

平成 21 年度第 2 回高齢者居住安定化モデル事業の評価結果を公表しました。

平成 21 年 11 月 20 日

高齢者居住安定化モデル事業評価機関（財団法人 高齢者住宅財団、株式会社 福祉開発研究所）は、国土交通省が実施する「高齢者居住安定化モデル事業」の平成 21 年度第 2 回募集について評価を終了いたしましたので、その結果を国土交通省に報告するとともに、高齢者住宅財団ホームページにおいて公表いたしましたので、ここにお知らせします。

今回は、65 件の応募の中から 21 件をモデル事業に値するものとして評価しました。

評価結果については別紙の「平成 21 年度第 2 回高齢者居住安定化モデル事業評価結果報告書」を参照してください。

（財）高齢者住宅財団 高齢者居住安定化モデル事業ホームページ；

<http://www.koujuuzai-model.jp/>

内容の問い合わせ先

財団法人 高齢者住宅財団

所属 開発調査部

氏名 鹿島・川窪

電話 03-3206-6437

E-Mail [model@koujuuzai.or.jp](mailto:model@koujuuzai.or.jp)

## 平成 21 年度第 2 回高齢者居住安定化モデル事業評価結果報告

### 1. モデル事業の応募状況

高齢者居住安定化モデル事業は、高齢者が安心して生活できる住まい・住環境の整備のあり方について、具体のモデルを広く国民に提示し、高齢者の居住の安定確保を推進することを目的としている。

平成 21 年度第 2 回目の募集は平成 21 年度第 1 回目の募集と同様に、次の①から③の部門のいずれか、又はこれらを組み合わせたものを対象に提案募集がなされた。

- ①住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設（以下「住宅等」）の整備（新築、取得又は改修）
- ②高齢者の居住の安定確保に関する技術の検証（先導的な提案に係る居住実験、社会実験等）
- ③高齢者の居住の安定確保に関する情報提供及び普及（展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報等）

公募は平成 21 年 8 月 24 日（月）～平成 21 年 9 月 25 日（金）の期間で行われ、応募総数は 65 件であった。

部門別の提案数は、①住宅等の整備が 52 件、そのうち住宅の整備が 45 件、施設の整備が 22 件、住宅と施設の両方を整備する提案は 15 件であった。また、②技術の検証に関する提案は 33 件、③情報提供及び普及に関する提案は 27 件であった。

提案者の属性別では、営利企業が 32 件、うち株式会社 26 件と有限会社 6 件であった。非営利団体による提案は、医療法人 13 件、社会福祉法人 4 件、NPO 法人 8 件であった。なお、地方公共団体からの応募は 0 件（共同提案者としては 1 件）であった。

居住形態別についてみると、共同住宅の提案が 42 件、うち高専賃は 30 件だった。戸建て住宅の提案は 7 件と少数であった。施設の整備に関する提案は、有料老人ホームが 8 件、グループホームが 1 件であった。

住宅等の整備における提案方法の別では、個別提案<sup>1)</sup>が 39 件。なお、システム提案<sup>2)</sup>は 6 件、個別とシステムの両方を整備する提案は 7 件であった。

住宅等の整備における新築・改修の別では、新築が 34 件、改修が 10 件であった。

注釈 1) 住宅等を整備する建設予定地が決定している提案のこと。

2) 住宅等を整備する建設予定地を今後決定する提案のこと。

## 2. 評価の経緯

提案書の評価は、高齢者居住安定化モデル事業評価機関（財団法人高齢者住宅財団、株式会社福祉開発研究所）に、学識経験者からなる高齢者居住安定化モデル事業評価委員会（以下、評価委員会）を設置して実施した。

評価方針は前回との整合性を図るため大きな変更を行わなかった。評価委員は1提案ごとに、それぞれの専門性を踏まえた評価を行い、当該評価を基に評価委員会としての総合的な評価結果をとりまとめた。

評価にあたり、評価委員から指摘のあった疑義及び不明な点については、評価機関が提案者にヒアリングを行い、追加の資料請求により対応した。

## 3. 評価のポイント

### （1）提案事業の特性・傾向と評価のポイント

今回は前回と比べ、提案数は減ったものの、全体的に提案内容がまとまっており、成熟度が高かった。

提案された事業の特性や傾向を踏まえ、おおまかに類型化すると次のようなものであった。

- ① 介護・医療サービスと連携した高齢者向け賃貸住宅
- ② 地域におけるケア体制の構築、まちづくり・地域の活性化
- ③ 協働型居住の試み
- ④ 高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ⑤ バリアフリー住宅の供給体制の構築
- ⑥ 既存の建物のストック活用による居住の場・地域福祉拠点の整備
- ⑦ 高齢者の住まいにかかる評価・相談・情報提供

これらの特性・傾向ごとに評価のポイントを整理すると次の通りである。

### ① 介護・医療サービスと連携した高齢者向け賃貸住宅

住宅のハード面では、高齢者の住まいとしての環境（バリアフリー化、居室規模、トイレ・洗面・浴室等の設備）が整っていることや、提供内容のコンセプトが平面プラン等と合致しており、事業意図が明確になっていることを評価した。

また、介護・医療施設が併設される場合にあってはその施設によるサービスと住宅と

の連携内容、賃貸住宅において介護等のサービスが提供される場合にあってはそのサービスの内容やコンセプトについて、特徴や工夫が求められた。

一方、地域において、介護・医療サービスと連携した賃貸住宅という形態に対するニーズがあるかどうかについても評価のポイントとなった。

## ② 地域におけるケア体制の構築、まちづくり・地域の活性化

既に地域で介護サービスを提供している事業者が、地域におけるケア体制の構築を目指して新たな試みを展開するなど、面的にケア体制を構築する試みに対する評価が高かった。

また、地域において高齢者が住み続けられるように、福祉拠点の構築を目的としたものについても、地域におけるケア体制の構築やまちづくりを意識した取り組みとして評価された。

## ③ 協働型居住の試み

社会福祉法人やNPO法人といった非営利法人によるグループリビングや低所得高齢者を対象に居住の場を提供する試みが多かったことが、今回の募集に係る提案事業の特徴だった。

低所得の高齢者という、住宅困窮度の高い方を対象とする事業については、特に、低所得者を対象とした居住提供事業に係る事業実施主体の実績についても評価の対象とした。

また、その他のグループリビングの場を提供するものであっても、高齢者の居住という、いわば終の住処を提供する事業であるという性格から、介護等に係る事業の実績を問う声が多かった。

## ④ 高齢者への安心・見守りサービスの提供

緊急通報システムやタッチパネル、センサーなどのハードの機器を用いて見守りサービスを実施する提案が多くみられた。

本モデル事業では、これらの機器やソフトシステムの内容についての評価は行わず、そのハードを利用することを通じて構築される、新たな主体による見守り体制の構築の可能性等を評価の対象とした。

このため、単に機器の設置にすぎないとみなされるものやハードを活用した見守り体制における各主体の役割等の具体性に欠けるものは評価が低かった。

## ⑤ バリアフリー住宅の供給体制の構築

既に実施されている事業の枠組みを超えた先導的な試みとは言い難いバリアフリー改修の実施についての提案は評価が低かった。

一方、地域の工務店によるバリアフリー改修の実施体制の構築につながるような取り組みについては評価が高かった。

今後は、高齢者の現在や将来の身体状況を読み取ったバリアフリー改修を促進する必要性が高まることから、ケアの専門家と設計・工事の専門家の連携によるバリアフリー改修を実施する体制の構築にかかる試みが提案されることを期待したい。

## ⑥ 既存の建物のストック活用による居住の場・地域福祉拠点の整備

空き家・空きビルの改修や、中山間地域での廃校のコンバージョンにより、高齢者向けの賃貸住宅や介護・福祉施設の整備を行う提案が見られた。高齢者の生活利便性を考慮して、まちなか居住を実現するためのストック活用や地域になじみのある建物資産の有効活用という観点からの評価も行った。

なお、建物の用途変更にあたっては、築年数、新耐震基準以前以降の確認、建築基準法上の改修可能性の確認を行った。

## ⑦ 高齢者の住まいにかかる評価・相談・情報提供

今回の募集では、高齢者の住まいにかかる評価や情報提供に関する提案が少なかった。

高齢者の住まいについては、わかりやすい情報提供や適切な相談体制の構築が重要な分野であることから、これらに関する試みの重要性は高いと認識している。

一方、地域における、いわゆる介護保険施設以外の居住形態へのニーズや、定着度を踏まえた情報提供体制の構築も重要であり、その点を踏まえた提案を今後期待したい。

## (2) その他評価に当たっての留意事項

特定の土地の売却等に係る事業コンペの応募（予定）案件で、事業コンペによる選定が終了していない時点で応募しているケースがあった。このような事案については、応募要件のうち、「21年度中に事業に着手するものであること」を満たさないと判断し、評価の対象外とした。

提出書類の不備については次のものが多かった。経費内訳（設計費、建設工事費）が不明なもの、平面図（居室プラン）・配置図の添付がないもの、利用料（入居一時金・敷金、家賃、管理費、食費、その他サービス料）が不明なもの、補助対象外のことを補助対象として申請しているもの（保育関係、医療関連施設、ITシステム開発費等）、などであった。書類不備に関しては、評価を行う前にヒアリングをして書類の提出を求めた。

#### 4. 評価モデル事業候補の一覧

提案名：NPOと民間事業者連携によるリノベーション型グループリビングの提案
代表提案者：NPO Z(i)G在宅支援技術者連絡協議会 共同提案者：株式会社 ハスコム、有限会社 アンオフィス
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
北海道北見市において、NPO法人が、賃貸住宅を改修しグループリビング型の高専賃を整備するもの。提案者の支援による入居者のボランティア等の地域活動への参加や、グループリビングという住まい方の有効性・事業効果の検証、セミナー等のイベントによる情報提供普及を行う。
■評価概要
グループリビングのスキームを高専賃に導入するという試みを、体系的に行うことを評価した。高齢者一人での老後を、グループリビングにより、より生き生きとしたものにしようとする提案であり、高齢者を社会活動へとつなぐ仕組み等に、先導性がみられる。

提案名：和光市長寿あんしんランドデザイン北エリアに於ける高齢者専用賃貸住宅プロジェクト
代表提案者：株式会社 日本生科学研究所 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
埼玉県和光市において、介護事業実績のある事業者が、市の地域的課題分析に基づき、高齢者の「終の棲家」として安心して在宅生活を送れるように、診療所、調剤薬局、デイサービス、訪問看護など多機能併設による運営効率化を図った高齢者向けの賃貸住宅を整備するもの。
■評価概要
首都圏における介護施設の不足等の課題に対応して、安心して暮らすことができる住宅の整備を推進するという市の政策方針に沿った提案である。調剤薬局の在宅支援など、その役割を機能的に組み込むといった工夫がみられた。また低所得者への配慮を市の家賃補助制度の活用などで確保している。

提案名：地域との共存 ～ポイントを貯めて長生き住宅～
代表提案者：株式会社 マザーライク 共同提案者：社会福祉法人 永春会、吉岡誠四郎
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 技術検証 情報提供・普及 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
千葉県松戸市において、住宅管理会社が介護サービス事業所（デイサービス・訪問介護・居宅支援）を併設した高専賃を整備するもの。ボランティアのポイント制による体験券の活用やミドルスティの宿泊を受け入れる事を通して、地域の人材の参画や宿泊利用時に外部の目でサービスの質を点検する仕組みを作り、高専賃のサービスの質の担保を図る。
■評価概要
従来のボランティアの枠組みに囚われず、ボランティアとの連携を前面に打ち出して、ポイント制などの様々な新しい工夫を凝らし、地域との連携や高齢者の生きがいに繋がる内容であることを評価した。 より地域に根付いた活動とするため、ポイント制の実効性の検証と自治体との連携などの工夫に期待したい。

提案名：街なか・小規模・医療介護安心シニアヘーベル Village
代表提案者：旭化成ホームズ株式会社 共同提案者：医療法人財団 中島記念会 大森山王病院、川合房子、 株式会社 今瀬ヘルスケアコンサルティング
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
東京都大田区において、大手ハウスメーカーが、共同提案者である医療法人の至近地で、医療・介護サポート体制が確保された訪問看護ステーション併設型の高専賃を整備するもの。土地提供者のリスク軽減のため提案者が住宅部分をサブリースするほか、住み替えとなる高齢者へ資金計画等のサポートを実施する。医療・介護サポートシステムの検証、土地活用サブリースの検証も行う。
■評価概要
都市部の狭小な敷地において、高専賃を展開するための課題について検証を行う点や、サブリース、家賃保証などこれまでに事業者が蓄積してきた賃貸住宅管理のノウハウがバランスよく入っている点などを踏まえ、大都市型のモデルの一つとして評価した。

提案名：民間アパート等改修による、地域交流の場を併設した<共生の家（=4～5人構成のグループリビング）>の開発・展開事業
代表提案者：NPO HumanLoop・人の輪 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
東京都三鷹市において、NPO法人が、民間アパートを改修し、4～5人の自立高齢者の共生型のグループリビングを整備する。住宅にコミュニティカフェを併設し、地域との交流や情報交換を目的としたイベントを継続的に開催する。
■評価概要
自立、共生、自助という視点において、協働居住はひとつの選択肢である。都市の中心部の民間アパートが点在している地域で、高齢者住宅＋コミュニティスペースを地方公共団体との連携、推薦により、NPO法人が取り組むことを評価した。

提案名：サービス付きホテルとサテライト住戸による団地再生支援計画
代表提案者：財団法人 健康・生きがい開発財団 共同提案者：株式会社 コミュニティネット、 有限会社 コミュニティビジネス総合研究所
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
東京都多摩市のニュータウン内において、会員制のサービス付きホテルと在宅サービス拠点（小規模多機能、グループホーム、居宅支援、訪問看護、地域交流プラザ）を一体整備するとともに、サテライト型の高齢者住宅を供給するもの。在宅サービス拠点では、高齢者や子育て世帯向けの住まい、暮らしの情報をワンストップ提供する。
■評価概要
大都市近郊のニュータウンの課題に対応し、ホテルと既存の介護サービスを連携させ、高齢者のみならず、子育て世帯などの地域の多様なニーズに答えている。郊外の団地の再生という高齢者居住にとっても重要なテーマに対応することを意識している点も評価した。

提案名：見守り安心ネット公田町プロジェクト
代表提案者：独立行政法人 都市再生機構 共同提案者：なし
□提案概要 個別 住宅 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
神奈川県横浜市の公田町団地において、UR都市機構が、団地住民（地元 NPO 法人）を主体とした団体との連携により、継続的な見守り推進体制を構築する。安心居住及び地域の活力向上活動や孤独死予防等のための見守り活動を実施するとともに、その効果を検証するもの。
■評価概要
公的賃貸住宅で、居住者による NPO 法人を運営主体とする見守りシステムを本格的に構築するという実験的な試みである。公的賃貸住宅団地の高齢化に対応した共助の仕組みの一つの形として、他の団地への波及性も期待して評価した。

提案名：高齢者の日常生活における生活型経絡運動による介護予防の効果的実践～実践の場としての高齢者賃貸住宅の社会的役割の検証
代表提案者：医療法人 ゆりかご 共同提案者：なし
□提案概要 <input checked="" type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
長野県伊那市において、医療法人が、クリニック併設の高専賃を整備するとともに、入居者の ADL・QOL 改善の試みとして介護予防効果が期待される運動を専門家の協力を得て提供するもの。
■評価概要
医師が取り組む高齢者住宅のプロジェクトとして、転倒・うつ・認知症の改善に関する介護予防的な試みを、入居者のみならず地域の高齢者も対象として検証することを評価した。研究者、専門家の協力体制や、市の介護関係主体や病院との連携も評価のポイントとした。

提案名：生体センサーを活用した高度介護医療システムで生活空間を提供する高齢者向けの賃貸住宅
代表提案者：株式会社 ニシオカ 共同提案者：日本介護サービス 株式会社
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
愛知県豊田市において、自動車部品製造業者が介護サービス事業者と連携して高齢者向けの賃貸住宅（介護事業所、診療所、託児所併設）を整備するもの。駅に近いという立地条件を活かし、1室辺り 46 m <sup>2</sup> クラスの広さの住居を提供。医療機関と連携して生体センサーを活用した見守りシステムについても検証。
■評価概要
駅前立地の特性を活かした、託児所、配食サービス、診療所、薬局などの施設を高専賃に併設し、見守り体制を確保するなど様々な提案を総合的に行っている。居住水準の高い賃貸住宅であり、今後の厚生年金受給者世代高齢者層の居住形態として評価した。

提案名：医療福祉複合型安心住宅の整備
代表提案者：医療法人 吉創会 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
三重県度会郡において、介護事業も行っている医療法人が、中山間地域で廃校になった小学校をコンバージョンし、診療所、小規模多機能事業所、認知症高齢者グループホームを併設した医療介護サービスが確保された高専賃を整備するもの。
■評価概要
地方都市で、地域住民にとってなじみのある旧小学校のコンバージョン計画であり、地域の建物資産の有効活用という点でも有意義である。国民年金受給者を念頭においた料金設定であり、医療との連携についても配慮されており、地方公共団体のバックアップがある点を評価した。

提案名：(仮称) 鯖江駅前高齢者向け賃貸住宅
代表提案者：有限会社 サバエコーポレーション 共同提案者：有限会社 ササキ不動産
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
福井県鯖江市において、不動産業者が、利便性の高い街なかで高齢者が生活することを支援することを目的として、自社の既存建物のコンバージョンによる高齢者向け賃貸住宅を整備する。地域住民の支援活動の効果や居住者の利便性等についても検証。
■評価概要
徒歩圏で生活可能な駅前立地の既存建物をコンバージョンして高齢者向けの賃貸住宅を整備することは、高齢者の利便性の確保のほか、中心市街地の活性化の効果も期待できるとして評価した。空洞化する地方都市市街地での手法としての普及性を期待したい。

提案名：次世代型薬局「薬局 3.0」を活用した高齢者居住安定化モデル事業
代表提案者：ファルメディコ 株式会社 共同提案者：ファルメディコシステムズ 株式会社、医療法人 弘善会
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
調剤薬局が、薬局・薬剤師を地域医療の重要な担い手として捉え、高専賃における薬局・薬剤師による高齢者の安心サービスの提供の実践を通じて高齢者の安心居住を担う薬局のあり方を検証する。
■評価概要
薬局・薬剤師が高専賃に居住する高齢者を訪問し、見守りやプライマリーケアなど高齢者の居住を支える役割を担うというユニークな試み。高齢者居住への広範なプレーヤーの参画という視点で評価した。

提案名：密集市街地における「まちづくりエンアパートメント」
代表提案者：社会福祉法人 ヒューマンライツ福祉協会 共同提案者：西成区北西部まちづくり委員会 松向寺通法、 株式会社 ヒューマン設立予定、摺木利幸
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 技術検証 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
大阪府大阪市において、社会福祉法人が、木造住宅密集市街地で、地域福祉団体等とのネットワークを活かし、老朽住宅に居住する高齢者の住み替え先としての「しごと付き」「あそび付き」「安心付き」の高専賃、認知症高齢者グループホーム等を整備するもの。
■評価概要
地域におけるまちづくりの実績がある提案者が、密集市街地の低所得高齢者を対象とした高齢者住宅を整備する試みとして支援したい。居住環境を確保するとともに、人的ネットワークを重視している点や、地域資源との連携を丁寧に図っていることなどが評価のポイントとなった。

提案名：スープの冷めない距離での安心生活と地域共生ケア
代表提案者：有限会社 親和会 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 技術検証 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
兵庫県相生市において、介護事業者が、地域のケア拠点である自社の小規模多機能事業所から至近エリアにある空き家を改修し、近隣の医院や病院・在宅介護サービス事業者との連携体制を確保しつつ、高齢者の住まいを整備するもの。
■評価概要
小規模多機能と住宅の連携は、特に地方都市において重要な課題である。また、既存ストックを有効活用する空き家改修型モデルとしても評価した。提案者は他県での実績も豊富で、地域で認知症や住民の福祉について講演活動を行うなど、福祉のまちづくりに関わっており、今回の提案も地域のニーズに即した試みとして評価した。

提案名：穏やかに暮らせる家
代表提案者：社会福祉法人 萩原会 共同提案者：なし
□提案概要 <input checked="" type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 技術検証 情報提供・普及 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
和歌山県橋本市において、社会福祉法人が、木造平屋建ての高専賃を整備する。自立度に応じた間取りによる住居や菜園を整備するとともに、特養に通報されるナースコールなどを設置。国民年金受給者を主に対象とし、低料金で利用できる入居場所を提供する。
■評価概要
これまで農作業をしてきた人の生きがいを支援する菜園の整備や、平屋で庭に直接出ることを可能とするなど、地域の特性に応じた提案として評価した。和風木造の建物は魅力的であり、地方都市の高齢者住宅としてプランなどのバランスがとれている。

提案名：あんしん・安全の高齢者向け賃貸住宅の提供
代表提案者：財団法人 健和会 共同提案者：なし
□提案概要 <input checked="" type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 技術検証 情報提供・普及 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
福岡県北九州市において、財団法人が、自身が運営する2つの高度急性期医療、リハビリテーション病院と連携させ、クリニック、グループホーム、訪問看護、デイサービス、地域交流センターを併設し、入居する高齢者が介護や医療が必要になった場合でも、大きく生活環境を変えることなく生活が続けられる賃貸住宅を整備するもの。
■評価概要
医療施設との連携、地域交流などについて目配りの利いたバランスのとれた提案であり、医療の実績のある法人が提案主体となつての取り組みである。居住環境が確保され、保育所など多世代の交流にも配慮された複合的な高齢者住宅であることを評価した。

提案名：高齢者の介護予防を促進する“心と体にやさしい”暮らし環境創出事業 (仮称) 且過コンプレックス
代表提案者：株式会社 サンスカイホテル 共同提案者：一級建築士事務所アルコ設計、山中健輔
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
福岡県北九州市において、ホテル事業者が、居宅介護支援、デイサービス、訪問介護事業所、地域密着イベントホールを併設した住宅型有料老人ホームを整備するもの。別棟には、クリニック、薬局、保育園をテナントとした賃貸マンションを計画。地域の高齢者の技能集団を形成し、ホームの入居者への生活支援やホールでの音楽・演劇活動等のイベントを実施する。
■評価概要
中心市街地で高齢者居住や保育所などの複合施設を整備する意義は大きい。地域の高齢者の得意分野を活かして、この施設の運営への参画を促すというコンセプトは新規性があり、高齢者をサービスの受け手のみにとらえず、活躍の場を用意することで生きがいを創出しようとする視点を評価した。

提案名：鍋島地域福祉拠点づくり事業
代表提案者：株式会社 泰山興業 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
佐賀県佐賀市において、ビジネスホテルの5階フロアをコンバージョンし、高専賃を整備するもの。6階建て建物の他のフロアには既にグループホーム、小規模多機能施設、地域包括支援センター等が入居しており、入居する高齢者が障がい者施設等でのボランティア活動等に参加することにより、生きがいのある生活スタイルを提供する。
■評価概要
高齢者を介護等の受け手としてのみ捉えるのではなく、高齢者の社会参加、収入、安心感の醸成などを意識した取り組みが、具体的で説得力がある。障がい者の施設などの諸機能を併設したビジネスホテルのコンバージョンであり、地域福祉の拠点となる点を評価した。

提案名：老いも若きも集う場所づくり構想
代表提案者：社会福祉法人 希望ヶ丘 共同提案者：なし
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 技術検証 <input type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 <input type="checkbox"/> システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
沖縄県石垣市において、社会福祉法人が、既存ケアハウス・デイサービスセンター隣接地で、高齢者向け住宅を整備する。地域の生活拠点として、食事の場や日用品を扱う売店、公園、ミニ農園もあわせて整備する。
■評価概要
離島において、生活にかかわる多様な機能を整備し、住宅に暮らす高齢者のみならず、地域の人々の生活・交流の拠点をつくるという点を評価した。

提案名：地域工務店による既存住宅のバリアフリー改修の促進とその実績にもとづく改修関連の指針類と資材データベースの整備
代表提案者：一般社団法人 工務店サポートセンター 共同提案者：社団法人 全国中小建築工事業団体連合会
□提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 技術検証 <input checked="" type="checkbox"/> 情報提供・普及 <input type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 <input checked="" type="checkbox"/> システム <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
社団法人が、加盟する全国の工務店が行う改修工事の事例情報を収集し、検証するとともに、情報の共有や有効活用に取り組むことにより、より実践的、専門的な改修体制の整備を図るもの。講習会、研修会等を通じて普及活動も行う。
■評価概要
全国の中小工務店を組織し、施工業者のノウハウの集大成として体系的にバリアフリー改修工事の検証を行う取り組みは、バリアフリー住宅の普及体制の整備促進につながる。既存の全国ネット網を活用してデータベース化に取り組むなどの、普及性に着目して評価した。

提案名：高齢者専用賃貸住宅の第三者評価モデル事業
代表提案者：NPO シニアライフ情報センター 共同提案者：オペラガーデン湘南・二宮
<input type="checkbox"/> 提案概要 個別 住宅 新築 <b>技術検証</b> 情報提供・普及 地方公共団体推薦 システム 施設 改修
NPO法人による、良質な高専賃を選ぶ基準などの情報を全国に普及させることを目的とした提案。高専賃はサービスの内容や、サービス提供者と住宅事業者との連携体制等が多様で、事業者による契約内容等についての情報提供が不十分な場合があること等を課題として捉え、評価の仕組みを確立させるため、首都圏の高専賃を対象に評価作業を行い、検証を行うことで評価の仕組みを構築する。
<b>■評価概要</b>
高専賃の適切な第3者評価を実施することは重要なテーマであり、それが普及することは有意義でもある。このような事業が普及することにより、高専賃の質の向上が期待できるため、社会的に重要な役割を担うものとして評価した。

## 5. 次回以降の提案募集に向けて

提案内容が先導性やモデル性に優れた評価であっても、フィージビリティの面で不安のある提案については評価委員会において議論がなされた。例えば、提案者が設計者やコンサルタントで事業主体となる事業者が未定の場合や、サービスの提供事業者が未定の場合、家賃設定等の市場性に疑問がある場合、既存不適格建物のコンバージョンの場合、選定後に資金目処がたたない場合、こういった様々なケースが想定される。このため、一定基準以上の実現性を担保する（確認できる）ための資料を求める方策を検討する必要がある。提案者においては、こういった事業推進体制についてある程度の体制構築をした上で提案を望みたい。

本モデル事業では、「情報提供及び普及」とは別に、全ての提案事業の要件として「公開等により、高齢者の居住の安定確保に資するすまいづくり・まちづくりの推進上効果が高いと認められるものであること」があり、モデル事業を広く公開し、普及させることを事業者に求めている。しかしながら提案の目的が自社事業の進展にのみ限定され、公開・普及という視点についての言及がない提案も見受けられた。したがって、選定された事業者には、他の事業者や住まい手となる高齢者や更にはこれから高齢期を迎える人に対しても、今後の住まい方の参考となるよう、積極的な情報の公開を求めたい。

本モデル事業の募集要領では、「高齢者の居住の安定確保の推進に向け先導性・モデル性の高い事業の提案」を募集することとしており、「先導性とモデル性」を必須要件としてあげている。さらに本モデル事業では、地域との共生・連携に基づくすまいづくりやまちづくりを行うことにより地域の活性化等を図るなど、政策的な目的も期待されている。

今年度は、いままでに無い新しい工夫やアイデアを取り入れた先導性のある提案や、先導性は特に顕著でないもののビジネスモデルとして普及性に期待が見込めるモデル性のある提案など、多種多様な提案に対し一元的に評価をしてきたが、次年度からはそうした手法を改め、より提案内容に則した評価が行われるよう募集要領の見直しが必要と考えられる。例えば、先進的・新規的な提案部門（先導型提案部門）と、先導性よりもむしろ、普及性や波及性を期待したい提案（普及型提案部門）に分野わけすることが考えられ、普及型提案部門については政策的な一定要件のテーマを設定することも検討する必要がある。

なお、今後の方向性を示唆するものとして、高齢者と障がい者や若者との共生や、高齢者と一緒に子育て支援を行うなどの「共生型居住」をコンセプトとした高齢者住宅の提案がみられた。このように様々な人々が関係を持つような住まい方の提案も期待したい。

今後は、本モデル事業と関連する政策との連携を図りつつ、新しい高齢者の住まい方が事業者から積極的に提案されるよう、募集要領の見直し等により誘導し、多くの事業者から、他の事業者の参考となるのは勿論のこと、住まい手となる高齢者の意識変革をも誘導するような提案を望みたい。

高齢者居住安定化モデル事業(平成21年度 第2回)  
部門別等の提案(評価モデル事業候補)件数集計表

■部門別提案件数集計 ( )は候補件数

①住宅及び施設の整備		②技術の検証	③情報提供 及び普及	件数
①-1住宅の整備	①-2施設の整備			
○	○	○	○	4 (0)
○	○	○	—	3 (0)
○	○	—	○	1 (1)
○	○	—	—	7 (2)
○	—	○	○	10 (7)
○	—	○	—	3 (0)
○	—	—	○	2 (0)
○	—	—	—	15 (6)
—	○	○	○	2 (0)
—	○	○	—	1 (0)
—	○	—	○	0 (0)
—	○	—	—	4 (2)
—	—	○	○	5 (1)
—	—	○	—	5 (2)
—	—	—	○	3 (0)
合計				65 (21)

45 (16)	22 (5)	33 (10)	27 (9)
52 (18) (重複15(3)件の除く)			
上記は事業の種類別提案件数(延べ件数)			

■応募事業者団体別集計

株式会社	26 (7)
有限会社	6 (2)
医療法人	13 (2)
社会福祉法人	4 (3)
NPO法人	8 (3)
自治体	0 (0) *共同提案者 1
社団	2 (1)
財団	2 (2)
独立(行政)機構	1 (1)
大学	2 (0)
コンソーシアム	1 (0)
協議会	0 (0)
生協	0 (0)
商工会	0 (0)
個人	0 (0)
合計	65 (21)

■提案方法別集計

個別	39 (17)
システム	6 (1)
個別+システム	7 (0)
何れでもない	13 (3)
合計	65 (21)

■整備区分集計

新築	34 (11)
改修	10 (4)
新築+改修	2 (0)
取得+コンバージョン	1 (0)
コンバージョン	6 (3)
何れでもない	12 (3)
合計	65 (21)

■ブロック別集計

北海道	2 (1)
東北	4 (0)
関東	15 (5)
北陸	1 (0)
中部	12 (4)
近畿	10 (3)
中国	1 (0)
四国	1 (0)
九州	7 (3)
沖縄	2 (1)
合計	55 (17)

■居住形態別集計

共同住宅	42 (15)
戸建て	7 (2)
有料老人ホーム	8 (2)
グループホーム	1 (1)
合計(重複含む)	58 (20)

## 高齢者居住安定化モデル事業の提案の募集（平成 21 年度第 2 回）の概要

### 1. 事業の目的

高齢者居住安定化モデル事業は、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりを促進し、高齢者の居住の安定確保を推進することを目的としています。

なお、本事業の提案を施行する者に対し、予算の範囲内において、国がその費用の一部を補助します。

### 2. 補助の対象

補助金の交付対象事業は、次の各号に掲げる事業であって、平成 21 年度に着手するものとしします。

#### <高齢者居住安定化モデル事業>

国土交通大臣が公募し、学識経験者等の意見を踏まえた上で選定した提案者が行う高齢者の居住安定化モデルの整備に関する事業で、次の要件を満たすものとしします。

- イ 先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの介護・生活支援サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなど、高齢者の居住の安定確保に資する提案や創意工夫を含むものであること
- ロ 公開などにより、高齢者の居住の安定確保に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果が高いと認められるものであること

### 3. 補助金の額

予算の範囲において、次のイからホに掲げる費用の一部を補助します。

#### イ 調査設計計画費

住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設の建築設計費（補助率：2/3）

#### ロ 建築工事費等

住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設の建設又は取得に要した費用（補助率：1/10）

住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設に係る改修に要した費用（補助率：2/3）

#### ハ 技術の検証費

居住実験、社会実験その他選定提案に係る技術の検証に要する費用（補助率：2/3）

#### ニ 情報提供及び普及費

展示用住宅の整備、展示用模型の作成その他選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用（補助率：2/3）

ホ 附帯事務費

#### 4. 応募期間

平成21年8月24日（月）～9月25日（金）（消印有効）

#### 5. 選定方法

応募提案は、高齢者居住安定化モデル事業評価機関が、学識経験者からなる高齢者居住安定化モデル事業評価委員会による評価をもとに評価結果を国土交通省に報告します。これを踏まえ、国土交通省がモデル事業を選定します。

#### 6. 高齢者居住安定化モデル事業評価委員会名簿（敬称略）

委員長	高橋 紘士	立教大学大学院 21世紀社会デザイン研究科 コミュニティ福祉学部 教授
評価委員	浅見 泰司	東京大学 空間情報科学研究センター 教授
	井上由起子	国立保健医療科学院 施設科学部 施設環境評価室長
	園田真理子	明治大学 理工学部建築学科 教授
	中川 雅之	日本大学 経済学部 教授
	三浦 研	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 准教授