

まちなかの高齢者向け住宅・福祉サービス等拠点整備に関する実態調査

平成25年6月26日

国土交通省住宅局長 井上 俊之

次のとおり、高齢者居住安定化推進事業（調査事業）を実施する者の募集について公示します。

1. 事業概要

(1) 事業名

まちなかの高齢者向け住宅・福祉サービス等拠点整備に関する実態調査事業

(2) 事業目的

2025年には団塊の世代が後期高齢者になるなど、今後社会の一層の高齢化の進展が見込まれており、特にその傾向は都市部で顕著である。

急速な都市部の高齢化に対応するためには、高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保しつつ福祉・医療サービスを的確に提供することが求められる。このため、既存の都市基盤がある程度整備された「まちなか」において、高齢者向け居住・福祉・医療サービス機能の誘導を図り、その拠点整備を促進することが重要である。

具体的には、再開発事業や公有地活用、住宅や統廃合された学校等の既存建築ストックの改修・用途変更により、高齢者向け住宅や高齢者福祉・医療施設等を導入・整備していくことが有効な手段と考えられるが、地域の状況や導入・整備していく住宅・施設等の内容、行政・事業者等の関係者間での連携・調整等、実施に当たっての課題もあると考えられる。

本事業は、都市部の「まちなか」において、再開発事業や公有地活用、既存建築ストックの改修等により高齢者向け住宅や福祉・医療施設等の導入事例を収集・分析するとともに課題を抽出し、今後の推進方策を検討する者について国が必要な費用を補助することにより、今後の高齢者の居住の安定確保を図るための「まちなか」の高齢者向け住宅・福祉サービス等拠点整備の実態把握と今後の方策の検討等を行うことを目的とする。

(3) 事業内容

以下の事項を全て含む高齢者等の居住安定化の推進に係る調査を実施する（具体的には、別表を参考とすること。）。

①事例収集・分析

(a)再開発事業における高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例

(b)公有地活用による高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例

(c)既存建築ストック（住宅、統廃合された学校、店舗、事務所等）の改修、用途変更による高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例

(d)海外の参考事例

②課題の整理と今後の推進方策の検討

(a)再開発事業、公有地活用等に民間事業者の参入を促す上で有効な条件の整理

- (b)再開発事業、公有地活用等に民間事業者を導入する上で有効な行政側の対応の整理
- (c)建築計画上の留意点の整理
- (d)オープン後の的確な運営・管理のための留意点の整理

(4) 事業期間

事業期間は以下のとおり予定している。

平成25年7月下旬 ～ 平成26年3月31日(月)

2. 対象事業者の要件

(1) 公平性及び中立性に関する要件

- 知り得た情報の秘密の保持を厳守すること。成果を活用したコンサルティング活動を行わないこと。
- 業務によって得た情報により新たな営利を得る者ではないこと。

(2) 技術能力に関する要件

- 事業を的確に遂行する体制を有すること。

(3) 経理その他の事務に係る的確な管理体制及び処理能力に関する要件

- 経理その他の事務について、的確な管理体制及び処理能力を有すること。

3. 手続等

(1) 担当部局等

- ①担当部局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課 高齢者住宅指導係
- ②住所 〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3
- ③電話 03-5253-8111 (内線 39-855)
- ④F A X 03-5253-8140
- ⑤電子 mail tabushi-s256@mlit.go.jp

(2) 説明書の交付期間、場所及び方法

- ①期 間 平成25年6月26日(水)から平成25年7月16日(火)
- ②場 所 上記担当部局
- ③方 法 上記担当部局にて紙媒体をもって手交
説明書の交付を希望する場合は、予め(1)の担当まで事前連絡を行うこと

(3) 申込書の提出期限、場所及び方法

- ①期 限 平成25年7月17日(水) 18時00分まで
- ②場 所 上記担当部局
- ③方 法 上記担当部局へ、持参又は郵送(書留郵便に限る。)の場合は3部、電送又は電子メールの場合は1部。(電送又は電子メールの場合には着信を確認すること。)

なお、電子メールで提出する場合は以下によること。

- ・使用可能なソフトは以下のとおりとする。(これ以外での提出は無効)

「Just System 一太郎 2009」「Microsoft Word2007」「Microsoft

Excel2007」「Adobe acrobat Reader9」以前の形式に限る。

- ・ファイル総量は極力1メガバイト以内とすること
- ・印刷時に規定の枚数内になるように設定しておくこと。

4. その他

- (1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 関連情報を入手するための照会窓口は3.(1)に同じ。
- (3) 申込書の作成、提出に係る費用は、提出者側の負担とする。
- (4) 提出された申込書は、当該申込者に無断で2次的な使用は行わない。
- (5) 申込書に虚偽の記載を行った場合は、当該申込書を無効にするとともに、申込者に対して、補助事業者の取消を行うことがある。
- (6) 採用された申込書は、「行政機関の保有する情報公開に関する法律」(平成11年5月14日法律第42号)において、行政機関が取得した文書について、開示請求者からの開示請求があった場合は、当該企業等の権利や競争上の地位等を害するおそれがないものについては、開示対象となる場合がある。採用されなかった申込書は原則破棄する。なお、返却を希望する場合はその旨を申込書提出の際に申し出ること。
- (7) 詳細は説明書による。

別表 参考とすべき調査項目例

事業内容	調査項目例
①事例収集・分析	-
(a)再開発事業における高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例	事業計画、資金計画、その他の導入施設（子育て世帯向け住宅・保育園等子育て施設、商業施設等）、土地・建物の権利関係、再開発事業実施プロセス、オープン後の状況（高齢者住宅の入居状況、多世代交流を促進するための活動の実施状況等）
(b)公有地活用による高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例	民間参入事業者選定方法、事業計画、資金計画、その他の導入施設（子育て世帯向け住宅・保育園等子育て施設、商業施設等）、土地・建物の権利関係、事業実施プロセス、オープン後の状況（高齢者住宅の入居状況、多世代交流を促進するための活動の実施状況等）
(c)既存建築ストック（住宅、統廃合された学校、店舗、事務所等）の改修、用途変更による高齢者住宅、高齢者福祉・医療施設等の導入事例	改修等計画上の工夫、事業計画、資金計画、その他の導入施設（子育て世帯向け住宅・保育園等子育て施設、商業施設等）、土地・建物の権利関係、事業実施プロセス、オープン後の状況（高齢者住宅の入居状況、多世代交流を促進するための活動の実施状況等）
(d)海外の参考事例	-
②課題の整理と今後の推進方策の検討	-
(a)再開発事業、公有地活用等に民間事業者の参入を促す上で有効な条件の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの立地 <ul style="list-style-type: none"> 利便性（公共交通機関の駅、生活利便施設等からの距離）、地価水準、既存の都市基盤（道路、公園等）の状況、都市計画（用途、建ぺい率、容積率等）、土地・既存建物の権利関係 ・参入事業者の事業採算性（事業モデルによる検討） <ul style="list-style-type: none"> 資金調達（短期借入れ、長期借入れ）、損益計算（単年度、事業期間全体）、キャッシュフロー（単年度、事業期間全体） ・施設計画等 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者福祉・医療施設等の種類・規模、運営事業者、建物の権利関係
(b)再開発事業、公有地活用等に民間事業者を導入する上で有効な行政側の対応整理	<ul style="list-style-type: none"> ・行政計画等への位置づけ <ul style="list-style-type: none"> 基本構想、総合計画、住宅マスタープラン、地域福祉計画、高齢者保健福祉介護計画、高齢者居住安定確保計画 ・事業者選定方法 <ul style="list-style-type: none"> 価格による評価、提案内容による評価、総合評価 ・金融・財政・規制緩和等のインセンティブ等 <ul style="list-style-type: none"> 公的融資制度、補助制度、税制、規制緩和
(c)建築計画上の留意点の整理	建物の建築計画（平面計画、断面計画）、設備計画、建物の権利関係
(d)オープン後の的確な運営・管理のための留意点の整理	高齢者住宅の入居者確保、高齢者福祉・医療施設等の利用者確保、多世代交流を促進するための活動