

平成 21 年度第 1 回
高齢者居住安定化モデル事業評価結果報告書

平成 21 年 7 月 27 日

財団法人 高齢者住宅財団

株式会社 福祉開発研究所

目次：

- 1．モデル事業の応募状況
- 2．評価の経緯
- 3．評価の全体概況
 - (1) 全体評価（総論）
 - (2) 部門別評価（概評）
 - 1) 住宅及び施設の整備
 - ア) 個別
 - イ) システム
 - 2) 技術の検証
 - 3) 情報提供及び普及
 - (3) 評価項目と評価したポイント
 - 1) 先導性・モデル性の保有
 - ア) 高齢者が在宅生活を続けるに当たって直面する不安や障害などの課題に対する解決方策を示し、検証するもの
 - イ) 高齢者が在宅生活を続けるに当たって直面する地域的な課題に対する解決方策を示し、検証するもの
 - ウ) 先導技術や創意工夫を含み、他の事業への普及効果が期待できるもの
 - エ) 地域の関係主体による体制整備が図られたり、持続性が確保されるものなど、総合的、継続的な推進体制が整備されているもの
 - オ) 一般への普及可能性が特に優れた住まいや住環境整備に関するもの
 - カ) 介護予防や高齢者の生き生きとした生活に貢献することが期待できるもの
 - キ) 地域の活性化、新たな雇用創出等の副次的な効果が期待できるもの
 - 2) 成果に関する情報の公開
 - 3) 事業費及び事業推進体制
- 4．評価モデル事業候補の一覧
- 5．次回以降の提案募集にあたって
 - (1) 今回の提案事業に関する傾向
 - (2) 次回以降の提案事業に期待すること

参考資料1：高齢者居住安定化モデル事業（平成21年度 第1回）部門別等の評価提案
（評価モデル事業候補）件数集計表

平成 21 年度第 1 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、高齢社会における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。

実施にあたっては、次の から 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。

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）

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者実験、社会実験等）

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 4 月 24 日（金）～平成 21 年 5 月 25 日（月）の期間で行われ、応募総数は 119 件であったが、うち 1 件が取り下げたため、評価対象は 118 件であった。（参考資料 1）

部門別の提案数は、住宅等の整備が 110 件、そのうち住宅の整備が 98 件、施設の整備が 51 件、住宅と施設の両方を整備する提案は 39 件であった。また、技術の検証に関する提案は 26 件、情報提供及び普及に関する提案は 22 件で、そのほとんどが住宅等の整備と組み合わせたものであった。

提案者の属性別では、営利企業が 94 社、うち株式会社 86 件と有限会社 8 件であった。非営利団体による提案は、医療法人 6 件、社会福祉法人 5 件、NPO 法人 4 件と少数であった。なお、地方公共団体からの応募は 0 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 92 件あり、高専賃がその大半を占めた。戸建て住宅の提案は 9 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 12 件、グループホームが 4 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¹⁾が 83 件を占めており、現在進行しつつあるプロジェクトからの応募とみられる。なお、システム提案²⁾は 25 件、個別とシステムの両方を整備する提案は 2 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 72 件、改修が 33 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. 評価の全体概況

（1）全体評価（総論）

多くの提案は、住み慣れた地域で住み続けたいという高齢者の居住ニーズの実現を課題として設定し、小規模多機能居宅介護支援施設等を併設することにより地域の福祉資源を充実し、周辺への介護サービス等を提供しようとするものであった。

特に、新築の共同住宅の提案は、介護型の高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という。）が大半を占め、その多くは住戸の規模を高齢者向け優良賃貸住宅最低基準の居室床面積 18 m²（風呂、キッチン共有）とするものであり、居室床面積 25 m²以上の提案は限られていた。介護保険事業計画における参酌標準の影響から有料老人ホームの開設が減り、代替としての高専賃の建設が主流となりつつあることを伺わせるものであった。

改修の提案では、共同住宅については、低廉な家賃設定の賃貸住宅を供給しようとするものが多く、戸建て住宅については、介護予防を意識してヒートショック対応のリフォームをメインとした提案が目立った。コンバージョンに関する提案においては、寮、旅館や庁舎を改修しようとするものであった。

一方で、提案数は少ないものの、高齢者の生きがいに配慮した提案として、農作業を取り入れたもの、女性を対象として美容を取り入れたものがあつた。また、医療を必要とする高齢者のニーズに積極的に応える提案もみられた。

技術の検証については、居住者へのアンケートやヒアリングの実施提案が多くみられた。

情報提供及び普及については、自社広告・宣伝と見受けられる提案が多く、モデル事業の趣旨に合致する提案は少なかった。

高齢者の居住の安定が継続的に確保されるよう、地方公共団体による推薦等地域との連携が図られているものを優位に評価した。

今回は、初回の提案募集であり、かつ、応募期間が限られていたこともあって、提案の熟度が不十分な提案が多くみられた。このため、今回の評価では今後の取組を推進する上で参考となりそうな点を積極的に評価することとし、26件をモデル事業に値するものとして評価したが、これらの提案についてもさらに検討・改善が望まれる点を指摘し、モデル事業としての展開及び今後の募集提案の参考としてもらうことを意図した。

(2) 部門別評価(概評)

1) 住宅等の整備

住宅の整備の評価にあたっては、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、提案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確認した上で評価した。

また、施設の整備の評価にあたっては、当該提案のあった地域のニーズ等に対応していると思われるものを優位に評価した。

提案されている住宅等において入居対象としている高齢者の状態に応じた見守りや介護予防の実施、食事の提供、介護や医療との連携等が図られている提案を優位に評価した。

その他、高齢者の住まい方に関わるものとして、高齢者の住み替えを含めた提案、高齢化が問題となっている山村やニュータウンにおける提案、積極的に地域交流・貢献を図ろうとする提案を優位に評価した。

なお、評価の過程において、モデル事業の実現可能性、継続性の観点から、立地・地域特性と家賃等の高齢者の負担額、サービス提供者の介護事業者登録の有無等を確認するべきとの意見が評価委員より出され、資料請求等を行った。

今回の提案では、高専賃と介護施設等を併設し、住まいとケアをパッケージ化したところまでの提案が多くみられ、モデル事業として先導性という観点で高く評価される提案は少なく、既存事業をパッケージ化したものが多くみられた。このため、地域性、テーマ性があるものや、将来性が見受けられる提案を評価した。

ア) 個別提案

個別提案とは住宅等の整備の場所が確定している提案のことである。ブロック別(図表1)にみると、関東が29件で一番多く、次いで近畿の14件であったが、四国と沖縄は1件であるなど、ブロック別の偏りがみられた。地方へのモデル事業の宣伝、普及活動が求められる。

図表1: 個別提案のブロック別集計

ブロック別	提案数
北海道	4
東北	6
関東	29
北陸	8
中部	12
近畿	14
中国	6
四国	1
九州	4
沖縄	1
合計	85

地域属性についてみると、大都市、ニュータウン、地方都市中心市街地、都市郊外、温泉街、農村、山村、雪国、とさまざまな地域からの提案があったが、漁村や港町における提案はなかった。

大都市圏、地方都市中心市街地では、医療サービスを提供しようとする提案がみられた。規制緩和により、医療法人による有料老人ホーム、高専賃の経営が可能となったため、都市圏の医療ニーズに合わせた住宅を整備する試みとして評価された。医療で懸念されたのは、入院期間の短縮、療養病床の転換などによって経営環境に影響が出た医療法人の患者の抱え込みによる弊害であった。しかし特定の医療ニーズと住宅の組み合わせは、専門性を活かせる試みとして先導性の観点から評価された。住宅における医療対応手法の開発に期待したい。

都市郊外、ニュータウンでは、戸建ての新築、改修に生活支援サービスを組み込んだ提案がみられた。同一生活圏内での住み替えやすい仕組みの構築といった実験的な取り組みが評価された。ニュータウンの開発にかかわる大手企業からの提案としては、既存団地の一角に高専賃などの共同住宅の供給や戸建ての改修プランの提案が多く、総じて先導性がみられなかった。大規模事業体だからこそできる、多くの試みや、企画、自社商品の枠を越えた提案を望みたい。一方で、地域に根付いて活動している NPO によるグループリビングの取り組みなど、小規模ながら住まい手側からの提案として評価された。

温泉街における提案は、地域環境を活かし、地域活性化を図ろうとする点に特徴がみられ、まちづくりとしての取り組みを評価したが、テーマを前面に打ち出しつつも、高齢者の生活をどのように豊かにしていくかに具体的な工夫が求められる。地域関係に留まらず、大学や教育機関との連携など、幅広いまちづくりの可能性を期待したい。

農村、山村、雪国における提案の多くは住み慣れた地域で安心して暮らせる共同住宅を整備しようとするものであった。地元住民の参画や地域内の福祉資源の活用、自治体との連携など、地域関係の構築に工夫がみられた。なお、検討時間が十分でなかった影響もあると思われるが、建設費や家賃等の高齢者負担額が立地条件等に照らしての検討が不十分な提案が多かった。賃料設定が高く設定されていた提案が散見されたため、各地域における一般的な家賃等を考慮したマーケティングを望みたい。ハード面においては、地方部ならではの居住空間の創意を期待したい。

イ) システム提案

システム提案とは住宅等の整備の場所が確定していない提案のことである。借り上げ制度を利用した住み替え支援や、戸建て住宅のヒートショック対応を中心とした改修案、高専賃フランチャイズのビジネスモデル、コールセンターを活用した見守り対応と生活支援の提供など、広域での展開普及の可能性がみられた。システム提案の多くは全国展開可能なメリットを活かせる大手ハウスメーカーによるものがほとんどであった。システム提案については、特に提案内容の実現可能性に留意して評価した。

2) 技術の検証

技術の検証は 26 件の提案がなされた。サービス比較による有効性の検証、居住者アンケート・ヒアリングによる居住環境改善検証、コミュニティ・サポート体制の構築に関する検証、借り上げ・住み替えスキームの検証などが提案された。課題、仮説の設定・内容・対象、検証方法の適切性の面から評価したが、テーマ設定、検証方法が不明確な提案が多かった。今後の高齢者の住まい方を提案する住宅等の整備と一体となった検証の提案や地域特性に応じた高齢者の生活を支える取組に関する検証を行う提案など、幅広い提案を期待したい。

3) 情報提供及び普及

情報提供及び普及に関する提案は 22 件であった。交流イベント、体験見学、シンポジウム・セミナーの開催、モデルルーム整備などが提案された。モデル事業の情報公開・普及活動への積極性が評価された。介護・医療事業や住宅事業に直接携わっていない事業者からの普及、啓発に関する提案は社会的責任 (Social Responsibility) を担うものとして評価された。今後更に様々な業種、組織からの提案を望みたい。

(3) 評価項目と評価したポイント

1) 先導性・モデル性の保有

ア) 高齢者が在宅生活を続けるに当たって直面する不安や障害などの課題に対する解決策を示し、検証するもの

高齢者の在宅生活ニーズに対して、どのような課題認識に立って解決策を提示しているかという観点で評価した。

- ・ 経済的不安という課題に対して、低所得層、中間所得層、アクティブシニア層を対象とした提案が示された。低所得層に対しては、リーズナブルな家賃設定とすることを意図した提案が示された。中間所得層に対しては、介護保険にプラスして生活支援サービスを充実させる提案がみられた。アクティブシニア層に対しては、分譲方式による資産形成が提案された。なお、経済合理性に重きをおいたため高齢者の住まいとしての質が低いものについては優位な評価を行わなかった。
- ・ 施設から在宅へという大きな流れの中で、要介護者・要医療者を対象としたケア付住宅の不足、医療的ケアの供給不足等といった課題に対して、介護・医療のそれぞれを中核事業とする事業者が、自ら得意とするサービスを中心に提供する提案が示された。介護サービスと医療サービスが一貫して提供できる仕組みについては優位な評価を行った。

- ・ライフステージに応じた生活環境の変化に対しては、団塊の世代、後期高齢者と特定の世代を対象とした提案が示された。団塊の世代に対しては、元気な高齢者のいきいきとした生活づくり、参加型コミュニティの形成や農作業による健康づくり等の介護予防を意図した提案がなされた。後期高齢者については、自立度の低下、一人暮らしの不安、引きこもり、同居家族の介護負担の懸念に対して、高齢者専用共同住宅への住み替え、多様な生活サービスの提供などが解決策として提案された。高齢者の自立生活を支えるものとして見守り支援を位置づけた提案がなされていた。

イ) 高齢者が在宅生活を続けるに当たって直面する地域的な課題に対する解決策を示し、検証するもの

今回の提案では、様々な属性の地域から提案がなされたものの、在宅生活の継続に関する地域的な課題への解決策を提示した提案は残念ながらあまり多くはなかった。

- ・地域との連携という観点では、地域内の福祉資源の不足を背景として地方公共団体の推薦を受けた提案については優位に評価した。
- ・地域属性の視点においては、中山間地域、農業地域、雪国、大都市周辺部など各地域固有の課題に対し、住み慣れた地域での居住継続策として、地域資源の活用による提案がなされた。

ウ) 先導技術や創意工夫を含み、他の事業への普及効果が期待できるもの

新たな技術を活用しようとする提案や既存の技術やシステムを改善し、組み合わせる提案について、効果や効率の改善が期待されるか否かの観点から評価した。

- ・技術的要素を含んだ提案としては、情報システムの導入により住宅と医療施設、診療所を情報ネットワークで繋ぎ、日常のバイタルチェックを遠隔管理しようとするものがみられた。総じて既存技術のパッケージ化によるものであり、技術的先導性のある提案はみられなかった。技術的解決策が分かりやすく説明され、効果が期待される提案について優位に評価した。
- ・創意工夫が認められた提案としては、在宅での医療ケアの可能性を広げ、受療者の社会参加に配慮した高齢透析受療者を主要入居者とした高専賃を供給しようとする取組、住み替え、借り上げスキームを活用することにより高齢者の資産を活かして家賃収入を確保しようとする取組、地域のタクシー事業者等と連携して 24 時間の緊急時対応と日常生活支援を行おうとする取組等があった。

エ) 地域の関係主体による体制整備が図られ、持続性が確保されるものなど、総合的、継続的な推進体制が整備されているもの

高齢者が安心して生活できる住環境を整えるため、地域の関係主体による体制整備を図り、継続的な推進体制をどう担保するかという観点から評価した。

- ・ 法人によるグループ提案では代表提案者の経営母体の強みを活かした連携がみられた。既存福祉施設や医療施設の隣接地に共同住宅を建設し、サービス体制の十分な確保が見込まれるなど、役割分担が明確で効果が期待できる提案は優位に評価した。
- ・ 地方公共団体が推薦する提案については、事業推進の確実性が高いものとして優位に評価した。
- ・ 地域交流、外部配食サービスなどを通じて積極的に地域関係を構築し、地域の拠点として活用していこうとする提案については、地域における継続的な活動のための体制整備が期待されるものとして優位に評価した。

オ) 一般への普及可能性が特に優れた住まいや住環境整備に関するもの

事業スキームがしっかりと構築され、フィージビリティが高い提案等、他の事業者の事業実施上参考となるか否かという観点で評価した。

- ・ 温熱環境の改善、バリアフリー化等の住環境の整備を目的としている、大手企業による規模のメリットを生かした提案がみられた。既存商品の組み合わせが多くみられたが、総合的な観点から普及の促進を担うものとして評価した。
- ・ ビジネスモデルを展開しようとするシステム提案には、社会福祉法人、医療法人、小規模の介護事業者でも実施可能と考えられる提案がみられた。また、すでに確立されているフランチャイズ方式のビジネスモデルとしての提案についても一定の居住性が確保されており、今後さらにモデルとして普及することが適当として評価した。

カ) 介護予防や高齢者の生き生きとした生活に貢献することが期待できるもの

高齢者の豊かな生活の実現という面では、健康の維持増進による介護予防、家族や地域とのつながり、レクリエーション、レジャーの充実や社会参加などによる高齢者の生きがいの創出といった観点から評価した。

- ・ 社会参加の視点では、農業従事による地域社会への参加をテーマとするもののほか、生きがい活動施設やカルチャー施設を住宅に併設する提案がなされた。

- ・健康の維持増進に関するものとしては、介護予防デイサービスの設置により、老化や成人病の予防などの健康管理に関する提案がみられた。介護予防に資する提案数が少なかったこと、アンチエイジングのニーズが高まっている世情も踏まえ、健康増進に関する提案については優位に評価した。
- ・地域を考慮したものとしては、伝統の継承や、グループリビングについての提案であった住まい手側からの提案は、地域に根付いた互助的なサービスにより、コミュニケーションや見守り活動の促進に資するものとして優位に評価した。一方で、家族の関係を意識した提案がほとんどみられなかったので、次回以降の応募に期待したい。
- ・豊かな生活を実現するための重要な要素である高齢期の収入を確保するための提案として社会復帰や就労の支援、住み替え支援による持ち家資産活用の試みがあった。ほかに農作業に従事して収穫物を得ることによる経済的負担の軽減などの提案がみられた。

本評価項目に関しては多様な業種からの様々な提案が考えられることから、住まいとの連関性を持ったケアや生活支援サービス等に関するソフト事業に関する提案だけでなく、技術の検証としてソフト事業のみの提案も期待したい。

キ) 地域の活性化、新たな雇用創出等の副次的な効果が期待できるもの

モデル事業を行うことによって地域の雇用、活性化といった面で波及効果が期待される提案を優位に評価した。

- ・農業への就業、就労の場を提供しようとする提案や、高齢者の所有する住宅を借り上げて子育て世帯等に転貸することにより、地域コミュニティの維持に資する提案などがあった。

2) 成果に関する情報の公開

情報公開を幅広く積極的に行うことを具体的に提示しているかどうかを確認した。インターネットを活用した提案が多く出されたが、インターネットを活用した情報提供は今や一般的なものとなっている。中には、ホームページを開設するだけでなく、インターネットの利点を活かした双方向的コミュニケーションを促す提案がみられた。

採択された事業者には、事業成果はもちろんプロセス等についても積極的な情報の公開に努めることとしてもらいたい。

3) 事業費及び事業推進体制

事業費の積算根拠が適正であるか、事業実績等から十分な推進体制の整備が見込めるかといった点から評価した。

- ・事業費の積算根拠については、初めての公募で募集期間が限られていたこともあってか、一般的な事業費に比較して過大な概算額となっているものについて追加ヒアリング等により確認した。
- ・事業実績については、特に高齢者の入居後に各種サービスを提供することとなる者の有する資格、介護事業者としての登録の有無、既往の実績等についてヒアリング等により確認した。事業実績のない分野を提案した事業者については、推進体制の整備や、リスクマネジメント体制が整っているかを評価の対象とした。中小企業、NPO、個人による提案については、実績判断において大手企業と比べて不利にならないよう、規模に見合った提案かどうかという観点で評価した。

4. 評価モデル事業候補の一覧

応募提案の評価に当たり、本モデル事業の評価委員会では活発な議論を行い、今後のモデル事業として参考に成り得る提案を積極的に評価した。一方、積極的に評価できる点があるものの他の点において課題が指摘され、改善への検討がなされた。本報告(次ページ以降)は、評価委員会において出された議論を整理し、モデル事業に値すべき積極的な理由を提示するとともに、当該モデル事業が抱えている課題について検討及び改善が望まれる点の指摘を行った。ここでは、次回以降の応募の参考となるよう全体的に指摘された課題点を挙げておく。

- ・共同住宅による高齢者賃貸住宅の設計プランについては、住宅よりもむしろ施設に近い内容であったため、高齢者の居住性に配慮する必要があること。
- ・情報システムの導入については、事業採算性を考慮した適正な事業規模とする必要があること。

提案名：高齢者居宅安心ネット金ヶ崎
代表提案者：医療法人社団 創生会
提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input 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 <input type="checkbox"/> システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
岩手県胆沢郡金ヶ崎町（雪国の中山間地域）において、介護と医療の一貫した地域的なサービス体制を構築するため、金ヶ崎駅前にセンターハウス（新設）、集落内にサテライトハウス（改修）を整備するもの。対象者の状態に合わせた住居と老健施設・病院との連携によるサービス体制を総合的に構築。
評価概要
東北地方の中山間地域における高齢者の身体的ニーズに応える取組みとして、自宅の居住継続、高齢者住宅（新設）および施設（既存）の組合せによるシステムのバランスの良さを評価した。 今後は、効率的な稼動のための住居、施設間連携のあり方や住み替えの方策などについてさらなる検討を期待したい。

提案名：作並温泉街の強みを活かした新医療福祉システム導入による 21 世紀型高齢者居住スタイルの提案
代表提案者：作並健康の里づくりコンソーシアム （作並温泉観光協会、旅館等によるコンソーシアム）
提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input 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 <input type="checkbox"/> システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
仙台市作並温泉の旅館資源を生かしたサービス（温泉、食事等）の充実を図る。地域資源を生かした町おこしでは、統合医療、健康産業、エコ産業による「ヘルスタウン」を創出。温泉旅館のコンバージョンによる高齢者住宅を整備するもの。通所介護、ヘルパーステーション、診療所、居宅介護支援事業所等を併設。
評価概要
提案主体は地元関係者を中心とするコンソーシアムであり、温泉地における地域活性化の取組みを含めた提案として評価した。健康＋観光＋医療の拠点整備はテーマ性があり、潜在需要の掘り起こしがみられる。大学との連携等は、幅広いまちづくりに繋がる可能性を期待したい。 なお、コンバージョンの質が提案のカギを握るため、今後の実施設計に当たっては、介護対応なども視野に入れたきめ細かな設計の工夫が必要。

提案名：トータルシステム構築計画（山形：医療法人版）
代表提案者：医療法人社団 みゆき会
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 type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
山形県山形市（雪国の中心市街地）において、積雪地域の特性を踏まえた高齢者のための新たな受け皿として、在宅生活の継続的な支援機能を一体的に集約した適合高専賃を整備するもの。冬期の利用制限を意識せず、通年利用できるようにするため、短期入所施設、通所リハビリ施設、訪問介護施設を併設。同一敷地内の診療所と連携。
評価概要
雪国のニーズに合致した、住宅と介護サービスの集積を評価した。高齢者住宅の設計プラン（30.57 m ² 、33.05 m ² 、45.0 m ² タイプを選択可能）も適当な提案として評価。地方公共団体の整備計画に位置づけられ、推薦がなされている。 短期入所生活介護、通所リハビリ施設による介護保険事業に重きが置かれているため、介護以外の生活支援などソフト面の工夫を検討されたい。

提案名：はまなすアインプレッジ
代表提案者：株式会社アイ・ピー・シー
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 type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
茨城県鹿嶋市において、健常時から要介護期までに対応した高齢者賃貸住宅を整備するもの。広大な敷地を利用した家庭菜園や屋外活動を導入。特徴としては在宅療養支援診療所、訪問看護、訪問介護を併設し、地元の在宅医療を担う診療所、リハビリに強い総合病院、特養などと地域連携を図り、医療的ケアを含めたシームレスケアを実践。
評価概要
高専賃が抱える予防期から終末期対応までの医療・介護ソフトサービスが薄いという課題認識に対して、身体状態に合わせたケアを医療機関、特養施設との連携を行っている点を評価した。 有料老人ホームの計画案に近く、運営の質が高くなければ、事業の先導性は見出しにくいことが懸念された。戸数が多く生活レベルでの地域性が薄いため改善を検討されたい。

提案名：那須 100 年コミュニティ（中山間地域における多世代と共生のコミュニティ拠点）
代表提案者：株式会社コミュニティネット
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 <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
栃木県那須郡那須町において、中山間地の地域特性に配慮した高齢者用賃貸住宅（6 棟 70 戸）と小規模多機能型居宅介護事業所を整備するもの。入居希望者の設計参加によるテーマ型コミュニティを整備しようとするもの。参加型設計手法と住民参加がコミュニティに与える影響の検証を行う。情報提供はホームページ、見学会、展示用模型、広報誌の活用、セミナーやワークショップの開催を実施し普及活動を行う。検証成果は各種学会の発表や、出版物としてまとめ公表を実施。
評価概要
高齢者住宅を単なる器としてのみ捉えず、屋外空間の活用、地域連携など広い視点から位置づけた提案として評価した。参加型設計等の計画プロセスや、信託契約の活用など様々な取り組みがなされている。コミュニティ生活の広報を積極的に行い、新しい高齢者住宅像の提示を期待したい。 また、参加型設計については、特に地元市民との関係を考慮したものとなることを期待したい。

提案名：高齢人工透析受療者支援賃貸住宅の整備
代表提案者：医療法人社団 39 会
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 <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
千葉県松戸市において、全国 27 万人の透析受療者が以前より切望している在宅透析を実現し、高齢透析受療者の社会復帰支援を進めるため、既存の適合高専賃を改修し、透析患者専用の適合高専賃を整備するもの。透析治療時間の短縮と就職紹介等による社会復帰支援の検証を行う。
評価概要
高齢人工透析患者に係る課題・ニーズをふまえた在宅透析住宅の先導性、医療経営のモデル性及びフィージビリティの高さとともに、就職紹介等による患者の社会生活支援についても配慮がなされている点を評価。 今後更に、生活支援サービスの付帯のさせ方、家族との同居など、住まいとしての視点が検討されることを期待したい。

提案名：「押すだけコール」高齢者生活支援モデル事業	
代表提案者：株式会社マザアス	
提案概要	個別 <input 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 <input type="checkbox"/> システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/>
<p>現在の介護保険メニューにはない 10 の在宅サービスを一体で提供するため、住戸に見守りと日常生活支援を行うコール装置を整備するもの（平成 21 年度千葉県流山市、平成 22 年度主要都市、平成 23 年度全国）。関連事業 7 社とコールセンターのネットワークにより、健康管理・健康相談のサービスを生活安全の中に取り入れ、高齢者の急激な心身の変化にも対応する。サービス利用者のモニタリング調査とアンケート調査を実施し、効果の検証を行う。情報提供は 50 ヶ所のショールーム等や各種メディアの活用、セミナー・シンポジウムの開催を実施し普及活動を行う。専門家による調査委員会の設置し、年次報告書の作成も行う。</p>	
評価概要	
<p>多様な事業主体とのネットワーク内容が充実しており、将来および他地域、他社への波及効果を評価した。採算性、効果が確認できれば全国的な応用が可能と考えられる。自治体サービスのアウトソーシングとしてのモデル性も評価した。</p> <p>今後、サービス提供の範囲を拡大したときの事業間連携の具体の検討を期待したい。</p>	

提案名：医療的ケア付介護普及拠点整備を核とする要介護者の居住安定化支援事業	
代表提案者：NPO あい	
提案概要	個別 <input 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 <input type="checkbox"/> システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/>
<p>東京都武蔵村山市において、既存病院を有料老人ホームに改修し、終末期にも安心して生活できる住まいと生活支援サービスを提供しようとするもの。あわせて医療的ケア付介護普及ステーション（改修）と農作業を通じたりハビリ施設（緑農型リハビリステーション：新築）を整備。農作業を通じたりハビリ療法や介護予防の検証を行う。見学会の開催による情報提供を実施。</p>	
評価概要	
<p>終末期までの「在宅」を支える医療的ケア、農作業を通じてのリハビリ療法と介護予防など、医療ニーズの高い高齢者の在宅を支える住宅であり、都市郊外型モデルとして評価した。医療的ケアと介護の連携の実践と普及のための研修拠点も盛り込まれており、成果が広く普及することが期待できる。大都市圏の介護ニーズは急増するため、首都圏における試行として期待したい。</p>	

提案名：高齢期の住宅内の不便さや危険を理解する体験プログラム開発
代表提案者：東京ガス株式会社 リビングエネルギー本部
提案概要 個別 住宅 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
高齢期の住宅内の不便さを理解するプログラムを新たに開発し、ショールーム（東京都新宿区）を改装して、常時・継続的に体験学習の場を提供しようとするもの。ショールームで提供する高齢者体験プログラムの検証、教育・試行、広報を行う。
評価概要
住まいに係る情報提供事業の提案として高齢期における居住感覚の実体験は、住環境改善の意識向上に効果的であり、企業として社会的責任を果たそうとする点を評価した。また、手法が現実的かつ適切であり、普及効果も期待できるものである。共同提案者（研究機関）に体験プログラムの開発に関する実績がある点も評価した。 モデル事業後においても継続的な体験プログラムの改良・提供等を期待したい。

提案名：改修型自立高齢者住宅整備事業
代表提案者：株式会社生活科学運営
提案概要 個別 住宅 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
神奈川県川崎市宮前区において、供給率の低い自立高齢者を対象として、既存社宅の改修による住宅型有料老人ホームを整備するもの。共用施設（食堂、浴室等）を増築し、食堂を地域に開放するとともに、地域への配食サービスの他、安否確認を行うなど、地域の交流拠点とする。高齢者の居住に関するセミナーや勉強会を実施。
評価概要
既存建物の改修によって、自立高齢者を広く受け入れる住まいの提供、配食サービスの提供は都市居住高齢者ニーズをとらえているとして評価した。配食サービスや安否確認を核として、地域の交流拠点となる地域コミュニティ作りに期待したい。 改修提案にしては入居一時金が高額であり改善の余地がある。また、介護ニーズが発生した場合の対応が関連施設への転居のみでは十分とはいえないことから、他の方策も検討されたい。

提案名：農菜園と地域密着型高齢者共同住宅
代表提案者：八城商事株式会社
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 type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
新潟県新潟市の郊外部において、60歳以上の女性を対象とした農作業従事をテーマとする賃貸住宅を整備するもの。入居者の自立支援や高齢者となっても介護を必要としないための取組と検証をする農菜園を住宅敷地内に設置するとともに、近隣の農家で農業に従事することにより、健康の維持増進と収入の確保を図る。共同生活における農菜園の効果の検証を行うとともに、ホームページ等を通じて積極的な情報提供を実施しようとするもの。
評価概要
農業を通じて生きる喜び、就労、地域交流を促進するという付加価値のある高齢者住宅として評価した。対象を60歳以上の女性に絞るなどコンセプトが明確であり、スタッフ構成についても配慮されている。食事の提供方法も検討されており、健康に不安を感じても生活の充実が図れる取り組みを期待したい。 近隣の農家で農作業に従事する場合は、高齢者の体調等に配慮されたい。また、住宅から農場まで距離があり車による移動のため、安全性の確保が求められる。

提案名：新潟市秋葉区美幸町複合施設
代表提案者：株式会社ウェルケア新津
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 <input type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
新潟市において、組織改変等により利用されていない旧食料事務所庁舎を適合高専賃にコンバージョンしようとするもの。従来のバリアフリー設備に加え、取り外しができる壁、ライト手すり、誘導補助器を整備するもの。コミュニティーホールとして、地域コミュニティへの活動の場を提供するため、地域交流室を設置。通所介護、訪問介護の拠点を併設。
評価概要
市街地にある既存公共施設の転用により、既存ストックの有効活用を図りつつ、安価な高齢者賃貸住宅を提供しようとする点を評価した。外部サービス利用型特定施設としてサービスの付帯方法が提案され、民間の介護事業者が手がけることを鑑みれば、一定の普及効果が想定される。 今後、入居者の要介護状態が悪化した場合の重度対応を検討することが望まれる。

提案名：「美と健康」ハウス
代表提案者：北陸調剤薬局株式会社
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 type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
地方都市（富山県高岡市）中心市街地に、「自立～要介護２程度」の単身女性高齢者を対象に「女性らしく・美しく」をコンセプトとした高齢者用賃貸住宅を整備するもの。入居者同士のコミュニケーションを促進する施設と文化活動、女性向けのエステ・ネイルサロン、美容室、屋外に菜園、屋上に簡易アスレチック施設を設置。通所介護、訪問介護、居宅介護支援事業所を併設。現地見学会、ホームページ等を用いた情報提供を行う。
評価概要
複数のコミュニケーションメニューが用意され、建物内の共同性を保持し、地方都市型のモデルとして評価した。軽介護程度の高齢者が自立した生活を過ごせるように配慮されている。生きがい活動施設による地域、ボランティアとの交流に期待したい。 なお、エステの費用は日常的に利用できる料金に設定されることが望ましい。

提案名：山村地域の高齢者が生涯安心して暮らすための施設計画
代表提案者：社会福祉法人 しなのさわやか福祉会
提案概要 <input type="checkbox"/> 個別 <input 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 type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
長野県上伊那郡宮田村（山村）の長年住み慣れた地域で生涯を暮らすことが出来るよう、地域の実情にあわせた介護付有料老人ホーム（混合型特定施設）を老健施設に増築し、既存福祉施設と新設の小規模特養、グループホーム、地域交流事業との連携を図る。宮田村からの要請もあり村内に介護保険サービスを包括的に整備するもの。
評価概要
高齢化が急進する山村の人口減少地域における地方公共団体と密接に連携のとれた試みとして評価した。施設併設の交流スペースで入居者相互や地域との交流が図られている。 地域性を考慮すると、整備される介護付有料老人ホームの居室床面積は必ずしも十分な居室規模ではないので、住まいとしての質が確保されることを期待したい。

提案名：住み慣れた地域に住み続けるための健康維持・介護予防リフォームと介護予防サービス提案
代表提案者：積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
提案概要 個別 <input 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 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/>
ハウスメーカーが自社物件（ハイム・ツーユーホーム）を対象とし、病気の原因を作らず活動を妨げない「健康維持・介護予防の住まい」を整備するため、ヒートショック対策を中心とした改修に関するシステム提案。一般高齢者を対象とした介護予防サービスの提供を行い、その効果の検証を行う。
評価概要
温熱環境、サニタリーをリフォームにより改善することの他に、介護予防サービスの提案をハウスメーカー側が整備することを評価した。一見地味だが効果は期待でき、フィージビリティも高い。既存商品の組み合わせであり新規性は物足りないものの、一般高齢者を対象とした介護予防サービスの検証に期待したい。

提案名：高齢者将来サポートコミュニティー
代表提案者：ミサワホーム東海株式会社
提案概要 個別 <input 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 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/>
三重県桑名市の既存住宅地において、戸建て住宅（賃貸・定借）高専賃、サービス施設を整備し、これらの住宅、施設の有機的な結合による住み替えシステムを構築。住み替え促進のため自社の自宅借り上げ制度も活用。一定の地域内での住み替えシステムの有効性の検証も行う。
評価概要
ニュータウンの高齢化対策として既存団地の一角に多様な住まいを供給する計画は、他地域でも応用可能な提案として評価した。実験的な取組みではあるが、事業の実現性は高い。家賃、緊急対応、住み替えに関してきめ細かいサービス提供が期待できる。 地域内での住み替えシステムの有効性の検証については、政策的にも重要な課題であり、積極的な情報公開を期待したい。生活に関するソフトサービスの具体性を検討されたい。

提案名：グループリビング「老いてからの住まい」24時間見守付の介護予防住宅
代表提案者：NPO 友、友
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 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
千里ニュータウンで草の根活動をしているNPOが、24時間見守り付の介護予防住宅（グループリビング）1棟9戸を整備するもの。ボランティア等総勢70名のスタッフと23年の実績を当事業に傾注。既にサービス提供者を確保し研修中。
評価概要
<p>住まい手側からの提案による小規模なグループリビングとしての試みであること、外出の機会を増やす配慮がなされていることを評価した。提案者のNPOは地域に根付いた配食サービス等を提供している実績や「地域通貨 いっぼ」の拠点として、多様なサービスの交流が図られている点も評価した。</p> <p>今後、入居者の要介護状態が悪化した場合の重度対応を検討することが望まれる。</p>

提案名：千里ニュータウンにおける居住継続安心システム
代表提案者：パナホーム株式会社
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 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 checked="" type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修
千里ニュータウンにおいて、戸建て住宅の改修、短期入所・通所介護施設を併設した高齢者賃貸住宅及び介護に対応した戸建て住宅を新築しようとするもの。また、高齢者の拠点施設を整備し、医療・介護の出張サービスを提供するとともに、エイジングコーディネーターによるエイジング電子カルテを用いて資産活用も含めた医療・福祉の相談サービスを提供。エイジングコーディネーターの相談サービスの検証も行う。
評価概要
<p>介護住宅、賃貸住宅、介護施設を有機的に連携し、持続可能なトータルマネジメントシステムとして評価した。NPOとの連携による700棟以上の空き家の有効活用、NPO団体の活性化、エイジング電子カルテの効果に期待したい。</p> <p>なお、事業の実施にあたっては、行政や住民組織との連携、資産などの個人情報の取扱いに十分留意することが求められる。</p>

提案名：安価・安心・安全の高齢者専用賃貸住宅の提供
代表提案者：医療法人社団 清和会
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
岡山県笠岡市において、医療機関と直結した医療・介護サービスの提供をするため医療施設近接の適合高専賃（コンバージョン）を整備するもの。ITによるバイタルデータの医療機関への送信、緊急通報装置による緊急対応、医療機関および併設事業所（訪問看護、訪問介護、通所介護等）との連携。
評価概要
医療法人による高専賃としては典型的な提案であるが、ITを活用したバイタルシステムの賃貸住宅への導入は工夫がみられ、バイタルシステムが適切に活用されると、提案の評価はさらに高まる。家賃設置額も妥当な金額である。 ソフト面の提案が弱いことから、介護、生きがいなどの生活支援サービスの強化を継続的に図られることを期待したい。

提案名：住み慣れた地域での共生・協働の暮らし
代表提案者：社会福祉法人 山陵会
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 type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 システム <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修
鹿児島県霧島市（農村部）において住み慣れた地域での生活継続、共生・協働の暮らしをキーワードに、地域コミュニケーションを意識した長屋形式の高専賃等の施設とソフトを合せて提供しようとするもの。住居、施設の生活において住環境が与える影響を比較し検証を行う。また、地域ケアネットワークを構築し、見守り体制、緊急時の対応のマニュアルを作成する。地域交流スペースを活用した情報提供を実施。
評価概要
社会福祉法人のメリットを活かした低額な賃貸住宅として評価した。農村コミュニティを意識し、地域住民との交流をきめ細かにサポートしようとする点、入居希望者や地域住民を建設作業に参画させようとする点も評価。 低所得での入居可能という提案は評価できるが、事業の継続性に十分留意することが必要。

<p>提案名：セントラルビレッジを核にした『真和志地区』医療福祉循環構想 <セントラルビレッジセンターによる『あんしん』の仕組みづくり></p>	
<p>代表提案者：医療法人 寿仁会</p>	
<p>提案概要</p>	<p>個別 住宅 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</p>
<p>沖縄県那覇市において、高齢者賃貸住宅（130戸、うちグループホーム9戸）とデイサービスセンター、地域交流センター、保育施設、診療所等を併設した複合型施設を整備するもの。同時に65歳以上の会員組織化を図り、シニアライフコーディネータを配備し様々な相談に応じる他、テレビによる双方向システムを利用した検証を行う。</p>	
<p>評価概要</p>	
<p>介護保険に相談支援サービスを付加した有料制クラブの構築について、機能の組合せとしての先導性を評価した。高齢者が抱えている様々な悩みを解決できる人材を組織化し、専門家との連携を図りシームレスな配慮がなされている。 事業成否の鍵を握るのは、シニアライフコーディネータ、テレビによる双方向システムであると考えられるので、これらの十分な活用を期待したい。</p>	

<p>提案名：早めの住みかえを可能にする生活サポート付賃貸住宅の安定供給システム構築事業</p>	
<p>代表提案者：ミサワホーム株式会社</p>	
<p>提案概要</p>	<p>個別 住宅 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</p>
<p>自立期から要介護2程度までの高齢者を対象とした生活サポート付賃貸住宅（新築）を整備するもの。共同提案者（移住・住み替え支援機構）による自宅の借り上げシステムを活用することにより費用負担の軽減が可能となり、早めの住み替え促進が図れる。居室は35㎡以上を確保、介護・医療・子育て等に関連する施設を併設し、生活サポートを提供。生活サポート付賃貸住宅のニーズ検証と自宅の借り上げシステムの有効性の検証を行う。</p>	
<p>評価概要</p>	
<p>既存の住み替え支援制度の活用促進策として評価した。移住・住み替え支援機構が生活サポート付高齢者賃貸住宅を活用したスキームを本格的に採用する準備段階のプロジェクトとして位置づけられる。 なお、既に移住・住み替え支援機構が行っている事業スキームを活用するものであるため、提案者と移住・住み替え支援機構が一体となり提供することにより獲得される効果が広く一般に普及されることを期待する。</p>	

提案名：介護予防と自立支援につながる高専賃
代表提案者：積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
提案概要 個別 <input 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 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 <input type="checkbox"/>
<p>重度の要介護の方まで幅広く受け入れることができ、「住まい」としての機能を兼ね備え、ヒートショック対策を施し、住戸の床面積を 30 m²とした高齢者専用賃貸住宅を整備するもの。設計・建築工事を代表提案者が行い、建築主に土地活用希望の地主、運営者に医療法人・介護事業者を募集するビジネスモデルを構築。</p>
評価概要
<p>効率のよい水廻り配置で在宅介護が可能な入浴、排泄の配慮がされている。質の良い高専賃の提案であり、温熱環境に配慮する視点は評価できる。</p> <p>ハードの提案のみでソフト面での工夫に改善の余地があるため、介護予防・自立支援について、より多くの試みを望みたい。</p>

提案名：介護報酬債権担保付借上げスキームを活用したケア付賃貸住宅事業システム
代表提案者：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
提案概要 個別 <input 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 type="checkbox"/> 地方公共団体推薦 <input type="checkbox"/> システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input checked="" type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/>
<p>提案者が建物所有者と介護事業者の間に介在し、介護事業者の介護報酬債権を担保とすることにより建物所有者への家賃支払いを保証する。介護事業者の信用力を補完し、小規模多機能付き高齢者賃貸住宅の整備の促進が図れるビジネスモデルを構築しようとするもの。公的借上げ制度を活用した介護報酬債権担保付借上げスキームの有効性の検証を行う。</p>
評価概要
<p>事業主体と物件オーナーの間に移住・住みかえ支援機構が入ることで家賃保証を行い、ケア付賃貸住宅を促進するスキームは、事業推進上、汎用性、モデル性があるものとして評価した。権利関係における技術的開発の側面を認めることができる。サービスの質が高い NPO 等との連携に期待したい。</p>

提案名：「ご隠居長屋 楽久家」	
代表提案者：株式会社シスケア	
提案概要	個別 <input 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 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 <input type="checkbox"/>
<p>低廉な入居費用実現のため、長期融資制度の活用や建設コストの安い木造とし、地域に密着した小規模の高齢者専用賃貸住宅を整備するもの。居住面積は 25 m²以上と居住性を確保し、共同提案者による食事サービス等の提供、併設施設や介護サービス事業者による介護サービス等の提供を行う。</p>	
評価概要	
<p>普及性が高いフランチャイズビジネスモデルとして評価した。金融スキームの設定により、低額な料金での提供が期待できる。また、25 m²の住戸規模を確保している点、共用部を減らして共益費を低減する手法は、特定層のニーズに合致する可能性が認められる。コストと質のバランスの良い事業モデルとして展開が期待される。</p> <p>事業実施にあたっては、地域コミュニティとの連携に十分配慮した取組となることを期待したい。</p>	

提案名：ミサワホームの高齢者居住安定改修モデル	
代表提案者：ミサワホーム株式会社	
提案概要	個別 <input 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 <input type="checkbox"/> システム <input checked="" type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 改修 <input checked="" type="checkbox"/>
<p>ハウスメーカーによる戸建て住宅の高齢者向け改修に関するシステム提案。特徴は、先行配慮（身体状況変化に対応するための改修）、建物の長寿化（将来の転売等を見込んだ改修）及び高齢者元気改修（高齢者のニーズに応じたテーマ別改修）で、見守りサービス等も一体的に提供するもの。改修前後の居住性調査、改修実施物件による見学会、見学会参加者へのアンケート調査を実施。</p>	
評価概要	
<p>既存住宅を改修し居住水準を向上させるという目的が明確で着実な計画であり、総合的、包括的な改修モデルとして評価した。既存住宅を改修し、その事例を公開する本提案は、高齢者が住宅改修の効果を身近に理解する機会の提供となるため、モデルルームよりも啓発効果が高く、普及効果が見込まれる。インターネットなども活用した積極的な広報を期待したい。</p>	

5. 次回以降の提案募集に向けて

(1) 今回提案事業の傾向

本モデル事業では、先導性・モデル性を含み、今後の高齢者の住まいとしての普及性が見込まれるものを求めている。評価の視点は既に記した通りであるので、次回以降の提案に当たって参考となるよう、今回の募集で採択されなかった提案内容の傾向を示すこととしたい。

住宅等の整備内容が、高齢者の居住の安定確保上不適切と考えられるもの

住宅等の整備に関する提案において、居室の規模が著しく小さなものや共用スペースが不十分なものなど、モデル事業として採択するには適正を欠いた平面計画等となっているものがあった。なかには住戸プランにまで計画検討が及ばず、住棟配置計画しかないものもあった。

既往の事業をそのまま提案事業としているもの

既存の介護付有料老人ホーム事業や戸建て分譲住宅などに本件モデル事業の補助金を導入することによって、高齢者の負担額の低下のみを意図した提案が見受けられたが、これらについてはモデル事業としては評価しなかった。

また、同一の提案者が類似の提案内容で複数応募していたが、同一提案者による類似提案についてもモデル性の観点からは評価しなかった。

明らかに事業化が困難と推測できるなど、十分な検討がなされていないことが容易に推測できるもの

明らかにマーケティング調査不足と思われる設定家賃等が記載されている等事業採算性や実現可能性の面で疑義のある提案も少なくなかった。

(2) 次回以降の提案への期待

多くの提案のなかに、住み慣れた地域に住み続ける、低廉な家賃等の諸費用、ヒートショック対策等いくつかの共通したキーワードを見ることはできたものの、総じて既存の要介護者を対象とした高齢者専用賃貸住宅等に偏重した提案が多く、これまでにない新しい視点での高齢者の住まいのあり方のトレンドを見ることができなかつたことは残念であった。他に、地方公共団体からの提案がなく、高齢者居住安定化のためには地域に密着した公的な支援が欠かせないものであるため、次回以降において地方公共団体からの応募を期待したい。

評価にあたっては、地域性の反映された提案、地域との連携協力が図られ継続的な取組が期待される提案、少なからず先行事例があっても提案内容が希少であり、提案事業の普及性が見込める提案などは積極的に評価したい。また、既存事業にとらわれず、新しい分野の提案や高齢者の生活支援等のソフト面での取組に関する技術の検証事業についての積極的な提案を期待したい。

さらに、今回採択対象として評価されなかつた事業提案についても、次回以降内容をブラッシュアップし再度提案されることを期待したい。

次回以降の公募にあたっては、今回の評価結果を参考に、できるだけ多様な事業主体、地域や事業分野から幅広く提案されることを期待したい。

参考資料1

高齢者居住安定化モデル事業(平成21年度 第1回)
部門別等の評価提案(評価モデル事業候補)件数集計表

部門別評価件数集計 ()の数値は候補件数

住宅及び施設の整備		技術の検証	情報提供 及び普及	件数
-1住宅の整備	-2施設の整備			
				4 (3)
			-	9 (5)
		-		5 (2)
		-	-	21 (6)
	-			6 (3)
	-		-	1 (1)
	-	-		1 (0)
	-	-	-	51 (3)
-				1 (1)
-			-	0 (0)
-		-		0 (0)
-		-	-	11 (1)
-	-			2 (1)
-	-		-	3 (0)
-	-	-		3 (0)
合計				118 (26)

98 (23)	51 (18)	26 (14)	22 (10)
110 (25)	(重複39(16)件除く)		
上記は事業の種類別評価提案件数(延べ件数)			

1件取下げ

応募事業者団体別集計

株式会社	86 (15)	複数応募9社(2社) 複数応募1社
有限会社	8 (0)	
医療法人	6 (5)	
社会福祉法人	5 (2)	
NPO法人	4 (2)	
地方公共団体	0 (0)	
社団法人	1 (1)	
コンソーシアム	1 (1)	
協議会	1 (0)	
生協	1 (0)	
商工会	1 (0)	
個人	4 (0)	
合計	118 (26)	

提案方法別集計

個別	83 (16)
システム	25 (8)
個別+システム	2 (1)
合計(重複除く)	110 (25)

新築・改修別集計

新築	72 (14)
改修	33 (8)
新築+改修	5 (3)
合計(重複除く)	110 (25)

居住形態別集計

共同住宅	92 (21)
戸建て	9 (4)
有料老人ホーム	12 (1)
グループホーム	4 (1)
合計(重複含む)	117 (27)