

キーワード

ユニバーサルデザイン 賃貸住宅
高齢者・障害者

団体・活動概要

2000年頃コアメンバー(車椅子での生活を余儀なくされている障害者)が、設計士と何度も話し合いながら、試行錯誤の末現在住んでいる住宅を完成させた。その経験から、ユニバーサルデザインの定義をはっきりさせる必要があると考え、2002年に地元の不動産コンサルティング業者、建設会社や設計事務所の職員等による勉強会として活動を開始した。2003年には特定非営利活動法人格の認証を受けた。私たちの日常生活に欠かすことのできない「住環境」をテーマに「ユニバーサルデザイン」というコンセプトに基づき、誰もが住みやすい・使いやすい・出かけやすい、生きがいの感じられる社会・街づくりを目指している。これまで、障害者にとっての優しい環境に関する啓発的な活動、身体障害者グループホーム建設に際して、入居者の立場に立った提案や設計監修、県内の市町村へのユニバーサルデザインの取り組み・考え方の調査等を実施してきた。

助成年度の活動概要

高齢者や障害者が自立した生活を送るための住まいや情報は、十分に提供されていない。一方でオーナーサイドでは、築年数が経過した物件やアパートやマンションの低層階が埋まらないという問題を抱えている。この需要と供給のアンバランスの解決策を以下の3点の活動から検討した。

1. UD(ユニバーサルデザイン)認定住宅の内容
2. インターネットサイトを用いたUD不動産情報の提供
3. 家賃回収・保証に関する負担の方法

活動対象地域

長野県長野市
面積：738.51km²
人口：383,000人



活動の特徴・ポイント

1. 今後増えると予想される障害者・高齢者の一人暮らしに焦点を合わせている
2. 住宅の需要と供給のミスマッチに着目
3. 「住宅」「福祉」「医療」の3つのキーワードから住環境整備を検討

特定非営利活動法人ユニバーサルデザインなごの

代表者 理事長 掛谷 嘉則

連絡担当者 掛谷 嘉則

住所 〒380-0838 長野県長野市県町484-1 センターポア5F

TEL 026-237-1717 FAX 026-237-1717

e-mail udn@khaki.plala.or.jp

ホームページ http://ud-nagano.com

1. 活動の背景・目的

当法人は、2003年9月に医療・福祉・建築など様々な分野の知恵を生かせる仕組み作りを目指して、特定非営利活動法人として活動を開始しました。

これまでの活動の中で、多くの障害者の方や高齢者の方々から「高齢者自身で暮らしていける物件はないか?」「障害者でも自分自身で生活をする事ができる住宅はないか?」などの問い合わせがありました。

特定非営利活動法人設立以前にも、2002年に長野県社会福祉協議会から「障害者の住環境調査」を受託し調査活動を行いました。その中で、「生活上、ケガをしたり、ひやりとした事はあるか?」という質問で半数以上の方が「ある」と回答をしています。しかし、ケガなどの原因となる場所を直さないで住んでいる人も多く、「部屋の中でケガをする可能性のある場所がある。実際、使い勝手が悪いけど、注意すれば暮らすことができるから直さないで使っている。」というように自分に無理をして住んでいると思われる人もいました。

今後は社会全体の構造が変化し、核家族化が進んだことも合わせて、高齢化が進むと共に若年層だけではなく、高齢者の方々の一人暮らしが増加する事が想像されます。

さらに、高齢者の人口は増加を続ける事が想定されます。また現在のところ、障害者の方々は施設等で暮らしている人を除けば、家族と同居している割合が高いのですが、今後は自立をして1人での生活をする場面が増えることが考えられます。

このような需要がある中で、障害者や高齢者の方々にとって住みやすい・暮らしやすい住まいが、十分に提供されていない点もまた事実です。一方で

オーナーサイドでは、築年数の経過している物件や、アパートの1階部分などは防犯上等の不安もあり空きとなっているケースが比較的多いと聞いています。

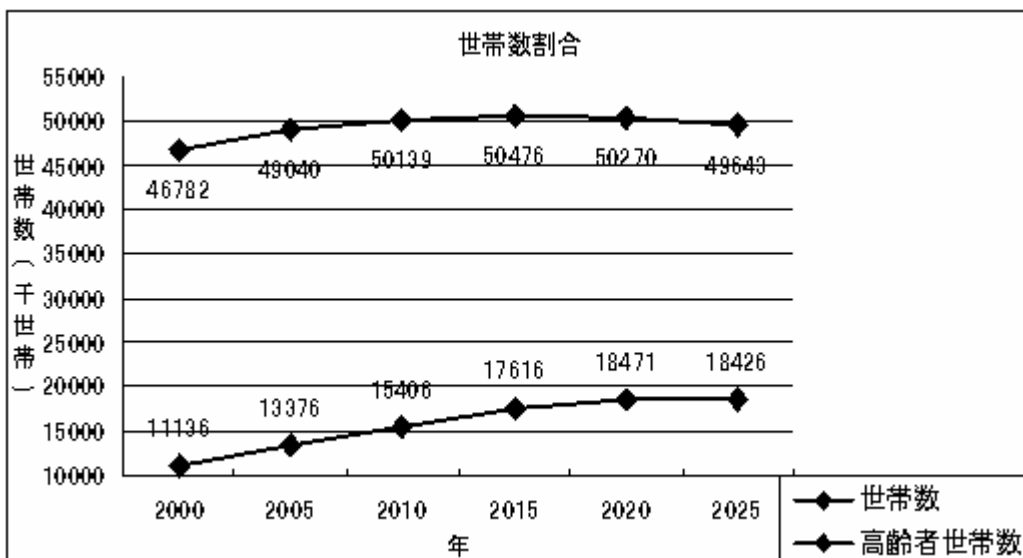
今回の事業は、オーナーサイドと高齢者や障害者の方々双方の需要と供給のミスマッチを埋めることにより、新たなビジネスモデルが生まれるのではないかと考え、障害者や高齢者の方々が自ら暮らすことのできる住宅、それに関する情報を提供するための仕組み作りを目指し、スタートしました。

2. これまでの実績

当法人は、前項でも記載の通り2003年に長野県より特定非営利活動法人として認証を受け、活動を続けてきました。主たるテーマとしては、「地域社会の発展」という理念のもと、現場第一主義をモットーに、すべての人々が積極的に社会参加できるような環境づくりを進めてきました。

代表的な活動としては、啓発型の活動として、2004年より長野市の長野オリンピックスタジアムで、毎年開催されているプロ野球パリーグ公式戦の西武ライオンズ主催試合に、車いすの方々に生のプロ野球の試合を観戦してもらう「ハートフルシートキャンペーン」(2007年度も5月12日、13日に実施)を続けております。車いすの方からの視線でグラウンド部分が見やすいように、通路前の座席を企業スポンサーの方々に購入してもらい、そのスペースで試合を観戦してもらうものです。

その他にも、障害者や妊婦などハンディキャップを背負った方々が、スーパーや公共施設などの障害者用駐車場を利用しやすいように「こころのユニバーサルデザインキャンペーン」(2003年11月～)



高齢者の世帯数割合 国立社会保障・人口問題研究所資料(2002年、2003年)より作成



ハートフル・シートの案内

として、ステッカーの作成や新聞広告などでの啓発活動を実施してきました。また、そのような施設に関わる方々にお集まり頂き、現在の問題点や今後のあり方・方向性に関して考えるシンポジウム『行きたいところにいける街づくり』（2005年3月26日）を開催しました。その際には、「長野市周辺障害者駐車場の設置状況に関する調査（分かりやすい表示がされているか、入口から近い場所に配置されているか等延べ10項目）も合わせて行い、それをもとに問題点や課題についてのディスカッションを行いました。これらの啓発活動は、実施するたびに大きな反響を呼んでおります。

また提案型活動としては、長野市内で行われた知的障害者グループホーム及び、身体障害者グループホーム兼社会福祉法人事務所の建設に関して、それぞれ入居者本人の身体機能や日常活動を検討し、建設に関しての助成金や税法上の優遇処置などその他様々な点から、入居者のご両親や関係者を含めて話し合いを重ね、入居者の立場に立った住まいづくりを目指した提案、設計監修など幅広い活動をしてきました。（2005年2月～10月）

調査活動としては、前述の「長野市周辺障害者駐車場の設置状況に関する調査」の他に、2003年秋



ハートフル・シートの様子

に長野県の全118市町村（当時）に対し、公共施設並びに居住環境整備に関するユニバーサルデザインへの取り組み・考え方についてアンケートを実施しました。具体的には、利用者にとって使いやすい制度・現在の問題点は何かを明確化するため、サービスを提供されている立場に当たる市町村の福祉分野など各部門の担当者から、担当するに当たっての不安点・問題点を公共施設の建設や住宅改修の部分を中心に挙げていただきました。

これらの活動が認められ、2004年の4月に長野県福祉部より「平成15年度福祉のまちづくり賞」を受賞しております。

3. 助成年度の活動内容

1) 具体的な活動の紹介

今回は、

UD（ユニバーサルデザイン）認定住宅の構築

UD（ユニバーサルデザイン）不動産情報の提供（インターネットサイトを用いて）

家賃回収・保証に関する制度の負担

の3点に関して、検討・学習をしていこうという形で作業がスタートしました。

のUD（ユニバーサルデザイン）認定住宅の構築に関しては、高齢者や障害者だけではなく、誰もが暮らしやすい住宅をつくれるよう、最低限の基準（部屋の広さ、通路の幅、避難設備の状況など）を定めてよりよい住環境の普及を目指すものです。

のUD（ユニバーサルデザイン）不動産情報の提供に関しては、高齢者や障害者の方々が自分たちで生活できるように、で認定した住宅やその他物件の情報を自分の希望する条件で検索を行うというシステムをインターネット上で行おうと考えたものです。

の家賃回収・保証に関する制度の負担に関しては、高齢者や障害者側、オーナー側共に課題となる家賃問題に関して、どのようにすればいいか、制度の創設や法的に検討を行おうとするものです。



「長野市周辺障害者駐車場の設置状況に関する調査」から

これら3点に関して、高齢者や障害者、関係する不動産業者、建設業者、設計士、法律家などと共に検討し、解決への指針を探すべく活動をスタート致しました。

2)活動の特徴・工夫した点

今回の事業を実施するにあたり、「インターネットサイトの構築」に向けた作成作業に、2006年5月以降着手致しました。

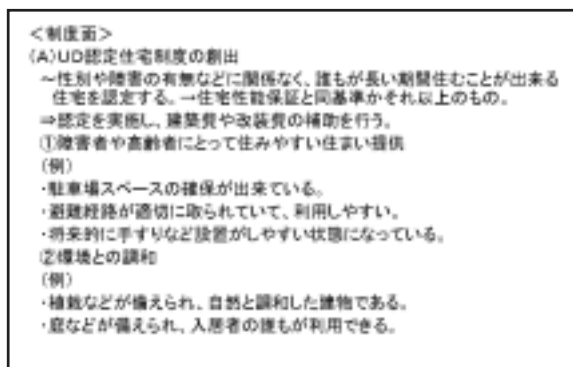
第一段階として、長野市内に住む高齢者の方10人から聞き取り調査を実施致しました。内容は、不動産情報の入手・及びその必要性、インターネットの利用状況、および問題点等に関する聞き取りでした。その中でインターネットの問題点については、文字の大きさが変えられないサイトがあったり、色調に関しても、単調な同系列の色(同系色)が用いられているサイトが多かったり、読みにくいといった指摘を受けました。

同時に、当法人所属の不動産業者で構成する「不動産部会」の会員企業数社にも、同様に高齢者専用の物件や、障害者向け物件の要望などはないかとの質問や調査を行いました。

その結果、数自体は現状では微々たるものであるかもしれませんが、高齢者や障害者の方々への物件提供は無視できず、必要であると確信した次第であります。

加えて他団体のセミナー等に出席し、高齢者居住の今後のあり方、介護保険制度の見直しと居住制度、高齢者専用賃貸住宅の概要、事業化についての学習活動を行ってきました。

7月からは、高齢者向け賃貸住宅サイトの作成作業に入りました。「どの範囲まで内容を記載すべきか?」「誰からも見やすいサイトにするにはどのようにするか?」などの具体的な検討を、当法人の会員企業の一つであります「株式会社不動産システム研究所」にサイト面での構築のお手伝い・助言を受けながら進めてまいりました。



UD認定住宅制度についての検討

サイト構築にあたり、「高齢者向け優良賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」「高齢者円滑入居賃貸住宅」などの各住宅の制度面上での特徴、項目、登録方法などを学習した上、高齢者の方から聞き取りを行った際に要望事項の多かった項目についての記載、利用者の方々が見やすいサイトの工夫、問題点の究明・追求を行いました。

実際に、長野市周辺の高齢者及び障害者の方々にも、サイトの原案をみて頂きました。その際に、「文字の大きさが変わるのがいい。」「内容が多すぎて一回では読み切るのが大変」など様々な意見を頂きました。しかし、掲載内容に関しても「宅地建物取引業法」などで記載の義務が生じる点があり、どこまで記載すべきかなど今後を検討すべき課題も残されています。

最大の目標であった「UD(ユニバーサルデザイン)認定住宅制度のスタート」については、当法人所属の建設業者を中心に構成する「建設部会」で学習会を開始した段階ですが、現在のところこれといった基準を打ち出す段階には来ておりません。考えられる要因としては、「個人の住宅等に関しては一人一人に適應するべきものであり、それをあえて共通の基準で縛ろう(決めよう)とする発想はいかがなものか?」「行政側の基準とのすりあわせが必要ではないか?」等様々な意見が出ております。これに関しては、今後内容を深めた議論を行っていく必要があるものと考えられます。

また、家賃回収・保証に関する制度の負担に関しては、「不動産部会」及び専門家である弁護士との話し合いを持ちながら議論を進めてきました。議論に先立って「不動産部会」ではまず、需要側と供給側とに区分して市場の要求を考えてみました。現状では、民間において当初から障害者、高齢者を前提とした賃貸住宅はほぼ皆無という状況であると思われます。そこでオーナー側、入居者側双方の不安を明確にし、問題点の解決を求めるとしました。



高齢者向け賃貸住宅サイトのトップページ

(1)オーナー側の不安

手すり、段差等のない部屋に変更するほか、付帯設備の設置の必要性(オール電化など)

建物が構造的に改良できるかどうか(退去時の建物への影響)

家賃不払いに関する不安

退去時に入居時の改良に対しての撤去費等の不安
事故(火災等)の発生の可能性が高いのではない

か
入居者が死亡した後の入居者募集に対する不安
(不動産業者によると事件等ではないので、賃貸時には重要事項等への掲載の必要性はないそうだが)

障害者用駐車場の設置とそれに伴うスペースの確保

(2)入居者側の不安

入居時の改良費用の負担に限界が生じる恐れ
所得に対して家賃負担割合が高いと感じていること

緊急時のサポート体制及び地域との接点の確保
保証人の確保(親や周辺の人々の理解・援助)

(3)解決への道

資金的な面では、家賃の一部を積み立てて互助会的組織をつくりそこから負担

バリアフリーのための資金は、金融機関と連携をして低利での貸付を実施

ネットワークの中で再度従前の改修を利用できる人を募集

保証人は当法人が担当(問題発生時の負担金額等が想像できないこと、基金を想定し、全労済、労働金庫、保険会社と今年度以降に勉強会を行う方向で検討中)

地域の人々と連携を図る中で理解を進めること(入居者数しか設定

していない駐車場に障害者用駐車場を設けることで他の方の駐車スペースがなくなるが、その分を周辺の方々の協力を得ること等)

上記のような解決手法を考えてきましたが、明確な基準を設けた補助制度の活用が望ましいのではないかと考えます。現時点では、漠然とした解決の手法ですが、地域ファンド的なものをつくりあげ、利回りは少ないものの地域の連携意識、互助的な考えを徹底させることが重要であると思います。

3)協力者・協力団体との連携内容

今回の事業を実施するにあたり、「不動産部会」、「建設部会」などで意見を募り、障害者や高齢者の方々への複数回の聞き取り作業を実施することができました。

しかし、制度制定にあたり法律面での更なる検討、その他様々な分野での研究が必要だと考えられます。

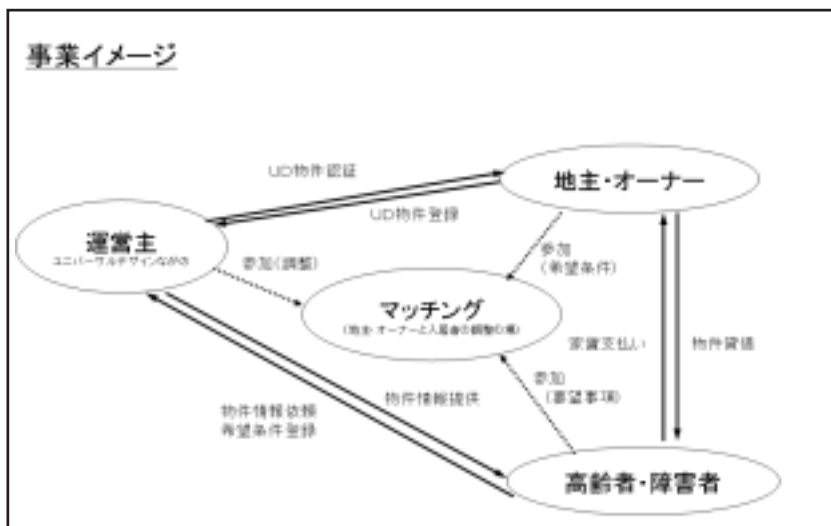
4 . 活動の成果と課題

1)目的・目標の達成度

目的に関しては、前述のように「入居したい人(高齢者や障害者)」と「入居してもらいたい人(オーナー)間の mismatch の解消を目的に事業を開始しました。しかし、その中で最大の障壁となったのは、物件の情報が集まらない点でした。当法人では、以前より「不動産部会」といい、地元の不動産業者を中心に不動産の情報や住まいのあり方についての学習を行う部会を設置しており、今回の物件情報に関しても「不動産部会」の方々に情報提供を呼びかけて募集活動を行ってまいりました。

しかし、思うような情報が集まらないのが現状であります。この点に関して、「不動産部会」に加盟し

ている業者にその理由等を聞いてみると、「障害者や高齢者の方々が入居する



のは構わない。しかし、退去する場合の原状復帰などしっかり行ってくれるのが不安だ」「家賃など毎月しっかり払ってくれるのか？」「万が一、火事や何か不測の事態が発生した場合の対応が困難だ」などのオーナーサイドの声が上がったとの話を聞きました。

その上、他の不動産業者からも「扱う物件の数自体が現状においてそれほど多くなく、事業として取り扱うにはメリットが乏しい」との意見もあがりました。そのため、当初の計画であげた、部屋の広さや通路の幅、避難設備の状況などを基に高齢者や障害者の方々が住むのに適している物件を認定する「UD認証住宅制度のスタート」という目標には到達することができませんでした。「インターネットサイトの開設」についても、原案は完成しておりますが十分な物件数を確保することができておりませんので、現状では需要に十分対応しきれているか、という課題が生じています。

2) 地域内外への波及効果

既に述べましたように、現状においては、物件の件数が少ないために積極的な広告・告知等の情報発信という段階までにはいまだに行き届いておりません。そのため、地域内外への波及効果という面では十分な効果を得られてはいないものと認識しています。

しかしながら、将来的には間違いなく需要がある分野だと認識しておりますので、引き続き物件情報の入手や更なる検討事項の継続を進めていきたいと考えます。

3) 活動の継続性

当法人が実施している事業は、イベントのような一過性のものではないと認識しております。そのためにも、更なる事業内容の見直し・検討が必要です。住宅とは一度購入したり賃貸してしまえば終わり、というものではないので、賃貸後も発生しうる問題等に対応する事が今後は求められると思います。

同時に、住宅の改修工事需要が高まることが考えられます。それに関しても、利用者が希望する形で改修が出来るのかといった相談やアドバイスなど、フォロー体制を作ることが求められます。

相談先の整備の必要性など、新たな課題もこの1年間の活動の中で表面化してきました。

4) 活動推進に必要とした資源（人材・情報・資金・ネットワーク等）

今回の事業に関して、高齢者や障害者の方々、当法人に所属している「不動産部会」及び「建設部会」の方々とディスカッションを続けてきました。その中で、様々な意見を頂戴することができました。「住環境に限らず、職業、法律相談、コミュニティなど様々な情報を取り扱うサイトなども面白いのでは？」「折角、住宅に関する情報を扱うのなら、周辺のバリアフリー情報などを地図にして表示してみるの？」など様々なアイデアも頂きました。

一つの分野にこだわらずに、様々な分野の人々が一緒に意見などを叩き合わせることでより様々なアイデアが新しく生まれていくのだと、このとき実感致しました。

今後もジャンルにこだわらず更なるネットワーク拡充と、これまでの参加者とは継続的な情報交換を続けていくことが大切だと考えております。

5) 団体・活動・地域が抱える課題と解決方策

今回の事業を行う中で、最大の問題点は「需要と供給共に数はあるがビジネスとして成立するだけの数ではない。」という点が上げられます。仕組み的には、情報が少ない高齢者や障害者向けの住宅に関する情報を提供します。それにより、オーナー側も空いている1階部分などを埋めることができると相互の利害関係が一致すると考えられますが、現在は採算ベースに乗るだけの数がないというのも事実です。何事も、採算ベースという経済性で判断するのは間違いであるとは思いますが、情報を持っている企業



高齢者向け賃貸住宅サイトから



勉強会の様子

側としてもまずは「お金がどの程度入るのか？」と考えるのは当然です。

理想と現実の間にギャップが生じているのは事実ですが、その中で最大公約数を探し当て事業の実現に向けた努力を続けていくことが、今後必要ではないかと思えます。

そのためにも、事業の重要性をより多くの人々に理解してもらい、参加してもらおうことを目指します。加えて、今後は当法人も宅建業者として登録を行い、不動産物件の募集や開拓を実施し、不動産物件の売買や賃貸に直接携わるのも一案と思われます。しかし、当法人は特定非営利活動法人という形態を取っており、営利活動を主たる目的とすることができない上、宅建業者として登録する場合には供託金など宅建業法上の認可・届出も必要となります。これらを含めて、登録をする際のメリット・デメリットなどを総合的に検討する必要があります。

5 . 今後の展開

1)団体の活動の方向性・将来像

当法人は、設立当初から、「地域社会の発展」という理念のもと、現場第一主義をモットーに、すべての人々が積極的に社会参加できるような環境づくりを進めてきました。

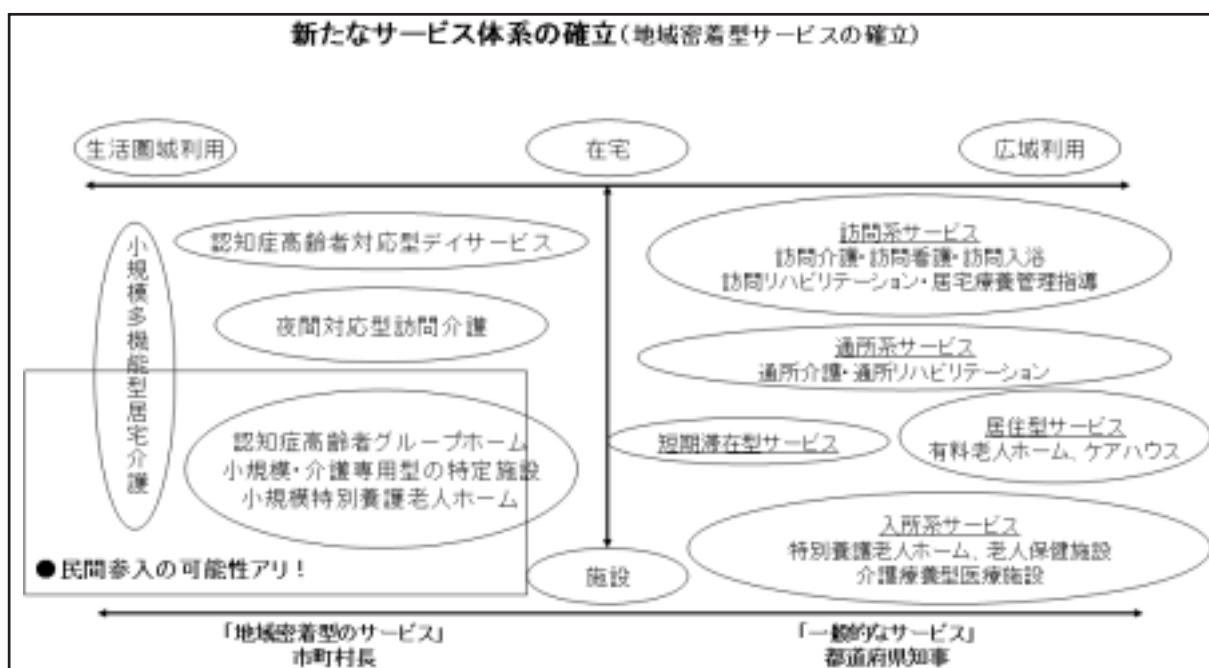
これまで様々なイベントや研究活動を続けてきました。現在の課題としては、私たちの活動を如何に多くの人にアピールできるか、が最大の課題であると考えております。

今後は市町村など行政との連携を図りながら、ユニバーサルデザインの理念をより普遍性の高いもの

として育て上げていければと考えております。

2)目標とする組織体制・資金計画

現在、当法人には事務局に常駐のスタッフはおりますが兼任であるため、この事業を含め、「ユニバーサルデザインながの」の事業自体が予定通り進まない場面が多くみられます。将来的には、兼業ではなく専業で事業に携われるスタッフを育成することが、課題であると思えます。つきましては、資金面が最大のネックとなりますが、まずは活動自体を多くの方々に認知してもらい、その上で企業の方々にスポンサーを募り資金面での目安を付けるとともに、継続的に行う収益性のある事業を構築することを目指していきます。



高齢者・障害者のための住宅事業コンセプト