

1 特定非営利活動法人さっぽろ住まいのプラットフォーム

活動のテーマ：高齢世帯の居住継続及び住替え支援に関するモデル事業

活動の特徴

住まいに関わる専門家による札幌市民全般を対象とした住まい力向上への取り組み



活動対象地域 北海道札幌市全域



キーワード

多様 プラットフォーム 協働
住まい力

団体のミッション

様々な主体との協働事業で住民の「自分らしく住まう」ことの実現、「住まう力」の向上、「誰もが安心して安全に自分らしく住み続けられるまち」の創造に寄与する。

この団体とは・・・

札幌市全域を対象に様々な立場の人や組織（市民、NPO、公益法人、事業者、行政）の連携で住まいの課題解決に取り組むネットワーク組織

助成対象活動の背景

居住者のニーズの多様化・高度化に対応するため、市のよびかけによって住まいに関わる多様な主体が連携・協働する「場」としての「プラットフォーム」の構築を目指す。

活動内容

- ・「居住継続」「住替え」ニーズ調査
- ・「住替え」サポートモデル検討
- ・調査・活動の事例紹介 セミナーの開催

団体設立時期	2005年1月
代表者	山本 明恵（理事長）
連絡担当者	辻井 順（理事）
連絡先 住所	〒060-0001 北海道札幌市中央区北1条西5丁目3番地 北一条ビル5F さっぽろチャレンジオフィス内
電話	011-222-9800
FAX	同上
E-Mail	pfj1@sapporo-sumai.or.jp
ホームページ	http://www.sapporo-sumai.or.jp

1. 団体の設立経緯と目的

本法人は、住まいの様々な分野にかかわる立場（市民、市民活動団体、公益法人、事業者、行政）の人々が連携・協働し、複合化する住まいの課題解決に取り組む活動を行う「場」、「さっぽろ住まいのプラットフォーム」をパートナーシップにより創設・運営している法人です。主として札幌圏の市民に対して、住まいに係わる相談、普及啓発を行うとともに調査研究に関する事業を行い、保健・医療・福祉、消費者の保護などソフト面を含めた市民の「自分らしく住もう」ことの実現、市民の「住まう力」の向上、「誰もが安全安心に自分らしく住み続けられるまち」づくりの推進に寄与することを目的としています。

「住まいのプラットフォーム」は、札幌市の住宅政策のマスタープランにあたる「札幌市住宅基本計画」において、今後の民間住宅に対する支援策のひとつとして、住民の住まいニーズに対応してゆくシステムと位置付けられています。住民、事業者、行政及び多様な専門分野が連携し、それぞれの役割を担いながら、住まいに関する情報を蓄積、共有化し、それらを提供するとともに、助言等を行います。

札幌市の呼びかけを契機として、平成 16 年 10 月より、建築、福祉、金融など、住まいに関連の深い公益団体及び市民活動団体が集まり、このシステム構築に向けた議論を開始し、平成 17 年に「住まいのプラットフォーム検討委員会」を結成しました。検討委員会は、住まい手や専門家に対する相談・普及啓発・情報提供・調査研究等を通じて、住まい手自らが「住まう力」を培い、「誰もが安心して安全に自分らしく住み続けられるまち」の創造を理念に掲げ、約三箇年に渡る事業の実施や検証等を行いました。その結果、事業内

容や連携体制等の構築が図れるようになり、事業化の熟度も高まってきました。このような状況を踏まえ、平成 19 年に特定非営利活動法人格の認証を受け、現在に至っています。

2. これまでの実績

平成 16 年 10 月

「住まいのプラットフォーム」意見交換会発足

（10 団体と札幌市都市局市街地整備部住宅課とで成立
3 月までに委員会 5 回、幹事会 5 回を開催）

平成 17 年 3 月

フォーラムの開催

（検討の発表、パネルディスカッション）参加者約 80 名

4 月

「住まいのプラットフォーム検討委員会」に組織名変更（委員会 11 回開催）

10 月～

札幌市役所 7 階にて、バリアフリーに関する相談試行を実施（約 40 件）

市民向け訪問セミナー、事業者向けセミナーを実施

平成 18 年 4 月

委員会を継続設置 札幌市と委員会は「協定」を締結

平成 19 年 7 月

特定非営利活動法人格認証

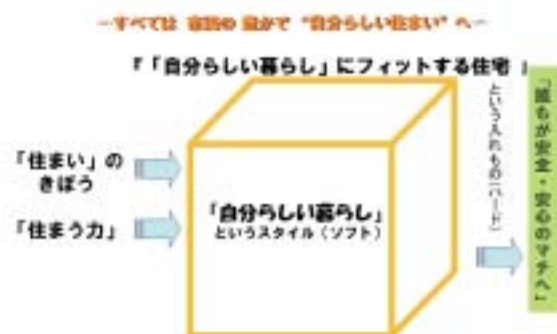
3. 助成年度の活動内容

< SSPF 活動の全体像と助成対象の位置づけ >



団体の活動拠点「さっぽろチャレンジオフィス」

“プラットフォーム”の目的と社会的意義は...



当団体では、基幹となる3つの活動を実施しています。このうち、助成対象は「3）住まいの調査研究に関する事業」の一部に相当します。相談や普及啓発事業との調整を図り、相乗効果を見据えながら実施しました。

1) 住まいの相談に関する事業（相談事業・コーディネート事業）

- ・平成19年4月20日より、事務所内にて相談窓口を開設し、相談内容に応じて、窓口相談・現地相談、さらに相談者の必要性に応じて、事業の実施をサポートするコーディネート事業を実施
- ・相談事業は平成20年1月7日より、札幌市との「住まいのプラットフォームに関するパートナーシップ協定」に基づく連携事業として運営
- ・年間相談件数110件
（電話相談74件、窓口相談6件、現地相談15件、コーディネート事業15件）

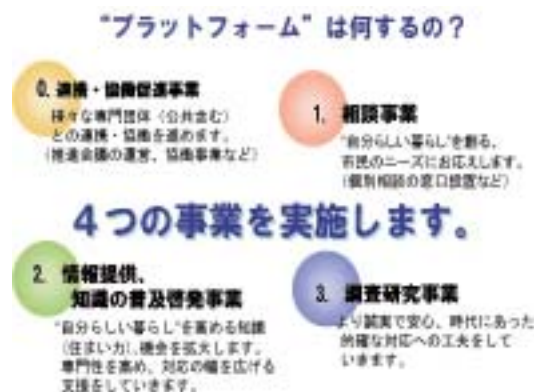
2) 住まいの情報提供、知識の普及啓発に関する事業

- ・市民向けセミナー（訪問）2回実施
- ・市民向けセミナー（会場借り上げ）8回実施
「安心できる終の住まいを考える」「高齢期を安心、安全に暮らすためのリフォーム」「住み続ける・住み替える」等をテーマとして開催
その他「福祉機器展」、「シニア市民向け高齢者住宅見学会」を開催
- ・HPによる情報提供
年度当初より開設・運営 NPO法人関係情報、セミナーやイベント等の開催案内・実施報告などを掲載（アクセス数 4,978件/年（ユニークユーザー 1,052件/年））
- ・コーディネーター養成セミナー
プラットフォームコーディネーターを担う市民に対



住まいの相談窓口案内

- して、研修等を実施
（コーディネーター必須、概論、スキルアップ各セミナー 計6回開催）
- ・合格者セミナー（福祉住環境コーディネーター協会）2回開催
- ・タウンミーティング
市民を対象に本法人のコーディネーターの役割と可能性を理解してもらうことを目的として2回開催
NPO法人ユニバーサルデザイン推進協会との共催
- ・講師派遣
学校法人の講座に3名の講師を派遣
- ・設立記念フォーラム
NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォームの設立（平成19年7月19日）を記念して開催
- ・事業者セミナー（高齢者共同住宅経営者向けセミナー）
高齢者向け賃貸住宅オーナー、オーナー希望者、高



検討会議の様子

高齢者の住まいに関わる仕事をしている方を対象に「高齢者の住まい」のあり方や計画、経営のノウハウを学ぶ事を目的として実施。(2回開催)

- ・事業者セミナー(リフォーム事業者向けセミナー) 共に活動頂ける事業者の方を対象に多角的な見方、地域性の理解、収益と公益のバランスなど当団体の考え方を共有する目的として実施。(1回開催)
- ・マンション管理セミナー 熟年世代のマンション暮らし、マンション選びをテーマとして、セミナーを共催((財)札幌市住宅管理公社委託)

3) 住まいの調査研究に関する事業

- ・高齢世帯の居住継続及び住替え支援に関するモデル事業(助成対象)
- ・これからの住まい~高齢化への対応セミナー もみじ台地区の高齢世帯を主な対象に、「高齢化」と「住まい」のあり方を学び、建物のバリアフリー化改修や建替に関する判断の一助とするため、札幌市住宅管理公社と共催で実施(助成対象とタイアップ実施)



高齢者向け賃貸住宅見学会

- ・高齢者向け賃貸住宅見学会(助成対象) 9月末に実施(参加24名) ニーズ調査をあわせて実施
- ・居住支援団体実態調査(自主事業) あんしん賃貸心事業の道内主要都市への円滑な導入を図るため、事業の柱の一つとなる高齢者、障害者等への居住支援を行っている団体の概要及び活動内容について調査し、居住支援団体があんしん賃貸支援事業に参画するにあたっての課題について整理する業務(北海道建築指導課委託)

<本助成活動の詳細>

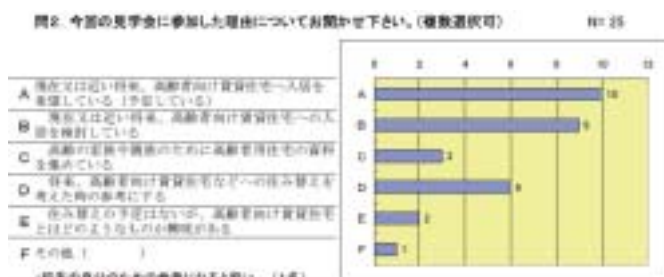
活動内容は以下の5つに区分されます。

内容1: 検討会議の実施

- ・住まいの調査研究の内容・実施要領について5月より検討会議を順次開催した。
- ・7月に「NPO法人」の認証、登記手続きが完了し、調査主体としての体制づくりを行った。当法人の自主事業と助成対象活動があげる相乗効果について検討した。

内容2: 「居住継続」「住替え」ニーズ調査

- ・7月にプレ調査準備を実施し、その後11月に本調査を実施した。
- 対象: 札幌市厚別区もみじ台地区
- 実施: プレアンケート配布(92票)、8~10月に渡って3回実施。
- 本アンケート(配布=302票、回収=257票)、11月実施。



見学会時に実施したアンケート調査から



市民セミナーの案内

内容3：「住替え」についてのサポートモデル検討

- ・当法人の相談事業における、住替えをサポートし、モデル化を図った。
(戸建て二世帯化リフォームのモデル事例 リフォーム規模：約750万)
- ・「高齢者向け賃貸住宅見学会」を9月末に実施。ニーズ調査を実施した。
- ・相談事業、入居者・事業者ヒアリングを通して、さらにモデルパタンの整理、サポート体制の具体化を検討した。

内容4：「居住継続」についてのサポートモデル検討

- ・「居住継続」についてのニーズ調査、本調査を経て、リフォーム等のハード的側面、生活支援サービス等のソフト的側面の両面からサポート体制を検討した(継続中)。

内容5：調査および検討内容に関する事例紹介、セミナーの開催

- ・福祉住環境コーディネーター協会主催「第7回ネットワーク会議全国大会 in 盛岡 -12/1」において、調査・活動について事例紹介を行い、ディスカッションした。
- ・市民向けセミナーを開催し、住替えニーズ調査の結果、高齢者向け賃貸住宅の選択ポイントについて報告した。また、住替えの現状や動向についてのパネルディスカッションもあわせて実施した。(3/21 参加34名)

<活動連携>

調査推進にあたっては、協力機関、学術研究機関との連携の元、活動を展開しました。

- ・北海道大学大学院工学部瀬戸口研究室、北海学園大学工学部岡本研究室
- ・札幌市、(財)札幌市住宅管理公社
- ・北海道建築士会札幌支部、(社)北海道まちづくり促進協会ほか

また、アンケートの実施に当たっては、北海道立北方建築研究所との調査企画調整を行い、比較検討しやすい内容のものとなりました。

セミナーにおいては協力機関との連携のほか、NPO法人ユニバーサルデザイン推進協会と共催で実施しました。

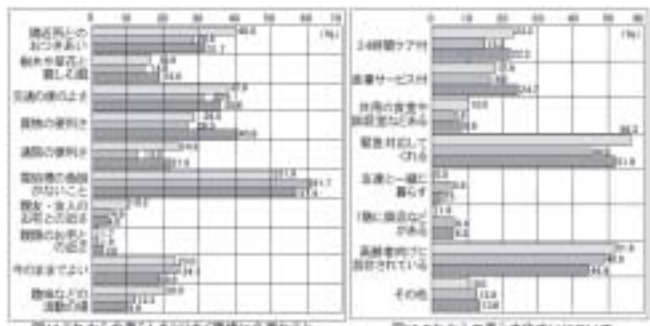
<エピソード>

NPO法人としての活動初年度となったため、他事業の実施や連携渉外で多大な労力が必要な年度となり、調査へのしわ寄せが発生したことが否めませんでした。

4. 活動の成果と課題

成果

- ・助成対象活動と組織内事業との相乗効果が図られ、事業の効率的実施ができました。
- ・大学や研究機関との連携で、基礎的な実態分析が可能となり、検討に厚みができました。また札幌市や公社など公的セクターとの連携でセミナー等を開催し、活動の周知を図ることが出来たことは、想定以上の達成度と評価されます(自己評価点は80点)。
- ・事例紹介、テーマ型セミナーからは、建築、福祉、金融等様々な視点を獲得等、今後の展開の素材とすることができました。
- ・見学ツアー実施においては、地元新聞の「暮らし欄」へ掲載いただいたことで大きな反響を得て、潜在



「居住継続」「住替え」ニーズ調査から



住まいのコーディネートサービス

ニーズの手応えを感じることができました。

- ・ ニーズ調査を通して、住み続けるための方策や住み替え様式の選択肢を提示した結果、ライフプランの構成、費用と要求水準との調整について、サポートの要望が顕著であることがわかりました。本助成を契機に、市民ニーズと高齢化する「住宅地」として動向の裏付けをしながら、市民ニーズへ対応していくための道筋づくりができました。
- ・ サービスを利用した市民からは、安心と満足が得られたという声をいただきました。

課題

- ・ 当初予定の賃貸住宅入居体験モニタリングについては、実施に至らず今後のモデル事業として積み残し案件となったほか、相談事業を通しての事例拡大は必ずしも充分ではありませんでした。
- ・ 活動推進の体制については、複数メニューと個々の企画にかかる渉外・調整・企画段取り・事業計画・オペレーションが複雑となり、単一調査とは異なる労力が増大したことが挙げられます。構成する個別の活動に係るプレイヤーはいるものの、個別または企画調整、統括マネジメント面では、大変厳しいこととなりました。ともに実業を持ちながら、夜間や休日における検討ではとどまらず、平日に活動展開する必要もあり、マネジメント分野における人材強化・育成の必要性が実感されました。

5. 今後の展開

- ・ 相談、コーディネート事業によって直接得られた市民ニーズは、活動初期段階であるためデータ量としては数が少なく（100件程度）有意性に問題があります。そのため、得られた市民ニーズへの対応にすぐに人工や経費を投入することは財政的に厳しく、

可能な範囲の中で今後順次展開する予定です。

- ・ 今回の活動を通じて得られた成果、連携の実際、課題解決のための、「市民・行政・研究機関・実業」を本法人がコーディネートし、そのプラットフォーム機能を活かしつつ、市民ニーズに応えて行きたいと考えています。

