

特定非営利活動法人による既存建物を活用した住宅供給の活動事例

正会員 ○米野 史健

特定非営利活動法人 NPO 既存建物 ストック 住宅

1. 研究の目的と方法

民間非営利組織（NPO）による活動は年々活発になっており、住宅分野でも公益的な観点から供給や管理運営を担うことが期待されている。近年のストック重視の政策展開を踏まえれば、NPOによる住宅関連の活動においても、既存建物を活用して住宅を供給し、住宅ストックを適切に維持管理していくことが求められる。このような観点から、NPOによる住宅供給のうち、既存建物を活用した事例を収集し、特徴を整理・考察する。

特定非営利活動法人として認証された団体が行う、既存建物を改修整備して新たな住宅として供給する事例、及び空き住宅ストックを活用する事業を対象とした。先行研究⁽¹⁾で抽出した住宅関連NPOへのアンケート、及び文献・WEB等による情報収集に基づいて、54 団体が実施した計 94 件を把握した⁽²⁾。これら事例の概況を整理するとともに、特徴的な活動を行う団体に関してヒアリング⁽³⁾及び資料収集を行い、具体の事業内容を把握した。

2. 既存建物活用事例の概要

(1) 供給された住宅の種類

事例で供給された住宅は、大きく8つのタイプに分けられる〔表1〕。最も多いのが介護保険に基づく①痴呆性高齢者グループホーム（以降GH）であり、次いで③知的・精神障害者GHとなる。④も含めればGHが全体の半数以上を占める。②は生活支援付の高齢者（共同）住宅で、①や③のGHと併設される場合も2例みられる。

⑤はホームレスが支援を受けながら一般住宅へ移っていくための中間的住居、⑥は住宅を借りるのが難しい留学生を対象とした宿舎である。⑦はリビング等のスペースを共有して暮らす新しい住まい方、⑧は一般の世帯向け住宅として用いるものである。

⑦⑧を除けば、いずれも住宅困窮層を対象とした住宅であり、市場では供給されにくい部分の住宅供給をNPOが担っている様子が見えてくる。

(2) 既存建物の従前用途

戸建住宅が最も多く全体の約半数を占めており、内部が改装されて定員5名程の①③④のGHや②高齢者住宅となっている。古民家・町家は、広い建物や歴史的個性を生かす形で、②⑦等の共同住宅として活用されている。アパートでは、空室の多い建物をNPOが借り上げ⑥留学生宿舎とする場合が多い。同様の空き建物の一括借り上げは寮やホテル・旅館でもみられ、既存設備を活かしつつ改修した上で、①②⑤⑥等の共同住宅への転換が図られている。工場も1棟全体が用途転換され、事務所やサービス施設を併設した住宅になっている。

マンション住戸及び公営住宅は、1戸または数戸を一体として、③知的・精神障害者が共同で生活する住居となっている。その他は病院と業務ビルの転換である。

(3) 特定非営利活動法人の役割

大半の事例ではNPOが自ら「整備・運営」を行っており、物件探しから契約、改修等の整備、入居後の運営までを一貫して担っている。一部事例では、既存物件の購入・賃貸をNPO関係者個人や関連団体が行うものもあるが、事業自体はNPOが主導的に実施している。

「転貸」はNPOが既存建物を借り受け若干の改修等の整備は行うが、その後の住まいの利用や運営は借りる居住者に基本的にまかせるものである。なお、②⑤では後述するようにアパートを住戸単位で転貸している⁽⁴⁾。

「情報提供・仲介」は空き家戸建住宅の情報を提供して持ち主と居住希望者の間をつなぐ活動、「相談・支援」は空き家・空きアパートの活用について助言や事業化の支援を行うものである⁽⁵⁾。

表1 既存建物を活用して供給された住宅の種類、従前用途、特定非営利活動法人の役割

供給された住宅の種類	①痴呆性高齢者GH	①+②	②高齢者住宅	②+③	③知的・精神障害者GH	④身体障害者GH	⑤+①	⑤ホームレス支援住居	⑥留学生宿舎	⑦コレクティブ住宅	⑧一般住宅	計
事例・事業の件数	29	1	16	1	20	4	2	7	8	3	3	94
従前用途	戸建住宅	22	A	9	1	9	3	1	1	F	2	48
	古民家・町家	1		2		C				3	1	7
	アパート	1		1			1	2	5			10
	マンション住戸	1				5	1			E		7
	公営住宅					4						4
	寮	3	B	2		D		2	2			9
	ホテル・旅館	1	1	1				2				5
	工場 その他			1		2		1				
役割	整備・運営	29	1	14	1	20	3	2	6	7	1	84
	転貸			1				1		2		4
	情報提供・仲介										3	3
	相談・支援			1			1		1			3

3. 特徴的な活動事例

表1中網掛けで示したタイプについて、ヒアリングを行った団体の活動状況を中心に、事業内容を概括する。

(A) 戸建住宅を痴呆性高齢者GHに転換して運営

改修に要する費用が比較的少ないこと、介護保険事業者になれば安定的収入が得られること、及び高齢者が住み慣れた環境に近いことから、事例が多いとみられる。

「菜の花」(石川県金沢市:1999年認証)では、1997年に民家を借り600万円をかけて改装を行い、定員6名のGHを開設している。当初は私設で料金が高くGHの認知度も低かったため入居者が集まらなかったが、徐々に活動が認められ助成や事業委託を受けるようになり、2002年には公的な融資や補助も得て約7500万円をかけてGHを新築、現在は4つのGHを運営している。

資金力のないNPOも参入しやすく、実績を積みば次の展開も期待できる点で、既存住宅活用は有効といえる。

(B) 寮・ホテルを高齢者共同住宅に転換して運営

未利用の施設を活用するもので、民間企業によるリノベーションが多くみられるが、NPOも実施している。

「MOMO」(神奈川県厚木市:2000年)は家事介護サービスを行うワーカーズ・コレクティブが母体で、企業の独身寮を活用した生活支援付き共同住宅をつくるためにNPOが設立されている。内装改修等の開設資金に約1億円を要するが、うち6500万円は約150人の会員からの借入、残りも関連団体からの借入で調達している。その後も同様の方法で独身寮やビジネスホテルを改装しており、その他戸建住宅・商店を改装したデイサービスや新築のGHも含めて、計6つの施設を運営している。

地域で培われた活動のネットワークや資源を活用することで、比較的規模の大きな事業も可能になっている。

(C) 民間賃貸アパートの空室を高齢者等向けに転貸

空室を借り上げて戸別に高齢者に転貸する事業で、「介護賃貸住宅NPOセンター」(福岡県福岡市:2001年)が行っている。母体の不動産会社などを通じて空室を抱えるアパートオーナーに働きかけて情報を登録、高齢者の入居希望を受けて物件を選定し、オーナー-NPO、NPO-高齢者の間で賃貸契約を結ぶ。入居者にはNPOが日常生活の援助等を行っており、この仕組みで80人程の高齢者が市内各所のアパートに居住している⁽⁴⁾。

同様の形で、アパート1棟の4室をNPOが借り上げてホームレスの一時居住場所とし、合わせて生活支援を行う事業も、市との協力により実施している。

入居の支援と生活援助を合わせて行うのが特徴で、戸別の事業なので小規模なNPOでも実施可能といえる。

(D) 公営住宅の住戸を知的障害者GHとして運営

広めの住戸で4~5名程度の知的・精神障害者が共同生活を送るもので、特に大阪府の事例が多くみられる⁽⁶⁾。

「ワイワイあぼしクラブ」(滋賀県湖南市:2001年)は

障害者の生活支援を行う団体が母体で、法人設立前からGHを運営している。1990年に社会福祉法人が買い取った中古戸建住宅をGHとして利用、1996年には同じ社会福祉法人が借りた県営住宅をGHとしている。県営住宅活用の際には用途廃止した上で賃貸したものとみられ、合わせて内部の整備に町(当時)が助成したという。その後NPOが資金調達して所有するGHが建設されたほか、痴呆性高齢者GHも手がけるようになっていく。

以前は社会福祉法人が協力していたが、NPOの設立で自ら物件確保が出来るようになった様子がうかがえる。

(E) 空きアパートを留学生宿舎に転換して運営

空室の多いアパートを棟ごと借り上げて、自力での住宅確保が難しい留学生の支援を行うものである。

「国際下宿屋」(佐賀県佐賀市:2003年)は、大学の留学生担当教官や国際交流を進める団体が設立し、今の日本人学生のニーズに合わない古いアパートや寮を借り、若干の整備と家具等の提供を行って、現在4箇所の留学生宿舎を運営している。物件提供の話は多いが、劣化した建物の改修費の調達が難しく、数は増えていない。

「関西留学生支援センター」(大阪府池田市:2002年)も同様に木造の寮を借りて宿舎1棟を提供している。この法人は自前で宿舎を増やしてはならず、地主等にノウハウを提供して開設を支援する活動を行っている。

(F) 戸建住宅の空き家を居住希望者に紹介

地域の空き家の情報をNPOが収集、利用希望者に情報を提供して、売買や賃貸を仲介するものである。

「循環型たてももの研究塾」(佐賀県武雄市:2003年)は、2004年に県の助成を受けて旧町内の空家・空地の実態を調査、持ち主に呼びかけ「空き家バンク」を設立して、居住希望者に情報を提供している。これまでに6件の情報を提供し、実際の仲介は協力する宅地建物取引業者が行う形で、貸家3軒・売地1軒が契約に至っている。

NPOによる空き家斡旋及び転貸は、構造改革特区「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」の認定を受けた自治体で認められ⁽⁷⁾、同様の活動がみられる。

本稿は、科学研究費補助金・若手研究(B)「民間非営利組織による住宅の供給・管理事業の展開可能性に関する研究」による研究成果である。

補注:

(1)米野史健「住宅に関連した活動を行うNPOの概況—法施行後5年間の認証団体における目的・事業の記載内容より」、日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊, pp1487-1488, 2004

(2)アンケート及び文献等の情報から把握できたもののみであり、また既存建物であるか・実現しているかが明確に確認出来なかったものは除いているため、この他にもまだ多数の事例があるものと思われる。

(3)ヒアリングは2006年2~3月に計9団体に対して行った。日程等の関係上全国各地の団体を広く対象には出来ず、若干の地域的な偏りがある。

(4)複数のアパートの数十の住戸で転貸を行っているため、表1中に総戸数は示さず、一つのまとまった事業として「1」と表記している。

(5)これらについても(4)同様、一つの事業として「1」と表記している。

(6)山添千登勢「大阪府営住宅を活用したグループホームについて」、住宅2月号, pp29-34, 2006にNPO以外の運営も含めた事例一覧がある。

(7)2003年の第3次提案で認められ、2004年からこの事項を含んだ特区計画が認定されている。その後、2005年11月より全国展開された。