

# 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

国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室  
米野 史健

# 研究の目的と方法

## 特定非営利活動法人(NPO)

不特定多数の利益の増進、公益の増進に寄与する活動を実施  
住宅分野でも、**公益的観点からの住宅整備**を担う役割を期待

↓  
今後の住宅整備の方向性：  
ストック重視、既存建物活用

既存建物を改修整備して住宅を供給する事業  
空き住宅ストックを活用する事業 におけるNPOの活動を把握

⋮

NPOへのアンケート、文献・WEBでの情報収集により  
**54団体**が実施した**計94件**の事例を把握し、一部にヒアリング

# 住宅の種類と従前の用途

供給された住宅の種類		認知症 高齢者 GH	+	高齢 者 住宅	+	知的・ 精神 障害者 GH	身体 障害 者GH	+	ホーム レス 支援 住居	留学 生 宿舎	コレ クティブ 住宅	一般 住宅	計
従前用途	戸建住宅	21		9	1	10	3		1	1		2	48
	古民家・町家	1		2							3	1	7
	アパート	1		1				1	2	5			10
	マンション住戸	1				5	1						7
	公営住宅					4							4
	寮	3		2					2	2			9
	ホテル・旅館	1	1	1					2				5
	工場			1				1					2
	その他					2							2

最も多いのは、戸建住宅 グループホームの改修整備・運営

寮・宿泊施設を高齢者向け住宅に転用する例は、戸数多い

アパートや寮を、住宅困窮者向けの宿舎に転用

集合住宅の住戸を、障害者GHに転用

コレクティブ、空き家情報の提供など、一般向けの事例は少ない

# 事例(A)戸建住宅を高齡者GHに転換

少額の改修費用、介護報酬による安定的収入、  
高齡者が住み慣れた環境 という利点で多数の取り組み

## 菜の花(石川県金沢市:1999年認証)

1997年: 民家を借りて600万円かけて改修し、GHを開設  
徐々に活動が認められ、助成やGHの運営委託も

2002年: 土地を借りて7500万円かけてGHを新築

資金は公的融資、補助、  
理事の出資で調達

現在 : 不動産会社と提携してGH  
建設、4箇所を自ら運営

事業収入は1.3億円/年



## (B) 寮・ホテルを高齢者住宅に転換

民間企業と同様のリノベーション事業をNPOも実施

MOMO (神奈川県厚木市:2000年認証)

独身寮等を賃貸して改修、計6つの生活支援付共同住宅を開設

内装工事費等を会員から借入  
最盛期で250人から計5億円

地元のワーカーズコレクティブがサービス供給

入居金 + 家賃 + 食費等、  
サービスの介護報酬 が収入源  
事業収入は約3.2億円/年



# (C) アパート空室を高齢者に転貸

高齢者居住の安定化を、NPOが実施

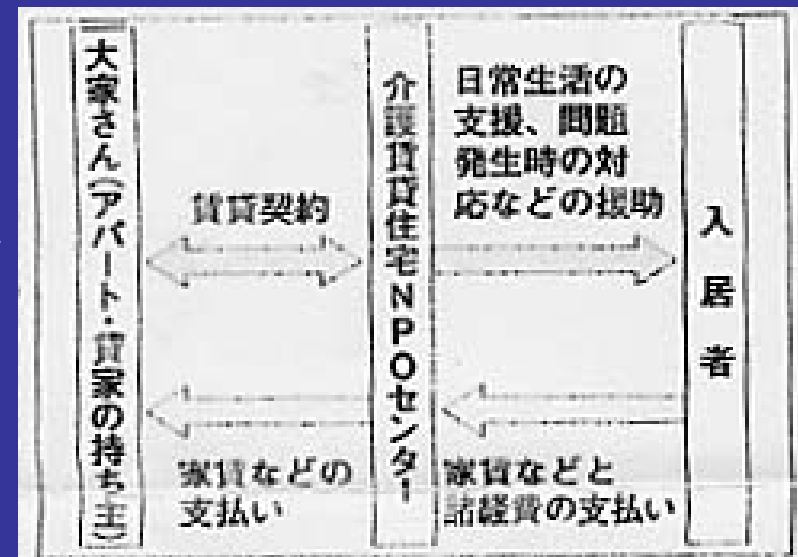
介護賃貸住宅NPOセンター(福岡市:2001年認証)

アパートの空室情報を大家から収集、物件を登録し情報提供

希望する高齢者の依頼を受けて  
見合う物件を選択、  
NPOが空室を戸別に借りて転貸

入居後の見守りや生活支援も実施

福岡市内で約80戸を運営  
家賃の差額が収入となるが  
収支は赤字



## (D) 公営住宅を障害者GHとして運営

公営住宅を転用したGHを、NPOが運営

ワイワイあぼしクラブ(滋賀県湖南市:2001年認証)

社会福祉法人が借り受けた  
公営住宅1戸を改修し、  
知的障害者GHを開設

NPO設立後、資金を調達して  
知的障害者GH・痴呆性高齢  
者GHを新築・運営

6件を運営、事業収入7千万円  
借入金返済で収支はマイナス





## (E) アパート・寮を留学生宿舎に転換

住宅確保が難しい留学生に、NPOが低廉な住まいを提供

### 国際下宿屋(佐賀市:2003年)

古い設備の**アパート**や**寮**を低額で借り、**改修**し留学生に賃貸

**4箇所・50室**の宿舎を運営  
事業収入760万円 **赤字**



### 関西留学生支援センター (大阪府池田市:2002年)

元**学生寮**を借り、400万円を  
かけて**改修**  
**留学生宿舎**1棟・19室を提供





# (F) 戸建住宅空き家を希望者に紹介

地域の空き家情報を収集して発信、移住・住替えを支援・仲介

循環型たてもの研究塾(佐賀県武雄市:2003年認証)

県の活動助成を受けて、町内の**空き家・空き地**を調査し、**空き家バンク**を設立

農村居住を希望する市民からの問い合わせ・見学多数

**6件**の情報を提供、うち**貸家3軒・売地1軒**で契約、**4世代9人**が移住



# まとめ

- 既存建物を活用した、多様な住宅供給・運営がみられる
  - …今日の住宅問題・住宅需要に対応する活動といえる
- 資金力の乏しいNPOにとって、既存建物利用は有効である
  - …低いコストで参入可能、事業実績・経験の第一歩として
- 介護保険関連の案件以外では、事業の収支は厳しい
  - …事業の安定化、地域資源の活用、資金調達の仕組みが必要
- 低コストで行う分、低質な住宅が供給される可能性もある
  - …低コストで十分な効果をあげる、技術・ノウハウの蓄積・交流を
- 同様の事業を行う、公共団体・民間企業・公益法人との競合も
  - …NPOの持つ特性(非営利性、公益性、地域性)を活かした事業  
関連団体との棲み分けや協力関係の構築