

# 特定非営利活動法人による新築共同住宅の供給・運営事業

正会員 ○米野 史健

特定非営利活動法人 NPO 新築 共同住宅 供給 運営

## 1. 研究の目的と方法

住宅分野において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、民間非営利組織（NPO）の活動に着目する。昨年度報告<sup>(1)</sup>では既存建物を活用した活動を扱ったが、本年度は建物の新規建設によって住宅が供給された事例を収集し、特徴を整理・考察する。

特定非営利活動法人が行う、共同住宅を新築して供給・運営する事例について、先行研究<sup>(2)</sup>で抽出した住宅関連NPOへのアンケート、及び文献・WEB等により情報を収集した。このうち特徴的な活動を行う団体に関してヒアリング調査及び資料収集を行い<sup>(3)</sup>、具体の事業内容を把握した。対象は〔表1〕に示す全国12団体である。

## 2. 事例全体の概要

### (1) 供給・運営される住宅の種類

認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）や障害者グループホームなど、公的な福祉制度に基づくものと、制度に拠らない主に高齢者を対象とした賃貸住宅に大きく分けられる。後者は、デイサービスセンター等の施設を併設するものと、施設はなく必要に応じて訪問介護等を受けるものに分かれる。多くの住宅は共用の食堂・居間等を持ち、そこで食事や各種サービスが提供される形を取っている。

### (2) 特定非営利活動法人の役割と事業内容

NPOが事業主体となって「建設」して運営する場合と、NPOが立案した「企画」に基づいて別主体が建物を建設し、NPOが運営する場合とがある。「建設」の場合、金融機関からの融資、公的補助、会員や関係者からの貸付・出資・寄付などを組み合わせて、NPOが自ら建設資金を調達し、完成後の建物はNPOの資産となる。「企画」の場合の建物の建築主は、活動に理解・関心を示す地主や民間企業のほか、理事個人や親族、法人の母体となった企業など、NPOと関係する主体である場合もみられる。土地に関しては、NPOが購入して建物と共に所有する、建築主でもある地主が所有する、自治体や地主から借地する、などがある。

### 3. 各物件の特徴

物件1は、高齢者への住まい情報提供や居住支援等の活動を行うNPOが提案する、生活の支援や相談員の派遣、交流サロン等のある高齢者住宅に関心を持った不動産会社が、NPOとタイアップしてこれらのアイデアを取り入れた賃貸住宅を建設し、入居者の募集や入居後の運営をNPOに委託するものである。

物件2・3では、町有地の無償貸与を受けて、NPOが高齢者住宅を建設している。2は、通所介護や店舗を

表1 特定非営利活動法人が企画・建設して運営する新築共同住宅の事例

法人概要			物件概要						所有関係		建設費用		備考	
事務所所在地	名称	認証年	物件名	種類	開年	NPO役割	階数	戸数 定員	土地	建物	総額 (万円)	資金調達 方法		
北海道札幌市	シーズネット	2001	1 アルファハウス麻生山 茶花公園	シニア向け賃貸住宅	2007	企画	4	15	企業	企業	不明	—	入居者支援サービス・交流サロン付	
北海道浦幌町	オーディナリー サーヴァンツ	1999	2 五つのパンと二匹の魚 3 グループリビング 麦	認知症高齢者グループホーム 高齢者専用賃貸住宅	2002 2007	建設	1	9	町	NPO	5040	補助	町有地は無償貸与	
青森県八戸市	しゃらく	2002	4 トントン邑	認知症高齢者グループホーム	2003	建設	2	18	理事 個人	NPO	7520	融資	特定施設入居者生活介護 土地は理事個人が本事業 のために購入	
岩手県北上市	ゆうとびあ21	2000	5 ゆうとびあ上野町	高齢者グループハウス	2000	企画	2	9	理事 親族	理事 個人	5000	個人資金 +融資		
神奈川県厚木市	MOMO	2000	6 市が尾ポポロ	認知症高齢者グループホーム	2005	企画	2	9	地主	地主	不明	—	1階に別法人運営の保育園を併設	
石川県金沢市	菜の花	1999	7 菜の花金沢 8 菜の花七尾 9 菜の花羽咋川	認知症高齢者グループホーム	2002 2002 2003	建設 企画	2 2 1	15 6 9	地主 企業 市	NPO 企業	7500	融資+補助	2棟連棟 2階部分は別法人が運営	
岐阜県岐阜市	アビィフィール ト岐阜協会	2005	10 なかよし村	高齢者グループリビング	2006	企画	2	10	理事 親族	理事 親族	7500	融資		
愛知県長久手町	雑木林物語	2003	11 ぼちぼち長屋	多世代交流住宅(高齢者+単 身女性+家族世帯)	2003	企画	2	13 4	高 齢 単 身	地主	地主	11000	—	デイサービスセンターが隣接
滋賀県湖南市	ワイワイあぼし クラブ	2001	12 わいわい 13 ホワイトハウス 14 南花	認知症高齢者グループホーム 知的障害者グループホーム	2002 2004 2007	建設	2 2 1	9 6 6	市 NPO NPO	NPO NPO NPO	6670 5900 4000	貸付+補助 貸付+補助 融資+補助	建設費用は土地購入費込	
大阪府大阪市	出発のなかまの 会	1999	15 らいす 16 きらら 17 かのん 18 和楽菩提	知的障害者グループホーム	1991 1993 1999 2005	建設	3 3 3 3	3 5 5 5		NPO	約6000 約6000 9000 約6000	NPO資金+ 出資+寄付 +補助	建設費用は土地購入費込	
奈良県三郷町	三郷サンサンハ ウス	2002	19 あかねの里	高齢者共同住宅	2004	建設	2	6	NPO	NPO	8600	貸付+寄付	土地購入費込、1階にデ ィサービスセンター併設	
広島県福山市	エルダーサポー ト協会	2003	20 愛の郷 神辺 21 愛の郷 水呑 22 その他3軒 23 道上住宅(名称未定) 24 引野住宅(名称未定)	認知症高齢者グループホーム 高齢者賃貸住宅	2003 2003 04.05 2007	企画	1 1 各18 1 2	18 9 各18 9 8	地主 地主 地主 地主 企業	投資家 地主 企業 地主 企業	不明	—	所有関係は別の形もあり 小規模多機能型居宅介護 施設を併設	

改修したグループホーム（以降GH）等を行っていたNPOに対して、町からGH新設の提案があり、補助を受けて建設されたという。3は、戸建住宅を改修して開設した、公的制度に拠らない高齢者共同住宅が、経営的に厳しいのを受けて、特定施設入居者生活介護の対象となる高齢者専用賃貸住宅として新築移転するものである。この費用はNPOが金融機関から融資を受けている。

物件4では、GH開設を考えた社会保険労務士が、開設に適した土地を探し、金融機関の融資を受けて購入した上で、運営主体として自らが理事長のNPOを立ち上げています。このNPOが土地を借り、銀行から融資を受けて建物を建設して、運営を行っています。

物件5は、建設・不動産会社の経営者が、高齢者が共に暮らす住まいをつくりたい、自らもいずれ住みたいと考えたことに始まる。親族の土地を借り、経営者個人が資金を調達して建物を建設した上で、運営組織としてNPOを立ち上げています。自立して暮らせる高齢者が対象で、管理人が常駐し3食を提供しており、介護が必要な場合には個別に外部のサービスを利用する。

物件6は、既存の寮・ホテルを活用した生活支援付き共同住宅を開設してきたNPOが<sup>(1)</sup>、地主及び保育活動を行う別のNPOと連携して企画したものである。1階は保育園、2階がGHとなっており、高齢者と保育園の子供との間で多世代交流ができるようにしている。

物件7は、戸建住宅を改装したGHを運営していたNPOが<sup>(1)</sup>、定期借地で土地を借り、公的な融資や民間財団からの補助を受けて建物を新築して、上記GHを移転したものである。このNPOは、その後不動産会社と協力して、会社側が建物を建設しNPOが借りて運営する形で、物件8・9の2軒のGHを新設している。

物件10は、同世代の人達と一緒に暮らしたいとの母親の希望を受けて、子供夫婦が高齢者の共同住宅を検討する中で、小規模グループハウスを提唱する協会を知り、情報提供や指導を受けながら、開設したものである。母親の所有地に同名義で銀行融資を受けて建物を建設し、運営のためのNPOを設立している。自立した高齢者が食事提供・生活支援を受けながら共同で暮らしている。

物件11は、地域で老人ホームやケアハウス等を運営してきた社会福祉法人が、地主から土地活用の相談を受けて、高齢者だけでなく多世代が暮らす住まいという以前からのアイデアを提案し、実現したものである。建物は地主が建設し、運営のために設立されたNPOが借りる形である<sup>(4)</sup>。1階に高齢者の居室と共用施設、2階に単身女性と家族世帯の住居があり、これら多世代の居住者と、高齢者を支援するヘルパーが、空間を共用している。

物件12は、中古戸建住宅等を用いた知的障害者GHを運営してきたNPOが<sup>(1)</sup>、新たな事業として開設した高齢者GHである。市有地を借りており、銀行融資が得られ

ないため理事からの貸付と公的補助で建設している。13は新たな知的障害者GHの開設にあたり、NPOが土地を購入し建物を建設したものである。当初は入居者の共有を考えるが難しいためNPOの所有とし、先と同様に理事からの貸付と補助で資金を調達している。14は公営住宅を借用して開設していたGHで、施設の劣化や設備の問題が生じたため、土地を購入して新築移転するものであり、ここでは金融機関からの融資を受けている。

物件15～18は、知的障害者の自立生活を促進するNPOが運営するGHで、同一区内の近接する土地を購入して建設している。3～5の居室と共用の台所・居間を持つ戸建形態の建物であり、NPOの自己資金、入居者本人及び親の出資、関係者の寄付、公的補助を用いて事業を行っている。この他に戸建住宅を借りて2軒のGHを運営しているが、うち1軒は上記と同様の形で新築されている建物に移転する予定となっている。

物件19は、郊外部の戸建住宅団地の住民が集まって設立されたNPOの事業で、高齢になっても地域で住み続けることを希望する住民からの資金提供の申し出を受けて、団地内の敷地を購入し、高齢者住宅を計画した。会員から建設協力債と寄付を募って資金を集め、デイサービスセンターを併設した住宅を建設している。介護の必要な高齢者が対象であり、食事の提供とヘルパーによる生活支援を行っている。

物件20～24は、建設会社が母体のNPOが行う事業であり、土地活用の方法として高齢者住宅を提案し、地主等が建設した建物を賃借して運営している。20～22の計5軒の高齢者GHを建設してきたが、自治体がGHの建設を制限したのを受けて、近年では小規模多機能型居宅介護施設と高齢者賃貸住宅を併設する建物（平屋の連棟と2階建の上下階）の建設を進めている。

#### 4. まとめ

NPOが自ら建設して運営する事例もあり、住宅供給事業者としての可能性がみられる。活動実績のある団体では金融機関の融資も得られているものの、資金調達は関係者の善意や公的補助に頼らざるを得ない面もある。一方、地主・企業がハードを整備し、NPOがソフトを提供とするとの役割分担は、より実施しやすいといえる。

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「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」, 建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊, p1107-1108, 2006
  - (2)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」, 建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊, p1487-1488, 2004
  - (3)ヒアリングは2006年2～3月及び2006年12月～2007年3月にかけて実施した。合わせて所轄庁にて事業報告書等の資料を閲覧・収集した。
  - (4)開設当初はNPOの運営であったが、近年になって社会福祉法人が新たに株式会社を設立し、住宅の管理運営はそちらに移管されている。