

# 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

国土技術政策総合研究所 住宅研究部  
米野 史健

# 調査の概要

## (1) 調査の方法

NPOへのアンケート、文献・WEBでの情報収集により  
12団体が実施した計26物件の事例を把握し、ヒアリング

## (2) 住宅の種類

- ・高齢者・障害者など、いわゆる「住宅弱者」が主対象
- ・少数居室 + 共同生活スペース + 生活支援サービス がセット
- ・NPOが住まい管理とサービス提供を行い、対価を得る
- ・公的福祉制度に拠るもの： 高齢者・障害者グループホーム
- ・公的制度に拠らないもの： 高齢者向け賃貸住宅 の2種類

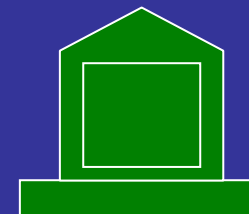
## (3) NPOの役割

- ・(1) NPOによる企画・建設・所有・運営
- ・(2) 関係者(理事・親族等)の建設・所有、NPOが企画・運営
- ・(3) 地主の建設・所有、NPOが企画・運営 の大きく3タイプ

# 各物件の特徴

## (1) NPOによる企画・建設・所有・運営

NPOが求める共生的住まいを自ら実現  
資金は 銀行融資 + 会員貸付 & 寄付 + 補助 で調達



### ワイワイあぼしクラブ (滋賀県湖南市)

- ・公営住宅や中古戸建を用いた  
知的障害者グループホームを複数運営
- ・より望ましい住環境を求めて、住宅地内  
に土地を購入し、新築を実施
- ・新築物件は 2棟12戸



## (1) NPOによる企画・建設・所有・運営

### 出発のなかまの会 (大阪市生野区)

- ・ NPO設立以前の任意団体の頃から知的障害者グループホームを複数運営
- ・ 長期に渡り住み続けられるよう自己所有
- ・ 新築物件は 4棟18戸 + 現在新築中1棟



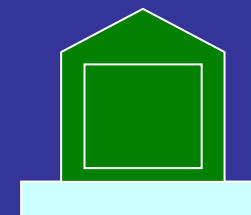
### 三郷サンサンハウス (奈良県三郷町)

- ・ 郊外住宅地に住み続けたい住民が活動
- ・ 高齢者共同住宅 + デイサービスセンター
- ・ 建設費は寄付 + 建設協力債で調達
- ・ 1棟6戸 デイサービスの収益で経営



# (1) NPOによる企画・建設・所有・運営

土地のみ賃貸、建物は自己所有  
資金は 銀行融資 + 補助金 で調達



## オーデイナリーサーヴァンツ(北海道浦幌町)

- ・既存建物改修の施設を**新築拡張・移転**
- ・町有地の**無償貸与**を受け、**高齢者グループホーム・賃貸住宅**を建設
- ・新築物件は**2棟19戸** 介護保険を用いて安定経営目指す



## (2) 関係者が建設・所有、NPOが企画・運営

NPO関係者個人が資金調達して建設・所有  
運営のための組織としてNPOを設立



しゃらく(青森県八戸市)

- ・個人が事業用に土地を購入
- ・運営主体となるNPOを設立、  
銀行からの融資を受けて  
高齡者グループホームを新築
- ・1棟 定員18名 経営は安定



## (2) 関係者が建設・所有、NPOが企画・運営

### ゆうとぴあ21 (岩手県北上市)

- ・自らの高齢期の住まい方を考えて  
高齢者グループハウスを企画
- ・個人が建設し、運営するNPOを設立
- ・1棟9戸 空室もあり経営は厳しい



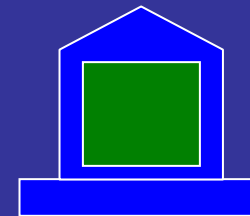
### アビフィールド 岐阜協会 (岐阜県岐阜市)

- ・高齢の母親の希望を受けて  
高齢者グループハウスを企画
- ・母親名義で建設、運営するNPOを設立
- ・1棟10戸 希望者は多いが空室あり



### (3) 地主が建設・所有、NPOが企画・運営

NPOの提案を受けて地主・企業が建設し所有住宅及び生活サービスの運営をNPOが実施



#### シーズネット(北海道札幌市)

- ・NPOの提唱するシニア向け賃貸住宅を不動産会社が建設
- ・入居者募集、入居後の生活サービスをNPOが実施
- ・1棟15戸、2007年春開設予定 他にも同様の依頼あり

#### 菜の花(石川県金沢市)

- ・高齢者グループホームを運営するNPOと不動産会社が協力
- ・建設は企業、運営はNPOが実施
- ・2棟 定員15名 経営は安定的





## (3) 地主が建設・所有、NPOが企画・運営

### 雑木林物語 (愛知県長久手町)

- ・地主から相談受けた社会福祉法人が **高齢者 + 若者の交流住宅** を提案
- ・NPOを設立、建物を借りて **運営**
- ・1棟17戸 近年運営を株式会社に移行



### エルダーサポート協会 (広島県福山市)

- ・地元建設会社が母体
- ・土地活用に **高齢者グループホーム** 提案  
地主建設の建物をNPOが **賃貸し運営**
- ・グループホームは5棟定員81人
- ・市の抑制策受け、**デイサービス併設の  
高齢者賃貸住宅**へ 2棟17戸建設中



# まとめ

## 住宅供給活動の意味

- ・住民自らが求める**住まいづくり・運営の主体**としてNPOが機能
- ・**居住者の立場**から企画設計・管理運営・サービス提供を実施
- ・**供給事業者**としても一定の実績があり、**可能性**がみられる

## 建設資金の調達

- ・実績ある団体では、金融機関の**建設資金融資**も得られている  
(ただし**理事個人の信用**や**担保**が求められる場合はある)
- ・しかし多くの場合、**関係者の貸付・寄付**や**公的補助**に拠る

## 住宅の経営

- ・公的福祉制度に基づけば、**経営は比較的安定化**  
しかし**各種要件厳しく**、また**制度変更に伴う影響大きい**
- ・公的制度に拠らないと、**経営的には厳しい**
- ・**建物の建設・所有と、住まい運営の分離**が一つの方向か