

住宅に関連した活動を行う特定非営利活動法人の活動実態
—全国の活動法人へのアンケート調査に基づく分析—

THE ACTUAL CONDITION OF NON PROFIT ORGANIZATIONS
WITH ACTIVITIES RELATED TO HOUSING

- Analysis based on the nationwide questionnaire survey of organizations -

米野 史健
Fumitake MENO

This paper aims to examine Non Profit Organizations (NPOs) which are established to execute activities related to housing. To grasp the actual condition and achievements of Housing-Related NPOs, the nationwide questionnaire survey for 970 NPOs was conducted and 250 answers were collected. From analysis of these answers, some characteristics are observed: 1) Housing-Related NPOs are classified into two groups, one group executes housing activities as a business, the other group does activities in cooperation with members; 2) Most NPOs actually practice housing activities and there are certain amounts of achievements such as supply and management of new houses, repair and improvement of existed houses, and consultation about housing problems; 3) These NPOs generally cannot gain enough money from their projects and services because many activities are done voluntarily, therefore it is difficult to start new projects, to continue activities, or to improve their services.

Keywords: *Non Profit Organization, Law to Promote Specified Nonprofit Activities, Housing, Housing Policy*

非営利組織, 特定非営利活動促進法, 住宅, 住宅政策

1. はじめに

「特定非営利活動促進法」が1998年12月に施行され、この法律に基づいて認証された特定非営利活動法人は2006年12月31日時点で29934団体となっている。法人格を持つことで各種の契約を団体として行うことが出来るようになり、また事業内容や収支状況の報告・公開を通じて団体の社会的位置づけや信用が明確になることから^{注1)}、活動を継続的にやり発展させようとする市民活動団体・住民団体等の民間非営利組織が認証を受けている。

特定非営利活動法人の行う活動の種類は、「保健・医療又は福祉の増進」「社会教育の推進」「まちづくりの推進」など計17項目が同法で規定されており、これらの目的を果たす手段として、「住宅」に関連する活動を位置づけることが出来る。住まいというのは人々の生活の場かつ生活を支える基盤であり、適切で良好な住宅を提供することは公益の増進につながるからである。このような観点から、民間企業の事業としては行われにくい中・低所得者向けの住宅供給及び運営や、民間住宅市場では供給されにくい先駆的住宅の開拓などを行うことが、営利を目的とせず公益に資する活動を行うとされるこれらの法人に期待されており^{注2)}、住宅政策においても、行政と連携した活動や住宅セーフティネットの運営などが謳われている¹⁾。

このように、特定非営利活動法人をはじめとする民間非営利組織による住宅関連の活動への期待は高まっているが、活動を行う側の

実態は十分に把握されていない。既存研究をみると、住まい・まちづくり分野の特定非営利活動法人へのアンケート調査²⁾では住宅の「建設」「改造・改装」「知識の普及」などの活動項目がみられ、法施行4年後に行われたハウジングに関わる特定非営利活動法人の調査³⁾ではミッションとして「住まい・まちづくり型」「福祉型」、活動内容として「ハード型(事業型)」「ソフト型(非事業型)」との類型化がみられる。これらの先行調査より活動の概略はつかめるが、いずれも法施行から2～4年後の初期段階での調査であり、多くの団体が出揃って一定の活動を実施した時点での調査ではないため、全国的な活動の実態・実績が十分につかめてはいるとはいえない。

民間非営利組織の活動を通じて、住民のニーズに対応した形での良好な住宅の供給・管理が行われるようにするためには、現時点での住宅関連活動の到達点と課題とを明らかにした上で、今後の活動展開と支援策を検討することが必要である。そこで本論文では、特定非営利活動法人に着目して、住宅関連活動の実態を全国的に把握し、実績と課題を示すことを目的として、調査分析を行う。

2. 調査の方法

住宅関連活動の実態及び実績を直接的に把握するため、アンケート調査を実施した。対象とする特定非営利活動法人(以降「NPO」と表記)は、法施行5年後の2003年12月までに認証を受けた団体

* 国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部 研究官・博士(工学)

Researcher, National Institute for Land and Infrastructure Management, Dr.Eng.

とし、この時点での認証法人全国計 14522 団体^{注3)}について、各団体の名称・目的・事業内容の記載中に住宅に関連する語彙^{注4)}が存在するかを次の手順で確認し、関連性が明確にみられる団体を「住宅関連NPO」として抽出した。

- ①所轄庁のWEB^{注5)}に掲載されている、認証団体の「名称」及び定款に記載された「目的」を確認する。
- ②所轄庁のWEBで認証団体の定款等が公開されている場合、定款の特定非営利活動に係る「事業」の項、及び毎年度の「事業報告書」の記載内容を確認する。
- ③所轄庁のWEBで定款等の資料自体は公開していないが、各団体の「活動」「事業」が紹介されている場合、この内容を確認する。
- ④所轄庁のWEBに認証団体の活動・事業内容の情報がない場合、団体名でWEB検索を行い^{注6)}、団体のホームページ、及び団体を紹介した新聞・雑誌等の記事などがあれば、この情報を確認する^{注7)}。

以上の手順で抽出された計 970 団体に対して、郵送配布・回収によるアンケートを行った。質問は基本的には選択肢の中から当てはまるものを選ぶ形とし、団体の会員数・職員数や活動の案件数・対象数は実際の数値を記入、事例や活動の特徴に関しては自由記述とした。調査の実施期間は 2005 年 3 月 10 日～25 日であり^{注8)}、この期限までに返送のなかった団体には督促の葉書を送付し、最終的に同年 5 月 6 日の時点で回収を終了した。配布及び回収の状況は〔表 1〕に示す通りであり、有効回収数 250 団体の回答を分析した^{注9)}。

3. 住宅関連NPOの運営状況

まず、対象団体の組織及び運営の状況を概括する。組織の規模を表すものとして正会員（運営に参加し総会で議決権を行使する法人の社員）の人数をみると〔図 1〕、平均では 49.8 人であるが、約半数の団体は 20 人以下であり、最も多い回答は「10 人」であった。NPO の設立時には 10 名以上の社員が必要とされており、これより多くの団体はほぼ設立時点の規模のまま活動を行っていると考えられる。会員が 100 人を超えるものも 20 団体あり、名称からは複数の企業・団体をたばねるネットワーク的組織が多いとみられる。

表 1 アンケートの配布・回収状況

配布 総数	実質 配布数		回収 総数	有効 回収数		実質 回収率
	未着 数	回答 拒否		名称 不明	無 記入	
970	46	3	921	255	2	27.1%

(注)未着：宛先不明など 回答拒否：その旨の連絡があった団体
名称不明：団体名の記載がないもの 無記入：白紙での回答

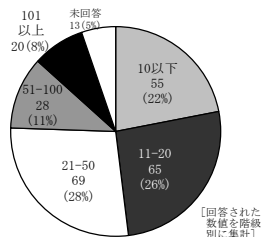


図1 正会員の人数

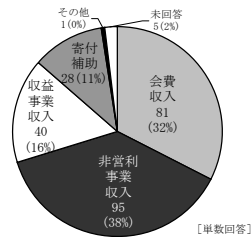


図2 主な収入源

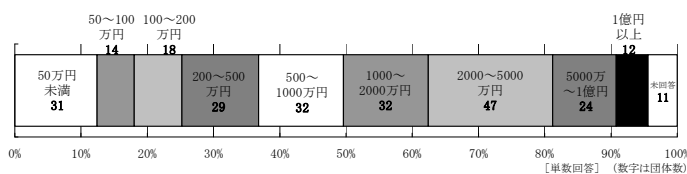


図3 年間の予算額（最近の事業年度）

組織で自前の事務所を持っているのは 118 団体(47.2%)であり、その他では事務所は役員個人の自宅に置いたり (39 団体) 既存の会社等に併設 (84 団体) する形をとっている。有給の専従職員がいるのは 136 団体 (54.4%) で平均人数は 4.86 人、無給の担当者を置いているのは 60 団体 (24.0%) で平均人数 2.08 人である。事務所を持つ組織の多くには専従職員がいることから、空間及び人材を確保し事務局機能を確立している団体と、空間・人材ともに他の業務と併用する団体とに、大きく二分されるものといえる。

団体の主な収入源（占める割合が最も多い収入）の回答をみると〔図 2〕、特定非営利活動による事業収入が 38.0%で最も多く、次いで会員からの会費収入が 32.4%である。非営利活動以外に収益事業を行う NPO は 75 団体で団体総数の 30.0%を占めており、うち収益事業からの収入が最も多いと回答しているのが 40 団体みられる。年間の予算額は〔図 3〕、2000~5000 万円の団体が 18.8%で割合が多く、5000 万円を超えるものも 14.4%存在している。一方で、500 万円に満たない団体は全体の 36.8%、そのうち 50 万円未満と予算の少ない団体も 12.4%ある。これより、非営利事業あるいは収益事業を展開して一定の収入が得られている予算規模の大きな団体と、会費収入及び若干の非営利事業収入で活動を成り立たせている小さな団体とが存在するものと考えられる。

なお、全国の一般の NPO を対象に内閣府国民生活局が実施した調査によれば^{注10)}、社員数の平均は 74.8 人、20 人未満の法人は全体の 36.0%、50 人未満は 56.6%であり、年間収入が 500 万円未満の法人は全体の 48.1%、1000 万円未満の法人は 58.6%となっている。この値と本調査の結果を比較すると、正会員の人数（社員数）は住宅関連 NPO の方が少ないが、年間予算額（年間収入）は住宅関連 NPO の方がより大きいといえる。少ない人員でより大きな収入を得ていることから、住宅関連 NPO は一般の NPO よりも収入に結びつく具体の事業を実施する割合が高いものとみられる。

4. 住宅関連活動の内容

本論文では、前述の通り NPO の名称・目的・事業内容の記載中に住宅に関連する語彙があるものを調査対象としたが、各団体の住宅への関わり方は様々である。その点をみたのが〔図 4〕であり、住宅関連活動のみを行う団体と住宅関連活動を中心に行う団体が計 126 団体で、全体の 50.4%を占める。住宅関連は活動の一部でその他の活動と並行して行う団体が 24.0%、住まい以外の活動が中心で住宅関連は付属的とする団体が 10.0%であり、福祉等を主目的に活動する中で具体の対応策の一つとして住宅を扱っている様子がうかがえる。また、住宅と関連する語彙がみられたが、実際は活動には位置づけられていないとする団体も 25 団体存在した。

住宅関連活動の内容に関しては、以下に示す大きく 4 タイプを設定した上で、タイプ毎に具体的な小項目を設定し、選択肢として提示した。団体の活動実態と目的を踏まえて、一番中心として位置づけられる活動と二番目に主要な活動について、それぞれ最も当てはまる小項目一つを回答した結果が〔表 2〕である^{注11)}。

- タイプ A：新しい住宅の建設・供給と運営に関する活動
- タイプ B：既にある住宅の維持管理・改善に関する活動
- タイプ C：住宅の品質や性能に関する活動
- タイプ D：住宅を取り巻く諸問題に関する活動

これより、一番中心となる活動として、タイプAの「建設・供給と運営」を挙げるものが98団体で最も多く、そのうち高齢者(A1)・障害者(A2)のグループホームを挙げる団体が72団体と大半を占める。特定層向け住宅(A6)は具体的には高齢者・留学生・低所得者等の回答がみられ、全体としていわゆる住宅弱者への供給が志向されているといえる。一般市民向けとみられるコーポラティブ(A4)・コレクティブ(A5)を挙げる団体は併せても8団体と多くはない。

次いでB「維持管理・改善」が中心との回答が73団体あり、ここでは維持管理の支援(B5)と高齢者向け改修(B3)が主な内容である。前者は回答団体の名称からマンション管理が中心とみられ、バリアフリー対応などを行う後者とは活動の目的・対象が異なっている。

タイプC「品質や性能」を中心とする33団体では、シックハウス問題をはじめとする室内の環境・気候(C1)を扱うものが半数近くを占める。このタイプでは、住宅の品質向上・低コスト化などの工事・生産(C4)関係を扱うものが典型的であるが、業者を中心に構成される協会・研究会と思われる名称が他と比べて多くみられる。

タイプD「諸問題」を中心とする19団体では、具体的活動内容は分散しており、「その他」の占める割合も大きい。その他としては、定期借地・借家権の普及促進、災害後の住宅再建問題、女性の住まい関係のトラブルなどの回答がみられる。

二番目に主要な活動に関しては、「未回答」が120団体と全体の半数近くになっており、これら未回答の団体の住宅関連活動は「一番中心となる活動」とされた特定の内容に限定されているものと考え

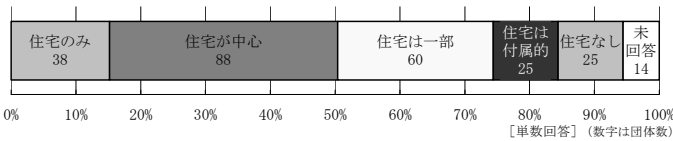


図4 各団体における住宅関連活動の位置づけ

表2 住宅関連活動の主要な内容

活動内容	中心		二番	
	単数	割合	単数	割合
タイプA				
A1 高齢者グループホーム	45	45.9%	4	4.4%
A2 障害者グループホーム	27	27.3%	5	5.6%
A3 その他のグループホーム	2	2.0%	6	6.7%
A4 コーポラティブ住宅	4	4.1%	2	2.2%
A5 コレクティブ住宅	4	4.1%	6	6.7%
A6 特定層向けの(賃貸)住宅	8	8.2%	4	4.4%
その他	8	8.2%	6	6.7%
小計	98	98.0%	33	33.0%
タイプB				
B1 劣化した建物の修繕・補修	10	10.2%	15	15.5%
B2 間取りのリフォーム	1	1.0%	2	2.1%
B3 高齢者向けの改修	20	20.4%	4	4.1%
B4 耐震改修	2	2.0%	5	5.1%
B5 日常的な維持管理の支援	21	21.3%	7	7.1%
B6 歴史的住宅の保全・再生	9	9.1%	1	1.0%
その他	10	10.2%	3	3.1%
小計	73	73.7%	37	37.0%
タイプC				
C1 室内の環境・気候	14	14.3%	4	4.1%
C2 環境共生・エネルギー	4	4.1%	9	9.1%
C3 住宅性能の診断・評価	4	4.1%	9	9.1%
C4 住宅の工事・生産	8	8.2%	3	3.1%
その他	3	3.1%	3	3.1%
小計	33	33.3%	28	28.0%
タイプD				
D1 欠陥住宅・工事のトラブル	3	3.1%	12	12.0%
D2 賃貸契約の問題・トラブル	1	1.0%	0	0.0%
D3 住宅取得資金や資産の問題	2	2.0%	2	2.1%
D4 高齢者の住宅確保	2	2.0%	6	6.1%
D5 ホームレス等の住宅確保	1	1.0%	0	0.0%
D6 その他の住宅確保	1	1.0%	6	6.1%
その他	9	9.1%	6	6.1%
小計	19	19.0%	32	32.0%
回答団体数合計	223		130	
(未回答団体数)	27		120	
合計	250		250	

られる。一番中心になる活動と二番目に主要な活動の関係をみると、両方が同じタイプの場合が多数を占めており、中心と二番目の組み合わせで多いものは、維持管理の支援(B5)－修繕・補修(B1)が9団体、高齢者グループホーム(A1)－障害者グループホーム(A2)及びその他グループホーム(A3)が計8団体、室内の環境・気候(C1)－環境共生・エネルギー(C2)が4団体、という状況である。タイプが異なる場合でも、工事・生産(C4)－欠陥住宅(D1)や、高齢者向け改修(B3)－高齢者の住宅確保(D4)など、内容的に関連がみられる。

一番中心となる活動のタイプについて、所轄庁の地方別に回答状況を集計したのが[表3]である。回答数が少ない北海道・四国と全国または複数県を活動範囲とする内閣府以外では、タイプA「建設・供給と運営」が最も多く、次いでタイプB「維持管理・改善」が多いという、全国の状況と基本的に共通している。内閣府ではタイプC「品質や性能」の割合が高くなっており、技術的・専門的な情報を全国に向けて普及啓発する団体とみられる。

また、一番中心となる活動のタイプ毎に、住宅関連活動の位置づけ別、年間予算額別の団体数の分布状況をみたのが[図5～6]である。位置づけとの関係をみると注12)、タイプA「建設・供給と運営」では「住宅は一部」とする団体が38.8%で最も多いのに対し、タイプB「維持管理・改善」では「住宅を中心」とするものが43.8%、タイプC「品質や性能」でも「住宅を中心」が57.6%と半数近くを占める。タイプD「諸問題」では「住宅のみ」とする団体が42.1%で最も多く、「住宅を中心」も合わせると約70%に達している。

年間予算との関係では、タイプAの団体の予算は大きく、2000万円を超える団体が半数以上を占めるのに対して、タイプBは200～500万円が21.9%で最も割合が高く、200～2000万円の範囲が全体の48.0%となっている。その一方で100万円未満の団体も26.1%あり、予算規模の2極化がみられる。タイプC・Dでは、50万円以下の団体がそれぞれ24.2%・21.1%と最も多い一方で、500～5000万円の範囲にも一定数が集まっており、後者では会員数が数百名単位の団体がいくつかみられる。

これより住宅関連団体には、①住宅以外の活動を主に実施して比較的大きな収入を得た上で、タイプAの住宅の供給・運営も併せて行う団体、②タイプBの住宅の維持管理を中心に行って一定の収入

表3 「一番中心となる活動」タイプの地方別回答状況

	北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州	内閣府	合計
タイプA	1	7	40	11	20	4	1	11	3	98
タイプB	2	4	27	9	12	1	2	11	5	73
タイプC	1	4	7	3	5	2	1	3	7	33
タイプD	0	1	5	3	2	1	0	3	4	19
(未回答)	4	2	6	4	5	2	0	4	0	27
合計	8	18	85	30	44	10	4	32	19	250

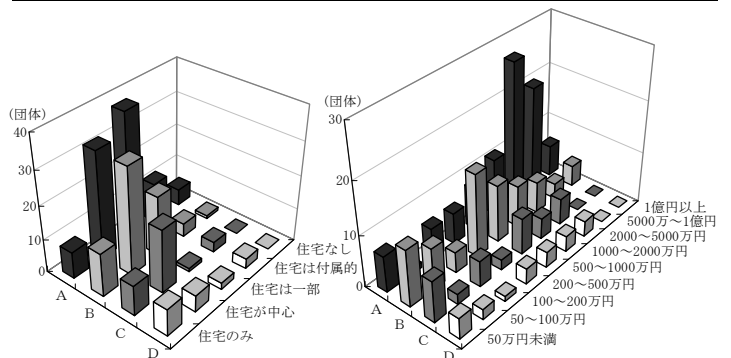


図5 活動タイプと位置づけの関係

図6 活動タイプと年間予算の関係

を確保している団体、③多くの会員を抱えており、会費収入と会員を対象としたタイプC・Dの非営利活動の事業で一定の収入を得ている団体、④タイプB～Dの維持管理、品質・性能、諸問題等の住宅に関する課題を専門的に扱うが、収入はほとんどなく予算規模が小さな団体、の大きく4種類があると捉えることが出来る。

5. 住宅関連活動の実態

先に挙げた4つの活動タイプ別に、各団体の住宅関連活動の実態として、実施状況と実績及び課題について述べる^{注13)}。

(1) 新しい住宅の建設・供給と運営に関する活動 [タイプA]

本タイプに当てはまる活動として以下の5つの内容を設定し、各内容に関する実際の取り組みの有無と、検討及び実施の実績について質問した。結果は[表4]に示す。

- 1) 事業主体となって建設・供給する
- 2) 別の事業主が建設・供給した物件で運営・管理を行う
- 3) コーディネーター・アドバイザーとして事業の実施を支援する
- 4) 住宅のあり方や建設・供給の方法を調査研究する
- 5) 住宅のあり方や建設・供給の方法を普及啓発する

1)建設・供給と2)運営・管理に取り組むものが38,39団体とほぼ同数であり、次いで3)事業支援が23団体となる。これらに比べて、4)調査研究と5)普及啓発の割合は低く、タイプAの活動を行う団体は実践的な志向が強いものといえる。

1)建設・供給での検討案件の合計は65件で、うち43件が実現したとされており、実現率は66.2%となる。1団体当たりでみると、検討案件は1.76件、実現事例は1.26件であり、取り組んでいる団体ではおおよそ1つは実績があるものとみられる。事例としては、高齢者・障害者が共同で暮らすグループホームがほとんどであり、戸数の回答のあった15事例での平均戸数は13.3戸となっている。

2)運営・管理は、検討案件は計100件で1)建設・供給よりも多いが、実現率は56.0%でより低い。NPOが他の主体に建設・供給を働きかけた上で運営・管理を担おうとする形が多いと考えられ、働きかけは数多く行っているものの、実現には至っていない様子がうかがえる。実現事例はここでも高齢者・障害者のグループホームや共同住宅が大半で、平均戸数も9.58戸/事例とほぼ同規模である。

3)事業支援での検討案件数は計170件で、実現は計117件、実現率は68.8%といずれも値が大きい。これは一つの団体が海外で85件の個人住宅建設支援を行ったと回答しているためで、この分を除けば検討案件数は5.31件/団体、実現事例数は2.29件/団体、実現率は37.6%となって1)及び2)よりも低くなる。相談を受けるなどして検討に入る案件は多いものの、実際には半数以上が途中で検討

表4 住宅の建設・供給と運営に関する活動の実態と実績^{注14)}

タイプA (該当団体数: 107)		1)建設 供給	2)運営 管理	3)事業 支援	4)調査 研究	5)普及 啓発
取り組み団体数(複数回答)		38	39	24	15	17
検討した 案件	回答団体数	37	32	17		
	案件数合計	65	100	170		
	1団体当たり件数	1.76	3.13	10		
実現した 事例	回答団体数	34	31	15		
	案件数合計	43	56	117		
	1団体当たり件数	1.26	1.81	7.8		
検討案件の実現率		66.2%	56.0%	68.8%		
事例での 供給戸数	回答事例数	15	24	11		
	戸数合計	199	230	203		
	1事例当たり戸数	13.3	9.58	18.5		

中止・断念しているものとみられる。実現した事例ではグループホームの他に、コーポラティブ住宅、コレクティブ住宅がみられ、平均戸数は18.5戸/事例で他と比べて規模が大きい。

検討したが実現しなかった理由は、総回答数55のうち「必要な資金が調達できなかった」が最も多く(17)、以降は「事業を取り仕切る人材・人員がいなかった」(10)、「NPOに対する理解や信頼が得られなかった」(8)、「知識や経験が足りなかった」(6)の順である。その他の理由としては、「地主側の事業に対する理解や意思」「行政側との調整」などの関係主体との間での問題のほか、「当該地域での需要」「事業の採算性」などの経営上の問題がみられる。

(2) 既にある住宅の維持管理・改善に関する活動 [タイプB]

本タイプに当てはまる活動として以下の5つの内容を設定し、各内容に関する実際の取り組みの有無と、検討及び実施の実績について質問した。結果は[表5]に示す。

- 1) 改修工事の設計・施工などを行う
- 2) 維持管理に関する業務を受託する
- 3) 市民からの相談を受けてアドバイスなどをする
- 4) 維持管理や修繕の問題について調査研究する
- 5) 維持管理や修繕について広く社会に普及啓発する

3)相談・助言を行うものが63団体、次いで1)設計・施工の39団体と続き、2)業務の受託は少ない。3)が最も多く4)調査研究5)普及啓発も一定数あることからすれば、タイプBでは具体の事業実施というよりは情報面での支援活動が主流であるといえる。

事業を行う1)設計・施工では、検討4319件に対して実施は1866件にとどまっており、実施率は43.2%である。ここでの検討案件は工事の相談レベルも含まれると考えられ、相談や照会はあったものの実際の工事にはつながらない案件が多いと予想される。それでも1団体当たり56.5件の改修工事を実施しており、実施戸数も197.2戸/団体となっている。主な対象物件は戸建て住宅であるが、分譲マンションを手がける団体もあり、この部分でまとまった数を扱うことから実施戸数が増えているものと思われる。工事の具体的な内容としては、戸建て住宅では高齢者・身体障害者を対象としたバリアフリー改修、分譲マンションでは劣化診断から工事の計画・実施までの一連の修繕行為が中心であり、賃貸集合住宅では既存アパートをグループホームに転換する改修との回答がみられる。

2)業務の受託では、検討183件のうち69.9%の128件を実施しており、実施率はより高い。実施戸数が487.3戸/団体と多いのが特徴

表5 住宅の維持管理・改善に関する活動の実態と実績

タイプB (該当団体数: 87)		1)設計 施工	2)業務 受託	3)相談助言 有償 無償	4)調査 研究	5)普及 啓発
取り組み団体数(複数回答)		39	11	63	21	34
検討した 案件	回答団体数	34	8			
	案件数合計	4319	183			
	1団体当たり件数	127	22.9			
実施した 案件	回答団体数	33	9	30	52	
	案件数合計	1866	128	1490	4961	
	1団体当たり件数	56.5	14.2	49.7	95.4	
検討案件の実現率		43.2%	69.9%	-	-	
実施戸数	回答団体数	25	7			
	戸数合計	4930	3411			
	1団体当たり戸数	197.2	487.3			
主な対象 物件 (回答団体数)	戸建て住宅	23	6		31	
	分譲マンション	6	4		23	
	賃貸集合住宅	6	1		4	
	その他	1	0		3	

であり、これも分譲マンションの管理業務を受託する団体によって押し上げられていると考えられる。具体的な業務としては、戸建て住宅では木造建物の耐震診断や空き家の管理委託、分譲マンションでは管理組合運営のコンサルティングや長期修繕計画の策定などが挙げられている。

これら1)2)に関して、検討したが実施出来なかった理由では、総回答数32のうち「必要な資金が調達できなかった」との回答が多く(8)、次いで「業務を取り仕切る人材・人員がいなかった」(5)、「NPOに対する理解や信頼が得られなかった」(4)、「知識や経験が足りなかった」(4)の順である。その他の理由では、特に分譲マンションを対象とする団体が「管理組合の理解や意思の不足」「事業の採算性」「他業者との価格競争」などを挙げている。

3)相談・助言では、何らかの対価を得る「有償の対応」を行っているのが30団体で計1490件、「無償の対応」をするのは52団体で計4961件である。団体数・案件数・1団体当たり件数のいずれをみても、有償対応は無償の約半数にとどまっており、専門的助言に対して対価を得ることの難しさがうかがえる。主な対象物件は戸建て住宅と分譲マンションに二分されており、前者ではシックハウス対応やバリアフリーの改修に関する相談のほか、民家の活用や古材の再利用の相談という回答がみられる。後者では管理組合の運営や大規模修繕・長期修繕計画など、マンション管理全般に関する事項が挙げられている。

(3) 住宅の品質や性能に関する活動 [タイプC]

本タイプに当てはまる活動として以下の5つの内容を設定し、各内容に関する実際の取り組みの有無と、検討及び実施の実績について質問した。結果は[表6]に示す。

- 1) 具体の建物に関する企画・設計などを行う
 - 2) 具体の建物に関する調査・分析の業務を受託する
 - 3) 市民からの相談を受けてアドバイスなどをする
 - 4) 住宅の品質や性能について自主的に調査研究する
 - 5) 住宅の品質や性能について広く社会に普及啓発する
- 3)相談・助言を行うものが35団体で最も多く、5)普及啓発が31団体で続いており、具体的な業務となる1)企画・設計及び2)調査受託は合わせても28団体に過ぎない。タイプBと同様に、情報面での支援活動が中心であるといえる。

1)企画・設計は、検討225件、実施142件と数が少ない。1団体当たりの実施件数は14.2件、実施戸数が19.7戸であることから、対象物件の多くは戸建て住宅と想定される。具体的内容では、「シックハウス対応住宅の設計」「外断熱工法の提案」「環境住宅の企画設

表6 住宅の品質や性能に関する活動の実態と実績

タイプC (該当団体数: 51)		1)企画 設計	2)調査 受託	3)相談助言 有償 無償		4)調査 研究	5)普及 啓発
取り組み団体数(複数回答)		10	18			35	14
検討した 案件	回答団体数	10	17				
	案件数合計	225	561				
	1団体当たり件数	22.5	33				
実施した 案件	回答団体数	10	17	14	29		
	案件数合計	142	481	480	2835		
	1団体当たり件数	14.2	28.3	34.3	97.8		
検討案件の実施率		63.1%	85.7%	-	-		
実施戸数	回答団体数	10	14				
	戸数合計	197	1526				
	1団体当たり戸数	19.7	109				

計」などの回答がみられる。

2)調査等の業務受託は、検討561件に対して実施481件で、実施率は85.7%と高い。1団体あたりの実施案件は28.3件、実施戸数は109戸であり、戸建て以外にマンションにも対応していると思われる。具体的内容としては、「新築住宅の施工状況確認」「購入物件の診断」などの住宅取得時のチェックや、「室内空気質の測定」「騒音の調査診断」「耐震診断」「劣化診断」などの調査業務がみられる。

1)2)のいずれも実施率は高いが、案件が実施出来なかった理由としては(総回答数16)、「NPOに対する理解や信頼が得られなかった」(5)が、「必要な資金が調達できなかった」(4)を上回っており、技術力が求められる品質や性能という分野において、団体の専門性・信頼性が問題となっていることが分かる。その他の理由では「相談のみで満足された」「調査費が高額のため」「他業者との競合」などが挙げられている。

3)相談・助言では、「有償の対応」が14団体で計480件、「無償の対応」が29団体で計2835件であり、タイプBと同様に無償の件数が有償を大きく上回っている。無償であれば多数の相談が持ち込まれるものの、有償にすることは難しく、また相談から具体的な業務につながることも少ないという、事業面からすれば厳しい状況とみてとることが出来る。具体的相談内容としては、先に1)2)でみられたものと同様であり、「シックハウス」「バリアフリー」「騒音」「建物の耐震性」「工事の価格と品質」などの回答がみられる。

(4) 住宅を取り巻く諸問題に関する活動 [タイプD]

本タイプに当てはまる活動として以下の5つの内容を設定し、各内容に関する実際の取り組みの有無と、検討及び実施の実績について質問した。結果は[表7]に示す。

- 1) 問題解決のために自らが支援事業を行う
 - 2) 問題解決のために関係者・関係機関に働きかける
 - 3) 市民からの相談を受けてアドバイスなどをする
 - 4) 住宅の問題について自主的に調査研究する
 - 5) 住宅の問題について広く社会に普及啓発する
- 3)相談・助言を行うものが33団体で最も多く、続いて2)働きかけ、1)支援事業という順番となる。4)調査研究と5)普及啓発も一定数あるものの、全体としては問題解決に向けた具体的な活動に主眼が置かれているものと捉えることが出来る。

1)支援事業は、検討計580件に対して実施424件で、実施率は73.1%と高い値である。1団体当たりの実施件数は28.3件、対象となる人数(または戸数)も122.7人/団体と一定の実績がみられる。具体的内容としては、ホームレスや高齢者などへの住宅提供が主で

表7 住宅を取り巻く諸問題に関する活動の実態と実績

タイプD (該当団体数: 47)		1)支援 事業	2)働き かけ	3)相談助言 有償 無償		4)調査 研究	5)普及 啓発
取り組み団体数(複数回答)		17	21			33	12
検討した 案件	回答団体数	16	15				
	案件数合計	580	73				
	1団体当たり件数	36.3	4.87				
実施した 案件	回答団体数	15	15	15	27		
	案件数合計	424	73	222	2126		
	1団体当たり件数	28.3	4.87	14.8	78.7		
検討案件の実施率		73.1%	-	-	-		
実施 対象数 (人数・戸数)	回答団体数	13	13				
	対象数合計	1595	1595				
	1団体当たりの数	122.7	107.3				

あり、「低家賃のアパートのマッチング」「サブリースによる住居提供」などの回答がみられる。

2)働きかけでは、15団体が計73件を行ったと回答しており、4.87件/団体と数は少ない。具体的内容としては、「バリアフリー設備の改善を業者に提案」「グループホームの建設を要望」など、主に高齢者の住まいに関する、業者への働きかけ及び行政に対する要望がみられている。

3)相談・助言では、「有償の対応」を15団体が計222件で、「無償の対応」を27団体が計2126件で行っている。タイプB・Cと比べて有償と無償での数の差が大きく、1団体当たりの件数では無償は有償の5.3倍となっている。現に問題を抱えている人が対象となるため、維持管理や品質・性能に関する相談とは異なり対価が受け取りにくい、あるいは慈善的な意味を持つ活動と捉えて有償化を考えていないものと考えられる。具体的相談内容では、「住宅の欠陥・瑕疵」「工事代金・敷金等の金銭トラブル」「住宅ローン」「高齢者の住まい選択」などが挙げられている。

6. まとめ

以上の分析結果を整理・考察すると、住宅に関連する活動を行うNPOの活動の特徴と実態は、次のようにまとめることが出来る。

①住宅関連NPOは、3章で分析した運営の状況から、事務局機能を確立して非営利事業及び収益事業を行い一定額の収入を確保している「事業体型」の団体と、非営利事業による収入は少なく会員の資金・労力等の提供に基づいて活動を成り立たせている「共同体型」の団体の、大きく2種類に分けて捉えられる。

②事業体型の団体は、4章で分析した住宅関連活動の位置づけと内容及び予算規模の状況からすれば、住宅以外の活動を主に実施して比較的大きな収入を得た上で、高齢者や障害者の共同住宅の供給及び運営を併せて行う「福祉系」の団体と、住宅の維持管理や改修などの業務を受託して収入を得る「ストック改善系」の団体の、さらに2種類に分けて捉えることが出来る。

③共同体型の団体は、4章で分析した住宅関連活動の位置づけと内容及び予算規模の状況からすれば、品質・性能及び諸問題に関する相談・助言等を主に会員に対して実施し、会費収入及び一定の有償サービスで運営する「情報支援系」の団体と、維持管理・改善から品質・性能、諸問題に至る分野の中で特定の問題に着目し、解決のための支援事業や主に無償の相談活動を行う「問題解決系」の、さらに2種類に分けて捉えることが出来る。

④事業体型ー福祉系団体の活動は、その内容から主として5章のタイプAに対応すると考えられ、高齢者・障害者の共同住宅を中心に、建設・供給及び運営の実績を挙げている。しかし、主に資金調達の問題から、事業の実現が阻害されている。

⑤事業体型ーストック改善系団体の活動は、5章のタイプBに対応すると考えられ、戸建て住宅での改善工事の実施、及び維持管理・改善への助言という形で、一定の実績を挙げているといえる。しかし、改善工事は資金・人材面の問題から実施に至らない案件が多く、助言対応の多くは無償で収入が得られないという課題を抱える。

⑥共同体型ー情報支援系団体の活動は、主に5章のタイプCに対応すると考えられ、住宅の品質や性能に関する無償の相談・助言や普及啓発が中心に行われているといえる。業務受託等の実績を持つ団

体もあるが、団体の信頼性が実施上の課題となっている。

⑦共同体型ー問題解決系の団体の活動は、主に5章のタイプDに対応すると考えられ、具体の支援事業や相談・助言活動で実績がみられる。相談活動の多くは無償で行われ、有償での対応件数は少なくなっており、慈善的な意味合いで行われているものとみられる。

以上より、NPOによって幅広い住宅関連活動が行われており、福祉的住宅の供給・運営、既存ストックの改善工事、専門的・技術的な助言、各種問題への相談対応などで、一定の実績を挙げていることが分かる。これらの活動を広げて発展させていくことで、住生活の安定の確保及び向上の促進が期待される。

しかし、活動のさらなる実施及び継続的な運営における課題として、事業に要する資金の調達、人材の確保、団体の信頼性、サービスに対する対価の確保などが明らかとなった。これより、NPOの経営を強化・安定化する方策、及び資金面を支援する方策が求められ、NPO自身の努力とともに、何らかの公的な支援も必要と思われる。これらの方策を考える上では、NPO活動の経営面での実態をより詳しく把握し、対応策を検討する調査研究が必要といえる。

本論文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。

注

注1)法人制度の必要性・意義に関しては、特定非営利活動促進法の制定前に実施された総合研究開発機構の調査研究¹⁾などに詳しい。

注2)住宅政策・住宅市場において民間非営利組織に期待される役割については、林泰義の一連の論考²⁾などで述べられている。

注3)2003年12月31日時点での認証数14657から解散数135を引いた値である。

注4)「住宅」「住まい」「住居」等の用語のほか、「マンション」「老人ホーム」等の具体的住宅施設を指す言葉、及び「グループホーム」の設置を行う「認知症対応型共同生活介護」等の具体的事業名などを、住宅に関連する語彙としている。なお、住宅にも関連するとみられるが明示的でないもの、例えば「建築」「まちづくり」としか記されない場合は、対象外としている。

注5)内閣府のNPOホームページ(<http://www.npo-homepage.go.jp/data/pref.html>)と、ここからリンクされる各所轄庁(都道府県)の認証状況に関するページを参照した。合わせて、都道府県の外郭団体や委託を受けたNPO等が運営するNPO・ボランティアに関するページの情報も参照している。

注6)検索には、Yahoo!Japan及びGoogleのウェブ検索サービスを用いている。

注7)検索された情報が当該団体のものであるかは、団体名のほか、所轄庁・事務所所在地・代表者名などで判断し、関係が確認できた情報のみを利用している。

注8)2003年12月までの認証団体が対象なのに対し、調査は2005年3月として一定の期間を空けたのは、最低1年程度の活動経験を踏まえた回答を得るためである。

注9)同様の方法でアンケートを行った既存研究の回収率は40.3%³⁾と24.4%⁴⁾であり、本調査の回収率は特に低いわけではないが、回答が得られなかった団体には、ほとんど活動を行っていない団体のほか、逆に活動が忙しく回答する時間がとれない団体も含まれると考えられ、実際の活動実績はより大きくなると想定される。

注10)2005年3月までに認証を受けた特定非営利活動法人のうち、無作為抽出した3000法人に郵送アンケートを実施、回答数1010法人(回答率33.7%)⁵⁾。

注11)最も当てはまる小項目をそれぞれ選択するため、一番中心と二番目の回答は別のタイプになることもある。また、団体の行う住宅関連活動が特定の内容に限られている場合には、二番目に主要な活動は回答しなくてもよいとしている。

注12)住宅関連活動の位置づけに関して「住宅関連活動はなし」と答えているにもかかわらず、活動タイプを選択しているものが6団体みられるが、少数であるためこれらも含めて集計及びグラフ化を行っている。

注13)タイプ毎の質問は、住宅関連活動の内容で一番中心及び二番目に主要としたタイプについてのみ回答を受けている。そのため各タイプの回答に対する母数は、中心または二番と回答した団体の延べ数となり、該当団体数として表に記載する。

注14)表4～7に示す数値のとりまとめにあたっては、平均件数・戸数等を適切な形で導き出すため、前後の回答内容や自由回答欄の記述と整合がつかない極端に大きな数値に関しては、これをカウントしない扱いとしている。

参考文献

- 1) 社会資本整備審議会住宅地分科会：新たな住宅政策のあり方について（建議）、2003.9
- 2) 山根聡子・藤田忍・白政宏通：住まい・まちづくり分野の特定非営利活動法人における行政とのパートナーシップに関する研究、都市計画論文集No.36, pp.73-78, 2001.11
- 3) 関西総合研究所：NPOハウジングを通じた21世紀型住宅供給・更新施策の展望、NIRA研究報告書、2003.9
- 4) 総合研究開発機構：市民公益活動基盤整備に関する調査研究、NIRA研究報告書、1994.3
- 5) 林泰義：住宅市場とNPOの普及可能性、都市住宅学24号, pp.40～46, 1998.12
- 6) 林泰義：NPO等の活動と住宅市場・住宅政策ーまちづくり・NPO分野を中心として、日本不動産学会誌No.68, pp.34～40, 2004.7
- 7) 内閣府国民生活局：平成17年度市民活動団体基本調査報告書、2006.5