

「住まいに関連した活動を行うNPOの実態調査」アンケート結果

2005年8月

国土交通省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 め の ふみたけ

tel:029-864-3924 fax:029-864-6771 e-mail:meno-h92im@nilim.go.jp

(0) アンケートの送付・回収状況

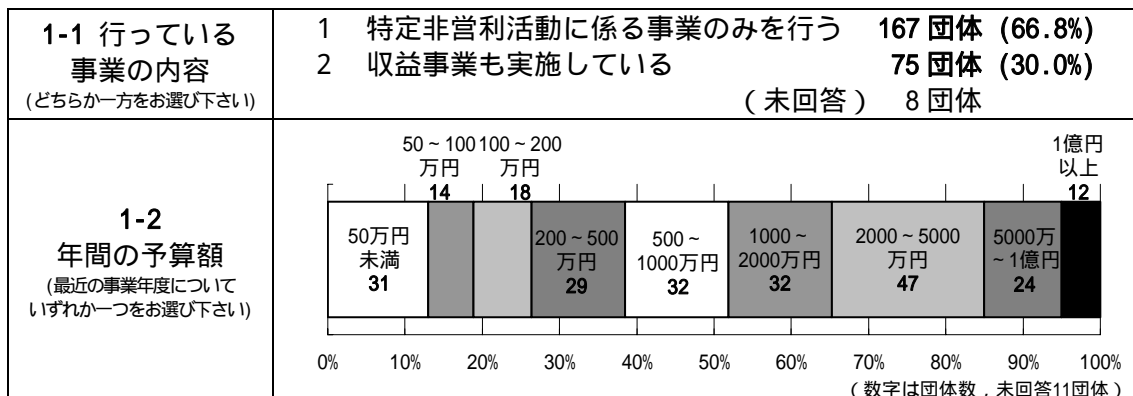
実施期間 : 2005年 3月10日 アンケート票を送付
 3月25日 返送締切
 4月5日 督促葉書を送付
 5月6日 アンケート票の回収を終了

送付数 : **970 団体** ...平成15年12月迄に認証された住宅関連のNPO法人
 うち未着数 : 46 団体 ...転居先不明等で届かなかったもの
 うち回答拒否 : 3 団体 ...アンケートへの回答は出来ないと連絡のあった団体
 回収数 : **255 団体** ...返送されたアンケートの数
 うち名称不明 : 2 団体 ...名称等が書いておらず、どの団体か判別出来ないもの
 うち無記入 : 3 団体 ...アンケートへの記入がなかったもの
 有効回収数 : **250 団体** (回収率: 25.8%)

(1) 最初に、貴NPO団体についてうかがいます。

【結果の概要】

特定非営利活動に係る事業のみを行う団体が全体の66.8%
 年間の予算は、2000～5000万円の団体が18.8%で最も多い。50万円未満と予算の少ない団体も12.4%ある
 主な収入源は、非営利活動の事業収入(38.0%の団体)と会費による収入(32.4%)
 正会員は平均49.8人、賛助会員は平均62.9人。最も多くみられるのは正会員10人・賛助会員0人の組み合わせ
 約半数の団体が、経費で事務所を所有または賃貸し(47.2%)、有給の専従職員を置いている(54.4%)



1-3 主な収入源 <small>(占める割合が最も多いもの一つをお選び下さい)</small>	1 会費による収入 81 団体 (32.4%) 2 特定非営利活動の事業収入 95 団体 (38.0%) 3 収益事業の収入 40 団体 (16.0%) 4 寄付金・補助金 28 団体 (11.2%) 5 その他 1 団体 (0.4%) ...収入なし (未回答) 5 団体			
	<table border="1"> <tr> <td> 正会員 <small>(議決権を持つ会員)</small> </td> <td> 平均 49.8 人 最大 820 人 最小 3 人 最も多くみられる人数 10 人 (未回答 13 団体) </td> </tr> <tr> <td> 賛助会員等 <small>(議決権を持たない会員)</small> </td> <td> 平均 62.9 人 最大 1500 人 最小 0 人 最も多くみられる人数 0 人 (= 賛助会員なし) (未回答 66 団体) </td> </tr> </table>	正会員 <small>(議決権を持つ会員)</small>	平均 49.8 人 最大 820 人 最小 3 人 最も多くみられる人数 10 人 (未回答 13 団体)	賛助会員等 <small>(議決権を持たない会員)</small>
正会員 <small>(議決権を持つ会員)</small>	平均 49.8 人 最大 820 人 最小 3 人 最も多くみられる人数 10 人 (未回答 13 団体)			
賛助会員等 <small>(議決権を持たない会員)</small>	平均 62.9 人 最大 1500 人 最小 0 人 最も多くみられる人数 0 人 (= 賛助会員なし) (未回答 66 団体)			
1-4 現在の会員数				
1-5 主たる事務所の設置場所 <small>(いずれか一つをお選び下さい)</small>	1 団体の経費で事務所を所有または賃貸 118 団体 (47.2%) 2 役員個人の自宅に置いている 39 団体 (15.6%) 3 会社や事務所等に併設している 84 団体 (33.6%) 4 その他 6 団体 (2.4%) (行政施設内 2, 民間施設内 1, 運営する施設内 2, 不明 1) (未回答 3 団体)			
1-6 事務所の職員・担当者 <small>(いずれか一つをお選び下さい)</small>	1 有給の専従職員 136 団体 (54.4%) 平均 4.86 人 最大 43 人 最小 1 人 最も多くみられる人数 1 人 2 無給(ボランティア)の担当者 60 団体 (24.0%) 平均 2.08 人 最大 8 人 最小 1 人 最も多くみられる人数 1 人 3 職員・担当者は置いていない 63 団体 (25.2%)			

(2) 貴NPOの「住まい」に関する活動内容についてうかがいます。

2-1. 貴団体で、「住まい」「住宅」に関する活動は、どのように位置づけられていますか？
以下の5つの選択肢の中から選んで下さい。(いずれか一つに をつけて下さい)

住まいに関する活動を主に行う団体(住まい関連のみ+住まい関連中心)が、半数(50.4%)を占める

- 1 住まいに関する活動のみを行う…………… **38 団体(15.2%)**
- 2 住まいに関する活動を中心に、その他の活動も行う…………… **88 団体(35.2%)**
- 3 住まいに関する活動は活動の一部であり、その他の活動と並行して行う…………… **60 団体(24.0%)**
- 4 住まい以外の活動を主に行い、住まいに関する活動は付屬的に行う…………… **25 団体(10.0%)**
- 5 住まいに関する活動は、位置づけられていない…………… **25 団体(10.0%)**
(未回答) …… **14 団体**

2-2. 「住まい」に関する活動として、具体的にどんなことを行っていますか？または行おうとしていますか？ 以下の選択肢の中から、一番中心となる活動と、次いで二番目に主要な活動とを2つ選んで下さい。(2つない場合は、1つで構いません)

一番中心となる活動では、「タイプA：新しい住宅の建設・供給と運営」が最も多く(39.2%)、次が「タイプB：既にある住宅の維持管理・修繕」(29.2%)
 二番目に主要な活動も、「タイプB：既にある住宅の維持管理・修繕」(14.8%)と「タイプA：新しい住宅の建設・供給と運営」(13.2%)が多い
 一番中心の活動と、二番目に主要な活動は、同じタイプ(A同士、B同士など)である場合が多数を占めている
 内容では、「A1：高齢者グループホーム」(45団体)「B3：高齢者向けの改修」(20団体)と高齢者向けの活動が多い。その他「A2：障害者グループホーム」の供給(27団体)、マンション中心の「B5：日常的な維持管理の支援」(21団体)が多い

一番中心となる活動 当てはまるものがない場合 タイプ で

二番目に主要な活動 当てはまるものがない場合 タイプ で

(欄内に自由にご記入下さい)

活動に関する選択肢		一番中心	二番目に主要
タイプA：新しい住宅の建設・供給と運営に関する活動		計 98 団体 (39.2%)	計 33 団体 (13.2%)
A 1	高齢者グループホーム	45 団体	4 団体
A 2	障害者グループホーム	27 団体	5 団体
A 3	その他のグループホーム	2 団体	6 団体
A 4	コーポラティブ住宅	4 団体	2 団体
A 5	コレクティブ住宅	4 団体	6 団体
A 6	特定層向けの(賃貸)住宅 [記入欄より] 高齢者・留学生・低所得者向けなど	8 団体	4 団体
その他	海外で貧困解消のための個人住宅建築、スケルトン賃貸住宅の建設、定借を用いた住宅の共同化、住宅密集地の改善 など	8 団体	6 団体
タイプB：既にある住宅の維持管理・改善に関する活動		計 73 団体 (29.2%)	計 37 団体 (14.8%)
B 1	劣化した建物の修繕・補修	10 団体	15 団体
B 2	間取りのリフォーム	1 団体	2 団体
B 3	高齢者向けの改修(バリアフリー対応など)	20 団体	4 団体
B 4	耐震改修(基礎・構造など)	2 団体	5 団体
B 5	日常的な維持管理の支援	21 団体	7 団体
B 6	歴史的住宅の保全・再生(古民家、古材活用など)	9 団体	1 団体
その他	施工者への講習会、障害者の住環境整備・改修 など	10 団体	3 団体

タイプC ：住宅の品質や性能に関する活動		計 33 団体 (13.2%)	計 28 団体 (11.2%)
C 1	室内の環境・気候（シックハウス問題など）	14 団体	4 団体
C 2	環境共生・エネルギー（建物緑化・省エネ対応等）	4 団体	9 団体
C 3	住宅性能の診断・評価	4 団体	9 団体
C 4	住宅の工事・生産（品質向上、低コスト化など）	8 団体	3 団体
その他	改善のための諸活動、防犯モデルマンションの普及など	3 団体	3 団体
タイプD ：住宅を取り巻く諸問題に関する活動		計 19 団体 (7.6%)	計 32 団体 (12.8%)
D 1	欠陥住宅・工事のトラブル	3 団体	12 団体
D 2	賃貸契約の問題・トラブル	1 団体	0 団体
D 3	住宅取得資金や資産の問題	2 団体	2 団体
D 4	高齢者の住宅確保（情報提供・斡旋など）	2 団体	6 団体
D 5	ホームレス等の住宅確保	1 団体	0 団体
D 6	その他社会的弱者の住宅確保	1 団体	6 団体
その他	周辺と調和のとれた集合住宅づくり、定期借地借家権の普及促進、住宅に関する消費者教育、紛争・災害後のまちづくり事業における住宅再建、女性や高齢者が直面する住まいのトラブルや不安全般 など	9 団体	6 団体
（未回答）		27 団体	120 団体

「一番中心になる活動」と「二番目に主要な活動」の組み合わせで多くみられるもの

一番中心になる活動		二番目に主要な活動		団体数
B 5	日常的な維持管理の支援	B 1	劣化した建物の修繕・補修	9 団体
A 1	高齢者グループホーム	A 2	障害者グループホーム	4 団体
A 1	高齢者グループホーム	A 3	その他のグループホーム	4 団体
B 5	日常的な維持管理の支援	D 1	欠陥住宅・工事のトラブル	4 団体
C 1	室内の環境・気候	C 2	環境共生・エネルギー	4 団体
A 1	高齢者グループホーム	A 6	特定層向けの(賃貸)住宅	3 団体
B 3	高齢者向けの改修	B 1	劣化した建物の修繕・補修	3 団体
B 3	高齢者向けの改修	D 4	高齢者の住宅確保	3 団体
C 4	住宅の工事・生産	C 2	環境共生・エネルギー	3 団体
C 4	住宅の工事・生産	D 1	欠陥住宅・工事のトラブル	3 団体

(3)2-2の質問で、タイプA「新しい住宅の建設・供給と運営に関する活動」を行うと答えたNPOにうかがいます。

3-1. 「新しい住宅の建設・供給と運営に関する活動」に関して、NPOを設立した当初の時点では、どのような活動を主として行うことを考えていましたか。以下の6つの選択肢の中から選んで下さい。(いずれか一つにつけて下さい)

NPOの設立時点では、住宅の運営・管理を行う(38団体)・事業主体となって建設する(36団体)ことが主要な目的

- 1 貴NPOが事業主体となって建設・供給する……………36団体(32.7%)
 - 2 別の事業主が建設・供給した物件で、貴NPOが運営・管理を行う……………38団体(34.5%)
 - 3 貴NPOがコーディネーター・アドバイザーとして、事業の実施を支援する……………11団体(10.0%)
 - 4 今後の住宅のあり方や建設・供給の方法について、調査研究する……………2団体(1.8%)
 - 5 今後のあるべき住宅について、広く社会に向けて普及啓発する…12団体(10.9%)
 - 6 住宅の建設・供給と運営に関する活動は、考えていなかった……11団体(10.0%)
- 回答数 …… 110団体(100%)

3-2. NPOの設立後これまでの活動の中で、実際に取り組んだ(検討した・実施した)活動は、どのようなものですか。以下の5つの選択肢の中から選んで下さい。(当てはまるもの全てにつけて下さい)

実際に取り組んだ活動も、設立当初と同様に、住宅の運営・管理(35団体)事業主体となって建設(38団体)が中心。コーディネーター・アドバイザーとしての支援(23団体)が設立当初よりも増えている

- 1 貴NPOが事業主体となって建設・供給する……………38団体
- 2 別の事業主が建設・供給した物件で、貴NPOが運営・管理を行う ……35団体
- 3 貴NPOがコーディネーター・アドバイザーとして、事業の実施を支援する……………23団体
- 4 今後の住宅のあり方や建設・供給の方法について、調査研究する ……15団体
- 5 今後のあるべき住宅について、広く社会に向けて普及啓発する……………17団体

3-3. 3-2の質問で、「1.事業主体となって建設・供給する」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

**37 団体が建設・供給を実現しており、平均 3.68 件を検討したうちの 3.49 件を実現
主な事例は、高齢者・障害者のグループホーム**

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	41	3.68 件	85 件	1 件	1 件
うち 実現した事例	37	3.49 件	85 件	1 件	1 件
合計 戸（世帯）数*	33	14.7 戸	250 戸	1 件	3 件

(注)最頻値：最も多くみられた値、中央値：値の大きさの順に並べたとき中央にくる値
*印：戸数ではなく案件数を誤って書いていとみられる、「1」戸(世帯)という回答が多い

実現した事例、もしくは検討した案件のうち、主要なもの 回答数 34 戸数合計 199 戸（注：戸数の回答があった 15 件の合計）		
物件の種類	戸数	事業の趣旨・特徴など
グループホーム	8	すべての障害者の共生住宅の建設を検討中
グループホーム	-	自治体の補助による建設、NPOの運営
グループホーム	-	通所介護、事務所を併設。地域の材料を使用、地域の業者に依頼
グループホーム	-	認知症性高齢者の介護（9名）
グループホーム	-	木造平屋建て完全個室9部屋、完全バリアフリー、共用スペースも広く天井高く、ゆったりした施設
グループホーム	18	ビルを購入し、社会福祉法人に無償提供
高齢者ホーム	12	生涯健康自立をめざす
高齢者グループホーム	-	古民家改築型（築100年）入居人数9人
高齢者グループホーム	-	中古住宅の改築
高齢者グループホーム	9	痴呆の症状がある方がサービスの受け手だけになるのではなく、隣近所の顔が見え、気軽に買い物に出かけられるような、スタッフやボランティア、住む人同士で「お互い様」と過ごせる普通の暮らしをしている
高齢者グループホーム	-	3グループ（27人所）をお願いしたが、一地区・一事業所では1グループ（9人所）しか認可出来ない旨となり、経営面からすると9人では赤字運営になることから、現在立ち上げはストップしている
高齢者グループハウス	10	高齢者施設ではなく、人との交わりを大切に、自分の暮らしのあり方は自分自身で決めることを大切にしながら、互いの違いを尊重し支えあう「協働の暮らし」を地域に提案
認知症グループホーム	-	既存の建物を利用して、地域住民との交流を図りグループホームを中心に地域の高齢者問題に取り組む
グループハウス(高齢者下宿)	6	地域にたくさんのグループハウスがあり、ハウスマザーが24時間いる。地域ボランティアが支援。年金で入れる入居金
グループホーム的なケアハウス	18	自治体が現在グループホーム新設を認めていない。そこで高齢者のケアハウスを検討している
高齢者・障害者共同グループリビング	-	高齢者の自立のため、障害児者を同居させる。住宅兼リハビリ施設
知的障害者グループホーム	-	ノーマライゼーションに合わせた支援、及び障害者の親なき後の問題解決を図る
知的障害者グループホーム	9	軽度な知的障害者の方々が自立できるよう支援しながら地域に溶け込める生活をつくり出しています

共同住宅	-	グループホームだが痴呆でない人も入れる。住みなれた市街地の中で、今までと同じ様に暮らす
コレクティブ住宅	15	高齢者の方々が入居、完全個室でプライバシーを保ちつつ、共同のキッチン・リビングで他の入居者との触れ合いも大切にし、日々の暮らしを楽しくして頂く
コーポラティブ住宅	24	コミュニケーションのとれる食事のあり方、仕事に興味に気の合う仲間同士で作り上げていく、これらの組み立てをコーディネートする入居者の能力を活かす。また家族連れの場合、小さな子供さんの面倒を共にみて過ごす、大家族のような住宅
フィリピンでの個人住宅建設	16	1 チーム 12 名程度のボランティア（建築技能なし）を派遣し、8 戸（1 棟）の建築労務提供に携わる

（戸数及び事業の趣旨・特徴の記載のあったものの一部を列記）

3-4. 3-2の質問で、「2. 物件の運営・管理を行う」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

**33 団体が運営・管理を行っており、平均 2.79 件を検討したうちの 1.76 件を実現
主な事例は、高齢者・障害者のグループホーム**

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	33	2.79 件	10 件	2 件	2 件
うち 実現した事例	33	1.76 件	14 件	1 件	1 件
合計 戸（世帯）数*	31	9.51 戸	36 戸	1 戸	6 戸

実現した事例、もしくは検討した案件のうち、主要なもの 回答数 35 戸数合計 230 戸（注：戸数の回答があった 24 件の合計）		
物件の種類	戸数	事業の趣旨・特徴など
グループホーム	4	地域において日常生活における援助等を行うことにより精神障害者の地域生活及び自立支援の促進を図る
グループホーム	3	空き家を使い生活空間を確保（自立支援・親なきあとの生活）
グループホーム	14	精神障害者を対象として生活の場を提供し、日常生活における指導援助等を行う。自立を促進する
グループホーム	9	認知症の高齢者を少人数で介護。流れ作業の介護ではなく、一人一人を見ながらの介護を目指す
グループホーム	5	鉄骨 2 階建住宅 1 棟 3 戸のうち 2 戸を利用。生活支援として親元から自立しての生活訓練の場
グループホーム	9	コレクティブハウス設立後の入居者の認知症化対策
グループホーム	4	まちなかで普通の暮らしを目指すグループホームで、宿泊体験や一人暮らしをする人への食事も提供し、市のホーム運営委員会に利用者自らが参加
グループホーム	20	木造 2 階建、ミーティングルームを中心に各国留学生の交流を図ると同時に地域住民との交流を促進し相互の理解を深めることが目的
グループリビング	8	企業の寮を利用した高齢者共同交流生活住宅
グループリビング（ケア付きアパート）	6	入居の高齢者に対するケアとして安否確認のコール、週一回の食事会、勉強会、その他必要時のサポート
高齢者グループホーム	27	平家建 1 棟（9 戸）2F 建 1 棟（18 戸）。認知症高齢者介護サービス（要介護 1～5 まで）

認知症グループホーム	-	要介護者とその家族を始めとする誰もが安心して暮せる地域密着型の福祉の実現に寄与することが目的
高齢者認知症グループホーム	-	民家での介護保険に関する事業。認知症の方に安心して住んでいただく
高齢者グループリビング	9	「自立と共生」を目標とした介護予防生活（生涯型）
知的障害者グループホーム	-	知的障害者の方々が地域の中に溶け込んでほのぼののんびりした暮らしを営めるようにしている
精神障害者福祉ホーム	10	アルコール・薬物等依存症者の回復を支援する一環として宿所を提供し社会復帰を図る
精神障害者グループホーム	3	障害者の地域生活の場を確保し、そこから就業に行ってもらうことが目的
高齢者向け優良賃貸住宅	27	自治体と国交省が認定する制度の賃貸住宅。60才以上の健常な生活を送れる高齢者が入居。補助制度有り
高齢者住宅	16	公共の施設を改装

（戸数及び事業の趣旨・特徴の記載のあったものの一部を列記）

3-5. 3-2の質問で、「3.コーディネーター・アドバイザーとして支援する」を選んだ方につながります。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

19団体がコーディネートに取り組んでおり、16.2件を検討したうちの15.8件を実現事例は、グループホームの他に、コーポラティブ・コレクティブ住宅がみられる

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	19	16.2件	223件	2件	3件
うち 実現した事例	16	15.8件	220件	0件	1件
合計 戸（世帯）数*	11	52.7戸	300戸	0戸	18戸

実現した事例、もしくは検討した案件のうち、主要なもの 回答数 11 戸数合計 203戸（注：戸数の回答があった11件の合計）		
物件の種類	戸数	事業の趣旨・特徴など
グループホーム	3	高齢者の心理を高度に考慮した前例をみない建物と、高度に再教育したヘルパー
グループホーム	10	既に建設した事業で、契約運営の見直しをアドバイス
グループハウス	4	自立型小規模グループハウス
重度身体障害者用グループホーム	4	障害者支援団体(NPO)から設計コーディネートの依頼。都道府県の緊急装備助成を利用
有料老人ホーム	55	土地は取得してもらった
コーポラティブハウス	11	4件の土地を共同化し、地権者のニーズを反映した共同建替えとコーポラティブ方式を組合わせた事業
定借コーポラティブ	20	土地共同化で優良なファミリー住宅を都心部に供給
コレクティブ住宅	29	スケルトン賃貸で二次事業者方式
コレクティブ住宅（学生寮）	12	木造2階建。アパートを改造したもので、2、3人で使用したり、所持の学生も入寮出来る設備
サスティナブルハウス	40	費者の年収に合わせた価格で、50～60年をサスティン可能な住宅、その住宅が複数集合することで、美しい街並みを形成することが条件

（戸数及び事業の趣旨・特徴の記載のあったものを列記）

3-6. 検討したが実現しなかった案件がある場合に、実現にまで至らなかったのはなぜでしょうか。その理由について、以下の5つの選択肢から当てはまるものをお選び下さい。（当てはまるもの全てに をつけて下さい）

案件を検討したが実現できなかった理由は、資金が調達できなかったため（17 団体）と、人材・人員が不足したため（10 団体）

- 1 事業化に必要な資金が調達できなかった…………… 17 団体
- 2 事業を組み立てる上で知識や経験が足りなかった …………… 6 団体
- 3 事業を中心となって取り仕切る人材・人員がいなかった …………… 10 団体
- 4 契約などを行う際に、NPO法人に対する理解や信用・信頼が得られなかった…………… 8 団体
- 5 その他…………… 14 団体

土地提供者の理念の理解不足	オーナーの意志が固まらなかった
土地や建物の定借や共同化に対する地主の不安や地主の事情	
行政の同意が得られにくい	行政の指導、要請に対応出来なかった
その地域の需要に不安があった	物件が確保できていない
保険財政への手立てが各自治体ともなく、展開が難しい	
改造に要する投資金額が大き過ぎ、留学生の負担も大きく採算に合わなかった	
入居希望者に呼びかけるにも資料・名簿等が手に入らず、広告等の資金が不足	
責任者が計画途中で他界したから	ビルダーの勉強不足、技能の低さ ほか

（4）2-2の質問で、タイプB「既にある住宅の維持管理・改善に関する活動」を行うと答えたNPOにうかがいます

4-1. NPOの設立後、これまでに実際に取り組んだ活動は、どのようなものですか。以下の5つの選択肢の中から選んで下さい。（当てはまるもの全てに をつけて下さい）

実際に取り組んだ活動は、相談に対するアドバイス（61 団体）が最も多く、続いて改修工事の設計・施工（35 団体）、普及啓発活動（34 団体）の順

- 1 貴NPOで改修工事の設計・施工などを行う…………… 35 団体
 - 2 貴NPOで維持管理に関する業務を受託する…………… 11 団体
 - 3 市民からの相談を受けて、アドバイスなどをする…………… 61 団体
 - 4 維持管理や修繕の問題について、調査研究する…………… 21 団体
 - 5 維持管理や修繕について、広く社会に普及啓発する…………… 34 団体
- （注）相談について、アドバイザーなどとして一定期間契約する場合は「2」とします。

4-2. 4-1の質問で、「1.改修工事の設計・施工を行う」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

33 団体が設計施工を実施しており、平均は1 団体あたり 56.5 件
 主な事例は、戸建て住宅のバリアフリー改修

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	34	127.0 件	2000 件	3 件	16.5 件
うち 実施した案件	33	56.5 件	550 件	1 件	5 件
合計 戸(世帯)分	25	197.2 戸	1300 戸	1 戸	50 戸

主な対象物件	回答数	工事の特徴など(主な回答を記載)
1 戸建て住宅	23	<p>手摺取付、トイレ、風呂場改修、段差解消 高齢者、身障者を対象としたバリアフリー住宅改修(介護保険を利用する場合と、そうでない場合あり) 段差解消のバリアフリー、家庭内事故防止のための手すり取付、すべり止めの設置 バリアフリー(手すり、段差解消、トイレ便座交歓、浴室改装)と使い勝手をよくするための改修工事 介護保険を利用し手摺1本から工事实施。地域密着型の住宅改修 介護保険の住宅改修、部分的改修工事(キッチン、バス、トイレ等) バリアフリー化での修繕と増築 高齢者・障害者住宅のバリアフリー工事 介護保険の改修だけではなく、家族全体の生活も含めて、介護サービス福祉用具・制度利用等全体的な計画を行う 企業の介護リフォーム部門と協働、主に高齢者のための住宅改修を介護保険及び市の助成制度を利用して行う 家屋に係わる修繕(フローリング、バリアフリー、手摺取付、ふすま障子張替 etc) 「住まいを身体に合わせる」ための提案を設計事務所的に行う。 施工は地域の事業者へ依頼 古民家の改修工事、再利用目的に行っている 古い物件を改修し、新しい価値を出すことに注力</p>
2 分譲マンション	6	<p>分譲マンション共有部分の改修のコンサルティング建物診断～改修設計～業者選定コンサル～工事監理 大規模修繕計画・調査・診断・提案、より良い居住性への提案、理事会・修繕委員会の出席説明、ゼネコン選定・入札、工事監理、行程を委員会と一緒に検査、駐車場スペースの提案、公的空地等による諸官庁との折衝 (1)マンションの経年劣化調査・診断、改修工事設計管理。(2)マンションの建築と設備に関する専門的な相談、支援。(3)給水木管の取り替え工事。(4)連結送水管の取り替え工事 劣化診断(健康診断) 工事の必要度(処方箋) メーカー・商品選定(防水、塗料等) 施工業者選定 工事準備 工事实施 完了 3,5年後定期検査</p>
3 賃貸集合住宅・アパート	6	<p>室内の施工で2名の入居者 フロアの改修、電気コンセントの増設 既存のアパートを改修しグループホームとして利用するため、9部屋(個室) WC3ヶ所、居間、台所、玄関、事務室を設計・施工 改装してグループホームに活用</p>
4 その他	1	<p>グループリビング。バリアフリーで環境にやさしい住宅、個室化</p>

4-3. 4-1の質問で、「2.維持管理に関する業務を受託する」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

9 団体が維持管理業務の受託を得ており、平均は1団体あたり14.2件
マンションの管理や修繕計画を行う団体で、案件や対象戸数が多い

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	8	22.8件	80件	40件	8.5件
うち 受託した案件	9	14.2件	50件	3件	3件
合計 戸(世帯)分	7	487戸	2429戸	-	40戸

主な対象物件	回答数	業務の特徴など(主な回答を記載)
1 戸建て住宅	6	木造建築耐震診断 維持管理の出来ない空き家の管理委託 市から委託を受け、歴史的建造物3件を維持管理。年2件程、劣化した建物の修繕に補助金を出し、空家の庭等を清掃している
2 分譲マンション	4	住民である管理組合を主体とした、自主的な運営に管理組合を導き、自己の責任のもとに、コスト削減や生活環境の向上へ協力、支援 管理規約の作成支援、大規模修繕に係るコンサルティング 長期修繕計画の策定、建物定期点検(1,2年) 長期修繕計画の作成、簡易診断、改修工事コンサルタント
3 賃貸集合住宅	1	(記載なし)
4 その他	-	

4-4. 4-2及び4-3で、検討したが実施・受託しなかった案件がある場合に、実施・受託に至らなかったのはなぜでしょうか。その理由について、以下の5つの選択肢から当てはまるものをお選び下さい。(当てはまるもの全てに をつけて下さい)

検討したが実施できなかったのは、資金の調達(8団体)と人材・人員の不足(5団体)が問題になったため

- 1 必要となる資金が調達できなかった.....8団体
- 2 業務を組み立てる上での知識や経験が足りなかった.....4団体
- 3 業務を中心となって取り仕切る人材・人員がいなかった.....5団体
- 4 契約などを行う際に、NPO法人に対する理解や信用・信頼が得られなかった.....4団体
- 5 その他.....11団体

組合内部の調整が出来ない、管理組合理事会及び組合員の意識が弱い
円滑な工事ができるよう、住民の管理に関するソフト面は、管理組合が中心になり、工事そのもののハード面はコンサルと業者一体で進めるといふ、明確な役割分担が前提となることを理解できなかった

作業上危険であったため、専門業者を紹介した 施工の都合
 要望の期間内で実施する時間がないため
 見積もりの段階で、経済的に難しいとの見解が示された
 見積金額が見合わなかった 他の設計事務所との競合（費用面他）
 他業者との競争入札のため、ヒアリングで力不足という印象を受けた可能性あり

4-5. 4-1の質問で、「3. 相談にアドバイスする」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

有償のアドバイスは30団体で実施しており、平均49.7件/年。無償のアドバイスは52団体で実施しており、平均95.4件/年で、無償の方が2倍近くと多い。
 相談内容は、戸建て住宅ではバリアフリー改修や古い住宅の再生・活用、マンションでは管理組合の運営と長期修繕計画が中心

相談の件数	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
有償(対価を得た場合)	30	49.7件/年	884件/年	0件/年	12.5件/年
無償	52	95.4件/年	2000件/年	20件/年	20件/年

主な対象物件	回答数	相談の特徴など（主な回答を記載）	
		有償	無償
1 戸建て住宅	31	有償	シックハウス問題、空気質測定業者の紹介、建材に関する諸問題
		無償	<p>自宅のバリアフリー改善工事等を行う場合、どこに相談したらいいか、分からず相談がくる</p> <p>退院後の在宅介護を行うための改修が多い</p> <p>住宅改修に関する介護保険及び各種助成金の利用方法</p> <p>室内移動、室内から戸外への移動の円滑化や移動補助機器（車いす等）導入等の相談</p> <p>介護保険並びに行政の住宅改造助成制度の枠内で、個別の高齢者・障害者の心身の状況に応じて、どこをどのように改造すればよいか</p> <p>耐震、雨もり、高齢者となってきた時の改修方法</p> <p>いきなり業者に相談することをためらっての相談が多い</p> <p>所有する民家の対処に困っており「民家をゆずりたい」「再生をするにはどのくらいの費用がかかるのか」などの相談あり。また、これから民家を手に入れて再生を考えている方からの相談もあり</p> <p>相続で維持出来ないので、古材を譲りたい、売却古民家再生についての費用、古材を再利用したい</p> <p>町家に住みたい、町家でお店を開いてみたい、町家の改修をしたいが、どのようにしたらよいか</p> <p>空き店舗や住居の福祉施設への改修相談など</p> <p>既存住宅を賃貸してグループホームを運営している当団体と同様に、賃貸改修でグループホームをしたいという相談を受けた外装仕上げ工事等における不具合や施工管理に係る内容</p>
2 分譲マンション	23	有償	<p>行政の外郭団体からマンション管理相談を受託し、毎週1回相談員を派遣。相談者は無料、団体は外郭団体から相談員の日当を受領</p> <p>大規模修繕、長期修繕計画、管理組合運営、滞納対策、ペイオフ対策、管理会社委託、法律規約、設備管理</p>

		有償 & 無償	マンション管理運営の仕方・防犯対策等 維持費を安くするための自主管理の相談、防災・防犯、ホルムアルデヒド測定、生活アドバイス、(購入時の)内覧会の同行アドバイス
		無償	管理運営、修繕工事、生活問題(騒音、ペット)他 管理組合運営、長期修繕計画の立て方・進め方、大規模修繕工事の進め方等 理事会の運営について、共用部の問題について 大規模修繕に関する滞納金、業務委託費軽減に関する規約改正 自治会とのトラブル、上下階トラブル、運営方法、防犯。 バリアフリーに関する相談(手すりの設置位置、スロープ・トイレ・浴室のリフォーム、福祉用具の選択) 電話・e-mail・月1回の相談会(無料)などで分譲マンションの理事等からの相談に対応 滞納、ペット、管理費の安い高い、理事会の会計と運営、総会の開き方等から、建物の瑕疵、劣化診断の相談、大規模修繕の相談まで幅広い。新たに分譲マンションを買いたいが、どういう点に注意すればいいか等の相談もある
3 賃貸 集合住宅・ アパート	4	無償	築後20数年の戸建アパート12戸の利用の相談を受け、改造から大学・専門学校の紹介等を手伝い、この春から学生の入寮手続を開始 日常の見守り活動可能な地域への転居
4 その他	3	有償 無償	歴史的な街並なみ景観にふさわしい建築物・門・塀等について、住民に対して無料相談・助言・提言を行う 住宅内のバリアフリーや手摺、階段等の改善に対して相談があるが、安い価格で出来ることを第一条件にしているため不成立が多い

(5)2-2の質問で、タイプC「住宅の品質や性能に関する活動」を行うと答えたNPOにうかがいます。

5-1. NPOの設立後、これまでに実際に取り組んだ活動は、どのようなものですか。以下の5つの選択肢の中から選んで下さい。(当てはまるもの全てにをつけて下さい)

実際に取り組んだ活動は、普及啓発活動(31団体)が最も多く、続いてが相談に対するアドバイス(30団体)

- 1 具体の建物に関する企画・設計などを行う..... 10 団体
- 2 具体の建物に関する調査・分析の業務を受託する..... 18 団体
- 3 市民からの相談を受けて、アドバイスなどをする..... 30 団体
- 4 住宅の品質や性能について、自主的に調査研究する..... 14 団体
- 5 住宅の品質や性能について、広く社会に普及啓発する..... 31 団体

5-2. 5-1の質問で、「1. 具体の建物の企画・設計を行う」を選んだ団体にかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

**10 団体が企画・設計を行っており、平均は1 団体あたり 14.2 件
事例としては、シックハウス対応の設計が比較的多くみられる**

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	10	22.5 件	150 件	3 件	8.5 件
うち 受託した案件	10	14.2 件	110 件	1 件	3.5 件
合計 戸（世帯）分	10	19.7 戸	110 戸	1 戸	3.5 戸

主要な事例の概要（主な回答を記載）

新築住宅の設計、施工
 老朽住宅の安全性への相談から、相談を担当した会員が設計・監理を行った
 自然素材を使用、外断熱と室内に調湿材を使った工法
 セミナー活動と現場の一般公開、産地ツアーなどを通して依頼のあるものに対応
 シックハウスとバリアフリーの複合。喘息の子供がおり、冬場の室内乾燥対策も行う
 建売住宅で環境持続住宅を企画設計し、デベロッパーが販売
 神奈川県の子会社である社員の為の社宅マンション設計監理

5-3. 5-1の質問で、「2. 具体の建物の調査・分析業務を受託する」を選んだ団体にかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

**17 団体が調査・分析業務を行っており、平均は1 団体あたり 28.3 件
事例としては、シックハウス関係の測定や耐震診断が比較的多くみられる**

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	15	15.8 件	100 件	3 件	5 件
うち 受託した案件	17	28.3 件	320 件	1 件	5 件
合計 戸（世帯）分	14	109 戸	978 戸	1 件	7.5 戸

（注）検討した案件数の記入がなく、受託した案件のみ記入している団体があるため、平均値では検討案件よりも受託案件の方が多くなっている。

主要な事例の概要（主な回答を記載）

新築住宅の施工チェック、中古住宅のチェック
 欠陥住宅予防検査、購入物件診断、住宅不具合診断
 建設後比較的日の浅いマンションの劣化診断 耐震診断
 行政の窓口や保健所を通じて相談を受けている。シックハウスの場合、現地へ行き測定を行い、数値がでた場合はその対策をアドバイスする
 室内空気質の測定 主に測定作業（VOCとVOC）
 上下階の騒音に関する調査・診断と交渉助言。特異な劣化（金物や銅製建具等）の調査と復旧・修繕方法の助言
 マンション管理組合から、管理会社から出て来た大規模改修工事の見積内容が適正かわからないとの依頼があり、改修工事の監理を行って、見積より30%以上安く出来た

5-4. 5-2 及び 5-3 で、検討したが実施・受託しなかった案件がある場合に、実施・受託にまで至らなかったのはなぜでしょうか。その理由について、以下の5つの選択肢から当てはまるものをお選び下さい。(当てはまるもの全てに をつけて下さい)

検討したが受託できなかったのは、NPO法人に対する理解不足(5団体)と資金調達の問題(4団体)のため

- 1 業務を行うのに必要となる資金が調達できなかった 4 団体
- 2 業務を組み立てる上での知識や経験が足りなかった 1 団体
- 3 業務を中心となって取り仕切る人材・人員がいなかった 0 団体
- 4 契約などを行う際に、NPO法人に対する理解や信用・信頼が得られなかった 5 団体
- 5 その他 6 団体

相談のみで満足された
 企画・設計の場合、依頼者の予算がない。シックハウスの調査については、測定バッジが高額なため見合わせる
 マンションの場合に、役員・理事の一部は理解出来るが、消極的な反対者がいたり、現状についての認識が住民に少ないため、問題が大きくなるまで動かない
 相談の途中で他のハウスメーカーに決まったので、断られた

5-5. 5-1 の質問で、「3. 相談にアドバイスする」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

**有償のアドバイスは 14 団体で実施しており、平均 34.3 件/年。無償のアドバイスは 29 団体で実施しており、平均 97.8 件/年で、無償の方が 3 倍近くと多い。
 相談内容は、シックハウスの問題と、建物の耐震性能が中心**

相談の件数	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
有償(対価を得た場合)	14	34.3 件/年	250 件/年	5 件/年	5 件/年
無償	29	97.8 件/年	1500 件/年	10 件/年	20 件/年

	主な相談内容(主な回答を記載)
有償	シックハウス問題等に関する相談、健康住宅に関するセミナー 主に建売住宅の仕様アドバイス
有償及び無償	シックハウス関連を中心に、カビ、ダニなど、住宅環境問題について 不動産活用・地域に開くスペースの事業者探し 設計相談、契約相談、不具合相談、トラブル相談 欠陥住宅、建物診断、リフォーム、住宅瑕疵、工事中トラブル、訪問販売被害 隣接地に建築するマンションの日照についてのチェック、防災設備工事の業者 見積の検討とアドバイス、隣接住戸の騒音問題の調査、設備改修の相談 建物の劣化、工事費用が適正かどうか、工事の品質 建てた住宅の欠陥内容について、建設中の業者の対応について
無償	住宅の耐震診断・結露、ホルムアルデヒドの室内環境 室内空気測定による状況の確認と指導 シックハウス、健康建材、リフォーム、バリアフリー 必要な業者の紹介 新築業者・工法選び、見積書のチェックなど

	リフォームか建替かの判断、耐震性能の評価 古民家のリフォームをしたい、古材をインテリアとして使用したい 住宅の基礎の品質に対する疑問に関する問い合わせ 施工の内容 瑕疵問題 患者への生活スタイル等のアドバイス
--	---

(6) 先の質問で、タイプD「住宅を取り巻く諸問題に関する活動」を行うと答えたNPOにうかがいます。

6-1. NPOの設立後、これまでに実際に取り組んだ活動は、どのようなものですか。以下の5つの選択肢の中から選んで下さい。(当てはまるもの全てにをつけて下さい)

実際に取り組んだ活動は、相談に対するアドバイス(28団体)が多く、次いで関係機関への働きかけ(19団体)、支援事業の実施(16団体)、普及啓発(16団体)の順

- 1 問題解決のために、貴NPO自らが支援事業を行う…………… 16 団体
- 2 問題解決のために、関係者・関係機関に働きかける…………… 19 団体
- 3 市民からの相談を受けて、アドバイスなどをする…………… 28 団体
- 4 住宅の品質や性能について、自主的に調査研究する…………… 12 団体
- 5 住宅の品質や性能について、広く社会に普及啓発する…………… 16 団体

6-2. 6-1の質問で、「1. 支援事業を行う」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

17団体が取り組んでおり、平均34.3件検討したうちの25.2件を実現事例は、ホームレスや高齢者等への住宅の提供が主にみられる

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
これまでに検討した案件	15	34.3件	223件	3件	4件
うち 実施した案件	17	25.2件	220件	2件	4件
合計 戸(人)対象	17	1523戸	20000戸	2戸	20戸

主要な事例の概要(主な回答を記載)

電話相談、オンライン相談、FAXによる相談、出張相談
 公園に起居するホームレスの人々に対して低家賃のアパート提供のマッチングを行う
 アルコール薬物等依存症からの回復を計る宿所を提供
 宿泊ケアをNPO事務局と通所介護で行う。居宅を捜し、そこで暮らせるようサポート
 個人で住宅が貸してもらえない高齢者や障害者・ホームレス等に対し、当NPOがサブリースの形で住居を提供、入居後は見守りを実施
 緊急対応システム・安否確認システムによるサービスについて支援。その他高齢者向けイベントの実施
 不良業者との契約を破棄させるなど
 アフガニスタンにおいて紛争で働き手を失った女性のための家づくりを実施、イラン北部復興における住宅再建支援

6-3. 6-1の質問で、「2.関係者に働きかける」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

16 団体が働きかけを行っており、平均 4.56 件行ったうちの 3.93 件で効果あり事例では、高齢者の住まいに関する業者への働きかけ、行政に対する要望など

	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
実際に働きかけた案件	16	4.56 件	10 件	1 件	4.5 件
うち効果のあった案件	15	3.93 件	10 件	1 件	5 件

主要な事例の概要（主な回答を記載）

高齢者の住まいでの手すりの取付・バリアフリー化等を提案し、業者へつなく段差解消リフトに関して、メーカー・施工者に働きかけて解決
 高層階に住居があるため閉じこもりになった高齢者が低層階へ引っ越せるよう、行政や近隣・不動産業者等と話し合い、新しい住まいへの引っ越しを実現させ、そこで暮らせるようにサポートまで行う
 分譲マンション内のグループホーム事業について働きかける
 NPO がグループリビング等を建設する場合に、市街化調整区域の使用を認めるよう働きかける。小規模グループリビングに、ライフ・サポーター1名の配置助成を求める
 住宅基礎工事業の業種の設立、技能向上のために、技能検定の実施を陳情したが、取り合ってもらえなかった
 区分所有法などのマンション関連の法改正・制定に際し、国や議員へ働きかけた

6-4. 6-1の質問で、「3.相談にアドバイスする」を選んだ団体にうかがいます。これまでの活動の実績を具体的にお教え下さい。

有償のアドバイスは 16 団体で実施しており、平均 13.9 件/年。無償のアドバイスは 28 団体で実施しており、平均 75.9 件/年で、無償の方が5倍以上と多い。相談内容は、住宅の欠陥工事や、住宅を選ぶ際に留意する点など

相談の件数	回答数	平均値	最大値	最頻値	中央値
有償(対価を得た場合)	16	13.9 件/年	70 件/年	0 件/年	5 件/年
無償	28	75.9 件/年	1200 件/年	20 件/年	20 件/年

主な相談内容（主な回答を記載）

有償 及び 無償	<p>新築住宅に対する不満の相談が非常に多く、業者への対応の仕方をアドバイス 欠陥住宅での業者との対応に関して 分譲マンションの瑕疵問題の解決に向け、専門家を派遣したり、管理組合にアドバイスをしている 住宅業者、不動産業者の選び方、物件の見方、資金計画の立て方</p>
無償	<p>敷金返還、多額の原状回復費用の請求 欠陥住宅、契約トラブル 基礎工事に対する疑問に関する不安に対して、アドバイスを行う 高齢者が自宅からの住み替えを考える際に、その人にはどのような住まい・施設が最も適しているかを面談で絞り込み、該当する住まい・施設の情報を提供 高齢者・グループリビングを準備・開設するためのプロセス 住宅取得について、住宅ローンの組み方、住宅ローン借換え、繰上げ返済 定期借地借家権に関する法律、税務、実務 高齢者でも安心して住める賃貸住宅の情報について 住宅の結露や、カビ・雨もりなどの身近な相談</p>

(7) NPOによる住まい関連の活動について、ご意見等があればお書き下さい。

住宅施設の建設や改修などを行う際に、事業資金が確保できないことを問題に挙げ、補助金や融資の仕組みを求める意見が多い
活動収入に関しては、NPOであるがゆえに十分な金額が得られていないことを問題とする意見がみられる

【事業資金に関する意見】

既成の枠に入らない居住空間を作る際は、行政等の補助金が活用出来ません。そのため一般の金融機関の融資が必要となりますが、NPOに対して保証協会などが認知しないため、融資を受けることが出来ません。その点の改善がすすまなければ、既成のスタイルの居住空間しか作れなくなります。

高齢者・身障者を対象として活動していますが、住宅改修を行う場合、どうしても予算の制約を受けざるを得ないのが現状であります。もっと公的資金（介護保険の住宅改修）の枠を広げるか、民間でも、借入れがしやすくなるようなシステムを構築してほしい。障害者への地域生活支援に関しては、依然として資源不足の状況と思える。支援費制度を運用してのグループホーム設立を将来像として持っているが、現在の助成金等は実績があって初めて応募できるものが殆どである。創業時への助成を是非検討いただきたい。新しい事業を興して実現するに際し、NPOへの融資に理解して下さる金融機関がないことは、大きな壁でした。

土地が有るが住宅（個室）新設の資金面で非常に問題がある。融資の貸出しが不可。運営面のスタッフや管理者はいますが、まず新設資金が不足している。

NPOには基本的に銀行からの融資は難しく、個々の実績をつみ、取引の中で信用をつけなければならない。

グループホームに関して、無償で既存の物件を提供してくれるという好条件があっても、経営的に改築が困難である。補助金制度を探しているが、ほとんどのものは社会福祉法人等に限定されており、住いを中心とした活動の広がりが難しい。公的支援も含めて、補助金の拡大とNPOを対象に含むよう改正をお願いしたい。

グループホーム建設の目的で法人の認証を得たが、資金調達で前に進まず計画も中断したままである。現在は資金調達が可能としても、市町村の同意が得られにくくなっている。古い民間の空家を活用して高齢者の共同生活施設を運営しているが、台風等で屋根の修理が多々発生し、修繕費用の念出に苦労している。補助金等が優先的にもらえればよい。福祉関係の事業を行う場合、認可、運営費が出るまでに時間がかかり過ぎるため、持ち出しが多くなる傾向があり、ストックのない場合には、事業に取組むことができません。

【活動収入に関する意見】

助成金等について、福祉介護などの分野では多くあるものの、住環境については少ない。会費で固定経費がまかなえるのが理想ですが、事業収入がないと収支が成り立ちません。介護保険収入だけではまともなグループホーム運営はできません。働く職員が低賃金。マンション管理というハードに対するソフトの分野を担っていますが、無形のものにおカネを払う（対価）という考えが浸透していないので、NPOとしては苦勞が多い。

実業で委託する場合には大きな費用を支払っていても、NPOがするとそれが無償で当然という認識がある。その理解を変えていかなければならない。

行政から業者が採算上ペイできない工事の依頼があるが、全て無償のボランティアで活動しているわけではないので、赤字のケースが多い。予算内容をもっと検討してほしい。

【その他】

介護保険の行政窓口における、住宅改修に関する知識・認識の不足、及び対応について改善が必要と考えています。市民と行政や業者との間に入りコーディネート役を果たすため、今後は行政との関わりを持てるよう働きかけていきたい。

コーポラティブハウスの現実から、建築資金のつなぎ資金の必要性を痛感しており、その為NPOの事業に理解ある人達によって株式会社の設立を検討中である。

住宅の改修・補強などは経済的負担が大きいものであるため、行政などによる、利用者に対する補助金などの制度の拡充が切に望まれる。

（記入のあったもののうち、具体的な問題点や改善の要望が書かれたものを抜粋して記載）