

特定非営利活動法人による一般居住者の住まいづくりへの支援活動

The Activities for Supporting Residents' House Building and Management by Non-Profit Organizations

○伊丹絵美子*1, 山野井研人*2, 野田茂*3

ITAMI Emiko, YAMANOI Kento, NODA Shigeru

This paper aims at clarifying the actual condition of the supporting activities for residents' house building and management by non-profit organizations. Questionnaire surveys to the non-profit organizations were used. The following results were obtained:

- 1) Many NPOs tend to play the different roll from the business person in house building and management. They prefer the indirect participation on the house building and management to the direct participation.
- 2) The NPOs have the professional members. The NPOs may create the contact points between residents and the professionals. The NPOs try to secure the quality of professional activities.
- 3) The NPOs conduct the activities with the different motivation from profits.

キーワード：住まいづくり，特定非営利活動法人，支援活動

Keywords: House Building and Management, Non-Profit Organization, Supporting Activity

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

近年，住宅の新築・管理（以下，住まいづくり）を行う居住者に対して，特定非営利活動法人（以下，NPO）による支援活動が見受けられる。しかし，その支援活動は広く認知され活用されているとは言いがたい。その要因のひとつに，支援活動の内容・実施者・目的・仕組み等が十分に明らかにされておらず，信頼に値するかの判断も困難なことがあると考えている。そこで，本研究では，一般居住者が主体的に行う住まいづくりに対して支援活動を行う NPO¹⁾に着目し，その活動内容や仕組み等を明らかに，その可能性を探ることを目的とする。

1-2. 既往研究

著者らは，住宅管理を支援する大阪府下の 8 団体の活動の内容・仕組み等をヒアリング調査により明らかにした^{文1)}。しかし，事例研究であり，その一般性は確認できていない。米野は，Web 調査^{文2)}とアンケート調査^{文3)}

より，住宅に関連した活動を行う NPO の活動内容の全体像を明らかにしている。本研究では，米野が対象とした多岐にわたる活動を行う NPO の中の一部である特定の団体¹⁾に調査対象を限定し，より詳細に支援活動を明らかにするものである。NPO 以外の第三者²⁾による住まいづくり支援を明らかにしたのものとして，地方自治体に着目した趙らによるもの^{文4)}や，事業者選定という特定の支援活動に着目した古川らによるもの^{文5)}などがある。

2. 研究方法と調査の概要

2-1. 調査方法と概要

主たる調査方法は，住まいづくりを支援する活動を行っていると思われる NPO に対するアンケート調査である。対象団体の抽出とアンケート項目の作成のために，Web 調査を行った³⁾。それにより活動内容を整理したものを表 1 に，アンケート調査の概要を表 2 に示す。回収された 109 枚中，住まいづくりに関する活動を行っていないとする 13 団体を除く 96 団体を分析対象とする。

*1 大阪大学大学院 工学研究科 特任研究員，博士（工学）

*2 労働基準監督署，修士（工学）

*3 香川大学工学部，教授，工学博士

*1 Specially Appointed Researcher, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Dr. Eng.

*2 Labor Standards Inspection Office, M. Eng

*3 Professor, Faculty of Eng., Kagawa Univ., Dr. Eng.

表 1 支援活動の分類と説明

項目	説明	アンケートでの例示
相談対応	居住者からの住まいづくりに関する相談を受け、対応	電話での相談対応、メールでの相談対応、FAXでの相談対応、事務所での面談、相談会の実施、その他
同行・チェック	住まいづくりの工程において第三者の立場で同行・チェックの実施	土地探しの同行・チェック、見積書のチェック、契約時の同行、契約書類のチェック、打ち合わせの同行、設計内容のチェック、施工のチェック、竣工検査・内覧会等の同行、その他
診断・調査	住まいづくりの工程における診断・調査の実施や、実施者の紹介	建物現状調査、耐震診断、その他
工程業務	設計・施工・不動産仲介といった住まいづくりの工程を実施や、事業者の紹介	設計の実施・紹介、施工の実施・紹介、不動産仲介の実施・紹介
居住者への情報・啓発	居住者に対する情報提供や啓発活動	ホームページ、情報誌やメールマガジン、セミナー・見学会、書籍の執筆、その他
事業者への情報・啓発	事業者に対する情報提供や啓発活動	事業者に対する情報提供・啓発
行政への提言	行政への提言や働きかけ	行政への提言・働きかけ
研究・調査	団体のテーマに関する研究・調査(受託事業としての実施も含む)	調査・研究(受託事業も含む)
独自制度	独自制度による社会の仕組みづくり	住宅の認定制度、専門家の資格制度など

表 2 調査概要

□調査対象:	Web検索により抽出した全国の住まいづくりNPO
□実施日時:	2011年11月
□配布数:	518枚 (581枚郵送、うち63件は宛先不明で返送)
□配布・回収方法	郵送配布・郵送回収
□回収数・回収率:	109枚・21.0%
□調査項目:	①団体の概要と活動全般 ②住まいづくりに関する活動の内容と仕組み ③活動を支える人・金・ネットワーク ④課題や住まいづくりに対する考え など

表 3 回答者の概要

地域	度数	%	地域	度数	%	設立後年数	度数	%
北海道	4	4%	四国	1	1%	4年以内	23	24%
東北	6	6%	中国	4	4%	5年～9年	47	49%
関東	39	41%	九州	8	8%	10～14年	15	16%
甲信	1	1%	近畿	16	17%	15年以上	9	9%
東海	12	13%	沖縄	2	2%	無回答	2	2%
北陸	3	3%				総計	96	
			総計	96				

正会員数	度数	%	2010年度の収入総額	度数	%
0～9人	15	16%	50万円未満	34	35%
10～19人	35	36%	50～100万円	12	13%
20～49人	26	27%	100～200万円	16	17%
50～99人	7	7%	200～500万円	12	13%
100人以上	4	4%	500～1000万円	7	7%
無回答	9	9%	1000万円以上	12	13%
総計	96		無回答	3	3%
			総計	96	

2-2. 回答者の属性

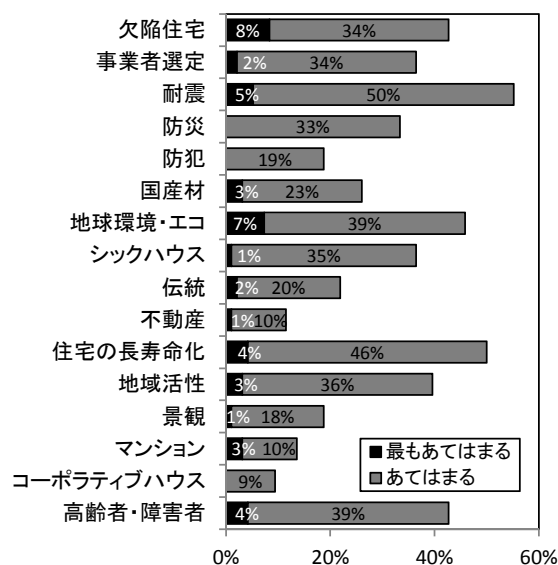
分析対象となる団体の概要の一部を表3に示す。

所在地域は、関東が全体の約4割を占め、近畿(約17%)、東海(約13%)といった都市圏が比較的多い。設立からの経過年数は10年未満のものが全体の約7割を占め、比較的新しい団体が多いといえる。正会員数(個人あるいは企業)は10～49人・社が多く、平均は約34.8人・社である。2010年度の収入総額は、50万円未満のものが全体の約35%と最も多いが、500万円以上も全体の約20%と一定数存在し、ばらつきが大きい。3団体以外は事務所を構えているが、独自の事務所を持つ団体(22団体、約23%)よりも、会社(47団体、約49%)や個人宅(24団体、約25%)に併設されるものが多い。有給のスタッフが存在する団体が全体の約36%・平均約2.6人、無給のスタッフが存在する団体は全体の約60%・平均約3.1人、スタッフなしが全体の約16%である。

以上のことより、潤沢な収入、会員数、スタッフ数、事務所を持つ団体は多くはないと推察される。

2-3. 回答者の活動テーマ

活動テーマに関連のあるキーワードとして、最もあてはまるものを1つ、あてはまるものを複数回答で得た結果を図1に示す。約半数以上の団体が選択したキーワードは「耐震(計約55%)」と「住宅の長寿命化(計約50%)」



注：母数は、()がある場合はその中の数字、ない場合は96とする。以下、すべての図で同様。

図1 テーマに関連するキーワード (M.A)

である。最もあてはまるキーワードとしては、「欠陥住宅(約8%)」、「地球環境・エコ(約7%)」が比較的多いが回答は分散している。平均約8.9個のキーワードが選定されていることから、これらのNPOが多様なテーマに取り組もうとしていることがわかる。

3. 支援活動の実施状況

ここでは、まず、支援活動実施の全体像を示し、続いて、居住者の住まいづくりに個別に直接的に関与すると思われる支援活動（相談対応、同行・チェック、診断・調査、工程業務）について詳しく述べる。

3-1. 支援活動の実施の有無

図2に示すように、相談対応と居住者への情報・啓発活動は全体の9割を超える団体が実施している。活動項目数の平均は約5.8個、最小値は2個である。多くの団体が複数の活動を合わせて行っていることがわかる。

3-2. 相談対応

図3に示すように相談対応の手段としては、「電話（計約84%）」、「メール（計約65%）」が比較的多い。料金は無料によるものが大半で、相談対応が収益につながらないことが推察される。

2010年度の相談件数は、0～9件であるものが31団体（実施団体中約34%）と最も多い。29件以下、つまり3件/月の相談数に満たないものが、実施団体中約64%を占める。窓口を設けても、それが居住者に認知され活用されるのは容易ではない様子が見えてくる。その一方で、年間の相談件数が200件以上とする団体も7団体存在する。なお、料金と相談件数との間に相関は確認されなかった。

3-3. 同行・チェック

同行・チェックは、第三者として実際の住まいづくりに関与する行為といえる。具体的には、図4に示すように、「設計内容のチェック（計約43%）」、「見積書のチェック（計約41%）」、「施工のチェック（計約36%）」は3割を超える団体が実施している。有料で行われることが、相談対応より多いのは、より時間と労力を要するためと思われる。

3-4. 診断・調査

診断・調査は、設計者や施工者が実施することもあれば、それ以外の第三者が実施することもあるため、前節の同行・チェックと後節の工程業務の中間と捉えられる。

具体的な内容としては、「建物現状調査」を65団体（全体の約68%）、「耐震診断」を44団体（全体の約46%）が実施している。その他には、空気環境の測定や地盤調査などがあげられた。

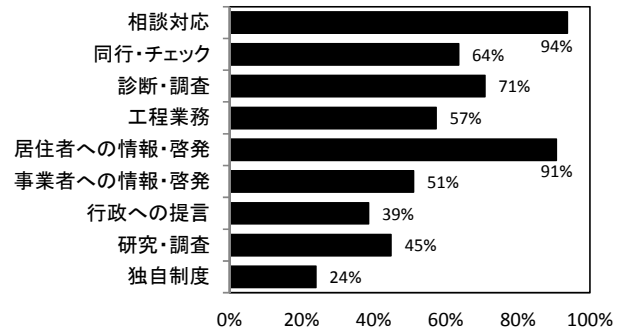


図2 各支援活動の実施有の割合

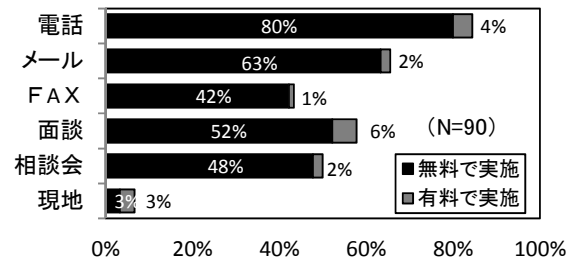


図3 相談を対応する手段と料金

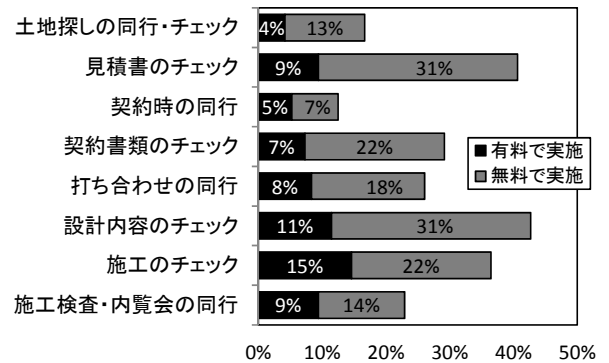


図4 同行・チェックの内容と料金

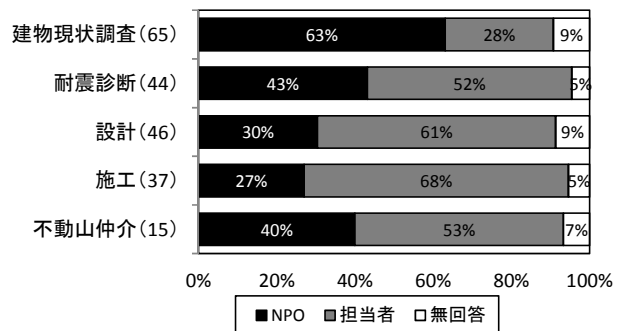


図5 診断・調査および工程業務の契約の主体

図5に示すように、建物現状調査においては実施団体中の約63%が、耐震診断においては約43%が、診断・調査業務に関する居住者との契約の主体をNPOとする。それ以外は実際に支援活動を実施する担当者が責任を負うこととなり、これは実質的にはNPOが居住者を事業者につないだと捉えられる。

3-5. 工程の業務

設計, 施工, 不動産仲介は, 従来は設計者・施工者・不動産事業者などが事業者として実施するものである。しかし, NPO が事業者として工程業務を実施したり, 工程業務を行う事業者を紹介する動きがみられる。

具体的な実施内容としては, 「設計」を 46 団体 (全体の約 48%), 「施工」を 37 団体 (全体の約 39%), 「不動産仲介」を 15 団体 (全体の約 15%) が実施している。図 5 に示すように, 契約の主体が担当者とするものが, 約 53~68% と先述の診断・調査よりも多い。その背景のひとつに工程の業務を行うための資格や許認可を持たない NPO が多いことがあると推察される。

4. 支援活動の実施の仕組み

ここでは, 居住者の住まいづくりに個別に直接的に関与すると思われる支援活動を中心にその仕組みを示唆する事柄について述べる。

4-1. 担当者

図 6 に示すように, 実際に支援活動を実施する担当者は全体的に会員が多い。しかし, 相談対応は「案件による (約 36%)」が最も多く, それは手段や内容が幅広く, 事務局で対応できるものとそうでないものがあるためと推察される。同行・チェック, 診断・調査において実施団体の 3 割に近い団体において「事務局」が担当者となることから, 一定の専門性を持ったスタッフが事務局を担っていることがわかる。工程業務において「会員」が担当するものが約 67% と多いのは, 労力, 責任, 資格・許認可などの点において事務局での対応範囲を超えているためと推察される。いずれの支援活動においても「非会員」が担当することは少なく, NPO の内部で支援活動が実施されることがほとんどだといえる。

図 7 に示すように, 担当者の専門性は, 「設計 (計約 73%)」, 「施工 (計約 57%)」, 「調査・診断 (計約 42%)」が多い。

また, あくまで回答者の認識であるが, 担当者の活動参加の動機を図 8 に示す。「社会貢献 (計約 77%)」が最も多く, 個人としての利他的な気持ちが動機付けになっていることがわかる。一方, 「本業の業務につながる (計約 53%)」, 「本業に有益な情報の獲得 (計約 32%)」といった本業に関する参加の利点は, 「自己研鑽 (計約 30%)」や「報酬 (計約 25%)」といった個人的な利点をあげる団体よりも多い。利己的な動機としては, 個人的なものよりも本業に関するものの方が強いと推察される。

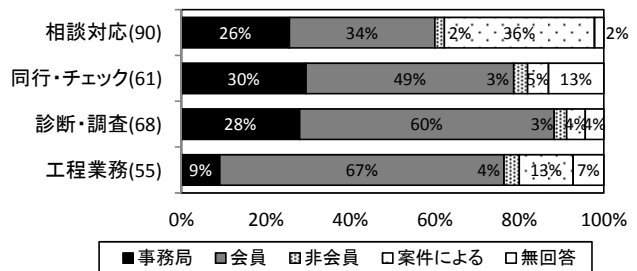


図 6 支援活動項目別にみた担当者

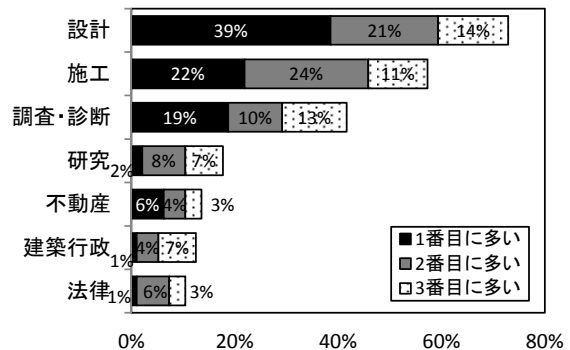


図 7 支援活動の担当者の専門性

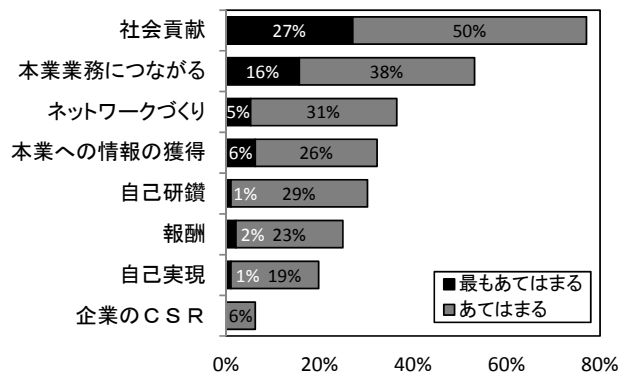


図 8 担当者の活動参加の動機 (M.A)

以上のことから, NPO では, 設計や施工などの専門家が内部に存在し, 社会貢献や本業に関する利点を目的に, 実際に活動を担っていることがわかった。

4-2. 診断・調査および工程業務の質の担保

3-4, 3-5 で示したように, 診断・調査および工程業務においては, 契約の主体が担当者となる場合は少なくない。これは実質的には NPO が居住者に事業者を仲介したと捉えられる。NPO による業務の質の担保が行われな限り, 質の悪い事業者を紹介する危険性もある。そのため, 質の担保は信頼を判断する上で重要と思われる。

業務の質の担保をいずれかの手段で行っているとする団体は 63 団体で診断・調査および工程業務の実施団体 (77 団体) の約 82% を占める。具体的な手段としては, 「担当者に講習受講・資格などの要件を設ける (約 49%)」が最も多い。具体的な要件として, 建築士等の一般的な資格や独自の資格といった資格保有を基準とするものが

多くみられた。また、「担当者に団体への業務報告を義務付ける（約40%）」「業務を事務局もしくは他の会員がチェックする（約32%）」といったNPO内で相互監視を試みるものも少なくない。その他には、「経験・技能を独自に判断」、「NPOの理念の理解」、「顔を合わせる」といった定性的なものもあれば、「風量測定を必須とした計画換気の推進」といった業務の数値化が質の担保につながるという意見もみられた。

以上のことから、担当者の質の担保は、担当者の要件や監視により広く試みられていることがわかった。しかし、それが実際どのように機能しどれだけの効果を持つのかは判断できず、そのためにはさらなる調査を要する。

4-3. 収益

図9に示すように、単独で黒字となる支援活動は多くはない。「診断・調査（約19%）」、「工程業務（約18%）」といった事業者が事業としても実施している活動においては、比較的黒字業務がみられる。第三者という立場を活かした支援活動の方が収益を上げることが困難な状況がうかがえる。

「居住者への情報・啓発（約2%）」、「行政への提言（約3%）」、「相談対応（約4%）」は、特に収益を上げにくいことがわかる。これらは、5-1で示すように団体のミッション実現のために重要と認識されたものである。また、「居住者への情報・啓発」、「相談対応」は、収益性が低いに関わらず、3-1で示したように9割を超える団体で実施されている。実施率が高い活動やミッション実現に向けた活動には、収益性が低いものが多いことがわかる。つまり、NPOは収益を動機としない活動を行っている。

5. 支援活動の位置づけ

ここでは、NPOの支援活動の住まいづくりにおける位置づけを示唆する事柄について述べる。

5-1. ミッション実現のために重要な支援活動

図10に示すように、「工程業務（計約29%）」をミッション実現のために重要視する団体は少ない。工程業務は、従来事業者が事業として行っているものであり、NPOは事業者とは別の立ち位置で住まいづくりに関わろうとしていると推察される。また、工程業務は4-3に示したように比較的収益性があることから、他の支援活動を資金的に支えるために実施されている可能性も推察される。さらに、「同行・チェック（約44%）」、「診断・調査（約

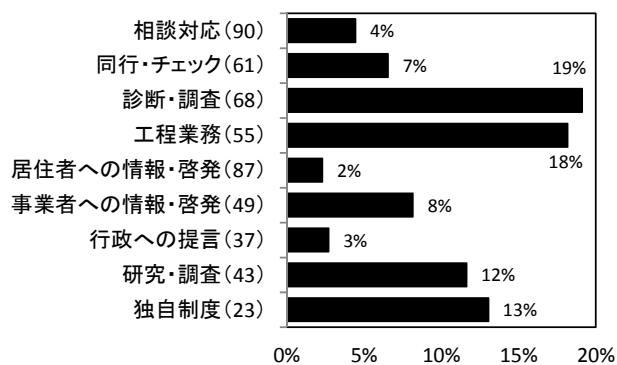


図9 単独で黒字の支援活動

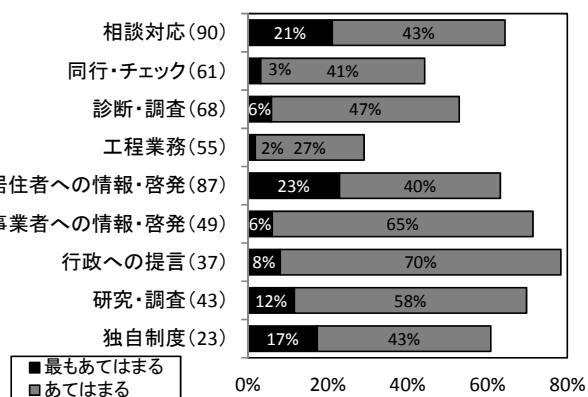


図10 ミッション実現のために重要な支援活動 (M.A)

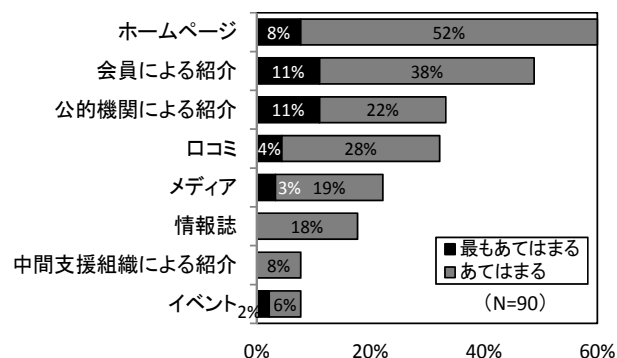


図11 相談の際に居住者が団体を知った経緯 (M.A)

53%)」を重要視する団体が比較的少ない。従って、NPOは居住者の個別の住まいづくりに対する直接的な関与はそれほど重視していないと推察される。

一方、重視されているのは、「行政への提言（約78%）」、「事業者への情報・啓発（約71%）」、「研究・調査（約70%）」である。これらは、居住者が住まいづくりを安心して行いやすい社会に向けた環境整備と捉えられる。住まいづくりに対する直接的な関与よりも、間接的な関与が志向されていると推察される。

5-2. 居住者が団体を知った経緯

図11に示すように相談する居住者が団体を知った経緯は、「ホームページ（計約60%）」が最も多い。例えば、文献6が示すように従来の事業者を探す手段としてホー

ムページ・インターネットは多くはない。相談できる専門家を周辺で見つけることができない居住者が、ネットで情報を探すとNPOと出会う状況が推察される。また、「公的機関による紹介（約33%）」が比較的多いことも、民間企業とは異なる点である。

4-1に示したようにNPOが住まいに関する専門家を内在することを勧奨すると、NPOは居住者と専門家をつなぐ新しいチャンネルを創出する可能性があると考えられる。

5-3. 効果

図12に示すように、支援活動による目指す効果は、「居住者の不安の低減（計約55%）」と「居住者をトラブルから保護（計約47%）」が多くあげられた。多くのNPOが居住者保護の視点に立つことがわかる。「テーマに対する社会的認知の向上（計約46%）」や「よい事業者の育成（計約41%）」といった、住まいづくりを安心して行うための社会環境整備も目指されていることがわかる。

支援活動別の目指す効果を明らかにするために、支援活動の実施の有無により2群に分け、効果を得点化（あてはまるを1点、最もあてはまるを2点）した平均値を比較した。t検定の結果、同行・チェックと独自制度の実施団体は「居住者のトラブル保護」を、行政提言の実施団体は「よい事業者の育成」と「テーマの社会的認知の向上」を、目指す効果として有意に多く選択している。

6. 最後に

本研究の成果として、NPOによる一般居住者の住まいづくりへの支援活動について要約し、以下に示す。

- 1) 多様な支援活動が行われている。事業者と異なる立場による住まいづくりへの関与や、直接的ではなく間接的に住まいづくりをしやすい社会環境整備が志向されている。
- 2) NPOの内部に設計や施工などの専門家が存在し、NPOは居住者と専門家をつなぐ新しいチャンネルを創出する可能性があると考えられる。その活動の質の担保は、実効性はともかく、担当者の要件や監視により広く試みられている。
- 3) 実施率が高い、あるいは、ミッション実現のために重視される支援活動の収益性は低く、収益を動機としない活動が行われている。

今後は、業務の質の担保の実効性などの活動の仕組みをヒアリング調査により詳細に調査し、信頼に値するか

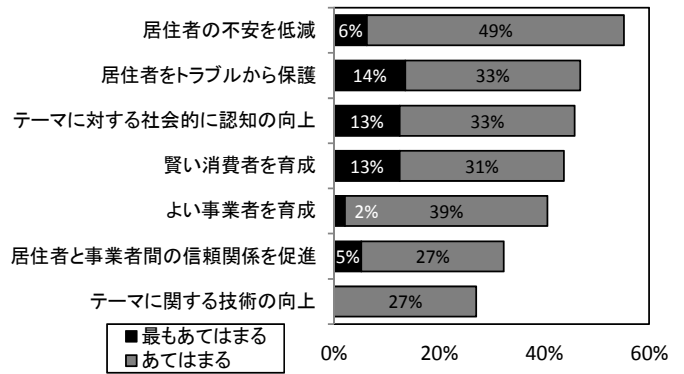


図12 支援活動の目指す効果 (M.A)

を判断するための方策を検討したい。さらに、これらの支援活動の効果を居住者の立場で評価することも今後の課題とする。

謝辞 アンケート調査にご協力いただいたNPOの皆様に謝意を表します。

注釈

- 注1) 文献2, 文献3より、住まいに関連する活動を行うNPOの中には、高齢者・障害者などの社会的弱者を支援対象にしたものや、マンション管理や、NPOが主体となり住宅建設を行うものなどが多いことがわかる。本研究ではWeb調査により上記のことが確認できた場合はそれらを対象外とし、可能な限り対象を一般居住者が主体的に行う住まいづくりに対して表1に示すような支援活動を行っているNPO法人に限定した。
- 注2) 本研究では、設計、施工、不動産仲介を従来の住まいづくりの工程と捉え、それを企業として実施する設計者・施工者・不動産事業者を事業者と呼ぶ。居住者と事業者を住まいづくりにおける当事者と捉え、それ以外の主体を第三者と呼ぶ。第三者として一般の住まいづくりに対する支援活動を行う主体としては、本研究が対象としたNPO法人だけではなく、任意団体、地方自治体やその外郭団体、民間企業などが見受けられる。本研究は第三者による支援に関する研究の第1段階としてNPO法人のみを調査対象としており、その他の主体に対する調査は今後の課題とする。
- 注3) 抽出手順は、①3つのNPO検索ページ（内閣府、各所轄庁（都道府県）の認証状況に関するページ、日本NPOセンターによるNPOヒロバ）にて、「住宅」「住居」「住環境」「住まい（すまい）」の4つのキーワードで検索。②検索された団体の定款（目的・事業内容）、事業報告書、各団体のHPなどで、一般居住者が主体的に行う住まいづくりに対して支援活動を行っていると思われるものを抽出。全国で581団体が抽出された。
- 注4) 文献6によると、新築・リフォーム工事ともに、依頼先を探した方法として「インターネット」をあげる回答者は少ない（それぞれ全体の約5.4%・約8.7%）。

参考文献

- 1) 西岡絵美子, 横田隆司, 吉村英祐, 飯田匡: 個人の住宅管理を支援する市民活動団体の活動の実態—大阪府下で活動する団体を対象にして—, 日本建築学会計画系論文集, 第615号, pp. 165-172, 2007. 05
- 2) 米野史建: 住宅に関連した活動を行う特定非営利活動法人の概況—認証団体の定款等における目的及び事業の記載内容の分析—, 日本建築学会計画系論文集, 第609号, pp. 649-653, 2008. 03
- 3) 米野史建: 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—, 日本建築学会計画系論文集, 第626号, pp. 839-844, 2008. 04
- 4) 趙賢株, 高田光雄: 住情報センターにおける住情報提供の現状と課題—大阪市立住情報センターの事例を通じて—, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集5, pp. 17-26, 2010. 12
- 5) 古川洋子, 平田京子: 戸建て住宅新築時における依頼先探し支援事業のあり方, 日本建築学会学術講演梗概集, F-1, pp. 1417-1418, 2010. 07
- 6) 国土交通省住宅局: 平成19年度住宅市場動向調査報告書, 2007