

別表 1 敷地共同化、コーポラティブ住宅の事例

実施組織 事業名	まち・コミュニケーション みくら5	都市住宅とまちづくり研究会 COMS HOUSE	つなねコーポラティブ住宅建設組合 つなね	NPO FUSION 長池 浄瑠璃
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・1995年1月に震災により神戸市長田区御蔵地区が焼失。 ・被災者支援のボランティアグループ「まち・コミュニケーション」が1996年4月に事務局を開設して住宅再建を検討。 ・1997年に住宅・都市整備公団震災復興事業本部と打ち合わせて事業計画を作成。 ・1998年夏、共同化を希望する地権者が集約化して仮換地指定、2000年に6階建て建物を完成。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1997年千代田区神田で都心居住促進研究会発足 ・2000年、都心に住民を呼び戻すため住宅建設を行おうとNPO都市住宅とまちづくり研究会を設立。 ・同年、4人の地権者の相談を受けてCOMS HOUSEを計画、2002年に竣工。 ・その後、桜ハウス、クレアール神田と敷地共同化の住宅事業を実現。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1996年奈良市で公団賃貸住宅の入居者がコーポラティブ住宅の建設活動を開始。 ・1997年2月に高の原コーポラティブ住宅建設準備会（つなねの会）設立。 ・1998年8月、つなねコーポラティブ住宅建設組合を設立して、99年3月に公団より土地購入 ・2000年3月竣工。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1999年、多摩ニュータウン内の地域活動を行ってきたグループが「NPO FUSION 長池」設立。 ・2000年2月に公団よりコーポラティブ住宅の建設の打診があり、ワークショップ等を開催して入居希望者を集める。 ・2002年に14世帯で建設組合を設立して、公団より土地を購入。 ・2003年9月までに建物の竣工。
事業企画者	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアグループのリーダーは、東京から駆けつけ、現地に泊まりこんで復興支援活動。 ・住宅事業の企画は、長田区真野地区で長年まちづくりコンサルタントを行ってきた専門家や大学の建築教員が支援して実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPO理事長は50歳代後半の建築企画会社社長で、バブル期にはゼネコンに勤務し、再開業事業を担当。 ・NPOの主要メンバーは地元の個人設計事務所、個人不動産業者、研究者、行政職員など。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の中心メンバーは、大学の住居学科の教員2人や住宅・都市整備公団の職員などの専門家。 ・コーポラティブ住宅に精通している建築家を設計者・コーディネーターとして雇用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOの代表者は元サラリーマンであったが地域でのNPO事業を行いたいと活動を開始。 ・住宅事業を担当するNPOメンバーは、新たに集められ、この中の建築家等6名で有限会社を設立して、住宅の設計を実施。
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・都市整備公団（1999年に都市基盤整備公団）のグループ分譲住宅制度を利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体は地権者で構成される建設組合 ・コーディネート業務はNPOと建築企画会社で共同受注。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は公団の民間住宅事業者向け住宅地分譲制度を利用。 ・デベロッパー（住宅開発事業者）が介在しないで、工務店が土地を購入し、建設組合が工事を発注。 ・資金は信託事業方式を利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者グループで建設組合を設立 ・土地は都市基盤整備公団より購入。
住宅戸数	11戸（店舗2）	12戸（事務所、倉庫）	23戸	14戸（2戸建て4棟、集合住宅4戸1棟）
所在地	兵庫県神戸市長田区	東京都千代田区神田	奈良県奈良市	東京都多摩市
写真				

別表 2 高齢者住宅の事例

実施組織 事業名	COCO 湘南 グループリビング COCO 湘南台	MOMO サービスハウス ポポロ	ぬくもり福祉会たんぼぼ グループホーム メゾネットたんぼぼ
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・1996年に高齢者住宅に関心を持つ40歳代から70歳代の女性9名、男性7名でバリアフリー高齢者住宅研究会を発足。 ・グループリビングの企画書を作成し、建設協力者を募集。1998年に地主と協議して事業計画をまとめる。 ・1999年にNPOのCOCO湘南を設立して、完成した建物を一括借り上げて運営を開始。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1989年に家事介護サービスのワーカーズ・コレクティブを組織。 ・1993年に土地の寄付を受けて、社会福祉法人「籐雪会」を設立し、デイケアセンターを建設。高齢者住宅の候補地を探す。 ・2000年に民間企業の独身寮を改修して開設。運営のためにNPOのMOMOを設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1986年に市民講座の修了者により女性問題研究会が発足し、1994年より在宅福祉サービス事業を開始。 ・1999年にNPO法人「ぬくもり福祉会たんぼぼ」となり、2000年に借地上にデイケアセンターを開設。高齢者住宅の検討。 ・デイケアセンターの隣接地を借地して、2003年に高齢者住宅を建設。
事業企画者	<ul style="list-style-type: none"> ・代表者は高齢の独身女性で高校教員、市議会議員を経てリタイヤし、自分の老後のすまいを探していた。 ・研究会メンバーである生協の店舗経営の経験者や建築家、ホームヘルパーなどの専門家が企画を支援する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・代表者は1949年生まれの女性で、神奈川ネットワーク運動に所属して1987年より市議会議員、1995年より県議会議員。デイケアセンターの設立、運営を行って事業経験を積む。 ・デイケアセンターの職員を中心としたメンバーが支援。 	<ul style="list-style-type: none"> ・代表者は1940年生まれの女性で、元中学・高校の教員。専業主婦をしていたが市民講座の講師を務め、在宅福祉サービス事業を開始。 ・活動の支援メンバーである地元工務店の経営者(デイケアセンターの土地を所有、市議会議員経験者)が企画を支援し、住宅の設計を行った。
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・建築工事は地主が発注し、NPOに貸し出す。 ・入居者から370万円の建設協力金(20年償却) ・グループリビングの補助金400万円(国、県、市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOが借り受けて、大規模改修工事を実施。 ・入居金300万円又は330万円(7年償却)で改修費等の事業開設費を賄う。 ・補助金はなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOが借地上に建築して、住宅を所有・管理。 ・入居金は37万円。 ・日本自動車振興会から9000万円の建設補助金。(工事費等の約半額に相当)
運営方式	コーディネーター1人が居住して運営・管理のまとめ役。昼と夕はワーカーズコープに委託して調理(配膳と片付けは入居者)、共用部分の清掃はコープかながわに委託。	常駐している職員により、3食の食事提供。居室内を含む清掃、リネン交換、安全管理、福祉サービス等の手続き代行。	常駐している職員により3食の食事提供、居室内を含む清掃、リネン交換、日中の介護サービス
入居者の月額費用	13万6千円(家賃7万円、食材費3万円、家政費2万円、共益費1万6千円)	17万5千円(家賃2万9千円、食費5万6千円、管理費9万円)	15万円程度(住居費7万9千円、食材費3万円、光熱水費1万5千円、消耗品費3千円、介護費用の自己負担分2万5千円程度)
入居者定員	10人(コーディネーター1人を含む)	42人	18人(9人x2ユニット)
所在地	神奈川県藤沢市	神奈川県厚木市	埼玉県飯能市
写真			

別表 3 ホームレス住宅の事例

実施組織 事業名	ふるさとの会 千束館	スープの会 やまぶき舎	NPO 神奈川県消費者信用生活サポート ハーバー宮前	エス・エス・エス 行徳荘
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・1990年台東区山谷にボランティアサークル「ふるさとの会」として設立、炊き出し、生活相談、娯楽提供 ・1995年共同リビング事業。 ・1997年にホームレス住宅計画案作成。 ・1999年民間借家を借りて定員20名の千束館を宿泊所として開設。 ・1999年NPO法人ふるさとの会、設立。 ・その後、宿泊所を4館に拡大。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1994年新宿駅周辺でホームレス支援のボランティア活動開始、パンや味噌汁を配布し声をかける。電話相談。 ・2000年民間アパートを借り上げて定員3人の宿泊所を開設（おもかげ舎）。 ・2002年、やまぶき舎開設。 ・他に、あかとき舎（定員6人）、上落合荘（定員4人）、北新宿荘（定員4人）を運営（合計27人）。NPO法人ではなく任意団体。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1999年NPO神奈川県消費者信用生活サポート設立、多重債務者の支援。宿泊所を開設するための物件を探す。 ・2001年 川崎市宮前区の元社員寮を改装して宿泊所の開設。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1998年頃より宿泊所事業を任意団体として開始。 ・2000年3月にNPO法人となる。 ・2001年 行徳荘、開設。 ・1都3県で127施設を運営し、入居者は約4000名。職員200名、アルバイト職員250名、2005年度の宿泊所の事業収入は39億円。
事業企画者	<ul style="list-style-type: none"> ・当初から活動の中心となってきたNPO理事長は50歳代後半の元日雇い労務者の労働組合従事者。研究者等がボランティア活動時代から支援。 ・新建築技術者集団の建築家等が住宅改造の技術的支援を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・活動の代表者は当初からボランティアとして参加していた元ソーシャルワーカーの30歳代の男性。 ・他の職員は、山谷で路上生活者問題にかかわっていた女性や社会福祉の大学の卒業生など。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の企画者はNPOの副理事長で、以前は生活クラブ生協神奈川の理事長。 ・NPOの専務理事は、元電機メーカーの労働組合委員長。 ・施設長は生活クラブ生協神奈川の職員で出向によりNPOに勤務。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊所を開設したのは、上野駅周辺等でホームレスが住居できるように空きビルなどを改装して宿泊所としたところ、ニーズが高く、次々に設立してきた。 ・千葉支部の支部長は30歳代、職員には30歳前後の若い人が多い。
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の建物を借り上げ、改修工事はNPOが発注して実施。 ・住宅の改修資金は支援者からの市民債権で調達、家主に家賃支払い。 ・行政からの建設補助金はなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のアパートや1戸建ての借家をそのまま借り上げ、大きな改修工事を行わないで利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・元社員寮を家主に改装してもらい、借り受け ・補助金はなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・17年前に建築した元社員寮をそのまま借り受け利用。
運営方式	入居者が生活保護費等から支払う利用料金により運営。	入居者は生活保護費等から家賃と光熱費を負担、食事は各自で調理。	入居者が生活保護費や年金等から支払う利用料で運営。	入居者が生活保護費等から支払う利用料金により運営。
入居者の月額費用	住居費53,700円、食費・光熱費等の家政共益費78,000円。	ホーム利用料53,700円、食費は入居者が各自で賄うため無し。	家賃53,700円、食事代等の生活費45,000円。	・入居者の負担は、家賃46,000円、水道光熱費11,000円、雑費2,000円。朝夕の食事29,000円。
入居者定員	定員20人（4寝室）	定員10人（内1人は緊急1時保護用）	定員44名（22部屋）	定員74人（居室37室）
所在地	東京都台東区	東京都新宿区	神奈川県厚木市	千葉県市川市
建物形態	木造2階建て。 1階に共同リビング、台所、浴室、事務室 通常の部屋にベッドを入れて利用。	木造2階建て。 1階に共用の食堂、台所、浴室 通常の住宅の部屋を区切ってベッドを入れ、利用。	鉄筋コンクリート構造4階建て 1階に食堂、談話室、浴室、事務所。 1部屋7.5畳大の部屋をベニヤで区切って2人で利用。	鉄筋コンクリート構造4階建て。 1階に食堂、相談室、浴室。 6畳大の居室に簡易間仕切りを入れて2人で利用。

別表 4 民間非営利組織に着目した住宅政策の歴史

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	オランダ・スウェーデン・デンマーク	日本
第1次世界大戦以前 (～1914年)	<p>モデルテネメント</p> <p>1843年 ニューヨーク貧困者生活改善協会</p> <p>1871年 ボストン・コープ建築会社</p> <p>1867年 ニューヨーク州 テネメントの建築規制の法律</p>	<p>モデル住宅建設</p> <p>1844年 首都圏住居改善協会</p> <p>1862年 ピーボディ財団</p> <p>1848年 公衆衛生法</p> <p>1851年 シャフツベリー法(労働者の住宅の最低基準)</p> <p>1875年 職工・労働者住居改善法(地方公共団体によるスラム除去と住宅建設)</p>	<p>1850年 非衛生住宅の衛生課に関する法律</p> <p>1851年 共同住宅シテ・ナポレオン</p> <p>1853年 ミュールーズ労働者住宅団地会社が戸建て分譲。</p> <p>1890年 フランス低廉住宅協会の設立、低廉住宅の建設促進を求める。</p> <p>1912年 ボヌヴィ法で低廉住宅公社の設立</p>	<p>1848年 ベルリン公益建設会社市の縁辺部で住宅建設</p> <p>1862年 シュタインベルト住宅建設協同組合 戸建て分譲</p> <p>1867年 プロイセン政府 公益住宅企業に税優遇等</p> <p>1900年ごろ 公益住宅企業に公的融資</p> <p>1869年 ドイツ公衆衛生協会 公衆衛生上の観点から住宅問題の指摘</p>	<p>1852年 オランダのアムステルダムにハウジング・アソシエーションが設立、労働者向け賃貸住宅建設。</p> <p>1853年 デンマークで医師組合による住宅建設。その後労働者住宅組合などにより住宅建設。</p> <p>1901年 オランダで住宅法を制定しハウジング・アソシエーションに低利融資と税制優遇。その後、急増。</p> <p>1912年 デンマークで労働者アンデルス住宅組合</p>	<p>1899年 横山源之助『日本の下層社会』で東京市内の貧民窟などの状況。</p>
戦間期 (1914～1945年)	<p>1934年 全国住宅法制定(連邦住宅局を設置して、モーゲッジの保証)</p> <p>1937年 住宅法で公共住宅</p>	<p>1919年 住宅・都市計画法により大量の公営住宅建設を開始。</p> <p>1935年 住宅法(ハウジング・アソシエーションの定義)、ハウジング・アソシエーションの全国組織の設立</p>	<p>1928年 シュール法で低廉住宅公社に公的融資、戸建て住宅を中心に大量建設。</p>	<p>1919年～1929年 公益住宅企業、住宅協同組合が2000組織から4000組織に急増。</p> <p>1940年 ナチス政権 公益住宅企業を再編、戦後の住宅建設を準備。</p>	<p>1920年 デンマークでコペンハーゲン非営利住宅協会</p> <p>1923年 スウェーデンで住宅協同組合</p> <p>1933年、38年 デンマークで支援住宅法により非営利住宅協会の住宅建設を補助。</p>	<p>1918年 大阪、東京で市営住宅建設</p> <p>1921年 住宅会社法案 未成立</p> <p>1922年 住宅組合法</p> <p>1924年 同潤会</p> <p>1925年 文化普及会 御茶ノ水文化アパート。</p>
第2次世界大戦以後 (1945年～)	<p>1949年 住宅法で公共住宅の大量建設を企画。</p> <p>1965年 住宅都市開発省 都市再開発事業</p> <p>1968年 CDCの誕生</p> <p>1974年 コミュニティ開発一括補助金(CDBG)、家賃補助の開始</p> <p>1990年 全国アフォーダブル住宅法</p>	<p>1946年 住宅法 公営住宅の大量建設</p> <p>1964年 ハウジング・コーポレーションを設立(ハウジング・アソシエーションの建設費補助)</p> <p>1980年 住宅法で公営住宅の入居者への払い下げ</p> <p>1982年 民間借家への家賃補助</p> <p>1988年 大規模自主的移管(LSVT)</p> <p>1996年 地方住宅会社(LHC)</p>	<p>1950年 適正家賃住宅 HLM 組織に改編、社会賃貸住宅の大量建設</p> <p>1977年 住宅費対人助成</p> <p>1990年 前後 HLM 組織は社会活動アソシエーションと連携して団地改善に取り組む</p>	<p>1950年 第1次住宅建設法で無利子ローンを公益住宅企業等に供給し社会賃貸住宅の大量建設</p> <p>1965年 ドイツ住宅手当法</p> <p>1990年 税制改革法で公益住宅企業の税制優遇の廃止</p>	<p>戦後 オランダでは地方公共団体が住宅建設後、ハウジング・アソシエーションに移管して住宅管理。</p> <p>デンマークでは非営利住宅協会の住宅建設に補助を行って住宅建設</p> <p>1950年 スウェーデンで自治体住宅法人全国連合の設立(SABO)。</p> <p>1993年 オランダで政府融資の返済を免除する代わりに、ハウジング・アソシエーションへの今後の補助を廃止。</p> <p>1994年 スウェーデン自治体住宅法人の税制優遇の廃止。</p>	<p>1950年 住宅金融公庫法</p> <p>1951年 公営住宅法</p> <p>1955年 日本住宅公団法</p> <p>1998年 NPO法</p> <p>2004年 都市再生機構</p> <p>2007年 住宅金融支援機構</p>

別表 5 欧米と日本の民間非営利組織の比較、提案

	欧米の民間非営利組織	日本の民間非営利組織	提案
人・組織	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方自治体が出資や役員を出している民間非営利組織 フランス HLM、イギリスの公営住宅移管によるハウジング・アソシエーションなど。 ・ 市民や専門家等が自発的に設立した民間非営利組織 アメリカ CDC、イギリスの伝統的なハウジング・アソシエーションなど 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大正期に地方自治体が出資や役員を出している住宅会社 経営が発展しないで消失。 (近年の第 3 セクターも行政からの経営の独立性に問題が多い。) ・ 市民や専門家等が自発的に設立した民間非営利組織 各分野で活動を発展させつつあり、住宅事業等に精通している 専門家が支援している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的組織等から独立した専門家による民間非営利組織 日本の場合は、公的組織の関連組織は経営の独立性が妨げられやすい。 ・ 地域の特性に応じた住宅事業の展開 自主的な組織とすることで、行政の規制を受けずに地域のニーズに応じて様々な工夫をした事業が可能となる。
公的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地 公有地を安価に提供(イギリスやアメリカの公営住宅跡地など) 土地の評価額を下げて提供(イギリス、ドイツなど) ・ 建設資金 イギリスは、ハウジング・コーポレーションが 6 割程度を補助。 アメリカは、税控除により半額程度を補助。 その他の諸国では、廃止される傾向にある。 ・ 公的融資 アメリカでは、州の住宅信託基金などから融資。 オランダなどのその他の諸国では、民間融資が主流になる。 ・ 行政サービス委託 低所得者向け住宅や高齢者住宅、ホームレス事業では、公的組織に代わる事業者として、民間非営利組織を優遇して活用。 ・ 税制支援 民間非営利組織への寄付や投資を広範に税控除している。 ・ 家賃補助 家賃補助制度があるため、民間非営利組織は低所得者向けの社会住宅を供給しても収入を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地 民間非営利組織の住宅事業への支援はない。 ・ 建設資金 公的補助はごくわずか。福祉施設の場合も廃止の方向。 ・ 公的融資 現在はなし。社会福祉法人や民間が経営するグループホームに対しては、独立行政法人の医療福祉機構が低利融資を行っている。 ・ 行政サービス委託 高齢者グループホームでは生活保護や介護保険の制度を利用しているが、民間企業と民間非営利組織は同列で事業。 ホームレスの宿泊所事業は、行政は NPO を優遇。 ・ 税制支援 ごく一部の認定特定非営利活動法人に対する寄付しか所得からの税控除の対象とならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公有地を活用しての事業 定期借地制度を利用するなどして地方自治体の政策的に適合した住宅供給などを行う。 ・ 公的融資 民間非営利組織の住宅事業に公的融資を行えるように制度支援を行う。現行の住宅金融公庫の都市居住再生融資などを拡充して、事業実績の少ない民間非営利組織に事業融資する。 ・ 行政サービスの委託を受ける形で、高齢者住宅やホームレス住宅などの住宅事業を拡大する。 ・ 公的住宅管理業務への民間非営利組織の参入 小規模な公的住宅の管理等を受託して業務機会を拡大する。 ・ 税制支援 寄付が税控除の対象となる民間非営利組織の範囲を拡大する。 ・ 家賃補助制度の導入 民間非営利組織による低所得者向け住宅事業が可能となる。
民間支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間からの寄付 イギリスやアメリカではフォード財団やピーボディ財団などの民間非営利組織や企業、個人からの多くの寄付金がある。 ・ 民間企業や他の民間非営利組織との連携 イギリスやアメリカの公営住宅団地建て替えて、民間非営利組織は民間企業と連携して、所得階層の混合を図っている。 住宅事業の民間非営利組織が福祉サービスの民間非営利組織等と連携して事業を行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間からの寄付 企業や個人からの寄付は極めて限られている。 ・ 民間企業や他の民間非営利組織との連携 コーポラティブ住宅では民間企業との連携が見られ、高齢者住宅では他のサービス事業者との連携が見られる。 ・ 民間土地所有者 自己所有の土地を有効に利用したいとする地主の土地を利用して、高齢者住宅等を実施 ・ 市民バンク 市民が出資して銀行を作り、運営費程度の小額ではあるが、民間非営利組織に融資をしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間非営利組織相互間や民間企業と連携しての共同事業 食事サービスや介護サービスなど、それぞれが得意とする業務に専念した民間非営利組織と連携して、生活支援を含む住宅事業を実施。 民間企業と連携して事業機会の拡大をする。 ・ 民間土地所有者との連携事業 1 人住まいの高齢者の自宅を高齢者グループホームに建て替えるなど。 ・ プロジェクト融資、ノンリコースファイナンスの導入