

2.3.4 目的による性質の違い

次に、イギリス、アメリカ、デンマークの住宅関連NPOを、目的が公益的か互助的かという視点で、わが国の住宅関連NPOの活動と比較してみたい。

イギリスのHAやアメリカのCDCなどは、低所得者・高齢者や単身世帯、マイノリティ、ホームレスなどに対して多様な所有関係・様式の住宅を創出・供給し、コミュニティの維持再生・活性化事業を展開している。これらは、公共性の高い分野でありながら、既存の行政による活動では十分に対応することが出来なかった多様なニーズへのNPOによる対応といえる。つまり、公益的な性質が強い住宅関連NPOといえよう。わが国の場合、このような取り組みは行政が主体となって取り組んできたし、現状もその基本的な枠組みは変わっていない。しかし、東京や大阪などの都市圏では、ボランティアによる草の根活動とともに、NPOがホームレスのためのサポーターハウス提供、地域再生など重要な役割を果たしつつあり、その活動は注目されている。

また、互助的な性質としては、デンマークの住宅関連NPOが代表的な例である。居住者が互いに協力して住宅の確保・改善を目的として活動し、コーポラティブハウジングやコレクティブハウジングを推進している。わが国の場合は、1970年代から主に都市圏の住民によって、集合住宅などで、数は多くないが着実に実績が積み重ねられてきた。

こうしてみると、日本の住宅関連NPOは、公益的、互助的のどちらの側面においても活動してきている。それは、わが国の住宅政策においてNPOが組み込まれることはなかったため、行政のあと押しによる一定方向の事業の発展が生じず、特定の性質付けがなされなかったことが理由だと考えられる。とはいえ、NPOの活動の本質としては、ミッションをどこに置くかという差異はあるが、実際には公益的でもあり互助的でもある。今後は、こうした広い範囲での活動が、行政の支援を得て、生活者の多様な暮らしのニーズに応える形で成長していくことを期待したい。

2.3.5 まとめ

以下、海外事例からみてとれる、取り巻く環境の違い、得られる示唆を整理する。

① NPOが対応しているのは、一般的な世帯というよりも、低所得者、高齢者などの特別なニーズ、アフォーダブル住宅へのニーズが多いこと

② 行政や自治体がNPOと連携して住宅供給事業に取り組むよう法律で位置づけられていること

③ 住宅関連NPOに対しての補助金や融資・税制面での優遇、公的な資源の優先的提供などの支援が手厚くなされていること

④ (主にアメリカ) 制度的支援を背景にNPO・行政・企業・金融機関・中間組織・コミュニティ財団等の多様な主体がパートナーシップを形成し、ビジネスとして活発化されていること

⑤④でみられるビジネス化は、資金の出所(各種パートナー)への責任、コミュニティへの責任など、多くのステークホルダーへの責任を求められるジレンマを抱えることになったこと

⑥ (主にデンマーク) 住宅関連NPOによる住宅は、入居者民主主義を基本とし、居住者によって自発的な運営・管理、全国ネットワークによるサポートがなされていること

日本では住宅関連NPOによる住宅・まちづくりは始まったばかりである。しかし、中にはすでに公的補助を使用し、民間の財団、企業との関係を強めている団体や、事業性を強めれば強めるほど多重のジレンマが付着することを経験している団体もある。海外の事例を考察する上では、住宅事業の技巧、官民の援助などの取り巻く環境の違いだけではなく、NPOだから実現できたこと、その成し遂げたことの意味にも着目すべきであろう。

2.4 小括 ～先行研究からみる住宅関連NPOのK S F (Key Success Factor) は何か～
ここまで検討してきた住宅関連NPOに関する内容について以下に整理してみる。

まず、NPOについて、本論における定義と先行文献における類型の分類を検討した。分類については、谷本(2002)によるものを取り上げ、①慈善型、②監視・批判型、③事業型についてまとめた。中でも、事業型NPOについては、そのメリット、課題、評価について検討した。メリットは、助成金、寄付への依存が弱まり、自主財源による財務の自立化、安定化であった。課題は、ビジネス志向による信頼の低下、寄付の減少などであった。評価は、パフォーマンスの有効性と効率性によって計り、アカウントビリティの明確性が重要であると判った。

次に、住宅関連NPOについて「住宅関連」「住まい」の定義をし、現況の概要として、内閣府のデータベースより住宅関連NPOと想定できる認証団体の数量を調べた。さらに、住宅関連NPOについての先行文献、報告など、わが国における研究動向を概観し、既往文献による分類を検討した。分類については、松本(2003)によるものを取り上げ、「ミッション」という視点で、①住まい・まちづくり型、②福祉型、③その他型、或いは、「活動内容」という視点で、①ハード型(事業型)、②ソフト型(非事業型)、という二方向からの分類について整理した。また、住宅関連NPOの歴史経緯を俯瞰した後、現状の多様な活動を以下の項目にまとめた。①コーポラティブハウジングと地域福祉活動、②高齢者のグループハウス、③コレクティブハウジング、④被災地復興活動、⑤まちづくりNPO、⑥情報系住宅関連NPO、⑦サポーターハウスと地域共生。こうした広範な活動に取り組む住宅関連NPOの特性について、「非営利性」「地域性」「まちづくり性」「参加性」「協働性」「プロジェクト性」「柔軟性」「理想性」を挙げた。現状の課題としては、①資金調達力、②参加者の獲得と維持、③事業マネジメントのシステム化、④信用力、⑤行政との連携構築、を挙げて検討した。

さらに、住宅関連NPOにおいて先進している海外の事例を検討した。イギリスでは、NPO組織であるHAが、行政の後押しもあり、アフォーダブル住宅の供給においてすでに重要な役割を果たしている。近年では、住、福祉、生活改善などを包括したコミュニテ

ィ再生にも活動を広げている。アメリカでは、CDCがHAと同様な活動で広く実績を重ねている。特徴的なのは、そうした住宅関連事業を、行政、民間、インターメディアリーなど、多様な主体とパートナーシップを組んで行なっていることである。また、ビジネス化が進み、そうした主体への責任とコミュニティへの責任の両立というジレンマに直面している現状もある。デンマークでは、賃貸住宅の半数近くをNPO住宅が占めるほど普及している。その供給、維持管理、活用において「入居者民主主義」を掲げて、居住者自身が自主的に取り組めるよう行政のサポートも整えられていた。

海外事例の注目すべき点は次のようになった。①アフォーダブル住宅のニーズへの対応が基本であること、②行政とNPOの連携が法律で定められていること、③補助や優遇施策が手厚くなされていること、④多様な主体とパートナーシップを持ちビジネスとして活発化されていること、⑤ビジネス化が多様なステークホルダーへの責任を生みジレンマを抱えていること、⑥居住者の自主性を基本に置きそれをサポートする環境が整っていること。

こうしてみると、わが国におけるNPOによる住宅事業は、諸外国の実績に比べて、数、ボリューム共に乏しい。住宅供給の新しいセクターとしては未だ確立されていないといえよう。とはいえ、幅広い分野で、様々な活動をフレキシブルに展開しており、その多様性やアイデアの豊富さには注目すべきものが多い。また、NPOならではの特性である、「まちづくり性」「参加性」「協働性」「柔軟性」、タテ割りではなくヨコの繋がりである「プロジェクト性」などを活かして、既存のセクターが応えられていない社会的ニーズに対応し、実績を積み上げつつある。さらに、策定されて間もない「住生活基本計画」においてもNPOの役割は期待されており、それはこれまでの活動を前向きに評価された結果ともいえるだろう。課題としては、資金調達力の弱さ、信用力の乏しさ、事業マネジメントの脆弱性など多くあり、いずれも一朝一夕に解決できるものではない。しかし、住宅関連NPO自らの改善への取り組みと、行政、民間による補助、支援策によって大きく発展する可能性を有していると考えられる。

以下、本章の結びとして、これまで検討した内容を踏まえ、先行文献からみてとれる住

宅関連NPOのKSF（Key Success Factor）、成長のための留意点をまとめる。

まず、組織の内部環境に対して求められる点である。

①住に関連する新たなニーズへの対応とウォンツの発掘

- ・既存の公的セクター・民間セクターが応えられなかった点にフレキシブルに応える
- ・コミュニティ密着だから得られる貴重な情報を活かした新しいサービスを開発

②地域マネジメント・地域再生に携わる

- ・住宅の供給、福祉、安全、生活向上など地域の複合的なニーズに対する、部分的、或いは、包含的なソリューションを提供する
- ・コミュニティ密着のNPOだからできる「住環境づくり」「まちづくり」を提案

③ミッションと事業化の両立

- ・組織が自立して活動するための財源として、事業化による収益の確立
- ・事業とミッションが乖離しないようにバランスに配慮する

④ボランティアと組織マネジメントの両立

- ・活動を次の世代に引き継ぐための組織マネジメント構築は必須
- ・NPOならではの自主性、自発性を損なわぬよう配慮する

⑤活動のアカウンタビリティの徹底化

- ・活動の内容を具体的に、且つ、積極的に開示する
- ・可能な限り客観的な視点・方法で、その有効性・効率性の評価をし、開示する

次に、外部環境に対して求められる点は次のようまとめられる。

①NPOを第3のセクターとして法制度の中に位置づけ政策的支援を行う

- ・資金補助・広報支援など、住宅関連NPOの事業を裏付ける制度を新たに確立する
- ・セクター育成のために、活躍の場、事業機会、社会的アピールの場を設ける

②NPO、行政、民間の多様な組織とのパートナーシップを促進する法の整備

- ・NPOによる地域起点のアイデアを、公的機関や民間企業の資金を活用して実現することによって、新しい情報・ノウハウの集約など住宅供給施策の発展につながる

- ・ N P O と連携したプロジェクトに対して一定の条件の下で融資・税優遇を図るなど、経営資源の少ない N P O の住宅事業を支える融資、住宅投資の促進化をはかる

③税制優遇の実現

- ・ N P O の収益事業及び寄付への税控除制度活用的一般化
- ・ 寄付文化を活性化するであろうし、助成制度にあてはまらないミッションの実現においては、税控除分はフレキシブルに活用可能である資金になる

④生活者意識、コミュニティのニーズに対応する政策体系へ

- ・ 地域開発（Community development）として、ソフトとハードが一体となった概念による総合的な住まい・まちづくり政策、補助金制度をつくる
- ・ 地域の現場において、N P O の自立と適切な権限を保障することが重要で、まず、地方自治体にその自由な活用を認める

上記、内部環境、外部環境に求められることを眺めると、これからの住宅供給、また、住まいを含む地域コミュニティを支えるのは、行政、自治体、N P O、企業のパートナーシップに懸かっていると考えられる。そして、その中心にあり、生活者と最も密着しているのは N P O である。住宅関連 N P O は、住にまつわる様々な課題解決に住み手の立場に立って取り組み、自立と共生の暮らしを実現する、第 3 の住宅供給セクターという重要な役割を今後担うべきであると考えられよう。