

## 第4章 事例分析

### 4.1 本章の構成

本章では、第3章で設定した分析の枠組みに基づいて事例分析を行う。まず、各団体の概要を記す。次に、以下の事業マネジメントの各視点に対して考察を加える。「スタッフの安定性、組織の継続性（を高める）」、「アウトカムズ指標の適切な設定」、「財政の健全さ、資本の有効活用」、「定期的な有効性の評価・計測可能な目標とプロセスの明確化」、「情報のオープン性・コミュニケーションの積極性（を高める）」「K S F（成功要因）」「今後の展望と課題」。事例間の類似点、関連性などを踏まえた上で分析を進める。その後、総合分析として、仮説の検証、N P Oによる住宅関連事業の成功モデルの検討を行う。

### 4.2 事例団体の活動概要

#### 4.2.1 特定非営利活動法人 家づくり援護会 （付録4）

##### （1）団体の目的と設立の経緯

家づくり援護会は、平成13年に特定非営利法人として設立された。活動の目的としては、以下の3つを掲げている。①家を建てる人を専門家の立場から支援する、②家づくりにともなう諸問題解決のための第三者機関として機能する、③家づくり専門技術者としての社会的責任を果たす。設立の背景は、欠陥住宅、ずさんな契約にともなうトラブルが増加している中、家づくりの知識も経験も乏しい需要者のために、第三者の視点で家づくりを支える組織が必要という思いがあったとしている。実際に、わが国の住宅建築において第三者視点の提供は希薄であったため、そのニッチを狙ったものともいえる。

##### （2）組織概要

理事長は街づくりコンサルタントであるK氏、専務理事として一級建築士のU氏、その他に、建築士の資格を持つ7人の理事に加え、監事として税理士が加わっている。

会員は、各種のボランティア活動をはじめ、家づくり援護会の活動を実施する人材であり、全国約80名の専門家が登録している（2007年1月時点）。さらに、賛助会員としては、施工業者会員と、その他の業種の一般賛助会員の2種類で、約120社が登録している。

### (3) 活動概要

主な業務としては、①家づくり相談、②設計サポート、③契約サポート、④欠陥住宅予防検査、⑤新築・中古住宅診断、⑥家に関する調査・測定、⑦設計教室、講演などのセミナー実施、⑧推奨施工業者の紹介、⑨住宅にまつわる書籍の著作となっている。

活動のためのコミュニケーションの手段としては、ウェブサイトを活用しており、相談窓口、告知、推薦業者の紹介、業務情報など、団体の活動内容はここで把握することができる。また、各種相談の申し込みとしては、オンラインに加え、ファックス、電話、郵便、相談会など、様々な方法で受け付けるとしており、ユーザビリティは高い。

家づくり相談の実施内容としては、無料相談と有料相談に別れる。無料相談は、一般需要者に対して、住宅建築、購入、不具合、トラブル各種にまつわる相談、行政・NPO・市民団体などに対しては、家づくり相談会の実施も受け付けている。いずれしても、30分以内の相談はすべて無料、それ以上は有料としているので分かりやすい。

また、家づくり援護会の著作による書籍は多く、すでに5冊の住宅関連書籍を出版している。中でも「建てる前に読む本」は増刷を重ね、団体のPRとして効果を発揮している。

#### 4.2.2 特定非営利活動法人 コレクティブハウジング社 付録5)

##### (1) 団体の目的と設立の経緯

「コレクティブハウジング社」の母体は、1994年に活動を開始したALCCという研究団体である。ALCCは、既成の家族概念、住宅概念、福祉概念にとらわれないオルタナティブな暮らし方、住まいづくり、まちづくりを研究する活動グループであった。その活動の中で、現実的にコレクティブハウスの実現が動き始めたことから、平成12年にNPOとして設立された。コレクティブハウジングとは、それぞれが独立した専有の住居と、居住者全員で使ういくつかの共有スペースを持つ、生活の一部を共同化する住まい方である。血縁にこだわらない、広く豊かな人間関係の中で暮らすことを目指している。

##### (2) 組織概要

代表理事はまちづくりの専門家であるK氏である。理事は、代表理事を含んで七名であ

り、その内三名はコレクティブハウジング社のコーディネートした物件の居住者である。会員数（2007年1月現在）は、正会員34名、居住会員42名、サポート会員142名、居住グループ会員2団体、賛助会員2社となっている。

### （3）活動概要

主な事業内容は、①企画開発・運営、②普及・啓発、③調査・研究である。

まず、企画開発・運営事業においては、コレクティブハウジング事業の企画、居住者コーディネート、居住者グループの育成、設計、運営支援のワークショップなどである。実現例としては、コレクティブハウスの第一号である「かんかん森」プロジェクトがある。かんかん森は、年齢にして0才から80代までの多世代38人が暮らす自主運営自主管理の賃貸住宅で、各戸の居住空間と豊富な共有スペースを備えている（設備を備えた大きな台所、多目的に使える大食堂やリビングルーム、屋上菜園、工作テラスなど）。

次に、普及・啓発事業としては、居住希望者向け、或いは事業者向けのセミナー・見学会・ワークショップの開催、出版、ビデオ制作などを行なっている。

そして、調査・研究事業としては、行政や財団からの委託調査研究・助成調査研究などを行なっている。例としては、高齢者の多様な住まい方支援調査・検討委託、コレクティブハウジング事業推進の意義と課題の調査検討といったものがある。

#### 4.2.3 特定非営利活動法人 フージョン（夢見隊）付録6

##### （1）団体の目的と設立の経緯

フージョンの活動は、フージョン長池として、多摩ニュータウン南西部の長池公園を中心に、住民の暮らしを支援する活動から始まった。それを基盤に、多摩ニュータウン全体に活動範囲を広げるものとして、2003年1月に法人登記されたのがフージョンである。その中で、夢見隊は住まいづくり支援事業を担うチームと位置づけられている。

フージョンの活動は、住民の一人ひとりの暮らしの満足を高めるための活動を積極的に展開し、現在の主な活動内容は以下のようになる。①地域活性化支援、②広報支援、③住宅支援、④教育支援、⑤インターネット環境整備支援、⑥環境・リサイクル支援、⑦地域

資源を活用した交通支援。この他にも、地域におけるイベントの開催、安全な食を提供する目的のコミュニティレストランの開発など、多方面にわたって事業を行なっている。

## (2) 組織概要

理事長は、責任を持って地域活動に携わりたいという思いから、企業を退職し、フージョンの専任者となった T 氏である。住まいづくり支援事業「夢見隊」の中心的人物は U 氏である。フージョンの賛助会員であり、都市計画コンサルタント会社を自営している。コーポラティブ住宅の実現においては、リーダー、コーディネーター、マスタープランナーとして、プロジェクト全体を牽引した。夢見隊にはその他に、1級建築士、土木、造園などの多摩ニュータウン在住の専門家スタッフが 6 人参加している。

## (3) 活動概要（夢見隊）

夢見隊は、「あったらいいなこんな街、こんな家」という、多摩ニュータウンにおける、夢の家づくりを支援していこうとする組織である。多様化する住宅ニーズを、コーポラティブ方式で実現するとしている。コーポラティブ方式とは、住宅の購入を考えている人が集まり、共同で土地を購入し、時間をかけて話し合いながら、自分たちの思いを反映した住宅地の創出と、住宅を建てる方法である。実績としては、一号目「ヴィレッジ浄瑠璃 14 (14 戸)」が 2004 年に完成、現在、二号目、三号目の企画が進行中という。

また、夢見隊のコーポラティブ住宅の提案には、以下のような特徴がある。①共同購入による原価での割安な土地取得、②透明かつ納得のいくコスト、③自由設計を基本とする自分らしい住まいづくり、④豊かな共用空間、⑤環境共生に対する取り組み。

居住希望者の関わり方としては、「家を買う」という発想ではない。「自分たちの手で自分たちらしい豊かな住環境・住まいを作る」という発想である。その推進、サポート、コーディネーションを、専門家として「夢見隊」スタッフが行なうのである。

### 4.2.4 特定非営利活動法人 ふるさとの会 付録 7)

#### (1) 団体の目的と設立の経緯

ふるさとの会は、路上生活者などの生活困窮層を主な支援対象者とし、宿泊所の設置運

営による住居保障、地域生活へと移行した後のアフターケア、稼働年齢層への仕事づくりなどを行なっている。活動は、1990年に「ボランティアサークルふるさとの会」としてスタート、1999年に特定非営利活動法人の認証を取り、法人格を得た。

現在の主な事業内容は、次の通りである。①宿泊所事業：住居を失った方の生活を支援するための居住施設の提供、②地域生活支援事業：就労自活の展望が無く、生活保護などを利用して生活している方への自立支援、共同リビングの提供などを行う、③介護事業、④就労支援事業：就労自立を目指す日雇い労働者、ホームレスなどに対して仕事の斡旋。その他に、ホームヘルパー養成事業、地域再生への提案事業などにも取り組んでいる。

## (2) 組織概要

理事長のM氏は、ボランティアサークルふるさとの会の創始者であり、NPO団体認証後もリーダーシップを執り、多くの職員、ボランティアを率いている。現在、職員数は、常勤、非常勤合わせて111名の規模に成長している(2007年1月現在)。組織の構成としては、理事会の下に、管理スタッフ、企画営業部、事務局があり、管理スタッフの下に、4つの事業部(宿泊所事業、就労支援事業、地域生活支援事業、介護事業)がある。

## (3) 活動概要(宿泊所事業：サポーターハウス)

宿泊所の事業活動は、基本的にホームレスに住生活を提供し、自立援助を行い、再度、地域の中で暮らすことが出来るための手助けをすることである。利用者の多くは、他の施設、路上、病院などから来る。病院からの入所とは、医療的には入院の必要がないにもかかわらず、住居、家族、仕事などが無いために、受け皿として医療機関が利用されるといいう「社会的入院」者である。したがって、宿泊所のサービスは、住居の提供に加え、服薬管理や介助、救急対応を含め、24時間365日、ヘルパーを配置して、利用者の住生活全体を支援していくことが主な業務になる。そして、自立支援業務によって、地域社会の中で安定した住居と生活を得て、社会の中で再び自分の尊厳や居場所を取り戻すことを支援していく。また、広めの共同リビングを設け、他施設やドヤ、アパートなどで暮らしている人たちにも開かれた、地域のコミュニケーションの場としての機能も果たしている。