

精神障害者向けの賃貸住宅の供給促進方策に関する聞き取り調査を行った。聞き取り調査はグループホームの責任者あるいは世話人に行い、実施時間はおおむね1時間～2時間である。

③インターネット情報検索による民間賃貸住宅の空室調査：インターネットによる賃貸住宅情報の検索機能を用いて、賃貸住宅の空室状況を把握した。対象地域は、大規模な精神科入院病棟のある国立精神・神経センター国府台病院のある千葉県西部およびその周辺地域と、今回聞き取り調査を行った不動産業者のある東京都東部地域である。実施時期 2007年2月（報告書のデータは2月26日～28日の検索結果）。

④外国人向けの民間賃貸住宅入居支援策の動向に関する文献・資料の収集、聞き取り

表1 聞き取り調査の対象者の概要

調査対象	記号	所在	調査年月日	会社または法人の概要
不動産業者	A	千葉県北西部	2007年 1月25日	都心近郊の駅前に立地。不動産業のほか設計・リフォーム・施工等、幅広い業務を行っている。社会貢献活動にも積極的に参加。
	B	千葉県北西部	2007年 1月25日	都心近郊の駅前に立地。宅建協会支部の役員。古くからある地元の不動産業者。
	C	東京都東部	2007年 2月8日	都心の駅前に立地。大手不動産店のネットワーク店。グループホームFの紹介。
精神障害者グループホーム	A	千葉県北西部	2007年 1月18日	NPO法人。千葉県内で作業所、精神障害者向けグループホーム1棟、作業所、電話相談等を行っている。
	B	千葉県西部	2007年 1月30日	NPO法人。精神障害者向けグループホーム6棟、リサイクルショップ、給食センター、カフェ等を運営。
	C	東京都東部	2007年 2月6日	NPO法人。ホームレス支援が主体。自立支援センター、精神障害者グループホーム、地域活動支援センター等を運営。
かながわ外国人住まいサポートセンター		神奈川県横浜市	2006年 12月21日	NPO法人。神奈川県、川崎市、横浜市、業界団体、民族団体、外国人支援NPO・NGOによる協議会が検討して開設。多言語対応の住宅相談窓口を開設し不動産業者を紹介。

(倫理面への配慮)

本研究は主として精神障害者の住居確保に関する聞き取り調査を行い、住居確保に必要な方策を明らかにするものである。聞き取り調査では賃借人やグループホーム入居者の疾病や生活の状況等に関する部分が

調査：先行している外国人向けの賃貸住宅入居支援策について文献・資料等を収集、整理し、取り組みの現状を把握した。また補足的に、かながわ外国人すまいサポートセンターに聞き取り調査を行った。聞き取り調査はNPO法人の事務局長に行い、実施時間はおおむね1時間である。

聞き取り調査の対象者の概要は以下の表1の通りである。なお各グループホームの住宅および生活の概要がわかる事例シートを別途まとめた。そのほか東京都内および大阪府の2つの精神障害者グループホームにも聞き取り調査を行ったが、これらについては事例シートのみの紹介とする。

あり、協力を得た不動産業者や施設の担当者の発言を公表することで、結果として聞き取り調査に協力した者に不利益をもたらす可能性がある。このため、報告書の作成においては、不動産業者およびグループホームが特定できないよう、名称や立地等の

記載は伏せることとした。また記述の内容および報告書への掲載の可否について、調査対象者に確認し、同意を得た。

C 研究結果

1 不動産業者からみた精神障害者への賃貸住宅の供給について

不動産業者に対して精神障害者向けの賃貸住宅の供給に関する聞き取り調査を行った。それらの内容を要約して以下に記す。

1) A不動産（千葉県北西部）

①精神障害者向けに賃貸した既存の事例

・日中のデイケア的な場所として、マンションの1室を紹介した。15人前後の人が利用。保護者のような人が3人ぐらいついで活動している。

・貸主へはそのまま説明した。賃借人はA不動産の知り合い。最終的には不動産業者で責任をとると言い、理解してもらった。

・生活保護世帯からの依頼はあるが、精神障害者からは他にはない。不動産屋は障害者が直接相談する所ではないのではないかと。役所等からの相談も来ない。

②精神障害者に住宅を賃貸する際の課題

・貸す、貸さないは貸主の判断。一番怖いのは、火事や水漏れの時に適切な場所に連絡ができるか。普通の人でも水漏れはあるが、連絡がとれるかどうかのことが大事。建物を傷めるのは貸主が嫌がる要因になる。

・住居内で亡くなるなど、安否の確認も貸主が心配する場合がある。入居者と保証人など緊急連絡先をしっかりとらせる。ここに連絡すれば何とかしてくれるという所がほしい。

・貸主も近くなれば良いが、遠くの人がいる。

・貸主にとっては家賃がきちんと入ってくるかどうかのことが大事。外国人にも貸すが日本人の保証人を頼む人が多い。払えない時のために保証協会に入ってもらおう。

・ゴミの問題も大きい。出す時間や分別な

ど。

・福祉に理解はあっても、採算を度外視となるとどうか。状況次第だろう。普通のアパートで金銭を儲けることよりもこういうことに賛同してくれる人がいるかどうか。

③賃貸を促進する条件等

・一棟の借り上げなら可能かもしれない。一定の期間、確実な家賃収入が得られる。入居者同士のトラブルもないのではないかと。

・借り主から「この子はこういう癖があるが決して悪いことはしない」などの説明があったほうが、いきなり引っ越して来るよりよい。地域の町会長等にもあらかじめ説明して巻き込む。何かの時に、個人あるいは連絡先に責任があるのかを話しておいたほうがよい。

・緊急通報、消火設備などがあれば、ある程度は解決できる。火災保険も義務づける。ある程度は保険でまかなえる。今までの経験で火災になったケースはない。火を使えない設備投資ができればそのほうが安心。ただしそれにより資産価値があがるとは思えない。

・市内に24時間の連絡先があれば安心。精神障害者は自分で連絡ができるのかどうか。

・古いものは今後入居率が悪くなるため改装してデイケア等に対応できるようにすることもある。1棟8世帯分で何年間という契約。

・場所、古さ、構造が空家の状況に関係する。木造は改装や補強がしやすい。古いと補強の問題もある。築15～20年など古いもの。駅から歩いて20～25分など遠いところ。川沿いや林の中などが空室が多い。条件の悪い所の貸主に相談するやり方がある。この相談は貸主には悪い話ではない。

・リフォームの費用負担をどこがもつか、借り終わった後にどのように戻すかが問題。それを決めておく必要がある。

・利点もある、色々な利点を貸主に納得し

て貰えるとよい。

・賃貸の収支をシミュレーションをするのであれば、管理会社から貸主に持ちかけるのがよい。

・個人の依頼というより、国の支援があるという形のほうが取り組んでもらえる。

④不動産業者が可能な支援

・水漏れなどは仕事であれば不動産業者も対応できる。

・協力してくれる貸主を捜すのは大変。不動産業者に直接足を運び説明して、貸主に紹介してもらう。

・各々の不動産業者では自分のところで管理している物件しか紹介できない。中には会社を通さずに個人で管理している人もいる。管理会社の名前を電話で聞くなどができる。

2) B不動産（千葉県北西部）

①精神障害者向けに賃貸した既存の事例

・市内のNPO法人に1棟貸しをしている。親が経費を出し合い、常時付き添っている。理事長がしっかりしているので苦情はない。離れた一軒家のため近所も特に反対など言わなかった。時々大きな声を出すことはあるが問題ない。

②精神障害者に住宅を賃貸する際の課題

・どのような精神障害なのかが気になる。病気の程度が問題。

・貸主は100%嫌がる。精神障害者を入れて近所に噂が流れるのが不安。

・近所の人でも嫌がる、単純に心配。犯罪までは行かなくても何をするのかわからないというのが心配。精神障害者の人のことが一般の人にはわからない。わかるまでは時間がかかる。本人に来てもらうとよい。

・アパートの一室だけを賃貸するのは難しい。4室なら4室全部を精神障害者に貸す方がよい。他に住人がいないほうが貸しやすい。

・一人暮らしの場合は難しい。

・火の元の問題が心配。木造では難しい。設備はあっても火事などが心配。

・1K（居室1室+キッチン）の間取りもあまりない。今は3K（居室3室+キッチン）が多い。

・市の生活保護による住宅扶助は4万6千円。この金額以下の物件はあまりない。

③賃貸を促進する条件等

・一軒家を相続して、自分の財産も別にある、といったタイミングなどがよい。

・入居率が少ない物件。築30年など。ただし全部あいているわけではなく数人は入っている。出てもらうのも難しいため1棟貸しは難しい。

・近隣の同意を得る際にも国の保証があればよいが、どの程度保証してくれるのか。

・実績があるとよい。

・親子が近くにいるなど、何かあればすぐに行ける距離にいること。

④不動産業者が可能な支援

・近所の挨拶回りには不動産業者も一緒に付き添った。貸主に了解を得てNPO法人の人と不動産業者で一緒に行った。

・業界全体として対応するのは難しい。貸主も相続が発生し世代交代がある。民間の利用は難しいのではないかな。

3) C不動産（東京都東部）

①精神障害者等向けに賃貸した既存の事例

・精神障害者に賃貸住宅の仲介をするのは1年に1、2件くらいできわめて少ない。

・生活保護の人の場合、区役所から問い合わせの電話が来ることもある。

・障害者の方の物件で、今までトラブルはなかった。聴覚障害の人の場合、手紙でやりとりをして、来店したときに筆談したことがあった。車いすの人のケースで、他の入居者が嫌がったこともあった。

②精神障害者に住宅を賃貸する際の課題

・1 収入、2 生活（火の始末などの問題）、3 保証人とは別にサポートしてくれる人（あるいは団体）、4 連帯保証人が身内にいるかどうか（保証会社を使う場合、審査はあるが、たいていは大丈夫。問題は収入。）

・貸主の理解があれば障害者でも入居できるが、外国人のケースと同様、障害者だと貸主が断ることが多い。建物の資産価値が下がると考える貸主が多い。様々なケースを快く受けてくれる貸主は、うちの貸主でもほんの数人である。

・空き家の状況としては、この付近はほとんど空き家がない。空いてもしばらくするとまる。築40年など、それほど古いものもない。お風呂のない物件（家賃が3.5万円か4万円くらい）でも、高めの物件でも、ニーズがあり動いている。物件によっては、貸主にリフォームや敷金、礼金の調整などの提案をすることもある。

・生活保護を受けている場合、5万3700円のため新築だと難しい。台東区、荒川区、墨田区あたりでは難しい。道が狭くて、建て替えが難しい場所はあるが。住宅が密集している地域は、いろいろな問題がある。

・都の高齢者向け賃貸住宅の登録制度には登録しているが、ほとんど機能していないのではないかと。問い合わせ自体ほとんどない。書類作成が面倒で、先に空きがなくなっていることもある。

③賃貸を促進する条件等

・今賃貸しているグループホームは1棟貸しのため家賃の心配はない。

・グループホームの母体となっているNPO法人のような所が24時間サポートしてくれるのが望ましい。

・1棟貸しにすればメリットがあるが、1棟貸しのできる物件はそうはない。ホテルや旅館、あるいは新しい物件。古い物件は全部空きが出るというのは難しい。虫食い状態で入居している時にどうするかは、貸主

によるが、最近は、古いものは建て替えることが多い。

・精神障害に関するパンフレットを作り不動産店への配付やインターネットで公開することについて・・・それはよいと思う。なんでも口答ではなく文書になっていたほうがいい。貸主に安心してもらうのに役立つ。

・都が住宅を建ててくれれば良い。古くなった公営住宅や、空いている公営住宅があるので、それを改修したり建て替えればよいのではないかと。民間に頼らなくてもよいのではないかと。

④不動産業者が可能な支援

・障害者でなくても、苦情の電話があることはよくある。その場合は、全戸に「〇〇に気をつけてください」といったお知らせの手紙を入れて、個人的には言わないことが多い。

苦情処理も管理業務のひとつ。不動産店としては、営業時間内であれば、通常の管理業務として電話を受けることはできる。

2 グループホームによる賃貸住宅居住の支援

グループホームの運営者に対して、精神障害者向けの民間賃貸住宅の供給に関する聞き取り調査を行った。その内容を要約して以下に記す。また賃貸住宅の居住を考える際にグループホームの居住事例が参考になると思われ、住宅の状況や賃貸の経緯などをまとめて事例シートを作成した。聞き取り調査の結果の一部はシート上にまとめている。

1) Aグループホーム（千葉県北西部）

①精神障害者が住宅を借りる際の課題

・精神障害者が賃貸住宅を借りに行く場合、ほとんどの不動産屋は拒否をする。ただ市内でも2、3の不動産屋は紹介をしてくれる。不動産屋が100あれば1、2店くらいだろう。

・一番の理由は、精神障害者への偏見、無理解である。精神障害者というと、すべて犯罪と結び付けられてしまう。最近の犯罪報道の仕方が追い討ちをかけている。誰でもトラブルは避けたい。だから、どうせ貸すのなら健全者に貸したいと思うのが当然のことである。

・他の理由は、当事者が生活保護を受けておらず、収入がない場合がある。精神障害は発病が遅いため、親に扶養の準備がなく、親自身が高齢化しているケースが多い。本人も年金をかけていない場合も多い。また、保証人がいないことも多い。そのため、偏見以外にも、収入と保証人の問題で、賃貸を借りることが難しい。収入がない場合、最終的には「生活保護」を受けることになる。

・賃貸アパートを借りることができて、一人暮らしを始めたとしても、病院のワーカーや市のワーカーが入らない場合など、孤独で引きこもりになったり、日常生活に困難をきたす場合もある。病院の精神保健福祉士（以下、PSW）は、各病院に1, 2人しか配置されていないので、退院後の生活のケアまで手がまわらないのではないかと。またホームヘルパーの制度はあるが、市内には精神障害者のホームヘルパーはまだほとんどいない。自立支援員の制度もあるが、実際には機能していない。だからグループホームの方が望ましいと思う。

・近隣の理解を得るのが難しい。多くの精神障害者は、自分の病気を隠して生活している。不動産を探す場合も、病気のことを話さないことが多い。不動産屋は知っているても、貸主は知らない場合もある。

②賃貸住宅の確保について

・アパートの一棟借り上げについて・・・良いと思うが、一番難しいのは近隣の理解を得られるかどうか。行政は、近隣説明はやってくれないだろう。必要性は理解してい

ても、「どうして我が家の隣なの？」と思うのが人間だ。

・精神障害に関するパンフレットを作り不動産店への配付やインターネットで公開することについて・・・良いと思う。考えられることは、何でもやったほうがいい。

③他の居住関連施策について

・高齢者のグループホームに精神障害者が入ることについて・・・できないことではない。

・病院の敷地内に援護寮を建てることについて・・・精神障害者の場合、病気の治癒にあわせて、「病院→援護寮→グループホーム→アパート」という経過をたどる場合が多い。ただし、援護寮はどこもいっぱいである。また2年間しかいられない。病院の敷地内だと、入院とあまり変わらなくなるのが心配。地域の中にないとあまり意味がない。

・作業所もどこも現在いっぱいである。医療機関の病院は退院を促すが、退院後の受け皿がない。医療と福祉の連携がとれていない。

④グループホームの運営について

a. 入居者について

・5室のところ、現在3名入っている。空室は適切な人がいないから。今入居者を選んでいる状態。入居者選定のポイントは、地域の中で暮らしていける人。具体的には、お金、食事、薬の管理ができる人。またしっかりした保証人のいる人、病院に通って薬を飲んでいる人、日中に活動をする場所のある人（3～4日/週）であることが条件となる。

b. 入居準備について

・3日間の体験入所をしてもらうほか、カウンセリング、病院の医者から病状や指示を聞く、ワーカーや保護者から話を聞く等して、総合的に判断する。

c. スタッフの体制について

・オープン直後の1ヶ月は、世話人が夜勤でずっと入っていたが、今は夜勤は週2回。

・世話人は、現在、女性2人、男性3人の5人で、ローテーションを組んでいる。入居者が帰宅する午後2～3時から、夕食を終えて薬を飲む午後6時くらいまで勤務している。毎日、日誌をつけて、すべての世話人で情報を共有している。月に1回は、入居者、世話人全員で、ミーティングをしている。

d. 他機関との連携について

・24時間体制の病院2ヶ所と提携しているが、今のところ、病院に連絡するような事態は起こっていない。また千葉県の場合は、「ほっとねっと」で24時間電話相談を受け付けている。精神障害者の場合、夜寝るのが遅くなり朝遅い人がいるので、この電話相談が一番利用されていると思う。

・再入院の際には、家賃はそのまま払ってもらうことにしている。入院が3ヶ月以上になると、本人と話し合って退去か継続か決める。再入院の際の対処の仕方は、グループホームによって色々である。

e. 近隣との関わりについて

・グループホームのオープンの時に近隣に説明した。表立った反対はなかったが、受け入れてくれたという感じでもない。今は黙って様子を見ようということ。1年経って、交流会（講演と現状報告）を行った。近隣の方に案内を配った。実際にはほとんど参加がなかったが、参加しないということは、問題がない（文句を言うことがない）ということだと思っている。結局は、入居者の生活を見ていただいて、実績を作っていくことしかないと思う。

f. 経営について

・ほとんどのグループホームは赤字でこれも同様。Aホームは、持ち家のためまだ良いが、賃貸住宅の場合は、5人以上入らないと赤字になる。精神障害者のグループホ

ームは補助金が少ないため、経営は苦しい。

2) Bグループホーム（千葉県西部）

①精神障害者が住宅を借りる際の課題

・精神障害者の場合は貸主に直接、苦情を言いに行くことが多く、貸主がうるさがる。そのため世話人が入っていると安心する。貸主と入居者の間に入る、精神障害のことをよく理解した機関や人が必要である。

・保証人も問題。公的な保証人システムの利用も考えられる。生活保護の人は役所が保証人のようなもので確実にお金が入ってくるのでむしろ借りやすい。

・お風呂のついていないところも多いので、その際は銭湯を利用することになる。お風呂付きに住みたいという希望を聞くことがある。

②賃貸住宅の確保、促進条件等について

・地域生活支援事業の居住サポート事業（入居のための支援や貸主への相談・助言、24時間体制の支援を行う）の活用が考えられる。家賃についても千葉県ではグループホームの家賃の半分を県が補助する制度があり、船橋市はこの制度を活用。市川市も始める予定。

・国府台駅付近には、近くに病院があるため精神障害に理解ある不動産店がいくつかある。

・不動産業者を通して借りたグループホームは一つで、保健所の課長に不動産業者に一緒に行ってもらった。

③グループホームの運営について

a. 入居者について

・入居者4人。そのうち3人が喫煙者。精神障害の人は喫煙率が高い。タバコはダイニングの流しの前の喫煙所だけ吸って良いことにしている。

・入居者の中にはペースメーカーを入れている65歳の人や66歳の女性もいる。何歳までここに居るか、特別養護老人ホームに

入るのか等、高齢の精神障害者の住まいはこれからの課題。

・この場合は男性より女性のほうがグループホームに定着しやすい。男性は一人暮らしへ移行する人が多い。女性3名の同居や男女混合のグループホームも難しい。発病当時の精神年齢にとどまっている人もいる。

b. 入居までの準備について

・退院して、グループホームで生活し始める場合、生活訓練が必要。病院のワーカーも忙しいので、どこまで関われるかも問題。ここでは実際に住む予定のホームで宿泊体験する。

c. スタッフの体制について

・安否確認・・午前は7時30分～10時半、午後は2～5時の間の2時間程度に安否確認のために世話人が入る。夜間はNPO法人理事長の携帯電話で連絡を受けているがそれほどかかってこない。

・食事・・朝食はそれぞれ自分たちで準備。昼食は通所先。(4名のうち、3名は作業所などに通所。)夕食は4時半。世話人が作るか、配食サービスを利用。夕食のお味噌汁だけは、当番制でみんなで作る。食後の洗い物は入居者たちがする。

・掃除・・個室内は自由。片付けられない人が多いので、季節ごと、あるいは月に1回程度、世話人が入り一緒に片付けている。

・ゴミ出し・・当番でやっている。共通のゴミは出すが各個室のゴミはなかなか出さない。

・世話人間の情報の共有、連絡は、メールでしている。備え付けのノートは置いてあるが、入居者が記載されている内容を気にするので、読まれても支障のない事項しか書き込まない。

d. 他機関との連携について

・入居者は時々入院している(2週間くらい)。薬の量を変える時は原則入院させるよ

うだ。普段はしっかりしているが、自分で調子が悪くなりそうだと感じた時は自ら入院している。

e. 近隣との関わりについて

・他の地区では、近所の家の庭の花が摘まれたことがあり、偏見により疑われたことがあったと聞いた。声を出したりするので、偏見を持たれやすい。

f. 経営について

・賃貸のきっかけ・・最初の一棟は、平成8年に家族会の人が開鎖した町工場を買い取りそれを賃貸する形で始めた。10年近くたち古くなり、また社会福祉施設にするための要件を満たせなくなったため移転した。市内の5つの施設はすべて同じ貸主の物件。

・新築の住宅でも生活保護の金額を考え、家賃を月45,000円に設定している。これでは赤字になり、空室がある場合もある。

g. 住宅について

・入居者は睡眠剤を服薬して深く眠るため、改造して寝室の近くにトイレを設けた。廊下の段差よりもトイレの位置のほうが大事だと考えた。

・個室広さを6畳以上とりたかったが、全体の面積が足りずできなかった。

・現在、事務所及びレスパイト用として使っている住宅も、2階にトイレと洗面所を作ってグループホームにしたかったが、貸主から改造の許可が出ないためできない。

3) Cグループホーム(東京都東部)

①精神障害者が住宅を借りる際の課題

・古いアパートを1棟借りしたいと探したが、貸主が高齢のためアパート経営はやめたいということもあった。また、古いアパートを改修するにはお金がかかる。

②賃貸住宅の確保について

・不動産業者の中には理解のない人もたまにいますが、このグループホームを仲介してくれた不動産業者はとても理解があり、よ

く利用している。関わりがあるのは大手から地元の小さな不動産屋までである。

・貸主は近くに住んでいて親切な人もいれば、遠くに住む人もいる。今の貸主は2軒とも、寄付金という形で礼金を1ヶ月分返してくれた。

・一人暮らし用のアパートを借りる際は、母体のNPO法人が保証人になっており、生活の日々のサポートを行っている。現在、百人以上の保証人になっている。

・ワンルームマンションを1棟借りるのが理想。サポートする職員がいるため、貸す側も安心して貸してくれると思う。精神障害の人の場合は、むしろ几帳面だったり静かだったりする。

③他の居住関連施策について

・グループホームから一人暮らしに移行する場合、建物はそのままグループホームの看板をはずせばいいのではないか。環境も変わらずそのまま暮せる。事務的には多少面倒だが、問題はないと思う。更新時にあわせてやればよいかもしれない。

・精神障害に関するパンフレットを作り不動産業者への配付やインターネットで公開することについて・・・不動産業者が、貸主や近所の人に説明するのに役に立つかもしれない。不動産業者はいろいろな経験をしており、結構よく知っている。

・高齢者向けのグループホームへの入居について・・・一緒に住めると思う。ただし集まって食事をするのがストレスになるケースもあるかもしれない。

・廃園になった保育園や幼稚園を活用するのもよい。実際に廃園になった民間の保育園の半分を借りて、精神障害者の福祉作業所に行っているところがある。庭があるためとてもよい。全部を借りると家賃が100万円くらいになるため2階には他の人が入居している。改修については補助金が出ることになった。

・ニューヨークのホームレス支援の事例で、古い建物を買い取って改修した例があったが、日本では寄付金を集めるのが難しい。NPOに対して偏見がある。

④グループホームの運営について

a. 入居者について

・現在の入居者は、30歳代2名。70歳代1名。高齢者は作業所には週1回行く程度で体調が心配。食事が心配なため、夕食だけは配食弁当を取るようにした。

・Aさんのケースでは隣家の室外機の音がうるさいと思い、警察を何度も呼びトラブルになった。このため他の入居者と部屋を交代した。

・Bさんのケースでは自立支援センターを経てアパートで一人暮らしを始めたが、近所に色々苦情を言う人がおり、それがたまらなくなって警察を呼んでしまった。そのためアパートで暮らせなくなった。大体落ち着いて暮らしているが、傷付くことがあると回復に1ヶ月くらいかかることがあり、外部からの刺激で2、3ヶ月家出をすることもある。

・Cさんのケースでは、うつがひどく、2ヶ月くらいで悪くなりお薬を飲まなくなった。半年くらい在籍したが入院した。

・Dさんは、年金生活で生活保護を受けることを嫌がっていたが、一人暮らしをしたいと思い、生活保護を受ける決心をしてすぐに手続きに行った。タイミングが大事である。2、3ヵ月後には、自分でアパートを見つけてきて自立した。両親が保証人。グループホームのO.B.として、時々訪問などをする。電話も時々かかってくる。作業所には何年も通っている。彼のように、何でも自分でやってしまう人もいれば、全部やってもらわないとできない人もおり、個人差が大きい。

・精神障害のグループホームの場合は若くて安定しており身辺自立している。入居の

基準は、身辺自立、昼間にデイケアや作業所へ通所できる人、金銭管理が自分でできる人。依存症の人（アルコールなど）、うつ病の人は厳しい。

・家から出てグループホームで暮し始めたものの、夜は家に泊まりに行くようになり、結局家に戻った人も2名ほどいる。

b. 入居準備について

・部屋が空いている場合は体験入居に使う。1週間体験入居をして、そのまま入居したという例がある。

・退院しても、長い間入院生活をしてきた人が、すぐにアパート暮らしをするのは無理がある。生活能力としても無理があるし、世の中の偏見もあり、厳しい。そこでまずは、グループホームに住むということが考えられる。

・自立支援センターから一人暮らしへとステップアップするが、うつ病の人を3人くらい自殺で亡くしている。一人暮らしを始めてすぐに自殺した人もいた。だから自立がすべてではないと思っている。

c. スタッフの体制について

・夜間は24時間、365日、仕事用の携帯電話にかけてよいことにしている。しかしそれほどはかかってこない。今は一人、電話するのが癖になっている人がいる。不安定になると電話してくる人もいる。

・日々のサポートをするなかで、一人暮らしが困難ではないか、借金をしていないかなど、いち早く把握して行政のワーカーに知らせる。また突然死の場合もあるので、様子を見に行く。実際に突然死した場合も最後までつきあう。母体のNPO法人の中だけで一連の流れを作っており、就労チームに残った荷物の処理をしてもらう。

・グループホームはヘルパーは利用できないが、訪問看護サービスなら利用できる。

・資格としては、PSW、社会福祉士、介護福祉士、行政書士、ヘルパー、看護師、

栄養士などの資格を持った人が現在または過去にいる。

d. 他機関との連携について

・ここは母体の組織が大きいために、いろいろな人が手伝ってくれるので助かる。

・家族のサポートも大事。今の入居者のなかには、家族がすぐ近所に住んでいる人もいる。

・近くに病院はある。病院から入居についての問い合わせが来ることがあり、病院のワーカーとやり取りしている。

・保健所、役所、病院等との連携ネットワークも大事である。いろいろな人（行政の福祉担当者、障害福祉課、病院のワーカー、デイケアの担当者、保健師、作業所の職員、家族、他のスタッフ等）に支えてもらっていることを本人にも知ってもらう。

・週末はグループホームしかないが、土日以外であれば、保健師たちにどんどん動いてもらう。ケースカンファレンスを開き、統一した助言を与えてもらうこともある。

・地域生活支援センターは、約1年半前に開始。生活相談の窓口が必要だったため、グループホームの相談室になっている。グループホームを卒業した人も、この近くにアパートを借りていて、ここが拠点になっている。

・地元のまちづくり組織と連携しながら土地の情報を探している。もしよい土地があれば、そこに専用の建物を建てることができるが、新築だと家賃の折り合いが難しい。

e. 近隣との関わりについて

・下町という土地柄のせいか、地域住民からの反対はそれほどなかった。母体のNPO法人の事務局長、役所の担当者、グループホームのスタッフで、地域住民に説明した。

・近所の人には「何かあったら連絡してください」と世話人の名刺を配っている。たまに連絡があり、たとえば「入居者が何度

も警察を呼んだ」「ポストに新聞がたまっているけれど大丈夫か」など。

・これから新しくグループホームを1軒借りる際には、近隣に細かいことまで色々説明するつもりはない。貸主がO.Kなら大丈夫だと思っている。グループホームに住める人は、障害も軽く、昼間は作業所にも行くので、むしろ普通よりトラブルがないかもしれない。

・地域生活支援センターを開所する際には、老人会や町会に説明をしに行った。50名くらい来ており、数名から厳しい意見が出たが、それ以降は何も言われていない。センターの男性職員が、青年部に入り御祭りのときはおみこしを担ぐ等、地域との関係を作っている。

f. 経営について

・このグループホームは平成16年に開所。当初は、家探しで苦労していたようだ。グループホームをつくる認可がおりたので、早く物件を見つけなくてはならず、築40年と築20年の物件で妥協した。

・ホームレス支援のための民間の宿泊所や自立支援センターをしていたが、利用者の方に精神疾患の方が多かった。そこで精神障害の人だけの施設を作る必要を感じた。さらにグループホームをふやしたい。都内に現在、社会的入院をしている精神障害者が約500名。うちの区には約95名。しかしその受け皿はない。せめて10名くらい受け入れられないかと考えている。

・東京都の場合、年金生活の人も生活保護の人も住宅補助で家賃は支払われるので、入居者負担は共益費の2万円。これから東京都も補助金がカットされていくため、他の作業所等も大変になる。

・母体のNPO法人がきちんとしていることが大事。会議も多く情報を共有している。困ったときには相談する。活動のなかで、補助金をもらっているのは、グループホーム

ムだけ。現在、常勤の職員が40名。何をやるにも、資金とマンパワーが必要。対人援助は疲れる仕事なので、人材が育ってくれないと大変。

・自立支援プログラムも細かいプログラムを様々な実施している。助成金や補助金は来年出ないといわれるとそれでおしまいのため、独自事業で稼がなくてはならないが、福祉事業で稼ぐというのは、もともと無理。どこか一部でも行政が面倒を見てくれればよいが。

・「第三者評価」を採用した。複数の見識者にはいつてもらい第三者機関に直接苦情が行く仕組みにしている。

g. 住宅について

・当初借りた築40年の物件では、家賃が10万5千円で手すりをつけたり、住めるように改修したが、母体のNPO法人に関わっている建築家や工務店あり20万円で改修できた。貸主からは、現状復帰しなくていいといわれた。ただし隣が工場ですきま風が入り寒く、昨年、今の場所（支援センターの隣）に移転した。総じて、障害者に対する住環境は悪い。

・本来はせめて「8畳+お風呂+台所」の住宅が望ましいが、この辺ではお風呂付のワンルームは6万円くらいする。5万3,700円（生活保護の住宅扶助）の範囲内で借りようと思うと難しい。また1棟に2戸以上確保しなくてはいけない。できるだけセンターを中心に物件を確保したい。

・2LDKの間取りを探す場合、部屋のバランスが問題。部屋が振り分けになっているかどうか。部屋の大きさは同じくらいかなど。

・今は男性用のグループホームしかないことが課題。申し込みの割合は、女性が2割程度と少ないので、男性用が先にできた。区外からの申し込みもある。

・制度の改正でグループホームは6名定員

が5ヶ所、合計30名を一つの事業者がやることになる。ここも6名にしたい。また条件には責任者が10分以内で移動できることとある。

・防火設備は、煙感知器と消火器。タバコは自室では吸わないという取り決めになっている（喫煙者1名）。緊急通報装置はつけていない。二人暮らしなのでそれぞれ「気づいたら連絡して」と言っている。最初固定電話を置いていたが、たくさん電話をする人がいて、電話代の問題が起きたので撤去した。それぞれが携帯を契約してきた。

・共有スペースには、ダイニングテーブル、小さな棚、冷蔵庫、電子レンジ、ポット。それぞれの部屋はエアコンが設置してあるのみでそれ以外の家具等は入居者が持ち込む。

3 民間賃貸住宅の空室状況

長期入院をしていた精神障害者向けに住宅を探す場合、多くは生活保護の住宅扶助以下の物件を探す必要がある。ここではインターネットによる賃貸住宅情報の検索機能を用いて検索を行い、低家賃の物件の特徴を把握した。検索は不動産業者の大手のA社、B社のデータベースを用いて行った。また対象地域は先述した通り、千葉県西部周辺および東京都東部地域である。

この結果を表2～4に示す。会社によりデータベースに登録している件数が異なるが、千葉県西部、北西部の5市および東京都墨田区、台東区についてA社のデータを比較すると、全体の物件数は松戸市3408件、市川市2582件、柏市2310件、墨田区912件、台東区602件、流山市565件、鎌ヶ谷市289件の順である。B社では、市川市2649件、松戸市2402件、柏市1350件、墨田区780件、台東区562件、鎌ヶ谷市135件の順である。会社により多くの物件を扱っている地域がやや異なり、また地域によ

り物件数に幅がある。

次に住宅扶助費以内の価格の物件を検索したところ（対象地域の生活保護の住宅扶助は千葉県で4万6千円、東京都で5万3700円であるが、検索時の条件設定が5千円ごととなっているため、千葉県は4万5千円以内、東京都は5万5千円以内で検索。共益費・管理費込みの価格）、A社で、松戸市544件（16.0%）、柏市503件（21.8%）、流山市128件（22.7%）、市川市123件（4.8%）、鎌ヶ谷市47件（16.3%）、墨田区24件（2.6%）、台東区10件（1.7%）である。病院を中心として通える範囲内に適当な物件があることが望ましいが、国府台病院のある市川市は地価が高く、低廉な家賃の物件は少ない。病院周辺を詳しく見ても、約600m圏内では該当する物件が3戸（同一建物）しかない。B社では、松戸市247件（10.3%）、柏市110件（8.1%）市川市73件（2.8%）、鎌ヶ谷市20件（14.8%）、墨田区9件（1.2%）、台東区0件（0.0%）である。A社と同様、市川市、鎌ヶ谷市および都内の物件が少ない。

これらの築年数を見ると、築20年以上の古い物件の割合は、A社では墨田区100.0%、台東区100.0%、市川市63.4%、松戸市41.1%、柏市40.2%、鎌ヶ谷市25.5%の順に多く、B社では墨田区77.7%、市川市52.0%、鎌ヶ谷市45.0%、松戸市23.0%、柏市29.1%の順となっている。

専有面積では、最も狭い15㎡以下の割合が、A社では台東区70.0%、墨田区62.5%、市川市24.4%、松戸市14.5%、柏市4.8%、鎌ヶ谷市2.1%であり、B社では、墨田区77.7%、市川市34.2%、鎌ヶ谷市20.0%、松戸市14.2%、柏市6.4%である。

これらのように、住宅扶助費以内で探すと、A社、B社共に、地域により物件数の差があり、都内の台東区、墨田区、千葉県では市川市、鎌ヶ谷市などが少ない。また、

都内および市川市の物件が、老朽化が進んでいる上に狭いものが多い。ただし会社によって、築年数や専有面積等の地域的な傾向はやや異なる様子がうかがえる。

D 考察

以上の結果を踏まえ、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因と供給促進条件について考察する。

1 精神障害者向けに賃貸した既存の事例

今回聞き取り調査を行った一般的な不動産業者は、精神障害者に賃貸住宅を紹介した経験がほとんどなく、日頃協力的な不動産業者でも年に1, 2件程度であった。ただし日中の活動場所として賃貸した経験を含めると、いずれも僅かではあるが関与した経験があった。精神障害者への住宅供給については、精神病院の近くにあるなどにより、行政や病院、その他の支援組織等から相談が入る店舗と、まったく相談のない店舗があり、相談先が限られている様子が伺える。精神障害者への偏見については別途記述するが、理解のある不動産業者がさらに増加するための工夫が必要とされている。

精神障害者に賃貸するかどうか、最終的な判断は貸主にかかっている。また不動産業者にとっては貸主との信頼関係が重要であり、精神障害者に賃貸する際には貸主にありのままを説明している。

2 精神障害者に住宅を賃貸する際の課題

1) 偏見への対策

精神障害者に住宅を賃貸する際にまず課題とされているのが、精神障害者への偏見が根強いことである。これは不動産業者、貸主、近隣の住民等のいずれも同様である。しかし継続的な支援活動がなされている地域や下町など、精神障害に対する偏見がそれほど感じられない地域もあり、地域差が

あることが予想される。

偏見を持つ理由としては、精神障害のことがわからないために不安という側面が大きいようである。しかしグループホームの担当者からは、精神障害者のほうが一般人よりも几帳面だったり静かという感想があげられている。また実際に住宅を借りる際に、最初の1軒は借りるのが大変でも、それ以降は信頼を得て、同じ貸主から複数の住宅を借りているケースも多い。地域住民の不安を解消するために、既存のグループホームでは、近隣に挨拶に行く、世話人の名刺を配っておき何かあれば対応することを伝える、行事に招待する、地域活動にスタッフが参加する、など利用者およびスタッフが地域住民と触れ合う機会を設けており、近隣への説明や挨拶回りに、不動産業者や施設のスタッフ、行政関係者などが一緒に出向いて説明するケースもある。賃貸住宅居住においてもこれらの手法が参考になるだろう。

なお、近隣との関わりについては、病気を理解してもらった上で積極的に交流を進める考え方がある一方で、特に詳細な説明は必要ないとする考え方もある。グループホームを設置する際も、入居者はほとんど自分で生活を管理することができ、近隣に迷惑をかける恐れもないため、貸主が承諾していれば近隣には詳細な説明は必要ないとの考えである。おそらく、入居者の個性と周辺地域の間関係の双方を十分に把握した上で、ケースに応じて判断する必要があるだろう。

また、障害者と不動産業者との連携については、千葉県船橋市で障害者の働く場やグループホームを運営しているNPO法人のT氏がインターネットで公開しているブログ「障害者の地域福祉における不動産業者とのつながりかた」(<http://kanpasu2004.cocolog-nifty.com>)

/blog/2007/02/post_8c61.html) が参考になる。ここでは障害者が、不動産業者が抱えている駐車場の除草、空き室の清掃、物件広告の配布等を仕事として請け、丁寧な仕事で結果を返して信頼を得ている事例を紹介している。このような不動産業者との連携方策や障害者による地道な地域活動について、より多くの人に知ってもらい、さらに実践を広めていく工夫が必要とされている。

不動産業者や貸主の理解を促すために、かながわ外国人住まいサポートセンターでは、外国人の居住に関するリーフレットを作成している。これを参考に、精神障害者の症状や生活を紹介するリーフレットの作成や配付について意見を聞いたところ、不動産業者、グループホーム担当者のいずれもよいと考えおり、不動産業者が貸主や近隣に説明する際などにも役立つと考えられている。個人差のある多様な症状をどのように説明するか、工夫が必要であるが、今後の取り組みとしてリーフレットの作成と配付に当たりたい。

千葉県では2006年10月に「障害のある人もない人も共に暮らしやすい千葉県づくり条例」が制定されたが、ここでは障害者が不動産を借りる際の差別について以下のように定義し、そのような行為を禁止している（第二条2の七 不動産の取引を行う場合において、障害のある人又は障害のある人と同居する者に対して、障害を理由として、不動産の売却、賃貸、転貸又は賃借権の譲渡を拒否し、若しくは制限し、又はこれに条件を課し、その他不利益な取り扱いをすること）。このような法的基盤の整備が、さらに具体的な行為に繋がることを期待したい。

高齢者向けの住宅改修では、それに関する一定の研修を受けた施工業者が増改築相談員として登録され、増改築相談員の登録

マークを各店舗に掲示することができる。不動産業者についても、障害者等に関する研修を行い、「人にやさしい不動産業者マーク」を設けて各店舗に掲示することが考えられる。さらに「人にやさしい不動産業者」を表彰するなど、公的機関が先頭に立ち障害者理解の重要性を意識づけることが必要とされている。

2) 家賃・保証人・契約について

家主が最も心配する課題として、家賃の支払いおよび保証人の問題があげられている。家賃については、生活保護の住宅扶助を受けていれば、地域や世帯人数に応じた一定額が確実に支払われる。ただし通常の賃貸住宅の価格帯と比較すると低廉で、該当する物件の安全性や快適性に問題があることが懸念される。一部の自治体では家賃補助を上乗せしているが、このようにできるだけ安全かつ快適な住宅に住めるよう支援することも必要とされている。

また家賃が払えない時のために、保証協会に入ることも必要とされている。これについては公的機関による保証制度として、（財）高齢者住宅財団の「障害者家賃債務保証」があるが、電話での聞き取り（2006年12月）によると、2005年9月の開始後の実績はまだ5件程度であった。担当者によると、その理由として「貸主が障害者の入居を敬遠しないことを財団に申請して手続きを行う制度のため、自ら申請する貸主はあまりいないのでは」ということである。高齢者住宅財団のホームページ上でも、障害者向けの制度があることがわかりづらい構成になっている。障害者に関わる様々な機関、人々がこの制度を認知し、住宅を借りる際に利用できるよう、広報の工夫が必要とされている。

保証人については、身内にいない場合はグループホームを運営しているNPO法人

等、障害者の支援機関が保証人を引き受けてくれる場合がある。また、川崎市や横浜市では家賃に応じた費用（川崎市：（月額家賃＋共益費）×0.35を2年に1度、横浜市：月額家賃×0.30を2年に1度。ただし更新後は0.30ではなく0.20）を支払うことで、市と協定を結んだ保証会社が保証してくれる居住支援制度がある。横浜市では、低所得世帯に対する保証料の助成も行っている。大田区でも住宅確保支援として、障害者等に協力不動産業者の紹介、賃貸住宅物件情報の提供、保証人の相談などを行っている。民間の会社でも一定の費用を支払うことで保証人を引き受けてくれる会社が多数あるが、できるだけ低価格で確実に保証を受けられるよう、今後は公的機関を介した保証制度や保証料の助成等の普及が望まれる。

3) 事故予防対策と安否確認

入居後の問題として、火事・水漏れ等の事故、事故や緊急時の通報、安否や病状の変化の確認、ゴミ出しや掃除などの生活支援、等の問題がある。

火事に関しては、喫煙対策が必要となるが、精神障害者は喫煙する人が多く、各グループホームでも、自室では吸わない、台所の換気扇のところで吸う、等の規則を作っていた。これらの生活上の規則と合わせて、万が一に備えた自動の防火設備の有効性が指摘されている。主な自動防火設備には、火災警報機（室内の火災を煙又は熱により感知して音又は光を発し屋外にも警報ブザーで知らせ得るもの）、自動消火器（室内温度の異常上昇又は炎の接触で自動的に消化液を噴射し、初期火災を消火し得るもの）、ガス漏れ検知器（ガス漏れを感知して音や光で警報を発する装置）がある。このうち火災警報機は消防法で平成18年6月より新築住宅への設置が義務づけられたほか、既存住宅でも市町村により年度を定め

て設置を進めている所である。

自治体によっては、障害の種類に合わせて火災警報機や自動消火器を日常生活用具として給付している。精神障害者を防火設備の給付対象としている自治体はまだ多くはないが、グループホームの事例でも、過去の火災の経験から必ず自動消火器を設置している所があった。精神障害者向けに、これらの防火設備を給付する全国一律な制度の検討が必要とされている。

そのほか日常生活用具の給付として、高齢者等を中心に、緊急通報装置の設置が進んでいる。しかし精神障害者の場合は、睡眠剤で眠りが深くなり緊急通報等に気づかない可能性があることが指摘されていた。そこでまずは火を用いない設備機器（電磁調理器、密閉式の暖房機器等）と、火災発生時のための自動消火装置等が必要だと考えられる。これらの設備と合わせて、火災保険への加入を義務づけることが必要で、所得に応じた保険料の補助制度も検討する必要がある。火災への対策は、精神障害者の居住の安全性を高めるために優先的に取り組む課題だと考えられる。

事故が発生した際に必要な所に連絡や通報ができるか否かも不安材料とされている。身近な工夫として、緊急時や困った時の連絡先を大きく居室内に張り出しておくだけでも有効だと思われる。グループホームの場合は24時間の連絡先を確保することになっており、スタッフあるいは病院や関連施設等の担当者がすぐに駆けつけられる体制が作られている。また千葉県では「ほっとねっと（中核地域生活支援センター）」と呼ばれる電話相談がある。これは県内に14ヶ所設置されている県指定の相談機関で、24時間365日、すべての障害者の相談に応じている。夜間・休日を含めて、緊急対応が必要な時には、複数のスタッフを招集して対応できる体制が整えられている。その

ほか勤務時間内であれば、不動産業者も様々な住宅上のトラブルに対応してくれる。

さらに、厚生労働省では自立支援法で居住サポート事業を位置づけ、地域活動支援センターによる 24 時間のサポート体制が構築されることになっており、この普及が期待される。

これらのように、万が一の際に障害者等の相談にのり、支援する体制が整えられてきたが、各センターが、多様な相談内容に対して、適切かつ迅速な対応をとれるかどうかは今後の課題であろう。また精神障害者が安心して相談するためには、普段から馴染みの関係を作っておくことも必要だと思われる。個人の特性に応じてどのように夜間や緊急時の支援をするか、地域資源に応じた多様な取り組みが必要であろう。

3 精神障害者向けの賃貸物件の状況と望まれる形態

生活保護における住宅扶助は自治体により金額が異なるが、地域の賃貸住宅の相場から見て、もっとも低廉な家賃の住まいを探さざるを得ない。該当する物件の有無は地域差が大きく、地価の高い地域は物件がきわめて少ない。やむを得ず老朽化が進んだ住宅に居住することになるが、地震の際には倒壊する恐れがあり、改修が必要なケースもある。

ただし場所によっては、空き家が目立つ地域もある。安定した収入源となることなど利点を貸主によく理解してもらえば、精神障害者向けに賃貸してくれる可能性は十分にあると思われる。なお、今回は2月の空家状況を把握したが、3月、4月は卒業・入学シーズンで転居が多くなる。季節により空家の状況は異なると思われる。

古いアパート等を改修するためには経費がかかるが、国や自治体が耐震改修の診断や改修工事に対して補助を行っており、こ

れらの利用が考えられる。そのほか自治体によっては、グループホームにするための改修や、障害者が個人住宅をバリアフリー化するための改修に補助制度を設けている。高齢者の介護保険でもバリアフリー化のための住宅改修費が 20 万円（自己負担 1 割）を上限として給付される。賃貸住宅をリフォームする場合には、その費用を誰が持つか、また借り終わった後の原状回復について、事前に決めておくことも必要である。

保育園を改修して転用した事例があったが、ホテルや旅館、幼稚園等、住居以外の物件を改修して複合施設として転用することも考えられ、先行事例の収集と紹介が役立つと思われる。

精神障害者の賃貸住宅の形態としては、他の入居者への気遣いや、一戸に必要な設備が完結すること等から、ワンルームマンション等の一棟借りが最も理想とされている。期間を決めた一棟貸しは空き家の心配がないため貸主にとっても都合がよい。しかし、通常は一棟が全部空くことは少なく、所々空室がある。また既に入居している利用者に出してもらうのは難しい。そこで新築時に借り上げるか、少しずつ借り上げて行き、最終的に一棟貸しの状態をめざすことになる。新築住宅の借り上げの場合は、家賃が住宅扶助を超えるため、聞き取り調査では NPO 法人が負担していたが、国や自治体による家賃助成等、何らかの支援が望まれている。

また、物件を借りる際にはタイミングがある。たとえば一軒家を相続したが自分の財産も他にあるなどのケースは貸主に余裕があり、借りやすい。必要としている住宅のタイプを不動産業者に事前に相談しておくとうまく、このためにも不動産業者との馴染みの関係作りが必要である。

住戸の間取りとしては、寝室、台所（キッチン）、トイレ、浴室があり、トイレは

寝室に近く、洗濯物を干せる場があると好ましいとされていた。近隣の騒音が気になり警察を呼んでしまうケースがあり、騒音対策が必要な人もいる。

そのほか関連する賃貸住宅の制度に、「高齢者向け優良民間賃貸住宅制度」がある。これはバリアフリーの配慮を施した住宅を建設した建主への建設費の補助と、高齢居住者への家賃補助がなされる制度である。これらの多くは、生活保護世帯が支払い可能な家賃を超えるものであるが、両親が障害を持つ子どもの居住の場として建設するなど、精神障害者向けの施策に展開することも可能であろう。

4 民間賃貸住宅の登録・紹介と生活支援

公的機関による民間賃貸住宅の紹介制度として、高齢者住宅財団が行っている「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」がある。これは高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、インターネット等での情報検索を可能にするシステムである。都道府県ごとに住宅担当課等が情報を集約し、高齢者住宅財団が情報の発信を行っている。しかし聞き取り調査にあったように、あまり用いられていないといった感想が寄せられている。手続きが煩雑、申し込んでも物件が空いているとは限らない等の理由があげられていたが、全国的な利用の実態は明らかでない。民間各社によるインターネットでの情報検索が進んでおり、自治体で不動産業者の紹介制度を持つ所もある。これらのほうが地元に関しては登録件数が多く情報の更新頻度も高いと考えられるが、高齢者住宅財団による登録制度は法律に基づいて国が推進している制度であり、さらに使いやすい登録制度となるよう、システムの利用実態の把握と見直しが必要であろう。

2006年10月に国土交通省があんしん賃貸支援事業を創設し、高齢者に限られてい

た登録制度が他の住宅困窮者に拡大することになった。しかし、精神障害者の地域生活は、病状の変化を見極めながら時間をかけて実演するものであり、それらには安心して相談できる人間関係の構築が欠かせない。住宅の登録制度と厚生労働省による居住サポート制度の二つの事業が円滑に遂行されるためには、一人一人の精神障害者に寄り添い、生活全般の相談に乗りながら各種サービスをコーディネートするスタッフの存在と、そのスタッフを支援する行政の福祉担当者、保健所、地域活動支援センター、グループホーム等、地域の関連機関の連携が必要であろう。

一部の地域では、NPO法人等により、グループホームを拠点に民間賃貸住宅の居住支援も含めて行う継続的な支援体制の構築が進んでいる。これらの点在于る取り組みが各地に普及するためには、既存の組織への財政的・人的支援や、新たな居住支援組織を立ち上げる際の方法論の整理、各組織間の情報交換等を可能にするネットワーク作り等が役立つと思われる。

5 公共賃貸住宅の活用

2006年2月に改正公営住宅法が施行され、公営住宅に単身の精神障害者も入居できるようになった。公的な賃貸住宅はインターネットで空家の状況など把握できるが、低所得者向けの公営住宅は募集時期が定められており、いずれも高倍率となる。またそれ以外の公共住宅は、低廉な物件が少なく、それらはなかなか空かないのが現状である。収入の下限設定も高い。不動産業者からは、特に都心で民間賃貸住宅の提供が難しいこと、貸主の意向が大きく、業界全体で精神障害者向けの民間賃貸住宅供給を推進することは難しいことが指摘されていた。収入に限られる精神障害者の場合は、民間賃貸住宅では劣悪な住環境に留まるこ

とが多いと考えられ、公的賃貸住宅に優先的に居住できることが必要であろう。またこれについては 2006 年 6 月に施行された住生活支援法に基づく住生活基本計画において、基本的な施策として、「高齢者、障害者、小さな子どものいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公営賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う」と記されている。

6 その他の居住支援策について

今回の聞き取り調査で、グループホームが、適切な入居者が見つからずに空室になっているケースが複数見受けられた。空室の場合は運営者側の家賃負担も大きい。そこで近隣の病院や施設で相互に情報交換をしながら、退院希望者と空室のあるグループホームの調整が行えるとよいと思われた。24 時間のサポートを行うセンターを中心に、このようなデータの収集と調整ができるとよいだろう。

そのほか、当初グループホームとして利用していた住居を、そのまま賃貸住宅に看板を掛け替えて住み続けられるようにする制度が求められていた。グループホームから他の賃貸住宅に転居することは、本人にとっても精神的負担が大きく、支援するスタッフも様々な準備が必要だと思われる。住み続けながら位置づけを変更することができれば、多くの負担を回避できる。このためにどのような手続きが必要か、検討の上、公開されるとよいだろう。

グループホームとしては、認知症高齢者のためのグループホームが最も普及しており、地域や施設によっては空室が生じている状況も聞かれる。今回の聞き取り調査で、高齢者向けのグループホームに精神障害者が住む可能性について聞いたところ、いず

れも問題ないと考えていた。病状を十分に考慮し、人間関係などでストレスがかからなよう配慮が必要であるが、生活の中で相互に助け合い穏やかな生活が実現することも考えられる。今後は高齢者と障害者の枠を超えたグループホームのあり方と、そのために必要な手続きについて、モデルケースを中心とした検討がなされるとよいと思われる。

E. 結論

本研究では、精神障害者への民間賃貸住宅の供給を阻害する要因を探り、供給促進条件を明らかにすることを目的として、民間賃貸住宅の供給者側および利用者側の双方に対して聞き取り調査を行った。またインターネットによる賃貸住宅情報を利用して一定の地域の空室状況を把握した。さらに外国人向けの賃貸住宅入居支援策の取り組みの変遷と現状を把握し、精神障害者向け施策として役立つ知見を得た。

これらの結果、精神障害者が民間賃貸住宅に居住する際には、居住前に解決すべき課題として、①根強い偏見、②家賃、③保証人の問題があり、居住後に必要な対策として、①火災等の事故予防、②安否・病状の確認、③食事・ゴミ出し等の生活支援、があることが具体的な生活像と共に把握できた。

また一般的には、十分な退院準備、グループホーム等での居住を経て、賃貸住宅に移行しており、移行後も、病院や作業所、グループホーム等の様々な地域資源を利用しながら継続的な見守りの中で生活を送っていることが明らかとなった。

精神障害者の地域生活は、病状の変化を見極めながら時間をかけて実現するものであり、一人一人の精神障害者に寄り添い、生活全般の相談に乗りながら住居や各種サービスをコーディネートするスタッフの存

在と、そのスタッフを支援する、行政や関連支援施設の連携体制が必要である。これらの支援体制が整えられれば、安心して民間賃貸住宅で居住することができ、不動産業者・貸主・地域住民の理解のもとで民間賃貸住宅の供給が促進されるものと考えられる。またそのほか、グループホームの推進と賃貸住宅への転用、公的賃貸住宅の提供、高齢者向け施策の精神障害者への拡大等、既存の施策を発展させることで、より多くの精神障害者向けの住居確保が可能となると考えられる。

今回の聞き取り調査は数が限られており、賃貸住宅の空家の状況も都市部の一部の地域を対象にしたものであったが、今後はこれらの傾向を踏まえた上で、不動産業者の意識や賃貸住宅の状況を定量的、かつ多様な地域において把握し、民間賃貸住宅の供給促進条件の具体化に取り組む必要があるだろう。

F. 健康危険情報

なし

G. 研究発表

なし

H. 知的財産権の出願・登録状況

なし

表2 民間不動産会社賃貸住宅情報 検索結果

(検索日時2007年2月26日～28日)

	松戸市				市川市				
	A社		B社		A社		B社		
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	
全体数	3408	100.0%	2402	100.0%	2582	100.0%	2649	100.0%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含む)	544	16.0%	247	10.3%	123	4.8%	73	2.8%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含まない)	629	18.5%	318	13.2%	154	6.0%	86	3.2%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含む)(母数)	544	100.0%	247	100.0%	123	100.0%	73	100.0%	
住宅種類	アパート・ハイツ・コーポ	470	86.4%	217	87.9%	104	84.6%	69	94.5%
	マンション	69	12.7%	30	12.1%	19	15.4%	4	5.5%
	貸家・テラスハウス	4	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	不明	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
間取り	ワンルーム(1R)	123	22.6%	79	32.0%	41	33.3%	24	32.9%
	1K	295	54.2%	142	57.5%	60	48.8%	39	53.4%
	1DK	23	4.2%	13	5.3%	5	4.1%	6	8.2%
	1LDK	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	2K(2DK)	100	18.4%	13	5.3%	17	13.8%	4	5.5%
	3K(3DK)	2	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
専有面積	～15㎡	79	14.5%	35	14.2%	30	24.4%	25	34.2%
	15㎡～20㎡	295	54.2%	165	66.8%	73	59.3%	35	47.9%
	20㎡～25㎡	78	14.3%	30	12.1%	11	8.9%	12	16.4%
	25㎡～30㎡	50	9.2%	9	3.6%	7	5.7%	1	1.4%
	30㎡～35㎡	32	5.9%	5	2.0%	2	1.6%	0	0.0%
	35㎡～40㎡	3	0.6%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%
	40㎡～45㎡	4	0.7%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
	不明	3	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
駅から徒歩	～5分	53	9.7%	43	17.4%	32	26.0%	7	9.6%
	5分～10分	214	39.3%	70	28.3%	40	32.5%	39	53.4%
	10分～15分	177	32.5%	103	41.7%	29	23.6%	13	17.8%
	15分～20分	76	14.0%	22	8.9%	10	8.1%	5	6.8%
	20分～	6	1.1%	1	0.4%	3	2.4%	0	0.0%
	バス停から約5分以内	18	3.3%	8	3.2%	9	7.3%	9	12.3%
築年数	10年未満(1997年以降の建築)	7	1.3%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
	10年以上20年未満(1987～1996年の建築)	313	57.5%	189	76.5%	45	36.6%	35	47.9%
	20年以上30年未満(1977～1986年の建築)	115	21.1%	50	20.2%	43	35.0%	21	28.8%
	30年以上40年未満(1967～1976年の建築)	96	17.6%	7	2.8%	24	19.5%	15	20.5%
	40年以上(1966年以前の建築)	13	2.4%	0	0.0%	11	8.9%	2	2.7%
階数	1階			144	58.3%			38	52.1%
	2階以上			103	41.7%			35	47.9%
その他の条件	エアコンつき	352	64.7%	214	86.6%	58	47.2%	51	69.9%
	ベランダつき	284	52.2%			39	31.7%		
	バス・トイレ別			36	14.6%			10	13.7%
	ウォシュレットつき			0	0.0%			0	0.0%
	IHヒーター			0	0.0%			1	0.0%
	南向き			68	27.5%			16	21.9%
	高齢者相談可	190	34.9%			20	16.3%		
	高齢者相談可物件	190	100.0%			20	100.0%		
築年数	10年未満(1997年以降の建築)	3	1.6%			0	0.0%		
	10年以上20年未満(1987～1996年の建築)	100	52.6%			8	40.0%		
	20年以上30年未満(1977～1986年の建築)	34	17.9%			9	45.0%		
	30年以上40年未満(1967～1976年の建築)	46	24.2%			3	15.0%		
	40年以上(1966年以前の建築)	7	3.7%			0	0.0%		

表3 民間不動産会社賃貸住宅情報 検索結果

(検索日時2007年2月26日～28日)

	鎌ヶ谷市				柏市				
	A社		B社		A社		B社		
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	
全体数	289	100.0%	135	100.0%	2310	100.0%	1350	100.0%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含む)	47	16.3%	20	14.8%	503	21.8%	110	8.1%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含まない)	60	20.8%	20	14.8%	571	24.7%	120	8.9%	
	A社		B社		A社		B社		
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	
4万5千円以内(共益費・管理費等含む)	47	100.0%	20	100.0%	503	100.0%	110	100.0%	
住宅種類	アパート・ハイツ・コーポ	44	93.6%	20	100.0%	398	79.1%	87	79.1%
	マンション	3	6.4%	0	0.0%	100	19.9%	23	20.9%
	貸家・テラスハウス	0	0.0%	0	0.0%	5	1.0%	0	0.0%
	不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
間取り	ワンルーム(1R)	3	6.4%	10	50.0%	111	22.1%	35	31.8%
	1K	34	72.3%	7	35.0%	247	49.1%	63	57.3%
	1DK	3	6.4%	1	5.0%	49	9.7%	6	5.5%
	1LDK	0	0.0%	0	0.0%	5	1.0%	0	0.0%
	2K(2DK)	7	14.9%	2	10.0%	90	17.9%	6	5.5%
	3K(3DK)	0	0.0%	0	0.0%	1	0.2%	0	0.0%
	専有面積	～15㎡	1	2.1%	4	20.0%	24	4.8%	7
	15㎡～20㎡	29	61.7%	11	55.0%	283	56.3%	64	58.2%
	20㎡～25㎡	5	10.6%	3	15.0%	95	18.9%	29	26.4%
	25㎡～30㎡	7	14.9%	2	10.0%	62	12.3%	5	4.5%
	30㎡～35㎡	4	8.5%	0	0.0%	28	5.6%	4	3.6%
	35㎡～40㎡	1	2.1%	0	0.0%	10	2.0%	1	0.9%
	40㎡～45㎡	0	0.0%	0	0.0%	1	0.2%	0	0.0%
	不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
駅から徒歩	～5分	5	10.6%	3	15.0%	46	9.1%	25	22.7%
	5分～10分	33	70.2%	15	75.0%	134	26.6%	39	35.5%
	10分～15分	5	10.6%	2	10.0%	118	23.5%	21	19.1%
	15分～20分	4	8.5%	0	0.0%	120	23.9%	12	10.9%
	20分～	0	0.0%	0	0.0%	46	9.1%	8	7.3%
	バス停から約5分以内	0	0.0%	0	0.0%	39	7.8%	5	4.5%
築年数	10年未満(1997年以降の建築)	0	0.0%	0	0.0%	7	1.4%	1	0.9%
	10年以上20年未満(1987～1996年の建築)	35	74.5%	11	55.0%	294	58.4%	77	70.0%
	20年以上30年未満(1977～1986年の建築)	7	14.9%	9	45.0%	110	21.9%	29	26.4%
	30年以上40年未満(1967～1976年の建築)	5	10.6%	0	0.0%	81	16.1%	3	2.7%
	40年以上(1966年以前の建築)	0	0.0%	0	0.0%	11	2.2%	0	0.0%
階数	1階			7	35.0%			49	44.5%
	2階以上			13	65.0%			61	55.5%
その他の条件	エアコンつき	36	76.6%	16	80.0%	338	67.2%	94	85.5%
	ベランダつき	25	53.2%			306	60.8%		
	バス・トイレ別			0	0.0%			39	35.5%
	ウォシュレットつき			0	0.0%			0	0.0%
	IHヒーター			0	0.0%			2	1.8%
	南向き			13	65.0%			52	47.3%
	高齢者相談可	12	25.5%			60	11.9%		
高齢者相談可物件	12	100.0%			60	100.0%			
築年数	10年未満(1997年以降の建築)	0	0.0%			1	1.7%		
	10年以上20年未満(1987～1996年の建築)	7	58.3%			40	66.7%		
	20年以上30年未満(1977～1986年の建築)	5	41.7%			11	18.3%		
	30年以上40年未満(1967～1976年の建築)	0	0.0%			3	5.0%		
	40年以上(1966年以前の建築)	0	0.0%			5	8.3%		