



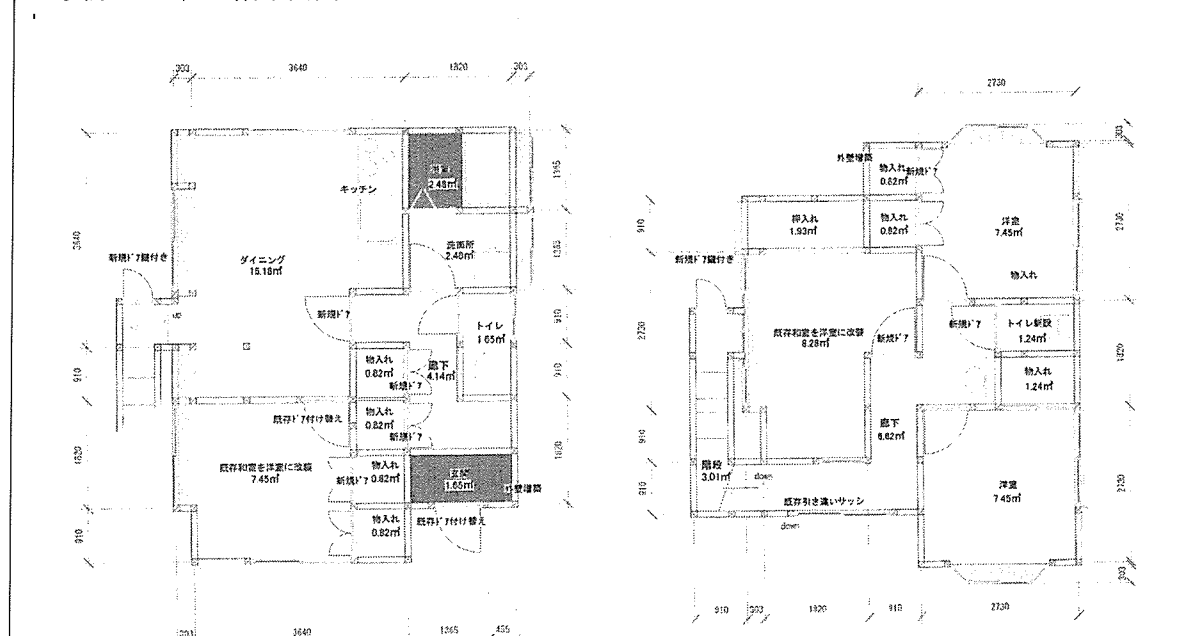
<b>事例1 グループホームA (定員 5名)</b>
-----------------------------

分類	一戸建て	
所在地	千葉県	
立地・周辺の環境	戸建て住宅の多い地域、	
住宅構造・階数(そのうち該当階数)	木造	2階建て(1, 2階全体)
築年数	約 1年	
間取り	洋室(4.7~5.7畳 5室) 浴室、トイレ(1, 2階)、洗面所、リビング	
住戸面積	不明	
設備	各居室・リビングにエアコン、 電磁調理器、電子レンジ、炊飯器、電気ポット、調理器具、 共用テレビ、洗濯機、乾燥機、冷蔵庫など	
防災関連設備	消火器	
家賃及び家賃補助	家賃(本人負担) 35,000円/月または40,000円/月 家賃補助 0円/月	
火災保険等への加入	加入している	
契約期間	持ち家のため、特になし。	
近隣との関わり	ゴミ集配当番、クリーンデイなど町会での役割に参加。 地域との交流会(講演、現状報告)を公民館で行った。	
支援体制	日中：毎日、世話人が、午後3時から6時くらいまで勤務。 夜間：週2回夜勤あり。 その他：月に1回、入居者全員と世話人でミーティングを行う。	
生活の様子	食事：朝と昼は各自。 夕食は、曜日による(弁当、自炊、世話人と調理)。 服薬：基本的に個人管理。世話人が声かけすることもある。 ゴミ出し：1週間ごとに交代で入居者が行う。 適宜世話人が手伝う。 日中：作業所やデイケアなど。週3日以上。 部屋の掃除：居室は各入居者。 共用部分は週1回入居者で掃除。 その他、世話人が行う。	

## 事例2 グループホームB-①（定員 女4名）

分類	一戸建て		
住所	千葉県		
立地・周辺の環境	戸建て住宅の多い地域		
住宅構造・階数（のうち該当階数）	木造	2 階建て(1, 2 階全体)	
築年数	不明		
間取り	寝室（約4.5畳 3室）（約5 畳 1室）、押入れ（各室 約1畳）、DK（約9畳）、浴室、トイレ・洗面所（1, 2階）		
住戸面積	73.96 m <sup>2</sup>		
設備（調理機器、暖房機器の種類）	電磁調理器、エアコン、ガスファンヒーター （人によりホットカーペット、掘りごたつも利用）		
防災関連設備	消火器		
家賃 家賃補助	本人負担 45,000 円/月、（共益費 2,000 円、食費は実費、光熱費は頭わり） 家賃補助（都県・区市） 0円/月		
新築時の建設費・改造費	改造費 約300万円 （改造内容：階段のあった2階部分にトイレと洗面所、1階部分に物入れを作った。階段は別の場所に作った。）		
賃貸の きっかけ	老朽化等により移転先を探していたところ、知り合いの市の職員が、空いた持ち家の使用を申し出てくれた。		
近隣との関わり	開設にあたって、近所に挨拶だけしたが、詳しい話はしていない。「グループホーム」と表札にあるので、高齢者の施設だと思っているかもしれない。今のところ、トラブルはない。		
支援体制	日中：世話人が午前と午後それぞれ2～3時間づつ滞在。 夜間：携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。		
生活の様子	<p>食事：朝食は各自。昼食は通所先。夕食は配食サービスを利用。（お味噌汁だけ当番制で作る）</p> <p>服薬：入居者 日中：作業所に出向く。</p> <p>ゴミ出し：共通のゴミは当番制。各部屋のゴミは各自出すことになっているが、適宜世話人が手伝う。</p> <p>部屋の掃除：季節毎（月に1回）程度世話人が手伝う。</p> <p>その他：庭で洗濯物を干す。野菜を作っている。</p>		

＜事例2の1, 2階平面図＞

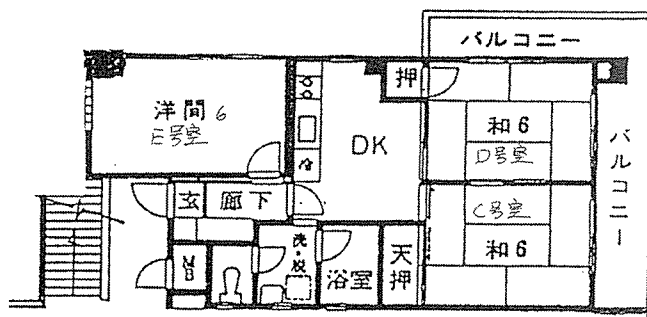


**事例3 グループホームB-② (定員4名)**

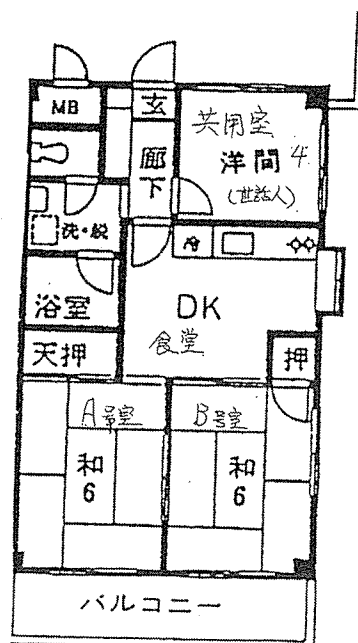
分類	共同住宅 (数室借り上げ)		
住所	千葉県		
住宅構造・階数 (そのうち該当階数)	鉄筋コンクリート造	2階と3階	
借り上げ戸数	2 戸		
間取り(2戸あわせて)	和室 (6畳4室)、押入 (各室約1畳または半畳)、DK (約6畳2室)、それぞれ浴室、空室 (4畳1室、6畳1室)		
住戸面積	49.5 m <sup>2</sup> / 57.4 m <sup>2</sup>		
家賃	家賃 本人負担 45,000 円/月		
家賃補助	(他に、共益費 2,000 円、食費は実費、光熱費は頭わり) 家賃補助 (都県・区市) 0 円/月		
賃貸のきっかけ	以前から借りていたグループホームと同じ大家さん所有のマンション		

<平面図>

301号



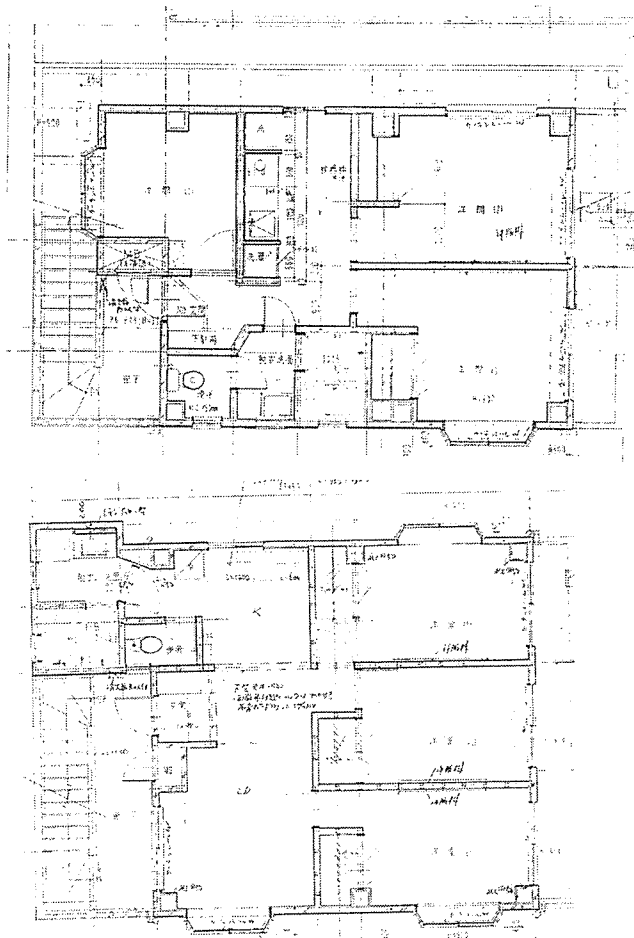
205号



### 事例4 グループホームB-③(定員 男性2・女性3名)

分類	一戸建て	
住所	千葉県	
立地・周辺の環境	不明	
住宅構造・階数(そのうち該当階数)	木造	3階建て(2、3階)
築年数	新築	
全体戸数(そのうち借り上げ戸数)	1軒家借り上げ(1階にはスタッフの住居)	
間取り	洋室(6畳 5室)、押入(各室に約1畳または半畳)、台所(約3畳2室)、LD(1室)、浴室(2室)、空室(4.5畳1室)	
住戸面積	約 120 m <sup>2</sup>	
設備(調理機器、暖房機器の種類)	エアコン	
家賃	家賃(大家の収入) 40万 円/月	
家賃補助	本人負担 45,000 円/月、(共益費 2,000 円、食費は実費、光熱費は頭わり)	
賃貸のきっかけ	外環道路の立ち退きがらみで、他のグループホームの大家さんに空いた土地ができたため、グループホーム専用の新築することになった。	
近隣との関わり	「建物内に健常者も住んでほしい」という要望が大家さんからあり、スタッフの家族が住んでいる。	
支援体制	日中：世話人が訪問 夜間：携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。	
生活の様子	食事：朝食は各自。昼食は作業所。夕食は配食サービスを利用。 服薬：基本的には本人が管理するが、世話人が数日ごとに声かけをする。 ゴミ出し：基本的には各自だが、適宜世話人が手伝う。 日中：作業所に向く。 部屋の掃除：月に1回世話人が掃除をする。	

<2階および3階平面図>



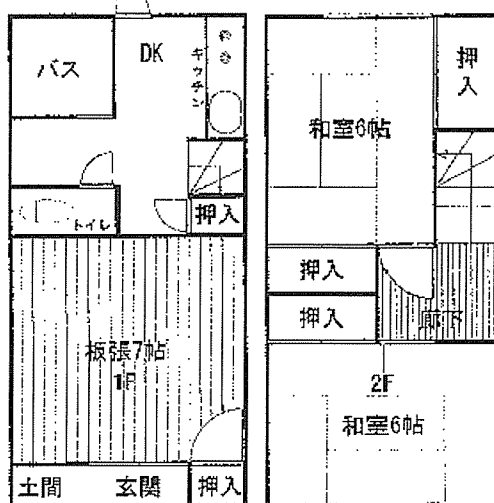
### 事例5 グループホームC-①（定員2名 男性2）

分類	共同住宅（数室借り上げ）	
住所	東京都	
立地・周辺の環境	道の狭い下町地域	
住宅構造・階数（そのうち該当階数）	鉄筋コンクリート造	
借り上げ戸数	1戸	
間取り	洋室（6畳 1室）（5畳 1室）押入（1畳）、DK（5.5畳）、浴室	
住戸面積	約 35 m <sup>2</sup>	
設備	共有スペース：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：エアコン	
防災関連設備	消火器、煙感知器	
家賃・家賃補助	家賃（大家の収入） 7万5千円/月（家賃補助あり） 本人負担 家賃0円/月、共益費として20,000円/月	
賃貸のきっかけ	不動産屋を通じてさがした。	
近隣との関わり	支援センターの職員が地元の活動に参加するなどして、地域との関係を構築している。 下町という地域柄か、表立った反対はない。	
支援体制	日中：入居者が自立支援センターに来る。 夜間：携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。	
生活の様子	食事：各自。 服薬：基本的には本人が管理する。 ゴミ出し：各自。 日中：作業所に出向く。 部屋の掃除：各自。	
<平面図>		

事例6 グループホームC-②（定員2名 男性2名）

分類	一戸建て		
住所	東京都		
立地・周辺の環境	道の狭い下町地域		
住宅構造・階数（そのうち該当階数）	木造	2階建て 1, 2階	
築年数	約20年		
全体戸数（そのうち借り上げ戸数）	借り上げ 1戸		
間取り	和室6畳2室、押入（2畳、1畳）、台所3畳、食堂（7畳）、和式トイレ、浴室		
住戸面積	約53㎡		
設備（調理機器、暖房機器の種類）	共有スペース：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：エアコン		
防災関連設備	消火器、煙感知器		
家賃 家賃補助	家賃（大家の収入）10万円/月（都の家賃補助あり） 本人負担 0円/月、共益費として2万円/月、		
賃貸のきっかけ	不動産屋を通じてさがした。		
近隣との関わり	支援センターの職員が地元の活動に参加するなどして、地域との関係を構築している。下町という地域柄か、表立った反対はない。		
支援体制	日中：入居者が自立支援センターに来る。一人は高齢のため毎夕食を届ける。 夜間：携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。		
生活の様子	食事：各自。夕食のみ配食サービスを利用。 服薬：基本的には本人が管理する。 ゴミ出し：各自。時々手伝う。 日中：支援センターなど。 部屋の掃除：各自。		

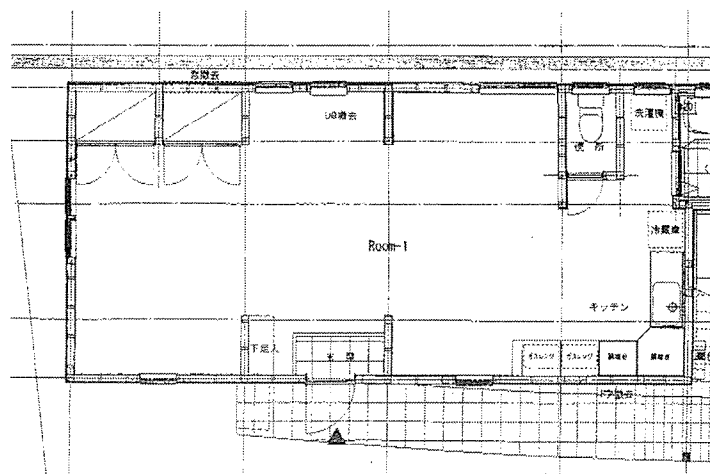
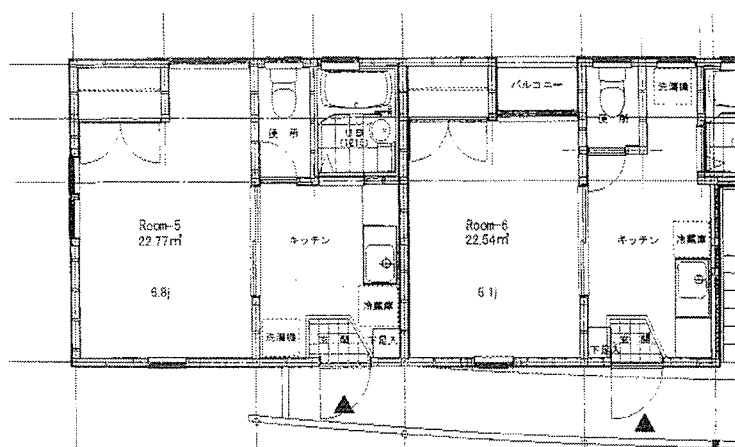
<平面図>



## 事例7 グループホームD (定員 6名)

分類	共同住宅 (全体借り上げ)		
所在地	東京都		
立地・周辺の環境	バス通り沿いで、住宅は少ない。		
住宅構造・階数 (そのうち該当階数)	木造	2階建て (1, 2階全体)	
築年数	約 3年		
間取り	入居者用個室6室 (約6畳の洋室、約4畳の台所、浴室、トイレ) 共用室 (約45㎡)		
住戸面積	約180㎡ (全体)		
設備	各居室: 電磁調理器、電気ストーブ		
防災関連設備	自動消火装置、消火器		
家賃及び家賃補助	家賃 (大家の収入) 520,000円/月、本人負担	10,000円/月 家賃補助 459,800円/月	
火災保険等への加入	加入している		
契約期間	3年		
賃貸のきっかけ	当事者が探して、建設中に交渉した。		
近隣との関わり	一戸建て住宅が少ない地域のため、当初から反対等はなかった。		
支援体制	日中: 世話人が交流室に滞在。 夜間: 携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。		
生活の様子	食事: 朝食は各自。昼食は作業所。夕食は配食サービスを利用。 服薬: 基本的には本人が管理するが、世話人が数日ごとに声かけをする。 ゴミ出し: 基本的には各自だが、適宜世話人が手伝う。 日中: 作業所に向く。 部屋の掃除: 入居者		

<平面図 (1階、2階、それぞれ一部) >





## 事例8 グループホームE (定員2名)

分類	共同住宅 (数室借り上げ)	
住所	大阪府	
立地・周辺の環境	商業施設の多い地域	
住宅構造・階数 (そのうち該当階数)	鉄筋コンクリート造	11階建て (9階)
築年数	約 25年	
全体戸数 (そのうち借り上げ戸数)	全体80戸 (借り上げ1戸)	
間取りと設備	洋室 (約7畳1室)、和室 (6畳 1室)、談話室 (4.5畳 1室)、 押入 (約1.25畳) LDK (約9畳)、浴室、洋式トイレ、 バルコニー(広め)	
住戸面積	約 50 m <sup>2</sup>	
設備	電磁調理器、エアコンなど	
防災関連設備	火災報知機、消火器	
家賃 家賃補助	家賃 (大家の収入) 108,000 円/月 本人負担 42,000 円/月、 法人負担額 24,000 円/月、 家賃補助 0 円/月	
火災保険等	加入している	
契約期間	2年	
新築及び改造の費用	改造費 120,000 円 (改造内容: テレビの配線工事・冷暖房の修理及び取り付け他 )	
賃貸のきっかけ	精神障害者等への理解がある地元の不動産屋を通じて紹介してもらった。	
近隣との関わり	新規に借りた物件なので、今後近隣住民との関係を作っていく。	
支援体制	<p>日中: 世話人が2～3時間対応。 近くに同じNPOが経営する作業所やレストラン、地域支援センターなどがある。</p> <p>夜間: 必要に応じて職員が宿直対応。 宿直者がいない場合、夜間対応として19:00～22:00の時間帯で巡回。携帯電話で24時間世話人に連絡がとれ、必要があれば訪問してくれる。より充実した支援体制にむけて調整していく予定。</p>	
生活の様子	<p>食事: 現在は作業所。将来的には自炊ができるようにしたい。</p> <p>服薬: 入居者</p> <p>ゴミ出し: 入居者。毎日出すことが可能。</p> <p>日中: 作業所に通所</p> <p>部屋の掃除: 入居者</p>	
<平面図>		

平成18年度厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）  
「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」  
分担研究協力報告書

「住居の供給促進条件に関する研究」  
－外国人の民間賃貸住宅入居支援策に関する取り組みの現状

研究協力者 稲葉佳子（法政大学工学部兼任講師、ラディアン・ワークス代表）

1. はじめに

日本の外国人登録者数は2005年12月末で2,011,555人に達し、日本人人口の1.57%に相当するようになった。1980年12月末の外国人登録者数782,910人と比較すると、25年間で2.57倍となっている。1980年代から、一般にニューカマーと称される外国人が増加し続けており<sup>1)</sup>、いまや在日コリアン等の特別永住者が外国人登録者数に占める割合は、全体の2割程度にすぎない。最近では、各地でニューカマーの定住化もみられるようになってきた。現在、ニューカマーの4割以上は「永住者」「定住者」「日本人の配偶者等」「永住者の配偶者等」の在留資格をもつ人々である。また外国人登録者の出身地域の内訳は、韓国・朝鮮、中国、フィリピン等を中心とするアジアが圧倒的に多く73.8%、次いでブラジル、ペルー等の南米が18.7%となっている。

このように日本に在留する外国人は、いまやアジア及び南米出身のニューカマーが主流となっており、しかも定住者が増加傾向にある。

2. 外国人の居住地と住まい

外国人のなかでもニューカマーの住まいと居住地に関しては、彼らの在留資格や国籍・属性によって、次のような傾向がみられる。(a)就学、留学、就労関係の在留資格をもつ外国人は民間賃貸住宅に、(b)研修および特定活動<sup>2)</sup>の在留資格もつ外国人は受

け入れ団体が確保した宿舎に、(c)定住者等の在留資格をもつ外国人は、民間賃貸住宅や受け入れ団体が確保した宿舎、公共・公的住宅に居住する例が多い。このうち(b)と(c)の「受け入れ団体が確保した宿舎」には、民間賃貸住宅の借り上げ事例も含まれる。

具体的にみていくと (a)は、日本語学校や専門学校・大学に在籍する学生、日本で就職した就労者、外資系企業のビジネスマン、大学教授や語学教師、IT技術者、各国料理のシェフなど多種多様で、居住地は大都市圏が多い。(b)は、発展途上国から金属加工や電機部品の組立て、溶接、食品製造、漁業、畜産農業等の研修生・技能実習生として来日する外国人で、例えば「研修」の在留資格をもつ外国人の居住地は、人数の多い順に、愛知、岐阜、茨城、静岡、広島など全国に分散している。(c)は、主に日系人やインドシナ難民で、「定住者」等には日本での活動制限がないので、単純労働にも従事できる。日系人は製造業や自動車産業の工場で働く人が多く、愛知、静岡など東海地方に、インドシナ難民は、かつて彼らの受け入れ施設となった定住促進センターが置かれていた神奈川県、兵庫県に居住する人が多い。家族世帯の場合は、民間賃貸住宅の他、公営住宅や雇用促進住宅等にも入居している。

3. 外国人と住宅問題

外国人の住まいの状況を、国勢調査でみ

てみる(図1)。外国人のいる一般世帯のうち、外国人のみの世帯の住宅の所有関係をみると、民間賃貸住宅が49.5%を占めており、日本人世帯の場合の26.5%を大きく上回っている。従って民間賃貸住宅は、外国人にとって、もっとも一般的な住宅形態と言える。

ところが外国人が民間賃貸住宅に入居しようとするとき、幾つかの問題にぶつかる。在住外国人に対する調査によると、外国人の住まいに対する不満として、外国人を理由に断られたという回答が1997年の東京都の調査では36.5%(図2)を占めた。2003年に実施された新宿区の在住外国人に対する生活実態調査<sup>3)</sup>でも、「外国人という理由で断られる」がもっとも多く43.3%、また「保証人を探すのが大変だった」が28.3%となっている。

一方、全国の民間賃貸住宅経営者(家主)を対象に行った国土交通省の調査でも、家主の25.3%が入居者を限定しており、そのうち「外国人は不可」が47.3%と最も多く(図3)、外国人に対する入居差別の深刻な状況が裏付けられている。入居差別の主な原因としては、不動産業者や家主が過去にトラブルを経験して外国人を敬遠するようになったという理由が一般的に挙げられるが、現実には、トラブルに関する報道や噂を聞いて、外国人に貸すのは何となく不安だという理由で入居を敬遠する例も少なくない<sup>4)</sup>。なかには日本で在住歴も長く日本語を話し、保証人や年収などすべての条件を満たしているにもかかわらず「外国人だから」という理由だけで断られることもあり、入居差別は外国人の居住権保障に関わる大きな問題となっている。

外国人の賃貸住宅への入居を困難にさせているもうひとつの大きな障壁は、保証人の問題である。特に外国人に対しても、「日本人の保証人」を要求する家主が多いこと

が、外国人が保証人を確保できない要因のひとつになっている。家主が「日本人の保証人」を希望する背景には、保証人に対して金銭補償(家賃債務保証)と人的補償(トラブル発生時の対応等)を期待しているからである。外国人の場合は、日本語学校や大学の教師、外国人が働く職場の上司が保証人になることが多い。しかしどうしても「日本人の保証人」が見つからない場合は、やむを得ず名前だけを借りることもあり、それがまた、外国人に部屋を貸すと保証人が信用できないという印象を不動産業者や家主に与えることになる。

外国人の住宅問題は、「入居するまでの問題」と「入居してからの問題」に分けられる。「入居するまでの問題」は、前述したように入居差別と保証人の問題で、外国人にとっての問題である。次の「入居してからの問題」は、主に不動産業者や家主、あるいは近隣住民にとっての問題として捉えることができる。具体的には、日常生活習慣や母国の賃貸借契約等との違いから発生するトラブルで、ゴミの捨て方、夜間の話し声やテレビの音など生活騒音、香辛料の匂い、契約者以外の人との同居や転貸などの問題である。しかしトラブル発生要因は、一概に賃借人である外国人側に原因があるとは言えず、貸し主側の外国人に対する説明不足によるところも大きい。不動産業者や家主が日本人に賃貸する場合と同じ感覚で、契約で禁止されている事項やゴミの出し方等を事前に説明することなく外国人に貸してしまったというケースである。賃貸借契約で取り決められる事項は、国や地域によって異なるので、日本では禁止されている契約者以外との同居や転貸が、彼らの母国では容認されている場合もある。また生活騒音等に対する寛容さの程度は、文化や生活習慣によって地域差がある。これらの問題に対して、外国人住民の多い自治体で

は、日本での日常生活や病院・消防・警察等の情報を多言語で提供する「生活ガイド」を配布し、住宅についても礼金や敷金等に関する用語解説や分別ゴミ、集合住宅での配慮事項等の情報提供をしてきたが、これにより直接的な効果を期待するのは難しかったのが現実である。

#### 4. 民間賃貸住宅への入居支援策の流れ

外国人の在留期間の長期化にともない、地方自治体では“外国籍県民”“外国籍市民”という用語が用いられるようになり、このところ自治体や業界団体による具体的な民間賃貸住宅入居支援策が検討されるようになってきた。

まず支援策として、何が求められているのかを整理してみる。(財)日本賃貸住宅管理協会（以下「日管協」という）が、全国の不動産業者および家主を対象に行った外国人への賃貸に関する意向調査によると、外国人の入居を敬遠する理由として、半数前後の不動産業者が「家主が敬遠」「保証人がいない又は信用できない」「入居後にトラブルが発生する」という理由を挙げた（図4）。家主は「トラブルに誰が対処してくれるのか」65.9%を筆頭に、不動産業者の回答と同様、入居後の様々なトラブルや保証人に対する不安を挙げている（図5）。すなわち、外国人の民間賃貸住宅への入居を妨げている主たる要因は、①家主が敬遠する、②信頼できる保証人がいない、③入居後のトラブル発生、④トラブル対応責任者の不在、の4点に集約される。このうち不動産業者は第1要因として①をあげるが、家主側は第1要因として④をあげている。家主側からみれば、トラブルが発生したときに不動産業者をはじめ、誰が対応してくれるのかわからないという不安があるからこそ、外国人は敬遠せざるを得ないという回答であり、①と④は相関関係にある。従って支援

策としては、①信頼できる保証人の確保、②入居後のトラブル防止、③（不動産業者や公的窓口による相談や通訳派遣など）トラブルに対応できる体制の整備、が求められる。

これまでの主な外国人入居支援策を振り返ってみると、まず②入居後のトラブル防止への対応からはじまった。1990年代の中頃から、住宅賃貸借の当事者である外国人、不動産業者、家主に対する直接的な支援策として、地方公共団体や地域国際交流協会、都道府県の不動産業界団体（以下「業界団体」という）が、日本の住宅事情や契約書・重要事項説明書の解説冊子を作成するようになってくる。そして2003年になると、業界団体のひとつである日管協が、不動産業者向けの実務マニュアルとして『外国人の居住安定のためのガイドライン』（以下「ガイドライン」という）を作成した。このガイドラインは、「基礎知識編」「賃貸実務編」「実務のためのQ&A」「実務文書例集」などから構成されており、これまで外国人への賃貸経験のなかった不動産業者でも、このガイドラインを参考に仲介・契約業務が円滑に進められるよう考えられている。ガイドラインの作成にあたっては、外国人への仲介に積極的に取り組む不動産業者のほか、入居支援を行っている行政や団体の担当者等による委員会が組織され、詳細な検討と議論が重ねられた。

次に1990年代末頃から保証人問題への対応がはじまる。保証人問題対応の第一段階は、①として、留学生を対象とする家賃債務保証からはじまった。1999年に、現在(財)日本国際教育支援協会が実施している「留学生住宅総合補償制度」が創設された。これは、住宅総合保険による保証と保証人の債務履行に対する補償を組み合わせた制度で、保証人の経済的・精神的負担を軽減しようという試みとして期待された。

保証人問題対応への第二段階は、①と③がワンセットになった支援策の登場である。家主が保証人に対して求めている金銭補償（家賃債務保証）と人的補償（トラブル発生時の対応等）に対応しようとするもので、その全国初の代表事例が、2000年に発足した「川崎市居住支援制度」である。神奈川県川崎市は、高齢者・障害者・外国人等の民間賃貸住宅入居機会の確保と居住の安定を図るため、入居保証や居住継続支援等の具体的な施策を実施することを住宅基本条例で規定し、保証人に代わる保証機関による家賃債務保証という公的仕組みを整備した。入居保証は家賃保証契約及び損害保険契約からなり、制度利用者が保証料として2年契約で月額家賃と共益費の35%を支払い保証会社と契約を締結すると、入居後に家賃滞納等による債務が発生した場合に、滞納家賃・共益費および原状回復費用を保証会社が家主に立て替え払いをする（保証の上限あり）という仕組みである。居住継続支援は外国人の場合、入居後の日常生活や生活習慣上のトラブルに専門の相談員が対応するほか、必要な場合には公的機関からの要請に基づき、通訳ボランティアが派遣されるというもので、家主が抱く入居後の不安解消がねらいである。川崎市居住支援制度の特徴は、家賃債務保証という金銭補償だけではなく、通訳派遣等のトラブル対応体制を備えていることにある。これにより初めて、①と③がワンセットになった支援策が生まれたのである。その後、神奈川県横浜市および東京都大田区が策定した居住支援制度も、外国人を支援対象に含めている。

そして2001年4月、日本で唯一の住宅問題に関する外国人支援のためのセンターとして、「かながわ外国人すまいサポートセンター」（以下「すまセン」という）が設置された。すまセンは、神奈川県・横浜市・川

崎市、業界団体、民族団体、外国人支援NPO・NGO等による協議会での検討を経て開設されたもので、協議会は現在も「外国人居住支援ネットワーク協議会」として協力・連携体制を組み合わせながら、すまセンの運営を支援している。すまセンでは、多言語対応の相談窓口を週6日常設で設置しているほか、協力不動産店（サポート店）を外国人に紹介する。また協力不動産店に対して、外国人との接客や賃貸借契約時の支援策として、9か国語のマニュアル（賃貸借契約用語の解説、入居や退居の際のルール、入居後の住まい方のルール、重要事項説明書と契約書など）を用意し提供している。物件説明や契約の際に必要な応じて、通訳ボランティアの派遣も行う。さらに保証人のいない外国人に対しては、すまセンと協力関係にある民間保証会社<sup>5)</sup>を紹介している。協力不動産店（サポート店）の登録事務は県が行っている。すまセンでは、相談窓口の設置、不動産店の紹介、保証人に代わる民間保証会社の紹介、不動産業者や家主への支援も行っており、いわば①②③が揃ったフルセット支援策となっている。2006年には、特定非営利活動法人となった。この他、千葉県と埼玉県でも、外国人に対して不動産情報の提供を行う住居アドバイザー制度を設けている。

## 5. 最近の取り組みと今後の課題

近年、行政、業界団体、NPO等によって、外国人の民間賃貸住宅への入居支援策が整備され、これまで必要とされてきた支援メニューは、ほぼ出揃った観がある。しかしながら日管協のガイドラインを除けば、全国どこでも活用できる支援策はなく、入居支援策が適用される地域は限定されていた。また民間保証会社の登場により、保証人問題への対応が可能になりつつあるものの、民間保証会社は社会的知名度が低い

め、家主の信用を得にくく利用が進みにくいという問題があった。さらに外国人や不動産業者からみると、審査基準が保証会社の経営方針で随時変更されるため、安定的に利用できないという実情もある。従って、川崎市のように“お上のお墨付き”のある公的な全国版家賃保証制度の整備が求められていたのである。

さて、外国人への入居支援策の最新動向としては、2006年に創設された国による「あんしん賃貸支援事業」があげられる。この支援事業は、日本の住宅政策が市場重視・ストック重視へと転換するのに伴い、住宅セーフティネット機能の向上を図るため、公営住宅の役割強化とあわせて、民間賃貸住宅市場においても、これまで様々な理由で入居制限の対象になってきた高齢者や障害者などの民間賃貸住宅への入居円滑化を図る目的で創設された。基本的には川崎居住支援制度と同様の仕組みであるが、この支援対象に高齢者・障害者・子育て世帯と並んで、外国人も含まれたのである。これにより、これまで問題となっていた“お上のお墨付き”のある家賃保証制度の道が開かれる「可能性」が生まれた。

「道が開かれた」ではなく「可能性」とした理由には、次のような事情がある。実は「あんしん賃貸支援事業」の実施主体は地方公共団体なので、地方公共団体が名乗りをあげてくれるかどうかにかかっている。2006年度の事業実施予定は、宮城県、東京都、板橋区（東京都）、川崎市、大阪府、福岡県などで、今後いかにして参加してくれる地方公共団体を拡大していけるかが課題となっている。さらに外国人への入居支援という意味では、もうひとつハードルがある。「あんしん賃貸支援事業」は家賃債務保証と居住支援をセットにした支援事業であるが、外国人に対して住宅問題の支援を行っている支援団体が、現状ではすまセンを

筆頭に数えるほどしか存在しないからである。この事業を、外国人の入居支援策として有効に機能させるためには、居住支援の育成など環境整備が必要なのである。

これらの入居支援策によって、外国人に対する入居差別の解消が期待される場所であるが、民間賃貸住宅では、最終的に部屋を貸すかどうかの判断は家主の意向による。従って制度的枠組みの整備と平行して、家主の意識改革が進まないと、根本的な解決には結びつかない。

特に在住外国人の少ない地域や外国人への賃貸経験が少ない不動産業者・家主の場合、依然として拒絶反応は強い。その要因は、やはりトラブルに対する懸念と外国人に対する漠然とした不安感にある。しかし現実のトラブル件数は意外と少なく<sup>6)</sup>、外国人への賃貸比率の高い不動産業者等を対象に行った調査でも、概ね「外国人によるトラブルは、日本人と同じか日本人より少ない」という回答を得ている。また民間保証会社の話でも、外国人の事故率（家賃債務保証等の発生率）は、高齢者よりも少ないと言われている。そこで家主に外国人賃貸への第一歩を踏み出してもらうための一方策としては、定期借家契約の利用が一考に値する。家主側のガードが堅いのは、日本の借家制度に起因する部分も大きい。普通賃貸借契約の場合、賃借人がひとたび入居したら、途中で何か問題が発生しても、家主側から更新拒絶をすることが非常に難しい。そのため家主は、入居者選びに慎重にならざるを得ない。その打開策として、最初の入居時に、期限が来れば契約が終了する定期借家契約を利用することで、「まずは、お試し入居をお願いします」という説得方法が考えられるのである。賃借人にとっては、安定した居住継続が保障されないという側面もあるが、海外においては定期借家契約が一般的であり、半永久的に更新でき

る普通賃貸借契約はむしろ特殊解と言える。

最後に、外国人の民間賃貸住宅入居支援は、住宅施策としての入居支援から、福祉施策としての入居支援が必要な段階に入ってきていることを指摘したい。その問題を端的にあらわしているのが、このところ増加傾向にある外国人のドメスティック・バイオレンス（以下「DV」という）被害者の住宅探しである。DV被害者の住宅探しは制約が大きい。配偶者に見つけれない場所で、かつ母子世帯で生活保護受給も多く、保育園や小学校との距離や家賃限度額もある。公営住宅は募集時期が限定されているため実状に合わない。これらの困難な条件に加えて、外国人という不利な条件が重なる。ニューカマーの定住化、在住外国人の増加により、外国人の母子世帯、DV被害者、生活保護受給者、障害者等の複雑なケースへの対応が必要となってきた。これまでは、住宅施策としての入居機会の確保に向けた支援策の整備に重点が置かれていたが、今後は、福祉関係者など他分野・他機関との横断的で柔軟な連携・協力による支援が重要になってくるであろう。

注1) 特別永住者の在留資格をもついわゆる在日韓国・朝鮮人や台湾人等と区別して、1980年頃から急増してきた外国人のことを一般にニューカマー（あるいは複数形のニューカマーズ）と呼称する。

注2) 技能実習の対象者の在留資格は「特定活動」に該当する。

注3) 『新宿区における外国籍住民との共生に関する調査』2004年3月（財）新宿文化・国際交流財団 p.22

注4) （財）日本賃貸住宅管理協会が家主を対象に行ったアンケート調査では、外国人への賃貸に不安があると回答した家主（N=296）のうち、その不安要因

（複数回答）は多い順に「TVや新聞報道、近隣の噂」39.0%、「何となく不安」30.9%、「知人などのトラブルの話」27.1%、「過去のトラブル体験」10.4%となっており、現実のトラブル体験が不安要因であるという回答は少なかった。『外国人の居住安定のためのガイドライン』（財）日本賃貸住宅管理協会、2005.12、pp.115-123

注5) 賃借人が一定の保証料（2年契約で30～35%程度）を支払うと、家賃滞納や原状回復で債務が発生した場合には、保証会社が家主に対して債務保証を行う。但し保証会社が物件を仲介する不動産業者と代理店契約を結んでいないと、利用できないケースがある。

注6) 2005年度、かながわ外国人すまいサポートセンターに寄せられた相談をみると、新規相談総数417件のうち「トラブル」は35件である。

表5 外国人の住まいの所有関係 (資料：平成12年国勢調査より作成)

	日本人(人)	日本人(%)	外国人(人)	外国人(%)
持ち家	29,927,443	61.0	104,839	15.6
公営住宅	2,173,175	4.4	38,886	5.8
都市機構・公 社の借家	1,000,854	2.0	25,050	3.7
民間借家	13,004,553	26.5	333,298	49.5
給与住宅	1,526,772	3.1	46,517	6.9
間借り	535,512	1.1	38,116	5.7
住宅以外	894,221	1.8	86,424	12.8
総数	49,062,530	100.0	673,130	100.0

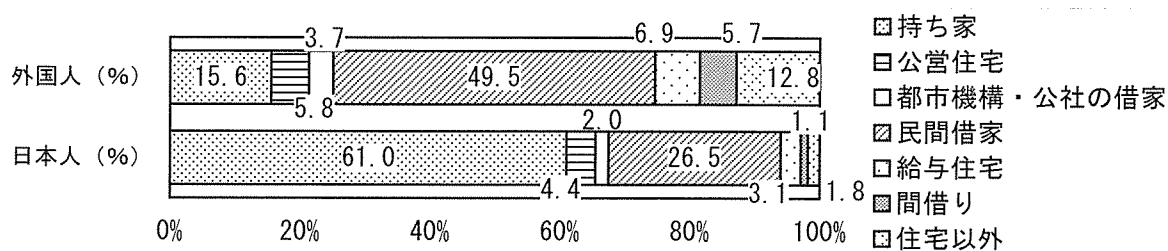
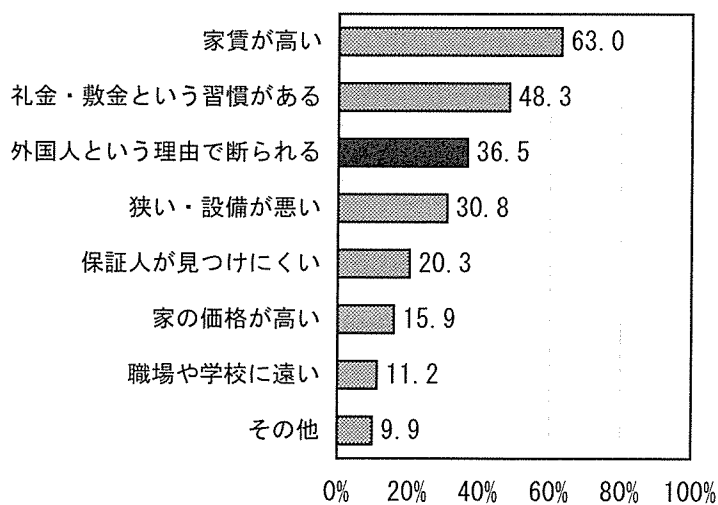


図1 外国人の住まいの所有関係 (資料：平成12年国勢調査より作成)

表6 住まいに対する不満

	その他	職場や学 校に遠い	家の価格 が高い	保証人が 見つけに くい	狭い・設 備が悪い	外国人と いう理由 で断られ る	礼金・敷 金という 習慣があ る	家賃が高 い	合計
全体	88	100	142	181	275	326	431	562	892
	9.9%	11.2%	15.9%	20.3%	30.8%	36.5%	48.3%	63.0%	100.0%

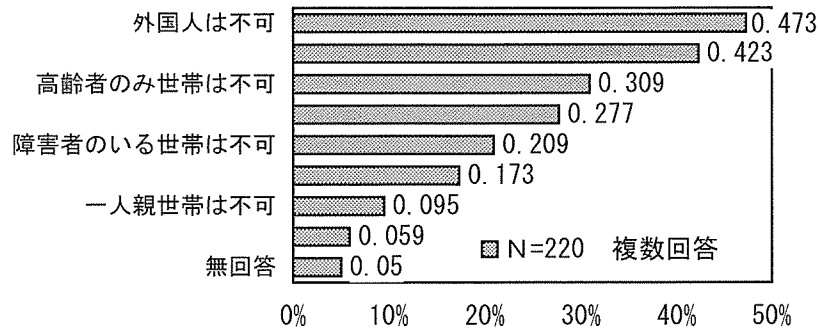
(n=892)



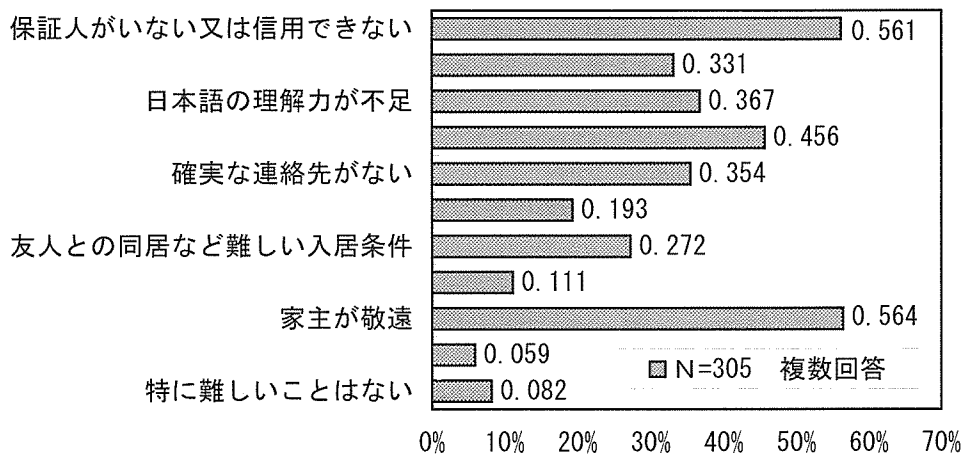
資料：「東京都在住外国人生活実態調査 報告書」東京都生活文化局、1997、122頁の表より作成。

図2 外国人の住まいに対する不満 (複数回答)

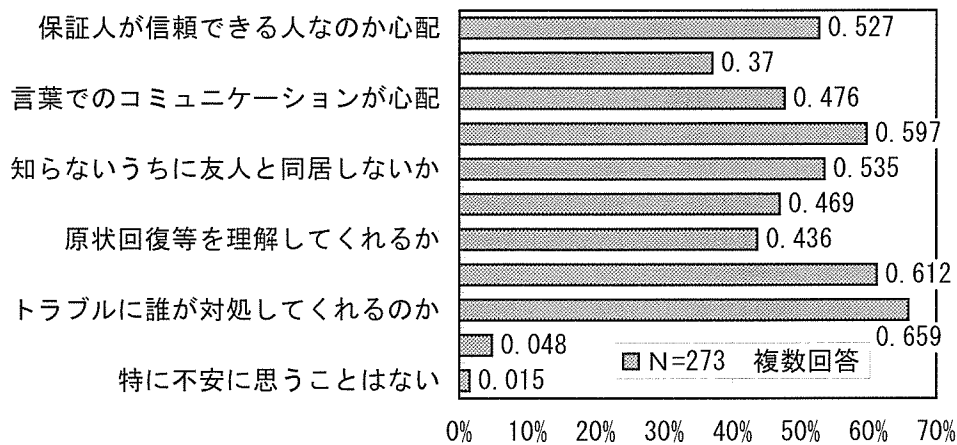




資料：国土交通省（2002）「賃貸住宅経営の実態把握アンケート」  
 図3 民間賃貸住宅における入居制限の条件（全国／限定している者のみ）



資料：（財）日本賃貸住宅管理協会（2003）「外国人の居住安定のためのガイドライン」  
 図4 不動産業者からみた外国人への賃貸が難しい理由（全国）



資料：（財）日本賃貸住宅管理協会（2003）「外国人の居住安定のためのガイドライン」  
 図5 家主からみた外国人への賃貸にとまなう不安（全国）

参考 外国人の民間賃貸住宅入居支援策の種類と内容

制度・名称	支援の目的	対象者	支援内容	支援メニュー								策定実施主体	類似事例
				啓発	賃貸借情報提供	実務情報提供	外国語訳契約書等	相談窓口設置	不動産業者紹介	家賃債務保証	通訳派遣		
i) 啓発等	(a)東京都住宅基本条例/第18条 1992.4施行	※ 高齢者 障害者 外国人等	都は、高齢、障害、国籍等の理由により民間賃貸住宅への入居の機会が制約されないよう、関係者に対する啓発に努める。	◎								東京都	目黒区住宅基本条例
	(b)新宿区の住宅および住環境に関する基本条例/第14条 1991.2施行	※ 高齢者 障害者 子育て世帯 外国人等	区長は、高齢、障害、乳幼児、児童、国籍等による居住差別の解消に努めるものとし「新宿区住み替え住宅斡旋及び協力店紹介制度要綱」に基づき立ち退き要求等による住み替え困難外国人に対して協力店（不動産業者）を紹介する。*1	◎					◎			新宿区	—
ii) 情報提供	(c)外国人向け賃貸住宅情報案内 1994.3発行	② 外国人	日本の住宅事情、住宅の探し方、賃貸借用語に関する紹介冊子。（日本語・英語・中国語・韓国語）		◎		◎					神奈川県 横浜市 川崎市	外国人向け賃貸住宅情報案内（板橋区）
	(d)部屋の探し方ヒント集 1999.2発行	② 留学生	日本の住宅事情、住宅の探し方、賃貸借用語に関する紹介冊子。（日本語・英語・中国語・韓国語）		◎							京都地域留学生交流推進協議会	住まい探しのパンフレット（愛知県）
	(e)家主のための留学生受入指南 2000.3発行	② 家主 不動産業者 留学生	家主向けに、留学生受け入れのための基礎知識や留学生とコミュニケーションを図るための賃貸借契約に関する紹介冊子。（日本語・英語・中国語・韓国語）	◎	◎							京都地域留学生交流推進協議会	—
	(f)在住外国人のための多言語情報 2003.3公開	② 外国人	日本の民間賃貸住宅の借り方等に関する情報を多言語で提供するホームページ。（日本語を含む10カ国語）		◎							(財)自治体国際化協会	かながわ外国人すまいサポートセンターの多言語マニュアル
iii) 賃貸借マニュアル	(g)外国人と貸主の不動産賃貸借マニュアル 1994.8策定	② 外国人 不動産業者	日本語が不自由で英語を話す外国人のために、不動産業者が希望物件や条件、契約条件等を尋ねたり説明する際に用いる英訳シート。（日本語・英語）		◎		◎					埼玉県	外国人留学生と貸主の不動産賃貸借マニュアル
	(h)外国人居住安定のためのガイドライン 2003.12発行	② 不動産業者	外国人への賃貸に関する基礎的知識や接客・業務手順、トラブル対応等を解説する不動産業者向け実務マニュアル。	◎		◎	◎				◎	(財)日本賃貸住宅管理協会	なし
iv) 家賃債務保証	(i)留学生住宅総合補償制度 1999.3実施	① 留学生 就学生*2	住宅総合保険と保証人補償基金を組み合わせ、留学生・就学生が、失火等から家主に損害賠償をしなければならない場合や、家賃滞納等により保証人に債務履行が発生した場合に保証人に対して補償を行う。							◎		(財)日本国際教育支援協会	福岡地域留学生住宅保証制度等
	(j)川崎市住宅基本条例/第14条 川崎市居住支援制度 2000.4施行	① ③ 高齢者 障害者 外国人	住宅基本条例に基づき、高齢者・障害者・外国人等の入居機会の確保のため、啓発に加えて、入居保証システム、居住継続システムを整備。入居保証システム：外国人等の賃借人が、保証人に代わる保証会社のサービスを利用する/居住継続システム：市の関連団体等が通訳派遣や生活トラブル等の相談に応じる。	◎			◎	◎	◎	◎	◎	川崎市	横浜市民間住宅あんしん入居事業
v) 相談不動産業者紹介	(k)かながわ外国人すまいサポートセンター 2001.4設立	①② ③ 外国人 不動産業者 家主	県内在住を希望する外国人に対して、住宅相談・サポート店（不動産業者）紹介・保証会社の情報提供等に6カ国語で対応する。また不動産業者や家主からの相談にも応じる。		◎		◎	◎	◎	△	◎	かながわ外国人すまいサポートセンター	なし
	(l)彩の国外国人住居アドバイザー制度 2003.1実施	②⑥ 外国人	住居に関する情報を必要としている外国人に対して情報の提供及び助言を行う。		◎				◎		◎	埼玉県 (財)埼玉県国際交流協会	千葉県外国人学生住居アドバイザー制度

凡例：①信頼できる保証人の確保、②入居後のトラブル防止、③トラブルに対応できる体制の整備 ※は啓発、-は類似事例の有無が把握されていない

\*1 外国人は住み替え家賃等助成制度の対象となる住み替え住宅の斡旋は受けられない。

\*2 協力校として同制度に加入する大学等に在籍する留学生・就学生が対象となる。

\*3 同センターが協力関係にある民間保証会社を紹介することによる対応。

平成 18 年度厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）

精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究

分担研究報告書

「住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化に関する研究」

分担研究者 宮田 裕章（東京大学大学院医学系研究科）

研究協力者 大久保 豪（東京大学大学院医学系研究科）

望月美栄子（東京大学大学院医学系研究科）

研究要旨

平成 16 年 9 月、厚生労働大臣を本部長とする精神保健福祉対策本部はその報告書である「精神保健医療福祉の改革ビジョン」において、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本方針を掲げ、精神障害者の地域生活を支える基盤強化を今後 10 年間で進めることを提唱した。しかし、地域生活の基盤となる住居の確保が十分に進んでいるとは言いがたい。今後の円滑な住居確保につなげるため、すでにグループホームを運営している法人の職員 16 名に対してインタビュー調査を行った。その結果、住居確保における困難さとして、グループホームに適する住居の少なさ、不動産業者から理解を得ることの難しさ、住居の所有者から理解を得ることの難しさ、地域住民からの反対、退院から迅速に入居につなげることの難しさ、資金繰りの難しさが語られた。また、それぞれに対する法人側の工夫として、精神障害者のグループホームであることを隠す、住居の所有者との直接交渉、不動産業者からの信頼の獲得、説明会の実施、迅速な緊急時対応の保障、地域住民の理解の促進、待機者リストの作成、体験宿泊用の空き部屋の確保といった点が語られた。今後は本研究で語られた点のさらなる実態調査や各工夫の有効性の検討などを行い、効率的な住居確保を目指すことが期待される。

A. 研究目的

平成 16 年 9 月、厚生労働大臣を本部長とする精神保健福祉対策本部はその報告書である「精神保健医療福祉の改革ビジョン」において、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本方針を掲げ、精神障害者の地域生活を支える基盤強化を今後 10 年間で進めることを提唱した<sup>1)</sup>。こうした地域生活にあたり特に重要なのはその拠点となる住居である。海外での先行研究によると、精神障害を持つ当事者は退院後の生活拠点

として単身入居やグループホームへの入居を望んでおり<sup>2)</sup>、またそうした住居に住むことによって地域で生活する能力の向上<sup>3)</sup>や、生活の質の向上<sup>4)</sup>が得られるという報告もある。一方でこうした住居に住んだとしても、症状の悪化や問題行動の増加はみられなかった<sup>3, 4)</sup>と報告されている。したがって、今後は精神障害者の地域生活を支援するシステムの整備に伴い、単身での入居や共同住居・グループホームへの入居を進めていくことが望ましいと考えられる。

これらのうち、日本では障害者自立支援法によってグループホームへの給付が行われており、地域生活への移行にあたっては、中心的な受け皿の一つとなることが期待されている。

しかし、こうした住居の数は依然として不十分である。その原因の一つとして住居確保の困難さが挙げられており<sup>5)</sup>、各法人が様々な取り組みを行っていることが明らかになっている<sup>6)</sup>。ただし、住居確保における課題を解決し、十分な数の住居を確保するためには、より多くの情報が必要であると考えられる。

そこで、本研究では、精神障害者のグループホームに関して、①住居確保の困難さ、②住居確保を円滑に進めるための工夫、の2点を明らかにし、今後の住居確保に役立つ知見を得ることを目的として、グループホームを運営している法人にインタビュー調査を行った。

## B. 研究方法

### 1. 研究協力者

研究協力者は、2006年10月時点で精神障害者の住宅支援に取り組んでいる法人の職員16名である。対象となる法人は、過去5年間に東京都と神奈川県でグループホームを立ちあげた法人であり、当該法人の中で、住居確保を担当した者に調査への協力を依頼した。住居確保を担当したものが法人を辞めている場合は、住居確保の経緯に最も詳しいものに協力を依頼した。

調査対象の法人は、医療法人と社会福祉法人、NPO法人に分けてサンプリングした。医療法人に関しては日本精神科病院協会の名簿から上記の条件に当てはまる法人を抽

出し、調査への協力を依頼した。社会福祉法人とNPO法人に関しては各自治体から協力を得て法人の名簿を取得し、上記の条件に当てはまる法人に調査への協力を依頼した。

### 2. データ収集

2006年10月～2月にかけて、半構造化インタビューによりデータを収集した。インタビューは原則として当該法人内の会議室やグループホームの世話人室等プライバシーの保たれる部屋で実施したが、協力者の希望に応じて法人の所有する施設内の集会所などオープンスペースでのインタビューも行った。

インタビューでは、現在グループホームとして使用している住居を確保するまでの経緯、住居確保にあたり工夫した点、住居確保にあたり困難であった点、今後、予測される問題点などについて尋ねた。協力者から同意を得て、インタビュー内容を録音し、逐語録を作成した。

### 3. データ分析

分析はGrounded Theory<sup>7)</sup>における継続比較分析法を参考にして行った。まず、逐語録から住居確保にあたっての困難と思われる内容を抽出し、類似例や対極例との比較を行いながら概念を精緻化した。その後、再び逐語録からそれぞれの困難さに対する対処法と思われる内容を抽出し、同様に概念を精緻化した。本研究の目的は住居確保の困難さとそれに対する対処法を体系化してまとめることにあるので、当該法人や当該法人のある地区にあまりにも特異的な内容は捨象した。一方で、本研究の知見は実