

200724018A

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

平成19年度 総括・分担研究報告書

主任研究者 竹島 正

〈表紙説明〉

精神科病院のデイケアで描かれた作品。制作時、作者の年齢は20代後半である。原画は色鉛筆で描かれ、深刻さはみじんも感じられない。それどころか画面の中の不思議な形は、軽やかに浮遊しているかのようなものである。作品の向こうに、作者の繊細でやわらかな心が見えてくる。

目 次

I. 総括研究報告書

- 精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究……………1
主任研究者 竹島 正

II. 分担研究報告書

1. 住居の供給促進条件に関する研究……………5
菘輪 裕子、橋本彼路子、古山周太郎

[分担研究協力報告書]

- 不動産事業者からみた精神障害者の住居確保の課題に関する研究
—東京都における障害者居住支援制度の実態と協力不動産店の意識から— …… 31
古山周太郎

2. 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…………… 45
宮田 裕章、大久保 豪、望月美栄子

III. 研究協力報告書

1. 精神障害者の住居確保等のための資産活用に関する研究…………… 61
橋本 康男、竹島 正
2. 全国における住宅確保の取り組み状況…………… 73
長沼 洋一、槇野 葉月、竹島 正

IV. 資料

- 第1回 精神障害者の住居確保研究会…………… 85
槇野 葉月、長沼 洋一、竹島 正

- 研究班名簿……………115

I . 総括研究報告書

平成 19 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」
総括研究報告書

主任研究者 竹島 正（国立精神・神経センター精神保健研究所）

研究要旨：

【目的】精神障害者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにして「住居確保の実践的
手引き・事例集」にまとめることを最終的な目的とする。

【方法】①精神障害者への民間賃貸住宅の供給に関する不動産業者の意識を把握すると
ともに、具体的な困難事例を収集した。また精神障害者が安心、快適に居住できる建築上の
条件について分析した。②グループホームを開設した法人に対してその困難さと困難さを
克服するための工夫についてインタビュー調査を行った。③精神障害者本人や親等の資産
を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策などを検討した。

【結果および考察】①住居確保に協力的な意向を示す不動産業者は約半数あったが適切な
医療の提供や生活支援の必要性がうかがえた。安心、快適に居住できる建築条件に関して
は防音や防災面の配慮の必要性が高いことが明らかになった。②グループホーム開設にあ
たっての困難として、条件に適合した物件の乏しさ、不動産業者・家主の無理解、周辺住
民の反対、入居候補者の把握・確保の困難、法人側にかかる開設費用などが挙げられた。
その影響要因として地域性、運営法人の種類、運営法人の実績、行政の支援、景気変動、
運営法人と地域との連携、精神障害者の事件報道が挙げられた。③成年後見制度により、
任意後見契約など多様な手法が活用できる可能性が広がり、親が自分の死後においてその
資産を確実に活用する制度が整えられたことが確認された。信託制度については資産活用
に特化して考え、得られた利益を成年後見制度等により住居確保等のための資金として活
用することが有効ではないかと考えられた。リバースモーゲッジ、不動産の証券化につい
ては高度な技術が求められリスクも高いことから、現時点では住居確保のための資産活用
の手法とは考えにくいと考えられた。新たな時代環境にふさわしい手法について、多様な
分野の専門家の力をうまく生かしていく態勢づくりが重要と考えられた。

【結論】精神障害者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにする「住居確保の実践的
手引き・事例集」にまとめるための情報を収集した。

分担研究者 養輪 裕子（聖徳大学短期大学部）
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）
古山周太郎（東洋大学ライフデザイン学部）
長沼 洋一（国立精神・神経センター精神保健研究所）
橋本彼路子（STUDIO3）

橋本 康男（広島県 政策企画部）
楨野 葉月（首都大学東京 都市教養学部）
溝口 明範（医療法人 溝口病院）
望月美栄子（東京大学大学院医学系研究科）

A. 研究目的

本研究では、精神障害者の住居確保に関して、住宅の紹介システム、契約関係、損害賠償等の保険活用、生活の支援と住宅の管理、退去時の管理、当事者の財産の保全・活用など、一般住宅を活用するために必要な取り組みの全体像を把握し、精神障害者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにして「住居確保の実践的手引き・事例集」にまとめることを最終的な目的としている。

本年度研究では、主に精神障害者への民間賃貸住宅の供給に関する不動産業者の意識を把握すること、精神障害者が安心、快適に居住できる建築上の条件を把握すること、グループホーム開設の困難さに影響を与える要因を探索することおよび患者本人や親等の資産を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策などを検討することを目的として研究を実施した。

B. 研究方法

1) 住居の供給促進条件に関する研究

精神障害者向けの住居確保に関連して、主に2つの視点からの調査、分析を行った。

(1) 精神障害者への民間賃貸住宅の供給に関する不動産業者の意識を把握するとともに、具体的な困難事例を収集した。(2) 精神障害者が安心、快適に居住できる建築上の条件を把握するため、既存の聞き取り調査の結果をもとに計画・設備の視点から再分析を行った。

2) 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

精神障害者の地域生活を支える基盤の一つであるグループホームの整備は十分とはいえない。その背景には、グループホーム開設の困難さがあると思われる。平成18年度調査において、グループホームを開設した法人に対してその困難さと困難さを克服するための工夫について、首都圏の法人を対象にインタビュー調査を行った。平成19年度はその対象法人を全国に拡大してインタビュー調査を行い、18年度の調査結果とあわせて分析を行った。

3) 精神障害者の住居確保等のための資産活用に関する研究

短期入院時代における精神障害者の自立支援のための住居確保に関して、精神障害者本人や親等の資産を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策などを検討した。

C. 研究結果と考察

1) 住居の供給促進条件に関する研究

精神障害者に住宅を仲介したことのあつた不動産業者の7割以上が何らかの問題を感じており、特に火災等の緊急時に対する不安が大きかった。しかし調査に協力した不動産業者の約半数が、国土交通省が昨年創設した「あんしん賃貸支援事業」に対しては協力的な意向を示していた。具体的な困難事例からは、身寄りのない精神障害者等に対する、適切な医療の提供や生活支援の必要性がうかがえた。安心、快適に居住できる建築条件に関しては、住宅の形態、設備の専用・共用の状況等の違いによる長所と短所が把

握でき、防音や防災面の配慮の必要性が高いことが明らかになった。

2) 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

インタビューの協力者は2年間で計36名であった。インタビューではグループホーム開設にあたっての困難として、条件に適合した物件の乏しさ、不動産業者・家主の無理解、周辺住民の反対、入居候補者の把握・確保の困難、法人側にかかる開設費用、障害者自立支援法では入院・外泊時に法人への支払いがないことが挙げられた。その影響要因として地域性、運営法人の種類、運営法人の実績、行政の支援、景気変動、運営法人と地域との連携、精神障害者の事件報道が挙げられた。グループホームの開設を促進するためには、本研究で挙げられたような影響要因を考慮した上で、それぞれの困難さを軽減し、法人が取り組みやすくなる環境を整える必要がある。

3) 精神障害者の住居確保等のための資産活用に関する研究

住居確保等のための資産の活用については、信託法が大改正され平成19年に施行されたことにより、資産活用の方法が大きく広がったこと、また、平成12年に施行された新たな成年後見制度により、任意後見契約など多様な手法が活用できる可能性が広がり、親が自分の死後において精神障害のある子どものためにその資産を確実に活用するなどの制度が整えられたことが確認された。信託制度については資産活用に特化して考え、得られた利益を成年後見制度等により住居確保等のための資金として活用することが有効ではないかと考えられた。リバースモーゲッジについては、土地価格が右肩上がりに上昇していた時代と異なり、土地価格の下落も少なくない現在の環境化においては、負債

額が増加していく仕組みに限界があることが確認され、今後、土地価格低迷の環境下における土地資産の活用法についての検討が必要であると考えられた。不動産の証券化については、高度な技術が求められリスクも高いことから、現時点では、精神障害者の住居確保のための資産活用の手法とは考えにくいと考えられた。精神障害者の自立支援のための資産活用については信託制度や成年後見制度など、制度の整備が進んでいる一方、土地価格の継続的上昇の時代の終焉などの環境変化も起きている。このため、新たな時代環境にふさわしい手法について、多様な分野の専門家の力をうまく生かしていく態勢づくりが重要と考えられた。

D. 結論

精神障害者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにする「住居確保の実践的指引き・事例集」にまとめるため、住居の供給促進条件、グループホームを開設した法人に対してその困難さと困難さを克服するための工夫、精神障害者本人や親等の資産を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策について検討した。

E. 健康危険情報 なし

F. 研究発表

1. 論文発表 なし
2. 学会発表 なし

G. 知的財産権の出願・登録状況（予定を含む。）

1. 特許取得 なし
2. 実用新案登録 なし
3. その他 なし

Ⅱ. 分担研究報告書

平成 19 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

住居の供給促進条件に関する研究

分担研究者 蓑輪 裕子 （聖徳大学短期大学部）

研究協力者 橋本彼路子 （STUDIO3）

古山周太郎 （東洋大学ライフデザイン学部）

研究要旨：精神障害者向けの住居確保に関連して、主に2つの視点からの調査、分析を行った。①精神障害者への民間賃貸住宅の供給に関する不動産業者の意識を把握すると共に、具体的な事例を収集した ②精神障害者が安心、快適に居住できる建築上の条件を把握するため、既存の聞き取り調査の結果を基に、平面計画・設備の視点から再分析を行った。これらの結果、精神障害者に住宅を仲介したことがある不動産業者の7割以上が何らかの問題を感じており、特に火災等の緊急時に対する不安が大きかった。しかし約半数が、住宅の仲介に対しては協力的な意向を示していた。具体的な困難事例からは、身寄りのない精神障害者等に対する、適切な医療の提供や生活支援の必要性がうかがえた。安心、快適に居住できる建築条件に関しては、住宅の形態、設備の専用・共用の状況等、特徴の違いによる長所と短所が把握でき、防音や防災面の配慮の必要性が高いことが把握できた。

A. 研究目的

精神障害者向けの住居確保に関連して、本年度は以下の二つのテーマに関する調査研究を行った。一つ目の研究としては、精神障害者への民間賃貸住宅の供給に関する供給者側の意識を量的に把握するため、一般の不動産会社に対して郵送による実態調査を行った。またさらに回答者の中から、供給実績のある協力的な会社、および困難事例を経験した会社、の双方に対してインタビューを行い、供給事例の詳細を把握すると共に、必要とされる支援方を検討した。また管理会社の相談を受け付けている（財）日本賃貸住宅管理協会にも聞き取り調査を行い、管理会社が抱える全般的な状況を把握した。

二つめのテーマとして、精神障害者が安

心、快適に居住できる建築上の条件を把握するため、既存の聞き取り調査の結果を基に、平面計画・設備の視点から再分析を行った。またそれらに関して補足的に実地見学および聞き取り調査を行った。

B. 研究方法

①一般の不動産会社の仲介の実態および意識に関する調査

「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」があり、今後、積極的な取組が期待できる千葉県北西部の不動産業者に対し、精神障害者への賃貸住宅の仲介に関する郵送アンケート調査を行った。調査の実施年月日は2007年5月で、発送先は千葉縣市川市、松戸市、柏市、流山市、鎌ヶ谷市の宅建協会加入会社 1263件、有効回答

数は 302 件 (23.9%) であった。

さらにインタビュー調査は、柏、松戸、鎌ヶ谷、市川の不動産会社 計 6 件に対して行った。

② (財) 日本賃貸住宅管理協会 担当者に対するインタビュー調査

賃貸住宅を管理する会社の全国組織である (財) 日本賃貸住宅管理協会の担当者に対して、精神障害者への仲介に関する現状、参考になる取組み、必要な支援方策等についてインタビューを行った。調査日時は 2007 年 1 月 24 日。

③精神障害者が安心・快適に居住できる建築条件に関する調査

以下の既存の調査から、平面計画、設備に関する内容を抽出した。なお、居室の広さや交流室等については、文献 3 で詳しくまとめられているため、それ以外の項目を中心にまとめている。

a. 一般賃貸住宅の確保や居住生活における生活の安定・安心に必要な環境基盤の整備等に関する聞き取り調査 (調査対象：精神病院、社会復帰施設、住宅会社、不動産業、行政機関、精神病院先駆的な取組の見られる病院、不動産業者へのインタビュー調査、2003 年) ^{文1}

b. 民間賃貸住宅の供給に関する供給者側と利用者側への聞き取り調査 (調査対象：不動産業者、精神障害者グループホームを運営する NPO 法人、2007 年) ^{文2}

c. 精神障害者グループホームの運営実態と居住形態に関する調査 (調査対象：精神障害者グループホーム、2005 年) ^{文3}

さらに、これらの中から 3 つのグループホームについて (新築事例 2 件、既存住宅利用事例 1 件)、実地見学とスタッフあるいは入居者への聞き取り調査を行い、建築・設備上配慮すべき点を把握した。

(倫理面への配慮)

本研究は、不動産業者および精神障害者グループホームへのアンケート調査および聞き取り調査を実施し分析したものである。回答の内容はすべて、数値化あるいは回答者が特定できないような形で掲載した。

C. 研究結果

1 不動産会社に対する意識調査の結果

1) 調査内容

不動産会社に対する意識調査の調査項目は以下の各項目である。①精神障害者への賃貸住宅の仲介、②仲介時の問題の有無と内容、③安心して仲介するために必要な支援策 ④あんしん賃貸支援事業への協力の可否、⑤入居可能な物件や協力的なオーナーの心当たり、⑥会社の概要 (住所、社員数、規模、業務内容)

2) 調査対象の不動産関連会社の概要

調査対象としたのは、市川、松戸、柏、鎌ヶ谷、流山の各市の宅建協会に所属している不動産関連会社で、宅建協会のホームページにある住所一覧で住所を把握し、発送した。有効回答数は合計 302 件であった。

会社の概要は表 1 の通りである。会社の住所は、「松戸市」30.8%、「柏市」29.1%、「市川市」25.8%の順に多い。

同一事務所内の社員数は、「2～4 人」56.6%、「5～9 人」15.9%、「1 人」13.2%の順で多く、比較的小規模な事務所が多い。

会社の種類、規模は、「単立の個人店」が 79.5%と約 8 割を占め、次に「複数店舗ある中堅会社の本店・支店」が 8.6%である。

会社の業務内容は、「不動産売買・仲介」86.1%、「住宅管理」52.0%であり、不動産売買・仲介が中心であるが、約半数は管理も行っている。そのほか、設計、施工、開発

コンサルタントを業務とする会社なども含まれている。

3) 精神障害者に賃貸住宅を仲介した経験

精神障害者に賃貸住宅を仲介した経験の有無(表2)を聞いたところ、「ない」が68.2%と多く、「5～9件程度」あるいは「10件以上」の経験のあるところは、合わせて4.9%である。また「その他」としては、家族に精神障害者がいたケースや、障害とは知らずに仲介したケースなどがある。

4) 仲介した経験がある場合の、難しかったことがらや問題等の有無

仲介した経験のある会社に、何か難しかったことがらや問題点の有無(表3)を聞いたところ、「やや問題がある」39.6%、「かなり問題がある」33.3%で、何らかの問題を感じている人が7割以上を占めている。一方、「ほとんど問題はない」11.4%、「まったく問題はない」0.0%である。問題となった理由は、オーナーの理解不足、入居者の契約不履行、近隣とのトラブルなど多岐に渡っている。

5) 入居前後で難しいと思うことがら

入居前後で難しいと思うことがら(表4)をいくつかあげてもらったところ、「火災、ガス漏れ等の緊急時が心配」71.5%、「入居後に、ゴミの出し方などのルールを守るのが難しい」46.7%、「近隣の住民の理解を得るのが難しい」39.1%である。

一番の心配は、事故や緊急時で、そのほか生活のルールを守ることや周辺の理解を得ることも重視されている。

6) 安心して住宅を仲介するために、あるとよい支援策

安心して住宅を仲介するために、あるとよい支援策(表5)を聞いたところ、「入居後の生活面に関する相談先の確保」72.8%、

「夜間等の緊急連絡先の確保」65.9%、「ホームヘルパー等による生活面の支援」62.3%の順で多い。日々の生活や緊急時に誰が責任を持ち支援を進めるかがもっとも重視されている。

7) 「あんしん賃貸支援事業」に関する意識

国土交通省が昨年創設した「あんしん賃貸支援事業」に関する協力の意向(表6)を聞いたところ、「大いに協力したい」14.9%、

「少しでも協力したい」35.8%であり、約半数が協力の意向を示した。いっぽう「どちらともいえない」が36.4%で、状況に応じて判断しようとする姿勢もうかがえる。

8) 賃貸住宅の物件、オーナーについての心当たりの有無

①空室が多い賃貸住宅の物件

実際に、賃貸住宅の物件の動向について聞いたところ(表7)、空室が多い賃貸住宅の物件の「心当たりがある」人は23.8%で、「とくにない」とする人が47.7%と多い。しかし、約1/4は心当たりがあると答えており、これらの不動産会社を手がかりに住宅を探していくとよいと思われる。

②精神障害者に理解や関心のあるオーナーの心当たりの有無

精神障害者に理解や関心のあるオーナーの心当たりの有無(表8)について聞いたところ、「心当たりがある」9.9%、「とくにない」63.2%で、心当たりがある人は1割に満たない。これらの一部の家主を中心に、徐々に理解の輪を広めることが必要であろう。

2 (財)日本賃貸住宅管理協会の取り組み

(財)日本賃貸住宅管理協会は、全国の管理会社等が加入している組織で、賃貸住

宅の運営・管理業務に関する調査研究、運営・管理従業者の育成指導、賃貸住宅に関する相談業務等を行っている。住宅困窮者に対しては様々な取り組みがあり、表9のようなリーフレットやガイドラインの作成を行っている。「シニアステージ推進部会」や「国際交流委員会」があり、高齢者や外国人に関する調査研究を行っているが、障害者に関しての組織的な取り組みはとくになされていない。

リーフレットにあるいずれの取り組みも、会員の管理会社にとってそれほど関心が高いものではなく、また、賃貸住宅を借りる側から見ても便利な仕組みとはなっていないようである。これらの支援方策のあり方を適正に評価し、課題の改善につなげることが必要とされている。

管理会社は入居後の生活に継続的に関わり、建物や付随物が原因で生じる事故等の責任を負うことになる。このため、居住者との接点は何らかのクレームがもっとも多く、損害補償などのリスクを常に抱えていた。老朽化の進んだ住宅の危険性についても指摘があった。また、高齢者や身体障害者の場合は設備を改善することで解決できる部分も大きいですが、精神障害者の場合は、周辺住人とのトラブルがもっとも怖いと考えられていた。

しかし、介護の人が時々来たり、近所に支援してくれる人がいれば安心、という声も聞かれるようである。地域により状況は異なるが、よい物件でも空室が出ている状況にあり、生活支援面の支援体制が整えば、精神障害者への住宅提供も進んでくると思われる。またそのためには、精神障害者入居円滑化ガイドラインのようなものを作り、管理者や家主の意識の啓発、精神障害に関

する知識の提供を行うことも役立つと思われる。

3 具体的な困難事例

各不動産業者へのヒアリング調査で把握した困難な事例の概要を表10に示す。これらのケースは、精神障害者保健福祉手帳の保持者もいれば、精神障害とは限らないケースもある。しかしこれらの様々なケースが精神障害者のイメージに大きく影響を与えていると思われる。地域に存在する困難事例の原因を探り、対策を検討することも、精神障害者向けの住宅確保の推進には欠かせない視点だと思われる。

これらの事例の対策としてもっとも重視されるのは、第一に病状の適切な管理が必要なこと、第二に日々の暮らしを手伝ったり相談にのれる支援者が必要なこと、と言えるだろう。定期的な通院や通所は生活を支える基盤であり、病院や通所施設等が在宅生活も視野に入れて支援する体制が求められている。また物的な対応としては、緊急時に安否確認がしやすい施錠の方法の検討、火災を予防し、最小限の被害に抑えるための火災警報器の設置、不燃・難燃材料の使用、自動消火設備の設置などがある。身寄りがなく、困難を抱えている事例を見つけ出し、適切な医療や生活面の支援につなげられる仕組みづくりが必要とされている。

ケース1「本人・支援者・行政にサービスの必要性を示して生活支援を開始したケース」では、不動産業者が生活支援の必要性を指摘し、本人や支援者、役所を説得してサービスにつなげている。また、サービスを受けることが、家主を説得するきっかけとなっている。ケース2「行き違いから業務の妨害を受けたケース」は、親切心が

トラブルを誘発するきっかけとなっており、不動産業者としてどこまで支援すべきか、適度な距離感を保つことの難しさが表れている。ケース3「本人が鍵を閉めて安否確認に手間取ったケース」は、玄関扉のチェーンを閉めると中に入ることが難しくなってしまう住宅の構造的な問題が伺える。ケース4「病状が悪化して措置入院となったケース」は、継続的な見守りなど生活支援の重要性を示している。ケース5「病状が悪化して火災を起したケース」も身寄りのない精神障害者の生活支援について、誰が責任を持ち適切な支援につなげられるのかが大きな課題となっている。そのほか、昼も夜も大声を出しているケース、物を盗まれたなど何かにつけて電話をしてくるケース、周囲の人にちょっと変な人がいると言われて家主が気にするケース、などもあった。

不動産会社の中には、家賃を直接持参してもらい、定期的に様子を把握しているところもあった。これにより、管理者と本人が顔を合わせるきっかけができ、支払いに来た人同士が店内で団らんする機会にもなっている。このためには、不動産会社の社員が長期間変わらないことも必要で、家族経営で地域で継続して業務を行っている不動産店は、居住者の見守り役を果たしていることがわかった。これらの理解ある不動産業者はおおむね個別に業務にあたり、精神障害に関して勉強をする機会もない。しかし、顔の見える繋がりの中で相互に連携できるとよいと考えている。宅建協会の支部によっては、積極的な取り組み姿勢を示すところもあり、協会等の組織を通じて、精神障害者に関する啓発活動が行えると効果的だろう。

4 精神障害者が安心・快適に居住できる建築条件に関する調査

既存の聞き取り調査の結果から、建築条件に関する項目を抽出して項目別に整理したものが表11、12である。

1) 建物の基本的な状況

住宅形態は、既存の一戸建て、木造アパート、マンションなどを利用しているものがある一方で、自分の法人または家主にグループホームとして建ててもらった建物がある。

利用階数は、平屋建て、2階建て、3階建てのほか、マンションの途中階を利用しているものもある。

住宅の間取りは、1K、2Kといった小規模な住宅を複数戸利用しているものから、5K、5DKといった大規模な住宅を一棟借りてグループホームにしているものがある。

建物の併設状況は、住居専用が多いが、作業所に住居部分を増築するなど、関連施設と併設しているものもある。また木造アパートで、職員や家主家族が同じ建物に住居している事例が複数ある。

新築や改修の状況は、新築、作業所等に併設するなどの増築、間取りの変更などの改修、職員寮の転用などがある。

居住者の構成は、男性のみ、女性のみ、および女性と男性の両方の場合がある。世代は30代～60代で、幅広い世代構成となっている。

2) 建築条件に関する意見

①形態

住宅の形態は、一戸建て、木造アパート、マンションのそれぞれに長所と問題点が見受けられた。家族的な雰囲気を出すためにあえて大きめの一戸建てを選んでいる所が

あった。一戸建ては様子がわかるために安心という意見がある一方、音が筒抜けでプライバシーの確保の点では問題があることが伺えた。

木造アパートは、経済的であるが、老朽化や住宅の品質に関する問題を抱えている場合もあり、快適性や安全性の点で不十分な例もあるようである。

鉄筋コンクリート造のマンションは、他の住民に気遣いをせず住めることや、耐震、防音等の点で評価されていた。ただし実際に住んでみると、廊下で騒ぐと他の人から苦情が来るなど、やはり騒音の問題が生じている場合もあるようである。また築年数や材料の品質によっては、鉄筋コンクリート造でも耐震性に不安のある建物もある。

グループホーム用に建築した住宅は、共用部分の設け方が様々に異なる。そこでそれらの状況に応じて設備回りや騒音に関する問題等が存在している。

②規模

従来はグループホームの設置運営基準はおおむね5名とされていたが、メンバーと適度な距離感が保てるため、人数は5名くらいが丁度よいとする意見があった。一方で、女性の3名は人間関係が難しいなど、組み合わせにより異なるようである。また、病院を退院するにあたり、仲のよい2人が一緒に共同生活を始める形であれば、地域生活に移行しやすいという意見が聞かれた。

③老朽化、改修状況

改装したての住宅の場合は満足度が高いが、築何十年も経った住宅は内装なども古く、リフォームして明るい雰囲気にしたいという意見が複数あった。気持ちが沈まないような明るい雰囲気の部屋作りが求められている。

④立地

立地は、多くのケースで、駅や商業施設のそばを選んでおり、街中で利便性がよいことが求められている。病院や診療所等とも近いほうがよく、緊急時に安心感があるとされている。また同時に騒音に対して気を遣っており、静かで環境のよいところを選んでいく。逆に、駅から遠いと不便で、回りに何も無い場合には寂しく感じている。一方、過度に刺激があると、状態がよくなってしまいう人もいる。病院の敷地内にある事例もあるが、入居者は自転車以外で外出するなど、病棟に比べるとかなり自由を感じている様子である。

⑤居室

間取りは1K、2DKなどがよいとされている。居室は4畳半では狭く、理想としては、8畳くらいあるとよいと考えられている。1人部屋はプライバシーが守れてよいと考えられているが、2人部屋でも問題ないという意見もある。2人部屋だと状態を同居人に聞ける、人間関係を学べるという意見もあった。ただしこの場合の2人部屋というのが、相部屋のことなのか、2DKの二つの個室にそれぞれが入居することなのか、さらに確認が必要である。

部屋の様式は、洋式のみ、あるいは和式と洋式があるタイプの両方があるが、就寝に布団を利用する人は少なく、ベッドを利用している人が多い。

収納は、各部屋に一間は必要とされており、不足しているところは倉庫を建てたり床の間や台所の収納を利用するなどの工夫をしている。たんすなどを多く持っている人もおり、地震時が心配とされている。

家具や什器は、生活保護では必要最低限のものしか揃えられないとされている。マ

ンスリーマンションは家具付きで便利だが、費用面から実際は居住が困難なようである。

入口の形式は、個別に玄関がありプライバシーが守れるほうがよいと考えられている。

鍵は各部屋に設置している所もあれば、居室に鍵がかからない所もある。このケースでは、家族のような関係なのでもめ事などは起きていないそうである。室内にいるのかいないのか、何をしているのか、少しでも気配がわかるとよいと考えられており、いる時にはスリッパを置く、シートを貼るなどの工夫をしている。

庭がある場合は、洗濯物を干したり野菜を作るなどして活用されている。ベランダも洗濯物や布団を干すのによく用いられている。ただし、ベランダの位置も重要で、共用のベランダの近くの居室の人は、他の人が洗濯物等を干すのを迷惑がっているケースもある。

⑥世話人室

グループホームの場合に、世話人室があったほうがよいと考えられている。その目的は、メンバーの個別の相談に乗ったり、自分自身がリラックスするため、個人情報に関わる書類の置き場、一時的な宿泊などである。3畳では狭いが、4、5畳の広さがあれば問題ないとされている。仕事や相談等もするため音は漏れないほうがよいが、玄関のそばにあり、窓から外出状況の確認などができると都合がよい。

⑦交流室・共用台所

グループホームの交流室については、中でしている行為、活動の内容を整理した。利用するのは個人、居住者、スタッフ、ボランティア、地域の人等であり、一人でくつろぐ時もあれば大人数で過ごすこともあ

る。主な行為としては、飲食、団らん、ゲーム、演奏、相談、面会、会議、行事、喫煙等である。喫煙については、逆に禁煙にしている所もある。

共用の台所は、電気ポットや電子レンジ、電磁調理器等を置き、ガスコンロは使わない所が多い。火災や機器の誤操作等が心配されている。居住者やスタッフ、ボランティア等、大人数で食事を作ることもあり、ある程度の広さが必要とされている。

⑧水回り設備、その他設備

浴室・トイレは、専用または複数の居住者で共用している。それぞれがルールを作って順番に入浴しているが、共用してもそれほど問題はないケースもあれば、文句を言うこともある。話合いや人の入れ替え等で対応している。共用にすることで、人間関係を学ぶきっかけになり、グループホームとしての力が出るので共用にしてよかったという意見もある。また居室に生活施設が全部あるために引きこもりがちになる人が多いとの意見がある。各居室の流し、コンロ等の設備はあまり利用しておらず、共用の台所を使っているケースや、入居者が居室にミニキッチンはないといったケースがあり、居室に流しや給湯設備をどこまで入れるかはよく検討する必要がある。スタッフ等のことも考え、トイレは男女を考慮してつける必要があり、5名で1カ所では少なく2カ所は必要とされている。

冷暖房の設備は、生活保護の人にエアコンは贅沢品で認めてもらえないという感想があったが、実際につけている人も多く、やはりないと暑そうだと感じている。その他、居室間のインターホン、玄関のモニター付きのドアホーンが有効に利用されているケースがある。また、困ったときに病院

等に連絡をする電話が必要とされている。

⑨騒音、防音

騒音を嫌う人が多く、周囲は閑静で問題のない地域を選んでいる所が多い。自分で発生させる音、周囲から入ってくる音に、いずれの住宅でも気を遣っており、音楽の聴き方や洗濯の時間等をルールとして定めている。生活時間のずれ（朝早く起き、夜早く寝る）も、音を心配する一因となっている。交流室や居室の一部に防音設備を施している所もあり、もっと防音をきちんとすればよかったと考えている。しかし、居住者の調子の良し悪しや受け止め方によって、音がトラブルの原因となるかどうかは異なっている。

⑩喫煙場所

煙草を吸う居住者がいるかどうかは住宅により異なるが、いずれも吸う場所を限定している。それは、ダイニングや縁側、屋外などである。多くは自室では吸わないようにしていたが、火災警報器があり自室で喫煙してもよいという所もある。火災警報器については、義務化されたが、老朽化の進む住宅ではまだ設置されていない所もあると思われ、早急な対策が必要とされている。

⑪防災

火災については、鉄筋コンクリートのため安心という所がある一方で、昔の風呂の空だきの危険性、夜の火事などが心配されている。そこで、先に記したように火災警報器やスプリンクラーを設置したり、ガスコンロは使わないなどの生活上のルールを作っている。

避難については、事前に決めている、防災訓練を実施した、という住宅があった。特に3階の場合は避難が大変であることが心配されている。また火災保険の加入手続

きについても課題とされている。

⑫バリアフリー

60歳代の居住者のいる住宅も多く、階段等に手すりをつけたケースが複数あった。また、入浴介助をしてもらうケース、1階に住むようにしているケースなど、ケアや住み替えなどの工夫をしていた。

D. 結果のまとめ・考察

不動産業者に対して、精神障害者への民間賃貸住宅の仲介について聞いたところ、精神障害者に賃貸住宅を仲介した経験は、「ある」が約3割である。仲介した場合に何か難しかった事柄や問題等の有無は、約7割以上が何らかの問題があったとしており、その内容は、オーナー側の問題（オーナーの理解不足）のほか、入居までの問題（時間がかかる、保証人がいない）、入居後の問題（契約不履行、近隣とのトラブル、住宅の破損）など様々な問題があげられている。

同様に、入居前後で難しいと思うことを聞いたところ、「火災、ガス漏れ等の緊急時」、「ゴミの出し方などのルールを守るのが難しい」、「近隣の住民の理解を得るのが難しい」の順で多く、緊急時の不安が第一にあげられている。

あるとよい支援策については、「入居後の生活面に関する相談先の確保」、「夜間等の緊急連絡先の確保」、「ホームヘルパー等による生活面の支援」が多く、緊急時、生活面、夜間の支援の必要性が高い。これらは厚生労働省による居住サポート事業の推進によりかなり解消するものと考えられ、その推進が待たれる。

国土交通省が開始した「あんしん賃貸支援事業」への協力の可否については、「大い

に協力したい」、「少しでも協力したい」が約半数を占め、理解を示した。精神障害者に理解や関心ある家主についても、「心当たりあり」が約1割いる。これらの協力的な不動産業者の中には、身近に障害者がいたり、臨床心理の専門家だったがたまたま家業を継いだ、など知識や経験が豊富な人が存在している。聞き取り調査では、各不動産店が単独で仲介に関っているため情報交換のできる協力的な同業者がいれば心強いと話していた。これらの理解ある不動産業者のネットワーク化を進め、病院や関連機関等と顔の見える信頼関係ができれば、住宅の仲介が進めやすくなると思われる。

なお、具体的な困難事例について聞いた所、病状の管理が不十分で、迷惑行為や暴力行為を繰り返した事例が複数見受けられ、仲介した不動産業者は暴力の犠牲になるなど大きな負担を強いられていた。これらはいずれも身寄りがなく、十分な医療や福祉の支援を受けていないケースで、孤立化して病状が悪化して行ったと考えられる。不動産業者が支援を躊躇する要因にこれらの困難事例の存在があり、賃貸住宅の供給を促進するためには、地域に潜在している困難事例への多面的な支援策についても、合わせて検討する必要がある。

(財) 賃貸住宅管理協会への聞き取り調査でも、仲介で業務が終了する一般の不動産業者と管理を行う管理会社では精神障害者への意識が異なり、生活後に関わる管理会社のほうが深刻なトラブルに遭遇している実態を把握することができた。ただしNPO法人等の支援機関が借り上げたり、入居者の生活を支援する体制が整っていれば、貸す側も安心感が高まるようで、人材派遣会社が住宅を借り上げて外国人に提供する

事例など、参考になる事例を把握することができた。

次に、精神障害者が快適に暮らすための建築条件に関する既存調査の分析および見学調査からは、主に以下の配慮を行っていることがわかった。これについては運営者側の考え方の相違も大きく、さらに訪問調査を重ねて、病状や属性等による違いなども検討する必要がある。

・主な配慮内容

①安全対策：火事への配慮（安全な給湯・調理設備、喫煙場所の工夫、自動消火装置等の消火設備、通報設備の設置、避難路の確保）、自殺への配慮（押入れのハンガー用パイプを使わない）、高齢化や身体機能の変化に対応したバリアフリーへの配慮

②音環境への配慮：前面道路や隣戸・隣室・共用室からの騒音への防音対策、冷暖房の室外機の置き場、別々の玄関

③掃除への配慮：汚れにくい壁・床、片付けやすいゴミ置き場、十分な収納

④孤独にならない配慮：プライバシーを確保しながらも、共に過ごしたり見守りができる、気配が感じられる間取りや仕組み。

（共用・専用スペースのあり方）

⑤暖かみのある住まいとしての雰囲気：インテリアは住まいにふさわしいインテリア、外部の様子を感じたり眺めることのできる窓の配置、各部屋にテラスやバルコニー、普通の家庭にあるような家具や小物、家庭的な雰囲気の感じられる住宅の形状（一軒屋も家族的な雰囲気を味わえるという点では好ましい）

⑥将来の変化を見越した平面：グループホームから賃貸住宅への転用が可能なこと。グループホームはスタッフや入居者、ボランティアなどまとまった人数で夕食等をと

れる交流室があるとよい。台所も複数で調理ができること。世話人室も必要。

E. 健康危険情報 なし

F. 研究発表

1. 論文発表 なし
2. 学会発表 なし

G. 知的財産権の出願・登録状況（予定を含む。）

1. 特許取得 なし
2. 実用新案登録 なし
3. その他 なし

<引用文献>

文1) 竹島正他；平成15年厚生労働科学研究（障害保健福祉総合研究事業）精神障害者の社会復帰に向けた地域体制の整備に関する研究 分担報告書 社会復帰施設機能の測定に関する研究－精神障害者の退院・社会復帰における住居確保のあり方について－、2003.3

文2) 蓑輪裕子他；平成18年度厚生労働科学研究費補助金（精神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 住居の供給促進条件に関する研究、2007.3

文3) 古山周太郎他；精神障害者グループホームの運営実態と居住環境に関する研究、住宅総合研究財団研究論文集、NO32、pp225-236、2005

表1 会社の概要

n=302、()内は%

①会社の住所	1. 市川市 78(25.8) 2. 松戸市 93(30.8) 3. 柏市 88(29.1) 4. 鎌ヶ谷市 13(4.3) 5. 流山市 22(7.3) 6. 不明 1(0.3)
②社員数 (事務所内)	1. 1人 40(13.2) 2. 2～4人 171(56.6) 3. 5～9人 48(15.9) 4. 10～19人 17(5.6) 5. 20人以上 22(7.3) 6. 不明 4(1.7)
③会社の 種類・規模	1 単立の個人店 240(79.5) 2. フランチャイズ店・ネットワーク店等 13(4.3) 3. 複数店舗ある中堅会社の本店・支店 26(8.6) 4. 全国展開の大手会社の支店・直営店 5(1.7) 5 他 10(3.3) (協同組合、鉄道業、建設業他) 6 不明 8(2.7)
④会社の 業務内容	1. 不動産売買・仲介 260(86.1) 2. 住宅管理 157(52.0) 3. 設計 44(14.6) 4. 施工 59(19.5) 5. 他 18(6.0) (J A、損保代理店、リフォーム、開発コンサルタント、駐車場管理他)

図1 会社の所在地

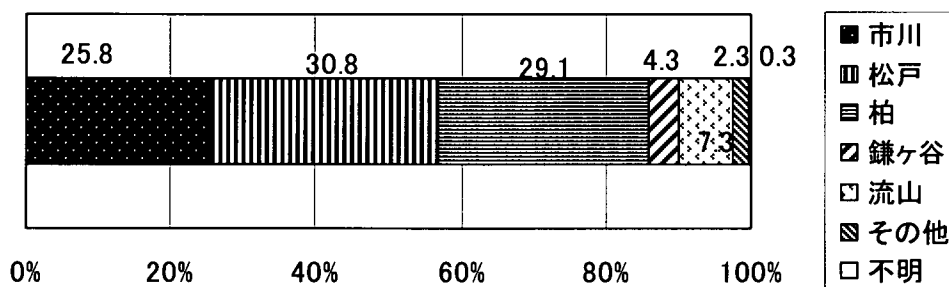


図2 社員数

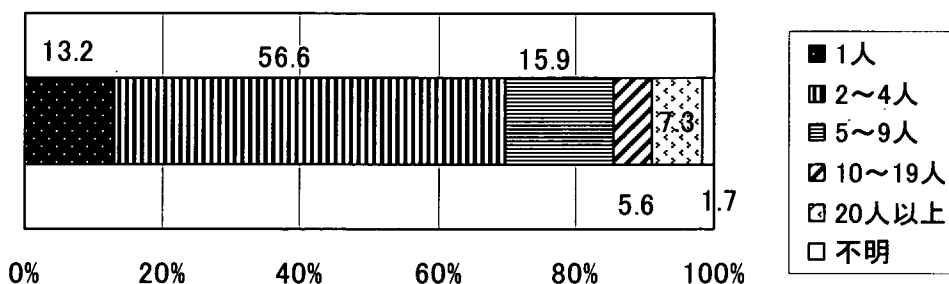


図3 会社の種類・規模

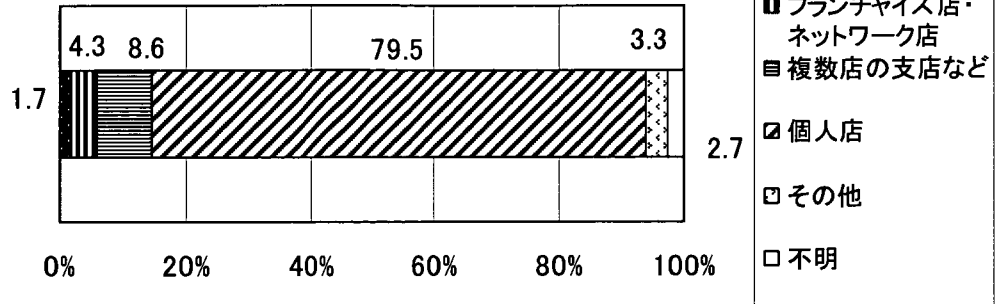


図4 業務内容

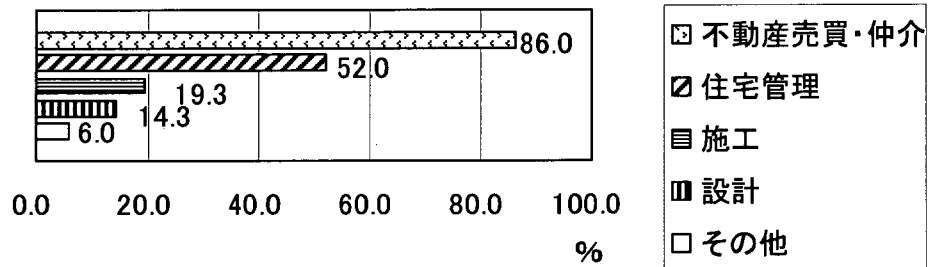


表2 精神障害者に賃貸住宅を仲介した経験 (一つに○) n=302、()内は%

1 ない 206 (68.2)	2 数件はある 68 (22.5)
3 5～9件程度ある 11 (3.6)	4 10件以上ある 4 (1.3)
5 その他 13 (4.3) (個人ではなく法人として、案内のみ、家族が精神障害者、障害とは知らずに仲介 他)	

図5 賃貸住宅を仲介した経験

