

200827008A

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20年度 総括・分担研究報告書

研究代表者 竹島 正

平成21(2009)年3月

200827008A

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20年度 総括・分担研究報告書

研究代表者 竹島 正



平成21(2009)年3月

〈表紙説明〉

「精神保健医療福祉の改革ビジョン研究ページ」に使われている作品。この作品は、段ボールにパステルで描かれたものだ。明るく、柔らかい色調で、季節でいえば春といった印象である。この作者の他の作品も同様で、深刻さを感じさせる作品は少ない。実際は、そんな作品もあったのかもしれないが、大部分は捨ててしまったらしい。そのような絵を描く自分をどう考えればいいのか、難しい問題である。

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 20 年度 総括・分担研究報告書

研究代表者 竹島 正

平成 21 (2009) 年 3 月

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
研究代表者 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 —提供者側の立場から— ……………	7
蓑輪 裕子、竹島 正、長沼 洋一	
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 ……………	37
宮田 裕章、大久保 豪	
III. 研究協力報告書	
精神保健医療福祉のグッドプラクティスにみる精神障害者の 居住支援の現状 ……………	57
長沼 洋一、竹島 正	
IV. 資料	
第2回 精神障害者の住居確保研究会～住居確保・居住支援の 進め方と関連施策の動向 ……………	67

研究班名簿

I . 総括研究報告書

平成 20 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

研究代表者 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
の手引き・事例集」（以下、「住居確保の手引き」）にまとめることを最終の目的とし
て、①精神障害者への民間賃貸住宅の供給促進条件を明らかにすること、②グルー
プホーム用住居を確保する際に各運営法人が行っている工夫をもとに住居確保の先
進的取り組み事例の分析・体系化を行った。

【方法】①不動産業者等、供給者側の意識を把握するために行ったアンケート調査を
詳細に整理・分析した。またモデル地域を選定して不動産業者と支援者等との意見
交換会を開催し、アンケートおよびインタビュー調査を行った。「住居確保の手引き」
に予想される目次立てに沿った内容で研究会を開催した。②都市の規模等、住居確
保の可能性と関連の予想される要因を踏まえて、全国でグループホームを運営して
いる法人から適切と思われる対象を選び、インタビュー調査を行った。

【結果および考察】①精神障害者に民間賃貸住宅を仲介した経験は少ないものの、空
室の解消のために住宅を提供していきたいと考える業者は少なくないことがわかっ
た。しかし住居の確保には、家主・近隣の理解の促進や、生活面やトラブル発生時
の支援体制などが必要と考えられた。顔の見える関係づくりは安心感につながり、
相談や仲介に結びついていた。「住居確保の手引き」作成に向けて、研究成果および
研究会等の内容をまとめた。②グループホームを運営している法人は条件に合う物
件を確保するために、「不動産業者との信頼関係の構築」、「精神障害者の家族が所
有する物件の活用」、「関係者の所有物件の活用」といった工夫を行った。また法
人側の費用負担を軽くするために、「開設費用の削減」、「開設資金の援助」を受
けるなどの工夫を行っていた。精神障害者の住居確保には、行政や支援者等と不動産
業者とが地域でネットワークを作り、精神障害者を継続的に支援していくことが必
要と考えられた。「住居確保の手引き」を、住居を確保したい側、提供する側が共有
することは、住居確保の取組を発展させる上で有効と考えられた。

【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して「住居確保の手引
き」にまとめることを目的として、精神障害者への民間賃貸住宅の供給促進条件を
明らかにした。またグループホーム用住居を確保する際に各運営法人が行っている
工夫をもとに、住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化を行った。

研究分担者	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	長沼 洋一 (国立精神・神経センター精神保健研究所)
	秋田 宏弥 (明生病院)
	大久保 豪 (東京大学大学院医学系研究科)
	竹中 秀彦 (社団法人精神保健福祉士協会)
	橋本 康男 (広島県 政策企画部)
	溝口 明範 (医療法人 溝口病院)

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「住居確保の実践的引き・事例集」にまとめることを最終的な目的としている。

1) 住居の供給促進条件に関する研究

本研究の目的は、精神障害者の地域移行を円滑に進めるために、精神障害者が民間賃貸住宅を借りる際に生じる問題を明らかにすること、および不動産業者等の住宅提供者側や借りる側が必要としている支援等を明らかにすることである。

国土交通省では、障害者等が民間賃貸住宅を借りやすくするために、あんしん賃貸支援制度を創設し、制度の普及を図っているところである。そこで本年は、あんしん賃貸支援制度の動向を把握すると共に、精神障害者の住居確保に関する研究会や意見交換会を開催し、住宅提供者側が必要としている情報や具体的な支援の内容について、より詳細な検討を行う。また、さまざまな生活上の課題に対して、住宅提供者側ができること、居住

者側やその支援者等が取り組むべき事項についても検討する。これらを通じて民間賃貸住宅の供給システムのあり方全般について、検討を加えることとする。

これらをふまえて「住居確保の実践的引き・事例集」にまとめる内容を検討することも目的とする。

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

精神障害者にとって住居は地域生活の基盤の一つである。平成20年11月20日に発表された「今後の精神保健医療福祉のあり方等に関する検討会」の中間まとめでは、「住まいの場については、精神障害者が地域生活を営むに当たり最も重要な基盤の一つであることを踏まえ、国及び地方公共団体は、その確保のために重点的な取り組みを行う」と述べられており、今後5年間の目標として「グループホーム・ケアホームの整備促進・サービスの質の向上」が挙げられている。

本研究班では、グループホーム・ケアホーム（以下、グループホームと総称する）用住居確保の円滑化を図るため、グループホーム運営法人に対するインタビュー調査を行ってきた。本年度は、グループホームの各運営法人が開設を円滑にするために行っている工夫をまとめて、より実践的な示唆を得ることを目的とし

て、インタビューデータの分析を行った。

B. 研究方法

1. 住居の供給促進条件に関する研究

昨年度までに実施した不動産業者へのアンケート調査の結果に関して、自由記入欄を中心により詳細な分析を進めた。

さらに、精神障害者を支援する側と住宅提供者側（不動産業者、家主等）の双方が参加する意見交換会や研究会を開催し、民間賃貸住宅の供給を円滑に進めるための方策やそれぞれの役割等について、意見交換を行った。それらの会に参加した不動産業者に対しては、アンケート調査およびインタビュー調査を行い、勉強会のあり方やネットワーク作りの進め方等についても、意見を把握した。

手引きに含めるべき項目については、これまでの研究成果および意見交換会の内容をまとめると共に、手引きの項目に沿った内容で研究会を開催し、意見交換および補足事項の確認を行った。また自治体等が作成している賃貸住宅に関する手引きおよびインターネットの賃貸住宅関連のホームページを基に、基本的な項目をまとめた。

（倫理面への配慮）

倫理面への配慮として、参加者や回答者等が特定できないようにした。

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

1) 調査協力者

2006年10月時点でグループホームを運営している法人の中で、グループホーム用の住居確保を担当した者、もしくは住居確保の経緯に最も詳しい者に対して調査を行った。

2) データ収集

2006年10月から2008年1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。

3) データ分析

データ分析は Grounded Theory Approach を参考に実施した。インフォーマントの持つ属性やインフォーマントのおかれている社会環境を比較することで、インフォーマントのどのような特性がグループホーム用住居確保の工夫と関連しているのかを分析した。

（倫理面への配慮）

インタビューに協力を依頼する際は、研究目的、方法、データの守秘と匿名性の保証、そして研究への参加および中止は自由であることを文書と口頭で説明し、文書で同意を得た。

C. 研究結果と考察

1. 住居の供給促進条件に関する研究

1) あんしん賃貸支援制度に関する不動産業者の意識

アンケート調査の自由記入欄の分析を通じて、社会貢献に関心の高い不動産業者は少なくないことがうかがえた。また同時に、空室の解消のために住宅を提供していきたいという業者もいた。しかし家主・近隣の理解の促進や支援体制の整備など、さまざまな条件の整備が必要と考えられていた。

2) 民間賃貸住宅の供給促進条件に関する不動産業者の意識

精神障害者に住宅を仲介する際に難しかったことに関する自由記入の結果は、a.家主・管理会社・近隣の理解の問題、b.契約に関する問題、c.生活上の問題、d.障害に伴う問題、e.その他、に分けられた。同様に、あるとよい支援策についての自由記入の結果では、難しかった事柄への対策を求める内容になっており、a.国や行政の支援、b.周囲の理解と協力の促進（家主、家族、ヘルパー、病院、自治会、会社、法人・学校等）、c.支援体制の整備（24時間の体制、トラブル発生時の適切な対応）、d.契約手続きへの支援（家賃の支払い、保証人）、e.障害の程度の確認、などが挙げられた。

3) 不動産業者向け意見交換会の開催

不動産業者向けの意見交換会を開催するにあたり、モデル地域として千葉県松戸市を選定し、市内および近隣の不動産業者に参加を呼びかけた。

個人経営の不動産店6件、全国展開をしている大手不動産店2件、行政、家主、家族会、自助グループ、講演者・主催者側等、合計28名の参加があった。

意見交換会で聞きたい内容について、事前に調査したところ、(1)精神障害に関する専門知識（病気の特徴や対応の仕方）、(2)緊急時に市に依頼できること、(3)精神障害者等の家族等の特徴、(4)家主の意向、との意見が得られた。

意見交換会の参加者に、意見交換会の感想と今後の意向等を聞くアンケート調査への記入を依頼した。参加者全体の満足度は、「大変参考になった」6名、「やや参考になった」3名、「あまり参考にならなかった」1名であった。

今後の参加意向については、参加者の多くは次回も参加したいと考えている。

その際の内容については、「実際のトラブルの対策や今後どのように部屋探しをすればよいか」「バックアップ体制の具体的なスキームについて」「松戸市に限定せず市等の取り組みを知りたい」などがあげられた。また「少しでも開かれた会」にすることが望まれていた。

効率的に意見交換会を開催するためには、宅建協会などの組織を通じて呼びかけて参加者を募り、不動産業者が聞きたい内容について具体的に答えられるような内容にすることが大切である。不動産業者は様々な場面で困難を抱えており、行政や支援団体は、多様な機関が連携して支援体制ができてきている情報を積極的に不動産業者に伝えることが大切である。また広域的に連携すること、他市の状況の情報提供を行っていくことも必要とされている。

4) 手引き・事例集の内容の検討

住宅を貸す側・借りる側が知っておくべき事柄に関して目次を作り、それに沿って今までの研究成果から得た知見を整理した。また不動産業者や精神障害者の支援者等による研究会を開催し、手引きの内容に関する意見交換を行った。賃貸住宅を借りる際の流れや契約等に関する事項については、自治体で作成している手引きやインターネットの賃貸住宅関連のホームページをもとに、基本的な項目をまとめた。

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

グループホームを運営している法人は条件に合う物件を確保するために、「不動産業者との信頼関係の構築」、「精神障害者の家族が所有する物件の活用」、「関

係者の所有物件の活用」といった工夫をしていた。また、法人側の費用負担を軽くするために、《開設費用の削減》、《開設資金の援助》を受けるといった工夫をしていた。そして、不動産業者・家主の抵抗感を軽減するために《説明の仕方の工夫》や《既存のグループホームの入居者との交流》を行っており、住民の反対を抑えるため、《近隣住民への説明会開催》、《説明会での説明の仕方の工夫》、《地域の有力者への説明》、《近隣住民への開設時の挨拶》を行っていた。さらに、入居者を確保するために、《空き部屋の確保と体験宿泊の実施》、《精神科病院に対する入居者募集の広報》、《精神科病院との待機者リストの共有》といった工夫を行っていた。

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して「住居確保の手引き」にまとめることを目的として、精神障害者への民間賃貸住宅の供給促進条件を明らかにした。またグループホーム用住居を確保する際に各運営法人が行っている工夫をもとに、住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化を行った。

E. 健康危険情報 なし

F. 研究発表

1. 論文発表

1) Hiroaki Miyata, Hisateru Tachimori, Tadashi Takeshima. Supporting community life of psychiatric patients in Japan: patients needs and care providers' attitudes. International Journal of Mental Health Systems 2008, 2:5

2. 学会発表

1) 「精神障害者向け賃貸住宅の確保に関する研究—不動産業者とグループホームへの聞き取り調査—」、日本福祉のまちづくり学会第10回全国大会要旨集、2007

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 20 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 —提供者側の立場から—

研究分担者 蓑輪 裕子（聖徳大学短期大学部）

研究協力者 竹島 正（国立精神・神経センター精神保健研究所）

長沼 洋一（国立精神・神経センター精神保健研究所）

研究要旨：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する。特に、不動産業者や管理会社等、供給者側の意識を把握し、供給促進条件を検討した。また、不動産業者の意識啓発と業者の抱える課題・可能な役割等を具体的に把握するため、意見交換会を開催し、不動産業者との協力体制の作り方についても検討した。なお、これらの研究結果として得られた知見を広く共有し、民間賃貸住宅の円滑な供給に繋げるために、不動産業者や支援者向けの実践的な手引き・事例集を作成することとし、これらの手引きに含める内容についても合わせて検討を加えた。

研究方法としては、昨年度、不動産業者等、供給者側の意識を把握するために行ったアンケート調査の自由記入欄を詳細に整理・分析した。またモデル地域を選定して不動産業者と支援者等との意見交換会を開催し、参加者に対してアンケートおよびインタビュー調査を行った。手引きに含めるべき項目については、これまでの研究成果および意見交換会の内容をまとめると共に、手引きの項目に沿った内容で研究会を開催し、意見交換および補足事項の確認を行った。また賃貸住宅を借りる際の流れや契約等に関する事項については、自治体等が作成している賃貸住宅に関する手引きおよびインターネットの賃貸住宅関連のホームページを基に、基本的な項目をまとめた。

研究の結果として、不動産業者等への意識調査結果の自由記入欄を分析すると、社会貢献に関心の高い不動産業者が少なくないこと、および空室の解消のために住宅を提供していきたいと考える業者がいることがわかった。しかしこれらのように協力したいと考えている人も、家主・近隣の理解の促進や、生活面・トラブル発生時の支援体制の整備など、さまざまな条件の整備が必要と考えていた。

あんしん賃貸支援事業については、不動産業者や精神障害者を支援する団体等で、知らない所が少なくない。また逆に不動産業者にとっては、精神障害者の生活面のサポートをする支援制度が様々に充実してきたことが知られていない。支援者および不動産業者の双方に対して、関連する制度の周知を徹底することが必要とされている。あんしん賃貸支援事業についても、周知することで検索件数を増やすことが、より多くの不動産業者の協力につながってくると思われる。

モデル地域での勉強会の開催は、不動産業者、行政、支援者のいずれからも好評で、顔の見える関係作りが安心感につながり、相談や仲介に結びついていた。

手引きの内容については、主な項目として、不動産業者や家主の望むこと、不動産業者・家主の理解を得る方法、入居前の準備、住みやすい建物の特徴、住み続けるために大切にしたいこと、地域住民の理解を得るために、等の項目に分けて、研究成果および既存の意見交換会等の内容をまとめた。

A. 研究目的

本研究の目的は、精神障害者の地域移行を円滑に進めるために、精神障害者が民間賃貸住宅を借りる際に生じる問題を明らかにすること、および不動産業者等の住宅提供者側や借りる側が必要としている支援等を明らかにすることである。このため、昨年度までに不動産業者や管理会社等へのアンケート調査、インタビュー調査を行い、これらにより住宅の提供者側から見た課題や必要とされる支援の概要が把握できた。

国土交通省では、障害者等が民間賃貸住宅を借りやすくするために、あんしん賃貸支援事業を創設し、制度の普及を図っているところである。そこで本年は、あんしん賃貸支援事業の動向を把握すると共に、精神障害者の住居確保に関する研究会や意見交換会を開催し、住宅提供者側が必要としている情報や具体的な支援の内容について、より詳細な検討を行う。また、さまざまな生活上の課題に対して、住宅提供者側ができること、居住者側やその支援者等が取り組むべき事項についても検討する。これらを通じて民間賃貸住宅の供給システムのあり方全般について、検討を加えるものである。

なお、これらの研究の結果として得られた知見を広く共有し、民間賃貸住宅の円滑な供給に繋げるために、不動産業者

や支援者向けの実践的な手引き・事例集を作成する。そこでこれらの手引きに含める内容についても合わせて検討を加える。

B. 研究方法

国土交通省ではあんしん賃貸支援事業の創設に伴い、不動産業者や関連団体向けの調査・啓発活動を行っている。そこでこれらに関する資料や文献等を収集し、その動向を把握する。また、昨年度までに実施した不動産業者へのアンケート調査の結果に関して、自由記入欄を中心により詳細な分析を進めた。

さらに、精神障害者を支援する側と住宅提供者側（不動産業者、家主等）の双方が参加する意見交換会や研究会を開催し、民間賃貸住宅の供給を円滑に進めるための方策やそれぞれの役割等について、意見交換を行った。その際モデル地域として、「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」のある千葉県に位置し、本年度から居住サポート事業を創設した松戸市を選定し、地域の関係者を主体とする意見交換会を開催した。それらの会に参加した不動産業者に対して、アンケート調査およびインタビュー調査を行い、勉強会のあり方やネットワーク作りの進め方等についても、意見を把握した。

手引きに含めるべき項目については、これまでの研究成果および意見交換会の内容をまとめると共に、手引きの項目に沿った内容で研究会を開催し、意見交換および補足事項の確認を行った。また賃貸住宅を借りる際の流れや契約等に関する事項については、自治体等が作成している賃貸住宅に関する手引きおよびインターネットの賃貸住宅関連のホームページを基に、基本的な項目をまとめた。

(倫理面への配慮)

本研究は、主として不動産業者を対象に郵送調査、インタビュー調査、および意見交換会の開催とその参加者への意識調査等を行っている。倫理面への配慮として、回答者等が特定できないよう、記載方法に配慮すると共に、個人情報に関する事項は省略した。

C. 研究結果

1. あんしん賃貸支援事業に関する不動産業者の意識

1) 調査の概要

昨年度に不動産業者に対してアンケート調査を行い、あんしん賃貸支援事業に関する協力の意向について聞いた。その単純集計の結果と自由記入欄の概要については昨年度の報告書でまとめたが、ここではさらにそれらの自由記入欄を細目に分けて整理し、分析する。アンケート調査の概要は、表1に示す。なお遭遇した困難事例や日ごろ感じている課題等を詳細に把握するために、補足的にインタビュー調査も実施しており、その件数は、2007年度6件、2008年度3件であった。

2) 不動産業者への意識調査の結果

あんしん賃貸支援事業に関する協力の意向を聞いたところ、単純集計の結果は、

「大いに協力したい」14.9%、「少しでも協力したい」35.8%、「どちらともいえない」36.4%、「あまり協力できない」7.9%、「まったく協力できない」2.0%であった。約半数が少しでも協力したいと考えていた。

自由記入欄から、そのように考えている理由や、協力するための条件を整理すると、表2のように整理できた。まず「大いに協力したい」と考えている人は、その理由として人権の尊重や社会貢献をあげており、「同じ人として当たり前」「社会貢献をしたい」「時代の趨勢と感じている」「個人で探すのは大変」などの意見があげられていた。また一方で、「空室が多いので」「集客効果を期待」のように、利益を考えて協力する人もいた。

そして協力するための条件として「家主の理解」をあげているほか、「契約手続きがうまくいけば」「サポート体制が確立されればよくなると思う」など、入居時の手続きや入居後の生活面に関する支援が必要ながあげられていた。

「少しでも協力したい」とした人も、「大いに協力したい」とした人と同様の理由をあげており、「弱者が切り捨てられてはいけない」「不自由な方への協力はしたい」など社会貢献に関する意見が多くあげられた。また、「身近に障害者がいるので共感できる」のように、身近な問題と捉えて少しでも協力したいという気持ちが芽生えている人もいた。そして、協力するための条件としては、先に出た条件と同様のものがあげられたほか、「保証人の徹底」「障害の程度による」「正しい情報があれば」などの意見があった。また、いったん入居すると退去してもらうことが困難な状況も指摘されており、

退去を迫られることのないよう入居後も継続的に支援することが必要とされていた。「協力はしたいが業務的に時間が無い」「負担を負いきれない」という現状も指摘されていた。

「どちらともいえない」とした人の理由についても、先にあげたものとはほぼ同様の内容であった。また、国や行政のバックアップの必要性を述べている人も多い。何らかの近隣トラブルの経験がある人もおり、支援体制が確立していたり、障害の程度によっては協力するといった意向が多くなっている。そのほか、「事業の内容を理解していない」という回答もあり、今後、制度の普及のためには、さらに周知が必要とされている。

「あまり協力できない」「まったく協力できない」人については、その理由として、トラブルの経験や、業務に余裕がない、ノウハウがない、などがあげられていた。

3) 考察とまとめ

アンケート調査の自由記入欄の分析を通じて、社会貢献に関心の高い不動産業者は少ないことがうかがえた。また同時に、空室の解消のために住宅を提供していきたいという業者もいた。しかしこれらの協力したいと考えている人も、家主・近隣の理解の促進や支援体制の整備など、さまざまな条件の整備が必要と考えていた。

あんしん賃貸支援事業の現状をみると、協力する自治体数は増加しているが、実際に協力している不動産業者数や、紹介物件数はなかなか増加していない現状にある。協力者数が増えるためには、調査結果にあるように、周囲の理解促進や様々な支援体制の整備と合わせて住宅の

登録制度を推進することが必要であろう。

またインタビュー調査によると、民間賃貸住宅のサイトは非常にたくさんあり、不動産業者は住宅情報を掲載するために経費を支払っている。しかし費用がかかっても、不動産業者としては大勢が検索するサイトに情報を掲載したいと思っている。あんしん賃貸支援事業の知名度はまだあまり高くなく、精神障害者を支援する団体等も、この制度について知らない所が少なくない。支援者および不動産業者の双方に対してこの制度の周知を徹底し、物件数と検案件数を増やすことが、より多くの不動産業者の協力につながってくると思われる。またその際には、インターネットの入力等に不慣れな業者に対して、データ入力の手助けや、入力情報の簡略化等を図ることも必要であろう。

2. 民間賃貸住宅の供給促進条件に関する不動産業者の意識

前項で、あんしん賃貸支援事業への協力に関する不動産業者の意識調査の結果をまとめた。次に同じ調査に基づき、精神障害者に住宅を仲介をする際に難しかったこと、および、あるとよい支援制度に関する自由記入欄をまとめる。整理した内容を表3、4に示す。

仲介時に難しかった事柄は、大きくは、
a.家主・管理会社・近隣の理解の問題、
b.契約に関する問題、c.生活上の問題、
d.障害に伴う問題、e.その他、に分けられる。

また、あるとよい支援策については、難しかった事柄への対策を求める内容になっており、a.国や行政の支援、b.周囲の理解と協力の促進（家主、家族、ヘルパー、病院、自治会、会社、法人・学校

等)、c.支援体制の整備(24時間の体制、トラブル発生時の適切な対応)、d.契約手続きへの支援(家賃の支払い、保証人)、e.障害の程度の確認、などがある。またそのほか、設備等の変更、死亡時の対応などを求める意見があげられた。

いずれも先の項で、あんしん賃貸支援事業への協力の可否とその理由として紹介した内容とほぼ同様であり、住宅の紹介を円滑にするためには、入居時および入居後の継続的な支援が必要であることがうかがえた。

3. 不動産業者向けの意見交換会の開催

1) 開催の経過

不動産業者向けの意見交換会を開催するにあたり、モデル地域として千葉県松戸市を選定し、市内および近隣の不動産業者に参加を呼びかけた。松戸市は人口が40万人を超えているが、入院病棟のある精神病院は市内に一カ所しかなく、グループホームなどの居住施設も一カ所あるに過ぎない。しかし千葉県独自の福祉施策として中核地域生活支援センターほっとねっとが24時間対応で訪問相談に応じており、市に隣接する地域に、県のモデル事業の一環として体験宿泊のできる施設もできた。また今年度からは市内で居住サポート事業が創設された。徐々に支援体制が整備されている所で、居住サポート事業の円滑な推進に向けて、自立支援協議会 退院促進支援部会を立ち上げて検討を進めているところである。居住サポート事業を進める上で、不動産業者の理解の促進は重要な課題であり、今回のような意見交換会の開催は丁度よい機会だと考えられた。開催を通じて、退院促進を支援している関係者と不動産

業者との顔の見える関係作りができ、賃貸住宅の相談がしやすくなることが期待された。そこで、松戸市地域自立支援協議会退院促進支援部会の全面的な協力を得て、意見交換会を開催する運びとなった。

2) プログラム

意見交換会の名称と目的は表5のように設定した。日時やプログラムなどを表5に示す。

3) 参加者

当初、意見交換会の案内の発送は松戸市内の不動産業者に対して行った。市内に限ったのは、精神障害者向けの制度の内容は自治体により異なるため、今回のプログラムの内容が他市の業者にとってはあまり参考にならないと思われたためである。しかし、宅地建物取引業協会(以下、宅建協会)松戸支部に所属する約380箇所の不動産業者に案内状を発送したところ、実際の参加申し込みは3件のみであった。

そこで、市内に限定するのではなく、昨年度にインタビュー調査を行った松戸市近郊の不動産業者や、支援機関と日頃つながりのある不動産業者の計8件に案内を発送したところ、5件の申し込みがあった。この結果、ようやく全部で8件(10名)の参加を得ることができた。内訳は、個人経営の不動産店6件、全国展開をしている大手不動産店(ネットワーク店を含む)2件である。そのほか、行政、家主、家族会、自助グループ、講演者・主催者側等、合計28名の参加があった。

4) 意見交換会で聞きたい事柄

意見交換会で聞きたい内容について、不動産業者に事前にFAXで送付してもらったところ、5名から表6のような回

答があった。聞きたい内容は大きくは4つあり、a精神障害に関する専門知識(病気の特徴や対応の仕方)、b緊急時に市に依頼できること、c精神障害者等の家族等の特徴、d家主の意向、であった。回答を寄せた5名中4名は昨年インタビュー調査に協力してくれた業者で、いずれも自分で実際に経験したことを踏まえてさらに勉強したいと考えていた。

5) 意見交換の内容

プログラムに沿って各講演者の話を聞いた後、質疑・意見交換を行った。その内容は表7の通りである。質問や意見の内容としては、(1) 病気の告知、(2) 迷惑行為と緊急時の行政の対応、支援の体制、(3) 精神障害者への接し方と困った時の相談先、などがあげられた。以下に、それらの意見や質疑応答の内容をまとめる。

(1) 病気の告知

不動産業者からは、「最初から話してもらったほうが、結果的にお互いに長い付き合いに繋がると思う」「家族などは隠している。(告知するよう)啓蒙してほしい」「よくわからないので聞いても本人ははっきり言わない。病院を聞いて問い合わせをしたが、個人情報だから詳しくは伝えられないということだった」という意見があげられた。これに対して行政や支援者等から、「正直に話さないと契約後に解約等になることがあり、傷つき落ち込むのは本人。このためすべてを話すようにしている」との意見が出された。

(2) 迷惑行為と緊急時の行政の対応、支援の体制

「隣人が出て行ってしまったケースで、不動産業者が対応しようとしたら、知らない人には反応しないので、困っている」

など、緊急の時にどう対応したらよいか困っていることがあげられた。これに対して行政や支援機関からは「福祉事務所、障害福祉課が対応していて、中核地域生活支援センターに相談すれば、そこから行政に連絡があり、連携をとり、うまくいくパターンが多い。いろいろな人が関わったほうがよい」「居住サポート事業を請け負っており、退院する時に関わっている。中核地域生活支援センターを頼りにしており、日中はこちらでサポートしている」など、連携して取り組んでいる状況が紹介された。

(3) 精神障害者への接し方と困った時の相談先

次に鬱の時など病気への対応について、「引っ越してきてからいろいろと不安を訴えだした。はじめてなのでどうしたらよいか」といった質問があった。また、「役所では困った時に相談する先を教えているのか」といった行政の情報提供の方法についても質問があった。

これについては、「相談がなければ伝えていない」「行政に病院のケースワーカーからの連絡も入る」ということで、「今日の情報を伝えてほしい(松戸市では、精神障害者が利用できる制度・施設等に関する手引きを作成している)」「中核地域生活支援センターの情報も伝えてほしい」といった回答があった。不動産業者の側でも「何かあった時には当社に連絡してもらうか、連絡先のしっかりした人に連絡できるようにしている」というように、自らも連絡先になり、支援体制の構築に努めている所があった。

不動産業者が当初聞きたいと考えていた項目の中で、家主の意向、家族の特徴については、今回の意見交換会では触れ

る時間がなかった。

6) 参加者の感想

意見交換会の参加者に、意見交換会の感想と今後の意向等を聞くアンケート調査への記入を依頼した。回答数は10名であった。回答者のうち不動産業者は8名、その他2名であった。参加者全体の満足度は、「大変参考になった」6名、「やや参考になった」3名、「あまり参考にならなかった」1名であった(表8)。感想を見ると、大変参考になった理由として、「色々な相談先があることがわかった」「日頃の疑問について聞けた」などがあげられた(表9)。

一方、「あまり参考にならなかった」人の理由としては、「不動産業者として日頃関わっている人のやりとりが聞きたかった」とあり、またそのほかにも「入居後の発症などの際の対処法・問題が起きたときの対処法など具体的に聞きたかった」「質問の時間を長くほしかった」といった感想があった。

不動産業者以外の参加者でアンケートに回答した2人はいずれも「大変参考になった」としており、「不動産業者でも理解がある所がある」などの感想を寄せていた。

今後の参加意向については、「ぜひ参加したい」4名、「都合がつけば参加したい」5名、「どちらともいえない」1名であった(表10)。参加者の多くは次回も参加したいと考えている。その際の内容については、「実際のトラブルの対策や今後どのように部屋探しをすればよいか」「バックアップ体制の具体的なスキームについて」「松戸市に限定せず市等の取り組みを知りたい」などがあげられた。また「少しでも開かれた会」にする

ことが望まれていた(表11)。

今後の協力への意識を聞くと、「大いに協力したい」2名、「少しでも協力したい」6名であり、「どちらともいえない」や「協力できない」人はいなかった(表12)。また「できれば1ヶ月以上前に相談があるとよい」「一棟借りや身内であればスムーズ」などの意見があげられた(表13)。

その際に病気の告知について、意見交換会では教えてほしいという意見があげられたが、アンケートでは、「障害者は障害を告知しないと入居できないのは人権に触れること。医師の判断があればオーケーと思う」という意見もあった。

その他、実際に協力していたが、死後10日くらいたって発見された事例を紹介し、「ネットワークから漏れている人を少なくしていきたいと強く思った次第」と考える業者もいた(表13)。ネットワーク作りについては「行政で全体のバックアップや相談窓口のネットワークの把握を」と行政による支援を期待する意見があげられた。

協力的な不動産業者の名簿を公開することについては、「よい」4名、「希望しない」2名であった(表14)。日頃住居の提供に協力している不動産業者でも、名簿の公開は希望しない人もいる。

7) 考察

(1) 案内の送付

意見交換会の曜日は、多くの不動産業者が休みの水曜日に設定した。これは一人で店舗を運営している人にも参加してもらえるように配慮したものであるが、逆に休みのため、他の用事がある人も多かったようである。事前に数名の業者に相談をした際も、むしろ開業している曜

日で土日以外の日がいよいのではないかとの意見もあった。また開催する際には、宅建協会を通して案内を発送すると参加率が高まるのではという意見もあった。今後意見交換会を開催する際は、宅建協会等の組織を通じて行き、効率的に参加者を集めることも必要だろう。ただし、インタビュー調査で事前に訪問していた不動産業者や日頃関わっている業者の出席率はとても高い。関心の高い人は積極的に学びたいと考えていた。いったん顔の見える関係づくりができると、さらに情報交換などに発展させやすいといえる。

(2) プログラム

どのような内容が聞きたいか、事前に不動産業者に聞いておくと、それを踏まえた準備ができ、具体的な意見交換ができる。また質問内容から、不動産業者が迷惑行為への対応、鬱病の人への相談、入居後に発症した場合の対応など様々な課題を抱えていることがわかる。その際にどこに相談に行けばよいかわからない、相談にのってもらえない、どのように接してよいかわからない、などで困っており、意見交換会では直接行政や支援者から、支援制度について説明を受けたり、相談先を教えてもらい、とても参考になったと答えている。様々な支援施策や相談先が充実してきていることを知らない不動産業者が多く、特に24時間の対応をしてくれる中核地域生活支援センターの存在を知ったことが参考になったようである。

なお意見交換では、制度や病気の話聞くだけでなく、実際に携わっている業者間の意見交換の時間や質問の時間も長くほしいと考えている。また、隣市から転居するケースもあり他市の状況も学び

たい、様々な人が参加できる開かれた会にしてほしいなどの要望があげられた。

また実際の支援体制については、行政のバックアップ、ネットワーク作りを期待しており、その体制についてもさらに具体的な話を聞きたいと考えている。

8) まとめ

効率的に意見交換会を開催するためには、宅建協会などの組織を通じて呼びかけて参加者を募り、不動産業者が聞きたい内容について具体的に答えられるような内容にすることが大切である。不動産業者は様々な場面で困難を抱えており、行政や支援団体は、多様な機関が連携して支援体制ができてきている情報を積極的に不動産業者に伝えることが大切である。また広域的に連携すること、他市の状況の情報提供を行っていくことも必要とされている。

なお、実際に会を開催してみると、参加者間に様々な既存のつながりがあったことがわかった。たとえば、不動産業者と支援者が、学校のPTAで顔見知りだったり、事務局を務めた大学の学生の父母に協力的な不動産業者がいたり、ということがあった。また、会の開催後、それぞれが次の情報交換に繋げていた。ある支援者は、意見交換会に参加していた不動産業者の所にその後相談に行った所、気持ちよく相談に乗ってもらえたと喜んでいて、地域福祉の推進のために、地域力を高めるとい言葉がよく使われる。地域でネットワーク作りを試みると、既存の様々なインフォーマルなネットワークの上に重なる形で繋がり連鎖が生まれており、このような繋がり広がりを通じて地域力が高まっていくのだと感じられた。