

4. 手引き・事例集の内容の検討

精神障害者の退院促進を円滑に推進するためには、病院や精神障害者の支援者と不動産関係者等が協力して支援していくことが必要である。このためには双方が、住宅あるいは精神障害に関する基本的な知識を身につけ、情報の交換と共有を図ることが不可欠である。現在はまだ、情報が行き渡っていないせいで、不安感や不信感を抱く結果になっていると考えられる。

そこで今回の研究の成果物として、不動産業者や精神障害者の支援者等が利用するための住居確保の手引きを作成する。そのためにまず、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（資料参照）。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基に、基本的な項目をまとめた。ここでは既存の研究や意見交換会の資料および質疑の中から、手引きに盛り込むべき内容を箇条書きの形で整理する。

手引きの構成案は以下の通りである。

「住居確保の実践的手引き・事例集」

I. 住居確保—住居を探している側に

1. 賃貸住宅の基礎知識
 - 1) 賃貸住宅を借りるまでの流れ
 - 2) 民間賃貸住宅を借りる際に必要な費用
 - 3) 契約について
 - 4) 契約時のチェック項目

5) 引っ越しについて

2. 不動産業者・家主の望むこと
3. 不動産業者・家主の理解を得る方法
4. 入居前の準備

II. 住居確保—よい住居を選ぶために

1. 住みやすい建物の特徴
 - 1) 一人暮らし・グループホームの両方に共通する特徴
 - 2) グループホームの特徴

III. 居住支援—住み続けるために

1. 大切にしたいこと
2. 居住支援の具体策
3. トラブルとその対処
4. 顔の見える繋がりをつくる
5. 地域住民の理解を得るために
6. 退去にあたって

IV. 資料編

V. 事例編

以下、各項目に沿って箇条書きでまとめる。

I. 住居確保—住居を探している側に

1. 賃貸住宅の基礎知識
 - 1) 賃貸住宅を借りるまでの流れ
主な流れは(1)～(8)にまとめられる。
 - (1) 条件の整理
・ 検討すべき条件として、予算、立地、住宅の特徴、保証人の有無などがある。
 - (2) 住宅情報の収集
・ 情報収集の方法には、インターネット、賃貸住宅情報誌、不動産店の電話相談・訪問相談などがある。
 - ・ 賃貸住宅の種類は、公的な賃貸住宅として主に公営住宅、UR賃貸住宅があり、民間の、高齢者が安心して断られ

ずに住める賃貸住宅として、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅がある。そのほかに一般の民間賃貸住宅がある。

- ・自治体等の住宅相談窓口が利用でき、自治体により様々な居住支援サービスもある（物件情報の提供や協力店の登録、家賃等債務保証など）。
- ・インターネットに掲載してあるのはごく一部で地域の不動産業者にはさらに多くの情報がある。
- ・マンスリーマンションは最初から家具付きなので便利であるが、都心部等は家賃が高い。ただし、地域によって家賃も異なり、空室があることもあるので相談するとよい。

(3) 不動産会社に電話相談、訪問

- ・事前に調べてもらったり、FAXで資料を送ってもらうことも可能。突然訪問しても紹介してもらえる物件がないこともある。
- ・親切なお店を選ぶ。
- ・時期によっては混雑する。（1～3月、週末等）
- ・国土交通省あんしん賃貸支援事業による「あんしん賃貸ネット」がある。

(4) 住宅の下見

- ・見学する側も、立ち会う不動産業者等に見られているため、丁寧な態度で接する。
- ・下見はいくらしても不動産会社の収入にはつながらない。無料のサービスのため、実現性が高くなってから、効率的に下見をした方が喜ばれる。

(5) 申し込み手続き

- ・手付け金が必要になることもある。

(6) 入居審査

- ・家主と不動産会社で入居を認めるかどうか審査する。年収、職業、保証人、人柄等が判断の材料になる。

(7) 契約

- ・一週間以内に契約する。

(8) 引っ越し・入居

- ・日常生活用品の買い物等準備ができたなら入居する。

2) 民間賃貸住宅を借りる際に必要な費用

- ・地域や借りる住宅により、礼金・敷金の考え方や一般的な金額は異なる。
- ・必要な費用には、礼金、敷金、仲介手数料、前家賃、管理費、火災保険料、手付け金・申込金などがある。

3) 契約について

- ・大まかな流れは、重要事項説明、書類に署名・押印、支払い、鍵の受け取り、といった内容になる。
- ・必要な書類は、住民票、印鑑証明、連帯保証人の同意書、源泉徴収票など。
- ・保証人がいない場合は保証会社に依頼する。連帯保証人の必要性は家主により異なる。
- ・一部の自治体でも家賃債務保障を実施。高齢者住宅財団では、家賃等債務保証制度を設けている。行政や関連機関が特定の民間保証会社と協定を結び、保証人がおらず契約が困難な高齢者・障害者等に保証会社を斡旋するもの。保証料の一部を行政が援助したり、保証会社の審査基準を緩和する場合がある。

4) 契約時のチェック項目

- ・トラブルになりやすい項目は、滞納時、更新料、退去の手続き、原状回復、敷金の返還等。
- ・入居者の生活上の禁止事項の記載の確認。禁止事項としては、一般的には、ペットの飼育、楽器演奏、石油ストーブの利用、他人を同居させる・無断で長期不在にする等。

5) 引っ越しについて

- ・事前に家具配置を考え、掃除もする。
- ・生活に必要な品の準備、引っ越し当日すぐに必要な物のチェック。
- ・エアコン等の取りはずし・取り付けの手続き。
- ・荷造りに必要な物の準備（梱包用：段ボール、紙袋、ビニール袋、ガムテープ、ひも、新聞紙、古布・古着等、油性マジック・はさみ・カッター等文具、清掃用：雑巾、ほうき、ゴミ袋、ビニール袋、その他：工具類、軍手）
- ・引っ越し前後に必要な各種の手続きは、水道・電気・ガス・電話等の移動、住民票・国民年金・国民健康保健・運転免許証・各種手当てや銀行等の住所変更、郵便局に転送届けなど。

2. 不動産業者・家主の望むこと

不動産業者は家主との信頼関係を大事にしている。また家主と不動産業者は、周囲の住民の反対を心配している。不動産業者が望むことは、主に(1)～(8)の項目に整理できる。

(1) 相談・契約手続きに手間がかかり過ぎないこと

- ・不動産会社や家主とよい関係づくりができるように心がける

(2) 保証人あるいはそれに代わる体制がしっかりしていること

- ・保証人がいない場合は保証会社の利用がある。自治体や医療法人・NPO法人等が保証人を引き受けている所もある。ない場合でも、連絡体制や日々の支援体制をしっかりさせることで、家主の了解が得られることもある。

(3) 家賃をきちんと支払ってもらえること

- ・生活保護の住宅扶助費、障害年金がある。ただし住宅扶助費は地域によっては市場価格に比べて不十分なため、特別基準等をできるだけ利用するとよい。
- ・金銭管理が難しい場合は自動振り込みにしたり支援する体制を工夫
- ・債務保証制度の紹介

(4) 生活の管理ができていないこと

- ・ゴミ出し、部屋の整理整頓・掃除、天気に合わせた窓の開閉、戸締まり、服薬管理などができていること
- ・支援者と訓練する。難しい場合は誰かが支援する体制作りをする

(5) 近隣とのトラブルにならないこと

- ・昼夜逆転、大きな音をたてる、奇声をあげる、じっと見つめる、妄想、暴力、窓ガラスを割る、意志の疎通が難しい、などが不安材料になっている

- ・適切に治療や服薬管理ができていないか、症状が悪化していないか、支援者による継続的な関わりが必要

(6) 住宅の価値を損ねないこと

- ・内装の破壊、火災、事故や自殺への不安がある
- ・トラブルが発生した時には、家賃が安いために修復にかかる費用を敷金で

まかなうことができず、その費用を家主が負担しなくてはならない。

- ・ 宅建業法では、自殺や孤独死等が出た物件について、新たな入居者に永遠に告知しなければならないため、そのような人が出た物件は扱いづらい
- ・ 警報器・自動消火装置・IHなど安全性に配慮した設備の利用
- ・ 緊急時に適切に連絡をとれるような訓練をしておく

(7) 緊急時やトラブル発生時に誰かが適切に対応してくれること

- ・ 24時間対応の連絡先の確保、関連機関が日頃から連携
- ・ 支援者が継続的に関わるのが大切。病院がサポートしていることも安心材料になる。

(8) 病気について、事前に情報提供をしておくこと

- ・ 万が一に備えて、できるだけ本人の病状、通院の状況、生活の様子等、情報を提供しておく。知っていれば、予防的な役割も果たせ、何かあった際に早めに対処ができるため、知っておきたいとする不動産業者が多い。
- ・ ただし、個人情報でもあり、本人の意志による。また、特に問題がなさそうであれば、聞かなくてよい、障害者と強調することが、かえって疑問を抱かせて心配させてしまうのではという意見もある。

3. 不動産業者・家主の理解を得る方法

- ・ はじめは不動産業者や家主に不安があっても、実績を積む中で特に問題はないことや生活保護の場合は確実に家賃が支払われるためむしろ安心な

ことがわかり、他の紹介につながっている。

- ・ 精神障害者に紹介した経験のある不動産業者は、十件以上の中でトラブルは一件もない、むしろ几帳面で家賃の支払いや生活態度がしっかりしているとコメントしている。これらの経験者のコメントも伝える。
- ・ 最初に公的機関の関係者（福祉事務所、保健所等）と一緒に出向いたり電話を入れるなどすると説得力がある。
- ・ 入居後も一人きりで生活するのではなく、様々な機関が連携して支援することを伝える。
- ・ 支援機関の連絡先を知らせておき、緊急時にはすぐに対応する
- ・ 家主が入居制限をされていて精神障害と知ると断るケースがある。希望に合う家賃の住宅が少ない地域もある。
- ・ 紹介してもらえない場合は、関係者に呼びかける。
- ・ 社会貢献をしたいと考える不動産業者や家主もいる。
- ・ 援助されて当然という態度に対しては、不動産業者等は不満を感じている。

4. 入居前の準備

- 1) およそ2～3ヶ月程度かかる。患者が主体的に行動することが大切。人によりかかる時間は異なるため、焦らずその人のペースで進める。
- 2) 時には一人暮らしをやめる勇気を持つことも必要。時期を見て再挑戦すればよい。
- 3) 準備の過程は大きく以下の10段階に分けられる。

- (1) 基本的な日常生活の訓練
 - ・ 交通機関の利用、インスタント食品の使い方、調理、ゴミの分別など日常生活活動の訓練。
- (2) 主治医との相談
 - ・ 病状が安定し入院生活が必要ない、退院という環境の変化に耐えられる耐性があること。
 - ・ 本人が考える自分の状態と専門家が見た状態は異なることもある。
 - ・ 主治医と何でも相談できる関係を作っておく。
- (3) 評価・アセスメント
 - ・ 問題解決、対人交流などのスキルに関するアセスメントをする。支援者によるアセスメントと同様に、精神障害者自身が周りの環境をアセスメントすることも大事。
- (4) 退院や独居への意志確認
 - ・ 退院生活は最初は大きなストレスがかかるが、そのよさを自分で理解してもらう。
- (5) 服薬講習・管理の練習
 - ・ 飲んでいる薬の種類や、飲む時間、自分自身の状態等を自分で把握する練習をする。
- (6) 障害年金や生活保護、精神障害者保健福祉手帳や障害者自立支援法についての講習
 - ・ 家賃や支払い方、退院後に利用できるサービス等を学んでおく。
- (7) 市役所・福祉事務所・支所の見学と手続き
 - ・ 公共機関に一人で行ける練習をする。支援者以外の人と接する練習にもなる。
- (8) 物件探し、本人・家族の希望の確認(間取り、立地、設備)

- ・ 住みたい家をイメージしてもらい、実際に探す。台所や収納等は各人の生活スタイルに合わせて検討する。
- (9) 生活必需品の買い物
 - ・ 携帯電話、布団、食器、家電等を購入する。
 - (10) 外泊練習
 - ・ 自分で食事や服薬、余暇を一人で過ごすなどの練習をする。

II. 住居確保—よい住居を選ぶために

1. 住みやすい建物の特徴

1) 一人暮らし・グループホームの両方に共通する特徴

- (1) 立地
 - ・ 病院や通所施設等に通うため、それらから徒歩圏内など通いやすい場所があるとよい。近ければ、緊急時の対応等も安心感がある。
 - ・ 人により好ましい環境は異なるが、市街から離れておらず、買い物が便利で静かな所がよい。また自然環境がよく、日当たりが良くて明るいといよい。
- (2) 住戸のまとめり
 - ・ アパート等の一棟借りができる隣戸とのトラブルを心配する必要がないため都合がよい。
 - ・ 同じ病院に通う仲間等が近所に住んでいると、互いに声を掛け合ったり見守ることができ、具合が悪い人いると仲間が関係者に連絡してくれるなど、安心して住める。
 - ・ 職員等が同じ棟に住むケースもある。それを条件にグループホームとして一棟貸しをしてくれた家主もいる。
 - ・ 高層だと転落の危険がある。

(3) 間取り・設備

- ・居室(6～8畳程度)、収納(約1畳)、台所、トイレ、浴室、テラス、バルコニー(布団や洗濯物を干せる広さ)などが基本。
- ・キッチン台の長さ、コンロの有無等は人により異なるため住む人に合わせて判断する。台所は喫煙スペースとして利用することもある。
- ・人により荷物が多い人もいる。収納が不足する場合には工夫が必要。庭に倉庫を建てるなど。
- ・必ず備える備品は冷蔵庫、寝具、洗濯機、こたつなど。生活保護の場合は家具・什器に使える金額が限られており、必要最低限の物しか揃えられない。エアコンは安全性が高いが贅沢品としてなかなか認めてもらえない。

(4) 騒音対策

- ・自分で大きな声を出す、外部の騒音が気になる、といった問題がよくあげられる。
- ・下見の際は、窓を開けたり、エアコンの室外機の位置や音の大きさを確認するなど、周辺の音の状況を確認する。
- ・防音設備などが有効なことがある。防音効果の高い居室を数室用意して、気に入る人がいたらこの部屋に入居をしてもらうよう計画しているホームもある。

(5) バリアフリー

- ・居住者の年齢や状態により必要の度合いは異なるが、できるだけ段差は少なく、階段も急でないほうがよい。
- ・階段・トイレ・浴室・玄関など段差のある所には手すりがあるとよい。
- ・服薬等の影響もあり、体調がすぐれない、疲れやすい、眠くなるといったこ

とがあるため、バリアフリーの配慮は事故の予防にもなる。

- ・高齢者や足の悪い人は1階の居室を使うなど、住まい方で工夫することもできる。

(6) 防災・防犯

- ・地震や火災の備えは必須。老朽化の進んだ住宅の場合は耐震性能を確認しておくことが必要。
 - ・家具の置き方も人の上に倒れてこないよう、考えて配置する。
 - ・火災対策として、火災警報器の設置は義務化されている。
 - ・電磁調理器の利用、自動消火装置やスプリンクラーの設置、消火器の準備、カーテン等は防災製品にするなど、設備や内装の工夫がある。
 - ・避難路・避難場所を考える、必要な支援を頼んでおく、防災訓練をする、なども大切。3階から階段で避難するのは大変。
 - ・喫煙場所を外や共用部分などに決めているホームもある。
 - ・鍵やチェーンをしていて、いざという時に外から入れず困ったケースがある。防犯を考える必要はあるが、万が一、中で倒れている場合に備えて、鍵は合い鍵等で入れる構造であると便利。
 - ・カーテンやハンガーを吊るレールなどは、自殺予防のためにつけない、あるいはあえて頑丈にしておかないというホームもある。一方特に問題ないというホームも多い。
- ### (7) 老朽化・改修状況
- ・築年数が経っていると内装も古い。壁などを塗り替えて明るい雰囲気できるとよい。

(8) 庭

- ・庭があれば居住者で野菜作りなどできる。

2) グループホームの特徴

住む人の相性が大切。病院で仲の良かった2人が同じグループホームで生活を始めるのは実現しやすい。きれい好きな人と汚くする人が一緒だと問題が起こりやすい。

(1) 住宅の形態

- ・一戸建て住宅、ワンルーム形式のアパート等、様々な形態がある。ワンルーム形式は必要な設備が揃っていて、プライバシーが確保できるので住みやすいと言われているが、一方で孤立する心配もある。
- ・一戸建てで壁を取ったり、間仕切りを追加して利用している事例もある。一戸建ての場合は特に音が気になるという苦情が出ることもある。プライバシーが保てるとよい。
- ・各居室から外部への出入りが別々にあると、プライバシーが守れてよい。
- ・モニター付きのドアホンを備えることで、居住の不安が解消された例がある。

(2) 居室

- ・各居室が均等な大きさと、居室の近くにトイレがあること、それぞれに日当たりのよいバルコニーがあり、布団や洗濯物が干せるとよい。
- ・色々なタイプの部屋があるとよいケースもある。居室ごとに鍵も設置するとよいが、仲良く家族のように暮らしていて鍵が必要ないケースもある。
- ・居室にいるかいないか、外からわかるように工夫している。

(3) 設備

- ・浴室が共有の場合は、長時間入浴する人がいて他の人が入れないことなどが問題になることがある。生活上のルール作りも必要。トイレの個数などは居住する人数に合わせて適切な数が必要になる。
- ・浴室は火事が心配のため各部屋にあるものは使わない所もある。
- ・光熱費を全員一律にすると文句が出ることがあり、部屋ごとにメーターがあり支払えるとよい。
- ・インターホンがあり、用事がある時はインターホンを使うケースもある。女性ばかりのグループホームでは、モニター付きのドアホンを備えることで居住者の不安が改善された。
- ・何か困った時にもすぐ連絡がとれるように電話は必需品。携帯電話はやや料金が割高だが、便利のためよく利用されている。

(4) 共用部

- ・共用部があると、元からいたメンバーが新しいメンバーに使い方を教えるなど、コミュニケーションのきっかけになる。
- ・一方で、使い方が原因でトラブルになることもある。たとえば5名の場合、トイレ・浴室・流しが一カ所では少ない。

(5) 交流室

- ・談話、テレビを見る、ギターを弾く、寝そべるなど数名の団らんから、多人数の食事会や行事等、多目的に利用する。

(6) 世話入室

- ・個人に関する書類があり、パソコンを使った事務作業をしたり、プライベート

トな相談をしたりすることもある。一時的に泊まる事もあり、三畳では狭い。

(7) 台所

- ・入居者みんなで調理や配膳ができる
とよい。ただし、調理中に眠り込んでしまったり、ダイニングやキッチンはあまり使わないケースもある。

III. 居住支援—住み続けるために

1. 大切にしたいこと

大切なことは大きく (1) ~ (4) にまとめられる。

(1) 地域への移行は段階的に

- ・退院の意志の確認、病院内での退院準備、体験宿泊、住宅や生活用品の準備と手続き、退院、アフターケアなど段階的に進める。
- ・自分のペースで心の準備ができるよう、あせらずに支援する。
- ・体験宿泊で一人暮らしのイメージを掴むこと、実際に住む住宅で外泊訓練をして住宅や周囲の環境に慣れることが大切。

(2) 家族以外の生活全般を考える人—支援者が必要

- ・家族が高齢化したり、亡くなった場合でも継続的に生活全般を見て支援する人がいれば、病気の再発や生活面のトラブルを未然に防げる。
- ・本人と家族の関係が難しくなっている場合にも支援者が間に入り、本人と家族の関係を調節できれば、双方の安定、病状の回復につなげることができる。
- ・多くの家族が悩んでいる問題に閉じこもりの問題がある。

(3) 孤立させない環境作り

- ・生き生きと自分らしく生活するため、生活の中身も同時に作っていく。日中

の居場所を確保して趣味を楽しめるようにしたり、生活に役立つ技術身につけることができるように支援する。

- ・自分の得意なことを活かせるようにする、働く場所を確保して経済的な自立をめざせるように支援する。
- ・余暇を共に過ごしたり、気楽に相談ができるピアサポート（仲間の助け合い）が大きな心の支えや励みになる。同じ病院や施設に通う人同士の仲間作り、地域の自助グループへの参加なども退院と同時に働きかけて行く。
- (4) 地域の支援ネットワークを広げる
- ・地域へ移行した後も継続して支援する。本人の状況に合わせて必要な支援内容は変化するため、就労や結婚等、状況に合わせた手助けが必要。
- ・働く場の確保、ジョブコーチによる支援は今後の大きな課題といえ、社会資源の開拓が必要。
- ・病院を転院したり、居住地が変わることがあるため、支援が途切れないよう、関係者が地域を越えて連携することが大切。
- ・地域の支援体制について、家族、病院関係者、不動産関係者、一般市民等に広く知らせて、多くの人からの協力を得る。
- ・24時間対応できる支援。なければ夜間・休日対応を想定した日中支援を検討。

2. 居住支援の具体策

居住サポート事業は以下の (1) ~ (6) の流れで進める。

(1) インテーク

退院を希望している人を訪問して、相談にのる。

(2) 退院訓練

退院に向けて院内で支援する。(服薬管理の指導、身体合併症の理解、日中活動の調整、経済的背景の調整、家族との調整、体験宿泊)

(3) 居住支援

退院予定が決まった段階で居住サポート事業所と契約して住居を探す。病院のスタッフと居住サポート事業所でケース会議を開催する。

(4) 退院準備

退院予定と住居が決まったら、契約や手続き、退院準備のための支援をする(アパート等の契約、公的手続き、生活用品の購入、外泊訓練、関連機関との調整等)

(5) 退院

(6) アフターケア

不安になったり困ったことがあればいつでも相談にのる。訪問や付き添い等も行う。

3. トラブルとその対処

不動産業者が望む点の項でも触れたが、不動産業者は主に以下の(1)～(3)のトラブルに対して適切な対処を求めている。トラブルや事故等の際は、連絡を受けたらすぐに出向き、丁寧なお詫びを繰り返して、次の対策につなげる。いったんトラブルが起きても、丁寧な対応の積み重ねで信頼を取り戻すことができる。

- (1) 契約に関するトラブル(家賃の滞納他)
- (2) 自殺、病状の悪化
- (3) 近隣とのトラブル

4. 顔の見える繋がりをつくる

支援のネットワークを広げる。地域で退院促進支援チームを作る、ケース会議を行う、不動産業者向け勉強会を開催する

などにより、関係者の顔の見える関係作りを心がける。

5. 地域住民の理解を得るために

以下の(1)～(4)のような取組がなされている。

- (1) 地域住民への説明会の開催
- (2) 入居時の挨拶回り
- (3) 日常的な交流(入居者から積極的に挨拶、周辺のごみ拾い・草取り・花の手入れなどボランティア)
- (4) 交流イベントの開催、地域行事への参加

6. 退去にあたって

- ・退去の理由は転居、再入院、死亡などである。
- ・引っ越して来た時と同様の各種の手続きが必要になる。
- ・家族や身元引受人がいない場合は地域の福祉事務所に連絡をして後片付けや引っ越しの手伝いを依頼する。
- ・住宅をできるだけ元の状態に戻す(原状復帰)。不動産業者が点検して、敷金(保証金)を返還してくれる。
- ・不動産業者への退去の告知がどのくらい前に必要か、契約書等を事前に確認しておく。
- ・再入院の場合は荷物の整理と預け先の手配が必要になる。
- ・引っ越し業者に依頼する場合は相見積もりをとるとよい。
- ・死亡の場合は遺族に荷物の整理を依頼する。遺族がいない場合や協力が得られない場合は福祉事務所に連絡して依頼する。

IV. 資料編

V. 事例編

D. 結論

本研究では、(1) あんしん賃貸支援事業に関する不動産業者の意識、(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、(3) 不動産業者向けの意見交換会の開催、(4) 病院や支援者・不動産業者等が居住支援を行う際に利用するための手引きの作成、の4つの内容について報告した。

あんしん賃貸支援事業や居住サポート事業等、近年、精神障害者の住宅や生活に関わる支援施策が充実してきているが、それらの動向についてはまだ周知が徹底されていない。このために、不動産業者や家主等は今までと同様に生活面やトラブル発生時の不安を感じており、精神障害者に住宅を賃貸することは難しいと考えてしまうようである。しかし、社会貢献や空き家対策を考えて協力の意志を示す不動産業者も少なからず存在している。今後はこれらの不動産業者に、適切な知識・情報を提供すること、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されている。

支援者や不動産業者等がそれぞれの情報を交換したり共有するためには、手引きの作成は有効である。関係者による意見交換会を開催して手引きを配布すれば、顔の見える関係作りと知識の普及が併行して可能となる。

今後は、手引きの内容について、さらに全国の動向等を加味して検証すると共に、各地域でネットワーク作りが推進されるよう、働きかけていくことが必要と

されている。

E. 健康危機情報 なし

F. 研究発表

1. 論文発表 なし
2. 学会発表：「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

<引用・参考文献>

- 1) 平成19年度厚生労働科学研究(障害保健福祉総合研究事業)精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究(主任研究者 竹島正)、2008.3
- 2) 平成18年度厚生労働科学研究(障害保健福祉総合研究事業)精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究(主任研究者 竹島正)、2007.3
- 3) 第二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～ 配付資料(各パネリストによる)、2008.12
- 4) 竹島正他：平成15年度厚生労働科学研究(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

- 5) あんしん賃貸支援事業推進協議会・国土交通省住宅局住宅総合整備課、あんしん賃貸支援事業の解説、2008.8
- 6) 精神障害者ホームヘルプの進め方、全家連保健福祉研究所、2005.12
- 7) 住宅賃貸借（借家）契約の手引き、監修 都道府県、編集発行（財）不動産適正取引推進機構、2008.7
- 8) 東京都賃貸住宅トラブル防止ガイドライン、2004.9
- 9) CHINTAI お部屋探しガイド
<http://www.chintai.net/guide/index.html>、2009.1.10 検索
- 10) フォレント賃貸パーフェクトガイド
<http://www.forrent.jp/house/fr/edit/kiji/>、2009.1.10 検索
- 11) 新井信幸：「地方公共団体等による居住支援の概況」、住宅、日本住宅協会、VOL58、pp62-67、2009.1

<謝辞>

研究の調査および意見交換会・研究会において、松戸市地域自立支援協議会退院促進部会、国土交通省住宅局住宅総合整備課および厚生労働省社会・援護局精神・障害保健課の担当官の皆様、不動産業者、病院、支援団体、自助グループ等、多くの皆様のご協力を頂きました。また手引きの内容については、第二回精神障害者の住居確保研究会の講演者の方々の資料を活用させていただきました。記して深謝する次第です。

表1 不動産業者に対するアンケート調査の概要

調査の年月日	2007年5月
調査の対象	千葉県北西部（市川市、松戸市、柏市、流山市、鎌ヶ谷市） の宅地建物取引業協会加入店
発送・回収数	発送数 1263 件、有効回答数 302 件（23.9%）

表2 あんしん賃貸支援事業に関する不動産業者の意識調査の結果（自由記入欄）

	キーワード	内容		
1 大いに協力したい	理由	人権の尊重	同じ人として当たり前、健常者同様権利がある、人として当然、外国人では実績あり	
		社会貢献	社会貢献をしたい、社会になじむよう協力したい、障害者が地域で生活することを応援していく会社をしている、障害は個人の責任ではなく社会の問題である、率先して業務としてやってきている	
		社会的情勢	今後広まっていくべきこと、時代の趨勢と感じている、時の流れが偏見を薄くさせてる	
		必要性	個人で探すのは大変、最近障害者の住宅探し多いと感じている、ニーズはある、みなに参加すれば物件が増えて探しやすい	
		空室の解消	空室が多いので、空室の解消、集客効果の期待、住宅の余剰	
	条件	家主の理解	オーナーの理解、大家さんが納得できる材料が提示できない	
		契約手続き	契約手続きがうまくいけば協力したい	
		支援体制	入居後の対応等がうまくいけば、オーナーは消極的だがサポート体制が確立されればよくなると思う、現在支援センターと連携をとりながら行っている	
	2 少しでも協力したい	理由	人権の尊重	人として差別のない世界が希望、同じ人として、弱者が切り捨てられてはいけない、住宅の確保は生活の基本・病気を治すためにも必要
			社会貢献	多くの人に賃貸したいので、親の介護中・不自由な方への協力はしたい、外国人同様支援したい、今後余裕ができれば協力はしたいが外国人の相談が増えた、少しでも役に立てたら、困っている方を助けたい、民生の仕事をしているので、行政民間の協力なくして解決できない、問題は起こると思うがまじめな人に協力したい
社会的情勢			目を向けなければ業者として生き残れない。培ったノウハウを生かしたい	
身近な問題			身内に障害者がいるので共感できる、身近で接したことがあるから他人事ではないと思う、自分も障害者なので、誰にでも起こりうることと感じている、支援の必要な人はかなりいると思う	
空室の解消			空室がある、空室にしておくのは無駄、利用者が減っているので入居者を増やしたい、経営面の安定。建物の老朽化を防ぐことになる、両者の利益に役立つ。大家としては経営面でのメリット、入居希望者には住環境の提供できる。責任区分が具体的にほしい	
条件		家主の理解	オーナーが承諾しない、オーナーとの話し合いが必要になる、オーナーの気持ち次第、オーナーの協力があれば、オーナーの理解度、業務としては問題ない、協力はしたいが大家の許可は難しい、オーナーの理解取り付けが難しい、オーナー物件は難しい、障害を理由に差別はしてないが貸主の理解を得る難しさ、仲介は厭わないがオーナー・近隣の理解取り付けが大切、貸主の承諾があれば協力したい	
		保証人	保証人の徹底を	
		支援体制	入居後孤立しないようなサポート・ネットワーク大切、入居後のケア、問題発生時のケアバックアップがあれば、さらに正しい情報があれば可能、公的機関の支援があれば協力したい	
		障害の程度	あまり重度でないなら、障害の程度によっては協力可能、オーナーの理解度にもよるが本人しだい、障害者への理解が不足してはいるが・・・、通常の会話、常識が健常者に伝わらないケースが多い	
		情報	正しい情報があれば可能	
		物件の状況	管理物件が少ない、自社物件では協力可、賃貸住宅の流通改善を	
		退去の問題	入室しても退室が困難	
		負担	個人的には協力したいが業務的には時間なし、負担を負いきれない、本心は不安。ともに暮らすことは大切、受け入れ態勢の整備をしてからと考える	

表2 (続き) あんしん賃貸支援事業に関する不動産業者の意識調査の結果

	キーワード	内容
3 どちらともいえない	家主の理解	オーナーの理解があれば、制度自体は理解するがオーナーの理解が大切、オーナーの理解の難しさ、大家の理解を得るのが苦勞、現状ではオーナーの理解を得にくい、個人オーナーが多いが理解してもらえない、貸主の意識改革がまだできない、貸主側の意向もあるかと思う、意向が不明のため、オーナーに迷惑をかけられない、家主に対して責任が取れない、業者単独の判断だけでは無理
	近隣の理解	近隣の理解必要だが入居者は入れ替わる、周囲の理解が無いと仲介できない、周囲の理解を得るのは現実として難しい
	国	国のバックアップがあればと願う
	行政	行政指導したい、行政などの依頼、行政の保証が必要、取り組むべき問題だとは思ふ。行政等の協力体制不足を感じる、行政等への働きかけが必要、行政の広報と賃貸物件を立てることが必要
	契約	契約時の手続き
	保証人	保証人が要ること
	家賃	家賃の取り立て困難になったり大変な思いだけしか残ってない
	転居先・退去時	約束と違ってきたときの転居先の問題は
	責任の所在	個人では支援したいが責任の所在を明確にしないと、誰が対応してくれるかはっきりするまで、トラブル発生時の責任問題、事故が発生したときの対処の方法
	トラブル	以前問題を起したので、近隣とのトラブル心配、責任問題が業者にくるのでは、利用者のルール・マナーの問題も、周囲との協調が難しくオーナー同様業者としても気がかり、集合住宅の性質上近隣とのトラブルが心配、トラブルの問題・他嫌の人が退去してしまう、トラブル発生は目に見えているし嫌だ
	支援体制	入居後のバックアップ体制の整備をのぞむ、支援があればできる
	障害の程度	実際にあってから検討したいと思う、障害の程度による、症状を偽る、その人の性格による、障害の状態による、障害について判らない事が多い
	賃貸していない	賃貸に力入れていない、ほとんどしていない、事業の主旨は理解できる。管理物件を持っていないので
その他	やりやすくなることを期待、グループホームとして借り上げてくれるなら協力したい、紹介だけならば、インターネットなどのネットワークは構築されているのでやる気さえあれば1ヶ月でできるのでは、事業の内容を理解していないので、制度を初めて知った、今現在は取り扱いなし。協会のサービス向上は進んでないのが実情、業務として考えると無理	
4 あまり協力できない	家主の理解	オーナーの承諾は無理。リスク大、大家さんの理解が得にくいので、貸主の理解が得られない、家主の理解が得られるか
	周囲の理解	他の入居者の理解を得られないから
	保証人	日本人で保証人があれば
	障害	障害者は困る
	退去時	退去時のトラブルが外国人の時あったので
	警察	警察沙汰に、大変だった
	賃貸業務なし	賃貸業務していない
5 まったく協力できない	余裕がない	人的余裕・ノウハウ無し
	リスクがある	リスク予想不能・共同住宅になじまない

表3 仲介時に難しかった事柄

キーワード	内 容
家主理解	受け入れ側の理解不足、家主の反対、家主が近隣との関係を心配する、家主との関係
管理会社理解	管理会社の理解が得られない
近隣理解	同じアパートの人が不安になる、近隣の理解、近隣の苦情、近隣の偏見、不安・心配、住民の反対、家にいるので不審がられる
契約手続き	契約手続きに手間取る、代理人が契約者となる
契約不履行	借主の契約・管理義務の不履行
家賃滞納	家賃滞納の無理解、家賃滞納
保証・保証人	保証人・家賃保証・安全保障
責任能力	責任能力、対処の問題困難・続く厄介、事故対応は？
トラブル	近隣トラブル、周囲が引っ越す、迷惑行為がみられる、親等同居する約束が守られなかったり、騒音などでトラブル、奇声などでトラブル、春先になるとトラブル多発、迷惑行為、本人の自己管理不足からトラブルに
問題	問題が多すぎ、入居してからの問題が不安
火災	火災の問題、火の取り扱い
内装破壊、危害	内装の破壊、他人への危害
相談	家族・本人からの相談が多くて時間を取られる
生活面	生活面の問題不規則生活、生活ルールを守らない、昼夜の区別に難あり、窓を雨でも開けっ放し、共同生活への不安
整理整頓	部屋の整理整頓できない・退室後の部屋の状態酷い
意志疎通	会話不成立、説明がわからない、連絡が円滑にできない、話ができない状態の人に問題があった、意思の疎通の難しさ、ボタンが掛け違ったときに理解しあえない
妄想	妄想への対処困難、障害から来る妄想などでトラブル、被害妄想の訴え、妄想がある、妄想が酷く多大な迷惑を受けた
症状変化	症状の変化への対応、状態が安定していない、精神状態が安定していないので理解していてもトラブルになることがある、本人が障害の程度を理解してない。個人差がある
けが	けがなどの対応
死亡	室内で病死
情報不足	正確な情報不足からの誤解、想像できないことが起こる
サポートの体制	ケースワーカーの対応が遅い、サポート体制の不備、関係機関の対応の遅さ
警察	正確な情報が無かったため警察沙汰になる、警察沙汰になる

表4 あるとよい支援策

キーワード	あるとよい支援策
国	国のバックアップ、国の保証があれば、法整備
行政	自治体の支援、行政のバックアップ必要、市町村単位での行政が窓口になればよい、行政・地域の理解支援がなくては、業者だけでは無理、民間がするものではないと思うが協力したい、公的機関・ネットワークの構築、行政が日曜休みで困る
家主	オーナーの協力がポイント、大家の理解3、大家へのメリットがあるか
家族	家族のサポートの必要性、家族の支援、身内の支援が大切、身内がしっかりしてればいいこと
病院	病院がもう少し前に出でほしい。回復より悪くなっていくように感じる、病院への戻しの難しさ、病院がもう少し責任を持ってほしい。契約時に立会人になるなど
ヘルパー	ヘルパーなどのサポートの必要性、ヘルパーなどの援助体制の整備必要
周囲	周囲の協力理解が不可欠
自治会	町会・自治会の役員の協力必要
会社	企業も専門部門を持つこと
法人・学校	法人・学校などの名義での手続きを。貸主代行業務をさせていただければ
ケアの体制	24時間の保護体制が必要、確実に対応してくれる連絡先が必要・24時間365日、障害者と24時間一緒にいる人が必要、生活面のケア体制がないと入居後業者として大変、独居・身内の無い人へのサポート、入居者に対する制限が明確なネットワーク、服薬の管理等当人のフォローが大事
トラブル対応	入居後の近隣トラブルの対応、トラブル発生などしたら退去をしてもらえるようにしておく、安心な障害者はいない、突発的にトラブルを起すと思う、リスク管理の予測不能、一人暮らしはトラブルの元か？
同居	健常者が同居すること
家賃	賃料支払いを保護者や行政がしてほしい、賃料トラブル時の身元引受けは
保証人	トラブルが多いが保証人がいるので対応してる、法定代理人が必要、保証会社の保証は賃料のみでそのほかは保証人がいる
設備	住宅設備の仕様変更など
意思疎通	通訳
病気の開示	個人情報の取り扱い範囲による。近隣への説明は不要と思うがオーナーには必要、病状についてきちんとした説明が無いので、わかる方に付き添ってほしい
障害の程度	障害の程度で異なる、状態による、障害の程度がわかりにくい、本人の様子による、共同生活に対応できるか面接の必要を感じる、入居後発症の人はある
死亡時	死亡時の金銭的・物理的な措置

表5 不動産業者との意見交換会の概要

<p>・名称「不動産業者・家主・地域の皆様向けの『精神障がい者の一人暮らし支援』のための勉強会」</p> <p>・目的</p> <p>①不動産業者・家主・地域住民が知っている役立つ精神障がい者に関する知識、情報を提供し、精神障がい者への理解を深める。</p> <p>②不動産業者・家主・地域住民が、不動産の賃貸業務を通じてどのように精神障がい者と接しているか、現状と課題を聞き、必要な支援策等について意見交換を行う。</p> <p>・日時：2008年9月17日（水）午後2時～4時</p> <p>・場所：聖徳大学10号館12階 会議室</p> <p>・協力：松戸市地域自立支援協議会 退院促進支援部会</p> <p>・参加者：松戸市障害福祉課3名、中核地域生活支援センターほっとねっと2名、NPO法人千葉精神保健福祉ネット（Mネット）1名、不動産業者10名、家主1名、精神障害者自助グループふれんどりい2名、家族会1名、民生委員・地域ボランティア等3名、聖徳大学教員1名、研究チームメンバー4名、合計28名</p> <p>・プログラム（敬称略）</p> <p>1）あいさつ （主催者）</p> <p>2）松戸市の精神障がい者向け制度について （松戸市障害福祉課 長島朋子）</p> <p>3）精神障害という人々を理解するために （NPO法人千葉精神保健福祉ネット（Mネット） 武井侑代）</p> <p>4）ケース紹介 （千葉県中核地域生活支援センターほっとねっと 藤田真人） （精神障害者自助グループふれんどりい 大塚美昭） （恩田第二病院デイケア担当 竹村良子（資料提供））</p> <p>5）意見交換</p> <p>6）まとめ （アンケート記入）</p>

表6 不動産業者が意見交換会で聞きたいと考えている内容 (回答数5名)

聞きたい内容	コメント
a 精神障害に関する専門知識 (特徴と対応の仕方)	<p>・開催趣旨やプログラムを見てこのような会が催されることに感謝している。それぞれの立場から専門的な話を聞くことは一不動産業者にはとても難しい。もしかすると誤った解釈をしている自分をブラッシュアップできるよい機会だと思っている</p> <p>・「精神障害という人々を理解するために」の所を聞きたい</p>
b 緊急時に市に依頼できること	<p>・管理している物件で、精神障害の入居者が隣の部屋の入居者を追いかけ回して警察出動の騒ぎになったことがあった。その精神障害者は生活保護を受けていたが、このような場合に市にどのような対応をしてもらえるか、またそのようなかたとどう接すればよいか、知りたい</p>
c 家族等の特徴	<p>・三障害(知的、精神、身体)の親および関係者のパーソナリティの変化の特徴および違いについて知りたい</p>
d 家主の意向	<p>・今回の勉強会は自分にとってとても興味がある。色々と策略を練って、住まいの紹介を行っている。管理する側は大変な思いをするので避けている。貸主の気持ちはどうか、見えていないので知りたい</p>

表7 意見交換会の質疑・意見交換の内容 (Qは不動産業者による質問・意見、Aは行政・支援者の返答)

<p>a 病気の告知について</p>
<p>Q. サポートする方へのお願いだが、病気を隠して、生活が始まってからわかることがある。最初から話してもらったほうが、結果的にはお互いに長い付き合いに繋がると思う。</p> <p>A. 正直に話さないとか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になってしまう。このため私はすべてを話すようにしている。</p> <p>Q. 家族などは隠している。できれば家族などにも啓蒙してほしい。</p>
<p>b 迷惑行為と緊急時の行政の対応について</p>
<p>Q. 隣人が出て行ってしまったケースがあった。B市の担当者に伝えてもわかりましたというだけだった。不動産屋が対応しようとしたが、知らない人には反応しないので、困っている。進展がないがどうしたらよいか？</p> <p>A. 松戸市では福祉事務所、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。担当によって対応が異なるのでいろいろな人が関わった方がよいと思う。</p> <p>A. B市にも中核地域生活支援センターがあるので連携が取れると思う。</p> <p>Q. 福祉事務所は、家賃の保障のみで、プライベートなことは知らないという。障害福祉課でも対応してくれるのは知らなかった。自力で探さなくてはいけなかった。自社のケースで、被害妄想で信用してくれない人がいた。アパート契約をしているのは本人だからといって、行政は相手にしてくれなかった。役所の中で連携をとってほしい。</p> <p>A. 元々は保健所がそういう(精神障害者の相談をする)機関だった。平成14年より手帳の手続きとか、自立支援医療などが市福祉課の担当になった。年数で言うと4年くらいしか経っていない。ワーカーで対応してくれる人もいるのでうまく利用してほしい。また行政としては対応しきれないところもあるので、中核地域生活支援センターなどにも相談してほしい。</p> <p>Q. その時に相談するのは不動産屋がするの？</p> <p>A. 行政で対応する。</p> <p>A. 今年の4月から居住サポート事業を請負っており、退院する時に関わっている。自分たちは病気を隠すことはせず、サポートを続けながら住居を探す。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。こういうケースがもう少し増えてくる。今後は少しずつ迷惑をかけることが少なくなっていくのではないかと考える。</p>
<p>c 精神障害者への接し方、困った時の相談先について</p>
<p>Q. 6月に訪問があったケースで、病院から早く退院するように言われているとのことだった。よくわからないので聞くと、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。ただし外に出て大丈夫でテスト入居だからということだった。オーケーがやっと出たので入居した。隣市からの移動で、書類の手続きなどを一人でがんばっていたが、引っ越して来てからいろいろと不安を訴えだした。鬱の人に頑張れと言ってはいけないと聞いたが、初めてなのでどうしたらよいか。</p> <p>A. 個人情報の保護ということだが、世話をする側は、もう少し知っていないと世話をしにくいということだろう。自分でやっているが、困ったら誰かに助けを求めなければならない。仲間が助けるということもあるし、仲間が助けてもうまくいかない時はどうするかなど、ネットワーク作りが必要だろう。</p> <p>Q. 役所では困った時に相談する先を教えているのか？</p> <p>A. 相談がなければ伝えていない。今日の情報を伝えてほしい。</p> <p>A. 中核地域生活支援センターの情報も伝えてほしい。</p> <p>A. 行政に病院のワーカーからの連絡も入るが、今のケースは連絡がなかった。</p>
<p>d 支援の体制について</p>
<p>Q. 中核地域生活支援センターの人と一緒に来る人が多い。退院して来る人は、一人暮らしが出来るということなので、それを踏まえて紹介している。その時に身分証明書が必要になる。生活保護を受けていると、身分証明書は役所が持っている。精神障害者保健福祉手帳を示すことになるが、千葉県は条例(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)があるので、手帳を持っていることを理由に断ってはいけないことになっている。ただ実際には、手帳を家主に示して入れてもらおうとは自分は考えていない。サポートをする人が連絡先になるが、何かあった時は当社に連絡してもらおうか、連絡先のしっかりした人に連絡できるようにしている。</p> <p>先日も、障害の重い60歳を過ぎた女性のケースがあり、生活保護だが、中核地域生活支援センターに間に入ってもらおうと考えている。間に入ってもらわないと話が整わない。ある程度、支援の枠組みを作ってから部屋探しをして行こうと思っている。</p>

表8 参加者の満足度

(単位:人)

	全体 (n=10)	不動産業者 (n=8)
1 大変参考になった	6	4
2 やや参考になった	3	3
3 どちらともいえない	0	0
4 あまり参考にならなかった	1	1
5 まったく参考にならなかった	0	0

表9 満足度に関する自由記入

満足度	内容 (不動産業者の回答。(他)は不動産業者以外の人の回答)
1 大変参考になった	<ul style="list-style-type: none"> ・入居してからのトラブルがあり生活保護を受けていたため福祉事務所の担当に相談していたが、中核地域生活支援センターやサポートしてくれる所があるとのことなのでこれからは相談できる幅が広がった ・日頃からの疑問について伺えて参考になった ・市内には色々な組織があると知った ・遅れての参加となって残念 ・業者の方からオープンにすること。そのほうが長い目でいい結果になる (他) ・不動産屋さんでも理解があるところがある。業者、NPO、行政、地域住民のネットワークを (他)
2 やや参考になった	<ul style="list-style-type: none"> ・いろいろなサポートのあることを知った。入居後の発症などの際の対処法など具体的に聞いたかった。質問の時間を長くほしかった
4 あまりならなかった	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業として実際に関っている方々の意見のやり取りをしたかった
5 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社として、問題があった時の対処法を知りたかったと思う