

200827608B

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18～20年度 総合研究報告書

平成十八年度～二十年度 総合研究報告書
「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」

研究代表者 竹島 正

研究代表者 竹島 正
平成21年(2009年)4月

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 18 年度～20 年度 総合研究報告書

研究代表者 竹島 正

平成 21 (2009) 年 3 月

目 次

I. 総合研究報告書

精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究

研究代表者 竹島 正

(資料) 住居確保の実践の手引き・事例集

II. 研究成果の刊行に関する一覧表

III. 研究成果の刊行物・別刷

IV. 研究班名簿

I . 総合研究報告

厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）
総合研究報告書

精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究

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、精神障害者の地域移行を進めるための住居確保と居住継続のための支援についての「住居確保の手引き・事例集」（以下、「手引き・事例集」という）をまとめることを目的とした。

【研究方法】不動産業者等への調査を行った。またグループホームの運営法人から住居を確保する際に行っている工夫について面接調査を行った。「住居確保研究会」における情報収集をもとに「手引き・事例集」を作成した。

【結果および考察】不動産業者等への意識調査から、必要な支援策として、「入居後の相談先の確保」「緊急時の連絡先」などが明らかとなった。また病状悪化や人間関係のトラブルに伴い問題を生じており、服薬や通院状況の確認、周囲の人が病気を理解し適切に対応が必要とされていた。一方、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。グループホーム運営法人は、開設費用の削減や開設資金の援助獲得に努めていた。また空き部屋の確保などにより入居しやすい体制作りを行っていた。そして物件を確保するため、信頼できる不動産業者に紹介を依頼したり、当事者家族や法人関係者の所有物件を活用したりしていた。不動産業者・家主の理解を得るため、説明の仕方を工夫したり、入居者との交流によって抵抗を軽減したりする工夫をしていた。また、入居後の問題発生を防ぐため、症状の安定した入居者を選ぶ、地域の精神保健関連団体とネットワークを構築して入居者の健康状態を把握するといった工夫を行っていた。「住居確保研究会」では、行政から情報提供を受け、精神障害者の住居確保・居住支援の進め方について報告を行い、質疑・意見交換を行った。

【結論】精神障害者への民間賃貸住宅供給には、賃貸料がきちんと支払われることを前提として、緊急時の対処や生活ルールの遵守、近隣の理解を得ることの重要性が確認された。各現場の行っている工夫を共有することで、住居確保の取組が進むことが期待される。「住居確保研究会」における情報収集をもとに、「手引き・事例集」を作成した。

研究分担者	蓑輪 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	秋田 宏弥 (明生病院)
	稲葉 佳子 (法政大学工学部、ラディアン・ワークス代表)
	大久保 豪 (東京大学大学院医学系研究科)
	城戸 美和 (聖徳大学短期大学部)
	古山周太郎 (東洋大学ライフデザイン学部)
	竹中 秀彦 (社団法人精神保健福祉士協会)
	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)

(50 音順)

A. 研究目的

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「住居確保の手引き・事例集」(以下、「手引き・事例集」という)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。

B. 研究方法

1. 住居の供給促進条件に関する研究(研究分担者 蓑輪 裕子)

18年度：1) 一般の不動産業者の経営者または副店長に対して、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。

2) グループホームの責任者あるいは世話人に対して、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。

3) 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。対象地域は千葉県西部および東京都東部地域であった。

4) 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参考として、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、外国人住居支援に取り組んでいる NPO 法人の事務局長に対して聞き取り調査を行った。

19年度：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。

20年度:19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・事例集」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・事例集」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。

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(研究分担者 宮田 裕章)

18年度：調査対象者は、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名であった。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たちあげたことを条件とした。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、協力依頼した。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協力を依頼した。当該法人の中で、住居確保を担当した者、または住居確保の経緯に最も詳しいものに、半構造化面接により聞き取り調査を行った。調査内容は、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。データ分析は、Grounded Theory Approach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、本研究の知見は実践場面での応用を目指すものでもあるので、できる限り

具体性を失わないよう概念を精緻化した。

19年度：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いがたい。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。

20年度：平成18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。データ収集は、平成18年10月から平成20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。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。

C. 結果および考察

1. 住居の供給促進条件に関する研究(研究分担者 蓑輪 裕子)

18年度：1) 精神障害者に住宅を賃貸する際の課題としては貸し主や近隣の住民の理解、コスト面からくる物件の少なさや保証人の問題、火事や水漏れの際の連絡が取れるかどうか、緊急連絡先が確保できているかどうか、家賃を滞りなく払えるかどうか、ゴミ出しのルールを守れるかどうか、が挙げられた。賃貸を促進する条件には、一棟借上方式、事前の情報提供や町会長など地域との連携、緊急通報や消火設備、24時間の連絡先、条件にこだわらないこと、国の施策的支援があること、が挙げられた。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。

2) グループホーム3カ所に聞き取りを行った結果、住宅を借りる際の課題としては、協力を得られる不動産業者が極めて少ないこと、精神障害者への偏見や無理解、収入のないこと、保証人が得にくいこと、ソーシャルワーカーやホームヘルパーの人材不足で単身独居では引きこもりがちになること、本人も自分の病気を隠したがるため近隣の理解を得るのが難しいことが挙げられた。収入面などから希望物件が少ないことも挙げられた。これらに対し、精神障害者と貸主とが直

接トラブルにならないように、間を取り持つ世話人など障害をよく理解した人がいたり、NPO 法人が保証人になり、生活支援を行ったりすることで対処できることもあることが挙げられた。グループホームの運営上の課題としては、まず入居者の選定が挙げられた。また、空室についての問題もあり、再入院した場合の家賃もそのまま支払いを受けているが、3ヶ月以上の入院の際には退去か入居継続か話し合う機会を設けたり、空室を体験宿泊用に利用したりしていた。近隣に対しては、開設時の説明会と、1周年の交流会を開いた。経営については多くが赤字であった。

3) 民間賃貸住宅の空室状況についてインターネット検索により空室状況を比較した結果、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った。対象地域における生活保護の住宅扶助費は千葉県で46,000円、東京都で53,700円であるため、千葉県は45,000円以内、東京都は55,000円以内で検索した。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、低廉な家賃の物件は少なかった。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)しかなかった。B社でも、A社と同様、市川市、鎌ヶ谷市および都内の物件が少なかった。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

が少なかった。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見えられた。

3) 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し始め、2003年になると、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。1990年代末頃から、保証人問題対応の第一段階として、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、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」であった。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」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いる。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る。従って、川崎市のような公的な全国版家賃保証制度の整備が求められている。今後は各自自治体の取り組みの拡大や、家主の意識改革、福祉施設としての入居支援策と

いった、新たな課題の克服が必要と考えられた。

19年度：1）精神障害者に住宅を仲介したことのある不動産業者の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。2）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、一戸で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た。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。このような理想的な物件を見つけるためには、平素より不動産会社との信頼関係を築き連携をとっておくことが重要と考えられた。安心、快適に居住できる建築条件に関して、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重要性が明らかになった。

20年度：1）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) “精神障害者に住宅を仲介する際に難しかったこと”についての自由記入は、(1)家主・管理会社・近隣の理解の問題、(2)契約に関する問題、(3)生活上の問題、(4)障害に伴う問題、(5)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は、難しかった事柄への対策を求める内容になっており、(1)国や行政の支援、(2)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)、(3)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)、(4)契約手続きへの支援(家賃の支払い、保証人)、(5)障害の程度の確認、などに分けられた。

3) モデル地域として千葉県松戸市を選定し、不動産業者向けの意見交換会の開催を、市内および近隣の不動産業者等に呼びかけた。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、「精神障害に関する専門知識(病気の特徴や対応の仕方)」「緊急時に市に依頼できること」「家主の意向」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回答した。その内容については「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」等であった。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重要である。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望まれた。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考えられた。

4) 「手引き・事例集」の内容の検討では、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(研究分担者 宮田 裕章)

18年度:すべての協力者から住居確保における困難さが語られた。その困難さは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、資金繰りの難しさに大別された。住居確保にあたっては、さまざまな工夫が見られた。精神障害者のグループホームであることを隠す、住居の所有者と直接交渉を行う、不動産業者からの信頼を得るようにする、地域住民に対する説明会を実施する、緊急時の迅速な対応を保障すること、地域住民の理解を促進すること、待機者リストを作成する、体験宿泊用の空き部屋を確保すること、などが挙げられた。

19年度: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。

20年度: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。

3. 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) グループホームに適する住居の少なさ

まず、家賃、間取りの面で条件が折り合

わず、グループホーム用の住居を確保できない状況が語られた。長期入院後に退院した場合、就労していないケースがほとんどであることを考えると、生活保護に頼る度合いはいつそう増加することが予想される。したがって、障害者自立支援法の給付金や生活保護の住宅扶助によって支払い可能な賃料の物件をグループホームとせざるをえない。こうした物件の少ない地区ではグループホームの開設が困難になることが予想され、物件の豊富な地区との間で差が生まれる可能性は否定できない。

2) 不動産業者/住居の所有者から理解を得ることの難しさ

次に、不動産業者、住居の所有者は犯罪・火事への不安、周辺住民の反対を危惧しており、精神障害者のグループホームとして賃貸することをためらいがちであることが示唆された。グループホームの増加や、グループホームを退去する利用者の新たな入居先探しのためには不動産業者と信頼関係を築いた方が得策と考えられる。

3) 地域住民からの反対

地域住民から反対され、住居確保が難しくなるケースも語られた。これに対して、グループホームを開設する法人側は、住民向け説明会を開催し、住民からの理解が得られるよう努めているケースがみられ、周辺住民の精神障害に対する理解を深める契機とみることもできる。また緊急時対応体制を整備することも有用である。

4) 退院から迅速に入居につなげることの難しさ

退院から入居へとつなげることが困難なケースがあることが示された。こうした困難に対して、地方自治体ごとに入居候補者のリストが作成できれば、各地区の住居需要を知ることができる。また体験宿泊用に空き部屋を確保するために、助成事業を行っている自治体も見られた。

5) 資金繰りの難しさ

障害者自立支援法による給付体制の変更の影響もあり、入退院を繰り返す精神障害者の場合、資金繰りの困難があることが示された。

D. 結論

精神障害者への民間賃貸住宅供給には、賃貸料がきちんと支払われることを前提として、緊急時の対処や生活ルールの遵守、近隣の理解を得ることの重要性が確認された。各現場の行っている工夫を共有することで、住居確保の取組が進むことが期待される。「住居確保研究会」における情報収集をもとに、「手引き・事例集」を作成した。

E. 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

F. 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 |

住居確保の実践的手引き・事例集

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

目次

A 手引き	6
はじめに	6
(概況編)	6
1 障害者基本法の成立	6
2 精神保健法から精神保健福祉法へ	6
3 精神保健福祉のさらなる改革の動き	7
4 障害者福祉施策の再編のうねり	9
5 障害者自立支援法時代の精神保健福祉施策と課題	10
◆民間賃貸住宅の状況と精神障害者の住まい	11
1 住生活基本法と住宅セーフティネット法	11
2 住宅の総数と賃貸・売却用の住宅	12
3 居住者のいない住宅の種類と動向	13
4 民間賃貸住宅の経営の状況	14
5 精神障害者の住まい、暮らしの場	16
(住居確保-住居を探している側に)	18
◆賃貸住宅の基礎知識	18
1 賃貸住宅を借りるまでの流れ	18
①条件の整理	19
②住宅情報の収集	19
③不動産会社に電話相談、訪問	21
④住宅の下見	21
⑤申込み手続き	22
⑥入居審査	22

⑦ 契約	22
⑧ 引っ越し・入居	22
2 民間賃貸住宅を借りる際に必要な費用	22
3 契約について	24
① 重要事項説明	24
② 書類に署名・押印	24
③ 支払い	24
④ 鍵を受け取る	24
4 契約時のチェック項目	25
5 引っ越しについて	25
◆ 不動産会社・家主の望むこと	27
1 相談・契約手続き等に余計な時間や手間がかからないこと	27
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	27
3 家賃をきちんと支払ってもらえること	28
4 生活の管理ができること	28
5 近隣とのトラブルにならないこと	28
6 住宅の価値を損ねないこと	28
7 緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれること	29
◆ 不動産会社・家主の理解を得る方法	30
◆ 退院から入居に向けた準備	30
1 日常生活の頭慣らしや体慣らし	31
2 主治医との相談	31
3 評価・アセスメント	32
4 退院や独居への意志確認	32
5 服薬講習・管理の練習、身体合併症の理解	33
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	33
7 市役所・福祉事務所・支所の見学と手続きの訓練	33
8 物件探し	34
9 生活必需品の買い物	34
10 外泊練習	34
(住居確保-貸す側に)	36
◆精神障害者とその特徴	36
◆住みやすい建物の特徴	38
1 一人暮らし・グループホームの両方に共通する特徴	38
①立地	38
②住戸のまとまり	38
③間取り・設備	38
④騒音対策	39
⑤バリアフリー	39
⑥防災・防犯	39
2 グループホームの特徴	40
①住宅の形態	40
②居室・設備	40
(居住支援-住み続けるために)	41
◆大切にしたいこと	41
1 地域への移行は段階的に	41
2 家族以外の生活全般を考える人—支援者が必要	41
3 孤立させない環境づくり	42
4 地域の支援ネットワークを広げる	42
◆居住支援の流れとチェックシートの活用	43

事例 1 保証人のいない長期入院者の退院事例（50代男性）	44
事例 2 保証会社を利用した事例（40代男性）	45
◆トラブルとその対処	46
◆顔の見える繋がりをつくる	47
1 支援のネットワークを広げる	47
2 地域住民の理解を得るために	47
◆退去にあたって	49
1 再入院の場合	49
2 転居の場合	49
3 死亡の場合	50
B 事例集	51
◆地域の支援機関と連携した居住サポート事業の展開（松戸市）	51
1 松戸市居住サポート事業（委託先 NPO 法人千葉精神保健福祉ネット（Mネット））	51
2 地域生活体験事業「ハウス里見」（千葉県委託事業）	58
3 千葉県中核地域生活支援センター「ほっとねっと」	63
4 自助グループふれんどりいについて	67
C 資料集	70
◆不動産業者への意識調査概要	70
◆住居確保・居住支援に利用できる制度・施策の概要	74
◆成年後見制度	78
D ワンポイントまとめ	79
◆貸す側のできること	79
◆本人、家族のできること	79

◆ 病院のできること	79
◆ 行政のできること	79