

A 手引き

はじめに

(概況編)

◆精神障害者および精神保健医療福祉施策の最近の動向

1 障害者基本法の成立

平成5年に「心身障害者対策基本法」が全面的に改正され、「障害者基本法」が制定されました。この法律によって初めて精神障害者が身体障害者や知的障害者と並んで法の対象に「障害者」として位置付けられるとともに、障害者の社会における「完全参加と平等」の精神が基本理念として法律に明記されました。

2 精神保健法から精神保健福祉法へ

これらの動きを背景に、精神障害者への福祉施策を充実させるため、1995(平成7)年には、「精神保健法」が「精神保健及び精神障害者福祉に関する法律(通称:精神保健福祉法)」と名称を改められ、精神障害者の地域政策支援を重視するものへと改正されました。1996(平成8)年には、精神障害者地域生活支援事業運営費補助を開始し、精神障害者地域生活支援センターの開設を推進しました。1999(平成11年)には「精神保健福祉法」が改正されました。この改正の要点は、①緊急に入院が必要な精神障害者の移送制度を創設したこと、②保護者の保護義務を軽減したこと(自傷他害防止監督義務の廃止)、③精神障害者地域生活支援センターを精神障害者社会復帰施設として位置づけたこと、④市町村を実施主体とする在宅福祉サービス等を規定したこと、⑤精神医療審査会の審査機能を強化したこと、です。精神障害者の地域居住を進める上で必要な支援体制

を強化し、特に、身近な公的機関である市町村の役割の拡充が行われたことが特色でした。

さらに 1997（平成 9）年には、「精神保健福祉士法」が制定されました。精神保健福祉士は、精神保健福祉領域のソーシャルワーカーの国家資格ですが、精神障害者の退院促進や、社会復帰施設を利用する精神障害者の地域生活支援のための必要な支援を行うことはもちろんのこと、広く国民の精神保健保持に資するために、医療、保健、そして福祉にまたがる領域で活躍することが期待されています。

このように精神保健福祉法への改正以後、精神障害者福祉の領域では、地域生活支援を推進するための政策が展開されてきました。一方、わが国では、少子高齢化の進展、核家族化や女性の社会参加による家族機能の変化、国際競争の激化と経済・産業構造の変化などを背景に、社会構造改革が進められてきました。医療、年金、社会福祉などの社会保障制度全般においても、将来にわたって良質のサービスを安定的に供給できる持続的な制度とするための改革が推進され、精神保健福祉制度もその渦中にありました。

3 精神保健福祉のさらなる改革の動き

2002（平成 14）年 12 月、社会保障審議会障害者部会精神障害者分会は「今後の精神保健医療福祉施策について」と題する報告書をまとめました。この報告書には、「入院医療主体から、地域保健・医療・福祉を中心としたあり方への転換」を基本的な考え方として、精神障害者に対する正しい理解の促進を図ることや、利用者が主体的に洗濯できるような多様なサービスの充実を図ること、精神保健医療福祉施策にとどまらず、他の社

会保障施策との連携を進め、国、都道府県、市町村、関係機関、地域住民などの多様な主体が総合的に取り組むことが視点として示されており、この報告書を契機として、厚生労働省内に厚生労働大臣を本部長とする「精神保健福祉対策本部」が設置されました。

翌 2003（平成 15）年 5 月には、精神保健福祉対策本部は「精神保健福祉の改革に向けた今後の対策の方向」を公表し、厚生労働省として取り組むべき重点施策として、普及啓発、精神医療改革、地域生活の支援、「受け入れ条件が整えば退院可能」な 7 万 2 千人の退院促進を挙げました。

2004（平成 16）年 9 月には、「精神保健医療福祉の改革ビジョン」が公表されました。「精神保健医療福祉の改革ビジョン」は、「『入院医療中心から地域生活中心へ』というその基本的な方策を推し進めていくため、国民各層の意識の変革や、立ち後れた精神保健医療福祉体系の再編と基盤強化を今後 10 年間で進めること」を基本方針に挙げ、精神障害者への支援を医療ケア中心の体制から、保健・医療・福祉の多様な機関の連携を前提とした、退院支援、居住先の確保、地域で安心した生活を送るための支援体制の整備、日中を過ごす場の提供、働く場の提供、といった地域生活を総合的に支援する体制を構築するようにと明確に提案しました。「精神保健医療福祉の改革ビジョン」では、①国民の理解の深化、②精神医療の改革、③地域生活支援の強化を基本的な方策として、今後 10 年間で必要な精神病床数の約 7 万床の減少を促すこととして、精神保健医療福祉体系の再編の達成目標を示しました。

4 障害者福祉施策の再編のうねり

この頃障害者施策には大きな再編の動きが生じていました。障害者の社会参加をより実質的なものにするために同年の6月には「障害者基本法」が改正されました。主な改正点は、基本理念に障害を理由とした差別や権利侵害を禁じる文言を追加したほか、国や地方公共団体が障害者の自立及び社会参加の支援を推進する責務があることが明記されました。

これを踏まえて同年10月には、厚生労働省障害保健福祉部が「今後の障害保健福祉施策について」(改革のグランドデザイン案)を公表しました。これは、地域での生活を支える拠点としての市町村を中心に、年齢や身体・知的・精神等の障害種別、疾病等を超えた一元的な体制を整備し、地域福祉を自立支援型システムへと転換して、障害者の自立と社会参加を図る、という方向性を示したものです。さらに、制度の持続可能性の確保が重要な論点に挙げられ、障害保健福祉制度では、他の制度と比べて維持管理するための仕組みが脆弱であるとされ、国民の信頼が得られるような給付の重点化・公平化や制度の効率化・透明化等を図る見直しが必要であると指摘しました。

これらの動きを踏まえて、2005(平成17)年には「障害者自立支援法」が成立しました。この法律は、①障害者の福祉サービスの「一元化」としてサービス提供主体を市町村に一元化するとともに、三障害の福祉サービスを共通の制度で一元化して提供することとしたこと、②障害者がもっと「働ける社会」になるよう、就労支援策を強化したこと、③地域の限られた社会資源を活用できるよう「規制緩和」したこと、④サービス利用における「手続きや基準の透明化、明確化」のために、障害程

度区分による支給決定プロセスを導入したこと、⑤増大する福祉サービス等の費用を皆で負担し支え合う仕組みの強化として、利用したサービスの量や所得に応じた負担をサービス利用者求めたことと、国による財政責任を明確化したことが特色です。

5 障害者自立支援法時代の精神保健福祉施策と課題

障害者自立支援法により、精神障害であっても他の障害と同様の枠組みで地域での様々なサービスを受けられるという制度的枠組は整えられました。また精神保健福祉法にあった「精神障害者通院医療費公費負担制度」は、「更正医療」、「育成医療」とともに「自立支援医療」として、障害者自立支援法の中に規定されました。精神障害者社会復帰施設に関する事項、精神障害者居宅生活支援事業に関する事項も、障害者自立支援法に規定されることとなりました。

さらに「障害者自立支援法」においては、利用者の障害の程度に応じてサービス支給決定がなされる仕組みが導入されました。この手続きにおいて、利用者の希望や障害特性を考慮し、必要なサービスが受けられるようにするために相談支援事業を位置づけ、さらに一定の条件にかなう場合にはサービス利用計画作成費が支給され、担当者会議の開催やモニタリングが行われるように整備されています。これらはケアマネジメントの導入を意図した制度ですが、精神障害固有の特徴から、実際に使いやすい制度にしていくには課題が多くあります。また、旧制度下の社会復帰施設が、障害者自立支援法における事業体系へ移行する過程で生じた問題も多く、地域生活支援サービスの供給が停滞しないためにも課題を整理し、制度の見直しを進めていく必要があります。地域のネットワークづくりの拠点となる、

自立支援協議会の設置については、市町村において、精神障害者のニーズの把握と、他の障害と同様のサービス提供体制を作っていくことが課題となっています。

現在は、障害者自立支援法が始まり、制度の枠組みとしては精神障害者の地域生活を支えるツールが他の障害者と同様に整えられたところです。居住サポート事業や相談支援事業など、精神障害者の住宅確保に必要な不可欠な制度もサービス提供体制が整っていない地区も未だ多くあります。障害者自立支援法が掲げた改革の理念がほんとうに実現していくのか、今後注意深く見定めていき、析出された課題については利用者本位の改革案を提示していくことが重要です。

◆民間賃貸住宅の状況と精神障害者の住まい

1 住生活基本法と住宅セーフティネット法

豊かな住生活を実現することを目的として、平成18年6月に「住生活基本法」が制定されました。この法律では、住生活の基本理念や国等の責任、住生活基本計画の策定等について定めています。またその基本理念の中で、住宅確保に特に配慮を要する人（低額所得者、高齢者、子育て家庭等）の居住の安定確保が謳われています。

またこれを受けて翌年に、「住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）」が制定されました。これは、住宅確保に配慮が必要な人に対して、賃貸住宅の供給を促進するための法律です。この基本方針では、公的賃貸住宅の供給の促進や、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について示されています。これを実行するため、地方自治体は地域住宅計画を策定して、公的賃貸住宅の整備の方針を示

しました。この公的賃貸住宅とは、公営住宅、地域優良賃貸住宅（特優賃、高優賃）、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等が含まれます。また民間賃貸住宅については、居住支援協議会を作り、地方公共団体、宅建業者、管理業者、居住支援団体等が協力して、円滑な入居促進に努めることなどが示されています。そのための支援施策としては、あんしん賃貸支援事業（p17、p66）による住宅情報の提供と、家賃債務保証制度（p68）等が中心となっています。

この法律では、住宅確保に困難を要する人々のために、地域の状況に応じて重層的かつ柔軟に、住宅セーフティネットを構築することが目指されています。

2 住宅の総数と賃貸・売却用の住宅

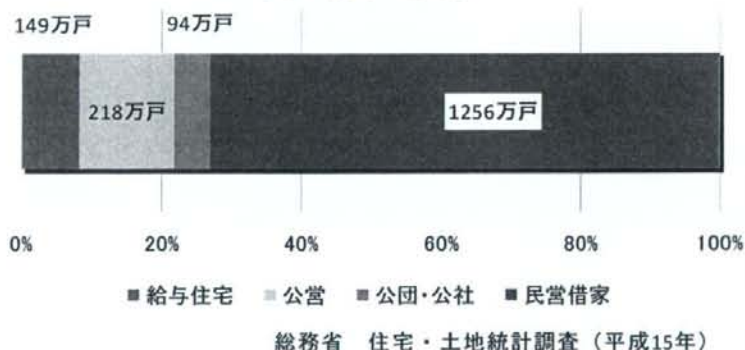
日本の住宅総数は5,389万戸となっています。このうち持ち家は2,867万戸、借家が1,717万戸で、持ち家と借家の比率は6：4と持ち家が多くなっています。（図1）

借家の内訳は、民営借家が1256万戸ともっとも多く、そのほかに公団・公社94万戸、公営218万戸、給与住宅149万戸となっています。（図2）

図1 住宅総数と所有形態



図2 借家の種類



3 居住者のいない住宅の種類と動向

我が国では、住宅総数が 5,389 万戸に対して、総世帯数は 4,726 万世帯です。つまり住宅総数は総世帯数に対して 663 万戸も多くなっています。また住宅総数が総世帯数を上回る傾向は、年々増えています(図3)。

居住者のいない住宅は 703 万戸となっており、そのうち賃貸・売却用の住宅は 397 万戸です(図4)。つまりこれだけ多くの住宅が余っており、我が国の住宅は、量的には十分に満たさ

れているといえます。

資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」

図3 住宅総数と世帯数の推移

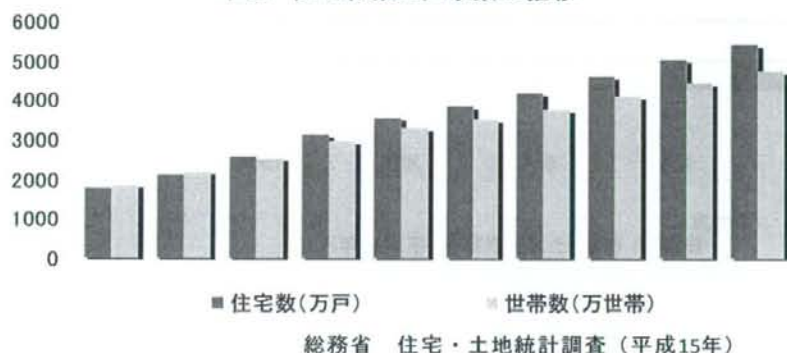
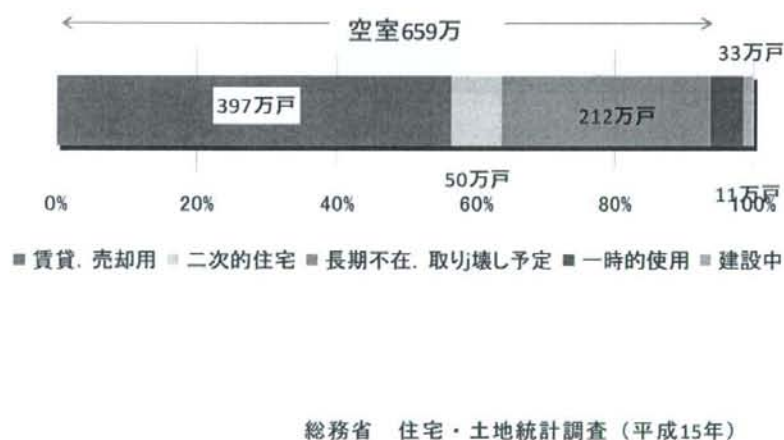


図4 居住者のいない住宅の種類



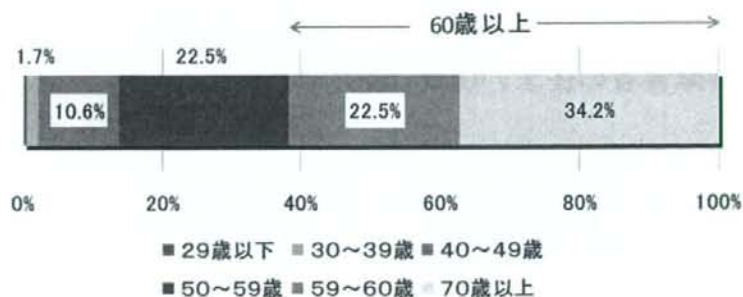
4 民間賃貸住宅の経営の状況

民間賃貸住宅の経営は個人経営がもっとも多く、86%を占めています。また経営者の年齢は、60歳以上が65%を占めており、家主の高齢化が進んでいます。（図5）

賃貸住宅の経営に携わった動機としては、「資産の有効活用」、

「将来の生活の安定と老後の保証のため」、「相続対策として」の順で多く、高齢者が自分の老後や相続を考えて賃貸住宅を経営している様子が伺えます。(図6)

図5 民間賃貸住宅の経営者の状況



(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅経営の実態把握アンケート」

図6 賃貸住宅の経営に携わった動機

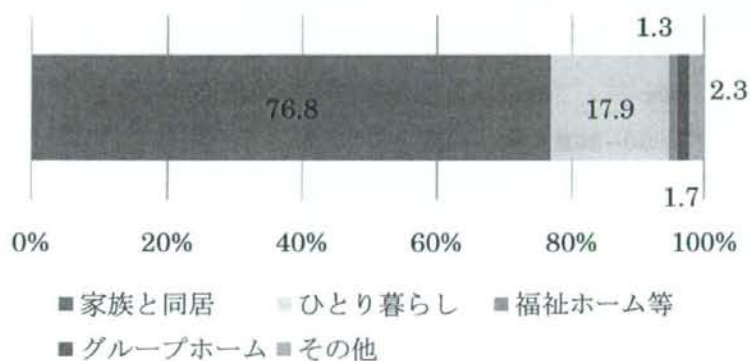


(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅経営の実態把握アンケート」(平成14年)

5 精神障害者の住まい、暮らしの場

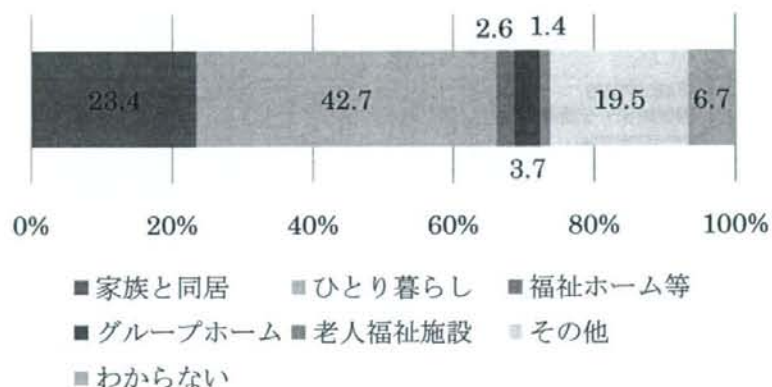
精神障害者の住まいは、精神科通院患者への調査（平成 15 年）によると、「家族と同居」が 76.8% と多く、「ひとり暮らし」が 17.9%、「グループホーム」1.7%、「福祉ホーム」1.3% となっています。

精神障害者の住まい(n=7549)



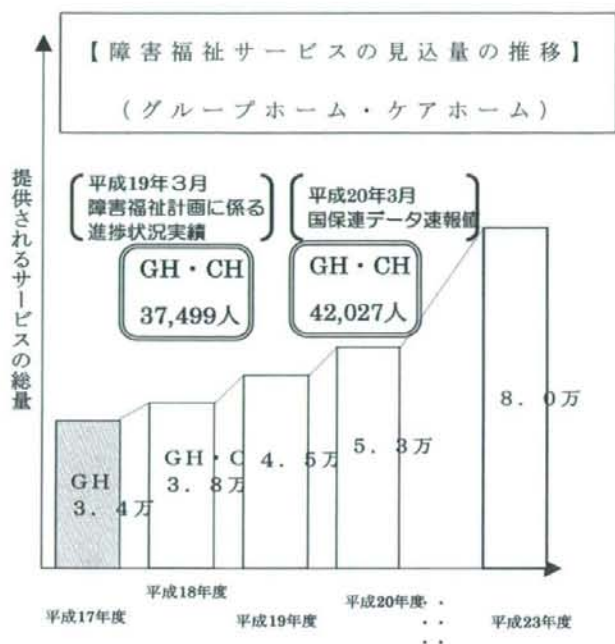
またこれらの患者に住居を変えたいか聞いたところ、「現状のまま」82.8%、「変えたい」17.2%であり、変えたい場合の希望としては、「一人暮らし」42.7%、「家族と同居」23.4%がもっとも多くなっていました。

住居を変えたい場合の希望 (n=1207)



入居施設については、障害者自立支援法の制定以降、体系が大きく変わりました。それまでは施設系として、日中の活動の場と夜間の就寝の場が一体となって整備されており、生活訓練施設（援護寮）、福祉ホーム、入所授産施設、福祉工場、グループホーム等がありました。しかし制定以降は、日中活動の場（地域生活支援センター）と就寝の場（グループホーム、ケアホーム、施設入所支援等）に分けて再編されました。

平成19年では、グループホーム7955人、ケアホーム2604人、福祉ホーム2964人、施設入所支援116人となっています。国では、平成23年度までに、障害者のグループホーム・ケアホームを8万人分供給しようとしており、整備費を補助しています。



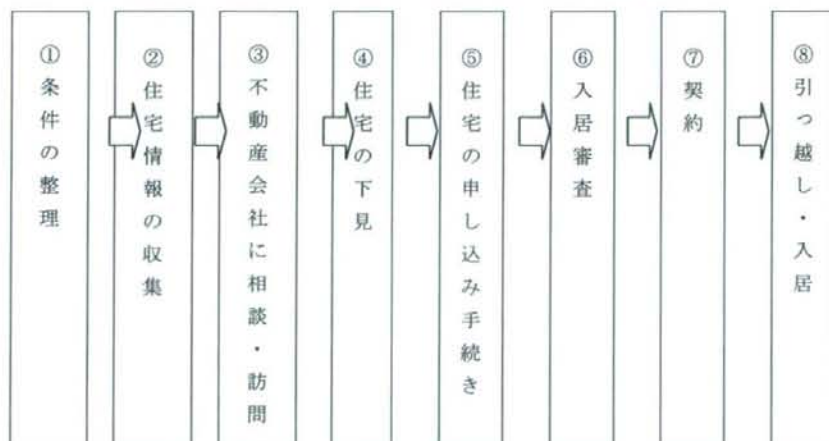
厚労省平成20年12月資料より

(住居確保-住居を探している側に)

◆ 賃貸住宅の基礎知識

1 賃貸住宅を借りるまでの流れ

一般的には以下の①～⑧のような流れになります。



① 条件の整理

どのような住宅を借りたいのか条件を洗い出します。次のような項目があります。

- a. 予算（家賃・管理費など月々に支払える費用。敷金・礼金等の最初にまとまって必要になる資金も準備しておく必要があります。）
- b. 立地（住みたいエリア、駅やバス停・商業施設・病院・公共施設などからの距離）
- c. 住宅の特徴（広さ、間取り、設備、住宅の形態、構造等）
- d. 保証人の有無

② 住宅情報の収集

インターネットの賃貸住宅情報サイトや賃貸住宅情報誌などから情報を収集して、大まかな値段の相場などをつかみます。賃貸住宅にはいくつか種類があり、民間賃貸住宅のほか、公的な賃貸住宅、近年整備されてきた高齢者向けの特別な賃貸住宅などがあります。

a. 主な公的賃貸住宅

礼金、仲介手数料、更新料はいりません。敷金は3ヶ月以内で設定されています。収入等の入居基準があります。

公共賃貸住宅インフォメーション

<http://www.kokyo-chintai.jp/>・公営住宅－低所得者や高齢者・障害者のために都道府県や市町村が整備・運営しています。低価格なため、多くは高倍率になっています。最寄りの役所の担当窓口にご相談します。

・UR賃貸住宅（都市再生機構賃貸住宅）－以前は公団住宅と呼ばれていました。都市再生機構が建設・管理しています。保

証人はいません。社会情勢に合わせて組織が再編され、高齢者や子育て世帯等の支援等、さまざまな新たな取り組みを始めようとしています。インターネットで検索したり、最寄りの営業センターに相談します。

UR都市再生機構「住まいのご案内」

<http://www.ur-net.go.jp/sumai/>

・その他の公共賃貸住宅（主に中堅所得者、同居世帯向け）－
公社賃貸住宅－各都道府県の住宅供給公社が建設、管理しています。

特定公共賃貸住宅－地方自治体が建設、管理しています。家賃補助制度があります。

特定優良賃貸住宅（特優賃）－民間事業者が建設、管理しています。各都道府県は認定して登録し、家賃補助を行っています。

b. 高齢者向けの賃貸住宅

・高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）－バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅。60歳以上の単身・夫婦世帯が入居対象。都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）が認定します。認定を受けると整備費用の補助や家賃補助などがあります。

・高齢者円滑入居賃貸住宅－高齢者の入居を拒まない賃貸住宅。都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録しています。

・高齢者専用賃貸住宅－高齢者の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、主に60歳以上の高齢者を賃借人とする賃貸住宅のことです。

上記はいずれも（財）高齢者住宅財団の「高齢者をお断りしない民間賃貸住宅を探す」に掲載されています。

<http://www.sumai-info.jp/header/21/index.html>

③ 不動産会社に電話相談、訪問

訪問する前に電話で条件を伝えて、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できます。1～3月は引っ越しが多く、特に混雑します。また普段でも週末の午後は混雑することが多くあります。できるだけすいている時間帯に相談します。親切なお店を選ぶことも肝心です。

不動産会社はインターネットや電話帳で調べられますし、最寄りの地域の宅地建物取引業協会などから紹介してもらうこともできます。駅のそばに立地している店が多くなっています。

国土交通省はあんしん賃貸支援事業を創設し、高齢者・障害者等の入居を受け入れている民間賃貸住宅や不動産会社、居住支援団体等を自治体別に登録しています。以下のサイトで検索できます。

あんしん賃貸ネット

<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/index.do>

④ 住宅の下見

よさそうな住宅が見つかったら下見に行きます。家の中や周辺の環境を見るほか、窓を開けて日当たりや騒音、においなども確認します。

ふだん通る道が暗くないかなど、防犯の視点でも周辺環境をチェックします

下見の際には、一緒に立ち会う不動産会社や家主から、下見をする人自身もどのような人なのか見られています。住宅を気持

ちよく紹介してもらうためには丁寧な態度で接することが大切です。

不動産会社には仲介手数料が支払われますが、これは住宅を決定して契約に至らない場合には支払われません。下見は無料のサービスといえます。

⑤ 申込み手続き

申込用紙に記入します。手付け金が必要になることがあります。

⑥ 入居審査

不動産会社と家主で入居を認めるかどうか審査します。年収、職業、保証人の続柄、本人の人柄などが判断材料になります。数日から一週間くらいかかります。

⑦ 契約

審査が通ったら、1週間以内くらいに契約します。

⑧ 引っ越し・入居

引っ越しの手続きをします。日常生活用品の買い物など、準備ができたらいよいよ入居します。

2 民間賃貸住宅を借りる際に必要な費用

住宅を借りる際に必要な費用は表の通りです。礼金・敷金の考え方や一般的な金額は地域や借りる住宅の状況により異なります。

表 借りる際に必要な資金

() は一般的な金額

礼金 (2ヶ月分)	家主にお礼として支払うお金。退去時には返さない。 西などの一部の地域ではこの習慣はない。
敷金 (2ヶ月分)	退去後の清掃や家賃の滞納にあてられる費用として家主に預けておくお金の滞り。退去時には返金される。退去時には返金される。退去時には返金される。
仲介手数料 (1ヶ月分)	住宅を紹介してもらったお礼に不動産会社に支払うお金。法律で1ヶ月分が上限と定められている。
前家賃 (1ヶ月分)	契約日から次の家賃の支払い日までの家賃。
管理費	廊下やゴミ置き場など共用部の清掃など、住宅の専ら管理がなされる。アパの管理費は約2,3千円。
火災保険料	火災保険加入の条件となっている住宅の場合は保険料を2年毎に加入する形が多い。契約更新に合わせ、毎年の加入料は1~2万円前後。
手付け金 申込金	住宅を借りる前に支払うお金。正式に決められるかは必ずしも決まらぬ。領収書は必ずしも必要ない。

3 契約について

契約までにどのような書類の準備が必要で、契約時に何を持参すればよいのか、必要な費用はいくらか、などは場合により異なります。申し込みの時に不動産会社によく確認します。

< 契約の流れ >



① 重要事項説明

契約書には住宅の状況や借りの条件などが細かく記載されています。宅地建物取引主任者が契約書に記載されている重要事項を説明してくれるので、記載に間違いがないかチェックします。契約書には家賃の支払い方法、滞納した場合や退去する時のルールなど、細かく記されているのでよく読んで理解します。

② 書類に署名・押印

内容を確認して間違いがなければ署名、押印します。一度署名・押印をするとその内容を承諾したことになるので、不明点があれば事前に十分に確認します。

③ 支払い

必要な費用を支払います。領収書（敷金の場合は預かり証）を必ず受け取ります。

④ 鍵を受け取る

鍵を受け取る代わりに預かり証に記入が必要な場合もあります。

表 契約に必要な書類

住民票	自分の住民票のある市区町村役所の担当窓口 に申し込む。入居予定者全員の記載が必要。
印鑑証明	印鑑証明は市区町村役所の担当窓口にも多 い。連帯保証人の印鑑証明が必要。
連帯保証 人の同意 書	不動産会社で一定の書式を用意していること が多い。事前に保証人に頼んで入手しておく。
源泉徴収 票	収入を証明する書類。自営業は納税証明書な ど。

※ 公的書類はいずれも3カ月以内のもの。

4 契約時のチェック項目

トラブルになりやすいのは以下のような事柄です。十分に契約書の内容を読み、事前に確認しておきます。

- ① 滞納した場合の延滞金の金額、計算方法
- ② 更新料や更新手数料の有無、手続きの方法
- ③ 退去する場合の手続き（申し出る期日、連絡先）
- ④ 原状回復（入居後に変更した部位等を、退去時には当初の形に戻しておくこと）の範囲、入居者の負担の割合
- ⑤ 敷金の返還の方法
- ⑥ 入居者の禁止事項の記載もあるのでよく読み、ルールを守って生活することが大切です。（ペットの飼育、楽器の演奏、ストーブ等暖房機器の種類、無断で他人を同居させたり長期不在にすることなど）

5 引っ越しについて

引っ越しと、その後の生活に必要な品をチェックします。照明器具やカーテン、布団など、引っ越し当日から必要な物についてもあらかじめ考えて、準備しておきます。

エアコンなどの取り外し、取り付けは配管・配線などが必要なため、専門業者に頼んで事前に設置してもらいます。