

厚生労働省

平成 29 年度障害者総合福祉推進事業

障害者の住まいに関する調査研究

報 告 書

平成 30 年 3 月



杉並区

はじめに

本報告書は、厚生労働省による平成 29 年度障害者総合福祉推進事業による補助金を受けて、杉並区が行った「障害者の住まいに関する調査研究」の成果を取りまとめたものです。

杉並区では、「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」(平成 19 年法律第 112 号)等に基づき、「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会」の設置や、「杉並区居住支援協議会」による官民の横断的な取組を進めるなど、「誰もが安心して住み続けられる住まい」の実現に向け取り組んでいます。

特に障害者分野においては、いわゆる「親なき後」に障害者が安心して住み続けられる住まいの確保が喫緊の課題となっています。中でも、障害者が日常生活において必要な支援を受けながら地域で暮らすことができるグループホームは、極めて重要な役割を担っています。しかし建築関連法規や消防法など、開設者が検討しなければならない課題は多く、かつ未整理の状態です。また、民間賃貸住宅も障害者の居住の場の重要な選択肢のひとつですが、障害があることを理由とした入居の拒否など、その利用が広がっていない現状があります。

今後、障害者グループホームのさらなる整備や民間賃貸住宅利用の促進など、多様な手法による障害者の住まいの確保を一層推進していくために、区内グループホーム等の整備の現状と、民間賃貸住宅利用の促進に向けた課題について調査を行い、今後の取組に資することを目的とします。

末筆になりますが、本調査にあたってアンケートやヒアリングにご協力いただいた各位に厚く御礼申し上げます。本報告書が障害者の地域居住を推進する一助になれば幸甚です。

目 次

第1章 事業目的と事業の実施内容

- 1-1. 事業目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 1-2. 事業の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 1-3. 調査内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 1-4. スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第2章 東京都23区と杉並区における障害者グループホームの現状

- 2-1. 調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2-2. 調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2-3. グループホームの課題や運営方針に関するアンケート結果・・ 11
- 2-4. 各グループホームの建物や成り立ちに関するアンケート結果・・ 17
- 2-5. 杉並区における障害者グループホームの入居者の現状・・ 28
- 2-6. 分析と考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 2-7. まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

第3章 既存の住宅を活用したグループホームの整備事例

- 3-1. 調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
- 3-2. 調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
- 3-3. 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34
- 3-4. 分析と考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
- 3-5. まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

第4章 障害者の民間賃貸住宅の利用における状況

- 4-1. 調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46
- 4-2. 調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46
- 4-3. 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
- 4-4. 分析と考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50
- 4-5. まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
- 4-6. ヒアリング調査記録・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54

第5章	障害者グループホームの開設支援事例	
5-1.	調査の目的	63
5-2.	調査の概要	63
5-3.	調査結果1：東京共同住宅協会における支援の実態と課題	63
5-4.	調査結果2：杉並区における開設支援の実態と課題	68
5-5.	分析と考察	72
5-6.	まとめ	73
第6章	今後の取組に向けた課題の整理	
6-1.	障害者の地域居住に関する課題	74
6-2.	課題の解決に向けた取組の試案	74
6-3.	今後の取り組みに向けた課題	76
第7章	障害者の地域居住推進のための方策	
7-1.	本章の位置づけ	77
7-2.	障害者グループホームを設立するための流れ	78
7-3.	既存住宅をグループホームに転用する際のフローチャート	82
7-4.	障害者の民間賃貸住宅の利用促進に向けた方策	89
資料編		95

第1章 事業目的と事業の実施内容

1-1. 事業目的

本事業は、厚生労働省平成29年度障害者総合福祉推進事業の指定課題11「障害者の住まいに関する調査研究」として、実施したものである。

障害者の住まいについては、地域で継続的に安定した暮らしを営むことができる住居が強く求められて、そのための選択肢としては、障害者グループホームや民間賃貸住宅などが挙げられる。しかし、グループホームの開設には、建築関連法規や消防法など、検討を要する課題が多く、また民間賃貸住宅の利用についても、障害があることを理由とした入居の拒否など、問題が多く報告されている。

本事業は、これらの課題を整理し、解決のための基礎的な情報を収集するため、障害者グループホーム整備の現状と、民間賃貸住宅を障害者が利用する際の課題と解決方法について、アンケート調査とヒアリング調査によって明らかにすることを目的とする。

1-2. 事業の実施体制

調査を実施するために懇談会を設け、グループホームをはじめとする障害者の住まいに関する調査研究を行った。委員構成は以下の通りとし（表1-1）、オブザーバーとして、厚生労働省障害保健福祉部障害福祉課が同席した。

表1-1 業務の実施体制

	氏名	役職
委員	大原 一興	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
	松田 雄二	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授
	藤井 里咲	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 博士課程
	橘 茂郎	公益社団法人 東京共同住宅協会 福祉事業部長
	佐藤 弘美	杉並区障害者自立生活支援センターすだち 相談支援専門員
	有坂 幹朗	杉並区 保健福祉部長
	出保 裕次	杉並区 障害者施策課長

1-3. 調査内容

以下のアンケート調査及びヒアリング調査を実施した。

(1) アンケート調査

アンケート調査では、東京都 23 区において障害者グループホームを運営する法人に対し、グループホームの開設や運営に関して、並びに個々のグループホームの状況について、調査を行った。また、杉並区においてグループホームを運営する法人に対しては、入居者の障害の程度や介助の状況などについても、追加で質問を行った。

(2) ヒアリング調査

本調査では、「調査 1：既存建物を改修したグループホームに関する調査」、「調査 2：障害者の民間賃貸住宅入居時の実態に関する調査」、「調査 3：グループホーム開設を支援する活動に関する調査」の、3 種類のヒアリング調査を行った。

「調査 1：既存建物を改修したグループホームに関する調査」では、既存建物を改修して障害者グループホームを開設したグループホーム運営事業者 4 法人に対し、土地・建物の選定理由や改修内容、改修時の課題、既存建物改修の利点などについてヒアリング調査を行った。

「調査 2：障害者の民間賃貸住宅入居時の実態に関する調査」では、精神障害者グループホームを運営し、グループホームの入居者が民間賃貸住宅に転居した実績のある運営事業者 2 法人に対し、民間賃貸住宅へ入居する際の課題やそれらの解決方法について、ヒアリング調査を行った。

「調査 3：グループホーム開設を支援する活動に関する調査」では、障害者グループホームの開設を支援する活動を行う団体に対し、支援の内容と課題についてヒアリング調査を行った。なお、今回の調査に先立ち、杉並区にて障害者グループホームの開設を支援する活動を行う団体の職員に対し、同様の内容のヒアリング調査を実施している。本報告書には、その結果も併せて記載した。

1-4. スケジュール

調査は、以下のスケジュールで実施した（表1-2）。

表1-2 調査の実施スケジュール

2017年8月24日	第1回懇談会	調査方針の決定、調査票の検討
2017年11月28日	第2回懇談会	調査結果速報、分析方針の検討
2018年3月5日	第3回懇談会	調査結果の分析、最終報告書の検討
2018年3月26日	第4回懇談会	最終報告書の検討
アンケート調査	2017年10月（杉並区内の法人対象） 2017年12月～2018年1月 （杉並区以外の東京都23区内の法人対象）	
ヒアリング調査	調査1： 2017年10月～2017年11月に実施 調査2： 2017年12月11日、12日に実施 調査3： 2017年1月19日、2018年2月15日に実施	

第2章 東京都23区と杉並区における障害者グループホームの現状

2-1. 調査の目的

本調査では、東京都23区の障害者グループホームを運営する法人が、障害者グループホーム開設時にどのような事柄を困難と考えているのか、また個々のグループホームの建物がどのような状況にあるのかについて、基礎的な情報を収集し、障害者グループホームの現状と課題を把握することを目的とする。

2-2. 調査の概要

2-2-1. 調査の目的と調査内容

本調査では、東京都23区内において障害者グループホームを運営する法人に対し、課題や運営方針、また個々のグループホームの状況について、アンケート調査を行った。質問項目は、課題や運営方針に関する事柄について（開設時の困難な点、地域や関係諸機関との関わり、今後の開設希望の有無、通過型・滞在型の位置づけ、表2-1）及び、個々のグループホームに関する事柄について（定員、家賃、延べ床面積、バリアフリーの状況、既存施設利用の有無など、表2-2）である。

なお、杉並区内においてグループホームを運営する法人に対しては、これらの質問項目に加え、入居者の障害の程度や介助の状況などについても、追加で質問を行った。

表2-1 課題や運営方針に関わる質問事項

1. グループホームを初めて開設する際の困難
(1) グループホームを初めて開設する法人にとって困難な事柄(以下の事柄について4段階で困難さを評価)
・ 制度全体の理解/他施設見学/入居者募集方法/補助金理解/事業計画概略作成/土地建物情報入手/土地・建物チェック/運営収支情報入手/職員採用研修情報/入居予定者選定方法/必要書式作成情報/指定申請書作成方法/入居手続き関係/近隣あいさつ/入居者支援体制/職員の継続的確保/職員の育成・研修/利用料や報酬請求/グループホームの安全・衛生/安定収支確保/専門的な支援や援助/休日等の支援体制確保
(2) 土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェックを誰が行うのか(以下の選択肢より選択)

<ul style="list-style-type: none"> ・外部の建築専門業者/法人の職員、建築の専門知識を持つ方/法人の職員、建築の専門知識を持たない方/その他(具体的内容) <p>(3) その他困難な事柄</p>
<p>2. グループホームと地域等との関わりの有無と重要性</p> <p>(1) グループホーム開設前後での地域等との関わりの重要性(以下の事例について、重要性を5段階で評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町会自治会等/消防・警察署等/近隣住民への説明/近隣住民への挨拶等/入居者家族/日中サービス/他法人グループホーム/行政/医療機関/相談支援事業所等
<p>3. 今後のグループホームの開設の希望と方法</p> <p>(1) さらになるグループホームの開設の希望の有無</p> <p>(2) (1) で「有り」と回答した場合の開設方法(以下の選択肢から選択)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オーナーが土地・建物を用意/オーナーが土地、法人が建物を用意/土地・建物とも法人が用意
<p>4. グループホームの位置づけとグループホーム以外の住まい</p> <p>(1) 通過型・永住型の別(以下の選択肢から選択)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通過型/滞在型/どちらとも言えない <p>(2) 一人暮らしに移行した入居者の有無</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸への移行の有無/サテライト型への移行の有無(杉並区のみ) <p>(3) 民間賃貸住宅に移行した入居者が直面した問題(以下の選択肢から選択)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家主入居制限/連帯保証人確保/家賃折り合わない/希望に合う物件がない/バリアフリーでない/立地条件不適/手間や時間/その他(具体的に)

表2-2 個々のグループホームに関する質問事項

<p>1. グループホームの規模・構造等</p> <p>質問項目：グループホーム名称、対象障害（「知的障害／身体障害／精神障害／その他」より該当するものを選択）、定員・開設年、家賃、延床面積、構造、階数、防火設備の有無（「自動火災報知器／スプリンクラー／パッケージ型自動消火設備」より該当するものを選択）、バリアフリーの状況（「玄関／トイレ／浴室・脱衣室」それぞれの車いす対応の有無）、エレベーターの有無、新築・既存改修の別、既存改修の場合の建設年・従前の用途、改修工事の有無、改修工事費用(杉並区のみ)</p>
<p>2. グループホーム開設の経緯</p> <p>(1) 開設を希望した方について(以下の選択肢から選択)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営法人/土地・建物所有者/入居者または家族/その他(具体的に) <p>(2) グループホームの開設理由(具体的に記述、杉並区のみ)</p> <p>(3) 所有の状況(以下の選択肢から選択)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地、建物ともに法人所有/土地は賃貸、建物は法人所有/建物借り上げ/その他 <p>(4) 土地・建物の見つけ方(以下の選択肢から選択)</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 法人とは関係のない土地所有者からの紹介／法人の関係者である土地所有者からの紹介／不動産会社からの紹介／行政からの紹介／競売物件／その他 <p>(5) 土地・建物を探し始めてから開設までの時間</p> <p>(6) 既存改修の場合の改修内容</p>
3. 災害への備え
<p>(1) 災害対策の有無</p> <p>(2) 行っている具体的な災害対策（以下の選択肢から選択）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急連絡先の確認／避難訓練／ハザードマップの確認／備蓄／広域避難所の周知／非常時持出用品の整理／避難確保計画の作成／その他 <p>(3) 想定している災害（以下の選択肢から選択、杉並区のみ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地震／火災／大雨洪水暴風／停電／不審者の進入／その他
4. 入居者の障害の程度や介助の状況（杉並区のみ）
<p>(1) 基本情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居年数、年齢、性別、主たる障害、障害支援区分、障害者手帳の等級、車いす使用の有無 <p>(2) 必要な介助の有無（以下の項目について、自立・半介助・全介助から選択）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋内移動、着替え、トイレ、食事、意思決定、意思伝達 <p>(3) 日中活動の種類、外部サービス利用の有無</p> <p>(4) これまでと将来の住まいについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ グループホームに入居する以前の住居、将来の一人暮らしの希望の有無

2-2-2. 調査対象

本調査の対象は、東京都 23 区内において障害者グループホームを運営する法人、ならびにそれらのグループホームとした。

調査対象の選定にあたっては、東京都福祉保健局のホームページ内の「東京都障害者サービス情報」ページより「共同生活援助（グループホーム）」「23 区全域」にて事業所検索を行った（2017 年 9 月時点）。結果、243 法人、618 カ所の事業所（グループホーム）が検索された。

調査票は、各法人に発送し、調査への協力を依頼した。依頼にあたっては、課題や運営方針に関する事柄については法人全体での回答を依頼し、個々のグループホームに関するアンケートは、運営されているグループホームごとにそれぞれ回答するよう、依頼した。

2-2-3. 調査票の回収状況

調査票は、杉並区内においてグループホームを運営する法人に対しては 2017 年 10 月 5 日に発送し、2017 年 10 月 31 日を回答期限とした。また、杉並区内を除く東京 23 区内においてグループホームを運営する法人に対しては、2017 年 12 月 20 日に発送し、2018 年 1 月 31 日を回答期限とした。

結果として、88 法人より調査票を回収し、有効回答は 85 票 (有効回答率 35.0%) であった。また、個別のグループホームについては、164 施設より調査票を回収し、有効回答は 162 票 (有効回答率 26.2%) であった (表 2-3)。

表 2-3 調査票の回収状況

	発送数	回答数	有効回答数	有効回答率
法人	243	88	85	35%
事業所 (グループホーム)	618	164	162	26%

2-2-4. 調査協力法人が対象とする障害の概要

調査協力法人について、対象としている障害の種類別の概要を以下に示す (図 2-1)。知的障害者を対象としている法人は約 50 法人で、全体の約 6 割と、もっとも多い。次に精神障害者を対象としている法人が約 20 法人と、約 2 割強を占めた。これ以外の法人では、知的障害と身体障害、知的障害と精神障害など、複数の障害種別を対象としている。

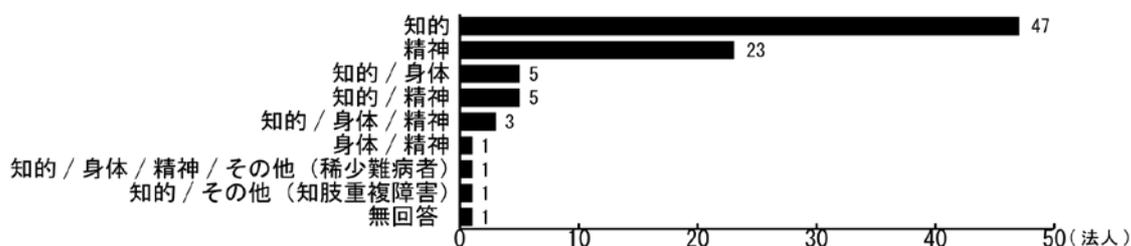


図 2-1 調査協力法人が対象とする障害の概要

2-3. グループホームの課題や運営方針に関するアンケート結果

2-3-1. グループホームを開設する際の困難な点

グループホームを初めて開設する法人にとって困難であると予想される点を22項目挙げ、それぞれについての「困難さ」を「とても困難・やや困難・どちらとも言えない・あまり困難でない・まったく困難でない」の5段階評価で聞いた。結果を以下に示す（図2-2）。

結果を「とても困難」「やや困難」と答えた法人数の多い項目順に集計、整理したところ、「土曜日・日曜日・祝日の支援体制の確保」がもっとも多く、続いて「職員の継続的な確保」「土地・建物を確保するための情報の入手」「職員の採用や研修方法についての情報の入手」「職員の育成・研修」「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」が挙げられた。

なお、「とても困難」と答えた法人数でみると、最多であった項目は「土地・建物を確保するための情報の入手」であり、以降「職員の継続的な確保」「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」と続く。

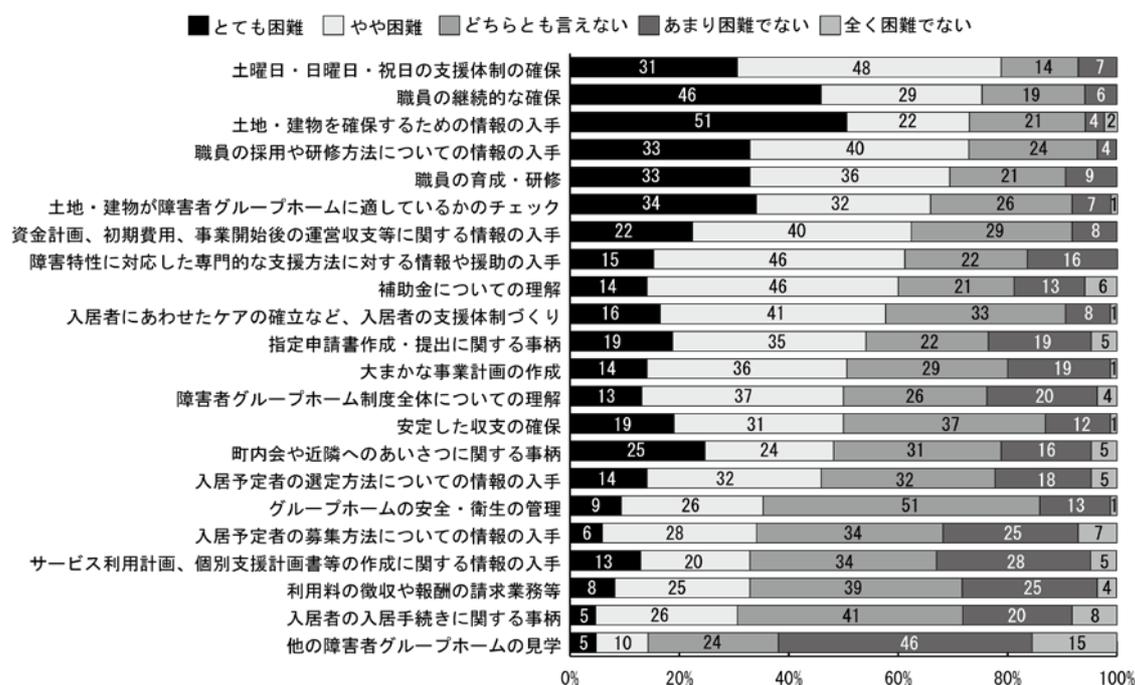


図2-2 開設時に困難と感ずる点

次に、対象とする障害が「知的障害」「精神障害」のみである法人に着目し、それぞれ集計した結果を示す（図2-3，2-4）。結果、対象とする障害が知的障害のみの法人の場合、上位5項目のうち、3番目の「土地・建物を確保するための情報の入手」以外は、「職員の採用や研修方法についての情報の入手」「職員の継続的な確保」など、職員に関する項目が挙げられている。他方で、対象とする障害が精神障害のみの法人の場合、若干の傾向の違いが見られ、「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」「土地・建物を確保するための情報の入手」など、土地・建物に関する項目が上位に見られる。

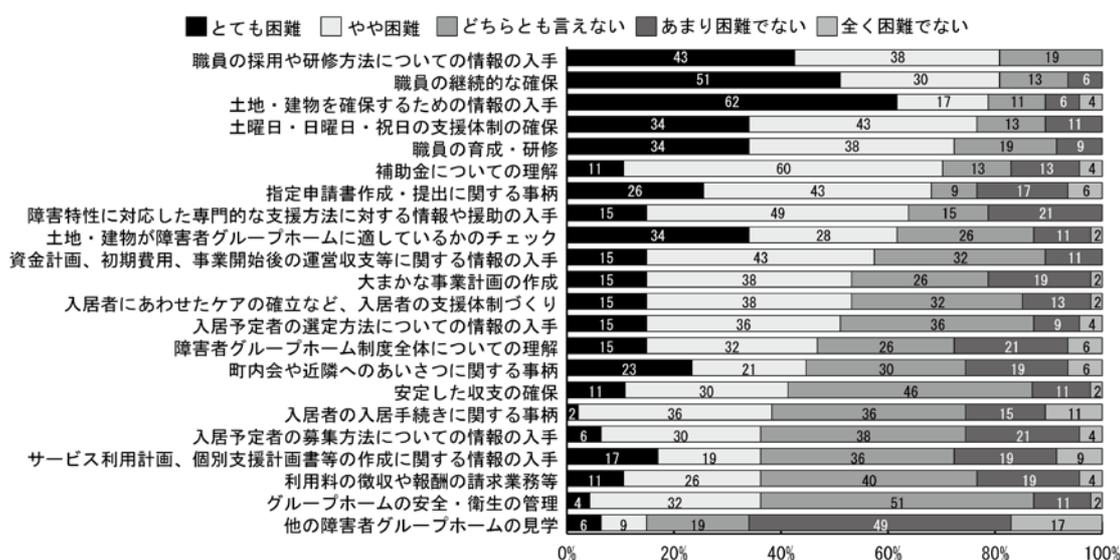


図2-3 開設時に困難と感ずる点(知的障害を対象とする法人)

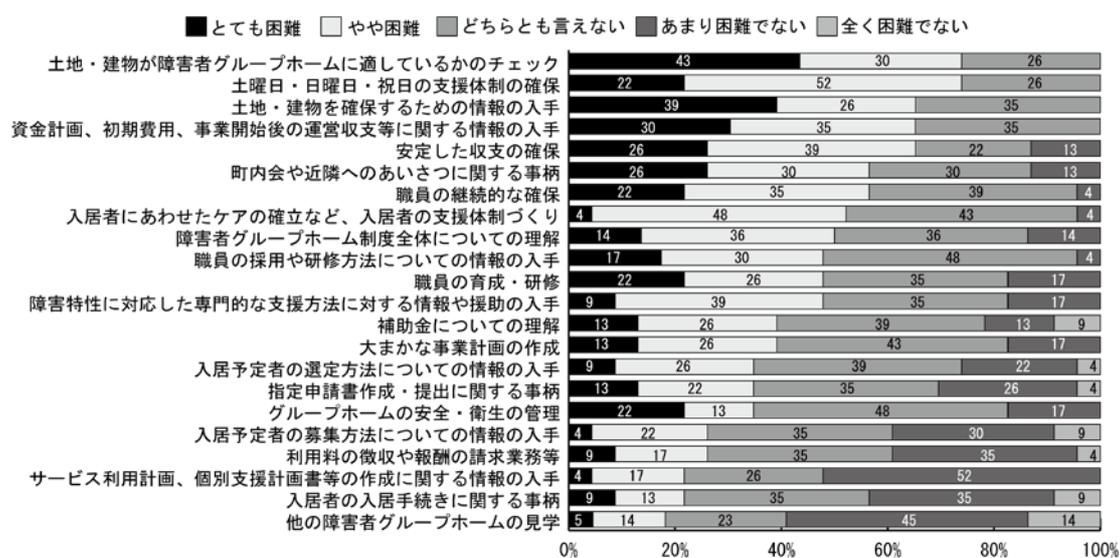


図2-4 開設時に困難と感ずる点(精神障害を対象とする法人)

「土地・建物が障害者グループホームに適しているのかのチェック」に関連して、グループホームを設立する際、各種法令上の項目（建築基準法、東京都建築安全条例、東京都建築物バリアフリー条例など）のチェックを誰が行っているかについて聞いた。結果を以下に示す（図2-5）。「外部の建築専門業者」とする法人が約50%だが、建築の専門知識を持たない法人職員が行っている法人も約25%存在する。また、「その他の困難な事柄」については、自由記述で制度や地域との関係、入居者、職員等についての意見が示された（表2-4）。

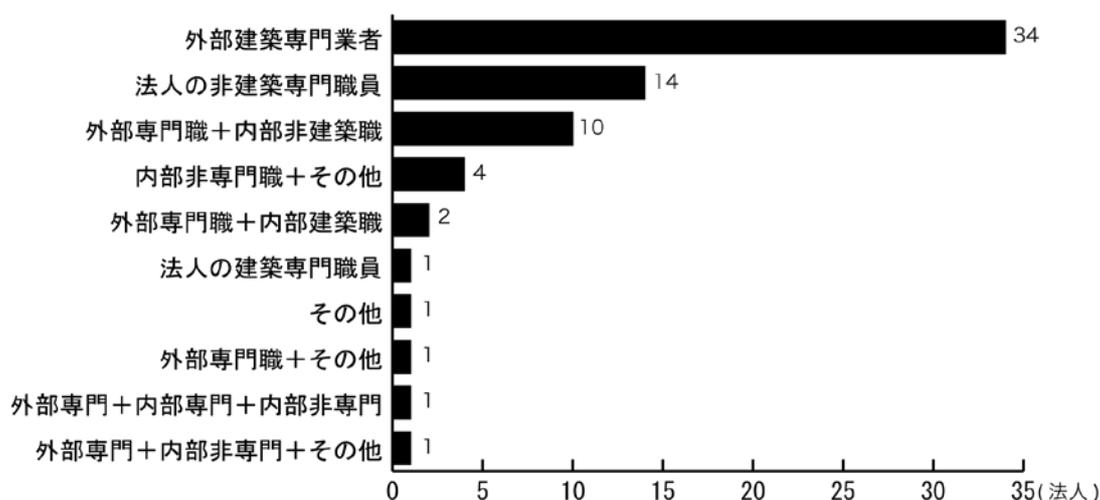


図2-5 法令上のチェックを誰が行っているか

表2-4 「その他困難な事柄」における自由記述

消防法
都道府県によって総務省の通達と条例との違いが大きい/自動火災報知器の設置など、建物設備についての厳しい要件、義務付け/様々な法令の規制で契約ができない上、膨大な改装費が必要になる/スプリンクラー・バリアフリーや窓先空地の確保
用途変更・確認申請
住居から寄宿舍に変更する場合、建物の用途変更に伴う全面改築が求められる/私道に面した敷地は寄宿舍に不適と、確認申請時に却下される/建築基準法上の主要用途を「寄宿舍」にしたため、土地の購入に年数と金額がかかった/重度化・高齢化した利用者のために、階段にリフトをつけようとしたが、建築確認が取れていない建物だったため設置できなかった
地域住民の理解
近隣地域の障害者施設に対する理解不足（特に精神障害者）/小学校の通学路になっている場合不安を持つ住民がいる/各種法令上問題がなくても、地域への説明会を何度も行い、建築に反対する人たちの理解が必要となる
土地・建物の情報取得
好条件物件の情報入手/都心部は地価・家賃が高いが利用者の希望賃料は安い/各種法令に合致した物件がほとんどない/自治体の情報があればもっと大きな施設を建てられた/グループホー

ムとして貸してもらえない物件があまりない/100㎡以下の物件で5LDKを探すのは難しい/障害者が入居することに理解のあるオーナーが少ない
賃料等金銭面の困難
地価, 賃料が高い/資金調達
入居者関連
利用者のコミュニケーションと支援員との信頼関係/入居者の自由度と支援の許容範囲/ルールを守らない人に対してどこまで注意を促してゆくか/居住者への営業活動/通過型グループホームであるため、卒業後(退居後)の行き先(居住など)の確保が難しい
職員の確保
職員の確保と教育(特に夜勤・女性)/宿直者の確保
バリアフリー
精神障害者に必要のないバリアフリー基準に合わせなければならない場合がある
補助金
制度が複雑であり、行政の担当者が事務に精通できず問い合わせから回答までに担当の時間を要している。また回答までに不明確な点や誤りがあり、後日修正されることもある。
その他
記録などの事務作業にかかる時間が多い/入居前の時点で、経営上区分2の人をお願いしたが、審査後には区分が下がった人がいた。

2-3-2. グループホームと地域との関わり

「グループホームと地域等との関わりの有無と重要性」について、「とても重要」または「やや重要」と答えた割合が高い項目ごとに並べた(図2-6)。結果、「他法人のグループホームとの関わり」以外の項目全てにおいて、「とても重要」「やや重要」の合計が60%を超え、特に「入居者の利用する日中サービスとの関わり」「行政との連携」「入居者のご家族との関わり」「近隣住民との日常的な関わり(あいさつなど)」については、「とても重要」「やや重要」の合計の割合が90%を超えている。

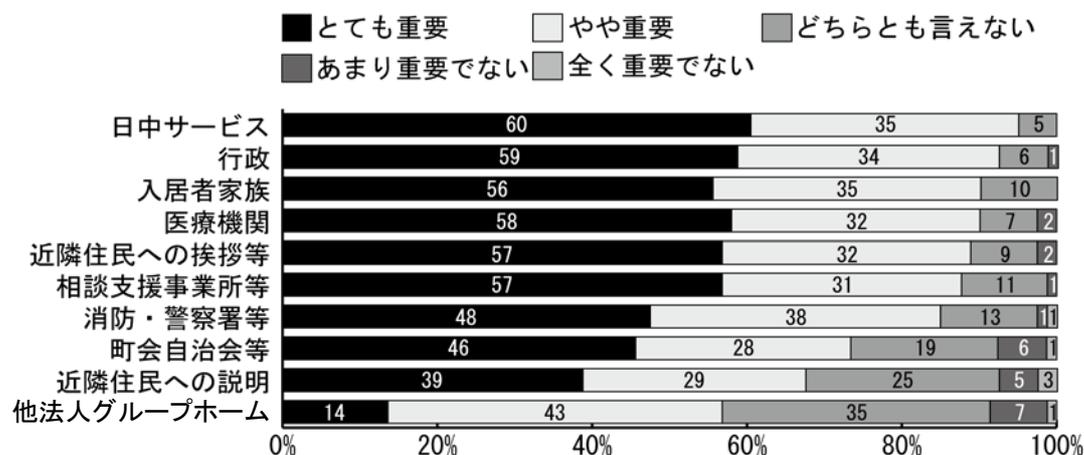


図2-6 グループホーム開設前後での地域等との関わりの重要性

2-3-3. 今後のグループホームの開設希望と方法

今後のさらなるグループホームの開設希望の有無について、回答を得た計 70 法人のうち、「有る」と答えた法人が 42 法人、「無し」と答えた法人が 22 法人、無回答が 8 法人であった。また「有る」と答えた法人の中に対し、今後どのような方法で開設したいか聞いた結果を示す（図 2-7）。半数以上の法人が、オーナーが用意した土地・建物を賃借する形式でのグループホーム開設を望んでいる。

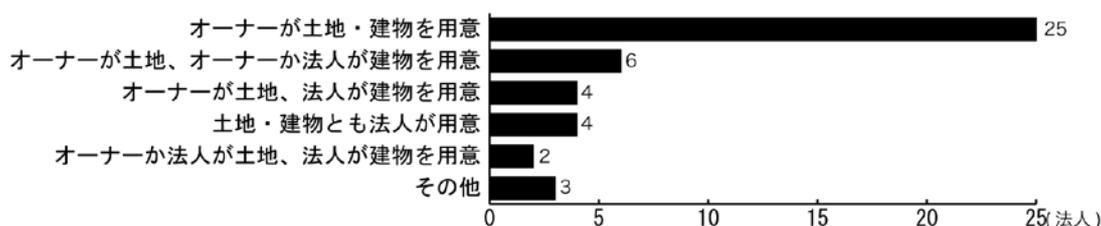


図 2-7 今後どのような方法でグループホームを開設したいか

2-3-4. グループホームの位置づけとグループホーム以外の住まい

グループホームの位置づけについて、「通過型」（概ね 3 年程度で一人暮らしなどへ移行する形式）か、あるいは「滞在型」か、どちらと考えるかについて聞いた。結果、無回答であった 5 法人を除き、「通過型」とする法人が 20 法人、「滞在型」とする法人が 48 法人、「どちらとも言えない」とする法人が 12 法人であった。

また、法人が運営するグループホームの入居者の中で、現在民間賃貸住宅（アパート）などで一人暮らしをしている入居者の有無について聞いたところ、「いる」と答えた法人が 33 法人、「いない」と答えた法人が 48 法人、無回答が 5 法人であった。

加えて、グループホームの入居者で、現在民間賃貸住宅などで一人暮らしをしている方が「いる」と答えた法人の中で、民間賃貸で問題となっていることについて聞いた。以下に結果を示す（図 2-8）。結果、24 法人と全体の約 7 割の法人で、「連帯保証人の確保が難しい」との課題が示された。続いて、「家主が入居制限をしている」「手間や時間がかかる」などの事柄が指摘された。

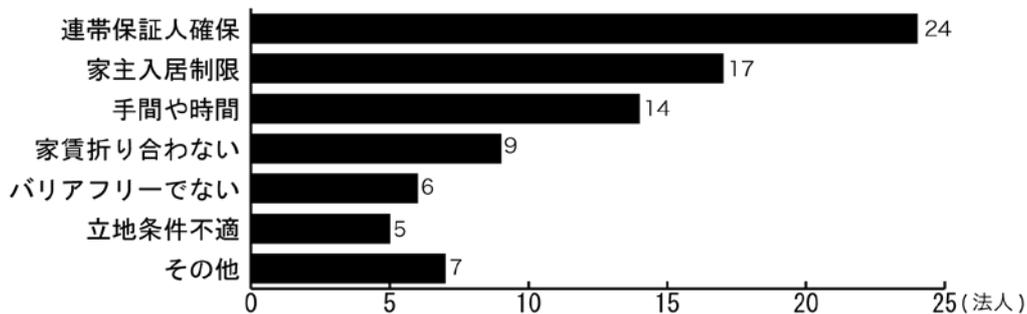


図2-8 民間賃貸などで一人暮らしに移行する際の問題点

「その他」における自由記述では、不動産会社や不動産オーナーの精神障害への偏見による困難が多く指摘され、「精神障害について話した段階で入居が困難になるケースは少なくない」「家主へ説明する機会すらない」など、極めて高い障壁が存在していることが示された。加えて、民間賃貸住宅に移行するためには基本的な生活力や金銭管理能力を身につける必要があるが、そのための支援体制が整わないと移行が困難であるなど、サポート体制に関する指摘がされている（表2-5）。

表2-5 民間賃貸に移行した際の問題点（自由記述より）

不動産会社・オーナー
精神障害のある方に対して、オーナーの偏見が多く紹介してもらえないことが多い/紹介してもらえる物件が少なく、ご本人が選ぶことができないことがある/不動産会社の窓口段階で断られるため、家主へ説明をする機会すらない/生活保護で家賃が保証されても、精神障害（特に統合失調症）を理由に断られる
サポート体制
病気、入院になった時の対応がとても困難/滞在型であるが、一人で暮らしたいとの希望を持っている方がおり、サテライトの設立、一人暮らしのサポート体制などを検討している/身体障害軽度との情報を受け入れた方の身体能力低下により、ホームの構造上生活が困難になっている/身体障害者施設が少ない事で移行が困難/通所施設との連携が難しい/訪問介護ヘルパーと事業所の確保/民間賃貸へ移行するまでに、訓練等でその方の特徴、特性をまず把握し、福祉サービスと繋げる必要がある/金銭管理のできる支援体制が必要
行政
縦割り行政により情報入手困難

2-4. 各グループホームの建物や成り立ちに関するアンケート結果

2-4-1. 調査対象のグループホームの対象とする障害

本調査では、164 施設のグループホームより、調査票を回収した（有効回答数 162）。まず、これらのグループホームが対象とする障害の種別について、集計結果を示す（図 2-9）。知的障害を対象とするグループホームが 97 施設と全体の約 6 割を占め、続いて精神障害を対象とするグループホームが 35 施設と、約 2 割を占めている。これら以外のは、知的障害と精神障害、知的障害と身体障害など、複数の障害を対象とするものであり、身体障害のみを対象とする施設は 1 施設であった。

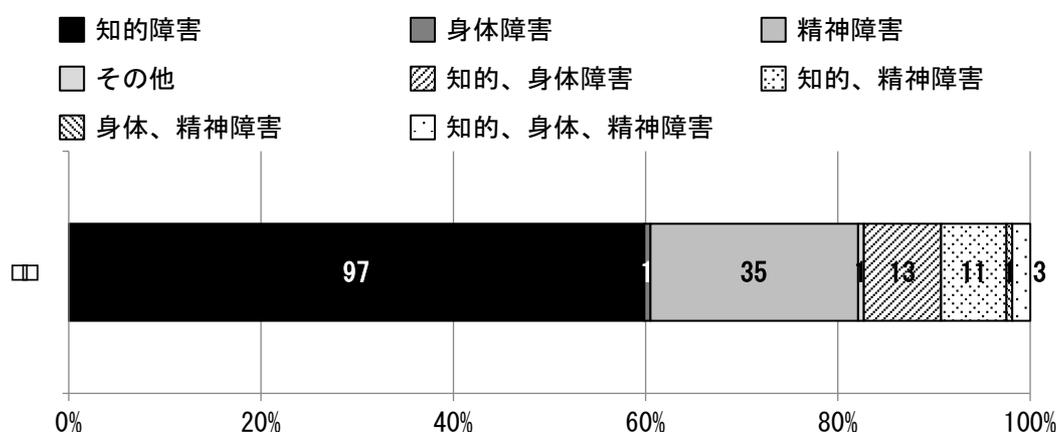


図 2-9 調査対象のグループホームの対象とする障害

2-4-2. グループホームの定員・開設年・構造・規模

グループホームの定員を以下に示す（図 2-10）。定員は 4 名から 7 名に集中し、これらの定員のグループホームは 99 施設と、全体の約 6 割を占める。他方で、定員 27 名と大型のグループホームも存在するが、この場合は 5 ユニットに加え 2 つのサテライト型グループホームを含んだ人数となっている。

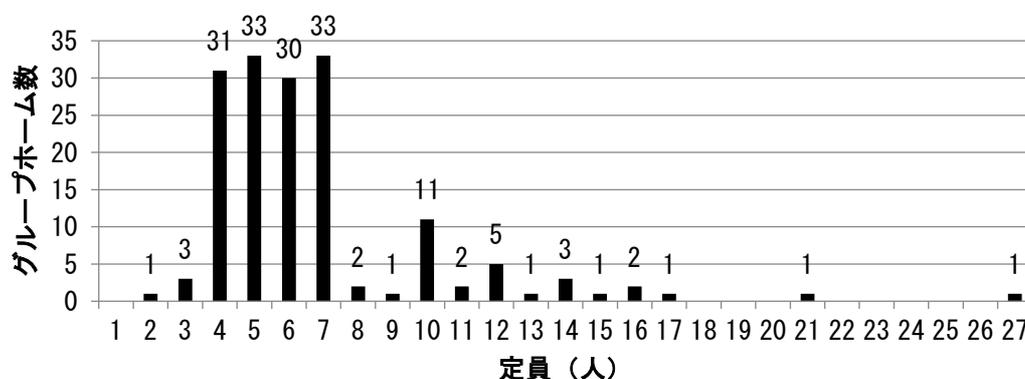


図 2-10 グループホームの定員

グループホームの開設年について、以下に示す（図2-11）。2006年の障害者自立支援法（現障害者総合支援法）の成立以前に開設されたグループホームも多く見られるが、その75%（122施設）が2006年以降に開設されている。

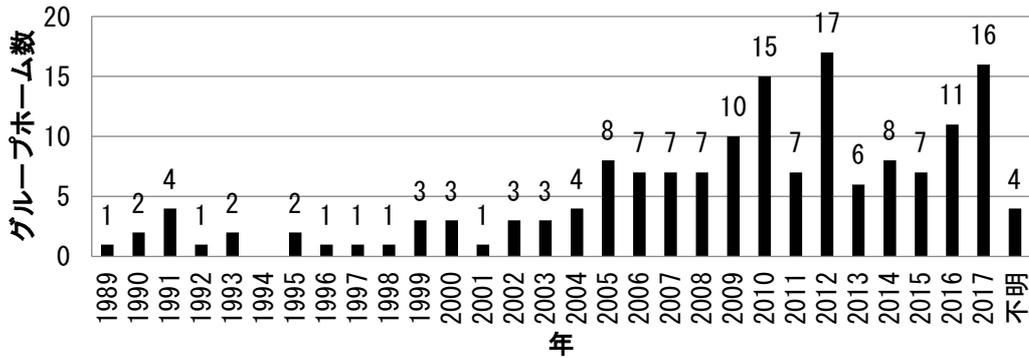


図2-11 グループホームの開設年

グループホームの構造については、約半数が木造で、残りは鉄骨造、鉄筋コンクリート造等である（図2-12）。また、開設年と構造をクロス集計した結果を示す（図2-13）。年によってばらつきはあるが、基本的にどの年代においても木造建築が主流となっている。

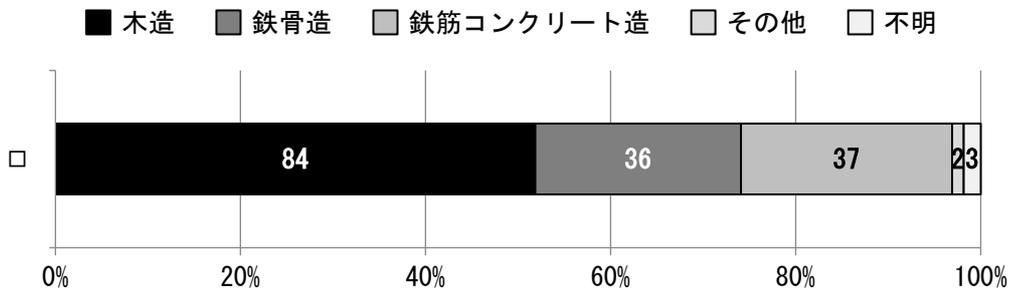


図2-12 グループホームの構造

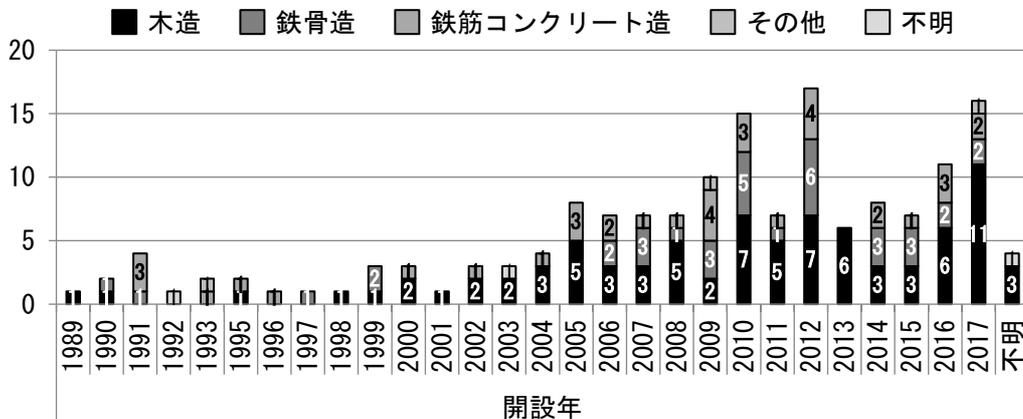


図2-13 グループホームの開設年と構造のクロス集計結果

また、グループホームの規模と定員について、クロス集計した結果を示す（図2-14）。規模的には、延床面積 100 m²から 140 m²までのグループホームが 56 施設と全体の約 35%を占めている。定員をみると、これらのグループホームは 6 名以下であり、図2-10で示したグループホームの標準的な定員（4～7名）の多くが、この範囲の面積で建設されていることがわかる。

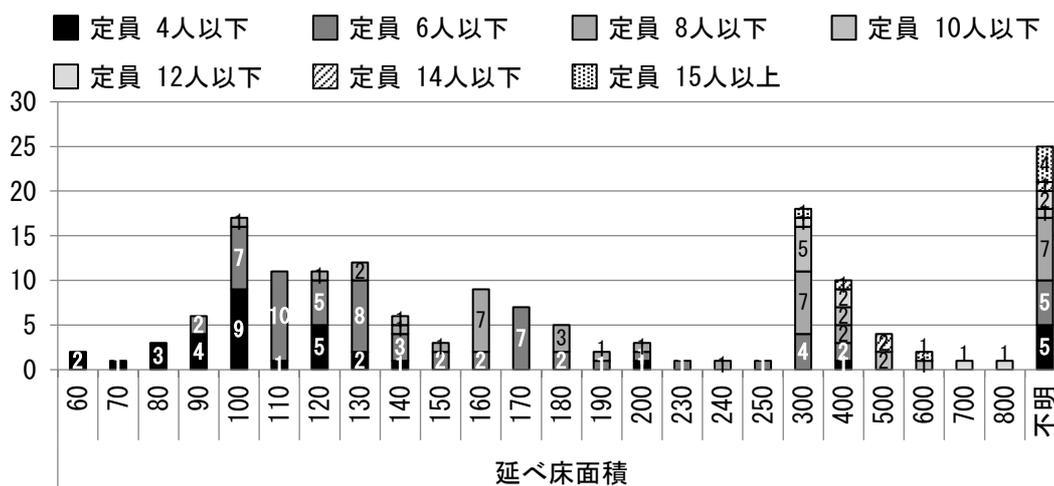


図2-14 グループホームの規模と定員のクロス集計結果

2-4-3. グループホームの家賃の状況

グループホームの家賃を示す（図2-15）。5,000円以下から90,000円以上と、幅広く分布しているが、多くは30,000円から55,000円の間となっている。家賃設定の理由の一つとして、東京都23区的生活保護における単身者の住宅扶助上限額が53,700円であることが挙げられる。

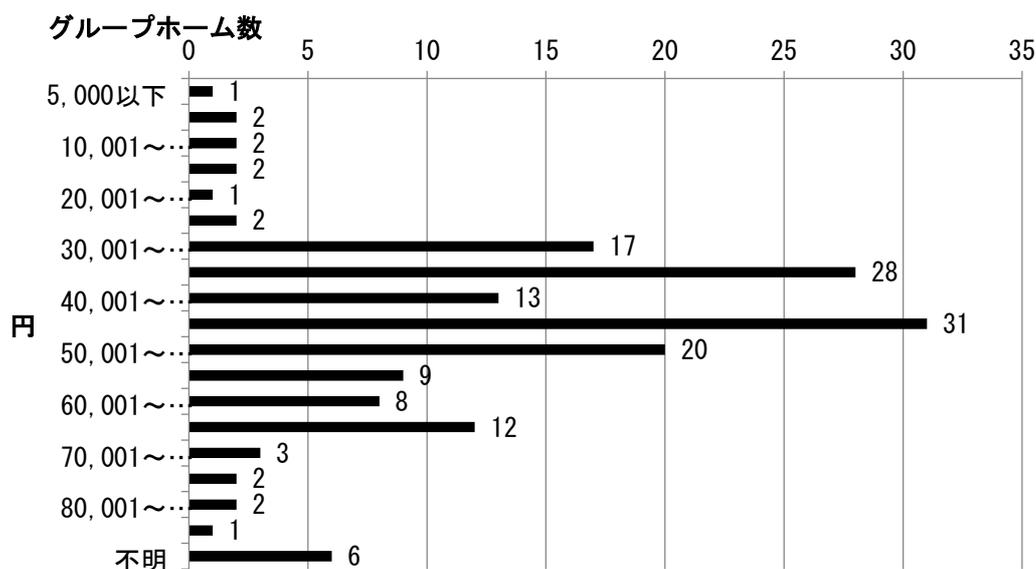


図2-15 グループホームの家賃

2-4-4. グループホームの設置されている建物の形態

グループホームとして用いられている建物の階数と、全体がグループホームかあるいは他の用途の建物との複合かについて、クロス集計を行った(図2-16)。結果、1~2階建ての建物では、85%以上が独立のグループホームとして使用されていること、3階建ての建物では約半数が独立のグループホームで残りの半数が他用途と複合していること、4階建て以上になるとほとんどの建物が複合して利用されていることがわかる。

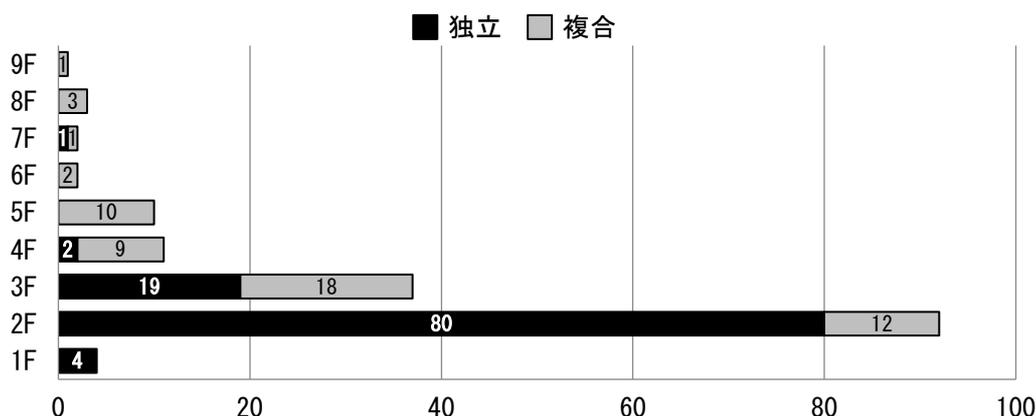


図2-16 グループホームの階数と使用の形態

2-4-5. グループホームの設置されている建物の形態

グループホームは新築か、あるいは既存建物の改修かについて、集計結果を示す(図2-17)。改修の場合は、もとの建物の建設年についても集計し、図中に示した。結果、過半のグループホームが既存建物を改修してつくられていること、また改修建物の場合、既存建物の建設年は2000年以前のものが51件と、全体の約31%を占めることが示された。

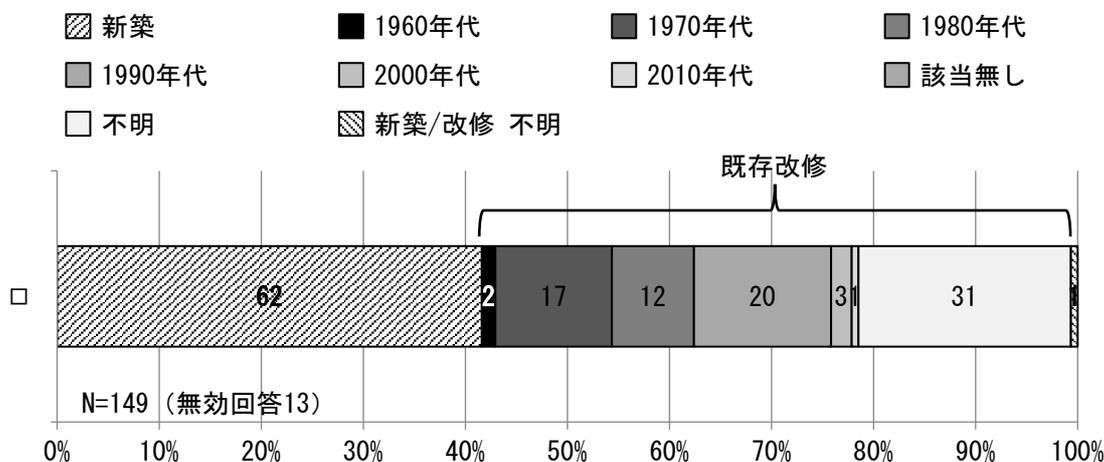


図2-17 新築/改修の別と改修の場合の建物の建設年

既存改修のグループホームについて、建物の建設年ごとに従前の用途を示す（図 2-18）。また、その他の項目において確認された従前の用途を別途記す（表 2-6）。どの年代においても、住宅からの転用が多く見られる。

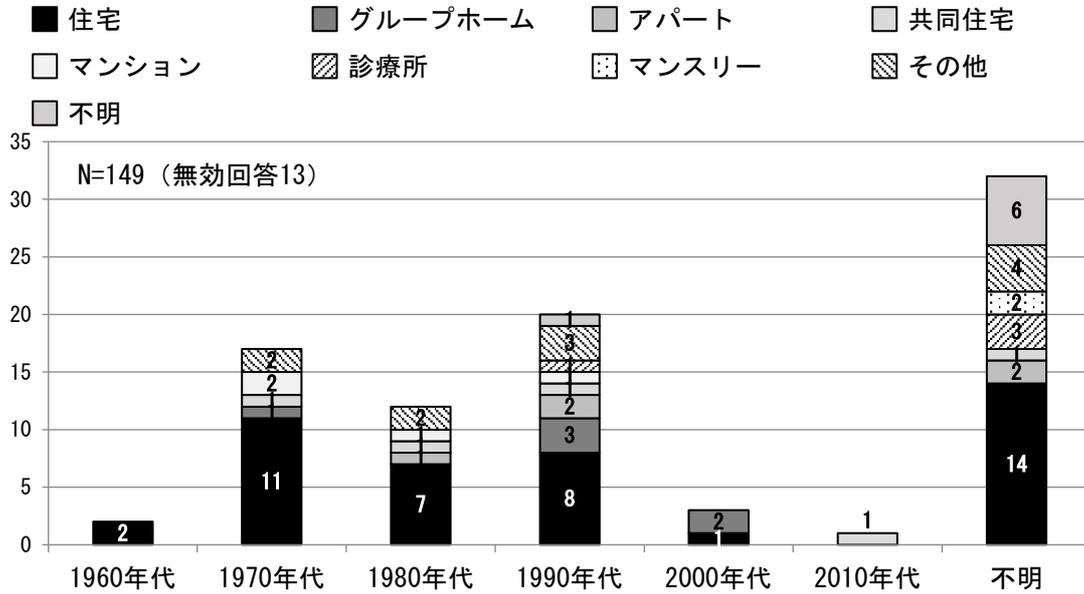


図 2-18 既存改修のグループホームの建物の建設年と従前の用途

表 2-6 既存改修のグループホームの従前の用途

既存改修のグループホームの従前の用途（その他の項目一覧）
住宅+アパート/住宅+貸家/住宅+事務所/アパート+オフィス/事務所/寄宿舍/社員寮/デイサービス/ビジネスホテル/出張所/製パン工場/コンビニ/相撲部屋

建物の建設年と改修の有無について、クロス集計を行った（図 2-19）。「不明」とする建物をもっとも多いが、それ以外の傾向としては、1970 年代の建物では改修を行っている建物が約 75%と過半であり、1990 年代になると約半数が改修を行っている。

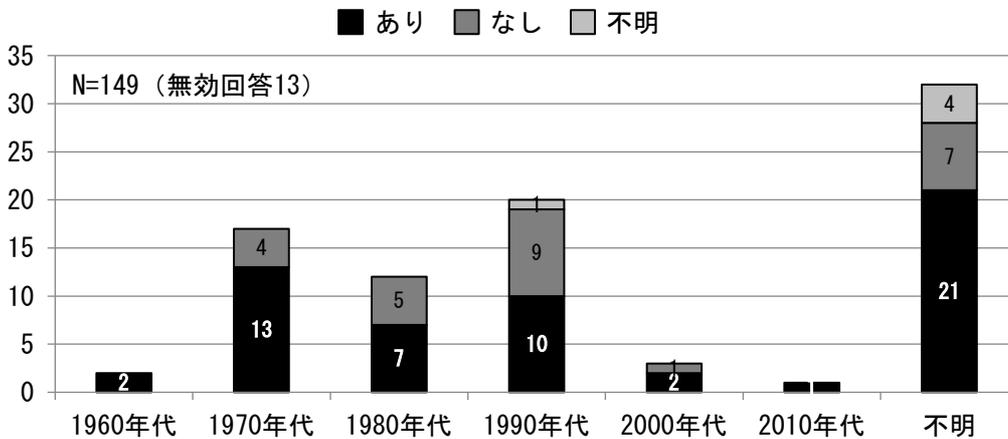


図 2-19 建物の建設年と改修の有無に関するクロス集計

2-4-6. 防火設備等の状況

防火設備等の設置について、自動火災報知器、スプリンクラー、パッケージ型自動消火設備の設置の有無についての結果を示す(図2-20)。もっとも多い回答は「自動火災報知器のみ」であり、104施設と全体の約65%である。スプリンクラー設備については、44施設(約27%)の施設で設置済である。

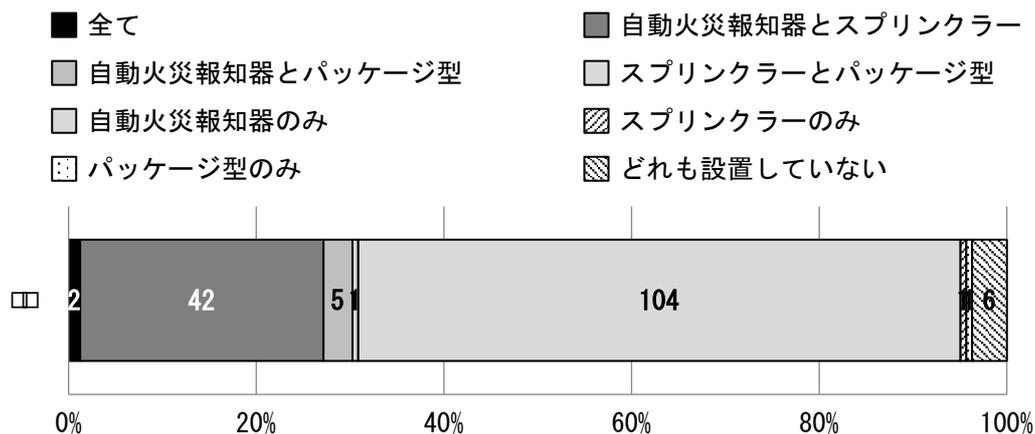


図2-20 防火設備等の設置状況

2-4-7. バリアフリーの状況

バリアフリーの状況について、まず「車いす利用者が自由にアクセスできる玄関」「車いす利用者が利用できるトイレ」「車いす利用者が入浴できる浴室・脱衣室」の設置の有無に関して聞いた(図2-21)。結果として、すべての要素に「無い」と答えた施設が111施設(68.5%)であり、グループホームにバリアフリーを求めることが難しい状況であることがわかる。

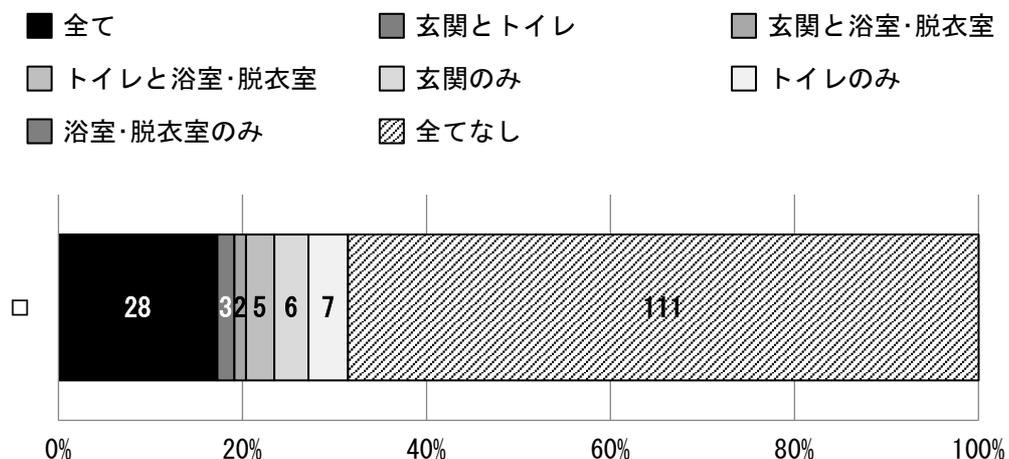


図2-21 バリアフリーの状況

次いで、エレベーターの設置の有無について聞いた結果（図 2-22）、設置していると答えた施設が 49 施設で、全体の約 3 割となった。更に、新築・既存改修の別、また建物の階数によるエレベーターの設置傾向を把握するため、各項目とのクロス集計を行った（図 2-23, 図 2-24）。既存改修型のグループホームにおいてはエレベーターの設置が認められたのは 2 割に満たないが、新築の場合、約半数が設置している。建物階数との傾向については、1～2 階建ての建物においては約 9 割が設置していないが、3 階以上の建物になると約半数、6 階以上のものは全ての施設において設置が見られた。

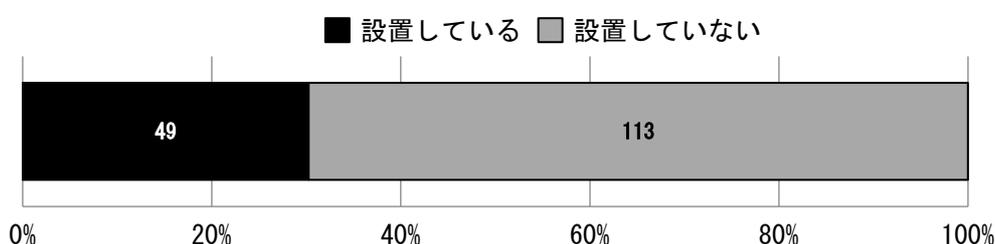


図 2-22 エレベーター設置の状況

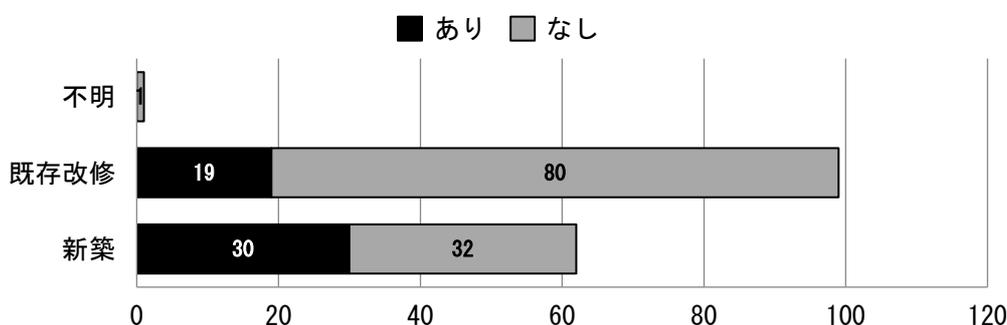


図 2-23 エレベーター設置状況と開設形態（新築/既存改修）

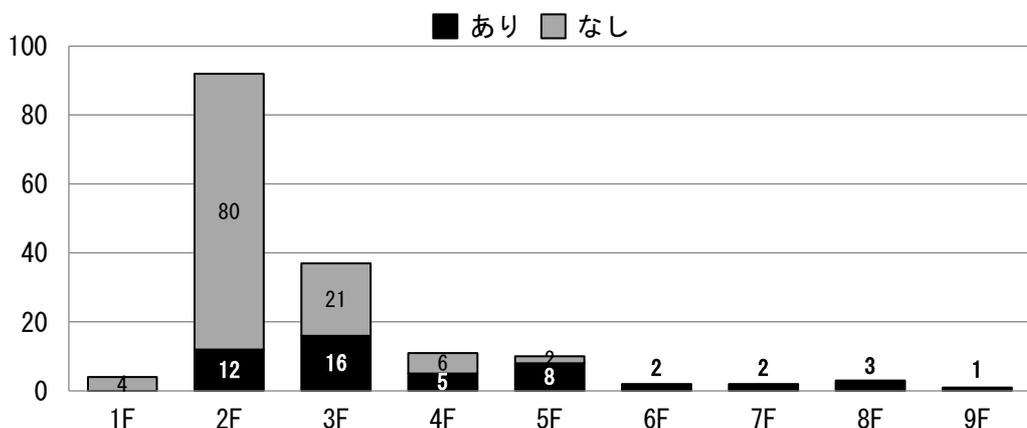


図 2-24 エレベーター設置状況と建物階数

2-4-8. グループホームの開設希望者

グループホームの開設に関する事柄として、まずグループホームの開設希望者についての調査結果を示す(図2-25)。「運営法人」との回答が81施設を占め、次に「複数理由」「土地・建物所有者」「入居者または家族」と続く。

「その他」とした場合に、具体的に誰が希望したのか、自由記述の回答結果からは(表2-7)、行政や「父母の会」「親の会」などに加え、「他のNPO法人からの譲渡」などが見られた。

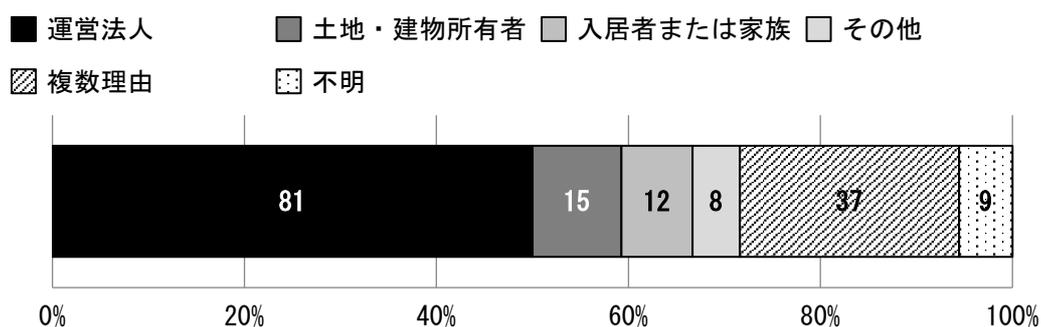


図2-25 グループホームの開設希望者

表2-7 グループホームの開設希望者「その他」の内容

開設を希望した方 その他の項目
福祉行政施策による/肢体不自由児父母の会地域生活部会/作業所職員/行政/前に勤めていた法人からの独立/現理事長及び前理事長/法人の母体であった「親の会」/複数事業を一体的に運営するよう、プロポーザルの時点で行政から事業種別の指定があった/作業所に通う人たちがグループホームが必要だと思われる人が増えたため/他のNPO法人が運営していたグループホームを譲渡された/工務店からの紹介

2-4-9. グループホームの土地・建物の所有の状況

土地・建物の所有の形態については(図2-26)、土地・建物を所有せず賃借している施設が106施設(65.4%)と最も多く、土地・建物を持たず、運営に負担をかけない方式が、多く選ばれていることがわかる。

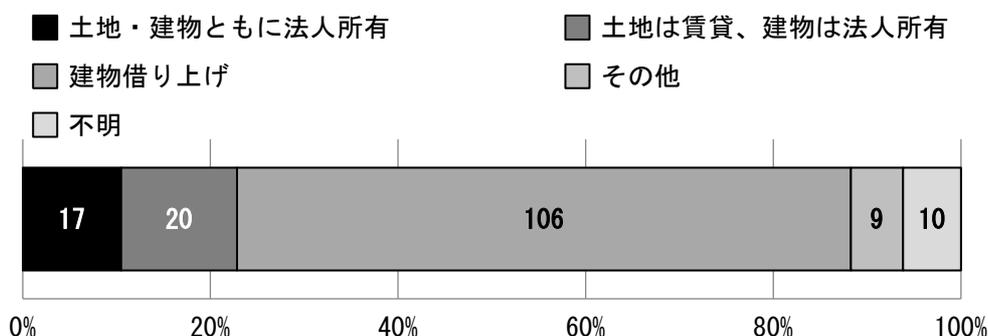


図2-26 土地・建物の所有の状況

土地・建物を探し始めてから開設に至るまでの期間と、土地・建物の所有の状況について、クロス集計を行った（図2-27）。建物借上げがどの期間においても大半を占めるが、1年～2年で開設に至ったグループホームの特徴として、土地・建物ともに法人所有、土地は賃貸、建物は法人所有のものが合わせて23施設と、全体の同タイプの6割以上を占めることが挙げられる。

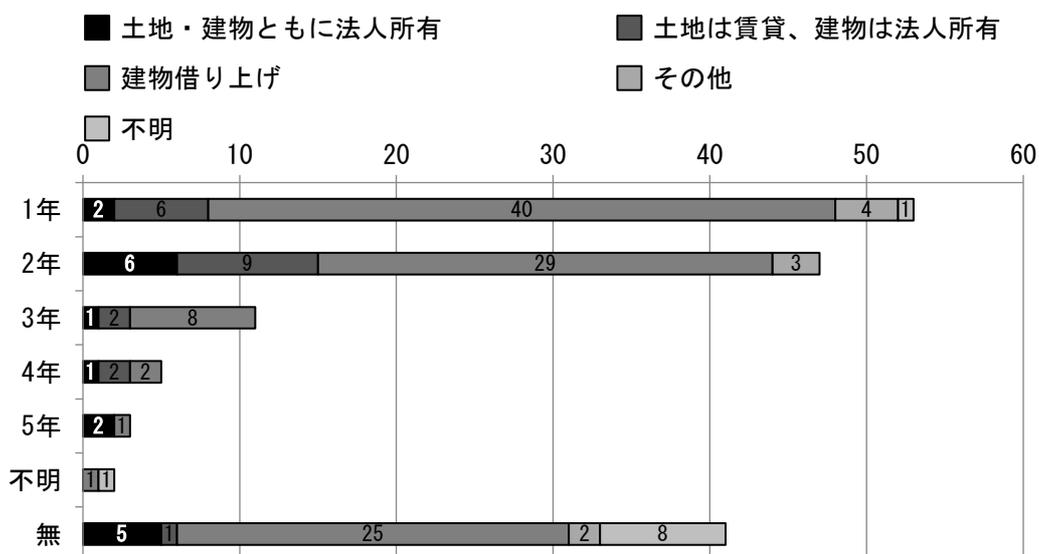


図2-27 開設までに要した期間と土地・建物の所有の状況

2-4-10. グループホームの土地・建物の見つけ方

グループホーム開設の際、どのように土地・建物を見つけたのかについて、「不動産会社からの紹介」が51施設と最も多いが、「運営法人の関係者である所有者からの紹介」も50施設と、次いで多い（図2-28）。

また、「その他」とした回答の具体的な内容を見ると（表2-8）、「運営法人自ら見つけた」「自力で探す」など、一般的な不動産会社の紹介ルートではなく、法人自らの努力によって土地・建物を見つけている状況がわかる。

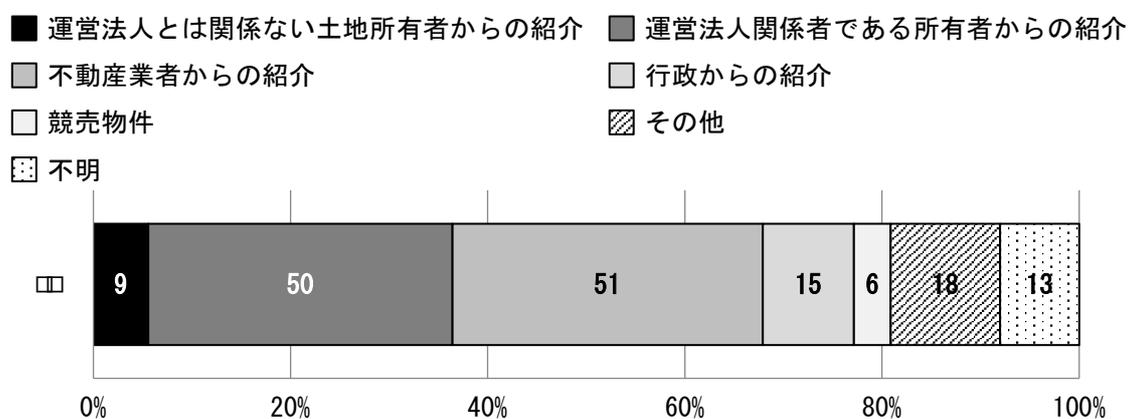


図2-28 土地・建物の紹介元

表 2-8 土地・建物の紹介元（「その他」自由記述内容）

土地・建物の紹介 その他の項目
運営法人自ら見つけた/自力で探す/運営法人の理事長所有の建物/同業者からの紹介/法人理事の知り合いからの情報/工務店からの紹介/オーナーの自宅を借り上げ/運営法人と知り合いの方が転居することになり空き家になる情報を得て、借り上げ/賃借している法人事務所のオーナー/前の法人が借りていた物件の紹介/友人/友人からの土地の提供/区の公募事業/以前より同じ建物の2, 3階で作業所を運営しており、所有者の理解を得て、グループホームを設立/交渉し借り上げ/土地建物所有者の居住地/解散したNPO法人からの紹介

土地・建物を探し始めてから開設に至るまでの期間と土地・建物の紹介元に関するクロス集計を行った（図 2-29）。1年～2年で開設に至ったグループホームの特徴として、運営法人関係者である所有者からの紹介が71施設あり、全体の同タイプの65%以上を占める。また、無回答を除外すると、運営法人とは関係ない土地所有者からの紹介においては、その全てが1年～2年の間に開設できていることが分かる。

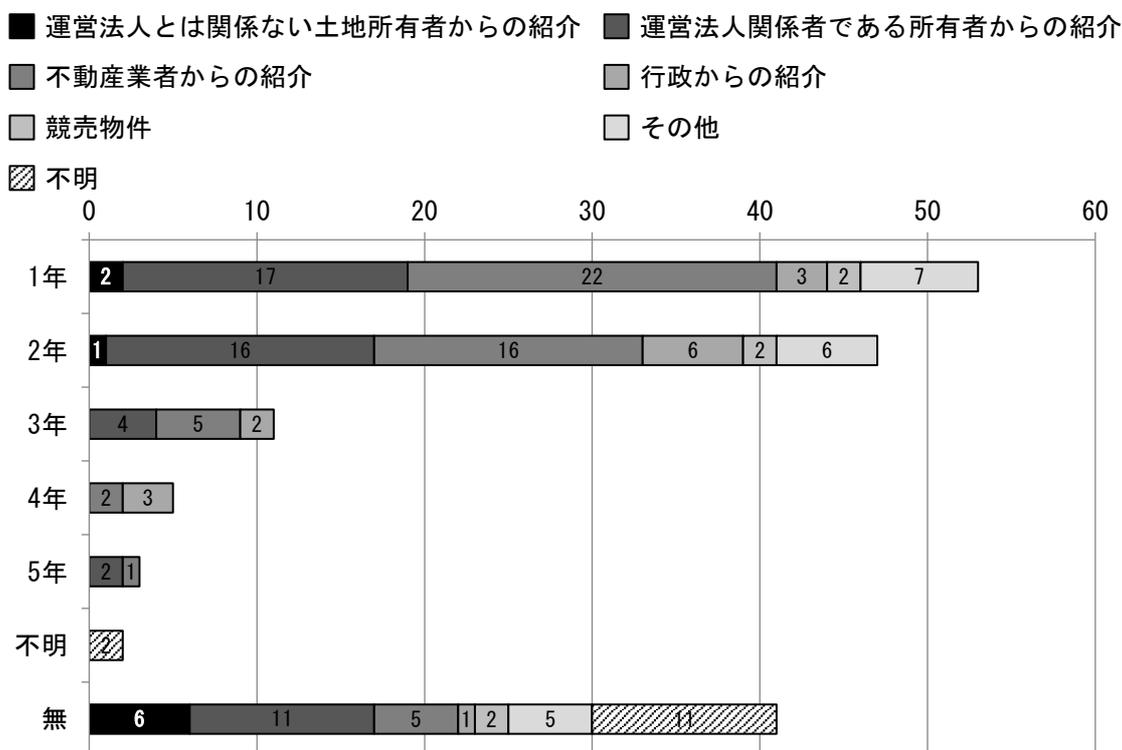


図 2-29 開設までに要した期間と土地・建物の紹介元

2-4-11. 災害に対する備えについて

グループホームにおける災害に対する備えについて、なんらかの対策の有無を聞いたところ、「行っている」と答えた施設が 149 施設と、約 9 割を超え、災害対策に対する強い関心が示された（図 2-30）。内容については、「連絡先の確認」「避難訓練」「備蓄」「広域避難場所の周知」などが多く行われている（図 2-31）。

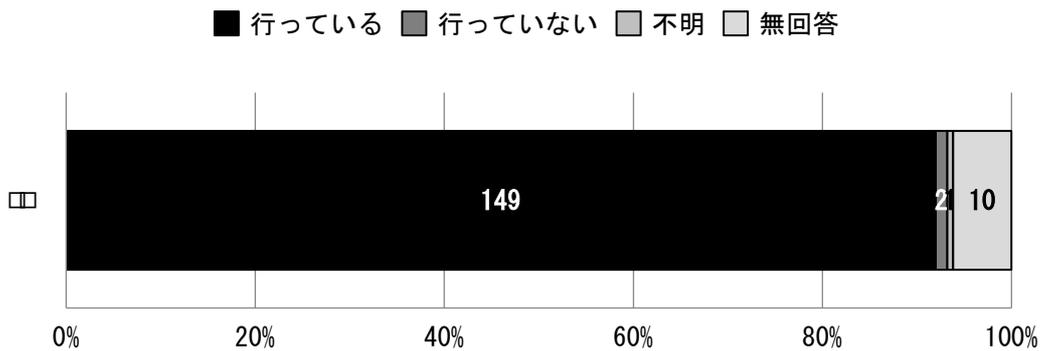


図 2-30 グループホームにおける災害対策の実施の有無

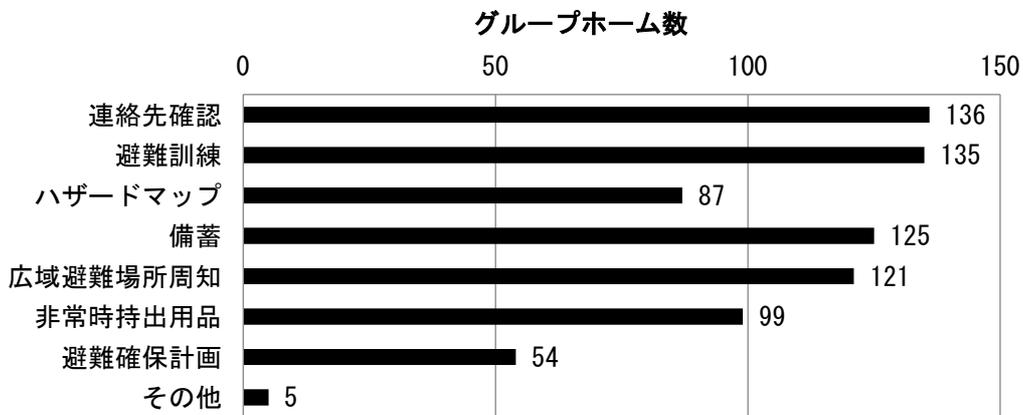


図 2-31 行われている災害対策の内容

2-5. 杉並区における障害者グループホームの入居者の現状

2-5-1. 入居者の状況

杉並区内においてグループホームを運営する法人に対して、入居者の障害の程度や介助の状況などについても、追加で質問を行った。

入居者の年齢・性別の分布を以下に示す(図2-32)。21歳から76歳まで幅広く分布しているが、40歳～49歳の入居者が51名で最も多い。

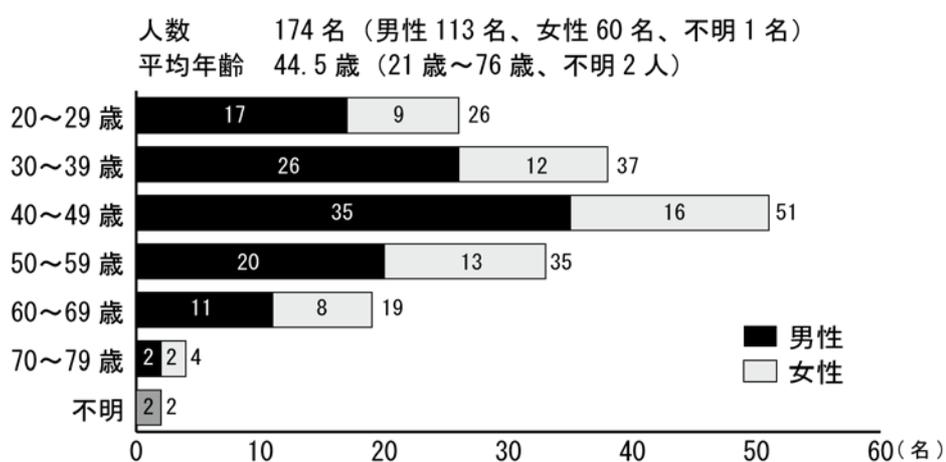


図2-32 入居者の年齢・性別

2-5-2. 入居者の状況

入居者の障害種別と障害支援区分の調査結果を以下に示す(図2-33)。障害種別では知的障害が111名と最も多く、全体の約60%を占めた。精神障害は約27%を占め、知的障害と精神障害で全体の約90%を占めている。

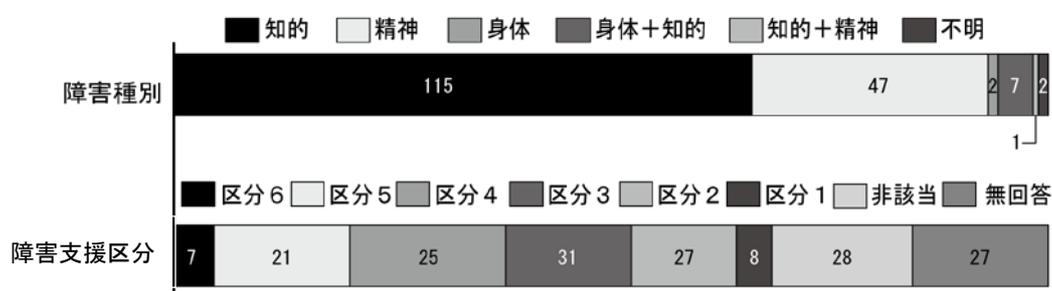


図2-33 障害種別と障害支援区分

2-5-3. 介護支援の状況

入居者が日常活動で介助を必要としている項目について調査を行った（図2-34）。「食事」・「屋内移動」・「トイレ」・「着替え」は自力と答えた割合が約80%であるのに対して、意思決定・意思伝達については自力と答えた割合が約50%と、コミュニケーションに支援を要するものが多い。

続いて、各グループホームで行なわれている介護支援の状況に関する調査結果を示す（図2-35）。日中活動は、「就労継続支援B型」が62名で最も多く、次に「生活介護」の44名、「一般就労」の36名が続く。

外部サービスの利用状況では、訪問診療など医療系サービスが約3割を占めた。「その他民間有料サービス」を利用していると答えた53名のうち、約6割は移動支援を利用している。

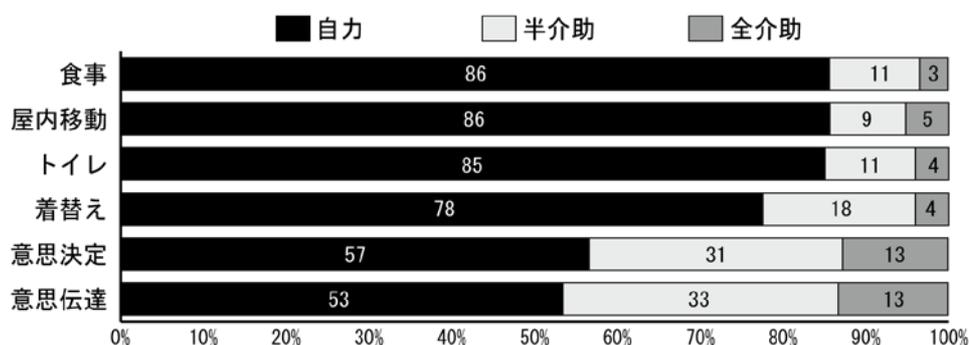


図2-34 介助を必要とする入居者の割合

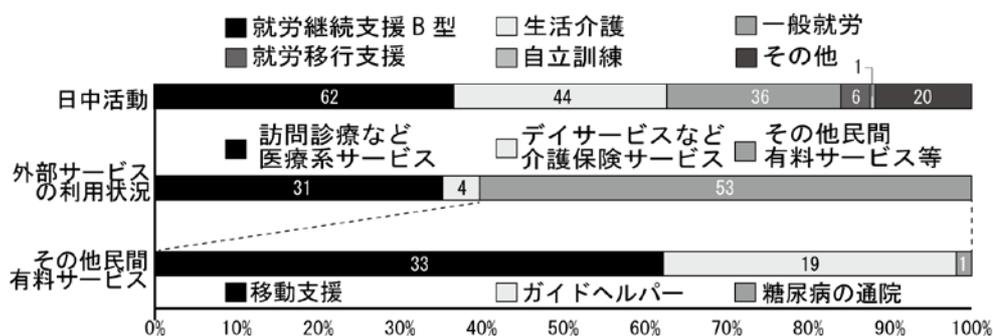


図2-35 介護支援の状況

2-5-4. グループホームに入居する以前の住居

グループホームに入居する以前の住居についての調査結果を以下に示す（図2-36）。「自宅（家族と同居）」と答えた割合は全体の約4割を占め、「自宅（一人暮らし）」と答えた10名と合わせると自宅から入居へ移行した者は全体の約5割を占める。また、「病院」「他のグループホーム」「入所施設」「通勤寮」など、他の施設からの入居は74名と、全体の約42%を占める。

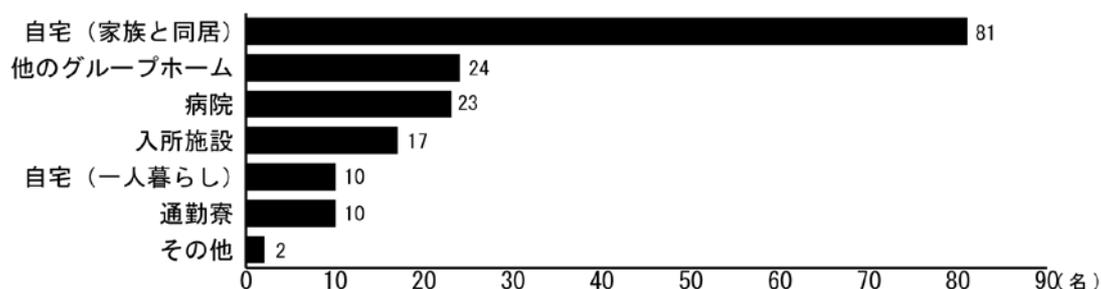


図2-36 グループホーム入居以前の住居

2-5-5. 将来的な一人暮らしへの希望

入居者の将来的な一人暮らしへの希望について、調査結果を以下に示す（図2-37）。「有り」と答えた入居者は全体の約3割であった。「有り」と答えた入居者の中で、障害種別ごとの割合をみると、精神障害が約60%、知的障害が約30%と、全体の分布からすると精神障害者の割合が高い。

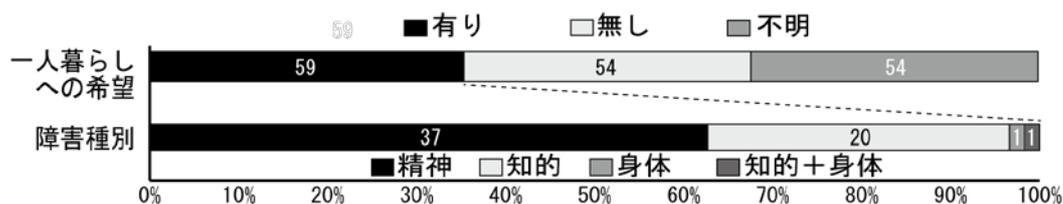


図2-37 将来的な一人暮らしへの希望

2-6. 分析と考察

2-6-1. 障害者グループホームの建築的状況

本アンケート調査で明らかになった障害者グループホームの状況は、以下のようなものである。まず、定員は4名から7名が全体の約61%であった。施設の規模としては、延床面積100㎡から140㎡までの範囲に、全体の約35%が含まれている。

建物の階数と構造を見ると、圧倒的に2階建てが多く、半数が木造となっている。建設年代は、75%が2006年の障害者自立支援法（現 障害者総合支援法）成立以降に建設されている。新築・既存改修の別を見ると、新築が約4割で、残りの6割が既存改修である。また既存改修の場合、その約半数の51件（全体の約31%）が2000年以前に建設された建物となっている。

2-6-2. グループホーム開設における困難

アンケート結果からは、グループホーム開設にかかる困難な点として、主に職員の確保に関わることと、土地・建物に関するものの、2点が挙げられた。特に土地・建物に関わる点について、「土地・建物を確保するための情報の入手」と「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」の2点は、いずれも困難な事柄であると認識されている。

前者について、個別のグループホームに関するアンケート結果を見ると、不動産会社を通じて土地・建物を見つけた事例は全体の約31%程度であるのに対し、法人の関係者である土地・建物の紹介、あるいは行政からの紹介など、障害者グループホームに関わる関係者からの紹介は約37%となり、不動産会社を上回っている。これは、通常の不動産取得、あるいは賃貸の手段では、障害者グループホームのための土地・建物を確保することは、極めて難しい状況を示していると解釈できる。

土地・建物が見つかったとしても、次に「土地・建物が障害者グループホームに適しているか」のチェックが問題となる。アンケート結果からは、外部の専門建築業者にこのチェックを任せている運営事業者が約半数であることが示されたが、福祉事業者が日常的に外部の建築専門業者に知己があることは考えづらく、開設において大きな課題であると考えられる。困難な点に関する自由記述からも、運営事業者が建築基準法や消防法など各種法令の理解に際し、困難を覚えていることが示されている。

2-6-3. 民間賃貸住宅等への移行の状況

グループホームの位置づけについて、「通過型」とした運営事業者の大半（85.0%）は対象の障害が精神障害であり、同様に「滞在型」とした運営事業者の大半（95.8%）は対象の障害が知的障害または重複障害であった。他方で、アパートなど民間賃貸住宅へ移行した入居者の有無をみると、通過型ではほとんどのグループホームで移行が見られると同時に、滞在型のグループホームでもある程度（14.6%）の割合で移行が見られる。すなわち、民間賃貸住宅などへの移行は、必ずしも通過型のみには生じるのではなく、滞在型のグループホームでも起こりうる。

2-7. まとめ

本アンケート調査では、東京都23区内において障害者グループホームを運営する法人に対し、障害者グループホームの開設時の課題や運営方針、加えて個々のグループホームの状況を明らかにすることを試みた。また、杉並区内においてグループホームを運営する法人に対しては、入居者の障害の程度や介助の状況などについても、追加で質問を行った。

結果として、障害者グループホームの建築的状況、開設時の困難、入居者状況と民間賃貸住宅への移行状況が明らかとなった。課題としては、障害者グループホームのための土地・建物に関する情報入手が難しいこと、また、土地・建物が障害者グループホームに適しているか、各種法令上のチェックにおける困難が挙げられる。加えて、グループホーム利用者が一般賃貸住宅に移行する際の諸課題も明らかになった。

これらの結果からは、グループホーム開設を希望する法人や関係者に対するコーディネートやマッチング支援などの必要性が示唆される。また、民間賃貸住宅に移行を希望する利用者に対し、不動産会社や土地・建物オーナーの理解を促進するなんらかの取組が求められる。

第3章 既存の住宅を活用したグループホームの整備事例

3-1. 調査の目的

既存の住宅等を活用し、グループホームとして整備する場合の具体的な方法や工夫、困難な事項、課題点等を明確化するため、グループホーム運営事業者4法人へヒアリング調査を行った。

3-2. 調査の概要

調査は2017年10月から11月にかけて実施し、主な質問内容は、土地・建物を選定した理由、改修の内容、住宅改修型グループホームの開設時の困難、住宅改修型グループホームの利点と需要の4項目である。調査概要とヒアリングの具体的な内容を、以下に示す(表3-1、表3-2)。

各事例の概要(表3-3)より、4事例の特徴は、定員と延べ床面積、構造であることが分かる。定員は全ての事例において4人から5人であり、延べ床面積は100㎡以下、また構造は木造である。

表3-1. ヒアリングの調査概要

	調査日	事例ポイント
事例①	2017/11/2	建築確認申請の取り直し
事例②	2017/11/13	根抵当権の解除
事例③	2017/11/22	障害者用のグループホームを改修
事例④	2017/10/31	新築スケルトン部分を改修

表3-2. ヒアリングの具体的な内容

	具体的なヒアリング内容
土地・建物を 選定した理由	<ul style="list-style-type: none"> ・土地／建物の所有の形態 ・土地／建物の照会元と選定理由(物件の探し方、既存の住宅の状況等) ・今後も住宅改修型グループホームの設立を希望するか
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・改修工事の概要と意図(居室、水廻りなどの計画意図) ・設備的な内容(スプリンクラー等) ・バリアフリー工事の有無と内容 ・その他、具体的に改修された箇所について
住宅改修型グループ ホーム開設時の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法、安全条例等法令上の扱い ・補助金申請上の扱い
住宅改修型 グループホームの	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者／運営者／地域住民から見た利点 ・住宅改修型グループホームの需要(障害者のご家族によるご自宅の利

利点と需要	用、オーナーさん、等)
-------	-------------

表 3-3. 各事例の概要

	開設年	建築年	定員	延べ床面積	敷地面積	構造	家賃
事例①	2010年	1972年	4人	93.82㎡	123.09㎡	木造	33,000-37,000円
事例②	2013年	1980年	5人	99.93㎡	179.47㎡	木造	43,000-46,000円
事例③	2011年	1973年	5人	95.22㎡	-	木造	52,000円
事例④	2010年	2009年	5人	96.00㎡	197.59㎡	木造	64,000円

3-3. 調査結果

3-3-1. 既存改修型グループホーム事例① 「建築確認申請の取り直し」

事例①のヒアリング内容を示す(表3-4)。事例①の特徴は、住宅が建てられた後に増築が行われていたため、用途変更に伴う建築確認申請を行う際には正措置が必要となったことである。またその際、検査済証がなかったことから、建築確認申請にかかる構造規程等の全ての項目のチェックが求められ、9割近く解体する必要が生じ、実現できるかどうかの問題になった。

他方で、建築確認申請後の建物の具体的な改修自体は比較的問題なく行うことができしており、部屋数も5部屋確保できている。設備面としては、現状ではスプリンクラーは設置されていない。ただし、法人の方針として法令以上の整備を行っていききたいという姿勢があり、4日程度の日中の工事で設置可能なパッケージ型自動消火設備を近日中に設置する予定である。車椅子の入居者は想定しておらず、バリアフリー化は行っていない。また、現在も残っている離れの部分はグループホームではなく、一般の方に貸している状況である。改修前後の図面を示す(図3-1、3-2)。

法人としては今後の設立に対して主に新築を希望しているが、改修型の需要もあり、住宅改修型に関してもできる限り尽力したいとの意向が示された。

表 3-4. 事例①のヒアリング内容

	ヒアリング内容
土地・建物を 選定した理由	<ul style="list-style-type: none"> ・土地/建物の所有の形態：賃貸契約。現在は息子さんがオーナー。 ・土地/建物の照会元と選定理由：当時のオーナーが、地域の障害者にとって、ここをグループホームにできれば有用であると考えた。 ・今後も住宅改修型グループホームの設立を希望するか：作る際も、住み心地も新築のほうが良い。改修だと窓の位置なども決められてしまうため、内側

	<p>で検討するしかない。ただ、改修型の需要もあるため、法人としてはできるだけ尽力したい。</p>
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・改修工事の概要と意図：もとの建物に増築が行われていたため、用途変更にかかる建築確認申請を行う際には是正措置が必要であった。また、検査済証が無く、実現できるかどうか問題になった。 ・設備的な内容：火災報知機のみでスプリンクラーは設置していない。業者に相談したところ、パッケージ型であれば、日中の工事4日ほどで設置できるとのことだったため、来年中には設置したい。法人の姿勢としては、法令義務以上のことをやっていきたい。 ・バリアフリー工事の有無と内容：バリアフリー化はしていない。車椅子の入居は想定していないため、入居者の選定において身体的障害の有無の確認はある。
住宅改修型グループホーム開設時の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法、安全条例等法令上の扱い：グループホーム開設の準備段階で、設計士（オーナーさんからの紹介）と法人の理事長と世話人で話し合いを行った。建築・消防については、法人の理事長もチェックしているが、設計士がチェックを行った。今回は設計士は紹介だったが、本来は法人とよく関わりのある設計事務所に依頼している。 ・補助金申請上の扱い：改修を行う場合の東京都の補助金を利用（全体の7/8）。 ・その他：避難経路や防災防火についての検討と、用途変更にかかる建築確認申請が大変だった。ただ、建物改修自体についてはそこまで苦労はなかった。
住宅改修型グループホームの利点と需要	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者／運営者／地域住民から見た利点：障害者への理解が深まるのではないかと。偏見を持っている方の理解が悪化するのを防ぐことができる。 ・住宅改修型グループホームの需要：依頼はあるが、どの程度のものでできるかは設計士と相談しないと分からない。5案件中2つはできると思うが、変に希望を持たせず無理なものは無理と言っている。



図 3-1. 事例①の改修前の図面

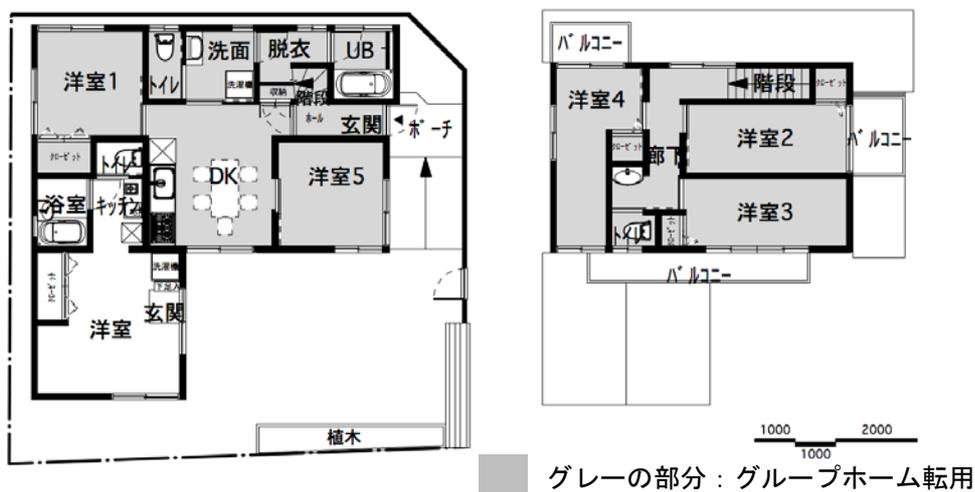


図 3-2. 事例①の改修後の図面

(手前の洋室はグループホームとは異なる賃貸物件となっている)

3-3-2. 既存改修型グループホーム事例② 「根抵当権の解除」

事例②のヒアリング内容を示す(表 3-5)。事例②の特徴は、東京都の補助金利用のため、根抵当権の解除が必要となったことである。改修の際に東京都の補助金を利用する場合、根抵当権の解除が求められ、事例②においても解除が必要となった(平成 26 年度以降は、抵当権の解除も必要)。困難だった事項としてもオーナーに至急、根抵当権の解除を行ってもらったことが挙げられた。

本事例は、賃貸で貸していた住宅が空き、有効利用できないかというオーナーの意向からグループホームの設置に繋がった。オーナーが元々ヘルパーの仕事をしていたこともあり、障害者への理解があったことが開設に繋がる大きな要素であったと言える。定員は 5 名で、1 階の洋室、和室を 2 名分の居室とし、2

階は洋室を区切り2部屋を設け、さらに既存の和室を加えた3部屋を確保している。スプリンクラーの設置は、入居者の障害支援区分から義務となっておらず、設置していない。また、改修後の面積が100㎡以下であったため、用途変更に伴う建築確認申請の必要はない。改修前後の図面を示す（図3-3、3-4）。

今後のグループホーム設立に関する法人の意向は、アパート型の物件利用、もしくはハウスメーカーと協力し、オーナーに新築建物を建設してもらおうというものであり、既存住宅の改修利用は予定していない。その理由として、補助金の利用には手間と時間がかかること、更に上述したように、根抵当権及び抵当権の解除を求められることから、ほとんどの物件では補助金利用が不可能であるといった点が挙げられた。

表3-5. 事例②のヒアリング内容

	ヒアリング内容
土地・建物を 選定した理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>土地／建物の所有の形態</u>：賃貸契約。一軒全てグループホーム。 ・ <u>土地／建物の照会元と選定理由</u>：子どもが独立した後、5年ほど貸していたが、入居者が引っ越してしまった。そのため、何か有効な利用方法はないかと探していた。その際、現在の運営法人と関係のある工務店が運営法人を紹介し、グループホーム設立に繋がった。 ・ <u>今後も住宅改修型グループホームの設立を希望するか</u>：グループホームを増やしていく予定はある。少なくとも5年に1戸はつくっていききたい。しかし、一軒家改修型は考えておらずアパート型を今後は進める予定。今後はハウスメーカーさんとタイアップして、新築型のグループホームを展開する予定である。
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>改修工事の概要と意図</u>：一軒丸ごと改修。改修後、100㎡以下であったため、用途変更に伴う建築確認申請は必要なし。 ・ <u>設備的な内容</u>：法人の他のグループホームでパッケージ型を設置しているところはあるが、事例②ではスプリンクラーは設置していない（6項のハに該当：障害支援区分4以上の入居者が8割以下であれば設置義務なし）。 ・ <u>バリアフリー工事の有無と内容</u>：建築的にバリアフリー化はそもそも実現不可能であった。階段には後付けで手すりをつけた。
住宅改修型 グループ ホーム 開設時の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建築基準法、消防法、安全条例等法令上の扱い</u>：建築士（個人経営）と関わりがあり、その方と作っているグループホームが最近多い。そのやりとりの中で決めていく。 ・ <u>補助金申請上の扱い</u>：改修を行う場合の東京都の補助金を利用（全体の7/8）。 ・ <u>その他</u>：グループホームについては最低5室設けたいが、その部屋数が取れるかということが難しい。また、建築基準法やバリアフリー条例、消防

	法などをクリアできるかといった法令上の問題がある。また、補助金を使うと時間がかかるというデメリットに加え、根抵当権の設定があると使えないため、事例②では大家さんに至急解除してもらうことが大変だった。
住宅改修型グループホームの利点と需要	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者／運営者／地域住民から見た利点：障害への理解が深まるのではないと思うが、正直、地域の人には無いほうがいいだろうと思っている。 ・住宅改修型グループホームの需要：需要はあるが、難しい。今後は、一軒家改修型は考えておらずアパート型を進める予定。

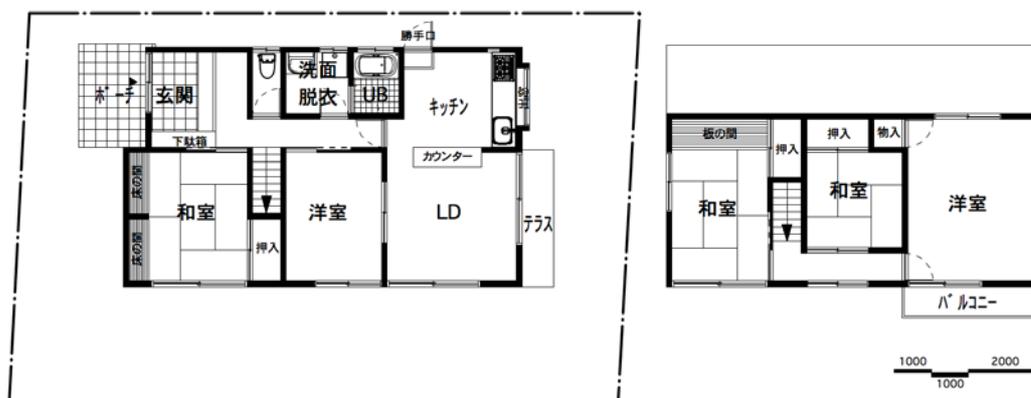


図 3-3. 事例②の改修前の図面

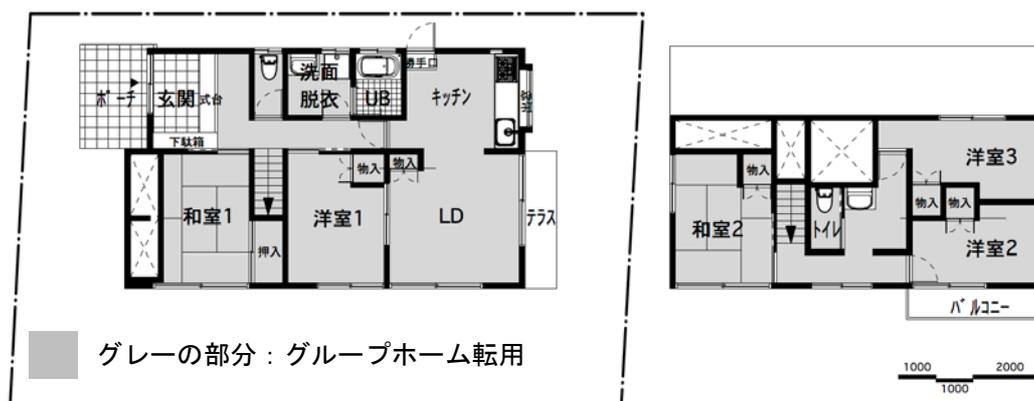


図 3-4. 事例②の改修後の図面

3-3-3. 既存改修型グループホーム事例③ 「障害者用のグループホームを改修」

事例③のヒアリング内容を示す(表 3-6)。事例③の特徴は、従前用途は別の法人が運営する障害者グループホームとして使われていたことである。もとの障害者グループホームを運営していた法人が退去したため、オーナーが行政へ相談し、現在の運営法人にて新たなグループホームを開設することが決定した。

従って、ほとんど改修は行っておらず、耐震改修と部分改修にて開設することができている。設備面では、スプリンクラーは設置していないが、自動火災報知器はもともと設置されていたため、既存のものを利用している。改修前後の図面を示す（図3-5、3-6）。

今後のグループホーム設立の意向に関して、運営法人からは、グループホーム自体は増やしていきたいが、住宅改修型は解決の難しい問題が多く、開設が難しいという意見が示された。住宅改修型の場合、築10年以内のものであれば、検査済証もあることが多く、様々な作業が容易になるが、他方で家賃が高額になってしまい現実的ではない。家賃面で折り合いが見つかるのは築20年前後だが、その場合、検査済証などの課題が多く、実現性が低下してしまう。一般的には、違法建築となっていないこと（検査済証が存在する物件であること）、更に用途変更を行うことができれば、住宅改修型でも大体は開設することが可能と考えているそうである。

表3-6. 事例③のヒアリング内容

	ヒアリング内容
土地・建物を 選定した理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>土地／建物の所有の形態</u>：賃貸契約。一棟借りをしている。 ・ <u>土地／建物の照会元と選定理由</u>：別の法人が運営する障害者グループホームとして利用していた建物。その法人が退去し、オーナーがもう一度グループホームとして借りてくれないかということで行政に相談した。その後、行政より現在の法人に紹介があった。 ・ <u>今後も住宅改修型グループホームの設立を希望するか</u>：住宅改修型は考えてはいるが、なかなか問題をクリアできないため、新しいのを建てるのが一番ではある。他方で、築年数が経過した建物など、今後無くなってしまいうグループホームもあるため、グループホーム自体は増やしていきたいと考えている。早さをとるなら、ハウスメーカーとのタイアップが一番早く完成することができる。
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>改修工事の概要と意図</u>：もともとグループホームだったため、殆ど改修、増築していない。ただ、洗面とトイレが一緒であると問題があり、入り口を別につくる部分改修と、耐震改修（一部ブレースを設置）のみ行った。 ・ <u>設備的な内容</u>：スプリンクラーは設置していないが、元々自動火災報知器がついていたため、そのまま利用している。 ・ <u>バリアフリー工事の有無と内容</u>：最初から車椅子の人を対象としなかったため、バリアフリー化は行っていない。
住宅改修型 グループ ホーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建築基準法、消防法、安全条例等法令上の扱い</u>：法人職員に、大体、これなら開設できるかどうか、分かるものがある（建築士ではない）。 ・ <u>補助金申請上の扱い</u>：なし。

開設時の困難	・その他：設計士に相談し、ここを補強しておけば絶対大丈夫ということで、リビングとキッチン間にブレースを設けた。
住宅改修型グループホームの利点と需要	・居住者／運営者／地域住民から見た利点：障害への理解が深まるのではないか。 ・住宅改修型グループホームの需要：以前に比べると少し需要のペースが落ちてきた感じを受ける。



図 3-5. 事例③の改修前の図面



■ グレーの部分：グループホーム転用

図 3-6. 事例③の改修後の図面

(もともと精神障害者グループホームとして利用されており、ほぼ既存利用)

3-3-4. 既存改修型グループホーム事例④ 「新築スケルトン部分を改修」

事例④のヒアリング内容を示す(表 3-7)。事例④の特徴は、ほぼ新築的ともいえる改修の方法にある。具体的には、土地・建物のオーナーが自宅を建て替える際、あらかじめグループホームの設置を想定し、一階をスケルトン状態で新築した。そして竣工後、スケルトン状態の一階部分を改修することで、グループホームを設置している。もともとグループホーム設置を想定していたこともあり、

改修自体は1ヶ月程度で終了した。工期も早く、部屋の配置などの空間計画も融通が利くという特徴がある。課題としては、入居者の高齢化を念頭に水廻りに十分な面積を確保するなど、バリアフリー化を行ったが、結果として各居室が狭くなってしまったことなどが挙げられた。

計画の際には、閑静な住宅街の一角であるため、地域からの反対もあったとのことである。そのため説明会等を度々開催するなどし、またオーナーが昔から住んでいた場所であったため地域との繋がりもあり、最終的には理解を得ることができている。改修した一階の図面を示す（図3-7）。

表3-7. 事例④のヒアリング内容

	ヒアリング内容
土地・建物を 選定した理由	<ul style="list-style-type: none"> ・土地／建物の所有の形態：賃貸契約。オーナーが2階に住んでいる。 ・土地／建物の照会元と選定理由：法人の運営する作業所に受注作業を契約している方が自分の家を改修する際、グループホーム設置の提案をした。 ・今後も住宅改修型グループホームの設立を希望するか：一件改修にて開設する予定がある。一件取り組むと他にはなかなか手が回らないため、断っている。グループホーム設立センターのような部署がないため、世話人として働きながらの対応になる。
改修の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・改修工事の概要と意図：オーナーが1階をスケルトン状態にして新築を建設。その後、1階部分をグループホーム用に改修。 ・設備的な内容：スプリンクラーは未設置。簡易的な消火装置を設置。自動火災報知器は2017年5月に設置。建物全体につけなくてはならないため、オーナーのご自宅内（2階）にも設置。1階部分は区の補助金、2階部分は法人の負担で設置。 ・バリアフリー工事の有無と内容：今後の高齢化を考えて導入したが、車椅子利用者がいない状況では逆に不便。水廻り等のバリアフリー化により、他の部分が狭くなってしまった。
住宅改修型 グループ ホーム 開設時の困難	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、消防法、安全条例等法令上の扱い：法人職員の一級建築士がはじめにチェックし、簡単な図面を作成。最終的には設計事務所に依頼。 ・補助金申請上の扱い：改修を行う場合の東京都の補助金を利用（全体の7/8、スケルトン新築にしてからの改修）。改修自体は1ヶ月程度で修了。 ・その他：窓先空地（東京都の安全条例上の問題）、スプリンクラーなどの防災設備（消防法）等、設備と条例により計画できないことが多い。また、5人以上の定員でないと法人として運営が成り立たないが、部屋割りも難しく、部屋の広さの調整が難しい。
住宅改修型 グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者／運営者／地域住民から見た利点：公共空間が便利、安全になる（障害者の為にエレベータが設置された）。

ホームの利点と需要	・住宅改修型グループホームの需要：一般の方から改修や転用にて自宅、土地をグループホームとして活用したいと相談がある。但し、10件前後のうちの1件、実現できるかどうかという状況。
-----------	--

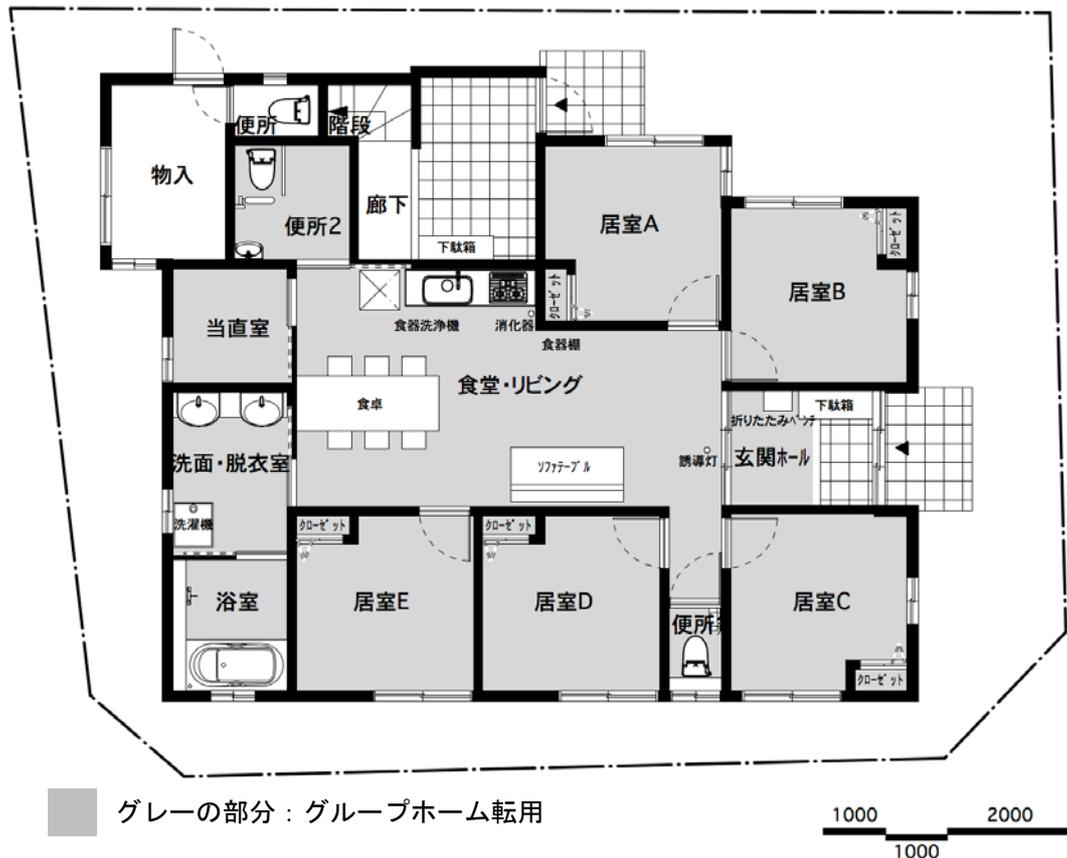


図3-7. 事例④の改修後の図面
(上部の入り口は2階に住むオーナーの住宅専用の玄関)

3-4. 分析と考察

3-4-1. 既存の住宅を活用したグループホーム等の整備に関する現状と課題

今回のヒアリング調査においては、既存住宅を改修し、グループホームを開設する難しさが改めて浮き彫りとなった。それを反映し、今回ヒアリングにご協力頂いた運営法人においては、今後のグループホーム設立に関して新築を希望する声が多い。他方で、既存改修型を望む土地・建物所有者や法人関係者も存在する。運営法人としては、そのような声にもできる限りは尽力したいと考えている状況である。

ヒアリング調査にて明らかとなった現状と課題、困難な事項について、(1) 設計に関する事項と (2) 補助金利用に関する事項に分け、以下に整理した。

3-4-2. 設計に関する事項

ヒアリング調査より、設計に関する主な困難事項として、検査済証の必要性、用途変更のための基準適合、各法令・条例に関する項目のチェック体制、賃貸契約の場合の原状回復、居室数と居室面積の5つが挙げられた。

(1) 検査済証の必要性

既存住宅を障害者グループホームとして利用する場合、建築基準法上の障害者グループホームの用途は「寄宿舍」であることが一般的であるため、建築基準法上の用途変更が必要となる。このためには、まず対象の建物が建築基準法に従って建設されたのかの確認が必要となる。この際、建物建設時の検査済証があれば、建物が建設時の基準に適合して建設されていることが確認できるが、検査済証がない場合、建物が基準に適合しているか、調査を行い確認しなければならず、場合によっては大幅な解体工事が必要になるなど、コストと時間がかかることがある。

(2) 用途変更のための基準適合

用途変更を行う建物を建築基準法と関係法令に照らし、「寄宿舍」用途の基準に建物が適合していることを確認しなければならない。これらの基準には、居室の採光や廊下の幅、階段の寸法、間仕切り壁の防火規定などがある。このうち、間仕切り壁の防火規定に関しては、平成26年8月に緩和規定が設けられ、スプリンクラー等の防火設備が設置され、かつ小規模で避難が容易なものについては、間仕切り壁の規定が緩和されることとなった。

(3) 各法令、条例に関する項目のチェック体制

建築基準法に関する規定に加え、消防法など様々な法令、条例のもとめる基準に適合しなければならない。例えば、東京都では東京都建築安全条例があり、この条例ではいわゆる「旗竿敷地（条例上は「路地状敷地）」に障害者グループホームを建設することはできなかった。この規定は平成27年6月に改訂され、現在では一定の基準を満たした場合、旗竿敷地でも障害者グループホームの建設は可能となった。上記の間仕切り壁の緩和規定や、東京都建築安全条例の規定のように、多くの法令、条例をチェックする必要がある、その作業を誰が行うのか、ということが問題としてあげられている。

(4) 原状回復に関する課題

アンケート調査でも見られた傾向であるが、本調査に協力頂いた障害者グループホームのすべてにおいて、運営法人は土地・建物を所有せず、賃貸契約の形式で建物を使用している。その場合、一般に契約終了後は原状回復が求められる。そのため、スプリンクラーなどの防災設備を誰が設置するのか、また設置した場合、将来的に原状回復を考えなければならないのかなどが問題となり、設置が難しい場合がある。

(5) 居室数と居室面積

障害者グループホームの事業運営の面からは、4人から5人の定員を確保できないと、安定的な運営は難しい。他方で、東京23区における一般的な一軒家を改修して障害者グループホームとする場合、居室を5部屋設けることは難しい場合が多い。5部屋設けられた場合においても、各部屋の面積が4.5畳と、面積基準の最低値である7.43㎡に近い値になってしまったという事例も見られた。また、共用部をバリアフリー化したために面積が大きくなってしまい、居室や収納等が狭くなってしまいう課題も示された。

3-4-3. 補助金利用に関する事項

住宅等の既存建物を改修して障害者グループホームとする場合、事業運営上最大の利点は、東京都の補助金（改修費の7/8を補助）を利用できることである。しかしながら、補助金を利用するためには事前の申請が必要であり、制度が入り組んでいること、多数の書類の準備が必要であり時間がかかることなどが課題としてあげられた。また、補助金の利用に関する大きな問題として、平成26年度以降、使用予定の建物の土地について、従前の根抵当権だけでなく、抵当権の解除が求められることが挙げられた。

3-5. まとめ

本調査にて、既存改修型のグループホームを開設した4事例の整備方法と工夫を明らかにし、主な困難事項を設計と、補助金利用の2つに分けて整理した。困難事項については、居室数など運営面に関するものもあるが、特に法令や補助金利用に関して、年度ごとに状況が変化することが大きなポイントとして挙げられる。法改正や補助金利用の際の条件の変更等により、それぞれの開設時期により、異なる対応が求められる。

例えば、事例②は、根抵当権の解除が求められ、オーナーに早急に対応を依頼

しているが、平成 26 年度以降は、東京都の補助金利用にまつわる条件が変更され、抵当権の解除も求められるようになった。従って、現在においては、事例④の開設方法（新築スケルトン部分を改修）は、住宅ローンを組まずに新築すれば問題ないが、ローンを組んだ場合には、抵当権を解除しなければ、東京都の補助金は利用できない。一方で、東京都建築安全条例が平成 27 年度に改訂されたことにより、以前はグループホームの計画は不可能であった旗竿敷地（路地状敷地）においても現在は開設が可能になるなど、開設を後押しするような変化もある。

以上のように、それぞれの開設時期の法令、条例等により困難事項や特徴が異なる。今後、今まで使えていた手法が使えなくなることがある一方で、新たな手法の成立も期待できるが、改修にあたり、これらの法規を把握し、チェックする人材の確保が最大の重要事項である。

第4章 障害者の民間賃貸住宅の利用における状況

4-1. 調査の目的

第2章で報告したアンケート調査によれば、運営しているグループホームの位置づけとして「通過型」とした運営事業者は20法人であり、そのうち17法人が精神障害者のみを対象としている。なお、それ以外の3法人のうち、1法人が知的障害者のみを対象とし、残りの2法人は精神障害者と知的障害者、精神障害者と身体障害者の、両方を対象としている。

またアンケート調査にて「民間賃貸住宅での一人暮らしに移行した入居者の有無」について「ある」と答えた運営事業者は32法人だが、そのうちの22法人は、対象とする障害種別に精神障害を含んでいる。すなわち、精神障害者を対象としたグループホームにおいては民間賃貸住宅へのニーズが高く、また実際に民間賃貸住宅に移行している入居者が存在している。

他方で、民間賃貸住宅に移行する際の問題点について、自由記述では「精神障害への偏見」「精神障害について話した段階で入居が困難になるケースが少なくない」など、精神障害者において、特に困難が生じていることが示されている。これらの事柄より、本調査では精神障害者を対象としたグループホームを運営し、また入居者が民間賃貸住宅に移行している運営事業者2法人を対象として、障害者の中でも民間賃貸住宅への入居ニーズが高い精神障害者が、民間賃貸住宅に入居する際どのような課題があるのか、またそれらの課題はどのようにして解決されているのか、ヒアリング調査によって明らかにすることを目的とする。

4-2. 調査の概要

本調査では、杉並区内にて精神障害者を対象としたグループホームを運営する2法人（A法人、B法人）を対象として、グループホーム入居者が民間賃貸住宅に転居する際の課題と解決策等について、ヒアリング調査を行った。ヒアリング調査では、主に以下の点について伺った。

- 1) どのようにして転居先の住宅（アパート、マンションなど）を見つけるのか
- 2) 転居先の住宅を見つける際、課題となった事柄はどのようなことか
- 3) 転居の前後において、転居先の住宅の大家、不動産会社、そして居住者に対

し、なんらかの支援をおこなっているのか

4) その他、移行に関わる課題や要望

調査は、2017年12月11日(A法人)、12日(B法人)に行った。どちらも、法人が運営するグループホームを訪問し、グループホームにて入居者の支援を担当する職員、またはグループホーム運営を統括する職員にお話を伺った。調査に要した時間は、1時間から1時間30分程度である。

4-3. 調査結果

4-3-1. 調査対象法人の運営するグループホームの概要

<A法人>

グループホームは、一定生活の場を提供して、地域の中で自立する力を身につけることを支援しながら、社会復帰を目指してゆく住まいの場として位置づけられている。入居期間は概ね3年で、早い方であれば2年でグループホームを卒業(退去)し、次の住まいに移る。

<B法人>

入居期間は1年間で、1年間で3ヶ月ずつ4クールにわけ、最後のクールで転居先のアパートを探す。以前は入居期間を3年としていたが、グループホームに慣れた頃に転居するよりは、早めに転居した方がよいのではとのことで、入居期間を短くした経緯がある。

4-3-2. グループホームの入居者の概要

<A法人>

精神科病院に入院していた方が多く、退院するにあたり、一人暮らしに直接移行することは難しい。そのため、ワンクッション置くためにグループホームを希望し、入居する方が多い。

<B法人>

病院や更生施設から来る方、ご両親が亡くなって一人暮らしをする必要があり、自宅から移られる方、母子分離のため実家から来る方などが入居している。

4-3-3. 転居先の民間賃貸住宅の探し方

<A 法人>

以前よりつきあいのある不動産会社に依頼し、部屋を探す。区内ではA社とB社、区外ではC社、あわせて3社の不動産会社によく相談する。

<B 法人>

法人内の他事業を行う中で、懇意にしている不動産会社がある。精神障害に理解があるため、その会社に依頼している。また、法人内の先人が開拓した、小規模ではあるがチェーン店の不動産会社があり、その会社の店長が以前介護の仕事していたこともあり（理解があるので）、その不動産会社とも懇意にしている。

4-3-4. 民間賃貸住宅を探す際の課題

<A 法人>

利用者は家族が高齢で保証人になり得ないことなどもあり、家族から保証人を探すことは前提でない。そのため、家賃保証会社の審査を通らないと、アパートを借りることは難しい。しかし、精神疾患を持つ場合、家賃保証会社の審査を通らない可能性がある。不動産会社からは、「精神の疾患があるということは伏せてみましょうか」と言われることもある状況である。

最近では、インターネット上で「生活保護でも大丈夫」という物件が非常に多く、問い合わせることもある。しかし「精神疾患がある」というと、家賃保証会社の審査がほぼ通らない。加えて、不動産会社がオーナーに確認した結果、オーナーより入居を拒否されるということは何度も経験している。

<B 法人>

精神障害者の入居を、オーナーに理解してもらうことが難しい。直接的には精神障害者であると伝えないことが多いが、働いていないあるいは収入が少ないということから理由を問われ、そこから理解が得られないことがある。

保証人については家賃保証会社を利用することが多いが、不動産会社が問題の無い家賃保証会社を選んでいるため、その面についての問題はない。

4-3-5. 民間賃貸住宅への入居前後での利用者への支援

<A 法人>

グループホームを退去するにあたり、なにもかも自分でできるようになる方はまずいない。3年という通過型の基準があるため、グループホームを出ざるを得ないという状況で退去する。そのため、その後の働きかけが必要となる。例えば、場合によっては住まいを訪問して生活の確認を行う、あるいはグループホー

ムに菓の空き袋を持ってきてもらい、服薬の確認を行うこともある。

アパートに入居した方について、不動産会社から「このようなことで少し困っているが、行ってもらっても良いか」と言われ、様子を見に行くこともある。

<B 法人>

転居までに就労継続支援 B 型など、他の福祉サービスにつながる方は良いが、そうでない方の場合、支援者で集まり今後の生活の軸をどうするか話し合う場を設ける、または相談支援の方に相談するなどの機会を作る。

現在は相談支援とグループホームが同じ場所にあるため。連携が取りやすい状況となっている。グループホームの世話人の行っていた支援が、相談支援に引き継がれるなどのこともある。

4-3-6. 不動産会社との支援関係

<A 法人>

不動産会社に対しては、「なにかあった時には、こちらからご本人に説明します」など、仲介役のような形で支援を行っている。また入居者がアパートに入居した際、不動産会社から「ご本人だとわからないことがあるので、手伝ってもらえますか」などの連絡が来る場合もある。そのような際には（グループホームが）連絡先となることもある。

<B 法人>

不動産会社から、緊急連絡先がない方の緊急連絡先になってくれないかと頼まれたことがある。本人は「会社の友人に頼む」と仰っていたが、大家さんは「家族の方でないと困る」ということで、法人に相談があった。

また、グループホームを退去された方の家賃滞納について問い合わせがあり、その方は法人内の就労継続支援 B 型を利用していたので、連絡をしたこともある。

4-3-7. 最近の民間賃貸住宅入居に関する傾向

<A 法人>

最近の傾向として、生活保護の方の入居先はとても広がったが、精神疾患のある方のための住まいについては変わっていないと考えている。「生活保護でも大丈夫」という物件に問い合わせた結果、貸してもらえないことも多く、以前よりも「期待を持たせておいて裏切られる」ということが増えたとも感じている。

<B 法人>

最近では地価が下がっているため、生活保護世帯を（入居者として）考えている

大家さんが増えている。おそらく賃貸物件は余り気味だと思うので、(精神障害に)理解のある方が不動産会社に情報提供をしてもらいたい。

箱(住まい)だけでなく、支援があると良いが、現在は支援が存在せず、気がついた人が支援を行っている状況である。「グループホームに入れたら終わり」ではなく、グループホームを出た後のシステム化を考える必要がある。

4-4. 分析と考察

4-4-1. 民間賃貸住宅入居の状況

A法人、B法人ともに、グループホーム入居者が利用できる民間賃貸住宅を探す際には、「不動産会社の理解を得る」「不動産の持ち主(オーナー)の理解を得る」「家賃保証会社の審査を通過する」という3つの点で、大きな困難に直面している。

A法人、B法人は、いずれも日頃より懇意にしている不動産会社があり、グループホームを退去した利用者のその後の住まいは、主にこれらの懇意にしている不動産会社を通じて確保されている。他方で、これらの不動産会社を経由せず、他の手段で住まいの場所を見つけることは、非常に困難な状況である。

4-4-2. 不動産会社との関係性の構築に必要な要素

理解のある不動産会社との関係が発生し、また継続している理由は、今回の調査対象である両法人が、入居者と不動産会社の間にて仲介的な支援を行っていることが大きく影響している。

不動産を賃貸する際の、書類の記入から各種契約の問題、引っ越しや公共料金の契約など、入居者が行わなければならないことのハードルは高い。また全ての入居者が、それらの作業を完全に行える状態でグループホームを退去するわけではない。民間賃貸住宅に入居した方々の日々の生活の中で、不動産会社が第三者的な支援を求める場面もあり、そのような状況でA法人、B法人が果たしている仲介的な役割が不動産会社に安心感を与え、結果的に住宅の紹介へと結びついている。

4-4-3. グループホーム退去後の継続的な支援の必要性

上記の通り、A法人、B法人ともに、入居者がグループホームを退去した時点で支援が終了するわけではなく、アパートなどの住まいに移行した後も支援が継続している。この支援の継続が、関係する不動産会社に安心感を与え、継続的

な住まいの場の提供を可能にしている。

他方で、これらの支援はA法人においては完全な「持ち出し」として行われており、事業所の収入には結びついていない。B法人においては、法人内で行われている相談支援、あるいは通所事業のなかで支援がされていれば完全な「持ち出し」とはならないが、それでもグループホームを出た後に誰がどのように支援を継続するのかについては、課題と認識されている。

4-4-4. 課題と解決への方策

今回の調査では、精神障害者グループホームを退去した方に対し、継続的に支援が行われていることが、結果として住宅の確保を可能にしていることが明らかになった。他方で、この支援は、現状では精神障害者グループホームを運営する法人の持ち出して行われており、地域移行が進む（グループホーム退去者が増える）につれ、法人の負担は増えてしまう状況にある。

この課題を解決する方策として、平成30年度から開始される「自立生活援助」は、極めて有効な手段として期待することができる。「自立生活援助」とは、障害者支援施設やグループホーム等から一人暮らしを希望する知的障害者や精神障害者などについて、本人の意思を尊重した地域生活を支援するため、一定の期間にわたり定期的な巡回訪問や随時の対応によって、適時のタイミングで適切な支援を行うサービスである（図4-1，表4-1）。

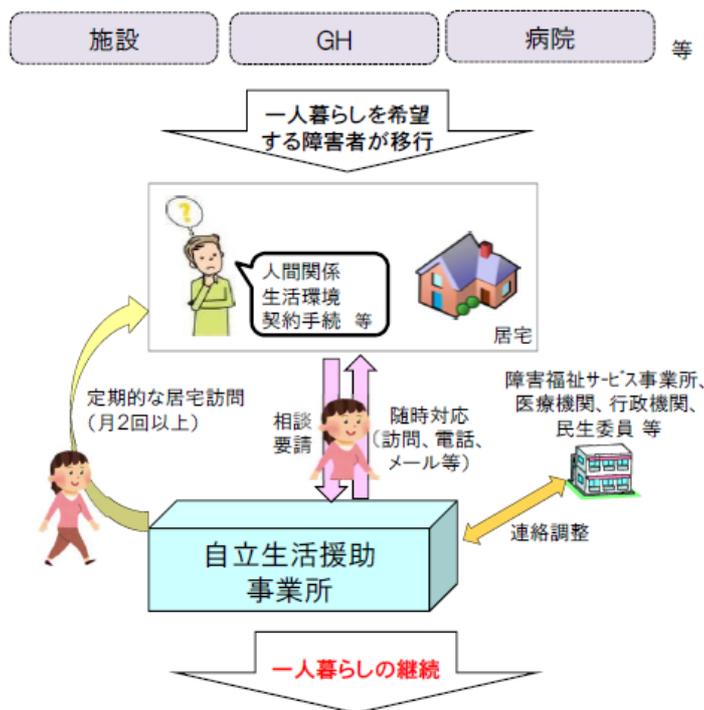


図4-1 自立生活援助のイメージ（出典：厚生労働省）

本サービスの効果を今回の調査結果から検討すると、一人暮らしを行う障害当事者に必要なケアを届けるだけでなく、不動産オーナーや不動産会社、または周辺の住民などにも、本人に関する連絡の機会と窓口を与えることになり、安心感と、結果としての障害に対する理解促進を醸成することが期待できる。また、現在「持ち出し」で行われている退去者に対するケアについても、一定の報酬が支払われることで、持続可能性が高まることも期待できる。

本サービスは平成30年度から開始される新たなサービスであり、効果的な利用方法が周知されるまである程度の時間は要すると思われるが、有効に活用されることで、障害者の地域居住の進展に大きく寄与することが期待される。

表 4-1 自立生活援助の概要

対象者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者支援施設やグループホーム、精神科病院等から地域での一人暮らしに移行した障害者等で、理解力や生活力等に不安がある者 ・ 現に一人で暮らしており、自立生活援助による支援が必要な者 ・ 障害、疾病等家族と同居しており（障害者同士で結婚している場合を含む）、家族による支援が見込めないため、実質的に一人暮らしと同様の状況であり、自立生活援助による支援が必要な者
支援内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的に利用者の居宅を月2回以上訪問し、「食事、洗濯、掃除などに課題はないか」「公共料金や家賃に滞納はないか」「体調に変化はないか、通院しているか」「地域住民との関係は良好か」などについて確認を行い、必要な助言や医療機関等との連絡調整を行う ・ 定期的な訪問だけでなく、利用者からの相談・要請があった際は、訪問、電話、メール等による随時の対応も行う ・ 標準利用期間は1年（市町村判断で延長可能）
実施主体
<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定障害者福祉サービス事業者（居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、宿泊型自立訓練または共同生活援助の事業を行う者に限る）、指定障害者支援施設または指定相談支援事業者
基本報酬
<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者数を地域生活支援員の人数で除した数が30未満 1,547単位／月 ・ 利用者数を地域生活支援員の人数で除した数が30以上 1,083単位／月 （上記は退所等から1年以内の利用者に関する基準、このほか退所等から1年を超える利用者の基本報酬も設定）

4-5. まとめ

本調査では、入居者が民間賃貸住宅に移行した実績を持つ運営事業者2法人を対象として、民間賃貸住宅に入居する際の課題やそれらの解決方法について、ヒアリング調査によって明らかにすることを試みた。

結果として、入居者の民間賃貸住宅の移行の際には、不動産会社との関係が重要であること、またその関係は、グループホームを退去した入居者への継続的な支援によって形成されることが明らかとなった。

課題としては、グループホームを退去し民間賃貸住宅に転居した入居者への支援が、必ずしも制度的に定められたものではなく、グループホーム運営事業者の「持ち出し」に近い形で行われていることが指摘された。

これらの結果より、精神障害者の民間賃貸住宅への入居を促進するためには、グループホーム退去後の入居者への継続的な支援の仕組みを、なんらかの形で担保することが求められることが示された。また解決の方策としては、平成30年度より導入される「自立生活援助」が、極めて効果的である可能性が示唆された。このサービスにより、これまで法人が「持ち出し」で行ってきた、グループホーム退去後の利用者にたいするケアが事業化され、利用者の生活を支援するとともに、不動産会社や不動産オーナーなど、地域生活の中で利用者に関わる人々に安心感と理解を与えることが期待される。

4-6. ヒアリング調査記録

本調査におけるヒアリング結果を、「1. 運営しているグループホームの概要」「2. 入居されている方の概要」「3. グループホームを退去された後の住まい」「4. 民間賃貸アパートの探し方」「5. 民間賃貸アパートに入居した後の関わり」「6. 不動産会社との支援関係」「7. 最近の民間賃貸住宅入居に関する傾向」の7項目に整理した。以下、A法人、B法人の順に示す（表4-2、4-3）

表4-2 A法人のヒアリング調査結果

1. 運営しているグループホームの概要
<ul style="list-style-type: none">・一定生活の場を提供して、地域の中で自立する力を身につけることを支援しながら、社会復帰を目指してゆく住まいの場・社会復帰を目指すための、リハビリの場所に近い・入居定員は12名・概ね3年、短い方では2年でグループホームを卒業（退去）し、次の住まいに移る・グループホームでの支援としては、生活リズムを獲得する、日中活動に通う、服薬・金銭管理をしっかり行うなど、日常生活上の様々な事柄を身につけて頂く・グループホームでは、基本的には週に5日、日中活動を行うことを原則としている・広汎性発達障害の方の場合は、これらに加え、その方にあった環境整備が重要になる・具体的には、その方の生活リズムやパターンと一緒に考えて、本人がストレスなく活動できる状況をつくるということ・食事の支援については、社会復帰を目指してゆく住まいの場なので、基本的には入居者の皆さんご自身で用意頂いている・ただし、障害特性に応じて食事を一緒に作る、難しければ配食弁当を頼むなど、特性にあった環境を提供している・グループホームに滞在する間にそのような環境に慣れて頂き、「一人暮らしの時にはそのようにすれば安心ですね」と働きかける・あくまで、ご本人が安心できる環境づくりを心がけている・（広汎性発達障害に対する支援としての「環境整備」について）ご本人が自分に適した環境がわかれば支援は必要ないが、それがわからない（あるいは表現できない）場合は、一緒に試行錯誤し、落ち着く状況を探す・長年入院されている方の多くは病院の暮らしが身につけてしまい、（グループホームで）週5回も活動できない、と良く言われる・（週5日の活動は）確かに厳しいハードルであるとは思うのだが、（週5日の活動を）したほうが、絶対に3年後その人の生活が豊かになっているという、ある種の確信がある・土日の過ごし方がとても大事で、日中活動をしているからメリハリがつく。土日の休みをより生き生きと過ごすことができる・土日にふとすることがなくなり、連続喫煙や水の飲み過ぎなど、不健康な行為に走ってしまう方もいらっしゃる・そのような方には、「なにか別のことをやってはどうですか」など働きかけをする

- ・どうしても「することがない」という状況になった場合は、他の入居者を誘って DVD を見る、お祭りでも見に行くなどの働きかけをする
- ・土日が楽しいから、平日の仕事は頑張れるというような、精神的な充実を支援している
- ・一人暮らしに移行した入居者の方で、土日なにもすることがないのでこちらに来るという方もいらっしゃる

2. 入居されている方の概要

- ・（精神科病院に）入院されていた方が多い
- ・退院するにあたり、一人暮らしに直接移行することは難しいため、ワンクッション置くためにグループホームを希望され、入居される方が多い
- ・年齢層は一定ではないが、30代から50代の方が多く、20代の方もいる
- ・特定の病院から入居者を受け入れる訳ではなく、都内の病院に入院されている方が空き状況を調べ、空きがある場合は見学に来られる
- ・見学に来られた上で、ご本人がここで頑張っけてゆきたいということであれば、こちらでお受けする
- ・基本的には統合失調症が多いが、最近ではパーソナリティ障害や、発達障害が疑われる、という方もいらっしゃる
- ・最近では、広汎性発達障害と呼ばれる方のお問い合わせも多くなっている
- ・他のグループホームを詳しく知らないが、こちらにいらっしゃる方は重度の方であるとよく言われる
- ・活動を始めてから30年程度経過しているが、初期頃と入居者の方が様変わりしている
- ・当初は自宅で暮らされていて、生活が難しくなりこちらに移る、という方たちだったが、次第に入院されている方のご家族もいらっしゃらず、ここから出たら一人暮らししか無い、という方たちになっていった
- ・入院されていた方であれば、まずは（同じ法人の）クリニックのデイケア、あるいは入院されていた病院にデイケアなどに通って頂くことが多い
- ・その後慣れてきたら作業所へ移って頂き、そこから障害者雇用など就労される方もいらっしゃる
- ・他方で、作業所でストップ、あるいはデイケアでストップされる方もいらっしゃる
- ・朝ご飯を食べ、働いて帰るといった生活のリズムが無く、日中は寝ていて、夜中に起きて活動し、朝寝してしまうという生活になると、社会との接点がほとんど無くなってしまふ
- ・そのような方は、社会的つながりがなくなってしまうので、被害的にもなりやすく、また相談する相手もいなくなり、孤立しがちになって、そこから生活が破綻してしまう
- ・そのような方の傾向として、薬を飲まなくなってしまう、夜眠れなくなって過活動になってしまう
- ・（大家さんとしても）日中どこかに行かされているの方が、安心はされるのではないかと
- ・（大家さんや）不動産会社からも、アパートを借りる際に「日中なにされていますか」と聞かれることが多い
- ・グループホームの立場として、ここまで関わるのは大変で、地域移行した入居者が多くなればなるほど苦しくなる
- ・グループホームを退去された後の日中活動については、人それぞれの状況

<ul style="list-style-type: none"> ・作業所に通い続けられる方もいらっしゃるし、通うのが大変になり、週3～2回になり、それでもなんとか作業所に通い続けている方々もいる ・「この病気になってしまい、仕事をするのも難しい」と感じられ活動が減ってってしまう方もいらっしゃる
<h3>3. グループホームを退去された後の住まい</h3>
<ul style="list-style-type: none"> ・グループホームを出られた方は、一般的にはアパート住まいに移行する ・区内のアパートが多いが、もともとお住まいだった地域のアパートに入りたい、という方もいる ・家族と暮らすということは、選択肢としてあり得るが、母子分離を図ることが求められる場合が多く、またご家族がいらっしゃらなくなった時のことを考える必要のある場合もあり、アパートで一人暮らしをされることが多い
<h3>4. 民間賃貸アパートの探し方</h3>
<ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社に行って、グループホームに入居されている方がアパートを探していることを伝える ・精神疾患をお持ちの方ということを理解した上で、貸してくれる不動産会社もある ・精神疾患をお持ちだと、（家賃）保証会社の審査を通らない可能性があるため、精神の疾患があるということは伏せてみましょうか、と言われることもある ・基本的には家賃保証会社の審査を通さないと、アパートを借りることは難しい ・ご家族から保証人を探すことは前提ではない。ご家族が高齢で保証人なり得ない、ということもある ・（貸す部屋が無いと）断られても、次を探すため、最終的に部屋が見つからないということはない ・区内ではA社とB社、区外ではC社、あわせて3社の不動産会社によく相談する ・最近ではインターネットで「生活保護でも大丈夫」という物件もとても多く、そのようなところに問い合わせるが見るが、「精神疾患がある」というとほぼ（審査が）通らず、「それは隠してください」と言われる ・不動産会社からオーナーに確認すると言われ、確認した結果オーナーに拒絶されたということは、何度も聞く
<h3>5. 民間賃貸アパートに入居した後の関わり</h3>
<ul style="list-style-type: none"> ・グループホームを退去するにあたり、なにもかも自分でできるようになる方は、まずいない ・まだなんらかのケアが必要だが、3年という通過型の基準があるため、グループホームを出ざるを得ない、という状況で退去される ・お薬を飲み続けて頂くために、こちらから確認など、働きかけをすることは必要 ・電話で働きかけを行う場合がほとんどだが、場合によってはお住まいを訪問しての確認や、あるいはこちらに薬の空き袋を持ってきて頂くこともある ・電話では「薬飲みました」と言っても実際は飲んでいないこともあるので、スカイプで「薬を飲んだ空き袋を見せてください」などお願いして、見せてもらったこともある ・事業所としては完全な持ち出しのサービスである ・アパートに入居した利用者さんについて、不動産会社から「このようなことで少し困っているが、行ってもらっても良いですか」と言われ、様子を見に行くこともある

- ・グループホームを退去された方でも、夕食会などに顔を出すなど、こちらにいらっしゃる方が多い
- ・（退去後も）こちらに顔を出すということは、他の入居者の方への刺激にもなる
- ・支援は、一生続くとも言える
- ・なにかがあった場合にも、相談できる場所があるということを知っていると、皆さんとても安心される
- ・引っ越しなども、引っ越し業者を使うが、結局こちらが手伝うと言えれば手伝う
- ・引っ越した先の荷物搬入の際、その場に行って一緒に荷物を搬入するなど
- ・公共料金の支払いについても、口座引き落としの契約の書類作成を手伝うこともある

6. 不動産会社との支援関係

- ・A社との関係について、入居者がA社の管理するアパートに入居した際、「ご本人だとわからないことがあるので、手伝ってもらえますか」などのお知らせを頂くことがあり、そのような際には（グループホームが）連絡先となることもある
- ・B社については、「ご本人と連絡を取って見たがよく状況がわからないので、（グループホームが）間に少し入ってもらっていいですか」と言われ、仲介役のようなことをすることはある
- ・不動産会社に対しても、「なにかあった時には、こちらからご本人に説明します」など、仲介役のような形で支援を行っている
- ・不動産会社には、入居者がグループホームを退去しても、その後の支援を継続してゆくと伝えていく
- ・例えば、週2回はこちら（グループホーム）に来てもらって薬の空き袋を確認する、出納帳と一緒に確認する、などと伝えていく
- ・先日も入居者さんがB社の物件を借りたが、「なにかあった時には（グループホーム）がいらっしゃるから大丈夫ではないでしょうか」と言われた
- ・そのような関係が成立したきっかけは特になく、一度（アパートを）借りに行ったら貸してくれたので、次もお願いした
- ・ただ、「なにかあればうちに電話ください」などと（不動産会社と）やりとりするなかで、自然と関係性ができた
- ・私達のグループホームの入居者の方がA社の物件で一人暮らしをはじめた後、特に大きなトラブルも無く暮らしているのも、大丈夫と判断されたのかも知れない
- ・A社からは（入居者の方が）「しょっちゅうこちらにいらして色々聞かれる方がいる」と言われたこともあるが、そのような時は「わたしもその際は同行させて頂きます」などとお知らせして、顔の見える関係を作っていた

7. 最近の民間賃貸住宅入居に関する傾向

- ・以前は他の場所で働いていたが、理解のある不動産会社は1社しかなかった
- ・現在の地域では、人口規模を考えれば理解のある不動産会社は3倍くらいあっても良いのではと感じるが、駅前の不動産会社には軒並み断られてしまう
- ・現在、この地域でお願いできる不動産会社と言えば、先ほどの2社程度

- ・（不動産会社の理解について）担当者レベルで理解があるのか、会社として理解があるのかについては、A社は会社の方々皆さんの理解があり、B社に関してはそもそもお一人で運営されている会社
- ・（借りやすさ、借りにくさについて）最近の傾向として、生活保護の入居先はとても広がったと思うが、精神疾患のある方のための住まいについては変わっていない
- ・「生活保護でも大丈夫」という物件に問い合わせた結果、貸してもらえないという意味で、以前よりも「期待を持たせておいて裏切られる」ということが増えたとも感じている
- ・「生活保護でも大丈夫」というところに行っても、（家賃保証会社に対しては）「精神疾患は隠してください」とか、「糖尿病と言ってください」「軽い睡眠障害としてください」など、言われることもある
- ・物件自体は増えているし、空き物件は明らかにあるはずなのに、貸してもらえないと感じている

表 4-3 B 法人のヒアリング調査結果

<p>1. 運営しているグループホームの概要</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1ユニットに5人とショートステイ、第2ユニットに4人のグループホーム、入居期間は1年間 ・ 以前は入居期間3年の通過型として運営していたが、3年だと入居者さんもグループホーム側も「間延び」してしまっていた ・ （グループホームに）慣れた頃に退去するよりは、1年で退去出来るのではないかとということで、入居期間を1年としたと聞いている ・ また、グループホームに入りたい方が多い状況で、入居者の回転を良くしたい、との考えもあった ・ 1年を3ヶ月ごとの4クールにわけ、最後のクールでアパート探しを行う ・ 入居者さんの「待機リスト」を作っていない ・ 1年で退去されることもあり、募集は随時行っているため、空きがない場合は入居希望の方には「数ヶ月後にはまた募集があります」と伝える ・ 1年で退去する形にした後、1年で出ることができなかった入居者は、ほとんどいらっしゃらない
<p>2. 入居されている方の概要</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居されている方は、病院や更生施設からいらっしゃる方、ご両親が亡くなって一人暮らしをする必要があり、自宅からいらっしゃる方、母子分離のため実家からいらっしゃる方など ・ もとのお住まいは区内の方が多いが、他区の方も受け入れている ・ ご家族がいらっしゃらない方や、ご家族と離れて暮らすために、このグループホームにいらっしゃる方が多い ・ 基本的に、一人暮らしを目指す人がここに来る ・ （金銭管理について）気がついたら借金が膨らんでしまった方もいる

- ・服薬管理がうまくいかない、通院できなくなってしまう、などの方もいらっしゃる
- ・このグループホームでは、日中活動は就労継続支援B型を利用されている方が多い
- ・最近では病院から退院してくる人が多く、そのような方は病院のデイケアを使う場合も多い
- ・福祉サービスを希望されない方も多く、日中活動がない中、どうしようかとなっている人が最近多くなっている
- ・若干重度の方で、デイケアに通ってもらおうと思ったが、そこで体調が悪くなってしまい、日中活動に行けなくなってしまった方など
- ・金銭の管理や服薬、日常的なことなどについて、できなくても（グループホームを）出てしまいが、出た後に誰がそれらを支えるか、ということが問題
- ・大体は皆さん金銭管理はできるようになるし、破綻する人は少ない
- ・入居後に万引きをしてしまった方や、グループホームで生活音が大きく近隣から苦情が来た方もいらっしゃった

3. グループホームを退去された後の住まい

- ・基本的にはアパートに移る
- ・生活保護を受給されている方が多いので、その基準（53,700円）の範囲内の家賃で借りることのできる場所を探す
- ・地域的には、区内で、このグループホームの近くに住まれる方が多い

4. 民間賃貸アパートの探し方

- ・法人内の他事業を行う中で懇意にしている不動産会社があり、精神障害にも理解があるため、そちらにお世話になっている
- ・個人で経営されている不動産会社で、他の法人ともつきあいがあるようである
- ・また、法人内の先人が開拓してくれた、小規模ではあるがチェーン店の不動産会社があり、その会社の店長さんが以前介護のお仕事をされていたそうで、そこも懇意にしている
- ・（精神障害者の入居を）大家さんに理解してもらうことが、どうしても難しいというところがある
- ・直接的には（精神障害者だと）お伝えしないことが多いが、働いていない、収入が少ないということから、どうしてなのかと聞かれ、そこから理解が得られないことがある
- ・福祉（生活保護）もOKという物件を持っている大家さんもいて、そのような場合はたいがい収入が担保されているので問題ない、と理解されている
- ・音に敏感な方など、ご本人の症状によっても、物件探しが難しくなることもある
- ・不安が強い方の場合、お風呂のガスの着火方法などが使用したことのない方式だと不安を感じてしまうため、違う物件を探すなどすることもあった
- ・実際は紹介される物件が少なく、1～2件内見して決めることが多いため、選ぶことも難しい
- ・物件を探し始めてから決まるまでの時間について、男性はすぐ決まり、女性は防犯面や周囲の明るさなどを気にされることが多いため、時間がかかる印象がある
- ・具体的な支援としては、入居者さんと一緒に不動産会社に行って部屋を探し、その後物件を拝見し、契約手続きを行う
- ・物件探しを一人でできる方もいらっしゃる

- ・（保証人については）ご家族がいらっしゃる方も多いので、（家賃）保証会社を使う方が多い
- ・ご両親がいらっしゃるでも、（家賃）保証会社を使う方もいらっしゃる
- ・（家賃保証会社とのやり取りでの困難は）不動産会社の方で、精神障害を持った方が（審査を）通りそうなところを選んでくれているので、あまりない
- ・理解のある不動産会社であることが望ましく、入居者本人が街の不動産会社で部屋を探すことは、なかなか難しい
- ・知り合いで精神障害者のグループホームをはじめられた方がいるが、グループホームを開設するにあたって、不動産会社が（建物を）なかなか貸してくれず、大変苦労されたと聞いた

5. 民間賃貸アパートに入居した後の関わり

- ・転居までに就労継続支援B型など、他の福祉サービスにつながる方は良いのだが、そうでない方は、支援者で集まって、今後の生活の軸をどうするか話し合ったり、相談支援の方にお問い合わせしたりする機会を作る
- ・引っ越し後の住所変更、家具の手配、公共料金の支払い契約などについても支援する
- ・引っ越し後については、地理的に遠くに行かれた方は次のサービスにバトンタッチする
- ・（民間賃貸アパートの移られた方については）訪問看護の方に、生活の場面の支援をお願いしたりする
- ・また法人内の（就労継続支援）B型に通っていれば、金銭管理をお手伝いしたりする
- ・相談支援の担当の方にお問い合わせすることもある
- ・現在は相談支援とグループホームが同じ場所にあるため連携が取りやすい状況であり、世話人の行っていた支援が相談支援に引き継がれたりすることがある。
- ・区内の方であれば、法人内の相談支援を使われる場合が多いのでつながりを保つことができるが、他区の方の場合はなかなか連絡が取れないこともある
- ・グループホームを退去された後の支援について、法人内に通所もあるため、そちらにつながれば完全に持ち出し、ということではない
- ・グループホームを退去された方のなかには、非常に濃密な支援が必要な方もいらっしゃるが、常というわけではなく、また現在は計画相談があるので、何かしらのつながりが保たれている
- ・ただし、最近は退去後に（通所や計画相談などと）つながっていない方がたまにいらっしゃるため、そこをどうするかが問題
- ・そのような方は、訪問看護事業所とつながっていることもあり、私達の法人と連携している訪問看護事業所さんたちを通じてつながることもある

6. 不動産会社との支援関係

- ・不動産会社から、緊急連絡先がない方の緊急連絡先になってくれなかと頼まれた
- ・ご本人は「会社の友人に頼む」と仰っていたが、大家さんは「家族の方ではないと困る」ということで、法人に相談があった
- ・ここを退去された方の家賃滞納について問い合わせがあり、その方は法人内の就労継続支援B型を利用されていたので、連絡をしたこともある
- ・その方の場合は、症状が悪くなるとすぐ入院が必要となる方で、入院してしまったため家賃が払えていなかった

- ・（不動産会社や大家さんのなかには）精神障害ということで、「暴れるのではないか」「何をされるかわからない」などと思われる方がいる
- ・グループホームを退去されて、医療につながっている方であれば、騒ぐ方はまずいない
- ・実態を不動産会社や大家さんが理解すれば、居住の場の確保がもう少しうまくいくのでは、と思う
- ・以前、不動産会社の方に「どういう状態で、支援者にどのような方がいるかを伝えてもらえればわかる」と言われたが、あまり自分の病名を公開して住む方もいないので、難しい

7. 最近の民間賃貸住宅入居に関する傾向

- ・最近では地価が下がっているので、生活保護世帯を（入居者として）考えている大家さんが増えている
- ・生活保護のルールを基準を取れば（住宅扶助額の上限額が）53,700円と決まっているので、53,500円などの家賃を設定する大家さんもいらっしゃる
- ・おそらく、少子高齢もあり、地方から出てきて大学に通う人達が減り、ワンルームの部屋がダブつき始めているのではないかと
- ・ただし、このグループホームの近隣は駅から近いので、物件も少なく、家賃も高くなる
- ・このグループホームの近辺にアパートがあれば便利なのだが、地価が高い
- ・私達のグループホームのOB（元の入居者）がよく入居するアパートがあり、そこは次第にグループホームではないのだが、グループホームのような雰囲気になっていて、内部で（入居者の）つながりがあり、情報も入ってくる
- ・そのアパートはこちらからも近く、安否確認がとれる
- ・（グループホームでなくとも）共同住居的なものがあれば、支援さえあればその中で生きていける
- ・おそらく賃貸物件は余り気味だと思うので、（精神障害に）理解のある方が不動産会社に教えてほしい
- ・おそらく家賃滞納など、トラブルのエピソードがあると考えられるため、そこを無くしていかななくてはならない
- ・家賃滞納になったとき、「滞納があればここに連絡を」ということがきちんと伝わっていて、ちゃんとコンタクトが取れると、不動産会社も安心するのでは
- ・箱（住まい）だけでなく、支援があると良いが、現在は支援が存在せず、気がついた人がやっている状態、かといって支援の内容は明確ではなく事業化するの難しい
- ・不動産も絡むので、それなりに信用も必要
- ・私達グループホームとしても、大家さんとの関係がある以上、信頼を維持しないと今後次の人が困る
- ・「居住サポート事業」というのもあったが、（入居が）決まった後に支援できるような制度があると安定できる
- ・東京都のグループホームはほぼ通過型ばかりなので、そのような仕組みが無いと事業者も増えない
- ・事業者としては通過型（グループホーム）を選択するが、いくら通過型（グループホーム）を作っても、出て行った後にちゃんとした住まいにつながられるかが大切なのではないか

- ・（グループホームを出た後への支援は）グループホームを作るよりも恒久的に支援が続くので良い
- ・グループホームをたくさん作るのも大切だが、そっち（グループホーム整備）に行き過ぎていて、施設と同じような（入居者の）入れ方をしている
- ・グループホームに入れたら終わりではなく、グループホームを出た後のシステム化を考える必要があり、それがあれば安心

第5章 障害者グループホームの開設支援事例

5-1. 調査の目的

第2章のアンケート結果からは、障害者グループホームを運営する法人の多くが、「土地・建物を確保するための情報の入手」「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」を困難であると考えていることが示された。

障害者グループホームを設立するためには、福祉事業の運営に関する事柄はもちろん、土地や建物に関する知識や情報など、幅広い分野にまたがる事柄の整理と熟知が必要になる。これらを、はじめて障害者グループホーム設立を試みる法人、または障害者グループホームに土地・建物を提供することを検討している土地・建物オーナーなどが適切に把握するためには、なんらかの外部的支援が求められる。

本章では、障害者グループホーム設立を目指す法人や障害者の家族、また土地・建物を障害者グループホームに提供しようと考えているオーナーに対し、障害者グループホーム設立に向けた支援を行う2つの団体を対象として、支援の具体的内容と課題を明らかにし、このような支援を支え、また拡大するために求められる方策を検討することを目的とする。

5-2. 調査の概要

本調査では、障害者グループホームを開設するために必要な支援と課題を明らかにするため、民間賃貸住宅経営者・入居者等を支援する公益社団法人東京共同住宅協会にて、住宅や福祉に関するコーディネート支援を行う担当職員の方にヒアリング調査を行った。なお、東京共同住宅協会では、2011年に「障害者グループホーム 普及に向けてのガイドブック」を作成、発行している（2015年に第2版が発行された）。加えて、今回の調査に先立ち、杉並区で障害者グループホームの開設を支援する団体「グループホーム等開設支援協働プロジェクト」においても、同様の内容のヒアリング調査を実施した。本章では、その調査の結果も併せ報告する。

5-3. 調査結果1：東京共同住宅協会における支援の実態と課題

5-3-1. 本節の概要

公益社団法人東京共同住宅協会にて、住宅や福祉に関するコーディネート支援を行う担当職員の方に行ったヒアリング調査の結果より、障害者グループホ

ーム開設に向けた相談支援の実態と課題を把握する。なお、ヒアリング調査は2018年2月15日に実施した。

5-3-2. 相談の内容・件数と支援内容

以下、相談の内容・件数と支援内容（表5-1）と、相談段階における障害者グループホーム設立に関する具体的な問題点（表5-2）を示す。

2017年4月からヒアリング調査時である2018年2月15日までにおいて、寄せられた相談件数は59件であった。相談の内容と件数、支援内容に関しては、大きく分けて5つに分けることができ、官公庁（2件）、運営法人（17件）、家族・親族（13件）、地主・家主（19件）、建築・不動産業者（8件）である。

5-3-3. 相談段階における障害者グループホーム設立に関する問題点

相談時における障害者グループホーム設立における問題点は多岐に及ぶが、相談先の欠如（運営法人、家族・親族、土地・建物オーナー）、物件提供、土地・建物と運営法人のマッチング、法制度に関する事柄の、4つに分けて具体的な内容を以下に示す。

【相談先の欠如（運営法人、家族・親族、土地・建物オーナー）】

障害者グループホームを開設しようと思った場合、現状では誰に、どのような相談を行えば良いのか、情報が無い。これは、運営法人が物件を探す際にも問題となるが、もっとも深刻なのは、障害当事者の家族や親族が、障害者グループホーム開設を志した際の相談先の欠如である。

障害当事者の家族や親族は、親亡きあとの障害のある子どもの将来について、長時間にわたり深刻な悩みを抱き、その悩みの中から障害者グループホーム開設を希望することが多い。そのような場合、グループホーム設立に必要な建築、不動産、法律、金融、税務などの知識が不足しがちであり、グループホーム設立を現実的な計画として成立させるには、多くの事柄を丁寧に整理し、理解する必要がある。またそれ以前に、資産の状況や収入状況を把握していない、あるいは家族・親族間で合意が取られていないこともある。そのような場合、生活全体のライフプランの提案になってしまうことも多い。

グループホーム開設の相談支援の前に、そのような方々の悩みをまず聞いて、状況を整理し環境を整えるための、「お悩み相談窓口」のような支援窓口が求められる。生活全体の状況を把握し、安定してからでないと、グループホーム開設に向けた支援に入ることは難しい状況である。

表 5-1 相談の内容・件数と支援内容

	相談内容	支援内容
① (2件) 官公庁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募案件への協力 (1件) ・ 障害者グループホーム普及への事業手法について (1件) 	訪問して依頼・相談内容の確認。個別対応。
② (17件) 運営法人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規開設に関する事項 (法人設立、物件取得方法、運営ルール等のノウハウ) (7件) ・ 物件情報の提供依頼 (6件) ・ 建築法規関係 (建築士紹介依頼、条例適用緩和のノウハウ) (2件) ・ 物件情報の提供 (1件) ・ その他 (1件) 	<p>「新規開設に関する事項」の大部分はガイドブックを見た上での質問が多いため、電話で質問事項を確認し、個別対応。</p> <p>「物件情報の提供」「建築法規関係」等は、依頼・相談内容が複雑な事例が多いため、来所個別相談。ほぼ一人で対応しており、手間暇かかる。</p>
③ (13件) 家族・親族	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者の子どもが入れるグループホームをつくりたい (11件) ・ 兄弟に障害者がいるので、実家をグループホームに提供したい (1件) ・ その他 (1件) 	感情的に煮詰まっている事例が多く、来所個別相談。個別ヒアリングの後、相談に対応。基本的には一人での対応だが、不動産売却・購入・立ち退き等が絡む事例では、他の相談員の協力を得ることもある。
④ (19件) 土地・建物 オーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な案件依頼に対する物件提供 (2件) ・ 賃貸経営の一環としてグループホームに土地・建物を提供したい (15件) ・ 善意の物件提供 (1件) ・ その他 (1件) 	機関紙折り込みの「物件探し」チラシに対しての連絡の場合、ほぼ電話対応。しかし、土地・建物オーナーの期待から外れ、思惑違いになる事例が多い。その中の一部の事例およびセミナーでの物件相談事例では、かなり前向きな話が多く、来所相談、ご自宅訪問、現地調査、役所調査、可能性のある法人への働きかけ等が発生する。
⑤ (8件) 建築・ 不動産業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な案件相談 (新築、建替え、新築計画への事業者紹介依頼) (6件) ・ 経営・事業多角化のために新規にグループホーム事業に取り組みたい (2件) 	予備知識の無い方が「障害者グループホームは儲かるのでは」と思い相談に来る事例と、具体的な案件に対しての相談事例との二極分化の傾向あり。前者は電話対応のみで終了し、後者は来所個別相談での対応。

【物件提供】

障害者グループホームの知名度がいまだ低いため、一般の土地・建物と同じように物件が紹介されることは非常に少ない状況である。現状では障害者の家族・親族からの提供が中心となっており、不足している。物件提供数の増加を促すため、東京共同住宅協会では、一般の地主・家主、障害者の父兄の双方に対して物件提供を呼びかけるセミナーを開催している。

【土地・建物と運営法人のマッチング】

マッチングに対しては、東京共同住宅協会ではすでに都内の福祉法人（2,543法人）をデータベース化してあるため、それほど問題ではないとのことである。提供物件さえ獲得できれば、データベースを用いて福祉法人に情報提供することは、比較的容易な状況である。

【法制度に関する事柄】

法制度に関する事柄としては、補助金制度に関するものが多い。そのもっとも大きな課題として、障害者グループホームに関する補助金は、高齢者グループホームに関するものと異なり事業者向けのものに限られているため、土地・建物オーナーへの訴求効果に欠けることが挙げられる。次なる課題として、平成26年度からの補助金制度の変更が挙げられた。この制度変更により、グループホームを開設するための土地に土地・建物オーナーの抵当権設定がされている場合、補助金対象外となり、既存改修型の新規開設を大幅に減少させた。

補助金以外の課題では、障害者グループホームは建築基準法上に明確な位置づけが存在しないため、各自治体によって扱いが曖昧になってしまっていることも指摘された。近年では障害者グループホームは「寄宿舍」扱いとなることが増えたが、その場合、もとの建物が住宅で、かつ100㎡以上の場合、用途変更を行わなければならないことも課題である。100㎡以下の物件で用途変更を申請しない場合においても、変更先の「寄宿舍」として転用できるよう、各法令に定められた規程に合わせて改修を行う必要性もある。

いくつかの自治体においては、障害者グループホームも住宅として開設できるなどの例外も存在しており、新規開設を促すためにも、今後は障害者グループホームの明確な位置づけが求められる。

表 5-2 相談段階での障害者グループホーム設立に関する具体的な問題点

		具体的な内容
相談先の欠如	新規開設・運営法人	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者相談 17 件のうち、「新規開設に関する事項」が最多の 7 件。新規開設の受付窓口は東京都福祉保健局であり、区役所は申請書類への意見記入のみ。既にグループホームを運営している場合、都庁に担当があるが、全くの新規開設の場合、どの部署の誰に相談すればよいのか不明。 ・運営法人が都や区に物件探しの相談をしても、「役所は民-民の問題に介入することはできない」と入り口で断られてしまう。
	家族・親族	<ul style="list-style-type: none"> ・両親揃っての相談より、介護・看護に疲れた母親だけからの相談が多い。正確に資産・年間収支状況が把握できていないことも多く、相談の入り口に立つのが難しい。 ・建築・不動産、法律、金融、税務の知識が不足している相談が多く、一からの相談となる。 ・看護・介護に追われ、現実的な計画に到達することが難しい。 ・理想論からモデルを構想するため、運営法人の意向と一致しないこともある。
物件提供		<ul style="list-style-type: none"> ・グループホームは知名度が低く、障害者の家族・親族からの提供が中心。「親亡き後」の我が子のためが圧倒的に多く、家族・親族からの相談 13 件のうち 11 件。 ・運営法人は、建築・不動産知識が不足しており、物件提供されても具体化は難しい。運営法人に世話になっている障害者の家族・親族に対して所有不動産の有効活用の提案ができるのであれ建替えをグループホーム併用に変更する等の物件発掘が進められる可能性が高い。 ・中野区では平成 23 年から「中野区大家さんセミナー」を開催。一般の土地・建物オーナーだけでなく、障害者の父兄に対して物件提供を呼びかけている。平成 30 年 1 月から、世田谷区でも同種のイベントを開催。
土地・建物と運営法人のマッチング		<ul style="list-style-type: none"> ・東京都内で障害者グループホームを運営しているのは、500 法人に満たず、事業所は約 1,600。都内の福祉法人 2,543 については、データベースを作成しており、具体的な物件提供があれば周辺の法人に郵送にて情報提供可能。対象者の約 1 割から反響、問い合わせがくるため、マッチングは比較的容易。
法制度に関する事柄		<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年の相続税改正に伴い、賃貸住宅建設ラッシュとなり、賃貸の空室が目立つようになったため、建築・不動産業者が賃貸住宅以外での相続税対策に目を向けるようになった。福祉系が注目され、その一環として、障害者グループホームへの相談・依頼も増加。 ・高齢者向けの住宅・施設建設に関しては土地・建物オーナーが利用できる補助金制度（オーナー創設型）があるが、障害者グループホームでは事業者向けの制度（事業者創設型）しかない。土地・建物オーナーへの訴求効果に欠ける。 ・平成 26 年度から補助金制度が変更され、グループホームを新規開設し

	<p>ようとする対象不動産に、土地・建物オーナーの抵当権設定がされると補助金対象外となった。それ以前は、普通抵当権は可、根抵当権設定だけが不可であった。これにより、新規開設の間口が大幅に狭まってしまった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法が制定された時点では、障害者グループホームは存在していなかったため、同法上で正確に定義されていない。国交省は自治体の判断に委ねており、多くの自治体では「寄宿舍」扱いをしている。従って、100㎡を超える既存建物をグループホームに転用する場合、特殊建築物の用途変更を要求される。そのため、既存建物のグループホーム転用が妨げられている。例外の自治体もあり、愛知県では「グループホームは寄宿舍とみない。そのため100㎡を超えていても用途変更不要」。福島県では、「用途変更不要。住宅のままグループホーム利用可。200㎡以下、適法物件（既存不適格可）」。
--	--

5-4. 調査結果2：杉並区における開設支援の実態と課題

5-4-1. 本節の概要

次に、杉並区にて障害者グループホームの開設を支援する活動を行う団体「グループホーム等開設支援協働プロジェクト」に対し、グループホーム開設支援の具体的な内容、課題等についてヒアリング調査を行った。なお、ヒアリング調査は2017年1月19日に実施した。

5-4-2. 杉並区内グループホーム立ち上げ支援の取り組み

2007年7月より、杉並障害者自立生活支援センターすだち（2006年開設）を中心にグループホーム等開設支援協働プロジェクトが発足した。このプロジェクトは、所有している土地や家屋のグループホーム等への活用を検討する個人オーナーを主として支援し、グループホームの増設をはかることを目的としている。プロジェクト設立に至る経緯と支援内容を示す（表5-3）。

グループホーム開設支援事業は、大きく分けて9段階で構成され、基本的な相談から始まり、相談時の建物形態の把握、プロジェクトメンバーでの現地確認、利用モデルの作成、オーナーへの説明、利用法人の募集、利用法人の確定、その後の問い合わせ支援、開設と運営の支援まで行う行程となっている。開設支援事業の具体的な流れと各段階の支援内容を示す（表5-4）。

表5-3 グループホーム立ち上げ支援設立の経緯と支援内容

	内容
支援センターの設置経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・2006年4月までは民間で相談支援はできなかったが、法改正により、民間でも障害のある方の相談支援を受けることができるようになった。 ・障害者支援施設の建物建設と同時に相談支援センターを設置。
グループホームに関わる実態	<ul style="list-style-type: none"> ・障害のある家族を持つ方からの相談の中で、自己所有の土地・家屋をグループホームに活用したいとの相談が複数寄せられた。年代層は60歳代以上で、両親等が高齢期に入り、障害者本人の住まいの場の確保と、そこからの家賃収入による障害者本人への安定した収入の確保が目的。 ・地域のNPOの中でも、社会福祉への貢献を目的としてグループホーム等の設置意向を持つ法人があり、その方法の相談が寄せられている。 ・住まいの場として、今後さらにアパート利用の拡大が想定される。
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・所有している土地・家屋を、グループホーム等への活用によって社会貢献したいと考えている、杉並区内の、主として個人オーナーを支援し、グループホーム等の増加をはかること。
相談支援の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・グループホーム等の開設意向を基本計画にするまでの一般相談支援を範囲、無償で行う。 ・実施にかかる判断、決定とそれに伴う責務・経費は相談者によるものとする。
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ・開設意向の具体化の側面支援を行う（以下に具体的な内容を挙げる） ・制度内容、行政計画、助成等の情報提供 ・基本計画作成支援 ・運営法人、設計・施事業者の情報提供 ・入居関連の情報提供
支援者	<ul style="list-style-type: none"> ・支援センターすだち、協働プロジェクトに参加するプロのアドバイザー
運営	<ul style="list-style-type: none"> ・相談を頂いたつど、実施（事務局は支援センターが担当）

表5-4 開設支援事業の具体的な流れと各段階の支援内容

	内容
①相談	<ul style="list-style-type: none"> ・初回相談までの経路 <ol style="list-style-type: none"> ①本プロジェクトを知っている知り合いを通しての問い合わせ ②グループホームに入れたい家族からの話の中で紹介 ③行政等相談窓口からの紹介 ・相談者の傾向：障害のある方の家族・親族、知り合いの不動産事業者、小規模作業所責任者等 ・初回面会の内容 <ol style="list-style-type: none"> ①グループホームについての説明 ②グループホーム利用意向の内容のヒアリング（相談者・兄弟意向）（同居・別居の利用）

	<ul style="list-style-type: none"> ③利用可能想定時期、建物図面、経費と計画などのヒアリング ④訪問・来所含め、当プロジェクトの援助内容説明 ・課題：グループホームは生活の場であり、見学に制限あり
②現在（相談時）の建物形態の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・形態：①住まい、②木造2階建てまたは同アパート、③更地、④鉄筋コンクリート職員寮 ・所有：①土地・建物とも自己所有、②借地、③会社所有 ・築年数：多くは20年以上経過 ・課題：単一家屋利用、家族が同じ建物に住めるか、マンション利用、サテライト利用等についてのモデルの整理
③プロジェクトメンバーでの現地確認	<ul style="list-style-type: none"> ・現地にて、建物構造、部屋数、避難経路、利用の仕方と改修の必要性・規模、近隣との距離、交通機関の利用等を聞き取り確認。 ・課題：施設条件・建築基準法・消防法等
④利用モデル等の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクト参加事業者の建築士と相談し、無料で作成 ・構造モデル：使い勝手を考慮した居室・リビング・トイレ等のモデル平面図作成 ・経費モデル：上記モデルを実施するために必要な経費のモデル作成 ・資金計画モデル：自己資金と家賃収入の見通し、都の補助事業得活用などに基づく資金モデル作成（およそ3~4週間） ・課題：オーナー・事業者各々での収支モデルの作成、資金モデル作成、利用者のライフプラン作成
⑤オーナーへの説明	<ul style="list-style-type: none"> ・利用モデルの説明 ・グループホーム実施までの流れと必要期間などの説明：契約事業者の選定→近隣の理解→都・区の手続き→工事→事業者による入居者と世話人の募集→入居者と世話人の確定→利用開始 ・今後の取り組みの確認：グループホーム活用の意向確認、利用事業者募集に向けての確認 ・課題：オーナーと事業者の関係の説明（世話人の募集=人材確保）
⑥利用法人の募集	<ul style="list-style-type: none"> ・区内法人に情報提供：概略図面・所在地情報を送付（利用希望申し込み期限付き） ・利用希望法人の現地見学会：現地見学とオーナー紹介
⑦利用法人の確定	<ul style="list-style-type: none"> ・法人情報の提供：名称、所在地、実施事業概要 ・法人選考方法のアドバイス ・法人選考：オーナーが行う（プロポーザル時のみ同席する場合あり）
⑧その後の問い合わせへの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・決定法人との話し合い：工事費用の分担の考え方等 ・近隣からの問い合わせ対応：近隣の範囲、知らせ方、知らせることの事業者との役割分担等 ・課題：近隣への説明、建築中のオーナーの住まいの場所
⑨開設と運営への支援（主として事業者に）	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者募集支援：相談支援事業者等に情報提供 ・運営方法支援：既運営グループホームの紹介、既運営法人見学同行 ・世話人支援：グループホーム世話人等情報交換会を紹介

5-4-3. 相談者の傾向と設立相談に対しての支援内容

相談者の傾向としては障害のある方の家族・親族、知り合いの不動産事業者、小規模作業所の責任者等が挙げられたが、その中でも最も多いのは障害のある方の家族・親族である。相談内容としても、家族・親族の方の自宅を改修してのグループホームの設立希望が多い。上記の場合、主に現在の建物状況を確認し、建築設計の基本計画を立て、運営法人確定までの支援を行う。

建物に関するハード面における具体的な支援としては、改修後の簡易図面の提供である。どのような利用モデルがあるのかなど、いくつかのモデルを提示し、プロジェクトメンバーである建築士が図面を作成する。オーナー（家族・親族）は、専門の建築士が作成したことにより大きな安心感を得ているとのことで、専門知識提供の重要性が伺える。

運営に関する支援内容としては、運営法人の紹介や家賃の設定基準、収入の概算等が挙げられ、ここで見通しがないと設立に進むことは難しいとのことである。開設希望者からは需要の有無についての質問が多く、それらに対しては行政計画として掲げられているグループホームの必要数や、足りていない現状を説明するなどの情報提供を行っている。

補助金に関する説明も行うが、ここで最も問題となるのは、建築確認申請に関する事項である。建築確認申請の検査済証を取得後、無届けで増築や改築をしている建物が多い。補助金を利用することを前提としている際、この点で補助金が受けられず、開設に至らないケースが多い。

5-4-4. 障害者グループホーム開設にあたり問題となる事柄

グループホーム開設にあたり、主に問題となる事柄を示す（表5-5）。多く挙げられた事柄には法令上の問題があり、特に既存改修型の場合、スプリンクラー等の設備設置に関する項目が多い。これらは建物の強度や、求められる原状回復に関係している。グループホームは長期の運営を前提としてはいるが、オーナー側の世代交代にてグループホームを閉所することになった場合等、原状回復が求められるケースもある。今後、賃貸物件にて開設する場合の原状回復用の費用捻出も念頭に入れる必要がある。

法令上以外の問題として取り上げられた項目には、バリアフリーの問題や、家賃設定の問題がある。家賃設定に関しては、東京オリンピック開催の影響で周辺の地価が上がる傾向があり、比例して家賃も上げざるを得ないということである。

表 5-5 開設にあたり問題となる事柄

	内容
制度に関する事柄	<ul style="list-style-type: none"> ・消防法：スプリンクラーの設置において、中古住宅であると重さに耐えられず、補強工事をする必要があるが、補助金の範囲外のため、オーナーの持ち出しとなる。 ・原状回復：賃貸の場合、原状回復が求められる場合があるが、その際にスプリンクラーを設置していると、復旧工事が運営事業者の持ち出しとなる。また、オーナーも嫌がる傾向にある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー：バリアフリーの観点での整備を行わない事例も多くあるが、身体障害者用を計画する場合には必要不可欠。しかし、既存改修であるとかかなり厳しい。 ・東京オリンピックの影響で土地代が上がっており、家賃も増加傾向にある。現在把握している最も高い家賃は 76,000 円であり、身体障害の方でも重度の方でないと払えない金額。

5-5. 分析と考察

5-5-1. 支援内容の整理

今回ヒアリング調査を行った 2 つの団体で行われている支援は、「相談窓口機能」「コーディネート機能」「マッチング機能」の、3 つの機能に整理することができる。

相談窓口機能とは、障害当事者の家族・親族や土地・建物のオーナー、障害者グループホームの運営を希望する法人など、障害者グループホームに関心のある様々な立場の人々が、まず相談を行う際の窓口としての機能である。

コーディネート機能とは、障害者グループホーム開設を希望する主体（上記に挙げた障害当事者の家族・親族、土地・建物のオーナー、障害者グループホーム運営を希望する法人の、どれもが当てはまる）に対し、開設の構想段階から実際の開設に至るまで、多くの事柄に関する情報の提供と関係の団体や専門機関を紹介することにより、グループホーム開設を支援する機能である。

最後のマッチング機能とは、障害当事者の家族・親族と土地・建物オーナー、運営法人の三者を、適切な時期に適切な方法でマッチングさせる機能である。

5-5-2. 支援における課題

相談窓口機能における課題として、そもそもこのような相談が行える場所が極めて少ないことが挙げられる。そのため、障害当事者の家族・親族は具体的になにを検討すればよいのかわからないままに悩みを深めてしまう。また、土地・

建物オーナーにとっても窓口のわかりにくさは、結果としての紹介される物件の少なさに直結する。

コーディネート機能における最大の問題は、土地・建物から福祉制度、グループホーム運営にわたる幅広い専門的な知識が必要とされながら、これらを支援する枠組みが存在せず、まったくのボランティアとして支援が行われていることである。

マッチング機能については、東京共同住宅協会においては、すでに都内の福祉法人のリストを作成済みのため、問題無いとしている。ただし、ここでの問題は、むしろ適切な情報が、適切な集約先（東京共同住宅協会やグループホーム等開設支援協働プロジェクトなど）に、効果的に集められているかどうか、というところにある。適切に情報の集約が行われれば、適切な情報配信とそれに基づくマッチングも成立するが、今回のヒアリング結果からは、障害当事者の家族・親族、土地・建物のオーナー両者において、どこにアクセスして良いのかわからずにいる状況が見られた。

5-6. まとめ

本章での調査からは、相談窓口機能、コーディネート機能、マッチング機能の3つの機能が、障害者グループホームを設立するためには極めて重要であること、また現状では、これらの機能がまったくのボランティアによって担われていることが明らかになった。

他方でこれらの3つの機能は、広汎な専門性を必要とすると同時に、多様な立場の人々の利害に関わることもあり、第三者的、中立的な立場が求められるものでもある。これらの機能を中立的、持続的に維持するためには、居住支援協議会など、広汎な専門性を持った第三者的な組織が関与することが不可欠であると考えられる。

今後、障害者グループホームとして活用可能な土地・建物の利用を促進し、障害者の地域居住の可能性を拡充するためには、これら3つの機能を、専門横断的・公共的主体が担うことの検討を行うことが必要である。

第6章 今後の取組に向けた課題の整理

6-1. 障害者の地域居住に関する課題

以下、今回の調査で明らかになった、障害者グループホームを中心とした障害者の地域居住に関する課題を、各章ごとに簡単に示す。

第2章でのアンケート結果からは、障害者グループホーム開設においては「土地・建物を確保するための情報の入手」「土地・建物が障害者グループホームに適しているかのチェック」において、困難が生じている。また、グループホームから民間賃貸住宅への移行に際しては、「連帯保証人の確保」「家主の入居制限」などの問題が指摘された。

第3章での既存住宅改修型の障害者グループホーム開設の事例からは、既存住宅を改修する際の用途変更とそれに伴う各種基準への適合の課題が示された。課題は検査済証の有無から各種法令上の扱いの問題、補助金を活用する場合の抵当権の問題など多岐にわたり、解決には広汎な専門性が必要とされている。

第4章では、精神障害者がグループホームから民間賃貸住宅へと移行する際の現状を検討した。結果、「不動産会社の理解」「不動産オーナーの理解」「家賃保証会社の審査」の3つの課題があることが示された。また、現状ではこれらの課題が、主にグループホーム運営法人による継続的、かつ報酬の発生することの無い支援によって解決されていることも明らかになった。今後、平成30年度から開始される「自立生活援助」などの事業を利用することで、これらの支援の持続性が高まることが期待される。

第5章では、障害者グループホーム開設支援の状況と課題を分析した。結果として、障害者グループホーム開設を希望する人々に対する相談窓口機能の不足、また開設に向けたコーディネート機能・マッチング機能の重要性が示された。この3つの機能は、いずれも広汎な専門性を必要とするが、現状ではボランティアとして維持されており、なんらかの組織的なバックアップの必要性も示唆された。

6-2. 課題の解決に向けた取組の試案

前節で示した課題のうち、障害者の民間賃貸住宅利用については、平成30年度より開始される「自立生活援助」を活用することで、改善が期待できることはすでに述べたとおりである。他方で、障害者グループホーム設立に関する課題については、現状では多くの関係者の「手弁当」での支援によって解決されている

状況であり、なんらかの組織的な支援の体制作りが求められる。以下、今回の調査結果から考えられ得る、障害者グループホーム開設支援の枠組みの試案を述べる（図6-1）。

まず、福祉関係法人や専門家、不動産・建築関係の専門家、居住支援協議会、行政各部署など、専門分野を横断的に網羅したコーディネート組織を立ち上げることが求められる。このコーディネート組織は、障害当事者の家族・親族や土地・建物オーナーなど「土地・建物提供者」と、社会福祉法人や NPO 法人など「グループホーム運営法人」等に対して一元化した窓口を設け、障害者グループホーム設立希望者の情報収集を容易にさせる。また同時に、計画立案から建設、運営まで、各段階に応じて必要な支援を提供するコーディネート機能を確認する。加えて、適切なタイミングで「土地・建物提供者」と「グループホーム運営法人」とのマッチングを行う。

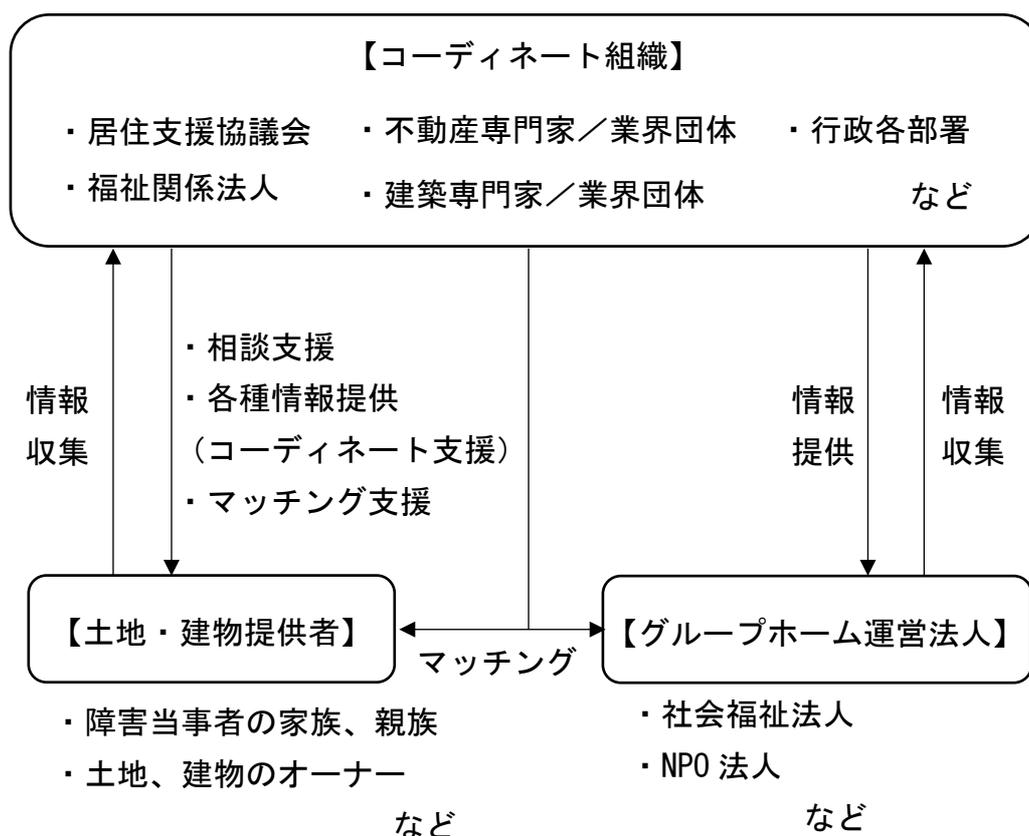


図6-1 コーディネート組織の概念図

6-3. 今後の取組に向けた課題

コーディネート組織の具体化に向けては、検討を要する課題も多く存在する。そのもっとも根本的な課題には、このような組織の主体に関するものが挙げられる。今回案として示したコーディネート組織には、福祉はもちろん不動産、建築等、幅広い専門分野での知識と実績が求められる。また、コーディネートやマッチング機能には、公平性と透明性も求められよう。加えて実際に活動を行う際には、活動にかかる予算をどのように確保するのか、という課題も存在する。

平成 28 年に発足した「杉並区居住支援協議会」は、その結成の目的からも、また横断的専門性を持った参加団体の構成からも、このような組織体の主体、あるいは重要な構成員として、高い資質を持つと考えられる。また、住宅セーフティネット法により、都道府県は居住支援を行う法人として「居住支援法人」を指定することができる。このような、公共と民間団体が強調・連携して居住支援政策を実行できるプラットフォームを軸に、今後コーディネート組織の具体化については検討を進めるべきであろう。

第7章 障害者の地域居住推進のための方策

7-1. 本章の位置づけ

障害者グループホームの開設の手引きとしては、すでに以下の様な優れた文献が存在する。

- ・障害のある人と援助者でつくる日本グループホーム学会 編著：グループホーム設置・運営マニュアル 障害者総合支援法 最新対応版、Sプランニング、2016.05
- ・公益社団法人 東京共同住宅協会 福祉事業部 編集：障害者グループホーム普及に向けてのガイドブック ～福祉住宅等の安定供給に関する実務研究会レポート～ 第2版、2016.6

また、各自治体や関係団体においても、障害者グループホームに関するマニュアルは作成されている。代表的なものとしては、以下のものなどがある。

- ・千葉県障害者グループホーム等支援事業連絡協議会 発行：障害者グループホーム 開設マニュアル、2016.7
- ・新潟市福祉部障がい福祉課：障害者グループホームを始めよう！（住居・ユニットを増やそう！）、2015.4

本章では、これらの書籍や資料を参考に、まず障害者グループホームを設立するための一般的な流れについて、解説する。これに引き続き、本調査研究での結果に基づき、特に既存住宅をグループホームに転用する場合の、土地と建物に関する取り扱いについて、より詳しいフローチャートにて説明する。最後に、障害者の民間賃貸住宅の利用促進について、今回の調査結果をより簡潔にまとめた上で、課題と方策を述べる。

7-2. 障害者グループホームを設立するための流れ

7-2-1. 基本的な制度の理解

<事業内容の理解>

- ・障害者グループホームでの生活の理解
- ・長期にわたる入居者の支援のイメージを持つ

<障害者グループホーム制度の理解>

- ・介護サービス利用型、外部サービス包括型など、サービスの種類の理解
- ・基本的な設備基準の理解（定員、必要面積、必要諸室など）
- ・人員基準の理解（管理者、サービス管理責任者、世話人、生活支援員など）

7-2-2. 事業の構想を練る

<どのようなグループホームにしたいのか>

- ・グループホームを長期的に運営するための理念を明確化する
- ・誰のために、どのような支援をしたいのか、グループホーム開設の目的を明確化する

<他のグループホームをよく知る>

- ・他の障害者グループホームを見学する

<具体的な運営形態を明確化する>

- ・入居者の障害の種別と程度を検討する
- ・どのようなケアを重点的に行うのか、検討する
- ・定員について検討する
- ・支援体制について検討する（食事提供、夜間支援体制、日中支援体制など）
- ・どのような建物でグループホームを運営するのか検討する（新築、中古、戸建て、アパートなど）

7-2-3. 事業化のための準備

<収入の予測を立てる>

- ・想定した入居者に対する事業報酬を算出する
- ・入居者からの収入を算出する（家賃、食材費、光熱水費など実費負担分）
- ・家賃補助や自治体が独自に行う補助金などの収入を算出する

<支出の予測を立てる>

- ・想定した職員数に対する人件費、事務費、事業費などの支出を算出する

<資金計画を立てる>

- ・グループホーム開設までにかかるお金を把握する（物件の賃貸費用、改修費用、

職員採用経費など)

- ・資金の状況を把握する（自己資金、補助金、借入金など）

【補助金について】

グループホームを建設する際に利用できる補助金としては、例えば厚生労働省による「社会福祉施設等施設整備費補助金」制度がある。概要は、以下の通り：

対象法人：社会福祉法人、医療法人、公益法人、NPO 法人等

整備区分：新築、改修

基準単価（平成 27 年度）：

- ・創設：2,880 万円以内（エレベータ等設置整備を行う場合 3,080 万円以内）
- ・改修：1,000 万円以内（エレベータ等設置整備を併せて行う場合 1,200 万円以内、エレベーター等設置整備のみの場合 200 万円以内）

負担割合：国 1/2、都道府県・指定都市・中核市 1/4、事業者 1/4

これ以外にも、都道府県などによっては独自の助成制度を持つこともある。例えば、東京都には「施設整備費補助事業」があり、グループホーム建設にも利用することができる。

7-2-4. 具体的な準備を開始する

＜法人格を取得する＞

- ・事業には法人格が必要なため、法人格を持たない場合なんらかの法人格を取得する

＜具体的な事業計画と事業予算を立てる＞

- ・入居者の定員や障害の程度を明確化する
- ・職員体制を明確化する
- ・毎月の収入と支出を具体的に算出する
- ・初期費用と自己資金のバランスを検討する

＜事業所指定申請の準備を行う＞

- ・グループホーム設置を考えている都道府県に相談を行う
- ・必要な手続きと書類の確認を行う

7-2-5. 土地・建物を確保する

＜必要な広さを検討する＞

- ・定員に対して必要な部屋数などから、建物に必要な広さ（面積）を算出する

＜所有か賃貸かを定める＞

- ・土地、建物について、法人で所有するか、あるいは賃貸で利用するのかを定める

＜必要な条件を把握する＞

- ・区市町村（福祉担当部署、建築担当部署）、消防署などに事前に相談を行う
- ・建築士など、専門家に相談し、土地、建物に求められる条件を把握する（接道条件、路地状敷地の使用の可否、窓先空地の確保の有無など）

＜建物を新築する場合＞

- ・バリアフリーについて検討する（エレベーターの必要性、トイレ・浴室など水回りの広さ、段差解消の有無など）
- ・個室と共用部に必要な設備を検討する（個室に手洗いやトイレは必要か、共用部には手洗いは必要か、など）
- ・各種法令上求められる基準を確認する（建築士への確認が必須）

＜既存建物を改修して利用する場合＞

- ・詳しくは「7-3」にて解説

7-2-6. 職員を確保・育成する

＜職員の確保＞

- ・基準上必要な職員について雇用（または委託）契約を結ぶ
- ・就業規則の作成や労働災害保険等の加入を行う

＜職員の育成＞

- ・事前研修などを行う

7-2-7. 事業開始の準備

＜書類や物品の用意＞

- ・契約用の書類や記録等の様式を作成する（サービス利用契約書、重要事項説明書、個別支援計画書など）
- ・グループホームの生活に必要な物品を用意する（電化製品や家具など）

＜指定申請書の提出＞

- ・自治体によって決められた期日までに、指定申請書を提出する

7-2-8. 入居への準備

＜入居への準備＞

- ・入居者を募集し、決定する
- ・入居予定者が「共同生活援助」のサービス支給決定を受けていることを確認す

る

- ・必要に応じて見学や体験入居を行う
- ・入居日を決め、事業を開始する

7-2-9. 事業開始後

＜事業所内の支援体制づくり＞

- ・入居者に応じた支援方法や支援体制について方針を作成する
- ・支援方法や支援体制についての情報を、職員間で共有する仕組みをつくる

＜他事業所との連携＞

- ・日中活動を行う事業所など、外部機関との連携を計る

＜職員の育成＞

- ・研修の実施など、職員のスキルアップを助ける

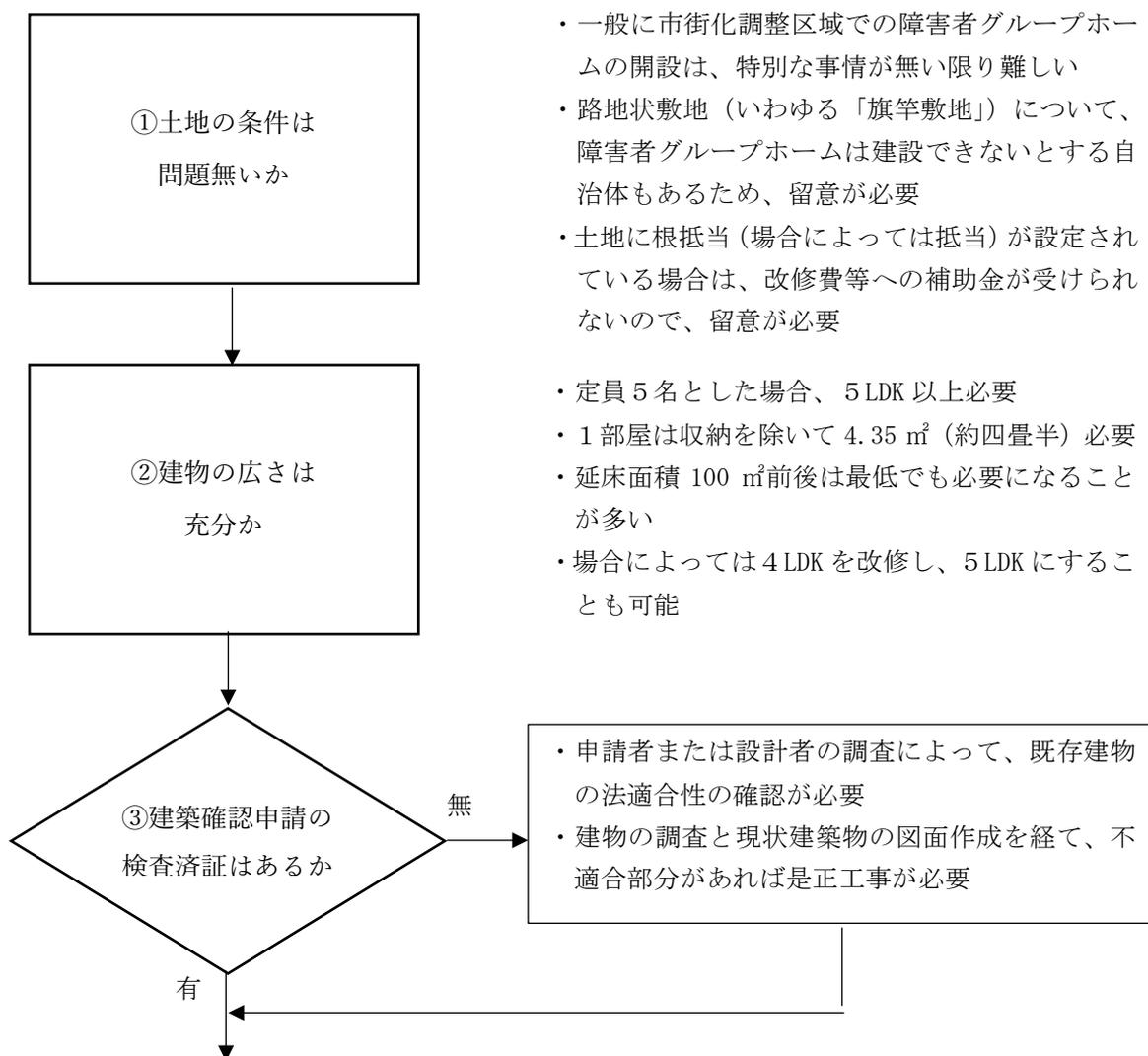
7-3. 既存住宅をグループホームに転用する際のフローチャート

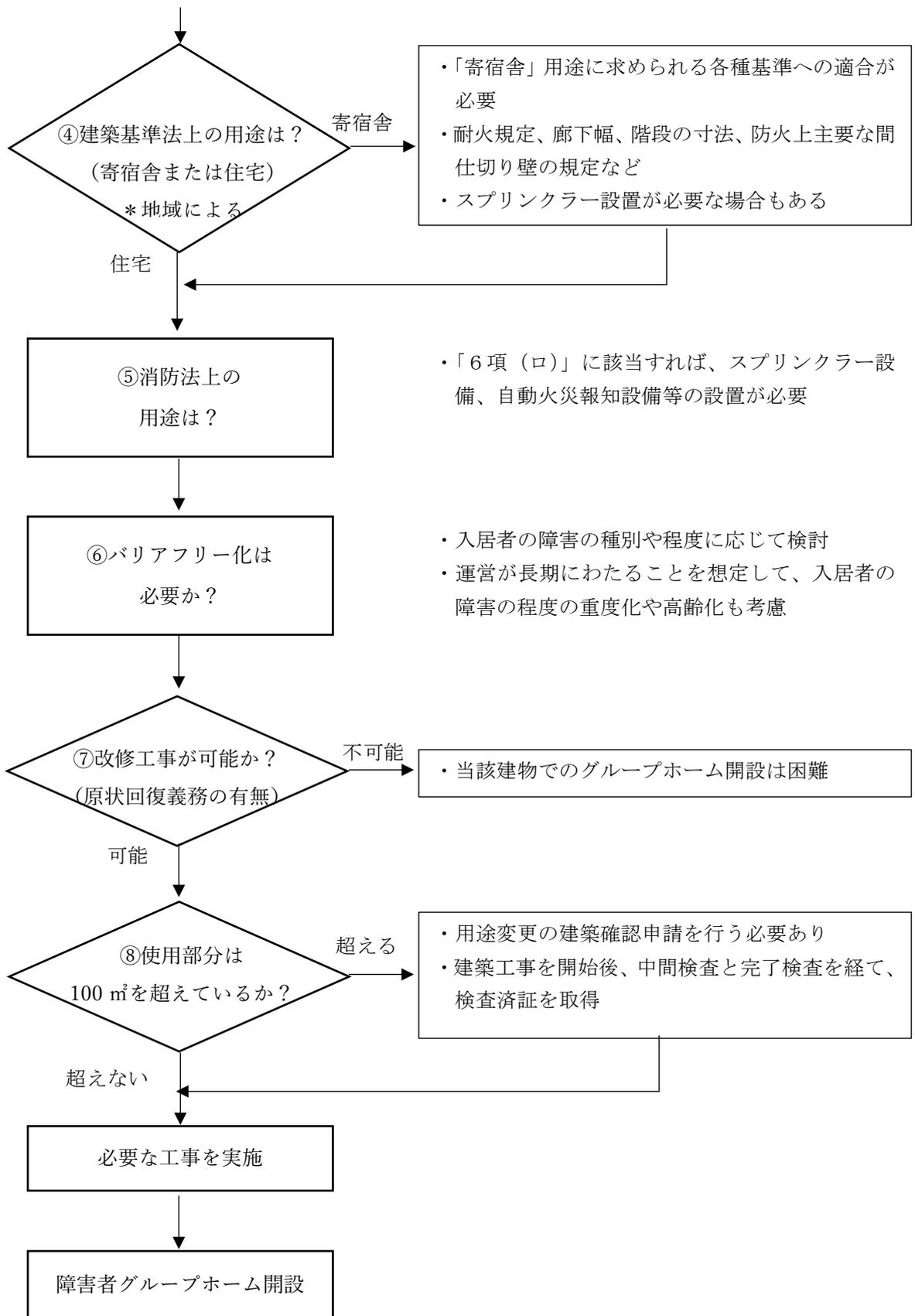
7-3-1. フローチャートの位置づけ

以下、既存住宅をグループホームに転用する際の留意点について、フローチャートの形式で説明する。

本フローチャートでは、住宅をグループホームに転用することを前提としている。そのため、用途地域の規制など、住宅以外の用途であれば考えなければならない点は、除外してある。また、留意点の多くは、判断が自治体によって異なる、あるいは自治体独自の条例などによって条件が変わる可能性がある。ここで示した事柄はあくまで一例であり、実際に既存住宅をグループホームに転用する場合は、自治体の関係諸機関や、建築・不動産に関する専門家との、十分な相談と検討が必要である。

7-3-2. 既存住宅をグループホームに転用する際のフローチャート





7-3-3. フローチャートにおける留意事項

以下、前節で示したフローチャートの、各段階における留意事項を示す。

①土地の条件について

【路地状敷地や窓先空地】

自治体によっては、路地状の部分のみで道路に接している敷地（路地状敷地、いわゆる「旗竿敷地」）での障害者グループホーム建設を禁じていることがあるので、注意が必要となる。また、住宅とは異なり、「窓先空地」や「避難経路」確保を求めることもあり、この場合住宅を転用しての障害者グループホームができなくなることが多い。

なお東京都においては、これらを「東京都建築安全条例」で規定しているが、平成26年に基準の見直しがされた。障害者グループホームに大きく関係するものとしては、小規模な共同住宅における接道に関する規定の見直し、並びに窓先空地に関する規定の見直しである。

小規模な共同住宅における接道に関する規定としては、これまで寄宿舎は路地状敷地での建設ができなかったが、戸建て住宅と同規模のもの（延床面積200㎡以下かつ階数3以下、かつ住戸数の合計12以下）のものについては、路地状敷地（路地状部分の長さが20m以下）での建築が可能となった。

窓先空地に関する規定の見直しについては、同様に戸建て住宅と同規模のものについて、各階に設置した共用の部分に直接屋外に通じる窓、及び避難上有効なバルコニーまたは器具を設け、道路まで避難上有効に連絡させた幅員50cm以上の屋外通路を確保することにより、窓先空地は不要となった。また、各寝室に直接屋外に通ずる窓を設け、同様な避難経路を確保する場合にも、窓先空地は不要となった。

【土地の抵当権の扱い】

改修型の大きな利点として、建物の改修にあたって自治体の用意する補助金を活用できる場合が多いことが挙げられる。ただし、利用を予定する建物が建つ土地に根抵当権が設定されている場合、補助金を受けることができないことが一般的のため、根抵当権の解除が必要となる。

さらに、抵当権の解除も必要となる場合もある。東京都の場合、グループホーム整備には東京都独自の整備費補助金を利用することができる。この整備費補助事業において、平成26年度以前は根抵当権の解除のみで利用することが可能であったが、平成26年度以降、抵当権の解除も求められるように制度変更が行われた。結果として、ローンの残った住宅を借りて改修する場合などは補助金を

利用することができなくなった。補助金を利用する場合には、抵当権が設定されていない土地を探さなければならなくなり、既存改修型の転用には大きなハードルが課されることとなった。

②土地・建物の広さについて

【グループホームに求められる広さ】

グループホームの定員は最小4名であり、居室は個室で、収納設備を除いた面積として7.43㎡（約4.5畳）が確保されなければならない。また、居室以外にも食堂や居間、台所、浴室、便所、洗面など、日常生活を営む上で必要な室が必要となる。また、設備基準上は必要では無いが、世話人や生活支援員のためのスタッフルームも、できれば確保したい。このような諸室の面積を加算すると、入居者4名ないし5名のグループホームで、約100㎡の延床面積が必要となる。

③建築確認申請の検査済証の有無

【検査済証の重要性】

第3章で示したとおり、既存の住宅を障害者グループホームに転用するためには、建築基準法上の用途変更が必要となる。それに先立ち、対象の建物が建築基準法に従って建設されたのか、確認をしなければならない。この際、建築確認申請時の検査済証があれば、建設時の基準に沿って建設されたことが確認できるが、検査済証が存在しない場合、調査を行い確認しなければならない。

④建築基準法上の用途

【寄宿舍への用途変更が必要となる場合】

建築物には、その使われ方によって建築基準法上の「用途」が決められている。一般の住宅の場合は「住宅」用途だが、障害者グループホームは一般的には「寄宿舍」となる場合が多い。住宅用途から寄宿舍用途へと、建物の用途が変わる場合、建物は「寄宿舍」用途に定められた各種基準に適合する必要がある（これら基準については、以下に概略を述べる）。その際、場合によっては大規模な工事が必要になることもあるため、行政各部署の担当者、並びに建築専門家と十分に協議を行うことが重要である。

一部の自治体においては、障害者グループホームの用途を一定の条件を満たした場合は「住宅」とするところもあり、その場合は用途変更が不要になる場合もある。扱いは自治体によって異なるため、十分に確認することが必要となる。

「住宅」用途と「寄宿舍」用途の建築基準法上の違いは、後者は前者に比べ、

求められる規定が多いということにある。以下、「住宅」には無く「寄宿舍」には求められる主な規定について、概略を述べる。

- ・耐火建築物／準耐火建築物：3階以上の階は耐火建築物としなければならない。2階の床面積が300㎡以上のものは準耐火建築物または耐火建築物としなければならない。
- ・廊下の構造：居室の床面積の合計が100㎡を超える階の廊下は、両側に居室がある構造としてはならない。ただし、建築物の主要構造部が耐火構造または一時間準耐火である場合、またはその階の寝室または宿泊室の数が6以下であれば、この限りではない。
- ・廊下の幅：居室の床面積が100㎡以上200㎡以下の階の廊下（3室以下の専用のもを除く）の幅は、1.2m以上としなければならない。居室の床面積が200㎡を超える階の廊下（3室以下の専用のもを除く）は、両側に居室がある場合は1.6m、それ以外の場合は1.2m以上としなければならない。
- ・2以上の直通階段：避難階以外の階における寝室の床面積の合計が100㎡を超える場合、2以上の直通階段が必要。
- ・排煙設備：延床面積が500㎡を超えるものには必要。
- ・非常用照明：寝室以外の居室と、廊下・階段などの避難経路には設置が必要。
- ・階段の寸法：一戸建ての住宅では階段及び踊り場の幅は75cm以上、蹴上げの寸法は23cm以下、踏面の寸法は15cm以下だが、寄宿舍では階段及び踊り場の幅は75cm以上（住宅と同じ）、蹴上げの寸法は22cm以下、踏面の寸法は21cm以下（ただし、直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合などに、さらに規定が厳しくなるので留意が必要）。
- ・防火上主要な間仕切り：居室や廊下の間や一定規模ごとの居室間の壁等を防火性能の高いもの（準耐火構造）とし、小屋裏または天井裏に達するようにしなければならない。ただし、スプリンクラー設備を設けた場合や、小規模で避難が極めて容易な構造の場合、緩和措置がある。

これ以外にも、住宅とは異なった場所に採光を求められる可能性など、考慮すべき規定が存在するため、専門家と十分な検討を行う必要がある。

⑤ 消防法上の用途

【消防法上の用途の扱い】

消防法においても、建物は「用途」が決められている。消防法上の用途は、建

築基準法上の用途とは関係無く、まったく別の基準であり、注意が必要である。

消防法上の用途については、度重なる小規模福祉施設での火災事故を受け、平成27年4月に消防法の改正が行われ、障害者グループホームについては「避難が困難な障害者等を主として入所させる施設」については「消防法施行令別表第1（6）項ロ」に、それ以外のものについては「（6）項ハ」に位置づけられた。なお、「避難が困難な障害者等を主として入所させる施設」とは、「障害者総合支援法に定める障害支援区分が4以上のものの割合がおおむね8割を超える施設」である。

「（6）項ロ」に位置づけられた障害者グループホームの場合、面積に関わりなくスプリンクラー設備、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備の設置が義務づけられた。また「（6）項ハ」については、「利用者を入居させ、若しくは宿泊させるもの、または延床面積が300㎡以上のもの」に、自動火災報知設備の設置が義務づけられた。

⑥バリアフリー化の必要性の検討

【バリアフリー化の難しさ】

既存住宅を改修して障害者グループホームとして利用する場合、特に築年数が深い建物の場合、段差解消や車いすで利用可能な通路幅の確保などのバリアフリー改修を行うことが、極めて難しい場合が多い。それでも、手すりやスロープを設置などで、ある程度のバリアフリー化を行うことも可能であり、予算と必要性とのバランスの検討が必要になる。

【バリアフリー化の必要性の変化】

バリアフリー化の必要性を検討する際、現状での必要性だけではなく、将来的な状況を検討しておくことが望ましい。入居者の生活が長期化するにつれ、身体的機能は低下することが予想され、バリアフリー化の必要が発生することは十分に考えられる。また、入居者の家族の高齢化も進展しているため、家族がグループホーム、あるいは入居者の居室を訪問することが難しいという状況も聞かれている。バリアフリーのニーズをどのように予測し、バリアフリー改修に反映させるのかは、判断が難しい課題である。

⑦改修工事が可能か

【原状回復義務の確認】

住宅だった建物を障害者グループホームとする場合、消防法上の自動火災報

知器の設置義務、また場合によってはスプリンクラー設備の設置義務などにより、改修工事が必要となることが一般的である。この際、賃貸契約にて既存改修建物をグループホームとして利用する場合に大きな問題となるのが、原状回復に関わることである。

賃貸契約では10年単位の契約が一般的であるが、契約完了時に建物をオーナーに返却する場合、通常の契約であれば原状回復を求められることが予想される。スプリンクラーを運営法人が設置した場合、スプリンクラーの撤去も運営法人に求められることが予想され、費用負担の問題が発生する。この費用負担が難しい場合、改修工事もできなくなり、結果として障害者グループホームの開設はできなくなる。そのため、賃貸物件を利用することを前提としている場合は、賃貸契約時において貸主との十分な協議が必要となる。

⑧用途変更の建築確認申請の有無

【用途変更の建築確認申請】

既存の住宅を用途変更する場合、使用する部分が100㎡を超える場合は、建築確認申請の手続きが必要になる。100㎡以下の場合は建築確認申請の手続きの必要は無いが、各種基準に適合する必要があるため、留意が必要である。

7-4. 障害者の民間賃貸住宅の利用促進に向けた方策

7-4-1. 精神障害者グループホームでの支援内容と課題

第4章では、精神障害者を対象としたグループホームを運営する2つの法人に対しヒアリングを行い、グループホームから民間賃貸住宅に移行する際の実情と課題を明らかにした。

このヒアリングより明らかになった、精神障害者グループホームでの支援や課題（表7-1）、民間賃貸住宅の探し方や不動産会社との関わり（表7-2）、また地域移行後の支援等（表7-3）について、以下に示す。

表7-1 グループホームでの支援内容と課題

支援内容等	課題等	備考
<input type="checkbox"/> 生活のリズム作り <input type="checkbox"/> 日中活動の確保 →就労継続支援B型など <input type="checkbox"/> 休日の過ごし方 <input type="checkbox"/> 通院 <input type="checkbox"/> 服薬管理 <input type="checkbox"/> 金銭管理	<input type="checkbox"/> 休日に連続喫煙や多飲などに走る方もいる <input type="checkbox"/> 気が付いたら借金が膨らんでしまった方もいる <input type="checkbox"/> 服薬管理や通院がうまくいかなくなる方もいる	<input type="checkbox"/> 広汎性発達障害では環境整備が重要 <input type="checkbox"/> 日中活動と休日のメリハリが大事 <input type="checkbox"/> 生活リズムやパターンを一緒に考えて本人がストレスなく活動できる状況を作る <input type="checkbox"/> 食事に関しては障害特性に合わせて一緒に作ったり配食サービスを利用したりする <input type="checkbox"/> 退去後のイメージを作る働きかけ

表7-2 民間賃貸住宅の探し方、不動産会社との関わり等

支援内容等	課題等	備考
<input type="checkbox"/> 不動産会社に同行して物件を探す（一人でできる方もいる）	<input type="checkbox"/> （駅前の）大きな不動産業者には断られることが多い <input type="checkbox"/> 精神疾患があると保証会社の審査が通らないことが多い <input type="checkbox"/> 不動産会社からオーナーに確認した結果、拒絶されたことも多い	<input type="checkbox"/> 生活保護の基準（53,700円）の範囲で探すことが多い <input type="checkbox"/> オーナーの障害理解、不安の払拭が必要 <input type="checkbox"/> 不動産会社との関係性が徐々にくられた

表 7-3 地域移行後の支援等

支援内容等	課題等	備考
<input type="checkbox"/> 引越しのサポート <input type="checkbox"/> 家具等の手配 <input type="checkbox"/> 公共料金の契約	<input type="checkbox"/> 最初から全て自分でできる方はまずいない <input type="checkbox"/> 日中活動先の確保が重要 <input type="checkbox"/> 他の福祉サービスに繋がらないと孤立してしまうケースも	<input type="checkbox"/> 日中活動を確保することは本人のリズムづくりとともに大家さんにも安心感を与える <input type="checkbox"/> 訪問看護、相談支援などの方に継続的に支援をお願いすることもある
<input type="checkbox"/> （事前準備と同様の支援） <input type="checkbox"/> 緊急時対応	<input type="checkbox"/> 生活音等のトラブル <input type="checkbox"/> 不動産会社から困りごとの相談が来る場合もある	<input type="checkbox"/> 服薬管理が重要 <input type="checkbox"/> 退去後も顔を出す方が多く、現入居者にも良い刺激になる <input type="checkbox"/> 不動産会社との仲介役を行うことも多い <input type="checkbox"/> グループホームが間に入って仲介や緊急時対応を行うことで不動産会社・オーナーが安心する

7-4-2. 課題と方策

すでに「第4章 4-4. 分析と考察」で示したとおり、（精神）障害者グループホームから民間賃貸住宅への移行を進めるにあたっては、大きく分けて退去前の課題（物件探し、不動産会社との関係性等）と退去後の課題（退去後の継続支援）があった。これらの課題をあらためて整理し、今後の方策を述べる。

<退去前（物件探し、不動産会社との関係性等）の課題>

精神障害者が民間賃貸住宅に入居しようとする場合、グループホームの職員をはじめとした支援者が一緒に探すが多いが、不動産会社・不動産オーナー・保証会社側では、病気や事件・事故の危惧、騒音等近隣とのトラブル、家賃の滞納などに対して不安を感じ、契約を拒否・拒絶するケースも多い。また、生活保護における単身者の住宅扶助上限額（53,700円）程度で物件を探すことが多いが、この家賃では物件が限られ、希望する物件を探すことが更に困難となっている。

ヒアリングにおいては、既に良好な関係性が構築されている、特定の不動産会

社に、物件探しを依頼している状況が見られた。障害（者）に対する理解については、担当者によるもの、あるいは会社全体によるものなど、状況は様々であるが、理解があり積極的に関与してくれる不動産会社は、全体からすると極めて少数であると思われる。

＜退去後（退去後の継続支援）の課題＞

ヒアリングを行った2法人ともに、グループホーム退去後も何らかの形で支援を継続している。服薬管理や食事、金銭管理など生活全般の支援から、トラブル時の対処、特に不動産会社の要請によるトラブル対応など、きめ細かい支援を行うことが、不動産会社とオーナーの安心感を生み出し、良好な関係性を構築することに寄与している。また、この関係性により、継続的に物件を確保することが可能となっている。

他方で、グループホームを退去した利用者が、その後就労継続支援 B 型作業所などの障害福祉サービスを利用していない場合、社会的に孤立してしまい、状態が悪化する場合もある。そのような状況に際し、グループホームからの支援だけでなく、相談支援や訪問看護などとも協力し、多面的に支援している事例もあった。

ただし、これらの支援はグループホームの持ち出しで行われており、退去者が増えるほど、グループホームの負担も増えてしまう状況となっている。

7-4-3. 課題解決の方策

今後、障害者の民間賃貸住宅への入居（地域移行）を更に進めるにあたっては、下記の方策が必要である。

1) 障害（者）に関する理解の促進、関係性の構築

不動産会社、不動産オーナー、保証会社の障害（者）に対する理解を促進することが必要である。セミナーの開催や啓発用リーフレットの配布などによって、障害（者）に対する正しい理解を普及させるとともに、不動産会社等ともこれらの活動を通じて良好な関係性を構築することで、提供される物件を増やすことが必要である。

近年は、一般向け賃貸住宅が供給過剰になっているとも言われ、高齢者や障害者といった福祉向け住宅に関心が高まっている。このような状況を契機として、理解ある不動産会社等を拡大していくことも期待される。

2) 退去後の継続支援の業務化・制度化

現状では、入居者がグループホームを退去し地域生活に移行した場合、グループホームの職員が不動産会社等との間で仲介的な役割を果たし、トラブル時の連絡先となって対応を行っていることなどが、不動産会社やオーナーに安心感を与えている。このことが結果的に、継続的な住まいの提供に繋がっていることから、こうした支援は障害者本人のみならず、必要な住まいの確保の促進に関しても有効と言える。

これらの、前述のとおりグループホーム運営法人が無報酬で行っている支援は、障害者の民間賃貸住宅への居住を進めるために、必要不可欠な支援である。今後これらの支援を業務として位置づけ、報酬を支払うことで、継続性と安定性を担保することが期待できる。

平成30年から開始される障害福祉サービス「自立生活援助」や、国土交通省の「居住支援協議会」「居住支援法人」などのフレームも活用しながら、退去後の継続支援を制度化し、持続可能で安定した支援を行うことが求められる。

3) その他

ヒアリングにおいては、民間賃貸住宅に入居し、単身生活を始めたものの移行がうまく行かなかった場合、元のグループホームに戻るできないという課題が示された。仮に民間賃貸住宅での生活への移行が失敗した場合において

も、戻る場所を確保するなど、再チャレンジできる環境整備が必要という意見も聞かれた。

これについては、厚生労働省「地域生活支援拠点等の整備の促進」(図7-1)において、「体験の機会の提供」が機能の一つとして挙げられており、こうした仕組みも活用しながら、障害者がチャレンジしやすい環境を整えていくことも必要である。

●地域生活支援拠点等の整備手法(イメージ)

※あくまで参考例であり、これにとらわれず地域の実情に応じた整備を行うものとする。

各地域のニーズ、既存のサービスの整備状況など各地域の個別の状況に応じ、協議会等を活用して検討。

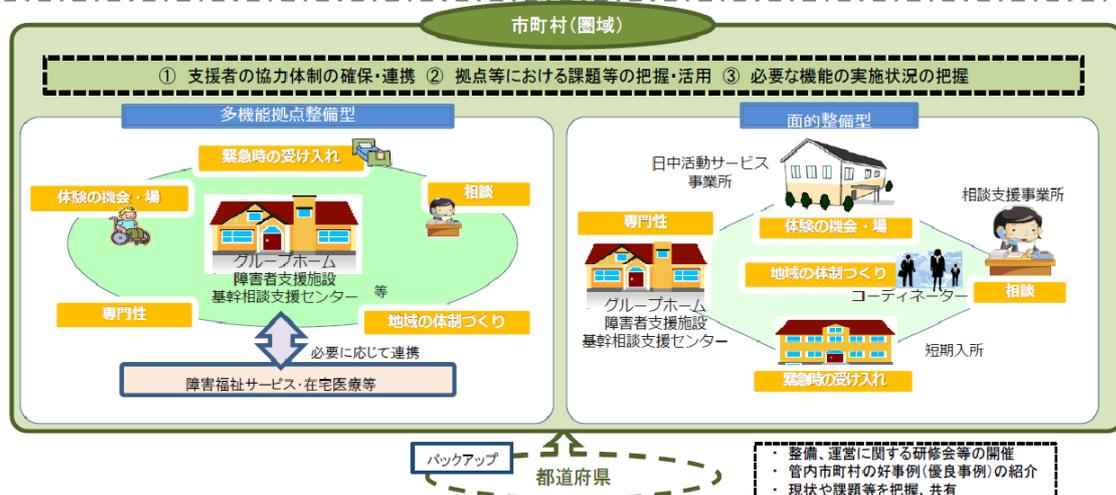


図7-1 地域生活支援拠点のイメージ(出典:厚生労働省)

本節で述べた、精神障害者の地域移行(民間賃貸住宅への入居促進)に向けて求められる、支援の内容と具体的な支援策を、「グループホームでの生活」「物件探し」「入居後～入居後の支援」の各段階に分けてまとめた図を示す(図7-2)。

	内容	具体的な支援策
グループホームでの生活	<ul style="list-style-type: none"> ○生活のリズムづくり ○平日の日中活動の確保 ○休日の過ごし方 ○通院 ○服薬管理 ○金銭管理 	<ul style="list-style-type: none"> ◇日中活動と休日のメリハリを作る ◇休日にリズムを崩さないよう気を付ける（飲酒や連続喫煙など） ◇生活リズムやパターンを一緒に考えて本人がストレスなく活動できる状況を作る ◇生活の準備（食事、洗濯など家事全般） ◇退去後のイメージを作る働きかけ
物件探し	<ul style="list-style-type: none"> ○物件探しに同行 ○諸条件の整備（特に保証人の問題） 	<ul style="list-style-type: none"> ◇不動産業者との関係性の構築 ◇不動産業者、オーナーの不安の払拭 ◇保証人協会利用や家族との調整 （物件探しと並行して） ◇日中活動先の確保 ◇訪問看護、相談支援など関連機関との繋がりを作っておく（孤立を防ぐ）
入居時～入居後の支援	<p>（入居時）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○引越のサポート ○家具等の手配 ○公共料金等の契約 <p>（入居後）</p> <p>グループホームで行っていた支援に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> ○定期的な見守り ○随時相談 ○緊急対応 	<ul style="list-style-type: none"> ◇契約など必要な諸手続きへの支援 ◇食事はとれているか ◇通院が継続できているか ◇正しく服薬できているか ◇近隣とトラブルになっていないか ◇依存関係にならないよう徐々に任せていくことが必要 ◇緊急時にグループホーム世話人が間に入って仲介や対応を行うことで不動産業者・オーナーが安心する→次の物件紹介に繋がる

図 7-2 精神障害者の地域移行（民間賃貸住宅への入居促進）に向けて求められる支援策

資料編（調査票）

資料1：グループホーム運営法人へ調査票

資料2：個々のグループホームに関する調査票

資料3：入居者の方々に関する調査票（杉並区のみ）

資料 1 : グループホーム運営法人への調査票

2. グループホームと地域や関係諸機関等との関わりの有無と、重要さについて伺います。

(1) グループホームを開設する前後で、地域等との関わり的重要さについて、5段階評価で教えてください。なお、いくつもグループホームを開設されている場合、全体の傾向をお教えてください。

重要さの評価：5. とても重要 4. やや重要 3. どちらとも言えない
2. あまり重要で無い 1. まったく重要で無い

関わりの内容	重要さ				
	5	4	3	2	1
町会や自治会との関わり	5	4	3	2	1
近隣の消防署・警察署等との連携	5	4	3	2	1
近隣住民へのグループホームの説明	5	4	3	2	1
近隣住民との日常的な関わり(あいさつなど)	5	4	3	2	1
入居者のご家族との関わり	5	4	3	2	1
入居者の利用する日中サービスとの関わり	5	4	3	2	1
他法人のグループホームとの関わり	5	4	3	2	1
行政との連携	5	4	3	2	1
医療機関との連携	5	4	3	2	1
相談支援事業者等との連携	5	4	3	2	1

3. 今後のグループホームの開設の希望と方法について伺います。

(1) 今後、さらなるグループホームの開設を行いたいと思いませんか。

1. はい 2. いいえ

(2) (1)で「1. はい」と回答した法人に伺います。今後、どのような方法でグループホームを開設したいですか(あてはまる番号すべてに○をつけてください)。

- 1. オーナーに土地・建物を用意してもらい、賃借する。
- 2. オーナーに土地を用意してもらい、建物を法人で建設する。
- 3. 土地を法人が購入し、建物も法人が建設する。

4. グループホームの位置づけ(通過型・滞在型)と、グループホーム「以外」の住まいについて、伺います(「通過型」とは、おおむね3年程度で一人暮らしなどに移行する形式とします)。

(1) 貴法人では、グループホームを滞在型・通過型の、どちらと位置づけられていますか。

1. 通過型 2. 滞在型 3. どちらとも言えない

(2) 貴法人のグループホームに入居されていた方で、現在アパートなどの民間賃貸住宅でひとり暮らしをされている方はいらっしゃいますか。

1. いる 2. いない

(3) 上記設問で「1. いる」と回答された場合、アパートなどの民間賃貸住宅に入居する際、以下の様な問題はありましたか。あてはまるものにいくつでも○をつけてください。

- 1. 家主が入居制限をしている 2. 連帯保証人の確保が難しい 3. 家賃が折り合わない
- 4. 希望に合う物件が少ない 5. 物件がバリアフリーで無い
- 6. 希望立地条件が合わない 7. 手間や時間がかかる
- 8. その他：以下に具体的にご記入下さい。

資料2：個々のグループホームに関する調査票

＜各グループホームの建物や成り立ちに関する調査票＞

本調査票は、運営されているグループホームそれぞれの概要と設立の経緯、土地や建物の状況、災害への備えの状況について伺うものです。グループホームごとに1部ずつお答えください。

1. 貴グループホームの建物の、規模や構造などについて伺います。

(1) グループホーム名： _____

(2) 対象とする障害（あてはまるものすべてに○をつけてください）：

1. 知的障害 2. 身体障害 3. 精神障害 4. その他（具体的に： _____）

(3) 定員・開設年： 定員 _____人、 開設年 _____年

(4) 入居者が支払う家賃： _____円

(5) グループホームの延床面積： _____㎡

(6) 建物の構造（あてはまるものに○をつけてください）：

1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造
4. その他（具体的に： _____） 5. 不明

(7) 施設の階数（建物の一部をグループホームとされている場合、グループホームの設置階をご記入ください）：

建物の階数 地上 _____階、地下 _____階

建物の一部をグループホームとされている場合、 _____階にグループホームを設置

(8) 防火設備等の設置（設置されているものに○をつけてください）：

1. 自動火災報知設備 2. スプリンクラー 3. パッケージ型自動消火設備

(9) バリアフリーの状況について、車椅子を利用する入居者の方が「自由にアクセスできる玄関」「利用できるトイレ」「入浴できる浴室・脱衣室」を備えていますか。それぞれについて、あてはまる方に○をつけてください（1つでもあれば「1. ある」とお答えください）：

車いすの利用者が自由にアクセスできる玄関： 1. ある 2. ない

車いすの利用者が利用できるトイレ : 1. ある 2. ない

車いすの利用者が入浴できる浴室・脱衣室 : 1. ある 2. ない

(10) エレベーターの有無（どちらかに○をつけてください）： 1. ある 2. ない

(11) 開設時の建物の状態（どちらかに○をつけてください）： 1. 新築 2. 既存建物の利用

(12) 上記で「既存建物の利用」と答えられた場合、建物の建設年と、グループホームの前の用途（住宅、事務所等）、また開設時の改修工事の有無を教えてください：

建物の建設年： _____年、グループホームの前の用途： _____

改修工事の有無： 1. 有り 2. 無し （どちらかに○をつけてください）

資料2：個々のグループホームに関する調査票

2. 貴グループホームが開設された経緯や、土地と建物の状況について伺います。

(1) グループホーム開設を希望された方（または組織）を教えてください（あてはまるものに○をつけてください。また、複数にあてはまる場合は、あてはまるすべてに○をつけてください）：

1. 運営法人
2. 土地・建物の所有者
3. 入居希望者本人、あるいは入居希望者のご家族やご親族
4. その他（具体的にお知らせ下さい：_____）

(2) 土地や建物の所有や賃貸の状況について、あてはまるものに○をつけてください：

1. 土地・建物ともに運営法人が所有している
2. 土地は賃貸で、建物は運営法人が所有している。
3. 建物全体（またはグループホームとして利用している部分）を運営法人が借上げている。
4. その他（具体的にお知らせ下さい：_____）

(3) 貴グループホームを設立された際、土地・建物は誰からの紹介によって見つけることができましたか。あてはまるものに○をつけてください。

1. 運営法人とは関係の無い、土地（と場合によっては建物）の所有者からの紹介
2. （入居希望者の家族や法人の会員など）運営法人と関係のある、所有者からの紹介
3. 不動産業者からの紹介
4. 行政からの紹介
5. 競売物件
6. その他（具体的にお知らせ下さい：_____）

(4) グループホーム開設に向けて土地・建物を探し始めてから、実際に開設するまで、どの程度時間がかかりましたか。分かる範囲でお知らせください：

土地・建物を探し始めてから、グループホーム開設まで：約 _____ 年 _____ ヶ月

3. 災害に対する備えについて、伺います。

現在、貴グループホームでは何らかの災害対策を行っていますか。あてはまるほうに○をつけてください。

1. 行っている（具体的な対策の内容：あてはまるものすべてに○をつけてください。）

- | | | | |
|-------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|
| 1. 緊急連絡先の確認 | 2. 避難訓練 | 3. ハザードマップの確認 | 4. 備蓄 |
| 5. 災害時に避難する広域避難場所を知っている | 6. 非常時持出用品をまとめてある | 7. 避難確保計画の作成 | 8. その他（具体的にお知らせ下さい：_____） |

2. 行っていない

本調査票は以上になります。ご協力頂きありがとうございました。

資料3：入居者の方々にに関する調査票

入居者の皆様に関する調査票

1) 本調査票について

- ・本調査票は、貴グループホームの入居者の皆様の、お一人お一人の状況について伺うものです。記入にあたっては、世話人様など、入居者様をよくご存じの方にご回答をお願い致します。
- ・入居者様お一人ごとに、下記の項目について、下線が引かれた項目には数字を、それ以外の部分にはあてはまる番号に○をつけてください。回答用紙は10名分用意してありますが、足りない場合は、大変恐縮ですが回答用紙をコピーしてお使いください。

2) ご回答にあたっての留意事項

- ・ご回答は、統計的に処理を行い、入居者の方が特定されることは一切ありません。また、調査以外の目的に使用することはありません。
- ・ご記入頂きました情報は、東京大学松田研究室にて厳重に管理し、一切外部に流出させません。
- ・本アンケートにご回答頂く際は、上記について貴法人としてご理解頂き、ご諒解頂いた上で、情報を提供頂きますよう、お願い申し上げます。

貴グループホーム名： _____

入居者様 ①	a	入居年数： _____ 年	b	年齢： _____ 歳	c	性別： 1. 男 ・ 2. 女	
	d	主たる障害種別： 1. 身体 2. 知的 3. 精神 4. その他			e	障害支援区分： _____	
	f	屋内での車いすの使用： 1. 有り 2. 無し		g	障害者手帳の等級： _____		
	h	屋内移動： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			着替え： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
		トイレ： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			食事： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
		意思決定： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			意思伝達： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
	i	日中活動の種類： 1. 生活介護 2. 自立訓練 3. 就労移行支援 4. 就労継続支援A型 5. 就労継続支援B型 6. 一般就労 7. その他（具体的に： _____）					
	j	外部サービス利用の有無（以下のサービスで利用のあるものすべてに○をつけてください）： 1. 訪問診療など医療系サービス 2. デイサービスなど介護保険サービス 3. その他民間有料サービス等（具体的に： _____）					
k	グループホームに入居する以前の住居： 1. 自宅（家族と同居） 2. 自宅（一人暮らし） 3. 入所施設 4. 通勤寮 5. 他のグループホーム 6. その他（具体的に： _____）						
l	将来のアパート等での1人暮らしへの希望： 1. 有り 2. 無し 3. 不明 4. その他（ _____ ）						

入居者様 ①	a	入居年数： _____ 年	b	年齢： _____ 歳	c	性別： 1. 男 ・ 2. 女	
	d	主たる障害種別： 1. 身体 2. 知的 3. 精神 4. その他			e	障害支援区分： _____	
	f	屋内での車いすの使用： 1. 有り 2. 無し		g	障害者手帳の等級： _____		
	h	屋内移動： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			着替え： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
		トイレ： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			食事： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
		意思決定： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助			意思伝達： 1. 自立 2. 半介助 3. 全介助		
	i	日中活動の種類： 1. 生活介護 2. 自立訓練 3. 就労移行支援 4. 就労継続支援A型 5. 就労継続支援B型 6. 一般就労 7. その他（具体的に： _____）					
	j	外部サービス利用の有無（以下のサービスで利用のあるものすべてに○をつけてください）： 1. 訪問診療など医療系サービス 2. デイサービスなど介護保険サービス 3. その他民間有料サービス等（具体的に： _____）					
k	グループホームに入居する以前の住居： 1. 自宅（家族と同居） 2. 自宅（一人暮らし） 3. 入所施設 4. 通勤寮 5. 他のグループホーム 6. その他（具体的に： _____）						
l	将来のアパート等での1人暮らしへの希望： 1. 有り 2. 無し 3. 不明 4. その他（ _____ ）						

厚生労働省

平成 29 年度障害者総合福祉推進事業

障害者の住まいに関する調査研究報告書

平成 3 0 年 3 月発行

登録印刷物番号

29-0116

編集・発行

杉並区保健福祉部障害者生活支援課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南 1 丁目 1 5 番 1 号

電話 0 3 - 3 3 1 2 - 2 1 1 1 (代表)