

厚生労働省 平成30年度障害者総合福祉推進事業

---

貸主・宅建業者に対する精神障害者等の居住確保支援の  
手引き開発並びに精神障害者等の居住支援を  
先駆的に実践している居住支援法人等の調査事業

---

## 報 告 書

平成31年3月

一般社団法人居住支援全国ネットワーク

厚生労働省 平成 30 年度障害者総合福祉推進事業

貸主・宅建業者に対する精神障害者等の居住確保支援の  
手引き開発並びに精神障害者等の居住支援を  
先駆的に実践している居住支援法人等の調査事業  
報告書

目次

1	事業要旨	2
2	事業の目的	2
3	事業背景・課題認識	3
4	事業の実施内容	5
4-1	委員・ワーキングチーム構成	5
4-2	検討委員会等の実施状況	6
4-3	ヒアリング調査の実施状況	7
5	先駆的取組みのヒアリング調査結果と分析・考察	8
5-1	岡山	9
5-2	船橋	20
5-3	川崎	28
5-4	分析と考察	32
6	まとめ	35
7	住まいと暮らしの安心サポートブックレット 解説編	40
8	その他	67

## 1 事業要旨

本事業では、入院や施設入所などを行っている精神障害者の方が、退院・退所後などに地域で暮らし始めるにあたり、住まいを確保する際のポイント等を福祉事業者が理解する等、福祉事業者と貸主・宅建業者の相互の理解を進め、居住確保につながる冊子を作成した。

作成にあたり、貸主・宅建業者、退院支援に取り組む福祉事業者・自治体関係者、有識者からなる検討委員会を組織し、内容を検討した。検討委員のうち中心的な委員でワーキングチームを組織し、本事業の進行管理、統括を行った。

検討委員会では、冊子の内容を検討すると並行して、居住確保および地域生活の継続のために効果的な支援のポイントを明らかにすることを目的として、精神障害者等の居住支援を先駆的に実践している居住支援法人等や、精神障害者の地域移行支援に積極的に取り組んでいる自治体、福祉関係者等にヒアリング調査を実施した。

委員会での検討およびヒアリング調査を通して、地域で生活する精神障害者のために、居住支援法人や相談支援事業所が中心となって、自治体、福祉事業者、ピアサポーター、医療機関、宅建業者、弁護士、司法書士等による支援ネットワークが構築され、こうしたネットワークにより精神障害者の安定した生活が支えられていることが明らかになった。

成果物冊子は、居住確保や地域生活の継続のための支援に取り組む福祉事業者が、退院後の住まい探しのために貸主・宅建業者と接触する前にこの冊子を当事者とともに読むことで、精神障害者に住まいを貸す貸主・宅建業者等がどのような不安を抱えているか理解することも狙いとしている。貸主・宅建業者は、入居者に何かトラブルがあったとき、誰も手伝ってくれず自分だけで対処しなければならない状況に陥ることを恐れている。貸主・宅建業者のこうした不安は、入居者である精神障害者が支援のネットワークで支えられていることを貸主・宅建業者に理解してもらうとともに、貸主・宅建業者にも支援のネットワークに参加してもらうことを通して、解消してもらう必要がある。支援の中心となる居住支援法人や相談支援事業所等の福祉事業者には、地域で暮らす入居者およびその支援機関と関わり続け、支援のネットワークを構築・維持・発展させていくコーディネーターとしての役割も求められる。

## 2 事業の目的

本事業の目的は主に2点である。

1つ目は、居住確保や地域生活の継続のための支援に取り組む福祉事業者が、冊子を用いて貸主・宅建業者の不安を理解し、その不安に応ずる準備をしてから住まい探しの支援に取り組むことで、精神障害者の住居が確保され、精神障害者の方の地域移行が促進されることである。

2つ目は、貸主・宅建業者に、福祉事業者が退院促進や地域生活の継続のための取組みを進めていることを理解してもらい、地域生活の継続のための支援のネットワークに参加

してもらうことである。こうした取組みは、貸主・宅建業者が精神障害のある入居者への対応で孤立することを防ぐことにもつながると考えられる。

この冊子が普及し、「精神障害者にも対応した地域包括ケアシステム」の基盤整備のひとつである住居が確保されることによって、精神障害者の方の地域移行が進むことを期待している。

### 3 事業背景・課題認識

住居は生活を営む上で必須の基盤である。憲法 25 条で保障された、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を保障するうえでも、すべての国民に、その必要に応じた適切な住居が提供されなければならない。しかしながら、精神障害者においては、さまざまな理由から地域での住居を確保することができず、長期の入院を余儀なくされている方がいる。

平成 29 年 10 月 25 日に「新たな住宅セーフティネット法」が施行され、精神障害者をはじめ住宅確保要配慮者に対する様々な居住支援制度が始まった（図 1）。

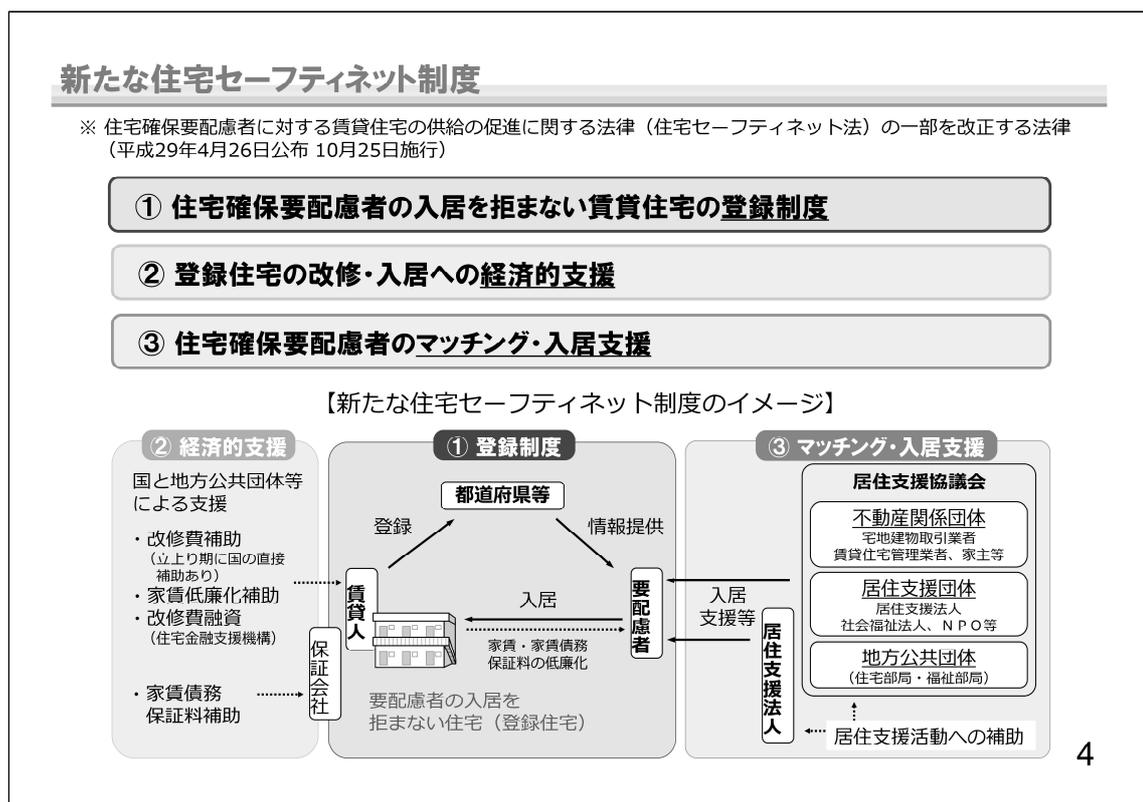


図 1 新たな住宅セーフティネット制度<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 国土交通省住宅局「新たな住宅セーフティネット制度に係る取組等について」、平成 30 年度「新たな住宅セーフティネット制度」の取組状況等に係る説明会資料、平成 30 (2018) 年 10 月、スライド 4 番、[https://jutakusetsumeikai-file.jp/safetynet\\_2018/doc/safetynet\\_2018\\_doc01.pdf](https://jutakusetsumeikai-file.jp/safetynet_2018/doc/safetynet_2018_doc01.pdf)、2019 年 2 月 25 日閲覧。

新たな住宅セーフティネット制度の中では、居住支援法人という、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等）に対する入居支援や地域生活支援を実施する法人の枠組みも作られた（図 2）。そこで本事業では、精神障害者等への居住支援を先駆的に実践している居住支援法人等を調査することで、居住確保および地域生活の継続のために効果的な支援のポイントを明らかにすることとした。

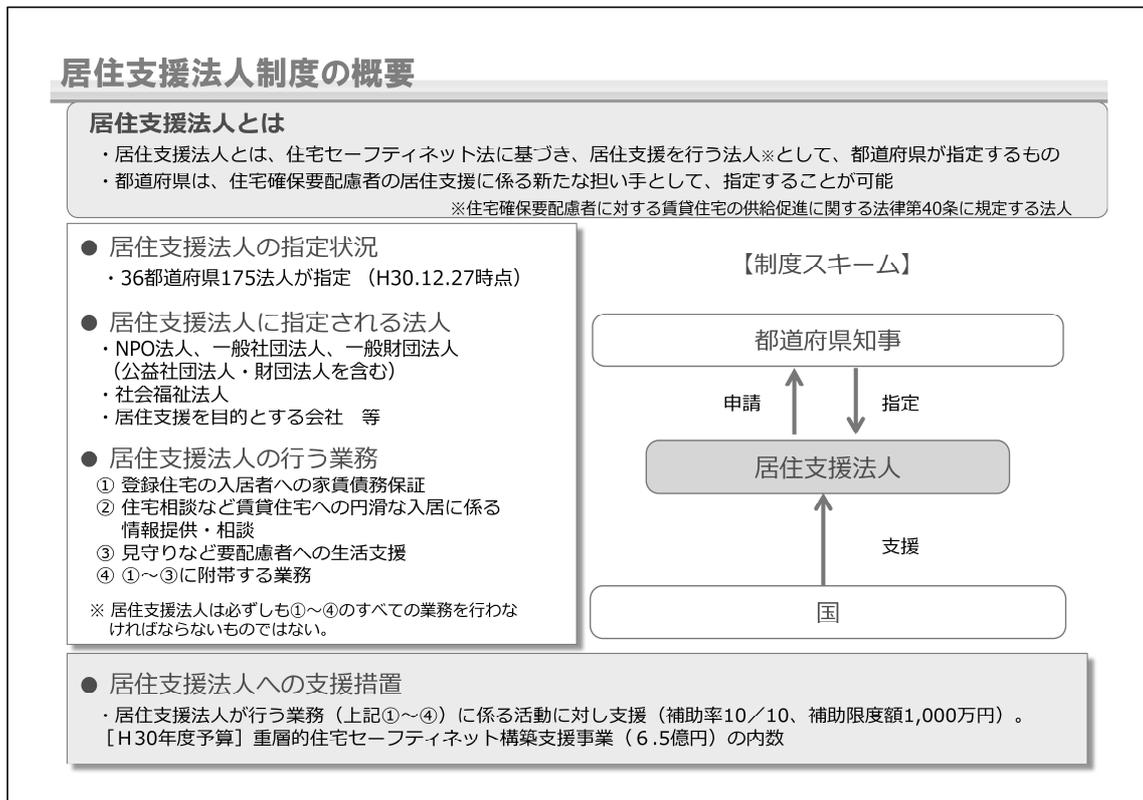


図 2 居住支援法人制度の概要<sup>2</sup>

また、賃貸用物件に空室があっても、貸主や宅建業者に精神障害者に対する漠然とした不安感があったり、過去に精神障害者に賃貸した際にトラブルを経験したことで、賃貸を拒まれることがあるため、この状況を改善するためには、貸主や宅建業者側の不安を解消しなければならない。退院・退所などして地域の賃貸住宅に入居する精神障害者の方と、それを支援する福祉事業者は、貸主や宅建業者側の不安を理解し、なるべくその不安を解消できるような準備を行ってから、貸主・宅建業者と接触することが望ましい。本事業で開発した成果物は、上記の課題認識から必要であると思われた「入居者と福祉事業者が住まい探しと入居後の生活の準備をするためのツール」である。

<sup>2</sup> 国土交通省「居住支援法人制度の概要」、<http://www.mlit.go.jp/common/001268201.pdf>、2019年2月25日閲覧。

## 4 事業の実施内容

### 4-1 委員・ワーキングチーム構成

(委員長以外は五十音順・敬称略)

本事業での役割	氏名	所属等
検討委員長 ワーキングチーム	岡田 太造	元厚生労働省障害保健福祉部長
検討委員 ワーキングチーム	井上 雅雄	NPO 法人おかやま入居支援センター 理事長、弁護士
検討委員	門屋 充郎	全国精神障害者地域生活支援協議会 相談役、精神保健福祉士
検討委員	金川 洋輔	地域生活支援センターサポートセンターきぬた相談支援専門員、東京都地域移行推進事業地域移行コーディネーター、精神保健福祉士
検討委員	澤野 文彦	公益財団法人復康会 沼津中央病院 医療相談課長、精神保健福祉士
検討委員 ワーキングチーム	芝田 淳	NPO 法人やどかりサポート鹿児島 理事長、司法書士
検討委員 ワーキングチーム	滝脇 憲	NPO 法人自立支援センターふるさとの会 常務理事、精神保健福祉士
検討委員	竹島 正	川崎市健康福祉局障害保健福祉部担当部長 川崎市精神保健福祉センター、医師
検討委員 ワーキングチーム	鶴田 啓洋	一般社団法人 Saa・Ya 代表理事、精神保健福祉士
検討委員	永松 千恵	阪井土地開発株式会社 取締役、宅地建物取引士
検討委員	西澤 希和子	株式会社あんど代表取締役、 全国住宅産業協会新規事業委員会副委員長
検討委員	前田 茂	有限会社宝幢ハウジング代表取締役、 神奈川県宅地建物取引業協会川崎北支部 副支部長、 川崎市居住支援協議会専門部会長
検討委員	目黒 紀美子	東京都杉並区保健福祉部障害者施策課障害者保健担当係長、保健師

4-2 検討委員会等の実施状況

日時	場所	内容
平成30年6月25日 10:30~11:00	厚生労働省 精神・障害保健課	担当課と打合せ
平成30年7月11日 13:00~14:15	国土交通省 住宅局安心居住推進課	意見交換・打合せ
平成30年8月17日 15:30~16:30	みんなの会議室 渋谷宮益坂	第1回ワーキングチーム会合
平成30年8月17日 16:30~19:00	みんなの会議室 渋谷宮益坂	第1回検討委員会 委員自己紹介 事業概要説明 委員の取組み紹介 自由討論 今後の検討スケジュール確認
平成30年10月17日 15:30~16:30	貸会議室プラザ八重洲北口 5階2号室	第2回ワーキングチーム会合
平成30年10月17日 16:30~19:00	貸会議室プラザ八重洲北口 5階2号室	第2回検討委員会 これまでの議論の振り返り 冊子内容の検討 事業報告書内容の検討 ヒアリング調査項目の検討 今後の検討スケジュール確認
平成30年12月3日 15:30~16:30	貸会議室プラザ八重洲北口 3階8号室	第3回ワーキングチーム会合
平成30年12月3日 16:30~19:00	貸会議室プラザ八重洲北口 3階8号室	第3回検討委員会 これまでの議論の振り返り ヒアリング調査報告 冊子内容の検討 事業報告書内容の検討 今後の検討スケジュール確認
平成31年2月6日 16:30~18:30	貸会議室プラザ八重洲北口 3階8号室	第4回検討委員会 これまでの議論の振り返り 冊子内容の検討 事業報告書内容の検討

#### 4-3 ヒアリング調査の実施状況

日時	ヒアリング調査先
平成 30 年 11 月 26 日 10:30~17:30	NPO 法人おかやま入居支援センター 岡山県精神保健福祉センター NPO 法人ピアサポートセンターひといろの実
平成 30 年 11 月 27 日 15:30~17:30	株式会社あんど 株式会社ふくしねっと工房
平成 30 年 11 月 29 日 14:00~16:00	川崎市居住支援協議会

## 5 先駆的取組みのヒアリング調査結果と分析・考察

先駆的な取組みを行っている地域として、①岡山県岡山市及び倉敷市、②千葉県船橋市、③神奈川県川崎市を取り上げ、居住支援法人、自治体、会社等からヒアリング調査をおこなった。

### ①岡山県岡山市及び倉敷市（平成30年11月26日）

- ・岡山市の NPO 法人おかやま入居支援センターを訪問し、同センターの取組みについて、ヒアリングを行った。
- ・岡山県精神保健福祉センターを訪問し、岡山県における地域移行、地域定着支援の取組みについてヒアリングをおこなった。
- ・倉敷市の NPO 法人ピアサポートセンターひといろの実が運営する小規模作業所「つどいの杜まりも」を訪問し、ピアサポートの取組みやピアサポーターによる入院患者の地域移行、定着の取組みについてヒアリングをおこなった。

### ②千葉県船橋市（平成30年11月27日）

- ・株式会社あんどと株式会社ふくしねっと工房等福祉事業者から、両者の連携の状況や支援事例などについてヒアリングをおこなった。

### ③神奈川県川崎市（平成30年11月29日）

- ・川崎市のまちづくり局担当者及び協力不動産事業者から川崎市居住支援制度について説明を受けるとともに、川崎市保健福祉部局の担当者、リハビリテーションセンターや福祉事業者から精神障害者の地域移行、地域定着についてヒアリングをおこなった。

詳細なヒアリング結果を次頁以降に記載する。

## 5-1 岡山

### 岡山県岡山市と倉敷市でのヒアリングの概要

#### (1) NPO 法人おかやま入居支援センター

##### ①支援ネットワーク

おかやま入居支援センターでは、入居者個人ごとに関係機関や支援者とのネットワークを作っている。概念図で表すと図3の通りである。

こうしたネットワークを組み、いろいろな人がかかわって普段から見守りができていれば、利用者本人に変化があったとしても早めに察知できて大変な状況に陥る前に対応することが可能になる。一人の支援者だけに頼ることとならないように留意している。

利用者本人が抱える問題の内容に応じて、支援者が協力して対応している。問題を多く抱えている場合には、支援者を増やす方法も実施している。

もともとあった利用者本人の支援ネットワークの中に、おかやま入居支援センターが保証人の役割で加わり、それぞれの支援者が連携してそれぞれの役割を担って、利用者本人が安心して生活できるよう支援している。

金銭管理については、成年後見制度（後見人、保佐人、補助人）における法人後見を積極的に活用している。NPO 法人岡山高齢者・障害者支援ネットワークが受任し、実務は財産管理を担当する弁護士・司法書士等と身上監護を担当する社会福祉士の二人体制で担当することもある。難しい課題を抱える利用者には、担当者を3人としているケースもある。難しい問題を抱えるケースについては、多くの人に関わってもらうようにしている。本人の収入と資産により成年後見の報酬を負担できるケースとできないケースがあるので、NPO 法人岡山高齢者・障害者支援ネットワークが相当数を受任してバランスを取るようになっている。

##### ②支援ネットワークの構築

支援の申し込みがあった場合、既存の支援者を確認した上で、NPO 法人おかやま入居センターの運営会議において支援できるかどうかを検討する。利用者本人に支援者（あるいは申請者）同席での来談を求めている。支援者が誰もいない場合には、「なんでも相談会」に参加してもらい、相談を受けた者が支援者として関わっている状態にしている。

運営会議では、ケースごとに状況を確認する。支援ネットワークがない、または弱い場合には、必要な支援（資源）を明確にし、その結果を支援者（あるいは申請者）に伝え、本人に説明してもらうとともに、支援ネットワークの再構築に取り組んでもらっている。

## 入居支援ネットワーク概念図

当NPOは入居支援ネットワークを形成するため他の関係機関とつながりを作ります。必要に応じて入居の保証（緊急連絡先や保証人になるなど）と退去時の明渡しの諸手続きを行います。

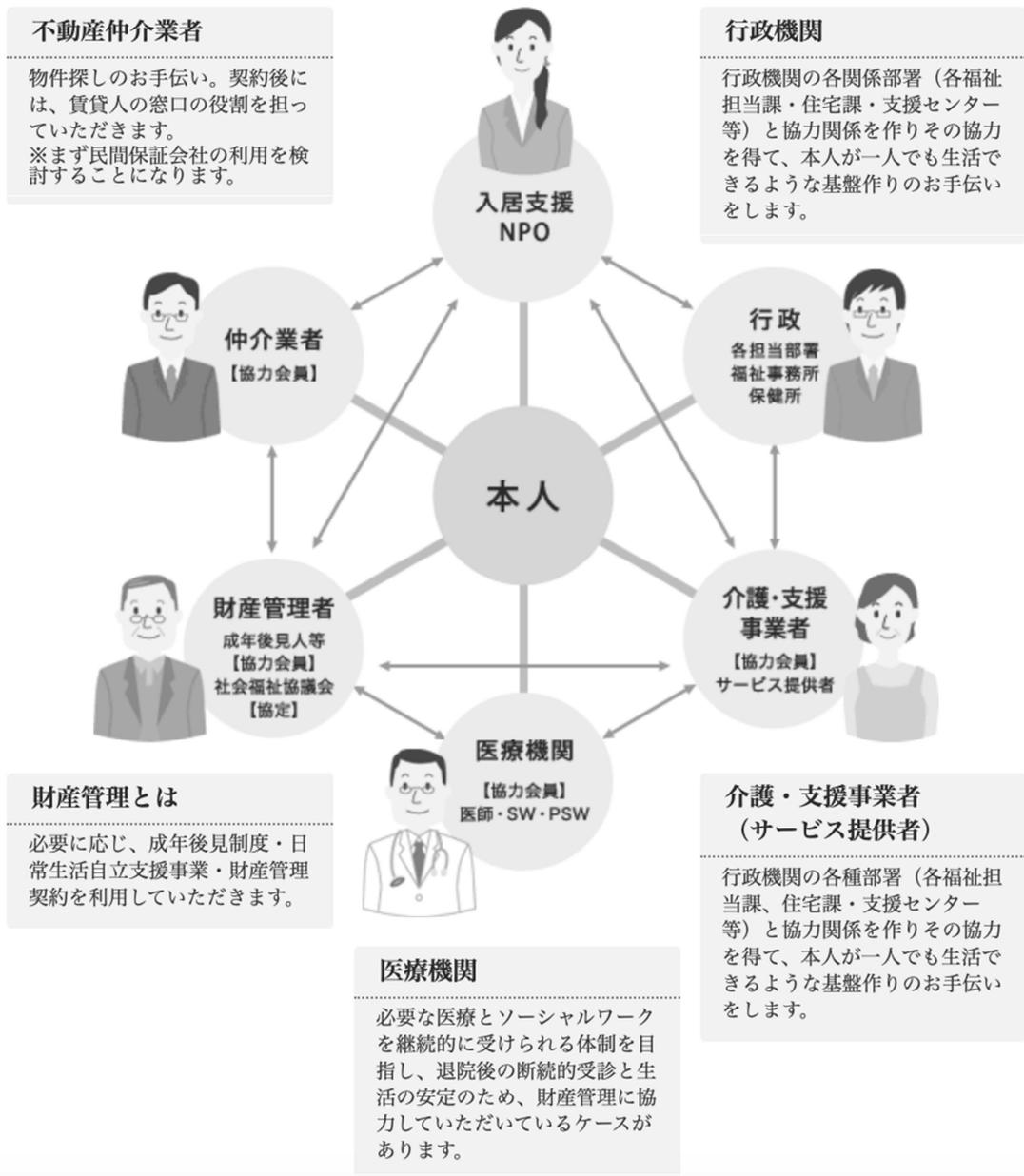


図3 入居支援ネットワーク概念図<sup>3</sup>

<sup>3</sup> NPO 法人おかやま入居支援センターホームページより引用、<http://okayama-nyukyoshi.en.org/plot/index.html>、2019年2月28日閲覧。

### ③宅建業者との関係構築

宅建業者との関係については、十分な連携があるとは言い難い状況であり、協力してくれる宅建業者との関係づくりが喫緊の課題となっている。

今年度から、居住支援法人の活動として NPO 法人おかやま入居支援センターのスタッフが物件探しに同行する機会が増えているが、新規に接触する仲介業者にパンフレットを示しながら説明している。入居支援委託契約書のもとで支援していることも説明すると保証支援の部分については良い評価をしてもらえることもあるが、そのことが貸主へどう伝わっているか、支援ネットワークにどのようなメリットがあると感じてもらっているかは調査できていない。

実際に精神障害者を受け入れてもらった貸主あるいは宅建業者の方からは、空室が埋まった、思ったほど問題はなかったという反応が多い。しかし、最近はあまりないが、状態が悪化して大声が出たり、イライラして暴力が出るようになり、近隣トラブルが生じてしまうケースもある。

貸主や宅建業者の方には、家賃滞納があった場合には1か月以内に連絡をもらうという協定を結んでいる。家賃滞納となる場合には金銭面、身体面、精神面などに何らかの変化が生じたと考えられるので、早急に事情を確認する必要があることから、早急な連絡をお願いしている。また、貸主も支援の輪に加わってもらい、利用者本人が長く地域で生活できるように支援してもらっている。

### ④医療機関との関係構築

病状悪化への対応等、医療面については、利用者本人の主治医となっている医療機関に支援ネットワークに参加してもらっている。いつでも指示を仰げるような信頼関係の構築に努めており、変化があれば、早い段階で連絡するようにしている。大きく病状が変化した場合には、救急車を呼ぶか警察に連絡してもらい、医療機関につないでもらっている。

主治医や医療機関との連携は、基本的には担当のソーシャルワーカーに窓口になってもらい連携を図っている。ケースによっては、直接 NPO 法人おかやま入居支援センターから医療機関へ連絡をしたり、成年後見人等から連絡をしてもらったりして対応している。

また、NPO 法人おかやま入居支援センターも利用者のケア会議に参加し、状況を把握するよう努めている。

### ⑤うまくいった事例とうまくいかなかった事例

定期的にケア会議を行い、利用者本人にも顔が見える支援ネットワークを構築することで、支援ネットワークが機能している。本人も安心してどこかに SOS を出せるため、変化があっても早めに支援者間で課題を共有、整理して、それぞれが役割を果たしている。また、利用者本人も体調や精神状態の悪化により入院になったとしても、退院後自分の部屋に戻れる安心感がある。

他方、支援ネットワークを利用者本人が拒否する場合、支援ネットワークが途切れてい

ることを把握できていなかった場合、本人の精神状態の変化に気づけなかった場合には、うまくいかなかった。例えば、高齢の母と息子である 50 歳代の利用者が入居しているケースがあった。利用者には支援者がいないが、母親の方には支援者が多く、母親の支援者経由でさまざまな情報が入っていた。しかし、母親が入院してから、息子である利用者が一人暮らしを始めたが、その情報が入ってこなくなり、結局、部屋で亡くなっているのが発見された。母親が入院したことを把握できておらず、利用者個人の支援ネットワークが組み立てられていなかったため残念な結果が生じてしまった。

#### ⑥個人情報の取り扱い

個人情報の取扱いについては、支援の申込み時点で、利用者本人に支援ネットワークについて説明し、関係者が連絡を取りあうこと、法人内で支援について検討するために個人情報を共有することについて了解を得ている。

#### ⑦その他

ACT<sup>4</sup>チームやアウトリーチ<sup>5</sup>をおこなっている医療機関との協力関係を構築しており、支援の枠組みに入ってもらっている。

やや体調不良となった場合に、一時的に法人のシェルター<sup>6</sup>を利用したり、NPO 法人岡山県精神障害者家族会連合会（以下「岡山けんかれん」という。）の運営するホステル<sup>7</sup>を活用して、数日間泊まらせてもらっている。

また、岡山県内の支援機関からグループホームや支援付き住居の提供などを受けている。

### (2) 岡山県精神保健福祉センター

#### ①岡山県の精神保健福祉の状況

人口減少・高齢化が進むなかで、現状に基づいたシナリオでは、全体の外来患者数は減少、入院患者数は一時期少し増加して 2025 年ごろから減少するとみられている。今後、外来・入院とも 65 歳以上の高齢者の占める割合が高くなる。外来患者では、65 歳以上の患者が増加するが、それ以下の年齢層では急激に減少する見込みである。入

---

<sup>4</sup> 包括的地域生活支援プログラム。Assertive Community Treatment の略称 ACT を「アクト」と読む。重い精神障害をもった人であっても、地域社会の中で自分らしい生活を実現・維持できるよう包括的な訪問型支援を提供するケアマネジメントモデルのひとつ。以下のような特徴がある。看護師・精神保健福祉士・作業療法士・精神科医などからなる多職種チームアプローチであること。利用者の生活の場へ赴くアウトリーチ（訪問）が支援活動の中心であること。365 日 24 時間のサービスを実施すること。スタッフ 1 人に対し担当する利用者を 10 人以下とすること。参考：COMHBO 地域精神保健福祉機構「ACT 概要」、[https://www.comhbo.net/?page\\_id=1379](https://www.comhbo.net/?page_id=1379)、2019 年 2 月 25 日閲覧。

<sup>5</sup> 支援者が自らの拠点で利用者を待つのではなく、外に出て利用者のところへ訪問する支援の在り方。

<sup>6</sup> 次の住居に移るまでの間、無料または比較的低廉な利用料で緊急一時的に滞在できる場所。

<sup>7</sup> 宿泊訓練や、自宅外での休息などの目的で短期間宿泊できる施設。

院患者の一時的な増加も、65歳以上の患者の増加による。

平均在院日数が6か月になると仮定して、必要な精神科病床数を推計した場合、現在ある病床のうち約2,000床が不要になるとの結果が出た。単純に解釈すれば、2,000人が退院するにあたっての住居確保などの支援が必要になる。

## ②ACTチームと多機関連携による支援ネットワークの成果

岡山県精神保健福祉センターでは多職種によるACTチームにより未受診や治療中断の精神障害者にアウトリーチをおこなっている。ACTチームと保健所や市町村との間でネットワークを作り、地域支援の活性化を図っている。例えば、備前保健所管内では、二市一町（人口約11万人）に、地域活動支援センターI型が2か所、相談支援事業所4か所、精神科病院3か所があり、保健所には精神保健担当保健師が5名配置されている。最近5年間の活動状況は表1のとおりである。アウトリーチ件数が10件を超えた平成25年度の翌年度である平成26年度から、警察官通報件数は減少傾向にある（表2）。

表1 備前保健所管内での岡山県精神保健福祉センターACTチームの活動状況<sup>8</sup>

年度（平成）	20	21	22	23	24	25	26	27
保健所訪問数（件）	87	33	45	45	57	81	104	87
市訪問数（件）	34	63	69	82	85	137	115	34
アウトリーチ数（件）	1	1	2	3	6	10	17	17

表2 警察官通報件数<sup>9</sup>

年度（平成）	20	21	22	23	24	25	26	27
警察官通報数（件）	11	14	6	8	4	20	5	4
情報提供数（件）	不明	不明	不明	16	16	8	10	5

また、ACTチームと保健所や市町、関係事業者とのネットワークの構築により、地域支援の活性化が図られたことによって、次のような効果があがっている。まず、警察が新たな事例をすぐ通報するのではなく、市町や保健所へ支援の依頼をするようになったとのことである。多機関で支援することで、連携がスムーズになったという声や、成功体験によって入院に頼らない地域生活継続支援への市町村や住民の理解が深まったとの声もある。

## ②地域移行支援・地域定着支援の取組み

平成26年度、精神障害者地域移行推進検討委員会を設けて検討がなされた。構成メンバーは、学識経験者（看護師）、医療関係者（医師）、福祉関係者（精神保健福祉士、相談支

<sup>8</sup> 岡山県精神保健福祉センター提供の資料をもとに事務局作成。

<sup>9</sup> 同上。

援専門員、住居支援関係者)、当事者団体関係者(当事者、家族)、行政関係者(保健部門、福祉部門、労働部門、住宅部門)であった。

検討の中で、支援者のネットワークが不十分であること、病院と外部(地域)との交流も不足していること、入院患者が退院に向けて得られる情報が乏しいことなど、構成メンバーが共通して感じている課題が明らかになった。これらの課題をもとに平成27年度以降、次のように大きく分けて3つの取組みをおこなっている。

ア 人材育成研修の開催

イ 病院(スタッフ、入院患者さん)と地域の交流会及び連絡会を開催しているモデル地区への参画、支援

ウ イで得られたノウハウを他地域へ横展開

ア 人材育成研修

人材育成研修は、支援者の資質向上と連携体制の強化を図るために実施している。研修の対象者は、医療機関(多職種)、ピアサポーター、地域活動支援センター、相談支援事業所などで地域移行支援に従事する職員、行政機関などの職員を対象としている。従前は行政主導で行われていたが、平成27年度からは官民協働の実行委員会形式で開催されている。この研修を行うことにより、人材の育成、発掘が進み、平成29年度には地域ごとにグループワークを行い、取組みのアクションプランを作成することができた。

イ モデル地区(倉敷地域)の地域交流会及び連絡会への参画、支援

平成26年度当時、倉敷地域(倉敷市、早島町)にある精神科病院のうち2か所で、病院と地域の交流会及び地域移行にかかる連絡会が行われていた。交流会は、病院、ピアサポートグループ、市保健所、県保健所、精神保健福祉センターのコラボ事業であり、それぞれ、平成24年12月、平成25年11月から始まった。交流会が重ねられる中で、相談支援事業所や地域活動支援センターなども参加するようになった。また、病院スタッフ参加者も精神保健福祉士が中心であったものが、しだいに看護師、作業療法士へと広がっていった。並行して地域移行に関する連絡会(協議や事例検討の場)が、それぞれの病院ごとに平成25年11月、平成26年1月に始まり、活動を広げていった。

こうした取組みの結果、障害福祉サービスの「地域移行支援」の利用者数の増加につながった。利用者数は、平成25年度3名・26年度3名から、27年度17名・28年度26名と大幅に増加している。

この2か所の精神科病院の取組みを自立支援協議会精神部会における「地域移行連絡会」において他の病院、他の地域スタッフとも情報共有をおこなった結果、平成29年度からは地域内のすべての精神科病院(4か所)で交流会と連絡会が開催されるようになっている。

障害福祉サービス「地域移行支援」の平成29年度の利用者は24名となっている。このうち11名は退院し、10名は次年度への継続となっている。並行して、精神保健福祉ボランティア(「心のほっとサポーター」)の養成事業が進んでおり、これら全体で精神障害者が

安心して暮らせる地域づくり（精神障害にも対応した地域包括ケアシステム）につながっている。

#### ウ モデル地区の取組みを他地域へ横展開

備北地域（高梁市、新見市）には単科の精神科病院が 1 か所ある。岡山けんかれんが制作した地域移行にちなんだ映画の上映会 PR のため、岡山けんかれん、保健所、県精神保健福祉センターで病院を訪問したところ、病院の理解が得られ、病院スタッフと地域支援者の協議の場（連絡会）が発足した（平成 28 年 3 月）。この連絡会で、倉敷地域の取組みなどを参考に具体的な取組みを話し合った。その中で、退院に向けての気持ちが失われてしまった患者さんへの働きかけについて検討する機会があり、それをきっかけに、病院の作業療法士の協力のもとで病院内の作業療法の場を活用した病院（スタッフ、入院患者）と地域支援者との交流の場ができた（平成 28 年 11 月、のちに「青空の会」と呼ばれるようになった）。この青空の会で、レクリエーションやトークを楽しみながら、交流が重ねられている。青空の会終了後に病院スタッフと地域支援者の振り返りの場で、退院に向けた事例検討を継続している。

青空の会参加者の中から平成 29 年 12 月末までに 3 名の退院者が出ている。さらに、退院者が青空の会で体験発表をおこなっている。その中で紹介されたグループホームへの見学にもつながっている。

#### ③今後の取組み

人材育成に関する研修については、県精神保健福祉センターが各地に出向いて、各地の地域課題に見合った研修を地域体制整備コーディネーター（各保健所・支所に配置）等の地域スタッフとともに企画し、実施をする予定。対象地域を変えながら、数年程度ですべての圏域で最低 1 回は実施をすることを目標としている。その際、実行委員会のメンバーが「退院支援実務アドバイザー」（仮称）として、精神保健福祉センターの総合コーディネーターとともに参画し、協力する予定である。

また、先進地域で培ったノウハウについて、引き続き他地域へ横展開を図っていくこととしている。

精神障害者地域移行推進検討会において、各地の取組みや関係機関・団体の取組み等を共有することにより、それぞれの地域、職域での取組み推進に生かすこととしている。

#### ④モデル地区である倉敷地域において地域移行の取組みが進んだ要因

倉敷地域においては地域活動支援センター I 型の存在が大きい。個別ケースへの退院支援に当たっては、対象者を地域へつなぐための「前段階」の支援が大変かつ重要という認識のもと、その「前段階」の支援に当たる対象者の退院への動機づけ、意欲の維持、家族へのはたらきかけ、病院との連絡調整等については、各病院で開催される交流事業等を通じて対象者とも顔なじみとなっていた地域活動支援センター I 型のスタッフが担い、その後、

相談支援事業所の支援に引き継ぐというしくみをつくっている。なお、地域活動支援センターⅠ型は倉敷市内に6か所あり、月1回の連絡会議においてケースを共有し、最もふさわしい事業所に割り振りをおこなっている（図4）。

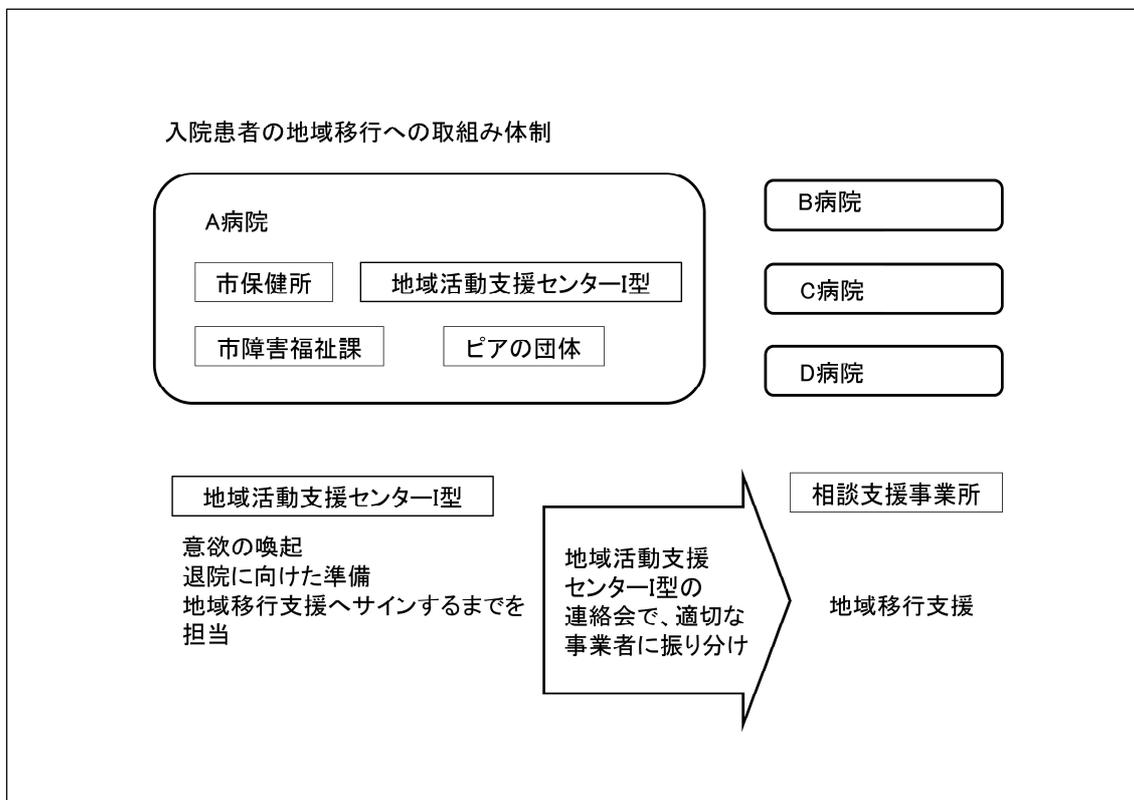


図4 入院患者の地域移行への取組み体制<sup>10</sup>

### (3) NPO 法人ピアサポートセンターひといろの実

#### ①概要

平成27年1月にNPO法人として設立。岡山県倉敷市の住宅地の平屋建て民家を拠点として、小規模作業所つどいの杜まりも、グループホーム杜の灯り、相談支援事業所ゆうぼう、ピアサポート活動を展開している。活動拠点は、一つの精神科病院から200m程度、もう一つの精神科病院からは700m程度の距離にある。

精神障害者の地域移行支援にピアサポート機能を積極的に活用する仕組みが特徴的である。

NPO法人設立以前は、スピーカーズ・ビューロー岡山として、当事者と支援者として精神科病院の入院患者に定期的な面会に通っていた。こうした活動の中で、支援する側の当事者と入院患者が精神科病院の院内交流会で顔なじみであったことや、定期的な交流を通じてお互いが顔なじみになるなどの人間関係ができた。そして人と人のつながりを通じて、入

<sup>10</sup> 岡山県精神保健福祉センターでの板書説明をもとに事務局作成

院患者の考え方が変わっていった。こうした経験が、現在の活動につながっている。

## ②取組みの状況

### ア ピアサポート事業

研修会を開催したり、地域交流会や病院交流会などにピアサポーターを派遣。学校でも体験発表会を実施している。

ピアサポーターによる病院交流会は、次の表のとおり開催し、多くのピアサポーター、入院患者や支援者が参加しており、顔の見える関係づくりが進んでいる。

表3 平成29年度ピアサポーターの派遣と交流人数<sup>11</sup>

(単位：人)	派遣回数	A ピアサポーター	B 入院者	C 支援者	合計 A+B+C
病院交流会 (入院者と支援者の交流)	49	103	484	506	1,093
平均交流人数	1	2.1	9.9	10.3	22.3

### イ 小規模作業所「つどいの杜まりも」

キャンドルの検品等の軽作業の実施に加え、安心できる居場所を提供するため、交流サロンを開いている。交流サロンには、作業所利用者の他に、入院中の方、退院された方、相談者、ボランティア、支援者、見学者等色々な人が集い交流を深めている。

入院者も、外出届けを出し、交流会で出会った人に会うために「まりも」に来ている。この結果、病院の外にも居場所ができ、定期的に通うことが、入院中でも地域生活の経験をすることにつながっている。

### ウ 相談支援事業所「ゆうほどう」

指定相談支援事業所（計画相談支援・地域移行支援・地域定着支援をおこなう）。ピアスタッフが、必要に応じて、相談支援専門員と病院に赴きサポートしている。入院中から顔の見える関係づくりをしている。平成27年1月の設立から平成29年9月末までに地域移行契約数は24人、そのうち15人が退院している。地域移行を使わずに退院した人3人を含めると18人が退院している（表4）。

<sup>11</sup> NPO 法人ピアサポートセンターひといろの実提供資料をもとに事務局作成。

表4 「ゆうほう」の地域移行実績（平成27年1月の設立から平成29年9月末まで）

<年度別>

年 度	契約者	退院者
平成27年度	9人	2人
平成28年度	10人	3人
平成29年度9月末	5人	10人
合 計	24人	15人

<入院期間別>

入院期間	契約者	退院者
1年未満	0人	0人
1年以上5年未満	10人	6人
5年以上10年未満	4人	2人
10年以上20年未満	5人	5人
20年以上	5人	2人
合 計	24人	15人

退院者15名のうち、入院中から「つどいの杜まりも」を利用した方が10名いる。15名の退院者の退院先は、表5のとおりである。独居7人のうち4人には地域定着支援をおこなっている。

表5 退院先の内訳<sup>12</sup>

	家族と同居	独居	施設入所	グループホーム	うち、「杜の灯り」
退院者数（人）	0	7	3	5	5

#### エ グループホーム「杜の灯り」

定員は10名。うち、地域移行からの入居は6名。ピアスタッフも世話人として勤務している。地域移行からの入居者は入院者にとって退院の先輩となっており、大きな役割を担っている。

### ③取組みの評価

ピアサポートの力での退院、地域移行の流れを整理すると次のとおりである。

#### ①顔の見える関係

- ・病院交流会、地域移行支援で顔の見える関係
- ・同じ経験を通じ、安心して話ができる関係

#### ②病院から「まりも」へいく

- ・自己決定の保証
- ・目的・目標を持つ → 夢や希望を持つ

#### ③スキルアップ

- ・コミュニケーション力の向上

<sup>12</sup> 同上。

- ・ 不安の解消と自信の回復

④気が付けば

- ・ 退院していた
- ・ 支えてくれる仲間がいた
- ・ 自分も支える人になっていた

ピアサポートの力により、支援者と要支援者が対等の関係になっている。こうした中で、生活のスキルアップやコミュニケーションのスキルアップも特別の訓練ではなく、生活の場での学びになっており、成果が上がっている。退院支援自体も特別のことでなく、自然の流れになり、長期の入院者を含めて退院、地域移行へ進んでいる。

## 5-2 船橋

### 千葉県船橋市でのヒアリングの概要

#### (1)「株式会社あんど」の設立経緯

株式会社あんどの特徴は、住宅、福祉と権利擁護の有機的な融合によって生まれていると考えられる。その設立の経緯を見てみる。

株式会社あんどは、株式会社山盛（不動産関連業）取締役・西澤希和子氏と株式会社ふくしねっと工房（障害福祉サービス業）代表取締役・友野剛行氏が中心におこなっていた障害者等の入居支援のための合同研究活動を母体として、設立された。

株式会社ふくしねっと工房の友野氏は、障害者が住みたい地域で社会的な役割を持って暮らしていける地域づくりを目指し、「どんなケースでも断らない」をモットーに事業を展開している。個々の障害者のことを考え、それぞれが輝く生活をしていくためにはどのようなサービスが必要かを考え、オーダーメイドで取り組むための事業を立ち上げてきた。10年間で様々な事業を船橋市を中心に展開している。しかしながら、一人暮らしの支援ができていなかった。生活が安定し、アパートを借りようとしても、「友野の名前なら貸してもいいけれど、当事者が契約の主体となるのであれば貸せない」と言われてしまう問題を抱えていた。

一方、千葉市で宅建業を展開していた西澤氏は、障害者関係の事業展開を考えていた。しかし、福祉関係者の協力を得ないと事業展開できないと考え、協力してもらえる福祉関係者を探していたところ、船橋市で事業を展開していた友野氏と出会った。西澤氏は船橋市に進出することとし、友野氏に共同事業の提案を行った。友野氏は、グループホームから地域での一人暮らしを可能にできると考え、共同事業を実施することに合意。共同研究活動を通じて、株式会社あんどを設立するに至った。

また、西澤氏は東京大学の市民後見人養成講座に参加、修了しており、株式会社あんどを立ち上げるにあたり、この東京大学の市民後見研究チームの協力を得ることができた。なお、東京大学市民後見研究チームは、一般社団法人全国住宅産業協会と共同で「不動産後見アドバイザー」の資格制度を創設している。

#### (2)「株式会社あんど」の居住支援の仕組み

「株式会社あんど」の居住支援の主な仕組みは、次のとおりである。

- ①生活サポート付き住居の確保
- ②金銭管理等の権利擁護
- ③生活サポート事業

##### ①生活サポート付き住宅の確保

生活サポート付き住居は、賃貸物件のうち、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の方々への賃貸借契約が可能となっているものとして登録している物件である。この物件は、図5

の仕組みを通じて、物件の貸主や不動産管理会社、入居者がみんなくあんしん>できるものとなっている。相談を受けた入居希望の方には、登録物件の中から住みたい場所を選んでもらっている。

**仕組み①** 株式会社あんどによる家賃保証

**仕組み②** 以下の生活サポートによる居住支援の継続

- ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視
- カギ、水まわり、ガラスのトラブルサポート
- 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするための委任契約や、任意後見人の紹介や成年後見人制度利用のサポート
- <住まい>に関する相互安心体制づくり
  - \*不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者・各種ケースワーカーなど
- 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起きてしまった際の遺品整理費用(限度額あり30万円まで)
- 担当スタッフによる定期的なアポイントメント
- 就労支援および生活再建相談
- 安心サポート
  - \*在宅確認サポート・ダイヤル案内サポート/健康・医療相談サポート
  - 電気のトラブル相談サポート/ガス・給湯器のトラブル相談サポート
  - \*<住まい>に関わる各種業者等への連絡・報告代行

**仕組み③** その入居者様を支える居住支援ネットワーク情報の共有システムの構築と、不動産管理業者様等への定期的な報告を通じての、さらなるくあんしん>づくり



図5 生活サポート付き住宅の仕組み<sup>13</sup>

## ②金銭管理等の権利擁護事業

株式会社あんどが利用者本人と委任契約を締結し、日常的な金銭管理や、いざという時の死後事務委任や家財整理・家財処分等を行うものである。この契約内容は、利用者本人の得意不得意を踏まえて、将来起こりうる様々な生活上のリスクについて利用者本人及びその支援者の方と株式会社あんどとの間で項目一つ一つを精査し、契約を結んでいる。

成年後見人制度のうち任意後見人の制度を積極的に利用し、任意後見人(市民後見人)と利用者から委任契約をした株式会社あんどで、利用者本人の権利擁護及びリスク対応をおこなっている。

## ③生活サポート事業

株式会社あんどは、利用者の日常生活を支えるため、委任契約を受けた金銭管理の他に、日常生活の様々な相談や支援、見守り等生活サポートを実施している。

<sup>13</sup> 株式会社あんどのパフレット4ページより引用。

家族、親族、相談機関等から支援の依頼を受けると、まず、利用者本人と面接を行い、抱えている問題の整理や、利用者の判断能力やサービスの受け入れの可否等を確認する。その上で、支援者との間でケース会議を行い具体的な援助方針やサポート内容の検討を行う。利用者の状況に応じて、後見制度の利用、生活サポート契約、賃貸借保証契約、金銭管理等援助サービス契約を行っている。その上で、株式会社あんどや関連事業者からの様々なサービスを利用してもらうこととなる。

また、利用者の判断能力の有無や金銭管理を含む生活サポートが適切に行われていることを確認するために、「生活サポート事業運営審査会」が設けられ、第三者の立場から承認、勧告、助言、判定を行うこととされ、適正な運営を確保するための仕組みが設けられている。

生活サポート事業の運営についてのフローチャートは図6のとおりである。

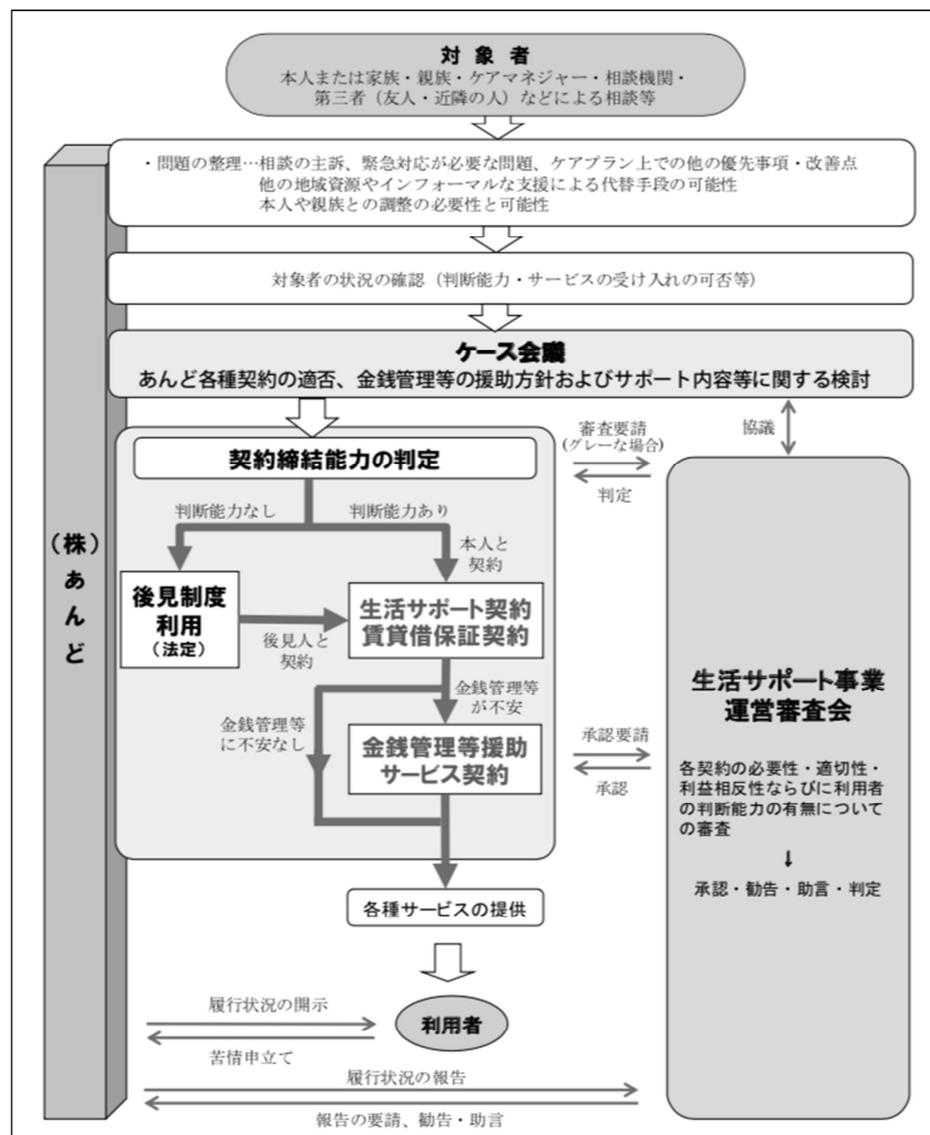


図6 生活サポート事業運営のフローチャート<sup>14</sup>

<sup>14</sup> 株式会社あんどのパンフレット6ページより引用。

### (3) 株式会社あんどの支援ネットワーク

株式会社あんどの居住支援は、様々な支援者の協力を得ながら実施している。今回のヒアリング調査では、「株式会社あんど」の居住支援の取組みを支える関係者に集まっていた。株式会社あんどの支援者ネットワークは図7のとおりである。

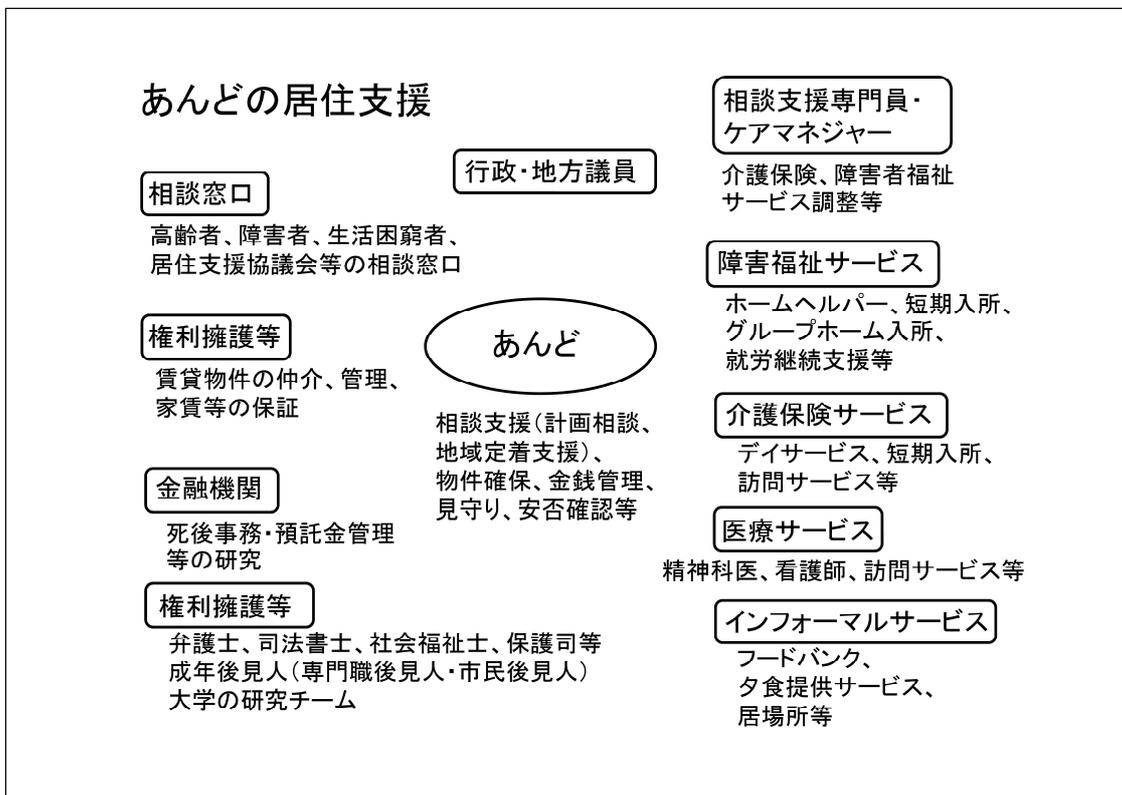


図7 株式会社あんどの支援者ネットワーク<sup>15</sup>

それぞれの支援活動のうち、特徴的な事項をあげると次のとおりである。

- ・ 宅建業者が社員寮の一部をシェルターとして提供している。事業者の役員が保護司をしていることもあり、矯正施設から退所したが住居が確保されていないケースについて、社員寮を緊急にシェルターとして提供してもらっている。
- ・ 金銭管理に失敗し、生活費に困っている利用者に対して、フードバンクから食料の提供を受けている。
- ・ 日中の居場所づくりを目指している事業がある。障害者就労継続支援 A 型事業やヘルパーの派遣事業を運営しているが、それ以外にも働く場所や日中の居場所づくりをしている。また、夜に一人になると寂しがり、精神的に不安定になる利用者がいることから、夕食の提供をおこなっている。
- ・ 宅建業者が、障害者の住宅確保に取り組んでいる。空き家を買ってグループホームとして活用したり、身体障害者が利用できるアパートが少ないことから国土交通省の補助

<sup>15</sup> 株式会社あんど提供の資料をもとに事務局作成。

金を活用して身体障害者向けにアパートの改修をおこなったりしている。また、障害者が相続人となった場合に、後見人とも協力しながら、相続不動産の売買にも取り組んでいる。

- ・社会福祉協議会がおこなっている日常生活自立支援事業について、民間版の事業実施の実証研究事業を、株式会社あんどと東京大学の地域後見推進プロジェクトチームと協力して実施している。前述の「生活サポート事業」に第三者である審査委員会として参画している。
- ・家賃保証の老舗である全保連株式会社（以下「全保連」という。）にも株式会社あんどは出資してもらっている。全保連からは家賃保証のバックアップを受けている。

#### (4) 支援の具体例

株式会社あんどが平成 29 年 3 月の設立から平成 30 年 7 月までにおこなった相談の状況は、表 6 のとおりである。

表 6 株式会社あんどの相談受付状況<sup>16</sup>

入居完了	11 件
累積相談件数 (月平均件数)	82 件 (5.1 件)
相談依頼元	行政委託相談事業所 社会福祉協議会・生活支援課 相談支援専門員・ケアマネージャー 障害福祉事業所・包括支援センター 弁護士・行政書士・その他士業 不動産業
相談者	障害者（身体・知的・精神）、高齢者 生活困窮者、刑余者、母子家庭、父子家庭、未成年、LGBT 等
男女比	6 : 4
相談年齢	17 歳から 87 歳

以上の相談対応の中から、ネットワークによる支援が特徴的なケースを以下に紹介する。なお、個人が特定されないように、ネットワークによる支援の特徴が消えないよう留意しつつもケースの詳細には改変を加えている。

<sup>16</sup> 株式会社あんど提供の資料をもとに事務局作成。

### ①知的障害の男性（兄弟）

父親と息子 2 人の 3 人で生活。家屋内は荷物が散乱した状態。父親は数百万円の借金を作った上で死亡。兄は、知的障害で長年の引きこもり。貸家に二人で住み続けることが困難となり、相談が入る。

支援の途中で、親の実家の財産分与問題が生じた。専門家の支援を受け、親族との交渉、財産分割手続きなどを支援。

#### <福祉支援>

- ・障害福祉サービスを利用し、兄弟を短期入所で緊急保護。
- ・貸家のごみ片付け・引越し支援

#### <権利擁護支援>

- ・生活サポート事業を開始。
- ・兄弟それぞれに任意後見人を紹介し、その契約を支援。
- ・親の実家の財産分与問題に際して、専門家を紹介し、親族との交渉、手続きを支援。
- ・夕食提供事業につなげる。
- ・勧誘を受けた新聞契約に本人がサインしていた。購読意思がないことを確認して、契約解除手続き。

#### <不動産関係支援>

- ・弟に生活サポート住宅を提供。ヘルパー支援につなぐ。
- ・兄の雇用先とその社員寮を確保。兄の引越しを支援。
- ・親の実家の空き家物件の売却手配。売却が完了し、父親の借金完済し、手元に財産が残った。

### ②知的障害の女性

親からの虐待があり、親子分離のため、幼少期より施設入所。単身生活を始めたが、金銭管理を含め複雑な判断が難しい面がある。入居物件の建て替えのため、立ち退きを求められ、支援者より相談が入る。

支援開始後、母親が死亡。父親も単身生活になるが、転居、生活の支援を実施。

#### <不動産関係支援>

- ・オートロック付きのマンションによる生活サポート付き住居を提供。訪問者が気軽に入室できなくなり、生活が安定。

#### <権利擁護関係支援>

- ・金銭管理ができず、ライフラインが止まることもあったため、任意後見人を紹介し、その手続きを支援。

#### <福祉支援>

- ・地域定着支援（24 時間 365 日相談、駆け付け支援）を実施。
- ・夕食提供事業につなげる。
- ・父親に対しても、フードバンクの提供などの支援。

### ③知的障害（強度行動障害）の女性

障害者福祉施設で支援拒否され、精神科病院入院。単身生活をしたいということから、相談が入る。

入居後に、警察や消防（救急車）への頻回の通報があり、近隣住民から不安の声があがった。

#### <不動産関係支援>

- ・オートロック付きマンションの生活サポート住居を提供。
- ・管理会社との密接な連携により、状況説明と改善策を提示し、近隣住民の不安解消。

#### <福祉支援>

- ・重度訪問介護の提供。ヘルパーとの間で良好な人間関係が築かれた。
- ・民間警備会社、民間救急搬送サービス等の活用。
- ・看護師による電話相談対応。
- ・精神科病院への休息入院。

### ④精神障害の女性

中学卒業まで不登校の状態。高校は通信制を卒業、大学は中途退学。様々な問題を抱え、障害福祉事業所から対応困難と拒否され、精神科病院入院。退院希望があったが、居住地でのサポートが困難で、離れてはいたが株式会社あんどに相談が入る。

理解力が高く、パソコンスキルがあり、運転免許を所持。就労希望あり。金銭出納を細かく記録することはできるが、全体としての収支をコントロールすることができない。

当初、アパート居住であったが、賃料の支払い遅延、不安増、体調の悪化等からグループホームのサテライト住居に引っ越した。

#### <福祉支援>

- ・グループホームのサテライト住居の提供。
- ・障害福祉サービス事業所が職員（ヘルパー）として本人を雇用。
- ・金銭管理サポートの実施。
- ・不安になると色々なところに訴えるため、支援関係者が混乱した。支援関係者が会議などを通じて、本人との窓口を一つにする等、支援方針を統一化。

### ⑤高齢で認知症の女性

精神障害の子と2人で生活。子は知的障害があるが就労していた。母親の認知症が進行し、生活が乱れてきた。また、住宅ローンが払えない状態になっていた。母親と子が金銭管理ができなくなり、あんどに相談が入った。

#### <権利擁護支援>

- ・母親と子に任意後見人をつけ、その契約を支援。
- ・母親と子の双方の金銭管理を支援。

<不動産関係支援>

- ・世帯を分離し、それぞれを単身生活させることとし、母親と子の住宅を確保。

<福祉支援>

- ・母親をデイサービスとヘルパーにつなぐ。
- ・母親の認知症の進行状況を見ながら、グループホームへの入居を検討。
- ・子を夕食提供事業につなぐ。

⑥知的障害の男性

弟と2人で生活。弟は引きこもり。亡くなった親が財産を残しているが、弟が管理していた。本人は弟から虐待を受け消費者ローンの債務を抱え、家を追い出され、相談窓口を通じてあんどに相談。

<不動産関係支援>

- ・世帯を分離し、住居の確保。

<福祉支援>

- ・生活保護の申請を支援。

<権利擁護支援>

- ・弟との間で遺産相続の調停手続き
- ・消費者ローンの債務処理を支援

5-3 川崎

神奈川県川崎市でのヒアリングの概要

(1) 川崎市居住支援制度について

①制度の趣旨及びしくみ

川崎市では、外国人市民を始め高齢者・障害者・ひとり親世帯などが、民間賃貸住宅に入居しようとする際、家賃の支払いができるにも関わらず正当な理由がないまま入居を拒まれていたことを背景に、民間賃貸住宅への入居機会の確保のため、高齢者等の入居を支援する川崎市居住支援制度を平成12年4月から実施している。

居住支援制度のしくみは、図8の通りである。

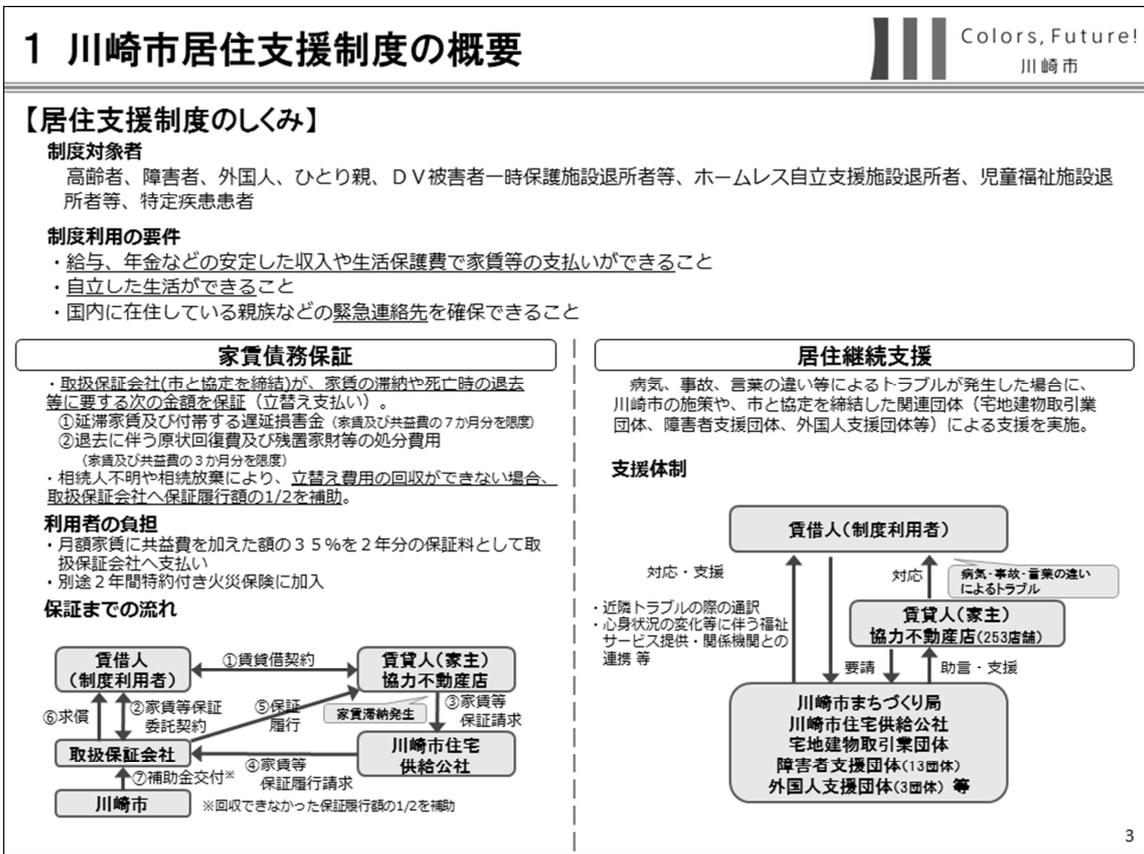


図8 川崎市居住支援制度のしくみ<sup>17</sup>

この制度は、家賃債務保証と居住継続支援の二つのしくみから構成されている。

ア 家賃債務保証

家賃債務保証は、市と協定を締結した取扱保証会社が行っている。保証の対象費用は、滞納家賃及び付帯する遅延損害金と、退去に伴う原状回復費及び残置家財等の処分費

<sup>17</sup> 川崎市提供の資料より引用。

用となっている。家賃及び共益費の3か月分を限度としている。

取扱保証会社が立て替えた費用を回収できない場合に、回収できなかった保証履行額の1/2を川崎市が補助するしくみとなっている。

利用者は、月額家賃に共益費を加えた額の35%を2年間の保証料として取扱保証会社へ支払う必要がある。また、別途2年間特約付き火災保険への加入が求められる。

#### イ 居住継続支援

入居者に、病気、事故、言葉の違い等によるトラブルが発生した場合は、川崎市の施策や、市と協定を締結した関連団体（宅地建物取引業団体、障害者支援団体、外国人支援団体等）による支援を実施している。具体的には、心身状況の変化等に伴う福祉サービス提供・関係機関との連携等が行われる。

#### ②実施の体制及び実施状況

居住支援制度に関係している団体数は、次のとおりである。

- ・協力不動産店登録数 253店（平成30年3月末時点）  
※神奈川県宅地建物取引業協会又は全日本不動産協会に加盟する市内の不動産店は、約1200店舗。登録率はうち約2割。
- ・支援団体数 16団体（うち外国人支援3団体、障害者支援13団体）
- ・取扱保証会社 3社（（一財）高齢者住宅財団、日本セーフティー(株)、フォーシーズ(株)）

制度運営の事務は、川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課が担当している。担当者は二人。制度利用の窓口は住宅供給公社。公社で処理できないようなケースの検討で支援団体と相談することが年数回程度あるが、二人で処理している。

制度の利用世帯数は、平成29年度の新規・更新世帯数は155件であり、2年間の保証となっているため延べ350から400世帯となっている。利用世帯数は、平成23年度の262世帯がピークで減少傾向にある。これは民間の家賃債務保証会社の審査が通りやすくなっているため、この制度を利用しなくとも入居できるケースが増えていることによるものと推測される。

事故の発生は年間5件から10件程度であり、回収できなかった保証履行額は約250万円、市が交付している補助金は約百数十万円となっている。特約付きの損害保険に加入している場合、家の片付け費用などは損害保険の給付で手当てできることもあることから、平均して3か月分程度の家賃債務を保証している実態にある。

利用者の多く（80%）は高齢者であり、障害者は利用者の8%程度となっている。

#### ③制度運営上の課題（参画主体間の情報共有・連携）

家賃債務保証制度については、ある程度確立したが、居住継続支援については、行政、宅建業者、福祉サービス事業者等の情報共有・連携が課題となっている。

宅建業者から見ると、例えば生活保護受給者の場合のように行政施策と何らかの関係を  
持つ場合には、この居住支援制度を使ってもらっていることに安心感がある。居住継続支  
援の枠組みの中で行政が関わってくれることになっているからである。しかし、最初に居  
住支援制度を利用した時の行政の担当者はよく理解してくれていても、担当者が変わるの  
で、何回か更新した時には情報共有に課題を残していることがある。しくみはいいが、維  
持する難しさを感じている。

#### ④来談ルート

住居確保を目指す当事者が来談する場合、すでになんらかの支援者とつながっているこ  
とがある。新規で相談に来られた方の中には、支援者と協力して探していたがうまくいか  
ないので居住支援制度を利用したいと相談に来られるケースが多い。単独で相談に来られ  
ても話を聞いてみると協定を結んでいる支援団体の支援を受けているケースがある。

また、居住支援協議会の相談窓口を今年度から新たに設けている。制度の対象でないた  
め制度が使えない人についてはこれまで門前払いだったが、相談で事情をお聞きした上で、  
制度は利用できないが、宅建業者につなぐことを目的とした相談窓口である。この相談は  
居住支援の相談を担当している住宅供給公社が担当している。

#### ⑤精神障害者の制度利用上の課題

精神障害の方については、居住支援制度を利用するためには支援団体についてもらうこ  
とが条件となっているが、利用者である精神障害者が支援団体との関わりを望まないケー  
スも多くある。

精神障害者の住居確保は、利用者と支援者の間で関係性が構築された後でないとうまく  
進まない。この制度を使うために障害者の相談窓口に来るケースはほとんどいない。支援  
者と利用者の関係性の構築が最初であり、地域移行への意欲を高めてもらい、その後で住  
居探しとなる。住居探しのために、居住支援制度を最初に検討するのではなく、困ったと  
きに最後に検討するというのが現状で、宅建業者としては、この制度の積極的利用を考え  
る必要があると認識している。

居住支援制度を運営していて精神障害者の方の住居探しで気づくことは、宅建業者や貸  
主は妄想や幻聴等があるかないかということより、近隣トラブルを起こすことを心配して  
いるということである。近隣トラブルを起こすことが懸念されるケースでは、理解が得ら  
れないことが多い。

#### (2) 精神障害者の住居確保支援を通じた地域移行の取組みについて

川崎市では、精神障害者の地域移行について、区役所、保健福祉センターと障害者相談  
支援センターが連携しながら取り組んでいる。また、精神保健福祉センターが3つの地域  
支援のための分室を設けて、症状が重く、関係性の構築に問題を抱えるケースについて、  
バックアップしている。

地域生活支援センターA型（国では地域活動支援センターI型）が市内7か所に設けられており、ここで行われるプログラム等の活動を通じて、利用者との関係性を作るなど、一緒に地域移行の取り組みをしている。病院の入院患者がソーシャルワーカーと一緒に来所するケースもあり、協力しながら取り組んでいる。

訪問看護を受けるケースが多い、ヘルパーとは関係性を取りにくいケースもあり、訪問看護とヘルパーと一緒に訪問するケースもある。

支援者をどう増やしていくが課題となっている。身体障害や知的障害を専門として取り組んできた事業所が多く、精神障害は経験がなく取り組んでもらえないことが多い。

### (3) 宅建業者の特性

駅前の大手の宅建業者は（地域支援者が本人に代わって住まい探しのために利用する機会が多く、その経験では）保証会社の審査が通らない、「大家に断られた」と言われる等、精神障害者の入居に消極的な印象であり、地域支援者にとっては厳しい現状である。また、担当者も頻繁に替わるため、入居後の相談ができないケースも多い。

一方、地域で長年にわたって宅建業を営んでいる事業者は、貸主とも古い関係があり、入居時だけでなく、継続的な居住を支援していることが多い。こうした宅建業者との間で関係性が築かれると、色々な相談に乗ってくれることが多い。支援者が関わっている精神障害者のケースも、宅建業者が貸主に説明し、理解してもらおうことができるケースも多い。

#### 5-4 分析と考察

岡山、船橋及び川崎での取組み事例を見てきた。これらの事例から、以下のような点が参考となると考えられる。

- (1) 利用者本人と支援者との間の関係性（基本的信頼関係）の構築
- (2) 多くの支援者が対応する支援ネットワークの構築
- (3) 貸主や宅建業者との関係構築
- (4) 成年後見制度の活用や弁護士、司法書士等との関係構築

以下、具体的に考察する。

##### (1) 利用者本人と支援者との関係性（基本的信頼関係）の構築

精神障害者の地域移行は、精神障害者本人と支援者との間での関係性の構築が重要との認識のもとに進められている。ここでいう関係性の構築とは、利用者と支援者が「顔なじみ」の関係、「顔の見える」関係になることであり、相互に基本的な信頼関係が構築されていることを意味しているものと考えられる。

- ・倉敷市の NPO 法人ピアサポートセンターひといろの実の活動の例では、支援者とピアサポーターが病院訪問を何度も繰り返し、また、「つどいの杜まりも」に入院者が通い、ピアサポーター、支援者が入院者と「顔なじみ」の関係を構築している。入院者がピアサポーター、支援者を信頼できる関係構築に時間をかけている。
- ・岡山県精神保健福祉センターが関与して、各病院ごとに倉敷市の関係機関と取り組んでいる事例でも、地域活動支援センターにおける「顔の見える」関係づくりが重要な役割を果たしている。
- ・川崎市の居住支援制度においても、精神障害者が直接居住支援制度の利用を相談にくるケースはほとんどなく、障害者相談支援センターの利用や地域活動支援センターでの活動等を通じて支援者との間で関係性が構築された上で、住居確保の課題に取り組まれている。
- ・精神障害者と支援者との間で関係性が構築されていない状況では、精神障害者の地域移行は進まない。おかやま入居支援センターでも、支援ネットワークが構築できないケースは支援がうまくいかなかったと認識されており、支援ネットワーク構築の前提となる利用者と支援者との間の関係性構築の重要性が示されている。

##### (2) 多くの支援者が対応する支援ネットワークの構築

多くの支援者が対応する支援ネットワークを構築することには次のような様々な利点がある。

第一に精神障害者は金銭管理など多くの課題を抱えていることが少なくなく、一人の支援者だけで対応することには困難が多い。精神障害者が抱える課題は、医療的な問題だけ

でなく、就労など日中の居場所の問題、食事の問題、金銭管理など財産管理の問題、更には住居の確保の問題等多岐の分野にわたっており、様々な専門家の力を必要としている。

第二に、一人の支援者が担当する方式は、担当者の負担が過重となる恐れがある。

第三に、いろいろな人がかかわって普段から見守りができていれば、利用者本人に変化があったとしても早めに察知でき、困難な状況に陥る前に対応することが可能になる。

こうしたことから、複数の支援者が支援ネットワークを構築することが求められる。また、支援ネットワークは、問題ごとにそれぞれの専門家が「分担」して担当するのではなく、ネットワークの構成員が協力して支援にあたる「みこし」型の支援が必要である。

- ・NPO 法人おかやま入居支援センターでは、行政機関、介護・支援機関、医療機関、財産管理者、宅建業者が参画する支援ネットワークを構築している。
- ・NPO 法人おかやま入居支援センターでは、一人の支援者だけで担当しないようにし、また、課題の多いケースについては、支援者の人数を増やすように配慮されている。
- ・NPO 法人おかやま入居支援センターの成年後見制度の活用にあたっては、法人後見で実務を弁護士、司法書士などと社会福祉士の二人または三人で担当する体制としている。
- ・船橋の株式会社あんどでは、相談窓口、相談支援専門員、障害者福祉サービス、インフォーマルサービス、権利擁護、宅建業などさまざまな関係者による支援ネットワークが活動を支えている。

### (3) 貸主や宅建業者との関係構築

貸主や宅建業者は支援ネットワークの重要な一員である。大家業や不動産管理業に関わる人は、入居者の普段の様子を様々なルートで知る機会がある。また、家賃の滞納は、入居者の生活に、金銭面、身体面、精神面などで何らかの変化が生じたことの表れと考えられ、家賃滞納に真っ先に気付く貸主や宅建業者からは重要な情報が得られる。

また、宅建業者の中でも、地域の貸主と密接な関係を保持し、地域に密着した事業を展開している事業者が精神障害者の入居に理解があると考えられる。

- ・川崎市でのヒアリングによれば、地域に密着した宅建業者は貸主と長年の関係性を構築しており、貸主に対してしっかりと説明をしてくれている。
- ・NPO 法人おかやま入居支援センターでは、地域で長年宅建業を営んできた宅建業者が法人の理事として活動に参画している。同時に、貸主や不動産管理会社としての立場で支援ネットワークの重要な構成員となっている。
- ・船橋の株式会社あんどは、宅建業者であると同時に、相談支援事業所でもある。精神障害者をはじめとした住居確保が難しい方々を支援することを目的に立ち上げられた会社であり、地域の福祉事業者と密接な関係を築いている。

### (4) 成年後見制度の活用や弁護士、司法書士等との関係構築

精神障害者の利用者には金銭管理に問題を抱えるケースも少なくない。社会福祉協議会が運営する日常生活自立支援事業の活用だけでなく、成年後見制度を積極的に活用してい

る例も見られる。

成年後見制度の活用を通じて、弁護士、司法書士等の専門家に支援のネットワークに加わってもらうことは、意義深い。その理由としては、第一に成年後見人等として金銭管理をはじめとする様々な問題へ対応できることや、第二に住居の賃貸借契約に係る保証、死後事務等の様々な問題へ対応できること、第三に遺産相続の問題、自己破産等の問題へ対応できることなどを挙げることができる。

- ・NPO 法人おかやま入居支援センターでは、成年後見制度を活用し、成年後見人として、弁護士、司法書士、社会福祉士を支援ネットワークの主要な一員としている。
- ・船橋の株式会社あんどでは、成年後見制度を積極的に活用している。株式会社あんどの個別の事例では、利用者が抱える問題の中に、遺産相続に係る問題もある。

貸主や宅建業者との関係づくりには、居住支援協議会や居住支援法人の仕組みを活用することが効果的である。

居住支援協議会は、すべての都道府県に設置されている。市区町村でも設置が進んでいるが、設置されているところはまだ少ない現状にある。市区町村で居住支援協議会が設立されれば、地域の福祉関係者と宅建業関係者がともに参加し、両者の「顔の見える」関係づくりに重要な役割を果たすことが期待される。

- ・NPO 法人おかやま入居支援センターは、岡山県居住支援協議会の構成員である。
- ・船橋市居住支援協議会は、住まいるサポート船橋という相談窓口を設けている。<sup>18</sup>
- ・川崎市では、居住支援協議会の取組みや参画団体の協力により、居住支援制度の課題や不足する機能を補足することができている。
- ・今回のヒアリング調査先からは外れたが、福岡県大牟田市や熊本県熊本市等は、居住支援協議会を通じて居住支援の取組みを広げているとのことである。

---

<sup>18</sup> 船橋市居住支援協議会、船橋市ホームページ、<http://www.city.funabashi.lg.jp/machi/jutaku/004/p053996.html>、2019年2月26日閲覧。

## 6 まとめ

本事業では、次の①②を目的とし、入院や施設入所などを行っている精神障害者の方が、退院・退所後などに地域で暮らし始めるにあたり、活用できる冊子を『住まいと暮らしの安心サポートブックレット』として取りまとめた。

- ①居住確保や地域生活の継続のための支援に取り組む福祉事業者が、冊子を用いることで、
  - ・当事者に対する、わかりやすい情報提供
  - ・貸主・宅建業者に対する、受け入れ促進につながる情報提供
  - ・貸主・宅建業者の不安を理解した上での住まい探しの支援を行うことができ、精神障害者の方の住居の確保が促進されること。
- ②貸主・宅建業者に、福祉事業者が退院促進や地域生活の継続のための取り組みを進めていることを理解してもらい、地域生活の継続のための支援のネットワークに参加してもらうこと。

冊子が普及し、「精神障害にも対応した地域包括ケアシステム」の基盤整備の一つである住居が確保されることによって、精神障害者の地域移行が進むことを期待している。

この冊子を作成するにあたっては、障害者の支援者と貸主・宅建業者との間の相互理解を深めるため、次の点を整理する必要があると考えた。

まず、貸主・宅建業者は、投資した資産（賃貸住宅）を保護し、そこから適正な収益を得ようとする事業者である。資産が毀損したり、収益が得られなくなるようなリスクを避けようとするのは、事業者としての当然の姿勢である。また、これまでの経験から、精神障害者を入居させることにより生じた近隣トラブルなども、精神障害者を忌避する背景の一因となっていると考えられる。こうした観点から、貸主・宅建業者が求めていることは、次のようなことだと考えられる。

- ①家賃滞納のリスクの回避
- ②何かあった時に誰か飛んできてくれる体制（緊急時の対応）
- ③近隣トラブルの回避

こうした貸主・宅建業者の不安にどう答えていくかを考える必要がある。先進事例を見ると、精神障害者を支援ネットワークで支えることにより、

- ・精神障害者の孤立を防ぎ、生活の安定を維持する
- ・多くの人が精神障害者に関わることにより、病状の変化を早く見つけ、病状の悪化が進むことを防ぐ

ことを目指し、貸主・宅建業者の不安に答えようとしている。

また、精神障害者に対する障害福祉施策の動向もこうした動きを後押ししている。すな

わち、近年、精神障害者が利用する福祉サービスは拡大傾向にある。厚生労働省が公表している資料によれば、障害福祉サービスを利用する精神障害者は、平成 19 年 11 月の 4 万人<sup>19</sup>から平成 30 年 10 月には 22 万 2 千人<sup>20</sup>となっている。また、個々の障害者の相談を受け、必要なサービスにつなぐ相談支援サービスを利用している障害者の数は、表 7 のとおり増加の傾向にある。

表 7 相談事業利用者数の推移<sup>21</sup>

(単位：人)

	平成 24 年 4 月	平成 25 年 4 月	平成 26 年 4 月	平成 27 年 4 月	平成 28 年 4 月	平成 29 年 4 月	平成 30 年 4 月	平成 30 年 10 月
計画相談支援	4,611	31,913	67,991	114,026	124,113	132,943	150,241	145,203
地域移行支援	216	471	458	448	460	510	603	649
地域定着支援	283	1,291	1,785	2,143	2,435	2,707	3,084	3,189

今後は、病院を退院して地域へ移行する精神障害者は、基本的にはこうした障害福祉サービスを利用した支援ネットワークに支えられることになるものと考えられる。

また、精神障害者が病院を退院して地域へ移行する場合、直接一般の賃貸住宅に入居するケースのほか、グループホームを経由するケースも多くある。その場合、貸主・宅建業者との関係が課題となるのは、グループホームから地域の賃貸住宅に移るときである。この場合についても、病院から直接賃貸住宅に入居する場合と同様に考えられる必要がある。支援ネットワークにはころびが生じているケースについては、再構築を図っていくことが必要となる。

支援ネットワークの中心となって、ネットワークの構築・維持を進めていく役割を担うべき主体は、相談支援事業所か居住支援法人であろう。相談支援事業所は、障害者総合福祉法に基づく様々なサービスや、制度に基づかなくても活用できる種々のサービスのうちから必要なものを利用者が利用できるよう調整することを業務としている。また、居住支援法人は、住宅セーフティネット法に基づき、精神障害者等の住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際の情報提供や相談、入居後の見守りなどの生活支援を行うこととされている。

現在、精神障害者だけでなく一般の人が賃貸住宅に入居する場合、家賃保証への加入や

<sup>19</sup> 厚生労働省「障害福祉サービス等の利用状況について」、2 ページ、<https://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/toukei/dl/01.pdf>、2019 年 2 月 26 日閲覧。

<sup>20</sup> 厚生労働省「障害福祉サービス、障害児給付費等の利用状況について」、平成 31 (2019) 年 1 月 31 日、2 ページ、[https://www.mhlw.go.jp/content/3010\\_01.pdf](https://www.mhlw.go.jp/content/3010_01.pdf)、2019 年 2 月 26 日閲覧。

<sup>21</sup> 前掲資料、厚生労働省「障害福祉サービス等の利用状況について」および「障害福祉サービス、障害児給付費等の利用状況について」をもとに事務局作成。

身元保証、緊急連絡先の登録が求められることが多い。精神障害者が支援ネットワークに支えられていると考えると、どのようなネットワークに支えられ、その中心的な役割をどのような人が果たしているか確認し、連絡を取れるようにしておく方法が、身元保証や緊急連絡先の登録よりも、より効果的であると考えられる。

この点で参考となるのは、岡山県居住支援協議会が作成している『住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル』の 43 ページから 46 ページに掲載されている「入居者情報シート」である。次に掲載する図 9 は入居者情報シートの記入例であり、このシートの活用方法、使用上の注意点、さらに様式及びその記入例が示されている。

## 入居者情報シート【記入例①】

2017年 ○月 ○日  
更新 年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな	まるまる たろう		性別	男・女	
	氏名	〇〇 太郎				
	住所	岡山市北区〇〇〇丁目〇-〇 〇〇アパート 203号室				
	電話番号	携帯 090-0000-0000				
	生年月日	昭和56年6月10日				
	特記事項	タバコ(有・無): 飲酒(有・無)				
		服用薬など				
		病気: うつ				
	連帯保証人	氏名	〇〇 花子	TEL	086-000-0000	
		住所	岡山市北区〇〇			
氏名			TEL			
住所						
緊急連絡先	氏名	〇〇 二郎	TEL	090-0000-0000		
	住所	岡山市中区〇〇				
相続人連絡先	氏名	□□ 健司	TEL	090-0000-0000		
	住所	東京都目黒区〇〇				

### ■何かあった時においてお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者	〇〇弁護士事務所		介護支援者	事業者名	〇〇ヘルパーステーション	
	種類	後見・保佐・補助・契約			担当者	山田 〇〇	
	担当者	〇〇 弁護士			TEL	086-000-0000	
	TEL/FAX	086-000-0000			FAX		
	住所/所在地	〒700-0000 岡山市北区〇〇			所在地	〒 岡山市北区〇〇	
関係行政機関	行政機関名	岡山中央福祉事務所		医療機関など	名称	〇〇中央病院	
	担当者	福士 〇〇			担当医・診療科	〇〇先生 精神科	
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX	086-000-0000			FAX		
	所在地	〒 岡山市北区〇〇			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名	〇〇クリニック		勤務先	名称	〇〇B型作業所	
	担当医	〇〇先生			担当者		
	TEL	086-000-0000			TEL	086-000-0000	
	FAX				FAX		
	所在地	〒 岡山市北区〇〇			所在地	〒 岡山市北区〇〇	

### ■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者
○	○	○	○	○			〇〇B型作業所		

図9 入居者情報シート記入例<sup>22</sup>

<sup>22</sup> 岡山県居住支援協議会『平成30年度版 住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル』45ページより引用。同書は岡山県居住支援協議会のホームページ

本事業の成果物『住まいと暮らしの安心サポートブックレット』は、先に示した岡山県居住支援協議会の「入居者情報シート」も参考としつつ、

- ・利用者本人が、支援者と相談しながら、取組めるものであること
- ・利用者本人と支援者が、賃貸住宅を借りる際に必要となる知識を得られるものであること
- ・貸主や宅建業者が見れば、障害者福祉サービスの基本的な事項が理解できるものであること

に留意しつつ、作成した。

最後に、本事業の成果物冊子が多くの精神障害者、支援者や貸主・宅建業者に活用されることを期待する。また、今後、居住支援法人、相談支援事業所などの福祉事業者、貸主・宅建業者、弁護士・司法書士等様々な分野の連携が一層進み、精神障害者等が生活上の課題を抱えながらも地域で安心して生活できることを支援する取組みが進むことを期待している。

## 7 住まいと暮らしの安心サポートブックレット 解説編

『住まいと暮らしの安心サポートブックレット』は、入院や施設入所などを行っている精神障害者の方が、退院・退所後などに地域で暮らし始めるにあたり、住まいを確保する際のポイント等を福祉事業者が理解する等、福祉事業者と貸主・宅建業者の相互の理解を進め、居住確保につながるものとして作成した。居住確保のためには、精神障害者ご本人、支援を担当する福祉事業者、貸主・宅建業者、居住支援法人等、関係する方々が相互に理解し合い協力し合うことが何よりも大切である。

長期入院している精神障害者の居住確保は、先進事例の取組みからも分かるとおり、入院者と支援者との間の関係性の構築、支援ネットワークの構築、支援ネットワークによる継続的な支援などの流れの中で行われるものである。今回作成した冊子は、こうした退院支援に向けての取組みの中で、実際に住居を探す際に、利用者本人、支援者そして宅建業者の参考となることを目指して取りまとめたものである。したがって、この冊子は、支援者との関係が構築され、支援ネットワークに支えられている精神障害者の方々を念頭に取りまとめている。

入院者と支援者との間の関係性が構築されていない場合には、この冊子を利用する前に、まず病院訪問や地域活動支援センターでの取組みを通じて、関係性の構築が進められる必要がある。

また、既に病院を退院し、グループホームで生活されている精神障害者の方々であって、グループホームから一般の民間賃貸住宅に移ることを予定されている方々についても、この冊子を利用していただくと考えている。こうした方々についても、冊子が想定している支援ネットワークによる継続的な支援が不可欠である。支援ネットワークが構築されていない場合には、支援者との関係性の構築、支援ネットワークの構築が必要であることは言うまでもない。

本冊子は最初に起案したものを第1版とし、大きく分けて7段階の推敲を経て、第8版が最終版となった。次の頁から、冊子の各項目の解説および注記を掲載する。

平成30年度 厚生労働省 障害者総合福祉推進事業

2

あなたの「今」と「明日」のために

1

# 住まいと暮らしの 安心サポートブックレット



平成31年3月

一般社団法人 居住支援全国ネットワーク

## 1 タイトル 住まいと暮らしの安心サポートブックレット

第1版では「支援機関を活用した■■■■のハンドブック」という仮タイトルをつけた。これは、当初は貸主や宅建業者向けの冊子として開発に着手したため、空白部分には「精神障害の理解・受入」といった、住宅を貸す側に求められる行動についての文言が入ることを想定していた。

しかし、その後の議論において、住宅を貸す側の不安軽減のためには、退院する当事者、さらには退院を支援する福祉事業者の側にこそ行動が求められるという見解に至った。そこで、本冊子は当事者と福祉事業者に向けた内容を中心に記載することにし、第2版では当事者と福祉事業者に求められる行動という観点から「支援機関を活用した住まい探しハンドブック」に変更した。

住まいが見つかって入居したら終わりではない、その住まいでの住まい方、すなわち暮らしのことも視野にいれた支援が求められるということで、第3版からは「住まいと暮らしのハンドブック」とした。

なお「ハンドブック」は手引き・指示書という意味合いをもつので、当事者に入居・生活にあたっての課題整理を促し福祉事業者がそれを支援するために使う本冊子のタイトルにはそぐわないという指摘があった。当事者の安心のために、それを支える冊子、という意味を込めて、第4版から「住まいと暮らしの安心サポートブック」とした。

表紙を含め12ページの小冊子であるので、「ブック」よりは「ブックレット」が適切ではないかとの指摘があり、第8版で「住まいと暮らしの安心サポートブックレット」とした。

## 2 サブタイトル あなたの「今」と「明日」のために

第1版では、「○○○○○のための」とし、誰に向けた冊子にするのかを検討した。中盤の議論では、当事者および福祉事業者向けの冊子とする方向性ではあるが、どんな立場の人にも見てもらえるようにと、対象者をサブタイトルであえて示さない（サブタイトルなし）という案もあった。

第4版では、当事者主体の観点から「あなたの明日のために」と、当事者をサブタイトルに入れた。その後、困っている人は今が大変であり、明日のこともだが「今」も大丈夫だと思ってもらいたい、という意見があり、第5版から「あなたの「今」と「明日」のために」とした。



# 住まいと暮らしの 安心サポートブックレット

## はじめに

3 あなたや、あなたの家族が  
安心して生活するために

4 この冊子は、退院・退所後などの住まいを探し、  
安心して暮らす準備をするためのものです。

わからないことや困ったことがあれば、

この冊子を見返したり、

病院・施設や支援機関などの担当者に

相談したりしてください。

あなたの入居後の生活が

5 安心できるものになるように、

6 チームで取り組んでいきましょう。

### 3 あなた

本冊子では、地域での生活を始める当事者を「あなた」と呼称し、「精神障害者」「患者」という言葉を用いないようにしている。生活をするにあたって注意すべき点は、精神障害者であるかどうかを問わず、誰にでもあてはまることがほとんどだからである。

また、「あなた」という言葉には、住まい探しやそこでの暮らしは本人が主役であり、福祉事業者はそれを支援するという、当事者主体の意味を込めている。

### 4 退院・退所後などの住まい

精神科病院からの退院後、すぐに賃貸住宅での生活を始める方もいれば、グループホームでの生活を経て賃貸住宅に移る方もいる。また、実家で家族と暮らしていた方が一人暮らしを始めることもある。当初、「退院後の生活」としていたが、この冊子は退院時に限らず、いろいろなところから、賃貸住宅を借りて一人暮らしを始める場合に用いることができるということで、第7版で「退院・退所後などの住まい」と改めた。

### 5 安心できるものになるように

第4版では「長く安定したものになるように」としていた。これに対し、「長く安定したものになるように」は、支援者の都合であるとの意見があった。たとえ短期間で入退院を繰り返したとしても、大切なのは当事者が「安心」できているかどうかではないか、という指摘である。そこで、第5版からは「安心できるものになるように」と改めた。

### 6 チームで取り組んでいきましょう

検討委員会での議論においても、ヒアリング調査を通じて、支援者は一人で抱え込むのではなく、多様な支援機関と連携して、ネットワークを構築し支援することが重要であるとの結論に至っている。一人で抱え込んでしまうと、提供できる支援の幅が狭まるのみならず、支援者の目が行き届かない範囲が広がり、またバックアップ体制がないために唯一の支援者が倒れたとき直ちに危機的状況に陥るリスクが高い。

第4版では「居住支援ネットワークが支えます」と記載していたが、法人名である「居住支援全国ネットワーク」と混同される、当事者は支えられるだけの存在ではなく自らも安心生活のために主体的に取り組むものである、との指摘があった。そこで、第6版では「チームで取り組んでいきましょう」という表現に改めた。当事者もチームの一員であるとの意味を込めている。

7

## もくじ

- ▶ 住まい探しの流れ ..... p04
- ▶ あなたの暮らしを支えるチーム ..... p06
- ▶ お金 ..... p07
- ▶ 日中活動と生活のサポート ..... p08
- ▶ 住まい探しの準備・安心生活のサポート ..... p09
- ▶ 用語解説 ..... p10
- ▶ 安心リスト ..... p11

8

## この冊子に登場する人



あなた：



支援者：



役所の担当者



大家さん



不動産屋さん

★がついている用語は巻末に解説をつけています

3

## 7 もくじ

第3版までは、冊子というよりも、もっと気軽なパンフレット、リーフレットというイメージで、目次はつけていなかった。第4版から、目次を設けた。

## 8 この冊子に登場する人

本冊子は、主に当事者と福祉事業者向けの内容になっているが、他にも多様な支援機関の目に触れることもあると想定している。この場合の「支援機関」には、貸主（大家さん）・宅建業者（不動産屋さん）といった、住まいを貸す立場の方も含まれている。それぞれの立場の人がどの場面に関わるのか、当事者をはじめ関係者全員が理解しやすいように、冊子全編にわたり似顔絵のアイコンで示すこととした。

第3版では、「あなた」を◎、「支援者」を○、「大家さん」を●と、3者を記号で示していた。

### 凡例

- ◎: 住まいを探しているあなたに見ていただきたいポイントです。
- : 住まい探しを手助けする支援者の方に見ていただきたいポイントです。
- : 住まいを貸してくださる大家さんにも見ていただきたいポイントです。

第4版では登場人物に「役所の担当者」、「不動産屋さん」を加えた5者とし、また記号ではなく似顔絵で示すこととしたのでジェンダーバイアスに配慮して「あなた」の似顔絵を男女2種類用意した。第5版では、「役所の担当者」の似顔絵を男性的なものから女性的なものに差し替えて、全部で6種の似顔絵のうち、男性的なものが3つ、女性的なものも3つで同数となるようにした。

第6版で、「あなた」の似顔絵を中性的な1つだけにし、また登場人物の具体的な名前を書き込める記入欄を設けた。なお、宅建業者の委員から「トラブル回避のため、入居者からの連絡はすべて不動産屋が受けることにして入居者と大家とは直接の接触をさせないようにしている」とのコメントがあり、「大家さん」には名前の書き込み欄を設けていない。

## 住まい探しの流れ

9

アパートを借りるときの、一般的な流れです。  
必要に応じて支援者に相談したり、一緒に行ってもらったりしましょう。

### 1 情報収集



住宅情報誌や新聞広告、インターネット（不動産ポータルサイト）などで、住みたい地域の物件を探します。

### 2 電話連絡



気に入った物件の不動産屋さんへ事前に予約の電話をして、訪問します。

10

### 3 物件の見学 ないらん ないけん (内覧・内見)



希望の物件が見つかったら、実際に物件を内覧し、検討します。

<ポイント> ● 交通機関からの距離感 ● 部屋の使い方  
● 近所の雰囲気 ● 地域のルール

11

### 4 入居申込み



物件を内覧して気に入った場合、賃貸入居申込書に必要事項を記入し申込みます。

※支援者は必要に応じて役所等へ連絡します

<入居申込みにあたり必要なもの>

- 連帯保証人 / 保証会社
- 緊急連絡先

12

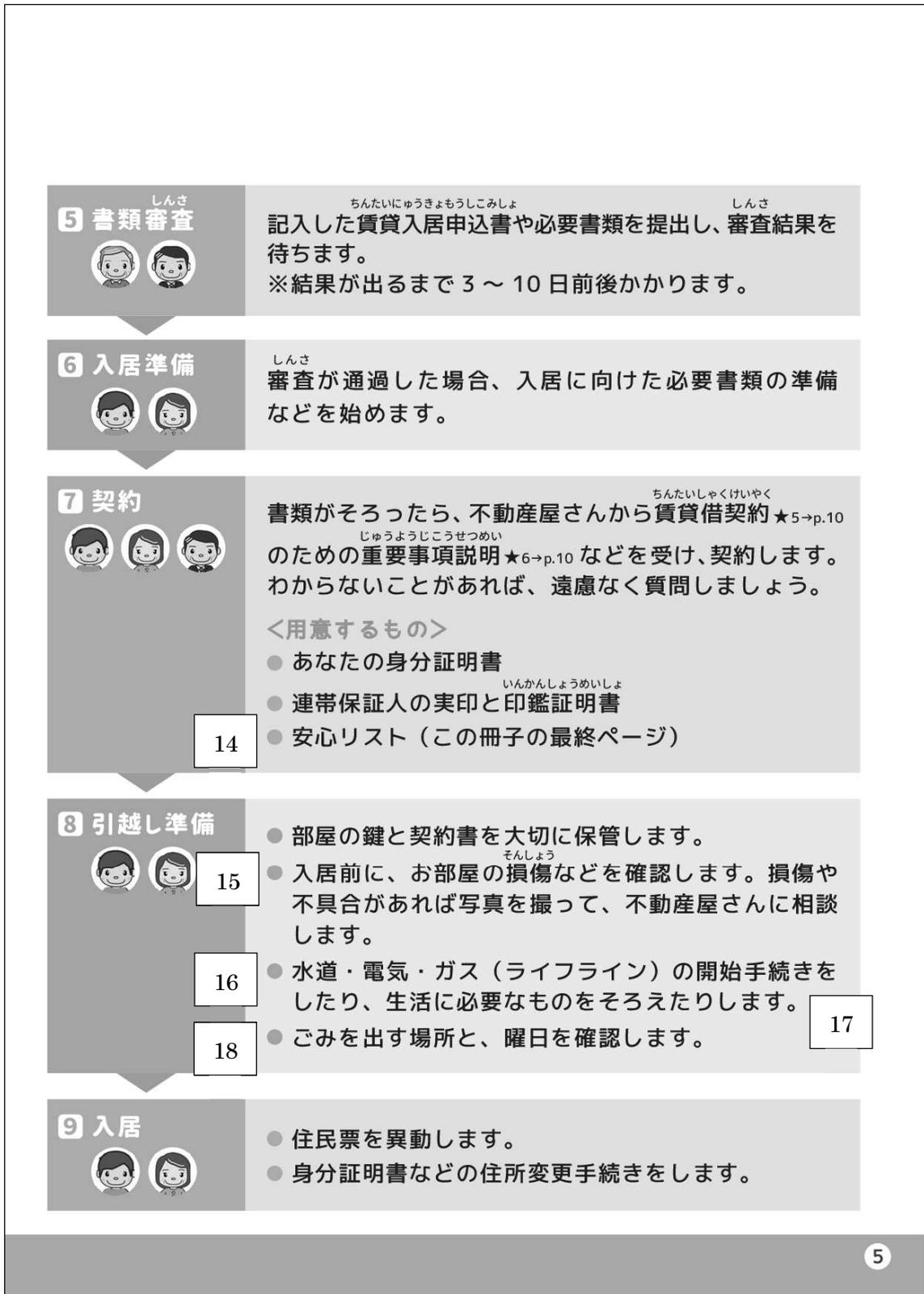
<支援してくれる主な人たち>

- 相談支援事業所 ★2→p.10 (相談支援専門員)
- 生活保護ケースワーカー
- 通院先の相談員 (ソーシャルワーカー)
- 主治医
- 訪問看護師、ホームヘルパー
- 日中通所している事業所の職員 (サービス管理責任者など)
- 居住支援法人 ★3→p.10
- ピアサポーター ★4→p.10
- 家族、友人

13

賃貸入居申込書  
(イメージ)

- 9 必要に応じて支援者に相談したり、一緒に行ってもらったりしましょう。  
アパートを借り、そこで生活していくのは当事者すなわち入居者本人であることから、当事者がやるのが基本であり、必要なときには支援者も手伝うという意味で、冒頭にこのように記載した。本文中に当初あった「支援者と一緒に」という文言は削除した。
- 10 物件の見学（内覧・内見）  
日常生活でつかう言葉と、いわゆる業界用語・専門用語とは異なっている場合がある。賃貸物件を借りるかどうかが決める前に見に行くことを、不動産業界では「内覧」や「内見」ということが一般的であるが、日常生活ではあまりつかわない言葉である。  
本冊子では、わかりやすいように日常生活の言葉で説明しつつ、いざ不動産屋さんへ行ったときに急に知らない言葉を言われて戸惑うことのないよう業界用語・専門用語もかっこ書きで記載した。  
内覧の際のポイントは、宅建業者の委員からの情報を参考にした。
- 11 関係者の似顔絵  
3 ページの凡例で示した似顔絵を用いて、各場面で誰が関わるのかを示している。
- 12 支援してくれる主な人たち  
ここでは、考えられる支援機関をなるべく多く記載したが、必ずすべての支援機関を活用しなくてはならないというものではない。各当事者ひとりひとりの状況に合わせて適切な支援ネットワークを構築されたい。
- 13 ★数字→p. 10  
3 ページにも記載しているが、読み手にとってあまりなじみがないと思われる言葉は巻末（10 ページ）に用語解説をつけている。★のマークで用語解説があることを示し、矢印で参照先のページへ誘導している。



#### 14 安心リスト（この冊子の最終ページ）

本冊子の最大の特徴である。検討委員会での議論やヒアリング調査を通じて明らかになった貸主・宅建業者の不安を、福祉事業者が理解した上で、住居確保や地域生活継続の支援に臨むために用意した。詳しくは安心リスト（冊子 11 ページ）についての項で述べる。

#### 15 入居前に、お部屋の損傷などを確認します。

宅建業者の委員より、退去するとき原状回復についてトラブルにならないようにするため、部屋の損傷や不具合は入居後すぐに確認し、何かあればすみやかに宅建業者へ連絡するよう記載するのが親切であろうとの指摘があったので盛り込んだ項目である。福祉事業者の委員からも、退院支援をしていれば経験上知ってはいるが、経験がない人にはわからない知識なので、盛り込んであるとよいとの賛同があった。

なお、確認したり写真を撮ったりするタイミングは、なるべく家具等を搬入する前が望ましい。先に家具等を搬入した場合でも、入居後できるだけすみやかに確認したり写真を撮ったりするのがよい。

#### 16 水道・電気・ガス（ライフライン）

日常生活でつかう言葉と、いわゆる業界用語・専門用語とは異なっている場合がある。水道・電気・ガスといったものをまとめて「ライフライン」ということがあるが、退院を目指す当事者にとっては意味がわかりにくい可能性がある。

本冊子では、具体的な言葉で説明しつつ、抽象的な言葉もかっこ書きで記載した。

#### 17 生活に必要なものをそろえたり

生活に必要なものを揃える手段は、新品購入に限らない。今まで使っていたものを引き続き使うことや、知り合いなどに中古品を譲ってもらうこと、中古品販売店（リユースショップ）で安価に購入することなどが考えられる。

#### 18 ごみ捨て場と、ごみを出す曜日を確認します。

検討委員会において、入居後の近隣トラブルの原因として「近隣に不快感を与える生活音」「不適切なごみ処理」が挙げられた。また宅建業者の委員からは「ごみの始末をきちんとできるだけで、貸す側としてはたいへん安心する」との意見が出された。

ごみ処理は、分別方法、捨てる場所、出す曜日が地域によりさまざまに異なるので、入居当初から特に気をつけて確認する必要がある。福祉事業者においては、当事者が適切にごみ処理ができるように十分配慮した支援が求められる。

宅建業者の委員によると、内覧から契約に至るまでのどこかの段階でごみの捨て方を宅建業者から説明することが一般的である。したがって、現実的には、引越し準備の段階ではもうわかっている可能性も高いが、もしも、その段階までにごみの捨て方を知る機会がなかった場合には、一緒に確認するなどの支援が必要である。

19

## あなたの暮らしを支えるチーム



### あなたへ

あなたが安心して生活できるように、支援機関を活用しましょう。あなたの暮らしを支えるチームに参加して、支援者と相談しながら、あなた自身の暮らしを創りましょう！

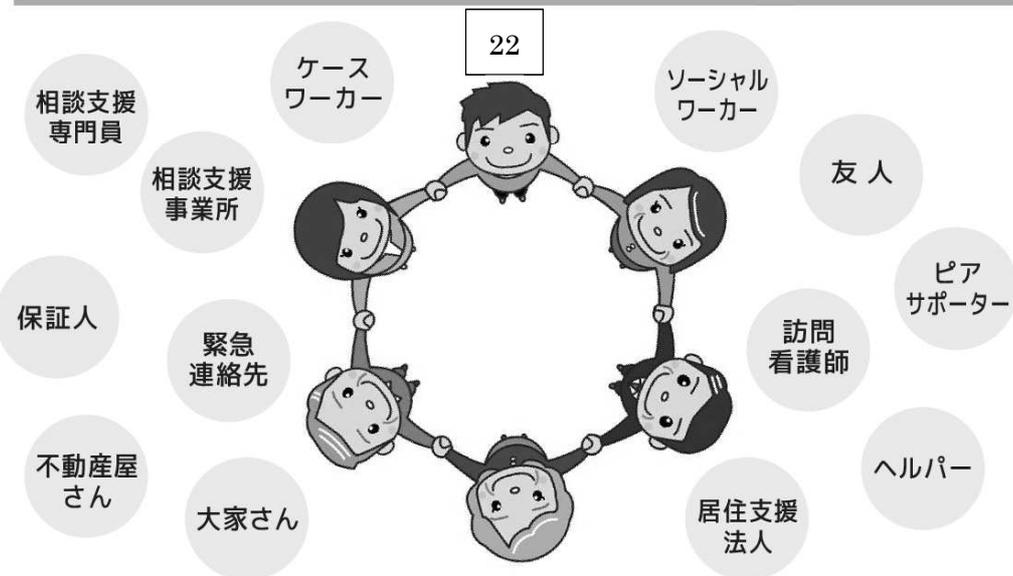
20



### 支援者へ

大家さん・不動産屋さん、何かあったときに自分たちだけで対処しなければならぬのではないかと不安に感じています。物件への入居後も、支援者が当事者に関わり続けることを大家さん・不動産屋さんへ伝えてください。一人の支援者が全部を引き受けることはできなくても、「この部分は私がやります」と役割を明確にし、また役割を分担するいろいろな支援機関と連携して、当事者も交えたチームで暮らしを支えましょう！

21



6

## 19 あなたの暮らしを支えるチーム

第4版では、見出しを「支援者ネットワーク」としていた。しかし、2ページの「はじめに」の注釈でも述べたとおり、法人名である「居住支援全国ネットワーク」と混同される、当事者は支えられるだけの存在ではなく自らも安心生活のために主体的に取り組むものである、との指摘があった。そこで、第6版では「あなたの暮らしを支えるチーム」という見出しに改めた。当事者へのメッセージも、「チームに参加して」「あなた自身の暮らしを創りましょう」と、主体性を重視した表現にしている。

## 20 大家さん・不動産屋さんは……不安に感じています

検討委員会での議論とヒアリング調査を通じて、退院にあたっての住まい確保にあたっては、当事者および支援する福祉事業者が住まいを貸す側の不安を理解し、それに対応した行動をとることが重要であるとの見解に至った。

根拠なく漠然と精神障害者の入居を不安に感じている貸主や宅建業者もあるが、以前に精神障害者に物件を貸して何らかの苦労を経験したために警戒感をもっている貸主や宅建業者もある。後者の場合、入居後のトラブルのときに入居当時に関わっていた福祉事業者に連絡をしたら「うちのサービスをもう利用していないから関われない」と言われたことで、「福祉事業者は入居のときは『なんとかお願いします』と一生懸命だが、一番大変なときに何もしてくれない。貸主や宅建業者にトラブル対応を押し付ける」という不信感をもっていることがある。そのような不信感を払拭するため、支援者においては、「入居したら終わり」ではなく、当事者の暮らしを継続して支援していく姿勢を貸主・宅建業者側にしっかりと示すことが重要である。

## 21 当事者も交えたチーム

支援のネットワーク構築にあたっては、多様な支援機関を巻き込み必要な支援をコーディネートすること、また、それぞれの支援機関で役割を分担しつつも互いに連携することが望まれる。

第4版では「当事者を支えるネットワーク」としていたが、「ネットワーク」という言葉では語弊があるという第4回検討委員会での議論を経て「当事者も交えたチーム」という表現に改めた。

## 22 ネットワークによる支援のイメージ図

第3版までは、抽象的な「ネットワーク」のイラストを配置しており、第4版では「一人の高齢者を複数人の若者で支える神輿のようなもの」のイラストを配置していた。検討委員からの意見や、相談支援事業所職員・ピアサポートスタッフからの声として、当事者を「担ぎ上げる」神輿は、比喩としては適切ではないという指摘があり、第6版では、当事者も支援者も同一平面上にいる、連携して共に取り組むチーム、というイメージで最終版のイラストを選定した。

23



自立を目指しているあなたを支援するしくみがあります。

### 生活を支える制度

しょうがいねんきん  
＜障害年金＞

病気やけがなどによるその人の障害の状態によって、生活を保障するために「年金」としてお金が支給されます。

症状が落ち着き安定していても、日常生活や仕事をするうえで支障がある場合に支給されます。

※障害年金を受給するためには、受給資格要件があります。

せいかつほご  
＜生活保護＞

生活に困ったときに、申請に基づき、最低限度の生活を保障し、自分の力で生活できるように手助けするしくみです。

※障害年金などの受給額によっては、併せて利用することができます。

### 医療費負担軽減の制度

じりつしえんいりょう (せいしんつういんいりょう)  
＜自立支援医療（精神通院医療）＞

通院医療費（外来通院、精神科デイ・ケア、精神科訪問看護、訪問診療）の負担額が原則 1 割になります。

世帯の所得によって月に支払う限度額が決まり、それ以上の負担は生じません。

### やりくりや財産を守る制度

にちじょうせいかつじりつしえんじぎょう  
＜日常生活自立支援事業＞

定期的な訪問により、日常的な金銭管理のお手伝いをする事業です。支援計画にそって、生活支援員が貯金の出し入れなどを代行します。

せいねんこうけんせいど  
＜成年後見制度＞

障害などにより判断能力が十分でない方が困らないように、かていさいばんしょ 家庭裁判所に申し立てをして、援助してくれる人をつけてもらう制度です。

ご本人の判断能力の程度によって、援助してくれる人の呼び名は「成年後見人」

ほさんにん ほじょにん  
「保佐人」「補助人」の 3 種類に分かれます。

23 お金

宅建業者の委員からは、「家賃をきちんと払って、部屋をきれいに使って、何かあったときに動いてくれる人がいるなら、精神障害者であるかどうかを問わず喜んで部屋を貸す」という声が寄せられた。そこで、いかにして「家賃をきちんと払う」かを当事者、支援者に考えてもらうために設けた項目である。

24

## 日中活動と生活のサポート



日中はどんなことをしますか。あなたが取り組む活動の他に、目的に合わせて利用できるさまざまなサービスがあります。

### 「働く」を目指す方へ

しゅうろういこうしえん

#### <就労移行支援>

一般企業などへの就職を希望する人に、就労に必要な知識や能力の向上のための訓練をおこないます。

しゅうろうけいそくしえんエーがた こようけいやく

#### <就労継続支援 A 型（雇用契約をむすびます）>

一般企業などでの就労が困難な人に、働く場所を提供するとともに、知識や能力の向上のために必要な訓練をおこないます。賃金は各地域の最低賃金が目安となります。

しゅうろうけいそくしえんビーがた こようけいやく

#### <就労継続支援 B 型（雇用契約をむすばない福祉的な就労です）>

一般企業での就労が困難な人に、福祉的な就労からステップアップに向けた支援をおこないます。

※その他、ハローワークや障害者就労・生活支援センターなどの相談窓口があります。

### 交流や居場所を探している方へ

ちいきかつどうしえん

#### <地域活動支援センター>

障害のある人が自由に通える場で、社会や仲間との交流の促進などを目的としています。ピアサポートの活動拠点となっているところもあります。

※自治体により設置状況が異なります。自治体や支援者に確認してください。

### 体調やお薬の管理に自信のない方へ

せいしんかほうもんかんご

#### <精神科訪問看護>

看護師などの訪問スタッフがあなたの自宅まで来て、病状や心配なことの相談にのり、お薬の管理や服用などのお手伝いをしたりします。

### 家事に自信のない方へ

25

#### <居宅介護（ホームヘルプ）>

ヘルパーと呼ばれる人があなたの自宅まで来て、食事（調理）、洗濯、掃除など身の回りのことを一緒にしたり、お手伝いしたり、相談にのってくれます。

## 24 日中活動と生活のサポート

検討委員会での議論やヒアリング調査を通じて、「社会的な孤立が深まると、地域生活上のトラブルへと発展していきやすい」という感覚を多くの支援者が共通でもっていることが明らかになった。従って、トラブルを未然に防ぐためには、入居後に当事者が孤立しないような工夫が必要と考えられる。

通所型や訪問型の何らかのサービスを利用することで、ある程度、社会とのつながりを保つことができるので、ここで一例を紹介した。なお、社会とのつながりを保つ方法は受動的なサービス利用だけではなく、当事者が能動的になんらかの活動に参加することもここに記載していないだけで選択肢としては想定されるので、「あなたが取り組む活動のほかに」利用できるサービスを紹介することとした。

一般的な成人の社会参加の方法は就労することであるので、本冊子にも最初に就労を支援するサービスを記載したが、働くことが必ずしも第一優先ではない。当事者ひとりひとりの状況に合わせて、孤立防止の工夫をしてほしい。

## 25 居宅介護（ホームヘルプ）

障害者総合支援法においては「居宅介護」という用語が正確であるが、日常生活の言葉として「介護」は身体介護（起居、食事、排せつ、入浴などの介助）を想起させ、若年～中年の精神障害者が利用するサービス（家事の代行および一緒に家事をして家事能力を高める訓練の意味合いもある）をイメージしにくい。そこで、正確な用語ではないが、「ホームヘルプ」という言葉で説明した。

26

## 住まい探しの準備



どんな暮らしをしていきたいかイメージしてみましょう。

### どんなところに住みたいですか？

例) 便利でにぎやかなところか、静かに過ごせるところか  
例) 家賃はどれくらいか、どんな間取りか  
例) どんな設備が必要か、好みか



### 転居後、不安なことはありますか？

例) お金のこと  
例) 服薬のこと  
例) 家事のこと

27

## 安心生活のポイント

あなたの暮らしが安心できるものになるように、次のことに気をつけましょう。

### ●家賃は毎月決まった日に決まった方法で支払うこと

現金払いや、銀行振込みなど、契約★5→p.10のときに決めた方法で、家賃を支払きましょう。家賃の支払いをサポートするために、銀行口座の自動引き落としや、生活保護を受給していれば代理納付制度が利用できることがあります。心配であれば病院や支援機関の担当者に相談しましょう。

### ●周りで生活している人を気にかけること

歩いたり、扉を閉めたり、掃除をしったりする音が、周りの人の迷惑になることがあります。大きな音をたてないように気をつけたり、床にクッション材を敷いたり、寝ている人が多い深夜や早朝には音の出る家事をひかえるなど、お互いに思いやりをもって暮らしましょう。困ったことがあれば病院や支援機関の担当者に相談しましょう。

### ●火災予防に努めること

火災が起こると、あなたも、周りの人も、住まいを失ってしまいます。たばこ、ろうそく、線香、石油ストーブなど、火を扱うときは十分に注意しましょう。その場を離れるときや眠るときは、確実に火を消しましょう。お部屋の周りの消火設備の場所や使用方法を確認しましょう。

### ●ごみを分別し、決められた場所に、決められた曜日に出すこと

ごみの分別のしかたは自治体ごとに決められています。出す場所や曜日は地域ごとに違います。不動産屋さんや、自治体が発行している案内冊子・ホームページなどから情報収集しましょう。ルールにしたがって分別し、決められた場所に、決められた曜日に出しましょう。

9

## 26 住まい探しの準備

この欄は、不動産屋へ行く前に、当事者が自らの住まいの希望と入居後の課題を整理するための書き込み欄である。同様の作業ができるのであれば、必ずしも本冊子のこの欄を使わなくてもよい。

## 27 安心生活のポイント

第5版までは、貸主側の視点から不安に思う点について、当事者が課題を整理し対処法を検討するための書き込み欄であった。しかし、ここに記載された点は、どれか一つでも損なわれるとそこでの安心生活が続かなくなるものであり、対処法を考えるというよりは、「ごく一般的な注意事項」として、わかりやすく提示するほうがよいという結論に至った。

同様の内容が確認できるのであれば、各宅建業者が用意している注意事項をまとめた冊子等を使ってもかまわない。

28

## 用語解説

29

## ★1 市区町村

障害者（身体・知的・精神・発達・高次脳機能・難病等）、障害児や、その家族、関係者などから、相談を受けることが義務付けられています。遠慮せずに相談しましょう。

30

## ★2 相談支援事業所

障害者（児）やその家族の、生活や支援についての相談に応じます。福祉サービスを利用するときは、相談支援専門員（ケアマネジメントなどの手法を用い、障害者の生活支援に従事するもの）が本人中心の生活支援計画（サービス等利用計画）を立てて市区町村に提出し福祉サービスを利用できるようにし、生活費のこと・住まいのこと・医療のこと・仕事のことなどの相談にのり、障害者の生活支援にかかわるいろいろな関係機関とのチームづくりをし、地域で安心して生活を続けられるように支援をおこないます。窓口相談だけでなく、家庭訪問などをしながら相談にのります。

■ 指定特定相談支援事業所…… 市区町村の指定を受け、計画相談支援をおこないます。

## ● 計画相談支援

障害福祉サービスを利用するときに必要な相談支援です。相談支援専門員（ケアマネジメントなどの手法を用い、障害者の生活支援に従事するもの）が障害者（児）の自宅を訪問し、困りごとや希望などを聴いて、よりよい地域生活のための計画（サービス等利用計画）と一緒に立てます。その計画を市区町村に提出し、計画の中にある福祉サービス利用について検討してくれます。暮らしがよりよくなるように寄り添いながら相談支援をおこないます。

■ 指定一般相談支援事業所…… 都道府県の指定を受け、地域移行支援・地域定着支援をおこないます。指定特定相談支援事業所が併せて実施することが多いです。

## ● 地域移行支援

入所施設や精神科病院などからの退所・退院にあたっての相談支援です。例えば、利用したい障害福祉サービスの見学やお試しなどの支援もしつつ、地域生活への意欲を高めたり、また、住居探し、生活道具をそろえること、お金などの管理、通院、日中の過ごし方などに関する相談にのるなど、地域で暮らすための準備に関する相談支援をおこないます。

## ● 地域定着支援

施設や病院から退所・退院した原則単身生活の方に（条件によっては家族と同居している方にも）、常時の連絡体制を確保し、緊急時に自宅にかけつけて支援したり、電話での相談援助をおこないます。

## ★3 居住支援法人

住まい探しに苦労している方々の支援をする法人で、都道府県の指定を受けています。大家さんや不動産屋さんとも連携します。

< 支援内容 > 次のいずれか 1 つ以上の支援をおこないます。

- ・ 家賃債務保証
- ・ 賃貸住宅への円滑な入居のための情報提供・相談
- ・ 見守りなどの生活支援

## ★4 ピアサポーター

「ピア（peer）」は仲間や同僚という意味があり、課題や問題を抱えている当事者が、同じ課題や問題を抱える者を仲間の立場で支援し合うことを「ピアサポート」といいます。精神保健領域におけるピアサポートは、精神障害者が自らの体験に基づいて、仲間の障害者を支援する活動を指し、支援する障害者をピアサポーターと呼んでいます。ピアサポートには、問題を解決するのみでなく、生活の質を上げる、行動半径を拡げるといったサポートもあります。

ちんたいしゃくけいやく

## ★5 賃貸借契約

ものを借りるとき、「どのくらいの期間、いくらで金額で、どのように使うのか」などをあらかじめ決めることが一般的です。部屋を借りるときも、入居者と大家さん・不動産屋さんとの間で、「契約期間 2 年間、賃料月々 4 万円、居住用として使用」などと約束ごとを決めます。これを賃貸借契約といいます。

じゅうようじこうせつめい

## ★6 重要事項説明

契約（物件を貸す・借りるという約束）をするにあたって重要な事項を、不動産屋さんが入居希望者に説明することです。この説明は、契約をするよりも前に、たくちたてものとりひまし たっけんし 宅地建物取引士（宅建士）という資格をもった不動産屋さんがおこないます。じゅうようじこうせつめいしよ 説明する重要事項がすべて書かれた書類を、重要事項説明書と呼びます。

10

## 28 用語解説

読み手にとってあまりなじみがないと思われる言葉について、用語解説をつけた。「読み手」とは、主に当事者と支援する福祉事業者であるが、本冊子を携えて当事者や支援者が不動産屋へ住まい探しに行けば、貸主や宅建業者の目に触れることももちろん考えられる。支援する福祉事業者であればどういうものか当たり前のよう知っている「相談支援事業所」「地域移行支援」「地域定着支援」も、貸主や宅建業者はその存在すら知らず、紹介するとそんなものがあるのかと驚かれることがある。そこで、貸主や宅建業者の不安解消の一助となるよう、「相談支援事業所」などの福祉の専門用語について、なるべく平易かつ具体的な言葉で説明をつけた。

## 29 市区町村

本冊子の本文中には特段登場していないが、本来、障害者福祉について第一義的な責任を負う主体であるので、あえてここで言及した。

## 30 ケアマネジメントなどの手法を用い、障害者の生活支援に従事するもの

相談支援専門員の説明として、正式な名称ではないが「精神障害者のケアをマネジメントする人」という意味で、当初「障害者ケアマネジャー」という用語を用いてはどうかという意見があった。

最終的に、障害者の相談支援を行っている専門職であることを、障害者、貸主、宅建業者の方々により具体的にイメージしていただけるように、かっこ書きで「ケアマネジメントなどの手法を用い、障害者の生活支援に従事するもの」と記載し、「入居後にトラブルがあっても、支援に来てくれる」障害者の地域での生活支援を行う存在であることがわかるようにした。

31

## 安心リスト

32

このリストはお部屋を「借りる人」「貸す人」の安心のための大事なものです。記入し、コピーしたものを不動産屋さんに渡し、自分でも大切に保管しましょう。

### 入居申込者

お名前		電話	
住所	〒		

### 連帯保証人

お名前		電話	
住所	〒	本人との関係	

33

### 困ったときの緊急連絡先

担当者名		電話	
機関名・本人との関係		対応時間・メモ	
担当者名		電話	
機関名・本人との関係		対応時間・メモ	
担当者名		電話	
機関名・本人との関係		対応時間・メモ	

### その他の支援機関

● かかりつけ病院	電話	担当者
● 役所(障害担当課)	電話	担当者
● その他の連絡先		

34

31 安心リスト

検討委員会での議論およびヒアリング調査を通じて、貸主や宅建業者は「入居者に何かトラブルがあったとき、誰も手伝ってくれず自分だけで対処しなければならない状況に陥ること」を恐れていることが明らかになった。逆に言えば、「何かあったときに誰かが動いてくれること」が安心感につながるということである。もちろん、そのことは貸主や宅建業者だけでなく、当事者の安心感にもつながるであろう。そこで、本冊子には、関係者で共有できる「何かあったときに動いてくれる人のリスト」を作成する欄を設けることとした。

第1版では、「居住支援ネットワーク 入居時チェックシート」として、連絡先家族、金銭管理の担当者、ケアマネジメントの担当者、通院先、不動産管理会社、1週間の通所・訪問サービス利用スケジュールと、関係者を網羅して書けるものを作成した。

記入例 1/2

### 居住支援ネットワーク 入居時チェックシート

氏名: ○○ ○○ 様      記入日: 20XX年 XX月 XX日

関わる人の一覧    緊急時に対応してくれる人(キーパーソン)には◎をつけてください

連絡先家族	氏名	○○ ○○	【備考】
	続柄	兄	
	支援内容	経済的援助 訪問(頻度: 保証人) その他( )	
	TEL	090-0000-0000	
住所		〒000-0000 ○○県○○市○○○○	

金銭管理	氏名/名称	○○市社会福祉協議会	【備考】
	種類	後見 保佐 補助 (契約)	
	担当者	○○ ○○	
	TEL	090-0000-0000	
住所		〒000-0000 ○○県○○市○○○○	すべての項目を 選めなくても 大丈夫です。

ケアマネジメント	事業所名称	相談支援事業所○○○	【備考】
	相談支援 専門員	○○ ○○	
	TEL	090-0000-0000	
	住所	〒000-0000 ○○県○○市○○○○	

生活保護	事務所名称	○○福祉事務所	【備考】
	担当者	○○ ○○	
	TEL	090-0000-0000	
	住所	〒000-0000 ○○県○○市○○○○	利用していなければ 項目名を空いても かまいません。

記入例 2/2

通院先	名称	○○○クリニック	【備考】
	担当医師	○○ ○○ Dr.	統合失調症
	通院日	頻度: 2週間1回 曜日: 水曜日	
	TEL	090-0000-0000	
	住所	〒000-0000 ○○県○○市○○○○	

不動産管理	名称	○○○不動産	【備考】
	担当者	○○ ○○	水曜定休
	TEL	090-0000-0000	
	住所	〒000-0000 ○○県○○市○○○○	

生活保護	名称	○○○住まいサポート	【備考】
	担当者	○○ ○○	◎ キーパーソン
	TEL	090-0000-0000	
	住所	〒000-0000 ○○県○○市○○○○	キーパーソンが 誰かは必ず確認 しましょう。

1週間の関わりスケジュール

	朝	昼	夕
月	通所作業(就労移行支援 事業所○○○○○○○○)		配食(○○弁当)
火	デイケア		配食
水	通所作業	通院(2週間に1回)	配食
木			配食
金	通所作業		配食
土	清掃ボランティア活動		配食
日			配食
その他	相談やあひま通時、 相談支援事業所へ行く		

これに対して、宅建業者の委員からは「あまりたくさん関係者を書かれても、誰に連絡していいかわからなくて困るので、緊急時の連絡先は1つにしてほしい」「必要以上に細かい個人情報を提供されると、管理に割く労力が増えるので困る」といった意見があった。また、福祉事業者の委員からは、「望んで病気になったわけでもないのに、精神障害者というだけでこんなに詳細に自分のことを晒さないと入居できないというのは問題ではないか」「緊急時の連絡先を一人に絞ると、その人がつぶれてしまう。機関(組織)として関わってもらわないと、担当者の異動や退職で支援ネットワークが切れてしまう」との指摘があった。

これを受けて、第2版、第3版では、支援機関の役割をあらかじめ指定した記入欄を設けるのをやめ、緊急時に連絡できる先として支援機関を記入する欄をいくつか設けたうえで支援機関の役割も自由に記入できる様式とした。

直接的に普段から関わっている（かかりつけのような）支援機関以外に、市区町村や都道府県レベルの精神保健福祉の担当窓口を記載する欄を設けるという案も出たが、地域により事情が全く異なることから見送られた。市区町村や都道府県レベルの精神保健福祉関係の社会資源の情報は、各自治体で冊子として配布したりホームページに記載したりという形で広く公表されているので、本冊子とあわせて適宜活用されたい。

その後、宅建業者の委員より「宅建業者が見るページは、1ページにまとめてほしい」という意見があり、冊子の複数ページにわたっていた連絡先の記入欄を第4版からは最終ページ1枚に集約した。

なお各記入欄は、入居の時点ですべてを埋めなければならないというものではない。ただし、なるべく記入されていたほうが、貸主・宅建業者としてはより安心して部屋を貸せるとのことである。また、入居後に内容を追加したり、変更したりと、状況の変化に応じて随時更新していく必要がある。

32 記入し、コピーしたものを不動産屋さんに渡し、自分でも大切に保管しましょう。

宅建業者・福祉事業者双方の委員から、「トラブルのときに、パニックになった入居者がどこへ連絡していいか分からなくて、福祉事業者ではなく入居のときに優しく対応してくれた不動産屋さんに電話してしまい、不動産屋さんが困るということがあった」という体験談が寄せられた。貸主・宅建業者の安心のためのリストではあるが、当事者にとっても、困ったときに連絡できる先がわかっていることは安心につながるので、このような注記を設けた。

33 困ったときの緊急連絡先

上記のとおり、緊急連絡先については「一つに絞ってほしい」という貸主・宅建業者の声と、「一か所で抱えると負担が重い」という福祉事業者の声があるところである。本冊子では、妥協点として、最大3つまで記入できる欄を設けた。

「対応時間 メモ」の欄は、当該連絡先の担当者に電話がつながる時間帯などをメモするための欄である。トラブルの発生が平日の日中であれば、病院も役所も対応可能であることが多く、さほど問題にはならない。一方、貸主・宅建業者が気にしているのは、夜間・休日のトラブル時に動いてくれる人がいるかどうかである。とは言っても24時間365日の体制で対応できる連絡先を書かなくてはならない、という意味ではなく、時間帯によって連絡先が異なるというのでもかまわないし、夜間・休日是对応する人がいないのであればそれでもかまわない。ただし、夜間・休日のトラブル時に動いてくれる人がいれば、貸主・宅建業者の安心感に大きく寄与すると言える。

#### 34 ページ番号を削除

紙幅の都合もあるが、安心リストに限ってはページ番号を削除することにより、冊子全体を用意せず安心リストのページだけをプリントあるいはコピーして活用したときの違和感が少なくなる効果が生まれたと思われる。

## 住まいと暮らしの安心サポートブックレット

35

<参考文献（発行年順）>

- 国立精神・神経センター精神保健研究所精神保健計画部「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」（平成 21 年 8 月）
- 岡山県保健福祉部健康推進課「不動産屋さん・大家さんのためのハンドブック～精神障がいのある方を理解するために」（平成 25 年 3 月）
- 神奈川県精神保健福祉センター「不動産屋さん・大家さんのための情報ガイド 精神障がいのある方が住まいでの生活を続けるための支援・サービス」（平成 27 年 12 月）
- 仙台市「住まいの再建 民間賃貸住宅活用情報誌」（平成 27 年 12 月）
- 公益社団法人日本精神科病院協会「退院に向けてのハンドブック」（平成 28 年 3 月）
- 岡山県居住支援協議会「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」（平成 30 年 3 月）

発 行 日：平成 31 年 3 月

編集・発行：一般社団法人居住支援全国ネットワーク [www.kyojushien.net](http://www.kyojushien.net)

36

<支援機関>



### 35 参考文献

本冊子の作成にあたり参考にした文献を発行年順に列挙した。

本冊子の内容に関心をもち、さらに詳しく知りたいと思う読み手に役立ててもらいたい。

### 36 支援機関

本冊子を活用する支援者の氏名、所属機関等を記載できる欄を設けた。事業所名のスタンプを押したり、事業所紹介のカードや支援者の名刺を貼りつけたりしてもかまわない。

冊子 11 ページの安心リストをコピーして貸主・宅建業者へ渡す際には、この裏表紙のコピーも一緒に渡すことも考えられる。

## 8 その他

本事業の成果物として、冊子『住まいと暮らしの安心サポートブックレット』および事業報告書を作成した。成果物は、厚生労働省に提出するとともに、全国の子精神障害者の退院支援に関わる支援者に送付する。また、成果物の PDF データを当法人のホームページにて公表する。



厚生労働省 平成30年度障害者総合福祉推進事業

貸主・宅建業者に対する精神障害者等の居住確保支援の手引き開発並びに  
精神障害者等の居住支援を先駆的に実践している居住支援法人等の調査事業 報告書

---

平成31年3月

一般社団法人居住支援全国ネットワーク [URL] [www.kyojushien.net](http://www.kyojushien.net)