

民間賃貸住宅における精神障害者を対象とした居住支援の実態と課題 -川崎市における民間非営利団体の支援事例を通して-

Actual Conditions and Problems in Private Rental Housing Support for Persons with Mental Disorder
- Case Studies by Private Voluntary Organizations in Kawasaki City -

○五十嵐敦子^{*1}、西野 聖子^{*2}、新井 信幸^{*3}、米野 史健^{*4}、古山 周太郎^{*5}

IGARASHI Atsuko^{*1}, NISHINO Seiko^{*2}, ARAI Nobuyuki^{*3}, MENO Fumitake^{*4}, KOYAMA Shutaro^{*5}

To solve the problem that persons with the mental disorder are refused moving in the private rental housing, recently, private voluntary organizations do the housing support. This study investigated support cases in Kawasaki City, clarified actual conditions and problems in housing support for persons with mental disorder. As a result, the following has been discussed:①Private voluntary organizations do wide support like the accompaniment of house search and the coordination of parties concerned in a constant process.②It is important and a problem that they make the relation to real estate agencies in the region.

キーワード：居住支援、精神障害者、民間賃貸住宅、民間非営利団体、不動産仲介業者
Keywords: Housing Support, Persons with Mental Disorder, Private Rental Housing, Private Voluntary Organization, Real Estate Agency

1. 研究の背景と目的

トラブルの忌避等を理由に障害者等の入居を制限する民間賃貸住宅が依然として数多くみられるなか、国土交通省では、H18 年度に「あんしん賃貸支援事業^{注1)}」を創設し、住宅セーフティネットとして民間賃貸住宅を活用した施策を図りつつある。同事業は、社会福祉法人・NPO法人（以下、支援団体という）が介在して、民間賃貸住宅における賃貸人及び賃借人双方の不安を解消するための居住に関する支援（以下、居住支援という）を行うもので、住宅と福祉双方の政策による新たな枠組みが注目されている。障害者自立支援法でも大きな柱の一つに「地域移行」があげられ、今後、入居施設や病院から出て地域で暮らす障害者が増えることが予想される。

民間賃貸住宅の入居制限及び居住支援に関する既往文献には、先進自治体である川崎市の居住支援制度^{文1)} 2)、居住支援の取組みの全国の概況^{文3)}、障害者の居住支援施策の研究^{文4)}、不動産仲介業者の実態に関する研究^{文5)}がある。しかし、居住支援政策を実施する自治体はまだ少なく、入居前の住宅探しの段階、入居後の生活の段階

で必要とされる支援内容、支援団体の役割、不動産店や住宅等の状況は明らかになっていないと言える。本研究では、制度開始以降に実際に行われた居住支援事例の調査を通じて、制度草創期における居住支援の実態と課題を明らかにすることを目的とする。

2. 調査概要

本調査では、居住支援を先進的に取り組む川崎市における精神障害者支援の社会福祉法人・NPO法人7団体

（A～G）を対象とし、

表1 調査対象団体

居住支援の実態に関するヒアリング調査をH20年6～9月に実施した。調査では、対象団体がH18年10月からH20年6月までに民間賃貸住宅入居の

支援団体	設立	所在地	事業内容		
			相談支援	退院促進	GH
A	1987	中原区	○		○
B	2006	多摩区	○		
C	1995	麻生区	○	○	○
D	1992	宮前区	○		○
E	1997	川崎区	○		○
F	2005	高津区	○	○	○
G	1990	幸区	○		○

GH: グループホーム、GH: ケアホーム

ための支援を行った全48事例のうち、物件探しまで至った計21事例（各団体が2～5事例を抽出）について、支援対象者の情報、支援内容、支援を行った時間、入居物件の概要、家主・不動産店との関係等に関するヒアリン

*1: (特)都市住宅とまちづくり研究会・修(工)

*2: (財)ハウジングアンドコミュニティ財団

*3: 東北工業大学 講師・博(学)

*4: 大阪市立大学都市研究プラザ 博士研究員・博(工)

*5: 奈良県立大学 講師・博(工)

*1: NPO for the urban housing and community-based development, M. of Eng.

*2: Housing and Community Foundation

*3: Lecturer, Tohoku Institute of Technology, Ph.D.

*4: Research Fellow, Urban Research Plaza, Osaka City Univ., Dr. Eng.

*5: Lecturer, Nara Prefectural University, Dr. Eng.

表 2 居住支援事例一覧

CH:ケアホーム、期間:相談受付から入居したまでの日数、時間:対応に実際に要した時間の合計
○:民間賃貸住宅入居、△:支援継続中、●:居住支援制度利用、一:不明

パターン	No	団体	支援対象者					相談経緯			入居前支援			支援結果	居住支援制度	物件				おもな入居後支援	
			障害内容	年齢	性別	世帯構成	生活保護	保証人	従前の住まい	相談者	転居経緯	期間(日)	時間(h)			同行不動産店	不動産店との面識	構造	築年数		間取り
①	1	B	統合失調症	30	男	単身	あり	なし	病院	行政	退院・自立	36	16.5	6	○	●	あり	木造	30年	2K	昼食会利用等による見守、金銭管理
	2	B	うつ病	50	男	単身	あり	なし	病院	本人	物件探し難航	37	9.7	1	○	●	なし	木造	20年	一	配食サービス利用等による見守り
	3	C	精神障害3級	60	男	単身	あり	なし	病院	病院	退院・自立	50	—	1	○	●	なし	—	—	—	定期的な見守り
	4	C	精神障害	40	男	単身	あり	—	病院	病院	退院・自立	91	—	1	△	●	未定	未定	未定	未定	未定
	5	D	統合失調症	30	男	単身	あり	なし	病院	病院	退院・自立	153	19.7	1	○	●	あり	木造	20年	2K	訪問看護等による見守、金銭管理
	6	D	統合失調症	40	男	単身	あり	—	病院	病院	退院・自立	249	4.7	1	○	●	—	—	—	—	—
	7	D	統合失調症	40	男	単身	なし	なし	病院	病院	退院・自立	—	—	—	○	●	—	—	—	—	—
	8	F	精神障害	50	男	単身	あり	なし	病院	保健センター	退院・自立	170	—	8	○	●	なし	—	—	1DK	ヘルパー等による見守り
	9	F	うつ病	60	女	単身	あり	なし	病院	病院	退院・自立	260	—	12	○	●	なし	木造	35年	1K	ヘルパー等による見守り
	10	F	うつ病	70	男	単身	あり	あり	病院	病院	退院・自立	119	—	6	△	●	未定	未定	未定	未定	未定
②	11	G	統合失調症	50	女	単身	あり	なし	病院	病院	物件探し難航	63	11.9	—	○	●	—	—	—	—	作業所通所等による見守り
	12	A	統合失調症	60	男	単身	あり	あり	CH(病院)	CH	CH退去・退院	163	61.5	23	○	●	なし	木造	古い	2K	昼食会利用等による見守り
③	13	A	統合失調症	60	女	単身	あり	あり	民間賃貸	本人	立ち退き	84	29.0	数店	○	●	あり	鉄骨	—	1K	リーススペース利用等による見守り
	14	B	統合失調症	50	男	単身	あり	なし	民間賃貸	病院	立ち退き	84	20.7	—	△	●	未定	未定	未定	未定	未定
	15	C	精神障害2級	30	男	夫婦	あり	なし	民間賃貸	病院	結婚	203	—	3	○	●	なし	—	—	—	定期的な見守り
	16	D	統合失調症	50	男	単身	あり	なし	県営	保健センター	身体障害者貸	99	17.9	4	○	●	あり	—	20年	—	ヘルパー等による見守、金銭管理
	17	D	統合失調症	50	男	単身	あり	なし	民間賃貸	—	親族近居	—	—	—	○	●	—	—	—	—	—
	18	G	精神障害	50	男	単身	あり	あり	民間賃貸	親族	—	102	3.8	—	○	●	—	—	35年	2K	作業所通所等による見守り
④	19	E	精神障害2級	40	男	単身	なし	あり	家族同居	保健センター	就労	—	—	—	○	●	—	—	—	—	随時相談に应对
	20	E	精神障害3級	40	男	単身	あり	なし	家族同居	本人	家族が入居	30	—	—	○	●	—	—	—	2K	随時相談に应对
	21	G	精神遅滞	30	女	家族同	なし	あり	家族同居	関係団体	家族トラブル	49	7.6	—	○	●	—	—	20年	2DK	リーススペース利用等による見守り

グを行った。なお、川崎市では、全国で他の自治体に先駆け、H12 年度に独自に「川崎市居住支援制度^{注2)}」を創設し、H18 年度からは「あんしん賃貸支援事業」を開始し、不動産仲介業者、保証会社、支援団体と連携して支援を展開している。ヒアリング団体は、これらの登録支援団体であるとともに、市から精神障害者の相談支援事業を受託し、生活の様々な問題の相談に応じている。

3. 支援対象者の傾向(表2)

ヒアリング対象 21 事例の支援対象者の年代は 30 代から 70 代まで幅広く、50 代が最も多い。男性単身者が全体の8割を占める。生活保護受給者が全体の9割を占め、家賃面での制約も抱えるケースが多い。さらに、親族との関係が不安定などの理由から連帯保証人がいない対象者が6割を占める。精神障害のみでなく、家賃や保証人等でも住宅探しでの課題を抱える対象者が多いことが分かる。事例中8件(約5割弱)で、川崎市居住支援制度による保証制度が利用されている。

4. 居住支援の実態

4.1. 居住支援プロセスの整理(図1)

今回調査した 21 事例をもとに、精神障害者の居住支援プロセスは、図1のように大別することができる。入居前、入居後それぞれの支援について特徴を以下にあげる。

<入居前支援プロセスの特徴>

- ・時系列に「調整段階」「物件探し段階」「入居手続き段階」、支援内容を7項目に分類できる。
- ・調整段階:物件探しに入る前に本人からの状況聞き取りや意向の確認が行われる。病院等関係機関との連絡調整が密に行われ、関係者間のケア会議も開催される。
- ・物件探し段階:ほとんどの団体で、不動産店や物件見

学の同行、契約の立ち会いが行われている。

- ・入居手続き段階:入居に向けた生活保護手続き、引越越し支援等幅広い支援が行われている。

<入居後支援プロセスの特徴>

- ・入居前に構築された支援体制により、団体の相談支援

段階	支援内容
入居前	調整
	ア 相談対応・連絡調整:病院等の紹介を受け、本人に状況や希望する住環境の聞き取りを行い、病状、住環境の希望等を把握する。
	イ 関係機関との連絡調整:病院・保健センター等と本人の病状や日中の居場所、見守りの体制などを確認・調整している。(以後も継続)
	物件探し
	ウ 物件探し・不動産店同行:一人では入居を断られることが多いため、物件探しのための不動産店同行を行っている。
	エ 家賃債務保証サービスの紹介:連帯保証人がいない人が多いので、家賃債務保証サービス(居住支援制度)を紹介している。
	オ 賃貸借契約等の立会い:物件の賃貸借契約の立ち会いを行っている。
入居手続き	カ 諸手続きの支援:生活保護受給や居住支援制度利用の手続き、ホームヘルプサービスの申請などを行っている。
	キ 居住環境の整備:引越し業者探しや、水道・電気・ガスの手配、家具等の手配を行っている。この段階に外泊訓練を実施している団体もある。
入居後	ク 見守り:支援団体が実施する昼食会への参加、ホームヘルパーの訪問等を活用しながら、日常的に見守っている。日常の関わりの中で、病状が悪化するパターンや時期をつかみ、トラブルを未然に防ぐようにしている。
	ケ トラブル・緊急時対応:支援対象者にトラブルが起こった際に対応している。入居後のトラブルは適切な支援を行うことでほとんどない。

図1 居住支援プロセスの特徴

事業、訪問看護、社会福祉協議会のサービスなど既存の福祉制度を利用して見守りが行われる。団体では、月 1 回の連絡や団体昼食会の利用等により、調子が悪くなったときには早めに気付けるようにし、一時入院等の対応を行う。このため、入居後に実際にトラブルが起こることは少ない。

- ・火元が心配な支援対象者に対して、本人と相談してガスは使わず電子レンジ等の使用をアドバイスして実施し、トラブルのリスクを軽減する取り組みもみられた。

4.2. パターン別の支援の実態（表 2、表 3）

本調査で把握した 21 事例を転居経緯から、①病院から退院し、民間賃貸に転居した事例、②ケアホームから民間賃貸に転居した事例、③賃貸住宅から民間賃貸に転居した事例、④家族から独立して民間賃貸に転居した事例の 4 パターンに分類した。パターンごとに典型的な 1 事例をピックアップし、経緯と支援内容を把握する。

【パターン①】病院から退院し民間賃貸に転居（計 11 事例）

パターン①は全体の 6 割を占め、障害者の「地域移行」の流れの中で、今後さらに増えることが想定される。入院中の場合、病状の安定に伴い、主に病院から支援団体に自立に向けた支援の相談が行われている。特に病院に近く、日頃から病院と関わりのある支援団体では、支援実績も多い。

事例 2（表 3）：50 代の单身男性の退院に際し住宅探しの支援を行った事例である。以前から本人単独で住宅探しをしていたが、断られることが続き、相談が持ち込まれた。支援団体では、状況等聞き取り後に不動産店への同行、病院との連絡調整、生活保護の手続き支援、引っ越し支援、外泊訓練支援などを行っている。本人単独では難航した住宅探しも、支援団体の同行により最初の不動産店で物件が決定した。対象者の障害が比較的軽度で、病院との調整は少ない方だが、退院では病院の医師やケースワーカーとの綿密な連絡調整、外泊訓練の支援など自立に向けた支援が行われていることが特徴である。

【パターン②】ケアホームから民間賃貸に転居（計 1 事例）

ケアホームから独立して民間賃貸住宅に転居する例も、今回調査では 1 事例みられた。

事例 12（表 3）：60 代の男性のケアホームと一時入院先の病院からの転居を支援した事例である。ケアホームとの連絡調整、ケアホーム退去と荷物の一時保管の支援、病院等関係者間のケア会議開催などが行われている。

【パターン③】賃貸住宅から民間賃貸に転居（計 6 事例）

パターン③は①に続いて多く全体の 3 割を占める。賃

貸住宅からの転居の場合の経緯は、従前住宅の立ち退き、結婚、身体障害の併発などが見られる。

事例 16（表 3）：50 代の单身男性が身体障害を併発し、エレベーターのない県営住宅から民間賃貸住宅へ転居した事例である。不動産店の同行、従前住宅の原状回復など退去手続きの支援も行われている。これまでも自立生活を営んでいるために、パターン①のような病院との調整、自立に向けた本人のサポートや入居後の支援体制整備の支援が必要とされる割合は低いと言える。

【パターン④】同居家族から独立し民間賃貸転居（計 3 事例）

パターン④は、同居家族からの独立であり、転居経緯は同居家族の入院、家族とのトラブルなどである。

事例 20（表 3）：同居家族が入院し、生活保護費の都合上、单身世帯用住宅への転居支援が行われた事例である。病状が軽く、支援は協力店リストの手渡し、問題に対するアドバイスに留まっている。この場合も病院との連絡調整や自立支援が必要とされることは少ないようである。

4.3. 入居前居住支援の時間量の分析（図 2、3）

調査では、支援団体が居住支援に要する支援の量を把握するため、各事例の入居までの支援に要した期間と時間の実態把握も行った。入居までの期間では、調整段階を経てから住宅探しを開始するので、入居までに平均 113.4 日（約 4 ヶ月）かかっている。1, 2 ヶ月程度から半年以上のケースがあり、状況による開きが見られる。支援に要した時間は平均 18.4 時間で、一人当たりの支援に期間、時間が相当かかることが分かる^{注 4)}。時間でも 3.8 時間から 61.5 時間と開きがあるが、時間の長い事例は荷物一時保管、電話がないなど更に特殊な状況を抱えたケースであった。入居前の段階別に見ると、期間では「調整段階」（平均 58.8 日）、時間では「物件探し段階」（平均 8.0 時間）が最も長くなっている。

パターン別の期間では、①退院が平均 122.8 日（約 4 ヶ月）、②病院を経由したケアホームからの転居が 163 日（約 5 ヶ月）と、特に「調整段階」が長くかかる傾向にある。ただし、退院でも事例 1～3 のように、本人の意思が固まり、物件探しをしていた場合は、調整段階は短い。時間では②ケアホームからの転居が 61.5 時間、③民間賃貸住宅からの転居が平均 17.8 時間で、従前住宅引っ越し作業等に伴い、特に「入居手続き段階」が長くかかる傾向にある。対象者を年代別に分類すると、60 代以上が期間では平均 119 日（約 4.5 ヶ月）、時間でも平均 45.3 時間と、障害かつ高齢と複数の要因が重なり、物件探し等が難航し、他の年代より時間がかかることが窺える。

表3 居住支援の事例(詳細)

		事例2 [パターン①]	事例12 [パターン②]	事例16 [パターン③]	事例20 [パターン④]
		病院からの転居を支援	退院・従前ケアホーム引払い・転居を支援	県営住宅からの転居(身体障害併発)を支援	同居家族入院に伴う転居を支援
対象者	属性	単身男性・50歳代(うつ病)生活保護受給	単身男性・60歳代(統合失調症 ^{注3)})生活保護受給	単身男性・50歳代(統合失調症)生活保護受給	単身男性・40歳代(てんかん等)生活保護受給
	従前	病院	ケアホーム(一時入院)	県営住宅	民間賃貸(母と同居)
転居経緯	紹介者	本人から連絡	従前居住のケアホーム	精神保健福祉センター	本人来所
	相談内容	住宅探しを本人が自力で行っていたが断られることが続き、不動産店にいくのも恐怖を覚える状況になっていた。	入院が長期に及び、入院前に住んでいたケアホームを退去することになった。ケアホーム退去と退院を支援することになった。	腰椎狭窄症で腰を悪くし、エレベーターのない3階賃貸住宅での生活継続が困難。民間賃貸住宅への移転を検討。	母と2人で生活保護。母が入院し、単身用住宅へ転居が必要になった。単独での住宅探しで断られることが続いていた。
入居前支援経緯		段階	段階	段階	段階
		No./日時(対応時間)/支援内容	No./日時(対応時間)/支援内容	No./日時(対応時間)/支援内容	No./日時(対応時間)/支援内容
		調整	1 5/28(120分) 病院がケア会議を開催。本人と関係者が集まり、経過報告と退院支援の確認。	調整	1 前年7月支援開始。一時中断。 2 4/8(10分)資金可能に。再開。
		物件探し	2,3 7/13, 18(240分) 本人と支援主体が支援団体になることの確認。 4 7/25(390分) ケアホーム片づけ、不要品選別。 5,6 7/31, 8/3(270分) 退去のための倉庫探し。 7 8/7(120m) 病院でケア会議。状況報告。 8,9 8/9, 20(720分) ケアホーム片付け。退去。	物件探し	3~7 4/14,15,21,25(32分) 地元で協力的な不動産店に問合わせ。本人とも調整。 8 4/26(60分) 不動産店・物件見学同行。 9 4/26(20分) 本人が団体の昼食会に参加。団体の支援内容を確認。 10~14 4/30, 5/1, 2, 7, 8(65分) 従前住宅の原状回復支払いにつき生活保護担当、本人と連絡。 15, 16 5/28, 6/9(20分) 本人と物件条件を再確認。不動産店に問合わせ。 17~22 6/13, 16, 18, 20(257分) 本人連絡、物件見学同行。 23, 24 6/22(10分) 物件同行・決定。 25~27 6/23, 24, 27(93分) 生活保護手続き。区等同行等。 28 6/30(240分) 契約手続き立会い。区等同行。
		入居手続き	物件探し	入居手続き	
		6, 7 4/18, 4/22(90分) 保健センター同行。生活保護等手続きの確認。 8 4/28(60分)引越し支援。 9 5/1(60分) 入居後支援等に関わる各種手続き同行。 10 5/8(90分) 一泊二日の外泊訓練。生活での課題を確認。 11 5/9(30分) 退院日につき本人連絡。 12 5/15(60分) 退院支援	10 8/23(420分) 不動産店まわり(本人不在) 11~17 8/24~9/14(840分) 不動産店同行。(23店舗) 18 9/18(60分) 賃貸借契約立会い。 19 9/20(60分) 引越し業者探し、相見積もりを福祉事務所へ提出。 20, 21 9/25, 10/2(120分) ホームヘルプ申請手続き。 22 10/17(90分) 団体がケア会議を開催。退院日や入居後支援を話し合い。 23, 24 10月 外泊訓練2回実施。(120分) 25 11/6(120分) 退院支援。	29~32 7/2, 4, 5, 9(110分) 備品の購入、粗大ゴミの処分や郵便局、区役所手続き同行。 33~36 7/10, 12, 14(35分) 本人、不動産店、生活保護担当と資金繰りについて相談。 37 7/15(120分) 引越し支援。	
		37日/9.7時間	163日/61.5時間	99日/17.9時間	データなし
利用制度		・親族が保証人(居住支援制度は使わず)。 ・居住支援・あんしん賃貸協力不動産店	・親族が保証人(居住支援制度は使わず)。	・居住支援制度利用。 ・居住支援・あんしん賃貸協力不動産店	・居住支援制度利用。 ・居住支援協力不動産店
入居物件		・本人のみの物件探しでは難航したが、支援団体が協力不動産店に同行し、物件決定。 ・木造・築20年以上。 ・支援団体に近い。	・不動産店は23件同行。保証人が遠いとか死亡時が心配と断られ続け、飛び込みの不動産店で決定。 ・古い木造・6畳+3畳K、風呂なし ・銭湯と支援団体に近い。	・不動産店は4件同行。最終的には支援団体と悪意な不動産店で決定。 ・築20年以上。 ・支援団体のGH近く。GHの家主で、団体をよく知り理解があった。	・不動産店の親が所有する物件だった。下階店舗のカラオケの騒音があるため、もともと空家が多いアパートだった。 ・4畳半・3畳の2間
入居後の支援		・支援団体で定期的に連絡。 ・配食サービス、家事援助、短期入所施設など地域の既存制度を活用。	・団体の昼食会を毎日利用。訪問介護と社協入浴、ホームヘルプ利用。 ・団体、病院等と情報交換。入居後に一時再入院。支援団体フォローで早めに入退院。 ・火元が不安なためガスは使わない。	・団体のGH昼食サービス等を利用。 ・身体障害者についてホームヘルプサービス利用。 ・金銭管理に問題がある。生活保護担当とも連絡を取りながら対応予定。	・下階のカラオケ店舗が深夜までうるさくて眠れず、病状が悪化。支援団体のアドバイスで不動産店に相談し、深夜の音は控えられ、改善された。

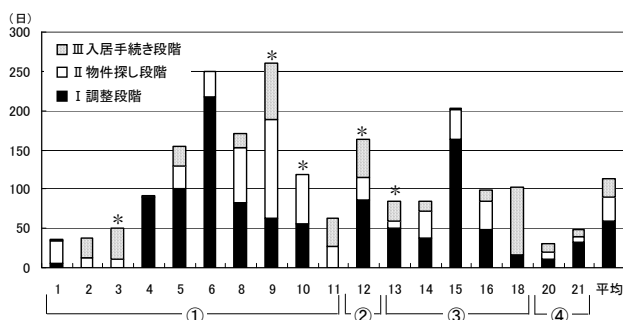


図2 パターン別入居までの支援期間 (N=18)

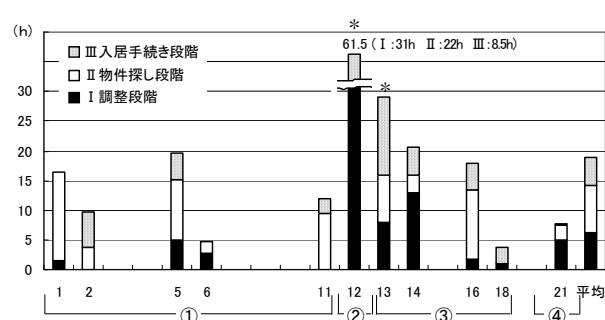


図3 パターン別入居までの支援時間 (N=11)

*...対象者が60歳以上

5. 物件探しにおける支援等の実態（表4）

5.1. 不動産店同行による支援の実態

調査では、ほとんどの場合において支援団体による不動産店や物件の同行が行われていることが分かった。1事例あたりの同行不動産店数は、平均約6件である（表2）。事例2のように、本人単独では難航し、支援団体に相談が持ち込まれたケースでも、支援団体が同行し、支援内容等の説明を行うことにより、最終的に物件決定に至っており、不動産店の安心につながっているものと考えられる。しかし、「物件がない」「過去にトラブルがあった」「家主に言えない」等の理由で、実際に入居拒否が実在することも聞かれた。障害者、単身、生活保護、高齢、入院中など複数の要因で、支援団体が同行しても、事例12のように23店舗もの不動産店をまわり、物件探しに難航するケースもあった。

5.2. 団体と憩意の不動産店等による物件斡旋

物件探しに難航する場合などに、最終的に支援団体と憩意の地域不動産店に依頼するケースが今回調査事例のうち、4件（4割）で見られた。支援団体からは、「非常に協力的な地元の不動産店があり、何かあると連絡できる関係」「困った時は以前から付き合いのある不動産店に依頼」「以前から団体のことを知っていて、団体がきちんとバックアップすることを知っている」など、信頼関係のある不動産が存在し、「困ったときの切り札である」ということが聞かれた。また、家主についても、支援団体運営のグループホームでの関わりや、団体関係者からの紹介などで物件斡旋につながるケースが見られた。一方で、新たな不動産店との関係づくりは苦労していることや、特に家主の理解を得ることの難しさを課題にあげる団体も複数あった。

5.3. 物件の特徴

支援対象者の大半が、生活保護等で家賃の制約を抱えており、入居物件の多くが築20年以上の老朽化した木造住宅であった。特に市街地では、家賃が高めで、風呂なし、和式トイレでアンペア数も低いなど設備やバリアフリー等の条件も厳しい。そうした中で、風呂がなくても銭湯に近い、和式トイレでも段差に簡易便座が設置可能など、支援団体が細かなアドバイスを行っている。一方、郊外では新しい住宅が多く、家賃の条件に見合う住宅を探すのに苦労しているとの声も聞かれた。物件の決定では、支援団体近くであることが重視されていることも特筆すべき点である。

表4 支援事例にみる物件探しの状況

入居拒否の実態	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産店で物件がないと断られたことがある。(A) ・不動産店の反応は、「家主との関係上、問題のない人のほうが安心」「不動産店も家主もメリットがない」「支援団体も夜中に対応してくれない」「立て続けに高齢者等の出火があり、家主に言いにくい」「一棟行政で借り上げを」など (A) ・障害かつ高齢の場合も多く、入院生活が長いと歩き方など動作が緩慢になり、入居を拒否されることもある。(A) ・単独で物件探しをすると、単身、生活保護、高齢、入院中ということで不動産店に断られてしまう。(B) ・障害者とは伝えていたが、入院していたことを知り、引越し荷物まで入れたのに解約となったケースがある。(C) ・生活保護の条件に見合う物件がないと言われてしまう。(F) ・以前精神障害者でトラブルがあり、受け入れてくれない。(F) ・登録協力不動産店でも物件がないなど断られる。(B)(F)
団体と不動産店等との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に協力的な、昔から営業している地場の不動産店があり、支援団体の切り札である。担当者がとてもよい。何かあるとすぐに連絡できる関係であり、不動産店も支援団体がちゃんとバックアップすることを知っている。(A) ・困ったときは以前から付き合いのある不動産店に依頼。(B) ・団体で以前からグループホーム運営を行っており、関係を築いてきた地域の不動産店がある。グループホームで実際に精神障害者が住んで、支援団体が支援していることを不動産店も見えて知っていて、信頼して斡旋してくれる。住宅で空きが出たら連絡をくれる。電話一本で依頼ができ、団体と近いので、行き来しやすい。(D) ・顔なじみになることがまず目的。個々の事例の中で心を動かしてくれる不動産店も多い。(C) ・物件開拓や不動産店との関係づくりは、団体が経験がないので大変。飛び込みか団体利用者等の口コミで探す。(C) ・地域に住む支援団体理事・評議員、運営委員に、物件の紹介や不動産店、家主等に依頼している。人のつながりや福祉の活動のある地域だと、地域の方に依頼しやすい。(G) ・不動産店は団体と顔をあわせて信頼して紹介してくれても、家主の理解を得ることが難しい。家主と顔をあわせることは少ない。(C)(D)
物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・病院の近くなど、限られた地域での物件探しに苦労する。家賃が高い地域では、生活保護内では風呂なしでないと探せない。バス停から13分など立地が不便なところや、近くに銭湯もない、洗濯機を置ける場所がないこともある。トイレも和式となるが、段差があり簡易の洋式便座を置ける場所などになっている。コンセントが少なく、アンペア数も低いので、エアコンを使用する際に注意が必要なケースもある。(A) ・物件は支援団体の近くで探す(A)(B)(D) ・生活保護内だと、老朽化し、風呂なしの物件が多い。近年、建替えも進み、条件のあう物件が少なくなりつつある。(G) ・希望する物件が生活保護より上回っていても差額を出して入居したい場合、家賃と管理費で調整を依頼するが、面倒という反応の不動産店が多い。(A) ・憩意の不動産店では半年待てば斡旋できる物件がでると言われるが、待てる状況か。(A) ・家主も高齢なので自分と同じ世代でこだわりなく貸してくれた。家賃が生活保護を上回っていたが、管理費と調整してくれた。家主が隣に住んでおり、入居後も親切に対応。(A) ・不動産店が家主を知っていて依頼しやすい物件を斡旋してもらう。生活保護費にあわせて家賃を1万円下げてくれた。(C) ・団体のグループホームと関わりのある家主で支援団体のこともよく知っていた。家主がよい人で理解がある。(D)

6. まとめと考察

以上の調査から、精神障害者の居住支援において、支援内容とプロセス（特に入居までの支援）の実態が明らかになった。新たに必要となる居住支援と課題を以下にまとめる。

① 自立居住のための幅広い支援を担う体制づくり

精神障害者の入居前支援では、従前住宅の別で支援内容等に違いは見られるものの、調整段階から物件探し、入居手続きの支援という共通の支援プロセスが見られた。事例での「支援団体なしには退院自体が難しかった」との支援対象者の発言からも明らかのように、精神障害者の居住支援では、調整段階において、本人の病状を把握し、自立が可能かを含めて適切な居住形態と支援内容を選定し、自立に向けて本人の意思を固めることにおいて、団体の果たす役割は大きい。また、他に支援先のない諸々の支援（引越し支援、入居手続き支援等）が行われることも特徴であり、このような中で支援団体と本人との信頼関係も築かれている。入居後には、団体が病状悪化のパターンを把握し、早めの入院措置を取っていることなども聞かれた。支援団体の精神障害者支援の経験が、安定的な自立居住を可能にしたものであり、入居前・入居後を通じて、このような幅広くきめ細かいサポートが不可欠と言える。

精神障害者の居住支援では、病院、関連機関等と複数の支援主体が入り、複層的な支援が行われることも特徴である。退院の場合では、病院等の関係者間のケア会議の開催等を行う中で、支援の主体が病院から団体へと移行し、入居前には支援団体を中心になって入居後の支援体制づくりが行われる過程を見ることができる。入居後は、配食や家事援助、介護サービスなど複数の既存制度を活用して見守りが行われるが、関係機関との連絡なども団体が中心に行っている例が多く見られた。

支援団体が関係者間を取り持ち、本人を取り巻く支援関係者、不動産店等をコーディネートする役割を担っていると見え、今後も支援団体の役割として期待すべき点である。一方で、一人あたりの支援に要する団体の支援量が大きいことも分かった。今後、支援対象者の増加に伴い、人的体制整備と経費の確保も課題である。

② 不動産店・家主との関係づくり

今回調査の事例では、本人単独での住宅探しが難航していたケースでも団体の不動産店同行等により物件決定に至っており、団体による支援が不動産店・家主の安心にもつながっているということが出来る。

一方で、精神障害、高齢、生活保護の理由等から物件探しに時間がかかるケースも少なくなかった。不動産店等の理解を得るのが困難な場合等には支援団体と懇意の不動産店や家主に依頼し、斡旋してもらっている現状が把握できた。地域で支援団体をよく知り信頼関係を築いている不動産店や家主の存在が非常に重要なことが分かった。居住支援を行う中で、新たな不動産店との関係づくりも徐々に行われているようであるが、こうした関係にある不動産店や家主はまだ少ない。精神障害者の支援団体は住まいに関する分野の経験は少なく、今後、地域単位での支援団体と不動産店・家主との関係づくりが課題であると言える。

支援団体からは、制度を契機に住まいの相談の対応にも踏み込めるようになったとの声が聞かれ、支援実績も増加してきている。しかし、居住支援はまだ日が浅く、有効な支援のあり方が確立されていないのが現状である。今回調査では、制度の要件に合致せず実際には制度を利用せずに支援が行われているケースも複数見られた^{注5)}。また、物件の質も物件選択の余地が非常に限られており、安定的な居住への不安は否めない状況にある。今後、実態に即した制度や支援体制の更なる検討が求められる。

<補注>

- 1) 「あんしん賃貸支援事業」国土交通省で平成 18 年度から開始した事業。高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅の登録制度を整備し、その情報提供を行うとともに、地方公共団体、NPO・社会福祉法人等が連携して居住支援を行い、高齢者等の円滑入居と安定した賃貸借関係構築を支援する制度。
- 2) 「川崎市居住支援制度」家賃債務保証契約及び損害保険契約を行う「入居保証システム」とトラブル発生時に対応を行う「居住継続システム」からなる制度。川崎市では、精神障害者の支援団体として、相談支援事業者（各区1団体）を指定している。現在、川崎市では、あんしん賃貸支援制度、居住支援制度の両制度に取り組んでいる。
- 3) 「統合失調症」精神分裂病の近年の総称。
- 4) 筆者らが行った高齢者、外国人を対象とする同様の調査（文6）では、高齢者等の入居前支援は、ほとんどの場合、不動産店の紹介で解決し、団体が支援に要する回数や時間は少ない。
- 5) あんしん賃貸支援事業においては、今後、各自治体の既制度との整合、地域の特性をいかした制度設計も課題である。

<参考文献>

- 1) 内海麻利ら：川崎市の居住支援制度に関する考察―入居保証システムに着目して―，都市住宅学 31 号，p27-32，2000
 - 2) 白石敬博：川崎市における民間賃貸住宅の居住支援制度，都市住宅学 53 号，38-43，2006
 - 3) 米野史健ら：住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況―地方公共団体の施策及び民間非営利組織の活動に着目して―，日本建築学会計画系論文集 No. 629，pp. 1579-1584，pp. 1399-1400，2008
 - 4) 真下慶太ら：障害者を対象とした民間賃貸住宅への入居支援施策に関する研究，都市住宅学 59 号，81-86，2007
 - 5) 新井信幸ら：不動産仲介業者における住宅確保要配慮者への仲介の実態と課題，住宅系研究報告論文集，pp. 49-54，2008
 - 6) (財) 高齢者住宅財団他「居住支援体制に関する調査報告書」2009. 3
- <謝辞> 本稿の作成にあたり、ご協力くださった支援団体等川崎市関係者の皆様、(財) 高齢者住宅財団、(財) ハウジングアンドコミュニティ財団が主催した居住支援研究会の皆様にも深く感謝致します。