

あんしん賃貸支援事業  
居住支援体制に関する調査

報告書

平成20年3月

財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

## 関係者間のコーディネートにより障害者入居サポートセンターを運営

NPO法人みやぎこうでねいと（宮城県仙台市）

詳細版は 178 ページ

## 【団体の概要】

「みやぎこうでねいと」は企業経営者中心となり結成した団体で、授産施設や福祉作業所の経営支援を通じた障害者自立支援活動とともに、障害者が入居可能な物件・不動産店の紹介や、グループ・ケアホームの運営などを行うNPO法人である。

## 【居住支援及び関連する活動】

## 1) 障害者への入居サポート事業

ホームページにおいて、障害者が入居できる民間賃貸住宅の紹介や県内のグループ・ケアホームの情報提供を行っている。入居時支援としてNPO内に「入居サポートセンター」を設け、宅建取引資格者による物件紹介・相談・契約業務を行い、入居後支援として地域福祉権利擁護事業「マモリーブ」の活用による金銭管理や家賃・光熱費の支払いをサポートしている。さらに、住宅リフォーム会社と連携したトラブル時の体制整備など入居前から入居後までの支援を実施している。

## 2) グループ・ケアホーム、生活支援ホームの運営

施設から地域生活移行する際の物件探しにおいて、生活経験の不足から契約を拒否されるケースが多いことから、こうでねいとは一人暮らしを前提とした生活訓練ができる住宅として「セーフティアパート」を運営してきた。2007年には、セーフティアパート事業をグループ・ケアホーム事業に移行し、「ファミリアハウス」として市内に4箇所設置し、また、年金だけでも暮らせる住宅として、元社員寮の建物を活用した生活支援ホーム「ファミリアホーム」を運営している。

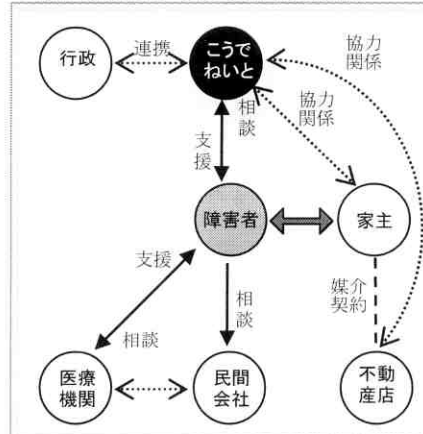
## 【活動のポイント】

- 経営感覚を活かし、既存の福祉サービスや企業会員をつなぐコーディネーター役として機能している。
- 物件情報の提供と、宅建取引資格者による入居時サポートによる支援の実施。入居後は、緊急連絡先として民間の会社が受けて病院等に連絡できる体制をとっている。
- 「グループ・ケアホーム」や「生活支援ホーム」を用意し、一人暮らしを前提とした生活体験、障害年金のみの収入で

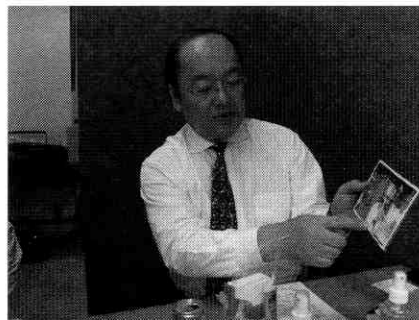
## ▼居住支援メニュー

契約手続きの立会い	通訳派遣(手話)
生活ルール等の説明	保証人代行紹介等
残存家財の整理	物件の情報提供
不動産店の紹介	家賃助成
電話相談	トラブル対応
見守り・医療機関と等との連絡	緊急時の対応
安否確認	金銭管理
サブリース	その他(生活体験ルーム運営)

## ▼居住支援体制（関連主体間の関係）



## ▼団体オフィスにてヒアリング



宮城県仙台市青葉区一番町 2-5-10 東一中央ビル7階  
 TEL:022-263-0294 FAX:022-268-0502  
 URL: <http://www.m-koudeneito.or.jp/>  
 設立時期:2002年10月

住宅確保が困難な障害者に低家賃の住まいを提供している。

### 【居住支援に関わる収入と実績】

支援活動	利用料	団体の収入	実績
①障害者への入居サポート事業	特になし	(登録不動産店による会費収入)	相談 112 件、契約 69 件 (H15 年～H18 度)
②GH・CH等の運営	家賃等	特になし	(7 棟 39 室を運営)

### 【具体事例】

#### 1) 車椅子の障害者に物件紹介

電動車椅子の脳性小児マヒの障害者。重度障害のため収入は 13 万円/月ほどあり、資金的には困っていなかったが、車椅子が大きく玄関から入れないため物件探しの依頼があった。3 万 3 千円の 2 Kのアパートに入居。家主がリフォームの仕事をしていたこともあり、庭から入れるよう改修してくれた。

#### 2) 退院後の住まい探し

退院後の住まいが無いまま精神病院を退院した 27 歳の女性。県北に実家があるが、親との折り合いが悪く援助は受けられないとのことだった。「セーフティアパート」に 3 ヶ月入居させて、就労先が決まった後賃貸住宅へ転居した。

### 【居住支援に関わる課題と展望】

- 登録不動産店等の会費が入居サポート事業の運営費となるが、会費を出して協力する不動産店はまだまだ少ない。今後は、継続性を確保するために収益のある業務として成り立たせることが求められる。
- 今後の展開として、孤独になりがちな障害者の拠り所となるような「障害者下宿」を構想している。

## 1. 団体の概要

## ①活動の背景

平成9年(1997年)、理事長の齋藤氏が経営する会社で消臭剤を製品化する際に、ボトルのラベル貼りを授産施設に依頼した時に、授産施設や福祉作業所では収益が上がらないために運営が厳しい状況を知った。施設における障害者の作業は訓練であるとの認識から、民間にラベル貼り等を依頼した場合には1本15~20円のところが、授産施設では1本1円数銭で引き受けており、製品としては変わらないのに工賃に大きな差がある。あまりに安い工賃の状況を知り、齋藤氏は授産施設に民間に発注するのと同じ金額で依頼し、それ以降「仕事と福祉をつなぐ」をモットーに授産施設等の活性化を図ろうと商品開発や経営についてアドバイスを行っている。

平成13年に、企業経営者が中心となって「NPOみやぎこうでねいと」を組織し、平成14年、宮城県からの授産施設活性化事業の委託を契機に法人化した。平成15年秋には、障害者自立支援活動の一環として、障害者向け賃貸住宅情報誌「ミックタ」の発行を開始した。

## 〈活動経緯〉

1997年	理事長齋藤氏、仕事を通じて障害者の就労状況に接する
2001年	「アドバイザー要請講座」を開講(自主事業)
2002年	県内授産施設実態調査(県委託事業)、NPO法人化
2003年	職員研修会実施及び施設アドバイザー派遣事業(県委託事業)
2004年	障害者向け賃貸住宅情報誌「ミックタ」発行事業((独法)福祉医療機構助成事業) 障害者による職場の創設として「NPO法人フオレスト秘書センター」開設(県労政対策課補助事業)
2005年	障害者入居サポートセンター開設(県委託事業)
2006年	入居サポートセンターをNP化。活動内に「物件紹介センター」を設け、有資格者による紹介・相談・契約業務を行う。(自主事業)
2007年	セーフティアパート事業を開始 入居後のライフラインサポートとして24時間サービスの民間企業との提携を構築
2008年	グループ・ケアホーム「ファミリアハウス」、生活支援ホーム「ファミリアホーム」の運営

## ②活動の目的

授産施設、福祉作業所等の、その特徴を活かした生産物の製造及び販売に関する活動を通してより広く地域との交流を推進し、地域社会とのふれあいの中で、障害者が社会の一員として行けることを支援するとともに、健全な施設運営の為の財政面での補足に貢献することによって、障害者の社会的自立を地域参加として応援することを目的とする。

## ○主な事業

- (1) 障害者福祉施設で生産・販売するための仕入れ・販路についての紹介
- (2) 障害者の雇用に関する理解と協力の推進
- (3) 障害者施設間の交流に関する協力とその推進
- (4) その他目的達成の為に必要な事業

## 2. 居住支援に関する活動内容

### ①活動の内容

#### 1) 障害者への入居サポート事業（物件紹介、不動産店の紹介、契約完了までのサポート）

#### ○経緯

齊藤氏が障害者の就労問題に関わる中で、企業会員である不動産屋から障害者の物件探しに困っていることを聞いた。同じ頃、在宅の障害者や養護学校を卒業した障害者がアパートへ入居する際に、障害への無理解から断られて苦勞していることを知った。そこで、障害者の自立生活の基盤である「住まい」に関する情報を提供しようと、理解のある不動産店の協力を得ながら、平成15年も障害者の賃貸住宅情報「ミッケタ」の発行を開始した。（原則、仙台市の生活保護の住宅扶助額上限37,000円未満で借りられる住宅を掲載）

平成17年からは、宮城県が取り組む障害者の賃貸住宅入居支援事業と連携し、県の委託事業として「障害者入居サポートセンター」を開設した。当初は仙台市を範囲とした活動であったが、県の委託事業に伴いエリアを県域に拡大している。

入居希望者の大部分は障害年金受給者や生活保護受給者であるため、福祉部署との連携が不可欠であるが、行政の相談窓口で適切な住宅情報を提供することは労力的にも時間的にも難しい現状があった。そのため、入居サポートセンターでは、相談窓口と物件探しの分業を図ることとし、「入居相談シート」を作成した。平成18年には活動内に「物件紹介センター」を設け、単に不動産店への橋渡しだけでなく、宅建取引資格者による紹介・相談・契約業務の体制を整えた。

#### ○事業の概要

ホームページにおいて、障害者が入居できる民間賃貸住宅の紹介や県内のグループ・ケアホームの情報提供を行い、入居希望者に障害者入居可能物件と不動産業者を紹介する。入居後の支援は公的な福祉サービスの活用、民間事業者との連携により支援を実施。

- ・利用方法：電話もしくは相談シートによりファクシミリでの申し込み
- ・利用条件：①家賃が払える ②一人暮らしができる
- ・利用時間：9時～17時

## 〈支援の流れ〉

- ・生活支援センターや各市町村の担当部署、病院、ヘルパー派遣の事業所、本人が「入居相談シート」で申し込み。NPOはシート受領後に、物件担当者が相談シートの希望に合う物件をピックアップする。家主や不動産店へ行く前に、本人と直接面談して入居の適正を判断する。適正と判断し、本人も物件が気に入れば、物件紹介センターの有資格者とともに、物件の下見を行う。家主や不動産業者との交渉でトラブルにならないように、契約手続きの立会いも支援する。

## 〈入居後サポート〉

### ①地域福祉権利擁護事業「マモリーブ」の活用

- ・入居後のサポートとして、仙台市内の認知症高齢者、知的・精神障害者などで判断能力が十分でない人に、金銭管理や家賃・光熱費の支払いなどをサポートする地域福祉権利擁護事業「マモリーブ」を活用している。

### ②民間事業者との連携

- ・何かあった時の緊急連絡先として24時間営業の住宅リフォーム会社に協力してもらっている。電気がつかない、ガスがつかないなど入居者が些細なトラブルで困った時に、住宅リフォーム会社に連絡をし、住宅リフォーム会社から適切な関係団体に連絡をとる体制をとっている。
- ・火災予防としてIHクッキングヒーターを推奨している。設備設置に関しては、東北電力（株）の協力により、商品代金及び工事費に福祉割引が適用される。

## ○実績

- ・相談件数・契約件数・協力不動産店登録数：

	H15年	H16年	H17年	H18年	合計
相談	8	23	40	41	112 (男 81/女 31)
契約	4	15	21	29	69 (男 44/女 25)
登録	2	8	32	44	—

※対象は宮城県であるが本数地の約7割は仙台市におけるもの。

- ・相談の内半分が成約にいたらないが、それらはもっと良い物件があるのではと相談者が他を探すことや、自立生活が困難であるとNPOが判断したケースなど。

## ○こうでねいにおける協力不動産・家主探し

- ・当初は物件情報を集めるために不動産店に声をかけていたが、最終的には家主の承諾によって入居が決まるため、直接協力的な家主を集めることにした。空き室がありそうな古びたアパートを見かけると家主に突撃で話してみたり、お酒の席で不動産屋や家主と出会ったら持ちかけたりと、日常の中で意識しながら物件を集めている。
- ・家主は、障害に対する理解がないためはじめは敬遠するが、こうでねいとの紹介であれば心配無いことを理解してもらうようにしている。これまで問題が無かった事例を伝えながら協力家主のネットワークを広げている。
- ・協力不動産店は40社程度であるが、実質的な協力が得られるのは15社程度である。仙台圏であれば懇意にしている家主が約10人、融通の利くアパートが8ヶ所程度ある。

## 2) グループ・ケアホーム「ファミリアハウス」、生活支援ホーム「ファミリアホーム」の運営

### ○概要

施設から地域生活移行する際の物件探しにおいて、生活経験の不足から契約を拒否されるケースが多いことから、こうでねいとは一人暮らしを前提とした生活訓練ができる住宅として「セーフティアパート」を運営してきた。2007年には、セーフティアパート事業をグループ・ケアホーム事業に移行し、「ファミリアハウス」として市内に4箇所設置した。また2008年には、これまで月額6万～8万円の障害年金だけで切り詰めて暮らす障害者から相談を受けてきた経験をもとに、年金だけでも暮らせる家として、元社員寮の建物を活用して最低2万1000円から貸し出す生活支援ホーム「ファミリアホーム」を開始した。

### ○事例

#### 〈グループ・ケアホーム「ファミリアハウス」〉

名称	家賃	間取り	構造	備考
ファミリアハウス緑ヶ丘	35,00円	1K		グループホーム・ケアホーム事業
ファミリアハウス八本松	35,00円	1K	RC造3階建	グループホーム・ケアホーム事業 一人暮らし生活体験可
ファミリアハウス八木山南	35,00円	2DK	鉄骨造2階建	グループホーム・ケアホーム事業
ファミリアハウス八木山南	32,00円	1K	鉄骨造2階建	グループホーム・ケアホーム事業
ファミリアハウス北根	32,00円	2K		グループホーム・ケアホーム事業 入居後生保手続き可

#### 〈生活支援ホーム「ファミリアホーム」〉

名称	費用	専有部屋数	構造
ファミリアホーム新田	家賃15,000円 (朝・夕食付:30,000円) 共益費:5,000円 水道・設備使用料:4,000円	3F(男性専用) 6室(6畳) 世話人室1室(7畳) 共有室1室(15畳) 事務室1室(15畳) 4F(女性専用)も同じ	RC造4階建
ファミリアホーム向山	家賃13,000円～ (朝・夕食付:30,000円) 共益費:4,000円 水道・設備使用料:4,000円	1F部分 8室(4.5畳) 談話室1室(12畳) 食堂1室(15畳) 2F部分 14室(4.5畳) 世話人室1室(8畳)	RC造3階建

## ②活動の実績

### ○具体事例

#### 〈車椅子の障害者に物件紹介〉

- ・電動車椅子の脳性小児マヒの障害者。重度障害のため収入は13万円/月ほどあり、資金的には困っていなかったが、車椅子が大きく玄関から入れないため物件探しの依頼があった。3万3千円の2Kのアパートに入居。家主がリフォーム会社の人だったので庭から入れるよう改修してくれた。

#### 〈退院後の住まい探し〉

- ・退院後の住まいが無いままに精神病院を退院した27歳の女性。県北に実家があるが、親との折り合いが悪く援助は受けられないとのことだった。「セーフティアパート」に3ヶ月入居させて、就労先が決まった後賃貸住宅へ転居した。

### ○トラブル対応

- ・これまでは、少し騒いだということで家主から苦情があった1件のみ。
- ・何かあると家主からNPOに連絡が入ることが多いので、NPOから病院などに連絡をする体制を取っている。

## 3. 組織の運営

### ①NPOの組織運営

#### ○スタッフ（職員）

- ・有給職員6名（全て障害者）
- ・有償ボランティア6名（理事長含めた運営スタッフ）
- ・会員数個人112名 支援企業88社

### ②連携・協力関係

#### ○行政機関

宮城県とは入居サポート事業を開始した当初から委託関係にあり連携関係にある。

#### ○家主

仙台圏であれば懇意にしている家主約10人と連携している。

#### ○不動産業者

協力不動産店は県内で40社程度であるが、NPOの会員となり実質的な協力を得られるのは15社程度である。

#### ○民間企業

- ・何かあった時の緊急連絡先として24時間営業の住宅リフォーム会社、調理機器や工事費に関して東北電力（株）と連携している。



### ③活動費等（2006年度）

#### ○収入

計上収入合計約 620 万円

- ・「入居サポート事業」を始めた当初（2004年）は、独立行政法人福祉医療機構の助成金を受け実施した。
- ・事業を開始した2年目以降は、入居サポートの事業協力費（仲介手数料から家賃の10%を還元）を考えたが、法律の問題などを指摘され、年会費という形で運営した。しかし、会費だけでは運営できない状況である。現在は、助成金や他事業の委託費をあてながら運営している。

#### ○支出

計上支出合計約 620 万円

## 4. 居住支援に関わる活動の特徴と課題等

### ①活動の特徴

- ・ 経営感覚を活かし、既存の福祉サービスや企業会員をつなぐコーディネーター役として機能している。
- ・ 障害者が入居できる物件や県内のグループホーム・ケアホームの情報提供と、宅建取引資格者による相談・契約業務の仕組みで、障害者の住まいの支援を実施している。入居後のトラブルは、緊急連絡先として民間の会社が受けて病院等に連絡できる体制をとっている。
- ・ 「グループ・ケアホーム」や「生活支援ホーム」といった物件を用意し、一人暮らしを前提とした生活体験、障害年金のみの収入で住宅確保が困難な障害者に低家賃の住まいを提供している。

### ②居住支援に関わる課題と展望

- ・ 入居サポート事業は、登録不動産店等の会費で運営する仕組みとなっているが、会費を出すまでの不動産店は一部であるのが現状。継続性を確保するために収益のある業務として成り立たせることが求められる。
- ・ 今後の展開として、孤独になりがちな障害者の拠り所となるような「障害者下宿」を構想している。



団体オフィスにてヒアリング