

事例 01

多様なニーズに応じ、「こうでねいと」が展開する自由度の高い支援活動

組織名称	NPO法人みやぎこうでねいと	所在地	宮城県仙台市
支援対象	精神障害者・知的障害者・高齢者	URL	http://www.m-koudeneito.or.jp/index.html
取組概要	入居サポートセンターの開設による充実した住情報の提供、大家との交渉による市場家賃より低い家賃等による住まいの提供、入居後の的確なサポートなど、トータルな居住支援を実現。各種相談を受ける中で顕在化してきた多様なニーズに対し、NPO法人の特性を發揮し、制度の枠にとらわれない柔軟かつ迅速な活動を展開している。社員寮や学生寮など、既存ストックをうまく活用し、障害者だけでなく高齢者も含む複合型の居住施設の実現など、先進的な取組を実施している。		

情報誌「ミッケタ」の発行配布から始まった居住支援活動

平成 15 年、NPO法人に参加する不動産関係会員からの障害者入居可能住宅についての情報提供を得て、「ミッケタ」という情報誌の発行配布による障害者のための賃貸情報提供活動が開始された。

当初、仙台市内を対象に当初 500 部を自費発行したところ、大きな反響があり、追加配布の必要が生じた。そこで、独立行政法人福祉医療機構の特別助成に応募し、活動の助成を受けることになる。

この助成により2ヶ月に1回、年間延べ6,000部発行された情報誌は、生活支援関係部署に配布され、平成 16 年度に 34 人の入居者の実現につながった。

平成 17 年には、宮城県の「障害者賃貸住宅入居支援事業」を受け、これを機会に情報提供活動のエリアは、仙台市から宮城県へと拡大した。このため、従来の情報誌配布から、効率的な「入居相談シート」方式に変更し、入居情報収集のための「入居サポートセンター」が開設された。

宮城県の障害者賃貸住宅入居支援事業は、市町村移管のため平成 18 年度で終了したが、平成 19 年度以降は「こうでねいと」の独自事業として「障害者入居サポートセンター事業」を継続実施している。

平成 20 年度には、独立行政法人福祉医療機構の「長寿・子育て・障害者基金」助成事業として「入

居サポートセンター」を実施した。これにより、従来の入居支援で行ってきたノウハウを、ホームページなどを活用したシステムとして整備した。ホームページには、物件詳細や写真などが掲載されており、理解やイメージがしやすい充実した内容となっている。これにより、ホームページをみながらの相談も増えている。



■みやぎこうでねいとホームページのトップ画面
(<http://www.m-koudeneito.or.jp/index.html>)

利用者と大家さんの間で、お互いのニーズをマッチングする入居サポートセンター

入居サポートセンターは、以下の流れで入居までの支援を行うとともに、入居後についても24時間体制でサポートを行っている。

【入居までの支援の流れ】

〈1〉入居を希望する人(障害者)は、ホームページ等から「入居相談シート」を入手し、必要事項を記入し、入居相談(面接)を申し込む。紹介するにあたっては、紹介する側にも責任があるため、面接にて自活能力をチェックする。

〈2〉相談シートを基に、障害のある入居希望者に、入居可能物件と不動産業者を紹介する。その条件としては、①家賃が払える、②一人暮らしができる、③賃貸契約書の内容が理解できることが挙げられる。

〈3〉入居にあたり、物件提供者に対する障害状況の説明、入居契約までの手続きや、入居後の諸問題に対するアシスト&フォローを行う。居住後のアシストを利用する場合は、「こうでねいと」に入会(年会費 5,000 円で会員登録)する必要がある。

「入居サポートセンター」 住宅情報相談シート FAX: 022-268-0502

事業主様: NPO法人 みやぎこうでねいと
独立行政法人福祉医療機構「長寿・子育て」障害者基金」助成事業

申し込み日: _____ 年 _____ 月 _____ 日

入居希望者氏名(ふりがな)	連絡先(TEL)	職業	年齢
〒			
* 障害内容() * 障害番号() * 特記事項() * 居住希望			
* 所得状況 給 与: あり(専任) 円 / なし・専業主婦 円 扶養関係: あり / なし 年金: 国民・厚生・共済・その他() 年額 円 課税状況: 住民税(課税・非課税) 所得税(課税・非課税) その他:			
* 入居希望内容 - 地 域: _____ - 交 通: _____ - 間 数: 1K・2DK・3DK・その他() - 希望家賃: 3万円未満・4万円未満・5万円未満・その他() - 同居者の有無: あり・無し() - 保証人予定: あり・無し() - 入居希望年月日: 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 * パリアフリーリフォーム: 必要 / 内容() / 不必要 * その他入居に関する希望:			
* 支援機関など(緊急および対応要請時の連絡先) 必ずご記入ください			
名 称・氏 名	所 在 地	電 話	関 係

■ ホームページからダウンロード可能な セイフティアパート用相談シート

一人暮らしができる人向けの 『セイフティアパート』

◆ 基本は自立。有償サービスを受けることも可能

セイフティアパートは、基本的に一人暮らしのできる障害者及び生活支援対象者向けアパートであり、「施設」ではないので、自立支援法等の手続きは不要である。

希望により別途有償にてサポートを受けることができる。サポートを行うのは、グループホーム世話人・提携事業所などである。

<サポートの例>

- ✓ 入居前後の手続きなどのサポート
- ✓ 生活用品の手配、購入サポート
- ✓ 定期的な巡回による安否確認・相談対応
- ✓ 生活用品などの不具合時、出張メンテナンス
- ✓ 夕食配食手配

◆ サブリース方式で市場家賃より低価格を実現

通常不動産業者の仲介業務とは異なり、大家と「こうでねいと」との間で貸室賃貸借契約を取り交わし、賃料は「利用者←→こうでねいと←→大家」でやりとりされる。セイフティアパートとして、家賃が生活保護の住宅扶助費内でおさまるよう、家賃設定の際に「こうでねいと」が大家と家賃交渉をし、障害者へ住まいを提供することは社会貢献であると説得して、市場価格より低い家賃を設定している。民=民ならではの柔軟な取組である。セイフティアパートとして登録してある物件が空いている場合で、「こうでねいと」を経由してサブリースされる場合に適用される。

「こうでねいと」は登録されたセイフティアパートの空家分の家賃を保証する訳ではない。また、セイフティアパートに登録されていたとしても、他の一般の入居者を拒むものではない。交通の便が悪い、建物が老朽化している等により賃貸物件の空き家は増加の傾向にある。空き家の増えた賃貸物件をセイフテ

アパートに登録して欲しいという要請を受けることもあるが、物件毎に視察を行い、公共交通へのアクセスや病院への通院、買い物の便などを勘案してセイフティアパートとするかを判断している。

場 所	間取り	家 賃	場 所	間取り	家 賃
青葉区 西勝山	1K	2.6万～	太白区 八木山東	1K	2.5万
北根	2DK	3.7万	八木山香澄町 ※1	1K	1.9万
小田原	2DK	3.5万	弥生町	1K	2.5万
青葉町 ※1	1K	2.3万～	日本平 ※1	1K	1.8万～
北根1丁目 ※1	1K	3.5万～	緑ヶ丘 ※1	1K+ロフト	2.0万～
小松島	1K	1.8万～	向山	1K	3.7万～
台原	1K+ロフト	3.3万～	萩が丘	1K	3.5万
立町 ※1	1K	3.5万～	芦の口	2K	3.7万～
旭ヶ丘1丁目 ※2	1K	3.5万～	宮城野区 東仙台		3.5万
旭ヶ丘3丁目	1K+ロフト	3.7万	二の森	1K	1.8万～
八幡	1K	3.5万	原町	1K	3.2万
中山	1K	3.5万	小田原	1DK	3.7万
北山	1K	3.7万～	幸町	1K	2.5万
太白区 八木山	2K	3.5万	岩林区 新寺	1K	3.8万～
八木山南	2DK	3.5万	泉区 南光台	1K	2.7万～
芦の口	1K+ロフト	3.0万～	東黒松	1K+ロフト	3.7万
八木山香澄町 ※3	1K	3.5万	松島町	1K+ロフト	2.8万～

※1 ホストハウスの対象 ※2 車いす対応可 ※3 女性優先物件

■セイフティアパートの物件情報（一覧）

入居サポートセンター 特選物件情報
仙台駅方面バス本数多し！！

No.009	物件名	セイフティアパート北根
	賃料	37,000円～
	所在地	仙台市青葉区北根3丁目
	間取り	2DK、4.5/6/DK
	交通	北根3丁目バス停徒歩6分
	備考	・前家賃1ヶ月 敷金2ヶ月 ・生保対応のケースは仮入居後 生保手続きができます

■セイフティアパートの物件情報（詳細）

◆緊急避難のための住宅『ホストハウス』

セイフティアパートを活用した緊急住居『ホストハウス』の運営も行っている。障害者の体験入居(1週間～)だけでなく、雇用解雇やDVなどの事情を抱える人に迅速かつ柔軟に対応できる住まいが必要になったことに対応するものである。

行政または福祉支援機関から紹介された場合に1日 1,000 円～(電気・ガス・水道料含む)で、1日単位で利用が可能である。生活用品準備も対応可能としている。

セイフティアパートを活用したグループ・ケアホーム事業の『ファミリアハウス』

入居募集を行っていたセイフティアパートなど通常のアパート物件を活用し、指定共同援助・介護事業所としてグループ・ケアホームとして運営を開始した。

利用対象者は、自立支援法での受給者証を持つ障害者及び生活保護受給者である。環境のよい立地と世話人の配置によって安心して生活のできる全室個室のグループホームである。

グループ・ケアホーム「ファミリアハウス」・「ほっとハウス」
入居相談シート

NPO法人 みやぎこうでわいど
FAX送信先: 022-268-0502 申込日: 年 月 日

入居希望者氏名 ふりがな()	連絡先電話番号 自宅・携帯・その他()	年齢
性別 男・女		
現 住 所(・施設・病院在中の場合は名称を記入のこと)		
〒		
障害手帳 種	障害内容	
障害者福祉サービス受給者証・取得済み・未取得(取得予定)・取得不可 *○で囲んでください		
● 現状について *○で囲んでください		
<input type="checkbox"/> 車身・入院・その他()		
<input type="checkbox"/> 食事を作る... 一人で可・補助があれば可・不可		
<input type="checkbox"/> 洗濯・掃除... 一人で可・補助があれば可・不可		
<input type="checkbox"/> 生活習慣(精神状態・起床など)... 一人で可・補助があれば可・不可		
<input type="checkbox"/> 通院・就業... 一人で可・補助があれば可・不可		
<input type="checkbox"/> 日中活動... 仕事・通院施設など、なし・その他()		
<input type="checkbox"/> 健康状態(障害を除く)... 良好・治療中・要介護 (*既往症:)		
● 所属、支援機関など		
● 特記事項 補助が必要なこと、注意が必要なことなど		

■ホームページからダウンロード可能なグループホーム・ケアホームの入居相談シート

一人暮らしの体験用として1Kタイプで冷蔵庫・洗濯機・エアコン・ユニットバス付きの「ファミリアハウス八本松」も用意されている。費用は1週間コースで15,000 円(水光熱費・保険料込み。食費は含まない)。体験生活期間中は、ファミリアハウス常駐の世話人の支援が受けられる。

元社員寮を活用し、障害年金で生活が可能な生活支援ホーム『ファミリアホーム』

社員寮としては使われなくなった建物を活動に役立てて欲しいとの申し出を受け、「こうでねい」とからは低家賃を実現したいと説得し、通常の家賃より大幅に安い利用料を設定することができた。これにより、月額6～8万円の障害者年金のみで切りつめて暮らす障害者でも暮らせる住まい「ファミリアホーム新田」を実現した。JR 仙石線「小鶴新田駅」徒歩5分に位置する。

基本的に自炊者を対象としており、家賃は、自炊者 15,000 円、管理費 5,000 円、水道・設備使用料 4,000 円で、希望により配食サービス朝・夕食 30,000 円をつけることができる。(食費込みで 54,000 円) なお、入居申込金は家賃1ヶ月分、敷金は家賃1ヶ月分、前家賃は家賃1ヶ月分である。

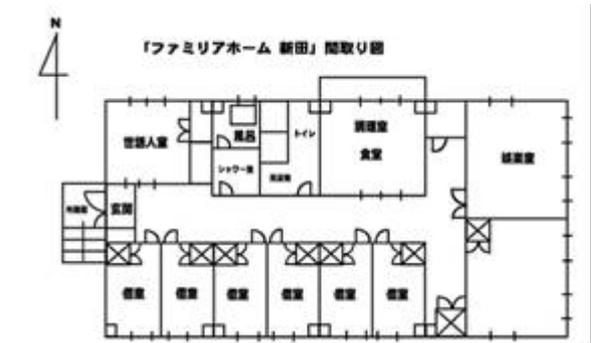
ファミリアホーム新田の定員は 12 人(3・4階、各フロア6室)で、精神・知的障害者、生活保護受給者、身障手帳保持者の他、自立生活を目的とし住居を必要としている方を受け入れている。

6畳の個室の他、共用スペースとして、キッチン・食堂、ホール(娛樂室)・WC・浴室、洗濯乾燥機・シャワールームがある。

グループホーム・ケアホームを併設して運用しているため、世話人(寮母)が常駐しており、安心して暮らすことができる。利用者(軽度な障害者)の必要に応じた生活援助(相談相手、日常生活指導など)を行う世話人は、コミュニケーション能力の高い、50歳以上70歳未満の女性を募集・採用している。



■生活支援ホーム新田の外観



■生活支援ホーム新田の間取り図

物件名	入居条件	家賃	間取り	構造・設備	その他	交通	所在地
ファミリアハウス緑ヶ丘		35,000円	1K		グループホーム・ケアホーム事業	緑ヶ丘3丁目バス停徒歩2分	太白区緑ヶ丘1丁目
ファミリアハウス八本松		35,000円	1K	鉄筋コンクリート3階建て	グループホーム・ケアホーム事業	地下鉄長町1丁目まで徒歩10分	太白区八本松1丁目
ファミリアハウス八木山南	精神・知的障がい者受給者証の取得者。共同生活援助・介護該当者。	2DK 35,000円 1K 32,000円 前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	和6・和4.5・台所4	軽量鉄骨モルタル2階建て、浴室トイレ別、市ガス	入居後生保手続き可 共有室・世話人付	八木山南バス停そば、七十七銀行向かい・日赤病院徒歩8分、コープ徒歩5分	
ファミリアハウス北根	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	32,000円 前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	2K	給湯・洋式トイレ・PG	グループホーム・ケアホーム事業 入居後生保手続き可、生活支援員・世話人配	北根3丁目バス停徒歩6分	青葉区北根3丁目
ファミリアハウス八乙女	精神・知的障がい者 利用者受給証区分なし～4	35,000円 前家賃1か月分・敷金2か月分	1DK	PLG・ユニットバス・洋式トイレ エアコン・室内給湯付き	グループホーム・ケアホーム事業 入居後生保手続き可、生活支援員・世話人配	地下鉄八乙女駅徒歩5分	泉区八乙女
ファミリアハウス幸町	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	35,000円前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	1K	ユニットバス・PG	グループホーム・ケアホーム事業 入居後生保手続き可、生活支援員・世話人配	幸町1丁目バス停徒歩3分	宮城野区幸町1丁目
ファミリアハウス北根1丁	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	35,000円～37,000円前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	1K	給湯・洋式トイレ・PG	入居後生保手続き可 生活支援員・世話人配	北根1丁目バス停徒歩3分	青葉区北根1丁目
ファミリアハウス香澄町(女性優先)	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	35,000円 管理費2,000円、前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	1K		入居後生保手続き可 生活支援員・世話人配	バス停徒歩1分	太白区八木山香澄町10

■ファミリアハウスの物件一覧

障害者のみならず高齢者や一時居住者などを 包含した複合型の居住施設『ひまわりハイツ』

障害者のみならず高齢者等を含む多様化するニーズに対応した複合型の居住施設『ひまわりハイツ』の実現へと支援を展開している。仙台市営地下鉄及びJRの長町駅近くで、区役所にも近い利便性の高い立地の元専門学校の学生寮を活用したもの。

2階にシニアハウス(5室)、3階にグループホーム・ケアホーム(10室)、4階にセイフティアパート(10室)、5階に緊急短期のホストハウス(8室)となっている。

家賃は基本家賃 25,000 円に食費 32,000 円と水光熱費等共有整備費用 21,000 円、サポート費用 20,000 円の組み合わせとなっている。前家賃は1ヶ月、敷金は2ヶ月である。

個室 5.5 畳の他、共同談話室、風呂、トイレ、洗濯機などの共同設備がある。



■ひまわりハイツの外観



■ひまわりハイツの個室（配置例）



■ひまわりハイツの食堂・談話室

最初是一个的成功事例から

障害者から高齢者、一時的な利用者へと対象者拡大するとともに、自立支援法の制度を最大限活用しつつ、制度の対象とならない(障害者と認定されていない、生活保護受給者でもない)低所得者に対しても住まいを提供する多様な取組を展開している「こうでねいと」であるが、最初是一个的成功事例をつくることだと指摘する。

地域との関係において、まず大家の理解を得て貸してもらうことが必須であり、そのためには「障害者リスクの払拭」をしなくてはならない。つまり、「障害者に対する誤解を解くこと」と「責任をもったサポート体制により安心感を与えること」である。一个的成功事例をつくれれば、それを突破口として後が続きやすい。また仙台のような地方都市の場合は空き家の増加も追い風となっている。

事前に周辺地域にわざわざ障害者が居住する旨の説明は行わない方針をとっている。その理由は、自立している人(障害者)を面接等によって見極め、サポート体制も含めて自信をもって住まわせており、事前説明の必要はないと判断していることである。事前の説明が「何かするのではないか」という不要な不安をかき立てるだけともいえる。もちろん入居後は自治会・町内会に挨拶をし、良好な関係を築く努力を惜しんでいない。

□NPO法人の概要

1. 名称： 特定非営利活動法人みやぎこうでねいと
2. 所在地・連絡先： 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区1番町2-5-12
3. 参考URL： <http://www.m-koudeneito.or.jp/>
4. 活動目的・理念： 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します。
その達成の為、次の特定非営利活動に係る事業を行います。
 - (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
5. 代表者氏名： 理事長 齋藤宏直 氏
6. 活動略歴：
 - 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として法人認証を受け、特定非営利活動(NPO)法人みやぎ「こうでねいと」を設立。支援活動の中心として「障害者自立支援プロジェクト」を置き、支援プランの発信基地とする。
 - 平成15年11月 賃貸情報誌「ミッケタ」第一号発行
 - 平成16年1月 独立行政法人 福祉医療機構助成事業となる
 - 平成17年1月 入居サポートセンター開設。情報誌から相談シートによる受付開始
 - 平成18年 入居サポートセンターをNP化。活動内に「物件照会センター」を設置。有資格者による紹介・相談・契約業務を行う(自主事業)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中。
 - 平成19年4月 セイフティアパート事業開始
 - 平成19年11月 共同生活援助・介護事業所認可
 - 平成20年1月 東北大学病院・宮城県精神医療センター・仙台市自立生活支援センターと連携
7. スタッフ数： 職員12名(内有給職員6名は全て障害者。)
理事長(齋藤宏直)他6名の運営スタッフは有償ボランティア
会員数 個人112名 支援企業88社
8. 取組概要：
 - ・住宅：賃貸住宅、グループホーム・ケアホーム、シニアハウス、緊急短期住居
 - ・サポート：情報提供、入居に関する相談、世話人による生活援助 等
 - ・就労：民間企業の紹介を中心とした交流支援事業、就労ガイダンス等
 - ・その他：地域コミュニティサロン など

□参考文献：

- みやぎこうでねいとホームページ
- 居住サポート事業の運営実施マニュアル 2008.3 北九州市障害者地域生活支援センター
- 入居サポートセンター 平成20年度総括・支援システム説明
平成20年度独立行政法人福祉医療機構「長寿・子育て・障害者基金」助成事業
- 地域で支える障害者の自立 いきいきチャレンジ2009年春45号
WAM 独立行政法人福祉医療機構