

障害者向けの「住まいの場」及び生活支援の現状に  
おけるハード・ソフト両面の課題・要改善点等を  
把握するための基礎的な調査

## 報 告 書

平成22年3月

国土交通省住宅局

<事例>

No. 1	NPO法人みやぎ「こうでねいと」
1. 事業概要	<p>授産施設、福祉作業所等の活動を通して障害者の社会的自立を地域参加として応援すること目的としており、その一環として入居サポート事業を独自に展開</p> <p>(1) 入居サポート： 入居相談シートを活用した物件の紹介、申し込みから契約までサポート</p> <p>(2) 一人暮らしのできる障害者向けアパート「セイフティアパート」： みやぎこうでねいとが大家から賃貸し、利用者にサブリース。大家との交渉により、市場より低家賃での提供を実現。必要に応じて別途有償の生活サポート（定期訪問や夕食配食等を実施。）</p> <p>(3) グループホーム・ケアホーム事業「ファミリアハウス」： 利用資格として自立支援法での受給者証が必要。生活保護受給者も対象。通常のアパート（全部屋個室）等の物件を利用。</p> <p>(4) 生活支援ホーム「ファミリアホーム」： 障害者に限らず入居可能な低家賃住居（元社宅の活用）をグループホーム・ケアホームに併設。常駐の管理人を配置し、安心のサポート体制。</p> <p>(5) 障害者他生活支援対象者の緊急住居「ホストハウス」： 1日1,000円から利用が可能。体験入居（1週間から）も受付。</p>
2. 体制	<p>理事長：斎藤宏直 職員：12名。うち有給職員6名は全て障害者。 理事長他6名の運営スタッフは有償ボランティア</p>
3. 会員	<p>会員数：112名 支援企業：88社 年会費：法人会員10,000円、個人会員5,000円</p>
4. 沿革	<p>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。</p> <p>平成15年11月 賃貸情報誌「ミックタ」第一号発行</p> <p>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</p> <p>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（行政 障害者窓口に設置）</p> <p>平成18年 入居サポートセンターをNPO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。</p> <p>平成19年4月 セーフティアパート事業開始</p> <p>平成19年11月 共同生活援助・介護事業所認可</p> <p>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</p>

## NPO法人みやぎ「こうでねいと」

〒 980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町2丁目5-12 東一中央ビル7階

TEL 022-263-0294 FAX 022-268-0502 E-mail miyagikoudeneito@lime.plala.or.jp

### □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

## 1. 活動の概要

### (1) 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生きることを支援するとともに、健全な施設運営のため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目的としている。

その達成のため、次の特定非営利活動に係る事業を行う。

- (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事業とその推進
- (4) その他目的達成の為に必要な事業

### (2) 法人の取り組み経緯

- 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「ミックタ」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  
(行政 障害者窓口に設置)
- 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

### (取り組み経緯)

- ・平成15年から取り組んだ「障害者のための賃貸情報提供活動」は、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参加をもらい、「ミッケタ」という情報誌の発行配布をもって始まった。
- ・仙台市内を対象に当初500部を自費発行したが、反響が大きく、予算手配のために独立行政法人福祉医療機構の特別分助成に応募し、活動の助成を受けることになる。これにより、情報誌の発行は2ヶ月に1回、年間のべ6000部の情報誌を生活支援関係部署に配布でき、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」を解説した。
- ・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、NPO法人は独自の自主事業としてこれを継続し、平成19年度以降は「障害者入居サポートセンター事業」を独自事業として実施している。
- ・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「障がい者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のシステム化（相談シートの整備、物件状況チェックリスト・入居準備進行状況チェックリストの整備等）を実現し、よりよいサポートが可能になった。
- ・またグループホーム・ケアホームに特化したファミリアハウスと、低所得者向け生活支援ホームとの兼用であるファミリアホームの経営を始めた。

### (3) 職員構成

理事長：斎藤宏直

職員：12名。うち有給職員6名は全て障害者。理事長他6名の運営スタッフは有償ボランティア

### (4) 会員

会員数：112名

支援企業：88社

年会費：法人会員10,000円、個人会員5,000円

## 2. 入居サポート事業（H20.2現在）

### (1) 事業の概要

- ・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
- ・入居相談シート
- ・条件としては、□家賃が払える、□一人暮らしができる、□賃貸契約書の内容が理解できる

- ・物件紹介だけでなく、申し込みから契約までサポートする「物件照会センター」を配置
- ・居住サポート利用者は、「こうでねいと会」に入会する（年会費 5,000 円）

## （２）セイフティアパート

- ・障害者及び生活支援対象者向けアパート。
- ・「施設」でないため、自立支援法等の手続きは不要
- ・通常の不動産業者の仲介業務ではなく、大家とみやぎこうでねいととの貸室賃貸借契約を基に行うもの。
- ・基本的には、一人暮らしのできる障害者が対象。
- ・希望により別途有償にてサポートを行う。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
  - ✓ 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

## （３）グループホーム・ケアホーム事業「ファミリアハウス」

- ・利用資格として自立支援法での受給者証が必要。生活保護受給者も対象。
- ・通常のアパート等の物件を利用し、全部屋個室で利用者のプライバシーを確保

### <手続きの流れ>

- ① 入居条件の相談・見学等のお問い合わせ
- ② 本人および支援者との面談
- ③ 住所地の市町村に共同生活援助及び介護の受給決定を受ける手続き（受給者証の発行）
- ④ 所定の利用契約書にて入居契約

## （４）生活支援ホーム「ファミリアホーム」

- ・障害者に限らず入居可能な低家賃住居をグループホーム・ケアホームに併設
- ・元々社宅等に使われていた物件を利用。
- ・食費等を含んだ費用が障害年金２級程度の収入で生活が可能。
- ・常駐の管理人を配置し、安心のサポート体制。
- ・家賃は家主との交渉により事業協力を得て、通常の家賃の２割から４割の価格で設定。
- ・希望すれば月額３万円ほどで配食サービスを受けることも可能。

## （５）しょうがい者他生活支援対象者の緊急住居「ホストハウス」

- ・内容：宿泊１日から相談可
- ・条件：行政または福祉関係支援機関の紹介者
- ・費用：１日１，０００円から（電気・ガス・水道費、施設使用料含む）  
同時 体験入居（１週間から）も受付中

## (6) 物件情報

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 12-28
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 7-8
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。	2DK35,000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・世話人配置	北根3丁目バス停徒歩6分	青葉区 北根3丁目 16-16
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・洋式トイレ別エアコン・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・世話人配置	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・世話人配置	幸町1丁目バス停徒歩3分	宮城野区 幸町 1丁目 18-43
ファミリアハウス 北根1丁目	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・世話人配置	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・世話人配置	バス停徒歩 1分	太白区 八木山 香澄町 10
ファミリアホーム 新田	精神・知的障がい者・生活保護 身障手帳保持者・他自立生活を目的とし住居を必要としている方	自炊者：15,000、朝・夕食付：30,000円、管理費：5,000円、水道・設備使用料：4,000円 入居申込金：家賃1ヶ月、敷金：家賃1ヶ月、前家賃：家賃1ヶ月	3F・4F 6畳・各階6室 他、共有施設	共有施設 キッチン・食堂・WC・浴室 洗濯乾燥機・シャワールーム		JR 仙石線 「小鶴新田駅」徒歩5分	宮城野区新田
ほっとホーム旭ヶ丘	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	37,000円 前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月 *途中入居は日割り負担	1K 洋室 7.5帖＋ロフト	給湯・シャワー・エアコン	入居後生保手 続き可 生活支援員・世話人配置	地下鉄黒松駅徒歩6分	青葉区 旭ヶ丘 4丁目
ほっとホーム平成	精神・知的障がい者 受給証取得者・単独生活可能者	37,000円 前家賃1ヶ月・敷金2ヶ月	1K 洋室 6.5帖＋ロフト	給湯・シャワー・エアコン シャンプードレッサー	入居後生保手 続き可 生活支援員・世話人配置	バス停東郵便局前	宮城野区平成 1丁目

\*家賃は共益・管理費込み、途中入居は日割り負担

### (7) 実績

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	合計
相談件数	8	23	40	41		672	
契約件数	4	15	21	29		85	
うちGH						37	
協力不動産 店登録数	2	8	32	44			

	H19	H20	H21 見込み	合計
ファミリアハウス				
ファミリアホーム				
ホストハウス				

ファミリアハウス 緑ヶ丘、八本松、八木山南、北根、八乙女、幸町、北根1丁目、香澄町(女性優先)

ファミリアホーム新田

ほっとホーム旭ヶ丘、平成





### ■位置づけ

障害者基本法に基づき策定するみやぎ障害者プラン (計画期間:平成17年度～平成22年度、策定:平成17年3月)の障害福祉サービスの確保等に関する実施計画となるもの

計画期間:平成21年度～平成23年度

目的:地域生活移行等の数値目標の達成と、みやぎ障害者プランを推進するため、障害福祉サービス、相談支援及び地域生活支援事業の見込み量の設定並びに障害福祉サービス等の確保のための方策を作成し、障害福祉サービス等の提供が計画的に図られるようにすることを目的としている。

### ■手帳の交付状況

- ・身体障害者手帳所持者数 78,293人 (平成19年度末)
- ・療育手帳所持者数 14,282 (平成19年度末)
- ・精神障害者保健福祉手帳交付者数 8,980人

### ■福祉施設入所者の地域生活への移行目標

2ヶ年で目標の40%程度の入所者が地域生活に移行し、順調に推移。

項目	数値	説明
施設入所者数 (第1期計画策定時点)	2,225人	平成17年10月1日の入所者数
地域生活移行目標数	324人	平成18年度～平成23年度までの地域移行者数
	15%	地域生活移行目標数/施設入所者数(%)
入所者数の削減目標数	206人	平成23年度末段階での削減見込数
	9%	入所者数の削減目標数/施設入所者数(%)

### ■精神科病院に入院中の退院可能な精神障害者の地域生活への移行目標

項目	数値	説明
地域生活移行目標数	403人	平成21年度～平成23年度までの地域移行者数 (入院が1年以上の統合失調症患者を中心に約65%)
精神科病院に入院中の 退院可能精神障害者数	622人	平成20年10月15日現在入院中の者 (県内の精神科病院に実態調査を実施して把握)

### 3. ヒアリング

日時：平成 10 月 2 日（金） 15:00～16:30

場所：こうでねいと事務所

出席者：NPO法人みやぎ「こうでねいと」理事長 斎藤 宏直氏

#### (1) こうでねいとの活動スタンス

- ・ NPOしかできないこと（迅速・柔軟に対応）を実施している。
- ・ 行政がやるべき事項とは、「〇〇証の発行」といった行政しかできないことを確実に実施することである。（たらい回しにしないこと、安易にNPOに頼らないこと）
- ・ 行政ができないこととは、以下のような事項である。
  - ✓ 施策の方針を決めても具体策がない。
  - ✓ つまり受け皿をつくることができない。
  - ✓ 入居者のリスク（家賃等のトラブル）に対して責任をとることができない。
  - ✓ 相談を処理しきれない。
- ・ 行政との連携に関しては、行政をお願いに行かない協働の立場を基本と考えている。（お願いに行くと言うことを聞かなくてはならない）

NPO	行政
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 形式にとらわれずにニーズに対応</li><li>・ 多様でアナログなニーズ（障害者だけでなく高齢者・外国人、路上生活者も含む）</li><li>・ 対応にスピード感が求められる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 規制が多い</li><li>・ 融通がきかない（公営住宅ははなからあてにしていない）</li><li>・ 手続きが煩雑で時間がかかる</li><li>・ 担当者が変わりプロ（多方面に強い）がない</li></ul>

#### (2) 地域との関係

- ・ 重要なのは、大家の理解を得ることである。
- ・ 具体的には、「障害者リスクの払拭」であり、そのために必要なことは「誤解を解くこと」、「サポートすることで安心感を与えること」である。
  - ・ また障害者への住宅提供は社会貢献であることを説く。
  - ・ 家賃メリット（空き家より収入アップ）を説き、大家の同意を促す。
- ・ 事前に周辺地域に説明をしない方針である。
  - ・ その理由は、自立している人を（自信をもって）住ませるので、事前説明の必要がないばかりか、いらぬ不安（何かあるのではないかという）を植え付けかねないからである。後から町内会には挨拶をしておく。

### (3) 1つの成功事例をつくることが重要

- ・ 1件成功事例があればそれを突破口にして後をつづけやすい。
- ・ 不動産屋が大家を説得してくれる場合もある。
- ・ 空き家の増加も追い風になっている。
- ・ 家賃交渉（市場よりも低価格）も行う。障害者向けの住宅という意義があることで納得してもらう。これも民＝民だから可能。（生活保護の家賃扶助費は37000円）

### (4) ハード面に関して

#### ○寮形式

- ・ 毎日食事ができるスタイルは安心感を与える。
- ・ なかなかよい物件（従前も寮で立地等が十分）がないが、ニーズは高い。

#### ○民間アパート

- ・ 立地（バス・地下鉄へのアクセス）が重要。
- ・ セーフティアパートに登録されていても他の入居者を拒まない。
- ・ セーフティアパートへの登録を希望されても断る場合もある。（立地等を勘案）
- ・ メンテがあまり不要な物件（長期空き家はメンテが多く必要）を求む。
- ・ サブリース方式で貸している。

#### ○グループホーム

- ・ 週2回の訪問（日常生活指導）や夜間支援ケア（服薬管理）＝有料

### (5) 利用者に関して

- ・ 7割が生活保護
- ・ 障害者手帳保持者は地下鉄とバスが無料
- ・ 病院への通院の利便性確保のニーズが高い。コンビニもあるとよい。
- ・ 地域生活の準備品は生活保護の場合、24500円？で冷蔵庫、洗濯機、炊飯器、TVなどをそろえる（リサイクル品を活用）。灯油は厳禁なので、こたつなども。17800円？で布団を確保。
- ・ 入居はじめにかかる費用の貸し付け（基金をつくって共済する仕組み）があるとよい。

### (6) 支援者

- ・ 週1回千円の契約（月4千円）、一人あたり6人を担当。50～60歳の女性が多い。コミュニケーション能力が求められる。訪問日時は本人同士で決める。

### (7) その他

- ・ 町田市での計画が進行中
- ・ 住居だけでなく、娯楽も必要（婚活も？） 以上