

民間賃貸住宅における住宅確保困難者を対象とした居住支援に関する研究

～NPO法人「みやぎこうでねいと」の活動を事例として～

新井研究室 荒井 拓弥
石澤 秀之
高橋 守

キーワード：居住支援、サブリース、住宅確保困難者、民間賃貸住宅

1. 研究の背景と目的

日本の住宅政策は住生活基本法(2006年)の制定により、市場重視、ストック重視の政策へと転換し、民間賃貸住宅においては、セーフティネット機能の一端を担うことが位置づけられた。しかしながら現状では、障害者や高齢者等において、障害への無理解や連帯保証人が確保しにくいといった状況等から、民間賃貸住宅の大家等から入居を拒否されることが多く、住宅確保が困難な状況が続いている。こうしたなか、住まいの確保や入居後の生活のサポートをトータルで実施することで、大家の不安を解消する居住支援を実施する自治体やNPO等が少しずつ増えてきている。それでも依然として数は少なく、十分な支援体制が構築できているとはいえないのが現状である。

そこで本研究では宮城県内で主に精神障害者を対象に居住支援を実施しているNPO法人「みやぎこうでねいと」の活動を対象として居住支援の実態を把握し、今後の普及に向けた課題と展望を考察することを目的とする。

2. 調査の概要

同NPOでは相談者の自立状況に応じて多様な住まいを提供しており、日常的なサポートが必要な場合は、サポート付き住宅やグループホームを斡旋し、必要でない場合には、提携した民間賃貸住宅(セイフティアパート)への入居を斡旋している。そこで、本研究では、民間賃貸住宅を活用している「セイフティアパート」を対象に、①入居者の属性、②入居した住宅の概要、③入居に至った経緯、④入居前支援、⑤入居後支援について、詳細な実態把握が可能とみられる最近の30事例を選定してヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査は2010年10月19日～2010年12月18日に、計7回、NPOスタッフに毎回2時間程度実施し、情報収集を行った。その他、同NPOが実施した居住支援に関する講演会、障害者のための定期コンサート等への参加、サポート付住宅の宿泊体験を通して同NPOの取組みの把握に努めた。

3. みやぎこうでねいとの活動内容

1) 活動の経緯・スタンス

1997年、同NPOの代表S氏は、ある不動産店から障害者の物件探しに困っている事を聞き、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労している事を知った。そこで理解ある不動産店の住まいに関する物件情報を支援対象者に提供し始めた。そして2002年NPO法人みやぎこうでねいとを設立した。

2005年から、宮城県が取り組んでいる障害者の賃貸住宅支援事業と連携し、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、その結果当初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った。その後、障害者から高齢者や一時的な利用者へと対象者拡大するとともに、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り組みを展開している。

また、地域との関係においては、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」をしなければならぬ。つまり、「障害者に対する誤解を解くこと」と「責任を持ったサポート体制により安心感を与えること」である。一つの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。さらに、仙台のような地方都市の場合は空家の増加も追い風となっている。

この支援では事前に周辺地域に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宅支援をおこなっており、事前説明の必要が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でもいえる。もちろん入居後は自治体・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。

2) 提供している住宅の種類

同NPOでは以下の5種類の住宅を提供しているが、これらは通常の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」でやりとりする、いわゆるサブリースの方式で行っている。

①セイフティアパート

セイフティアパートは、基本的には一人暮らしのできる障害者等向けのアパートであり、「施設」ではないため、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。家賃はサービス

料込で、概ね生活保護の住宅扶助費の上限で、敷金は月額額の2ヶ月分となっている。

②ホストハウス

失業などで住むところを失った人に安い利用料でアパートの一室を一時的に貸す「ホストハウス」事業を始めた。この事業は、生活困窮者の自立支援の一つで、解雇やDV被害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。部屋を借りたい人は仮住まいしながら働き口と別の住まいを探し、独り立ちの道を模索する。

③ファミリアハウス

2007年に、入居募集を行っていたセイフティアパートなどの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・ケアホーム事業に移行、「ファミリアハウス」として市内に4箇所設置した(2011年:現在は8箇所存在)。

④生活支援ホーム「ファミリアホーム」

2008年、これまで月額6万~8万円の障害者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。

⑤みやぎこうでねいと複合施設「ひまわりハイツ」

障害者のみならず高齢者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。

3) 居住支援の流れ

同NPOは以下の流れで入居までの支援を行うとともに、入居後も24時間体制でサポートを行っている。

①入居を希望する人は、ホームページ等から「入居相談シート」を入手し、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相談シートをもとに、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。その条件は家賃が払え、一人暮らしができ、賃貸契約書の内容が理解できることである。

③入居にあたり、物件対象者に対する障害状況の説明、入居契約の手続きや、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。

4) 提携住宅の確保の方法

提供できる住宅を確保するために、同NPOでは物件交渉を行っている。そこでは、不動産業者を介しての交渉ではなく直接大家に交渉を行っている。空き家がありそうなアパートを見かけると家主に飛び込みで話してみ

たり、お酒の席で不動産業者や家主と出会ったら話を持ちかけたりと、日常の中で意識しながら提携住宅の確保を行っている。

4. セーフティアパート入居者の分析

1) 世帯・性別・年齢

セイフティアパートの入居者の世帯構成(図-1)は「単身」(28件)が圧倒的に多く、「母子世帯」(1件)、「夫婦世帯」(1件)と続いている。

男女比(図-2)としては、「男性」(20件)が7割近くを占めている。これはセイフティアパートに限らず、同NPOの支援全体を見ても、男性への支援が多い傾向がみられる。

年齢比(図-3)は「60代」(8件)、「30代」(6件)、「20代」(4件)、「50代」(4件)、「70代」(4件)の順に多かった。全体的に、多様な年齢層に支援していることが分かる。

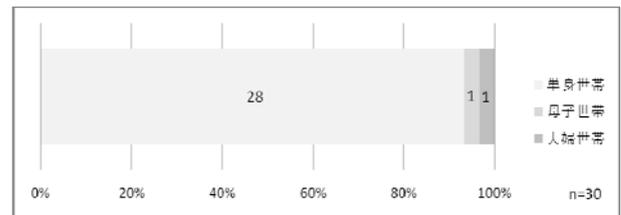


図-1 世帯構成

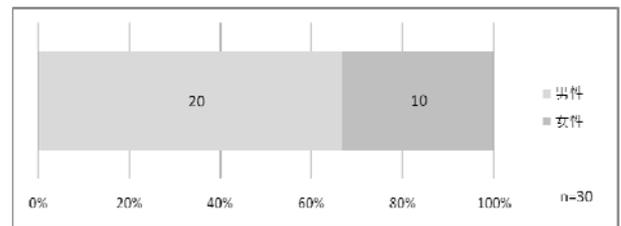


図-2 男女比

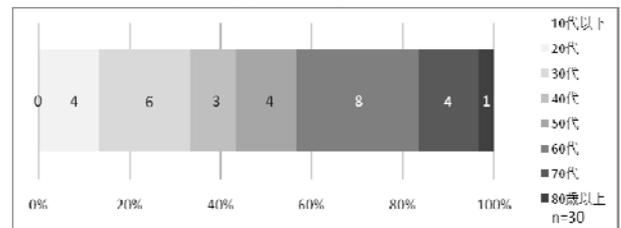


図-3 年齢比

2) 障害等の内容・認定

障害内容(図-4)は精神障害者が全体の3割強(14件)、「なし」が全体の3割(10件)となっており、その他、身体に障害がある人(5件)、難病(1件)という順に多い。同NPOは主に精神障害者を支援しているが、障害の有無に関係なく、住宅確保が困難な人に対しては幅広く支援していることが分かる。また、セイフティアパートの入居者は、自立可能であることが前提であるため、精神障害者においても軽度の障害の人が多い。高齢者及び身体障害者に関する要支援要介護認定(図-5)の状況では「未認定」(4件)、「要介護」(2件)となってい

る。

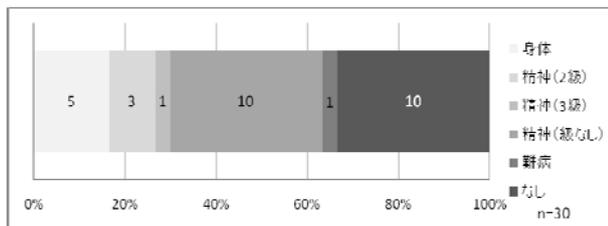


図-4 障害内容

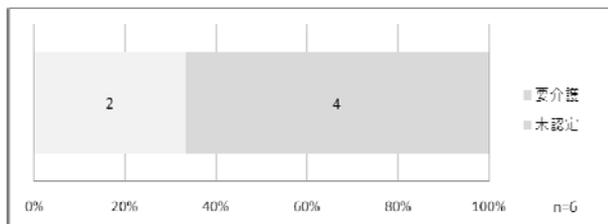


図-5 要支援・高齢者介護認定

3) 収入 (収入源・金額・生活保護の時期・その他)

入居者の収入源 (図-6) としては「生活保護のみ」(16件)が最も多く、次いで「年金のみ」(3件)、「仕事+生活保護」(3件)、「年金+生活保護」(3件)と続いている。また、全体の7割強が生活保護を受けている。

世帯の毎月の収入額 (図-7) は「10万円以上15万円未満」(22件)の人が非常に多く、その次に「不明」(4件)、「15万円以上20万円未満」と続いている。主な要因として仙台市における生活保護費が単身者では13万円であることがあげられる。

生活保護の受給時期 (図-8) はセーフティアパート入居時に申請という人が多いことが分かった。

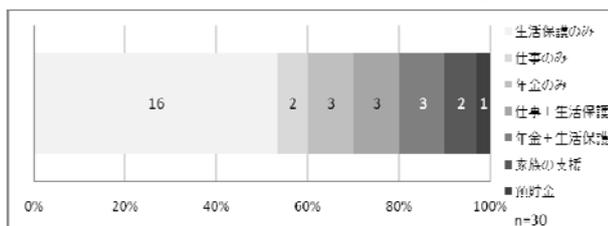


図-6 主な収入源

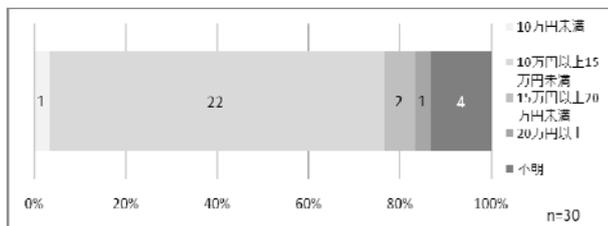


図-7 世帯の収入額

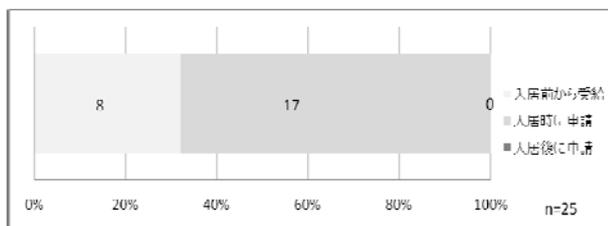


図-8 生活保護の受給時期

4) 入居者のパターン

入居者の概要 (表-1) を見てみると、様々なパターンの相談のケースが見られるが、それぞれの境遇をパターン化し、従前の住まいから現在の支援に至るまでのそれぞれのデータを簡潔に整理する。

①施設、病院等からの自立

(No, 1/4/7/9/11/13/14/15/16/17/19/23/25) —13件
施設や病院などからの期限による立退きや自立が多く、ほとんどの方が身寄りもないことから、入居先を探すが入居条件が満たされず断られ病院や施設、生活保護課から相談が入るケースが多いことが分かる。

②アパートなど(民間賃貸)からの立退き

(No, 2/8/10/20/24) —5件
経済的問題や隣人とのトラブルによって立退きさせられ、その後の入居先で困っていて生活保護課から相談が入るケースが多いことが分かる。

③家族・親族からの自立

(No, 5/6/12/18/21/28/29/30) —8件
家族間でのトラブルや病状の環境的变化による治療を目的として自立する方が多く、家族や本人から相談が入るケースがほとんどであった。

④路上生活からの自立 (No, 3/22/26/27) —4件

路上生活をしていたところを路上生活支援センターにより保護され、その後の自立について支援センターから相談が入るケースが多いことが分かる。

5. 結論

以下では、本研究の結論として、居住支援の実態について①支援の特徴、②利用者の特徴、③支援の効果をまとめ、その上で、居住支援の普及のための展望と課題について考察を加える。

1) 支援の特徴

①家主の不安を解消するサブリース

既往研究では精神障害者においては支援団体がサポートしても入居できる住宅を確保するまでに相当の時間を費やし、支援が十分に成果をあげていない状況が見受けられたが、同NPOにおいては、多くの住宅と提携しているため、相談から住宅提供までスムーズな支援が実施できている。その要因には、家主の不安を解消することができるサブリース方式を採用している点があげられる。

②利用者の状況に応じた多様な住宅運営

同NPOでは、生活面において自立度が高いと判断した人においては、一般民間賃貸住宅を活用したセーフティアパートを斡旋し、自立に不安がある人、あるいは自立には少し時間がかかりそうな人には、同団体が運営するサポート付き住宅やグループ・ケアホームを斡旋している。このように利用者の状況に応じた多様な住宅運営を実施しているところも支援の特徴の一つである。

2) 利用者の特徴

セイフティアパートの利用者は転居の理由や従前住居等をふまえて、①施設・病院等からの自立、②アパートの立退き、③家族・親族からの自立、④路上生活からの自立、といった4パターンに分けられたが、それらに共通する状況として、従前の暮らしが不安定なため、やむを得ず転居している様子がうかがえる。また、同NPOが本来の支援対象としている精神障害者は半数以下で、高齢者や身体障害者、難病患者、元路上生活者、元受刑者など、様々な境遇の人たちが支援を受けており、それらの多くは生活保護を受給する等、経済的に自立が困難な人たちがほとんどであった。

3) 支援の効果

同NPOでは、精神障害者やその他の状況により自力で入居できる住宅を確保することが困難な人たちに対して、スムーズに住宅を提供することができており、それ自体が支援の効果であるといえる。また、利用者のなかには、自立生活が可能となったことで不安定な生活から抜け出したことで症状にも改善がみられ、正規の仕事に就

き、経済的にも自立できた事例も見られている。そういう意味で、居住支援には自立の幅を広げる効果も期待できるといえる。

5) 居住支援の普及に向けた課題と展望

同NPOが効果的な支援が実施出来ている要因には、住宅確保の能力に長けている点あげられる。しかしながら、障害者等を支援している一般的な福祉系団体においては、家主とのネットワークは希薄であると思われるため、住宅確保にどこまで力を発揮できているか分からない状況にある。そのため、居住支援の普及においては、福祉系団体よりもむしろ不動産業界関連のNPO等によって組み込まれる方が、効果が大きいように思われる。

また、同NPOは、主に精神障害者を支援対象としていたが利用者の状況は多岐に渡っていた。そのため、居住支援の普及に向けては、多様な住宅確保困難者に対応できるサブリース方式の採用が有効であると考えられるが、これを実施するのはNPOのみでは荷が重いため、公的機関が介入していくことが必要であると思われる。

表-1 セーフティアパート入居者の概要

No	世帯	属性	障害	障害内容/状況	入居年月日	支援に至った経緯	従前の住まい	転居の理由	入居後支援
1	単身	34歳・男	精神	うつ病、記憶喪失	2008/12/12	行政担当課の相談	病院	自立（期限）	巡回サポート(月2回)
2	母子	40歳・男	精神	統合失調症	2009/12/1	行政担当課の相談	民間賃貸	立退き（経済的）	事務所への定期来所
3	単身	35歳・男	精神	適応障害、元路上生活者	2009/3/17	生活支援センターの相談	福祉施設	自立（期限）	なし
4	単身	20歳・女	精神	覚せい剤による幻覚、幻聴、異常行動	2010/2/1	行政担当課の相談	病院	自立（期限）	なし
5	単身	20歳・女	精神	摂食障害	2009/4/21	家族の相談	家族・親族宅	自立	なし
6	単身	31歳・女	精神	統合失調症	2008/11/1	家族の相談	家族・親族宅	自立	なし
7	単身	53歳・女	なし	身内からのDV被害	2010/2/2	医療機関の相談	福祉施設	自立（期限）	なし
8	単身	61歳・女	なし	—	2009/8/29	行政担当課の相談	民間賃貸	立退き（経済的）	なし
9	単身	50歳・男	なし	元受刑者	2010/1/9	行政担当課の相談	刑務所	自立	なし
10	単身	71歳・女	精神	統合失調症、高血圧、幻聴幻覚	2009/6/28	家族の相談	民間賃貸	立退き（隣人トラブル）	外部ヘルパー
11	単身	57歳・男	なし	重症筋無力症、歩行は可能	2009/11/20	行政担当課の相談	病院	自立（期限）	巡回サポート(週1回)
12	単身	71歳・女	精神	身内からのDV被害	2008/12/22	家族の相談	家族・親族宅	自立（トラブル）	巡回サポート(週1回)
13	単身	23歳・女	精神	統合失調症、異常行動	2009/5/1	行政担当課の相談	福祉施設	安心して住める所を希望	配食サポート
14	単身	34歳・女	身体	歩行困難（動脈感染症）、知的障害（軽度）	2010/7/26	医療機関の相談	病院	自立（期限）	外部ヘルパー
15	単身	75歳・男	精神	そううつ病	2009/11/19	行政担当課の相談	病院	自立（期限）	外部ヘルパー
16	単身	61歳・男	なし	糖尿病により右足の親指切断	2009/1/7	行政担当課の相談	病院	立退き（トラブル）	なし
17	単身	68歳・男	なし	胃かいよう、元受刑者	2009/10/1	行政担当課の相談	更生施設	自立（期限）	なし
18	単身	76歳・男	なし	—	2009/9/21	本人の相談	家族・親族宅	自立（トラブル）	なし
19	単身	57歳・男	身体	右片マヒ	2009/12/11	本人の相談	病院	自立（期限）	外部ヘルパー
20	単身	45歳・男	難病	クローン病	2010/9/1	地域支援センターの相談	民間賃貸	立退き（経済的）	巡回サポート
21	夫婦	81歳・男	なし	高血圧、認知症、身内からのDV被害	2009/5/30	行政担当課の相談	家族・親族宅	自立（トラブル）	外部ヘルパー
22	単身	64歳・男	身体	視覚障害、元路上生活者	2010/3/5	生活支援センターの相談	路上生活	自立	常駐サポーターの相談対応
23	単身	38歳・女	身体	肺機能不全、足不自由	2008/12/22	医療機関の相談	病院	自立	外部ヘルパー
24	単身	48歳・男	精神	うつ病	2010/7/5	本人の相談	民間賃貸	立退き（経済的）	常駐サポーターの相談対応
25	単身	69歳・男	なし	脳梗塞、元受刑者	2010/3/4	更生施設の相談	刑務所	自立（期限）	常駐サポーターの相談対応
26	単身	68歳・男	なし	胆のう、元路上生活者	2009/2/23	医療機関の相談	病院	自立（期限）	なし
27	単身	69歳・男	なし	元路上生活者	2009/3/6	生活支援センターの相談	路上生活	自立	巡回サポート(週1回)
28	単身	64歳・男	身体	足不自由、車椅子生活	2009/2/17	本人の相談	家族・親族宅	安心して住める所を希望	なし
29	単身	26歳・男	精神	統合失調症	2010/1/20	本人の相談	家族・親族宅	自立	なし
30	単身	35歳・男	精神	統合失調症	2009/12/1	本人の相談	家族・親族宅	自立	なし