
大規模災害時における災害弱者等への安心・安全な住まい確保方策に関する調査研究
報告書

平成25年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目 次

I . 東日本大震災における被災三県の宅建協会の活動記録	1
I-1 . 調査の目的	1
I-2 . 災害救助法による応急仮設住宅の概要	2
(1) 応急仮設住宅の概要	2
(2) 応急仮設住宅の建設	3
(3) 「応急建設住宅」、「応急借上げ住宅」の特徴	4
I-3 . 被災三県における災害発生後の活動実態	5
(1) 岩手県宅建協会の活動記録	7
(2) 宮城県宅建協会の活動記録	13
(3) 福島県宅建協会の活動記録	21
I-4 . 業界団体における今後の検討課題	27
II . 住宅確保要配慮者の入居に関する宅建業者の対応方法の検討	30
II-1 . 調査の目的	30
II-2 . 住宅確保要配慮者に対する社会環境の変遷	31
(1) 精神障がい者の地域移行の推進	31
(2) 障がい者等の住宅セーフティネットの推進	35
II-3 . 民間賃貸住宅での居住に関する問題点等の把握	41
(1) 賃貸側の不安	41
(2) 入居者によるトラブル等	44
II-4 . 先進事例における受入実態	45
(1) 先進事例調査の意義・調査方法	45
(2) 特定非営利活動法人おかもやま入居支援センター	47
(3) 千葉県中核地域支援センター事業	53
(4) 居住サポート支援事業（松戸市障害福祉課）	57
(4) 先進事例にみる成功の要因	63
(5) 現在の活動支援における課題	68
II-5 . 精神障がい者に対する円滑な賃貸住宅提供に向けて	70
(1) 精神障がい者への賃貸住宅確保に際しての阻害要因と対応等	70
(2) 円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み（前提）	72
(3) 仕組み（前提）を踏まえた業界団体等における今後の課題	75

研究会メンバー

座 長 佐 藤 貴 美 弁 護 士

委 員 土 田 あつ子 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会
消費生活研究所 主任研究員

委 員 市 川 三千雄 (公社) 全宅連 専務理事

委 員 見勢本 浩 一 (公社) 全宅保証 専務理事

4 名

(オブザーバー) 国土交通省 不動産業課

(事務局) (公社) 全宅連事務局

I. 東日本大震災における被災三県の宅建協会の活動記録

I-1. 調査の目的

平成 23 年 3 月 11 日 14 時 46 分に、東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)が発生した。地震により大津波が発生し、東北地方の太平洋沿岸部に壊滅的な被害をもたらした。また、地震の揺れや液状化現象、地盤沈下などにより、各種ライフラインも寸断された。

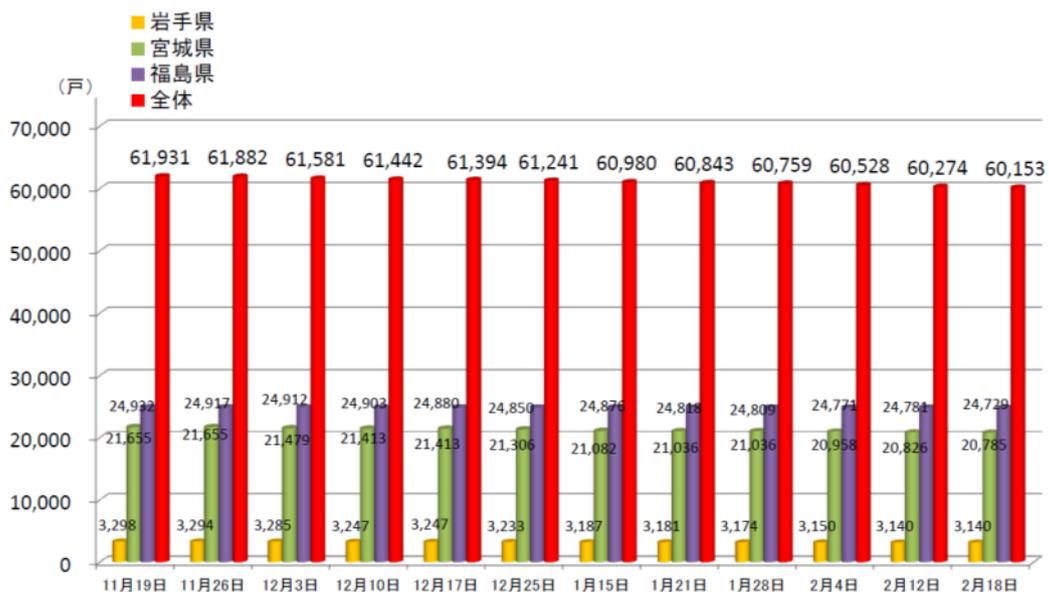
また、東日本大震災に引き続く福島第一原子力発電所の事故により、特に福島県内には「全町避難」や役場機能の移転を余儀なくされた自治体があり、また、多くの住民も県内外の他自治体において避難生活を送っている。

これまでの大震災、例えば平成 7 年度阪神・淡路大震災や平成 16 年度新潟県中越地震でも、民間の賃貸住宅が「みなし仮設住宅」として活用されてきたが、他の都道府県が被災県からの被災者に対して「みなし仮設住宅」を供給した事例は平成 23 年度東日本大震災が初めてといっても過言ではない。

東日本大震災による「民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅(以下、「応急借上げ住宅」とする。)への入居戸数は 60,153 戸(平成 25 年 2 月 18 日時点)となっているが、応急借上げ住宅への入居に際しては多くの宅建業者が賃貸借契約の締結に協力した。

また各都道府県の宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」とする。)は、前例が無い中、できるだけ早く被災者が応急借上げ住宅に入居できるように、契約内容等について都道府県と協議・調整を行ってきた。

以上を踏まえ、特に被災三県における活動実績を整理することは、今後の大規模災害への備えとなることから、本調査では被災三県の宅建協会に対してヒアリングを行い、宅建協会の活動実態を記録することを目的としている。



※1 各県からの報告に基づき作成

※2 全体には、岩手、宮城、福島以外の県において借り上げているもの(11,499件)を含む。

図表 I-1. 民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移
(2011 年 11 月 19 日～2012 年 2 月 18 日)

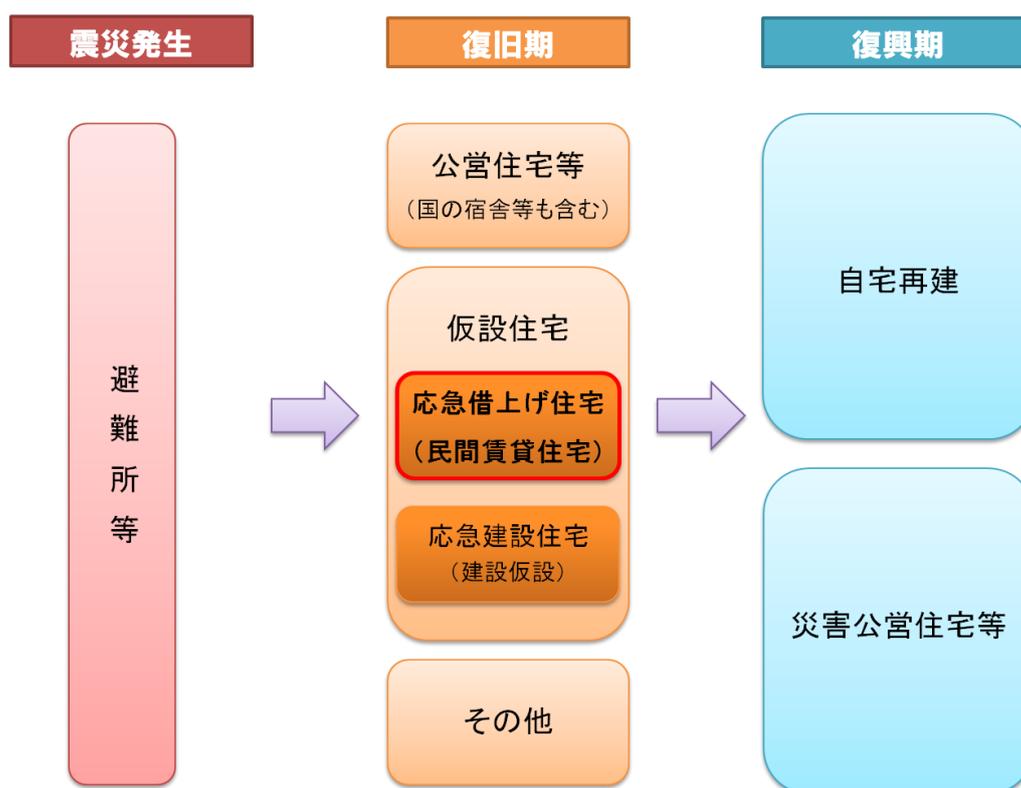
(出典)復興庁ホームページ

I-2. 災害救助法による応急仮設住宅の概要

(1) 応急仮設住宅の概要

大規模災害が発生した場合において、住宅を失われた被災者の住居が早急に確保されるよう、災害救助法に基づき、「応急仮設住宅」が被災者に供与される。

「応急仮設住宅」には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅（建設仮設）」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」があり、東日本大震災においては、多くの応急借上げ住宅が供与された。



図表 I-2. 応急仮設住宅の概要

(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

応急仮設住宅は、災害救助法(昭和 22 年法律第 118 号)第 23 条第 1 項第 1 号に基づく救助のひとつとされており、「救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、厚生労働大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事が、これを定める。」と災害救助法施行令第 9 条第 1 項で定められている。

しかし応急仮設住宅の提供には時間を要するため、東日本震災では、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震等の経験をふまえ、公的な宿泊施設や民間の旅館・ホテル等を借り上げるにより避難所として活用された(避難所の設置のための相当な経費は 1 人 1 日 5 千円と設定、国庫負担)。

また、民間賃貸住宅や空き家を借り上げて応急仮設住宅とする(寒冷地であることを配慮して1戸あたり月額6万円以下、5人以上の世帯は月額9万円以下)など、災害救助法の弾力運用が行われた(「平成 23 年東北地方太平洋沖地震に係る災害救助法の弾力運用について」平成 23 年3月 19 日、厚生労働省)。

その後も災害救助法の弾力運用は行われ、県が借上げ住宅を供給する以前に、自ら県内の民間賃貸住宅に入居した避難住民の当該民間賃貸住宅を県との賃貸借契約に切り替え、借上げ住宅とする特例措置も講じられた。

なお、入居期間は入居した日から原則1年間(最長2年間)とされている。

(2) 応急仮設住宅の建設

災害救助法施行令第9条第1項を受けて、『災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準』(平成 12 年3月 31 日厚生省告示第 144 号)第2条第2号では、応急仮設住宅の基準を以下のとおり定めている。

図表 I -3. 応急仮設住宅の基準

2 応急仮設住宅

- イ) 家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものを収容するものであること。
- ロ) 一戸当たりの規模は、29.7 m²を標準とし、その設置のため支出できる費用は、2,342 千円以内とすること。
- ハ) 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね 50 戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、一施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。
- ニ) 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する複数のものを収容する施設(以下「福祉仮設住宅」という。)を応急仮設住宅として設置できること。
- ホ) 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらに収容することができること。
- ヘ) 災害発生の日から 20 日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。
- ト) 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 85 条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

応急仮設住宅の仕様は「居室、台所、便所、風呂(浴槽、給湯設備有)、照明器具付、エアコン付、カーテン付、ガスコンロ付」となっている。なお、応急仮設住宅の家賃は無料だが、水道光熱費等は自己負担となっている。

また、期限については建築基準法第 85 条で以下の通り定めている。

図表 I -4. 応急仮設住宅の期限

(仮設建築物に対する制限の緩和)	
第 85 条 (省略)	
2 (省略)	
3	前2項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後3月を超えて当該建築物を存続しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続することができる。
4	特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

(3) 「応急建設住宅」、「応急借上げ住宅」の特徴

応急仮設住宅には、前述のとおり、「応急建設住宅」と「応急借上げ住宅」があり、提供されるまでの期間やそれぞれの住宅の特徴等を踏まえ、それぞれの供給戸数が決められる。

図表 I -5. 応急建設住宅と応急借上げ住宅の特徴比較

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供期間	・建設に要する期間が必要 (通常、着工から完成までに3～4週間程度必要)	・既存の住宅を活用することから比較的短期間に提供可能 ・空家がない場合は対応不能
住宅の特徴	・被災地の近くで立地が可能 ・同じ場所にまとまった戸数を確保することが可能 ・従前のコミュニティの維持が比較的容易 ・入居者への効率的な生活支援・情報提供が可能	・被災地の近くで提供が困難 (物件は使用不能の可能性大) ・近隣でまとまった戸数を確保できるかは不明(基本的に困難) ・(建設仮設と比較して)住宅居住性のレベルは高い(立地・間取りの選択が比較的容易)
課題	・建設コスト (概ね 550～600 万円*程度) ・撤去、廃棄物処理が必要 *東日本大震災における実績	・退去時の原状回復の問題 (家主との調整) ・被災者が継続居住を希望した場合の調整

(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

I-3. 被災三県における災害発生後の活動実態

平成24年12月に公表された「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」を踏まえ、ヒアリング内容を設定した(該当しない項目はヒアリングを行っていない)。

図表 I-6. 被災した宅建協会関係者へのヒアリング項目

段階		ヒアリングの視点(案)	宅建協会	協会会員	
STEP1災害発生前		協定締結状況	○		
STEP2 災害発生から入居確定 (東日本大震災の経験)	初動・準備	県との連絡	○		
		◇担当部署(相手方・当方)			
		◇連絡日			
		◇連絡方法			
		◇担当部署変更の有無			
		協定の発動	○		
	◇発動日(依頼日)				
	◇依頼内容				
	◇協会の体制				
	会員との連絡	◇連絡方法	○		
		◇安否確認完了日			
	入居支援	応急借上げ住宅の供与	◇県との打合せ状況	○	
			◇協会の体制		
			◇会員への周知方法		
			◇進捗確認の方法		
		□マッチングの実施	◇協会の準備状況	○	○ (関与した会員)
			◇会員への周知方法		
			◇会員との連絡方法		
◇協会と会員の役割分担					
◇進捗確認の方法					
◇問題点と対応方法					
□入居申請(被災者自らが申請)		◇協会の準備状況	○	○ (関与した会員)	
		◇会員への周知方法			
	◇会員との連絡方法				
	◇協会と会員の役割分担				
	◇進捗確認の方法				
	◇問題点と対応方法				
□契約行為	◇県との打合せ状況	○	○ (関与した会員)		
	◇県と協会の役割分担				
	◇問題点と対応方法				
	◇問題点と対応方法				
STEP3 入居期間中	準備	県から委託された業務	○		
		◇委託内容			
		◇協会の体制			
		◇問題点と対応方法			
	支援	入居者の支援	○		
		◇協会の役割			
		◇会員の役割			
		◇オーナー・管理者との連携			
	◇問題点と対応方法				
	トラブル	入居中のトラブル	○	◎	
		◇トラブル事例とその対応			
		◇県と協会の役割分担			
◇協会の役割					
◇会員の役割					

図表 I -6. 被災した宅建協会関係者へのヒアリング項目(続き)

段 階		ヒアリングの内容	
契約更新		県から委託された業務	◇委託内容
			◇協会の役割
			◇会員の役割
			◇問題点と対応方法
退去時	準備	県から委託された業務	◇委託内容
			◇協会の役割
			◇会員の役割
			◇問題点と対応方法
	手続	退去の確認	◇退去の手続(流れ)
			◇協会の役割
			◇会員の役割
	トラブル	退去時のトラブル	◇トラブル事例とその対応
			◇県と協会の役割分担
			◇協会の役割
			◇会員の役割
		□原状回復に関するトラブル	◇原状回復費用の状況
	◇負担金を超えた事例とその対応		
	□無断退去に関するトラブル	◇無断退去の状況(件数)	
		◇残置物等の対応	

被災三県の宅建協会へのヒアリング実施状況は下記のとおりである。

図表 I -7. ヒアリング実施日と対応者

	岩手県	宮城県	福島県
日 時	H24.12.03(月) 13:30~15:00	H24.12.18(火) 13:30~15:30	H25.01.17(木) 13:30~15:00
先 方	事務局長、 事務局係長	事務局係長	協会会長 事務局長

ヒアリングを実施した時点において、災害救助法の適用期間が平成 26 年9月まで延長されており、応急借上げ住宅から退去している事例はまだ少ないことから、今回は「災害発生から入居確定」までを中心にヒアリングを実施した。

なお、被災三県の宅建協会からは膨大な資料が提供されたが、それらの資料については PDF 化を行い、資料集として CD-ROM の形で整理を行うこととする。

(1) 岩手県宅建協会の活動記録

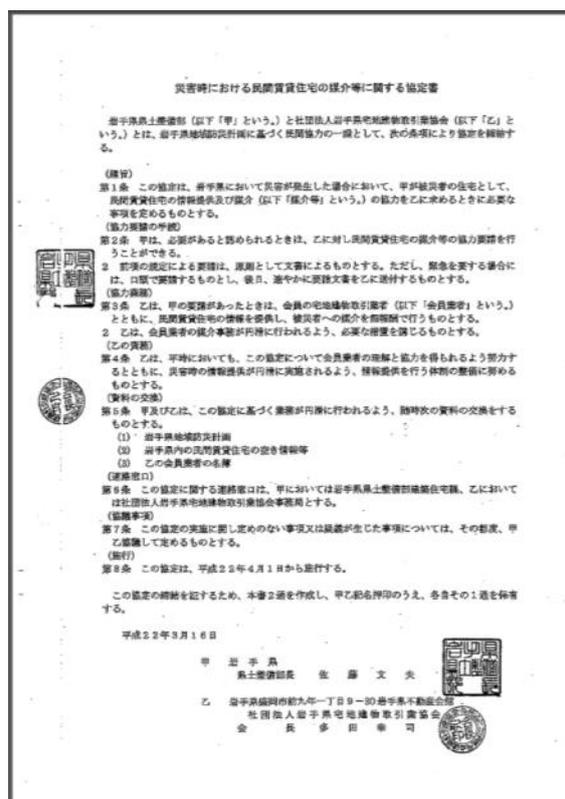
(ア) 協定の締結について

岩手県宅建協会(以下、「岩宅協」とする。)は、東日本大震災が発生する約1年前の平成22年3月16日に「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定(以下、「災害協定」とする。)」を、岩手県県土整備部(以下、「県土整備部」とする。)との間で締結していた。

災害協定は、岩手県内に災害が発生した場合、岩手県地域防災計画に基づく民間協力の一環として、協定締結団体(岩宅協等)が、被災された方がお住まいになるための民間賃貸住宅の情報提供及び媒介の協力を行うというものである。

そして協定締結団体は、災害が発生した場合、県の要請を受けて、入居可能な民間賃貸住宅の情報を県を経由して市町村(被災者)に提供し、被災された方がこの民間賃貸住宅に入居を希望する場合、協定締結団体の会員宅地建物取引業者において、媒介業務を無報酬で実施するという内容である。

図表 I - 8. 協定締結時の状況と協定書



(出典)岩手県ホームページ

(イ)東日本大震災発生後の活動状況

① 東日本大震災の発生と初動対応

東日本大震災が発生した3月11日午後2時46分から、災害協定に基づく協力を行うための初動対応は以下のとおりである。

3月11日(金) 午後2時46分	岩手県宅建協会には5名のスタッフが勤務していた。 不動産会館の廊下クロス及びトイレタイルの一部剥がれがあったものの、建物に目立った被害はなかった。また、スタッフ5名に怪我はなかった。 地震発生後、岩手県不動産会館は停電状態となったが、通常退社時間まで待機した。
3月12日(土)	岩宅協会長宅に、県土整備部建築住宅課総務課長から「災害時における民間賃貸住宅の媒介等の準備の依頼について」の通知文書が届けられ、13日に岩手県庁を訪問することとなった。なお、同様の通知文書が岩宅協の郵便受けにも入っていた。 岩宅協スタッフは、休日のため自宅待機の状態であった。
3月13日(日)	岩宅協会長から事務局長の携帯電話に連絡があり、会長・副会長・事務局長の3名で岩手県庁を訪問した。 県土整備部建築住宅課の総務課長及び担当者から、災害協定に基づき、「空家物件情報の提供」の依頼があった。

② 災害協定に基づく対応

県土整備部との打合せに基づき、会員に対して「東日本大震災に伴う災害協定の実施について(依頼)」を送信し、物件の情報提供等を岩宅協事務局に報告してもらうこととした。

3月14日(月)	5名のスタッフ全員が出社。 朝から電気・電話は使える状態になっていたことから、約600の会員に対して、FAXを用いて空き家物件情報の提供を依頼した。その際、災害協定の様式では使い勝手が悪かったため、岩宅協で様式を修正して配布した。(図表 I-9.)
3月15日以降	内陸部の会員とは連絡可能であったが、久慈支部、沿岸支部、気仙支部及び内陸のうち一関支部の会員とは連絡が取れない状況であった。 連絡の取れた会員からは、FAXで空き家物件情報が岩宅協に送信されてきた。受信した情報は、岩宅協スタッフが入力を行い、空き家物件情報を地区ごとに整理した。(図表 I-9.)
3月20日頃	会員の安否確認を終えることができた。被害状況は、会員3名が死亡、1名が行方不明であった。また、多くの事務所が津波により全壊、半壊、浸水等被災の被害を受けていた(全壊・全流出 16件、半壊・半流出 13件)。 9つの支部のうち2支部事務所が津波により被害を受けていた。
3月25日(金)	県土整備部に対して 1,656 件の空き家物件情報を提供した。以降、631件について、被災者への仲介を報酬は無償で行った。

図表 I-11. 支部別協力会員数と媒介件数

支部名	協力会員数	媒介件数	支部名	協力会員数	媒介件数
盛岡	21社	56件	一関	15社	102件
花巻	6	18	久慈	4	9
北上	9	16	沿岸	13	254
奥州	7	15	気仙	7	161

(出典)岩宅協事務局

③ 応急借上げ住宅制度への協力

当初は災害協定に基づき、被災者に対して民間賃貸住宅の提供を行っていたが、4月21日に岩手県保健福祉部地域福祉課(以下、「保健福祉部」とする。)より、平成 23 年東北地方太平洋沖地震及び津波に係る災害救助法第 23 条第1項の規定に基づく応急仮設住宅として、民間賃貸住宅を借り上げるとの連絡を受け、改めて空き家物件情報の提供依頼がなされ、それ以降、応急借上げ住宅の提供に協力することとなった。

4月 21 日	保健福祉部より、災害救助法第23条第1項の規定に基づく応急仮設住宅として、民間賃貸住宅を借り上げるとの連絡を受け、改めて空家物件情報の提供依頼がなされた。
4月 22 日	会員に対して、「平成 23 年東北地方太平洋沖地震及び津波(東日本大震災)に係る岩手県による民間賃貸住宅借上げについて」を送付し、「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に係る事務取扱(健康福祉部)」も併せて送った。(図表 I-12.) 会員に対しては、郵便、メール便等あらゆる手段を用いて資料を送付し、協力を要請した(郵送費等は、岩宅協が負担)。
5月 6 日	会員に対して、「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に係る賃貸住宅契約について」を送付し、改訂された「賃貸住宅契約書」と「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に関するQ & A」等を郵送した。(図表 I-12.)
5月 7 日	一関支部の協力のもと、一関市主催の「被災者向け民間賃貸住宅空家情報提供会」が一関市役所で開催された。(図表 I-13.)
5月 10 日	奥州支部において、奥州市健康福祉部福祉課係長を講師に迎え、「民間賃貸住宅借上げ応急仮設住宅説明会」が開催された(宅建協会の資料を使用)。
5月 17 日	保健福祉部に対して、2,332 件の空き家物件情報を地区別に整理して提供した。
5月中旬 ~7月中旬	会員の協力のもと、賃貸借契約が行われた。被災者自ら見つけた物件についても、物件調査を行い契約事務を行ったが、管理物件ではないため、家主の所在が分からず困難を極めた。 なお、実際の契約に関して、岩宅協事務局は携わっていない。
7月 20 日	借上げ住宅受付を終了した(他県からの避難者は除く)。

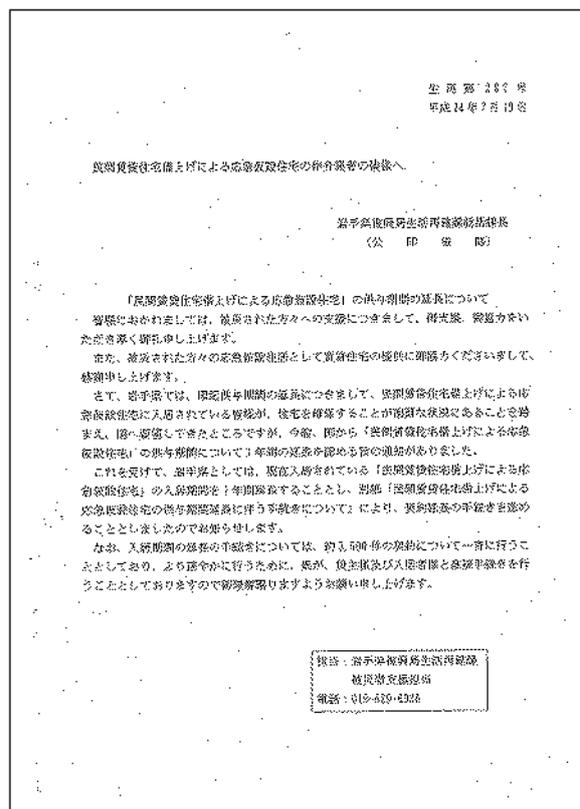
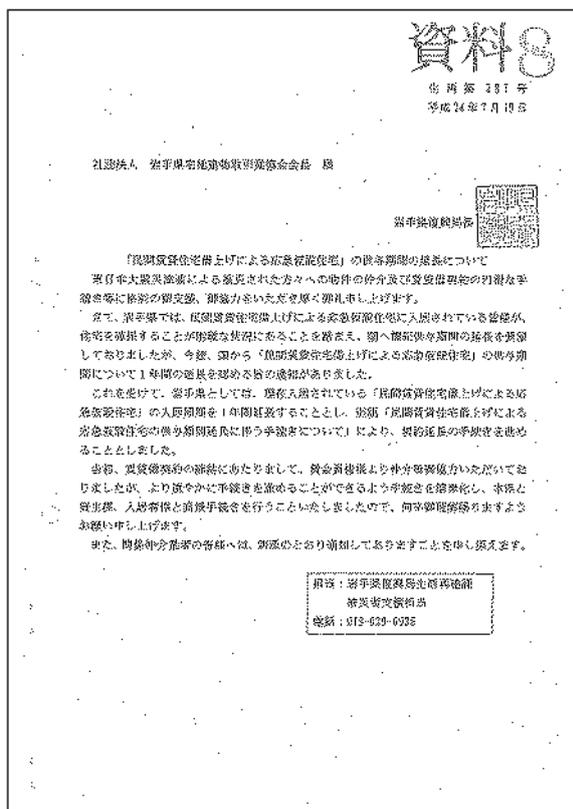
④ 応急借上げ住宅の供与期間延長

平成 24 年 7 月 19 日付け文書により、岩手県復興局長から岩宅協会長あてに、応急借上げ住宅の供与期間を1年間延長するために契約事務等を進める旨の通知があった。

内容は、『賃貸借契約の締結にあたりまして、貴会員皆様より仲介等ご協力頂いておりましたが、より速やかに手続きを進めることができるよう手続きを簡素化し、本件と貸主様、入居者様と直接手続きを行うことといたしました』というものであった。

また、当初において民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の仲介に携わった業者(会員)に対しても、『供与期間延長に係る賃貸借契約の手続きについては、約 3,500 件の契約を一斉に行うこととし、岩手県が貸主及び入居者と直接行うこととしておりますので、御理解を賜りますようよろしくお願いいたします。』という同様の通知があった。

図表 I -14. 応急借上げ住宅の供与期間延長に関する通知



(出典)岩宅協事務局

(2) 宮城県宅建協会の活動記録

(ア)協定の締結について

宮城県宅建協会(以下、「宮宅協」とする。)は、平成19年2月19日に「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定(以下、「災害協定」とする。))を、宮城県土木部建築宅地課(以下、「県建築宅地課」とする。)との間で締結していた。

(イ)東日本大震災発生後の活動状況

① 東日本大震災の発生と初動対応

東日本大震災が発生した3月11日午後2時46分から、災害協定に基づく協力を行うための初動対応は以下のとおりである。

3月11日(金) 午後2時46分	<p>当日は、宮城県宅地建物取引業協会(以下、「宮城宅建」とする。)の理事会を開催しており、役員40名と職員10名が建物の中にいた。けが人はなく、事務所の被害もなかった。</p> <p>地震発生からしばらく経って停電となり、電話も使えなくなった。ただし、水は使うことができた。</p> <p>職員は宮城県新不動産会館で就業していたが、その後帰宅した。</p> <p>なお、沿岸部に住む職員等、2名は帰宅することができなかった。</p>
3月12日	<p>通勤で利用している自動車を使って帰宅することが出来なかった職員が自動車を取りに不動産会館に出社した際、県建築宅地課からの「災害復旧の応援(民間賃貸住宅の借り上げ)」の協力依頼が玄関に貼られていた。</p> <p>宮宅協では、専務理事と事務局長、事務局係長の3名で宮城県庁に確認を行ったところ、災害協定に基づき民間賃貸住宅の情報収集を依頼されたため、3月14日から対応することを決定した。</p>

図表 I -15. 宮宅協玄関に貼られていた応援協力依頼

社団法人 宮城県宅地建物取引協会事務局 殿

災害復旧の応援(民間賃貸住宅の借り上げ)をお願いします。

至急、宮城県土木部建築宅地課にご連絡をお願いします。

電話：022-211-3242

(出典)宮宅協事務局

② 災害協定に基づく対応

県建築宅地課との打合せに基づき、会員に対して「東日本大震災災害に伴う被災者への物件情報提供等について」を送信し、物件の情報提供等を宮宅協事務局に報告してもらった。また、県土木部に対しては、毎日メールで空き物件情報を報告した。

3月14日	<p>常務理事会役員及び支部長を収集し、同日付で災害対策本部を設置し、県との協定に基づき、被災者支援に協力の可能な物件情報を会員より収集し、毎日県建築宅地課に報告することとした。</p> <p>既に電気と電話が使える状態であったことから、協会から全会員に対してFAXとメールにより、空き物件情報の提供を依頼した。</p>
3月15日以降	<p>電気や電話回線が復旧されていない地域もあったことから、空き物件情報の提供依頼は3日ごとに送信した。</p> <p>連絡の取れた会員からFAXや郵送で空き物件情報が宮宅協に提供された。初期の頃に提供された物件のほとんどは仙台市内の空き物件であった。</p> <p>会員から提供された情報を宮宅協職員が入力し整理を行った。その際、以前は空き物件として情報提供された物件への入居が決まることもあったことから、物件が埋まった時点で最新情報を会員から宮宅協に連絡を入れてもらい、その情報も反映した。</p>
3月24日	<p>県建築宅地課に対しては、毎日メールで報告を行い、最終的には約5千件の空き物件情報を提供した。</p>

③ 応急借上げ住宅制度への協力

災害協定に基づき宮宅協から県建築宅地課に対しては空き物件の情報提供を行っていたが、宮城県と各自治体との連携がうまくいっていなかったこともあり、会員から収集した空き家物件情報が有効に活用されていない実態が明らかとなったため、副会長らが災害救助法の取扱い窓口となる宮城県保健福祉総務課（以下、「県福祉総務課」とする。）へ赴き、災害協定に基づく被災者への情報提供実行について改めて要請を行った。

それ以降、県建築宅地課・県福祉総務課と協議を重ね、応急借上げ住宅の供与を進めることとなった。

3月21日頃	<p>県建築宅地課に提供した空き物件情報が活用されなかったことから、「どうやったら活用されるか」について検討を行ってきた。</p> <p>宮宅協から災害救助法の取扱い窓口となる県福祉総務課に対して、協定に基づく被災者への情報提供の実行を要請した。</p>
3月24日頃	<p>宮城県が災害救助法に基づく応急仮設住宅として民間の賃貸住宅を利用するとの情報があった。</p>
3月30日	<p>3月30日、県建築宅地課と県福祉総務課の同席のもと、応急借上げ住宅を借り上げる条件の最終協議を行った。</p>
3月31日	<p>全会員に対して「東日本大震災災害対策に伴う被災者への物件情報提供等について(第2回目)」を送信した。(図表I-16.)</p> <p>また、これまでは各団体が宮城県並びに仙台市と個別に打合せを行ってきたが、社団法人全国賃貸住宅経営協会宮城県支部(当時</p>

	<p>の組織名称、以下、「全住協宮城」とする。)からの提案で、社団法人全日本不動産協会宮城県本部(以下、「全日宮城」とする。)を含む3団体合同で被災者支援に当たることとした。</p> <p>さらに、各行政からの不動産3団体の窓口として役割を担うため、宮宅協内に「民間賃貸住宅支援室」を設置した。</p>
4月1日	<p>宮城県の担当部局が県建築宅地課から県福祉総務課に変更となった。</p> <p>「宮城県、仙台市、宮城宅建、全住協宮城、全日宮城」の5者で今後のスケジュールについて合同協議し、不動産関係団体として3団体宛に、宮城県及び仙台市より改めて応急仮設住宅への支援依頼がなされた。(図表 I-17.)</p>

図表 I-16. 会員に送信した情報提供依頼文

(社) 宮宅建 23 第 105 号
平成 23 年 3 月 31 日

社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
会 員 各 位

社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
会長 松田 英一

東日本大震災災害対策に伴う被災者への物件情報提供等について (第 2 回目)

標記について 3 月 30 日、県と協議した結果、下記条件のもと再度、情報提供を行う事となりました。お忙しいところ申し訳ありませんが、県から強い要請がありましたので是非ご提供をお願い致します。なお、前回、ご登録頂いた物件についても、再度、空室のご確認を頂きご提供をお願い致します。情報提供を行う様式は「物件概要書等」を協会まで FAX していただくようお願い致します。なお、提供していただいた物件情報をホームページ「未来 in」にも登録していただきたいと思ひます。その際、備考欄に【宮城県災害協定物件】と記入をお願い致します。

項目	条件	備考
県が借上げる物件数	10,000 件	提供方法は物件概要書等を協会まで FAX する。
住宅間取り	入居世帯人数	月額賃料 (上限)
1K・1R	1人 (単身)	52,000円まで
1DK	2人	62,000円まで
2K	2人	65,000円まで
2DK	2~3人	68,000円まで
2LDK	2~4人	88,000円まで
3DK	4人	77,000円まで
3LDK~	4人以上	89,000円まで
敷金・礼金		県にて負担します
手数料 (媒介手数料)	0.525ヶ月分	県にて負担します
契約期間	原則 2 年とする	延長の可能性有

※上限賃料を超える物件は借上げ対象外となります。
 ※1K・1Rで複数名入居可能な場合は1DKの上限額で取扱いを検討いたします。
 ※その他、詳細につきましては決定次第、都度、協会よりご連絡致します。

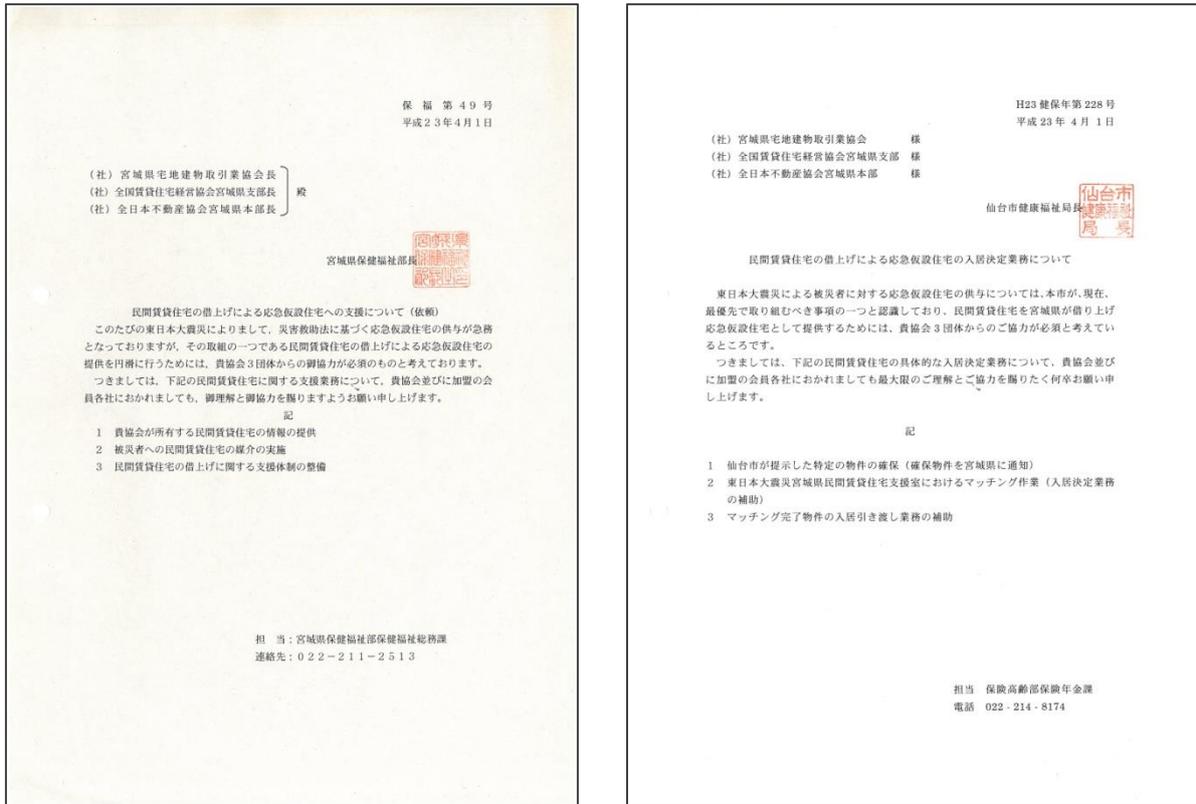
以上

◎ホームページ「未来 in」への物件登録について
 今回の災害協定による情報提供について、ホームページ「未来 in」でも登録・公開のご協力をお願い致します。登録の際は備考欄に下記内容を追記して下さい。
 ●備考欄記載 (追加内容) : 【宮城県災害協定物件】
 なお、「未来 in」ID、パスワード等についてのお問い合わせは事務局 担当: 阿部までご連絡下さい。

【お問合せ先】
 事務局 広報渉外担当 遠藤 (災害対策物件提供について)
 流通対策担当 阿部 (未来 in 物件登録について)
 TEL: 022-266-0011
 FAX: 022-266-2189

(出典)宮宅協事務局

図表 I -17. 宮城県と仙台市からの支援依頼



(出典) 宅協事務局

□仙台市の応急借上げ住宅制度のサポート

沿岸部の被害は甚大であったものの役場機能を維持しており、民間賃貸住宅の戸数も多い仙台市が、他の自治体のモデルケースとして民間賃貸住宅の活用ができるのではないかとの期待から、まずは仙台市の応急借上げ住宅制度をサポートすることとなった。

4月1日	<p>県福祉総務課と仙台市保険年金課と民間賃貸住宅支援室が一体となり、「借上げ条件、契約書、契約スキームの詳細」等について協議を行った。</p> <p>【検討内容】</p> <p>最初、宮城宅建から県保健福祉総務課に対して契約書(案)を提示しようとしたが、断られた経緯がある。</p> <p>県が作成した契約書は、定期ではなく普通賃貸借契約であったが、宮城宅建から「定期建物賃貸借契約にして欲しい」と伝えた。また、家主を「甲」、宮城県知事を「乙」とする2者間契約であったが、入居者にも当事者意識を持ってもらう必要があるとの考えから、「入居者も加えた3者間契約にして欲しい」と伝えた。</p> <p>さらに、入居者にも「定期建物賃貸借契約」であることがわかるように、契約書の署名欄下に「※この契約書は、宅地建物取引業法第35条に定められている書面を兼ねています。」という文章の追加を提案した。</p> <p>保険についても検討を行ったが、詳細決定するのが困難であった。</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>エアコンやガスコンロ、給湯器等の生活に必要な設備の費用については、当初は「上限なし」としていたが、厚生労働省から上限設定の指示があったため、上限 20 万円とすることとなった。</p>
4月 12 日	<p>仙台市内の規模の大きな避難所等で説明会を開催した。また、マッチング作業を行うための判断材料を得る目的もあり、避難所にいる被災者 1,100 世帯を対象に入居希望のアンケート調査も実施した。</p>
4月 15 日	<p>仙台市からの要請で仙台市内のファミリー向け物件 236 件を借り上げ、「仙台市第 1 次募集」を開始した。</p> <p>物件の選択にあたっては、避難者の多くが沿岸部であったと考え、仙台市中心部よりも東側の物件に絞り込んで物件を集めた。全ての物件は、現状を目視で確認して入居可能の判断を下したが、4 月 9 日発生した大きな余震によって、借上げを検討していたが使えなくなってしまった物件もあった。</p>
4月 18 日	<p>民間賃貸住宅支援室でマッチング作業を開始した。</p> <p>宮宅協からは専務と係長が、全住協宮城からは支部長が民間賃貸住宅支援室に所属して対応することとなった。さらに宮宅協の「女性の会」や「青年部」等から人的協力を得て、常時 6～8 名体制でマッチング作業を実施した。</p> <p>仙台市からの要望もあり、高齢者や障がい者を優先的にマッチングさせることとしたが、希望条件に適した物件が少なかったこともあり、マッチングには非常に時間がかかってしまった。</p>
4月 26 日	<p>県福祉総務課から「4 月 27 日から随時募集を開始する」との連絡があった。なお、「随時募集の開始」についての事前相談等はなかった。</p>
4月 27 日	<p>「随時募集」が開始され、被災者が自力で探すこともできるように資格証が発行された。</p> <p>これによって、マッチングが決まらない被災者の中には、自ら物件を探す方も出てきたため、マッチング作業がさらに難航した。</p>
4月 30 日	<p>災害発生以降に被災者自ら契約した物件についても、契約を県名義に切り替え借上げの対象とすることが、厚生労働省から通知された。</p>
5月 1 日	<p>仙台市から、さらに 150 物件の借り上げ要請があった。</p>
GW頃	<p>当初はGWを目途に、一斉に入居を開始する予定であったが、契約書の作成が遅れたこともあり、合意がされた物件から順次入居が開始された。</p>

図表 I -18. 民間賃貸住宅支援室でのマッチング作業状況



(出典)宮宅協事務局

□切替契約のサポート

宮城県との協議の中で、不動産業界として自主避難者（災害発生以降に被災者自ら契約した者）についての救済を求め、それを受けて宮城県知事から厚生労働省に要望がなされていたが、4月30日に厚生労働省から契約を県名義に置き換える「切替契約」についても応急借上げ住宅制度の対象とするとの通知があった。

これ以降、マッチング作業の軽減を図るため、被災者自らが物件を探して持ち込みをした場合も受付をするようになり、応急借上げ住宅制度への募集者が増加した。

4月30日	災害発生以降に被災者自ら契約した物件についても、契約を県名義に切り替え借上げの対象とすることが、厚生労働省から通知された。
5月18日	宮城県不動産会館にて、自治体担当者及び宅建業者を対象とした合同制度説明会を開催した。 【説明会開催の目的】 「仙台市第1次募集」「随時募集」「切替募集」が行われていたため、制度について十分に周知されていない状況であり、不動産会社や自治体担当者によって対応にばらつきがあった。さらに、取扱いについて誤解を招く報道もあったため、県や民間賃貸住宅支援室にも苦情が殺到していた。 そのため、県保健福祉総務課の担当者から制度の説明を行うこととなった。
12月19日	県内全ての避難所が閉鎖される見込みとなったことから、12月28日をもって入居申込受付を終了する通知がなされた。 最終的には26,000件を超える申込みがあった。

□家賃支払等に関する問題への対応

他県でも家賃等の支払遅延問題は発生していたが、特に宮城県では支払遅延問題が大きな問題となっていた。

当初は6月末に予定されていた第1回目の家賃支払は、わずか2物件しか入金されなかった。これは、県が当初想定していた見込みは2千件であったのに対し、7月21日時点での申込みが2万件を超えていたため、事務量が大幅に増加し事務処理に時間がかかってしまったことが理由であった。

そこで家賃の早期支払いを求めた要望書を宮城県に提出し、9月には「民間賃貸借上げ住宅連絡協議会」を設立し、家賃等支払についての検討を行った。なお、家賃については順番に支払われていたが、明細がなく振込内容が判断できなかったため、家主や宅建業者から明細書の発行に対する要望が高まり、ようやく12月の支払において、明細書を含め、全件の支払が行われるようになった。

6月末	第1回目の家賃振込が実施されるはずが、わずか2物件しか入金されなかった。
7月1日	宮城県の組織改編
7月15日	家賃の早期支払いを求めた要望書を宮城県に提出した。
7月21日	宮城県知事より「災害協定実施に係る関係経費の早急な支払について(回答)」の回答がなされた。(図表 I-19.)
9月22日	県保健福祉部長を座長とする「民間賃貸借上げ住宅連絡協議会」を設立し、第1回協議会を開催した。 以降、毎月1回のペースで協議会を開催し、平成24年1月23日までに合計7回開催した。

図表 I-19. 宮城県知事から回答書(7月21日)

震 援 第 6 号
平成23年7月21日

社団法人宮城県宅地建物取引業協会
会 長 松田 英一 殿

宮城県知事 村井 嘉浩



災害協定実施に係る関係経費の早急な支払いについて (回答)

本県の被災者援護行政の実施につきましては、日ごろ格別の御理解と御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本県では、東日本大震災の被災者に対して、応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借り上げて提供しているところではありますが、賃貸借契約締結及び家賃等支払いに関する事務が滞っており、貴会会員の皆様に多大なる御迷惑をおかけしておりますこと、深くお詫び申し上げます。

御照会いただきました事項について、下記のとおり回答いたしますとともに、今回要請いただきました事項について、真摯に対応していきたいと考えておりますので、今後とも御協力くださいますようお願いいたします。

記

- 1 契約したものは必ず支払う
賃貸借契約が締結されたものについては、賃貸借契約書に基づき家賃等をお支払いいたします。
- 2 支払いが遅れている理由
御提出いただいた賃貸借契約書について、押印もれや記載誤りなどの不備が全体の半分近くあり、不備事項の補正に相当の時間を要していることから、円滑に賃貸借契約を締結できない状況となっています。
また、当初、民間賃貸住宅への入居戸数を2,000戸程度と見込んでいましたが、現時点で20,000戸を上回り、事務量が大幅に増加したため、事務処理に予想以上の時間を要しております。
- 3 支払い見込みの時期
賃貸借契約を締結したものについては、賃貸借契約書を送付した月の翌月末を目標にお支払いできるよう努めております。

担当：震災援護室仮設住宅調整班
TEL：022-211-2675
FAX：022-263-9636

(出典)宮宅協事務局

④ 応急借上げ住宅の供与期間延長

平成 24 年 8 月 1 日付け文書により、再契約事務等を進める旨の通知があった。

内容としては、「家主並びに入居者に対して宮城県が直接連絡を行い、再契約を実施する予定」とされた。

なお、これについて会員からは、家主と普段から連絡を取り、また被災者に対して声を掛ける等のケア活動を実施し、さらに建物及びその周辺の管理を行っている宅建業者を介さず、宮城県が家主や入居者と再契約を行うことについて危惧しているとの意見もあったことから、今後の検討課題である。

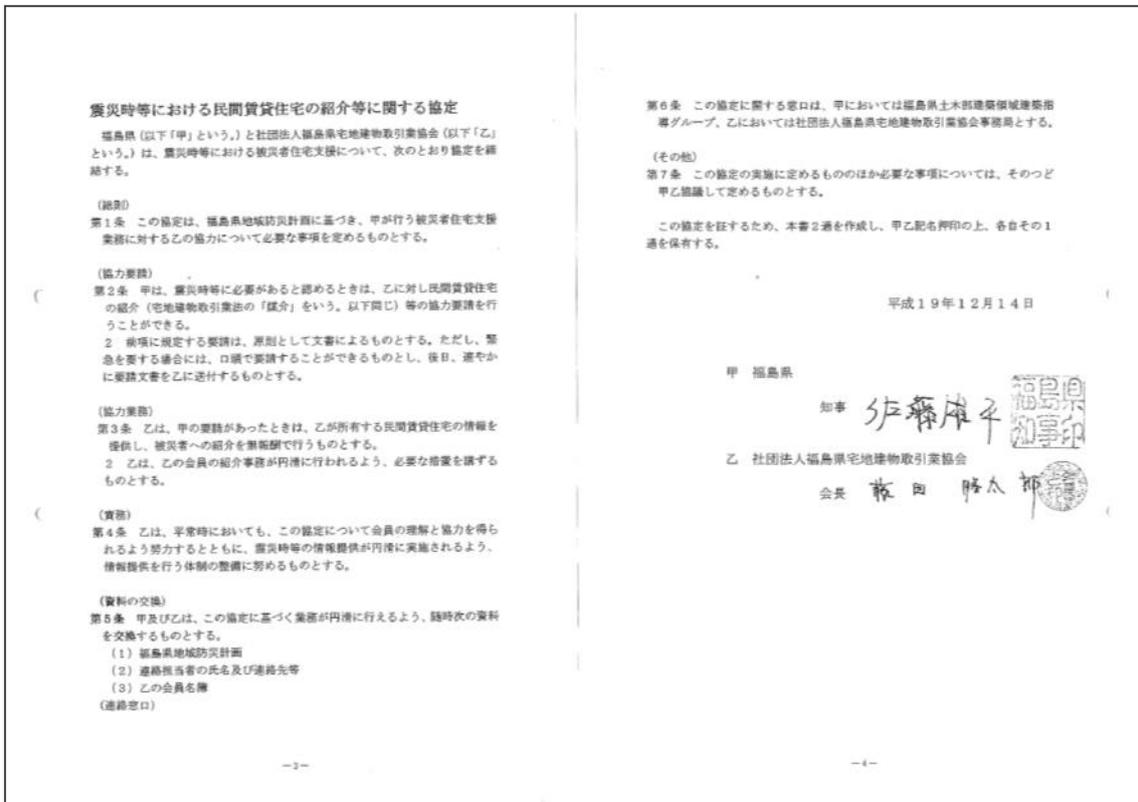
(3) 福島県宅建協会の活動記録

(ア) 協定の締結について

福島県宅建協会(以下、「福宅協」とする。)は、平成19年12月14日に「震災時等における民間賃貸住宅の紹介等に関する協定(以下、「災害協定」とする。))を、福島県との間で締結していた。

災害協定では「被災者への民間賃貸住宅の空き部屋等の情報を提供する」「被災者への民間賃貸住宅の紹介を無報酬で行い、賃貸住宅を提供する」というものであった。

図表 I -20. 震災時等における民間賃貸住宅の紹介等に関する協定



(出典)福宅協事務局

(イ)東日本大震災発生後の活動状況

① 東日本大震災の発生と初動対応

東日本大震災が発生した3月11日午後2時46分から、災害協定に基づく協力を行うための初動対応は以下のとおりである。

3月11日(金) 午後2時46分	<p>福宅協には13名のスタッフが勤務していた。</p> <p>当時は法曹ビルの5階に入居しており、地震の影響で本棚は倒れ、事務所内はごちゃごちゃの状況であった。幸い、スタッフに怪我はなかった。</p> <p>地震発生後、停電にはならなかったが、電話は通じない状況であった。その中、通常退社時間まで待機した。</p> <p>16時頃に会長に連絡が取れ、14日に正副会長会議を開催することとなった。なお、福宅協事務所は利用が困難であったことから、会長の事務所で会議を開催することとなった。</p>
3月12日(土)	<p>副会長等に電話連絡を行ったところ、3名の副会長と連絡が取れたが、移動手段の確保が困難である状況が明らかとなった。このころからすでにガソリンの入手が困難な状況となっていた。</p>
3月14日(月)	<p>10時から正副会長会議を開催し、福島県との災害協定に基づく協議内容について検討を行った。</p> <p>その後、福島県との協議を行ったところ、福島県は当初「仮設住宅」での対応を検討しており、民間賃貸住宅の活用は検討していないとのことであったが、会長が民間賃貸住宅の活用を強く打診し、15日に検討を行うこととなった。</p>
3月15日(火)	<p>県借上げの民間賃貸住宅に関する「基本協定書」について検討を行い、会員に対して「東日本大震災被災者への住宅支援に関する民間賃貸住宅の物件情報提供依頼について」をFAXで送信した。(図表I-21.)</p> <p>この時は詳細については決まっておらず、会員に対しては「被災者からの仲介手数料・敷金・礼金は無料とする」「賃料の一部負担については国土交通省と交渉中」という情報だけを提供した。</p> <p>福宅協が率先して動き、県内の民間賃貸住宅の空き部屋数をハトマークサイトで確認したところ3千件を集めることができたので、その情報を福島県に提供した。</p>
3月16日(水)	<p>福島県から「災害協定に基づく協力要請(依頼)」があった。</p>
3月16日 ~21日	<p>空き部屋情報を収集するとともに、物件の被災状況確認を各会員に要請したが、移動手段を失っていたり、ガソリンが入手できないため、物件の確認作業は非常に困難であった。</p> <p>それでも、確認をせずに物件を提供することはできないとの考えから、物件の被災状況確認を行うことを会員に求めることとした。</p>
3月22日	<p>会員に対して「災害協定による民間賃貸住宅の提供について(第2回)」を会員にFAX送信し、5千件の物件情報収集を依頼した。</p>

□特例措置(切替契約)のサポート

福宅協では、地震及び津波によって住居を失った被災者のほかに、原子力発電所の事故による避難指示等により避難した者が、仮設住宅に入居する前に、既に自らの契約で民間賃貸住宅へ入居している被災者が数千世帯あることを把握していたことから、現在入居している住居を移動することなく、県の応急借上げ住宅と同様な取扱いをしてもらえよう要請していた。

それに対して福島県から、自らの努力で県内の民間賃貸住宅に入居した被災住民等のうち、要件を満たす世帯を対象に、当該民間賃貸住宅を県の応急借上げ住宅として取扱う特例措置について、4月22日に通達された。

これに伴い、通常の応急借上げ住宅供給のサポートと、特例措置による切替契約のサポートを同時に行うこととなった。

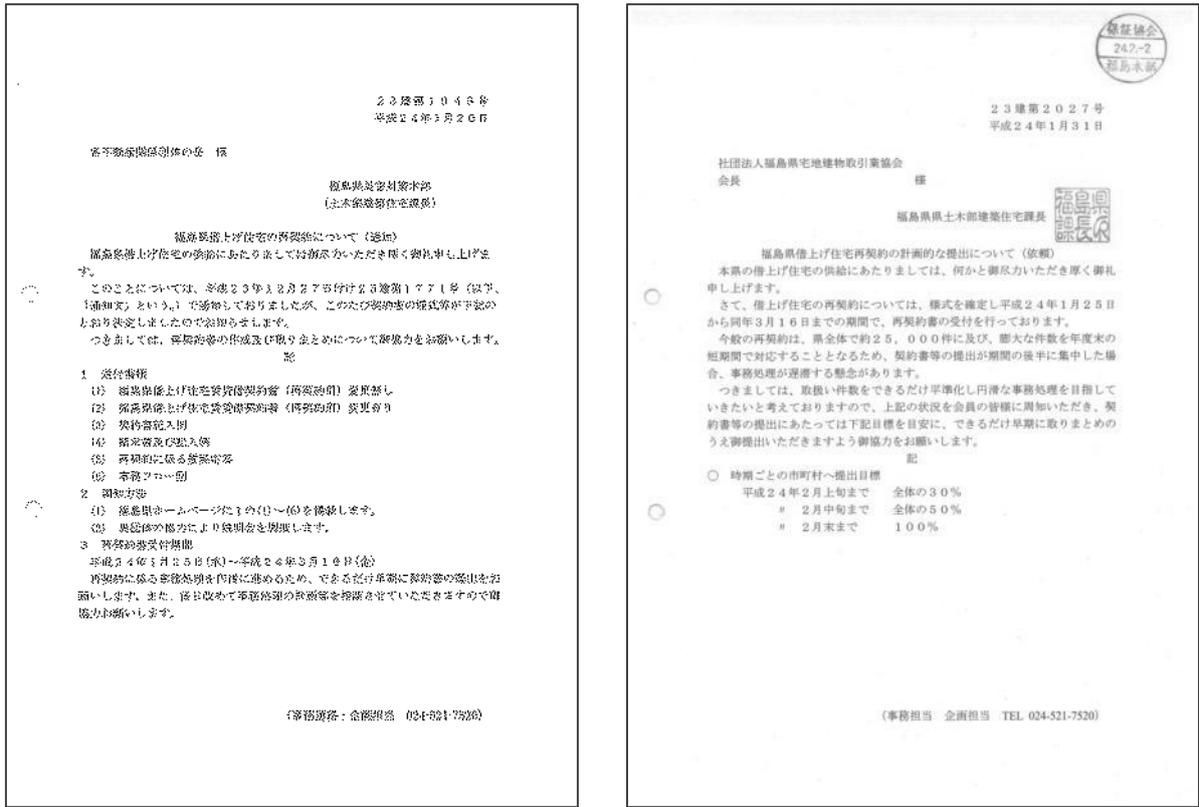
なお、特例措置の受付は10月31日をもって終了した。

④ 応急借上げ住宅の供与期間延長

福島県では、契約終期を平成24年3月31日とする定期建物賃貸借契約で応急借上げ住宅を供給していたため、居住を継続するためには平成24年4月1日を始期とする再契約を行う必要があった。

12月21日	福島県から、「福島県借上げ住宅賃貸借契約書の改正について(通知)」があった。
12月27日	福島県から家主・家主代理に対して、「福島県借上げ住宅賃貸借契約の継続について(依頼)」が送付された。
12月19日	県内全ての避難所が閉鎖される見込みとなったことから、12月28日をもって入居申込受付を終了する通知がなされた。 最終的には26,000件を超える申込みがあった。
平成24年 1月20日	「福島県借上げ住宅の再契約について(通知)」とともに、「福島県借上げ住宅賃貸借契約書(再契約用)」等が送付された。 契約期間は原則として「平成24年4月1日～平成26年3月31日」とされ、仲介料は0.525カ月分とされた。 また、再契約書受付期間は平成24年1月25日～3月16日とされた。
1月31日	「福島県借上げ住宅再契約の計画的な提出について(依頼)」が送付され、2月上旬までに全体の30%、2月中旬までに全体の50%、2月下旬までに100%の提出を要請された。 会員に対して、できるだけ速やかに再契約書の提出を要請した。

図表 I -23. 再契約に関する通知書



（出典）福宅協事務局

再契約書の提出は期限通りに行われたが、約 2 万 5 千件の契約書の再チェックに時間を要したこと、さらに 4 月 1 日から組織体制が移行したこともあり、家賃等支払に係る入金が非常に遅れた。福島県では事務処理にあたる人員を増員して対応していたが、増員した際の事務手続きの誤りにより、入金した際の債権者・口座誤り、入金額相違のトラブルが生じた。

⑤ その他

福島県では被災者だけでなく、東日本大震災における福島第一原子力発電所の警戒区域等の警備のため、各都道府県の県警から福島県へ派遣される警察官が入居する物件として 1,167 戸の提供を福島県警本部から依頼されたため、会員に物件提供を依頼し、これに対応した。

I-4. 業界団体における今後の検討課題

被災三県の宅建協会は、前例がほとんどない中で、できるだけ早く被災者が応急借上げ住宅に入居できるように、様々な努力を行ったことがヒアリングを通じて把握できた。

また、各宅建協会が各県と事前に締結していた「災害協定」は、空き家物件情報を提供することを前提とした協定であり、また東日本大震災規模の災害を想定したものではなかったため、現場では「災害協定に基づく民間賃貸住宅の供与」と「災害救助法に基づく応急借上げ住宅の供与」が混在し、大きく混乱する原因となったことも把握できた。

ヒアリングを踏まえ、災害協定の見直しも視野に入れた「今後の検討課題」として、下記の6項目を列挙する。

① 地域防災計画等における被災者用住宅確保の位置づけ強化の要請

大規模災害が発生した場合、各種インフラが寸断され、連絡や支援活動に大きな障害が生じてしまう。このため、救援・復興等においては優先順位が決められる。

被災者の住宅確保は、救援・復旧・復興の大きな基礎になると考えられることから、地域防災計画や事業継続計画等において大規模災害時の住宅確保の位置づけを強化する要請を行う必要があると思われる。

② 移動手段の確保

被災者に対して民間賃貸住宅を供与するに当たり、協会会員である宅建業者は物件の確認を行う必要があったが、地震によって走行できない道路があったことに加えて、ガソリンが長期間にわたって不足していたため、物件の確認が行えないという実態があった。

緊急時であり、被災者から「どんな物件でも構わない」と言われても、物件の確認を行うことなく賃貸借契約を締結することは非常に難しいことから、災害時における移動手段の確保について検討する必要がある。

災害時でも「緊急通行車両」であれば優先的にガソリンを得ることが可能となることから、都道府県並びに警察との間で、災害時に必要となる緊急通行車両数や燃料の調達について事前調整を行うことが重要であると思われる。

③ 災害対策各法の担当部局の把握と事前調整

「災害協定」締結担当の部局が、大規模災害の発生時や復旧時も担当部局になるとは限らない。災害救助法が適用された場合、ほとんどの都道府県においては、担当部局が「土木関連の部局」から「福祉関連の部局」に変更されるケースが多い。これは、災害救助法が厚生労働省所管の法律であることに起因している。

途中で担当部局が変更になると、それまで調整してきた事項の引き継ぎ等が必要となり、支援内容等を決め協定が発動するまでの時間が長期化することが明らかとなった。また一般的に福祉関連部局は賃貸借契約等に関する知見を持っていないことも、長期化の要因にな

ったことも明らかとなった。

以上を踏まえ、各都道府県における各災害対策各法の担当部署や庁内体制を予め把握し、事前調整等を行っておくことが重要であると思われる。さらに、災害時は電話等がつながりにくいことから、各都道府県担当者との間で「ホットライン」を確保し、常に連絡が取れる環境を準備することが重要であると思われる。

④ 賃貸借契約書類等の工夫

東日本大震災の被災三県において、被災者が入居する場合の住宅賃貸借契約の形態は下記のとおりであった。

図表 I - O. 契約形態

県名	契約者数	具体的な契約者
岩手県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：被災者
宮城県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：被災者
福島県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：事務代行市町村 被災者に「入居決定通知書」を交付

契約者数が3者も存在し、また記名捺印等を行う箇所が多かったことから契約手続き事務に時間を要したことが明らかとなった。特に不備があった場合の訂正等に伴う事務手続きに時間がかかったことが明らかとなった。また複数枚から構成される賃貸借契約書となったため、「割印」を押す等の作業も必要となったことも時間がかかったことの要因であることも明らかになった。

平成 24 年 12 月に、国土交通省・厚生労働省により「災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き(本編)】(以下、「手引き」とする。))が公表されたが、契約形態としては「家主を甲、都道府県知事を乙とする、契約期間2年以内の定期建物賃貸借契約」が原則として示されており、さらに、『例えば、大きい用紙に小さいフォントで印刷することで契約書の枚数を減らす等の工夫が考えられます。(「手引き」P. 26)』との記述もある。

以上を踏まえて、賃貸借契約書類を工夫するとともに、普段は持家に居住し、賃貸借契約の内容等をあまり把握していない被災者が借主になる場合も想定し、賃貸借契約の内容等が分かる資料を別途作成することを検討することが重要であると思われる。

⑤ 再契約時における宅建協会・会員の役割

「応急借上げ住宅」は、災害救助法に基づき提供される仮設住宅であるため、手引きでは「2年以内の定期建物賃貸借契約」を原則としているが、大規模な災害の場合、災害救助法の適用期間が延長されることが多く、「更に1年を超えない範囲内毎に存続期間を延長で

きる」こととされているため、応急借上げ住宅として利用するためには「再契約」の手続きが必要となる。

今回ヒアリングした県の中にも、宅建業者を介さずに直接「家主と入居者(被災者)に連絡」して再契約を行った事例も見受けられたが、再契約後も継続して賃貸住宅の管理が必要になること、応急借上げ住宅制度が終了した後には民間賃貸住宅として宅建業者の関与が必ず必要になること、等の理由により、宅建業者を介して再契約を行うことが望ましいと考えられる。

以上を踏まえて、再契約における宅建協会並びに会員の関与についても、都道府県と事前に協議を行うことが重要であると思われる。

⑥ 退去時のトラブル対策

現時点においては災害救助法の適用期間内であるため、この時点で把握することができた退去の事例は「入居者の意思による退去」であるが、現時点でも「無断で退去した場合の残置物の取扱い」や「故意・過失による損耗」等のトラブルが少なからず生じていることがヒアリングから明らかとなった。

東日本大震災では、家賃2カ月分相当額が「退去修繕負担金」として契約時に家主に支払われたが、中には2カ月分では収まらない原状回復費用が必要となるケースもある。借主要因により原状回復が必要となった場合で、その費用との差額を入居者が支払えない(支払わない)場合は、結果として「家主が負担する」ことになってしまう可能性もある。

また、災害救助法の適用期間が終了した場合、入居者は契約期間終了と同時に一斉に退去することが想定されるが、退去時の物件確認作業(原状回復の必要性についての判断作業)が集中することに伴うトラブル(立会せずに退去してしまうトラブルや契約期間内に確認作業が終わらないトラブル等)が発生することがこれから懸念される。

以上を踏まえて、退去修繕負担金を超える原状回復費用の保証や退去時における立会のための人員確保、入居者との連絡がつかない場合の対応等、退去時のトラブル対策について検討することが重要であると思われる。

Ⅱ．住宅確保要配慮者の入居に関する宅建業者の対応方法の検討

Ⅱ-1．調査の目的

いわゆる「住宅確保要配慮者」については、日常生活の本拠たる住宅の確保のため、住宅セーフティネット法(後述)に基づく様々な諸施策が施されてきているところであるが、平常時においても必ずしもその目的が達せられているとはいえない現状がある。

このような中でひとたび大規模自然災害等が発生した場合、多数の被災者が「住宅確保要配慮者」となることもあいまって、これらの者の住宅確保はますます困難になることが予想されるところである。

災害時にこれらの者の住宅の確保が図られるためには、平常時においても、行政や地域社会と一体となり、関係者が協力して適切にかつ安心して民間賃貸住宅が提供される仕組みが構築されていることが必要である。

住宅セーフティネット法上「住宅確保要配慮者」として挙げられるのは、「低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭」などであり、それぞれについて、適切かつ安心して賃貸住宅を提供するために必要な環境整備等の内容は異なるところであるが、今回は、これらのうち、精神障がい者について採りあげ、調査研究を行った。

「住宅確保要配慮者」支援・対応は、「入居前」と「入居後」の二つに分けられる。

「入居前」については、住宅確保要配慮者を支援する団体や行政機関等により検討がなされ、支援体制が構築されつつあるが、住宅確保要配慮者が入居後に近隣とのトラブルを起こす懸念や、それに対する近隣の不安感も想定されることから、公益的な視点により、入居時及び入居後において、仲介及び管理に係わる宅建業者が住宅確保要配慮者にどのような対応すべきかの検討を行うことは有意義である。

よって、既存の支援制度や先進的取り組み事例を抽出し、現時点での課題を明らかとし、住宅確保要配慮者(特に精神障がい者)の入居時並びに入居後の、宅建業者におけるトラブル防止・対応マニュアルの作成に向けた基礎的検討を行うことを調査の目的とする。

Ⅱ-2. 住宅確保要配慮者に対する社会環境の変遷

(1) 精神障がい者の地域移行の推進

厚生労働省においては、平成16年9月に「精神保健医療福祉の改革ビジョン」を公表し、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本的な方策を推し進め、立ち後れた精神保健医療福祉体系の再編と基盤強化を今後10年で進めることとした。また、平成17年10月には「障害者自立支援法」が成立し、精神保健福祉法、障害者雇用促進法も改正されるなど、障がい者が地域で普通に暮らせるための制度の基盤が整備された。

このような流れの中、精神障がい者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにし、住居確保の手引き・事例集としてまとめることを目的に「精神障がい者の自立支援のための住居確保に関する研究(平成18～20年度厚生労働科学研究費補助金)」が実施された。

(ア)精神保健医療福祉の改革ビジョン

精神障がい者の中には一般住宅等で生活したいというニーズは強いが、家主等において緊急時の対応等に不安が強く十分な提供がなされていない状況であり、また社会復帰施設等(入所系、精神障がい者グループホームも含む)の利用者には障がいの程度としては軽度の者が多く、また退所する者のうち約3割は病院へ入院するなど、地域へ送り出す機能が弱く、地域生活支援体制の確立の第一歩となる住まい対策の強化が急務であることが示された。そのための具体的な取り組みは図表Ⅱ-1.のとおりである。

図表Ⅱ-1. 住宅支援体制強化のための取り組み

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">・ <u>障がい者の単身入居を推進していくため、緊急時の連絡先や身元保証を求める住居提供者等のニーズに対応するなど、公的な障がい者の住居支援・保証体制を障害保健福祉圏域ごとに確保することを進める。</u>・ グループホームが重度の精神障がい者にも対応できるよう、24時間の連絡体制を確保するなど、利用者の状態等に応じて機能の強化・分化を進める。また、社会復帰に向けた自信を高めるため、長期入院患者の体験的な利用について規制緩和等を進める。・ 住まいの場の機能を持つ入所系の社会復帰施設について、利用者の状態等に応じて、できるだけ速やかな地域移行を支援する機能を強化する。・ 障がい者に係る公営住宅の利用実態等の調査結果や上記の施策の実施状況を踏まえ、公営住宅への精神障がい者の単身入居や、グループホームとしての活用を進める方策を講ずる。・ 日常生活動作能力や社会適応能力の低下に対する支援が必要な高齢障がい者にふさわしい生活の場の選択肢となる施設の在り方について、既存の精神療養病床などの社会資源の活用や介護力等を強化した病床などの医療面での対応と整合性を図りつつ、その具体像を明確にする。 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(出典)厚生労働省「精神保健医療福祉の改革ビジョン(H16.9)」

(イ)障害者自立支援法

障がい者の地域生活と就労を進め、自立を支援する観点から、障害者基本法の基本的理念にのっとり、これまで障がいの種別ごとに異なる法律に基づいて自立支援の観点から提供されてきた福祉サービス、公費負担医療等について、共通の制度の下で一元的に提供する仕組みを創設することとし、自立支援給付の対象者、内容、手続き等、地域生活支援事業、サービスの整備のための計画の作成、費用の負担等を定めるとともに、精神保健福祉法等の関係法律について所要の改正が行われた。

図表Ⅱ-2. 障害者自立支援法による改革のねらい

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. 障害者の福祉サービスを「一元化」
サービス提供主体を市町村に一元化。障害の種類(身体障害、知的障害、精神障害)にかかわらず障害者の自立支援を目的とした共通の福祉サービスは共通の制度により提供。2. 障害者がもっと「働ける社会」に
一般就労へ移行することを目的とした事業を創設するなど、働く意欲と能力のある障害者が企業等で働けるよう、福祉側から支援。3. 地域の限られた社会資源を活用できるよう「規制緩和」
市町村が地域の実情に応じて障害者福祉に取り組み、障害者が身近なところでサービスが利用できるよう、空き教室や空き店舗の活用も視野に入れて規制を緩和する。4. 公平なサービス利用のための「手続きや基準の透明化、明確化」
支援の必要度合いに応じてサービスが公平に利用できるよう、利用に関する手続きや基準を透明化、明確化する。 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(出典)厚生労働省「障害者自立支援法の概要」

(ウ)精神障がい者の自立支援のための住居確保に関する研究

精神障がい者の住居確保のソフト面の全体像を明らかにして、住居確保の手引き・事例集にまとめることを最終の目的として、①精神障がい者への民間賃貸住宅の供給促進条件を明らかにすること、②グループホーム用住居を確保する際に各運営法人が行っている工夫をもとに住居確保の先進的取り組み事例の分析・体系化などの調査研究が実施された(平成18年度～平成20年度)。

平成19年度には都道府県・指定都市の精神保健福祉主管課を対象としたアンケート調査(64箇所)が実施され、48箇所から回答を得たが、住宅確保に関する何らかの情報があるのは25箇所にとどまり、23箇所では住宅確保に関する取り組みや情報がないことが明らかとなった。

図表Ⅱ-3. 精神障がい者の居住支援のための取り組み等に関するアンケート調査結果

1. 実施主体と支援内容
 - ・ 市町村や社会福祉法人、NPO 法人が中核的な役割を担っている
 - ・ 支援内容は、地域によってかなりの違いが見られ、ほぼすべてで行われていたのは「相談支援」のみ
 - ・ 支援の位置づけに精神障がい者の退院促進事業と関連づけている箇所は複数みられ、精神障がい者の自立生活支援を総合的、包括的に展開している
 - ・ 支援提供は、「体験入所の段階」、「入居前の物件確保の段階」、「民間賃貸住宅への入居に関連した段階」、「入居後の日常生活や地域居住継続支援の段階」に分類
2. 「体験入所の段階」について
 - ・ 本人の自立生活スキルが獲得されているか確認する場
 - ・ その後の生活に向けて必要なサービスのニーズをアセスメントする機会として活用
3. 「入居前の物件確保の段階」について
 - ・ 公営住宅の活用
 - ・ 地域賃貸物件の開拓
 - ・ グループホームの設置、活用
4. 「民間賃貸住宅への入居に関連した段階」
 - ・ 民間賃貸住宅への入居を推進している地域では、不動産業者と連携
 - 不動産業者への訪問や交流会や意見交換会、研修会等の開催
 - 国土交通省による「あんしん賃貸支援事業」の活用
 - ・ 保証人問題が大きな課題
 - 地域の不動産業者による保証人協会の利用状況について調査により把握
 - 居住支援事業の実施主体が保証人を代行
 - 自治体が保証会社と契約を交わし、保証人を得られない精神障がい者の場合には指定保証会社を利用
 - ・ 貸主との調整を行い、貸主の不安を軽減することや、本人に対し入居契約時の支援も提供
5. 「入居後の日常生活や地域居住継続支援の段階」
 - ・ 就労援助など日中の活動の場を提供
 - ・ 地域生活を継続する上で問題が生じた時の相談支援体制の構築
 - ・ 緊急時の危機介入

(出典)「H19 年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

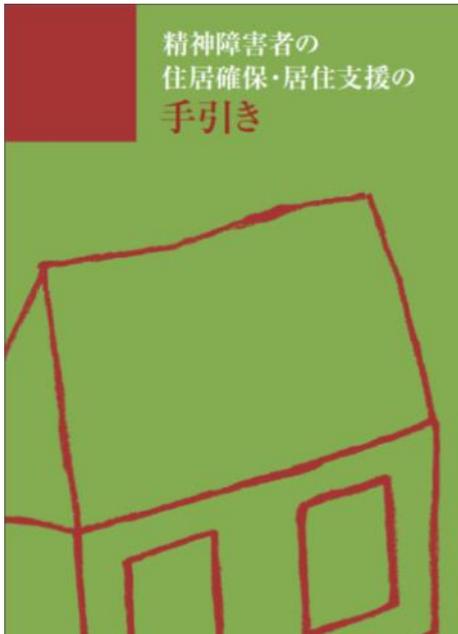
また平成 20 年度には宅建業者に対するアンケート調査(対象:千葉県北西部の宅地建物取引業協会)を実施し、宅建業者の意識を把握するとともに、物件を仲介する際の問題点等についての整理を行っている。

(エ)精神障がい者の住居確保・居住支援の手引き

前述の「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」を踏まえ、精神障がい者の地域移行を進めるために欠くことのできない住居確保と居住継続のための支援について、家主や不動産会社などの住居を提供する立場の方々や、住居を利用して精神障がい者の地域移行を進める方々に共有してもらい、精神障がい者の地域移行に寄与することを目的に、国立精神・神経センター精神保健研究所によって「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」が作成された。

この手引きの対象者(読者)は医療機関の精神科ソーシャルワーカー、不動産会社、行政の精神保健福祉担当者等が想定されており、地域で幅広く活用されるとともに、将来的には地域特性を反映した、それぞれの地域用の「精神障がい者の住居確保・居住支援の手引き」として編集されることが想定されている。

図表Ⅱ-4. 精神障害者の住居確保・居住支援の手引き

 <p>精神障害者の 住居確保・居住支援の 手引き</p>	<p style="text-align: center;">【目次】</p> <ol style="list-style-type: none">1. 精神保健福祉と住居施策、民間賃貸住宅の概況<ol style="list-style-type: none">1) 精神保健福祉の動向2) 住居施策、民間賃貸住宅の動向2. 住居確保一探す側に<ol style="list-style-type: none">1) 賃貸の基礎知識2) 不動産会社・家主の望むこと3) 退院と入居前の準備3. 住居確保一貸す側に<ol style="list-style-type: none">1) 精神障害者とその特徴2) 住みやすい住居の特徴4. 居住支援一住み続けるために<ol style="list-style-type: none">1) 地域移行と居住支援2) 顔の見えるつながりをつくる3) 退去にあたって
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(出典)国立精神・神経センター精神保健研究所「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」

(2) 障がい者等の住宅セーフティネットの推進

(ア)住生活基本法

これまでの我が国の住宅政策は、住宅不足を解消するために住宅の量を確保することを大きな目標としていた結果、世帯数を大幅に上回る住宅戸数が供給される状態となった。しかし、戸数は充分になったものの、現在の住宅や周辺環境の満足度は高くないともいわれており、さらに人口減少や少子・高齢化の進行に伴う家族形態の変化等もあいまって、住宅に求めるものが大きく変化してきた。

そこで住宅の「量を増やすこと」から「資産として確保すること」、フローからストックに視点を移し、さらに質を上げることで、住宅を次世代へ継承できる「社会的資産」とすることを第一の目標に、平成18年6月に「住生活基本法」が制定された。

住生活基本法は、住生活の基本理念や国等の責務、住生活基本計画の策定等について定めており、基本理念の中で住宅確保に特に配慮を要する人(低額所得者、高齢者、子育て家庭等)の居住の安定確保を謳っている。

図表Ⅱ-5. 住生活基本計画の4つの柱

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承2. 良好な居住環境の形成3. 国民の多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 <p>【基本的な施策】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給・ 各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進・ 高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供・ 高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

なお、当初の住生活基本計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であり、おおむね5年毎に見直すこととされていたことから、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新しい住生活基本計画が閣議決定された。

図表Ⅱ-6. 新計画における計画の目標と基本的な施策

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 公営住宅等の適切な供給・ 民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(イ)住宅セーフティネット法

住生活基本法の成立にあたっては、「住宅弱者のためのセーフティネットを確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であることにかんがみ、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われるよう十分配慮すること」という付帯決議がなされたことを踏まえて、国会審議を経て平成 19 年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」が制定された。

住宅セーフティネット法は、住生活基本法の4つの柱のうち、4番目を踏まえたもので、第1条で「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」と規定している。

つまり住宅セーフティネット法の狙いは、住宅確保要配慮者の居住安定のために、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用することにある。

公的賃貸住宅とは、①地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する住宅(公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等)、②地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保し、その供給の促進を図るために補助を行う賃貸住宅であり、それ以外の賃貸住宅が「民間賃貸住宅」と位置付けられている。

なお、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進については、地方公共団体、宅建業者、管理業者、居住支援団体等が協力して、居住支援協議会を作ることなどが示された。

(ウ)あんしん賃貸支援事業

あんしん賃貸支援事業は、民間賃貸住宅の市場において、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅に関する情報などを提供するとともに、様々な居住支援サービスの提供を促すことにより、高齢者等の居住の安定確保と安心できる賃貸借関係の構築を目的とした事業である。

図表Ⅱ-7.「あんしん賃貸支援事業」における支援の概要

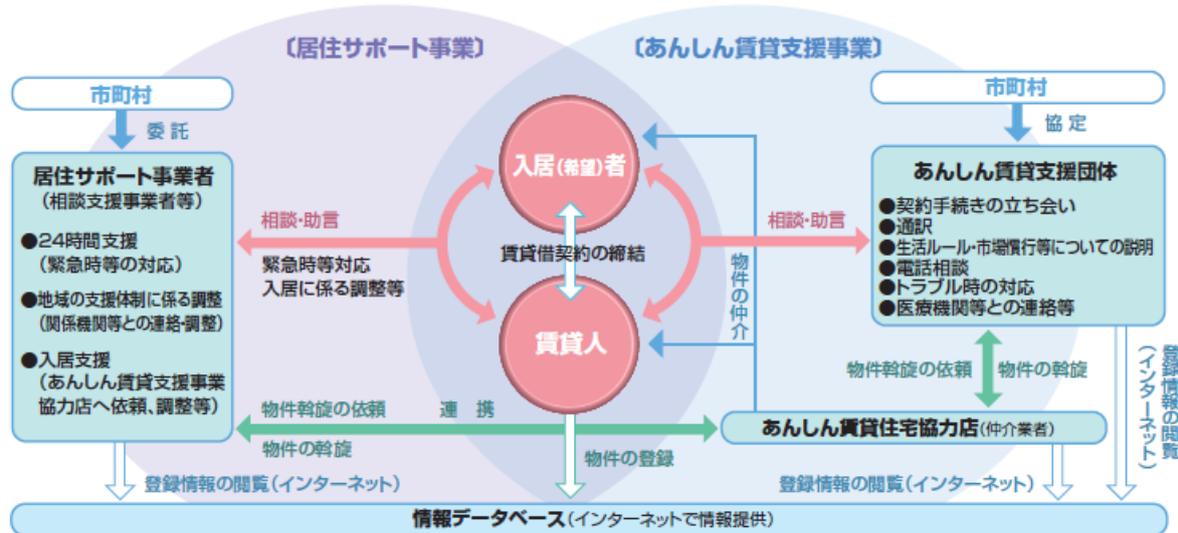
入居前の支援	
<p>■ 契約手続きの立ち会い</p> 	<p>賃貸借契約の立会い及び介添えを行い、トラブルを未然に防止します。</p>
<p>■ 通訳派遣</p> 	<p>言葉や生活習慣の違いによる不安や心配を解消し、トラブルを未然に防止します。</p>
<p>■ 生活ルール等の説明</p> 	<p>集合住宅の住まい方や近隣への配慮事項など生活ルール等の説明により、トラブルを未然に防止します。</p>
<p>■ 市場慣行についての説明</p> 	<p>複雑な市場慣行(一時金の性格など)を事前にきちんと理解してもらうことにより、退去時等のトラブルを未然に防止します。</p>
入居後の支援	
<p>■ 電話相談</p> 	<p>借主、貸主のいずれかが困っているときに、電話での相談に応じ、不安や悩みを解消を回ります。</p>
<p>■ トラブル時の対応</p> 	<p>トラブルが生じた際に、対応の手助けをして迅速かつ確実な解決を図ります。</p>
<p>■ 見守り・医療機関との連携</p> 	<p>電話等による安否確認や、居室に係る相談対応などを行うとともに、必要に応じて医療機関に連絡等を行い、事故等を未然に防止します。</p>
<p>■ 緊急時の対応</p> 	<p>入居者が事故、死亡等に至った際の関係行政機関、遺体保証人、緊急連絡先等への連絡、相談等をサポートします。</p>

(出典)「あんしん賃貸支援事業(国交省・厚労省パンフレット)」

また、障害者自立支援法が目指す障がい者の地域生活移行の推進を実現するためには居住の場を確保することが重要であり、厚生労働省において地域生活支援事業の一環として「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」を推進していることから、障がい者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、「居住サポート事業」と「あんしん賃貸支援事業」の連携も行われた。

なお、平成 23 年 3 月 31 日をもって国の「あんしん賃貸支援事業」は終了している。

図表 II - 8. 「居住サポート事業」と「あんしん賃貸支援事業」の連携(例)



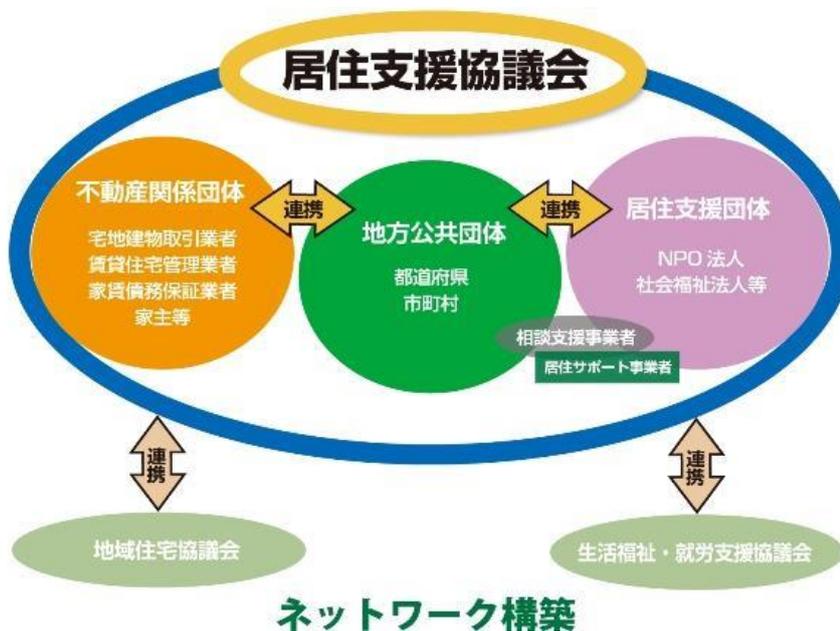
- ①あんしん賃貸住宅の登録促進及び情報の提供等については、あんしん賃貸支援事業の協力店(仲介業者)が行う。【住宅部門が担当】
- ②障害者の居住支援(緊急時等の対応、地域の支援体制に係る調整等)については、居住サポート事業者(相談支援事業者等)が行う。【福祉部門が担当】(地域において公的保証人制度が有る場合には、必要に応じてその利用支援を行う。)
- ③入居時の支援(入居に係る調整、契約時の立ち会いその他相談・助言等)は、必要に応じて協力店と居住サポート事業者が連携して行う。【連携】

(出典)「あんしん賃貸支援事業(国交省・厚労省パンフレット)」

(エ) 居住支援協議会

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織であり、住宅セーフティネット法第10条で、「地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる」とされている。

図表Ⅱ-9. 居住支援協議会の活動イメージ図



(出典)「住宅セーフティネットのための居住支援協議会について(国交省パンフレット)」

(オ)家賃債務保証制度

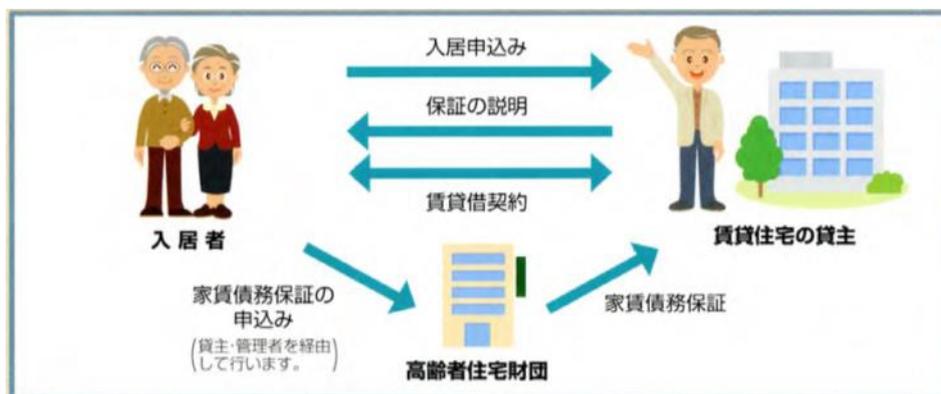
高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度であり、財団法人高齢者住宅財団が当該世帯の家賃債務等を保証することにより、賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への心配がほとんど無くなり、安心して当該世帯を賃貸住宅に入居させることが可能となる。

図表Ⅱ-10. 家賃債務保証制度の概要

1. 対象住宅	高齢者世帯または障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯もしくは解雇等による住居退去者世帯の入居を敬遠しないものとして、財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅	
2. 対象世帯	(1)高齢者世帯	60歳以上の者、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者 (同居者は、配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族等に限り)
	(2)障害者世帯	障害の程度が次に該当する者が入居する世帯 ①身体障害:1~6級 ②精神障害:1~3級 ③知的障害:精神障害に準ずる
	(3)子育て世帯	18歳以下の扶養義務のある者が同居する世帯 (収入階層の50%未満の世帯に限る) 例: 給与所得者1人および扶養親族1人の場合 年収 5,984,000円未満 給与所得者1人および扶養親族2人の場合 年収 6,456,000円未満 給与所得者1人および扶養親族3人の場合 年収 6,893,334円未満 (平成19年7月1日現在)
	(4)外国人世帯	在留カード、在留カードとみなされる外国人登録証明書、特別永住者証明書、特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書の交付を受けた者が入居する世帯(平成24年7月9日より新たな在留管理制度が導入されることに伴い、要件が変更となります)
	(5)解雇等による住居退去者世帯	平成20年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯 (その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る)
3. 保証の対象	(1)滞納家賃(共益費及び管理費を含む) (2)原状回復費用および訴訟費用 ※(1)(2)ともに、家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合には限ります。	
4. 保証限度額	(1)滞納家賃:月額家賃の12ヶ月分に相当する額 (2)原状回復費用および訴訟費用:月額家賃の9ヶ月分に相当する額	
5. 保証期間	原則2年間(賃貸借契約期間に合わせて変更可能。更新も可能。)	
6. 保証料	2年間の保証で月額家賃の35%を一括払い(原則入居者負担) (これは2年分の家賃の約1.5%の負担に相当します。)	

(出典)「家賃債務保証制度(高齢者住宅財団パンフレット)」

図表Ⅱ-11. 家賃債務保証制度のイメージ図



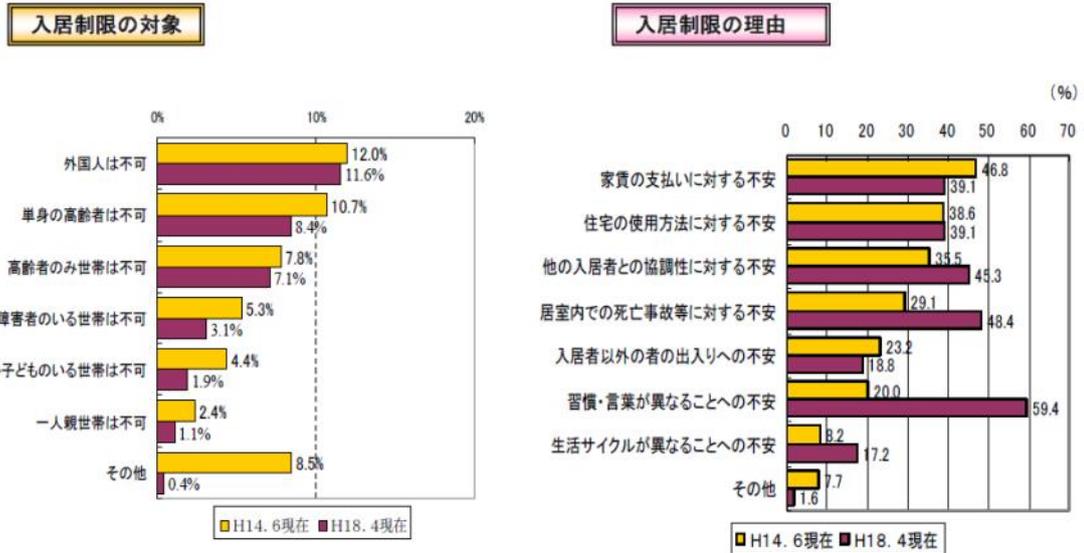
(出典)「家賃債務保証制度(高齢者住宅財団パンフレット)」

II-3. 民間賃貸住宅での居住に関する問題点等の把握

(1) 賃貸側の不安

(財)日本賃貸住宅管理協会が平成19年に実施した、「民間賃貸住宅の実態に関するアンケート調査」によれば、賃貸人の約16%が高齢者等への入居を制限している。

図表 II-12. 民間賃貸住宅における高齢者等への入居制限の現状



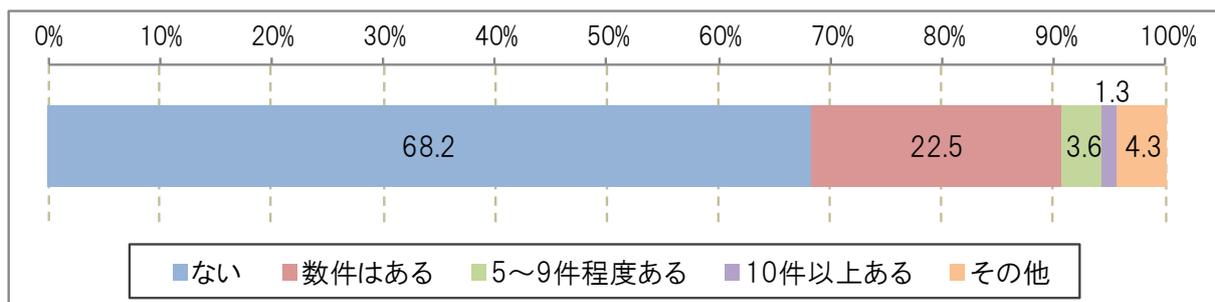
資料:(財)日本賃貸住宅管理協会調べ

(出典)国土交通省 HP(H19.05.31 記者発表資料)

入居制限の理由としては、「習慣・言葉が異なることへの不安」が最も多く(59.4%)、「居室内での死亡事故等に対する不安(48.4%)」や「他の入居者との協調性に対する不安(45.3%)」も多い。

また、「H19 年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」において実施された「宅建業者の意識調査(2007年5月)」によれば、精神障がい者に対して賃貸住宅を仲介した経験が無い宅建業者は68.2%も存在し、「10件以上ある」と回答した宅建業者はわずか1.3%となっている。

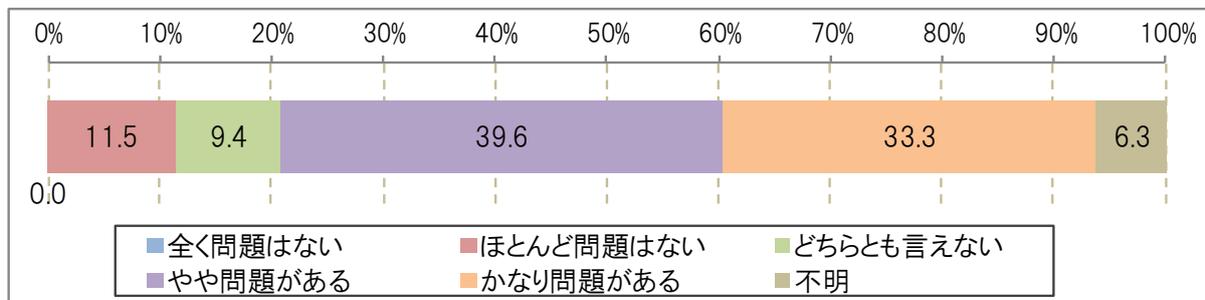
図表 II-13. 民間賃貸住宅への仲介経験(N=302)



(出典)「H19 年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

さらに同調査によれば、「仲介時に問題があった」と回答した宅建業者は 72.9%も存在し、具体的には「オーナーの理解不足」や「相談や契約手続きに時間がかかる」等の入居前に関する意見や、「(騒音や奇声等による)近隣とのトラブル」や「妄想への対処が困難」等の入居後に関する意見が挙げられている。

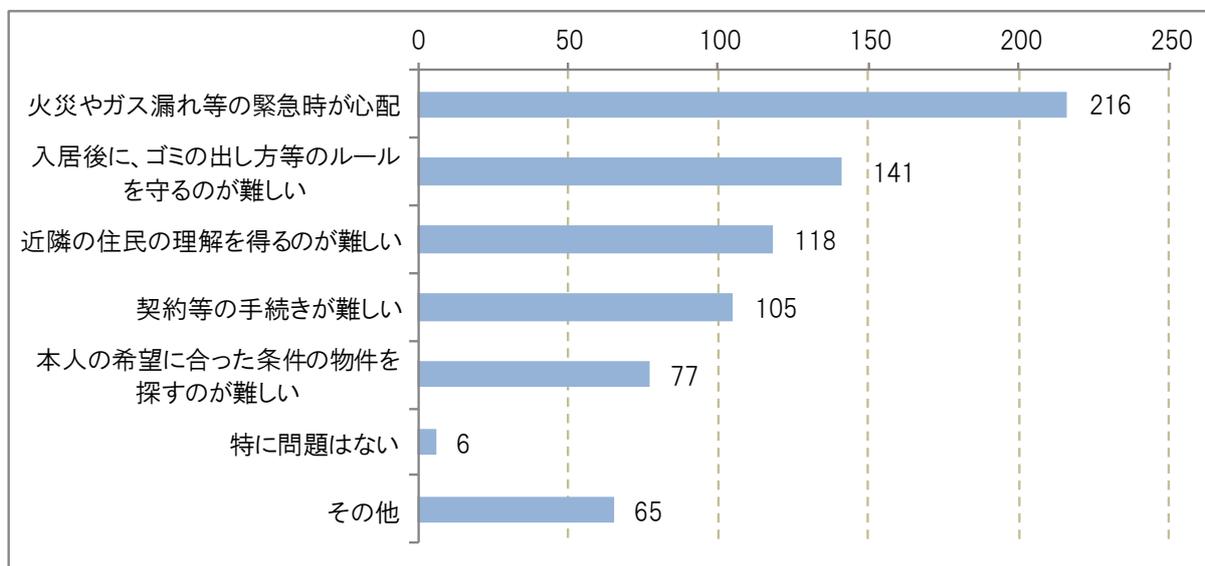
図表Ⅱ-14. 仲介時における問題の有無(N=96)



(出典)「H19 年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

入居前後で難しいと思うこととしては、「火災、ガス漏れ等の緊急時が心配」という意見が圧倒的に多く、さらに「入居後に、ゴミの出し方等のルールを守るのが難しい」や「近隣の住民の理解を得るのが難しい」も多くなっている。

図表Ⅱ-15. 仲介時における問題の有無(N=96)



(出典)「H19 年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」

以上の調査結果等を踏まえれば、宅建業者と家主が望むことは以下の8項目に整理することができる。

図表Ⅱ-16. 宅建業者と家主が望む8項目

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">① 相談・契約手続き等に余計な時間や手間がかからないこと② 保証人あるいはそれに代わる体制がしっかりしていること③ 家賃をきちんと支払うこと④ 生活の管理(ゴミ出しや窓の開閉等)ができること⑤ 近隣とのトラブルにならないこと⑥ 住宅の価値を損ねない(火災や内装の破壊等)こと⑦ 緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれること⑧ 本人の病状などを事前に説明しておくこと |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) 入居者によるトラブル等

前述の宅建業者等へのヒアリング結果をみると、入居を仲介した住宅確保要配慮者が起こす犯罪等を懸念していることがうかがわれる。

しかしながら「平成 24 年版犯罪白書(法務省)」によれば、平成 23 年における一般刑法犯の検挙人員 305,631 人のうち、精神障がい者等(精神障がい者及び精神障がいの疑いのある者)は 3,091 人であり、比率はわずか 1.0%にすぎない。なお、日本における精神障がい者数は約3百万人であり、総人口に占める割合は約 2.5%である。

また、宅建業者と家主はトラブルを避けることを目的に、住宅確保要配慮者の入居を制限している実態が明らかとなったが、実際にどのようなトラブル事例が発生したかについては、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会が発刊している「賃貸管理法律相談事例集」からある程度把握することが可能である。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会では、会員サポートの一環として平成 17 年 11 月から顧問弁護士による電話での無料法律相談を実施しており、会員から寄せられた相談を取りまとめた「賃貸管理法律相談事例集」を発刊している。

そこで、「賃貸管理法律相談事例集 2008 年8月～2009 年7月」と「賃貸管理法律相談事例集 2009 年8月～2010 年7月」の2年間に寄せられた相談の中から、図表Ⅱ-17. に示すキーワードで検索を行った結果、合計 11 件の事例を把握することができた。なお、「賃貸管理法律相談事例集」の事例掲載件数は約 400 件(年間)程度となっている。

図表Ⅱ-17. 賃貸管理法律相談事例集掲載トラブルの検索キーワード

キーワード	
賃貸管理 法律相談事例集2008年8月—2009年7月	賃貸管理 法律相談事例集2009年8月—2010年7月
<ul style="list-style-type: none"> ●行為能力・資力に欠ける状況 ●軽度の知的障害者 	<ul style="list-style-type: none"> ●心神耗弱(者) ●精神に障害のある方 ●精神疾患 ●知的障害者
<ul style="list-style-type: none"> ●自殺(者) ●問題行動を起こす人 ●借主本人は意思疎通が困難な状況 ●貸主が刑事事件を起こして実刑判決を受け、 ●変な入居者 ●アルコール依存症で奇行を重ねて ●頻繁に奇声を上げ 	<ul style="list-style-type: none"> ●やや粗暴な行動をする人 ●自殺(者) ●何かの犯罪を犯して警察署に勾留されている ●借主が近隣に迷惑行為(隣室のドアの鍵穴に接着剤を練りこむ、など) ●夫婦喧嘩があまりにもひどいときに警察が3回も呼ばれている

相談内容としては、「契約締結」「迷惑行為」「家主の変更」「家賃滞納」「借主との契約」「明渡し」「原状回復」等、多岐にわたる項目で相談が行われている。

II-4. 先進事例における受入実態

(1) 先進事例調査の意義・調査方法

(ア) 調査の意義

現在、精神障がい者の受け入れについては、全国でいくつかの先進事例がある。

先進事例の実態を紹介するとともに、先進事例がうまくいっている要因などを整理分析することは、今後の取組の参考になるとともに、必要とされる行政的支援や全宅連をはじめとする組織的な支援体制等も明らかになってくるものと思われる。

そこで、本研究会では、次のように、3つの先進事例について、調査を行った。

図表 II-18. 調査対象事例

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人おかやま入居支援センター ・千葉県中核地域支援センター事業 ・居住サポート支援事業(松戸市障害福祉課) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

② 調査方法

該当する事例の関係者に対して、ヒアリング調査を実施した。

図表 II-19. ヒアリング実施概要

□特定非営利活動法人おかやま入居支援センター	
日 時	平成 24 年 12 月 6 日(木)10:00~12:30
実施場所	岡山県宅地建物取引業協会会議室
先 方	NPO おかやま入居支援センター 塩田理事、長鋪理事、阪井理事 岡山県宅地建物取引業協会 斉藤主任
□千葉県中核地域支援センター事業 千葉県健康福祉部障害福祉課	
日 時	平成 24 年 12 月 3 日(月)13:30~15:00
実施場所	千葉県庁本庁舎 12 階打合せスペース
先 方	障害者計画推進室 關恵里香主事
□千葉県中核地域支援センター事業 千葉県県土整備部都市整備局住宅課	
日 時	平成 24 年 12 月 3 日(月)15:30~16:30
実施場所	千葉県庁本庁舎
先 方	住宅政策室支援班 眞弓真悟班長、阪本彩実主事

図表Ⅱ-19.ヒアリング実施概要(続き)

□千葉県中核地域支援センター事業 千葉県県土整備部建設・不動産課	
日 時	平成 24 年 12 月 4 日(月)13:30~14:15
実施場所	千葉県庁中庁舎 7 階 建設・不動産課打合せスペース
先 方	建設・不動産課 西川博志主査
□千葉県中核地域支援センター事業 関係者による意見交換会	
日 時	平成 24 年 12 月 27 日(木)14:00~16:00
実施場所	千葉県庁中庁舎 6 階 建設・不動産課紛争審査会室
先 方	NPO 法人長生夷隅地域の暮らしを支える会 渋沢茂氏 医療法人財団千葉健愛会あおぞら診療所 桑田良子氏 聖徳大学短期大学部 蓑輪裕子准教授 財団法人復光会総武病院 桑田久嗣氏 千葉県健康福祉部障害福祉課 關恵里香氏 千葉県健康福祉部障害福祉課 在原進氏 千葉県県土整備部都市整備局住宅課 阪本彩実氏 千葉県県土整備部建設・不動産課 西川博志氏
□居住サポート支援事業 聖徳大学短期大学部	
日 時	平成 25 年 1 月 29 日(火)13:00~15:00
実施場所	聖徳大学短期大学部蓑輪研究室
先 方	聖徳大学短期大学部 蓑輪裕子准教授
□居住サポート支援事業 松戸市役所障害福祉課	
日 時	平成 25 年 2 月 12 日(火)10:30~12:00
実施場所	松戸市役所障害福祉課打合せスペース
先 方	松戸市役所障害福祉課 工藤弘子氏

(2) 特定非営利活動法人おかやま入居支援センター

(ア) 団体概要

特定非営利活動法人おかやま入居支援センター(以下、「おかやま支援センター」とする。)は、住居の確保が困難な方々の入居を支援することを目的として、法律・福祉・不動産仲介の専門家が中心となって、平成 21 年3月に設立された NPO 法人である。

おかやま支援センターが設立されるきっかけとなったのは成年後見制度の創設であり、創設される際に、主として県内の各種業界(司法書士、税理士、社会保健士、弁護士等)による横断的な勉強会を開催したことである。さらに、その勉強会が高齢者・障がい者の権利擁護を目的とする「NPO 法人岡山高齢者・障がい者支援ネットワーク(通称:ネット懇)」に発展した。なお、ネット懇のメンバーは約 600 名であり、現在も定期的に「高齢者・障がい者なんでも相談会」を開催している。

そのような状況下、障がい者への賃貸住宅仲介経験のある宅建業者が、障がい者の賃貸住宅事情を問題視し、ネット懇に参加していた弁護士や医師、ソーシャルワーカー(以下、「SW」とする。)等に声をかけたのがきっかけとなり、平成 21 年3月に設立された。

おかやま支援センターでは、関係機関の協力を得て本人を中心としたネットワークを形成し、必要な場合には、条件を整えてから賃貸保証人になるという方法により、入居を支援する活動を行っている。

具体的には、精神科医療機関に長期入院していた方、ご高齢の一人暮らしの方、刑務所から出所された高齢者等の入居困難を抱えた高齢者・障がい者の入居支援を行っている。

おかやま支援センターの会員は正会員と協力会員の2種類となっており、支援を受ける本人(以下、「申込者本人」とする。)も協力会員となることが特徴である。

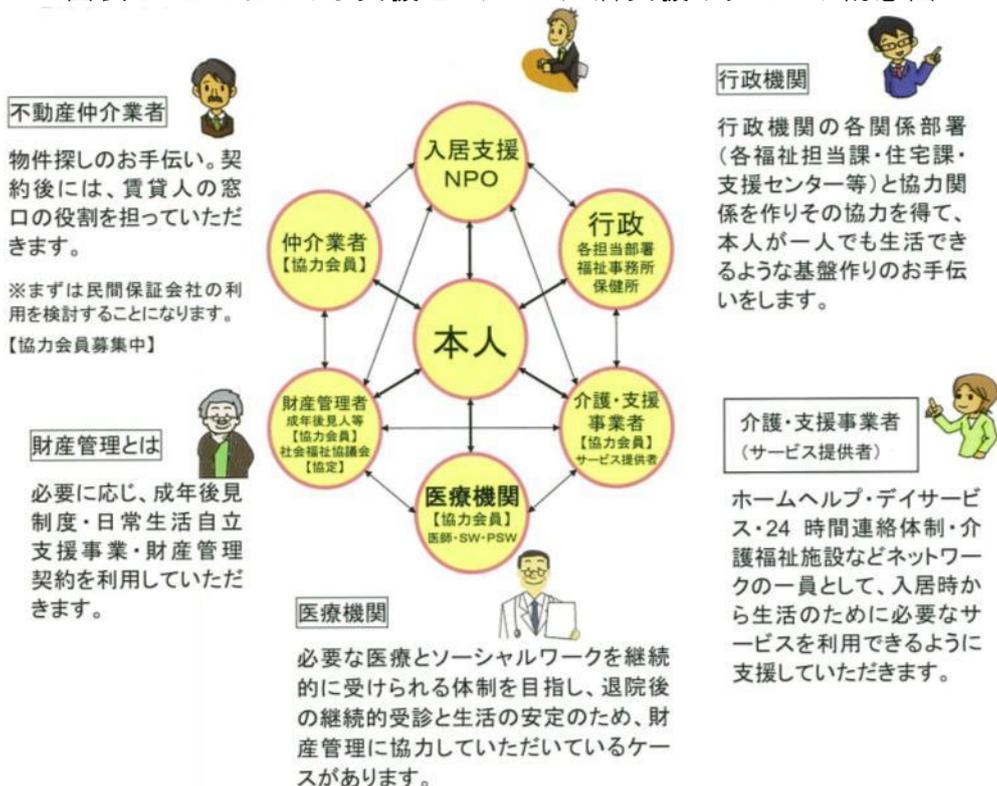
図表Ⅱ-20. おかやま支援センターの会員等の概要

会員種別	正会員	ボランティアとして NPO の運営に参加してくださる方
	協力会員	NPO の趣旨に賛同し協力していただける団体・個人及び申込者本人
会費	正会員	入会金 5,000 円 年会費 5,000 円
	協力会員	入会金なし 年会費 5,000 円(1口)※1口以上
会員数	正会員	20 名(理事 16 名) 主な職種:医師、SW、介護事業者、弁護士、司法書士、不動産会社
	協力会員	110 名程度 うち、80 人が申込者本人

(イ)活動概要

おかやま支援センターは入居支援ネットワークを形成するため、他の関係機関とつながりを作っている。また、必要に応じて入居の保証(緊急連絡先や保証人になる等)と退去時の明渡しの諸手続きを行っている。

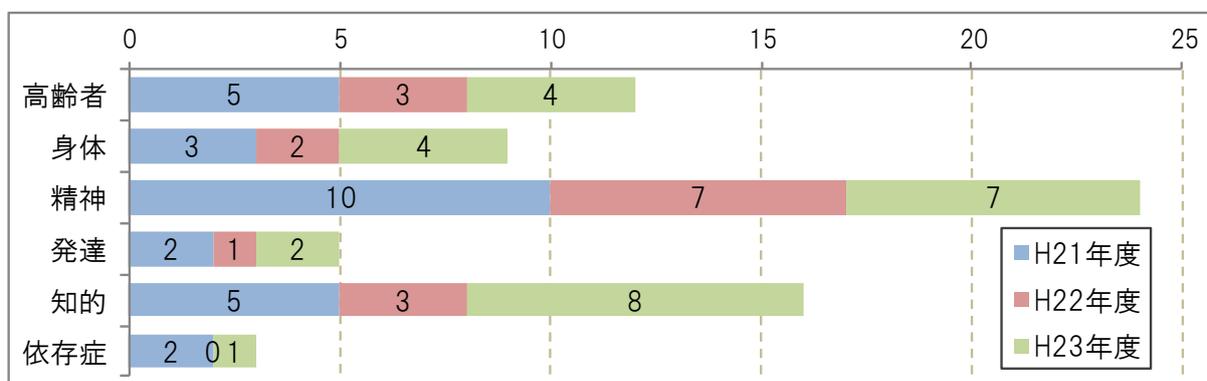
図表Ⅱ-21. おかやま支援センターの入居支援ネットワーク概念図



(出典)「NPO 法人おかやま入居支援センターのごあんない(パンフレット)」

設立以来、平成23年度までの申込件数は106件であり、そのうちの69件で支援を行っている。支援決定者の中では精神障がい者が最も多くなっている。

図表Ⅱ-22. 平成23年度までの支援決定者の内訳

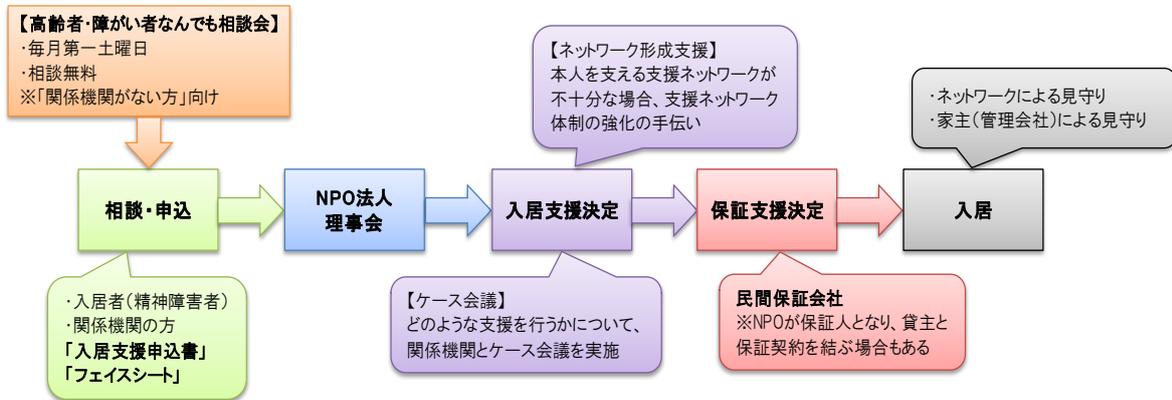


(出典)「高齢者・障がい者入居支援事業実績報告書(平成24年3月)」

(ウ)入居までの流れ

平成 24 年 12 月に実施したヒアリングを踏まえて、入居までの流れを整理すると下記のとおりである。

図表 II -23. 入居までの流れ(イメージ図)



(出典)ヒアリングを基に事務局で作成

図表 II -24. 入居決定までの段階と格段形での支援内容

段階	主な支援内容
①相談・申込	<ul style="list-style-type: none"> 希望者は、センターのメンバーまたは関係機関(病院や SW 等)の同行の上、支援内容の説明、希望・要望を相談 本人だけでは受け付けず(十分に理解できないケースもあるため)、同行者がいない場合は、関係団体が行う「高齢者・障がい者なんでも相談会」(毎月第一土曜日 13~16 時)を紹介 希望者は説明・相談の後、「入居支援申込書(支援に関する同意、現在利用している行政機関・医療機関・介護事業者・財産管理者等の名称・連絡先を記入)」と「フェイスシート(身体や日常生活、病歴、家族の状況等を記入)」を提出
②理事会	<ul style="list-style-type: none"> 毎月1回、理事会を開催
③入居支援決定	<ul style="list-style-type: none"> 「フェイスシート」や相談状況等をもとに「入居支援決定」の審査会を開催 「入居支援決定」の場合、希望者は、年会費 5,000 円を添えて「協力会員」に入会
④保証支援決定	<ul style="list-style-type: none"> NPO のメンバーである医師、SW、不動産会社、行政、希望者の関係者(機関)による会議を行い、希望者の状況に応じた支援ネットワークを協議 民間保証会社の損害補償(家財)の申込みも実施 会議には家主も参加し、申込者本人と面談等も実施(必要に応じて他の入居者にも病状等を説明) 賃貸保証については JID を利用
⑤入居	<ul style="list-style-type: none"> メンバーである不動産会社が賃貸住宅の斡旋を行って賃貸住宅を決定 入居後も見守りを実施

おかやま支援センターでは、「入居支援決定」と「保証支援決定」という2つの審査を経て、入居支援を行うかどうかを決めている。

審査に際して提出する「入居支援申込書」と「フェイスシート」は、申込者本人だけで作成するのではなく、医療関係者や福祉の関係団体等と一緒に作成することとしている。これは、本人以外の関係者も関与して書類を作成しないと、入居後に問題が生じたり、必要なサポートの把握が不可能となるからである。民生委員に協力してもらうこともある。

また、財産がからむ問題も多いため、弁護士や司法書士が加わってもらうことで、法律や手続き的な課題も明らかになる。

このように、多くの情報を知ることで、誰の協力が必要かを明確にすることができ、また、多様な職種の人に関わることにより、問題や課題への予見が可能となり、予防方法もクリアになるため、トラブルになっても十分な対応が可能となる。

さらに、家主に対しても情報を提供することで安心感を持ってもらうとともに、精神障がい者についての理解を促すことにもつながり、理解ある家主さんを増やす結果となっている。なお、家主に安心してもらうために、動産保険(家財保険)への加入を義務づけている。

(エ)障がい者を民間賃貸住宅に受け入れるための工夫について

おかやま支援センターの会員である宅建業者から、障がい者を民間賃貸住宅に受け入れるための工夫と、本枠組みが一定の実績をあげている理由につき、次のような説明がなされた。

□トラブルが発生した場合の対応

おかやま支援センターでは、入居支援決定の際に検討された入居後の見守りをネットワークによって実施しており、定期的に入居者と会って状況の確認等を行うことで、トラブルが発生しないようにしている。

そして万が一トラブルが発生した場合はまず、おかやま支援センターに連絡することを家主・宅建業者をお願いしており、おかやま支援センターのメンバーが前面に立ってトラブル対応をしている。

□ネットワークによる負担の軽減

障がい者の受入れは宅建業者だけで、または、家主だけで対応することは不可能であり、SW、医療機関、介護事業者、弁護士、司法書士等と連携しなければ無理である。また、多様な職種の人に関わることにより、支援者は無理をすることなく、得意とする分野について支援活動を行えばよいため、継続的な活動ができています。

□障がい者に自信を与える工夫

障がい者は病院ではなく「帰る家」がある事によって自信と安心感が芽生える。特に入退

院を繰り返している障がい者の場合、地域で生活することに馴染むことができず、また、それまで与えられてきたスケジュールを自分で組み立てることが求められるために不安が高まり、症状が悪化する事もあり、そのために奇異な行動を取ってしまうこともある。このような障がい者の特徴を把握し、入居時に病気や症状などを家主と宅建業者に伝える事によって、申込者本人も病気や症状を隠すことがなくなり、具合が悪くなると自発的に短期入院するようになり、家主や宅建業者との間で信頼関係を構築することができるようになる。

□障がい者が生活しやすい物件

また、既存アンケート調査等で、「火災やガス漏れ等の緊急時が心配」という意見があるが、火を使うのを恐れているのは、家主と宅建業者だけでなく障がい者も同様であり、そのために調理設備としてIH調理器がついている物件を希望する傾向が高い。また、照明等のスイッチが一か所に集まっていると安心することも明らかであり、このような物件を提供することによって、障がい者の不安が解消されている。

(オ)活動の効果

おかやま支援センターの会員である宅建業者からは、この取組みにより、次のような活動の効果があったとの見解が示された。

□活動前の状況

活動を行う以前は、手入れの悪い物件を斡旋し、高額な家賃を取っている宅建業者が存在しており、非常に劣悪な住環境での生活を強いられていた障がい者がいた。

また、家族も精神障がい者がいることを恥ずかしいと思ひ隠す文化が根付いているため、自宅では格好悪くて生活させられないとの考えから民間賃貸住宅に入居させるケースも多数あり、家族と疎遠になったために症状が悪化して長期入院をくりかえす事例もあった。さらに、障がい者が入居する住宅を、入居する障がい者の希望ケースワーカーが決めるケースも多く、そのため病院や施設の近さが優先されて周りのサポート体制等は劣後するケースもあった。

□活動による変化

これまで400人程度の精神障がい者等に対して仲介してきたが、大声を出す等のトラブルはあるものの、大きな事故等は一切発生していない。これは普段から正しく見守りを行っているからであり、正しく見守りを行っていれば大きなトラブルに発展するケースはほとんどない。また、トラブルになったとしてもそれぞれの専門家がいるので、スムーズに対応できる。

実際に入居している申込者本人の中には、地域で生活をすることによって自信を持つようになり、誰かの役に立ちたいという願望があるため、敷地内の草むしりや他の障がい者の面倒を見る等、積極的に協力を行う者もいる。

また、綺麗な部屋に住むと部屋を汚してはいけないという意識になり、部屋を大切に扱って

くれ、綺麗な部屋に住むことで症状も改善されるという効果もみられる。

さらに、精神障がい者等を受入れた家主も当初は不安がっていたが、「思ったよりもたいしたことない」という感想や「綺麗に部屋を使ってくれるので、むしろ積極的に精神障がい者等に部屋を貸したい」という風に意識が変化している。また、上手くいっている家主による口コミ効果で、協力者は少しずつであるが増えている状況となっている。

今後も家主や宅建業者の意識改革は必要であるとの認識であり、岡山県宅建協会とも連携しながら啓蒙活動を実施する、という変化が生じている。

(カ)その他

おかやま支援センターの会員である宅建業者からは、現在の活動につき、次のような課題・問題点等があるとの見解が示された。

おかやま支援センターは、法律・福祉・不動産仲介の専門職理事が1件ごとに担当者となりケース会議に出席する等の個別支援を行っており、そのため、対応可能な件数とエリアに限界がある。また、事務運営のため、現在は岡山県から「精神障がい者入居支援事業」の委託を受けて事務職員2名を雇用しているが、事業が今後も継続的に実施されるかは不透明な状況である。

さらに、大きな事件が起こると「精神鑑定」という報道がなされ、「精神障がい＝怖い」というイメージが固定化されてしまっているが、実際に事件を起こすのはごく少数であり、連携して見守りをしていればトラブルは防止できる。家主と宅建業者だけでなく、この意識改善も必要不可欠である。

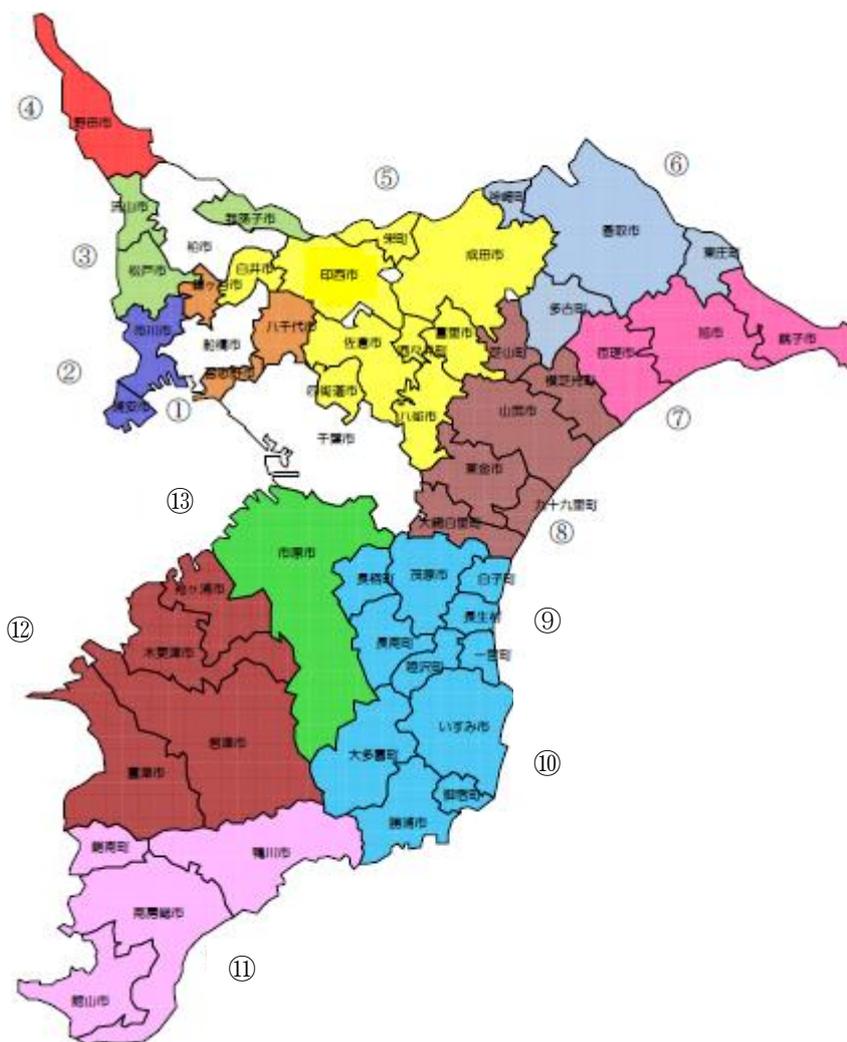
なお、以前は行政の窓口で、障がい者と不動産業者で相談に行っても対応してもらえないケースがあったが、医者や弁護士が同行すると対応してくれるケースが多かったため、活動メンバーに医者や弁護士がいることの意義は大きい。

(3) 千葉県中核地域支援センター事業

(ア)事業概要

千葉県では、住宅確保要配慮者に対し横断的な施策展開を推進しており、その一環として平成16年10月から、24時間365日体制で福祉サービスのコーディネーター・福祉の総合相談・権利擁護等を行う「中核地域生活支援センター(以下、「中核センター」とする。)」を健康福祉センターの所管区域ごとに設置している。事業は県が社会福祉法人やNPO法人に委託(年間約2千万円)し、事業費は全額、県の単独補助である。

図表Ⅱ-25. 中核センターの所管区域



①習志野地区	②市川地区	③松戸地区
④野田地区	⑤印旛地区	⑥香取地区
⑦海匝地区 <small>かいそう</small>	⑧山武地区 <small>さんぶ</small>	⑨長生地区 <small>ちようせい</small>
⑩夷隅地区 <small>いすみ</small>	⑪安房地区	⑫君津地区
⑬市原地区		

(出典)千葉県「障害者グループホーム等支援事業」の図に一部加筆

(イ)活動概要

中核センターが行う事業は「地域総合コーディネート事業」「相談事業」「権利擁護事業」の3事業であり、コーディネーター2名～3名(常勤)とその他職員2名～3名(嘱託等)で運営している。

図表Ⅱ-26. 中核センターの事業概要

事業名	主な事業内容
地域総合コーディネート事業	管轄地域の実情の把握に努め、行政をはじめとする公的機関、福祉サービス提供事業者、当事者グループなどをコーディネートし、利用者に必要な福祉サービスを提供できるよう様々な活動を実施。 また、新たな福祉サービスや福祉資源の開発を通して、埋もれている「地域の福祉力(ちから)」「人の福祉力(ちから)」の掘り起こしも実施。
相談事業	子ども、障害者、高齢者など対象者を横断的に捉え、複合的な相談事業を実施。 相談等に当たっては、電話だけでなく家庭等を訪問するなどのさまざまな方法により応じ、各種福祉サービスの提供にかかわる援助、調整等を実施、
権利擁護事業	相談者等の権利侵害の積極的な把握に努め、福祉救急隊の協力や各種関係機関との円滑な連携のもとに、権利侵害の解消、本人や家族のケアと尊厳の回復、再発防止策を検討。 ※「福祉救急隊」は、弁護士、医師、社会福祉士等、専門的な資格を有する方で、無償で活動

(出典)千葉県中核地域生活支援センター連絡協議会ホームページ

□主な支援内容

福祉事業は量的にも質的にも多様化し拡大しているが、その福祉サービスを利用できない人たちや制度を知らない人たち、サービスの利用を申請できない人たち等が存在しているため、中核センターではこのような人たちには制度サービスや制度外サービスに繋いでいく支援を行っている。

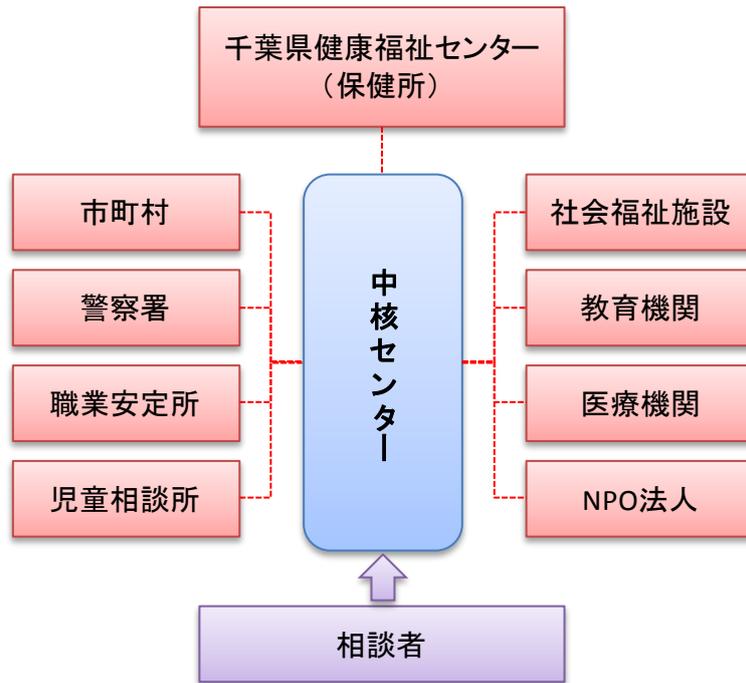
また、従来の相談機関の機能は情報提供や調査、評価、アドバイスを実施し、その後は自己努力を求めるというあり方が多かったが、それでは生活問題が解決し得ない困難なケースもあることから、中核センターでは訪問などを重ねながら様々な支援を投入することによって、生活が安定し相談者が支援を受けながら自ら生活を運営していけるまで支援をしている。

□中核センターの役割

生活の相談支援を行い問題の解決を図るためには多くの専門の支援ワーカーの協力が必要であり、かつ、その専門家をまとめ、動かすことが求められており、中核センターが総合的なコーディネーターの役割を担っている。

また、問題を地域の課題として「自立支援協議会」や「要保護児童対策地域協議会」等の地域の協議機関に上げて、地域の取り組みを提案していく役割も担っている。

図表Ⅱ-27. 中核センターのネットワーク体制



(出典)ヒアリングを基に事務局で作成

(ウ)入居等の支援

中核センターでは様々な専門の支援ワーカーと協力して相談案件が解決するまで対応しており、相談者のために住宅を確保する等の支援活動も行っている。

民間賃貸住宅への入居に際しては、中核センター職員が相談者と一緒に宅建業者を訪問している。その際、必要であると判断した相談者の個人情報宅建業者に伝えて、民間賃貸住宅の提供を要請している。中核センター職員が身元の保証人となることもある。

また、宅建業者に対しては中核センター職員の携帯電話番号を伝え、トラブル等が発生した場合には携帯電話に連絡を貰うこととしている。連絡があった場合、中核センター職員から必要と思われる専門の支援ワーカー等に連絡を入れ、トラブルに対応している。このため、宅建業者や家主が前面に立つことはない。

さらに、「障害者グループホーム等支援事業」の支援ワーカーと連携し、民間賃貸住宅での生活が困難であると判断した相談者に対しては、グループホームに入居させる等の支援も行っている。

(エ)障害者グループホーム等支援事業

障害者グループホーム等支援事業とは、千葉県が健康福祉センター(保健所)の圏域ごとに支援ワーカーを配置し、障がい者のグループホーム・ケアホーム・生活ホーム・ふれあいホームに関するさまざまな相談にのり、支援を行う事業である。

事業者は、県が広域的見地に立って事業を推進する観点から、保健福祉圏域ごとに県が実施する中核センター事業を受託する事業者又は同事業との連携が適切に行われるものとして同事業を受託する事業者が推薦する社会福祉法人等に委託されており、支援ワーカーは中核センターに配置することとされている。

また受託事業者の責務として、県が設置する中核センター及びこの事業を実施する他の受託事業者と情報を共有し、常に連携を図るとともに、市町村、公共職業安定所、健康福祉センター、児童相談所、障害者相談センター、福祉事務所その他関係行政機関等と密接に連携を図り、事業を円滑かつ効果的に実施するよう努めなければならないとされている。

図表Ⅱ-28. 障害者グループホーム等支援事業の主な内容

項目	実施業務の内容
グループホーム等に対する相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者(その従業者を含む)からの事業所の運営等に関する相談支援 ・利用者(その家族等を含む)からの事業所の運営等に関する相談支援
グループホーム・ケアホームの新規開設支援	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者等に対する新規開設に関する提案 ・新規開設希望者に対する開設支援
地域におけるグループホーム等相互の協力体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者相互の横断的機関(連絡協議会、設置者会、世話人会、利用者会等)の設置、運営(研修会等の開催)
市町村、地域自立支援協議会、相談支援事業所等との連携体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者(その家族等を含む)からの相談に関する各種相談窓口への引き継ぎ ・市町村の事業者相互の横断的機関への参画の促進 ・事業者の地域自立支援協議会への参画の促進
グループホーム等の事業に関する情報収集、分析、提供	<ul style="list-style-type: none"> ・グループホーム等の空室情報、利用者からの利用希望情報の収集、提供 ・不動産情報その他グループホーム等の事業に資する情報の収集、分析、提供
グループホーム・ケアホーム制度の普及、啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者グループホーム大会の開催 ・障害者グループホーム講座の開催 ・各種講演活動(県外活動を含む) ・各種広報活動(広報誌の発行、ホームページの開設、事業年報への寄稿等)
その他、グループホーム等の事業の充実のため必要と認められる業務	<ul style="list-style-type: none"> ・内容については、そのつど県及び受託事業者において協議する

(出典)千葉県「障害者グループホーム等支援事業実施要綱」

(4) 居住サポート支援事業（松戸市障害福祉課）

(ア)事業概要

松戸市では、障害者自立支援法での制度では補えない部分を対象に、居住サポート支援事業を実施していた。現在、障害者自立支援法において居住支援は「地域生活支援事業」のひとつとして位置づけられているが、従前より松戸市単独事業として実施されていた。なお、障害者自立支援法の制度改訂で、平成24年4月から「指定一般相談支援事業」に統合されている。

図表Ⅱ-29. 居住サポート支援事業の概要

<p>1. 事業の目的 賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障害者に対し、入居に必要な調整を行い、地域での自立した生活を支援することを目的としている。</p> <p>2. 事業内容 地域での生活を希望する障害者に対して、地域での居住の場を確保するため、主に次の支援を行う。 (1) 入居に関しての相談支援、関係機関との連絡調整を行う。 (2) 本人と同行して、物件斡旋調整及び家主等との入居契約手続き等を支援する。 (3) その他、公的保証人制度の利用等、必要に応じた支援を行う。</p> <p>3. 対象者 賃貸契約による一般住宅等への入居ができれば、家賃等を適正に支払い、地域社会で自立した日常生活を営むことができる(支援を受けることによって自立可能な方を含む)障害者</p> <p>4. 内部での取り決め 地域での生活を希望する障害者とは、 ・ 家族との同居に破綻をきたしている障害者が単身生活を送ることにより、入院(入所)を防ぐことができるもの ・ 転居の必要があるが、障害のため新たな住居(グループホーム・ケアホーム含む)を探すことができないもの</p>

(出典)松戸市障害福祉課

事業の利用者はほとんどが精神障がい者であり知的障がい者の利用事例は非常に少ない。支援内容としては、病院から退院して賃貸住宅を借りたいという方の利用がほとんどであり、民間賃貸住宅からの転居を支援する事例はほとんどない。

平成23年度から委託事業として1事業者に「居住サポート事業」を委託(年間約120万円程度)しており、年間10数件程度の相談があるが、転居に結び付くのは数件程度とのことである。

なお、住宅セーフティネット法の居住支援協議会との連携は取れていないが、自立支援協議会の中に「退院促進部会」を設置し、中核センターや居宅サービス事業者、精神科病院等の地域の支援ワーカー等との連携を図っている。

(イ)活動概要

障害者自立支援法では、地域で総合的な自立支援システムを構築するとし、「自立支援給付」と「地域生活支援事業」を市町村で実施するとしている。

図表Ⅱ-30. 障がい者を対象としたサービス



(出典)千葉県健康福祉部障害福祉課「平成24年度版障害者自立支援法のサービス利用について」

図表Ⅱ-31. 相談支援事業の概要(赤囲み部分が居住サポート支援事業の対象)

市町村事業	
事業名	内 容
相談支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ●相談支援 障害のある人、その保護者、介護者などからの相談に応じ、必要な情報提供等の支援を行うとともに、虐待の防止や権利擁護のために必要な援助を行います。また、自立支援協議会を設置し、地域の相談支援体制やネットワークの構築を行います。 ●市町村に基幹相談支援センターの設置 地域における相談支援の中核的役割を担う機関として、総合的な相談業務の実施や地域の相談支援体制の強化の取組等を行います。
成年後見制度利用支援事業	補助を受けなければ成年後見制度の利用が困難である者を対象に費用を補助します。(平成24年度から市町村の必須事業に位置付け)
コミュニケーション支援事業	聴覚、言語機能、音声機能、視覚等の障害のため、意思疎通を図ることに支障がある人とその他の人の意思疎通を仲介するために、手話通訳や要約筆記、点訳等を行う者の派遣などを行います。
日常生活用具給付等事業	重度障害のある人等に対し、自立生活支援用具等日常生活用具の給付又は貸与を行います。
移動支援事業	屋外での移動が困難な障害のある人について、外出のための支援を行います。
地域活動支援センター	障害のある人が適い、創作的活動又は生産活動の提供、社会との交流の促進等の便宜を図ります。
その他の事業	市町村の判断により、自立した日常生活又は社会生活を営むために必要な事業を行います。 例：福祉ホーム事業、訪問入浴サービス事業、日中一時支援事業、社会参加促進事業 等

事業名	内 容
計画相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ●サービス利用支援 障害福祉サービス等の申請に係る支給決定前に、サービス等利用計画案を作成し、支給決定後に、サービス事業者等との連絡調整等を行うとともに、サービス等利用計画の作成を行います。 ●継続サービス利用支援 支給決定されたサービス等の利用状況の検証(モニタリング)を行い、サービス事業者等との連絡調整などを行います。
地域相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ●地域移行支援 障害者支援施設、精神科病院、児童福祉施設を利用する18歳以上の者等を対象として、地域移行支援計画の作成、相談による不安解消、外出への同行支援、住居確保、関係機関との調整等を行います。 ●地域定着支援 居宅において単身で生活している障害者等を対象に常時の連絡体制を確保し、緊急時には必要な支援を行います。
障害児相談支援	<ul style="list-style-type: none"> ●障害児支援利用援助 障害児通所支援の申請に係る支給決定前に、障害児支援利用計画案を作成し、支給決定後に、サービス事業者等との連絡調整等を行うとともに、障害児支援利用計画の作成を行います。 ●継続障害児支援利用援助 支給決定されたサービス等の利用状況の検証(モニタリング)を行い、サービス事業者等との連絡調整などを行います。

(出典)千葉県健康福祉部障害福祉課「平成24年度版障害者自立支援法のサービス利用について」

「計画相談支援」は、障害福祉サービス利用者に対して指定特定相談支援事業者がサービス利用計画を作成し、障害福祉サービス事業者や関係機関との連携調整を行ったり、サービスが計画に基づいて適切に提供されているか、モニタリングを行ったりしており、相談支援専門員が担当している。

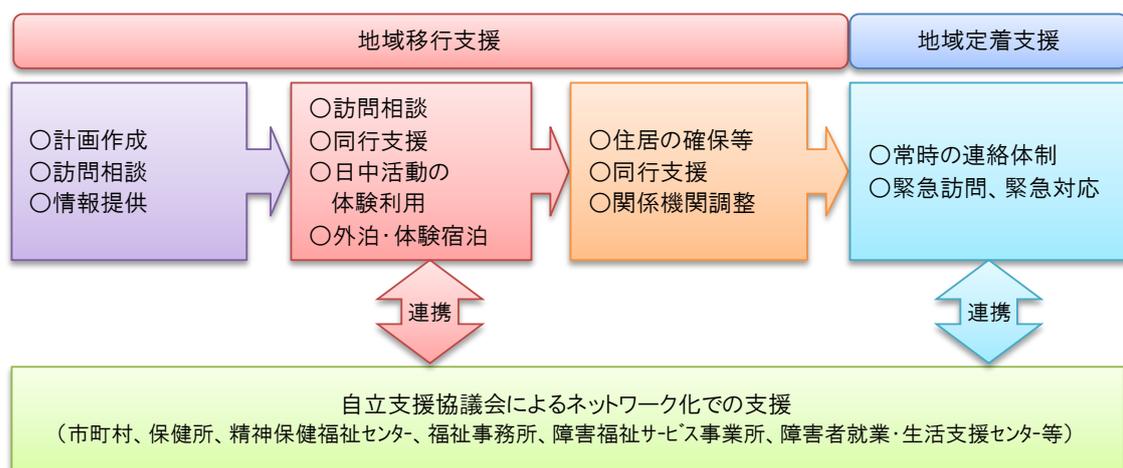
まず「サービス利用支援」では、障害福祉サービス等の申請に係る支給決定前に、サービス等利用計画案を作成し、支給決定後に、サービス事業者等との連絡調整等を行うとともに、サービス等利用計画の作成を行っている。そして「継続サービス利用支援」で、支給決定されたサービス等の利用状況の検証(モニタリング)を行い、サービス事業者等との連絡調整等を行っている。

「地域相談支援」は、病院や施設から退院・対処する方に対して、地域生活の準備のために、指定一般相談事業者がサービス利用計画を作成し、外出への同行支援・入居支援等を行っている。

まず「地域移行支援」として、障害者支援施設、精神科病院、児童福祉施設を利用する18歳以上の者等を対象として、地域移行支援計画の作成、相談による不安解消、外出への同行支援、住居確保、関係機関との調整等を行い、「地域定着支援」として、居宅において単身で生活している障がい者等を対象に常時の連絡体制を確保し、緊急時には必要な支援を行っている。

退院後は、「相談事業者」「市役所障害福祉課」「地域包括支援センター」「中核センター」が相談窓口となって、支援を行っている。

図表Ⅱ-32. 地域相談支援の流れ(イメージ)



地域移行支援	<ul style="list-style-type: none"> ・入院中に地域で生活するための準備として、まず本人と事業者が病院入院中に計画を作成 ・地域で生活する事前訓練として、外泊・宿泊体験等を実施 ・物件探しや転居届提出などにも事業者が同行して支援
地域定着支援	<ul style="list-style-type: none"> ・1ヶ月～数カ月に1度の割合でモニタリングを実施

(出典)松戸市障害福祉課資料にヒアリング結果を加味して事務局で作成

(ウ)入居等の支援

計画を作成し、退院の予定ができれば、相談事業者と一緒に住まい探しを行う。その際、宅建業者や家主に対して、相談者の病状等を隠さずに伝え、民間賃貸住宅の仲介をしてもらうこととしている。この理由として過去、相談者が病状を全て伝えなかったために、入居後に近隣住民等に迷惑をかけるトラブルとなった経験があったから、とのことであった。

居住サポート事業については、原則として入居後1ヶ月間見守りを行い、その後は利用している制度の支援者等にバトンタッチしている。制度の支援が受けられる方(約9割の方)は、例えばケアマネージャー等がその都度、問題等が生じていないかを確認している。また、ヘルパー等を利用している場合、ヘルパー経由で連絡をとることもある。

なお、制度サービスを利用するかどうかは、原則として本人の希望によるが、問題があると判断した場合は緊急訪問や緊急対応を行っている。

居住サポート事業等の何かしらの制度を利用して住宅を探した場合、万が一トラブルが生じた場合には宅建業者から事業者に対して連絡をしてもらうこととし、事業者が非常事態と認識した場合は、複数の支援者で対応することとしている。このため、宅建業者や家主が前面に立つことはない。

(エ)宅建業者との交流

居住サポート支援事業の利用者の希望を聞いて物件を探すため、同じ宅建業者に頼れるわけではなく、事業利用者がバリアフリー物件を希望しても物件も少ないため、物件探しには時間が掛かる。

このため、宅建業者とコミュニケーションを取りたいと思っているが、障害福祉課が家探しを行っているわけではないため、障害福祉課と宅建業者との間に直接の接点はない。

そのため、「グループホーム・ケアホーム制度の普及、啓発」の一環として、松戸市では「障害者の居住支援研修会」を開催しており、第4回研修会(平成24年2月)の分科会では、千葉県宅建協会の会員が「住まい選びの工夫」と題して講演を行っている。なお、千葉県宅建協会は研修会の後援を行っている。

図表Ⅱ-33. 第4回障害者の居住支援研修会のチラシ

第4回障害者の居住支援研修会

「こころの病を抱えて地域で暮らすかたの 居住支援」に関する研修会のお知らせ

現代社会にとって、心の病は誰もがなる可能性のある身近な病気です。そこで、心の病を抱えながらも地域で安心・安全に暮らせることは、とても大切なテーマとなっています。

近年、さまざまな支援制度、支援機関が充実して参りましたが、広く一般には、まだあまり知られておらず、さらに有効に活用し、発展させることが必要とされています。

そこで、今回の研修会では、先駆的に地域移行を推進して来られた旭市の取り組みを伺い、松戸市における、心の病の方のための『住まいの場の確保』と『住み続けるための支援』について、現在の課題や今後の展望を考えます。

家主や不動産会社などの居住を提供する立場の方々と、地域移行を勧める支援者が、情報を共有することも目的としています。

ぜひ一人でも多くのかたにご来場いただきたく、よろしくお願い申し上げます。

日時 2012年2月16日(木) 13時～17時

場所 松戸市市民劇場 ホール・会議室 (松戸駅より徒歩約5分)

プログラム

13:00～13:10	開会のあいさつ
13:10～14:30	基調講演：「地域移行に向けて病院と地域との取り組み」 講師 総合病院 国保旭中央病院 宇田川 恵美子氏 櫻井 孝三氏 株式会社 ひばり 社長 向後 孝英氏
14:45～16:15	分科会 ① 住まい選びの工夫 講師：(株) 阿部 康美子氏 (有)ハウジングショップ 木村 安子氏 ② 暮らしを支えるサービス 講師：NPO法人千葉精神保健福祉ネット 武井 信代氏 障害者グループホーム等支援ワーカー 桑田 良子氏
16:30～16:40	分科会報告
16:40～16:55	まとめ 国立精神・神経センター精神保健研究所 精神保健計画部長 竹島 正氏
16:55～17:00	閉会のあいさつ

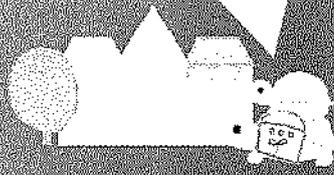
〇共催 松戸圏域障害者グループホーム等連絡協議会
サポートネット松戸(千葉県地域移行支援事業)

〇後援 (社)全日本不動産協会千葉県支部
(社)千葉県宅地建物取引業協会

〇参加申し込み 2月10日(金)までに
メール・ファックスにて(裏面参照)

担当：松戸市障害福祉課 工藤
電話：047-366-7348 7377 047-366-7613
Eメール：mcshougai@kushu.citymatsudo.chiba.jp

交流会の場として、18:00まで
会場を設けてあります。



(出典)松戸市障害福祉課提供

(4) 先進事例にみる成功の要因

今回行った「おかやま支援センター」「千葉県中核センター事業」「松戸市居住サポート支援事業」の3つの先進事例を対象とするヒアリング調査を通じて、各事例が成功している共通の要因として、以下の3点を挙げる事ができる。

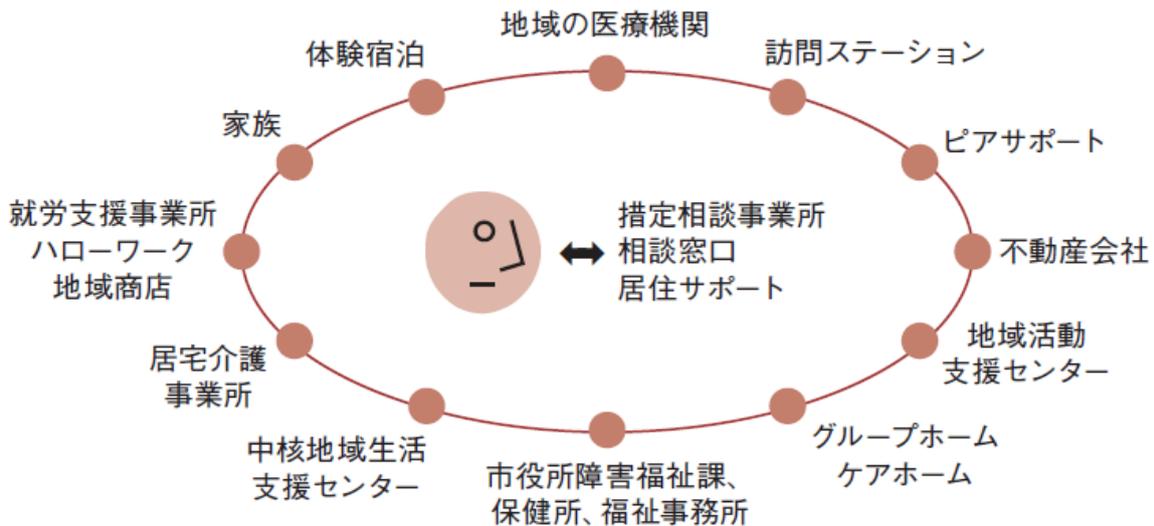
① 専門家ネットワークの構築

先進事例で支援の対象となっている精神障がい者は、社会的な適応性を高めるための治療や支援を受けながら地域生活に移行(民間賃貸住宅等で生活すること)しているが、日常生活のちょっとしたトラブルから自信を失い、不安な状態になって症状が悪化してしまう場合がある。

これを防ぐために、障がい者自立支援法等により、地域で様々なサポートを受けられる制度的枠組が整えられつつある。「千葉県中核センター事業」や「松戸市居住サポート支援事業」は行政側が構築した枠組であり、「おかやま支援センター」は民間側が構築した枠組である。

この3つの事例の共通点、つまり支援体制を行政側が構築した場合も民間側が構築した場合も、共通しているのは「専門家が専門の分野を支援する」ということである。宅建業者は不動産に関しては「プロ」であるが、メンタルケアや日常生活の支援等を行うことに関しては「プロ」ではないので、その分野の専門家と連携し、円滑に住み続けてもらうための体制を作り上げている。

図表Ⅱ-34. 先進事例での地域における支援ネットワークの概念図



(出典)国立精神・神経センター精神保健研究所「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」

(注意)概念図中の「中核地域生活支援センター」は千葉県独自の支援機関である。

特に先進事例のうち、「千葉県中核センター事業」や「松戸市居住サポート支援事業」では、行政(千葉県や松戸市)が民間(医療系や福祉系の事業者)に委託し、障がい者の相談に乗る事業を行っており、宅建業者が支援を行っているのは「物件の仲介」や「入居後の物件の使用方法(ゴミ出しのルール等)のレクチャー」等にとどまっている。入居後の定期的な見守りも、行政が委託したケースワーカー(CW)やソーシャルワーカー(SW)等が実施しており、また、入居者によるトラブルが生じた場合も、CWやSW等が前面に立って対応している。

「おかやま支援センター」では、支援決定に際して「審査」を行い、入居者の病状や現状のサポート状況(病院や施設、家族のサポート状況・ネットワーク状況)等を把握し、入居者が地域生活を送るにあたり不足しているサポート機能を検討し、支援体制を構築してから入居支援へと移行している。つまり、千葉県の2事例と同様に、宅建業者や家主は「物件の仲介・提供」を行うだけであり、定期的な見守りはSW等が実施し(自発的に見守りを行っている家主も存在している)、トラブルがあった場合はおかやま支援センターが前面に立って対応している。

以上を踏まえると、専門家がそれぞれの専門分野で精神障がい者等を支援するネットワーク体制を構築していることが重要であると考えられる。

② 地域居住移行に関する正しい理解

国立精神・神経センター精神保健研究所が作成した「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」では、精神障がい者が地域生活を継続するためには、段階的に地域移行することが重要であるとしている。例えば、入院中の精神障がい者が退院して賃貸住宅で生活を始めるに当たっては、大きく分けて10段階の準備が必要としており、特に「⑩外泊練習」を通じて、自分で食事を用意し、薬を飲み、余暇時間を過ごしという、生活全般の練習を行うとしている。

図表Ⅱ-35. 退院から入居までの地域移行準備



(出典)国立精神・神経センター精神保健研究所「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」

千葉県では、地域で単身生活を短期間経験したり、一時的に家族や近隣から距離を置きたいときに利用できる宿泊施設「ハウス里見」が整備されている。

図表Ⅱ-36. 地域生活体験事業「ハウス里見」



(出典)千葉県精神保健福祉ネット(Mネット)ホームページ

図表Ⅱ-37. ハウス里見の概要

事業の目的	施設や、病院(入院)、自宅等から、地域での自立した生活を希望する障がい者や、家庭の事情により支援が必要な障がい者に対し、一時的に居住の場を提供し、地域生活移行を促進すること
利用できる方	入所施設、精神科病院等に入所入院している障がい者、又は、在宅で家庭の事情により一時的に支援が必要な障がい者であって、当事業の利用に関して、主治医の了承を得ておられる方
利用期間	最初は1～2泊 最長1ヶ月間
その他	【スタッフ】世話人1名 【勤務時間】平日:9時～18時 土日祝日:13時半～16時 ※利用者だけの宿泊が心配な場合、随時、宿直要員を確保
利用の流れ	・主治医もしくは相談員から直接ハウス里見に連絡し、見学の相談 ・見学後、1泊の体験宿泊を経て利用可能

(出典)松戸市役所障害福祉課「松戸市社会資源マップ」

このように、精神障がい者の地域居住については、主治医の判断と制度的サポートを受けながら段階的に進められることを理解し、その対応体制を考える必要がある。

先進事例では、地域移行の段階を理解し、円滑なサポート体制を構築している。

「おかやま支援センター」でも、メンバーである宅建業者が所有する物件(訓練できる部屋を確保)で生活体験する等、民間賃貸住宅で生活する前の訓練を実施する環境を整備している。

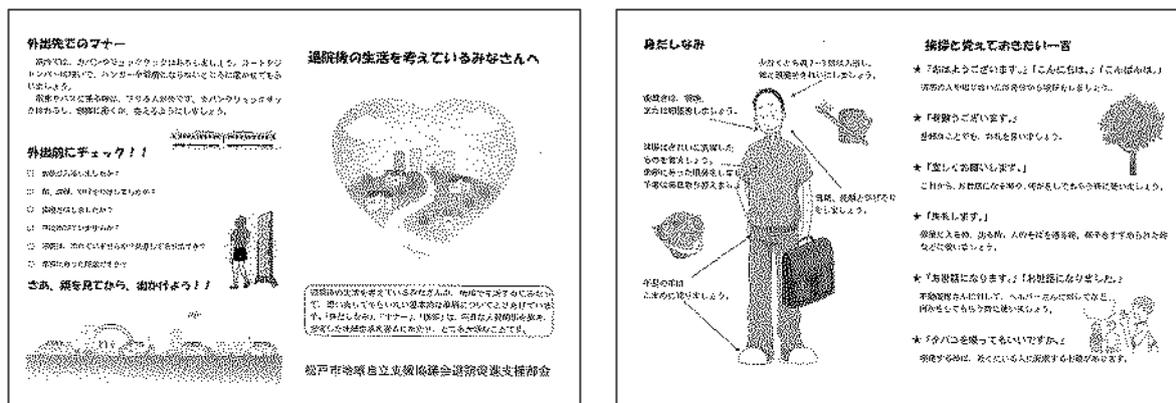
③ 入居者の症状等の情報提供

前述のとおり、精神障がい者の入居にあたり宅建業者と家主が望む項目としては8項目（図表Ⅱ-16. 参照）あるが、その中でも特に「本人の病状等を事前に説明しておくこと」を求める意見が多いことが、先進事例における宅建業者へのヒアリング等によって明らかとなった。これは、精神障がい者の病状や通院の状況、日常生活等を事前に説明してもらってれば、日常の管理業務の際にも支援がしやすくなり、また、緊急の場合でも支援機関に連絡をする等の対応が取りやすくなるからである。

「千葉県中核センター事業」では、「相談者(精神障がい者)の困りごとが解決するまで対応する」のが基本方針であり、民間賃貸住宅への入居が必要な場合、中核センター職員が相談者と一緒に宅建業者を訪問し、障がい者であることを説明した上で賃貸借契約を締結している。また、民間の保証会社等の利用が困難な場合には、中核センター職員が保証人となる場合もある。さらに、入居後にトラブルが発生した場合には中核センター職員に連絡を貰うこととし(個人の携帯電話番号を宅建業者に伝えている事例もある)、相談者の状態が安定すると判断されるまで、見守りを行っている(支援制度が使える場合は支援制度に移行している)。

「松戸市居住サポート支援事業」では、まず主治医やCWと相談して「居住サポート」に依頼し、退院準備の計画を立て、事業者が賃貸借契約や各種手続きに同行している。その際、宅建業者や家主に対しては、できるだけ正確に本人の病状等を告げることとしている。また、精神障がい者に対しても「退院後の生活を考えているみなさんへ」というパンフレットを配布し、地域で生活するにあたっての基本的な事柄(身だしなみ、マナー、挨拶)を紹介している。さらに、入居後1ヶ月間は事業者が見守りを実施し、その後についてはCW等が見守りを継続している。

図表Ⅱ-38. 精神障がい者に対する基本的な事項を啓発する資料



(出典)松戸市地域自立支援協議会退院促進支援部会「退院後の生活を考えているみなさんへ」

「おかやま支援センター」では、申込時に「入居支援申込書」と「フェイスシート」の提出が義務付けられており、記載項目をメンバーである宅建業者が確認し、家主に対して病状等を報告している。また、入居後はおかやま支援センターが中心となって定期的な見守りを行っている。

図表Ⅱ-39. 「入居支援申込書」と「フェイスシート」

入居支援申込書 (裏面)																																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イニシャル</td> <td style="width: 50%;">所属機関</td> </tr> <tr> <td>種類 (姓・名・姓・姓)</td> <td>担当名</td> </tr> <tr> <td>年齢・性別</td> <td>電話</td> </tr> <tr> <td>生活状況</td> <td>F A X</td> </tr> <tr> <td>特記事項</td> <td>住所</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">* 登録ネットワークが前提の条件下、下記事項を可能範囲で記入してください。 * 登録業務終了後、必ず関係解除してください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">種類名 1</td> <td style="width: 50%;">病院名 1</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>担当名</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>電話</td> </tr> <tr> <td>住所</td> <td>住所</td> </tr> <tr> <td>種類名 2</td> <td>病院名 2</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>担当名</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>電話</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">* 緊急連絡先として登録可能な範囲で登録してください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">事業名 1</td> <td style="width: 50%;">対応管理者</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>種別 (後見・保佐・補助・監護・契約)</td> </tr> <tr> <td>住所</td> <td>住所</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>電話</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>担当名</td> </tr> <tr> <td>事業名 2</td> <td>担当者</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>住所</td> </tr> <tr> <td>住所</td> <td>住所</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>担当名</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>電話</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">名刺</td> <td style="width: 50%;">事務所 岡山県北地区建設士会 1 階</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>電話 086-221-0520</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>F A X 086-3488-4738</td> </tr> <tr> <td>名刺</td> <td>担当職名</td> </tr> <tr> <td>担当名</td> <td>電話</td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>F A X</td> </tr> </table>	イニシャル	所属機関	種類 (姓・名・姓・姓)	担当名	年齢・性別	電話	生活状況	F A X	特記事項	住所	種類名 1	病院名 1	担当名	担当名	電話	電話	住所	住所	種類名 2	病院名 2	担当名	担当名	電話	電話	事業名 1	対応管理者	担当名	種別 (後見・保佐・補助・監護・契約)	住所	住所	電話	電話	備考	担当名	事業名 2	担当者	担当名	住所	住所	住所	電話	担当名	備考	電話	名刺	事務所 岡山県北地区建設士会 1 階	担当名	電話 086-221-0520	電話	F A X 086-3488-4738	名刺	担当職名	担当名	電話	電話	F A X	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">フェイスシート</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">受付No.</td> <td style="width: 50%;">記入年月日</td> </tr> <tr> <td>年月日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>生年月日 M・T・S・H</td> <td>年 月 日 保 護 者</td> </tr> <tr> <td>住所(市町村) 番・町・村</td> <td></td> </tr> <tr> <td>緊急連絡先 氏名: 続柄 () 電話:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>家族関係図 (名前を伏せて)</td> <td>家族状況</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>成前歴</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>既往歴</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>現在の状況 (健康状態・判断能力・介護状況等)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td>特記事項</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> </table>	フェイスシート		受付No.	記入年月日	年月日	年 月 日	生年月日 M・T・S・H	年 月 日 保 護 者	住所(市町村) 番・町・村		緊急連絡先 氏名: 続柄 () 電話:		家族関係図 (名前を伏せて)	家族状況			成前歴				既往歴				現在の状況 (健康状態・判断能力・介護状況等)				特記事項			
イニシャル	所属機関																																																																																								
種類 (姓・名・姓・姓)	担当名																																																																																								
年齢・性別	電話																																																																																								
生活状況	F A X																																																																																								
特記事項	住所																																																																																								
種類名 1	病院名 1																																																																																								
担当名	担当名																																																																																								
電話	電話																																																																																								
住所	住所																																																																																								
種類名 2	病院名 2																																																																																								
担当名	担当名																																																																																								
電話	電話																																																																																								
事業名 1	対応管理者																																																																																								
担当名	種別 (後見・保佐・補助・監護・契約)																																																																																								
住所	住所																																																																																								
電話	電話																																																																																								
備考	担当名																																																																																								
事業名 2	担当者																																																																																								
担当名	住所																																																																																								
住所	住所																																																																																								
電話	担当名																																																																																								
備考	電話																																																																																								
名刺	事務所 岡山県北地区建設士会 1 階																																																																																								
担当名	電話 086-221-0520																																																																																								
電話	F A X 086-3488-4738																																																																																								
名刺	担当職名																																																																																								
担当名	電話																																																																																								
電話	F A X																																																																																								
フェイスシート																																																																																									
受付No.	記入年月日																																																																																								
年月日	年 月 日																																																																																								
生年月日 M・T・S・H	年 月 日 保 護 者																																																																																								
住所(市町村) 番・町・村																																																																																									
緊急連絡先 氏名: 続柄 () 電話:																																																																																									
家族関係図 (名前を伏せて)	家族状況																																																																																								
成前歴																																																																																									
既往歴																																																																																									
現在の状況 (健康状態・判断能力・介護状況等)																																																																																									
特記事項																																																																																									

(出典)おかやま入居支援センターホームページ

以上を踏まえると、生活する物件を探す段階で、宅建業者に病状等を説明し、緊急の場合の連絡先を伝えること等を通じて、宅建業者並びに家主の信頼を獲得していることが成功の要因であると考えられる。

(5) 現在の活動支援における課題

以上のように先進事例として調査を行った「おかやま支援センター」「千葉県中核センター事業」「松戸市居住サポート支援事業」の3つの事例においては、(4)で整理した共通の成功要因をもとに一定の成果を上げているところであるが、これらの先進事例においても、次のような課題があることが明らかとなった。

① ボランティアに依拠した体制

「おかやま支援センター」の取組は、ボランティアが基本となっており、メンバーの社会貢献意識や熱意をベースとしている。

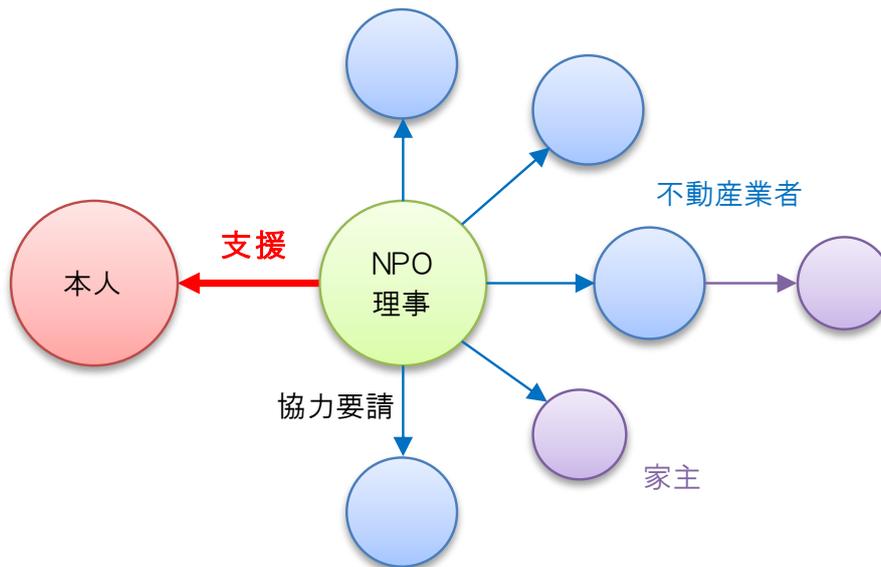
このような仕組みを広げるためには、やはりビジネス的メリット(少なくとも採算ベース)も考える必要があるとの意見が得られた。

② 特定団体(人物)への負担集中

前述のとおり、先進事例においては専門家によるネットワークを構築し、専門分野に関する支援活動を行うことで、支援者が無理をせずに支援活動を行えるようになっているが、専門家の数自体が少ない場合等は、キーとなる人物や団体に負担が集まってしまっている。

例えば「おかやま支援センター」の場合、医者や弁護士、宅建業者が参加しているが、宅建業者は1名しかいない。宅建協会の会員に声をかけて物件集めや家主への説明等の労力は分散できているものの、全ての「入居支援決定」と「保証支援決定」に関与せざるを得ない状況となっている。

図表Ⅱ-40. 「おかやま支援センター」での不動産分野における負担集中の現況



(出典)ヒアリングを踏まえて事務局作成

特定の団体(人物)に負担が集中するのは「千葉県中核センター事業」「松戸市居住サポート支援事業」でも同様である。どちらの事業も3名程度で対応しており、特に「千葉県中核センター事業」は24時間体制で対応している。

さらに、福祉系の団体(人物)は普段不動産業界との付き合いがほとんど無い。また、以前協力してもらった宅建業者や家主に頼ることもあるが、支援者の希望する居住地等の関係で、特定の宅建業者を頼れずにゼロから物件を探さなければならない場合がほとんどとのことであった。

③ 運営財政の問題

「おかやま支援センター」では、事務運営のため、現在は岡山県から「精神障がい者入居支援事業(緊急雇用)」の委託を受けて事務職員2名を雇用しているが、事業が今後も継続的に実施されるかは不透明な状況である。

「千葉県中核センター事業」は2004年10月に始まった制度であり、千葉県から業区委託を受けた事業者が事業を行っている。「地域生活支援事業」が障がい者自立支援法を根拠とした事業であるのに対して、千葉県中核センター事業は千葉県独自の事業であり、法的根拠がないため、廃止される可能性がある。

「松戸市居住サポート支援事業」は従前より松戸市単独事業として実施されていたが、障がい者自立支援法改正等により、障がい者自立支援法で位置づけられた「地域生活支援事業」のひとつとなった。平成23年度から委託事業として1事業者に「居住サポート事業」を委託しているが、委託費は非常に少ない。

なお、居住サポート支援事業はマンパワーが必要とされ、さらに精神障がい者の分野にも精通していることが求められるが、実際に事業を実施できる事業者が少ないことが課題のひとつとなっている。

④ 精神障がい者等にあった物件の確保

例えば車椅子使用者の場合はバリアフリー化されている必要があるなど、建物のハード面での条件・配慮が必要となるが、そのような物件は非常に少ない。また、精神障がい者にとっては調理設備としてIH調理器がついている物件や照明等のスイッチが一か所に集まっている物件が好ましいとされているが、このような物件も少ないのが実態である。

II-5. 精神障がい者に対する円滑な賃貸住宅提供に向けて

(1) 精神障がい者への賃貸住宅確保に際しての阻害要因と対応等

これまでの調査結果から、精神障がい者に対する賃貸住宅の確保については、賃貸物件の提供や契約、管理等の各段階において、関係者ごとにそれを消極的なものとする要因などが少しずつ明らかになってきた。

本調査結果にもとづき、精神障がい者の住宅確保が困難となっている現状の要因と、先進事例を参考にどのような対応が考えられるか、その対応をするためには何が必要かについて整理すると、概ね以下の表のようになる。

図表 II-41. 役割に応じた問題の要因と必要な対応の整理

	家主側の要因と必要な対応	借主側の要因と必要な対応	宅建協会・支援団体・行政に求められる対応
環境面	精神障がい者に対する認識不足・誤解 ↓ 家主・宅建業者に対する啓蒙・PRの必要性	社会生活への不安 ↓ 教育・訓練の必要性	・貸主側への啓蒙等(宅建協会・行政) ・借主への教育・訓練(支援団体) ・それぞれに対する資金面・情報面での支援等(行政・全宅連)
契約時	①借主からの病状等に係る申請情報の信頼性への懸念 ↓ 信頼性ある第三者を介しての情報提供の必要性	①家主等の第三者への情報の提供に対する抵抗感 ↓ 家主に安心して情報を提供できるシステムの必要性	・支援団体・ネットワーク等を介した情報提供(宅建協会・支援団体) ・上記ネットワーク等への資金面・情報面での支援(行政・全宅連) ・情報の取扱指針の確立(行政)
	②契約内容として、何か特別な取り決めが必要となるのかが不明 ↓ 標準的な契約書のひな型の必要性		・契約書のひな型作成(全宅連・行政)

図表Ⅱ-41. 役割に応じた問題の要因と必要な対応の整理(続き)

	家主側の要因と必要な対応	借主側の要因と必要な対応	宅建協会・支援団体・行政に求められる対応
家賃に関する措置	家賃滞納が生じた場合の回収への不安 ↓ 家賃債務保証システムの必要性	連帯保証人等を頼める者がいない ↓ 家賃債務保証システムの必要性	・家賃債務保証システムの拡充とその利用、PR(行政)
設備等に対する補償	設備等が破損された場合や原状回復の費用に対する不安 ↓ 設備等補償システムの必要性	設備等を破損した場合等の修繕費についての不安 ↓ 設備等補償システムの必要性 原状回復ガイドライン等による、わかりやすい説明	・設備等補償システムの導入とその利用、PR(行政) ・貸主側への啓発等(宅建協会・行政) ・借主への教育等(支援団体・行政) ・原状回復ガイドラインに係るわかりやすいパンフレット等の作成等(行政)
賃貸管理上のトラブル発生時への備え	対応窓口(連絡先)が不明 ↓ 第三者による継続的なフォロー体制(万が一の場合の対応窓口)の必要性	相談する者がいない ↓ 支援団体・ネットワークによる継続的なフォローの必要性	・継続的なフォローシステムの構築(支援団体) ・上記ネットワーク等の財政基盤確立のための支援(行政) ・入居・管理マニュアル等の作成(全宅連・支援団体・行政)

(出典)ヒアリング結果等を基に事務局作成

（２）円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み（前提）

精神障がい者の民間賃貸住宅への入居の促進を図るためには、個々の宅建業者や家主に頼るのではなく、宅建業者や家主が安心できる仕組みが必要である。先進事例では、福祉系の専門家によるネットワークが構築されており、そこに宅建業者や家主が加わって精神障がい者を支えている。

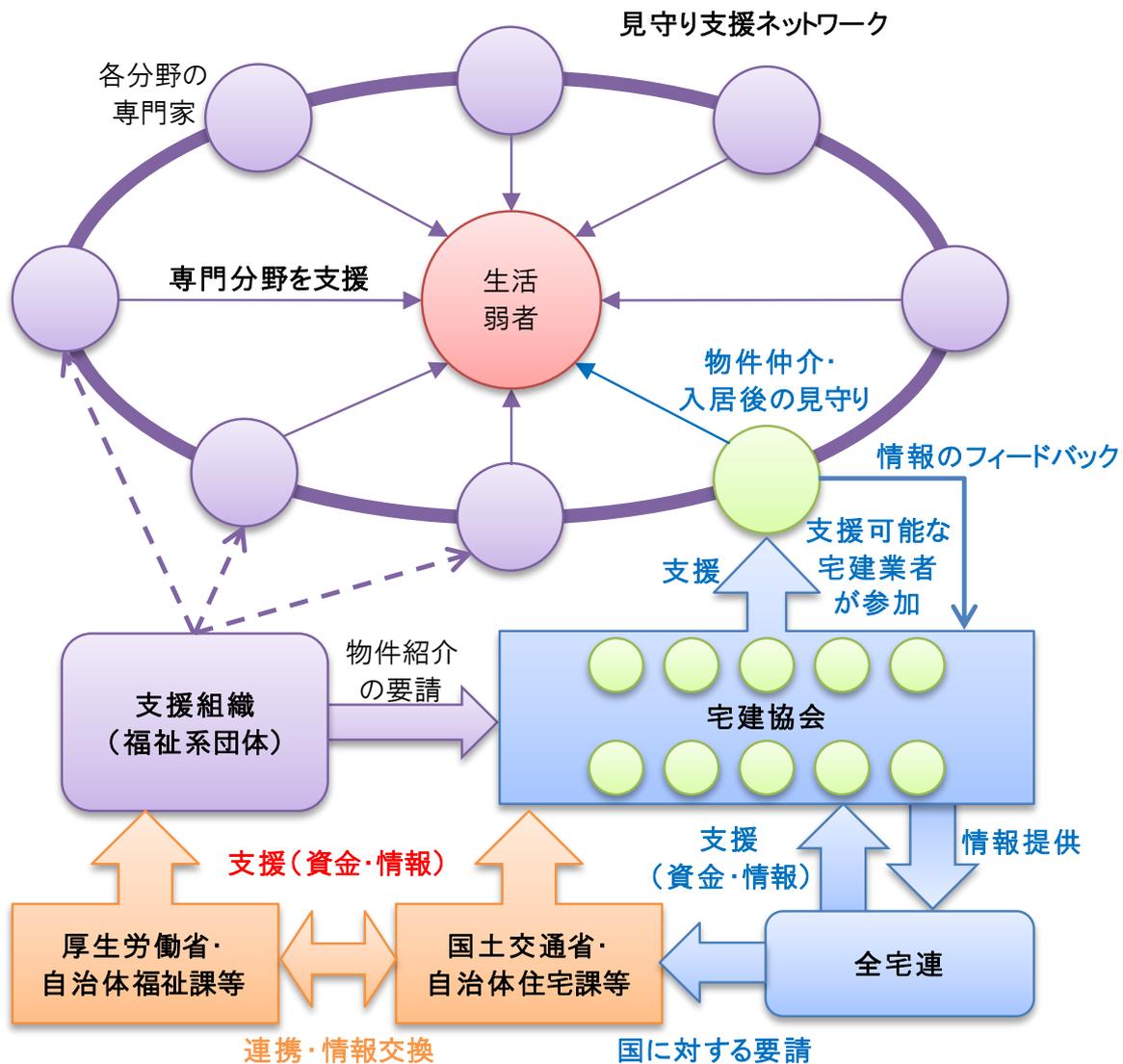
また、既存調査やヒアリング結果から、精神障がい者等に物件を仲介する場合は通常の仲介よりも時間がかかることが、宅建業者が精神障がい者への仲介に積極的になれない理由の一つであることも明らかとなった。実際、「おかやま支援センター」の事例では、宅建業者や家主が「審査」に加わるなど、賃貸借契約が締結されるまで、通常の仲介よりも時間がかかっている。

さらに、入居後にトラブル等が発生した場合にも宅建業者が対応しなければならないが、どのように対応すればよいのかわからないことも仲介に積極的になれない理由の一つであることも明らかとなった。

以上のことから、精神障がい者の民間賃貸住宅への入居を促進するためには、不動産業者や家主が安心して精神障がい者に対して民間賃貸住宅を提供できる環境が構築されていることも必要不可欠であり、そのためには見守り支援ネットワークを構築していくことが重要である。そしてこの見守り支援ネットワークを構築するためには、厚生労働省並びに国土交通省による、制度面や資金面、情報面での支援が不可欠である。

そして、これまでのように個々の不動産業者や家主に対して支援組織（福祉系団体）がアプローチするのではなく、以上のような各方面での支援体制が確立されることを前提に、各都道府県の宅建協会に精神障がい者への民間賃貸住宅の紹介を要請し、支援可能な不動産業者が見守り支援ネットワークに参加するという仕組みを構築していくことが望まれるところである（図表Ⅱ-42.）。

図表Ⅱ-42. 円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み

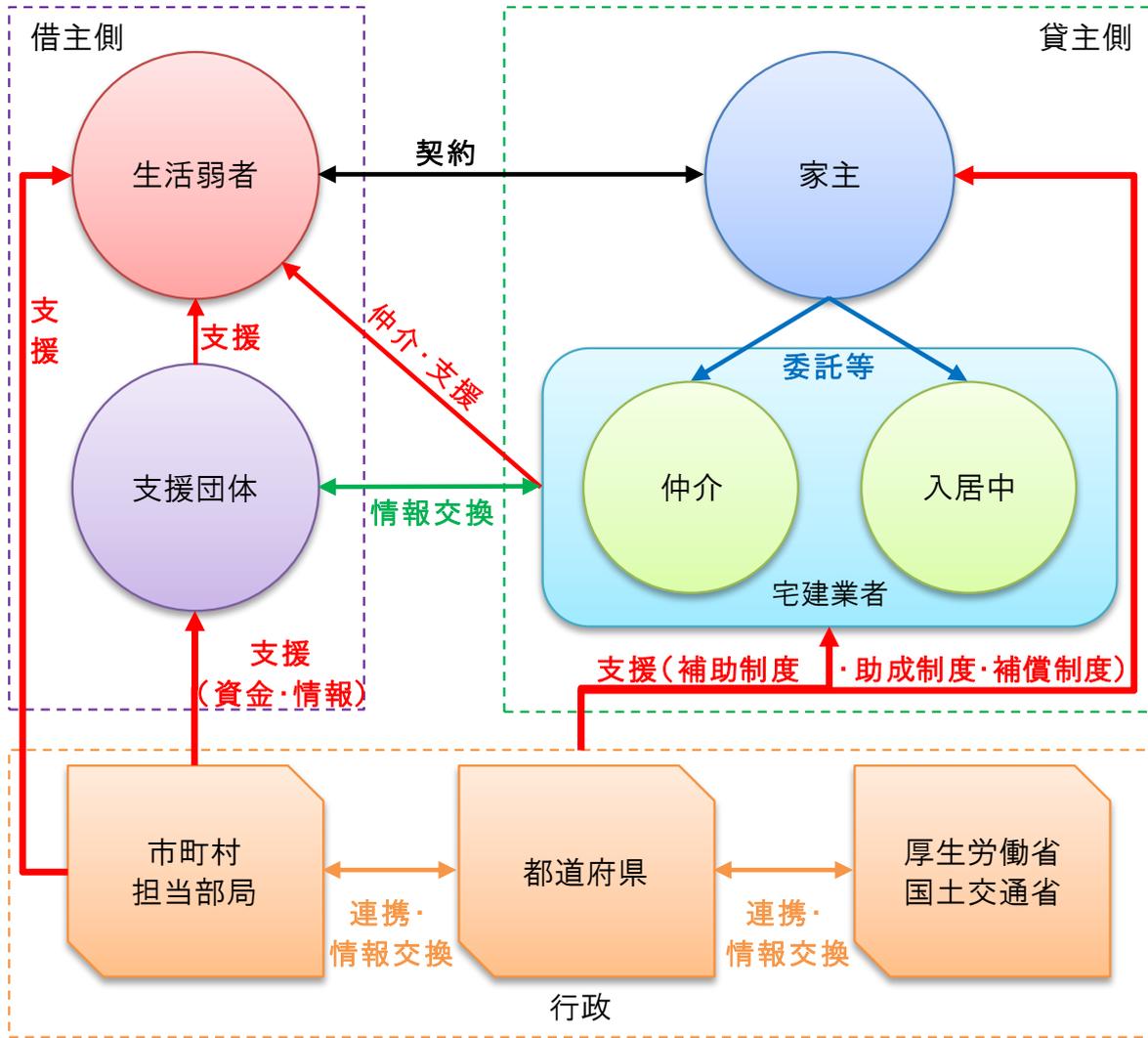


(出典)ヒアリング結果等を基に事務局作成

また、精神障がい者に住宅を提供するに当たっては、不動産業者や家主は「住宅の価値が損なわれないか(火災や内装の破壊等がないか)」が懸念材料となっているが、通常の仲介であっても、退去時に物件がどのような状態になるかを予測することは難しい。仮に物件の価値が損なわれた場合には原状回復を行う必要があり、次の入居者確定までに時間がかかる。ヒアリング結果からは、精神障がい者に対して賃貸物件の正しい使用方法等を伝え、それを習慣化してもらうことができれば「部屋を綺麗に使ってくれる」ことが期待できるところであるが、不動産業者や家主の懸念が必ずしも解消されるわけではない。

従って、精神障がい者への物件提供を積極的に行うためには、精神障がい者への民間賃貸住宅の仲介がビジネスとして成立することが必要であり、それを担保するものとして、行政から不動産業者や家主に対しての補助制度や助成制度、補償制度の必要性も議論されなければならない(図表Ⅱ-43.)。

図表Ⅱ-43. 精神障がい者の民間賃貸住宅に関わる関係者への支援制度



(出典)ヒアリング結果等を基に事務局作成

(3) 仕組み(前提)を踏まえた業界団体等における今後の課題

精神障がい者の民間賃貸住宅への入居の促進を図るためには、(2)で述べたような行政上のバックアップ体制等の確立が前提とされる場所であるが、その前提が整った場合を想定し、今度は、不動産業者側において何が必要とされるのかを最後に整理してみよう。ここでは、それぞれの当事者・関係者が自助努力で対応できる部分だけではなく、「環境づくり」や「体制づくり」といった組織的な対応も大きなポイントになるものと考えられることから、この2点を中心に、今後検討すべき課題の整理を行った。

(ア)環境づくり

① 宅建業者や家主の意識改革

既存調査やヒアリング結果から、不動産業者や家主は精神障がい者に対して「誤解を持っている」ことが明らかとなった。例えば、「精神障がい者の方に部屋を貸すと、壁や床に穴をあけられる」という誤解を持っている不動産業者や家主が存在している。確かに、「雨が降っても窓を閉めないため、部屋の中が水浸しになった」という事例も以前にはあったとのことであるが、先進事例においては、それを踏まえて、精神障がい者の方に賃貸住宅での暮らし方を説明したり、守るべきこと等をリスト化して渡す等の対策を取ることで、上記のようなトラブルはほとんど防げていることが把握できた。また、先進事例においては、「綺麗な部屋を貸すと綺麗に利用してくれるし、本人の症状も悪化しない」という状況にあることも把握できた。

以上を踏まえ、不動産業者や家主に対して「正しい知識を提供し、正しく理解してもらい、障がい者等と付き合う」ことが重要であり、そのための啓発方法等の検討が今後の課題として挙げられる。

【参考】精神障がいとは？

精神障がいとは、統合失調症、気分障がい(うつ病など)等の様々な精神疾患により、日常生活や社会生活のしづらさを抱える障がいである。適切な治療・服薬と周囲の配慮があれば症状をコントロールできるため、大半の方は地域社会の中で生活している。主な特徴は以下のとおりである。

図表Ⅱ-44. 精神障がいの特徴

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">➤ ストレスに弱く、緊張したり、疲れやすかったりします。➤ 人と対面することや、対人関係、コミュニケーションが苦手な人もいます。➤ 外見からは分かりにくく、障がいについて理解されずに孤立してしまっている人もいます。➤ 警戒心が強かったり、自分に関係ないことでも自分に関係づけて考えたりすることがあります。➤ 若年期の発病や長期入院のために社会生活に慣れていない人もいます。➤ 統合失調症には、幻覚や妄想の症状のある人もいます。 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(出典)宮崎市自立支援協議会ホームページ

② PRの促進

既存調査やヒアリング結果から、福祉系団体は不動産会社との面識がほとんどなく、特定の協力者もないため、物件を探す場合に非常に苦労していることが明らかとなった。さらに、家主の約16%が高齢者等への入居を制限しているとの既存調査もあり、不動産業界は「高齢者や障がい者等への物件仲介にあまり積極的ではない」との認識を持たれていることも、ヒアリング調査から把握された。

先進事例における成功要因からも分かるとおり、不動産業者には精神障がい者のメンタルケアや日常生活の支援等までは求められておらず、精神障がい者が生活しやすい物件の仲介や賃貸住宅の使用法や注意事項に関する情報提供・説明のみが求められており、十分に対応できることであると思われる。

以上を踏まえ不動産業界として、専門分野に関しては支援ネットワークの一員として障がい者等を支援することが可能であることを、福祉系団体や行政（都道府県や市町村の福祉課等）に対してPRしていくことが重要であり、そのための方法等が今後の検討課題として挙げられる。

(イ)体制づくり

① 宅建協会からの困りごと相談体制の構築

精神障がい者等に対して民間賃貸住宅を供与するためには、本人の病状や通院の状況等を宅建業者や家主に伝えることが重要である。しかしながら本人の病状等は個人情報なので、事前に説明するかどうかは本人の意向も考慮し、どのように対応すべきかについて検討する必要がある。また、精神障がい者等に関する正しい知識を得る必要がある。

以上を踏まえて不動産業界として、福祉分野（全国社会福祉協議会や厚生労働省等）とのネットワークを構築し、各宅建協会が抱える困りごとについて相談できる体制の構築が今後の課題となる。

② 現場からの困りごと把握体制の構築

今回の調査を実施するにあたり過去のトラブルを把握しようとしたが、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会が発刊している「賃貸管理法律相談事例集」以外の情報源を見つけないことができなかった。

実際にヒアリング等を実施すると、現場においては、トラブル事例を記録し整理することによって生じるハラスメントを気にしていることが明らかとなった。そのため、トラブル対応に関しては、個々の宅建業者や家主が自らの経験を基に対応している状況が明らかとなった。

また、個々の宅建業者が、自分が体験したトラブルや福祉系団体との交流記録等を宅建協会に挙げる仕組みが無いために宅建協会に情報が蓄積されておらず、さらに、個々の宅建業者も宅建協会に相談しても情報が得られないという課題があることが明らかとなった。

以上を踏まえて不動産業界として、現場からの困りごと等を宅建協会に蓄積し、さらに宅

建協会が蓄積した情報を全宅連に蓄積し、全宅連から宅建協会を通じて会員である宅建業者に対して情報を提供するシステムの構築が今後の課題となる。