

活動事例の紹介

民間非営利団体がやっている民間賃貸居住支援活動を支援対象ごとに計 18 団体紹介する。事例の紹介ページの見方は下記のとおりである。

団体が支援している相手（支援対象）

背景黒：主な支援対象
背景灰色：支援対象

活動の特徴を表すタイトル

支援団体名と事務所所在地

詳細レポートのページ

支援メニュー（5 ページ参照）

背景黒：支援活動として正式なメニュー
背景灰色：正式ではないが支援活動として経験があるもの
下線入り：収入がある支援活動

民間賃貸居住支援体制（関連主体間の関係）

凡例

↔：賃貸借契約 ↔：相談・支援
--：媒介契約
↔：登録・契約を伴う協力関係
↔：インフォーマルな協力関係

団体情報

【事例紹介の概要版】

活動事例一覧

| 支援項目 | 高齢者世帯 | | | | | 障害者世帯 | | | | | | 外国人世帯 | | | DV | | ホームレス | |
|-------------------|------------------|--------------------|---------|-------------|----------------|-------------------|-----------------|---------------|-----------|----------------|-----------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 1 市民福祉団体全国協議会 | 2 介護賃貸住宅NPOセンター | 3 安寿 | 4 シーズネット | 5 高齢者支援センター | 身体 | | 知的 | | 精神 | | 12 東京エイリアンアイズ | 13 フリーダム | 14 川崎市国際交流協会 | 15 “みずら” | 16 たのスペース・にいがた | 17 九州ホームレス支援機構 | 18 ホームレス支援ネット |
| | | | | | | 6 自立生活センターいしずえ | 7 大村市社会福祉協議会 | 8 出発のなかまの会 | 9 緑星の里 | 10 アヴァンセ北九州 | 11 こぶし | | | | | | | |
| 所在地 | 東京都 | 福岡県 | 大阪府 | 北海道 | 北海道 | 大阪府 | 長崎県 | 大阪府 | 北海道 | 福岡県 | 北海道 | 東京都 | 京都府 | 神奈川県 | 神奈川県 | 新潟県 | 福岡県 | 新潟県 |
| 法人格 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 | 社会福祉法人 | NPO法人 | 社会福祉法人 | NPO法人 | 医療法人 | NPO法人 | NPO法人 | 財団法人 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 | NPO法人 |
| 契約手続き等の立会い | | | ○ | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| 通訳派遣 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生活ルール・市場慣行等の説明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 家賃債務保証会社・保証人代行の紹介 | | ○ | ○ | | | | | | | | | | ○ | | | | | |
| 残存家財の処理 | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | |
| 物件の情報提供(物件探し) | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産店の紹介 | | | | | | ○ | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| 家賃助成 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 入居後の電話相談 | | ○ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| トラブルの対応 | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | |
| 見守り・医療機関等との連絡等 | | | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| 緊急時の対応 | | ○ | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | ○ | |
| 安否確認 | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | |
| 生活保護費等の金銭管理 | | | | | | | | | ○ | | | | | | | | | |
| サブリース | | — | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他居住に関する支援 | | | 改修 | 支住 | 改修 | GH | 金貸 | GH | GH | | 一時 | シェア | | | 一時 | 一時 | 一時 | |
| | | | | | | 改修 | | | 一時 | | 施設 | | | | | 家財 | 金貸 | |

凡例

○：正式な支援活動として行っているもの 〇：正式ではないが支援活動として経験があるもの
 下線：収入を得ているもの GH：グループホームの運営等 一時：一時居住施設の運営等
 支住：支援付住宅の運営等 シェア：シェアハウスの運営 改修：バリアフリー等の改修
 家財：家財道具の提供 施設：福祉施設の運営 金貸：資金の貸付

| | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 空き室と地元 L S A を活用した福祉長屋のコーディネート |
| | N P O 法人 市民福祉団体全国協議会（東京都港区） |

【団体の概要】

「市民福祉団体全国協議会」は、高齢者などの生活を支援している全国の福祉団体を束ねるネットワーク組織で、「福祉長屋」の仕組みを開発し、普及のための事業コーディネートを行っている N P O 法人である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 福祉長屋事業

この事業は、既存の民間賃貸住宅の空き室に地域の福祉団体を入居させ、他の居室に入居する高齢者に対して、ライフサポートアドバイザー（= L S A ）として支援を提供するという仕組みである。

L S A による支援は、「コールサービス」と「地域生活情報の提供と相談」を基本としている。「コールサービス」は一日一回、朝に電話で安否を確認する。2 日以上所在が確認できない場合は身元引受人に連絡をする。「地域生活情報の提供と相談」は、福祉団体が把握している医療機関、公共施設、商店等の身近な生活情報の提供、及びサービスを行っている団体を紹介している。

入居する高齢者は、家主と通常の賃貸借契約を結び、福祉団体と L S A 契約を結んで L S A 費を月 1 万円支払う。福祉団体が活動しない夜間などのトラブルに対応するため、民間警備会社の 24 時間緊急対応サービス料として月 5 千円が共益費に含まれている。なお、福祉団体の家賃は、正規家賃を上限に、月々の L S A 収入分となっている。

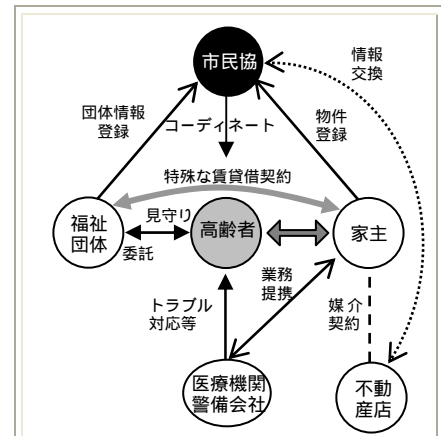
【活動のポイント】

- 家主にとっては、空き室の解消とともに L S A の支援によって、高齢者居住にまつわるトラブルが回避できる。
- 財政面が苦しい N P O 等の支援団体にとっては、安価で活動の拠点が確保できるといったメリットがある。
- 高齢者にとっては、比較的安価で見守り等の支援が付いた住宅に入居できる。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



デイサービスルームの様子



団体情報

東京都港区六本木 4 - 7 - 14
 TEL: 03 - 5775 - 7962
 URL: <http://www.seniornet.ne.jp>
 設立時期: 2000年3月(NPO 認証)

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|------|--|--|---------|
| 福祉長屋 | 家賃以外に L S A費：1万円/月 24時間緊急対応サービス費： 5千円/月(共益費に含まれる) | 最新プロジェクトから仲介手数料が入るようになった。 それまでは無報酬。 | 約33戸/8棟 |

【具体事例】

福祉長屋「アーク東久留米」の概要

アーク東久留米は、東京都東久留米市に立地し、1994年建設、RC造5階建て、15戸、3LDK（65.81㎡）、最寄りの西武池袋線東久留米駅まで徒歩3分の民間賃貸住宅である。周辺には大型スーパーや複数の医療機関があり利便性が高い。

同団体のコーディネートにより、福祉団体の「ゆいまある」がL S A担当に選ばれ、福祉長屋事業第1号として2002年4月から事業を開始した。5階の一室に事務局・在宅介護事務所・ヘルパーステーションを構え、現段階で家賃は正規の半額である。4階の一室をデイサービス運営のため、2005年12月に正規の家賃で借りている。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同事業に適した賃貸住宅があるエリアに、必ずしも支援の実行力がある福祉団体が存在するとは限らない。このため、L S Aを担うことができる団体の育成が課題となる。
- 福祉長屋のコーディネート業務に対して、同団体は宅地建物取引業法の免許を取得し、2005年建設の「ピアライフ・アルファ」から仲介手数料が入る仕組みとした。今後も仲介手数料を収入源に活動を展開することを展望している。
- 福祉長屋事業は、家主、福祉団体、入居者(高齢者)のいずれにとってもメリットが大きく、普及の可能性を感じさせる事業であるが、同事業の広報はほぼホームページのみであるため、一般的な認知度はかなり低いように思われる。このため、普及のための効果的な広報活動の検討が必要である。

| | |
|---|-----------------------------|
| 2 | 転貸借と見守りによる高齢者向けの居住支援 |
| | NPO法人 介護賃貸住宅NPOセンター（福岡県福岡市） |

【団体の概要】

「介護賃貸住宅NPOセンター」は、高齢者の入居について家賃滞納や不慮の事故等、高齢に伴うトラブル等の不安を持つ家主に対し、転貸借で高齢者の住まいを支援しているNPO法人である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 転貸借

ここで行われている転貸借は、空室で悩みつつも高齢者の入居に不安を抱える家主とそれをサポートするこの団体が賃貸借契約を結び、その上で入居を希望する高齢者に、元の家賃に数千円を上乗せして貸すという仕組みである。転貸借契約は入居期間中のみで退去時には解約となるため、同団体に空き家による損失が招けないようになっている。

2) 入居後の支援

上乗せした賃料分で入居後の見守り支援、入退院時のサポート、グループホーム等への転居支援等、様々な生活相談および身寄りのない入居者が死亡したときの残存家財処理等を行っている。見守り支援は地元の乳製品販売会社と契約し、週に2度、乳製品を手渡しで届けてもらい、何か異常があれば連絡をもらうことになっている。これに加えて、月に1度はスタッフが入居者宅を訪問し声掛けを行っている。

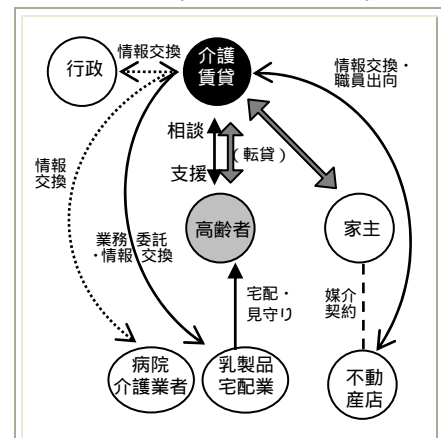
【活動のポイント】

- 転貸借と見守り支援によって、家賃滞納、入居者の健康面等、家主にとっての不安を解消している。
- 転貸借契約は入居期間内のみとすることで、同団体に空き家による損失がかからないようにしている。
- 乳製品宅配を活かした見守り支援を実施している。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



転貸借物件（右は残存家財撤去後）



団体情報

福岡県福岡市中央区黒門 8-2
 TEL: 092 - 725 - 3000
 URL: <http://www.koureichintai.jp/>
 設立時期: 2001年2月(NPO認証)

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|-------|-------------------|---|-------------------|
| 転貸借物件 | 家賃に上乗せした 5千円程度 | 家賃に上乗せした賃料から見 守り支援等の経費を差し引い た分となっているが、収益が 出るまでに至っていない。 | 70戸/41棟 全て福岡市内 |

【具体事例】

年金暮らしの70代後半の男性は、退職後、住んでいた賃貸住宅が立ち退きとなったため、実家がある熊本県へ帰った。しかし、故郷とはいえ長い期間離れていたため馴染めず、また家族との関係もあまり良好でなかったため、福岡市へ戻ることになった。しかし、入居先を見つけることができなかったため、同団体の支援を受け、転貸借物件に入居することとなった。

男性が入居した物件は、面積が約20㎡の1K、転貸借家賃は3万5千円(元の家賃3万円)であった。また保証人は、以前住んでいた地域の町内会長に依頼し、引き受けてもらった。

男性は入居当初から通院しており、入居から約1年後に胃癌を発症、入院して手術を受けた。しかしその後、肝臓への転移が見つかり、さらに病状が悪化、入居から約2年半後に入院先で息を引き取った。

そこで男性の家財道具の処理を行うこととなったが、親族の引き取り手が見つからなかったため、テーブルやテレビを他の入居者に提供し、残りのものについては廃棄等の処理を行った。なお、冷蔵庫や洗濯機等の大型家電製品に関しては、廃棄する経費がかかったが、それらは敷金のなかから捻出した。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同団体の居住支援活動における収入は、家賃に上乗せした賃料から各種支援に係る経費を差し引いた分となっているが、現在は収益が出るまでには至っておらず、活動運営費の多くは、母体不動産管理会社に頼っている。これらの活動の継続及び発展には、資金的な支援の仕組みが求められる。
- 家賃に上乗せする仕組みが成立するには、元の家賃が低廉であることが条件としてあげられる。このため、成立する地域はかなり限定されるように思われる。また、低廉な家賃の物件においては、立地や住戸の設え等が高齢者居住に向かないものが多いことが懸念される。このため、転貸借の仕組みを有効に機能させるには、同時に家賃助成等の支援が必要になるだろう

| | |
|---|---------------------------|
| 3 | 地域交流サロンを窓口とするインフォーマルな支援活動 |
| | 特定非営利活動法人 安寿（大阪府大阪市） |

【団体の概要】

「安寿」は、高齢者を含む老若男女の心のふれあい・交流のある「昔ながらの温かいコミュニティ」を取り戻すことで誰もが生き活きと暮せる地域社会づくりを目指し、主に地域交流サロンの運営を行い、これを窓口として住まいに関する各種相談、賃貸住宅入居拒否があった場合の解決支援等を行っている。同団体の理事長は、大阪市内で建築のリフォームや建物管理を行う専門家であるが、利潤追求以外に豊かな地域づくりに貢献したいと、NPO法人の設立に踏み切った。

【居住支援及び関連する活動】

1) 住まいに関する各種相談

同団体では、民間賃貸住宅への入居拒否に遭い困っている高齢者等の相談を受け、家賃支払いや保証人の有無等、拒否の原因とその解決策を明確にした上で家主に直接説明・交渉を行い、入居が可能となるよう支援している。

その一方で、入居率低下に悩む家主に対するアドバイスも行っている。具体的には経済的負担を考慮しながら、段階的な設備改修等の提案等を行っている。さらに、室内での補助具増設や段差解消、グループホームを含む転居の相談への対応や情報提供等を行っている。

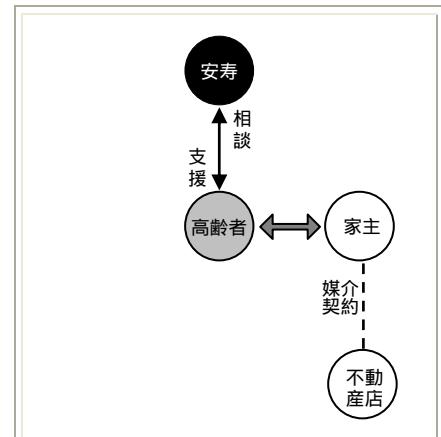
2) 地域交流サロンの運営

地域交流サロン「ハニーカフェ」は、誰もが立ち寄れる一般のカフェ機能のほか、地域のサークルが開催するイベントの会場として貸し出したり、住まいの相談を受け付ける窓口としての機能を持ち併せている。入居拒否等の問題を抱える高齢者やその知人が気軽に訪れて相談できるのはもちろんのこと、コーヒーを飲みながら悪徳リフォームにひっかからないようアドバイスしたり、原状回復可能な補助具増設の助言等も行っている。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



コミュニティカフェ内部



団体情報

大阪府大阪市平野区平野西 5-6-9
 TEL:06-6701-3980 FAX:06-6701-3979
 URL:http://www.npo-ange.com/
 NPO 認証時期:2005 年

【活動のポイント】

- 住まい全般の相談窓口を兼ねる地域交流サロンを核として昔ながらのコミュニティづくりを図っている。
- 家主に直接説明・交渉するといったシンプルな方法で高齢者の入居のための支援を行っている。
- リフォーム及び建物管理の専門家として、住まいに関するハード・ソフト両面に対する支援を実施している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|---------------|---------|----------|-------------------------------------|
| 賃貸住宅への入居拒否解決 | 特になし | 特になし | 2006年12月までに計5件 高齢者、母子家庭、生活保護下高齢者 |
| コミュニティカフェ設置運営 | 飲食代実費 | 307,765円 | 住まいに関する相談 1ヶ月に2件程度 |

【具体事例】

1) 生活保護を受ける高齢者の入居拒否の解決

賃貸住宅への入居を拒否された、生活保護を受けている60歳代の女性への支援として、本人とともに家主を直接訪問し交渉を行った。具体的には、生活保護は毎月必ず政府からの振込があり収入が安定するため家賃滞納がないことを説明し、必要であれば同団体が連帯保証人になることも示唆した。三ヶ月の交渉期間を経て、無事に入居までこぎつけている。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 収入はカフェ運営からのみで、団体経営は赤字となっている。活動の安定的継続のためには、財源が確保できる活動の検討等、団体運営を見直していく必要がある。
- 地域の高齢者等が気軽に相談できる窓口機能を維持しながら、今後は福祉団体や物件情報の提供を行う団体等と連携していくことで、支援を充実させていくことが求められる。

| | |
|---|-----------------------------|
| 4 | ハードソフト両面が分かる物件情報の提供と共助による支援 |
| | NPO法人シーズネット（北海道札幌市） |

【団体の概要】

「シーズネット」は、自立したシニアが老後の人生を豊かに過ごせるよう「仲間づくり」と「役割づくり」を合言葉に、高齢者向け賃貸住宅の情報提供と、安否や様子を確認する電話サービスなどの生活支援を提供しているNPO法人である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 高齢者向け賃貸住宅情報誌の発行

高齢者が自立しながら安心して暮らせる住まいの情報を提供するため、各物件の生活支援サービス、利便性、バリアフリー等の評価をつけた「札幌シニア向け賃貸住宅情報」を発行している。2004年に高齢者向け賃貸住宅24件、有料老人ホーム7件を掲載した情報誌を発行し、2006年にはその続編として民間賃貸住宅に焦点を絞って計75件を掲載している。同団体は賃貸借契約には関与しておらず、情報提供のみ行っている。

2) 高齢者向け賃貸住宅の運営

不動産業者と連携して、住宅15戸とサロンからなる「ラ・カンパネラ麻生」(2007年春竣工予定)の入居者募集の協力、及び入居後の安否確認や家事援助サービス等を担当している。入居者は、一般的な賃貸借契約のほか、シーズネットの会員になることが条件となっており、年会費3,000円を支払う。「ラ・カンパネラ麻生」では、入居後のサービスとして、看護師やソーシャルワーカーによる週1回の生活相談、サロンにおけるサークル活動への参加などが受けられる。

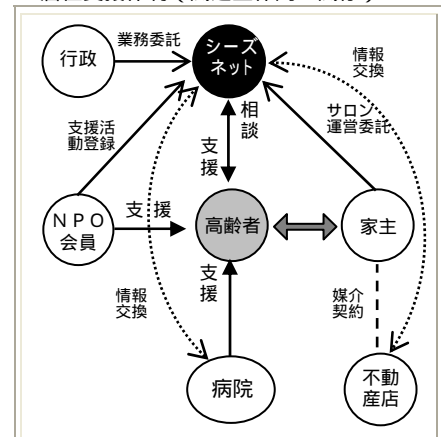
3) 共助システムによる入居後の支援

一人暮らしの高齢者を対象に、1日1回の電話による安否確認、電話による生活相談、月1回の訪問を実施している。要望があれば介護保険事業では対応できない炊事、電球取替えなどの家事援助も行う。支援活動登録をしたNPO会員とサービス利用者をマッチングさせる会員相互の共助システムが特徴である。

居住支援メニュー

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

居住支援体制(関連主体間の関係)



事務所風景 会員自らによる運営



団体情報

北海道札幌市北区北10条西4-1 SCビル
2階
TEL:011-717-6001 FAX:011-717-6002
URL: <http://www.seedsnet.gr.jp/>
設立時期:2001年7月

【活動のポイント】

- 高齡者向けにハードソフト両面の条件やサービスが分かる住宅情報誌を発行している。
- 不動産業者と連携して高齡者向け賃貸住宅の運営を行っている。
- NPO会員と支援を求める高齡者をマッチングする共助システムを運営している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|----------------|---|-------------------------|----------|
| 賃貸住宅情報誌の発行 | 1冊700円 | ほぼ実費のため利益はなし | 340冊販売 |
| 高齡者向け賃貸住宅の運営支援 | 共益費に月3,000円が含まれる (サロン運営費用等) NPO年会費3,000円 | 家賃1ヶ月+安否確認支援費 | 2007年春完成 |
| 安否確認 | サービス1*: 月3,000円 サービス2*: 月2,000円 年会費3,000円 | 収入の4割弱 (残りは支援提供者の報酬) | 約10名を支援 |

* サービスの内容について：サービス1は1日1回の電話、電話による生活相談、医療費や介護の相談
サービス2は月1回の訪問による話し相手（但し1回2時間以内）

【具体事例】

1) 電話による安否確認サービス

電話による安否確認サービスは、サービスの依頼を受けて、同団体スタッフ（看護師OBとヘルパーを含む3人程度）が高齡者と面談を行うことから始まる。電話が通じない時の連絡先や、希望時間など打ち合わせたら支援を開始する。

これまでに大きなトラブルはないが、一度電話が通じなかったケースがあった。同団体スタッフで相談して、緊急連絡先となっていた親戚に連絡をするなどして対応した。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 活動資金においては、現状では行政からの補助金に頼っているが、高齡者向け賃貸住宅の運営や安否確認サービスから、どの程度事業収入が得られていくかが、今後の活動の継続、発展の鍵になると思われる。
- 高齡者向け物件の情報は、スタッフの一人が地域の不動産店を巡って入手しており、非常に手間がかかっている。今後はより効率的な情報収集の仕組みの構築が課題といえる。
- 同団体では高齡者向けの住宅への入居を支援しているが、入居した高齡者が自立居住が困難になったときの支援についても検討が必要となる。

| | |
|---|-----------------------------|
| 5 | 綿密なヒアリングによる高齢者と物件との適切なマッチング |
| | NPO法人高齢者支援センター（北海道札幌市） |

【団体の概要】

「高齢者支援センター」は、高齢者の住まいに関する相談、情報提供、入居可能な物件や改修可能な物件の紹介などを行うNPOである。また、北海道で幅広く不動産関連事業を扱う株式会社ベングループを構成する団体の一つである。

【居住支援及び関連する活動】

1) 相談受付

相談は主に電話で受け付け、綿密なヒアリングを実施して要望に合う住宅の条件をまとめる。高齢者本人の状態によっては一般的な賃貸住宅ではなく、高齢者住宅やグループホームへの入居が最良と判断される場合もあり、福祉系の連携機関を紹介することができる。

2) 物件探し

始めにベングループ内の登録物件を探す。条件に合うものがない場合は、グループ外の不動産会社に連絡を取り協力を得る。可能な限り本人が選択できるように、紹介する物件数は多めに探すようにしている。

この一連の作業は、高齢者1人1人の状態やペースに合わせて行われるため、通常の賃貸物件探しと異なり、1人あたり約3ヶ月の期間を要している。

3) 入居手続きの支援

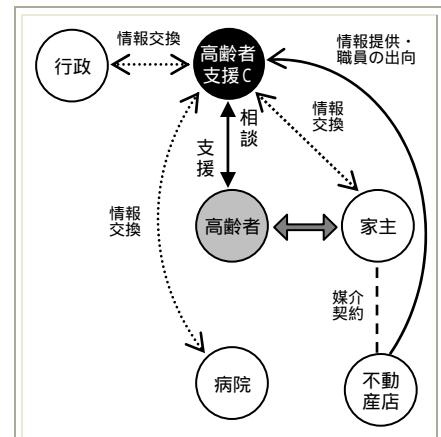
必要がある場合は入居手続きの支援を行っている。基本的には通常の賃貸借契約を結ぶこととなる。

なお、連帯保証人がいない人の場合は、民間の家賃債務保証会社を紹介している。

居住支援メニュー

| | |
|---------------|------------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣 |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他(バリアフリー改修の相談) |

居住支援体制（関連主体間の関係）



ベングループビルの入り口



団体情報

北海道札幌市中央区北5条西26-1-7
 TEL: 011-644-1818
 URL: <http://www.sinia.net/index2.html>
 設立時期: 2002年8月22日(NPO認証)

【活動のポイント】

- 同団体は不動産に関する専門グループ企業の一つであるため、物件情報を幅広く網羅することができる。また、病院や役所等の公的施設にリーフレットを設置し、高齢者ができる限り情報に触れられるようにしている。
- 不動産情報提供に特化した支援であり、他の同業者に対しても参照しやすいものとなっている。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|--------------------------|---------|--------|--|
| 相談受付 物件探し 入居手続きの支援 | 無料 | 特になし | 2005年7月～2006年10月 問合せ：504件 成約：36件 他社成約：20件 |

【具体事例】

1) 相談・物件探しの事例

A氏は賃貸住宅に居住していたが、体調のことを考え、冬の間のみ入院をしていた。春を迎えて退院が決定したものの、なかなか新住居を決定することができず、入院先の医療機関を通じて高齢者支援センターの利用を開始、高齢者支援センターの会員オーナーの物件とA氏の希望条件が合致、無事に退院時その物件へ入居を済ました

B氏は、住んでいたアパートが老朽化により立ち退くことが決定したが、なかなか新居が見つけれず、また相談できる場所が分からなかった。同団体に電話をしたところ、仲間が多いこれまでと同じエリアの物件への住み替えが可能となった。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 相談者に適した住宅の紹介にとどまらず、より福祉団体や医療機関との連携を深め、高齢者の入居後の生活を支援していく仕組みの構築が求められる。
- 最近の傾向として、生活保護の対象となる高齢者からの相談が増加したことが挙げられる。低廉な家賃を求める相談者に如何に対応するかが課題となる。
- 北海道では高齢者は福祉施設に入所するという考え方が一般的であり、自立的な生活をするライフスタイルは定着していない。そのような生活に対するニーズは確実にあるため、今後は生活をサポートする様々な機関と連携しつつ活動を展開する必要があると同団体は考えている。

| | |
|---|--------------------------------|
| 6 | 障害者の視点に立って契約から住宅改修まで細やかに支援 |
| | 特定非営利活動法人 自立生活センターいしずえ（大阪府大東市） |

【団体の概要】

「自立生活センターいしずえ」は自立生活を希望する身体障害者に対し、組織内の身体障害者スタッフが中心となって各種のこまやかな支援活動を行うことで、身体障害者の全人的・社会的自立の実現をめざすことを目的としている。

活動内容として、自立生活のための住宅取得支援・身体障害者を対象とする作業所やグループホームの運営、ヘルパー派遣事業、自立生活プログラム提供等が挙げられる。

同団体はキリスト教会内の障害者部が母体となっており、NPO法人として独立した現在も、団体の理念をはじめ、各スタッフ・協力者の多くがその根底に「奉仕の精神」をおいて活動を行っている。

【居住支援及び関連する活動】

1) 身体障害者の賃貸住宅相談・取得支援

賃貸住宅での一人住まいを基本においた自立を望む身体障害者に対し、住宅に関するトータルな支援活動を行う。

具体的には外出時や火災等緊急時の移動の安全や作業所への通所・日用品の買い物等での利便性をも考慮した物件探し及び入居支援から、近隣住民への説明、室内外バリアフリー改修のアドバイスや各種補助金の受給手続一部代行、さらに必要があれば賃貸契約時の保証人設定にいたるまで、障害者の視点に立ってのきめこまかい支援手法が特徴的である。

入居後の生活相談、サポート依頼にも常時対応している。同団体の事業の一つであるヘルパー派遣により、ADL 介助をはじめ家事等の支援や外出時の移動介助も支援活動の範疇である。

2) グループホームの設置・運営

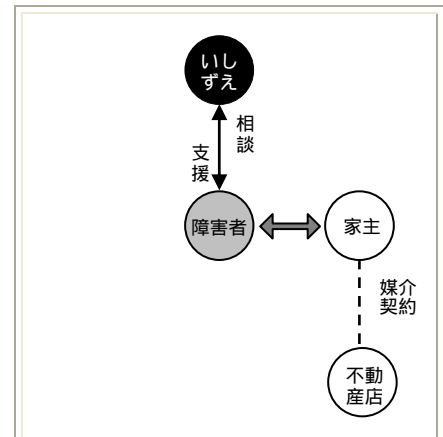
共同生活による自立を希望する身体障害者への支援として、グループホームの設置及び管理運営も行っている。

グループホームとする住宅の取得は、団体名義での新築及び賃貸物件借り上げによってなされる。室内外は入居する身体障害者の身体状況に合わせたバリアフリー設計もしくは改修を行

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



グループホーム外観



団体情報

大阪府大東市北条2丁目12番23号
 TEL: 072-876-1936 FAX: 072-876-6422
 URL: <http://www.omura-shakyo.net/>
 NPO 認証時期: 2002年

う。また各グループホームには世話人が常時設置され、家事支援から夜間を含む緊急時の対応までを請け負っている。2006年現在、大東市内に2件のグループホームを管理運営している。

【活動のポイント】

- 物件探しから入居時の住宅改修、入居後の相談まで一貫した支援活動を実施している。
- 奉仕の精神を根底に置いた篤志家による資金援助や保証人設定が行われている。
- 障害を持つスタッフが中心となり、支援対象者の身体状況を考慮した細やかな支援を実施している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|-------------------------|------------|----------------------------|--|
| 身体障害者 / 高齢者の賃貸住宅相談・物件探し | 無料 | 特になし | 2006年12月現在、身体障害者7名（家族同居含む）/ 高齢者9名入居 |
| 身体障害者向グループホーム設置運営 | 均等割家賃3万円支払 | 家賃3万円 新築物件は親等からの寄付600万円 | 2006年12月現在 新築一戸建一軒4名入居、民間賃貸中古住宅一軒3名入居 |

【具体事例】

1) 賃貸住宅相談・物件探しの支援事例

車いすを使用している身体障害者でかつ生活保護下であるが、一人住まいでの自立生活を希望する30代男性に対し、家賃4万円の文化住宅を探して本人名義で契約した。入居時には身体状況に合わせた住宅改修支援も行った。

2) グループホーム事業の支援事例

法人名義で作業所として賃貸契約していた民間中古住宅をグループホームに転用、住宅改修を行い、男性2名女性1名の計3名が入居した。今後女性がもう一人入居する予定である。入居者は住宅の賃貸名義人である団体に対し、毎月3万円を家賃として支払っている。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 特定の関係者に資金面を頼る運営を脱却し、保証人や活動資金を安定確保する体制を整えたい。
- 身体障害者の自立生活に必須であるバリアフリー化、住宅改修を受容する物件をより容易に検索できる仕組みづくりについて、支援団体と行政との連携が求められる。
- 現時点では無償となっている住宅相談活動を、収益のある業務の一つとして成り立たせる新たな仕組みづくりが求められる。

| | |
|---|--|
| 7 | <p>地方小都市での多様な居住支援の実施</p> <p>社会福祉法人大村市社会福祉協議会（長崎県大村市）</p> |
|---|--|

【団体の概要】

「大村市社会福祉協議会」は、地域の総合相談窓口として、同協議会の「障害者地域生活支援センター」に登録した身体・知的・精神障害者が施設や病院等から自立する際の住宅取得の相談から、入居後の生活支援までをきめ細やかに実施している社会福祉法人である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 民間賃貸住宅等への入居支援

民間賃貸住宅等へ入居したいという相談を受けた際に、連携している不動産業者（8件）から物件情報を入手し住宅斡旋を行っている。また長期入院から地域生活へ移行する場合は、基本的な生活ルールの取得が必要である場合があるので「生活ルール等のトレーニング説明」も実施している。

2) 地域生活体験プログラムの実施

自立した生活を希望する障害者が、直接一人暮らしを開始するのが難しい場合に、民間の住宅で生活体験するもの。賃貸住宅の一室「桜山」（サブリース）と、民間戸建て住宅「わんから」（紹介）の二箇所を提供している。当事者は、2週間から約1年間生活体験をしたのちに一人暮らしへ移行する。

3) 24時間対応の相談事業、トラブル対応

「障害者地域生活支援センター」の24時間相談業務の一環として、トラブル時の対応や日常的な電話相談に応じている。相談窓口対応は、平日は8時半～17時半、土日祭日も8時半～17時半までで、窓口終了後は携帯電話への転送を活用して、24時間対応できる体制を取っている。

4) 金銭管理と資金貸付

「地域福祉権利擁護事業」の金銭管理による家賃支払いの管理や、「高齢者・傷者住宅整備資金貸付制度」による住宅改造費の貸付を実施している。

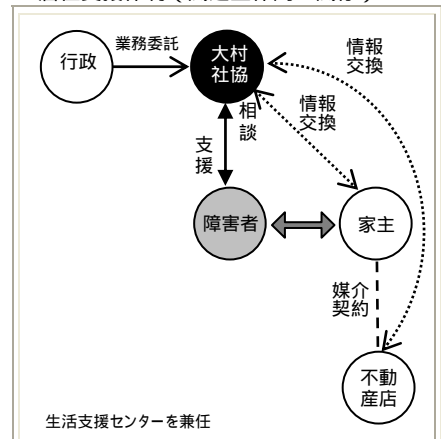
【活動のポイント】

- ・ 入居時から入居後まで生活全般の支援を実施している。
- ・ 関連主体間における協力体制の調整役として機能している。
- ・ 行政の業務委託により安定した支援が供給できている。

居住支援メニュー

| | |
|----------------|-------------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣（手話） |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関と等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他（住宅改修の支援・資金貸付） |

居住支援体制（関連主体間の関係）



「障害者生活支援センター」の外観



団体情報

長崎県大村市本町 413 - 2 大村市保健福祉センター
 TEL: 0957-52-9974 FAX: 0957-52-0690
 URL: <http://www.omura-shakyo.net/>
 設立時期: 1956年10月26日

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 団体の収入 | 実績 |
|----------------------|----------------------|---------|---------------------------------|
| 物件の情報提供等の入居支援 | 特になし | 特になし | 7,8件/年 これまでに50件程度 |
| 金銭管理 (地域福祉権利擁護事業) | 1,000円/時 生活保護者は無料 | 利用者の利用料 | 67件(2005年度) 金銭管理以外も含む事業全体の合計 |

【具体事例】

1) 生活体験支援と物件紹介

「障害者地域生活支援センター」に登録していた精神障害者で、長期入院生活から退院するための支援を社協で実施。保証人の確保が困難だったため、保証人不要の自立生活棟「わんから」へ一定期間入居することし、生活保護の申請を手伝った。「わんから」入居者は自らヘルパーを利用するなど日常的なサポートを必要としないが、この男性の場合は服薬の管理が必要だったためサポートをした。生活保護を受けて一人暮らしの準備が整ってきた頃から、市内の物件を探し、生活保護費による家賃の支払いが問題ないことを説明した上で入居にいたった。

2) 入居後の訪問・電話相談などの対応

入所していた障害者が一人暮らしをするのでフォローをお願いしたいという依頼が施設の職員からあり、関わるようになった。必要に応じて定期訪問を行い、話し相手になったり、ささいなトラブルにより障壁となっていた事柄をともに解決したりなど、日常的なサポートを実施した。

3) トラブルの対応

一人暮らしを始めてしばらくは些細なことで連絡をしてくる人が多いため、対応が求められる。ある知的障害者から「洗濯機が動かない」と深夜に電話があり、アパートに出向いて対処した。結局コンセントが外れているだけだったが、一見当たり前に思えるようなことでのトラブルが多い。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 地方小都市の場合、民間家賃債務保証会社によるサービスが普及していないため、保証人がいないときの対応が課題となる。ただし、これまでは生活保護の受給を条件に入居を認める家主も多かった。
- 精神障害者の場合は病状によって入退院を繰り返すことがあるが、このような場合、精神障害者への影響をふまえると、同じ支援団体による継続的な支援が必要になると思われる。
- 入居後の支援においては、トラブルの起因となる精神障害者の病状の変化を、事前に察知できる資質をもったスタッフが求められる。

ノーマライゼーションに基づく地域での自立居住の支援

特定非営利活動法人 出発のなかまの会（大阪府大阪市）

【団体の概要】

「出発のなかまの会」は、障害者の意思と権利を尊重しつつ、その社会参加と地域における自立生活を推進し、誰もが住みやすい地域社会をつくるべく各種の支援活動・事業を行っている。主な活動内容は、障害者のケアプラン「個人将来計画」の作成、地域での活動の場としての福祉作業所設置運営、グループホーム事業、ヘルパー派遣事業等である。

【居住支援及び関連する活動】

1) グループホームの運営

同団体が運営するグループホームは、6件とも団体事務所から自転車で20分以内の場所にあり、トラブルや苦情にはスタッフが迅速な対応をしている。

グループホームでは、1棟につき4~5人の障害者が入居し、複数の世話人による生活支援を受けつつ共同生活をする。世話人の支援は身体介護・家事支援・金銭管理・勤務先との連絡・医療機関との連携等、各入居者のニーズに合わせている。

2) 民間賃貸住宅暮らしの支援

グループホームでの共同生活が難しい場合は、民間賃貸の物件を紹介し、住宅改修や保証人設定などの入居時の支援のほか、ヘルパー派遣による身体介護や作業所活動の推進等グループホーム入居者と同様のケアを提供している。近隣からの苦情やトラブル発生時も、グループホームと同様にスタッフがいつでもかけつけて対応できる体制をとっている。

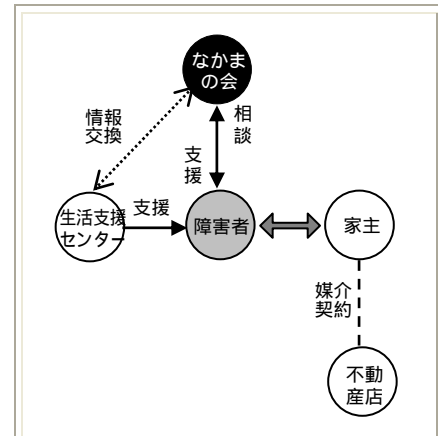
【活動のポイント】

- ノーマライゼーションやユニバーサルデザインの理念に基づいた居住支援活動を実施している。
- 共同生活が難しい障害者の自立生活の一形態として、民間賃貸住宅での居住を推進している。
- グループホーム、賃貸住宅ともに団体事務所近隣に設置することで迅速にトラブルに対応している。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



グループホーム外観



団体情報

大阪府大阪市生野区田島 1-10-30
 TEL: 06-6758-6641 FAX: 06-6758-6749
 URL: <http://www.oct.zaq.ne.jp/tabidati/>
 NPO 認証時期: 1999 年

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 団体の収入 | 実績 |
|------------|-------------------|--------------------------------|---|
| 民間賃貸住宅居住支援 | 家賃 4 万円前後 | 派遣支援費 / 他人介護 派遣委託費等 | 2006 年 12 月現在、3 名が 入居。 |
| グループホーム事業 | 所得に応じ、生涯にわたって分割出資 | グループホーム支援費 / 自治体からの助成金 等 | 2006 年 12 月現在 5 軒を所 有 1 軒を賃貸。入居者合計 27 名(女性 8 名男性 19 名) |

【具体事例】

1) 民間賃貸住宅居住でのトラブル対応事例

「障害者本人による大きな声や生活音等」「障害者本人が近隣住民向けの視線（見られた側が恐怖を感じる）」「火の始末に関する心配」などの、近隣住民からの苦情や諸処のトラブル連絡は支援団体がすべて受け、対処している。苦情やトラブルが生じた際には、スタッフはすみやかな事態收拾をはかるとともに、障害者自身が、その行為におよんだ理由や想いを本人とともに相手に説明することで、障害をもつ者ともたない者との相互理解を図っている。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同団体は重度知的障害者の地域生活におけるトラブルの発生は必然的な出来事として捉え、強い人権意識のもと支援を行っている。しかし、現状ではこのようなスタンスの支援を受け入れて入居を受容する家主はごく一部に限られると思われる。このようなスタンスによる居住支援に対しては、家主及び不動産仲介業者への理解を深めていく活動が重要と思われる。
- 2006 年 10 月の障害者自立支援保護法施行にともない、グループホームの運営が厳しい状況になっている。自立の前段として、居住体験や社会的な生活体験できるような公的な機会が必要と思われる。さらに自立後には、身体介護など人的なサポートの充実も期待される。
- 同団体は、2～30 名を定員とする大規模なグループホームは施設の変貌となりかねないと危惧している。グループホームを終の棲家とする人や、初めから一人暮らしをする人などそれぞれの状況に合わせて住まいが選択できる社会を目指し、とくに民間の協力を得て一般の住宅をグループホームに転換するような、より小規模なグループホームを望んでいる。

| | |
|---|-----------------------|
| 9 | 知的障害者を対象とした通勤寮からの自立支援 |
| | 社会福祉法人緑星の里（北海道苫小牧市） |

【団体の概要】

「緑星の里」は、知的障害者更生施設や授産施設、通勤寮、特別養護老人ホームなど広範囲な施設運営を展開している社会福祉法人である。通勤寮「いぶき寮」において自立のための生活訓練や退寮の際の物件探しを行っている。また、いぶき寮に併設されている「地域生活支援センター」において、賃貸住宅等への入居後も必要なサービスを提供している。

【居住支援及び関連する活動】

1) 民間賃貸住宅への入居支援

「いぶき寮」等の退寮者に対して、物件の情報提供や入居手続きの支援を実施している。新生活のプランを本人と綿密に相談した上で、懇意にしている不動産店の物件やスタッフが探し出した物件を紹介している。要望があれば、契約書類の記入に関する補助にも対応している。

2) 入居後の生活支援

いぶき寮に併設されている「地域生活支援センター」が中心となり、公的な福祉サービスを活用しながら、金銭管理やトラブル対応、相談受付等を行っている。

3) 通勤寮と生活実習住居の運営

いぶき寮は、高等養護学校卒業生や在宅で就労している知的障害者が入寮し、約3年間の入寮期間で就労しながら生活面の訓練を行う施設である。定員20名。地域への移行が可能になり退寮する際には、民間賃貸住宅やグループホームに直接入居するか、同一敷地内の生活実習住居「くるみ荘」で数週間ほど生活実習を行った上で次のステップへ進む。

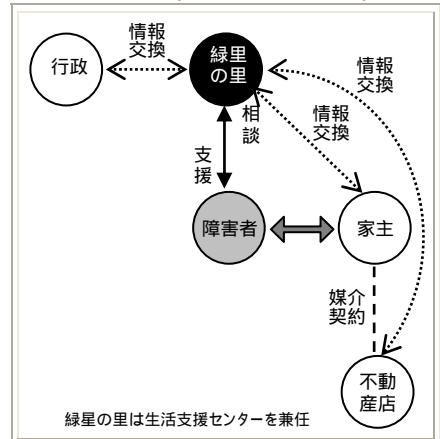
【活動のポイント】

- 賃貸住宅への入居以前から生活訓練施設等での支援を行い、入居後まで一貫して生活全般の支援を実施している。
- 行政からの業務委託により安定した支援を供給している。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



「くるみ荘」の外観



団体情報

北海道苫小牧市字沼ノ端 230 番「いぶき寮」
 TEL: 0144-55-5838 FAX: 0144-55-5641
 URL: <http://www.ryokusei.or.jp/index2.html>
 設立時期: 1985 年

【居住支援に関わる収入と実績】

| | 当事者の利用料 | 当団体の収入 | 実績 |
|---------------|--------------------|---------|----|
| 物件の情報提供等の入居支援 | 通勤寮運営業務の範囲内で実施 | | |
| 入居支援 | 無料または 1,200 円/時 | 利用者の利用料 | |

【具体事例】

1) いぶき寮からグループホームへ引越し

いぶき寮から退寮する A さんに対して引越し支援を実施。本人と保護者に新たな生活環境について説明を行い、承諾を得た上で引越し日等を調整した。引越し後の経費負担額や、家具・備品購入リストの作成、食事(給食 or 自炊)の調整などを行った。グループホームへ移動後は住民票の移動や、金銭管理などのサービスを提供している。

2) トラブルの対応

グループホーム入居者に対する近隣からの苦情

雪かきをする際に隣の庭に雪をなげたという事で、市役所を通して緑星の里に苦情が寄せられた。職員が丁寧に謝って解決。地域で自立するためには近隣住民の理解が必要であると考え、入居する地区の町内会との関わりを大切にしている。町内会の運動会に積極的に参加するなどして、知的障害者は安全でありむしろ地域の役に立つこともあることを理解してもらっている。

障害者本人からの相談

冬季に水道管が凍ってしまい、困り果てた本人から連絡があったため、職員が赴いて解決。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 現在、障害者の自立に関する法制度の移行期間にあり、居住支援に関する手続きが煩雑になることも多く、また事業自体の継続が困難となる可能性を孕んでいる。
- 入居後の支援メニューで時間換算できないものについては事業費が得られておらず、スタッフのボランティアで行われているため、支援の供給といった点については不安定なところが懸念される。
- 最低賃金適用除外を用いて就労している知的障害者の平均月収は 7~8 万円であり、障害基礎年金からの収入を合わせても毎月の生活費には余裕がないため、自立生活には家賃負担をできるだけ抑えることが求められる。今後は家賃補助等の検討も必要であろう。

| | |
|----|------------------------------|
| 10 | 支援する側のリスクを抑えた保証人提供システムの開発・運営 |
| | NPO法人アヴァンセ北九州（福岡県北九州市） |

【団体の概要】

「NPO法人アヴァンセ北九州」は、精神障害者の長期入院を解消し自立した生活を支援するために設立されたNPO法人である。賃貸住宅（民間・公営）へ入居する際に保証人のなり手がいない精神障害者に対して保証人を提供しており、医師や精神保健福祉士・家族など4～5名が中心となり活動している。

【居住支援及び関連する活動】

1) 保証人提供事業（保証人バンク）

本事業は、賃貸住宅への入居の際、連帯保証人が立てられない精神障害者に対して代行する保証人を提供する活動で、特徴的なのが、支援する側のリスクを軽減、分散させるため、保証の範囲を賃料等の債務に限定した独自の賃貸借契約書を用いるところ、利用者の掛かり付けの医療機関と連携して支援を行うところである。アヴァンセは、主に本事業の相談窓口、入居後のトラブル対応を担っている。

事業実施にあたっては、同団体、利用者、限定的連帯保証人（保証人バンク）、医療機関、家主の5つの主体の間で、8つの契約書、同意書等が交わされ、さらに、利用者が借家人賠償責任、個人賠償責任、類焼特約等が付いた特約付家財保険に加入する等が条件となっている。

2) 情報発信・広報活動

医療機関での説明会や一般市民と医療・保険・福祉・不動産関係者に向けたシンポジウムの開催、精神科病院協会・弁護士会の会合に意見交換に出向くなど、機会あるごとに情報発信を行っている。

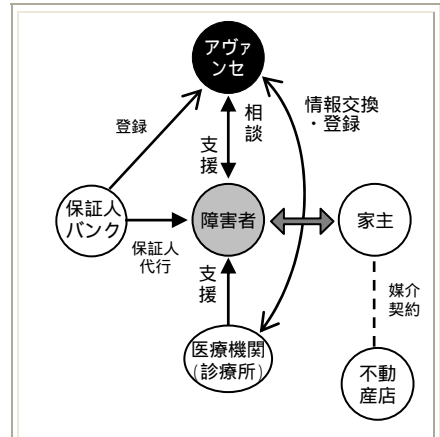
【活動のポイント】

- トラブルに関するリスクの軽減と分散、支援者の責任範囲を明確にした保証人提供の仕組みを開発、運営している。
- 入居後のトラブルには同団体が対応し、病状悪化時には掛かり付けの医療機関が対応できる体制をとっている。
- 各主体の保証と責任の範囲を明確にするために、独自の賃貸借契約書、及び8つの契約書、同意書等を作成している。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



NPOスタッフにヒアリング



団体情報

福岡県北九州市小倉北区下道津 5-1-35
倉重クリニック内
TEL:093-582-1063 FAX:093-582-1064
URL:
設立時期:2004年(NPO認証)

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 障害者の利用料 | 当団体の収入 | 実績 |
|---------|---|------------------|--------------------------|
| 保証人提供事業 | 預託金：家賃1ヶ月分 契約手数料：1万円 保証人礼金：1万円 預託金は契約終了時に返却 更新時手数料：1万円 通常の敷金・礼金＋特約付家財保険金 | 契約手数料代として 1万円 | 3名 (保証人バンク登録者 数8名) |

【具体事例】

保証人提供事業

2006年9月、病院に入院中のBさんより保証人提供事業の依頼。退院後の賃貸住宅は見つかったが保証人が見つからなかったため、不動産業者からアヴァンセの利用を勧められということだった。入院先の病院と不動産業者とも、すでにアヴァンセの保証人提供事業を理解していたため、契約関係文書の取り交わしや手続きはスムーズに進んだ。Bさんの場合は保証人2名が必要だったため、親族が連帯保証人(身元保証人)となりアヴァンセが賃料債務に限定した連帯保証人を引き受けた。同年11月、病院退院と同時に賃貸住宅へ入居し、その際アヴァンセも立ち会った。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同団体独自の仕様の賃貸借契約書を使用することに対して、家主の理解が得られるかどうか、この仕組みの実効性についてのポイントである。
- 契約関係書類が煩雑で、利用者の負担が大きいと推察される。
- 放火による火災に対しては、火災保険が適用されないため大きな問題として懸念される。これには、病状の安定を図ることが重要で、ここでは医療機関と同団体との緊密な連携が必要となる。
- 家主の理解が得られても、隣近所や地域の理解が得られなければ、自立居住には困難が多いと思われる。精神障害者に対する地域の理解を促す活動も必要であろう。
- 障害者自立支援法や公営住宅法改正など、新しい法制度の内容や問題を理解するための情報交換や活動を展開したい。

| | |
|-----|-------------------|
| 1 1 | スタッフが付き添って物件探しを実施 |
| | 医療法人 こぶし（北海道苫小牧市） |

【団体の概要】

「こぶし」は、精神科・神経科・内科のある植苗病院を運営する医療法人で、精神障害の入院患者が退院する際の居住に関する支援を行なっている。ここでは、退院して直接民間賃貸住宅へ入居するルートと、一度、同団体が運営する生活訓練施設「遊友荘」へ移り、生活能力を高めた上で入居するという二つのルートがある。

【居住支援及び関連する活動】

1) 賃貸住宅探し

退院後の自立生活を希望する障害者から相談があると、本人の経済的な状況及び居住エリアなどの希望を確認して物件の条件を把握する。物件探しは、特に不動産店とは連携しておらず、スタッフが障害者と一緒になって主にインターネットを利用して探したり、不動産店に出向いたりしている。

2) 家財道具の提供

退院後に直接、もしくは援護寮を経由して民間賃貸住宅へ入居する際、多くの精神障害者は家財道具やそれを購入する資金を持ち合わせていない。スタッフはこのような問題に対応するため、日頃から職員等から不要になった品の情報を集め不要回収した家電を引き取り、当事者に提供している。また、入居後に必要な物品を購入する際も、同行する場合がある。

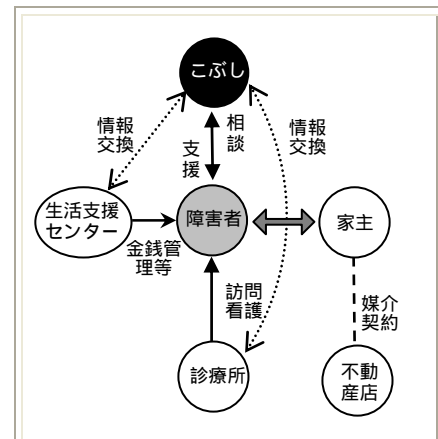
3) 入居後の見守り

賃貸住宅入居後の支援は、基本的にデイケア、訪問看護の枠組みの中で行っている。訪問看護は通常週に1回であるが、週2～3回訪問する必要がある当事者もいる。また、金銭管理が必要な場合は、地域権利擁護事業の利用を検討したり、苫小牧生活支援センターと連携して、週ごとに必要な分の金銭が振り込まれるサービスを利用している。

居住支援メニュー

| | |
|---------------|-------------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣 |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他（家財の提供、援護寮の運営） |

居住支援体制（関連主体間の関係）



生活訓練施設の外観



団体情報

北海道苫小牧市植苗 52 番地 2
 TEL: 0144-58-2314
 URL: <http://www.uenae-hp.or.jp/>
 設立時期: 1986年2月15日

【活動のポイント】

- 援護寮という生活訓練の場を経由することによって、長い間社会的な生活から離れた当事者が、安心して地域での生活が送れるようになるための自立支援プログラムがある。
- 実際に自立生活が可能か否かを判断するため、賃貸住宅や援護寮への試験的入居期間を設け、スタッフが様子を見る。そのことによって、当事者に即した居住支援と、その後のケアの内容を検討することができる。
- きめ細かく網羅的に入居後の支援を実施するため、精神保健福祉士、ソーシャルワーカー、ケースワーカー等の専門家間の連携、及び生活支援センターとの協力関係を構築している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|------|---------|--------|-------------|
| 物件探し | 無料 | 特になし | 年10件程度相談がある |

【居住支援に関わる課題と展望】

- 入居後の支援は、訪問看護、デイケアの医療・介護サービスの枠内で行っている。しかし、障害者は夜間に不安定な状態になることも多く、24時間体制をとり問題発生時にいつでも対応できるようにする必要がある。しかし、今の診療の報酬制度ではそれが可能な資金的仕組みがない。
- 精神障害者が民間賃貸住宅等で自立居住を行おうとしても、家財道具をほとんど持たない人や、それを購入するだけの資金を持ち合わせていない人も多い。このため、支援団体に大きな負担がかかっており、公的機関等による入居時の一時金等の支援が必要に思われる。
- 精神障害者の症状は典型を挙げることができないくらいに違いがあるため、専門的な知識を持ち、かつ障害者本人のことをよく理解している人でなければ、居住支援の実施は難しいように思われる。

「障害者自立支援法」による、新たな施設・事業体系へ移行する前（2007年6月現在）の情報です。

| | |
|-----|--------------------------|
| 1 2 | インターネットを活用した留学生のための物件紹介 |
| | NPO法人 東京エイリアンアイズ(東京都新宿区) |

【団体の概要】

「東京エイリアンアイズ」は、インターネットを活用して、留学生の入居を受け入れる物件の紹介、及び保証人ボランティアの紹介を主な活動としているNPO法人である。同団体の活動は、外国人への差別に対する問題意識から出発しており、差別を失くしていくことが大きな目的である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 留学生のための物件紹介

同団体のホームページでは、「留学生向け物件情報」として常時 50 件程度の物件情報を公開している。また、数年前からは新たな物件が確保できた際に、民間賃貸住宅の新情報専用のメールマガジンで情報提供を行っている。

物件の確保には、以前は知り合いの家主に留学生の部屋探し事業を説明し依頼していた。その後は、宅建資格を持つスタッフが独自のノウハウで物件登録可能な家主及び管理会社を見つけて情報公開を行っている。

2) 保証人の提供

住居、進学、就労・アルバイトのための保証人が見つからず困っている留学生のため、ボランティアによる保証人名義の請負を行っている。現在約 10 名の保証人ボランティアが登録されており、それぞれ進学担当、就職担当、住宅賃貸契約担当と分かれている。

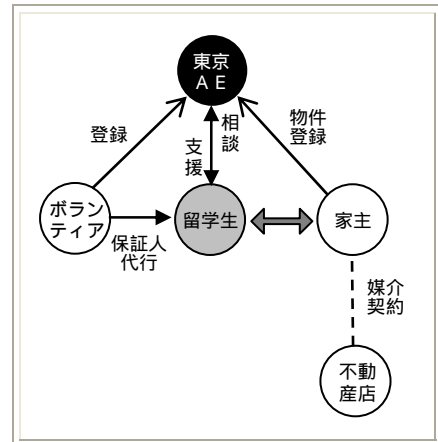
3) シェアハウス運営

日本人 1 人と留学生 1 ~ 2 人が一つ屋根の下で暮らすことによって、毎日の日常における留学生の生活支援、相互理解を促進する同団体独自の「草の根国際交流活動」。同団体はシェアハウスとなる物件の確保と入居者募集、マッチング業務を行っている。

居住支援メニュー

| | |
|----------------|-----------------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣 |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他(シェアハウスの運営) |

居住支援体制(関連主体間の関係)



団体情報

東京都新宿区高田馬場 4-28-19 きりしまビル5階
 TEL: 090-6191-9666
 URL: <http://www.tae.or.jp>
 設立時期: 2002年4月(NPO 認証)

【活動のポイント】

- 同団体は、留学生を対象としてインターネットを活用した物件情報の提供を主な活動としている。
- 全てのスタッフが、この活動以外に本業を持っているため、専任スタッフは置かずEメールで相談対応できる体制をとっている。
- シェアハウス事業は、住宅困窮者のためというよりも国際交流としての意味合いが強い。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|----------|--------------------------------|--|--|
| 物件紹介 | 無料 | 特になし リーバイストラウス・ジャパン財団、日本財団、トヨタ財団、東京青年会議所、コミュニティケア活動支援センター等から助成金を受けた経験がある。 | 平成 17 年度の実績： 相談件数約 50 件 成約件数約 20 件 |
| 保証人の提供 | 年会費 1 万円 デポジット： 家賃 1 ヶ月分 | 会費の 1 万円 | 累計で約 300 人が利用 (進学、就職、賃貸契約を含む) |
| シェアハウス運営 | 家賃以外に 団体運営費 | 団体運営費 | 2006 年 4 月～6 月に 3 名が参加(留学生 2、 日本人 1) 登録物件：9 件 |

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同団体では、支援の対象を留学生に限定してきたが、その方針は変わらない。今後はよりインターネットでの機能の充実を考えている。
- 主な収入源である会費の回収も芳しくないため、慢性的な資金不足に陥っている。支援対象の拡大を実行していくためにも、活動収入の得られる仕組みとしていくことが求められる。
- もし支援対象を広げたとき、日本語での会話がおぼつかない外国人に対する通訳等が必要になると思われるが、このとき、多様な言語に対応できる体制づくりは、かなり大きな課題となろう。

| | |
|----|-----------------------------|
| 13 | 一棟または個室単位のサブリースによる留学生への住宅提供 |
| | NPO法人フリーダム（京都府京都市） |

【団体の概要】

学生の街・京都において、住まいの観点から生活支援を行うとともに、部屋を借りにくい留学生と、空室の多い物件を活用したいオーナーとの間をつなぎ、健全な賃貸住宅を実現しようとするNPO法人である。元々不動産会社に勤めていた個人による、正しい賃貸住宅情報の提供活動が始まりであり、その後法人格を取得し、現在はスタッフ3名で活動している。

【居住支援及び関連する活動】

1) 国際交流ハウス

アパートや戸建住宅などを一棟単位で借り上げて、留学生に住戸を賃貸する。シャワーや台所・食堂等の共用設備や備品・内装の整備が必要な場合は、大家が費用を負担して改修を実施する。また、NPOが生活用品（電化製品等）の貸出を行う。入居に際して、連帯保証人がいない場合には、NPOで運営する独自の保証制度を提供する。NPOのスタッフが生活の仕方などを詳しくレクチャーし、電気・ガスの開通手続を行うほか、役所関係の手続も必要に応じて支援する。

管理人は常駐しないが、スタッフが共用部分の清掃等のため各物件を回り、その際に留学生の状況も確認しサポートする。

2) 一室からの借り上げ制度

賃貸マンション・アパートの住戸を一室単位で借り上げて、留学生に賃貸する。合わせて、1)と同様に、居住する留学生の生活に関する支援も行っている。

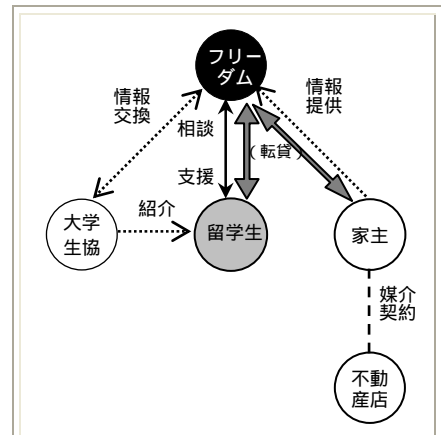
【活動のポイント】

- 借りたい留学生と貸したいオーナーとの間をつなぎ、両者が安心出来る仕組みでのサブリースによる住宅の提供
- 入居時のレクチャーや手続代行、入居後の生活サポートなど、様々な支援を実施

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



戸建住宅改修の国際交流ハウス「好川荘」



団体情報

京都府京都市中京区東堀川通丸太町下ル七丁目10 カストルム二条1F
 TEL: 075-241-0110
 URL: <http://npofree-d.jp/>
 設立時期: 2004年8月19日(NPO 認証)

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|-----------------|--|---------|------------------------|
| 国際交流ハウス | 家賃 1.9～ 5.0 万円/月 + 敷金 (オプション)生活用品レンタル料 保証制度 1 万円/年 | 居住者の利用料 | 8 箇所・計 136 戸 を開設・運営 |
| 一室からの借り上げ 制度 | 家賃 4.5～4.7 万円/月 + 敷金 (オプション)生活用品レンタル料 保証制度 1 万円/年 | 居住者の利用料 | 2 棟・4 室で実施 |

【具体事例】

1) 国際交流ハウス

例 1：ルミナス一条

築 20 年の鉄筋コンクリート造 4 階建ワンルームマンションを借り上げて改修。設備が整っていたため、開設時の投資は 50 万円程度。戸数 18 戸、居室は 1 K (6 畳 + キッチン + ユニットバス) で、家賃 4.7～5.0 万円/月。共同設備として、コイン式ランドリー、コイン式乾燥機、談話室を設置。

例 2：好川荘

1970 年築の木造モルタル造 2 階建住宅を、建物の躯体と付帯設備の工事で約 900 万円かけて改修。戸数 18 戸、居室は 1 K (和室 6 畳 + キッチン + トイレ) で、家賃 2.7 万円/月。女性専用で、共同設備として、コインランドリー、コインシャワーを設置。

2) 一室からの借り上げ制度

例 3：マンションラーク

鉄筋コンクリート造 3 階建の賃貸マンションで、総戸数 18 戸のうち 3 戸を借り上げ。居室は 1 K (6 畳 + キッチン + ユニットバス) で、家賃 4.5～4.7 万円/月。

【居住支援に関わる課題と展望】

- オーナーからの問い合わせや相談は多数あり、実際に話を進めている案件もあるが、少ないスタッフが運営中の物件の管理と並行して対応しているため、なかなか話が進んでいない。
- 京都市内の様々な場所から話が来ているが、サポート出来る範囲に限界があるため、現在は京都大学を中心とする地域に限定している。
- 入居時のレクチャーや各種手続の代行、日常的な清掃等の管理、生活面の支援などの対応は、煩雑でかなり大変であり、これに専任出来る人材が不足している。
- 国際交流ハウスの形態は、管理運営上は望ましいのだが、開設するには改修などの作業が必要で時間がかかる。一方で、一室からの借り上げ制度は短期間で開設出来るが、居住者への対応が一室ごととなり手間がかかる。

| | |
|----|-----------------------------|
| 14 | 国際親善活動の一環として外国人向けに窓口での相談を実施 |
| | 財団法人 川崎市国際交流協会（神奈川県川崎市） |

【団体の概要】

「川崎市国際交流協会」は、市民と外国人の国際交流活動による川崎市の国際化および、国際相互理解の促進と友好親善を目的として、自治体により設立された。

主な活動として、諸外国に関する情報収集と提供・調査研究・市民レベルの国際交流・外国人相談・広報出版等が挙げられ、外国人の居住支援活動は「外国人相談事業」の中で川崎市の居住支援制度を紹介するなどして対応している。

さらに同団体は川崎市国際交流センターの指定管理者としてセンターの総合管理を請け負い、開催される各種イベントや国際的な研修活動の企画運営主体としても活動している。

【居住支援及び関連する活動】

1) 住宅相談

同団体では、川崎市市内での居住を希望あるいは在住の外国人からの相談を受けて、情報提供や助言を行っている。

相談は日本語のほか英語・中国語・ハングル・ポルトガル語・スペイン語・タガログ語の6カ国語で受け、原則として電話かセンターに来所しての相談に対応する形をとる。

相談内容は、外国人からは住宅探しや入居拒否解決依頼があり、家主からは外国人入居者に対する苦情・トラブル解決等についての相談が持ち込まれる。保証人に関する相談には、川崎市の居住支援制度あるいは民間の保証会社を紹介している。

トラブル処理等で現場での通訳が必要とされる場合は、市民による通訳ボランティアに支援を依頼することもある。

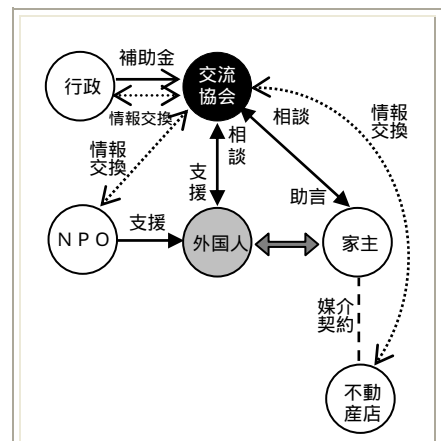
2) 住宅契約その他の書類作成に関する支援

賃貸借契約の際に不動産店に提出する各種書類の内容の説明、必要事項の記入方法を教える等のサポートをしているが、相談者自身がセンター窓口で書類を持参することが対応の前提である。相談者は説明を受け、内容を納得した上で自ら書類に必要な事項を記入し、書類を整えて不動産店での契約を行う。

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



団体情報

神奈川県川崎市中原区木月祇園町 2-2
 TEL: 044-435-7000 FAX: 044-435-7010
 URL: <http://www.kian.or.jp/>

3) 入居後支援

賃貸住宅に入居中の外国人を取り巻くトラブルや苦情を解決するための支援も行っている。これに関しては入居者本人のほかには家主からの相談の持ち込みも多い。

入居者からは敷金の返還がなされないことへの苦情が多く、同団体側は原状回復についての説明を行う他、家主側に非が認められる場合には入居者に少額訴訟を勧めることもある。家主からの相談は、入居者が夜間にたてる騒音や部屋の使い方の悪さ等、異文化間の相違に起因する苦情やトラブルが多い。話を聞いた上で必要が認められれば、入居者本人に同団体の窓口まで来てもらい、スタッフが説明を行ってトラブルの解決を図る。

これに付随し、物件探しから団体が支援を行う場合には、あらかじめ基本的な生活ルールやゴミの出し方についてのパンフレットを外国人に渡して注意を促している。

【活動のポイント】

- 地方自治体の外郭団体として公的サービスを行い、居住支援もその範疇として無料で行う。
- 相談者からの電話もしくは来訪に対し、日本語のほか6カ国語で窓口対応する。
- トラブル処理等で現場における通訳等が必要な場合、市民ボランティア等を紹介している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|--------|---------|--------|--|
| 居住関連相談 | 無料 | 市から補助金 | 2005年10月～2006年12月末までの相談件数34件（うち住宅関連28件、川崎市の居住支援制度関連6件） |

【具体事例】

1) 物件探しの支援

複数の不動産店を回っても契約できないという相談が持ち込まれたため、外国人受入を拒まない不動産店を紹介し、本人に出向かせることで賃貸契約が成立した。

2) 書類作成の支援

不動産店に提出する契約関連の書類の内容が不明との相談があり、窓口で書類を持ってきてもらって説明した。記入方法についてもわからないとのことで、団体スタッフが必要事項を鉛筆書きし、十分な説明をした後、本人が納得・清書して不動産店に提出し、契約が成立した。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 同団体の活動は窓口での対応を基本としているが、将来的には支援を実施する団体との連携強化を検討していく。

| | |
|----|------------------------------------|
| 15 | シェルター保護から住宅設定まで一貫体制でDV被害者を支援 |
| | 特定非営利活動法人 かながわ女のスペース“みずら”(神奈川県横浜市) |

【団体の概要】

「かながわ女のスペース“みずら”」は、外国人や高齢者も含むすべての女性がその24時間の全生活において抱える問題に関する相談を受け、自己決定を尊重しつつサポートすることで、女性の社会的地位の向上に寄与することを目的としている。活動内容は電話や来訪による各種相談・助言、DV被害の回避等一時保護を必要とする人を対象としたシェルターの設置・運営、さらにシェルター退所後の居住場所や生活一般に関する相談等、相談者の立場に立っての実際的な支援である。

【居住支援及び関連する活動】

1) 電話・事務所来訪による相談事業

電話や事務所への来訪により相談を受け、必要な助言や情報の提供を行う。相談を経て、シェルターへの一時保護といった実際の支援の必要が認められる場合は、相談者に各自治体の福祉事務所やDVセンターの窓口情報を提供する。まず本人が自治体宛に直接接触し、その後「行政からの依頼」という形で改めて団体による支援活動に入る。

2) シェルター事業

DVセンター等行政により緊急一時保護の判断が下された支援対象者のうち、団体所有のシェルターへの入所者に対しては、団体はシェルター運営管理者の立場での支援を行う。具体的には、日用品の購入等日常生活のサポートから、生活保護申請等の各種手続履行、シェルター退所後の居住先設定、DVに起因する肉体的精神的ダメージの治療等を行っている。

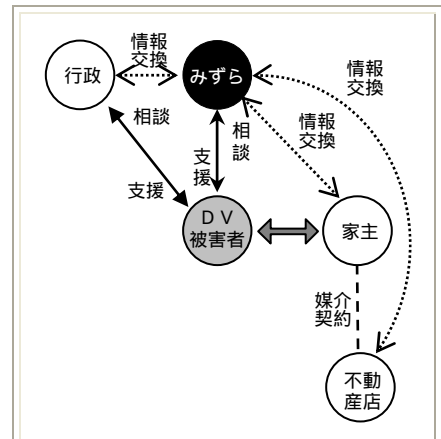
3) シェルター退所後支援

支援内容を決定する会議において、支援対象者がシェルター退所後に居住する場を検討し、民間賃貸住宅及び母子施設、婦人施設、住込就労等を設定する。同団体では、本人の希望があれば退所後も継続して生活相談等に応じ、支援対象者の精神的不安緩和に尽力している。

居住支援メニュー

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

居住支援体制(関連主体間の関係)



団体情報

神奈川県横浜市神奈川区青木町2-1-613
 TEL:045-451-3776 FAX:045-451-6967
 NPO 認証時期:2000年

【活動のポイント】

- 基本的に同団体単独ではなく、行政と連携して支援を実施している。
- 支援対象者の生の声を聞き、豊富な経験に基づく実践的な支援を実施している。
- 生活保護等のように各種行政サービスをフル活用して効果的な支援を実施している。

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 入居者の利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|----------------|--|--|--|
| 電話・来所による各種相談事業 | 無料 | 委託事業収入ほか 3,647,920 円 | 2005 年度相談総件数 1988 件。そのうち DV 被害 496 件 (25.2%)、行き場がない等の住宅問題 134 件 (6.8%) |
| シェルターでの一時保護 | 一日利用料大人 1500 円 / 0~5 才児 500 円 / 5 才以上小学校 3 年生以下 1000 円 | シェルター利用収入 10,208,700 円 シェルター事業収入 12,194,900 円 | 2005 年度一時保護総件数 205 件。入所人数は同伴児も含み計 399 名 |

【居住支援に関わる課題と展望】

- 最初の相談からシェルター退所後まで常に支援対象者と直接向き合い、細やかに一貫した支援を実施しているが、今後は昨今増えつつある「民間賃貸住宅入居後の家賃滞納による追い出し」等、シェルター退所後の問題への対応にまで活動範囲を広げていく意欲と可能性とがある。
- 全国でもトップクラスの会費収入と補助金・寄付金・助成金等、活動費収入は増えているものの、時間を経たシェルターの修繕費や利用者が増え続けるシェルターの管理運営費等、財政規模の拡大による支出の伸びが大きく、自転車操業から抜け出せていない。今後も件数増加が見込まれる支援活動をより安定的に支える収入を獲得するための、新たな戦略等が必要であろう。

| | |
|----|---------------------------|
| 16 | シェルター運営から家財道具の提供までの支援 |
| | NPO法人 女のスペース・にいがた（新潟県新潟市） |

【団体の概要】

「女のスペース・にいがた」は、女性のための相談活動を行っているNPO法人で、DV被害者等のためのシェルター、ステップハウスの運営、退所後の公営住宅及び民間賃貸住宅への入居の支援を行っている。

1992年、ある女子児童への性的暴行事件をきっかけに活動が始まった。現在27名のスタッフが対応にあっており、講演会の開催等も行っている。

【居住支援及び関連する活動】

1) シェルター等退所後の支援

シェルター及びステップハウスでの生活を通して自立の準備が整うと、新たに生活する住宅を探す段階となる。経済的な面から県や市の公営住宅を希望する者も多いが、公営住宅は保証人を2人揃えなくてはならないこと、人気があって抽選にも通りにくいこと、郊外に立地して不便であること等から民間賃貸住宅を探す場合もある。住宅探しに関して、同団体に特別な支援の仕組みはないが、本人が望んだ場合は相談に乗り、住宅探しに同行する支援を行っている。また過去には、公営住宅入居の際に、保証人に関して、2人必要なところを1人にするように交渉したことがある。なお、これまでの支援活動を通して民間賃貸住宅に入居した者に対して、家主・不動産会社とのトラブルは起こっていない。

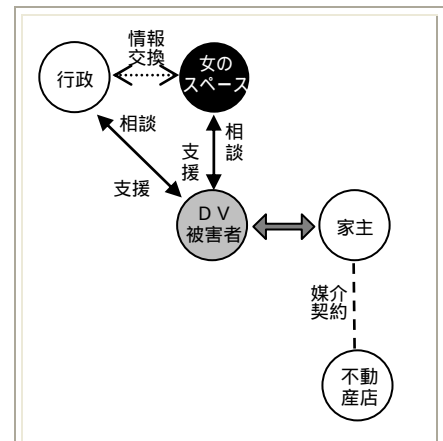
【活動のポイント】

- シェルターへの一時避難、ステップハウスでの自立準備、退去後の住宅探しまで、DV被害者の生活に関する支援を、当事者の状況に即し、行政機関と連携しながらトータルに実施している。
- DV被害者には、経済的に苦しい状況の人が多いため、自立に向けた生活基盤の確保として、生活保護の受給と公営住宅への入居を勧めている。また、入居時には家財道具の提供と搬入の支援を行っている。

居住支援メニュー

| | |
|---------------|----------------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣 |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他(シェルター・ステップハウス運営) |

居住支援体制（関連主体間の関係）



事務所の外観

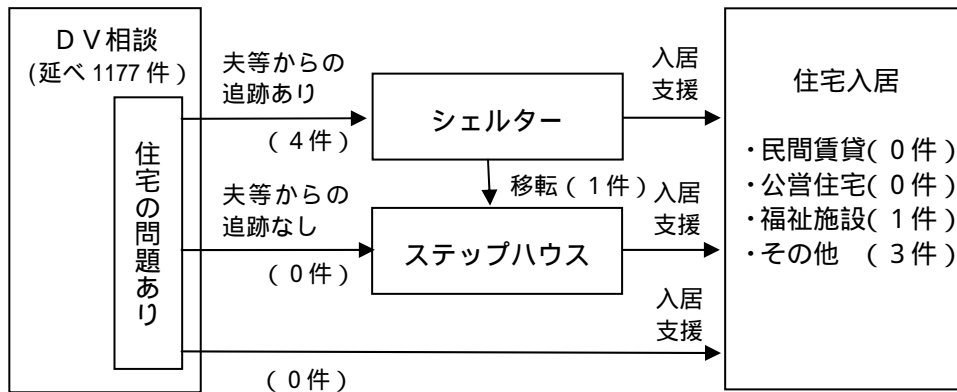


団体情報

新潟県新潟市関屋下川原2-18
 TEL: 025-231-3012
 URL: なし
 設立時期: 2000年1月26日(NPO認証)

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 利用料 | 同団体の収入 | 実績 |
|-----------|---|---|--------------------|
| 物件探し | 特になし | 特になし | 公営住宅への入居も含めて過去に数事例 |
| シェルター運営 | 1泊大人 1,500円 6歳以上の子ども 1,000円 5歳以下 500円 | 新潟市からの運営委託費 1999年：年間 20万円 2000年：年間 50万円 | 2005年度 4件 |
| ステップハウス運営 | 家賃：月 35,000円 光熱水費：月 5,000円 | 特になし ステップハウス立ち上げ時に新潟県勤労者福祉厚生財団から 368,000円の助成金を受けている。 | 2005年度 1件 |



()内の数字は2005年年度の実績数

【居住支援に関わる課題と展望】

- DV被害者が一定期間の後に、賃貸住宅への入居を希望しても保証人を確保できない場合がある。その際、民間保証会社の利用を勧めているが、保証料を支払う経済的余裕がなく入居が困難なケースも少なくない。
- 公営住宅の入居においては抽選倍率が高く、DV被害者への優遇措置（通常1回のところ2回抽選可能）があってもなかなか当選できない。
- 経済的に苦しいDV被害者(シェルター退所者)にとって、民間賃貸住宅は家賃が高く、敷金・礼金等の入居一時金もかかるため、資金的な支援を受けずに入居するのは難しい。
- 家財道具については、公的な支援はなく、団体が準備をすることがある。引越し費用は、生活保護受給者の場合以外は、同様に公的な支援はなく、団体が負担することもある。

| | |
|----|----------------------------|
| 17 | サブリースによる自立支援住宅と保証人バンクの運営 |
| | NPO法人北九州ホームレス支援機構（福岡県北九州市） |

【団体の概要】

「NPO法人北九州ホームレス支援機構」は、キリスト教会関係者がホームレスに対して炊き出しなどのボランティア活動をする中で、自立支援の必要性を考へるようになり設立されたNPO法人である。食事の提供だけでは根本的な解決にならないことに気づき、自立を促すために居宅設置の支援を開始した。また、「自立支援センター・北九州」において生活相談・巡回相談を請負い自立のための支援を実施している。

【居住支援及び関連する活動】

1) 自立支援住宅事業

生活保護申請や就職のための一次的施設としての役割を持つ住宅を提供する事業である。現在、市内の民間賃貸住宅1棟に10室を支援機構が借り上げている。家主への敷金・不動産手数料・家賃の支払い、保証人提供は、支援機構が対応し、入居者は家賃・共益費を支援機構に支払うだけでよい。

2) 居宅設置支援事業

自立支援住宅を介さないで直接賃貸住宅へ入居するホームレスや、自立支援住宅退所者を対象に、入居費用の一部支援(本人負担の不足分)、最低限の家財の支援、保証人の確保、生活費の支援、手続き全般にわたる支援を行うものである。物件の情報収集は、連携不動産業者(10社)等から得て行っている。

3) 保証人確保支援事業(保証人バンク)

賃貸借契約をする際に必要となる保証人のなり手がいない当事者に対して保証人を提供し、かつ保証人となる者に対して一定の保障を確保できるシステムである。現在(2006年)NPO会員の40名が登録している。

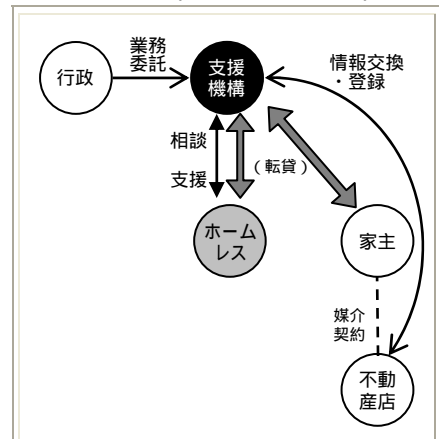
4) 自立生活支援事業

自立を果たした者が孤独になるのを防ぎ、再びホームレスにならないように人と地域との関係を継続的につくる活動である。定期的な連絡と最低月に1回の訪問を行っている。服薬や金銭管理を行う場合もある。支援機構のスタッフとともに、自立支

居住支援メニュー

| | |
|---------------|---------------|
| 契約手続きの立会い | 通訳派遣 |
| 生活ルール等の説明 | 保証人代行紹介等 |
| 残存家財の処理 | 物件の情報提供 |
| 不動産店の紹介 | 家賃助成 |
| 電話相談 | トラブル対応 |
| 見守り・医療機関等との連絡 | 緊急時の対応 |
| 安否確認 | 金銭管理 |
| サブリース | その他(入居費の一部支援) |

居住支援体制(関連主体間の関係)



「自立支援住宅」外観



福岡県北九州市八幡東区荒生田 2-1-32
 TEL: 093-653-0779
 URL: <http://www.h3.dion.ne.jp/ettou/npo/top.htm>
 設立時期: 2004年(NPO認証)

援住宅出身者による「なかまの会」も生活支援の業務を担う共助システムが特徴である。

【活動のポイント】

- 自立に至るまで、炊き出しから賃貸住宅入居後の生活までトータルに支援している。
- 自立に向けた一時入居住宅をサブリースによって運営を行っている。
- 保証人バンクを運営
- ホームレス回帰の悪循環を防ぐためのきめ細やかな生活支援を実施

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 当事者の利用料 | 当団体の収入 | 実績 |
|----------|--|--------------|--------------------------------|
| 自立支援住宅 | 家賃：31,500 円 共益費：5,000 円（自立支援のためのプログラム費用として） | 共益費の 5,000 円 | 2005 年度入居者：16 名 （累計約 100 名） |
| 保証人バンク | 預託金：家賃 1 ヶ月分 保証金：3 万円 利用料の返却はなし | とくになし | 135 名 （バンク登録者数 40 名） |
| 自立生活支援事業 | 「なかまの会」年会費として 5,000 円 | 年会費の 5,000 円 | 毎月平均 300 人程度（重複あり） |

【具体事例】

1) 「自立支援住宅」から民間賃貸住宅へ

炊き出しの際に入居を希望した K さんが、支援住宅 306 号に入居（6 月）。入居とともに生活保護申請の手続きを行い、保護が決定するまでの家賃・生活費は支援機構が支援した。10 月、支援機構から連携している不動産店に転居物件を依頼し、13 箇所 17 戸の物件を紹介してもらう。紹介物件については、支援住宅入居者とともに物件ツアーを行い、条件等を確認した上で決定した。保証人のなり手がいなかったため保証人バンクを利用し、11 月末、賃貸住宅へ転居した。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 委託事業は期間限定であり、将来に向けての運営資金に関しては検討課題である。
- 自立後の支援を重視していく必要性を感じているが、支援の成果によって自立者が増加したこともあり、支援に限界が生じている。また、アルコール・ギャンブル依存症は治らず、就労は持続しないことが多い。他の組織との更なる連携が必要である。
- これらの支援は基本的に自立の能力がある者が対象となる。障害者や複雑な問題を抱える人、この支援対象にならないホームレスをどうするかが課題である。何の制限もないどんな人でも入れる施設が必要だと考えている。寄付を受けた建物をそのような施設に転用する計画がある。
- 格差社会・ワーキングプアの問題がいわれている現在、ホームレスにならないような支援を地域で進める必要がある。

| | |
|----|--------------------------------------|
| 18 | サブリースによるホームレスへの自立支援住宅の提供と入居支援 |
| | NPO法人ホームレス支援ネットにいがた（新潟県新潟市） |

【団体の概要】

新潟県内で野宿生活を余儀なくされている人たちに向けて就労支援を中核とする生活援助に関する事業を行うNPO法人である。野宿者の生活自立支援事業の一環として、居住に関する支援が行われている。

【居住支援に関する活動】

1) 自立支援アパート「まちかど館」

空き家となっていた店舗兼用住宅をNPO法人が借り上げて、部屋に間仕切りを入れるなどして1室あたり5～6畳の個室7部屋に改修、また共同の食堂・台所、洗面所、風呂などを整備した上で、路上生活をしていたホームレスに住宅として又貸し（サブリース）する。

入居者は生活保護費または自己資金から、家賃及び共益費を支払って居住し、食堂・風呂などの施設を共用して暮らす。NPOスタッフは、生活上のルールを定め、生活習慣や金銭管理の指導はするが、食事提供や掃除などの具体の生活支援は行わず、これらは居住者が協力して自ら行う形をとる。

2) 民間アパートへの入居支援

路上生活から民間のアパートへ居住する場合、及び自立支援アパートを退居する場合に、NPOのスタッフが個別に対応して支援を行っている。

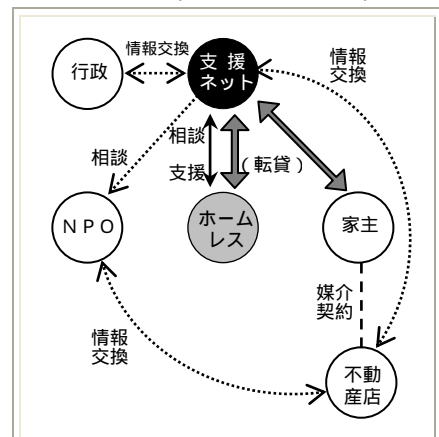
【活動のポイント】

- 民間アパートを借りるのが難しいホームレスへの、NPOの建物一括借り上げ・サブリースによる居住場所の提供
- 民間財団等の助成金の積極的応募による、建物の改修等に要する初期投資費用の確保
- 少人数での共同生活による、生活習慣・コミュニケーションの回復

居住支援メニュー

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

居住支援体制（関連主体間の関係）



店舗兼住宅を改修した自立支援アパート



団体情報

| |
|--|
| 新潟県新潟市本町通 14 番町 3135-3 TEL: 025-225-1078 設立時期: 2003 年 12 月 18 日 (NPO 認証) |
|--|

【居住支援に関わる収入と実績】

| 支援活動 | 居住者の利用料 | NPOの収入 | 実績 |
|-----------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------|
| 自立支援アパート「まちかど館」 | 家賃 35500 円/月 + 共益費 5000 円/月 + 水道光熱費実費 | 居住者の利用料 開設時の建物改修費助成 | これまでに 8 名が入居 |
| 民間アパートへの入居支援 | なし | なし | 5 名を支援 |

【具体事例】

1) 自立支援アパートに入居してから退居した事例

例 1

自立支援アパートに入居したが、共同生活に向かず、掃除等の当番を守らないことから、退居することとなり、兄弟が保証人になる形で市営住宅へと引っ越した。

例 2

アルコール依存状態となって自立支援アパートで倒れ、救急車で搬送され入院した。入院に関する手続はNPOスタッフと市生活保護担当で対応した。居室は 2 階で階段が急であるため退院後に安全な居住を保障できないので市役所の担当部局と相談した上で、民間アパートに移らせた。

2) 路上生活から民間アパートへの入居支援の事例

例 3

字の読めない人で、当人は不動産店の説明を理解できないので、支援者が代わりに話を聞いた上で、内容を分かりやすく説明した。最終的には、別のNPO法人が懇意にしていた不動産店に紹介を受けて、そのNPO法人の会員が保証人となって、入居に至った。

例 4

保証人不要・敷金なし・家賃 1 万 7 千円の風呂共同の古い木造アパートを見つけて、入居させた。後に入居者が家賃を滞納したため当NPOに連絡があり、保証人ではないが入居時に支援した関係で対応せざるを得なかった。

【居住支援に関わる課題と展望】

- 自立支援アパートで 3 ~ 4 年暮らした後自立することを考えていたが、ホームレスとしてはここに来るだけで精一杯であり、現状ではその後の自立・社会復帰まではみえていない。
- 入居しながら働く人もいるが、肉体労働に体がついていかない等の理由で長続きしないことが多く、就労を継続させる手立てが欠けている。
- フルタイムでなくても働いた方がよいが、1 日数時間働いて月に 4 ~ 5 万円程度を得ても、その分生活保護費は減らされてしまうため、生活保護だけで暮らした方がよいと考える人が多い。
- アパートからの社会復帰が進まず、居住者が高齢化していくと、居室が 2 階にあるので高齢者では移動が大変となるし、夜に宿直する必要も出てくるが人件費の確保は困難である。
- 自立支援アパートの入居者のうち、生活保護を受けている人は、何か問題があった場合でも最終的には行政が面倒をみてくれるが、自己資金で入居している人の場合には、何かあったときには大家であるNPOが全部対応しなければならない。