

## 1-3. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営事業者に対するヒアリング調査

### (1) 調査概要

#### 1) 調査目的

住宅確保要配慮者向けの空き家を活用したシェアハウスの供給の推進を目的とした賃貸人向けのガイドブックを整備するため、アンケート調査結果、文献調査等から抽出したシェアハウス運営事業者や住宅確保要配慮者の共同居住に対する知見を有する者に対し、ヒアリング調査を実施した。

#### 2) 調査方法及び調査内容

一般社団法人日本シェアハウス協会、一般社団法人日本シェアハウス連盟に対するプレヒアリング調査を実施した上で、上記運営事業者等に対する訪問ヒアリング調査を実施した。

#### ① 調査対象

##### 【プレヒアリング調査】

- ・シェアハウス業界団体：2団体

##### 【ヒアリング調査】

- ・シェアハウス運営事業者、住宅確保要配慮者の共同居住に関わる団体：17団体

#### ② 調査時期

##### 【プレヒアリング調査】

- ・平成29年6月15日～22日

##### 【ヒアリング調査】

- ・平成29年7月14日～8月21日

#### ③ 調査内容

##### 【プレヒアリング調査】

- ・シェアハウスに馴染む住宅確保要配慮者の属性
- ・住宅確保要配慮者がシェアハウスで生活する場合の留意点
- ・その他シェアハウスの契約及び運営管理における留意点

##### 【ヒアリング調査】

- ・住宅確保要配慮者の共同居住における留意点・トラブル
- ・住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営、供給の課題
- ・住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

## (2) 調査結果の概要

### 1) プレヒアリング調査結果の概要

#### □シェアハウスに馴染む住宅確保要配慮者の属性

◆低額所得者、外国人に関しては現状においても特殊な入居者ではない。

##### 【日本シェアハウス協会】

- ・現時点でも、低額所得者、外国人は対象となり得る。今後徐々に高齢者、ひとり親世帯についても拡大する意向である。

##### 【日本シェアハウス連盟】

- ・現時点でも、低額所得者はシェアハウスでは多いが滞納は少ない。
- ・高齢者に関しては、以前から業界で試みる事業者はいるものの、成功事例にまでなったケースは知らない。

#### □住宅確保要配慮者がシェアハウスで生活する場合の留意点

◆共同生活の意識、生活ルールの遵守が基本となるが、高齢者では状態変化の際の福祉ケア、ひとり親世帯では継続性の困難、外国人では運営事業者側の外国語能力や表記への気遣い、テナントミックスに留意する必要がある。

##### 【日本シェアハウス協会】

- ・低額所得者は現状でも大半のシェアハウスで存在するが、家賃の支払いと生活ルールの遵守さえ守ってくれれば問題がない。
- ・高齢者の場合は、先々の病気や介護の際の相談者が必要になるため、身元引受人が必要になる。そのため、成年後見制度など様々なセーフティネット制度に慣れている介護業界のシェアハウス事業参入・促進が重要であると思う。
- ・ひとり親世帯に関しては、子どもがルールを守れない部分や、親同士の生活水準の差に起因するもめ事などがあり、継続性が困難であることが課題である。
- ・外国人に関しては運営事業者に外国語能力がないと困難である。また、外国語表記が必要になるとともに、テナントミックスの問題も考える必要がある。

##### 【日本シェアハウス連盟】

- ・共同生活をすることがシェアハウスの最大の特徴であり、そこを守ることができるのであれば可能ではある。
- ・高齢者の場合は、病気や死亡時リスク等、事業者にとってリスクが高すぎる現状である。福祉的なケアがなされるのであれば、事業として成立するのではないか。

#### □その他シェアハウスの契約及び運営管理における留意点

◆入居者とのコミュニケーションが重要であるとともに、滞納リスクに関しては短期間の定期建物賃貸借契約とすることが一般的である。

**【日本シェアハウス協会】**

- ・基本的に家賃債務保証や連帯保証人などは不要であるが、最初の契約では期限を3か月とする定期借家契約にすることにより、滞納リスクを軽減している。

**【日本シェアハウス連盟】**

- ・基本的に家賃債務保証や連帯保証人などは不要であるが、期限を6か月とする定期借家契約にすることにより、滞納リスクを軽減している。昔からのシェアハウス事業者は保証を必要としていないが、新規参入業者が最近家賃債務保証業者の利用を求めることが増えてきている。
- ・住宅確保要配慮者に限った話ではないが、シェアハウスでのトラブルについては管理者と入居者の仲の良さ、入居者間の仲の良さがトラブルの抑止策として非常に大きい効果を持つ。

## 2) ヒアリング調査結果の概要

表 ヒアリング対象とした運営事業者の概要

名称	共同居住形態	主な住宅確保要配慮者の属性				
		低額所得者	高齢者	障害者	ひとり親世帯	外国人
一般社団法人 ふくろうの会	シェアハウス	○				
一般社団法人結	簡易宿所	○	○			
メゾンドビューコスモ (NPO法人サポータ ィブハウス連絡評議会加 盟)	サポータィブ ハウス	○	○			
NPO法人COCO湘南	グループリビ ング		○			
NPO法人 東山やすらぎの会	シェアハウス		○			
NPO法人 暮らしネット・えん	グループリビ ング		○			
有限会社相模テクノ	シェアハウス		○			
阪井土地開発株式会社	シェアハウス	○	○	○		
医療法人考栄会前沢病院	グループホー ム			○		
NPO法人ばれっと	シェアハウス			○		
特定非営利活動法人 ヒーライトねっと	グループホー ム			○		
NPOコレクティブハウ ジング社	コレクティブ ハウジング		○	○	○	
NPO法人リトルワンズ	シェアハウス				○	
株式会社イノベートバリ ュー	シェアハウス				○	
ボーダレスハウス株式会 社	シェアハウス					○
わびさびハウス株式会社	シェアハウス					○
株式会社常陸屋	シェアハウス					○

## 調査結果のまとめ

### 【低額所得者】

ここでは、高齢者・障害者を除く低額所得者の共同居住における留意点を整理する。

#### (1) 低額所得者に共同居住型の住まいを提供する際の留意点

- ・安定した共同居住生活を実現するため、入居時に、共同生活経験の有無、コミュニケーション能力の有無、持病や疾患の有無等を把握することが必要。
- ・コミュニケーションをとることが重要であり、若年世代であれば SNS の活用も有効。

#### (2) 必要な設備

- ・特別な設備は必要ないが、盗難を予防するために、鍵や簡易金庫、ロッカー等、貴重品を保管する設備が有効。

#### (3) トラブルと対処法

- ・騒音トラブルが多く、騒音の原因となる家電製品などの夜間使用禁止等の生活ルールが必要。

#### (4) 低額所得者が継続的な共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・自身でできることは自分でやらせることで、本人にとっての負の部分を意識させずに生活させることが重要であり、その上で、就労等の必要な支援につなげていくことが重要。
- ・入居者や訪問者、運営管理事業者が顔を合わせられるような居場所を作ることで、異変に気づくことが可能となる。

#### (5) 他機関との連携や工夫

- ・金銭的な問題の解決、就労支援、悩み相談等を行うため、NPO 法人等の支援団体や派遣会社との連携体制を構築している。
- ・生活保護を受給している場合には、福祉事務所が開催するケース会議などに参加する。

#### (6) 加齢や疾病等の状態変化の際の対応

- ・入居時に把握した連絡先や連携する支援者や専門家等と相談しながら、引き続き住み続けることが可能かを検討。

(7) 運営、供給の課題

- ・入居者に対する継続的な支援を行うためには、相談できる専門家や NPO 法人等の支援機関の確保が必要。
- ・ノウハウを持つ運営管理事業者と空き家の所有者のマッチングを図る仕組みや、運営管理事業者間でのノウハウの共有が望ましい。

(各社の取組内容の比較)

	ふくろうの会 シェアハウス	結ありあけ (簡易宿所)	阪井土地開発 (シェアハウス)
要(支援)介護者の入居		○	○
共同住居内への常駐スタッフの配置		○	
定期的な巡回・見守り(非常駐)	○	○	○
夜間の人員配置		○	
有資格者の配置		○	
入居時の入居者特性・支援者等の把握	○	○	○
生活相談	○	○	○
就労支援	○	○	○
就労、医療等の関係機関との連携	○	○	○

(※) 生活相談等の入居者に対するサービスは、運営事業者が自ら又は確保し提供するもの(入居者本人が確保する訪問介護等を除く)

## 【高齢者】

### (1) 高齢者に共同居住型の住まいを提供する際の留意点

- ・介護が必要となった場合や疾病等の健康状態の変化に備え、入居時に、利用している医療・介護サービスや対応を相談できる連絡先（家族、かかりつけ医、介護支援専門員等）を把握することが必要。
- ・日常生活上の支援や金銭管理が必要な方もおり、行政や地域の社会福祉協議会がどのようなサービスを提供しているかを、あらかじめ把握することも有効。

### (2) 必要な設備

- ・介護が必要な高齢者でも入居できる場合には、バリアフリー化（階段や浴室等への手すりの設置、廊下幅の確保等）やスプリンクラーの設置（※）は必要。
- （※）認知症高齢者グループホームなどで、入居者の一定割合以上が中重度の介護を要する場合には、消防法に基づき、スプリンクラーの設置義務がある。

### (3) トラブルと対処法

- ・高齢者を入居者とする場合に共通するトラブルはないが、個々の入居者像（低所得者、要介護者、認知症高齢者等）に応じて生じるものはある。

トラブル事例	対処法
アルコール依存がある場合には、飲酒による他の入居者とのトラブル	入居時に入居者の特性や病状等を把握し、支援者（福祉事務所等）の連絡先を確保
入居者同士の相性やお互いの遠慮などによる暮らしづらさ	シェアハウス内での地域住民が参加できる催し物の開催や地域交流サロンなどへの参加等により、家の中だけの生活から、地域とのつながりを感じられるように促す

### (4) 高齢者が継続的な共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・あらかじめ厳格なルールを設けるのではなく、気軽に相談できる人間関係の中から「気づき」を得ることが必要。トラブルが生じた際には、当事者と話し合いながら、柔軟に解決する。
- ・加齢に伴い、日常的な見守りや医療・介護の支援が必要となる場合があるが、シェアハウスのスタッフだけで解決するのではなく、行政や地域の介護・医療サービス、社会福祉協議会、NPO 法人など、地域の様々な機関と連携し、相談や支援を受けられる関係を築くことで、暮らし続けることが可能となる。

#### (5) 他機関との連携や工夫

- ・行政（ケースワーカー、保健師）、医療（医師、精神保健福祉士）、介護（介護支援専門員、ホームヘルパー）、NPO 法人等の支援団体等との間で、入居者の健康状態等に変化があった場合には、適切な専門家で臨機応変に対応を相談できる体制を構築している。
- ・介護サービスや生活保護を受給している場合には、地域包括支援センターや福祉事務所が開催するケース会議などに参加する。

#### (6) 加齢や疾病等の状態変化の際の対応

- ・入居時に把握した連絡先や連携する支援者や専門家等と相談しながら、引き続き住み続けることが可能かを検討。住み続けることが難しい場合には、入院や施設への入所などを支援している。

#### (7) 運営、供給の課題

- ・他の法人との連携体制を確保するにあたり、訪問介護等の介護サービスの確保は可能だが、訪問看護等の確保は難しい。
- ・入居者に対する継続的な支援を行うためには、相談できる専門家や NPO 法人等の支援機関の確保が必要。あわせて、入居者と関係団体とをつなぐコーディネーターとなる人材が必要。



(各社の取組内容の比較)

	結ありあけ(簡易宿所)	メゾンドビューコスモサポーターティブハウス	COCCO湘南(グループリビング)	東山やすらぎの会(シェアハウス)	暮らしネット・えん(グループリビング)	相模テクノ(シェアハウス)	阪井土地開発(シェアハウス)	コレクティブハウジング社(コレクティブハウス)
要(支援)介護者の入居	○	○	○	○	○	○	○	
バリアフリー化	○	○	○	○	○	○		○
IH化				○				
共同住居内への常駐スタッフの配置	○	○						
定期的な巡回・見守り(非常駐)	○	○	○	○	○	○	○	
夜間の人員配置	○	○						
有資格者の配置	○		○					
入居時の入居者特性・支援者等の把握	○	○	○	○	○	○	○	
生活相談	○	○	○	○	○	○	○	○
金銭管理	○	○						
服薬管理		○						
介護・生活支援				○		○		
病院等への付き添い	○	○		○				
介護サービス等の利用申請の支援	○	○	○	○		○	○	
医療・介護等の関係機関との連携	○	○	○	○	○	○	○	

(※) 生活相談等の入居者に対するサービスは、運営事業者が自ら又は確保し提供するもの(入居者本人が確保する訪問介護等を除く)

## 【障害者】

### (1) 障害者に共同居住型の住まいを提供する際の留意点

- ・障害や病気への初歩的な理解は必須。その上で、疾病等の健康状態の変化に備え、入居時に、利用している医療機関や対応を相談できる連絡先(家族、かかりつけ医、相談支援専門員等)を把握、連携することが必要。
- ・精神障害者の場合、障害の特性や成育歴等の背景がそれぞれ異なるため、その特性が似ている障害者に入居者を統一することが望ましい。

### (2) 必要な設備

- ・設備はシンプルな設計であることが望ましく、家電のIH化や、障害の特性に応じたバリアフリー化が必要。
- ・有事の際に備え、防災カーテンや騒音防止対策、警備システムの導入を検討することも有効。

### (3) トラブルと対処法

- ・障害の特性に応じて様々なトラブルが生じる。

トラブル事例	対処法
精神障害である場合に、生活音や他者との距離感を取ることが困難なことによる他の入居者とのトラブル	<ul style="list-style-type: none"><li>・入居時に入居者の特性や病状等を把握し、医療機関の連絡先を確保</li><li>・未然予防として、挨拶や身の回りの掃除を促すことで、社会常識を身につけてもらう</li></ul>
軽度の知的障害である場合の騒音	夜間の騒音に関する生活ルールの設定

### (4) 障害者が継続的な共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・病状の悪化や、変化の予兆の「気づき」を得るために、病気や障害への初歩知識が必要。トラブルが生じた際には、医療機関に相談することで解決が可能。
- ・精神障害者の場合、曖昧な部分を残すと混乱してしまうことがあるため、障害の特性に応じた生活ルール等の設定が重要。
- ・障害の特性に応じ、日常的な見守りや医療・介護の支援が必要となる場合があるが、シェアハウスのスタッフだけで解決するのではなく、行政や地域の介護・医療サービス、社会福祉協議会、NPO 法人など、地域の様々な機関と連携し、相談や支援を受けられる関係を築くことで、暮らし続けることが可能となる。

### (5) 他機関との連携や工夫

- ・行政（基幹相談支援センター、精神保健福祉センター）、医療（医師、精神保健福祉士）、介護（介護支援専門員、ホームヘルパー）、NPO 法人等の支援団体等との間で、入居者の健康状態等に変化があった場合には、適切な専門家で臨機応変に対応を相談できる体制を構築している。
- ・介護サービスや生活保護を受給している場合には、地域包括支援センターや福祉事務所が開催するケース会議などに参加する。

#### （６）加齢や疾病等の状態変化の際の対応

- ・入居時に把握した連絡先や連携する支援者や専門家等と相談しながら、引き続き住み続けることが可能かを検討。住み続けることが難しい場合には、入院や施設への入所などを支援している。

#### （７）運営、供給の課題

- ・大家や運営管理事業者は病気や障害の初歩的な知識を身につけた上で、医療機関での受診、内服薬の継続、自身の病気に対する一定の理解など、入居条件を設定し、その条件をクリアできる障害者を受け入れることが望ましい。
- ・入居者に対する継続的な支援を行うためには、相談できる専門家や NPO 法人等の支援機関の確保が必要。あわせて、入居者と関係団体とをつなぐコーディネーターとなる人材が必要。

(各社の取組内容の比較)

	ス 阪井土地開発(シェアハウ ス)	ぱ れつと(シェアハウス)	コレクティブハウジング社 (コレクティブハウス)
要(支援)介護者の入居	○		
バリアフリー化		○	○
IH化		○	
定期的な巡回・見守り(非常駐)	○	○	
入居時の入居者特性・支援者等の把握	○	○	
生活相談	○	○	○
医療・介護等の関係機関との連携	○		○

(※) 生活相談等の入居者に対するサービスは、運営事業者が自ら又は確保し提供するもの(入居者本人が確保する訪問介護等を除く)

(※) 前沢病院、ヒーライトネットはグループホームのため、障害者の居住に関する知見を調査した。

## 【ひとり親世帯】

### (1) ひとり親世帯に共同居住型の住まいを提供する際の留意点

- ・事前の支援（学校や保育園、地域環境などの情報提供、引越しの手伝いなど）及び事後の支援（必要に応じたファイナンシャルプランナーによる家計のチェック、各種相談、就労支援衣服や食料の提供など）による継続的な支援が望ましい。
- ・親子の安定した生活を確保するため、シングルマザー特有のルール（男性の出入り禁止、子どもの預け合いに関するルール）の設定を検討することが重要。

### (2) 必要な設備

- ・子どもの安全な居住を確保するため、防犯設備や転落防止設備は必須。また、単身者と比べて、自炊が増えるため、冷蔵庫や洗濯機などの家電製品の数への配慮が重要。

### (3)トラブルと対処法

- ・夜泣きや落書きなど、子どもに特有のトラブルや、入居者間、入居者とオーナー間で生活の格差が発生し一方的な関係を強いられるケースがあるほか、人数が多いためトラブルが生じやすい。
- ・そのため、運営管理事業者が適切なコーディネーターの役割を果たし、各種専門家につなげる必要があるほか、未然防止策として入居前の面談や入居者像の設定も行われている。

### (4) ひとり親世帯が継続的な共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・家賃滞納を理由とする契約解除を防止することから、生活・就労支援のほか、日常からの継続的なケア（メールやSNSを活用した情報提供、相談など）が必要。
- ・日常的な見守りや生活・就労支援が必要となる場合があるが、シェアハウスのスタッフだけで解決するのではなく、行政や民生委員、NPO 法人など、地域の様々な機関と連携し、相談や支援を受けられる関係を築くことで、暮らし続けることが可能となる。

### (5) 他機関との連携や工夫

- ・行政（窓口、福祉事務所）、NPO 法人、保育園（チャイルドケアサービス）、弁護士、ファイナンシャルプランナー等の支援団体等との間で、入居者の生活状態等に変化があった場合には、適切な専門家で臨機応変に対応を相談できる体制を構築している。

(6) 加齢や疾病等の状態変化の際の対応

- ・経済状態の悪化により居住が不可能になる場合には、福祉事務所とつなぎ生活保護を受給することで引き続き住み続けることが可能となる。

(7) 運営、供給の課題

- ・入居者に対する継続的な支援を行うためには、相談できる専門家やNPO法人等の支援機関の確保が必要。あわせて、入居者と関係団体とをつなぐコーディネーターとなる人材が必要。

(各社の取組内容の比較)

	リトルワンズ(シェアハウス)	イノベートバリュー(シェアハウス)	コレクティブハウジング社(コレクティブハウス)
防犯設備、転落防止設備の設置	○	○	
メールやSNSを活用した連絡	○	○	
定期的な巡回・見守り(非常駐)	○	○	
入居時の入居者特性・支援者等の把握	○	○	
生活相談	○	○	○
衣服、食料の提供	○		
生活・就労支援	○		
地情報提供や引越し補助等の事前支援	○		
チャイルドケアサービスの提供		○	
生活・就労等の関係機関との連携	○		

(※) 生活相談等の入居者に対するサービスは、運営事業者が自ら又は確保し提供するもの

## 【外国人】

### (1) 外国人に共同居住型の住まいを提供する際の留意点

- ・日本の生活・文化、賃貸借契約の内容などを理解させることが重要。そのため、外国語を話せるスタッフ、外国語による契約書、生活ルールの説明など、運営管理事業者には外国語能力が必要。
- ・外国人が困らない環境を形成するため、共通言語の確立が重要となるほか、日本人も入居者に加えることが有効。
- ・外国人の国籍や文化によって、生活習慣が異なるため、生活習慣が同じ外国人に入居者を統一することが望ましい。

### (2) 必要な設備

- ・特別な設備は必要ないが、外国人の文化が異なる場合には、冷蔵庫や炊飯器などを複数用意することが必要。

### (3) トラブルと対処法

- ・日本の文化に不慣れなことから、様々なトラブルが生じる。

トラブル事例	対処法
騒音やゴミ出しの間違いによるトラブル	生活ルールの徹底した説明と、コミュニティのコントロール、コミュニティ心理の醸成
家電製品の使い方がわからな いために生じるトラブル	使用方法の外国語表記や実演

### (4) 外国人が継続的な共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・事前審査、生活ルールの説明の徹底によるトラブルの未然予防と、ルールを守るコミュニティづくりが重要。
- ・特殊な支援は基本的に必要ないが、銀行口座の開設や住民票の取得の補助が必要になる場合がある。

### (5) 他機関との連携や工夫

- ・特になし。

### (6) 加齢や疾病等の状態変化の際の対応

- ・特になし。

(7) 運営、供給の課題

- ・コミュニティを構築するためのルール作りやコンセプト作り、事前審査のあり方が重要。
- ・外国人の国籍によっては、文化の違いが大きいため、物件の所有者の理解を得るのが困難。

(各社の取組内容の比較)

	ス ポ ー ダ レ ス ハ ウ ス ( シ ェ ア ハ ウ ス	わ び さ び ハ ウ ス ( シ ェ ア ハ ウ ス	常 陸 屋 ( シ ェ ア ハ ウ ス
外国語の契約書・ルールブック	○	○	
スカイプや SNS を活用した事前審査	○	○	
外国人と日本人の比率の調整	○	○	
定期的な巡回・見守り (非常駐)	○	○	○
家電の使用方法に関する外国語表記や実演	○	○	○
銀行口座、住民票取得の補助	△		○
生活相談	○	○	○

(※) 生活相談等の入居者に対するサービスは、運営事業者が自ら又は確保し提供するもの  
(



### (3) 調査結果

#### 1) プレヒアリング調査記録

##### ●一般社団法人日本シェアハウス協会

###### ○シェアハウスに馴染む住宅確保要配慮者について

- ・現時点でも、低額所得者、外国人は対象となり得る。今後徐々に高齢者、ひとり親世帯についても拡大する意向である。高齢者に関しては、新たに作成した介護業界向けパンフレットで今後、介護業界にもシェアハウスの取組を提案、応援していく意向を持っている。
- ・協会には名古屋の障害者支援の社会福祉法人やNPOも参加しており、今後、障害者についても拡大できると思う。

###### ○住宅確保要配慮者を入居者とする場合の留意点

- ・協会としてはユニバーサル社会を目指しているため、一般入居者と住宅確保要配慮者とのハード面（建物や設備など）とソフト面（入居基準や運営管理基準などの対応面）において区別や特別な配慮は考えていない。年収100万円でも頑張る方々を応援する方針である。低額所得者は現状でも大半のシェアハウスで存在するが、家賃の支払いと生活ルールの遵守さえ守ってくれば問題がない。
- ・高齢者の場合は、先々の病気や介護の際の相談者が必要になるため、身元引受人が必要になる。そのため、成年後見制度など様々なセーフティネット制度に慣れている介護業界のシェアハウス事業参入・促進が重要であると思う。なぜなら、在宅介護状況になっても移転先が確保できるからである。
- ・多世代共生型の場合は、若者と高齢者の関係づくりへの配慮が必要になる。
- ・ひとり親世帯に関しては、子どもがルールを守れない部分や、親同士の生活水準の差に起因するもめ事などがあり、継続性が困難であることが課題である。また、同居人との関係性において、ひとり親世帯を応援しないといけないといった義務感を持たせるのではなく、普段の生活を送るうえで結果としてひとり親世帯を応援していくようになるような関係づくりが重要である。
- ・外国人に関しては運営事業者に外国語能力がないと困難である。また、外国語表記が必要になるとともに、テナントミックスの問題も考える必要がある。

###### ○その他

- ・基本的に家賃債務保証や連帯保証人などは不要であるが、最初の契約では期限を3か月とする定期借家契約にすることにより、滞納リスクを軽減している。
- ・シェアハウスを経営するにあたっては、最初のコンセプトが非常に大事になるとともに、居住1か月後に入居者会議兼歓迎会を行い、生活ルールについての再確認や、見直しの必要性について話し合うことも重要である。

## ●一般社団法人日本シェアハウス連盟

### ○シェアハウスに馴染む住宅確保要配慮者について

- ・現時点でも、低額所得者はシェアハウスでは多いが滞納は少ない。
- ・高齢者に関しては、以前から業界で試みる事業者はいるものの、成功事例にまでなったケースは知らない。本人の人生の質を高められるという意味で価値があると思うが、運営や管理をどう回すかが課題になると思う。

### ○住宅確保要配慮者を入居者とする場合の留意点

- ・共同生活をするということがシェアハウスの最大の特徴であり、そこを守ることができるのであれば可能ではある。
- ・高齢者の場合は、病気や死亡時リスク等、事業者にとってリスクが高すぎる現状である。福祉的なケアがなされるのであれば、事業として成立するのではないか。
- ・いずれの属性においても、ミックス型のシェアハウスは厳しいと思う。高齢者なら高齢者のみのコンセプトとした方が良い。

### ○その他

- ・基本的に家賃債務保証や連帯保証人などは不要であるが、期限を6か月とする定期借家契約にすることにより、滞納リスクを軽減している。昔からのシェアハウス事業者は保証を必要としていないが、新規参入業者が最近家賃債務保証業者の利用を求めるが増えてきている。
- ・住宅確保要配慮者に限った話ではないが、シェアハウスでのトラブルについては管理者と入居者の仲の良さ、入居者間の仲の良さがトラブルの抑止策として非常に大きい効果を持つ。

## 2) ヒアリング調査記録

### ●一般社団法人ふくろうの会

#### 1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	・自治会に入り説明をしたが、自治会とはその後もめてしまい、最終的にはゴミ捨て場を切り分けるという形で独立した。	
■物件の構造	・木造 2 階建て	
■改修内容等	・最小限の修繕（各部屋への防音シート設置、風呂・トイレ・各部屋へのカギ取り付け、玄関へのナンバーロック設置、ガスコンロの IH への切り替え等）を行った。	
■戸数、入居者等	戸数	・ 4 戸
	入居者数	・ 4 人
	住宅確保要配慮者の属性	・ 低額所得者
	年齢	・ 20～30 代
	性別	・ 男女
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	・ 就労支援、メンタル面でのケア
	平均居住年数	・ 1 年前後
	契約形態	・ 期間を 1 年とする普通建物賃貸借契約
■管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共有スペースの管理は運営事業者が実施。</li> <li>・ 週 1 回の巡回サービス。</li> <li>・ 定期的なホームパーティの開催、タブレットやクロームキャスト、ゲーム機などリビングに集まりやすい物を設置。</li> </ul>	
■設備	・ エアコン、TV、DVD、電子レンジ、冷蔵庫、炊飯器、洗濯機、タブレット PC 等。	

#### 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

##### ○低額所得者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・ 入居時に共同生活の経験の有無、コミュニケーション力への自身の有無、持病や疾患の有無、常用している薬の有無、生活上苦手なことや聴覚・視覚過敏の有無、パートナーの有無、仕事の有無、退去後の行き先等を把握している。行き先が無い場合は、シェアハウスの入居の検討と並行して住宅を探す形をとっている。

- ・住民のやり取りは全てラインで行っている。スマートフォンを持っていない方に関しては、グループでスマートフォン関連の事業を行っていることもあり、代替機を貸し出している。年代的なこともあり、ラインは絶対必要である。
- ・低額所得者向けに限った話ではないが、鍵や簡易金庫（個室）、ロッカー（ドミトリー）は必ず必要である。盗難があると単純に被害というのものもあるが、家の雰囲気はすごく悪くなるのと即日警察対応などを行う負担が大きいと、未然に防止している。

#### ○低額所得者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・夜に騒いでしまったり、精神的に不安定な方が夜に外で叫んでしまったりという騒音トラブルで近隣に不信感を抱かせてしまったことがある。

#### ○低額所得者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・入居者がフラットに暮らせる、ノーマライゼーションのような形で、このシェアハウスで自分の負の面を意識せずにやっていけるということを目指している。

#### ○低額所得者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・全くお金がなく借金を抱えている方などの場合は連携している団体、ほっとプラスやほっとポット、もやいなどその方にあった団体を紹介している。発達障害や極端に精神的に不安定だったりする方も他団体に相談している。入居の段階で付き合いのある団体を紹介して、必要であれば同行している。
- ・就労支援に関しては埼玉県に認定を受けている派遣会社と連携をとり、すぐに仕事を紹介できるような仕組みを整えている。高校卒業資格を有していない場合は、高等学校卒業程度認定試験を紹介している。
- ・若者向けにカウンセリング事業を行っている団体（NPO 法人 Light Ring.）で講師をしているカウンセラーと連携し、悩みを持った方、精神的に不安定な方に対してはすぐに相談できる体制を整えている。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・空き家を探すルートが無く、ネックになっている。
- ・運営意向のある方、団体はたくさんあると思うが、情報が伝わらない。所有者側から団体の情報が分からないという話もあるので、そこをうまくマッチングできる仕組みがあるとすごく前に進むと思う。
- ・運営ノウハウの共有などができると良い。そういう事もあってシェアハウス連盟に入っているが、その中で支援的な団体として入っているのは他にいないと思う。そこでも溝がある。他の事業者とも共有した方が良く入っている。

## (参考資料)

日時：

名前：

### ●入居希望者質問項目（答えたくない場合は答えなくてOK）

- ・なぜリパ邸に住もうと思ったのか、どこでリパ邸を知ったか
- ・希望入居時期と入居期間は
- ・共同生活の経験やコミュ力に自信はあるか
- ・荷物はどのくらいあるか
- ・本名や顔の公開可否（仮名やハンドルの使用希望など）
- ・持病や疾患はあるか（身体的、精神的疾患両方）、常用している薬はあるか
- ・生活上苦手なことや、聴覚視覚過敏などはあるか
- ・彼氏、彼女、もしくはパートナーはいるか
- ・家賃の月々の支払は可能か
- ・もし退去となった時、帰る場所や行く場所はあるか
- ・どのようなことをやっていきたいか
- ・仕事の予定はあるか（派遣会社（アウスタ他）の紹介や沼野さんの紹介などは可）
- ・仕事をしている場合、時間帯や日数は
- ・得意なことや持っている資格、好きなことや趣味

### ■契約書の内容確認（足りない場合は随時追加）

- ・家賃の支払いについて（振込のみ、手渡し不可、入居時は日割り有、退去時は一ヶ月前予告で全額支払い日割り無）
- ・家賃はクーリングオフ対象外（賃貸借契約後のキャンセルは不可のため、少なくとも入居費+翌月分までの家賃支払いが必要）
- ・入居予定日（≒契約日）以前は入居不可。ゲスト扱いのため、事前連絡無しに勝手に訪問したり、宿泊したりすることは不可。（入居日前に宿泊して、住人とトラブルになったケースがあったため。事前に住人の許可が住民 LINE グループ上で出ている場合は可）
- ・退去予定日（住民、もしくは運営からの解約通知書に記載されている日時）を過ぎても荷物などが運び出せず、退去が完了しない場合、超過家賃として、最悪一ヶ月分の家賃を請求。
- ・彼氏彼女パートナーがいる場合は、必ず相方にリパ邸入居について許可をもらうこと。（入居決定後に相方から NG が出たため入居不可になったケースが多数あるため）
- ・職場への通勤や交通費などの確認を事前にとること。（入居決定後に交通費が厳しい、もしくは職場から距離の関係で引っ越しの許可がでなかったケースが多数あるため）
- ・宗教や思想などをおしつけないこと（それらを各自持ったり、活動すること自体は可、ネットワークビジネスやマルチ、カルト宗教や極右極左活動に関しての注意）
- ・他住人や関係者への暴力、暴言、DV やそれに類する行為があり、当事者間での話し合いや仲裁でも解決が難しい場合は、ふくろうの判断で強制退去にできる。（過去に例があります）
- ・水道光熱費や固定電話などの使い過ぎは実費請求
- ・友人やゲストを招くときのルール（住民 LINE グループで報告、宿泊する場合は基本的に他住人の許可が必要、彼氏彼女も可）
- ・シェアハウス内での性行為は厳禁、即時の退去事由になります（過去にケースが複数有）
- ・盗難などの場合は即時退去の上、シェアハウス連盟に名前などを共有します。
- ・あとは共有物の購入方法や、掃除のルール、駆け込んでくる人がいることなどを説明。

### ◆その他

- ・リパ邸周辺の各種商業施設についての説明
- ・高卒資格がない場合→高認の紹介
- ・仕事が無い場合→派遣会社の紹介
- ・起業したい場合→他リパ邸や大宮土地関連などを紹介
- ・退去した後の生活に自信がない場合→ほっとポットやもやいを紹介
- ・明らかに入居不可能な場合→状況により対応

●一般社団法人結 YUI ありあけ

**1. 住宅確保要配慮者向け見守り型簡易宿泊所の概要**

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元々、簡易宿泊所があった場所のため、特に問題は無かった。地域住民の方はいらっしゃらなかったが、運営方針等を説明したチラシを配布し、説明会を開いた。</li> </ul>	
■ 物件の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・RC造5階建部分と3階建て部分のエクспанション</li> </ul>	
■ 改修内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2500万円</li> </ul>	
■ 戸数、入居者等	戸数	・32戸
	入居者数	・31人（女性5人、男性26人）
	住宅確保要配慮者の属性	・生活保護受給者（障害含む）
	年齢	・20代～90代
	性別	・男女
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	・本人の意思に応じた生活相談や、居場所づくり支援等
	平均居住年数	・開設してから3年経過。
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活保護であれば月単位の宿泊契約。</li> </ul>	
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・24時間スタッフ常駐（管理人2名、日勤専門と夜勤専門）。</li> <li>・月～土は有資格者の生活相談員（介護保険、生活保護、マイナンバー等の制度系の補助及びトラブルの防止や相談、希望者には簡単な金銭管理）。</li> <li>・その他必要に応じてオーナーによる巡回</li> <li>・木曜日に週一回リネン交換、清掃。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段手すり、風呂場手すり等のバリアフリー化。</li> <li>・シャワーユニット（ミストシャワー、座部）。</li> </ul>	

等

**2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて**

○住宅確保要配慮者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・できるだけコミュニケーションをとるようにしている。
- ・宿泊費の支払が滞ると、何か問題を抱えていることが多いので、支払のこのみではなく健康状態を把握するようにしている。

#### ○住宅確保要配慮者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・ 宿泊者同士のもめ事（冷蔵庫の他人の食品を食べてしまう等）、飲酒・酩酊状態によるトラブル、高齢やアルコール摂取による失禁等（その他警察沙汰や刑事事件となることもある）。
- ・ 退去時には、宿泊費を払わない夜逃げ状態の場合や、荷物の放置、壁やテレビの破損等。
- ・ 対策としてはできるだけコミュニケーションをとるとともに、福祉事務所やホームレス支援団体から入居打診を受けた時点で入居者の特性や病状等をできる範囲で聞き取り把握することで、未然防止を図っている。また、入居時に聞き取りを行い健康状態とともに、どういったことがストレスに感じるか、何を必要としているかを把握する（インテーク）。

#### ○住宅確保要配慮者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・ 気軽な生活相談を含めたコミュニケーションができる関係性の構築。
- ・ 相談体制の充実を図るとともに、最低限の共同生活のルールを定める。

#### ○住宅確保要配慮者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・ インテークをとるとともに、何気ない声かけを行っている。また、ケース会議を行うほか、月1回夕食会を開催しコミュニケーションをとっている。
- ・ 長期の人には1年に1回聞き取りを行い、現状に合わせて支援方針を再検討する。
- ・ 福祉事務所ケースワーカー、支援団体（ソラティオ）、訪問看護師との連携をとっている。

#### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・ ケースワーカー、支援団体と連絡をとるようにして要支援認定を受けてヘルパーをつけてもらう。それでも難しい場合は特養等の施設を案内してもらう。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○高齢者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・ 居住面積の設定だけではなく、運営面が重要であり、事業者は支援の理念の必要性を認識する必要がある。
- ・ 貧困ビジネスの取り締まりの必要性があるとともに、パーソナリティ障害（特に反社会性人格障害）を抱える人の支援技術の開発が望まれる。

(参考資料)

### ■事業案内

#### ・生活相談

ありあけの中での生活や、ありあけの外での地域生活について、社会福祉士や精神保健福祉士が相談支援を行っています。必要があれば関係機関と連絡調整し、サポートします。

#### ・居場所づくり

毎月1回、入居者・スタッフ合同で食事会を行っています。みんなで料理し、片付けをします。その他の居場所づくりについても、計画中です。

#### ・ありあけルーム

毎週月曜日、臨床心理士を交えて日々の出来事や自分の気持ちを共有する時間を設けています。入居者以外の方も利用しています。

### ■設備案内

#### 二階キッチン・ラウンジ



ここで月1回食事会を行います

#### ミスト付きシャワー



ご高齢の方も使ってシャワーが浴びられます

#### 居室



毎週木曜日に部屋の清掃を行います

#### その他

- ・全館無線LAN設置
- ・女性受け入れ可

### ■料金案内

- ・生活保護の方/生活に困窮している方

1階～3階 ￥2200/1泊

4階～5階 ￥2000/1泊

- ・一般の方 ￥2500/1泊



●メゾンドヴェューコスモ（NPO法人サポータティブハウス連絡評議会加盟）

1. 住宅確保要配慮者向けサポータティブハウスの概要

<p>■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解</p>	<p>・ バブル崩壊後、簡易宿所の経営が難しくなるとともに、無一文のホームレスの居場所がなくなった。大阪では簡易宿泊所の住所では生活保護申請が不可能であったため、サポータティブハウスを研究し、立ち上げた。</p>	
<p>■ 物件の構造</p>	<p>・ 元々簡易宿所（7階建て）</p>	
<p>■ 改修内容等</p>	<p>・ 初期費用のみで 2,500 万円 ・ 随時改修及び定期メンテナンス</p>	
<p>■ 戸数、入居者等</p>	戸数	・ 120 戸
	入居者数	・ ほぼ満室
	住宅確保要配慮者の属性	・ 高齢者、精神障害、知的障害、身体障害、生活困窮者
	年齢	・ 制限なし（高齢者多数）
	性別	・ 男女（女性は 2 名のみ）
	要介護度	・ 半数以上が要介護または要支援
	生活上の特別な支援	<p>・ インフルエンザの予防接種、結核検診</p> <p>・ 通院付き添い、介護保険の申請の補助、訪問調査の立会い、ケアプラン作成の助言、生活保護申請等</p> <p>・ 金銭管理、服薬支援、配食サービス</p>
	平均居住年数	・ 転居する方は少ない。当物件で亡くなった方も多数いる。
契約形態	・ 普通建物賃貸借契約（1年更新）	
<p>■ 管理運営体制</p>	<p>・ 個室のことは入居者でやるのが原則。</p> <p>・ スタッフによる見守り、相談支援、共用部の掃除。</p> <p>・ 夜間はスタッフ 1 名が常駐。</p>	
<p>■ 設備</p>	<p>・ 一般的な設備のほか、EV、幅員の確保、スロープ、バリアフリートイレ等のバリアフリー化がなされている。</p> <p>・ 個室（3 畳）テレビ、エアコン、冷蔵庫を設置。</p> <p>・ 談話室（65 m<sup>2</sup>）、共同浴場、共同炊事場、コインランドリー</p>	

## 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

### ○住宅確保要配慮者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・金銭管理ができない方が大多数のため、社協の安心サポートを利用するほか、本人との契約の上、独自に金銭管理を行い、毎日出納帳をつけている。
- ・また、大量の薬が病院から出るため、服薬支援を行っており、毎日飲む分の薬を管理し、目の前で飲んでもらっている。
- ・入居の際に、職歴、学歴、これまでの転居歴、病状、緊急時の連絡先等を把握するとともに、一人ずつの日報を毎日作っている。
- ・高齢者であるため、バリアフリー化は必要であり、何らかの上下移動の補助設備が必要になる。また、スプリンクラーの設置は難しいが、防火措置は当然必要になる。

### ○サポーティブハウスでのトラブルと対処法

- ・入居者間のトラブルは時々起きる。刃物を持ち出したようなトラブルもあり、そこまでいくと、刑事事件になることもあるため、その際は施設を関係機関と探すことになる。
- ・精神障害の方が重度のトラブルを起こした際には、一旦入院してもらい、病院を訪問しながら退院に向けての相談を病院と行っている。
- ・騒音を原因とするトラブルが割合として多いため、個室に外部の人間を呼ぶことは禁止とするほか、テレビを見る場合のイヤホン使用、夜間の洗濯機の使用禁止等のルールは設定している。

### ○住宅確保要配慮者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・地域生活、居住継続を前提と考えると継続的な支援が絶対に必要になる。
- ・スタッフだけで解決できるような問題ではないため、各種機関と連携し、スタッフは支援可能な団体と入居者をつなぐコーディネーターとしての機能を持っている。

### ○高齢者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・サポーティブハウスを中心に、ケアマネ、介護事業所、訪問介護、生活困窮者支援団体、ホームレス支援団体、ケースワーカー、保健師、精神保健師、医師、弁護士、司法書士等と連携を組んでいる。入居者の変化を察知した際には、ケース会議を開き、最善の策を連携機関 10 名ほどで検討している。
- ・二日以上顔を見ていない入居者の方には部屋に安否確認に伺うようにしている。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・上記の連携団体と相談しながら、居住の継続を判断する。居住継続が不可能な場合は、入院、他施設への移動を補助している。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○高齢者、障害者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・高齢者や精神障害者の方向けのシェアハウスを運営する場合には、入居者への継続的な支援が絶対に必要である。関係団体と入居者をつなぐコーディネーターが常駐でないにせよ必要になるが、戸建てだと採算が厳しいのではないか。
- ・コーディネーターとなる人間が相談できる先も絶対に必要になる。1人では支援する方が潰れてしまう。

●NPO法人COCO湘南

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1996年、16人のメンバーによりバリアフリー高齢者住宅研究会が発足され、1999年4月に「自立と共生」をテーマとしたCOCO湘南台を設立した。</li> </ul>	
■ 物件の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造2階建て</li> </ul>	
■ 改修内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築</li> </ul>	
■ 戸数、入居者等	戸数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10戸</li> </ul>
	入居者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 9人（女性8人、男性1人）</li> </ul>
	住宅確保要配慮者の属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者（障害者も可）</li> </ul>
	年齢	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 65歳以上</li> </ul>
	性別	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男女</li> </ul>
	要介護度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要支援2が2名、要支援1が1名、要介護1が1名</li> </ul>
	生活上の特別な支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部業者による夕食づくり、ライフサポーター（有償ボランティア・ヘルパーの資格所有）による見守り、相談支援等</li> </ul>
	平均居住年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様々。亡くなるまで生活した方もいる。</li> </ul>
	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ COCO湘南が一括借り上げをして、入居者との間では簡易な契約（利用権方式）。</li> </ul>
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 身の回りのことは入居者でやるのが原則。</li> <li>・ 外部業者による夕食の提供と共用部の掃除。</li> <li>・ ライフサポーターによる見守り、相談支援（日曜日を除く日中は事務局又はライフサポーターが物件に待機）。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般的な設備のほか、EV、引き戸、幅員の確保、スロープ、ヒートショック対策等のバリアフリー化がなされている。また、風呂は大小2つある。</li> <li>・ 個室（25㎡）内に、トイレ、洗面台、ミニキッチンを設置。</li> </ul>	

## 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

### ○高齢者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・高齢者は加齢や疾病等による状態変化が予想されるため、契約時に連帯保証人ではないが連絡人2人（主に家族）を用意している。身寄りのない方の場合、任意後見制度、成年後見制度を利用して連絡人とする方もいる。
- ・入居の際に、かかりつけの医者や病院、緊急時の連絡先は把握している。
- ・研究会の時点でのコンセプトでもあり、バリアフリー化は充実している。

### ○高齢者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・高齢者ゆえのトラブルは特に存在しないが、入居者が入れ替わった場合に、お互いが遠慮して共同生活がしづらくなる場合がある。
- ・その際には、家の中で閉鎖的になるのではなく、家の外での活動や地域との繋がりを大事にすることで、家の中の問題の比重を本人の中で軽くしてあげることが大事である。

### ○高齢者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・夕食サービス、ライフサポーター、医療、福祉に関する支援が必要になってしまふ。要介護になってもそれらの支援があれば、在宅介護として暮らしていける。
- ・支援をしている方も高齢化が進んできているため、地域の有償ボランティアとの連携も重要になってくるのではないかな。

### ○高齢者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・設立当初はリーダーの人脈による連携を図っていたが、今現在それが全て機能しているわけではない。今後、医療、福祉機関との連携の強化を考えていくつもりである。
- ・個室に配置されているベルを押すと周囲の人間が気づくことのできる仕組み（ベルメイト）や、高齢者の単独入浴が危険であることから、入浴時に二人一組で入るバスマイトの制度を設けている。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・本人、家族、連絡人と相談しながら、以後の対応を検討する。要介護でも居住している方もいるし、転居なさる方もいる。共同生活をしていた仲間として、転居時のサポートや転居後の確認は行っている。

## 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

### ○高齢者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・高齢者向けのシェアハウスができる場合に、事業者の姿勢が大変重要である。質

の低い住宅の増加や貧困ビジネスの横行を懸念する。

- グループリビングのような暮らしができないにせよ、何らかの地域交流が可能なスペースが必要になるのではないか。

(参考資料)

COCO湘南台 平面図







●NPO法人東山やすらぎの会

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

<p>■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解</p>	<p>・ 2008年3月に研究会を発足以後、物件がオープンする2011年10月まで、研究会の開催、全国の高齢者施設の見学やセミナー・講演会を重ねてきた。2009年4月に運営母体となるNPO法人が認可されて、NPO法人の事業の一部として取り組む体制を整えた。</p>	
<p>■ 物件の構造</p>	<p>・ 木造2階建て</p>	
<p>■ 改修内容等</p>	<p>・ 耐力壁の増設、架構の補強等耐震性の向上、個室3室と共用部の整備、EV設置等2,500万円程度。</p>	
<p>■ 戸数、入居者等</p>	<p>戸数</p>	<p>・ 3戸</p>
	<p>入居者数</p>	<p>・ 3人</p>
	<p>住宅確保要配慮者の属性</p>	<p>・ 高齢者（障害者）</p>
	<p>年齢</p>	<p>・ 高齢者</p>
	<p>性別</p>	<p>・ 男女</p>
	<p>要介護度</p>	<p>・ 要介護者あり</p>
	<p>生活上の特別な支援</p>	<p>・ ボランティアによる生活支援 ・ 入居者のケアは基本的に本人のヘルパーが行っている。</p>
	<p>平均居住年数</p>	<p>・ 開始以来入居している。途中半年間の未入居の時期がある。1人の時期が長い。3人入居になったのは2014年8月から。</p>
	<p>契約形態</p>	<p>・ 期間を1年とする普通建物賃貸借契約</p>
<p>■ 管理運営体制</p>	<p>・ 共有スペースの管理は運営事業者が実施。 ・ 月1回の運営会議。</p>	
<p>■ 設備</p>	<p>・ 基本的な設備のほか、EVを設置。 ・ 高齢者に配慮し、玄関、勝手口、階段、風呂への手すりの設置、風呂、洗面室の拡幅等のバリアフリー化されている。 ・ オール電化</p>	

## 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

### ○高齢者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・入居時の健康診断の実施や、親族・身元引受人の連絡先の把握を行っている。
- ・車椅子の入れる EV を設置する等、バリアフリー化を行っている。

### ○高齢者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・耳が遠いことに起因する騒音トラブルが発生したことはある。共用部分の使用については、入居者と話し合っ規則を作成した。オール電化にしており喫煙禁止や NPO 及び各入居者は火災保険に加入しているが、再度、火災の予防についての規則を強化する予定。

### ○高齢者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・最初から厳格な規則を設けても次々と想定外の出来事が発生するため、都度柔軟に解決している。
- ・外部にも積極的に出てもらうようにしているほか、家の中のサークル活動で外部の人を呼ぶなど、外部との接触機会を増やすことで家の中で人間関係が煮詰まらないようにしている。
- ・次々と不測の事態が発生するため、継続的な支援が必要となる。現状では理事やスタッフがボランティアで都度対応している。入居者の中には、経済的余裕がないことから病院に通っていなかった方がおられ、耳鼻科や眼科に連れていくこともある。

### ○高齢者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・地域包括支援センターのケアマネージャー、京都福祉サービス協会、病院との連携を行っている。
- ・研究会の時点で弁護士や司法書士との連携があったので、臨機応変に相談している体制を構築している。

## 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

### ○高齢者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・高齢者はある程度の見守りや支援がないと厳しいと思われ、その意味では支援の担い手への支援が課題になると思う。
- ・個々人の抱える、あるいは発生する問題が異なるため、その人その人に合わせて考えられるコーディネーターが必要になると思う。

●NPO法人暮らしネット・えん

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

<p>■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の暮らしには住環境が重要であり、住まいがバリアフリーであれば本人の意向がある限りずっと安心して暮らしていけるだろう、という考えから、JKA 補助金を活用して設立を検討。</li> <li>・設立検討委員会を設け、「自立と共生」をテーマとし、住環境について検討。このメンバーから入居者の半数に当たる 5 名がコアメンバーとしてシェアハウスに入居した。</li> <li>・地域では高齢者向けグループホームができることに対して反対する声もあったが、丁寧な説明会などを行なっていく過程で徐々に施設の必要性が理解されるようになった。</li> </ul> <p>※グループリビングの前にグループホームを先に整備</p>	
<p>■ 物件の構造</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造 2 階建て</li> </ul>	
<p>■ 改修内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> </ul>	
<p>■ 戸数、入居者等</p>	<p>戸数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10 戸</li> </ul>
	<p>入居者数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10 人（女性 9 人、男性 1 人）</li> </ul>
	<p>住宅確保要配慮者の属性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者</li> </ul>
	<p>年齢</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・65 歳以上（90 歳以上の方は 3 名）</li> </ul>
	<p>性別</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性が多い</li> </ul>
	<p>要介護度</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要介護認定 2 人、要支援認定 2 名</li> </ul>
	<p>生活上の特別な支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>
	<p>平均居住年数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3 年以上</li> </ul>
	<p>契約形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通建物賃貸借契約</li> </ul>
<p>■ 管理運営体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自立と共生」がテーマであり、入居者相互で注意を払っている。介護等が必要になった場合、法人内の他サービスで対応可能であるが、「自立と共生」が目的である以上、これを売りにしたくはないと考えている。</li> <li>・共用空間の責任は法人で持ち、シルバー人材センターに委託して管理している。各自が責任を持つのは各自の部屋のみ。</li> <li>・提供しているのは夕食のみ。（自身で用意できなくなったら配食サービスや、グループホームの活用が可能。）</li> </ul>	
<p>■ 設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全戸スプリンクラー設置。</li> <li>・一般的な設備のほか、EV、引き戸の設置、幅員の確保等。</li> </ul>	

	風呂は1F・2Fに1つずつある。 ・個室(26.5 m <sup>2</sup> )内に、トイレ、ミニキッチン、洗濯機置場を設置。
--	--

## 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

### ○高齢者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・夕食は一緒に取るルールとしており、それによって入居者同士の関係性構築、ひいては迅速な初期対応が図られている。
- ・ナースコールについては設置していない。これは、設立委員会で協議したところ全員が不要と考えたためであり、設置する場合にはありとあらゆる場所に取り付けなくてはならないためである。必要と考えられる人には、防犯用ブザーを携帯してもらうこととしている。
- ・風呂は最も危険なため、各部屋につけないこととしている。

### ○高齢者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・入居者間のトラブルについては、入居者が「いろんな人がいる」ということを割り切って考えているため特にない。入居者の中には協調性がない人も見られるが、あまり問題とはなっていない。

### ○高齢者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・入居時のルールもあるが、月に一度「自治会」と称して話し合いをしている。この話し合いで決まり事を決めるが、決めたことはその先も普遍ということではなく、状況に応じて変えてもいいということは強調している。
- ・地域密着で展開していくうえで、地域交流のスペースが必要だと思う。また、ちょっとした機会を見つけて地域とつながることが重要だと思う。

### ○高齢者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・このシェアハウスは地域密着で運営しており、入居者も周辺地域出身の方が多い。地域密着とは、近所付き合いやかかりつけ医など、これまでの生活をそのまま続けるということであり、スムーズな生活の継続を促進している。
- ・認知症になったらまず家族等に連絡するが、中には連絡のつく人がいない場合もある。この場合は地域包括支援センターなどと連携する。また、信頼している人の協力を得るなどもある。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・運営側でも要注意な人がいればチェックしているが、基本的に入居者が相互に確認し合っているため、スタッフの出る幕はほとんどない。
- ・状態が悪くなった場合は、GHや病院に入院していただき、回復したら戻っても

らう。回復し、戻ってくるケースは多い。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○高齢者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・地域密着で運営していくことが重要である。時折、遠方から問い合わせが来ることがあるが、その場合は丁重に断ることとしている。何かあったときのため、地域密着ということが重要になると思う。
- ・高齢期というものを知らない人が、ただの住まいとしてこの事業を始めることは問題、危険である。空き家等を活用する場合、建物は所有者が管理運営し、運営（サービス部分）は割り切って介護系 NPO 法人などに任せの方が良い。福祉に携わったことのない人では、高齢期の人に何かがあったときに対応できないのが最も心配である。
- ・空き家を使うとなれば、個室は 4～5 つ程度となるだろうが、これは微妙な数で入居者同士の気が合うかどうかの問題になる。基本的に、地域もバックグラウンドも異なる人たちが 4～5 人で暮らすというのは難しいのではないか。
- ・質の確保と空き家の改修コストが相反する点もまた、空き家活用の難しい部分だと思う。高齢者の共同住宅にはスプリンクラーの設置等が必要だと考える。

(参考資料)

## 《グループリビングえんの森》とは

特定非営利活動法人 暮らしネット・えん  
競輪補助事業

### 1. グループリビング・えんの森概要

建設地 新座市石神二丁目1番32号 (グループホームえん隣り)  
施設 敷地 947.6㎡ 延べ床面積 589.2㎡ (木造二階建防火構造)  
居室 10室 居室面積 26.5㎡ (16畳)

### 2. はじめに

「高齢になっても、障がいがあっても、地域で共に」を掲げて活動を続けてきた暮らしネット・えんが、これからの高齢社会における新たな住まい方として、グループリビングえんの森を開設します。この事業は、日本自転車振興会の建設補助をもとにしてすすめられ、すでに開設運営されている先行事例を参考に実施していきます。入居される方々の話し合いで、「生活共同運営住宅」の名前の通り、プライバシーを保ちながらも共同によって支えあい運営する住まいで、現代版の長屋のような暮らし方を目指すものです。また、新座市はじめ近隣では最初の事業でもあり、これからの高齢社会の新しい住まい方モデルとして発信していく役割も担います。

### 3. グループリビング・えんの森 ～グループリビングとは～

高齢になっても、障がいがあっても、自分らしく住み慣れた地域で心豊かに暮らせる新たな住まいです。

バリアフリーの住まい、大きな浴室、栄養豊かな暖かい食事、同じ屋根の下に暮らして声を掛け合える仲間。高齢期を迎えて一人暮らしが不安になる条件をクリアし、できる範囲での役割分担を受けもちながら地域住民として暮らします。いきいきと毎日の生活を楽しむ「自宅に暮らす」日々をつくりあう住まいです。

### 4. グループリビングえんの森について

#### (ア)費用

・入居一時金 300万円 (120ヶ月、生涯そのまま)

・月額費用 128,000円

(内訳) 家賃(居室、共用部分含め) 70,000円

食材費(夕食分30日) 18,000円

共益費(浴室、厨房、トイレ、居間の光熱費、上下水道費、  
設備メンテナンス経費、消耗品)

20,000円

家政委託費(調理、共有部分清掃、事務経費)

20,000円

・その他個人支払い分

居室部分電気代、自室電話・インターネット経費等

#### (イ)居住環境

・居室 約26.5㎡(約16畳)

ミニキッチン、クローゼット、トイレ、洗面、テラス、床暖房、エアコン、洗濯機置き場

・共有スペース

浴室（大1、小1、シャワー室）、リビングルーム、ゲストルーム、キッチン、洗濯機コーナー、地域交流スペース、エレベーター、駐車場、スプリンクラー設置

(ウ) 基本的なこと

- ・10人の居室。ひとり一室です。
- ・コーディネーター1名を中心に共同生活を営んでいきます。コーディネーターとは自治会長のような役割です。
- ・入居者は公募の上、話し合いで決定します。
- ・全室ひとり1室です。
- ・原則として60才以上、男女問わず。原則的に身体的な障がいや要介護であっても入居できます。
- ・居住者は「グループリビング・えんの森」住民であり、地域の住民です。
- ・地域の方々も一緒に楽しめる催しを開きます。(Ex. コンサート、お茶の会、オープンカフェ、クラブ活動など)
- ・退居の条件は原則として以下のとおりです。
  - ① 家賃、共益費、食費などが3ヶ月以上滞納されたとき。
  - ② 認知症などを発症して他の生活者との共同運営生活が困難になったとき。
  - ③ 上記の他、他の入居者との共同運営生活が困難になったとき。※特に②、③の場合は、医療や介護の専門家などを交え、ご本人やご家族と一緒に相談しながらすすめます。

(エ) 生活のルールなど

- ・生活する上でのルールは、みんなで話し合い、納得の上で決めます。
- ・介護保険の利用などは、在宅で暮らしている時と同じ条件です。必要があれば、暮らしネット・えんがお手伝いすることができます。また近隣の介護サービスを利用することも可能です。
- ・必要に応じ、ご本人主治医等への受診ができるよう配慮します。
- ・ここでターミナルを迎えることが可能になるかは、『グループリビングえんの森』の大きなテーマです。法人とともに考えながら環境を整えていきましょう。
- ・家具や思い出の品など、ご自分の部屋へ持ち込むことができます。
- ・食材費は夕食分です。朝食は原則として各自です。必要な場合はご相談下さい。
- ・共用部分の清掃やメンテナンスは家政委託費で行います。居室の清掃は個人でお願いします。
- ・居室の清掃や外出時の送迎などが必要な場合は、暮らしネット・えんの家事サービスや移送サービスをご利用いただけます。また、近隣の介護保険外サービスもご紹介できます。

●有限会社相模テクノ

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<p>・グループホームやサ高住を運営していく中で、高齢者向けシェアハウスの存在を知り、空き家を購入、リフォームし互助ハウスを立ち上げた。近隣に商店が全くないため、当初はミニショップも開設したが現在は閉鎖している。</p>	
■ 物件の構造	<p>・ 4 棟                  ・ ①～③木造 2 階(戸建て住宅)、④軽重鉄骨 2 階(アパート)</p>	
■ 改修内容等	<p>①150 万円程度 (内装設備、ドア等)、②60 万円 (昇降機)                  ③50 万(2 階トイレ設置)、④50 万円程度内装設備等</p>	
■ 戸数、入居者等	戸数	①4 戸、②5 戸、③3 戸、④6 戸
	入居者数	①3 人 (男 2(内職員 1)、女 1) ②5 人 (男 2、女 3) ③3 人 (男 1、女 2) ④4 人 (女 4(内職員 3))
	住宅確保要配慮者の属性	・ 高齢者
	年齢	・ 65 歳以上 (職員以外)
	性別	・ 男女
	要介護度	①要介護 1 が 2 名 ②要支援 1 が 1 名、要介護 1 が 1 名、 要介護 3 が 2 名 ③要介護 1 が 2 名、要介護 2 が 1 名 ④要介護 1 が 1 名
	生活上の特別な支援	①、③定期巡回サービス、食事は G H棟食堂で提供。 ②小規模多機能サービス夜間見守り (訪問中心 1 人、通所 3 人)、1 人訪 問看護 (医療) *朝食の弁当配食 1 人、他の食事は G H棟食堂で提供。 ④小規模多機能サービス(主に訪問、 通所は 3 日、食事は通所以外配食)
	平均居住年数	①1 人は 3 年弱、1 人は 2 ヶ月 ②3 人は 2 年程度、2 人はそれぞれ 2



		年半、8 カ月
	契約形態	・期間を 2 年とする普通建物賃貸借契約
■管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身の回りのことは入居者でやるのが原則。</li> <li>・共用部の掃除はサービス利用。</li> <li>・相模テクノスタッフによる見守り、相談支援。</li> </ul>	
■設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的な設備のほか、幅員の確保、階段昇降機手すりの設置等のバリアフリー化がなされているほか、防犯カメラ、通報装置（玄関設置型及びペンダント型）等。</li> </ul>	

## 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

### ○高齢者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・火災が最も怖いため、スプリンクラーの設置は必要である。24 時間つながるサービスとして定期巡回等を行っているため、防犯カメラや通報装置を設置している。
- ・入居の際に、病院、緊急時の連絡先は把握するとともに、社会福祉協議会の安心サポートと連携している。

### ○高齢者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・認知症が進んだ方など、徘徊癖のある方がいるが、職員が付いていくことである程度自由に行動させている。
- ・男性のみの互助ハウスでは職人であった方が多いこともあり、お互い頑固で言い争いになることはあるが、その際はスタッフが仲裁に入っている。それでも苦情が絶えない場合は住み替え。

### ○高齢者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・ゆりかごから墓場までの理念で事業を行っているため、地域包括ケアが大切であり、その方のニーズや状態に即したサービスを提供する。

### ○高齢者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・グループホームを頂点とした総合在宅介護事業を展開しているため、高齢者に伴う問題に全て対応可能である。
- ・自身で認知する能力が衰えてきている方には、成年後見制度の活用、金銭管理ができない方については社会福祉協議会の安心サポートを利用し、金銭の管理は行わないようにしている。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・グループホーム、訪問介護、病院等で連携し、ケアマネとも相談しつつ、チームの話し合いで住み替え先を検討している。
- ・互助ハウスからサ高住やグループホームへの移動を行うといったグループ内での入所が可能であり、医療と介護の連携が確立したターミナルケアを行っている。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○高齢者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・高齢者向けのシェアハウスができる場合に、運営事業者には福祉団体との連携が必要になる。その際、訪問介護は準備できても、訪問看護まで準備することが難しいと思う。
- ・単に安価な住宅を提供する事ではなく、高齢者の状態やニーズに応じていかにきめ細かいサービスの提供ができるか検討し、自立した生活の継続を支援できる仕組みを構築していくことがシェアハウスの運営に必要と思料する。
- ・売店は閉店したが、今後地域の買い物難民への対策としても、地域交流の一環としても、もっと地域の人たちが使いやすい場所やニーズの把握が課題となっている。
- ・独居高齢者で困っている場合に、互助ハウスとして活用し、地域で最後まで生活できるよう支援できる体制作りが課題であり、この実現が地域にとって大きな希望につながると思う。

(参考資料)

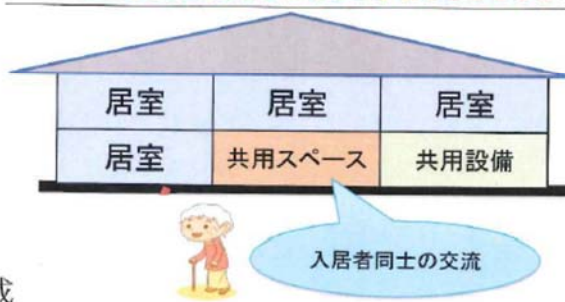
## 互助ハウスあかつき

地域で暮らし続けられる基盤  
（「住まい」と「生活の互助」）を提供

低家賃で  
安心できる生活を

- ・各居室を専用空間とし、台所や浴室等は共用。
- ・リビングを共有スペースとして活用。
- ・入居者同士の目が行き届き、共同生活の安心を享受できる。

住まい方  
の支援



### ○ 「生活の互助」の形成

- ⇒入居者同士が住まい方のルールを形成し、生活を維持する役割を持つことを支援
- ⇒入居者同士の仲間作り、気にかけてあう関係作りを支援

### ○ 「相談・生活支援」

- ⇒利用者の心身の状況の変化にあわせた継続的な「相談・生活支援」  
24時間巡回型随時型訪問介護・看護でのサービスの提供

### 費用（1ヵ月）

- ・家賃：1室につき 25,000円/月
- ・水道光熱費：実費  
敷金・礼金は不要

● 阪井土地開発株式会社

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当法人では、低所得者や障害者、高齢者など、どなたでも住まいを得られるよう取り組んでいる。</li> <li>・かつて学生寮であった建物を、住まいの確保にお困りの方向けに活用して欲しいというオーナーの意向を受けて開設。</li> </ul>	
■ 物件の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造2階建て</li> </ul>	
■ 改修内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・500万円</li> </ul>	
■ 戸数、入居者等	戸数	・22戸
	入居者数	・満室とはなっていない
	住宅確保要配慮者の属性	・不問（現入居者は、高齢者、精神障害者、低額所得者等）
	年齢	・不問（現入居者は、高齢者が多い）
	性別	・男性
	要介護度	・要支援者が存在
	生活上の特別な支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自法人によるサービスとしては提供していない</li> <li>※必要に応じて、障害福祉サービス等の利用申請を支援</li> </ul>
	平均居住年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集計していない</li> <li>※終の棲家としてではなく、本人の社会性や生活環境が整うまでの住まいとしての利用を想定しており、長期間の入居ではない</li> </ul>
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通建物賃貸借契約</li> </ul>	
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の管理業務の中で行う見守りや言葉を交わす中での相談。</li> <li>・共用部の管理は行うが、自法人で介護・生活支援は行わない。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリーなどの特別な設備は存在しない。</li> <li>・入居者の健康状態に応じて、部屋割りを工夫している。例えば、物取られ妄想のある入居者は居室を端にして、他の入居者が部屋の前を通らない部屋割りとするなど。</li> </ul>	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○ 高齢者、低額所得者、精神障害者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・入居契約時に、勤務先や緊急連絡先とともに、本人が利用している医療・介護サ

ービスや支援者（かかりつけ医、相談支援専門員、ケースワーカー、ホームレス支援等の NPO 法人等）を確認し、対応が必要となった際の連絡先・相談先を把握している。

- ・精神障害者など、何か困りごとがあった際に連絡できるよう、これらの連絡先について、本人の了承・希望があれば、居室内の扉などに掲示している。
- ・運営法人として介護や生活支援を提供することはなく、何か困りごとがあれば、行政（福祉事務所、保健所）、医療機関、障害福祉サービス事業所、支援団体、弁護士等の連携先に相談・調整し、必要な支援を受けられるよう協力している。

#### ○高齢者、低額所得者、精神障害者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・共通して発生するトラブルというものはなく、様々な背景や課題を抱えた入居者がいるため、それぞれの状況に応じたトラブルがある。このため、行政（福祉事務所、保健所、更正施設）、医療機関、介護保険・障害福祉サービス事業所だけではなく、社会福祉協議会、ホームレス支援等の NPO 法人、弁護士、社会福祉士等、様々な関係機関や専門家と「顔がみえる関係」を築くことで、対応が必要な場合に相談・調整できるようにしている。
- ・トラブルを未然に防ぐ方法としては、例えば、精神障害者の場合では、長期入院などによって社会性や身の回りのことができない者も多いため、挨拶をする、掃除をすることを促すといったことを通じて、社会常識を身につけることで、地域で暮らし続けるために必要な能力が身についていく。
- ・障害者など、社会から隔離された環境の中で暮らし続けてきた者は、本人の役割や生きがいを得ることで、他者から感謝される喜びを実感することなどを通じて、意識が変わる。そこから他者と関わるが増え、少しずつ社会性を身につけることで、生活が安定すると考えている。

#### ○高齢者、低額所得者、精神障害者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・まずは、本人ができることは自分自身で行い、その上で、それぞれの状況に応じてどのような支援をすべきか、様々な関係機関や支援者と相談・調整して、必要な支援につなげていくことが大切である。
- ・閉じこもりがちであったり、他者とのかかわりが希薄な方も多いため、物件のロビーなどの入居者や訪問者が必ず通る場所に、テーブルや椅子などのちょっとした居場所を設けることで、他の入居者や訪問者が顔を合わせる機会を作る工夫をしている。ここでの関わり合いを通じて、お互いの様子などを把握することができ、「部屋から出てこない」「感情が乱れている」といった異変に気づくきっかけとなる場合もある。

#### ○高齢者、低額所得者、精神障害者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・関係機関や専門家とは、日常的にやり取りできる関係を築いており、困りごとが生じた場合には、直ちに担当者の携帯電話に連絡し、対応を相談することができる。
- ・障害福祉サービスの利用者などでは、相談支援事業所や福祉事務所が行うケース会議等において、不動産業者としての立場から参加している。

#### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・入居時にあらかじめ把握した入居者情報シートの連絡先を踏まえつつ、本人の希望やその時の状況も踏まえ、適切な関係機関や支援者と相談し、対応を依頼する。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○高齢者、低額所得者、精神障害者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・福祉事業者（支援業者）が行うシェアハウスやグループホームは、支援事業者が斡旋する支援事業を利用せざるを得ず、入居者自らが希望する支援事業（訪問介護や訪問看護など）を利用しづらい。入居者自らが希望する支援事業を利用する場合は、転居することが多い。
- ・自分らしく生きるために民間賃貸住宅に住むつもりが、支援事業者が、本人ができる部分にまで支援をすることで、病院生活となんら変わらないケースが多くなっている。

(参考資料)

# シェアハウスでいいだ

所在地 岡山市北区宿400-4  
建築構造 木造2階建



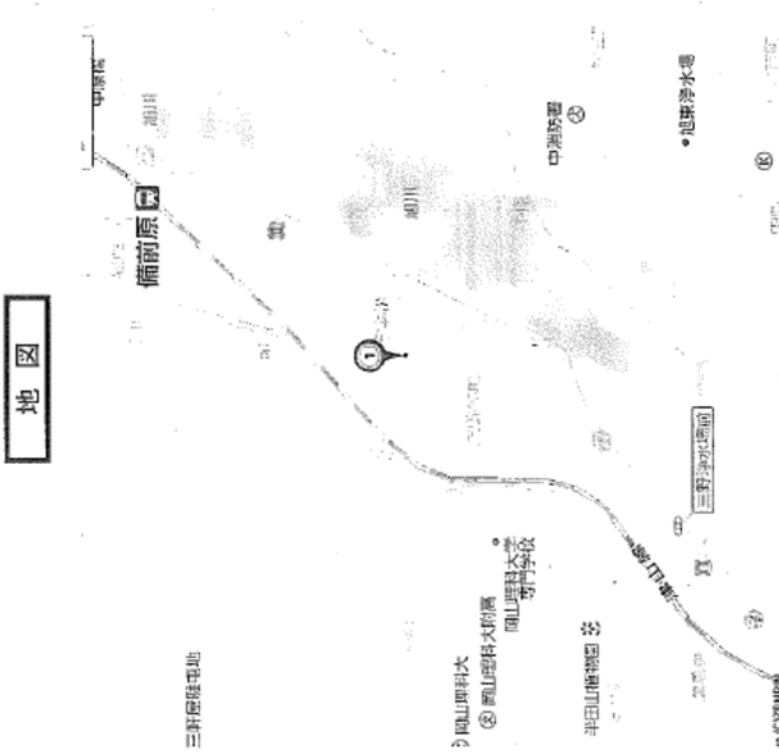
## 賃貸概要

家賃 8,000円から16,000円  
礼金 無  
敷金 家賃と同額  
礼金 実費  
共益費 実費  
火災保険料 実費  
更新料 別途の要の滞り代10,000円必要  
入居時

## 設備概要

電気 中国電力  
ガス LPG  
水道 公共  
エアコン 付

## 間取図

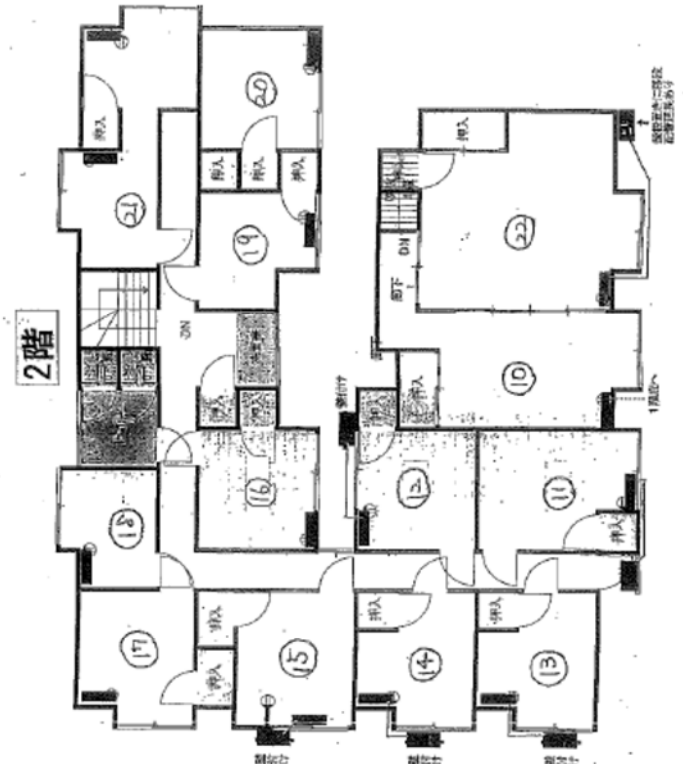
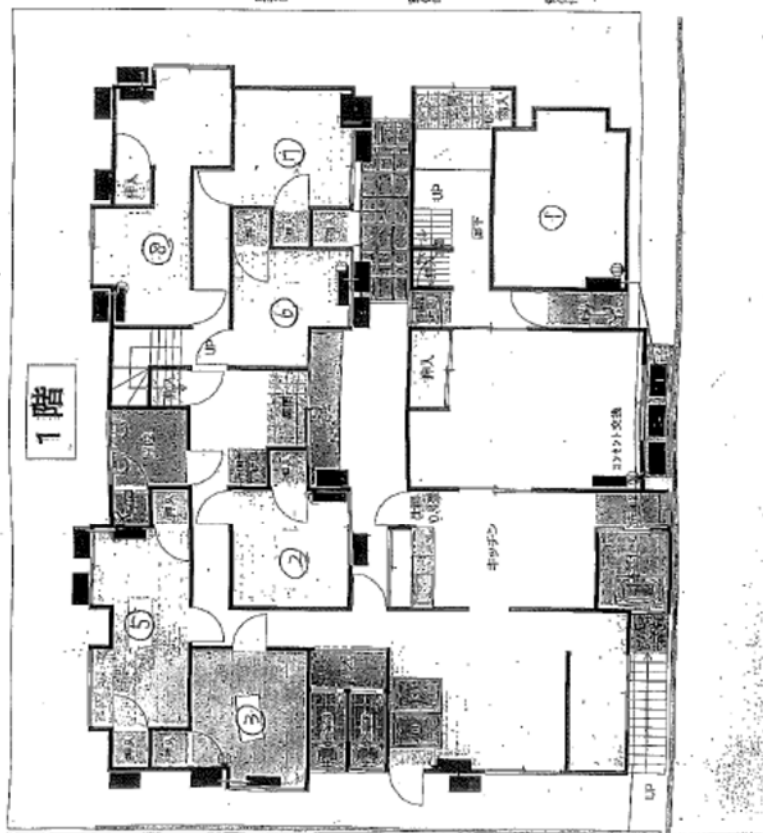


**阪井土地開発(株)** 岡山市北区下中野325-105  
TEL (086) 241-5757  
FAX (086) 241-6555

# シェアハウス 2ui-だ

② ③ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑩ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑳ ㉑ → 18円

- ⑱ → 8,000円
- ⑪ → 11,000円
- ㉒ → 16,000円
- ① → 15,000円





## ●医療法人孝栄会前沢病院

### 1. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

#### ○精神障害者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・現状、賃借を受けている物件の不動産屋は、精神障害（者）に対する理解があり、本人に伝えづらい事態が発生した場合などには、状況に応じて病院に連絡を入れてくれる。例えば、ゴミの出し方についてなど、病院スタッフが先に説明を受け、病院スタッフ経由で入居者（精神障害者）に説明する場合もある。
- ・大家さんや不動産屋には、まずは障害や病気についての初歩的な事柄については知っておいてもらう必要がある、これを踏まえて、様々な課題について支援機関との連携を心掛けてもらうことが重要だと思う。
- ・普段の関わりの中で、いつもと違うことが病状の悪化など、何らかのサインであることもあるので、大家さんや不動産屋は、些細な事柄でも相談できる場所を持ってもらうと安心だと思う。

#### ○精神障害者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・精神障害者の中には生活音に過敏な方もいる。健常者であれば、お互いさまでやり過ごせることも、病状によっては耳につき、トラブルに発展することもある。
- ・精神障害者は、その多くは協力的で、お互い助け合いながら生活できているが、些細なトラブルは散発的に発生する。しかし、特に一般入居者と比べて、その頻度が明らかに多いとの印象はなく、安定した地域生活を送っている方が多い。
- ・病院スタッフに相談するよう伝える、病院スタッフの目と手が入る機会を多くするなどした上で、トラブルを未然に防止する対策を関係者で協議し、実施することで、トラブルのリスクを抑えることができると思う。

#### ○精神障害者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・大家さんや不動産屋が、障害や病気についての初歩的な事柄や知識（病状悪化のサイン、注意が必要な状況、病院や病院スタッフに伝えて欲しい変化など）を知っておくことは必要である。
- ・一人一人の障害や病気の症状が異なるので、一概には言えないが、精神障害者は臨機応変な対応が苦手な方が多い一方、決めたこと・決められたことは比較的上手に対処できるという特徴がある。生活ルールなどに曖昧なグレーゾーンを残しておく、その解釈に関連して混乱が生じたり、病状が悪化してしまうことも多いので注意が必要である。

#### ○精神障害者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・介護保険関連の事業所や保健所、市役所、民生委員などの色々な方に関わってもらっているので、病院の関わりだけで支援が完結する事はほとんどない（という

よりも、そうならないように様々な立場の支援者たちと、状況や問題などを共有するよう心掛けています。

- ・精神障害者は、障害と精神疾患を併せ持っており、地域生活を安定維持するためには医療的な関わりが不可欠である。医療的な関わりに関しては、通院先の病院や、その病院の相談員などとの連携が図れる状態であることが望ましい。

## 2. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

### ○精神障害者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・個人的な見解としては、精神障害者への理解や知識のない大家さんや不動産屋が参入することについては、医療とのつながりがない場合は懸念を感じる。
- ・情報を提供し合えるツールなどがあればよいが、個人情報保護の問題もある。大家さんとしても、障害者差別解消法による、「障害を理由とした入居拒否ができない」といった法律上の規定もあるが、支援者などとの関わりを持ってから障害者を受け入れる方がより安全であると思う。精神障害者は、医療機関の関わりなしでは地域生活の維持は困難であり、「医療機関を受診している」「内服を継続している」「自身の病気について一定の理解がある」など、入居に関する一定の基準を大家さんや不動産屋が決めておくことも対策の一つと思う。
- ・精神障害者がシェアハウスで他者と共同生活を送る場合、周囲との一定のコミュニケーション能力が必要となり、一人暮らしよりも、むしろハードルが高くなる場合もあることに注意が必要である。
- ・居住支援協議会の存在は承知しているが、協議内容や協議会自体の役割などが事業者の末端まで周知されておらず、今後の課題である。

●NPO法人ぱれっと

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<p>・「障がいのある人もない人も安心して暮らせる家をつくる」をコンセプトとして、ワークショップ等を経て建設。周辺には特段周知もせず、特にトラブルも起らなかった。</p>	
■ 物件の構造	<p>・木造3階建て</p>	
■ 改修内容等	<p>・新築（土地はオーナーより無償で提供）</p>	
■ 戸数、入居者等	戸数	・8戸
	入居者数	・4名（障害者2名、健常者2名）
	住宅確保要配慮者の属性	・知的障害
	年齢	・制限なし
	性別	・男女
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	<p>・原則として就労していて日常生活を自立して生活できる方を対象としているため、特別な支援は必要がない。</p>
	平均居住年数	・2年程度
	契約形態	・普通建物賃貸借契約
■ 管理運営体制	<p>・自立して生活できるため、内部のことは基本的に入居者で行うが、必要に応じてNPO職員が自主管理の運営補助を行っている。</p> <p>・健常者が障害者の見守り支援や声掛け、月1回のミーティングの際の進行等を行っている。</p>	
■ 設備	<p>・浴室、シャワー、トイレ、洗面、洗濯機は共用としている。</p>	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○知的障害者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・健常者と障害者の共同生活というコンセプトを理解していても、健常者は障害者の方が健常者のようにできない行動を見ているうちにストレスがかかり、疲れてしまうケースがある。
- ・月に一回入居者間でミーティングを行い、理解を深めている。
- ・障害者と健常者が共同して生活するというコンセプトの検証を行う必要があると

考えている。

- ・障害の程度に応じたバリアフリー化とIHは必要になる。

#### ○シェアハウスでのトラブルと対処法

- ・生活騒音のようなトラブルは発生したことがあるので、夜間は静かにするというルールは設けている。
- ・知的障害者の方は基本的に自立して生活しているが、何かあればグループホームが隣にあるため、安心して生活できている。

#### ○知的障害者が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・親兄弟、親戚、行政職員などキーパーソンとなる方との連絡を取れるようにしている。
- ・親は知的障害者の方がシェアハウスで生活されることに不安を感じることも多いため、実家が近いこともポイントとなる。

#### ○知的障害者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・基本的に自立して生活しているため、NPOとボランティア組織の補助で成り立っている。

#### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・キーパーソンと相談しながら決定するが、加齢、疾患というよりも本人の意向で実家に帰ることが多い。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○知的障害者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・NPO法人や社会福祉法人がサブリース事業者として入ることが大事ではないか。
- ・健常者と知的障害者のミックス型の場合、健常者の入居募集が課題になる。
- ・身辺自立ができる状態の障害の程度でないと、シェアハウスでの生活は厳しいと思う。

(参考資料)

## ぱれっとの家 いこっと (2010年4月設立)

\*\*\*\*\*

### 1. ミッション

～障がいのある人もない人も安心して暮らせる家をつくる～

- ① 障がいのある人も、自分の力で暮らせる家です
- ② 一人ひとりが個室を持ち、共用のキッチンとリビングがあります
- ③ 入居者同士のコミュニケーションを大切に、自分たちで住まい方を作っていく家です

### 2. 概要

- ◆ 住所: 東京都渋谷区東3丁目(「恵比寿」駅より徒歩約8分) <http://ikotto.npo-palette.or.jp/>
- ◆ 建物概要: 木造(2×4工法)、地上3階建て、居室数: 8室
- ◆ 建築費: 約3700万円(土地は無償で提供。建物はオーナーが建て、ぱれっととサブリース契約を結んでいる)
- ◆ 面積: 敷地面積: 約106㎡、延床面積: 約169㎡
- ◆ 居室広さ: 各室約6畳(収納スペースを除く)  
※浴室・シャワー・トイレ・洗面・洗濯機は共用。  
※1階に約19畳の共用キッチン・リビング・ダイニング(通称“いこ間”)あり
- ◆ 家賃等: 家賃6万2千円～6万5千円、敷金2ヶ月、礼金なし  
※水光熱費、生活備品は入居者で均等割り
- ◆ 入居状況: 平成29年6月現在・・・4名(障がい者2名、健常者2名 30代～50代)
- ◆ 入居条件: 原則就労して日常生活を自立して行なえる方。いこっとの理念に賛同する方。年齢不問。
- ◆ サブリース契約: 2010年4月より、サブリース契約をオーナーと結んでいる。空室保証あり。

### 3. 運営体制

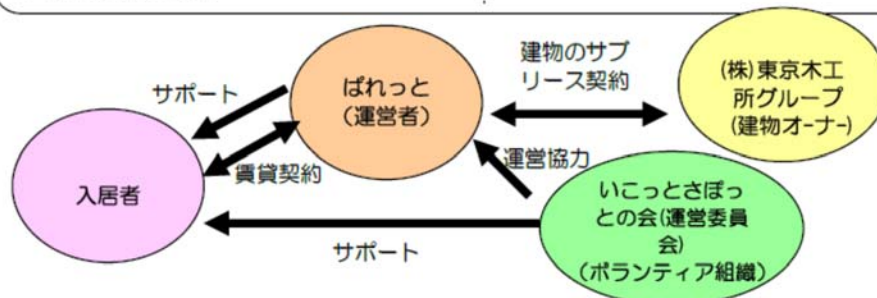
- ◆ (株)東京木工所グループとぱれっとで建物のサブリース契約を結び、ぱれっとと入居者で賃貸契約を結びます
- ◆ 計画段階の実行委員会・ワークショップに替わり、運営段階のために新たなボランティア組織として“いこっとさぼっとの会(運営委員会)”を設け、ぱれっとに協力し、運営をサポートします

#### 【ぱれっとスタッフの業務】

- ① 「いこっと」の自主管理の運営補助、支援業務
- ② 居住者の相談窓口
- ③ 居住者退去時の検査立会
- ④ 家賃の収納管理
- ⑤ 鍵の保管
- ⑥ 「いこっと」の広報宣伝活動
- ⑦ 契約書作成業務

#### 【いこっとさぼっとの会(運営委員会)の目的】

- <目的>
- ① ぱれっとと協力し、「いこっと」での暮らしをサポートする
  - ② 「いこっと」の意義を社会に発信する
- <役割>
- ① 入居者ミーティングへ必要に応じて参加、その他サポート(事業推進、管理)
  - ② 広報、講演、事業に関する相談





## ●特定非営利活動法人ヒーライトねっと

### 1. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

#### ○精神障害者の共同居住の留意点、必要な設備

- ・精神障害のある方は精神疾患による特性や成育歴等一人ひとりの抱える背景が異なるため、そうした特性や背景等を踏まえた環境の設定をする必要がある。障害特性が近い方に限定する、集団生活型・個別（アパート）型等を統一するなどがその例である。
- ・情報の処理が苦手な方が多く、構造化（本人にとって生活しやすい表記（可視化）やルーチン設定等配慮）を図ること、居室設定の際は簡易な給湯器等シンプルな設計の設備などに留意することが必要である。
- ・客観的な症状悪化はもちろんであるが、本人の認知や対処力、幻聴・妄想等の影響等で症状悪化を促す状況につながることもあるため（必要が無いのに救急車を呼んでしまい地域とトラブルとなり追い詰めてしまうなど）、緊急時や不安時等の連絡先や対処法を整理するクライシスプランを作成し、本人、支援関係者と共有することが望ましい。
- ・有事の際に備え、防災カーテンや騒音防止対策、警備システムの導入等も検討されるとよい。

#### ○精神障害者向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・他者と適切な距離感を保つことが難しく必要以上に親密な距離感を求めてしまう方や、挨拶等日常的なコミュニケーションが難しい方などもおり、シェアハウス内でトラブルにつながることもある。これに対しては、運営管理者の理解、入居者間の相互理解が重要であり、その理解を通じて信頼関係を構築することが重要である。
- ・精神疾患などに起因する周辺地域を巻き込むようなトラブルに対しては、疾患のためコントロールが難しかった行動等により自身が自己肯定感を損なわないよう受容的な関わりをする必要がある一方で、自己対処等への課題や周辺環境へ与えた影響等を直面し、再び同様の行動等につながらないようなかかわりをする必要がある。1人の援助者では困難であれば2人の援助者で役割を分担して関与する（ダブルマネージャーシステムという役割分担の例もある）等工夫も必要である。

#### ○精神障害者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・医師、保健師、ソーシャルワーカー（精神保健福祉士等）、ケアマネジャー（相談支援専門員等）、福祉サービス提供事業者や訪問看護師等で連携をしながら応じることが望ましい。個人、一事業所で全てを担うには限界があり、この連携を

マネジメントする“相談支援体制”の確保が重要である。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・クライシスプランの活用のほか、医療機関（病院、クリニック、訪問看護ステーション等）に医療的な所見を仰ぐこと、ケアマネジャー（相談支援専門員等）等にチームによる対応を相談することが重要である。
- ・財産管理や契約能力等については、予め成年後見制度の活用や日常生活自立支援事業の活用等を支援チームと検討することや、社会福祉協議会へ相談することなどが必要なこともある。

## 2. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

### ○精神障害者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・共同生活を送る上でその方に求められる条件は、その方に対する支援体制に大きく影響される。支援体制の整備の仕方として、あるいは住まいを選ぶ利用者、関係者側の立場を考えた場合、例えば入居者の疾患等カテゴリを特定することやニーズを特定すること（家族とちょっと距離を置きたいと思っている人、将来自立をしたいと考えている人等）等により需要に応じやすくなることことができる。
- ・また、入居者にある程度の能力を要求すること（困りごとが生じた場合に自身で発信できる、情報処理の課題に対する工夫があれば問題なく生活ができる等）、支援をマネジメントするケアマネジャー等の関与があるなど相談できる人を確保すること等を要件にすることは、十分な支援体制が確保できない場合等に運営上必要なことがある。
- ・シェアハウス連絡会のようなものが必要とも考える。運営の中で生じた課題を現場の声として集約し、行政機関とも共有のうえ連携してその課題に対応しなければ解決できないこともある。また、ノウハウがない事業者や十分な支援体制を作ることが難しい事業所等では、そうした組織がなければ孤立し、疲弊してしまう。行政機関には、現場の課題を理解し共に解決を考えるため、一定程度の知識が必要であり、そうした組織は行政への理解を促す場にもなる。
- ・入居前に体験宿泊を行えるような体制を設けることも重要である。入居者のニーズや特性、入居前につくられている支援体制等を事前にある程度把握することができ、有効な方策の一つである。
- ・良い意味で“施設っぽくない（対象を障害者としてレッテル貼りしない）”ものとして入居希望者の敷居を下げ、夢を与える福祉サービスではないシェアハウスとして、福祉サービスとしてのグループホームとは差別化を図ってほしい。



●NPOコレクティブハウジング社

1. コレクティブハウス・タウンコレクティブの概要

<p>■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解</p>	<p>・タウンコレクティブの場合には特に、丁寧に入っていないと地域社会に溶け込めないため、大家さんが挨拶回りに行ったり、運営団体の情報を掲示したりするなど、周辺住民に理解されやすいよう配慮した。</p>	
<p>■ 物件の構造</p>	<p>木造、RC造、SRC造など様々。(現在、9物件を運営。)</p>	
<p>■ 改修内容等</p>	<p>・設計料含めて450万円。 ※空き家を1棟借り上げ、改修した例</p>	
<p>■ 戸数、入居者等</p>	<p>戸数</p>	<p>・物件によって様々</p>
	<p>入居者数</p>	<p>・物件によって様々</p>
	<p>住宅確保要配慮者の属性</p>	<p>・様々(住宅確保要配慮者向けとしては供給していない。)</p>
	<p>年齢</p>	<p>・30～40代が多い。 ・入居者は、大人は20～80歳代まで、子どもは乳幼児～高校生まで</p>
	<p>性別</p>	<p>・男女</p>
	<p>要介護度</p>	<p>—</p>
	<p>生活上の特別な支援</p>	<p>—</p>
	<p>平均居住年数</p>	<p>・物件によって様々</p>
	<p>契約形態</p>	<p>・普通建物賃貸借契約(1～2年更新) ・1棟借上げの場合はサブリースで、入居者には転貸借契約。</p>
<p>■ 管理運営体制</p>	<p>・居住者間で居住者組合を設立し、自主運営を行っている。 ・居住者の生活の円滑化や、居住者が地域と繋がりを持つことの支援を目的として、組合に対してのコーディネート等を行っている。</p>	
<p>■ 設備</p>	<p>・バリアフリー化しているものは多いが、特別に配慮している訳ではない。例えば確認申請を出す場合に当該自治体の基準に則って実施しているといったもので、バリアフリーを売り込んでいる訳ではない。</p>	

## 2. 共同生活における留意点・トラブルについて

### ○コレクティブハウスでの共同居住の留意点、必要な設備

- ・血縁がなくても多様な人が繋がりを持ちながら自主運営自主管理によって住む、ということの支援をしている。こうした居住者の中にシングルマザーや高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者も混じって暮らしている。
- ・自主管理の中で入居者それぞれに一定の役割ができる。このように人の役に立てるということは、特に高齢者などにとっては重要なことである。
- ・それぞれの専有スペースのほか、「コモンスペース」があり、これを共有しながら暮らしの自主運営をしている。タウンコレクティブの場合、「コモンハウス」を事実上シェアハウスとして運営している。
- ・居住スペースを提供するだけでなく、一定の質を追求するよう努力している。このため、できればトイレは戸数分あった方がよいと考えられることから、一軒家を活用したタウンコレクティブでは所有者にトイレの増設を依頼するなどしている。

### ○コレクティブハウスでのトラブルと対処法

- ・暮らしていく上での意見の相違はあるが、トラブルはほぼない。これは定例会の開催で相談するなど、トラブルになる前に話し合いの機会を設けているためである。なお、同社のコーディネーターも定例会に参加し、話し合いの円滑化支援を行っている。
- ・居住者組合が保証人となっているため、日常生活を疎かにできないことから、強制退去到った例はない。同様の理由で、家賃滞納もほぼない。
- ・居住者全員参加で組合を設立し、組合と所有者と運営支援者でそれぞれの責任を明確化した上で、居住者組合による自主管理を行なっていくということが重要と考えている。

### ○継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・日々の生活を考えると、居住者同士で直接やり取りしにくい部分もある。そこで、第三者が間に入ることで暮らしとしての問題に切り替えて考えられる。様々なルールを作ってがんじがらめにするよりも、このような第三者の支援があった方がうまくいくことになると思う。
- ・住人が入れ替わる際、慣れない世界のため躊躇する人もいればすぐに溶け込む人もいるなど、様々である。その橋渡しが足りない場合には、同社が組合に対して支援をするほか、ときには住人個人の相談に乗るなどしている。

### ○入居者を支援するための他機関との連携や工夫

- ・精神障害者向けグループホームが入居しているコレクティブハウスでは、精神障

害者支援の社会福祉法人と連携している。そこでは、常駐ではないが必要に応じて世話人が駐在している。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・住宅確保要配慮者を集めたシェアハウスというのは困難を感じる。例えば、シングルマザーだけを集めると各自にできることが偏り、助け合いができなくなることが懸念される。このため、様々な人が家の一員として集まって暮らしていくことが重要であり、また、こうしたことが、住宅確保要配慮者に限らず普通の暮らしでもあるべきだと思う。
- ・居住者が相互に助け合って暮らしていくためには、組合を結成することが重要。ルールで生活をごんじがらめにするとうまくいかなくなると思う。一般的なシェアハウスでは居住者と運営事業者の間だけで解決が図られることになりがちだが、そうすると禁止事項ばかりが増えていくことになる。だからこそ、居住者間や所有者、運営組織とで相互にコミュニケーションをとることが重要である。
- ・空き家所有者の活用意向は増加していないように思われる。その理由としては、面倒に巻き込まれたくないことや、社会的に活用するという考えに乏しいこと、空き家化してもなお財産としての思考が強いことなどが挙げられる。
- ・利活用できる空き家は非常に少ない。このため、単に空き家活用を考えるだけでなく、使える空き家を増やすという政策をしないと回らないと思う。

●NPO法人リトルワンズ

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性向けシェアハウス会社との協働事業としてシェアハウスの一部を住宅確保要配慮者である母子家庭に提供している。近隣住民への理解は建設時に企業側が行い、行政向けの協力はNPOが行っている。</li> </ul>	
■ 物件の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション2棟 (RC・SRC)</li> </ul>	
■ 改修内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> </ul>	
■ 戸数、入居者等	戸数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・57戸 (シングルマザー専門シェアハウスは3戸)</li> </ul>
	入居者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・9家族</li> </ul>
	住宅確保要配慮者の属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ひとり親世帯</li> </ul>
	年齢	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20～40歳</li> </ul>
	性別	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性と子ども</li> </ul>
	要介護度	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>
	生活上の特別な支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オーダーメイドの支援</li> </ul>
	平均居住年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供が小学生に上がる時期までが多い</li> </ul>
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有物件の場合はサブリースして転貸、事業者と連携する場合はコンサルタントの立場で入る。</li> </ul>	
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工、オーナー折衝、改修、内装、家具家電は企業側が担当。</li> <li>・母子家庭への生活支援、地域オリエンテーション、就労支援、相談等はNPOが担当。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ、独立洗面台、2口IHキッチン、電子レンジ、食器類、シャワールーム、ドライヤー、掃除機、洗濯機、乾燥機、洗剤等の備品 (無くなり次第補充)、無料Wi-Fi 各室エアコン、照明器具、冷蔵庫、机、テレビ、各個室カギ付き、防犯カメラ等</li> </ul>	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○ひとり親世帯の共同居住の留意点、必要な設備

- ・居住支援は、「入居前」「入居後」と継続的に行うものであり、入居前には適切な

情報（学校や保育園、地域の環境、就労場所への距離など）を伝えるとともに、地域オリエンテーションや引っ越しの手伝いが必要となる。

- ・ファイナンシャルプランナーによる家計のチェック、保険相談、弁護士への相談、日々の悩みの相談、就労支援、就労準備、毎月の親子イベント、服の提供、お米の無料提供、交流会への参加などを用意しており、すべて、オーダーメイドで、且つ居住者の意思によって選択できる仕組みとなっている。
- ・必須の設備としては、ドアや窓の防犯設備、階段やベランダの子どもの転落防止設備が必要となるが、すべて合わせても3万円程度で揃えられると思う。

### ○ひとり親世帯向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・現状、トラブルは、子供の夜泣き、遊んでくれない、生活スキームの違いからくるトラブルなど小さなものしかない。また、母子家庭を対象にしたシェアハウスでは、入居者間、入居者とオーナー間とで生活の格差が生まれるため、一方的な関係のまま生活せざるを得ない方もいる。
- ・共同居住においては、適切に居住者の間に入ってくれる適切なコーディネーターが必要である。コーディネーターはワンストップ型ではなく、各部門との専門家との連携型が現実的。生活に関わる相談の全ては、NPOが受けているので入居者は安心して暮らすことができ、トラブルの予防となっている。

### ○ひとり親世帯が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・現状、母子家庭シェアハウスと称するものの多くがサービスであり、家賃に高額の共益費を併せて徴収している。運営事業者は支援団体ではないため、支払ができないのであれば居住者は退去させられることになる。
- ・支援であれば、居住者が安定した生活を送られるようにする手段と選択肢を提供する。家賃が払えなくなるような状況にならないよう、生活や就労支援、安心して生活できるような継続的な精神、物理ケアを提供する必要がある。一方、シングルマザーに圧をかけても良くない。
- ・ノウハウを持っている適切な専門団体を行政としても選定するようなことがあっても良いのではないか。

### ○ひとり親世帯を支援するための他機関との連携や工夫

- ・行政とは入居情報の窓口業務、公営住宅の抽選情報の提供、母子家庭向け支援の情報、生活保護の受給相談などで連携、地元NPOからは、地域の情報の提供（地元のお母さんしか知らない情報、学校の情報や地域の環境など）を受けている。
- ・その他、弁護士、会計士、ファイナンシャルプランナーと連携している。

### ○加齢や疾患等による状態変化の際の対応

- ・現状では大きな変化はない。ただし、生活が著しく困難になった場合や、通常の

居住支援では支援不可と判断した場合には行政に対応を依頼し、生活保護を提案する。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○ひとり親世帯向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・ 昨今、営利だけを目的にした母子家庭シェアハウスや、運営基準や支援体制がない母子家庭シェアハウスが増えているため、大変憂慮している。
- ・ 運営していくにあたっては支援が不可欠であるため、支援のスタンダードとして以下が必要になると思う。
  - ①安全
  - ②ちょうど良さ（住まいの快適さ、家賃設定、入居者同士のつきあいなど）
  - ③公正さは保たれているか（契約時、支援の提供時、トラブルが起きた時、退去時）
  - ④選択できること（サービスや支援は選択できるのか）
  - ⑤専門の団体が傍にいること（母子家庭を支援するために居住と生活支援を過去3年以上行っている団体が協力しているか）
- ・ このスタンダードから、さらに「どのような居住支援体制を行っているか」「地域や外部団体とはどのような協力体制を得ているのか」などが必要と考えている。

(参考資料)

# NPO法人リトルワンズ

## NPO法人リトルワンズ

【目的】  
地域社会の子育て、企業連携、多世代交流を通じた、ひとり親の生活アップサポートと、  
日本の子どもの貧困問題の啓発と解決を行う。

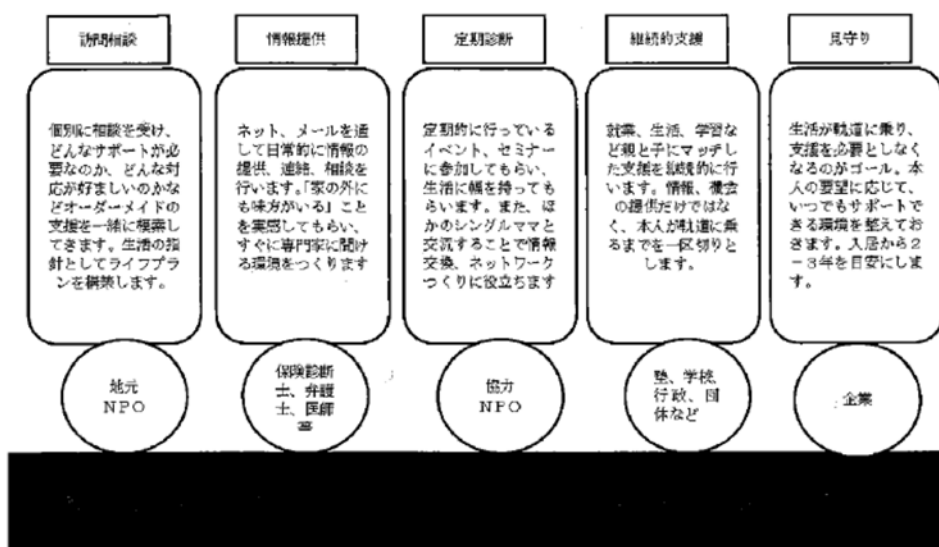
【特徴】  
「福祉」だけではない、事業型NPO  
子供の貧困を解決し、シングルママの生活を安定させるために、  
①子供たちとママの「今」に必要な機会、資源を提供します。  
②子供とママの声を大事に、フェアな関係を目指します。  
③「子供は未来の主人公」「子供支援は未来への投資」と考え、  
子供の貧困を企業、大学など一般向けに啓発します。

- シングルママの自立促進  
生活の基盤を安定するために必要な社会スキル（資格、リサーチ方法、マナー、発声、化粧など）の講座を提供し、自立サポートをしています。
- 社会的孤立からの脱却  
ダブルワーク、トリプルワークで家と職場、保育園の往復で、地域社会と関係する時間と機会が少なく、相談する相手も少ないため、シングルママは社会的孤立になりがちです。イベントやセミナーに参加していただくことで、孤立を防ぎ、適切な情報を提供。家の外にも味方がいることを親子に感じさせます。
- 情報的孤立からの救済  
お茶会、セミナーなどで生活に役立つ知恵、情報を提供。適切な情報を得られることで、生活にプラスになります。



リトルワンズ NPO法人 | <http://reittlwanz.com/>

## シングルママに密着した伴奏型サポート



●株式会社イノベートバリュー

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前社で 2010 年より単身者向けシェアハウスを展開していたが、その頃からシェアハウスが急激に増加し競争が激しくなり、収益が落ちた。そこで、未開拓市場であるシングルマザー向け物件の展開を手がけ始めた。</li> <li>・開設にあたっては、子育て事情等に明るい必要があることから、保育園経営者と連携した。</li> </ul>	
■ 物件の構造	RC 造 3 階建て	
■ 改修内容等	キッチン増設等	
■ 戸数、入居者等	戸数	・ 5 戸
	入居者数	・ 5 世帯
	住宅確保要配慮者の属性	・ ひとり親世帯（シングルマザー）
	年齢	・ 子どもの年齢の入居時の平均は 4.7 歳。過去の入居時最年長は中学 1 年生。
	性別等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性と子ども</li> <li>・ 過去にはウクライナ、中国等、外国人もいる。</li> </ul>
	生活上の特別な支援	・ チャイルドケアサービス（保育園経営者との連携）
	平均居住年数	・ 1.5 年～2 年程度
	契約形態	・ 1 年の定期建物賃貸借契約
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 掃除等の管理は運営事業者で行っている（週 2 回）が、ゴミ出し等日常的なことは入居者が各自で行っている。</li> <li>・ 定期的な巡回、チャイルドケアサービスのワーカーからの事情聴取、入居者からの直接メッセージ（LINE 等）等により状況を把握。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 冷蔵庫、風呂、トイレ、洗濯機、転落防止用手摺等</li> </ul>	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○ひとり親世帯の共同居住の留意点、必要な設備

- ・ 単身者向け物件と違うのはキッチン等の施設・設備を増やす（数に配慮する）こ



とである。これは、家族だと単身者と比べて自炊が増えるためである。例えば、冷蔵庫は5世帯で3個使用している。風呂、トイレ、洗濯機なども同様である。

- ・生活保護受給者もしくは生活保護受給の希望者については、仕事と子育てを両立させることがシェアハウスの目的であることから入居を断っている。
- ・シングルマザー向け特有の契約、ルールとして、男性の出入り禁止（親族は可、子どもは入居時で小学生以下としている）と子どもの預け合いのルールを設けている。後者に関しては、最初はなあなあで済ませていたが、負担が偏り始めてしまったこと、2人だけで約束した場合、他の入居者には事情がわからず、不都合が生じることもあったため、「誰に預けて、何時に帰ってくるか」ということを入居者全員が共有することにした。

#### ○ひとり親世帯向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・単身者と比較すると、家族がいる分、いざこざが多い。このための対応として、入居時に面談を行う、家賃の設定を若干高めにするなどして、一定のふりいをかけている。
- ・シングルマザー向け物件の場合には子どもが落書きをしてしまうことが多い。

#### ○ひとり親世帯が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・ひとり親世帯における仕事と子育ての両立が理念であるため、夕方などに子どもの面倒をみる、夕食を準備する等の「チャイルドケアサービス」を展開している。保育園経営者と連携しており、一種の協働事業である。
- ・チャイルドケアワーカーに資格は不要であるが、保護者が全くいないと「預かり保育」になってしまうため、保護者には必ず家にいてもらうこととしている。（残業等で帰宅できない場合には保護者の権限を他の入居者に付与している。）

#### ○ひとり親世帯を支援するための他機関との連携や工夫

- ・無職でも受け入れているが、3ヶ月以内に職を見つけてもらう約束としている。この際、就職の紹介はする（シングルマザー専門の職業斡旋を行っている事業者と連携している。）が、基本自分で探している。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○ひとり親世帯向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・戸建て住宅を改修しシェアハウスにするには、国土交通省からの寄宿舎に関する通知に適合する必要があるため、改修前から様々な物的要件が満たされている物件の場合のみ手を出すこととしている。また、様々な人から空き家の戸建てなどを紹介してもらえるが、いい投資、いい改修がしづらい物件ばかりというのが実態である。

●ボーダレスハウス株式会社

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人の安定した住居、国際交流の実現の観点からシェアハウス事業を独立した（現在、東京で74棟、関西で7棟を運営。物件の全てがサブリース契約であり保有物件はない）。</li> <li>・オープン前に近隣には外国人が生活することを伝えている。</li> </ul>	
■ 物件の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件によって様々</li> </ul>	
■ 改修内容等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件によって様々</li> </ul>	
■ 戸数、入居者等	戸数	・物件によって様々
	入居者数	・物件によって様々
	住宅確保要配慮者の属性	・外国人（日本人と半々）
	年齢	・18～35歳
	性別	・男女半々
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	・特になし
	平均居住年数	・様々
	契約形態	・定期建物賃貸借契約
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハウスによって様々であるが、最低でも月に1回の巡回は行っている。基本的に入居者にルールを守ってもらうことが前提となっている。</li> </ul>	
■ 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・煙や熱の探知機、非常照明、消火器等安全性は確保している。</li> <li>・特段豪華な設備は存在しない。</li> </ul>	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○外国人の共同居住の留意点、必要な設備

- ・外国語の話せるスタッフ、外国語表記、外国語による契約書、ルールブックで外国人に日本の生活・文化を理解させることが重要である。
- ・日本人と外国人の割合を半々程度とすることで、外国人が困った場合に外国語能力の高い日本人が助けてくれる環境ができあがるという面があり、スタッフも含め相談できる日本人の確保が重要となる。
- ・外国人が全員アジア人となるとシェアハウス内に英語という共通言語が存在しなくなる可能性があるため、外国人の中のアジア人の比率は限定している。
- ・外国人はシェアハウスに慣れていることもあり、ハード面は最低限あれば問題な

い。湯船が無くてもシャワーボックスがあれば文句が出ることはない。

#### ○外国人向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・文化の違い、信条の違い等によるトラブルはあまりない。スカイプでの面談審査で事前にコミュニケーション意欲の高い人のみに入居者を絞っている。
- ・騒音やゴミ出しの間違いによるトラブルが起こることはあるが、その都度注意しているほか、ルールブックの説明を徹底している。また、近隣の人への挨拶を勧めている。
- ・入居する外国人がある程度裕福なため、家賃滞納もほとんど存在しない。

#### ○外国人が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・困っていれば手伝うが、基本的に入居審査と契約書、ルールブック（銀行口座、住民票についても記載）の説明で事足りる。特殊な支援というよりも、トラブルの未然予防と相談できる日本人の確保できる環境づくりが重要である。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○外国人向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・ハード作りの遵法精神、コンセプトの確立が重要であるため、安かろう悪かろうのシェアハウスは好ましくないし、成功もしないだろう。
- ・シェアハウスでは入居者間の相性が重要になるため、コミュニティを重視したルール作りやコミュニティの良さを付加価値とするコンセプト作りを意識した方が良い。

## ●わびさびハウス株式会社

### 1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	・ 物件所有者から住戸活用の依頼を受けた。	
■ 物件の構造	・ 木造 2 階建て	
■ 改修内容等	・ 専有面積拡張、採光窓拡張、内装装飾、水回りの改修、個室へのカギの設置等の工事を実施した。	
■ 戸数、入居者等	戸数	・ 5 戸
	入居者数	・ 5 人
	住宅確保要配慮者の属性	・ 外国人（日本人と半々になるよう努めている）
	年齢	・ 20 歳以上（若い人がメイン）
	性別	・ 男女
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	・ 特になし
	平均居住年数	・ 様々
	契約形態	・ 定期建物賃貸借契約
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期的な巡回</li> <li>・ Facebook を活用した情報共有</li> </ul>	
■ 設備	・ ウッドデッキテラスがあるほか、特段豪華な設備は存在しない。	

### 2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

#### ○外国人の共同居住の留意点、必要な設備

- ・ 外国人の風習を理解する必要があるほか、外国人には「言わなくてもわかるだろう」は通じないため、ルールを理解を徹底させる必要がある。
- ・ 清掃、節電、私物の共有部への放置等の禁止が生活ルールとして重要である。
- ・ 日本語と英語のどちらも話せない場合は受け入れられない。
- ・ コミュニケーションをとる気が無い場合も受け入れることは難しい。

#### ○外国人向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・ トラブル防止にはコミュニティのコントロール、コミュニティ心理の醸成が必要であり、外国人と日本人の割合に気を付けるほか、ルール違反の際に居住者側にはイニシアチブを与えていない。

- ・騒音やゴミ出しの間違いによるトラブルが起こることはあるが、ルールをしっかりと説明したうえで、都度の注意で対応している。
- ・家電の使用法については英語表記のシールで理解できるようにしている。

#### ○外国人が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・困っていれば手伝うが、基本的に入居審査と契約書、ルールブックの説明で事足りる。特殊な支援というよりも、トラブルの未然予防と日々のコミュニティ管理が重要である。

### 3. 外国人向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○外国人向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・運営側に英語による契約書、ルールの説明能力が必要となるほか、家賃の設定や入居前の入居者の事前チェック等で入居する外国人のタイプを設定した方がコミュニティの面で上手くいくと思う。

●株式会社常陸屋

1. 住宅確保要配慮者向けシェアハウスの概要

■ 運営の経緯や開設にあたっての近隣住民の理解	・日本語学校、その学生である外国人が困っているとの相談を受け、日本語学校の指定寮のような形で 2011 年から受け入れを開始した。	
■ 物件の構造	・マンション	
■ 改修内容等	・仕切りが襖の場合にベニヤ板を張る程度。	
■ 戸数、入居者等	戸数	・物件によって様々（ドミトリー）
	入居者数	・空室が多い状況
	住宅確保要配慮者の属性	・外国人（留学生、ベトナム、ネパール等アジア人学生が多い）
	年齢	・様々（20 歳代を中心に 19 歳から 32、3 歳まで）
	性別	・男女
	要介護度	—
	生活上の特別な支援	・銀行口座と住民票の取得補助 ・病気の場合の援助
	平均居住年数	・在学中（2 年）
契約形態	・寮の利用契約	
■ 管理運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・週 1 回清掃に入るが、共有スペースの管理は極力入居者にやってもらっている。</li> <li>・ウェルカムパーティーの開催</li> </ul>	
■ 設備	・基本的な設備のほか、Wi-fi を設置。	

2. 住宅確保要配慮者の方の共同生活における留意点・トラブルについて

○外国人の共同居住の留意点、必要な設備

- ・近隣の住民の理解を得るためには人間関係を築く必要がある。そのため、当方が訪問し挨拶をするほか、留学生にも挨拶を励行させている。
- ・入居者間でも言語が通じないこと、食べ物や生活習慣の違いが存在することから、日本語初級者は同じ国の人同士を集めた方が良い。
- ・文化が異なる入居者の場合は、冷蔵庫や炊飯器を複数用意することがある。

○外国人向けシェアハウスでのトラブルと対処法

- ・原状回復や礼金など、日本の法律に対する理解がないためトラブルになりやすい。
- ・ガス、水道、電化製品の適切な使用法がわからず、日常的にトラブルとなるため、

入居時に使い方を実演し教えている（炊飯器などは消耗品に近い）。

- ・国際情勢の変動によっても、政治的なスタンスの違いからトラブルが生じることがある。
- ・ごみの捨て方は複雑で外国人には理解が難しい。
- ・予測不可能なトラブルが発生するため、対処療法にならざるを得ない部分がある。

#### ○外国人が継続的に共同生活を送るために必要な支援のあり方

- ・最低限基本的にやるのは、生活が成り立つための銀行口座と住民票の取得の補助。最近では携帯電話の、安心できる代理店の紹介等も必要である。
- ・当社の連絡先を記したカードを渡して何かあったら連絡できるように緊急連絡先を確保している。
- ・日本語学校の卒業者は進学を望む子が多いため、相談に乗ることはしょっちゅうである。

#### ○外国人を支援するための他機関との連携や工夫

- ・留学生に特化しているため、そういうシェアハウスも少なく、連携を試みたが成功していない。

### 3. 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの運営、供給の課題について

#### ○外国人向けのシェアハウスの運営、供給の課題

- ・東南アジアの人の場合、文化の違いが大きいため、物件の所有者の理解を得るのが困難である。

(参考資料)

## 提携学生寮 高田馬場駅前『豊電寮』

☆Men、 Women Separate

Capacity 4 people × 2、 2 people × 1 (The whole dormitory)

□ Place · Accomodations

◆JR Takadanobaba St 『Toyama Exit』、4Minute Walk

◆Kitchen · Freezer · Microwave · Electric Rice cooker · Dining table · Kitchen utensils ·  
Cleaning utensils · Washing Maschine · /Internet LAN

□ Rent

◆Monthly

¥40,000 (Dormitory) /Person ~ ¥70,000 /Person (Per room)

※Other expenses (Electric/gas/water bills around ¥5000~¥8000/Month)、entrance fee is  
¥20,000.

◆Minimum 3 month contract、 it is required to pay the next month in advance.

◆The whole entrance rate for the 3 month for the dormitory is ¥185000

学生寮概観写真



- 1F Family restaurant  
Room size 3LDK  
All rooms have Balcony
- 2 Close supermarkets  
4 combiniences stores  
□ Autolock service  
Neighbourhood vigilant

☆ CONTACT ☆

HITACHIYA

(0)3 3680-2433

FAX- (0)3 6380-2434

真後 (Shingo)

〒169-0075 Tokyo-to Shinjuku-ku

Takadanobaba 1-29-7-901



## 入寮にあたって(豊電) 説明書

新たな留学生を迎えるにあたっては、以下の手順で、寮のルール、その他の注意事項を伝える。

### □ 迎え入れの前に

1. 寮に新たな利用者（留学生）を迎え入れる前に、以下を点検する。

・電気、電灯に故障がないか？

可能なものは、できるだけ動作確認をする。

あるいは、従前からいる留学生に確認する。

・畳に、破損、破れているところなどがないか？

・天袋、押し入れのふすま、収納の扉などに破れているところがないか？

・窓ガラス（ベランダ側、廊下側）に破損がないか？

・その他小備品についても、できるだけ確認する。

皿が割れていないか、調理器具に故障がないか、など、

⇒これらを確認し、破損、故障を発見した場合は、速やかに報告してください。

また、破損などを発見したり、紛失が判明した場合は、従前からいる留学生に事情を聴取してその結果を報告すること。

・現金の受け渡しがある場合は、領収書を準備する。

・持参するもの 契約書、鍵（番号を控えること）、会社の資料（省略可）

⇒オフィスで契約の場合は、当然持参する必要はない。

### □ 留学生の入寮に際しては、下記に従い注意事項、使用方法などを伝達・説明する。

#### 【冒頭の挨拶】

1. この寮が、常陸屋の経営するものであること、

留学生のために設営されたものであること

巡回管理が行われること、

国籍の異なるものが、共同生活を送ること、従って博愛、協調の精神が不可欠であること、

を説明する。

⇒先住する留学生がいる場合は、紹介する（双方を引き合わせる）。

## 2. スタッフ紹介

⇒今後、当方のスタッフが、維持管理に当たり、巡回することを説明する。

巡回・点検は、木曜午後を予定するが、あらなた留学生が揃った後、ほかの曜日  
にすることもあることを伝える。

## 3. 【略】寮長を定める

(略；豊電604号に関しては、寮長の制度なし)

### 【注意事項】

寮の生活で注意すべき点、決まり事を伝える。

## 4. 寮の生活について

- ・寮のある建物は集合住宅である。

⇒上下左右には別な人が暮らしている。

室内で大きな音を立てたり、ベランダで大声を出さない。

室内を歩く場合、またトランクを移動する場合など、音を立てないように注意する。

- ・『ベランダや廊下に煙草を捨てる』、『ごみを捨てる』等は絶対にしてはいけない。

⇒周りに迷惑をかけないように注意する。

## 5. 喫煙について

- ・喫煙は禁止しない。

⇒ベランダの灰皿のあるところで喫煙する。

- ・吸い殻は、必ず灰皿に捨てて、消火を確認する。

※特に朝の出発前、夜の就寝前には消火を再度チェックする。

- ・灰皿は喫煙者が交代で整備し、吸い殻は、ビニール袋に入れて生ごみに捨てる。

※灰皿は、随時水洗いする。灰皿は室内に持ち込まないこと。

## 6. 【この項目は省略可】来日当初の過ごし方

- ・当面の行動範囲は、寮と学校との往復に限定する。

⇒買い物は例外とする。当面は繁華街等に出歩かないよう、勧める。

## 7. 【この項目は、門限を除いて省略可】休日（課業がない日）の過ごし方

- ・休日の外出は、特に制限しないが、次項にあるように23時を門限とする。

- ・外出するときは『在留カード』のほか、学校の身分証明書を持って行くよう勧める。

⇒『在留（登録）カード』を持ち歩くことは、義務化されている。

パスポートは、携帯の義務はない（2012年8月以降）

⇒官憲その他に誰何された時は『在留カード』の他、身分証明書をあわせて提示し、  
場合によっては学校に連絡させる。

※朝6時より前に外出しない。当面は18時までに寮に帰る。

#### 8. 【この項目は、門限を除いて省略可】外出時間についての制限

- ・夜間23時から6時までは緊急の場合を除いて、外に出ない。

⇒寮の門限は、23時である。朝は原則6時以降の外出とするが、アルバイト、学校行事、来日・一時帰国その他の際は、この限りではない。

⇒なお、20時以降は、1階がオートロックにより、閉まるため部屋の鍵だけでは、建物には入れない。

#### 9. ごみの処理について

- ・ゴミは、分別して、室内のゴミ箱に捨てる。居室にあるゴミ箱は、随時中身を空ける。

※『燃えるごみ・燃やすごみ』／『燃えないゴミ』／『缶』・『びん』である。

※ゴミの集積場は、建物1階。室内のゴミ箱がいっぱいになる前に随時捨てる。

※たばこは、他のごみに混ぜないで、たばこ（吸い殻）だけを別途に、水をかけるなど確実に消火し、袋（ポリ袋など）に入れて、別途に生ごみとして捨てる。

#### 10. 部屋割りについて

- ・『豊電604』は南洋室6畳と、ドミトリー（6畳+4、5畳）である。

ドミトリーは、全体を一室とし、ベランダ側和室は勉強スペース、台所側和室にベッドを置いている。

⇒先着のベトナム女子は、2段ベッドの上下を使用させる。

ベランダ側の小机は、先着順とする。

なお、押入れについては、特段誰の場所といったことを定めていない。自治に任せるが、紳士的（淑女的？）に、場所、割り振りを、寮長を中心に決めるよう誘導する。

#### 【生活の手順】

##### 11. 寮で生活するにあたってのルール

- ・別に準備した『寮（シェアハウス）で生活するためのお願い』を配布し、その内容を読み聞かせる。

⇒特に重要なことは、（重複しても）再度伝える。『寮の利用者以外を宿泊させる』については、禁止されているという概念が希薄なので、強調すること。

※深夜早朝（夜23時以降、6時前）には、寮を出入りしない。

※大きな音を出さない。

※寮の利用者以外を宿泊させない（無断で宿泊させた場合は、直ちに退寮させる）

#### 【設備・備品の説明方】

12. 【すでに寮に住んでいる留学生がいる場合は、この項は省略可】設備の説明

・給湯・水道

給湯機は、基本的な取り扱いについて、実演し教える。

⇒日本の水道水は飲用可能である。

・ガス調理台

ガス調理台（レンジ）の使い方について説明する。ガス調理台は、上面のバーナーの着火・消火を実演し、留学生にも行わせる。

併せて、元栓を閉めることも実演する。

⇒調理に際しては、換気扇を必ず回すことを教える。

『グリル』については、教えない（原則として使用させない）。

※都市ガスは、爆発の恐れはないが、危険性のあるものである。

外出する場合は、元栓を閉める。

（電気・電化製品）

・冷蔵庫

構造について説明する（3ドアの場合、冷蔵室、野菜室、冷凍室）

⇒設置した冷蔵庫の形式により、冷蔵・冷凍・野菜の順番が異なる。

※冷蔵庫によっては、『製氷機能』を持つものがある。使用方法を教える。

・電気ポット

機能を説明する。

※就寝時、外出時（学校に行く、休日に皆で外出する）ときは、電源コードを抜く。

・掃除機

構造について説明する。実演し、実習生にも実際に掃除させる。

⇒特に、ごみの中にとまったら、ごみ袋を取り換えること、ビニール・ポリ袋などが詰まったまま使い続けると故障の原因になることを教える。

さらに、「掃除機は、原則室内の清掃用であること」を補足すること。

※ベランダ、玄関のたたきを、掃除機で清掃したケースがある。

・炊飯器

基本的な構造、使用方法について説明する。あくまで基本機能に限定して教え、付加機能は省略すること。

⇒特に、コメの量と水の割合については、はっきり認識していない場合があるので、時間に余裕があれば、コメをとぎ、水を入れて、使い方を教える。

※使用后、使用していないときは、電源コードを抜く。

・空調機

使用する・しないは、実習生の判断に任せるが、通電した場合は、かなりの電力を消費することを理解させる。

・洗濯機

機能について説明する。特に、元栓の開閉については、注意を喚起する。

⇒【特に水の事故を防ぐために】

元栓を開ける⇒洗濯機のスイッチを入れる⇒洗濯物を入れる⇒洗剤を入れる（あるいは、指定の場所に液体洗剤を注入しておく）⇒起動する、までを実演する。

※使用後は、必ず水栓を締めること

⇒【再確認】

冷蔵庫を除く電化製品は、外出就寝の際は、コンセントを抜く、停止状態にする。

1 3. 備品の説明

・台所・流し台

水道の蛇口の使い方について教える。

調理道具は、台所下などに収納してある。

調味料は、それぞれの容器に入れる。

食器は、食器棚にきちんと収納する。

・風呂

浴槽、シャワーの使用方法を説明する。

⇒シャワーを使った後は、排水溝を確認し、髪の毛などを捨てる。

※風呂洗いの洗剤、ふろ用のスポンジを教える。

・洗面所

・トイレ

使用方法を説明する。

⇒清潔を心がけ、交代で便器、壁、床を清掃する。

・ゴミ箱

ゴミ箱は、台所生ごみ（燃えるごみ、燃えないゴミ）、および各室の小さなゴミ箱を配置してある。

⇒分別の指示に従い、ごみを捨てる。台所用生ごみ、および燃えないゴミ用の大型のものは、それぞれにゴミを入れるビニールの袋を取り付ける。

⇒ゴミは、集積所に出す場合は、区の指定日に出すこととする。

【その他】

1 4. 掃除の手順

・略

15. 布団

・略

16. スターターセット

・略

17. 翌日の予定

・学校から、翌日の日程について指示があった場合は、伝える。(別紙有り)

⇒持参するものを伝える。

ノート、筆記具、辞書、印鑑、その他

18. 【重要】利用料の徴収について

・来日当初は送金・振込などが難しいと考えるので集金(会社に持参して支払う)とする。

・利用料は、26,000円/月である。

・水道光熱費は、実費を人数割りとし、1,000円以下の端数については切り上げる。

・202室については、インターネットを設置するので、その使用料(1,000円/月・人)を来月(11月)から徴収する。

以上