

令和2年度

# 第6回 住宅政策審議会企画部会

「セーフティネット住宅 シェアハウス」～エルシェアート羽村の運営について～



株式会社ヒューライフコーポレーション  
代表取締役社長 内川 昭彦

# 目次

1. 会社概要
2. エルシェアート羽村
3. 事業実施の経緯・目的
4. 契約内容
5. ルールを守らせるための仕組みの構築
6. 入居者募集について
7. 入居者の継続入居期間
8. 入居を長期継続する理由
9. 退去理由
10. サービス・サポートの役割
11. 勤務体制
12. 共用部分の利用に関するルール
13. トラブル防止のための部屋割りの配慮事項
14. トラブルの事例と対応体制
15. ルームシェア方式での実績の有無
16. 都内におけるシェアハウスのニーズ動向
17. 現在の運営における課題
18. 今後の事業展開の方向性

# 会社概要

- 会社名 : 株式会社ヒューライフコーポレーション
- 登記住所 : 東京都文京区本郷2-4-7 大成ビル3階
- 居住支援本部 : 東京都羽村市小作台2-16-33 エルシェアート羽村内
- 事業運営 :  
1. 居住支援法人  
2. エルシェアート事業(セーフティネット住宅)  
3. 障害者 就労移行支援  
4. 障害者 定着支援  
5. 障害者 グループホーム
- 施設 :  
1. エルシェアート羽村 49室  
2. エルシェアート清瀬 30室  
3. エルシェアート籠原 32室  
4. エルシェアートfan籠原(グループホーム) 18室
- 認可 :  
1. 居住支援法人 東京都知事第34号  
2. 障害者 就労移行支援  
3. 障害者 定着支援  
4. 障害者 グループホーム



# エルシェアート羽村



1F



2F



3F



4F



## 事業実施の経緯・目的

株式会社ヒューライフコーポレーションは、東京都の認可を得て、東京都文京区において、障害者の就労移行支援を平成28年4月に開所、スタートした企業体です。

就労移行支援では、障害者に、就職させる訓練の場を提供しています。弊社は、大手の就労移行支援とは異なり、週1回の方から受け入れて、就職する為の訓練をしていますが、精神の体調をコントロールすることができずに通所できない方々がいらっしゃいます。

その方々が通所するには、訓練時の精神の体調コントロールだけではなく、多くの私用時間の中においても、コントロールする必要があります。また、障害者訓練生の中には、生活保護を受給しながら自立を目指して、頑張っている方々がいらっしゃいます。

その中の事例を少しお話させていただきます。

「汚い湿気のある太陽も入らない所に入居しています。それは、生活保護だから仕方ないのですが、夜、複数の男性がアパートにおられて、怖くて、怖くて・・・」

この件について、某市役所生活福祉課に彼女と共に訪問しましたが、全く取り上げていただけず、それでも幾度となく訪問して嘆願することで、環境を再度確認していただき、引っ越しの許可を得ることができました。

これで彼女に環境を準備して自立の道が開けると思いましたが、今度は、精神疾患で生活保護の方に賃貸してくれる不動産屋が近隣になく、保証してくれるご家族もおられず、断り続けられ、複数の物件をあたり、住居を確保した経緯があります。

このように、今まで何十人の方々と、居住を確保・安定させる為に活動してきました。

## 事業実施の経緯・目的（続）

その中でセーフティネット住宅のことを、WEB上で知り、グループ会社と物件を探しました。東京都羽村市に日野自動車の寮があり、この施設をセーフティネット住宅として、生活困窮者や障害者、高齢者をサポートするシェアハウスを創ることを決意し、グループ会社が購入、弊社がサブリースをして運営することになりました。

セーフティネット住宅を運営する前に、羽村市役所に事前のお話をさせていただきましたが、生活福祉課では、NOを突き付けられ、課長以上13名にプレゼンをすることになりましたが、プレゼン後に「私どもの市町村ではいりません。」と言われて始まりました。

1年間という月日をかけて、工事、補助金申請をし、令和1年5月にサポート付シェアハウスの運営を開始するに至りました。

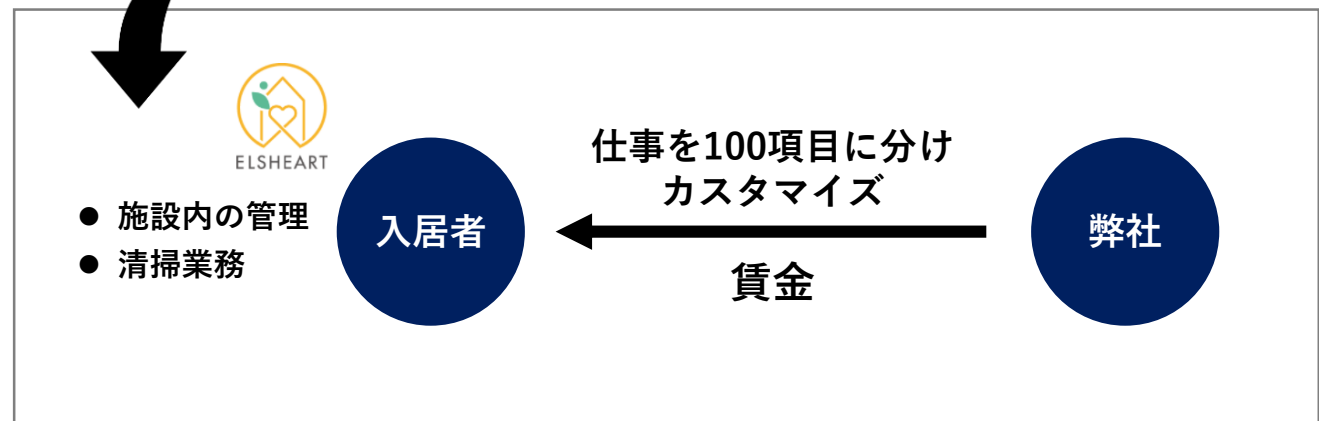
現在は、羽村市役所の生活福祉課、障害福祉課と連携や社会福祉協議会、西多摩保健所、地域包括、地域の大手病院や訪問看護、訪問介護と連携してその方が生活する上でのサポートをカスタマイズして提供しています。

エルシェアート事業の目的は、無料低額宿泊所やグループホームでは対応できない生活困窮者、障害者、高齢者や児童養護施設を卒業された方、難病のALSの方が「自分らしく生活できるまでしたい」、若年性認知症の方が施設に入るまで「自分らしく生活したい」を、応援・協力していくことであり、弊社は肉体的にも精神的にも、そして社会的にもすべてが満たされた状態のウェルビーイングを、障害者・生活困窮者総合支援を通じて目指していきます。

株式会社ヒューライフコーポレーション  
代表取締役社長 内川 昭彦

# 契約内容

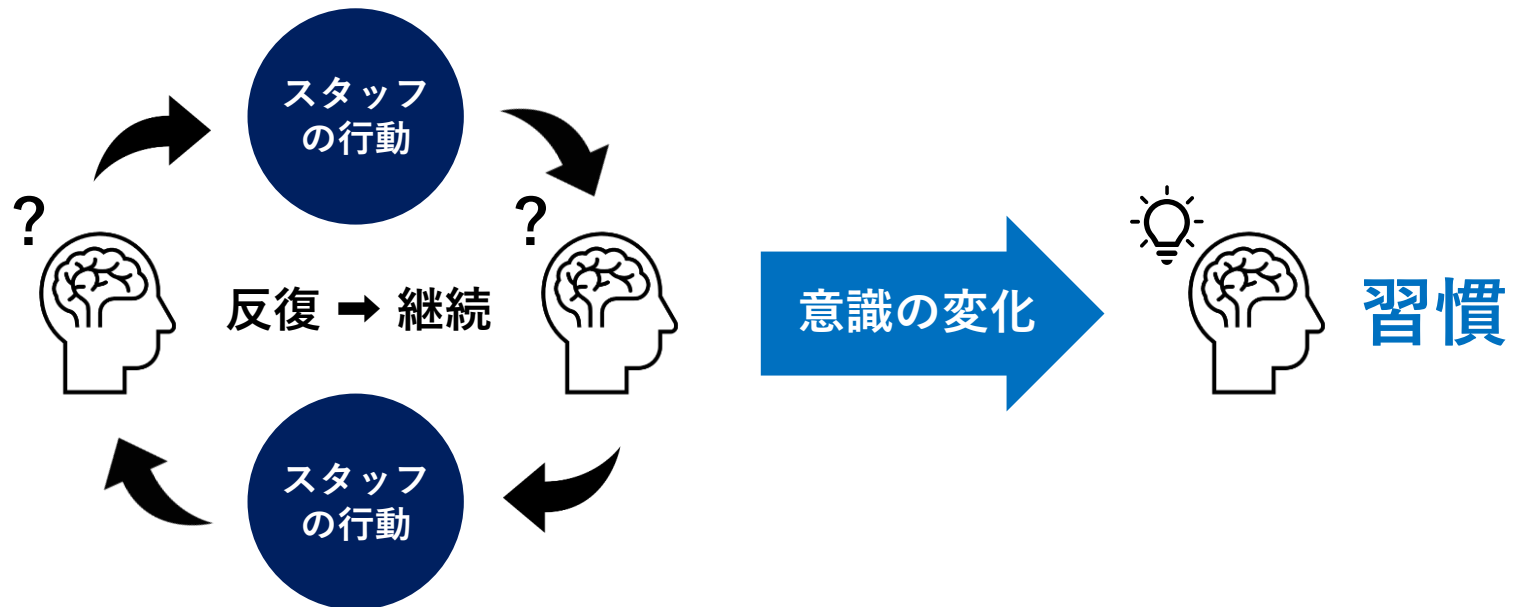
- 入居期間 : 定期建物賃借契約書(再契約型)
- 家賃 : 45,000円
- 共益費 : 10,000円
- 退去事由 : 解約予告 1カ月前予告  
注意) 生活福祉課で生活保護を受給している場合は、生活福祉課と事前協議を行い、承諾のあるものに関して解約を承諾する。
- 入居資格 : セーフティネット住宅の居住条件に適応し、証明のある入居予定者に対して、入居を承諾していること
- ルール : 一般的なシェアハウス・ルールブックを入居時に配布  
【掃除、ゴミ回収】当番制なし → トラブル回避  
(高齢者の事故防止、精神疾患者のストレス軽減等)



## ルールを守らせるための仕組みの構築

# 「習慣化」

1. 玄関に靴を揃えて、靴箱に入れる。
2. 洗面所はその階の入居者で気づいた人が清掃する。
3. シャワー室もその階の入居者で気づいた人が、清掃する。





## 入居者募集について

# セーフティネット住宅としての事業モデルを ホームページ及びパンフレットに掲載

弊社



### ターゲット(周知先)

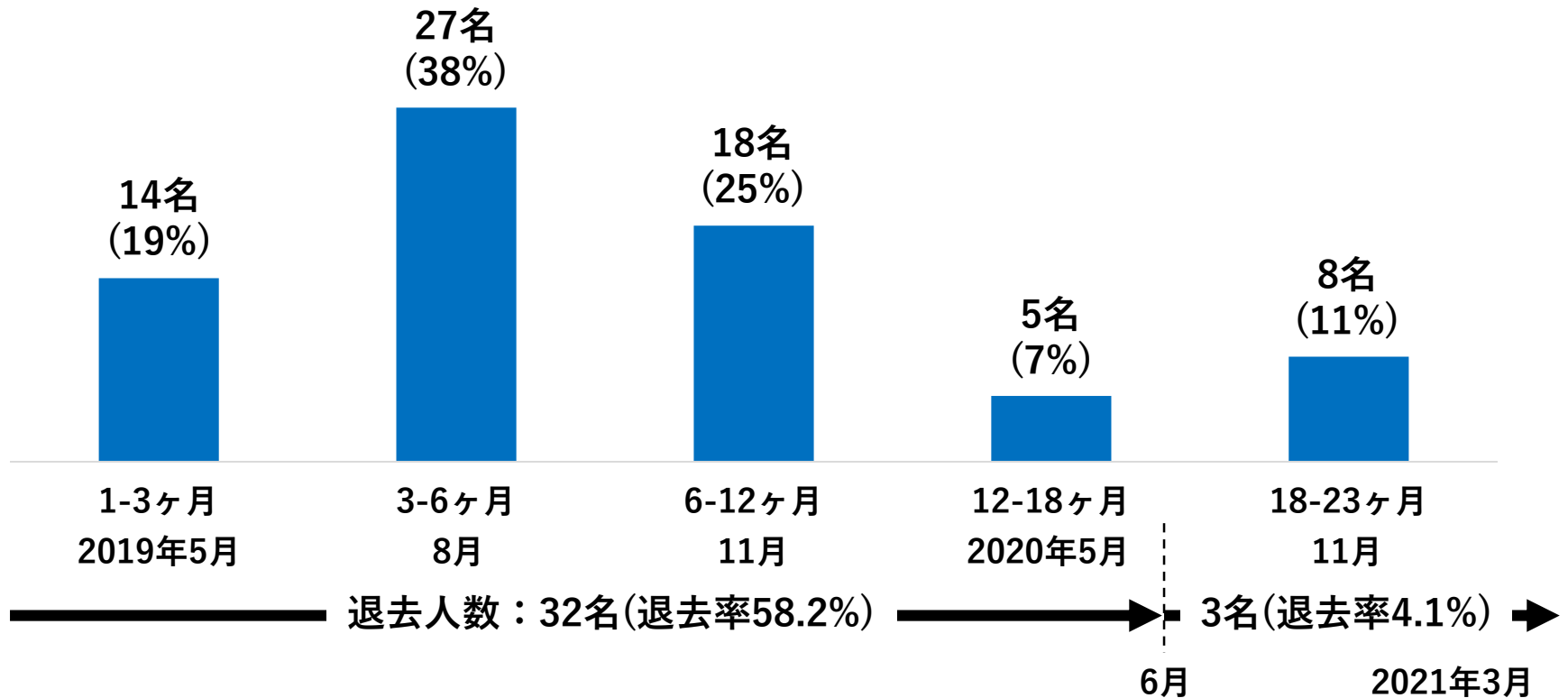
市役所生活福祉課、障害福祉課、高齢者福祉課、  
社会福祉協議会、保健所、障害者基幹センター、  
病院(地域相談室等)、クリニック、  
相談支援事業所(地域移行等)、地域包括、老健、  
就労A型、就労B型、生活訓練 等

### 想定入居者

独居高齢者、精神疾患高齢者、生活保護高齢者、年金高齢者、退院する精神疾患の方、孤立精神疾患の方、障害者施設からの方、精神疾患の方で生活保護の方、他障害者施設で面倒のみれない方、処置入院の方(実家に帰れない方等)、法務省観察所からの方、アルコール依存症の方、ひきこもりの方(8050問題)、児童養護施設卒業、里山卒業の方、生活困窮者(派遣切り等)、一部車椅子の精神疾患の方、難病ALSの方、若年性認知症の方

# 入居者の継続入居期間

- 2019年5月～2021年3月(23カ月)
- 契約数：72名
- 平均期間：5.3カ月
- 最短期間：1週間(精神疾患の方で、過敏性有)
- 最長期間：23カ月(精神疾患の方)



## 入居を長期継続する理由

### 高齢者

- 身寄りがなく、生活保護を受給している  
(不動産物件を借りるのが難しい)
- 精神疾患で不動産条件の年齢上限を超えている
- 親族はいるが、独居で生活する必要がある
- ご家族はいるが、人間関係が崩れていて独居している
- 8050問題で、ご両親が老人ホームに入れ、ひきこもりで自立していない・できない

### 障害者

- 精神疾患持ちでサポートが必要である
- 精神疾患で退院したが、症状が落ち着いてない
- 兄弟は疎遠になり、生活保護を受けている
- 工事業で長年働き、精神疾患持ちで独居している
- 長年ひきこもりで、自立を始めたばかりである
- 車椅子で、親御様が他界され、独居になってしまっている(兄弟関係が崩れている)

## 退去理由

- マーケットの確立とサービス及びサポートの積み上げ時期によるビジネスモデル不確立(25.2%)
  - ➔ 行政(生活福祉課及び障害福祉課)との不連携
  - ➔ 無料低額宿泊所が運営しているNPO団体への引継ぎ
- 住みたい住居が見つかるまでの一時的な入居として利用していたため
- ご主人のDVで逃げて来られたが、弊社が仲介し、問題解決したため
- 友人との同居決定
- 音への過敏、他入居者とのコミュニケーション問題・トラブル
- 資金面・金銭面での課題・問題
- 精神疾患・病気、長期入院、他界
- 就職、個人的な理由による引越
- 新型コロナウイルス(2020年1~6月：24名退去(退去率33%))
  - ➔ 実家に戻った
  - ➔ ロックダウンによる帰国

# サービス・サポートの役割

入居者の生活が安定して継続してできるよう、病院、行政生活福祉課、障害福祉課、障害センター、社協、訪問看護、訪問介護、地域包括と連携し、「病状・生活にあわせたカスタマイズしたサポート」を提供しています



## サービス

- 生活保護・移管サポート
- 住民票転出転入の事務手続き
- 障害福祉課での自立支援の手続きや障害手帳の住所変更
- 障害年金の手続き(社労士と連携)
- 年金控除の手続きや複数年金のまとめ
- 住所のない方の行政手続き
- 法律関係法テラスとの連携で借入関係等の相談、手続き



## サポート

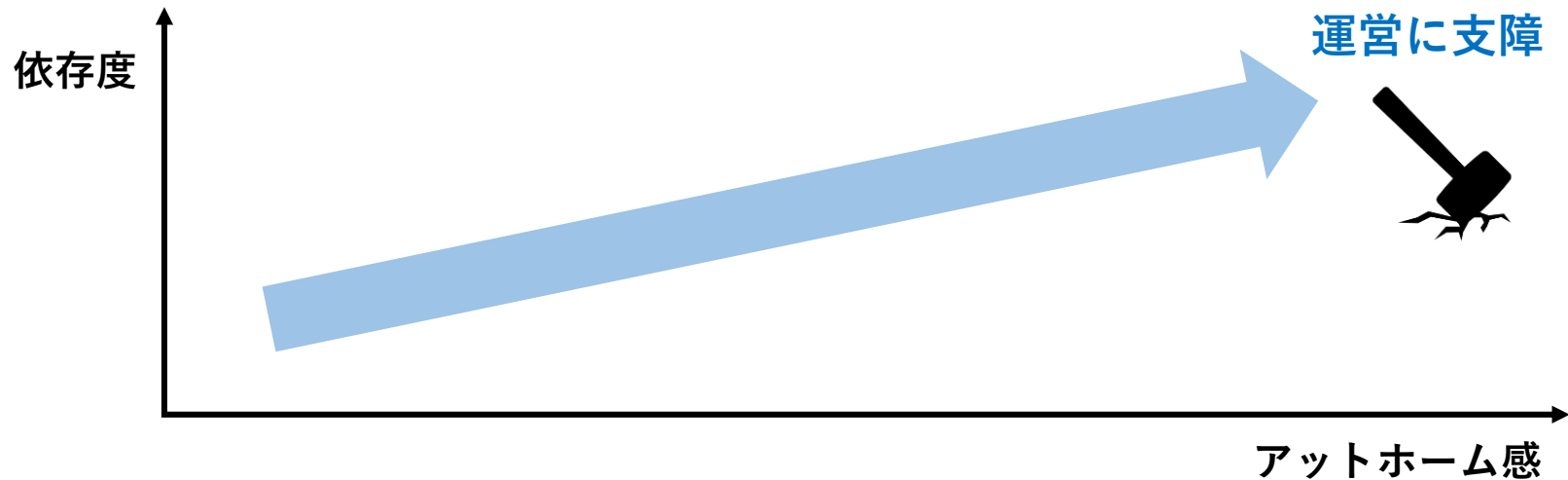
- 常駐した見守り宿直あり
- 運営者と入居者様（とご家族）との定期面談
- 運営者、病院、社協、訪問看護、訪問介護とのカンファレンス
- 病院医師・ソーシャルワーカーとの連携やカンファレンス
- 保健所と連携した入居者様との面談設定、情報共有
- 緊急で病院に搬送された時のフォロー病院との連携等

## 勤務体制

- 運営人：1名
- 運営事務：1名
- 宿直：1名
- 勤務時間：平日(月曜から金曜) 9~17時 ※土・日・祝は勤務なし



「依存度」を軽減する仕組みづくり



## 共用部分の利用に関するルール

# 専門的な知識と経験による 入居者に合わせたルールづくりと習慣化

### 例1) 共有部分の飲酒：原則禁止

#### 理由

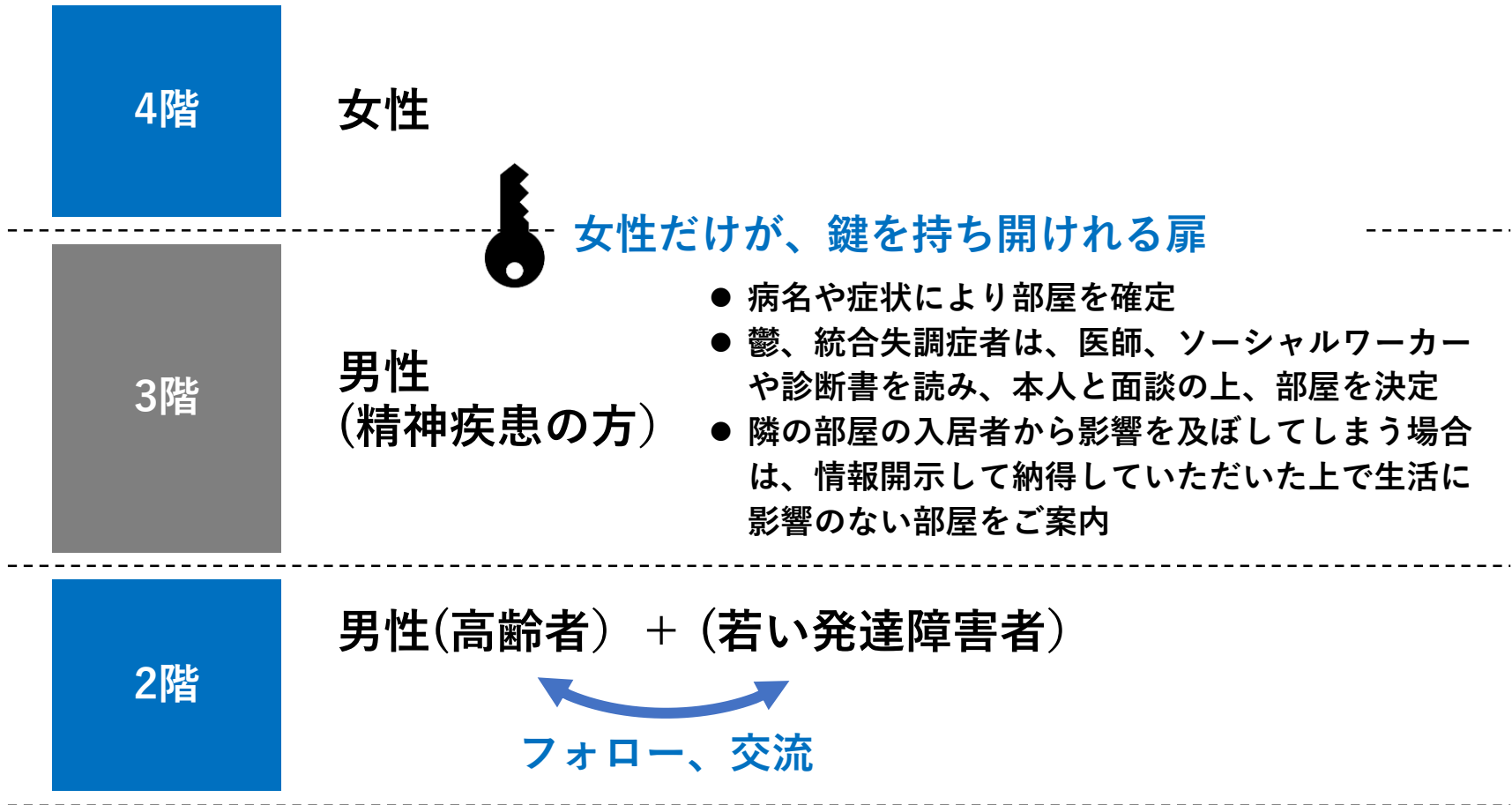
- アルコール依存症の方が入居してしまう
- 大声になったり騒いだりすることで、他入居者様に迷惑がかかる（特に女性が怖がる）
- ★ 逆に入居者様同士が集まり、人間関係を円滑にする場合もあるため、共有部分である食堂に限っては入居者自身に判断を委ねている

### 例2) 各部屋の収納庫の撤去

#### 理由

- ゴミを貯めないため  
→ 分別ゴミ箱を各階の洗面所ルームに設置

# トラブル防止のための部屋割りの配慮事項



※入居後に病状や症状に影響を及ぼす場合は、別の部屋に転居していただき、よりよい生活環境になるように配慮

※発達障害者は、確実に凸凹があるため、2階と3階に部屋割りをして日々、対人関係に問題がなく生活できるように配慮



# トラブルの事例と対応体制

## 対人

- 発達障害者で特に若い女性に多い  
「私が好きで、いつ襲われるか・・・」という恐怖心

- ・ いつでも相談できるように管理人室の扉を開閉している
- ・ 入居時に「病気の事、症状、特性」の情報開示の承諾書を本人とご家族にいただく
- ・ 間合いの取り方や対処方法をしっかりと伝える
- ・ 本人と面談して対人コミュニケーションや女性対応の仕方等を丹念にレクチャーする

## 飲酒

- 大声になり、騒ぎ始めたことで、女性が怖がるトラブル

- ・ 即時に各階の連絡ボードに共有部分での飲酒禁止、ルール変更についての周知・徹底
- ・ 当事者との面談
  - 飲酒が問題ではなく、人に迷惑をかけることが問題であることについて得々と話し合い
- ★ 各部屋、ゲストルームでの飲酒は確保して対応

## ルームシェア方式での実績の有無

- ルームシェア実績：あり(外国人)
- ルームシェア方式：1人1室
- 今後の展開：  
セーフティネット住宅として、行政と連携したシングルマザー向けシェアハウス



新型コロナウイルスの感染拡大により、シングルマザーの生活も深刻化

現状

希望者が増える中、シングルマザーの母子専用シェアハウスやNPO法人等のサービスやサポートは小さな支援のものばかり…  
弊社にも様々なケースの相談が…



今後はマーケットとしてもニーズが増える可能性大  
→ 行政と連携し、ルームシェア方式でビジネスモデルを確立

# 都内におけるシェアハウスのニーズ動向

令和2年9月15日時点の東京都の高齢者人口(65歳以上)

## 約311万人

2010年 東京都の一人暮らしの高齢者：38%(約118万人)

「見守り」という観点から今後、高齢者向けシェアハウスのニーズは増加傾向と推測

精神科病院で1年以上入院している疾患患者

## 約20万人

精神障害者のさらなる地域移行の必要性

関係機関と連携したサービス・サポート付障害者住宅としてのシェアハウスの可能性

生活困窮者(生活保護受給者)、または経済的な理由だけではない方々  
退院後の自立期間、脳梗塞等の後遺症がある高齢者、精神疾患高齢者、独居高齢者、児童養護施設OB、  
難病ALSの方、若年性認知症の初期等の方等、

高齢者向けでもなく、障害者向けでもない、その中間に当たるシェアハウス

## 現在の運営における課題

### 集客

- 行政・医療機関へのセーフティネット住宅の存在の周知・理解  
→ 定期的なセミナーの開催

### 行政との連携

- 生活福祉課、障害福祉課等との連携
- 生活困窮者の諸条件改定の提案
- 児童養護施設卒業者受け入れの諸条件の追加提案

# 今後の事業展開の方向性

～エルシェアート羽村での培ったノウハウ～

「新たなビジネスモデルで生活困窮者や障害者等へ自立する道を」

## 自立支援型シェアハウス | エルシェアート事業

セーフティネット住宅32室と30室、障害者グループホーム18室  
計80室を4月1日にオープン

## 就職訓練 + 居住支援(会社寮) : 仕事と私事をサポート

- セーフティネット住宅32室 : エルシェアート籠原
  - 障害者グループホーム18室 : エルシェアートfan籠原
  - セーフティネット住宅30室 : エルシェアート清瀬
- 埼玉県熊谷市  
3階建ての複合施設

