

「住宅分野」における不利益取扱い等(案)

(参考) 障害者権利条約や他都道府県条例における住宅分野の規定

(1) 障害者権利条約

- 障害者権利条約では、「締約国は、すべての障害者が他の者と平等の選択の機会をもって地域社会で生活する平等の権利を認める」とした上で、締約国に対して、「障害者が、他の者と平等に、居住地を選択し、及びどこで誰と生活するかを選択する機会を有すること並びに特定の居住施設で生活する義務を負わないこと」などを求めている。
- また、締約国は、「障害者及びその家族の相当な生活水準(相当な食糧、衣類及び住居を含む。)についての障害者の権利並びに生活条件の不断の改善についての障害者の権利」、「社会的な保障についての障害者の権利及び障害を理由とする差別なしにこの権利を享受することについての障害者の権利」を認めるとした上で、「障害者が公営住宅計画を利用することを確保するための措置」をとることなどを求めている。

(2) 他の都道府県の条例

- 千葉県条例では、不動産の取引を行う場合に障害のある人又は障害のある人と同居する者に行う、次の行為を「不利益取扱い」と定義した上で、「不利益取扱い」と「合理的配慮の不提供」を禁止している(ただし、過重な負担となる場合は除外)。
 - ・ 障害を理由として、不動産の売却、賃貸、転貸又は賃借権の譲渡を拒否し、若しくは制限し、又はこれに条件を課し、その他不利益な取扱いをすること。
- 熊本県条例では、不動産取引を行う場合に障害者又は障害者と同居する者に行う、次の行為を「不利益取扱い」と定義した上で、禁止している。
 - ・ 建物の構造上やむを得ないと認められる場合その他の合理的な理由がある場合を除き、障害を理由として、不動産の売却若しくは賃貸、賃借権の譲渡若しくは賃借物の転貸を拒み、若しくは制限し、又はこれらに条件を付し、その他不利益な取扱いをすること。
- また、過重な負担とならない場合は、「合理的配慮の提供」を求めている。

この資料で特にご意見をいただきたい点

- 「障害を理由とした不利益取扱い」と思われる事例
 - ・ 「障害を理由とした不利益取扱い」と思われる事例について、分類は適切か？追加すべき事例はあるか？
 - ・ 「『正当な理由』に基づく場合(不利益取扱いに当たらない)と考えられるもの」について、記載した場合は適切か？追加すべき事例はあるか？
- 「合理的配慮の不提供」と思われる事例
 - ・ 「合理的配慮の不提供」と思われる事例について、分類は適切か？追加すべき事例はあるか？
 - ・ 具体的にどのような合理的配慮が求められると考えるか？
- 共生社会の実現に向けた推進方策
 - ・ 共生社会の実現に向けて、記載した方策のほか、どのような方策が考えられるか？

1. 昨年募集した事例等の分類

- 昨年募集した事例等について、(1)～(3)に分類する。
 - (1) 「障害を理由とした不利益取扱い」と思われる事例
 - (2) 「合理的配慮の不提供」と思われる事例
 - (3) その他の事例

(1) 「障害を理由とした不利益取扱い」と思われる事例

○ 障害を理由として住宅の賃貸等を拒み、若しくは制限し、又はこれらに条件を付けること

[該当する可能性がある事例]

- ・ 引っ越し先を探す支援をしていて、「精神障害」という言葉が出た瞬間に、不動産業者から断られた。【事例1】
- ・ 知的障害者がケアホームを出て1人暮らしをしようとして、マンションを探したが、多くの大家に知的障害を理由に入居を断られた。(知的)【事例2】
- ・ アパートの契約時、病気というだけで断られる。不動産屋が家の持ち主に「精神科病院に通っている」とあらかじめ情報を伝える。そうすると契約できるところがほとんどなくなる(精神)【事例3】
- ・ 府営団地の申込みのため、府庁へ行ったとき、精神障害者は申込資格がないといわれ、「でも府営団地に住んでいる精神障害者の方もおられますよ」と言ったら、「網の目かいくぐって入ったかもしれへん」と言われた。(精神)【事例4】
- ・ 府営住宅の申込みに関して「身体上又は精神上著しい障害があるために、常時の介護を必要とする方は事前に御相談ください」となっており、単身の障害者は事実上申し込めない。(肢体)【事例5】
- ・ アパートの賃貸契約を結ぶ際に、当初は家主に了解をもらっていたが、うつのため精神科に通院していることがわかり「自殺されたら困る」ということで契約を白紙にされた。(精神)【事例6】
- ・ アパートを借りる時に精神障害であることを伝えると断られたことがある。(精神)【事例7】
- ・ 単身の障害者で、親・兄弟など身寄りがない場合、保証人が得られず賃貸契約ができない。【事例9】
- ・ アパートを借りるときに病名を聞かれる。【事例10】
- ・ 借家を断られた。不動産屋さんに紹介されて尋ねていったのに、「もう決まった」とか「火を使うからダメ」とか、1日10件が最高記録。【事例11】
- ・ 精神の病気であるため、アパートの賃貸を断られたことを数多く体験した。(精神)【事例12】
- ・ 民間アパートの賃貸契約書に以下の表記があった。「乙又は入居者が覚醒剤使用・暴行・傷害・窃盗・脅迫・酒乱・精神障害等により、本物件及びその他のいかなる場所においても警察の介入を生じさせた場合は、甲は乙に対し、本契約を即時解約できるものとし、乙はこれに対して異議・損害賠償等を申し出ないものとする。」(精神)【事例14】
- ・ 地域で生活しようと思ひ、住居を探していて大家さんから「何かあったときに困るので」と入居を拒否された。【事例16】

- ・ ろう者男性が京都にこした時に、アパートを断られた。(聴覚・平衡機能)【事例 18】
- ・ マンション掲示板に管理組合の理事長が「自分一人では何も判断できない障害者がたった一人で住んでいます」等々のポスターを掲示。管理組合の総会に市職員や障がい者地域生活支援センターの相談員が出席して本人の生活状況を説明するように求めてきた。(精神)【事例 19】
- ・ 精神科病院を退院してアパート暮らしを始める予定だった。入居を申し込んだアパートの管理会社の人から、「成年後見制度を利用していないことの証明を法務局からもらってきて」と言われた。(精神)【実行委員会事務局提出事例】



- 精神障害、知的障害、聴覚障害等を理由として、住宅の賃貸を拒むこと
- 「火の始末ができないかもしれない」「何かあったら困る」など、漫然とした理由で障害者への住宅の賃貸を拒むこと
- 精神障害で警察の介入があった場合は賃貸契約を即時解除すること、異議・損害賠償を申し出ないことなどの条件を付けること など

※ ただし、正当な理由に基づく場合は、「不利益取扱い」に当たらないと考えられる。

◆「正当な理由」に基づく場合(不利益取扱いに当たらない)と考えられるもの

- 建物の構造上やむを得ないと認められる場合
 - ・ アパートの構造上、車いすでは中に入ることができないため、賃貸契約の申込みに応じられなかった場合(建物の改修について退去時の原状回復義務を前提に承認することができないか検討することが求められる) 等
- 障害のない人との異なる取扱いに科学的な根拠に基づく理由がある場合 など
 - ・ 障害のある人の障害特性と災害時における避難方法を考慮して、賃貸する部屋を避難経路の近くにした場合等

(2) 「合理的配慮の不提供」と思われる事例

- 住宅賃貸の重要事項の説明に当たり、手話や筆記等、障害特性に配慮したコミュニケーション方法をとること
- 住宅の賃貸契約に当たり、信頼できる第三者が立ち会うことを承諾すること
- 車いす用のスロープの設置など、障害のある人にとって必要な改造について承認すること(賃借人に退去時の原状回復義務や原状回復に必要な担保の提供が求められることはある) など

※ ただし、合理的配慮の内容は障害態様や状況等に応じて変わるものであり、「過度の負担」を課す場合は、「合理的配慮の不提供」に当たらないと考えられる。

「過度の負担」に当たるかどうかは、事業規模、経営状況、人員体制、負担費用等によって変わるものであり、個々の事案ごとに判断される。

(3) その他の事例

① 制度やサービスの改善等に関する意見

〔該当する可能性がある事例〕

- ・ 市営住宅になかなか入れない。抽選が少ない。【事例8】
- ・ どこで誰と暮らすかは自由のはず。生活保護より低い障害者年金では地域生活をおくれない。所得保障が必要。【実行委員会事務局提出事例】
- ・ 障がいを理由に居住権を侵害しないで。グループホームやアパートで安心して暮らしたい。【実行委員会事務局提出事例】

② 障害に対する誤解・偏見等がある事例

〔該当する可能性がある事例〕

- ・ 父親を亡くして、住んでいた公団の家賃が高くアパート、マンションをさがしに不動産へ行き、知的障害をもった子と住むと言ったら、家賃が払えるかと言われショックを受けた。(知的)【事例 15】
- ・ アパートの大家に何で障害者が普通のアパートに住むのかといわれた。ちゃんと家賃払ってたのに。【事例 17】
- ・ ベランダのドアの開け閉めがうるさいといって、怒られた。障害者といって健常者にうるさくいわれる。(精神)【事例 20】
- ・ 10 室ほどのアパートで盗難事件があったときに、家主から精神障害者が真っ先に疑われた。【事例 21】
- ・ アパートに住んでいるとき周辺の住人から障害者は火事を起こすといわれた。【事例 22】
- ・ 「退院したい、自宅に帰りたい」という本人の希望があるにもかかわらず、自宅近所の方は「帰ってきてほしくない」という意見。自宅に帰る権利は本人にあるはずだが…。【事例 23】

③ その他

〔該当する可能性がある事例〕

- ・ 民間の障害者住宅があっても…。【事例 13】

2. 共生社会の実現に向けた推進方策の検討

- 共生社会の実現に向けて、例えば、次のような方策が考えられるのではないか。

(考えられる推進方策の例)

(1) 推進体制の構築

- オール京都体制で共生社会の実現を目指す「推進会議」の設置
- 分野ごとに課題を議論し、解決に向けた取組を進める「プロジェクトチーム」の設置 等

(2) 未然防止の取組

- 障害に対する理解促進のための周知啓発(障害に対する誤解・偏見等の解消)
 - ・ 学校教育における児童生徒に対する障害の正しい理解等に関する教育の推進
 - ・ 不利益取扱い・合理的配慮に関するガイドライン作成・周知
 - ・ 情報保障のためのガイドライン作成・周知
 - ・ 不動産業職員に向けた、障害の正しい理解、不利益取扱い・合理的配慮の内容、障害者への接し方等に関するパンフレット配付や研修
 - ・ 地域住民に向けた、障害の正しい理解、不利益取扱い・合理的配慮の内容、障害者への接し方等に関するパンフレット配付や研修
 - ・ 障害のある人とない人が交流する場・イベント
 - ・ サポーター養成
- 合理的配慮に積極的に取り組む事業所の評価・表彰・認証 等

(3) 事後解決の仕組み

- 条例において、不利益取扱いを禁止(合理的配慮の提供を求める)
- 個別事案について、相談、助言、あっせん等により、話し合いを基本として解決を図る仕組み(相談員、第三者的な紛争解決機関の設置) 等