

民間賃貸住宅への高齢者・障害者等の 入居機会の確保及び居住継続の支援

川崎市（人口 134万人）

概要

民間賃貸住宅を借りにくい状況にある高齢者・障害者・外国人等の入居の円滑化を図るため、民間賃貸住宅への入居機会の確保等を軸として制定した「川崎市住宅基本条例」に基づき、川崎市居住支援制度を創設。

高齢者・障害者のみならず、外国人やひとり親世帯、DV被害者等も対象として、入居支援（家賃保証）や居住継続支援（入居後のトラブル対応等）を行い、これらの者の居住の安定の確保を図っている。

背景

川崎市では、民間借家に居住する高齢者世帯や障害者が経年的に増加している一方で、公営住宅の新規供給の増加は見込めず、増加する高齢者・障害者世帯等に公営住宅のみで対応することは困難な状況にある。

一方、高齢者世帯等の中には保証人の確保などの要件を満たせば家賃支払い能力のある者もいることから、公営住宅については真に住宅に困窮する低所得者階層を対象とし、民間借家に居住できる者については、入居の円滑化などの支援が必要であった。

このような状況を踏まえ、民間賃貸住宅の入居機会が制約されるおそれのある高齢者・障害者・外国人等の民間賃貸住宅への入居機会の確保等を軸とした「川崎市住宅基本条例」を平成12年4月に制定。同条例に基づき、全国に先駆けて「川崎市居住支援制度」を創設した。

川崎市居住支援制度

1. 概要

高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯等を対象に、民間賃貸住宅への入居希望時に保証人が見つからない場合に保証人の役割を担うとともに、家賃の不払いや入居後の病気、事故等の家主が抱く不安を軽減し、入居機会の確保（入居保証システム）と安定した居住継続（居住継続システム）を支援する。

2. 支援制度の利用対象要件

【施策対象者】

- 以下の条件をすべて満たす者
- ・ 自立した生活ができること
 - ・ 緊急時の連絡人がいること（原則として日本国内在住の親族）
 - ・ 給与や年金、生活保護費など安定した収入があり、家賃等の支払いができる見込みがあること

【対象物件】

市内の宅地建物取引業団体に加盟・登録しており、当該制度の趣旨に賛同する協力不動産店が管理し、斡旋する民間賃貸住宅

3. 入居保証システム

利用者は保証会社が立て替えた家賃などをその保証会社に支払う。

【利用する際の条件】

- ・ 2年間の契約で月額の家賃と共益費を合わせた金額の35%を、不動産店を通じて支払う（2年に1度）。
- ・ 2年間の特約付家財火災保険を付保すること
- ・ 緊急時の連絡人（原則日本在住の親族）

4. 居住継続システム

制度利用者には、病気、事故等が生じた場合、あるいは、言葉の違いによるトラブル等が発生した場合などに、川崎市、市関連団体、市民ボランティア団体等が様々な支援を実施する。これにより、家主が居住者の入居に際し、不安を感じる事項（死亡、行方不明、生活上のトラブル等）の解消に努め、入居者の居住継続を図る。

5. 制度の利用手続

制度利用希望者は、川崎市居住支援制度についての説明を受け、制度の内容を十分に理解した上で、川崎市等から「協力不動産店リスト」を受領する。

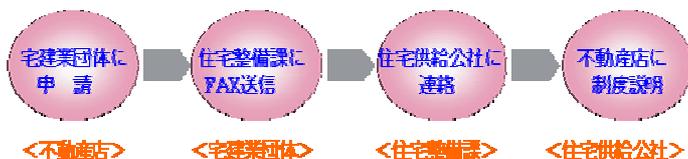
「協力不動産店リスト」をもとに各自で協力不動産店を訪問し、空き物件を探す（川崎市等は、物件の紹介を行わない）。

「川崎市居住支援制度利用申込書」及び「保証委託申込書兼契約書」に必要事項を記載し、入居を希望する空き物件を管理する協力不動産店に提出する。

保証会社の審査後、協力不動産店を通じて保証会社を通じて保証料を支払う。また、賃貸借契約や家財保険契約等を別途締結する。

入居。

【協力不動産店登録の流れ】



6. 市、関連団体による支援事例

【家賃の滞納】

家主を中心として、川崎市まちづくり局住宅整備課や川崎市住宅供給公社、協力不動産店が連携して支払い計画の指導を実施。また、必要に応じて、区役所保健福祉センター等と連携し、生活相談等の助言を行い、福祉サービスを紹介。

【障害者の生活トラブル】

市と協定を締結した障害者団体等が入居者の生活見守り支援を実施（障害者の制度利用にあたっては、障害者団体等の支援が原則必要。ただし、軽度の障害の場合は支援団体がなくても利用可能）。

【外国人の言葉の違いによるトラブル】

家主からの依頼に応じて、（財）川崎市国際交流協会等を通じて通訳を派遣。

【死亡事故】

川崎市等が緊急連絡人（親族等）への連絡や家財片付け、身寄りのない場合の死亡手続きなどに協力して実施。

【行方不明】

川崎市等が緊急連絡人（親族等）との連絡など、捜索に協力。



【協力不動産店マーク】

実績・評価

【実績】

協力不動産店の登録数：190店舗
 相談件数：784件（累計）
 ...高齢者451件、障害者115件、外国人91件、その他127件
 制度利用件数：359世帯（累計、契約更新を含む）
 ...高齢者267世帯、障害者34世帯、外国人58世帯

【評価】

制度利用件数は年々増加しており、今後も継続して実施する必要がある。また、国土交通省が進めているあんしん賃貸支援事業との整合性を考慮し、制度の改正を含めた再構築を図っていく。

関連部局・連携のポイント

【関連部局】

担当部局	まちづくり局 住宅整備課
関連部局	健康福祉局 企画課 高齢者在宅サービス課 疾病対策課 地域福祉課 保護指導課 障害福祉課 療育福祉課 精神保険課 こども家庭課 市民局 人権・男女共同参画室

【連携のポイント】

制度の検討段階から市内の宅地建物取引業団体や各対象者の民間支援団体、福祉関連部局と協議を重ねながら制度を構築した。

また、職員用の制度手続きマニュアルの作成・研修会の実施などにより福祉関連部局の窓口でも利用者に不動産店等を紹介できる体制を整備した。

さらに、関連部局と業務分担し、主に入居者への支援は関連部局が行い、貸主や不動産店への支援は住宅整備課が行っている。住宅部局が貸主及び不動産店の不安や負担を軽減することにより、高齢者等が民間賃貸住宅を借りやすい環境の整備を図っている。

問い合わせ先 & 関連HP

【問い合わせ先】

まちづくり局 市街地開発部住宅整備課
 044-200-2997

【関連HP】

市HP
<http://www.city.kawasaki.jp/50/50zyusei/home/kyojyu/kyoju1.htm>