

視察内容と結果について・・・神奈川県川崎市「川崎市居住支援制度」について

川崎市＝面積：143.00k m² 人口：1,475,300 人 人口密度：9,892.70/人
世帯：679,153 世帯 経常収支比率：99.7% 実質公債費比率：8.2%

神奈川県川崎市 「川崎市居住支援制度」について 11/14

<川崎市居住支援制度の概要>

○居住支援制度の成り立ち

平成 12 年 4 月に制定された川崎市住宅基本条例において、当時、外国人市民をはじめ高齢者、障がい者、ひとり親世帯など、民間賃貸住宅に入居しようとする際、家賃の支払いができるにも関わらず（主な理由として、連帯保証人を確保できない事など）入居を拒まれていた事例が生じていたことなどから、民間賃貸住宅への入居機会の確保のため、入居差別の禁止や市が入居支援に関する施策を講じる責務について明文化した。

条例の趣旨に基づき、市・宅地建物取引業団体・協力不動産店・障がい者支援団体等が協力し、市が指定する家賃債務保証会社を利用する



ことで、（民間賃貸住宅の斡旋や家賃補助・保証料の補助を行うものではない）、高齢者等の入居を支援する川崎市居住支援制度を平成 12 年 4 月に創設した。

- ・平成 8 年 12 月 川崎市外国人市民代表者会議条例制定
- ・平成 8 年度 川崎市外国人市民代表者会議より「住宅基本条例の制定」について提言
- ・平成 9 年度 川崎市外国人市民代表者会議より「居住支援制度の創設」について提言
- ・平成 11 年 5 月 川崎市住宅基本計画改定
- ・平成 12 年 4 月 川崎市住宅基本条例制定、川崎市居住支援制度創設

○居住支援制度のしくみ

制度対象者

高齢者、障がい者、ひとり親、DV 被害者一時保護施設退所者等、ホームレス自立支援施設退所者、児童福祉施設退所者、特定疾患患者

制度利用の要件

- ・給与、年金などの安定した収入や生活保護費で家賃等の支払いができること
- ・自立した生活ができること
- ・国内に存在している親族などの緊急連絡先を確保できること

家賃債務保証

- ・取扱保証会社（市と協定を締結）が、家賃の滞納や死亡時の退去に要する次の金額を保証（立替支払い）
 - ① 延滞家賃及び付帯する遅延損害金（家賃及び共益費の 7 か月分を限度）
 - ② 退去に伴う原状回復費及び残置家財等の処分費用（家賃及び共益費の 3 か月分を限度）
- ・相続人不明や相続放棄により、立替費用の回収ができない場合、取扱保証会社へ、保証履行額の 1/2 を補助

利用者の負担

- ・月額家賃に共益費を加えた額の 35% を 2 年分の保証料として取扱保証会社へ支払い
- ・別途 2 年間特約付き火災保険に加入

居住継続支援

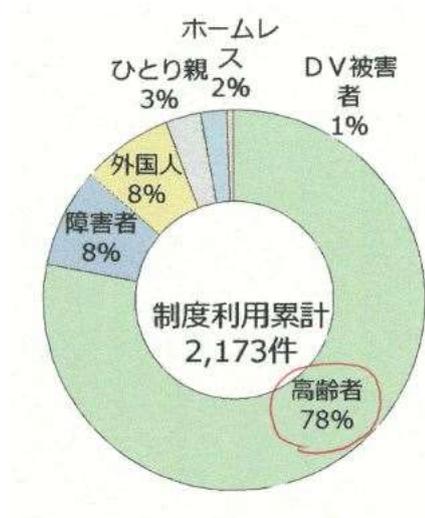
病気、事故、言葉の違い等によるトラブルが発生した場合に、川崎市の施策や、市と協定を締結した関連団体（宅地建物取引業団体、障がい者支援団体、外国人支援団体等）による支援を実施。

<居住支援制度の実績>

利用世帯数



利用世帯の内訳



関係団体数

- ・協力不動産店登録数 243店（平成28年3月末時点）
市内の不動産店は、約1200店舗 登録率は約2割
- ・支援団体数 16団体（うち、外国人支援3団体、障がい者支援13団体）

現状と課題

- ・利用世帯の8割近くが、高齢者である中、親族が緊急連絡先にならないと、家主側の懸念から住まい探しが進まない事例も見受けられる
- ・入居時の家賃債務保証制度については、ある程度確立されたが、入居後の居住継続支援については課題も多く、特に行政・不動産店・福祉サービス事業者等の情報共有・連携が急務となっている
- ・平成27年度、外国人市民代表者会議から、8割近くが本制度を知らないという、調査結果を踏まえ、更なる広報周知を行うよう提言されている



<川崎市居住支援協議会の概要>

○設立の背景・経緯

- ・平成19年 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律制定
- ・平成22年 神奈川県居住支援協議会設立
- ・平成23年11月 川崎市住宅基本計画改定・・・具体策として「居住支援協議会の検討」を明記
- ・平成27年3月 川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン策定

川崎市においても、高齢者世帯の増加に加え、住宅確保要配慮者の住宅確保、居住継続に関する課題も多く、行政・不動産店・福祉サービス事業者等の連携が急務となっている中で、川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンの策定を契機として、地域包括ケアの一翼を担うことを目的に、関係者が織り交ざった協議の場として、平成28年6月30日の設立総会をもって、川崎市居住支援協議会を設立することとした。

健康福祉局では、折しも、地域包括ケアシステムを構築していく必要があり、その実践にあたって居住支援協議会を活用したいとの意向があった。

<所感>・・畔柳敏彦

厚生労働省は全国の100歳以上の高齢者が約6万5千人と発表した。総人口が減少する中、65歳以上の高齢化率は上昇を続け、2035年度には33.4%に達する見込みという。今後の高齢化社会の問題点は高齢者の住まいの問題である高齢を理由に入居拒否されるケースが多いのが現状であります。日本賃貸住宅管理協会の調査では、家主の約7割は高齢者の入居に対して拒否感があるといわれています。市の理由は「家賃の支払いが不安」が61.5%ともっとも多く、大阪府の実態調査では、家主の入居拒否の申し出を受けた高齢者は約3割以上に上るといふ。このような課題を抱える中、川崎市では、全国に先駆けて居住支援制度を創設した。この制度は、連帯保証人を確保できないため、入居を拒否される高齢者や障がい者らを支援するようにした。その仕組みであります。市指定の保証会社が、家賃の滞納や死亡時の過去などに係る死亡時の金銭的な補償をするものなどあります。利用者は月額家賃に共益費を加えた額の35%を2年分の保険料として、保険会社に支払い、保障会社が利用者から請求額を回収できなかった場合、市は保障履行額の2分の1を補助。保証会社が間に入ることにより、家主が安心して契約できる仕組みになっている。これまで制度を活用した世帯数は累計で2,173件、その80%が高齢者である。また、市では利用者が病気や事故にあった場合、市や関係団体が見守り支援もおこなうという。地域で安心して暮らし続けるためには、入居後の継続支援も欠かせないという。住宅確保に配慮が必要な高齢者や障がい者らが、民間住宅に円滑に入居できるように、NPO法人や業者、自治体などで構成する居住支援協議会の設置は地域のニーズに合った支援につなげられる。これが川崎市の居住支援制度の概要となっている。「川崎市の居住支援制度のご案内」にあるようにこの制度は、アパートなどの民間賃貸住宅を借りようとする際、家賃などを支払うことができるにもかかわらず、保証人がいないために、住宅を借りられない場合に、支援を行い、入居機会の確保と居住の安定を図ることを目的とした制度であります。具体的には、川崎市が指定する保障会社が、滞納家賃や退去後の原状回復費や残地家財などの処分費の金銭的な補償を行うというものであり、川崎市や支援団体が、言葉の違いによるトラブル発生時の通訳派遣や入居者の見守りなどを行うというのが居住支援制度であります。

この制度が実現したのは川崎市には住宅供給公社があり、登録制で協力不動産店などを募ることができ、その集合体である居住支援協議会が機能を果たしていることにあります。

地域包括ケアシステムが展開され医療・介護・住まいを住み慣れた地域でサービスを受け

られる制度の構築が進められておりますが、特に住居については高齢者や天涯孤独の方々が安心して住むことができる体制づくりが求められている。以上の概要を記述させていただきました。本市では住宅課が住宅政策を進め、本年から市営住宅の指定管理制度の導入や空き家対策など事業を開始していますが、川崎市のような福祉的視点での組織横断的な連携もとの事業展開はできていないように思われる。高齢になればなるほど、また、障がい者は親亡き後のことを考えると、その自立した生活を支えるための制度、つまり公明党が提案し続けてきた公的保証人制度を確立していかなければならない時代の変遷が来ていることを考える現実があることを自覚してほしい。岡崎市はもう一步踏み込んだ弱者対策が遅れていることを認識してその制度の構築を図るべきである。

<所 感>・井手瀬絹子

高齢者の住まいの確保ですが、「高齢」を理由に入居拒否されるケースが少なくありません。日本賃貸住宅管理協会の実態調査によりますと、家主の約7割は高齢者の入居に対して、拒否感があると言われております。入居制限の理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く61.5%、大阪府が09年に公表した実態調査でも、家主から入居拒否の申し出を受けた高齢者は3割に上る結果が出ています。本市でも高齢化は進んでおり、市営住宅は戸数に限りがあり、賄いきれるものではなく、民間の賃貸に頼らざるを得ない状況があります。川崎市では、居住支援制度の創設を00年に全国に先駆けて行われており、勉強させていただきました。この制度は、連帯保証人を確保できないために入居を拒否される高齢者や障がい者らを支援するもので、市の指定の保証会社が、家賃の滞納や死亡時の退去などにかかる金銭的な保証をするもので、利用者は月額家賃に共益費を加えた額の35%を2年分の保険料として、保証会社に支払います。全国的には、高齢者住宅財団が連帯保証人の役割を担い、賃貸住宅への入居を支援する、家賃債務保証制度はありますが、川崎市の特徴は、保証会社が利用者から請求額を回収できなかった場合、市が保証履行額の2分の1を補助してくれることです。保証会社が間に入ることで家主が安心して契約をできる仕組みになっています。これまで制度を活用した世帯数は累計で2,173件に上り、その約80%が高齢者だそうです。また、市では、利用者が病気や事故にあった場合は市や関係団体が見守り支援なども行って、市の担当者は「地域で安心して暮らし続けるためには、入居後の継続支援も欠かせない」とお聞きしました。本市の補助導入を今後も粘り強く推し進めてまいりたいと思います。

公明党の推進で07年に「住宅セーフティネット法」が成立しました。住宅の確保に配慮が必要な高齢者や障がい者らが、民間住宅に円滑に入居できるように、NPO法人や業者、自治体などで構成する、居住支援協議会の設置規定を盛り込んでいます。現在、全国には63協議会が設立され、本年6月には川崎市にも支援協議会が設立されました。高齢者世帯の増加に加え住宅確保要配慮者の住宅確保・居住継続に関する課題も多く行政・不動産店・福祉サービス事業者等の連携が急務となっています。川崎市では、健康福祉局から地域包括ケアシステムの構築にあたって居住支援協議会を活用したいとの意向があったと伺いました。地域包括ケアの一翼を担うことを目的とした、居住支援協議会の設立は全世代を対象とした、地域包括ケアシステム構築において必要不可欠と考えます。本市では、平成22年度

に、居住関連事業者により、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など、住宅確保に配慮を要するかたを支援するため、検討を進めましたが、国があんしん賃貸支援事業を廃止したこともあり、現在は進んでいません。平成 24 年 3 月からは、県の居住支援協議会の構成員として市も居住支援の推進を図っており、事業者向けの居住支援に係る制度周知や情報提供、高齢者の入居を拒否しないサービス付き高齢者向け住宅の推進を行っているだけに、一日も早い居住支援協議会の設立を願うところです。

<所 感>・・畑尻 宣長

川崎市で行っている「居住支援制度」について学ばせて頂きました。これは、高齢者というだけで「入居拒否」されるケースが出てきていることを受け、この制度を利用することで住まいの確保を促進していくものです。民間賃貸住宅を借りるときには、必ず保証人が一人ないし二人が必要であります。しかし、高齢者の方々にとっては必ずしも準備できるものではありません。そういったケースに対しては、私自身も相談を受ける機会もあり、切実な問題だと感じていますし、今後、増々増えていく傾向にあると思います。そこで、川崎市は、高齢者のみならず、外国人も多く居住していて、障がい者やひとり親世帯など入居機会を確保するために、入居差別の禁止や市が入居支援に関する施設を講じる責務について明文化しました。平成 12 年に川崎市住宅基本条例が制定され、その中に川崎市住宅支援制度が明記されて創設されました。条例の中に明記されることで継続的に進められることから、入居拒否に対しての取り組みの決意の固さを感じました。

住宅の確保に困っているとされる高齢者、障がい者、外国人、ひとり親、DV 被害者一時保護施設退所者、ホームレス自立支援施設退所者、児童福祉施設退所者、特定疾患患者などが対象であり、利用要件としては給与、年金などの安定した収入や生活保護費で家賃等が払え、自立した生活が出来るということです。これは、まさしく福祉の側面からの支援であり、施設からの退所者を対象としたことも利点であると感じました。ある意味、公的立場での保証という形でありますので、大家さんの立場からしても家賃債務保証をしてもらえることでの安心感があると思います。実際は、本市には無い川崎市住宅供給公社があることで成り立っています。かかる費用面では、市の予算額を考慮しても住宅困難者の解消となりますので、費用対効果は十分にあると思いました。

そして川崎市居住支援協議会が比較的短期に設立できた要因は、ちょうどそのころ、地域包括ケアシステムを構築していく必要があり、その実践にあたって居住支援協議会を活用したいとの意向があったそうです。地域包括ケアシステム構築は全国的に叫ばれている施策ではありますが、居住に対しての地域包括ケアの一翼を担う目的のもと進められたことは、先進的であると感じました。細かいところまで、サービスが息づいていると思えてなりませんでした。

今後の課題としては、川崎市居住支援制度を利用する世帯が、平成 12 年度より右肩上がりで利用されてきましたが、平成 23 年を境に減ってきています。その理由は、民間の家賃債務保証会社の審査が通りやすくなり、居住支援制度に頼らなくても入居に至るケースが増えてきていることが要因だそうです。しかし、選択できることは良いことだと思います。こ

れからもっと利用者が減れば市の負担が減るだけのことです。この制度は、本市でも取り入れていくべきだと感じました。確かに民間の保証会社はあります。しかし、公的な信用には勝てませんし、条件として、高齢者など居住に関し取り残されていく人たちのセーフティネットとしての役割を担うと思います。地域包括ケアシステムとの連携、位置づけで取り組んでいけるよう提案していきたいです。

<所 感>・・野島さつき

今回初めて視察に行かせていただき、川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課が取り組んでいる「川崎市居住者支援制度」について学ぶことができました。

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際に求められる「連帯保証人」。現代は、核家族化が進み、親族に対して連帯保証人を頼みづらい風潮となっていることや、身寄りのない高齢者の世帯あるいは一人住まいの世帯が増加して、連帯保証人を探すことが困難な社会状況となっています。さらに2008年のリーマンショック以降、失業者の増加、非正規雇用の増加、家賃滞納者の急増などから、連帯保証人の代わりに民間の家賃保証会社のニーズが高まり、会社の数や利用件数、保証料収入も急速に伸びてきています。しかし、その多くが借主のためというよりも、貸主や管理会社のために「滞納家賃回収業務」を代行する側面のほうが強いようです。

こうした背景の中、川崎市ではいち早く、2000年4月に「川崎市住宅基本条例」を制定し、「川崎市居住支援制度」を創設。民間賃貸住宅への入居機会確保のため、入居差別の禁止や市が入居支援に関する施策を講じる責務を明文化しました。

これまでにこの制度を活用した世帯数は累計で2,173件に上り、その約80%が高齢者とのことで、高齢者の住まいの確保に大きく役立っているとのことでした。

制度を運用していく中で、入居時の家賃債務保証制度についてはある程度確立されましたが、入居後の居住継続支援については福祉的な要素が強く、行政・不動産店・福祉サービス事業者等の連携強化が急務となり、2016年6月30日に関係者が織り交ざった協議の場として、居住支援協議会が設立されました。今後は地域包括ケアの一翼を担うことを目的に、専門部会やワーキンググループを設置し、具体的な取り組みの実施に向けて検討をしていくとのことでした。

2007年に「住宅セーフティネット法」が成立し、住宅確保に配慮が必要な高齢者や障がい者らが民間住宅に円滑に入居できるように、居住支援協議会の設置規定が盛り込まれました。2016年11月末時点で、全国には64協議会〈47都道府県、17市町村〉が設立されています。

愛知県にも「愛知県あんしん賃貸支援事業」として、高齢者世帯、子育て世帯、障がい者世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅を増やす取り組みが行われています。愛知県の場合は、〈愛知県住宅供給公社〉に、〈民間賃貸住宅〉〈協力店〉〈支援団体〉のそれぞれが登録し情報の提供等を行うもので、入居に際しては通常の入居審査が必要となります。また、川崎市のような保証会社は入っていないため、家賃の滞納や死亡時の退去などにかかる金銭的な保証制度は有していません。民間賃貸住宅の物件提供も地域によって差があり、現在岡崎市内

で登録している住宅はないようです。

今後岡崎市でも「居住支援協議会」を設立し、連帯保証人がなくても入居できるシステムの構築や、家主が安心して物件提供できる環境整備を行い、地域包括ケアの側面からも、だれもが住み慣れた地域や自ら望む場所で安心して暮らし続けることができる居住の安定化を図って参りたいと思います。

以上