

平成29年6月26日

川崎市居住支援協議会について

川崎市 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課
健康福祉局 地域包括ケア推進室

-
- 目次**
- 1 川崎市における地域善隣事業の取組**
 - ・地域善隣事業の概要・実績
 - ・取組事例
 - ・成果・展望等
 - 2 川崎市居住支援協議会の概要**
 - ・設立の背景、経緯（参考／居住支援制度について）
 - ・会員、役職
 - ・実施体制、活動内容等

1 川崎市における地域善隣事業の取組

川崎市の状況



- 川崎市面積：144.35平方km
- 川崎市人口：1,489,477人 (H28.10.1現在) ※ H27国勢調査を基数とした推計
- 内、65歳以上人口：294,969人 / 高齢化率：19.8% (H28.10.1現在)
- 要支援以上高齢者数：49,942人(H28.10.1現在：川崎市健康福祉局調べ)
- 障害者手帳所持者概数：56,100人 (身体：36,500人、知的：9,100人、精神：10,500人) (H27年度版川崎市統計書)
- 子どものいる一般世帯数：139,359世帯 (平成27年国勢調査)
- 0～18歳の子ども：239,307人 (H28.10.1現在)
- 地域包括支援センター：49か所

1 川崎市における地域善隣事業の取組

地域善隣事業の概要

【事業の目的】

川崎市における地域包括ケアシステム構築するための視点の1つである「生活基盤としての住まい」の確保と、「本人のライフスタイルに合った住まい方」の実現に向けて、地域善隣事業を展開する。

【実施主体】

○特定非営利活動法人 楽

小規模多機能型居宅介護事業所として、10年来、地域での活動実績がある法人

○中高年事業団やまて企業組合 川崎支部

生活困窮者の相談支援事業で実績のある法人を受託

【モデルエリア】

川崎市幸区 楽⇒幸町地区周辺、
やまて企業組合⇒塚越地区周辺



1 川崎市における地域善隣事業の取組

川崎市における3年間（平成26年度～28年度）の取組

平成26年度 【入居支援】 楽 0件 やまて企業組合 0件

- ・年度後半からのスタートだったこともあり、地域への説明に奔走し、町内会や民生委員、関係機関等への説明に終始した。
(説明会⇒18回 個別説明⇒25回)

平成27年度 【入居支援】 楽 2件 やまて企業組合 3件

- ・「楽」 ⇒ 在宅生活の継続をテーマにした地域サロン「ひつじ c a f e」を開設。
- ・「やまて」⇒ 本来業務として手がける自立支援施設等のネットワークを活かした入居支援を展開。

平成28年度 【入居支援】 楽 3件 やまて企業組合 16件

- ・「楽」 ⇒ 借上げアパートを活用した、入居支援を展開。
- ・「やまて」⇒ 法人後見としての支援スキームを整理し、権利擁護の体制の強化を図った。
- ・6月に設立された川崎市居住支援協議会への参画。

特定非営利活動法人 楽 による取組事例

【福祉系事業者／特定非営利活動法人 楽】

- ・川崎市幸区にて、平成16年に認知症対応型デイサービス「ひつじ雲」を開設。
- ・平成18年に、小規模多機能型居宅介護に移行。
- ・地域善隣事業において、住まい探しや生活上の小さな困りごとなどの相談拠点、地域の方々の集いの場としてコミュニティ・カフェ「ひつじcafe」をオープン。

【住宅系事業者／第一ハウジング 株式会社】

- ・川崎市幸区にて、昭和58年に賃貸仲介・売買仲介・管理等の事業を開始。
- ・不動産に関連するあらゆる『お困り事の相談所』としての役割も重要な責務と考え、プロスタッフによる「ワンストップサービス」の体制を整えた街の総合情報ステーション『街角情報館』として営業。

1 川崎市における地域善隣事業の取組

特定非営利活動法人「楽」の取組①

【平成26年度】

- ・年度後半からのスタートだったこともあり地域への説明に奔走し、町内会や民生委員、関係機関等への説明に終始した。

【平成27年度】

- ①各地域包括支援センターへの説明巡回中「家主との折り合いが悪くなりマンションを出なければならないという高齢男性がいて苦慮しているという」報告を聞くことから始まった。
不動産会社と一緒に相談にのる過程で、郷里へ帰ることを勧めることとなり、住まい紹介に至らなかったが、細やかな相談支援があつて課題解決に繋がることを確認。
- ②住まいや日常生活のちょっとした困りごとを持つ方に向けて、チラシを作成し、新聞折り込みを実施。また、時期をずらして家主に対するチラシを作成し新聞折り込みも実施。
- ③勤務先が川崎市内の透析患者の相談が病院から寄せられる。入退院を繰り返すこともあり、病院の相談員と共に生活支援中。

1 川崎市における地域善隣事業の取組

特定非営利活動法人「楽」の取組②

【平成27年度】

- ・幸町に地域サロン「ひつじcafe」を開設。1か月の予定表を作り、日曜、火曜、木曜日をcaféの日、運動を取り入れたお楽しみ会、食事会等を行う。
- ・住まいや介護の相談も寄せられる、地域善隣事業で縁ができた方がcafé内の修繕など自ら役割をもつ。
- ・閉じこもり気味の高齢者が地域の方々の働きかけで、お楽しみ会や食事会に足を運ぶようになっている。



1 川崎市における地域善隣事業の取組

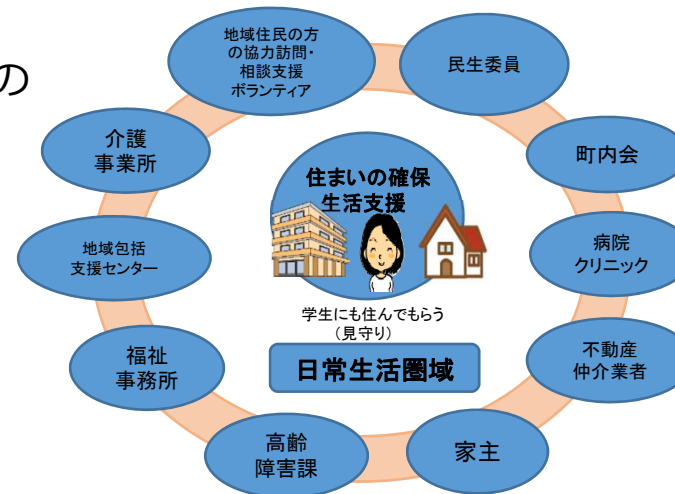
特定非営利活動法人「楽」の取組③

【平成28年度】

- ①川崎駅に近いところのアパートは古い物件が多く取り壊され始めている。疾病を持ち、筋力の低下した生活保護受給の方や低所得の方が住みたい地域、一階に、生活保護制度の住宅扶助費の範囲内で住まいを見つけることは時間がかかった。
- ②小動物を飼っている低所得の方の住まい探しも困難であった。
- ③地域善隣事業を受託する際のイメージ図は、入居者に一声かけられる環境を持てることであった。不動産会社と話しあいを重ね、空いているアパートの4室を家主が福祉事業者に貸すことを承諾。改修工事を終え、下肢の不安定な高齢者、透析治療を受けている高齢者、小動物を飼っている低所得者が入居し、モデルとして楽の職員も転居し、一声かけるところから始まっている。
また、6室の内の4室に関係者が住み、既にお住まいの2室の方々との繋がりを順次作っていく。



(アパート1階2室、2階2室)



1 川崎市における地域善隣事業の取組

取組の成果・今後の展望

- 成果: 川崎駅前にcaféを開いてから、これまで以上に集う場が集まり、交流や相談が寄せられて、課題の解決に関係機関に協力いただき解決してきた。集える場の重要性を日々感じてきた。
⇒展望: 2017年5月いっぱいまでcaféを持ち主に返還した。次の場を地域の住民が探してくれて、一緒に持ち主に足を運んだ。町内の会館を借りてこれまでと同じような取り組みが始まっている。地域の関係を途切れないようにする。

- 成果: 丁寧な相談を継続することで、転居だけではない生活上や健康上の課題が見えている。
⇒展望: これまでと同様に相談に時間をかけ、相談者と共に生活課題を解決に繋げる機関の知恵も借りて、連携を図りたい。

- 成果: アパートの入居者に対し、必要に応じた相談・生活支援をすることで、入居者自身のことや、暮らしぶり全体が見えることから、変化に早期に対処ができる。
⇒展望: 不動産会社と連携し、空き物件の改修時から関わり、入居希望者に適した暮らしやすい環境に整えたい。川崎駅前などで狭い一部屋に住む高齢者も多く、転居した先の生活の質を大切にしたい。入居者全体に生活支援や見守りを継続できるように地域関係者の協力、公的サービスの利用を含めて取り組む。

1 川崎市における地域善隣事業の取組

川崎市居住支援協議会への発展

地域善隣事業で培ったノウハウを活かし、川崎市居住支援協議会の中で具体的な事業展開を図っていく。

川崎市居住支援協議会における検討の方向性

○円滑な住まいの確保に向けた検討

不動産事業者や家主の不安の解消など、地域善隣事業の取組みの中で課題となっていた、住宅確保要配慮者の円滑な入居を図る上での課題について、入居相談、居住支援、退去手続などのフェーズごとに検討を実施。

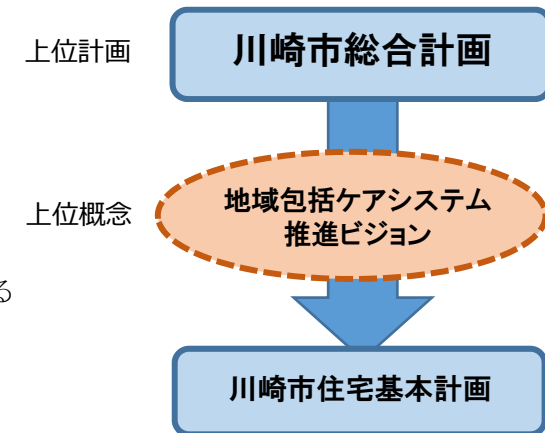
○居住支援協議会内での連携の仕組みづくり

本人のライフスタイルに合った住まい方を実現するための、相談から入居・生活支援までの居住支援協議会内における役割分担や連携の仕組みづくり。

2 川崎市居住支援協議会の概要

設立の背景

- ・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
- ・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
本市も会員として参画
- ・平成23年11月 川崎市住宅基本計画改定
具体的施策として、「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
基本理念「誰もが住みなれた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現」



本市においても、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、居住支援協議会を設立することとした。

(参考 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では、当時、外国人市民を始め高齢者・障害者・ひとり親世帯などが、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正当な理由がないまま入居を拒まれていたことを背景に、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の規定が設けられた。

この規定に基づき、市・宅地建物取引業団体・協力不動産店・障害者支援団体等の責務を定め、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
外国人市民に自らに係る諸問題を調査審議する機会を保障することにより、外国人市民の市政参加を推進し、もって相互に理解しあい、ともに生きる地域社会の形成に寄与することを目的に制定。
- ・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
基本目標の1つに「高齢者、障害者、外国人など、だれもがハンディなく安心して地域で住み続けられる居住の安定化」を掲げ、具体施策として「住宅基本条例」の制定と「居住支援制度」の創設を明記した。
- ・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
当時、全国的にも先駆的・画期的な条例・制度として評価された。

川崎市住宅基本条例

第14条 何人も、正当な理由なく、高齢者、障害者、外国人等（以下「高齢者等」という。）であることをもって市内の民間賃貸住宅への入居の機会が制約され、又は高齢者等であることをもって入居している民間賃貸住宅の居住の安定が損なわれることがあってはならない。

2 市長は、市民及び賃貸人その他関係者に対して前項の規定の趣旨の普及に努めるものとし、高齢者等が入居の機会の制約又は居住の安定が損なわれることがあったときは、関係者から事情を聴き、必要な協力又は改善を求めるものとする。

3 市長は、高齢者等の民間賃貸住宅への入居機会の確保及び民間賃貸住宅における居住の安定を図るため、公社その他関係機関に対して協力を求めるとともに、次に掲げる施策の実施に努めるものとする。

(1) 民間賃貸住宅の入居に関する情報の提供等 (2) 民間賃貸住宅への入居に際しての必要な保証制度の整備 (3) 民間賃貸住宅入居後の安定的な居住継続支援制度の整備

(川崎市居住支援制度の概要)

【居住支援制度のしくみ】

制度対象者

高齢者、障害者、外国人、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等、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
- ・ 国内に在住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等に要する次の金額を保証(立替え支払い)。

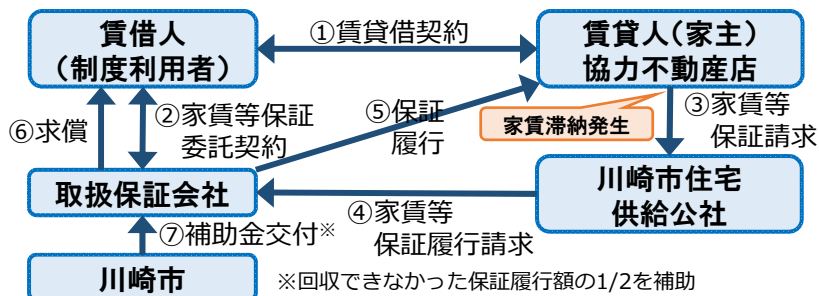
- ①延滞家賃及び付帯する遅延損害金(家賃及び共益費の7か月分を限度)
- ②退去に伴う原状回復費及び残置家財等の処分費用(家賃及び共益費の3か月分を限度)

・ 相続人不明や相続放棄により、立替え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3.5%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

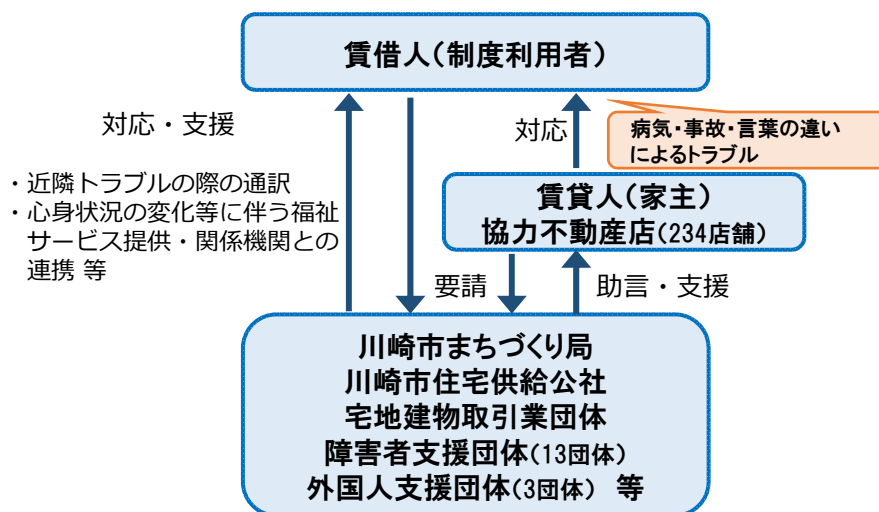
保証までの流れ



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、障害者支援団体、外国人支援団体等)による支援を実施。

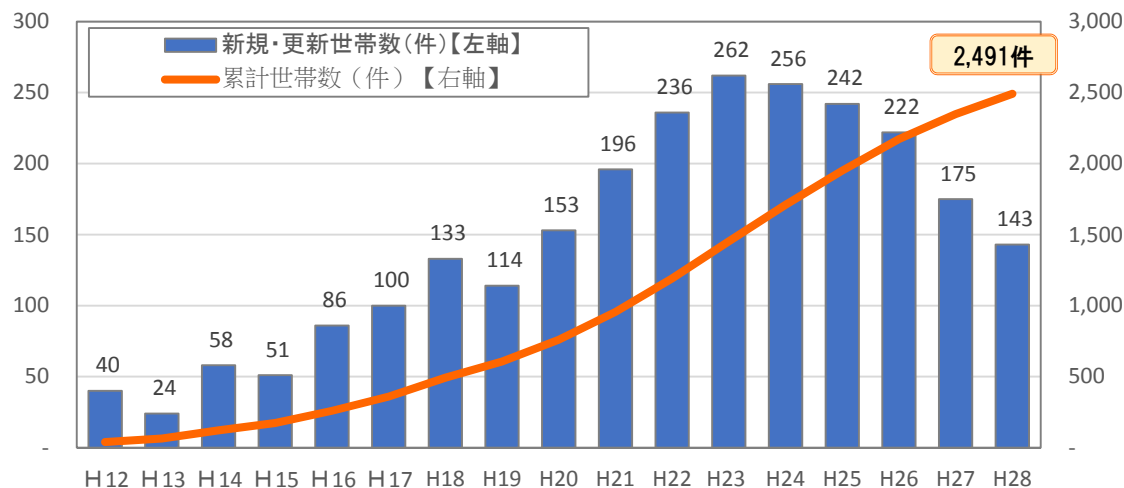
支援体制



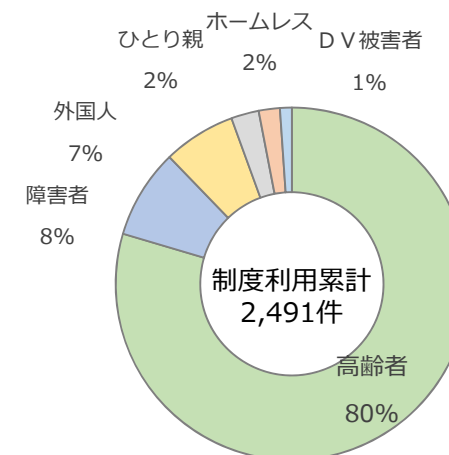
(川崎市居住支援制度の概要)

【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 251店（平成29年3月末時点）
※神奈川県宅地建物取引業協会又は全日本不動産協会に加盟する市内の不動産店は、約1200店舗。登録率はうち約2割。
- ・支援団体数 16団体（うち外国人支援3団体、障害者支援13団体）

現状と課題

- ・利用者数は平成23年をピークに減少傾向にある。これは、以前より民間の家賃債務保証会社の審査が通りやすくなり、居住支援制度によらず入居に至るケースが増加していることが要因と考えられる。
- ・利用世帯の8割近くが高齢者である中、高齢者については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、川崎市外国人市民代表者会議から、「外国人市民の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。

2 川崎市居住支援協議会の概要

設立までの経緯

- ・健康福祉局、不動産関連団体、居住支援団体への説明や、各団体で接している課題の整理を行った。
- ・各団体へのヒアリングを通じて、入居後の生活支援が整っていることが、家主側の不安の軽減に繋がり、住宅確保の上で重要である（住宅確保と入居後の生活支援を切り分けて考えることは難しい）ことがわかってきた。
- ・全ての団体が集まる意見交換会を開催し（計2回）、不動産関連団体側、居住支援団体側双方の現状課題の共有を図った。さらに、名称を設立準備会に改め、活動方針や当面検討する課題についての検討を重ね（計3回）、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した。

庁内準備会(平成27年12月10日)、 第1回 意見交換会(平成27年12月22日)、 第2回 意見交換会(平成28年2月18日)、
第1回 設立準備会(平成28年3月16日)、 第2回 設立準備会(平成28年4月28日)、 第3回 設立準備会(平成28年5月30日)、
設立総会(平成28年6月30日)

比較的短期間で設立できた要因

- ・健康福祉局では、折りしも、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。
- ・不動産関連団体とは、居住支援制度の運用を通じて（適宜、取扱保証会社等を交えた連絡調整会議を開催している）住宅確保要配慮者の入居支援、居住継続に関する課題の共有や、不動産関連団体側の要望を把握できていた。
- ・高齢者支援の団体とはこれまで接点が無かったため、健康福祉局と調整の上、団体の選定を行った。
- ・各居住支援団体（高齢者・障害者・外国人など）とも、入居支援に係る課題に接しており、協議会設立への理解は比較的スムーズに進んだ。

2 川崎市居住支援協議会の概要

会員		主な分野
不動産関連団体	神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部・川崎中支部・川崎北支部	宅地建物取引業者
	全日本不動産協会 川崎支部	宅地建物取引業者
	日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部	賃貸住宅管理業者
居住支援団体	川崎市社会福祉協議会	地域福祉
	川崎市地域自立支援協議会	障害者自立支援
	川崎市内地域包括支援センター	地域包括支援センター
	川崎市介護支援専門員連絡会	ケアマネージャー（介護事業者）
	NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター	外国人居住支援
	NPO法人 楽	小規模多機能型居宅介護、地域善隣事業
	中高年事業団やまて企業組合 川崎支店	生活困窮者自立支援事業、地域善隣事業
	一般財団法人 高齢者住宅財団	家賃債務保証
	川崎市住宅供給公社	本市出資法人
		ほか3団体
庁内関係課	市民文化局（1課）	人権（外国人、男女平等推進）
	経済労働局（1課）	福祉産業振興
	健康福祉局（8課）	地域包括ケア推進、生活保護・自立支援、在宅・障害者福祉等
	こども未来局（2課）	ひとり親家庭支援、DV対策
	まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課	民間住宅

（会長）川崎市まちづくり局住宅政策部長

（副会長）公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部 支部長、社会福祉法人 川崎市社会福祉協議会 常務理事

※その他、幹事を10名（関係団体から7名、庁内関係課から3名）、会計監事を1名選任

（事務局）川崎市まちづくり局住宅整備推進課、川崎市住宅供給公社

2 川崎市居住支援協議会の概要

川崎市居住支援協議会の活動内容

川崎市居住支援協議会会則

第3条 本会は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- 一 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- 二 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。
- 三 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための啓発活動及び民間賃貸住宅の賃貸人からの物件提供促進のための環境整備に関すること。
- 四 その他目的達成のために必要な事業。

取組の方向性

①入居を拒まない物件を増やす取組み

- ・協議会の取組や有効な民間サービス等について情報発信することで家主や不動産店の不安を解消し、入居を拒まない物件（物件提供に理解のある家主・不動産店）の数を増やしていく。

②効率的な物件探しの相談・支援体制の構築

- ・自身で物件探しを進めることができない要配慮者に対し、基礎情報や支援状況等を把握・整理し、入居可能な物件（物件提供に理解のある家主・不動産店）につなぐための相談・支援体制を構築していく。

協議会の検討体制

- ・多岐にわたる課題について協議するため、専門部会を設置し、具体的な取組みの実施に向けた検討を行っている。

各専門部会での主な検討事項

●入居相談・情報発信に関する部会

- ・住まい探しをする方の基礎情報（心身状況・経済状況等）の把握や希望物件の条件整理に係る相談体制等の検討。
- ・協議会における取組内容、連携体制及び対応事例等について情報発信を検討。

●居住継続に関する部会

- ・行政、不動産店、福祉サービス事業者、家主、地域包括支援センター等、入居者に関わる各担当者の連絡先を相互共有し、入居者に異変があった際の相互連携の仕組み等を検討。

●退去時の手続きに関する部会

- ・入居者死亡後の相続人探し、契約解除や残置家財の相続放棄取り付け等のスムーズな手続きを検討。

2 川崎市居住支援協議会の概要

平成28年度の協議会活動内容

A. 入居相談・情報発信に関する部会

- 効率的な住まい探しを実現するため、ワーキンググループを設置し、入居支援（具体的な物件紹介まで）の体制や仕組み等について、地区を限定しモデル的に検証を開始。



- 住宅確保要配慮者への物件提供に対する家主の理解を深め、入居可能な物件を増やすため、協議会の取り組み等を紹介するリーフレットを作成。

B. 居住継続に関する部会

- 入居者に異変があった際の関係者の相互連携を可能とするためのフォーマットとして、入居者の基礎情報や関係者の連絡先等を把握・共有できる「入居者情報共有シート」を作成。

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】	
フリガナ 姓 名	入居者氏名
住所	区 界
【2. 家族等 緊急連絡先情報】 ※入居者本人・同居の家族・近所関係者等の連絡先を記載してください。	
フリガナ 姓 名	緊急連絡先
住所	区 界
性別	年齢
連絡先	関係
【3. 健康状態等】	
健康状態	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 治療中 <input type="checkbox"/> 通院 <input type="checkbox"/> 診察 <input type="checkbox"/> その他()
病名(持病)	医療機関 (かかりつけ先)
【4. 介保・障害者支援サービスに関する情報】 ※該当するサービスにチェックを入れてください。	
介護サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 障害者支援サービス <input type="checkbox"/> 利用あり <input type="checkbox"/> なし
認知症	<input type="checkbox"/> 軽度 <input type="checkbox"/> 中重度 <input type="checkbox"/> 重度 <input type="checkbox"/> 認知症高齢者グループホーム <input type="checkbox"/> 利用あり <input type="checkbox"/> なし
その他	<input type="checkbox"/> 在宅介護 <input type="checkbox"/> 福祉用具 <input type="checkbox"/> 福祉サービス <input type="checkbox"/> 地域包括支援センター <input type="checkbox"/> その他
区 界	<input type="checkbox"/> 川崎 <input type="checkbox"/> 幸 <input type="checkbox"/> 中原 <input type="checkbox"/> 高津 <input type="checkbox"/> 麻生 <input type="checkbox"/> 磯辺 <input type="checkbox"/> 宮前 <input type="checkbox"/> 川崎南 <input type="checkbox"/> 川崎北
区 界	<input type="checkbox"/> 川崎 <input type="checkbox"/> 幸 <input type="checkbox"/> 中原 <input type="checkbox"/> 高津 <input type="checkbox"/> 麻生 <input type="checkbox"/> 磯辺 <input type="checkbox"/> 宮前 <input type="checkbox"/> 川崎南 <input type="checkbox"/> 川崎北
【5. 区役所・地域包括支援センター支援団体等に関する情報】 ※このほか、関係者から提供された情報は、関係者の同意を得て活用させていただきます。	
区 界	<input type="checkbox"/> 川崎 <input type="checkbox"/> 幸 <input type="checkbox"/> 中原 <input type="checkbox"/> 高津 <input type="checkbox"/> 麻生 <input type="checkbox"/> 磯辺 <input type="checkbox"/> 宮前 <input type="checkbox"/> 川崎南 <input type="checkbox"/> 川崎北
区 界	<input type="checkbox"/> 川崎 <input type="checkbox"/> 幸 <input type="checkbox"/> 中原 <input type="checkbox"/> 高津 <input type="checkbox"/> 麻生 <input type="checkbox"/> 磯辺 <input type="checkbox"/> 宮前 <input type="checkbox"/> 川崎南 <input type="checkbox"/> 川崎北
【6. その他】 ※上記以外、関係者から提供された情報は、関係者の同意を得て活用させていただきます。	

C. 退去手続きに関する部会

- 入居者死亡時に必要となる手続きの対応手順や法的な考え方の整理、家主の負担軽減となる保証・保険・民間サービス等について検討。

平成29年度の協議会活動内容予定

- 引き続きワーキンググループによる検証を行い、支援体制構築を目指す。
- また、リーフレット等を活用し、家主や不動産店の理解を深めるための講演会等を実施予定。

- 住宅確保要配慮者への物件提供に対する家主の不安軽減を目的に、居住中及び退去時に必要となる手続きやポイント、参考事例等について整理したガイドブックを作成予定。