

川崎市居住支援制度要綱

第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、家賃等の支払能力があるにも関わらず、連帯保証人の確保等の問題により、民間賃貸住宅への入居に困窮している高齢者、障害者又は外国人、ひとり親世帯、DV被害者等、ホームレス自立支援施設退所者、児童福祉施設等退所者等及び指定難病・特定疾患患者（以下「高齢者等」という。）の入居保証及び居住継続を支援するための制度（以下「居住支援制度」という。）を、宅地建物取引業団体、協力不動産店、協力不動産物件の賃貸人、取扱保証会社及び市並びに住宅、福祉、医療、外国人施策等に関係する市民ボランティア団体及び関係機関（以下「関係機関等」という。）が密接に連携して実施することにより、高齢者等の入居の機会の確保及び入居後の安定した居住の継続を図り、もって住生活の安定向上及び福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 宅地建物取引業団体 次のアからエに掲げる宅地建物取引業団体をいう。

ア 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎北支部

イ 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎中支部

ウ 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎南支部

エ 公益社団法人全日本不動産協会川崎支部

(2) 協力不動産店 宅地建物取引業団体の加盟会員のうち、居住支援制度の趣旨に賛同し、宅地建物取引業団体に協力を申し出て、登録を受けたものをいう。

(3) 賃貸人 居住支援制度の対象者の入居に適する民間賃貸住宅の所有者をいう。

(4) 協力不動産物件 協力不動産店が管理を受託し、又は適切な管理を行うもので、居住支援制度の趣旨に賛同する賃貸人が所有する民間賃貸住宅をいう。

(5) 取扱保証会社 居住支援制度による入居保証を取り扱おうとする保証会社で、別に定める基準に適合し、市長からその指定を受けたものをいう。

(6) 障害者団体等 居住支援制度を利用して障害者が協力不動産物件へ入居できるようあつせんし、当該障害者にその障害に起因する事故が生じた場合又は病気、死亡その他の重大な障害により、安定した居住の継続等に支障が生じた場合、当該障害

者に居住継続、退去等に必要な支援を行う団体等で、原則、市と協定を締結したものをいう。

(7) 入居保証 民間賃貸住宅への入居に際し、家賃等の金銭に対する連帯保証人を確保できない居住支援制度の対象者が、取扱保証会社と家賃保証委託契約を締結することにより、協力不動産物件の賃貸人に対し家賃等の金銭保証を実施することをいう。

(8) 居住継続支援 入居保証を利用した居住支援制度の対象者で、病気、死亡その他の重大な障害により、安定した居住の継続に支障が生じたものに対して、市、宅地建物取引業団体、協力不動産店及び協力不動産物件の賃貸人、並びに関係機関等が協力して、必要な措置等を提供し、居住の継続を図ることをいう。

(対象者)

第3条 居住支援制度の対象者は、次の条件に該当するものとする。

(1) 次のアからクまでのいずれかに該当する者であること。ただし、更新の制度利用申込時に限り、新規の制度利用申込時に次のアからクまでのいずれかに該当していた者が、その後該当しなくなった場合も含む。

ア 高齢者 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定に基づく本市の住民基本台帳に記録され、市内に居住している満60歳以上の単身者又は満60歳以上で、同居人が配偶者、子、孫、兄弟又は満60歳以上の親族の者

イ 障害者 住民基本台帳法の規定に基づく本市の住民基本台帳に記録され、市内に居住し、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳又は身体障害者手帳を所持する障害者で、協力不動産店の求めに応じて障害者団体等が発行する入居あっせんの紹介状又は市が交付する入居あっせんの依頼書を有する者

ウ 外国人 市内に住所があることを住民票又は在留カード、特別永住者証明書で確認できる者又は市内の事業所に在勤若しくは市内の学校、各種学校等に在学する者

エ ひとり親 住民基本台帳法の規定に基づく本市の住民基本台帳に記録され、原則として、市内に居住し、20歳未満の子と同居し配偶者のいない者又は児童扶養手当を受けている者

オ DV被害者等 川崎市のDV被害者担当窓口でDV等を理由として相談して、一時保護施設に入所し、退所する予定の者若しくは退所後原則として2年未満の者又はDV等により住宅の確保に配慮を要する者

カ ホームレス自立支援施設退所者 川崎市のホームレス自立支援施設を退所す

る者。ただし退所後2年間は、川崎市アフターケア事業実施要綱に規定するアフターケア支援を受けなければならない。

キ 児童福祉施設等退所者等 川崎市の児童福祉施設等（児童養護施設、児童心理治療施設、自立援助ホーム、母子生活支援施設等）から退所若しくは里親から自立する者、又は既に退所若しくは自立した者で、原則として25歳未満の者、又は川崎市の措置により市外の児童福祉施設等に入所し、退所若しくは里親から自立する者、又は既に退所若しくは自立した者で、原則として25歳未満の者

ク 指定難病・特定疾患患者 住民基本台帳法の規定に基づく本市の住民基本台帳に記録され、市内に住んでいて、特定医療費（指定難病）受給者証又は特定疾患医療受給者証を所持する者

- (2) 賃貸借契約を締結するにあたり、連帯保証人の確保に困窮していること。
- (3) 入居しようとする協力不動産物件の家賃等及び居住支援制度を利用するにあたり必要な費用を納入できる見込みがあること。
- (4) 取扱保証会社と家賃保証委託契約及び協力不動産物件の賃貸人と当該協力不動産物件の賃貸借契約を締結することができること。
- (5) 自立した生活ができること。
- (6) 原則として、緊急時の連絡先を確保できること。
- (7) 同一世帯において、社会通念上賃貸借契約者となるべき者であること。

（市の責務等）

第4条 市は、この要綱の目的を達成するため、宅地建物取引業団体、協力不動産店、協力不動産物件の賃貸人、取扱保証会社及び関係機関等の協力の下に、居住支援制度の円滑な運営に努めるものとする。

2 市は、次に掲げる事務を行うものとする。

- (1) 宅地建物取引業団体との協定の締結、連絡調整等
- (2) 宅地建物取引業団体が実施する協力不動産店の登録、指導等への協力、当該協力不動産店へのステッカーの交付等
- (3) 障害者団体等との協定の締結、支援に係る紹介の協議等
- (4) 取扱保証会社との協定の締結、連絡調整等
- (5) 居住支援制度連絡調整会議の運営その他この制度の運営に必要な関係者等との連絡調整、協議等
- (6) 高齢者等を支援する団体との協定の締結、連絡調整等

(7) 必要に応じて取扱保証会社等に対する補助等制度の事務

(8) 前各号に掲げるもののほか必要な事項

3 市は、協力不動産店の求めに応じ、障害者団体等からの紹介状が得られない障害者に対し、入居を希望する当該障害者の障害の状況を勘案したうえ、当該障害者に対し、要綱第3条第1号イに規定する入居あっせんのための依頼書を発行することができるものとする。

4 市は、DV被害者等、ホームレス自立支援施設退所者又は児童福祉施設等退所者等に対し、対象者であることを確認する。また、市は、必要に応じて市以外に対象者であることの確認業務を委任することができる。

(宅地建物取引業団体の責務等)

第5条 宅地建物取引業団体は、居住支援制度の円滑な運営を図るため、市及び関係機関等に対し、宅地建物取引に関する助言その他必要な協力を努めるものとする。

2 宅地建物取引業団体は、次に掲げる事務を行うものとする。

(1) 加盟会員に対する居住支援制度の広報、周知、あっせん等

(2) 協力不動産店の登録、指導等

(3) 協力不動産物件の報告の受理

(4) 居住支援制度連絡調整会議の運営等への協力

(5) 前各号に掲げるもののほか必要な事項

(協力不動産店の責務等)

第6条 協力不動産店は、居住支援制度の対象者の入居の機会の確保及び入居後の安定した居住の継続に努めるほか、協力不動産物件の確保に努めるものとする。

2 協力不動産店は、次に掲げる事務を行うものとする。

(1) 賃貸人に対する居住支援制度の周知、協力不動産物件の協力要請等

(2) 居住支援制度の対象者への居住支援制度の紹介、助言等

(3) 居住支援制度の対象者への協力不動産物件の賃貸又はあっせん

(4) 居住支援制度の対象者の入居審査、必要な料金の徴収等

(5) 居住支援制度の対象者の入居後の管理等

(6) 前各号に掲げるもののほか必要な事項

(障害者団体等の責務)

第7条 協力不動産店の求めに応じ、要綱第3条第1号イに規定する紹介状を発行しよ

うとする障害者団体等は、当該入居希望者の障害の状況に応じた居住を継続するための支援を行うものとする。

- 2 前項の紹介状を発行した障害者団体等は、当該紹介状により協力不動産物件に入居した障害者が当該協力不動産物件を退去するまでの間、当該障害者の居住継続のため必要な体制を整備するものとする。

(事業の委託)

第8条 市は、居住支援制度について川崎市住宅供給公社（以下「公社」という。）と協定を締結し、事務の全部又は一部を委託することができる。

- 2 市及び公社は前項に掲げる事務について、毎年度契約を締結するとともに、市は予算の範囲内において、委託料を支払うものとする。

第2章 入居保証

(市の役割)

第9条 市は、居住支援制度の対象者に対し、宅地建物取引業団体の協力を得て協力不動産店を紹介するとともに、取扱保証会社と連携した入居保証を実施することにより、入居を支援するものとする。

(債務保証基本契約の締結等)

第10条 取扱保証会社と公社は、保証債務の限度その他必要な事項を定めた入居保証に係る債務保証基本契約（以下「基本契約」という。）を締結するものとする。

- 2 前項に規定する保証債務の限度は、次の各号に定める額から敷金を充当した残余额とする。

- (1) 滞納した家賃及び共益費にあつては、月額のうち当該家賃及び当該共益費のそれぞれ7ヶ月分並びにその遅延損害金を上限とする額
- (2) 制度利用者が前号に規定する保証を受け、又は死亡若しくは行方不明となり、賃貸借契約を解除する場合に、原状回復に要した経費（別に定める基準により取扱保証会社が算定した額以内）及び家財等の処分経費の合計額にあつては、月額家賃及び共益費のそれぞれ3ヶ月分を上限とする額

(居住支援制度の申し込み)

第11条 居住支援制度の対象者は、別に定める居住支援制度利用申込書に必要書類を

添えて協力不動産店に申し込まなければならない。

(制度利用資格審査及び決定)

第12条 協力不動産店は、前条の申し込みがあった場合においては、審査のうえ取扱保証会社の承認を得て、居住支援制度利用の適否を決定するものとする。

2 協力不動産店は、前項の審査において、当該申込者が有する障害から居住の継続に対する障害者団体等又は市の支援が必要と認めるときは、障害者団体等が発行する入居あっせんの紹介状又は市が交付する入居あっせんの依頼書を請求することができるものとする。

3 協力不動産店は、第1項の規定により利用の適否を決定したときは、速やかに当該申込みに連絡するものとする。

(入居の条件)

第13条 前条の規定により居住支援制度を利用して協力不動産物件に入居する居住支援制度の対象者（以下「居住支援制度利用者」という。）は、取扱保証会社と家賃保証委託契約を締結しなければならない。

2 居住支援制度利用者は、市長が別に定める保障金額以上の借家人賠償責任担保特約及び個人賠償責任担保特約付火災保険（共済を含む。）契約（以下「火災保険契約」という。）を損害保険会社等と締結しなければならない。

3 家賃保証委託契約及び火災保険契約又は契約更新に要する費用は、居住支援制度利用者が負担するものとする。

(賃貸人が締結する契約等)

第14条 居住支援制度利用者が入居する協力不動産物件の賃貸人は、第10条第1項に規定する基本契約を承諾し、当該基本契約に基づく保証債務の履行請求権を公社に委任する旨の契約を締結しなければならない。

(賃貸借契約の締結及び契約遵守の義務)

第15条 居住支援制度利用者は、入居しようとする協力不動産物件の賃貸人と速やかに賃貸借契約を締結しなければならない。

2 居住支援制度利用者は、賃貸借契約を遵守し、当該協力不動産物件の使用について必要な注意を払い、かつ、これを正常な状態に維持しなければならない。

(居住支援制度の期間)

第16条 居住支援制度の利用期間は、賃貸借契約期間と同一の期間とする。

2 前項の規定にかかわらず、第13条第1項に規定する契約が解除された場合の居住支援制度の利用期間は、当該家賃保証委託契約の解除の日をもって、終了するものとする。

第3章 居住継続

(市及び関係機関等の役割)

第17条 市は、居住支援制度の利用者に病気、事故その他居住を継続するにあたり支障を生じる事態が発生したと判断したときは、宅地建物取引業団体、協力不動産店、協力不動産物件の賃貸人及び関係機関等と協力して、必要な居住継続支援の実施に努めるものとする。

(協力不動産店の役割)

第18条 居住支援制度利用者が入居している協力不動産物件を管理する協力不動産店は、当該利用者に、病気、事故その他居住を継続するにあたり支障を生じる事態が発生したときは、市及び関係機関等との連携を図りつつ、協力不動産物件の賃貸人と協力して必要な居住継続支援の実施に努めるものとする。

第4章 居住支援制度連絡調整会議

(連絡調整会議の設置)

第19条 市長は、市、宅地建物取引業団体及び関係機関等が連携し、居住支援制度を円滑に実施するため、居住支援制度連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を設置する。

2 連絡調整会議は、宅地建物取引業団体の担当役員、関係機関の担当者、取扱保証会社の担当者及び市をもって構成し、まちづくり局長がこれを招集する。

3 連絡調整会議は、必要と認められるときに随時開催できるものとする。

4 前3項に定めるもののほか、連絡調整会議の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

第5章 雑則

(事業の所管)

第20条 居住支援制度を実施するため必要な宅地建物取引業団体との協定締結、連絡

調整会議の運営その他居住支援制度の運営に関し、必要となる事務は、まちづくり局住宅整備推進課において所管する。

(委任)

第21条 この要綱の施行について必要な事項は、まちづくり局長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

(この要綱の施行のために必要な準備)

2 この要綱を施行するため必要な取扱保証会社の選定、宅地建物取引団体等との協定の締結、その他の行為は、平成12年4月1日前においても行うことができる。

(検討)

3 市は、この要綱の施行後3年を目途として、国等の制度化の状況及び居住支援制度利用者の加入状況、入居保証における保証の実施状況その他居住支援制度の施行状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年7月1日から施行する。

(この要綱の施行のために必要な準備)

2 この要綱を施行するために必要な協定書の締結及び要綱の制定等の事務及び行為は、平成18年7月1日前においても行うことができる。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成24年7月9日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年9月17日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱改正前に第3条第1号カの規定により居住支援制度を利用し住居を確保した者については、第3条第1号カただし書は適用しない。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成27年1月27日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成31年1月9日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和3年3月30日から施行する。