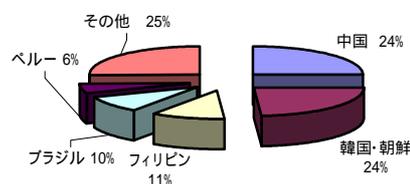


(ア)外国人居住支援システム(神奈川県県民部国際課)

事業概要:

外国籍県民の住宅問題における支障を解消し、共に生きる地域社会づくりを推進する観点から、不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、YMCA、かながわ外国人すまいサポートセンター、行政（神奈川県、横浜市、川崎市）の関連セクションが、外国人居住支援ネットワークを設置。「外国人すまいサポート店」の登録、住まい方のルール」など住宅関連各種マニュアルの多言語版の提供などに取り組み、任意団体の「かながわ外国人すまいサポートセンター」では多言語による相談窓口を運営している。

神奈川県(総人口:8,69,266人、外国人
数:144,409人、比率:1.66%)



予算額:3,862千円(平成16年度)
(NPO:3,562千円、県国際課:300千円)

背景	平成12年10月に出席された第1期外国籍県民かながわ会議からの知事への提言に、外国籍県民の居住支援の必要性が盛り込まれた。
経緯	平成12年度に、不動産業界団体、外国籍県民かながわ会議、外国人支援NGO・NPO等、横浜市、川崎市と連携・協力して外国人居住支援システムの構築に向けて検討を開始した。 平成13年4月、多言語で外国籍県民の住まい探しをサポートする任意団体の「かながわ外国人すまいサポートセンター」が発足し、運営が開始された。
実 施 状 況	<p>1 事業内容</p> <p>(1) 「外国人すまいサポート店」登録制度の設置、運営 外国人に、積極的に賃貸住宅の仲介を行う不動産店の登録制度を設置し、不動産業界団体の全面的な協力により、国際課において登録事務を行っている。「外国人すまいサポート店」の登録リストは、外国人すまいサポートセンター及び県内の公的な外国語相談窓口提供され、外国人に紹介される。</p> <p>(2) 「賃貸住宅住まいのマニュアル(住宅の借り方マニュアル)」など住宅関連各種マニュアルの多言語版の提供 県国際課において、「敷金」「礼金」など、日本の賃貸住宅市場独特の用語の解説や、借りる時の一般的な手順、日本で暮らすときの「ごみの出し方」「共有部分の使い方」「引越すときのマナー」など基本的な住まい方のルールを、8カ国語に翻訳。外国人すまいサポートセンター、外国人すまいサポート店、外国語相談窓口などにおいて配布している。</p> <p>(3) 外国人居住支援ネットワークの設置 不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、YMCA、かながわ外国人すまいサポートセンター、行政(神奈川県、横浜市、川崎市)の関連セクションが、ネットワーク組織をつくり、広報、PR活動の協力、相談窓口の連携、スタッフ・通訳ボランティアの研修など各種居住支援事業を進めている。事務局は、県国際課。</p> <p>(4) 「かながわ外国人すまいサポートセンター」の運営 センターの運営は、自主的なボランティアスタッフが先行し、経費についても、センター設立趣旨に賛同する、個人・団体会員の会費、寄付等によってまかなわれている。</p> <p>2 15年度相談実績:646件 3 16年度予算:3,862千円(NPO;3,562千円、県国際課;300千円)</p>

ク 住宅

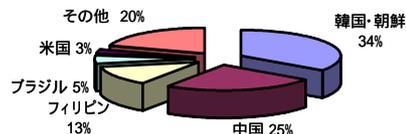
成果 評価	神奈川県内に在住または在住を希望する外国人に対して、賃貸住宅入居から退去時にあたっての各種相談・支援事業を行うことにより信頼と実績を得ており、15年度相談件数は646件に上っている。
今後の 取組	外国人居住支援ネットワーク運営協議会において、外国人すまいサポート店の登録店数の増加、賃貸借時の保証人の問題等について引き続き協議・調整を行うとともに、制度の周知に努める。

(イ) 川崎市居住支援制度(川崎市まちづくり局市街地開発部住宅整備課)

事業概要:

「入居保証システム」と「居住継続システム」の2つのシステムにより構成される。「入居保証システム」は、制度利用者が家主との契約する際、保証会社のリスクの一部を川崎市が負担したり、滞納等の事故の際、住宅供給公社が間に入るものである。「居住継続システム」は、トラブル時の市や関連団体、ボランティア等による支援システムである。

川崎市(総人口:1,305,015人、外国人
人数:26,780人、比率:2.05%)



H16.9.30現在
(川崎市提供)

予算額:4,480千円(平成16年度)

背景	<p>民間賃貸住宅市場における高齢者等の入居機会の確保や居住の安定を図るためには、新たな担当の設置や財源の確保等が必要であったが、財政状況が厳しい中、新たな展開を図ることは困難だった。そのような時に、全国にさきがけて設置した川崎市外国人市民代表者会議から、「民間賃貸住宅における入居差別に対応した住宅条例の制定(97年4月)」、「条例の効果をあげるため公的な保証人機構の検討(98年3月)」が提言された。これは、民間賃貸住宅への入居問題を外国人に対する差別としてだけ捉えるのではなく、高齢者、障害者等にも共通する民間賃貸住宅市場全体の問題として捉え、これらの人々の声をも代表するものだった。この提言の結果、まちづくり局の対応に市政の関心が集まり、川崎市住宅基本計画(99年5月改定)に、民間賃貸住宅市場において不安定な居住を強いられている高齢者、障害者、外国人に対する居住支援制度の創設が位置付けられた。本制度の考え方は、家主が不安に感じている具体的内容の解消を図る制度を構築し、公正な民間賃貸住宅市場を確保していこうとするものであった。</p>
経緯	<p>検討は、97年から宅建業団体や外国人等から実態のヒヤリングを行い、さらに先進例である福岡県国際交流協会等の財団による保証方式、文部省の(財)内外学生センターによる保証人を引き受けた大学教授等のための保証システム(制度を利用する大学・留学生から加入金を集める共済方式)、民間保証会社の保証システムなどを調査することから始めた。</p> <p>実効性を確保するためには、利用者から保証料を徴収し、これを原資とする金銭的保証システムと高齢者の見守りや障害者、外国人の入居後のトラブル対応といったソフトな施策の連携が必要である。99年3月から協力不動産店として業務を担う宅建業団体、金銭的保証を担う保証会社、さらに住宅供給公社、人権・福祉等の関係部局と、制度づくりの勉強を始めた。4月には住宅整備課に民間住宅担当が新たに設置され、市の財政的・人的負担の適正化、民間ノウハウの活用、使いやすい一般的な仕組み(4年間で1000世帯を想定)の構築、モラルハザード対策の観点から検討を行った。退去時の原状回復費用のあり方、トラブル発生時の対応等の課題について1年近く議論し、まず制度をつくり、運用していく中で問題を解決していくことで合意し、この制度は2000年4月1日から住宅基本条例とともに施行された。</p>
実施状況	<p>保証人が見つからない高齢者・障害者・外国人のために、保証人の役割を担い、家賃の支払いや入居後の病気、事故などの家主が抱く不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援することを目指すもので、「入居保証システム」と「居住継続システム」の2つのシステムにより構成されている。</p> <p>「入居保証システム」は、制度利用者が家主と契約を結ぶ際に保証料(2年契約で月額家賃・共益費の35%)を保証会社に一括前払いすることにより、家賃を滞納して退去した場合に月額家賃及び共益費の7ヶ月分並びに原状回復費3ヶ月分を上限に保証するもので、保証会社のリスクの一部を川崎市が分担し、市の委託を受けた住宅供給公社が滞納等の事故の際、保証会社や協力不動産店・家主の間に入る。</p>

	<p>「居住継続システム」は、病気、事故などのほか、言葉の違いによるトラブルが発生した場合に市の施策や関連団体、ボランティア等による支援を行うというもので、基本的には協力不動産店や家主が緊急対応、通常管理を行い、外国人の言葉の問題など、通常の管理では対応が難しい場合に支援要請を受けた公社が、窓口との連絡調整にあたる。この制度をきっかけに外国人市民代表者会議のメンバー等も国際交流協会の言語ボランティアに参加し、同胞によるサポートの仕組みも構築されている（図参照）。</p> <p>http://johokan.city.kawasaki.jp/kawaki/file/50/1147-1.PDF の3ページ目の図「居住支援制度のあらまし」を参照。</p> <p>この制度は、限定的な救済措置ではなく、家賃負担能力があり、自立生活が可能な多数の対象者に、現状では事故率の推定ができないため、民間営利事業として存立することが難しい保証システムを、制度利用者、家主、協力不動産店（宅建業団体）、保証会社、市等の関係者がそれぞれリスクを分担することにより、運用していこうとするものである。金銭的保証は対象者からの保証料で運営し、民間保証会社、協力不動産店、住宅供給公社が、それぞれのノウハウを活用し連携することにより、行政の負担を軽減できる。また、関係者による連絡調整機関を設け、制度を動かしながら適時修正等を実施している。</p> <p>また、市の財政的負担は、住宅供給公社への委託料400万円強（居住継続システム）と保証会社が制度利用者から求償した上で、なお、生じた保証会社の保証限度額を超えた損失に対する補償のための債務負担行為（3000万円/3年）である。</p>																																										
<p>成 果 ・ 評 価</p>	<p>平成15年度川崎市居住支援制度実績報告（累計）</p> <table border="0"> <tr> <td>1. 協力不動産店登録数</td> <td>165店</td> </tr> <tr> <td>・ 宅地建物取引業協会川崎南支部</td> <td>46店</td> </tr> <tr> <td>・ 宅地建物取引業協会川崎中支部</td> <td>39店</td> </tr> <tr> <td>・ 宅地建物取引業協会川崎北支部</td> <td>52店</td> </tr> <tr> <td>・ 全日本不動産協会川崎支部</td> <td>28店</td> </tr> <tr> <td>2. 居住支援制度発足後の相談件数 （民間住宅担当で相談受付・再相談を含まず）</td> <td>651件</td> </tr> <tr> <td>・ 高齢者</td> <td>382件</td> </tr> <tr> <td>・ 障害者</td> <td>86件</td> </tr> <tr> <td>・ 外国人</td> <td>84件</td> </tr> <tr> <td>・ その他</td> <td>99件</td> </tr> <tr> <td colspan="2">他に国際交流センターなどで相談を実施している。</td> </tr> <tr> <td>3. 居住支援制度利用世帯</td> <td>173世帯（228人）</td> </tr> <tr> <td>・ 高齢者</td> <td>121世帯（134人）</td> </tr> <tr> <td>・ 障害者</td> <td>19世帯（23人）</td> </tr> <tr> <td>・ 外国人</td> <td>33世帯（71人）</td> </tr> <tr> <td colspan="2">外国人の国籍 中国13世帯・韓国6世帯・ペルー6世帯・インド2世帯・フィリピン6世帯</td> </tr> <tr> <td>4. 居住支援制度利用世帯の賃貸借契約解除</td> <td>11世帯</td> </tr> <tr> <td>・ 住居の火災焼失による賃貸借契約解除</td> <td>1世帯</td> </tr> <tr> <td>・ 死亡による賃貸借契約解除</td> <td>7世帯</td> </tr> <tr> <td>・ 行方不明による賃貸借契約解除</td> <td>1世帯</td> </tr> <tr> <td>・ 転居（自己都合）等による賃貸借契約解除</td> <td>2世帯</td> </tr> </table>	1. 協力不動産店登録数	165店	・ 宅地建物取引業協会川崎南支部	46店	・ 宅地建物取引業協会川崎中支部	39店	・ 宅地建物取引業協会川崎北支部	52店	・ 全日本不動産協会川崎支部	28店	2. 居住支援制度発足後の相談件数 （民間住宅担当で相談受付・再相談を含まず）	651件	・ 高齢者	382件	・ 障害者	86件	・ 外国人	84件	・ その他	99件	他に国際交流センターなどで相談を実施している。		3. 居住支援制度利用世帯	173世帯（228人）	・ 高齢者	121世帯（134人）	・ 障害者	19世帯（23人）	・ 外国人	33世帯（71人）	外国人の国籍 中国13世帯・韓国6世帯・ペルー6世帯・インド2世帯・フィリピン6世帯		4. 居住支援制度利用世帯の賃貸借契約解除	11世帯	・ 住居の火災焼失による賃貸借契約解除	1世帯	・ 死亡による賃貸借契約解除	7世帯	・ 行方不明による賃貸借契約解除	1世帯	・ 転居（自己都合）等による賃貸借契約解除	2世帯
1. 協力不動産店登録数	165店																																										
・ 宅地建物取引業協会川崎南支部	46店																																										
・ 宅地建物取引業協会川崎中支部	39店																																										
・ 宅地建物取引業協会川崎北支部	52店																																										
・ 全日本不動産協会川崎支部	28店																																										
2. 居住支援制度発足後の相談件数 （民間住宅担当で相談受付・再相談を含まず）	651件																																										
・ 高齢者	382件																																										
・ 障害者	86件																																										
・ 外国人	84件																																										
・ その他	99件																																										
他に国際交流センターなどで相談を実施している。																																											
3. 居住支援制度利用世帯	173世帯（228人）																																										
・ 高齢者	121世帯（134人）																																										
・ 障害者	19世帯（23人）																																										
・ 外国人	33世帯（71人）																																										
外国人の国籍 中国13世帯・韓国6世帯・ペルー6世帯・インド2世帯・フィリピン6世帯																																											
4. 居住支援制度利用世帯の賃貸借契約解除	11世帯																																										
・ 住居の火災焼失による賃貸借契約解除	1世帯																																										
・ 死亡による賃貸借契約解除	7世帯																																										
・ 行方不明による賃貸借契約解除	1世帯																																										
・ 転居（自己都合）等による賃貸借契約解除	2世帯																																										

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今後の取組</p>	<p>生活保護者に支給される住宅扶助費の運用 生活保護費において支給が認められていない保証料・保険料の支給を国に要請することが必要と考えている。その理由としては、制度の仕組みが、利用者の自助努力を行政や関係機関がリスクを分担して、支えあう制度であり、保証料・保険料等を支払う能力のない人が家賃支払い能力があるとはいえないためである。 また、生活保護費の住宅扶助費が家主等に直接振り込まれるよう制度改正が実施されれば、他の利用者と比較して、明確に家賃滞納リスクが低くなるため、保証料の減額も可能となるし、受け入れる不動産店の増加も期待できる。</p> <p>家主に対してのPR 家主に対してのPR方法及び啓発が課題である。家主が本制度を利用することに同意しなければ、利用することはできないため、家主の意識改革を働きかけることが重要と考えている。 宅地建物取引業団体には、役員会や業者講習会、地区勉強会等を通じ、説明及び登録勧誘を実施している。 家主については、家主向けの専用パンフレット等を作成し、宅地建物取引業協会を通じて、市内不動産店（1300店）に配布し、不動産店を通じて家主に機会があれば説明してもらうよう依頼をしている。しかし、即効性のある対応策はなく、制度利用の実績等を粘り強く説明していくしか方法はないとも感じている。</p> <p>多様化する相談内容への対応 相談に関しては、制度利用対象者に関わらず、広く民間賃貸住宅等への入居相談に応じられている。最近、相談件数は少ないもののDVやホームレス関係の相談も一定程度は寄せられてきている。さらに、外国人でありDV被害者・高齢者でありDV被害者・高齢者でありホームレスなど、複合的な対象者も確実に増加傾向にある。 相談に対応する市職員も、高齢者関係施策・障害者関係施策・入国管理法・外登法・生活保護法・民法(相続・債権)・借家法・DV法・ホームレス法等、専門的な知識は必要としないものの、広い分野に対する広範な知識を要求される。こうした相談に応じる市職員のスキルアップの充実も課題となっている。</p> <p>協力不動産店リストの公表 制度実施後に、低廉な民間賃貸住宅を紹介してくれるのかとか、優良不動産業者を紹介してくれるのかといった相談が多かったこともあり、現在は、相談を受け付けてから、制度対象者に該当する者にのみ、協力不動産店を紹介している。 今後、リストの公表も検討してはいるが、市への制度利用相談が利用条件資格の事前確認の役割を果たしており、協力不動産店にも好評であるため、現時点での公表は考えていない。</p>
	<p>公正な民間賃貸住宅市場が広域エリアに広がっていくためには、外国人利用者向けの（財）自治体国際化協会作成「住宅多言語情報マニュアル」と不動産店向けの財団法人日本賃貸住宅管理協会作成「外国人の居住安定のためのガイドライン」の両輪での普及活動を、利用者と宅地建物取引業団体の、それぞれに対し、積極的に行う必要がある。</p>
	<p>家主の外国人への賃貸に際しての次のような不安点を解消することが必要である。 トラブルへの対処責任が不明確・家賃滞納や無断帰国・生活ルールのトラブル 無断同居が心配・連帯保証人の信頼性が心配 家主の抱くすべての不安は、トラブル発生時の対処方法に対する不安である。 家主が外国人へ不安を抱くようになった要因は次の理由である。 テレビや新聞・近隣のうわさ・何となく不安 過去に外国人への賃貸に際してトラブルを経験した家主は、1割しかいない。 家主の何となく不安な気持ちを、賃貸住宅管理会社が受け止められていない。 賃貸住宅管理会社も外国人賃貸に知識がなく、トラブル発生時に対処する自信がないから、外国人への賃貸について、家主を説得することができない。 従って、不動産店向けの財団法人日本賃貸住宅管理協会作成「外国人の居住安定のためのガイドライン」の宅地建物取引業界への普及が必要。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">期待</p>	<p>一般（外国人等を含む）に、広く成果物が普及するような広報活動を積極的に実施してほしい。</p>

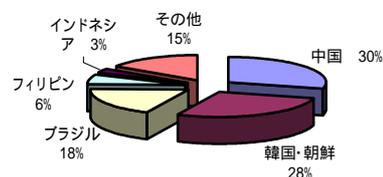
(ウ)石川地域留学生住宅連帯保証人支援事業
((財)石川県国際交流協会・(財)日本国際教育支援協会金沢地区事務局)

事業概要:

県内の留学生の住宅賃貸契約時の連帯保証人に対し、経済的な助成を行うことにより、留学生住宅確保の便宜を図る。

予算額: 383千円(平成16年度)

石川県(総人口:1,184,926人、外国人
 人数:12,044人、比率:0.74%)



背景	県内で学ぶ外国人留学生の増加に伴い、住宅の確保が深刻な問題となっている。経済的負担もさることながら、住宅賃貸借契約時の保証人を探すことは、来日して日の浅い留学生にとって精神的に大きな負担になっているのが実情であることから標記事業を実施した。
経緯	平成10年度留学生モデル地域に指定され、そのモデル事業の1つとして発足。発足当初は、地方自治体、国際交流団体、主要大学との会議を重ねた。当面の保証の裏付けとして、500万円程度の基本財源を募り、「留学生住宅総合補償」に加入した留学生を対象とすることにより、基本財源の安定的運用を図った。 さらに、民間の不動産業者に対する説明を重ね、留学生が住宅総合保険等に二重加入することを防ぐとともに、本事業の周知徹底を行った。
実施状況	石川地域留学生交流推進会議の規定に基づき、石川地域留学生住宅支援協議会を設置し、石川地域留学生住宅連帯保証人支援事業の運営を担っている。 住宅支援協議会は、留学生住宅確保支援に関与している団体(地方自治体、国際交流団体、大学)を構成機関とし、協議会を年1回程度開催。住宅連帯保証人支援事業について審議している。 予算について、補償にあてる基本財源の他、会員校(現在5大学)より、在籍している留学生数に応じた会費を徴収し、運営に充てている。
成果・評価	大学の指導教授等が留学生のアパート賃貸借の連帯保証人を引き受けることに対する抵抗が少なくなってきた。
今後の取組	関係団体等との連携を深めて、より組織的に活動していくことが重要だと思われる。
	他県との連携となるが、基本財源が地元への寄付という形のため難しい。
	留学生が在籍している大学に周知することで、大学関係者が連帯保証人を引き受けやすくなるものと思われる。
期待	留学生が充実した生活を送れるような取り組みをしていただければと思っている。