

## ○高齢者の居住の安定確保に関する法律

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（略称「高齢者居住安定法」）は、平成13年4月6日に公布され、平成13年10月1日に全面施行されました。

この法律は、高齢社会の急速な進展に対応するために、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を目的としています。

### ■高齢者居住法の趣旨・目的

この法律は、高齢社会の急速な発展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図りつつ、良好な居住環境を備えた高齢者向けの住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。

### ■福祉施策との連携による安全・安心の確保

良質な住宅の確保とあわせて、保健医療・福祉行政と連携し、高齢者の日常生活支援、在宅での介護の可能性の拡大を図ります。

### ■高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証（※）を受けることができることとしています。

### ※家賃債務保証

保証の対象・・・滞納家賃（共益費および管理費を含む）

原状回復費用・損害賠償債務など、その他の費用・債務は対象になりません

保証限度額・・・家賃月額6ヶ月分に相当する金額を限度

### ■高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

現在、民間賃貸住宅におけるバリアフリー化された賃貸住宅の割合は著しく低いなど、わが国における住宅のバリアフリー化の状況は著しく遅れた状況にあります。この法律においては、バリアフリー構造を有するなど良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を行おうとする賃貸住宅事業者は、供給計画を作成し、基準に適合すれば都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認定を受けることができます。認定を受けた計画により供給する住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）には、整備に要する費用や家賃の減額に要する費用についての国と地方公共団体による補助などの支援（※）を行います。

### ※高齢者向け優良賃貸住宅の支援措置

・建設改良費補助

民間事業者の場合：共同施設の整備、高齢者向けの設備の整備などに対して補助が行われます。

#### ・家賃対策補助

原則として、収入分位25%以下の世帯を対象として、事業者が行う家賃の減額に対して補助が行われます。

#### ■終身建物賃貸借制度

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えています。この法律では、高齢者が賃貸住宅に安心して住みつづけられるしくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができることとしています。

#### ■持ち家のバリアフリー化の推進

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にあります。この法律では、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融公庫融資について、元金を死亡時に一括償還する方法によることができる高齢者向け返済特例制度を創設しています。また、住宅金融公庫などによる死亡時に一括償還する融資については、高齢者居住支援センターによる債務保証制度があります。

2001年3月9日

**「高齢者の居住の安定確保に関する法律案」に関する問題点**

D P I 日本会議

**(1) 本法案は、障害者の住宅問題について極めて無理解である。**

本法案の対象に障害者が位置づけられていない理由は、「公営住宅への入居の促進で対応する」（国土交通省総合住宅整備課）ということだが、障害者が置かれている実態に対して、はなはだしい無理解がある。通常、公営住宅の入居は世帯単位であるが、障害者本人が世帯主になるのは病気や事故等による中途障害の場合が多い。若年障害者の内、20歳以上の障害者の中で、就労している障害者は約10%程度という極めて低い水準にとどまっていることに示されているように、若年からの障害者の多くは家族に扶養され、または地域社会から隔絶された収容施設に入所しており、「稼働能力のある世帯主」として公営住宅に入居できる障害者は非常に限られているのが実情である。

**(2) 一方、公営住宅の単身入居については、公営住宅法施行令第六条（公営住宅法23条に規定する政令・昨年7月改正）の1の一～六の対象は、高齢者（50歳以上）・身体障害者・戦傷病者・原爆被爆者・生活保護受給者・海外引揚者（5年を経過していない者）で、精神障害者と知的障害者は除外されている。また、身体障害者の場合でも「身体上または精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが出来ず、または受けることが困難であると認められる者を除く」（同法施行令第六条の1）とされているように、政府の障害者に係る欠格条項（公的施設の利用制限）の見直しの対象に上げられながら、制限規定が残され、なおかつ精神障害者と知的障害者は引き続き門前払いされているという極めて問題のある「見直し」の結果にとどまっている。****(3) 障害者が家族や施設から離れて自立生活をしていく場合、まず民間賃貸住宅を探さなければならないが、30件から40件の入居拒否に合うことを覚悟で探さなければならないのが実態である。もっとも大きな理由は、民間賃貸住宅がバリアフリー化された住宅でない構造等（「段差のある出入り口や床」「浴槽等が埋め込み式になっていない、手すりがない」、「廊下に介助用の車いすで移動できる幅がない」などにより、まさしく障害を理由とする入居差別（拒否）は日常的茶飯事である。****(4) 前記(1)～(3)のこうした実態に対して何ら考慮されず、本法案が審議されるのは、障害者の住宅問題に関わる人権侵害を放置することにつながる。障害者基本法に基づく「障害者プラン」及び「交通バリアフリー法」等においては、少なくとも地域社会における「障害者の自立の促進に向けた支援」が大きな課題でありながら、本法案においては、こうした考え方にたって障害者の住宅問題を位置づけるという視点がまったく欠落している。**

以上

## かわさきし きよじゅうしえんせいど 川崎市の、「居住支援制度」

### ちんたいじゅうたく にゅうきよ さい こうてきほしょうにんせいど …賃貸住宅に入居する際の公的保証人制度

(このような制度があれば、民間賃貸住宅ばかりでなく、知的・精神障害者の公営住宅への単身入居も進めやすくなるのではないのでしょうか?)

もともと精神障害者からの要望があって出来た制度だそうです。

制度説明より「高齢者等で保証人が見つからない場合に、保証人の役割を担い、家賃の支払いや入居後の病氣、事故などの家主さんがいなく不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する制度です。」

障害者の場合、2年以上、市内に住んでいて、障害者団体の紹介を得られることが条件で、

(以下の条件は高齢者、外国人等と共通)

- ・ 家賃等の支払いができる見込みがある
- ・ 自立した生活ができる
- ・ 二年間の火災保険に入る

などの条件を満たす必要があります。

制度利用者になれば、もしも家賃を滞納して退去することになった場合の家賃、共益費、現状回復費として、月額家賃の3か月を限度の保証を受けられます(入居保証システム)。

また、制度利用者に病氣、事故が生じた場合、あるいはことばの違いによるトラブルが発生した場合などに、市の施策、関連団体、ボランティアによる支援を実施するものです(居住継続システム)。

—補足—

経過

川崎市は、市の特性にあった独自の住宅施策の展開をめざして、1999(平成11)年5月に住宅基本計画を改定している。基本目標のひとつは「高齢者、障害者、外国人など誰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」

これにもとづいて2000(平成12)年に、住宅基本条例を施行、高齢者、障害者、外国人の居住の安定継続を目的に居住支援制度を創設した。

情報元

「高齢社会等に対応した川崎市の今後の住宅政策の推進について(答申)」

<http://www.city.kawasaki.jp/50/50zyusei/home/toushin/tousin.htm>

◆川崎市住宅基本条例(平成12年3月24日条例第28号)

◆川崎市住宅基本計画

◆川崎市居住支援制度

<http://www.city.kawasaki.jp/50/50kikaku/home/jigyoutop/jyukankyo.htm>

## 東京都目黒区：民間賃貸住宅への転居支援

区では、民間のアパート等へ転居を考えている世帯に対し、住宅探しから転居後の居住の支援を行っています。対象世帯は、以下の世帯に限られます。  
なお、いずれも条件がありますのでご確認下さい。

対 象 世 帯	
高齢者世帯	65歳以上の一人暮らしの世帯 すべての方が60歳以上で65歳以上の方を含む世帯
障害者世帯	身体障害者手帳（4級以上）又は愛の手帳をお持ちの方を含む世帯
ひとり親世帯	すべての子が18歳未満のひとり親世帯

### 民間賃貸住宅あっせん

自分で住宅を探すことが困難な世帯のため、区内の不動産仲介業者（東京都宅地建物取引業協会目黒区支部会員）に民間賃貸住宅のあっせんをお願いします。

申し込みの資格	以下の条件を全て満たす方 1 区内に1年以上住所を有し、かつ、区内に引き続き住所を有すること 2 身元保証人が得られること 3 住宅の家賃等を納入できる見込みがあること 4 独立して日常生活ができること
---------	---

受付の時期	随 時
-------	-----

「目黒区民間賃貸住宅あっせん協力会員店」を紹介します

民間賃貸住宅あっせん事業に理解があり、お部屋探しを積極的に協力してくれる不動産屋さん（東京都宅地建物取引業協会目黒区支部会員の中で登録）を申請者の方に対して、区が直接ご紹介します。

「協力会員店」ご利用の際には、必ず事前に住宅課へご相談ください！

### 居住支援

「民間賃貸住宅あっせん」「高齢者世帯等住み替え家賃助成」を申請していた世帯の転居先が見つかり、民間賃貸住宅の賃貸借契約を締結した場合、下記の支援を行います。

居住支援の内容	1 滞納家賃については6カ月相当額まで、契約更新料については更新後の家賃の2カ月相当額までの範囲内で貸与する 2 火災保険等に加入する場合の保険料の相当額を家主に対し助成する
---------	--

	3 火災警報器付き自動消火装置、ガス安全システムの設置、電磁調理器の交付をする
--	---

### 居住保証

「民間賃貸住宅あっせん」「高齢者世帯等住み替え家賃助成」を申請する世帯で、転居先の契約で保証人がいない世帯は区が保証人になります。

居住保証の内容	1 滞納家賃が生じた場合、家主に対して6カ月相当額及び滞納利息相当額を保証する 2 区が、居住保証被決定者を被保険者とする借家人賠償責任担保特約及び個人賠償責任担保特約付きの家財保険契約を締結する
---------	---

申し込みの資格	以下の条件を全て満たす方 1 2親等以内の親族がいないこと 2 保証人となるべき知人等がいないこと
---------	---

「民間賃貸住宅あっせん」・「居住支援」「居住保証」についての問い合わせは、下記へ

問い合わせ	目黒区都市整備部住宅課居住支援係 電話 5722-9878
-------	-------------------------------

他の住宅支援・情報機関	問い合わせ
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度 (高齢者の方が入居可能な賃貸住宅情報を提供します)	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 〒150-0002 渋谷区渋谷 1-15-9 美竹ビル 電話 5466-2635
家賃債務保証制度 (登録された住宅を対象とします)	高齢者居住支援センター (財)高齢者住宅財団 〒104-0032 中央区八丁堀 2-20-9 京橋第八 長岡ビル 電話 3206-5323

## ○東京都 武蔵野市

障害者家賃助成・・・民間の共同賃貸住宅にお住まいの障害者世帯に家賃の一部を助成するもの。

## 資格対象

〔世帯要件〕 身体障害者手帳1から4級または愛の手帳1から3度の方、またはその保護者の方の世帯。

〔該当要件〕 民間賃貸住宅に住んでいること。

〔居住要件〕 武蔵野市に引き続き毎年4月1日を基準として3年以上住民票があること。

〔所得要件〕 前年の世帯全員の所得が¥1,935,000円であること(但し、1月から7月までの申請は前々年の所得)。

〔助成内容〕

## 助成金額

家賃 実家賃の2分の1の額。但し、別表1のとおり、所得金額に対応する助成金の額を限度とする。

別表1

世帯全員の所得の合計金額	助成金の額
¥900,000円以下	¥30,000
¥900,001以上 ¥1,235,000以下	¥25,000
¥1,235,001以上 ¥1,585,000以下	¥20,000
¥1,585,001以上 ¥1,935,000以下	¥15,000

別表2

扶養人数	父または母	扶養義務者など
0人	¥1,540,000	¥2,360,000
1人	¥1,920,000	¥2,740,000
2人	¥2,300,000	¥3,120,000
3人	¥2,680,000	¥3,500,000
4人	¥3,080,000	¥3,880,000
5人以上	一人増えるごとに ¥380,000加算	一人増えるごとに ¥213,000加算

〔助成期間〕

制限なし

〔問い合わせ先〕

生活福祉課 電話：0422-60-1848(直)