

東京都北区住宅対策審議会活動記録

会議体	開催日	議題
住宅対策 審議会	【第1回】 令和6年4月26日	・東京都北区住宅対策審議会の運営について ・北区住宅マスタープラン2020の改定について
	【第2回】 令和6年10月25日	・北区のすまい・住環境の現状 ・「北区住宅マスタープラン 2020」の見直しに向けた計画の現状と課題 ・住宅対策審議会各小委員会の設置等について（案）
	【第3回】 令和7年5月16日	・小委員会における重要項目の検討の進捗について（報告） ・新たな住まい方について
第1小委員会	【第1回】 令和7年2月27日	・良好なコミュニティ形成
	【第2回】 令和7年4月18日	・子育て・定住化 ・居住支援
第2小委員会	【第1回】 令和6年12月9日	・安全な住宅（地震、風水害等） ・空き家対策
	【第2回】 令和7年2月3日	・マンション適正管理 ・脱炭素社会に向けた取組み

第1小委員会「居住支援」議事資料 (北区の居住支援関係団体ヒアリング内容)

① 住宅確保における問題や課題について

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・家賃の予算が決まった状態で部屋探しがスタートする。そもそも、希望の物件条件に合う物件は少なく、サービスとして法人が支援できるところとできないところもあり、紹介が難しい。
- ・部屋探しの相談に進める初期費用は、初月の家賃とその他の費用を含め、5.5ヶ月分（6万円の家賃だと33万円）が必要
- ・基本的に強制執行で退居する方、初期費用を持っていない方はお断りせざるを得ない

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・家賃の高騰の中、住み慣れた地域に住み続けられない ・住宅課のお部屋探しサポート事業「よりそい型」に繋げるが、思うような成果にならず、センターが関わって施設を探している状況 ＜UR住宅の特徴＞ ・1DKも多く、独身で働いてきて1人で生活が成り立っているという方も多い ・身元保証を頼む必要もなく、近隣とのつき合いをしなくてよいという理由で選んでいる人も多い ・基本的にはひとりで生きていく思考回路だが、元気なうちはいいが、体を壊して入院してお手上げになる ・URは、高齢者でも一時金があれば入れる、身元保証もそれほど厳しくない
障害者世帯	・家賃高騰で部屋探しが難しい ・部屋探しのための不動産会社への同行、内見の立会いまで行うことがある ・賃貸住宅でバリアフリー住宅（車椅子対応の住宅など）が少ない上に、家賃が高く、予算内の部屋がない ・障害のある方に貸して何かあったら困るという理由でオーナーから貸してもらえない（入居者が綺麗に使用しないため更新が難しい） ＜グループホームに関して＞ ・日中の居場所を変わりたくない方、子どもの近くがいいという家族、シェアハウス型かアパート棟がいいなどの障害者特有の希望条件があり、グループホームのマッチングが難しい。北区にあるグループホームは、対象が知的障害者で身体障害者用はほとんどなく民間賃貸住宅で探すしかない。（建築設備にかかる費用が要因だろう） ・知的と身体障害者のグループホームは滞在型で終の棲家としている方が多い。制度的に滞在型の方が事業主側は単価が良い。滞在型にすると4～6名の対応しかできず、民間なら可能だが、区立では大勢の方に利用してもらうために通過型になる ・精神の場合は長期入院から戻ると、地域に慣れるためにグループホームを利用後、一人暮らしへ移行するための通過型が多いが、グループホーム入所後2～3年の退所を見据えて部屋探しをしなければならない ・グループホーム建設における課題では、空き家を改修するための了承が必要であること、スプリンクラーや自動火災警報装置の設置義務があり建築コストが掛かかること、グループホームを建てることに反対運動が起こることがある
ひとり親世帯	・離婚成立まで財産分与がなく、毎月の給与が確保できていないため、初期費用の用意がない（家賃は8～9万円が限度の方が多い） ・正社員や契約社員で毎月定期的な給与があれば借りられるが、離婚時にパートやアルバイトの方が多く、その場合は民間住宅が借りにくい ・一時的にでも実家を頼れないケースも多い ・中学生以下の子どもに障害がある方は、障害者学級が少ないので学区を広められない（家賃よりもネック） ・都営住宅に当選しても入居審査まで時間がかかるため、民間等仮住まいの住居確保が必要 ＜URやJKK住宅の特徴＞ ・UR賃貸住宅は1年分の家賃を前払いすることで入居審査が通り、仲介手数料、更新料がないため、仕事がなくとも資金に余裕、預金残高がある方に案内 ・JKKのセーフティネット住宅は、家賃の自己負担額が低額、保証会社を利用でき、スピーディーに入居が出来る

② 居住継続における問題や課題について

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・家賃滞納で退去させられた方の転居先探しでは、大家からみればまた滞納するように見えてしまい、家探しが難しくなる
- ・不動産会社は入居者の普段の生活までは見ない。近年の課題にある孤独死は家賃滞納で発覚するなどあるが、家賃を滞納する要因を把握している人がいるといい
- ・連帯保証人が先に亡くなったケースでは、居住の継続が難しくなった方がいる
- ・行政が緊急連絡先になってくれる方がいい（社会福祉協議会が緊急連絡先になる自治体もある）そういう受け皿があると、法人側も紹介がしやすくなる
- ・緊急連絡先について、自治体にも担ってほしいと思うが、自治体は24時間サポートする必要があると思って、連絡先になろうとしないがそうではない。法人と自治体で言葉一つとってもニュアンスの違いや温度差を感じる

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・保証人、緊急時の連絡先がなく、住宅が借りられない
障害者世帯	・保証人、緊急時の連絡先がない ・騒音や近隣との人間関係の相談がある ・入居者が部屋を綺麗に使用しないので更新が難しくなる
ひとり親世帯	・子どもがうるさいと引越しを余儀なくされた方がいるが、入居から一年以内の解約で違約金が発生した相談もある
外国人	・入居後にトラブルがあると困るため、日本の習慣を説明（ゴミの分別など）

③ 行政や民間との連携について

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・各居住支援法人やサービスの紹介について、住宅課への相談ではなく、障がい者基幹相談支援センター、保健センターの保健師等の支援者がニーズをキャッチできるかが、適切な居住支援法人へ繋がり、生活面の課題も含めて一緒に連携する関係性ができると、相談者にとって良い仕組みになると感じる
- ・法人が入居者の情報を少しでも知っていると、大家への連絡の際に状況を伝えることができ、支援がスムーズにいくことがある

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・自分達で、民生委員や町会の方、医療機関、薬局とネットワークを持ち、情報収集を行っている ・居住支援法人と連絡がつかないことが多いため自分達でサポートしている ・更新時の書類や契約時の手続き（電気・ガス・水道など）を一緒に行うサポートがあるといい
障害者世帯	・福祉と繋がっていない方もイベントに参加し、事前に情報収集することを目的とした支援を行っている ・居住支援法人に相談することは多くはない ・地域の不動産会社や大家さんに、障害について理解してもらえるような機会をつくらせていただきたい ・区とは、センターが横の繋がりや広がりとして連携が取れる関係ができると心強い
ひとり親世帯	・相談室活動を通じて情報収集を行っている。 ・居住支援法人と連絡がつかないことが多い

④ 区に求める支援等について

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・紹介できる物件数は少ないため、数少ない物件の中から選択するしかないことを相談者に伝えてもらいたい。法人側から伝えるより、北区から伝えた方が理解を得やすいと思う
- ・区の窓口で相談者に適した法人を紹介することができず、ミスマッチが起きることがある。相談者の仕分けまで問合せを受けた法人が担っている。北区の相談員の知識が増えれば、法人の負担も減っていくのではないかと。区の相談員のヒアリング力（聞き取る力）が大事

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・紹介できる物件が少なく、紹介できないケースの方が多いため解消すべき ・高齢者では、身元保証会社の良し悪しも分からないため、区が評価をしてあげられないか（URで身元保証会社と契約をさせられた人がいる） ・住宅契約時の手続き（電気・ガス・水道など）の煩雑さや、更新の書類が難しいため、手続きのサポートがあるといいが、居住支援法人も人手が足りないという状況にある ・URのような、一時金があれば入れることや、身元保証もそれほど厳しくないなど、URと区が連携し、高齢者の家賃に関してもう少し踏み込めたら有効ではないか
障害者世帯	・グループホームをつくってくれるオーナーに区が補助を出すか、バリアフリーの住宅を区がつくることはできないか ・都営住宅、区営住宅に障害者がもう少し入れるようにしてほしい ・障害の状況によっては、必要な情報に辿り着かない人もいる。情報を発信してほしい
ひとり親世帯	・おしらせ型の情報提供依頼書に記載する内容で、「正社員」か「正社員で働く予定」と記載すると物件を紹介してもらいやすくなるが、そういったことを書く場所に迷う ・色々な助成があるがニーズに合った支援に繋がらない条件が多く見直してほしい 例）ファミリー世帯転居費用助成では、転居前より広い区内の民間賃貸住宅に転居した場合であることが条件にあり、広い住宅の場合、家賃が高くなるため支援に繋がらない。 ・社会的信用度が低いひとり親の入居資格の緩和などが必要

⑤ 支援を求めるその他の世帯の課題等

ア) 生活保護者に関して

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・相談を受けるときに生活保護を受けているかなどの情報があると支援しやすい
- ・個人情報保護による課題はあるが、情報開示は範囲を決めるなどの取り決めでできるだろう。あらかじめ用意したフェイスシートの記入などで共有もしやすくできる。

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・生活保護者への住宅扶助費を家主（大家）へ直納せず、本人が別のことに使用してしまい、強制退去になるケースがある
障害者世帯	・生活保護、障害を理由に断られることがある ・多くの不動産会社を回るため、最初から生保お断りの会社だとわかれば時間のロスが減る。ホームページに「生保歓迎」と書いてほしい。 ・地域の不動産会社や大家さんに、障害について理解してもらえるような機会や情報を共有して、安心して生活保護の方にも部屋を貸してもらえる流れになるとよい
ひとり親世帯	※生活保護になるような世帯は相談室の領域からは外れる（生活福祉課を案内）

イ) 外国人対応に関して

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・最近ではそれほど外国人の受け入れが難しいということはない。
- ・入居後にトラブルがあると困るため、日本の習慣を説明している（ゴミの分別は厳しめに伝えている。）

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・外国人も増加傾向 ・介護職不足。外国人の介護者も今はミャンマーなどから来日した方。
障害者世帯	・外国人が時々大人数で騒いでおり怖い思いをする方がいる（これは、障害者に限らない）
ひとり親世帯	—

⑥ 「居住サポート住宅」事業について

ア) 事業への懸念点

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・各自治体で見守りについて、「法人に対する費用の負担をする」とあるが、不動産会社の場合、設置にかかる費用はない
- ・基準を満たした物件が少ないため、耐震補強と違う費用の出し方を検討してもらいたい
- ・身寄りがいない方、お金がない方は時間がかかり、マッチングに費用がかかる。入居後の支援の方が大変。動く法人への支援をお願いしたい。
- ・月に1回見守り行くことはエリアに集中していないと難しく、訪問サービスのある法人はいいが、サービスのない法人には厳しい
- ・家賃の高い都心部ではサービス費用の捻出が難しい。市区町村が独自の制度をつくっていくべき
- ・見守りサービスも導入検討しているが人員が足りない。外部サービスも入れることを考えるが、依頼毎に費用がかさむ。

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・見守り制度は、何かあった時の相談窓口が高齢者あんしんセンターになってくると思われるが、連携がどこまで図れるのか懸念 ・居住支援が見守りするのはいいが、こういう方が入ると地域の人が動かなくなる。うまく地域の人で見守りができる体制の方がいい ・セーフティネット住宅だが、いい大家さんなら既に拒んでいないので、あまり意味がない気がする ・少しずつでもこのような住宅が増えていけばいいと思うが、難しいように思う ・サービス付き高齢者住宅に関しても、介護の現場は介護職不足で、人手がなくなるとサービスが成り立たなくなって家に住めなくなっている
-------	---

イ) 要望や事業の可能性

○居住を支援する側の課題等（居住支援法人のグループヒアリング結果）

- ・不動産紹介のノウハウがない法人には、サブリース物件の情報提供や不動産会社との連携があるといい

○支援を受ける世帯構成別の課題等（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者世帯	・物件が回るようにしてもらえることが一番 ・北区は民生委員の見守りの制度がある。引き継ぐのか連携するのかすればいいのではないか ・月に1度来る人が安心かどうか見てくれるよりも、まちにいる人の方が圧倒的に見守る時間は増えてくる ・日頃からお互いの分野の状況を知ることができていると物事がスムーズに進む
-------	---

(参考) その他のヒアリング結果

① 主な相談内容や取組の内容（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者 世帯	・不動産屋への同行や内覧 ・介護予防のために多世代の繋がりをつくること（私たちは民生委員や町会の方、医療機関、薬局とネットワークを持ち、情報を繋いでもらう） ・困った状況になる前に繋がりを事前につくっておくこと ・地域に出て相談にのり、認定制度があることを広く知ってもらえる活動を実施 ・包括として関わるのは家賃滞納による強制退去が主。立ち退きも少し
障害者 世帯	・相談内容は、医療のことから気持ちの相談、家族・対人関係、就労、経済的なこと、福祉サービスの利用についてなど多岐にわたる ・不安の軽減、気持ちの安定のための相談が多い（住宅に関する相談は多くはない） ・部屋探しのための不動産会社への同行、内見の立会い（同行の日程調整が難しい、サポートしてくれる不動産会社は特にない） ・日中の居場所の提供と相談 ・ハンドメイド教室やイベントなどは、気楽に集まって会話する会。自然に悩みを聞け場を提供。福祉と繋がっていない方も参加しており、大ごとになる前に情報収集することを目的に支援に繋げる ・住宅関係では、都営住宅の申し込みや承継の手続きの相談（多くない） ・転居が必要になった時の相談、立ち退き関係の地域説明会への同行 ・助けてほしいとの相談があるため、入居中のサポートもしている ・隣人トラブルの相談
ひとり 親世帯	・離婚そのものに関する相談、生活設計、住宅関係が相談のトップ3 ・低家賃の住まいの情報提供、初期費用等の資金の相談 ・母親からの相談が9割。直近1～2年父親からの相談も増加 ・母親の年代は30～代が多いが、最近は20代、50代もいる。子どもが小さい頃はお金が掛からないが、高校・大学の教育費の捻出が難しくなり相談に来る ・住宅を確保するために仕事を見つける必要があり、ハローワークの就労支援コーナーに繋ぐ ・男性（父親）からの住まいの相談はほとんどなく、養育費や財産分与についての相談がある ・ここ数カ月は家賃の値上げに関する相談が増加 ・日常生活についての増段 ・仕事・就職活動に関する悩み相談 ・ファイナンシャルプランナーによる家計相談 ・離婚に関する法律相談 ・平日相談に来ることが難しい方のために土日に別の場所で相談やセミナーを開催

② 支援を受ける世帯構成別のその他特徴的な課題（関係支援団体へのヒアリング結果）

高齢者 世帯	・正しい判断で住宅を売買しているか分からないケースがある（本人が不安に思っておらず手が出せない） ※古いマンションを不動産会社売り、自身は家賃を払って住んでいる方など ・生活保護を受けられるように区の高齢福祉課と話をしたが、その時点でお金がほぼない状況に課題がある。 ※成年後見人をつけても、認知症があると不動産会社が貸してくれないケースもある ・URは賃上げがあり、住み続けられなくなるケースが一定数あり、次の住居探しが難しい ・高齢者がアパートに入居すると町会に入る機会がなく、ひとりになってしまうことがある。町会側もマンションの住人とネットワークをつくることを課題にしている ・医療介護のシステムが構築されているため、民間賃貸住宅への高齢者入居のハードルを下げるには、福祉・介護の分野から、看取りして納骨するまでの流れを色々なところが連携して行えば、貸主の負担は減ると思う ・遺族年金の中で家賃の支払いが困難になり住み替えが必要になるケース
障害者 世帯	・一人暮らしで無用な契約をして、消費者センターへ同行したことがある ・一人暮らしとなった50代の軽度知的障害の方の自宅がゴミ屋敷で、ゴミを少しずつ捨てるなど、住み続ける支援をしている ・成年後見制度講座はご家族の参加が多い。（今の制度自体は知的障害の方には使いにくい） ・近隣トラブルは音の問題がある。自分がうるさいと言われるか、そう思われていると不安になるケースがある ・障害者は、普通の立ち振る舞いに見えても、地域の方とのコミュニケーションが難しい。（知的障害者） ・障害のある子どもがいる親の中で、今は福祉サービスを利用する共働き世帯の親を増えている ・成年後見制度は、親は兄弟に見てもらいたいという気持ちがあり、制度の利用はまだ少ない状態
ひとり 親世帯	・離婚して配偶者が出ていき、引き続き居住するが家賃が高く住めない ・子どもがうるさいと引越しを余儀なくされた方がいるが、入居から一年以内の解約で違約金が発生した相談もある ・離婚後更新料が払えなくなる ・北区で探すことが難しい場合、足立区や荒川区の都営住宅に入居が決まることもある

住宅対策審議会における北区住宅マスタープランの改定検討スケジュール（R7.5.16更新版）

