

令和7年度 北区居住支援協議会会議 議事要旨

- 1 日 時： 令和7年10月10日（金）午後2時から
- 2 場 所： 北とぴあ8階 801会議室
- 3 出席会員： 東洋大学福祉社会デザイン学部社会福祉学科 山本美香教授、
聖徳大学短期大学部総合文化学科 蓑輪裕子教授、
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第九ブロック、
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城北支部、
北区民生委員児童委員協議会、北区社会福祉協議会、
NPO 法人ピアネット北、
NPO 法人北区精神障害者を守る家族会飛鳥会、
公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター、
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部、東京都住宅供給公社、
東京都北区（福祉部、子ども未来部）（順不同）

4 議 事：

（1）【報告事項】住宅確保要配慮者を取り巻く環境について

①事務局より資料に沿って説明・・・資料1

（国の統計に基づく賃貸住宅の課題点を共有）

▶質問事項等無

（2）【協議事項】意見交換・フリートーク

- ・北区における「住宅確保要配慮者の現状把握」や「大家（不動産）が抱える不安」の現状報告
- ・今後の北区における居住支援の在り方を検討

意見交換・フリートークの概要

- ・特に入居が難しいのは、高齢者・障害者・低所得者
- ・入居が難しいという背景は、不動産が悪いということではなく、ごみ屋敷、孤独死、ルールを守らない等、大家としての経済的・精神的苦労がある。
→大家をサポートする仕組みがないと難しい。
- ・公営住宅や安心居住制度等がないわけではない。
しかし、全体的に公営住宅の不足がある。
→安心感を増やしていくことを検討していくことも居住支援として重要

- 自身が死後の不安があり、事態が進まないこともある。
残存家財処分エンディングなど、個人の精神的なサポートも居住支援サポートとしては 割と早く手を付けられるところではないか。
- 物件自体がなく住宅確保要配慮者が入居することが難しくなっている。
外国人・学生の増加。活気があっていいが、居住を保証するという意味では、物件がないなかでの保証をどのように進めていくか考えるべき

※このほかの意見については別紙まとめ参照

（３）事務連絡

今年度（次回以降）の居住支援について

以上

フリートークで挙がった意見（要旨まとめ）

意見交換の議題

- ・北区における「住宅確保要配慮者の現状把握」や「大家（不動産）が抱える不安」の現状報告
- ・今後の北区における居住支援を検討

【借り手の立場（福祉の現場）】

・孤独死の課題・問題

60代はじめの方が、生きる気力がなくなると引きこもり、1年後に死亡したケースがある。80～90代の認知症の方が病院で孤独死したケースでは、残置物について公的機関も介入しながら片づけたケースもあった。

- ・高齢者は、認知機能の低下から詐欺被害により自宅を失う方がいる。
- ・転居費用・身元引受人がない高齢者は、施設に入るケースが多いが、その中でも、死後の無縁仏を不安に感じ施設への転居を拒むこともある。
- ・障害者の居住支援については、本人の相談と、支える家族からの相談も多い。
- ・身体障害者の部屋探しは、車いすの人が入る事が出来る物件がほぼなく、拒否されやすい。（特に民間は難しいので、都住の申込を続けているが、当選が難しいことと、肢体不自由では使いにくい。）
- ・障害者の中では、ごみ屋敷にしてしまう方もいる。本人が片づけたくないものを無理やり片づけさせることが出来ず、近隣に迷惑をかける事例がある。
- ・ごみ屋敷に対する支援は、（障害者の場合）コミュニケーションをとり続けたり、社会生活への支援を行ったり、長い支援をしていくしかないと感じるが、永久的に続け行くことはかなり難しい。
- ・障害者の入居後、オーナーから、ごみ屋敷にされた等の意見を聞くと、民間賃貸住宅への入居が厳しい（オーナーに拒まれる）理由が、入居者の問題もあると感じるところもある。（→支援について考えていく必要がある）
- ・5～6年前位までは、不動産店を5・6か所回れば、家が見つかったが、近年は全然見つからなくなっている。障害者はグループホームを卒業するために努力していても、住まいが見つからないため、社会に出られないようになっている。国は地域定着事業を進めているが、住まいが見つからないと、病院や厚生施設に戻るしかなくなってしまう。また、その結果都住に優先しては入れないかという思いになってくる。
- ・精神障害者に対して、大家が理由もなく断るということではないと理解はしている（近隣トラブル・ごみ屋敷等々）。不動産オーナーに対して、どのよ

うな支援があると住宅確保要配慮者を受け入れやすいか考える必要がある。また、精神障害者は、徐々に飲むべき薬を飲まなくなったり病院に行かなくなったりする。訪問看護やヘルパーをつけてひとりにならない工夫も必要と思う。

- 不動産オーナーが外国人に変更され、家賃をかなり上げているという話を聞いた。国等での対応が必要なのではないかと思う。

【貸し手の立場】

- 入居審査や連帯保証人の条件等は、大家さんの意向（高齢単身者や障害者については特に厳しい）
- 高齢者の内、60代くらいまでであれば、近くに身内が居れば入居可能なケースもある。70～80代以上は本当に身内が近くにいないと入居が難しい）
- 死後の処理等については、行政サポートが必要と感じる。サポートがなければ、あっせんする側も賃貸人も、貸し出すことに対して、二の足を踏むことになる。どう解決するか進めていけば理解は深まっていくかもしれない。いずれにしても、国や行政のフォローは必要と感じる。
- 生活保護世帯に対する家賃は、住宅扶助の限度額に対して、北区の家賃では厳しくなっている。
- 入居者に若い外国人が増えている。フットワークがいいため、よりよい物件があるとすぐに動く。借り手の現場の声でもあったが、高齢者や障害者はこういった人に良い物件をとられているのではないか。
- 少し前までは、築古物件（オーナー・不動産会社ともに高齢者）がいたが、近年の賃貸のシステム（ネットでの募集等）についていけず、廃業や、賃貸経営を辞めてしまっているケースも多い。また、世代交代をし、耐震強化にて建替えを行うケースも多い。
- 大家も苦しい状況にあり、クリーニングや保険料等々管理する費用の値上がりがあり、経営を辞めることもある。

【公的賃貸住宅管理等】

- UR 賃貸住宅は、世帯の属性で入居を断る事はない。ただし、申込者本人の平均月収額が基準月収額（家賃の4倍の月収等）以上ある必要がある。平均月収額が基準月収額に満たない場合は、基準貯蓄制度（月額家賃の100倍の貯蓄額）、家賃等の一時払い制度（1年分以上）といった収入基準の特例がある。

- 孤独死について

大家が孤独死を知ることが難しい。家賃等は口座引き落としになっており、気づきにくい。郵便ポストがたまっていることなどで発覚するイメージ。発見が遅れると臭いがきつく、臭いがとれるまで募集が出来ない。(半年以上かかる事も)入居者は拒否感で入居がないケースもあるため、家賃を半額で募集することもある。また、家財処分について、相続人調査を行い、何とか連絡を取ろうとするが、大変な作業。

- URにおいては、孤独死等のリスクを回避するために、地域コミュニティを強化している団地や、運送会社等の見守りサービスの加入を勧めている。ただし、契約を義務付けているわけではないため、必ずしも発見が早いというわけではない。

- JKK住宅は空きがない状態が続いている。公営住宅は、誰も拒まないというところを特徴としているが、入居を進めたくても、空き住戸がないところが課題。

- 東京都まちづくりセンターにて、「あんしん居住制度」を実施している。内容は、見守りサービス・葬儀の実施・残存家財の片付け。預り金にて、もしもの事があったときに対応する。大家の貸し渋りを避けたいということがあり出来た制度。現在北区内の契約は37件。大家の安心を目的として展開しているが、公営住宅での契約が多いため、民間賃貸住宅の大家にもおすすめでできると思う。

【北区】

- 高齢者・障害者・生活困窮者等々、入居する側の課題はそれぞれ異なるが、大家がいかに安心して貸すことが出来るかということがやはり肝となってくる。民生委員やあんしんセンター等ソフト面を進めていきたい。
- あんしん居住制度等、今ある制度をうまく活用できると良いと考える。