

令和7年度 北区居住支援協議会総会 議事要旨

- 1 日 時： 令和8年2月10日（火）午前10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、
城西国際大学福祉総合学部福祉総合学科 馬場 康德助教
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、
ホームネット株式会社、NPO 法人エヌフィット、
東京都北区（福祉部、子ども未来部）（順不同）

4 議 事：

（1）【議案】

北区居住支援協議会の活性化について
（会則第4条別表の改正（会員3名の追加））

- ▶ 事務局より、追加会員の説明
 - ①城西国際大学福祉総合学部福祉総合学科助教 馬場 康德 様
 - ②ホームネット株式会社
 - ③NPO 法人エヌフィット
- ▶ 事務局より、会則第8条にて総会の運営について規定していること、会員の変更に関する事項は総会の承認が必要となっているため、承認いただきたい旨説明
- ▶ 議案に対する意見なし。出席会員全員一致で議決。

(2)【報告事項】

①令和8年度新規事業 家賃債務保証支援事業について

- ▶ 事務局より資料に沿って説明
- ▶ 出席会員からの質疑応答なし

②セーフティネット住宅（専用住宅）の供給状況等について

- ▶ 事務局より資料に沿って説明
- ▶ 出席会員からの質疑応答なし

(3)【協議事項】

①住宅セーフティネット法改正に伴う「居住サポート住宅」制度の事業化について（制度のガイダンス）

②意見交換・フリートーキング

北区における住宅確保要配慮者や居住支援の環境を踏まえた上での、事業化へ向けた意見交換

意見交換・フリートークの概要

- ・UR、JKK から民間等へ引っ越す人が少なく、空き家あまり出てこない
- ・身体障害者向けのバリアフリー住宅の用意（バリアフリー化）
→改修費の補助が出るなら大家が動くのではないか
- ・要配慮者における高齢者の割合が多いように感じるため、身体障害者等への対応が後手後手になっているように感じる
- ・民間賃貸の空き家はあっても高齢者に貸し出すという大家は少ない。やっとの思いで見つけても、要配慮者側から断られてしまう。（妥協してもらえない）
- ・大家の心配事として挙げられる「入居後に認知症になったらどうする」という問題について、①毎日の安否確認が必須となるため安心できる ②月一の見守り体制が整う 以上2点から、認知症やごみ屋敷化の早期発見が可能となり、問題は解決できると考えられる。

※この他の意見については別紙参照

(4)【連絡事項等】

会員からのお知らせ

- ・北区「ひとり親のための JKK 東京住宅相談会」(企画案)の発表

▶ 東京都住宅供給公社より概要説明

▶ 出席会員からの質疑応答なし

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や居住支援の環境を踏まえた上での、事業化へ向けた意見交換

【借り手の立場（福祉の現場）】

- ・居住サポート住宅について、団体で住宅を持っているわけではないが、増えてほしいとは思っている。
- ・アウトリーチで見守れる体制を。身体障害者であったら、服薬をしなくなるケースもある。服薬をしているかの確認等が定期的にチェックできると良い。
- ・改修工事するのが良い。バリアフリー化が良い。今ある既存のものの工事を進めていけたら良い。
- ・1か月に1回の見守りでも簡単にゴミ屋敷になってしまう。入居後の対面を拒否する人も中にはいる。慎重にやらないと大家に迷惑がかかってしまう。
- ・ここ20年間、身体障害者の施設が増えていない。身体グループホーム問題あり。障害がある人のひとり暮らしは無理がある。お金も人も不足している。
- ・例：生活困窮で高齢者の親と障害の子 等
→この部分についてはここに相談、この部分についてはここに聞いてください というように、連携をしてもらわないとそれぞれの窓口にいかなければならないので手間。
- ・総合窓口の設置がないのが不便。

【貸し手の立場】

- ・高齢の車椅子利用の単身者が増えてくると考えられる。車椅子でスムーズに入れる住宅を知りたいという問い合わせ受ける。厳しいことを言うようだが、物件がないことも伝えていかなければならない。
- ・身体障害者のバリアフリー住宅→「どこも大変ですね」で終了してしまう。高齢者は一番割合が多い、居住支援が一番手を付けやすいし効果が出やすい。身体障害者等のハードルの高い対象者は後手後手になってしまう。正解が見つけにくい中で効果があるものから手を付けている。
- ・貸してもらえぬ物件がバリアフリー化されていない→貸してもらえぬ物件の中でいかにその人（バリアフリー化を求めている人）が住める状態にする（コーディネートする）かの工夫をするのがプロの仕事であり、福祉との連携が必要（連携をしないと難しい）となる。

- 大家の心配事は入居中に認知症になったらどうするか。毎日の安否確認があると安心。また、月一の見守りにより気づけるチャンスがある。ごみ屋敷化していたらそれに気づくこともできる。役所からのアウトリーチが難しいところに逆アウトリーチ（居住支援法人から役所に知らせること）により大家の安心感を得られる。
- 居住サポート住宅は入居後のパッケージ化が可能。繋がる前提のパイプを持っている住宅。活動資金さえ捻出できれば貸主としてはやりやすい取り組みなのではないか。
- 居住支援がついていることで大家さんがどれくらい安心できるか。世田谷区で7戸の居住サポート住宅登録をした。実際はメリットなし（利益のとりようがない）→居住サポート住宅を流行らせたい一心で取り組んだ。
- 空き室あるけど高齢者だと断られるケースが多い（10件あったら9件は断られる）。やっと見つけても要配慮者が安易に断ってくる。1件を見つけ出しても要配慮者が妥協してくれない。状況に理解がある人が着地（居住開始）できている。

【公的賃貸住宅管理等】

- 収入の要件は一定額以上必要だったりする。ちょうどいい要件の住宅を探すのが難しい。
- 引っ越す人が全体的に減っている。空室があまり出てこないのが現状としてある。

【北区】

- 身体障害者の方等に向けた住宅（バリアフリー住宅等）をはじめ、多種多様な住宅の選択肢があるべき。とはいえ、バリアフリーの考え方を取り入れていない住宅に住みたいと言っている人もいる。
- 昨年秋に住宅セーフティネット法が施行されていながら、実績は23区内で世田谷区のみ。法が施行されたため、アリバイ作りで制度だけは作るという区が半分くらい。実効性がない認定制度を作っても仕方がない。こういった制度が本来望まれるのかをまず考えたうえで、それが財政的に等、いろいろな面で区内に受け入れられるのかアプローチしていきたいと考えている。
- 民間の賃貸住宅からセーフティネット住宅がでてこないのに、そこに福祉への結びつけ、見守り、オプション付けるような形になってしまっている。
- 国→ステークホルダーのように居住支援法人が位置づけられている。役割分担しながらこのフォローができていないのではないか。居住サポート住宅制度がないと困ることがあるのか。

- シルバーピアの空室がない状況が続いている。「築古のアパート建て替えに伴う立ち退き要求」というケースが非常に増えている。立ち退き要求された人など、居住する場所に困っている人しか、入居が出来ない状況。
- 公営住宅の高齢化が進んでおり、シルバーピア化している。区営住宅の中での見守りも必要と思っている。数は限られているが、居住者の方の中から見守り役をお願いし、見守りをしてくださる方は低額な家賃でお住まいいただく等、法の範囲内でできる取り組みについて考えていきたい。