

令和8年度 北区居住支援協議会会議 議事要旨

- 1 日 時： 令和8年8月27日（木）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、都市整備部）

（順不同）

4 議 事：

（1）報告事項

家賃債務保証制度の利用助成の開始について

▶（事務局）資料に沿って説明・・・資料1

▶（協 議）当助成をよりよく周知するためには、どのような改善があるか

各委員から出た意見

【家賃債務保証について】

- ・大家の安心のためでもあり、居住者の安心（家賃未払いの際の段階的な処置等）のための制度で、近年の賃貸住宅契約では、どのような契約でも保証契約をしている状況。（民法改正で連帯保証人に係る内容が改正されたため、状況が変化している。）
- ・家賃債務保証については、家賃の5割程度（最低でも2万はかかる）2万で済むことはないが2万円でも支援があるとありがたい。

【周知方法について】

- ・福祉部門での配布を検討するといいいのではないかと（地域ケア会議等で周知するのもいい）。
- ・対象者（高齢者・障害者・ひとり親）が集まる場所・イベントにて配布をするといいい。

【チラシについて】

- “誰に向けて” のチラシなのか、分かりやすくした方がいい。
- 文字が多いため、図解でわかるようにしてもいいかもしれない。
- 高齢者は QR コードの取扱いが難しいかもしれない。

【制度について】

- 家賃保証（家賃補填）を行ってほしい。
- 生活保護対象者の相談が多いため、この制度だと対象にならない。
- 公的賃貸住宅について、UR 都住は保証会社不要で契約できるが、JKK については必要となるため、対象になるようにしてほしい。
- 障害者の範囲について、愛の手帳 4 度くらいの層に一番需要があるのではないか。（掲載がある障害だと、施設やグループホームに入るケースが多いように感じる）

【その他】

- お部屋探しが決まったときに、ほっとして申請を忘れてしまう部分が課題、成約したタイミングで教えてあげたいところ。
- 家探しに困っている人、住む場所の確保継続に苦慮する人をターゲットに主旨を忘れない様にながら、周知を進めていくべき。

- ▶（事務局）挙げた改善策を元に、今後も周知を進めていく

（２）協議事項

①セーフティネット住宅（専用住宅）家賃低廉化補助の継続審査に係る事前一括承認について

- ▶（事務局）資料に沿って説明・・・資料2
- ▶会員全員一致で議決

②「居住サポート住宅」について（制度説明と北区の運用検討について）

- ▶（事務局）資料に沿って説明・・・資料3
- ▶質疑応答等なし

【協議】フリートーキング

北区の居住支援において、どのような見守りやサポートがあると安心なのか（令和7年度の居住支援を振り返りながら・・・資料4）

意見交換・フリートークの概要

- ・居住サポート住宅について
見守りのサービスがつくことで、オーナーからするとかなり安心感につながっていると思う。
入居中から退去後までを見据えた住宅である事から、死後事務委任契約等、お亡くなりになって退去することを考えた契約にしている。
- ・北区内で居住サポート住宅に見合うや賃貸帯を探すことが難しい。家賃を考えると、新耐震適用外・風呂トイレ共同という住宅がほとんどの状況。
改修制度はあるが、絶対に本人の持ち出しがでる。大家も収益がないとやっていけないため、経済的に厳しい内容になっている。
- ・家賃低廉化補助がもう少し柔軟に使いやすくなるとよりよいと考える。
- ・住宅確保要配慮者の中には、補助や免除を受けたがらない人もいる。要配慮者本人に対してのみではなく、その方を取り巻く親族などにも提案するといったと思う。
- ・見守りがある事で、病気の悪化を防ぐことが出来るケースもあるので、定期的なフォローがある事はいいと思う。
- ・地域の課題から一歩踏み込んだ考えで、北区版の居住支援策を考えていくことも大切かと思う。

※このほかの意見については別紙まとめ参照

(3) 連絡事項

①東京都住宅供給公社

北区「ひとり親のための JKK 東京住宅相談会」実施の報告

資料に沿って説明・・・資料5

▶質疑応答なし

②事務局より

- ・当居住支援協議会の議事録の取扱いについて
フリートークの議事取扱いについて説明

▶質疑応答なし

- ・北区奨学金事業について（北区教育政策課より）

資料に沿って説明・・・資料6

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

- ・北区の居住支援において、どのような見守りやサポートがあると安心なのか
- ・どのような仕組みを作っていくと、住宅確保要配慮者が借りられる仕組みを作っていくことが出来るのか

【借り手の立場（福祉の現場）】

- ・単身高齢者の中には、宵越しの金を持たない人が一定数いる。（将来的なライフプランを作っていくことが難しい人がある。）補助や免除を受けたくないという人が多い。
一方で、北区に住んでいる親族を心配し、行政サービスを求める親族もいる。居住サポート住宅等が出来るのであれば、本人よりも、周りへの提案をするのが良さそう。
- ・60代で賃貸住宅に入居した人が80代前後になり、人も建物（特に木製賃貸住宅）も循環が必要になる時期だと思う。区はこのタイミングで何等かの補助金を支払ったらいいいのではないかと。大家が建て替えをするため、立ち退きを依頼しても、居住者が動かないこともあり、大家が困る事も理解できる。また、老朽化する住宅について、区が管理する、バリアフリー等の住宅を新設するなどを行うことで、北区に付加価値がついていくのではないかと。
- ・住み慣れたところに、住み続けたいと考える人が多い。
- ・障害者のアパート探しを1年以上行っていたが、やっと住戸が見つかった。見つかった要因は、不動産屋の担当の熱心さだと思う。今後この担当が変わってしまうとどうなってしまうのかすごく心配。粘り強く住戸探しをする中で、心のある不動産屋が減ってきたと感じることが多い。
- ・特に精神障害者は孤立させると病気が悪化するケースが多い。調子が悪くなると、攻撃性が増すことがあるため、定期的に状況を確認するアウトリーチが必要だと感じる。
- ・弁護士の相談などで、低所得者に対し、自己破産を簡単に進めることがあると聞いた。自己破産をすると、次の家探しをする際に、探せなくなってしまうことにつながることもある。相談の内容や状況が、その場しのぎになってしまっているため、先を見通した、相談支援が必要だと思う。
- ・身体障害者を考えた改修を行ってほしいと思う。電動車いすの場合、体重と車いすで簡単に100kgを超えてしまう、また、スペースの問題もかなりの幅を使う。
→世田谷区の居住サポート住宅では、オーナーの許可をもらい、建物入口ス

ロープ部分にリフトを装着した。※費用は本人負担と思われる。
区が補助する改修補助が、居住スペースに限らず、共有スペースにも使えるようになったらいいと思う。

【居住支援法人等】

- 居住者同士の中で見守りを行う仕組みができると理想。
高齢者と若者が一緒に建物に居住し、入居者の中で見守りを行う仕組みが定着すれば、居住サポート住宅も増えてくるのではないかと想像する。
- 居住サポート住宅のシステムがうまく回るようになるのであれば、社会もかなり良い方向になっていくのではないかなと思う。
- 居住サポート住宅は、住宅確保要配慮者を指定することが出来る。どの分野に注目して北区で設計していくかが課題。
- 現在すでに他区で行っている、居住サポート住宅について、①ICTによる見守りと②訪問による見守りがあるため、大家にとってはかなりの安心感があると感じている。
②訪問による見守りが特にポイントで、安否確認で気づくことが出来ない部分で福祉へつなぐことが出来ると感じる。また、様態の変化以外にも、生活で困っていることに気づくこともできる。
- セーフティネット住宅は、入居時だけの制度と考えると、居住サポート住宅は、入居中から退去後・出口まで見据えた住宅であると感じる。特に退去に関して言うと、契約の時点で、死後事務委任契約を行うようにしており、本人が亡くなったときに、第三者が、賃貸契約の解約・残置物の処理を行う権限が移動されるため、相続確認等で時間も労力も取られる部分を省略でき、大家に大きな安心を与えていると感じている。
- 大家が居住サポート住宅を行おうと、住宅を改修する場合、改修制度はあるが、必ず（資金面の）持ち出しが出てしまう。助成があっても、そこまでやろうという大家はなかなかいない。
- 家賃低廉化補助がもう少し使いやすくなれば（補助対象要件を満たせないケースもあるため、そこがクリアになれば）居住サポート住宅がしやすいのではないかなと思う。

【貸し手の立場】

- 生活保護世帯の家賃補助（住宅扶助費）上限帯の住宅は、北区の中に無いこともないが、そういった家は水回りが整っていなかったり、新耐震でなかったり

たりするケースが多い。業者として、紹介していいのかと思うところくらいしかない。

- 保証会社について、高齢者の保証が出来る保証会社は探せばあると思う。保証会社を探せる努力をしなければならないと考えている。
- 居住サポート住宅はとてもいい制度なので、沢山出来ればいいと思う。

【その他】

- 狭い地域でもいいので、関係部署が一緒になって、この小さな地域で仕組みづくりをやっていく実証実験等もできればいいなと考える。また、そのようなことが出来れば、居住支援協議会の意義にもなっていくと思う。
- 居住サポート住宅を進める中で、区に居住支援法人がないことについて、もちろんあった方がいいと考えるが、必要性についてどのように考えるか。
→地域での仕組みづくりのために、区内に居住支援法人がいた方がいいとは考えるが、一長一短。やる気のない居住支援法人なのであれば、あっても意味がないと思う。（一部補助金目的の居住支援法人もある）
居住支援法人が、どんな分野が得意で、どんな志を持っているかが大切だと思う。場合によっては、区の状況とマッチングしていないということもある。地元で名の知れた福祉系の居住支援法人があるのであれば、場合によっては連携して何か一緒に取り組むという点で、顔が見えることで安心感を感じる人もいるかもしれない。