

參考資料集

目

I、現行計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

II、国制度に関する資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

III、現行計画策定後の国の動きと現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

IV、現行計画策定後の大阪府の動きと現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

V、大阪府内の高齢者・障がい者の住まいの現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

VI、現行計画の主な進捗状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

次

I、現行計画の概要

「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」の概要

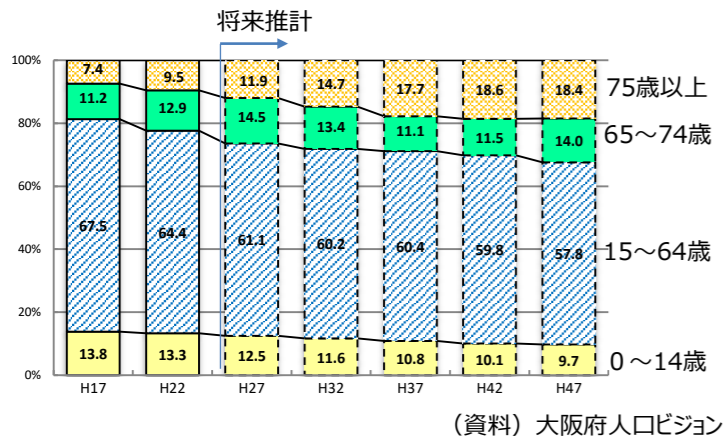
【目標】

- 高齢者向け住宅をH37年度までに新たに2万戸供給し、10万戸確保
※高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等
- 車いす常用者世帯向け住宅を公営住宅でH37年度までに1,600戸供給
- 障がい者グループホームを公営住宅で2,922人分確保（H30～H32年度）

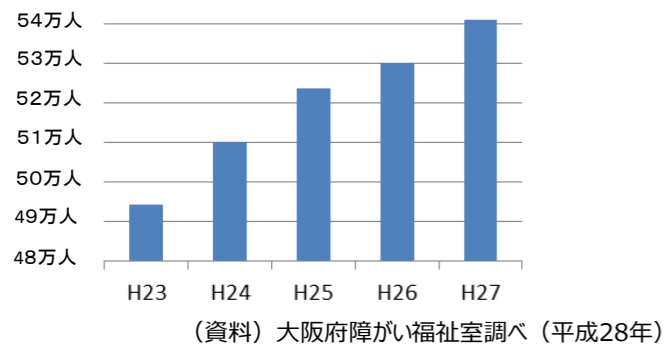
- 「住まうビジョン・大阪」に基づき、今後の高齢者や障がい者の住まいとまちづくりに関する個別計画として策定
- 計画期間は、2016(平成28)年度～2025(平成37)年度
- 高齢者や障がい者向けの住宅の目標戸数を設定

現状

- ・高齢化 H27 26.4% 233万人
⇒ H37 28.8% 243万人
⇒ H47 32.4% 254万人



- ・障がい者手帳所持者数
毎年約1万人強増加 H27 約54万人



- ・高齢者向け住宅戸数
77,848戸(H28.3末)
- ・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数
21,371戸(H28.10末)
- ・あんしん賃貸住宅登録戸数
8,054戸(H28.10末)
- ・障がい者グループホーム (H28.3末)
6,809人分 (内公営住宅 1,997人分)

課題

- 高齢者人口増加・障がい者地域移行への対応
 - ・高齢者、障がい者の居住ニーズに対応した住宅がより多く必要
- サービス付き高齢者向け住宅の質の確保
 - ・周辺の高齢者へのサービス提供が不十分
 - ・自律した生活を希望する高齢者が入居できるサ高住が少ない。
 - ・サ高住における介護サービスなどの事業実態の情報の提供が不十分
- 障がい者向け住宅の確保
 - ・グループホーム等障がい者向け住宅の確保
 - ・車いす常用者世帯向けの住宅確保
- 住宅ストック全体活用の必要性の高まり
 - ・住み続けるための住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化が進んでいない。
- (民間賃貸住宅)
 - ・入居拒否・入居差別への対応
 - ・住まい確保についての相談先が不足
 - ・市町村の居住支援への対応が不十分
- (公的賃貸住宅)
 - ・公的資産の有効活用
 - ・耐震化、バリアフリー化が不十分
- 福祉のまちづくりの課題
 - ・駅舎のバリアフリー化が必要
 - ・鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリー情報の一元化が必要

取組内容

- サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の質の確保
 - ・地域開放された施設を併設したサ高住の供給促進と「見える化」
 - ・自らの意思と自由なペースで生活が営めるサ高住の供給促進と「見える化」
 - ・福祉部局と連携したサ高住における介護サービス等の「見える化」
- 障がい者向け住宅の確保
 - ・公営住宅における障がい者グループホームの確保
 - ・サ高住等を活用した障がい者向け住宅確保の仕組みの検討
 - ・公営住宅における車いす常用世帯向け住宅確保
- 住宅ストック全体を活用した居住の安定確保
 - ・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の創設
 - ・住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化の推進
- (民間賃貸住宅)
 - ・市町村やCSW等福祉関係の相談先や窓口における「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の紹介強化と協力店の相談機能の強化
 - ・「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の登録住宅であることを示すマークの設置
 - ・市町村の居住支援機能の強化（居住支援協議会の設立）
- (公的賃貸住宅)
 - ・空室や空地の活用による居住支援機能の導入
 - ・公営住宅の耐震化、EV設置、低層階等への住替実施
- 福祉のまちづくりの推進
 - ・駅舎のエレベーター設置や段差解消などの移動円滑化事業の促進
 - ・府HPにおいて、府内全域の鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリーマップなどのバリアフリー情報の提供

- 本計画は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（以下、「法」とする。）第5条第1項に基づき、都道府県賃貸住宅供給促進計画として、平成29年12月に策定したものです。
- 本計画では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標や登録住宅の床面積の規模、住宅確保要配慮者の範囲を定め、法の規定による基準の一部緩和、強化を行っています。
- このたび、多様なニーズに対応できる様々なタイプの住宅の登録が行えるよう、居室の一部を共用する住宅とシェアハウスにおいて新たに基準を緩和する改定を行いました。

1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	2. 目標を達成するために必要な事項
<p>(1) 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府民の居住の安定は、民間賃貸住宅も含めた府域の住宅ストック全体を活用して確保します。 ・民間賃貸住宅については、改正法の施行を受けて、これまで取り組んできた「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」を法に基づく登録制度へ移行し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録促進を図ります。 ・公的賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場を補完する役割を果たしていくとともに、公的賃貸住宅ストックを活用し、入居者だけでなく、周辺地域に居住する府民の暮らしを支える生活支援機能や福祉機能の導入を図ります <p>(2) 住宅確保要配慮者の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法律・省令で定められた者 低額所得者・被災者・高齢者・障がい者・子育て世帯（妊婦がいる世帯も含む）・外国人・中国残留邦人・児童虐待を受けた者・ハンセン病療養設入所者・DV被害者・拉致被害者・犯罪被害者・生活困窮者・矯正施設退所者 ・本計画において追加する者（国基本方針に示されている者を追加） 海外からの引揚者・新婚世帯・原子爆弾被爆者・戦傷病者・児童養護施設退所者・LGBTをはじめとする性的マイノリティ・UIターンによる転入者・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 <p>(3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標</p> <p>住宅の登録目標：平成37年度末までに府域全体で2万戸</p>	<p>(1) 大阪における住宅事情を踏まえた登録基準の緩和と強化</p> <p>1) 登録住宅の床面積の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ①一般型住宅の登録基準 登録住宅の床面積の規模「25㎡以上」を「18㎡以上」とします。 ②一部共用型住宅（居室の一部を共用）とする場合の登録基準 登録住宅の床面積の規模「18㎡以上」を「13㎡以上」とします。 ③共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合の登録基準 登録住宅の専用居室の規模「9㎡以上」を「7.5㎡以上」とし、住棟全体での規模「15㎡×N（入居者数）+10㎡以上」を「13.5㎡×N（入居者数）+10㎡以上」とします。 <p>2)住宅確保要配慮者の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法上、登録住宅へ入居する住宅確保要配慮者を限定することができるものを、府域では限定しない住宅を登録対象 <p>(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進</p> <p>1) 登録住宅・登録事業者に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」による登録住宅情報の一元的な発信と、大阪版空家バンクとの連携強化 <p>2) 居住支援に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な住宅確保要配慮者の居住ニーズに対応した居住支援を行う法人を「居住支援法人」として指定 ・「Osakaあんしん住まい推進協議会」に未参加の市町村への参加の働きかけと、市町村単位での協議会設立の働きかけ <p>3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉部と連携して各福祉事務所に対して、制度の適切かつ円滑な運用が行われるよう周知
	<p>3. 計画期間</p> <p>平成37年度まで</p>

Ⅱ、国制度に関する資料

新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

＜検討対象者＞ 大阪府賃貸住宅供給促進計画（H29策定）より抜粋

① 法（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律」）で定められた者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者（妊婦がいる世帯も含む）

② 規則（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律施行規則」）で定められた者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被災者
- ・供給促進計画で定める者

③ 基本方針（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」）に示されている者

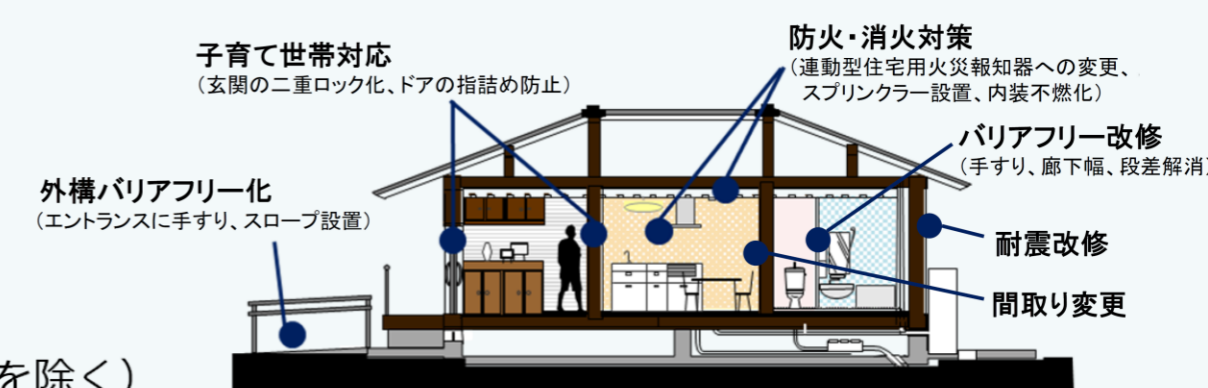
- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBTをはじめとする性的マイノリティ
- ・UIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

※下線部は、大阪府高齢者・障がい者住宅計画の対象範囲。

セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

令和3年度予算案
 スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 (令和2～4年度) 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 (宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、 非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア) ⑦居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	 <p><対象改修工事のイメージ(例)></p>
補助率・ 補助限度額	国1/3	国1/3 + 地方1/3
	国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算 ※②を実施する場合であって、エレベーター改修工事を実施する場合、補助限度額を15万円/戸加算 ※④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円/施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京 都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円 等)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

下線部は令和3年度拡充、延長等

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和3年度予算案 230億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。補助期間は令和7年度まで。

- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ＜補助率等＞ 住宅：新築 1/10（上限 70 [令和2年度までは90]・120・135万円/戸）※1
 改修 1/3（上限 195 [180]万円/戸等）
既設改修※2 1/3（上限 10万円/戸）
 高齢者生活支援施設※3：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※1 床面積等に応じて設定、※2 既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事に限る

※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の新築に係る整備費用を対象外とする

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	<u>令和5年3月31日までに取得等した場合に適用</u>
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸 (土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《(独)住宅金融支援機構が実施》

○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローン(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援