

高齢者及び障がい者の住まいの確保について

令和3年4月

大阪府 住宅まちづくり部 居住企画課

<高齢者向け住宅の供給目標量、サービス付き高齢者向け住宅等の地域偏在>

- ①住宅関係、ハード整備については進んでいるといった印象。
- ②高齢者向け住宅供給の目標は令和7年度末までに100,000戸を供給と目標設定されているが、あと数年で目標達成できる現状であるから、供給の抑制を検討してもいいのではないか。
- ③サ高住やセーフティネット住宅等について順調に数は増えているものの、府域で偏りがなく推進できているか分析が必要。
- ④特にサ高住から3km圏内の方が入居することが多いため、建物3km以内の人に過不足なく供給できているのかを細かく見ることが必要。

<大阪府が求めるサービス付き高齢者向け住宅>

- ⑤大阪府では全国に比べて重度のサ高住が多い。これからは重度化や看取りなど医療対応のような観点も重要なテーマになるのではないかと。また、なぜ他の地域と比較し要介護の方が入る施設型サ高住が増えているのかという分析が必要。
- ⑥サービス付き高齢者向け住宅の質の向上に繋がるような施策は考えられるのか。
- ⑦良好なモデル事業となるような高齢者向け住宅を供給するためには立地でも都市レベルでの検討が必要となるため、立地適正化などの関連部局とも連携しながらより良い供給を進めてほしい。また、より良い高齢者向け住宅を供給促進するための目標や事例集、モデル事業などの施策があればと思う。

<ソフト面の支援>

- ⑧大阪に住んでよかったというようなソフトの視点が評価に見えなかったため、その辺の視点も組み込んでほしい。
- ⑨住宅確保要配慮者向け住宅の質の確保についてどのように検討をしていくのか。

<住宅政策>

- ⑩民間賃貸住宅の供給促進計画の目標戸数と公的賃貸住宅の戸数を両方検討し、公民がどのように役割分担をするのか、また、ソフトも含めどのように対応していくのかという議論も今後は必要。
- ⑪市町村の中でも住情報の提供体制が整っていないところもある。基本的な住宅政策対応ができる市町村に居住支援協議会を立ち上げてもらう等、居住支援協議会だけを切り出して議論するよりも、そのベースとなる住宅政策全体の議論から行った方がいいのではないかと。
- ⑫府営住宅を市へ移管したときに、今までのように公営住宅のグループホームを供給促進できるよう目配りしないといけない。

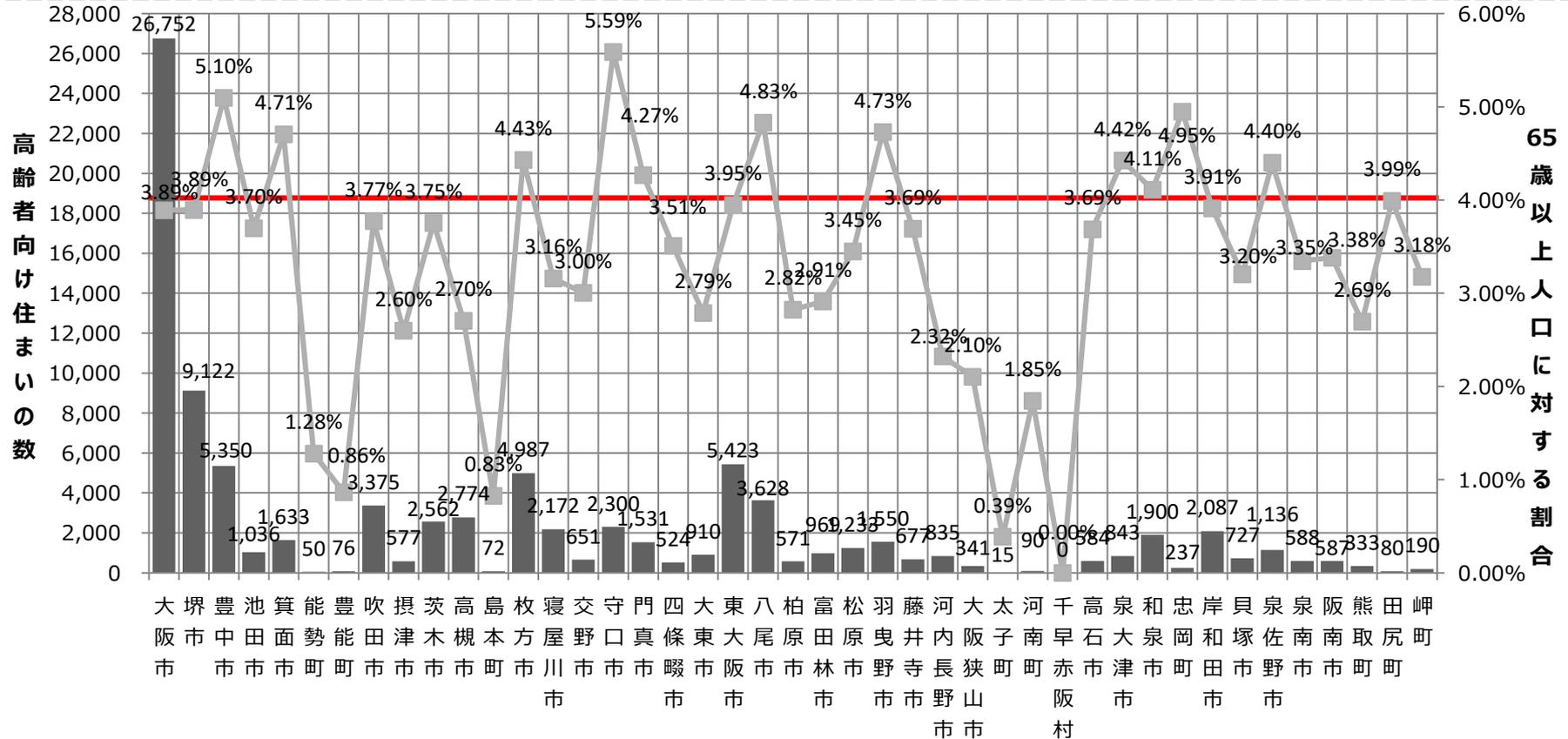
論点 1 : 高齢者向け住宅の地域偏在及び供給目標について	1
論点 2 : 大阪府が求めるサービス付き高齢者向け住宅について	8
論点 3 : サービス付き高齢者向け住宅の整備基準（小規模整備基準緩和）	14
論点 4 : サービス付き高齢者向け住宅の登録 10年目更新について	18
論点 5 : 公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標について	19
論点 6 : 高齢者・障がい者住宅にかかるソフト面の支援について	20
参 考 : 大阪府の関係計画における整備目標量	21

論点1：高齢者向け住宅の地域偏在及び供給目標について

○府内の高齢者向け住宅の状況（市町村別）

65才以上の人口に占める高齢者向け住宅の割合は3.83%。保健福祉圏別では大きな差は見られないが、一部の町村において少ない状況（令和2年3月末時点）

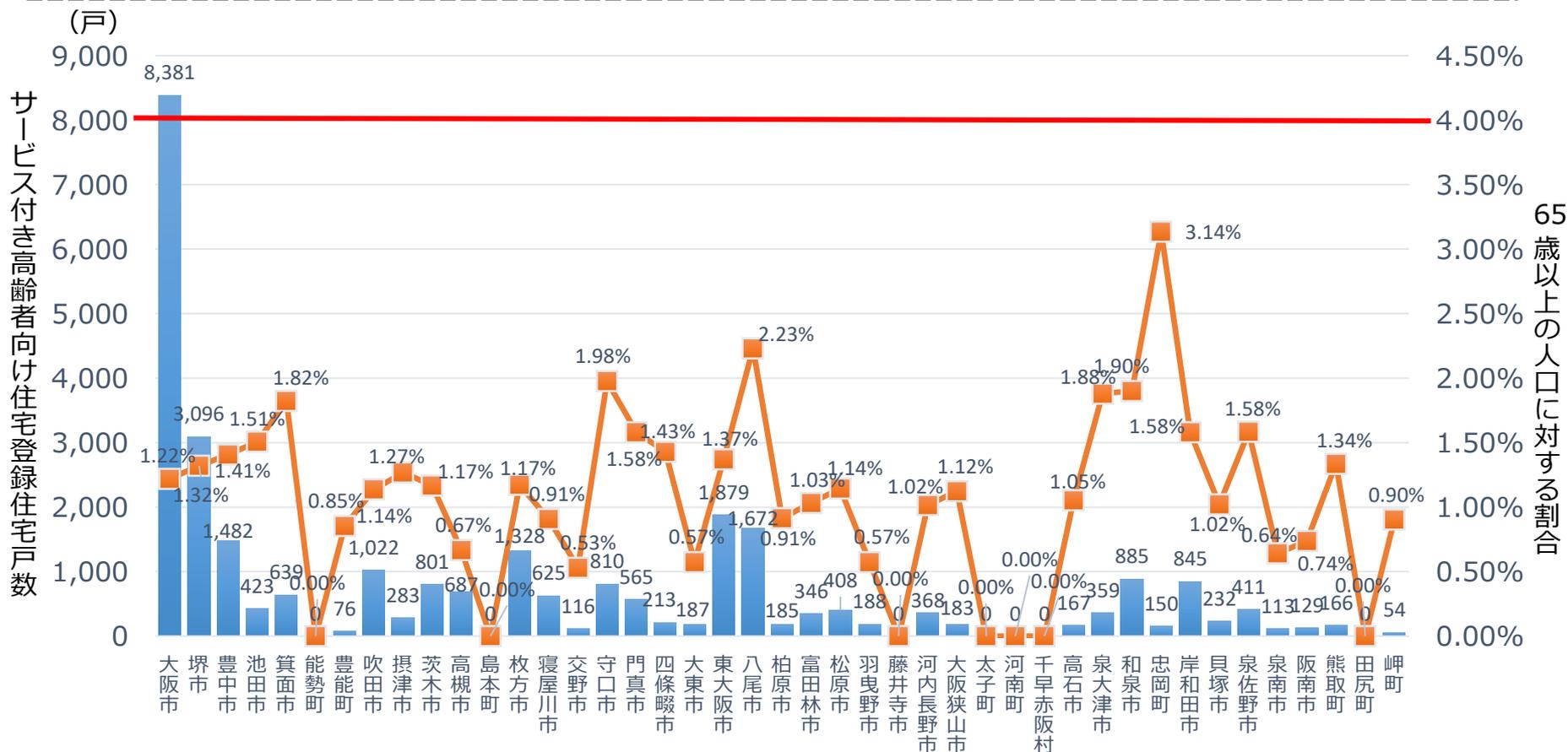
※高齢者向け住宅とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング等をいう。
 ※高齢者向け住宅のうち、高優賃、サ高住については、定年退職により収入や生活が大きく変化する前に居住の安定を確保しておくことが望ましい（公営住宅法逐条解説）との考え方などから、法制度上、「60歳以上」を入居要件としている。



高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
戸数	26,752	11,520	5,985	13,075	9,622	5,710	9,122	9,292	91,078
65歳以上人口割合	3.89%	4.27%	2.97%	3.99%	4.13%	3.11%	3.89%	3.82%	3.83%

○府内のサービス付き高齢者向け住宅の登録状況（市町村別）

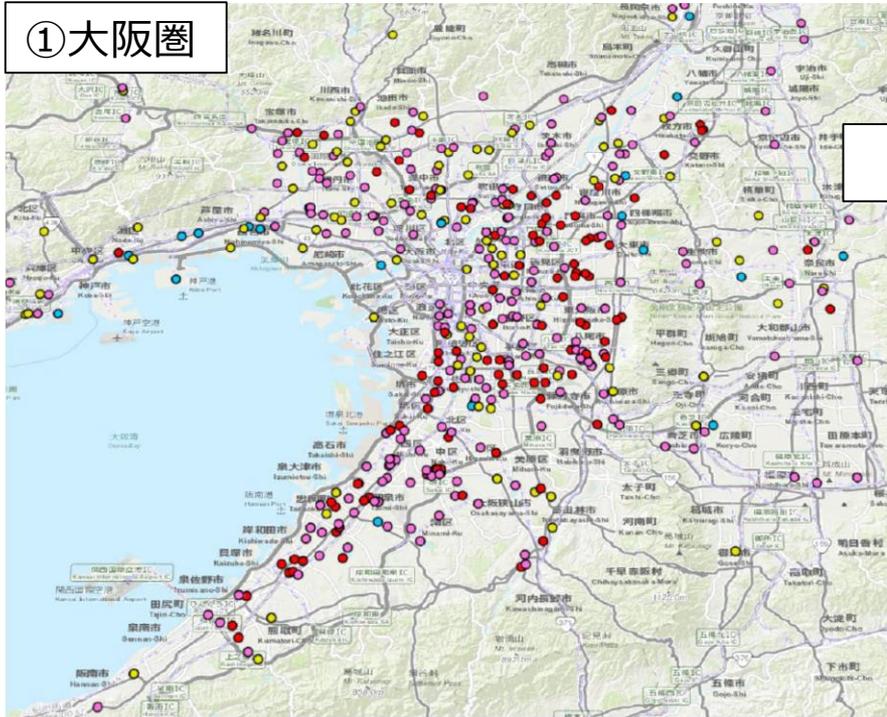
府内市町村のうち、サ高住の無い市町村は、7市町村（令和3年1月末時点）
能勢町、島本町、藤井寺市、太子町、河南町、千早赤阪村、田尻町



高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
登録住宅件数	187	85	45	95	107	50	84	104	757
登録住宅戸数	8,381	3,642	1,771	3,844	3,736	1,493	3,096	3,511	29,474
65歳以上人口の割合（戸数）	1.22%	1.35%	0.88%	1.17%	1.60%	0.81%	1.32%	1.44%	1.24%

○ サービス付き高齢者向け住宅の立地（大阪圏、首都圏、名古屋圏）

①大阪圏



中心部ほど多く、郊外は少ない

	総計
無記入	408(12.5%)
平均要介護度 -1	388(11.9%)
平均要介護度 1-2	960(29.4%)
平均要介護度 2-3	1139(34.9%)
平均要介護度 3-	366(11.2%)
総計	3261(100%)

*平均要介護度は自立が0、要支援が0.375として加重平均を各サ高住ごとに算出。

②首都圏



③名古屋圏



○サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助における市町村意見

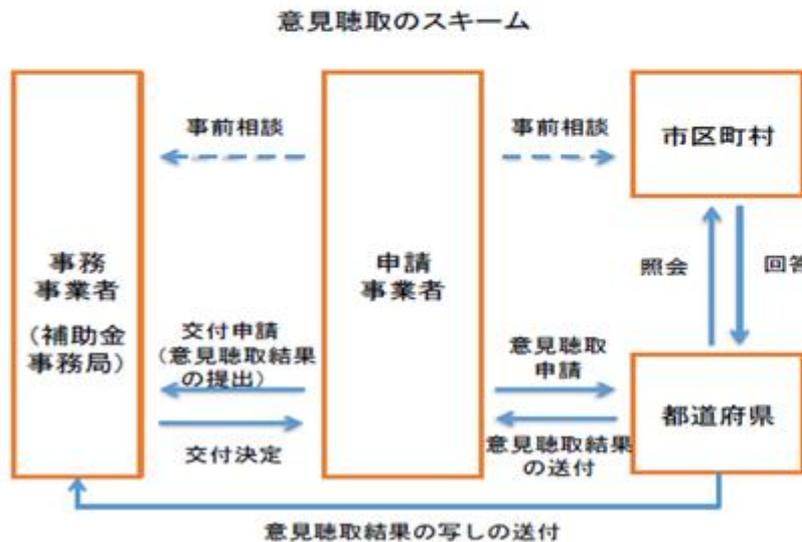
市町村は国土交通省の整備費補助採択に関して、2段階で意見する機会がある

1. 交付申請に際して意見聴取を必要とするか否か
2. 個別物件ごとの意見聴取への回答（充足していたらこの段階で拒否可能）

○地方公共団体の関与

→サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助に当たり、市区町村への意見聴取を要件化(H28.4～)

意見聴取の手続き



市区町村からの意見の観点例

① 地域における高齢者住宅の必要量の確保

✓ 当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。

② 公共交通機関へのアクセス等の立地

✓ 高齢者が公共交通機関や生活利便施設等を利用しやすい立地であるか。

③ 医療・介護サービスとの連携

✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療・介護サービスとの適切な連携が図られているか。

④ その他まちづくりとの整合

※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

出典：令和2年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、住まい環境整備モデル事業に関する説明会

18

意見聴取の要否

意見聴取を必要とする市区町村

守口市	富田林市	河内長野市	松原市	柏原市	門真市	泉南市
四條畷市	大阪狭山市	阪南市	高槻市	島本町	能勢町	忠岡町
熊取町	田尻町	岬町	太子町	河南町		

不要とする市区町村

大阪市	八尾市	堺市	岸和田市	豊中市	池田市	吹田市
泉大津市	貝塚市	枚方市	茨木市	泉佐野市	大東市	和泉市
箕面市	寝屋川市	羽曳野市	摂津市	高石市	藤井寺市	東大阪市
交野市	豊能町	千早赤阪村				

出典：サービス付き高齢者向け住宅整備事業HP

市町村からの意見

意見なしと回答する市町村が多いが、具体的な意見を回答する市町村もある

(意見の抜粋)

- 意見聴取のあったサ高住を開設しても、市の高齢者人口当たりの高齢者向け住宅の割合の3%～5%の範囲内であり、市では適正な供給となっている。
- 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療機関・介護施設との適切な連携体制を整備すること。



方針（案）

サービス付き高齢者向け住宅を整備する際の国土交通省補助採択時に、市町村が地域の実情に応じて意見することで供給抑制が可能

○高齢者向け住宅の供給目標

※ 高齢者向け住宅とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング等をいう。

目標値の考え方

現行計画に引き続き、住生活基本計画（全国計画）に示されている

「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 4%（令和12年度）」を目標として設定する

現行計画の目標値

期間	新たに必要となる戸数	必要となる戸数 (既存の住宅も含む)
平成28年度～ 令和7年度	20,000戸	100,000戸

(具体的な算出方法)

- ・令和7年の高齢者向け住宅の必要戸数を次の考え方により算出。
 $2,432,140人 \times 4\% = 97,285戸 \approx 100,000戸 \dots \textcircled{1}$
 ※2,432,140人は大阪府人口ビジョンによる令和7年の府内高齢者人口
- ・平成28年3月時点の高齢者向け住宅の戸数
 $77,848戸 \approx 80,000戸 \dots \textcircled{2}$
- ・今後令和7年までに新たに必要となる高齢者向け住宅の必要戸数
 $\textcircled{1} - \textcircled{2} \approx 20,000戸$

※ 大阪府人口ビジョンによる令和7年の府内高齢者人口及び国の住生活基本計画に基づく高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（高齢者世帯の4%）を用いて算出。

目標値の案

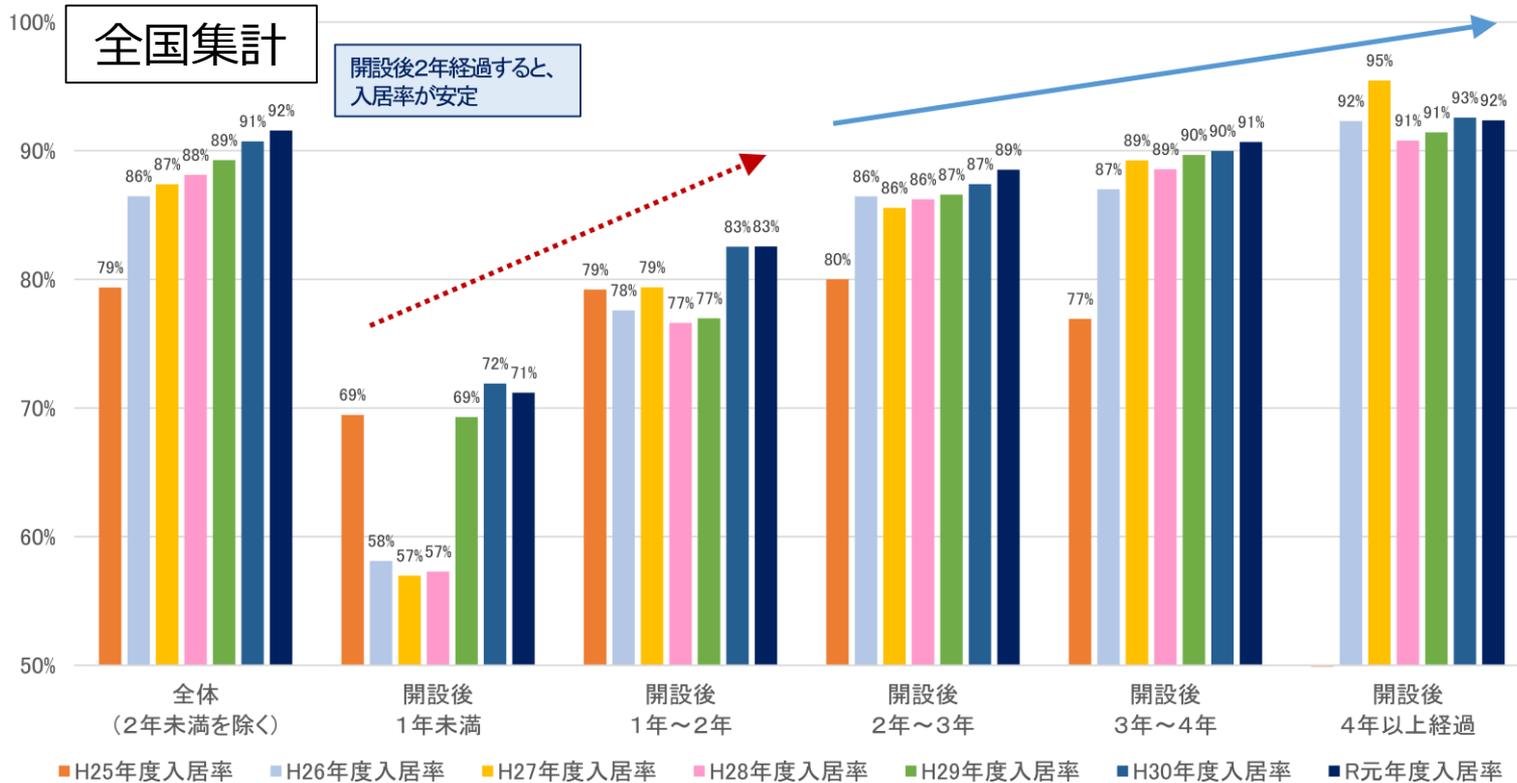
期間	新たに必要となる戸数	必要となる戸数 (既存の住宅も含む)
令和3年度～ 令和12年度	8,000戸	100,000戸

(具体的な算出方法)

- ・令和12年の高齢者向け住宅の必要戸数を次の考え方により算出。
 $2,451,346人 \times 4\% = 98,054戸 \approx 100,000戸 \dots \textcircled{1}$
 ※2,451,346人は大阪府人口ビジョンによる令和12年の府内高齢者人口
- ・令和2年3月時点の高齢者向け住宅の戸数
 $91,078戸 \approx 92,000戸 \dots \textcircled{2}$
- ・今後令和12年までに新たに必要となる高齢者向け住宅の必要戸数
 $\textcircled{1} - \textcircled{2} \approx 8,000戸$

※ 大阪府人口ビジョンによる令和12年の府内高齢者人口及び国の住生活基本計画に基づく高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（高齢者世帯の4%）を用いて算出。

○サービス付き高齢者向け住宅の入居率



※H25年度末～R元年度末で回収された定期報告を集計。

21

出典：令和2年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、住まい環境整備モデル事業に関する説明会（国土交通省）

大阪府内サ高住の平均入居率は90.7%、
入居開始から2年未満の住宅を除くと93.6%（大阪府定期報告集計）

方針（案）

大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅の平均入居率は約9割であり、ニーズは高い傾向にあるため、府内全域での供給抑制は行わず今後の動向を注視していく

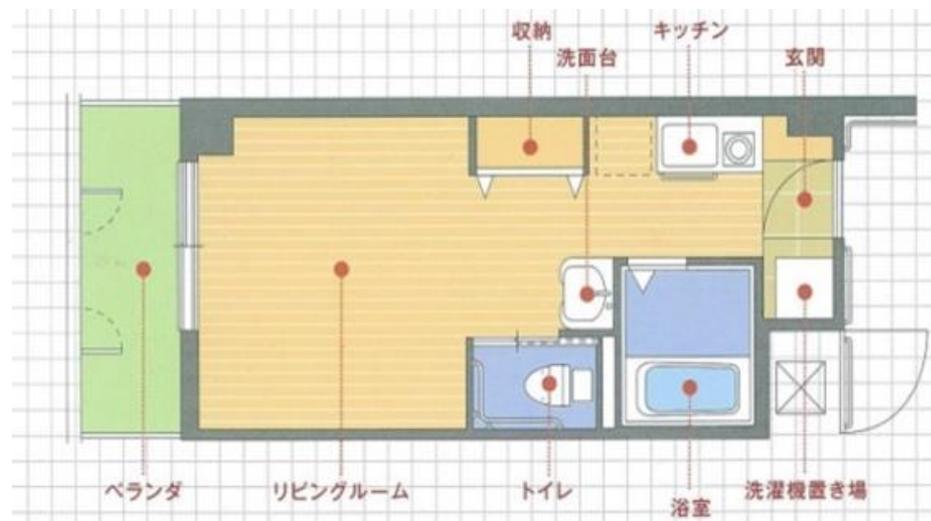
論点 2 : 大阪府が求めるサービス付き高齢者向け住宅について

○自律型サービス付き高齢者向け住宅の登録件数の推移

	H29	H30	R1	R2	合計	府内総数
自律型 件数	4	0	8	0	12 (1.6%)	768 (100.0%)
自律型 戸数	112	0	338	0	450 (1.5%)	29,874 (100.0%)

R3.3.31時点

○自律型のイメージ



○自律型サービス付き高齢者向け住宅の登録対象

(設備・規模)

①洗面設備、トイレ、風呂、台所、収納設備、バルコニー等の物干しスペースを有する

②専有面積は一人部屋の場合25㎡以上

(運営)

③居室内の設備が適切に維持管理されている

④運営面でも入居者の自律した生活を促す配慮がなされる

⑤入居者の要件を、要支援・要介護認定を受けた者に制限していない

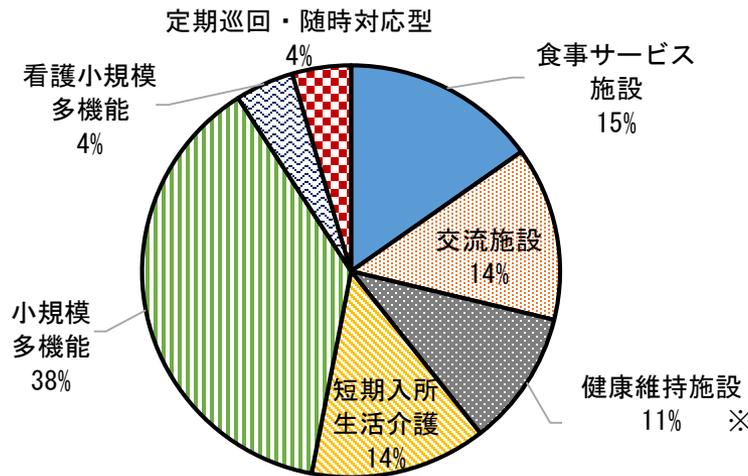
○併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅の登録件数の推移

	H29	H30	R1	R2	合計
併設型 登録件数	25	0	23	2	50 (6.5%)

府内総数
768 (100.0%)

R3.3.31時点

○併設施設の種類別割合



N=66

※複数の施設を併設する住宅があるため
上表の合計数とは一致しない

○併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅の登録対象 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅で、 以下の点を考慮した運営がされていること

- ・入居者以外の方も利用できる地域に開かれた施設、地域支援事業として社会参加の場所として利用される施設

高齢者生活支援施設

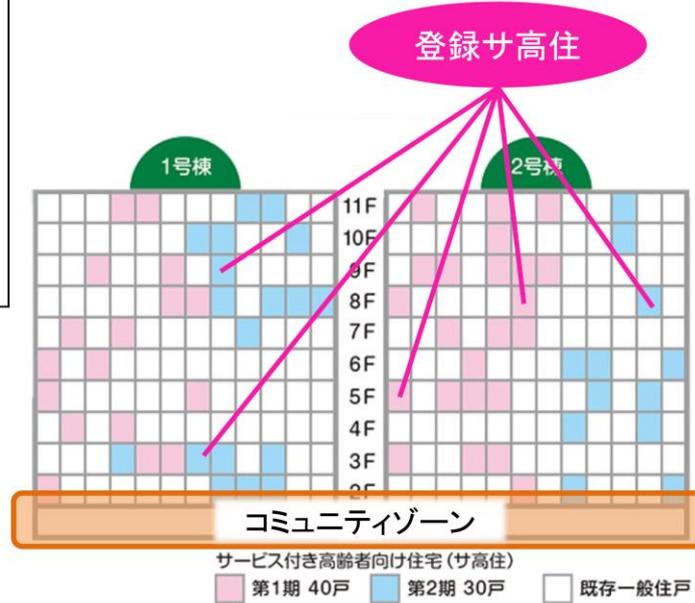
- ① 食事サービス施設（地域の方にも開放された食堂、近隣への食事配達）
- ② 交流施設（集会所、サークル活動）
- ③ 健康維持施設（機能維持、機能回復）
- ④ 短期入所生活介護事業所（ショートステイ）
- ⑤ 短期入所療養介護事業所（医療型ショートステイ）
- ⑥ 小規模多機能型居宅介護事業所
- ⑦ 看護小規模多機能型居宅介護事業所（複合型サービス）
- ⑧ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

○ 分散型サービス付き高齢者向け住宅の例

ゆいま〜る大曽根（愛知県名古屋市）

- 集合住宅に点在する空き家をサブリースし、“分散型”サービス付き高齢者住宅にリノベーション
- 新築と比べて大幅に経費を抑え、お手頃な家賃設定を実現
- 高齢者だけでなく、子育て中の一般家庭も生活しており、地域に溶け込んだ環境での生活

名称：ゆいま〜る大曽根
 所在地：愛知県名古屋市北区山田
 事業者：株式会社コミュニティネット
 建物所有者：愛知県住宅供給公社
 開設：2017年9月、2018年7月
 戸数：70戸（SRC造11階建）
 住戸面積：49.95㎡（PS含む）
 家賃：6.4～7.7万円



リノベーションをした住戸



カフェ



ショップ



しげん買取センター

ソーネOZONE (NPO法人わっぱの会)
 ・空き店舗(300坪)をリノベーション
 ・カフェを中心に子どもから高齢者まで楽しめるコミュニティスペース
 ・高齢者や障害者等の働く場の提供



- 地域のふれあい新拠点(コミュニティゾーン)**
- 地域相談コーナー (ソーネそうだん)
 - カフェレストラン (ソーネカフェ)
 - ショップ・パン販売 (ソーネショップ)
 - しげん買取センター (ソーネしげん)
 - イベントスペース (ソーネホール)

<参考>情報開示の拡充（登録段階）

省令改正の方向性（案）

施行時期：令和3年度中
※具体的な時期は未定

1. 登録段階での情報開示の充実

：登録申請書への記載事項【登録事項】等に、補助事業の要件として開示を義務づけている情報【運営情報】を追加

■既存情報【登録事項】

1. 名称及び所在地
2. 事業を行う者
3. 事業を行う者の事務所
4. 戸数、規模並びに構造及び設備
5. 入居契約、入居者資格及び入居開始時期
6. 高齢者生活支援サービスの内容及び入居者から受領する金銭
7. 管理の方法等
8. 併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設
9. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携・協力
10. 登録申請が基本方針に照らして適切なもの

■追加情報【運営情報】

- ①基礎情報
- ②入居者情報
- ③生活支援サービス等
 - 状況把握・生活相談サービスを提供する職員の配置
 - 生活支援サービス費で対応可能なサービス
 - 緊急通報サービスの内容
 - オプションサービス(食事提供)
- ④建物の特徴
- ⑤介護・医療サービスの利用状況等
- ⑥運営方針等

運営情報の一部が登録事項となる

2. 状況把握・生活相談サービスの提供体制の合理化

：常駐基準の要件(有資格者の常駐、日中の常駐等)及び生活相談サービスの提供体制について見直し

■変更前

		日中	日中以外
常駐基準	原則	有資格者が常駐【500m以内】 緊急通報装置 《受動的把握》 ※常駐可能な体制確保が望ましい	
	例外	有資格者が訪問 OR センサー等 《能動的把握》	
状況把握サービス		訪問 OR センサー等 《能動的把握》	
生活相談サービス		有資格者の相談体制 常駐時間外	

■変更後

		日中	日中以外
常駐基準	原則	常駐【500m以内】 OR 緊急通報装置 《受動的把握》 (常駐可能な体制) 【一定範囲内】 ※常駐可能な体制確保が望ましい	
	例外	訪問 OR センサー等 《能動的把握》	
状況把握サービス		訪問 OR センサー等 《能動的把握》	
生活相談サービス		有資格者の相談体制	

【凡例】
 有資格者要件あり 人による対応 常駐による対応
 有資格者要件なし 機械による対応 非常駐による対応

<参考> 登録事項と運営情報

■登録事項

- 法 § 6① 商号、名称及び住所
- 法 § 6② 事務所の名称及び所在地
- 法 § 6③ (法人である場合) 役員の氏名
- 法 § 6④ (未成年者である場合) その法定代理人の氏名及び住所
- 法 § 6⑤ サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 法 § 6⑥ サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 法 § 6⑦ サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 法 § 6⑧ サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 法 § 6⑨ 入居者の資格に関する事項
- 法 § 6⑩ 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容
 - 省令 § 5① 状況把握サービス
 - 省令 § 5② 生活相談サービス
 - 省令 § 5③ 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
 - 省令 § 5④ 食事の提供に関するサービス
 - 省令 § 5⑤ 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
 - 省令 § 5⑥ 心身の健康の維持及び増進に関するサービス
- 法 § 6⑪ 入居者から受領する金銭に関する事項
- 法 § 6⑫ 前払金の概算額及び講じる保全措置に関する事項
- 法 § 6⑬ (居住の用に供する前の場合) 入居開始時期
- 法 § 6⑭ 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力事項
- 法 § 6⑮ その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
 - 省令 § 6① サービス付き高齢者向け住宅の名称
 - 省令 § 6② 竣工の年月
 - 省令 § 6③ 入居契約の形態
 - 省令 § 6④ 施設又は土地に関する権利の種別及び内容
 - 省令 § 6⑤ 管理又はサービス提供の委託に係る契約事項
 - 省令 § 6⑥ 登録基準に適合することを誓約する旨
 - 省令 § 6⑦ 維持及び修繕に関する計画
 - 省令 § 6⑧ 終身建物賃貸借契約の認可の有無
 - 省令 § 6⑨ 高齢者居宅生活支援事業の名称、位置及び種類
 - 省令 § 6⑩ 特定施設入居者生活介護事業所等の指定の有無
 - 省令 § 6⑪ 基本方針に照らして適切なものである旨
 - 省令 § 6⑫ 欠格要件に該当しないことを誓約する旨
 - 省令 § 6⑬ 法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する旨

■運営情報

- ①基礎情報
 - ・所在地 ・交通 ・開設年月
 - ・水道光熱費 ・位置
 - ・ホームページアドレス
- ②入居者情報
 - ・集計年月 ・年齢層別人数
 - ・平均年齢 ・男女別人数
 - ・要介護度別入居者数
- ③生活支援サービス等
 - 状況把握・生活相談サービスを提供する職員の配置
 - ・常駐する職員の最小人数と時間 ・夜間の人員配置
 - ・サービスを提供する職員の保有資格
 - 生活支援サービス費で対応可能なサービス(追加費用なし)
 - ・状況把握(安否確認) ・生活相談 ・緊急時対応 ・その他サービス(介護保険適用外)
 - 緊急通報サービスの内容
 - ・通報方法、通報先、到着予定時間
 - オプションサービス(食事提供)
 - ・配食の対応 ・利用者の状態に合わせた食事対応
 - 上記以外の生活支援サービス(追加費用あり)
 - ・オプションサービス
- ④建物の特徴
 - ・建物と近隣情報
- ⑤介護・医療サービスの利用状況等
 - 入退去状況
 - ・集計年月 ・住宅戸数 ・入居中戸数 ・基準日までの1年間の新規入居者数及び退去者数 ・基準日までの1年間に退去した者の人数と理由
 - その他
 - ・適正な運用に関する宣誓 ・重度の認知症 ・看取り
 - ・医療処置を必要とする入居者に対する対応や体制、特徴
 - ・医療機関との連携及び協力 ・介護サービスを利用している入居者の人数
 - ・生活支援サービスのみを利用している入居者の数
- ⑥運営方針等

黒字:登録事項に既にある情報/追加不要な情報

青字:登録事項に含まれる情報

➢登録申請書の項目に追加 【省令改正】

緑字:登録事項に追加される情報

➢登録事項及び登録申請書の項目に追加

【省令改正】

赤字:定期報告において、登録主体が開示有無及び内容を確認する情報

【告示+事務連絡改正】

:従来の運営情報になく、新規追加の情報



<参考> 国土交通省におけるサービス付き高齢者向け住宅整備事業（補助金）見直しの概要

背景・課題

- 運営事業者の経営不振・廃業事案とサブリースオーナーとのトラブル予防 …①
- 併設施設による過剰な介護サービスの提供等(いわゆる「囲い込み」)の指摘 …②
- これまでの整備状況等を踏まえた支援の重点化、災害時利用の促進 …③
- 感染症対策の促進(新たな日常への対応)、人材不足を踏まえたサービス合理化 …④

サ高住を取り巻く状況や諸課題に対応するため、補助金の要件・審査等について見直し

1. サ高住の職員配置の確認
 - ・申請時及び事業中の定期報告の各時点において、職員の配置状況を確認 ----- ①関係
2. サブリース契約についての運営事業者から補助事業者(オーナー)への説明状況の確認 R2年度から実施
 - (1)法[※]に基づく特定賃貸借契約締結前の重要事項説明書(写)の提出を必須化
 - (2)不当な勧誘がなく上記重要事項を確認した旨のオーナーによる署名を必須化

} ----- ①関係
3. 家賃設定、入居率等の確認
 - (1)一定の運営実績がある場合、補助金申請時に既存物件の入居率および廃業等の状況を確認 ----- ①関係
 - (2)入居者の介護度等の程度により家賃、サービス費等の区分が行われていないことを確認 ----- ②関係
 - (3)補助対象の家賃限度額を引き下げ、所在市区町村に応じて設定（一律30万円→平均約15万円） ----- ③関係
4. 補助対象事業の重点化
 - (1)戸当り補助限度額の見直し(改修:180万円→195万円、新築(住戸25㎡未満):90万円→70万円)
 - (2)防災の観点からのエリア限定(土砂災害特別警戒区域に該当するものを対象外とする)

} ----- ③関係
5. 「新たな日常」や人材不足に対応するための補助メニュー新設
 - ・IoTにより非接触サービスを可能とするために必要な、既設のサ高住の改善事業に対して新たに補助 ----- ①,④関係
6. 災害時利用の要件化
 - ・災害時の応急仮設住宅又は福祉避難所として、居室等で要配慮者を受入れること等を補助要件化 ----- ③関係

※ ①関係で登録段階での情報開示の充実、④関係で職員の日中の常駐等の要件の合理化を別途検討中。

出典：令和2年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、住まい環境整備モデル事業に関する説明会（国土交通省）

方針（案）

- ・事業者が地域ニーズに合わせて、色々なタイプのサービス付き高齢者向け住宅を供給できるよう整備基準の緩和を行う（論点3で検討）

論点3：サービス付き高齢者向け住宅の整備基準（小規模整備基準緩和）

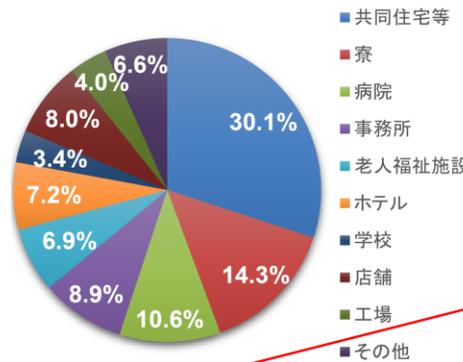
既存ストックを改修型のサービス付き高齢者向け住宅整備の実態について

空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は、令和2年3月31日時点で**6%弱(累計)**にとどまっている。改修の課題については以下の3つが挙げられる。

- ①用途変更しやすい既存ストック(寄宿舍、有料老人ホーム、病院など)が少なく、バリアフリー基準適合などに費用がかかる
- ②スプリンクラー設置費用がかかる(H27消防法改正)
- ③改修工事において予期しない追加が発生するリスクがある

【改修型の補助実績(累計)の用途別内訳】

従前用途	物件数
共同住宅等	105
寮	50
病院	37
事務所	31
老人福祉施設等	24
ホテル	25
学校	12
店舗	28
工場	14
その他	23
改修物件計	349
(参考)全物件	5,872



【改修型の補助実績(累計)の築年数別内訳】



※H23～R1に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅5,872件のうち、改修によって供給された349件について集計。
 ※「共同住宅等」は事務所や店舗等を併設した住宅を含む。「ホテル」は「旅館」「保養所」を含む。「学校」は「教習所」「幼稚園」を含む。
 「その他」は、「倉庫」「作業所」未回答など。

【「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の補助実績】

年度別	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	合計
交付決定件数	895	950	976	850	876	291	419	339	276	5872
うち改修	66	64	59	46	45	16	17	28	8	349
割合	7.4%	6.7%	6.0%	5.4%	5.1%	5.5%	4.1%	8.3%	2.9%	5.9%

※交付決定時点での件数をもとに算出

出典：令和2年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、住まい環境整備モデル事業に関する説明会（国土交通省）

<建築基準法の一部改正（H30）の背景と課題>

近年の大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題。そのため増加する空き家の用途変更等の利活用が極めて重要になっているが、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題。

（建築基準法の一部改正）

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、**耐火建築物等とすることを不要とする。**

※措置とは、就寝利用を伴うなどの用途は、警報装置、準縦穴区画が必要。

- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し。
（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）



方針（案）

建築基準法改正（H30）を踏まえ、大阪府高齢者・障がい者住宅計画（H29.3）に定めたサービス付き高齢者向け住宅の追加基準「耐火性能の確保」を見直す

第4章 サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

1 追加基準

サービス付き高齢者向け住宅については、高齢者住まい法第7条に規定する登録基準に加え、大阪府内においては、高齢者住まい法第7条第9号に基づき、以下の基準を追加します。

(1) 緊急通報装置の設置

入居者の心身の状況が急変した場合にサービス提供者に通報できるよう、少なくとも住戸内の居室部分、便所及び浴室に緊急通報装置を備えること。

なお、共用部分に設置する、入居者が利用する便所及び浴室についても同様とする。

(2) 耐火性能の確保

建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(3) 旧耐震建築物の耐震性の確保

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物については、耐震診断を行うとともに、必要に応じて、耐震改修により耐震性の確保を行うこと。

(4) 入居契約前の書面説明による状況把握・生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保

入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に定める状況把握サービス及び生活相談サービス以外で入居者が日常生活を営むために必要なサービス（利用権方式の契約において居住部分と一体として提供されるサービスを除く。）については、入居者がその利用や事業者を選択できることについて、書面を交付して説明すること。

なお、介護保険法に定める「特定施設入居者生活介護」の指定を受ける場合はこの限りではない。

2 追加基準の適用

追加基準は、平成27年6月1日（以下、「施行日」という。）以降に登録申請を受け付けたもの（住戸を追加する変更申請における当該住戸を含む。）について適用する。

ただし、(4)の基準は、施行日前に既に登録又は登録申請を受け付けたものについても、高齢者住まい法第5条第2項の更新時より適用する。

なお、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅に対して、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替えが行われる場合には、(1)から(3)の基準に適合するよう、また、施行日以降に入居契約の締結又は契約の更新が行われる場合には、(4)の基準に適合するよう求めるものとする。

○サービス付き高齢者向け住宅の基準の見直しについて

■ 現行計画の該当箇所

サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

1 追加基準

(2) 耐火性能の確保

建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。



■ 見直し案

サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

1 追加基準

(2) 耐火性能の確保

延べ面積200㎡以上又は階数4以上の場合、建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

⇒基準緩和の考え方

建築基準法の一部改正(H30)は、従来の基準において、「3階以上の階」に対象用途がある場合、床面積の規模にかかわらず規制していたが、避難上の安全性の確保という趣旨を鑑みると、床面積が小さい場合は、避難経路も短く避難時間も比較的短くなるという技術的な知見を踏まえたものである。

サービス付き高齢者向け住宅の追加基準についても、建築基準法と同様とする。

論点4：サービス付き高齢者向け住宅の登録 10年目更新について

国土交通省の整備事業（補助金）は、サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録することが要件。また、サービス付き高齢者向け住宅は5年毎の登録更新が必要だが、10年を超えて更新することの事業者メリットが薄く、更新手続きが行われないことが想定される。



サービス付き高齢者向け住宅の登録があれば、有料老人ホームの届出は不要
⇒登録更新しない場合は、有料老人ホームとしての届出が必要（老人福祉法）
届出しない場合は未届の有料老人ホームとなり、違法状態となる

- 府では、登録更新漏れを防ぐため、更新期限の3か月前に事業者へ事前通知
- 府内では令和3年12月以降、10年目更新の対象となるサービス付き高齢者向け住宅がある

方針（案）

10年目更新の事前通知に合わせて、登録更新しない場合の手続きを周知する

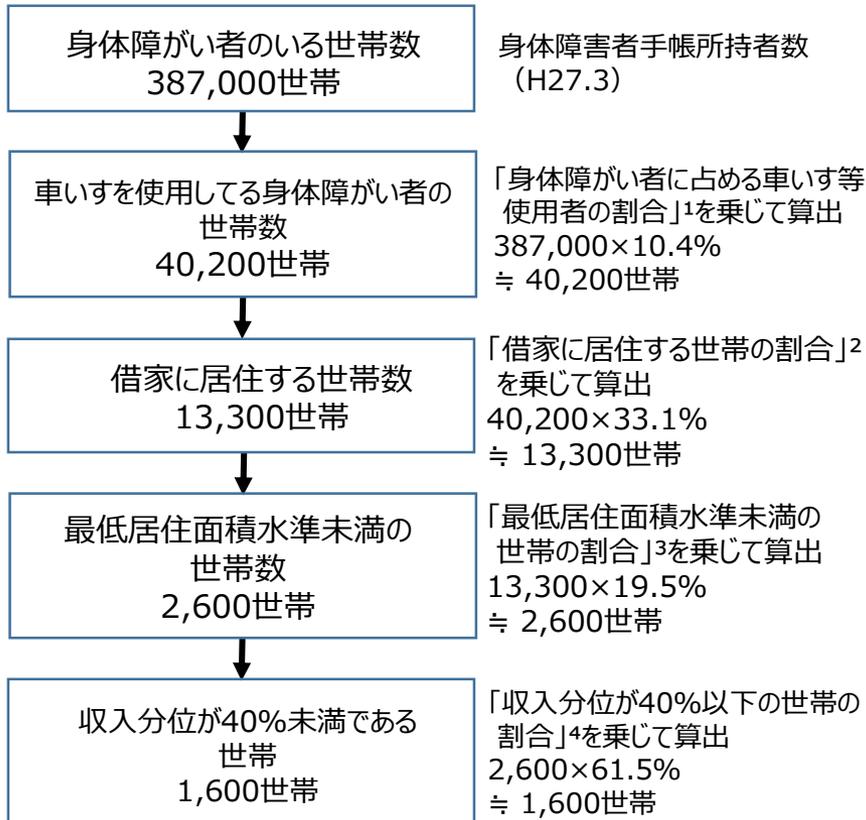
論点5：公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標について

現行計画の目標値

公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数
(令和7年度末)

1,600戸

【公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅目標戸数の考え方】



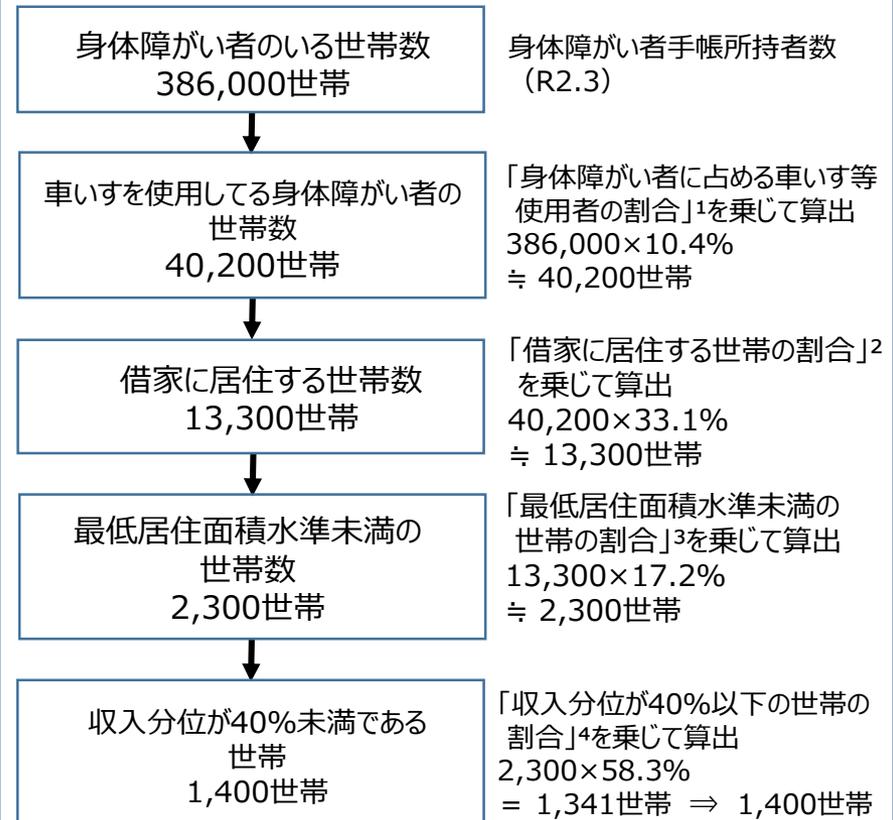
¹ 厚生労働省「身体障害児・者実態調査」/H18（最新）
² 大阪府障がい者生活ニーズ実態調査/H19（項目最新）
³ 「平成25年住宅・土地統計調査」より借家世帯のうち最低居住面積水準未達世帯の割合を推計
⁴ 「平成25年住宅・土地統計調査」と「平成27年家計調査」より借家世帯のうち収入分位が0～40%の世帯割合を算出

現状

公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数
(令和12年度末)

1,400戸

【公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅目標戸数時点修正】

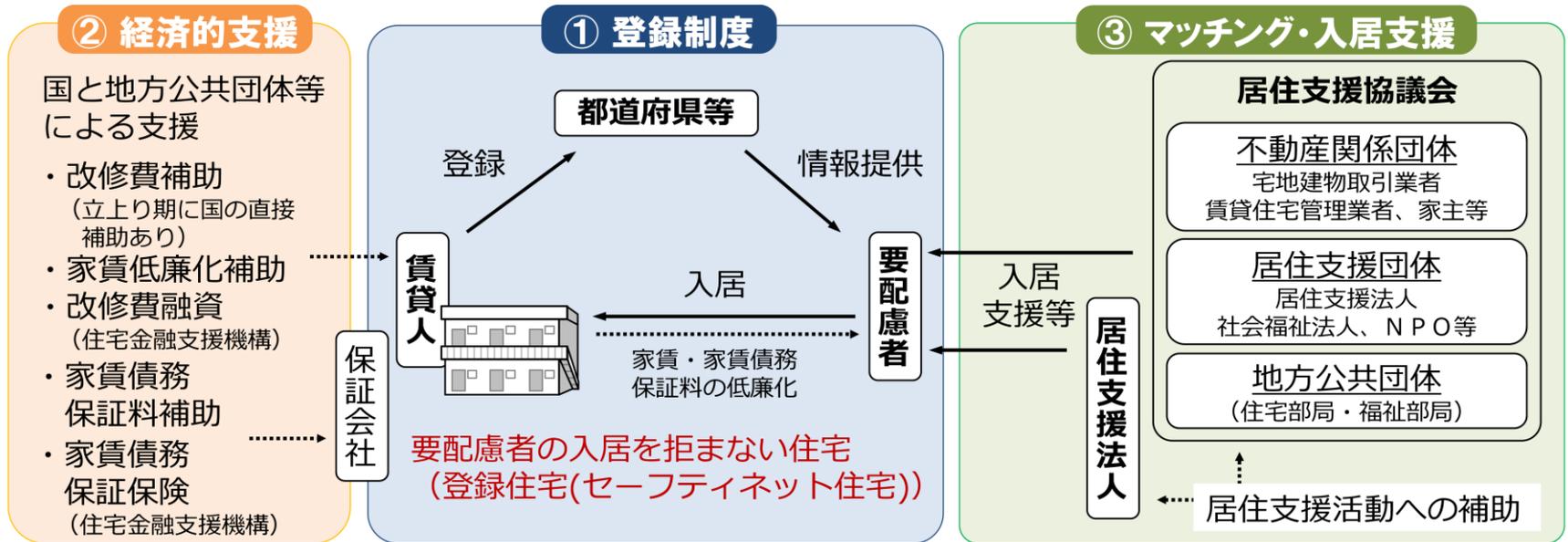


¹ 厚生労働省「身体障害児・者実態調査」/H18（最新）
² 大阪府障がい者生活ニーズ実態調査/H19（項目最新）
³ 「平成30年住宅・土地統計調査」より借家世帯のうち最低居住面積水準未達世帯の割合を推計
⁴ 「平成30年住宅・土地統計調査」と「平成30年家計調査」より借家世帯のうち収入分位が0～40%の世帯割合を算出

論点6：高齢者・障がい者住宅にかかるソフト面の支援について

ハード整備の目標設定や基準見直しに合わせて、ソフト面での支援も必要

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



出典：令和2年度都道府県等高齢者住宅担当課長会議資料（国土交通省）

方針（案）

住宅セーフティネット制度による居住支援体制の充実について、第2回部会で議論する

参考：大阪府の関係計画における整備目標量

○介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量について（大阪府高齢者計画2021）

(1) 介護保険施設の整備目標量（必要入所定員総数）

介護サービス類型 (施設名称)	令和5年度末 整備目標量
指定介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	35,086人分
介護老人保健施設	21,387人分
介護医療院 ※1	133人分 ※2
指定介護療養型医療施設	252人分

※1 平成30年4月から新たな介護保険施設「介護医療院」が創設
 ※2 介護医療院の整備目標量には、介護療養型医療施設及び医療療養病床からの転換分は含まず。

(2) 居住系サービス・地域密着型サービスの整備目標量（必要利用定員総数）

介護サービス類型 (施設名称)	令和5年度末 整備目標量
介護専用型特定施設入居者生活介護	542人分
混合型特定施設入居者生活介護	23,988人分
認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム)	13,258人分
地域密着型特定施設入居者生活介護 (定員29人以下の介護専用型特定施設)	587人分
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 (定員29人以下の特養)	4,724人分

○介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量について（大阪府高齢者計画2021）

施設名称	令和5年度末 整備目標量
養護老人ホーム	2,291人分
軽費老人ホーム（A型）	790人分
軽費老人ホーム（ケアハウス）	4,824人分

○「公営住宅の障がい者グループホームとしての活用の目標量」について（第5次大阪府障がい者計画）

期間	活用目標量
令和3年度～令和5年度	277人分