

# 住宅確保要配慮者の居住の安定確保、 居住支援の体制の整備について

令和3年5月

大阪府 住宅まちづくり部 居住企画課

現 状：大阪府内の居住支援体制等 .....	1
論点 1：居住支援法人及び協力店等の連携強化について .....	7
論点 2：居住支援法人に対する支援について .....	14
論点 3：社会福祉法に基づく重層的支援体制整備等事業との連携について .....	24
論点 4：居住支援体制の充実度を示す指標・目標の設定について .....	29
論点 5：ひとり親世帯向けシェアハウス基準について .....	36

## 現状：大阪府内の居住支援体制等

※データは令和3年3月31日時点

### ①大阪府内のセーフティネット住宅登録戸数

35,428戸（全国4位 全国390,471戸）

### ②大阪府内の居住支援法人指定数

64法人（全国1位 全国380法人）

うち、不動産関係 18法人 福祉関係 46法人

### ③大阪府内の相談協力店数・協力店数（不動産店） ※府独自制度

協力店：あんぜん・あんしん賃貸住宅（セーフティネット住宅等）の紹介や、民間賃貸住宅探しに関する、高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の相談に応じるために登録を受けた不動産事業者  
⇒672店

相談協力店：協力店のうち、住宅確保要配慮者の住まいの確保等に係る相談等に積極的に取り組む協力店のうち、大阪府知事が指定した不動産事業者  
⇒協力店のうち22店

### ④大阪府内の居住支援協議会数

3協議会（府、豊中市、岸和田市）

・Osakaあんしん住まい推進協議会（府協議会） H27.3.25設立

入会している市町村数 39市町村（未入会：能勢町、豊能町、島本町、忠岡町）

・豊中市居住支援協議会 H30.11.2設立

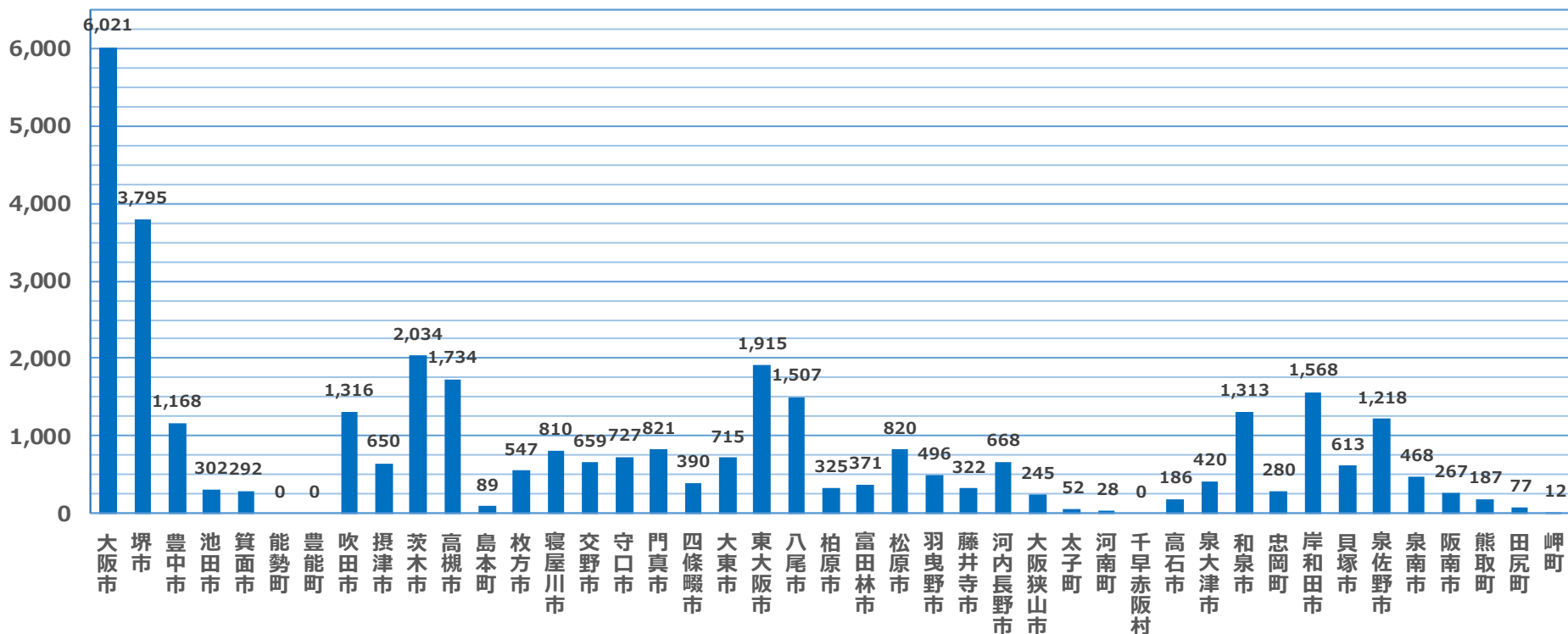
・岸和田市居住支援協議会 R1.8.28設立

## ○セーフティネット住宅の登録状況

セーフティネット住宅の登録戸数は、大阪市、堺市が多くなっているが、民間賃貸住宅数と比較すると泉州や南河内がセーフティネット住宅の割合が高くなっている。

【市町村別セーフティネット住宅登録数】

戸/35,428戸 (R3年3月末時点)



高齢者保健福祉圏域	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
SN住宅登録数	6,021	3,078	4,507	4,669	3,747	3,002	3,795	6,609	35,428
民間賃貸住宅数	597,500	139,830	89,000	123,280	97,070	43,480	78,600	66,830	1,235,590
SN住宅登録数/民間賃貸住宅数 (%)	1.01	2.20	5.06	3.79	3.86	6.90	4.83	9.89	2.87

※民間賃貸住宅数については、H30住宅・土地統計調査によるもので、町村は除く。

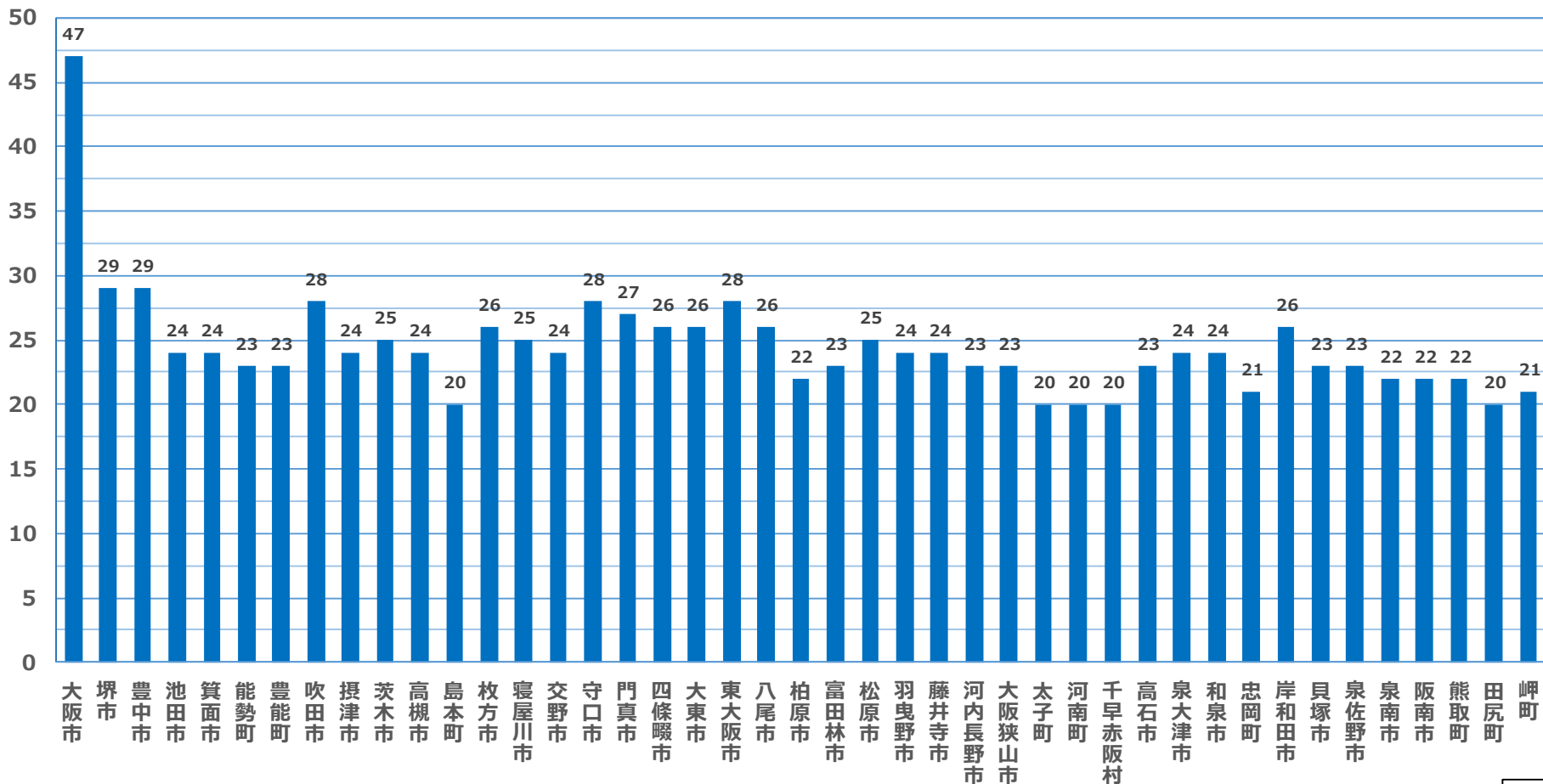


## ○居住支援法人の活動地域の状況（市町村別）

府内全市町村において、当該市町村を活動エリアとする居住支援法人は20～30法人おり、地域的な偏在はない。

### 【市町村別居住支援法人の活動エリア】

法人数／62法人（R3年2月末時点）

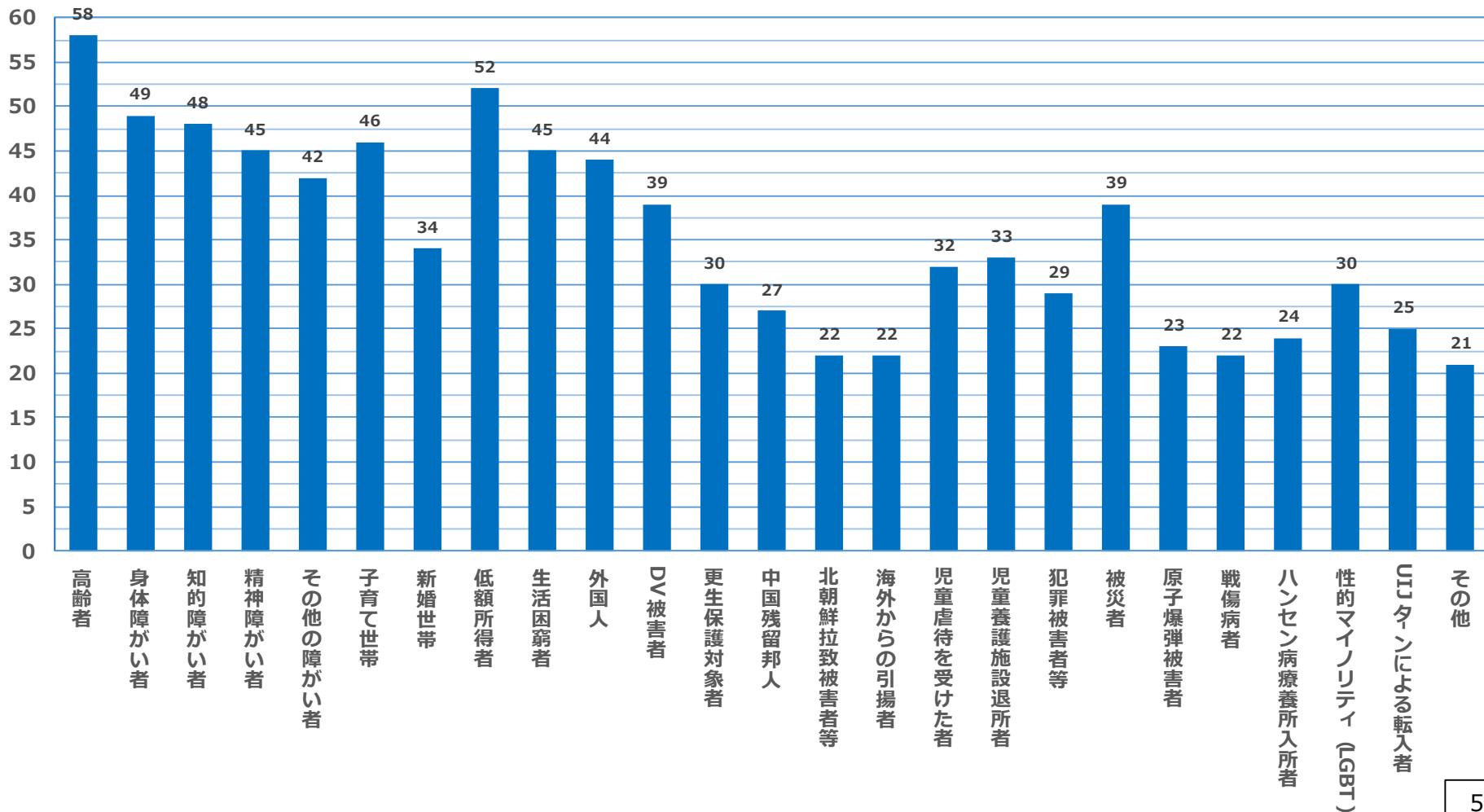


# ○居住支援法人の住宅確保要配慮者への対象者別（属性別）の支援状況

どの属性においても、支援できる居住支援法人は一定数確保できている。

## 【居住支援法人の属性別支援状況】

法人数/60法人（R3年1月末時点）

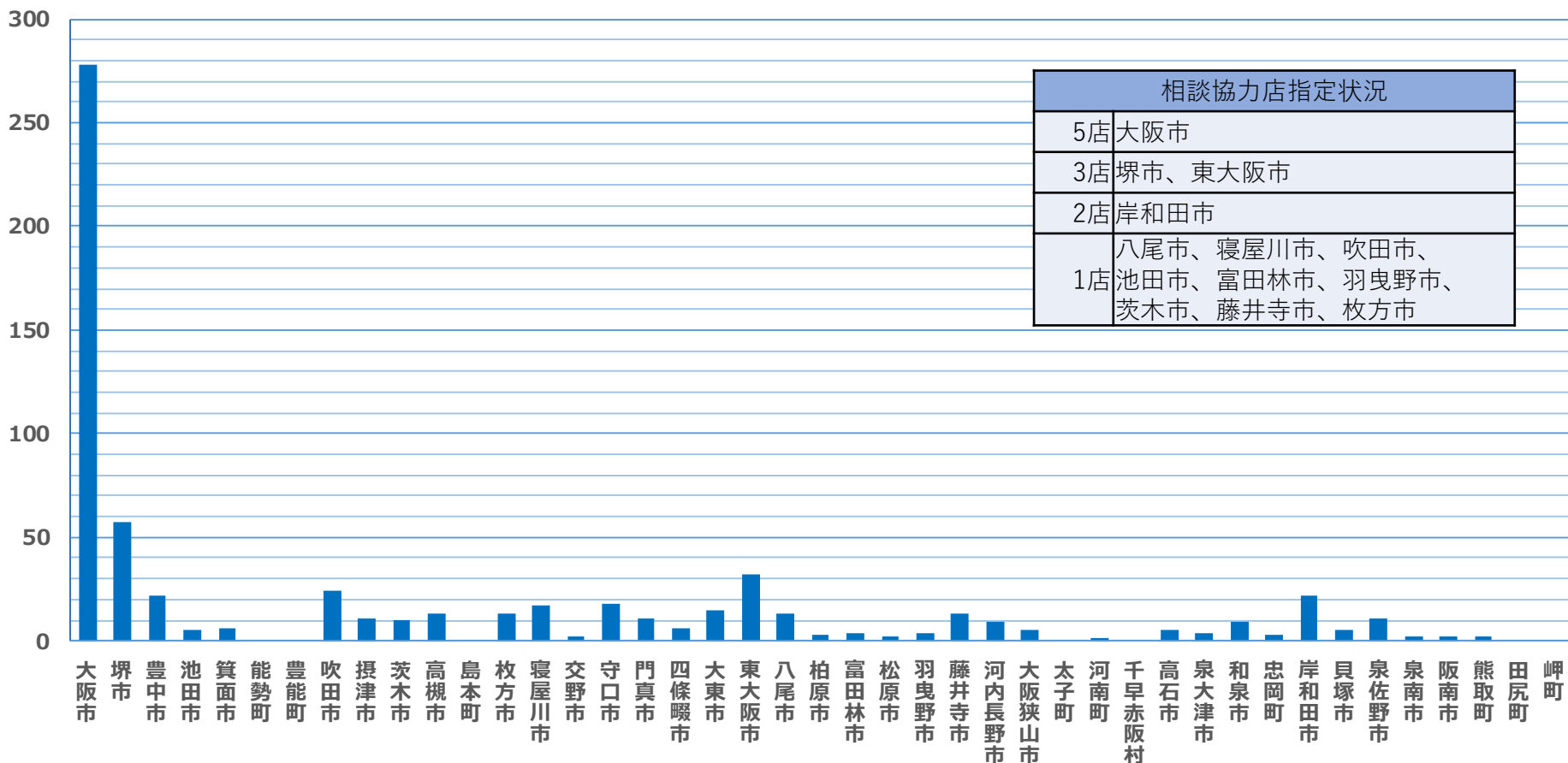


# ○府内の相談協力店・協力店の登録状況（市町村別）

協力店がない市町村は7市町村ある一方、地域別に見ると、一定数の相談協力店・協力店がある。

## 【市町村別協力店登録状況】

協力店数／672店（R3年3月末時点）



高齢者保健福祉圏域	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉南	
協力店数	278	57	34	82	48	38	57	65	6



## 論点1：居住支援法人及び協力店等の連携強化について

### ○居住支援法人ヒアリング結果（R2.11時点）

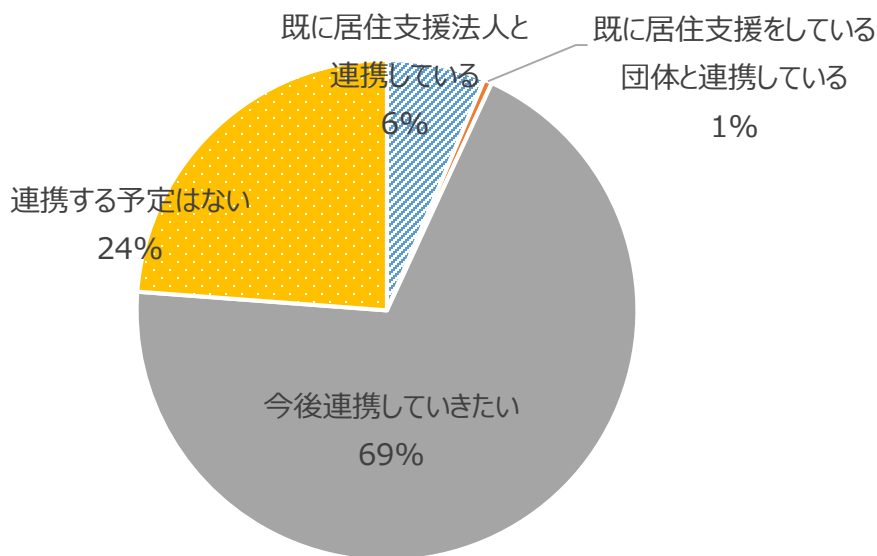
ヒアリング先：社会福祉法人、社会福祉協議会、人権関係法人、生活困窮者支援団体、障がい者支援団体、NPO法人各1団体、不動産関係団体3社 計9団体

支援をしている住宅確保要配慮者の属性	○収入がない方や生活保護受給者が多い。
探されている住宅の家賃相場	○3万円～5万円以下（住宅扶助費の受給額以内）で探されている住宅確保要配慮者が多い。 ○本人希望や生活保護からの自立を促すため、2～3.5万円以内で探すこともある。
公営住宅への入居希望状況	○公営住宅への入居を希望されている方もいるが、入居時期や希望地域などの条件が合わない、当選しないなどにより、入居できない方もおり、居住支援法人は住宅確保要配慮者の状況に合わせ、入居支援を行っている。
セーフティネット住宅の活用状況	○地域や家賃、入居審査に通りやすいなどを考慮して住まいを探すため、セーフティネット住宅だけでなく民間賃貸住宅全体で条件に合うものを探すことが多い。
セーフティネット住宅に求めること	○低家賃の住宅やエレベーターのある住宅を増やしてほしい。また、地域偏在をなくしてほしい。 ○滞納のリスクを回避するため、家賃債務保証業者が保証人を求めることもあり、入居支援をすることで滞納リスクを軽減する取組みや家賃債務保証市場環境整備を推進してほしい。
大阪府や市町村に求めること	○居住支援法人の周知や活動支援、市町村居住支援協議会を設立してほしい。

## ○住宅セーフティネット制度に関する協力店アンケート調査

対象事業者：不動産事業者（協力店）571社 回答社数：202社 回答率：35.4%  
 実施期間：令和3年1月29日～3月19日

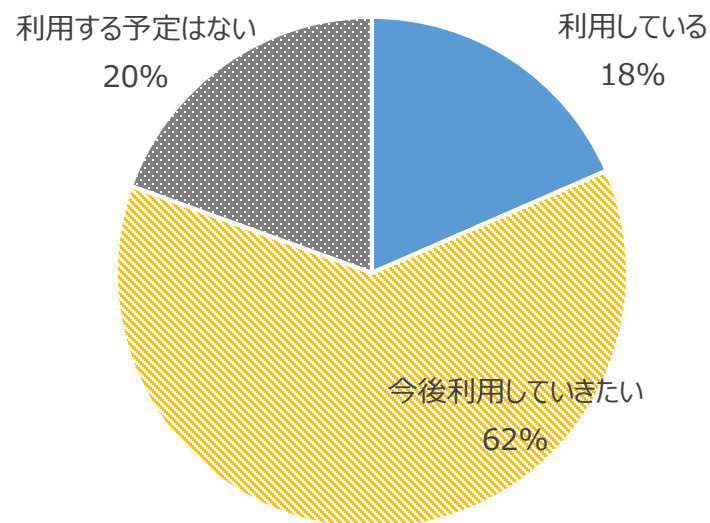
### ◆居住支援法人等との連携



#### 連携内容例

- ・見守り、死後事務委任など全般
- ・住まい探し、空き家対策、見守り
- ・高齢者の居住相談
- ・月一回相談会の相談員、セミナー実施、緊急連絡先提供等

### ◆家賃債務保証業者が行う見守り等の独自サービスの利用状況



#### サービス内容例

- ・毎日のコールサービス
- ・単身高齢者への定期的な連絡
- ・遺品整理、死後等のかたづけ等

## ○住宅セーフティネット制度に関する協力店アンケート調査

### 協力店からの意見（自由記述）

- 高齢者（独身など）、保証人がいない場合の滞納、遅延、死亡などにも対応する仕組みが欲しい。
- 保証人がいない場合、家賃債務保証業者との契約で緊急連絡先が必要ですが、家主がなることができない。見守りする法人でなしてほしい。
- 居住支援と福祉の連携がもっと必要と感じます。
- 府と市の協力体制を望みます。
- しっかり居住支援に取り組んでいる業者（不動産店）に対してサポートに取り組んで欲しい。今後も官民でしっかりと連携できる事を期待します。

# ○登録家賃債務保証業者一覧

国の登録事業者数 79社（令和3年4月16日時点）のうち、近畿地方整備局管内に本社があるのは9社

事業者名	本社所在地	事業者名	本社所在地
1株式会社オロコフォレントインシュア	東京都港区芝浦4丁目9-25号	41ニッポンインシュア株式会社	福岡県福岡市中央区天神2-14-2福岡証券ビル6階
2日商ギャランティー株式会社	兵庫県神戸市中央区元町通5-4-3	42興和アシスト株式会社	大阪府大阪市中央区道修町1-5-18
3株式会社近畿保証サービス	兵庫県神戸市中央区北長狭通4-4-18	43株式会社レグシス	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3階
4一般財団法人高齢者住宅財団	東京都千代田区神田錦町1-21-1 ヒューリック神田橋ビル4階	44日本賃貸住宅保証機構株式会社	大阪府大阪市中央区城見2-2-2 マルイトOBPビル3階
5ハスリーブ株式会社	東京都港区海岸3-2-0-20	45株式会社ギャランティー・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市中央区辛島町4-3-5
6フォーシーズ株式会社	東京都港区新橋5-1-3-7	46レスト・ソリューション株式会社	東京都千代田区飯田橋3-3-9千代田VERDAビル3階
7日本セーフティー株式会社	大阪府大阪市西区江戸堀2-1-1	47株式会社プレミアライフ	東京都千代田区麹町2-4-1
8株式会社賃貸保証サービス	宮城県仙台市青葉区中央3-10-12	48株式会社クレデンス	東京都千代田区飯田橋1-3-2
9株式会社コマージュ福岡	福岡県福岡市博多区博多駅東1-16-14リファレンス駅東ビル	49アールエムトラスト株式会社	東京都中央区日本橋茅場町3-7-6茅場町スクエアビル7F
10あしん保証株式会社	東京都品川区東品川4-12-4品川シーサイドパークタワー9階	50株式会社えらく	愛媛県松山市千舟町3-3-8
11プラザ賃貸管理保証株式会社	東京都中野区新井1-8-8レオパレス中野ビル6階	51株式会社フェア信用保証	沖縄県那覇市西1-19-7
12株式会社レキオス	沖縄県那覇市おもろまち4-19-16	52株式会社アドヴェント	東京都港区東麻布1-10-13
13レントエル株式会社	大阪府堺市中区深井沢町3125番地アートビル3階	53株式会社アセット・アイ	長野県伊那市中央4561-7
14株式会社エボスカード	東京都中野区中野4-3-2	54ナップ賃貸保証株式会社	東京都千代田区麹町3-5-2
15全保連株式会社	沖縄県那覇市字天久905	55特定非営利活動法人ワンファミリー仙台	宮城県仙台市青葉区二日町4-26リパティールハイツ二日町102
16株式会社クラウンレント	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目14番地14号	56スターリンク株式会社	千葉県船橋市葛飾町2-402-3 マルショビル5階
17エルズサポート株式会社	東京都新宿区大久保3-8-2新宿ガーデンタワー	57株式会社あんど	千葉県船橋市湊町2-5-4藤代ビル302号室
18株式会社エアール信用保証	大阪府大阪市天王寺区上汐4-3-11	58株式会社カテナインベストメント	東京都世田谷区北沢2-10-15
19ジェイアール株式会社	大分県大分市都町1-3-19大分中央ビル7階	59株式会社サポート365	香川県高松市寿町1-2-5 井門高松ビル1階
20株式会社Casa	東京都新宿区西新宿2-6-1	60有限会社てるまさ保証	沖縄県那覇市字園場1170番地の6
21株式会社ジョイフルサポート	福岡県北九州市八幡東区山王1-11-1	61セキスイエンディア株式会社	東京都港区芝2-13-4住友不動産芝ビル4号館2階
22リビングネットワークサービス株式会社	京都府京都市下京区高辻通東洞院東入稻荷町521番地	62株式会社アース賃貸保証	東京都中央区新川1-7-3
23株式会社P-Rent	東京都新宿区百人町2-24-13百人町成和ハイツ103号室	63ジャストサービス株式会社	茨城県水戸市南町2-4-39
24株式会社いさらぶパートナーズ	東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル24階	64株式会社くらしケア	愛知県名古屋市中区小松町6-11-3 OS・SKYマンションレスカール大久手201号室
25株式会社ダ・カーポ	東京都北区赤羽1-5-21田口ビル7階	65不動産契約書類作成代行株式会社	東京都中野区本町4-44-13 西京城西ビル3階
26株式会社バーチャルペイメント	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3階	66株式会社宅建プレインズ	東京都千代田区飯田橋3-7-12 K・Pビル4階
27賃貸保証サービス株式会社	東京都江戸川区一之江8-4-3	67株式会社A-S	東京都新宿区高田馬場3-12-2石田ビル3階
28アーク株式会社	岩手県盛岡市中ノ橋通2-8-2	68株式会社ベステックス	東京都文京区本郷2-39-3
29アークシステムテクノロジー株式会社	福岡県福岡市博多区博多駅南1-3-11 KDX博多南ビル9階	69株式会社アクシスコミュニティ	東京都台東区東上野4-16-9 瀬崎ビル3階
30株式会社アルファ	鹿児島県鹿児島市照国町15-15	70株式会社ワンススタンド	東京都港区東麻布1-3-8 5階
31特定非営利活動法人抱樸	福岡県北九州市八幡東区荒生田2-1-32	71新日本信用保証株式会社	東京都墨田区江東橋2-19-7富士ソフトビル13階
32アイ・シンクレント株式会社	東京都品川区上大崎2-25-5	72株式会社アルファ保証	東京都新宿区神楽坂6-22
33株式会社テンポアップ	神奈川県横浜市西区北幸2-9-10 HSBビル8階	73株式会社日専連ジェミス	北海道帯広市西2条南8丁目8番地
34株式会社スマイルサポート	茨城県つくば市竹園2-3-17	74株式会社レグリス	愛知県名古屋市中区城見通3-5日版名古屋ビル6階
35株式会社エントランス	兵庫県姫路市花影町3-1-5	75株式会社アーネット	福岡県福岡市博多区博多駅東1-11-5アサコ博多ビル6階
36旭化成賃貸サポート株式会社	東京都新宿区西新宿1-2-2 新宿サウンズビル13階	76株式会社アイ・ギャラン	東京都新宿区西新宿七丁目8番2号福八ビル6F
37株式会社イントラスト	東京都千代田区麹町1-4半蔵門ファーストビル2階	77アラームボックス株式会社	東京都新宿区区市谷本村町3-22ナカビル8階
38株式会社じじうライフ	東京都港区六本木7-18-18 住友不動産六本木通ビル10階	78特定非営利活動法人生活困窮・ホームレス自立支援カンパの会	千葉県市川市八幡3-28-23 本八幡イーストビル3階
39日本賃貸保証株式会社	千葉県木更津市羽鳥野6-21-4	79GUARANTEE INTERNATIONAL株式会社	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3階
40株式会社ルームバンクインシュア	東京都渋谷区神宮前6-12-20 J6 Front 7階		

○家賃以外の保証範囲（全国） ※家賃債務保証業者アンケート（調査期間：令和2年10月7日～21日）

○家賃以外の保証範囲として、「原状回復費用」が90.5%、「残置物撤去費用」が78.4%と賃借人の退去後に関する保証がされている。

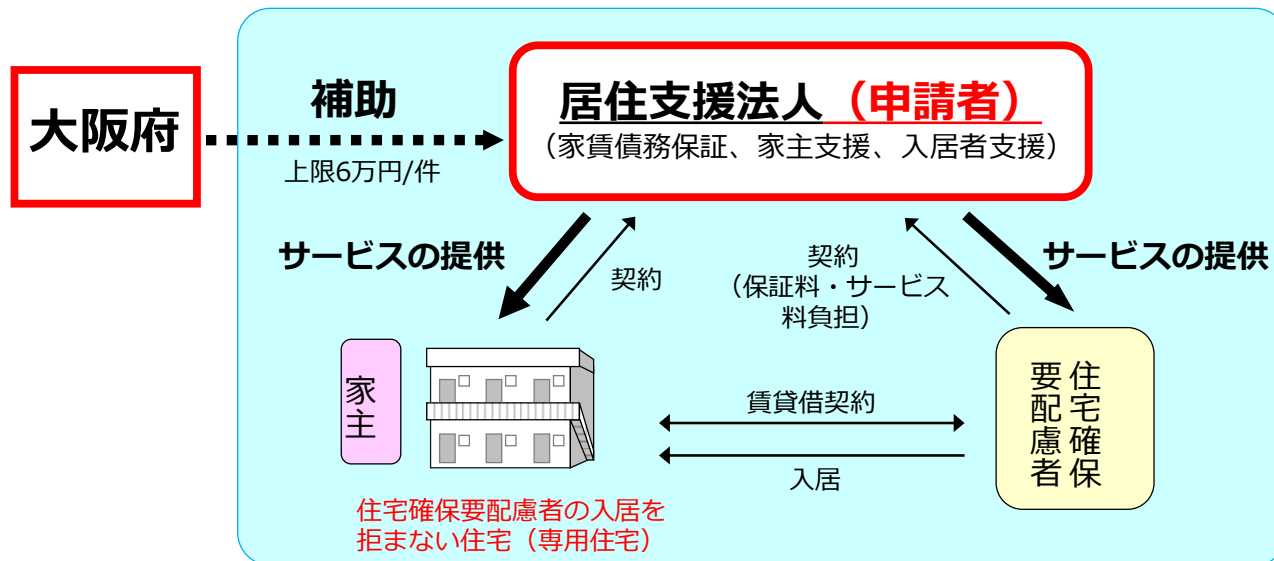
		回答数	%
全体		74	100.0
1	共益費・管理費	74	100.0
2	駐車場料金	66	89.2
3	電気・ガス・水道料金	44	59.5
4	更新料等一時金	44	59.5
5	原状回復費用	67	90.5
6	明渡し訴訟の費用	59	79.7
7	明渡し訴訟の弁護士費用	54	73.0
8	強制執行の費用	53	71.6
9	残置物撤去費用	58	78.4
10	早期解約違約金	39	52.7
11	その他	8	10.8

## ○府の取組み

### 家賃債務保証市場環境整備促進事業

住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安解消や入居者への支援を促進するため、家賃債務保証と併せて、集金代行や葬儀の実施等の家主支援及び見守り、生活相談等の入居者支援を行う居住支援法人が低廉化した家賃債務保証料の一部に補助を行う。

#### 【家賃債務保証市場環境整備促進事業のイメージ】



#### 入居者の主な要件

- ①セーフティネット住宅（専用住宅）に入居するもの。
- ②入居者の所得が、月額15万8千円を超えないもの。
- ③入居者が、生活保護法に規定する住宅扶助又は生活困窮者自立支援法に規定する生活困窮者住居確保給付金を受給していないものであること。

## ○家賃債務保証業者へのヒアリング結果（R3.2時点）

訪問先：家賃債務保証業者 8社

保証人について	○全社、保証人無しのプラン有り（保証料が異なる場合有り）
居住支援について	○家主支援（原状回復費用、残置物撤去費用）は提供されている ○入居者支援（見守りサービス）については、案内できる会社は数社 ○居住支援法人と連携している家賃債務保証会社は2社
その他	○緊急連絡先を必須としている（法人を認めていないケースが多い） ○保証プランとしては、単一的なものが多い ○金銭管理や身元引受人などの支援があれば、審査が通りやすい

令和2年度大阪府調査

### 国のアンケートや府が実施した家賃債務保証業者へのヒアリングより

- 補償対象として、多くの業者が「原状回復費用」「残置物撤去費用」についても対象範囲としている
- 「見守りサービス等の入居者支援を案内できる業者は限られている」、「緊急連絡先を必須としている」などの居住支援の観点からのサービスが不足している

### 方針（案）

- ・セーフティネット住宅、居住支援法人、相談協力店・協力店の登録及び指定を引き続き推進するとともに、居住支援法人、相談協力店・協力店、家賃債務保証業者が連携できるようマッチングを行い、入居前支援から退去後支援まで切れ目のない支援ができるよう働きかけを行う

例）居住支援法人、相談協力店・協力店、市町村の研修会や情報交換会の開催などにより、それぞれの取組みを周知 等



## 論点2：居住支援法人に対する支援について

### ○国補助金の概要（居住支援法人対象）

#### 居住支援法人の活動支援（R3年度居住支援法人活動支援事業）

〔令和3年度予算〕  
共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能  
強化・推進事業（10.8億円）の内数

- 予定している活動項目（①～③）に応じて、**支援体制の整備（基本項目）**と**実績見込みの設定（加算項目）**により年度当初の交付決定額を一旦決定。（中間検査を踏まえて、最終的な交付決定額を決める予定。）
- 補助累計年数が5年を超える法人については補助額を90%に調整 ※赤字はR3年度及びR3年3月の拡充事項

補助上限額1,000万円※（補助率10/10）交付決定額の範囲で、実績に応じて補助金を交付  
※ 外国人の入居の円滑化に係る活動、**孤独・孤立対策として見守り等**または**空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営**を実施する場合は、**補助上限額1,200万円**

#### 基本項目【①は必須】

下記を実施するための体制が整備されていることが必要

活動項目	事業内容
① 入居前支援【必須】 200万円※	相談窓口や訪問等による相談対応、不動産店への同行 等 <small>※刑余者、障がい者向け支援を実施する場合、各50万円を加算</small>
② 入居中支援【任意】 50万	訪問等による見守り、緊急時の駆けつけ対応、生活相談や就労支援 等

①～②の組合せパターン（2つ）から選択

パターン	上限額	パターン	上限額
①のみ	300万円	①・②	350万円

【上記上限額適用の要件】担当者（複数人の合計でも可）が週30時間以上勤務していること（週30時間未満は1/2）

#### スタートアップ加算【基本項目上限額×1.1】

- ・ 法人指定後1年未満の法人を対象に、基本項目上限額に10%を自動加算

#### 加算項目※1【任意】

※1 応募法人数次第で、調整率を乗じる場合あり

- ① 入居相談解決 [上限515万円]  
(入居した件数に応じて加算)  
「解決件数」×「住宅の類型別の単価」(上限まで)
  - 民間賃貸住宅（1件あたり10万円）
  - セーフティネット住宅（1件あたり12万円）
  - サ高住・有料老人ホーム（1件あたり1万円）等
  - ※一時宿泊施設・通所施設等は対象外
- ② セミナー、勉強会等開催・参加 [上限50万円]
  - ・ 活動地域内での連携を目的としたセミナーの開催等
- ③ 死亡・退去時支援 [上限50万円]
  - ・ 死後事務委任、家財、遺品の整理や処分等

#### 特定加算項目※2【任意】

- 外国人向け居住支援 [上限200万円]
  - ・ バイリンガル支援員等の雇用
- 支援付き住宅を運営する場合 [上限200万円]
  - ・ サブリース方式により支援付きセーフティネット住宅を運営する場合
- 孤独・孤立防止対策 [上限200万円]
  - ・ 低所得者や高齢者、障害者、ひとり親世帯等への見守り等

※2 いくつか取り組む場合も加算額の上限は200万円

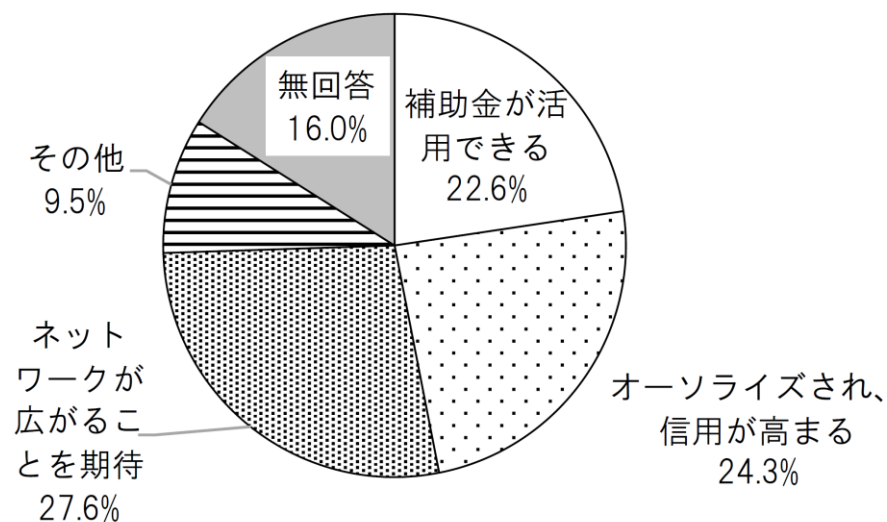


## ○居住支援法人の指定を受けた目的（全国）

○居住支援法人の指定を受けた目的は、「ネットワークが広がることを期待」が27.6%、「オーソライズされ、信用が高まる」が24.3%、「補助金が活用できる」が22.6%である。

	回答数	%
補助金が活用できる	55	22.6
オーソライズされ、信用が高まる	59	24.3
ネットワークが広がることを期待	67	27.6
その他	23	9.5
無回答	39	16.0
合計	243	100.0

N= 243

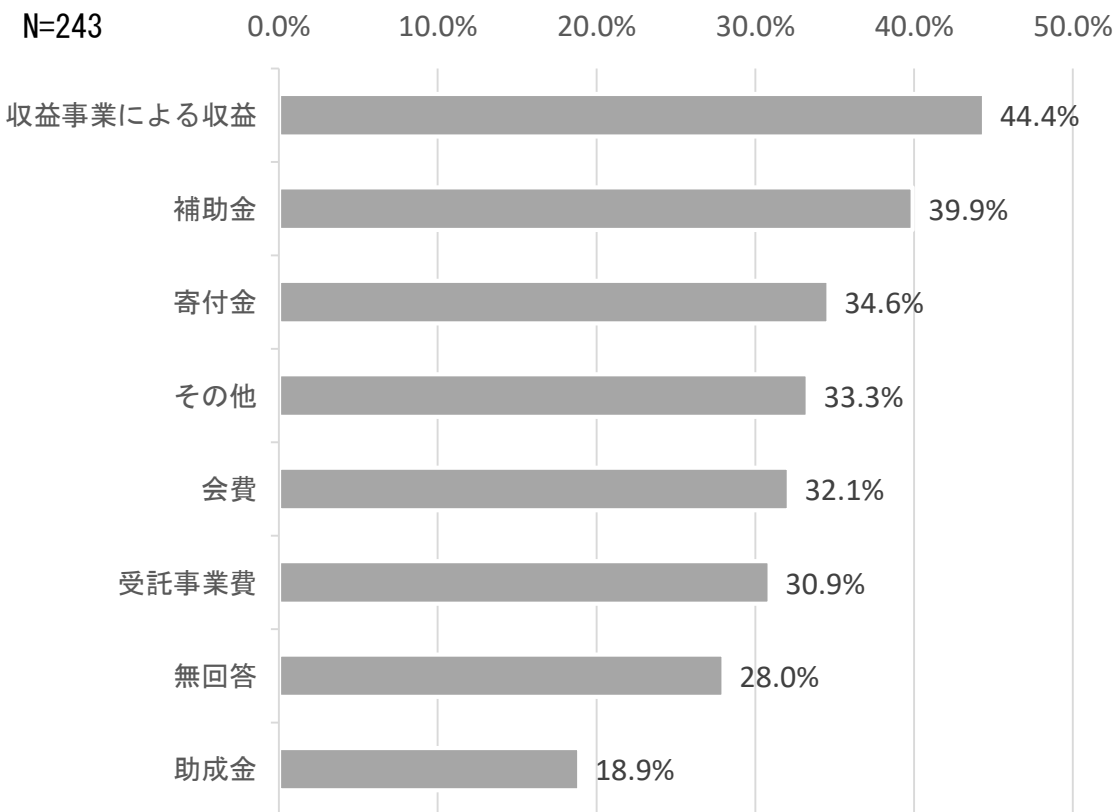


出典：令和2年度居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書（国土交通省）

## ○居住支援法人の経常収益の財源（全国）

○経常収支の財源については、「収益事業による収益」が44.4%、「補助金」が39.9%である。

	回答数	%
収益事業による収益	108	44.4
補助金	97	39.9
寄付金	84	34.6
その他	81	33.3
会費	78	32.1
受託事業費	75	30.9
無回答	68	28.0
助成金	46	18.9
合計	243	100.0

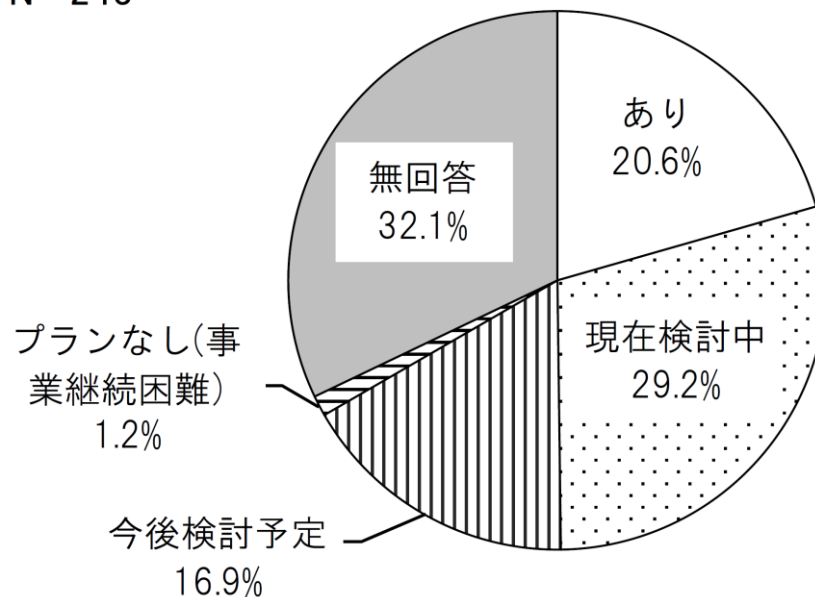


## ○補助金終了後の事業継続のためのプランの有無（全国）

○補助金終了後の事業継続のためのプランについて、約半数が未定のままである。

	回答数	%
あり	50	20.6
現在検討中	71	29.2
今後検討予定	41	16.9
プランなし(事業継続困難)	3	1.2
無回答	78	32.1
合計	243	100.0

N= 243



出典：令和2年度居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書（国土交通省）

補助金に関する居住支援法人からの意見（R1～R2年度の大阪府への相談事例から）  
（意見の抜粋）

- 補助金の交付要件として、居住支援を行う専任者の配置が必須であり、その専任者は代表者以外を要件とされているが、小規模の居住支援法人では代表者以外に専任者を置くことは難しい。
- 居住支援法人は、もともと他の業務の延長線上で居住支援を行っているものが多く、専用の電話番号や居住支援法人であることを名乗る必要があるのか。
- 交付要件である常設窓口の設置後や専任者を雇った後に、中間報告や実績報告時点で、事務事業者と法人の解釈に齟齬があり、補助金が交付できないと言われる場合があり、補助金が貰えないだけでなく、経費負担が発生した。
- 加算項目の入居相談解決について、住宅確保要配慮者の入居確認書と契約書の写しの提出が必要と言われ、仲介業者に確認書の記載を求めたところ、このような書類を書かないといけないのなら、協力できないと言われた。

方針（案）

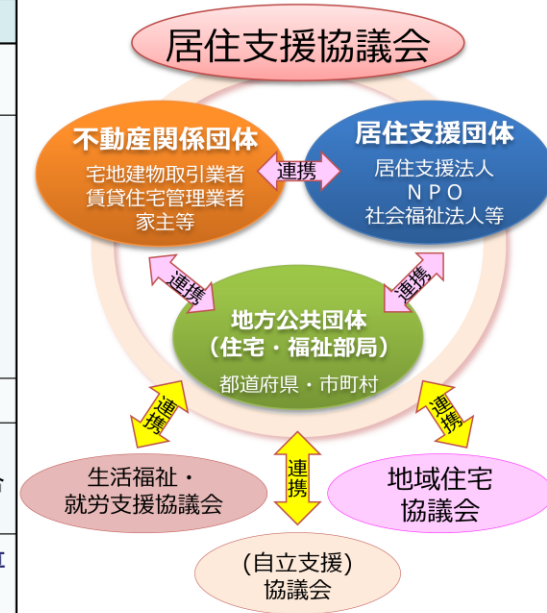
- ・居住支援法人が使いやすい補助金制度になるよう国に働きかけを行う

## 居住支援協議会等への活動支援

令和3年度予算：共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

居住支援協議会、居住支援法人または**地方公共団体**等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助を行う（事業期間：令和2～6年度）

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または <b>地方公共団体</b> 等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ <b>地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備</b> 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動または <b>空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営</b> を行う場合は <b>12,000千円/協議会等</b> ）
配分上の重点化	刑務所出所者と障害者の入居の円滑化に係る活動については、重点的に予算を配分する方針



### 居住支援協議会

- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・設立状況：103協議会（全都道府県・56市区町）が設立（R2.12.31時点）

### 居住支援法人

- ・都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・設立状況：361者（47都道府県）が指定（R2.12.31時点）

赤字はR3年度予算における拡充事項 97

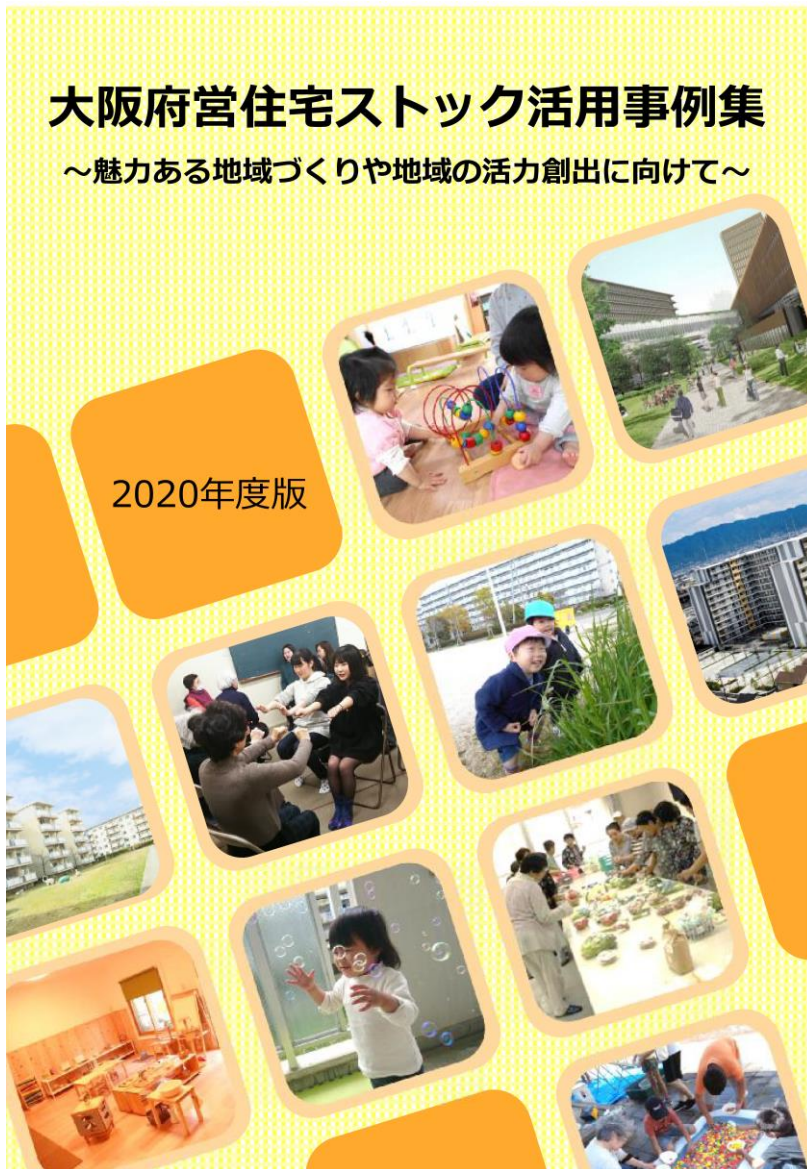
出典：令和2年度都道府県等高齢者住宅担当課長会議資料（国土交通省）

## 方針（案）

- ・居住支援法人に居住支援協議会の設立を促し、居住支援協議会への補助金の活用を図る



# 居住支援法人が行う高齢者等の見守りや交流活動の拠点としての府営住宅の空室活用



## 目次

凡例 ■ ……子育て支援関連 ■ ……高齢者・障がい者支援関連 ■ ……その他

### 府営住宅ストック 活用事例

#### A. 空室活用

- ① 小規模保育事業所……………1-3
- ② 一時預かり事業所……………3
- ③ 子育て支援拠点……………4
- ④ 子ども・若者支援拠点……………5
- ⑤ 子ども食堂……………6
- ⑥ 子ども食堂・子どもの居場所……………6
- ⑦ 教育相談・学習支援拠点……………7
- ⑧ 福祉相談窓口・活動拠点……………7
- ⑨ 見守り活動拠点及び交流場所……………8
- ⑩ 高齢者等の交流活動拠点……………8,9
- ⑪ サポート付改修共同住宅……………10
- ⑫ 障がい者（児）相談支援事業所……………10
- ⑬ 障がい者グループホーム……………11
- ⑭ 介護研修生寮……………11
- ⑮ お試し居住用住戸……………12
- ⑯ おためし移住用住戸……………12
- ⑰ 若者の職業的自立用住戸……………13

#### B. 土地活用

- ① 認定こども園……………14
- ② 保育所……………14
- ③ 養護老人ホーム……………15
- ④ サービス付き高齢者向け住宅……………15
- ⑤ 障がい者グループホーム……………15
- ⑥ 医療施設……………16
- ⑦ 大学・医療施設……………16
- ⑧ 市営住宅……………17
- ⑨ 市民センター……………17
- ⑩ 消防署出張所……………17
- ⑪ 近隣センター（再開発）……………18
- ⑫ コンビニエンスストア……………18
- ⑬ コインパーキング……………19
- ⑭ カーシェアリング……………19
- ⑮ 予約駐車場サービス……………20

#### C. その他

- ① ふれあいリビング……………20

コラム 府営住宅における大学との連携…21

### 他自治体等の活用事例

#### a. 空室活用

- ① 地域子育て支援拠点……………22
- ② 杉本町みんな食堂……………23
- ③ 音楽スタジオ……………23
- ④ 大学の学習・研究拠点……………24

#### b. 土地活用

- ① ケアタウンだちばな……………24

#### c. その他

- ① 健康団地……………25
- ② タウンマネジメント拠点……………25
- ③ けやきいきいきプロジェクト……………26
- ④ 旧宮塚町住宅 & CITY FARM……………26

### 参考資料

- 大阪府営住宅ストック総合活用計画（抜粋）……………27-29
- 地域再生計画「府営住宅地域資源化プラン・大阪」……………30
- 空室活用をお考えの方へ……………31
- 土地活用をお考えの方へ……………32

※新型コロナウイルス感染拡大防止の為、活動内容等を一部変更している場合があります



## 見守り活動拠点及び交流場所

空室活用 × 高齢者・障がい者

○高齢者の安否確認、見守り活動の拠点のほか、多様な高齢者支援活動の拠点として活用



活動風景

### お茶のみ休憩所ほっと（大東朋来住宅）

**住戸概要**  
 ・所在地：大東市朋来2丁目  
 ・使用者：お茶のみ休憩所ほっと運営委員会  
 ・使用期間：平成24年6月18日～  
 ・使用住戸：1戸(3DK・51.80㎡)

<活動時間>  
 ・週2回(木曜・金曜) 13時～17時

**事業概要**  
 <活動内容>  
 ・コミュニケーションの場「ほっと」  
 ・介護予防、情報共有活動、高齢者の孤立化防止のための安否確認、見守り活動等を実施  
 ・元気でまっせ体操、健康体操等の健康維持の推進  
 ・催し物や茶話会、学習会の実施  
 ・毎回、約15～20名の方が訪れ交流



活動風景

## 高齢者等の交流活動拠点

空室活用 × 高齢者・障がい者

○地域住民が気軽に集うことができる多世代交流の場であるコミュニティサロンとして活用  
 ○多世代交流の取組みの一環として、子ども食堂を実施



活動風景

### We love 39 (うーらぶ さんきゅー) (赤坂台3丁目住宅)

**住戸概要**  
 ・所在地：堺市南区赤坂台3丁目  
 ・使用者：NPO法人 とれじやーBOX  
 ・使用期間：平成30年1月15日～平成31年3月31日(終了)  
 ・使用住戸：2戸(3LDK・65.47㎡)

<活動時間>  
 ・週5回(月曜～金曜) 11時半～16時

**事業概要**  
 <活動内容>  
 ・地域住民が気軽に集うことができる交流の場を提供  
 ・在宅介護を続ける介護者へのレスパイト(介護者の休息)の場を提供  
 ・介護者が介護相談を行う場を提供  
 ・取組みの一環として、月1回程度子ども食堂を実施  
 料金：中学生以下 無料 高校生以上 有料  
 提供メニュー：カレー、ベルギーワッフル 等



子ども食堂  
活動風景

## 子育て支援拠点

空室活用 × 子育て

○地域子育て支援拠点事業として、子育て家庭の交流の場の提供や、子育て等に関する相談・援助、地域の子育て情報の提供を実施

### つどいの広場「はる」(寝屋川春日住宅)

**住戸概要**  
 ・所在地：寝屋川市葛原新町  
 ・使用者：寝屋川市  
 (受託：NPO法人 関西こども文化協会)  
 ・使用期間：平成25年9月24日～  
 ・使用住戸：1戸(3DK・68.45㎡)

**事業概要**  
 <活動時間>  
 ・火曜～土曜 10時～15時  
 <活動内容>  
 ・対象：概ね3歳未満の子どもとその保護者(以下利用者)  
 ・子育て中の親子の交流を深める取組みや、地域と連携した活動を実施  
 ・開所時間内は利用者が自由に利用可能  
 ・月に数回イベント、講座等を開催



保育風景

### 森のどんぐりひろば(茨木東奈良住宅)

**住戸概要**  
 ・所在地：茨木市東奈良1丁目  
 ・使用者：女性と子どものステップハウス3丁目のハロハロ  
 ・使用期間：平成30年9月4日～  
 ・使用住戸：1戸(3LDK・71.94㎡)  
 ※特定公共賃貸住宅を使用

**事業概要**  
 <活動時間>  
 ・月曜～金曜 10時～15時  
 <活動内容>  
 ・対象：概ね3歳未満の子どもとその保護者(以下利用者)  
 ・利用者間の交流を深める取組みなど、地域を支援する活動を実施  
 ・開所時間内は利用者が自由に利用可能  
 ・毎月3回程度、親子で取り組めるイベントである、季節に合わせた工作を行う「つくっちゃおひ」や、「おやこでたいそう」等を開催



室内風景



「おやこでたいそう」

## 若者の職業的自立用住戸

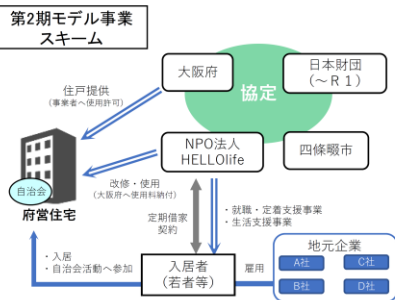
空室活用 × その他

- 若者の安定就職と自立を支援する事業で、支援対象者の住戸や交流拠点として活用
- 支援対象者は自治会活動にも参加し、自身のスキル向上を図りながら、コミュニティ活性化に協力

### 若者の職業的自立モデル事業（清滝住宅）

#### 事例概要

- ・所在地：四條畷市清滝新町
- ・使用者：NPO法人 HELLOlife(ハローライフ)  
※旧 NPO法人 スマイルスタイル
- ・使用期間：平成29年4月22日～
- ・使用住戸：16戸(3K・58.38㎡)、14戸(2K・39.08㎡)
- ・関係団体が協定を締結し、府営住宅を活用して、失業状態や、不安定な就業状況にある若者等の安定就職と自立支援を行う事業を実施
- ・入居予定者が、住戸のDIYを実施



#### 平成29・30年度 第1期モデル事業

##### 住戸概要

- ・使用住戸：1戸(3K・58.38㎡)、10戸(2K・39.08㎡)
- ※3Kの1戸は参加者が共同で利用できるコミュニティスペースとして活用

##### 事業概要

- ・大阪府、公益財団法人日本財団及びNPO法人HELLOlifeの三者で協定を締結
- <各団体の役割>
- 大阪府 … 既存施策を活用した就業支援、近隣住民等への対応 等
- 日本財団 … 住宅の改装や若者への就職・生活支援にかかる資金的支援 等
- 事業者 … 若者への生活支援、就職・定着支援 等

- ・無職等の状態で入居した若者(15歳から概ね39歳)が清滝住宅に入居
- ・住居費等は無償
- ・若者は自治会活動に参加し、交流を通じてコミュニケーション能力を養うとともに、事業者からのサポートにより就職先を探す

#### 令和元年度～ 第2期モデル事業

##### 住戸概要(使用住戸数の拡大)

- ・使用住戸：16戸(3K・58.38㎡)、14戸(2K・39.08㎡)
- ※3Kのうち2戸はコミュニティスペースとして活用

##### 事業概要

- ・大阪府、四條畷市、公益財団法人日本財団及びNPO法人HELLOlifeの四者で協定を締結
- ※日本財団は令和元年度まで
- <各団体の役割>
- 大阪府、日本財団、事業者は第1期と同様
- 四條畷市 … 地域における若者・企業への継続的な支援協力、若者ニーズ把握等の調査の協力 等

- ・協力企業への就職マッチングの機会を創出し、就職が決まった若者等(15歳から概ね40代半ば)は清滝住宅に入居
- ・住居費等について、一定の本人負担あり
- ・若者等は企業に勤務しながら自治会活動に参加し、交流を通じてコミュニケーション能力を養うとともに、事業者からのサポートにより職場への定着・自立を目指す

#### 活動風景



#### 自治会の清掃活動



#### コロナ禍における社会課題解決へ

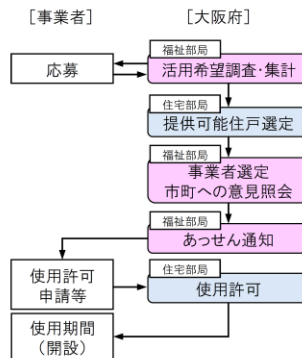
令和2年10月からは、一般財団法人村上財団の資金提供を受けて、コロナ禍により失業して住居が不安定な状況になった若者(15歳～概ね39歳)等を対象に、住居の提供と、就職及び定着支援を実施します。

## 障がい者グループホーム

空室活用 × 高齢者・障がい者

- 公営住宅法第45条第1項の規定に基づき、府営住宅をグループホーム事業に活用
- 令和元年度末時点の使用許可数は、124住宅523戸であり全国最多

#### 活用フロー



#### 住戸概要

- ・所在地：府内124住宅
- ・使用期間：平成10年度～
- ・使用住戸：523戸

#### 事業概要

- ・公営住宅のグループホームへの活用については、国から柔軟な取扱いが認められている
- ・大阪府では、平成10年度より府営住宅の活用を開始
- ・使用料については、公営住宅の家賃と同様

#### <活用までの流れ>

- ・福祉部局が、事業者への活用希望調査を実施
- ・住宅部局が、活用可能な住戸を選定
- ・福祉部局が、事業者選定及び住戸の所在する市町に意見照会を実施
- ・事業者は開設にあたり、活用する住戸の所在する市町に応じて、府知事又は市長・町長から障がい福祉サービス事業者の指定を受けることが必要



# 空室活用をお考えの方へ

大阪府では、市町とともに、空室を活用した子育て支援施設、高齢者の見守り施設等の導入を進めることにより、入居者や地域住民へのサービス等の充実を図ることとしています。

活用を希望する市町や団体が空室活用を行うにあたっては、国においては目的外使用承認申請、大阪府においては行政財産の使用許可申請が必要です。

府営住宅の空室を市町と連携したまちづくりを活用する場合の許可判断基準等は、次のとおりです。  
(使用内容や団地の状況等を踏まえ、個別に協議を行ったうえで使用を許可しますので、基準は目安と考えてください。)

## 【許可判断基準】

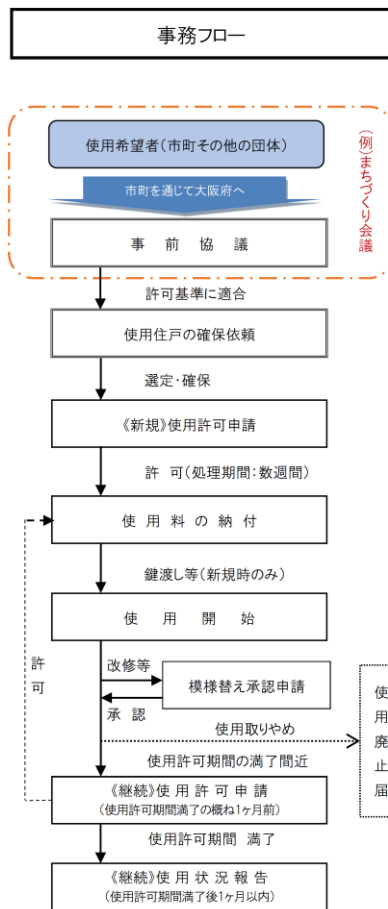
- (1) 使用目的が地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等 ※営利主目的は不可
- (2) 原則、使用者が団体(事業の継続実施)
- (3) 地元市町との連携
- (4) 以下の団地は原則不可
  - ① 新築団地(竣工後10年以内)
  - ② 総合募集の応募倍率が高い団地
  - ③ 100戸未満の小規模団地
  - ④ 建替え等の事業中若しくはその予定団地(棟)
  - ⑤ 用途廃止予定の団地(棟)
- (5) 一団地内で1戸を原則
- (6) 当該住戸を使用する合理的理由
- (7) 府営住宅入居者の住環境に支障をきたさない
- (8) 事業について自治会に理解が得られている
- (9) 建築基準法その他の関係法令等を遵守

## 【許可条件】

- (1) 使用許可は毎年度更新
- (2) 使用料の納付
- (3) 共益費の負担
- (4) 自治会活動への協力
- (5) 原状回復

## 【建築基準法上の用途】

公営住宅の建築基準法上の用途は共同住宅です。使用内容に応じ他用途に変更する場合は、関係法令(建築基準法、消防法、バリアフリー法など)上の規制を遵守する必要があります。



## 方針(案)

- ・府営住宅の活用等について  
様々な機会を通して情報発信を行い、  
居住支援法人の活動を支援する