

2-2 住宅確保要配慮者の属性ごとの居住支援

(1) 高齢者世帯

① 高齢者世帯向け住宅の供給

高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム等をいう。以下同じ。）については、高齢者（65歳以上。以下同じ。）人口の4%を目安として、令和7年度末までに10万戸の供給をめざしており（大阪府高齢者・障がい者住宅計画 平成29年3月）、令和3年3月末時点で95,975戸（達成率95.9%）と順調に供給が進んでいます。

○府内の高齢者向け住まいの状況（類型別）

○大阪府内の高齢者向け住まい（高優賃、シルバーハウジング、サ高住、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）の戸数は、95,975戸（令和3年3月末時点）

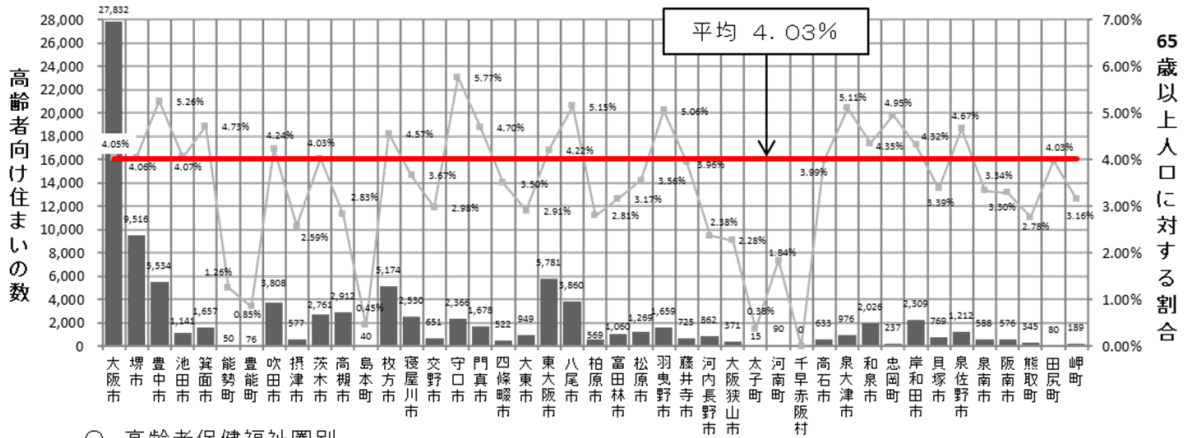
※高齢者向け住宅のうち、高優賃、サ高住については、定年退職により収入や生活が大きく変化する前に居住の安定を確保しておくことが望ましい（公営住宅法逐条解説）との考え方などから、法制度上、「60歳以上」を入居要件としている。

		住まいの種別	提供介護サービス	
高齢者向け住まい	一般の住宅	1. 持家・借家 【必要に応じたバリアフリー化や生活支援サービス】	自宅等で 居宅サービス・地域密着型サービスを 受ける	
	サービス提供のある賃貸住宅等	2. 高齢者向け優良賃貸住宅 【緊急時対応サービス、家賃低廉化】 5,607戸 （令和3年3月末時点）		
	老人福祉施設	3. シルバーハウジング 【公営住宅入居者への生活援助】 1,198戸 （令和2年3月末時点）		4. サービス付き高齢者向け住宅 【安否確認、生活相談サービスのついた住居】 29,874戸 （令和3年3月末時点）
施設	介護保険施設等	6. 養護老人ホーム 【環境的、経済的に困窮した高齢者の施設】 2,262人 （令和3年4月1日時点）	7. 軽費老人ホーム 【低所得高齢者のための住居】 5,614人 （令和3年4月1日時点）	
		8. 認知症高齢者グループホーム 【認知症高齢者の共同生活】 11,577人 （令和2年3月31日時点）	9. 介護老人保健施設 【医学的管理下での介護、機能訓練】 21,210人 （令和3年4月1日時点）	10. 特別養護老人ホーム 【介護、機能訓練】 ※地域密着型含む 37,604人 （令和3年4月1日時点）
			施設で施設・居住系サービスを受ける	

高齢者向け住宅が所在する市町村には偏りがありますが、地域（高齢者保健福祉圏）別に高齢者人口と比較すると、どの地域においても一定量が供給されています。

○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まいの割合は4.03%。地域別に見ると一部の町村で低い値があるが、保健福祉圏別では大きな格差は見られない。（令和3年3月末時点）



○ 高齢者保健福祉圏別

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
戸数	27,832	12,266	6,290	11,670	10,210	6,051	9,516	9,940
65歳以上人口に対する割合	4.05%	4.52%	3.10%	4.20%	4.40%	3.29%	4.06%	4.07%

※65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報（R3.1）における第1号被保険者数（府合計：2,383,557人）

介護保険施設等の整備についても、大阪府高齢者計画で定めた目標に対し、概ね順調に進んでいます。

○介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量

整備の推移

(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)	平成29年度末 整備目標量 (平成27～平成29年度)
指定介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	33,129人分
介護老人保健施設	21,209人分
指定介護療養型医療施設	2,349人分

参考：「大阪府高齢者計画2015」

介護サービス類型 (施設名称)	令和2年度末 整備目標量 (平成30～令和2年度)
指定介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	34,314人分
介護老人保健施設	21,424人分
介護医療院 ※	100人分
指定介護療養型医療施設	1,069人分

※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
参考：「大阪府高齢者計画2018」

計画最終年度の 整備状況 (平成30年4月1日時点)
32,648人分
20,855人分
1,653人分

【評価・分析】
○指定介護老人福祉施設、介護老人保健施設については概ね計画を達成している。
○廃止が決定している指定介護療養型医療施設については計画を上回って減少している。
○引き続き、新たな計画（高齢者計画2018）に基づき取組みが必要。

現在の整備状況 (令和2年度末見込み)
33,994人分
21,231人分
0人分 ※
521人分

【評価・分析】
○各指標については、概ね順調に進んでいる。
○廃止が決定している指定介護療養型医療施設については計画を上回って減少している。
○引き続き、新たな計画（高齢者計画2021）に基づき取組みが必要。

※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)	平成29年度末 整備目標量 (平成27～平成29年度)
介護専用型特定施設入居者生活介護	788人分
混合型特定施設入居者生活介護	19,244人分
認知症対応型共同生活介護	12,736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)	505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)	4,057人分

参考：「大阪府高齢者計画2015」

介護サービス類型 (施設名称)	令和2年度末 整備目標量 (平成30～令和2年度)
介護専用型特定施設入居者生活介護	640人分
混合型特定施設入居者生活介護	22,215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)	12,955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)	428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)	4,640人分

参考：「大阪府高齢者計画2018」

計画最終年度の整備状況 (平成30年4月1日時点)
738人分
18,447人分
11,376人分
312人分
3,413人分

【評価・分析】

- 各指標については、順調に進んでいる。
- 引き続き、新たな計画（高齢者計画2018）に基づき取組みを推進が必要。

現在の整備状況 (令和2年度末見込み)
542人分
21,636人分
11,937人分
317人分
3,886人分

【評価・分析】

- 各指標については、順調に進んでいる。
- 引き続き、新たな計画（高齢者計画2021）に基づき取組みが必要。

○ 介護保険以外のサービスを提供する施設の整備目標量

施設名称	平成29年度末 整備目標量 (平成27～平成29年度)
養護老人ホーム	2,357人分
軽費老人ホーム	5,614人分

参考：「大阪府高齢者計画2015」

施設名称	令和2年度末 整備目標量 (平成30～令和2年度)
養護老人ホーム	2,354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

参考：「大阪府高齢者計画2018」

整備の推移

計画最終年度の整備状況 (平成30年4月1日時点)
2,354人分
5,614人分

【評価・分析】

- 各指標については、順調に進んでいる。
- 引き続き、新たな計画（高齢者計画2018）等に基づき取組みの推進が必要。

現在の整備状況 (令和2年度末見込み)
2,312人分
790人分
4,824人分

【評価・分析】

- 各指標については、順調に進んでいる。

※令和2年度末実績値は集計中

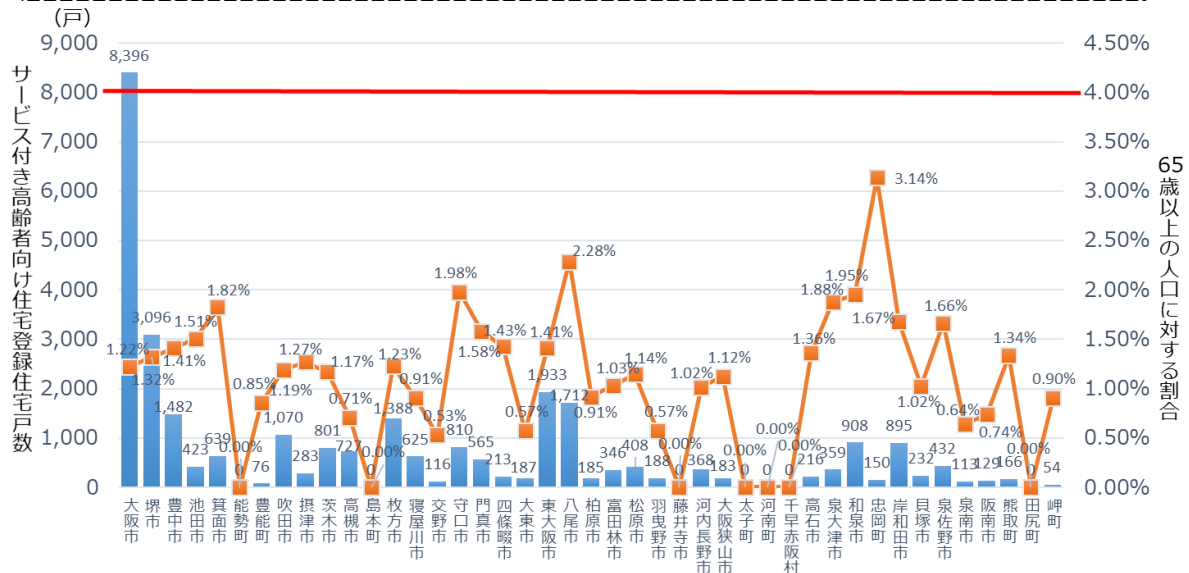
② サービス付き高齢者向け住宅の供給
サービス付き高齢者向け住宅の供給量

サービス付き高齢者向け住宅は、所在する市町村には偏りがありますが、地域（高

齢者保健福祉圏) 別に高齢者人口と比較すると、どの地域においても一定量が供給されています。

○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、サービス付き高齢者向け住宅の無い市町村は、7市町村（令和3年3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

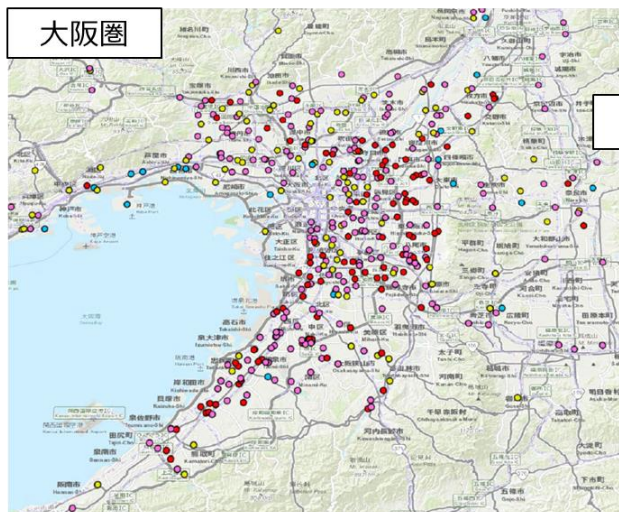


高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
登録住宅件数	187	86	46	97	110	50	84	108	768
登録住宅戸数	8,396	3,690	1,811	3,904	3,830	1,493	3,096	3,654	29,874
65歳以上人口の割合（戸数）	1.22%	1.37%	0.90%	1.19%	1.65%	0.81%	1.32%	1.50%	1.25%

※65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報（R3.1）における第1号被保険者数（府合計：2,383,557人）

また、大阪圏の特徴として、南部に入居者の介護度が高いサービス付き高齢者向け住宅が多く、地価の高い大阪中心部には少ない状況にあります。

○ サービス付き高齢者向け住宅の立地（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々高住ごとに算出。

出典：第4回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料〔2020.1.28 三浦研究室〕（国土交通省）

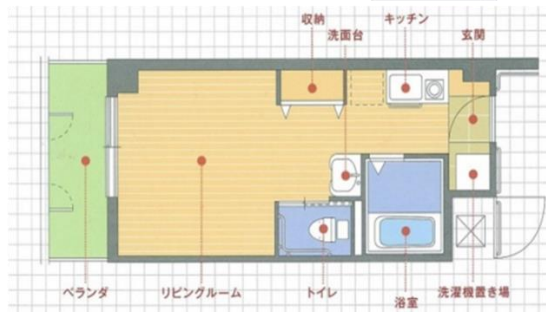
大阪府では、サービス付き高齢者向け住宅への入居を検討する高齢者等の多様なニーズに対応するため、自律型サービス付き高齢者向け住宅、併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅の登録を進めていますが、ともに登録件数は伸びていない状況です。

○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%)

令和3年3月末時点

○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)

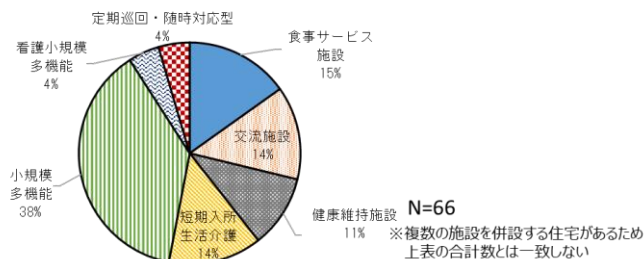
- ①洗面設備、トイレ、風呂、台所、収納設備、バルコニー等の物干しスペースを有する
 - ②専有面積は一人部屋の場合25㎡以上
- (運営)
- ③居室内の設備が適切に維持管理されている
 - ④運営面でも入居者の自律した生活を促す配慮がなされる
 - ⑤入居者の要件を、要支援・要介護認定を受けた者に制限していない

○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	府内総数
併設型 登録件数	25	0	23	2	50 (6.5%)	768 (100.0%)

令和3年3月末時点

○併設施設の種類別割合



○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

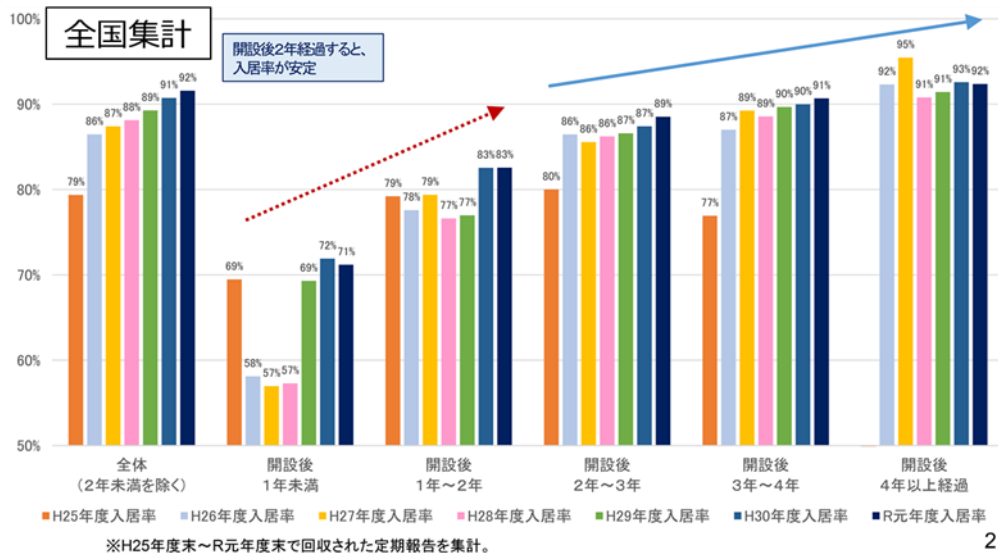
- ① 食事サービス施設（地域の方にも開放された食堂、近隣の食事配達）
- ② 交流施設（集会所、サークル活動）
- ③ 健康維持施設（機能維持、機能回復）
- ④ 短期入所生活介護事業所（ショートステイ）
- ⑤ 短期入所療養介護事業所（医療型ショートステイ）
- ⑥ 小規模多機能型居宅介護事業所
- ⑦ 看護小規模多機能型居宅介護事業所（複合型サービス）
- ⑧ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

サービス付き高齢者向け住宅の入居率

サービス付き高齢者向け住宅の入居率は、国土交通省の調査によると開設後2年を経過すると安定するとされています。

大阪府の定期報告によると、府内の平均入居率は90.7%、開設後2年未満を除くと93.6%となっています（令和2年9月末時点）。

○サービス付き高齢者向け住宅の入居率



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）

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

国土交通省のサービス付き高齢者向け住宅に対する整備費補助金の採択時には、市町村が意見する機会が2段階で設けられています。補助金交付申請に際して意見聴取手続きを必要とするか否かをあらかじめ定め、必要とする場合には個別物件ごとに意見を回答することができます。個別物件ごとの意見聴取において、市町村がサービス付き高齢者向け住宅の整備に反対する場合には、国土交通省が整備費補助金の採択を行わないとする運用がなされています。

大阪府内で意見聴取を必要としているのは19市町、不要としているのは24市町村です（令和3年4月時点）。意見聴取を必要としている市町においても、多くの場合は個別物件ごとの意見聴取の際に「意見無し」と回答していますが、「意見聴取のあったサービス付き高齢者向け住宅を開設しても、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」や「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」と回答している例もあります。

○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

※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

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

意見聴取の要否

意見聴取を必要とする市区町村	不要とする市区町村
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 能登町 忠岡町 熊取町 田尻町 岬町 太子町 河南町	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ホームページ

既存ストックを改修したサービス付き高齢者向け住宅の整備

国土交通省によると、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、6%弱（令和2年3月31日時点）にとどまっています。改修の課題について、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、スプリンクラー設置費用がかかる、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ことが挙げられています。

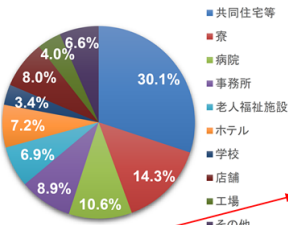
既存ストックを改修型のサービス付き高齢者向け住宅整備の実態について

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

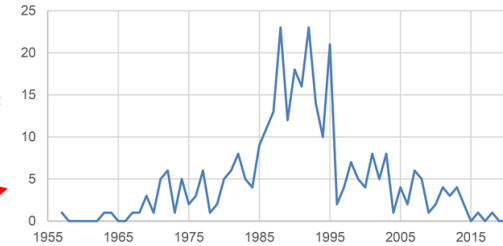
【改修型の補助実績(累計)の用途別内訳】

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】

築年度別 改修件数



※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）

28

サービス付き高齢者向け住宅と連携している介護保険サービス

サービス付き高齢者向け住宅や住宅型有料老人ホームにおいては、利用者本位ではない過剰な介護保険サービスを行っている事業者があるのではないかと指摘があります。

サービス付き高齢者向け住宅における賃貸住宅事業と、連携している介護保険サービス事業が、それぞれ独立して採算が合う事業となることが、適正な事業運営につながると考えられます。このため、国土交通省の整備費補助金の審査において、令和3年度からは、要介護度別の家賃等の設定を行う住宅は補助対象としないことになりました。また、これまで整備費補助を受ける場合を除き任意に公開されていた医療機関連携や看取りなどの運営情報が、令和3年度から登録事項として順次情報公開されることとなっています。

<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 (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 (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）	①関係 ②関係 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	①④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。 41
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）

<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】	■追加情報【運営情報】
<p>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</p>	<p>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</p>

+

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		■変更後	
	日中	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	常駐【500m以内】 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	有資格者が訪問 センサー等 ＜能動的把握＞	訪問 センサー等 ＜能動的把握＞
状況把握サービス	訪問 センサー等 ＜能動的把握＞	訪問 センサー等 ＜能動的把握＞	訪問 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	有資格者の相談体制	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

48
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）