

賃貸住宅を活用した居住の安定確保に関する計画の策定について

答申

令和3年8月

大阪府住宅まちづくり審議会

目 次

1. 計画策定にあたって	… 1
2. 現状及び課題	
2-1 居住支援の取組み	… 2
①住宅セーフティネット制度	… 5
②セーフティネット住宅	… 7
③居住支援法人	… 8
④協力店・相談協力店（不動産事業者）	… 10
⑤居住支援協議会	… 11
2-2 住宅確保要配慮者の属性ごとの居住支援	… 13
(1) 高齢者世帯	… 13
(2) 障がい者世帯	… 25
(3) 子育て世帯	… 27
(4) 外国人世帯	… 33
(5) 性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者	… 37
3. 施策の推進について	
3-1 居住支援の取組み	… 40
①住宅セーフティネット制度	… 40
②セーフティネット住宅	… 41
③居住支援法人	… 43
④協力店・相談協力店（不動産事業者）	… 44
⑤居住支援協議会	… 44
⑥連携、情報共有の強化	… 45
⑦公的賃貸住宅の活用	… 45
3-2 住宅確保要配慮者の属性ごとの居住支援	… 47
(1) 高齢者世帯	… 47
(2) 障がい者世帯	… 49
(3) 子育て世帯	… 51
(4) 外国人世帯	… 51
(5) 性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者	… 52
4. 参考資料	
・大阪府住宅まちづくり審議会居住安定確保計画推進部会 委員・専門委員及び専門家名簿	… 53
・大阪府住宅まちづくり審議会居住安定確保計画推進部会審議経過	… 54
・法定計画について	… 55

1. 計画策定にあたって

大阪府住宅まちづくり審議会は、令和3年1月に、大阪府知事より「賃貸住宅を活用した居住の安定確保に関する計画の策定について」の諮問を受け、居住安定確保計画推進部会において審議を進めてきました。

この間、本年3月には、「住生活基本法（平成18年法律第61号）」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が定められ、現在、大阪府において、同法に基づく都道府県計画である「住まうビジョン・大阪」の改定が進められています。

また、同じく3月には、本審議会より知事に「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」を答申し、この中で、「福祉施策とも連携し、居住支援の仕組みを機能させつつ、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅といった住宅ストック全体を活用して居住の安定確保を図るため、これまでの取組みの方向性を継続・発展させていくことが必要です。」としました。

大阪府は、これまで「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。以下「高齢者住まい法」という。）」に基づく「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」及び「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（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）」に基づく「大阪府賃貸住宅供給促進計画」を策定し、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に取り組んでいます。

このたび、上記2種の計画について審議を行ってきた大阪府高齢者及び障がい者住宅計画等審議会を本審議会に発展統合し、大阪における住宅まちづくり政策の方向性に合わせて居住の安定確保に関する審議を行い、根拠法の異なる2種の計画を統合した計画の策定に取り組むことは、非常に画期的であると言えます。

本答申を踏まえて、賃貸住宅を活用した居住の安定確保に関する計画を策定し、大阪府地域福祉支援計画、大阪府高齢者計画、大阪府障がい者計画等の関連計画における取組みとも連携して、総合的かつ効果的な施策を推進することを期待します。

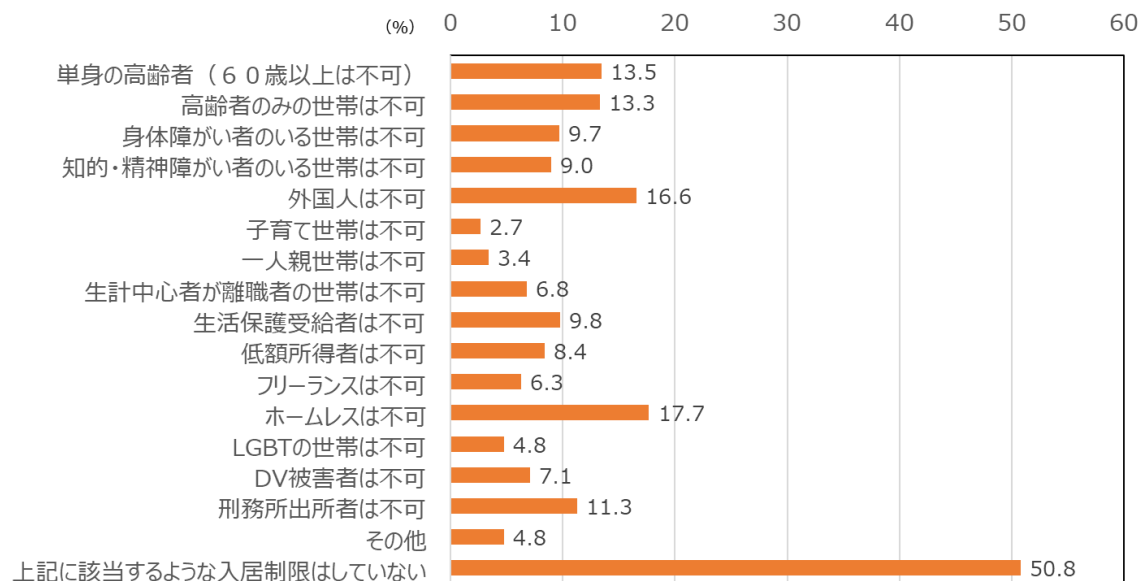
2. 現状及び課題

2-1 居住支援の取組み

民間賃貸住宅の賃貸人（全国）へのアンケートでは、ホームレス、外国人、高齢者、障がい者などの入居を制限しているとの回答がありました（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））。

○住宅確保要配慮者への入居拒否（全国） ※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）

◆募集時の入居制限の有無



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）

賃貸人が募集時の入居制限をする理由としては、「家賃の支払いに対する不安」「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」などが挙げられ、入居に対しての不安解消のために必要な取組みとしては、「家賃債務保証の情報提供」「入居トラブルの相談対応」などが挙げられています（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））。

○募集時の入居制限をする理由（全国） ※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）

◆類型別の募集時の入居制限理由

	全体	家賃の支払いに対する不安	住宅の使用方法に対する不安	入居者以外の者の出入りの不安	習慣・言葉が異なることへの不安	他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安	居室内で死亡事故等に対する不安	生活サイクルが異なることへの不安	その他
単身の高齢者（60歳以上）	162 100.0	99 61.1	31 19.1	19 11.7	13 8.0	18 11.1	67 41.4	11 6.8	8 4.9
高齢者のみの世帯	160 100.0	70 43.8	54 33.8	22 13.8	13 8.1	20 12.5	70 43.8	13 8.1	5 3.1
身体障がい者のいる世帯	116 100.0	46 39.7	48 41.4	21 18.1	16 13.8	25 21.6	20 17.2	11 9.5	8 6.9
知的・精神障がい者のいる世帯	108 100.0	35 32.4	43 39.8	16 14.8	16 14.8	44 40.7	19 17.6	4 3.7	8 7.4
外国人	199 100.0	94 47.2	84 42.4	66 33.2	97 48.7	51 25.6	13 6.5	30 15.1	7 3.5
子育て世帯	32 100.0	8 25.0	6 18.8	6 18.8	4 12.5	11 34.4	2 6.3	2 6.3	5 15.6
一人親世帯	41 100.0	13 31.7	11 26.8	11 26.8	9 22.0	6 14.6	4 9.8	6 14.6	4 9.8
生活保護受給者	117 100.0	85 72.6	21 17.9	20 17.1	6 5.1	22 18.8	15 12.8	18 15.4	12 10.3
低額所得者	101 100.0	78 77.2	15 14.9	7 6.9	9 8.9	20 19.8	11 10.9	9 8.9	7 6.9
LGBTの世帯	57 100.0	16 28.1	8 14.0	18 31.6	9 15.8	19 33.3	6 10.5	7 12.3	10 17.5
DV被害者	85 100.0	29 34.1	25 29.4	26 30.6	7 8.2	34 40.0	16 18.8	7 8.2	9 10.6

※選択肢の中から最大3つまで選択。

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）

○入居に対しての不安解消のために必要な取組（全国） ※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）

◆類型別の募集時の入居制限理由

	全体	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続のサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理	その他
単身の高齢者（60歳以上）	156 100.0	68 43.6	38 24.4	22 14.1	42 26.9	23 14.7	19 12.2	50 32.1	9 5.8
高齢者のみの世帯	155 100.0	43 27.7	44 28.4	34 21.9	51 32.9	17 11.0	26 16.8	58 37.4	10 6.5
身体障がい者のいる世帯	108 100.0	25 23.1	28 25.9	34 31.5	33 30.6	27 25.0	10 9.3	16 14.8	9 8.3
知的・精神障がい者がいる世帯	101 100.0	24 23.8	22 21.8	22 21.8	34 33.7	25 24.8	13 12.9	11 10.9	12 11.9
外国人世帯	189 100.0	43 22.8	62 32.8	47 24.9	29 15.3	86 45.5	24 12.7	19 10.1	22 11.6
子育て世帯	29 100.0	10 34.5	6 20.7	2 6.9	8 27.6	4 13.8	3 10.3	3 10.3	6 20.7
一人親世帯	40 100.0	7 17.5	8 20.0	7 17.5	6 15.0	9 22.5	5 12.5	5 12.5	3 7.5
生活保護受給者	110 100.0	26 23.6	37 33.6	21 19.1	20 18.2	35 31.8	29 26.4	16 14.5	14 12.7
低額所得者	93 100.0	18 19.4	39 41.9	7 7.5	12 12.9	24 25.8	27 29.0	13 14.0	8 8.6
LGBTの世帯	48 100.0	11 22.9	9 18.8	9 18.8	11 22.9	12 25.0	7 14.6	5 10.4	12 25.0
DV被害者	76 100.0	16 21.1	15 19.7	16 21.1	18 23.7	23 30.3	6 7.9	12 15.8	14 18.4

※選択肢の中から最大3つまで選択。

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）

大阪府人権問題に関する府民意識調査において、障がいのある人、日本に居住している外国人、性的マイノリティに関して賃貸住宅などへの入居等について、人権侵害や問題などがあると思うか尋ねた結果は以下のとおりです。（令和2年度人権問題に関する府民意識調査報告書）。

○人権問題に関する府民意識調査

○障がいのある人に関して、障がいのある人が賃貸住宅などへ入居することが困難であることについて「あると思う」「どちらかといえばあると思う」の割合は68.2%であった。
 ○日本に居住している外国人に関して、賃貸住宅などの申込みや入居において不利な扱いを受けることについて「あると思う」「どちらかといえばあると思う」の割合は64.1%であった。

【障がいのある人】

	回答者数	あると思う	あると思う	どちらかといえば	ないと思う	どちらかといえば	ないと思う	わからない	無回答
(1) 道路の段差解消、エレベーターの設置など、障がいのある人が暮らしやすい配慮が足りないこと	1000 1553	82.5 1281	45.5 706	37.0 575	11.1 173	8.7 135	2.4 38	5.9 91	0.5 8
(2) 仕事に就く機会が少なく、また、障がいのある人が働くための職場の環境整備が十分でないこと	1000 1553	81.7 1269	43.5 676	38.2 593	7.7 119	5.9 91	1.8 28	9.9 153	0.8 12
(3) 障がいのない子どもたちと一緒に学ぶ環境整備など、学校の受け入れ体制が十分でないこと	1000 1553	69.0 1072	34.4 535	34.6 537	14.1 219	10.8 167	3.3 52	16.0 248	0.9 14
(4) 障がいのある人が賃貸住宅などへ入居することが困難であること	1000 1553	68.2 1060	36.5 567	31.7 493	8.0 123	5.7 88	2.3 35	22.7 353	1.1 17
(5) 病院や福祉施設において劣悪な処遇や虐待を受けたりすること	1000 1553	72.0 1117	48.4 751	23.8 366	11.8 183	7.7 120	4.1 63	15.3 237	1.0 16
(6) 音声案内や字幕など、情報を分かりやすい形にして伝える配慮が足りないこと	1000 1553	69.3 1076	32.1 498	37.2 578	16.8 261	12.7 198	4.1 63	12.9 201	1.0 15
(7) 障がいがあることを理由とした宿泊施設や公共交通機関の利用、店舗等への入店を拒否されること	1000 1553	63.8 990	38.4 596	25.4 394	18.7 291	13.9 216	4.8 75	16.6 258	0.9 14
(8) 障がいのある人の意見や行動が尊重されないこと	1000 1553	66.1 1027	35.5 552	30.6 475	16.8 261	12.2 189	4.6 72	16.0 248	1.1 17
(9) スポーツ活動や文化活動への参加に対する配慮がなされていないこと	1000 1553	56.2 874	25.0 389	31.2 485	22.8 354	17.6 273	5.2 81	19.9 309	1.0 16

※(1)～(9)それぞれについて、いずれか1つを選択。

【日本に居住している外国人】

	回答者数	あると思う	あると思う	どちらかといえば	ないと思う	どちらかといえば	ないと思う	わからない	無回答
(1) 就職や仕事の内容・待遇などにおいて不利な条件に置かれていること	1000 1553	71.8 1114	35.4 549	36.4 565	12.6 196	9.1 142	3.5 54	15.0 233	0.6 10
(2) 賃貸住宅などの申込みや入居において不利な扱いを受けること	1000 1553	64.1 996	29.3 455	34.8 541	13.6 211	9.2 143	4.4 68	21.4 333	0.8 13
(3) 宿泊施設、店舗等への入店や施設の利用を拒否されること	1000 1553	47.5 737	23.5 365	24.0 372	30.9 480	20.2 314	10.7 166	20.7 321	1.0 15
(4) 結婚相手やパートナーとの交際で周囲から反対を受けること	1000 1553	61.8 959	26.5 411	35.3 548	20.7 321	14.5 225	6.2 96	16.7 260	0.8 13
(5) 子どもに対して、自国の文化や生活習慣に合った教育が行われにくいこと	1000 1553	57.2 887	22.2 344	35.0 543	19.0 294	12.4 192	6.6 102	22.9 355	1.1 17
(6) 文化や生活習慣の違いを理由とする嫌がらせを受けること	1000 1553	63.6 988	32.7 508	30.9 480	18.3 284	13.0 202	5.3 82	17.1 265	1.0 16
(7) 病院や施設などで、外国語の表記などの対応が不十分なこと	1000 1553	68.4 1062	29.4 456	39.0 606	19.7 306	13.8 214	5.9 92	11.3 175	0.6 10
(8) 特定の人種や民族の人々を排斥する不当な差別的言動(ヘイトスピーチ)があること	1000 1553	68.3 1061	40.1 623	28.2 438	13.0 201	9.0 139	4.0 62	17.7 275	1.0 16
(9) 政治に意見が十分反映されないこと	1000 1553	62.7 974	31.9 496	30.8 478	13.8 214	9.2 143	4.6 71	22.5 349	1.0 16

出典：令和2年人権問題に関する府民意識調査報告書

○性的マイノリティに関して、賃貸住宅などへの入居を拒否されることについて「あると思う」「どちらかといえばあると思う」の割合は47.3%であった。

【性的マイノリティ】

	回答者数	あると思う	あると思う	どちらかといえば	ないと思う	どちらかといえば	ないと思う	わからない	無回答
(1) 性的マイノリティへの理解や認識が不足していること	1000 1553	74.9 1164	38.5 598	36.4 566	10.1 156	7.0 108	3.1 48	13.1 204	1.9 29
(2) 学校や職場などで嫌がらせやいじめを受けること	1000 1553	72.7 1128	40.6 630	32.1 498	10.3 160	7.2 112	3.1 48	15.3 238	1.7 27
(3) 就職の時や職場で不利な扱いを受けること	1000 1553	65.4 1016	33.6 522	31.8 494	14.5 225	10.6 164	3.9 61	18.2 283	1.9 29
(4) 性的マイノリティに対する相談や支援体制が十分でないこと	1000 1553	67.0 1041	34.1 530	32.9 511	9.5 148	6.6 103	2.9 45	21.4 333	2.0 31
(5) 賃貸住宅などへの入居を拒否されること	1000 1553	47.3 734	25.6 397	21.7 337	24.0 374	15.6 243	8.4 131	26.8 416	1.9 29
(6) 宿泊施設、店舗等への入店や施設の利用を拒否されること	1000 1553	41.4 644	24.1 375	17.3 269	33.1 515	20.3 316	12.8 199	23.4 364	1.9 30
(7) 本人が望んでいないのに、自らの性的指向や性自認を他者に広められること(アウトティング)	1000 1553	66.5 1032	40.9 635	25.6 397	11.2 174	7.3 114	3.9 60	20.5 318	1.9 29
(8) パートナーがいても、婚姻と同等に扱われないこと	1000 1553	70.0 1086	40.6 630	29.4 456	10.1 157	6.0 93	4.1 64	18.1 281	1.9 29
(9) じろじろ見られたり、避けられたりすること	1000 1553	68.1 1058	35.7 555	32.4 503	14.5 226	10.0 156	4.5 70	15.5 240	1.9 29

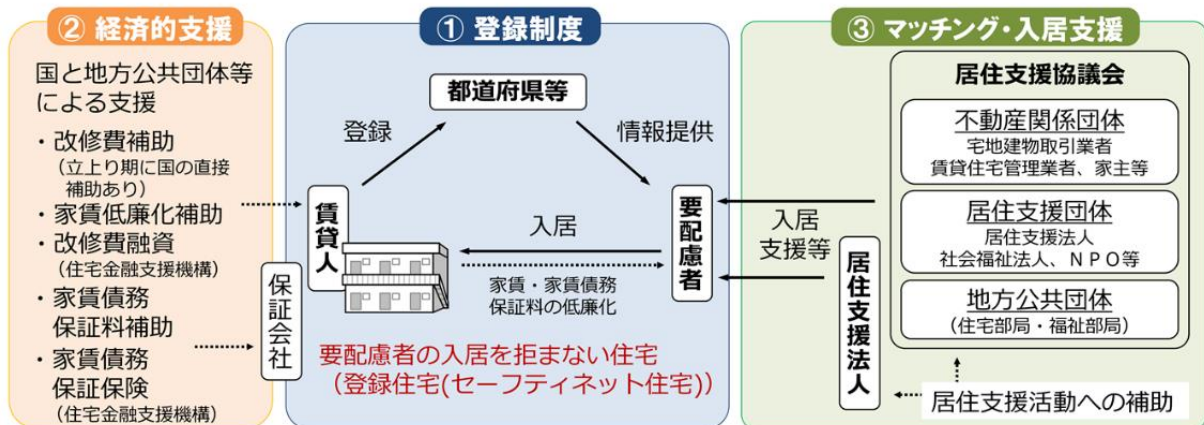
※(1)～(9)それぞれについて、いずれか1つを選択。

出典：令和2年人権問題に関する府民意識調査報告書

①住宅セーフティネット制度

平成 29 年の住宅セーフティネット法改正により、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の登録制度の創設等を柱とした、新たな住宅セーフティネット制度が示されました。

【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）

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※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第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

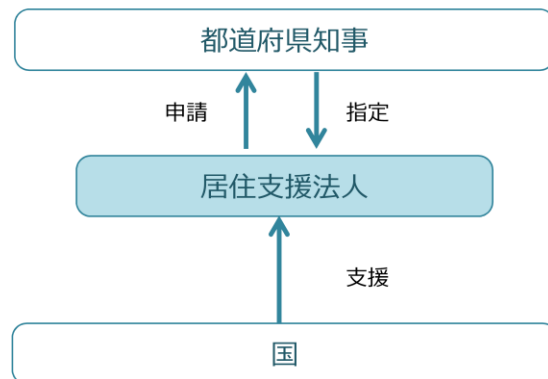
- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- 見守りなど要配慮者への生活支援
- ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

- 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- 〔R3年度予算〕共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

出典：居住支援法人制度の概要（国土交通省）

大阪府では、高齢者や障がい者等の入居を受け入れる賃貸住宅の登録制度である「大阪あんしん賃貸支援事業」を平成19年に創設し、平成29年3月には耐震性等を確保した住宅を登録する「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」に移行するなど、平成29年10月25日に施行された住宅セーフティネット法の改正に先立ち、高齢者や障がい者等の住まいの確保に対する取組みを行ってきました。

また、平成29年12月に策定した「大阪府賃貸住宅供給促進計画」において、住宅確保要配慮者の範囲を次のように定めています。

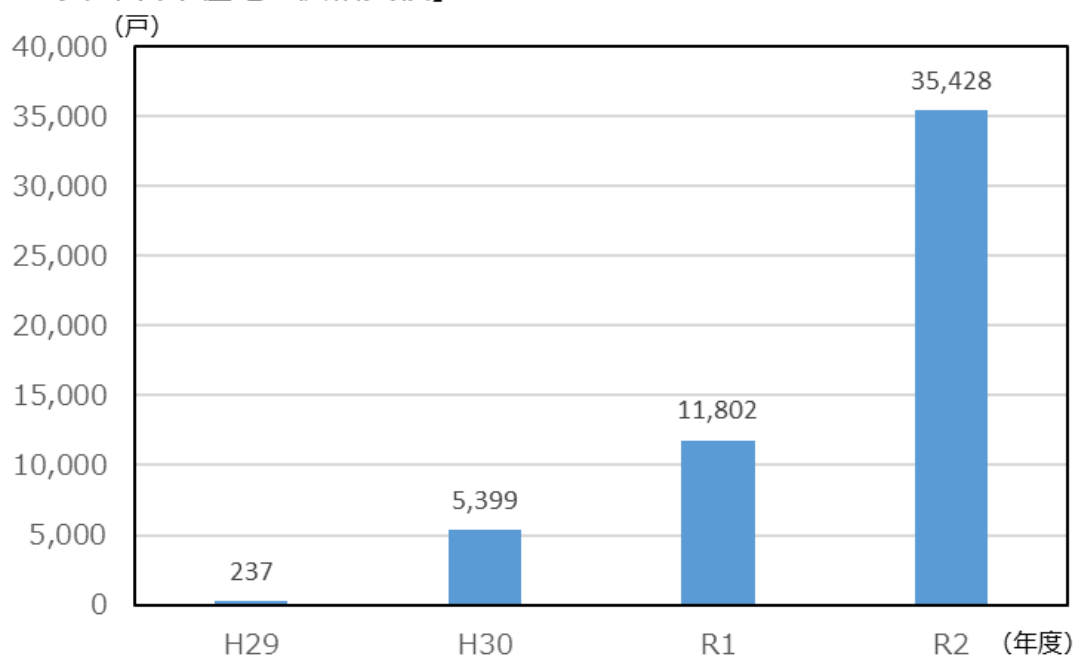
- ① 法で定められた者
 - ・低額所得者
 - ・被災者(発災後3年以内)
 - ・高齢者
 - ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
 - ・子ども(高校生相当以下)を養育している者(妊婦がいる世帯も含む)
- ② 規則で定められた者
 - ・外国人
 - ・中国残留邦人
 - ・児童虐待を受けた者
 - ・ハンセン病療養所入所者
 - ・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者
 - ・北朝鮮拉致被害者等
 - ・犯罪被害者等
 - ・生活困窮者
 - ・更生保護対象者
 - ・東日本大震災による被災者
 - ・供給促進計画で定める者
- ③ 基本方針に示されている者
 - ・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
 - ・UIJ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

②セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法においては、セーフティネット住宅の登録申請にあたって、賃貸人は入居を拒まないこととする住宅確保要配慮者の範囲を定めることが可能となっていますが、大阪府では、「大阪府賃貸住宅供給促進計画 平成29年12月」において、高齢者専用などの住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「セーフティネット専用住宅」という。）とする場合を除き、「対象となる住宅確保要配慮者の範囲を限定しない」こととし、入居拒否・入居差別の解消に向けて取り組んでいます。

また、大阪府賃貸住宅供給促進計画において、住宅セーフティネット法に規定する住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給目標を令和7年度末までに府域全体で2万戸として設定しましたが、令和2年度中に達成しました（35,428戸（うちセーフティネット専用住宅は2,345戸）令和3年3月末時点）。

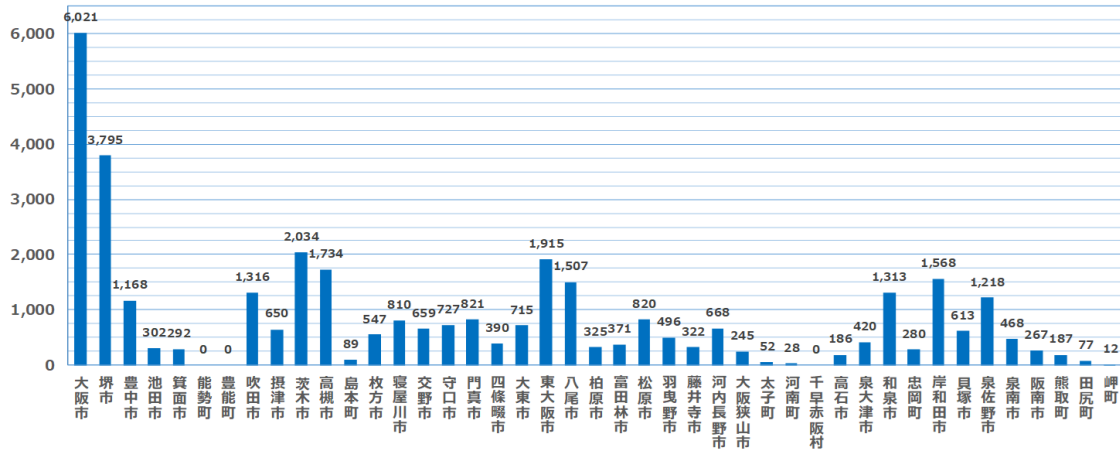
【セーフティネット住宅の供給実績】



セーフティネット住宅の登録は、大阪市内及び堺市内の戸数が多く、地域（高齢者保健福祉圏）別に民間賃貸住宅戸数と比較すると泉州地域及び南河内地域のセーフティネット住宅割合が高い状況です（令和3年3月末時点）。

【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）



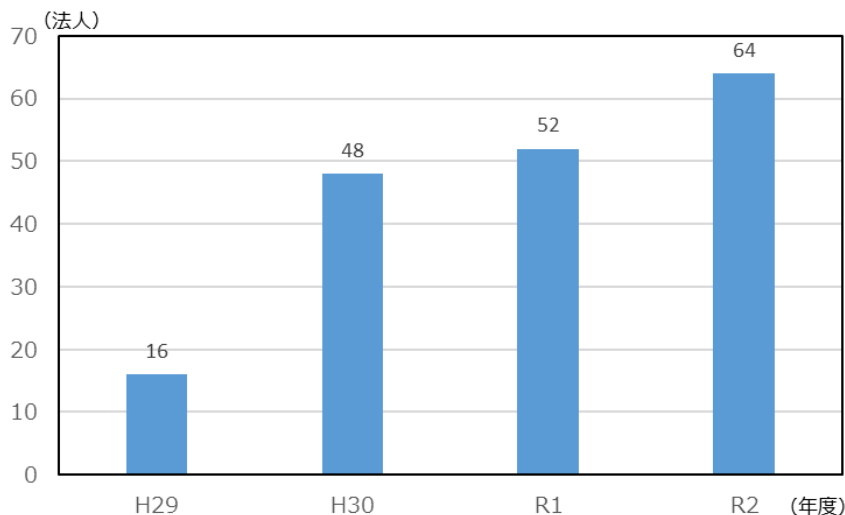
高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
SN住宅登録数	6,021	3,078	4,507	4,669	3,747	3,002	3,795	6,609	35,428
民間賃貸住宅数	597,500	139,830	89,000	123,280	97,070	43,480	78,600	66,830	1,235,590
SN住宅登録数/民間賃貸住宅数 (%)	1.01	2.20	5.06	3.79	3.86	6.90	4.83	9.89	2.87

※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。

③居住支援法人

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、住まい探しの相談対応や情報提供、家賃債務保証、見守りなどの生活支援、家財処分など様々な支援を行う法人を、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援法人として知事が指定しています。（令和3年3月末時点）

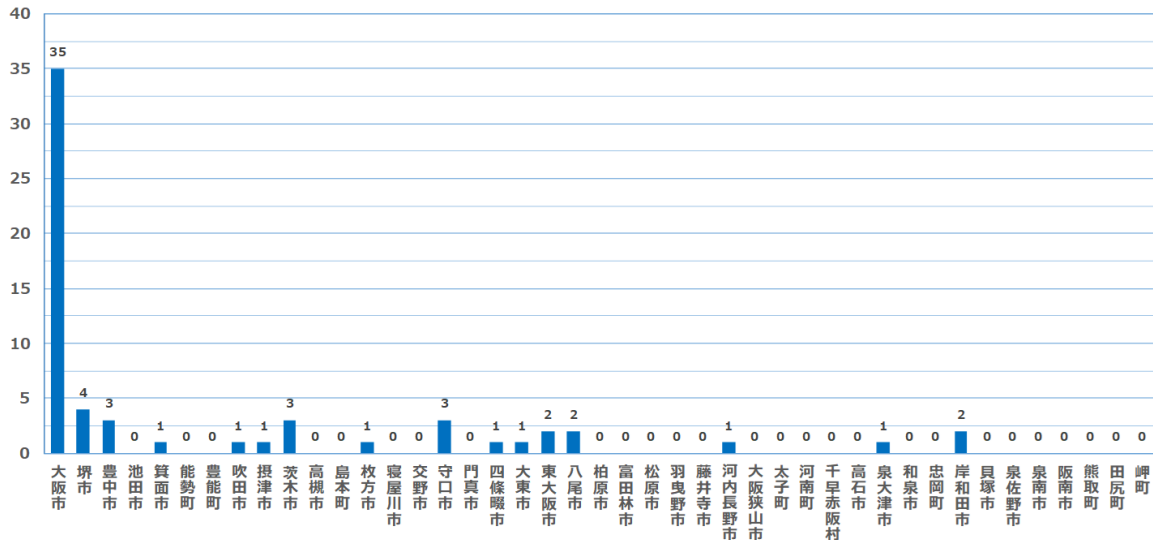
【居住支援法人指定数】



居住支援法人の主な活動エリアについては、大阪市が過半となっています（令和3年2月末時点）。

【市町村別居住支援法人の主な活動エリア】

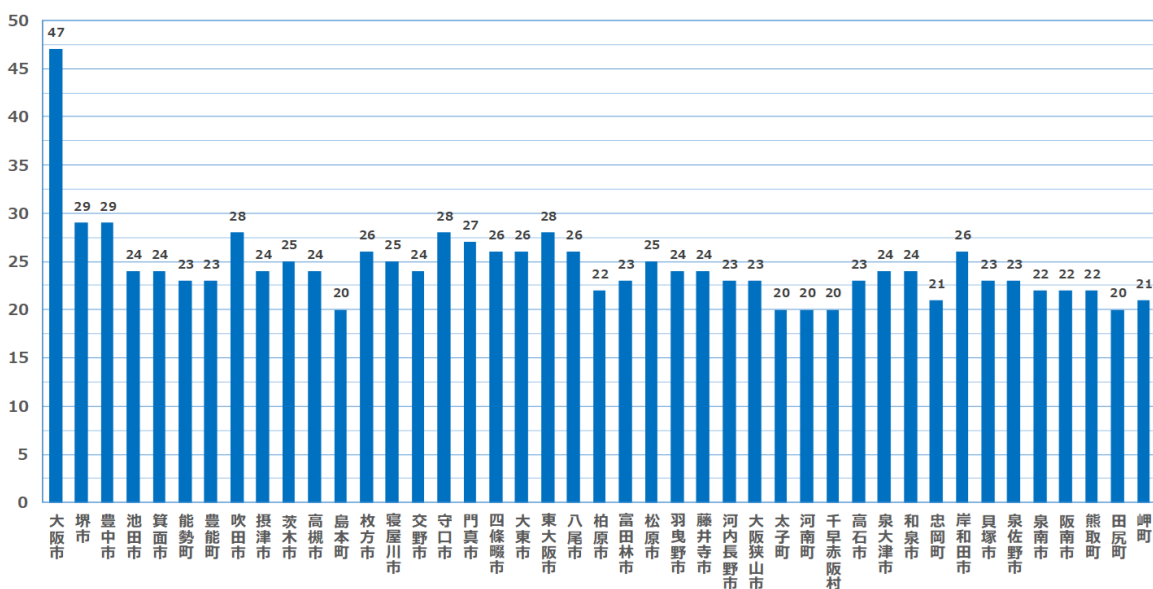
法人数/62法人（R3年2月末時点）



一方、大阪府内全域を活動エリアとする居住支援法人が 20 法人以上あり、府内全市町村において一定数以上の居住支援法人が活動しています（令和3年2月末時点）。

【市町村別居住支援法人の活動エリア】

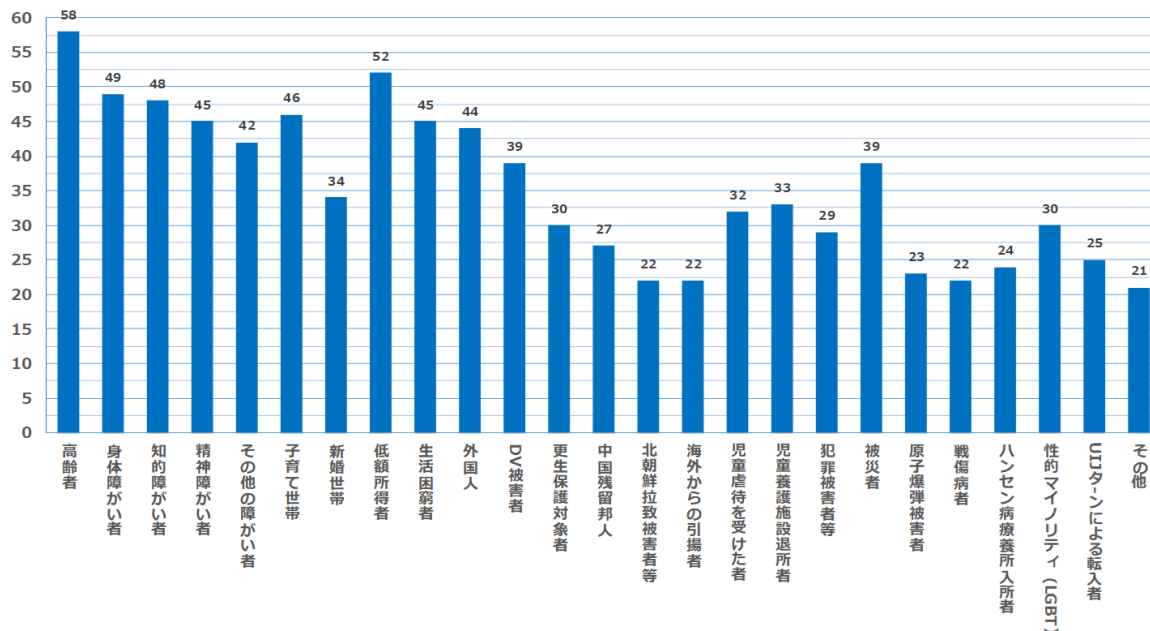
法人数/62法人（R3年2月末時点）



大阪府内では、住宅確保要配慮者のどの属性においても、支援できる居住支援法人は一定数あります（令和3年1月末時点）。

【居住支援法人の属性別支援状況】

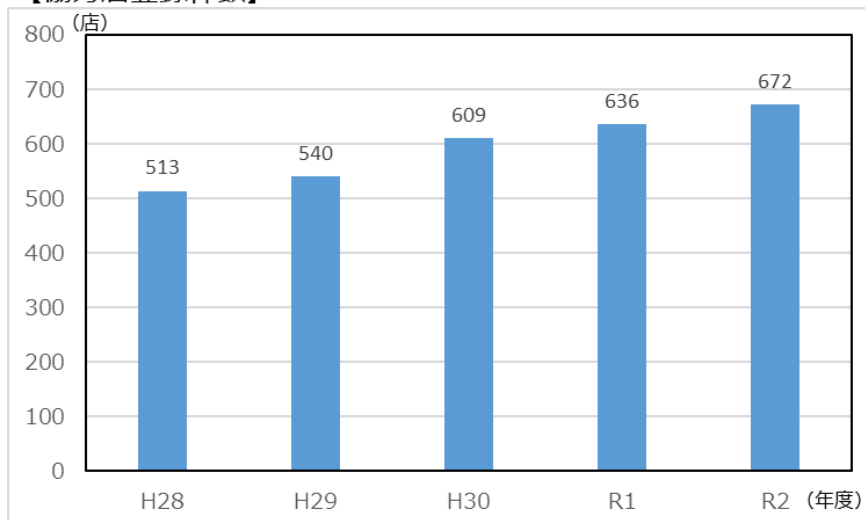
法人数/60法人（R3年1月末時点）



④協力店・相談協力店（不動産事業者）

大阪府独自の取組みとして、不動産関係団体等の協力のもと、セーフティネット住宅の紹介など住宅確保要配慮者の住まい探し相談に応じる不動産事業者を「協力店」として登録しています。協力店のうち、市役所等で行われる住まい探し相談会において出張相談に応じるなど、特に積極的に相談対応等に取り組む不動産事業者を「相談協力店」として知事が指定しています。（令和3年3月末時点）

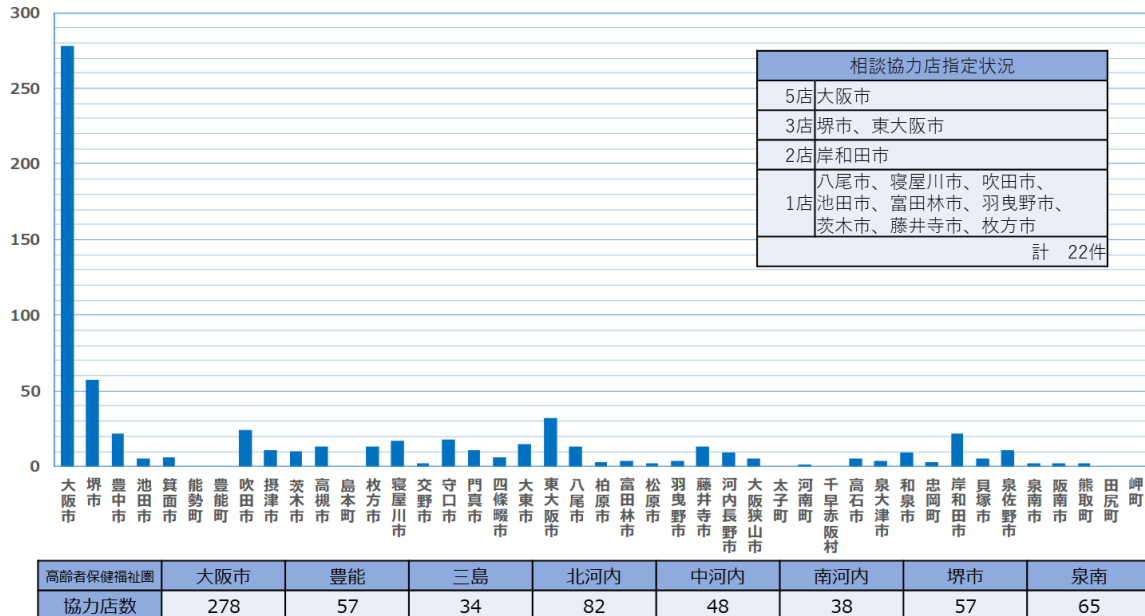
【協力店登録件数】



協力店がない市町村もありますが、地域（高齢者保健福祉圏）別には一定数の協力店、相談協力店があります（令和3年3月末時点）。

【市町村別協力店登録状況】

協力店数/672店（R3年3月末時点）




⑤ 居住支援協議会

住宅確保要配慮者への支援等を行うため、行政、不動産関係団体、居住支援法人等が連携し、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を設置することができます。行政が参画している大阪府内の居住支援協議会としては、大阪府全域の居住支援協議会である Osaka あんしん住まい推進協議会のほかに、豊中市居住支援協議会、岸和田市居住支援協議会があります（令和3年3月末時点）。

平成30年度に実施した府の居住支援体制整備促進事業をきっかけに居住支援法人を中心とした勉強会などを行っている地域もあり、大阪府も参加して居住支援協議会の設立に向けた助言を行っています。また、居住支援協議会設立に向けて、Osaka あんしん住まい推進協議会が勉強会などの資料作成等を支援しています。


【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） 平成 27 年 3 月 25 日設立
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）
※島本町は入会手続き中
- ・ 豊中市居住支援協議会 平成 30 年 11 月 2 日設立
- ・ 岸和田市居住支援協議会 令和元年 8 月 28 日設立

 **Osaka あんしん住まい推進協議会**
設立 平成27年3月25日

主な活動内容

- 民間賃貸住宅**オーナー**への**支援や情報提供**
- 高齢者や障がい者等への**賃貸住宅情報**の提供
- 貸主、借主双方への**支援方策**の検討
- 正会員による**居住支援活動**の検討



あんぜん・あんしん賃貸検索システムを運営




法に基づく居住支援協議会

Osaka あんしん住まい推進協議会

不動産関係団体 ↔ 地方公共団体 ↔ 公的住宅事業者

居住サポート委員 ↔ 賛助会員

ネットワーク構築



各種情報冊子の作成



ホームページでの情報提供

【正会員】

〔不動産関係団体〕（5 団体）

- ・（公財）日本賃貸住宅管理協会大阪府支部
- ・（一社）大阪府宅地建物取引業協会
- ・（公社）全日本不動産協会大阪府本部
- ・（一社）大阪賃貸住宅経営協会
- ・（一社）不動産流通経営協会近畿支部

〔公的事業者〕（4 団体）

- ・大阪府住宅供給公社
- ・大阪市住宅供給公社
- ・独立行政法人 都市再生機構西日本支社
- ・独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店

〔地方公共団体〕（40 団体）

- ・大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、大東市、和泉市、箕面市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、東大阪市、泉南市、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村、藤井寺市、大阪狭山市、四條畷市、守口市、泉大津市、阪南市、貝塚市、熊取町、交野市、松原市、柏原市、田尻町、大阪府

【居住サポート会員】

- ・あんしん賃貸支援事業登録事業者（協力店 672 店、賃貸人、居住支援法人 64 団体）
- ・居住支援等の活動を行う非営利団体（NPO等）
- ・福祉関係団体

【賛助会員】

- ・本会の目的に賛同し、本会の事業に積極的に賛助する民間団体、民間事業者
- ・居住支援サービス商品を扱う民間事業者

令和3年4月12日 現在

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96,025戸（達成率96.0%）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）

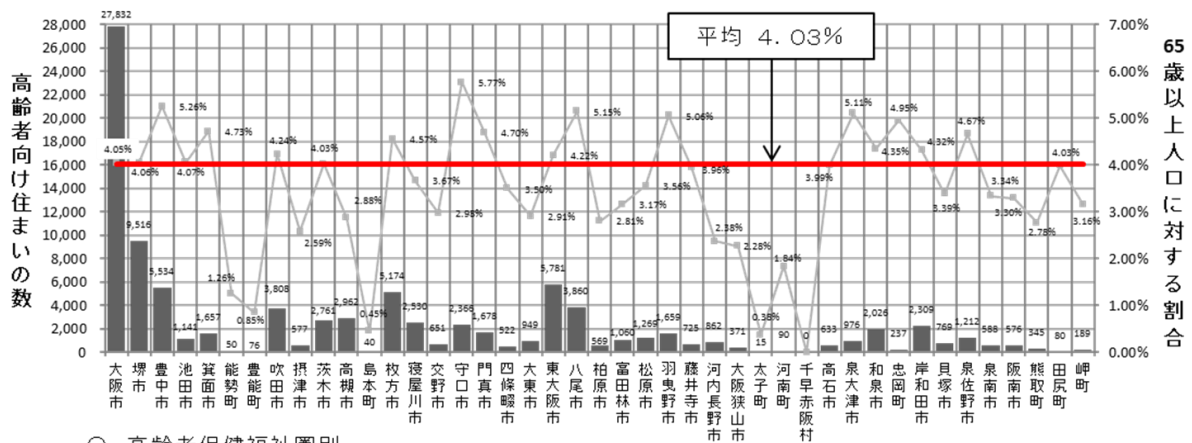
○ 大阪府内の高齢者向け住まい（高優賃、シルバーハウジング、サ高住、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）の戸数は、96,025戸（令和3年3月末時点）
 ※ 高齢者向け住宅のうち、高優賃、サ高住については、定年退職により収入や生活が大きく変化する前に居住の安定を確保しておくことが望ましい（公営住宅法逐条解説）との考え方などから、法制度上、「60歳以上」を入居要件としている。

		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】		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）		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	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）	5. 有料老人ホーム 【食事や介護、その他日常生活上必要なサービスを提供】 51,420人 （令和3年4月1日時点）		
	老人福祉施設	6. 養護老人ホーム 【環境的、経済的に困難な高齢者の施設】 2,312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）			
施設	介護保険施設等	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 37,879人 （令和3年4月1日時点）	11. 介護療養型医療施設 【長期療養患者の入院施設】 521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	6,340	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%	3.13%	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、おおむ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29年度末時点)	【評価・分析】
32,648人分	○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。
20,855人分	○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。
1,653人分	○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)	【評価・分析】
33,994人分	○各指標については、概ね順調に進んでいる。
21,231人分	○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。
0人分 ※	○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。
521人分	

※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29年度末時点)
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29年度末時点)
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

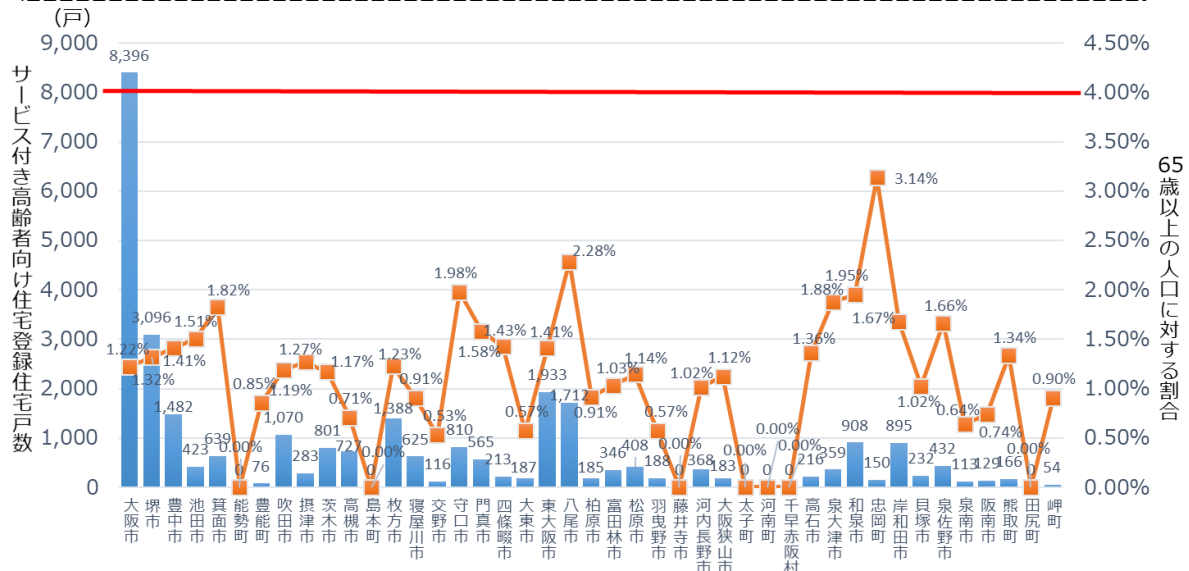
② サービス付き高齢者向け住宅の供給
サービス付き高齢者向け住宅の供給量

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

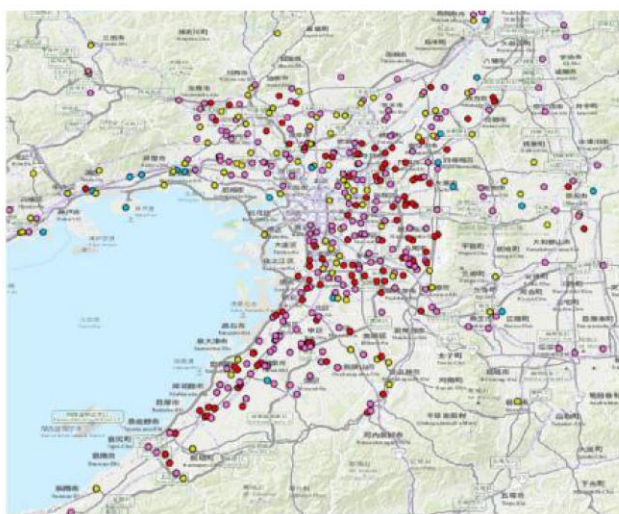


高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
登録住宅件数	187	86	46	97	110	50	84	108	768
登録住宅戸数	8,396	3,690	1,811	3,904	3,830	1,493	3,096	3,654	29,874
65歳以上人口の割合(戸数)	1.22%	1.37%	0.90%	1.19%	1.65%	0.81%	1.32%	1.50%	1.25%

※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、地価の高い大阪中心部にはサービス付き高齢者向け住宅が少なく、南部にサービス付き高齢者向け住宅が多くあります。そのため、南部の方が入居者の介護度が高い状況にあります。

○ サービス付き高齢者向け住宅の立地



総計	
無記入	406(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（令和3年3月末時点）

	H29	H30	R1	R2	合計	府内総数
自律型サービス付き高齢者向け住宅の件数	4	0	8	0	12 (1.6%)	768 (100.0%)
自律型サービス付き高齢者向け住宅の戸数	112	0	338	0	450 (1.5%)	29,874 (100.0%)

○自律型サービス付き高齢者向け住宅のイメージ



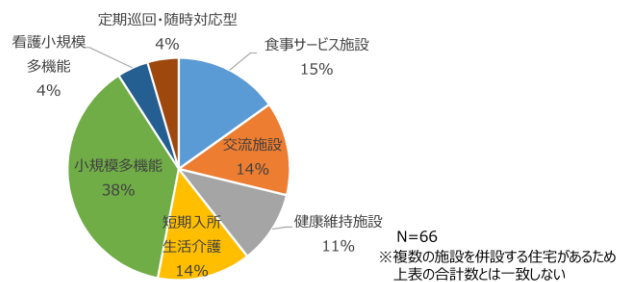
○自律型サービス付き高齢者向け住宅の登録対象

- 以下に示す自律した日常生活に必要な施設・一定の専有面積を有する住宅
- 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
 - ②専有面積は一人部屋の場合25㎡以上とする
- 以下の点を考慮した運営がされていること
- ①居室内の設備が適切に維持管理されている
 - ②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
 - ③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（令和3年3月末時点）

	H29	H30	R1	R2	合計	府内総数
併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅の件数	25	0	23	2	50 (6.5%)	768 (100.0%)

○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

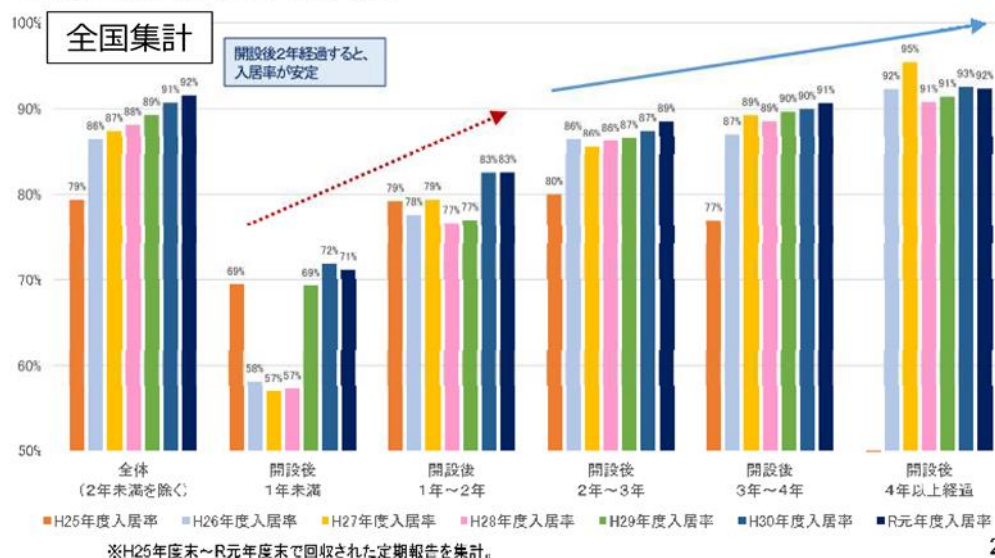
- 以下に示す高齢者生活支援施設を併設しているサービス付き高齢者向け住宅
- ①食事サービス施設（地域の方にも開放された食堂、近隣への食事配達）
 - ②交流施設（集会所、サークル活動）
 - ③健康維持施設（機能維持、機能回復）
 - ④短期入所生活介護事業所（ショートステイ）
 - ⑤短期入所療養介護事業所（医療型ショートステイ）
 - ⑥小規模多機能型居宅介護事業所
 - ⑦看護小規模多機能型居宅介護事業所（複合型サービス）
 - ⑧定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- 併設される高齢者生活支援施設は、以下の点を考慮した運営がされていること
- ①入居者以外の方も利用できる地域に開かれた施設
 - ②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

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、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）

大阪府の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事業採択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事業の採択時には、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、国土交通省が整備事業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的高齢者向け住宅の割合が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。

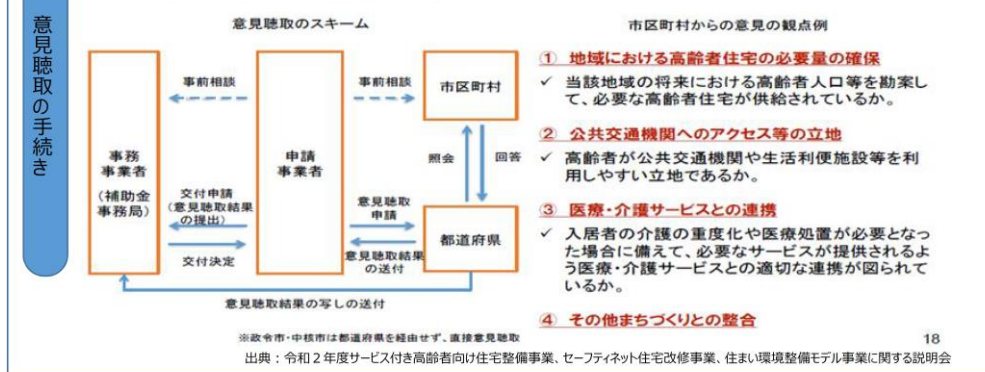
○サービス付き高齢者向け住宅の整備事業採択における市町村意見

市町村は国土交通省の整備事業採択に関して、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 能勢町 忠岡町 能取町 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HP

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。