

子どもの貧困や児童虐待の世代間連鎖を断ち切るため、まずは衣食住の確保が必要ですが、それに加えて、子どもを守るだけでなく親の課題も含めて支援する「滞在型親子支援」により、各種法制度のはざまに対応し地域で見守っていく取組みも民間の支援団体において行われています。

特定非営利活動法人西成チャイルド・ケア・センター

地域の実家「にしなり★つながりの家」が必要です

私たち西成チャイルド・ケア・センターは、大阪市西成区で約10年間、子ども食堂を中心に活動してきました。

100人以上の子どもとその家族に関わるなかで感じたのは、子どもの食だけでなく、子どもとその家族の暮らしをまるごと支えることの必要性。

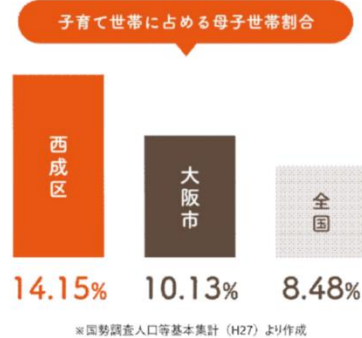
どんな子どもも、そしてその家族も、この地域で人とつながり、将来に向けて、あたたかな日常を営めるのであってほしい。

「にしなり★つながりの家」設立のために、ぜひお力を貸してください。



なぜ「にしなり★つながりの家」が必要なのか

子育ては、すべてが初めての経験です。どんな親でも不安になります。ましてや一人親で働きながら子育てをするのは本当に大変なことです。実家を頼れずにひとりで必にもがいている親もたくさんいます。なかでも母子家庭は貧困率が51.4%と、二人親世帯の5.9%、父子世帯の22.9%と比べて高く、子どもの育ちへの影響はとくに深刻です。大阪市西成区ではそうした母子世帯が他地域よりも多く、一刻も早くお母さんたちをつながりのなかで支えていく必要があるのです。



出典：特定非営利活動法人 西成チャイルド・ケア・センター ホームページ

「にしなり★つながりの家」はこんなところ



完成イメージ図（外観）



完成イメージ図（内観）

1 困ったときに駆け込めて、一緒に生活できる場所

お母さんが子育てや家事に慣れなかったり、頑張りすぎて辛くなったときに、スタッフと一緒に生活するうちに家事の仕方やこどもの向き合い方を自然と身につけることができる場所です。またこどもが家にいつらくなったり、生活が不安定になったりしたときに、いつでも来て生活を整え直せる場所です。



2 みんなと一緒に食事ができ、学べる場所

食生活が不規則だったり、ひとりで食べていたりすることも、みんなと一緒に楽しくおいしいバランスの取れたご飯を食べられる場所です。また、こどもが自分のペースで学習をしたり、大人がもう一度学び直しをしたりできる場所です。



3 みんながお互いを支え合える場所

誰かに支えられると同時に誰かを支えることができる場所です。「支援する人」「支援される人」ではなくて、困ったときはお互いさま。“誰もひとりしにない地域”にするために、地域で生活する人と人をつないでいく場所です。



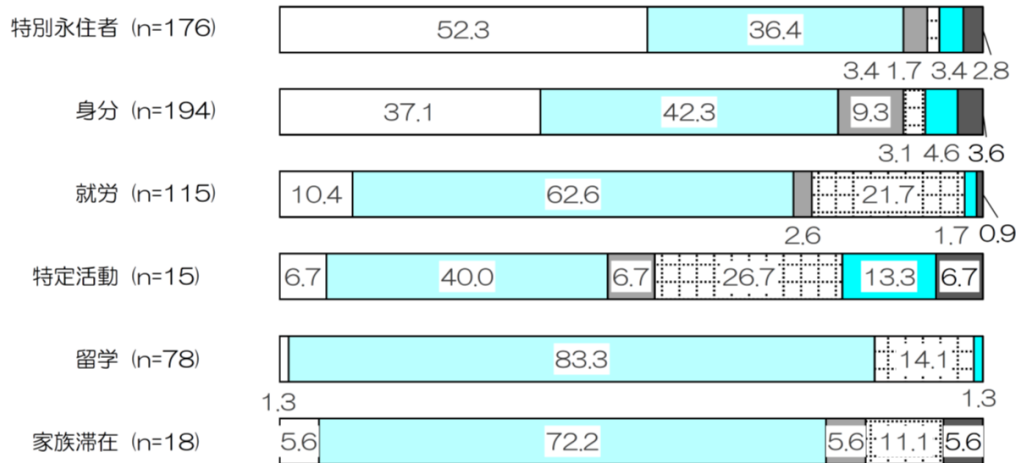
出典：特定非営利活動法人 西成チャイルド・ケア・センター ホームページ

(4) 外国人世帯

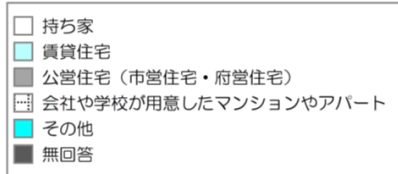
外国人の住居形態については、在留資格別に大きな違いがあります（令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書）。

○住居形態について（在留資格別）

- 在留資格別にみると、特別永住者と身分で「持ち家」は高く、留学で「賃貸住宅」は高い。
 ○就労と特定活動では「会社や学校が用意したマンションやアパート」が2割を超えており、他層に比べて高くなっている。



※「身分」=永住者、定住者、日本人の配偶者等、永住者の配偶者等
 「特定活動」=E P Aに基づく外国人看護師・介護福祉士候補者、外国人建設就労者、外国人造船就労者等



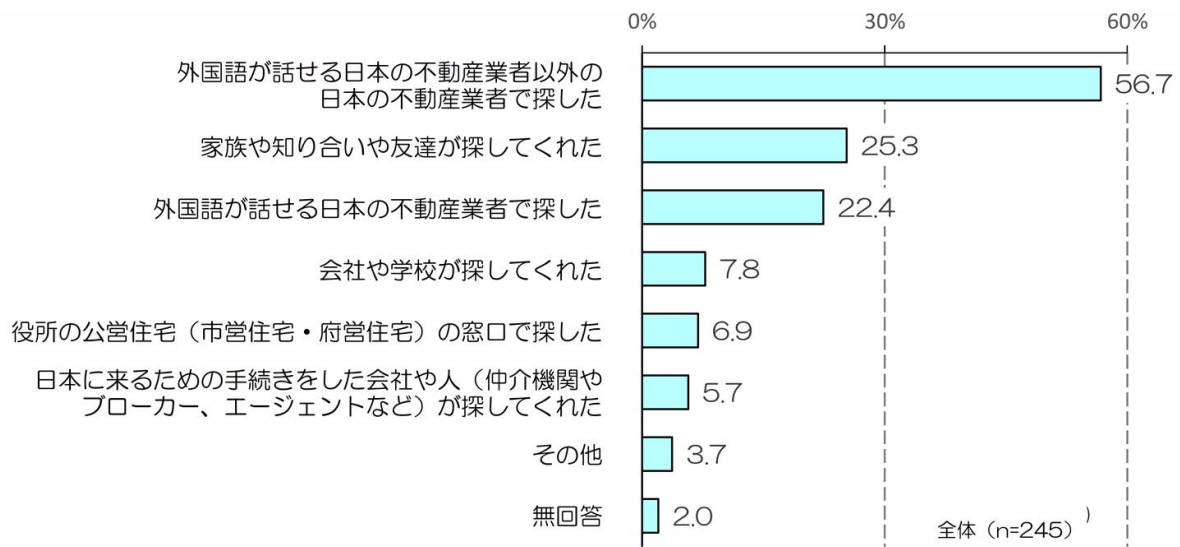
(単位：%)

出典：令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書

過去5年間に住居探しの経験がある外国人に、住居探しの方法を調査したところ、「外国語が話せる日本の不動産業者以外の日本の不動産業者で探した」「家族や知り合いや友達が探してくれた」「会社や学校が探してくれた」などの回答がありました。

○住居探しの方法について（過去5年間に住居探しの経験があると答えた方のみが対象）

○住居を探した方法は、「外国語が話せる日本の不動産業者以外の日本の不動産業者で探した」が56.7%、次いで「家族や知り合いや友達が探してくれた」が25.3%、「外国語が話せる日本の不動産業者で探した」が22.4%であった。

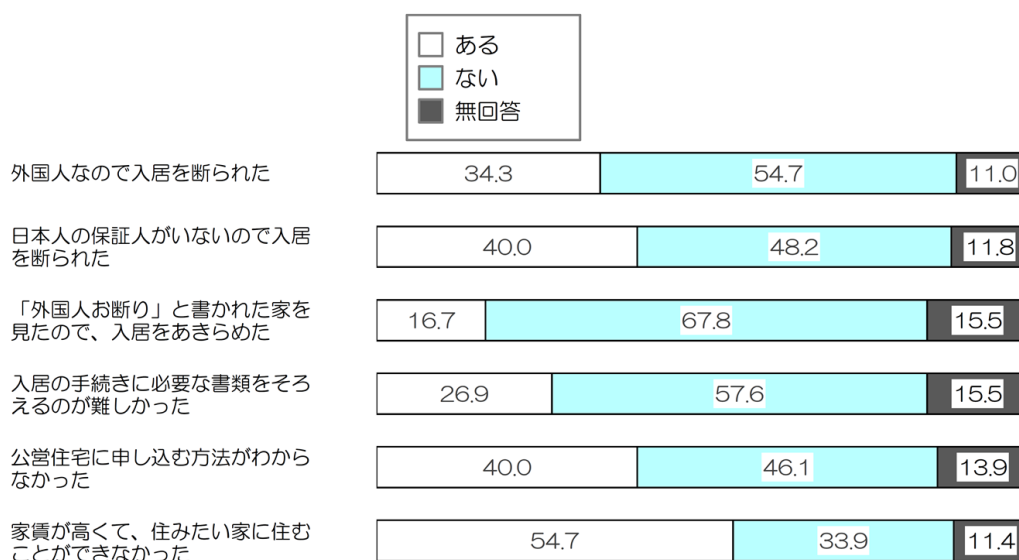


出典：令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書

外国人が住居探しで困難であったこととして、「日本人の保証人がいないので入居を断られた」「公営住宅に申し込む方法がわからなかった」「外国人なので入居を断られた」「外国人お断り」と書かれた家を見たので、入居をあきらめた」といった回答がありました。

○住居探しで困難であったこと（過去5年間に住居探しの経験があるであると答えた方のみが対象）

○住居探しで困難であったことは、「家賃が高くて、住みたい家に住むことができなかった」が54.7%、「日本人の保証人がいないので入居を断られた」「公営住宅に申し込む方法がわからなかった」でともに40.0%、「外国人なので入居を断られた」が34.3%、「外国人お断り」と書かれた家を見たので、入居をあきらめた」が16.7%であった。



(n=245)

(単位：%)

出典：令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書

国土交通省は、外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン、部屋探しのガイドブック等を作成しホームページで公表しています。

Osaka あんしん住まい推進協議会（大阪府居住支援協議会）では、国が公表しているガイドライン等を印刷配布したり、各種広報資料等を作成し、市町村や協力店等に配布しています。また、外国人の方への住まい探しから入居にあたってのアドバイス等を14言語で協議会ホームページで紹介したり、相談窓口である大阪府住宅相談室において、外国人からの電話相談に対し、公益財団法人大阪府国際交流財団と三者通話で対応できるよう連携するとともに、対面の相談には自動翻訳機を使用して対応できるように環境を整備しています。

○国の取組み

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン
平成30年3月版

部屋探しのガイドブック
Apartment Search Guidebook
平成30年3月版

外国人のための賃貸住宅入居の手引き
Guide for renting foreigners
平成30年3月版

国は外国人のための民間賃貸住宅入居円滑化ガイドラインや賃貸住宅入居手引き等を作成し、ホームページで公表

○Osakaあんしん住まい推進協議会（府居住支援協議会）の取組み

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン
平成30年3月版

Osakaあんしん住まい推進協議会からのアドバイス
Advice from the Osaka Amnshin Housing Promotion Council

部屋探しのガイドブック
令和元年11月版

Osakaあんしん住まい推進協議会（府居住支援協議会）において、国が公表しているガイドライン等を組み合わせた印刷物を、市町村、大阪府国際交流財団、協力店等の関連先に配布

○Osakaあんしん住まい推進協議会（府居住支援協議会）の取組み

◆各種広報資料の作成・配布

あんぜん・あんしん賃貸検索システム利用のご案内

高齢者、障がい者、外国人、子育て

Osaka あんしん住まい推進協議会

(住宅を探している方向けの資料)

安心して快適に
過ごせる住まい探し

住まいの頼れるナビゲートブック

Osaka あんしん住まい推進協議会

子育て中の方が住まいでお困りのとき / 外国人の方が住まいでお困りのとき

外国人の方の住まい探しを応援する制度を紹介いたします。

(相談窓口の担当者向け資料)

(5) 性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者

性的マイノリティは所得階層が様々であり、公営住宅の所得要件に合わない人も多い一方、公営住宅を希望する人からは、「パートナーシップ制度がないと公営住宅に入居できない」「公営住宅は家族が基本なので地域が目が気になる。民間賃貸住宅をうまく活用することも検討してほしい」などの意見があります。また、住宅探しに際して、不安やストレスを感じるとの回答が多くあります（セクシャルマイノリティの住まいの問題に関するアンケート調査 追手門学院大学 葛西リサ准教授）。

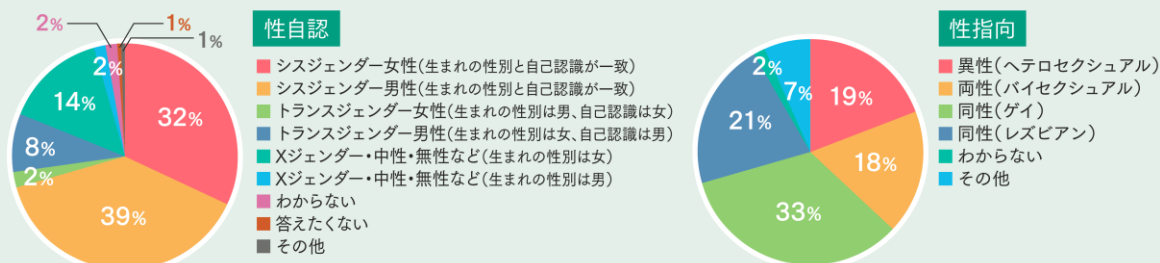
セクシャルマイノリティの住まいの問題に関するアンケート調査結果

〈調査期間〉2020年12月24日から2021年3月3日

〈調査対象〉調査の周知はSNSなどを通じて行い複数の当事者団体や個人を經由して情報を拡散した。
 〈回答者数〉2021年3月3日現在181名からの回答を得ている。

※本報告では速報値として発信するが、今後、無効回答の特定作業に入るため、今後の数字は改訂される可能性がある。

回答者の属性



セクシャルマイノリティとは？

セクシャルマイノリティとは性的指向(誰が好きか)、性自認(自分の性をどう感じているか)に関するマイノリティのことです。

LGBTQとは？

各単語の頭文字を組み合わせた表現。

L レズビアン

女性で同性愛者

G ゲイ

男性で同性愛者

B バイセクシュアル

両性愛者

T トランスジェンダー

出生時に割り当てられた性とは別の性だと感じる人

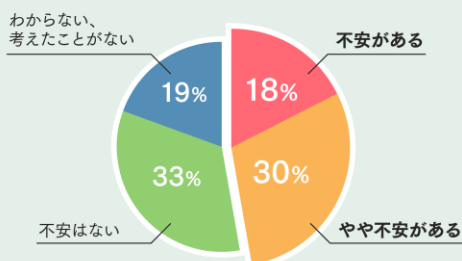
Q クェスチョニング、クィア

自分の性別がわからない、決まっていない、決めていない

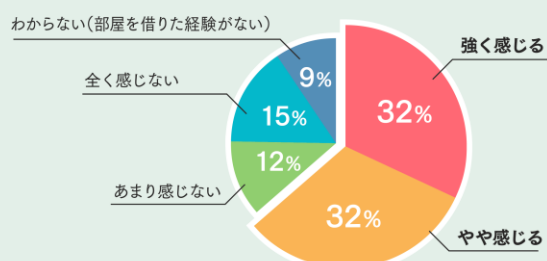
もっとセクシュアリティに関して知りたい方は、法務省のサイトを参考にしてください <http://www.moj.go.jp/JINKEN/LGBT/index.html>

不安、不快な住宅探し

セクシュアリティを理由に不動産屋に行くことは抵抗や不安がある

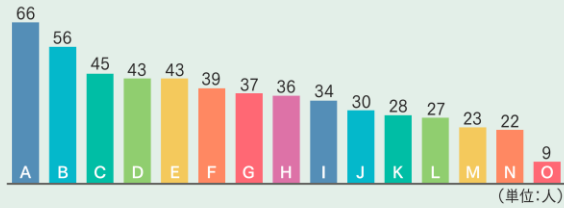


部屋を借りる、契約するときに自分のセクシュアリティを開示することにストレスを感じる



住宅確保の困難、近隣からの詮索、将来の不安

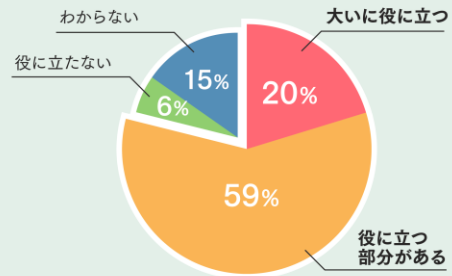
これまでご経験された住宅に関する困難、
あるいはこれからの不安など、
当てはまるものをすべて選定してください。



- A: 同性パートナーと一緒にだと住宅が確保しにくい
- B: 住宅探しの際に同居予定のパートナーとの関係を詮索されること
- C: 不動産業者の対応を不快に感じることがある
- D: あなた自身あるいは、パートナーが他界した後の持家の相続問題などに不安がある
- E: 同性パートナーと暮らしていた(いる)ことで周囲の目が気になる
- F: 同性パートナーと暮らしていた(いる)ことで周囲から詮索されること
- G: パートナーが他界した後の住まいに不安がある
- H: セクシュアリティが理由で、今後の住宅探しに不安を感じる
- I: パートナーと関係を解消したあとの住まいに不安がある
- J: 住まいについて困った事はない
- K: セクシュアリティを理由に条件のよい物件が確保しにくい
- L: (連帯)保証人の確保が難しい
- M: セクシュアリティを理由に住宅が確保しにくい
- N: わからない
- O: その他

住宅確保×パートナーシップ制度の効能

パートナーシップ制度が
住宅の確保に役立つとお考えですか？



日本の同性婚

日本では、
同性婚は認められていない



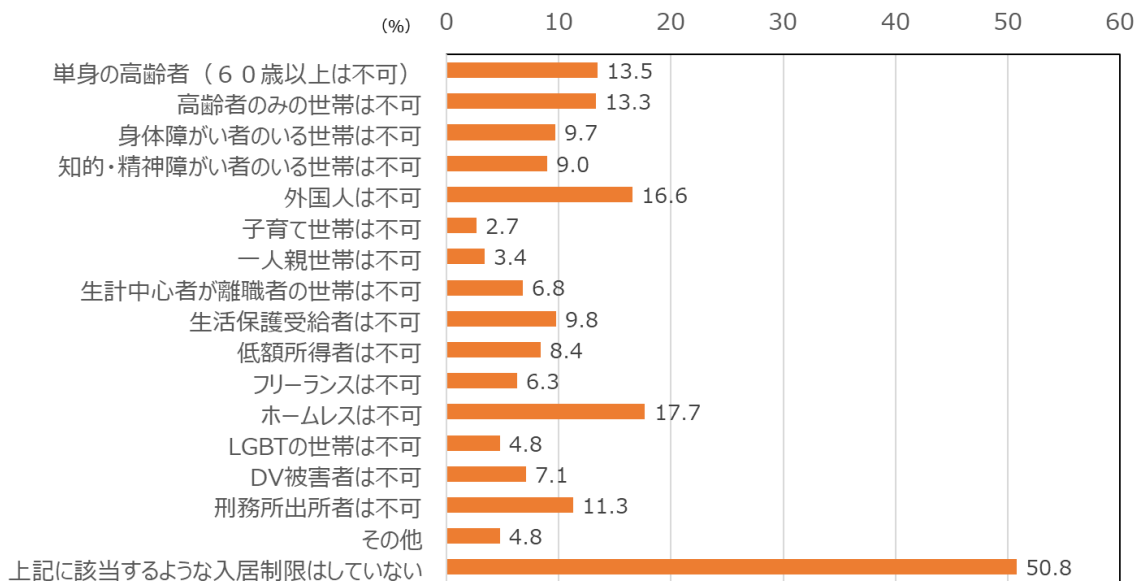
地方自治体が婚姻と同等の関係であることを承認する「パートナーシップ制度」は存在するが、この制度は法的効力が婚姻と比較すると弱く、遺産相続ができないなど、結婚と同じではありません。
(c) 渋谷区・認定NPO法人虹色ダイバーシティ2021の報告によれば、2020年12月31日時点での交付件数は1,516組、2021年1月8日時点でのパートナーシップ制度を導入する自治体は74自治体となっています。

出典：追手門学院大学 葛西リサ准教授 提供資料

また、その他の住宅確保要配慮者については、民間賃貸住宅の賃貸人（全国）へのアンケートによると、ホームレス、DV被害者、刑務所出所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））（再掲）。

○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）

大阪府では、宅地建物取引の場における人権問題への取組みの基本として、「宅地建物取引業における人権問題に関する指針」（平成5年3月策定、平成29年4月改定）を策定し、大阪府、業界団体及び宅地建物取引業者の役割分担を明確にして、各々の「責務」という形で定め、業界団体や宅地建物取引業者の方々とともに、人権意識の高揚と普及啓発に努めています。また、宅建業者の人権意識の向上を図るための宅地建物取引業人権推進員制度の推進を行っています。

入居差別に対する指導監督については、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士によるコンプライアンス向上の取組みを促進し、違反行為及び適正を欠く行為の未然防止を図るため、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を策定しています。この基準において入居差別に関する規定を設け、賃貸住宅の入居申込者が高齢者又は障がい者、母子（父子）家庭、外国人であるという理由だけで、宅地建物取引業者が入居申込みを拒否する行為は指導等の対象にしています。

3. 施策の推進について

3-1 居住支援の取組み

高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などについては、自力で一定の質を備えた住宅を確保できない場合があります。また、新型コロナウイルス感染症に起因する社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民に対して、居住の安定確保のための施策を講じることが行政に求められています。

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。

世帯や住宅ストックの状況は、地域によって異なることから、地域ごとの需要やニーズをきめ細かく把握し、地域の実情に応じた施策展開を図るべきです。

①住宅セーフティネット制度

民間賃貸住宅を活用し、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるように住宅セーフティネット機能の充実が必要です。

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法、同法施行規則及び同法に基づく基本方針に示されている者すべてとするべきです。

- ・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)
- ・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

- ・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(※)

※「住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者」としては、生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある、介護士、保育士等を想定。

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、「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きており、今後もこの取り組みを継続するべきです。

※ただし、高齢者専用などのセーフティネット専用住宅とする場合は、住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能

セーフティネット住宅の床面積基準については、都市部では一般的に床面積が小さく家賃相場が高い住宅事情を考慮し、大阪府においては、次のとおり、住宅の種類別に、国土交通省令等で定める基準を緩和するべきです。

住宅の種類	緩和基準	備考
一般型住宅	床面積の規模「25㎡以上」を「18㎡以上」に緩和	
一部共用型住宅 (居室の一部を共用)	床面積の規模「18㎡以上」を「13㎡以上」に緩和。ただし、台所、浴室又はシャワー室のいずれかが共用されているもののみを対象。	
共同居住型賃貸住宅 (ひとり親世帯を除くシェアハウス)	住棟全体での規模「15㎡×A(入居者数)+10㎡以上」を「13.5㎡ ^{※1} ×A(入居者数)+10㎡以上」に緩和し、専用居室の規模「9㎡以上」を「7.5㎡以上」に緩和。	・共同居住型賃貸住宅とは、賃借人(賃貸人が当該住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。)が共同して利用する居間、食堂、台所そ

<p>共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）</p>	<p>住棟全体での規模「$15 \text{ m}^2 \times B + 22 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$以上」を「$13.5 \text{ m}^2 \times B + 20 \text{ m}^2 \text{ ※2} \times C + 10 \text{ m}^2$以上」に緩和し、ひとり親世帯向け専用居室の規模「$12 \text{ m}^2$以上」を「$10 \text{ m}^2$以上」に緩和。 ただし、住宅全体の面積が $13.5 \text{ m}^2 \times B + 22 \text{ m}^2 \text{ ※3} \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上の場合、$8 \text{ m}^2 \text{ ※4}$ 以上</p>	<p>他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 4.5 畳（7.5 m^2程度）、6 畳（9.9 m^2程度）を考慮。 ・ $A \geq 2$（A=入居者数） $B \geq 1$ かつ $C \geq 1$ もしくは $B=0$ かつ $C \geq 2$ B：ひとり親世帯向け居室以外の入居者の定員 C：ひとり親世帯向け居室の入居世帯数の定員 ・ ※1：$15 \text{ m}^2 - (9 \text{ m}^2 - 7.5 \text{ m}^2) = 13.5 \text{ m}^2$ ※2：$22 \text{ m}^2 - (12 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2) = 20 \text{ m}^2$ ※3：$24 \text{ m}^2 - (12 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2) = 22 \text{ m}^2$ ※4：$10 \text{ m}^2 - (12 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2) = 8 \text{ m}^2$
----------------------------------	---	---

ひとり親世帯向けシェアハウスの運営にあたっては、入居する子どもの人数、年齢や性別に応じて、居住環境の向上に向けた配慮をすることが大切です。また、適切な支援を行うことができるよう、事業開始前から行政や専門家等と連携していくことが重要です。

ひとり親世帯向けシェアハウスの面積基準については、面積と支援は必ずしも一致せず、狭くても適切な支援を行っていることもあるため「市町村長の承認を得た場合はこの限りではない。」といった緩和規程も検討するべきです。

セーフティネット住宅の登録促進のため、引き続き不動産関係団体等を通じた働きかけを行うとともに、登録の有効期間が終了したサービス付き高齢者向け住宅などこれまでに公的な支援を受けて供給された優良な民間賃貸住宅の事業者等へ登録を促すことなども検討するべきです。

セーフティネット住宅登録戸数については、令和7年度末までに2万戸登録としていた目標を令和2年度中に達成したこと、令和3年3月改定の住生活基本計画（全国計画）において新たな登録戸数目標の設定が行われず観測指標とされたことから、大阪府においてもセーフティネット住宅及びセーフティネット専用住宅の登録戸数を観測指標とするべきです。また、セーフティネット住宅の登録戸数に代わって、住宅

確保要配慮者の支援状況を直接把握できる新たな目標設定を行うべきです。ただし、民間賃貸住宅等の入居契約時に入居者が住宅確保要配慮者であるかを確認することは制度の趣旨に反することもあることから、一定金額以下の家賃の民間賃貸住宅への入居契約件数を把握するなど、居住支援体制の充実度合を一定程度把握できる指標とするべきです。あわせて、単に低家賃住宅の入居契約件数の増加をめざすのではなく、居住支援の相談に至った理由の分析なども行うことが必要です。

新たな目標設定については、府内公的賃貸住宅の年間募集戸数及び新規入居戸数を目安に設定し、居住支援体制の充実度合を計ることが考えられます。これにより、民間賃貸住宅と公的賃貸住宅を合わせた住宅セーフティネット機能の拡大を図るべきです。

<目標①> 住宅確保要配慮者の入居契約件数 年間17,000件（令和12年度）

（目標値の考え方）

現在の府内公的賃貸住宅の募集戸数・新規入居戸数と、同等規模のセーフティネットを10年後には民間賃貸住宅を活用した居住支援体制の充実により実現することをめざす

・年間の府内公営住宅の募集戸数（令和元年度実績）：11,659戸

・年間の府内UR賃貸住宅及び公社賃貸住宅の5万円以下の新規入居戸数（推計）：約5,000戸
⇒11,659戸 + 5,000戸 = 16,659戸 ≒17,000戸

（入居契約件数の把握方法）

協力店が1年に行った家賃4万円以下の民間賃貸住宅の契約件数と、居住支援法人が支援し入居に至った1年間の契約件数を合計したものを目標①の数として把握

<現状>

・協力店が1年間に行った家賃4万円以下の民間賃貸住宅の契約件数：3,217件

※契約の成約期間はR2.1.1～R2.12.31

※府内市町村の単身世帯の住宅扶助費の上限額より、経済的な住宅困窮者が居住できる家賃額を4万円として設定。

・居住支援法人が支援し、入居に至った1年間の契約件数：把握中（令和3年8月時点）

③居住支援法人

居住支援体制構築の核となる居住支援法人については、住宅確保要配慮者の支援を行う社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO法人、家賃債務保証業者や宅建事業者等を、これまで同様に積極的に指定し、府内の各地域において各種相談等に応じられる体制構築をめざすべきです。このため、居住支援法人数を観測指標として把握していくべきです。

居住支援法人の活動は様々であるため、どの法人がこういった支援活動をしているのか、住宅確保要配慮者や不動産事業者等への情報提供の充実が求められています。

また、包括的で柔軟性やスピード感を持った対応が期待できる居住支援法人の活動を様々な面から支援することが必要であり、国の補助制度の周知や補助申請手続きの支援、高齢者の見守りなど活動拠点の整備等に向けた公的賃貸住宅ストック等の貸し出しなど公的賃貸住宅の管理者との連携による安定的な経営の支援などを検討すべきです。公的賃貸住宅の中に活動拠点を置くことで、公的賃貸住宅入居者への居住支援の充実も期待できます。公営住宅の目的外使用など先進的な事例等を各公的賃貸住宅事業者に周知するとともに、わかりやすい広報資料を作成し地域住民の理解を進めるなど、居住支援法人が活動しやすくなるよう環境整備を進めることも必要です。

④協力店・相談協力店（不動産事業者）

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である協力店の登録や、協力店のうち特に積極的に相談対応等に取り組む相談協力店の指定については、引き続き、不動産関係団体等と連携しながら積極的に推進し、協力店及び相談協力店数を観測指標とするべきです。

また、市役所等で行われる住まい探し相談会等を積極的に開催するよう市町村へ働きかけるなど、協力店や相談協力店が活躍する場を提供することも検討するべきです。

⑤居住支援協議会

居住支援法人、協力店・相談協力店、家賃債務保証業者、行政の住宅部局や福祉部局等の連携を強化し、地域の実情に応じた居住支援体制の構築に向けた協議を行うべきです。

顔の見える範囲で居住支援協議会が設置されることが望ましく、大阪府は、市町村単位や区役所単位での居住支援協議会の設立を積極的に支援していくべきです。居住支援協議会の設立にあたっては、行政を中心とした協議会だけでなく、社会福祉協議会や居住支援法人、地域で活動している不動産事業者等を中心とした協議会、各種団体の代表者で構成する協議会ではなく現場で活動している人達のネットワーク型の協議会、福祉分野の協議会など既設の組織に居住支援の取組みを加える形での協議会など、様々な形の居住支援協議会設立を進めるべきです。また、引き続き各地域で行われる勉強会等への支援をするべきです。

令和3年3月改定の住生活基本計画（全国計画）において、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を令和12年度末までに50%以上にするという目標が設定されました。大阪府においても同様の目標を設定するとともに、居住支援協議会の設立数も観測指標として把握していくべきです。

<目標②> 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：50%（令和12年度）

（目標値の考え方）

住生活基本計画（全国計画）に示されている「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率50%（令和12年度）」を目標として設定

<現状>

・府内の居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率（R3.4.1時点）

居住支援協議会設立市：豊中市、岸和田市

（豊中市：400,955人 + 岸和田市：187,655人） / 8,802,755人 = 6.7%

⑥連携、情報共有の強化

居住支援に関わる者が、それぞれの分野で活動するだけでなく、他の分野の情報も把握し連携することで、相乗効果を高めていく取組みを進めていくべきです。

例えば、入居契約において緊急連絡先になる居住支援法人を宅建事業者等とマッチングしたり、家賃債務保証業者と見守り等を行う居住支援法人が連携して家主の不安解消を図ることで住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援する、公営住宅の入居申込の抽選に外れた人にセーフティネット住宅や居住支援法人を紹介する、身分証明書がなかったり携帯電話の契約が切れてSNSでしか連絡が取れない住宅確保要配慮者の入居支援を民間事業者と行政が連携して行うことなどが考えられます。

また、住宅確保要配慮者が、支援を受けるだけでなく、場合によっては何らかの役割を担うことで、お互い様の関係や別の支援体制へのつながりが期待できます。

円滑な居住支援のため、令和3年6月に国土交通省及び法務省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」による死後事務委任契約や、国土交通省において検討が進められている「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取り扱いに関するガイドライン」、前述した公営住宅の目的外使用手続きなど、住宅の賃貸借契約に係る基準や指針、手続き等について、関係者間の情報共有を強化することが必要です。

⑦公的賃貸住宅の活用

ユニバーサルデザインの導入など質の高い公的賃貸住宅の提供が、民間賃貸住宅の質の向上にもつながることが期待できます。

公的賃貸住宅の建替事業等により創出された活用地への生活支援機能や福祉機能の導入等も引き続き行うべきです。そのためにも、各地域において、公的賃貸住宅事

業者等の連携を強化すべきです。

さらに、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅や持ち家など住んでいる住宅の種類に関わらず、居住支援が一体的に行えるよう、各地域において関係者が協議等を行うべきです。

3-2 住宅確保要配慮者の属性ごとの居住支援

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯、性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者について、その属性による特性はありますが共通する課題等も多く、また複数の課題を持つ住宅確保要配慮者もいるため、大阪府の各種計画による取組みとも連携し、総合的な支援を行うことが必要です。

行政の各種制度・基準等、予算、年度のはざまなどに捕らわれず、包括的で柔軟性やスピード感を持った対応が期待できる居住支援法人や居住支援協議会等と、その居住支援法人や居住支援協議会等を様々な面から支援する行政とが連携することで、支援を必要とする人に必要なタイミングで支援を行うことができる居住支援体制を構築すべきです。

(1) 高齢者世帯

大阪府高齢者計画 2021 における各種の取組みとも連携し、高齢者が可能な限り住み慣れた地域において安心してらせるよう、高齢者向け住宅を供給する必要があります。令和3年3月改定の住生活基本計画（全国計画）において、65歳以上の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和12年度末時点で4%とする目標が示されていますが、大阪府内においては、令和2年度末時点で達成しています。このため、今後、高齢者向け住宅の供給戸数については、目標値を設定せず観測指標として把握していくべきです。また、団塊世代の一時的な需要に対応するため、65歳以上人口だけでなく75歳以上人口の動向にも注視しつつ、既存ストック改修等による小規模な高齢者向け住宅の供給等を検討する必要があります。

サービス付き高齢者向け住宅については、自律型、併設施設地域開放型、分散型など地域の実情に応じた良質で多様なタイプの住宅が供給されるよう登録基準の緩和を検討すべきです。また、医療機関との連携や看取りなどの提供サービスについて、国土交通省が令和3年度中の省令改正を検討している運営情報の登録義務化に基づき、適切な情報開示を進めるべきです。

入居者の居住の安定確保を図るため、サービス付き高齢者向け住宅の事業者が事業廃止や事業承継を行う際には、事前に登録主体（大阪府、政令指定都市、中核市）への協議を義務付けるなどの手続きを明確にするべきです。また、登録有効期間が終了する際には、有料老人ホームの届出が必要になる場合があるなど、事業者に対し適切な周知を行うべきです。

サービス付き高齢者向け住宅と連携している介護保険事業者が、適切なサービスを提供するよう、大阪府高齢者計画 2021（介護給付適正化計画）における介護給付等適正化の取組みを進めるべきです。市町村は、国の「介護給付適正化計画の計画策定に関する指針」等に基づき、適正化事業を実施していますが、保険者の体制等には差があり、取組みにもばらつきがあることから、大阪府としては、先行事例の共有等を通じ市町村の取組みを支援していく必要があります。また、国の「高齢者向け集合住宅関連事業所指導強化推進事業」の活用を希望する市町村に対しては相談支援を行うなど、市町村の課題に応じて支援するべきです。

上記から、高齢者向け住宅の戸数及びサービス付き高齢者向け住宅の入居率を観測指標とするとともに、高齢者住まい法第 7 条第 1 項第 9 号の規定によるサービス付き高齢者向け住宅の基準を改め、次のとおりとするべきです。

サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

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

延べ面積 200 m²以上又は階数 4 以上の場合は、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）障がい者世帯

第５次大阪府障がい者計画における各種の取組みとも連携し、障がい者が自らの意思・希望で住まいの場を選択することができるよう、障がい者の住まいの確保に向けた取組み等を進めていく必要があります。

多様な障がいに対応した住宅の提供の観点から、ユニバーサルデザインの導入など質の高い公的賃貸住宅の提供が、民間賃貸住宅の質の向上にもつながることが期待できます。

また、大阪府障害を理由とする差別の解消の推進に関する条例（令和３年４月改正）において、障がいのある人に合った必要な工夫などをする「合理的配慮」の提供が事業者の義務となりました。合理的配慮としてどのような対応が望ましいのかなどについて基本的な考え方や具体的な事例等を記載している大阪府障がい者差別解消ガイドライン（令和３年３月改訂）の周知などの取組みを進めていくべきです。

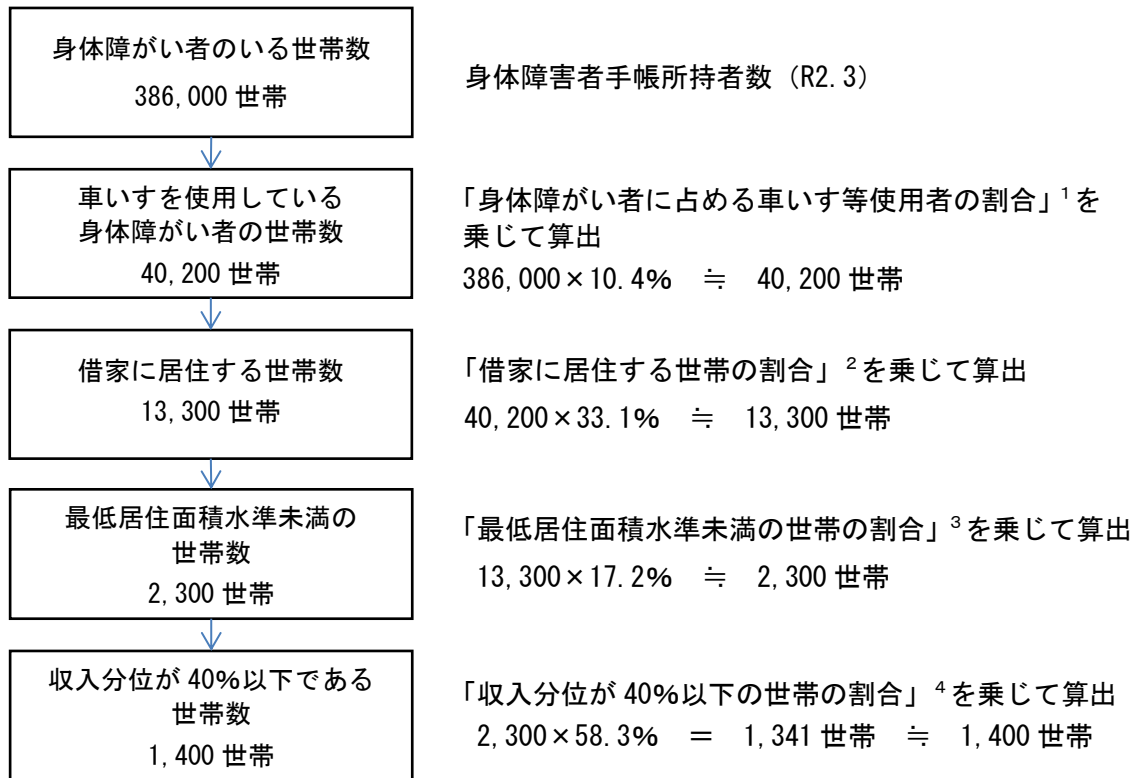
「公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数」及び「公営住宅の障がい者グループホームとしての活用の目標量」として、次のとおり目標を設定すべきです。

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

次の①から④のすべての条件に該当する世帯数を、車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数として設定すべきです。

- ① 車いすを使用している身体障がい者を含む世帯
- ② 借家に居住する世帯
- ③ 最低居住面積水準未満である世帯
- ④ 収入分位が４０％以下である世帯

【公営住宅における車いす常用世帯向け住宅の供給目標戸数の考え方】



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満世帯の割合を推計

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%の世帯の割合を算出

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 = 1,400戸

※上記の供給目標戸数は令和3年度から令和12年度の累計の目標。空き家の募集戸数も含む。

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

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は、「大阪府障がい者計画」に定める目標とするべきです。また、公営住宅に限らず、公的賃貸住宅のグループホームとしての活用も推進するべきです。

参考：「第5次大阪府障がい者計画」

期間	活用の目標
令和3年度～令和5年度	277人分

（３）子育て世帯

大阪府子ども総合計画 後期計画（令和２年３月）や第四次大阪府ひとり親家庭等自立促進計画（令和２年３月）などにおける各種の取組みとも連携し、地域の居場所や支援につなぐ仕組みの充実や、子育てを行いやすい住環境の整備等が必要です。

親への支援と子の支援を一体的に行ったり、18歳を超えた若者の支援も行うなど、包括的で柔軟性やスピード感を持った対応が期待できる居住支援法人等の活動を支援するため、公的賃貸住宅ストックの貸し出しを柔軟に行うべきです。

ひとり親世帯向けシェアハウスの運営にあたっては、入居する子どもの人数、年齢や性別に応じて、居住環境の向上に向けた配慮をすることが大切です。また、適切な支援を行うことができるよう、事業開始前から行政や専門家等と連携していくことが重要です。

セーフティネット住宅におけるひとり親世帯向けシェアハウスの面積基準については、面積と支援は必ずしも一致せず、狭くても適切な支援を行っていることもあるため「市町村長の承認を得た場合はこの限りではない。」といった緩和規定も検討するべきです。

（４）外国人世帯

外国人材の受入れ・共生づくりに向けた取組みの方向性（大阪府 令和２年３月）も踏まえながら、外国人の住まいの確保に向けた取組み等を進めていく必要があります。

言語の壁は、自動通訳・自動翻訳のIT環境の発展により対応できることが期待できます。また、入居契約時の保証人についても保証会社の活用による解決が期待できます。しかし、生活トラブルへの対応等については、ノウハウ、ネットワーク、裁判外紛争解決手続きなどの専門知識などが必要となるため、大阪府国際交流財団、市町村の外国人相談窓口、居住支援法人等の連携体制の構築が必要です。

また、技能実習生などの外国人材の受入れに際して、現在は多くの場合は雇用する会社が住宅を提供していますが、今後は雇用の流動性や永住者在留資格保持者の増加等により、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅への入居が増加すると考えられます。高齢の外国人の増加や、災害時の対応等も視野に入れて、賃貸住宅の契約者と異なる人が居住していることがないようにする必要があり、居住支援法人等による見守りなど日常からの支援が大切です。

（５）性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者

性的マイノリティ当事者が自分らしく生きることができる社会の実現のためには、住まいの確保に向けた取組み等を進めていく必要があります。性的マイノリティは、所得階層が様々であり、公営住宅の所得要件に合わない人が多いことなどから、民間賃貸住宅を活用した幅広い支援が求められています。

その他の住宅確保要配慮者についても、属性による特性はありますが共通する課題等も多く、また複数の課題を持つ住宅確保要配慮者もいるため、大阪府の各種計画による取組みとも連携し、居住支援体制の構築による総合的な支援が必要です。また、宅地建物取引業者団体等との研修会、講習会等の場で、入居拒否、入居差別に関する啓発を行い、宅地建物取引業人権推進員制度の推進を図るとともに、宅地建物取引業者が、高齢者、障がい者、母子（父子）家庭又は外国人であるという理由だけで入居申込を拒否した場合は、引き続き、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準により指導等を行うべきです。

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

部会長	三浦 研	京都大学大学院 工学研究科 教授
部会長代理	佐藤 由美	奈良県立大学 地域創造学部 教授
専門委員	山口 健太郎	近畿大学 建築学部 教授
第1回部会及び 第4回部会専門家	岡田 進一	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 教授
	奥田 雅博	大阪府立こんごう福祉センターしいのき寮 参事
	梶山 直美	公益社団法人 大阪介護支援専門員協会 副会長
	菊井 徹也	一般社団法人 高齢者住宅協会 サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会 部会長
	杉本 茂	一般財団法人 大阪府老人クラブ連合会 会長
	谷川 耕一	社会福祉法人 大阪手をつなぐ育成会 事務局長
	第2回部会及び 第4回部会専門家	大川 浩平
葛西 リサ		追手門学院大学 地域創造学部 准教授
辻 由起子		特定非営利活動法人 西成チャイルド・ケア・センター 理事
第3回部会及び 第4回部会専門家	片岡 博美	近畿大学 経済学部 教授
	摺木 利幸	社会福祉法人 ヒューマンライツ福祉協会 理事長
	中谷 文彦	公益財団法人 大阪府国際交流財団 常務理事

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

○第1回居住安定確保計画推進部会（令和3年4月26日開催）

- ・高齢者及び障がい者の住まいの確保について

○第2回居住安定確保計画推進部会（令和3年5月24日開催）

- ・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

○第3回居住安定確保計画推進部会（令和3年6月21日開催）

- ・入居拒否への対応について

○第4回居住安定確保計画推進部会（令和3年7月26日開催）

- ・高齢者向け住宅の供給目標の変更案について
- ・答申（案）について

法定計画について

○大阪府賃貸住宅供給促進計画で定めるべき事項（住宅セーフティネット法より抜粋）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における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計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。

一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

ロ 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に関する事項

ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

三 計画期間

3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。

○大阪府高齢者居住安定確保計画で定めるべき事項（高齢者住まい法より抜粋）

第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。