

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。

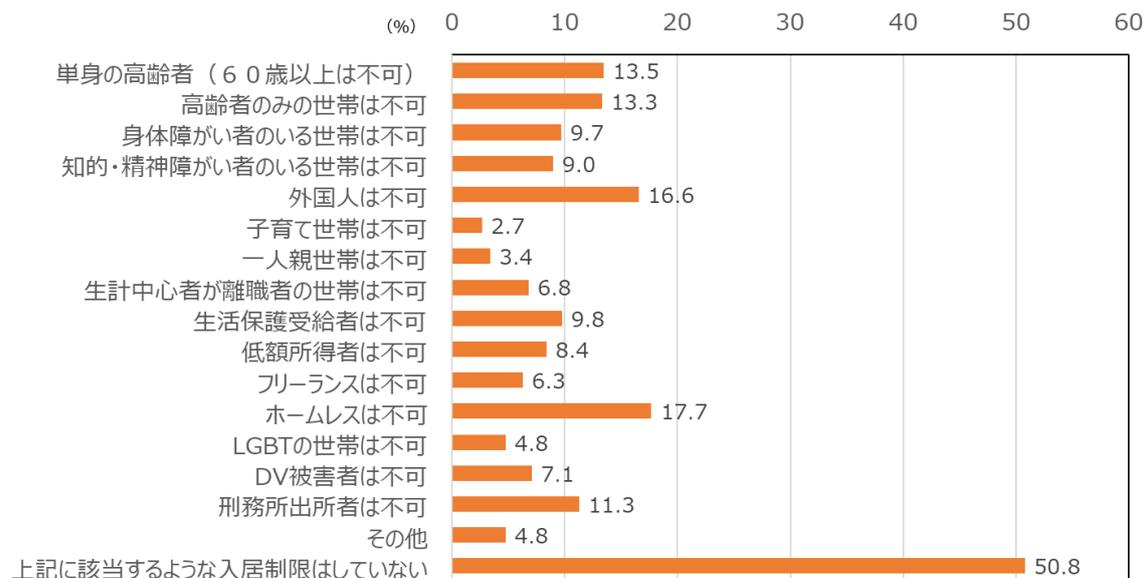
2. 現状及び課題

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	31.9 498	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

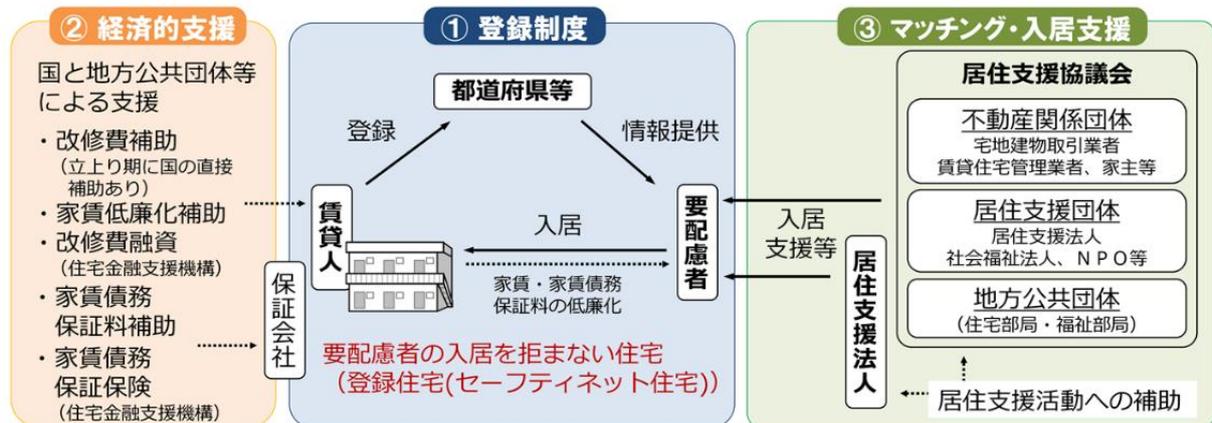
※(1)～(9)それぞれについて、いずれか1つを選択。

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

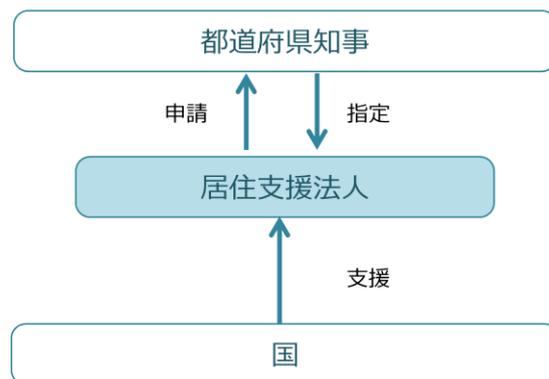
- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

● 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り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。

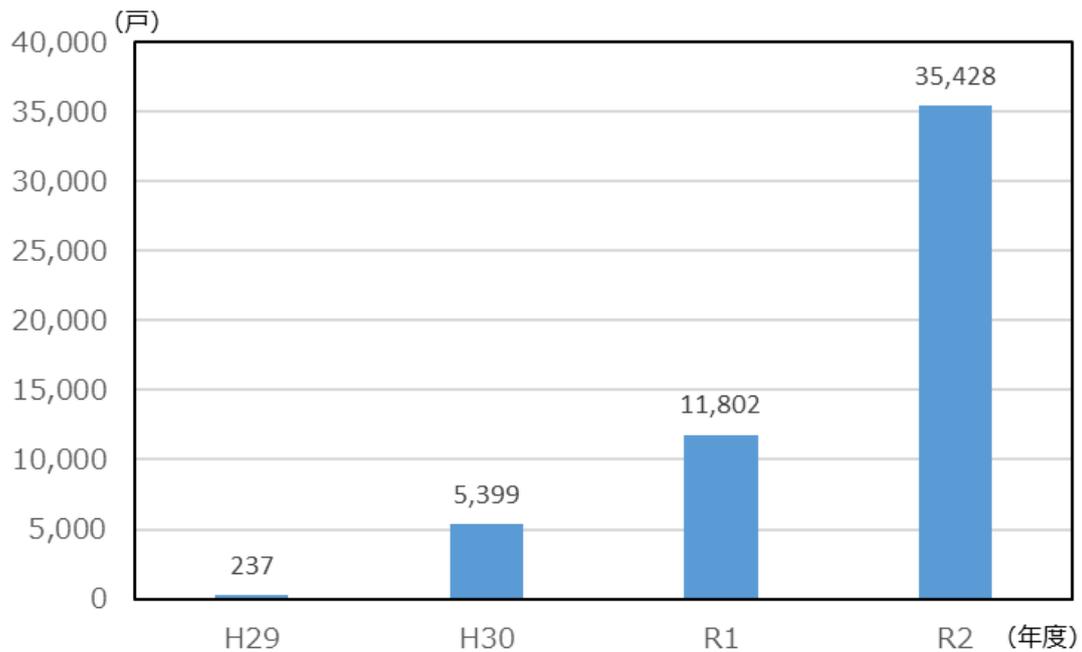
- ① 法で定められた者
 - ・低額所得者
 - ・被災者(発災後3年以内)
 - ・高齢者
 - ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
 - ・子ども(高校生相当以下)を養育している者(妊婦がいる世帯も含む)
- ② 規則で定められた者
 - ・外国人
 - ・中国残留邦人
 - ・児童虐待を受けた者
 - ・ハンセン病療養所入所者
 - ・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者
 - ・北朝鮮拉致被害者等
 - ・犯罪被害者等
 - ・生活困窮者
 - ・更生保護対象者
 - ・東日本大震災による被災者
 - ・供給促進計画で定める者
- ③ 基本方針に示され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

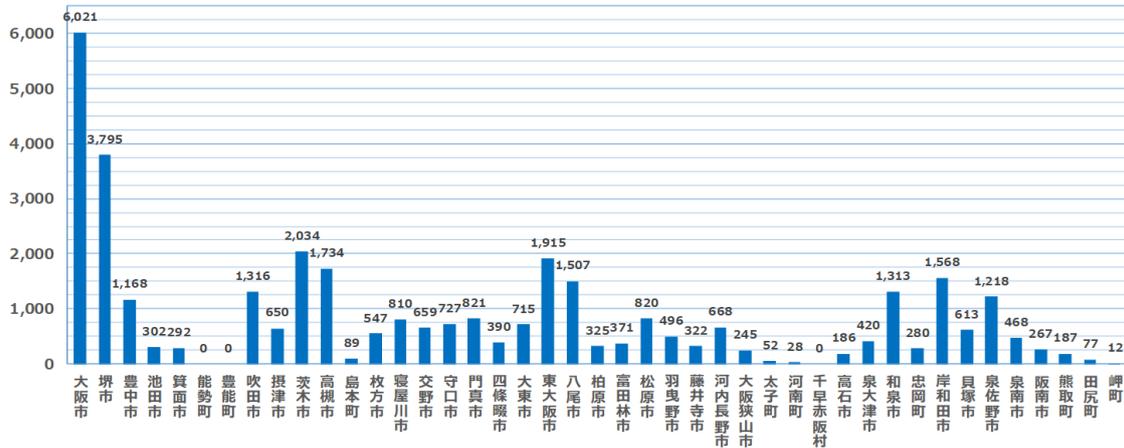
【セーフティネット住宅の供給実績】



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）



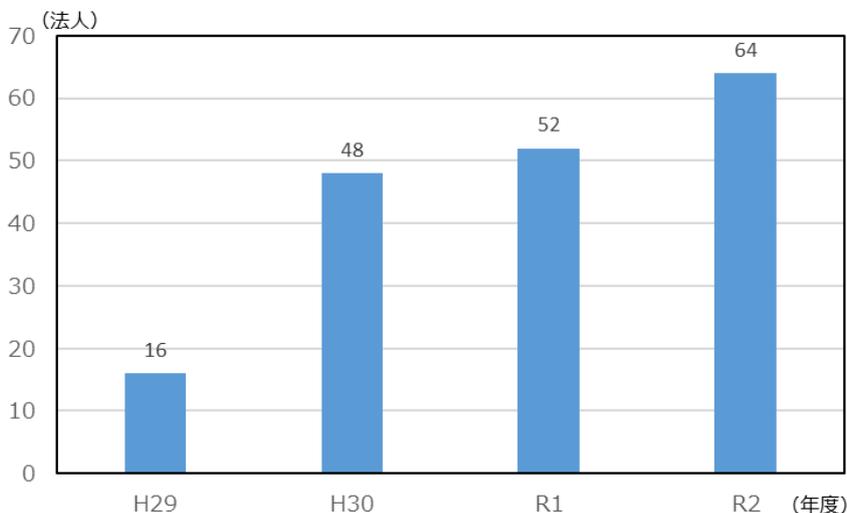
高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
SN住宅登録数	6,021	3,078	4,507	4,669	3,747	3,002	3,795	6,609	35,428
民間賃貸住宅数	597,500	139,830	89,000	123,280	97,070	43,480	78,600	66,830	1,235,590
SN住宅登録数/民間賃貸住宅数 (%)	1.01	2.20	5.06	3.79	3.86	6.90	4.83	9.89	2.87

※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）

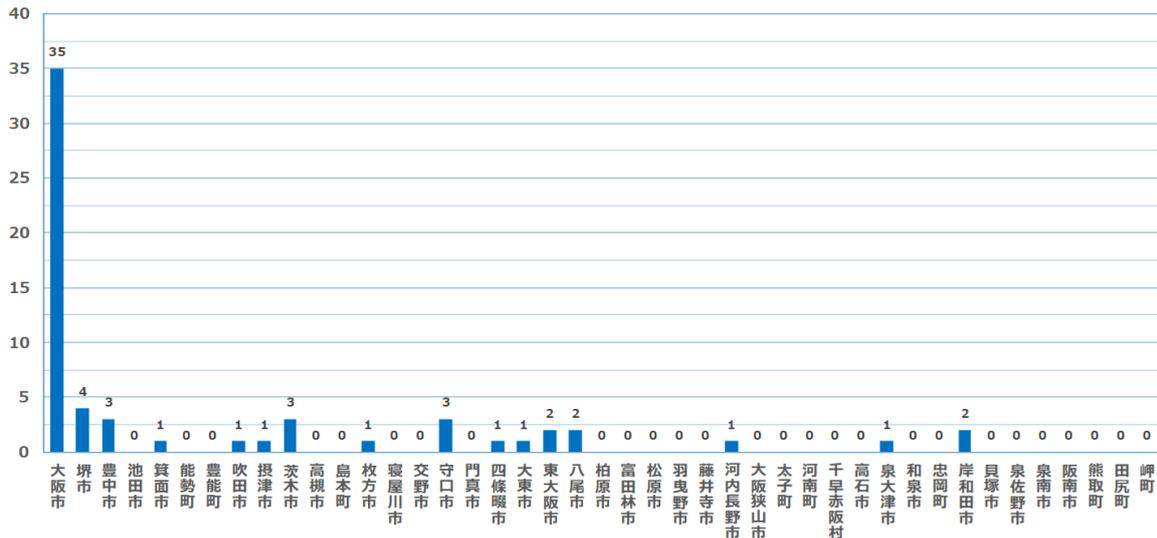
【居住支援法人指定数】



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】

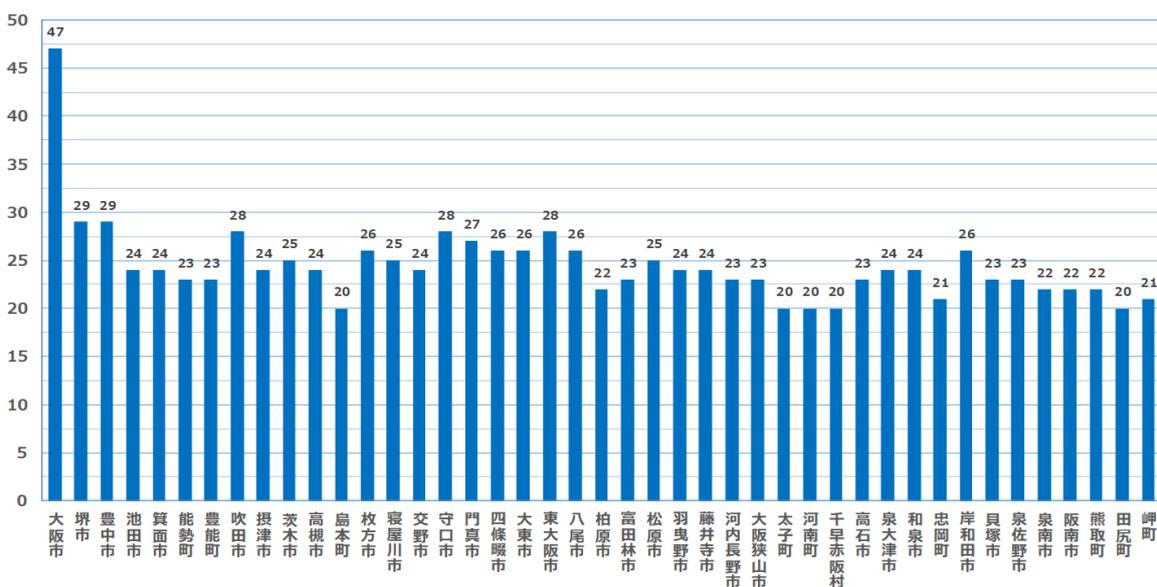
法人数/62法人（R3年2月末時点）



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】

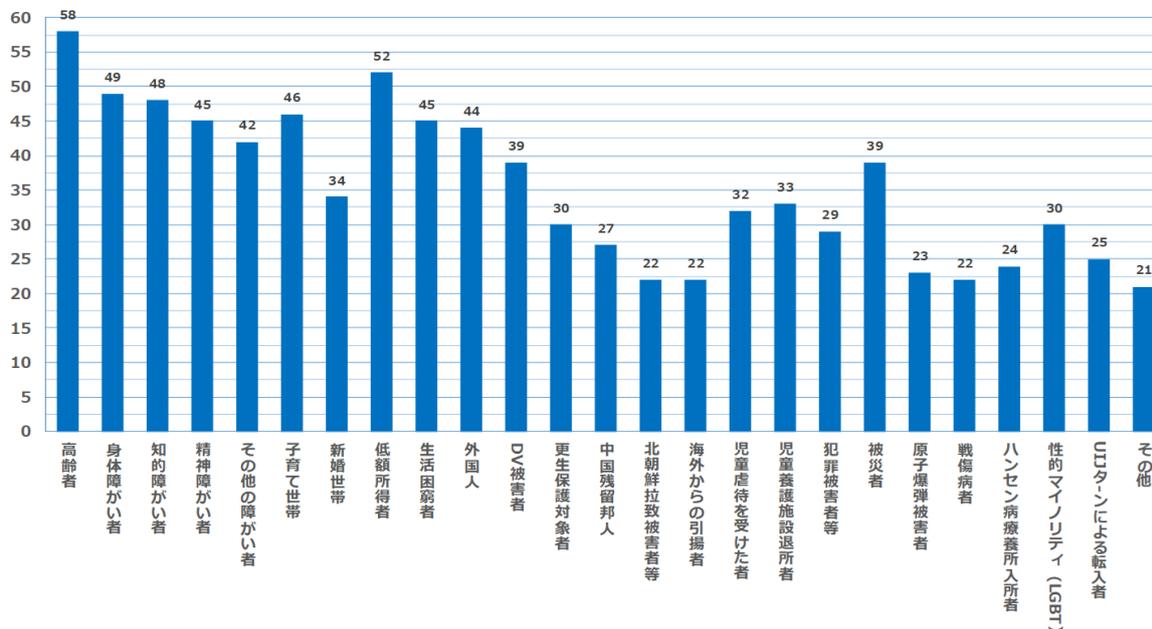
法人数/62法人（R3年2月末時点）



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】

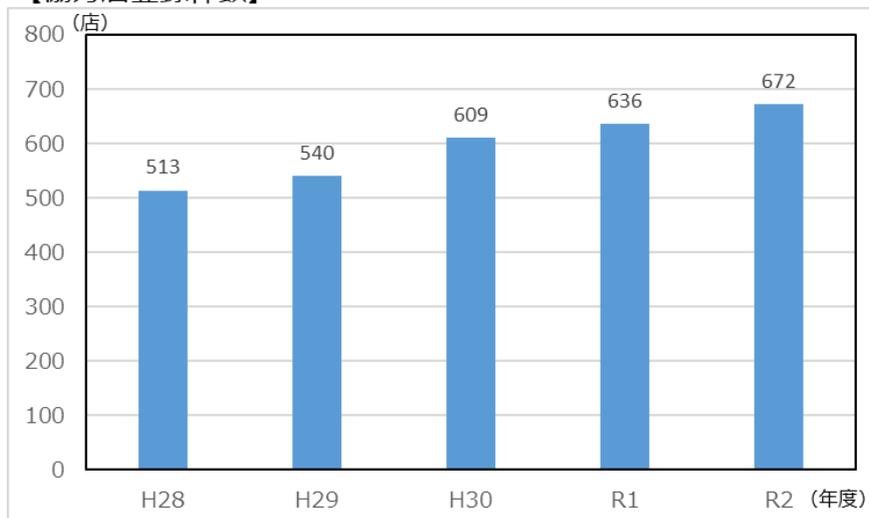
法人数/60法人（R3年1月末時点）



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）

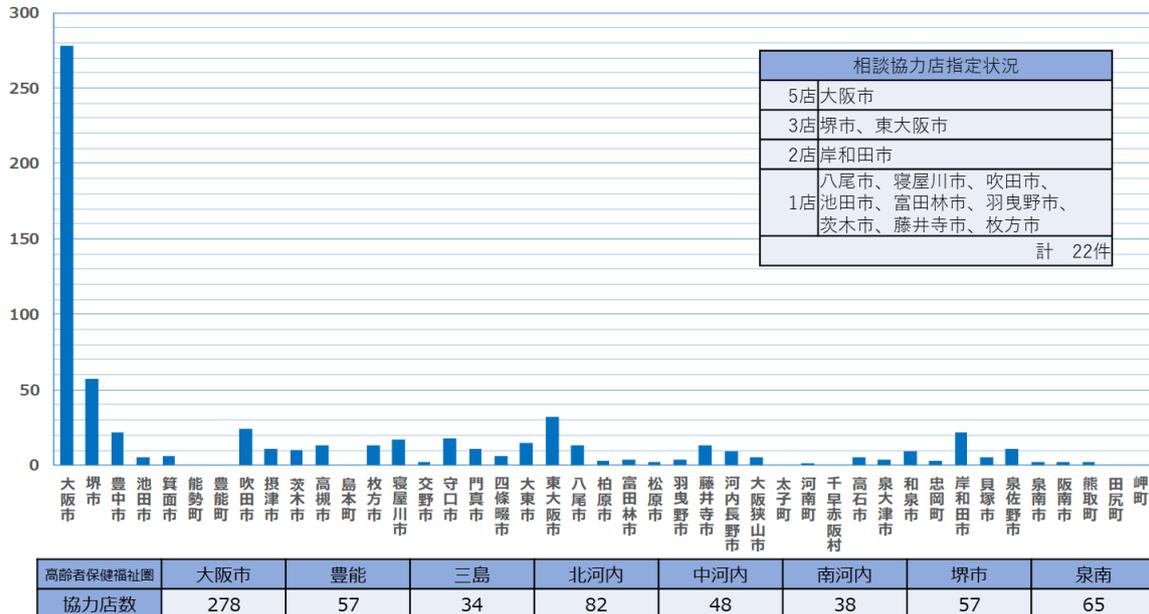
【協力店登録件数】



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）

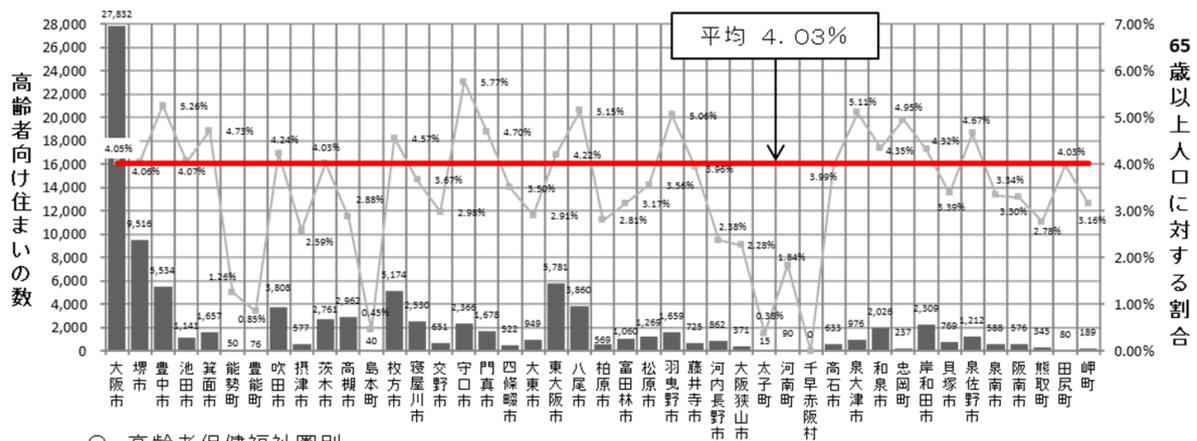
○ 大阪府内の高齢者向け住まい（高優賃、シルバーハウジング、サ高住、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）の戸数は、96,025戸（令和3年3月末時点）
 ※ 高齢者向け住宅のうち、高優賃、サ高住については、定年退職により収入や生活が大きく変化する前に居住の安定を確保しておくことが望ましい（公営住宅法逐条解説）との考え方などから、法制度上、「60歳以上」を入居要件としている。

		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

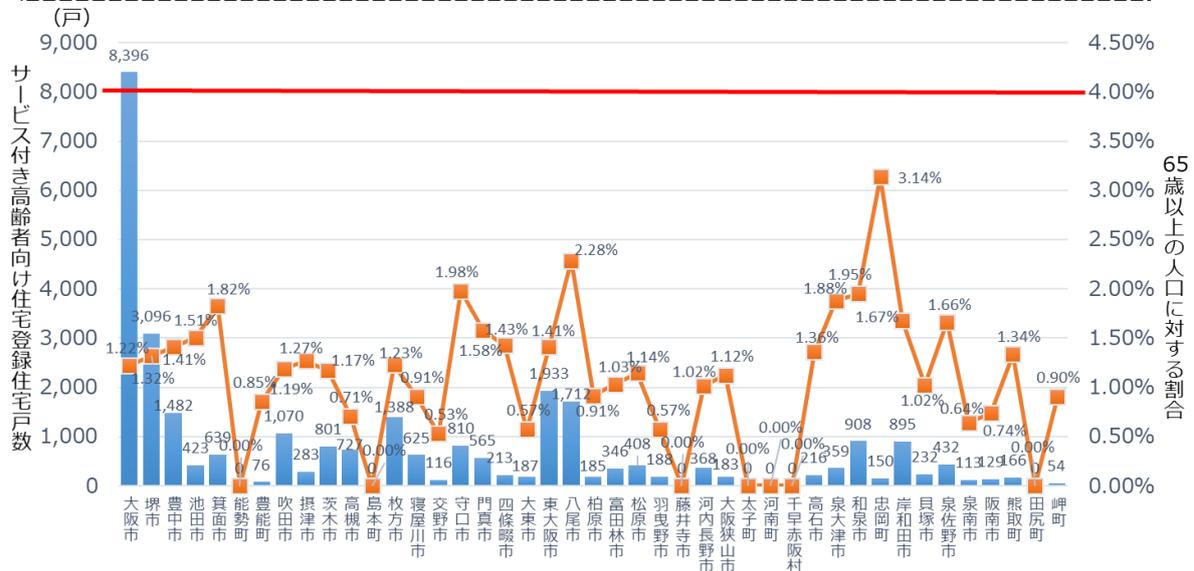
サービス付き高齢者向け住宅の供給量

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

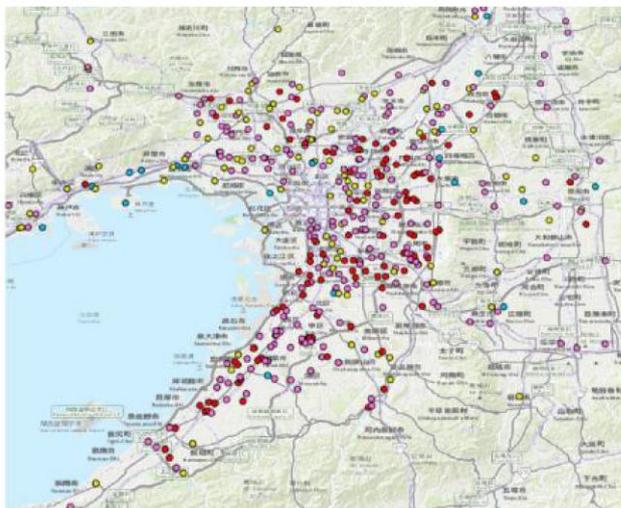


高齢者保健福祉圏	大阪市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	堺市	泉州	合計
登録住宅件数	187	86	46	97	110	50	84	108	768
登録住宅戸数	8,396	3,690	1,811	3,904	3,830	1,493	3,096	3,654	29,874
65歳以上人口の割合(戸数)	1.22%	1.37%	0.90%	1.19%	1.65%	0.81%	1.32%	1.50%	1.25%

※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



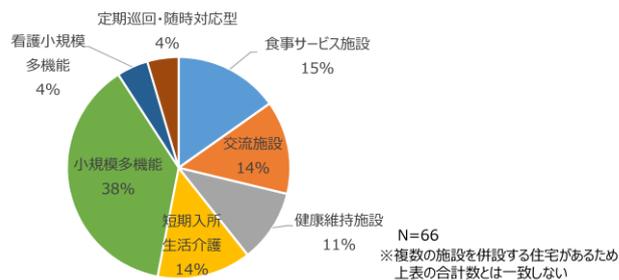
○自律型サービス付き高齢者向け住宅の登録対象

- 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

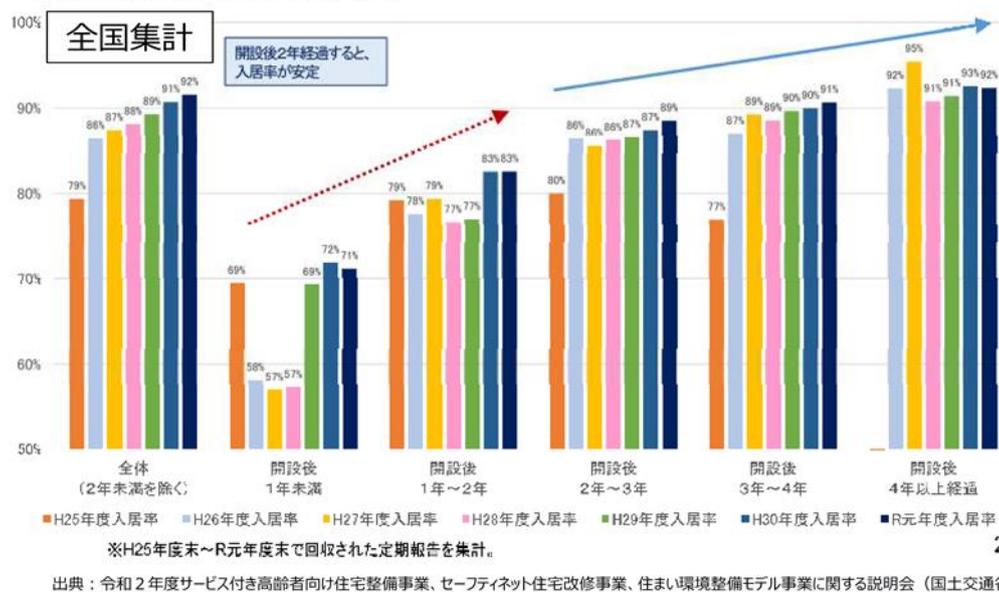
- 以下に示す高齢者生活支援施設を併設しているサービス付き高齢者向け住宅
- ①食事サービス施設（地域の方にも開放された食堂、近隣への食事配達）
 - ②交流施設（集会所、サークル活動）
 - ③健康維持施設（機能維持、機能回復）
 - ④短期入所生活介護事業所（ショートステイ）
 - ⑤短期入所療養介護事業所（医療型ショートステイ）
 - ⑥小規模多機能型居宅介護事業所
 - ⑦看護小規模多機能型居宅介護事業所（複合型サービス）
 - ⑧定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- 併設される高齢者生活支援施設は、以下の点を考慮した運営がされていること
- ①入居者以外の方も利用できる地域に開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

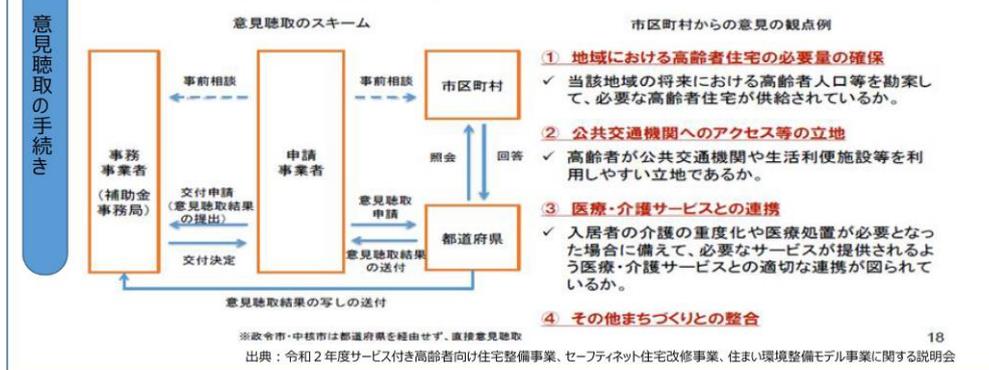
○サービス付き高齢者向け住宅の整備事業採択における市町村意見

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 忠田町 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。

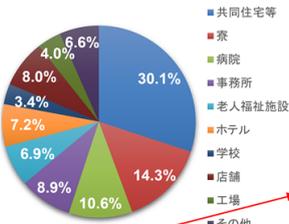
既存ストックを改修型のサービス付き高齢者向け住宅整備の実態について

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。しかしながら、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の提供がなされているといった事例も見受けられます。

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。医療やケアについて、入居時に、アドバンス・ケア・プランニング（ACP）の説明を行うサービス付き高齢者向け住宅もあります。

<参考>アドバンス・ケア・プランニング（ACP）について

もしものときのために、自分が望む医療やケアについて前もって考え、家族等や医療・ケアチームと繰り返し話し合い、共有する取り組みを「ACP：アドバンス・ケア・プランニング」といいます。厚生労働省では、その愛称を「人生会議」に決定し、普及・啓発を行っています。

出典：厚生労働省ホームページ

<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	
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＞
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

【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）

21

<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類及び内容
 - 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
 - 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

49

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)

入居者にサービス選択の自由を説明せず併設事業所だけがサービスを提供している、いわゆる「囲い込み」に関して、大阪府では、大阪府高齢者・障がい者住宅計画(平成29年3月)において、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登録の基準を追加して、「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制の確保」を定めています。

整備費補助金の審査に加え、高齢者住まいの入居者に焦点をあてたケアプラン点検の手法等について検討する等、利用者にとって真に必要なサービスが提供される仕組みづくり等の検討が必要です。大阪府高齢者計画2021(介護給付適正化計画)において、ケアプランの点検等の市町村支援に取り組むとしています。

第2節 介護給付等適正化（第5期大阪府介護給付適正化計画）

めざすべき姿

公平公正な要介護認定の実施及び過不足のないサービス提供に向けた介護給付の適正化

現状と課題

- 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。

【参考：各保険者の介護給付適正化事業の実施率】 ※（ ）内の数字は実施保険者数

	第3期			第4期	
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
①要介護認定の適正化	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)
②ケアプランの点検	100.0%(41)	92.7%(38)	95.1%(39)	100.0%(41)	100.0%(41)
③住宅改修等の点検	95.1%(39)	97.6%(40)	92.7%(38)	87.8%(36)	97.6%(40)
④福祉用具購入・貸与調査	97.6%(40)	100.0%(41)	68.3%(28)	68.3%(28)	68.3%(28)
⑤医療情報との突合	80.5%(33)	95.1%(39)	92.7%(38)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑥縦覧点検	100.0%(41)	100.0%(41)	95.1%(39)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑦介護給付費通知	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑧給付実績の活用	61.0%(25)	68.3%(28)	48.8%(20)	58.5%(24)	63.4%(26)

※大阪府調べ

- 適正化主要8事業の現状と課題は以下のとおりです。

(1)要介護認定の適正化

要介護認定の適正化については、全保険者で取り組まれています。認定調査項目別の選択状況や一次判定から二次判定の軽重度変更率の地域差及び介護認定審査会の合議体間の差の分析、認定調査の平準化の取組内容には差があります。その要因として、分析に関するノウハウ不足、分析結果を効果的に取組みにつなげる具体策に係る情報が少ないといった課題があります。

(2)ケアプラン点検等、上記以外の7事業の市町村支援

【ケアプラン点検にかかる課題】

- ・ケアプランチェックに専門的な知識を有する職員の配置が十分でないなど体制が不十分。
- ・重点的に点検すべきケアプランの判別が難しい。

【住宅改修や福祉用具購入・貸与調査にかかる課題】

- ・専門知識を有する職員がいない、担当職員が不足、効果的な点検方法がわからない等。

【給付実績の活用にかかる課題】

- ・介護給付適正化システムの活用が限定的。また、効果的な活用方法がわからない。

- 近年、増加する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者の住まいについては、高齢者の多様な住まいに対するニーズの受け皿として、今後とも重要な役割を担っていくことが期待される一方、一部では、利用者本位ではない過剰なサービスの提供がなされているといった事例も見られることから、利用者にとって真に必要なサービスが提供される仕組みづくり等、住まいの質の確保にむけた取組みを行う必要があります。

施策の方向性

1. 要介護認定の適正化に取り組みます

- 市町村介護認定審査会を訪問することにより、審査会運営上の課題抽出と対応策等について市町村と意見交換したり、他市町村での取組事例を紹介することで、適切な要介護認定に向けた市町村の取組みを支援します。

2. ケアプラン点検等、上記以外の 7 事業の市町村支援に取り組みます

【ケアプラン点検について】

- 点検に従事する行政職員のスキルアップや重点的に点検すべきケアプランの共有を図る等の支援を行います。

【住宅改修や福祉用具購入・貸与調査】

- 先進的な調査について共有するなど、市町村とともに効率的な点検について検討等していきます。

【給付実績の活用】

- 大阪府国民健康保険団体連合会と連携し、介護給付適正化システムの活用方法に関する情報提供を通じ、市町村を支援していきます。

3. 高齢者住まいの質の確保に取り組みます

- 高齢者住まいの質の確保に向け、市町村とともにケアプラン点検の事例共有や高齢者住まいの入居者に焦点をあてたケアプラン点検の手法等について検討するとともに、住宅運営事業者に対する指導監督等を実施します。

出典：大阪府高齢者計画 2021（介護給付適正化計画）

サービス付き高齢者向け住宅の登録の 10 年目更新

サービス付き高齢者向け住宅は新規登録した後、5年ごとの登録更新が必要です。大阪府では、確実な登録更新のため、更新期限の3か月前までに事業者へ事前通知しています。大阪府内には、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ります。

国土交通省の整備費補助金が、サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録・運営することを要件としているため、この10年間を経過した後、サービス付き高齢者向け住宅の登録を更新しない事業者があることも想定されます。

大阪府内の9割以上のサービス付き高齢者向け住宅は、食事や介護サービスの提供等を行っているため、老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号）に規定する有料老人ホームに該当していません。有料老人ホームに該当する住宅が、サービス付き高齢者向け住宅の登録を更新しない場合には、有料老人ホームとしての届出が必要となります（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、特例として有料老人ホームの届出は不要）。

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・運営することが要件。また、サービス付き高齢者向け住宅の登録は5年ごとに更新しなければ効力を失うが、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。



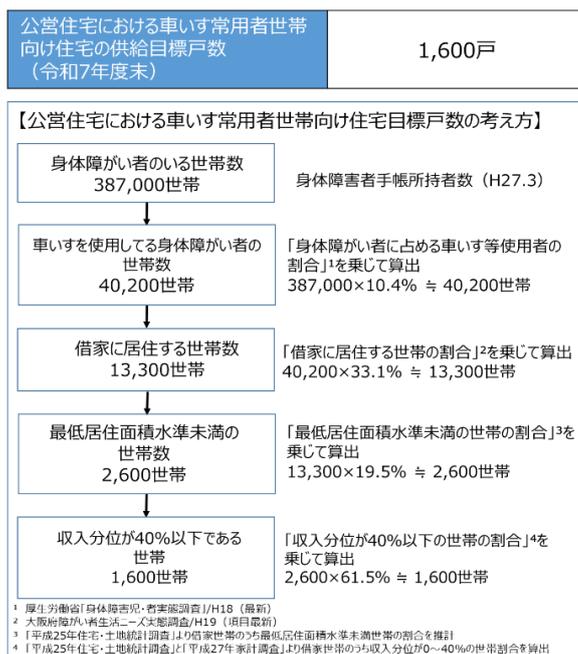
- 府では、登録更新もれを防ぐため、更新期限の3か月前までに事業者へ事前通知
- 府内では令和3年12月以降、10年目更新の対象となるサービス付き高齢者向け住宅がある

（2）障がい者世帯

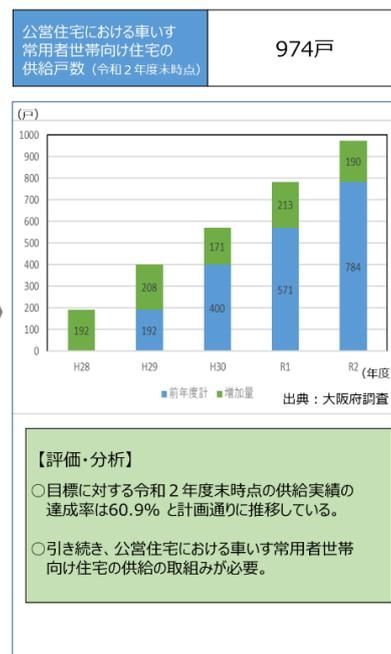
①公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給

公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給について、「車いすを使用している身体障がい者を含む世帯」「借家に居住する世帯」「最低居住面積水準未満である世帯」「収入分位が40%以下である世帯」の4条件すべてに該当する世帯数を基に、平成28年度から令和7年度の10年間に1,600戸の供給を目標としています（大阪府高齢者・障がい者住宅計画 平成29年3月）。令和2年度末時点で974戸と順調に供給が進んでいます。

○ 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



供給実績の推移



②公営住宅の障がい者グループホームとしての活用

公営住宅の障がい者グループホームとしての活用については、大阪府障がい者計画で定めた目標に対し、順調に活用が進んでいます。

○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】

期間	活用の目標量
平成27年度～平成29年度 参考：「第4次大阪府障がい者計画」	243人分
平成30年度～令和2年度 参考：「第4次大阪府障がい者計画 (後期計画)」	292人分

活用実績の推移

活用の実績量
367人分
386人分

出典：大阪府調査

【評価・分析】

- 平成27年度～平成29年度までの活用の実績量及び平成30年度～令和2年度までの活用の実績量はいずれも目標量を上回っている。
- 引き続き、公営住宅の障がい者グループホームとしての活用の推進が必要。

(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）などにより、地域の見守りや支援につなぐ取組み、ひとり親家庭等日常生活支援事業やファミリー・サポート・センター事業の活用等による生活面の支援、配偶者等からの暴力への対応などが行われています。



※ ____は主な追加項目です。

個別の取り組み6 家庭と地域がともに養育力を高める仕組みの構築

現状から見た課題	
<p>・ 地域とのつながりが希薄化するなどにより、子育て家庭を取り巻く環境が変化してきています。このような中、子育てに積極的に取り組んでいる家庭がある一方で、子育てに不安や負担感をもち、地域から孤立しがちな家庭もあり、地域と一体となった、各家庭の状況に寄り添う適切な支援やその情報提供が求められています。</p>	
取り組み項目とその方向性	
6- (1) 親子の育ちを応援し、子育て家庭を地域で支える仕組みの構築	<p>すべての子育て家庭を対象に、地域からの支援により、子育て家庭の養育力を補完して、高める取り組みを進めるとともに、それらの取り組みが個々の家庭に確実に情報提供される仕組みや、保護者同士が情報交換できる環境づくり、多様な親の学びの機会の提供、子どもの「非認知能力」(※)の育成に向けた、乳幼児期における家庭の教育力の向上を図る取り組み等を通じ、子育て家庭を支援します。</p> <p>また、「第3次大阪府食育推進計画」において、子どもたちが食べることを楽しみ、成長段階に応じた望ましい食習慣を身につけられるよう、食育を推進し、子どもの育ちを支援していきます。</p>
6- (2) 子育て家庭を支援する地域ネットワークの構築	<p>家庭での子育てが地域から温かく見守られているように感じる地域のネットワークを充実させ、地域全体の養育力を高める取り組みを進めます。</p>

※ 非認知能力とは、目標に向かってがんばる力、気持ちをコントロールする力、他の人と関わる力などの力のこと。乳幼児期にその土台が形成され、子どもの発達とともに成長していき、記憶力や推論する力などの「認知能力」の育成に影響を与えるとともに、生涯にわたって個人に影響を与えるとされる。

個別の取り組み10 必要な人に必要な支援が届く仕組みの充実

現状から見た課題	
<ul style="list-style-type: none"> 各地域において子どもや保護者を支援する場所は増加しており、各支援施策の充実とあわせて、困難を抱える子どもや保護者を地域の居場所や支援につなぐ仕組みの充実が重要となっています。 そのため、関係部局が連携し、生活支援、教育支援、孤立防止など総合的な取組が求められています。また、市町村と連携し、親の妊娠・出産期から子どもの社会的自立までの切れ目のない支援体制の構築を図ることが必要です。さらに、行政のみならず、社会全体で取り組んでいくため、民間企業や地域のボランティア等と連携していく必要があります。 	
取り組み項目とその方向性	
<p>10-（1）</p> <p>学校をプラットフォームとした地域・福祉等との連携による子どもや保護者を支援につなぐスキーム</p>	<p>学校は児童・生徒の日常的な学習の場であり、生活の様子など子どもの状況が現れる場所であることから、学校をプラットフォーム（※）とし、教育委員会、福祉・保健部局等の協働により、スクールソーシャルワーカー（SSW）やコーディネーター等が地域や支援機関と連携し、貧困など困難を抱える子どもや保護者を地域の見守りや支援につなぐ取組を進めていきます。</p>

※ この取組は、SSWをはじめとして、子どもや保護者と関わる様々な方が、教員とも連携しながら取り組むものです。

個別の取り組み11 ひとり親家庭等の自立促進

現状から見た課題	
<ul style="list-style-type: none"> 多くのひとり親家庭等が経済的に苦しい状況であり、子どもの健全な育ちのためにも、保護者への就業支援、生活支援を強化していく必要があります。 とりわけ、「子どもの貧困」については、ひとり親家庭の貧困率が高い状況にあり、子どもの健やかな成長を支え、「貧困の連鎖」を防止できるよう、ひとり親家庭に対する支援の強化が求められています。 	
取り組み項目とその方向性	
<p>11-（1）</p> <p>ひとり親家庭等の自立促進</p>	<p>継続的な就業支援を行うとともに、ひとり親になったときにできるだけ早期の段階から相談・支援できるような体制の整備に取り組みます。</p> <p>また、貧困率が高いひとり親世帯への生活面への支援を推進します。</p>

個別の取り組み17 その他支援が必要な人や子どもへの支援

現状から見た課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 予期せぬ妊娠や経済的な事情等から飛び込み出産をするハイリスク妊婦に対しては、できるだけ早期からの対応が必要です。 ・ 配偶者等からの暴力によって子育てが脅かされることがないよう、早期の相談や保護の体制が確保されている必要があります。 	
取り組み項目とその方向性	
17- (1) 予期せぬ妊娠等に悩む人が妊娠早期から相談できる体制の充実	予期せぬ妊娠等に悩む人や飛び込み出産を防ぐため、できるだけ早い段階から相談や支援を受けられるような体制の充実を進めます。
17- (2) 配偶者等からの暴力への対応	<p>配偶者等からの暴力について、防止啓発に取り組むとともに、できるだけ早期に適切な相談や保護を受け、自立につなげることができるよう関係機関が連携して支援していきます。</p> <p>各種会議や研修等を通じて、配偶者暴力相談支援センターの運営に必要な情報や専門的知識の提供、技術的な助言等を行うことにより、市町村における配偶者暴力相談支援センターの設置に向けた支援を行います。</p>

第四次大阪府ひとり親家庭等自立促進計画の概要

1. ひとり親家庭を取り巻く現状・課題

- ▶ 母子家庭の母の9割は就業しているものの、半数近くはパート・アルバイト等での就労形態。収入は低水準。
- ▶ 父子家庭の父は、子どもの養育、家事等の生活面で困難を抱え、子育てで就業の両立が困難な状況。
- ▶ 面会交流の実施は母子家庭で3割、養育費の受給は母子家庭で2割。
- ▶ 施設・制度の認知状況が低く、周知や支援につなぐ仕組みの重要性が増している。

2. 計画の位置づけ

位置づけ
▶ 母子及び父子並びに専業主婦法第11条に規定する母子家庭等及び専業主婦の生活の安定と向上のための措置に関する基本的な方針を踏まえ、同法第12条に定める自立促進計画

期間
▶ 令和2年度から令和6年度の5年間

3. 基本理念

～ひとり親家庭等の暮らしの安定と向上を実現し、希望の持てる将来へ～

子育てと生計をひとりで担っているひとり親家庭等が、社会を構成する子育て家庭のひとつの家族形態として、自らの力を発揮し安定した生活を営みながら、安心して子どもを育てることができる社会づくりをめざす。

4. 推進にあたっての基本的な考え方

○国、大阪府、市町村等の役割分担と連携による支援
国、大阪府、市町村等が適切に役割を分担し、互いに連携しながら総合的な取り組みの推進に努める。

○福祉と雇用をはじめ幅広い行政分野の連携による支援
福祉分野や雇用分野などの関係機関が相互に緊密な連携を図りながら施策の推進に努める。

○相談・情報提供機能の連携による早期からの支援
不安や問題を早期に見出し、把握し、その解決に必要な助言、情報提供、専門機関へのつなぎなど関係機関が連携を強化し、適切な支援を実施する。

5. 計画の基本目標及び具体的取組み ※網掛けの取組は、今次計画から新たに重点施策としたもの（新規含む）

<h4>1. 就業支援</h4> <p>ひとり親家庭等が安定的な収入を得ることにより、自立した生活を送ることができるよう、職業能力向上のための訓練、効果的な就業あっせん、就業機会の創出など、就業面における支援の充実を図る。</p> <p>【就業あっせん】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆母子家庭等就業・自立支援センター事業の推進 ◆母子・父子自立支援プログラム策定等事業と生活保護受給者等就労自立促進事業等との連携 ◆地域就労支援事業による就労支援 ◆母子・父子自立支援員による就業相談 ◆OSAKA しごとフィールドによる就労支援 ◆公共職業安定機関等と連携した求人情報の提供 ◆公共職業安定所（ハローワーク）における就業紹介 など <p>【職業訓練等の実施・促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆公共職業訓練の実施 ◆就業支援講座の実施 ◆母子家庭・父子家庭自立支援給付金事業等の実施 ◆技能習得期間中の生活資金貸付の実施 ◆職業能力形成プログラム（ジョブ・カード制度）の推進 など 	<h4>2. 子育てをはじめとした生活面への支援</h4> <p>子育てを行いながら、就業や職業訓練を受けることができるよう、生活面への支援を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆保育所等優先入所の推進 ◆多様な保育、子育て支援サービスの提供 ◆放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）の充実 ◆ひとり親家庭等日常生活支援事業の実施やファミリー・サポート・センター事業の活用 ◆生活支援講座等事業の実施 ◆母子生活支援施設を活用した生活支援、自立支援 ◆公営住宅における優先入居の推進等 ◆住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）による住居の確保等 ◆子どもの学習支援等の推進 ◆子ども向け未来基金を活用したひとり親家庭への支援 画点 など 	<h4>3. 面会交流の促進・養育費確保の支援</h4> <p>ひとり親家庭の子ども健やかな成長を支えるため、面会交流の実施促進に関する啓発や相談体制の整備に取り組みとともに、養育費の取り決めや受給促進を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆面会交流に向けた支援 画点 ◆養育費確保に向けた取組の推進 画点 ◆養育費相談支援センター事業の推進 ◆市町村や専門機関との連携 など <h4>4. 経済的支援</h4> <p>構造的な制度周知や適正な給付事務等を実施し、経済面での支援体制の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆母子・父子・専業主婦福祉資金貸付金の円滑な貸付事業の実施 ◆児童扶養手当の給付業務の実施等 ◆ひとり親家庭医療費助成等の実施 ◆各種減免・奨学金制度の実施等による就学支援 など 	<h4>5. 相談機能の充実</h4> <p>身近なところで相談を受けられるよう、支援機関等の連携により、適切な支援につなげる相談機能の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆母子・父子自立支援員等による相談事業の実施 ◆前立母子・父子福祉センターにおける相談機能の充実 画点 ◆土日・夜間相談事業の実施 ◆母子父子福祉推進委員、府・市町村担当課による情報提供の充実 など <h4>6. 人権尊重の社会づくり</h4> <p>ひとり親家庭等の人権が不当な差別や偏見により侵害されることのないよう、人権啓発の取組を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆人権啓発に関する施策の推進 ◆企業に対する公正採用に関する啓発の実施 ◆個人情報取扱い等に関する取組の推進 など
---	--	--	---

※「ひとり親家庭」とは、「母子家庭」と「父子家庭」を合わせた呼称であり、種類により、子どもにとって親がひとりになることを意味するものではありません。

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。実家を頼れずひとりでも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。

子育て世帯に占める母子世帯割合



※国勢調査人口等基本集計（H27）より作成

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。



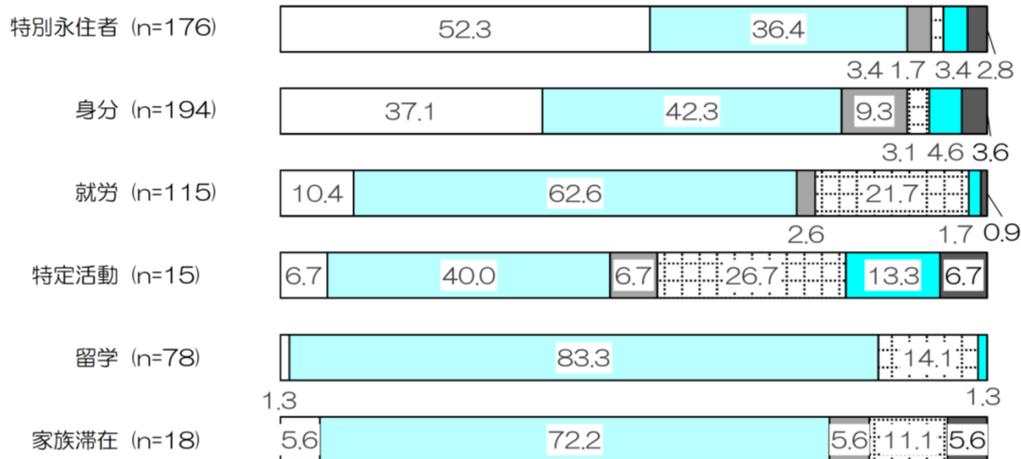
出典：特定非営利活動法人 西成チャイルド・ケア・センター ホームページ

(4) 外国人世帯

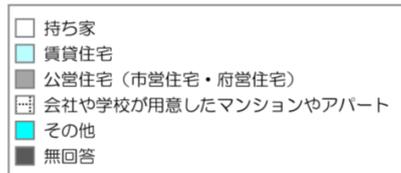
外国人の住居形態については、在留資格別に大きな違いがあります（令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書）。

○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



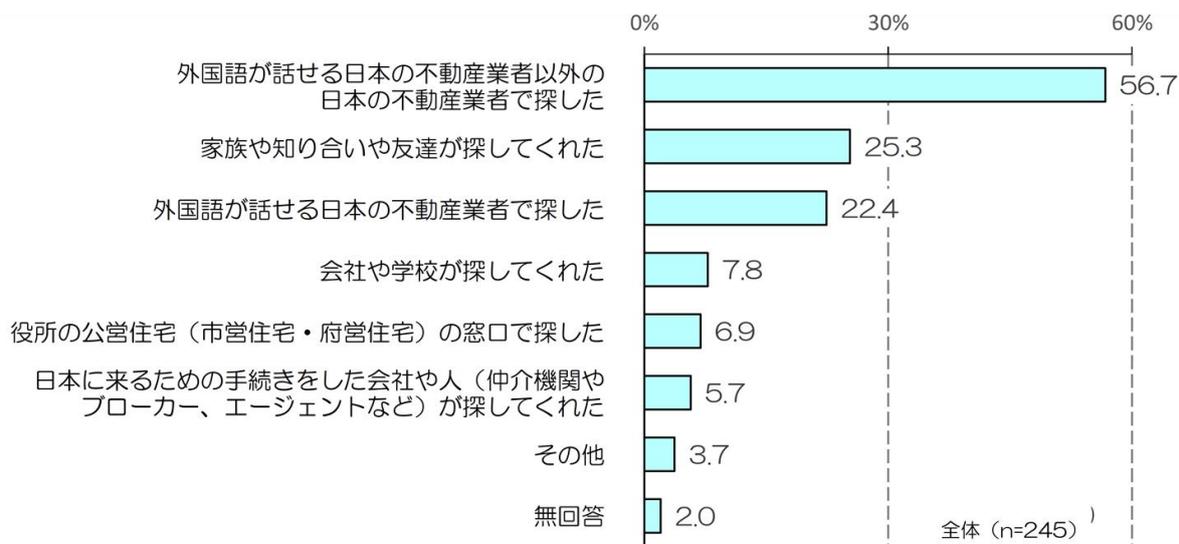
(単位：%)

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。

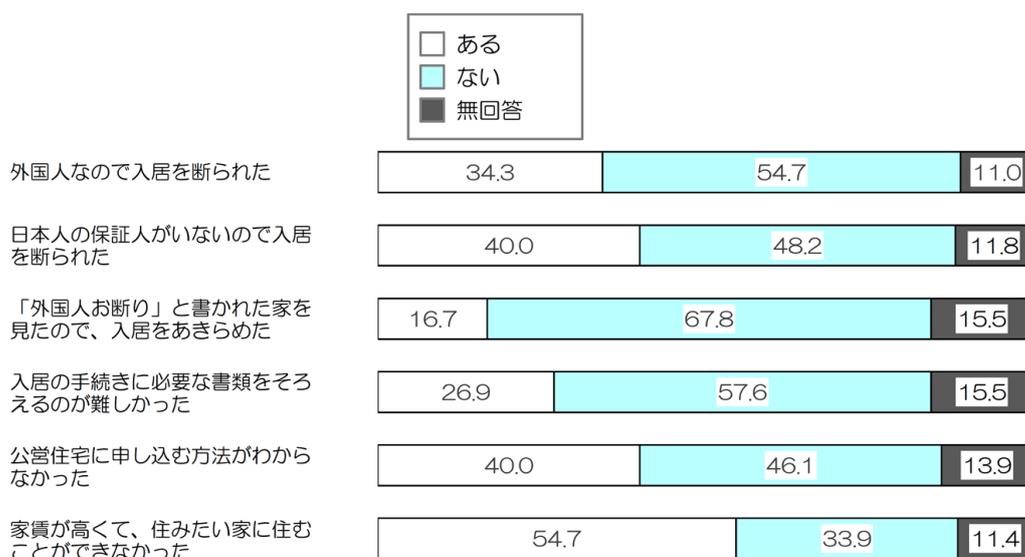


出典：令和元年度大阪市外国人住民アンケート調査報告書

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

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 事務局
（大阪府住宅まちづくり課海外推進課）

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。

Osaka あんしん住まい推進協議会

（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

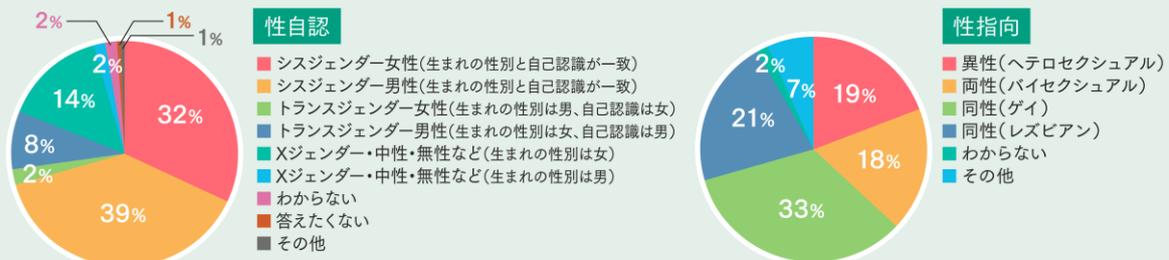
〈調査期間〉2020年12月24日から2021年3月3日

〈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

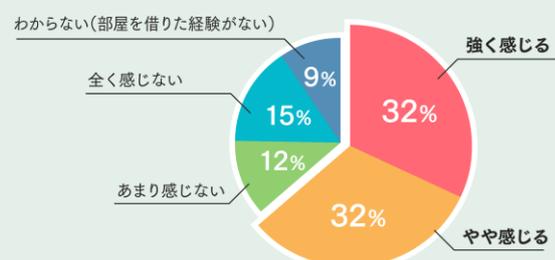
もっとセクシュアリティに関して知りたい方は、法務省のサイトを参考にしてください <http://www.moj.go.jp/JINKEN/LGBT/index.html>

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

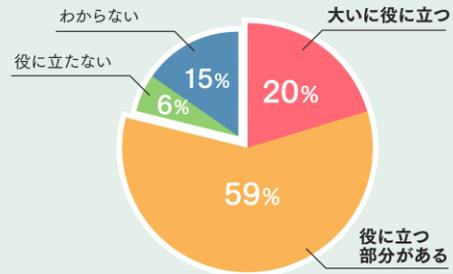
これまでご経験された住宅に関する困難、
あるいはこれからの不安など、
当てはまるものをすべて選定してください。



- 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



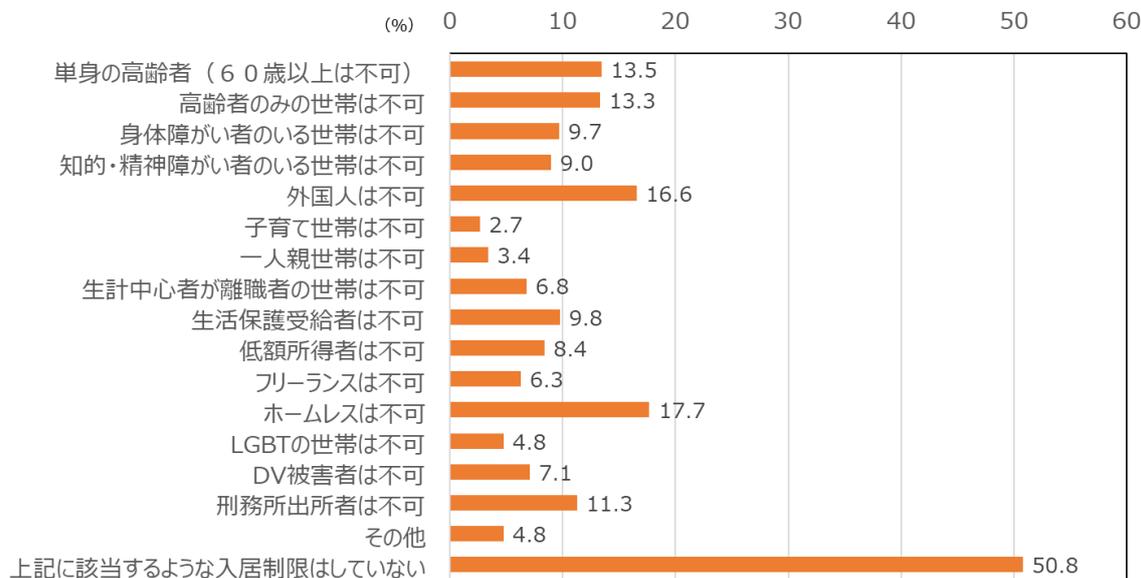
地方自治体が婚姻と同等の関係であることを承認する「パートナーシップ制度」は存在するが、この制度は法的効力が婚姻と比較すると弱く、遺産相続ができないなど、結婚と同じではありません。
(c) 渋谷区・認定NPO法人虹色ダイバーシティ2021の報告によれば、2020年12月31日時点での交付件数は1,516組、2021年1月8日時点でのパートナーシップ制度を導入する自治体は74自治体となっています。

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くらすよう、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。

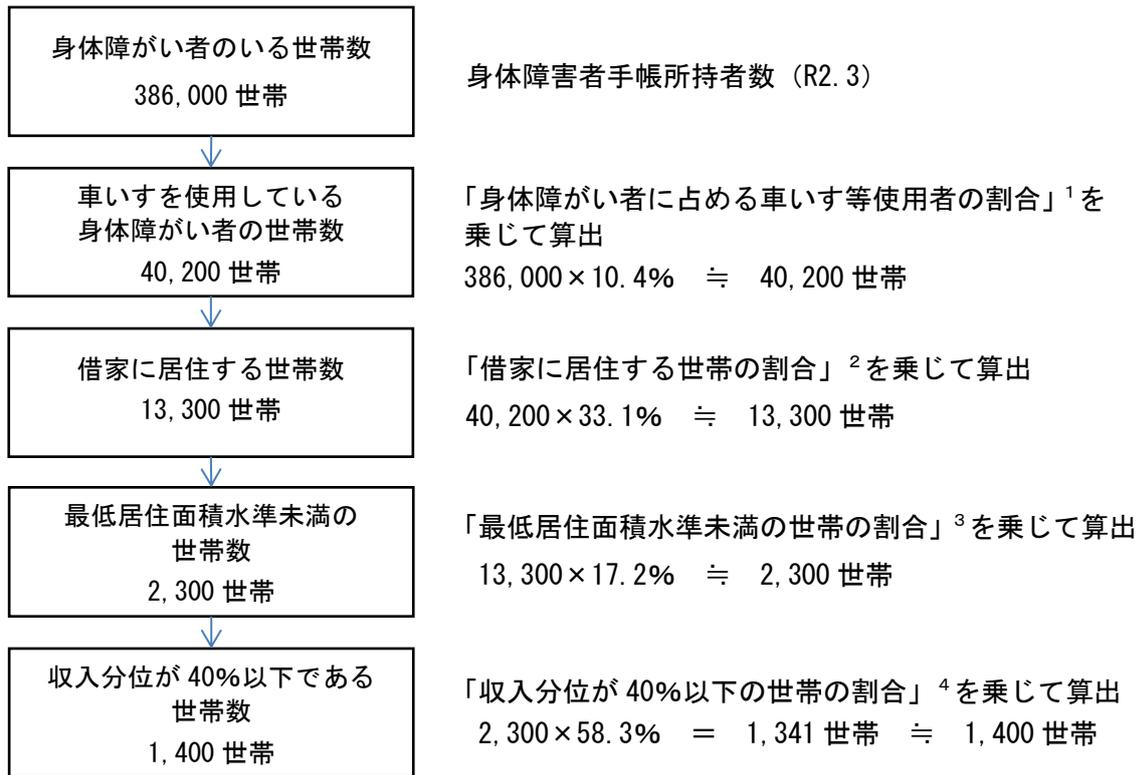
「公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数」及び「公営住宅の障がい者グループホームとしての活用の目標量」として、次のとおり目標を設定すべきです。

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。