

大阪府賃貸住宅供給促進計画

平成29年12月

(平成30年12月一部改定)

大阪府

大阪府賃貸住宅供給促進計画について

大阪府では、平成 28 年 12 月に策定した「住まうビジョン・大阪」(大阪府住生活基本計画)(以下「住まうビジョン・大阪」という。)において、「安心してくらすことができる住まいと都市の実現」を掲げ、誰もが住み慣れた地域で、ともに安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現し、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会の実現をめざすこととしています。

大阪府の高齢者人口は、平成 27 年度に約 233 万人であったものが平成 37 年度には 10 万人増え約 243 万人になると推計され、障がい者人口は、手帳の所持者数が平成 28 年度末時点で約 55 万人となっています。こうした高齢者や障がい者の中には、新たに民間賃貸住宅への入居を希望しても、病気や事故などへの不安から入居を断られるなどの現状がある。こうした状況は、高齢者、障がい者のみならず、外国人や子育て世帯などにおいても同様で、住宅確保に配慮が必要な方々は多くいる状況にあります。

一方、府内には空家が約 68 万戸あり、こうした空家を住まい探しに苦勞する高齢者や障がい者等の受け皿として、有効に活用することが求められております。

このため、府においては、高齢者や障がい者等の入居を拒まない賃貸住宅を登録する制度を、平成 19 年に「大阪あんしん賃貸住宅支援事業」として立ち上げ、平成 29 年 3 月には登録する住宅の質を強化した「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」を創設し、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。

このような状況のなか、国では、「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」(以下「法」という。)を、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の登録制度の創設を柱とした改正が行われ、平成 29 年 10 月 25 日に施行されたところで

こうした背景から、大阪府域における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の供給をさらに促進するため、平成 28 年 12 月に策定した「住まうビジョン・大阪」に基づき、大阪府域における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の供給をさらに促進するための個別計画として、平成 29 年 3 月に策定した「大阪府高齢者・障がい者住宅計画(大阪府高齢者居住安定確保計画)」(以下「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」という。)との整合を図りつつ、「大阪府賃貸住宅供給促進計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

(平成 30 年度の計画見直しについて)

1. (3). 1) 登録住宅の規模に関する基準について、平成 29 年 12 月 26 日付 国土交通省住宅局住宅総合整備課、安心居住推進課事務連絡「セーフティネット住宅の規模に係る登録基準」が通知されたことを踏まえ、多様な住宅の登録を円滑に進めていく観点から、下記の基準を追加しました。

<追加した登録基準の内容>

- ・一部共用型住宅(居室の一部を共用)とする場合の登録基準
- ・共同居住型住宅(シェアハウス)とする場合の登録基準

目次

1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	.....	1
(1) 基本的な考え方	.....	1
(2) 賃貸住宅の供給の目標	.....	1
(3) 登録の基準等	.....	1
2. 目標を達成するために必要な事項	.....	5
(1) 法における住宅確保要配慮者の範囲	.....	5
(2) 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	.....	6
1) 登録住宅・登録事業者に関する事項	.....	6
2) 居住支援に関する事項	.....	7
3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項	.....	8
4) 入居差別・入居拒否の解消に関する事項	.....	8
(3) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	.....	9
(4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	.....	9
3. 計画期間	.....	9
4. 資料編	.....	11

1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 基本的な考え方

- ・ 住宅は、市場において府民が自分の力で確保することが基本ですが、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の中には、希望する広さや構造・設備など一定の性能を持った住宅を市場で確保できない方も存在しています。
- ・ 大阪府では、府民の居住の安定確保にあたっては、公営住宅をはじめとした公的賃貸住宅のみではなく、空家を含む民間賃貸住宅も合わせた住宅ストック全体を活用し、府民の安全・安心な居住と活力を創造する政策をより一層推進することとしています。
- ・ この方針のもと、民間賃貸住宅については、入居差別・入居拒否の解消に向けた取り組みを進めるとともに、平成19年に「大阪あんしん賃貸支援制度」、平成29年3月には「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」を創設し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない一定の質を備えた住宅の登録促進に努めてきたところです。改正法の施行を受けて法に基づく登録制度への移行により登録促進を図り、民間賃貸住宅における府民の居住の安定確保を強化します。
- ・ 公的賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場を補完する役割を果たしていくとともに、公的賃貸住宅ストックを活用し、入居者だけでなく、周辺地域に居住する府民の暮らしを支える生活支援機能や福祉機能の導入を図ります。
- ・ 以上により、誰もが住み慣れた地域で、ともに安心・快適に過ごすことができる住まいと都市を実現し、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会を実現します。

(2) 賃貸住宅の供給の目標

法五条第2項第一号に規定する住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

平成37年度末までに府域全体で20,000戸の住宅登録を目指します。

(3) 登録の基準等

1) 登録住宅の規模に関する基準

住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、国土交通省令で定める床面積の基準について、以下のとおり住宅の種類別に登録基準を定め緩和します。

① 一般型住宅の登録基準

登録住宅の床面積の規模「25㎡以上」を「18㎡以上」とします。

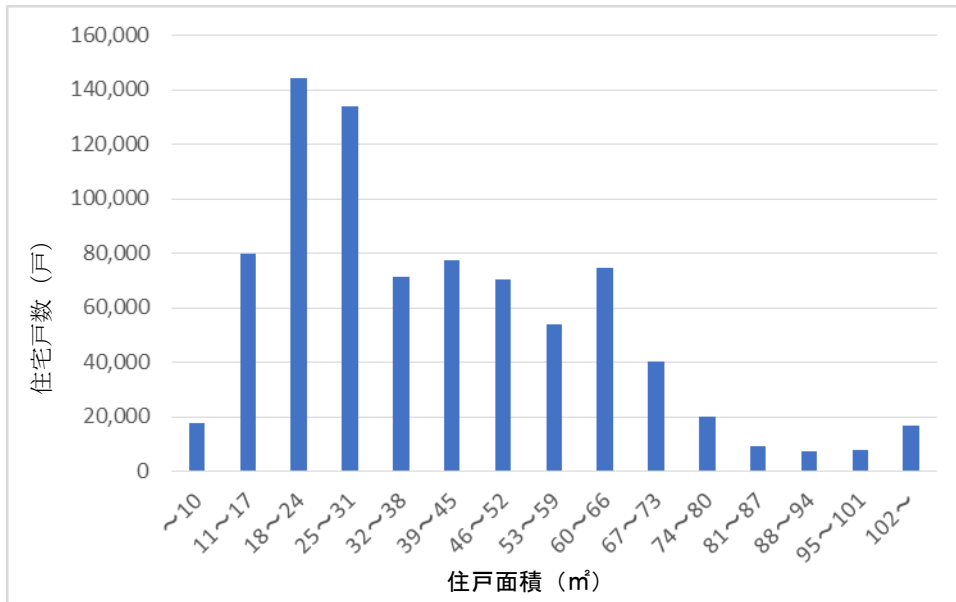
- ・ 府域の耐震性のある民間賃貸住宅ストックの面積別の分布をみると18㎡～24㎡が最も多く、全体の17.5%となっています。これは、家賃の相場が相対的に高くなる大都市の賃貸市場の影響などによるものと考えられます。
- ・ なお、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」に登録されている住宅のうち、建築基準法の新耐震基準である昭和56年6月1日以降に建設又は建築基準法

の旧耐震基準である昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設されているが耐震性が確認された住宅を含めて、面積が 18 m²以上 25 m²未満のものは総登録戸数の 39.3%を占めています。

- ・これらの大阪府の住宅事情と、平成 8 年～17 年の最低居住水準(当時)が浴室確保可能な「18 m²以上」とされていたことも考慮し、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施行規則(以下「法施行規則」という。)第 11 条において「25 m²以上」とされている登録住宅の床面積の規模を「18 m²以上」に緩和します。

○昭和 56 年以降建設の大阪府民間賃貸住宅の状況

- ・昭和 56 年以降建設の民間賃貸住宅(専用住宅)の総数は、約 82.5 万戸
- ・面積分布では 18～24 m²が最も多い(約 14.4 万戸 全体の 17.5%)



(H25 住宅・土地統計調査(不詳除く))

○最低居住面積水準の変遷

年代	最低居住面積	備考
昭和 51 年－ 昭和 60 年	16 m ²	最低居住水準を設定
昭和 61 年－ 平成 7 年	16 m ² (中高齢単身 25 m ²)	中高齢単身区分を追加
平成 8 年－ 平成 17 年	18 m ² (中高齢単身 25 m ²)	中高齢単身世帯以外の単身世帯について浴室の確保を規定
平成 18 年－ 平成 32 年	25 m ²	中高齢単身区分を削除

②一部共用型住宅(居室の一部を共用)とする場合の登録基準

登録住宅の床面積の規模「18㎡以上」を「13㎡以上」とします。

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とします。

- ・台所若しくは浴室が共用された場合であっても一定の居住環境が確保されるものについて、緩和の対象とします。
- ・なお、法施行規則第11条に規定のある収納設備のみを共用する場合については、一般的に共用することによる利用の効率化が見込みづらいことから、対象としていません。

③共同居住型住宅※(シェアハウス)とする場合の登録基準

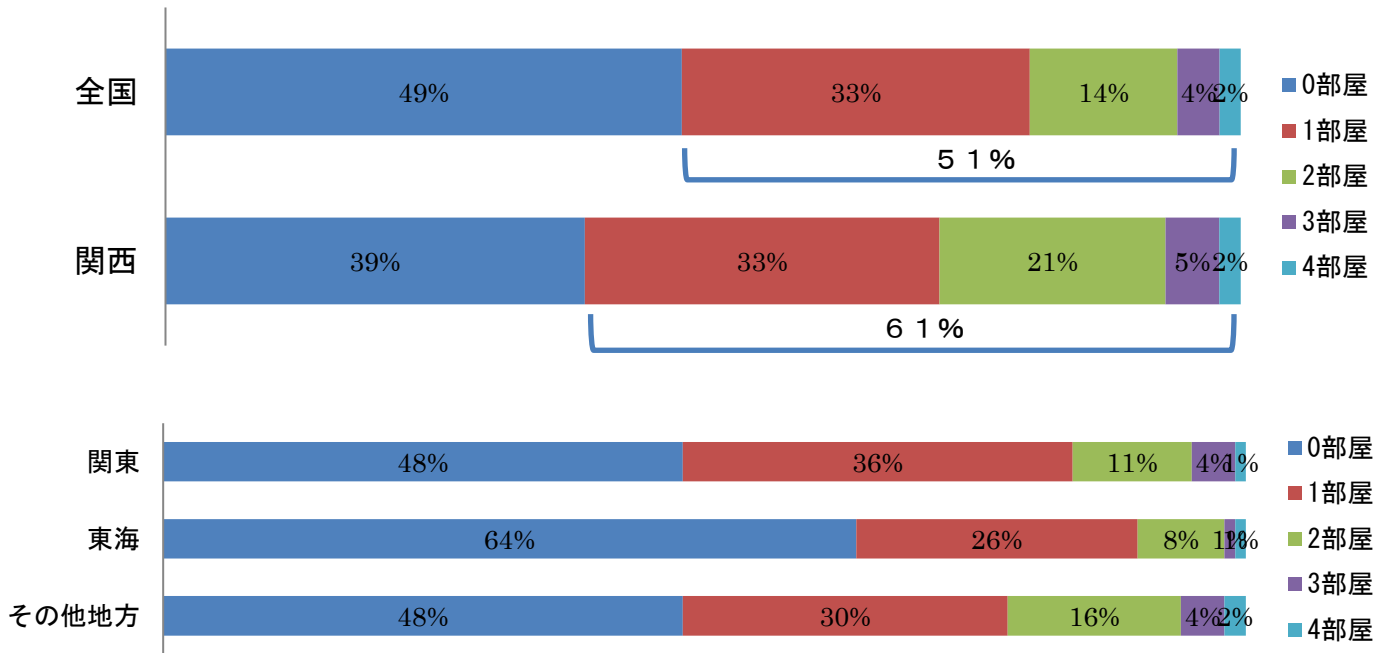
登録住宅の専用居室の規模「9㎡以上」を「7.5㎡以上」とし、住棟全体での規模「 $15\text{㎡} \times N(\text{入居者数}) + 10\text{㎡}$ 以上」を「 $13.5\text{㎡} \times N(\text{入居者数}) + 10\text{㎡}$ 以上」とします。

- ・適正な共用部分を有し、一定の居住環境が確保されるものを緩和の対象とします。
- ・戸建て住宅を活用した共同居住型住宅(シェアハウス)とすることを想定し、4.5畳(7.5㎡程度)の部屋を有する既存住宅ストックが多いという府の現状を考慮しました。

※共同居住型住宅とは、賃借人(賃借人が当該住宅に居住する場合にあっては、当該賃借人を含む。)が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。

○戸建住宅ストックの現状(部屋サイズ)

・5畳未満の部屋を有する住宅ストックが全国では5割以上、関西では6割以上と広く普及している。



参考: 既存住宅ストックの現状について(部屋サイズ調査)抜粋 国土交通省

2) その他登録の基準

府域においては、「対象とする住宅確保要配慮者の範囲を限定しない住宅」を登録対象とします。ただし、法九条第 1 項第七号に規定する住宅確保要配慮者専用住宅とする場合は、この限りではありません。

(理由)

- ・法九条第 1 項第六号の規定により、登録を受けようとする者は、入居を受け入れる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されています。
- ・大阪府では、賃貸住宅における住宅確保要配慮者に対する入居差別の解消に向けて取り組んでおり、これまで大阪府で取り組んできた「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」においても、住宅確保要配慮者の範囲を限定しないこととしています。
- ・そのため、法の登録においても、この考え方を踏襲して、住宅確保要配慮者専用住宅とする場合を除き、「対象とする住宅確保要配慮者の範囲を限定しない住宅」を登録の要件とします。

2. 目標を達成するために必要な事項

(1) 法における住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、法第二条第 1 項第一号から第五号までに定める者、法施行規則第三条第一号から第十号までに定める者、及び、法第四条第 1 項に規定する基本方針に示されている、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。

(参考)住宅確保要配慮者の範囲

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 法で定められた者<ul style="list-style-type: none">・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<ul style="list-style-type: none">・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) 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

1) 登録住宅・登録事業者に関する事項

①登録住宅の確保に向けた取組みに関する事項

- ・大阪府においては、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」において、平成 29 年 7 月末時点で、建築基準法の新耐震基準である昭和 56 年 6 月 1 日以降に建設又は建築基準法の旧耐震基準である昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設されているが耐震性が確認された住宅 6,581 戸のうち、床面積が 18 ㎡以上の住宅が 4,217 戸登録されており、これらの住宅を法に基づく登録に移行するよう、宅建事業者である協力店*を通じて賃貸人等に登録を働きかけます。

※協力店 大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度において、趣旨に賛同し、あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録の促進や当該住宅に係る媒介業務等を行う宅地建物取引業者。

協力店登録数: 528 件(平成 29 年 7 月現在)

- ・国の補助事業である「住宅セーフティネット整備推進事業」や「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の補助を受けて整備された住宅について、賃貸人等の情報を国から入手し、法に基づく登録を働きかけます。
- ・平成 23 年改正前の「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」に規定されていまして高齢者専用賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅について、法に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての登録を働きかけます。
- ・法第 51 条に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会である「Osaka あんしん住まい推進協議会」において、不動産関係団体や市町村等と連携して、法に基づく登録制度の登録メリットが分かるパンフレットを作成するとともに、協力店向けの説明会の開催や、同協議会の専門員による協力店等への個別訪問等により登録を働きかけます。

- ・ 不動産関係団体と連携した宅建事業者等の研修会等において登録を働きかけます。
- ・ 空き家、空き室を法に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用していくことを推進します。

②登録住宅の住宅確保要配慮者への情報提供とマッチングの促進

- ・ 法に基づく登録住宅は従前どおり名称は「あんぜん・あんしん賃貸住宅」とし、登録住宅であることを示すマークを当該住宅に取り付け、現地でわかりやすく表示します。
- ・ 法に基づく登録制度では、登録先は大阪府、政令市、中核市に分かれることになるため、府民の利便性の向上の観点から、これまでと同様に「Osaka あんしん住まい推進協議会」の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」において、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅の情報とともに一元的に情報発信します。また、大阪版空家バンクのシステムと連携し、UIJ ターンなど移住・定住希望者の住宅探しを行いやすくします。
- ・ 市町村の福祉担当部局や地域包括支援センター、コミュニティソーシャルワーカー（CSW）等による、高齢者や障がい者等の様々な相談時において「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」が活用されるよう、さらに働きかけます。

③登録事業者の指導監督に関する事項

- ・ 登録された住宅に関し、法に基づき適切な運用が行われるよう指導監督を行います。必要に応じて登録事業者から報告徴収等を行い、悪質と認められる場合には登録を取り消します。

2) 居住支援に関する事項

①住宅確保要配慮者居住支援協議会への参画や設立に向けた取り組み

- ・ 「Osaka あんしん住まい推進協議会」へ未参加の市町村は、平成 29 年 10 月現在 15 市町です。これらの市町に対して、同協議会への参加を働きかけます。
- ・ 市町村は、住宅確保要配慮者にとって身近で、登録住宅を含む住まいの情報提供、相談と、見守りなどの居住支援を一体的に提供するなど、効率的、効果的な支援ができることから、これらの仕組み構築に向けて、市町村単位での居住支援協議会の設立を働きかけます。

②具体的な居住支援活動に関する事項

- ・ 「Osaka あんしん住まい推進協議会」のホームページ及び「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」において、住宅の情報に加え、居住支援法人や地域包括支援センターの情報、各市町村が提供する住宅確保要配慮者向けの居住支援情報を提供します。
- ・ 協力店の中で、住宅確保要配慮者の地域において住まいの確保や住み替えに関する相談を積極的に対応する協力店を「相談協力店」として位置づけ、大阪府の住宅相談室とのネットワーク化を図り、地域における住まい確保の相談機能とマッチング機能の強

化を図ります。

- ・ 住宅確保要配慮者が身近な市町村で住まい確保の相談ができるよう、市町村の住宅部局、福祉部局並びに相談協力店との連携による「住まい探し相談会」を実施し、市町村における居住支援協議会等の体制づくりを支援します。
- ・ 住宅確保要配慮者が登録住宅などの住まいを確保できるよう、大阪府の住宅相談室を「Osaka あんしん住まい推進協議会」の相談窓口として位置づけ、住まい探し相談や、必要に応じて相談協力店等の紹介を行います。

③居住支援法人の指定の方針に関する事項

- ・ 高齢者や障がい者のみならず、住宅確保要配慮者に対して多様な居住支援を行っている法人を指定します。

(指定する法人のイメージ)

- ・ 入居相談等に積極的に応じる宅建事業者(相談協力店)
- ・ 相談・見守りサービス等を提供する社会福祉協議会や社会福祉法人
- ・ 子育て・就労支援、外国人などの生活相談や支援を行うなどの NPO 法人 等

- ・ 居住支援法人は、「Osaka あんしん住まい推進協議会」の構成員とすることとし、不動産関係団体や市町村と、居住支援法人が緊密に連携して、地域における登録住宅への居住支援の強化を図ります。
- ・ 「大阪あんしん・あんぜん賃貸住宅登録制度」において、住宅確保要配慮者の入居の円滑化及び居住の安定確保に資する取組みを行う「居住支援団体」の登録を行ってきており、現在登録されている8団体(平成29年10月現在)については、法に基づく居住支援法人に移行するよう働きかけます。

3)住宅扶助費の代理納付に関する事項

- ・ 法改正により、法第二十一条第1項及び第2項に基づき、登録事業者である賃貸人から生活保護の実施機関に情報提供し、実施機関が事実確認を行い代理納付の要否を判断する手続きが制度化されることになることから、福祉部と連携して各実施機関に対して、制度の適切かつ円滑な運用が行われるよう周知していきます。

4)入居差別・入居拒否の解消に関する事項

- ・ 住宅確保要配慮者への入居差別、入居拒否は、居住の安定を阻害する大きな要因となっています。そのため、大阪府では不動産関係団体等の協力を得て、研修会や講習会等の場で入居差別、入居拒否に関する啓発を行います。
- ・ 住宅確保要配慮者が入居差別、入居拒否を受けた場合に相談できるよう、大阪府及び市町村に入居拒否・入居差別の相談窓口を設け、相談に応じます。
- ・ 宅建事業者が、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、入居申込みを拒否した場合は、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、宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為として、指導等を行います。

(3) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

- ・ 公的賃貸住宅ストックについては、建替えや改善など適切な手法により、耐震性の確保や居住水準の向上、バリアフリー化などを推進するとともに、その土地や建物等の資産を活用し、入居者だけでなく、周辺地域に居住する府民の暮らしを支える生活支援機能や福祉機能の導入を図ります。
- ・ 公営住宅については、高齢者や子育て世帯などの優先入居、高齢者や障がい者が低層階住戸へ住み替える特定入居などに取り組みます。
- ・ 障がい者の入所施設・精神科病院からの地域移行等を進めるため、公的賃貸住宅を活用したグループホームの供給を促進します。
- ・ 新婚世帯や子育て世帯の良質な賃貸住宅への入居を支援するため、特定優良賃貸住宅を対象とする家賃減額の補助を行います。

(4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- ・ 入居の受入れについて家主側の理解促進のために、「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための 15 のアドバイス」を活用し、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を通じて、家主等への普及啓発の促進を図ります。
- ・ 登録住宅のバリアフリー化や省エネルギー化を促進するために、国の改修費補助制度を活用するとともに、入居者の特性に応じた介護保険制度の活用周知も行います。

3. 計画期間

- ・ 本計画の計画期間は、「住まうビジョン・大阪」と「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」との整合を図るため、計画策定日から 2025(平成 37)年度までの 9 年間とします。
- ・ なお、本計画の達成状況や社会・経済の変化や、「住まうビジョン・大阪」、「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。