

# 參考資料集

目

次

I、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の今後の進め方について ..... 1

II、現行計画の概要 ..... 5

III、国制度に関する資料 ..... 7

IV、現行計画策定後の国の動きと現状 ..... 10

V、現行計画策定後の大阪府の動きと現状 ..... 17

VI、住宅確保要配慮者の住まいの現況 ..... 25

VII、居住支援法人等について ..... 31

VIII、家賃債務保証について ..... 39

IX、住宅政策の評価手法について ..... 42

# I、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の 今後の進め方について

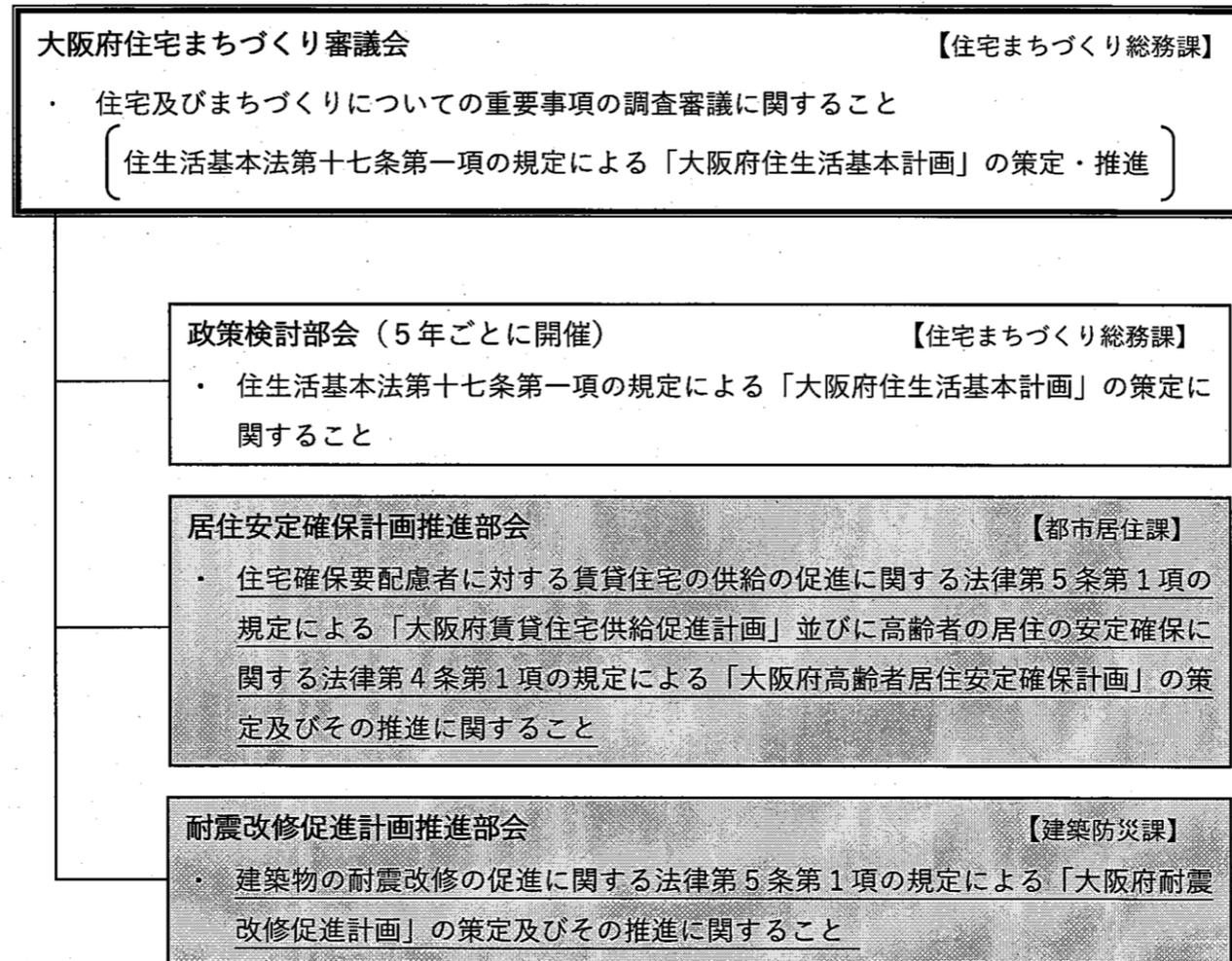
部会の設置

「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（答申）」を踏まえ、「住まうビジョン・大阪」の改定や関連計画の策定・推進のため、以下のとおり個別計画等に関する部会を新たに設置し、住宅及びまちづくりに関する調査審議の体制を再編する。

<設置部会>

- ① 居住安定確保計画推進部会
- ② 耐震改修促進計画推進部会

（参考）大阪府住宅まちづくり審議会、部会と主な審議事項



《凡例》

- ・  は新設の部会
- ・  は既設の部会
- ・ 下線部 は部会の専決事項
- ・    は事務局



都居第2051号  
令和3年1月13日

大阪府住宅まちづくり審議会  
会長 高田 光雄 様

大阪府知事 吉村 洋文



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（諮問）

標記について、貴審議会に諮問いたします。

#### 諮問趣旨

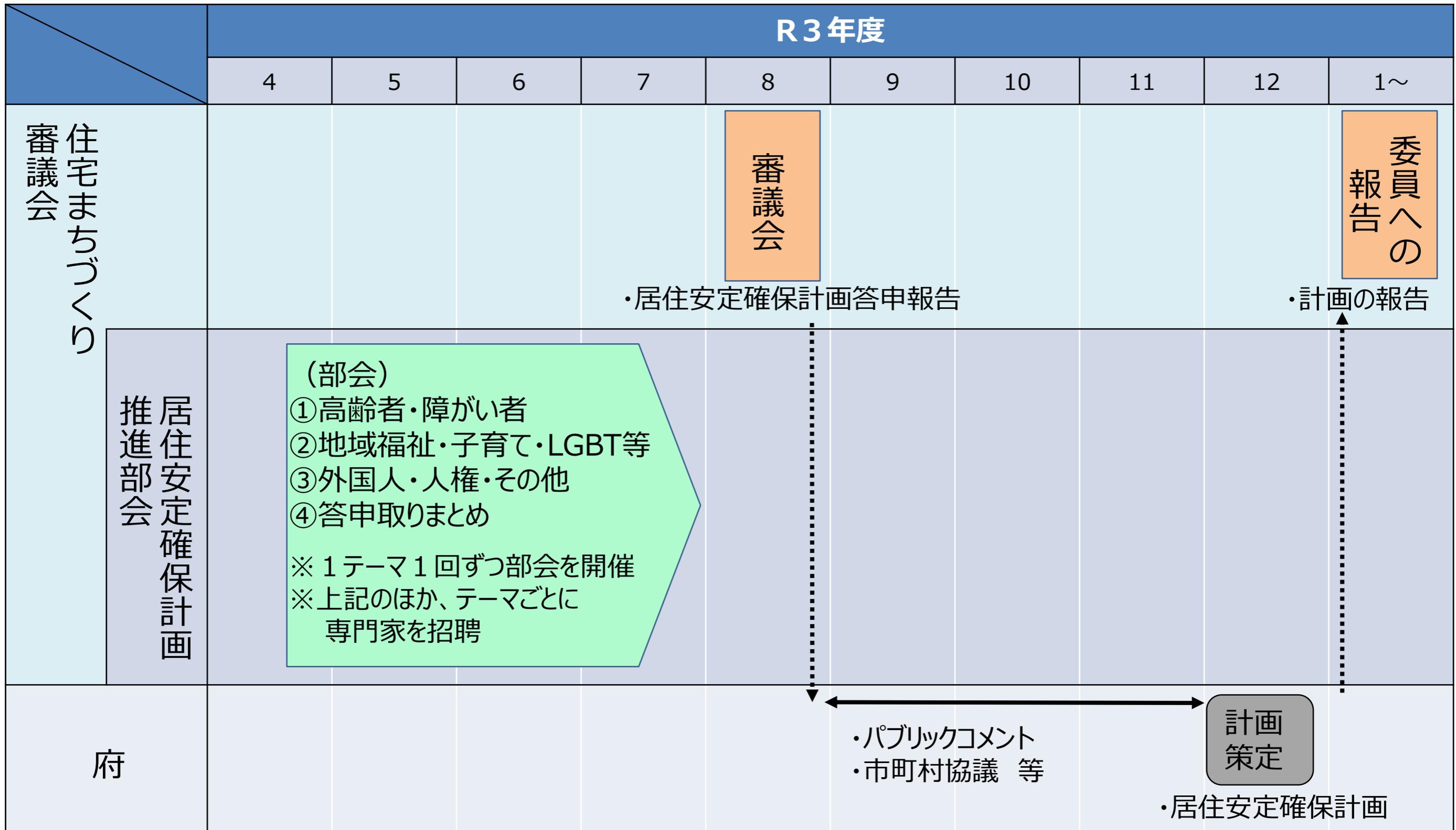
大阪府では、平成28年12月策定の「住まうビジョン・大阪」を踏まえ、平成29年3月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」を策定し、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進等を行ってきた。

また、平成29年12月には「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」に基づく「大阪府賃貸住宅供給促進計画」を策定し、高齢者や障がい者、低額所得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促進や居住支援体制の充実等に取り組んできた。

今後、居住安定確保をさらに進めるため、「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答申（案）」において、将来的な世帯の変動等を見極め、長期的な時間軸に応じて、民間賃貸住宅、公的賃貸住宅を含めた住宅ストック全体を活用するとともに、福祉施策とも連携して居住支援の仕組みを充実させ、地域ごとの実情に応じた取組みを進めることが求められている。

以上を踏まえ、上記の2種の計画を統合し、高齢者や障がい者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に関する総合的かつ効果的な施策を推進するため、賃貸住宅を活用した居住の安定確保に関する新たな計画の策定について、貴審議会の意見を求めるものです。

## ■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のスケジュール



### 部会 審議内容

- 第1回部会：高齢者及び障がい者向け住宅の確保について（①高齢者・障がい者）
- 第2回部会：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（②地域福祉・子育て・LGBT等）
- 第3回部会：入居拒否への対応について（③外国人・人権・その他）
- 第4回部会：答申とりまとめ

# 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の今後の進め方について

## ■ 居住安定確保計画推進部会の委員・専門委員及び専門家について

	氏名	所属・役職	第1回 4/26 10:00～	第2回 5/24 13:30～	第3回 6/21 13:00～	第4回 7/26 13:00～
委員	三浦 研	京都大学大学院 工学研究科 教授	○	○	○	○
専門委員	佐藤 由美	奈良県立大学 地域創造学部 教授	○	○	○	○
	山口 健太郎	近畿大学 建築学部 教授	○	○	○	○
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	○			○
	大川 浩平	社会福祉法人 岸和田市社会福祉協議会 参事		○		○
	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		○		○
	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			○	○

※各部会 2 時間程度を予定しております。

9名

6名

6名

15名

## Ⅱ、現行計画の概要

# 「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」の概要

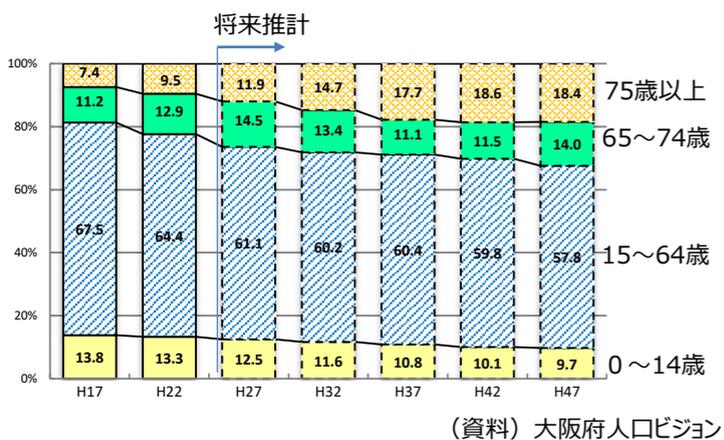
## 【目標】

- 高齢者向け住宅をH37年度までに新たに2万戸供給し、10万戸確保  
※高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等
- 車いす常用者世帯向け住宅を公営住宅でH37年度までに1,600戸供給
- 障がい者グループホームを公営住宅で2,922人分確保（H30～H32年度）

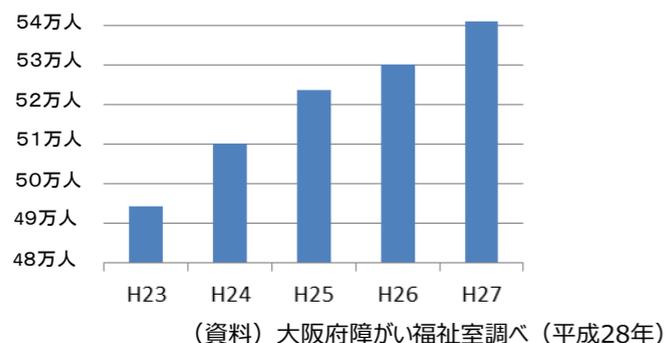
- 「住まうビジョン・大阪」に基づき、今後の高齢者や障がい者の住まいとまちづくりに関する個別計画として策定
- 計画期間は、2016(平成28)年度～2025(平成37)年度
- 高齢者や障がい者向けの住宅の目標戸数を設定

## 現状

・高齢化 H27 26.4% 233万人  
⇒ H37 28.8% 243万人  
⇒ H47 32.4% 254万人



・障がい者手帳所持者数  
毎年約1万人強増加 H27 約54万人



- ・高齢者向け住宅戸数  
77,848戸(H28.3末)
- ・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数  
21,371戸(H28.10末)
- ・あんしん賃貸住宅登録戸数  
8,054戸(H28.10末)
- ・障がい者グループホーム(H28.3末)  
6,809人分(内公営住宅 1,997人分)

## 課題

- 高齢者人口増加・障がい者地域移行への対応
  - ・高齢者、障がい者の居住ニーズに対応した住宅がより多く必要
- サービス付き高齢者向け住宅の質の確保
  - ・周辺の高齢者へのサービス提供が不十分
  - ・自律した生活を希望する高齢者が入居できるサ高住が少ない。
  - ・サ高住における介護サービスなどの事業実態の情報の提供が不十分
- 障がい者向け住宅の確保
  - ・グループホーム等障がい者向け住宅の確保
  - ・車いす常用者世帯向けの住宅確保
- 住宅ストック全体活用の必要性の高まり
  - ・住み続けるための住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化が進んでいない。
- (民間賃貸住宅)
  - ・入居拒否・入居差別への対応
  - ・住まい確保についての相談先が不足
  - ・市町村の居住支援への対応が不十分
- (公的賃貸住宅)
  - ・公的資産の有効活用
  - ・耐震化、バリアフリー化が不十分
- 福祉のまちづくりの課題
  - ・駅舎のバリアフリー化が必要
  - ・鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリー情報の一元化が必要

## 取組内容

- サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の質の確保
  - ・地域開放された施設を併設したサ高住の供給促進と「見える化」
  - ・自らの意思と自由なペースで生活が営めるサ高住の供給促進と「見える化」
  - ・福祉部局と連携したサ高住における介護サービス等の「見える化」
- 障がい者向け住宅の確保
  - ・公営住宅における障がい者グループホームの確保
  - ・サ高住等を活用した障がい者向け住宅確保の仕組みの検討
  - ・公営住宅における車いす常用世帯向け住宅確保
- 住宅ストック全体を活用した居住の安定確保
  - ・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の創設
  - ・住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化の推進
- (民間賃貸住宅)
  - ・市町村やCSW等福祉関係の相談先や窓口における「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の紹介強化と協力店の相談機能の強化
  - ・「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の登録住宅であることを示すマークの設置
  - ・市町村の居住支援機能の強化(居住支援協議会の設立)
- (公的賃貸住宅)
  - ・空室や空地の活用による居住支援機能の導入
  - ・公営住宅の耐震化、EV設置、低層階等への住替実施
- 福祉のまちづくりの推進
  - ・駅舎のエレベーター設置や段差解消などの移動円滑化事業の促進
  - ・府HPにおいて、府内全域の鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリーマップなどのバリアフリー情報の提供

- 本計画は、「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」とする。）第5条第1項に基づき、都道府県賃貸住宅供給促進計画として、平成29年12月に策定したものです。
- 本計画では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標や登録住宅の床面積の規模、住宅確保要配慮者の範囲を定め、法の規定による基準の一部緩和、強化を行っています。
- このたび、多様なニーズに対応できる様々なタイプの住宅の登録が行えるよう、居室の一部を共用する住宅とシェアハウスにおいて新たに基準を緩和する改定を行いました。

1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	2. 目標を達成するために必要な事項
<p><b>(1) 基本的な考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府民の居住の安定は、民間賃貸住宅も含めた府域の住宅ストック全体を活用して確保します。</li> <li>・民間賃貸住宅については、改正法の施行を受けて、これまで取り組んできた「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」を法に基づく登録制度へ移行し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録促進を図ります。</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>(2) 住宅確保要配慮者の範囲</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法律・省令で定められた者                      低額所得者・被災者・高齢者・障がい者・子育て世帯（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・ハンセン病療養設入所者・DV被害者・拉致被害者・犯罪被害者・生活困窮者・矯正施設退所者</li> <li>・本計画において追加する者（国基本方針に示されている者を追加）                      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・UI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</li> </ul> <p><b>(3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標</b></p> <p>住宅の登録目標：平成37年度末までに府域全体で2万戸</p>	<p><b>(1) 大阪における住宅事情を踏まえた登録基準の緩和と強化</b></p> <p>1) 登録住宅の床面積の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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㎡×N（入居者数）+10㎡以上」を「13.5㎡×N（入居者数）+10㎡以上」とします。</li> </ul> <p>2)住宅確保要配慮者の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法上、登録住宅へ入居する住宅確保要配慮者を限定することができるものを、府域では限定しない住宅を登録対象</li> </ul> <p><b>(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</b></p> <p>1) 登録住宅・登録事業者に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」による登録住宅情報の一元的な発信と、大阪版空家バンクとの連携強化</li> </ul> <p>2) 居住支援に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な住宅確保要配慮者の居住ニーズに対応した居住支援を行う法人を「居住支援法人」として指定</li> <li>・「Osakaあんしん住まい推進協議会」に未参加の市町村への参加の働きかけと、市町村単位での協議会設立の働きかけ</li> </ul> <p>3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉部と連携して各福祉事務所に対して、制度の適切かつ円滑な運用が行われるよう周知</li> </ul>
	<p><b>3. 計画期間</b></p> <p>平成37年度まで</p>

## Ⅲ、国制度に関する資料

# 新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

## 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

## 国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、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被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者  
  
※ 地域の実情等に応じて、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、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

＜検討対象者＞ 大阪府賃貸住宅供給促進計画（H29策定）より抜粋

**① 法（「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」）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（「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施行規則」）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（「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基本的な方針」）に示されている者**

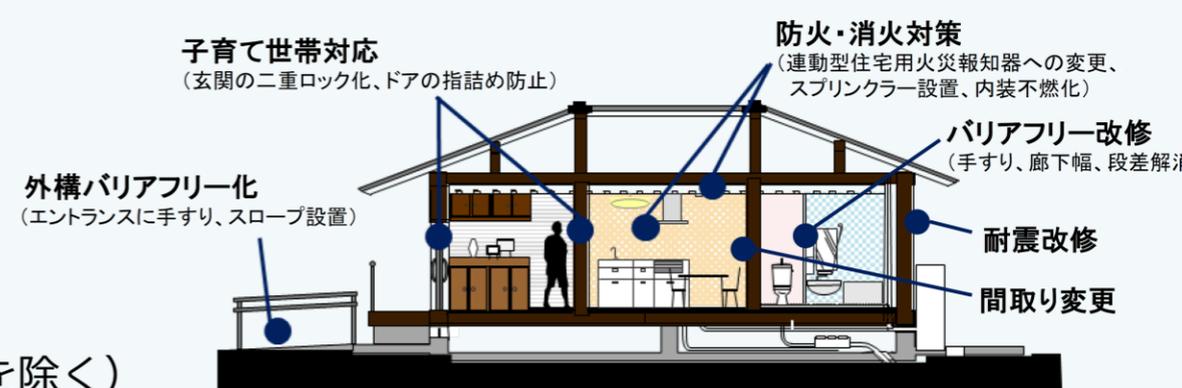
- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBTをはじめとする性的マイノリティ
- ・UIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

※下線部は、大阪府高齢者・障がい者住宅計画の対象範囲。

# セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

令和3年度予算案  
スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)の内数  
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 (令和2~4年度) 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 (宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、 非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア) ⑦居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	 <p>&lt;対象改修工事のイメージ(例)&gt;</p>
補助率・ 補助限度額	国1/3	国1/3 + 地方1/3
	国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算 ※②を実施する場合であって、エレベーター改修工事を実施する場合、補助限度額を15万円/戸加算 ※④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円/施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京 都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円 等)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

下線部はR3年度予算における拡充事項

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)