

（２）今後の大阪府の居住安定確保に向けた取組の方向性（主な論点（案））

今後の大阪府の居住安定確保に向けた取組の方向性（主な論点（案））

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、「住まうビジョン・大阪」の個別計画として、住宅セーフティネット法に基づく「大阪府賃貸住宅供給促進計画」及び高齢者住まい法に基づく「大阪府高齢者居住安定確保計画」を統合し、「大阪府居住安定確保計画」としてR3年12月に策定。（計画期間R3年度～R12年度）

計画策定から3年余が経過し、以下の変化があり、大阪府居住安定確保計画の改定に向けた議論が必要

■社会的状況

- ・高齢者人口の増加
- ・単独世帯の増加
- ・住宅ストック・市場の変化
 - セーフティネット登録住宅数の増加
 - 民間賃貸住宅数の増加
 - 空き家、空き室の増加
 - 持ち家率の低下
- ・大家等の住宅確保要配慮者への入居に対する拒否感が一定割合残る
- ・
- ・

■居住支援の担い手の変化

- ・居住支援法人の数
- ・居住支援協議会の設立数
- ・協力店、不動産協力店数
- ・
-
- ・
- ・
- ・

■住宅セーフティネット法の改正

- ・住宅確保要配慮者の対象範囲の追加
- ・居住支援法人制度の見直し（福祉制度等との緊密な連携、残置物処理業務の追加等）
- ・市町村の居住支援協議会の設立の努力義務化
- ・居住支援協議会の設立目標値（人口カバー率）の再設定
- ・居住サポート住宅制度の新設
- ・住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の整備
- ・
- ・

住宅セーフティネットの整備にあたっては、
・地域における住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を的確に把握すること
・地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態も踏まえる必要があること から
今後ますます市町村等の地方公共団体による主体的な取組が必要

今後の大阪府の居住安定確保に向けた取組の方向性について（主な論点（案））

論点案①：住宅確保要配慮者の範囲の設定と各属性毎への居住支援施策などはどうあるべきか。

論点案②：地域における居住支援体制の整備に向けた各主体（府、市町村、府協議会、市町村協議会など）の役割や、住宅施策と福祉施策との連携などはどうあるべきか。

論点案③：改正住宅セーフティネット法により新たに創設される居住サポート住宅等の新制度と、これまで府が取り組んできた不動産協力店制度やセーフティネット住宅などの既設の登録制度などどうあるべきか。

論点案④：居住安定確保の取組について、現計画の目標への取組と今後の目標設定はどうあるべきか。

《論点案①》

住宅確保要配慮者の範囲と各属性毎への居住支援施策はどうあるべきか。

※第2回部会、第4回部会で中心に議論を予定

- ・住宅確保要配慮者の範囲が改正住宅セーフティネット法にて新たに追加・改正
- ・住宅確保要配慮者の各属性による特性はあるものの、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、府の各種計画による取組と連携するなど、総合的な支援が必要
- ・

【参考】

○省令で新たに追加・改正される住宅確保要配慮者の範囲

- ・保護観察対象者、矯正施設退所者、困難な問題を抱える女性が追加・改正

○大阪府居住安定確保計画(R3.12)に掲載の府の関連する主な計画

- ・住まうビジョン・大阪
- ・大阪府営住宅ストック活用計画
- ・大阪府高齢者計画2021
- ・第5次大阪府障がい者計画
- ・第4期大阪府地域福祉支援計画
- ・大阪府子ども総合計画後期計画
- ・第四次大阪府ひとり親家庭等自立促進計画
- ・大阪府再犯防止推進計画

【参考】

<住宅確保要配慮者の範囲>

(国土交通省資料に追記)

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、保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者(※範囲を拡大)、困難な問題を抱える女性(※追加)、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
賃貸住宅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。

改正法により追加・改正

住宅確保要配慮者の範囲(大阪府居住安定確保計画)

- ・低額所得者 ・被災者(発災後3年以内) ・高齢者 ・障がい者 ・子どもを養育している者(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

※下線は大阪府居住安定確保計画において定める者

《論点案②》

地域における居住支援体制の整備に向けた各主体（府、市町村、府協議会、市町村協議会など）が担う役割や、住宅施策と福祉施策との連携などどうあるべきか。 ※第2回部会で中心に議論を予定

- ・改正住宅セーフティネット法により市区町村の居住支援協議会の設置が努力義務化された中での市区町村居住支援協議会の設立に向けた大阪府のこれまでの取組とこれからの役割や、府の居住支援協議会、市区町村居住支援協議会が担う役割
- ・居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅が少ない地区での居住支援体制の在り方など、地域特性に応じた居住支援体制の在り方
- ・居住支援協議会の設置市区町村の人口カバー率の目標値（住生活基本計画（全国計画）の更新（人口カバー率50%から90%（住生活基本計画（全国計画））
- ・改正住宅セーフティネット法により、今後ますます求められる住宅施策と福祉施策の連携
- ・他施策（空き家や空き室活用）との連携
- ・

【参考】

○大阪府居住支援体制連携構築促進事業

- ・居住支援研修会、交流会
- ・居住支援連携体制構築促進事業補助金

○大阪府居住支援協議会（Osakaあんしん住まい推進協議会）

《論点案③》

改正住宅セーフティネット法により新たに創設される居住サポート住宅等の新制度と、これまで府が取り組んできた不動産協力店制度やセーフティネット住宅などの既設の登録制度などどうあるべきか。

※第3回部会で中心に議論を予定

- ・改正住宅セーフティネット法で新設される居住サポート住宅の在り方や普及促進の施策
- ・居住支援法人の在り方や、居住支援法人との連携施策
- ・大阪府独自のこれまでの取組(大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度)等の役割と今後の在り方
- ・

【参考】

○居住サポート住宅

- ・供給促進計画にて規模及び設備に係る基準の強化・緩和、専用賃貸住宅の戸数の基準の強化が可能
(セーフティネット登録住宅は府において基準を緩和)

【参考】セーフティネット登録住宅の登録基準の緩和

登録基準	
○ 規模 - 床面積が一定の規模以上であること ※ 各戸25㎡以上 - ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上 ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準 ○ 構造・設備 - 耐震性を有すること（耐震性を確保する見込みがある場合を含む） - 一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等 ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能 ※ 1戸から登録可能	共同居住型住宅（シェアハウス）の基準 ○ 住宅全体 - 住宅全体の面積 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上（N:居住人数、$N \geq 2$） ○ 専用居室 - 専用居室の入居者は1人とする - 専用居室の面積 9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む） ○ 共用部分 - 共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける - 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける ※ 別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準あり

大阪府においては、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、国土交通省令等で定める基準を緩和

大阪府におけるセーフティネット登録住宅の床面積基準

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。	・都市部では一般的に床面積が小さく家賃相場が高いという住宅事情や、平成8年～17年当時の最低居住水準が浴室確保可能な「18㎡以上」とされていたことを考慮。
一部共用型住宅（居室の一部を共用）	床面積の規模「18㎡以上（ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。）」を「13㎡以上（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。）」に緩和。	・有料老人ホームの登録対象面積（13㎡）や、一般型の18㎡から台所、通路等の床面積を除いた面積を考慮。 ・台所、浴室又はシャワー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が、緩和の対象。なお、住宅セーフティネット法施行規則第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にくことから、対象外。
共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯を除くシェアハウス）	「住宅の面積 $15 \text{ m}^2 \times A + 10 \text{ m}^2$ 以上、専用居室の面積 9㎡以上」を「住宅の面積 $13.5 \text{ m}^2 \times A + 10 \text{ m}^2$ 以上、専用居室の面積 7.5㎡以上」に緩和。	・共同居住型賃貸住宅とは、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。 ・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が緩和の対象。
共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）	「住宅の面積 $15 \text{ m}^2 \times B + 22 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上、ひとり親世帯向け専用居室の面積 12㎡以上（ただし、住宅の面積が $15 \text{ m}^2 \times B + 24 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上の場合、10㎡以上）」を「住宅の面積 $13.5 \text{ m}^2 \times B + 20 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上、ひとり親世帯向け専用居室の面積 10㎡以上（ただし、住宅の面積が $13.5 \text{ m}^2 \times B + 22 \text{ m}^2 \times C + 10 \text{ m}^2$ 以上の場合、8㎡以上）」に緩和。	・戸建て住宅を活用した共同居住型住宅とすることを想定し、4.5畳（7.5㎡程度）、6畳（10㎡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: $10 \text{ m}^2 - (12 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2) = 8 \text{ m}^2$

《論点案④》

居住安定確保の取組について、現計画の目標の進捗と今後の目標設定はどうあるべきか。

※第4回部会で中心に議論を予定

- ・目標①住宅確保要配慮者の入居契約件数
- ・目標②居住支援協議会の市区町村の人口カバー率
- ・観測指標 各属性毎の目標整備量の進捗
 - ・高齢者向け住宅の供給戸数
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の入居率
 - ・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
- ・大阪府の他計画との連携
- ・新規の目標設定の必要性(居住サポート住宅戸数等)
- ・