

大阪府居住安定確保計画（案）

（「大阪府賃貸住宅供給促進計画」及び「大阪府高齢者居住安定確保計画」）

令和 年 月

大阪府

目 次

第1	はじめに	...
第2	現状及び課題	
1	全ての住宅確保要配慮者に共通する居住支援	...
(1)	住宅セーフティネット制度	...
(2)	セーフティネット住宅	...
(3)	居住サポート住宅	...
(4)	居住支援法人	...
(5)	協力店・相談協力店（不動産店）	...
(6)	居住支援協議会	...
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	...
(2)	障がい者世帯	...
(3)	子育て世帯	...
(4)	外国人世帯	...
(5)	刑の執行のため刑事施設等に収容されていた者等	...
(6)	困難な問題を抱える女性	...
(7)	性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者	...
第3	施策の推進について	
1	全ての住宅確保要配慮者に共通する居住支援	...
(1)	住宅セーフティネット制度	...
(2)	セーフティネット住宅	...
(3)	居住サポート住宅	...
(4)	居住支援法人	...
(5)	協力店・相談協力店（不動産店）	...
(6)	居住支援協議会	...
(7)	連携、情報共有の強化	...
(8)	公的賃貸住宅の活用	...
(9)	地域の居住支援体制の整備に向けた各主体の役割	...
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	...
(2)	障がい者世帯	...
(3)	子育て世帯	...
(4)	外国人世帯	...
(5)	刑の執行のため刑事施設等に収容されていた者等	...
(6)	困難な問題を抱える女性	...
(7)	性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者	...

第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	… 59
	・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	… 60
	・法定計画について	… 61
	・資料編	

第1 はじめに

大阪府は、これまで「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」及び「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」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の取組みを進めてきており、令和3年12月には、これら2つの計画を一体化し、「大阪府居住安定確保計画」として統合的に推進してきました。

計画策定から5年が経過し、2050年には高齢者を含む単身世帯が4割超を占める見通しであり、若年・子育て世帯をはじめとする各種世帯の住まい方・働き方の更なる柔軟化など、社会情勢は変化しています。一方、居住支援法人の指定数の増加、市町村における居住支援協議会の設立の進展など、居住支援の担い手にも変化が生じています。

また、社会情勢の変化を踏まえ、国において「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等の一部を改正する法律」（令和6年法律第43号）が公布され、令和7年10月に施行されました。あわせて、令和6年には生活困窮者自立支援法等が改正され、福祉分野でも居住支援に関わる法制度の整備が一体的に進められています。

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の確保が困難な場合があります。また、社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民も生じ得ることから、居住の安定確保のための施策が求められています。

居住支援協議会等を通じて、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者等の関係者が連携した総合的・包括的な居住支援体制の整備を図りながら、住宅施策と福祉施策が連携し、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必要があります。

法改正に起因する制度的環境の変化を計画に反映させるとともに、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、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、本計画を改定するものです。

なお、大阪府は世界の先頭に立ってSDGs（平成27年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）」）に貢献する「SDGs先進都市」をめざしており、本計画はこのSDGsに資するものです。

位置付け

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」の個別計画であり、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」、かつ、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」です。

<参考：本計画に関連する主な計画>

- ・住まうビジョン・大阪
- ・大阪府営住宅ストック総合活用計画
- ・大阪府高齢者計画
- ・大阪府障がい者計画
- ・大阪府地域福祉支援計画
- ・大阪府子ども計画
- ・大阪府再犯防止推進計画

※ここに記載している計画は、本計画策定時点（令和 8 年 12 月）のものであり、今後新たに府で策定される計画等も関連する場合があります。

期間

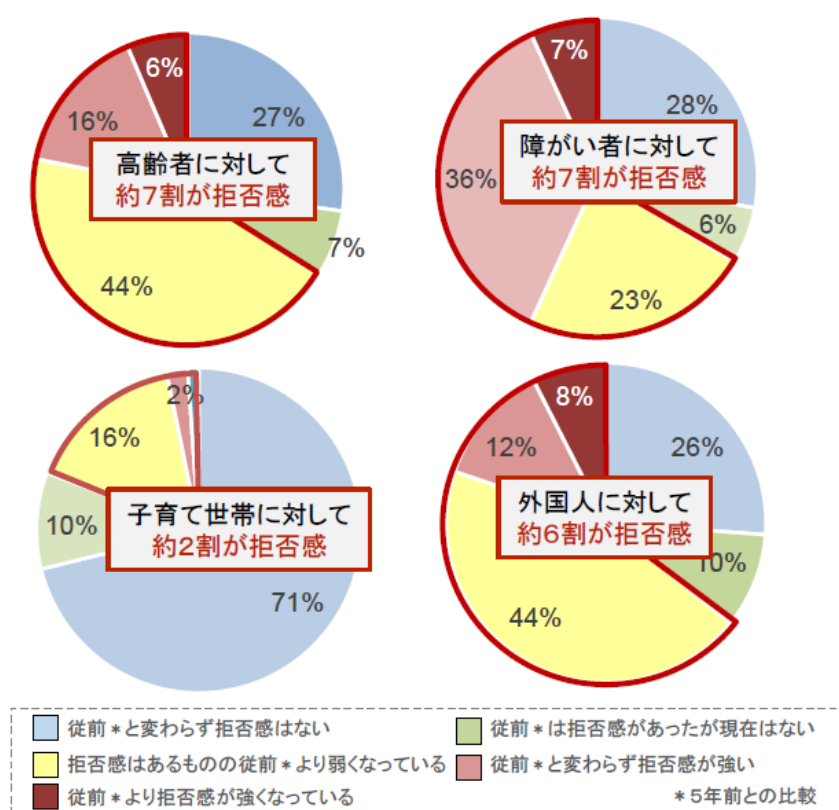
本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、おおむね 5 年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2 現状及び課題

1 全ての住宅確保要配慮者に共通する居住支援

民間賃貸住宅の賃貸人（全国）へのアンケートでは、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人（大家等）の一定割合は拒否感を有しているとの回答がありました。



出展：令和3年度国土交通省調査

賃貸人が募集時に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。

○募集時に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）

	全体	家賃の支払い に対する不安	住居の 使用 方法に対する 不安	入居者以外の者の 出入りへの不安	近隣・三軒が 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	(回答数) (%)
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 42.2	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年展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）

	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 残存財産処理	その他	(回答数) (%)
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	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。

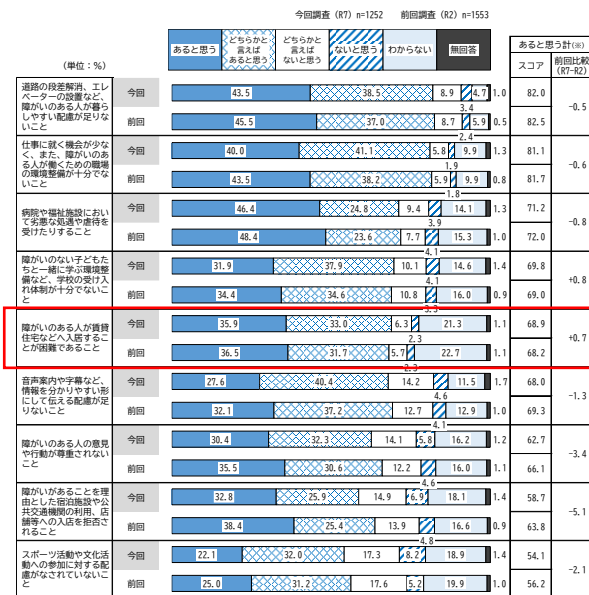
出典：令和2年展居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書（国土交通省）

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。

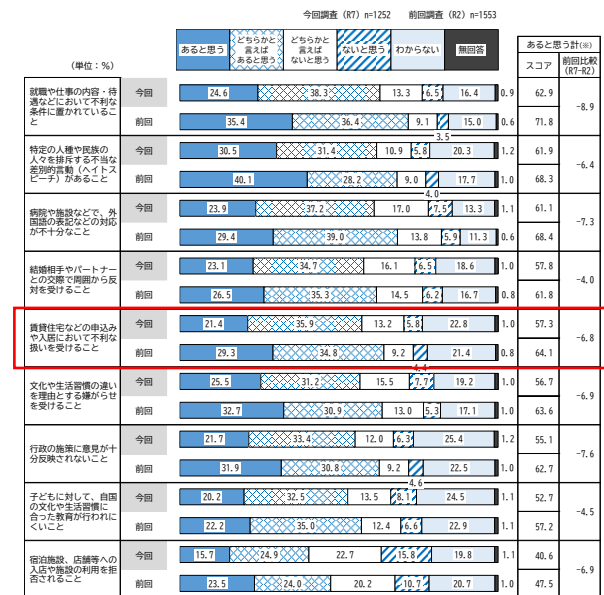
○人権問題に関する府民意識調査

- 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」、「どちらかと言えばあると思う」の割合は68.9%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57.3%であった。
- 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」、「どちらかと言えばあると思う」の割合は40.4%であった。

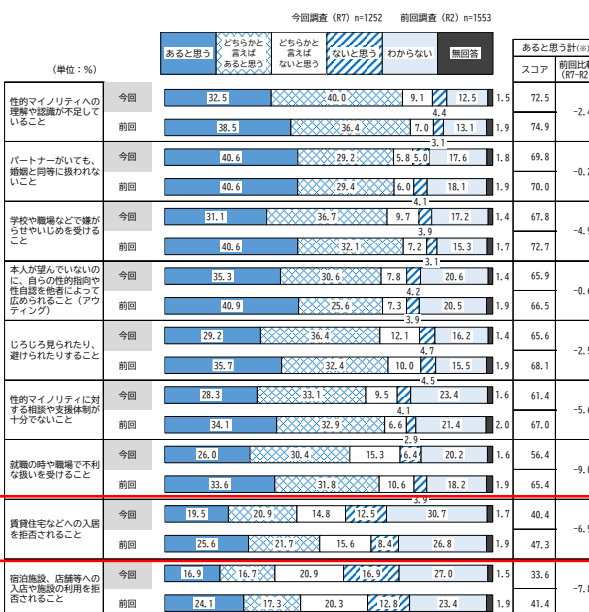
■障がいのある人の人権問題に関する考え



■日本に居住している外国人の人権問題に関する考え



■性的マイノリティの人権問題に関する考え



出典: 人権問題に関する府民意識調査報告書(令和8年3月)

(1) 住宅セーフティネット制度

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障がい者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される一方で、大家等の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいることから、令和7年10月に改正住宅セーフティネット法が施行されました。改正法では、大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化の3点を柱とし、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

改正法の概要

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**（住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**）

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定**

⇒（独）**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減

（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

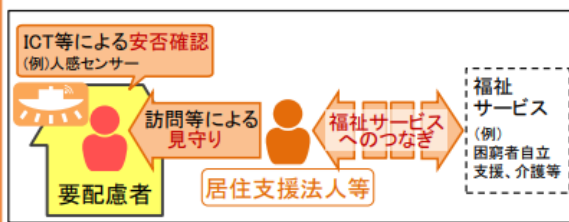
- ・**居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅（**居住サポート住宅**）の供給を促進（**市区町村長（福祉事務所設置）等が認定**）

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**（1.参照）が**家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



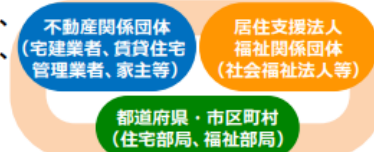
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

【住宅セーフティネット法】

○ 市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



出典：改正住宅セーフティネット法の概要（国土交通省）

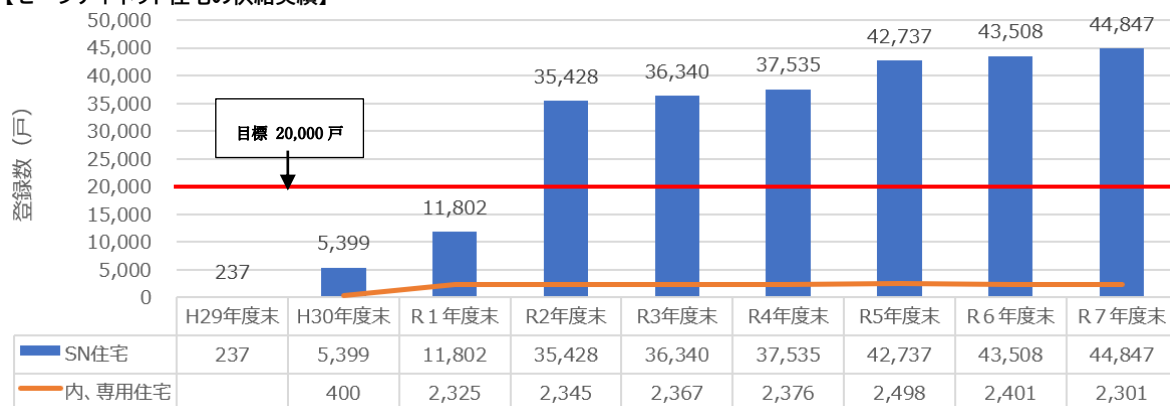
大阪府では、高齢者や障がい者等の入居を受け入れる賃貸住宅の登録制度である「大阪あんしん賃貸支援事業」を平成 19 年に創設し、平成 29 年 3 月には耐震性等を確保した住宅を登録する「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」に移行するなど、平成 29 年の住宅セーフティネット法の改正に先立ち、高齢者や障がい者等の住まいの確保に対する取組みを行ってきました。また、住宅セーフティネット法改正後も、法に基づく登録住宅を従前どおり「あんぜん・あんしん賃貸住宅」としています。

（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、大家等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。

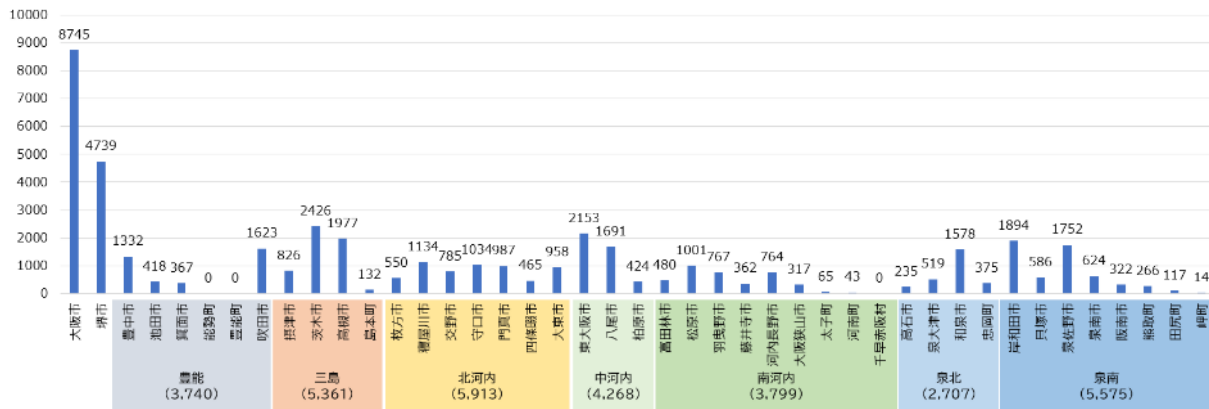
また、大阪府賃貸住宅供給促進計画において、住宅セーフティネット法に規定する住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給目標を令和 7 年度末までに府域全体で 2 万戸として設定しましたが、令和 2 年度中に達成しました（44,847 戸（うちセーフティネット専用住宅は 2,301 戸） 令和 8 年 3 月末時点）。

【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（高齢者福祉圏域）別に民間賃貸住宅戸数と比較すると泉州、南河内において、セーフティネット住宅割合が高い状況です（令和8年3月末時点）。

【市町村別セーフティネット住宅登録数】

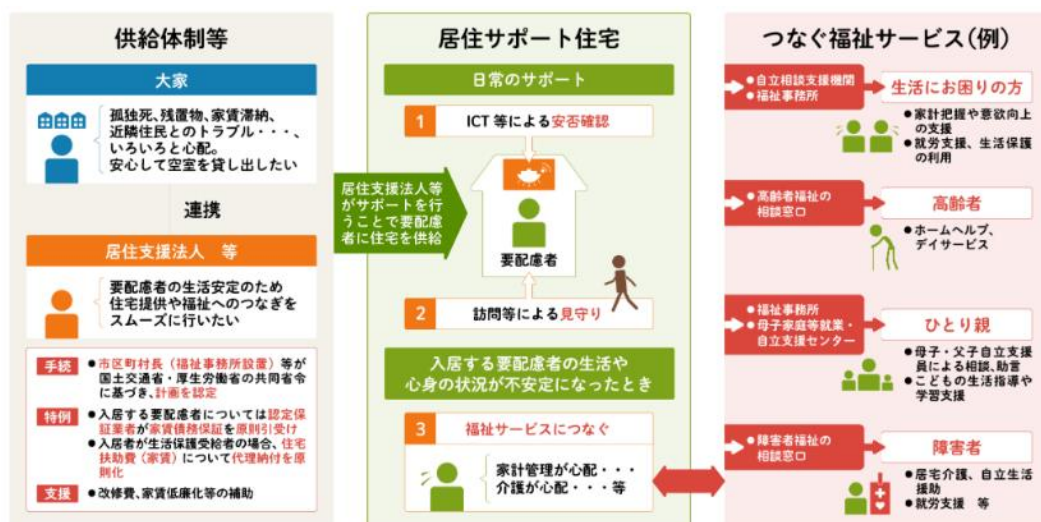


高齢者福祉圏域	大阪市	堺市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	泉州		合計
								泉北	泉南	
SN住宅登録数	8,745	4,739	3,740	5,361	5,913	4,268	3,799	8,282		44,847
民間賃貸住宅数	657,900	84,300	152,820	89,520	125,030	108,600	43,700	65,030		1,326,900
SN住宅登録数／民間賃貸住宅数（％）	1.3%	5.6%	2.4%	6.0%	4.7%	3.9%	8.7%	12.7%		3.4%

※民間賃貸住宅数については、R5 住宅・土地統計調査によるもので、町村は除く

（３）居住サポート住宅

居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の制度が改正住宅セーフティネット法の施行により創設されました。大阪府内には7戸の認定された居住サポート住宅があります。（令和8年3月末時点）

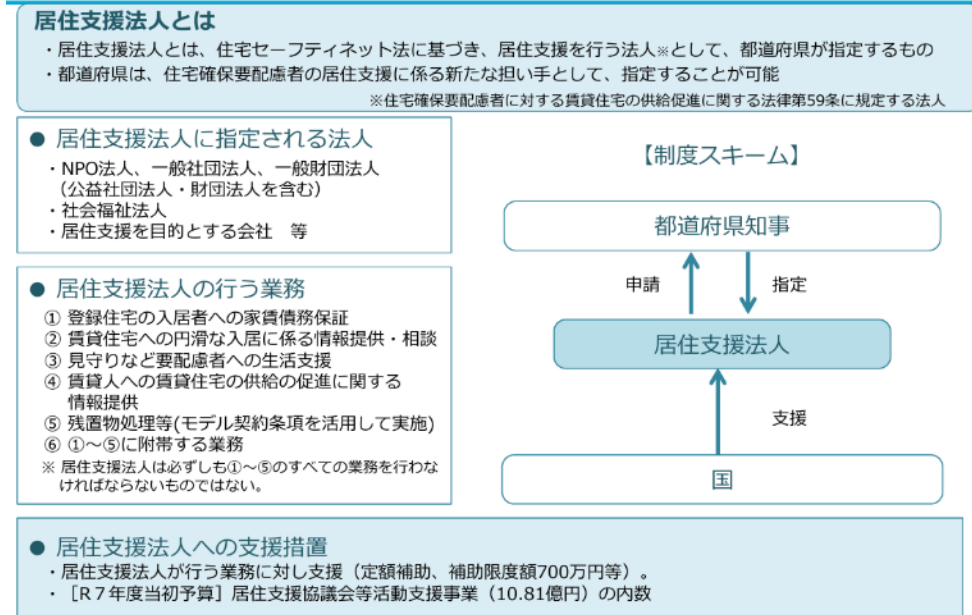


（出展）居住サポート住宅情報提供システム

(4) 居住支援法人

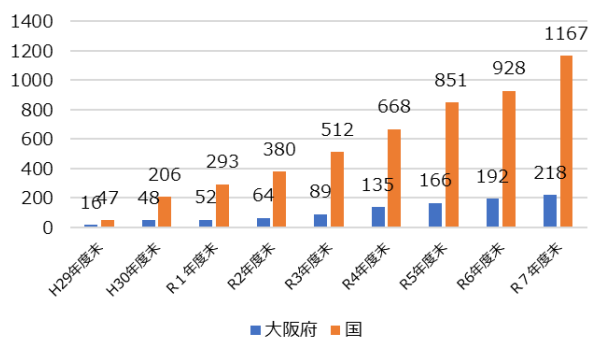
住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、住まい探しの相談対応や情報提供、家賃債務保証、見守りなどの生活支援、**残置物処理業務**など様々な支援を行う法人を、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援法人として知事が指定しています。**都道府県別の居住支援法人の指定数では、大阪府が全国で最も多くなっています。(令和8年3月末時点)。**

居住支援法人制度の概要

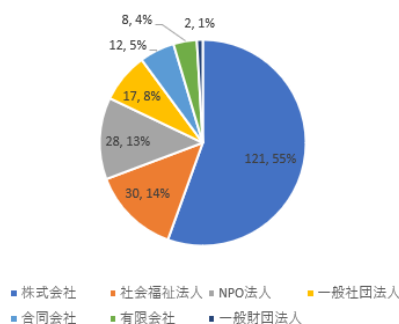


(出展)居住支援法人の概要(国土交通省)

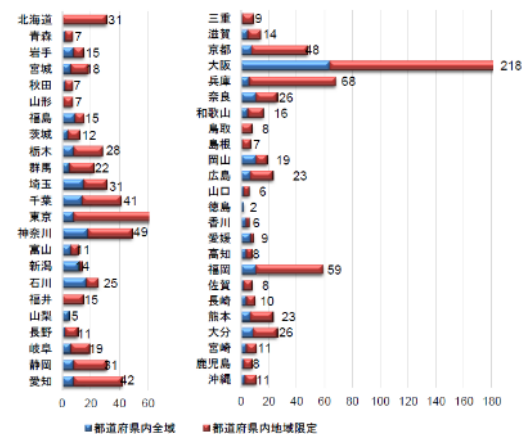
【居住支援法人の指定数】



【大阪府内の居住支援法人の法人種別(令和7年度末時点)】



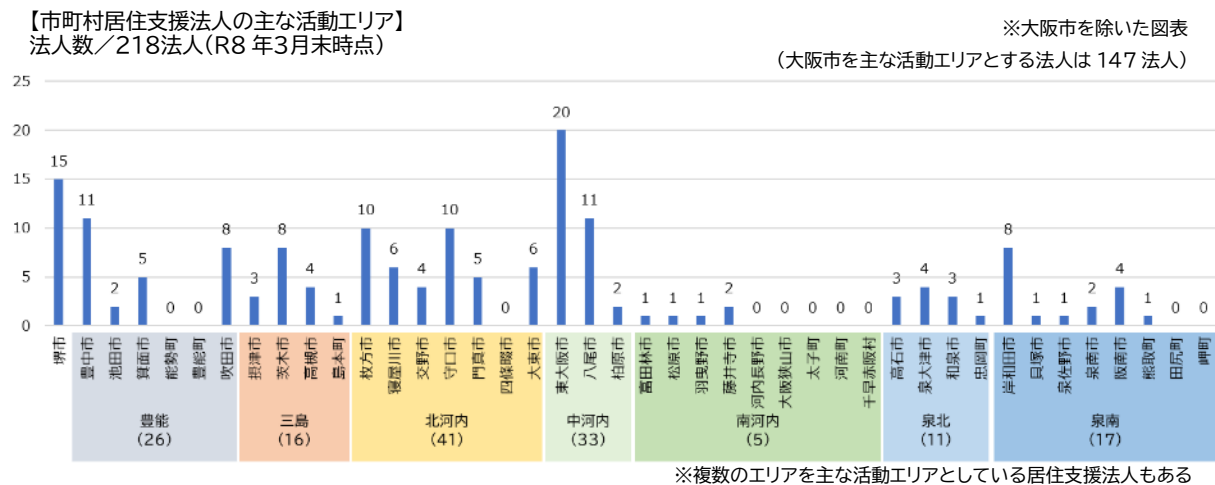
【居住支援法人の指定数(全国の内訳)(令和7年度末時点)】



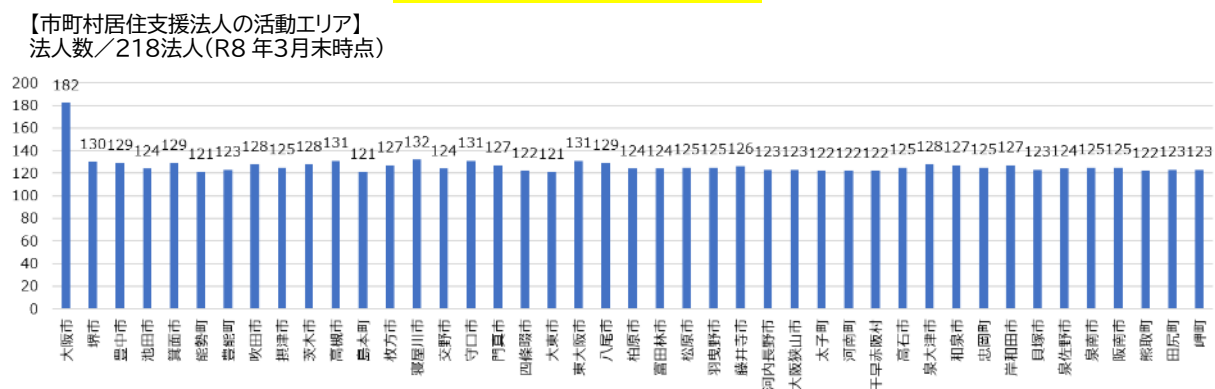
(出展)主要道府県建築主管部長会議のデータを加工して大阪府が作成

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。

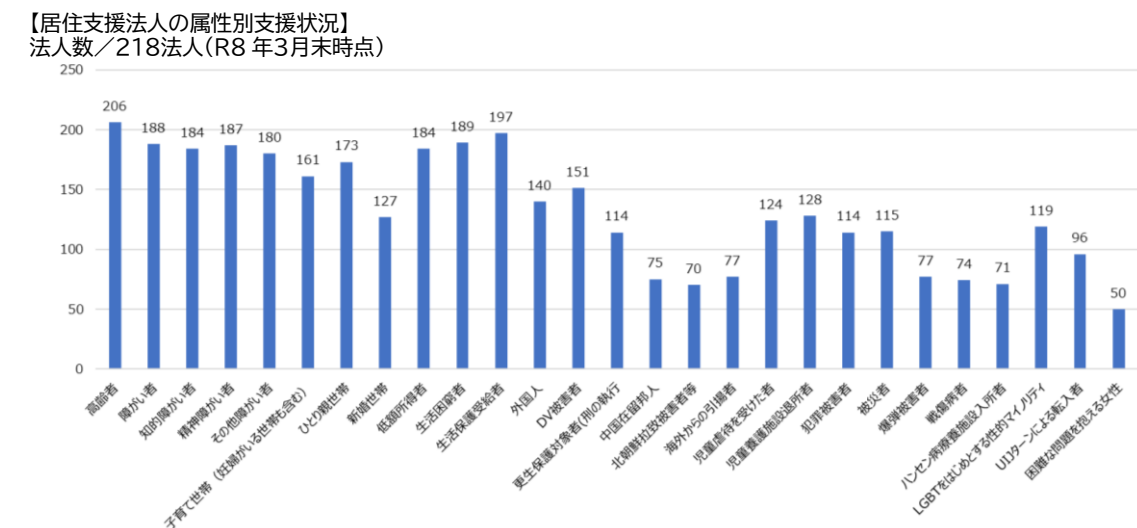
高齢者福祉圏域別でみると、北河内、中河内が多い状況です。(令和8年3月末時点)



居住支援法人の主な活動エリアになっていない市町村もある一方で、大阪府内全域を活動エリアとする居住支援法人も多く、府内全市町村において、120を超える居住支援法人が活動しています(令和8年3月末時点)。



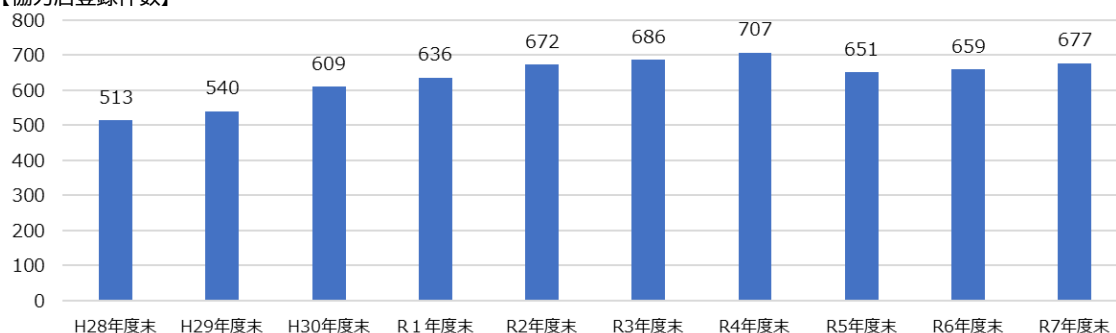
大阪府内では、住宅確保要配慮者の全ての属性に対して、支援できる居住支援法人は一定数あります(令和8年3月末時点)。



(4) 協力店・相談協力店（不動産店）

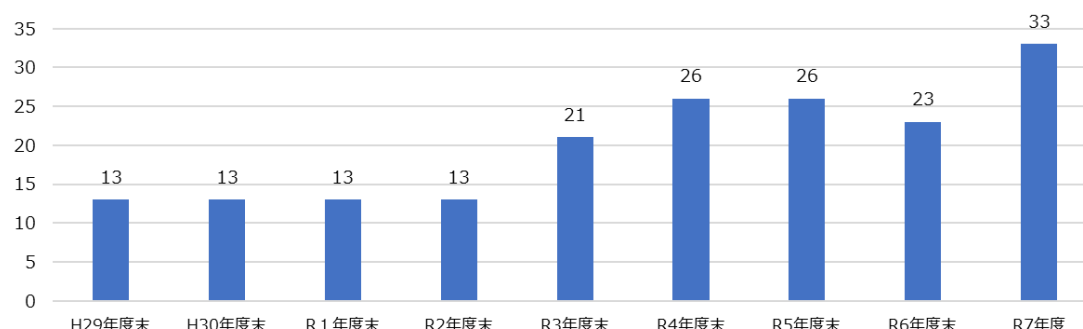
大阪府独自の取組みとして、不動産関係団体等の協力のもと、セーフティネット住宅の紹介など住宅確保要配慮者の住まい探し相談に応じる不動産店を「協力店」として登録しています。（令和8年3月末時点）

【協力店登録件数】

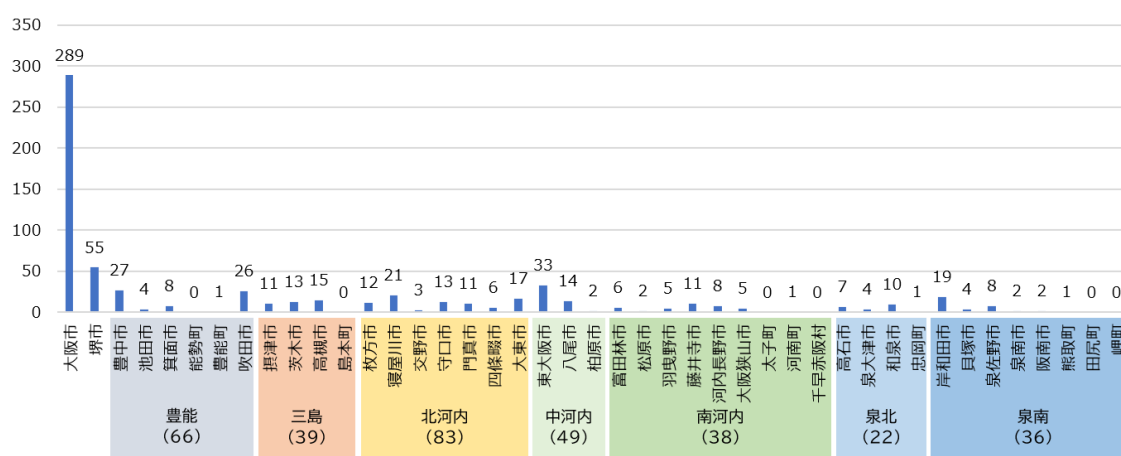


協力店のうち、市役所等で行われる住まい探し相談会において出張相談に応じるなど、特に積極的な相談対応等に取り組む不動産店を「相談協力店」として知事が指定しています。協力店がない市町村もありますが、地域（高齢者福祉圏域）別には一定数の協力店、相談協力店があります（令和8年3月末時点）。

【相談協力店指定件数】



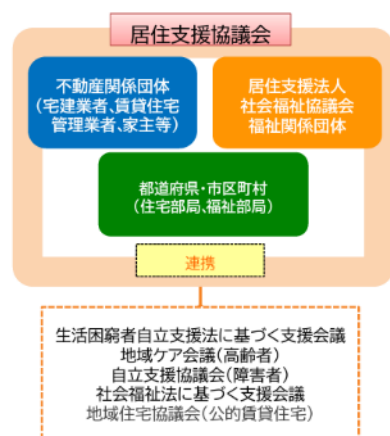
【市町村別協力店登録状況(協力店数／677店(R7年3月末時点))】



高齢者福祉 圏域	大阪市	堺市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	泉州		合計
								泉北	泉南	
協力店数	289	55	66	39	83	49	38	58		677

（５）居住支援協議会

地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」である市町村の居住支援協議会の設置が、令和 7 年 10 月に施行された改正住宅セーフティネット法において地方公共団体の努力義務となりました。



（出展）居住支援協議会の概要（国土交通省）



（出展）居住支援協議会設立の手引き（R7.3 居住支援協議会設立の手引き作成委員会）

大阪府では地域の実情に応じた多様な居住支援体制の構築を促進するため、様々な取組みを実施しています。令和 4 年から居住支援協議会設立に向けた活動を行う居住支援法人に対する補助を実施（大阪府居住支援連携体制構築促進事業）し、居住支援法人による各市町村の居住支援の実態調査や、支援の担い手同士の連携体制の構築、市町村との協議等を行っています。また居住支援法人と市町村の協議に大阪府も参加し、居住支援協議会の設立に向けた助言を行っています。そのほか、既に設立された居住支援協議会の事務局を担う居住支援法人により、設立に向けたアドバイスや福祉関連人材の発掘、居住支援研修会・交流会の開催等を通じ、居住支援協議会設立の機運醸成に取り組んでいます。

大阪府内では都道府県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、9 市において 8 つの居住支援協議会があります（令和 8 年 3 月末時点）。

【大阪府内の居住支援協議会数 1 府 9 市 9 協議会】

- ・ 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
- ・ 豊中市居住支援協議会 平成 30 年 11 月 12 日設立
- ・ 岸和田市居住支援協議会 令和元年 8 月 28 日設立
- ・ 摂津市居住支援協議会 令和 4 年 3 月 1 日設立
- ・ 吹田市居住支援協議会 令和 5 年 2 月 24 日設立
- ・ 守口市居住支援協議会 令和 6 年 2 月 14 日設立
- ・ 堺市居住支援協議会 令和 7 年 3 月 25 日設立
- ・ 八尾市居住支援協議会 令和 7 年 4 月 1 日設立
- ・ 箕面市・池田市居住支援協議会 令和 8 年 3 月 5 日設立

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

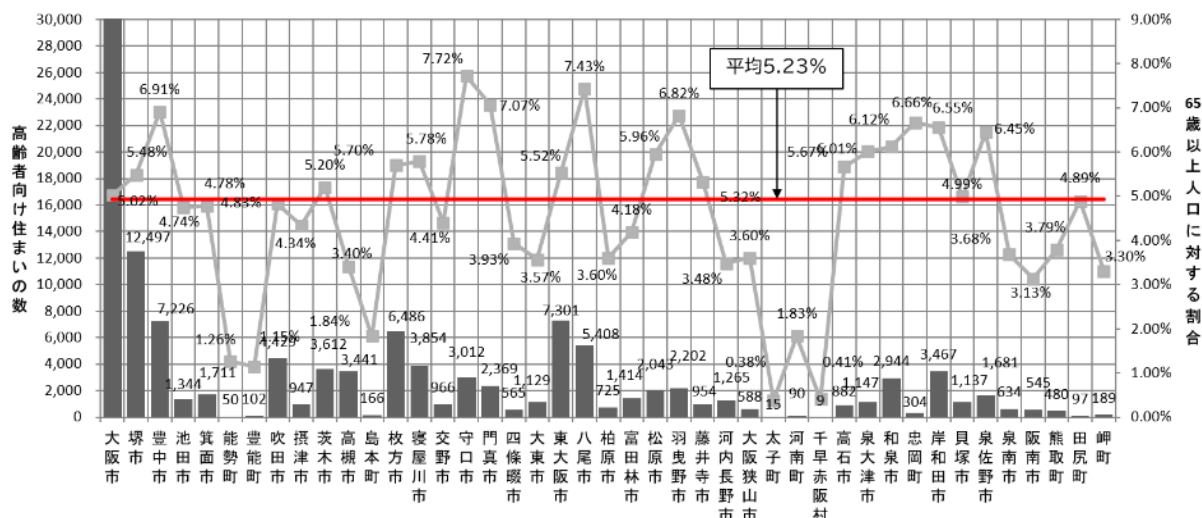
高齢者向け優良賃貸住宅、**居住サポート住宅**、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム等（以下「高齢者向け住宅」という。）については、高齢者（65歳以上。以下同じ。）人口の4%を目安として、令和7年度末までに10万戸の供給をめざしていましたが、（大阪府高齢者・障がい者住宅計画 平成29年3月）、**令和8年3月時点で達成しています。（123,060戸 令和8年3月末時点）**

○府内的高齢者向け住まいの状況（類型別）

大阪府内的高齢者向け住まい（高賃貸、**居住サポート住宅**、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、軽費老人ホーム等）の戸数は、**123,060戸（令和8年3月末時点）**

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 3,997戸 【緊急時対応サービス、家賃低廉化】（令和8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
	サービスのついた賃貸住宅等 3. 居住サポート住宅 【安否確認、見守り、訪問等の居住サポートのついた住宅】 7戸 （令和8年3月末時点） 4. シルバーハウジング 【公営住宅入居者への生活援助】 1,148戸 （令和8年3月末時点） 5. 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】 33,453戸 （令和8年3月末時点） 6. 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】 76,850人 （令和8年4月1日時点）	
	老人福祉施設 7. 養護老人ホーム 【環境的、経済的に困窮した高齢者の施設】 2,041人 （令和8年4月1日時点） 8. 軽費老人ホーム 【低所得高齢者のための住居】 5,564人 （令和8年4月1日時点）	
	介護保険施設等 9. 認知症高齢者グループホーム 【認知症高齢者の共同生活】 12,574人 （令和8年3月末時点の暫定値） 10. 介護老人保健施設 【医学的管理下での介護、機能訓練】 20,904人 （令和8年4月1日時点） 11. 特別養護老人ホーム 【介護、機能訓練】※地域密着型含む 39,352人 （令和8年4月1日時点） 12. 介護医療院 【要介護高齢者の長期療養・生活施設】 1,299人 （令和8年4月1日時点）	
施設		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（高齢者福祉圏域）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。



高齢者保健福祉圏域	大阪市	堺市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	泉州	
								泉北	泉南
戸数	33,633	12,497	14,862	8,166	18,381	13,434	8,580	13,507	
65歳以上人口割合	5.02%	5.48%	5.43%	4.05%	5.73%	5.97%	4.71%	5.53%	

※65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報(R8.3)における第1号被保険者数(府合計2,344,411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	2,069人分

参考：「大

最新数値集計中

介護サービス類型 (施設名称)	令和2年度末 (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)
32,648人分
20,855人分
2,069人分

【評価・分析】

- 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。
- 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。

令和2年度末見込み (令和2年度末見込み)
33,994人分
21,231人分
0人分 ※
521人分

【評価・分析】

- 各指標については、概ね順調に進んでいる。
- 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。

※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)	

参考:

最新数値集計中

介護サービス類型 (施設名称)	令和元年度末 整備目標量 (令和元年度)
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
0人分

【評価・分析】

○各指標については、順調に進んでいる。

令和元年度末の整備状況 (令和元年度末見込み)
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。

○ 介護保険以外のサービスを提供する施設の整備目標量

整備の推移

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」

最新数値集計中

施設名称	令和元年度末 整備目標量 (令和元年度)
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」

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。

令和元年度末の整備状況 (令和元年度末見込み)
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。

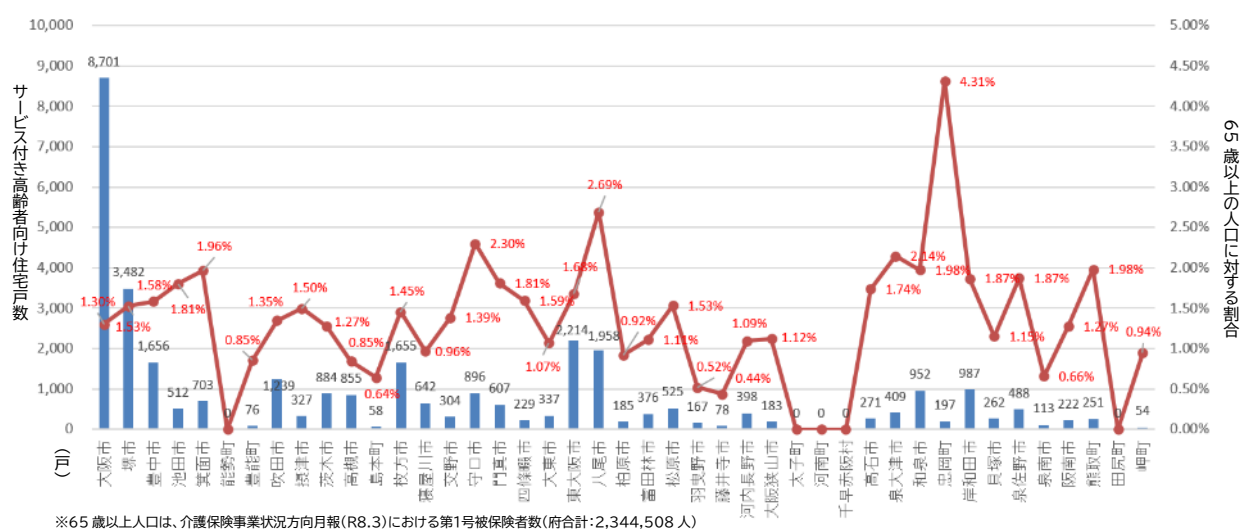
2) サービス付き高齢者向け住宅の供給

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（高齢者福祉圏域）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、サ高住の無い市町村は、5町村(令和8年3月末時点)
能勢町、太子町、河南町、千早赤阪村、田尻町



※65歳以上人口は、介護保険事業状況方向月報(R8.3)における第1号被保険者数(府合計:2,344,508人)

高齢者福祉 圏域	大阪市	堺市	豊能	三島	北河内	中河内	南河内	泉州		合計
								泉北	泉南	
登録住宅 戸数	8,701	3,482	4,186	2,124	4,670	4,357	1,727	4,206		33,453
65歳以上 人口の割合	1.30%	1.53%	1.53%	1.05%	1.46%	1.94%	0.95%	1.72%		1.43%

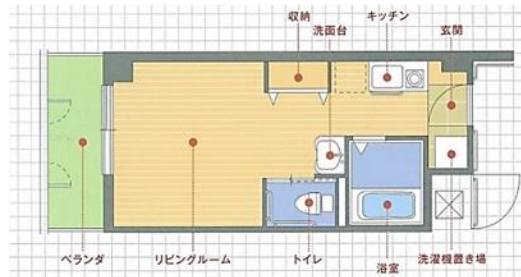
※65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報(R8.3)における第1号被保険者数(府合計 2,344,411人)

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。

○自立型サービス付き高齢者向け住宅の累計数の推移

	～R5	R6	R7
自律型サービス付き高齢者向け住宅の件数(累計数)	12件	14件	14件
自律型サービス付き高齢者向け住宅の戸数(累計数)	450戸	467戸	473戸

○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の累計数の推移

	～R5	R6	R7
併設施設地域開放型（累計数）	50件	49件	47件

○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92.0%（令和7年12月集計）**となっています。

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

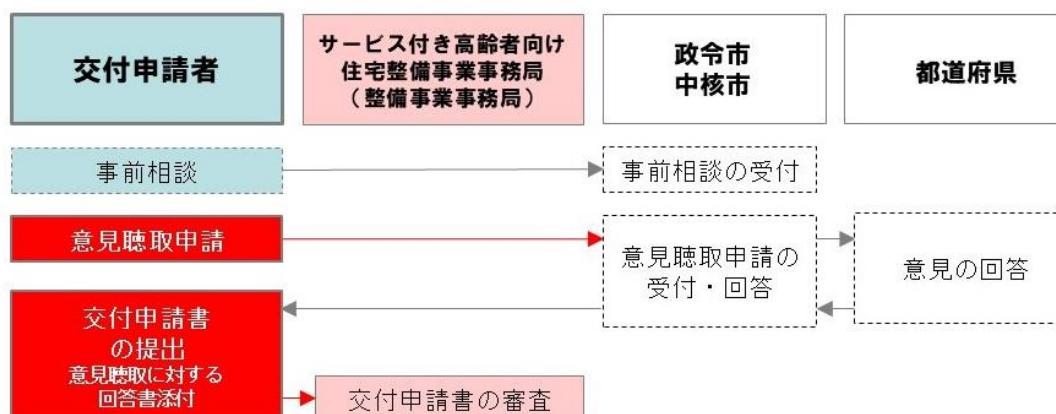
サービス付き高齢者向け住宅整備事業は、高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を図ることを目的として事業が行われています。サービス付き高齢者向け住宅の供給が適切かは地域の実情によるため、事業採択にあたっては、地域の実情をよく知る市町村の意見を聞いています。

令和7年4月より、事業者が、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補助申請時に、立地する都道府県及び市町村への意見聴取を行うことが必要となりました。これにより、都道府県または、市町村からサービス付き高齢者向け住宅の供給に、反対意見が示された場合、原則、当該事業を補助対象事業として採択しない運用となっています。

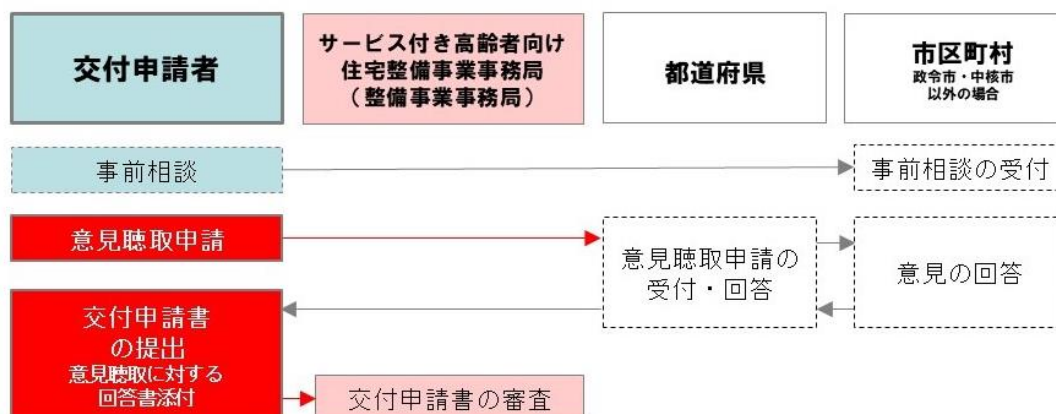
反対意見の例として「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が住生活基本計画で定める目標値を超え、過剰な供給となっている」と回答している市もあります。

○サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助における市町村意見

【政令市・中核市に立地する場合】



【政令市・中核市以外に立地する場合】



出典：サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局ホームページ

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、国が補助率の優遇等の措置を講じているにもかかわらず、伸び悩んでいます。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。

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)戸当た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。

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）

41

<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】
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	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

+

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	
	日中		日中以外
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）

<参考> 登録事項と運営情報

■登録事項

- 法第61条 商号、名称及び住所
- 法第62条 事務所の名称及び所在地
- 法第63条 (法人である場合) 役員の氏名
- 法第64条 (未成年者である場合) その法定代理人の氏名及び住所
- 法第65条 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 法第66条 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 法第67条 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 法第68条 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 法第69条 入居者の資格に関する事項
- 法第70条 入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容
 - 省令第51条 状況把握サービス
 - 省令第52条 生活相談サービス
 - 省令第53条 入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス
 - 省令第54条 食事の提供に関するサービス
 - 省令第55条 調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス
 - 省令第56条 心身の健康の維持及び増進に関するサービス
- 法第71条 入居者から受領する金銭に関する事項
- 法第72条 前払金の概算額及び償還の保全措置に関する事項
- 法第73条 (居住の用に供する前の場合) 入居開始時期
- 法第74条 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
- 法第75条 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
 - 省令第61条 サービス付き高齢者向け住宅の名称
 - 省令第62条 竣工の年月
 - 省令第63条 入居契約の形態
 - 省令第64条 施設又は土地に関する権利の種別及び内容
 - 省令第65条 管理又はサービス提供の委託に係る契約事項
 - 省令第66条 登録基準に適合することを誓約する旨
 - 省令第67条 維持及び修繕に関する計画
 - 省令第68条 終身建物賃貸借契約の認可の有無
 - 省令第69条 高齢者居宅生活支援事業の名称、位置及び種類
 - 省令第70条 特定施設入居者生活介護事業所等の指定の有無
 - 省令第71条 基本方針に照らして適切なものである旨
 - 省令第72条 欠格要件に該当しないことを誓約する旨
 - 省令第73条 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・年齢層別人数
 - ・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)
 - 生活支援サービス費の内容
 - ・通報方法、通報先、到着予定時間
 - 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: 登録事項に包含される情報
 緑字: 登録事項に追加される情報
 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
☐: 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性の確保」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(介護給付適正化計画)では、ケアプランの点検等の市町村支援に取り組むことが位置づけられています。

○大阪府高齢者計画 2024（介護給付適正化計画）

第8節 介護給付等適正化（第6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」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。

○ 今期の国の指針では、「要介護認定の適正化」、「ケアプラン等の点検」、「医療情報との突合・縦覧点検」が主要事業と位置づけられました。この給付適正化主要3事業及び積極的な実施が望まれる取組について、大阪府内保険者での実施状況は下表のとおりです。

【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。給付実績の活用は、複数年に一度の調査項目です。

	第4期			第5期	
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
要介護認定の適正化 ＜主要①＞	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)
ケアプラン等の点検 ＜主要②＞	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)
②-1. ケアプランの点検	100.0% (41)	100.0% (41)	95.1% (39)	100.0% (41)	97.6% (40)
②-2. 住宅改修の点検	87.8% (36)	97.6% (40)	85.4% (35)	85.4% (35)	90.2% (37)
②-3. 福祉用具購入・貸与調査	68.3% (28)	68.3% (28)	63.4% (26)	73.2% (30)	70.7% (29)
医療情報との突合・縦覧点検 ＜主要③＞	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)
③-1. 医療情報との突合	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)
③-2. 縦覧点検	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)
給付実績の活用	58.5% (24)	63.4% (26)	—	—	51.2% (21)
介護給付費通知	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)	100.0% (41)

※大阪府調べ

- 適正化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るため、保険者の取り組みがより一層推進されるよう支援が必要です。

(2) ケアプラン点検等

給付適正化主要事業である「ケアプラン等の点検」、「医療情報との突合・縦覧点検」については、全保険者で実施されていますが、取組状況は保険者によって差があります。ケアプラン点検や住宅改修、福祉用具に関する専門的な知識を有する職員の配置が十分でない、効果的な点検方法がわからない、介護給付適正化システムを十分に活用できていない等の課題を抱える保険者を支援していく必要があります。

- 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よう取り組む必要があります。

施策の方向性

給付適正化主要3事業の実施率 100%の維持と内容の充実をめざし、以下に取り組めます。

1. 更なる要介護認定の適正化

- 介護認定審査会委員、認定調査員及び市町村職員等に対する研修や市町村介護認定審査会訪問を通じて、認定調査項目別の選択率や重度変更率等のデータの情報提供及び認定調査の平準化について意見交換や助言を行うことで、市町村の要介護認定適正化の取組みを支援します。

2. ケアプラン点検等の市町村が行う事業の支援

- 効果的な点検・調査方法について共有するとともに、市町村と効率的な点検について検討等していきます。また、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. 高齢者住まいにおける適正なサービス提供の確保

- 高齢者住まいにおける適正なサービス提供の確保に向け、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 2024（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。

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ますが、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た住宅は88.1%、登録を抹消した住宅は11.9%となっています。（令和7年9月時点大阪府調べ）なお、登録抹消した住宅は主に有料老人ホームへ移行しています。

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す。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）。

○サービス付き高齢者向け住宅の登録の10年目更新について

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

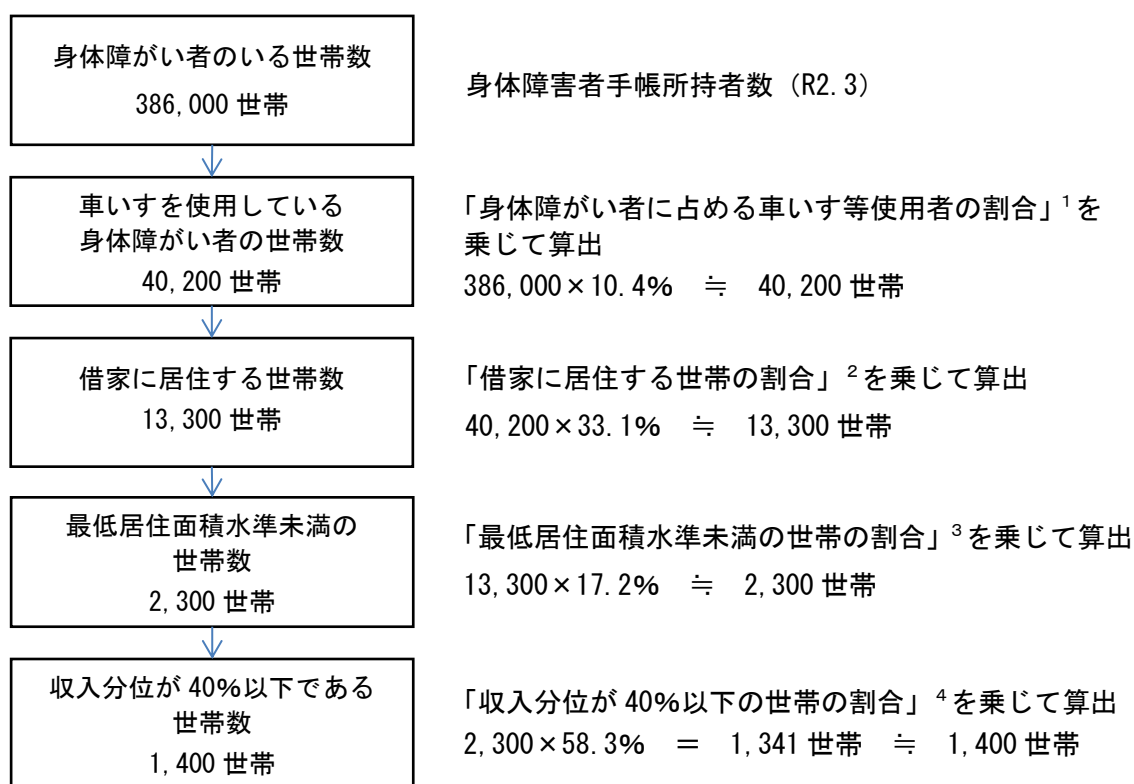
○府内では令和3年12月以降、10年目更新の対象となるサービス付き高齢者向け住宅がある

（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 条件全てに該当する世帯数を基に、令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間に 1,400 戸の供給を目標としています（大阪府居住安定確保計画 令和 3 年 12 月）。令和 7 年度末時点で 954 戸と計画通りに供給が進んでいます。

【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。空家の募集戸数も含む。

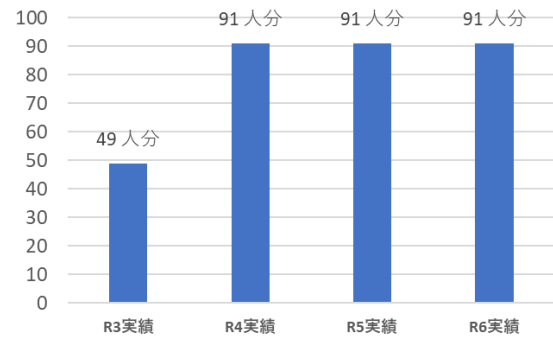
2) 公営住宅の障がい者グループホームとしての活用

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量を概ね達成しています。

○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

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
令和3年度～令和5年度 【第5次障がい者計画】	277人分

○公営住宅の障がい者グループホームとしての活用実績数



(3) 子育て世帯

大阪府では大阪府子ども計画（令和7年3月）などに基づき、子育て当事者が健康で自己肯定感とゆとりを持って子どもと向き合えるよう、ひとり親世帯を含む子育て世帯に向け、公営住宅への入居促進や民間賃貸住宅に対するセーフティネット住宅の登録促進などの住宅支援の充実を進めています。

第3章 計画でめざす基本的な目標

3. 基本方向

基本方向4 子どものすべての成長過程(ライフステージ)にわたる支援

現状と課題	取組の方向性
子どもの特定の成長過程で明確に分けられるものではなく、成長過程の全体を通して継続的に対処すべき課題や支援ニーズがあります。	心身の状況、置かれた環境にかかわらず、大阪のすべての子どもが幸せな状態で成長できる社会づくり 必要なときに必要なサービスを受けることができる体制を確保し、子どもの成長過程全体を通じた支援によって、子どもの心身の状況、置かれた環境等にかかわらず、身体的・精神的・社会的に将来にわたって幸せな状態で生活を送ることができるよう推進します。

基本方向5 子育て当事者に対する支援

現状と課題	取組の方向性
- 核家族化の進展や地域のつながりの希薄化など家族をめぐる環境が変化している中で、祖父母や近隣の人から、子育てに関する助言や支援、協力を得ることが難しい状況。また、若い世代は、子どもを授かるまで乳幼児と触れ合う経験が乏しいままに、親になることが増えています。 - 家庭のみならず社会全体で子どもを生み育てる力（養育力）を高める必要があります。	大阪の子育て当事者が、健康で自己肯定感とゆとりを持って、子どもに向き合える社会づくり 家庭と社会が、相互に養育力を補完し、高め合うとともに、子育て当事者が、経済的な不安や孤立感、また、過度な使命感や負担感を抱くことなく、育児と仕事を両立しながら、健康で、自己肯定感とゆとりを持って、子どもに向き合えるよう、子育てしやすい環境をつくりします。

(5)基本方向5 子育て当事者に対する支援

重点的な取組	個別の取組	取組項目
家庭と社会がともに子どもを生み育てる力を高め合うとともに、子育て当事者が、健康で自己肯定感とゆとりを持って、子どもに向き合えるよう子育てしやすい環境をつくる	子育てや教育・保育に関する経済的負担の軽減	子育てや教育・保育に関する経済的負担の軽減
	家庭と地域がともに養育力を高める仕組みの構築	- 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 - 子育て家庭を支援する地域ネットワークの構築
	仕事と生活の調和（ワークライフバランス）の推進	- 仕事と生活の調和の推進、働き方改革の推進 - 女性活躍の推進 - 男性の家事・子育てへの主体的な参画促進
	ひとり親家庭等の自立促進	ひとり親家庭等の自立促進
	共同養育の取組	- 親子交流の促進 - 養育費確保への支援 - 共同養育に関する普及啓発
	子育て世帯向け住宅支援の充実	子育て世帯向け住宅支援の充実
	その他子育てを支援する取組の推進	- こども家庭センターの設置促進 - 身近な場所や地域における相談体制の充実 - 子育てしやすい公共施設等の整備の推進

(5)基本方向5 子育て当事者に対する支援

重点的な取組⑨			
(9) 家庭と社会がともに子どもを生み育てる力を高め合うとともに、子育て当事者が、健康で自己肯定感とゆとりを持って、子どもに向き合えるよう、子育てしやすい環境をつくります。			
個別の取組	現状と課題	取組項目	取組の方向性
30 共同養育の取組	ひとり親家庭が経済的に厳しい状況におかれている一因として、養育費を受給していないことが挙げられ、この確保を支援していく必要があります。 また、現在、国において、共同親権・共同養育制度について議論が進められている状況を見据えながら、様々な事情へ配慮しつつ、子どもに対する養育の権利、義務の認識を広めることで、親子交流の実施や養育費の支払など共同養育が当たり前となる社会をめざして取り組む必要があります。	(1) 親子交流の促進 (2) 養育費確保への支援 (3) 共同養育に関する普及啓発	個別の事情に配慮しつつ、相談体制や情報発信の充実、市町村や親子交流を支援する専門機関等との連携を深めながら、円滑な実施に必要な取組を進めます。 離婚前後の父母等に対する講座による普及啓発や相談支援、公正証書作成等の費用補助の養育費確保に向けた取組を推進します。 市町村の職員に対して、共同養育に関する研修を実施するなど普及啓発に取り組みます。
31 子育て世帯向け住宅支援の充実	結婚の際のハードルや理想の子ども数を持たない理由の一因として、住まいに関する事項が挙げられるなど、子育て世帯向けの住宅支援を充実する必要があります。	(1) 子育て世帯向け住宅支援の充実	府営住宅をはじめとした公的賃貸住宅において、子育て世帯等の入居を促進するとともに、子育てに配慮した住まいの供給や住環境の整備等を推進します。 また、市町村、公的賃貸住宅事業者や関係団体と連携し、民間住宅も含めた住宅ストック全体で子育て世帯等に関する住宅支援の充実や、支援制度の情報発信等に取り組みます。
32 その他子育てを支援する取組の推進	子育てに困難を抱える世帯がこれまで以上に顕在化している状況等を踏まえて、妊産婦や子育て世帯に対する包括的な支援のための体制強化等が必要です。 また、子どもや子育て当事者の目線に立ち、子どものための近隣地域の生活空間を形成するとともに、妊婦や親子連れなどに配慮した、子育てにやさしい公共施設等の整備を進める必要があります。	(1) こども家庭センターの設置促進 (2) 教育・保育施設等身近な場所や地域における相談体制の充実 (3) 子育てしやすい公共施設等の整備の推進	全ての妊産婦・子育て世帯の包括的な相談支援等を行うこども家庭センターの設置促進に取り組みます。 全ての妊産婦や子育て世帯がかかりつけ相談機関などの身近な場所での相談や情報提供、助言等必要な支援を受けたり、スマイルサポーター等の地域における相談体制の充実に取り組みます。 子育てしやすい生活環境を提供するため、子育て支援のための授乳場所等の整備などに取り組みます。

96

第4章 基本方向に基づく取組

3. 個別事業の取組

取組項目番号	事業番号	事業名	事業概要	所管部署
基本方向5 子育て当事者に対する支援				
31 子育て世帯向け住宅支援の充実				
(1) 子育て世帯向け住宅支援の充実	2	防犯に配慮した住宅にかかる指針・ガイドブックの周知	防犯に配慮した住宅にかかる指針・ガイドブックを周知します。	(都) 建築指導室建築安全課
	3	住宅セーフティネット制度	子育て世帯等が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、市町村や宅地建物取引業者等と連携し、セーフティネット住宅の登録・居住支援法人の指定を促進するとともに、よりきめ細やかな支援を行うために市区町村単位の居住支援協議会の設立を促進します。	(都) 居住企画課
	4	公的賃貸住宅・民間住宅での子育て世帯向け住宅支援の充実	公的賃貸住宅において、子育て世帯等の入居促進や子育てしやすい住まい・住環境の整備を推進します。 市町村や関係団体等と連携し、空家の利活用による既存住宅流通の促進などに取組むとともに、関係者間で先導的取組の情報共有を行うなどにより、住宅支援の充実を図ります。 また、子育て世帯が住まいに関する情報を選択しやすくなるよう市町村や公的賃貸住宅事業者等が提供する各種住宅支援制度を一元的に情報発信します。	(都) 居住企画課
	5	府営住宅の「新婚・子育て世帯向け募集」の拡充	子育て世帯の居住の安定を確保するため、「新婚・子育て世帯向けの募集」を拡充します。	(都) 住宅経営室経営管理課
	6	府営住宅の「親子近居向け募集」の実施	親世帯又は子世帯が互いに近隣において介助又は子育てができるよう、子育て世帯が親世帯と近接して居住する親子近居向け募集を推進します。	(都) 住宅経営室経営管理課

164

第4章 基本方向に基づく取組

3. 個別事業の取組

取組項目 番号	事業 番号	事業名	事業概要	所管 部署
基本方向5 子育て当事者に対する支援				
31 子育て世帯向け住宅支援の充実				
(1) 子育て 世帯向け 住宅支援 の充実	7	府営住宅の「福祉世帯向け募集」枠の実施	ひとり親世帯の居住の安定を図り、自立を支援するため、「福祉世帯向け募集」（優先入居）の対象世帯として、ひとり親世帯を位置づけ、募集を推進します。 また、DV被害により事実上婚姻関係が破綻している母子世帯等に準じる状況にある世帯を支援し、居住の安定を図るため、「福祉世帯向け募集」の対象世帯として、ひとり親世帯を位置づけ、募集を推進します。	(都) 住宅経営室 営室管理課
	8	府営住宅における子育て世帯向け住戸の整備	子育て世帯向けの住戸ニーズへの対応を目的に、建替住宅において、3DK・4DKプランの住戸で和室1室を洋室化するほか、既存住宅も含め、子どもの安全対策を目的に、シャッター付きコンセントや補助錠などの設置を進めます。	(都) 住宅経営室 住宅整備課、施設保全課
	9	府営住宅における居住環境等の整備	「新婚・子育て世帯向け募集」を行う団地を対象に、既存公園へのキッズスペース等の設置を進めます。 また、府営住宅の空室を活用し、民間事業者等による子育て世帯の支援施設等の導入を推進します。	(都) 住宅経営室 施設保全課、営室管理課
	10	府営住宅の建替えにより生じる用地の社会福祉施設等としての活用	府営住宅の建替えにより生み出された用地の、保育所などの社会福祉施設等としての活用を市町と連携して促進するとともに、若年世帯・ファミリー向け民間住宅等の多様な住宅供給を図ります。	(都) 住宅経営室 施設保全課

165

第8章 都道府県ひとり親家庭等自立促進計画

基本目標2 子育てをはじめとした生活面への支援	
ひとり親家庭の親が、安心して子育てと就業や職業訓練等との両立ができるようにするため、また、就業が直ちに困難な場合に個々の状況に応じた自立を図るためには、多様な保育サービスや地域子育て支援事業等の子育て支援を積極的に活用してもらうとともに、ひとり親家庭の居宅へ家庭生活支援員を派遣等する日常生活支援事業や、ひとり親家庭の親に対する家計管理や子育てに関する講習会等の支援事業に取り組む必要があります。また、ひとり親家庭の支援については、子どもの貧困対策を推進する観点からも、就業による自立に向けた就業支援を基本としつつ、子育て・生活支援、学習支援などの生活面への支援施策を着実に進めることが重要です。 こうした視点を踏まえ、母子家庭及び父子家庭が子育てと就業を両立することができ、安心して子どもが成長できるよう、子育てをはじめとした生活面への支援を推進します。	
具体的取組	事業概要
① 保育所等優先入所の推進	○ 国通知に基づき、ひとり親家庭の児童が保育所等に優先的に入所できるよう市町村に働きかけていきます。
② 多様な保育、子育て支援サービスの提供	○ 多様化する保護者の就労形態に対応できるよう、保育所等における一時預かり事業、延長保育事業、休日保育事業、夜間保育事業、病児・病後児保育事業、子育て短期支援事業、さらに試行中のこども誰でも通園制度等も含めた多様できめ細かな保育・子育て支援サービスを市町村において提供できるよう支援します。
③ 放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）の充実	○ 国通知に基づき、ひとり親家庭の児童が放課後児童クラブを優先的に利用できるよう働きかけていくとともに、市町村の地域の実情に応じた放課後児童クラブの充実を推進します。
④ 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支援	○ ひとり親家庭等日常生活支援事業を担う家庭生活支援員の確保に努めるとともに、ひとり親家庭等の自立や生活の安定に向けた制度利用の促進に努めます。 ○ 家庭生活支援員として、ひとり親家庭等を積極的に活用します。 ○ ひとり親家庭に対し、ファミリー・サポート・センター事業の活用を推進します。
⑤ 生活支援講習会等事業の実施	○ ひとり親家庭等生活向上事業の一環として、生活支援に関する講習会を実施し、家庭での育児、児童のしつけなど子どもの世話や家事など、ひとり親家庭が生活の中で直面する諸問題の解決や児童の精神的安定を図るよう努めます。
⑥ 母子生活支援施設を活用した生活支援、自立支援	○ 離婚、その他の事情により居住先を失うなど、多くの生活課題を抱えた母と子に対しては、精神的に安定できる環境を提供しつつ、生活・子どもの養育上のさまざまな支援を行う必要があります。 ○ 18歳未満の子どものいる母子家庭で、子どもの福祉を図る必要があり、施設利用を希望する場合、母と子どもが母子生活支援施設を利用することによって、子育てや生活の自立が図れるよう、引き続き支援を行います。 ○ 保護を必要とする母子に適切な支援が提供されるよう、母子生活支援施設の活用を促進します。

356

第8章 都道府県ひとり親家庭等自立促進計画

具体的取組	事業概要
⑦ 公営住宅における優先入居の推進等	○ 真に住宅に困窮する府民の居住の安定を図るため、府営住宅の入居者募集においては、募集戸数の概ね4割をひとり親、高齢者、障がい者等の福祉世帯向けのために確保し、優先入居を引き続き実施します。 ○ 府営住宅では、地元市・町との連携のもと、建替事業等により創出される用地を活用し、保育所等社会福祉施設等の併設を行うとともに、空室を活用し、子育て支援や生活支援サービスの提供など、地域の課題解決に資する取組を推進します。 ○ 府は、市町が地域の実情に応じて、ひとり親世帯を対象にした市町営住宅への優先入居の仕組みを導入するよう、指導・助言を行います。 ○ ひとり親家庭などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、市町村や宅地建物取引業者等と連携し、入居を拒まない民間賃貸住宅等の登録、ホームページ等を通じて情報提供を行う、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度を推進します。また、身近な市区町村で住まいに関する相談ができるよう、市区町村単位での居住支援協議会の設立を促進します。 ○ ひとり親家庭の民間賃貸住宅への入居制約の解消に向け、宅地建物取引業者や、宅地建物取引業者を通じて家主に対する啓発を行います。
⑧ 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	○ 離職などにより住居を失った方、又はそのおそれが高い方であって、所得等が一定水準以下の方に對し、福祉事務所設置自治体において、就職に向けた活動をするなどを条件に、一定期間、家賃相当額を支給することにより、生活の土台となる住居を整えた上で、就職に向けた支援を行います。 ○ 経済的に困窮して住居を失った方、住居の家賃を支払うことが困難になった方に、家計を改善するため新たな住居を確保する支援を行います。
【重点施策】 ⑨ 子どもの学習支援等の推進 ＜R11目標：政令市・中核市を除く府内全34市町村がひとり親家庭の低所得や貧困世帯の子どもへの学習支援を実施＞	○ ひとり親家庭、特に低所得世帯や貧困世帯の子どもの学習機会の確保を図るため、市町村等における子どもの生活・学習支援事業（ひとり親家庭等生活向上事業を活用したひとり親家庭等の子どもに対する学習支援等を行う事業）や子どもの学習・生活支援事業（生活困窮者自立支援制度を活用した生活困窮者世帯や被保護者世帯の子ども等にする学習支援等を行う事業）をはじめとする居場所づくりを含めた学習支援について、地域の実情やニーズの把握に努めつつ、府域全体で取組が進むよう、広域自治体として、関係部局間で連携を図りながら、市町村の取組事例の共有など支援を行います。
【重点施策】 ⑩ 子ども輝く未来基金を活用したひとり親家庭への支援 ＜R11目標：子ども輝く未来基金を活用したひとり親家庭への生活支援等（R5：1,492件支給）についてニーズ等に応じて実施＞	○ 子ども輝く未来基金を活用し、キャンプなど自然体験、スポーツ・文化芸術活動などにかかる費用補助による体験活動支援や、児童扶養手当を受給しているひとり親家庭の小学6年生に対して、自転車、学習・スポーツ・音楽・美術用品等を届ける生活支援などを実施します。

357

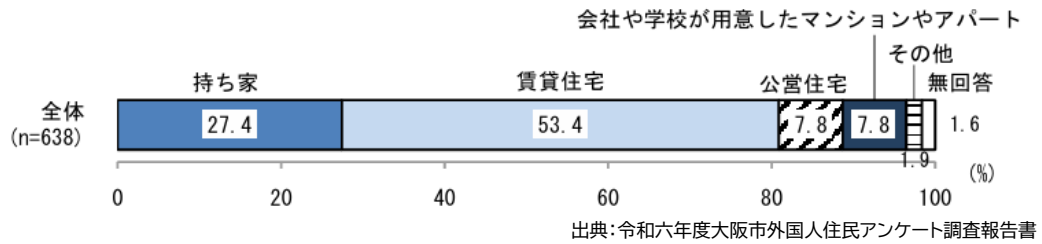
出典：大阪府子ども計画（令和7年3月）

(4) 外国人世帯

外国人の住居形態については、賃貸住宅が最も多いです。

○居住している家は「賃貸住宅」が53.4%と最も多く、次いで「持ち家」が27.4%、「公営住宅」、「会社や学校が用意したマンションやアパート」がそれぞれ7.8%となっている。

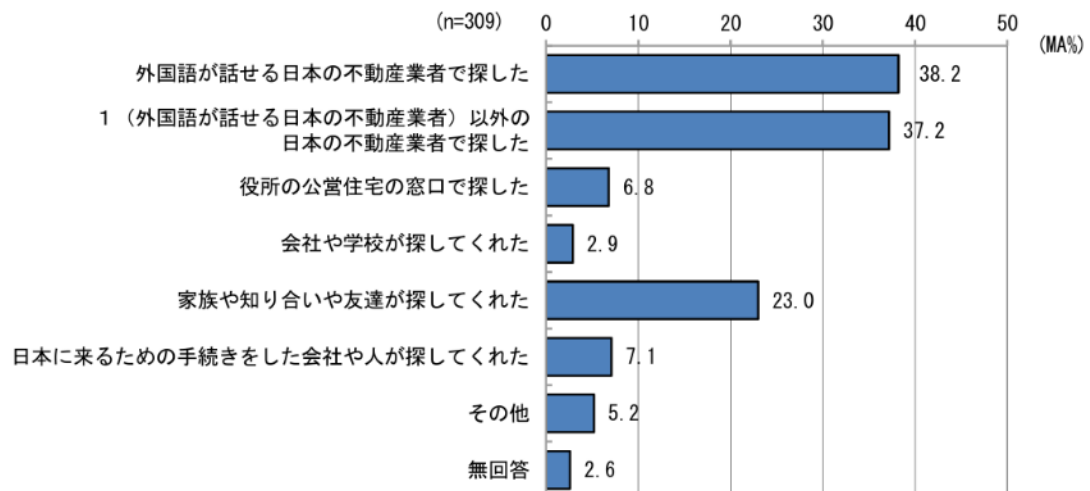
【全体】



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」、「(外国語が話せる日本の不動産事業者) 以外の日本の不動産事業者で探した」、「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。

○住む家を探した方法は、「外国語が話せる日本の不動産業者で探した」が38.2%と最も多く、次いで「1(外国語が話せる日本の不動産事業者) 以外の日本の不動産事業者で探した」が37.2%、「家族や知り合いや友達が探してくれた」が23.0%、「日本に来るための手続きをした会社や人が探してくれた」が7.1%、「役所の公営住宅の窓口で探した」が6.8%となっている。

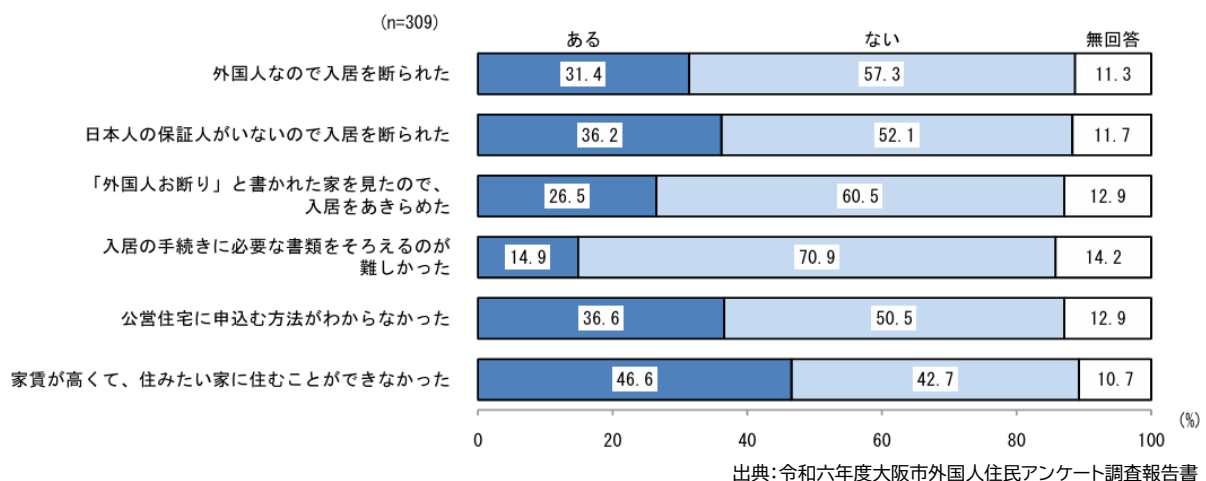
【全体】



また、外国人が住居探しで困難であったことを調査したところ、「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。

○家を探す際に経験が「ある」と回答した項目は「家賃が高くて、住みたい家に住むことができなかった」が46.6%と最も多く、次いで「公営住宅に申し込む方法がわからなかった」が36.6%、「日本人の保証人がいないので入居を断られた」が36.2%となっている。

【全体】

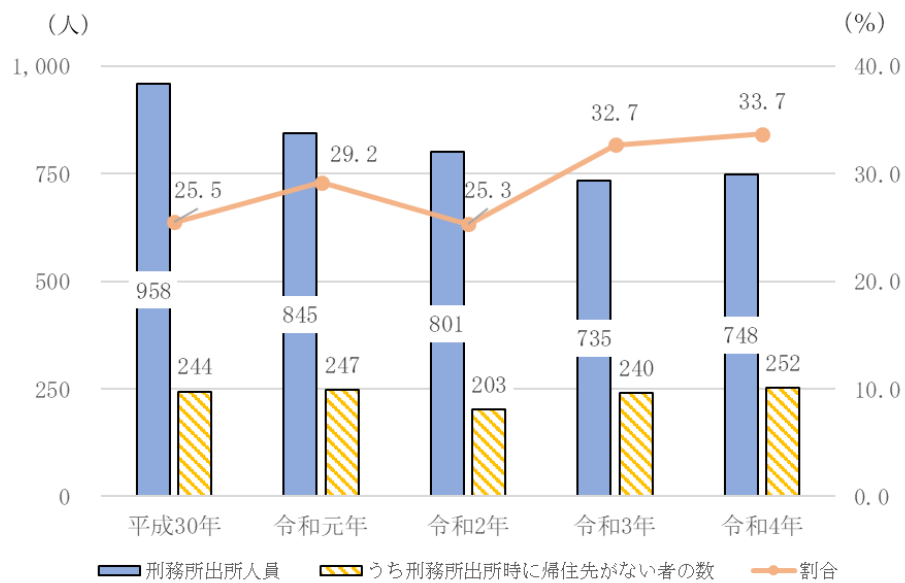


国土交通省は、外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン、部屋探しのガイドブック等を作成しホームページで公表しています。

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しています。

（５）刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等

法務省の調査によると満期釈放者の２年以内再入率が仮釈放者のそれと比較して高い傾向にあり、満期釈放者のうち約４割が適当な帰住先が確保されないまま刑務所を出所していることもあり、再犯防止等を図る上で刑務所出所者等の適切な帰住先の確保が重要です。



出典：第二次大阪府再犯防止推進計画（データ提供：法務省）

（６）困難な問題を抱える女性

女性が日常生活又は社会生活を営むにあたり、女性であることにより様々な困難な問題に直面することが多いことを鑑み、困難な問題を抱える女性の福祉の増進を図るため、困難な問題を抱える女性への支援のための施策を推進し、もって人権が尊重され、女性が安心して、かつ自立して暮らせる社会の実現に寄与することを目的に、困難な問題を抱える女性への支援に関する法律が制定されました。

困難な問題を抱える女性とは、性的な被害、家庭の状況、地域社会との関係性その他の様々な事情により日常生活又は社会生活を円滑に営む上で困難な問題を抱える女性（そのおそれのある女性も含む）のことで、それらの方々を支援する女性事業の自立支援の一環として居住支援が必要です。



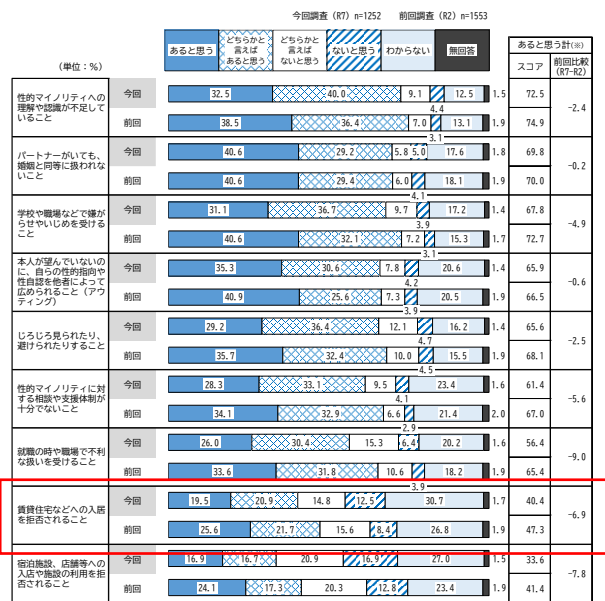
出典：厚生労働省 女性支援新法の概要

（７）性的マイノリティ及びその他の住宅確保要配慮者

性的マイノリティについては、人権問題に関する府民意識調査（令和８年３月）によると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」、「どちらかと言えばあると思う」と回答した人の割合は 40.4%となっています。（再掲）

大阪府においては、性的マイノリティ当事者の方が、お互いを人生のパートナーとすることを宣誓された事実を、大阪府として公に証明する「大阪府パートナーシップ宣誓証明制度」を導入しており、本制度を利用することで、パートナーシップ関係にある方も府営住宅への入居申込みが可能です。また、令和５年６月には国において、「性的指向及びジェンダーアイデンティティの多様性に関する国民の理解の増進に関する法律」が施行され、性の多様性に関する国民の理解の増進に関する施策が推進されています。

■性的マイノリティの人権問題に関する考え

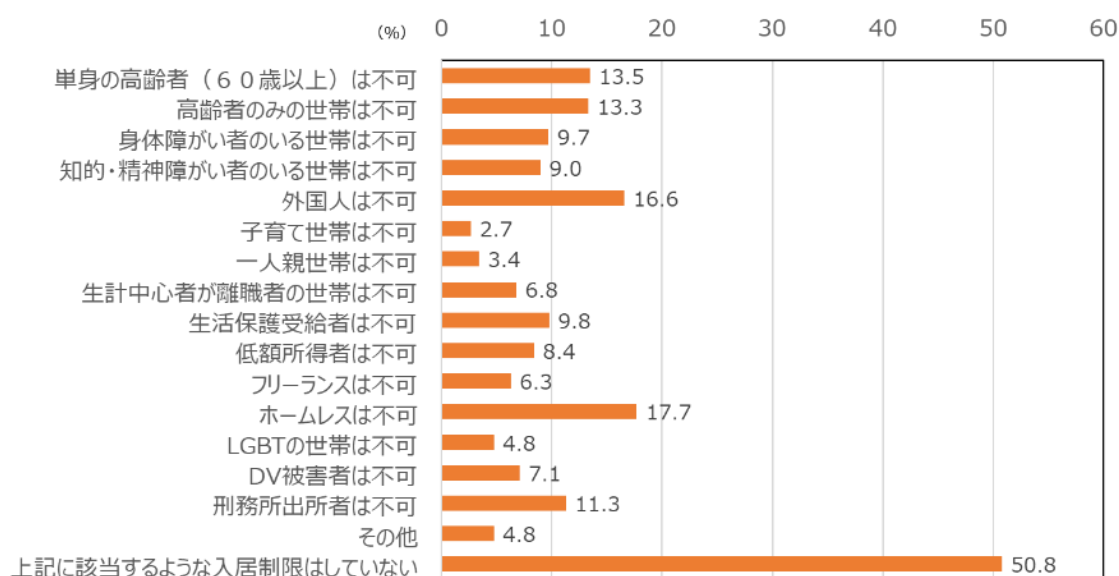


※あると思う計：「あると思う」「どちらかと言えばあると思う」の合計

出典：人権問題に関する府民意識調査報告書（令和8年3月）

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）。

○募集時の入居制限の有無（全国）※賃貸人アンケート（調査期間：令和2年10月8日～23日）



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、宅地建物取引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。

第3 施策の推進について

1 全ての住宅確保要配慮者に共通する居住支援

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の確保が困難な場合があります。また、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が求められます。

居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者、行政（住宅部局・福祉部局）が連携する居住支援協議会等の場を通じて、総合的・包括的な居住支援体制の整備を図りながら、住宅施策と福祉施策が連携し、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・発展させていきます。

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を展開します。

（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、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的な方針に示されている者全てとします。

○住宅確保要配慮者の範囲について

- | |
|--|
| <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 |
|--|

・刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等

・困難な問題を抱える女性

・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

※「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。

住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保するためには、府民や不動産事業者、福祉サービスに従事する者など幅広い方々に住宅セーフティネット制度について理解を広げ、関係者が連携することが必要であり、引き続き、制度の周知を行います。

（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します。

※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です。

・Osaka あんしん住まい推進協議会の専門員が協力店の個別訪問等を実施し、住宅セーフティネット制度や、残置物処理等の制度、見守り等を実施する居住支援法人を紹介するなど、入居の受入れについて大家等への普及啓発を行います。

・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、窓口の周知や相談対応を行います。

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しています。令和7年10月の改正住宅セー

フティネット法の施行により、既存住宅の床面積基準について緩和が行われましたが、大阪府においては、従前より既存住宅含めて面積基準の緩和を行っており、引き続き、下記の面積基準とします。

○セーフティネット住宅の床面積基準について

住宅の種類	緩和基準	備考
一般型住宅	床面積の規模「25 m ² 以上」を「18 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ²)や、一般型の18 m ² 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いことから、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 m ² ×A+10 m ² 以上、専用居室の面積 9 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m^2 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 m ² 程度)、6 畳(10 m ² 程度)を考慮。 ・A≥2 (A=入居者数) B≥1 かつ C≥1 もしくは B=0 かつ C≥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。これらの配慮や連携について、周知・啓発を行います。

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います。

- ・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、パンフレットの作成・配布や、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。
- ・登録された住宅について、住宅セーフティネット法に基づき適切な運用が行われるよう指導監督を行い、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消します。

セーフティネット住宅登録戸数については、大阪府賃貸住宅供給促進計画（平成 29 年 12 月）において令和 7 年度末までに 2 万戸登録としていた目標は令和 2 年度中に達成していたことから、大阪府居住安定確保計画（令和 3 年 12 月）では、観測指標として設定しています。また、令和 8 年 3 月改定の住生活基本計画（全国計画）においても登録戸数目標の設定は行われていないため、引き続き大阪府においては、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します。

また、令和 3 年 12 月の大阪府居住安定確保計画において、住宅確保要配慮者の支援状況を直接把握できる指標として目標設定している「住宅確保要配慮者の入居契約件数を令和 12 年度までに年間 17,000 件とする」目標については、引き続き目標値として設定します。

この目標達成に向けては、引き続き大阪府は市町村居住支援協議会の設立促進や、居住支援法人同士のネットワークの構築を促進するなど、居住支援体制の充実度合を高めることで、住宅確保要配慮者の円滑な民間賃貸住宅への入居を促進し達成に努めることとし、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ります。

<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)

令和 3 年の計画策定時の府内公的賃貸住宅の募集戸数・新規入居戸数と、同等規模の住宅セーフティネット機能を 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 賃貸住宅及び公的賃貸住宅の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年間に行った家賃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

※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

<現状(R7年度)>

・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:3,027 件

・居住支援法人が支援し、入居に至った1年間の契約件数:3,824 件

●目標設定にあたっての考え方

・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ものとして設定するもの。

・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して設定するもの。

・単に低家賃民間賃貸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実施する。

- ・協力店に対するアンケート調査やヒアリングにより支援状況の把握を行います。
- ・国が実施する居住支援法人に対する調査や住宅セーフティネット法に基づく事業報告書を活用し、より詳細に居住支援法人の支援状況を把握するとともに、居住支援の相談に至った理由の分析なども行います。

<観測指標> ・セーフティネット住宅の登録戸数

・セーフティネット専用住宅の登録戸数

※観測指標とは、要因の分析や対応策の検討に資するものとして把握していく指標。

（３）居住サポート住宅

居住サポート住宅については、居住支援法人の活動状況や居住サポート住宅となりうる賃貸住宅のストック、不動産事業者や居住支援法人からの意見など、地域の実情を把握したうえで、居住サポート住宅の供給促進に努めていきます。

居住サポート住宅の床面積基準については、セーフティネット登録住宅に居住支援法人等による居住サポートが付加することで、居住サポート住宅としても認定できるよう、居住サポート住宅の規模についても、セーフティネット登録住宅の床面積の規模を緩和したのと同様に、国土交通省令等で定める基準を緩和します。

○居住サポート住宅の床面積について

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つては、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いことから、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 $15\text{㎡} \times A + 10\text{㎡}$ 以上、専用居室の面積 9㎡ 以上」を「住宅の面積 $13.5\text{㎡}^{\ast 1} \times A + 10\text{㎡}$ 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つては、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 $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 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 $15\text{㎡} \times B + 24\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、 10㎡ 以上)」を「住宅の面積 $13.5\text{㎡} \times B + 20\text{㎡}^{\ast 2} \times C + 10\text{㎡}$ 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 $13.5\text{㎡} \times B + 22\text{㎡}^{\ast 3} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、 $8\text{㎡}^{\ast 4}$ 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 ・ $\ast 1: 15\text{㎡} - (9\text{㎡} - 7.5\text{㎡}) = 13.5\text{㎡}$ $\ast 2: 22\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 20\text{㎡}$ $\ast 3: 24\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 22\text{㎡}$ $\ast 4: 10\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 8\text{㎡}$

なお、当面は供給目標戸数の設定は行わず、まずは地域の実情の把握に努め、供給促進を図ることとし、観測指標として供給戸数を把握します。

- ・ 居住サポート住宅制度の認知度はまだ低いため、大家等の住宅供給側及び住宅確保要配慮者の双方にホームページ等を通じて広く制度周知を実施します。
- ・ 大家等や居住支援法人に対して、国のモデル事業等の先進事例や国の居住サポート住宅改修事業補助制度、府営住宅の空き室を活用した居住サポート住宅等の事例を紹介するなど、具体的な事業イメージがわくよう普及啓発を行います。
- ・ 居住サポート住宅については、大家等と居住サポートを担う居住支援法人等との連携が重要であることから、双方の連携方策を検討します。
- ・ 不動産事業者や居住支援法人に対して、ヒアリング調査等を実施し、認定をうけるメリットや課題等の実情の把握に努めます。
- ・ 住宅確保要配慮者の権利利益を不当に侵害することのないよう、基準に適合した運営の確保をするため、住宅セーフティネット法に基づく適切な指導及び監督を実施します。

<観測指標> 居住サポート住宅の供給戸数

（４）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不動産事業者等を、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します。

- ・住宅確保要配慮者に対して居住支援を行っている多様な法人を指定します。

＜観測指標＞ ・居住支援法人数

居住支援法人の活動は様々であるため、どの法人がどういった支援活動をしているのか、住宅確保要配慮者、ケアマネジャーなどの福祉関係者、大家等や不動産事業者等への情報提供の充実を図ります。

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、国の補助制度や介護保険法に基づく高齢者の安心な住まいの確保に資する事業等、市町村等からの委託等により居住支援法人が活用可能な事業の周知及び補助申請手続き等のアドバイスを行います。さらに高齢者の見守りなどの活動拠点として公的賃貸住宅ストック等を活用した事例や、公営住宅の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ます。

また、大阪府内には不動産事業者や、福祉事業者、家賃債務保証、残置物処理業務など専門分野が異なる様々な居住支援法人が存在しているため、それぞれ互いの専門分野を活用しながら、入居前・入居中・退去時までの切れ目ない支援と課題の解決を円滑に進めることができるよう連携を促進します。また、居住支援法人が地方公共団体の住宅及び福祉部局等と連携しながら、地域の居住支援体制の整備に向けた取組を促進できるよう、関係者の連携体制の整備を図るとともに、研修会・交流会等の機会を通じて、居住支援法人において要配慮者支援を担う人材の育成に努めます。

居住支援法人の活動内容の見える化や、住宅セーフティネット法に基づく適切な指導・監督、支援実施計画の公表等の徹底などを通じて、要配慮者と支援者の双方が適切な居住支援法人を選択できるよう努めます。

- ・居住支援法人同士の連携（法人同士のネットワークづくりなど）を府域全域単位に加えて、地域単位でも促進し、研修会・交流会等の機会等を通じ、居住支援法人がより身近な地域で地域の居住支援ニーズに対し、関係者と連携しながら主体的に活動できる環境を整備します。
- ・居住支援法人の支援内容等を紹介するため、パンフレットやホームページ等の様々なツールを活用し活動地域や支援可能な属性などがわかりやすく伝わるよう情報の充実を図ります。
- ・居住支援法人が財政的に自立して活動し、安定的な居住支援の継続が可能となるよう国に働きかけを行います。
- ・アンケート調査等を通じて、居住支援法人と地方公共団体等との連携の状況や、居住支援法人の人材育成の取組状況など、居住支援法人の活動状況を把握し、要配慮者と支援者が適切な居住支援法人を選択できるよう、居住支援法人の活動が見える化を行います。

<観測指標> 地方公共団体等と連携している居住支援法人の割合

<観測指標> 居住支援事業の人材育成に取り組む居住支援法人の数

（公営住宅の活用事例）

【小規模保育事業所】

大阪府営高槻城東住宅



【高齢者等の交流活動拠点】

大阪府営御池台2丁住宅



（５）協力店・相談協力店（不動産店）

住宅確保要配慮者の住まい探し相談に応じる不動産店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ます。

また、市役所等で行われる住まい探し相談会等や、市町村居住支援協議会への参加や活動への協力など、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します。

- ・Osaka あんしん住まい推進協議会の専門員による不動産店等への個別訪問や、不動産関係団体等が開催する研修会の場合等を活用し協力店登録の働きかけを行います。
- ・Osaka あんしん住まい推進協議会の専門員による協力店等への個別訪問等により、相談協力店や居住支援法人の指定についての理解促進を図ります。
- ・Osaka あんしん住まい推進協議会の相談窓口である大阪府住宅相談室において、相談協力店等の紹介を行います。
- ・市町村が居住支援協議会を設立する際に、市町村に対して各地域の相談協力店等の紹介を行うなど、市町村と不動産協力店等との連携を促進します。

＜観測指標＞ ・ 協力店及び相談協力店数

（６）居住支援協議会

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い、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ます。

地域の身近な相談先である市町村、市町村居住支援協議会が居住支援の取組の中核を担うことが望ましく、大阪府は、市町村単位や行政区単位での居住支援協議会の設立を積極的に支援します。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ます。また、引き続き各地域で行われる協議会の設立に向けた勉強会等への支援を行います。

また、令和８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町村の人口カバー率を令和１２年度末までに５０％にするという目標が令和１７年度までに９０％にするという目標に更新されました。大阪府においても国の目標値に合わせた目標を設定するとともに、居住支援協議会数を観測指標として把握していきます。

<目標②>居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率:90%(令和17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町村の人口カバー率 90%(令和17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町村の人口カバー率 28.6%(R8.3月末時点)
(豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、堺市、八尾市、箕面市・池田市)

<観測指標> ・居住支援協議会数

- ・市町村単位での居住支援協議会の設立を働きかけます。
- ・市町村の住宅部局、福祉部局並びに相談協力店等との連携による「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の支援をします。
- ・住宅セーフティネット法改正に伴い、居住支援協議会と地域ケア会議等をはじめとする福祉関係の会議体との連携が努力義務化されたことから、生活困窮者自立支援制度の自立相談支援事業における住まい相談員への後方支援や連携した相談対応等、福祉施策との連携ができるよう、市町村に対して居住支援協議会の設立を働きかけるとともに、設立した協議会に対して、福祉等の関係会議等への参加できる体制構築を促すなど、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を促進します。
- ・協議会設立の中心となり得る居住支援法人等に居住支援協議会の設立を促します。
- ・居住支援協議会への国の補助金の周知を行うとともに、補助金の申請手続き等のアドバイスを行います。
- ・大阪府居住支援連携体制構築促進事業など、これまでに居住支援協議会の設立など地域の実情に応じた居住支援体制の構築に向けた事業を行っている地域等に対して、引き続き、居住支援協議会の設立に向けたアドバイスを行います。
- ・居住支援法人同士の連携（法人同士のネットワークづくりなど）を府域全域単位に加えて、地域単位でも促進し、研修会・交流会等の機会等を通じ、居住支援法人がより身近な地域で地域の居住支援ニーズに対し、関係者と連携しながら主体的に活動できる環境を整備します。(再掲)

都道府県居住支援協議会であるOsaka あんしん住まい推進協議会は、不動産協力店、

セーフティネット登録住宅、居住支援法人などの居住支援情報を統括し、市町村、市町村居住支援協議会への情報提供や普及啓発を行うとともに、設立済みの市町村居住支援協議会の相互パイプ役を担います。

- ・Osaka あんしん住まい推進協議会があんぜん・あんしん賃貸検索システム等により、不動産協力店、セーフティネット登録住宅、居住支援法人など情報の発信を行います。

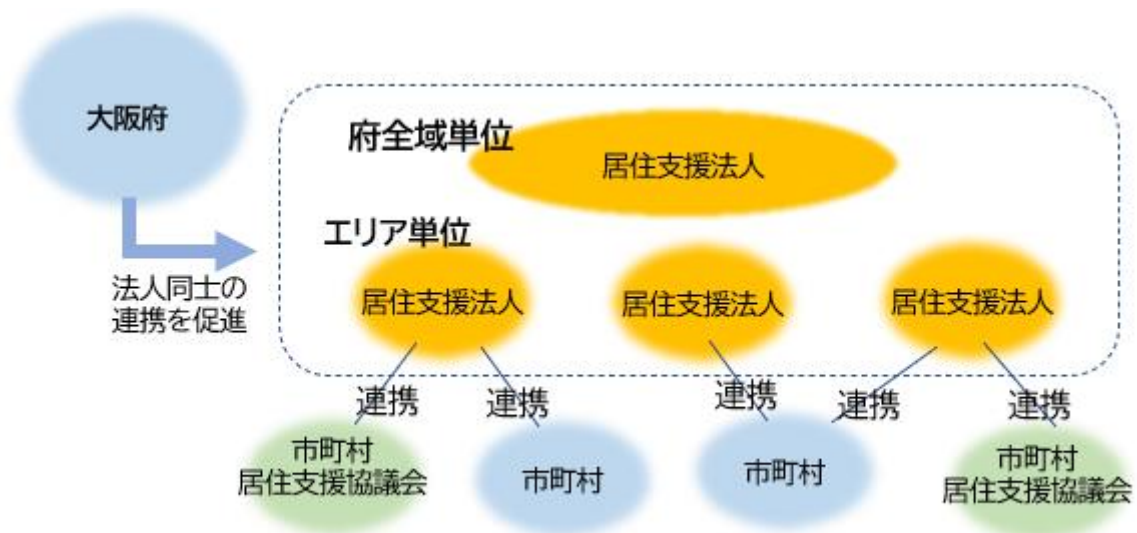
- ・Osaka あんしん住まい推進協議会で市町村居住支援協議会の課題の共有や、意見交換会を実施します。

（７）連携、情報共有の強化

居住支援は「入居前」、「入居中」、「退去時」において、様々な支援の連続的・一体的な提供が求められるため、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きます。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。また、居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅が少ない地域においても、地域単位で関係者が現状を共有する機会を設けるなど、限られた資源を活かすため、関係者の連携強化や情報共有の取組を進めます。

- ・居住支援法人、協力店等向けの研修会や情報交換会等の交流の場を提供し、連携を促進します。
- ・府民や不動産関連事業者等に入居契約時に緊急連絡先となる居住支援法人に関する情報提供を行います。
- ・公営住宅の入居申込の抽選に当選しなかった人あてにセーフティネット住宅や居住支援法人に関する情報提供を行います。
- ・Osaka あんしん住まい推進協議会のホームページやパンフレット等の様々なツールを活用し、広報活動を行います。

- ・Osaka あんしん住まい推進協議会の部会である居住支援法人ネットワーク会議を活用し、地域単位での居住支援法人同士の連携を促進します。



エリア単位での居住支援法人同士のネットワークづくりのイメージ

円滑な居住支援のために、福祉施策等との連携が重要となるため、居住支援法人等に福祉制度等の周知を行います。さらに大家等が、入居後に様々なリスクを抱え得る住宅確保要配慮者にも安心して住宅を貸すことができる民間賃貸住宅市場の環境整備を行います。

- ・不動産協力店等に対し、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等について、周知啓発します。
- ・残置物処理業務の認可を受けた居住支援法人による「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、令和7年10月に国土交通省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」、「大家さんのための単身入居者受け入れガイド」、前述した公営住宅の活用事例など、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します。

(8) 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います。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します。

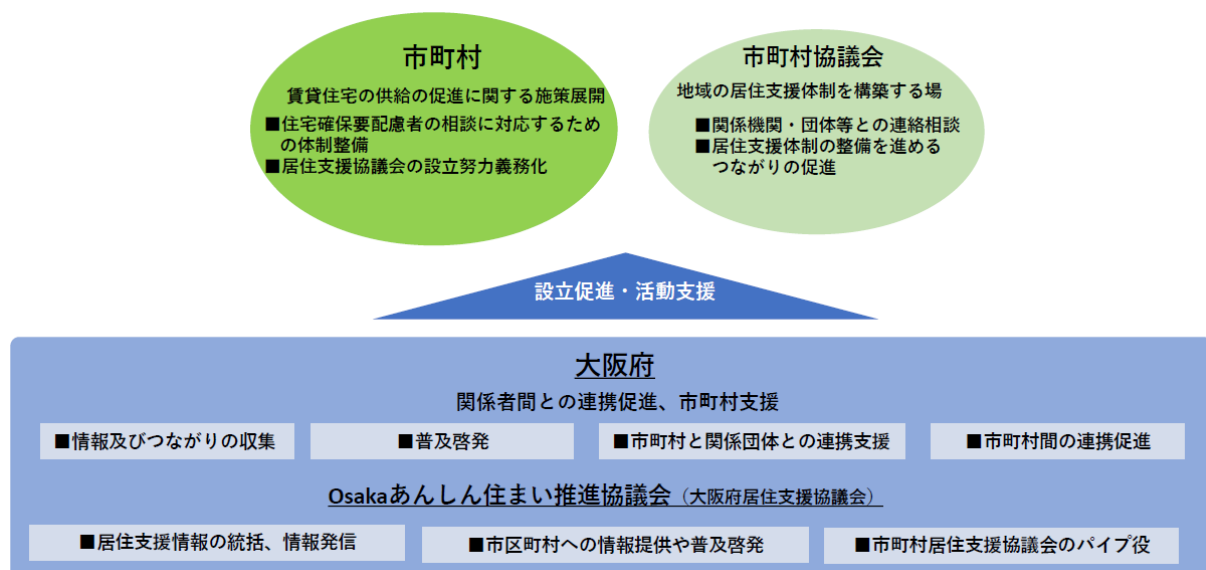
さらに、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅や持ち家など住んでいる住宅の種類に関わらず、居住支援が一体的に行えるよう、各地域において関係者が協議等を行います。

- ・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。
- ・公的賃貸住宅の空き室の活用による、地域の多様なニーズに対応した生活支援施設等の導入や居住支援の充実に取り組みます。
- ・公的賃貸住宅の建替事業等による活用地について地域の福祉ニーズ等に対応した生活支援機能や福祉機能等の導入を促進します。

（９）地域の居住支援体制の整備に向けた各主体の役割

住宅セーフティネットの整備に当たっては、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を的確に把握するとともに、大家等の意向や居住支援の実態も踏まえ、賃貸住宅の供給の促進に関する具体的な施策を展開していくことが必要です。

こうした取組みは地域の実情を最もよく把握している市町村が主体的な役割を担うことが重要であり、大阪府はこうした市町村の主体的な取組みへの支援や、関係者等の連携促進に向けた取組みをすすめます。



居住支援体制の整備に向けた各主体
（府・府協議会・市町村・市町村協議会）のめざすべき姿

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、**刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等、困難な問題を抱える女性**、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していきます。

(1) 高齢者世帯

大阪府高齢者計画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など高齢者の住まいの確保に向けた取組み等を進めていきます。**令和8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を令和17年度末までに150万戸とする目標が示されています。令和17年における全国の高齢者の将来人口世帯数において、大阪府のそれが占める割合は7.9%であり、この割合で高齢者向け住宅の全国目標を按分すると府内では約118,000戸となりますが、令和8年3月時点で123,053戸となっています。**このため、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ます。**また、観測指標として戸数を把握するだけでなく、サービス付き高齢者向け住宅の入居率7割未満の事業者へのヒアリングや、サービス付き高齢者向け住宅の国の補助事業採択に関する市町村意見の状況など、地域の需要等についても注視します。また、団塊世代の一時的な需要に対応するため、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も行われている事例もあり、65歳以上人口だけでなく75歳以上人口の動向にも注視することとします。**

- ・ 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行います。既存ストック改修による多様な住宅供給促進のため、下線部を追加し、小規模住宅の耐火要件を緩和します。

(耐火性能の確保の緩和)

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。

- ・ 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、令和 3 年 9 月に施行された国土交通省令に基づき、サ高住の運営に関する情報開示の充実を図ります。
- ・ 入居者の居住の安定確保のため、サービス付き高齢者向け住宅事業者が事業を廃止する場合は 30 日前までに登録主体へ届け出ることを周知徹底します。
- ・ 登録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います。
- ・ 立入検査及び報告聴取を実施し、高齢者住まい法による各種整備基準の確認や老人福祉法の遵守を求めるとともに、有料老人ホームに該当するものに対しては、有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を行います。

サービス付き高齢者向け住宅の入居者に対して、真に必要な介護保険サービスが提供されるよう、大阪府高齢者計画（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ます。市町村は、国の「**「介護給付適正化計画」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ます。また、不適正な事業運営が疑われる事案に対しては、保険者や関係機関と連携し、指導・監督の実施等により対応します。

上記から、高齢者向け住宅の供給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、次のとおりとします。

○サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加について

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。

＜観測指標＞ ・ 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

介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量

介護保険に係るサービスを提供する施設の整備については、大阪府高齢者計画（「大阪府高齢者福祉計画」及び「介護保険事業支援計画」）による目標量とします。

参考：大阪府高齢者計画 2024

介護保険施設等の介護保険にかかるサービスを提供する施設の整備目標量は、各市町村が見込んだ各年度の整備意向等を考慮して設定しています。

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）	令和 8 年度末 整備目標量
指定介護老人福祉施設	35, 364 人分
介護老人保健施設	21, 231 人分
介護医療院	1, 486 人分

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）	令和8年度末 整備目標量
介護専用型特定施設入居者生活介護	619人分
混合型特定施設入居者生活介護	25,693人分
認知症対応型共同生活介護	13,443人分
地域密着型特定施設入居者生活介護	607人分
地域密着型介護老人福祉施設	4,725人分

※特定施設入居者生活介護

サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームのうち、設備及び運営に関する基準等を満たし、指定を受けたもの。

なお、特定施設入居者生活介護のうち、入居者が要介護者と配偶者に限られているものが介護専用型特定施設で、それ以外が混合型特定施設という。

介護保険以外の施設サービスを提供する施設の整備目標量

介護保険以外の施設サービスを提供する施設の整備については、大阪府高齢者計画（「大阪府高齢者福祉計画」及び「介護保険事業支援計画」）による目標量とします。

参考：大阪府高齢者計画 2024

介護保険外のサービスを提供する施設の整備目標量は、各市町村が見込んだ各年度の整備意向等を考慮して設定しています。

施設名称	令和8年度末 整備目標量
養護老人ホーム	2,186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

（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きます。

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７年３月改訂）の周知などの取組みを進めていきます。

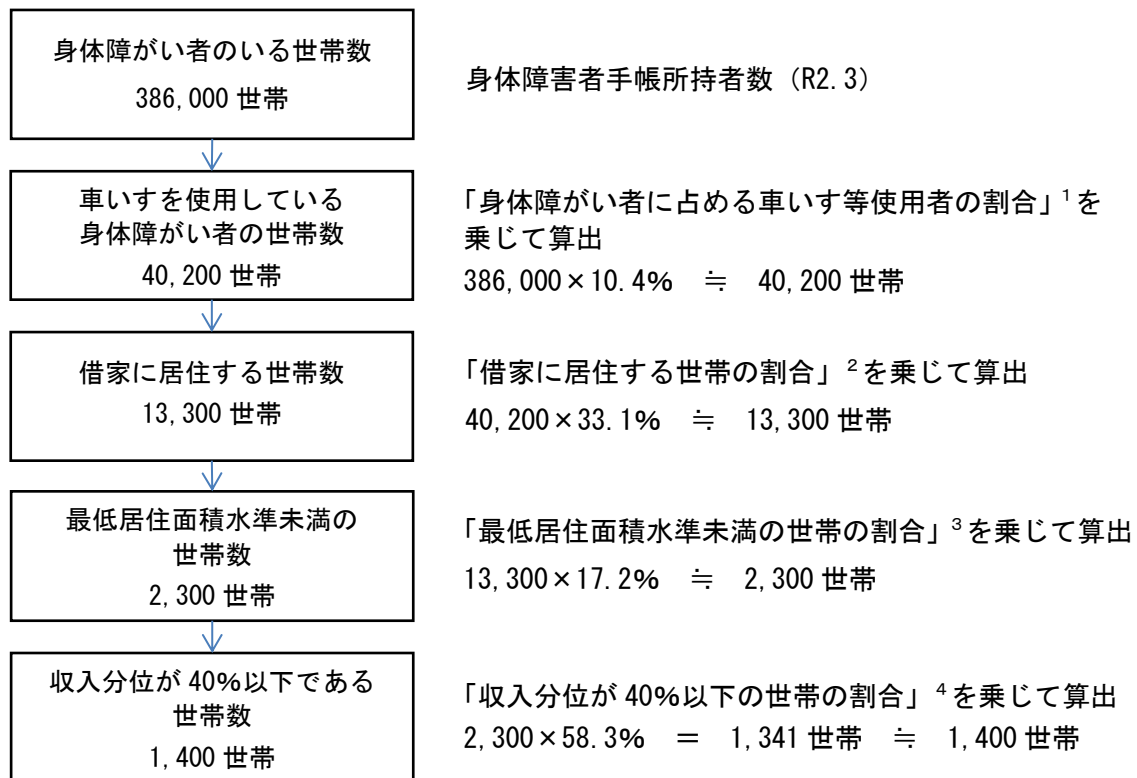
「公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数」については、大阪府居住安定確保計画（R3. 12月）で目標を設定した、供給目標戸数を引き続き目標として設定します。また、単に供給目標戸数の達成に努めるではなく、それぞれの地域の需要や偏在状況の把握に努めるとともに、令和 13 年以降の供給方針について検討していきます。また、「公営住宅の障がい者グループホームとしての活用目標量」については、観測指標として設定します

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戸数

次のアからエの全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します。

- ア 車いすを使用している身体障がい者を含む世帯
- イ 借家に居住する世帯
- ウ 最低居住面積水準未満である世帯
- エ 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

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」に定める目標を上回る量が活用されていることから、今後は観測指標として設定します。また、公営住宅に限らず、公的賃貸住宅等のグループホームとしての活用も推進します。

<観測指標>

公営住宅の障がい者グループホームとしての活用量

（３）子育て世帯

大阪府子ども計画（令和７年３月）などにおける各種の取組みとも連携し、子育て当事者が健康で自己肯定感とゆとりを持って子どもと向き合えるよう、子育てを行いやすい住環境の整備等を進めます。

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、市町村と連携した公的賃貸住宅ストックの貸し出しを行います。

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。これらを周知・啓発します。

（４）外国人世帯

外国人材の受入れ・共生のための取組みの方向性（大阪府 令和６年１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きます。

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を促進します。

- ・Osakaあんしん住まい推進協議会の相談窓口である大阪府住宅相談室において、外国人の方からの電話相談があった場合に、大阪府国際交流財団と連携し対応を行います。
- ・Osakaあんしん住まい推進協議会において、日常生活での困りごと等に対応する団体や市町村の外国人相談窓口の情報について、ホームページ等で周知します。

また、特定技能外国人などの受入れの促進に伴い、雇用する会社による住宅の提供に加えて、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く、居住支援法人等による見守りなど日常からの支援が行われるよう、不動産事業者等に対し居住支援法人等の情報提供を行います。

（５）刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等

再犯防止等を図る上で刑務所出所者等の適切な帰住先や、地域社会における定住先の確保が重要な課題となっています。このため、更生保護施設等と居住支援法人との連携を促進するとともに、刑事施設等における社会復帰支援の取組について、市町村居住支援協議会や居住支援法人等への理解を促進し、居住支援体制の構築を進めていきます。



刑務所出所者に対する居住支援の実情や課題の共有・現場見学会の実施
(Osaka あんしん住まい推進協議会の取組)

（６）困難な問題を抱える女性

困難な問題を抱える女性についてはその特性（一時保護、秘匿性など）を考慮しながら、包括的な支援の提供が必要となるため女性相談センター等と、居住支援法人や市町村居住支援協議会との連携を促進していきます。

（７）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を進めます。

- ・関連部局と連携し、セミナーや講演会等を通じたセーフティネット住宅や居住支援に関する情報提供を行います。

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を進めていきます。

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います。

第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審議経過（R8改定時）

○第1回居住安定確保計画推進部会（令和7年7月11日開催）

- ・大阪府居住安定確保計画の進捗状況
- ・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））
- ・大阪府営住宅の取組

○第2回居住安定確保計画推進部会（令和7年9月25日開催）

- ・住宅セーフティネット法の改正により拡充・追加される要配慮者
- ・地域の居住支援体制の整備に向けた各主体の役割と施策連携

○第3回居住安定確保計画推進部会（令和7年10月24日開催）

- ・居住サポート住宅の在り方について
- ・居住支援法人の在り方について
- ・不動産協力店の登録制度の在り方について

○第4回居住安定確保計画推進部会（令和7年11月14日開催）

- ・住宅確保要配慮者の各属性毎の居住支援施策について
- ・公的賃貸住宅の活用について
- ・大阪府居住安定確保計画の目標値の進捗状況

大阪府住生活審議会居住安定確保計画推進部会委員・専門委員

佐藤 由美 奈良県立大学 地域創造学部 教授 （部会長）

三浦 研 京都大学大学院 工学研究科 教授

松原 茂樹 大阪大学大学院工学研究科 准教授 （専門委員）

法定計画について

■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。）

1 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（住宅セーフティネット法第 5 条第 2 項第 1 号）

<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）

令和 3 年の計画策定時の府内公的賃貸住宅の募集戸数・新規入居戸数と、同等規模の住宅セーフティネット機能を 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 賃貸住宅及び公的賃貸住宅の 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 年間に行った家賃 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

※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

<現状(R7 年度)>

・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:3,027 件

・居住支援法人が支援し、入居に至った 1 年間の契約件数:3,824 件

●目標設定にあたっての考え方

・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ものとして設定するもの。

・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して設定するもの。

・単に低家賃民間賃貸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実施する。

<目標②>居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率:90%(令和 17 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町村の人口カバー率 90%(令和 17 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町村の人口カバー率 28.6%(R.3 月末時点)

（豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、堺市、八尾市、箕面市、池田市）

2 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（住宅セーフティネット法第5条第2項第2号イ）

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います。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します。

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います。

3 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（住宅セーフティネット法第5条第2項第2号ロ）

（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、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的な方針に示されている者全てとします。

住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保するためには、府民や不動産事業者、福祉サービスに従事する者など幅広い方々に住宅セーフティネット制度について理解を広げることが必要であり、引き続き、制度の周知を行います。

（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します。

※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です。

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、**既存住宅、新築住宅問わず**、住宅の種類別に、国土交通省令等で定める基準を緩和します。

○セーフティネット住宅の床面積基準について

住宅の種類	緩和基準	備考
一般型住宅	床面積の規模「25 m ² 以上」を「18 m ² 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 m²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 m ² 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 m ² 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 m²）や、一般型の18 m²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いことから、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 m ² ×A+10 m ² 以上、専用居室の面積 9 m ² 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 m ² 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 m ² ×B+22 m ² ×C+10 m ² 以上、ひとり親世帯向け専用居室の面積 12 m ² 以上（ただし、住宅の面積が 15 m ² ×B+24 m ² ×C+10 m ² 以上の場合、10 m ² 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 m ² 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 m^2 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 m²程度）、6 畳（10 m²程度）を考慮。 ・A≥2（A=入居者数） B≥1 かつ C≥1 もしくは B=0 かつ C≥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 m²－(9 m²－7.5 m²)=13.5 m² ※2：22 m²－(12 m²－10 m²)=20 m² ※3：24 m²－(12 m²－10 m²)=22 m² ※4：10 m²－(12 m²－10 m²)=8 m²

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。これらの配慮や連携について、周知・啓発を行います。

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います

セーフティネット住宅登録戸数については、大阪府賃貸住宅供給促進計画（平成29年12月）において令和7年度末までに2万戸登録としていた目標は令和2年度中に達成していたことから、大阪府居住安定確保計画（令和3年12月）では、観測指標として設定しています。また、令和8年3月改定の住生活基本計画（全国計画）においても登録戸数目標の設定は行われていないため、引き続き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します。

また、令和3年12月の大阪府居住安定確保計画において、住宅確保要配慮者の支援状況を直接把握できる指標として目標設定している住宅確保要配慮者の入居契約件数を令和12年度までに年間17,000件にするに目標については、引き続き目標値として設定します。

この目標達成に向けては、引き続き大阪府は市町村居住支援協議会の設立促進や、居住支援法人同士のネットワークの構築を促進するなど、居住支援体制の充実度合を高めることで、住宅確保要配慮者の円滑な民間賃貸住宅への入居を促進し達成に努めることとし、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ります。

<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)

令和 3 年の計画策定時の府内公的賃貸住宅の募集戸数・新規入居戸数と、同等規模の住宅セーフティネット機能を 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 賃貸住宅及び公的賃貸住宅の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年間に行った家賃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

※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

<現状(R7年度)>

・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:3,027 件

・居住支援法人が支援し、入居に至った1年間の契約件数:3,824 件

●目標設定にあたっての考え方

・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ものとして設定するもの。

・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こと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して設定するもの。

・単に低家賃民間賃貸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実施する。

(3) 居住サポート住宅

居住サポート住宅については、居住支援法人の活動状況や居住サポート住宅となりうる賃貸住宅のストック、不動産事業者や居住支援法人からの意見など、地域の実情を把握したうえで、居住サポート住宅の供給促進に努めていきます。

居住サポート住宅の床面積基準については、セーフティネット登録住宅に居住支援法人等による居住サポートが付加することで、居住サポート住宅としても認定できるよう、居住サポート住宅の規模についても、セーフティネット登録住宅の床面積の規模を緩和したのと同様に、国土交通省令等で定める基準を緩和します。

○居住サポート住宅の床面積について

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つては、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いことから、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 $15\text{㎡} \times A + 10\text{㎡}$ 以上、専用居室の面積 9㎡ 以上」を「住宅の面積 $13.5\text{㎡}^{\ast 1} \times A + 10\text{㎡}$ 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つては、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 $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 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 $15\text{㎡} \times B + 24\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、 10㎡ 以上)」を「住宅の面積 $13.5\text{㎡} \times B + 20\text{㎡}^{\ast 2} \times C + 10\text{㎡}$ 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 $13.5\text{㎡} \times B + 22\text{㎡}^{\ast 3} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、 $8\text{㎡}^{\ast 4}$ 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 ・ $\ast 1: 15\text{㎡} - (9\text{㎡} - 7.5\text{㎡}) = 13.5\text{㎡}$ $\ast 2: 22\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 20\text{㎡}$ $\ast 3: 24\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 22\text{㎡}$ $\ast 4: 10\text{㎡} - (12\text{㎡} - 10\text{㎡}) = 8\text{㎡}$

なお、当面は供給目標戸数の設定は行わず、まずは地域の実情の把握に努め、供給促進を図ることとし、観測指標として供給戸数を把握します。

（４）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不動産事業者等を、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します。

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、ケアマネジャーなどの福祉関係者、大家等や不動産事業者等への情報提供の充実を図ります。

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、国の補助制度や介護保険法に基づく高齢者の安心な住まいの確保に資する事業等、市町村等からの委託等により居住支援法人が活用可能な事業の周知及び補助申請手続き等のアドバイスをを行います。さらに高齢者の見守りなどの活動拠点として公的賃貸住宅ストック等を活用した事例や、公営住宅の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ます。

また、大阪府内には不動産事業者や、福祉事業者、家賃債務保証、残置物処理業務など専門分野が異なる様々な居住支援法人が存在しているため、それぞれ互いの専門分野を活用しながら、入居前・入居中・退去時までの切れ目ない支援と課題の解決を円滑に進めることができるよう連携を促進します。また、居住支援法人が地方公共団体の住宅及び福祉部局等と連携しながら、地域の居住支援体制の整備に向けた取組を促進できるよう、関係者の連携体制の整備を図るとともに、研修会・交流会等の機会を通じて、居住支援法人において要配慮者支援を担う人材の育成に努めます。

居住支援法人の活動内容の見える化や、住宅セーフティネット法に基づく適切な指導・監督、支援実施計画の公表等の徹底などを通じて、要配慮者と支援者の双方が適切な居住支援法人を選択できるよう努めます。

（５）協力店・相談協力店（不動産店）

住宅確保要配慮者の住まい探し相談に応じる不動産店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ます。

また、市役所等で行われる住まい探し相談会等や、市町村居住支援協議会への参加や活動への協力など、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します。

（６）居住支援協議会

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い、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ます。

地域の身近な相談先である市町村、市町村居住支援協議会が居住支援の取組の中核を担うことが望ましく、大阪府は、市町村単位や行政区単位での居住支援協議会の設立を積極的に支援します。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ます。また、引き続き各地域で行われる協議会の設立に向けた勉強会等への支援を行います。

また、令和８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町村の人口カバー率を令和１２年度末までに５０％にするという目標が令和１７年度までに９０％にするという目標が更新されました。大阪府においても国の目標値に合わせた目標を設定するとともに、居住支援協議会数を観測指標として把握していきます。

<目標②> 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率：９０％（令和１７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町村の人口カバー率 ９０％（令和１７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町村の人口カバー率 ２８．６％（Ｒ７．３月末時点）
（豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市、堺市、八尾市、箕面市・池田市）

（７）連携、情報共有の強化

居住支援は「入居前」、「入居中」、「退去時」において、様々な支援の連続的・一体的な提供が求められるため、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きます。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。また、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においても、数少ない居住支援法人や不動産協力店、民間賃貸住宅を活かすため、

地域単位での関係者間で現状の共有する機会を設けるなど、連携や情報共有する取組を進めます。

円滑な居住支援のためには、福祉施策等との連携が重要となるため、居住支援法人等に福祉制度等の周知を行います。

また、残置物処理業務の認可を受けた居住支援法人による「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、令和7年10月に国土交通省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」、大家さんのための単身入居者受け入れガイド」、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します。

（８）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います。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します。

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います。

（９）地域の居住支援体制の整備に向けた各主体の役割

住宅セーフティネットの整備に当たっては、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を的確に把握するとともに、地域における大家等の意向や居住支援の実態も踏まえ、賃貸住宅の供給の促進に関する具体的な施策を展開していくことが重要であることから、市町村の主体的な取組が重要です。大阪府はそれら主体的な取組を行う市町村への支援や、関係者等の連携促進に向けた取組をすすめます。

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に関する事項（住宅セーフティネット法第5条第2項第2号ハ）

住宅セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅について、住宅セーフティネット法に基づき適切な運用が行われるよう指導監督を行い、必要に応じて登録事業者や認定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消します。

5 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項（住宅セーフティネット法第5条第2項第2号ニ）

介護保険サービスや障がい福祉サービス等の福祉サービスの提供状況・今後の需要見込みに関しては、大阪府で策定する関連計画による見込み量とします。

●大阪府で策定する関連計画

・大阪府高齢者計画

老人福祉法：都道府県老人福祉計画

介護保険法：都道府県介護保険事業支援計画

・大阪府地域福祉支援計画

社会福祉法：都道府県地域福祉支援計画

・大阪府障がい者計画

障害者基本法：都道府県障害者基本計画

障害者総合支援法：都道府県障害福祉計画

児童福祉法：都道府県障害児福祉計画

・大阪府子ども計画

こども基本法：都道府県こども計画

子ども・若者育成支援推進法：都道府県子ども・若者計画

次世代育成支援対策推進法：次世代育成支援対策の実施に関する都道府県行動計画

こどもの貧困の解消に向けた対策の推進に関する法律：こどもの貧困解消対策についての都道府県計画

子ども・子育て支援法：都道府県子ども・子育て支援事業支援計画

子ども・子育て支援法：都道府県社会的養育推進計画

母子及び父子並びに寡婦福祉法：ひとり親家庭等自立促進計画

大阪府子ども条例：子ども施策を総合的かつ計画的に推進するための計画

大阪府青少年健全育成条例：青少年施策についての総合的な計画

5 計画期間（住宅セーフティネット法第5条第2項第3号）

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、おおむね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。

■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。）

1 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（高齢者住まい法第 4 条第 2 項第 1 号）

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していきます。

2 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（高齢者住まい法第 4 条第 2 項第 2 号イ）

大阪府高齢者計画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暮らせるよう、高齢者向け住宅を供給するなど高齢者の住まいの確保に向けた取組み等を進めていきます。令和 8 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を令和 17 年度末までに 150 万戸とする目標が示されていますが、令和 17 年における高齢者人口推計において、大阪府が占める割合は 7.9%であり、これを全国目標に案分すると府内においては約 118,000 戸となりますが、大阪府には令和 8 年 3 月時点で 123,053 戸があります。このため、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ます。また、単に観測指標として戸数を把握するにとどまらず、サービス付き高齢者向け住宅の入居率 7 割未満の事業者へのヒアリングや、サービス付き高齢者向け住宅の国の補助事業採択に関する市町村意見の状況など、地域の需要等についても注視しながら、戸数を把握します。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します。

サービス付き高齢者向け住宅の入居者に対して、真に必要な介護保険サービスが提供されるよう、大阪府高齢者計画（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ます。市町村は、国の「**介護給付適正化計画に関する指針**」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ます。また、不適正な事業運営が疑われる事案に対しては、保険者や関係機関と連携し、指導・監督の実施等により対応します。

上記から、高齢者向け住宅の供給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、次のとおりとします。

○サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加について

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。

介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量

介護保険に係るサービスを提供する施設の整備については、大阪府高齢者計画（「大阪府高齢者福祉計画」及び「介護保険事業支援計画」）による目標量とします。

参考：大阪府高齢者計画 2024

介護保険施設等の介護保険にかかるサービスを提供する施設の整備目標量は、各市町村が見込んだ各年度の整備意向等を考慮して設定しています。

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）	令和8年度末 整備目標量
指定介護老人福祉施設	35,364人分
介護老人保健施設	21,231人分
介護医療院	1,486人分

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）	令和8年度末 整備目標量
介護専用型特定施設入居者生活介護	619人分
混合型特定施設入居者生活介護	25,693人分
認知症対応型共同生活介護	13,443人分
地域密着型特定施設入居者生活介護	607人分
地域密着型介護老人福祉施設	4,725人分

※特定施設入居者生活介護

サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームのうち、設備及び運営に関する基準等を満たし、指定を受けたもの。

なお、特定施設入居者生活介護のうち、入居者が要介護者と配偶者に限られているものが介護専用型特定施設で、それ以外が混合型特定施設という。

介護保険以外の施設サービスを提供する施設の整備目標量

介護保険以外の施設サービスを提供する施設の整備については、大阪府高齢者計画（「大阪府高齢者福祉計画」及び「介護保険事業支援計画」）による目標量とします。

参考：大阪府高齢者計画 2024

介護保険外のサービスを提供する施設の整備目標量は、各市町村が見込んだ各年度の整備意向等を考慮して設定しています。

施設名称	令和8年度末 整備目標量
養護老人ホーム	2, 186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

3 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（高齢者住まい法第4条第2項第2号ロ）

立入検査及び報告聴取を実施し、高齢者住まい法による各種整備基準の確認や老人福祉法の遵守を求めるとともに、有料老人ホームに該当するものに対しては、有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を行います。

4 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（高齢者住まい法第4条第2項第2号ハ）

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、次のとおりとします。

○サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加について

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。

5 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(高齢者住まい法第4条第2項第2号ニ)

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）	令和8年度末 整備目標量
介護専用型特定施設入居者生活介護	619人分
混合型特定施設入居者生活介護	25,693人分
認知症対応型共同生活介護	13,443人分
地域密着型特定施設入居者生活介護	607人分
地域密着型介護老人福祉施設	4,725人分

※特定施設入居者生活介護

サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームのうち、設備及び運営に関する基準等を満たし、指定を受けたもの。

なお、特定施設入居者生活介護のうち、入居者が要介護者と配偶者に限られているものが介護専用型特定施設で、それ以外が混合型特定施設という。

6 計画期間（高齢者住まい法第4条第2項第3号）

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、おおむね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。

＜資料編＞

1. Osaka あんしん住まい推進協議会の概要

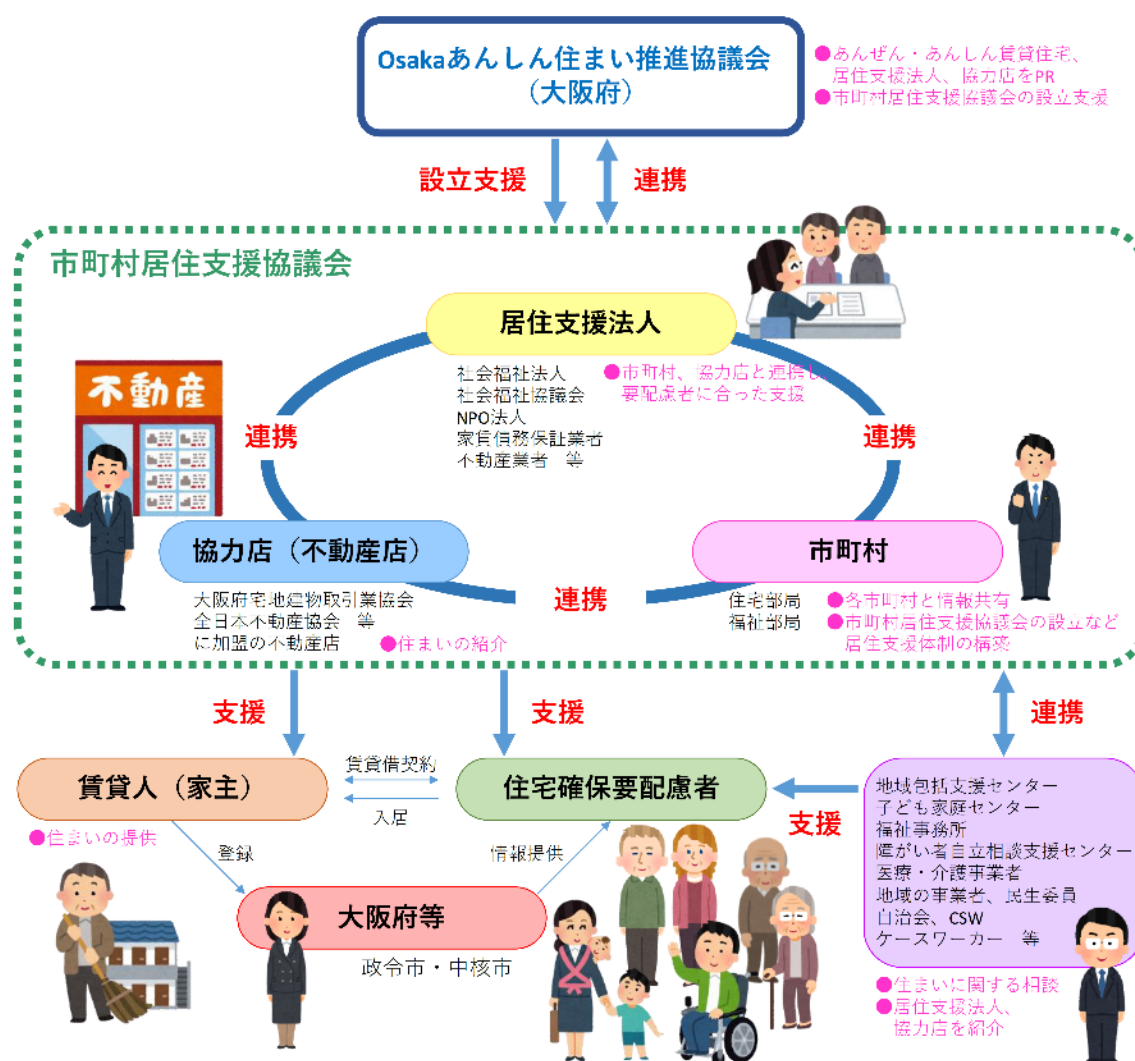
【Osaka あんしん住まい推進協議会の概要】

住宅の確保にお困りの方々をサポートできる Osaka をめざします！

Osaka あんしん住まい推進協議会は、高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯などの住宅の確保に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）への支援、不動産事業者の方への支援、それらの支援方策の検討を行い、住宅の確保に配慮を要する方をサポートできるよう、様々な取り組みを行っています。

相談体制の構築

居住支援法人、協力店（不動産店）、市町村などが連携し、住まいを探す住宅確保要配慮者の居住支援をよりきめ細やかに行う仕組み（市町村居住支援協議会など）を構築するための支援を行います。



あんぜん・あんしん賃貸検索システムの運営

高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯の方などからの住まい探しのご相談に応じる不動産事業者（協力店）、これらの方の入居に積極的な民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅、公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅などの住まいを一元的に検索できる「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の運営をしています。

詳しくは、パソコン、スマートフォンで
<http://sumai.osaka-anshin.com/>

あんしん賃貸

検索



「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」

居住支援関連イベントの実施

市町村と協力店が連携し、住まいを探す高齢者、障がい者の方などのご相談に応じる住まい探し相談会を開催するなど、居住支援関連イベントを実施しています。

各種情報提供

居住支援に関する制度を紹介するパンフレットの他、協議会のホームページを通じて様々な情報を提供しています。



住まいを探す方向け

不動産事業者向け

家主さま向け

「Osaka あんしん住まい推進協議会」ホームページ

協議会構成員（令和3年9月末時点）

【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
- ・（公社）全日本不動産協会大阪府本部
- ・（一社）不動産流通経営協会近畿支部

- ・（一社）大阪府宅地建物取引業協会
- ・（一社）大阪賃貸住宅経営協会

〔公的事業者〕（4団体）

- ・大阪府住宅供給公社
- ・独立行政法人 都市再生機構西日本支社

- ・大阪市住宅供給公社
- ・独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店

〔地方公共団体〕（41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、河内町、千早赤阪村、藤井寺市、大阪狭山市、四條畷市、守口市、墨田津市、阪南市、貝塚市、紫取町、交野市、松原市、柏原市、田尻町、島本町、大阪府

【居住サポート会員】

- ・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度事業者（協力店 680 店、賃貸人、居住支援法人 81 団体、居住支援団体）
- ・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、本会事業に積極的に賛助する民間団体又は民間事業者
- ・居住支援サービス商品を扱う民間団体又は民間事業者

2. 住宅セーフティネット関係周知関係資料

○Osakaあんしん住まい推進協議会（府居住支援協議会）の取り組み

◆各種広報資料の作成・配布



（住宅を探している方向けの資料）



（相談窓口の担当者向け資料）





大阪府

大阪府 都市整備部 居住企画課

〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16
大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）27 階
TEL 06-6941-0351

令和〇年〇月発行