

大阪府高齢者・障がい者住宅計画

大阪府

平成29年3月

目 次

大阪府高齢者・障がい者住宅計画の目的、位置付け、期間	—P. 1
第1章 施策推進の基本的な考え方	—P. 3
第2章 具体的な施策	—P. 7
Ⅰ 高齢者及び障がい者の居住の安定確保	
1 一定の質を備えた住宅の確保	
(1) 民間住宅	—P. 7
(2) 公的賃貸住宅	—P. 9
2 民間賃貸住宅における居住の安定確保	—P. 10
(1) 安心して入居できる環境整備	—P. 11
(2) 入居差別、入居拒否への対応	—P. 13
(3) 入居後の居住支援	—P. 14
3 公的賃貸住宅における居住の安定確保	—P. 15
(1) 高齢者及び障がい者の円滑な入居の確保	—P. 15
(2) 公的賃貸住宅ストック活用による居住魅力の向上	—P. 16
Ⅱ 高齢者及び障がい者向け住宅の確保	
1 高齢者向け住宅の確保	—P. 17
(1) サービス付き高齢者向け住宅	—P. 17
(2) サービス付き高齢者向け住宅以外の高齢者向け住宅の確保	—P. 22
2 障がい者向け住宅の確保	—P. 23
Ⅲ 福祉のまちづくりの推進	—P. 24
第3章 高齢者及び障がい者向け住宅等の供給目標	—P. 27
1 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	—P. 27
2 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	—P. 28
3 高齢者向け住宅の供給の目標	—P. 28
4 介護保険に係るサービスを提供する施設の整備目標量	—P. 29
5 介護保険以外のサービスを提供する施設の整備目標量	—P. 30
第4章 サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加	—P. 33
資料編	—P. 35
1 大阪府の住宅ストックの状況	—P. 36
2 高齢者及び障がい者を取り巻く居住の状況	—P. 38
用語の解説	—P. 57

参考資料

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | 新たな住生活基本計画 | —P. 61 |
| 2 | 高齢者住まい法の改正について | —P. 67 |
| 3 | サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する
検討会とりまとめ（概要） | —P. 81 |
| 4 | 「住まうビジョン・大阪」の概要 | —P. 84 |
| 5 | 大阪府高齢者計画2015の概要 | —P. 85 |
| 6 | 第4次大阪府障がい者計画（H27.3改定）の概要 | —P. 86 |
| 7 | 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の概要 | —P. 87 |
| 8 | 大阪府高齢者及び障がい者住宅計画等審議会 審議経過 | —P. 88 |

大阪府高齢者・障がい者住宅計画の目的、位置付け、期間

1 目的

大阪府は、本格的な超高齢社会を迎えて、今後も高齢者人口・世帯数はともに増加が見込まれています。また、障がい者手帳所持者の増加も続いています。このような中、地域包括ケアシステムの構築や障がい者の地域移行の推進など、高齢者や障がい者が自宅や住み慣れた地域で暮らせる環境づくりの重要性は、ますます高まっています。

平成28年12月に策定した「住まうビジョン・大阪」では、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出す政策展開により、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造することを基本目標と定めるとともに、その実現のための5つの施策の柱の一つとして「安心してくらすことができる住まいと都市の実現」を掲げ、子どもから高齢者や障がい者、外国人をはじめ、誰もが住み慣れた地域で、ともに安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現し、全ての人々の人権が尊重される豊かな社会の実現をめざすこととしています。

また、国では、新たな住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）において、2025年までに、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%にすることなど、「高齢者が自立してくらすことができる住生活の実現」が目標として位置づけられました。さらに、平成29年2月には、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設を柱とした「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の一部を改正する法律案」（以下「改正法案」という。）が閣議決定されたところです。

これらの目標を実現するためには、高齢者や障がい者の居住の安定をいかにして確保するのか、空家も含めた民間賃貸住宅の活用について、その方向性や具体的方策を明確にし、確実に実行していくことが必要です。

こうした背景から、今後の高齢者や障がい者の居住の安定確保に向けた総合的な施策を推進するための指針として「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 位置づけ

本計画は、「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施策の方向性を示す個別の計画として策定しま

す。

また、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標やその達成に向けた取組等を本計画に定めることにより、高齢者住まい法における、「大阪府高齢者居住安定確保計画」として策定します。

3 計画期間

本計画の計画期間は、2016（平成 28）年度から 2025（平成 37）年度までの 10 年間とします。

なお、長期的な目標を提示する観点から 10 年間の計画期間としていますが、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、概ね 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1章 施策推進の基本的な考え方

大阪府の高齢者人口は、今後も増加傾向が続き、大阪府人口ビジョンによると、高齢化率も平成27年度に26.5%であったものが平成47年度には32.4%に上昇し、府民の3人に1人が65歳以上の高齢者になると予想されています。

世帯数でも、高齢単身世帯数は今後も一貫して増加していくと予測され、平成27年に54万世帯、全世帯の13.7%を占めていたものが、平成47年には65万世帯、全世帯の17.4%を占めるものと予想されます。

また、大阪府内の身体障がい者手帳、療育手帳及び精神障がい者保健福祉手帳の所持者数は、平成27年度末時点で府民の約6%に当たる54万人で、障がい者手帳所持者数が毎年1万人前後の増加傾向が続いています。

住宅ストックの状況は、「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、大阪府内の住宅総数は459万戸で、そのうち約47%にあたる214万戸が賃貸住宅です。その賃貸住宅の75%にあたる161万戸が民間賃貸住宅で、20%にあたる43万戸が公的賃貸住宅となっています。

また、空家数は年々増加しており、平成25年に空家数は67.9万戸、空家率は14.8%、このうち賃貸用の空家は41.9万戸で、腐朽・破損のない賃貸用の空家は30.5万戸あります。

こうした空家を有効活用することで高齢者や障がい者の居住の安定確保を図ることが重要です。

以上を踏まえ、施策推進にあたっての基本的な考え方を以下のように整理します。

高齢者や障がい者の居住の安定確保を図る上で施策の基本となるのは、住宅ストック全体の活用の視点です。そのため、高齢者や障がい者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境をととのえ、耐震性や居住面積など一定の質を備えた住宅が安定的、継続的に確保される仕組みの構築を図ります。

その際、民間賃貸住宅に依然として残る高齢者や障がい者に対する入居差別、入居拒否の解消に向けた取組と、耐震性や居住面積など一定の質を備えた住宅に居住できるようにすることが重要となります。

さらに、高齢者の住まいを考える上では、入居後に生活支援サービスを受けられるかどうかという視点も重要です。

そこで、バリアフリー化された住宅と生活支援サービスが一体のものとして提供されるサービス付き高齢者向け住宅を中心に、高齢者向け住宅に今後求め

られる姿を提示します。

公的賃貸住宅は、これまで高齢者や障がい者の居住の安定確保に向けた先進的な取組を実施し、民間賃貸住宅が対応出来ていない取組を補完してきました。今後も、高齢者や障がい者の優先入居やシルバーハウジングの供給、グループホームとしての活用など、高齢者や障がい者の居住ニーズに対応し、民間賃貸住宅を先導する役割を果たします。

また、高齢者や障がい者が自宅や地域で暮らし続けられるようにするため、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、誰もが出かけやすいまちづくりや使いやすい施設づくりを推進し、すべての人が自らの意思で自由に移動でき、社会に参加できる「福祉のまちづくり」の理念の実現を図ります。

さらに、こうした施策推進のため、市町村をはじめとする他の主体との連携関係を構築します。居住支援協議会の取組を中心に、地域に密着した民間事業者などとの公民連携を図ります。

本計画において達成すべき目標については、第3章において記載することとしますが、本計画は「住まうビジョン・大阪」の個別計画であることから、ビジョンで示されている本計画に関連する「みんなでめざそう値」についても、本計画の目標として施策を推進します。

【住まうビジョン・大阪における本計画に関連する「みんなでめざそう値」】

- ①高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
63%（H27）→ 90%（H37）
- ②鉄道駅舎のバリアフリー化率
平均利用者数 3,000 人／日以上鉄軌道駅のうち、エレベーターにより段差が解消されている駅の割合
86.2%（H26）→ 100%（H32）
- ③高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率
高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅において、手すり等高齢者のための設備のいずれかが設けられている住宅の割合
60%（H25）→ 75%（H37）
- ④賃貸住宅における入居差別の状況
高齢者 30.0%、障がい者 14.1%（H27）→ 解消（H32）

- ⑤一定の質を備えたあんしん賃貸住宅の数
耐震性能を備えたあんしん賃貸住宅の登録数
約 5,000 戸（H27）→ 約 20,000 戸（H37）

第2章 具体的な施策

I 高齢者及び障がい者の居住の安定確保

高齢者や障がい者が居住ニーズに合った住宅を住み慣れた地域で確保できるよう、府内の住宅ストック全体を活用した施策構築を図ります。

民間賃貸住宅の活用に関しては、高齢者や障がい者が入居差別、入居拒否にあうなど、居住ニーズに合った住宅を見つけることが困難となる場合があることから、容易に入居できるよう、制度的枠組みや必要な情報提供、相談体制の充実などの環境整備を図ります。また、高齢者や障がい者が耐震性や居住面積など一定の質を備えた住宅に居住できるよう支援します。

一方、公的賃貸住宅については、これまで高齢者や障がい者の居住ニーズに対応し、その居住の安定確保に大きな役割を果たしてきました。これまで進めてきた高齢者や障がい者の優先入居や低層階への住み替え促進、シルバーハウジングの供給、グループホームとしての活用などの取組を継続するとともに、公的資産の有効活用の観点から建替事業等によって生み出す用地や既存住宅の空室等を活用し、団地や地域の高齢者や障がい者の福祉ニーズ等に対応した生活支援機能等の導入を積極的に図っていきます。

1 一定の質を備えた住宅の確保

(1) 民間住宅

住宅の耐震化や一定以上の居住面積確保、バリアフリー化、省エネルギー化は、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で自立した生活を営むために重要な要素です。

まず住宅の耐震化については、「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、府内の高齢者のいる世帯数は40.3万世帯で、このうち約53.1%にあたる約21.4万世帯は建築基準法の旧耐震基準である昭和56年5月31日以前に建設された住宅に居住しています。

このことから、高齢者の生命、財産を守るためにも、住宅の耐震改修等や耐震化された住宅への住み替えなどを促進していくことが重要です。

このため、各市町村における耐震診断や耐震設計、耐震改修に対する補助制度の情報提供などを居住支援協議会である「Osaka あんしん住まい推進協議会」のホームページで行います。

また、国で検討している住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度に対応して、「あんしん賃貸住宅」のうち、耐震性と一定の居住面積を有する住宅を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として新たに登録できるようにします。

また、特に耐震性の低い木造賃貸住宅が数多く残る密集市街地では、木造賃貸住宅の建替え等に伴い入居者が住替えを強いられる場合も発生するため、耐震性を備えた住宅を対象として密集市街地及びその周辺地域での「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の登録促進を図ります。同時に、密集市街地の木造賃貸住宅の家主等向けに「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の利用促進を働きかけるとともに、耐震化を促すため国の民間賃貸住宅への改修費補助制度の周知を図ります。

次に住宅のバリアフリー化については、「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、高齢者が居住する住宅において、「手すりがある、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅、またぎやすい高さの浴槽、道路から玄関まで車いすで通行可能」の 5 項目のうち、いずれか 1 項目が設けられている住宅の割合は 60.7%で、「手すりがある、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅」の 3 項目を備えている住宅の割合は 8.3%となっています。

持家のバリアフリー化は、高齢期になってからの住み替えを強いられることなく、住み慣れた自宅に長く住み続けられ、空家を発生させることがない環境づくりに資するものとして重要です。

このため、持家、賃貸住宅の双方を含めた民間住宅において、介護保険制度や国・府・市町村の助成制度、各種融資制度を活用し、自宅に居住する高齢者の心身の状況に応じた自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅への改善・バリアフリー化を促進します。

また、民間賃貸住宅に対しては、国の改修費補助制度の活用促進を図り、高齢者や障がい者に適した住宅の確保に努めます。

住宅の省エネルギー化については、室内の温度を一定に保つことができることから、快適性が高く、またヒートショック等の事故の発生予防にもつながり、居住者の健康にも良い住宅となります。このため、高齢者や障がい者をはじめ府民に対して省エネルギー住宅の快適性や健康面、経済面などの効果の周知を図るとともに、国の改修費補助制度等の活用促進を図ります。

（具体的な施策）

- 市町村における住宅耐震に関する補助制度の活用促進による住宅の耐震化と、「大阪府まちなご耐震化支援事業」により自治会や事業者等、大阪府及び市町村が一体となって、府民による自主的な耐震化を促進します。
- 「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」を設立し、住宅確保要配慮者

の入居を受け入れる耐震性と一定の居住面積を有する住宅を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として登録を促進します。

- 密集市街地及びその周辺地域において、耐震性と一定の居住面積を有する住宅を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として登録を促進します。
- （公財）大阪府都市整備推進センターを通じ、建替え時の入居者の住替え先確保に「あんぜん・あんしん賃貸住宅」が活用できるよう、密集市街地の木造賃貸住宅などの家主向けに「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の利用促進の働きかけを行います。
- 市町村における重度障がい者等住宅改造助成事業の活用促進による、住宅のバリアフリー化を促進します。
- バリアフリー化工事に対する介護保険制度の活用周知を行います。
- 耐震化・バリアフリー化・省エネルギー化工事を行った際の減税制度の周知促進を図ります。
- 高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅の空家の耐震化・バリアフリー化・省エネルギー化リフォームを支援する制度（国補助事業）の活用を促進します。
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」において、リフォーム事業者の技術力向上の一環として、「高齢者及び障がい者向け住宅改造相談のための研修」を実施し、リフォーム工事と併せたバリアフリー化を促進します。

（２）公的賃貸住宅

公的賃貸住宅においても、引き続き、高齢者や障がい者の生命、財産を守るための住宅の耐震化、自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅へのバリアフリー化を図るとともに、高齢者等の健康の維持・増進に資する省エネルギー化の取組についても検討を行います。

「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」において府民みんなでめざすべき目標として設定した、住宅の耐震化率を平成 37 年までに 95%にすることをめざし、公的賃貸住宅の各事業主体に働きかけを行います。特に府営住宅については、2025 年度（平成 37 年度）までに耐震化率 98%以上にすることを目標に、引き続き耐震化に向けた事業に取り組みます。

また、住戸内、共用部分、屋外アプローチの段差解消やエレベーターの設置、浴室、便所、屋外アプローチへの手すりの設置などのバリアフリー化にも取り組みます。

①府営住宅の取組

- 建替事業を行う住戸において、「手すりの設置」、「段差の解消」、「広い廊下

- 幅」等バリアフリー化された「あいあい住宅」の建設を行います。
- 既存住戸内の段差解消や浴室、便所の手すりの設置を行います。
- 既設住宅における屋外のバリアフリー化の推進を行います。
- 原則すべての中層住宅を対象にエレベーターの設置を行います。
- 耐震化事業（耐震改修事業、建替事業等）を推進します。

②市町営住宅の取組

- 建替え時等における住戸内や屋外のバリアフリー化を促進します。
- 既設住宅におけるバリアフリー化を促進します。
- エレベーターのない既設の中層住宅におけるエレベーターの設置を促進します。
- 耐震化事業を促進します。

③公営住宅以外の公的賃貸住宅の取組

- 建替え時等における住戸内や屋外のバリアフリー化を促進します。
- 既設住宅における屋外のバリアフリー化を促進します。
- 都市再生機構賃貸住宅におけるエレベーターの設置に伴う高齢者向け優良賃貸住宅への改良を促進します。
- 耐震化事業を促進します。

2 民間賃貸住宅における居住の安定確保

民間賃貸住宅における高齢者や障がい者の居住の安定確保を図るため、「Osaka あんしん住まい推進協議会」の場を活用して、府と市町村、民間との連携をさらに強化し取り組みます。

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、府内には家賃4万円未満で昭和56年6月以降に建設された民間賃貸住宅は約10万戸（空家を除く）あります。空家が増加する現状も念頭に、こうした低家賃住宅へ的高齢者や障がい者の入居促進を図ります。

民間賃貸住宅の活用を図るために取り組むべき課題は、次の4点です。

- ①高齢者や障がい者が自らの心身の状況や経済的な状況などに合った住宅に安心して入居するため、必要な情報提供や相談等ができる環境整備
- ②入居差別、入居拒否への対応
- ③入居後の生活に必要な支援を提供するための仕組みづくり
- ④民間賃貸住宅の質の確保（第2章1「一定の質を備えた住宅の確保」において記載）

これらの課題の解決に向け、次の取組を実施します。

(1) 安心して入居できる環境整備

民間賃貸住宅に入居を希望する高齢者や障がい者が円滑に入居できるよう、高齢者や障がい者をはじめとした住宅確保要配慮者の入居を拒まない「あんしん賃貸住宅」のさらなる登録促進を図ります。特に、耐震性や一定の居住面積を有する住宅を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として登録を促進します。

また「あんぜん・あんしん賃貸住宅」等と高齢者や障がい者とを結びつける仕組みづくりにも取り組みます。これまで「あんしん賃貸検索システム」を用い、「あんしん賃貸住宅」や居住支援団体、協力店の情報、さらに地域包括支援センター等の各種相談窓口情報など、高齢者や障がい者の住まい探しに必要な情報をインターネットにより一元的に発信するとともに、インターネットに苦手意識を持つ高齢者や障がい者向けに「住まい探しの相談窓口ハンドブック」等の紙媒体による情報提供を行ってきました。

今後は特に市町村の福祉関係窓口や入居差別・入居拒否相談窓口等において新しい「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の案内チラシなどを積極的に配布することや、相談窓口等の情報が住民に身近なところで入手できる新たな仕組みを構築します。そして、「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として登録された住宅に、登録住宅であることを示すマークを取り付けるなど、現地でわかりやすく表示することにも取り組みます。

さらに、高齢者や障がい者が住まいについて身近なところで相談できる仕組みも重要です。このため、高齢者や障がい者などが協力店に対して住まい探しの相談をすることができる、これまで市町村との連携により実施してきた「住まい探し相談会」を今後も継続します。

また、高齢者等の相談に応じる機会の多い市町村の福祉関係窓口や地域包括支援センター、コミュニティソーシャルワーカー（CSW）等において、住まいに関する相談時に「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」を紹介してもらうなど、住宅部門と福祉部門との連携体制の構築にも取り組みます。

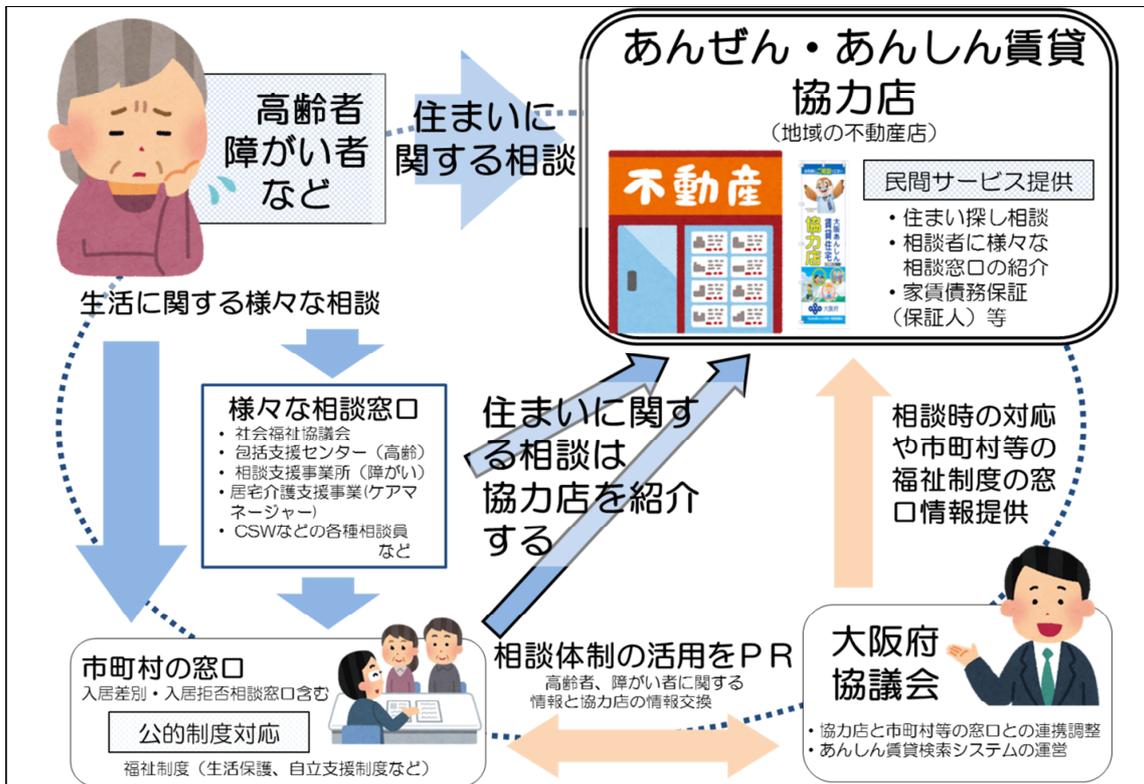
加えて、高齢者や障がい者等の住まいの相談対応に積極的な協力店の登録促進を図り、そうした協力店と地元の市町村や福祉事業者等との連携関係構築を進めることで、高齢者や障がい者等に身近な地域での協力店を中心とした相談体制づくりを行います。

こうした居住支援の取組を進める上で、居住支援協議会の役割が大きいことから、「Osaka あんしん住まい推進協議会」（参加市町村は26（平成29年2月現在））への未参加市町村への加入働きかけと併せて、市町村単位での居住支援協議会の設立に向けて各市町村に対し設立を促します。

(具体的な施策)

- 市町村に対し、高齢者や障がい者等の住まいの相談対応に積極的な協力店との連携体制の構築を働きかけます。
- 協力店向けに、高齢者や障がい者等の入居を受け入れるための工夫やノウハウ、市町村等の福祉関連制度の内容や相談先、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅の制度内容を伝える研修会を実施します。
- 市町村の福祉担当部局や地域包括支援センター、コミュニティソーシャルワーカー（CSW）等、高齢者等の相談窓口との連携による「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及・利用促進を行います。
- 「あんしん賃貸住宅」の登録促進と、耐震性と一定の居住面積を有する住宅を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として登録促進と見える化を行います。
- 「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」による民間・公的賃貸住宅の一元的な情報提供を行います。
- 「住まい探しの相談窓口ハンドブック」等を福祉関係窓口等で積極的に配布するなどの福祉部門との連携体制を構築します。
- 市町村による「住まい探し相談会」を促進します。
- 「Osaka あんしん住まい推進協議会」未加入市町村に対し、参画を働きかけます。
- 各市町村に対し、居住支援協議会の設立を働きかけます。

相談に積極的な協力店による相談対応と、市町村等との連携体制構築イメージ



(2) 入居差別、入居拒否への対応

高齢者や障がい者への入居差別、入居拒否は、居住の安定を阻害する大きな要因となっています。そのため、大阪府では宅地建物取引業の業界団体等の協力を得て、研修会や講習会等の場で入居差別、入居拒否に関する啓発を行ってきました。おりしも平成 28 年 4 月より、障害者差別解消法が施行され、「障害を理由とする不当な差別的取扱い」は禁止されているところです。

大阪府と宅地建物取引業の業界団体（不動産に関する人権問題連絡会）と共同実施した「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」結果をみると、過去 5 年以内に、賃貸住宅の媒介に際して家主から高齢者に対する入居拒否の申し出を受けたことのある宅地建物取引業者の割合は、平成 15 年調査では 55.2%、平成 21 年調査では 41.4%、平成 27 年調査では 30.0%と減少しており、これまでの啓発の取組もあり、高齢者の入居拒否の状況は改善傾向にあります。

障がい者の入居拒否に関してみても、同調査の過去 5 年以内に、賃貸住宅の媒介に際して家主から障がい者に対する入居拒否の申し出を受けたことのある宅地建物取引業者の割合も、平成 15 年調査では 35.5%、平成 21 年調査では 22.7%、平成 27 年調査では 14.1%と減少しており、こちらも、これまでの

啓発の取組もあり、障がい者の入居拒否の状況は改善傾向にあります。

しかしながら、依然として入居拒否の申し出を受けたことのある宅地建物取引業者が存在していることから、引き続き、宅地建物取引業者が高齢者や障がい者であるという理由だけで入居申込みを拒否した場合は、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の厳格な運用を行うとともに、宅地建物取引業者に対する周知、啓発を行っていきます。また、民間賃貸住宅の管理・運営にかかわる家主や管理会社等に対しても、入居差別、入居拒否を行わないよう啓発します。

一方、入居の受入れについて家主側の理解促進のために、「大阪府と不動産関係団体との意見交換会」において作成した「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」を活用し、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を通じて、家主等への普及啓発の促進を図ります。

また、家賃の適正納付に繋がる生活保護世帯に対する民間賃貸住宅家賃の代理納付制度の運用について、改正法案の動向を見据えながら市町村と連携し制度の利用促進を図ります。

(具体的な施策)

- 宅地建物取引業者が、高齢者や障がい者であるという理由だけで、入居申込みを拒否した場合は、引き続き、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の厳格な運用を行います。
- 不動産に関する人権問題連絡会（宅地建物取引業関係7団体で構成）の協力により、宅地建物取引業者への継続的な啓発活を実施します。
- 「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」等の啓発冊子を利用し、家主や管理会社等への入居差別、入居拒否の解消に向けた啓発を行います。
- 改正法案の動向を見据えながら生活保護世帯に対する民間賃貸住宅家賃の代理納付制度の利用促進を図ります。

(3) 入居後の居住支援

高齢者や障がい者の生活を支える見守り、状況把握等の生活支援サービスの活用は、民間賃貸住宅において高齢者や障がい者が不安なく暮らせる環境づくりのために重要です。そのため、行政、民間等さまざまな主体により提供されている生活支援サービス等の利用促進を図ります。

そのため、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を通じて、

- ・市町村や社会福祉協議会等が実施する配食サービスに合わせた見守り、交流サロン、外出支援などの生活支援サービス

- ・バリアフリー化改修工事の補助
- ・「Osaka あんしん住まい推進協議会」会員である民間事業者等による家主向けの損害保険制度、家賃債務保証制度等の居住支援サービスなどの情報提供をホームページ等で行います。

(具体的な施策)

- 「Osaka あんしん住まい推進協議会」ホームページなどによる生活支援サービス等の内容や相談先等の情報提供を行います。

3 公的賃貸住宅における居住の安定確保

民間では対応が困難な取組や先導的な取組も含め、高齢者や障がい者の居住ニーズにあった安心して暮らすことができる住宅の確保を図ります。

また、建替え等により生み出す用地に高齢者生活支援施設や障がい者福祉施設等を併設することや、空室を高齢者や障がい者を支援する施設や交流の場として活用するなどの取組により、高齢者や障がい者にとっても居住魅力にあふれる団地づくりを進めます。

(1) 高齢者及び障がい者の円滑な入居の確保

高齢者や障がい者が身体や障がいの状況に応じて円滑に公的賃貸住宅に入居でき、自らが住みたい地域で安心して暮らすことのできる取組を実施します。

また、府営住宅のほか市町営住宅や都市再生機構、住宅供給公社の賃貸住宅においてもグループホームとしての活用を推進するため、各機関に働きかけを行います。

避難が困難な障がい者が主として入所されるグループホームについては、平成27年4月の消防法施行令改正により、原則として延べ面積に関わらずスプリンクラー設備の設置することが義務付けられたことを受け、公的賃貸住宅におけるグループホームの確保、運営に大きな影響が生じないように、住宅部局と福祉部局等関係機関の連携により、適切に対応します。

(具体的な施策)

①府営住宅における取組

- 高齢者世帯や障がい者のいる世帯の優先入居を実施します。
- 住宅新設や既設住宅の改善により、車いす常用者世帯向け住宅を供給します。
- 高齢者や障がい者のいる世帯の加齢や障がいの状況に応じた、低層階やエレベーター停止階への住み替えを実施します。

○府営住宅のグループホームとしての活用促進を図ります。また、消防法施行令改正に伴い、関係機関と協議・調整を行い、管理者としてとりうる対応を実施します。

○シルバーハウジングの供給を行います。

○「ふれあいリビング」などの地域コミュニティ確保の取組を推進します。

②市町営住宅での取組

○高齢者世帯や障がい者のいる世帯の優先入居を促進します。

○住宅の新設や既設住宅の改善により、車いす常用者世帯向け住宅の供給を促進します。

○グループホームとしての活用を促進します。また、消防法施行令改正に伴い、関係機関と協議・調整を行い、管理者としてとりうる対応を実施します。

○シルバーハウジングの供給を行います。

③公営住宅以外の公的賃貸住宅の取組

○大阪府住宅供給公社賃貸住宅等のグループホームとしての活用を促進します。

○都市再生機構賃貸住宅への高齢者の入居希望者向けに、暮らしや福祉制度等の相談に対応する相談窓口を運営します。

(2) 公的賃貸住宅ストック活用による居住魅力の向上

府民の貴重な資産である公的賃貸住宅を、地域の抱える課題の解消や地域力の向上につながるまちづくりのために積極的に活用します。

具体的には、空室や建替等により生み出す用地等において、介護・医療施設や生活支援施設などを確保します。これらの施設は、周辺地域に対してもサービス提供を図ることができることから、団地の周辺に居住する高齢者や障がい者も含め、安心して暮らすことのできる地域づくりを目指します。

また、住宅団地等に高齢者生活支援施設、障がい者福祉施設等を整備する際に、当該施設整備費の国の補助事業等の活用により、高齢者や障がい者が安心して居住し続けることができる環境を整備します。

さらに高齢者や障がい者を含めた団地の入居者や近隣の人々が利用、交流することで、地域コミュニティが育まれる取組を推進します。

(具体的な施策)

○公的賃貸住宅の空室や建替等により生み出す用地等を活用し、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への転換を行います。

- 高齢者生活支援施設、障がい者福祉施設等を整備する際に、国の「スマートウェルネス拠点整備事業」が活用されるよう、事業者に周知を図ります。
- 府営住宅の「ふれあいリビング」などの地域コミュニティ確保の取組を推進します。
- 公的賃貸住宅の空室を自治会や住民等による高齢者の見守り施設や交流の場として活用します。

Ⅱ 高齢者及び障がい者向け住宅の確保

高齢者や障がい者の中には、介護までは必要ない場合でも、見守り等の生活支援サービスを受けながら、バリアフリー化された住宅への入居を希望するニーズもあることから、今後の高齢者や障がい者の増加や地域移行に対応できるよう、高齢者や障がい者向け住宅の確保を図ります。

1 高齢者向け住宅の確保

(1) サービス付き高齢者向け住宅

高齢者は、できるだけ住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいと望む方が多い一方、高齢者に配慮された住宅で自らが必要とするサービスを受けながら暮らしたいというニーズも高まっています。

高齢者にふさわしい仕様と、状況把握や生活相談サービスを兼ね備えた住宅として創設されたサービス付き高齢者向け住宅は、大阪府内では、平成 23 年の制度創設から約 4 年で 2 万戸を超えています。

その運営状況をみると、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅が登録全体の 94%を占め、大阪府に登録しているサービス付き高齢者向け住宅事業者から提出された定期報告によると、入居者の身体状況が自立・要支援である方が約 15%、要介護 1 または 2 である方が 42%、残りの 43%が特別養護老人ホームの入居対象者の基準と同様の要介護度 3 以上の方々となっています。

こうしたことからみても、サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が自立した生活を送ることの出来る段階から介護が必要となる段階まで、どのような身体状況においても、できるだけ自立した生活を送ることができるよう支援する機能をもつことが望ましいと考えます。

また、入居者向けに提供している医療・介護等のサービスを地域住民にも開放し、利用してもらうことにより、入居者が住宅内に閉じこもることなく地域と接点を持てるようになるとともに、地域に居住する高齢者の居住の安定にもつながることから、市町村をはじめとした多様な関係者とネットワークの構築を行うことも重要です。

そのため、住宅部局と福祉部局間の連携を進めつつ、市町村とともに、サービス付き高齢者向け住宅が、介護が必要な方にとっても、元気な高齢者にとっても、安心して暮らせる住宅となるよう取り組みます。

①併設施設地域開放型・自立型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

【併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅】

サービス付き高齢者向け住宅に併設されている施設は訪問介護事業所や通所介護事業所などが中心であり、入居者向けの介護サービスを提供している場合が多いのが現状です。当該併設施設が、入居者だけでなく地域の高齢者の医療・介護ニーズ等にも対応する地域に開かれた施設として運営されることで、入居者が地域にとけ込んで生活するきっかけともなり、また地域の高齢者へのサービスの提供による地域包括ケアの実現に貢献していくことにもつながります。そのため、地域に開放された施設が併設されたサービス付き高齢者向け住宅の供給促進に取り組みます。

併設される地域開放型の生活支援施設としては、

- ・ 総合生活サービス窓口
- ・ 食堂、食事の配達サービス施設
- ・ 健康維持施設
- ・ (看護) 小規模多機能型居宅介護事業所
- ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

などであって、以下の点を考慮した運営がされていることが必要です。

- ①地域全体の在宅ケアを支えるサービス拠点となること
- ②入居者以外の方も利用できること
- ③社会参加の場所として利用されていること

上記に掲げた施設のうち、(看護) 小規模多機能型居宅介護事業所(複合型サービス) や定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所の2施設は、できるだけ住み慣れた自宅で生活したいと願う高齢者の在宅生活を支えるものであり、料金が定額制であることから介護費用の抑制にも資するものといえ、サービス付き高齢者向け住宅の入居者のみならず地域の在宅で生活する高齢者向けのサービス供給拠点として機能することが期待されます。

こうした「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を明確化し、基準を満たす住宅を、入居を希望する高齢者に分かりやすく「見える化」します。さらに、運営事業者に対しても、「併設施設地域開放型」としての特

長について自ら情報発信することで運営の円滑化にも資することを周知します。

(具体的な施策)

- 「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を定め、公表します。
- 「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の必要性、実例等の情報発信を行います。
- 「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の「見える化」を行います。
- 国の補助制度（サービス付き高齢者向け住宅補助事業の高齢者生活支援施設補助やスマートウェルネス拠点整備事業）による整備を促進します。

【自律型サービス付き高齢者向け住宅】

多くのサービス付き高齢者向け住宅では、居室内に風呂、台所、バルコニー等が整備されておらず、入居者が自立した生活を送るための環境がととのっていない状況です。入居する高齢者の中には、一人での生活に不安で、元気なうちから入居し、見守りなど最低限のサービスのみを受けたい方もいると考えられることから、入浴や洗濯時間など制約を受けることなく自らの意思でサービスを選択し、自由なペースで生活が営める自律した生活が送れる「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進します。

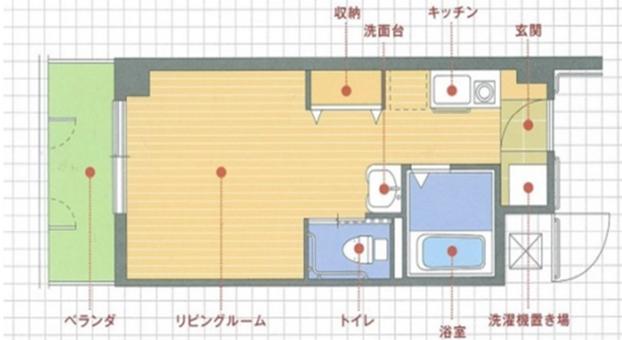
また、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」は、以下の点を考慮した運営がされていることが必要です。

- ①居室内の設備が整備されていること
- 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こと

こうした「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を明確化し、基準を満たす住宅を、入居を希望する高齢者に分かりやすく「見える化」します。また、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の考え方や事例等を示すなど、その供給が進むよう取り組んでいきます。

また、入居者が自律した生活をおくるためには、運営側だけでなく、入居者自身が自律した生活を志向することも重要となることから、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」への入居者及びその家族に対して、自律を促す啓発を行うよう事業者働きかけます。

- ・ 自律型サービス付き高齢者向け住宅に必要とされる機能や規模を考慮した住宅の事例

<p>ハード面</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洗面台、トイレ、風呂、台所、バルコニー等、自律した日常生活に必要な設備等 (風呂は住民が時間を気にせず利用できる場合は共用でも可能) ・ 専有面積は25㎡以上であること <p>【イメージ図】</p> 
<p>ソフト面</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の心身の状況や希望に応じた柔軟なサービスの提供 ・ 入居者を要支援・要介護認定者に限定しない ・ 入居者及び家族に対する自律を促す啓発が行われること

(具体的な施策)

- 「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の必要性、高齢者向け優良賃貸住宅等既存の住宅からの転用実例等につき情報発信を行います。
- 国補助制度において「自律型サービス付き高齢者向け住宅」への重点配分を行うよう、国に要望します。
- 「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の「見える化」を行い、設備内容等についてのシステム上の検索基準を設定し、高齢者が希望する住宅を探しやすいシステムの改修を行います。
- 「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の入居者及びその家族に対する自律を促す啓発活動の実施を、事業者に働きかけます。

②外部サービスの選択制の確保

サービス付き高齢者向け住宅には、高齢者生活支援施設が併設され、そこ

から提供される介護サービスの事業者と住宅の運営事業者が同一グループである場合が多く、自社の介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みや過剰な介護保険サービスの提供等が行われているとの指摘もあります。

こうしたことは、住まいと介護を一体的に提供できるというメリットである反面、入居者の意思や希望とは関係なく、併設された同一グループの介護サービス事業者を利用させることで収益につなげるような、利用者本位とはかけ離れた事業運営にもつながるおそれがあります。

このため、入居者が外部の介護サービス等を自由に選択・利用することが確保されるよう、平成 27 年度から入居契約前の事前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、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条に規定する登録基準に追加したところであり、引き続き事業者等への周知を行いつつ、更新時の検査などで確認をするなど、追加基準の指導を行います。

(具体的な施策)

○登録時、更新時に外部サービスの選択性確保について、追加基準に基づく指導を実施します。

③サービス付き高齢者向け住宅の適切な運営、管理の確保

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が長期間に渡って生活できるよう、安定した運営とサービスの質の確保が必要です。このため、事業者に対して高齢者の居住の安定確保に関する法律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。

こうした基準等については、登録時に事業者に徹底を図るとともに、登録後は報告聴取や立入検査等により、適切な指導を行います。

また、入居者やその家族、地域の関係者が住宅の運営に積極的に参画する運営懇談会の仕組みを構築し、入居者やその家族から見た介護サービスなどの事業実態や事業の透明性を確保することにも取り組みます。

サービス付き高齢者向け住宅の供給方法は、現状では、土地所有者が建設する住宅を 20～30 年にわたり登録事業者が一括して借り上げ、高齢者に転貸借するいわゆるサブリース方式が中心となっています。この場合、入居者にとって、サブリース期間終了後に入居者が引き続き入居できるのか、他の施設に転居することになるのか等の不安が払拭できないことから、入居者にとって不安材料となっている懸念があります。

また、登録事業者が倒産するなどの事態が発生した場合も同様に、建物所有

者と入居者の間にサービスに関する契約関係が存在しないことから、入居者が引き続いてサービスを受ける権利が守られるのか、懸念されます。

このため、サービス付き高齢者向け住宅が長期にわたり適切に維持管理されるよう、登録事業者に対して、サブリース期間終了後の施設運営についての方針を登録時において規定するよう指導します。また、登録事業者が倒産した際の措置について、入居者の権利を守るための仕組みを検討します。

さらに、災害に備えて防災計画の作成や訓練が実施されるよう、事業者からの報告聴取や立入検査等により指導を行い、防災対策の推進を図ります。

(具体的な施策)

- 登録時と更新時に、外部サービスの選択性確保について書面による確認を行います。
- 立入検査及び報告聴取を実施し、高齢者住まい法や老人福祉法による各種整備基準の確認や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。
- 運営懇談会の開催などによる事業内容の情報開示の促進に取り組みます。
- サブリース期間終了後の施設運営についての方針を登録時に規定するよう指導します。
- 登録事業者の倒産等の場合において、入居者が引き続きサービスを受けることができるための仕組みを検討します。
- 防災計画の作成マニュアルを策定し、事業者に対し、災害に備えた防災計画の作成と訓練の実施などについて指導します。

(2) サービス付き高齢者向け住宅以外の高齢者向け住宅の確保

空家となっている民間賃貸住宅をシェアハウスなど共同居住型住宅として活用するなど、低廉な家賃で提供される高齢者向け住宅の供給に向けた仕組みを検討します。

また、これまでに補助等を受けて供給された高齢者向け住宅は、地域における貴重な資産であることから、とりわけ、比較的広い居住面積が確保されている高齢者向け優良賃貸住宅等については、「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」において情報発信するとともに、その管理期間終了後も引き続き適切な維持管理が行われるよう、事業者に対して働きかけます。また、管理期間終了後の高齢者向け優良賃貸住宅や旧高齢者専用賃貸住宅については、高齢者が住まいを探す際に検討する条件の一つである、バリアフリー化されている住宅なので、耐震性があり居住面積25㎡以上の住宅については「あんぜん・あんしん専用賃貸住宅」としての登録を促進します。

さらに、高齢者向け住宅への入居を検討している高齢者や家族向けに、様々な種類の高齢者向け住宅の内容等について、「Osaka あんしん住まい推進協議会」における情報発信等により、啓発を実施します。また、協力店向けに、高齢者や障がい者等の入居を受け入れるための工夫やノウハウ、市町村等の福祉関連制度の内容や相談先、サービス付き高齢者向け住宅など的高齢者向け住宅の制度内容を伝える研修会を実施し、高齢者向け住宅への入居に関する相談体制の充実を図ります。

(具体的な施策)

- 空家を活用したシェアハウスなど、高齢者向け共同居住型住宅等の仕組みを検討します。
- 「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による高齢者向け優良賃貸住宅の「見える化」を行います。
- 管理期間終了後の高齢者向け優良賃貸住宅等の「あんぜん・あんしん専用賃貸住宅」への登録を促進します。
- 「Osaka あんしん住まい推進協議会」による、高齢者や家族へ的高齢者向け住宅に関する情報発信等を行います。
- 協力店向けに、高齢者や障がい者等の入居を受け入れるための工夫やノウハウ、市町村等の福祉関連制度の内容や相談先、サービス付き高齢者向け住宅など的高齢者向け住宅の制度内容を伝える研修会を行います。

2 障がい者向け住宅の確保

障がい者については、施設や病院から住みたいと思う地域での生活を実現する「地域移行」の推進が図られつつある現状を踏まえ、「親なき後」まで見据え、障がい者の地域での生活の基盤となる一定のサービスを受けながら住むことができる障がい者向け住宅の確保が重要となります。

障がい者グループホームについては、平成25年2月の長崎市における認知症高齢者グループホーム火災を契機とし、建築基準法、消防法の規制が強化されたところです。これにより、障がい者グループホームの確保、運営に大きな影響が生じないように、住宅部局や福祉部局等関係機関が連携して、適切に対応を行います。

障がい者グループホーム以外の障がい者向け住宅の確保については、高齢者のサービス付き高齢者向け住宅のような住まいが求められることから、サービス付き高齢者向け住宅の空室について、高齢者の入居が見込めない場合に目的外使用や登録廃止を行うことで、障がい者が入居し、見守りや生活相談サービスを受けながら安心して暮らせるよう、仕組みを検討

します。

(具体的な施策)

- 障がい者グループホームの確保、運営に大きな影響が生じないよう、住宅部局や福祉部局等関係機関が連携して、適切に対応を行います。
- サービス付き高齢者向け住宅の空住戸を利用した障がい者居住促進に向け、目的外使用や登録廃止など必要な手続きの整理と、障がい者が入居し見守りや生活相談サービスなどが受けられるよう仕組みを検討します。

Ⅲ 福祉のまちづくりの推進

大阪府福祉のまちづくり条例の的確な運用や「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づく認定制度の活用を促進し、住宅や施設、都市施設を高齢者や障がい者が安心して利用できるまちづくりを推進します。

具体的には、大阪府福祉のまちづくり条例により基準適合義務・努力対象建築物となる共同住宅、寄宿舍、老人ホーム以外の建築物もバリアフリー化された施設が適切に利用・維持管理されるように、所有者や民間事業者等へ働きかけていきます。

バリアフリー法の基本方針に基づき、平成32年度までに1日あたりの乗降客数が3,000人以上の全駅舎のバリアフリー化をめざし、鉄道事業者が実施するエレベーターの設置や段差解消などの移動円滑化事業を促進します。また、転落防止設備として効果の高い可動式ホーム柵については、鉄道事業者が円滑に事業を進められるよう情報提供・助言を行うとともに、設置を働きかけます。

また、バリアフリー法に基づき、駅や特に公共性の高い施設及びそれらを結ぶ生活関連経路の移動等円滑化のため、市町村による基本構想の作成を推進し、高齢者や障がい者が参画した構想作成のための協議会の運営等の取組を促進します。さらに、基本構想を作成している市町村に対しても、継続的な見直しを行うよう働きかけを行います。

高齢者や障がい者をはじめすべての人が安心してまちに出かけ、施設を利用することができるよう、店舗等の建築物や駅、道路、公園などの都市施設を探し、選びやすくするため大阪府のホームページでの情報提供を促進するとともに、点字メニューや筆談具の備え付けの普及など、施設のバリアフリー性能を補うソフト面での対応の必要性について、民間業界団体等との意見交換や勉強会等を実施します。

また、大阪府福祉のまちづくり条例に関する指導啓発を行うとともに、2020

東京オリンピック・パラリンピックの開催により競技会場等に適用する世界水準のバリアフリー基準などに関連し、国において改定されるバリアフリー法建築設計標準や公共交通移動等円滑化ガイドラインなどを考慮し、必要に応じて大阪府福祉のまちづくり条例の基準等の見直しを行います。

(具体的な施策)

- 共同住宅、寄宿舍、老人ホームなどバリアフリー化された施設が適切に利用・維持管理させるように、所有者や民間事業者等への働きかけを行います。
- 鉄道事業者が実施するエレベーターの設置や段差解消などの移動円滑化事業の促進を働きかけます。
- 転落防止設備として効果の高い可動式ホーム柵については、鉄道事業者が円滑に事業を進められるよう情報提供・助言を行うとともに、設置を働きかけます。
- バリアフリー法に基づき、市町村による基本構想の作成の促進と継続的な見直しの実施を働きかけます。
- 高齢者や障がい者が参画した構想作成のための協議会の運営等の取組の促進を行います
- 施設のバリアフリー性能を補うソフト面での対応の必要性について、民間業界団体等との意見交換や勉強会等を実施します。
- 大阪府福祉のまちづくり条例に関する指導・啓発を行います。
- バリアフリー法建築設計標準や公共交通移動等円滑化ガイドラインの改定に応じた大阪府福祉のまちづくり条例の基準等の見直しを検討します。
- 大阪府のホームページ上において、府内全域の鉄道駅・地下街や市町村が作成している「バリアフリーマップ」などのバリアフリー情報の提供を行います。

第3章 高齢者及び障がい者向け住宅等の供給目標

1 公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数

次の①から④のすべての条件に該当する世帯数を、車いす常用者世帯向け住宅の供給目標戸数として設定します。

- ① 車いすを使用している身体障がい者を含む世帯
- ② 借家に居住する世帯
- ③ 最低居住面積水準未満である世帯
- ④ 収入分位が40%以下である世帯

【公営住宅における車いす常用世帯向け住宅の供給目標戸数の考え方】



¹ 厚生労働省「身体障害児・者実態調査」/H18 (最新)

² 大阪府障がい者生活ニーズ実態調査/H19 (項目最新)

³ 「平成25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25年住宅・土地統計調査」と「平成27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 = 1,600戸

2 公営住宅の障がい者グループホームとしての活用の目標量

公営住宅の障がい者グループホームとしての活用については、「大阪府障がい者計画」による目標量とします。

参考：「第4次大阪府障がい者計画」

期間	活用の目標
平成27年度～平成29年度	243人分

3 高齢者向け住宅（※1）の供給の目標

これまで大阪府ではサービス付き高齢者向け住宅の供給の目標戸数（平成32年度末までに供給されるサービス付き高齢者向け住宅の戸数）19,000戸を設定していましたが、平成27年度末で20,770戸の登録となり、計画期間半ばにしてそれを達成したところです。

しかし、計画期間におけるサービス付き高齢者向け住宅も含めた高齢者向け住宅全体としては、今後、高齢者人口、特に高齢単身世帯の増加が見込まれ、さらに高齢者向け住宅を必要とする75歳以上の高齢者の割合も増加することが見込まれることから、更なる高齢者向け住宅の供給が必要です。

これらを前提に供給の目標戸数を設定するにあたっては、サービス付き高齢者向け住宅は、他の高齢者向け住宅、特に有料老人ホームと供給形態、運営形態が似通っており、両者それぞれ供給戸数が増えている状況を考え、サービス付き高齢者向け住宅のみの供給戸数を示すのではなく、高齢者向け住宅全体の供給戸数を示すこととしました。

なお、目標戸数は、国の住生活基本計画において成果指標として示されている高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合4%を基に算出しています。

また、今後空家が増加することが推定されることから、高齢者の住み替えの状況や高齢者向け住宅の空家の動向も見据えながら住宅部局と福祉部局が連携してその供給量を把握し、供給の目標戸数の進捗管理を行います。

期間	新たに必要となる戸数	必要となる戸数 (既存の住宅も含む)
平成28年度～平成37年度	20,000戸	100,000戸

【国の住生活基本計画に基づく、府における高齢者向け住宅の必要戸数（推計）】
平成37年度末までに必要とされる高齢者向け住宅の戸数 約100,000戸(※2)

(具体的な算出方法)

- ・平成37年の高齢者向け住宅の必要戸数を次の考え方により算出。

$$2,432,140 \text{ 人} \times 4\% = 97,285 \text{ 戸} \approx 100,000 \text{ 戸} \dots \textcircled{1}$$

※2,432,140人は、大阪府人口ビジョンによる平成37年の府内高齢者人口

- ・平成28年3月時点の高齢者向け住宅の供給戸数 77,848戸 \approx 80,000戸 \dots ②
- ・今後平成37年までに新たに必要となる高齢者向け住宅の必要戸数

$$\textcircled{1} - \textcircled{2} \approx 20,000 \text{ 戸}$$

※1 高齢者向け住宅とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング等をいう。

※2 大阪府人口ビジョンによる平成37年の府内高齢者人口及び国の住生活基本計画に基づく高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（高齢者世帯の4%）を用いて算出。

4 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2015

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、各市町村がこれまでのサービス利用実績、今後の要支援・要介護認定者数の見込み等から推計した介護サービス量（必要量）に基づき算出しています。

(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）	平成29年度 整備目標量 (必要入所定員総数)
指定介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	33,129人分
介護老人保健施設	21,209人分
指定介護療養型医療施設	2,349人分

(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 整備目標量 (必要利用定員総数)
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
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護(定員29人以下の特養)	4,057人分
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
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)	12,736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。

5 介護保険以外のサービスを提供する施設の整備目標量

介護保険以外の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 2015

介護保険外のサービスを提供する施設の整備目標量は、各市町村が居宅において養護を受けることが困難な方や介護保険施設等他施設からの入所が必要な方の数を勘案して、推計したものを府域全体で合計して算出しています。

施設名称	平成29年度 整備目標量
養護老人ホーム	2,357人分
軽費老人ホーム	5,614人分

第4章 サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

1 追加基準

サービス付き高齢者向け住宅については、高齢者住まい法第7条に規定する登録基準に加え、大阪府内においては、高齢者住まい法第7条第9号に基づき、以下の基準を追加します。

(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

建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(3) 旧耐震建築物の耐震性の確保

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物については、耐震診断を行うとともに、必要に応じて、耐震改修により耐震性の確保を行うこと。

(4) 入居契約前の書面説明による状況把握・生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保

入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に定める状況把握サービス及び生活相談サービス以外で入居者が日常生活を営むために必要なサービス（利用権方式の契約において居住部分と一体として提供されるサービスを除く。）については、入居者がその利用や事業者を選択できることについて、書面を交付して説明すること。

なお、介護保険法に定める「特定施設入居者生活介護」の指定を受ける場合はこの限りではない。

2 追加基準の適用

追加基準は、平成27年6月1日（以下、「施行日」という。）以降に登録申請を受け付けたもの（住戸を追加する変更申請における当該住戸を含む。）について適用する。

ただし、（4）の基準は、施行日前に既に登録又は登録申請を受け付けたものについても、高齢者住まい法第5条第2項の更新時より適用する。

なお、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅に対して、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替えが行われる場合には、（1）から（3）の基準に適合するよう、また、施行日以降に入居契約の締結又は契約の更新が行われる場合には、（4）の基準に適合するよう求めるものとする。

大阪府高齢者・障がい者住宅計画

資料編

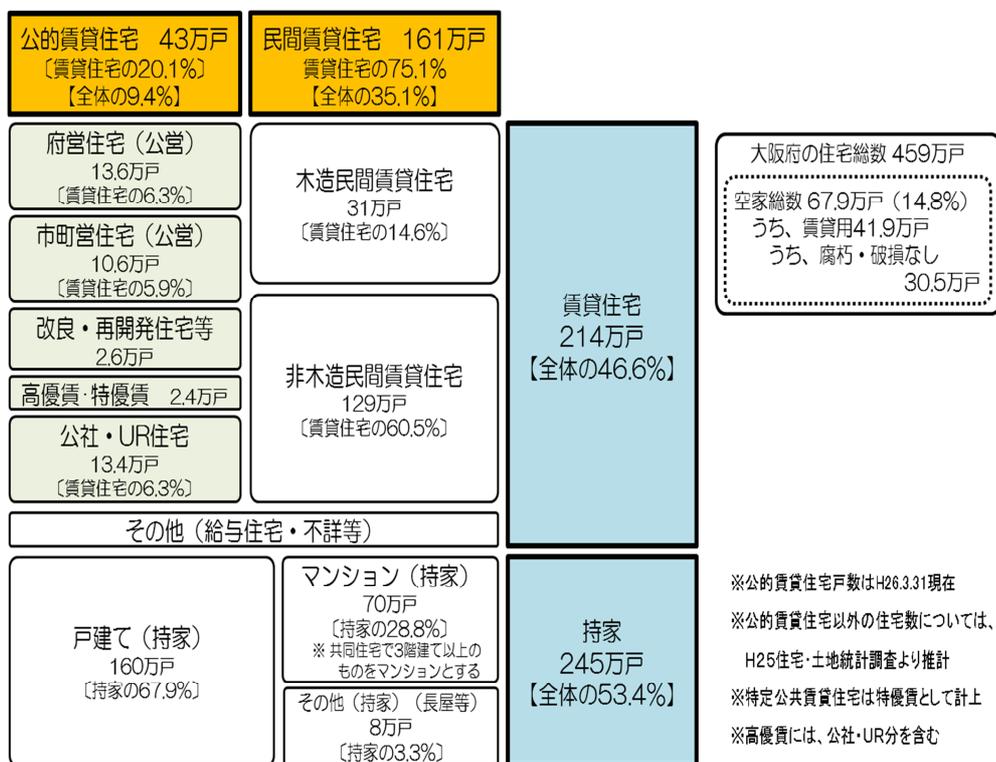
1 大阪府の住宅ストックの状況

大阪府内の住宅総数は459万戸で、そのうち約47%にあたる214万戸が賃貸住宅です。賃貸住宅の75%にあたる161万戸が民間賃貸住宅で、これは全体の35%に相当します。

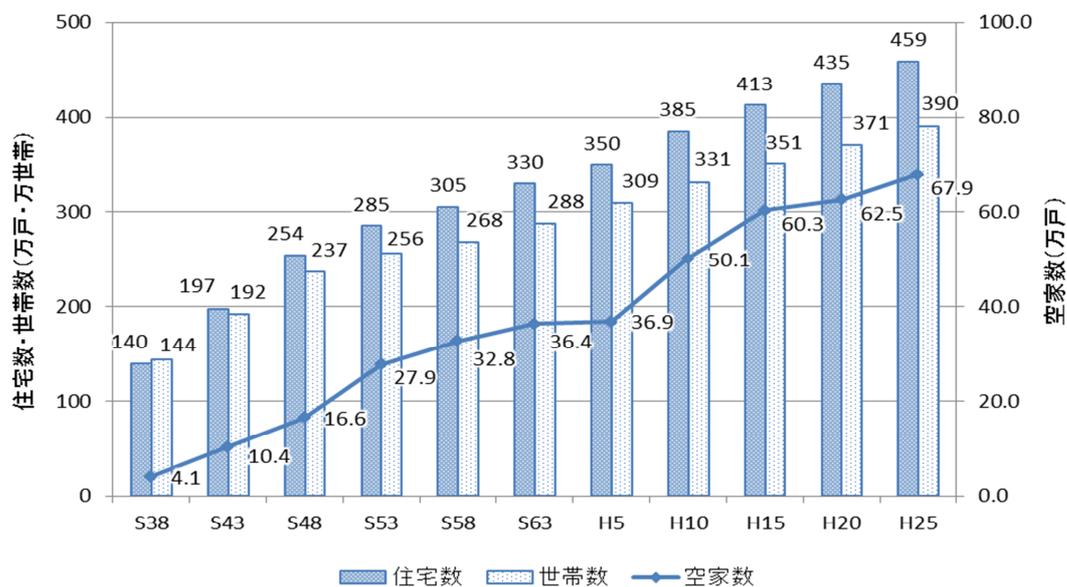
空家数は年々増加しており、平成25年に空家総数は67.9万戸、空家率は14.8%、このうち腐朽・破損のない賃貸用の空家は30.5万戸あります。

高齢者や障がい者の居住の安定を確保する上で、こうした空家を有効に活用することの必要性は高まっているといえます。

(大阪府の所有関係別住宅ストックの状況)

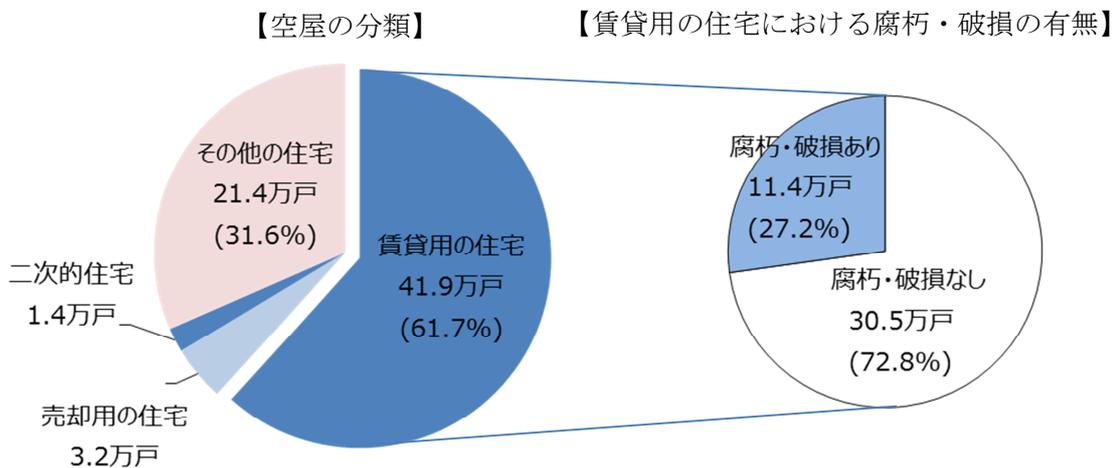


(大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移)



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

(大阪府の空家状況)



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

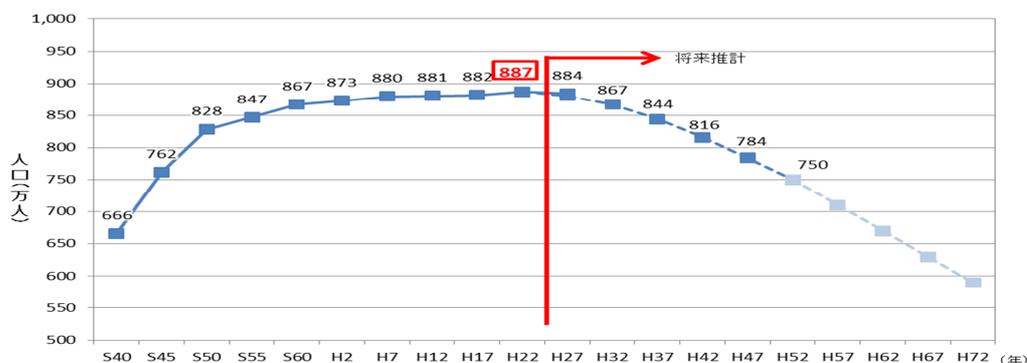
2 高齢者と障がい者を取り巻く居住の状況

(1) 高齢者人口の状況

大阪府の人口は、平成 22 年まで一貫して増加してきましたが、今後は人口減少を迎えることが予測されています。

今後、年少人口（0 歳～14 歳）、生産年齢人口（15 歳～64 歳）の割合が減少する一方で、高齢者人口（65 歳以上）の割合の内、75 歳以上の高齢者の人口の割合は増加傾向にあります。平成 47 年には、高齢化率が 32.4% となり、府民の 3 人に 1 人が高齢者という極めて高齢化の進んだ社会が到来することが見込まれています。

(大阪府の人口の将来推計)

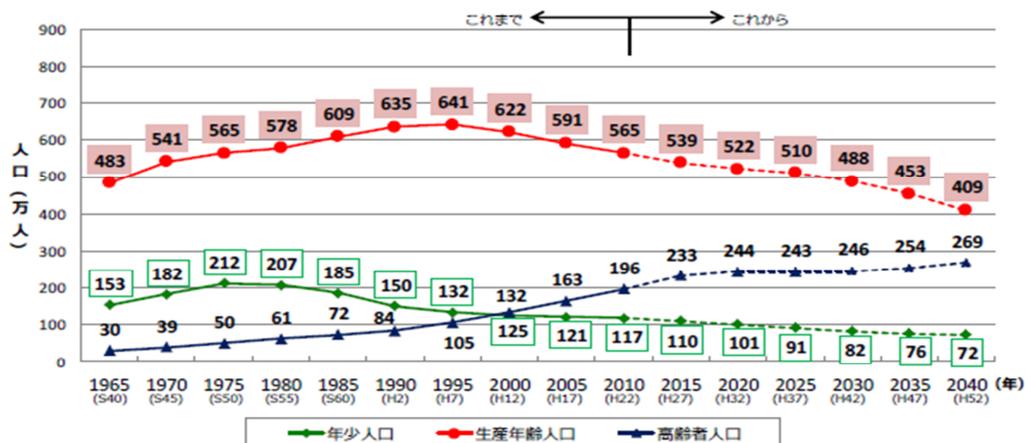


(資料) 大阪府人口ビジョン

平成 22 年までは総務省「国勢調査」。

平成 27 年以降は、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」(平成 26 年 3 月)における大阪府の人口推計(ケース 2)を基に、大阪府政策企画部推計。

(大阪府の人口構成の将来推計)

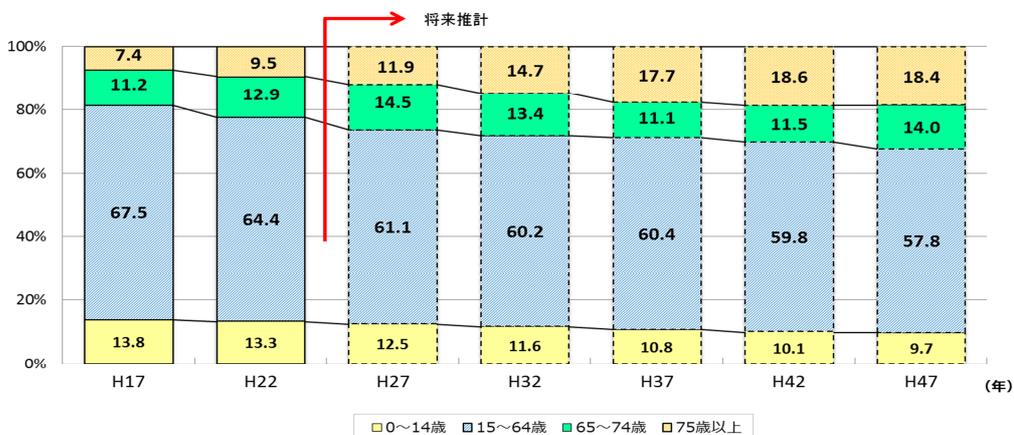


(資料) 大阪府人口ビジョン

平成 22 年までは総務省「国勢調査」。

平成 27 年以降は、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」(平成 26 年 3 月)における大阪府の人口推計(ケース 2)を基に、大阪府政策企画部推計。

(大阪府の人口構成割合の将来推計)

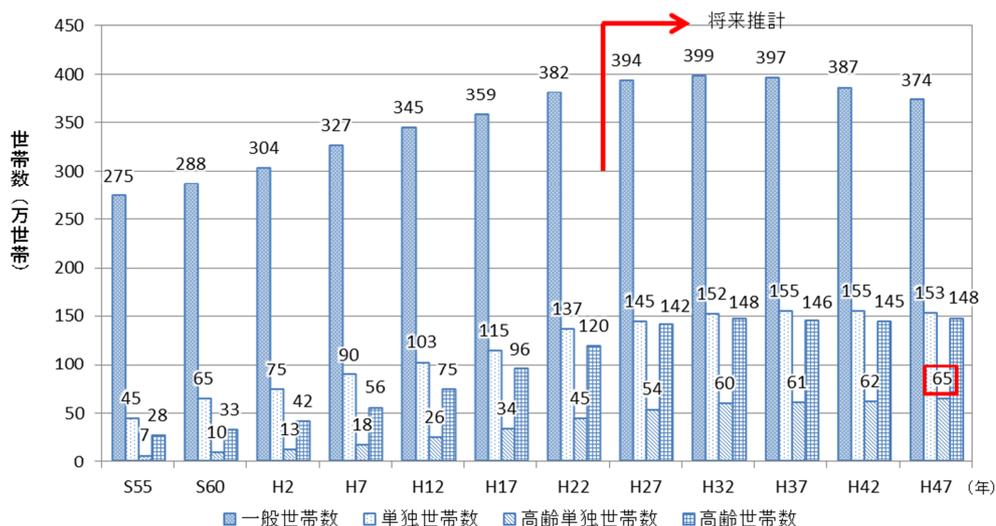


(資料) 大阪府人口ビジョン
 平成 22 年までは総務省「国勢調査」。
 平成 27 年以降は、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」(平成 26 年 3 月)における大阪府の人口推計(ケース 2)を基に、大阪府政策企画部推計。

(2) 高齢者のいる世帯の状況

世帯数は平成 32 年まで増加を続け、その後減少に転じると予測されます。一方で、高齢単身世帯数は今後も一貫して増加していくと予測され平成 47 年には、65 万世帯となると予想されます。

(大阪府の世帯数と世帯構成の変化)

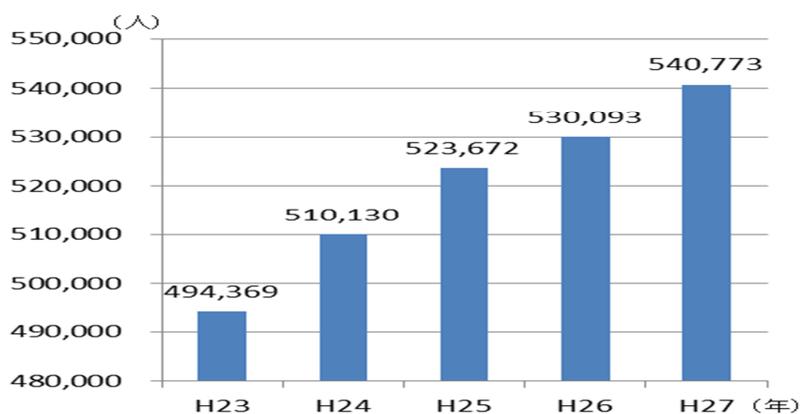


(資料) 大阪府人口ビジョン
 平成 22 年までは総務省「国勢調査」。
 平成 27 年以降は、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」(平成 26 年 3 月)における大阪府の人口推計(ケース 2)を基に、大阪府政策企画部推計。

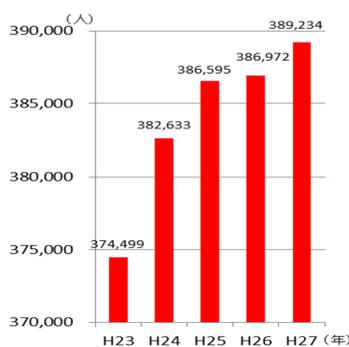
(3) 障がい者手帳所持者数の状況

身体障がい者手帳、療育手帳及び精神障がい者保健福祉手帳の所持者数は、平成 28 年 3 月で約 54 万人となっており、その内訳は、身体障がい者手帳が約 38 万 9 千人、療育手帳が約 7 万 5 千人、精神障がい者保健福祉手帳が約 7 万 6 千人となっています。

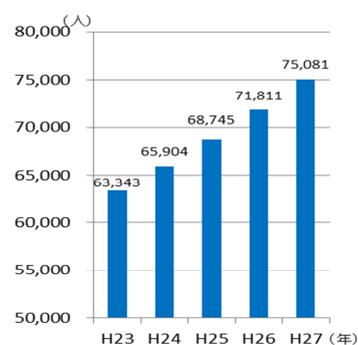
(大阪府内の障がい者手帳所持者数)



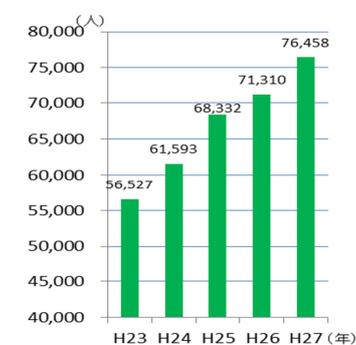
(身体障がい者手帳所持者数)



(療育手帳所持者数)



(精神障がい者健康福祉手帳所持者数)



(資料) 大阪府障がい福祉室調べ (平成 28 年)

H23.24 の手帳所持者数は翌年度当初の実績値

H25.26.27 の手帳所持者数は当該年度末の実績値

(4) 地域移行の状況

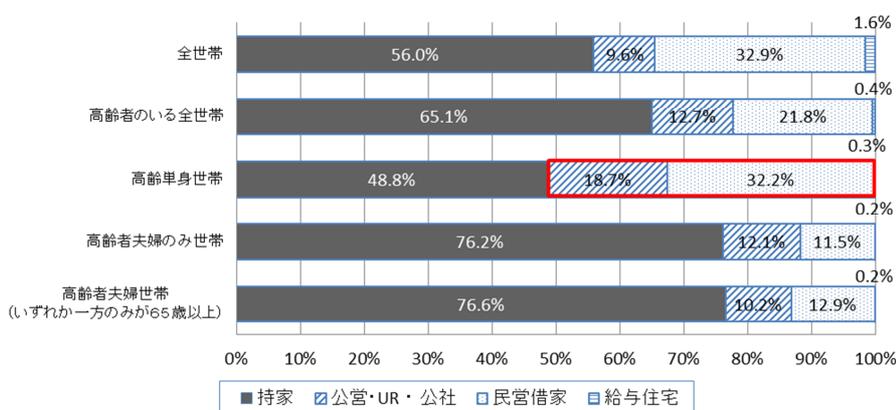
第 4 期大阪府障がい者計画において、平成 25 年末時点の施設入所者 5,014 人から平成 29 年度末までに 746 人 (14.9%) が地域生活へ移行することを目標とし、平成 26 年度に 127 人、平成 27 年度に 145 人が地域生活へ移行しています。

(5) 高齢者や障がい者のいる世帯の住宅の所有関係

(大阪府の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係)

高齢者のいる世帯が居住する住宅を所有関係別で見ると、平成 25 年では持家に居住する世帯が 65.1%となっており、全世帯の 56.0%に比べ割合が高くなっています。

世帯別に見ると、高齢単身世帯は、他の高齢者のいる世帯よりも民間借家に居住する人が多くなっています。

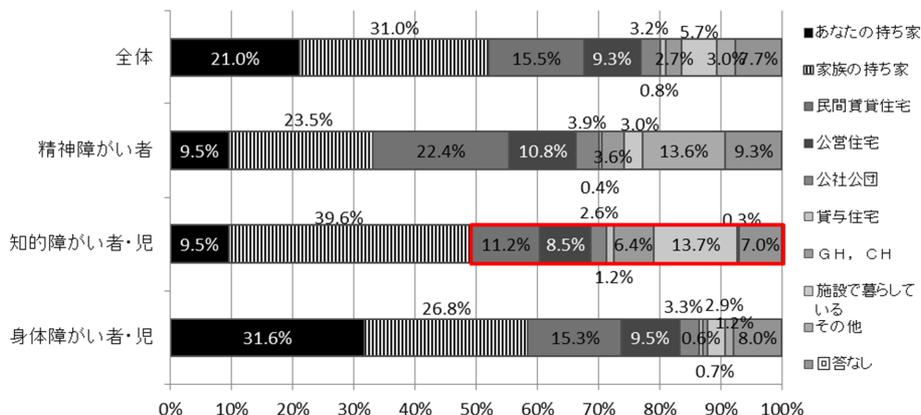


(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

(大阪府の障がい者がいる世帯の住宅の所有関係)

障がい者のいる世帯全体では、持家に居住する世帯が 52.0%となっています。また、民間賃貸住宅が 15.5%、公営住宅が 9.3%となっています。

障がい種別で見ると、精神障がい者は、他の障がい者よりも、民間賃貸住宅、公営住宅に居住する人が多くなっています。

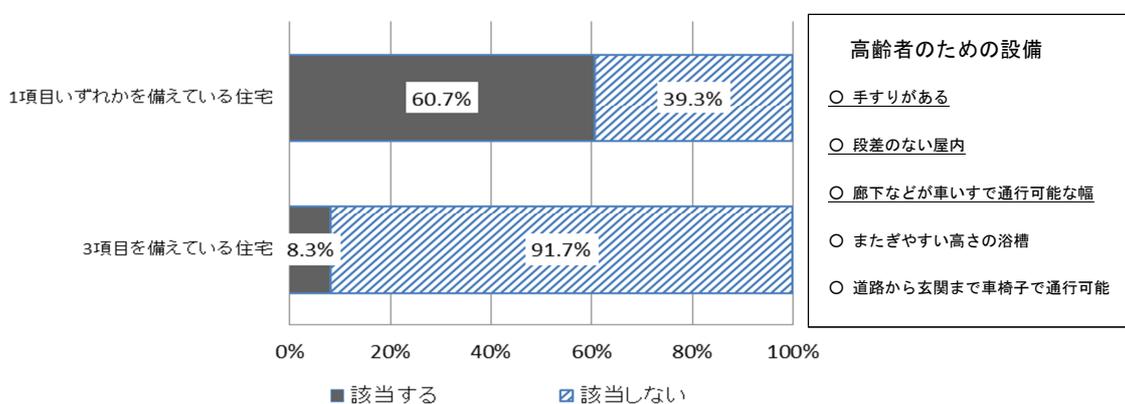


(資料) 大阪府障がい者生活ニーズ調査(平成 19 年)

(6) 住宅のバリアフリー対応の状況

住宅のバリアフリー対応の状況については、高齢者が居住する住宅において、「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）で「手すりがある、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅、またぎやすい高さの浴槽、道路から玄関まで車いすで通行可能」の 5 項目の内、いずれか 1 項目が設けられている住宅の割合は 60.7%、「手すりがある、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅」の 3 項目を備えている住宅の割合が 8.3%となっています。

(大阪府における高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の現状)



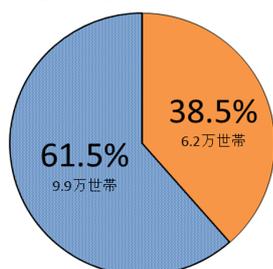
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

(7) 高齢単身世帯の耐震化の状況

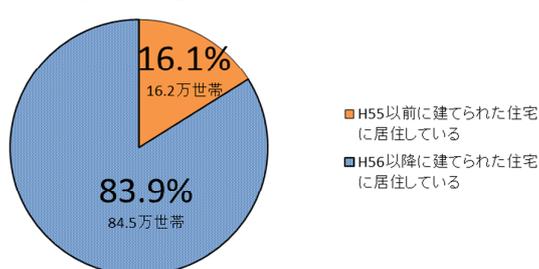
高齢単身世帯のうち民間賃貸住宅に居住しているのは約 16.1 万世帯で、その約 38.5%にあたる約 6.2 万世帯は建築基準法の旧耐震基準である昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた住宅に居住しています。

また、高齢者のいない一般世帯のうち民間賃貸住宅に居住しているのは約 100.7 万世帯で、その約 16.1%にあたる約 16.2 万世帯が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた住宅に居住しています。

(民間賃貸住宅に居住する高齢単身世帯の状況)



(民間賃貸住宅に居住する一般世帯の状況)



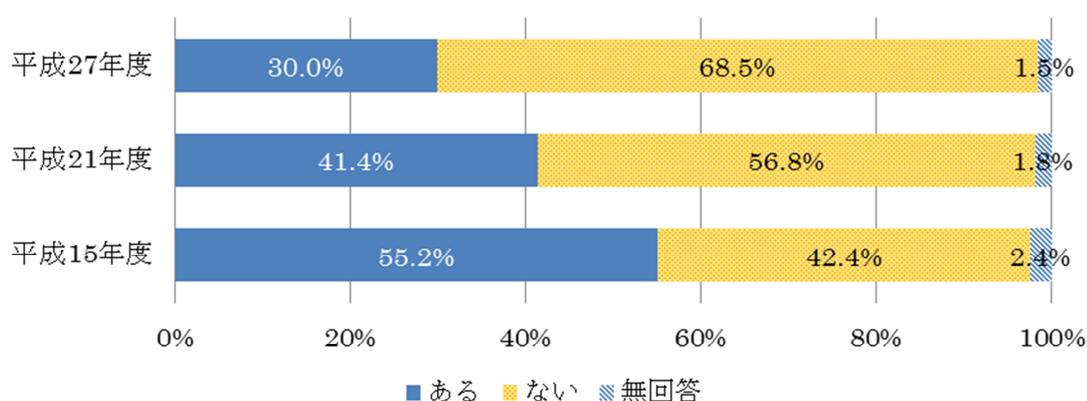
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

(8) 高齢者及び障がい者に対する入居拒否の状況

平成 27 年度に行った調査では、家主から、過去 5 年以内に、賃貸住宅の媒介に際して家主から高齢者に対する入居拒否の申し出を受けたことのある宅地建物取引業者の割合は、30.0%で、拒否の理由は「火の不始末や水もれなどに不安がある」「保証人がない」「病気や事故などの不安がある」の順に多く、障がい者に対する割合は 14.1%で、拒否の理由は「火の不始末や水もれなどに不安がある」、「非常時の避難が難しい」、「単身者など介護者がいないことに不安がある」の順に多くなっています。

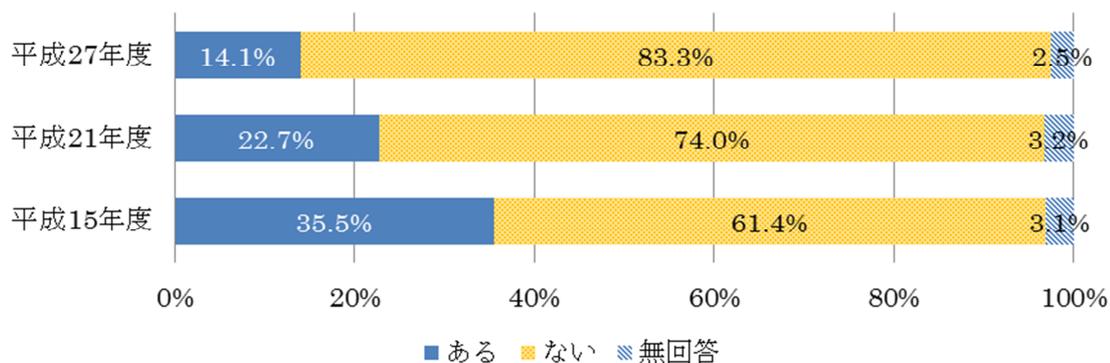
なお、入居拒否の割合は年々減少傾向にあります。

(大阪府の宅地建物取引業者が家主から高齢者の入居拒否の申し出を受けた経験)



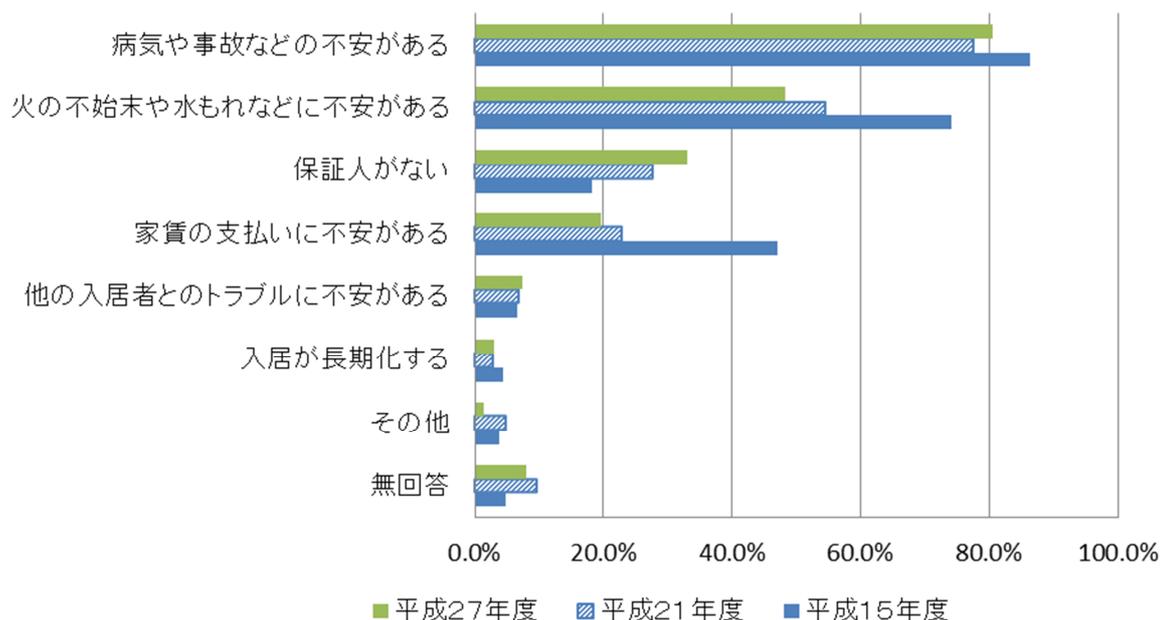
(資料)「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査報告書」(平成 27 年度)
(不動産に関する人権問題連絡会、大阪府)

(大阪府の宅地建物取引業者が家主から障がい者の入居拒否の申し出を受けた経験)



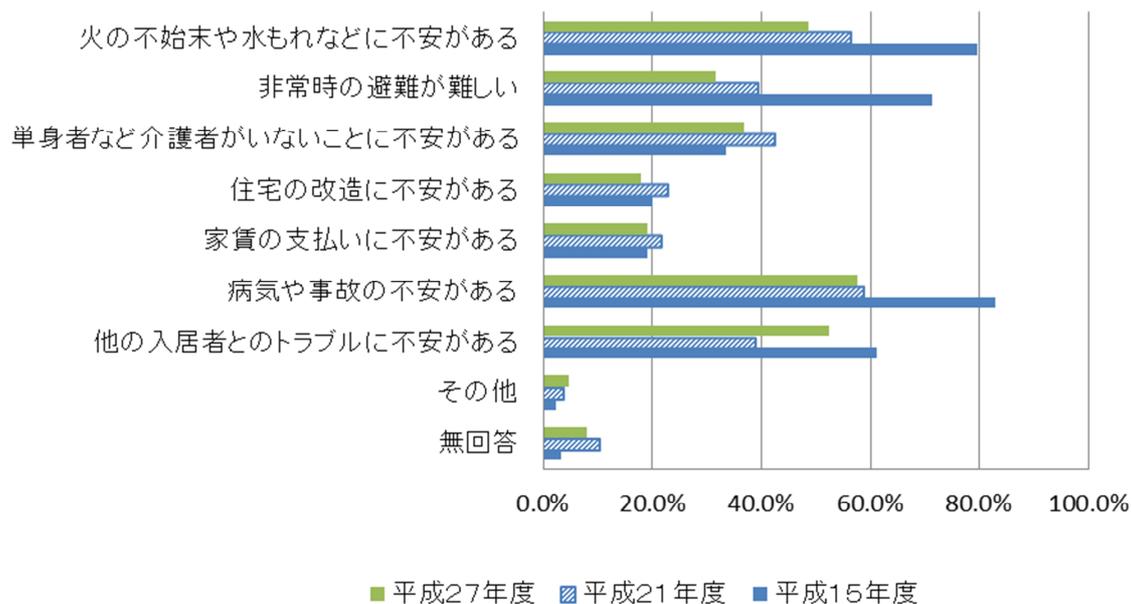
(資料)「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査報告書」(平成 27 年度)
(不動産に関する人権問題連絡会、大阪府)

(高齢者の入居を拒否する家主の理由)



(資料) 「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査報告書」(平成 27 年度)
(不動産に関する人権問題連絡会、大阪府)

(障がい者の入居を拒否する家主の理由)

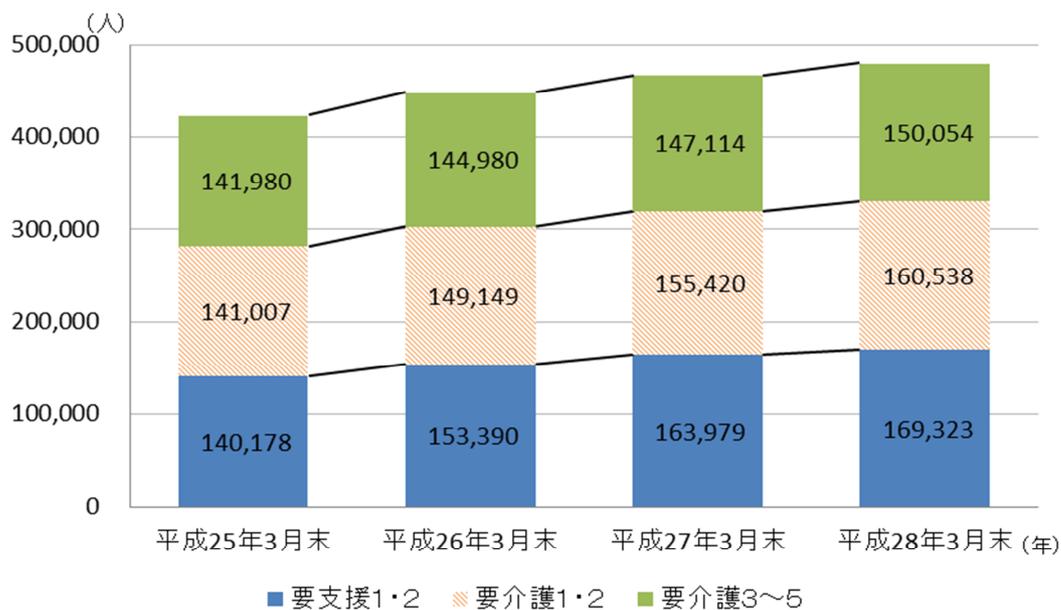


(資料) 「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査報告書」(平成 27 年度)
(不動産に関する人権問題連絡会、大阪府)

(9) 介護保険の状況

大阪府内の要介護（要支援）認定者は、平成28年4月時点で約48万人が認定されており、今後も増加することが予測されています。

(大阪府の要介護・要支援の認定者数)



(資料) 大阪府高齢介護室調べ (平成28年)
平成27年3月末までは厚生労働省「介護保険事業状況報告年報における数値

(10) 大阪府内の高齢者や障がい者向け住まいの現状

(ア) 高齢者向け住宅

① サービスの付いた賃貸住宅等

シルバーハウジングとは、公営住宅等において高齢者が自立して生活できるよう、生活援助員（ライフサポートアドバイザー（LSA））や緊急通報装置等を備えた低廉な家賃の住宅で、平成28年3月末時点で1,216戸あります。

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者住まい法に基づき高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等の一定の基準を満たし、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅で、平成28年3月末時点で20,770戸あります。

有料老人ホームは、高齢者に対し、住宅とともに食事や介護、その他日常生活上必要なサービスを提供するものとして老人福祉法に規定される施設で、介護の付いた介護付有料老人ホームと、必要に応じて入居者が個別に契約を結び、居宅サービスを利用する住宅型有料老人ホームがあります。両方合わせて平成28年4月1日時点で37,608人分あります。

② 老人福祉施設

養護老人ホームとは、65歳以上で環境上の理由及び経済的な理由により、居宅での生活が困難な方が市町村長の措置により入居する施設で、平成28年4月1日時点の定員数は2,357人分となっています。

軽費老人ホームとは、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な高齢者が、低額な料金で入居し、日常生活上必要な便宜を受ける施設で、平成28年4月1日時点の定員数は5,605人分となっています。

③ その他の高齢者向け住宅

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）とは、バリアフリー化等がなされ、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、高齢者が低廉な家賃で入居できるよう整備費及び家賃の一部について補助を受けるもので、平成28年3月末時点で6,184戸あります。平成23年の高齢者住まい法の改正により新

たな供給はなくなりました。

(イ) 高齢者向け施設（介護保険施設等）

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）とは、認知症のため介護を必要とする方が少人数で共同生活する住居で、入浴・排せつ・食事等の介護や機能訓練を行うもので、平成 28 年 3 月末時点で定員数は 10,369 人分となっています。

介護老人保健施設とは、病状が安定期にあり、看護、医学的管理下での介護、機能訓練等の必要な医療などのサービスが必要な要介護者が入所し、在宅復帰を目指す施設で、平成 28 年 4 月 1 日時点で定員数は 20,086 人分となっています。

指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）とは、常に介護が必要で在宅介護が困難な要介護者が入所し、入浴・排泄・食事等の介護等、日常生活の世話、機能訓練などのサービスを受ける施設で、平成 28 年 4 月 1 日時点で定員数は 33,384 人分（うち、地域密着型特別養護老人ホーム 2,673 人分を含む）となっています。

介護療養型医療施設とは、病状が安定期にある長期療養患者が入院し、療養上の管理、看護、医学的管理下の介護等のサービスの提供を受ける施設で、平成 28 年 4 月 1 日時点で定員数は 2,299 人分となっています。なお、介護療養型医療施設は平成 29 年度末で廃止されることとなっており、介護老人保健施設等への転換が進められています。

(ウ) 障がい者向け住宅

① グループホームの整備状況

グループホームとは、障がい者が小規模な人数にて世話人や生活支援員による相談や日常生活上の援助を受けて共同生活を行う住居（入居定員は原則 10 名以下）です。

公営住宅では、平成 28 年 3 月末時点で 1,997 人分確保し、そのうち府営住宅では 1,723 人分を活用しています。

② 車いす常用者世帯向け住宅

府営住宅においては、流し台の高さや浴室の手すりの位置などを調節できるMAI（マイ）ハウスをはじめとした車いす常用者世帯向け住宅を供給しており、平成28年3月末時点で1,021戸（住戸改善分を含む）あります。

同様に、市町営住宅においても車いす常用者世帯向けの住宅が1,088戸あります。

【高齢者向け住まいの現状のまとめ（イメージ図）】

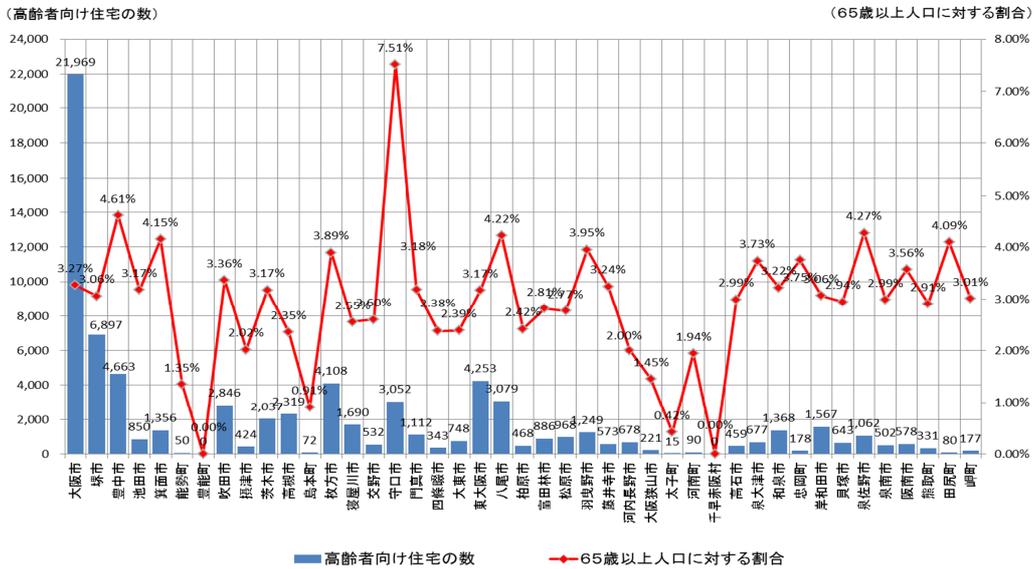
		住宅の種別	提供介護サービス
		*表中の人数は、平成28年3月末時点の数、(※)平成28年4月1日時点の数 ()の%は同時点の65歳以上人口に対する割合	
自宅等	一般住宅	<p>1. 持家、借家 必要に応じバリアフリー化を行い、生活支援等のサービスやサポートを受ける。借家には民間賃貸住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅や公営住宅等を含む。</p>	自宅等で居宅サービス・地域密着型サービスを受ける
高齢者向け住宅	サービスの付いた賃貸住宅等	<p>2. 高齢者向け優良賃貸住宅: 6,184戸 (0.27%) バリアフリー化等され、緊急時対応サービスの利用可能な賃貸住宅。</p>	
		<p>3. シルバーハウジング: 1,216戸 (0.05%) 高齢者に配慮した設計の住宅で、LSAが日中常駐し、安否確認や生活相談を行う。</p>	
		<p>4. サービス付き高齢者向け住宅: 20,770戸 (0.90%) 高齢者に配慮した設計の住宅で、必須サービスとして、安否確認と生活相談を行う。</p>	
		<p>5. 有料老人ホーム: 37,608人分 (1.64%) (※)</p> <p>住宅型有料老人ホーム 21,271人分 食事や生活相談等のサービスが一体的に提供される施設。 介護付き有料老人ホーム 16,264人分 食事や生活相談等と介護サービスが一体的に提供される施設。 健康型有料老人ホーム 73人分 介護の必要がなく、生活の自立ができる高齢者のための施設。</p> <p>59,594人分 (2.59%)</p>	
	老人福祉施設	<p>6. 養護老人ホーム : 2,357人分 (0.10%) (※) 環境上や経済的理由により自宅での生活が困難な方が市町村長の措置により入所する施設。</p> <p>7. 軽費老人ホーム : 5,605人分 (0.24%) (※) 高齢等のため独立して生活するには不安がある方で、家族の援助を受けるのが困難な方を対象に食事の提供や緊急時の対応を行う施設。</p> <p>7,962人分 (0.35%)</p>	
高齢者向け施設	介護保険施設等	<p>8. 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） 10,369人分 (0.45%) 認知症のため介護を必要とする方が少人数で共同生活し、介護や機能訓練等を受ける施設。</p> <p>9. 介護老人保健施設: 20,086人分 (0.87%) (※) 病状が安定期にあり、医学的管理下での介護、機能訓練等が必要の方が、在宅復帰を目指す施設。</p> <p>10. 指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）(※) 33,384人分《地域密着型含む》(1.45%) 在宅での介護が困難で常に介護が必要な方が、介護、日常生活の世話、機能訓練などのサービスを受ける施設。</p> <p>66,138人分 (2.88%)</p> <p>11. 介護療養型医療施設: 2,299人分 (0.10%) (※) 病状が安定期にある長期療養患者が入院する施設。</p>	施設で施設・居住系サービスを受ける

(11) 大阪府内の高齢者向け住宅の供給状況

平成27年度末時点で、大阪府内福祉圏別の65歳以上人口に対する高齢者向け住宅の割合は約2.5%～約3.8%、平均で約3.2%となっています。その内、サービス付き高齢者向け住宅だけで見ると約0.5%～約1.3%、平均で約0.9%となっています。

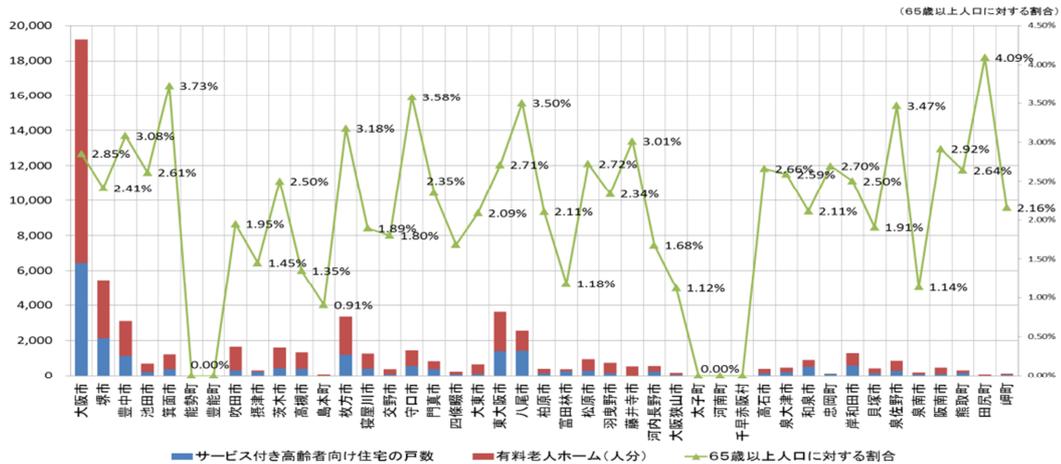
※高齢者向け住宅
 高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム等

(高齢者向け住宅の市町村別供給状況)



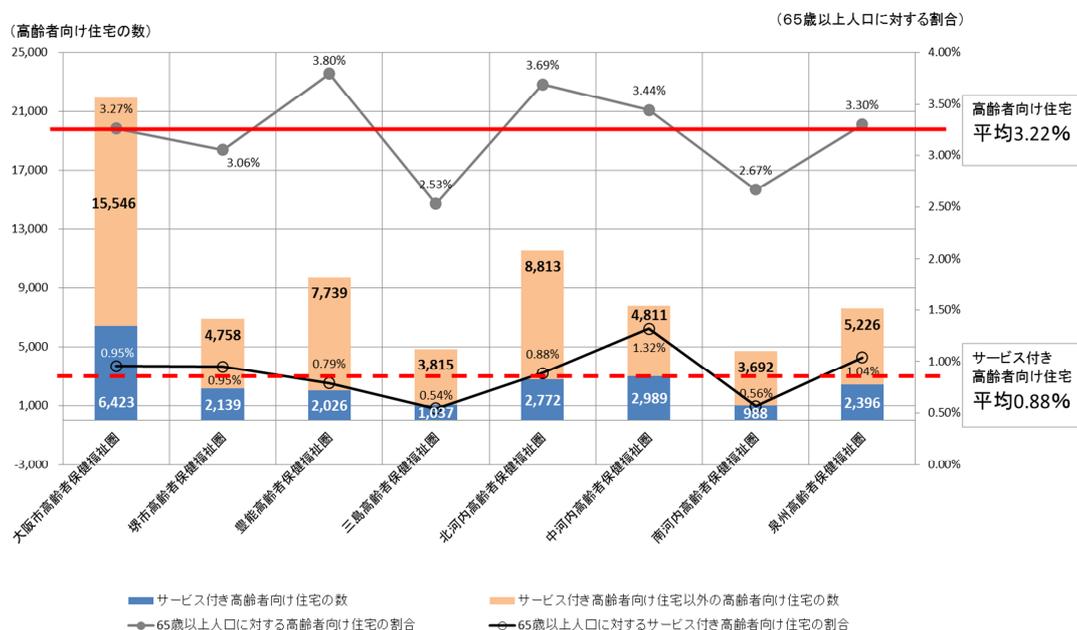
(資料) 高齢者向け住宅の数は大阪府調べ(平成28年3月)
 65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報(平成28年3月)における第1号被保険者数

(サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームの市町村別供給状況)



(資料) サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームの数は大阪府調べ(平成28年3月)
 65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報(平成28年3月)における第1号被保険者数

(高齢者向けの住宅（介護保険施設等を除く）の福祉圏別供給状況)



(資料) 高齢者向け住宅の数は大阪府調べ(平成28年3月)
65歳以上人口は、介護保険事業状況報告月報(平成28年3月)における第1号被保険者数

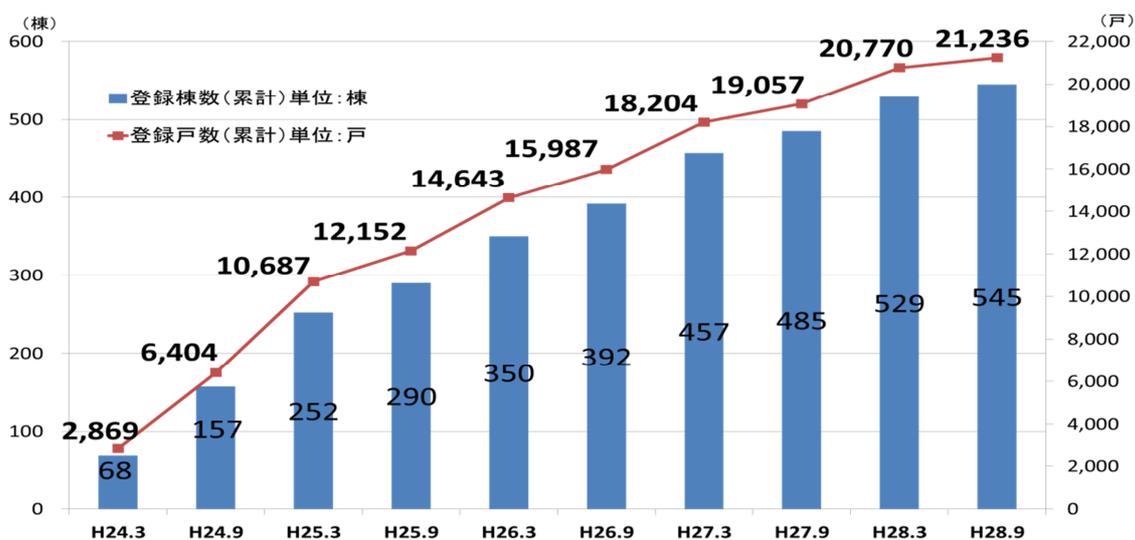
※高齢者保健福祉圏

圏名	市町村
大阪市高齢者保健福祉圏	大阪市
豊能高齢者保健福祉圏	豊中市、池田市、吹田市、箕面市、豊能町、能勢町
三島高齢者保健福祉圏	高槻市、茨木市、摂津市、島本町
北河内高齢者保健福祉圏	守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
中河内高齢者保健福祉圏	八尾市、柏原市、東大阪市
南河内高齢者保健福祉圏	富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
堺市高齢者保健福祉圏	堺市
泉州高齢者保健福祉圏	岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、高石市、泉南市、阪南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町

(12) 大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅の現状

大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅の登録数は、平成23年の制度創設より約4年で2万戸を超えています。

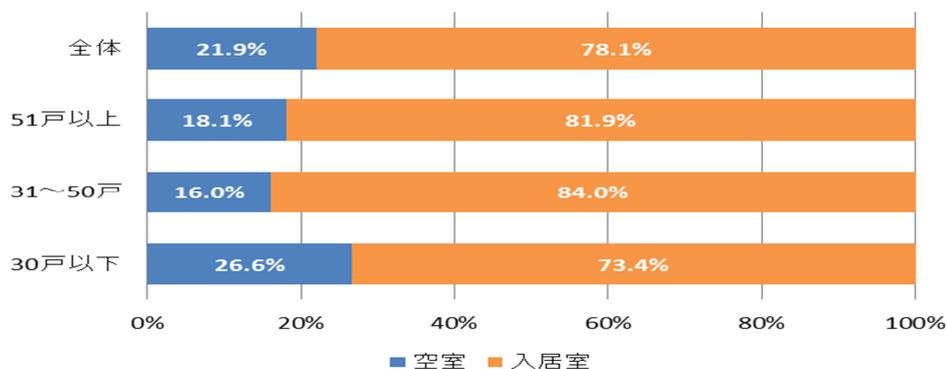
(府内のサービス付き高齢者向け住宅の登録状況)



(資料) 平成28年10月大阪府住宅まちづくり部調べ

また、平成28年度に行ったサービス付き高齢者向け住宅の定期報告によると、空室の割合全体で21.9%であり、特に1住宅あたりの登録総戸数が30戸以下のものでは空室率は26.6%となっています。入居開始から1年以上経過しても、入居率80%を超えていないものが29.8%となっています。

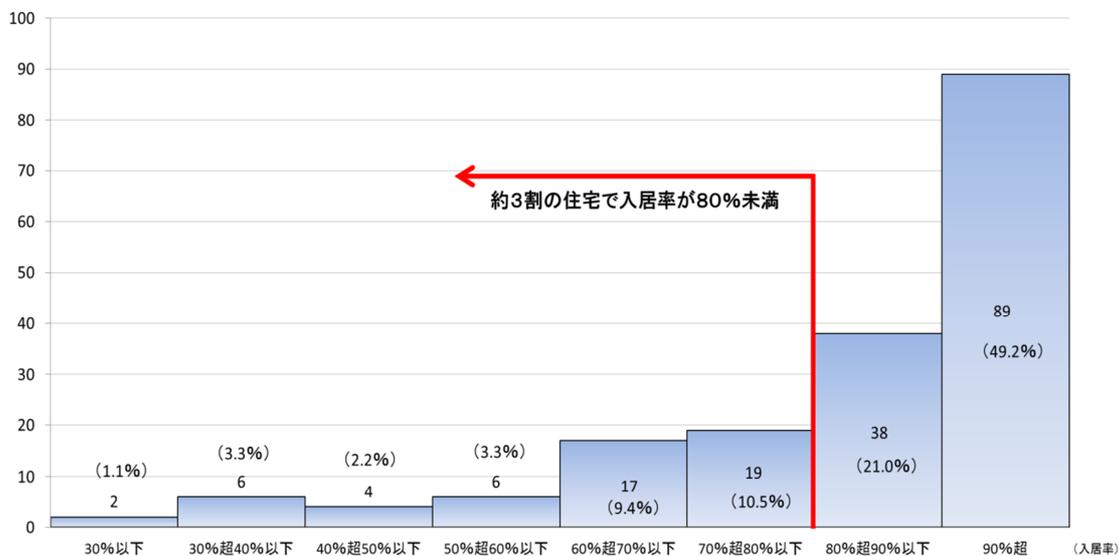
(サービス付き高齢者向け住宅の空室の状況)



(資料) 平成28年度大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅定期報告等結果

(入居開始後 1 年以上経過した住宅の入居率の分布)

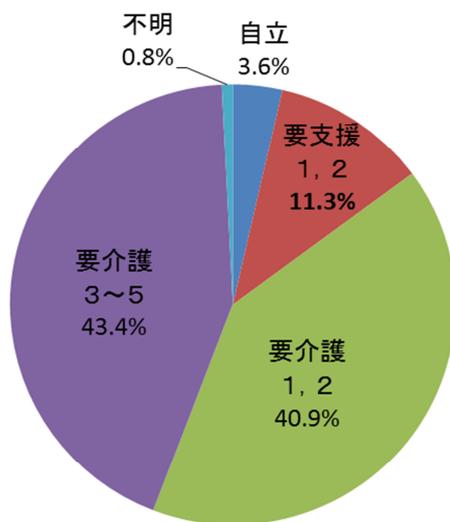
(住宅数 N=181)



(資料) 平成 28 年度大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅定期報告等結果

サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち、要介護度 1 以上の方が約 8 割を占めています。

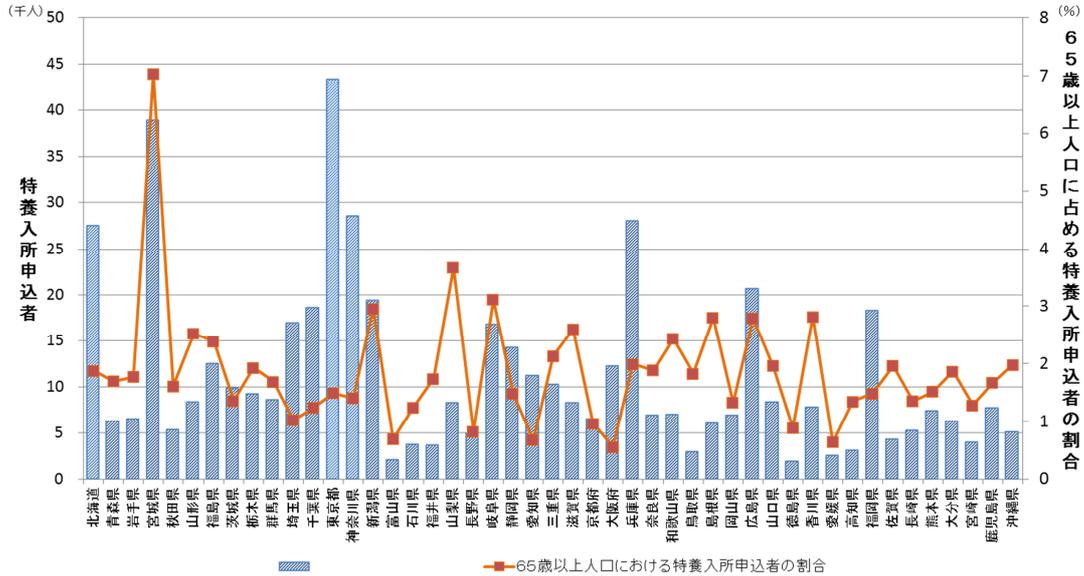
(サービス付き高齢者向け住宅の入居者介護度別状況)



(資料) 平成 28 年度大阪府内のサービス付き高齢者向け住宅定期報告等結果

(13) 全国の特別養護老人ホーム待機者数の現状

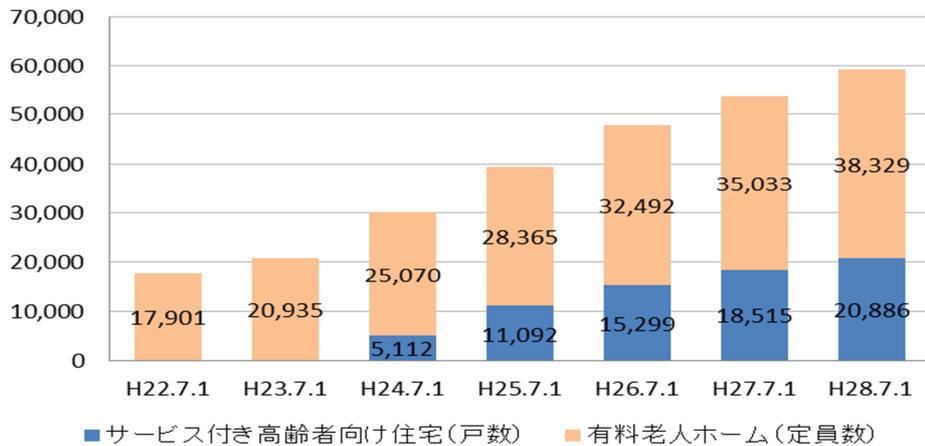
大阪府では65歳以上人口における申込者の割合は全国から見ると低くなっています。



※1 特養入所申込者は、平成26年3月25日プレスリリース「特別養護老人ホームの入所申込者の状況」における人数
 ※2 65歳以上人口に占める特養入所申込者の割合は、特養入所申込者数を、65歳以上人口（平成25年度人口推計（総務省統計局））で割ったもの
 厚生労働省資料を基に大阪府作成

(14) 大阪府の高齢者向け住宅（有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅）の登録戸数推移

有料老人ホームの届出数は平成23年から平成26年までは定員数が毎年5,000人増加しています。サービス付き高齢者向け住宅も制度発足時の平成24年から平成26年までは定員数が毎年5,000人増加。有料老人ホームもサービス付き高齢者向け住宅も平成27年からは毎年2,000~3,000人の増加となっています。



(資料) 大阪府調べ (平成28年7月)

(15) 障がい者が希望する暮らし

平成22年度の障がい者の生活ニーズ実態調査によれば、いまの暮らしで最も多いのは、「親や兄弟と暮らす」(39.4%)となっており、次いで「配偶者や子どもと暮らす」、「一人で暮らす」となっています。

一方、希望する暮らしは、「配偶者や子どもと暮らす」(30.2%)が最も多く、次いで「親や兄弟と暮らす」、「一人で暮らす」となっています。

希望する暮らしになっていない割合(「希望する暮らし」と「いまの暮らし」との差異)が最も多いものは、「友達とグループで暮らす」となっています。

(いまの暮らし (上位3つ))

	総計	
	人数	パーセント
親や兄弟と暮らす	1,638	39.4%
配偶者や子どもと暮らす	1,181	28.4%
一人で暮らす	602	14.5%

(希望する暮らし (上位3つ))

	総計	
	人数	パーセント
配偶者や子どもと暮らす	1,257	30.2%
親や兄弟と暮らす	1,057	25.4%
一人で暮らす	602	14.5%

(希望がより多いもの (希望-いま))

	総計 (人数)
友達とグループで暮らす	145
配偶者や子どもと暮らす	76
入所施設で暮らす	24

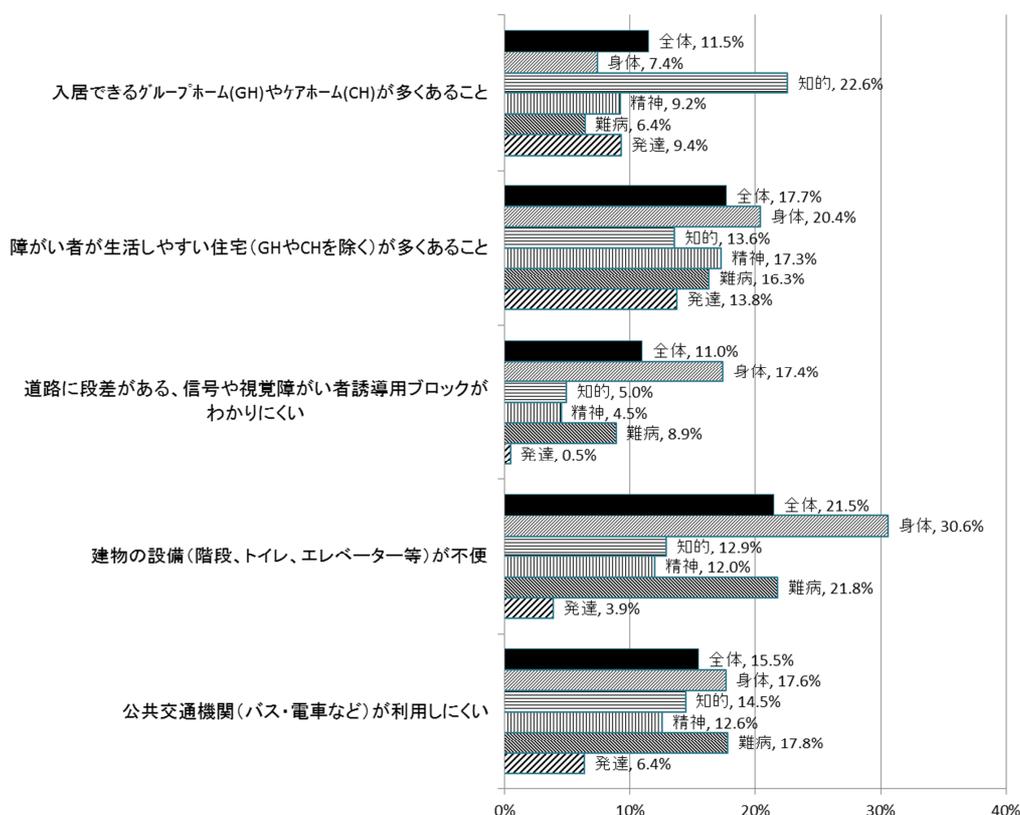
(資料) 平成22年度 大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査

(16) 障がい者が地域で過ごす際に必要なこと、困ることなど

平成22年度の障がい者の生活ニーズ実態調査のうち、希望する暮らしに必要なこととして、「入居できるグループホームが多くあること」については、知的障がい者の回答が比較的多く、「障がい者が生活しやすい住宅（グループホームを除く）が多くあること」については、全障がい区分においてほぼ同等の回答が認められています。

また、外出時に困ることや不便なこととして、「道路に段差がある、信号や視覚障がい者誘導用ブロックがわかりにくい」については、身体障がい者からの回答が比較的多い状況にあります。また、「建物の設備（階段、トイレ、エレベーター等）が不便」については、身体障がい者及び難病患者からの回答が比較的多く、「公共交通機関（バス・電車など）が利用しにくい」では、発達障がい者以外の障がい者からの回答が比較的多くなっています。

(大阪府の障がい者が地域やまちで過ごす際に必要なこと、困ることなど)



(資料) 平成22年度 大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査

用語の解説

○あいあい住宅

高齢者や障がい者に配慮したすまいづくりを推進するため、高齢化により介助が必要になった場合や車いすを使用することになった場合でも、可能な限り住み慣れた住宅でできるだけ長く、安心して住み続けることができるよう配慮した住宅。

○あんぜん・あんしん賃貸検索システム

高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居を拒まない賃貸住宅と、その仲介を行う協力店、入居の支援を行う団体や相談の窓口等の情報発信を行う、大阪府とOsaka あんしん住まい推進協議会が運営するサイトです。

○大阪あんしん賃貸支援事業

民間の賃貸住宅に入居を希望する高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯および外国人が円滑に入居できる民間賃貸住宅の登録を行う制度。

○大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、もって府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的に、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により設立されたフォーラム。

○大阪府高齢者計画2015（高齢者計画）

老人福祉計画及び介護保険事業支援計画の一体的な計画。高齢者の年齢や心身の状況に関わらず、可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアシステムの実現を目指し、そのために高齢者が主体性をもって生活することができるよう、みんなで支え合う地域づくり、社会づくりを行うことを基本理念としている。

○大阪府障がい者計画

障害者基本法に基づき、長期的な視野から、大阪府の障がい者施策全般に関する基本的な方向等を示す総合的な計画。

○大阪府福祉のまちづくり条例

高齢者、障がい者をはじめ、すべての人が自由に安心してまちに出かけられるよう、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物や道路、公園等の都市施設を、安全で容易に利用できるよう整備し、豊かな福祉社会の実現に資することを目的とする条例。平成4年10月28日条例制定。

○親なき後

障がいのある人が家族等によって自宅で介護等を受けている場合において、その家族等が高齢になったり死亡することにより、その介護等を受けられなくなる。その後の介護や財産管理などをどうするかという問題が発生する。

○介護サービス

加齢に伴って生ずる心身の変化に起因する疾病等により要介護状態となった者（要介護者等）に対し、これらの者がその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう提供される保健医療サービス及び福祉サービスの総称。保険制度で行われる介護保険サービスでは、要介護者に対し提供される介護給付と要支援者に対し提供される予防給付があり、主なサービスに、訪問介護（ホームヘルプ）や通所介護（デイサービス）、短期入所生活介護（ショートステイ）などの「居宅サービス」、介護老人福祉施設などの「施設サービス」、原則として所在市町村の住民のみが利用できる認知症対応型共同生活介護（グループホーム）などの「地域密着型サービス」がある。

○居宅サービス

訪問サービス（訪問介護、訪問看護等）、通所サービス（通所介護等）、短期入所サービス（短期入所生活介護等）、特定施設入居者生活介護、福祉用具貸与・販売など、居宅において受ける介護サービス。

○居住支援協議会

「住宅セーフティネット法」に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置について協議する組織。大阪府では平成23年度から実施してきた「大阪府と不動産関係団体との意見交換会」を発展させ、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を平成27年3月に設立した。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援を行っている。

○緊急通報装置

高齢者・障がい者の心身の状況が急変した場合等に、緊急通報先に通報することが可能な装置。

○グループホーム

介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障害者総合支援法に基づくグループホームがある。認知症高齢者グループホームは、認知症のための介護を必要とする方が

少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において介護を行うサービス。障害者総合支援法に基づくグループホームは、主として夜間において、共同生活を営む住居で、相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他日常生活上の支援を行うサービス。

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

○公的資産

国や地方公共団体、公的団体が所有する資産。特に、公営施設や公営住宅※等の不動産を指す場合が多い。

○公的賃貸住宅

本計画では、公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の公的主体により経営される賃貸住宅を指す。

○高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性にかんがみ、公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれら間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を推進するための措置その他の措置を講ずることにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした法律（平成 18 年法律第 91 号）。

○高齢者・障がい者向け住宅改造相談のための研修

中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」が主催する研修で、建築技術者が高齢者・障がい者向け住宅改造の相談に的確に応じることができるよう必要な基本的知識や具体的な進め方について理解を深めることを目的に、事業者の技術力向上の一環として実施している。

○高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の

登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じるなど、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とした法律。平成 13 年 4 月 6 日制定、平成 23 年 6 月 24 日最終改正。

○高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の安全で安定した居住の確保を図るため、高齢者向け優良賃貸住宅を供給する民間の土地所有者、地方住宅供給公社等に対し、建設及び改良に要する費用の一部と家賃の減額に要する費用に対して補助することにより、高齢者が低廉な家賃負担で入居できる優良な賃貸住宅。

○コミュニティソーシャルワーカー（CSW）

地域住民等からの相談に応じ、専門的な福祉課題の解決に向けた取り組みや住民活動の調整を行うとともに、行政の施策立案に向けた提言（地域住民主体の見守り・支え合い体制の構築など公民協働で福祉課題の解決を図るための提言）等を行う地域福祉のコーディネーターの役割を担う者。

府では、全国に先駆け、主に中学校区（208 校区 政令市・中核市を除く）を単位として CSW の配置促進に取り組み、地域における見守り・発見・つなぎ機能の充実・強化を図っている。

[開始時期：H16 年度 配置状況：平成 28 年度 155 名（37 市町村）]

○サービス付き高齢者向け住宅

面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向け住宅のこと。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正（平成 23 年 4 月公布、10 月施行）に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事（指定都市又は中核市にあたってはその長）への登録制度として新たに創設された。

○施設・居住系サービス

介護老人福祉施設等に入所・入居している方に提供する介護サービス。介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設（老健）、介護療養型医療施設において提供される「施設サービス」と、認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護や地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホーム等において提供される「居住系サービス」がある。介護保険事業支援計画で必要入所（利用）定員総数が定められ、計画的な整備を行っている。

○重度障がい者等住宅改造助成事業

重度の障がいのある人が、障がいの状況に応じて、日常生活の基礎となる住宅を安全かつ利便性の優れたものに改造するための費用を助成する市町村に対して支援する事業。

○障がい者福祉施設

高齢者の生活を支援する施設として、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱により定義している施設

- ・障がい児入所施設
- ・身体障がい者福祉センターなど

○シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の緊密な連携のもとに、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計とするとともに、生活援助員（ライフサポートアドバイザー（LSA））による安否の確認や生活相談、緊急時の対応などの福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された住宅。地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構の供給する賃貸住宅等により行う。

○ストック

ある一時点に存在する物。在庫。住宅政策における住宅ストックとは、既存の住宅のこと。

○住まうビジョン・大阪

住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」。

都市の活力の源は「人」であるということをもとに、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる都市を創造することを基本目標としている。

【住まうビジョン・大阪における本計画に関連する「みんなでめざそう値」】

- ①高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合は、国の住生活基本計画による指標
- ②鉄道駅舎のバリアフリー化率は、平均利用者数 3,000 人/日以上、エレベーターにより段差が解消されている駅の割合
- ③高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は、住宅土地統計調査による高齢者のための、以下の5つの設備のいずれかに該当する住宅
 - ・手すりがある
 - ・またぎやすい高さの浴槽
 - ・廊下などの幅が車いすで通行可能
 - ・段差のない屋内
 - ・道路から玄関まで車いすで通行可能
- ④賃貸住宅における入居差別の状況は、大阪府と宅地建物取引業の業界団体（不動産に関する人権問題連絡会）と共同実施した調査で、過去5年以内に賃貸住宅の媒介に際して家主から高齢者及び障がい者に対する入居拒否の申し出を受けたこ

とのある宅地建物取引業者の割合

- ⑤一定の質を備えたあんしん賃貸住宅の数は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅で、耐震性能を有する住宅数

○スマートウェルネス住宅等推進事業

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取り組みを支援する事業。住宅団地等における高齢者生活支援施設等の併設施設の整備に対して国が整備費の一部を補助する「スマートウェルネス拠点整備事業」、高齢者や障がい者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業の提案を公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助する「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」及び「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の3つの事業で構成される。

○生活困窮者自立支援法

生活保護に至る前の段階の自立支援策の強化を図るため、生活困窮者に対し、自立相談支援事業の実施や住居確保給付金の支給その他の支援を行うための所要の措置。（平成 27 年 4 月施行）

○生活支援サービス

在宅の高齢者等の自立した生活を支援するため、行政や民間事業者等が行う保健福祉等のサービス。配食サービスや軽度生活援助、見守り、安否確認など。

○宅地建物取引業者

宅地建物取引業（宅地若しくは建物（建物の一部を含む。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行なうものをいう。）の免許を受けて、業を営む者（宅建業法 2 条 3 号）。

○宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

大阪府と宅地建物取引業の業界団体（不動産に関する人権問題連絡会）が共同で、府内の宅地建物取引業者を対象に 6 年に一度実施してきた調査

その調査項目の中に、「過去 5 以内に家主から高齢者、障がい者等の入居を断るよう言われたことがあるか」というものがある

○宅地建物取引業法に基づく指導監督基準

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、大阪府知事が指導監督を行う場合の統一的な基準。

○地域移行

障がい者が施設・病院から退所・退院して地域で暮らすようになること。また、そのみならず、自らが選択した地域に必要なサービスや資源を利用し、安心した生活を継続すること。

○地域包括ケアシステム

ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護、予防のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場（日常生活圏域）で一体的に提供できるような地域での体制。

○地域密着型サービス

要支援・要介護状態となっても、できるだけ住み慣れた自宅や地域で生活が続けられるように設けられたサービスで、原則として所在市町村の住民のみが利用できる。主なサービスに認知症対応型通所介護、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）、小規模多機能型居宅介護、地域密着型特別養護老人ホームなどがある。

○バリアフリー

高齢者や障がい者をはじめ、誰もが社会生活を行う上で障壁（バリア）となるものを、ハード・ソフトの両面から除去すること。

○バリアフリー法

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律。従来の「交通バリアフリー法」と「ハートビル法」の2つの法律を統合、拡充して制定された。公共交通機関や道路、建築物等の整備や、一定の地区におけるこれらの間の経路の一体的な整備を推進し、公共の福祉の増進に資することを目的とする。平成18年施行。

○ヒートショック

暖房の効いた部屋から寒い廊下に出たときなどに起こり、温度の急変により脈拍や血圧が上昇することで心筋梗塞や脳卒中等を引き起こす要因となる。

○ふれあいリビング

高齢者がお互いに交流し助け合い、生きがいのある自立した生活が実現できるように、食事や団らん及びサークル活動等が行える「ふれあいの場」として集会所に厨房等を整備し、相互扶助活動を通じて自立した生活の実現を目指すもの。

○密集市街地

老朽化した木造建築物が建ち並び、狭い道路が多く公園などの公共的な空間・空地が少ないために、地震時等に建物の倒壊や大規模な火災などの甚大な被害が発生する危険性が高い市街地。戦前からの市街地や高度経済成長期の人口急増等により都心部周辺で形成されたものが多い。

○密集事業

老朽住宅の密集、公共施設の著しい不足等が認められる住宅市街地において、住宅事業の改善、公共施設等の整備、老朽住宅の建替え促進等を行うことにより防災性の向上、居住環境の整備及び良好な住宅の供給を図る事業。（住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）は平成22年度に社会資本総合交付金に整理されている。）

○家賃債務保証

賃貸住宅への入居を支援するため、賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証すること。

○有料老人ホーム

高齢者を入居させ、入浴、排せつもしくは食事の介護、食事の提供その他日常生活上必要な洗濯、掃除等の家事又は健康管理の便宜を供給する事業を行う居住施設

○MAI（マイ）ハウス

浴槽・洗い場・便器の種類、流し台の高さ、手すりの位置等を入居予定者の障がいの内容や程度に応じて設計する車いす常用者世帯向けの府営住宅。MAIハウスの名前は、Mobility（車いすで自由に動けること）、Adjustable（障がい者に柔軟に対応できること）、Intensive（重度の障がいに対する配慮がされていること）の頭文字を取って名付けられた。

住生活基本法制定
平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）
平成18年9月策定
【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）
平成23年3月策定
【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】 ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【新計画の基本的な方針】

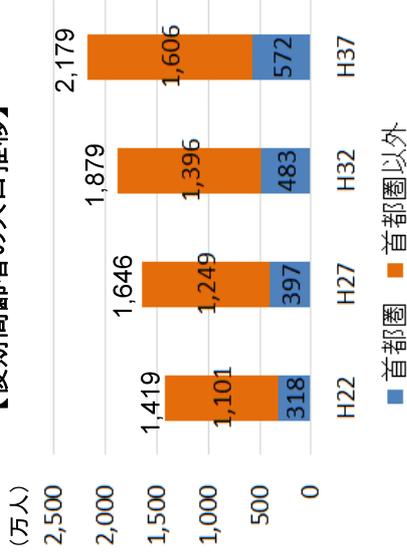
- ① **住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す**
- ② **今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施**
- ③ **3つの視点から、8つの目標を設定**

① **居住者からの視点**

② **住宅ストックからの視点**

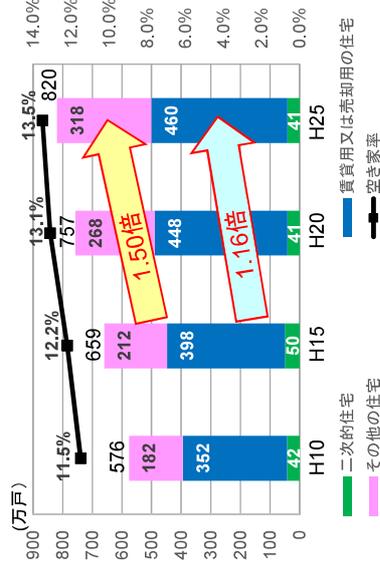
③ **産業・地域からの視点**

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県
国立社会医療・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

目標1

**結婚・出産を希望する
若年世帯・子育て世帯が
安心して暮らせる住生活の実現**

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

(基本的な施策)

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるような支援
- ① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
- ② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
- ③ 良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

目標2

**高齢者が自立して暮らす
ことができる住生活の実現**

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、バースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせ合わせたモデル拠点
提供：株式会社学研コフアン

目標3

**住宅の確保に特に配慮を
要する者の居住の安定の確保**

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

(基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

目標4 住宅すごろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入で「-」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出)
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
- ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**
- ② **建物状況調査(インスペクション)**の人材育成や**非破壊検査活用等**による**検査の質の確保・向上**
- ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
- ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
- ⑤ **既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着**
- (2) **長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給**
- (3) **住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成**



(土台・床組、基礎)



(小屋組・梁)

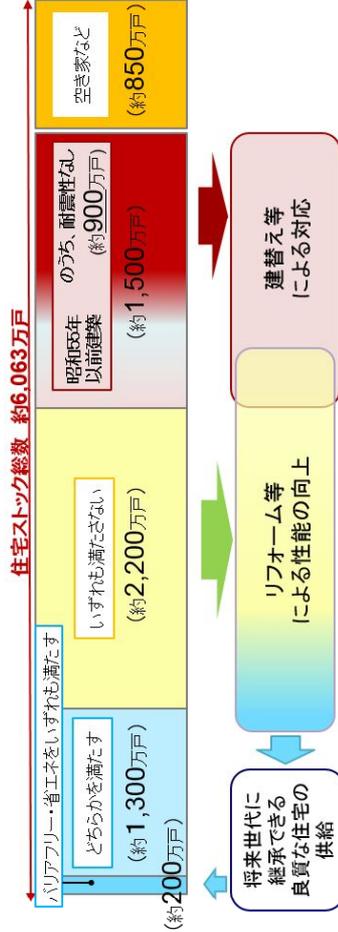
インスペクション現場(例)

目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

(基本的な施策)

- (1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**



目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住等**の促進
- (3) **古民家等の再生・他用途活用**
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進
- (5) **定期借家制度等**の多様な貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進**



改修前



改修後

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファール、空き家管理 等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※・市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先進的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

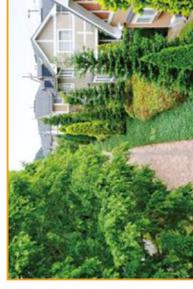
目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に進められるよう推進

- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例：仙台市泉区)

- (1) 大都市圏では、出生率が低く、高齢者が大幅に増加。一方、依然として、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等が課題。
- (2) 地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方等に留意が必要。
- (3) 地域の属性に応じた施策を推進。
 - ① 都心の地域その他既成市街地内 — 建て替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用
 - ② 郊外型の新市街地開発 — 既存手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定
- (4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携し、各種施策を実施。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 計画の目標の実現のためには、i) 住生活産業を担う民間事業者、ii) 地方公共団体、iii) 居住者や地域住民の役割が重要
- ② ①を補完する主体として、都市再生機構・住宅金融支援機構が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、その機能を十分發揮
- ③ 上記主体に加え、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力
- ④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の新築・リフォーム、マンションの建て替え、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実
- ③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 多様な住宅ローンの安定的な供給やリバースモーゲージの普及が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
- ② 民間事業者の円滑な資金調達が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
- ③ 施策の重要度・優先順位に応じて、政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）を、それぞれの効果・特徴・役割に応じて組み合わせてつづつ、必要な措置を講じる。

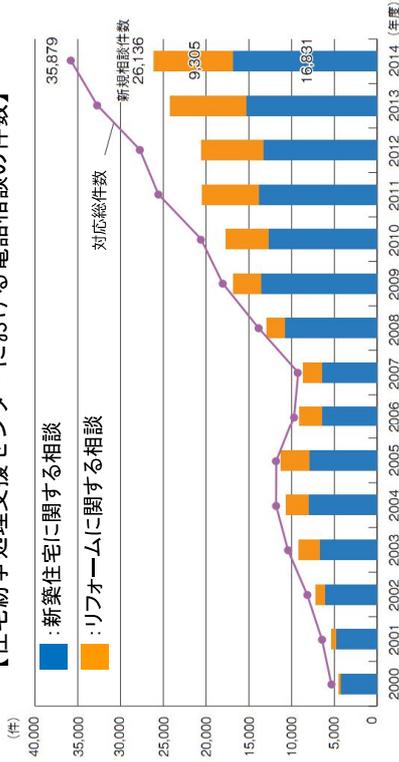
(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ① 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
- ② 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
- ③ 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し

【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】



【相談ブース】



目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ① 子育て世帯*における誘導層住居面積水準達成率
【全国】 42% (H25) → 50% (H37)
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)
*構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77% (H26) → 90% (H37)
- ④ (☆) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化
0 団地 (H27) → 150 団地程度 (H37)
- ⑤ 建替え等が行われる公約賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地の
おおむね9割
- ⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
41% (H25) → 75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ⑦ 最低居住面積水準未達率
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公約賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ⑧ 既存住宅流通の市場規模
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
- ⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3% (H26) → 20% (H37)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ⑪ 耐震基準 (昭和56年基準) が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18% (H25) → おおむね解消 (H37)
- ⑫ リフォームの市場規模
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
- ⑬ 省エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭ (☆) マンションの建替え等の件数 (S50からの累計)
約250件 (H26) → 約500件 (H37)
- ⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合
46% (H25) → 70% (H37)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸 (H25)
→ 400万戸程度におさえる (H37)

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

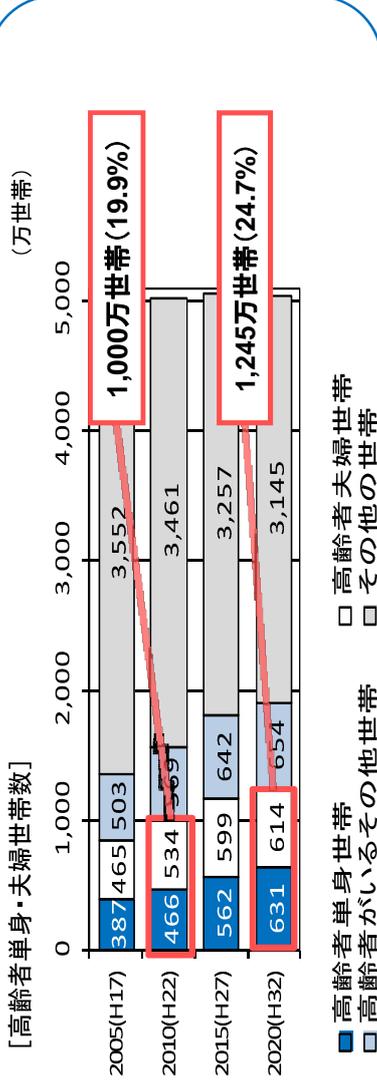
目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha (速報) (H27)
→ おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公約賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
- (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数 (市区町村数)
458団地 (H26) → 約700団地 (H32)
- (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
- (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練 (机上訓練、情報伝達訓練等) を実施した市区町村の割合
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)
【内水】 - (H26) → 100% (H32)
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
- (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
- (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

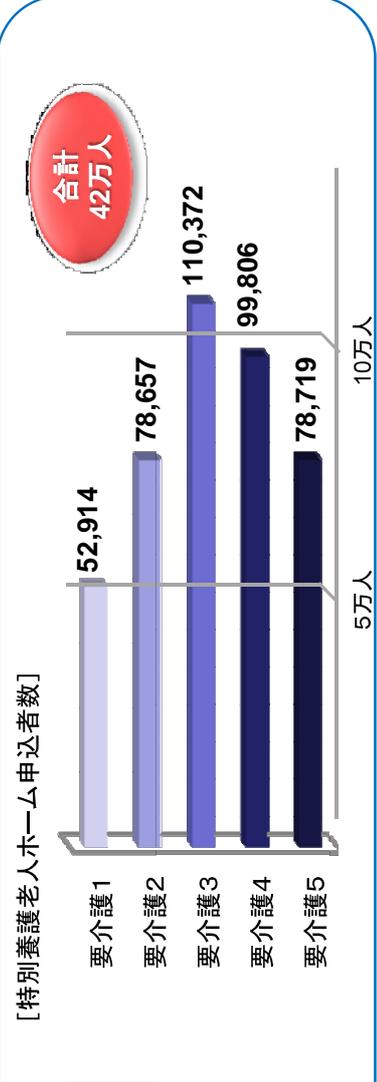
高齢者住まい法の改正について

高齢者住まい法の改正に至った背景

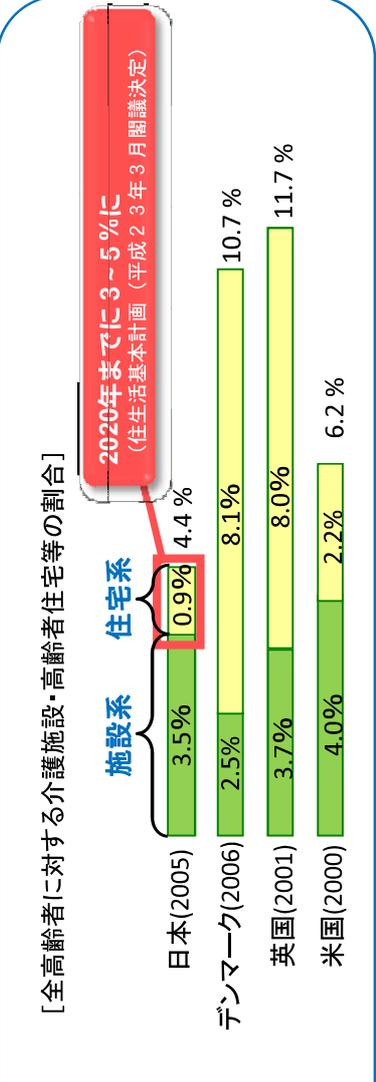
高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加



要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況



高齢者住宅は諸外国と比較し不足



介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要がある

高齢者住まい法に関する法制度の概要と課題

改正前法制度

高齢者住まい法

基本方針 国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定
高齢者居住安定確保計画 都道府県が基本方針に基づき策定
 《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録
 (高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)
 《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等
 《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】
 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)
 登録基準、指導監督は高円賃と同様

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定
 (良好な居住環境を備えた住宅の供給促進)
 《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、
 入居者公募等の基準あり
 《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

その他
 ・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)
 ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

老人福祉法

有料老人ホームの届出
 《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設
 《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

課題

高齢者向け賃貸住宅 (賃貸借契約による賃借方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分
 ※制度上、生活支援サービスの提供は任意
 ※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分
 ※サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない

○高齢者に適した住まいの絶対的不足

○高齢者の住まいの制度が複雑

○居住の安定性が弱い

※事業者の判断で、要介護となつた場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース

○入居一時金に関するトラブル

※入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など

有料老人ホーム
 (利用方式が多い)

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

予算

《高齢者等居住安定化推進事業：平成25年度当初予算案340億円》

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

- ＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ＜補助額＞ 建築費の1/10 改修費の1/3（国費上限 100万円/戸）

税制

《所得税・法人税に係る割増償却等によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進》

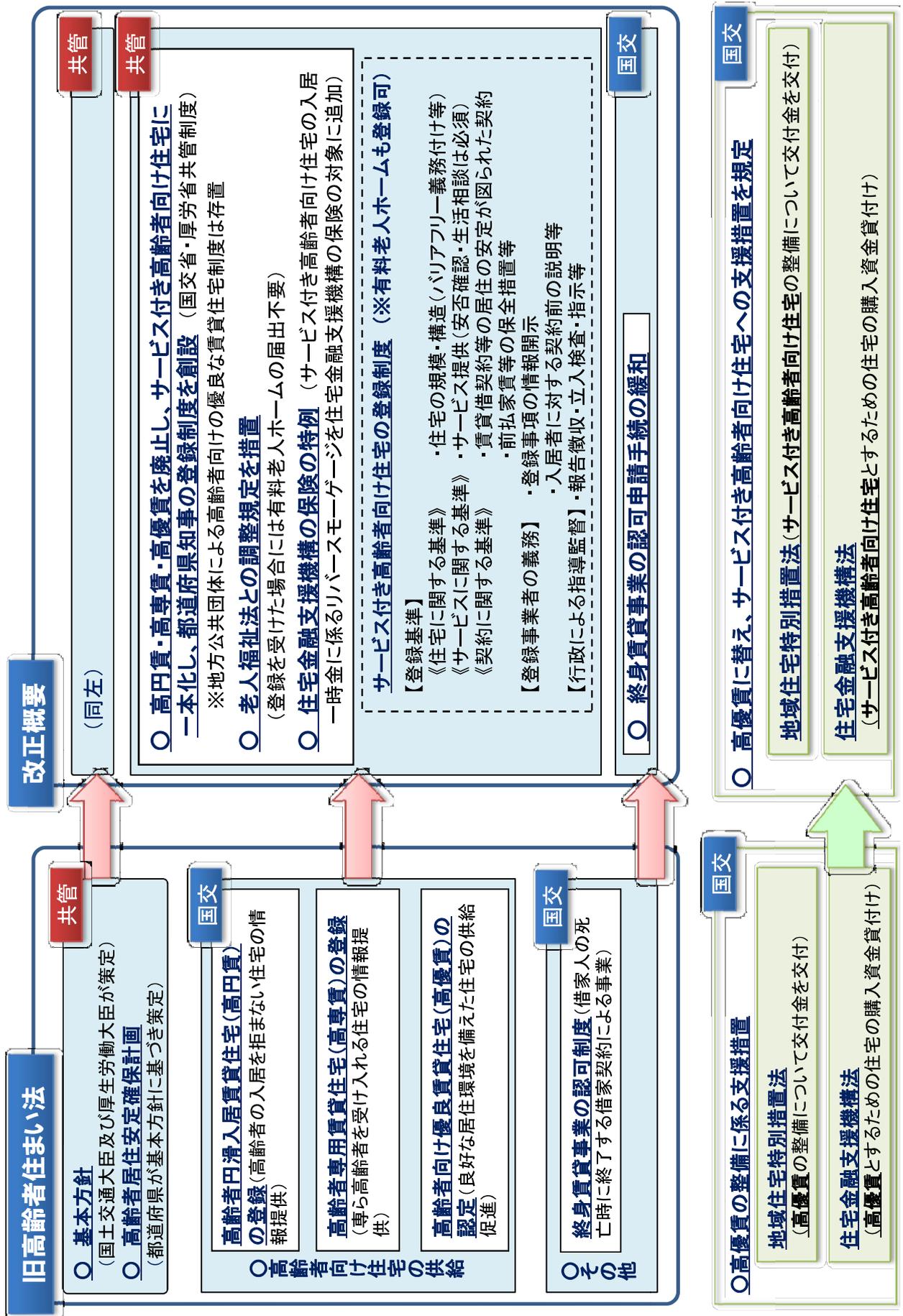
所得税・法人税	5年間 割増償却40%（耐用年数35年未満28%） ※ただし、平成27年4月1日～平成28年3月31日までの間に取得したものの割増償却率は半分	平成28年3月31日 までに取得等した 場合に適用
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減 （家屋）課税標準から1,200万円控除/戸	平成27年3月31日 までに取得等した 場合に適用
不動産取得税	（土地）家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《（独）住宅金融支援機構が実施》

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け（別担保設定不要）
- 住宅融資保険の対象とすることによる支援
民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

高齢者住まい法等の改正概要



サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》
 - ・床面積は原則25㎡以上
 - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
 - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
 - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
 - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
- 《契約内容》
 - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
 - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
 - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



住み慣れた環境で必要なサービスを
受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

診療所、訪問看護ステーション、
ヘルパーステーション、
デイサービスセンター
定期巡回随時対応サービス

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ②高齢者十同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p> <p>○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。[※] （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上。）</p> <p>○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。[※] （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）</p> <p>○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）[※]</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、介護職員初任者研修課程を修了した者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。[※] ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。[※]
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として[※]、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月[※]以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。 </div>
	<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること。</p>

※都道府県事が策定する高齢者居住安定確保計画において、告示で定める基準に従い、登録基準の強化又は緩和ができる。（※は期間の延長のみ可）

サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

登録事業者について

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の氏名 (法人の場合)
- 法定代理人の氏名 / 住所 (未成年である場合)

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況 (維持管理の方法)

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態 (自ら提供 / 委託)
- (委託の場合は) 受託者の氏名・名称 / 住所
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容 (登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合)
- 医療・介護等のサービスの名称 / サービスの内容 (施設が合築、併設されている場合)

受領する金銭について

- 敷金、家賃 (共益費含む)・サービスの対価 (以下、「家賃等」という。)の概算額
- 家賃等の前払金の有無
- 家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合 —
- 家賃等の前払金の概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

- 契約形態 (賃貸/利用権)
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期 (入居開始前に登録申請を行う場合)

添付資料

- 入居者と締結する契約の約款
- 登録住宅の図面
- 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類 (サービスを委託により提供する場合)

サービス付き高齢者向け住宅に対する行政監督

※ 報告徴収、立入検査及び質問

業務に関し必要な報告を求め、事業所もしくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況もしくは帳簿、書類そのほかの物件を検査し、関係者に質問することができる。

※登録事業者から住宅の管理/高齢者生活支援サービスの提供を委託された者も対象

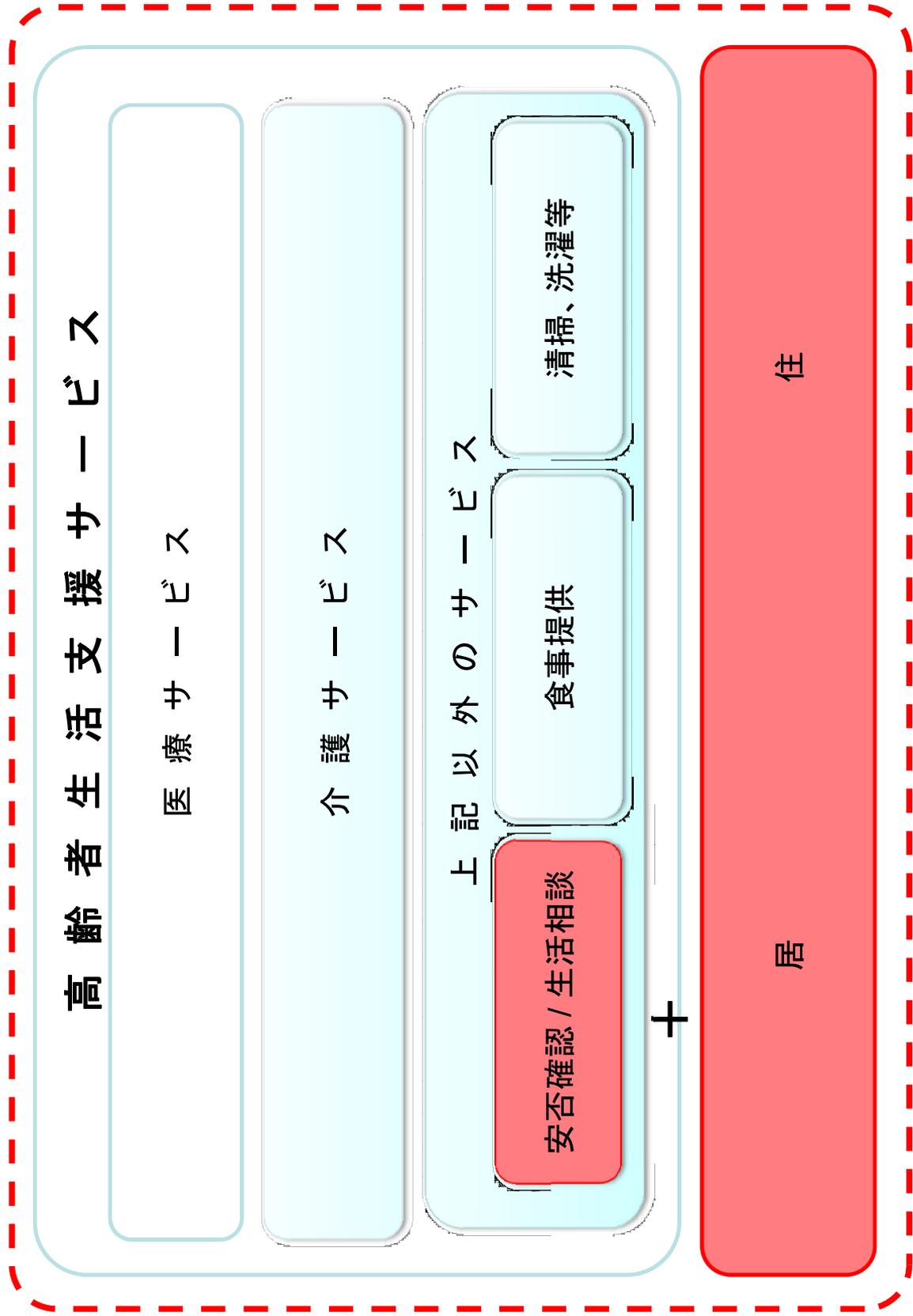
指示

- 登録内容と事実が異なる時は、登録内容の訂正を指示できる。
- 事業が登録基準に適合しない時は、登録基準に適合するよう必要な措置をとることを指示できる。
- 以下の義務に反する時は、是正措置を指示できる。
 - 誇大広告の禁止
 - 登録事項の公表
 - 登録事項等を記載した書面交付及び事前説明
 - 高齢者生活支援サービスの提供に係る契約の遵守
 - 帳簿の作成及び保存
 - その他遵守事項

取消し

- 登録拒否要件に該当するに至った場合
- 登録内容の変更や地位を承継したにも関わらず、届け出なかった場合
- 改善指示に従わなかった場合
- 事務所の所在地等を確知できず、その旨を公示して30日間申し出がなかった場合

サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容



サービス付き高齢者向け住宅整備事業について

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることから補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの

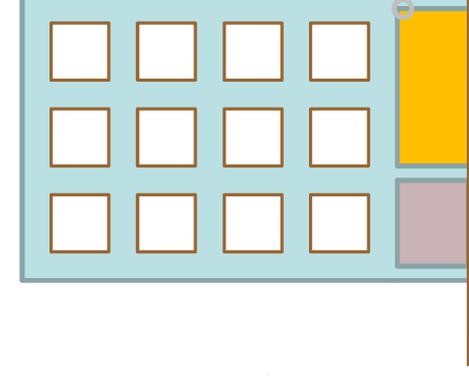
<補助率>

住宅：

新築 1/10(上限 100万円/戸)
改修※1 1/3 (上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設※2：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)
改修 1/3 (上限1,000万円/施設)



○ 高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

税制による支援措置の概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H27.3.31まで(所得税・法人税についてはH28.3.31まで)以下の特例を適用。
 新築(新築後まだ人の居住の用に供されたことのないもの)の取得を含む。)であって、入居者と借賃借契約を結ぶものに限る。
 なお、適用要件の詳細は、租税特別措置法及び地方税法をご確認ください。

所得税・法人税 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)

※ただし、H.27.4.1~H28.3.31までの間に取得等したものの割増償却率は半分

床面積要件: 25㎡以上／戸(専用部分のみ)

戸数要件: 10戸以上

固定資産税

5年間 税額を2/3軽減

床面積要件: 30㎡以上／戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

構造要件: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造の中高層建築物であること 等

補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

不動産取得税

家屋 課税標準から1200万円控除／戸

土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額

床面積要件: 30㎡以上／戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

構造要件: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

【固定資産税・不動産取得税の減税例】

《モデルケース》

・戸数 30戸(戸当たり30㎡)

・敷地面積: 800㎡

・戸当たり建設費: 900万円

・土地取得額: 1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1647万円	357万円	1290万円

改正高齢者住まい法の施行前に補助を受けて建設した住宅における税制の扱い

補助を受けて建設している住宅の種類	高齢者住まい法改正法の施行前に新築(竣工)		高齢者住まい法改正法の施行後に新築(竣工)	
	割増償却	固定資産税	割増償却	固定資産税
高優賃	○ (※1)	○ (※1)	○ (※2)	○ (※2) (※3)
(サービス付き)高専賃	×	×	○ (※2)	×
サービス付き高齢者向け住宅	×	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)
				○ (※2)

(※1) 現行の高優賃税制の適用を受ける

(割増償却の要件: 専用部分35㎡以上、5戸以上、地方公共団体から建設費補助)

(固定資産税の要件: 共用部分含めて35㎡以上、5戸以上、国又は地方公共団体の建設費補助)

(※2) 譲渡・賃貸の用に供する前に改正高齢者住まい法の登録を受けていること

(※3) 新築後、年を跨いで改正高齢者住まい法の登録を受ける場合は適用対象外

融資等による支援措置の概要（（独）住宅金融支援機構が実施）

サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受け、賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付ける。

【融資の対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑤の全てに該当する賃貸住宅

- ① 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受け、賃貸住宅^{※1}であること^{※2}
- ② 省エネルギー対策等級3以上の性能を有すること
- ③ 融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
- ④ 敷地面積が165㎡以上であること
- ⑤ その他機構が定める技術基準に適合すること

※1 賃貸借契約による住宅に限る。
 ※2 借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと。

【主な融資条件等】

資金用途	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、改良資金 サービス付き高齢者向け賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅購入資金
借入額	借入れの対象となる事業費の100%以内 ^{※3} （10万円単位）
借入金利	35年固定金利 または 15年固定金利
返済方法	元利均等毎月払い または 元金均等毎月払い
返済期間	35年以内（1年単位）
担保	借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定 ^{※4}
保証	一般住宅型 ^{※5} の場合、連帯保証人が必要 施設共用型 ^{※6} の場合、連帯保証人は不要

※3 国、地方公共団体等から補助金等を受け、借入額が減額となる場合がある。

※4 敷地の権利が定期借地権等の賃借権の場合、登記された賃借権に機構のための第1順位の質権を設定。

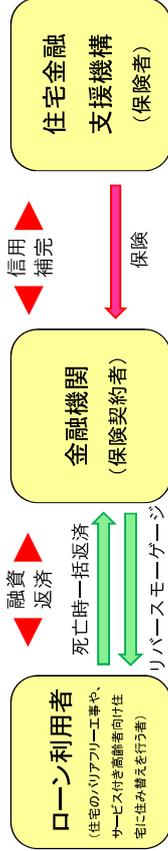
※5 各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅。

※6 一般住宅型以外の住宅。当該住宅に係る借入金利は、1%程度（平成24年2月現在）上乘せした金利となる。

リバースモーゲージ（住宅融資保険）

このほか入居者に対する支援として、民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）に對して、住宅融資保険の対象とすることにより支援。

（住宅融資保険イメージ図）



サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会とりまとめ(概要)

背景

- ・我が国が本格的な超高齢社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となった後も住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。
- ・地域包括ケアの一翼を担うサ高住の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題も指摘。

現状・課題

①供給状況・立地

- ・サ高住は約20万戸が供給されるなど、全国的には順調に供給。一方で、地域別に見るとバラツキが存在。
 - ・サ高住の一部は地価の安い郊外部に立地する場合が存在。郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、必要なサービスが受けにくく、利便性が低下するおそれ。
- ⇒市町村のまちづくりや医療・介護サービスとの適切な連携の観点から、サ高住の立地の適正化が課題。

②空間の質

- ・25㎡未満が約8割を占めるなど居室面積が狭く、浴室などが共用のものが大半。
 - ・共用部分の空間のルール化もされていない。
 - ・既存住戸等を活用した「分散型サ高住」の整備や未利用の公的不動産（PRE）の活用は限定的。
- ⇒空間の質の向上、既存ストックの活用促進が課題。

④運営等

- ・介護系(約67%)の事業者が多く、事業者自らが生活支援サービスを提供。サブリースによる供給が中心。
 - ・サ高住の基本的な性格・多様性が十分理解されていない。
 - ・事業者の廃業時には居住継続が図られなおそれ。
- ⇒情報提供の充実、居住の安定確保の取り組み課題。

③サービス

- ・入居者は要介護高齢者が約9割、認知症自立度Ⅱ以上高齢者が約4割。
 - ・見守りサービスの人員体制・資格にバラツキ。
 - ・約97%が食事提供や入浴等の生活支援サービスを提供。有料老人ホームとの制度の違いやサービスの内容が分かりにくいおそれ。
- ⇒ニーズに合ったサービスを選択できる環境整備が課題。
- ・約77%に高齢者生活支援施設が併設され、必要に応じたサービスを提供。一方、囲い込みや過剰な介護保険サービス提供のおそれ。
 - ・将来的な入居者の要介護度の重度化等への対応に課題。
 - ・低所得高齢者のサ高住の入居費用の負担は困難。
- ⇒低所得高齢者向け住まいの供給スキーム構築が課題。

サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会とりまとめ(概要)

今後の方向性

- ・日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現。
- ・サ高住を、単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づけ。

①適切な立地の推進

- ・市町村による、地域に即した高齢者向け住宅に係る計画や供給方針の策定促進
(市町村高齢者居住安定確保計画の制度化、計画策定マニュアルの整備 等)
- ・計画等に基づく立地誘導の促進(サ高住の整備補助に当たり市町村のまちづくりとの整合の確保)
- ・計画策定等における分野間の連携の促進(福祉部局等との連携をマニュアルで明確化、担当者会議の開催 等)

②空間の質の向上

- ・空間の質の高い住宅の供給促進や共用空間のあり方検討
(夫婦向けサ高住の供給促進、ガイドライン策定等)
- ・既存ストックの活用促進(支援の拡充 等)

③サービスの質の確保・向上

- ・状況把握・生活相談サービスの提供体制の強化
(提供体制のあり方検討、先導的取り組みの支援 等)
- ・地域における生活支援サービスの提供体制の確保
(地域支援事業によるサービス提供促進 等)
- ・入居者等による住宅の運営への関与(運営懇談会)

⑤適切な競争や選択がなされる環境の実現

- ・情報提供の充実(登録情報の充実、第三者が住宅やサービスを評価する仕組みの構築 等)
- ・適切な需要予測と多様な資金調達の促進

⑥低所得の高齢者の住まいの確保

- ・空き家を活用した低所得高齢者向け住宅の供給(空き家を活用した低廉な住宅供給の仕組み検討、住居費支援等)
- ・居住支援の充実(居住支援協議会の取組の推進、見守りサービスの提供等に係るモデル的な取組みの支援 等)

④適切な医療・介護サービスが利用できる地域コミュニティの形成

- ・サ高住と医療・介護サービスとの連携の推進
(医療機関・介護サービスとの連携が図られたものへの支援の重点化、設備更新やサービス施設等の併設の促進等)
- ・地域の医療・介護サービス拠点の整備促進
(「拠点型サ高住」の供給促進、訪問介護等のサービス事業所の用途制限の合理化 等)
- ・介護サービス利用の適正化
(有料老人ホーム指導指針による指導監督、ケアプランの調査点検の推進 等)

(参考) サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会

地域包括ケアシステムの構築等に向け、サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方について検討を進めるため、有識者を構成員とする検討会を設置。

目的

- サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討を行う。

メンバー

委員

(順不同・敬称略 / ◎：座長)

- 辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授
- ◎ 高橋 紘士 (一財) 高齢者住宅財団理事長
(前 国際医療福祉大学教授)
- 園田 眞理子 明治大学理工学部教授
- 大森 文彦 弁護士・東洋大学法学部教授
- 大月 敏雄 東京大学工学部教授

オブザーバー

- 国土交通省 国土政策局 総合計画課長
- 国土交通省 都市局 都市計画課長
- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
- 厚生労働省 老健局 高齢者支援課長
- 厚生労働省 老健局 振興課長
- 厚生労働省 老健局 介護保険計画課長
- 厚生労働省 保険局 医療介護連携政策課長

事務局

- 国土交通省住宅局安心居住推進課

開催経緯

- 第1回 (H26.9.8)
 - ・ 検討会の論点等について議論
- 第2回 (H26.11.11)
 - ・ 立地の概況について報告
- 第3回 (H27.1.22)
 - ・ 立地状況や質等に係る実態調査の結果を報告し、今後の検討イメージについて議論
- 第4回 (H27.4.7)
 - ・ 中間とりまとめ(案)について議論
- 中間とりまとめ公表 (H27.4.15)
- 第5回 (H27.10.15)
 - ・ 提言の取組状況、残された課題・論点について議論
- 第6回 (H28.2.2)
 - ・ 課題・論点について議論
- 第7回 (H28.4.27)
 - ・ とりまとめ(案)について議論

「住まうビジョン・大阪」の概要

「住まうビジョン・大阪」とは

- 今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示すもの。
- 住生活基本法に基づき、「大阪府住生活基本計画」として策定。
- 計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とする。

ビジョンの構成

- 1章 住宅まちづくり政策の基本的な方針
 - 政策の基本的な考え方や基本目標、政策展開の方向性、施策の柱・展開の視点などを提示するとともに、基本目標の達成状況把握のための指標「みんなであげよう」を提示
- 2章 基本目標の実現に向けた施策の方向性
 - 基本目標の実現に向け、施策の柱に沿った施策の方向性を提示
- 3章 重点的に取り組む施策
 - 基本目標の実現に向け、「活力・魅力の創出」「安全・安心・安心の確保」の好循環を生み出す取組を重点的に取り組む施策として位置付け
- 4章 地域特性を踏まえた施策の展開方向、住宅・住まう地域の供給等に関する方針
 - まちのなかりやちや変遷、特性を踏まえた8つの地域を取り上げ、地域特性を踏まえた施策の展開方向を提示
 - 住宅の供給等及び住まう地域の供給に関する基本方針、重点供給地域等を提示
- 5章 実効性を持った計画の推進に向けて
 - 住宅まちづくりに関する各主体の役割と連携
 - 施策の適切な進捗管理

ビジョンの概要

基本的な考え方

基本目標

政策展開の方向性

施策の柱

施策展開の視点

基本目標の実現に向けた施策の方向性

都市の活力の源は「人」

《大阪ならではの魅力を活かす》

住まうなら大阪！～多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造～



好循環を生み出すための3つの視点の重視により、様々な施策が相互に作用

様々な分野・主体との連携

民間による主体的・主導的な取組みを推進

ストック・ポテンシャルの活用

<p>○ 活力と魅力ある都市空間の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グランドデザインに基づく魅力ある都市空間の創造 ・歴史的・文化的資源、自然環境などを活かした美しい景観づくり <p>○ 多様な魅力的な住まいを選択できる環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある賃貸住宅市場の形成 ・中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化 <p>○ 大阪の魅力を活かした移住・定住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪に住まう魅力の情報発信、移住・定住促進等 	<p>○ 多様な機能を備えた都市の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性を活かしたリノベーション・まちづくりの推進 ・空家等を活用したリノベーション・まちづくりの推進 ・公的資産の組替えによるまちづくりの推進 <p>○ 誰もが活き活きといらすことができる環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子ども、若年世代、子育て世代、高齢者、障がい者、外国人など誰もが活き活きといらすことができる環境づくり ・多世代がつつみあがり、交流する仕組みづくり <p>○ 活力ある住宅市場の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションの適切な維持管理、良質なストック形成の誘導 ・住情報の提供や住教育の推進等、学ぶ機会の実現 ・大工・技能者など住宅関連産業を担う人材の育成 	<p>○ 快適性の高い都市の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みどりのネットワークの形成 ・エネルギーの地産地消の促進 <p>○ 環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の省エネルギー等の推進 ・地域産材等木材利用の促進 <p>○ 環境と調和したライフスタイルの普及</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適で利便性が高く、魅力あふれるくらし方の情報発信 	<p>○ 災害に強い都市の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の整備 ・広域緊急交通路沿道建築物の耐震化 ・地震、土砂災害、洪水被害など災害に強い都市づくり ・地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の除却等促進 <p>○ 住宅・建築物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間住宅・建築物の耐震化の促進 ・公共住宅・建築物の耐震化の促進 <p>○ 大規模災害発生時に備えた体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物・宅地の被災状況の迅速な把握、被災者の住まへの早期確保等 <p>○ 住まいとまちづくりにおける様々な安心への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国に強い住まいづくりの推進及び地域コミュニティの強化 ・住宅・建築物における安全性の確保 	<p>○ 住み慣れた地域で安心していらすことができる都市の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマートエージェンシーの形成 ・福祉のまちづくりの推進 <p>○ 住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅における安心確保 ・公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進 ・住まへのバリアフリー化の推進 <p>○ 不動産取引等における差別の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府民や民間事業者の意識の啓発 <p>○ 健全な住宅関連産業の育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まうに関する相談体制の充実 ・建設産業の振興に向けた風気醸成
---	---	--	--	--

重点的に取り組む施策

- 大阪らしいストック・ポテンシャルを活かした魅力ある都市空間の形成
- 大阪に住まう魅力の情報発信による若年・子育て世代の移住・定住促進
- 空家の多様な活用による居住魅力の向上
- 公的賃貸住宅ストックを活用した子育てしやすいまちづくりの推進
- 省エネ化の推進による大阪の住まの魅力向上
- 大匠の住まの魅力を向上させるまちづくりの推進
- 密集市街地における魅力あふれるまちづくりの推進
- 地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化の促進
- あしん住まの充実による居住魅力の向上

大阪府高齢者計画 2015の概要について

1 計画の位置づけ (根拠：老人福祉法及び介護保険法) 「府老人福祉計画と府介護保険事業支援計画を一体として策定」

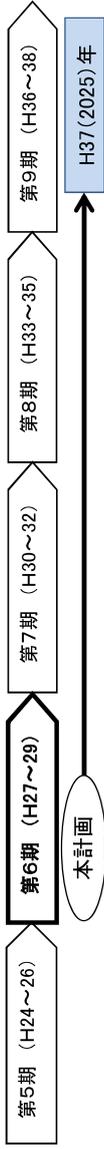
広域的な見地から老人福祉事業の供給体制を確保するとともに、市町村が実施する介護保険事業の円滑な実施を支援するための府の取組みをまとめたもの。計画の策定に当たっては、「府老人福祉事業推進基本方針」、「府地域福祉支援計画」、「府保健医療計画」、「府高齢者・障がい者住宅計画」等関係計画との連携を図っています。

2 計画策定の趣旨・目標 (計画期間：平成27～29年度までの3年間)

この計画は、超高齢社会の中、高齢者がその個性に応じて主体的に暮らすことができる「安心して暮らせる社会」を築くことを目的に策定しています。

団塊の世代の全てが後期高齢者となる平成37年を見据え、高齢者が、年齢や心身の状況に関わらず、住み慣れた地域で暮らして続けることができる「地域包括ケアシステム」の構築を目指します。

⇒ 基本理念：「みんなで支え 地域で支える 高齢社会」



<重点取り組み>

- ① 医療と介護の連携による在宅生活の支援
 - ・多職種によるネットワークの構築、認知症の早期発見・早期対応 など
- ② 地域における互助の促進と健康づくり・生きがいづくり
 - ・住民による生活支援サービスの提供、住民運営の通いの場の充実 など
- ③ 高齢者を支えるサービス基盤の充実
 - ・サービスを提供する人材の確保、介護保険制度の適切な運営 など

3 大阪府高齢者計画 2015の内容

第1章 計画策定の意義 ……計画策定の趣旨、計画の基本理念など

第2章 高齢者の現状と将来推計 ……将来人口推計、高齢化率の推移など

大阪府の将来人口推計 (単位：万人)

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
総人口	887	881	865	841
高齢者人口	196	235	247	246
うち後期高齢者	83	107	130	153
高齢化率	22.1%	26.6%	28.5%	29.2%

※ 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所人口将来推計

第3章 施策の推進方策

第4章 介護サービス量の見込み及び必要入所(利用)定員総数

- (1) 要介護・要支援認定者の将来推計
- (2) 介護サービス量の見込み
- (3) 施設・居住系サービス等の必要入所(利用)定員総数

第5章 大阪府高齢者計画2012の検証

- (1) 大阪府高齢者計画2012の実績
- (2) 高齢者の生活実態と介護サービス等に関する意識調査報告書の概要

第6章 計画の推進に向けて ……計画の推進体制など

1 地域包括ケアシステム構築のための支援

地域包括ケアシステム構築の中核的役割を担う地域包括支援センターの機能を強化するとともに、多職種が参加する地域ケア会議の充実を図ります。

また、在宅医療と介護の連携の推進、地域の支え合い体制整備、自立した日常生活の支援、高齢者の権利擁護に取り組みます。

重点

認知症高齢者等支援策の充実

認知症初期集中支援チームの設置など、認知症の早期発見・早期対応のための取組みを推進します。

また、認知症への理解の促進、地域における見守りや支援体制の充実を図るとともに、認知症の人に対応する人材を育成します。

5 利用者支援の推進

高齢者が必要なサービスを利用することができるよう、介護保険制度等の周知を推進するとともに、相談・苦情解決体制の充実や個々の状況に配慮したサービス提供が行われるよう取り組みます。

また、不服申立ての審査など適正な制度運営に努めます。

重点

介護保険事業の適切な運営

認定調査員に対する研修や介護支援専門員への支援を行うとともに、事業所や介護保険施設等へ指導を行います。

さらに、介護保険制度が適切に運営されるよう、保険者に必要な支援を行うとともに、適正化の取組みを促進します。

3 安全、安心、快適に暮らせる住まいとまちづくり

高齢者の居住の安定確保や高齢者のニーズに対応した住まいの整備を促進するとともに、福祉のまちづくりを推進します。

さらに、避難行動要支援者名簿の作成など、災害時における高齢者支援体制の確立に努めます。

重点

健康づくり・生きがいづくり

介護保険法の改正による新しい介護予防事業が、市町村において円滑に実施されるよう支援します。

また、健康寿命延伸や生活習慣病予防の取組みを進めるとともに、高齢者の社会参加の促進や雇用・就業対策の推進を図ります。

7 福祉・介護サービス基盤の充実

居宅サービス及び施設の基盤の充実を図るとともに、地域密着型サービスの普及を促進します。

また、医療・看護・介護の人材の養成・確保及び質の向上を図るための取組みを進めます。

重点

第4次大阪府障がい者計画（H27.3改定）の概要

第4次障がい者計画とは（根拠：障害者基本法及び障害者総合支援法）

【計画の位置づけ】

○障がい者計画は、障害者基本法に定める都道府県障がい者計画（＝障がい者施策全般に関する総合的・基本的な計画）。大阪府の障がい者計画は、障害者総合支援法に基づく障がい福祉計画（＝障がい福祉サービス等の確保に関する計画）を含み、一体的に記述。このうち、障がい福祉計画については、平成26年度末で第3期計画が終期を迎えるため、平成27年3月に、新たに第4期計画を策定し、第4次大阪府障がい者計画にその内容を反映。 ※障がい福祉計画は、すべての市町村において策定されており、これらと整合性を確保しつつ作成している。

【計画期間と基本理念】

○計画期間は、平成24（2012）年度から平成33（2021）年度までの10年間（障がい福祉計画に関する部分は、国の基本指針に即して平成27（2015）年度から平成29（2017）年度までの3年間）。
○本計画は、第4次大阪府障がい者計画（仮称）検討委員会及び大阪府障がい者施策推進協議会の意見具申、及び障害者基本法の改正などの最新の動向もふまえ、「人が人間（ひと）として支えあひもとに生きる自立支援社会づくり」を基本理念とする。

第4次計画の基本的な方向性

基本法改正等を踏まえた「5つの基本原則」

- △権利の主体としての障がい者の尊厳の保持
- △社会的障壁の除去・改善
- △障がい者差別の禁止・合理的配慮の追求
- △真の共生社会・インクルーシブな社会の実現
- △多様な主体による協働

現状を踏まえた「3つの最重点施策」

□入所施設や病院からの地域移行の推進

【課題】他の都道府県と比べて進展しているが、更に広がりのある形で展開が必要
【平成29年度における目標】
・施設からの地域移行：14.9%（H26現時点の施設入所者数と比較）
・入所者数の減少：5.6%（H26現時点の施設入所者数と比較）
・精神科病院の入院率（入院後1年時点）：91% 等

□就労支援の強化

【課題】実績は伸びているもの十分ではなく、定着支援なども必要
【平成29年度における目標】
・福祉施設からの一般就労：1,500人
・障害者就業・生活支援センターの1年後職場定着率90% 等

□施策の谷間にあった分野への支援の充実

【そのほか、更に推進する分野】
○発達障がい者
○高次脳機能障がい者
○障がい児
○医療的ケアが必要な重症心身障がい児
○難病・慢性疾患患者
○盲ろう者 等

生活場面ごとの取組み

生活場面1「地域やまちで過ごす」

くめざすべき姿＞障がい者が地域で快適に暮らし活動している

- 「広がり」と展開力のある地域移行」の推進（民間施設、障がい児施設、市町村の関与）
- 「親なき後」を見据えた支援の充実、在宅障がい者と家族のためのサービス基盤の整備
- グループホーム等の整備、自立支援協議会の充実などによる相談支援体制の強化
- バリアフリー化の更なる推進 等

（平成29年度末）
・18歳以上の障がい児施設入所者ゼロ

生活場面4「心や体、命を大切に」

くめざすべき姿＞障がい者が必要な医療や相談をいつでも受けることができる

- 在宅の重症心身障がい児者への支援
- 高次脳機能障がいに関わる地域支援ネットワークの充実
- 医療サービス、リハビリテーション、こころの健康相談の充実 等

（平成28年度）
・二次医療圏域（大阪市・堺市を除く）における地域ケアシステムのの実践：6圏域

生活場面2「学ぶ」

くめざすべき姿＞障がいのある人が本人のニーズに基づき、障がいのない人と同じ場で学ぶている

- 早期発見・療育の充実、児童発達支援センターや発達障がい児の療育拠点の整備
- 通常学級・支援学級で教育を受けられるよう支援の充実
- 職業学科を設置する知的障がい高等支援学校の整備 等

（平成29年度）
・知的障がい支援学校高等部の就職率の向上：35%

生活場面5「楽しむ」

くめざすべき姿＞障がい者がより質の高い生活を楽しく生き生きと活動している

- 障がい者スポーツの裾野拡大、競技力の向上、人材養成、ノウハウの普及
- 芸術・文化レジャージなど自己実現の機会の確保
- 社会参加、余暇活動の充実 等

（平成29年度）
・中級障害者スポーツ指導員登録者数：260人

生活場面3「働く」

くめざすべき姿＞障がい者が働くことを当然と考える、能力や適性を活かして仕事に就き、働き続けている

- ハートフル条例の推進等による障がい者雇用の拡大、企業等への雇用ノウハウの提供、啓発
- チャレンジ雇用、行政の福祉化の取組み
- 障害者就業・生活支援センターを核とした地域の就労支援ネットワークの構築・強化
- 経営改善や共同受注等による工賃の向上
- 就労継続（定着）に向けた取組の充実 等

（平成29年度）
・就労実働のない就労移行支援事業所ゼロ
・工賃水準の向上：13,900円（H25実績額の約34%増）

生活場面6「人間（ひと）としての尊厳を持つて生きる」

くめざすべき姿＞社会のだけれども障がい者への合理的配慮を実践し、障がい者が社会の構成員として尊厳を持って生きていることを実感している

- 障がい者や障がいに対する理解の推進
- 差別の禁止と合理的配慮の普及・啓発
- 虐待防止、権利擁護の充実
- 防災・防犯の推進
- 情報・コミュニケーションの確保 等

計画の推進体制など

○本計画は、ホームページに掲載するなど広く周知。
○計画の進捗状況を適切に評価するため、大阪府障がい者施策推進協議会や大阪府障がい者自立支援協議会に報告
⇒対応策などについて意見を聴いて、計画を推進

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の概要

□「住まうビジョン・大阪」における位置づけ

〈基本目標〉
住まうなら大阪！
～多様な人々が住まい、訪れる
居住魅力あふれる都市の創造～

- ・活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現
公的資産の組み替えによるまちづくりの推進
- ・安全を支える住まいと都市の実現
公共住宅・建築物の耐震化の促進
- ・安心してくらすことができる住まいと都市の実現
公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進

□大阪府営住宅ストック総合活用計画の策定

府民の貴重な資産である府営住宅を、将来のあるべき姿を見据えつつ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストックの形成に着目するとともに、募入や入居管理、資産活用等、総合的な活用を進めるため、今後10年間の活用方針を示す

計画期間：平成28～37年度

【府営住宅を取り巻く状況】

- ・大阪府アシリティイマネジメント基本方針の策定
⇒府有施設の更新は、築後70年以上を目標（長寿命化）
⇒築後50年目に「総量最適化・有効活用度」の観点から将来的な活用方針を検討
- ・待機児童問題への対応等、子育て環境の充実
- ・大規模地震への備えの必要性
- ・後期高齢者の増大による介護を必要とする高齢者の増加

□計画の概要

〈基本方針〉 多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる大阪のまちづくりに向け
「良質なストックの形成と有効活用」を図ることにより
入居者だけでなく地域の人々にとっての「活力・魅力」と「安全・安心」を創造する

活力・魅力の創出

市町と連携し
魅力ある地域づくりや
地域の活力創出

市町移管の推進

- 市町の意見を尊重し、その意向に沿う形での移管となるよう柔軟な対応
(順次移管、エレベーター設置や計画修繕等の優先実施)
- 移管協議においては、ストックを活用し地域の魅力創出につながる具体的な提案実施

府営住宅ストックの地域資源化の推進

- 生活支援機能や福祉機能用途への転換、民間等にも情報発信し、活用拡大
- 「地域資源化プロジェクト」をベースに待機児童対策など子育て支援等への空室活用提案

安全・安心の確保

入居者だけでなく
地域に暮らす人々の
安全・安心の向上

耐震化の推進

- 入居者の生命の安全性を早期に確保する観点から建替事業では、他団地移転を積極的に推進
- 長周期地震動への対策（安全性の検証）

バリアフリー化の推進

- 中層エレベーター設置事業については、新たな発注方法により効率的かつ円滑な事業実施
- エレベーターのない3階から5階の住戸についても住戸内バリアフリー化事業を実施

地域コミュニケーションの活性化

- 空室活用による地域の交流促進、募集による若年世帯の入居促進

良質なストックの形成と有効活用

「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の実現を支える取組み

《アシリティイマネジメントの推進》

長寿命化の推進

- 劣化度調査等による維持保全等の方針決定

低需要団地の集約化

- これまでの低需要団地と新たな低需要団地（約500戸減）を集約化（着手）

《民間ノウハウの活用》

指定管理者制度の推進

- 入居者サービスの質の確保

PPP/PFI手法の活用

- 建替事業での民間ノウハウをフィードバック

《ストックの有効活用》

特定公共賃貸住宅等の有効活用

- 将来的な廃止に向けた取組みと当面の公営住宅化

資産の有効活用と歳入確保

- 家財等が残された単身死亡住宅の早期解消

具体的な推進方策（新たな取組み）

□目標（平成37年度末）

項目	目標
耐震化率	98%以上 (平成32年度末95%以上)
バリアフリー化率	65%以上 (平成32年度末60%以上)
建替事業	8,000戸
耐震改修事業	4,300戸
中層エレベーター設置事業	2,650基
住戸内バリアフリー化事業	12,000戸

項目	目標
若年世帯の入居促進	12,000戸
子育て支援への空室活用	30件以上
単身入居者死亡にかかる未返還住宅の解消（平成27年12月末 191戸）	平成32年度末までに解消

《管理戸数の見通し》

- ・士地をまちづくりに積極活用（建替事業・集約事業による戸数減）
- ・市町による主体的なまちづくりの推進（移管による戸数減）
- ・これらを踏まえ、府営住宅ストックのまちづくり活用の指標として管理戸数の見直しを示す

平成27年度末 約12.8万戸 → 平成37年度末 約11.6万戸

※1 平成22年度末の管理戸数 約13.8万戸
平成27年8月の移管 約1万戸減
※2 大阪市への移管 平成28年4月～ 約3,500戸減

大阪府高齢者及び障がい者住宅計画等審議会 審議経過

□第4回審議会（平成27年9月30日）

- ・ 諮問「大阪府高齢者・障がい者住宅計画の改定について」
- ・ 議論の進め方
- ・ 大阪府高齢者・障がい者住宅計画の説明と実績について
- ・ 大阪府住宅まちづくりマスタープランと関連計画について

□第5回審議会（平成27年12月16日）

- ・ 第4回審議会を踏まえた論点の整理について
- ・ 公的賃貸住宅のストック活用について
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の方向性について

□第6回審議会（平成28年1月25日）

- ・ 第5回審議会を踏まえた論点の整理について
- ・ 大阪府高齢者・障がい者住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）改定にかかる中間とりまとめ（案）について
- ・ 大阪府内の高齢者の住まいの現状と国の最近の動向について

□第7回審議会（平成28年3月31日）

- ・ 中間とりまとめで示された論点の整理について
- ・ 大阪府高齢者・障がい者住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）改定における、住まうビジョン・大阪との整合性と方向性について

□第8回審議会（平成28年9月21日）

- ・ 第7回審議会までの審議内容を踏まえた論点の整理について
- ・ 現行計画の進捗状況などを踏まえた改定計画の構成について
- ・ 民間賃貸住宅等を活用した高齢者・障がい者向けの住まいについて

□第9回審議会（平成28年11月17日）

- ・ 第8回審議会を踏まえた論点の整理について
- ・ 答申骨子（案）について

□第10回審議会（平成28年12月22日）

- ・ 「大阪府高齢者・障がい者住宅計画の改定について」答申案について

大阪府高齢者及び障がい者住宅計画等審議会委員名簿

会 長	三浦 研	京都大学大学院工学研究科 教授
会長代理	佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部 准教授
委 員	上道 久美子	(公社) 大阪介護支援専門員協会 副会長 (平成 28 年 8 月 24 日まで)
	奥田 雅博	(社福) 大阪府障害者福祉事業団きたおおさか福祉センター長兼光ワークス 所長
	奥野 清文	河南町まち創造部 部長 (平成 28 年 11 月 17 日から)
	黒田 研二	関西大学人間健康学部 教授
	黒田 隆之	桃山学院大学社会部 准教授 (平成 28 年 9 月 29 日まで)
	竹内 裕幸	(社福) 大阪手をつなぐ育成会 理事
	谷 誠次	泉大津市都市政策部 部長 (平成 28 年 8 月 24 日まで)
	谷口 富士夫	四條畷市健康福祉部 部長
	田伏 泰久	田尻町事業部 部長 (平成 28 年 8 月 24 日まで)
	中谷 ゆかり	熊取町健康福祉部 部長 (平成 28 年 8 月 24 日まで)
	野口 勉	(一財) 大阪府老人クラブ連合会 会長 (平成 28 年 9 月 16 日から)
	本吉 則夫	(一財) サービス付き高齢者向け住宅協会 事務局長
	山口 健太郎	近畿大学建築学部 准教授
	山下 修	(一財) 大阪府老人クラブ連合会 会長 (平成 28 年 8 月 24 日まで)
	横手 喜美恵	(公社) 大阪介護支援専門員協会 副会長 (平成 28 年 9 月 16 日から)