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、「大阪府まちまるごと耐震化支援事業」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ヵ年戦略・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の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、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。