

# 大阪府高齢者・障がい者住宅計画

---

大阪府

平成29年3月

(平成30年度版)

## 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<br>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。

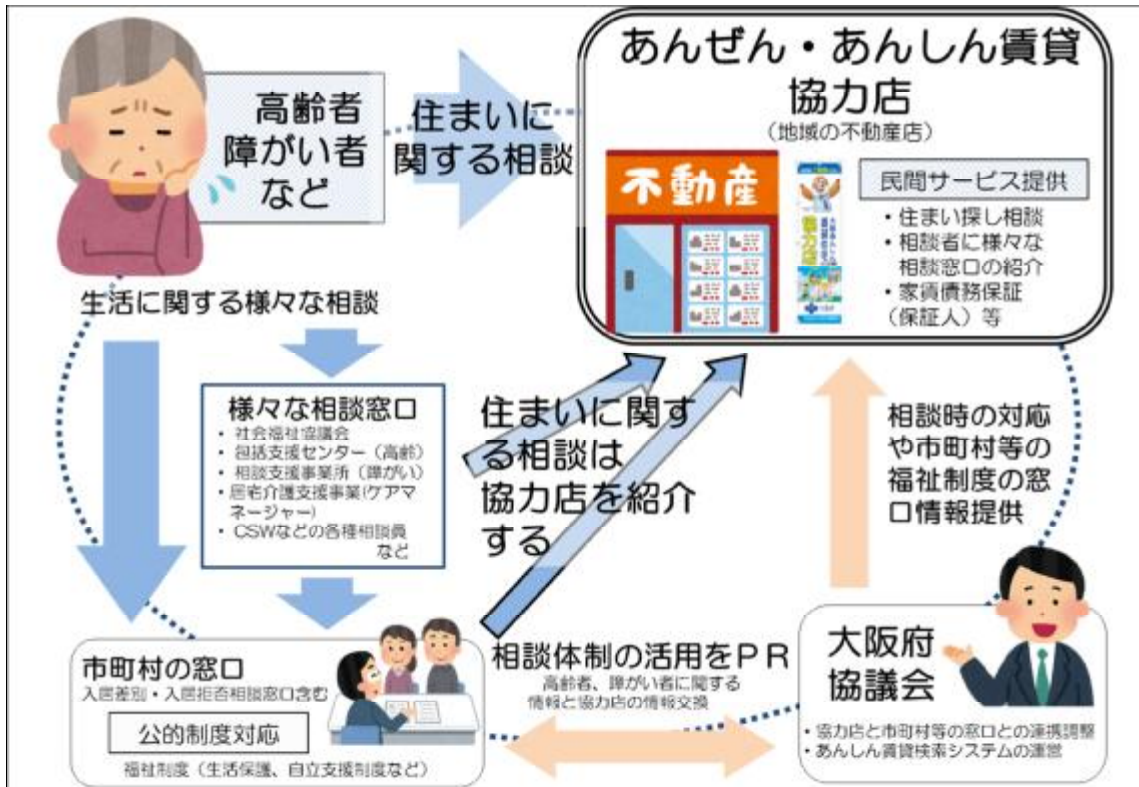
加えて、高齢者や障がい者等の住まいの相談対応に積極的な協力店の登録促進を図り、そうした協力店と地元の市町村や福祉事業者等との連携関係構築を進めることで、高齢者や障がい者等に身近な地域での協力店を中心とした相談体制づくりを行います。

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、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。

その運営状況を見ると、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・自律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、事例等の情

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"> <li>・ 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)</li> <li>・ 専有面積は25㎡以上であること</li> </ul> <p>【イメージ図】</p> 
<p>ソフト面</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 入居者を要支援・要介護認定者に限定しない</li> <li>・ 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</li> </ul>

(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。
- 管理期間終了後的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。

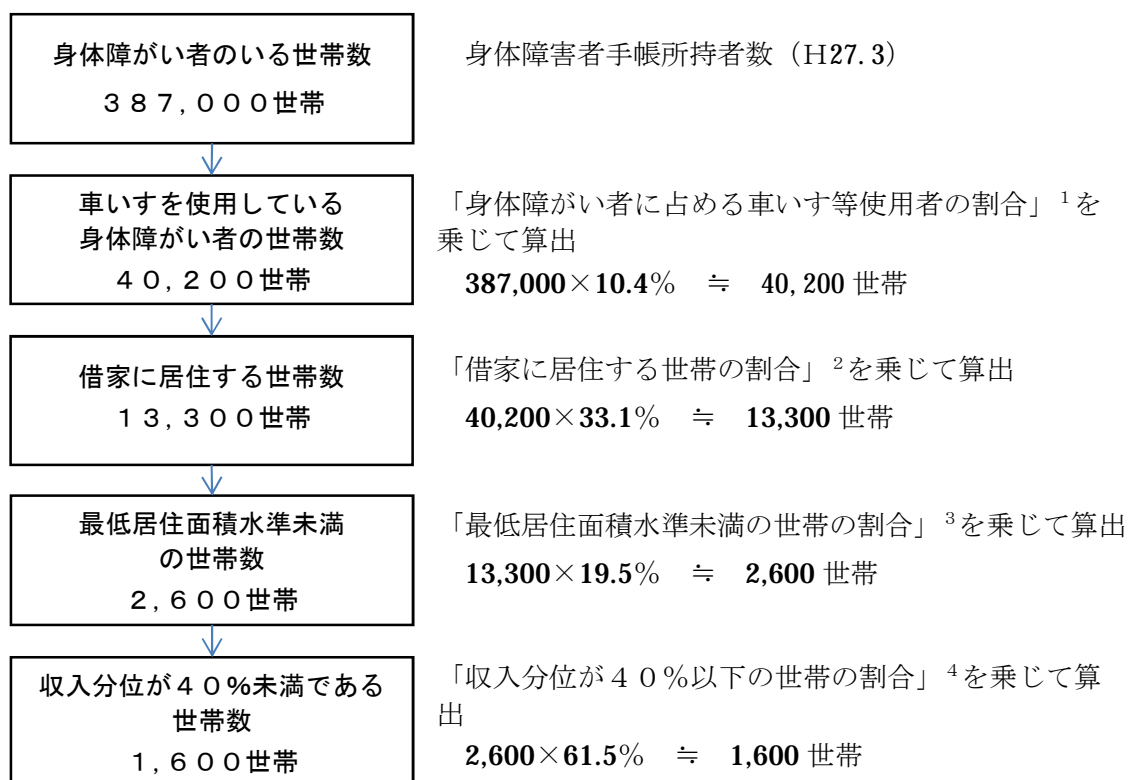
### 第3章 高齢者及び障がい者向け住宅等の供給目標

#### 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】



<sup>1</sup> 厚生労働省「身体障害児・者実態調査」/H18 (最新)

<sup>2</sup> 大阪府障がい者生活ニーズ実態調査/H19 (項目最新)

<sup>3</sup> 「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

<sup>4</sup> 「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（後期計画）」

期間	活用の目標
平成30年度～平成32年度	292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2018

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）	2020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）	34,314人分
介護老人保健施設	21,424人分
介護医療院	100人分
指定介護療養型医療施設	1,069人分

(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）	2020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	799人分
混合型特定施設入居者生活介護	22,051人分
認知症対応型共同生活介護	12,955人分
地域密着型特定施設入居者生活介護 （定員29人以下の介護専用型特定施設）	428人分
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護（定員29人以下の特養）	4,640人分

※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。

施設名称	2020年度 整備目標量
養護老人ホーム	2,354人分
軽費老人ホーム（A型）	790人分
軽費老人ホーム（ケアハウス）	4,824人分

## 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。