6　住宅ストックの活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に当たっては、特に、全国で住宅の空き家及び空き室が増加している状況を踏まえ、住宅ストックの有効活用を図ることが重要である。

7　福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、賃貸住宅の供給の促進と併せて、自立支援、福祉サービス等の提供や良好な居住環境の形成を促進することが重要である。

特に、高齢者及び障害者については、福祉行政及び医療行政における地域包括ケアの推進の動き、大都市圏等における急速な高齢化の進展、障害者福祉施設等から地域生活への移行の促進等これらの者を取り巻く状況が変化する中、自立した生活を送れる環境整備を進める観点から、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉施策等との連携が重要であると考えられる。

このため、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施策の推進に当たっては、関連する情報の提供及び住宅や関連施設の整備、運営等の様々な局面において、住宅関連部局と高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活困窮者自立支援等を担当する福祉関連部局、在宅医療等を担当する医療関連部局、失業者の就労支援等を担当する自立支援関連部局、まちづくり関連部局等との連携を積極的に推進する必要がある。

また、公的賃貸住宅の管理主体、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者、賃貸住宅の管理を業とする者、非営利活動法人、社会福祉法人等も含め、関係者間の密接な連携を構築することが、施策の効果的な推進を図る上で不可欠と考えられる。

これらの連携を進める上で、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）や地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。以下「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項に規定する地域住宅協議会の枠組みを積極的に活用することが有効である。この際、とりわけ市町村における取組みの強化が必要である。

また、賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅の管理を業とする者を会員とする団体において、これらの会員への普及啓発等も含め、地方公共団体の施策への積極的な協力が行われることは、関連施策の効果的な推進に大きく寄与するものと考えられることから、これらの取組みの促進及び支援を図ることが必要である。

8　コミュニティー等への配慮

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施策は、様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティーが形成されることに十分配慮して推進することが重要である。また、高齢者、障害者等の居住の安定を図る上で、これらの者の生活をサポートする子ども世帯等と同居又は近居を行うことは有効な方策の一つと考えられることから、高齢者、障害者等とその子ども世帯等との同居又は近居への支援や血縁に基づかない共同居住等の要望への対応等を的確に行うことも重要である。

二　住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際には、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から賃貸人等に入居を拒まれるケースがあることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる賃貸住宅の確保が求められている。

このため、地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

三　住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進は、各地域に存在する既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進することが重要である。

1　公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

住生活基本法第十七条第一項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）に定められた供給の目標量を踏まえ、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第三条に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要である。

また、地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要である。加えて、福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要である。

この際、各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要である。

地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要である。

公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第二十三条第一号イ若しくはロ又は第二十九条第二項の条例で定める金額の適切な設定のほか、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じて的確に実施することが必要である。

また、高齢者、障害者等とその親族等との同居又は近居を促進する観点から、子ども世帯の近傍の住戸への高齢の親世帯の住替え、近傍に親世帯が居住する子ども世帯の優先入居等の施策を推進することや、高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進する必要がある。

また、公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要である。さらに、障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要である。

2　地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

地域優良賃貸住宅制度は、従来の特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭等各地域において賃貸住宅の確保に関し特に配慮を要する者に施策対象を重点化した上で、社会資本整備総合交付金等を活用して整備に要する費用及び家賃の低廉化に要する費用を助成することにより、国及び地方公共団体の連携の下で、民間事業主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進を図るものである。

本制度は、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要である。

この際、地方公共団体が、各地域における住宅確保要配慮者の状況を十分に踏まえ、地域住宅計画等に整備費助成の対象とする入居者資格の範囲を設定することにより、各地域で特に支援が必要とされる住宅確保要配慮者に対し、必要な賃貸住宅を的確に供給することが重要である。