(2)　公営住宅ストックの有効活用

公営住宅ストックについては、その老朽化の状況を的確に把握し、その状況に応じて、交付金等の活用により、必要となるストックの改善を計画的に進めることが必要である。

また、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しない範囲内で適切かつ柔軟に地域対応活用等を認めることにより、ストックの有効活用を進めることも重要である。例えば、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や、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に資するため、空き住戸を居住支援法人等に対して賃貸し、当該居住支援法人等がサブリースにより登録住宅又は居住サポート住宅として提供する取組等を推進することが考えられる。

この際、公営住宅の空き住戸の状況や地域対応活用等の方向性等について、あらかじめ居住支援協議会や地域住宅協議会において地方公共団体及び地域における居住支援の関係者等の間で共有し、相互に連携しながらストックの活用を進めることが重要である。

国においては、こうした取組のうち先進的なものに関する情報を収集し、地方公共団体等に対して提供する等により周知を図ることが重要である。

(3)　公営住宅の適切な管理・運用

公営住宅の管理・運用に当たっては、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、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、例えば高層階に住んでいる高齢者、障害者等が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。

このほか、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、低額所得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。

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、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ストック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、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を十分に踏まえ、地域住宅計画（地域住宅特別措置法第六条第一項に規定する地域住宅計画をいう。以下同じ。）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。

3　都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅に関する基本的な事項

都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図る上で重要な役割を担うストックと考えられ、当該ストックの規模、構造等の内容、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等に配慮しつつ、住宅確保要配慮者に対する登録住宅又は居住サポート住宅の基準に適合するストックに係る情報提供や優先入居の実施、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じて、住宅セーフティネットを充実させることが重要である。

また、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が必要と考えられる地域において、居住者や都市再生機構のストックの状況、将来の需要動向を踏まえつつ、エレベーターの設置や手すりの設置等のバリアフリー化を推進するとともに、建替事業に伴って生ずる余剰地や既存の団地内の施設等を有効活用した医療施設、福祉施設、子育て支援施設等の誘致等を通じて、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化を図り、住宅確保要配慮者にとって居住しやすい環境の整備を計画的に推進することが重要である。

さらに、災害が発生した場合に、被災者の居住の安定の確保を図るため、都市再生機構のストックを活用することも重要である。

これらの取組の推進に当たっては、居住支援協議会や地域住宅協議会の場も活用しながら、地方公共団体や地域における居住支援の関係者と都市再生機構との連携を密にするとともに、地域の住宅事情を勘案して、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）に基づき地方公共団体の要請を受けて都市再生機構が高齢者向けの賃貸住宅を供給することや、都市再生機構のストックを借上公営住宅や地域優良賃貸住宅として活用することについても、必要に応じて検討することが重要である。

また、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化等の推進に当たっては、地方公共団体の医療担当部局、福祉部局、就労支援等を担当する部局及びまちづくりを担当する部局等に加え、社会福祉協議会、社会福祉法人（社会福祉法第二十二条に規定する社会福祉法人をいう。）、特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人をいう。）及び民間事業者等の地域における関係者と連携及び協力することが重要である。

4　その他公的賃貸住宅に関する基本的な事項

地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図る上で重要な役割を担うストックであると考えられるため、空き住戸を居住支援法人等に対して賃貸し、当該居住支援法人等がサブリースにより登録住宅又は居住サポート住宅として提供する取組のほか、都市再生機構が整備する賃貸住宅と同様に、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等の取組により、ストックの有効活用を推進することが重要である。

5　公的賃貸住宅に関する情報の提供や相談の実施に関する基本的な事項

公的賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の入居者募集に係る情報が提供されるよう、必要な措置が講じられることが必要である。

この際、住宅確保要配慮者が、自らに適した公的賃貸住宅を適切に選択できるよう、バリアフリー化の状況等の住戸の規模、構造等に関する情報、周辺地域における福祉施設等の立地状況等に関する情報、当該住戸で受けられるサービスの内容等の様々な情報を的確に提供することが重要である。

6　公的賃貸住宅の供給の促進と福祉施策や良好な居住環境の形成に関する施策等との連携に関する基本的な事項

大規模な公的賃貸住宅団地の建替えに当たっては、地域の需要に応じ、当該地域の利便性向上や良好なまちづくりを推進する観点から、デイサービス、特別養護老人ホーム等の社会福祉施設、生活介護事業所、自立訓練事業所等の障害福祉サービス事業所、保育所等の併設等を推進することが重要である。