

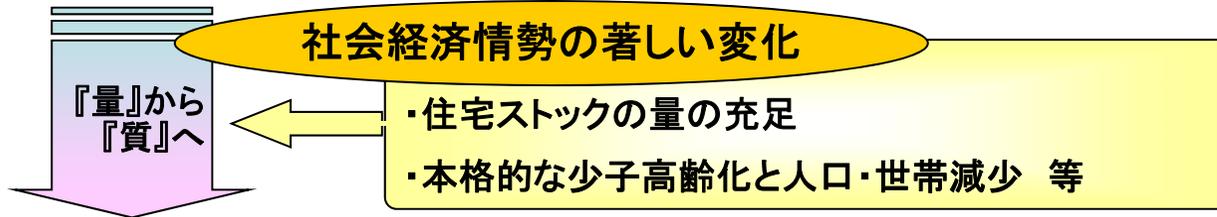
住宅政策の方向性と 都市再生機構の位置付けについて

平成22年3月23日
国土交通省

住生活基本法

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

○公営住宅等【第2条第2項】

- ・公営住宅
- ・改良住宅
- ・住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- ・都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- ・その他国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付け、その他の助成を行うことにより建設の推進を図る住宅

○住生活基本計画の実施【第18条第3項】
住宅金融支援機構、都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

附帯決議(平成18年4月・6月)

○住宅金融公庫、都市再生機構、地方住宅供給公社等について、住宅政策の実施機関としての責務を踏まえ、その機能が十分発揮されるようにすること。

○住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能を確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であり、需要に対応した供給等が今後とも継続して適切に行われ、住生活の安定の確保が図られるよう、十分に配慮すること。

住生活基本計画

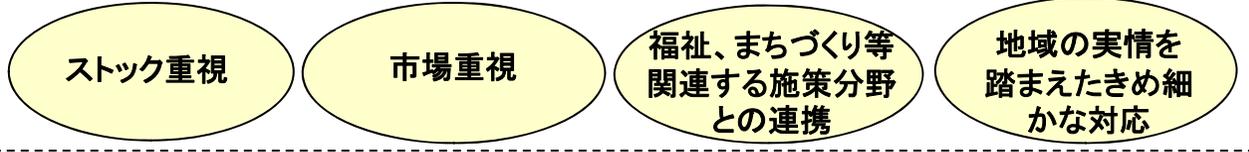
はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間（政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し）

基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点

（横断的視点）



目標・成果指標・基本的な施策

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長期優良住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進 ・公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供 ・ファミリー向け賃貸住宅、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

子ども・子育てビジョン(平成22年1月29日閣議決定)

本文

第4 目指すべき社会への政策4本柱と12の主要施策

3. 多様なネットワークで子育て力のある地域社会へ

(10)子どもが住まいやまちの中で安全・安心にらせるように

- ・良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進、**公的賃貸住宅**と子育て支援施設との一体的整備の推進等により、子育てに適したゆとりある住宅・居住環境の確保を図ります。

別添1 施策の具体的内容

3. 多様なネットワークで子育て力のある地域社会へ

(10)子どもが住まいやまちの中で安全・安心にらせるように

《子育てに適した住宅・居住環境の確保を図る》

□良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進

- ・地域優良賃貸住宅制度や民間供給支援型賃貸住宅制度等により、子育て世帯等を対象とした優良な賃貸住宅の供給を支援します。

□**公的賃貸住宅**ストックの有効活用等による居住の安定の確保

- ・**公的賃貸住宅**において、事業主体による子育て世帯等に対する当選倍率優遇等の対応を推進します。

□**公的賃貸住宅**と子育て支援施設との一体的整備等の推進

- ・公的賃貸住宅・団地の建替え等に際し、保育所等との合築・併設を推進します。
また、子育て世帯等の居住安定確保に資する先導的取組に係る提案を募集し、その実現・普及を支援します。

高齢社会対策大綱(平成13年12月28日閣議決定)

本文

第3 分野別の基本的施策

4 生活環境

(1)安定したゆとりある住生活の確保

イ 多様な居住形態への対応

- ・(略)高齢者世帯向けの**公共賃貸住宅**の供給を図るとともに、**公共賃貸住宅**の供給に当たり親との同居、隣居、血縁に基づかない共同居住等のニーズへの対応を図る。

ウ 自立や介護に配慮した住宅の整備

- ・(略)住宅と福祉の施策の連携強化を図り、生活支援サービスの提供を行う高齢者向け住宅の供給、生活支援施設を併設した**公共賃貸住宅団地**の整備などを推進する。

障害者基本計画(重点施策実施5か年計画)

(平成19年12月25日障害者施策推進本部決定)

本文

I 重点的に実施する施策及びその達成目標

2 生活支援

○障害者に対する住宅セーフティネットの構築

- 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(住宅セーフティネット法)の趣旨を踏まえ、公営住宅などの供給や優先入居の措置等の促進を図る。

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(住宅セーフティネット法)の概要

平成19年7月6日公布・施行

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基本方針(国土交通大臣策定、平成19年9月4日)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な**公的賃貸住宅**の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- **入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮**【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

<地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に**公的賃貸住宅**の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

<居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

公営住宅

- ・ 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に**的確に供給**
- ・ 優先入居等の措置

UR賃貸住宅

- ・ **既存ストックを活用し、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化**
- ・ **優先入居等の措置**

地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・ 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・ 優先入居等の措置

入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

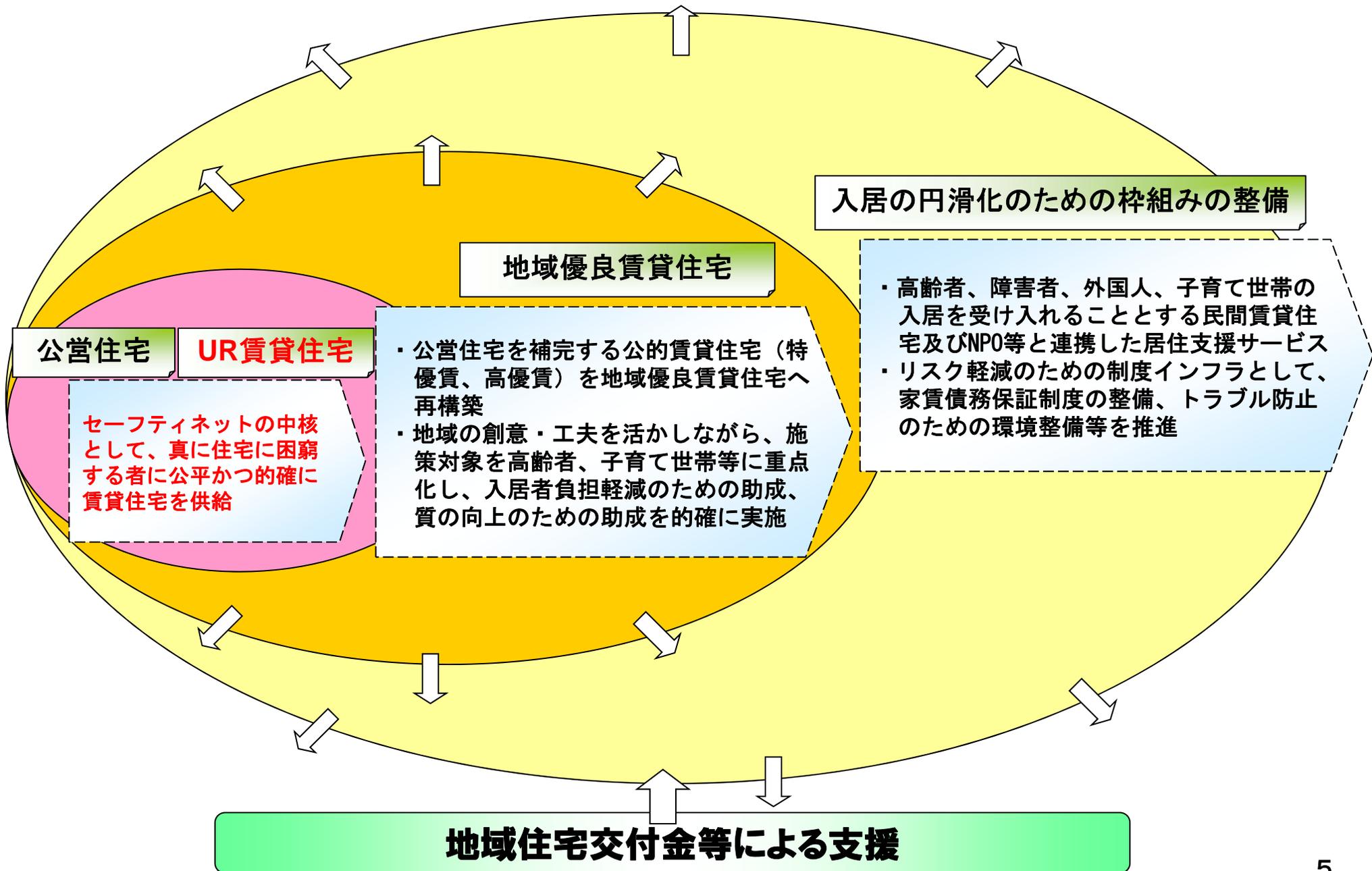
— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

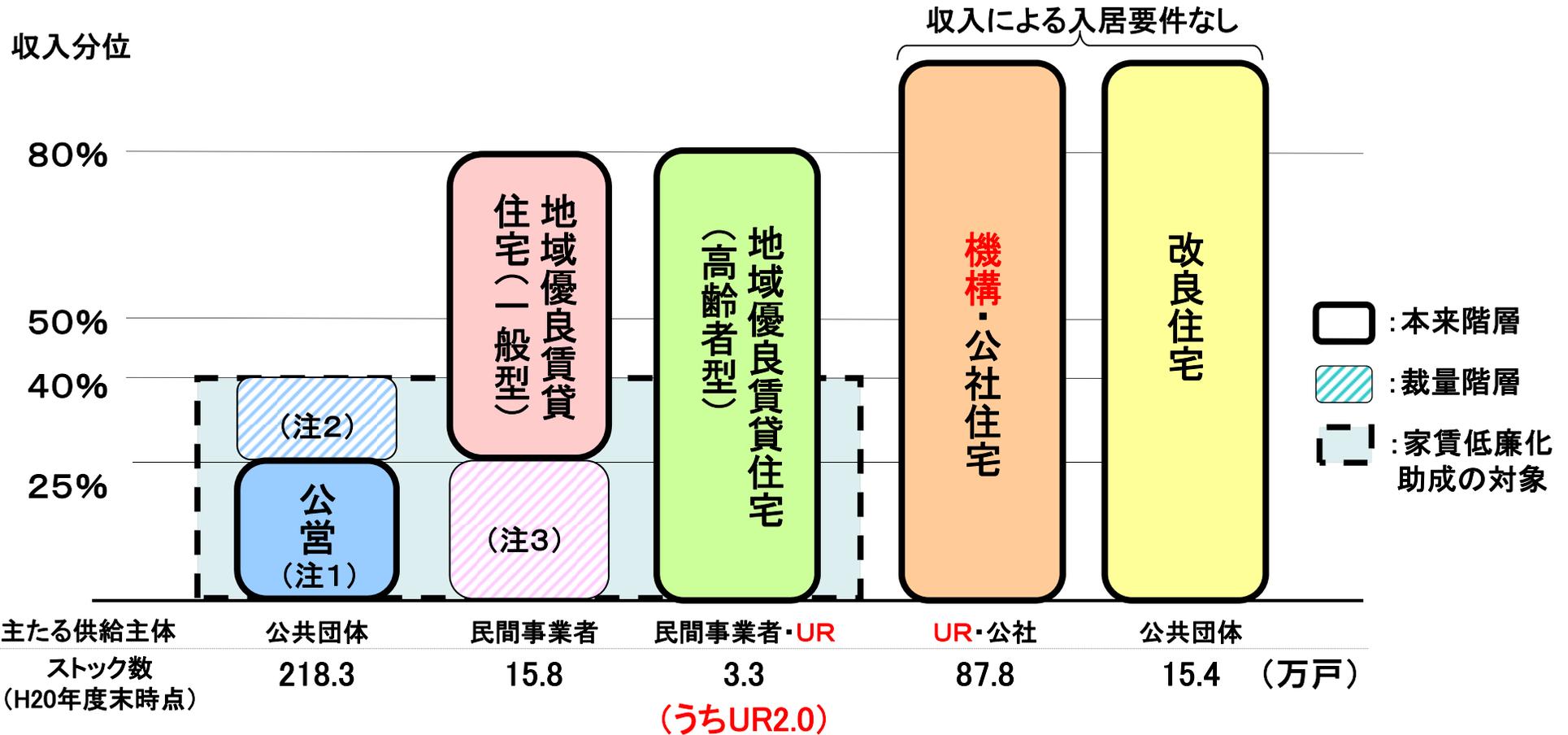
公的賃貸住宅：公営住宅、UR賃貸住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



公的賃貸住宅の施策対象



(注1) 25%の水準を参考に事業主体が条例で設定できるよう見直し予定【地方分権対応】

(注2) 高齢者等を対象に事業主体が条例により設定(50%の水準が上限)できるよう見直し予定【地方分権対応】

(注3) 所得の上昇が見込まれる者を対象に知事等の裁量により設定可能

(注4) 対象住宅は以下の通り。

- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅等を含む)
- ②地優良(一般型) : 特定優良賃貸住宅等(公社が供給する分を含む)
- ③地優良(高齢者型) : 高齢者向け優良賃貸住宅等(UR・公社が供給する分を含む)
- ④機構住宅 : 都市再生機構(UR)が供給する賃貸住宅
- ⑤公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
- ⑥改良住宅等 : 住宅地区改良事業等により整備された住宅

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基本方針

平成19年9月4日
国土交通省告示第1165号

住宅セーフティネット法の趣旨に則り、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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)に対する賃貸住宅の供給を促進するための基本的な方針

基本的な方向

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基本的な方向

住宅確保要配慮者の範囲

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

支援措置の選択

福祉施策等や関係者相互の連携

地域住宅計画の活用

コミュニティー等への配慮

公的賃貸住宅の供給の促進

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

公営住宅の整備及び管理

地域優良賃貸住宅制度等

その他公的賃貸住宅

情報の提供や相談の実施

他の施策等との連携

地域住宅計画策定における留意事項

UR賃貸住宅

・住宅確保要配慮者に対する優先入居の実施や、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じた住宅セーフティネットの充実が重要

・地方公共団体との連携を密にし、ストックのあり方を検討し、地域住宅計画に基本的な考え方等を位置付けて推進
・高齢者向けの賃貸住宅の供給、ストックを借上公営住宅や地優賃として活用を検討
・福祉行政と積極的に連携を図り、バリアフリー化を推進、社会福祉施設等の併設等、居住しやすい環境の整備を計画的に推進

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- ・各地域で、住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居が困難な要因及び必要な支援措置を的確に把握し、適切な施策を講じる必要
- ・事業者に対し、施策への協力を積極的に促すとともに、居住支援協議会を活用し、関係者の緊密な連携の下、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、必要な支援を効果的に実施していくことが必要

賃借人及び賃貸人への支援策

情報の提供や相談の実施

他の施策等との連携

居住支援協議会

賃貸住宅の供給促進に関する重要事項

- ・住生活基本計画との整合を図るとともに、住宅確保要配慮者の居住の状況や既に講じた関連施策の効果等の把握及び分析を行い、その結果を施策の充実に活用するよう努めることが重要

高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成21年一部改正)

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

背景

- 高齢化の進展(特に高齢単身世帯、要介護高齢者の増加)
- 住宅のバリアフリー化の立ち遅れ、生活支援サービス付住宅の不足



バリアフリー化されていない住宅の例

概要

住宅施策と福祉施策の連携が必要

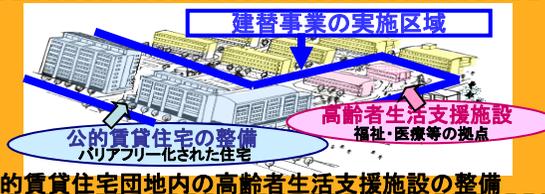
I 基本方針の拡充

- ・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定し、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制等を追加

II 高齢者居住安定確保計画の策定

- ・都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定
- ・高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者居宅生活支援施設(デイサービスセンター等)の整備の推進
- ・住宅のバリアフリー化の推進
- ・公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)の整備の推進(予算)

地方住宅供給公社の活用



III 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

①整備・管理の弾力化

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能

②高齢者生活支援施設への補助制度の創設(予算)

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と一体的に整備される高齢者生活支援施設の整備の推進

③税制優遇措置の拡充(税制)

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅への割増償却の拡充 等



高齢者生活支援施設

○機構又は公社に対する供給の要請

地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難又は自らのみではその不足を補うことができないと認めるときは、**機構又は公社に対し、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請できる。**
【第50条】

IV 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善

①登録基準の設定

- ・最低居住水準等の要件を満たすもののみ登録可能

②指導監督の強化



高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保

※ I～IIIについては、平成21年8月19日、IVについては平成22年5月19日(登録申請受付は平成21年11月19日)に施行

高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備に向けた基本的な方針

地方公共団体において高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給目標を設定

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進

- ・地方公共団体、**独立行政法人都市再生機構**、地方住宅供給公社、その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、**都市再生機構賃貸住宅**、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にかかわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮

高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化(国及び地方公共団体の役割)

- ・高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等を啓発。
- ・地方公共団体、**都市再生機構**、公社等の公的賃貸住宅管理主体等で構成する連絡調整の場を設け、関連情報が適切に提供される環境整備等を実施。

高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進

- ・国及び地方公共団体は、平成27年度までにバリアフリー化の率を引き上げることとした住生活基本計画の目標達成のため必要な措置を講ずる。
- ・国及び地方公共団体は、高齢者の居住ニーズに適した住宅の整備又は整備に対する支援を行う。

高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保

高齢者居住安定確保計画の策定

- ・都道府県は、住生活基本計画(都道府県計画)、都道府県老人福祉計画及び介護保険事業支援計画と調和を図りつつ策定。
- ・ケア付き公的賃貸住宅の供給については、新規建設だけでなく、既存ストックの活用により、介護保険の居住系サービス又は見守り等のサービスが提供され、若しくは高齢者居宅生活支援施設と合築又は併設された公的賃貸住宅の供給を促進。
- ・老人ホームの供給については、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ、必要な施策を位置づけ。
- ・公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類を確保。

その他

- ・持家のバリアフリー化の促進 等

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

社会経済情勢の変化に伴い、地域における住宅に対する多様な需要に的確に対応するため、国土交通大臣による基本方針の策定、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備等に関する事業又は事務に充てるための交付金制度の創設等所要の措置を講ずる。

* **公的賃貸住宅等**：公営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等

国土交通大臣による基本方針の策定

地域住宅協議会

地方公共団体による地域住宅計画の作成

施策イメージ

福祉との連携・子育て支援

○公的賃貸住宅等と社会福祉施設等（デイサービスセンター・保育所等）の一体的整備



地域の住まいづくり支援

○密集市街地の整備
(生活道路、広場等)



○まちなか居住の推進
(中心市街地活性化等)

商業施設・保育所と一体となった特定優良賃貸住宅



○地方定住の推進
(地域の活力向上)

○公的賃貸住宅等の立地を活かした魅力ある地域づくり等

民間住宅等の居住機能の向上

○民間住宅の耐震改修



○住まいに関する相談・情報提供



○民間住宅のバリアフリー化支援

○地域コミュニティセンターの整備等

公的賃貸住宅等の
ストックの有効活用

市町村が実施する施策
に必要な権限移譲

「地域住宅交付金」

- 地方の自主性と創意工夫
→ 地方独自の提案に基づく事業も交付対象
- 使い勝手の向上
→ 個別事業毎ではなく、計画に対し一括交付
- 事前審査から 事後評価へ
→ 地方が自ら設定した目標等をもとに効果を客観的に評価

地域における多様な住宅ニーズに的確に対応した公的賃貸住宅等の供給と良好な居住環境を実現 10

地域における住宅に対す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基本的な方針

多様化する住宅困窮者の居住の安定確保、子育て世帯、高齢者世帯等が安心して居住できる環境の整備、まちづくりの一体となった良好な居住環境の形成など、**地域における住宅に対する多様な需要に応じた豊かで住みよい地域社会の実現**と、民間の活力を活かした既存の**住宅ストックの有効活用**につながる**公的賃貸住宅等の整備等を推進**するための基本的な方針

※公的賃貸住宅等：地方公共団体が整備する住宅、**独立行政法人都市再生機構**又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等

整備等の基本的方向

- ・住宅に困窮する低額所得者に必要な住宅が公平かつ的確に供給されるとともに、地域における多様な需要に応じた適切な規模、構造及び設備を有する良質な住宅の供給並びに市街地の整備改善を通じた良好な居住環境の形成が図られるよう、公的賃貸住宅等の整備等を着実に進める必要
- ・公的賃貸住宅等の整備に際しては、以下の諸点を重視

既存ストックの有効活用

効果的、効率的な整備及び管理の実施

各種の公的賃貸住宅等の連携強化

福祉施策、まちづくり施策等との連携

多様な主体による施策展開

整備に関する基本的事項

- ・地域における住宅困窮者、住宅ストックの状況等を的確に把握した上で、新規建設、建替、ストックの改良、買取・借上、PFIによる整備など、適切な手法を選択
- ・公営住宅、**UR賃貸住宅等の大規模団地の建替**等に際し、各種施設や民間住宅の導入等による、地域の拠点としての再生とバランスのとれたコミュニティの形成
- ・老朽化公的賃貸住宅等ストックの建替、改良、用途廃止等を計画的に推進
- ・関連公共公益施設整備の推進、周辺環境の一体的整備等、まちづくり施策との連携

管理に関する基本的事項

- ・入居者選定、家賃負担等の賃貸条件に関する公平性の確保
- ・地域における各種の募集情報等の総合的・一元的な提供により事業主体相互の連携を強化し、地域の実情に応じ、各種の公的賃貸住宅制度を弾力的に運用

福祉又は利便の増進に関する施策との連携に関する基本的事項

- ・建替等に際し、居住者の福祉の増進に資する施設との一体的整備の推進や、地域住民の福祉の増進にも配慮
- ・関係部局や福祉サービス等との連携のもとで公的賃貸住宅等を活用
- ・地域の利便施設等との一体的整備を推進

地域住宅計画の作成に関する基本的事項

- ・地方公共団体の自主性及び創意工夫を生かす
- ・地域の実情を踏まえた適切な目標設定と、その達成に必要な具体的な事業又は事務の設定
- ・地方公共団体、**独立行政法人都市再生機構**及び地方住宅供給公社等による適切な連携・調整

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 H17.4.6

○地域における公的賃貸住宅の的確な供給を通じて住宅のセーフティネットを確実に構築するため、地域住宅協議会の活用により、地方公共団体、都市再生機構等公的賃貸住宅の事業者間の連携が十分に図られるよう特段の配慮をすること。また、地域住宅協議会の位置づけを明確にし、地方公共団体の力量に応じ支援を行い地域住宅計画の作成ができるように努めること。

○国及び地方公共団体は、高齢世帯及び子育て世帯その他の住宅に困窮する国民の居住の安定が図られるよう公営住宅等の公的賃貸住宅の計画的整備とともに、コミュニティの維持と良好なまちづくりに努めること。

○地域住宅交付金については、国の関与を極力少なくするとともに、地方公共団体の創意と工夫による公的賃貸住宅等の整備等が可能となるよう、その運用に万全を期すこと。また、地域住宅交付金の採択に関する透明性を確保するとともに、地域住宅交付金を充てた事業等に係る評価を適切に行うための仕組みを構築し、評価結果を公表すること。

○住宅金融公庫及び都市再生機構の損失や欠損金は、先送りすることなく可能な限り早期に処理するとともに、損失や欠損金の状況、処理方法等についての情報を随時公開すること。また、損失や欠損金の処理に関する国の財政的負担を軽減するため、住宅金融公庫及び都市再生機構に対し、組織のスリム化、事務の合理化等の自助努力を促すこと。

○都市再生機構の都市再生業務に係る勘定においては賃貸住宅業務とその他の業務との区分経理を行うとともに、賃貸住宅業務に係る収益については、当該業務の運営に支障が生じないよう、当該業務へ優先的に充当すること。

○都市再生機構の建替事業に際しては、居住者や地方公共団体と十分な意志の疎通が行われるとともに、余剰地の活用については福祉施設、公園、公営住宅等公的な利用が図られるよう配慮すること。

住宅セーフティネット法 *H19.6 全会一致で決議

○ 公的賃貸住宅の入居者により当該住宅が適切に維持されるよう、公的賃貸住宅の管理者を通じて入居者のモラルに関する啓発に努めること。

○ 住宅確保要配慮者に対するきめ細かな援助を実現するため、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉に関する施策の適切な連携により、医療施設、介護施設、子育て支援施設等の整備促進などが図られるよう、公的賃貸住宅団地内の敷地、施設等の有効活用の推進を含め必要な支援に努めること。

○ 本法において定められた独立行政法人都市再生機構の本来の役割を十分認識し、その組織体制等不断の見直しを行うとともに、同機構の管理する賃貸住宅について、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る観点から入居者負担や入居者選考に係る適切な配慮を行い、住宅セーフティネットとしての役割の充実に努めること。

都市再生機構法 *H15. 5, 6 全会一致で決議

- 機構は、既存の賃貸住宅団地について、**居住者の居住の安定を図る**ことを政策目標として明確に定め、居住者との信頼関係を尊重し、十分な意思の疎通と連携の下に住宅や利便施設等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること。
- 機構は、**賃貸住宅の家賃の設定及び変更にあたっては、居住者にとって過大な負担とならないよう家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努めること。特に低所得の高齢者に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることが出来るよう十分に配慮すること。**
- 機構は、老朽化した賃貸住宅の**建替えにあたっては、低所得の高齢者等への立替家賃減額制度に配慮するなど居住者の居住の安定を図るとともに、良好なまちづくりとコミュニティの維持に努めること。また、建替余剰地の処分にあたっては、公的資産として活用し、公園・福祉施設・公営住宅等公的な利用を図るよう努めること。**
- 機構は、民間事業者では実施することが困難でリスクの高い事業を行うにあたっては、創意工夫等により、事業リスクの軽減に努めるとともに、リスク管理の徹底を図ること。
- 機構は、**民間事業者の賃貸住宅の建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めるとともに、良質な賃貸住宅供給が確保されるよう、その補完的役割を適切に果たすよう努めること。**
- 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施にあたっては、地方公共団体及び民間事業者との協力及び役割分担を図るとともにコーディネート業務等のノウハウが積極的に活用されるよう努めること。また、関係権利者の意思を十分反映するよう努めること。
- 機構は、賃貸住宅事業とその他の事業との区分経理を明確にするとともに、財務内容等の情報公開等を積極的に進め、国民にわかりやすい業務運営を行うよう努めること。
- 国土交通省の独立行政法人評価委員会には、機構の賃貸住宅の居住者の意見が参酌されるよう配慮すること。
- 機構の子会社、関連会社等については、整理・合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。また、機構と子会社、関連会社との契約にあつては、関係法人との随意契約の適用を厳格に行い、機構関連業務の業務契約について、競争入札を原則とし、中小企業への発注機会の拡大のための分離分割方式の活用を含め一般の民間企業の業務機会の拡大に努めること。
- 機構の設立にあつては、効率的な業務運営を行うことができるよう、組織等を定めること。機構設立後においても、事務・事業や組織の見直しを行うとともに、経費の節減、譲渡用資産及び未利用地の早期処分並びに支払利息の低減等による一層の経営基盤の強化、経営の合理化に努めること。
- 機構の理事長及びその他の役員の選任においては、適切な人材が広く内外から起用されるよう十分に配慮されること。その際、役員の報酬及び退職手当については、独立行政法人通則法の趣旨を踏まえ、機構及び役員の業務の実績を的確かつ厳格に反映させること。また、政府は、機構の役職員の報酬及び退職手当の水準を、国家公務員及び他の独立行政法人の役員と比較ができる形でわかりやすく公表し、国民の理解を得るよう努めること。
- 機構への移行にあつては、これまで維持されてきた職員との雇用の安定を含む良好な労働関係に配慮すること。

参 考

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基本方針(1)

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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

基本的な方向

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

- ・公営住宅の的確な供給
- ・公営住宅を補完する**公的賃貸住宅**の的確な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等

・各種施策を一体的に推進し、効率的かつ効果的に整備

支援措置の選択

- ・円滑な入居を支援するための措置
- ・優先入居等を通じたストックの有効活用
- ・低廉な家賃の賃貸住宅の供給など

・賃貸住宅の確保について、配慮を必要とする特別な事情、地域の賃貸住宅市場の状況等を踏まえて適切に選択

福祉施策等や関係者相互の連携

- ・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
- ・高齢者及び障害者については、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

・住宅関連部局・福祉関連部局等との連携を積極的に推進

・**公的賃貸住宅**の管理主体、民間賃貸住宅の賃貸人、社会福祉法人等関係者間の密接な連携の構築が不可欠

・居住支援協議会、地域住宅協議会の枠組みを積極的に活用

地域住宅計画の活用

- ・地域の創意及び工夫を活かした総合的な取り組みの下、中長期的な視点で計画的に推進することが重要

・住宅確保要配慮者の属性、**公的賃貸住宅**の供給の促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な考え方を記載し、関連施策を計画的に推進

コミュニティ等への配慮

- ・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の形成に十分配慮して推進することが重要

・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実施

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基本方針(2)

公的賃貸住宅の供給の促進

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

公営住宅の整備及び管理

・真に住宅に困窮する低額所得者に公平かつ的確に供給することが重要。
・入居者資格審査、入居者選考及び入居後の管理の一層の適正化が重要

・収入超過者への割増家賃の徴収等適切な対策
・地域住宅交付金制度等の活用による整備やストックの改善
・福祉行政と連携し、周辺地域も含めた居住環境の整備
・高齢者・障害者世帯等、特に住宅困窮度が高い者に対する優先入居等を的確に実施
・定期借家制度の活用
・自立生活を支援するためのグループホーム事業への活用等を推進

地域優良賃貸住宅制度等

・住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分整備されていない地域で、積極的な推進を図ることが重要

・住宅確保要配慮者の状況を十分に踏まえ、必要な賃貸住宅を的確に供給
・賃貸住宅の市場の動向を的確に把握し、整備費助成等を実施
・地域の状況に応じ、定期借家制度の活用等を検討
・従前の特優良及び高優良のストックを優先入居等により有効活用

UR賃貸住宅

・住宅確保要配慮者に対する優先入居の実施や、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じた住宅セーフティネットの充実が重要

・地公体との連携を密にし、ストックのあり方を検討し、地域住宅計画に基本的な考え方等を位置付けて推進
・高齢者向けの賃貸住宅の供給、ストックを借上公営住宅や地優良として活用を検討
・福祉行政と積極的に連携を図り、バリアフリー化を推進、社会福祉施設等の併設等、居住しやすい環境の整備を計画的に推進

その他公的賃貸住宅

住宅確保要配慮者の居住の安定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、**都市再生機構が整備する賃貸住宅と同様に優先入居を実施**する等により、ストックの有効活用を推進することが重要

情報の提供や相談の実施

・**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

・バリアフリー化、福祉施設等の立地状況等に関する情報等を的確に提供
・**公的賃貸住宅**の入居者募集に係る情報の一元化、安易にアクセスできる環境を整備
・民間賃貸住宅の情報を提供する仕組みとの連携

他の施策等との連携

・大規模な公的賃貸住宅団地の建替えに当たっては、**社会福祉施設等の併設等を推進することが重要**
・団地内空き施設等は、福祉部局等とも連携し、高齢者等の居住の安定に資する施設を立地させることが需要
・地域活性化のための施策等、まちづくりに関連する施策との連携を推進することが重要

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基本方針(3)

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- ・各地域で、住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居が困難な要因及び必要な支援措置を的確に把握し、適切な施策を講じる必要。
- ・事業者に対し、施策への協力を積極的に促すとともに、居住支援協議会を活用し、関係者の緊密な連携の下、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、必要な支援を効果的に実施していくことが必要。

賃借人及び賃貸人への支援策

・住宅確保要配慮者の入居受入れに当たり賃貸人が抱く不安を十分に踏まえた上で、適切な支援措置を講じることが重要

・家賃債務保証業者と連携。高齢者居住支援センターの家賃債務等保証制度の活用
・民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する施策を総合的かつ効率的に推進
・地域における取組みの推進に中核的な役割を果たす機関を定め、関係団体間の連絡調整や関係団体の取組みへの支援等を総合的に実施

情報の提供や相談の実施

・入居を受け入れる民間賃貸住宅に関する情報が的確に提供される環境整備が必要
・住宅確保要配慮者が自らに適した民間賃貸住宅を適切に選択できるよう、様々な情報を的確に提供することが重要

・民間賃貸住宅の登録の促進、あんしん賃貸支援事業制度を活用
・関係者間の連携により、入居を受け入れることとする情報を一元的に集約した上で、様々な機関を通じて情報を幅広く提供することで、安易にアクセスできる環境を整備
・公的賃貸住宅の情報を提供する仕組みとの連携
・入居に関する相談体制の整備、入居等に専門的知見を有する機関との連携

他の施策等との連携

・自立支援や福祉に関する施策等との連携により、必要な自立支援、福祉サービス等の提供や地域コミュニティ活動への参加を促すことは、賃貸人の不安を和らげ、安心して賃貸できる環境整備を図る上でも重要

適切に自立支援、福祉サービス等を受けられるよう必要な体制を整備するとともに、サービスの内容を民間賃貸住宅の賃貸人に十分周知
自立支援、福祉サービス等の内容を民間賃貸住宅等に関する情報と一体的に提供
・属性に応じ、配慮を必要とする事情を十分に勘案して、的確に提供

居住支援協議会

・地公体住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅建業者等の関係者が密接に連携して、住宅確保要配慮者及び賃貸人に対する支援活動を行うことが必要
・居住支援協議会の枠組みを積極的に活用して取り組むことが重要

・情報提供、助言及び相談、支援措置等についての実施方法のほか、研修及び啓蒙活動の実施方法、これらの取組みを行うに当たって各構成員の果たすべき役割等を協議
・情報公開の徹底など運営の透明性の確保を図ることに十分配慮
・民間賃貸住宅の賃貸人や賃借人に係る団体の参画を求め、意見の聴取等を実施
・地域住宅協議会と連絡調整を十分に行い、円滑な入居を促進するための施策と公的賃貸住宅の整備等に関する施策との連携に配慮

供給の促進に関する重要事項

・関連施策の実施に当たっては、住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要の中長期的な見通しを踏まえた上で推進することが重要。
この場合、住生活基本計画(都道府県計画)との整合を図るとともに、住宅確保要配慮者の居住の状況や既に講じた関連施策の効果等の把握及び分析を行い、その結果を施策の充実に活用するよう努めることが重要

高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針（1）

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

・地方公共団体において、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療や福祉サービスの付いている住まいの現状や要介護又は要支援認定を受けた高齢者又は高齢者の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給の目標を設定

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項

・国及び地方公共団体は、保健医療・福祉サービス付の住まいが、適切かつ円滑に供給されるような環境を整備

・高齢者、賃貸人、宅建業者等関係者に、登録住宅、高優賃及び終身賃貸事業について、広く趣旨・内容の周知を図り、制度の普及を図る

・国は、高齢者居住支援センター、高齢者、賃貸人、宅地建物取引業者等、広くその意見を聴取し、制度の円滑かつ適切な運用に努める

・地方公共団体、**独立行政法人都市再生機構**、地方住宅供給公社、その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にかかわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮

・高齢者世帯の急速な増加に対応し、地域の住宅市場の実態に応じて、高齢者に係る賃貸住宅の確保に必要な施策を講ずるよう努める

・関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努める

・国及び地方公共団体は、加齢対応構造等を備えた住宅の普及を努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高円賃、特に高齢者の単身及び夫婦のみの世帯が居住できる加齢対応構造等を備えた民間の賃貸住宅の戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努める。この場合、低所得高齢者については、高優賃との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅の整備を図るとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮。

・公的賃貸住宅等の建設や建替えにあわせて、高齢者居宅生活支援施設の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された賃貸住宅の供給や促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努める

高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針（2）

高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ・賃貸人は、高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に実施
- ・高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする事等の差別的取扱いを行わない。
- ・適正な維持管理と計画的な修繕が不可欠。現に入居している高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合、可能な限り対応。
- ・高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、賃貸借契約とサービス提供契約とを、個別の契約として明確に区分するよう努め、サービスの内容を事前明示することが望ましい
- ・前払金を受領する場合、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、前払家賃の算定の根拠並びに退去する際の返還金の有無及びその算定の方式について事前明示することが望ましい

登録住宅の管理の適正化に関する事項

- ・賃貸人は、登録基準として定められた賃貸の条件を遵守して管理するとともに、宅建業者と緊密に連携することにより、現況に関する情報を十分に開示し、説明を求めることが望ましい。また、入居者の利益を不当に害する行為等を行わない。安定した居住を継続できるよう、適正な維持管理に努める。
- ・都道府県知事は、報告徴収制度の活用等により、実態を把握。入居者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得られるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供が行われるよう努める。
- ・相当期間安定した居住を継続することができるよう、賃貸人が登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理を助言・指導。
- ・都道府県知事は、情報を住宅部局と福祉部局で共有。登録住宅の届出の徹底を図り、適切な運営が確保されるよう指導。入居者の利益を害する行為等に係る情報も共有。必要に応じて適切な措置をとるよう賃貸人に指示

高齢者向け優良賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ・適切な維持管理に努め、賃借人の募集又は契約に際し、高齢者居宅生活支援サービスの提供の内容について十分説明。

終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ・認可事業者は、契約締結時には、入居者が正しく理解できるよう十分に説明。解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど賃借人に十分配慮。
- ・都道府県知事は、認可事業者による解約の申入れの承認を行うに当たって、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努める。

国及び地方公共団体の役割

- ・高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等を啓発。

・地方公共団体は、居住支援協議会を活用して、都道府県及び市町村、**都市再生機構**、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者等で構成する連絡調整の場を設ける等、関係者の連携を適切に図ることで、高齢者の入居に係る賃貸住宅の管理の状況及び高齢者の居住の状況等の情報が必要に応じて提供されるよう努める。やむをえず退去する場合も、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定に配慮。

高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針（3）

高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

・国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成27年度までにバリアフリー化の率を引き上げることとした住生活基本計画（全国計画）の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずる

・国及び地方公共団体は、高優賃の整備の促進等民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、地方公共団体が整備する高優賃等の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努める。さらに、高齢者の居住ニーズに適した住宅の整備又は整備に対する支援等を行うことが望ましい。また、国民に対し、高優賃、住宅の加齢対応改良に対する死亡時一括償還方法による資金貸付け等の支援措置等についての必要な情報提供等に努める

高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関する基本的な事項

・高齢者が安心して生活を続けるためには、高齢者居宅生活支援事業や高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用できる体制が必要

・国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対する的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努める

その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

・市町村においても高齢者の居住の安定の確保に関する計画を策定。又は、都道府県計画において市町村による施策を位置付け。

・賃貸人、高齢者居宅生活支援事業者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意。

・地方公共団体は、地域・都市の整備に関する施策にも配慮し、連携を図る。また、中山間地域において高優賃を供給する場合、当該地域の定住促進施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画。

・賃貸人は、賃借人である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、緊急時通報サービスの利用を希望した場合、これに応じられるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。

・密集市街地の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、民間事業者等による高優賃の整備を支援するとともに、必要に応じ、公的な主体による高優賃、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努める。

高齢者の居住の安定の確保に関する基本方針（４）

高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

・都道府県は、住生活基本計画（都道府県計画）、都道府県老人福祉計画及び介護保険事業支援計画と調和を図りつつ策定

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

- ・高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいとしては、
① 老人ホーム等の公的介護施設等、② ケア付き民間施設・住宅、③ ケア付き公的賃貸住宅が考えられる。
- ・計画策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握し、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、供給に関する方針について住宅部局と福祉部局との連携により十分検討した上で供給の目標を設定。

目標を達成するために必要な事項

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

- ・住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給を促進するために講じる施策を位置づけ。
- ・ケア付き公的賃貸住宅の供給については、介護保険の居住系サービス又は見守り等のサービスを提供する公的賃貸住宅、高齢者居宅生活支援施設と合築又は併設された公的賃貸住宅の供給を促進するために講じる施策を位置づけ。この際、新規建設だけでなく、既存ストックを活用した施策を積極的に位置づけ。
- ・老人ホームの供給については、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ、高齢者が適切な施設に居住できるよう、必要な施策を位置づけ。
- ・低所得高齢者のために、高優賃等と役割分担を図りつつ、加齢対応構造等を備えた公営住宅の整備を推進。必要に応じて優先入居を図る。
- ・公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類が確保されるよう、関係主体間の調整について講じる施策を位置づけ。

高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

その他高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

計画期間

住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画と調和を図る。

その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講じる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資や債務保証制度などの普及のために講じる施策を位置付け。都道府県は、高齢者居住安定確保計画において、高円賃の登録基準、高優賃の認定基準、終身賃貸事業の認可基準を、必要に応じて適切に活用。