

## <パブリックコメントにおける住生活基本計画(全国計画)変更(素案)に対する主な御意見とこれに対する考え方>

参考資料 4

※計111の個人・団体より、447件の御意見を頂きました。

※同趣旨のご意見はまとめて掲載しております。本計画の策定と直接関係がないため掲載しなかった御意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
1	第1	都市部では中古住宅市場やマンション再生が現実的な選択肢として機能し、循環型市場の形成も可能ですが、地方では需要そのものが乏しく、空き家や農地が市場に乗らない資産として放置される現実があります。制度が地域社会に根付くための「持続性」こそが問われるが、全国計画として一律に書かれている点は「どうやって地域差を吸収するのか」が課題であり、都市と農村、北と南で異なる課題にどう対応するかが問われている。	本計画では、2050年の住生活の姿を描くに当たって、都市・地方にかかわらず人口・世帯が全国的に縮小局面になっていくことを前提に、特段都市部と地方部とを区別しておらず、我が国全体の記述として、第1のパートでは「総人口が減少」、「生産年齢人口の減少が一段と加速」、「これまでの官民投資によりインフラ・居住環境の整った既存住宅地で空き家を未活用のまま放置する社会的な機会損失」などと記載しております。
2	第1 第2	「住生活基本計画(素案)」は、住生活基本法に規定される計画だが、国民の住居費負担、賃貸住宅家賃、家賃補助制度についての記載が無い。また、国民の居住の安定の確保に不可欠な公営住宅の必要な施策が欠けている。加えて、低額所得者などの施策の推進が不十分であることから、上記を「基本的な方針」、「基本的な施策」に具体的、全面的に記述するよう見直し、改定すべき。	賃貸住宅については、家賃の消費税が非課税とされているほか、低所得者を対象とした公営住宅の供給や、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅の確保、家賃低廉化等への支援等に取り組んでいるところです。また、今回の計画においては、目標3において「公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方が、ともに住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支える」ことや、目標4において「アフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進」を通じて、多様な住まいの選択肢を提供する方針を示しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。
3	第1(1)	今日の住宅価格、家賃の高騰しているなかで、市場主義からの転換、住宅の公共性の発揮が必要で、「社会経済情勢の変化」に今日の住宅実態を全面的に記述すべき。	住宅政策は住生活基本計画に基づき、住宅資金及び住宅の民間供給を軸とする住宅市場に対して、市場の環境整備、誘導、補完による必要な施策を講じることで国民の豊かな住生活を実現することとしており、市場原理に全てを委ねるものではありません。また、住宅価格・家賃の高騰への対応については、目標4において「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」を掲げ、既存住宅の積極的な活用による供給促進や住宅取得支援策の充実等を位置付けております。このため、原案のとおりとさせていただきます。
4	第1(1)	大量相続と、書いてありますが、大量死を防ぐべき	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画として、人口・世帯構成等の推定をもとに客観的な事実を記載しているものです。
5	第1(1)	P1 27行目で、「外部性等にも配慮して」の意図が不明確。居住実態を伴わない投機的な市場の規制を意図するのであれば、明確にそう記述した方が良いのではないか。	「外部性等にも配慮して」とは、住宅市場における外部不経済の発生防止など、市場メカニズムのみでは対応できない事項にも配慮することを意味しております。投機的な取引への対応については、目標4において「住宅需要がひっ迫する地域において、実際に居住を希望する者のために住宅・宅地が適切に流通・活用される、実需に基づく住宅市場の形成に向けた方策のあり方の検討」を位置付けております。このため、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
6	第1(1)	<p>令和8年度から令和17年度までを計画期間とするのであれば、持続可能な成長の視点でも必要。</p> <p>・将来の景観に配慮した大括りの適切な住まいとは(高層タワーマンション、ニュータウンなどを想定)</p> <p>・減価償却を想定した適切な住まいとは(築年数20年経過後の、今のタワーマンション)</p>	<p>1点目につきましては、目標8において「豊かな景観」について述べているとおり、景観のあり方についても、頂いた御意見を参考に検討して参ります。</p> <p>2点目につきましては、目標7の「2050年に目指す住生活の姿」の1つとして、「タワーマンションも含めたマンションや住宅団地、賃貸住宅において・・・長寿命化・再生円滑化が図られる」と記載しており、基本的な施策のうち、当面10年で取り組む施策の方向性の1つである「マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの再生の更なる円滑化」における「マンション」においてはタワーマンションを含むなどしているため、原案のとおりとさせていただきます。</p>
7	第1(2)	<p>「全国に存在する高経年の公営住宅等の公的賃貸住宅についても・・・促進する。」とあるが、公営住宅等の公的賃貸住宅も市場を前提とした活用は、本来の目的を逸脱しており、社会的資産としての価値を活かすのであれば、公共性を活かす取組方策が必要。</p>	<p>公営住宅等の公的賃貸住宅については、目標3において住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支えるものとして位置づけられております。また、公営住宅等の空き住戸がある地域に関しては、それらを活用した地域対応活用等により、地域のニーズを踏まえた取組を行っているため、原案のとおりとさせていただきます。</p>
8	第1(2)	<p>P2L10の文末に、「そのためにも安全を確保したうえで所有者の了解のもとに住まい手が住まい方に合わせて改修を可能にする、セルフリフォーム(DIY)プラットフォーム型賃貸住宅などの普及を支える制度も整備されることが考えられる」を追加されることがよろしいかと考える。</p>	<p>御指摘のDIYの普及を支える制度設計について、頂いた意見は今後の参考とさせていただきます。</p>
9	第1(2)	<p>P2 7行目で、「金融制度の整備」はもう少し具体的に記載したほうがよいのではないかと。また、整備は、リバースモーゲージの活用などをしているのか。</p>	<p>具体的な施策としては、目標1において「リバースモーゲージ、当事者の十分な理解の下で行われる健全なリースバック等の高齢期の多様な住まい方の実現手段の充実」、目標4において「現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新たな手法の検討」を位置付けているため、原案のとおりとさせていただきます。</p>
10	第1(2)	<p>P2 10行目で、「賃貸住宅を選択できる市場環境の整備」とあるがその前に「住宅を資産として活用できること」ともあり「賃貸住宅」に限定する必要はないのではないかと。</p>	<p>御指摘の通り、このパートは必ずしも賃貸住宅に限定する必要が無いとも言えますが、全体を通して、「住宅」と述べている箇所が、「持ち家」を示しているのではないかと、といった意見もある中で、賃貸住宅に暮らす方にとっての住生活の充実にも取り組む姿勢を示すべく、あえて「賃貸住宅」と記載した次第です。</p>
11	第1(2)	<p>P2 31行目とP7 36行目で、居住支援協議会・居住支援法人の進捗や目標値を示してほしい。</p>	<p>住まうひとの視点に関する指標において、 ○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率【約4割(令和6)→9割(令和17)】と記載しております。 今後も、居住支援協議会の設置拡大とともに、居住支援の認知拡大に向けて取り組んで参ります。</p>
12	第1(2)	<p>P2 38行目で、家族機能が弱まりつつある実態の問題解決に限定せず、例えば高齢者を支える家族への支援など、家族機能を発揮することへの支援も含めていただきたい。また、一定年齢になったら自身・家族共に「今後の住まい」について考えることを当たり前になるような醸成のため、総合的な情報提供をお願いしたい。</p>	<p>高齢者の方がいる家族の暮らしを支える施策としては、例えば、目標1において「見守りカメラや見守りロボットなど、ICTの活用等の工夫を通じた見守る側・見守られる側双方にとって取り組みやすい見守りや安否確認の推進」を記載しているほか、第4(6)において「それぞれの国民の置かれている状況に適した情報を手軽に入手でき、必要ときに専門家等から適切な助言を受けられるよう」と記載しており、これらの取組とともに、孤立の防止や総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等に取り組んでまいります。</p>

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
13	第1(2)	P3_5行目で、既存住宅においてはハード面よりもソフト面のハードルが高いため、賃貸オーナーの意識改革、区分所有者の合意形成などを提案・実行できるプロデューサー的な人材育成が必要ではないか。	御指摘の点について、第1(2)において「幅広い担い手による住まいの適切な維持管理」の重要性を記載しているほか、目標7ではマンション管理組合への支援等について、目標10では居住支援法人等の人材育成や住生活産業におけるDXの推進による情報発信・相談体制の充実等について、記載しており、様々な専門家による支援を充実させる方向性を位置付けています。
14	第1(2)	P3L8で、「幅広い担い手」を「住まい手自身を含む幅広い担い手」、「情報提供や相談体制の整備」に加えて、「改修などのガイドラインの公開普及」とすることがよろしいかと考える。	御指摘等を踏まえ、「居住者も含む幅広い担い手による…」と修正いたしました。また、御指摘の住まい手の改修(DIY)時のガイドライン等の普及について、頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。
15	第2	国民を過度なローン負担で借金漬けにする住宅政策でよいのか、改めて検討してもらいたい。民間賃貸住宅居住者の家賃負担の軽減策として、家賃補助制度の創設を国として真剣に検討すべき。 2050年に目指す住生活の姿、基本的な施策について、全面的な書き直しを求める。	賃貸住宅については、家賃の消費税が非課税とされているほか、低所得者を対象とした公営住宅の供給や、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅の確保、家賃低廉化等への支援等に取り組んでいるところです。また、今回の計画においては、目標3において、「公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方が、ともに住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支え」ることや、目標4において「アフオーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進」を通じて、多様な住まいの選択肢を提供する方針を示しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。
16	第2(1) 目標1	都市部では老人ホームやサービス付き高齢者住宅といった選択肢があるが、地方では老後の住環境の格差は広がっており、「放棄」「管理不能」「税負担」に政策がどう寄り添えるかが問われている。	本計画では、2050年の住生活の姿を描くに当たって、都市・地方にかかわらず人口・世帯が全国的に縮小局面になっていくことを前提に、特段都市部と地方部とを区別していません。その上で、目標1において、高齢者が安心して健康に生活できる住宅の整備、賃貸住宅の提供等を記載しているところです。今後、都道府県や市区町村が行う都道府県計画や市町村計画の改定において、地方公共団体の支援等を通じて、地域特性を踏まえた施策が展開されるよう推進することとしています。
17	第2(1) 目標1	リバースモーゲージやリースバックなど高齢期の住宅資産活用について、契約書面の標準化や説明義務、親族の登録、業界ガイドラインの整備、クーリングオフ、認知症対策など、トラブル防止策をより強化してほしい。	リースバックについては、消費者が制度を十分に理解した上で契約し、トラブルを防ぐことが重要であると認識しており、御指摘等を踏まえ、目標1において「リバースモーゲージ、当事者の十分な理解の下で行われる健全なリースバック等の高齢期の多様な住まい方の実現手段の充実」と記載を修正いたしました。また、目標10において「専門家による相談窓口や住宅紛争処理制度の安定的な運用・周知」と記載したほか、新たに「いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底による法令遵守の確保」の記載を追記いたしました。
18	第2(1) 目標1	P4_28行目で、「健全なリースバック」とあるが、健全か不健全かを消費者にわかるように定義し、登録制度を創設し、健全なリースバック事業者へは税制優遇などの支援制度を構築して促進してもらいたい。	御指摘等を踏まえ、「当事者の十分な理解のもと行われる健全なリースバック」と記載を修正いたしました。また、頂いた御意見は今後の参考にさせていただきます。
19	第2(1) 目標1	P4_30行目で、住宅の資産価値を活用した住替えやリフォーム等については、高齢の親を持つ50-60代への働きかけが重要。	御指摘の通り、高齢の親を持つ50-60代への働きかけは大変重要であると考えております。頂いた意見は今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
20	第2(1) 目標1	P4 36～37行目で、冬季の水回りの寒さ対策(浴室・脱衣室の温熱環境改善)は高齢者向け家庭内事故防止に大きな効果が期待できるため、特にキーワードとして「ヒートショック対策等の観点」を追記していただきたい。	健康面の効果としては、ヒートショックの防止、高血圧防止、循環器疾患の予防、熱中症の予防、身体活動の活性化などを想定しており、ヒートショック対策も含んでいるため、原案のとおりとさせていただきます。
21	第2(1) 目標1	P5 4行目の施策例に、「消費者庁が進めている「消費者安全確保地域協議会(見守りネットワーク)」が未設置の自治体に対し設置を促し、高齢者や障害者、認知症により判断力が不十分な人を地域で見守るネットワークの構築を進めるとともに、好事例を共有する仕組みの構築」を追加し、目標3から目標1に移動してほしい(住宅確保要配慮者に限った問題ではないため)。また、「住まうヒト」の視点に関する指標に「消費者安全確保地域協議会(見守りネットワーク)」を設置している自治体の数【目標値:令和17年 792市での設置(現状:令和7年11月時点 565自治体)】の追加を提案する。	目標1の末尾に「高齢者を含む住宅確保要配慮者に対する居住支援等に関する施策は、目標3において詳述する。」と記載しているとおりに、高齢者や障害者等は住宅確保要配慮者に含まれるところ、目標3ではより広いターゲットを対象とした施策として、住宅セーフティネットの構築や総合的かつ包括的な居住支援体制整備等に取り組むことを記載しているほか、消費者保護・支援の推進については目標10に記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。
22	第2(1) 目標1	P5 1行目で、良質な住宅の循環には、自立した高齢者の早期住み替えが必要で、サービス付高齢者住宅の規定の緩和、枠外の自立高齢者を想定した賃貸住宅やシニア向け分譲集合住宅の普及促進策を期待する。	自立した高齢者の早期住み替えについては、目標1において「高齢期に備えて円滑に住替えやリフォームができる市場環境の整備…の促進」と記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
23	第2(1) 目標1 第2(1) 目標2	目標1と目標2は順番が逆である。なぜ未来ある若者より高齢者が優先されなくてはならないのか。	御指摘の点について、2050年に向けた人口・世帯構成の変化において高齢単身世帯の増加が大きな課題となること、また、現在既に高齢化が進展していること等を踏まえ、目標1に主として高齢者を念頭に置いた施策の方向性を記載しているところです。一方、若年・子育て世帯への支援も目標2に位置付けているところ、目標1と2優劣は無くいずれも重要な柱であると考えており、原案のとおりとさせていただきます。
24	第2(1) 目標2	中間とりまとめに記述されている高齢者世帯、若年世帯の住居費の状況とそれに対応した施策の実施を記載すべき。	中間とりまとめに記載していた「住生活をめぐる現状と見通し」は、社会資本整備審議会住宅地分科会における議論を中間的に総括する観点から、分科会において示してきた各種データをまとめる形で記載していたものです。これらの各種データに基づく「住生活をめぐる現状と見通し」について、本計画案においては、第1の基本的な方向性を説明するために必要なものを抜き出して記載しています。また、中間とりまとめにおける「住生活をめぐる現状と見通し」に対応する施策については、目標1から目標11に記載しており、例えば、高齢者世帯については目標1に、若年者世帯については目標2に、世帯属性にかかわらず世帯の金銭的負担感については目標4にそれぞれ記載しています。このため、原案のとおりとさせていただきます。
25	第2(1) 目標2	P6 36行目で、相続空き家については、事前の計画として被相続人のビジョンを示し遺言にて相続に反映させること、相続人となる子の生前からの関与を強めることが求められる。	相続空き家の事前対応は非常に重要であると認識しております。目標7において「空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備」を位置付けており、早期からの対応を促進することとしており、原案のとおりとさせていただきます。
26	第2(1) 目標2	P6 の26～28行目について、遮音性に並べて吸音性を追記することを検討頂きたい。	防音の観点については、遮音性「等」に含まれていると考えており、原案のとおりとさせていただきます。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
27	第2(1) 目標3	「公営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネット」については、「公営住宅等の公的賃貸住宅を住宅セーフティネットの根幹と位置づけ、公営住宅の建設の促進と空き住戸の積極的活用を図る」とすべきである。市場で住宅を供給する民間住宅と住宅セーフティネットとの両立は困難である。	公営住宅等の公的賃貸住宅については、目標3において住宅セーフティネットの柱として国民の居住の安定を支えるものとして位置づけております。また、民間賃貸住宅についても、セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅等として住宅セーフティネット施策の対象に加えてきたところであり、原案のとおりとさせていただきます。
28	第2(1) 目標3	「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築」では「居住サポート住宅の供給を促進させるために、家賃補助制度や住宅手当の導入、居住支援法人に対する公的支援の強化を図る」を入れるべき。	御指摘の点については、目標1において「高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供と円滑な入居の推進」において「居住サポート住宅の提供促進」を記載しているところです。この点、賃貸住宅については、家賃の消費税が非課税とされているほか、低所得者を対象とした公営住宅の供給や、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅の確保、家賃低廉化等への支援等に取り組んでいるところです。本計画は今後10年間における施策の方向性を定める基本的な計画であり、個別具体的な予算事業等について計画に記載することは馴染まず、計画に基づきその要否も含めて検討されるものであることから、原案のとおりとさせていただきます。
29	第2(1) 目標3	「公的賃貸住宅の建替え等で…有効活用の推進」とあるが、これは公的賃貸住宅を民間事業者の利益対象とするもので、行うべきではなく、居住者の要求に応じたものとするべきであり、土地・建物の有効活用は、公共と福祉に貢献するものとする必要がある。	公的賃貸住宅の余剰地については、地域ニーズに即した柔軟な活用により、土地・建物の有効活用を行っているところです。また、余剰地の活用において得た収益については、整備費用等に充てられ、公共に貢献するものとなるため、原案のとおりとさせていただきます。
30	第2(1) 目標3	公営住宅の老朽化に係る安全対策として、公営住宅の老朽化等に係る改修、改善を重視し、目標3の基本的な施策に盛り込むべき。	公営住宅の老朽化対策については、目標7において「高経年の公営住宅の老朽化対策を含む、住宅団地における建替え・リフォームの推進」を位置付けております。また、別紙3において公営住宅の計画的な建替えや長寿命化に向けた改善等の措置を講ずることを記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。
31	第2(1) 目標3	「大家が、入居後に様々なリスクを抱える身寄りのない単身の高齢者」という表現は適切ではない、「様々なリスクを抱える」は削除すべき。	御指摘を踏まえ、以下のとおり修正いたしました。 ○大家が、入居後に様々なリスクを抱え得る身寄りのない単身の高齢者等にも安心して住宅を貸すことができる民間賃貸住宅市場の環境整備
32	第2(1) 目標3	住宅確保要配慮者の説明を本文中に明記してほしい。	住宅確保要配慮者の説明については、目標3において「低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など、様々な住宅確保要配慮者」と記載しており、原案のとおりとさせていただきます。
33	第2(1) 目標3	P7 3行目で、住宅確保要配慮者に限定せず、自立した高齢者を含めた居住環境・住み替え支援体制の整備が必要。	目標3は住宅確保要配慮者を中心とした記載としており、御意見の趣旨については目標1に「高齢期に備えて円滑に住替えやリフォームができる市場環境の整備…の促進」と記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
34	第2(1) 目標3	P.7 32～33行目の施策例に、「民間賃貸住宅市場の環境整備にあたっては、家賃債務保証業者登録制度の登録促進を図るとともに、業務の適正化に向けた指導・監督を強化する。特に、威迫的な督促行為や法的手続きによらない明渡し強要を禁止し、入居者の居住の安定を確保する。また、原状回復費用等の変動的債務については、貸主と借主の合意による債務額の確定を経ずに保証業者が代位弁済を行うことにより、借主が国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に基づく協議・交渉の機会を喪失する事態が生じている。このような実態を踏まえ、債務が確定していない段階での代位弁済の制限等、業務適正化に向けたルールを明確化する。」を追記することを求める。	適正に業務を行うことができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を登録する登録家賃保証業者制度があり、引き続き、適正な業務の推進を進めてまいります。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。
35	第2(1) 目標3	P7 34～35行目の施策例記述において、「居住支援法人等による支援の推進に当たっては、見守りや死後事務等の関連サービスについて、契約内容(料金体系、サービス範囲、解約条件)の重要事項説明を義務付けるなど透明性を確保する。また、賃貸借契約との不当な抱き合わせ販売を防止し、利用者がサービスを自由に選択できる環境を整備する。」の視点を盛り込むことを求める。	目標3及び目標10において、「地域の安全・安心な住生活の実現」に向けた「居住支援法人等の活動環境整備」等を位置付け、「居住支援法人の立上げやその活動の充実等への支援、居住支援法人による地域の居住支援体制整備に向けた積極的かつ持続的な取組の促進」等を掲げているところであり、これらに基づき、居住支援法人に対する適切な指導・監督も含む取組を推進して参ります。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
36	第2(1) 目標3	セーフティネット住宅は家賃債務保証業者からの入居審査が必要であるが、審査基準がバラバラで、保証料や更新料の高額化、不当請求や取立てなどのトラブルもある。法規制がない現状を改め、入居する住宅確保要配慮者は保証業者との保証委託契約を廃止し、保証人がなくても賃貸住宅に入居できる公的保証人制度を創設し、保証人がいるのに保証業者と契約させるダブル保証を禁止すべきである。	住宅セーフティネット法の改正により、住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設したところであり、引き続き、適正な業務の推進を進めて参ります。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
37	第2(1) 目標3	居住支援協議会などの仕組みが持続可能であるためには、国からの安定的な支援や人材育成の仕組みが不可欠である。	目標3において「地方公共団体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市区町村市区町村居住支援協議会の設置並びに効果的な運営の推進による地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備」と記載し、居住支援協議会の効果的な運営の推進を位置づけており、原案のとおりとさせていただきます。
38	第2(1) 目標3	「住まいのセーフティネット」等と言う割には、現状 まったく、貧困化する要住宅者に対して、十分な選択が無いではないか。	近年、公営住宅等の公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録制度を設けてその推進等を図るなど、住まいの選択肢は増えていると認識しております。頂いた御意見は、今後の参考にさせていただきます。
39	第2(1) 目標3	住宅確保要配慮者の状況と対応施策として、「外国人」を含めた住宅確保要配慮者の住宅確保の状況を基本的な方針の中で明らかにし、目標3にそれぞれの施策を補強・追記すべき。	外国人については、目標3における「低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など、様々な住宅確保要配慮者」に含まれております。また、住宅確保要配慮者の状況については第1において、外国人を含めた住宅確保要配慮者への対応施策については目標3において、それぞれ記載しており、原案のとおりとさせていただきます。
40	第2(1) 目標4	P9 既存ストックの積極的な活用による住まいの供給について、施策例が賃貸中心だが、分譲マンション購入を視野に入れた以下の施策の追加をお願いします。 ・中古売買時における性能向上工事支援による優良ストックの確保 ・共用部分修繕時における性能向上工事支援による優良ストックの確保	御意見等を踏まえ、目標4の基本的な施策「既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給」の施策例を、以下のとおり修正いたしました。 ・リフォームや買取再販による既存住宅の良質化及び流通の促進等による賃貸を含む多様なアフォーダブルな住まいの選択肢の提供
41	第2(1) 目標4	P9 既存ストックの積極的な活用による住まいの供給(26に追加)、または住宅取得支援策の充実(P10 3以降に追加)に、分譲マンションの改修における以下の住宅金融支援機構支援策の追加をお願いします。 ・管理組合主体の共用部分修繕に対する長期ローンの創設検討	分譲マンションの改修について、目標7において「老朽化マンションの建替えや建物更新、要除却等認定マンションの除却など、マンションの再生等の円滑化のために必要なJHFによる金融支援」を位置付けており、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
42	第2(1) 目標4	住宅取得支援策の充実に関する施策例として、「住宅に対する消費税課税の在り方の見直しや、住宅ローン減税等の住宅税制の充実等、税財政措置による住宅取得負担軽減策の充実」を追加されたい。	税財政措置については、第4(3)において「本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果・特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である」と記載しており、原案のとおりとさせていただきます。
43	第2(1) 目標4	P9 11行目に関し、既存住宅ストックの価値を最大限に活用するためには、公的で信頼性の高い公的プラットフォーム(データベース)の整備が不可欠。	既存住宅の情報提供については、目標6において「リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備」を、目標11において「不動産に関する多様な情報を重ね合わせて利用可能な「不動産情報ライブラリ」の提供による住宅選択や不動産取引の円滑化」を、それぞれ記載しております。既存住宅の情報をどのように収集・蓄積・提供していくかについては、御指摘の「公的プラットフォームの整備」に限らず様々な手法がありうると考えられるため、今後の参考とさせていただきます。
44	第2(1) 目標4	P9 37行目で、快適で安全な住宅の選択には、過度な負担をすることなく購入できる住宅市場形成されなければならないが、最近の住宅価格の高騰により、取得の困難な状況が続いているため、住宅購入を支援する金融制度のさらなる方法を示すとともに、価格の面からも市場の流通が促進されるようにしていく必要もある。	住宅価格が高騰していることを踏まえ、本計画においては目標4において「アフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進」等の新たな方針を示し、相続空き家等を含む既存住宅の流通・供給の促進や「高齢期に備えた住替えや返済負担の軽減が可能な住宅ローンの提供」などの方針を示しているところです。そのうえで、「現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実～の検討」と記載しているように、国民の住宅取得を支援するためのあらゆる対応策・支援策につきまして、不断に検討して参ります。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
45	第2(1) 目標4	P9 アフォーダブルな住宅については、2050年カーボンニュートラル達成に向けて、既存住宅ストックの活用を第一義とし、更に建設コストが上昇することは不可避である新築市場においては過度な介入を避け、市場メカニズムによる健全な供給を維持すべきである。	アフォーダブルな住宅の供給・確保については、目標4において「既存ストックの活用による良質な住まいの供給」等を記載しており、各施策を進めることで「誰もが過度な経済的負担を感じることなく…住まいを確保できる市場が構築される」ことを目指すこととしています。また、第1(1)において「既存住宅を効果的に活用して多様な居住ニーズを満たす住宅市場を構築するため…市場の環境整備、市場の誘導、市場の補完の役割を担う」としており、市場に対する一定の施策は実施するものの過度な介入にならないよう注意する必要があることは御指摘のとおりであると考えております。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。
46	第2(1) 目標4	P9関連で、昨今、住宅価格高騰が問題視されているが、日本の住宅市場は、本来住宅価格は需要と供給によって決まるものである。住宅価格の安定化(低下)に向けた最も根本的かつ効果的な処方箋は、旺盛な需要がある都市部において、再開発や既存ストックの活用等を通じた「供給量の確保」を行うことであり、転売規制等の過度な市場介入は、市場の流動性を阻害するため、避けるべきである。	住宅価格については需要と供給両面の様々な要因によって変動するものであり、一つの事象のみを持って安定化に資するものであるか否かを一概に申し上げることは困難であると考えております。一方で、目標4において「既存ストックの活用による良質な住まいの供給」等を記載しているとおり、新築供給が減少する中で既存ストックの活用等による供給を促進することで市場における選択肢を増やしていくことが、価格の安定に資する側面もあると考えており、各施策を進めることで「誰もが過度な経済的負担を感じることなく…住まいを確保できる市場が構築される」ことを目指すこととしています。また、第1(1)において「既存住宅を効果的に活用して多様な居住ニーズを満たす住宅市場を構築するため…市場の環境整備、市場の誘導、市場の補完の役割を担う」としており、市場に対する一定の施策は実施するものの過度な介入にならないよう注意する必要があることは御指摘のとおりであると考えております。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。
47	第2(1) 目標4	P9 大都市圏の都心部においては、「アフォーダブルな住宅の供給」よりも、「国際競争力の強化に資するグローバル水準の住宅供給」が重要。高度外国人材や海外投資家を誘引するため、世界水準の居住面積・機能・サービスを備えた高付加価値住宅の整備を促進し、日本の都市の国際的な地位向上を図る視点を盛り込むべき。	大都市圏都心部を中心に住宅価格が高騰している現状から、目標4において「誰もが過度な経済的負担を感じることなく…住まいを確保できる市場が構築される」ことを目指すこととしております。一方で、御指摘のとおり、都市の国際競争力強化もまた重要であり、個々の都市において何を目的にそれらをどのようなバランスで推進するのかについては、各種制度、各自自治体の計画、それらを踏まえた市場の選択等によって決定されるものであると認識しております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
48	第2(1) 目標4 第2(2) 目標7	P9 15～16行目とP13 26～27行目の目標4または目標7の施策例記述において、「空き家のサブリース事業等の促進に当たっては、賃貸住宅管理業法に基づく、誇大広告の禁止、不当な勧誘等の禁止、特定賃貸借契約締結前の重要事項説明義務等の適正な業務運営の徹底を前提とし、所有者及び入居者の利益保護を図る。」を追加することを求める。	頂いた御意見等を踏まえ、サブリースに限らず、消費者保護に関する記載を充実させる観点から、目標10に新たに「いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底による法令遵守の確保」と追記いたしました。
49	第2(1) 目標4	P10 13行目で、高齢者向け住宅については、介護者の確保が必須であることから、建物の供給数だけを目標とすることには疑問。根拠に基づいて設定しなおす必要がある。	指標における「高齢期の暮らしを支える住宅」の例示のうち、例えば、居住サポート住宅は、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅であり、介護サービスの提供を受けることを前提とした住宅ではなく、必ずしも高齢期の暮らしを支える住宅の供給数に応じた介護者が必要となるわけではありません。また、介護人材の確保については、関係省庁において様々な取り組みが行われております。高齢者向け住宅へのニーズは今後も高まることを見込まれるところ、今後の動向を注視しつつ、適切に取り組んで参ります。
50	「住まうヒト」の視点に関する指標	高齢者向けの住宅について、老人ホームなどの実質的には住宅でありながら非住宅扱いとなる建築物も含め、銀行融資の審査においての指標となるような評価制度を要望する。	高齢者向け住宅に関して、住宅金融支援機構のサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資においては、ZEH又は長期優良住宅を対象に金利引下げ制度を設けているところであり、目標6において「住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築」を位置付けているため、原案のとおりとさせていただきます。なお、非住宅扱いとなる建築物の評価については、ZEB認証制度の活用が考えられますが、頂いた御意見については、今後の参考にさせていただきます。
51	「住まうヒト」の視点に関する指標	「住まうヒト」の指標を、より分かりやすく示してほしい。また、2050年を見据えた計画なので、西暦表記の方が時系列で追いやすく、読み手に理解しやすいです。	指標の分かりやすさについては、今後の情報提供において工夫して参ります。目標年等の記載については、原則、西暦と和暦の併記に修正いたしました。
52	「住まうヒト」の視点に関する指標	成果指標の「住宅の資産価値を評価する住宅ローンを取り扱う民間金融機関の割合」は、良質な住宅建設・供給の後押しに資するものであり、「住まうモノ」の視点に置いた方が望ましい。	御指摘の通り、当該指標は良質な住宅建設・供給の後押しに資するものでありますが、目標1に掲げる「高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上」に資する「高齢期に備えた住替えを円滑化する住宅ローン」や「高齢期の返済負担の軽減が可能な住宅ローン」等を推進する観点から、「住まうヒト」の視点に関する指標としており、原案のとおりとさせていただきます。
53	「住まうヒト」の視点に関する指標	P10 13行目で、目標数値の内訳提示と見直しを要望する。既存活用も含めての150万戸か。また、価値観が多様化するなか従来の高齢者住宅の定義で供給戸数を定めるのは困難で、人口から逆算した必要戸数に対して幅広く住宅供給する体制づくりが必要。	高齢期の暮らしを支える住宅の目標数については、既存ストックの活用も含むものとして将来の高齢者人口等を踏まえて設定したものです。高齢期の暮らしを支える住宅については、多様なニーズがあることから、内訳について具体的に提示することは難しいと考えており、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
54	第2(2) 目標5	2050年に目指す住生活の姿 の1点目、および 基本的な施策(住宅ストックの性能向上)の施策例の1点目に、「創エネ性能」もしくは「太陽光発電設備」を加えることを求める。	御提案の「太陽光発電設備」については、2050年に目指す住生活の姿として、住宅を構成する個別の要素である特定の設備の1つである太陽光発電設備等に限定するのではなく、あらゆる手段を通じてカーボンニュートラル実現を目指す方向性を示すことが重要であると考えており、目標10の2050年に目指す住生活の姿において「住生活産業におけるライフサイクルカーボン(建築物の建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO2等排出量)の削減やサーキュラーエコノミー(循環経済)への移行等が進み、2050年カーボンニュートラルが実現される」と記載しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。 他方、太陽光発電設備等の再エネ活用を含めた全体として住宅におけるエネルギー使用の合理化を図っていくことは重要であると考えており、住宅性能水準(別紙1)において「自然エネルギーの利用、断熱性能の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、エネルギーの使用の合理化・・・について、適切な水準を確保する」と記載しているところ、御提案の「創エネ性能」に対応する表現として使用していた「自然エネルギー」という単語を、趣旨を明確化する観点から「再生可能エネルギー」に修正いたしました。
55	第2(2) 目標5	P11 23行目に「部分的リフォームに関する評価方法の確立」を追記し、「建設住宅性能評価実施拡大など、住宅性能表示制度の普及・充実や、住宅の性能向上に資する部分的リフォームに関する評価方法の確立」と修正されたい。	御指摘等を踏まえ、目標5の施策例を以下のとおり修正いたしました。 ・建設住宅性能評価の実施拡大等の住宅性能表示制度の普及・充実や部分的な省エネリフォームに関する評価方法の整備
56	第2(2) 目標5	p11 21行目以降に、温熱環境確保のため住宅の高断熱化に加え暖房設備導入も必要であるため、施策例に「優れた温熱環境を確保するための高断熱化に併せた適切な暖房設備導入の促進」を追記していただきたい。	適切な暖房設備の導入促進を含めて、「良質な住宅への支援」として記載しており、原案のとおりとさせていただきます。
57	第2(2) 目標5	P11で、現在の建築基準法は新築・既存とも同一の規制としているが、既存住宅については別の体系で規制することが望ましい。	本計画は今後10年間に於ける施策の方向性を定める基本的な計画であり、個別の法令における具体的な内容を記載することは馴染まず、計画に基づきその要否も含めて検討されるものと考えております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
58	第2(2) 目標5	P11で、検査済証・図面の無い場合の建築確認手続きについて、運用の一層の合理化・簡素化が望ましい。	本計画は今後10年間に於ける施策の方向性を定める基本的な計画であり、個別の法令における具体的な内容を記載することは馴染まず、計画に基づきその要否も含めて検討されるものと考えております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
59	第2(2) 目標5	P11で、検査済証・図面の無い既存住宅の大規模修繕・模様替の建築確認申請の際、壁量については固定資産課税台帳や登記簿謄本などで把握可能な築年の建築基準法に適法な住宅だとみなして頂きたい。	本計画は今後10年間に於ける施策の方向性を定める基本的な計画であり、個別の法令における具体的な内容を記載することは馴染まず、計画に基づきその要否も含めて検討されるものと考えております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
60	第2(2) 目標5	P11で、旧4号特例物件については、階段を主要構造部から外して頂きたい。	本計画は今後10年間に於ける施策の方向性を定める基本的な計画であり、個別の法令における具体的な内容を記載することは馴染まず、計画に基づきその要否も含めて検討されるものと考えております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
61	第2(2) 目標5	P11で、2050年カーボンニュートラル実現に向けた既存住宅の省エネ性能向上の目標を定めることが望ましい。また、省エネ改修を促進するため、補助金・税制・法律などによる誘導策を総動員すべき。	2035年までに住宅ストックの平均の省エネ性能が省エネ基準を達成することを「住まうモノ」の視点に関する指標として設定しており、これに向けて省エネ改修を含む住宅の省エネ性能向上の取組を進めていくことが重要であると考えており、原案のとおりとさせていただきます。 なお、省エネ改修の促進にあたっては種々の取組を行っているところであり、国土交通省では「みらいエコ住宅2026事業(2,500億円:令和7年度補正予算、令和8年度当初予算案)」により補助を行っているほか、省エネ改修等に対するリフォーム促進税制、住宅金融支援機構においてグリーンリフォームローンを実施しています。 そのほか、「住宅省エネ2026キャンペーン」を構成する事業として、環境省においては「先進的窓リノベ2026事業」、経済産業省においては「給湯省エネ2026事業」及び「賃貸集合給湯省エネ2026事業」も併せて省エネ改修に取り組んでおります。
62	第2(2) 目標5	P11で、欧州でもみられるように、新築住宅と既存住宅で、省エネ性能の数値基準に差を設けることが望ましく、国の目標を実現するため、誘導策を充実させることが合理的である。	既存住宅は、新築住宅と同様な省エネ適合基準を現状設けてはおりません。既存住宅については、2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能が確保されるよう、省エネリフォームへの支援など誘導策を含めた各種施策に取り組んでいくことが重要であると考えており、原案のとおりとさせていただきます。
63	第2(2) 目標5	P11で、今次の税制改正では住宅ローン減税で新築と既存の差が大きく縮小しているが、更に格差を縮小し、将来的には同等とする方向で改正頂きたい。	住宅ローン減税等の制度の今後のあり方につきまして、頂いた御意見を参考に検討させていただきます。
64	第2(2) 目標5	P11で、税制改正により省エネ基準未達の新築住宅は令和8年1月1日から、省エネ基準適合の新築住宅は令和10年1月1日から原則として住宅ローン減税の対象外となるが、その時点で竣工済の住宅については、既存住宅との兼ね合いから住宅ローン減税の対象として頂きたい。	現行制度においては、令和6年以降に省エネ基準未達の新築住宅に入居する場合は、ローン減税の適用対象外となっておりますが、令和5年末までに建築確認を受けた住宅等については、借入限度額2000万円、控除期間10年で適用の対象となります。 また、令和8年度税制改正大綱においては、令和10年以降に省エネ基準適合住宅に入居する場合、令和9年末までに建築確認を受けた住宅等については、借入限度額2000万円、控除期間10年で適用の対象とすることとされております。
65	第2(2) 目標5	P11、16行目で、既存住宅における性能向上においては、技術的困難度や経済合理性も考慮に入れて検討いただくようお願いしたい。	目標5「建設住宅性能評価の実施拡大等の住宅性能表示制度の普及・充実(や部分的な省エネリフォームに関する評価方法の整備)」において、既存住宅における基準や評価項目も含めて検討して参ります。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
66	第2(2) 目標5	P11、15行目で、7行目に「優れた温熱環境を確保」との記述がありますが、具体的施策では省エネ性能の向上のみとなっている。必要な冷暖房設備を備えて適切に運転することを省エネより上位に掲げて啓蒙していただきたい。	「優れた温熱環境等の確保」に関する施策としては、「良質な住宅への支援」を例示しております。また省エネ性能確保と併せて、優れた温熱環境の確保による、健康に暮らせる住まい環境を2050年に目指す住生活の姿として記載しており、原案のとおりとさせていただきます。
67	第2(2) 目標5	借地借家法の正当事由制度の見直しや廃止等により、賃借人を追い出しやすくすることで住宅ストックの円滑な更新ができるといった意見があるが、賃貸人と賃借人の権利を調整する重要な機能を果たしており、借地借家法の見直しの検討には反対する。	目標5において「良好な市街地環境を維持・向上させるための関連制度の見直し等の実施」と記載がありますが、賃貸借に関する法制度の見直しを念頭に置いているものではありません。なお、建物の賃貸借契約における解約の申入れ等に正当事由があるかどうかは、個別の事案に応じ、最終的には裁判所において判断されるものですが、このような正当事由制度の在り方については、引き続き、司法における運用状況等を注視して参ります。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
68	第2(2) 目標6	P12 4行目を「所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を制度化された仕組みに基づいて適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ安心して引き継がれることで、住宅ストックの循環システムが構築される」に改められたい。	頂いた御意見は、目標6の基本的な施策として「戸建住宅等の所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立やその相談体制の構築等の所有者等が適切に維持管理を実施するための環境整備」と記載しており、引き続き、取り組んで参ります。
69	第2(2) 目標6	P12 14行目を「…維持管理の実施状況に着目した住宅ローン…」に修正されたい。	御指摘を踏まえ、目標6の施策例において「維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進」と修正いたしました。
70	第2(2) 目標6	P12 32～35行目を1つの「・」を2つの「・」に分離の上、下の文章に改められたい。 ・既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施の徹底や瑕疵保険の普及・充実、安心R住宅等の活用拡大に向けた見直しの推進 ・長期優良住宅の認定、住宅性能評価の取得情報の活用、住宅履歴情報の蓄積・活用及び社会状況の変化に応じた長期優良住宅認定基準や住宅性能評価項目の見直しの推進並びに買取再販の更なる普及	御指摘等を踏まえて、目標6の施策例を以下のとおり、記載を修正いたしました。 ・既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施の徹底や瑕疵保険の普及・充実、安心R住宅等の活用拡大に向けた見直しの推進 ・長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及 なお、当該箇所は住宅の履歴状況等の開示等について記載した箇所であるため御意見をいただいた「社会状況の変化に応じた長期優良住宅認定基準や住宅性能評価項目の見直しの推進」の記載は不要であると考えております。また、目標5に「建設住宅性能評価の実施拡大等の住宅性能表示制度の普及・充実」と記載したとおり、住宅性能表示制度の内容の充実につきましては、基準や評価項目の見直しも含めて検討して参ります。
71	第2(2) 目標6	P12で、既存住宅の維持管理・評価の基礎資料とするため、検査済証・図面の無い住宅について、期限を区切って図面作成に公費負担をするなどの政策誘導を行い、「いえかて」登録を促進することが望ましい。	目標6において「戸建住宅等の所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立やその相談体制の構築等の所有者等が適切に維持管理を実施するための環境整備」と記載しているところであり、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
72	第2(2) 目標6	P12で、分譲マンションのように、戸建においても長期修繕計画を策定して修繕に充てるお金を積み立てる制度を創設することが望ましい。住宅金融支援機構すまい・債の戸建版を設けるのが望ましいのではないかと。	戸建住宅を主として、目標6において「売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進」と記載しております。御指摘の適切な維持管理を促進するための具体的な方策については、今後検討して参ります。
73	第2(2) 目標6	P12で、適切な修繕等を行った既存戸建住宅が適正に評価されるように、住宅金融支援機構を活用し、不動産鑑定評価基準や価格査定マニュアルの見直しを行うことが望ましい。	不動産鑑定評価基準や価格査定マニュアルにつきましては、必要に応じて適宜改訂を行っております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
74	第2(2) 目標6	P12で、戸建においても積み立てを伴う長期修繕計画を策定した場合に、分譲マンションと同じように建物価値を評価する仕組みを作ることが望ましい。	目標6において「住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築」等を位置付けており、その中で検討して参ります。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
75	第2(2) 目標6	P12 20行目で、残価設定型住宅ローン及び住宅融資保険においては、客観的な基準を用いて審査を行うことで、不動産事業者のモラルハザードが生じないように対応をお願いしたい。	頂いた御指摘は、今後の施策の参考とさせていただきます。
76	第2(2) 目標6	P12 24行目に、「リフォームの内容を専門家によって確認することで住宅の履歴記録として安全性を担保する制度の準備」を追加することが適切ではないか。	目標6において「既存住宅における修繕費や除却費、追加投資額等の見える化による売買時の判断につながる情報の提供」や「住宅履歴情報の蓄積・活用の推進」と記載しているところです。頂いた御意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
77	第2(2) 目標6	P12 24行目で、バリアフリー性能の向上が転売時の子育て世代の現在価値につながりにくいため、いずれ必要となる仕様の価値を若い世代が理解する気運の醸成と、世代を通じてユニバーサルに利用価値がある仕様の促進をお願いする。	目標6の基本的な施策として「リフォーム等による性能向上や利用価値の増加など、持家・借家双方における性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及に向けた検討」と記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
78	第2(2) 目標6	P12 34行目で、該当箇所を「買取再販の更なる普及と質の向上」と修正するよう検討をお願いしたい。	頂いた御意見等を踏まえ、目標4において「リフォームや買取再販による既存住宅の良質化」と修正いたしました。その上で、買取再販事業の質を高めていくことは重要であると認識しておりますが、一方で、居住者のニーズに合わせた多様な選択肢があることも重要であると考えているところ、「質の向上」と記載することで一律に高品質にすることを推進することの誤解を生む可能性もあってと考えております。このため、御指摘の箇所においては原案のとおりとさせていただきます。
79	第2(2) 目標6	安心して既存住宅が取引される市場環境の整備をするため、情報提供の場が必要で、介護施設だけでなく高齢期にも住みやすい住宅を探す『手段』もプレイヤー任せにせず業界全体で市場を作っていく必要がある。	目標1において、「住宅の資産価値を活用した住替えやリフォーム等について、所有者が具体的な方法を認識し、早期に計画的に検討できるようにするための情報提供と相談体制の整備」と記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
80	第2(2) 目標7	住宅に住む後継者の不在を予想して空き家予定バンクを作って、誰もが活用できるように支援してほしい。	相続空き家の事前対応は重要と認識しております。目標7において「空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備」を位置付けており、早期からの対応を促進することとしており、原案のとおりとさせていただきます。
81	第2(2) 目標7	空き家の発生の原因として、持家重視の住宅政策に対する総括が必要。持家重視の住宅政策を転換すべきであり、空き家活用対策を早急に作成すべきである。その際には、居住支援法人など居住支援団体に空き家をサブリースで貸す対策が重要である。	住宅政策については、目標4において持家取得を希望する者への支援とともに、賃貸住宅市場の整備を推進することとしております。その上で、空き家活用については、目標7において二地域居住、地域の交流拠点、宿泊施設としての活用のほか、サブリース事業を通じた活用推進について記載をしており、原案のとおりとさせていただきます。
82	第2(2) 目標7	P13 20行目で、相続空き家については、事前の計画として被相続人のビジョンを示し遺言にて相続に反映させること、相続人となる子の生前からの関与を強めることが求められる。	相続空き家の事前対応は重要と認識しております。目標7において「空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備」を位置付け、早期からの対応を促進することとしており、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
83	第2(2) 目標7	P13 23行目で、空家の非住宅活用においては、特に低層住居専用地域における用途規制の緩和の検討もお願いします。	低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的としています。その上で特定行政庁が周辺市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて許可する場合には、個別の建築物ごとに用途の規制を緩和することができます。また、まちづくりの観点から必要と認められる場合は、特別用途地区や地区計画といった都市計画の手法を活用することで一定のエリアについて規制を緩和することが可能です。また、低層住居専用地域を含む「空家等活用促進区域」を設定した場合、市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※に適合する用途への変更を容易にすることが可能です。※市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。
84	第2(2) 目標7	P13 38行目で、マンション関係法とガイドラインに従って適正な長期修繕計画を立て、積立金の額が決められなければならないが、外部委託管理者と管理組合との十分な検討がなされるための、地方行政からの指導・支援を求める。	目標7の基本的な施策例の1つである「・・・管理計画認定制度の普及等によるマンションの計画的な管理・修繕の促進、管理不全の兆候がある又は管理不全化したマンションに対して管理組合や地方公共団体等が行う管理適正化・再生等に向けた取組への支援」等を通じ、マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進等に努めて参ります。
85	第2(2) 目標7	P14 16行目で、「個人間取引における」情報の非対称性を解消するインスペクションの実施の徹底、性能や劣化状況に関する情報提供」と修正していただくよう検討をお願いしたい。	必ずしも個人間の売買取引に限らず、インスペクションは賃貸における貸主・借主など、幅広い関係者の情報格差を解消するものである点を踏まえ、原案のとおりとさせていただきます。
86	第2(1) 目標8	災害や気候変動による集団移転など、住居の移動が地域単位・自治体単位で起こりうるだろう。土地所有権を、特定の土地に固定するのではなく個人が持つ権利として自由な移転が出来る様に変えて行くべきではないか。	土地所有権は憲法上の財産権や各種法令に基づき保障されるものであり、その在り方を変更する場合には様々な観点から慎重に検討される必要があるものと承知しております。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
87	第2(2) 目標8	日本の住宅は環境が悪いのに固定資産税が割高で、相続税がかかり、相続時には家が「負資産」になる。田舎移住を望んでも、死後に売却困難な物件を残す懸念や、地域の受け入れの閉鎖性が障壁となる。さらに建築費高騰やインフラ維持の問題で地方の不動産価値は下がり、過疎化が進むだろう。	計画の推進に当たっては、頂いた御意見を踏まえつつ、目標6～目標8に掲げる「適切な維持管理・点検・評価等の促進」、「性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及の検討」、「将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備」、「住宅ストックの円滑な継承・活用を促すための規律とインセンティブの確立に向けた取組の推進」等を進めて参ります。
88	第2(2) 目標8 第4	P15 34～36行目とP25 17行目の書き方は、元々住んでいる住民側や不動産会社が移住してきた外国人へ配慮しかけなければならないと捉えられる。通常は引っ越してきた側が住居地のルールを進んで理解し馴染もうと努力し、現地人に対して配慮すべき。	御指摘の点については、一方が他方に対して一方的・画一的な配慮を求める趣旨ではございません。外国人政策に関しては、第4において新たに「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」(令和8年(2026年)1月23日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定)等に基づき、外国人との秩序ある共生社会に向けた施策を総合的に推進する旨を追記しており、外国人との秩序ある共生社会実現に向け、政府全体で進めてまいります。
89	第2(2) 目標8	P15 14行目で、居住誘導区域への住宅の立地の誘導の推進は当面の間、新築や建て替えを中心に検討をすすめていただきたい。	本計画においては、第1において「災害リスクの高い一定の区域における住宅の新規立地抑制やコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが進められてきたことも踏まえ、利用価値を失った住宅の適切な除却と、災害リスクや生活・交通利便性、環境負荷を踏まえた新築・建替えについて、立地誘導の観点も持ちつつバランスよく促進」することを方向性として示しており、頂いた御意見も参考にしつつ、本計画に関する施策を推進して参ります。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
90	第2(2) 目標8	P15 17行目で、居住誘導をする際、「一部の富裕層だけが可能な居住地」のようにすると格差が生まれる。また、「住み慣れた土地を離れたくない」という思いが強い高齢者も多い。居住誘導の強い理由やインセンティブ、意識醸成を超える強いリーダーシップをお願いする。	本計画においては、2050年に目指す住生活の姿として「市場を通じた緩やかな立地の誘導」が進むことを掲げております。本計画に関する施策を推進するに当たっては、頂いた御意見も参考にしつつ、持続可能な都市構造の形成及び持続可能な住宅地の形成を目指して取り組んで参ります。
91	第2(2) 目標8	P15 24行目で、短期譲渡所得の税金を廃止し長期譲渡所得のみにして空き家問題の発生を抑制し、投機目的の不動産売買が増加傾向であるため、キャピタル・ゲインに対する税金を上げるべき。	御指摘の点について、「相続住宅の早期活用に向けた所有者及び取得者に対する支援の推進並びに更なる促進策」についてはあらゆる政策ツールを想定して検討する必要がある一方で、その検討に当たっては、取引市場や日本経済に与える影響等も考慮する必要があり、今後の参考とさせていただきます。
92	第2(2) 目標9	P16 災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成(32行目以降に追加)に、マンションのライフライン継続計画(LCP)の活用や、防災拠点としての可能性を検討すべき。	目標9の基本的な施策のうち、当面10年間で取り組む施策の1つである「エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄の確保等、住宅・住宅地における防災機能・レジリエンス機能の強化」のうち、「住宅」にマンションは含まれているため、原案のとおりとさせていただきます。なお、水害時のマンションの在宅避難の確保については、目標9において「敷地のかさ上げや高床化、止水版の設置等による浸水対策及び共同住宅を活用した避難や一時対策」と位置付けております。
93	第2(2) 目標9	P16 14行目を「耐震性が不十分な住宅における建替え、耐震改修や除却、住替えの促進」に修正されたい。	御意見を踏まえ、「耐震性が不十分な住宅における耐震改修・建替え・除却、耐震性を備えた安全な住宅への住替えの促進」と修正いたしました。
94	第2(2) 目標9	核シェルターで耐震性と耐火性を備え、津波シェルターにもなるものをすべての住宅や建物に備え付けてほしい。	頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
95	第2(2) 目標9	安全な生活を送ることができるように土地をかさ上げしてほしい。	土地のかさ上げについては、目標9において「敷地のかさ上げや高床化」と記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
96	第2(2) 目標9	住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取り組みでは、耐震改修費用が確保できない者に対して、改修費の補助制度の充実、住み替えの促進に向けて公営住宅への転居ができるよう整備すべき。	耐震改修費用が確保出来ない者に対する耐震改修費の補助制度の充実については、目標9において「やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震のリスクを低減する方策の普及の推進」を位置付けております。また、公営住宅の空き室の有効活用については、本来入居者のニーズとのバランスを勘案し、各管理主体として適切に実施すべきところ、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
97	第2(2) 目標9	被災者の住まいの再建に対して、現行の被災者再建支援制度に全壊・半壊・一部損壊などの支援金を大幅に拡充すべき。	被災者生活再建支援金は、災害による財産の損失を補填するものとしてではなく、いわゆる見舞金的な性格のものとして、被災者を側面的に支援するものと位置づけられているところ。都道府県の基金を活用しており、その財源の半分を全国の都道府県が負担していることから、その拡充等については、都道府県の負担も増えることに留意する必要があります。加えて、過去の災害や、現在も支給が継続されている他の災害における被災者との公平の確保といった課題もあり、頂いた御提案については慎重に検討すべきものと考えております。
98	第2(2) 目標9	P16の施策例にて、密集市街地における不燃化やエネルギー自立を個別の建替えだけで実現するには限界があり、市街地再開発事業等の面的な都市整備を、より主要な手段として位置付けるべき。面的な都市整備は、上記に加えて住宅市場の安定化、公開空地の確保、無電柱化、地域コミュニティ施設や子育て支援施設の併設等を一度に実現できる非常に有効な手段である。	御意見を踏まえ、面的な都市整備(防災街区整備事業)をより主要な手段として位置付けるため、「密集市街地における、老朽建築物の除却、建築物の共同化・不燃化」と修正いたしました。
99	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 11行目の「耐震性が不十分な住宅ストックの比率」と17行「住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合」の成果指標で、基準年や目標設定を明確にしてほしい。	「耐震性が不十分な住宅ストックの比率」の指標における住宅の耐震性については、現行の耐震関係規定と同様に、「震度6強～7程度の大規模の地震で倒壊・崩壊しないこと」を求めています。「長期優良住宅および建設住宅性能評価の取得の割合」の指標については、新築住宅に限らず、増改築・既存住宅においても普及促進を行い、既存住宅ストックに占める割合の向上に努めて参ります。本計画案の指標については、原案のとおりとさせていただきます。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
100	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 住まうモノの視点に関する指標(11)について、マンションにおいて耐震診断でNGとなった場合の打開策として、以下のような具体的施策の明示が必要。 ・地方公共団体の制度の有無に関係のない形で、国主体の補助事業とする ・段階的な補強策の推進(脆弱なビロティの改修等を優先) ・耐震診断基準改定前の2017年以前の耐震診断結果について再検討の推進	マンションの耐震診断・改修については、目標9において「耐震性が不十分な住宅における耐震改修・建替え・除却、耐震性を備えた安全な住宅への住替えの促進」を位置付けております。1点目については、建築物耐震対策緊急促進事業(耐震診断義務付け建築物への支援)等において、地方公共団体の制度に有無によらない民間直接補助を行っており、引き続き、マンションの耐震化を推進することとしているため、原案のとおりさせていただきます。2点目については、段階的な補強策の推進に関しては、目標9において「やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震からのリスクを低減する方策の普及の推進」を位置付けているため、原案のとおりとさせていただきます。3点目については、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物の耐震診断の方法については、計算ルートを追加するなどの変更がありますが、従前の方法も採用できるようになっており、御指摘の点も含めて様々な施策で耐震化を進めて参ります。原案のとおりとさせていただきます。
101	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 住まうモノの視点に関する指標(20以降に追加)で、民間分譲住宅においても断熱指標の数値を明記すべき。	2035年までに住宅ストックの平均の省エネ性能が省エネ基準を達成することを指標としており、これに向けて分譲・賃貸を問わず既存住宅を含む住宅全体の省エネ性能向上の取組を進めていくことが重要であるため、原案のとおりとさせていただきます。なお、「民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合」の目標については、子育て世帯の多くが賃貸住宅に居住していることから、住宅の性能のうち、子育て世帯の関心が特に高い「(ランニングコストの節約を含めた)省エネと音」について、民間賃貸住宅の質の向上を目指すべく前回の住生活基本計画策定時より設定したものです。
102	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 住まうモノの視点に関する指標(22以降に追加検討)で、賃貸マンションに対する施策や指標も必要。	目標6の基本的な施策例の1つである「戸建住宅等の所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立やその相談体制の構築等の所有者等が適切に維持管理を実施するための環境整備」における「戸建住宅等」の「等」に賃貸マンションをはじめとする民間賃貸住宅が含まれると整理しており、原案のとおりとさせていただきます。なお、民間賃貸住宅における計画修繕の実施状況については、定期的に把握して参ります。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
103	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 住まうモノの視点に関する指標(23以降に追加)で、分譲マンションの計画修繕実施割合を明記し、戸建や賃貸オーナーに対しても計画的改修を促進すべき。	目標7の基本的な施策のうち、当面10年間で取り組む施策の1つである「住宅団地や賃貸住宅(公営住宅、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅等)の計画的な維持管理、再生の円滑化」として、分譲マンションにおける長期修繕計画に基づく修繕とも比較しながら、賃貸マンションを含めた民間賃貸住宅における計画修繕の実施率の向上に向けて取り組むこととしており、原案のとおりとさせていただきます。
104	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 住まうモノの視点に関する指標(25)で、既存住宅取引とリフォーム市場規模について、それぞれ分けた指標が必要。	既存住宅流通市場においては、取引とリフォーム双方を推進する観点から既存住宅取引とリフォームを合算した市場規模を成果指標としているところですが、既存住宅取引及びリフォームのそれぞれの市場規模については、一般観測指標としてウェブサイトに掲載する予定です。
105	「住まうモノ」の視点に関する指標	P17 35行目の成果指標「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」で、施策の実施により空き家の発生防止、活用が進むとされていることから、現状よりも減少させる目標設定とすることを求める。放置され環境悪化を招く空き家の総数は純減を目指すべき。	「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」については、今後、相続等により空き家の増加が見込まれることを踏まえ、空き家の適切な管理・活用促進や、管理不全となっている空き家の除却等の支援により、増加を100万戸程度に抑制することを目標としております。
106	第2(3) 目標10	木匠法推進となり、ユネスコ無形文化遺産は振興義務が政府に存在するため、伝統建築工匠の技、気候風土適応住宅にも触れて欲しい。	伝統建築工匠の技や気候風土適応住宅については、目標10において「和の住まい」の推進に係る施策の方向性として「伝統技能の継承と担い手育成」、施策例として「畳・襖・瓦・土壁・漆喰をはじめとする地域の自然素材を利用する『和の住まい』の推進に向けた環境の整備」を位置付けており、この中で推進することとしているため、原案のとおりとさせていただきます。
107	第2(3) 目標10	木造住宅の担い手である大工の育成、確保の抜本的施策を目標11の施策の方向性に明記すべき。	大工の育成・確保については、目標10において「住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョンの策定及びそれに基づく取組の推進」を位置付けており、社員大工化の促進、育成環境の構築等を推進することとしております。木造住宅の担い手確保は重要な課題であると考えているところ、上述のとおり大工をはじめとした住宅建設技能者の持続的確保について記載を盛り込んでいるため、原案のとおりとさせていただきます。
108	第2(3) 目標10	P18 9行目に、「それらの窓口からリフォーム、改修に関してのセルフリフォーム(DIY)などの住まい手による改修の安全性に関するガイドラインの公開と、普及を通じて住まい手を含む幅広い担い手による適切な維持管理、更新を持続可能にする。」加えることがよろしいと考える。	御指摘のセルフリフォーム時のガイドライン等の周知について、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
109	第2(3) 目標10	P18 21～24行目を「海外市場において新たに事業展開が活性化され、住宅関連技術の提供や現地企業との連携等を通じ、展開先国の課題解決が図られることや現地の合理的な事業形態等を学ぶことにより、日本の経済成長や国際社会への貢献とともに、国内の住生活関連産業の発展と新たなサービスの提供による住生活の改善・向上が図られる」に修正されたい。	御指摘等を踏まえ、以下のとおり修正いたしました。 ・海外市場において新たに事業展開が活性化され、住宅関連技術の提供や現地企業との連携等を通じ、展開先国の課題解決が図られることや現地の合理的な事業形態を学ぶこと等により、日本の経済成長や国際社会への貢献とともに、国内の住生活関連産業の発展と新たなサービスの提供による住生活の改善・向上が図られる。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
110	第2(3) 目標10	P18 36行目で、人手不足、人材不足の影響で能力のある人間への負担が増加しているのに、意思疎通や価値観の違う外国人の採用を促すよりも、日本人女性が活躍しやすくなり、若者が入りやすくなるための対応に集中すべき。	御指摘の女性技能者の活躍や若者の入職促進については、目標10において「住宅建設技能者の持続的確保に向けた中長期的なビジョンの策定及びそれに基づく取組の推進」を位置付けており、女性技能者等の担い手の拡大や住宅建設技能者への入職・定着の促進等を推進することとしております。また、御指摘の「女性・外国人をはじめとする多様な人材の活躍に向けた魅力ある職場づくりにつながる取組の推進」については、女性や若者も含めた「多様な人材の活躍」を推進することとしているため、原案のとおりとさせていただきます。
111	第2(3) 目標10	P19 4行目の「(前略)・・・地域の自然素材を利用する「和の住まい」の推進に向けた環境の整備」の中で、自然素材と並べて「自然素材以外の高機能材料を利用する」の文言の追記を検討頂きたい。	自然素材か否かに関わらず、我が国の住文化の魅力の普及啓発は重要であることから、自然素材以外の材料を利用した住宅を含め『国内外に向けた「和の住まい」を構成する素材や住文化の魅力の普及啓発の推進』と記述しているところです。ご指摘の記述については、その中でも特に取組が必要なものとして、失われつつある伝統的な「和の住まい」を想定し、『・・・自然素材を利用する「和の住まい」』と記載をさせていただいております。このため、原案のとおりとさせていただきます。
112	第2(3) 目標10	P19 7行目で、消費者との情報格差を背景としたトラブルを未然に防ぐため、不動産業界における情報リテラシーの向上とともに、行政による業界の監視・指導体制の強化を求める。	頂いた御意見等を踏まえ、消費者保護に関する記載を充実させる観点から、目標10に新たに「いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底による法令遵守の確保」と追記いたしました。
113	第2(3) 目標10	P19 7行目で、分野別の窓口ではなく、総合的横断的に高齢期の住まい方総合相談窓口を確立する必要がある。民間に行政が支援する形で展開し、全国窓口としてオンラインでAIを活用した相談窓口を設け、必要な専門家につなぐ仕組みをつくることが望ましい。	目標10において「消費者の相談体制等の整備」と記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
114	第2(3) 目標10	P19 10～12行目で、施策例記述において、具体的な被害予防策として「専門家による相談窓口や住宅紛争処理制度の安定的な運用に当たっては、維持管理・点検の促進に便乗した『点検商法』等の悪質商法への注意喚起(典型的な手口の周知等)を強化する。また、被害の未然防止に向けて、契約締結前にリフォーム見積りの妥当性等を建築士等の専門家に確認できる『契約前相談(住みいるダイヤルの見積りチェック等)』への誘導・周知を徹底する。」と明記することを求める。	頂いた御意見等を踏まえ、消費者保護に関する記載を充実させる観点から、目標10において「専門家による相談窓口や住宅紛争処理制度の安定的な運用・周知」と記載したほか、新たに「いわゆる点検商法や押し買いその他の住宅関連のトラブルに係る消費者への継続的な注意喚起の実施、悪質な事業者に対する指導・監督の徹底による法令遵守の確保」の記載を追記いたしました。
115	第2(3) 目標10	P19 10行目からの施策例の中に「安全なセルフリフォーム(DIY)実施のための、建築法規に関する知識の普及」の追加を提案する。	御指摘のセルフリフォームのためのガイドライン等の周知について、頂いた意見は今後の参考とさせていただきます。
116	第2(3) 目標10	P19 17～18行目の施策例記述に、「居住支援法人等の活動支援に当たっては、従事者に対する定期的な倫理研修・実務研修を充実させるとともに、利用者からの相談・苦情に中立的に対応する窓口を設置し、活動状況のモニタリング体制を強化することにより、支援の質の維持・向上を図る。」を追記することを求める。	目標3及び目標10において居住支援法人の活動環境整備を位置付けているところであり、地域における安全・安心な住生活の実現に向けて、適切な指導・監督を推進して参ります。頂いた御意見は今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
117	第2(3) 目標10	P19_17行目で、「居住支援法人等」のビジネスモデルを支援する仕組みが必要。高齢期を安全に豊かに過ごすサポート事業は重要で、多くの人が活用できて、プレイヤーも増えていくようなビジネスモデルを作る必要がある。	目標10において、「居住支援法人をはじめとする民間団体が円滑に地域のニーズに応じた活動ができる環境の整備」と記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。
118	第2(3) 目標10	P19_22～23行目に以下の施策例を追加されたい。 ・ライフサイクルカーボンを考慮した住宅(LCCM住宅等)の整備や建材・住宅設備等の開発に対する支援及び普及の推進 ・住宅・建築物分野における木材利用の更なる推進	ライフサイクルカーボンの削減を図った住宅の整備を進めることは重要であり、御指摘を踏まえ、目標10の施策例に、下記のとおり追記いたしました。 ・ライフサイクルカーボンの削減を図った住宅の整備等に対する支援及び普及の推進 また、御指摘のとおり、住宅分野における木材利用の促進は「ライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミーへの移行に配慮した住生活産業の推進」にも資するものと考えておりますが、木造化の推進については、特に重要であることから、直後の項目で個別に記載しているところです。御指摘を踏まえ、目標10の当該項目について「炭素貯蔵等に資する中大規模共同住宅の木造化をはじめとした住宅分野における木材利用の促進」と修正いたしました。
119	第2(3) 目標10	P19_29行目の施策例に「ICT技術を活用した施工管理や施工支援ロボット等による建築現場における省力化の推進」を追加されたい。	情報通信技術を活用した建設工事の適正な施工を確保するための基本的な指針(ICT指針)において建設業界全体の取組等を記載しておりますが、住生活基本計画内では目標10にある、「建築や不動産分野におけるDXの推進における生産性の向上」に含まれると整理しており、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
120	第2(3) 目標10	P19_39行目を「業務の効率化等を目的とした賃貸住宅の業務におけるDXの推進」に修正されたい。	「・」で記載している箇所については、今後先行的に実施する施策の例として記載しており、今後、その他の賃貸住宅の業務におけるDXの推進について検討して参ります。
121	第2(3) 目標10	P19 DXの推進による生産性向上及び新サービスの創出(36以降に追加)で、既存マンションのBIM化の前段階として、3Dカメラによる3Dモデルを活用した管理・改修の可能性を検討し、新サービス創出に加えるべき。	目標10において「BIMの活用・普及による建築のライフサイクルを通じた生産性の向上」と記載しているところです。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
122	第2(3) 目標10	不動産屋で差別的な対応をされるLGBTの人々の支援も含めるべき。	LGBTの方も含めて、差別的な取り扱いがなされるのは望ましくないと考えており、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
123	第2(3) 目標11	地方公共団体の住宅施策を推進する上で、不可欠な体制が職員の配置、建築技師の確保であり、目標11に明確な対応策を入れる必要がある。	地方公共団体による施策推進は重要であり、目標11の「〇住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための国、都道府県、市区町村それぞれの役割や連携・協働のあり方の検討」の記載のとおり、地方公共団体における施策推進のあり方について、地方公共団体のご意見を伺いながら検討しつつ、地方公共団体を支援して参ります。 一方で、個々の地方公共団体における職員の配置・採用のあり方については各団体における採用・人事に関する事項であり、国として統一的な方針を示すことが困難であると考えていることから、原案のとおりとさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
124	第4(2)	P25 6行目に「国民の住居に関する意識の多様化の促進」を加えてはどうか。	国民の住居に関する意識の多様化については、計画全体を通じて、多様なニーズに応じた住まいの選択肢の充実を位置付けております。また、第1において「国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす(多様なライフスタイルに応じた住生活の幸福度を高める)政策を本格的に推進する」と記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。
125	第4(3)	P25 34行目に「住宅金融市場の整備と金融経済教育との連携」と改めるか、この項目を追加することが望ましい。	御意見を踏まえ、第4(3)の見出しを「住宅金融に係る市場整備とリテラシーの向上及び税財政上の措置」と修正いたしました。
126	第4(6)	P27 8行目で、住生活リテラシーとして、住人自身による具体的な維持管理に言及し、情報提供や相談体制を充実してほしい。	目標6において、「戸建住宅等の所有者自身による維持管理・点検等の方法の確立やその相談体制の構築」等を位置付けており、原案のとおりとさせていただきます。
127	第4(6)	P27 15～17行目を「② 国のみならず住生活に関わる各主体において、国民が住生活リテラシー向上に取り組むきっかけとなるような住教育の推進や、効果的な発信方法の検討や、社会経済情勢の変化にあわせた情報更新を図ることで、継続的に国民の住生活リテラシー向上に努める。あわせて、住まい手への的確な情報提供や提案が行えるよう、作り手や売り手等の事業者側のリテラシー醸成もセットで推進し、住生活に関わる全ての主体の質の向上を図る。」に改められたい。	御指摘を踏まえ、「国のみならず住生活に関わる各主体において、国民が住生活リテラシー向上に取り組むきっかけとなるような住教育の推進や、効果的な発信方法の検討、社会経済情勢の変化にあわせた情報更新を図ることで、継続的に国民の住生活リテラシー向上に努める。」と修正いたしました。 なお、より良い住まい方を選択・判断する能力を「住生活リテラシー」と定義しているところ、御提案の事業者側のリテラシー醸成の観点の追記につきましては、国民のリテラシー醸成を目的とした取組の方向性について記載した本項目の趣旨とは異なるものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
128	第4(6)	P27 23～25行目で、「落ち着いた…、…の触感、…の五感に響く…」の記載は、抽象的で受け手側に多様な印象を与える分かりにくさがあり、和室を構成する部材としては他にも障子、欄間、床柱、床框などもあるため、当該記載は無いほうがよい。	第4(6)では、住生活リテラシーの向上を推進するに当たって、伝統的な住文化の良さ等について再認識することができる機会を創出することの必要性について記載しております。御指摘の箇所につきましては、その具体的な例示として記載をしているものです。特定の部材に限定する意図はなく、「例えば…」、「…等」とこの記載に限定されるものではなく、例示であることを明確にした上で記載をしていることから、原案のとおりとさせていただきます。
129	別紙1	「居住室の構成、規模」について、「別紙3 誘導居住面積水準」、「別紙4 最低居住面積水準」が削除されている。関係して、別紙1の中の「居住室の構成等」を「居住室の構成、規模」とし、「これまでの単身世帯の最低居住面積水準が…40㎡程度を上回る住宅とする。」としている。今日の国民の住宅事情は、最低居住面積水準、誘導居住面積水準の実現を求めているのであり、全国計画に掲載することが必要不可欠。	最低居住面積水準及び誘導居住面積水準については、住生活基本計画の前身である、住宅建設五箇年計画の時代に設定をされたものであり、住宅の新規建設を念頭に設定をしたものでした。 一方で昨今では、平均世帯人員の減少、単身世帯の増加等の社会構造の変化に加え、人生100年時代のライフスタイルは多様化し、多様な居住ニーズを受け止める選択肢のある市場が重視されることや、世帯数に比して住宅ストックは充足している状態であるところ、既存の住宅ストックを有効活用し、将来世代に継承していくことを重視すべきであることを踏まえると、面積のみに着目して居住面積水準を住生活基本計画の一部として掲げる必要性は薄れている認識しております。そのため、従来の面積水準については、別紙としては記載しないこととし、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模も含めた住宅の基本的な機能・性能を別紙1に位置づけた次第です。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
130	別紙1	P28 別紙1で、この部分に「吸音性に優れた内装材の設置」の文言を入れることを検討頂くことを要望する。	御意見等を踏まえ、以下の記載に修正いたしました。 (9)遮音性等 隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音等について、適正な水準を確保する。
131	別紙1	P28 12行目で、タイトルが居住室の構成・規模であり、前段落が各居住室についての記述であるため、この段落の面積が居住室の面積と読めてしまう。主語を住宅の規模とした方がわかりやすい。	御指摘を踏まえ、①中に記載していた「その上で…40㎡程度を上回る住宅とする。」の記載については、④として位置付けるよう、修正いたしました。
132	別紙1	P28 18行目に、「家事作業を円滑に行え、水回りのカビ対策や冬場の暖房など衛生面や快適性を考慮する。」を加筆すべき。	頂いた観点につきましては、今後の参考とさせていただきます。
133	別紙1	P29 1行目で、防犯性については、外部の設計と近隣住民の監視力に負うところが大きい ため、見通しの確保やコミュニティ防犯などについても記述すべき。	御指摘の手段等も含めて、別紙1及び別紙2においてその観点を記載しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。
134	別紙1	P29 10行目で、タイトルを温熱環境への配慮とし、「暖冷房設備の設置や間取り等の工夫を行う。」を加筆すべき。	御指摘の手段等も含めて、別紙1及び別紙2においてその観点を記載しているところであり、原案のとおりとさせていただきます。
135	別紙1	P29 22行目で、想定条件の前段階として「加齢による一定の身体機能の低下等を予防し健康を維持する」目的での性能が合わせて求められる。	例えば、目標1・目標5に記載のある「温熱環境の確保」については、ご高齢の方にも注意を呼び掛けている「ヒートショック防止」の観点が含まれているなど、各施策の中での康維持の観点も含まれていることから、原案のとおりとさせていただきます。
136	別紙1	P29 24行目で、必ず段差が生じる道路から住戸までのアクセスの移動容易性の確保も合わせて重要。	頂いた観点につきましては、今後の参考とさせていただきます。
137	別紙1	P29 25行目で、廊下幅の確保は通路・入口幅の確保としてはいかがか。	御指摘等を踏まえ、「通路・出入口の幅員の確保」と修正させていただきました。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
138	別紙2	別紙2のユニバーサルデザインについて、円滑な移動経路に限らず、立ち上がり、トランスファーを行いやすい場所、滑りにくい素材、開けやすいドアなど、多方面に触れてほしい。円滑な移動の経路を代表とするならば「等」との表記にして欲しい。	御指摘等を踏まえ、トイレでの立ち上がりや移乗の行いやすさなど円滑な施設利用に関する内容も解釈できるよう、「円滑な移動の経路等」と修正いたしました。 なお、居住環境水準における「円滑な移動の経路」とは、床の滑りにくさやドアの開けやすさ、水はけの良さ等、経路上の様々なユニバーサルデザインの観点からの配慮も含む概念です。
139	別紙2	環境阻害の各項目について、更に具体的事例を加えてガイドラインの働きを持たせてほしい。	住生活基本計画は、今後10年間における住宅政策の大枠となる指針を示すものであり、別紙事項の個々の事例の周知やその対策等につきましては、関連するガイドラインを参照しながら進めてまいりたいと考えております。
140	その他	外国人に土地を売却せず、賃貸とする仕組みを基本とすること。売却による所有権の移転ではなく、賃貸による利用権の提供とすることで、国土の持続的な管理と安全保障を確保することができる。	外国人政策に関しては、第4において新たに「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」(令和8年(2026年)1月23日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定)等に基づき、外国人との秩序ある共生社会に向けた施策を総合的に推進する旨を追記しており、外国人との秩序ある共生社会実現に向け、政府全体で進めて参ります。
141	その他	日本語や日本の法制度の理解が不十分なまま契約・運用を行う外国籍の入居者・事業者によるトラブルを防ぐため、行政が定める複数言語での法令・用途制限説明を義務化するとともに、用途外転用(無断民泊・宿泊営業等)を行った場合は契約解除可能であることの周知や罰則の強化をすべき。	日本人・外国人にかかわらず、個々の制度が適切に運用されるよう、それぞれの制度所管部局及び関係事業者・団体等が連携して周知・普及に努めているところであり、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。
142	その他	「流域治水や生物多様性の保全に関する考え方が、やや見えにくい。流域治水やネイチャーポジティブ、NbS、グリーンインフラを取り入れた取組は、さまざまな副次的効果をもたらす。住宅の建て替えや敷地の再編は、工夫を取り入れやすいタイミングであり、身近な更新の積み重ねによって、流域全体の浸透能を高めていくことが、現実的かつ持続可能な方向性ではないか。	雨水貯留・浸透による防災・減災、生物の生息・生育の場の提供など、自然の多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進めることは重要であると考えており、別紙1 3(1)において「…、グリーンインフラの考え方も踏まえた敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。」、別紙2 (3)において「グリーンインフラの活用等により、環境への負荷の低減や自然との共生が実現できるまちの構成であること。」と修正いたしました。 流域治水につきましては、目標9にて「○住宅地における流域治水の観点も踏まえた 浸水対策等の推進」と修正いたしました。
143	その他	西暦に統一されたい。	御指摘等を踏まえ、本文中において、原則、西暦と和暦を併記するように修正いたしました。なお、「2050年に目指す住生活の姿」や「2000年の住宅の品質確保の促進等に関する法律」のように、西暦の数字を強調したい箇所については、西暦のみで記載することとしております。
144	その他	前年同様、用語解説を付けられたい。	御指摘を踏まえ、用語解説を作成いたします。
145	その他	全体として、建築技術者資源の減少を見据え、住まい手自らが維持管理し、改修ができるように補完し、専門家が遵法で安全であることを担保するとともに、公的なガイドライン等を公開し、維持管理状態が安全で遵法であるようにする。また、相談窓口で専門家をマッチングすることで、住生活基本計画の目指す、「ヒト、モノ、プレイヤー」が国民参加によって実現できるようにするという考え方が示されるとよい。	御指摘の住まい手の改修(DIY)時のガイドライン等の周知について、頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

整理番号	意見関係箇所	頂いた御意見の概要	御意見に対する考え方
146	その他	<p>全体として、住居する地域のすがたが見えないという印象があり、継承に課題を抱えた空き家の問題、住宅確保要配慮者の問題にしても、個人の課題に公共が介入する、という問題が発生するため、それを複数の集合的な視点での持続性に置き換える、地域の中で居住の問題を考える視点が示されることにもぜひ可能性を示していただきたい。</p>	<p>「地域単位で居住問題を考える」という視点については、例えば、第1(分野横断的な連携による「気づき」と「つながり」のある居住支援の充実)の「配慮を要する者を地域や社会で支えていくこと、また、その土台となるコミュニティを育むまちづくりの観点がますます重要となる」や、目標8の「地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現や増加する外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた、住宅地・住宅団地等における良好なコミュニティ形成等に関する地域への支援等の検討」などの記載をしており、原案のとおりとさせていただきます。頂いた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
147	その他	<p>最近香害について問題になっていることを踏まえ、フレグランスフリーについて追記をいただきたい。</p>	<p>いわゆる「香害」については、その病態や発症機序について未解明な部分が多いものと承知しています。このため、関係省庁等における調査研究等を踏まえた最新の科学的知見に基づき、住宅における具体的な対応を検討する必要がある場合に検討を進めるものであり、本計画については原案のとおりとさせていただきます。</p>