

「住生活基本計画（全国計画）の変更（素案）」に関する意見（NACS）2026.1.13

国土交通省に「住生活基本計画（全国計画）の変更（素案）」に関する意見を提出いたしました。物価高騰や人手不足による住宅供給の課題、環境への配慮、高齢者住宅問題、子育て世帯の住宅問題、災害対応など、消費者にとって住宅に関する課題が多いことから、意見を提出しました。

<p>【意見内容要旨】</p>	<p>リバースモーゲージやリースバックといった高齢期の住宅資産活用の契約トラブルの増加を踏まえ、複雑な契約内容をしっかり理解できるよう丁寧な説明や家族への通知制度、冷静に考えられる期間の確保など、安心して利用できる仕組みを要望しました。</p> <p>地域で支える体制には、居住支援協議会や見守りネットワークの整備状況を明確にし、必要な支援につながりやすくすることを提案しています。また、家賃債務保証や居住支援法人のサービスなど生活に直結する制度については、契約内容の透明化や不当な勧誘防止のルールづくりを要望しました。</p> <p>住宅価格の高騰や空き家、マンション老朽化といった課題には、負担軽減と安心して暮らし続けられる方向性を示すことを求めました。さらに、2050年を見据え、創エネ設備の普及や住まいに関する知識・相談体制の充実など、長く安心して暮らせる社会づくりも提案しました。</p>
<p>ご意見</p>	<p>該当箇所</p> <p>第1 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の基本的な方針/（2）主な取組方策 P2 31行（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）／P7 36行（総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等）</p> <p>ご意見</p> <p>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>理由</p> <p>市区町村の居住支援協議会は努力義務化されましたが、現状その措置がどれくらい進んでいるのか、また今後どの程度の数値を目指すのかが示されていません。改正住宅セーフティネット法の施行（2025年10月）後の状況を踏まえ、設置率やカバー率などの目標値があると、計画の方向性がより明確になります。また、居住支援法人や居住サポート事業の認知度がまだ十分ではないため、持ち家層や事業者も含めた周知が進むことを期待しています。</p>
<p>ご意見</p>	<p>該当箇所</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（1）「住まうヒト」の視点/ 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策 P4 23行（高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上）</p> <p>ご意見</p>

	<p>高齢期の住宅資産活用におけるトラブル防止策をより強化してほしい。</p> <p>理由</p> <p>リバースモーゲージやリースバックは、高齢期の住まいの選択肢として期待される一方で、制度を十分理解しないまま契約し、後からトラブルに遭うケースが増えています。クーリング・オフが適用されない売買契約であることや、高額な違約金が発生することなど、計画案にある「注意喚起の強化」を、より実効性のある形で進めるべきです。国交省の「住宅のリースバックに関するガイドブック」や検討されている指差し確認ツールを契約前に必ず確認できる仕組みが整うと、高齢者が安心して制度を利用できると感じます。加えてより丁寧で分かりやすい説明や、法令違反事例の周知、中立的な相談窓口の強化を求めます。</p>
ご意見	<p>該当箇所</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策 P4 23行 (高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上)</p>
	<p>ご意見</p> <p>施策例に、以下の2項目を追加してはどうでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リバースモーゲージやリースバックの仕組みとリスクについて、高齢者にも分かるように説明した書面の標準化と交付の義務付けの検討 ・リバースモーゲージやリースバック等の契約に際して、契約時及び契約後の必要時に親族に通知する制度や通知すべき親族を登録する制度の導入の検討
	<p>理由</p> <p>リバースモーゲージやリースバックは、人生100年と言われる時代を迎え、住みなれた家で老後を過ごしたいと願う一方、老後の生活資金を心配する高齢者のニーズに適った商品と言えますが、仕組みが複雑であり、契約期間が長期にわたることから、トラブルの発生も不可避と思われます。この点、長期の契約である生命保険では、超高齢社会の到来に備え、意見に記したような制度を導入しています。参考にしてはどうでしょうか。</p>
	<p>該当箇所</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策/(高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上) P4 33-35行</p> <p>「リースバックに関する取引に係る消費者への注意喚起の強化、リースバックの勧誘等に当たり求められる対応についての宅地建物取引業者への周知及び指導の強化」</p>
	<p>ご意見</p>

	<p>上記の記述について、以下のように修正することを求めます。</p> <p>「リースバック及びリバースモーゲージ等、高齢者向けの資産活用サービスの提供に当たっては、消費者保護を実効的なものとするため、事業者に対し、『契約内容の丁寧な事前説明と契約締結前の十分な検討期間の確保』、『家族等への情報提供の推奨』、『顧客の判断能力・資産状況に応じた適切な契約内容の確認』などを求める業界ガイドラインの策定を促進する。また、その実効性を継続的に検証し、必要に応じて制度的な措置を含めた対応を官民連携により推進する。」</p>
	理由
	<p>消費生活相談の現場では、契約内容を十分に理解しないままリースバック契約を締結した消費者から、「家賃が高額で住み続けられない」「買戻し価格が想定外に高額である」といった相談が寄せられています。複雑な契約内容の理解が困難な高齢者や、勧誘時に十分な検討時間を確保されなかった消費者にとって、自発的な情報収集を前提とした注意喚起だけでは十分な効果が期待できません。健全な市場の形成には、契約プロセス自体に消費者が冷静に判断できる機会を組み込む、構造的な被害防止策が必要と考えます。</p>
ご意見	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策 P4 23行 (高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上)</p>
	ご意見
	<p>自宅を所有している高齢者の住まいの選択肢として、リバースモーゲージやリースバックは関心が高く、期待感から勧められるまま契約するケースが増加傾向とか。中には契約内容を十分理解していなかった結果、苦境に困ってしまうケースも増えているようです。計画案にある「注意喚起の強化」に加え、高齢な消費者の契約の場合、「クーリング・オフ制度」の導入を要望します。</p>
	理由
	<p>事業者の説明の中で、高齢者ご自身に好都合の情報は素直に受け入れますが、高齢者が注意しなくてはならない情報(注意事項やリスク情報など)は聞き流してしまいがちです。高齢者にとって、リバースモーゲージやリースバックといった新しい契約形態の内容を十分に理解することは容易ではありません。相談の現場では「契約前にご家族へ相談しましょう」と注意喚起を行ってきているようですが、実際にはお一人暮らしの方だけでなく、ご家族と同居していても気軽に相談できなかつたり、躊躇してしまつたりする方も多く、そのために相談に訪れているのだと思われます。</p> <p>超高齢社会の進展により、このような状況に置かれる高齢者は今後さらに増えることが見込まれます。計画案に示されている「注意喚起の強化」に加えて、法的な仕組みとして高齢消費者が結ぶ契約に「クーリング・オフ制度」を導入していただくことを要望します。</p>
ご意見	該当箇所 第2 (1)
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策 P5 4行 (高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備)</p>

	ご意見
	<p>施策例に、以下の項目を追加してはどうでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、高齢者や障がい者、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 <p>なお、目標 3 の基本的施策に同項目の記載がありますが、住宅確保要配慮者に限った問題ではないため、目標 1 に掲げるのが妥当なように思います。</p>
	理由
	<p>基本計画（素案）は、全体にハード面の施策に偏っている印象を受けました。安全・安心な生活には、ハード面だけでなく人との繋がりなどのソフト面の施策も不可欠です。</p> <p>また、省庁を超えた取り組みの推進を施策に加えることも必要です。なお、「消費者安全確保地域協議会（見守りネットワーク）」は、消費者庁が 2014 年から、全国の自治体に設置を呼びかけている、高齢者や地域から孤立しやすい住民を消費者トラブルから守るための取り組みです。地域の福祉関係者や医療関係者、警察や消費者団体、民間事業者、消費生活サポーターや自治会の方などが参加しています。既に動き出しているこうした取り組みに、省庁の枠を超えて貴省も参画されることが期待されます。</p>
ご意見	該当箇所
	第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（1）「住まうヒト」の視点/P7 目標 3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
	ご意見
	住宅確保要配慮者の説明を本文中に明記してほしい。
	理由
	<p>本文だけを読むと、住宅確保要配慮者が誰を指すのか分かりにくい印象があります。高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯など、対象が多岐にわたるため、簡単にでも説明があると、計画の意図も伝わりやすくなると思います。</p>
ご意見	該当箇所
	第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（1）「住まうヒト」の視点/目標 3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 / 基本的な施策 /（住宅セーフティネットの構築）P.7 32-33 行 「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」
	ご意見
	<p>施策例に、以下の具体策を追記することを求めます。</p> <p>「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</p>

	<p>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。」</p>
	理由
	<p>住宅確保要配慮者の居住安定には、家賃債務保証の適正な運用が不可欠です。しかし、近年、保証契約に原状回復費用が含まれていることを利用し、貸主からの高額請求に対して保証業者が貸主・借主間での合意を待たずに代位弁済を実行する事例が増加しています。代位弁済後は、本来ガイドラインに基づき減額交渉が可能であった費用が、保証会社に対する「確定した金銭債務」として扱われ、借主は交渉機会を失います。これは、経済的に脆弱な住宅確保要配慮者を更なる困窮に追い込むものです。目標3では「大家が安心して住宅を貸すことができる環境整備」が掲げられていますが、それは入居者の居住権保護と両立すべきものです。住宅セーフティネットの基盤として、保証業務の適正化は喫緊の課題と考えます。</p>
イ	意見
	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 / 基本的な施策 / (住宅セーフティネットの構築) P7 34-35 行</p> <p>・居住支援法人と関係機関との連携等による就労支援や死後事務も含めた居住支援の推進</p>
	ご意見
	<p>施策例記述において、以下の視点を盛り込むことを求めます。 「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。」</p>
	理由
	<p>計画案では「死後事務も含めた居住支援の推進」が掲げられていますが、判断能力が低下した高齢者等に対し、賃貸契約の条件として高額かつ解約困難な見守りサービスや死後事務委任契約をセットで契約させる事例が懸念されます。住まいの確保を条件に不要なサービスを強いられることがないよう、不当な抱き合わせ販売に該当しない形での契約の透明性確保が必要です。</p>
ロ	意見
	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点/ 目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策/基本的な施策 P9 37 行（住宅取得支援策の充実）</p>
	ご意見

	<p>ライフスタイルのニーズに応じた住みやすく快適で安全な住宅を選択できる市場環境は、個人が収入に応じて過度な負担をすることなく購入できる価格で形成されなければならないと考えます。</p> <p>最近の都市部とその周辺における住宅価格の高騰は、国民の平均的な年収から考えた場合、家計の負担が非常に大きく、住宅価格を低減させる方を望みます。長期的に収入が増えることが見込まれず、住宅価格が下がらないのであれば、都市部周辺では住宅取得の困難な状況が続きます。</p> <p>住宅購入を支援する金融制度の、積立やローンの提供、返済負担の軽減に加えてさらなる方法を示してください。また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と思います。</p>
	理由
	<p>一般的に、住宅ローンは年収の25%以内が妥当とされますが、この範囲では借入が制限され、所得の低い世帯では都市周辺の地域では住宅購入は厳しい状況です。住宅は購入後、戸建ての持ち家の場合、住み続ける間にも維持費用がかかります。P13 目標7「住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除去の一体推進」を目指すなら、所有者は居住中にもローン返済だけではない負担がかかることを考慮しておかなければならないと思います。</p>
意見	該当箇所
	<p>第1 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の基本的な方針/ (2) 主な取組方策 P2 19行 (インフラ・居住環境の整った既存住宅地の本格的な有効活用)</p> <p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1) 「住まうヒト」の視点/目標 4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備/基本的な施策 P9 11行 (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)</p>
	ご意見
	既存住宅ストックの価値を最大限に活用するためには、信頼できる公的プラットフォームの整備が不可欠です。
	理由
	<p>既存住宅の価値をきちんと評価して活用していくためには、安心して使える公的なプラットフォームが必要だと感じます。今の民間査定サイトは、広告目的の誘導や評価の仕組みが分かりにくいものもあり、利用者が本当に信頼できる情報にたどり着きにくい状況です。また、住宅を「買って終わり」と考える消費者もまだ多く、維持管理や修繕に前向きになれる仕組みが十分とは言えません。性能や履歴が正しく評価され、手入れをするほど価値が高まる仕組みが整えば、住まいを大切に作る意識が広がり、ストック全体の質も上がっていくと思います。こうした循環が生まれるためにも、誰もが安心してアクセスできる、公的で信頼性の高いデータベースの整備が欠かせないと考えます。</p>
意見	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1) 「住まうヒト」の視点/目標 4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備 / 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)</p>

	<p>P.9 15-16 行 「空き家のサブリース事業や比較的状态の良い空き家を賃貸流通させる取組等の促進」</p> <p>目標 7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 / 基本的な施策 / (空き家の発生予防、管理、活用、売却、除却等による空き家対策の推進)</p> <p>P.13 26-27 行 「空き家のサブリース事業や比較的状态の良い空き家を賃貸流通させる取組等の促進による、賃貸を含む多様な住宅ストック活用の推進」</p> <p>ご意見</p> <p>目標 4 または目標 7 の施策例記述において、サブリース促進とセットで以下の文言を追加することを求めます。 「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。」</p> <p>理由</p> <p>目標 4 および目標 7 において、「空き家のサブリース事業の促進」が掲げられています。しかし、サブリース契約は、家賃減額や契約解除、維持管理責任の所在を巡り、所有者と事業者間でトラブルが多発している取引形態です。このため賃貸住宅管理法により、誇大広告の禁止、不当な勧誘等の禁止、重要事項説明義務等が法定されています。目標 1 ではリースバックに関して「消費者への注意喚起の強化」が明記されていますが、同様にリスクの高いサブリースについて促進のみを謳うのはバランスを欠いており、適正な業務運営の確保と消費者保護を明記すべきです。</p>
ご意見	<p>該当箇所</p> <p>第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点 P10 6 行「住まうヒト」の視点に関する指標</p> <p>ご意見</p> <p>「住まうヒト」の指標を、より分かりやすく示してほしい。</p> <p>理由</p> <p>指標が何を母数にした割合なのか分かりにくく、読み手が政策の方向性を理解しづらいと感じます。高齢者向け住宅の割合なのか、住宅確保要配慮者の割合なのか、単身世帯の増加をどう反映するのかなど、少し補足があると理解が深まります。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やすく、読み手に理解しやすいです。</p>
ご意見	<p>該当箇所</p> <p>第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (1)「住まうヒト」の視点 P10 6 行「住まうヒト」の視点に関する指標</p> <p>ご意見</p>

	<p>「住まうヒト」の視点に関する指標に以下の項目の追加を提案します。</p> <p>○「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）】</p>
	理由
	<p>安全な生活の要素は、身体の安全だけでなく、消費者被害に遭わないといった要素も含まれます。この要素の指標としては、地域で孤立しやすい高齢者等を消費者トラブルから守るための「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が適当であると考えます。また、全ての自治体に設置されることが期待されますが、今後10年の目標値としては、「全国の全ての市」が現実的であると考えました。</p>
ご意見	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（1）「住まうヒト」の視点/「住まうヒト」の視点に関する指標</p> <p>P11行 ○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</p>
	ご意見
	<p>住宅の資産価値を評価する住宅ローンは、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と考えます。</p>
	理由
	<p>現状、住宅ローンにおいて建物部分に担保価値を認めないのが一般的かと思いますが、これは、戦後の日本の住宅政策の中で、20年も経つと価値がなくなるような低品質の住宅が建てられてきた、言うなれば「住宅使い捨て」が行われてきたことが背景にあると考えます。昔の日本家屋は、木造であっても100年以上も利用できるものが多かったと思います。「住宅使い捨て」を脱却するためには、まずは、良質な住宅を建てることで建てることにメリットを与える施策が必要であり、加えて、一定の品質をクリアし長期利用に耐える住宅については、民間金融機関が担保価値を認めるようになれば、建物部分にお金をかけようという動きが醸成され、良質な住宅（モノ）の提供が促進されると考えます。</p>
ご意見	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（1）「住まうヒト」の視点/「住まうヒト」の視点に関する指標</p> <p>P10 13行</p> <p>○ 高齢者向け住宅の供給数【108万戸（令和5） → 150万戸（令和17）】</p> <p>※サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等</p>
	ご意見
	<p>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です。根拠に基づいて設定しなおす必要があると考えます。</p>

	理由 労働人口が減っている地方においてはもとより、その他の地域においても介護者の離職率は高く介護者が不足することによって、定員まで高齢者を受け入れられない施設が増えています。従事する介護者が十分に確保できなければ、受けれる高齢者の人数も制限されることから、介護者の労働環境整備や養成を前提として、現実的な高齢者施設の供給数値を設定すべきです。
ご意見	該当箇所 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (2)「住まうモノ」の視点 P11 目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
	ご意見 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ます。
	理由 2050年カーボンニュートラルに向け再生可能エネルギー拡大がますます求められていますが、平地が少ない日本においては太陽光発電のポテンシャルは建物の屋根や壁面が大きいとされ、第7次エネルギー基本計画でも推進の方針が記載されています。また、住宅に創エネ設備を持つことは、災害時のwell-being向上に大いに役立ちます。以上のことから、2050年の住宅には太陽光発電が広く設置されていることを目指し、そのための施策を強化していくことが大切であると考えます。
ご意見	該当箇所 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (2)「住まうモノ」の視点/ 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進/基本的な施策 P13 38行(マンションの・維持管理・再生の円滑化)
	ご意見 マンションの長寿命化に向けた方針に賛成いたします。 老朽化する以前の早いうちから、住人が若い世代のうちから、マンションの維持管理の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と思います。外部委託管理業者がある場合には、業者と住人の管理組合との十分な検討がなされることが望ましいといえます。地方行政からもその指導・支援を求めます。
	理由 今後、2040年代には築40年以上の老朽マンションは400万戸以上になると見られ、今後修繕積立金の残高が長期計画に対して不足しているマンションが4割に上がるとされています。(国交省マンション総合調査) 築年数が長く老朽化したマンションは住民も高齢化していることが多く、立て替えや修繕に新たな資金を用意することは大きな負担になり、円滑な管理・再生が難しくなることが考えられます。そのような状況になる以前から、適正な長期修繕計画と積立金を設定しておくことが必要です。

い	意見	該当箇所
		第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (2)「住まうモノ」の視点/「住まうモノ」の視点に関する指標 P17 35行 ○腐朽・破損がある使用目的のない空き家数
		ご意見
		「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」について、素案では 【90万戸(令和5)→100万戸程度に抑える】とされているが、これを現状の90万戸よりも減少させる目標設定とすることを求めます。本計画の他項目で空き家の発生予防や除却の推進が掲げられている以上、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です。 P13(空き家の発生予防、管理、活用、売却、除去等による空き家対策の推進)として施策が書かれており、これらの実施により空き家の発生防止、活用が進むとされます。今後、所有者不明の空き家や、災害などにより空き家が増加する傾向もあるかもしれませんが、使用されずに腐朽・破損・汚染・放置された空き家が除去されることはやむを得ず、除去が促進されることが望ましいと考えます。
		理由 使用されない破損した空き家が残ることは、所有者の特定や取り壊し費用などの点で、将来に負担を残すこととなります。環境の面でも望ましくないので、目標は減らす数値にするべきと思います。
い	意見	該当箇所
		第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (2)「住まうモノ」の視点/「住まうモノ」の視点に関する指標 P17 11行○ 耐震性が不十分な住宅ストックの比率、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
		ご意見
		「住まうモノ」の指標(耐震基準・長期優良住宅)の基準年や目標設定を明確にしてほしい。
		理由 耐震基準の基準年が示されていないため、前回の昭和56年基準とのつながりが分かりにくくなっています。また、2000年の現行基準を新たな指標とするなど、基準年を明確にいただけると、より理解しやすくなると思います。長期優良住宅13%という目標も、今後10年間の新築戸数に対する割合が示されると、よりイメージしやすくなると思います。
い	意見	該当箇所
		第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/ (3)「住まいを支えるプレイヤー」の視点 / 目標 10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展/基本的な施策

	P19 7行（相談しやすい環境の整備等消費者支援・保護の推進）
	ご意見
	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・指導体制を抜本的に強化することを求めます。
	理由
	住居を購入する消費者に比べて、不動産業者の方が情報に詳しく、業者の説明を元に消費者は住居選択を行っています。事業者が、手数料の他にコンサルティング料を上乗せする場合など、より安く購入したい消費者と不動産業者が利益相反の関係になることも想定されます。また、マイナス情報を伝えずに、投資マンションを購入させる等の問題ある宅建業者もいます。不動産業 宅地建物取引業を監視する省庁で、消費者からの苦情を一元的に集約する窓口の設置を望みます。
ご 意 見	該当箇所
	第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点 / 目標 10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展/基本的な施策 P19 7行（相談しやすい環境の整備等消費者支援・保護の推進）
	ご意見
	消費者が安心して相談できる環境を整え、信頼性の高い情報提供・相談体制の構築を望みます。
	理由
	インターネット上には誤った情報や営業目的の情報も多いため、計画案で示されている「相談体制の整備」や「リフォーム事業の健全化」を進め、公的機関が中心となり信頼できる情報を一元的に提供する仕組みが整えば、消費者が安心して住宅購入やリフォームを検討できる環境が整うと考えます。
ご 意 見	該当箇所
	第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点 / 目標 10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展/基本的な施策/(相談しやすい環境の整備等消費者支援・保護の推進) P19 10-12行 施策例「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、住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進を通じた消費者が安心して住宅購入、リフォームを行うことができる体制の整備」
	ご意見

	<p>施策例記述において、具体的な被害予防策を明記することを求めます。</p> <p>「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（住ま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。」</p>
	理由
	<p>国が「点検・維持管理」を推奨することは、それを口実に来訪する悪質な「点検商法」を誘発するリスクと表裏一体です。工事実施後のトラブル救済は困難であり、契約前の「見積りの妥当性確認」や「不審な勧誘への気づき」こそが重要です。現在、「住まいるダイヤル」では無料の見積りチェックサービスを実施していますが、その認知度は十分とは言えません。計画において、相談窓口を「トラブルが起きてから行く場所」だけでなく、「契約前に利用するセカンドオピニオン」として位置づけ直す必要があります。</p>
こ 意 見	該当箇所
	<p>第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策/（3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点 /</p> <p>目標 10 「担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展/ 基本的な施策 P19 17-18 行（居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保）</p>
	ご意見
	<p>施策例記述に、以下の内容を追記することを求めます。</p> <p>「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。」</p>
	理由
	<p>居住支援法人の活動環境整備が進められていますが、住宅確保要配慮者の権利擁護の観点から、支援の「質」を担保するため、従事者への研修強化や、利用者からの苦情を受け付ける第三者窓口の設置、活動状況のモニタリング体制の強化など、ガバナンスの強化が必要です。</p>
こ 意 見	該当箇所
	<p>第4 施策の総合的かつ計画的な推進 P25 6 行（1）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携</p>
	ご意見
	<p>「国民の住居に関する意識の多様化の促進」を加えてはどうでしょうか。</p>
	理由

	<p>住居（モノ）に縛られず、ライフスタイル（ヒト）を基準にして住みよい暮らし方を追求できることが、well-beingにつながると考えます。</p> <p>戦後に形成された「持ち家至上主義」を見直し、良質かつ安心して長期に住むことができる賃貸住宅の提供を促し、人生100年時代に適った、その時々々のライフスタイルに適合した住まいを選択できる環境の整備と「国民の住居に関する意識の多様化の促進」を追加してはどうでしょうか。</p>
ご意見	該当箇所
	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 P25 34行（3）住宅金融市場の整備と税財政上の措置
	ご意見
	この項目は、「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と考えます。
	理由
	<p>計画素案の全体に、持ち家至上主義を脱却できてない、持ち家＞賃貸という価値観が根強くあるように感じました。住宅というモノに縛られない、その時々で自分のライフスタイルに適った住まい方を実現するためには、持ち家（モノ）に縛られない考え方への転換、ヒトが中心の住宅政策への転換が必要ではないでしょうか。</p> <p>また、持ち家を選択する場合は、大半の国民にとって長期借入れというファイナンスが不可避です。国の財政状況を考えると金利は上昇することはあっても下がることはほぼ考えられません。住宅ローンを抱えることのリスクについて確りと認識・理解してもらうことが必要になっています。マイホームを持って夢を実現したと思ったら、マイホーム破産で人生真っ暗ということが多発しないように、金融経済教育との連携を行なっていくことが必要と考えます。</p>
ご意見	該当箇所
	第4 施策の総合的かつ計画的な推進 P27 8行（6）住宅リテラシーの向上
	ご意見
	住宅を選択、確保し居住を始めてからは、住人自身が（賃貸では大家が）その住宅の維持管理を行っていかねばなりません。住宅では経年劣化や、悪天候や災害による大小の被害も起こり得ます。省エネ性能などの高品質な住宅も、その修繕やリフォームなどがなされることで性能が維持されてゆき、住宅の寿命が延びることになります。住生活リテラシーとして、そのような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ください。
	理由
	<p>適切な維持管理がされなければ住宅は劣化が進み、短期的な建て替えにつながります。良質な住宅の性能を保ち、多世代にわたって活用される住宅ストックを形成するために、また現在ある住宅が、2050年にも良質な住宅として活用されるためには住生活リテラシーは必須です。住宅の寿命を延ばすことが、社会資産としても保たれることになると思います。</p>

