

パブリック・コメントにおける主なご意見及び社会資本整備審議会住宅宅地分科会の考え方

該当箇所	主なご意見の概要	考え方
(全体)	各所に使用されている外来語表記については、国民への分かり易さの観点から見直すべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
はじめに	「エネルギー 資材の有効活用」との表現について、「資材」では極小化された範囲にとらわれ易いことから、「資源」と表現を見直すべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
はじめに 新たな住宅政策	最低居住未済世帯、新耐震基準前住宅の存在に見られるよう十分な水準の住宅は、依然として、不足しており住宅不足は切実な問題である。これらを踏まえ、これまでの住宅政策の評価と市場重視等の政策でこうした現状が解決に向かうのかを明らかにすべきである。	住宅事情については、「住宅数」、「住宅 住環境の質」等に分けて分析しており数の上では充足しているが、住宅 住環境の質は、これまでの住宅政策等により改善してきているものの、依然として低い水準にあると考えています。また、住宅政策のあり方については、様々な意見がありますが、民間部門が成熟した社会においては、消費者、事業者、NPOの活動を重視し、税制、金融等により市場メカニズムを活用するとともに、市場重視の中で弱者切捨てとならないよう住宅セーフティネットを整備することによって、国民の住生活を豊かなものにしていけると考えております。
新たな住宅政策 新たな住宅政策の基本理念	必要最小限の公の役割は必要であるが、もっと住民、民間事業者、NPO等の自発的な活動を重視する方向性を具体的に打ち出すべきである。	
	住宅 = 国富という表現は改めるべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
住宅建設計画法の抜本見直し	地方における住宅政策についても、明らかにするとともに、住宅建設計画法の見直しにおいては、住宅政策を国家的な課題の一つと位置付け、民間と政府、国と地方の役割分担等を踏まえて、国民の豊かな住生活を支えるための法律とすべきである。	住生活の向上は今日においても重要な国家的課題と考えており、住宅建設計画法の見直しにあたっては、各種施策の役割分担や連携、市町村を含めて、地方公共団体における自主的な政策の企画・実施が図られるよう、建議しております。
具体的指針 住宅税制	国民の持家取得を融資、利子補給、税制（住宅ローン控除制度とローン利子控除制度の選択適用等）等により支援していくことが必要である。 私的財である住居を一般的に支援する必要はない。 不動産の流動化・有効活用の促進等の観点から、住宅への消費税課税を含む流通段階での課税の見直し、良質ストックの形成の観点からの固定資産税の見直しを検討すべきである。	住宅取得の支援については様々なご意見のあるところですが、今後、住宅取得世代に入る第二次ベビーブーマーが、所得・雇用情勢の変化により厳しい住宅取得環境に直面すると予想されることから、引き続き住宅取得の支援や良質な賃貸住宅の供給支援が必要であると考えております。 ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
住宅金融	住宅取得の支援、住宅の質の確保等の観点から、独立行政法人移行後の直接融資の役割を積極的に位置付けるべきである。 民間補完との公的金融機関の役割を明確にし、独立行政法人移行後は直接融資から撤退するとともに、必要な政策誘導は、利子補給や信用保証等を活用すべきである。 消費者が住宅ローンの内容を十分に吟味し、選択できるよう住宅ローンに関する規制等政策対応が必要である。	住宅金融については、様々なご意見をいただいておりますが、特殊法人等改革を踏まえ、新たに導入される公庫の証券化支援業務を定着させることが重要であると考えております。その上で、情報提供等による住宅金融における消費者利益の保護、住宅金融におけるセーフティネットの確保等を行うことにより、消費者が安定的に住宅資金を調達できることが重要であるとの基本的な方向性について建議させていただいたところです。

該当箇所	主なご意見の概要	考え方
市場のルール	「ルールが遵守されるための制裁的な措置の明確化や紛争処理が重要である」との表現は、「ルールが遵守されないときのための制裁的な措置の明確化や紛争処理の解決方法のルール化が重要である」に改めるべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
中古・リフォーム市場	中古住宅の流通促進のため、供給側・需要側双方の意識変化を誘導する施策やリフォームに関する税制上の措置（リフォーム費用の所得控除、リフォーム後譲渡の場合の宅建業者の不動産取得税非課税）を講ずるべきである。	性能面・価格面における情報開示や紛争処理体制の整備は、中古住宅への安心感等を醸成するなど、意識変化にも寄与すると考えているとともに、リフォームの意義にも注目し、税制面、予算面等でのリフォーム支援が必要であるとしております。
	個別不動産等の取引価額等の情報開示は国民に新たな負担を課すとともに、プライバシーや個人情報保護との関係等の観点から問題がある。	不動産取引価格の開示は、市場の透明化・効率化を通して住宅・土地市場の活性化等に資するものと考えております。取引価格の情報開示に関する制度の具体的なあり方については、今後関係各方面からの意見等を踏まえつつ、プライバシーや個人情報保護との関係等の観点も含めて、更に検討が進められるべきと考えております。
定期借地 借家市場	定期借地制度については、国公有地において、売却に優先して活用すべきである。	国公有地については、個々の状況に応じて最適に利用・活用されることが必要であり、本制度についても選択肢の一つとして積極的な検討がなされるべきであると考えております。
	地方部で定期借地制度の存在があまり知られていないとは、必ずしも言えない。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
	定期借家制度については、公団・公社への採用、制度普及のための法規定等の見直しを検討すべきである。	定期借家制度についてはさまざまな意見がございますが、持家を賃貸する場合など、その活用が有効な場合も少なくないと考えており、まず正確な実態を把握し、それを踏まえて制度の普及促進のための十分な検討が必要であると考えております。
	定期借家制度は借家人の居住の継続を不安定にし、より持家志向を強めることとなることから、その普及促進には反対である。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
	借家法が廃止されたとの誤解を生じさせることから、「旧借家法」との表現は見直すべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
消費者政策の確立	「消費者の保護」ではなく、「情報公開などを通じた消費者の自立支援」が重要。国民の自立を促すため、消費者に対する広報や消費者が強くなるための教育等が重要である。	情報開示や啓発活動を通して、消費者が主体的な判断を行えるようにするとの趣旨で、消費者利益の保護と表現しております。
	不適切な工事や悪質な訪問販売等への対応として、高齢者等を中心とする相談体制の充実を図るべきである。	消費者であり居住者である国民が安心して住宅を確保できるよう、情報提供や啓発活動に加え、地域において、住宅に関する様々な紛争や相談にワンストップで対応できる体制が図られるようすべきとしております。
	完了検査は義務であることから、登記との連携、業界への法令の周知徹底、罰則の強化などが重要であり、「優遇措置を講ずるにあたって、」との表現は再検討すべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。

該当箇所	主なご意見の概要	考え方
住宅セーフティネットの再構築	<p>市場重視・公共住宅からの撤退、公営住宅法に反する期限付き入居等は、問題であり国民の居住を保障し、バランスのとれたコミュニティの形成や公的 직접供給の維持など、公共住宅政策の強化・拡大を図るべきである。</p> <p>公営住宅運営の民間・NPOへの委譲、公営住宅整備基準の緩和、期限付き入居、所得算定方法の見直し、公営住宅制度の評価と情報公開、収入超過者等の明渡強化等を図るべきである。</p>	<p>公共賃貸住宅については、多様な意見がありますが、建議においては、民間部門も発展し、多くの住宅が民間部門であることから、市場を活用した政策展開が重要と考える一方、市場重視の中で弱者切捨てとならないよう、住宅セーフティネットも重要であると考えており、入居者の特定化や不公平感などの課題を取り上げた上で、住宅セーフティネットをより柔軟で公平なものとし、真に住宅に困窮する方に対応していくために必要な検討事項を記しております。</p>
住宅の品質	<p>良質な住宅への誘導はすべての住居・建物に適用される法律等で対応すべきであり、高レベルな住宅ストックの形成のため、性能表示制度の普及促進や維持管理に関する情報提供など、公庫融資に代わる総合的かつ重点的な取り組みが必要である。</p> <p>防災性向上の観点から、新耐震基準を満たさない既存不適格住宅への対応に重点的に取り組むとともに、地震保険料等におけるインセンティブ付与を検討すべきである。</p>	<p>住宅の質の向上については、情報開示や法令による規制に加えて、誘導すべき住宅の質の特性や政策手段の特性に応じて、税制、金融、予算面での支援策を講じていく必要があると考えております。</p> <p>防災性の向上など、住宅・住環境の安全性の確保は重要な課題であると考えており、新耐震基準を満たさない既存不適格住宅の改修等、密集住宅市街地の整備促進、耐久性、耐震性の向上のための支援など、様々な観点から建議させていただいております。</p>
住環境政策	<p>住環境政策の指針においては、ローカル・ルール主導の原則が重要であり、住民、コミュニティ、NPO事業者が主導し、行政が協力するパートナーシップによるマスタープラン作成とその実施の方針がこれからのあり方であるとする。</p> <p>個別の住戸ベースの改善策のみならず、地域社会の中で住まいづくりと一体となって子育てを支援したり、高齢者を介護する等の観点も積極的に取り入れられるべきである。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。</p>
街なか居住と郊外居住	<p>住宅政策は都市・街並み再生の問題と密接に関連しており、短期的に実現できるものでないことから、全国の主要都市について郊外部も含めた長期的なグランドデザインを構想しなおす必要がある。</p> <p>老朽化ニュータウンの問題など、住宅ストックと人口の地域分布のアンバランスを行政課題として対応を検討するべきである。</p> <p>小規模の持家を含めた土地利用政策の推進から、中規模の持家を含めた土地利用政策へと転換を図り、ゆとりある宅地供給を進めるべきである。</p>	<p>住宅政策は、街なか居住など全国の都市再生と密接に関連していることから、「都市・地域政策と一体となった政策」を基本理念のひとつとして位置付けるとともに、長期的な視点も踏まえながら、ソフト・ハードの政策を一体として都市の計画とも連携したプランを地方ごとに策定していくことを建議させていただきます。</p> <p>新たなゆとりある郊外居住の実現への取組みのほか、ニュータウンのオールタウン化への対応や、将来の人口・世帯数減少等に伴う都市構造の変容等の状況を想定した郊外住宅地のあり方についての検討が必要であると考えております。</p>
マルチハビテーション	<p>2戸目所有を阻害する制度の改善は、必要であるが、2戸取得できる層への経済的支援は不要である。</p> <p>景気対策の観点から、2戸目への公庫融資など投資を促す施策が必要である。</p>	<p>ライフスタイルの変化の中で、多様な住まい方が選択できるようにすることが重要であると考えており、2戸目の住宅取得に際して障害となる要因等を除去するなどの支援策の充実が必要であると考えております。</p>