

＜住生活基本計画(全国計画)(案)に対する主なご意見(パブリックコメント)及びこれに対する考え方＞

- * 82の個人・団体から約300件のご意見をいただきました。
- * 同趣旨のご意見はまとめて掲載しました。
- * 住生活基本計画(全国計画)と直接関係のないご意見は掲載していません。

該当箇所	ページ行	主なご意見の要旨	考え方
全体		全国計画と地方計画の関係を明確にすべき。	全国計画と都道府県計画の関係については、住生活基本法第15条及び第17条において、それぞれ「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」、「全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」と規定されているところです。 都道府県や市町村においては、全国計画に即しつつ、地域の実情を十分に踏まえた内容の計画を策定していただくものと考えております。
		国、地方公共団体の責務を明確にすべき。 計画案に記載された施策について、国、地方公共団体のいずれが主体になるのか明確にすべき。	国及び地方公共団体の責務については、住生活基本法第7条において規定されているところです。 全国計画は、施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国土交通大臣が案を作成し、閣議決定して策定するものであり、P4～P8の「基本的な施策」については、国が主体になって取り組む施策（地方公共団体に対する支援策などを含みます。）を記載しています。
		国が市場に関わり過ぎないようにすべき。民間事業者等の活力を支援する姿勢、間違いを正していく姿勢にとどめるべき。	ご指摘の趣旨については、P2において、国及び地方公共団体の役割として「市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行う」と記述しているところです。
		住生活基本法の「居住の安定の確保」が、憲法第13条や第25条に基づくものである趣旨を明記すべき。	ご指摘を踏まえ、P1（「はじめに」）に記述を修正しました。 ⇒「住宅困窮者が多様化する中で、 <u>住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。</u> 」
		国民の「居住に関する権利」について、住生活基本計画において明確に位置づけるべき。	居住に関する権利については、私法上の権利も含め、その内容も多岐にわたるものであり、包括的な権利として本計画に位置付けるだけの国民的コンセンサスが得られていないと考えています。
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	1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義 P2 7行目～	住宅が「社会的性格」を有しているのであれば、市場重視の政策を展開する際にも、国及び地方公共団体が主導的な役割を果たすべき。	多様化、高度化する国民の居住ニーズに対応しつつ、豊かな住生活を実現するためには、市場機能を最大限活用することが重要です。併せて、市場において自力では適切な住宅を確保できない方々に対する住宅セーフティネットを構築することが不可欠であると考えます。 以上を踏まえ、P2において、国及び地方公共団体の役割として「市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行う」と記述しているところです。

2 豊かな住生活を実現するための条件	P2 20行目～	豊かな住生活を実現するためには、居住を支えるサービス、コミュニティの醸成などの条件整備が不可欠。そのための手法、方向性、行政・事業者・居住者の責務を明記すべき。	居住支援サービスの必要性については、住生活基本法第9条において、「地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者」を含む関係者相互の連携協力が規定されているところです。また、コミュニティ醸成の必要性については、P6の「基本的な施策」として、「コミュニティの維持及び形成」を図るための施策を盛り込んでいるところです。
		豊かな住生活を実現するための条件に「マンションにおけるコミュニケーションと合意形成の醸成」を追加すべき。	この部分においては、豊かな住生活を実現するために必要不可欠な基本的条件を記述したところであり、マンションに特化した記述を追加することは適切でないと考えます。
3 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横断的視点	P3 1行目～	横断的視点として、「住居費負担」と「住宅関係予算の拡充」を盛り込むべき。	「住居費負担」の目標等を本計画に盛り込むことについては、国民の価値観、ライフスタイル等の多様化に伴って、国民の住まい方や家計の消費行動が多様化していることから、慎重な検討が必要であると考えます。また、全国計画は今後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、必要な予算の確保については、「基本的な施策」を踏まえて、各年度の予算編成の中で取り組んでいくべきものと考えます。
		民間賃貸住宅における高齢者、障害者、母子家庭、外国人などへの入居差別や宅地・建物の取引の場などにおける差別（いわゆる土地差別）の解消といった人権尊重の社会づくりの視点を盛り込むべき。	ご指摘を踏まえ、P4に記述を追加しました。 ⇒「住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動を推進する」
		都市部において空家が急増している。空家を地域コミュニティで維持管理しつつ、地域での子育て支援の場とするなどの制度を盛り込むべき。	ストック重視の施策展開を図る上では空家を含む既存ストックの有効活用が重要であり、本計画案においても、例えば、P6の「良好な居住環境の形成」に関する「基本的な施策」として、「既存の都市基盤を有効に活用しながら・・・都心居住・街なか居住、住宅市街地のユニバーサルデザイン化等を促進する」等と記載しています。「基本的な施策」を踏まえ、具体的な施策を検討・実施してまいります。
P3 2行目～	「ストック重視の施策展開」に関連して、公共賃貸住宅のストックを含む総合的な活用の考え方を記述すべき。	ご指摘の趣旨については、P8の「基本的な施策」において、「既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うための仕組みづくりを進める」と記述しているところです。	
P3 3行目～	「住宅のストックが量的に充足」とあるが、「適切な住宅」が今日においても不足していることを明記すべき。	ご指摘の趣旨については、P1（「はじめに」）において、「住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、」と記述しているところです。	

		P3 4行目～	「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会へ移行するためには、市場まかせではできない。また、ニーズの多様化は市場化の根拠たりえない。弱者切り捨てとならないよう、公共住宅政策をより重視すべき。	多様化、高度化する国民の居住ニーズに対応しつつ、豊かな住生活を実現するためには、市場機能を最大限活用することが重要です。併せて、市場において自力では適切な住宅を確保できない方々に対する住宅セーフティネットを構築することが不可欠であると考えます。以上を踏まえ、P2において、国及び地方公共団体の役割として「市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行う」と記述しているところです。
		P3 8行目～	住宅市場が未整備である状況を踏まえれば、官から民への政策転換に向けて、当面は公民連携（パートナーシップ）の手法等を幅広く検討し、これを支援していくプログラムを明示すべき。	ご指摘のとおり、住宅市場の環境整備については国の役割が重要であり、P2において、「市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、…」と記述しているところです。このような考え方を基本として、具体的な施策を検討・実施していきたいと考えています。
		P3 13行目～	「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ」とあるが、これに関連して、「不動産業法等関連法の厳格化や改正」について記述すべき。	ご指摘の趣旨を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する」
		P3 21行目～	地域の実情を踏まえたきめ細かな施策を展開するためには、既存の「地域住民の団体」だけでなく、住宅の作り手、消費者代表等との連携の強化を図るべき。	ご指摘の趣旨については、P10において、「…地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力…」と記述しているところです。
			地域住宅産業、中小建設業の振興を盛り込むべき。	地域の中小建設業者等もP10の「住生活に関するすべての主体」の「住宅関連事業者」として、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、連携・協力して取りくんでいただくことを期待しています。なお、建設業の振興策は住生活基本計画に盛り込むべき「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策」の範囲外であると考えます。
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	全体	P4 ～P8	計画案では、目標とその達成のために必要な基本的施策が掲げられているが、計画を確実に実行・達成するため、的確な政策誘導を行う旨を記述すべき。	ご指摘の趣旨については、P4において、「（目標）の達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、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」と記述しているところです。
			「目標」、「基本的な施策」、「指標」の関係が不明確。これらの組み立てを含めて、計画・施策の枠組み構造を明確にすべき。	「目標」と「基本的な施策」の関係については、P4に記述しているとおり、「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」と「その達成のために必要と認められる基本的な施策」という関係になっています。また、「指標」については、P5欄外の（注）に「目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているもの」と記述しているところです。

		成果指標の設定等については、地域の実情に応じて選択可能であることを明示すべき。	ご指摘のとおり、都道府県計画・市町村計画における成果指標は、地方公共団体が地域の実情に応じて設定するものであり、国土交通省としても、その旨の周知が図られるよう努めてまいります。
		計画案は具体性に欠ける。目標・指標の実現に向けた具体的施策を明記すべき。	本計画が今後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るという性格に鑑み、P4～P8の「基本的な施策」においては、個別・具体的な施策を記載するのではなく、施策の基本的な方向性を記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、目標・指標の実現に向けた具体的施策を検討・実施していきたいと考えています。
		従来の「住宅建設」から「住生活」に概念を広げたことに伴い、「住生活」の基本にあるべき居住サービスネットワークの充実に関する施策を積極的に取り上げるべき。	ご指摘の点については、P7及びP8の「基本的な施策」において、「子育て支援施設を併設した住宅の供給支援」、「住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進」、「公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進」等と記述しているところです。
		教育活動推進の具体策を示すべき。	ご指摘の点については、P4の「分野を横断する施策」を記述した部分において、「教育活動、広報活動等を推進する」と記述しているところです。
		小中学校において、また、生涯学習等社会教育活動の中で、住まい、住環境、まちづくり等について学ぶ機会の充実を図ることを盛り込むべき。	「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。
1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	P5	以下の成果指標を追加すべき。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に対する総合満足度 ・インターネットをはじめとするネットワークインフラの整備状況 ・太陽光発電システムが設置された住宅戸数 ・雨水浸透ますが設置された住宅戸数 ・屋上緑化比率 ・リサイクル可能な建材の使用率 ・国産木材の使用率 ・グリーン購入法に定められている特定調達品目の採用比率 ・建替えまでの平均年数 ・健康な室内環境に関する指標 ・可変性に関する指標 ・既存住宅の省エネルギー基準充足率 ・床下、外壁、天井の断熱構造化工事の実施率 ・国富や家計部門総資産に占める住宅価値の向上目標 ・樹脂製（プラスチック製）内窓の普及率 ・高い耐震性能を持った住宅の普及率 	成果指標は、計画案に定めた4つの目標の達成状況を定量的に測定するために設定するもので、全国的・社会的に重要な項目であり、かつ、統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目を取り上げています。 統計調査により得られるデータには限りがあること、達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題もあるため、計画案においては、当面、13の成果指標を設定していますが、今後の計画の見直しに際しては、統計調査の充実も含め、成果指標の充実を図るよう検討してまいりたいと考えております。

<p>「新築住宅における次世代省エネ基準達成率」の目標値については、50%（平20）よりも高い値を設定すべき。</p>	<p>省エネルギーに関する指標については、京都議定書目標達成計画との整合性を図ることが必要です。 このため、「新築住宅における次世代省エネ基準達成率」については、基準値、目標値とも京都議定書目標達成計画と同一のものを利用した上で、京都議定書目標達成計画の見直しに伴い、本計画の指標も変更されたものとみなすこととしています。</p>
<p>京都議定書目標達成計画の指標をそのまま持ってくることは間違い。</p>	
<p>「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合」における「リフォーム」の工事内容、定義を明確にすべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、「リフォーム」の定義に関する（注）を追加しました。</p>
<p>「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」について、将来世代へ良質なストックとして承継するのであれば、25年の修繕計画では短い。より長い期間に設定すべき。</p>	<p>国土交通省が定めた「マンション標準管理指針」では、長期修繕計画について25年以上で定めることとしており、成果指標はこの考え方に基づくものです。</p>
<p>旧耐震基準で建てられた建物の耐震改修、建替えを費用助成等により推進すべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P5の「基本的な施策」において、「耐震診断・耐震改修を促進する」と記述しているところです。</p>
<p>住宅の耐震化については、共同住宅・戸建住宅のそれぞれに見合った施策を掲げるべき。</p>	<p>「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>基本的な施策に「新築時、耐震改修時及び耐震診断時に保有していた耐震性能が維持しているか否かの診断を定期的に行う公的な検査体制の確立を推進する。」を追加すべき。</p>	
<p>耐震化、ユニバーサルデザイン化、省エネルギー化等の改修に関して、民間主導で技術的検討を進めるべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「技術開発・・・等を推進する」と記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>スケルトンとインフィルの分離は技術的には実現しつつあるが、現状ではほとんど供給されていない。供給促進を図るべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P5の「基本的な施策」において、「耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る」と記述しているところです。</p>
<p>ユニバーサルデザイン化を推進するため、賃貸共同住宅の改修費用に対する助成制度の創設を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P5の「基本的な施策」において、「住宅のユニバーサルデザイン化を促進する」と記述しているところです。</p>
<p>ユニバーサルデザイン化に関しては、「エレベーター、共有部分の手すり設置」を施策として盛り込むべき。</p>	<p>「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>

<p>基本的な施策に「住宅への国産材使用を促進する施策」を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P5の「基本的な施策」において、「(森林吸収源対策としての)住宅への地域材利用の促進」を記述しているところです。</p>
<p>基本的な施策に「高経年にもかかわらず適切な修繕、日常管理が行われず、管理組合も機能せず、空室化が進行しているマンションに対する対策」を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P5の「基本的な施策」において、「建て替えに加えて、増築や改修により老朽化したマンションの再生を促進する」と記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>「住宅の合理的で適正な管理等」に関して、「<u>建て替えに加えて、増築や改修により老朽化したマンションの再生を促進する</u>」とあるのは、ストック重視の施策と矛盾する。下線部を削除すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「<u>増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する</u>」</p>
<p>「マンション」について、分譲と賃貸では管理の方法が全く異なる。「分譲マンション」と「賃貸マンション」について、用語の使い分けを明確にすべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「増築、改修や建替えにより老朽化した<u>分譲</u>マンションの再生を促進する」</p>
<p>基本的な施策に「人口減少社会に対応し、マンション(区分所有関係)をスムーズに解消できるような制度を整備すると共に、区分所有とは別の集合住宅所有形態の実現を図る。」を追加すべき。</p>	<p>「区分所有とは別の集合住宅所有形態」の内容が必ずしも明確ではありませんが、新たな権利設定方式などに関する法制度を整備することについては課題が多いため、「基本的な施策」として記述することは適当でないと考えます。</p>
<p>民間賃貸住宅のストック活用や賃貸住宅管理の重要性を踏まえ、今後の法制度化の促進について記載すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を追加しました。 ⇒「○ <u>民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。</u>」</p>
<p>基本的な施策に「緊急物資等の備蓄倉庫をマンション等に整備するための容積率の緩和、補助等」を追加すべき。</p>	<p>災害時等の緊急物資の備蓄については、地方公共団体単位で体制を整備して取り組むこととされているため、マンションごとの備蓄倉庫の整備を「基本的な施策」として記述することは適当でないと考えます。</p>

2 良好な居住環境の形成	P6	<p>以下の成果指標を追加すべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住環境に対する総合満足度 ・ まちづくり活動への参加意欲度 ・ まちづくり活動が行われている地区の割合 ・ 緑化率や景観（無電柱化率） ・ 侵入盗犯罪件数の減少率 ・ 敷地規模 ・ 密集市街地において6時間、一定の耐火性能を保有した建物の割合 ・ 隣地環境への配慮等に関する指標 	<p>成果指標は、計画案に定めた4つの目標の達成状況を定量的に測定するために設定するもので、全国的・社会的に重要な項目であり、かつ、統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目を取り上げています。</p> <p>統計調査により得られるデータには限りがあること、達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題もあるため、計画案においては、当面、13の成果指標を設定していますが、今後の計画の見直しに際しては、統計調査の充実も含め、成果指標の充実を図るよう検討してまいりたいと考えております。</p> <p>また、「良好な居住環境の形成」に関しては地域性が大きいこと、本計画案においては、全国一律の目標設定が必要と考えられる「基礎的な安全性の確保」に関する成果指標のみを設定しています。他方、都道府県計画においては、地域の実情に応じて成果指標を充実させていただく必要があると考えており、別紙2「居住環境水準」において指標を例示しています。</p>
		<p>良好な居住環境の形成の根幹となる都市基盤整備に関して、民間の役割や責務、これを誘導する立場の地方公共団体の責務についても言及すべき。</p>	<p>民間の住宅関連事業者、地方公共団体の責務については、住生活基本法第8条及び第7条において規定されているところです。</p> <p>また、本計画に基づく施策の推進に当たっては、P10において、「国、地方公共団体のみならず・・・住宅関連事業者・・・など住生活に関わるすべての主体が相互に連携、協力することが重要」であることを記述しているところです。</p>
		<p>密集市街地の整備においては、これまで進められてきた都市計画・建築規制の規制緩和策を見直し、公的なコントロールを重視すべき。</p>	<p>密集市街地の解消を図るためには、道路等の基盤施設整備と建築に係る規制の緩和を一体的に推進することが効果的であると考えています。</p>
		<p>密集市街地解消、歴史的街並みの維持保全など、まちづくりに寄与する施策について、市町村が積極的に取り組むよう促進することを、都道府県の住宅政策として位置づけるべき。</p>	<p>ご指摘のとおり、豊かな住生活を実現するためには、まちづくり等住民の生活に密接に関わる施策分野と連携を図りながら、地域の事情を最も良く把握している地方公共団体が主役となって総合的かつきめ細かな施策展開を図ることが重要であると考えております。</p> <p>都道府県においても、また、市町村においても、このような視点から施策が推進されるよう、国として支援してまいりたいと考えております。</p>
		<p>「将来にわたって持続可能なコミュニティ」に関して、「バランスのとれたコミュニティ」の必要性を明記し、具体的な施策を提示すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。</p> <p>⇒「将来にわたって持続可能な<u>バランスのとれた</u>コミュニティの維持及び形成を図るため、」</p> <p>なお、具体的な施策については、上記の「基本的な施策」を踏まえて検討・実施してまいります。</p>
		<p>大都市部においては都心居住の推進が重要であり、基本的な施策に「都市再生特別措置法等政策的支援を継続すること」を明記すべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P6の「基本的な施策」において、「都心居住・街なか居住・・・を促進する」と記述しているところです。</p> <p>「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>

		<p>地域特性に応じた「通りと民地との境界領域（共空間）のあり方」、「接地階の通りを開いた空間機能」などは、良質な住環境形成の重要項目であり、基本的な施策として記述すべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P6の「基本的な施策」において、「建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並み・・・等の維持及び形成を図る。」と記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>3 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</p>	<p>P7</p>	<p>「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」ため、新築住宅は原則として誘導居住面積水準を満たしたものとするよう建築基準法を改正すべき。</p>	<p>別紙3の誘導居住面積水準は、「豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準」であり、建築物の構造、設備等の最低の基準を定める建築基準法による規制にはなじまないと考えます。</p>
	<p>以下の成果指標を追加すべき。 ・住宅ストック利用に関する総合満足度 ・国民が取得している住宅の総資産価値 ・無理のない住居費負担の世帯割合 ・郊外・田園居住や二地域居住に関する具体的な目標</p>	<p>成果指標は、計画案に定めた4つの目標の達成状況を定量的に測定するために設定するもので、全国的・社会的に重要な項目であり、かつ、統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目を取り上げています。 統計調査により得られるデータには限りがあること、達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題もあるため、計画案においては、当面、13の成果指標を設定していますが、今後の計画の見直しに際しては、統計調査の充実も含め、成果指標の充実を図るよう検討してまいりたいと考えております。</p>	
	<p>「新築住宅における住宅性能表示の実施率」については、表示項目ごとに等級を分けた指標も設定すべき。</p>	<p>住宅性能表示制度は、第三者機関による客観的な評価を行うことにより、消費者が住宅の性能を相互比較できるようにするものであることから、当面は、その実施率を目標とすることに意義があると考えます。</p>	
	<p>新築住宅だけでなく既存住宅の性能表示制度の普及率の目標値も設定すべき。</p>	<p>既存住宅の性能表示は、新築時に住宅性能表示を受けていることを条件とする評価項目が多いため、当面は、新築住宅における住宅性能表示の実施率を指標として設定し、その向上を図っていきたいと考えます。</p>	
	<p>住宅の利活用期間に関する指標について、1150万戸の耐震不適格住宅を新耐震基準に適合させるため、当面は建替えを集中的に実施すべきであり、「住宅の滅失率」の目標設定は不要。</p>	<p>住宅の耐震化を進めるためには、建替えだけでなく、耐震改修を集中的に進めていくことが重要であり、耐震改修を含むリフォームを促進することにより5年間の「住宅の滅失率」を引き下げていくことが必要であると考えます。</p>	
	<p>住宅性能表示制度の普及が進まない原因を分析、検討した上で、具体的な施策を講じていくべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「住宅性能表示制度の普及・充実」を記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>	
	<p>基本的な施策に「建売住宅、マンションについては基本的に住宅性能表示を義務づける。」、「不動産に対するPL法に適用する。」を追加すべき。</p>	<p>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に関して、住宅性能表示制度の普及・充実は非常に重要ですが、法律により新たな「義務づけ」等を行うことについては、慎重な検討が必要であると考えます。</p>	

<p>基本的な施策に「新築マンション販売時における長期修繕計画・資金計画の提示義務付け」を追加すべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進」を記述しているところ です。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>住宅（マンション、戸建のいずれも含む。）の管理履歴など、国民に対して「分かりやすい」情報提供をすることを明記すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「住宅や住宅関連事業者に関するわかりやすく適切な情報の提供を促進する」</p>
<p>消費者に対する適切な情報提供の観点から、住宅供給事業者、不動産業者、リフォーム業者、管理業者について、第三者が客観的に評価する制度の創設を盛り込むべき。 また、住宅の質の低下につながる仲介業者の排除を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P7の「基本的な施策」において、「住宅関連事業者等に関する適切な情報の提供を促進する」と記述しているところ です。 なお、宅地建物取引業者、マンション管理業者については、許可制のもとで指導・監督を行っているほか、リフォーム業者についても、住宅リフォーム事業者倫理憲章を遵守すると約束した事業者の情報提供を実施するなど、消費者が安心して住宅に関する取引を行うことができる環境整備を行っているところ です。</p>
<p>インスペクション実施を後押しするための具体的な施策を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「住宅性能表示制度の普及・充実・・・等により、住宅・・・に関する適切な情報の提供を促進する」、「既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定・・・を促進する」と記述しているところ です。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>基本的な施策に「住宅の長寿命化、市場での流通促進には、事業者の行なう適切なアフターサービス、メンテナンスサービス、及び住宅ごとの履歴管理情報が必要であること」を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P5の「基本的な施策」において、「住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する」と記述しているところ です。また、P7の「基本的な施策」において、「住宅や住宅関連事業者に関するわかりやすく適切な情報の提供を促進する」と記述することとしているところ です。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>基本的な施策に「低質住宅購入者への国費補助」を追加すべき。</p>	<p>いわゆる「欠陥住宅問題」に関しては、新築住宅の売主等が瑕疵担保責任を負うこととされており、国費補助の導入は適当でないと考え ます。 なお、「瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組み」の構築については、P7の「基本的な施策」に記述したところ です。</p>

<p>Pマーク付きの「住宅購入者等の保護の観点から、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みを構築する」は、事業者のモラルハザードを引き起こすおそれがあるため、削除すべき。</p>	<p>住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための仕組みの構築は、住生活基本法第5条に規定する「住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」を図るため非常に重要な施策であり、本計画において明記する必要があると考えます。</p>
<p>既存住宅購入者が利用しやすい長期安定ローン等の融資システムの構築に関して、具体的な施策を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備」を記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。 なお、住宅金融公庫（平成19年4月から独立行政法人住宅金融支援機構）においては、平成15年10月から証券化支援事業により民間金融機関の長期固定ローンを支援しております。平成16年10月からは既存住宅もその対象としており、既存住宅購入者による長期固定金利型の住宅ローンの利用を推進しているところです。</p>
<p>「税制上の措置」に関して、以下の具体的な施策を盛り込むべき。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得支援税制 ・省エネルギー対策等の支援税制 ・二地域居住の支援税制 ・マンションの区分所有者が月々積み立てる修繕積立金への優遇措置 ・住宅の資産価値を築年数だけで評価する税体系の見直し </p>	<p>本計画は今後10年間ににおける施策の方向性を定める基本的な計画であるという性格に鑑み、P4～P8の「基本的な施策」においては、個別・具体的な施策を記載するのではなく、施策の基本的な方向性を記述しているところです。 具体的な住宅関連税制のあり方については、政府税制調査会等における検討状況を踏まえつつ、政策効果、ニーズ、課税の公平性等の観点から検討していく必要があると考えております。</p>
<p>基本的な施策に「マンションの修繕積立金累計額の多寡が中古流通市場において正当に流通価格に反映される仕組みの構築」を追加すべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P7の「基本的な施策」において、「既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定・・・を促進する」と記述しているところです。</p>
<p>市場重視施策を打ち出すためには、市場の一方を形成する消費者が住宅関連事業者と対等な立場に立てるよう、条件整備を進めることが必要であり、そのための施策を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進」、「住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるよう、環境整備を行う」等と記述しているところです。</p>
<p>「良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から技術開発を推進する」とあるが、その重点分野を示すべき。</p>	<p>本計画は今後10年間ににおける施策の方向性を定める基本的な計画であるという性格に鑑み、P4～P8の「基本的な施策」では、個別・具体的な施策を記載するのではなく、施策の基本的な方向性を記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、技術開発の重点分野の設定など、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>

4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	P8	以下の成果指標を追加すべき。 ・居住の安定の確保に対する総合満足度 ・「高齢者が住宅で困っていることがある」とする比率	成果指標は、計画案に定めた4つの目標の達成状況を定量的に測定するために設定するもので、全国的・社会的に重要な項目であり、かつ、統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目を取り上げています。 統計調査により得られるデータには限りがあること、達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題もあるため、計画案においては、当面、13の成果指標を設定していますが、今後の計画の見直しに際しては、統計調査の充実も含め、成果指標の充実を図るよう検討してまいりたいと考えております。
		最低居住水準の解消年度を明記すべき。	「最低居住面積水準未達率」については、最終年である平成27年を待たずに、できるだけ早期に解消する必要があるため、「早期に解消」と記述しているところです。
		「一定のバリアフリー化」については、介護保険法が身体状況に応じた設備の設置を求める考え方で構成されていることを考慮すれば、住宅政策においても設備等を限定せずに、高齢者向けに何らかの配慮がなされている住宅をカウントすべき。	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化に関する指標については、 ①高齢者による自立生活を前提に、円滑・安全な移動を可能とする基礎的水準として「一定のバリアフリー化」 ②介助が必要な状況を想定し、円滑・安全な移動に加えて、介助の容易性の観点から「高度なバリアフリー化」をそれぞれ定義し、目標値を設定しているところです。
		手すりの設置については、トイレ、浴室、玄関など3箇所以上とすべき。	
		「高度のバリアフリー化」については、2箇所以上の手すり設置、高さ調整可能な流し台の設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当することを要件とすべき。	
		公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の戸数について、具体的な目標・施策を盛り込むべき。	住生活基本計画においては、「量の確保」から「質の向上」を図る施策への転換に伴い、公的資金住宅の建設戸数の目標を設定しないこととなりましたが、住宅困窮者に対するセーフティネット確保の観点から、公営住宅の供給の目標量を都道府県計画に定めることとしています。 別紙5の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき、都道府県ごとに地域の住宅事情を踏まえて目標量を設定した上で、公営住宅の供給・管理を計画的に行うこととしています。
公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の住居費負担（家賃）の目標値を設定すべき。	「住居費負担」の目標値を本計画に盛り込むことについては、国民の価値観、ライフスタイル等の多様化に伴って、国民の住まい方や家計の消費行動が多様化していることから、慎重な検討が必要であると考えます。 なお、公営住宅の家賃については、公営住宅法及び同法施行令において、入居者の収入区分に応じた家賃算定基礎額をベースに設定されています。		

<p>公営住宅に関して、応募倍率や特定目的公営住宅の供給戸数の目標値を設定すべき。</p>	<p>公営住宅に関する目標値については、地域ごとに公営住宅のストックの状況や民間賃貸住宅市場の状況が大きく異なるため、全国計画において目標値を設定することは適当でないと考えます。</p> <p>なお、公営住宅の供給の目標量については、別紙5の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき、都道府県計画において、地域の住宅事情を踏まえて設定することとされていますが、その設定に当たっては、地域の住宅事情として応募倍率などが勘案されることとなります。</p>
<p>民間賃貸住宅を活用した公的賃貸住宅の供給促進を明確に打ち出すべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨についてはP8の「基本的な施策」において「各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うための仕組みづくりを進める」と記述しているところです。</p> <p>「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
<p>基本的な施策として「公平かつ的確に公営住宅を供給する」と記述されているが、地方公共団体の財政事情等に鑑み、「地域における財政状況や公的賃貸住宅ストックの状況等を踏まえ」との記述を追加すべき。</p>	<p>「公的賃貸住宅ストックの状況」に関しては、別紙5の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」において、「公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること」と記述しているところです。</p> <p>他方、別紙5にも記載しているとおり、公営住宅法において、地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和する必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならないとされていることから、「財政状況を踏まえ」との記述を追加することは適当でないと考えます。</p>
<p>公営住宅の家賃が安すぎて地方自治体の負担が大きくなっている。家賃制度を見直すべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P8の「基本的な施策」において、「国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の・・・家賃制度等について適切に見直しを行う」と記述しているところであり、これを踏まえて、今後とも、住生活基本計画の見直しに併せて、公営住宅の家賃制度等について見直しを行うことを予定しています。</p>
<p>公営住宅制度を補完するための家賃補助制度の導入を盛り込むべき。</p>	<p>国の制度として家賃補助を導入することに関しては、生活保護制度との関係、財政負担が際限なく増大する可能性があること、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策のあり方など整理すべき課題も多く、当面は、地方公共団体が民間住宅を借り上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する手法を活用していくとともに、これらの諸課題の克服に向け検討していくことが必要であると考えます。</p>
<p>遊休土地の活用等によるアフォーダブル住宅の供給を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、P8の「基本的な施策」において、「公平かつ的確に公営住宅を供給する」、「公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図る」等と記述しているところです。</p> <p>「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>

		<p>公営住宅の収入階層が大半を占める都市再生機構賃貸住宅の居住者についても、居住の安定の確保を図るための施策を明記すべき。</p>	<p>「住宅の確保に特に配慮を要する者」の居住の安定の確保に関しては、都市再生機構賃貸住宅の居住者である者も含めて、住宅セーフティネットの機能向上を目指すことを「目標」として明記しているところです。</p>
		<p>「居住の安定の確保」を図るため、自己の意思に反した強制立ち退きを禁ずる立法措置を行うべき。</p>	<p>「住宅困窮者の居住の安定の確保」については、住生活基本法第6条において基本理念として規定されているところですが、憲法が保障する財産権についても公共の福祉の観点から一定の制約があることから、「強制立ち退きを禁ずる立法措置」を講じることは不可能であると考えます。</p>
		<p>自然災害発生時の復旧・復興対策における措置として、「応急仮設住宅の供給」を基本的な施策に盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給」</p>
		<p>「災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給」に関連して、「火災等により公営住宅が滅失等した場合の損害を復旧するために必要な措置」を盛り込むべき。</p>	<p>ご指摘の点については、公営住宅を中心に住宅セーフティネットの機能向上を図る上で重要であると考えますが、火災等への対応については、民間の住宅と同様、各事業主体において火災保険の活用等により対応すべきものであり、今後10年間に於ける国の施策の方向性を定める本計画において記述する内容ではないと考えます。</p>
		<p>高齢化対応として住宅のバリアフリー化が取り上げられているが、今後の介護の問題を見据え、「在宅介護対応住宅の普及」も取り上げるべき。</p>	<p>ご指摘の点については、P8の「基本的な施策」において、「住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公営賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。」と記述しているところです。 「基本的な施策」を踏まえて、具体的な施策を検討・実施してまいります。</p>
		<p>居住の安定の確保に配慮する者として、部落出身者、在日外国人などを明記すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、P4に記述を追加しました。 ⇒「住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動を推進する」 なお、外国人については、P8の「基本的な施策」において、「高齢者、障害者・・・外国人・・・等の居住の安定を確保するため」と記述しているところです。</p>
第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	P9 2行目～	<p>大都市圏と地方都市圏の関係について、現状及び将来像などを記述すべき。</p>	<p>「第3」については、住生活基本法第15条第2項第5号において、全国計画の記載事項として「東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県（注：住生活基本法施行令において三大都市圏の11都府県を規定）における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項」が規定されていることから、住宅需要が著しく多い三大都市圏に特有の課題について、「第2」の目標及び基本的な施策とは別に記述しているものです。 なお、ご指摘の点については、P7の「基本的な施策」において、「郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等」を記述しているところです。</p>

		大都市圏の居住に問題があるのは事実だが、縮小・衰退傾向にある周辺都市域や地方中小都市も深刻な問題を抱えている。必要なのは住宅供給の促進ではなく、都市構造の再編に対応した住宅地の整備であり、三大都市圏に限定せず、全都道府県に整備計画を求めるべき。	「第3」については、住生活基本法第15条第2項第5号において、全国計画の記載事項として「東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県（注：住生活基本法施行令において三大都市圏の11道府県を規定）における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項」が規定されていることから、住宅需要が著しく多い三大都市圏に特有の課題について、「第2」の目標及び基本的な施策とは別に記述しているものです。	
	P9 5行目 ほか	「居住水準の向上」、「無理のない負担で良質な住宅の確保」を掲げるならば、大都市圏に多い民間賃貸住宅の改善、公的賃貸住宅の改善・供給を重視すべき。	ご指摘の点のうち、民間賃貸住宅を含む既存ストックの改善については、P9の1(1)において、「既成市街地内では、・・・建て替え等を推進する」と記述しているところです。また、公的賃貸住宅の改善・供給については、別紙5の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に記述しているところです。	
		「第3 大都市圏」の項において、既存の戸建住宅及び民間賃貸住宅の改善・改修、居住水準の向上を重要課題とし、施策の充実、強化を図るべき。	ご指摘の点については、P9の1(1)において、「既成市街地内は、・・・建て替え等を推進する」と記述しているところです。	
	P9 24行目 ～	生産緑地地区の中には管理が不適切なものもあり、生産緑地を含む市街化区域内農地を単純に緑地資源とする書きぶりは問題。また、本計画において農地に言及すること自体に唐突感があるため、1(2)の市街化区域内農地に関する記述は全面的に削除すべき。	三大都市圏にある市街化区域内農地は、従来から市街化区域における新規住宅地の供給源（種地）として積極的な宅地化が図られてきましたが、近年、食料生産だけでなく、景観、リクリエーション、環境改善等の都市農地の多面的機能が評価されていることから、市街化区域内農地が市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図ることが重要であると考えます。	
	P9 31行目 ～	重点供給地域の整備等に関しては、補助金（交付金）の別枠的な重点配分など、国として最大限の支援を行う旨を記述すべき。	ご指摘の点については、P9の最後の部分において、「地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。」と記述しているところです。	
第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進	1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力	P10 2行目～	地方公共団体の住宅政策に関する情報の周知体制の整備を、基本的な施策として掲げるべき。	本計画は国が施策を講じていく際の方向性を示すものであり、都道府県や市町村が実施する情報提供に関する施策については、都道府県計画・市町村計画に記載していただくこととなります。 なお、消費者に対する情報提供の促進については、P7の「3 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」の「基本的な施策」として記述しているところです。
			住生活に関わるすべての主体の連携及び協力については、その具体的な方策を明記すべき。	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るため、「住生活に関わるすべての主体の連携及び協力」の方向性を記述しています。本計画の記述内容を踏まえて、国、都道府県、住宅関連事業者、居住者、NPOなどが、住生活に関わる様々な局面において、それぞれの局面に最も適した形で連携及び協力を進めていくことが必要であると考えます。

	P10 4行目～	住宅金融公庫、都市再生機構、地方住宅供給公社等の政策実施機関としての公的セクターの機能とその役割分担を明確にすべき。	住宅金融公庫、都市再生機構、地方住宅供給公社については、それぞれの根拠法令において、その機能・役割が明記されています。また、住生活基本法第18条において、住宅金融公庫、都市再生機構、地方住宅供給公社は、事業の実施に当たって、「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」と規定されているところです。
	P10 16行目～	地域に密着した施策を推進していくためには、市町村による基本計画の策定を強力に推進すべき。	ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「より地域に密着した行政主体である市町村においても、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際にはことを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。」
	P10 16行目～	市町村計画の策定について「必要な情報の提供などを通じて強力に支援」とあるが、情報の提供は「強力な」支援とは言えず、また、「強力な」という文言は、市町村への強制となるおそれがある。「強力な」を削除すべき。	住生活の安定の確保及び向上の促進のためには、住民生活に密着した行政主体である市町村においても計画を策定し、総合的かつ計画的に施策を推進していくことが必要であり、国として、市町村計画の策定を促進するとともに、強力に支援してまいりたいと考えます。
	P10 19行目～	「まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携」について、「コミュニティ施策」を加えるべき。	「コミュニティ施策」の定義が必ずしも明確ではありませんが、住民生活に深く関わる施策分野であれば「まちづくり施策」又は「等」に含まれます。
3 統計調査の充実等	P10 32行目～	統計調査の充実等について、①調査項目の見直し、②地域集計の充実、③補完的な調査とのネットワーク形成など、具体的な方向性を明らかにすべき。 また、住宅・土地統計調査を悉皆調査とし、その結果を地方自治体が活用できるよう、データ使用の自由化や自治体の要望に応じた特別集計を進めるべき。 統計調査の充実等については、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、迅速化も図るべき。	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るため、「統計調査の充実等」の方向性を記述しています。本計画の記述内容を踏まえて、また、ご指摘の趣旨も参考にさせていただきながら、住宅・土地統計調査をはじめとする統計調査について、見直し・拡充を行ってまいりたいと考えております。 なお、住宅・土地統計調査を悉皆調査とすることについては、調査に要するコスト、調査体制などの問題があるため、困難であると考えます。
別紙1 住宅性能 水準	P12 5行目～	「1 基本的機能」に関して、マンションでは共同施設として管理事務所が必要不可欠であるので、追加すべき。	管理事務所は小規模な共同住宅では必ずしも必要な施設ではないため、「共同住宅における共同施設」の「基本的機能」として明記にするのにはなじまないと考えます。
		「1 (2) 共同住宅における共同施設」について、自転車置場の確保については努力要件とすべき。 また、「2 (8) 採光等」については、山に囲まれた地域では確保することが困難な場合もあるため、努力要件とすべき。	共同住宅において自転車が全く利用されないことは想定しにくいいため、「自転車置場・・・等を確保する」との記述が適切であると考えます。 また、採光等については、「適切な水準を確保する」と記述しているところであり、住宅性能水準において「義務付け」を行っているものではありません。
		住宅の「社会的資産」としての性格にかんがみ、資産性評価の項目を設定すべき。	「資産性評価の項目」の趣旨が必ずしも明確ではありませんが、住宅の資産価値を確保していく上で重要な事項については、「住宅性能水準」及び「居住環境水準」の項目として示されているものと考えます。

	P12 ~P13	賃貸住宅においても、住宅性能水準等が確保される保証があるのか。	「住宅性能水準」及び「居住環境水準」は、良好な住宅ストックを形成し、あるいは、良好な居住環境を確保するための指針となるものであり、持家・賃貸住宅の別を問わず適用されます。
		住宅性能水準については、実施可能な範囲での水準とした上で、建築確認申請時にチェックを行うべき。	「住宅性能水準」は、「居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針」として位置づけられており、建築物の構造、設備等の最低の基準を定める建築基準法の基準とは性格が異なるものであると考えます。したがって、「住宅性能水準」について建築確認申請時にチェックを行うこと、すなわち、「住宅性能水準」を建築確認の基準とすることは適当でないと考えます。
別紙2 居住環境 水準	P14	「日照」及び「通風の確保」について、住環境水準の項目、指標として明記すべき。	日照については、P14の「(2) 美しさ・豊かさ ②市街地の空間のゆとり・景観」の部分において、「日照、採光、眺望、プライバシー等」と明記しているところであり、通風についても当該項目の「等」に含まれます。
	P14 ~P15	住環境水準については、実施可能な範囲での水準とした上で、開発許可、建築許可時にチェックを行うべき。	「居住環境水準」は、「地域の实情に応じた良好な居住環境の確保のための指針」として位置づけられており、建築物の構造、設備等の最低の基準を定める建築基準法の基準や、都市計画の観点から開発行為の妥当性、安全性等について判断する開発許可の基準とは性格が異なるものであると考えます。したがって、「居住環境水準」について建築確認時や開発許可時にチェックを行うこと、すなわち、「居住環境水準」を建築確認や開発許可の基準とすることは適当でないと考えます。
	P14 25行目 ~	「地域の良好なコミュニティを維持し」に関して、「バランスのとれたコミュニティ」の記述を追加すべき。	ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「 <u>バランスのとれた地域の良好なコミュニティ</u> 」
		「地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建て替えにより居住環境が維持できること」とあるが、住宅政策としては、「良好なコミュニティを形成するために、そのような住民意識をはぐくむ住宅地を維持し創出する」等とすべきではないか。	ご指摘を踏まえ、記述を修正しました。 ⇒「 <u>バランスのとれた地域の良好なコミュニティをの維持し、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること</u> 」
	P14 29行目 ~	「日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ」について、歩行者、自転車交通者へ配慮した記述を追加すべき。	P14の「(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ」においては、高齢者、子育て世帯及び障害者を例示していますが、当然、これらの者が、歩行する場合、自転車に乗る場合のいずれにおいても「アクセスのしやすさ」が求められます。これらの者が歩行する場合、自転車に乗る場合を想定して取り組みを行うことにより、すべての歩行者、自転車交通者のアクセス向上に資すると考えます。

	P15	住環境水準の指標として「(1)安全・安心」及び「(2)美しさ・豊かさ」の双方に関連して、電線地中化率を追加すべき。	居住環境水準の指標については、地方公共団体が、都道府県計画・市町村計画において地域の実情に応じた目標及び指標を設定する際の参考例であり、代表的な指標を例示しています。 例えば、電線地中化を推進すべき住宅市街地については、都道府県計画・市町村計画において目標及び指標を設定していただくことが可能です。
	P15 20行目 ～	住環境水準の指標として「地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】」が掲げられているが、緑被率はハリエンジュ等の外来種でも数値が上がってしまう。将来的には、地域の自然との共存の度合いを評価できる指標を掲げる必要性を付記しておくべき。	「緑被率」については、一般的に用いられている指標として例示しているところです。 具体的な目標値、含まれる緑の範囲については、地域の実情を踏まえ、都道府県計画・市町村計画において設定していただくべきものと考えます。
別紙3 誘導居住 面積水準	P16	「平均居住水準」について、可能であれば、国として水準（地域別でも）を示すべき。	「平均居住水準」の定義が不明ですが、地域別の数値については、都道府県計画・市町村計画において、地域の実情に応じて設置していただくべきであると考えます。
別紙3 誘導居住 面積水準 別紙4 最低居住 面積水準	P16 ～P17	中高齢単身世帯は最低2部屋を確保することが必要。中高齢単身世帯の居住面積水準については、一般の単身者よりも高い水準を維持すべき。	第八期住宅建設五箇年計画の居住水準においては、単身者は年齢によって面積水準が異なっていたため、若年時に水準を満たしていた場合でも、同じ住宅に住み続けた結果、中高齢者になると水準を満たさなくなるといった課題がありました。 このような観点から、単身者の面積水準の年齢による区分を廃止し、単身者向けストックについて全体として底上げを図ろうとするものであり、年齢によって異なる面積水準の設定を維持することは適当でないと考えます。
別紙4 最低居住 面積水準	P17	最低居住面積水準は、とても「健康で文化的な住生活を営む」水準とはいえない。欧米の住宅面積並みに近づけるために最低居住面積水準を誘導居住面積水準並みに引き上げるべき。	最低居住面積水準は、「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」として、「就寝・学習等」、「調理」、「食事・団らん」などの機能別に必要不可欠な床面積を積み上げることによって設定したものであり、計画案の水準が妥当であると考えます。
		最低居住面積水準については、第八期住宅建設五箇年計画の最低居住水準と差異のないものにすべき。 特に、単身者25㎡については、目標達成が困難になることが確実であるため、再考すべき。	ご指摘を踏まえて、第八期住宅建設五箇年計画の最低居住水準との継続性にも配慮し、最低居住面積水準の「注」を修正しました。 なお、単身者の取り扱いに関しては、修正前の「注」2において、一定の場合には、「上記の面積によらないことができる。」と記述しているところです。
別紙5 公営住宅 の供給の 目標量の 設定の考	P18 1行目～	別紙5「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」は、表題を「公営住宅の供給の考え方」に改めて、本文の第5とすべき。	「公営住宅の供給の目標量」については、住生活基本法第17条の規定により、都道府県計画において各都道府県の区域内の目標量を設定することとされており、全国計画においては、その設定の考え方について、本文と一体の別紙として記述しているところです。

	公営住宅の供給の目標量の設定の考え方は、地方公共団体の政策で設定すべきものであり、別紙5の考え方は特に必要ない。	住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図るナショナルミニマムの観点から、公営住宅を公平かつ的確に供給することは、公営住宅法上、国に責務が課せられており、住生活基本計画（全国計画）に公営住宅供給の目標量の設定の考え方を記述することは適切であると考えております。
P18 2行目～	冒頭で地方公共団体の公営住宅供給義務（公営住宅法第3条）に触れているが、大都市圏のほとんどの地方公共団体が公営住宅供給義務を放棄している現状からすると、住宅セーフティネットとして機能しないのではないかと。	公営住宅の供給については、住生活基本法及び公営住宅法の枠組みのもと、地域の実情を踏まえ、都道府県計画において公営住宅の供給の目標量を設定した上で、国及び地方公共団体が協力して計画的に進めてまいりたいと考えております。 公営住宅に対する需要が一般的に強い三大都市圏においても、同様に、計画的な供給を進めてまいりたいと考えております。
	冒頭の「低額所得者の住宅不足を緩和するため」との記述について、「低額所得者の住宅困窮を解消するため」に修正すべき。	公営住宅法第3条において、地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない旨が規定されていることを踏まえた記述であり、「住宅不足を緩和するため」が適当であると考えます。
P18 6行目～	公営住宅の供給の目標量には、全面的改善の戸数を含めるべき。あるいは、全面的改善や個別改善の目標値を掲げるべき。	都道府県の裁量により、全面的改善や個別改善の戸数について、公営住宅の供給の目標量とは別に都道府県計画に位置づけることは可能です。 なお、全面的改善の戸数のうち、改善に伴い入居者の公募を行う戸数については、既存公営住宅の空家募集の戸数として、公営住宅の供給の目標量に含まれます。
P18 7行目～	居住の安定を確保するためには、コミュニティの安定が不可欠。このため、「既存公営住宅の空家募集の戸数」に関する記述について、「既存ストックの最適活用の観点から、コミュニティの安定・継承を配慮した上で、公平な収入超過者・高額所得者対策、住替え促進を行った結果としての空家を計上する。」と修正すべき。	公営住宅を真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に供給するためには、管理の適正化を図る必要があります。このような観点から空家募集の戸数を設定することが必要です。「コミュニティの安定・承継」については個別の判断が必要であり、これを一般則として記述することは、管理の適正化の視点を曖昧にするおそれがあると考えます。
P18 10行目～	公営住宅については、収入超過者・高額所得者に対する割増家賃の徴収や明渡請求などを強化する前に、供給量の拡大を図ることこそが不可欠。	本来の施策対象ではない収入超過者が約18万世帯入居している一方で、応募倍率が高くなっていることから、割増家賃の徴収や明渡請求などの管理の適正化は、公営住宅ストックを真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に供給するためには不可欠であると考えます。 公営住宅の供給については、住生活基本法及び公営住宅法の枠組みのもと、地域の実情を踏まえ、都道府県計画において公営住宅の供給の目標量を設定した上で、国及び地方公共団体が協力して計画的に進めてまいりたいと考えております。
P18 11行目～	「世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進」は公営住宅法の趣旨を無視したものであり、高齢者単身世帯が今後増えることが確実な中でこれらの世帯に適した広さの空家は存在せず、実現不可能であることから反対である。	公営住宅の居住の実態において、ファミリー世帯が狭い公営住宅に居住している一方、単身世帯等の少人数世帯が広い公営住宅に居住しているなど、ミスマッチが生じている場合があることから、物理的に可能な範囲で住替えを実施することにより、公営住宅を公平かつ的確に供給することが必要であると考えます。

	「定期借家制度（期限付き入居）の活用」は公営住宅の法的性格を無視したものであり、反対である。	公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）については、子育て世帯や事業再建者など、一時的に住宅に困窮する方々の住宅確保の必要性に対応するとともに、住宅困窮者全体の入居機会の公平性を確保するため、地域における公営住宅及び住宅困窮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、その活用を図ることとしているものであり、公営住宅の公平かつ的確な供給による住宅困窮者の居住の安定確保を図るための有効な手段であると考えます。
P18 14行目 ～	「市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数」の算定の考え方について、地域の実情を踏まえたものとされたい。	「市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数」については、都道府県が、それぞれの区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、的確に把握していただくこととしたいと考えております。
P18 15行目 ～	「公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数」の把握のために分析すべき事情として、「生活保護その他福祉施策等とのバランス」を記載すべき。また、「公的賃貸住宅の活用等」に関しては、具体的な連携のあり方について例示すべき。	ご指摘の「生活保護その他福祉施策等」の状況も含めて、分析すべき都道府県の区域内の住宅事情は様々ありますが、主なものとして「多様な住宅困窮者の居住の状況」等を例示しております。また、公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの活用等についても、地域の実情において様々なものが想定されるため、ここでは特定の内容を例示しておりません。
P18 22行目 ～	「世帯規模・・・等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努める」とあるが、ここでは「公営住宅等整備基準に準じた規模」という表現にして、公営住宅等整備基準等の見直しを行うべき。	公営住宅の規模については、公営住宅を公平かつ的確に供給する観点から、地域の住宅事情を踏まえ、できる限り、世帯人数等に応じたものを供給していくことが適切であると考えます。
P18 25行目 ～	「個々のストックの状況に応じて、改良、修繕及び維持補修等の措置を講じる」とあるが、これを実現するための補助金、交付金などの財源措置を明らかにすべき。また、住生活基本計画案にある「少子高齢化・人口減少社会対応」等を図るためには、面積の小さい公営住宅建設を誘導する補助制度の改正が必要。	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、予算制度や財源措置について定めるものではありません。公営住宅制度の枠組みについては、今後とも、関係機関の意見も踏まえつつ、必要に応じて、改正を検討していきたいと考えております。なお、公営住宅のストックの改善については、地域住宅交付金など様々な助成制度が措置されています。