

住生活基本計画（全国計画）の変更（素案）

高齢者住宅協会 意見リスト

大項目	項目	P 行	該当箇所	↓ CONCAT関数で自動統合 CONCAT("P",D7,"_",E7,"行目")		キーワード	コメント
				意見	理由		
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	住宅政策の方向性	1 27	P1_27行目	「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でしょうか。			
	主な取組方策	2 7	P2_7行目	「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ではないでしょうか。また、整備は、リバースモーゲージの活用などをさしていますでしょうか。			
	主な取組方策	2 10	P2_10行目	「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」もあり「賃貸住宅」に限定する必要はないのではないか（後半にも持家に言及されています）。	一般的な不動産市場のように住宅を資産として循環させられる高齢者住宅のセカンダリー市場が確立されれば選択肢はもっと増えると考えます。		
	主な取組方策	2 38	P2_38行目	家族機能が弱まりつつある実態の問題解決に限定せず、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と考えます。例えば高齢者を支える家族への支援、情報提供など。 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が必要である。老人ホーム以外の選択肢を知らない方も多いと考えており、総合的な情報提供をお願いしたい。		50-60代	
	主な取組方策	3 5	P3_5行目	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印象です。「専門技術者・技能者の確保・育成」以上に賃貸であればオーナーの意識改革、分譲であれば区分所有者の合意形成など人生100年時代に即した暮らしをソフト面からも提案・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でしょうか。			
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	ヒト 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	4 28	P4_28行目	「健全なリースバック」とはどのような状態なのかもう少し説明を加えてはいかがでしょうか？	リバースモーゲージは「亡くなったときの現金化」ですが「亡くなる前に現金化したい（施設移転費用にあてるなど）」ニーズは多いです。リースバックや買い取りなどを促進するには「プレイヤー」側への支援も必要と考えます。		
	ヒト 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	4 30	P4_30行目	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と思います。	親の家だけを考えるではなく、親を引き取る子の家への改修なども視野に入れた方が良いと考えます。	50-60代	

ヒト	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	4 36 P4_36行目	高齢者向けの良質な住まいの整備促進、住宅のバリアフリー化や、浴室および脱衣室の温熱環境改善によるヒートショックの防止など健康面で効果も期待される温熱環境改善に資する省エネリフォーム等の推進	健康面での効果については、一般的に認知度が高くなつたヒートショックという言葉を用いて、温熱環境改善の重要性を分かりやすく伝えてはどうか。 消費者庁ニュースリリース（2025年12月23日）では、令和6年の浴槽内の及び浴槽への転落による溺死及び溺水による死亡者の95%が65歳以上の高齢者であること、また、令和5年に溺れる事故により460人の高齢者（65歳以上）が東京消防庁により救急搬送されており、冬場に増える傾向がある（11月から3月で70%）と公表されており、浴室及び脱衣室の温熱環境改善が高齢者のヒートショック対策に直結すると考える。
ヒト	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	5 1 P5_1行目	良質な住宅の循環を促すためには、自立した高齢者が早めに住み替える住まいの充実が必要で、サービス付高齢者住宅の規定の緩和、あるいは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します。	・早めの住み替え者は売却意欲も高く、家財を移動できる広い住戸のニーズが高いため、良質な住宅の循環に寄与する可能性が高いため。 ・シニア向け分譲集合住宅も早めの高齢期の住み替え先になるため、賃貸だけではなく分譲も含めるのが望ましい。
ヒト	目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	6 36 P6_36行目	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ます。	特に認知症等での判断能力が低下した場合に50-60代子の関与がないと売買が極度に制限されるため
ヒト	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	7 3 P7_3行目	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と思います。	良質な住宅の循環を促すためには、その所有者である自立した高齢者の住み替え促進が必要なため
ヒト	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	10 13 P10_13行目	目標数値の内訳提示と見直しを要望します。	高齢者の住まいといつても、入居者の分類（自立高齢者、要介護者）、適した住宅のあり方が多様化するなかで、まとめて150万戸を目標とするのは不適切と思われます。誰に向けた、どの住宅（サ高住、一般賃貸、居住サポートなど）がそれぞれどの程度供給するのを目指すのか、提示してもよい時期かと考えています。当初150万戸と設定されていたときよりも、要支援、要介護認定のない方向けの健康寿命の延伸に配慮された自立高齢者向けの住宅の重要性は高まっていると思われ、これを考慮すれば倍以上の目標設定でもおかしくないように思います。

			<p>前段で既存住宅や空き家活用の話がありますが 既存活用も含めての150万戸でしょうか。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すので、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と思います。</p>
モノ	目標 5 多世代にわたり活用される住 宅ストックの形成	11 15 P11_15行目	<p>7行目に「優れた温熱環境を確保」との記述が ありますが、具体的な施策では省エネ性能の向上 のみとなってしまっています。優れた温熱環境の 実現のために必要な冷暖房設備を備えて適切 に運転することを、省エネより上位の目標もしくは 併せて必要な行動として掲げて啓蒙していただき たいと思います。</p> <p>既存の省エネ改修の重要性は基本、暖房や冷 房等の空調設備を上手く使うことで優れた温熱 環境が実現できるものと考えております。 一方、高齢者は築年の古い省エネ性能に劣る 家に住んでいることが多く、これらの住宅におい て、命を守るために暖房を適切に運転す ることが重要であるため、往々にしてもつたない から暖房を我慢する、という行動が見られるので その意識を変えることが健康につながると思われ ます。そのため、省エネ性能の向上に加えて、設 備の重要性を伝える必要があります。</p>
モノ	目標 6 住宅ストックの性能や利用価 値が市場で適正に評価され、循環する システムの構築	12 24 P12_24行目	<p>高齢期を見据えたリフォームにおいては、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という問題が存在していま す。戸建て住宅に住み続けるのであれば長期的 に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します。</p> <p>改修</p> <p>高齢者向けの住宅について、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しま す。</p> <p>建築費高騰や介護事業者大手を中心とした高 齢者向け住宅の大規模化により、建築費が大 きくなっています。一般賃貸では住宅性能評価 を指標とし、融資期間や金利優遇といった手段 がありますが、老人ホームなどは住宅とは扱われ ないため性能評価制度の対象外であり、公的な 指標がありません。非住宅扱いとなる実質的な 住宅についても、建物性能を評価する公的な指 標があることが望ましいと考えます。融資の問題 に限らず、循環のために必要なことだと思います。</p> <p>安心して既存住宅が取引される市場環境の整 備をするためにはその市場を牽引するポータルサ イトや情報提供の場が必要です。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 ていく必要があると考えます。</p>

モノ	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	13 20 P13_20行目	(P6_36行目意見再掲) 相続空き家について 特に認知症等での判断能力が低下した場合に ライフビジョン は、事前の計画として被相続人のビジョンを示し 子の関与がないと売買が極度に制限されるため 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することが求められると考 えます。	
モノ	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	13 23 P13_23行目	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。例えば住居兼用ではない店舗、 ワークスペース、教室など。	改修
モノ	目標 8 持続可能で多様な1 ライフス タイルに対応可能な住宅地の形成	15 17 P15_17行目	居住誘導をする際、「一部の富裕層だけが可能 な居住地」のようにしてしまうとそこにまた格差が 生まれます。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です。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します。	
プレイヤー	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	19 7 P19_7行目	住宅の販売、不動産仲介、リフォームなどの分 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 ると考えます。各地で民間の取組に行政が支援 する形で展開をすることと、全国窓口としては、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と 考えます。	住替えるか住み続けるかを決めていない高齢者 がほとんどであり、検討の初期段階の高齢者に とっての相談窓口がないため
プレイヤー	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	19 17 P19_17行目	「居住支援法人等」のビジネスモデルを支援する 仕組みが必要と考えます。高齢期を安全に豊か に過ごすサポート事業は非常に重要です。介護 保険でもなく全額自己負担でもなく多くの人が 活用でき、プレイヤーもどんどん増えていくような ビジネスモデルを作る必要があります。	
別紙1 住宅性能水準 1 基本 的機能	(1) 居住室の構成、規模 的機能	28 12 P28_12行目	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います。住 宅（戸内 = ①居住室 + ②水回り + ③収納） の面積ということであればこの段落の記述を④の 前に独立項として移動させ、主語を住宅の規模 とした方がわかりやすいかと思います。	自立高齢者
1 基本 的機能	(1) 居住室の構成、規模 的機能	28 18 P28_18行目	専用の台所その他の家事スペース、便所（原 則として水洗便所）、洗面所及び浴室を 確保 する。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。	健康

2 居住 (3) 防犯性 性能	29 1 P29_1行目	防犯性については、外構など外部の設計と近隣 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る べきではないでしょうか。外部性能の項への追 加？	改修
2 居住 (6) 断熱性等 性能	29 10 P29_10行目	タイトルを断熱性より温熱環境への配慮としては 健康で快適な温熱環境の確保やヒートショックの 改修 どうか。 (6) 優れた温熱環境等 快適な温熱環境の確保が図られるように、結露 重要と考えておりますので、タイトルの変更を求め の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等の ます。 適正な水準に加え、暖冷房設備の設置や間取 り等の工夫を行う。また、住戸内の室温差が小 さくなるよう、適正な水準 の断熱を確保する	回避のためには断熱性、省エネ性だけではなく 冷暖房機器の特に非居室への設置、居室と通 路空間を一体化するワンルーム化等の方策が
2 居住 (10) 高齢者等への配慮 性能	29 22 P29_22行目	想定条件として、「加齢による一定の身体機能 の低下等が生じた場合」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と 考えます。	フレイル予防
2 居住 (10) 高齢者等への配慮 性能	29 24 P29_24行目	必ず段差が生じる道路から住戸までのアクセスの 水害のリスク回避等の理由で敷地を道路から上 改修 移動容易性の確保も合わせて重要と考えます。 げることが高齢期のアクセスの容易性とトレードオ フの関係となるため	
2 居住 (10) 高齢者等への配慮 性能	29 25 P29_25行目	廊下幅の確保は通路・入口幅の確保としてはい 実質的には入口幅 = 建具枠の幅 - 建具厚 が 改修 かがでしょうか。	制約となることが最も多いため。