

国土交通省住宅局住宅政策課 パブリックコメントご担当者 様

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）に関する意見

氏 名 (法人又は団体の場合は名称)	(フリガナ) イッパンシャダンハウジンコウレイシャジュウタクキョウカイ	
	一般社団法人高齢者住宅協会	
住 所 (法人又は団体の場合は所在地)	東京都千代田区神田錦町1丁目21-1 ヒューリック神田橋ビル4F	
所 属 (法人又は団体の場合は不要)	法人・団体名	部署名
電 話 番 号	03-6867-8535	
電子メールアドレス	info@shpo.or.jp	

住生活基本計画（全国計画）の変更案につきまして、当協会の会員事業者からの意見をとりまとめましたので、下記6点についてよろしくご意見申し上げます。

1) 住み続けと住み替え、早めの総合相談に資する人材育成、体制充実にに向けた支援施策が必要
<該当箇所>

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）P10L8（基本的な施策）「○ 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進」の関連について

<背景>

2019年3月に「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を策定いただき、当協会では普及に向けた活動に取り組んでおります。会員有志が住まい環境整備モデル事業にも取り組んでおりますが、改修、住替えの総合的な相談を行うためには、相談者のお住まいの状況、ご家族の状況、地域の医療看護介護資源の状況など、さまざまな側面からヒアリング及び情報収集分析を行い、これらを整理した上で、高齢期の状態変化を見通して、適切な選択を促すための的確な情報提供を行い、意思決定を促し、実施（改修・住替え）の様々な課題解決に寄り添うことが求められています。この情報収集は、住まい・医療・介護など、それぞれの情報ソースをたどっていく必要があります。これを担える人材はまだ十分ではありません。

<意見>

「○ 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進」について、『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』の趣旨に沿った情報提供を強調するため、幅広くご記載いただきたく「○ 改修、住替え、バリアフリー情報や高齢期の

状態変化を見通して地域で住み続けるための情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進」としていただき、『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』を活用して高齢期に適切な住まいと住まい方を提案できる人材の育成を推進頂けますようお願いいたします。

2) 一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合目標は50%として、目標達成に向けて必要なリフォーム促進施策を講じていただきたい

<該当箇所>成果指標(案)についてP2「○高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合【17%(平成30)⇒25%(令和12)】」の関連について

<背景>

2020年以降、世帯主が65歳未満の世帯数は継続的に減少する一方で、65歳以上の高齢者世帯数は継続して増加してまいります。特に世帯主が75歳以上の高齢者世帯が増加し、高齢者世帯の約半数から約6割を占めると予測されます。また、高齢者世帯の約8割が戸建を中心とする持家に居住し、大半が自宅への継続居住を望んでいる一方で、それら戸建持家の約6割は築30年を超える、断熱性能、バリアフリー性能が低い住宅となっています。次期基本計画において、「団塊の世代」が要介護認定を受ける者が急増する年代となることから、介護が必要になっても、外部からサービスを受けて自宅で安全に暮らし続けるための環境整備、介護が必要となる時期を遅らせ健康寿命を延ばすための環境整備は、社会保障制度の維持のためにも、急ぎ進める必要があります。

<意見>

成果指標として、「高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」、目標値として「令和12年(2030年)25%」が示されておられますが、「残る3/4は、高齢期に必要な一定のバリアフリー性能若しくは断熱性能が備わっていない住宅である」との目標は、設定としては低過ぎるのではないのでしょうか。

自宅での居住継続を望む高齢者が71.8%(第47回分科会資料5)であることから、70%を目標値と設定していただけないのでしょうか。

少なくとも高齢者の居住する住宅の半数(50%)を目標として「【17%(平成30)⇒50%(令和12)】」ご記載いただき、「バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」及び、住宅の断熱等性能を向上させた上で「暖房を適切に使用するなどの行動変容を促進」する施策を推進して頂きたいをお願いします。

3) 「断熱性能の向上」「暖房の適切使用」に加え、非居室をはじめ住宅各部位への適切な暖房設備の導入について施策に明記していただきたい。

<該当箇所>

住生活基本計画(全国計画)の変更(案)P10L10(基本的な施策)「○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」の関連について

<背景>

<背景>

2) に記載したとおり、高齢者の多くが自宅での居住継続を望んでおり、高齢者の健康寿命を延ばすためには良好な温熱環境を備えた住宅の整備やリフォームの推進が重要となります。特に築30年を超える住宅においては、風呂場や脱衣所といった非居室の温熱環境が十分ではなく、室温温度差も大きい状況であり、ヒートショック防止の視点では、十分な性能を持っているとは言えません。

<意見>

基本的な施策には、「良好な温熱環境を備えた住宅の整備」が記載されており、その成果指標としては「高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」が設定されておられますが、「良好な温熱環境」の実現には断熱性能だけではなく、健康な生活を送るのに適した温度まで室温を上げ、かつ維持するため、また室温温度差を低減する温度バリアフリーを実現するため、「適切な暖房設備」の設置が必要です。先の住宅・宅地分科会では、伊香賀委員の「適切な暖房を」というご意見に対して、事務局より「浴室暖房の利用率を観測指標に位置付ける」旨のご回答がありましたが、それに加え、「基本的な施策」として適切な暖房の設置を明記していただくことで、「暖房を適切に使用するなどの行動変容を促進」する施策を推進して頂きたいをお願いします。

4) 高齢者向け住宅の供給促進と住宅団地における既存住宅ストックを活用した面的な高齢者住宅の展開促進

<該当箇所>

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）P10L21（基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備

<背景>

今後10年間（2020→2030）で、全国の65歳以上人口は3%増にとどまりますが、75歳以上人口は22%増、85歳以上人口は34%増となります。大都市近郊の既存住宅団地の高齢化は進行しつつあり、それらのコミュニティにとって、心身機能が低下した高齢者の増加や空き家の増加は、発生してからの対応は難しいことが、明らかになりつつあります。次期計画期間中に住宅・まちづくりの歴史的転換点を迎えるとも指摘されており、住民が要介護期を迎える前から、コミュニティ再生を図りつつケアシステムを時系列的に導入し、資産価値を落とさない住宅流通も含めてエリアマネジメントの視点で展開することが必要です。

また、成果指標（案）についてP2「○ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【2.5%（平成30）⇒4%（令和12）】〔継続〕」を達成するためには、特に大都市部においては、新規の集合住宅の建設だけでは需要増に対応しきれないことが想定されます。

<意見>

新規の「集合住宅型サ高住」の建設の推進と併せまして、住宅団地等において既存住宅ストックを「サテライト型サ高住」として整備されるような、面的に連携した高齢者向け住宅の展開が図れるよう、「住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備」に「住宅団地での建替えや

再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備、空き家を活用した高齢者向け住宅の整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備」をご記載いただき、必要な規制緩和及び支援施策の展開を頂けますようお願いいたします。

5) リフォームや建て替えによる耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能の向上に加え、「温熱環境の向上」についての追記をお願いしたい。

<該当箇所>

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）P13L26（基本的な施策）

○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建て替えによる良質な住宅ストックへの更新

<背景>

住宅ストックの約70%が無断熱または低断熱であり、部屋間温度差が大きいと考えられます。P10「目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」の「(1) 高齢者が健康で安心して暮らせる住まいの確保」には、「ヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」と記載されております。

<意見>

高齢者等へのヒートショック対策をリフォームや建て替えによっても、より一層広く進めるべく、リフォームや建て替えによる耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能の向上に加え、温熱環境の向上についての追記をお願いします。

6) 快適な温熱環境の確保について、「住戸内の温度差が小さくなるよう」を「住戸内の室温が一定以上あり、かつ室温差が小さくなるよう」との記載に修正をお願いしたい。

<該当箇所>

住生活基本計画（全国計画）の変更（案）別紙1 P23L2（断熱性能等）

<背景>

P10「目標4 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」の「(1) 高齢者が健康で安心して暮らせる住まいの確保」には、「ヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」と記載されており、その点については、評価しております。また、高齢者の身体的負担を軽減するには、住戸内の室温差が小さくても低温では不十分であり、一定の室温が保たれることが必要です。

<意見>

快適な温熱環境の確保について、「住戸内の温度差が小さくなるよう」を「住戸内の室温が一定以上あり、かつ室温差が小さくなるよう」との記載に追記・修正をお願いします。