

資料2 用語解説

あ

アウトカム目標

行政運営において、「予算や人的資源の投入量(=インプット)」や「その結果としての施設やサービスの整備量(=アウトプット)」だけでなく、「県民にとって何がどのように改善されるか(=アウトカム:成果)」について目標として示したものを。政策評価の実施にあたって、各施策が目指すアウトカム目標を明示するとともに、その業績を測定するためのアウトカム指標の設定が求められる。

NPO

民間非営利組織の意。行政や民間企業に属さず、社会的に必要な公益的活動をする市民による非営利の民間組織。平成10年12月のNPO(特定非営利活動促進)法の施行により、非営利団体の法人格の取得や、基本財産の保全・管理、職員の雇用の安定などを容易にし、社会的信用を高めて団体活動を行いやすくすることなどが図られた。

か

簡易耐火構造

主要構造部(壁・柱・床・はり・屋根・階段)を不燃構造または外壁耐火構造とし、延焼のおそれのある開口部(窓やドア)を防火戸等とした構造のこと。

環境共生住宅

気候、風土、環境などの特性を踏まえて、石油など化石燃料の消費削減、太陽熱など自然エネルギーの活用、水循環や廃棄物のリサイクルを考慮することにより、地球環境の保全や周辺環境との親和性、居住環境の健康・快適性に配慮した住宅。

管理代行制度

事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅の管理権限を代行する制度。

既存住宅

これまでに建築されてきた住宅ストックのこと。なお、民間住宅市場で取り扱われている賃貸用の戸建てや共同建て等の中古住宅も含まれる。

居住水準

世帯の人員や構成に応じて設定された住宅の床面積や居室の条件、住宅設備、室構成などの基準をいう。住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度~平成17年度)では、すべての世帯が最低限確保すべき基準として「最低居住水準」を、また望ましい基準として「誘導居住水準」を示し、住宅建設に際しての目標を定めている。また、住生活基本法における住生活基本計画(全国計画)において、当該基準値は変更(53ページ参照)されている。これらの居住水準は、公営住宅等の建設に際してガイドラインとなる。

近傍同種家賃

公営住宅法の規定に基づき、毎年度事業主体が定める家賃であり、(基礎価格×利回り+償却費+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課+空家等引当金)/1.2で算出される。入居者の家賃の上限となるもので、収入超過者や高所得者に対する請求家賃の基準となる。

公営(県営・市町営)住宅

「公営住宅法」に基づいて、地方公共団体が供給する住宅。住宅に困窮する低所得者等に低廉な家賃で賃貸されている住宅。

公営住宅供給目標量

「住生活基本法」第17条第2項第五号に規定されている、都道府県住生活基本計画に定めることとされている計画期間内の公営住宅の供給目標量。供給目標量には、公営住宅の新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とされる。

公営住宅制度

昭和26年に創設された公営住宅の建設・管理等に関する法律に基づく制度。平成8年5月に改正され、高齢者等に対する入居資格の緩和や収入超過者等に対する応分の家賃負担、供給に際しての借上・買取方式の導入などの見直しが行われた。

公営住宅ストック総合活用計画

公営住宅ストックの有効活用を図るため、ストックの整備目標、活用方針、改善や建替の方策等について定める計画。

コージェネレーションシステム

発電と同時に発生した排熱も利用して、冷暖房や給湯等の熱需要に利用するエネルギー供給システムで、総合熱効率の向上を図るもの。二酸化炭素の排出削減策としても注目されている。北欧などを中心に地域熱供給などで広く利用され、日本では主に石油化学産業などの産業施設で導入されていたが、近年はオフィスビルや病院、ホテル、スポーツ施設、住宅などでも導入されつつある。

高齢者向け優良賃貸住宅

平成10年度に公営住宅を補完する形で、高齢者の安全かつ安定した居住を確保することを目的に創設された制度。平成13年に新たに制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に位置づけられた。民間の土地所有者等が事業者となり、国、県、市町村が建設費補助や家賃対策補助を行うことにより、バリアフリー化や緊急対応サービスが義務付けられた高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給するもの。

コミュニティ

地域住民の自主性に基づき、地域を快適で住み良くするため形成された住民同士のつながりや任意の組織。

さ

最低居住水準

53ページ参照。

サステナブルコミュニティ

持続可能な都市づくりを可能とする強いコミュニティ意識を持つ共同体。人と人とのつながりや魅力的なコミュニティといったソフト面から、自然との共生に配慮した住まいづくりやまちづくり、社会基盤整備などのハード面までを含めた、持続可能な社会を指すもの。これまでのスクラップ&ビルド型の住宅供給ではなく、何世代にもわたって長く住み続けられ、住環境の向上を目指す考え方。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、既成市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、地区内の建築物を除却し、公共施設の整備、建築物及び建築敷地の整備を行う事業。

シックハウス症候群

住宅の新築や改装工事後、住宅建材から室内に発生する揮発性化学物質やダニアレルゲンが原因で体調不良または健康障害を引き起こす事。

指定管理者制度

「公の施設」の管理について、地方自治法の一部を改正する法律により、従来の地方公共団体が出資した法人、公共団体及び公共の団体に限定されていた「公の施設」の管理を委託する制度から、出資法人以外の民間事業者を含む地方公共団体が指定する者（指定管理者）が管理を行うことが可能な制度。

指定流通機構(レインズ)

レインズとはreal estate information network systemの頭文字をとったもので、国土交通大臣の指定を受けた「指定流通機構」である全国四つの公益法人によって運営されている不動産物件情報交換のためのコンピュータネットワークシステム。

収入超過者・高額所得者

収入超過者は、公営住宅に入居後3年を経過し、収入基準（例：一般世帯で月額200,000円）を超える者で、当該住戸を明け渡すよう努力する義務がある。

高額所得者は、収入超過者のうち原則として入居後5年を経過し、収入基準の算出方法による収入が過去2カ年で月額397,000円以上の者で、事業主体（県・市町）は当該世帯に対する住宅の明け渡し請求権を持つ。

住情報

住宅取得に関する建築技術や法規制、税制、金融などの専門分野の情報に加え、耐震性の向上や増改築、維持・管理など、多方面に渡る住まいの情報全般を指す。

住宅ストック

ストックとは「在庫」を意味する英単語であり、ここではその時点において地域に蓄積された既存住宅（の数）等を表す。

住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している調査。最近の調査は平成10年に実施された。国勢調査が全数調査であるのに対し住宅統計調査は標本調査である。

シルバーハウジング

手すりや緊急通報システム装置等、高齢者の生活特性に配慮した設備を備え、ライフサポートアドバイザー（生活相談員）を配置して、福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された住宅。

新耐震基準

昭和56年に導入された「新耐震基準」に基づいた設計。構造や高さに応じた設計基準、弾性設計などの設計法等が、建築基準法施行令に盛り込まれている。中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

スケルトンインフィル住宅(SI住宅)

住宅を躯体部分（スケルトン skeleton）と内装・設備等（インフィル infill）に明確に分離し、将来の間取変更やリニューアルに容易に対応しようという発想の住宅。間取り変更需要が発生した場合に、生活形態や家族人数の変化、入居者の変化に伴う住ニーズに対応できる利点がある。

セーフティネット

安全網の意。行政などが手だてする最低限の生活を保障する安全策。

た

耐震診断・改修

地震に対する住宅の耐震性能をチェックし、耐震性に不安がある場合に早期の補強を図ることを目的としたもの。木造住宅に関しては、(財)日本建築防災協会等から一般の市民でも自分で行える「わが家の耐震診断」、建築士を対象とした「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」等が刊行されている。

耐用年限

公営住宅法の規定により、構造別に定められた建物の耐用年数。建替えや除却等の公営住宅の処分の対象となる基準年数。

[平成4年度以前建設の住宅] 木造：20年 簡易耐火構造平屋：35年 簡易耐火構造2階：45年 耐火構造：70年
[平成5年度以降建設の住宅] 木造：30年 準耐火構造：40年 耐火構造：70年

地域優良分譲住宅

住宅マスタープランに基づき供給される一定の良質な分譲住宅について、住宅金融公庫等の融資の優遇や地方公共団体の利子補給を連携して行い、住宅購入者の負担の軽減を図る制度。

地域住宅協議会

地域の多様な住宅需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（地域住宅計画）に基づき、公的賃貸住宅等の整備事業等に充当する交付金の交付を受ける際、都道府県や市町村、住宅供給公社や都市機構等が、当該住宅の整備等に関して必要な措置を協議するために組織することができる協議会。

地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模な地区を対象に、建築物の建築形態や公共施設の配置などからみて、それぞれの区域の特性にふさわしい環境を備えた良好な街区を整備・保全するため定められる計画（都市計画法第12条の4第1項）。

中山間地域

農産物等の供給や県土の保全、居住環境や余暇空間の提供、地域文化の伝承など重要な役割を果たしているが、地勢等の条件が悪く農業等の生産条件や社会資本等の生活条件に恵まれず、人口の減少と高齢化が進み地域社会の維持等が困難となりつつある地域。

中層耐火構造

階数が3から5で、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が鉄筋コンクリート造など火災に耐える構造であり、ドアや窓に防火設備を備えた建築物。

定期借地権制度

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生。従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新はない。この制度によると、土地所有者は従来に比べ、安心して土地を貸すことができ、借り主は、従来より少ない負担で良質な住宅を持つことができるため、土地の貸借が円滑に行われることが期待される。

定期借家制度

平成11年12月に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の成立に伴い創設された制度。賃貸借契約の期間満了時に契約を終了できる借家権を認めたもので、不足しているファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進等を目的としている。

特定公共賃貸（特公賃）住宅

地域の住宅事情により、地方公共団体自ら公営住宅とは異なる世帯や所得層に対して賃貸住宅を供給する制度。地域の住宅事情によって、民間の供給だけでは良好な賃貸住宅の不足が想定される場合、地方公共団体が自ら特定公共賃貸住宅を供給することが認められる。

特定優良賃貸（特優賃）住宅

中堅ファミリー層を主な対象に、良質な賃貸住宅の供給を目的とした制度。地方公共団体が民間の優良な賃貸住宅を借り上げ、または直接供給するもので、建築主等は建設費の助成を受けられる。入居者は市場家賃より低い家賃で入居でき、その差額を国及び地方自治体で助成する。

ドメスティック・バイオレンス（DV）

女性が夫や恋人から、また子供が親などから受ける（家庭内）暴力のこと。身体的暴力や性的暴力、経済的暴力などがあり、そこから逃れてきた女性や子供たちが、安心して生活でき自立の準備が可能となるシェルター機能が求められている。

は

ハートビル法

長寿社会の到来に向け、病院、ホテル、百貨店等の不特定多数の人々が利用する特定建築物の建築主に対し、出入口、廊下、階段、便所等を高齢者等が円滑に利用できるよう、建築主の判断基準を定めた法律。

バリアフリー（化）

公共の建築物や道路、個人の住宅等において、高齢者や身体障害者の利用に配慮した仕様をいう。具体的には、車椅子で通行可能な道路や廊下の幅の確保、段差の解消、警告床材、手すり、点字の案内版の設置等があげられる。

P F I

Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、コストの削減やより質の高いサービスの提供を目指すもの。

ビオトープ

ドイツ語のBio(生物)とTop(場所)の合成語で「野生生物の生息空間」という意味。建物の屋上に作られた緑地や自然回復工事が行われた河川のほかに、生態系を考慮して作られた学校の庭、沼地などもビオトープという。

ファミリー世帯

未婚の子供と親で構成される世帯を指す。

普通世帯

住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に同居や間借りしている世帯、一人で一戸を構え暮らしている世帯も普通世帯という。一方、準世帯は単身の下宿人・間借人・雇い主と同居している単身の住込みの従業員や、寄宿舎、旅館等住宅以外の建物に住んでいる単身者、又はそれらの人々の集まりの世帯をいい、普通世帯と準世帯をあわせたものを一般世帯という。

ま

マスタープラン

基本計画のこと。

マルチハビテーション

都心部での住宅と職場の近接や一体化による時間的なゆとりや、郊外や地方部での住宅規模のゆとり、豊かな自然環境や密接な地域コミュニティの魅力などを享受するために、多様な居住地を選択しながら暮らすライフスタイルのこと。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、管理組合による管理の適正化を確保するための施策と、マンション管理士資格、マンション管理業の適性化などが定められた法律。

密集住宅市街地

国の第八期住宅建設五箇年計画に定められた緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に該当する市街地。延焼可能性が特に高く地震時等において大規模な火災の可能性があるため、今後10年間以内に最低限の安全性を確保することが見込めないことから重点的に改善すべき市街地のこと。

民間住宅の借上・買取方式

現行の公営住宅制度を補完し、多様な供給手法により低額所得者や高齢者等の住宅に困窮する世帯に良質な賃貸住宅を供給するため、土地所有者等の建設する民間住宅の借上げや、市街地再開発により供給される住宅等の買取りを行い、公営住宅として供給する制度。

や

UJIターン

U：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻ること。

J：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻ること。

I：出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと。

優先入居制度

募集戸数の一定割合を福祉枠とし、母子世帯や高齢者世帯、身体障害者世帯等を対象に募集を受け付け、一度福祉枠のみの抽選を行い、落選者については再度一般世帯に含めて抽選を行ったり、一般世帯と別枠で福祉世帯のみを対象に募集する制度。

誘導居住水準

53ページ参照。

ユニバーサルデザイン

まちづくりや商品化にあたり、だれもが快適で使いやすいデザインを、初めから取り入れておこうという考え、またはそのデザイン。

ら

ライフサイクルコスト

住宅の建設から維持管理・解体撤去、廃棄に至る費用。

ライフスタイル

生活様式のこと。

ライフステージ

人間の一生を段階区分したもの。通常は幼少期・少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けられる。

リバースモーゲージ

住宅や土地などの資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅など）を売却してその返済に充てる制度のこと。