

◆用語集

【アルファベット】

○NPO

Non-Profit Organization の略で、政府や行政から独立し、営利を追求しない社会貢献や慈善のために活動する非営利組織のこと。

平成 10 年3月に成立した「特定非営利活動促進法（NPO法）」により、一定の要件を満たせば法人格が付与されることとなり、その活動を支援する制度的枠組みが整えられた。

【あ行】

○アドプト制度

アドプト制度とは、行政が、特定の公共財（道路、公園、河川など）について、市民や民間業者と定期的に美化活動を行うよう契約する制度のこと。アドプトとは、英語で「養子縁組をする」といった意味合いがあり、公共財を地域で引き受けるといった意味合い。

○オープンスペース

マンション等の敷地内で建物が建っていない緑地や空き地のこと。遊び場、遊歩道、パティオなど憩いのスペースとして活用されている。

【か行】

○環境共生住宅

地球環境の保全、地域生態系との親和性、居住環境の健康・快適性について適切な配慮がなされている住宅のこと。

○環濠都市

周囲を濠で囲まれた都市のこと。堺市では、中世において、大道筋を中心とする旧市街地に環濠都市が形成されていた。

○協働

複数の主体（市民・事業者・行政等）が、目標を共有し、ともに力を合わせて活動すること。

○グループホーム

専門スタッフなどの援助を受けながら、少人数により共同で生活する施設形態で、概ね「認知症高齢者グループホーム」と「障害者グループホーム」に別れる。

- ・ 認知症高齢者グループホーム：認知症の高齢者が入所し、24 時間体制で日常生活の介護を行う施設。
- ・ 障害者グループホーム：精神障害者や知的障害者が入所し、就労等の日常活動の場を利用し、自立生活を支援する施設。家事支援を担う世話人が日常生活をサポートし、夜間は常駐しないタイプが一般的である。

○建築協定

建築基準法第69条に基づく制度で、一定区域内の環境改善などを図るため、関係権利者全員の合意により特定行政庁の認可を受けて、建築物に関する基準などについて定める協定のこと。

○建築物の環境配慮制度

大阪府では、地球温暖化やヒートアイランド現象などを防止し、良好な都市環境の形成を図るため、「大阪府温暖化の防止等に関する条例」を制定し、平成18年4月から施行しており、建築物の環境配慮制度*は、この条例に規定されている。建築主は、府が策定した「建築物環境配慮指針」に基づき、建築物の環境配慮に努めなければならない。延べ面積が5,000㎡を超える建築物の新增改築をする場合は、届出が義務付けられている制度。

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。

○公共住宅（公共賃貸住宅）、公共住宅団地

国、地方公共団体、UR都市機構など独立行政法人、地方住宅供給公社などが所有し、または管理する賃貸住宅をさす。

《参考》公的賃貸住宅：公営住宅、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等
（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法・平成19年制定）第2条）

○コーポラティブハウジング

住宅の取得を希望する複数の人が建設組合を設立し、共同して敷地の取得や建物の企画・設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅を取得・管理する住宅のこと。コープ住宅ともいう。

○コミュニティ

一定の日常生活圏に対応する地域単位とそこでの人々のつながりのこと。

○コミュニティミックス

一定の日常生活圏において、多様な年齢階層の人々が居住する状況のこと。

○コレクティブハウジング

異なる世代の複数の世帯が一緒に住む住まい方の形式で、個人のプライバシーを確保できる独立した複数の専用住戸と、共同食堂・厨房・居間等の共用空間を備える。日常生活の一部を共同化し、自然な形で人と人とが触れ合うことができる。

○コンバージョン

既存建物に修繕・改造などを施し、新たな用途に転換して利用する既存建物の有効活用方策。他市では、都心部などにおいて、オフィスを住宅用途へ転換するなどの試みが行われている。

【さ行】

○サービス付き高齢者向け住宅

平成 23 年 4 月、高齢者住まい法の改正により、介護・医療と連携し、見守りサービスが付いた高齢者向け住宅の供給促進をめざし、新しい登録制度として創設されたもの。

これにより、高齢者専用賃貸住宅（専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅）や高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅）は廃止された。

○最低居住面積水準（→誘導居住面積水準を参照）

国土交通省が住生活基本計画（全国計画）において定めている、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。専用の便所や浴室の確保、共同住宅における自転車置場やゴミ収集スペース等の確保など、同計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提として世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。

○市街化調整区域

災害の発生のおそれのある土地や、優良な農地として保存すべき土地など、原則として市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域。

○市街地再開発事業

都市の中心地や駅前などにおいて、都市再開発法に基づき、都市の不燃化や土地の高度利用などをはかるため、建物の共同化とあわせて駅前広場などの公共施設の整備を一体的に行う事業。

○シックハウス

住宅に使用される建材や塗料、家具などから発散する揮発性の有機化合物が原因で、目の痛み、めまい、吐き気などを起こすアレルギー性の症候群のこと。平成 14 年 7 月に建築基準法が一部改正され、シックハウス防止の措置がとられている。

○住教育

住まいの質を高めて、より暮らしやすく、豊かな住生活を実現していくためには、市民一人ひとりが、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることが必要であり、特に次の時代を担う子どもたちが、普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養うための教育のこと。

○住宅ストック

ある一時点において存する全ての住宅数のこと。（住宅フロー：ある一定期間に供給される住宅数のこと。）

○住生活総合調査

国民の住宅に関する満足度、最近の改善状況、今後の改善計画や住まい方の意向など、住宅需要の実態を把握し住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として、5年ごとに実施されている。「住宅需要実態調査」として、昭和 35 年から国土交通省住宅局が実施。

平成 20 年調査では、住宅・土地統計調査（総務省実施）との連携を強化し、調査内容の見直し・充実を図り、「住生活総合調査」と名称を改めて実施された。

○住宅性能表示制度

住宅の性能を客観的に比較できるよう、構造耐力、遮音性、省エネルギー性等に関する評価基準を国が定め、「指定住宅性能評価機関」が性能評価を行う制度のこと。平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき創設された。

○住宅・土地統計調査

国民の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で 5 年ごとに実施されている。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。昭和 23 年から総務省統計局が実施。

○住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）

老朽住宅の密集、公共施設の著しい不足等が認められる住宅市街地において、住宅事情の改善、公共施設等の整備、老朽住宅の建て替え促進等を行うことにより、防災性の向上、居住環境の整備及び良好な住宅の供給を図る事業。

○住宅弱者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭など、適切な住宅の確保がしにくい者や、緊急に住宅を確保する必要のある者など、住宅の確保に特に配慮を要するもの。住宅確保要配慮者。

○重点密集市街地

密集市街地のうち、延焼危険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、そのままでは今後 10 年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な改善が必要な密集市街地を「重点密集市街地」としている。平成 15 年 7 月 11 日付け、国土交通省より公表された。本市では、湊西地区（17ha）が重点密集市街地とされている。

○新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法に基づき計画的に行われる大規模な宅地開発および住宅供給を行ういわゆるニュータウン事業で、本市では金岡東及び泉北丘陵で事業が行われた。

○新耐震基準

建物をどのようにつくるかを規定した建築基準法や建築基準法施行令などの中で、地震に対して建物をどのようにつくるかを規定した内容をまとめて「耐震基準」と呼ぶ。現在の基準は、昭和 56 年に定められたもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

○ストック →住宅ストックを参照

○セーフティネット

もともとは、万が一の落下に備えて張る安全網を指す語であるが、社会的な安全保障の制度の意味として使われる。住宅政策としてのセーフティネットとは、様々な事情により住宅に困窮した場合においても、居住の安定を確保するための施策を指す。

○泉北ニュータウン再生指針

泉北ニュータウンを持続発展可能なまちとしていくことを目的として、ニュータウン再生の取り組みの基本的な考え方や方針を示したもの。平成 22 年 5 月策定。

○総合設計制度

500m²以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和する制度。建築基準法第59条の2に規定。

○総合環境性能評価システム(CASBEE)

建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

【た行】

○耐震改修

耐震性能が十分でない建築物の耐震性能を向上させるために行う改修工事。強度・靱性の向上、制振装置の設置、免震装置の挿入などの方法がある。

○耐震診断

既存建築物の耐震性能を調べ診断すること。

○多世代

多様な年齢階層のこと。

○地域生活拠点

市民生活がある程度の完結性をもって営むことができる区域の中心となる区役所や主要な鉄道駅の周辺地区をさし、市の総合計画において、鳳駅周辺、新金岡駅周辺、深井駅周辺、泉ヶ丘駅周辺、北野田駅周辺が位置づけられている。

○地区計画

都市計画法第12条の4に基づく制度で、新市街地、または既成市街地の街区または数街区の特定の地区を対象とし、建物形式、構造、用途などを一体的に規制し、物的環境などの整備を図る計画。

○中心市街地

主として郊外地区に対して、市の中心地区の商店街などの活性化を図ることを目的とし、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき位置付けられた地区で、本市では、堺東地区の約27haで基本計画を策定している。

○長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、その普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることが定められている。

○都市型住宅

都市において、良好な住環境を確保しつつ高密度に住む集合住宅のこと。

○都市的サービス

都市において整備されている主として上下水道、電気・ガスや道路・交通などの公共公益的な施設がもたらす利便性。

○都心

都市の中心地。ここでは、市の総合計画に位置づけられた、概ね高野線の堺東駅周辺から南海線の堺駅周辺の地域をさしている。

○都心居住（→まちなか居住 参照）

一般には都市の都心に住むこと、または都心において高度な都市機能やサービスを楽しむ住まい方をいう。

○特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成 5 年制定）により、民間の土地所有者などが建設助成などを受け、中堅所得者向けに供給される住宅。23 年度より高齢者向け優良賃貸住宅などとともに地域優良賃貸住宅制度として、再編されている。

【は行】

○パートナーシップ

協力関係、提携、協調という意味で、ここでは住民、NPO、行政などがまちづくりに向けて共に考え、共に決定し、共に行動する対等・協働関係のこと。

○バリアフリー

生活環境において障害者や高齢者にとってのバリア（障壁）がない状態のこと。

○ハーフメイド方式

半完成品の意。高齢者や障害者の個別の身体状況などに応じて設計・施工をする方式。

○防犯モデルマンション登録制度

大阪府防犯協会連合会が防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを「防犯モデルマンション」として登録し、マンションにおける防犯環境を整備し防犯意識の高揚と犯罪の予防を進める制度。

【ま行】

○まちなか居住（→都心居住 参照）

市の都心部やその周辺の主要駅周辺などにおいて、交通の利便性、公共公益施設、生活利便施設など、高度な都市機能やサービスを楽しむ住まい方をいう。

本計画では、まちなか居住を促進する地域を「都心居住促進ゾーン」として位置づけている。

○まちづくり考房

まちづくり考房は、各校区から区民が参加して、地域に必要な活動をモデル地域で実践し、そこで得られたノウハウを自治会のネットワークを活かして、中区全域に広める取り組みである。

平成 16 年度から 1 期考房がスタートし、「防災」と「魅力創出」をテーマとして、自治会単位での自主防災組織づくりや防災マップの作成、マップを活用した避難訓練、魅力資源散策マップの取組などが進められている。

また、平成 19 年度から 2 期考房がスタートし、「生活環境」と「歴史文化」をテーマとして、地域でのエコ活動推進とフィールドミュージアムガイドツアーに取り組んでいる。さらに、平成 23 年度から 3 期考房がスタートし、各テーマでのメンバーを増員して、活動の継続・発展をはかっている。

○密集市街地

狭小敷地に建つ老朽木造住宅などが密集した地区のこと。防災、住環境面の問題に加え、高齢化、商業活力の低下などの問題も内包している。

【や行】

○誘導居住面積水準（→最低居住面積水準を参照）

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、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、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

《住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準》

世帯人員	住 戸 専 用 面 積		
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		(都市居住型)	(一般型)
1 人	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2 人	30 m ²	55 m ²	75 m ²
3 人	40 m ²	75 m ²	100 m ²
4 人	50 m ²	95 m ²	125 m ²
5 人	57 m ²	109.25 m ²	142.5 m ²
6 人	66.5 m ²	128.25 m ²	166.25 m ²

※10歳未満は人数により低減あり

○優良建築物等整備事業

市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図ることを目的とした事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助を行う。

○ユニバーサルデザイン

「ユニバーサル」とは「普遍的な、全ての」という意味。障害の有無や年齢、性別、体格などに関わらず、施設や製品、環境などが、全ての人の人にとって使いやすく考えられた、人に優しいデザインのこと。

【ら行】

○ライフスタイル

生活の様式・営み方。特に、趣味・交際などを含めた、その人の個性を表すような生き方のこと。

○ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階のこと。

○リノベーション

既存建物に修繕・改造などを施すことにより、その機能を向上し価値を高めること。リフォームがクロスの張替えなど小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を替えるなどより大規模な改修を行う場合に使われることが多い。

○緑地協定

都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。

【わ行】

○ワークショップ

地域に係わる多様な人々が参加し、まちづくりの課題を解決するために協働作業を通じて計画づくりやものづくりを進めていく方法のこと。

さかい 魅力・安心住まいプラン

編集：発行 平成23年 月
堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課
〒590-0078 堺市堺区南瓦町3-1
TEL：072-228-8215
FAX：072-228-8034
URL：<http://www.city.sakai.lg.jp>
アドレス：jumachi@city.sakai.lg.jp
行政資料番号：