

# 資料編

資-1. 西東京市住宅マスタープラン  
策定委員会名簿

資-2. 用語集

## 資 - 1 . 西東京市住宅マスタープラン策定委員会名簿

本計画の策定に際し、市民の意見を反映させるため、西東京市住宅マスタープラン策定委員会を設置し、内容の検討を行いました。委員会は、一般公募による市民、学識経験者、関係行政機関の職員、本市職員でもって構成されるものとししました。

### 西東京市住宅マスタープラン策定委員会名簿

(敬称略)

委員長	中島 明子	[学識経験者(和洋女子大学大学院総合生活研究科 教授)]
副委員長	大原 一興	[学識経験者(横浜国立大学大学院工学研究院 助教授)]
委員	小野 善三	[一般公募市民]
委員	櫻井 誠一郎	[一般公募市民]
委員	島田 英子	[一般公募市民]
委員	平川 公三郎	[関係行政機関(北部住宅建設事務所計画課長)]
委員	坂口 基成	[西東京市職員(都市計画課長)]
委員	神作 実	[西東京市職員(企画課長)]
委員	長谷川 昇	[西東京市職員(防災課長)]
委員	三芳 榮	[西東京市職員(保健福祉総合調整課長)]
委員	山本 忠正	[西東京市職員(環境保全課長)]
事務局	西東京市都市整備部都市計画課都市計画係	

## 資 - 2 . 用語集

### あ

#### NPO

Non Profit Organization の略称で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。

#### オープンスペース

一般的には公園、広場、緑地等、建物によって覆われていない空地をいう。空地のうち、公共の用に供されることが担保されているものを公開空地という。

### か

#### 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。

#### 給与住宅

社宅や公務員住宅のように、会社、団体、官公庁などが所有または管理し、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

#### 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。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。

#### グリーン購入法

グリーン購入とは、製品やサービスを購入する際に、環境を考慮して、必要性をよく考え、環境への負荷ができるだけ少ないものを選んで購入すること。グリーン購入法は、国等の機関にグリーン購入を義務づけるとともに、地方公共団体や事業者・国民にもグリーン購入に努めることを求め、平成 12 年 5 月に制定された。

#### グリーンバンク制度

引越し等により不要となった樹木等を、必要とする人に斡旋し、再活用を図る制度。

情報窓口を設けて提供者と受取り希望者を仲介する方式。圃場を設け、受け取り希望者が現れるまで一時保管する方式がある。

#### グループホーム

高齢者、障害者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活する場。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されている。平成 8 年の公営住宅法の改正により、精神保健および精神障害者福祉に関する法律、精神薄弱者福祉法に基づく精神障害者・精神薄弱者のグループホームの事業に公営住宅が使用できることとなり、平成 12 年には痴呆対応型老人共同生活援助事業の使用も追加されている。

#### グループリビング

気の合う高齢者が同じ住宅内で、お互いの

自由を尊重しながら家庭的な雰囲気を楽しみ、自立して暮らせるような住まい方。

## 景観法

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律。「景観法の整備等に関する法律」「都市緑地保全法改正」とあわせ、「景観緑三法」という。平成 16 年 6 月 11 日成立、同年 6 月 18 日施工、同年 12 月より実施。

## 建築協定

住宅地としての環境改善や、建築物の利用を増進するために、土地所有者等が全員の合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定（建築基準法第 69 条）。

## 建築統計年報

全国の建築物の動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料を得ることを目的とし、国土交通省が昭和 25 年より実施している調査を毎年ごとにまとめたもの。内容は、**建築着工統計調査**と**建築物滅失統計調査**に大きく分類され、のうち住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を構造、建て方、利用関係、資金等に分類して把握したものを「**住宅着工統計**」という。

## 公営（都営・市町村営）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。

## 高耐久性（木造）住宅

一般の木造住宅に比べ、構造耐力上、耐久性確保上、特に重要な部分を中心に、より高い設計施工基準に基づいて施行される木造

住宅で、「性能保証住宅」として（財）性能保証住宅登録機構に登録したもの。高耐久性木造住宅については、最長で 10 年間の保証がある。

## 高齢者円滑入居賃貸住宅制度

平成 13 年に公布された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の一項目で、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県の指定登録機関に登録し、誰もが閲覧できるようにした制度。国は国費によって基金（高齢者居住支援センター）を設置し、6 ヶ月を限度に当該登録住宅に入居する高齢者の家賃債務（滞納家賃）を保証する。

## 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）

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。

## 公社住宅

昭和 40 年に制定された地方住宅供給公社法に基づいて供給される住宅。その業務は分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲の供給等であり、公営住宅と公団住宅の中間の収入階級層を対象としている。

## 公団住宅

昭和 30 年制定の日本住宅公団（現都市再生機構）法による、主に大都市の住宅難を解決するために供給される住宅。供給対象は公営住宅より上層の都市勤労者階層で、具体的には収入 5 分位における第 分位及び第 分位階層を想定している。

## コレクティブハウジング

個人や家族がそれぞれ独立した住戸に居住して自立した生活を行うとともに、食堂、共用室等の共用スペースを持ち、そのスペースを居住者自身が共同で利用・管理していく共同生活型居住。多様な世代・世帯がふれあい、高齢者も役割を持って、豊かな人間関係や社会的なつながりが形成された中で創造的な生活を目指す住まい方。

## わ

### 再開発地区計画

都市計画法及び都市再開発法に基づく地区計画の一種。工場跡地などまとまった規模を有し、都市の枢要な位置を占める低・未利用地を対象として、必要な公共施設の整備と合わせて一体的・総合的な土地利用転換を計画的に誘導するもの

### 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ける既存の住宅（の数）等を表す。

### 住宅フロー

ある時点からある時点までの住宅供給数のこと。

### 住宅性能表示制度

平成 11 年 6 月の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の柱の一つ。構造、遮音性、省エネルギー性などの表示に関する共通ルール（日本住宅性能表示基準）を設定し、契約前に住宅の性能を比較できるようにしたもので、導入は任意となっている。

### 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。

### 重点供給地域

「大都市法」第 3 条の 3 第 2 項第 4 号に定める「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」のこと。東京都、大阪府その他の住宅の需要の特に著しい政令で定める都府県が策定する供給計画にこの事項を定めることがうたわれている。

### 主世帯

1 つの住宅に 1 世帯が住んでいる場合、その世帯を指して「主世帯」という。1 住宅に 2 世帯以上が住んでいる場合には、そのうち主な世帯を主世帯といい、他の世帯を「同居世帯」という。主世帯数は言い換えると、居住世帯のある住宅数。

### シルバーハウジング

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。

### シルバーピア

ひとり暮らし高齢者や高齢者のみの世帯を対象とした集合住宅に、高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応を行うワーデン（生活協力者）を配置する東京都の制度。必要に応じて入居者等生活指導・相談、一時介護などのサービスを提供する在宅サービスセンターを設置することとしている。

### 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。

### スケルトン・インフィル住宅（S I 住宅）

「スケルトン」は骨組・骨格を表し、「インフィル」は内部・内装を表す。ライフスタ

イルに応じ、住まい方の変化に対応できるようにするため、構造部分は耐久性を高く長持ちできるようにし、設備配管などは固定する一方、内部は間仕切り等も含め、変化できるようにした住宅。

#### 生産緑地

都市計画法に基づく地域地区の一種。農林漁業との調和を図りつつ、良好な都市環境の形成に資するため市街化区域内の農地等において良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公園・緑地など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものを市町村が指定する。指定を受けると30年間農地等としての管理が義務づけられるが、その期間税制上の優遇措置等が受けられる。

#### 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。

#### 総合設計制度

建築基準法に基づき、一定規模以上の敷地を有し、かつ一定割合以上の空地を確保した建築物について、特定行政庁が安全上、防災上、衛生上支障がなく、市街地環境の改善に資すると認めて許可したものに、容積率や斜線制限を緩和する制度。

#### SOHO

Small Office Home Office の略。ソーホーと読む。在宅勤務型世帯。パソコンを活用し、自宅などで新ビジネスを行う職業形態のこと。

## た

### 第八期住宅建設五箇年計画

住宅建設計画法に基づき策定される住宅供給に関する計画で、国計画、地方計画、都道府県計画がある。千葉県住宅建設五箇年計画はこの都道府県計画に該当する。第八期の

計画期間は、平成13年度～平成17年度であり、居住水準の目標、住宅施策の推進、公的資金による住宅建設の量等を定めている。

#### 宅地化農地

平成3年4月の生産緑地法の改正によって、市街化区域内の農地の中で、最低30年にわたって保全される「生産緑地」に対して、計画的に宅地化を図っていくものとして区分された農地。

#### 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）。

#### 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。

#### デイサービス

在宅の虚弱高齢者等をリフト付バスなどでデイサービスセンター等に送迎、又は居宅に訪問して各種のサービスを提供することで、心身機能の維持を図り、介護している家族の負担の軽減を図ることを目的とした事業。

#### 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。

## 都民住宅

主として中堅所得者層を対象に、供給方式及び家賃制度について高地価を反映させないなどの新しい工夫を加え、都が関与して供給する住宅。

## な

### ノーマライゼーション

高齢者も若者も、障害者も健常者も、全て人間として普通の生活を送るために、ともに暮らし、ともに生きる社会こそノーマルであるという考え方。

## 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、出入り口、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。

### ヒートアイランド現象

都市部の気温が郊外に比べ高くなる現象。等温線を描くと、温度の高いところが「島」のように見えることから 熱の島 = ヒートアイランド現象と呼ばれる。

### 標準管理規約

建設省（現国土交通省）が住宅宅地審議会の答申を受け、中高層共同住宅（分譲マンション）管理規約を作成する場合の指針として作成したもの。

## 品質確保法（品確法）

消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者などの共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的とし、平成11年6月に成立された法律。新築住宅の契約に関する瑕疵（欠陥）担保期間の最低10年間の義務づけと、契約前に住宅の性能を比較できる表示基準の設定等からなる。

## 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。

## 木造密集市街地

木造住宅の密集度が高く、その中に老朽建物が相当数含まれており、道路等の公共施設整備が不十分な地区のこと。総じて防災危険度が高い。

## や

## 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。

### ライフスタイル

生活様式ともいう。衣・食・住をはじめ勤務・通学形態や娯楽等も含んだ暮らしぶり全般を指す。

### 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。

### ワーデン

「シルバーピア」に基づき建設される高齢者集合住宅に、入居者に対する福祉サービスの提供を目的として配置される管理人のこと。入居者の安否の確認、夜間を含む緊急時の対応、疾病時の一時的な介護、関係機関との連絡などを行う。