

資料編

1 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と 今後の住宅政策のあり方について（目黒区住宅政策審議会答申より抜粋）

はじめに―「目黒区住宅マスタープラン」の新たな展開を

基礎自治体目黒区での住宅政策のあけぼの

目黒区の住宅政策は、東京都の他の特別区と同様に、1980年代末から90年にかけて、バブル経済に伴う市街地の地価急騰によって住宅価格や民間賃貸住宅の家賃が高騰し、区に住み続けられない人々が増える中で模索され、誕生しました。日本において、市区町村といった基礎自治体での住宅政策が実施されたことは、住宅政策史上画期的なものでした。

それまでの日本における基礎自治体での住宅施策といえば、主に公営住宅の窓口業務程度であり、住宅政策を担当する専管組織も無い状態だったのです。しかし、区の人口減は急速で、定住化対策は喫緊の課題であり、1990年前後に海外の住宅政策を参考に、いくつかの新たな施策が展開されたのです。

1990年代の目黒区の定住化対策としての住宅政策

1991年に区民部に初めて住宅施策を担当する住宅課が設置され、最初の「住宅マスタープラン」が1993年に策定されました。区営住宅とは別に中堅所得層を対象とした区民住宅（特定優良賃貸住宅）が供給されるなど、定住化対策が推進されてゆきました。

家賃助成については、目黒区は1991年に東京都が「高齢者等住み替え家賃助成制度」を導入し、都区半々の負担で行われることをきっかけに制度化し、その後「住み替えを要件としない居住継続家賃助成」も開始しています。翌年には区独自の中堅ファミリー世帯向け家賃助成を創設しました。家賃助成は定住化対策の緊急施策でしたが、早くから取り組み、継続し、普遍的意味をもつようになってきたことは、評価されてよいと思います。

1992年には、そうした住宅施策の根拠となる「目黒区住宅基本条例」が制定され、以降の体系的住宅政策への基礎が固まりました。目黒区は23区の中でも住宅政策のトップランナーの一群に位置しました。

1990年代後半、目黒区の定住化対策から体系的整備へ

1995年1月に阪神・淡路大震災が発生し、大都市部での防災対策の重要性が浮き彫りになりました。区民の命を守るためにも住まいと地域の防災対策は重要な柱になります。

翌年に地域振興部に住宅課が移管され、地域政策の中に住宅政策が位置づけられました。

そして1996年に「目黒区住宅白書―目黒区の住宅を考える―」が発行され、住宅の実態と施策が体系だって示されたのです。

翌年には「住宅マスタープラン」（第2次）が改訂され、2000年に住宅課は都市整備部に移管され、住宅政策と都市計画が連携して取り組む体制が整えられました。

21 世紀の目黒区住宅政策と住宅困窮者支援の模索

21 世紀の最初の年、2001 年に「住宅マスタープラン」(第 3 次)が策定され、分譲マンションの実態調査を経て、5 年後の 2006 年には「住宅マスタープラン」(第 4 次)が見直されました。ここでは施策目標にファミリー向け居住支援、高齢者・障害者・ひとり親世帯への居住支援という施策で、次第に困難な人々への支援に重点が移っています。加えて防災住まい・まちづくり、人と地球にやさしい住宅・住環境の推進等が挙げられています。

この期で何と言っても重要なことは、2006 年に「住生活基本法」が制定されたことです。後に「住生活基本計画(全国計画)」も策定されています。従来でしたら、「住宅基本法」「住宅基本計画」とするところを、「住生活」基本法、「住生活」基本計画としたのです。住生活基本法は市場を重視することを柱にする一方で、「住宅セーフティネット」の対策も掲げ、市場では適切な住宅を確保できない人々の支援が提起されました。そこでの基本は良質な住宅の確保でもありますが、単に住宅の確保ではなく、居住を継続するための見守り支援や生活支援、人によっては就労支援を含めた居住支援が、「住生活基本法」に埋め込まれました。非常に大きな住宅政策の転換です。

この期の 2010 年に、住宅政策審議会は、「目黒区の家賃助成制度の拡充について」という建議を提出しています。

なぜなら、目黒区では当初緊急対策であった家賃助成制度が、さらにその役割が大きくなるなか、財政上施策を整備すると共に、住まいに困窮する人々への支援をより重視し、助成金を渡すだけでなく、困窮に応じた居住支援を行うことが不可欠だと判断したからです。

東日本大震災から SDGs へ

2011 年 3 月 11 日に東日本大震災とそれに伴う福島での原発事故が発生しました。翌年には「住宅マスタープラン」(第 5 次)が策定されましたが、これまで以上に「安心・安全への関心の高まり」から、「災害に強いまちづくり」が掲げられています。

そして第 4 次の「住宅マスタープラン」までの基本理念は変わりませんでした。第 5 次から「人間性を尊重した持続可能な住生活の実現」というように、「持続可能」と「住生活の実現」の文言に代わっています。

「持続可能性」という概念については、2015 年の国連サミット「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の SDGs (持続可能な開発目標)において強調され、2030 年までに実現すべき 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。その中にある「地球上の誰一人取り残さない」というフレーズは未来に希望を託すものと読み取れます。

さらに 2018 年の第 6 次「住宅マスタープラン」では、基本理念を「みんなで作る安心して住み続けられる目黒」と変更しました。住生活をよりよくするのは、区民一人一人が主体的に、そして共同で行うことを明確にしたのです。また、貧困居住の問題が大きくなり、国の「住宅セーフティネット」制度を念頭に、政策の柱になったのも、第 6 次からでした。

目黒型福祉と連携した居住政策

第7次の「住宅マスタープラン」を策定するにあたって、関連するいくつかの政策展開がありました。

1つ目は2019年にまとめられた「目黒区空家等対策計画」で、目黒区民の高齢化を視野に入れた計画で、福祉分野の専門家が入ってまとめています。

2つ目は、2021年の「目黒区基本構想」で、「多様な区民が暮らし、多様性が活かされ、誰一人取り残されない」まちとして、区民の誰もが住み続けられるための政策が求められており、2022年に「目黒区基本計画」を定めています。

3つ目は、2022年5月に設立された「目黒区居住支援協議会」です。「福祉型の居住支援施策を推進すること」がより効果的な支援が行えるとして、目黒区の福祉総合課と住宅課等が一体となりスタートしました。

福祉と住宅の壁を超えた様々な連携は、基礎自治体で行われることによって、予想以上に効果を発揮するでしょう。

「目黒区住宅マスタープラン」から「目黒区住生活マスタープラン」へ

さて、これまで、目黒区の住宅政策の経緯と変遷について、時代背景と照らしながら記述してきました。

目黒区は、早期に家賃助成制度等を定めて居住支援を行ってきたことに加えて、都市計画・福祉と共に歩んできた住宅政策の近年の動きを考えると、現行の「住宅マスタープラン」は、その名称にそぐわないことに気づきます。国は既に「住生活基本計画（全国計画）」としていますし、住宅政策の目的は、単に「住宅」を供給するだけではなく、人々の生活の質の向上を図るために、住まい方を改善・支援し、住まい・近隣・都市の居住環境をよりよいものにするからです。「住宅」マスタープランから、その内容に相応しい名称に変更してもよいのではないかと思います。

「住宅」マスタープランから「住生活」マスタープランへの変更は、単にラベルを貼り替えるだけではありません。これまで既に目黒区で実施してきた住宅施策・居住支援政策を引き継ぎ発展させるために変更するのです。それは基礎自治体の住宅政策・居住政策の大きな転換でもあり、目黒区基本構想にある「さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐる」にも合致し、区の将来像に向けて着実に進んでいくことを示すものになります。

令和5年1月

目黒区住宅政策審議会

会長 中島 明子

目都住第400号
令和4年5月24日

目黒区住宅政策審議会会長 宛て

目 黒 区 長

目黒区の住宅政策のあり方について（諮問）

目黒区の住宅政策のあり方について、目黒区住宅基本条例第14条第2項の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

記

目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について

以 上

目黒区住宅政策審議会への諮問について

1 諮問事項

目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について

2 諮問の趣旨

目黒区は、平成4年3月、区民が良好な居住環境のもとで、安心して快適に住み続けられるための住宅対策の推進を図り、もって健康で文化的な住生活の維持および向上に寄与することを目的として、「目黒区住宅基本条例」を制定した。この目的を推進するため、平成5年3月に「目黒区住宅マスタープラン」を策定、その後改定を重ねながら施策を推進してきたところである。

第6次目黒区住宅マスタープラン（平成30年3月策定）策定後、国は、令和3年3月、社会環境の変化や、人々の価値観の多様化などに対応した豊かな住生活を実現するため、住生活基本計画の見直しを行った。

東京都は、令和4年3月、新型コロナウイルス感染症が都民の暮らし等に重大な影響を及ぼし、住宅のあり方などが大きく継続的に変容する可能性があることを踏まえ、東京都住宅マスタープランを改定している。

区は、令和3年3月、区政運営の長期的な方針である基本構想を策定、令和4年3月には基本計画を策定し、10年間に取り組むべき課題と具体的な政策・施策を定めた。基本計画では「快適で暮らしやすい持続可能なまち」を基本目標の一つに掲げ、政策として「誰もが住みやすい環境の確保」を定めている。

目黒区住宅マスタープランは、社会状況の変化や関連計画との整合等が必要な場合に、おおむね5年ごとに見直しを行うものとしている。

改定にあたっては、平成30年に実施された総務省統計局の「住宅・土地統計調査」の結果等を踏まえながら課題を整理し、新型コロナウイルス感染症による社会状況やライフスタイルの変化へ対応するとともに、基本構想・基本計画及び目黒区都市計画マスタープラン改定などとの整合等が必要である。

目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について、目黒区住宅基本条例第14条第2項に基づき、目黒区住宅政策審議会へ諮問するものである。

以 上

2 住生活マスタープランの策定経過

(1) 目黒区住宅政策審議会等の審議経過

日 程	会 議 名	主な審議内容
令和4年 5月24日(火)	令和4年度 第1回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区の住宅政策のあり方について(諮問) 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について
7月20日(水)	令和4年度 第1回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕骨子案について 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について マンションの管理・運営に関するアンケート調査の実施について
8月26日(金)	令和4年度 第2回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> 委員委嘱 会長・副会長選出 第1回目黒区住宅政策審議会小委員会の報告(目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕(骨子案)について) 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について
9月27日(火)	令和4年度 第2回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕(目黒区住生活基本計画)(骨子案)について
10月18日(火)	令和4年度 第3回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕(骨子案)について
11月15日(火)	令和4年度 第3回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について(答申案)
12月13日(火)	令和4年度 第4回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について(答申案) 目黒区マンション管理適正化推進計画(素案)について
12月27日(火)	令和4年度 第4回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について(答申案)
令和5年 1月17日(火)	令和4年度 第5回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について(答申案)
令和5年 〇月〇日(〇)～ 〇月〇日(〇)	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区住生活マスタープラン(素案)について

(2) パブリックコメント

※パブリックコメント実施後に追加 (2 ページ)

(3) 目黒区住宅政策審議会委員名簿

令和5年1月17日現在

区 分	氏 名 (敬称略)	職 名 等
学識経験者 (4名)	なかじま あきこ 中 島 明 子	和洋女子大学名誉教授 (居住学) ◎ ◇
	むらやま たけひこ 村 山 武 彦	東京工業大学教授 (環境計画・政策) ○ ◆
	やまもと みか 山 本 美 香	東洋大学教授 (地域福祉・居住福祉) ◇
	みない なみこ 薬 袋 奈 美 子	日本女子大学教授 (都市計画) ◇
区議会議員 (5名)	さとう のぼる 佐 藤 昇	区議会議員
	いいじま かずよ いいじま 和代	区議会議員
	まつしま ゆういちろう 松 嶋 祐 一 郎	区議会議員
	かない ひろし 金 井 ひろし	区議会議員
	あおき えいた 青 木 英 太	区議会議員
区内関係団体 (4名)	やまぎし みきお 山 岸 美 喜 男	目黒建設業防災連合会
	すずき ふみたか 鈴 木 史 高	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長
	あじと よしはる 味 戸 吉 春	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長
	ひがしかわ くにあき 東 川 邦 昭	目黒区民生児童委員協議会 南部第2地区会長
区民委員 (3名)	みうら ひでお 三 浦 英 夫	区民委員
	あさの ふみあき 浅 野 文 昭	区民委員
	こしざわ あきら 越 澤 明	区民委員

*任期：令和4年8月1日から令和6年7月31日まで

*会長：◎ 副会長：○ 小委員会委員長：◆ 小委員会委員：◇

令和4年5月24日時点

区 分	氏 名 (敬称略)	職 名 等
学識経験者 (4名)	なかじま あきこ 中 島 明 子	和洋女子大学名誉教授 (居住学) ◎
	むらやま たけひこ 村 山 武 彦	東京工業大学教授 (環境計画・政策) ○
	やまもと みか 山 本 美 香	東洋大学教授 (地域福祉・居住福祉)
	みない なみこ 薬 袋 奈 美 子	日本女子大学教授 (都市計画)
区議会議員 (5名)	すずき まさし 鈴 木 ま さ し	区議会議員 (令和3年5月26日～)
	いいじま かずよ いいじま 和代	区議会議員 (令和3年5月26日～)
	はしもと しょうへい 橋 本 しょうへい	区議会議員
	まつしま ゆういちろう 松 嶋 祐 一 郎	区議会議員 (令和3年5月26日～)
	あおき えいた 青 木 英 太	区議会議員
区内関係団体 (4名)	やまぎし みきお 山 岸 美 喜 男	目黒建設業防災連合会
	すずき ふみたか 鈴 木 史 高	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長
	あじと よしはる 味 戸 吉 春	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長 (令和4年3月10日～)
	ひがしかわ くにあき 東 川 邦 昭	目黒区民生児童委員協議会 南部第2地区会長
区民委員 (3名)	たるい こういち 垂 井 晃 一	区民委員
	こしざわ あきら 越 澤 明	区民委員
	まずだ あさこ 増 田 朝 子	区民委員

*任期：令和2年8月1日から令和4年7月31日まで

*会長：◎ 副会長：○

3 目黒区住宅基本条例

目黒区住宅基本条例

平成4年3月目黒区条例第20号

(目的)

第1条 この条例は、住宅が、区民の生活の基盤となるものであり、目黒区（以下「区」という。）の進めるまちづくりのうえにおいて極めて重要なものであることにかんがみ、区の住宅に関する施策の基本となる事項を定めることにより、区民が良好な居住環境のもとで安心して快適に住み続けられるための住宅対策の推進を図り、もって健康で文化的な住生活の維持及び向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、つぎの各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開業事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (2) 事業者 区の区域内（以下「区内」という。）において開発事業を行う者をいう。

(責務)

第3条 区は、第1条の目的を達成するため、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

- 2 区は、前項の施策を実施するに当たっては、国・東京都及び公共的団体との連携を図りながら行わなければならない。
- 3 区民及び事業者は、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。
- 4 区は、区民及び事業者に対して、住宅に関する必要な情報を提供しよう努めるものとする。

(住宅基本計画の策定)

第4条 区は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅基本計画を策定するものとする。

- 2 区は、前項の住宅基本計画を策定するに当たっては、住宅及び居住環境の実態を的確に把握するため、必要な調査を行うものとする。

(住宅の確保)

第5条 区は、自ら住宅を供給することのほか、事業者及び公共的住宅の供給主体に対して住宅の供給等を要請することにより、住宅を確保することに努めるものとする。

(良質な住宅)

第6条 区・区民及び事業者は、区内に住宅を建設し、又は区内に建設した住宅を改築し、増築し、若しくは修繕しようとするときは、当該住宅を、その規模・形態及び地域の特性に

応じて、つぎに掲げる水準を満たすものとするよう努めなければならない。

- (1) 家族構成に応じた適切な住宅規模等が確保されていること。
- (2) 地震等の災害に対する安全性が確保されていること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- (4) 高齢者又は障害者が居住する住宅にあつては、その安全性及び快適性について必要な配慮がなされているものであること。

(良好な居住環境)

第7条 区・区民及び事業者は、区内において開発事業を行うときは、周辺環境が良好に維持されるよう努めなければならない。

(居住の継続に係る援助)

第8条 区は、引き続き区内に住み続けようとする区民に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

(住宅の供給等に係る援助)

第9条 区は、区民又は事業者が、良質な住宅を供給し、又は住宅の質若しくは安全性等を向上させるため当該住宅を改良しようとするときは、当該区民又は事業者に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

- 2 区は、前項の援助を行う場合において、当該住宅が高齢者又は障害者の利便の向上に資するものであるときは、当該援助について特別の配慮をすることができる。

(住宅供給者への要請)

第10条 区は、住宅を供給する者に対して、住宅の賃貸料その他の住宅に関する区民の負担を、住宅の規模・形態及び立地条件等を総合的に勘案した適切なものとするよう協力を求めることができる。

(住宅用途の維持に係る要請)

第11条 区は、住宅を所有し、又は管理する者に対して、住宅として建設された建築物について、引き続きその用途を維持するよう協力を求めることができる。

(開発事業者への要請)

第12条 区は、大規模な開発事業を行おうとする事業者に対して、事前に協議を求め、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上のため、必要な協力を求めることができる。

(民間賃貸住宅への入居等に関する啓発)

第13条 区は、賃貸人その他の関係者に対して、民間賃貸住宅

に入居しようとする者又は入居している者が、高齢・障害・国籍等の理由により、入居の機会が制約され、又は居住の継続が制限されることがないように啓発に努めるものとする。

(住宅政策審議会)

第14条 住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の付属機関として、目黒区住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、区長の諮問に応じ、前項の事項について審議し、区長に対して答申する。
- 3 審議会は、第1項の事項に関し必要と認める事項について、区長に意見を述べることができる。

(財源の確保)

第15条 区は、住宅政策を推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

付 則

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

4 目黒区住宅マスタープラン及び住宅政策関連小史

※計画策定時に追加

5 用語解説

あ行

アスベスト

石綿（せきめん、いしわた）とも呼ばれる天然に産する鉱物。繊維が極めて細いため、所要の措置を行わないと、飛散して人が吸入するおそれがある。以前は防音材、断熱材、保温材等に使用されたが、各種法律に基づき、アスベストによる健康障害の予防や、飛散防止対策が講じられている。

雨水流出抑制施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設。都市化によって低下した流域の雨水流出抑制機能を回復させる。

延焼遮断帯

大地震による火災の延焼拡大を阻止する機能を有する道路、河川、鉄道、公園などとそれらの沿線の不燃化された建築物で構成された帯状の空間。

か行

旧耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の改正以前に用いられていた耐震基準。

狭あい道路

建築基準法第 42 条第 2 項の規定により指定された道路及び幅員 4 m 未満の拡幅整備を必要とする道路。狭あい道路は、災害時の避難・救援活動に支障をきたすだけでなく、生活環境や都市景観を損なうなど道路として課題となっている。

居住水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができる目標となる水準で、住生活基本法の前身である住宅建設計画法で定めていたもの。

住生活基本法では、住宅性能水準、居住環境水準、誘導居住面積水準、最低居住面積水準の 4 種類を示している。

区営住宅

住宅に困窮する所得の低い世帯を対象として、区が建設、買取などにより設置している住宅。

区民住宅

住宅に困窮する中堅所得層の子どもを育成する世帯を対象として、区内の土地所有者が一定の条件で建設し区が借上げた住宅及び特定公共賃貸住宅制度により区が直接建設した住宅。

グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

建築協定

建築基準法に基づき、住宅地や商店街などの環境や利便性を維持、増進するために定める協定。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について定めることができる。この協定を適用するためには、協定区域内の土地所有者などの全員が同意することが必要。

公営住宅

昭和 26 年に制定された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的として地方公共団体が整備した住宅。直接建設の他に借上げ、買取りにより供給する。

公的住宅

区営住宅、区民住宅、高齢者福祉住宅、都営住宅など、公的機関が運営する住宅。

高齢者自立支援住宅改修給付

65 歳以上の虚弱な高齢者で、介護保険の認定申請の結果、非該当と判定された方を対象に住宅改修費（手すりの取り付けや段差の解消）の一部を給付する。また、自立・要支援・要介護と判定された方を対象に住宅設備改修費（浴槽改修、便器の洋式化等）の一部を給付する。

高齢者福祉住宅

立ち退きなどにより住宅に困窮する65歳以上の高齢者を対象とした、バリアフリーや緊急時対応サービス等の設備がある住宅。

コワーキングスペース

コワーキングとは「Co(共同の、一緒に)」+「Working(働く、仕事をする)」を示す言葉で、さまざまな年齢、職業、所属の人が空間を共有しながら仕事を行う場所のこと。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

住宅としての居室の広さ、設備、バリアフリーなどのハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する住宅。

シックハウス

住宅の新築工事やリフォームの後に、建材や塗料から有害物質が発生し、室内の空気が汚染されること。

シックハウス症候群

居住者の身体に生じるとされる頭痛やめまい等の住宅由来の健康被害の総称。

住環境整備条例

「目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例」の通称であり、地域の環境に調和した良好な生活環境の維持・向上を図り、安全で快適に住み続けられる街づくりを目的として、一定規模以上の大規模建築物・ワンルーム形式集合住宅・店舗等の建築について、壁面の後退や駐車施設の設置等に関する整備事項を定めた条例。平成20年4月制定。

住宅確保要配慮者

「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)」で示された、住宅の確保に特に配慮を要する者。具体的には「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等」を指す。

住宅修築資金融資あっせん制度

区民が居住または所有する住宅の増改築を行う際の資金不足を補い、住環境の改善が円滑に進むように区内指定の信用金庫に融資のあっせんを行う制度。

住宅ストック

現在すでに建築されており、その地域に蓄積された社会的資産としての既存住宅のこと。

住宅セーフティネット

独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。居住セーフティネットともいう。

住宅セーフティネット法

「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」の通称であり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的に平成19年に制定された法律。

平成29年10月には、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や入居円滑化に関する措置などを内容とする「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の一部を改正する法律(新たな住宅セーフティネット制度)」が施行された。

住宅・土地統計調査

統計法に基づき国が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物ならびにこれに居住する世帯の実態を調査するもの。昭和23年以来、5年毎に実施されている。

生活協力員制度(常駐型)

高齢者向け住宅に住み込みで常駐し、居住者の必要に応じ生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う援助員を配置する制度。

た行

耐震性

建築物や土木構造物などが持つ、地震に耐える性能のこと。旧耐震基準の建物であっても、耐震診断の結果、現行の耐震基準に適合した耐震性を有する場合もある。

宅地

建物を建てるための敷地のこと。

地域包括支援センター

すべての区民を対象とした保健福祉の総合相談を実施する「支援を必要とする全ての人を支える地域包括ケアシステムの地域拠点」と位置づけられた機関。保健師・看護師、社会福祉士及び主任介護支援専門員などの専門職が配置され、介護保険法で定められた業務（総合相談窓口、権利擁護、包括的・継続的ケアマネジメント）のほか、保健福祉の総合相談、高齢者の保健福祉サービスや介護保険認定申請の受付業務を実施している。

地域包括ケアシステム

ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護、予防のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場（日常生活圏域）で適切に提供できるような地域での体制のこと。

地域街づくり条例

地域の課題を解決しつつ特色を持った街づくりを推進するため、区民の発意に基づく適切な土地利用及び都市施設の整備に向けた仕組みや手続きを定めた条例。平成 19 年 3 月制定。

地区計画

市区町村が、各地区の特性に応じ、細街路、小公園等の地区施設と建築物の用途・形態・敷地等について一体的・総合的な計画を定めたもの。地区計画に基づき建築行為等を適正に誘導・規制することによって、地区レベルでのきめ細かなまちづくりと良好な環境整備を図る。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。

特定空家

空家等対策の推進に関する特別措置法において、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。

都市型軽費老人ホーム

60 歳以上の高齢者で、身体的機能の低下のために独立して生活を営むには不安があると認められた方が利用できる施設で、低額な料金で食事の提供、生活相談等のサービスを受けながら自立した生活を送ることができる住宅。

な行

二地域居住

都市部と地方部に 2 つの拠点をもち、定期的に地方部で過ごしたり、仕事をしたりする暮らし方のひとつ。

は行

避難行動要支援者

高齢者、障害者、乳幼児、妊産婦、外国人等、発災前の備え、発災時の避難行動、避難後の生活などの各段階において特に配慮を要する方（要配慮者）のうち、災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な方で、円滑かつ迅速な避難の確保を図るため特に支援が必要な方をいう。

非木造

住宅・土地統計調査の定義で、木造・防火木造以外の鉄筋コンクリート造等の構造を指す。

木造	木造	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
	防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、モルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。
非木造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のもの。
	鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの。
	その他	上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの。

表出典：住宅・土地統計調査

ファミリー世帯家賃助成

居住の継続と子育ての支援を行うことを目的に、区内の民間賃貸住宅に居住する、18歳未満の子を扶養する世帯に対して家賃の一部を助成する制度。

不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼ0となる。

防火木造

住宅・土地統計調査の定義で、柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、モルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものを指す。（「非木造」の項目を参照）

ま行

マンション管理士

マンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合の管理者やマンションの区分所有者などの相談に応じ、適切な助言や指導、援助等を行う。国家資格。

みどりの条例

みどりの保護及び育成に関して必要な措置を定めた条例。民有地の保全と創出を推進するため、樹木等を伐採しようとするときに樹木の所有者等と区が協議を行う樹木等保全協議や、建築確認申請や

開発許可申請等を行う前の緑化計画書の提出・履行義務等を定めている。平成2年9月制定。

みどりのまちなみ助成

みどり豊かなまちなみ形成のため、住宅等の道路沿いに新たに生垣や中高木を植栽するときに緑化費の一部を助成する制度。屋上や壁面緑化に対する助成もある。

見守りネットワーク（見守りめぐねっと）

見守る人・見守られる人を特定しない形で、地域で何らかの支援を必要とするすべての区民をゆるやかに見守っていくための制度。平成28年1月18日に名称を「見守りネットワーク」に改め、対象者を高齢者から子ども、障害者などにも拡大した。

ら行

ライフサポートアドバイザー制度（LSA派遣型）

高齢者向け住宅に、居住者の必要に応じ生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う援助員を派遣または配置する制度。

英数字

AI

Artificial Intelligence（人工知能）の略で、高度な情報処理や推論、問題解決などの知的行動を人間に代わってコンピューターが行う技術。

IoT

Internet of Thingsの略で、様々なモノをインターネットに接続し、ネットワークを通じて情報交換をする仕組み。

ZEB

net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略。省エネルギー機能の向上や太陽光発電など再生可能エネルギーの活用などの創エネにより削減し、建物全体で使用する年間の一次エネルギー消費量を、正味でゼロまたは概ねゼロにするビルのこと。

ZEH

net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略。省エネルギー機能の向上や太陽光発電など再生可能エネルギーの活用などの創エネにより削減し、建物全体で使用する年間の一次エネルギー消費量を、正味でゼロまたは概ねゼロにする家のこと。

