

参考資料

1 住生活基本法の概要

国においては、国民の豊かな住生活の実現を図るため、平成18年6月に住生活基本法が施行され、これまでの住宅建設五箇年計画に代わって、住生活基本計画が策定されました。

今後の住宅政策の方向として、「良質な住宅の供給等」、「良好な住環境の形成」、「民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護」、「低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定確保」の4つを基本理念とし、住宅ストックの「量」から「質」を重視した住宅政策への取組みが必要とされています。

【参考：住生活基本法の概要】

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)
◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



	住宅建設計画法	住生活基本法案
目的・基本理念	<p>目的 住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図る。</p>	<p>目的 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念等を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現。</p> <p>基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等。 ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成。 ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護。 ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保。
責務	<p>責務 国及び地方公共団体の施策の策定・実施の努力義務</p>	<p>責務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体・・・住生活安定向上施策の策定・実施、国民の理解の増進。 ・事業者・・・住宅の安全性等の確保。正確かつ適切な住宅情報の提供。 ・居住者・・・住生活の安定向上の促進のため相互に連携協力。
基本的施策		<p>基本的施策 国・地方公共団体は住生活安定向上の促進のため必要な施策を講ずる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心で良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成 ・住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備 ・公営住宅の供給等住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築
計画	<p>住宅建設五箇年計画 5箇年間にわたる住宅の建設の目標 (特に公営・公庫・公団住宅の建設の事業の量)</p> <p>地方住宅建設五箇年計画 (10の地方ごとに作成) <small>公営住宅整備量の通知</small></p> <p>都道府県住宅建設五箇年計画 5箇年間にわたる住宅の建設の目標 (特に公営住宅の建設の事業の量)</p>	<p>住生活基本計画 [10年程度先を見通して目標を定め、おおむね5年ごとに見直し]</p> <p>住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定。 (耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>全国計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇施策の基本的方針 ◇全国的見地からの目標・施策 ◇政策評価の実施 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>都道府県計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇域内の施策の基本的方針 ◇地域特性に応じた目標・施策 ◇公営住宅の供給目標 </div> </div>

2 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画について、平成23年度から平成32年度までの10年間を計画期間とし、その中間年にあたる平成28年3月に次のとおり改定されています。

【住生活基本計画(全国計画)の概要(平成28年3月策定)】

■施策の基本的な方針

本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針としています。そのため、住生活をめぐる今後10年の課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施しています。

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストックからの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

という3つの視点から、以下に掲げる8つの目標を立てています。

■ 8つの目標

①居住者からの視点		
<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</p> <p>(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>(1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援</p> <p>①子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用</p> <p>②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援</p> <p>③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援</p> <p>(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進</p> <p>(3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備</p>	<p>目標2 高齢者が自立して暮らすことのできる住生活の実現</p> <p>(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p> <p>(2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>(1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定</p> <p>(2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成</p> <p>(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成</p> <p>(4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、バースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保</p> <p>(5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実</p> <div style="text-align: center;">  <p>サービス付き高齢者向け住宅</p> </div> <p>サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点 提供・積み上げ、学習・ワゴン</p>	<p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>(1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化</p> <p>(2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援</p> <p>(3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用</p> <p>(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生</p> <div style="text-align: center;">  <p>UR賃貸住宅の建替え(例)</p> </div>

②住宅ストックからの視点

目標4 住宅すざくろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すざくろく」（住宅購入で「ざくろく」）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① 建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ② 建物状況調査（インスペクション）の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
 - ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）
 - ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成



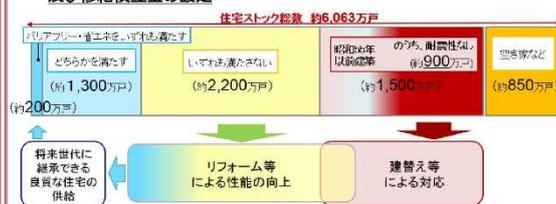
（土台・床材、草履） （小部屋・梁）
インスペクション現場例

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅（約900万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックへ更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進（ヒートショック防止等）、魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施
 - ① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
 - ② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定



目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 古民家等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進



3

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に継承し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイナンス、空き家管理等
- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
（例：仙台市泉区）

4

2 旧計画の見直しと本計画の関連について

鳥取県では、これまで、旧住生活基本計画（平成23年度）において、『支え愛・あんしん・快適・住生活』を住生活の将来像とし、「皆が快適に暮らせる住まいづくり」、「環境や文化と共生する住まいづくり」、「災害や犯罪にも安心な住まいづくり」を基本目標として、県民の住生活の安定の確保および向上の促進を進めてきました。

旧計画の策定から5年経過し、住宅・住環境を取り巻く状況が変化していく中、平成28年3月には、国の住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われました。

基本目標については、旧計画の考え方を踏襲しつつ、新しい住生活基本計画（全国計画）を取り入れ、基本目標と各施策について、それぞれ以下のように見直しを行っています。

旧計画		新計画
基本目標	施策の方向性	施策の方向性と新計画で新たに追加した施策
基本目標1 皆が快適に暮らせる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者のニーズに応じた住まいの確保 ○障がい者のニーズに応じた住まいの確保 ○住宅・建築物のユニバーサルデザイン化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築（新） <ul style="list-style-type: none"> ・空き家住宅の住み替え促進 ・地域包括ケアシステム等福祉施策と連携した住宅セーフティネットの構築 ○周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進 ○多様な居住ニーズへの対応（新） <ul style="list-style-type: none"> ・多様な居住ニーズに対応する住宅の供給 ・子育て世帯への住宅建設支援 ○周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯の居住に適した住まいへの住替え支援 ○子育て世帯の公営住宅への優先入居 	<ul style="list-style-type: none"> ○多様な居住ニーズへの対応（新） <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯への住宅建設支援
	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者・障がい者等の賃貸住宅への入居の円滑化 ○借り上げ公営住宅の供給 ○民間賃貸住宅のバリアフリー化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○居住支援協議会活動の充実（新） ○国の新たな住宅セーフティネット制度の活用の検討（新） ○住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給
	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅困窮度の高い世帯への公平かつ確な供給 ○人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理 ○県と市町村の共同・連携による効率的な公営住宅の供給・管理 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の保証人免除制度の検討 ・優先入居制度の市町村への拡充 ○人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理 <ul style="list-style-type: none"> ・団地コミュニティの維持 ・民間事業者を活用した公営住宅 ○県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理
	—	<ul style="list-style-type: none"> ○地域における居住者のコミュニティ形成に係る意識の醸成（新） <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションの手法を用いた地域価値の向上 ・住民主導による住宅地の魅力向上 ○新たなコミュニティ形成のための環境整備（新） <ul style="list-style-type: none"> ・「小さな拠点」の整備 ・鳥取に住むことのメリットに関する情報発信

	旧計画	新計画
基本目標	施策の方向性	施策の方向性と新計画で新たに追加した施策
基本目標2 環境や文化と共生する住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の品質の確保 ○住宅リフォームの促進 ○中古住宅流通化の促進 ○空き家住宅の有効利用の促進と管理の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の省エネ対策の推進 ○品質の高い住宅の供給 <ul style="list-style-type: none"> ・安全な住宅・住まい方の普及啓発 ○リフォーム・リノベーションによる住宅の価値の向上 ○空き家住宅の有効利用の促進と管理の適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地の空き家活用 ・お試し住宅等の整備に係る支援 ○住宅の適切な維持管理の促進 ○既存住宅ストックの流通促進 ○戸建て住宅に関する評価手法の適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅に係る評価手法の適正化 ・戸建住宅の評価に係る技術者の育成 ○空き家の利活用の促進(新) <ul style="list-style-type: none"> ・空き家住宅の住み替え促進 ・定期借家制度等賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進 ○賃貸住宅に関する情報影響の充実(新)
	<ul style="list-style-type: none"> ○CASBEE とっとり戸建の活用推進 ○鳥取型環境配慮住宅の開発・普及 ○住宅の省エネ対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の省エネ対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・省エネに関する技術力向上への支援
	<ul style="list-style-type: none"> ○県産材を活用した木造住宅の普及 ○木造住宅に関する設計・施工技術の向上 ○木造住宅に関わる伝統技術の継承 	<ul style="list-style-type: none"> ○県産材を活用した木造住宅の普及 ○木造住宅に関する設計・施工の技術力向上 ○木造住宅に関わる伝統技術の継承
	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村・まちづくり活動団体による良好な景観形成の推進 ○伝統的民家の維持保全・活用の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な都市景観の形成と都市・地域の記憶・歴史の継承(新) <ul style="list-style-type: none"> ・景観形成制度の継続実施 ・住民参画で進める景観形成 ・とっどりの美しい街なみづくり事業の継続実施 ○市町村・まちづくり活動団体による良好な景観形成の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の実情に応じた景観形成の推進 ○伝統的民家の維持保全・活用の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションの観点での伝統的民家の活用 ・民間団体等と連携した伝統的民家の活用推進

旧計画		新計画
基本目標	施策の方向性	施策の方向性と新計画で新たに追加した施策
基本目標3 災害や犯罪にも安心な住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の耐震診断・耐震改修の推進 ○地震に関する情報提供と相談体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の耐震化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・低コスト耐震改修工法の普及啓発 ○住宅の耐震化促進と地震に関する情報提供と相談体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取県耐震対策アクションプランの見直し ・被害予測システムの構築
	<ul style="list-style-type: none"> ○鳥取県被災者住宅再建支援制度の継続実施 ○応急危険度判定士、判定コーディネーターの要請・訓練 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害時の緊急対応と復興支援 <ul style="list-style-type: none"> ・木造応急仮設住宅供給体制の構築
	<ul style="list-style-type: none"> ○土砂災害の発生予防の計画的な実施 ○土砂災害危険箇所におけるソフト対策の推進 ○津波浸水予想区域におけるソフト対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○土砂災害・津波による被害の発生防止 <ul style="list-style-type: none"> ・津波避難施設整備の促進
	<ul style="list-style-type: none"> ○犯罪に安心な住まいの設計指針の普及 ○地域の防犯力の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ○犯罪に強い住まいの普及・地域の防犯力の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・建築関係団体、不動産関係団体に対する普及 ・防犯リーダーの人材育成 ・防犯性能建物部品の活用推進 ・防犯リフォームの情報提供
	—	<ul style="list-style-type: none"> ○危険空き家の除去と空閑地の有効利用(新) <ul style="list-style-type: none"> ・鳥取県空き家対策協議会の取組推進 ・鳥取県空き家対策支援事業の推進

2 用語集

あ行

空き家バンク

移住希望者と空き家の売却希望者(または貸し出し希望者)をマッチングするシステムのこと。

アクションプラン

ある政策や企画を実施するための基本方針。および、実施する具体的な行動内容を示した計画のこと。行動計画ともいう。

インスペクション

住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、また、専門家の見地から、住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断すること。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持向上させるための、住民・事業主・地権者等による自主的な取組みのこと。

応急危険度判定士

震災などにより、被災地で被害を受けた(罹災した)家屋が余震で倒壊するなどの二次的な被害を生まないように、罹災した家屋の危険度を応急的に診断する作業員のこと。地方自治体により認定登録を

受けた建築技術者により構成される。災害直後に自治体からの要請を受け、各所を巡回し、ボランティアで応急危険度判定に従事する。

か行

瑕疵^{かし}保険

「住宅瑕疵担保責任保険法人」に保険料を支払い保険契約を締結し、売主などが瑕疵の補修などを行った場合に、その要した費用に対して保険金が支払われる。万が一、売主等が倒産等により補修などができない場合には、住宅購入者に直接保険金が支払われる。

危険空き家

空き家対策特措法に基づく基本方針で、「特定空家」は、「そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となる恐れのある状態」などとされており、本計画ではこの「特定空家」を危険空き家と呼んでいる。

居住水準

安定したゆとりある住生活を営むことができるよう国が定めている目標。

空地^{くうかんち}

利用されずに放置されている土地。空き地のほか平面駐車場なども都市計画上は空地

と見なされる。

グループホーム

病気や障害等で日常生活が困難な方が、少人数(5~9人)の生活の場において、食事の支度や掃除、洗濯などを専門スタッフと共同で行いながら、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で生活を送る居住形態。

景観アドバイザー

県民や事業者のみなさん、市町村等が行う景観形成活動を支援するため、建築設計、デザイン、緑化などの分野について専門的視点からの意見を聞くため、鳥取県景観アドバイザーを設置しています。

コージェネレーションシステム

内燃機関・外燃機関の排熱を利用して、動力を取り出すことで総合的なエネルギー効率を高めるエネルギー供給システムの一つ。総合的なエネルギー効率を高めるシステムとされている。

コレクティブハウス

複数の世帯が共用の台所などを使い、多世代の人が関わって住まう暮らし方のこと。

公営住宅

住宅に困窮する低額所得者に

対して低廉な家賃で賃貸、転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する為に、国及び地方公共団体が協力して整備する住宅。

さ行

再生可能エネルギー

太陽光、風力、地熱、水力、バイオマス等による発電や、太陽熱などの使い続けても枯渇しない自然由来のエネルギー源のこと。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者のためにバリアフリーの構造や設備などを備え、介護や医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する施設。

シェアハウス

ひとつの住宅に、親族等の関係がない他人同士が、共同して居住する賃貸物件で、玄関、リビング、キッチン、バス、トイレなどは共用で利用し、プライバシーを保つ空間として個室を有する。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配

慮を要する者のこと。

住宅ストック

ある時点における、これまでに整備された既存の住宅。

住宅性能表示制度

住宅の性能水準に関する情報を、共通のものさしにより表示・評価する為に設けられた住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度。

住宅ミスマッチ

居室が多い住宅に高齢夫婦世帯や単身世帯などの少人数の家族が居住し、反対に子供の数が多いファミリー世帯が狭い賃貸住宅に居住している状態。

省エネ基準

住宅に使われるエネルギーの中で、暖冷房エネルギーに関する省エネ性について示したもので、断熱・機密・日射遮蔽などの建築的な省エネ手法が中心となった基準。

新エネルギー

自然の力を利用したり、今まで使われずに捨てていたエネルギーを有効に使ったりするもので、石油への代替や二酸化炭素の排出量を減らすことができるなど、地球環境にやさしい再生可能エネルギーのこと。

新耐震基準

建築確認の審査基準の一つで

あり、地震に対する建築構造の安全性をチェックするもの。昭和 53 年の宮城県沖地震による建築物への被害状況を踏まえて、昭和 56 年に見直しが行われた。

セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、低所得者、高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV 被害者など、住宅に困窮する世帯に対して、安全で良質な住まいを提供する制度。

た行

耐震改修

耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事のこと。

耐震診断

既存建物（1981年以前に設計され竣工した建物）が今後発生しうる地震に対して倒壊せず成立しうるか否かを判断する健康診断のことで、古い構造基準で設計された十分な耐震性能を保有していない既存建物に対して、現行の耐震基準によりその耐震性を再評価すること。

耐用年数

建築物またはその部分が使用

に耐えなくなる状態（限界状態）に至るまでの年数のこと。

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講じられた優良な住宅のこと。

ツーバイフォー工法

正式には、枠組み壁工法と呼び、格子状に組まれた木材に構造用合板を張った壁や床で支える木造建築の工法の一つ。

低炭素社会

炭素（二酸化炭素）の排出を抑えた社会のこと。

低炭素住宅

建物の断熱性向上をはじめ、主な設備機器を含めて二酸化炭素の排出削減に配慮した工コ住宅のこと。都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき「低炭素住宅」の認定制度が導入されている。

土砂災害危険箇所

国土交通省（当時は建設省）の調査要領・点検要領により都道府県が実施した調査で判明した、土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊が発生するおそれのある箇所。

な行

二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズに応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農村漁村等の同一地域において、中長期（1～3ヶ月程度）、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

は行

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、洪水、土砂災害、津波、高潮、ため池による危険度（被災想定区域や危険箇所等）や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

バリアフリー

障害者や高齢者などの社会生活弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除く為に行う施策や取り除いた状態のこと。

判定コーディネーター

被災地の市町村の災害対策本部下に設置される判定実施班において、判定活動のコーデ

ィネーター役として応急危険度判定士の受入れ体制の整備

や指揮・監督を行う。具体的には、判定士の受入れ準備、判定エリアの決定、判定業務の指示、判定資機材の配布、判定結果の取りまとめ等、判定活動の中心的役割を担う。

防犯性能建物部品

侵入者がピッキングやドア錠のこじ破りなどの行為を開始してから、建物の内部に侵入が可能になるまでの時間を“抵抗時間”と呼びます。各商品ごとに定められた試験を行い抵抗時間が5分以上であることが確認されたものが“防犯性能の高い建物部品のことをいう。

ま行

まちなか居住

モータリゼーション(車社会)の進展と市街地の郊外への拡大による中心市街地(まちなか)の空洞化対策として、商業や居住、公共公益サービス等を整備し、まちに賑わいを呼び戻すこと。

や行

家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯

が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅

への入居を支援する制度のこと。

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」に基づいて建設・供給される住宅で、主に中堅所得者層のファミリーに対して優良な住宅を供給するのが目的となっている。特優良住宅にはいくつかの種類があり、自治体や公社が建設・管理するもの、民間の建物を公社が借り上げたり管理を受託するもの、民間の建物を民間の会社が管理するものなどがある。

ユニバーサルデザイン

文化や言語の違い、老若男女といった差異、障害や能力の如何を問わずに利用する事ができる施設、製品、情報の設計（デザイン）のこと。

ら行

ライフスタイル

仕事への取り組みや住まい方等、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方のこと。

ライフステージ

就職・結婚・育児・退職・子どもの独立等、家族の年齢構成や

人員数の変化等による人生における段階のこと。

リノベーション

既存の建物の大規模な工事を行うことで、建物が持つ元々の性能以上に新たな価値を付加して再生させること。

リバースモーゲージ

持ち家など自己所有の不動産を担保として融資を受け、死後不動産を売却して返済するという逆抵当ローンのこと。

リフォーム

元々持っている性能を復元、修繕するために改善すること。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。

リフォネット

リフォーム支援ネット「リフォネット」は、リフォームをされる皆さんが安心してリフォームを行える環境づくりを目的に、当財団が運営するインターネットサイトで、リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供している。

アルファベット

CASBEE

環境負荷の低減に配慮した住宅づくりを推進するため、平成14年に、国の支援を受けて産学官共同プロジェクトが開発した、建築物、住宅の有する環境性能を客観的な数値で評価するシステム。環境性能効率が高いほど、環境性能が優れているとされるので、二重サッシの利用による断熱性の向上や、太陽光発電の利用による消費電力の削減等が総合的に推進されることとなる。

CLT

Cross Laminated Timberの略称で、日置板を並べた層を板の方向が層ごとに直交するように重ねて接着した大判のパネルのこと。

LVL

丸太をかつら剥きして得られた厚さ3mm程度の板を、繊維方向をほぼ並行にして重ねて接着した建築資材のこと。

NPO

継続的、自発的に社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。

IJUターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。

Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは

出身地の近くの地方都市に移
住する形態、Uターンは出身
地に戻る形態をさす。