

# － 用語集 －

## か行

### 型別供給

家族の人数や構成に対応して、様々な居室構成、面積規模を有する住戸を供給すること。

### 借り上げ公営住宅

民間事業者等が新築又は所有する住宅を地方公共団体が借り受け、公営住宅として低額所得者に対し供給するもので、平成8年の公営住宅法改正により導入された。

### 管理戸数

公営住宅として管理をおこなっている戸数。

### 期限付き入居

公営住宅の入居期間が長期化し、また、空き家が出ても応募倍率が高くなっていることで、入居できない住宅困窮者が多数存在することから、できるだけ多くの住宅困窮者が公営住宅に入居する機会を持てるように、入居期間を定めて入居させること。

### 共同施設

公営住宅法第2条第9号で規定されている児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

### 居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。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を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。

### 躯体

建造物の骨組みなど、全体を構造的に支える部分。

### グループホーム

高齢者、障がい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を行う場。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。

### 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積（建物の地上各階の水平投影面積のうち最大のもの）の割合のこと。

### 公営住宅

公営住宅法に基づき、国及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りる住宅を整備し、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、又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た住宅。

### 公営住宅ストック総合活用計画

公営住宅に対する需要の把握と地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替、改善又は維持保全などの適切な手法の選択のもとに、各々の事業主体が公営住宅ストックを総合的に活用するために策定する計画。

### 公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等<sup>(注)</sup>について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。

注) 公営住宅等：「公営住宅法」にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅、雇用促進住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

### 高額所得者

公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。期限を定めて、公営住宅の明け渡しを請求することができる（公営住宅法施行令第 9 条）。

### 高齢化対応

段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手摺設置の全てを満たす改善工事。

### 国勢調査

総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査をいう。

国勢調査は全国都道府県及び市町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通など各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎資料を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われるものである。

### コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

### 雇用促進住宅

かつて雇用保険事業の一つであった雇用福祉事業により整備された勤労者向けの住宅のこと。国の方針により平成 33 年度までに譲渡・廃止することが決定されている。

## さ行

### 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営

むうえで必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、国の住生活基本計画（全国計画）で示されたもの。世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。

単身者で 25 m<sup>2</sup>、2 人以上の世帯で 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

### 指定管理者制度

地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人・NPO 法人にもさせることができる制度。

### 収入超過者

公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において、公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する者。

### 収入分位

総務省の家計調査において全世帯（2 人以上世帯）を収入別に分布させたものをいい、25 パーセントといった場合には、全世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 4 分の 1 に該当する収入に相当する分位をいう。

### 住生活基本計画

「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。

### 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に基づいて、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭など住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

### 住宅困窮世帯

適当、適切な住宅の取得（購入又は賃借）等に困窮する世帯のこと。

## 住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

## 住宅セーフティネット

経済的な問題などにより住宅に困窮する人々に対し、最低限の安定的な居住を保障する社会的な制度・対策。

## 住宅セーフティネット法

平成 19 年 7 月 6 日に公布・施行された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。

## シルバーハウジング

60 歳以上の高齢者や障がい者などの生活に配慮した公営住宅と日常生活支援サービスを併せて提供する、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅供給事業。

## 新耐震基準

昭和 56 年 6 月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。

## 専用面積

共用部分のうち、特定の部分を特定の区分所有者が専用で使用できる部分を加えた面積のこと。

## ソーシャルミックス

年齢や職業、世帯構成、所得水準などを異にする人々が同じ地域でともに交流して暮らせるような地域社会のこと。

た行

## 耐火構造

屋根・柱・梁・壁など主要構造部が、建築基準法で定める、火災時の加熱に一定時間耐える性能を持つもの。鉄筋コンクリート造・鉄骨造・煉瓦

造など。

## 耐用年限

公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。鉄筋コンクリート造は 70 年、補強コンクリートブロック造は 45 年、木造は 30 年。

## 多子世帯

18 歳未満で、かつ扶養している子どもが 3 人以上いる世帯。

## 長寿命化

寿命が伸びること、或いは寿命を延ばすこと。建築物においては、耐久性を向上させ、長持ちするようになることを意味する。

## 特定目的公営住宅

公営住宅法で定められた制度で、用途(入居者)を特定した住宅のこと。母子世帯向けや高齢者向け、障がい者向け等があり、その優先的入居や家賃減免措置などの特別な配慮を行う制度である。

な行

## 二方向避難

建築基準法や消防法などで定められた、緊急時に建物内のどこの位置からも二方向以上避難経路が確保できることを指す。

## 延床面積

建築物の各階の床面積の合計。

は行

## バリアフリー

高齢者、障がい者等が社会生活を営む上で、障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情

報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

### PFI(Private Finance Initiative)

公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。

## ま行

### ミスマッチ

合わない組み合わせのこと。居住のミスマッチとは、家族人数の多い世帯が規模の小さな住宅に居住する一方で、単身世帯が広い住宅に居住するなど、世帯人数と居住する住宅の広さが適切でない状況をいう。

## や行

### 優先入居

特に住宅に困窮する者について、抽選に依らず優先的に入居を認める制度。

### ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境等をデザインする考え方。

### 容積率

敷地面積に対する建築延べ面積（延床面積）お割合のこと。

### 用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される12種類の都市計画の総称。用途地域は、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について公共施設とのバランスに配慮しながら定められた土地利

用の計画をもとに、土地利用の状況及び動向を勘案して定められる。

## ら行

### LCC(ライフサイクルコスト)

建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。公営住宅長寿命化計画はライフサイクルコストの削減を目的とした計画である。

## — 参 考 —

### 住生活基本計画(全国計画)における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

#### 1. 誘導居住面積水準

##### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

##### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

#### 2. 最低居住面積水準

- ① 単身者 25 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

#### 【1、2共通】

- (注) 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
  - ② 適切な規模の供用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

#### ◆参考:世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例)(単位:m <sup>2</sup> )			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

#### 公営住宅施行規則(共同施設の種類の種類)

**第一条** 公営住宅法(以下「法」という。)第二条第九号に規定する国土交通省令で定める共同施設は、次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

(法第七条第二項の国土交通省令で定める共同施設)

**第二条** 法第七条第二項に規定する国土交通省令で定める共同施設は、児童遊園、集会所及び前条第一号から第五号までに掲げる施設とする。