



資料編

1 さいたま市住生活基本計画等策定の経緯

(1) さいたま市住生活基本計画等策定懇話会開催経過

開催日程	議事内容
<第1回> 令和元年11月6日	<input type="checkbox"/> 計画策定の目的、懇話会の概要 <input type="checkbox"/> さいたま市の住宅事情について
<第2回> 令和2年1月29日	<input type="checkbox"/> 住宅事情について（追加） <input type="checkbox"/> 住生活・住環境における課題について
<第3回> 令和2年5月12日～26日 （書面開催）	<input type="checkbox"/> 住生活・住環境における各テーマについて <input type="checkbox"/> (改定)住生活基本計画の基本理念・目標・方針（案）について
<第4回> 令和2年7月8日	<input type="checkbox"/> (改定)住生活基本計画の基本理念・目標・方針（案）について <input type="checkbox"/> (改定)住生活基本計画の施策の展開・重点施策（案）について <input type="checkbox"/> 賃貸住宅供給促進計画（素案）について
<第5回> 令和2年11月20日	<input type="checkbox"/> パブリック・コメントの意見とその対応について

(2) さいたま市住生活基本計画等策定懇話会委員名簿

(敬称略、五十音順)

氏 名	役 職 等
在塚 礼子 【座長】	埼玉大学名誉教授
稲葉 早苗	特定非営利活動法人マンション生活支援センター 理事長
大石 かおり	大石かおり一級建築士事務所
押尾 圭美	市民公募
多ヶ谷 實	市民公募
樋口 幸雄	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 大宮支部 専務理事
水野 克彦（令和元年度） 伊勢 雅一（令和2年度）	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 埼玉エリア経営部長
山崎 秀雄	社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会 副会長兼常務理事
渡辺 南美	建築士 けんかつ市民講師

2 用語解説

あ行

安心R（アール）住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいう。具体的には、以下の要件を満たすもの。

- [1]耐震性等の基礎的な品質を備えている
- [2]リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている
- [3]点検記録等の保管状況について情報提供が行われる

これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするもの。

SDGs（エスディージーズ）未来都市

SDGsの理念に沿った基本的・総合的取組を推進しようとする都市・地域の中から、特に、経済・社会・環境の三側面における新しい価値創出を通して持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い都市・地域として選定されるもの。

NPO（エヌピーオー）

Non Profit Organizationの略で、民間非営利団体を言う。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくりなどさまざまな分野で活動し、平成10年に制定された「特定非営利活動促進法」より、法人格を得た団体を特にNPO法人と呼ぶが、法人格のないボランティア団体や市民活動団体なども含めてNPOと言われている。

LED（エルイーディ）

Light Emitting Diodeの略で、発光ダイオードを利用した照明のことを言う。従来の蛍光灯に比べ、寿命が長く、消費電力が少ないなど特徴がある。

応急仮設住宅

災害救助法(昭和22年法律第118号)で規定されている救助の種類の一つとして、災害のため住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図ることを目的とするもの。

新たに建設する住宅に加え、既存の公共住宅や地方公共団体が借り上げる民間賃貸住宅についても、応急仮設住宅として位置付けられる。

温室効果ガス

二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロンなど地球温暖化の原因となる温室効果をもたらす気体のこと。

か行

QOL（キューオーエル）

Quality Of Lifeの略で、生活の質を言う。

救助実施市

救助実施市制度とは、一定規模以上の災害で災害救助法が適用された場合、一般的に、法による救助は都道府県が実施し、市町村はこれを補助することとなるが、内閣府が指定する救助実施市は、救助の実施主体として自らの事務で被災者の救助を行うことを可能とする制度である。

救助実施市は、その防災体制、財政状況その他の事情を勘案し、災害に際し円滑かつ迅速に救助を行うことができるものとして国が指定する市である。

狭あい道路

一般に幅員4m未満の道路を指し、災害時や緊急時の消火・避難活動の支障となるばかりでなく、通風や採光といった住環境の問題も指摘されている。

居住支援協議会

高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施する組織。

居住面積水準

住生活基本計画で、住宅ストックの質の向上を図る指針で、世帯人員に応じた面積水準を示したもの（詳細についてはP18の解説欄を参照）。

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。

景観協定

2004年（平成16）制定の景観法により定められた制度で、地域住民がより良い景観の維持・増進を図るために自主的な規制を行うことができる。景観法に基づく景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者や借地権者の全員の合意があれば、景観協定を定めることで、住宅建築や周辺環境に関する事柄について地域独自の基準を設けることができる。

軽費老人ホーム

無料または低額な料金で、家庭環境・住宅事情・経済状況などの理由により、居宅において生活することが困難な高齢者を入所させ、食事その他日常生活上必要な便宜を提供する施設。

建築協定

良好な住環境を形成、保全するために、各地域で望ましい建物の建て方等について、建築基準法に基づき、地域住民同士が互いに決め、定めたルールのこと。

公営住宅

公営住宅法で定められた所得の低い方を対象とした住宅。市内には県が管理する県営住宅と、市が管理する市営住宅がある。

公的賃貸住宅

公的賃貸住宅とは、公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む）、地方住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅等の公的主体により供給される賃貸住宅および公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅を指す。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保を図るため、高齢者向けに供給される「バリアフリー化」され、「緊急通報システム」が導入されている民間賃貸住宅。

国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

子育て緊急サポート

病児・病後児の預かり、朝・夜間等の緊急時の預かり、宿泊を伴う児童の預かりなど、育児の援助を受けたい方（利用会員）と育児の援助を行いたい方（サポート会員）からなる会員組織で、さいたま市が委託した緊急サポートセンター埼玉（運営主体：NPO法人病児保育を作る会）が実施している。

さ行

再生可能エネルギー

太陽光、太陽熱、風力、水力、地熱、生物由来のエネルギーや資源であるバイオマスなど、永続的に利用することができるエネルギーの総称。

埼玉県住まい安心支援ネットワーク

住宅セーフティネット法に基づく埼玉県の居住支援協議会。埼玉県、県内市町村、住まいに関する事業者団体、居住支援団体等で構成し、「住まい」に関するセーフティネットの構築と子育て世帯の定住等に取り組んでいる。

サービス付き高齢者向け住宅

状況把握（安否確認）や生活相談などのサービスを受けることができるバリアフリー構造の高齢者専用住宅。

シェア居住

シェアハウスやコレクティブハウスなど、複数人の仲間とひとつ屋根の下で助け合って暮らす住まい方で、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、私生活の領域とは別の共用空間を設け、居住者同士のコミュニケーションを育みながら食事・育児などをともにする住まい方。

シックハウス

建材や調度品などから発生する化学物質・カビ・ダニなどの室内空気汚染などにより、住宅においてみられる健康障害の総称。その症状は、目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気、頭痛、湿疹などで人によってさまざまである。

シニアサポートセンター（地域包括支援センター）

地域で暮らす高齢者の介護、福祉、医療等に関するさまざまな相談を受け付けている。各センターでは保健師、主任介護支援専門員、社会福祉士など専門知識を持ったスタッフが連携し、問題解決に向け必要な機関と協力・調整を行っている。

自主防災組織

災害対策基本法において規定されている、地域住民による任意の防災組織。

住生活

住宅を単に住むための建物として捉えるのではなく、家庭や人を育む欠くことのできない生活の基盤として、また、都市やまちなみの重要な構成要素であり地域における居住環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものとして捉え、日々の暮らしや地域とのコミュニティを通し、豊かな生活を行うこと。またその場。

住生活基本法

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と向上の促進に関する施策について、その基本理念、国・地方公共団体・住宅関連業者の責務の明確化、基本理念を実現するための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。2006年（平成18年）に施行された。

住宅市場

個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の売買、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームなど、経済主体の自由な意思に基づき、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。

住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度など一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることを目的に定められた法律。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度。消費者による住宅性能の相互比較が可能となるよう、全国共通の基準を設定し、第三者機関による評価結果を住宅性能評価書として交付することで、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成することを目的としている。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

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）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国の基本方針の策定、地方公共団体による賃貸住宅供給促進計画の策定、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めた法律。

住宅着工統計

住宅の新築の動向等に関する統計で国土交通省が実施しているもの。

住宅・土地統計調査

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全国的調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は標本調査。

住宅扶助

生活保護制度の家賃補助。困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。

省エネ・創エネ住宅

断熱性能が高い外壁や窓などにより、環境性能が高い省エネルギー住宅や、太陽光発電や太陽熱利用設備などの再生可能エネルギー利用設備、高効率給湯器、家庭用燃料電池（エネファーム）などを有し、家庭でエネルギーを創ることができる住宅。

シルバーハウジング

高齢者の生活に配慮した設備を備え、緊急時の対応などが受けられるよう配慮された公的賃貸住宅のこと。高齢者世話付住宅とも言う。

人口動態

社会動態と自然動態を合わせた人口の動きをいう。

- ・社会動態・・・一定期間における転入、転出及びその他の増減に伴う人口の動き。
- ・自然動態・・・一定期間における出生・死亡に伴う人口の動き。

新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和56）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいう。これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」という。新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

ステークホルダー

企業や行政、NPOなどの組織が行う活動により、様々な影響を受ける利害関係者のこと。資本家や株主等に留まらず、市民、企業、行政機関など幅広い対象が含まれる。

ストック

住宅政策においては、これまでに蓄積されて現存する住宅を住宅ストック、既存ストック、あるいは単に、ストックという。

スマートホーム・コミュニティ

太陽光発電システムや家庭用蓄電池、電気自動車などの地域内での一体的な制御により、電力の需要と供給を自動的に調整し、日常生活のエネルギーマネジメントの最適化と災害時の電力供給を両立するシステム。

性的マイノリティ（性的少数者）

同性が好きな人や、自分の性に違和感を覚える人、または性同一性障害などの人々のことをいう。

セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度に基づき、都道府県・政令市・中核市に登録された住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

た行

耐震アドバイザー

耐震診断・耐震改修に関する知識と実務経験を有する専門家。市民グループが行う耐震診断・耐震改修に関する講習会、研修会等において、講演、指導などを行う。

耐震改修

新しい耐震基準に適合しないと判断された建物について、耐震性のある建物にするために柱、梁等を補強工事すること。

耐震診断

建物が大きな地震の際に崩壊等の恐れがないのか、地震に対してどの程度被害を受けにくいといった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べること。

代理納付制度

生活保護の住宅扶助費を生活保護受給者に代わって、福祉事務所が家主に直接支払う制度。

地域包括ケアシステム

高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・介護予防・生活支援などが一体的に提供される体制。

蓄エネ

「創エネ」によって生み出されたエネルギーを蓄えておくこと。

地区計画

地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度。

長期修繕計画

マンションを構成する部材や設備の耐久性にあわせ、マンションごとに設定される長期の修繕計画であり、通常、20～30年程度の長期展望にたち、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用等を示すもの。

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。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。

DIY（ディーアイワイ）型賃貸住宅

Do It Yourselfの略で、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸住宅。

DV（ディーブイ）

Domestic Violenceの略で、家庭内における暴力行為のこと。特に、配偶者や恋人など近い関係にある異性への暴力で、身体的な暴力行為のほか、精神的・性的暴力も含む。

低炭素建築物

都市の低炭素化（二酸化炭素の排出抑制）に資する建築物。省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が10%少ない、その他の低炭素化に資する措置が講じられている場合、所管行政庁が認定を行う。

都市再生機構住宅（UR賃貸住宅）

独立行政法人都市再生機構が管理する住宅。礼金・仲介手数料・更新料・保証人が不要。

特別養護老人ホーム

日常生活に常時介護を必要とし、居宅において介護を受けることが困難な場合に入所し、必要な介護を受けられる施設。検査や手術など入院による医療行為が必要な場合を除き、期間を定めずに入所することができる。

な行

二重以上のサッシ

外窓と内窓が二重以上の構造となった窓（内側が障子の場合を含めない。）。通常のサッシに比べ、断熱性能や防音性能が高い。

入居支援制度

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会のさいたま市内にある3支部と連携し、住宅の確保が困難な高齢者等世帯に対し、民間賃貸住宅の情報提供を実施することにより、高齢者等世帯の民間賃貸住宅への入居をサポートする制度。

は行

ハザードマップ

自然災害による被害が予測される範囲を表示した地図。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が地図上に図示される。河川浸水洪水、土砂災害、地震被害など災害の種類ごとに作成される。

バリアフリー

住宅や歩道の段差の解消、階段やトイレ等への手摺の設置や、分りやすい案内表示など、高齢者、障害者等が社会参加や日常生活を送る上で物理的・精神的障壁となるものを取り除くこと。若しくは、取り除いた状態。

非正規雇用者

臨時職員や派遣社員、契約社員、パートタイマーやアルバイトといった正規雇用者以外の労働者のこと。

ヒートアイランド

都市部の気温が周囲の郊外部より高くなる現象。

ヒートショック

暖かい部屋から寒い部屋への移動など、温度の急な変化により血圧が急激に上昇したり下降したりすることによって起こる心筋梗塞や脳梗塞等の健康被害。

PF I（ピーエフアイ）

Private Finance Initiativeの略で、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

ファミリー・サポート・センター

仕事と育児の両立を支援することを目的とし、育児の援助を受けたい方（依頼会員）と育児の援助を行いたい方（提供会員）からなる会員組織で、会員による相互援助活動の調整などをセンターのアドバイザーが行っている。

複層ガラス

ガラスとガラスの間に乾燥空気の層を封入した、熱の伝導が少ないガラス。

ま行

マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う事業で、原則50歳以上の方が所有する住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度で、空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証される。

マンション管理組合

分譲マンションの所有者（以下、「区分所有者」という）により組織される団体。区分所有法には、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」（第3条）と規定されている。

マンション敷地売却制度

耐震性不足の認定を受けたマンションに限定された制度。「マンション敷地売却決議」により、買受人に土地と建物を一括して売却し、買受人が建物の除却や新たな建物の建築を行い、区分所有者は買受人の建てた建物の購入等、新たな住まいを選択するもの。

マンション標準管理規約

マンション管理規約を定める場合の標準モデルとして国土交通省が作成し公表しているもの。単棟型、団地型、複合用途型の3種類がある。

や行

家賃債務保証

保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが難しい高齢者等に対し、入居者の家賃債務等を保証し、連帯保証人に近い役割を担う制度。

ら行

ライフサイクルコスト

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。

ライフスタイル

生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。また、個人の人生観、価値観、個性を反映した生き方等を表すこともある。

ライフステージ

年齢に伴って変化する生活段階をいい、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなど、人生の節目によって生活スタイルが変わることや、これに着目した考え方をさす。個人では、幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期などの段階に分けるなど、さまざまな区分方法がある。

リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行うことで、住まいの性能を向上させたり、価値を高めたりすること。

リフォーム事業者登録制度

埼玉県住まいづくり協議会が立ち上げた制度で、埼玉県内のリフォーム事業者を募って登録し、2カ月に一度開催予定の講習会への参加実績をホームページで年に一度公表するもの。

リバースモーゲージ

高齢者が住宅など自己の所有する資産を担保に金融機関から資金の融資を受け、利用者が死亡した時点などに、その担保不動産を処分して精算するしくみ。

レジリエンス機能

住宅等に発電設備等を設置し、災害時に停電が起きても、自立的に電力を作り出すことで生活を持続することができる機能のこと。

さいたま市住生活基本計画・さいたま市賃貸住宅供給促進計画

発行日	令和3年3月
企画・編集	さいたま市建設局 建築部 住宅政策課 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 TEL 048-829-1520 FAX 048-829-1982
