

# 参 考 资 料

## 参考資料1 用語解説

【あ行】

### ○ 空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成することができる計画。

### ○ 新たな防火規制

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建物の耐火性能を強化する規制。

### ○ あんしん居住制度

利用者(高齢者等)の費用負担により、見守りサービス(緊急時対応サービス、24時間電話相談)や、万一の場合における葬儀の実施、残存家財の片付けを行う、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している制度。

### ○ NPO

Non-Profit Organization の略。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民間の非営利組織のこと。

### ○ 延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

### ○ オープンスペース

公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建物間の空地などをさす。

### ○ 温室効果ガス

地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称。温室効果ガスにより、地球の平均気温が適温に保たれてきたが、近年、その量が増加したため、地球温暖化問題が生じている。気候変動枠組条約で削減の対象となっているのは、二酸化炭素、一酸化二窒素、メタンなど7種類ある。

## 【か行】

## ○ 街区再編まちづくり制度

個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度。この条例により、①街区再編まちづくり制度、②街並み景観づくり制度、③まちづくり団体の登録制度が整備された。

## ○ 旧耐震基準

1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。

## ○ 区営住宅

公営住宅法に基づく住宅、または同法施行令に定める基準の範囲の収入のある者に対して区が設置する住宅。新宿区にある区営住宅には、区が建設した住宅及び東京都から移管された住宅（所有型区営住宅）並びに借上型住宅がある。

## ○ 区分所有

一棟の建物について、構造上区分されたそれぞれの各部分が独立して所有権の目的となることをいう。この各部分を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者という。

## ○ 区民住宅

一定基準以上の所得があり、同居の義務教育修了前の子を扶養している子育てファミリー世帯向住宅のこと。

## ○ 区立住宅

区が管理運営する住宅のことで、用途に応じて区営住宅、区民住宅、特定住宅、事業住宅がある。

## ○ 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。

## ○ グローバル化

ものごとの規模が、国家の枠組みを超え、地球全体に拡大すること。「地球規模化」。

### ○ 景観形成ガイドライン

---

新宿区景観まちづくり計画に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針として、新宿区が定めたもの。

### ○ 景観法

---

良好な景観の形成に向けた基本理念や住民、事業者、行政の責務等を規定した、景観に関する総合的な法律。

### ○ 景観まちづくり計画

---

景観法第8条に基づき、景観行政団体である新宿区が平成21年4月に策定した、良好な景観の形成に関する計画。

### ○ 建築協定

---

住宅地または商店街としての環境や利便性を維持増進するなどのため、建築基準法に基づき、土地の所有者及び借地権を有する者全員の合意により、特定行政庁が認可した建築物に関する協定。

### ○ 合計特殊出生率

---

女性の年齢別出生率15歳から49歳までにわたって合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。

### ○ コレクティブハウス

---

個人や家族がそれぞれ独立した住居とは別に、食堂、キッチン、共用室などの共有スペースを持ち、個人のプライバシーを尊重しつつ、居住者が共同で協力して利用・管理していく集合住宅の形態。

【さ行】

### ○ 細街路

---

幅員4m未満の狭い道路。なお、細街路の拡幅整備とは、新宿区細街路拡幅整備条例に基づく事前協議等による細街路の拡幅整備のこと。

○ 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の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

	世帯人数別の面積（例）			（単位：㎡）
	1人	2人	3人	
・2人以上：10㎡×世帯人数+10㎡(※)	25	30 【30】	40 【35】	

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

※ 3歳未満を0.25人、3歳以上6歳未満を0.5人、6歳以上10歳未満を0.75人として算定。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。世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除。

○ シェアハウス

一つの住宅を複数の人が共同で利用して生活する居住形態またはその賃貸住宅のこと。

○ 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、建物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在し、防災面や居住環境面で課題を抱える市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業。

○ 事業住宅

新宿区規則で定めるまちづくり推進事業のうち、区が実施し、または関与する事業の施行に伴い、住宅の建替えまたは除却により住宅に困窮し、または仮住宅を必要とする区民に対し設置する住宅。

○ シックハウス症候群

建材や調度品などから発生する化学物質、カビ・ダニなどによる室内空気汚染等と、それによる健康影響の総称。

○ 住宅宿泊事業法

訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、住宅を使った宿泊営業にかかる届出義務や年間提供日数の上限など、事業を実施する場合の一定のルールを定めている。

○ 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き、住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする制度。

### ○ 住宅・土地統計調査

---

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域的に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施。

### ○ 住宅における犯罪の防止に関する指針

---

「東京都安全安心まちづくり条例」の規定により定められる、住宅に関する犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する防犯上の指針。

### ○ 使用承継

---

区立住宅の使用名義人が死亡または退去した場合において、その死亡または退去時に当該使用名義人と同居していた者が、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該区立住宅に居住すること。

### ○ 消防水利

---

消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等またはこれに類する施設をいう。

### ○ 新宿区基本構想

---

新宿区のまちづくりを進めるにあたり、基本理念、新宿区がめざすまちの姿、まちづくりの基本目標及び区政運営の基本姿勢を明らかにするもので、地方自治法第2条に基づき定める、まちづくりの基本指針。

### ○ 新宿区実行計画

---

新宿区基本構想に掲げる「めざすまちの姿」の実現に向けて、新宿区総合計画に示した施策を具体の事業として計画的に実施していくために策定する行財政計画であり、区政運営の具体的指針となるもの。実行計画には、計画的・優先的に実施する「計画事業」と、経常的に実施する「経常事業」の両方を示している。なお、第1次実行計画の計画期間を、平成30(2018)年度から平成32(2020)年度までの3か年としている。

### ○ 新宿区総合計画

---

新宿区基本構想を受けた区の最上位計画であり、新宿区基本構想に示す「めざすまちの姿」を実現するための施策の方向性。基本計画と都市マスタープランの性格もあわせ持ち、一体的な計画として策定。計画期間は平成30(2018)年度から平成39(2027)年度の10年間としている。

### ○ 新耐震基準

---

1981（昭和 56）年 6 月 1 日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度 6 強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

### ○ ストック

---

ある時点におけるものの総量。「住宅ストック」は、これまでに蓄積された住宅、「マンションストック」はこれまでに蓄積されたマンションを指す。

### ○ セーフティネット

---

元々は、サーカスの空中ブランコや綱渡りのとき、万が一の落下に備えて張られた網から由来し、「安全網」「安心ネット」あるいは「安全装置」と訳されてきた。今日の一般的なセーフティネットとは、病気、事故、失業、災害、犯罪など人生における不測の事態に陥ったときに、安全と安心を確保するためにあらかじめ国や自治体、個人が備えている様々な対策をいう。

### ○ セットバック

---

指定された壁面線に沿って建築物を建てたり、細街路を拡幅して空地や道路幅員を確保するために、現在の位置よりも後退して建築物等を設置すること。

【た行】

### ○ 耐震化率

---

全建物のうち、新耐震基準（昭和 56 年基準）または、これと同等の耐震性能を有する施設の割合をいう。

### ○ 多文化共生

---

国籍や民族の異なる人々が、互いの文化的違いを認め理解しあい、ともに生きていくこと。

### ○ 地域危険度

---

東京都震災対策条例に基づき、5 年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。町丁目ごとに算定される地震に対する危険性を建物、火災、避難の面から 1～5 までのランクで相対的に評価し、地域の地震に対する危険度を示したものの。

### ○ 地価公示

---

地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年 1 月 1 日時点における標準地の正常な価格を 3 月に公示するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっている。

### ○ 地区計画

---

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、建物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画。

### ○ 中高層階住居専用地区

---

都市計画法の特別用途地区の一つで、中高層の階を「住宅以外」の用途に使用する場合に、立体的な用途規制を強化し、住宅の確保等を図る地区。区では、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の制定と「地区」を指定している。（平成8年5月31日施行）

### ○ 長期優良住宅

---

劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー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。この住宅を普及させるため、平成20年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定された。

### ○ 定期借家制度

---

契約で定めた賃貸借期間の満了により、契約が更新されることなく、確定的に終了することが法的に保証された借家権・借家制度。借地借家法（平成3年法律第90号）改正により、2000年（平成12）年3月から施行された。

### ○ 東京都マンション再生まちづくり制度

---

老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区について、区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき都が区域を指定し、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うもの。

### ○ 道路率

---

道路の総面積に対する全土地面積に占める割合。

### ○ 特定街区

---

都市計画法に基づく地域地区の一つで、有効な空地を確保等することにより、地域の環境の向上に寄与し、また、都市の機能にふさわしい街区を形成し、市街地の整備改善を図ることを目的として、既定の容積率や建築基準法の高さ制限を適用せず、別に都市計画で建物の容積率、高さの制限、壁面の位置の制限を都市計画として定める制度。

### ○ 特定住宅

---

設置から20年が経過した区民住宅を、引き続き15年の期間に限り提供しているもので、一定基準以上の所得があり、同居の20歳未満の子を扶養している子育てファミリー世帯向住宅のこと。



### ○ 都心共同住宅供給事業

---

居住に関する機能が低下している大都市の都心地域における住宅供給を推進するため、平成7年の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」の改正により創設された制度。一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行なう事業について、東京都知事が認定し、国及び地方公共団体がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、処分の適正化を図るもの。

【は行】

### ○ バリアフリー

---

障害者や高齢者にとって、移動の妨げとなる駅や道路の段差などの障害（バリア）や、日常生活の妨げとなる制度や人のこころなどの障害（バリア）をなくすこと。

### ○ バリアフリー法

---

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称。高齢者、障害者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために、公共交通機関、建築物、公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、駅を中心とした地区や高齢者、障害者などが利用する施設が集まった地区において重点的かつ一体的なバリアフリー化を推進するための措置などを定めたもの。

### ○ パリ協定

---

京都議定書に代わる新しい地球温暖化対策の国際ルール。2015年12月に採択、16年11月に発効した。産業革命前からの気温上昇を2度より十分低く抑えることが目標。すべての国が削減目標を作り、目標達成義務はないが達成に向けた国内対策を取る必要がある。

### ○ ヒートアイランド現象

---

都市の気温が郊外よりも高くなる現象。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。

【ま行】

### ○ 木造住宅密集地域

---

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ、道路や公園などの公共施設等の整備が十分でないため、住環境の改善が必要な地域。

### 【や行】

#### ○ ユニバーサルデザイン

---

年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、誰もが利用できるよう生活、環境その他の環境を作りあげること。

### 【ら行】

#### ○ ライフスタイル

---

個人の生き方や生活様式のことを指す。

#### ○ ライフステージ

---

人間の一生を段階区分したものをいい、通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。

#### ○ 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。現金収入の少ない高齢者などに生活資金を供給する方法として欧米から普及してきた。特に高齢者が自宅を売却ないし賃貸に出し、自らは高齢者住宅などに住み替える際にリバースモーゲージを設定する場合を「住み替え型リバースモーゲージ」という。

### 【わ行】

#### ○ ワンルーム形式の住戸

---

専有面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く）が30㎡未満の住戸

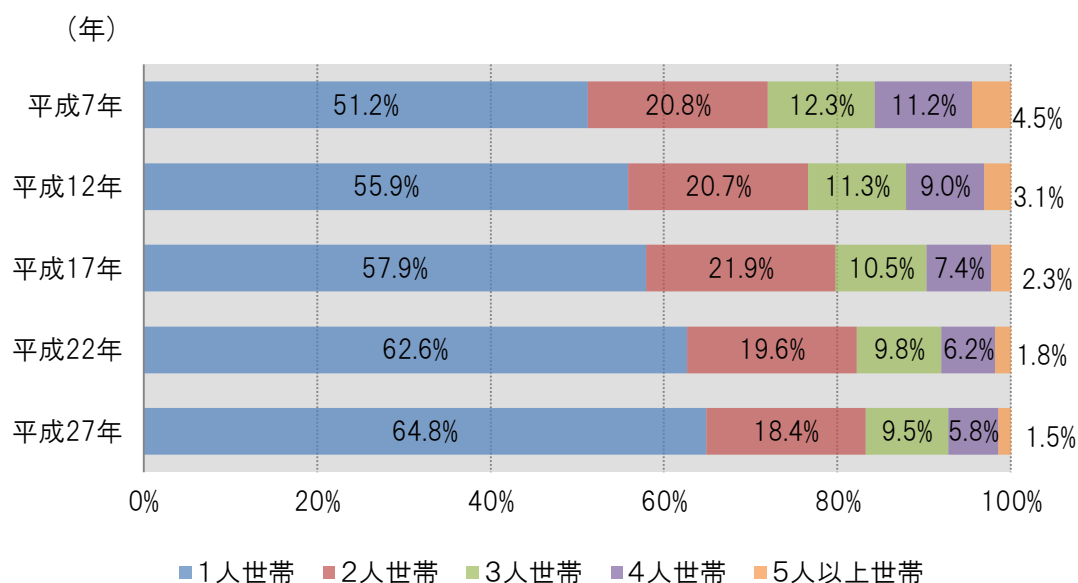
#### ○ ワンルームマンション

---

明確な定義はないが、平成16年4月に施行した「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」では、専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。）が29㎡未満の住戸（寮及び寄宿舍の住室を含む。）を「ワンルーム形式の住戸」とし、その中で、地階を除く階数が3以上の共同住宅、寮及び寄宿舍で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有するものを「ワンルームマンション」としている。

参考資料2 関連データ

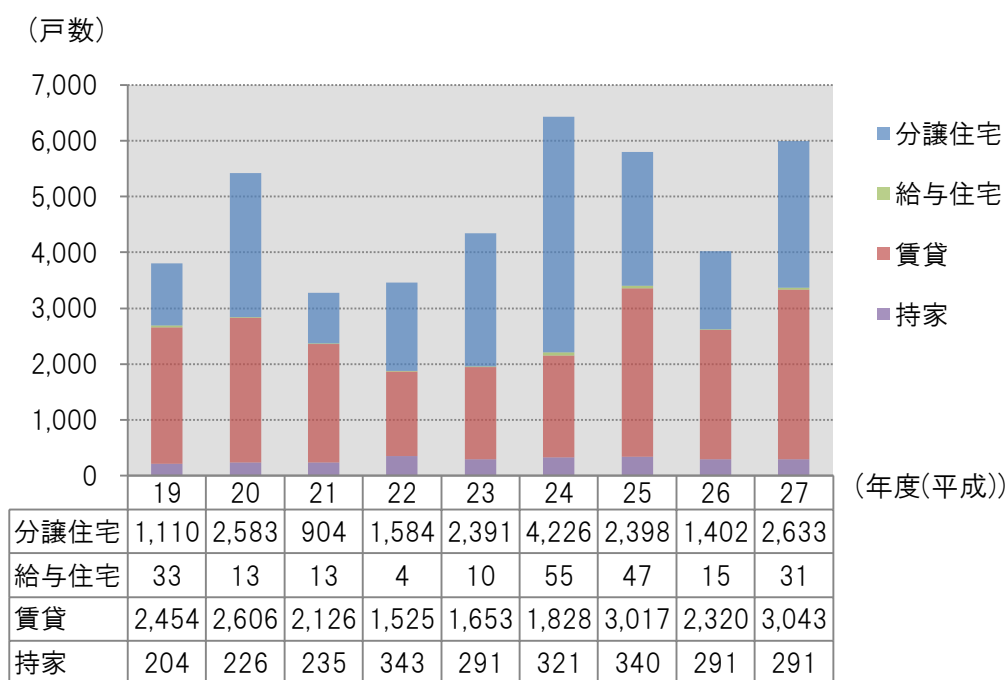
1 世帯人員別世帯数の推移（新宿区）



※「世帯」とは、国勢調査における一般世帯（病院等の入院者等からなる世帯以外の世帯）

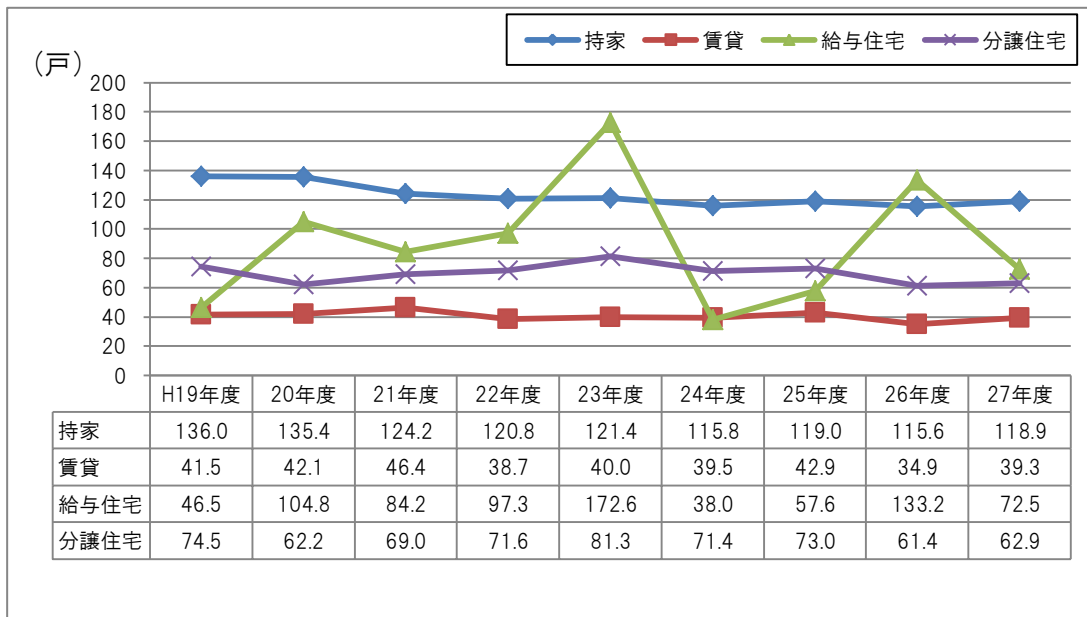
【出典：平成27年 国勢調査（総務省統計局）】

2 新設住宅着工戸数の推移（新宿区）



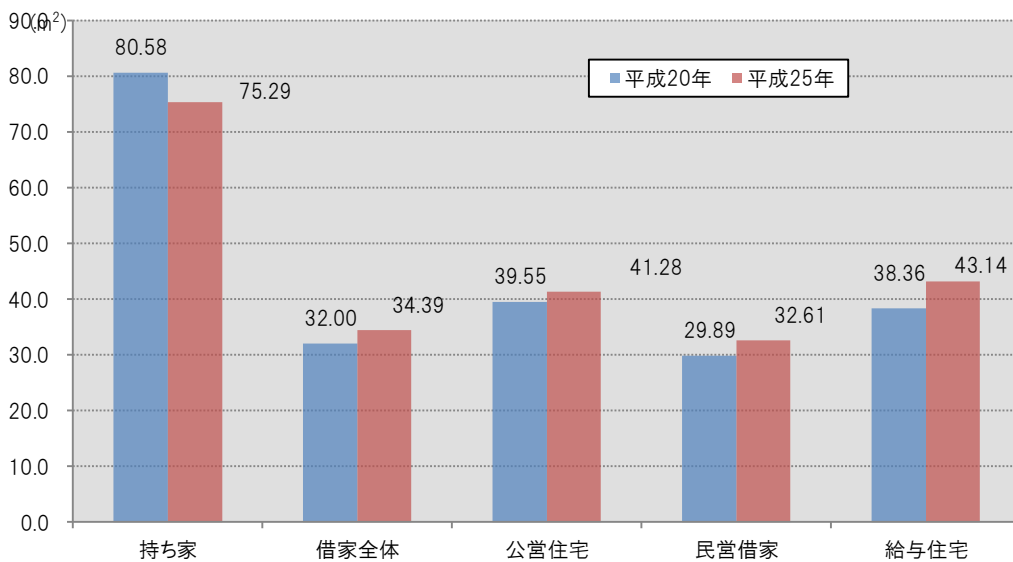
【出典：東京都建築統計年報】

### 3 新設住宅の平均床面積の推移（新宿区）



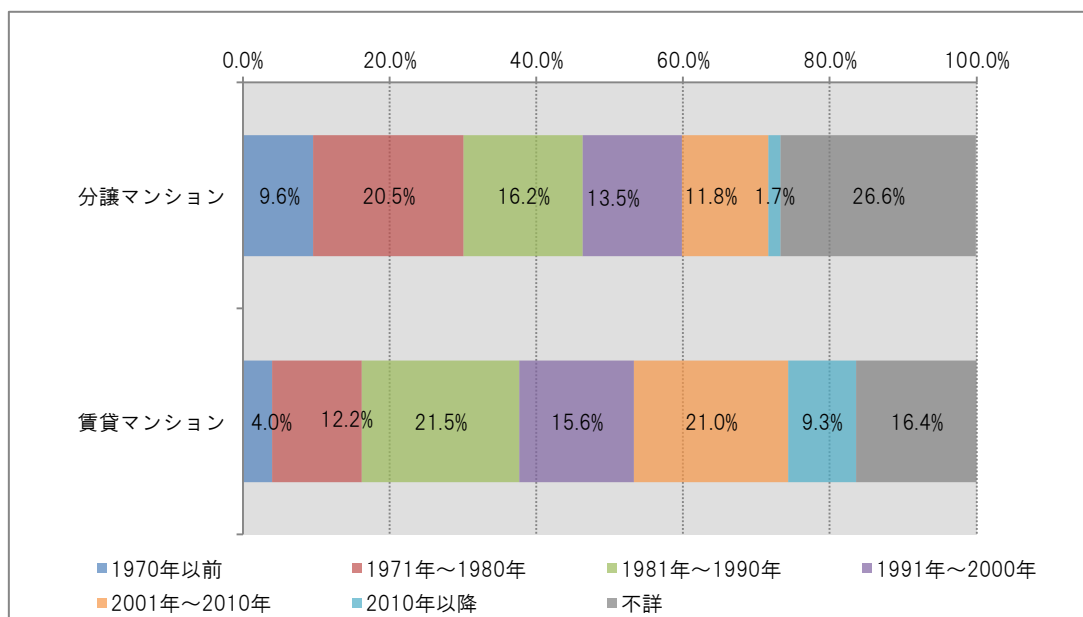
【出典：東京都建築統計年報】

### 4 一戸当たり延べ面積の推移（新宿区）



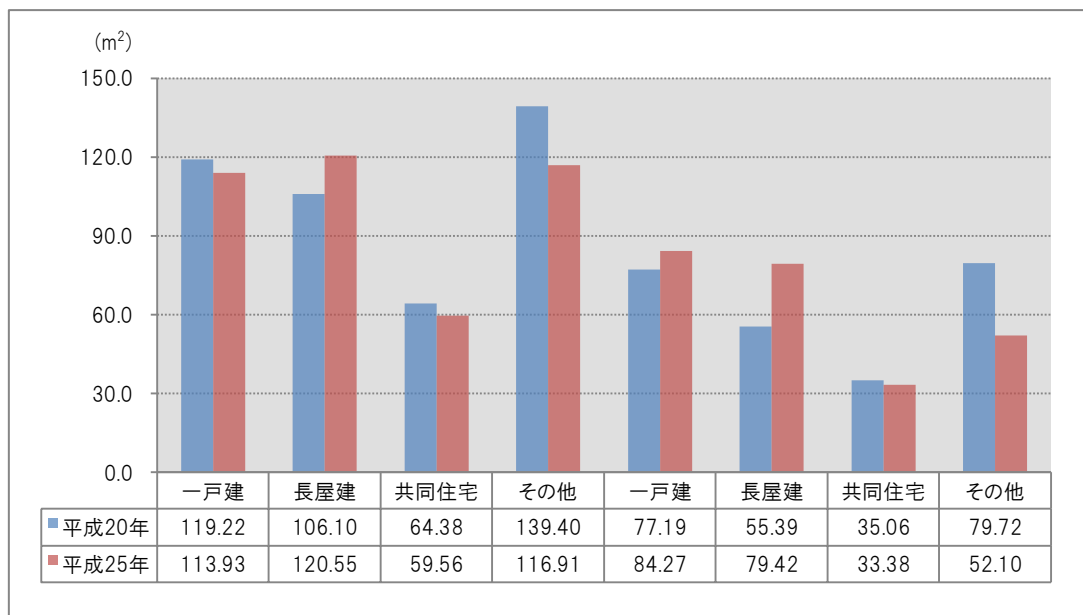
【出典：平成20年・平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

### 5 竣工年別分譲マンション及び賃貸マンションの割合（新宿区）



【出典：平成 28 年 新宿区分譲マンション実態調査】

### 6 住宅の建て方別、一戸当たり延べ面積（新宿区）



【出典：平成 20 年・平成 25 年 住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

### 7 ワンルームマンション条例の適用を受けて建築の届出があった住戸の内訳（新宿区）

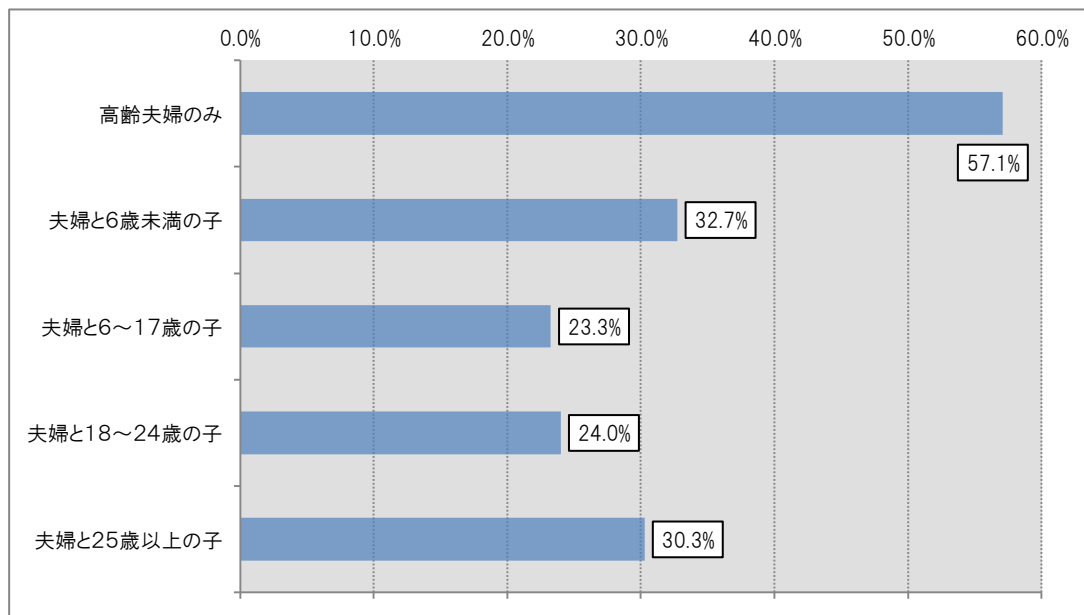
年度 (平成)	住戸数					高齢者 向け 住戸
	29㎡未満 (ワンルーム 形式)	39㎡以上 (家族向け)	寄宿舍等	29㎡以上 39㎡未満	総住戸数	
26年度	1541戸	381戸	25戸	162戸	2,109戸	229戸
27年度	942戸	142戸	71戸	39戸	1,194戸	126戸
28年度	1386戸	242戸	31戸	144戸	1,803戸	179戸

【出典：新宿区都市計画部】

※ 「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」では、

- ① 地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅（寮及び寄宿舍を含む）を対象とし、
- ② ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、一定の基準により家族向け住戸を設置し、
- ③ ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、当該ワンルーム形式の住戸の1割以上、高齢者の利用に配慮した住戸（高齢者向け住戸）を設置しなければならない

### 8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）

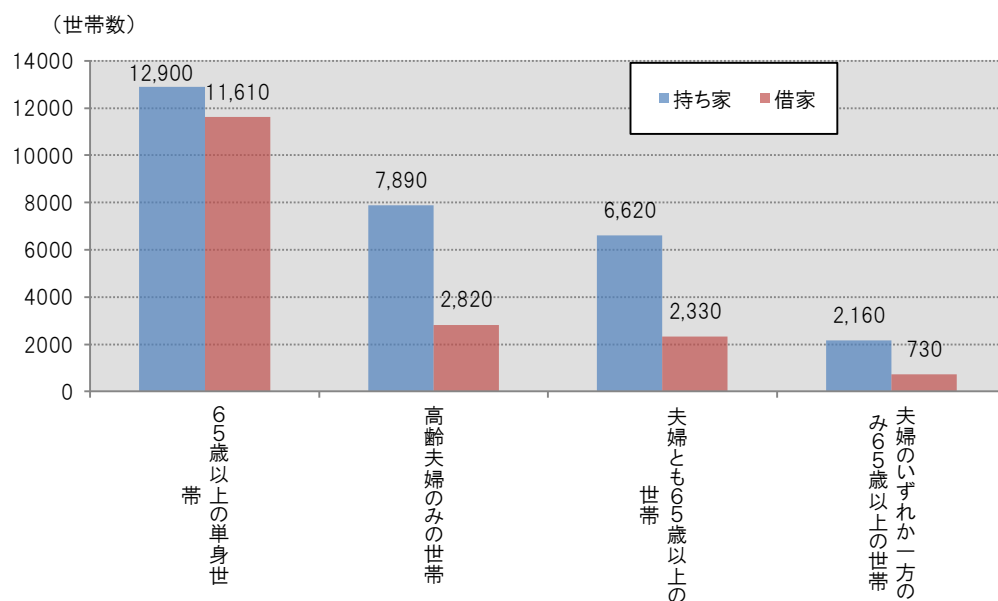
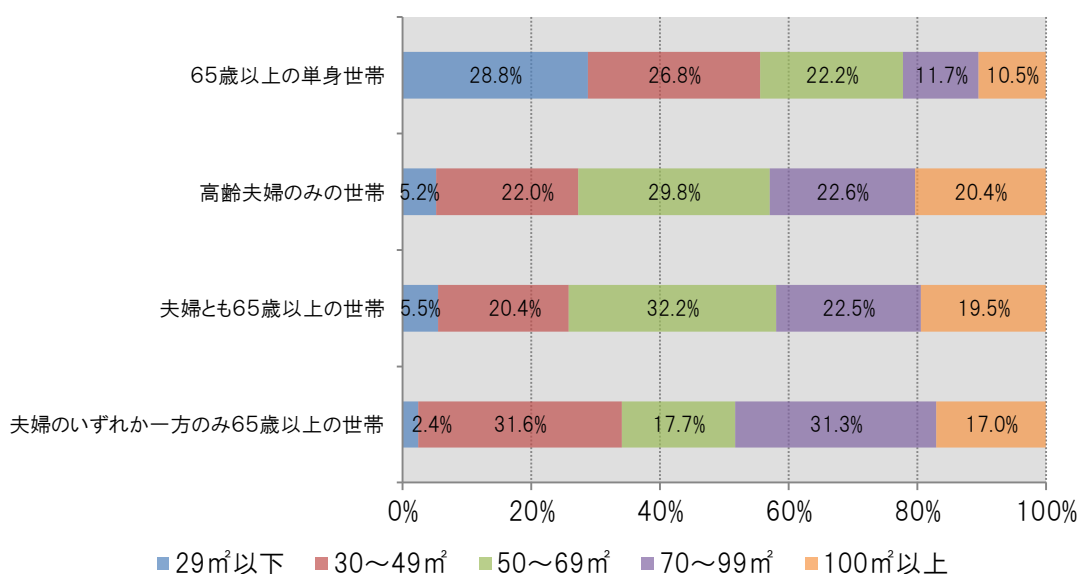


※ 子が2人以上の場合は、年長者の年齢によって区分しています。

※ 高齢夫婦とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいいます。

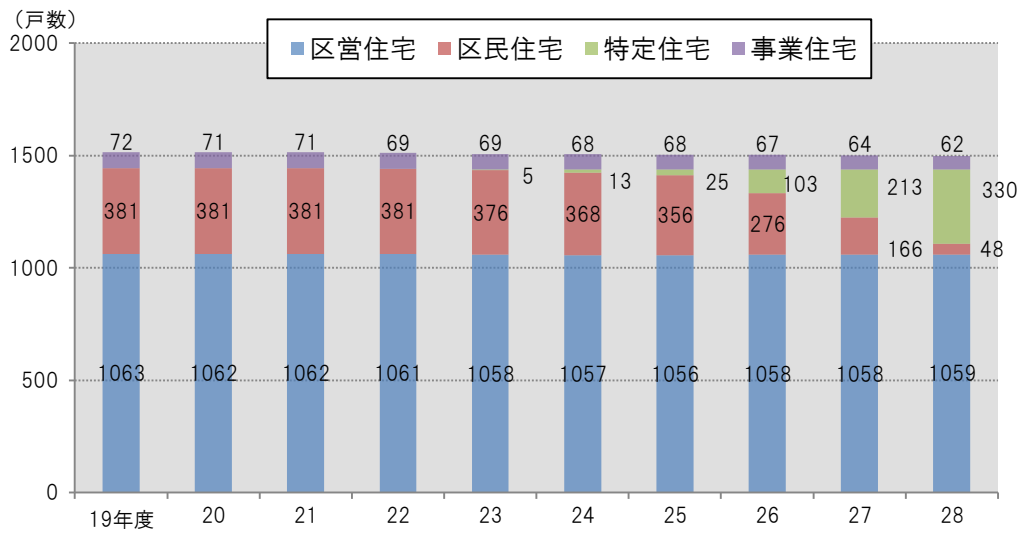
【出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

## 9 高齢者がいる世帯の型別内訳及び住宅規模の割合（新宿区）



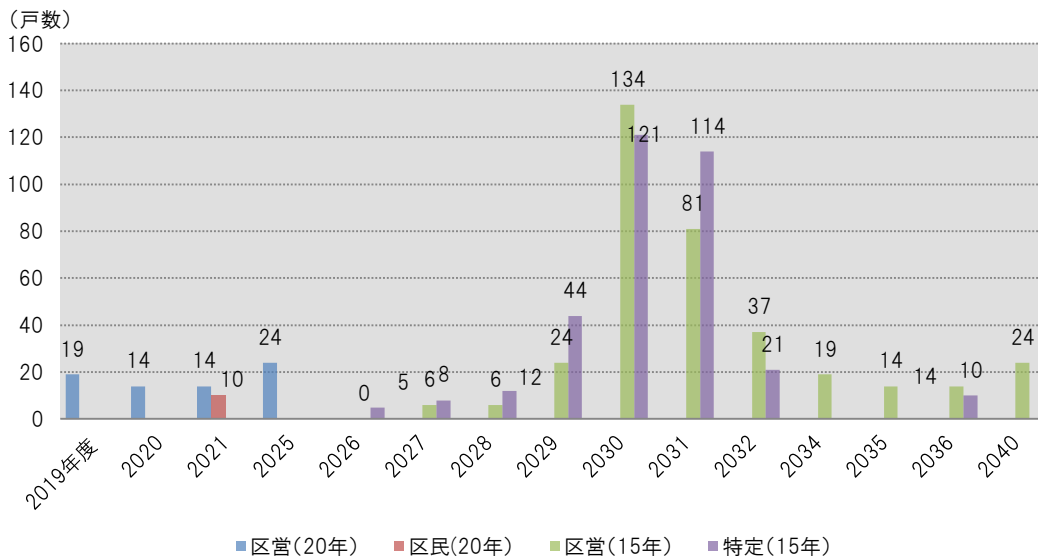
【出典：平成25年 住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

### 10 区立住宅ストック数の推移（各年度末の管理戸数・新宿区）



【出典：新宿区都市計画部】

### 11 所有者との借上げ契約期間（15年及び20年）が満了する区立住宅戸数（新宿区）

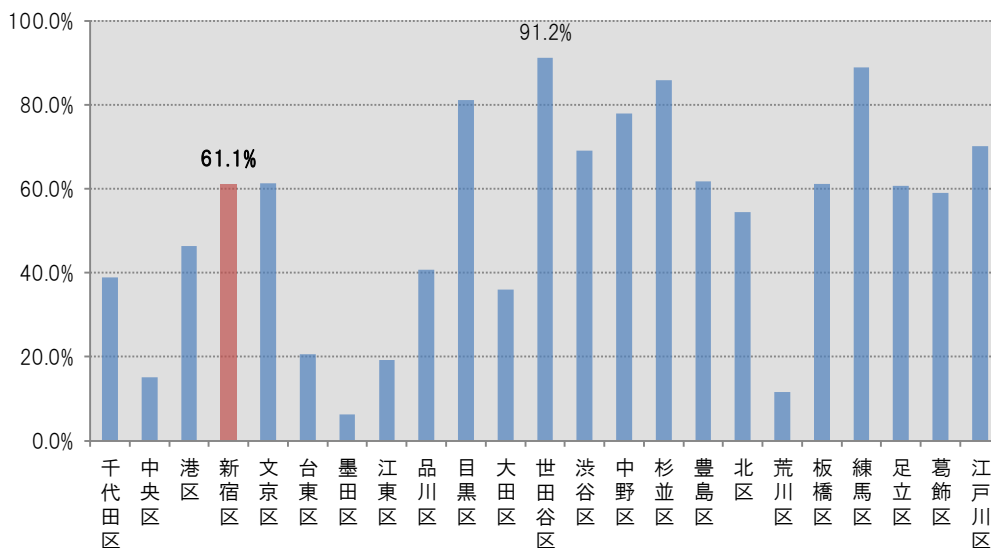


【出典：新宿区都市計画部】



## 12 用途地域指定面積のうち住居系用途地域指定面積の割合

(平成28年4月1日現在・特別区)

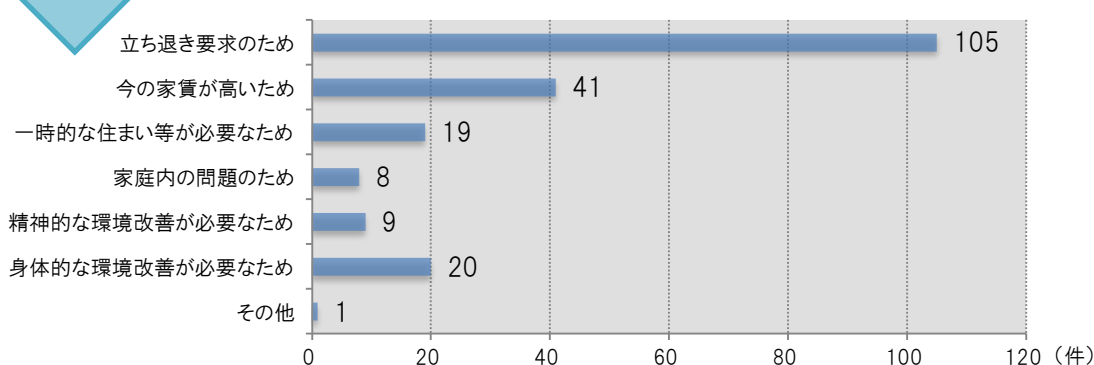


【出典：平成28年版 特別区の統計】

## 13 住宅相談における世帯類型別相談件数及び高齢者世帯の相談理由

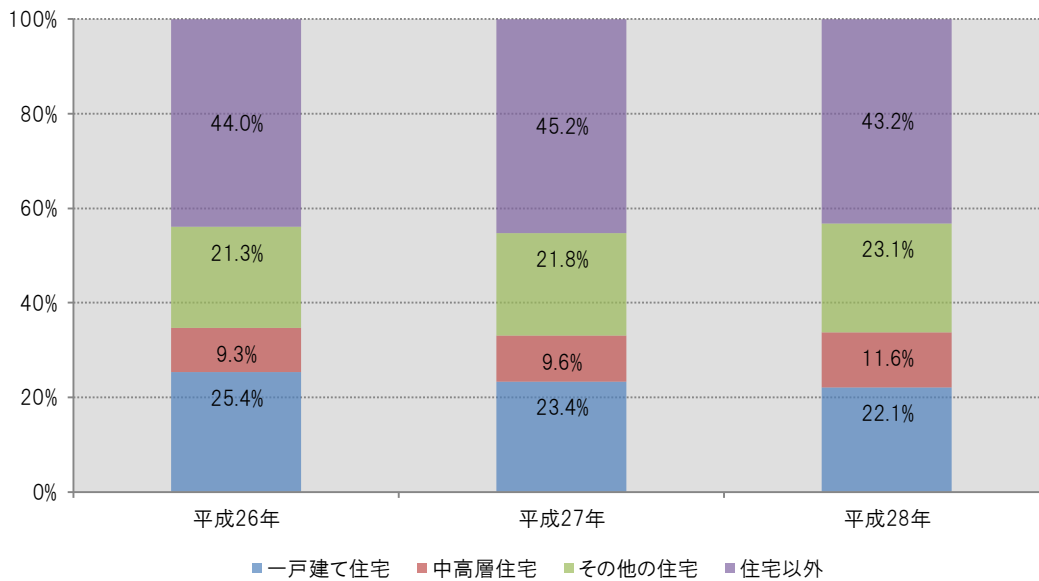
(平成28年度・新宿区)

世帯類型	相談件数	割合
高齢者 65 歳以上	186 件	60.79%
障害者 (うち高齢者 65 歳以上)	33 件 (13 件)	10.78% (4.2%)
ひとり親世帯	6 件	1.96%
その他	81 件	26.47%



【出典：新宿区都市計画部】

### 14 住宅の建て方別 侵入窃盗認知件数の割合（警視庁管内）

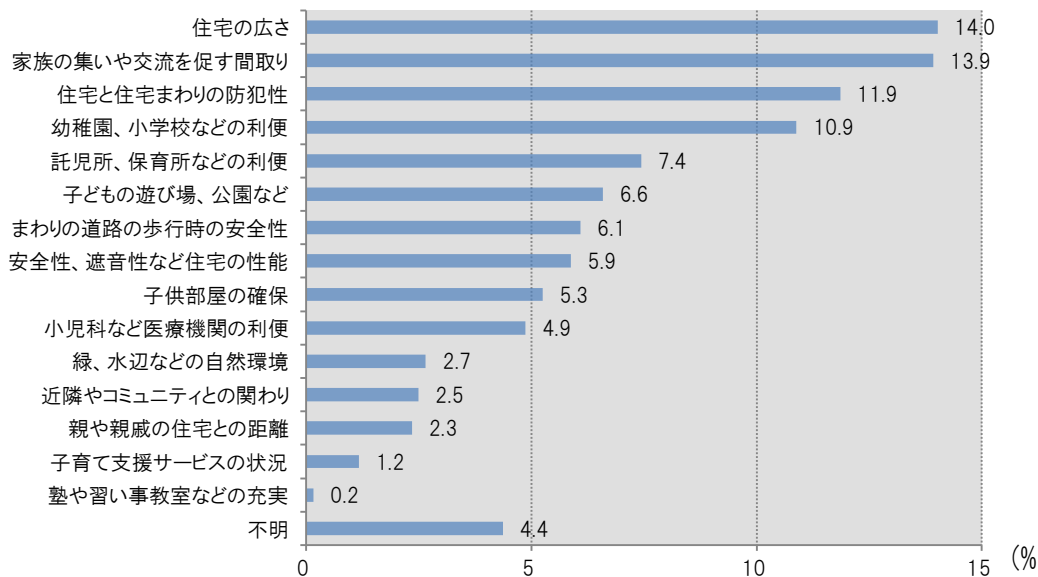


※「中高層住宅」は、4階建て以上の住宅をいいます。

※「その他の住宅」は、「一戸建て住宅」「中高層住宅（4階建て以上）」以外の住宅で、3階建て以下の共同住宅、テラスハウス等をいいます。

【出典：平成26年～平成28年 警視庁の統計】

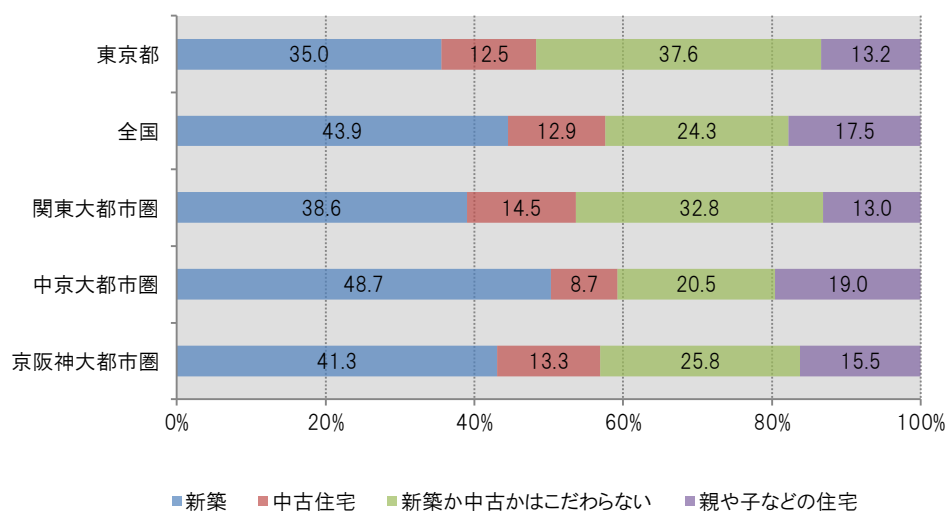
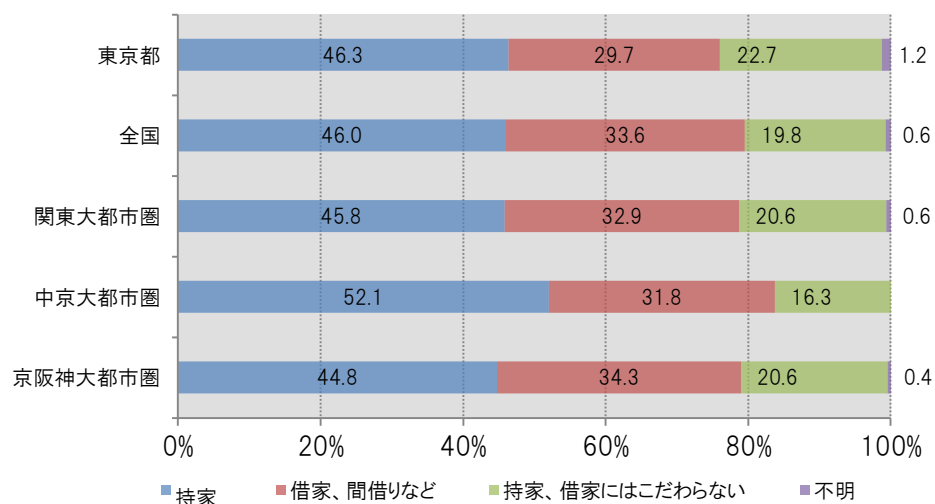
### 15 子育てにおいて住宅・住環境で重視する要素（全国）



【出典：国土交通省 平成25年 住生活総合調査（国土交通省）】

## 16 住まいに対する意向（東京都ほか）

※ 今後、住み替えると仮定した場合の意向（持ち家・借家等の別及び新築・中古住宅の別）



【出典：国土交通省 平成 25 年 住生活実態調査（国土交通省）】