参考資料

１．住宅マスタープランの策定経過

住宅マスタープランの策定にあたり、学識経験者、市議会議員、市民委員、関係行政機関の職員で構成される「吹田市住宅審議会」での審議、答申を受けるとともに、庁内検討組織として「吹田市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会」及び「作業部会」を設置し、各所管との調整を行いながら検討を進めました。また市民アンケート調査とパブリックコメントを実施しました。

［住宅マスタープランの策定経過］

会議名称等	開　催　日	内　　　容
第１回策定委員会 第１回作業部会	平成23年(2011年) 7月20日	・住宅マスタープランの改定について ・住まいに関するアンケート調査について
第１回住宅審議会	平成23年(2011年) 7月22日	・住宅マスタープランの改定について
推進作業部会	平成23年(2011年) 8月10日	・現行マスタープランの各所管施策の実施状況について ・住宅マスタープラン改定に伴う施策の整理方針について
平成23年(2011年)8月10日～9月12日		・住まいに関するアンケート調査実施
第２回作業部会	平成23年(2011年) 8月30日	・吹田市の現況とアンケート調査の中間報告 ・住宅マスタープラン改定の方向性について
第２回住宅審議会	平成23年(2011年) 9月20日	・住宅マスタープランの改定にあたってのめざすべき住宅政策の方向性について（諮問）
第３回作業部会	平成23年(2011年) 10月20日	・住まいに関するアンケート調査の最終結果報告 ・住宅マスタープランの改定にあたっての住宅政策の方針について ・交付金活用事例と各所管施策の状況について
第３回住宅審議会	平成23年(2011年) 10月26日	・住宅マスタープランの改定にあたってのめざすべき住宅政策の方向性について（審議）
第４回住宅審議会	平成23年(2011年) 11月28日	・住宅マスタープランの改定にあたってのめざすべき住宅政策の方向性について（答申）
平成24年(2012年)1月12日～2月10日		・住宅マスタープラン（改定案）パブリックコメント実施
第４回作業部会	平成24年(2012年) 2月20日	・住宅マスタープラン（改定案）のパブリックコメント結果について ・住宅マスタープラン（素案）について
第５回住宅審議会	平成24年(2012年) 2月28日	・住宅マスタープランについて（報告）
第２回策定委員会 第５回作業部会	平成24年(2012年) 3月27日	・住宅マスタープラン（案）について

[吹田市住宅審議会からの答申]

平成２３年１１月２８日
（２０１１年）

吹田市長　井上　哲也　様

吹田市住宅審議会　会長　島　晃

吹田市住宅マスタープランの改定にあたっての
めざすべき住宅政策の方向性について（答申）

平成２３年（２０１１年）９月２０日付けで諮問のありました標記のことについて、慎重に審議した結果、次のとおり答申します。

記

吹田市住宅マスタープランの改定にあたって本審議会は、吹田市の住宅をめぐる現状や社会経済状況などの動向をもとに課題を抽出し、あわせて市民意識調査の結果などから、住まう側からの視点や住宅のハードの視点からも検討を加えるなど、様々な側面から分析を行った上で審議を重ねた結果、吹田市がめざすべき住宅政策の方向性について下記のとおり答申する。

なお、本答申は、吹田市住宅マスタープランの改定における基本的な方向性として位置づけられることから、本計画の改定作業にあたっては、審議において出された各委員の意見に十分留意されることを期待するとともに、施策の展開にあたっては、本市の特性や財政事情なども十分に踏まえたうえで、施策の重点化、優先化とあわせて、市民の安心・快適なくらしの実現に向けて相乗的な効果が発揮できるよう、総合的な居住支援のための各部局の連携が必要であることを付け加える。

（１）安心・安全なくらしの確保　～くらしの安全と健康を守る住まい・まちづくり～

阪神・淡路大震災以降、耐震改修促進法の施行・改正などにより建物の安全性に関する基準の制定や改修への取組みが進められてきたが、先の東日本大震災ではさらに多くの問題が浮き彫りとなった。

これらを教訓に、建物の耐震性能の確保をはじめとしたハード面での安全性の向上はもとより、二次災害や他の自然災害も含めた正しい知識と対策を備えることが重要となる。

また、日常生活における家庭内事故死者は交通事故死者を上回っており、その多くが高齢者であるといわれていることから、本市においても高齢化の進行を見据え、住戸内での事故を未然に防ぐための取組みを進めることが重要となる。特に介護予防の観点から高齢者等が自立した生活を持続できる環境を整えることは、介護保険ほか福祉における財政面の縮減にもつながる非常に有効な取組みと考えられる。

さらに、一面的な安全性の確保にとどまらず、たとえばバリアフリー化を行う場合には耐震性能についても確認するなど、住まいの総合的な安全性を確保する取組みを期待する。あわせて、すべての人がくらしやすいユニバーサルデザインの視点に立った施策にも取り組んでいく必要がある。

（２）居住の安定化の推進　～誰もが安心して住み続けられる住まい・まちづくり～

住宅セーフティネット法で定義された「住宅確保要配慮者」に対しては円滑な入居を支援するとともに、突発的な住宅困窮者についても速やかに住まいを確保していくことが求められている。

本市には、市営住宅だけでなく、府営住宅や公社・UR といった公的賃貸住宅が非常に多く供給されていることから、これら公的賃貸住宅事業者が互いに連携し、市民の居住安定を推進していくことが重要となる。

とりわけ市営住宅においては、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を狭める要因として収入超過者や高額所得者、入居の承継による長期居住者などの問題が挙げられるほか、家賃滞納者の存在も大きな問題となっている。これらの問題の解決のためには、適正な入退去管理の強化により公平性を確保していく必要がある。

必要な時に速やかに住まいを確保できる環境を整備するためには、公的賃貸住宅にとどまらず、個人の資産である民間の住宅ストックも社会的な資産ととらえ、民間賃貸住宅事業者との連携体制を強化していかなければならない。

また、住民自らが互いに助けあい、安心して地域で住み続けられるようなコミュニティを形成していくことも重要である。

（３）環境負荷の低いくらしへの転換　～低炭素社会を実現する住まい・まちづくり～

地球規模での温暖化を防止するために持続可能な低炭素社会の早急な実現が求められる中、我が国は二酸化炭素排出量を 1990 年比で 2020 年までに 25％削減することを中期目標に掲げており、本市としても 2050 年までに 75％削減することを長期目標としているところである。

この目標を達成するため、質の高い住宅の整備や適切な維持保全、再生などによる住宅ストックの長期活用といった効率的な資源利用が進められようとしていたが、東日本大震災の原発事故に端を発する全国的な電力供給量の不足により、省エネルギー・節エネルギーのくらしに対する意識は急激に高まることになった。

このような状況の変化を受けて、通風、太陽光、緑化、雨水利用などの自然エネルギーを効果的に取り入れた環境負荷の低減に寄与するくらしへの取組みについて、情報の提供や制度の紹介を進め、ライフスタイルの根本的な転換を図っていくことが重要である。

（４）住まいとくらしの適正化　～くらしに応じて選べる住まい・まちづくり～

少子高齢化が進む中で、単身・夫婦世帯、ひとり親と子世帯が増加するなど、住まい手の属性はますます多様化・細分化しており、住まいに対しても、これまで供給されてきた画一的な住宅から、それぞれのライフステージに応じた住まい方ができる多種多様な住宅の供給と住まいを選べる環境が望まれるようになってきている。そうした環境の整備にあたっては、とかく高齢者などへの対応が注目されがちであるが、継続的なまちづくりを進めるためには生産年齢層への対応も同様に重要な課題であり、それぞれのニーズを満たす住まい方の提案などを住情報として発信、誘導していくことが有効な手段となると考えられる。

豊かな住空間の実現には、住まいが世帯の状況に応じた適正な規模や設備を備えていることに加え、住宅の品質や性能の維持が容易でなければならない。このために、長期にわたり活用できる高品質な住宅を安心して選択できる市場の形成とともに、建物の維持管理や改修など、住宅の品質保持に向けた取組みの普及が望まれる。

快適な住まいの確保や豊かなくらしの実現は、居住者自身の意識や努力によりなされる部分が大きいことから、市民ひとりひとりが住まいに関して考え、愛着を持って快適に居住できるような意識啓発が重要となる。

（５）吹田らしい魅力の醸成　～愛着と誇りの持てる住まい・まちづくり～

本市には、高度経済成長期の住宅不足解消のために全国初の試みとして大規模開発が行われた千里ニュータウン地域や、日本万国博覧会の開催に向けて整備された新御堂筋沿道の商業業務が集積する地域など、比較的新しいまちなみが見られる一方で、古くから集落が形成されていた地域には、歴史的な趣のある住まいやまちなみが現在も随所に残されている。

南部を中心とした平地部には自然発生的に発展してきた住商工が混在する変化に富んだまちなみがあるが、そうした歴史を知ることは吹田という土地への愛着につながるため、古くからのまちの魅力を再考することが重要である。

千里ニュータウン地域は、短期間で大量に供給された住宅が一斉に更新時期を迎えている状況に加え、高齢化の進行によるコミュニティ活動の停滞も発生しており、まち全体での再生が課題となっている。大阪府においては、地域の課題の解決のために府営住宅資産を活用する方向性が打ち出されており、府営住宅が集積する千里ニュータウン地域で、その再生に向けて連携を図っていくことが重要となる。

これら地域ごとの取組みのほか、市域全体で、住宅供給事業者が市民・行政とともにまちづくりを考えていくようなしくみを検討していく必要がある。

また、本市の居住形態の特徴として、分譲マンションの割合が非常に高いことが挙げられる。マンションはまちを形成するうえで大きな構成要素となることから、建物の維持管理はもとより、管理組合の運営に対しても支援を行うことがますます重要となる。

さらに、本市には大学など多くの学術研究機関が集積しており、府内でも最多を誇る学生数を有していることは大きな特色であり、これら学生を将来にわたり地域に定住・定着させるためのしくみが望まれる。

住みたいまちとして選ばれる吹田の住まいづくりの実現には、市民ひとりひとりが魅力づくりに対する意識を持つことに加え、地域の活動や大学を含む事業者等が互いに連携しながら、この魅力ある多彩なまちなみと地域資源を最大限に活かした取組みを進めることが必要である。

以上を、本審議会の吹田市住宅マスタープランの改定にあたってのめざすべき住宅政策の方向性として示します。

［吹田市住宅審議会委員名簿］

氏　名	役 職 等	備　考
馬場　昌子	関西大学環境都市工学部建築学科　専任講師	副会長
藤本　佳子	千里金蘭大学名誉教授	
梶川　文代	吹田市議会議員	
足立　将一	吹田市議会議員	
和田　学	吹田市議会議員	
奥谷　正実	吹田市議会議員	
島　晃	吹田市議会議員	会長
玉井　美樹子	吹田市議会議員	
巽　京子	市民（公募）	
小林　哲	市民（公募）	
越智　正一	大阪府住宅まちづくり部居住企画課長	

［吹田市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会・作業部会構成員］

検討委員会　委員
政策推進部長
危機管理監
自治人権部長
市民文化部長
産業労働にぎわい部長
児童部長
福祉保健部長
環境部長
都市整備部長（委員長）
建設緑化部長
学校教育部長
地域教育部長

作業部会　部会員		
政策推進部	政策推進室	安心安全室
自治人権部	人権平和室	
市民文化部	文化のまちづくり室	市民協働推進室
産業労働にぎわい部	産業にぎわい創造室	
児童部	子育て支援課	
福祉保健部	福祉総務課	総合福祉会館
	介護保険課	障がい者くらし支援室
環境部	地球環境室地球環境課	地域環境室地域環境課
	地域環境室環境保全課	
都市整備部	都市整備室	開発調整室建築指導課
	建築住宅室住宅政策課（部会長）	
	千里再生室	
建設緑化部	交通政策課	緑化公園室公園管理課
学校教育部	教育政策室	
地域教育部	生涯学習推進室生涯学習課	

※作業部会員は各室・課の課長級職員

２．用語解説

［あ行］

■アスベスト （P85）

天然に存在する繊維状の鉱物の総称で、石綿とも呼ばれる。耐熱性、耐久性、耐摩耗性等に優れ、かつては建物の壁や天井などの建材として幅広く用いられたが、長期間吸入することによる肺がんや中皮腫などの健康被害が明らかになり、現在は使用が禁止されている。

■アドプト制度 （P89）

道路や公園、河川などの公共施設における美化活動を、市民や民間業者が継続的に行うよう行政と契約する制度。里親制度ともいう。活動は日頃から施設を利用する地元住民や企業のボランティアによるものが多く、行政はそれらの活動に対し一定の支援を行う。

■生垣等緑化推進助成制度 （P62,87）

道路に接する場所への生垣設置費用の助成や道路に接する塀などをツタで覆う場合の苗の支給などを行う吹田市の制度。

■大阪あんしん賃貸支援事業 （P61,86）

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯（以下、「高齢者等」という。）の入居を受け入れる民間賃貸住宅をあんしん賃貸住宅と位置づけ、それをあっせんする不動産店を協力店として紹介するなど情報提供を行うことで高齢者等の民間賃貸住宅への入居をサポートする事業。

■大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム （P100）

分譲マンションの管理組合を対象として、大阪府や大阪府住宅供給公社などが連携して運営する推進協議会が、修繕・改修・建替えのそれぞれの段階において、アドバイザーの紹介や派遣、マンション管理に関する情報提供などの支援を行うシステム。

■大阪府防犯モデルマンション登録制度（P61,93）

社団法人大阪府防犯協会連合会が、マンションにおける防犯環境の整備、防犯意識の高揚、犯罪の予防を進めるため実施している制度で、国土交通省が定めた「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」をもとに、犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを登録している。

■大阪府防犯優良戸建住宅認定制度 （P61,93）

NPO法人大阪府防犯設備士協会が、防犯性能に優れた戸建住宅の普及により犯罪被害に遭いにくい安全なまちづくりに貢献するため実施している制度で、防犯性能に優れた戸建住宅の認定基準に適合する戸建住宅を「大阪府防犯優良戸建住宅」として、審査・認定している。

■大阪府リフォームマイスター制度 （P62）

安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした設計や施工事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度。

■温室効果ガス （P64）

大気圏にあって、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気体の総称で、対流圏オゾン、二酸化炭素、メタンなどが該当する。近年、大気中の濃度が増加しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている。

［か行］

■公的賃貸住宅

地方公共団体や住宅供給公社、都市再生機構（公団）などの公的な事業主体が供給する賃貸住宅。

■カーシェアリング （P87,94,95）

一般に登録を行った会員間で特定の自動車を共同使用するサービス又はそのシステム。

■瑕疵担保責任 （P68）

売買の目的物に隠れた瑕疵（いわゆる欠陥）があった場合に、売主が買主に対して負う責任。重大な瑕疵がある住宅に関しては最長で10年間、無料でその補修を行う義務がある。

■環境共生住宅 （P64,87,94）

地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、エネルギーや資源、廃棄物などの面で充分な配慮がなされるとともに、周辺の自然環境と調和して健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境。

■期限付入居制度 （P86）

子育て世帯や一時的な住宅困窮者などを対象に、期間を限定して公営住宅に入居させる制度。

■既存住宅保証制度 (P62)

中古住宅を安心して売買できる環境を整備するために（財）住宅保証機構が実施していた任意の保証制度。現在は「まもりすまい既存住宅保証」に制度移行している。

■京都議定書 (P64)

1997 年京都で開かれた第３回気候変動枠組条約締約国会議（COP3）で採択された、先進諸国の排出する二酸化炭素・メタン・亜酸化窒素など６種類の温室効果ガスの削減をめざす国際的取り決め。

■居住面積水準 (P22,102,107)

住生活基本計画（全国計画）で位置づけられた住宅の面積に関する水準で、以下の基準が定められている。

〈誘導居住面積水準〉

一般型	単身者	55 ㎡
	２人以上の世帯	25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡
都市居住型	単身者	40 ㎡
	２人以上の世帯	20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

〈最低居住面積水準〉

単身者	25 ㎡
２人以上の世帯	10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

■グループホーム (P61,71,86,107)

高齢者や障がい者などが地域社会のなかで自立した生活を営むため、介護従事者のサポートを受けながら、少人数で共同生活を送る居住形態のこと。

■景観形成地区 (P89)

吹田市景観まちづくり条例に基づき、景観法第８条第１項に規定する景観計画として定められた「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」に位置づけられた、重点的に良好な景観形成を図る必要がある地区。現在 11 地区が指定されている。

■建築協定 (P62,69,70,89)

建築基準法に基づき、住民が自主的に協定を締結し、まちづくりのルールを定める制度で、区域内住民全員の合意により、建築物の敷地や位置、構造、用途、形態などを定める。

■高齢者向け優良賃貸住宅 (P61,67,71)

高齢者住まい法に基づき供給された、高齢者の居住に適した優良な賃貸住宅。ただし、平成 23 年 10 月 20 日の法改正により登録制度は廃止となり、介護や医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」に移行している。

■高齢者円滑入居賃貸住宅 (P61,71)

高齢者住まい法に基づき登録された、高齢者であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅。ただし、平成 23 年 10 月 20 日の法改正により登録制度は廃止となり、介護や医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」に移行している。

［さ行］

■サービス付き高齢者向け住宅 (P86)

住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談などのサービスの提供により、高齢者の生活を支援する環境を整えた住宅。平成 23 年 10 月 20 日に登録制度が開始した。

■シックハウス (P1,75,85)

新築やリフォーム工事の後に起こる、目の痛み、めまい、吐き気などのアレルギー性の症候群。建材や塗料、家具などから発散する揮発性の有機化合物が原因とされる。平成 14 年(2002 年）７月に建築基準法が一部改正され、シックハウス防止の措置がとられている。

■次世代省エネルギー基準 (P94)

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（省エネ法）の規定に基づき、「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主の判断と基準」及び「同設計及び施工の指針」によって定められている断熱性能の基準。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）の住宅性能表示基準では省エネ等級４に該当する。

■指定管理者制度 (P88,96)

地方公共団体が住民の福祉を増進する目的で設置した公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定した民間事業者を含む法人や団体に行わせる制度。

■終身建物賃貸借制度 (P67)

高齢者住まい法に基づき、住宅の賃貸事業者がバリアフリー化された住宅を高齢者の生涯にわたって賃貸しようとするときに、賃借人が生きている限り存続し、死亡した時点で終了する賃借人本人一代限りの賃貸借契約を結ぶことができる制度。

■住宅確保要配慮者

住生活基本法において「住宅の確保に特に配慮を必要とする者」とされた低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭などの総称。住宅セーフティネット法において呼称が定められた。

■住宅困窮者 (P81,86,96,104)

安定的な居住のために適切な住宅を適正な負担で確保することが困難な人又はその世帯。

■住宅性能表示制度 (P88)

住宅の性能を消費者が客観的に相互比較できるよう構造耐力、換気性、防犯対策等に関する評価基準を国が定め、第三者機関である「指定住宅性能評価機関」が性能評価を行う制度。当初は新築住宅を対象としていたが、平成 14 年度（2002 年度）より既存住宅のための評価基準が追加された。

■住宅性能保証制度 (P62)

建築主や購入者の保護と住宅建設業者や販売業者の健全な育成を目指し（財）住宅保証機構が実施した新築住宅に対する任意の保証制度。現在は「まもりすまい保険」に制度移行している。

■住宅ストック

現存する住宅。本計画においては特に社会資産としての側面に着目している。

■住宅セーフティネット (P79,81,102)

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するためのしくみや制度。

■シルバーハウジング (P71)

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計をするとともに、ライフサポートアドバイザー（生活援助員）による安否の確認や生活相談、緊急時の対応などの福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された集合住宅で、公的賃貸住宅において供給されている。

■新耐震基準 (P17,74,107)

昭和 53 年（1978 年）に大きな被害を出した宮城県沖地震などを受けて、昭和 56 年（1981 年）6 月の建築基準法改正で施行された耐震基準。耐震性を強化するため、建築物の各部分だけでなく、建築物全体としての安全性を確認しなければならなくなるなど、より厳しい基準が導入された。この基準に適合する建築物は一定の耐震性を有するとされる。

■吹田市環境まちづくりガイドライン (P94)

環境負荷の低減のため、市・市民・事業者など各主体の行動や取組みを示したガイドライン。全ての市民、全ての事業者及び市がそうした活動や取組みを実行することで「環境世界都市すいた」の実現を目指し策定されたもので、事業者が事業活動に伴う環境負荷の低減を図るための実践例を示した事業者版と市民が日常生活に伴う環境負荷の低減を図るための実践例を示した市民版がある。

■スクラップアンドビルド (P82,87)

老朽化した建物や設備を一度廃棄したり取り壊したりして新しいものに置き換えること。

■スケルトン・インフィル工法 (P87)

建物を、柱や梁（はり）、壁、床などの構造体（スケルトン）と、住み手が自由に間取りをつくれる内装（インフィル）に分離する工法。将来的に間取り変更が必要になっても、スケルトン部分をそのまま残し、設備などを含めたインフィル部分のみ入れ替えることができる。スケルトン部分の耐久性を向上させ、長期間利用することで、環境負荷の低減も期待できる。

■スプロール (P40)

宅地が都市の郊外へ無秩序・無計画に伸び広がっていくこと。

■創エネルギー (P105)

各家庭において、エネルギーを節約するだけではなく、太陽光発電システムや家庭用燃料電池などを利用して積極的にエネルギーを作り出していくこと又はその考え方。

［た行］

■地区計画（P62,69,70,89）

都市計画法に基づき、住民と市町村とが連携してまちづくりを進めていく手法。良好な環境を整備、保全するために、地区の課題や特徴を踏まえ、住民や開発者との協議を経て、市町村が都市計画として決定するもので、建築物の建て方や道路、公園などの公共施設の配置等について、地区の特性に応じたきめ細かな規制、誘導を行うことができる。

■地域コミュニティ（P58,63,98,100,101）

地域住民が生活している場所、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

■長期優良住宅制度（P68,88,107）

長期に使用するための構造及び設備、居住環境への配慮、住戸面積、維持保全の期間や方法等について一定の措置が講じられた住宅を認定する制度。税の減免・控除や住宅ローンの供給支援等が行われる。

■低炭素社会（P82,87,105）

最終的な二酸化炭素の排出が少ない産業や生活システムを構築した社会。

■都市景観形成地区（P62）

重点的に都市景観の形成を図る必要がある地区として「吹田市都市景観要綱」に基づき市長が指定する地区。都市景観の形成に関する基本方針や地区景観形成基準が定められ、地区内で建築行為などを行う場合には届出及び協議が必要となる。

■都市景観賞（P89）

地域の特性を活かし、個性と魅力あふれる優れた都市景観をまもり、つくり、そだてていくことに貢献している建物や活動などを表彰する吹田市の制度。

［は行］

■パッケージ化（P78,106）

複数の届出や申請が必要だった手続きを集約し、ひとつにまとめること。

■ハザードマップ（P85,93）

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもので、予測される災害の発生地点や被害の拡大範囲、被害程度、避難経路、避難場所などの情報が図示されている。

［ま行］

■街かどデイハウス（P71）

概ね 65 歳以上の市民で、要介護認定を受けていない人、介護保険で非該当と認定された人や、介護が必要にならないように予防をする必要のある人などを対象とする通所施設。市の補助を受けて民間の非営利団体が運営しており、少人数のグループで介護予防活動、体操、給食、レクリエーション、入浴などのサービスを利用できる。

■まちづくり融資（高齢者向け返済特例制度）（P62,101）

まちづくり事業を行う場合に、事業の初動期から完了までの各段階の資金ニーズに対応する融資制度で、高齢者が自身の居住する住宅を建設又は購入する場合の返済特例のメニューも用意されている。

■まもりすまい保険（P62,88）

（財）住宅保証機構（以下「機構」という。）が「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（住宅瑕疵担保履行法）による保険法人として指定を受け、すべての住宅事業者を対象として提供する保険。新築住宅の住宅事業者と機構との間で保険契約を締結するもので、住宅に重大な瑕疵があって住宅事業者が住宅取得者に対し瑕疵担保責任を負担しなければならなくなった場合、その損害に対して保険金が支払われる。

■まもりすまい既存住宅保険（P62）

売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）を対象とした、検査と保証がセットになった保険。既存住宅の販売前に登録検査機関が検査を行い、買主に対して保証責任を負ってその保証責任をサポートする個人売主型の保険と、宅地建物取引業者が買主に対して負う瑕疵担保責任をサポートする宅建業者売主型の保険の２つのメニューがある。

■マンション管理組合（P62,100,101,107）

分譲マンションを円滑に管理するため、区分所有法に基づき設立される組合組織。分譲マンションの購入者は土地や建物を分割して所有（区分所有）するため、その管理には基本的に合議制が採られ、管理組合は管理費や修繕積立金の徴収及び運用、大規模修繕計画の立案や承認などについて、区分所有者の合意を形成する場となる。

［や行］

■ユニバーサルデザイン （P72,88,103,104）

年齢や性別、障がいの有無などへ個別に対応するのではなく、予め全ての人が利用しやすいように製品、建物、空間などを設計すること、またその考え方。

［ら行］

■ライフサイクルコスト （P72）

製品や構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでの全期間に要する費用。

■ライフスタイル （P70,73,75,94）

生活の様式、営み方。また、人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

■ライフステージ （P74,83,86）

人生における、ある一定時期の家庭や生活の状況を、移り変わる演劇の舞台になぞらえた表現。たとえば、結婚による家庭形成期、子どもの誕生による育児専念期、子どもの教育期、子どもの独立期などでは、家族の役割や必要な環境が異なるという考え方。

■リノベーション （P74,87）

既存建物の改修、増築などにより、建物や設備を更新するとともに、新たな用途や価値を付加すること。

■リバースモーゲージ （P86）

契約時に一括融資を受けて契約期間中に元利合計を分割返済する一般的な住宅融資とは異なり、現在住んでいる住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分することによって元利合計を一括返済して清算する方式。

■緑地協定 （P70）

都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。都市緑地法に基づく制度で、都市計画区域内における相当規模の一団の土地等を対象とし、土地の区域や保全、植栽する樹木の種類や場所、有効期間、違反した場合の措置などを定め、市町村長の認可を受けることとされている。

［わ行］

■ワンストップ （P78）

異なる申請や相談を受け付ける窓口を一本化するなど、訪問者が必要な手続きを一か所で済ませられるサービス。

［その他］

■DV （P86,102）

Domestic Violence の略で、家庭内暴力と訳される。夫婦や恋人などの親密な間柄にある男女間での様々な暴力行為のこと。肉体的暴力以外にも精神的、性的、社会的、経済的暴力や言葉による暴力もこれにあたる。

■NPO （P64,89,106）

Non Profit Organization の略で、非営利組織と訳される。営利を目的とせず、まちづくりや保健、医療、福祉、国際協力、環境保全といった社会的活動を行う民間の組織や団体を指す。平成10年（1998年）３月、これらの団体に法人格を与え、活動を支援するための「特定非営利活動促進法」（NPO法）が制定された。

■PFI （P61,88,96）

Private Finance Initiative の略。公共部門が実施していた社会資本整備や公共サービスを、民間の資金を利用して実施しようとする手法。この導入を促進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI推進法）が平成11年（1999年）９月に施行された。平成23年（2011年）11月の改正によって、施設の運営や維持管理を行い、利用料金を自らの収入として収受することができる公共施設等運営権が新たに設定され、コンセッション方式と呼ばれる事業が可能となっている。

吹田市住宅マスタープラン
（吹田市住生活基本計画）

発行 平成24年（2012年）3月

編集 吹田市 都市整備部 建築住宅室 住宅政策課
〒564-8550　大阪府吹田市泉町１丁目３番40号
電話　06-6384-1231（代表）
06-6384-1928（直通）

この冊子は200部作成し、１部当たりの単価は1,080円です。