

2 用語解説

【あ行】

歩くまち・京都	「人が主役の魅力あるまちづくり」を推進するため、健康、環境、観光などの幅広い観点から、公共交通優先の「歩いて楽しいまち」の実現を目指す取組。京都市環境モデル都市行動計画に位置づけられたシンボルプロジェクトのひとつでもある。平成 21 年度に「歩くまち・京都」総合交通戦略を策定。
あんしん賃貸支援制度	国土交通省の事業で、高齢者等が民間賃貸住宅に入居しやすくすることを目的に、家賃の滞納等に対する保証や民間等による見守り等の生活を支援するサービスの実施により家主の不安の解消を図った上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度（平成 18 年 10 月に創設）。平成 22 年度まで実施するモデル事業。
いきいきハウジングリフォーム（京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業）	京都市の事業で、重度障害のある方が住み慣れた家での生活を暮らしやすく、また介護する方の負担を軽くするために、住宅改造や移動設備設置を行う場合、専門チームが相談に応じるとともに、費用の一部を助成する事業。
NPO	Non Profit Organization の略称で非営利組織又は民間非営利組織とも言われる。営利を目的とせず社会的使命を意識して様々な活動を自主的・自発的に行う組織・団体のこと。特に特定非営利活動促進法（NPO 法）に基づく認証を受けた団体を NPO 法人（特定非営利活動法人）という。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域価値を維持・向上させるための、住民・事業者、地権者等による主体的な取組。地域内の自治活動や交流活動だけでなく、地域外への情報発信や不動産・テナントの管理・運営といった事業を含む場合も多い。
応能応益家賃（制度）	平成 8 年の公営住宅法改正により入居者に適正な負担を求めるために導入された家賃制度のこと。入居者の収入に基づく家賃負担能力（応能）と住宅の立地・規模等の便益（応益）に応じて補正し、事業主体が家賃を設定するもの。

【か行】

改良住宅	住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅。
環境モデル都市	内閣官房による取組で、低炭素社会の実現に向け、高い目標を掲げて先駆的な取組にチャレンジする自治体を政府が選定し、各自治体の取組を国が国内外に発信することで、先進的な取組の普及を促進し、低炭素社会の実現を目指すもの。京都市は平成 21 年 1 月 23 日に国から選定を受けた。
既存不適格建築物	建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の制定・改正などによって法令に適合しない部分が生じた建築物または建築物の敷地で、そのまま使用することに支障のないもの。ただし、規定によっては増築や建て替えの際に、法令に適合するように建築する必要がある。
木の文化を大切に するまち・京都	京都市環境モデル都市行動計画に位置づけられたシンボルプロジェクトのうち、「低炭素景観の創造」を目指す戦略。平成 21 年 1 月に市民会議を設置し、「CASBEE 京都」、「平成の京町家」、「森と緑」の 3 つの検討プロジェクトチームを設け、CO2 の削減目標の実現に向け、政策展開を図っている。
義務的経費	地方公共団体の支出の中で、支出が義務付けられ、任意に削減できない費用である生活保護や児童手当など福祉・医療等の扶助費、職員の給料などの人件費、市債の返済などの公債費のこと。
京都市環境モデル都市行動計画	京都市は温室効果ガスの削減目標として、2030 年までに 1990 年レベルから 40%削減、2050 年までに 60%削減とする中長期目標を設定している。また、長期的には温室効果ガスの削減だけにとどまらず、「排出しない」という観点に立って、「カーボンゼロ都市に挑む」ことを基本姿勢としており、シンボルプロジェクトとして、「『歩く街・京都』戦略」、「『木の文化を大切に する街・京都』戦略」、「『DO YOU KYOTO?』ライフスタイルの転換と技術革新」の 3 つを掲げている。
京都市建築物耐震改修促進計画	平成 18 年 1 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行されたことを受け、地震対策の重要性が増す中で、これまで以上に積極的に住宅・建築物の耐震化を促進するために京都市が策定した計画。平成 19 年 7 月策定。平成 27 年度末までの概ね 10 年間で目指すべき指標

を設定している。

京都市分譲マンション実態調査	京都市が行う事業で、分譲マンションの実態等を把握するために、全てのマンションを対象に行う調査。平成 12 年度に 1 回目の調査を行い、平成 19 年度に 2 回目の調査を行った。
京町家まちづくり調査	京都市が行う事業で、残存する京町家の実態等を把握し、その活用・保全を図るために行う調査。平成 10 年に 1 回目の調査を行い、その後、平成 15 年に 2 回目の調査を行った。平成 20 年度から 21 年度にかけて、京町家等の残存が推測できる全域を対象に 3 回目の調査を行っている。
公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低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建設された住宅。本プランでは、京都市が管理するものについてのみ対象としている。
高経年マンション	住宅マスタープランでは、建築後 30 年以上を経過した分譲マンション、又は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された分譲マンションを示す。
公社住宅	地方住宅供給公社が、地域の賃貸住宅の需要状況に応じ供給した住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。
公的住宅	住宅マスタープランでは、新築や整備に公的資金が投入されており、かつ、法令に基づき、公的機関が管理するもの又は公的機関が管理に関与するものを指す。公営住宅（市営、府営を含む。）、改良住宅、都市再生住宅、都市機構住宅、公社住宅、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）等。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき供給される一定の基準を満たした高齢者向けの優良な賃貸住宅。民間活力を活用した供給に主眼が置かれており、整備費や家賃減額のための補助制度がある。平成 19 年に地域優良賃貸住宅（高齢者型）に再編。
国土施策創発調査	国土交通省が、地域からの発案等、ボトムアップ的な手法による国土の利用策を推進するために実施している事業で、地方公共団体を募集し、国と地方の連携により行っている。平成 18 年度に、「美しい細街路の維持・保全のための調査研究」をテーマに京都市、大津市、宇治市の共

同の調査が採択された。

**コミュニティ
バランス** 住宅マスタープランでは、団地の居住者が特定の年齢等に偏っておらず、その構成がコミュニティを維持するための阻害要因となっていない状況のことを示す。

【さ行】

細街路 幅員 1.8m 以上 4m 未満の道路・道のこと。なお、1.8m 未満のものは、建築基準法では、道路・道とはみなされない。

市営住宅 住宅マスタープランでは、「公的住宅」のうち、京都市が管理している公営住宅や改良住宅等を示す。

**市営住宅家賃
減免制度** 国の応能応益家賃制度で設定された家賃では、一定所得以下の世帯は同じ基準による負担となるため、著しく所得の低い入居者に対して、地方公共団体で独自に更に家賃の減額を行う制度。京都市でも独自の制度として運用している。

**市街化調整区
域** 都市計画法に基づく都市計画区域のうち、無秩序な開発を防ぎ、計画的な市街化を進めるため、市街化を抑制する区域のこと。この区域内では、原則として開発行為や建築行為が禁止されている。

自主防災組織 災害対策基本法に規定するもので、自主的な防災活動を実施することを目的とし、近隣地域住民を単位として隣保共同の精神に基づき自ら組織されたもの。京都市では、概ね学区を単位とした「自主防災会」、町内会や自治会を単位とした「自主防災部」から構成されている。

**住生活基本計
画（全国計画）** 住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために国が策定した計画。現行計画は、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間を計画期間としている。

住宅供給公社 地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により住宅及び宅地を供給することを目的に設立された機関。住宅の量が充足した現在は、住宅ストックの良質化を促進するため、実施できる業務の範囲が拡大されている。

**住宅ストック
（ストック）** 住宅マスタープランでは、ある時点までに地域に蓄積された既存住宅、その数、又はその集合等を示す。主に、新規供給（フロー）と対比する

意味で用いている。

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く制度で、住宅の建設や購入に先立ち、住宅の性能を比較検討できるように、国が定めた基準により、第三者機関による客観的な評価が受けられる制度。新築住宅の場合は、構造耐力、遮音性等10の分野について設計段階と建設工事・完成段階でチェックがあり、既存住宅の場合は、構造耐力等7の分野について現状の性能をチェックする。
住宅セーフティネット	住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、経済的その他の理由により住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な状況においても、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組みの総称。
住宅扶助（生活保護制度による）	生活保護法による保護の種類の一つで、家賃などの住まいの費用（ローン返済は含まない）を支給するもの。
職住共存	店舗付住宅や工場付住宅が立ち並ぶ等、産業と暮らしが結びつき、職と住が共存している町並み又は職と住が一体となった暮らし。京町家は職住共存の場としてのすまいであり、京都市では、都心や西陣、伏見等で商業や工業とすまいが一体となった形態のまちが広がっている。
新景観政策	京都市が京都の優れた景観を守り、育て、50年後、100年後の未来へと引き継いでいくため、平成19年9月から実施している政策。建物の高さやデザイン及び屋外広告物の規制等の全市的な見直し、眺望景観や借景の保全、京町家等の歴史的建造物の保全・再生と支援制度を備えた景観に関する総合的な政策。
新耐震（基準）	昭和56年の建築基準法の改正で定められた以降の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を受け、基準が強化されたもので、耐震設計法の抜本的見直しや木造住宅では、壁量規定、軸組の種類・倍率等の改定が行われた。平成7年の阪神淡路大震災では、新耐震基準に基づく建築物は、被害が少なかったとされている。
（市営住宅）ストック総合活用計画	既に整備された市営住宅ストックに対して、建て替えや改善工事（耐震改修やエレベーター設置等）を実施することにより、適切な質の市営住宅を効率的に供給するための計画。

スプロール 道路、下水道等宅地としての最低限の都市基盤すら満足に備えていないまま宅地開発が行われ、不良市街地が、都市周辺に無秩序に拡散する現象。そうした市街地をスプロール市街地と呼び、京都市では急激な人口増加に伴い、昭和40年代から50年代にかけて開発された宅地に多いが、現在もそうした開発が行われている地域もある。

【た行】

**(市営住宅の)
耐用年限** 公営住宅法の規定により構造別に定められた、公営住宅の除却処分等の基準となる年数で、建築物の主要部材（柱や土台、梁等）の腐食・老朽化・損傷などによる物理的な寿命により定められている。耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の住宅では70年、準耐火構造の住宅では45年、木造の住宅では30年と規定されている。

地域優良賃貸住宅 特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して創設された制度に基づき、一定の基準を満たすよう整備された住宅で、民間の土地所有者等により供給される高齢者や子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの良質な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。

地方交付税 地方交付税法に基づき、地方自治体間の財源の不均衡を是正し、すべての地方自治体が合理的かつ妥当な水準の行政を行うのに必要な財源を国が保障する財政制度。

長期優良住宅 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備等について一定の基準を満たしたものと市の認定を受けた住宅。建設時の基準だけではなく、維持保全等の計画を策定し、履歴を残すことが定められている。

特定優良賃貸住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される中堅所得者層向けの優良な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。

都市機構住宅 いわゆる公団住宅と呼ばれるもので、住宅の不足の著しい地域において日本住宅公団が供給した主に住宅に困窮する勤労者のための耐火性能を有する構造の集団住宅。分譲と賃貸があるが、居住の安定の確保に係る文脈では主に賃貸住宅を指す。日本住宅公団は、数回の改組を経て、

現在は独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）となっている。

都市再生住宅 市街地の再開発等（土地区画整理事業等の施行）に伴い、住宅に困窮することとなる従前居住者のために供給された公的住宅等。

都心居住 人口の増大や市域が拡大すると、宅地以外の機能が都市の中心部に強く求められるようになるが、そうした機能を継承しつつも、一定数の住宅が都心にあり、世帯が居住している状態、又は居住すること。近年、人口の減少や都心の空洞化が進展する中、少子、高齢化、環境問題への対応として全国的に進められている。

【な行】

長屋 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入り口を持っているもの。木造のものを指すことが多いが、統計上は、コンクリート造等のものも含む。

2項道路 建築基準法では、原則として幅が4m以上のものを道路といい、建築物を建築する場合は、敷地が道路に接していなければならない。この道路の例外が、2項道路で、建築基準法の施行時（昭和25年）に、現に建築物が建ち並んでいた幅員1.8m以上4m未満の道で建築基準法第42条第2項の規定により、指定されたもの（京都市では袋路は除いている）。

ニュータウン 都市への人口増加の受皿として、市街地周辺部に計画的に建設された大規模住宅地のこと。（京都市が事業に関わったものとして、西京区の洛西ニュータウン（昭和44年事業計画決定、昭和57年度事業完了）、伏見区の向島ニュータウン（昭和44年事業着手、平成元年度事業完了）がある。）

農地転用 農地法に基づき農地に区画形質の変更を加えて住宅用地や工場用地、道路などの農地以外の用地に転換すること。

【は行】

**HOUSE-navi
（ハウスナビ）** 財団法人京都市国際交流協会が運営するサービスで、外国人の受け入れの促進を図るため、外国人向けに民間賃貸住宅の情報を収集し、インターネット上で公開しているもの。

東山区内の空き家調査（歴史的街区における空家等ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査）

東山区役所と財団法人京都市景観・まちづくりセンターが共同で行った東山区の六原学区における空き家調査。平成18年度に実施。対象区域内の全建物の状況調査のほか、関係者へのアンケートやヒアリング調査を行い空き家の発生するメカニズムを解明する素材を収集するとともに、実際に空き家を利活用する実験を行った。

袋路

道の一端のみが他の道に接続し、行き止まり等で通り抜けができない道。

【ま行】

町衆

そもそもは、室町時代、京都などの都市で自治的な共同体を組織・運営し、中世後期の民衆文化の担い手の中心となった町人等のことを指す。ここでは、その後の時代の町人等であっても、その精神を受け継ぐ者を町衆としている。

元学区

1869（明治2）年に、住民自治組織である番組が日本で最初の小学校である64の番組小学校を発足したときの小学校区のこと。現在も番組小学校を創設した地域においては、地域住民の自治単位として使われている。

【や行】

要支援マンション

管理に問題があり、放置すると悪影響が大きくなると予想される分譲マンションとして、京都市が位置付けたもの。具体的には、高経年マンションのうち、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成13年8月施行）の施行前に建築されたもので、かつ①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない、といういずれかの項目を満たすもの。