

資料編

1. 策定経過

《大田区住宅マスタープラン有識者検討委員会開催経過》

	開催日	検討内容
第1回	令和2年1月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国・東京都・大田区の動き ・ 住まいと住環境の現状 ・ 現行計画の評価 ・ 新たな住宅政策の検討課題
第2回	令和4年1月24日 (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大田区における今後の住宅政策のあり方 ・ 成果指標の考え方
第3回	令和4年5月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マスタープランの骨子案 ・ 成果指標
第4回	令和4年7月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マスタープラン素案の確認
第5回	令和5年1月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメントの結果 ・ 大田区住宅マスタープラン改定案の確認

《大田区住宅マスタープラン庁内検討会開催経過》

	開催日	検討内容
第1回	令和元年10月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行計画の状況 ・ 今後の住宅政策に求められる視点
第2回	令和元年12月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行計画の評価 ・ 新たな住宅マスタープランの策定方針(案)
第3回	令和2年2月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな住宅政策の課題 ・ 骨子案作成に向けて
第4回	令和2年3月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関連計画との役割分担 ・ 成果指標の考え方 ・ 住宅マスタープランの骨子イメージ
第5回	令和3年7月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅政策の新たな検討課題 ・ 各分野の動向確認
第6回	令和3年12月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな住宅施策の方向性 ・ 具体的な施策イメージ
第7回	令和4年4月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の体系 ・ 大田区住宅マスタープラン骨子案
第8回	令和4年7月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マスタープラン素案

2. 検討体制

《大田区住宅マスタープラン有識者検討委員会》

	氏名	所属・役職名
委員長	中西 正彦	横浜市立大学大学院教授
副委員長	杉田 早苗	東京工業大学大学院助教
委員	山本 理奈	成城大学准教授
	早草 睦恵	一般社団法人東京都建築士事務所協会大田支部
	菅野 俊彦	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会大田区支部
	稲垣 清之	一般社団法人東京都マンション管理士会大田支部
	高山 雄一	大田区議会議員 まちづくり環境委員会委員長 (令和2年1月22日～令和2年5月27日)
	大橋 武司	大田区議会議員 まちづくり環境委員会副委員長 (令和2年1月22日～令和2年5月27日)
	海老沢 圭介	大田区議会議員 まちづくり環境委員会委員長 (令和2年5月27日～令和3年5月27日)
	秋成 靖	大田区議会議員 まちづくり環境委員会副委員長 (令和2年5月27日～令和3年5月27日)
	松原 秀典	大田区議会議員 まちづくり環境委員会委員長 (令和3年5月27日～令和4年5月27日)
	椿 真一	大田区議会議員 まちづくり環境委員会副委員長 (令和3年5月27日～令和4年5月27日)
	大森 昭彦	大田区議会議員 まちづくり環境委員会委員長 (令和4年5月27日～令和5年3月31日)
	岡元 由美	大田区議会議員 まちづくり環境委員会副委員長 (令和4年5月27日～令和5年3月31日)
	今岡 正道	大田区福祉部長 (令和2年1月22日～令和4年3月31日)
	張間 秀成	大田区福祉部長 (令和4年4月1日～令和5年3月31日)
	齋藤 浩一	大田区まちづくり推進部長 (令和2年1月22日～令和3年6月30日)
西山 正人	大田区まちづくり推進部長 (令和3年7月1日～令和5年3月31日)	
小泉 貴一	大田区環境清掃部長 (令和4年4月1日～令和5年3月31日)	

3. 用語解説

あ 行

新たな防火規制

建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、「東京都建築安全条例」第7条の3に定められた建築物の構造に関する規制。規制区域内で建築物の新築等を行う場合は、原則として一定の耐火性を持つ耐火・準耐火建築物等とすることが定められている。

大田区空家等対策計画

適正に管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、区と所有者等と関係団体・機関が連携・協力して取り組み、安全・安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的として策定された計画。

大田区基本構想

平成20年10月に策定された、20年後の大田区のめざすべき将来像を提示し、今後の大田区のまちづくりの方向性を明らかにした最も基本となる考え方を示すもの。

大田区耐震改修促進計画

大地震による建物の倒壊から区民の生命、財産を守るため、耐震診断・耐震改修の基本的な取組方針、目標などを定めた計画。区はこの計画をもとに、住宅・建築物の耐震化に取り組んでいる。

大田区都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2で定める「市町村（特別区を含む）の都市計画に関する基本的な方針」であり、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すもの。

大田区営住宅等長寿命化計画

区営住宅などの公営住宅ストックの長寿命化を図り、長期的な視点から計画的な修繕や改善を進めていくための計画。

か 行

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることを意味する。2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言した。「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味する。

気候変動に関する政府間パネル（IPCC）

世界気象機関（WMO）及び国連環境計画（UNEP）により1988年に設立された政府間組織で、世界のほとんどの国と地域が参加している。IPCCの目的は、各国政府の気候変動に関する政府に科学的な基礎を与えることであり、世界中の科学者の協力の下、定期的に報告書を作成し、気候変動に関する最新の科学的知見の評価を提供している。

給与住宅

いわゆる、社宅や公務員住宅のことで、会社や官公庁などが所有または管理し、給与の一部として職員を住まわせている住宅。

狭あい道路

幅員が4mに満たない道路のこと。

区営住宅

「公営住宅法」に基づき住宅に困窮する所得の低い世帯を対象に、区民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的として区が供給する住宅。

区民住宅

区が良質な賃貸住宅を中堅所得者層ファミリー世帯を対象に供給する住宅。

グループホーム

高齢者や障がい者等が地域の中の住宅やアパート等で共同生活を営み、家庭的な雰囲気の中で食事の提供や介護等の生活援助を行う体制を備えた居住形態。

建築基準法第 42 条 2 項道路

幅員が 4m 未満の狭あい道路のうち、「建築基準法」が施行された昭和 25 年の時点で既に家が建ち並んでおり、道の形態が明確であるため、建築基準法上の道路（42 条 2 項）とみなされたもの。建築基準法の道路は、本来の幅員が 4m 以上となっているため、この道路に接して家を建てる場合は将来的に道路幅員が 4m になるように、敷地境界線を道路中心から 2m 後退することが条件となる。

建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を維持増進し、地域の環境を改善することを目的として、土地所有者等がその合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準を定める制度。

公開空地

建築敷地に設けられた、一般の人々が自由に通行や利用ができるように開放された空間のこと。

公共・公営住宅

公共機関が供給・提供する住宅の総称で、都営住宅、区営住宅、都民住宅、区民住宅、住宅供給公社・都市再生機構の賃貸住宅等をいう。

合計特殊出生率

15 歳から 49 歳までの女性の年齢別出生率を合計した数値。一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

さ 行

再生可能エネルギー

有限な石油・石炭などの化石燃料や原子力と対比して、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。具体的には、太陽光や太陽熱、水力や風力、地熱、波力、温度差などを利用したエネルギーを指す。

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として都道府県等に登録された住宅。

サブリース

アパートやマンション、テナントビルなどの所有者から、建物をまるごと借り上げ、入居者に転貸する不動産賃貸の契約形態。

シェアハウス

一戸建てやマンションなどの一つの賃貸物件に、親族ではない複数の者が共同で生活する共同居住型賃貸住宅。入居者は住戸内の各部屋に住みながら、リビング・キッチン・トイレ・浴室などを他の入居者と共有して生活する。

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されたもの。

住宅ストック

「ストック」とは、ある一時点の存在するものを指す。住宅に関して用いる場合は、社会的な資産という観点から捉えた現存する住宅を示す。

住宅性能表示

住宅の取得者が住宅の性能を契約前に比較できるよう性能の表示を行うこと。平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき制度化され、第三者機関が、住宅の性能を構造の安定、高齢者等への配慮、防犯、火災時の安全、空気環境、光・視環境等の分野について国の定めた統一基準に基づいて評価し、その結果を表示する。

循環型社会

第一に製品等が廃棄物等となることを抑制し、第二に排出された廃棄物等についてはできるだけ資源として適正に利用し、最後にどうしても利用できないものは適正に処分することが徹底されることにより実現される、「天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り低減された社会」。

シルバーピア

高齢者の特性に配慮し、住宅に困窮する高齢者の生活の安定と福祉の増進を目的とした高齢者専用の住宅。大田区では、公営住宅法に基づいた区営シルバーピアと、区建設型の区立シルバーピアがある。

浸水実績図

過去の浸水被害における具体的な浸水箇所等を示した地図。

隅切り

道路の交差点の見通しと交通安全のために、交差点に面する敷地の角部を二等辺三角形に切り取り、道路状に整備した部分。

セーフティネット

一般的には、「保護策」や「安全網」と訳されている。社会全体で支え合う仕組みのこと。住宅に関して用いる場合は、誰もが適切に住宅を確保できるようにするための支援策を示す。

セーフティネット住宅

「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（住宅セーフティネット法）」における「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」のことで、高齢者や障がいのある方等の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅のこと。（住宅確保用配慮者の範囲は登録された住宅によって異なる。）

セーフティネット住宅情報提供システム

国土交通省が運営するウェブ上のシステムで、セーフティネット住宅の物件情報や入居募集情報等が提供されている。

ゼロエミッション

あらゆる廃棄物や原材料などを有効活用することにより、人間の活動から発生する排出物を限りなくゼロにすること。

総合設計制度

「建築基準法」に定められた制度で、500 m²以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和することができる。

その他の住宅

「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅や住む予定がなく放置されている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

た 行

耐震化率

耐震性を満たす建築物数（昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物のうち耐震性を満たす建築物数）が建築物総数（昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物）に占める割合。「大田区耐震改修促進法計画」で耐震化率の目標値を設定し、耐震化に取り組んでいる。

耐震基準

地震に対して建築物を安全に設計するために「建築基準法」に定められた基準のこと。昭和 56 年 6 月 1 日から導入された基準は「新耐震基準」と呼ばれるもので、中規模の地震（震度 5 強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（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が生じないこととしている。それ以前の耐震基準は「旧耐震基準」と呼ばれており、人命に危害を及ぼすような被害が生じる可能性がある。

脱炭素社会

人の活動に伴って発生する温室効果ガスの排出量と吸収作用の保全及び強化により、吸収される温室効果ガスの吸収量との間の均衡が保たれた社会をいう。

地域共生社会

制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。

地域力

大田区基本構想において、地域力を、区民一人ひとりの力を源として、自治会・町会、事業者、団体・NPOなど様々な主体が持っている力、それら相互及び区との連携・協働によって生まれる力を含んだものであり、防犯・防災、福祉、子育て、まちの魅力づくりなど、多様な地域の課題を解決し、魅力ある地域を創造していく力としている。

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とし、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な街区を整備し、保全するため定められる計画。

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅。

なお、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減することや建替えに係る費用の削減によって住宅に対する費用負担を軽減し、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的としている。

ディスポーザ

キッチンの排水口の下に設置し、生ごみを粉碎して配水管に流す装置。ディスポーザ排水処理システムとは、生ごみを含む排水を排水処理してから下水道に流すもの。東京 23 区で使用できるものは、公益社団法人日本下水道協会による規格適合評価及び製品認証を受けたものに限られる。

DX（デジタルトランスフォーメーション）

ICTの活用により、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。デジタルトランスフォーメーションが進展することによって、特定分野、組織内に閉じて部分的に最適化されていたシステムや制度等が社会全体にとって最適なものへと変貌すると予想される。

東京ささエール住宅

低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等の入居を拒まない住宅で、規模、構造、設備等について一定の基準に適合するものとして東京都が登録した賃貸住宅。

東京ゼロエミ住宅

東京都が独自に定めた、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、高い省エネ性能を有する家電製品などを取り入れた住宅。

土砂災害（特別）警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）」に基づき、土砂災害から国民の生命を守るために指定した、土砂災害のおそれのある区域。東京都では、土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められ、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき「土砂災害警戒区域」（通称：イエローゾーン）と、土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる「土砂災害特別警戒区域」（通称：レッドゾーン）に分けて指定されている。

な 行

二重サッシ

窓の内側または外側にもうひとつ窓を取り付けたもので、窓サッシが二重になっていること。

二次的住宅

別荘及びその他（普段住んでいる住宅とは別のたまに寝泊まりしている住宅）の住宅。

は 行

ハザードマップ

災害時の被害を予想し、危険な箇所や被害が予想される範囲、被害の程度、避難場所や避難経路等の災害対応のための情報などを記載した地図。災害の種別によって、洪水ハザードマップや土砂災害ハザードマップ、地震災害ハザードマップなど様々な種類がある。

バリアフリー（バリアフリー化）

高齢者や障がい者等の日常の生活行動上の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障がい等に配慮した設計・仕様のこと。

・一定のバリアフリー化住宅

人が居住する住宅について、高齢者や障がい者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅。

・高度のバリアフリー化住宅

人が居住する住宅について、高齢者や障がい者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅。

ピロティ

建築用語では2階以上の建物において地上部分が柱(構造体)を残して外部空間とした建築形式、またはその構造体のこと。

ファミリーホーム

厚生労働省が定めた第二種社会福祉事業で「小規模住居型児童養育事業」を行う住居のこと。家庭環境を失ったこどもを里親や児童養護施設職員など経験豊かな養育者がその家庭に迎え入れて養育する「家庭養護」で、養育者の家庭の中で5~6人のこどもを預かり、こども同士の相互の交流を活かしながら、基本的な生活習慣を確立するとともに、豊かな人間性及び社会性を養い、将来自立した生活を営むために必要な知識及び経験を得ることに主要な目的がある。

複層ガラス

一つのサッシに2枚の板ガラスで空気層を挟み込んだ断熱性の高いガラス。「ペアガラス」ともいう。

不燃化特区制度

首都直下地震が発生した場合に地震火災など大きな被害が想定される木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度。

防災街区整備地区計画

火災や地震に対する防災上問題がある密集市街地において、地区の防災機能の確保の観点から主要な役割を果たす道路等の公共施設を地区防災施設と位置付け、これに沿った建物の耐火構造化を促進することなどによって、地区の延焼防止機能を高めたり、避難路を確保したりすることなどを目的とした地区計画。

ま 行

マイ・タイムライン

風水害の発生に備えて、自身や家族の取るべき行動について「いつ」、「誰が」、「何をするのか」を時系列に整理した個人の防災行動計画。

マンション管理士

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の公布に伴って創設された国家資格。マンションについての専門的知識を持ち、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。

木造住宅密集地域整備事業

東京都の事業制度で、木造住宅が密集する地域において、密集住宅市街地整備促進事業（国）を補完・拡充し、区市町村が木造住宅の建替え助成と道路・公園等の地域環境の整備をあわせて行う事業。

や 行

家賃債務保証

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たすことで、入居希望者が賃貸住宅を借りやすくするための制度。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替える。

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、言語、個人の能力等にかかわらず、はじめからできるだけ多くの人が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

ら 行

リーディングプロジェクト

先頭に立って他のプロジェクトを導く先導的なプロジェクト事業のこと。

リノベーション

既存の建物に対して新たな機能や価値を付け加えて再生すること。

緑被率

敷地の面積に対して「樹木の覆っている部分」、「樹林」、「草地」、「農地」の面積の占める割合。



大田区住宅マスタープラン

令和5年3月 発行

大田区まちづくり推進部建築調整課住宅担当
〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目 13-14
☎03-5744-1344 FAX 03-5744-1558
