

か行

家族形成期

結婚をして子供が生まれ、育児を行う時期。

環境共生住宅

「環境共生住宅」とは、地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、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のこと。

既存住宅状況調査（インスペクション）

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあつせんの有無が記載されることとなり、売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、取引後のクレーム等のトラブル回避や購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化が図れる。

調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査により行う。

狭さく

生活道路において、自動車の速度を減速させることを目的として一部車幅を狭くさせた部分のこと。

居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイル(生活様式)に対応するために必要な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準と最低居住水準が示されている。

近居

「親世帯」と「子世帯」が近くに暮らす形、お互いが日常的にサポートし合い、生活を豊かにしてゆこうというもの。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務などを考慮し、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして国土交通省が取りまとめたもの。

高齢者向け返済特例制度（一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度）

高齢者（60歳以上）が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合、ローンの返済を軽くすることができる住宅金融支援機構の特別の融資制度。最大1,000万円までの融資を受けることができ、生存時は、利子分のみの返済、死亡時に住宅資産など活用したローンの一括償還をすることができる。この融資制度には高齢者居住視線センターが債務を保証する。

古木・名木指定制度

健全で樹容が美観上特に優れており将来共に保存すべき樹木を古木、名木として指定する制度。[市]

さ行

住教育ガイドライン

次の時代を担う子どもたちが、普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくためのガイドライン。

住宅瑕疵担保履行法

新築住宅を供給する事業者（新築住宅の売主である建設業者、宅建業者等）に対して、瑕疵があった場合の補修等が確実に行われるよう、保険加入（国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結）または保証金の供託を義務付けるもので、事業者は住宅に欠陥があった場合に、補修や瑕疵によって生じた損害を賠償する責任を10年間負うことを義務付けた法律。万が一、事業者が倒産した場合等でも、一定の補修費用の支払いが保険法人から受けられ、消費者が安心して新築住宅を取得できるもの。

住宅完成保証制度

住宅の建設中、万が一、業者の倒産などで工事が中断してしまった場合、住宅保証機構(株)等の保証会社が、前払い金の損失や追加で必要な工事費用を保証する制度。工事を引継ぎ完成させる業者のあつせんを受けることもできて住宅完成をサポートする。

住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

住宅耐震改修を実施した住宅について一定期間、固定資産税が減額される。

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、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。客観的な評価をする第三者機関を、登録住宅性能評価機関として登録し、登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、設計段階の評価（設計住宅性能評価）と施工段階と完成段階の評価（建設住宅性能評価）を行う。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができる。

住宅の耐震診断・耐震改修助成制度

新耐震基準前に建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修（建替え）を行う場合に費用の一部を補助する事業。[市]

住宅用太陽光発電システム設置補助事業

住宅に太陽光発電システムを設置する市民の方に、設置費用の一部を補助する事業。[市]

指定管理者制度

サービスの向上、経費等の節減を図ることを目的に、公の施設の管理運営を民間事業者や NPO 法人、ボランティア団体等幅広い団体に委ねる制度。

浄化槽設置補助制度

合併浄化槽を新たに設置、または単独浄化槽を合併浄化槽に設置替えに対する補助制度。[市]

新耐震基準

建築基準法施行令の改正により昭和 56 年 6 月 1 日より施行された新しい耐震基準。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 強から震度 7 程度）に対しても、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。

住み替え支援制度

住み替え希望のミドル世代・シニア世代へ新たな住み替え先となる適切な賃貸住宅や福祉施設の情報をご提供し、希望者が所有する住宅で耐震性等の一定の基準に適合する住宅を、賃料を保証しつつ、長期的に継続して借上げ、子育て世帯等へ賃貸する制度など。

生活支援体制整備事業

市・社会福祉協議会等が連携しながら、地域における高齢者等の日常生活上の支援体制の充実化を図る事業。

増改築相談員

戸建住宅などの増改築の専門家。住宅新築工事またはリフォーム工事に関する実務経験が 10 年以上ある者で、住宅リフォームに関する研修会を受講し、考査に合格後、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録したもの。

た行

耐震アドバイザー認定・登録制度

建築士を対象に、県民の要望に応じて耐震に関するアドバイスを行う「栃木県耐震アドバイザー」を募集・認定する。[県]

耐震アドバイザー派遣事業

新耐震基準前に建築された木造住宅の所有者からの申請に基づき、栃木県の認定を受けた耐震に関するアドバイスを行う建築士を派遣する事業。[市]

地区計画

ある一定の地区を単位として、道路公園等の配置や建物のつくり方などについて都市計画で定める計画。

長期優良住宅認定制度

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を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

賃貸・売却用等の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

定期借家制度

平成12年3月1日に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度。契約で定めた期間の満了により、更新されることなく借家契約が終了する契約を「定期借家契約」という。「従来型の借家契約」では、正当な事由がない限り家主から契約更新を拒否することはできない。平成12年3月1日以降の借家契約は、家主と借家人の双方の話し合いで「従来型の借家契約」と「定期借家契約」のいずれかを選択できる。

DIY型賃貸借

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々である。

低炭素住宅登録制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする際に申請することができる。認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しないこととしている。また、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となる。

とちぎ材の家づくり支援事業

栃木県産の木材を使った住宅を、建築や購入する場合に県から助成を行うもの。

な行

二次的住宅

別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

は行

バリアフリー

住宅等において、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針

「栃木県安全で安心なまちづくり推進指針」に基づき、犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する必要な事項を示し、犯罪の防止に配慮した住宅の普及を図ることを目的とした県の指針。

ハンブ

交通安全対策のために、道路の路面に設けられた凸状の部分のこと。通過する車両を一時的に押し上げるもので、事前にこれを見たドライバーが速度を落とすことをねらっている。自動車を減速させて歩行者・自転車の安全な通行を確保することを目的に設置する。

腐朽破損

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

保留地購入資金融資制度

真岡市内で実施している土地区画整理事業（市施行・組合施行等）の保留地（公売保留地・随意契約保留地）を購入するときなどに利用できる融資する制度。〔市〕

ま行

もおか出前講座

市民が主催者となり、そこへ市職員や民間の講師を派遣する制度。〔市〕

真岡式グリーンツーリズム

本市の魅力ある農業を最大限に活かした、農業体験や農泊を通して、都市の農村の交流を推進し、本市への移住と本市での起農につなげていく制度。

や行

優良住宅取得支援制度

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携し提供している長期固定金利住宅ローンのフラット35を利用する際に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかの2つ以上の要件を満たす住宅を取得する場合に、当初5年間の融資金利について、0.3%の優遇を受けることができる制度。（平成19年度までは4つの基準のうち1つの要件、平成20年度から2つ以上の要件に変更）

ら行

リバースモーゲージ

高齢者が所有する不動産を担保に生活資金等の融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する仕組み。

わ行

若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業

「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の一環として、若者の市内定住促進と子育て世代の負担軽減を図るため、新築住宅を取得し定住する若者・子育て世代に対し、取得した住宅に係る固定資産税相当額の一部を補助する制度。〔市〕

2019 ～ 2028
真岡市住宅マスタープラン
2019年3月

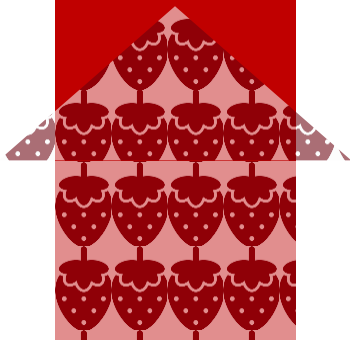
発行：真岡市

編集：真岡市建設部建設課住宅係

〒321-4395 栃木県真岡市荒町 5191

TEL：0285-83-8694 FAX:0285-83-6240

真岡市ホームページ： <https://www.city.moka.lg.jp/>



2019~2028 真岡市住宅マスタープラン