

掲載箇所	用語		説明
P.6	省エネ基準『平成25年基準』		省エネ法(正式名称「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」。昭和54年10月1日施行)に定める省エネ基準は、平成25年に改正されている。具体的には、省エネ性能をよりわかりやすく把握するため「一次エネルギー(化石燃料や太陽熱など自然から直接得られるエネルギー源のこと。これらを加工した電気や都市ガスは二次エネルギーと呼ばれる)消費量」を指標とし、建物全体の省エネ性能を総合的に評価する基準へと変更された。また、外壁や窓等の熱性能について、平成11年に決定された基準が、引き続き求められることとなった。
P.6	IoT	Internet of Things	パソコン、スマートフォン、タブレットなどの従来型の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な「モノ」がセンサーや無線通信を介し、インターネットの一部を構築する「モノのインターネット」を指す。IoTにより、自動車や家電、ロボット、施設などあらゆるモノがネット上で情報通信を行い、自動認証や自動制御、遠隔制御などが可能となる。製品は販売に留まらず、製品によりサービスを提供するというモノのサービス化が進展すると考えられている。
P.6	ビッグデータ		従来のデータベースソフトが蓄積・運営・分析できる能力を超えた巨大なサイズのデータを指す。既にオンラインショッピングの購入履歴や、ウェブで提供される音楽や動画等のマルチメディアデータ、SNSのプロフィールやコメント等のソーシャルメディアデータ等は各種サービス提供のために活用が進んでいる。こうした多種多様なデータを分野横断的にリアルタイムで活用することで、交通渋滞や犯罪抑止といった社会課題の解決や、電力網などの業務基盤・社会インフラの効率的運用が可能になると期待されている。
P.8	QOL	Quality of Life	日常的、社会的な生活の送り方を自らの意思で決定し、身体的、精神的、社会的、文化的に満足できる豊かな生活のこと。単に身体が健康であることだけでなく、本人の自己実現が可能であるという要素を含んだ概念。
P.9	エリアマネジメント		地域環境や地域価値の維持・向上を目的とした、住民・事業主・地権者等による主体的な取組みのこと。商業地では、市街地開発と連動したまちなみや景観の美化、イベントの開催によるにぎわい創出、地域プロモーションなどが行われている。また、エリア内の防災・災害対策なども積極的に行われている。
P.9	グリーン成長		自然の資源保全や、環境負荷の軽減をはかりながら、経済的な成長を実現すること。平成23年5月に経済協力開発機構(OECD)により提唱された。
P.10	都市再生特別措置法		都市機能の高度化及び都市の居住環境向上を目的とし、平成14年6月より施行された法律。都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域を、政令で「都市再生緊急整備地域」として指定している。平成23年からは法律の一部が改正され、都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を「特定都市再生緊急整備地域」として政令で指定することが可能となった。
P.11	mixed use		一つのプロジェクトにおいて複合用途を盛り込む都市開発のコンセプトのこと。
P.11	スカイライン		ビルや建物の上部の連なりが上空に作る輪郭や境界線のこと。
P.11	容積率ボーナス(容積割増)		容積率とは、敷地面積に占める延べ面積の割合のことである。都市計画によって容積率の上限が定められており、これにより建てられる建物の面積が制限されることになる。しかし、法令や規定に定められた一定の条件を満たすことで受けられる容積率の割増分が容積率ボーナスである。
P.11	ワンストップ化		特に行政の窓口において、これまでは複数回または複数の部署にて手続きが必要だった申請等を、1回または1ヶ所の窓口での手続きで済むよう簡略化すること。
P.12	BCP機能	Bussiness Continuity Planning	BCPは事業継続計画を意味し、災害発生時に短期間で重要な機能を再開し、事業を継続するために用意すべき対応方針のことである。こうしたBCPを可能にするための施設機能(貯蔵設備や発電設備など)を総称してBCP機能と呼ぶ。
P.12	自立型分散電源		コージェネレーション、燃料電池、再生可能エネルギー、水素エネルギー等の地域に応じた電源確保により、災害時にあっても避難所や防災拠点等に必要電力をまかなうことを可能とするもの。
P.12	Jリート		リート(REIT)とは、投資家より集めた資金でオフィスビルや商業施設、マンションといった複数の不動産を購入し、その賃料収入や売益を分配する金融商品のこと。日本では頭に「JAPANのJ」を付け「Jリート」と称される。
P.12	インキュベーション機能	Incubation	創業間もない企業や起業家、中小企業などを支援し、その成長を促進させることを目的とした施設。具体的な支援として、低賃料での施設提供や、マーケティング支援・事業計画策定支援・特許管理ノウハウの提供といった経営支援などが存在する。
P.12	MICE	Meeting, Incentive tour, Convention/Conference, Exhibition/Event	企業等の会議やセミナー(Meeting)、企業の行う報奨・研修旅行(Incentive tour)、国際機関・団体、学会等が行う会議(Convention)、展示会やイベント(ExhibitionまたはEvent)の頭文字であり、多くの集客観光が見込まれるビジネスイベントなどの総称。
P.12	アフターコンベンション施設		会議日程終了後、または会議時間終了後に引き続いて計画される各種行事のための施設。懇親会場やホテルだけでなく、自由行動としての周辺ショッピング施設や観光・娯楽施設も含まれる。
P.13	サービスアパートメント		中長期滞在の外国人ビジネスパーソン等を対象とした、高級賃貸マンションを指す。ホテルのようなフロントサービスやハウスクリーニングサービスが提供され、家具・家電・食器といった生活用品が備え付けとなっていることが多い。一般的なマンスリーマンションと同様、基本的には1カ月からの契約となり、敷金・礼金の必要がなく、電気代や水道代などの光熱費も家賃に含まれている。ホテルと比べて費用を抑えられ、広い部屋を利用できるというメリットがある。

掲載箇所	用語		説明
P.13	リノベーション		建築時の状態に修復することを目的としたリフォームと違い、給排水・電気・ガスの配管や天井・壁・床の地下などの全面的刷新により、建築時とは違う新たな付加価値を与える大規模改修のこと。
P.13	コンバージョン		ここでは、建築物の用途転換を示す。既存の建物を構造的・機能的に改修し、新たな用途の建物としてよみがえらせること。既存のオフィスビルを改修しマンションやホテルへ転用する、あるいは廃校となった小中学校を地域のコミュニティー施設に転用するなどの例がある。
P.16	PPP	Public-Private Partnership	官民のパートナーシップ(協働)により市場メカニズムを導入し、公共サービスを効率的に提供する手法。PPPには、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営(DBO)方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれており、PFIは代表的な一手法である。
P.16	PFI	Private Finance Initiative	公共施設の建設や維持管理及び運営を、民間の資金とノウハウを活用し、民間主導で行う手法。
P.16	PRE	Public Real Estate	「公的不動産」のこと。国や地方公共団体が所有する不動産を示す。平成26年8月時点では、国全体の不動産のうちの約1/4を占めている。
P.17	BID	Business Improvement District	法律で定められた特別区制度の一種で、地域内の合意を基礎に設立される地域団体を指す。地域内の地権者に課される共同負担金(行政が税徴収と同様に徴収する)を原資とし、地域内の不動産価値を高めるために必要なサービス事業を行う民間の組織である。活動内容は清掃や治安維持等のメンテナンス活動や、イベント実施等の地域振興活動など多岐に渡る。
P.17	TIF	Tax Increment Financing	地域開発等のプロジェクトにおいて、開発後の固定資産税や事業税等の税収増を見込み、その将来の税収を返済財源にして事業資金の調達を行う手法。
P.17	自立分散型面的エネルギーシステム		避難所や防災拠点の近辺に分散電源や熱利用施設を設置することにより、他のインフラとの効率的な組み合わせでエネルギーを有効利用するだけでなく、災害時にも安定的にエネルギー供給が可能なシステムのこと。
P.18	ZEB	Net Zero Energy Building	建物の省エネ性能向上、再生可能エネルギーの活用等により、一次エネルギーの年間消費量を正味ゼロ、概ねゼロとなったビルなどの建築物のこと。住宅についてはZEH(ゼロエネルギーハウス)と呼ぶ。
P.18	ZEH	Net Zero Energy House	建物の省エネ性能向上、再生可能エネルギーの活用等により、一次エネルギーの年間消費量よりも住宅で創出したエネルギーの方が多く、もしくはその差が正味ゼロになる住宅のこと。
P.20	6次産業化		農林水産業を1次産業としてだけでなく、加工などの2次産業、サービスや販売などの3次産業まで一体的に推進することで、新たな付加価値を生み出そうとする取組。地域資源の活用や雇用機会の創出により、地域活性化の効果が期待されている。
P.20	CCRC	Continuing Care Retirement Community	健康時から介護時まで継続的ケアを提供するコミュニティをコンセプトとした米国発の高齢者向け施設。または、そのコンセプト。
P.20	ノーマライゼーション		多様な人々が平等に支え合い、地域の中で生き生きと明るく豊かに暮らす社会を目指す、という考え方。
P.22	アフオーダブル		値段などが手頃な意味。アフオーダブル住宅とは、利用価値が高く良好な居住水準であって、取得や買替え、住替えの支出割合が低いものを指す。
P.22	スマートウェルネス住宅・シティ		高齢者や障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことのできる住宅、まちのこと。具体的には、サービス付き高齢者向け住宅や、公的賃貸住宅団地等における併設施設の整備、ICTを活用した見守り・生活支援など高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組みや、公的賃貸住宅団地等の建替えを契機とした福祉拠点化、公的不動産を有効活用したまちづくりを推進している。
P.22	サービス付き高齢者向け住宅		高齢者にふさわしい施設構造(バリアフリー、一定の面積や設備)と安心できる見守りサービス(ケアの専門家による安否確認サービス、生活相談サービス)を兼ね揃えた、高齢者向けの住まい。国土交通省・厚生労働省の所管する「高齢者住まい法」に基づき、平成23年10月に制度が創設された。
P.23	サテライトオフィス		本社とは別の場所に分散的に設置されたオフィスのこと。または、そうしたオフィスにてパソコン等を活用し、業務を行う形態。
P.25	コンパクトシティプラスネットワーク		平成26年に国土交通省により公表された「国土のグランドデザイン2050」にて提唱された国土計画の概念。人口減少が進むなか、生活サービスを効率的に提供するためまちの拠点機能を「コンパクト化」し、公共交通網の再構築によりそれぞれの拠点を「ネットワーク化」することで、都市機能を維持するというもの。
P.26	HEMS	Home Energy Management System	センサー・ITを駆使し、家全体のエネルギー利用を管理するシステムのこと。個々の機器単体でなく、複数の機器がシステム上で連携することで、エネルギーを効率的に管理・制御することが可能となる。
P.26	ヒートショック対策		ヒートショックとは、急激な温度変化が体に及ぼす悪影響を指す。高齢者が暖房のない風呂やトイレで心筋梗塞、脳血管障害を起こすことにもつながる。こうした現象への対策として、住宅の断熱性能を高め、部屋間の温度差を少なくする方法などが考えられる。

掲載箇所	用語	説明
P.26	Low-E複層ガラス	表面に熱の放射を抑える金属膜をコーティングしたガラスを使用した複層ガラス。(複層ガラスとは、2枚のガラスの間に中空層が設けられた窓構造のこと)高い遮熱性、断熱性により省エネ効果が期待される。
P.26	エネファーム	都市ガス・LPガスから取り出した水素と空気中の酸素から、電気と熱を発生させる家庭用燃料電池のこと。排出されるのは水だけであり、電気と熱の両方を有効利用することでさらにエネルギー効率を高めることが可能となっている。
P.27	スケルトンインフィル住宅	柱・梁・床等の骨組みであるスケルトン部分と、住戸内の内装・設備等のインフィル部分とを分離した工法で造られた住宅。インフィル部分は容易にリニューアルすることが可能なため、時代やライフスタイルの変化へ柔軟に対応することができる。分譲マンションなどの集合住宅に多く見られるが、ユニット工法による戸建住宅も同様の考え方で造られている。
P.28	買い取り再販	リフォーム・リノベーション等にノウハウを持つ事業者が中古住宅を買い取り、リフォームやリノベーション等を行ったうえで一般に対して販売を行うという事業形態。
P.29	DIY型賃貸住宅	DIYとはdo it yourselfの略語であり、入居者自身もしくは入居者が依頼した業者が自由に修繕や模様替えを行うことができる賃貸住宅のこと。
P.31	インスペクション	既存住宅の現状把握のため、目視等を中心とした現状調査を行い安全性や劣化事項の有無を確認する検査のこと。中古住宅売買時や住宅取得後の定期的な点検等がこれにあたる。
P.31	瑕疵保険	住宅の欠陥の補修費用をまかなうための保険。既存住宅の場合は、専門の建築士による中古住宅の検査と、保証がセットの制度となっている。後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産等の場合は買主)に支払われる。
P.31	リバースモーゲージ	高齢者が自らの持家に継続居住しながら、その住宅を担保として一括または年金の形で資金を借入れ、利用者の死亡、または転居などによって契約が終了するまで返済を繰り延べられる制度。