

用語の解説

《住宅》

住宅

住宅とは、普通の一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで同じ建物の他の部分と完全にしゃ断されている状態をいう。

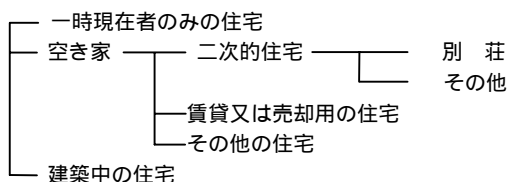
また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。

- 一つ以上の居室
 - 専用の炊事用流し(台所)
 - 専用の便所
 - 専用の出入口
- (屋外に面している出入口、又は居住者やその世帯がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口)

したがって、上記の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。

また、ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

居住世帯のない住宅



一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

空き家

二次的住宅

別荘.....週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他.....ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸又は売却用の住宅

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

その他の住宅

上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、出稼ぎ・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とした。

住宅以外で人が居住する建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば、調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計を共にしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」

学校の寄宿舎などのように、生計を共にしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」

生計を共にしない単身者を長期にわたって下宿させる「下宿屋」

旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者などの一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」

社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや、建設従業者宿舎など臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、この調査で、「人が居住している」とか、「居住している世帯」という場合の居住しているとは、ふだん住んでいるということ、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

住宅の種類

住宅をその用途により、次のとおり区分した。

専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗・作業場・事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

店舗その他の併用住宅

商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供される部分とが結合している住宅や農業、林業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供される部分とが結合している住宅

住宅の建て方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

一戸建

一つの建物が1住宅であるもの

長屋建

二つ以上の住宅を1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口を有しているもの。いわゆる「テラス・ハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅

1棟の中に二つ以上の住宅があり廊下・階段などを共用しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

建物の階数

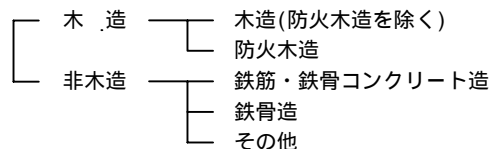
建物全体の地上部分の階数をいう(したがって、地階は含めない。)

なお、中2階や屋根裏の部屋は階数に含めない。

建物の構造

建物の構造を次のとおり区分した。

なお、二つ以上の構造からなる場合は、床面積の広い方の構造によった。



木造（防火木造を除く）

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、次の「防火木造」に該当するものは含めない。

防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋鉄骨コンクリート造のもの

鉄骨造

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの

その他

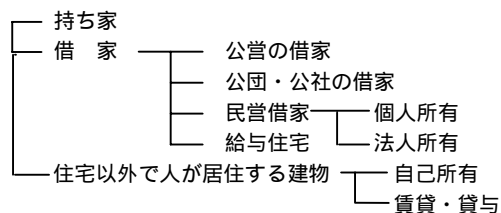
上記以外のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などのものが含まれる。

住宅の建築の時期

人が居住する住宅の建築の時期をいう。住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

住宅の所有の関係

人が居住する住宅について、所有の関係を次のとおり区分した。



人が居住する住宅

持ち家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅

最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合や、ローンなどの支払いが完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。

公営の借家

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

公団・会社の借家

「都市基盤整備公団」（注1）や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「公団住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。

（注1）平成16年7月1日から「独立行政法人都市再生機構」となった。

民営の借家

国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの

個人所有

個人が所有しているアパートや一戸建の家などを借りている場合

法人所有

不動産会社が所有しているマンションを借りている場合など、法人が所有している住宅を借りている場合

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

住宅以外で人が居住する建物

自己所有

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が所有している場合

賃貸・貸与

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が借りている場合及び貸している場合

居住室数及び畳数

居住室数

居住室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所（炊事場）、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。

なお、ダイニングキッチン（食事室兼台所）は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居住室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数（広さ）の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートルを2畳の割合で畳数に換算した。

住宅の延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。この延べ面積には、居住室の面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや、店、事務室など営業用に使っている部分の面積も含めた。しかし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の付属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

持ち家の購入・新築・建て替えなどの別

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を次のとおり区分した。

新築の住宅を購入

公団・公社など……「都市基盤整備公団」、都道府県や

市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合
民間……民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合

中古住宅を購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合
なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

新築（建て替えを除く）

上記の「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合

建て替え

以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合

相続・贈与

相続や贈与によって住宅を取得した場合

その他

上記以外で、例えば、住宅以外の建物を住宅に改造した場合など

高齢者等のための設備の工事状況

「持ち家」について、平成11年1月以降、高齢者等のための設備の工事をしたか否かを調査した。
現在、その世帯に高齢者がいなくても、将来を見越して工事した場合も含めた。
区分は次のとおりとした。

階段や廊下の手すりの設置

階段や廊下に手すりを設置する工事

屋内の段差の解消

居室と廊下の段差にスロープを設置する工事を行うなど、屋内の段差をなくす工事

浴室や便所の工事

埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置、便所の和式から洋式への変更などの工事

その他

上記以外の工事

工事しない

《世帯》

主世帯、同居世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。
なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

普通世帯、準世帯

「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で1戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んで

いたり、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

なお、前回の調査から、住宅に同居する一人の準世帯については一人一人を一つの世帯とした。

世帯人員

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数をいう。
したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めた。船舶に乗り組んで長期不在の人（自衛隊の艦船乗組員を除く。）は自宅に住んでいるものとした。

なお、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇主の世帯に含めたが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とした。

世帯の型

夫婦以外の世帯員が2人以上いる場合は年長者の年齢によって区分した。なお、配偶者が単身赴任などのため長期不在で、世帯人員に含まれない場合は、その配偶者を除いて世帯の型を決めた。

高齢者世帯

高齢者世帯を次のとおり区分した。

65歳以上の単身

65歳以上の単身者のみの世帯

65歳以上の夫婦

いずれか一方が65歳以上の夫婦

夫婦のいずれか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯

夫婦とも65歳以上

夫婦のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯

<再掲> 高齢者夫婦

夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

世帯の年間収入

世帯員全員の1年間の収入（税込額）の合計をいう。
収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの臨時収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。

なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含まない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

家賃・間代

持ち家以外に居住する普通世帯が、最近、支払った1か月の家賃又は間代。

この「家賃・間代」には、敷金・権利金・礼金や共益費・管理費などは含まない。

共益費・管理費

家賃・間代とは別に支払っている、廊下・階段などの共用部分の水道料・電気料・清掃費など。

居住水準

居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むこ

とができるよう、建設省が住宅建設五箇年計画で定めている目標をいい、第八期(平成13年度～平成17年度)の計画では、次の水準が設定されている。

最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準

誘導居住水準

平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、次の2区分から成る。

都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

これらの居住水準では、それぞれ 居室等の構成及び規模、性能・設備、住宅の環境及び世帯人員別住宅規模を中心にその基準が示されているが、この調査においては、世帯人員別住宅規模(居室等の面積)を用いて、家族構成に応じた居室の広さを算出し、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかどうか判定した。

なお、各居住水準別に必要とされる居室の広さの基準は次のとおりとした。

最低居住水準

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室(6畳)を確保する。ただし、満5歳以下の子供(就学前児童)1人までは同室とする。
- (2) 満6歳以上17歳以下の子供(小学生から高校生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とし、満12歳以上の子供(中学生以上)については、性別就寝とする(共同の場合6畳、個室の場合4.5畳)。
- (3) 満18歳以上の者については、個室(4.5畳)を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事のための場所を食事室兼台所として確保する。ただし、単身世帯については、台所のみとする。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4人世帯の場合は7.5㎡(4.5畳)、5人以上世帯の場合は10㎡(6畳)とする。
- (3) 上記(1)、(2)にかかわらず、中高齢(30歳以上～65歳未満)単身世帯については、食事のための場所を食事室兼台所として確保し、その規模は、7.5㎡(4.5畳)とする。

誘導居住水準

都市居住型

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室(8畳)を確保する。ただし、満3歳以下の子供(乳幼児)1人までは同室とする。
- (2) 満4歳以上11歳以下の子供(幼稚園児から小学生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする(共同の場合8畳、個室の場合4.5畳)。
- (3) 満12歳以上の子供(中学生以上)については、個室(4.5畳)を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所(6畳)を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の

場合は5㎡(3畳)、3～4人世帯の場合は7.5㎡(4.5畳)、5人以上世帯の場合は10㎡(6畳)とする。

- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は5㎡(3畳)、4人以上世帯の場合は7.5㎡(4.5畳)とする。

3 居間

- (1) 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- (2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10㎡(6畳)、3人世帯の場合は13㎡(8畳)、4人以上世帯の場合は16㎡(10畳)とする。

4 上記1～3にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13㎡(8畳)とする。
- (2) 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は、10㎡(6畳)とする。

なお、居住水準以上の世帯について、さらに「水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている世帯」を、次に示す必要とする台所及び設備状況により、それぞれの水準ごとに判定した。

最低居住水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

- 1 台所は、専用の台所とする。
- 2 設備は、次の条件を満たすものとする。
 - (1) 便所は、専用の便所とする。
 - (2) 浴室は「あり」とする。
 - (3) 洗面所は「あり」とする。

誘導居住水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

- 1 台所は、専用の台所とする。
- 2 設備は、次の条件を満たすものとする。
 - (4) 便所は、専用の水洗便所とする。
 - (5) 浴室は「あり」とする。
 - (6) 洗面所は「あり」とする。

世帯の家計を主に支える者

その世帯の家計の主たる収入を得ている人。

なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜その世帯の世帯主とした。

別世帯となっている子の居住地

家計を主に支える者の子のうち、住居又は生計を別にする子(未婚の子、既婚の子及び子の配偶者を含む。)の住んでいる場所について次のとおり区分した。子が2人以上いる場合は、最も近くに住んでいる子について調査した。

別世帯になっている子がいる

一緒に住んでいる

同じ住居内に子が同居している場合。

同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる

子がアパートやマンションなどの同じ棟内の別の住居に住んでいる場合や、同じ敷地内にある別棟の建物に住んでいる場合。

徒歩5分程度の場所に住んでいる

片道15分未満の場所に住んでいる*

片道1時間未満の場所に住んでいる*

片道1時間以上の場所に住んでいる*

*「片道15分」及び「片道1時間」とは、ふだん行き来している交通手段による所要時間のことをいう。

別世帯の子はいない

子がない場合を含む。