

用語の解説

【住宅】

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遮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4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）

※共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

○専用のトイレ

※共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

○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への訪問者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。

1 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。

2 空き家

(1) 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。

(2) 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

(3) 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

(4) その他の住宅

上記以外の人が入居していない住宅で、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。

3 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、生計をとも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・寄宿舍」
- 学校の寄宿舍などのように、生計をとも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・寄宿舍」
- 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」
- 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように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」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということで、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。

1 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。

2 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せら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せら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。

1 一戸建

一つの建物が1住宅であるもの。

2 長屋建

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もっているもの。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。

3 共同住宅

一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。

4 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。

【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成る場合は、床面積の広い方の構造によった。

1 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、「防火木造」に該当するものは含めない。

2 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。

3 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。

4 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。

5 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。

【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】

人が居住する住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、所有の関係を次のとおり区分した。

1 人が居住する住宅

(1) 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。

(2) 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。

(3) 都市再生機構（旧公団）・公社の借家

「都市再生機構（旧公団）」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「UR 賃貸住宅」、「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。

(4) 民営借家

国・都道府県・市区町村・都市再生機構（旧公団）・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。

(5) 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、家賃の支払の有無を問わない。

2 住宅以外で人が居住する建物

(1) 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。

(2) 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。

【台所の型】

台所の型について、次のとおり区分した。

- 1 独立の台所・・・・・・・・他の室と間仕切りされている独立の台所。
- 2 食事室兼用・・・・・・・・台所兼食事室のように台所と食事室が間仕切りされていない台所（例えば、ダイニング・キッチンなど）。
- 3 食事室・居間兼用・・・・・・・・台所・食事室・居間が間仕切りされていない台所（例えば、リビング・キッチン、リビング・ダイニング・キッチンなど）。
- 4 その他と兼用・・・・・・・・上記以外の兼用の台所（例えば、玄関と間仕切りされていない台所など）
- 5 他世帯と共用の台所・・・・アパートなどで、他の世帯と共同で台所を使用している場合（同じ台所を同居世帯が使用している場合は、ここに含めずその型によって区分した。）。

【居室数及び居住室の畳数】

●居室数

居室とは、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。

●居住室の畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数の合計をいう。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、居住室の床面積のほか、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。ただし、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の共同住宅の場合は、共同で使っている廊下、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。

【高齢者のための設備状況】

人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分した。

1 高齢者等のための設備がある

(1) 手すりがある

高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。

(2) またぎやすい高さの浴槽

浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。

なお、高齢者の場合は、約30～50センチメートルをまたぎやすい高さとした。

(3) 廊下などが車いすで通行可能な幅

廊下や部屋の入口の幅が約80センチメートル以上ある場合。

(4) 段差のない屋内

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。

なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。

(5) 道路から玄関まで車いすで通行可能

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合。

なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。

2 高齢者等のための設備はない

【自動火災感知設備の状況】

自動火災感知設備（住宅用火災警報器等）の状況について、次のとおり区分した。

1 自動火災感知設備がある

火災の発生を熱、煙又は炎によって自動的に感知し、火災信号又は火災情報信号を消火設備等に発信する設備や、警報等を発する設備がある場合（市販されている簡易な設備を含む。）。ただし、共同住宅などで、各住宅の中ではなく共用部分のみに設置されている設備は含めない。

2 自動火災感知設備はない

【省エネルギー設備等】

省エネルギー設備を次のとおりとした。

1 太陽熱を利用した温水機器等

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム。

2 太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器。

3 二重サッシ又は複層ガラスの窓

(1) 二重サッシ

外窓と内窓が二重(又は三重)構造となった窓(内側が障子の場合を含めない。)

(2) 複層ガラスの窓

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓。

なお、これらのガラス窓の有無について、次のとおり区分した。

ア すべての窓にあり

イ 一部の窓にあり

ウ なし

【高齢者対応型共同住宅の別】

「共同住宅」について、高齢者対応型か否かを次のとおり区分した。

1 高齢者対応型共同住宅である

その敷地に接している道路から共同住宅の各住宅の入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっている場合で、次の3つの要件をおむね満たしているもの。

- (1) 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること。
- (2) エレベーターの入口の幅が 80 センチメートル以上あり、乗り場のボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計になっていること。
- (3) 共用の廊下に段差がなく、その幅が 140 センチメートル以上あること。

2 高齢者対応型共同住宅ではない

【高齢者等のための設備工事の有無】

「持ち家」について、平成 16 年 1 月以降、高齢者等のための設備工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

なお、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。

1 高齢者等のための工事をした

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 浴室の工事
埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置などの工事。
- (4) トイレの工事
和式トイレから洋式トイレへの変更、温水洗浄便座の設置などの工事。
- (5) その他
上記以外の工事。

2 高齢者等のための工事をしていない

【住宅の耐震改修工事の状況】

「持ち家」について、住宅の耐震改修工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

1 耐震改修工事をした

(1) 壁の新設・補強

横揺れに対抗するため、窓などをふさいで壁を設けるなどの工事。

(2) 筋かいの設置

横揺れに対抗するため、柱と柱の間に筋かいを設置する工事。

(3) 基礎の補強

玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり、鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事。

(4) 金具による補強

柱とはり、柱と土台などに金具を取り付けることにより、揺れの減少や柱などの構造部材の脱落、ずれなどを防止するための工事。

(5) その他

上記以外で、腐ったり、シロアリなどの被害にあった部材の交換や、屋根ふき材を重いかわらから軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事。

2 耐震改修工事をしていない

【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一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。

【高齢者のいる世帯】

65 歳以上の世帯員がいる主世帯を「高齢者のいる世帯」とし、その世帯を次の 3 つの型に区分した。

- 1 高齢単身世帯・・・・・・・・・・65 歳以上の単身の主世帯。
- 2 高齢者のいる夫婦世帯・・・・・・夫婦とも又はいずれか一方が 65 歳以上の夫婦一組のみの主世帯。
- 3 高齢者のいるその他の世帯・・・・高齢者のいる世帯から上記の二つを除いたもの（高齢者と、生計を共にするその他の世帯員で構成される主世帯。）。

【居住面積水準】

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年 9 月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

- 1 最低居住面積水準
世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
- 2 誘導居住面積水準
世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の 2 区分からなる。
 - (1) 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。
 - (2) 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。

これらの居住面積水準では、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提として、多様な世帯構成を反映した世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準が示されている。また、単身者の比較的短期間の居住や適切な規模の共用の台所や浴室などを有する共同の居住については、基準面積によらないことができるとされている。

この調査においては、原則として住宅の延べ面積と設備状況から、上記の居住面積水準を確保しているかどうかを、次の条件から判定した。

《最低居住面積水準》

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
10 平方メートル×世帯人員＋10 平方メートル（注1、注2）
- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - （1）29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
 - （2）29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
 - （3）30 歳以下の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 平方メートル」以上

《誘導居住面積水準》

●都市居住型

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
20 平方メートル×世帯人員＋15 平方メートル（注1、注2）
- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - （1）29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合
 - （2）29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合
 - （3）30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 平方メートル」以上の場合

●一般型

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
25 平方メートル×世帯人員＋25 平方メートル（注1、注2）
- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - （1）29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合
 - （2）29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上の場合
 - （3）30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 平方メートル」以上の場合

（注1）世帯人員は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が 2 人に満たない場合は 2 人とする。また、年齢が「不詳」の者は 1 人とする。

（注2）世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除する。

【住宅及び敷地の所有名義】

統計表に<乙>印のある結果の「住宅又は土地を所有している」とは、その世帯の世帯員（世帯主を含む。）が名義人となっているものをいう（共有名義の場合を含む。）。

【住宅・土地の所有状況】

世帯における住宅・土地の所有状況を次のとおり区分した。

- 1 現住居の敷地を所有している
 - (1) 現住居を所有している
 - ア 現住居以外の住宅を所有
 - イ 現住居の敷地以外の宅地などを所有
 - ウ 農地・山林を所有
 - エ 現住居以外の住宅・現住居の敷地以外の宅地などを所有
 - オ 現住居以外の住宅・農地・山林を所有
 - カ 現住居の敷地以外の宅地など・農地・山林を所有
 - キ 現住居以外の住宅・現住居の敷地以外の宅地など・農地・山林を所有
 - ク いずれも所有していない
 - (2) 現住居を所有していない
 - ア 現住居以外の住宅を所有
 - イ 現住居の敷地以外の土地を所有
 - ウ いずれも所有していない
- 2 現住居の敷地を所有していない
 - (1) 現住居を所有している
 - ア 現住居以外の住宅を所有
 - イ 現住居の敷地以外の土地を所有
 - ウ いずれも所有していない
 - (2) 現住居を所有していない
 - ア 現住居以外の住宅を所有
 - イ 現住居の敷地以外の土地を所有
 - ウ いずれも所有していない

その世帯の世帯員が住宅・土地などの一部でも所有していれば「所有している」とした。

また、最近取得した住宅・土地で、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「所有している」とした。

【現住居以外に所有する住宅・土地】

現住居以外に所有している住宅とは、その世帯が現在居住している住宅又は住宅以外の建物以外に所有している住宅をいう。

現住居以外に所有する土地とは、その世帯が現在居住している住宅又は住宅以外の建物の敷地以外に所有している土地（農地、山林、住宅用地、事業用地、原野、荒地、池沼など）をいう。