

横須賀の住宅

(平成 20 年住宅・土地統計調査)

I 調査の概要

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施してきており、平成 20 年住宅・土地統計調査はその 13 回目に当たる。

1. 調査の時期

平成 20 年住宅・土地統計調査は、平成 20 年 10 月 1 日午前零時現在によって行った。

2. 調査の根拠

平成 20 年住宅・土地統計調査は、統計法（昭和 22 年法律第 18 号）に基づく指定統計調査（指定統計第 14 号を作成するための調査）であり、住宅・土地統計調査規則（昭和 57 年総理府令第 41 号）に基づいて実施した。

3. 調査の対象

全国の平成 17 年国勢調査区の中から全国平均約 5 分の 1 の調査区を抽出し、これらの調査区において平成 20 年 2 月 1 日現在により設定した単位区のうち、約 21 万単位区（以下「調査単位区」という。本市は 405 調査単位区）内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯について調査した。

4. 調査の方法

全国で約 8 万人、本市では 111 人の調査員を動員し、調査員が各調査対象を訪問して調査票を配布、収集する方法により行った。調査票は、調査単位区ごとに、甲又は乙のいずれかを一方のみ配布し、調査単位区の甲・乙の割り振りは、全国平均で 6 対 1 となるよう無作為で行った。

5. 集計の方法

調査票は、市町村、都道府県を経由して総務省統計局に集められた後、独立行政法人統計センターにおいて集計した。

6. 利用上の注意

(1) 統計表は、次の理由により表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。

ア. 標本調査による推定値であるため、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章した。

イ. 「分類不詳」として掲げるべき数値を除外した。

(2) 「Ⅲ結果の概要－3. 住宅の種類、建て方、建築の時期、構造及び所有の関係」(P10) 以下

でいう住宅数は、特に注記のない限りすべて「居住世帯のある住宅」をいう。

(3) この報告に掲載された住宅・土地統計調査の本市の推定値の標準誤差率は下記の表のとおりである。

ここに示す標準誤差率とは、全数調査をすれば得られるはずの値（真の値）の存在を示す目安となるものである。すなわち、推定値を中心として、その前後に標準誤差（推定値の大きさ×標準誤差率）だけの幅をとれば、その区間内に真の値があることが約68%の確率で期待され、また、標準誤差の2倍の幅をとれば、その区間に真の値があることが約95%の確率で期待される。

推定値の大きさ別標準誤差率（人口30万以上の市区）

推定値の大きさ	標準誤差率	推定値の大きさ	標準誤差率
300,000	0.793	7,000	8.652
200,000	1.248	5,000	10.278
100,000	1.795	3,000	13.321
70,000	2.360	2,000	16.346
50,000	2.944	1,000	23.162
30,000	3.983	700	27.700
20,000	4.984	500	32.787
10,000	7.196		

II 用語の解説

1. 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。

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。

①一つ以上の居住室	
②専用の炊事用流し（台所）	ただし、共用の場合でも、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できればよい。
③専用のトイレ	
④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

(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人が一人もいない住宅。

(2) 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。

(3) 空き家

ふだん人が居住していない住宅で、一時現在者もいない住宅

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

上記以外の方が住んでいない住宅で、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

（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

2. 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

居住の目的にだけ建てられた住宅で、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。

3. 住宅の所有の関係

(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。

(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。

(3) 都市再生機構・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・開発公社などの賃貸住宅やアパートで、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。雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含む。

(4) 民営借家

国・都道府県・市区町村・都市再生機構・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。家賃の支払の有無を問わない。

4. 住宅の建て方

(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口を有しているもの。いわゆるテラスハウスはここに含まれる。

(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。

(4) その他

(1)～(3)のどれにもあ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。

5. 建物の構造

(1) 木造

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で、防火木造でないもの。

(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) 非木造

鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、ブロック造、レンガ造など(1)、(2)以外のもの。

6. 建築の時期

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。

7. 居室数、畳数及び延べ面積

(1) 居室数

居室とは、居間、寝室、客間、書斎、応接間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間などや、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。

(2) 畳 数

各居室の畳数の合計をいう。洋間など畳の敷いていない居室も、3.3 m²を2畳として換算した。

(3) 延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。営業用に使用している部分の面積も含めるが、別棟の物置、車庫や営業用の付属建物の面積は含めない。共同住宅の場合は、専用部分の面積をいい、共同で使用している廊下等は含めない。

8. 世 帯

(1) 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一室を借りて住んでいる場合は、便宜上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。

(2) 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、寄宿舍、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。

9. 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。

A 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

B 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（住生活基本計画別紙 1）の基本的機能（居住室の構成及び規模、台所・浴室・収納などの設備、共同住宅においてはエレベーター・駐車場・ゴミ置き場の設置 などについての機能）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。

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。

$10 \text{ 平方メートル} \times \text{世帯人員} + 10 \text{ 平方メートル}$ (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 歳以上の単身者で、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。

$20 \text{ 平方メートル} \times \text{世帯人員} + 15 \text{ 平方メートル}$ (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。

$25 \text{ 平方メートル} \times \text{世帯人員} + 25 \text{ 平方メートル}$ (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

なお、居住面積水準以上の世帯について、更に「水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

世帯」を、次に示す設備等の条件により判定した。

最低居住面積水準以上の世帯で設備等の条件を満たしている

- ・専用の台所がある。
- ・水洗トイレがある。
- ・浴室がある。
- ・洗面所がある。

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

- ・専用の台所がある。
- ・水洗トイレがある。
- ・浴室がある。
- ・洗面所がある。

(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。