第１章　住まいの見方

このページは白紙です

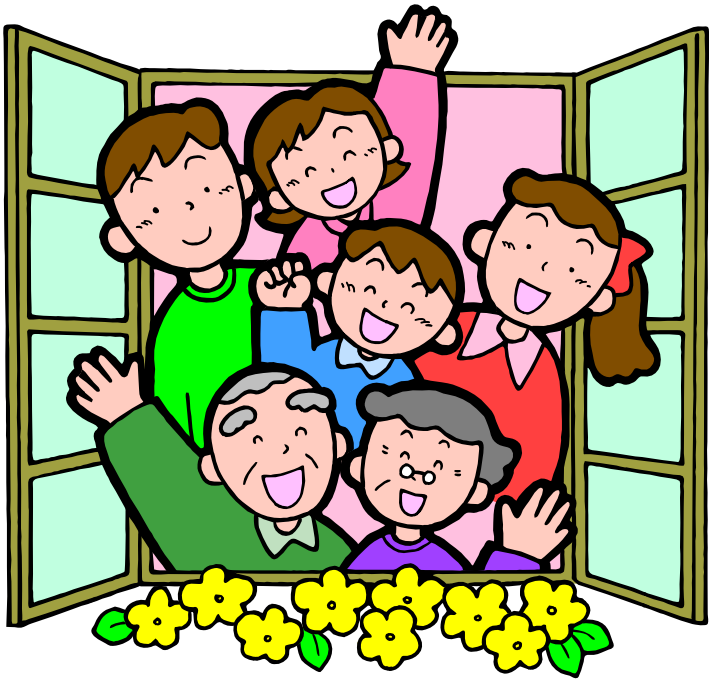
１　住まいとは

「住まい」というと、家・アパート・マンションなど、住宅の形式や形態、構造、建築時期、住戸の広さなど「住宅」を最初に思い浮かべることと思います。

その「住宅」の住まい手には、ファミリー、一人暮らし、高齢者世帯や、友人同士のルームシェアなど、様々な構成があります。住まい手の属性や、生活の優先順位に応じた住まい方により「住生活」の形態は多様な展開を見せることになります。

さらに、住宅の外との関係性を「住環境」といいますが、例えば、日照や通風は確保されているか、防災性、防犯性は確保されているか、さらには、学校や幼稚園、保育園などが近くにあるか、整った街並みになっているか、近所に良好なコミュニティが形成されているかなどは、暮らしていく上で欠かせない条件になっています。

本書では、「住まい」という言葉を「住宅」と「住環境」、そしてそこで営まれる「住生活」を含めた言葉として使用します。住宅を単に建物の一種として捉えるにとどまらず、そこに誰がどのように住んでいるかを含めて、一体的に捉えていくという考え方で構成しています。



２　自治体の住宅政策とは

快適な住まいを確保するための行政の取り組みが住宅政策です。住宅政策には、住宅の質と量を確保するための取り組み、住環境を良くしていくための取り組み、住生活を支えるための取り組みがあります。住宅マスタープランは、こうした行政の取り組みについて、バランスよく、公平性にも配慮して全体を体系づけ、個別の取り組みを調整するものです。

住宅の質と量を確保するための取り組み	住宅建設や改修費の補助、建築指導、開発指導、公共住宅の供給、再開発、密集市街地整備、防災　等
住環境を良くしていくための取り組み	都市計画、道路整備、公園整備、学校など公共施設整備、コミュニティ活動の支援　等
住生活を支えるための取り組み	医療・福祉サービス、家賃補助、住まいに関する情報提供、公共住宅への入居、子育て支援、防犯　等

３　本書で扱う住宅の区分

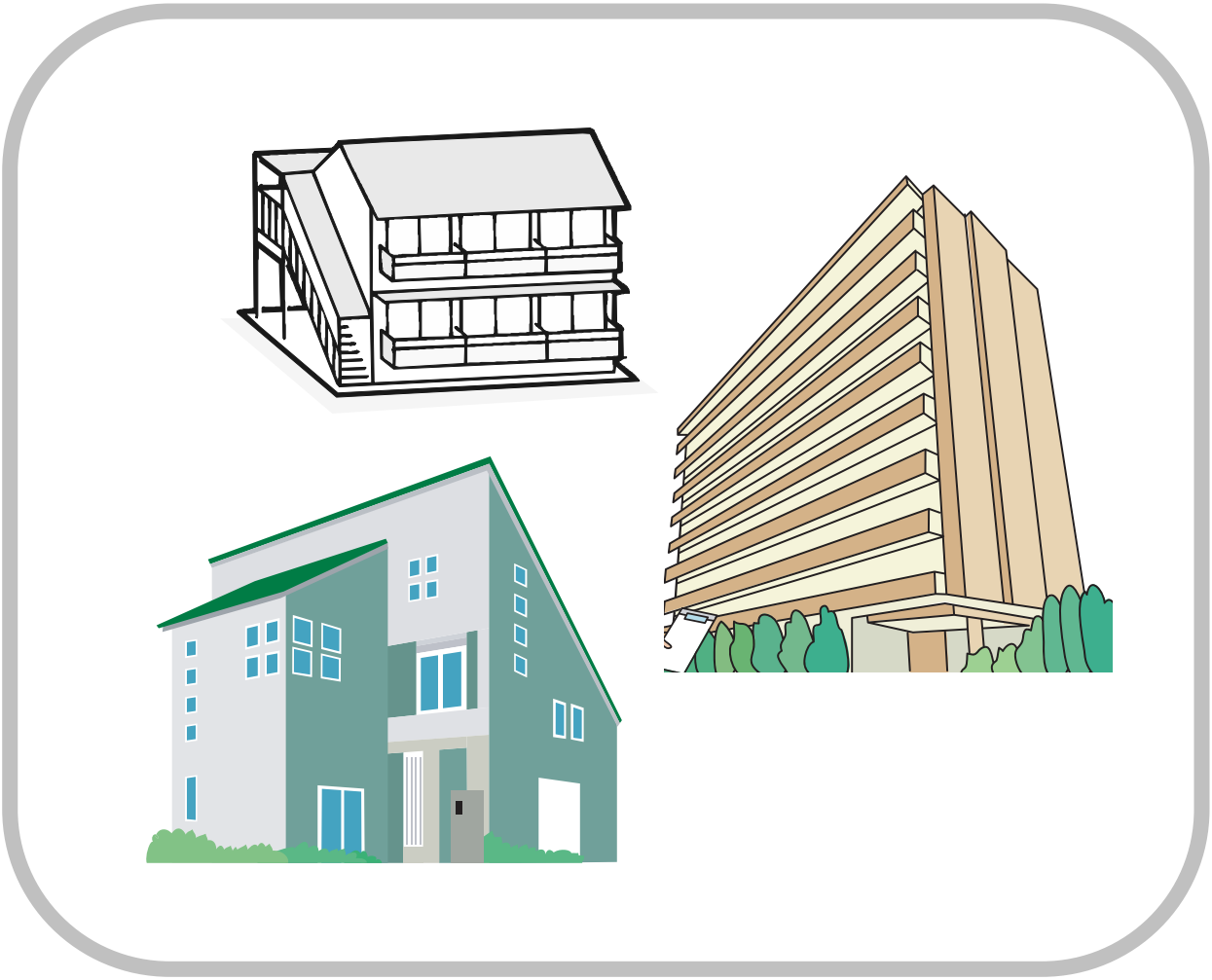
住宅には様々な形式があります。代表的なものをあげると、一戸建て住宅、アパート、分譲マンション、賃貸マンションなどがあります。これらを把握している統計に、総務省が５年に一度実施している住宅・土地統計調査があります。本書では主に、住宅・土地統計調査による結果を用いています。ここでは住宅・土地統計調査による定義について説明します。

（１）住宅の定義

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います。

「完全に区画された」というのは、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い、「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、①一つ以上の居住室があること、②専用の炊事用流し（台所）があること、③専用のトイレがあること、④専用の出入口があること、の四つの設備要件を満たしていることをいいます。

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」となります。



（2）居住世帯のある住宅、居住世帯のない住宅

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、「一時現在者のみの住宅」と「空き家」に区分されます。

（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をいいます。

（空き家）

別荘、二次的住宅、賃貸用の住宅で入居者がまだいないもの、売却用の住宅で入居者がいないもの、その他の住宅に区分されます。

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をいいます。

二次的住宅　：ふだんは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をいいます。

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をいいます。

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をいいます。

その他の住宅：上記以外の人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をいいます。

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）をいいます。

（3）住宅の種類

住宅の用途により、専用住宅と店舗その他の併用住宅とに区分されます。

（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をいいます。

（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をいいます。

（４）住宅の建て方

（一戸建）

一つの建物が１住宅であるものをいいます。

（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もっているものをいいます。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれます。

（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をいいます。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」としています。

（５）建物の構造

（木造：ただし防火木造を除く）

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をいいます。ただし、「防火木造」に該当するものは含みません。

（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をいいます。

（鉄骨・鉄筋コンクリート造）

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をいいます。

（鉄骨造）

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のものをいいます。

（6）住宅の所有の関係

（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をいいます。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」としています。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」としています。

（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」でないものをいいます。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該当します。

（公団・公社の借家）

「都市基盤整備公団（平成 16 年 7 月 1 日から「独立行政法人都市再生機構」）」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」でないものをいいます。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該当します。

（雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めています）

（民営借家）

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」でないものをいいます。

（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）をいいます。この場合、家賃の支払いの有無を問いません。