

平成 18(2006)年 8 月 21 日

独立行政法人 都市再生機構

平成17年 UR 賃貸住宅居住者定期調査結果の概要

当研究所において平成 17 年 11 月に実施した「UR 賃貸住宅居住者定期調査」の調査結果を取りまとめました。

この調査は、昭和 40 年以来「公団住宅居住者定期調査」として 5 年ごとに実施しているものであり、今回が 9 回目となります。

今回の調査結果からは、前回調査に引き続き一層少子高齢化が進展しているとともに、世帯人数が減少し、単身世帯（特に高齢単身）が増加したことが明らかになりました。

高齢者のためのサービスとしては、「緊急時対応サービス」に対するニーズが高くなっています。また、子育て支援のための施設・サービスとしては、「共用のキッズルーム」など親子の交流の場へのニーズが高い一方、実際には「別居の親族」に子育てを助けてもらっている現状が明らかになりました。

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 都市住宅技術研究所 都市再生調査チーム
(電話) 042-644-3751

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当
(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR 都市機構

本調査は、UR賃貸住宅にお住まいの方の現状やニーズを定期的に把握し、今後より一層住みやすいまちや住宅としていくために、お住まいの方の属性、現住宅の満足度、今後の計画などを調査したものです。昭和40年に「公団住宅居住者定期調査」として初めて実施し、以後5年ごとに行っているもので、今回は9回目となります。前回までは、公団分譲住宅等も調査対象としていましたが、今回はUR賃貸住宅のみを対象としています。また、今回の調査では、満足度や子育て支援の設問を充実させています。調査の概要は下記のとおりです。

◇ 調査の概要

調査方法	訪問留置方式
母集団戸数	670,828戸
配布数	65,858票
回収数	43,007票
回収率	65.3%

※総管理戸数 765,457戸（平成17年3月31日現在）

今回の調査結果のうち、主な傾向は以下のとおりです。なお、詳細については参考資料をご参照下さい。

1. 高齢化が進展しており、高齢人口（65歳以上）が増加している。（ただし、平成17年の調査対象は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者向け優良賃貸住宅」（60歳以上対象）を約2%含む。）一方、年少人口（15歳未満）が減少し、世帯主年齢は上昇した。〈参考資料P4,5〉

◇世帯主平均年齢

平17調査	54.3歳
平12調査	51.8歳

◇年少人口（15歳未満）割合

平17調査	11.4%
平12調査	13.7%

（参考）

平17国調	13.7%
平12国調	14.5%

◇高齢人口（65歳以上）割合

平17調査	20.4%
平12調査	13.8%

（参考）

平17国調	21.2%
平12国調	17.5%

※平17国調：平成17年国勢調査抽出速報集計結果〈全国〉（平成18年6月／総務省統計局）

2. 家族構成では、「夫婦＋子（ファミリー）」世帯が減少し、「単身」世帯、特に65歳以上の「高齢単身」世帯が増加している。国調（全国）と比較し、その傾向がより顕著である。

〈参考資料 P5〉

◇家族構成

	夫婦＋子	夫婦＋親 夫婦＋親＋子	夫婦のみ	単身 (65歳未満)	単身 (65歳以上)	その他
平 17 調査	27.4%	1.1%	25.0%	20.8%	11.3%	14.4%
平 12 調査	36.1%	1.4%	23.3%	20.1%	8.2%	10.9%

(参考)

平 17 国調	30.4%	8.7%	20.0%	19.2%	8.4%	13.3%
平 12 国調	32.2%	9.8%	19.1%	26.5%		12.5%

3. 平均居住年数が若干短くなっている。〈参考資料 P6〉

◇平均居住年数

平 17 調査	11年8ヶ月
平 12 調査	12年8ヶ月

4. 最低居住水準未達世帯が減少し都市居住型誘導居住水準以上世帯が増加しており、居住水準は向上している。〈参考資料 P6〉

◇居住水準

	最低居住水準 未達	最低居住水準以上・都市居 住型誘導居住水準未達	都市居住型誘導居住水準 以上
平 17 調査	5.2%	52.1%	42.8%
平 12 調査	10.5%	62.5%	27.0%

5. 現在お住まいの「団地・まち」についての満足度は高い。〈参考資料 P8〉

◇現住宅の満足度、団地・まちの満足度

		満 足	まあ満足	どちらとも いえない	やや不満	不 満
現住宅の総合満足度	平 17 調査	5.2%	41.2%	26.1%	20.5%	7.0%
	平 12 調査	7.2%	30.0%	25.2%	27.4%	10.3%
団地・まちの総合満足度	平 17 調査	5.4%	51.2%	30.1%	10.9%	2.4%
	平 12 調査	8.6%	39.2%	36.7%	12.4%	3.1%

6. 約 1/3 の世帯が永住を希望している。〈参考資料 P9〉

◇永住希望と転居希望

永住希望	わからない、考えていない	転居希望
31.6%	28.6%	39.8%

※永住希望とは：「ずっと住みたい、または住んでもよい」

※転居希望とは：「転居する予定である」「いずれは転居したい」の計

7. 将来の親や子との住まい方は、「隣居・近居」の希望が多い。〈参考資料 P9〉

◇将来の親や子との住まい方

	同居	隣居・近居	関係なく住む	親に任せる	子供に任せる	わからない
親との住まい方	13.1%	33.7%	13.0%	9.9%	—	30.2%
子との住まい方	6.9%	26.7%	16.4%	—	27.6%	22.4%

※「親（子）はいない」と答えた世帯を除く

※隣居・近居とは：「同一住棟（共同住宅等）の隣の住宅に住みたい」「同一敷地内、または同一住棟（共同住宅等）の別の住宅に住みたい」「すぐ近く（歩いて 10 分以内）に住みたい」「車・電車等を利用して 30 分以内で行ける所に住みたい」の計

8. 高齢者のためのサービスは「緊急時対応サービス」のニーズが高い。子育て支援のための施設・サービスでは「共用のキッズルーム」へのニーズが高い。〈参考資料 P10,11〉

◇高齢者のためのサービスや子育て支援のための施設・サービスの希望（複数回答／上位 3 位）

高齢者のためのサービス	①緊急時対応サービス	48.9%
	②デイケアサービス	34.0%
	③食事宅配サービス	33.4%
子育て支援のための施設・サービス (小学生以下の子供のいる世帯対象)	①共用のキッズルーム	45.6%
	②学童保育施設	35.0%
	③一時預かりの託児施設	35.0%

9. 子育てを助けてもらっている人・施設は、「別居の親族」が多い。また、子育てをする上で、住宅や環境に対して重視する点は、住宅の居住性能、広さ・間取り、遊び場などが多い。

〈参考資料 P12〉

◇子育てを助けてもらっている人・施設と重視する住環境（上位 3 位）

現在、子育てを助けてもらっている人・施設（小学生以下の子供のいる世帯対象）（複数回答）	①別居の親族	60.0%
	②保育園・幼稚園等	32.3%
	③友人・知人	26.9%
子育てをする上で住宅や環境について重視する点	①遮音性など住宅の居住性能	18.5%
	②住宅の広さ・間取り	18.3%
	③子供の遊び場、公園など	15.7%

平成 18(2006)年 8 月 21 日
独立行政法人 都市再生機構

〈参考資料〉

平成 17 年 UR 賃貸住宅居住者定期調査結果

——— 街に、ルネッサンス ———



UR 都市機構

目次

I. 調査の概要

1. 目的	1
2. 調査・集計の方法	1

II. 集計結果

(1) 世帯属性

① 人口構成	2
② 家族人数	3
③ 世帯主年齢	4
④ 年少人口と高齢人口	5
⑤ 家族構成	5
⑥ 年収	6
⑦ 居住年数	6
⑧ 居住水準	6

(2) 現住宅の満足度

① 現住宅にお住まいの理由	7
② 現住宅の満足度	8
③ 団地・まちの満足度	8

(3) 今後の計画

① 永住希望と転居希望	9
② 将来の親との住まい方	9
③ 将来の子との住まい方	9

(4) 施設やサービスへの意向（高齢者・子育て支援）

① 高齢者のためのサービス	10
② 子育て支援のための施設・サービス	11
③ 子育てを助けてもらっている人・施設	12
④ 子育て上重視する住環境	12

(5) 住まいについての意向

(6) 環境問題や防災への備え

① 環境問題への意識	14
② 家庭での防災への備え	15

I 調査の概要

1. 目的

UR 賃貸住宅にお住まいの方の現状やニーズを定期的に把握し、今後より一層住みやすいまちや住宅としていくための基礎資料を得ることを目的とする。

なお、本調査は昭和 40 年に「公団住宅居住者定期調査」として初めて実施し、以後 5 年ごとに行っているもので、今回は 9 回目にあたる。前回までは、公団分譲住宅や平成 12 年のみ実施した分譲宅地及び定期借地を調査対象としていたが、今回は UR 賃貸住宅のみの調査とした。

2. 調査・集計の方法

(1) 調査対象

- ・母集団：平成 17 年 3 月 31 日現在、管理開始されている賃貸住宅 765,457 戸のうち四大都市圏以外の団地、建替事業着手済及び補充停止団地等を除く 670,828 戸
- ・調査対象住戸の抽出：地域別・管理開始期別・住宅型式別に一定精度を確保するよう調査対象住戸を抽出

(2) 調査方法

- ・調査期間：平成 17 年 11 月 3 日～平成 17 年 11 月 20 日
- ・調査時点：平成 17 年 11 月 1 日現在
- ・配布回収方法：訪問留置方式

(3) 集計方法

- ・地域別・管理開始期別・住宅型式別に重みをつけ、母集団に戻して集計

表 - 1. 配布回収状況

	全国	首都圏	中部	西日本	九州
母集団	670,828	382,924	53,275	187,981	46,648
抽出戸数	65,858	32,626	7,109	18,388	7,735
回収票数	43,007	20,517	5,113	11,787	5,590
回収率	65.3%	62.9%	71.9%	64.1%	72.3%

表 - 2. 管理開始期別母集団の構成

	S30年代	S40年代前半	S40年代後半	S50年代前半	S50年代後半	S60年～H6年度	H7～16年度
戸数	32,555	133,585	172,537	97,964	44,826	80,298	109,063
比率	4.9%	19.9%	25.7%	14.6%	6.7%	12.0%	16.3%

表 - 3. 住宅型式別母集団の構成

型式	1K・1DK	1LDK	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4LDK
戸数	70,903	35,097	216,310	49,545	93,416	128,413	66,649	10,495
比率	10.6%	5.2%	32.2%	7.4%	13.9%	19.1%	9.9%	1.6%

Ⅱ. 集計結果

(1) 世帯属性

①人口構成

・年齢別人口構成は、平成12年調査と比較すると、0～30歳未満と45～54歳が減少し、高齢者（65歳以上）が増加している。特に、70歳以上は大幅に伸びている。

※平成11年度から始まった「高齢者向け優良賃貸住宅」が含まれている。
（平成12年にはほとんどなかったが、平成17年では約2%。）

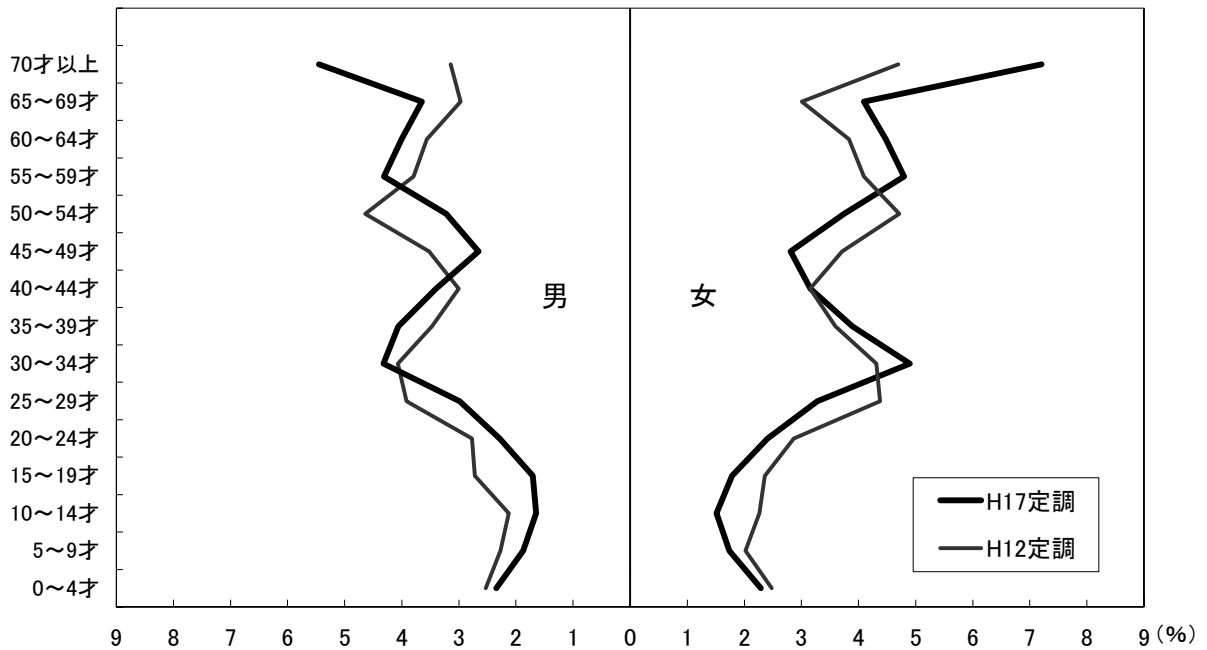


図 1-1 年齢別人口構成の推移

・平成17年国勢調査速報（以下、国調）と比べると、定期調査（以下、定調）によるUR賃貸住宅居住者は特に団塊、団塊Jr.世代の割合が高く、若年層の割合が低い。

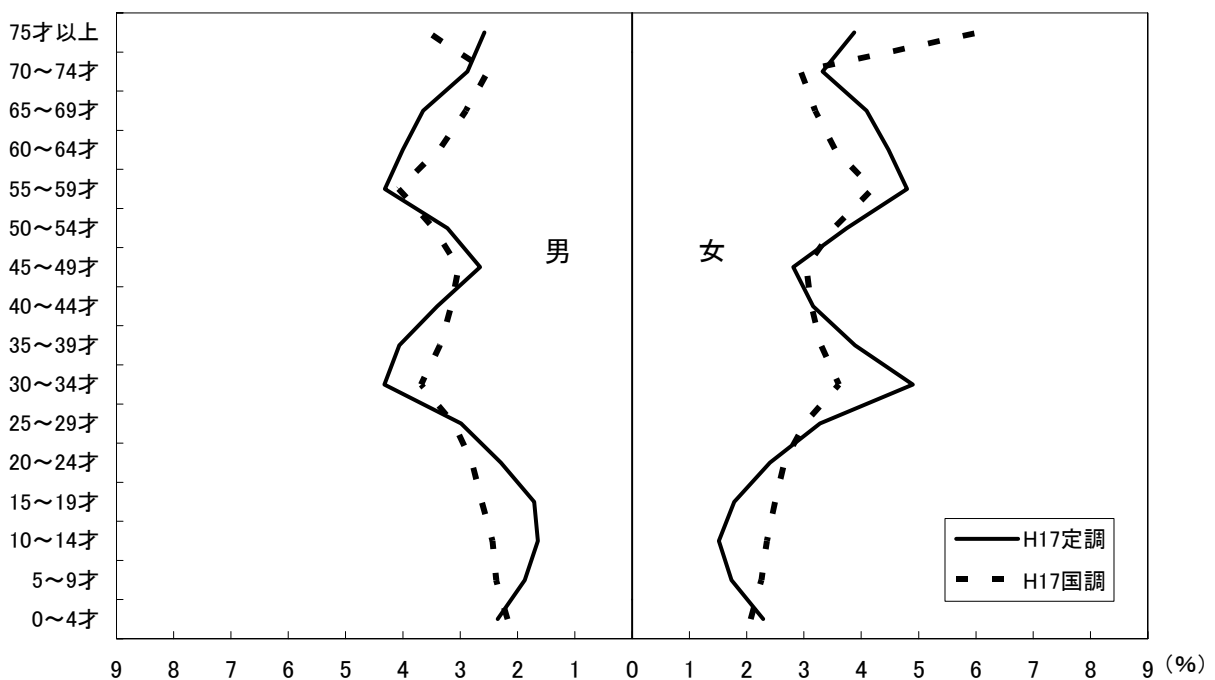


図 1-2 年齢別人口構成(比較)

②家族人数

- ・平均家族人数は年々減少を続け、今回 2.22 人になった。
- ・平成 12 年調査と比較すると、国調（全国及び 13 大都市）がほぼ横ばいであるのに対して、定調は 2.41 人から 2.22 人と減少率大きい。

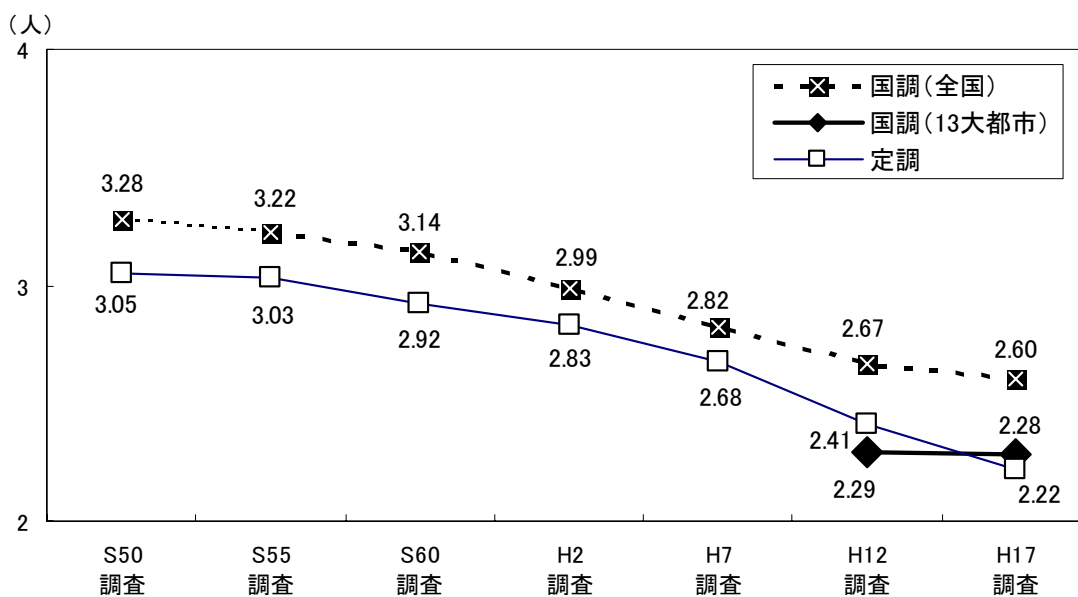


図 1-3 平均家族人数の推移(調査時期別)

- ・平成 12 年調査と比較すると、1 人・2 人世帯が増加している。
- ・国調と比べて 1 人世帯が多い。

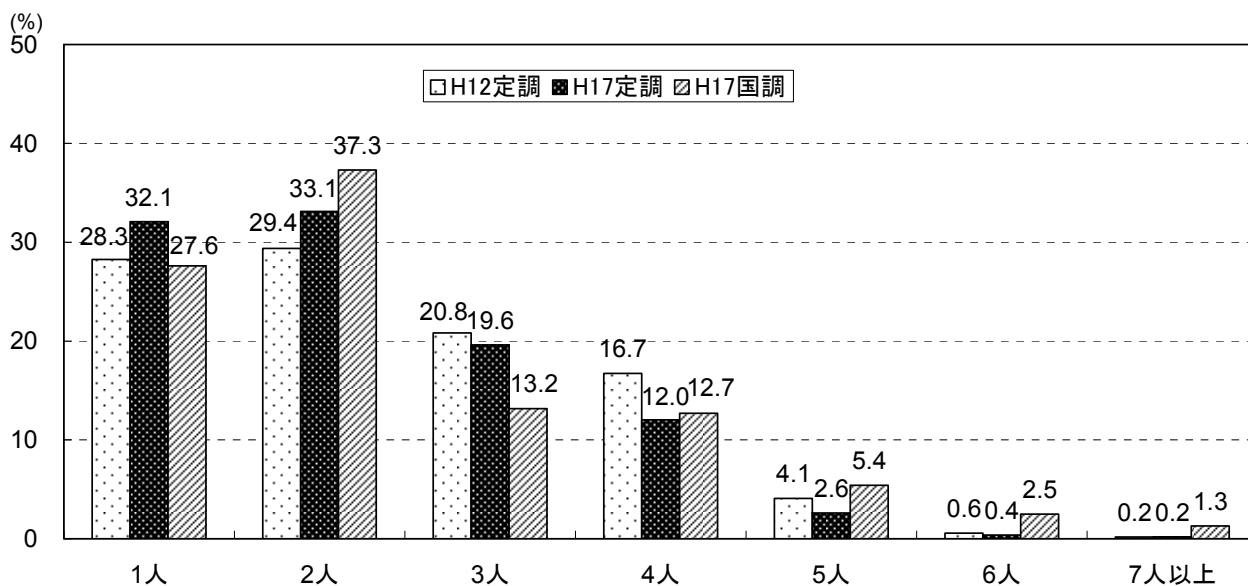


図 1-4 家族人数の推移(比較)

③世帯主年齢

・世帯主の平均年齢が年々上昇しており、前回調査に比べ約2.5歳上がり、平成17年調査では54.3歳になった。

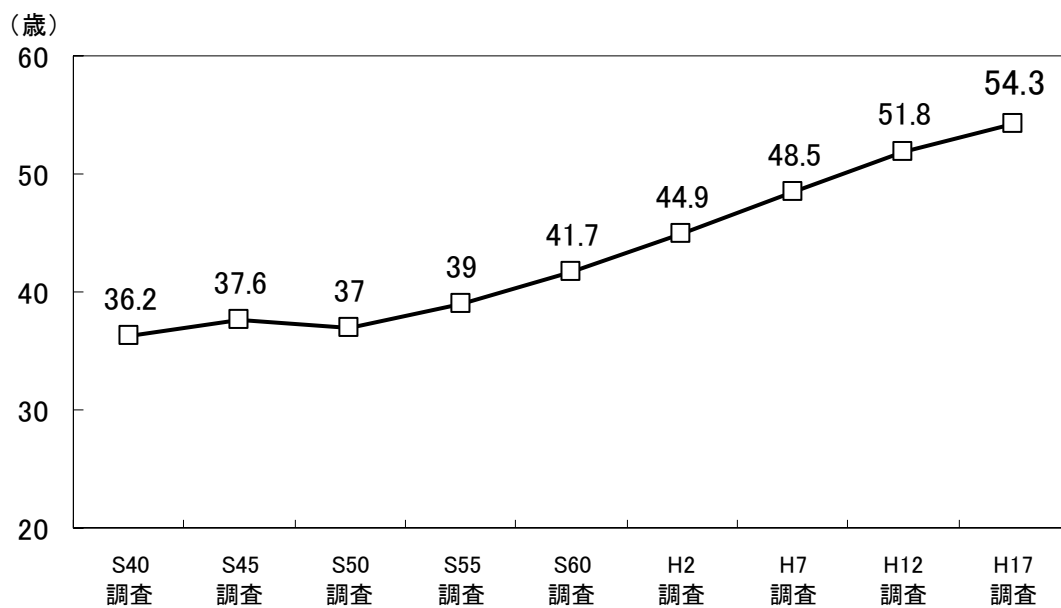
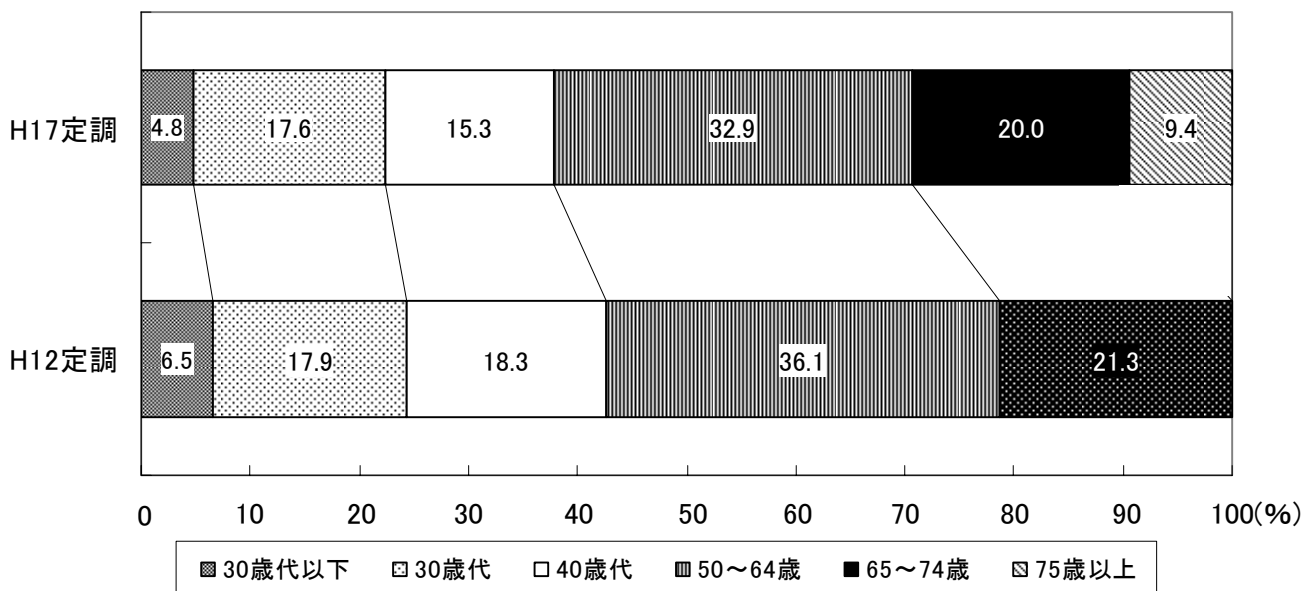


図 1-5 世帯主年齢の推移 (調査時期別)

・世帯主年齢が65歳以上の世帯の割合が大きく増加し、約3割を占める。



※H12 65歳以上

図 1-6 世帯主年齢 (年齢別分布)

④年少人口と高齢人口

- ・平成12年調査では15歳未満の年少人口と65歳以上の高齢人口がほぼ等しかったが、今回は年少人口が減少し、高齢人口が大きく増加した。
- ・高齢人口は、国調の割合に近づいた。

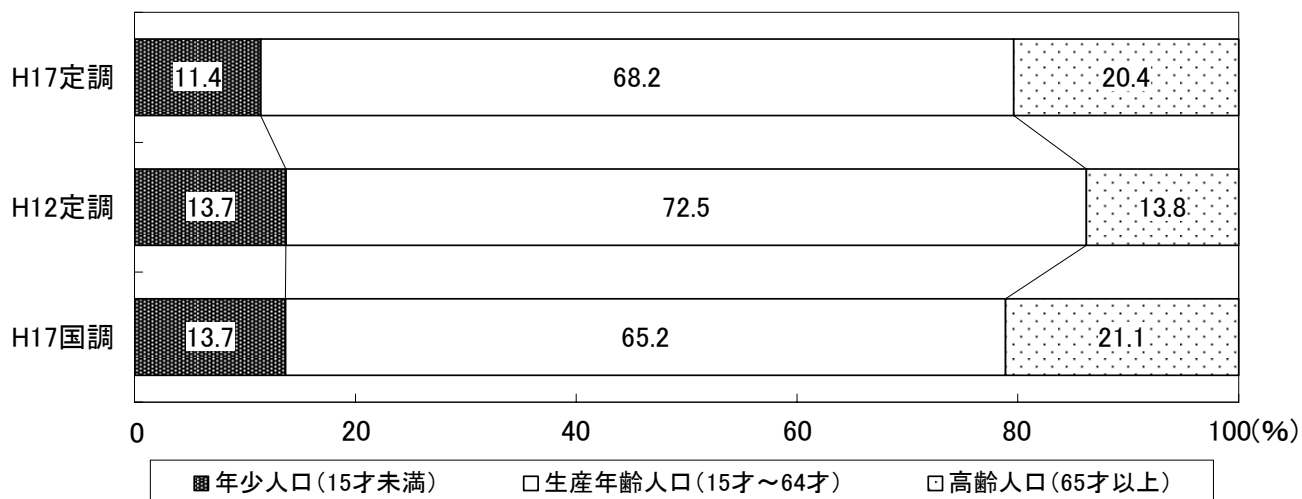


図 1-7 年齢層別人口構成

⑤家族構成

- ・「単身」が「夫婦+子（ファミリー）」世帯を抜き最も多くなった。
- ・「単身」の中でも特に65歳以上の「高齢単身」が増加した。「夫婦+子」の中では、特に「長子が6～17歳」「長子18歳以上」の世帯が減少した。

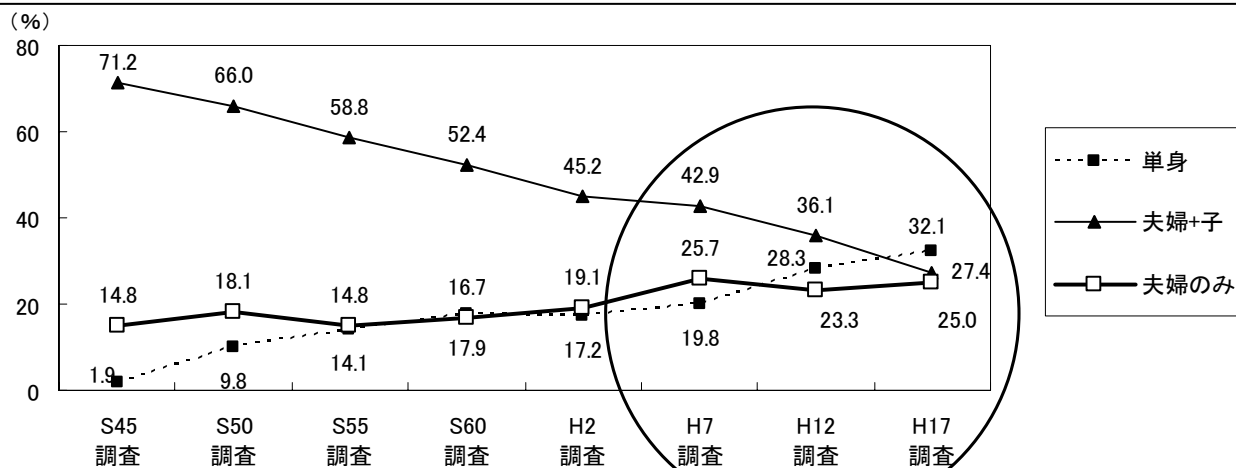


図 1-8 家族型の推移（調査時期別）

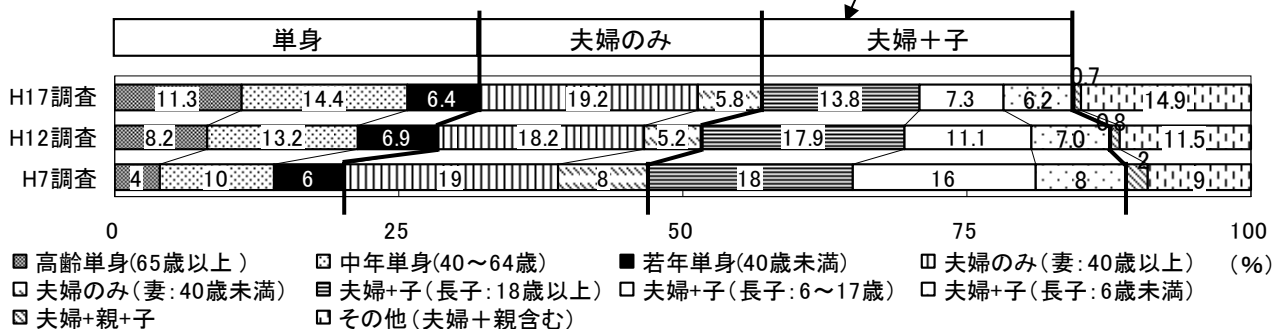


図 1-9 家族型の割合

⑥年収

・世帯全体の平均年収は平成12年では564万円であったが、平成17年には505万円に下がった。

表 1-1 平均年収（調査前年の年収）

	世帯主の年収	世帯全体の年収
平成17年	418万円	505万円
平成12年	445万円	564万円

⑦居住年数

・30年以上の長期居住者の割合が増加した一方で、10年未満の割合も増加し、平均居住年数は11年8ヶ月と約1年短くなった。

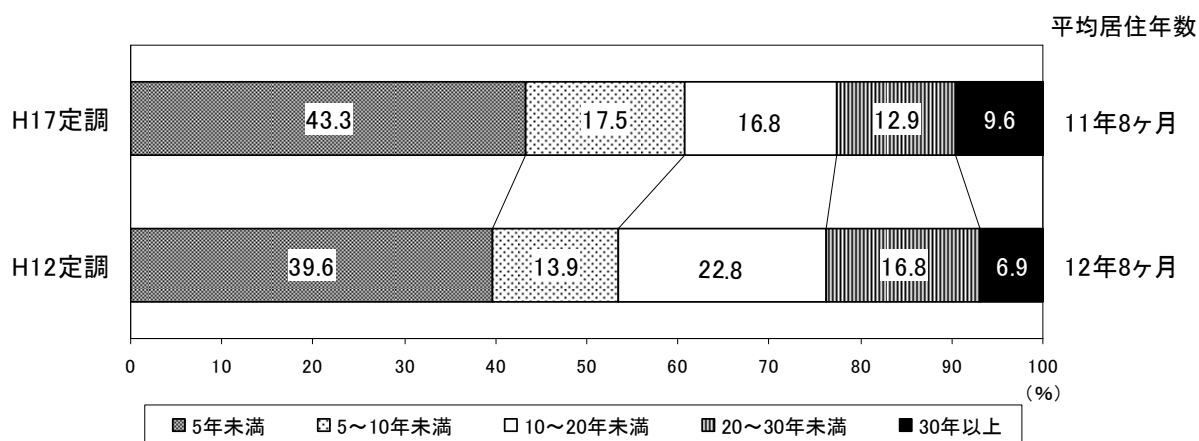


図 1-10 居住年数

⑧居住水準

・居住水準は向上し、「最低居住水準未満」世帯の割合が5.2%に減少し、「都市型誘導居住水準以上」世帯の割合は42.8%に増加した。

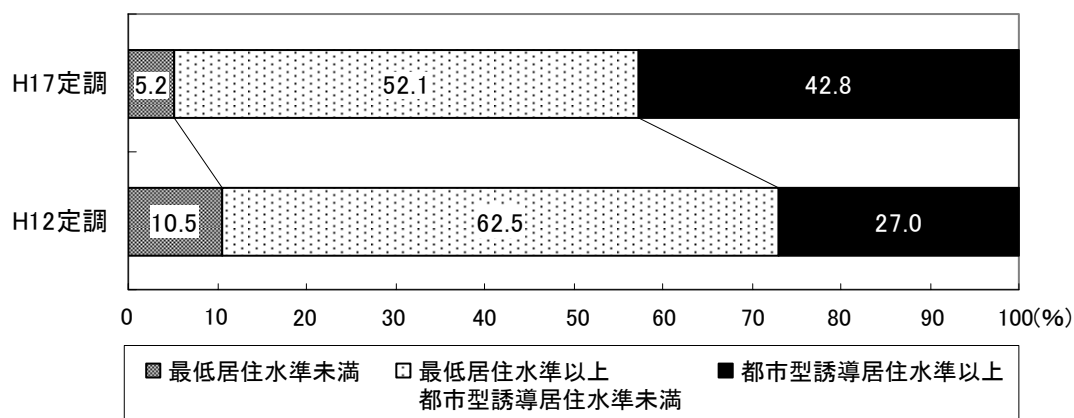


図 1-11 居住水準の推移

(2) 現住宅の満足度

①現住宅にお住まいの理由

・現住宅にお住まいの理由（最大理由）は「家賃が適当（21.0%）」が最も多い。

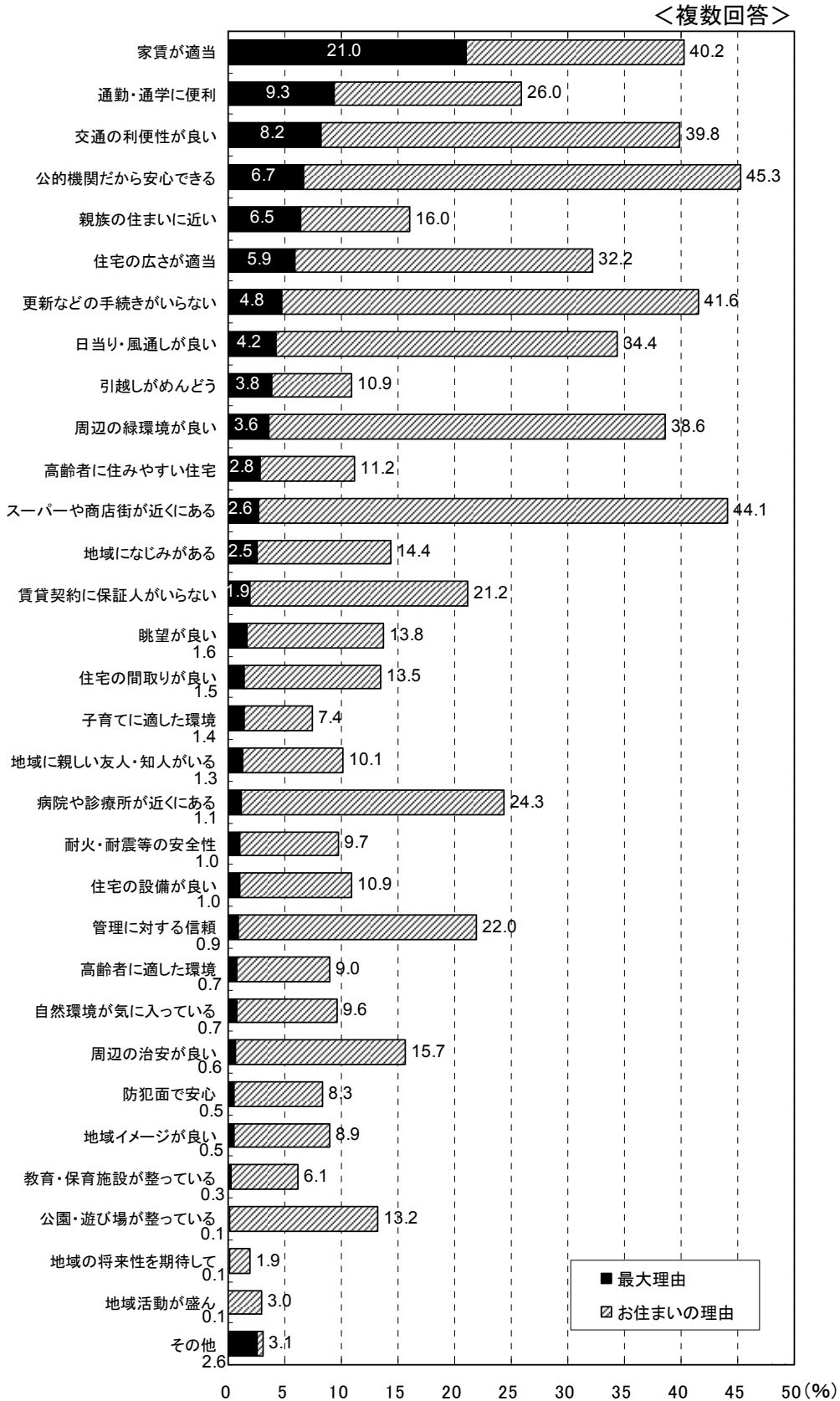


図 2-1 現住宅にお住まいの理由

②現住宅の満足度

・現住宅についての総合満足度は、「満足」「まあ満足」が46.4%で平成12年調査と比べて高くなっている。

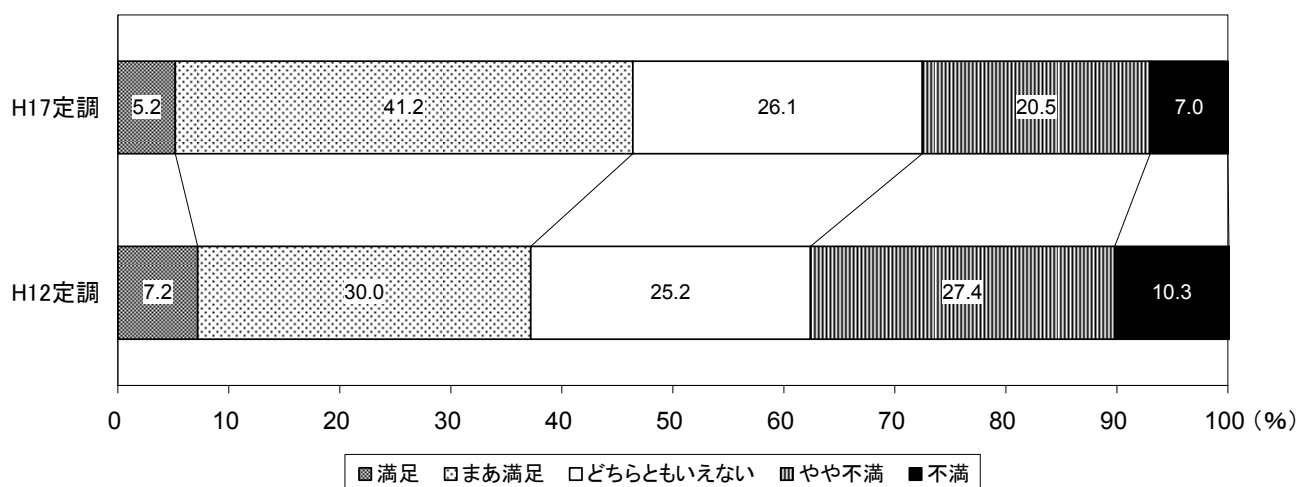


図 2-2 現住宅の総合満足度

③団地・まちの満足度

・団地・まちについての総合満足度は、「満足」「まあ満足」が56.6%でこちらも平成12年調査と比べて高くなっている。また、現住宅についての総合満足度より高い。

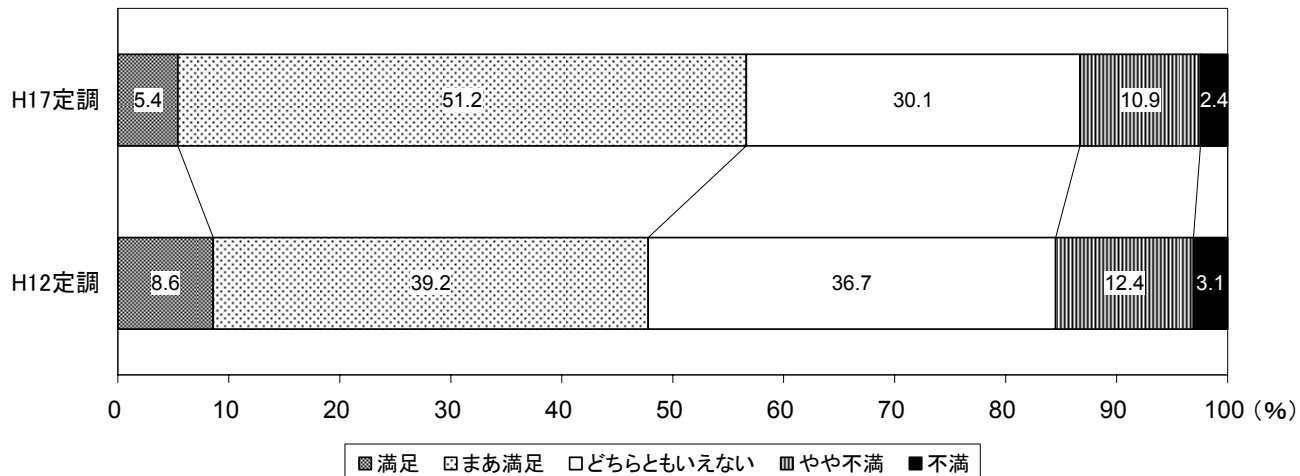


図 2-3 団地・まちの総合満足度

(3) 今後の計画

①永住希望と転居希望

・永住希望は31.6%、転居希望は39.8%である。平成12年と比べ、ほぼ横ばいである。

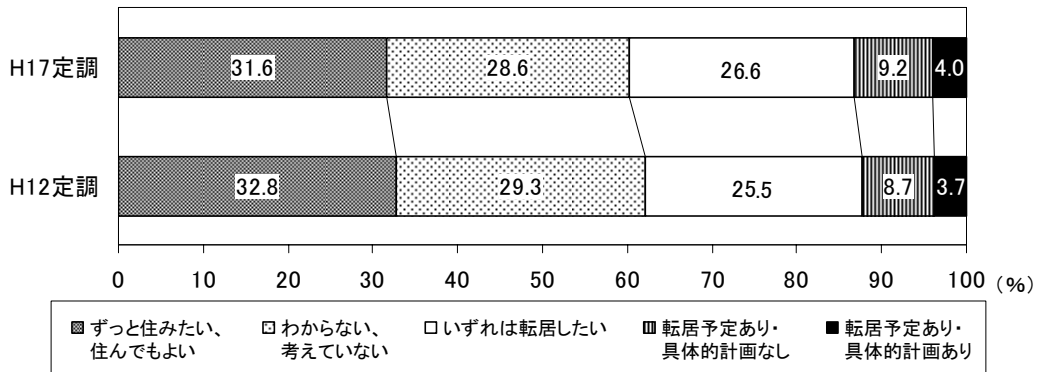


図 3-1 永住希望と転居希望

②将来の親との住まい方

・将来の親との住まい方について、「同居」希望は13.1%と減少し、「隣居・近居」希望は33.7%と増加している。

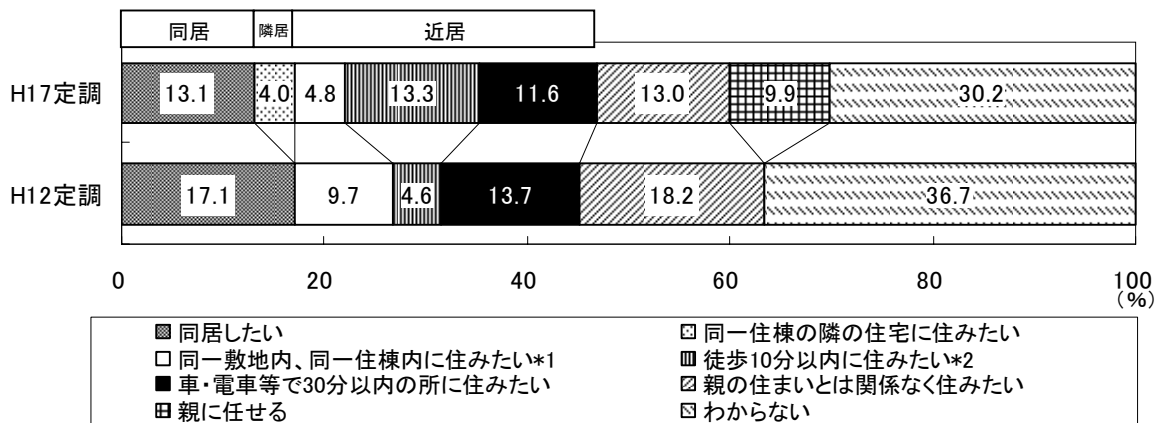


図 3-2 将来の親との住まい方

*1 H12 選択肢は「同一の住棟内・団地内に住みたい」

*2 H12 選択肢は「団地外の徒歩圏内に住みたい」

③将来の子との住まい方

・将来の子との住まい方について、「同居」希望は6.9%と減少し、新選択肢の「子供に任せる」が27.6%であった。

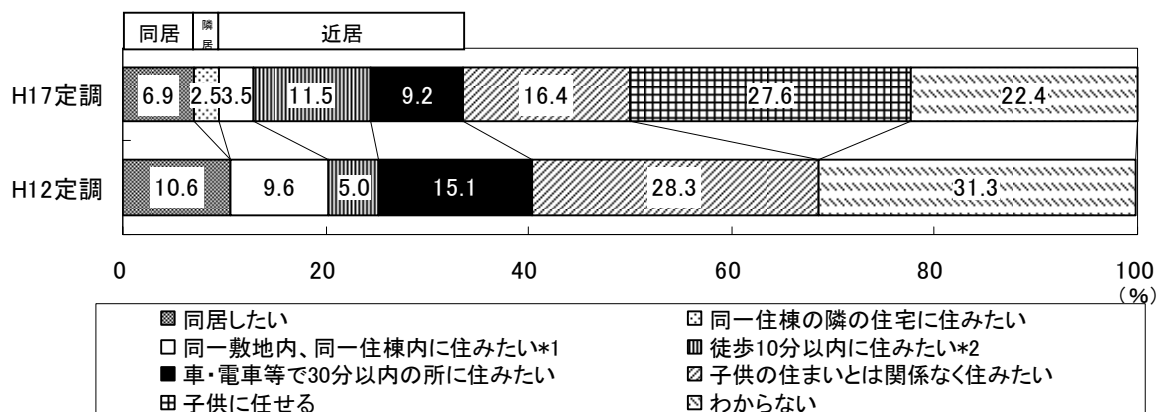


図 3-3 将来の子との住まい方

*1 H12 選択肢は「同一の住棟内・団地内に住みたい」

*2 H12 選択肢は「団地外の徒歩圏内に住みたい」

(4) 施設やサービスへの意向（高齢者・子育て支援）

① 高齢者のためのサービス

・利用を希望する高齢者のためのサービスは「緊急時対応サービス」が48.9%と他の項目に比べて多い。

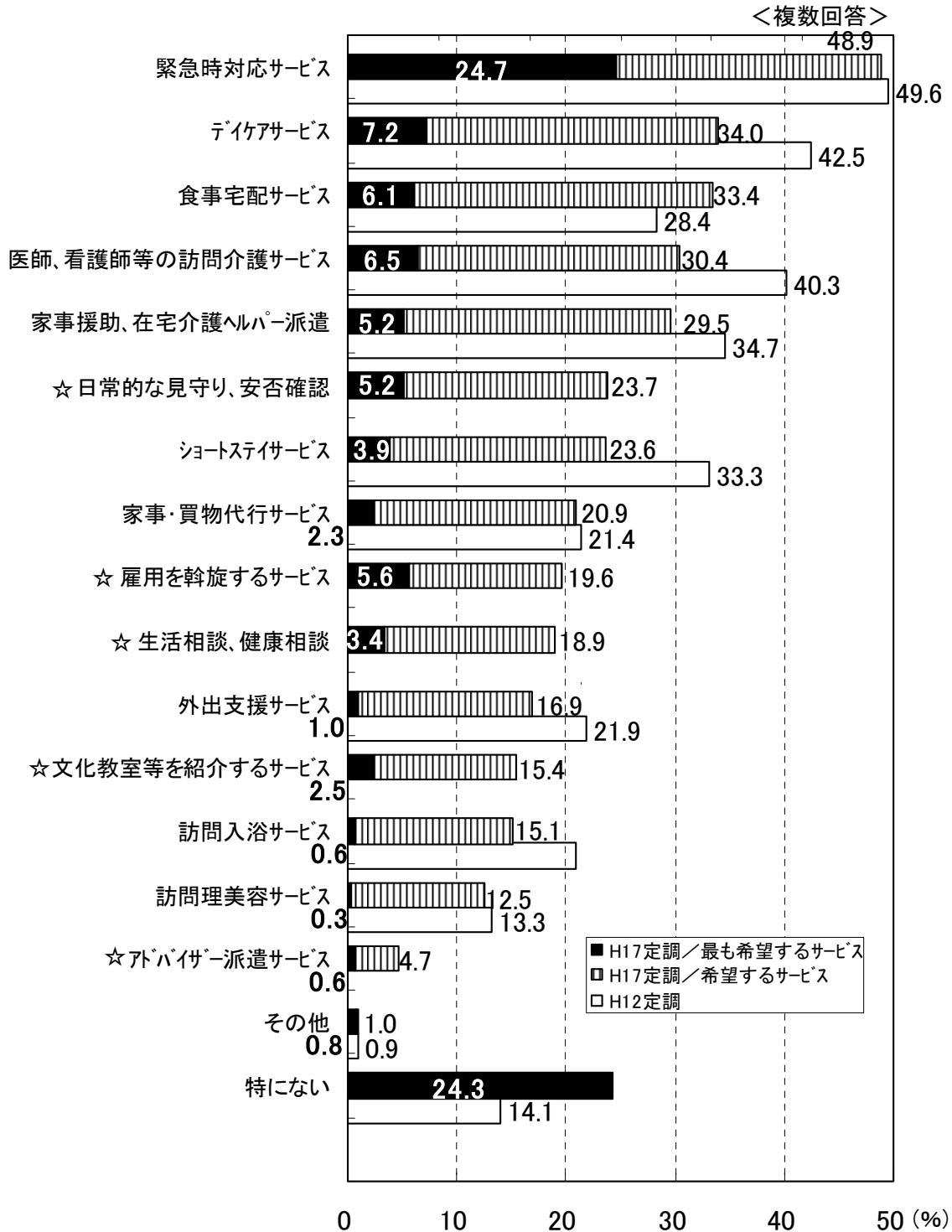


図 4-1 希望する高齢者のためのサービス

※H17 定調では、「費用がかかっても」という条件を明記

☆は、H17 新規項目

②子育て支援のための施設・サービス

・利用を希望する子育て支援のための施設・サービスは、「共用のキッズルーム」が45.6%と最も多い。

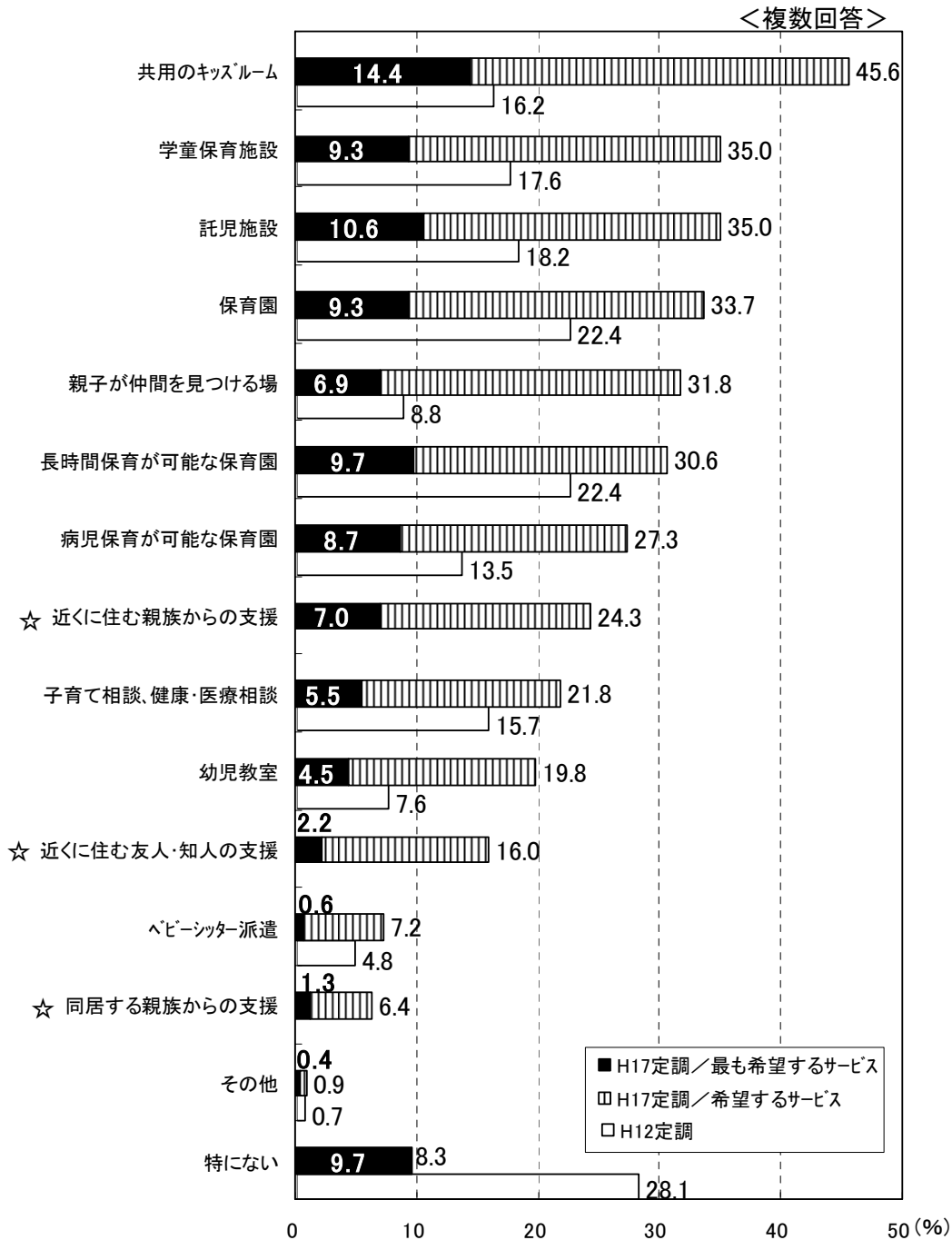


図 4-2 希望する子育て支援のための施設・サービス

※H17 定調では、「費用がかかっても」という条件を明記

※H12 は全世帯対象

H17 は小学生以下の子供がいる世帯対象

☆は、H17 新規項目

③子育てを助けてもらっている人・施設

- ・「別居の親族」からの支援を受けている世帯が6割と最も多い。
- ・次に「保育園・幼稚園等」「友人・知人」が約3割と続いている。

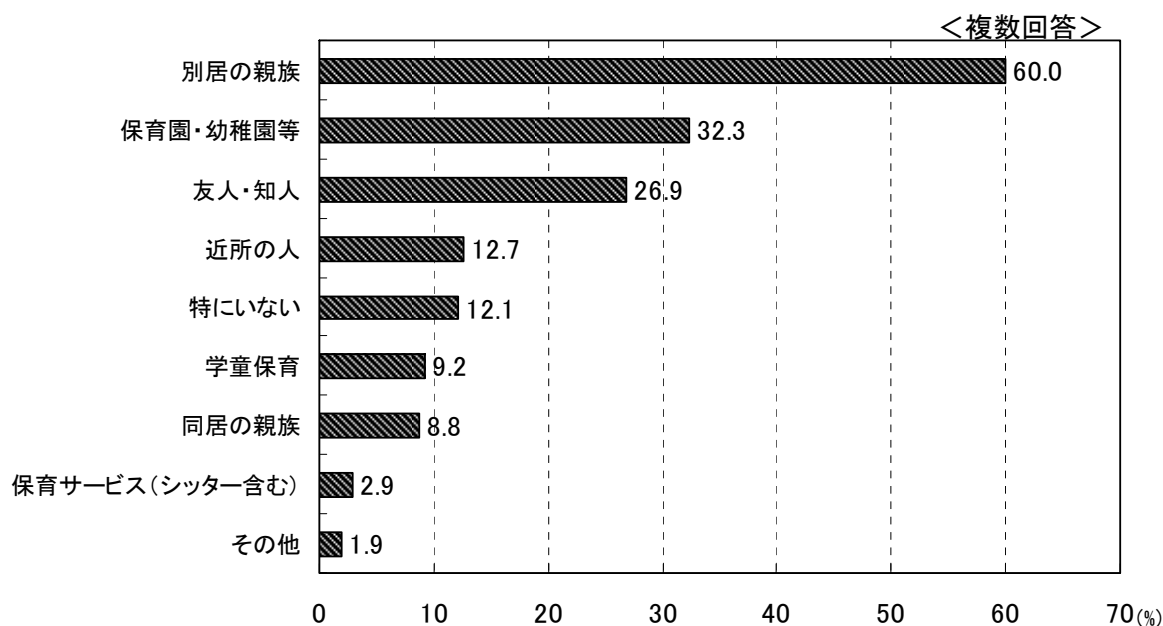


図 4-3 現在子育てを助けてもらっている人・施設（小学生以下の子供がいる世帯対象）

④子育て上重視する住環境

- ・子育てをする上で、住宅や環境に対して重視する点は「遮音性など住宅の居住性能」や「住宅の広さ・間取り」「子供の遊び場、公園など」が多い。

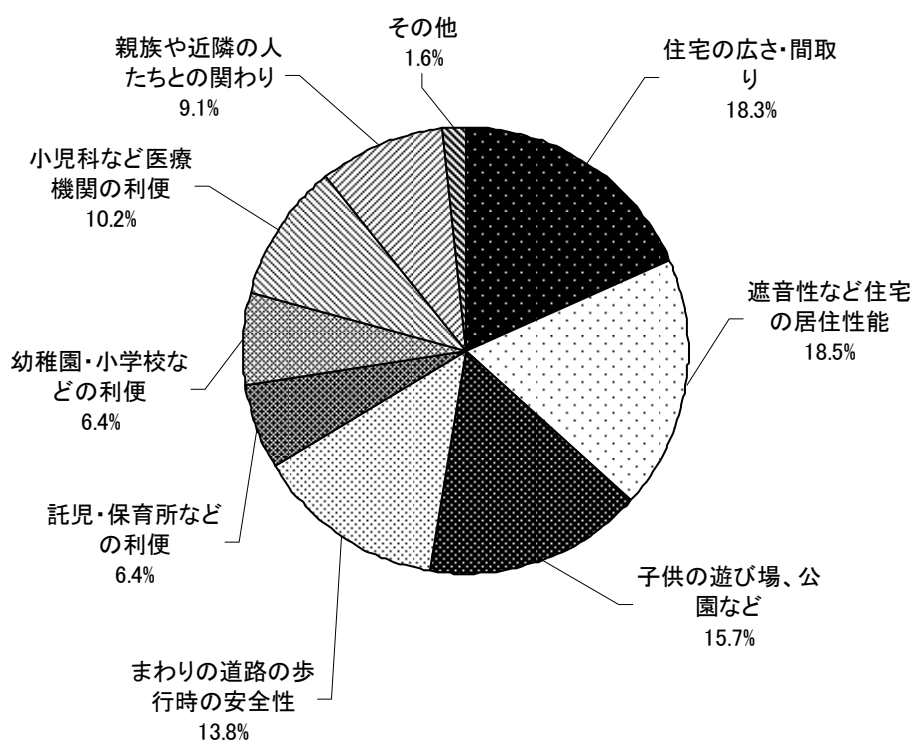


図 4-4 子育てをする上で住宅や環境について重視する点

(5) 住まいについての意向

- ・平成12年調査と比べ「自然・緑環境重視」が減少（55.0%→33.4%）し、「利便性重視」が増加した。
- ・「和室は要る」は若干減少したが、それでも5割強が「要る」と回答し意向が高い。

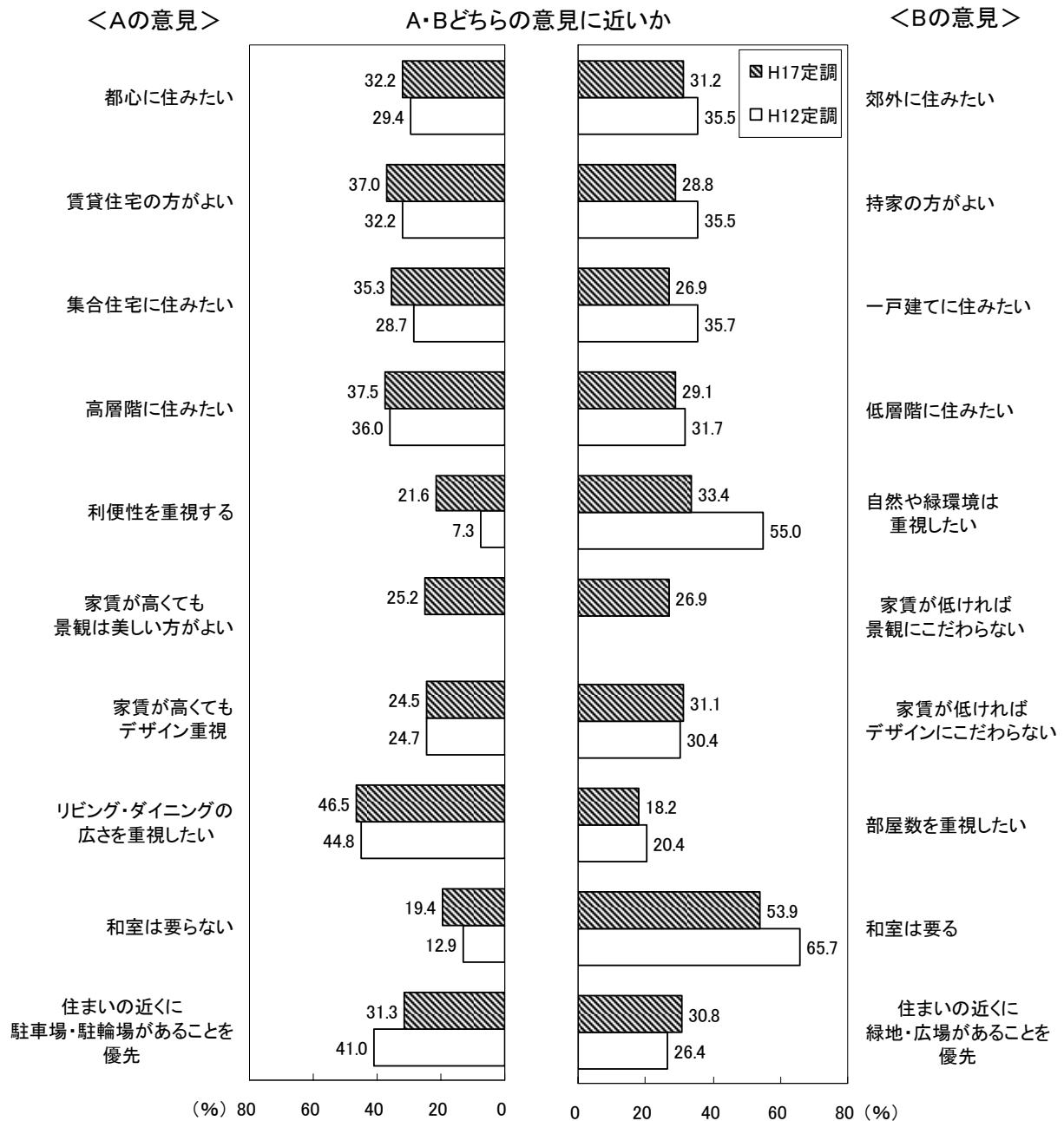


図5 住まいについての意向

(6) 環境問題や防災への備え

①環境問題への意識

- ・「ゴミの分別に気を使っている」「電気をこまめに消している」「冷暖房の温度設定を控えめにしている」など、環境への配慮をする世帯が6~7割と多い。
- ・「関心はあるが何もしていない」は1割程度。

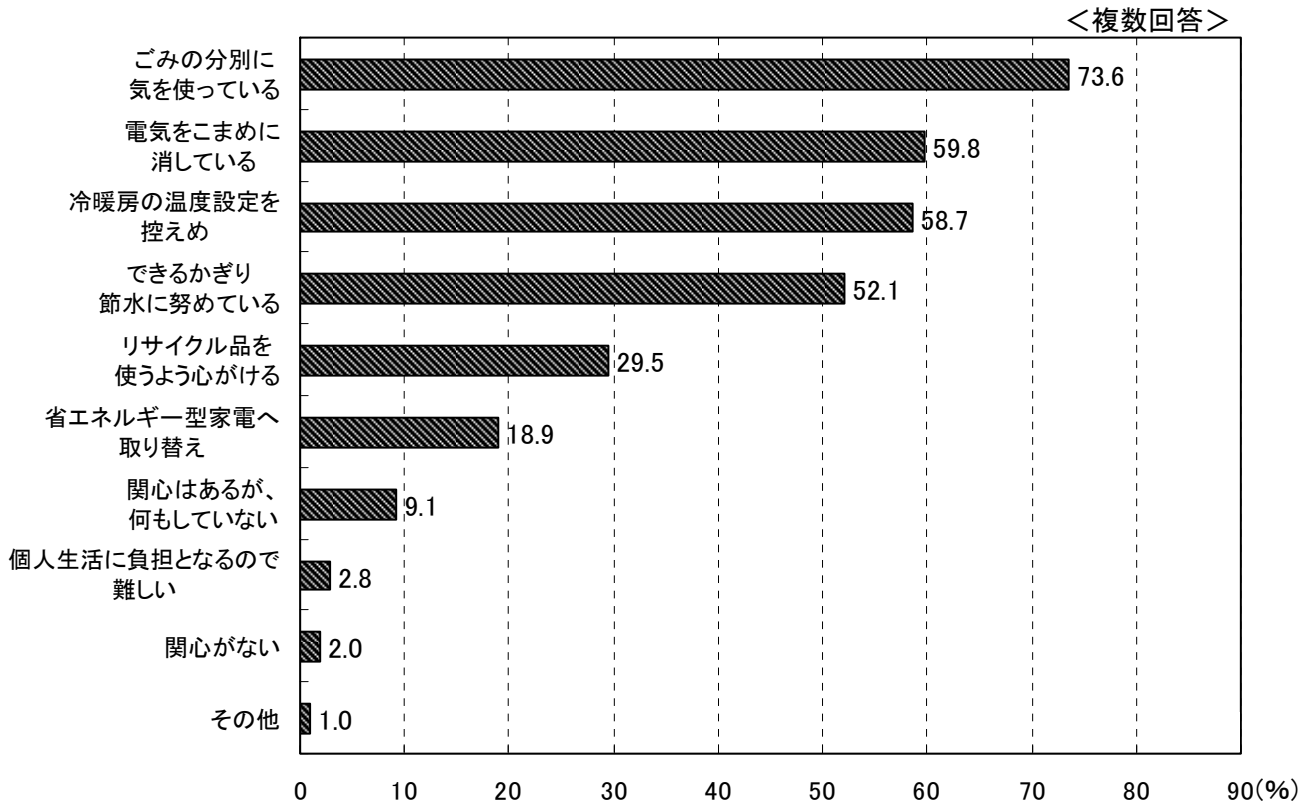


図 6-1 身近な環境問題への意識

②家庭での防災への備え

- ・「何もしていない」が31.5%と最も多い。
- ・次に「寝室には高い家具は置かない」「水や非常食などを確保している」が続いている。

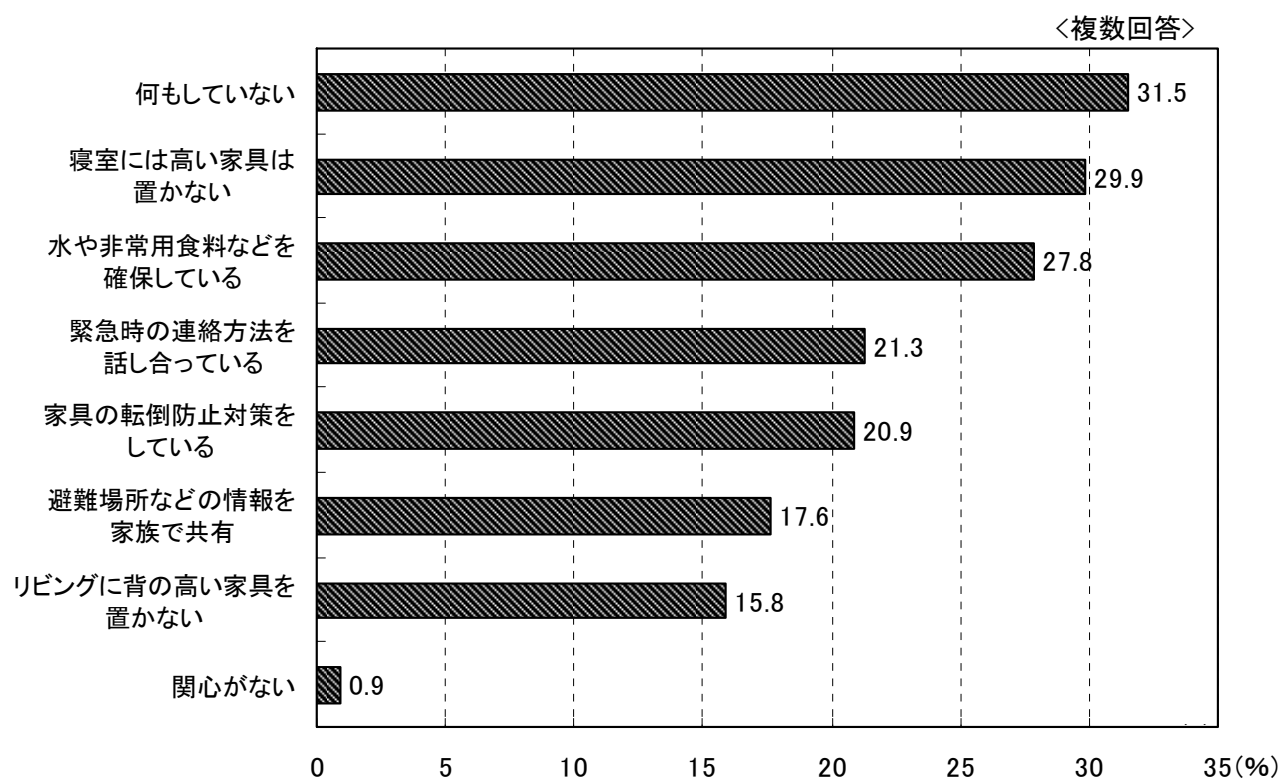


図 6-2 家庭での防災への備え