

# 子育てに適した居住環境に関する研究

国土交通政策研究所 酒井 達彦

# 目次

## 1. はじめに

～研究の背景、目的等～

## 2. 子育て世帯が求める居住環境要素

～居住環境要素に関する意識調査～

## 3. 居住環境の満足度、改善の優先度、優先順位

～居住環境の満足度に関するアンケート調査、優先度、優先順位の分析～

## 4. 子育てに適した居住環境の整備に向けて

～まとめ～

## 5. おわりに

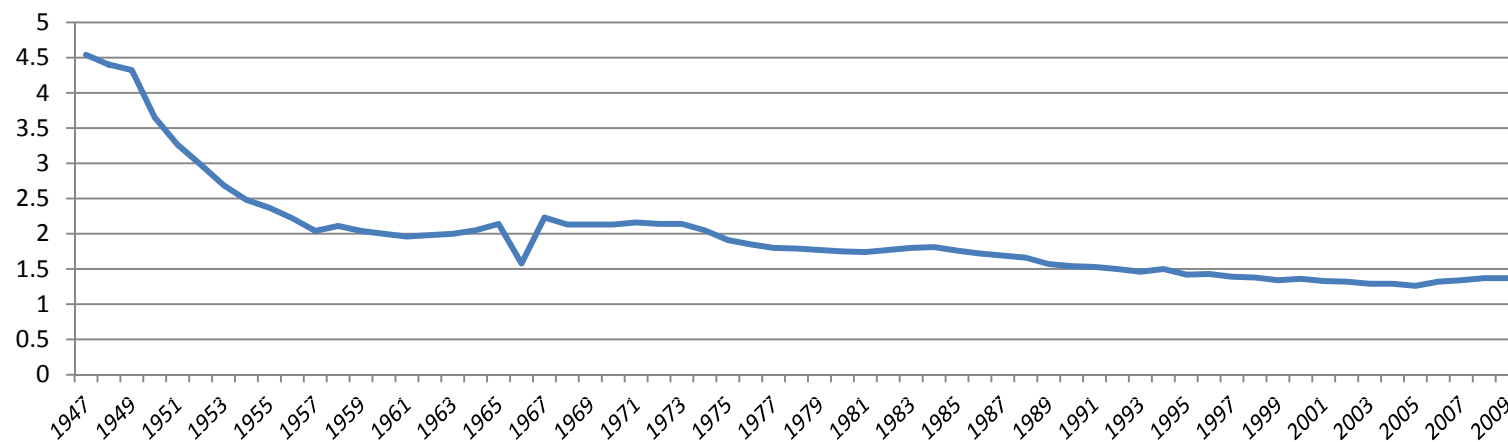
～本研究の今後の課題～

# 1. はじめに ～研究の背景、目的等～

## 【背景】

### 少子化(合計特殊出生率の低下)

未婚・晩婚化、妻の就業のほか、住宅の狭さなど住宅を取り巻く環境も要因。



合計特殊出生率の推移(厚生労働省「人口動態統計」)

## 【目的】

子育て世帯が重視する居住環境要素、居住環境への満足度、居住環境要素間の優先順位等を明らかにし、子育てに適した居住環境の整備に向けた施策の方向性を提示。

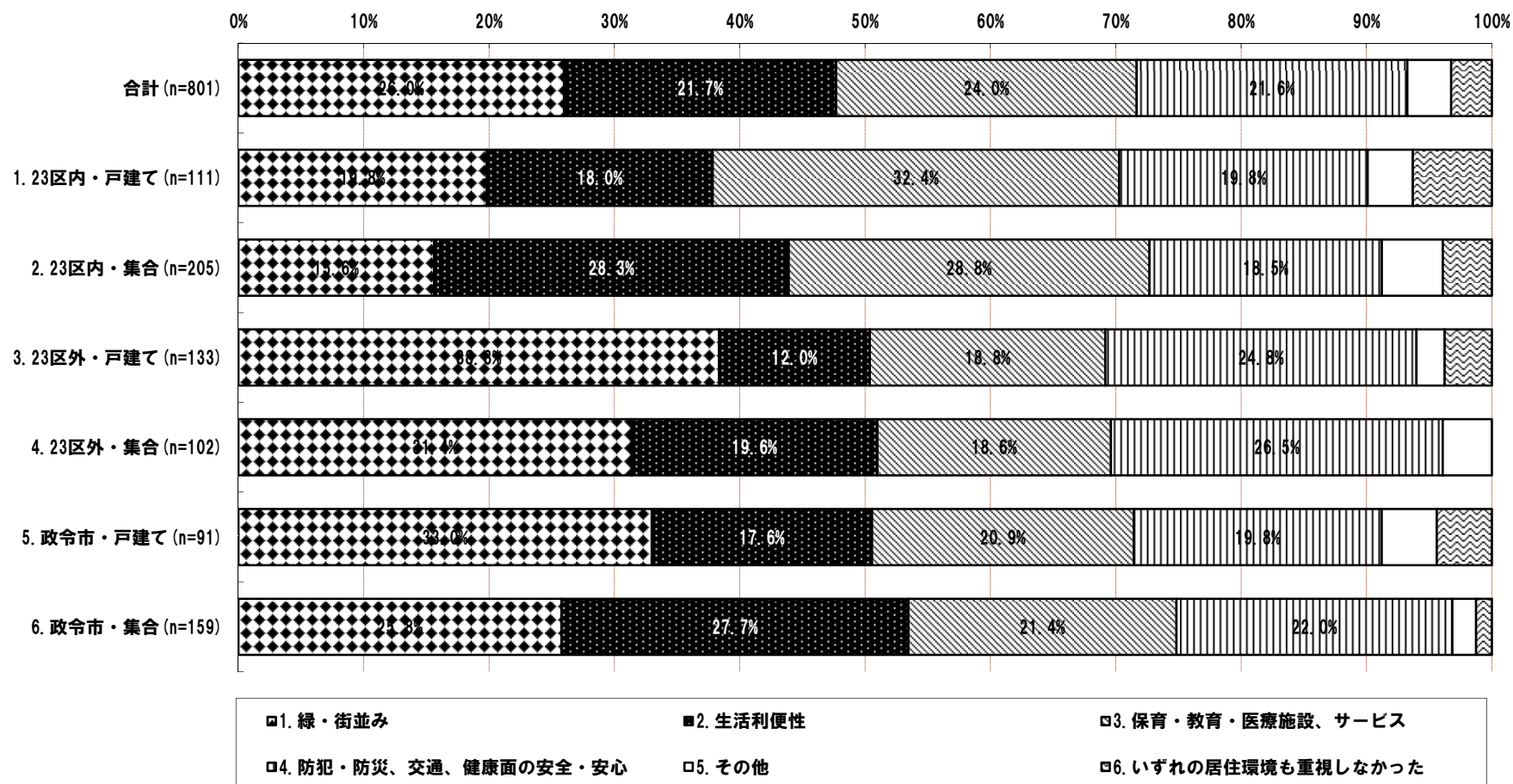
## 【研究の流れ】

- 子育て世帯が住宅選択時に重視する居住環境要素に関する意識調査
- 居住環境への満足度に関するアンケート調査、改善の優先度、優先順位等の分析
- 上記の調査・分析結果を踏まえ、関係施策の方向性を整理

## 2. 子育て世代が重視する居住環境要素に関する意識調査

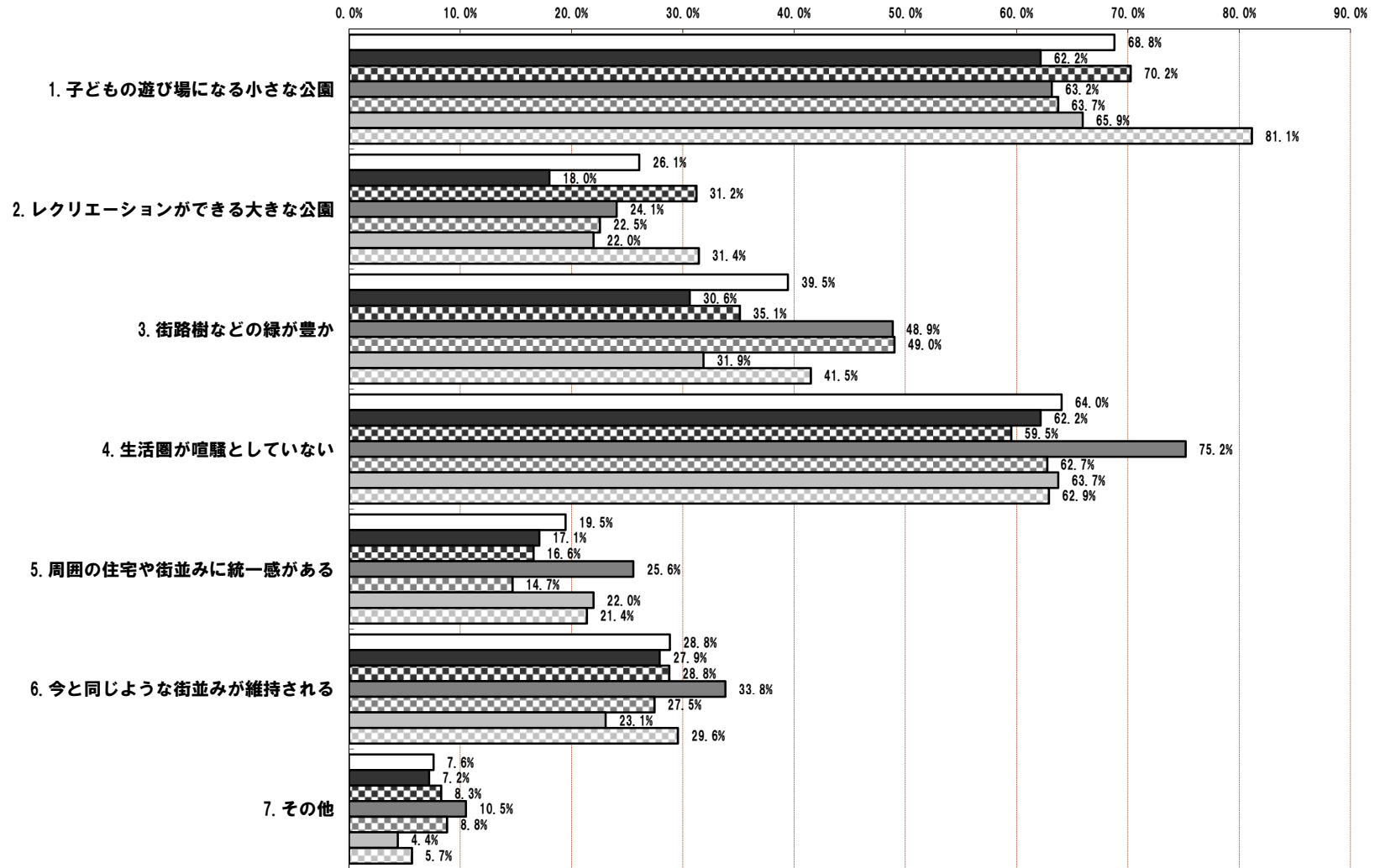
### 【居住環境要素群の重視度】

- ・ 都内の23区外及び4政令市(横浜、川崎、さいたま、千葉)は、「緑・街並み」を重視。
- ・ 23区内は「保育・教育・医療」を重視。



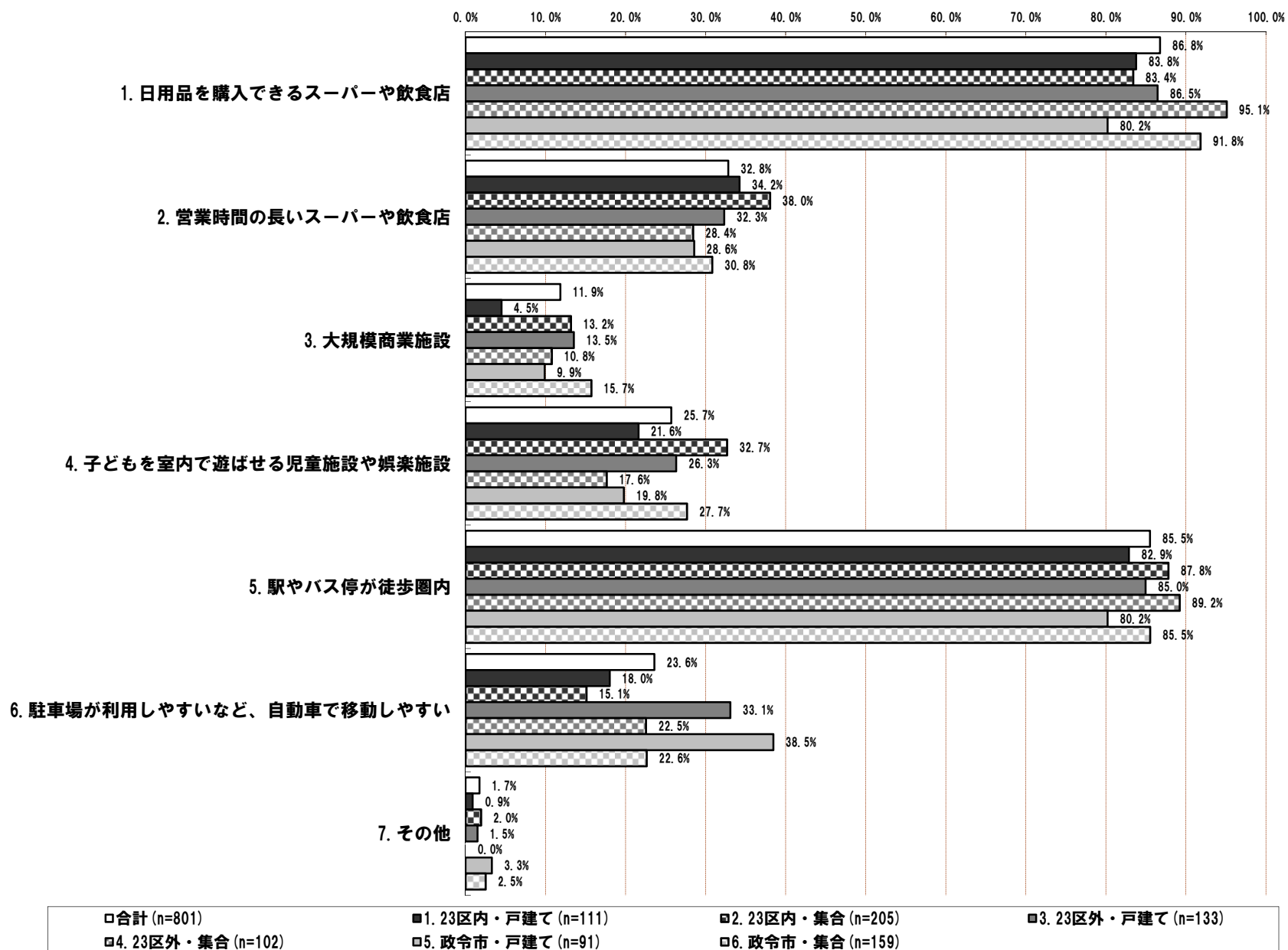
# 【居住環境要素群を構成する個別要素の重視度】

## ①緑・街並み：子供の遊び場、生活圏の静穏を重視

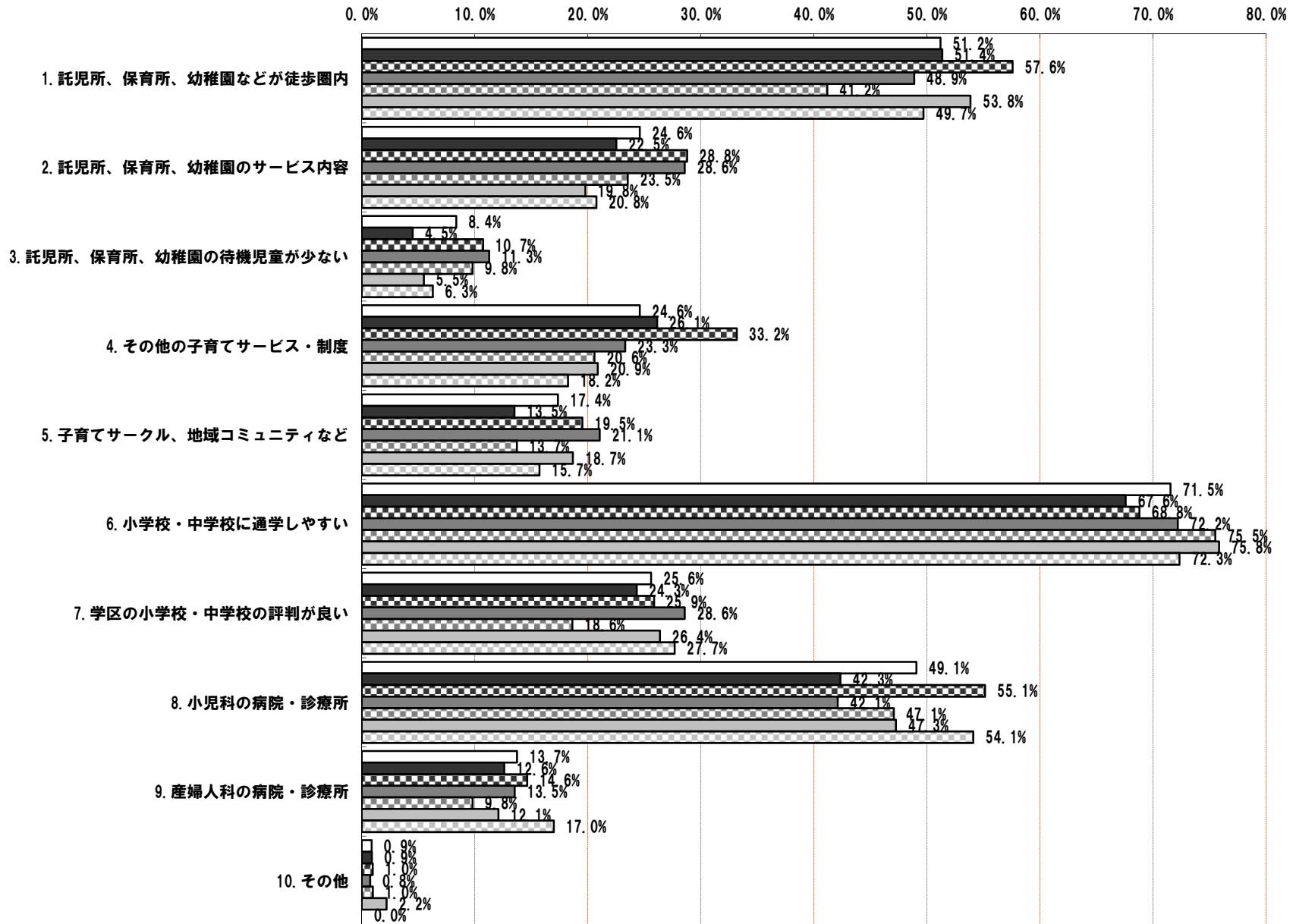


□合計 (n=801) ■1. 23区内・戸建て (n=111) ▨2. 23区内・集合 (n=205) ▩3. 23区外・戸建て (n=133) □4. 23区外・集合 (n=102) □5. 政令市・戸建て (n=91) □6. 政令市・集合 (n=159)

## ②生活利便性：日用品を購入できるスーパー・飲食店、駅・バス停を重視

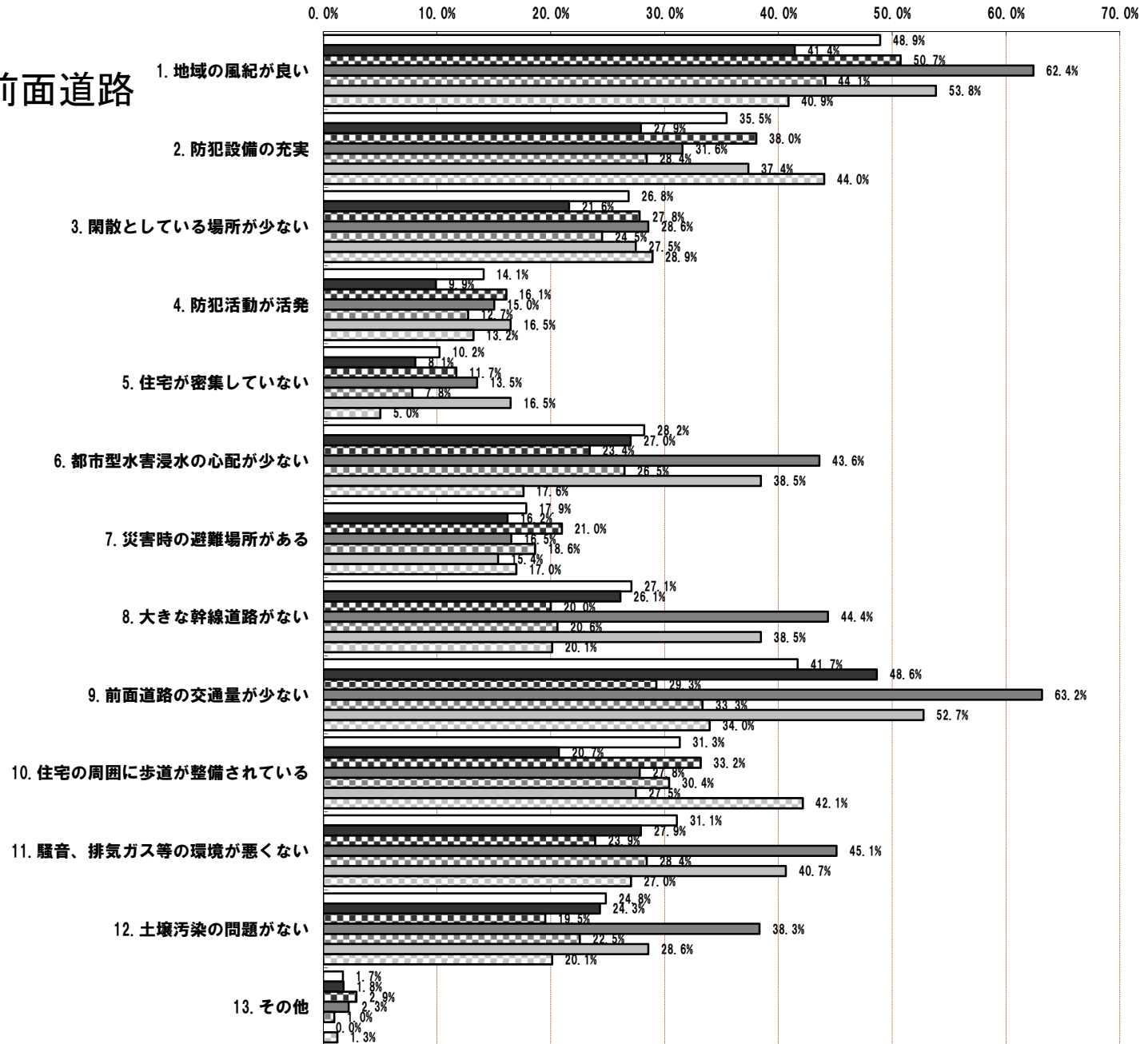


### ③保育・教育・医療：小中学校への通いやすさ、託児所等、小児科病院等の立地を重視



□合計 (n=801) ■1. 23区内・戸建て (n=111) □2. 23区内・集合 (n=205) □3. 23区外・戸建て (n=133) □4. 23区外・集合 (n=102) □5. 政令市・戸建て (n=91) □6. 政令市・集合 (n=159)

④安全・安心：  
地域の風紀、前面道路  
の交通量を重視



□合計 (n=801) ■1. 23区内・戸建て (n=111) ▣2. 23区内・集合 (n=205) ▤3. 23区外・戸建て (n=133) ▥4. 23区外・集合 (n=102) ▦5. 政令市・戸建て (n=91) ▧6. 政令市・集合 (n=159)

### 3. 居住環境の満足度、改善の優先度、優先順位

#### 3-1 居住環境の満足度に関するアンケート調査

(調査方法)

- 居住環境要素を「緑・街並み」、「生活利便性」、「保育・教育・医療」、「安心・安全」の4つの群に分けた上、各群を構成する個別要素を設定して満足度を調査。

「緑・街並み」: 子供の遊び場、大きな公園、街路樹、生活圏の静穏、街並みの統一感など

「生活利便性」: スーパー、百貨店、児童施設・娯楽施設、駅・バス停、駐車場・駐輪場など

「保育・教育・医療」: 保育所等の立地、保育所等のサービス内容、小中学校の立地、小中学校の評判、小児科病院の立地など

「安全・安心」: 地域の風紀、防犯設備の充実、防犯活動、前面道路の交通量、歩道の整備など

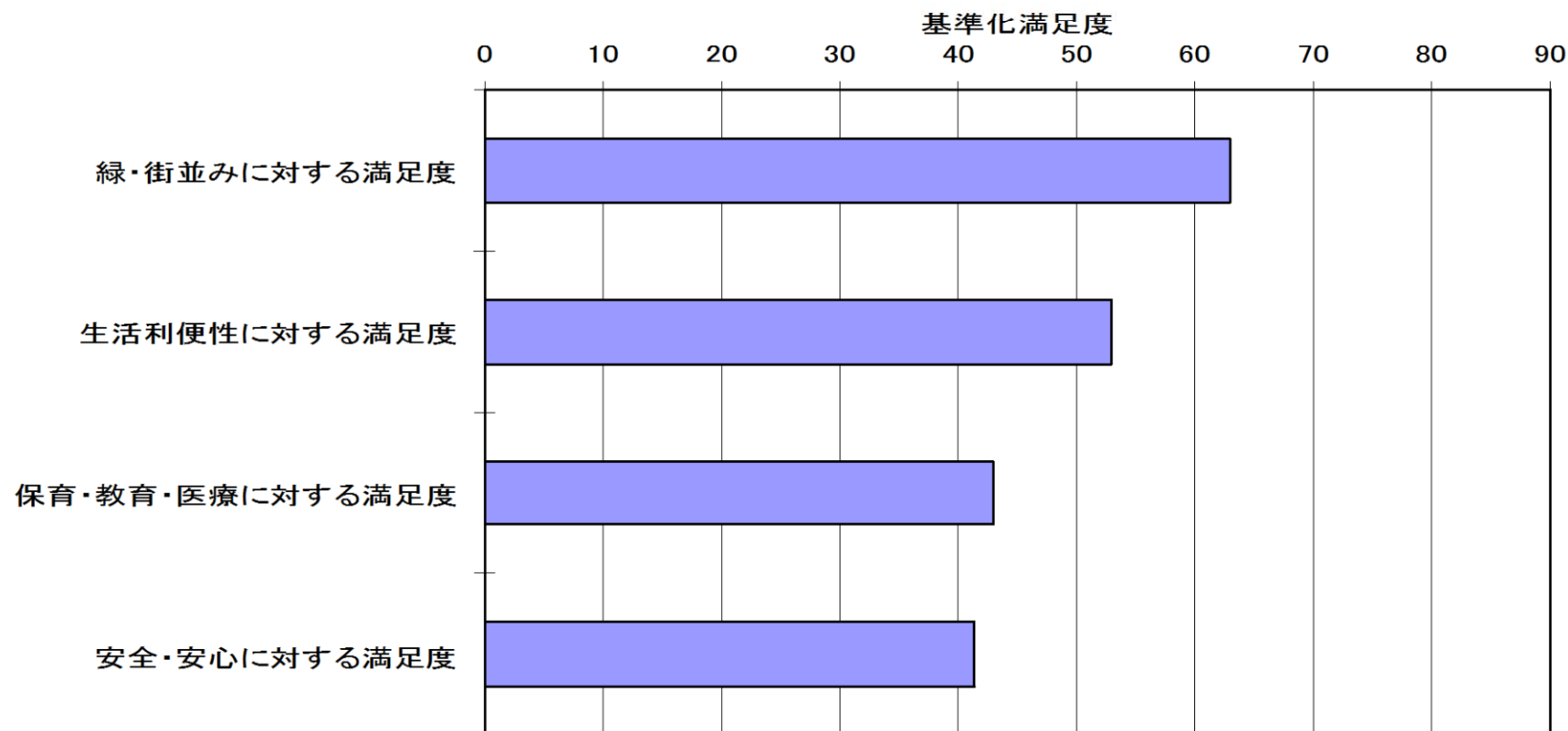
- 「満足」から「不満」までの5つの中から回答を求め、「満足」を2点、「やや満足」を1点、「どちらでもない」を0点、「やや不満」を-1点、「不満」を-2点として点数化。
- 各要素間の比較をしやすくするため、各要素の点数を偏差値で表示(基準化満足度)。

### 3. 居住環境の満足度、改善の優先度、優先順位

#### 3-1 居住環境の満足度に関するアンケート調査

##### 【居住環境要素群】

- ・「緑・街並み」に対する満足度が最も高い。
- ・「保育・教育・医療」、「安全・安心」に対する満足度が低い。



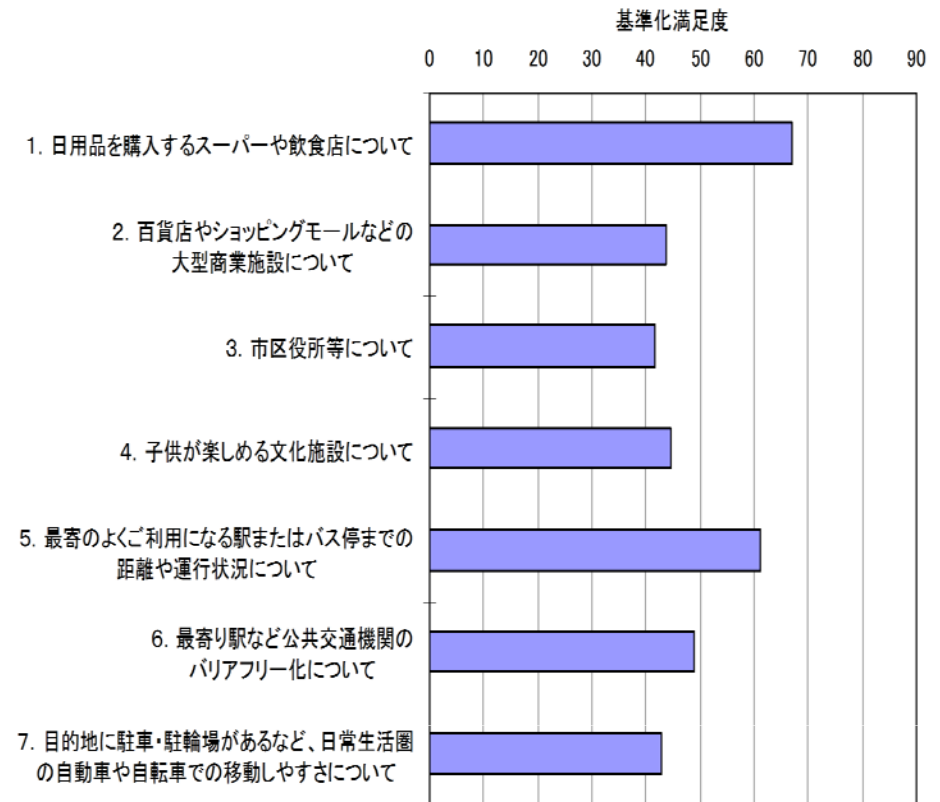
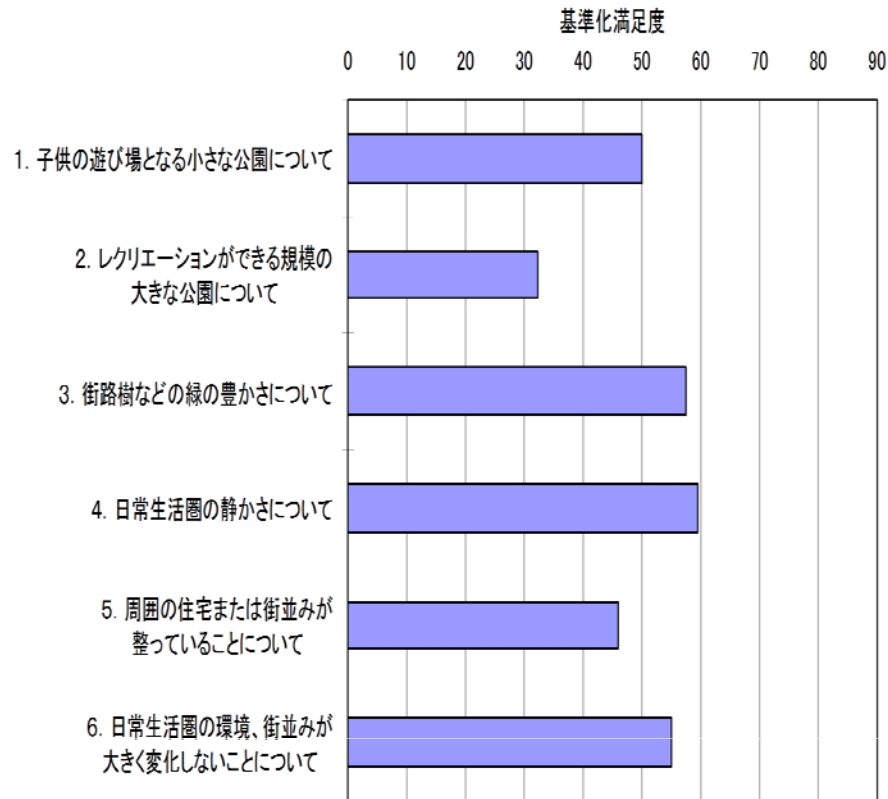
## 【個別要素】

### ①「緑・街並み」

・生活圏の静穏、緑の豊かさに対する満足度が高い。

### ②「生活利便性」

・日用品を購入できるスーパー・飲食店、駅・バス停までの距離等に対する満足度が高い。

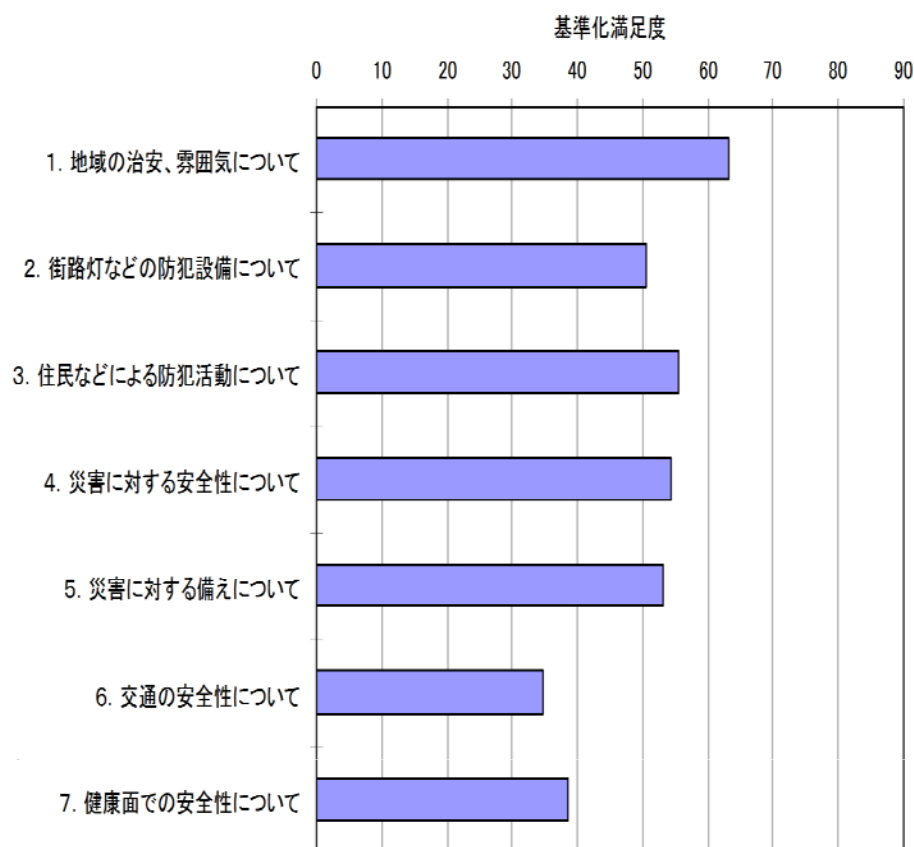
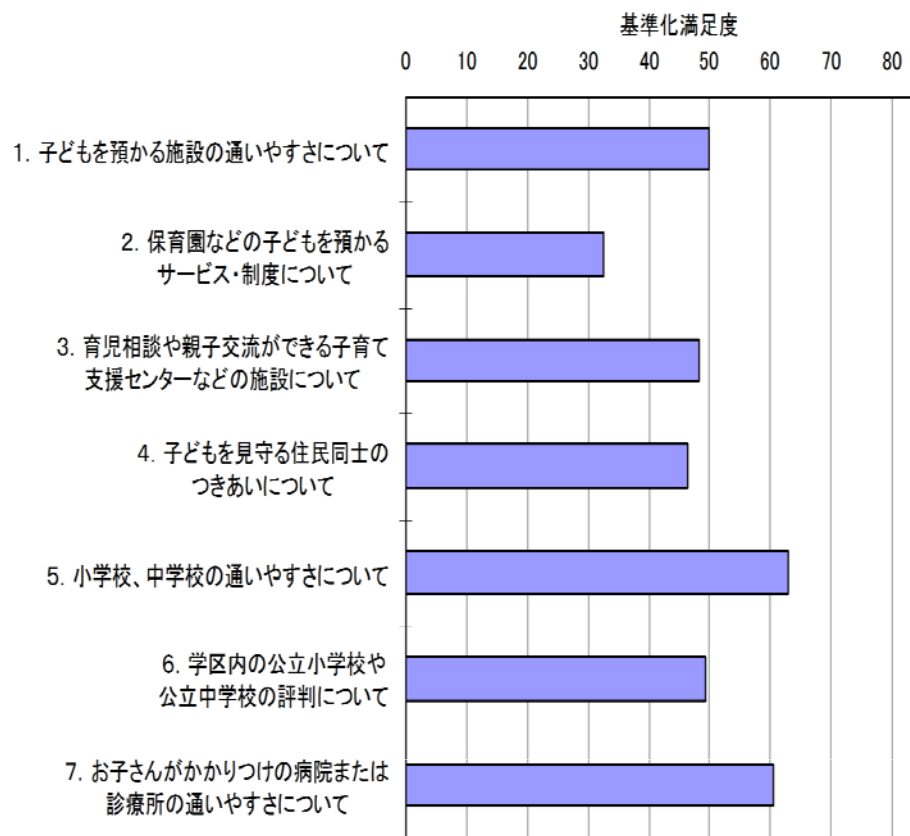


### ③保育・教育・医療

・小中学校への通いやすさ、小児科病院等への通いやすさに対する満足度が高い。

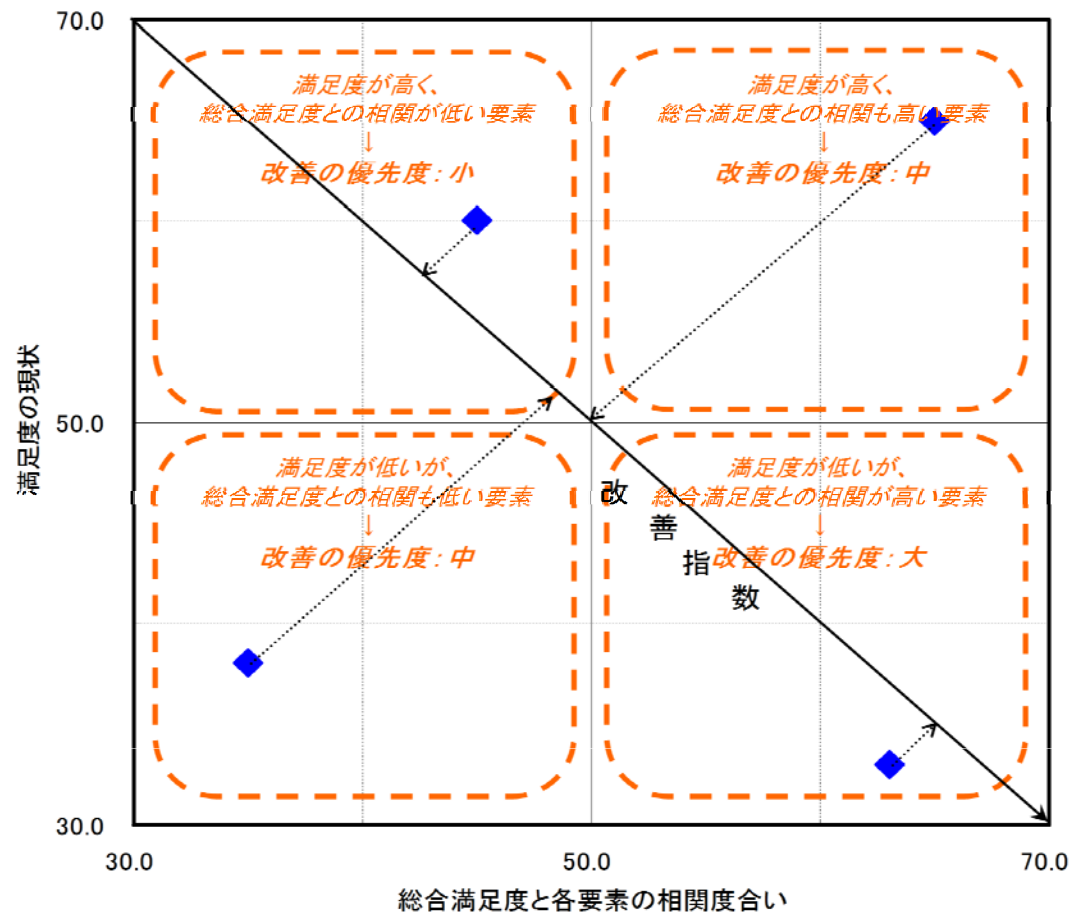
### ④安全・安心

・地域の風紀に対する満足度が最も高い。交通、健康面の安全性に対する満足度が低い。



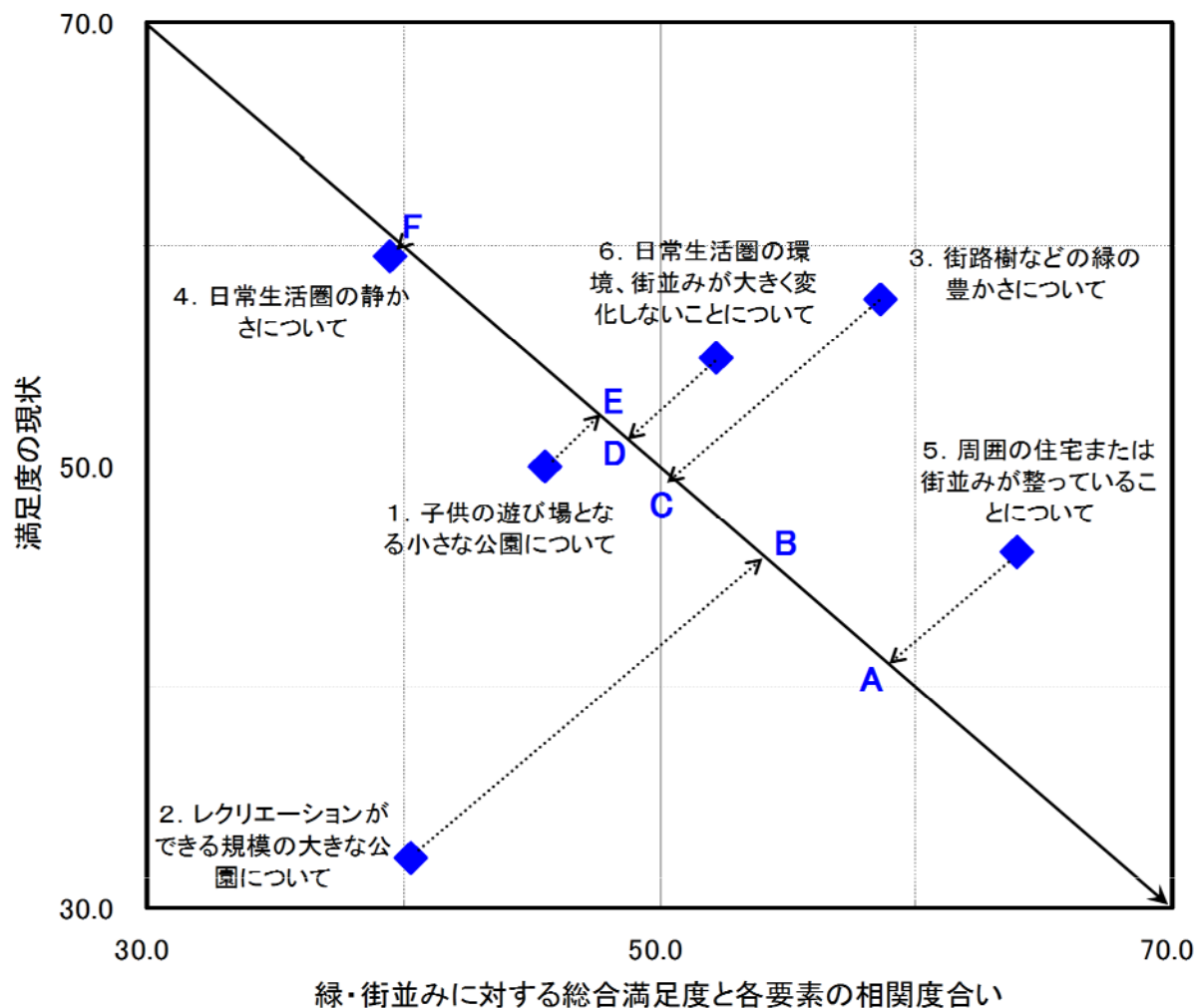
### 3-2 居住環境の改善の優先度の分析

- 縦軸:各個別要素の満足度 横軸:居住環境要素群と各個別要素との相関度合い
- 相関度合いは、満足度と同様、偏差値で表示。
- 各点から第2象限⇒第4象限に伸ばした直線に垂線を引き、交点の位置がグラフ右下隅に近いほど、その要素の改善優先度は高い。



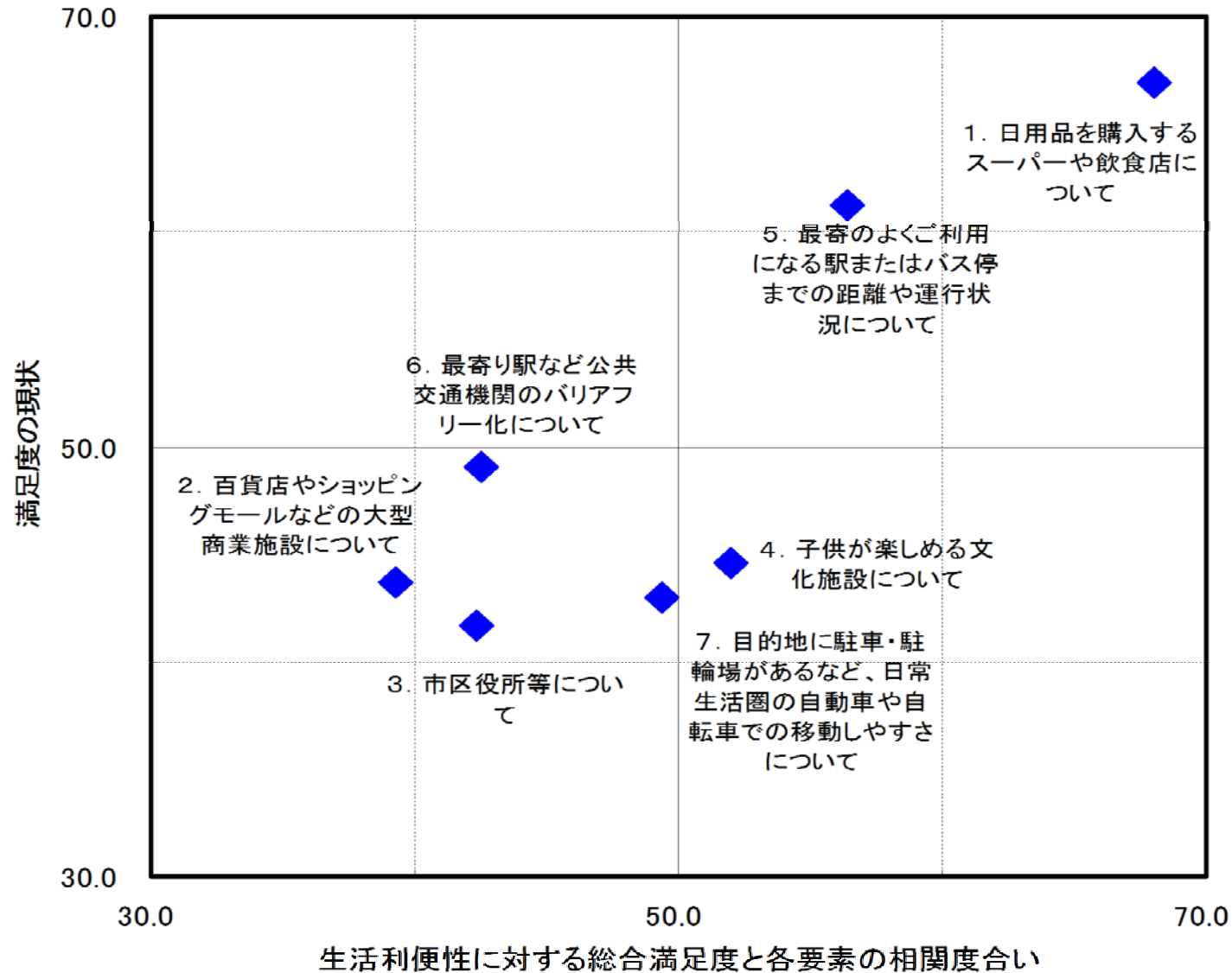
## ①緑・街並み

- ・街並みの整然さ(点A)は、満足度は低く、総合満足度との相関は高いため、改善優先度が高い。
- ・生活圏の静穏さは(点F)は、総合満足度との相関が低いため、改善の優先度は低い。



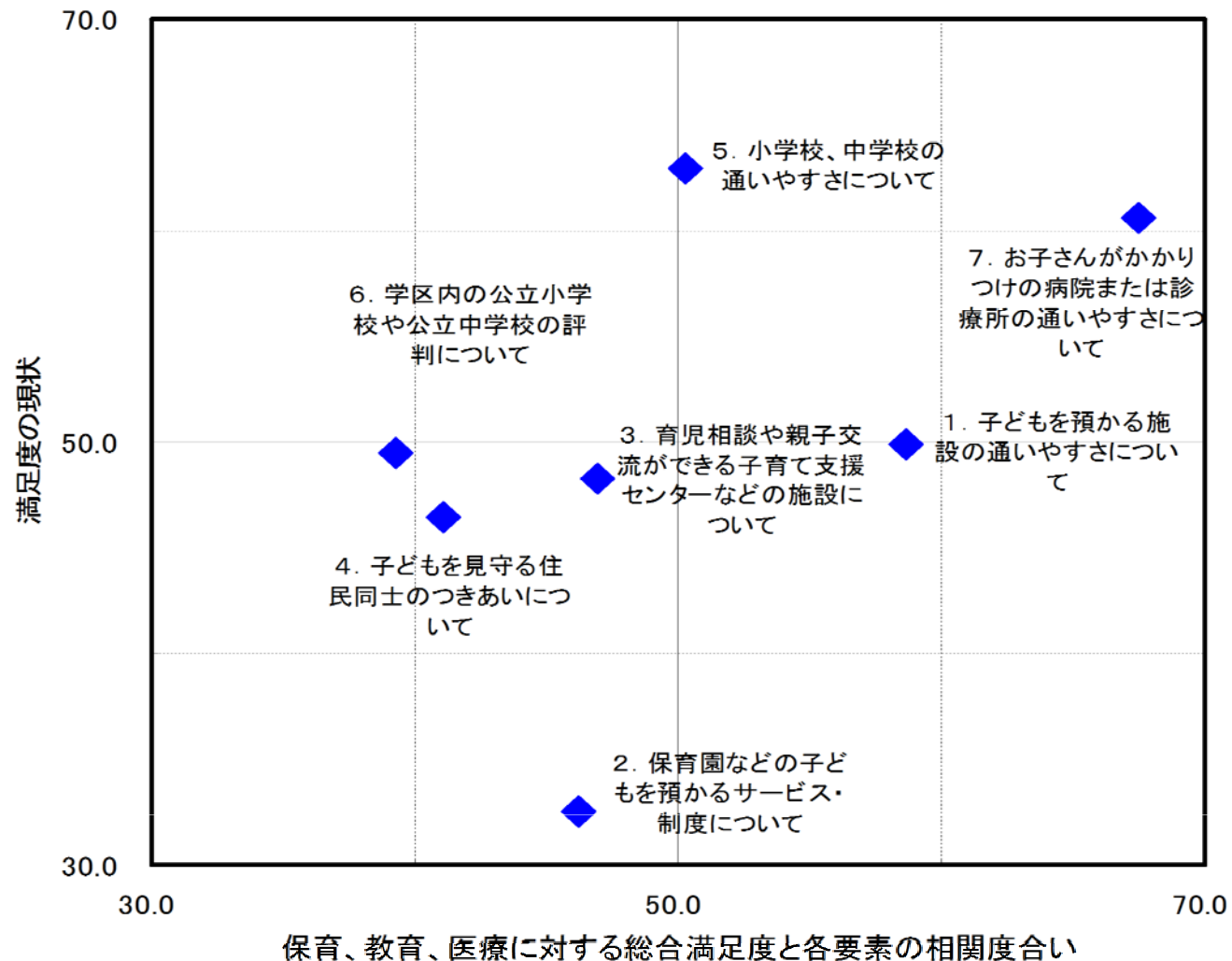
## ②生活利便性

・総合満足度との相関が高い項目は満足度の現状も高く、高い優先度をもって改善すべき項目がないと言える。



### ③保育・教育・医療

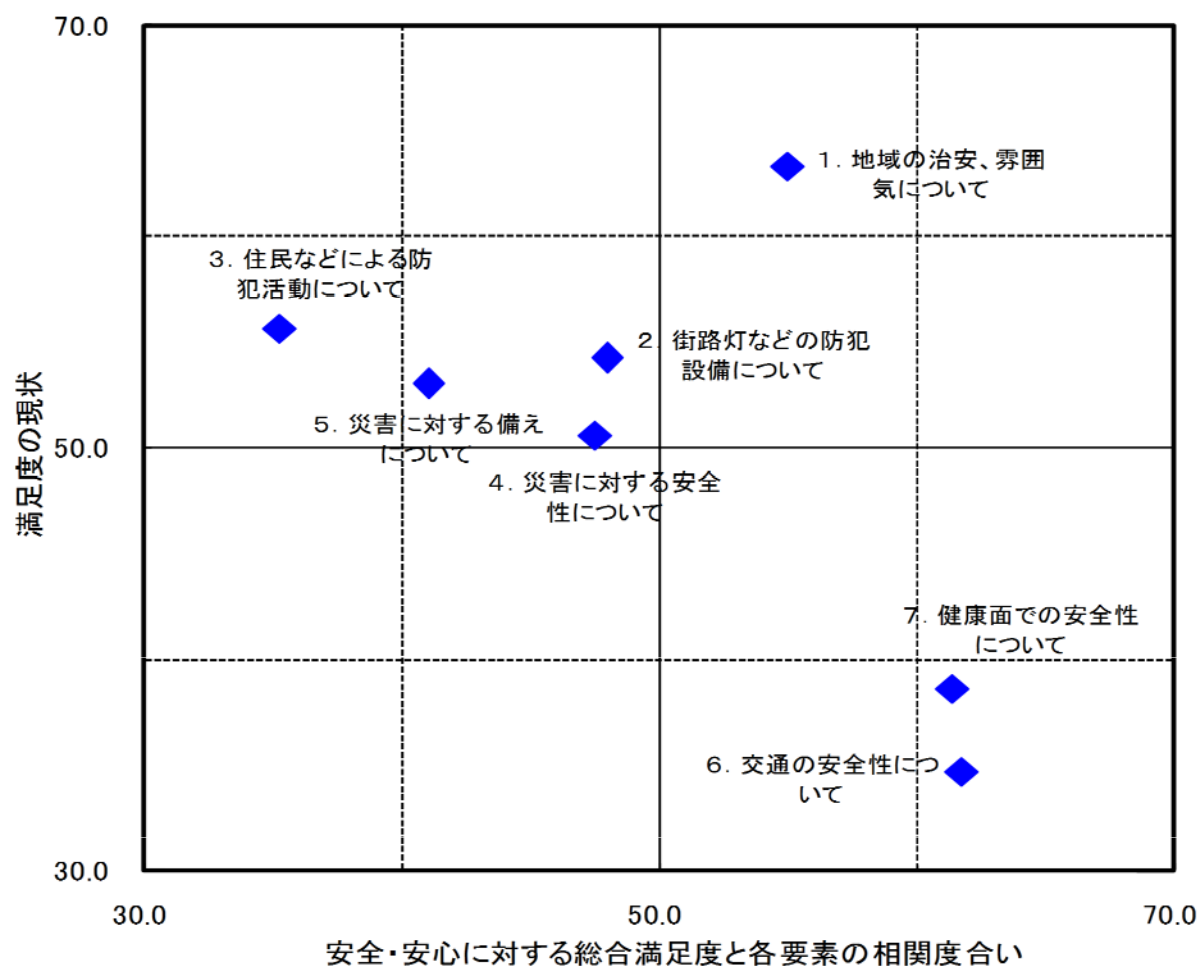
- ・子供を預かる施設の通いやすさに対する満足度は平均水準だが、総合満足度との相関は高いため、総合満足度の向上が期待される。
- ・子供を預かるサービス等は、満足度が極めて低いことから、改善の優先度が最も高い。



#### ④安全・安心

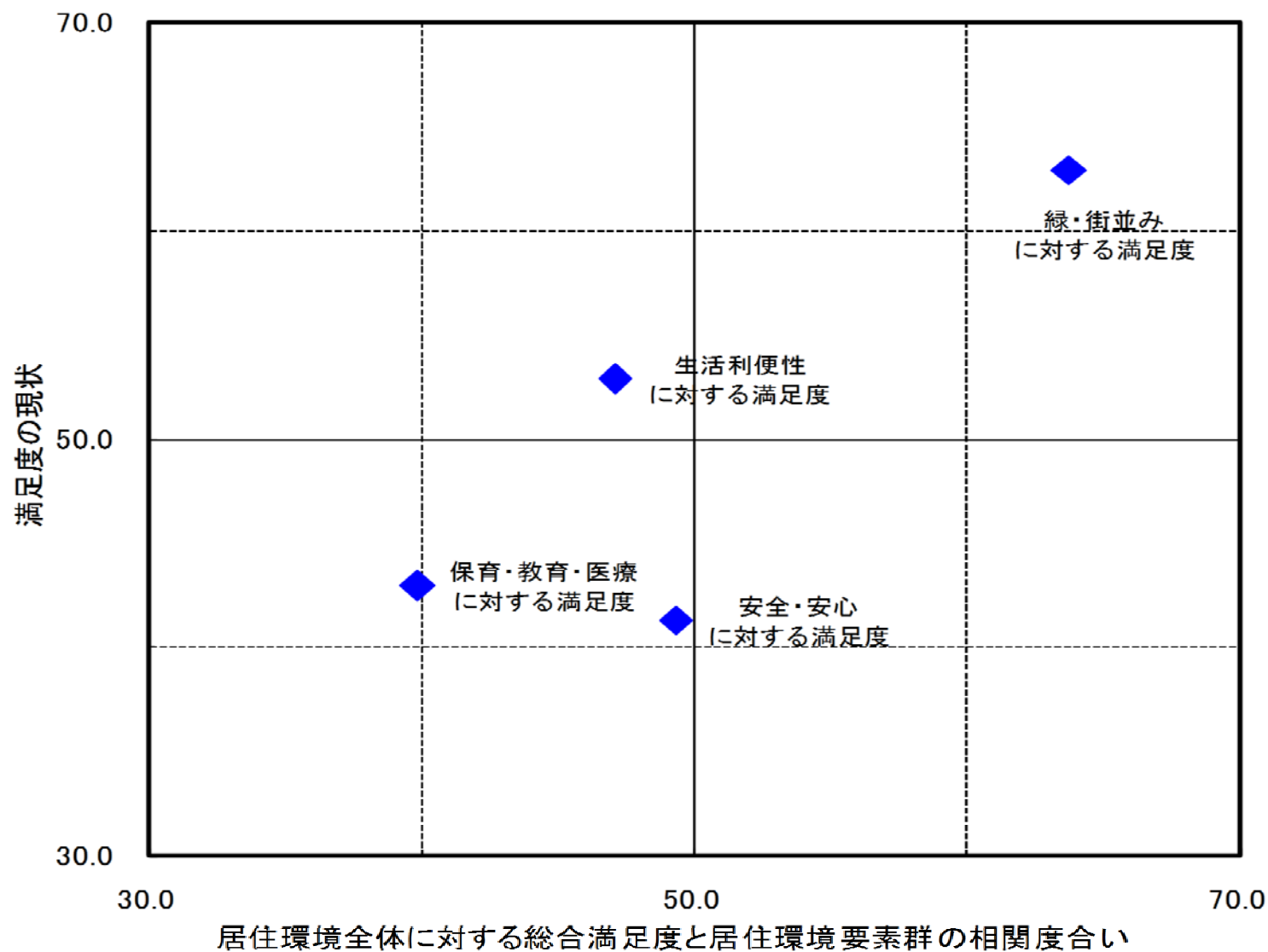
・交通の安全性及び健康面の安全性は、満足度が低い上、総合満足度との相関が高いため、改善の優先度が高い。

・他方、地域の風紀については、総合満足度との相関は高いものの、満足度が高いため、改善の優先度は低い。



## ⑤居住環境要素群

・「安全・安心」は、居住環境全体に対する総合満足度との相関はそれほど高くないものの、満足度が4つの要素群の中で最も低いことから、改善の優先度が最も高い。



### 3-3 居住環境要素間の優先順位に関する分析

- ① 複数の要素、水準の組み合わせからの選択結果に基づき、効用値を算出。

※効用値：要素の各水準における価値の度合いを数値化したもの。

例：自宅から5分圏内の場合、スーパーが最も効用が高い。

【施設系：自宅からの時間距離】

要素	水準	効用値
駅・バス停	5分	0.33
	15分	0.67
子供を預かる施設	5分	0.36
	10分	0.05
	15分	-0.41
	5分	0.44
公園・児童館	10分	0.01
	15分	-0.44
スーパー	5分	0.54
	10分	0.04
	15分	-0.58
病院・診療所	5分	0.46
	10分	0.05
	15分	-0.50

【その他：対策の有無】

要素	水準	効用値
防犯対策	ハード面	0.53
	ソフト面	0.41
	対策なし	-0.94
交通安全対策	ハード面	0.46
	ソフト面	0.19
	対策なし	-0.65

② 駅・バス停までの時間距離の効用値を共通の尺度として、他要素の水準変化による効用値の変化を換算。

※施設系は時間距離を10分から5分にした場合の効用値の変化を、その他はソフト対策からハード対策に変更した場合の効用値の変化を換算。

全体	
子どもを預かる施設	3.18
公園または児童館	4.26
スーパー	4.92
病院または診療所	4.08
住宅周辺の防犯対策	1.13
日常利用する道路の交通安全対策	2.66

(表の見方)

「母の就業の有無」における子供を預かる施設の効用値の変化量は、有職の方が無職より大きい。この場合、有職の方が子供を預かる施設が自宅の近くにある効用が大きく、優先順位が高いということになる。

居住形態	持家・5年超	持家・5年以内	賃貸
子どもを預かる施設	2.70	2.48	2.60
公園または児童館	4.09	3.07	3.20
スーパー	4.00	3.60	4.10
病院または診療所	3.93	2.77	3.45
住宅周辺の防犯対策	0.44	0.67	1.12
日常利用する道路の交通安全対策	1.92	1.82	1.85

母の就業の有無	有職	無職
子どもを預かる施設	3.91	2.13
公園または児童館	3.00	3.52
スーパー	3.93	3.89
病院または診療所	3.25	3.36
住宅周辺の防犯対策	0.33	0.95
日常利用する道路の交通安全対策	1.82	1.87

地域	23区内	23区外	政令市
子どもを預かる施設	2.58	2.76	2.49
公園または児童館	2.80	3.50	3.94
スーパー	3.89	4.22	3.75
病院または診療所	3.09	3.61	3.45
住宅周辺の防犯対策	0.57	0.26	1.27
日常利用する道路の交通安全対策	1.38	1.93	2.34

建て方	戸建て	集合(持家)	集合(賃貸)
子どもを預かる施設	2.45	2.62	2.67
公園または児童館	3.81	3.21	3.18
スーパー	3.77	3.77	4.12
病院または診療所	3.48	3.05	3.43
住宅周辺の防犯対策	0.18	0.81	1.29
日常利用する道路の交通安全対策	2.11	1.54	1.92

### ③分析結果

#### 【全体傾向】

- ・ 優先順位は、「スーパー」>「公園・児童館」>「病院・診療所」
- ・ 病院は、公園と比べて優先順位は低い。  
⇒ 病院は、生活圏にあることへの重要性はあるものの、公園と比べて日常的な利用頻度が低いことから、優先順位が低くなった。

#### 【属性別の傾向】

- ・ 23区内及び都内では、「スーパー」>「駅・バス停」>「病院・診療所」
- ・ 4政令市では、「公園・児童館」>「スーパー」>「病院・診療所」  
⇒ 都内居住世帯は、4政令市と比べて、生活利便性を重視。
- ・ 母が有職の場合、「スーパー」>「子供を預ける施設」>「病院・診療所」
- ・ 母が無職の場合、「スーパー」>「公園・児童館」>「病院・診療所」  
⇒ 母が有職の場合は子供を預ける施設、無職の場合は子供を遊ばせる施設を重視。

## 4. 子育てに適した居住環境の整備に向けて

### 【住宅選択に関する情報提供の充実】

○ 住宅選択の段階で、子育て世帯が重視する居住環境要素と、満足度の向上に寄与する要素が必ずしも一致しておらず、住宅選択時の意識と居住後の満足度にギャップ。

⇒ 居住後の満足度に与える影響の大きい居住環境要素については、住宅選択段階での十分な考慮が可能であれば、居住後の満足度の向上が期待できる。

- ・ いくつかの自治体には子育て支援マンション等の認定制度があり、認定審査に係る基準が設けられているが、その審査基準の中に、例えば、地域の保育サービスの状況や、地域の街並みの統一感といった要素を組み込むことが考えられる。
- ・ 自治体のホームページや(財)不動産流通近代化センターが運営する情報サイト「不動産ジャパン」などでは、待機児童数、保育時間等に関する情報をみることが可能だが、例えば、複数地域の保育サービス内容などの情報を、民間が運営する保育施設を含め一覧性をもって比較可能な仕組みがあれば、居住後の満足度を向上させる住宅選択をサポートできる。

○ 特に、安全・安心に関する要素(交通安全対策、防犯対策、災害可能性等)は、住宅選択時の重視度は高くないが、居住後の満足度に与える影響が大きい。

⇒ 関係情報の積極的な開示、情報へのアクセス性の向上により子育て世帯の認識を高めることが必要。

## 【居住環境の整備】

- 交通安全対策(通学路・通園路等)
  - ・ガードレールの設置や歩道整備などによる、自動車・自転車と歩行者との分離。
- 交通利便性の向上
  - ・駐輪場の設置などの駅前等の交通結節点の改善、コミュニティーバスの運行等。
- 保育環境の改善
  - ・待機児童の解消、延長保育等の保育サービスの向上。
- 子供を見守るコミュニティー形成(特に集合住宅)
  - ・子育て世帯を対象とした行事やイベントの実施を通じたコミュニティー形成への支援。
- ニーズのある地域への住み替え支援
  - ・「住み替え支援制度(※)」の積極的活用。

※一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」  
貸し手との間で終身借家契約を結び住宅を借り上げ、借り手との間で3年の定期借家契約を  
結び借家を提供。

## 5. おわりに ～今後の課題～

(子育て世帯の実際の意見を聞くこと)

- ・ アンケートでの回答の背景にまで踏み込んだ調査を行うことで、より詳細な内容を明らかにできるものと認識。

(自治体等の関係施策の取組状況の把握)

- ・ 現行施策を実施に至った背景、現行施策の課題等について、自治体からのヒアリング等により把握することで、より地域の実情に合った施策の方向性が提示できる。

(地域コミュニティー、防犯対策等のソフト施策の調査の必要性)

- ・ アンケート結果では、全体として満足度との相関が低い傾向となったが、回答世帯が具体的なイメージを持ち得なかったこともその要因として考えられる。