



B) 「商業利便性」に関する居住環境要素群

1. 住宅の周囲に、日用品を購入できるスーパーや飲食店があること
2. 住宅の周囲に、比較的、営業時間の長いスーパーや飲食店があること
3. 百貨店、専門店などの大規模商業施設があること
4. 子どもを室内で遊ばせることができる児童施設や娯楽施設があること
5. 駅やバス停が徒歩圏内にあること
6. 子どもを連れて出かける際、目的地の駐車場が利用しやすいなど、自動車移動しやすいこと
7. その他

C) 「保育・教育・医療」に関する居住環境要素群

1. 託児所、保育所、幼稚園などの施設が徒歩圏内にあること
2. 託児所、保育所、幼稚園のサービス内容(保育時間、保育内容)が充実していること
3. 託児所、保育所、幼稚園の待機児童が少ないこと
4. その他公共・民間の子育てサービス・制度が充実していること
5. 育児相談等ができる地域の子育てサークル等や、子どもを見守るあたたかい地域コミュニティがあること
6. 小学校・中学校が住宅の周囲にあり、通学しやすいこと
7. 学区の小中学校・中学校の評判が良いこと
8. 小児科の病院・診療所が徒歩圏内にあること
9. 産婦人科の病院・診療所が日常生活圏内にあること
10. その他

D) 「安全・安心」に関する居住環境要素群

1. 人通りの多い繁華街などがなく、地域の風紀が良いため、防犯上の不安がないこと
2. 街路灯など、防犯設備が充実しているため、防犯上の不安がないこと
3. 空き家や空き地など、人通りがなく閑散としている場所が少ないため、防犯上の不安がないこと
4. 防犯活動が活発に行われているため、防犯上の不安がないこと
5. 住宅が密集しておらず、火災の心配が少ないこと
6. 集中豪雨等による、都市型水害浸水の心配が少ないこと
7. 災害時の避難場所が徒歩圏内にあること
8. 大きな幹線道路がなく、交通の安全性が高いこと
9. 前面道路の交通量が少ないこと
10. 住宅の周囲に歩道が整備されていること
11. 大きな幹線道路がなく、交通騒音や排気ガス等の環境が悪くないこと
12. 工場跡地等の土壌汚染の問題がないこと
13. その他

2) 調査対象

インターネット調査会社の登録モニターのうち、次の要件を全て満たす者を対象とした。

【調査対象者】

- 東京23区、都内各市町村、横浜・川崎・さいたま・千葉の4政令市に居住
- 最近5年以内に、妊娠・出産を機に相続以外で住宅取得した世帯
- 25～39歳で母親である
- 親と同居していない

3) 調査期間 平成21年3月

#### ◆回答状況

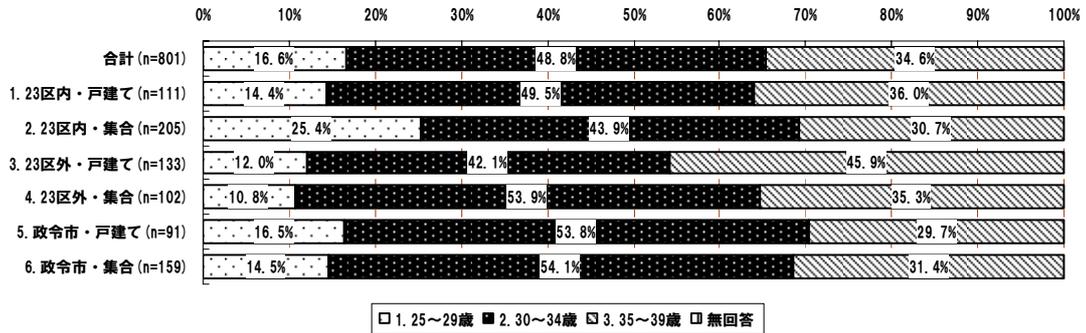
回答状況は次の通りである。

地域区分	回答数
23区内	316
23区外（東京都内）	235
4政令市（横浜、川崎、さいたま、千葉）	250
合計	801

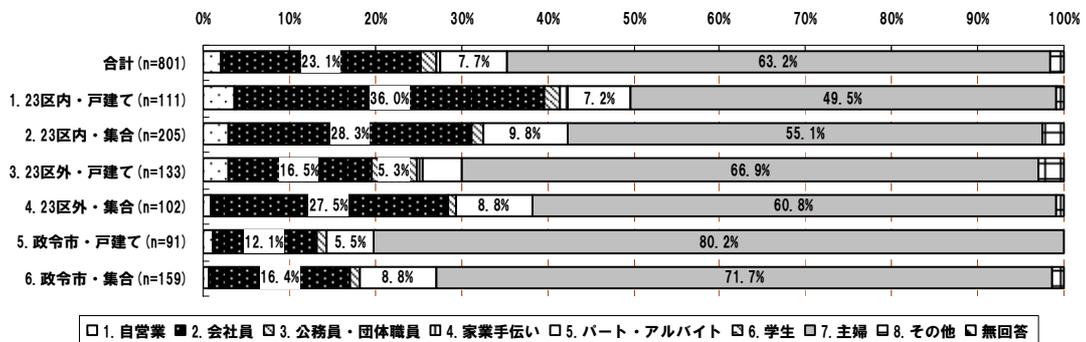
#### ◆回答者、回答世帯の属性

- 23区内の集合住宅に居住する子育て世帯では、25～29歳の母親の年齢層の比率が顕著に高く、一方、23区外の戸建て住宅に居住する世帯では、母親の35～39歳と比較的年齢が高い世帯層が多い。
- 母親の職業は、23区は有職の割合が他の2地域と比較して高く、23区外、政令市は専業主婦の割合が高い。
- 住み替え前と現在の住宅の面積を比較すると、3地域とも、より広い面積に住む世帯の割合が高くなり、より広い住居へ住み替えている可能性が高い。また、集合住宅よりも戸建て住宅の方が、面積も広く、世帯の子ども人数は多い傾向がみられる。
- 3地域全体で見ると以前の居住地は現在と同一の市区町村からの転居の割合が半分程度となっている。
- 現在集合住宅に居住する世帯では、9割以上が以前も集合住宅に居住していたが、逆に現在戸建て住宅に居住する世帯で以前も戸建て住宅に居住していたのは2割強にとどまる。

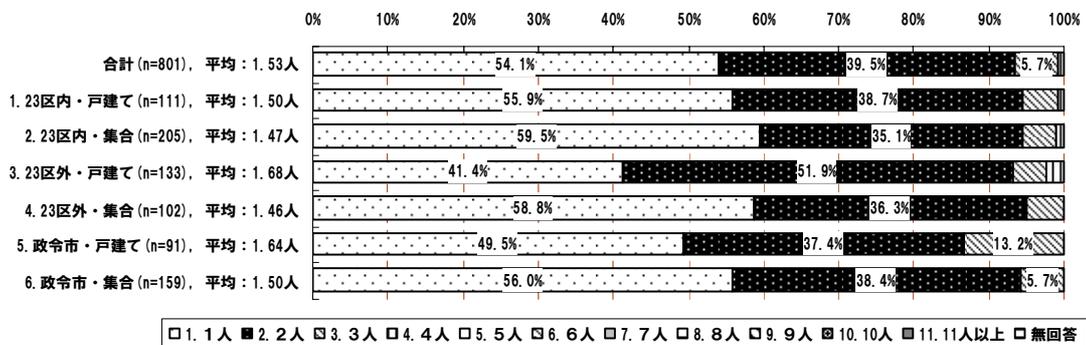
### 【回答者の年齢】



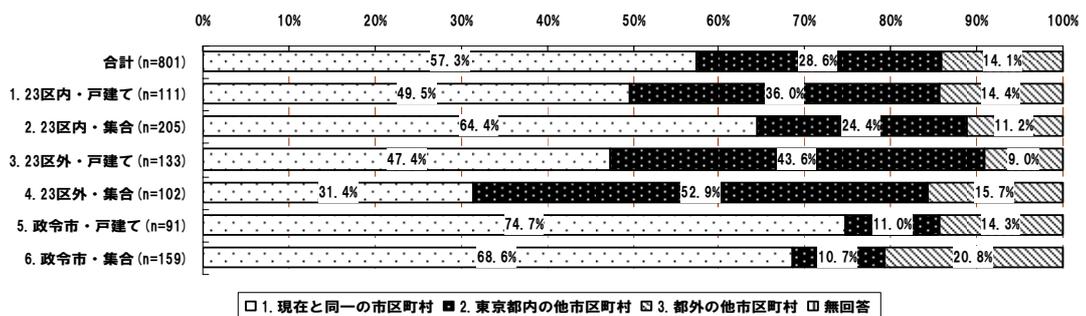
### 【回答者の職業】



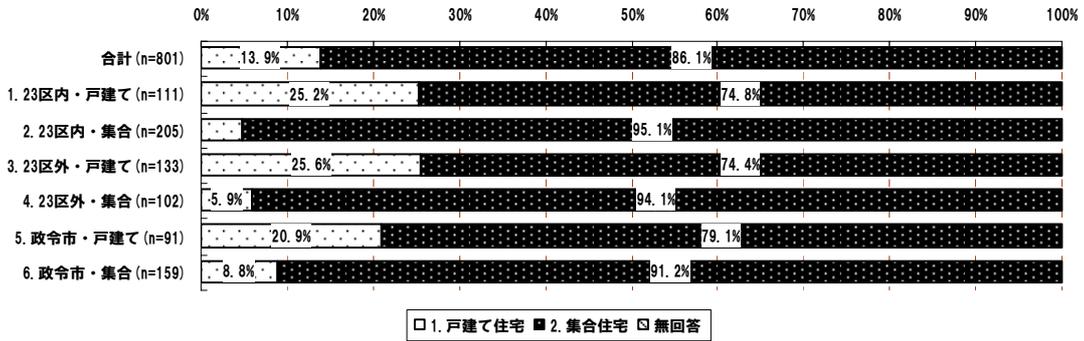
### 【子どもの人数】



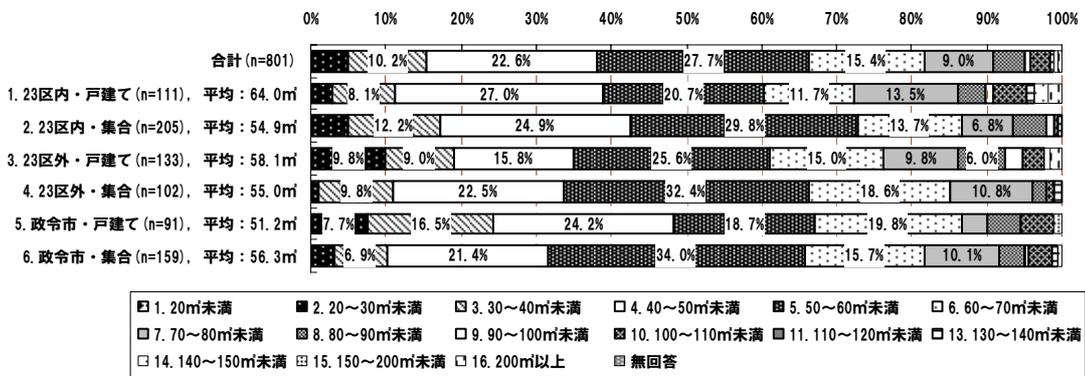
### 【住み替え前の居住地域】



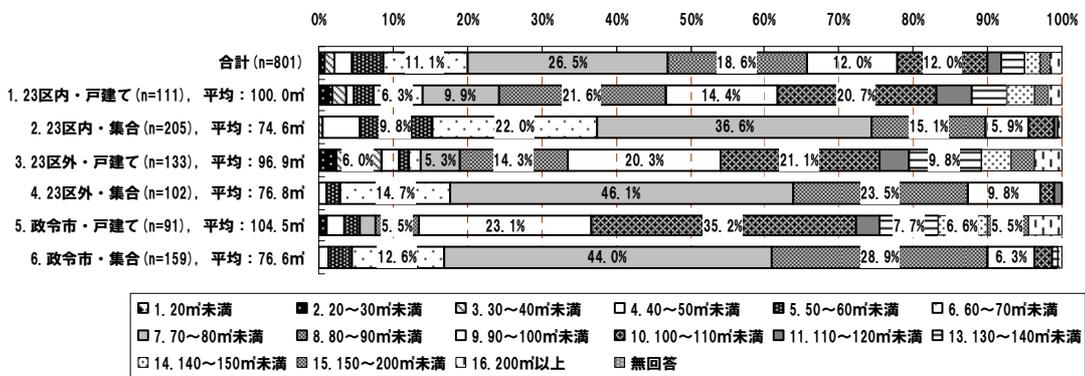
## 【住み替え前の住宅の建て方】



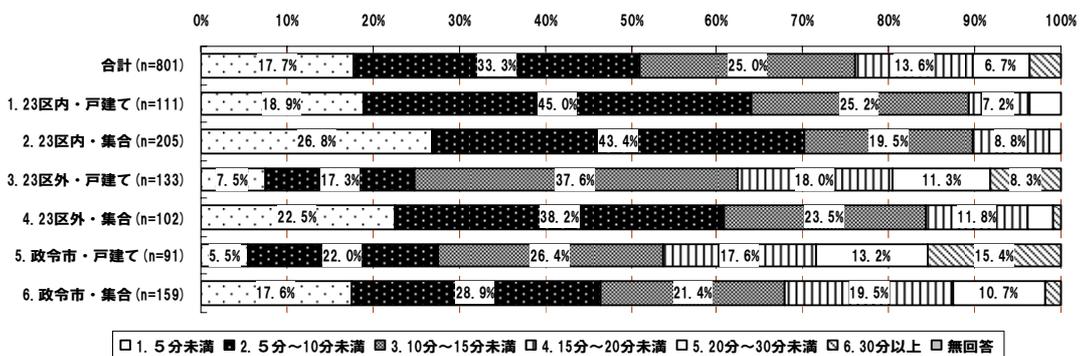
## 【住み替え前の住居：面積】



## 【現在の住居：面積】



## 【現在の住居：最寄り駅までの時間】



## 1. 子育て世帯の居住環境に対する意識(居住環境ごとの重視度)

(1) 「緑・街並み」に関する居住環境(図表1, 2)

- 重視した要素として一位に挙げる者が多かったのは「4. 日常生活圏が喧騒としていないこと」だが、全体では「1. 小さな街区公園など子どもの遊び場が住宅の周囲にあること」を挙げる者が最も多く、次いで、「4. 日常生活圏が喧騒としていないこと」となっている。一方「2. さまざまなレクリエーションができる規模の大きな公園が、日常生活圏内にあること」はいずれの地域も割合が低くとどまっている。

→子供の遊び場が小規模でも身の周りにあることが重視されていると言えるのではないか。

- 「1. 小さな街区公園など子どもの遊び場が住宅の周囲にあること」では、いずれの地域も戸建て住宅の居住者に比べ集合住宅の居住者の重視度が高い傾向がみられる。

- また、政令市では「1. 小さな街区公園など子どもの遊び場が住宅の周囲にあること」を1位に挙げる者の割合が他の地域に比べて特に高い。

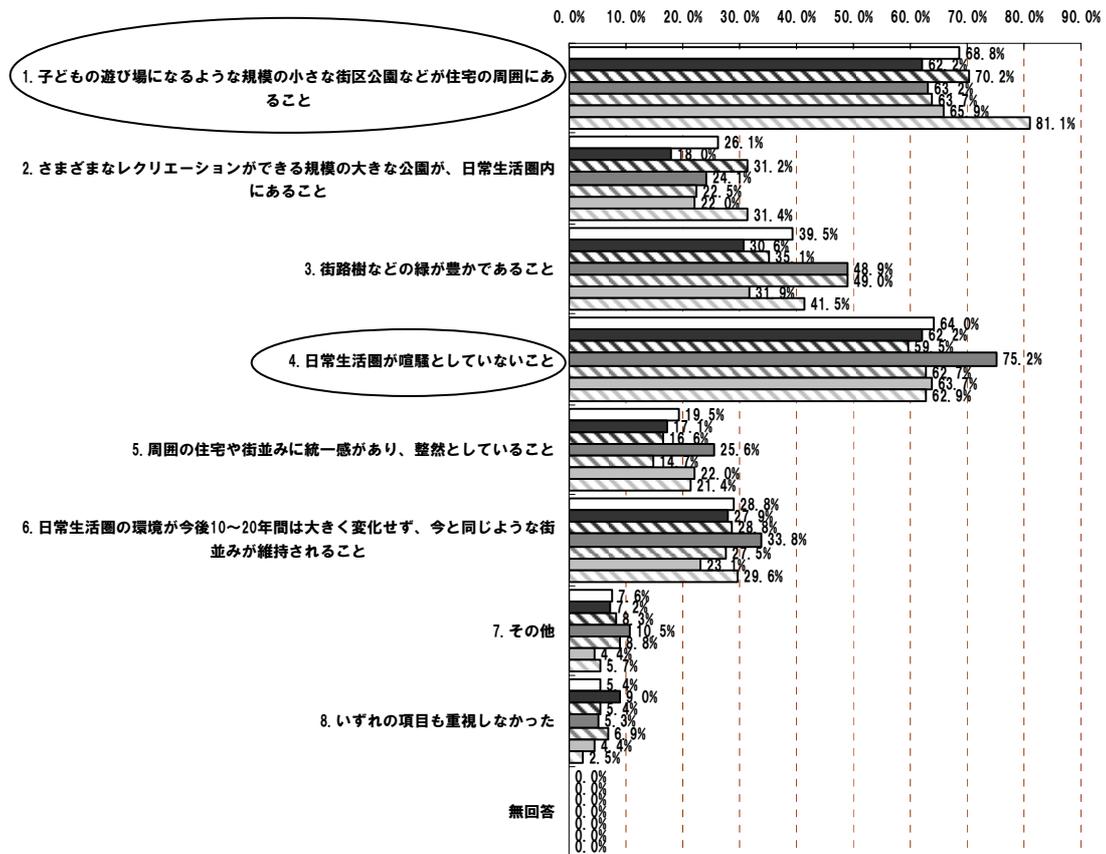
→戸建て住宅と集合住宅の面積や敷地内で遊び場となるようなスペースの状況の違いが影響しているのではないか。

→政令市で特に重視される背景として、都外でなければ当該要素を確保することができない状況があるのではないか。

- 「4. 日常生活圏が喧騒としていないこと」では、各地域とも戸建ての居住者の方が重視する割合が高い。

→戸建て住宅の方が集合住宅より最寄り駅などの距離が遠い傾向があり、日常生活圏が喧騒としていないことを重視する者は戸建て住宅をより選好しているのではないか。

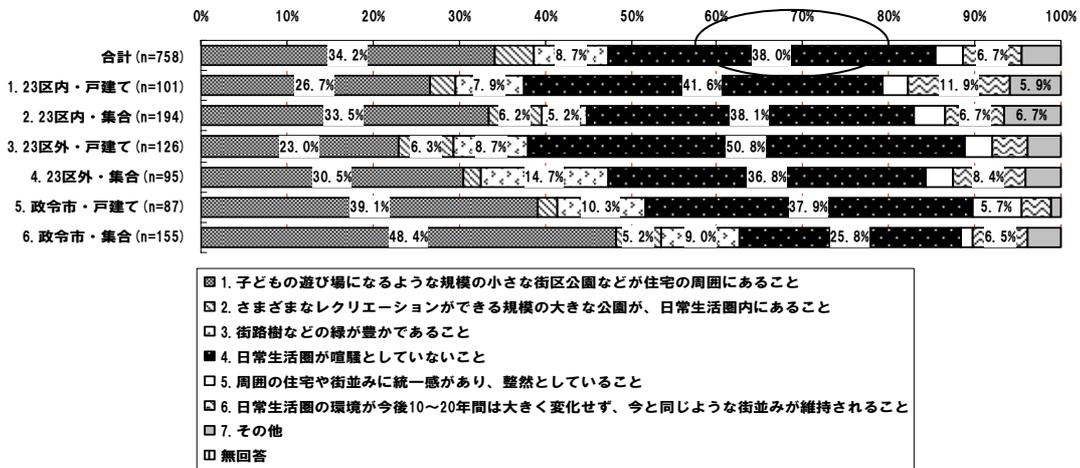
図表1：「緑・街並み」に関する居住環境要素の重視度（全体）



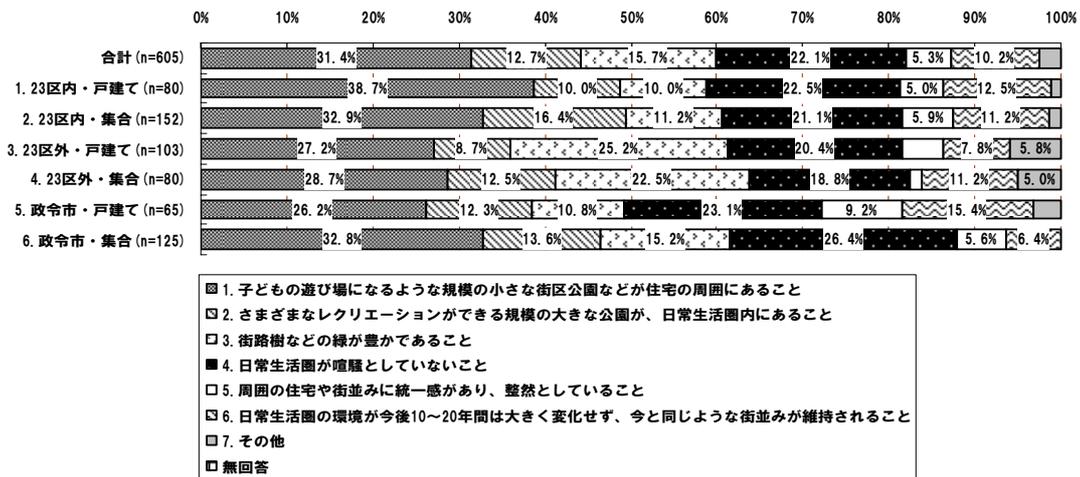
- 合計 (n=801)
- 1. 23区内・戸建て (n=111)
- 2. 23区内・集合 (n=205)
- 3. 23区外・戸建て (n=133)
- 4. 23区外・集合 (n=102)
- 5. 政令市・戸建て (n=91)
- 6. 政令市・集合 (n=159)

図表2：「緑・街並み」に関する居住環境要素の重視度（順位別）

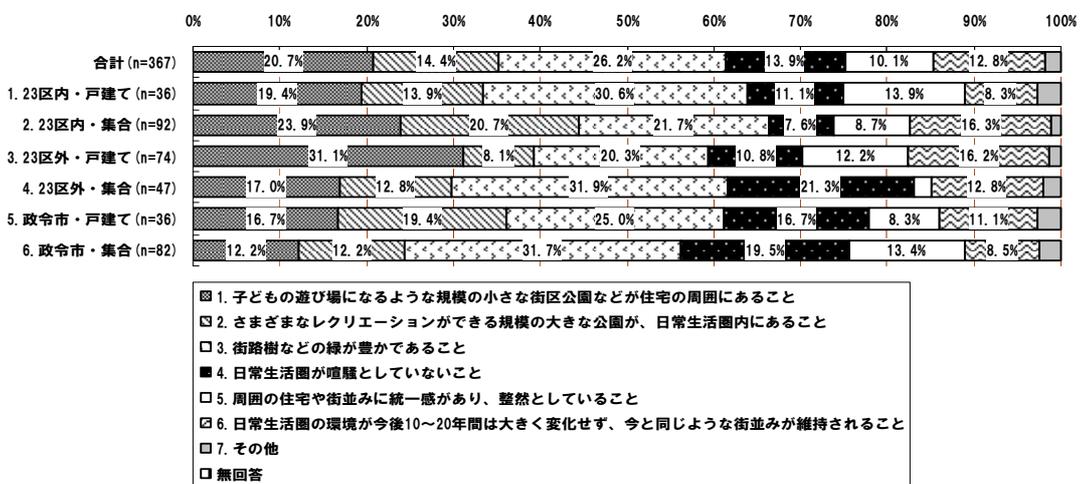
【1位】



【2位】



【3位】



(2)「商業利便性」に関する居住環境（図表3，4）

○ 重視した要素として一位に挙げる者が多かったのは「5. 駅やバス停が徒歩圏内にあること」だが、全体では、「1. 住宅の周囲に、日用品を購入できるスーパーなどがあること」を挙げる者が最も多く、次いで、「5. 駅やバス停が徒歩圏内にあること」となっている。なお、両要素ともに子育て世帯の8割強が重視している。

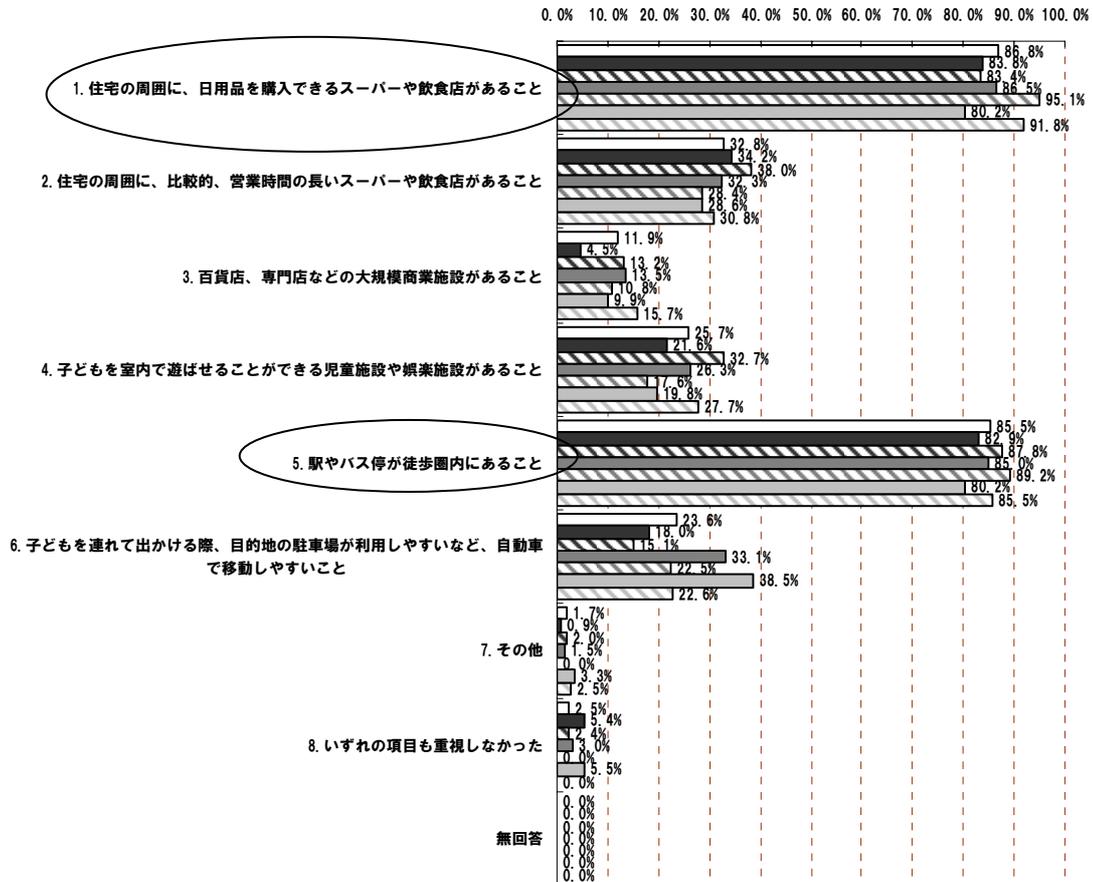
○ 「3. 百貨店、専門店などの大規模商業施設があること」はいずれの地域でも低い割合にとどまっている。また、「4. 子どもを室内で遊ばせることができる児童施設や娯楽施設があること」もいずれの地域も割合はそれほど高くない。

○ 「5. 駅やバス停が徒歩圏内にあること」ではいずれの地域でも集合住宅の方が重視する割合が高くなっている。

○ 回答数はそれほど多くないものの、「6. 自動車で移動しやすいこと」では、23区外、政令市で重視する割合が高いほか、集合住宅の居住者に比べ、戸建て住宅の居住者の重視度が高い傾向がみられる。

→ 23区外、政令市は公共交通機関の利便性の違い等のため、23区と比較して自動車で移動する機会が多いことを反映しているのではないか。また、集合住宅と戸建て住宅の駐車スペースが確保されている割合の差などが関係しているのではないか。

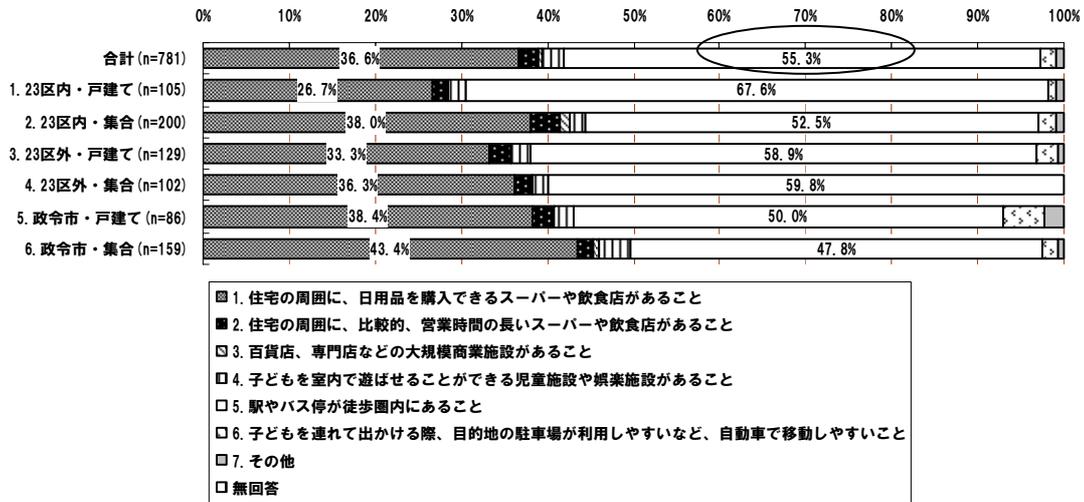
図表3：「商業利便性」に関する居住環境要素の重視度（全体）



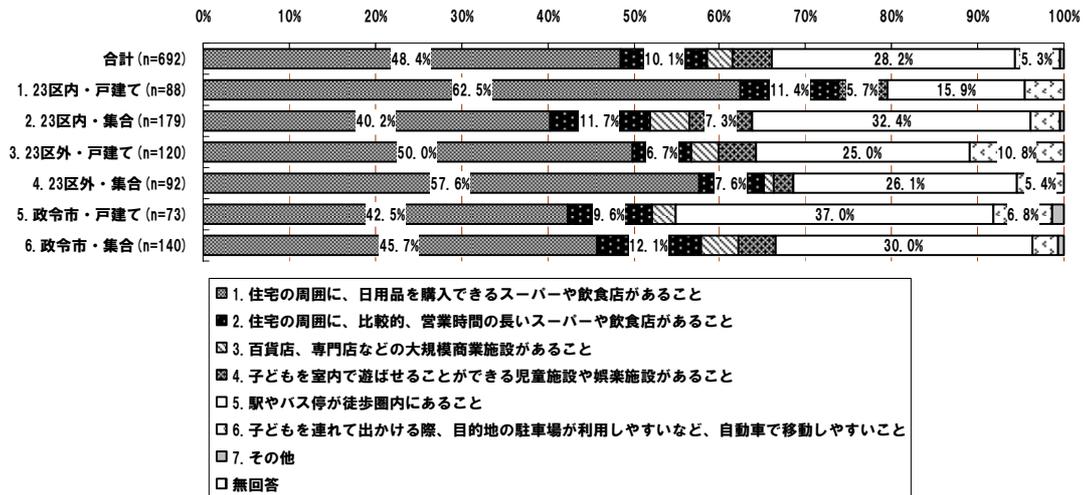
<input type="checkbox"/> 合計 (n=801)	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 23区内・戸建て (n=111)
<input checked="" type="checkbox"/> 2. 23区内・集合 (n=205)	<input checked="" type="checkbox"/> 3. 23区外・戸建て (n=133)
<input checked="" type="checkbox"/> 4. 23区外・集合 (n=102)	<input checked="" type="checkbox"/> 5. 政令市・戸建て (n=91)
<input checked="" type="checkbox"/> 6. 政令市・集合 (n=159)	

図表4：「商業利便性」に関する居住環境要素の重視度（順位別）

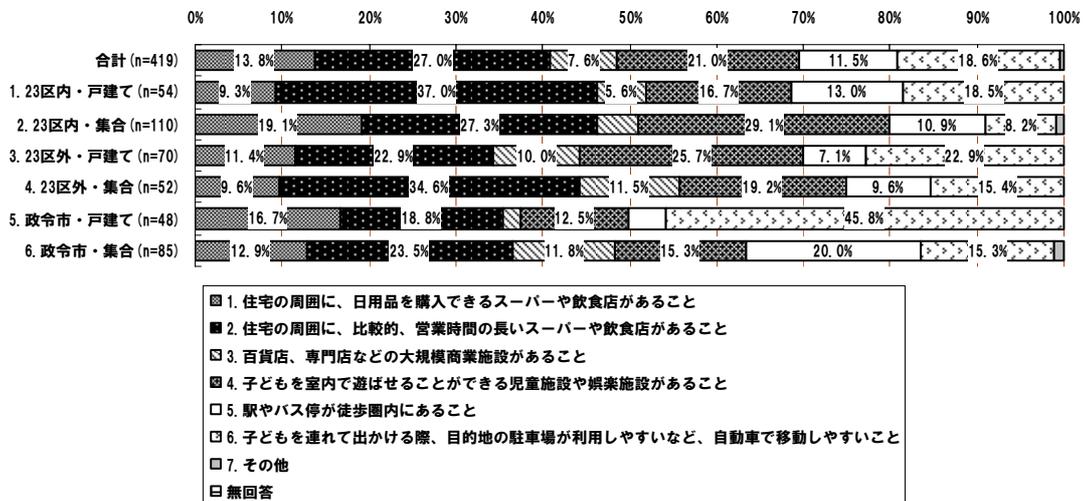
【1位】



【2位】



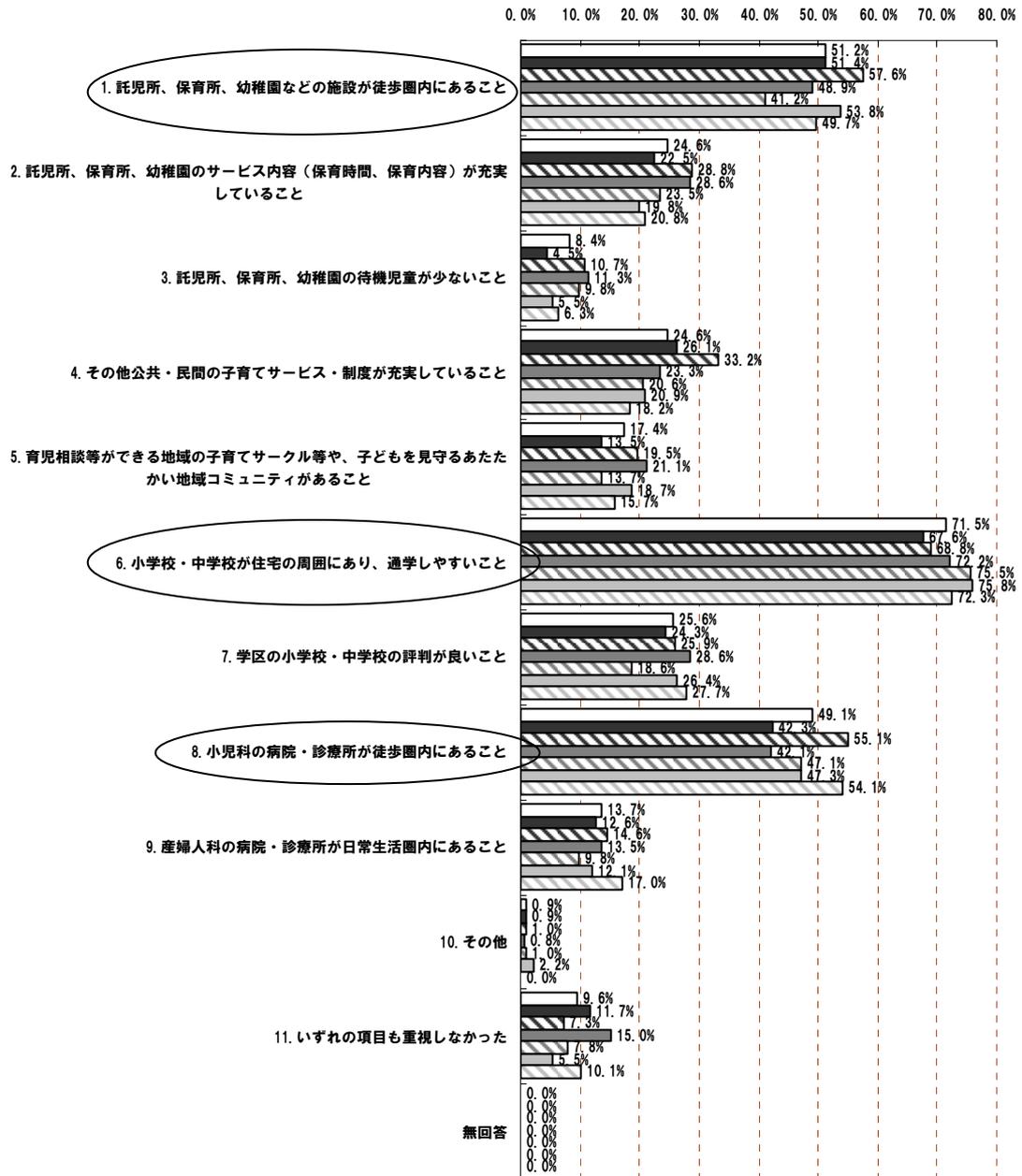
【3位】



(3)「保育・教育・医療」に関する居住環境要（図表5，6）

- 重視した要素として一位に挙げる者が多かったのは「6. 小中学校の近接性」で、全体でも「6. 小中学校の近接性」を挙げる者が最も多く、次いで、「1. 託児所、保育所、幼稚園などが徒歩圏にあること」「8. 小児科の病院等が徒歩圏にあること」となっている。
  
- 「6. 小中学校の近接性」では、23区内と比較して、それ以外の地域で重視度が高くなっている傾向がみられる。
  
- 「1. 託児所、保育所、幼稚園などの施設が徒歩圏内にあること」「2. 託児所、保育所、幼稚園のサービス内容（保育時間、保育内容）が充実していること」に比べ、「3. 託児所、保育所、幼稚園の待機児童が少ないこと」は全体的に低い割合にとどまっている。
  
- 「8. 小児科の病院等が徒歩圏にあること」は、いずれの地域でも集合住宅の方が重視する割合が高くなっている。

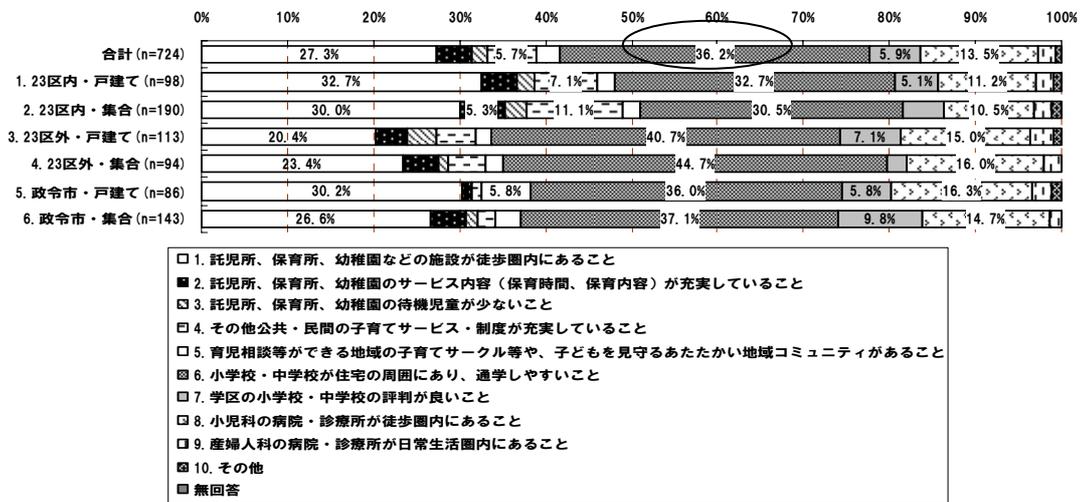
図表5：「保育・教育・医療」に関する居住環境要素の重視度（全体）



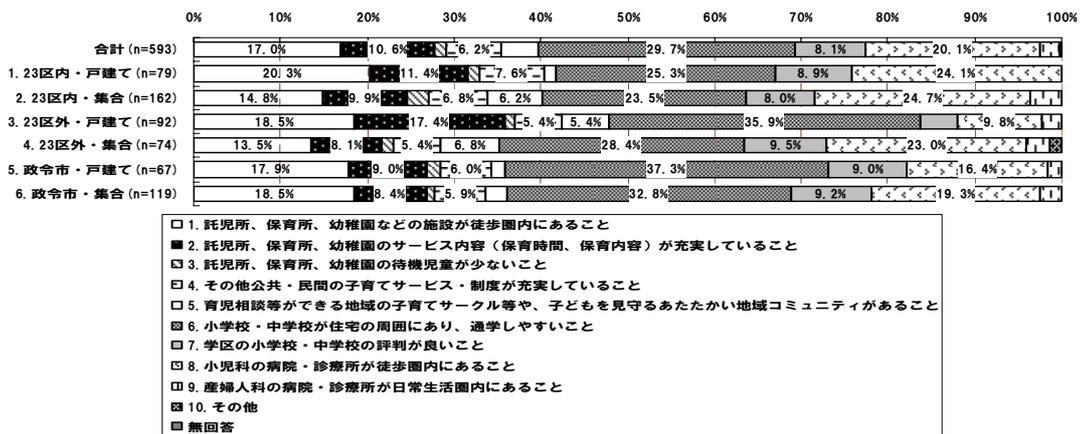
- 合計 (n=801)
- 1. 23区内・戸建て (n=111)
- 2. 23区内・集合 (n=205)
- 3. 23区外・戸建て (n=133)
- 4. 23区外・集合 (n=102)
- 5. 政令市・戸建て (n=91)
- 6. 政令市・集合 (n=159)

図表6：「保育・教育・医療」に関する居住環境要素の重視度（順位別）

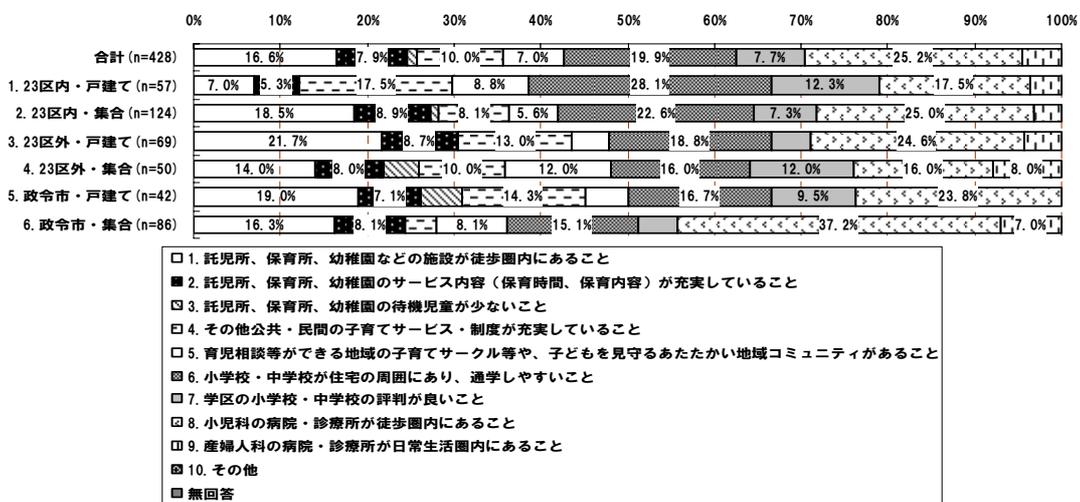
【1位】



【2位】



【3位】



(4)「安全・安心」に関する居住環境（図表7，8）

- 重視した要素として一位に挙げる者が多かったのは「1. 人通りの多い繁華街などがなく、地域の治安が良いため、防犯上の不安がないこと」で、全体でも「1. 人通りの多い繁華街などがなく、地域の治安が良いため、防犯上の不安がないこと」を挙げる者が最も多く、次いで、「9. 前面道路の交通量がすくないこと」となっている。なお、他の居住環境要素と比べ、「安全・安心」に関する居住環境要素では、項目間の評価にばらつきがみられる。

→個人あるいは各世帯の意向の多様性が結果に現れたものと考えられる。

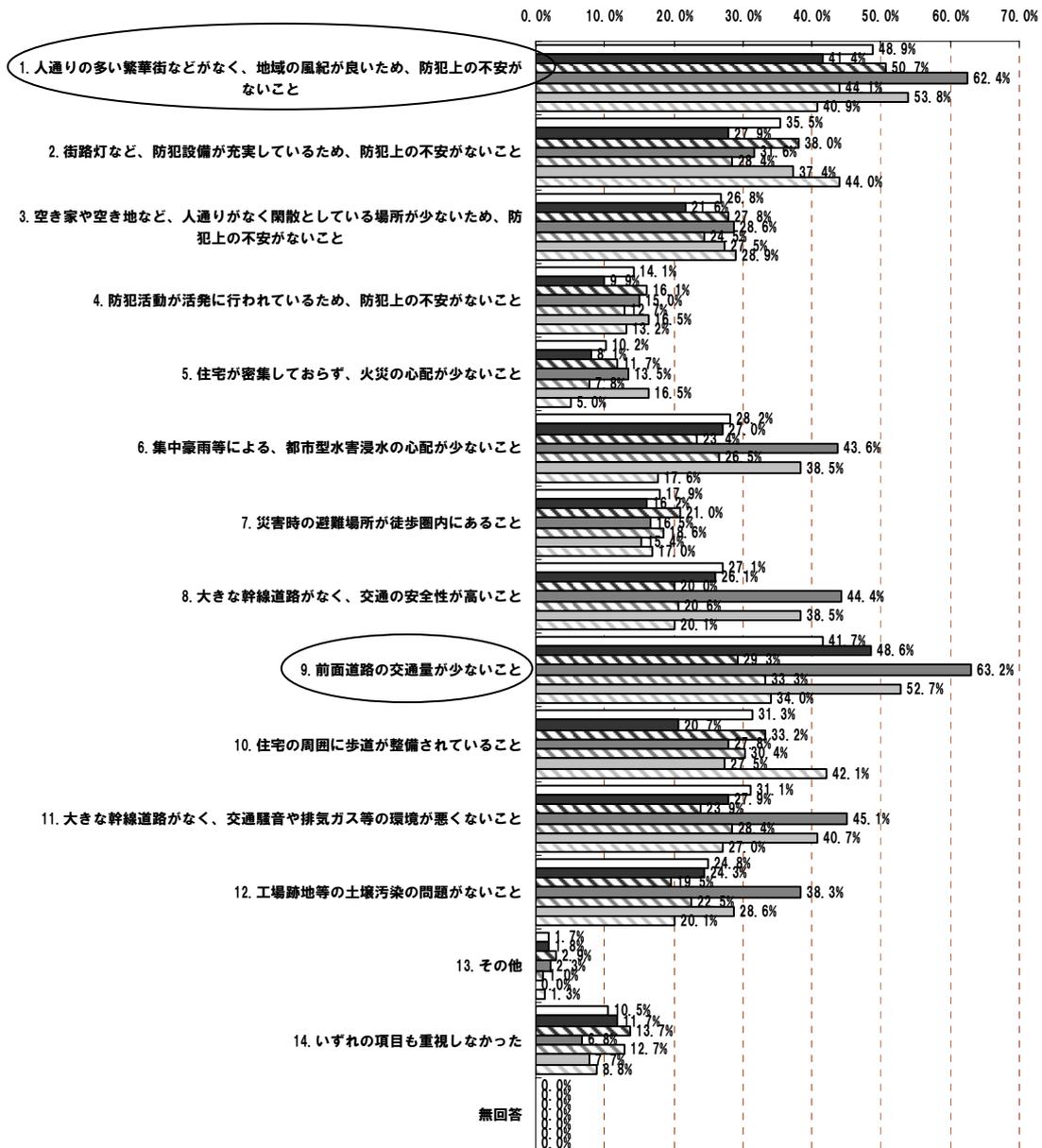
- 「6. 集中豪雨等による、都市型水害浸水の心配が少ないこと」、「8. 大きな幹線道路がなく、交通の安全性が高いこと」、「9. 前面道路の交通量が少ないこと」、「11. 大きな幹線道路がなく、交通騒音や排気ガス等の環境が悪くないこと」、「12. 工場跡地等の土壌汚染の問題がないこと」では、いずれの地域についても集合住宅居住者に比べ戸建て居住者の重視度が高い傾向がみられる。逆に「10. 住宅の周辺に歩道が整備されていること」ではいずれの地域についても、集合住宅の方が重視する割合が高い

→集合住宅と戸建て住宅の間の冠水被害への遭い易さの違い、立地（集合住宅の方が最寄り駅までの距離が近く、利便性の高い傾向があること）等が影響しているのではないかと。

- 「6. 集中豪雨等による、都市型水害浸水の心配が少ないこと」以外の防災に関する要素（「5. 住宅が密集しておらず、火災の心配がないこと」、「7. 災害時の避難場所が徒歩圏内にあること」）を重視した割合は低くなっている。

→交通安全、健康など身近で直接的な影響を感じ易い要素がより重視されているのではないかと。

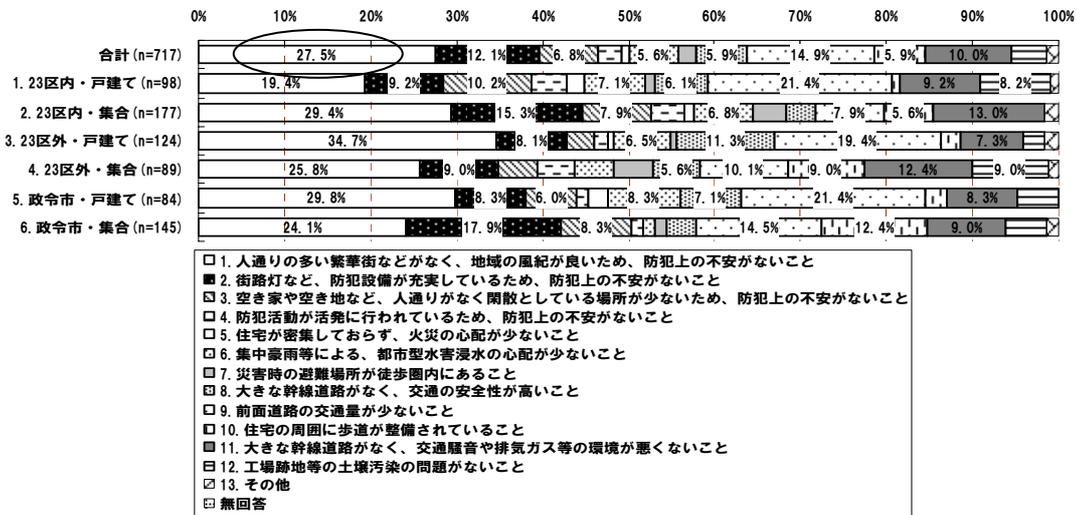
図表7：「安全・安心」に関する居住環境の重視度（全体）



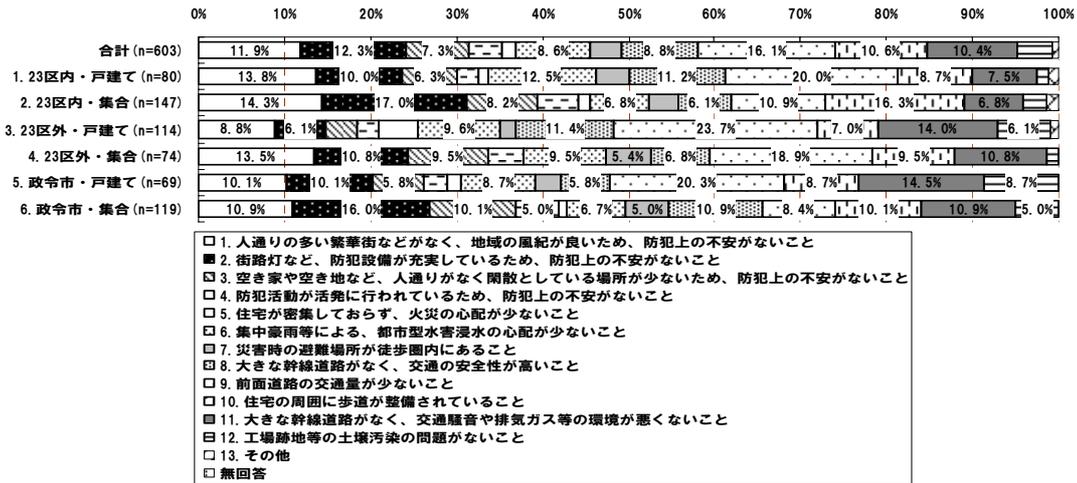
□ 合計 (n=801)	■ 1. 23区内・戸建て (n=111)
▣ 2. 23区内・集合 (n=205)	■ 3. 23区外・戸建て (n=133)
▣ 4. 23区外・集合 (n=102)	■ 5. 政令市・戸建て (n=91)
▣ 6. 政令市・集合 (n=159)	

図表8：「安全・安心」に関する居住環境の重視度（順位別）

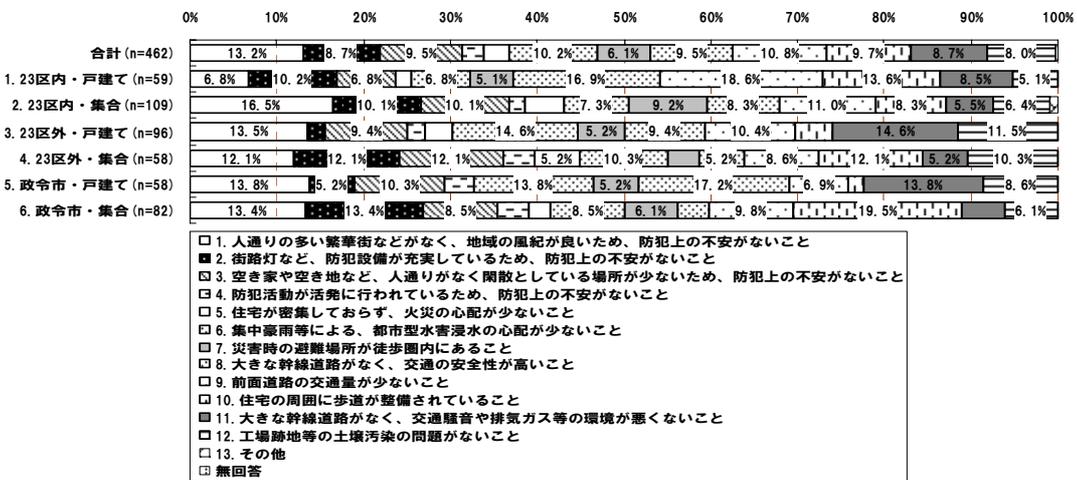
【1位】



【2位】



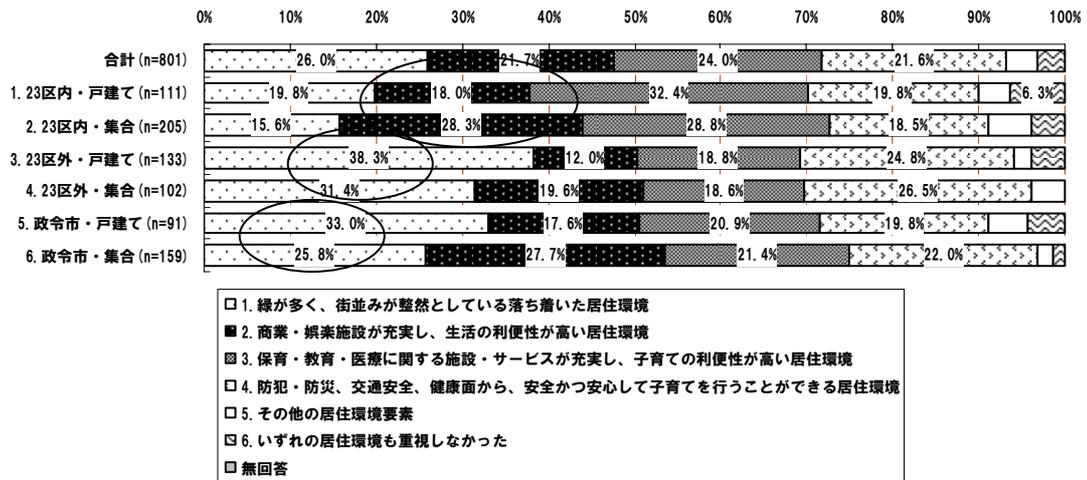
【3位】



## 2. 居住環境要素群の関係（優先順位）

居住環境要素群内の優先順位を尋ねた結果、23区内では「保育・教育・医療」に関する居住環境要素、次いで「商業利便性」に関する居住環境要素を重視する者が多いのに対し、23区外では、「緑・街並み」に関する居住要素、次いで「安全・安心」に関する居住環境要素を挙げる者が相対的に多い（図表9）。

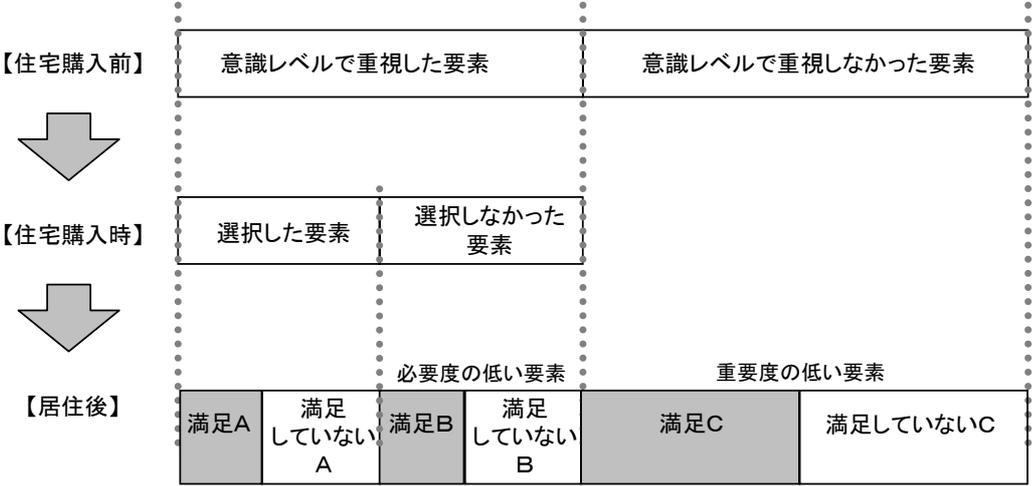
図表9：居住環境要素群の相対的な重視度



### 3. 意識レベルでの重視と購入時の選択、居住後の満足の関係

本調査では、居住環境要素ごとの重視度のほか、重視した要素を住宅購入時に選択したか、居住後の満足度についても尋ねている（図表10）。

図表10 調査イメージ（再掲）



- 全体的に全ての居住環境要素に共通して、「意識レベルで重視しなかった要素」は、居住後の満足感の対象（上図の「満足C」）とはなりにくい傾向が見受けられる。また、意識レベルにおいては重視しても購入時に実際には選択しなかった要素で、居住後の満足につながらないことも多い。
- 選択しなかった理由としては「1. 購入時にも意識したが、予算の折り合いがつかなかったため」「3. 購入時にも重視したが、他の居住環境を、より強く重視したため」のほか、「2. 購入時にも重視したが、希望にみあう住宅や居住環境の情報が見つからなかったため」も、どの居住環境要素群についても同程度の割合がみられる。
- 一方、回答者が「意識レベルで重視した要素」として挙げた項目の多くは、実際に選択され、居住後の満足感（上図の「満足A」）にもつながっているが、割合としては少ないものの、意識レベルで重視し、実際に選択したものの居住後の不満につながっている場合もある（「満足していないA」）。

→住宅購入者は概ね自分のニーズを充足するように住宅の選択ができていると考えられるが、一部には不満があり、この原因は何か（ニーズを充たす住宅の不足、情報の不足等）を明らかにすることが必要と思われる。

図表11：「緑・街並み」に関する居住環境要素群

1.子どもの遊び場になるような規模の小さな街区公園などが住宅の周囲にあること
2.さまざまなレクリエーションができる規模の大きな公園が、日常生活圏内にあること
3.街路樹などの緑が豊かであること
4.日常生活圏が喧騒としていないこと
5.周囲の住宅や街並みに統一感があり、整然としていること
6.日常生活圏の環境が今後10～20年間は大きく変化せず、とて同じような街並みが維持されること
7.その他

住宅購入前 の選好	意識レベルで重視した要素		意識レベルで重視しなかった要素			
	項目1 68.8%	項目2 26.1%	項目1 31.2%	項目2 73.9%		
↓	選択した要素		選択しなかった要素			
	項目1 49.8%	項目2 12.1%	項目1 19.0%	項目2 14.0%		
↓	満足A		満足B		満足C	
	項目1 43.8%	項目2 10.0%	項目1 10.9%	項目2 5.0%	項目1 15.0%	項目2 16.1%
↓	満足していないA		満足していないB		満足していないC	
	項目1 6.0%	項目2 2.1%	項目1 8.1%	項目2 9.0%	項目1 16.2%	項目2 57.8%
↓	項目3 20.2%		項目3 5.5%		項目3 13.9%	
	項目3 42.4%	項目4 4.9%	項目4 9.0%	項目4 7.7%	項目4 11.6%	項目4 24.3%
↓	項目5 6.4%		項目5 3.6%		項目5 11.2%	
	項目5 14.4%	項目6 4.5%	項目6 3.2%	項目6 6.7%	項目6 9.5%	項目6 61.7%
↓	項目7 1.9%		項目7 0.0%		項目7 0.6%	
	項目7 4.2%				項目7 91.8%	

注1) 表内の網掛け箇所は、「意識レベルで重視した要素」「意識レベルで重視しなかった要素」の2分類なかで、それぞれ最も多くの回答者の選好・行動を表す区分を示す。

注2) 比率は、回答者(n=801)に占める構成比を示すものである。

図表12：「商業利便性」に関する居住環境要素群

1.住宅の周囲に、日用品を購入できるスーパーや飲食店があること
2.住宅の周囲に、比較的、営業時間の長いスーパーや飲食店があること
3.百貨店、専門店などの大規模商業施設があること
4.子どもを室内で遊ばせることができる児童施設や娯楽施設があること
5.駅やバス停が徒歩圏内にあること
6.子どもを連れて出かける際、目的地の駐車場が利用しやすいなど、自動車で移動しやすいこと
7.その他

住宅購入前の 選好	意識レベルで重視した要素				意識レベルで重視しなかった要素							
	項目1	86.8%	項目2	32.8%	項目1	13.2%	項目2	67.2%				
住宅購入時の 行動	選択した要素				選択しなかった要素							
	項目1	66.5%	項目2	16.4%	項目1	20.2%	項目2	16.5%				
居住後の 満足感	満足A		満足していないA		満足B		満足していないB		満足C		満足していないC	
	項目1	59.1%	項目1	7.5%	項目1	13.7%	項目1	6.5%	項目1	3.7%	項目1	9.5%
	項目2	14.1%	項目2	2.2%	項目2	8.9%	項目2	7.6%	項目2	19.9%	項目2	47.3%
	項目3	4.2%	項目3	1.5%	項目3	2.1%	項目3	4.0%	項目3	10.7%	項目3	77.4%
	項目4	10.2%	項目4	3.4%	項目4	5.4%	項目4	6.7%	項目4	17.9%	項目4	56.4%
	項目5	68.3%	項目5	7.2%	項目5	6.2%	項目5	3.7%	項目5	4.2%	項目5	10.2%
	項目6	10.4%	項目6	2.6%	項目6	4.0%	項目6	6.6%	項目6	10.0%	項目6	66.4%
	項目7	0.0%	項目7	1.2%	項目7	0.1%	項目7	0.4%	項目7	0.4%	項目7	97.9%

注1) 表内の網掛け箇所は、「意識レベルで重視した要素」「意識レベルで重視しなかった要素」の2分類なかで、それぞれ最も多くの回答者の選好・行動を表す区分を示す。

注2) 比率は、回答者(n=801)に占める構成比を示すものである。

図表13：「保育・教育・医療」に関する居住環境要素群

1.託児所、保育所、幼稚園などの施設が徒歩圏内にあること
2.託児所、保育所、幼稚園のサービス内容（保育時間、保育内容）が充実していること
3.託児所、保育所、幼稚園の待機児童が少ないこと
4.その他公共・民間の子育てサービス・制度が充実していること
5.育児相談等ができる地域の子育てサークル等や、子どもを見守るあたたかい地域コミュニティがあること
6.小学校・中学校が住宅の周囲にあり、通学しやすいこと
7.学区の小学校・中学校の評判が良いこと
8.小児科の病院・診療所が徒歩圏内にあること
9.産婦人科の病院・診療所が日常生活圏内にあること
10.その他

住宅購入前の 選好	意識レベルで重視した要素		意識レベルで重視しなかった要素									
	項目1	51.2%	項目1	48.8%	項目2	75.4%						
住宅購入時の 行動	選択した要素		選択しなかった要素									
	項目1	37.2%	項目1	14.0%	項目2	11.5%						
居住後の 満足感	満足A		満足していないA		満足B		満足していないB		満足C		満足していないC	
	項目1	32.1%	項目1	5.1%	項目1	7.2%	項目1	6.7%	項目1	11.4%	項目1	37.5%
	項目2	9.1%	項目2	4.0%	項目2	3.0%	項目2	8.5%	項目2	10.1%	項目2	65.3%
	項目3	1.9%	項目3	1.5%	項目3	0.7%	項目3	4.2%	項目3	3.1%	項目3	88.5%
	項目4	8.9%	項目4	4.5%	項目4	3.5%	項目4	7.7%	項目4	8.1%	項目4	67.3%
	項目5	7.2%	項目5	2.4%	項目5	2.7%	項目5	5.0%	項目5	15.1%	項目5	67.5%
	項目6	48.8%	項目6	7.9%	項目6	7.6%	項目6	7.2%	項目6	9.4%	項目6	19.1%
	項目7	11.5%	項目7	3.5%	項目7	2.6%	項目7	8.0%	項目7	6.6%	項目7	67.8%
	項目8	29.8%	項目8	3.9%	項目8	8.1%	項目8	7.2%	項目8	15.5%	項目8	35.5%
	項目9	6.7%	項目9	0.9%	項目9	2.4%	項目9	3.7%	項目9	8.1%	項目9	78.2%
	項目10	0.6%	項目10	0.2%	項目10	0.0%	項目10	0.0%	項目10	0.4%	項目10	98.8%

注1) 表内の網掛け箇所は、「意識レベルで重視した要素」「意識レベルで重視しなかった要素」の2分類なかで、それぞれ最も多くの回答者の選好・行動を表す区分を示す。

注2) 比率は、回答者（n=801）に占める構成比を示すものである。

図表14：「安全・安心」に関する居住環境要素群

1.人通りの多い繁華街などがなく、地域の風紀が良いため、防犯上の不安がないこと
2.街路灯など、防犯設備が充実しているため、防犯上の不安がないこと
3.空き家や空き地など、人通りがなく閑散としている場所が少ないため、防犯上の不安がないこと
4.防犯活動が活発に行われているため、防犯上の不安がないこと
5.住宅が密集しておらず、火災の心配が少ないこと
6.集中豪雨等による、都市型水害浸水の心配が少ないこと
7.災害時の避難場所が徒歩圏内にあること
8.大きな幹線道路がなく、交通の安全性が高いこと
9.前面道路の交通量が少ないこと
10.住宅の周囲に歩道が整備されていること
11.大きな幹線道路がなく、交通騒音や排気ガス等の環境が悪くないこと
12.工場跡地等の土壌汚染の問題がないこと
13.その他

住宅購入前の選好	意識レベルで重視した要素				意識レベルで重視しなかった要素							
	項目1	48.9%	項目2	35.5%	項目1	51.1%	項目2	64.5%				
住宅購入時の行動	選択した要素				選択しなかった要素							
	項目1	37.5%	項目2	21.7%	項目1	11.5%	項目2	13.7%				
居住後の満足感	満足A		満足していないA		満足B		満足していないB		満足C		満足していないC	
	項目1	29.5%	項目1	8.0%	項目1	5.2%	項目1	6.2%	項目1	10.1%	項目1	40.9%

注1) 表内の網掛け箇所は、「意識レベルで重視した要素」「意識レベルで重視しなかった要素」の2分類なかで、それぞれ最も多くの回答者の選好・行動を表す区分を示す。

注2) 比率は、回答者（n=801）に占める構成比を示すものである。