

## 第2章 本市の住まいの現状と動向

### 2 - 1 市の位置・地勢

本市は、都心から30kmの埼玉県南西部に位置しています。

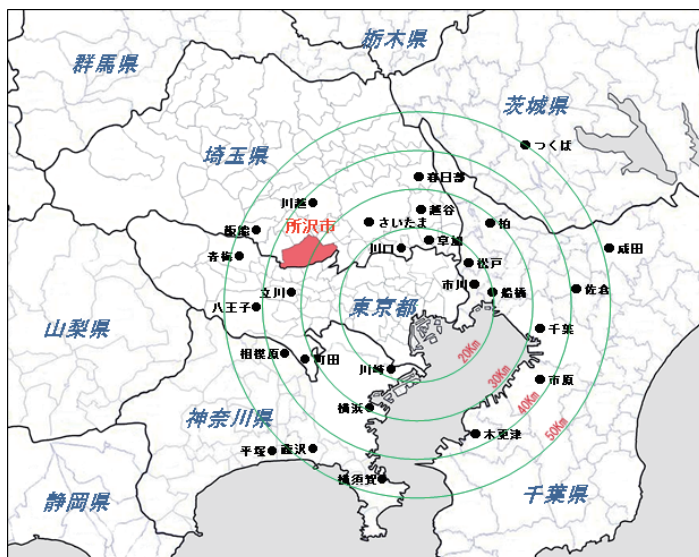
市域の面積は72.11km<sup>2</sup>で、西から東に向かって狭山湖を中心とした狭山丘陵、武蔵野台地、柳瀬川下流域周辺の沖積低地など、多様な地形が見られ、その地形に沿って狭山丘陵付近に源を発する柳瀬川、東川が流れています。標高は、平均が80mで、ほとんどが平坦地であり、南部及び西部は狭山湖を中心に標高100m程度の丘陵地が東西に広がり、南は東京都との都県境になっています。

交通の利便性にも恵まれ、鉄道では、西武新宿線・西武池袋線が所沢駅で接続し、両路線の中心的な位置を占め、新宿、池袋までの所要時間は30～40分です。また、東京メトロ有楽町線・副都心線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線と相互乗り入れも行われています。

さらに、市内東部にはJR武蔵野線の東所沢駅があり、JR東日本の鉄道網と結ばれるなど、市内には合計で11の駅が設置されています。

また、高速自動車道では、市内東部に関越自動車道の所沢インターチェンジが、市内西部に近い距離には首都圏中央連絡自動車道の入間インターチェンジがあり、人や物の流れが活発に行われています。

■図1 所沢市の位置



#### 所沢市の位置・標高

◆位置	◆標高
東端 東経 139 度 33 分	15.2～170.0m
西端 東経 139 度 22 分	(平均 80m)
北端 北緯 35 度 50 分	
南端 北緯 35 度 45 分	

## 2-2 人口・世帯数の状況

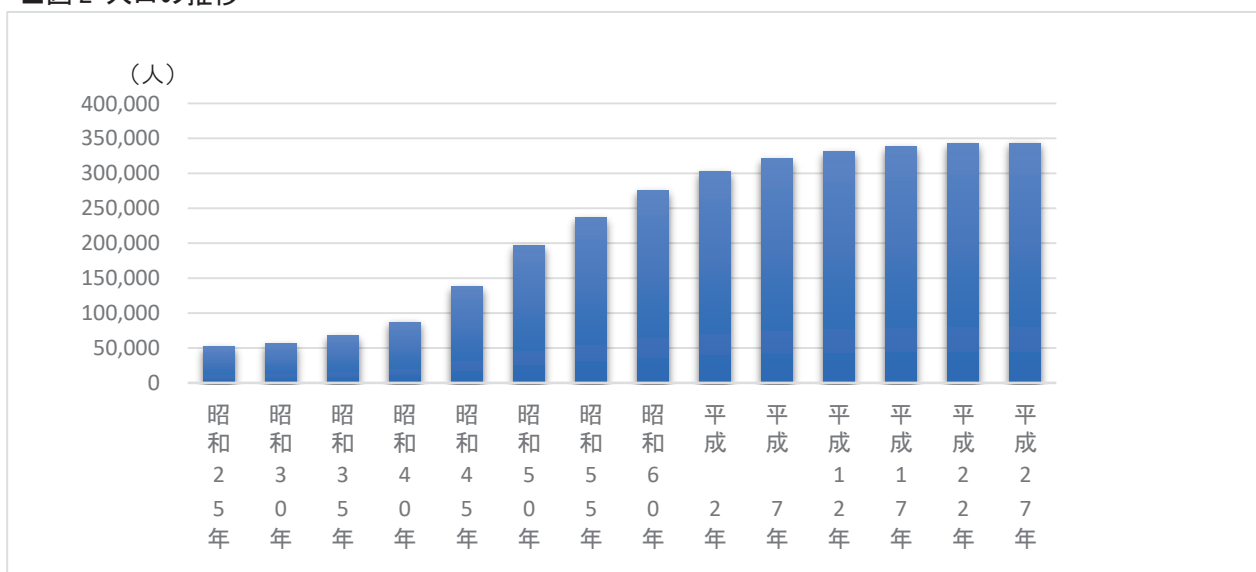
### ①人口・世帯数の推移

住民基本台帳における5年毎の人口・世帯数は、昭和25年の市制施行以来、増加傾向にあり、特に高度経済成長期にあった昭和40年からの10年間では、年平均でも1万人以上の人口が増加してきました。その後、人口増加は緩やかになり、平成27年末の住民基本台帳における本市の人口は、343,390人となっています。

世帯数については、平成27年末では153,901世帯で、毎年増加している状況です。

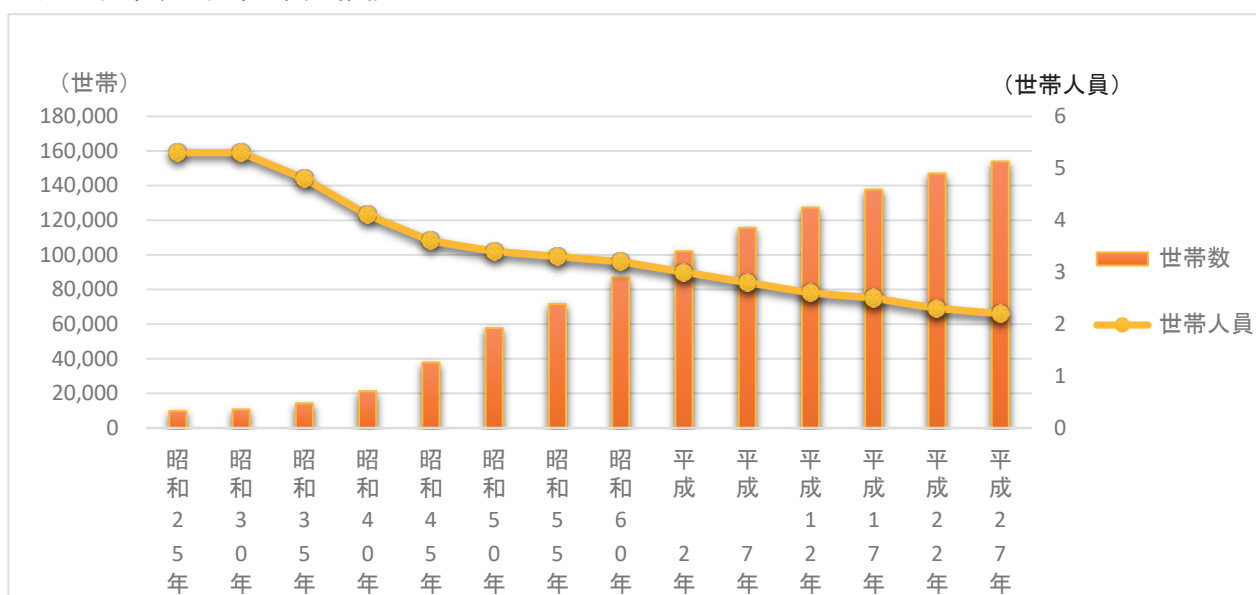
一方、世帯人員は年々減少し、平成27年末では2.23人と小家族化がさらに進んでいます。

■図2 人口の推移



資料:住民基本台帳 \*各年12月末日

■図3 世帯数・世帯人員の推移



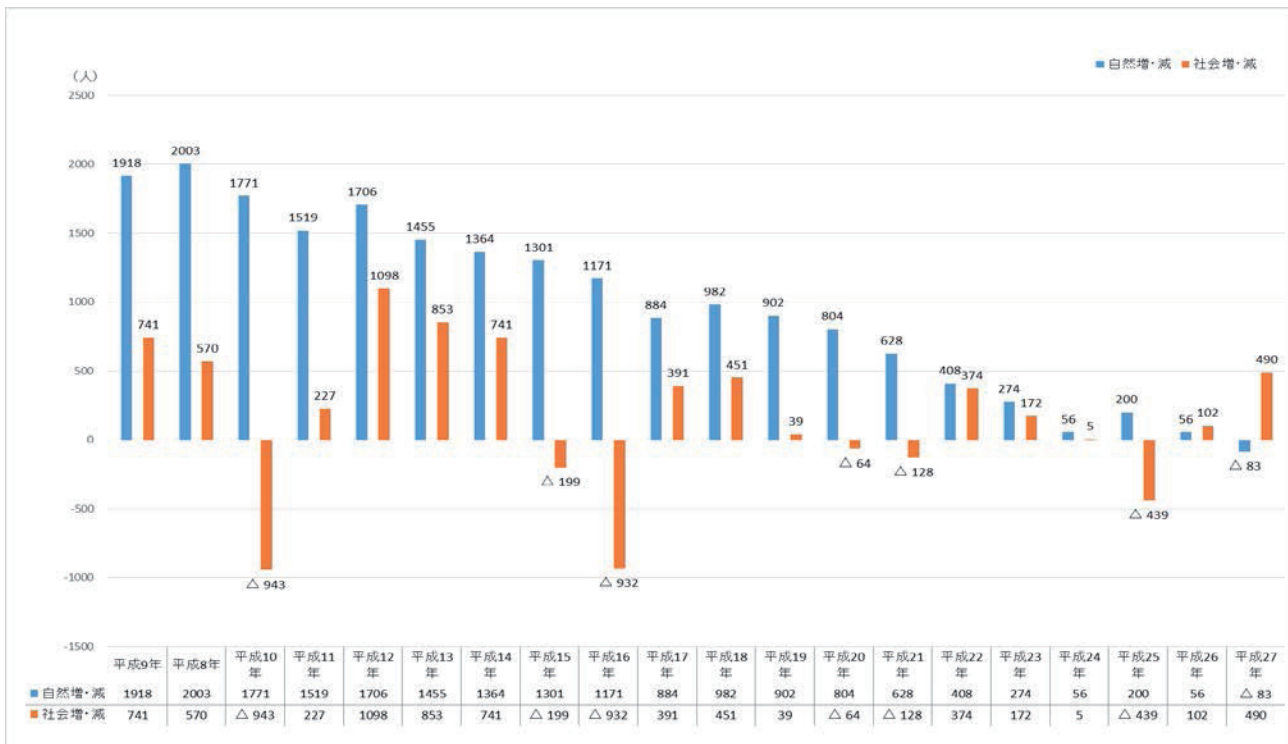
資料:住民基本台帳 \*各年12月末日

## ②人口の動向

人口動態は、自然動態（出生数－死亡数）についてはプラスを保っていましたが、ここ5年は非常に少なくなり、平成27年には初めてマイナスに転じています。社会動態（転入数－転出数）については、わずかながらのプラスとマイナスを繰り返している状況です。

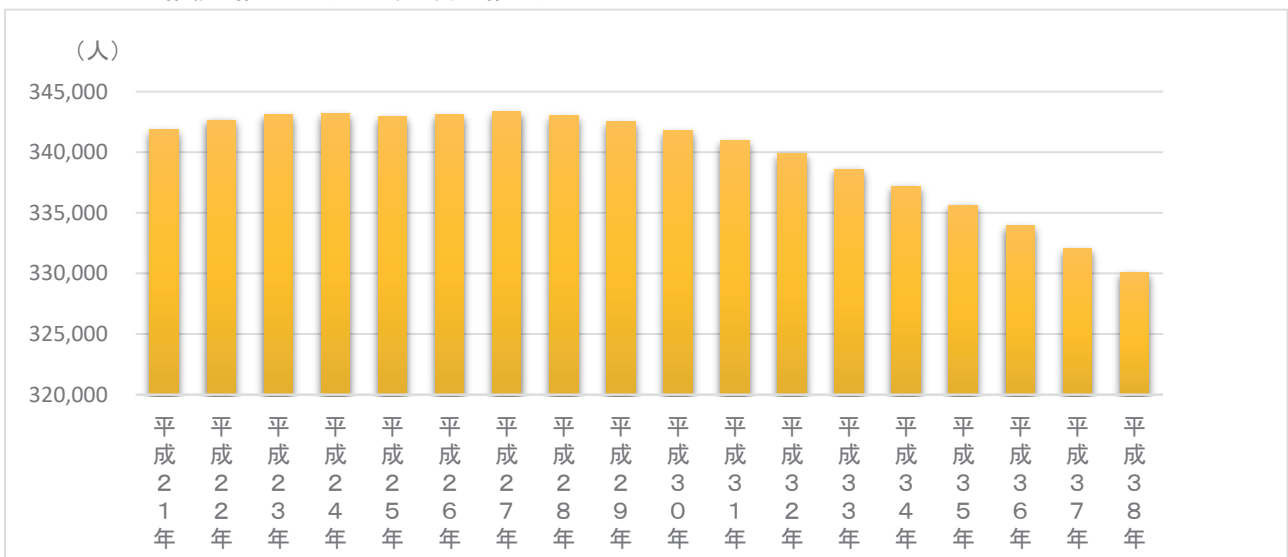
今後、市街地再開発事業や土地区画整理事業の実施により人口の増加も見込まれますが、自然動態のマイナスにより数年後には人口が減少に転じることが予想されます。

■ 図4 自然増減・社会増減の推移



資料：住民基本台帳 \* 各年12月末日

■ 図5 人口の推移と推計(平成28年以降は推計)

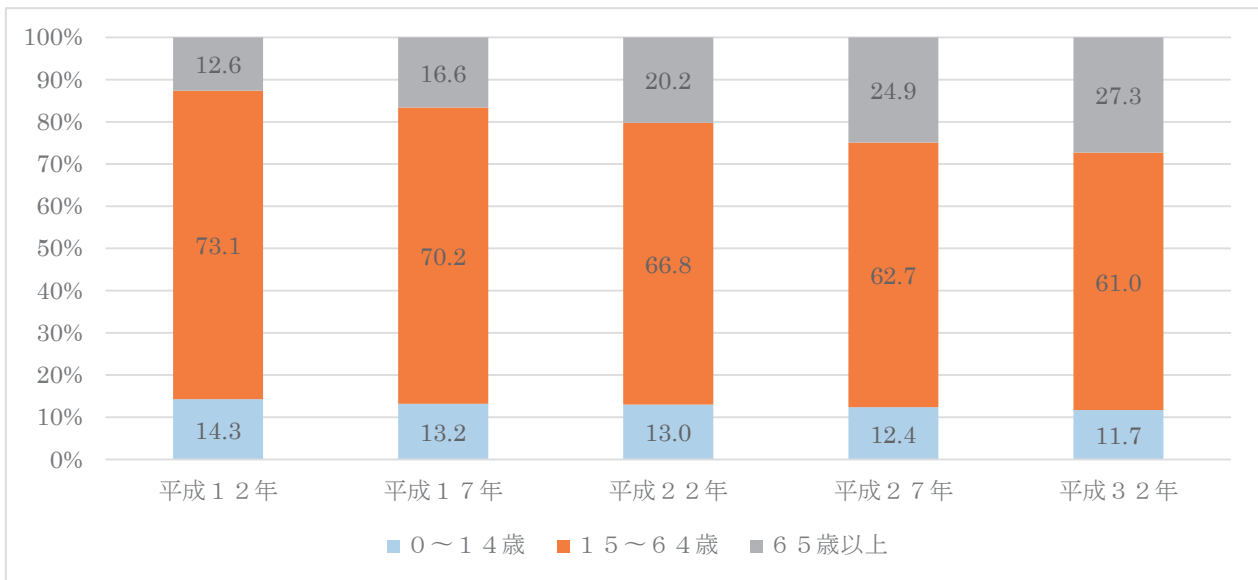


資料：所沢市総合計画実施計画 \* 各年12月末日

年齢別人口については、団塊の世代が高齢期を迎えることにもない、平成32年には、高齢者の割合が27%を超える値になると推計されており、今後、急速に老年人口（65歳以上）の占める割合が高まっていくものと予想されます。

一方、年少人口（0歳～14歳）や生産年齢人口（15歳～64歳）が占める割合は、既に低くなりはじめており、今後も人口構成の変化は、ますます進むと見込まれています。

■図6 人口構成の推移と推計



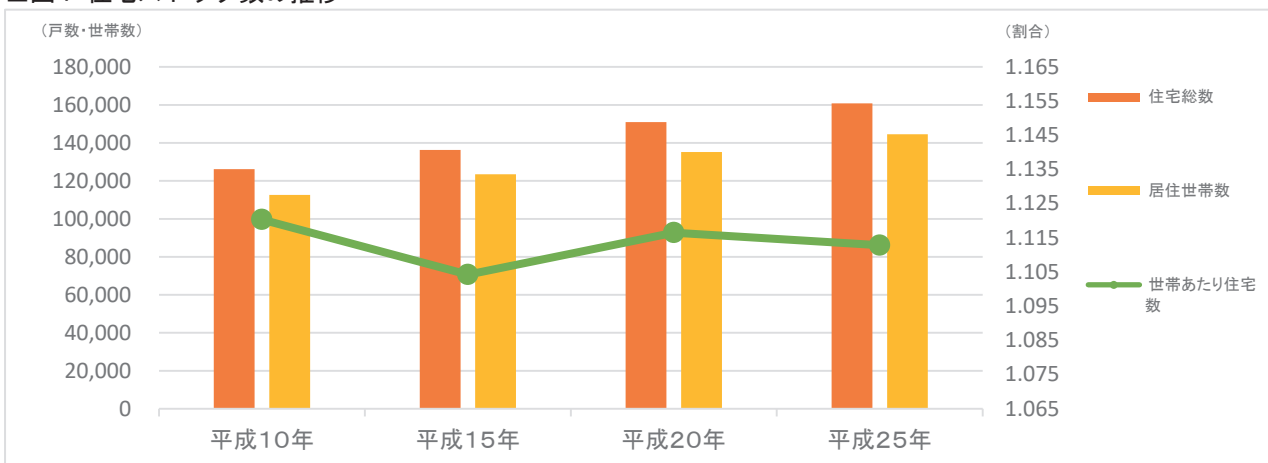
資料:所沢市総合計画実施計画 \*各年12月末日(平成32年は推計値)

## 2-3 住宅の状況

### ① 住宅ストック

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、本市における住宅総数は平成10年においては約126,000戸であったものが、平成20年には約151,000戸、平成25年には約161,000戸と増加しており、一世帯当たりの住宅数は、1.11戸となっています。

■図7 住宅ストック数の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## ② 空き家戸数の推移

本市における空き家は、平成10年の調査では11,700戸で住宅総数の9.3%でしたが、平成20年は14,780戸で割合が若干増加して9.9%に、平成25年では15,370戸と件数は増加しましたが、割合は9.6%と減少しました。

内訳をみると「賃貸用住宅」が9,960戸と全体の64.5%を占めており、入居可能な住宅は「賃貸用住宅」及び「売却用住宅」を合わせると11,020戸で、空き家全体の71.4%にも及びます。

■表1 空き家戸数の推移と内訳

調査年	空き家【戸】					その他
	総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	建築中
平成10年	11,970	—	—	—	—	270
平成15年	12,040	520	7,690	640	3,190	100
平成20年	15,000	400	10,510	610	3,480	220
平成25年	15,440	140	9,960	1,060	4,280	70

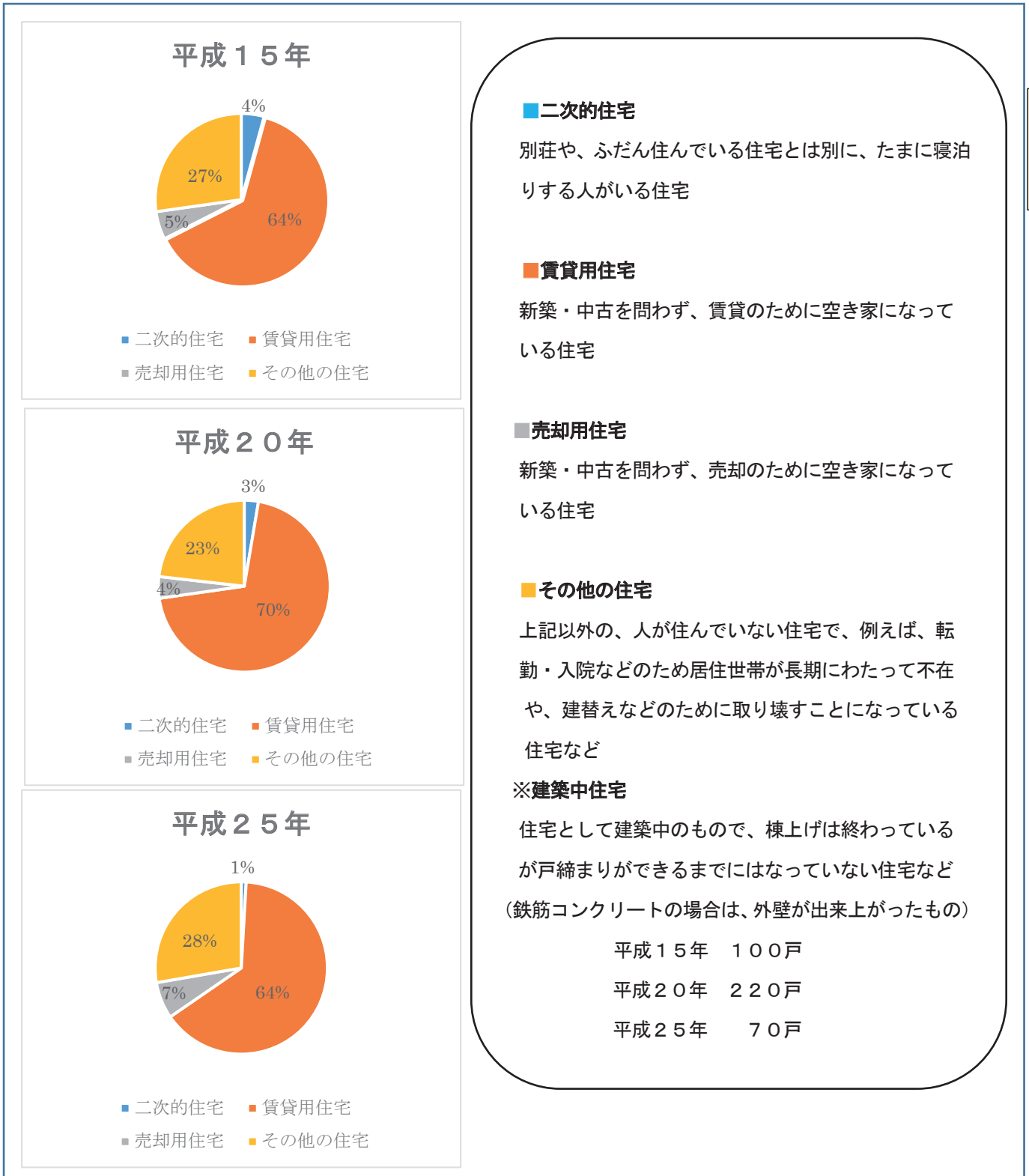
資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■表2 空き家戸数の割合

調査年	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
平成15年	4.3%	63.9%	5.3%	26.5%
平成20年	2.7%	70.1%	4.1%	23.1%
平成25年	0.9%	64.5%	6.9%	27.7%

資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■図8 空き家の状況

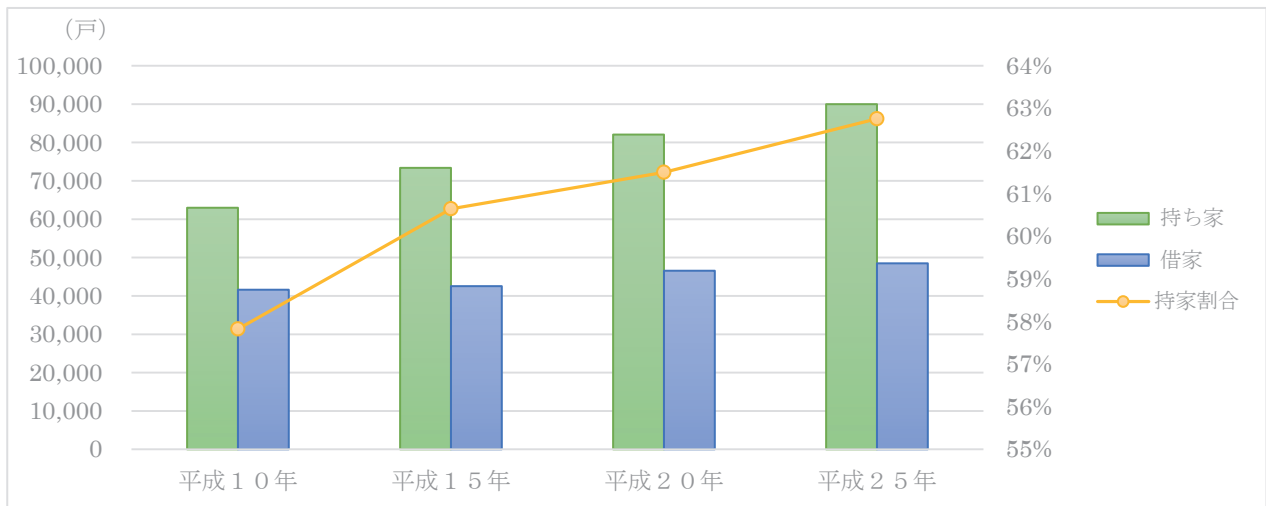


### ③住宅の所有関係

持ち家の割合は、昭和58年の調査が67.7%で一番高く、その後10年で12.1ポイント下げ、平成5年の調査時では55.6%となりました。

その後、平成10年以降は徐々に上昇し、平成25年の調査では62.9%となり、全国平均の61.9%を少し上回っています。

■図9 住宅の所有関係の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

#### ④建築時期

居住世帯のある住宅のうち、昭和55年以前の旧耐震基準により建てられた住宅の割合は22.5%となっており、一方、阪神・淡路大震災を契機に建築基準法が改正(平成12年6月)され耐震基準が見直された後の平成13年以降に建てられた住宅は、全体の26.4%となっています。

住宅の種類別にみると、昭和55年以前に建てられた住宅の割合は、持ち家では全体の25.3%、借家では13.9%で、平成13年以降に建てられたものは、持ち家では26.0%、借家では23.4%となっています。

また、民間借家では、昭和55年以前に建てられた住宅の割合が8.8%で、平成13年以降が26.4%に及んでいます。

■表3 建築時期

建築の時期(9区分)	総数	持ち家	借家			
			総数	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	給与住宅
住宅総数 ※	144,540	91,030	48,540	1,610	4,590	2,680
昭和35年以前	1,440	1,160	280	0	0	0
昭和36年～45年	5,970	4,640	1,340	400	0	360
昭和46年～55年	22,410	17,270	5,150	0	1,930	580
昭和56年～平成2年	31,420	19,110	12,310	1,090	510	820
平成3年～7年	19,110	11,130	630	120	320	190
平成8年～12年	16,920	11,810	5,100	0	1,530	100
平成13年～17年	13,240	8,740	540	0	300	240
平成18年～22年	15,280	9,950	140	0	0	140
平成23年～25年9月	6,460	4,950	1,510	0	0	190

※住宅総数には建築の時期「不詳」を含む。

資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## ⑤住環境の特徴

本市では、昭和40年代以降の高度経済成長を背景に急激に人口が増加し、宅地整備や商業施設、国や県の機関、高等教育機関、大規模な公園、文化施設などの集積が進められてきました。

一方、狭山丘陵や武蔵野の面影を残す雑木林に代表される豊かな自然環境や、農地なども多く残され、都市近郊農業として多くの農産物が供給されています。

また、計画的に整備された住宅地などのほか、昔からの市街地や集落が見られ、さまざまな街が形成されているなど、多様な住環境を持っています。

さらに、本市では地球温暖化などの環境問題に対応していくため、「マチごとエコタウン所沢構想」に基づいて、再生可能エネルギーの導入や、みどりの保全と創出、ごみの減量・資源化エネルギーの自立化、分散化、多様化など、次代を担う子どもたちのためにマチぐるみでの行動に取り組んでいるところです。

## ⑥居住者

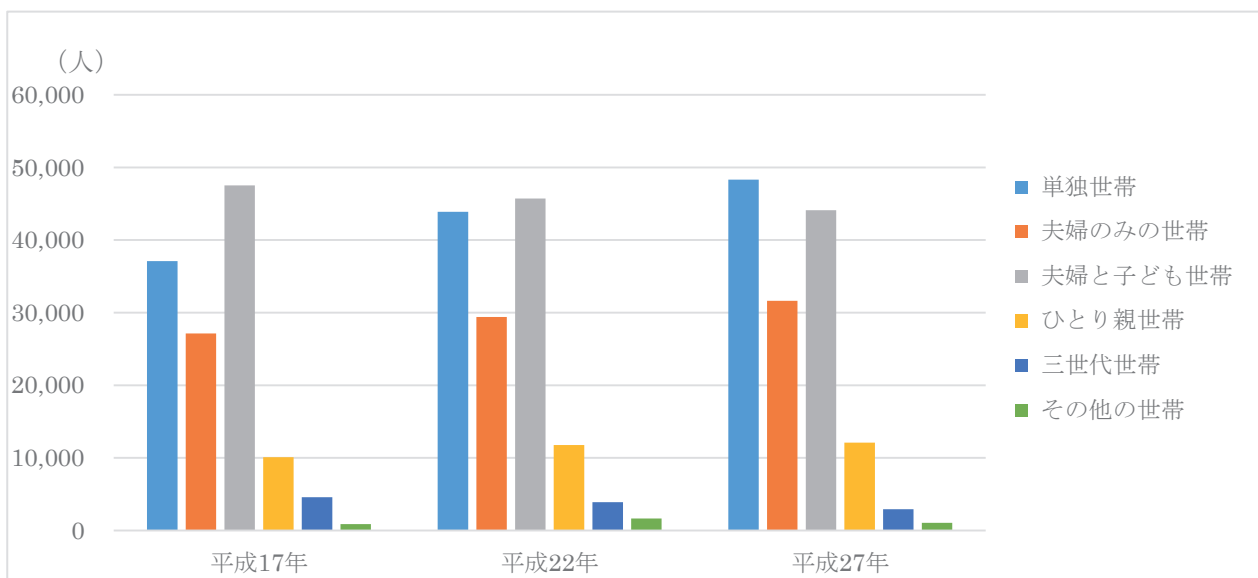
平成17年から平成27年の家族類型別世帯数の推移は、夫婦と子ども世帯が徐々に減少し、かわって、夫婦のみの世帯、単独世帯が増加しています。内容的には、高齢者の夫婦のみの世帯や単独世帯が急増している状況です。

さらに、高齢社会や景気の低迷などの社会的要因により、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者も増加することが予想されます。

また、本市では、市外に通勤・通学する市民も多く、昼夜間人口比率は近隣自治体と比較して低い水準にありますが、徐々に上昇しています。

一方、高度成長期以降の人口急増により、一部では従来の地縁的なコミュニティによる結びつきが希薄になっている状況もあります。

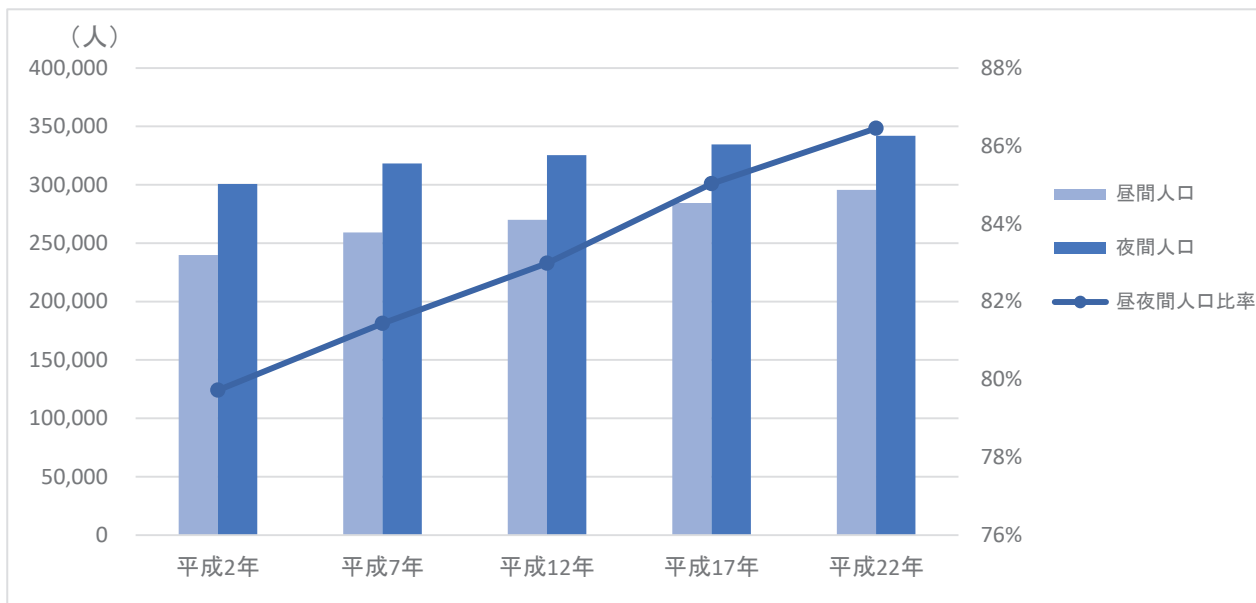
■ 図10 家族類型別世帯数の推移



資料「国勢調査結果」(総務省統計局)



■ 図 11 昼間人口と夜間人口の推移

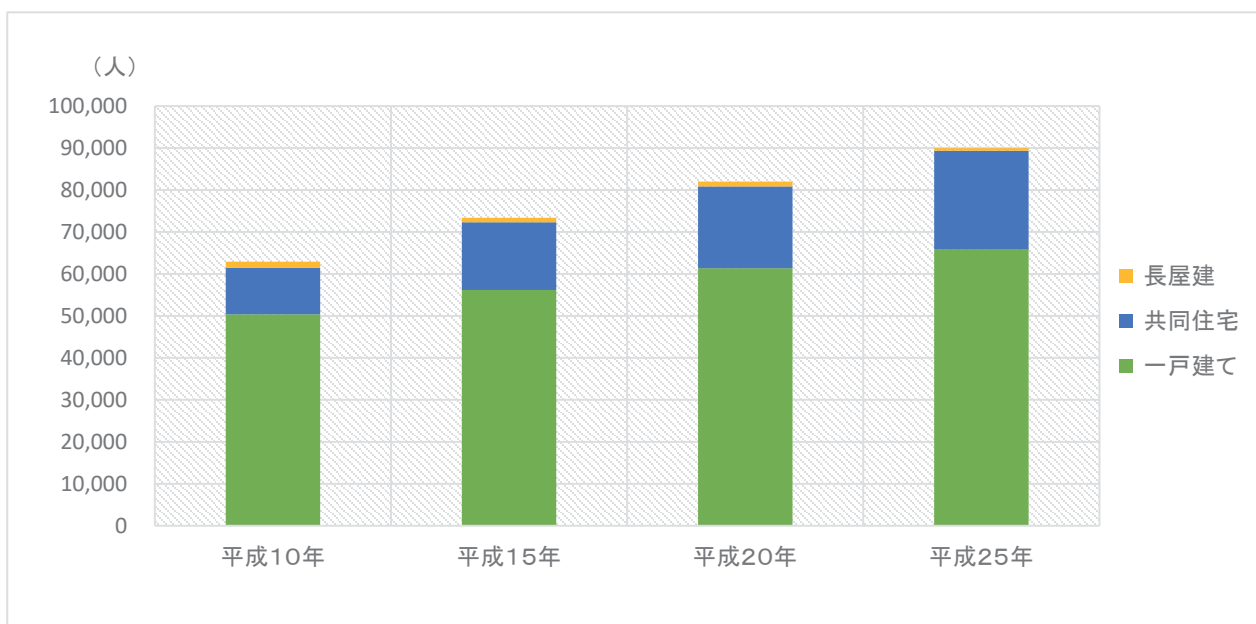


資料「国勢調査結果」(総務省統計局)

### ⑦ マンションの状況

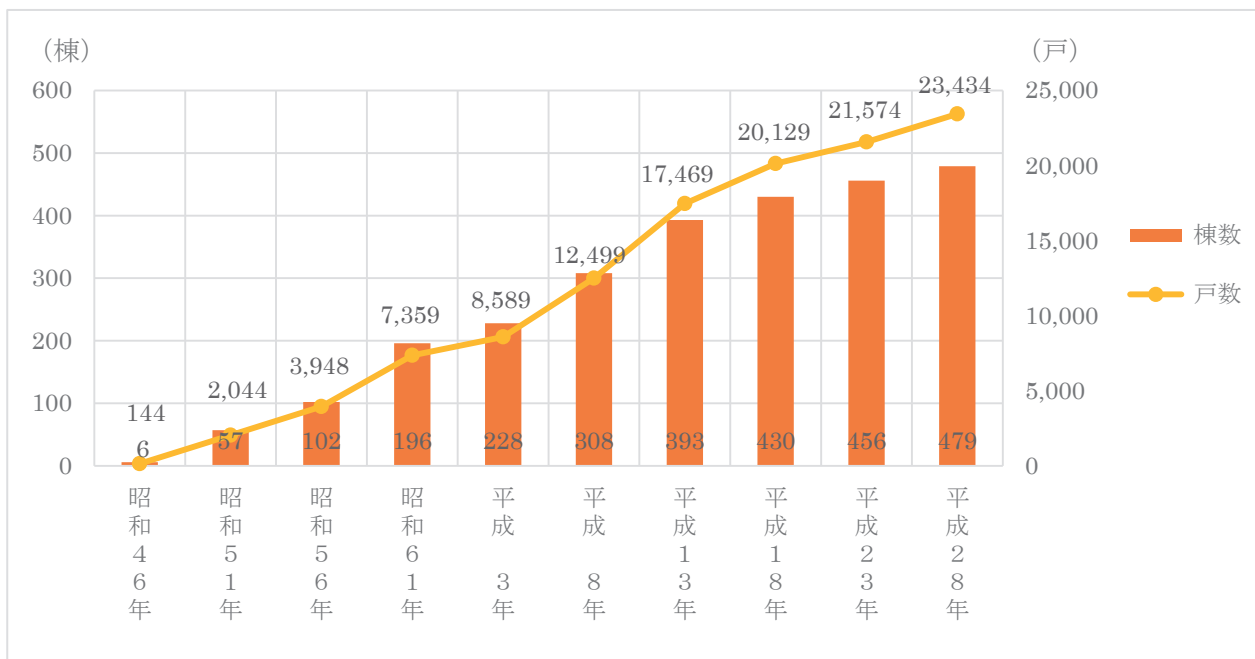
近年、持ち家の中に占める分譲マンションの割合が増加しています。こうしたなか、昭和40年代から50年代に建てられた団地型分譲マンションの多くが大規模修繕等を必要とする時期を迎えています。マンションにおいては、一部で、管理組合が機能していない、区分所有者がマンションの維持・管理に関心がないなどの理由により、適正に管理されていない状況もあります。

■ 図 12 持家の種類の推移



資料「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■図13 分譲マンションの建築棟数と戸数の推移



資料 市街地整備課

## 2 - 4 公的賃貸住宅の状況

### ①市営住宅

市営住宅は、13団地、30棟、797戸となっています。

地域別にみると、松井地域に369戸（46.3%）、並木地域150戸（18.8%）、新所沢地域144戸（18.1%）、所沢地域98戸（12.3%）、吾妻地域36戸（4.5%）となります。

平均の住戸専用面積は54.6㎡で、身体障害者専用住宅の74.75㎡（2戸）を除くと、34.29㎡から64.57㎡までの住戸を管理しています。

■表4 市営住宅の概要

番号	団地名	棟数	総戸数	供用開始年度	構造・規模
1	上安松団地	4	42	昭和63年度	鉄筋コンクリート造3階
				平成元年度	鉄筋コンクリート造2階
2	西所沢北団地	1	16	昭和44年度	鉄筋コンクリート造4階
3	西所沢稻荷団地	2	52	昭和51年度	鉄筋コンクリート造3階
				平成3年度	鉄筋コンクリート造5階
4	宮本町団地	1	30	平成8年度	鉄筋コンクリート造5階
5	泉町団地	2	42	平成4年度	鉄筋コンクリート造3階
6	久米団地	2	36	平成2年度	鉄筋コンクリート造3階
7	東所沢和田団地	1	90	平成6年度	鉄筋コンクリート造5階
8	松郷団地	3	72	昭和42～44年度	鉄筋コンクリート造4階
9	愛宕山団地	7	165	昭和45～49年度	鉄筋コンクリート造5階
10	並木団地	4	150	昭和55～58年度	鉄筋コンクリート造5階
11	新所沢けやき通り団地	1	40	平成10年度	鉄筋コンクリート造4階
12	新所沢けやき通り西団地	1	24	平成13年度	鉄筋コンクリート造7階
13	新所沢けやき通り南団地	1	38	平成15年度	鉄筋コンクリート造8階

## ② 県営住宅・公的賃貸住宅

県営住宅は、5団地、986戸となっています。

公的機関が建設、購入、管理、運営する賃貸住宅を公的賃貸住宅といいます。市内の公的賃貸住宅は、30団地、管理戸数は6,620戸となっています。

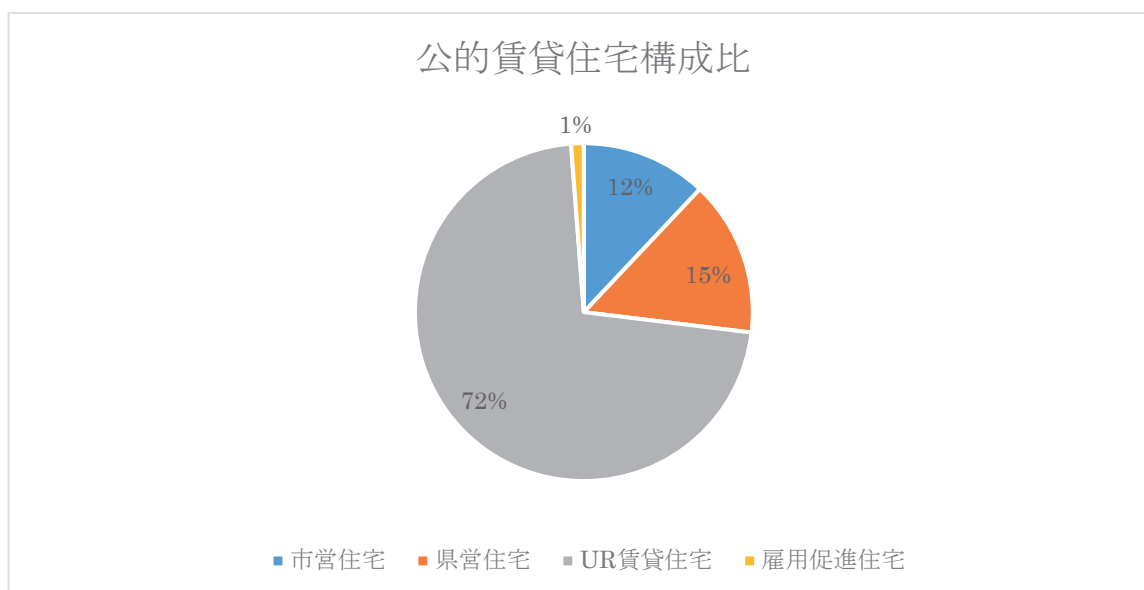
昭和30年代に日本住宅公団（現「独立行政法人都市再生機構」）が行った団地開発エリアの再開発が行われ、中高層住宅が整備されたことから市内の公的賃貸住宅に占める独立行政法人都市再生機構の住宅の割合は、72%となっています。

■表5 公的賃貸住宅の管理戸数

（平成28年4月現在）

種類	事業主体	団地数	戸数	構成比
市営住宅	所沢市	13	797	12.0%
県営住宅	埼玉県	5	986	14.9%
UR賃貸住宅	(独)都市再生機構	11	4,757	71.9%
雇用促進住宅	(独)高齢・障害・求職雇用支援住宅	1	80	1.2%
	計	30	6,620	-

■図14 公的賃貸住宅の構成比



UR賃貸住宅（緑町4丁目）