

第 1 章

所沢駅周辺地区の現状と課題

所沢駅周辺地区のまちづくりの基本的な考え方や
目標とするまちの姿を考えるうえでの
現状と課題について整理しています。

1－1．所沢駅周辺地区の現状

- (1) 人 口
- (2) 商 業
- (3) 所沢市の交通施設
- (4) 所沢駅周辺地区の建物現況と都市基盤
- (5) 所沢駅周辺地区の都市計画
- (6) 所沢駅周辺地区における主なまちづくり動向
- (7) 市民意識調査

1－2．所沢駅周辺地区の課題

- (1) 人口の動向からみた主な課題
- (2) 商業の動向からみた主な課題
- (3) 交通施設に係わる主な課題
- (4) 市街地整備に係わる主な課題
- (5) 市民意識調査からみた主な課題

第1章 所沢駅周辺地区の現状と課題

1-1. 所沢駅周辺地区の現状

(1) 人口

① 所沢市の人口・世帯

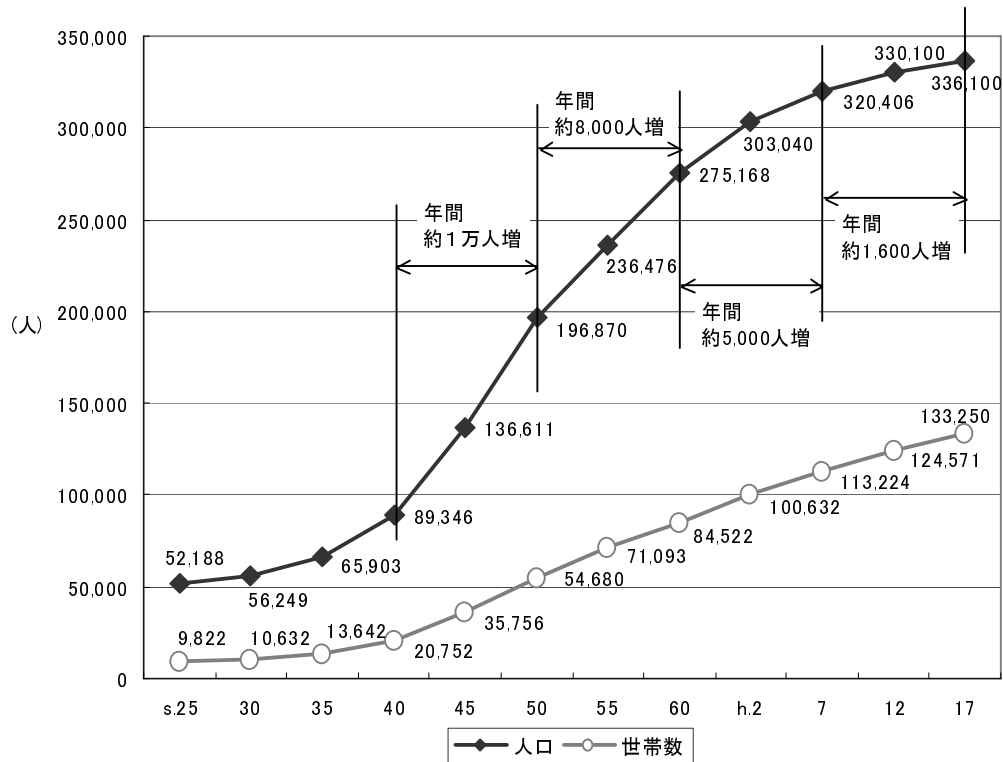
本市が、昭和30年の市町村合併により現在の市域となった当時の人口は、国勢調査によると5.6万人程度でしたが、その後の急激な増加により、平成17年には約33.6万人になっています。

特に、昭和40年代から50年代にかけては、爆発的な社会増に加えて自然増が重なり、昭和40年代には年間約1万人、昭和50年代には年間約8,000人の人口増加が続ききました。

近年は安定期に入り、平成7～17年の10年間では年間約1,600人の増加傾向を示し、平成20年7月末現在の人口は、住民基本台帳によると約34.1万人となっています。

なお、本市の世帯数は、核家族化の進行等を反映して一貫して増加傾向にあり、平成17年には約13.3万世帯で、1世帯当たりの世帯人数は2.52人となっています。

◆人口・世帯数の推移



資料：国勢調査（各年10月1日現在）

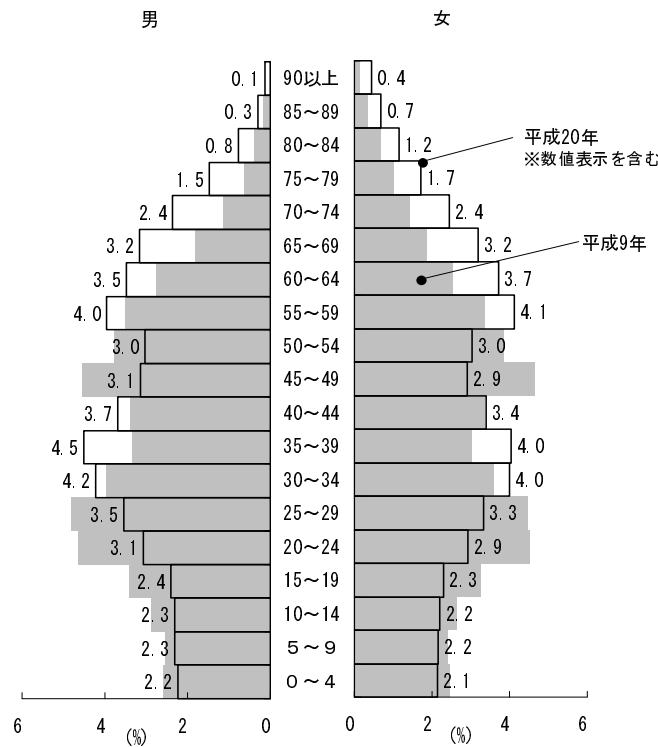
注）住民基本台帳による（平成20年7月31日現在）市人口：340,900人

② 所沢市の年齢構成

本市の年齢別人口構成は、第一次・第二次ベビーブーム世代を反映した形となっており、30歳代と50歳代後半から60歳代前半の年齢層が突出して多くなっています。

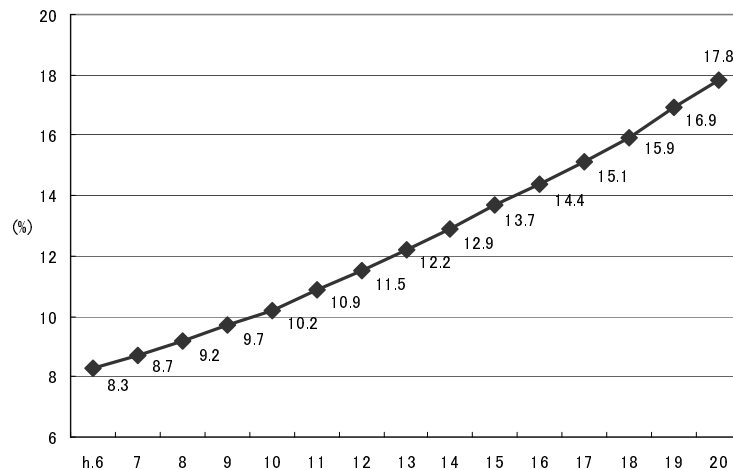
また、65歳以上の人口構成は、平成9年は9.7%でしたが、平成20年には17.8%に上昇し高齢化が着実に進んでいます。第一次ベビーブーム世代が65歳を迎える今後10年間は、高齢化率の著しい上昇が推測されます。

◆年齢別人口構成比率の比較（平成9年と平成20年の比較）



資料：住民基本台帳・外国人登録（各年1月1日現在）

◆65歳以上人口構成比の推移



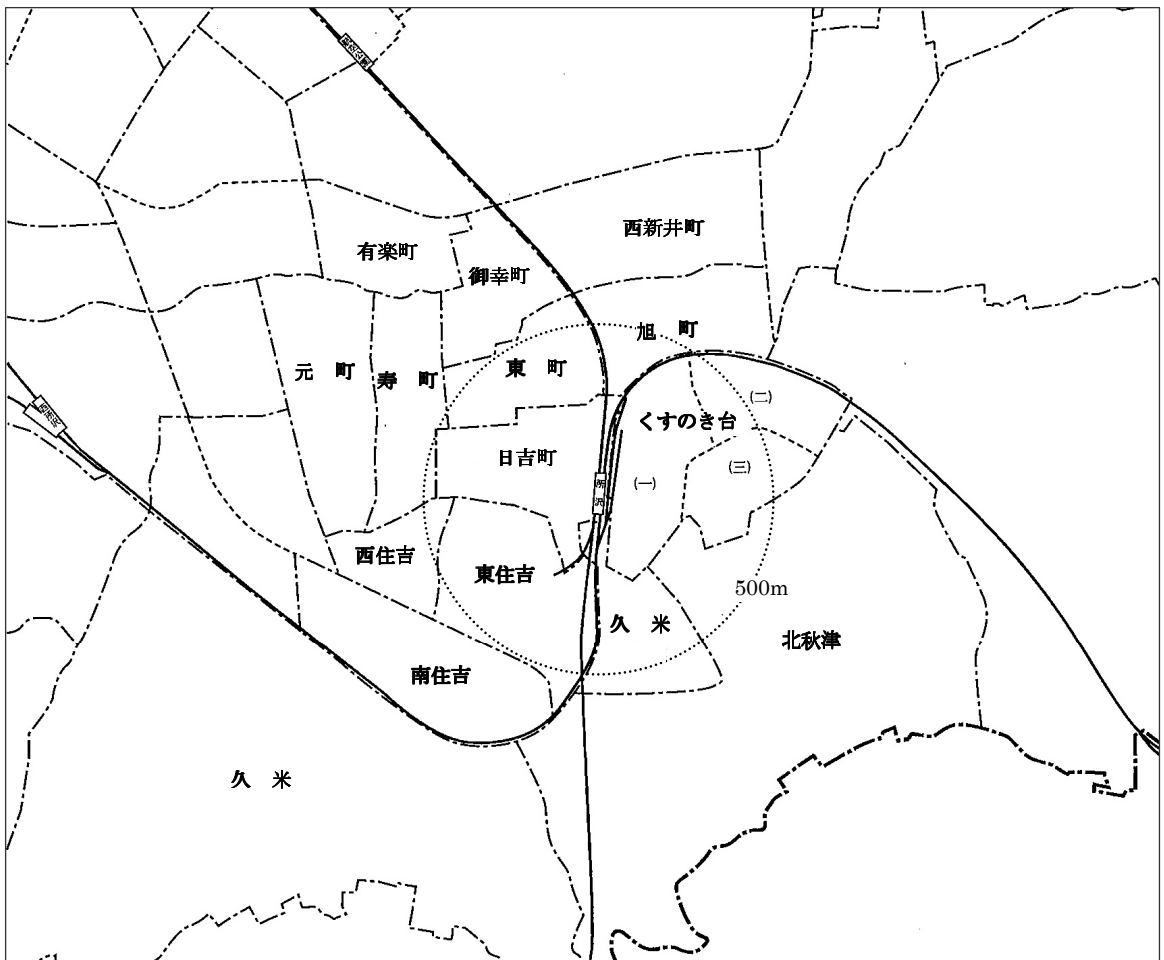
資料：住民基本台帳・外国人登録（各年1月1日現在）

③ 所沢駅周辺地区の町丁別人口の推移

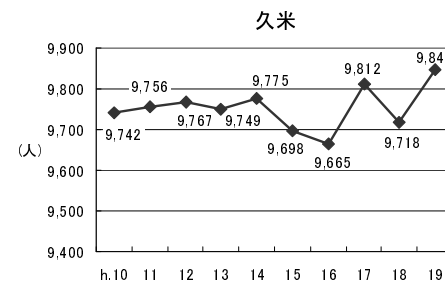
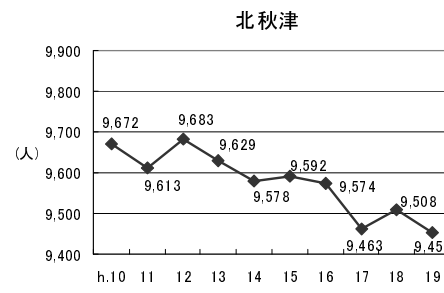
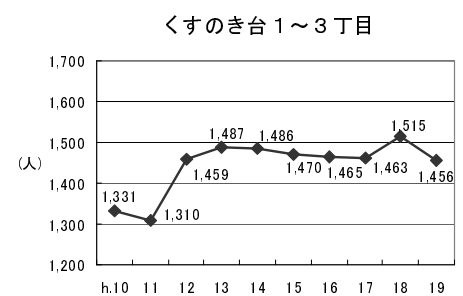
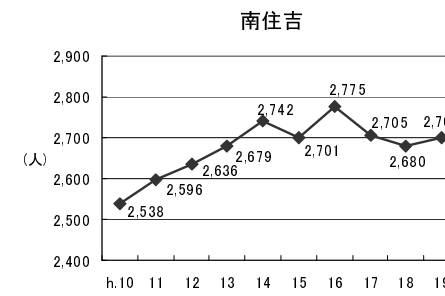
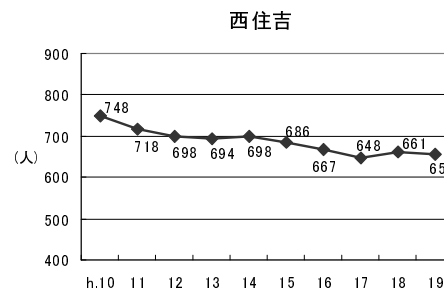
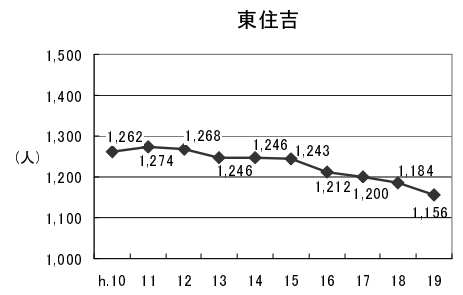
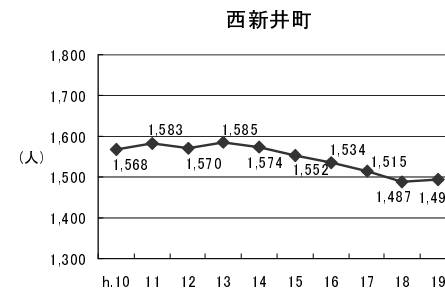
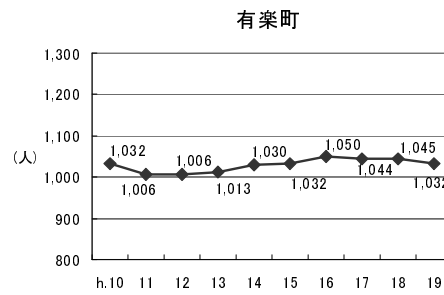
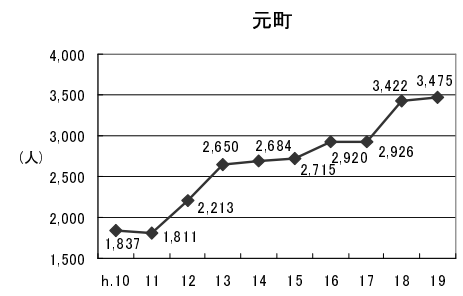
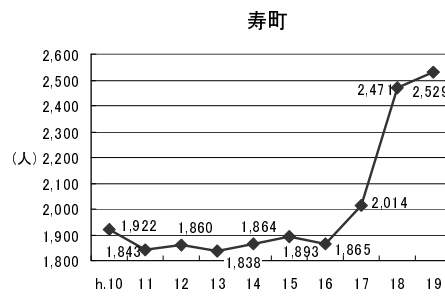
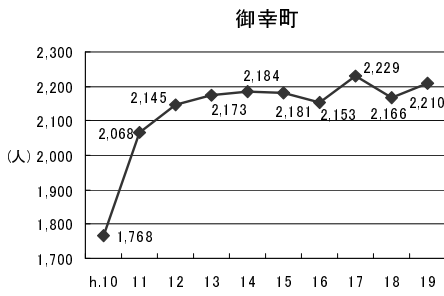
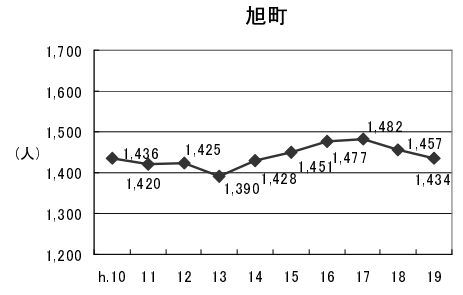
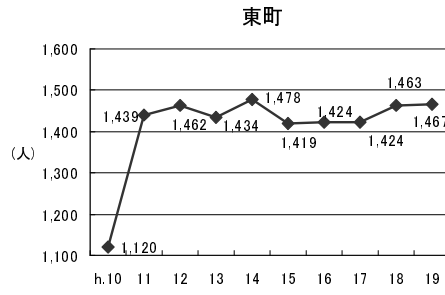
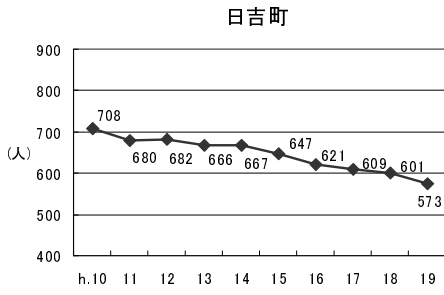
所沢駅周辺地区の町丁別人口の推移を、近年 10 年間についてみると、P8 図のようになっています。12 町丁合計で約 2,900 人増加しています。(久米、北秋津を除く)

この人口増加の主要因は、東町、御幸町、寿町、元町にみられる短期間での急激な人口増であり、これは高層マンションの都市型住宅*の供給によって、比較的若いファミリー世帯が増加していることによります。

◆町丁別の位置



◆町丁別人口の推移



資料：住民基本台帳・外国人登録（各年12月31日現在）

(2) 商業

① 所沢市の小売業の年間販売額等の推移

本市は、小売業・サービス業を中心とした商業が盛んです。特に小売業において県内の都市では、さいたま市、川口市、川越市に次ぐ第4位の年間販売額を上げています。

しかし、その推移をみると、バブル経済の崩壊後は減少傾向が続いており、中心市街地においても同様の状況であると推測されます。

② 周辺市との小売年間販売額の比較

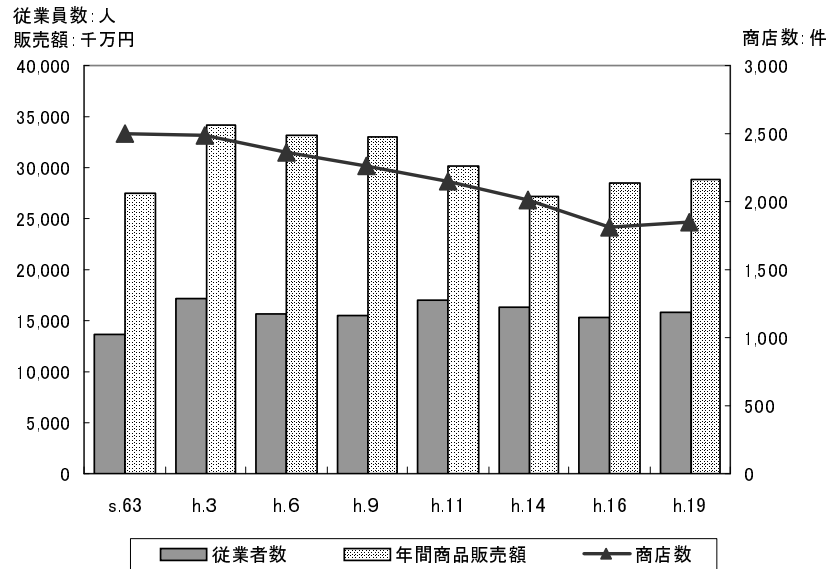
本市の商業の影響が及ぶと考えられる周辺市の小売年間販売額をみると、川越市と本市が周辺市を大きく引き離しており、県南西部から多摩北部にかけての商業の中心であることが推察されます。

③ 広域商圈域内の購買力流動状況

埼玉県広域消費動向調査によると、所沢市民の地元での買物割合は80%以上の高水準を維持してきましたが、近年は減少傾向にあります。また、近隣都市の市民の本市での買物割合は、年々減少しています。

これは、近隣都市における地元の商業が充実し、相対的に本市の商圈が縮小していることを表していると考えられます。

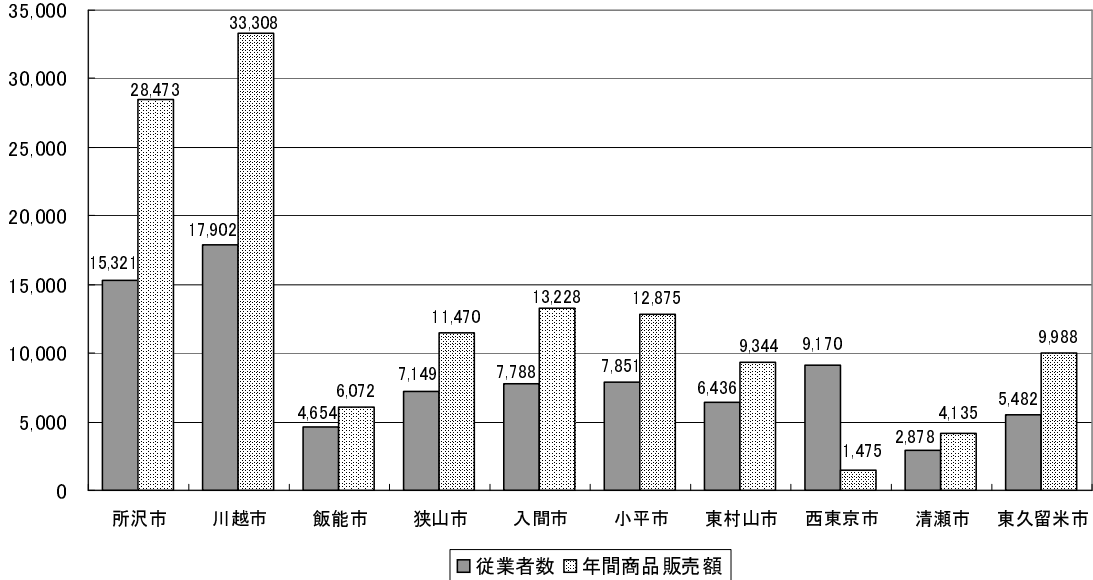
◆小売業の年間販売額等の推移



資料：商業統計調査報告（平成3・6・11は7月1日、それ以外は6月1日）

◆小売年間販売額の比較（平成16年）

従業員数：人
販売額：千万円



資料：商業統計調査報告（平成16年6月1日）

◆広域商圈域内の購買力流動状況

単位：%

市町村名	地元での買物割合					所沢市での買物割合				
	平成元年	平成4年	平成7年	平成12年	平成17年	平成元年	平成4年	平成7年	平成12年	平成17年
所沢市	82.2	82.6	81.2	82.1	78.5	82.2	82.6	81.2	82.1	78.5
入間市	39.1	56.0	57.4	64.7	72.1	31.8	22.6	17.9	12.5	6.6
狭山市	56.6	55.2	57.6	66.5	67.5	19.8	17.2	16.7	10.3	5.7
飯能市	66.8	63.1	68.0	60.5	65.0	8.4	8.1	7.2	2.9	2.4
川越市	74.9	74.6	73.4	73.7	74.6	—	—	—	—	—
上福岡市	63.5	58.2	63.2	64.2	50.9	—	—	—	—	—
大井町	30.3	25.9	34.8	65.3	69.9	—	—	—	—	1.0
三芳町	32.4	32.3	29.6	23.4	12.0	—	—	—	—	5.4
富士見市	43.3	42.4	38.6	32.8	31.4	—	—	—	—	—
志木市	66.6	69.2	67.3	60.8	58.4	—	—	—	—	—
新座市	35.3	33.4	41.4	43.1	47.4	—	—	—	—	—
日高市	—	—	—	—	29.7	—	—	—	—	1.1

資料：各年とも「埼玉県広域消費動向調査」におけるB群商品（呉服・帯、寝具、紳士服、ベビー・子供服、洋品雑貨、下着・肌着）計の値。

④ 所沢駅周辺地区の商店会と大型店

所沢駅周辺地区には、5つの商店会組織があり、また6店の大型店が立地しており、市内随一の商業集積を誇っています。さらに、本地区は、小売業だけでなく、銀行・証券・保険などの金融業をはじめ多種多様なサービス業が立地するなど、質・量ともに市内で最も商業・業務が集積している地区となっています。

◆商店会

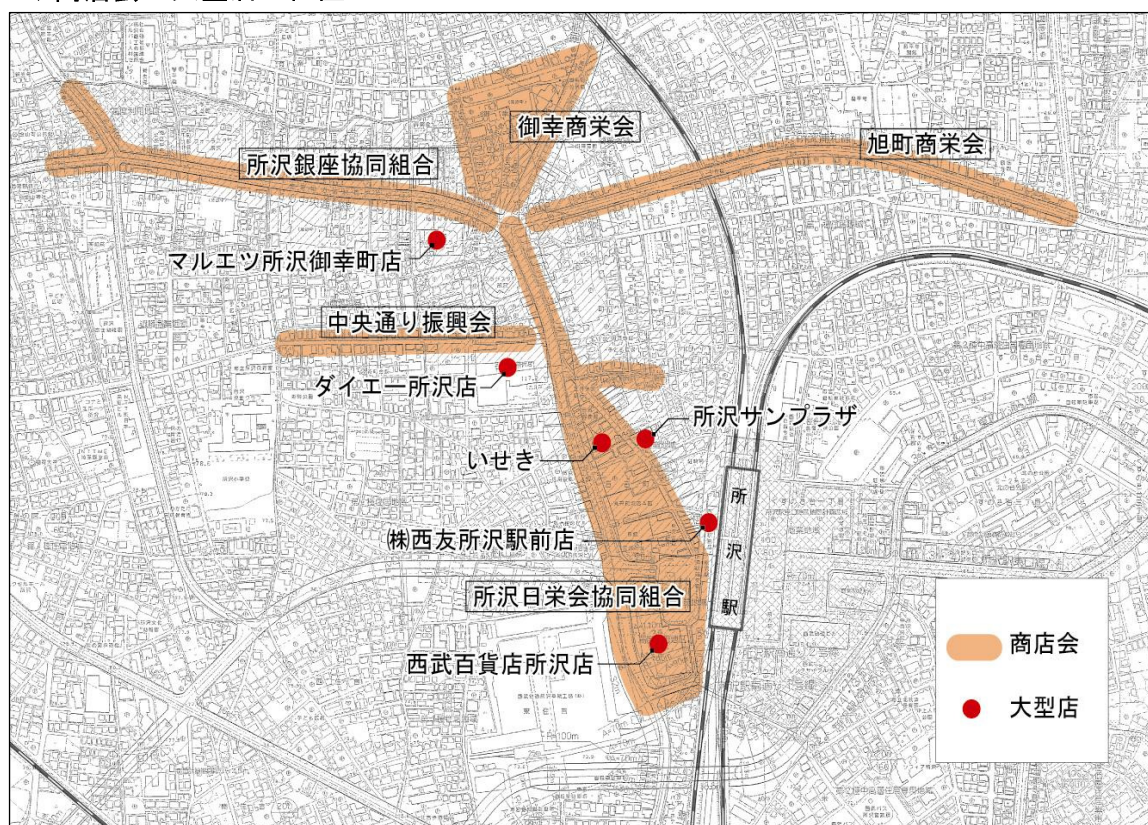
- | | |
|---------------|-----------|
| ○所沢日栄会協同組合 | ○中央通り振興会 |
| ・所沢プロペ商店街振興組合 | ○旭町商栄会 |
| ・所沢ファルマン通り商店街 | ○御幸商栄会 |
| ・昭和会 | ○所沢銀座協同組合 |

◆大型店

店舗名称	所在地	店舗面積 (㎡)
西武百貨店 所沢店	日吉町 12-1	25,031
ダイエー所沢店	東町 5-22	24,497
(株)西友 所沢駅前店	日吉町 1-13	3,197
マルエツ所沢御幸町店	御幸町 1-16	2,046
いせき	日吉町 9-22	1,496
所沢サンプラザ	日吉町 4-2	1,356

(平成20年7月末現在)

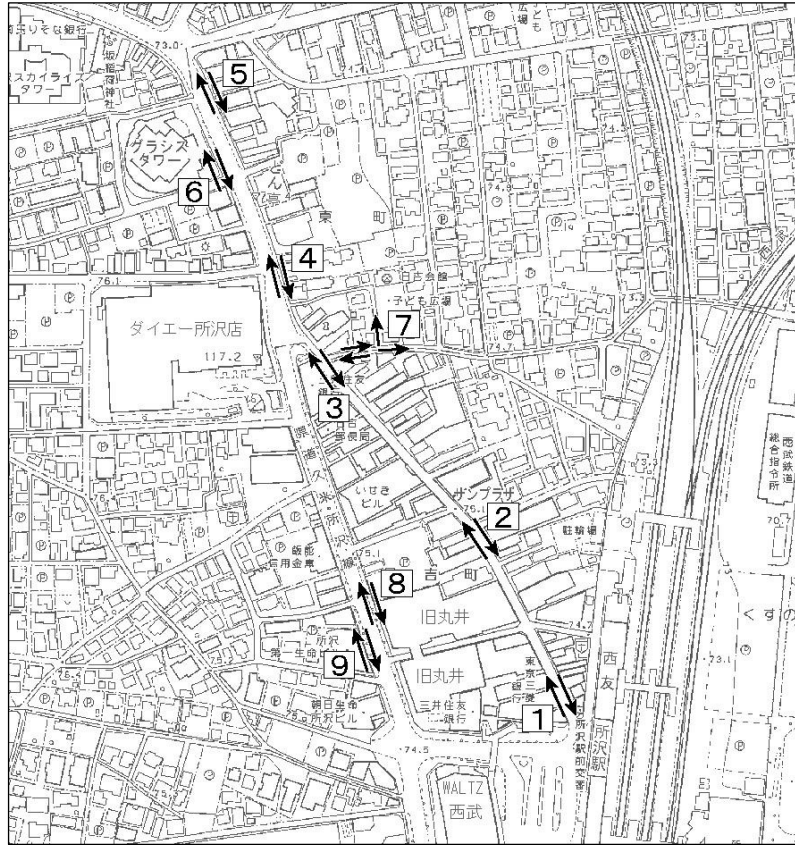
◆商店会と大型店の位置



⑤ プロペ通り等の歩行者通行量

所沢駅を中心とした歩行者の流れは、プロペ通りからファルマン通りへのルートが主たる流れです。平成20年度の調査結果によると、日曜日（10時～21時）の歩行者通行量は、駅側から見て、プロペ通りの入口部（㊶）で約39,400人、出口部（㊷）で約27,400人、ファルマン通り東側（㊴、㊵）で約16,800～5,400人、西側（㊸）で約8,200人となっています。

◆調査地点位置図



◆過去11年間の通行量調査結果比較表（平成10年～20年）

平成20年 上段:6月1日(日)
下段:6月2日(月)

調査地点	曜日	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
		(人)	(人)	(人)	(人)	(人)	(人) (前年比)	(人) (前年比)	(人) (前年比)	(人) (前年比)	(人) (前年比)	(人) (前年比)
1 プロペ 三菱東京UFJ銀行前	日曜	50,563	52,045	47,458	47,143	43,283	43,392 100.3%	48,752 112.4%	46,250 94.9%	44,960 97.3%	37,713 83.8%	39,379 104.4%
	平日	42,217	42,608	41,245	43,643	41,355	48,279 116.7%	41,040 85.0%	41,349 100.8%	41,726 100.9%	34,950 83.8%	36,227 103.7%
2 プロペ サンドラック前	日曜	40,924	39,109	35,478	39,642	32,873	39,381 119.8%	42,031 106.7%	40,790 97.0%	37,082 90.9%	33,937 91.5%	35,034 103.2%
	平日	31,456	29,980	30,017	34,750	32,587	34,088 104.6%	31,386 92.1%	31,703 101.0%	30,225 95.3%	29,478 97.5%	30,121 102.2%
3 プロペ 三井住友銀行 (所沢ローンプラザ)前	日曜	27,173	23,563	25,042	26,140	24,577	27,521 112.0%	28,603 103.9%	28,159 98.4%	27,661 98.2%	26,551 96.0%	27,443 103.4%
	平日	22,396	24,156	19,957	21,080	22,421	21,771 97.1%	22,868 105.0%	20,405 89.2%	20,557 100.7%	20,038 97.5%	20,275 101.2%
4 ファルマン通り 半田時計店前	日曜	12,479	12,481	15,009	16,148	13,007	15,901 122.2%	17,426 109.6%	17,025 97.7%	16,400 96.3%	15,752 96.0%	16,847 107.0%
	平日	10,283	11,671	13,545	15,006	13,320	14,084 105.7%	12,793 90.8%	13,946 109.0%	13,260 95.1%	13,081 98.7%	13,726 104.9%
5 ファルマン通り 大和證券前	日曜	5,366	4,737	5,786	6,097	5,211	5,373 103.1%	5,499 102.3%	5,777 105.1%	5,737 99.3%	5,056 88.1%	5,358 106.0%
	平日	5,075	5,102	5,117	5,857	4,713	5,067 107.5%	4,678 92.3%	4,949 105.8%	5,020 101.4%	4,445 88.5%	4,528 101.9%
6 ファルマン通り ヤマハ前	日曜	5,665	7,782	8,857	8,613	6,648	8,054 121.1%	9,513 118.1%	8,863 93.2%	8,360 94.3%	7,720 92.3%	8,232 106.6%
	平日	4,494	4,761	6,837	8,248	6,031	7,236 120.0%	7,048 97.4%	6,531 92.7%	7,209 110.4%	6,843 94.9%	6,434 94.0%
7 仲通り 旧小酒家まる前	日曜	5,621	5,631	5,492	5,051	4,626	5,254 113.6%	5,121 97.5%	5,824 113.7%	5,372 92.2%	4,880 90.8%	5,591 114.6%
	平日	5,293	5,708	5,448	5,628	5,019	5,539 110.4%	4,746 85.7%	5,298 111.6%	5,217 98.5%	4,968 95.2%	4,997 100.6%
8 昭和通り 東海東京証券前	日曜	5,876	5,554	6,956	6,299	6,296	6,299 100.0%	6,766 107.4%	6,807 100.6%	6,258 91.9%	4,590 73.3%	5,560 121.1%
	平日	5,949	5,708	6,576	6,732	6,670	7,017 105.2%	5,944 84.7%	6,523 109.7%	5,961 91.4%	5,044 84.6%	5,461 108.3%
9 昭和通り 飯能信用金庫前	日曜	5,836	5,773	5,040	6,102	4,344	5,037 116.0%	6,798 136.0%	6,947 102.2%	5,781 83.2%	4,372 75.6%	4,663 106.4%
	平日	5,966	5,867	4,868	5,094	4,454	4,694 105.4%	4,906 104.5%	5,144 104.9%	4,998 97.2%	4,361 87.3%	4,415 101.2%
合計	日曜	159,502	156,675	155,118	161,235	140,865	156,212 110.9%	170,509 109.2%	166,442 97.6%	157,631 94.7%	140,571 89.2%	148,097 105.4%
	平日	133,127	135,561	133,610	146,038	136,570	147,775 108.2%	135,409 91.6%	135,848 100.3%	134,173 98.8%	123,208 91.8%	126,184 102.4%

資料：所沢日栄会協同組合