第１章　住宅・住環境の状況

１．地域事情
２．住宅事情
３．市民の住意識

1．地域事情

（1）位置・地勢

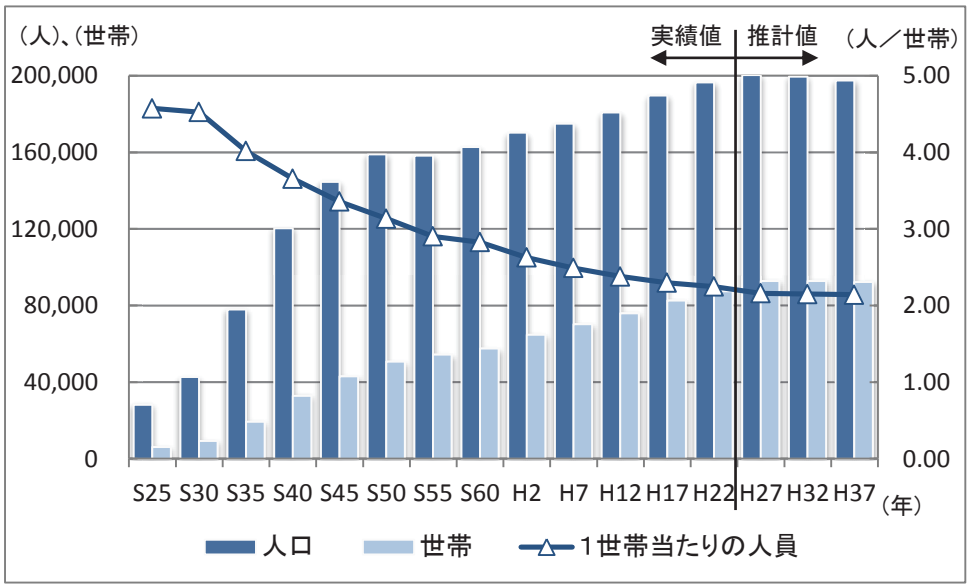
・西東京市は、武蔵野台地のほぼ中央にあり、東京都心の西北部に位置しています。
・北は埼玉県新座市、南は武蔵野市及び小金井市、東は練馬区、西は小平市及び東久留米市に接しています。
・地勢は北部に白子川、中央に新川、南部に石神井川があり、それぞれ西から東に向かって流れており、その沿岸は２～３ｍの低地となっており、西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。
・東西約 4.8km、南北約 5.6km にわたり、面積は約 15.85km²です。

（2）人口・世帯

①人口・世帯数の推移

・平成 22 年の西東京市の人口は、約 197,000 人、世帯数は約 87,000 世帯に達しました。
・世帯人員は年々減少し、平成 22 年では１世帯当たり 2.25 人となっており、小世帯化が進んでいます。
・西東京市人口推計調査では、本市の人口は平成 27 年をピークに減少傾向になり、１世帯当たりの人員も緩やかに低下すると予想しています。

図1-1-1　人口･世帯数･世帯人員の推移

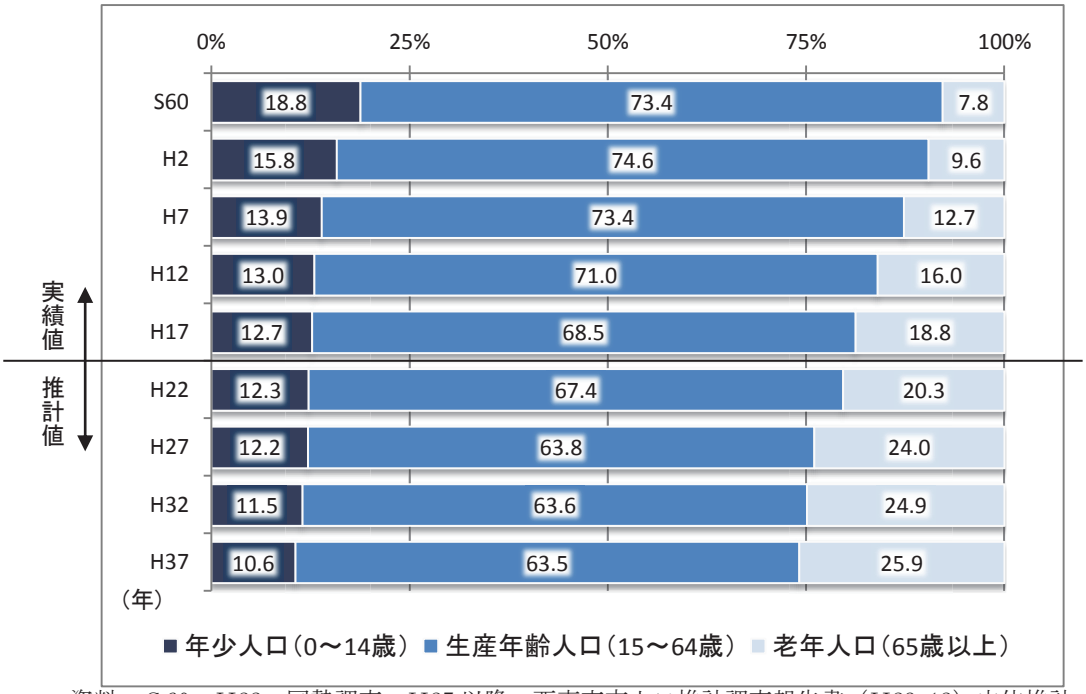


資料：Ｓ60～H22　国勢調査[注1]、H27 以降　西東京市人口推計調査報告書（H23.12）中位推計

注1　【国勢調査】「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が 10 年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の５年目に当たる年には簡易な方法で実施されている。

・年少人口（０～14 歳）の割合低下及び老年人口（65 歳以上）の拡大により着実に少子高齢化が進んでおり、平成 22 年の高齢化率は 20.3％となっています。
・将来は更に高齢化が進み、平成 37 年の高齢化率は 25.9％で、市民の４人に１人は高齢者という予測になっています。

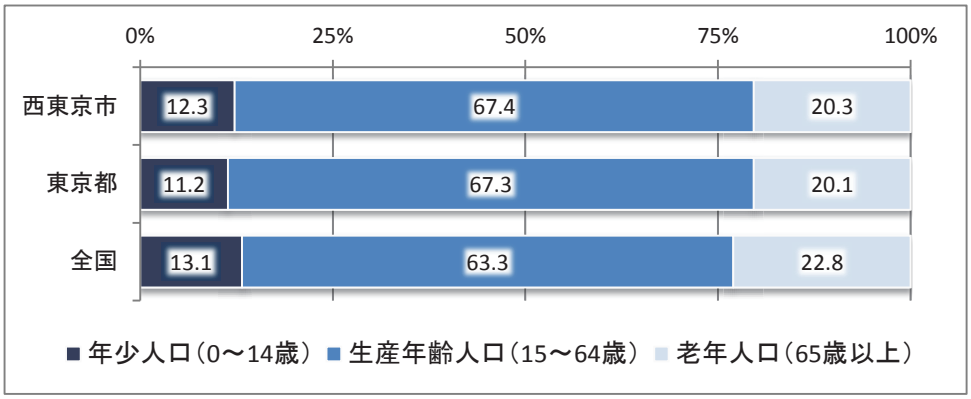
図1-1-2　年齢3区分別人口構成の推移



資料：S60～H22　国勢調査、H27 以降　西東京市人口推計調査報告書（H23.12）中位推計

・それぞれの人口構成比は東京都とほぼ同様な割合となっていますが、全国と比較すると生産年齢人口（15～64 歳）の割合が高く、年少人口（０～14 歳）と老年人口（65 歳以上）の割合が若干低くなっています。

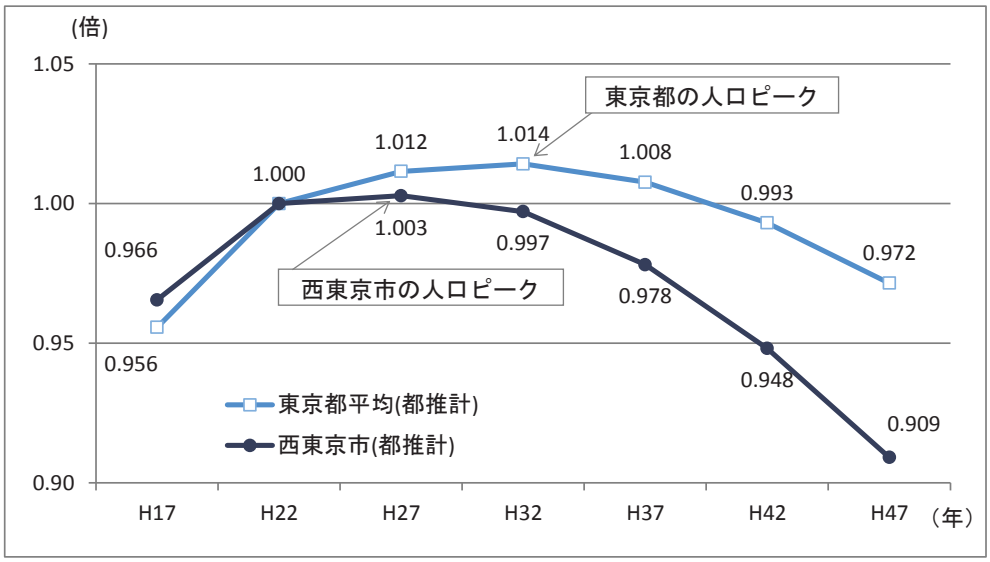
図1-1-3　年齢3区分別人口構成の比較



資料：国勢調査（H22 年）

・東京都が推計した西東京市の将来人口は、平成 27 年をピークに減少に転じますが、東京都平均では平成 32 年がピークとなっており、５年早く減少に転じると予測されています。

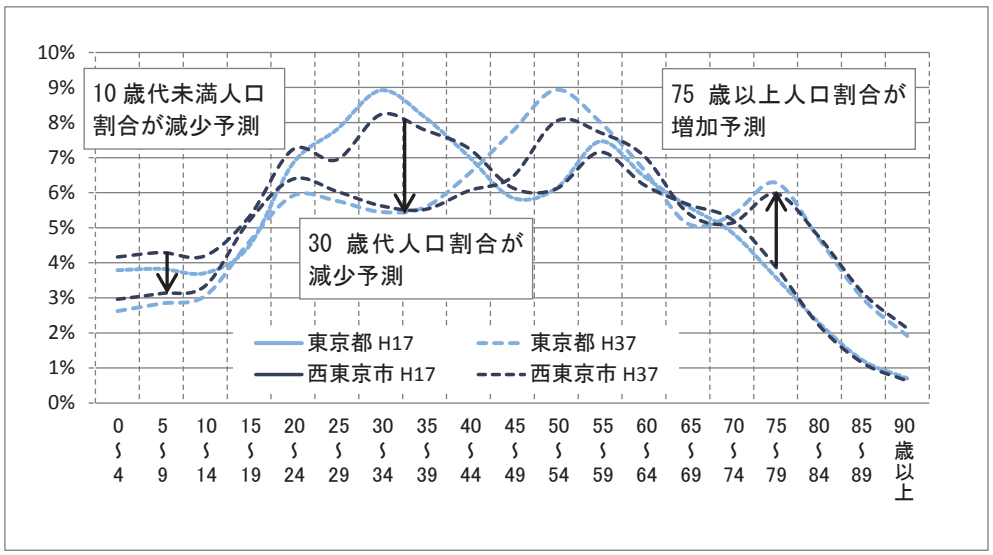
図1-1-4 将来人口動向



資料：東京都区市町村人口の予測（H24 年）

・東京都が推計した西東京市の平成 37 年の将来年齢別人口をみると、平成 17 年に比べて 10 歳代未満及び 30 歳代の人口割合が減少し、75 歳以上の人口割合が増加すると予測されています。

図1-1-5 将来5歳階級別人口動向

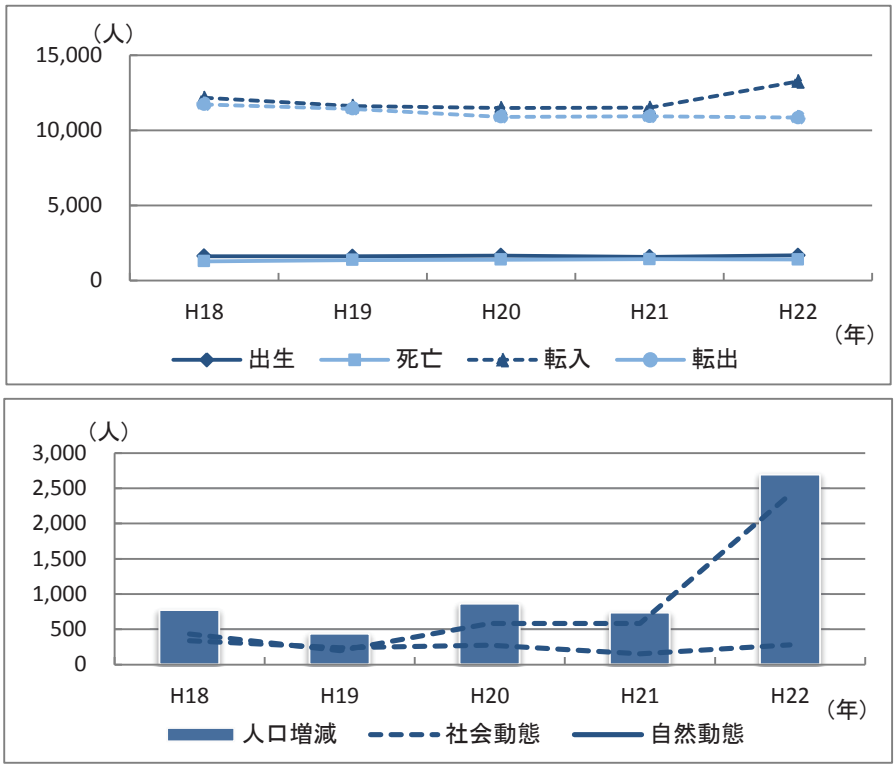


資料：東京都年齢別人口の予測（H20 年）

②人口動態

・社会動態[注2]は、平成 18 年から平成 22 年にかけて、転入が転出を上回っており、特に平成 22 年は転入数が急増しています。一方で、自然動態[注3]は横ばいで推移しています。

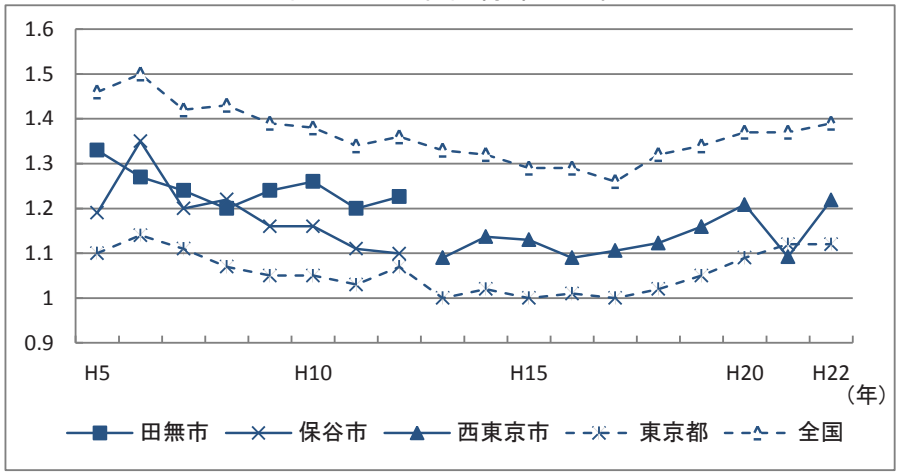
図1-1-6　人口動態



資料：住民基本台帳

・平成 22 年の合計特殊出生率[注4]は 1.22 で、全国に比べると低い数値となっています。

図1-1-7　合計特殊出生率



資料：人口動態統計

注2　【社会動態】一定期間における転入・転出に伴う人口の動きをいう。

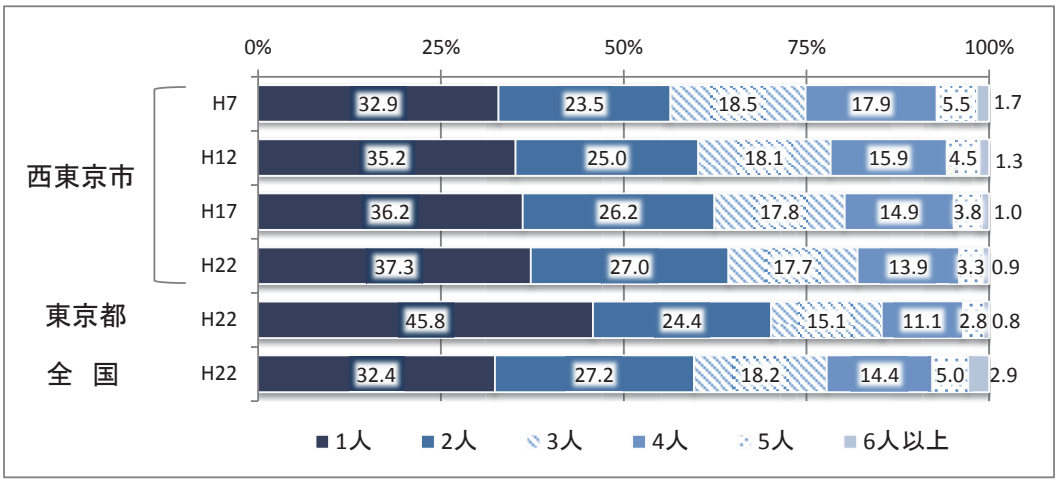
注3　【自然動態】一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいう。

注4　【合計特殊出生率】出産可能年齢（15～49 歳）の女性に限定し、年齢ごとの出生率を足し合わせ、一人の女性が生涯、何人の子供を産むのかを推計した特殊な数値であり、単位はない。なお、全国・東京都の率については、厚生労働省が発表した数値を用いており、田無市・保谷市・西東京市の率については、東京都福祉局が独自に算出した数値を用いている。

③世帯構成・人員構成

・世帯人員は「１人」「２人」などの小世帯が徐々に増える傾向にあります。
・平成 22 年における東京都との比較では西東京市の小世帯の割合がやや低いですが、全国との比較では単身世帯の割合の高さが目立ちます。

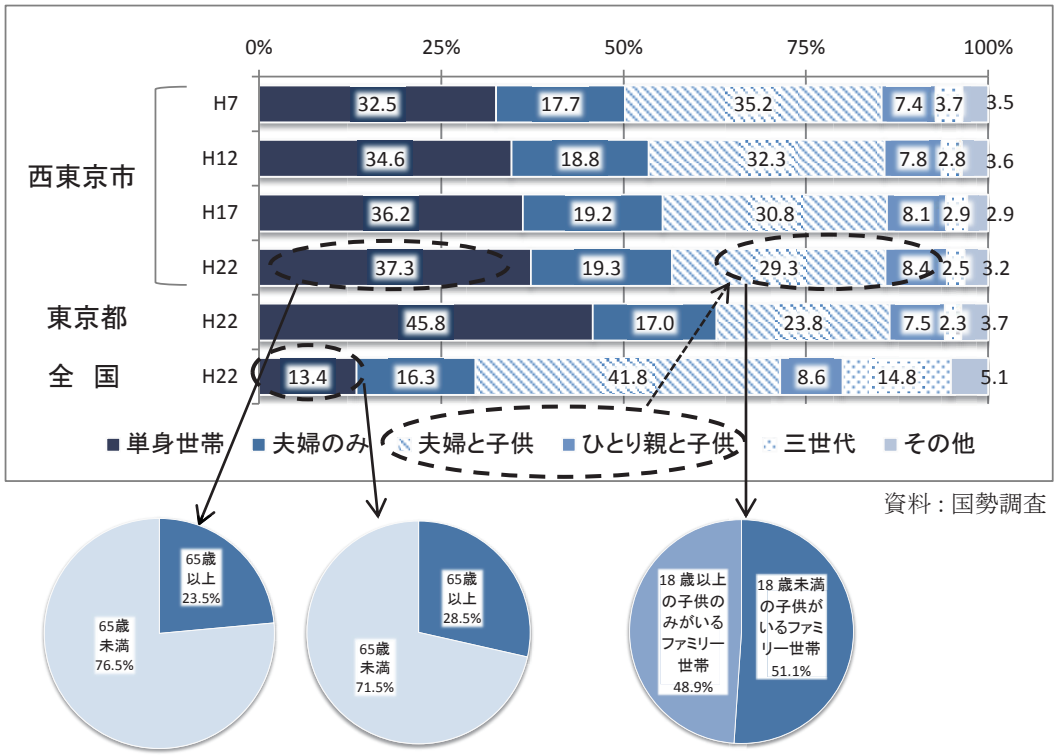
図1-1-8 世帯人員別世帯数の割合



資料：国勢調査

・世帯の型では「単身世帯」の割合が増加し、「夫婦と子供」の割合が低下しています。
・ファミリー世帯と考えられる「夫婦と子供」及び「ひとり親と子供」のうち、18 歳以上の子供とその親で構成されるファミリー世帯は約半数となっています。

図1-1-9 世帯の型別世帯数の割合



資料：国勢調査

資料：国勢調査（H22 年）

図1-1-10 単身高齢世帯・18 歳未満世帯員の有無別世帯数の割合

④高齢者のいる世帯

・平成 22 年における高齢者[注5]のいる世帯は、全体で 26,776 世帯であり、全世帯の 30.7%となっています。そのうち、高齢者単身世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が 6 割を占めています。

・平成 17 年からの推移をみると、総世帯数の伸びに比べて、高齢者世帯の増加率が高くなっています。

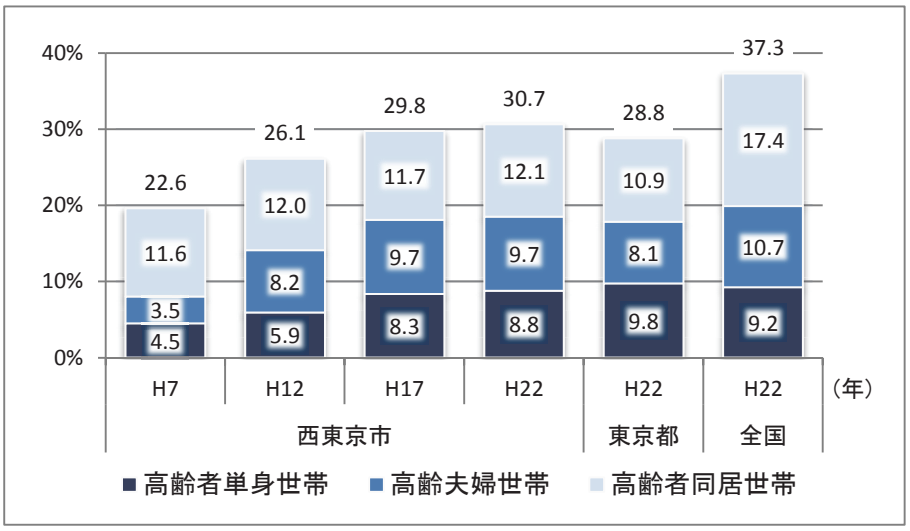
表1-1-1　高齢者のいる世帯の状況

	H17		H22		
	世帯数（世帯）	構成比	世帯数（世帯）	構成比	H17 からの増加率
総世帯数	82,254	100.0%	87,351	100.0%	6.2%
高齢者世帯合計	24,476	29.8%	26,776	30.7%	9.4%
高齢者単身世帯	6,865	8.3%	7,673	8.8%	11.8%
高齢夫婦世帯	8,012	9.7%	8,502	9.7%	6.1%
高齢者同居世帯	9,599	11.7%	10,601	12.1%	10.4%

資料：国勢調査

・高齢者のいる世帯の割合は 30.7%と、平成 7 年の 22.6%から次第に増加しています。東京都との比較でも高齢者単身世帯の割合はやや低めですが、他の世帯区分では高くなっています。

図1-1-11　高齢者のいる世帯の割合



資料：国勢調査

注5　【高齢者】65 歳以上の者をいう。

（３）土地利用・地価

①用途地域別土地面積

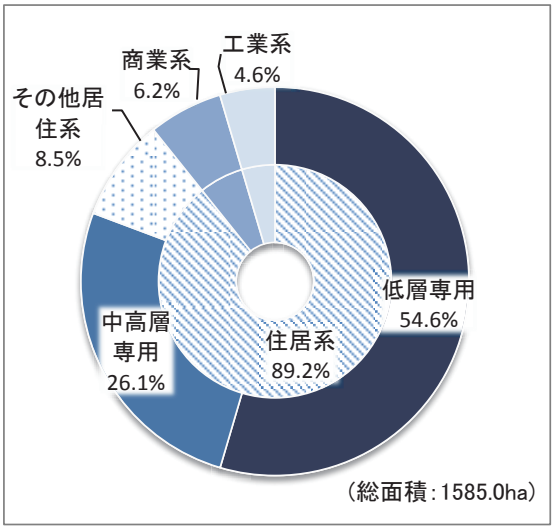
・用途地域別の土地面積を見ると、住居系面積が市域の約 90%を占めています。特に低層専用地域が約 55%を占め、過半を占めています。

・商業系地域は約６％、工業系地域は約５％となっています。

表1-1-2 都市計画用途地域別面積表

用途地域	面積（ha）	構成比	
第一種低層住居専用地域	858.7	54.2%	89.2%
第二種低層住居専用地域	6.1	0.4%	
第一種中高層住居専用地域	350.8	22.1%	
第二種中高層住居専用地域	63.5	4.0%	
第一種住居地域	59.4	3.7%	
第二種住居地域	10.6	0.7%	
準住居地域	65.3	4.1%	
近隣商業地域	71.4	4.5%	6.2%
商業地域	26.6	1.7%	
準工業地域	50.7	3.2%	4.6%
工業地域	21.9	1.4%	
工業専用地域	0.0	0.0%	
合計	1585.0	100.0%	100.0%

図1-1-12 都市計画用途地域別面積

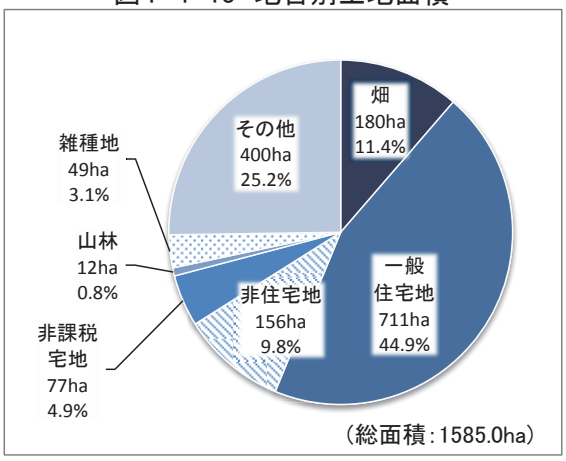


資料：統計にしとうきょう（H23 年）

②地目別面積

・地目別面積では、一般住宅地が全体の 44.9%を占めています。

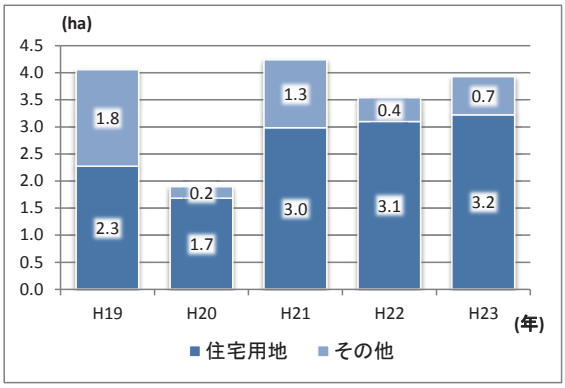
図1-1-13 地目別土地面積



資料：統計にしとうきょう（H23 年）

・近年の農地転用状況を見ると、住宅用地として毎年２～３ha が転用されています。

図1-1-14 農地転用状況



資料：統計にしとうきょう（H23 年）

③緑被率

・緑被率[注6]は、26.0%で、内訳は、樹木・樹林が最も多く 11.4%、田畑が 7.0%でこれに続きます。田畑と樹木畑・果樹園を合わせた農地は 10.9%で樹木・樹林の割合とほぼ同じです。

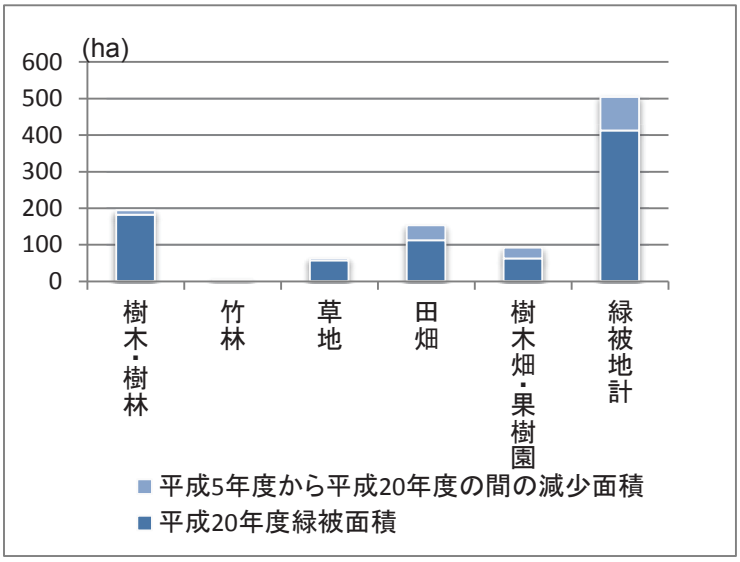
・前回調査（平成５年度）から 15 年間で、緑被率は、5.8%減少しており、樹木・樹林の減少率よりも田畑、樹木畑・果樹園の減少率の方が大きくなっています。

表1-1-3 西東京市緑被地の概況

区分	面積(ha)		減少率(%) 100-(B/A×100)	構成比(%)	
	平成５年度 (A)	平成 20 年度 (B)		平成５年度	平成 20 年度
樹木・樹林	193.78	181.03	6.6	12.2	11.4
竹林	3.75	2.23	40.5	0.2	0.1
草地	62.13	55.72	10.3	3.9	3.5
田畑	152.55	111.41	27.0	9.6	7.0
樹木畑・果樹園	91.33	61.48	32.7	5.8	3.9
緑被地計	503.54	411.87	18.2	31.8	26.0
非緑被地	1081.46	1173.13	—	68.2	74.0
合計	1585.00	1585.00	—	100.0	100.0

資料：平成 20 年度多摩六都みどりの実態調査研究

図1-1-15 西東京市緑被地の変化



資料：平成 20 年度多摩六都みどりの実態調査研究

注6 【緑被率】市全域に対する樹林地、草地、農地など、木や草で被われている土地の占める割合。

2．住宅事情

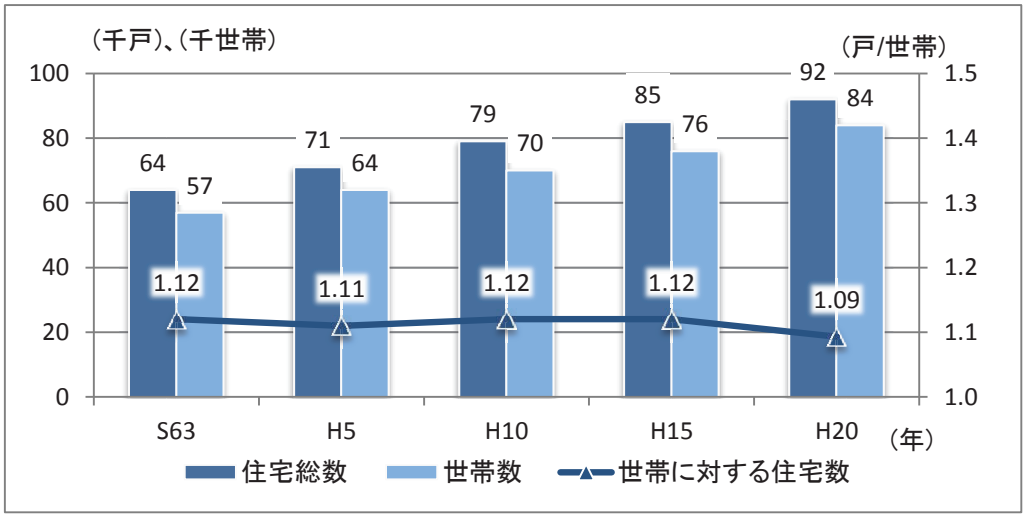
（1）住宅ストックの状況

①住宅・空き家数

・平成 20 年の住宅数は、約 92,000 戸となっており、増加傾向が続いています。

・世帯に対する住宅数は 1.09 で、やや住宅超過の状況です。

図1-2-1　住宅総数･世帯数の推移

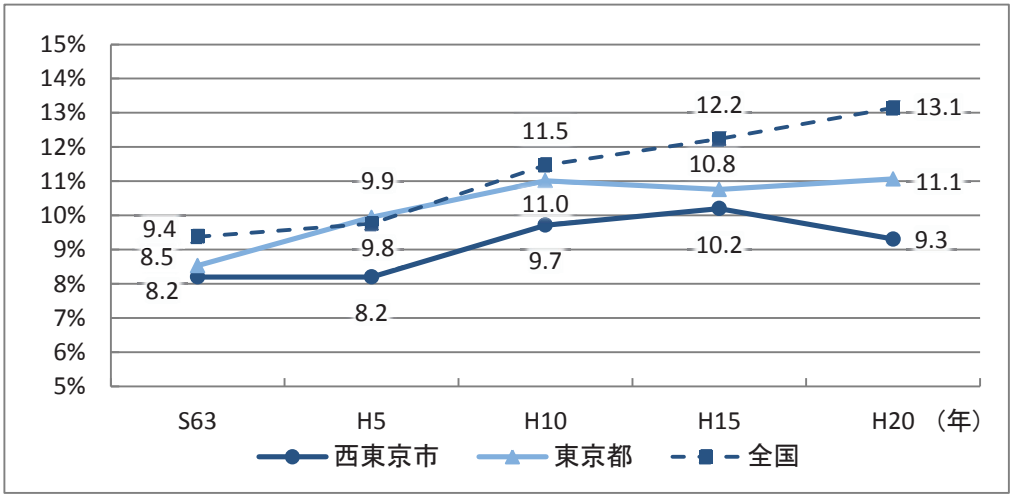


資料：住宅・土地統計調査[注7]

・空き家率は、昭和 63 年から平成５年にかけては変化がありませんでしたが、それ以降平成 15 年まではやや上昇し、平成 20 年には 9.3%と減少しています。

・全国や東京都との比較では、空き家の割合は低くなっています。

図1-2-2　空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

注7　【住宅・土地統計調査】住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和 23 年から５年ごとに行われ、平成 20 年住宅・土地統計調査はその 13 回目に当たる。抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

・平成 20 年の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が最も多く 5,070 戸で全体の 59.0%を占めており、市場に出ていない「その他の住宅」は 2,810 戸となっています。
・空き家のうち、26.5%は「腐朽・破損あり」で、残りの 73.5%は「腐朽・破損なし」となっており、活用可能な空き家と考えられます。

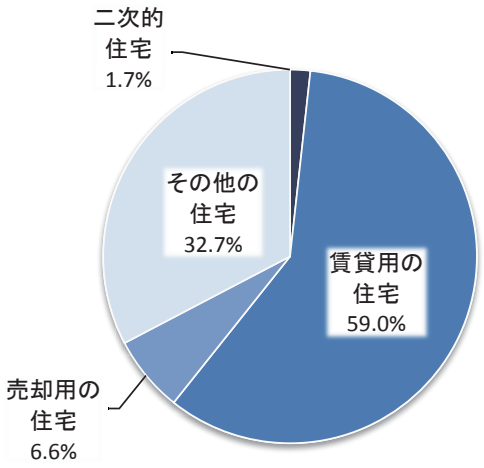
表1-2-1　居住世帯の有無別住宅数の推移

（単位：戸）

年	総数	居住世帯あり	居住世帯なし	一次現在者のみ	空き家総数	二次的住宅[注8]	賃貸用の住宅[注9]	売却用の住宅[注10]	その他の住宅[注11]	建築中
H15	85,200	76,200	9,000	180	8,690	100	6,930	300	1,360	120
H20	92,270	83,140	9,130	470	8,590	150	5,070	570	2,810	70

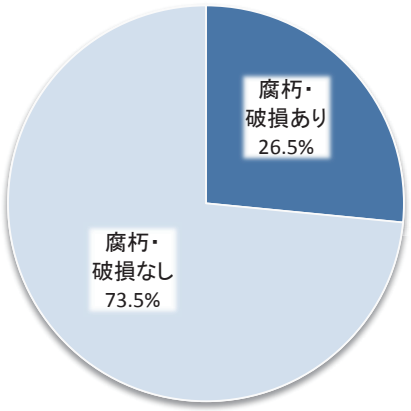
資料：住宅・土地統計調査

図1-2-3　空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

図1-2-4　空き家における腐朽・破損別の有無の割合



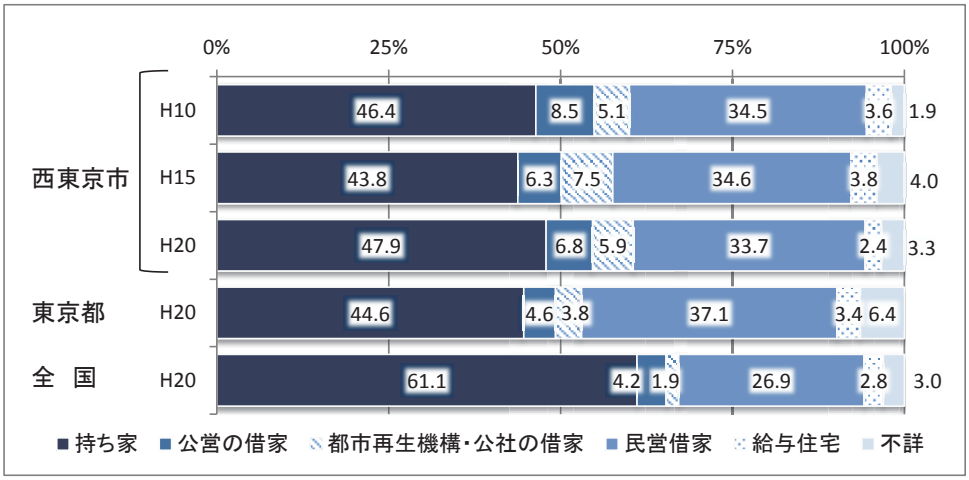
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

注8　【二次的住宅】別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）又はその他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）をいう。
注9　【賃貸用の住宅】新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
注10【売却用の住宅】新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
注11【その他の住宅】上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

②所有関係

・所有関係は、持ち家率が最も高く 47.9%を占めていますが、割合は、全国平均より低く、東京都平均より高くなっています。

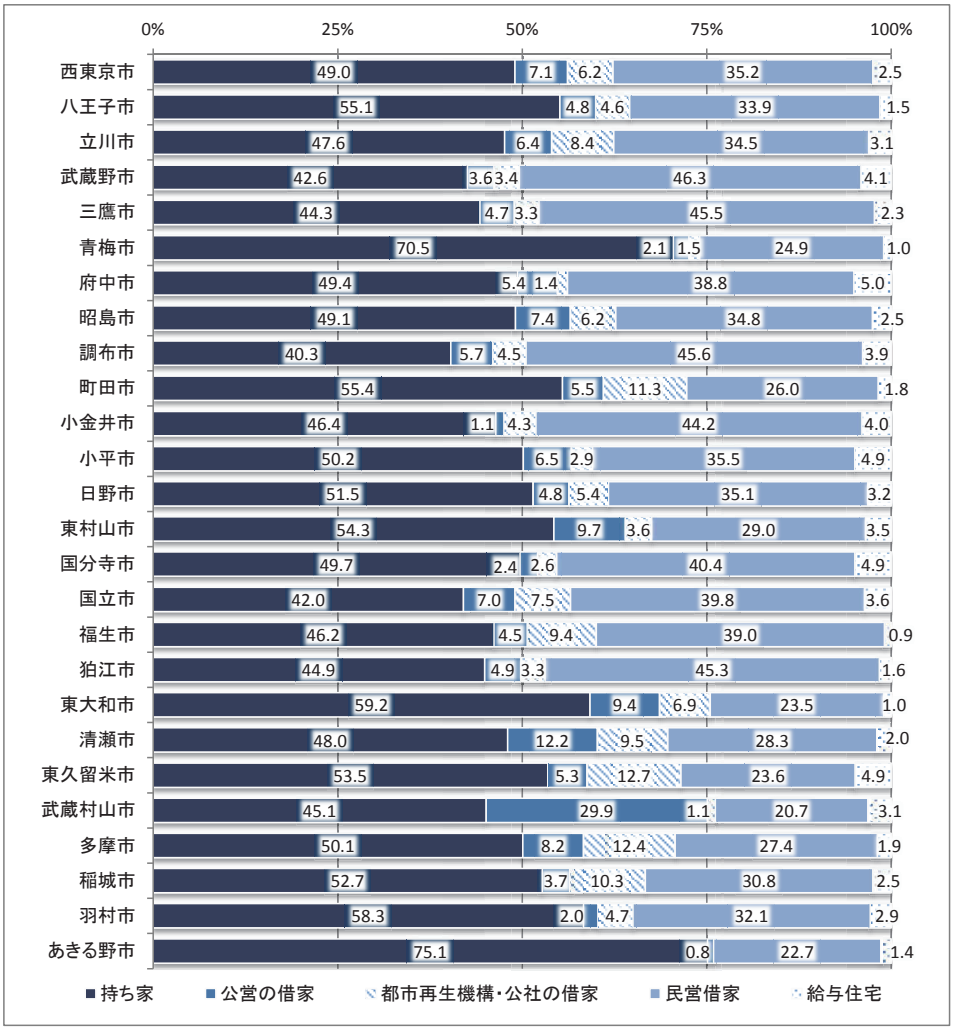
図1-2-5 所有者関係別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査

・公営の借家の割合は 7.1%となっており、市部の中では７番目に高い割合になっています。

図1-2-6 所有者関係別専用住宅数の割合



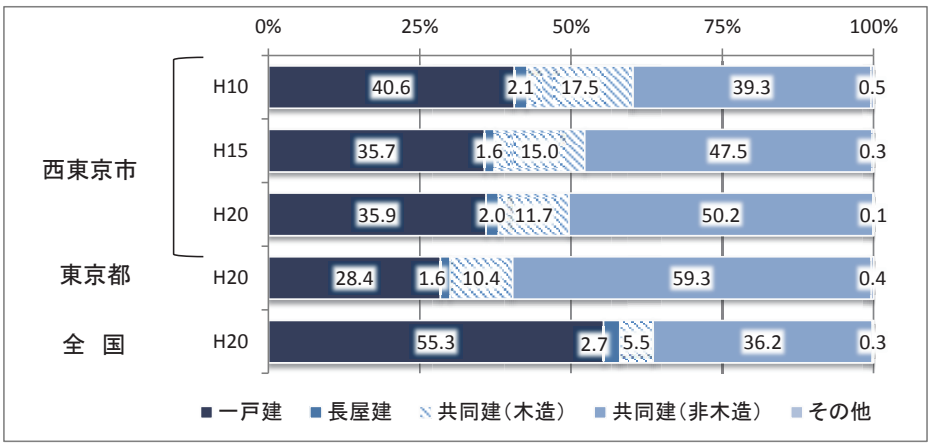
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

③建て方・構造

・平成 10 年から平成 20 年の推移をみると、一戸建ての割合は 40.6%から 35.9%に減少している一方、非木造共同建（マンション）の割合は 39.3%から 50.2%に上昇しています。

・東京都と比べると、一戸建ての割合は高いものの、全国と比較すると低くなっています。

図1-2-7　建て方・構造別住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査

※）グラフ中の「その他」は、例えば工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

・所有関係別の建て方は、持ち家は一戸建ての割合が 68.5%と高く、借家は 93.9%が共同住宅となっています。

表1-2-2　所有関係・建て方別住宅数

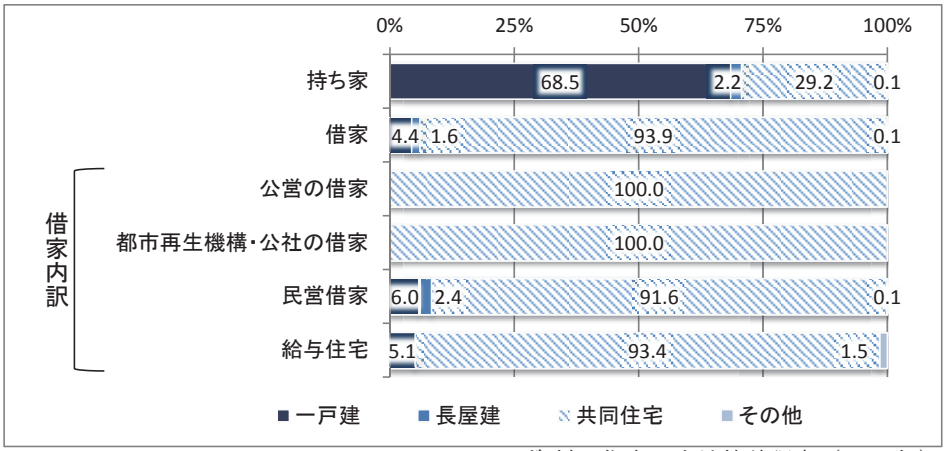
（単位：戸）

	建て方別総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
一戸建	29,870	27,270	1,780	－	－	1,680	100
長屋建	1,690	860	660	－	－	660	－
共同住宅	51,470	11,630	38,060	5,640	4,890	25,680	1,850
その他	110	50	50	－	－	20	30
所有関係別総数	83,140	39,810	40,560	5,640	4,890	28,050	1,980

資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

※）各総数は不詳が含まれているため、各内訳の合計とは異なる。

図1-2-8　所有関係・建て方の割合

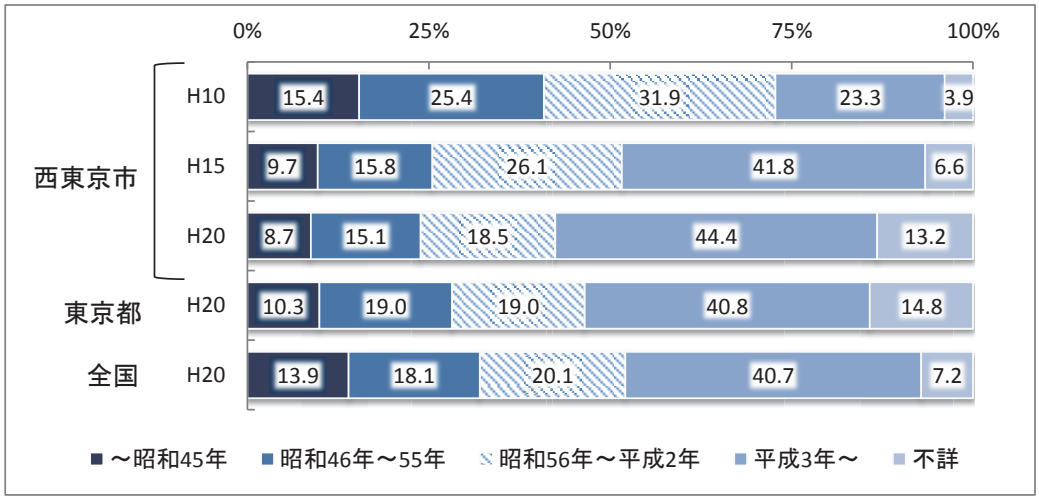


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

④建築時期

・昭和 56 年以前の旧耐震基準により建築された住宅の割合は、平成 20 年で 23.8%と、平成 10 年の 40.8%からは減少し、住宅の建替え等が進んでいると考えられます。

図1-2-9　建築時期別住宅数の割合

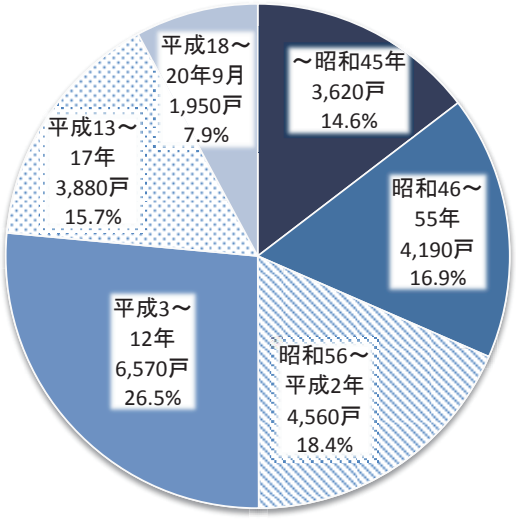


資料：住宅・土地統計調査

・旧耐震基準で建てられた住宅の割合は、持ち家一戸建てで 31.5%、分譲マンションで 28.6%となっています。

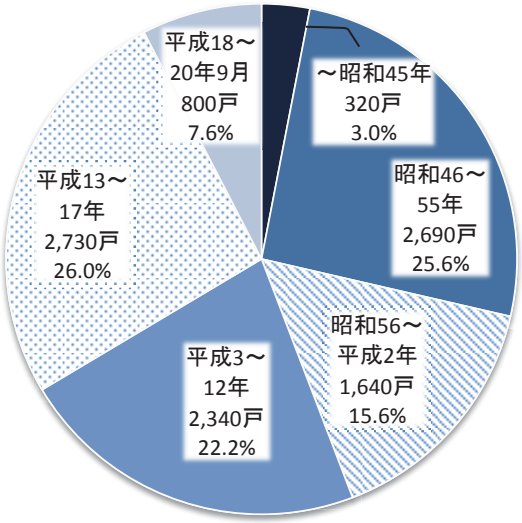
図1-2-10　持ち家木造一戸建、分譲マンションの建築時期別割合

【持ち家木造一戸建ての建築時期別割合】



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

【分譲マンションの建築時期別割合】



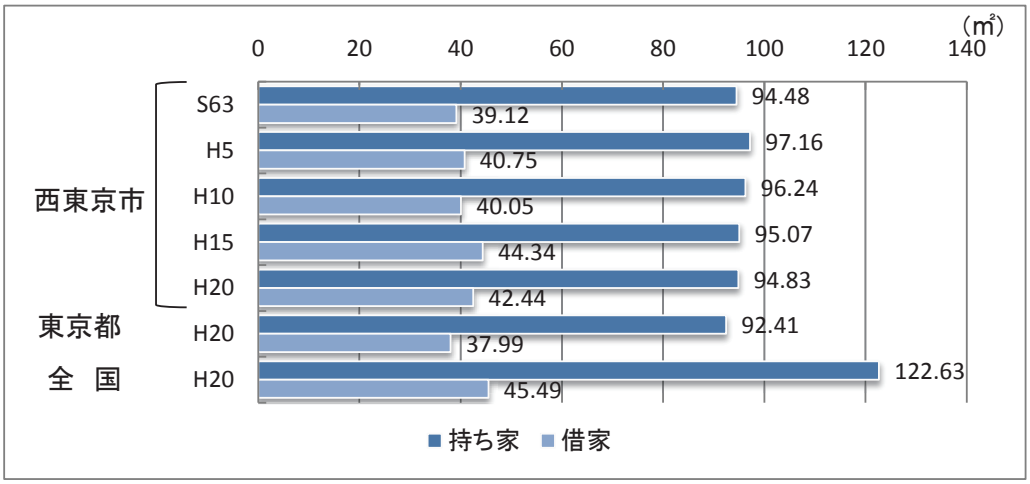
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

⑤床面積

・1 住宅当たりの面積は、持ち家では、平成５年以降やや縮小傾向にありますが、借家では、昭和 63 年から平成 15 年にかけて徐々に拡大している傾向にあります。

・東京都との比較では、持ち家・借家ともに上回る規模ですが、全国との比較では下回っています。

図1-2-11 持ち家・借家別1住宅当たり延べ床面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

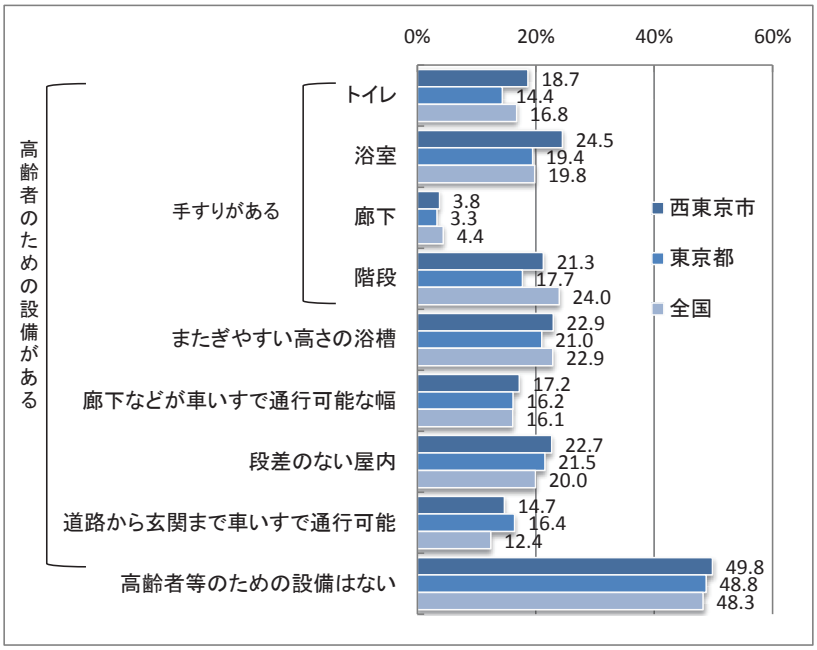
⑥高齢者等設備

・住宅に設置されている高齢者等のための設備は「浴室に手すりがある」が最も多く 24.5%となっています。一方、「高齢者等のための設備はない」住宅が 49.8%となり、半数近い割合になっています。

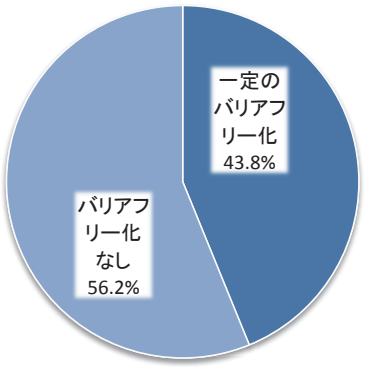
・また、高齢者がいる世帯のうち、一定のバリアフリー化（２箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消）された住宅は 43.8%となっています。

図1-2-12 高齢者のための設備を備えた住宅の割合

【高齢者のための設備状況】



【高齢者がいる世帯のバリアフリー化状況】



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

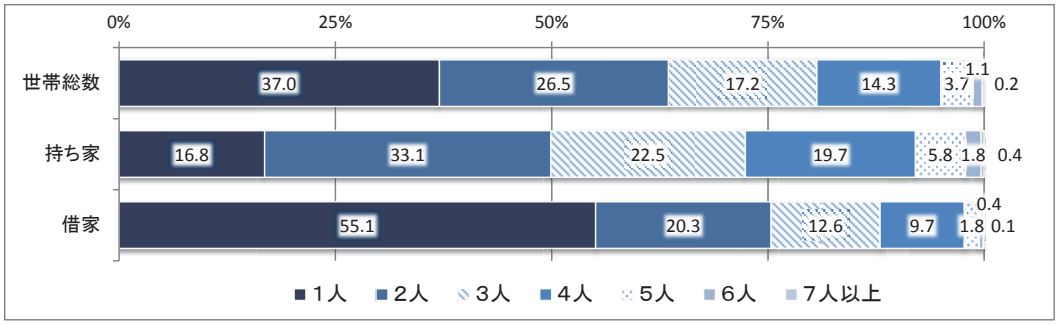
（２）居住世帯の状況

①世帯人員

・持ち家は、２人世帯が 33.1％と最も多く、次いで３人世帯が 22.5％、４人世帯が 19.7％を占め、１人（単身）世帯は 16.8％となっている。

・借家は１人（単身）世帯が 55.1％を占め、２人世帯が 20.3％となっています。

図1-2-13 持ち家・借家別１世帯当たり人員

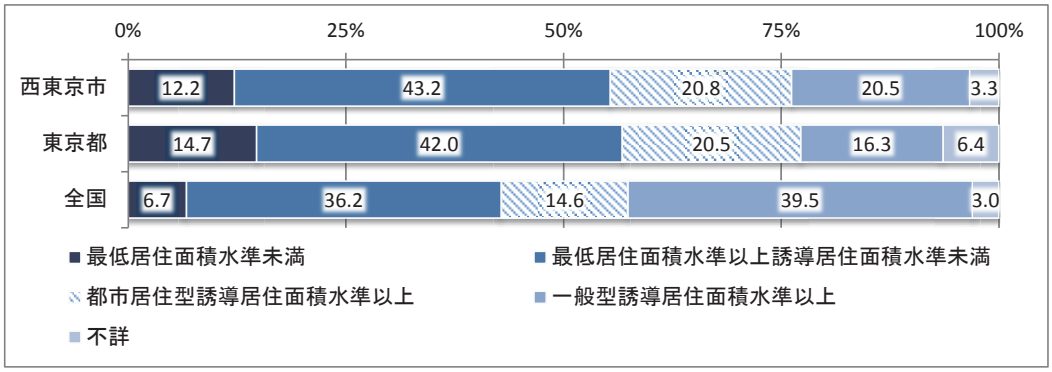


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

②居住面積水準[注12]

・本市の最低居住面積水準未満世帯率は 12.2％となっており、東京都より最低居住面積水準を満たす世帯の割合は高くなっていますが、全国の値よりは低くなっています。これは、全国に比べて本市の持ち家数が少なく、規模の小さい借家に居住する世帯が多いことが影響しているものと考えられます。

図1-2-14 居住面積水準



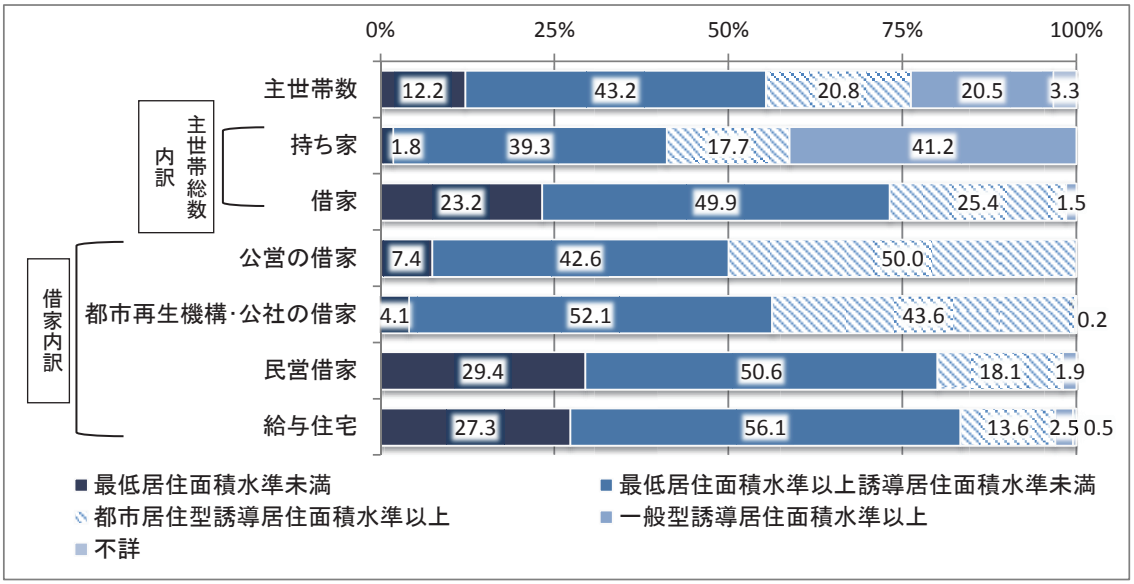
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

注12 【居住面積水準】国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者　25 ㎡ ②２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、「都市居住型」「一般型」の２区分からなる。	(1)一般型 ①単身者　55 ㎡ ②２人以上の世帯　25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡ (2)都市居住型 ①単身者　40 ㎡ ②２人以上の世帯　20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

・所有関係別でみると、持ち家に比べて借家の最低居住面積水準未満の世帯の割合が高く、中でも民営借家では 29.4%が最低居住面積水準未満の住宅となっています。

図1-2-15 所有関係別居住水準

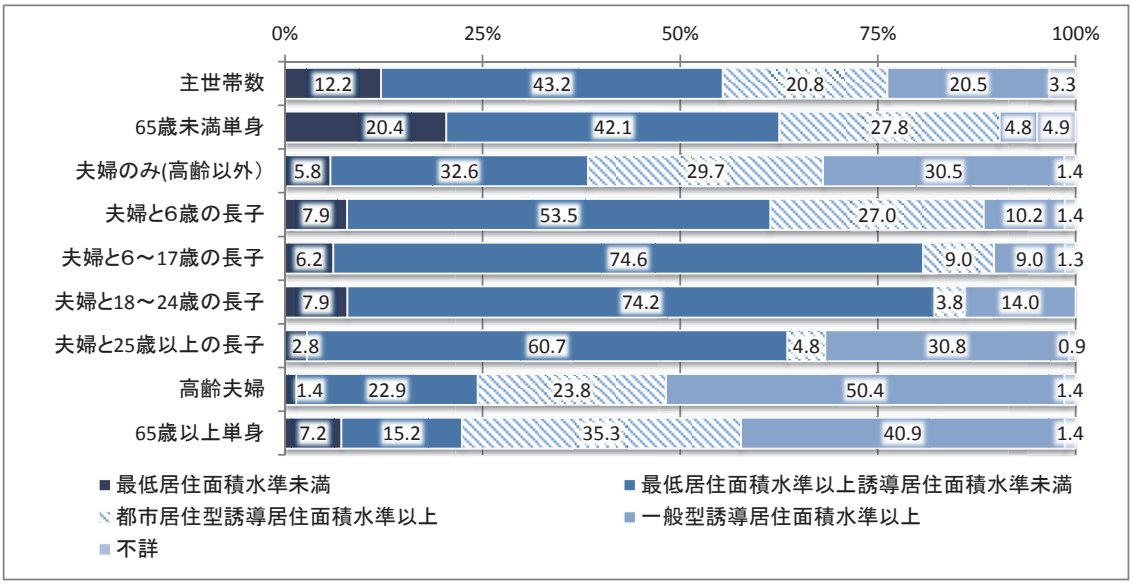


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

※）グラフ中の「主世帯数」は、居住世帯のいる住宅で、その住宅に２世帯以上居住している場合は、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借主世帯等）を主世帯とした数をいう。（図１－２-16 も同様）

・世帯の型別では、65 歳未満の単身世帯で 20.4%が最低居住面積水準未満となっており、65 歳未満の単身世帯は借家居住世帯が多いことが影響しているものと考えられます。
・高齢夫婦世帯は、50%以上が一般誘導居住面積水準以上となっており、最低居住面積水準未満の世帯は 1.4%にとどまっています。

図1-2-16 世帯の型別居住水準

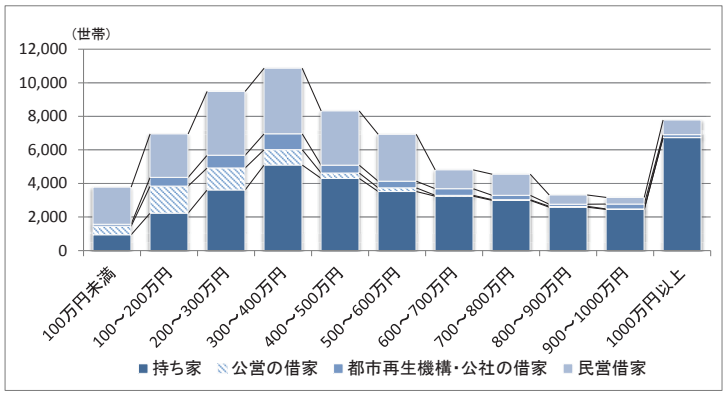


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

③世帯の収入

・世帯の収入は 300～400 万円が最も多く、その内訳は持ち家に居住する世帯が多くを占めています。また、300 万円未満では民営借家に居住する世帯が多くを占めています。

図1-2-17 所有関係別世帯の収入状況



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

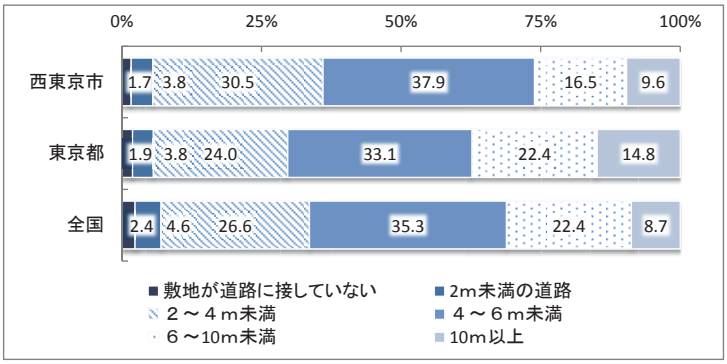
（３）住環境

①接道状況

・接道の幅員が４ｍ未満又は、道路に接していない住宅は、36.0%を占めています。

・東京都及び全国と比べると、狭隘な道路の割合が高くなっています。

図1-2-18 道路幅員別住戸数



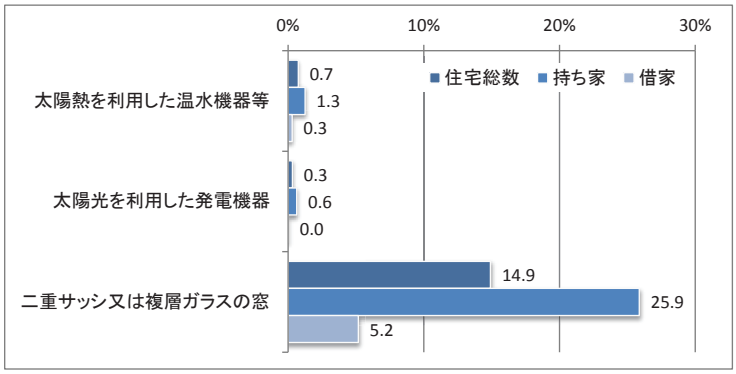
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

②省エネルギー設備

・省エネルギー設備については、二重サッシ又は複層ガラスの窓が住宅総数の 14.9%、太陽熱を利用した温水機器等が 0.7%、太陽光を利用した発電機器は 0.3%となっています。

・持ち家と借家を比べると、どの設備も借家の整備率が低くなっています。

図1-2-19 省エネルギー設備整備世帯の割合

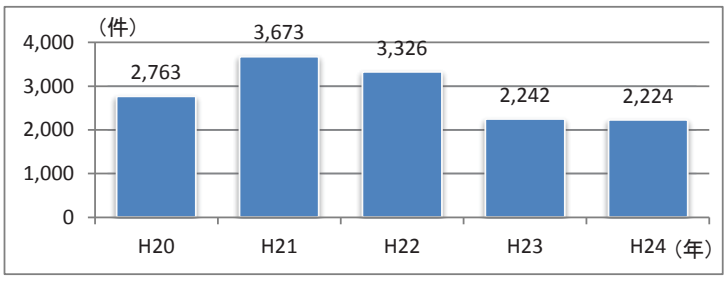


資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

③犯罪発生状況

・市内の犯罪発生件数は平成 21 年、22 年に 3,000 件を超えましたが、平成 23 年、24 年は概ね 2,000 件に減少しています。

図1-2-20 犯罪発生件数



資料：統計にしとうきょう（H24 年）

（４）住宅市場

①住宅着工

・新築住宅の着工数をみると、年間約 1,000～3,000 戸程度の住宅が建設されています。平成 17 年から平成 19 年は年々減少し、平成 20 年に増加に転じましたが、再び減少して平成 22 年には着工数は約 1,500 戸となっています。

・利用関係別の着工数では、各年において分譲が大半を占めています。

・着工床面積は持ち家が最も広く、平成 22 年では 111.2 ㎡であるのに対し、貸家は 36.6 ㎡と大きな差があります。

図1-2-21　利用関係別着工住宅数[注13]の推移

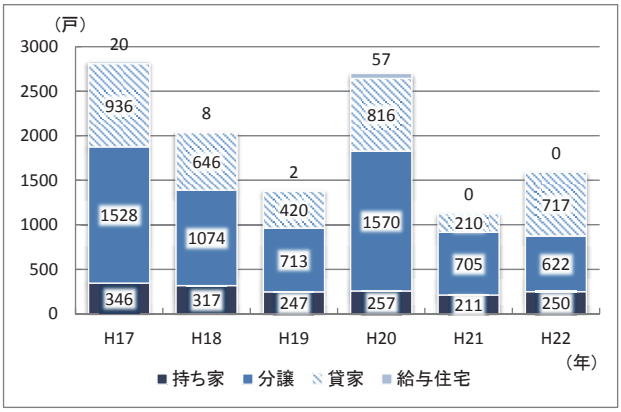
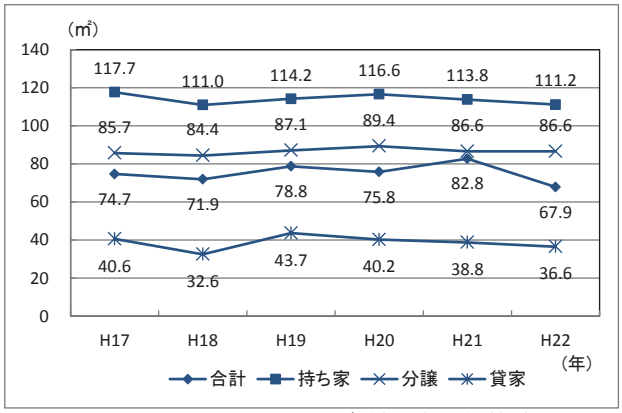


図1-2-22　利用関係別着工住宅の平均床面積の推移



資料：東京都統計年報

②民営借家規模

・民営借家の規模別戸数をみると、29 ㎡以下が 45.2%を占めており、次いで 30～49 ㎡が 30.2%、50～69 ㎡が 15.9%となっています。

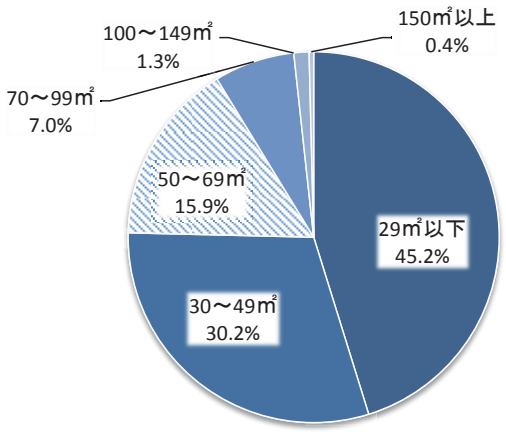
表1-2-3　民営借家の規模別戸数

（単位：戸）

民営借家（専用住宅）総数	27,940
29 ㎡以下	12,630
30～49 ㎡	8,430
50～69 ㎡	4,440
70～99 ㎡	1,960
100～149 ㎡	370
150 ㎡以上	110

資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

図1-2-23　民営借家の規模別戸数割合



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

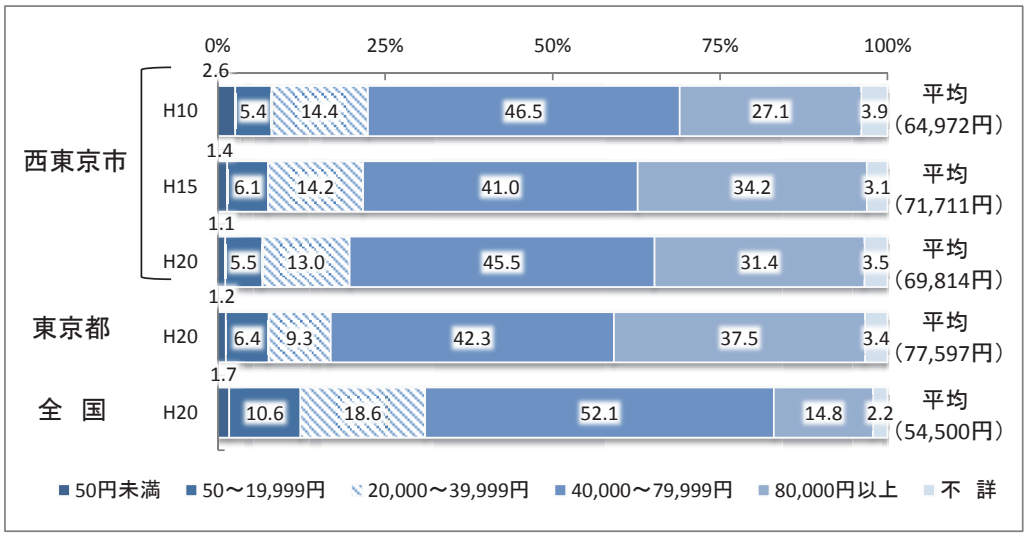
注13【利用関係別着工住宅数】建築基準法により建築主から知事に届出のあった建築工事届により着工住宅を工事別に分類したもの。ここでいう「持ち家」は建築主が自分で居住する目的で建築するもの、「分譲」は建て売り又は分譲の目的で建築するもの、「貸家」は建築主が賃貸する目的で建築するものをいう。

③借家家賃

・１ヶ月当たりの借家家賃は、平成 10 年から平成 20 年の全ての年において、４万円以上８万円未満の借家の割合が最も高くなっています。

・全国に比べ、西東京市の平均家賃は１万５千円程度高いですが、東京都と比べると、8,000 円程度低いです。

図1-2-24　1ヶ月当たりの家賃別借家数の割合



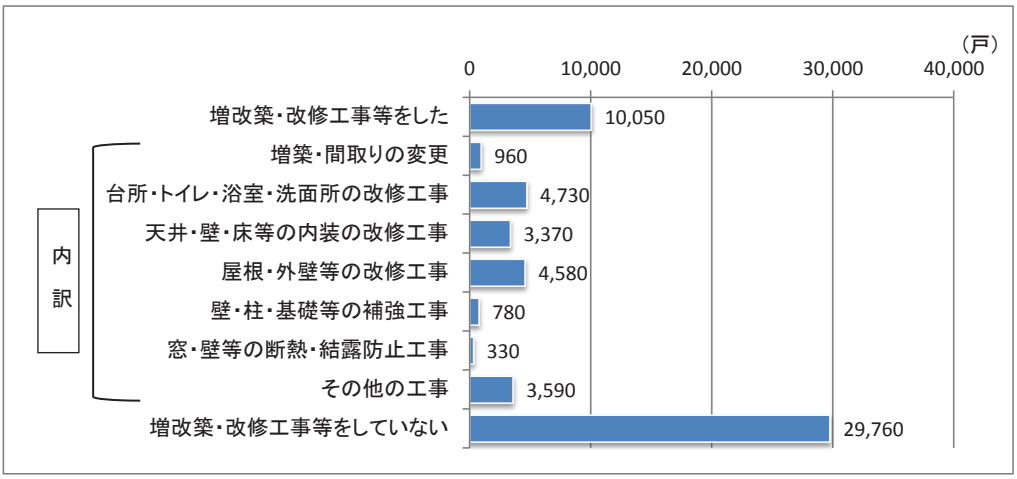
資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

※）カッコ内は１ヶ月あたり平均家賃（50 円未満を除く）

④リフォーム

・持ち家で平成 16 年以降に増改築・改修工事をした住宅は 10,050 戸となっており、改修の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事や、屋根・外壁等の改修工事が多くなっています。

図1-2-25　持ち家の増改築・改修工事実施状況（平成 16 年以降に実施したもの）



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

※）増改築・改修工事等をした戸数は、内訳の各項目２つ以上実施した住宅の場合でも１戸として集計しています。

⑤中古住宅

・持ち家総数 39,810 世帯のうち、6,660 世帯が中古住宅を購入しており、昭和 46 年～55 年に建築された住宅を購入した世帯が最も多くなっています。

・また、本市の中古住宅を購入した持ち家世帯の割合は 16.7%となっており、都内 26 市のうち 9 番目に高い割合になっています。

表1-2-4 建築時期別住宅取得別の持ち家数

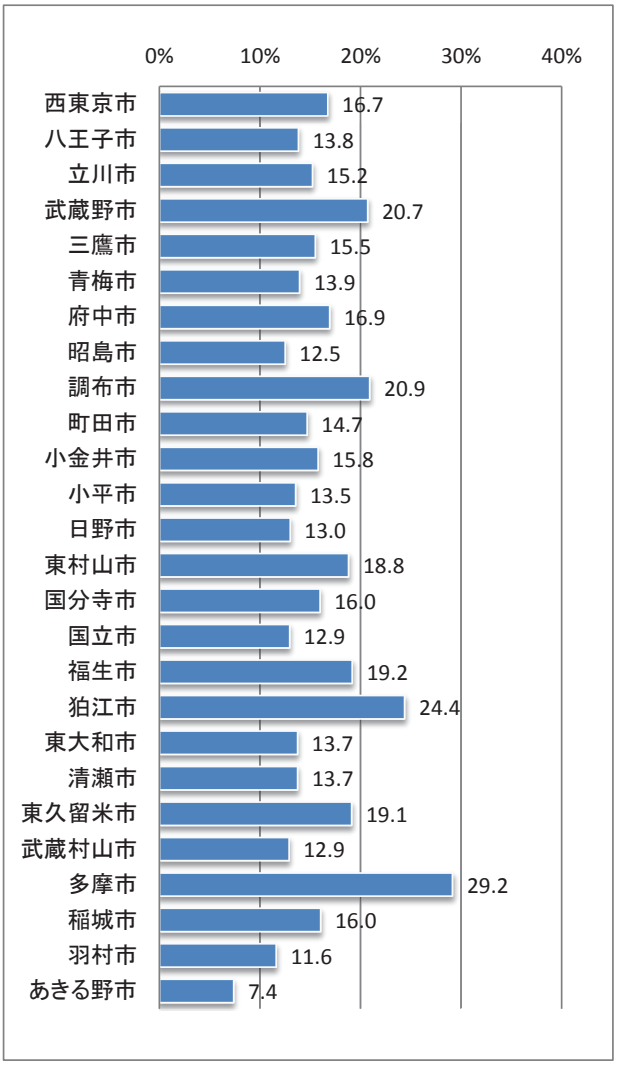
（単位：戸）

建築時期	総数	新築の住宅を購入			中古住宅を購入	新築（建て替えを除く）	建替え	相続・贈与で取得	その他
		総数	都市再生機構・公社など	民間					
S45 年以前	4,340	490	－	490	**820**	1,340	830	510	340
S46～55 年	7,390	1,980	160	1,810	**2,300**	1,220	1,170	300	410
S56～H2 年	6,760	2,090	180	1,910	**1,790**	800	1,670	190	230
H3～12 年	9,750	4,400	20	4,380	**850**	1,700	2,510	200	90
H13～17 年	6,990	4,590	30	4,560	**330**	1,260	700	20	90
H18～20 年 9 月	2,920	1,800	20	1,780	**90**	660	360	20	－
持ち家総数	39,810	15,700	410	15,290	**6,660**	7,130	7,600	1,460	1,250

資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

※）持ち家総数は不詳が含まれているため、各建築時の戸数の合計とは異なります。

図1-2-26 中古住宅を購入した持ち家の割合



資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

（５）公的賃貸住宅の状況

①市内の公的賃貸住宅の状況

・市内の公的賃貸住宅は、市が運営を行っている市営住宅等 90 戸の他に、低所得者向けの公営住宅法に基づく都営住宅、中堅所得者向けの都民住宅、都市再生機構（旧公団）住宅、住宅供給公社住宅があります。

表1-2-5 市内の公的賃貸住宅の戸数

住宅別	戸数（戸）	備考
市営住宅等	90	平成 25 年３月末現在
都営住宅	5,676	平成 24 年３月末現在
都民住宅	809	平成 24 年３月末現在
都市再生機構（旧公団）住宅	3,519	平成 24 年４月末現在
住宅供給公社住宅	901	平成 25 年２月末現在
計	10,995	

②市営住宅等の管理状況

・市が管理する市営住宅等は、公営住宅法に基づく市営住宅が３団地 52 戸と、西東京市高齢者アパート条例に基づく高齢者アパートが４団地 38 戸の計７団地 90 戸となっています。

表1-2-6 市営住宅等（平成 26 年3月末現在）

住宅別	名称	棟数（棟）	戸数（戸）	築年	入居対象	備考
市営住宅	東伏見住宅	11	11	S30	家族向	
	泉町住宅	16	16	S31	〃	
シルバーピア	オーシャン・ハウス	1	25	H4	65 歳以上の単身及び夫婦向	バリアフリー対応
小　計		28	52			
高齢者アパート	松和マンション	1	8	S47	65 歳以上の単身及び夫婦向	
	長寿荘	1	10	S60	〃	風呂無
	第二寿荘	1	10	H11	〃	
	寿荘	1	10	H12	〃	風呂無
小　計		4	38			
合　計		32	90			

（６）地域別の特性

平成 20 年住宅・土地統計調査の特別集計を右図の 10 地区の区分（地域区分は都市計画マスタープランの地域分けと同じ）で行い、地区別の住宅供給状況や空き家の状況を整理しました。

※）平成 20 年住宅・土地統計調査の特別集計とは、平成 17 年国勢調査の調査区の中から一部の調査区を抽出して行われたサンプリング調査で、集計結果は一定の乗率に基づいて推計したもの（地域別集計は市で個票を独自に集計）であるため、内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。（表１－２－７～９）

①地域別住宅状況

○建て方別住宅数

建て方別では、「②中央地域」「③保谷駅北部地域」で一戸建ての割合がそれぞれ 52.4%、50.3%と過半数を超えています。「⑦田無駅周辺地域」や「⑩東伏見・西武柳沢駅南部地域」などの駅周辺では、共同住宅の割合がそれぞれ 82.6%、74.7%と高い割合を占めています。

表1-2-7　建て方別住宅数

	地域	住宅総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
①	ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	3,510	90	9,640	0
		100.0%	26.5%	0.7%	72.8%	0.0%
②	中央地域	9,980	5,230	160	4,590	0
		100.0%	52.4%	1.6%	46.0%	0.0%
③	保谷駅北部地域	6,100	3,070	360	2,670	0
		100.0%	50.3%	5.9%	43.8%	0.0%
④	保谷駅南部地域	6,430	2,830	80	3,510	10
		100.0%	44.0%	1.2%	54.6%	0.2%
⑤	田無駅北西部地域	8,100	2,660	70	5,370	10
		100.0%	32.8%	0.9%	66.3%	0.1%
⑥	田無駅西部地域	8,230	2,220	100	5,900	10
		100.0%	27.0%	1.2%	71.7%	0.1%
⑦	田無駅周辺地域	5,690	850	70	4,700	70
		100.0%	14.9%	1.2%	82.6%	1.2%
⑧	田無駅南部地域	14,940	6,100	490	8,330	30
		100.0%	40.8%	3.3%	55.8%	0.2%
⑨	東伏見･西武柳沢駅北部地域	11,050	3,310	180	7,560	0
		100.0%	30.0%	1.6%	68.4%	0.0%
⑩	東伏見･西武柳沢駅南部地域	8,500	1,850	280	6,350	20
		100.0%	21.8%	3.3%	74.7%	0.2%
	西東京市	92,270	31,630	1,870	58,610	160

図1-2-27　一戸建て率

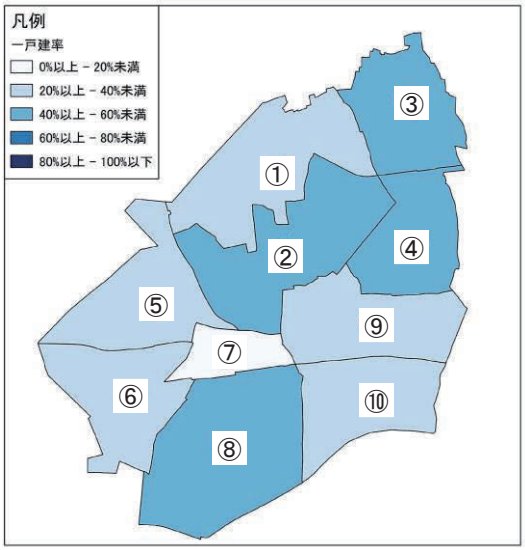
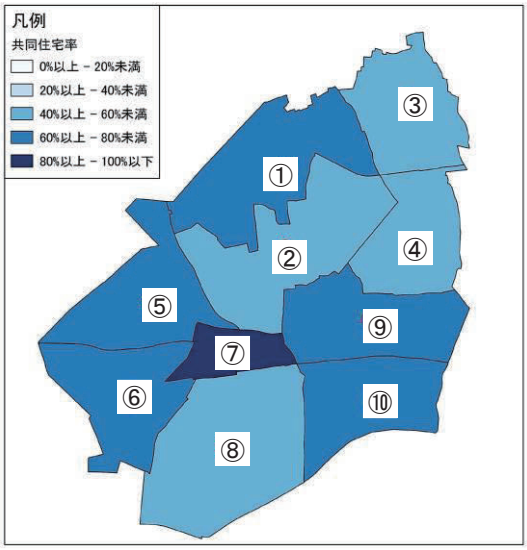


図1-2-28　共同住宅率



○構造別住宅数

木造の割合は、「②中央地域」で73.5%、「③保谷駅北部地域」で65.2%など、図1-2-27に示す一戸建ての割合が高い地区において高くなっていることが分かります。

一方、非木造の割合は、「⑦田無駅周辺地域」で72.4%、「⑥田無駅西部地域」で67.0%など、図1-2-28に示す共同住宅の割合が高い地域において高くなっていることが分かります。

表1-2-8 構造別住宅数

	地域	住宅総数	木造	非木造
①	ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	5,170	8,070
		100.0%	39.0%	61.0%
②	中央地域	9,980	7,340	2,650
		100.0%	73.5%	26.6%
③	保谷駅北部地域	6,100	3,980	2,060
		100.0%	65.2%	33.8%
④	保谷駅南部地域	6,430	3,950	2,360
		100.0%	61.4%	36.7%
⑤	田無駅北西部地域	8,100	3,190	4,910
		100.0%	39.4%	60.6%
⑥	田無駅西部地域	8,230	2,720	5,510
		100.0%	33.0%	67.0%
⑦	田無駅周辺地域	5,690	1,570	4,120
		100.0%	27.6%	72.4%
⑧	田無駅南部地域	14,940	8,400	6,500
		100.0%	56.2%	43.5%
⑨	東伏見・西武柳沢駅北部地域	11,050	4,380	6,630
		100.0%	39.6%	60.0%
⑩	東伏見・西武柳沢駅南部地域	8,500	3,310	5,190
		100.0%	38.9%	61.1%
	西東京市	92,270	44,020	48,000

図1-2-29 木造率

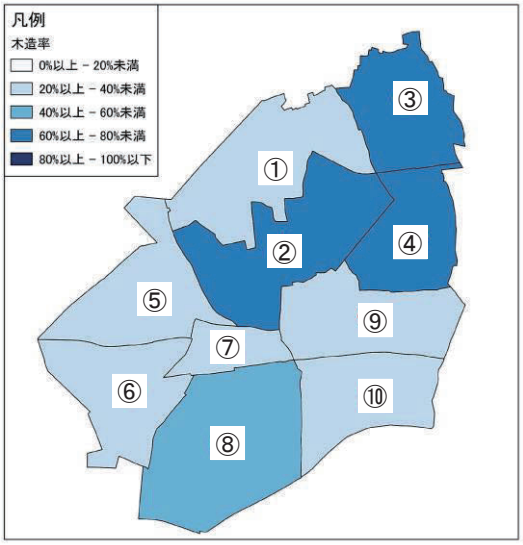
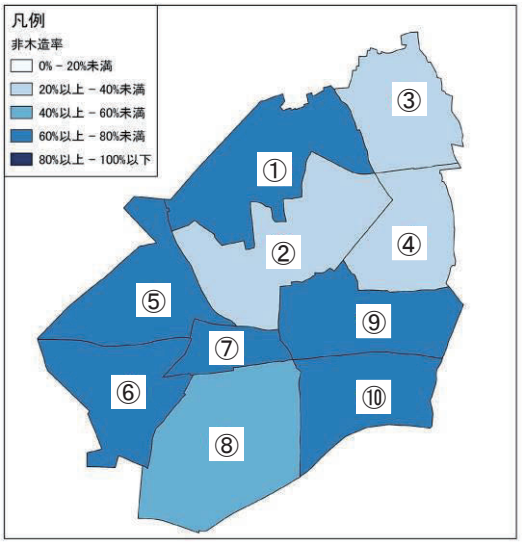


図1-2-30 非木造率



②空き家の状況

○空き家率と空き家の種類

空き家率は「①ひばりヶ丘駅周辺地域」が 12.9%と最も高く、「⑥田無駅西部地域」が 4.7%と最も低くなっています。

西東京市平均は 9.3%、東京都は 11.1%であることから、地域別にみても著しく空き家率が高い地域はありません。（図１－２－２参照）

表1-2-9 空き家の種類別住宅数

	地域	住宅総数	空き家	二次的住宅			賃貸用	売却用	その他	建築中の住宅
					別荘	その他				
①	ひばりヶ丘駅周辺地域	13,240	1,710	70	10	60	1,150	20	470	0
		100.0%	12.9%	0.5%	0.1%	0.5%	8.7%	0.2%	3.5%	0.0%
②	中央地域	9,980	850	40	10	30	470	100	240	20
		100.0%	8.5%	0.4%	0.1%	0.3%	4.7%	1.0%	2.4%	0.2%
③	保谷駅北部地域	6,100	560	20	0	20	300	20	220	10
		100.0%	9.2%	0.3%	0.0%	0.3%	4.9%	0.3%	3.6%	0.2%
④	保谷駅南部地域	6,430	720	0	0	0	420	140	160	0
		100.0%	11.2%	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%	2.2%	2.5%	0.0%
⑤	田無駅北西部地域	8,100	480	0	0	0	260	80	140	0
		100.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	1.0%	1.7%	0.0%
⑥	田無駅西部地域	8,230	390	0	0	0	280	0	110	20
		100.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	1.3%	0.2%
⑦	田無駅周辺地域	5,690	460	20	0	20	230	30	190	0
		100.0%	8.1%	0.4%	0.0%	0.4%	4.0%	0.5%	3.3%	0.0%
⑧	田無駅南部地域	14,940	1,070	0	0	0	550	70	460	20
		100.0%	7.2%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%	0.5%	3.1%	0.1%
⑨	東伏見・西武柳沢駅北部地域	11,050	1,350	0	0	0	820	50	490	0
		100.0%	12.2%	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.5%	4.4%	0.0%
⑩	東伏見・西武柳沢駅南部地域	8,500	990	0	0	0	590	70	330	0
		100.0%	11.6%	0.0%	0.0%	0.0%	6.9%	0.8%	3.9%	0.0%
	西東京市	92,270	8,590	150	20	130	5,070	570	2,810	70

○適正な維持管理が懸念される「その他」の空き家

空き家率は地域差がある一方で、賃貸用でも売却用でもない市場に関わらない「その他」の空き家率は、いずれの地域でも２～４％と、地域的な偏りは小さいものの、市内の広い地域に「その他」の空き家が存在しています。

図1-2-31 空き家率

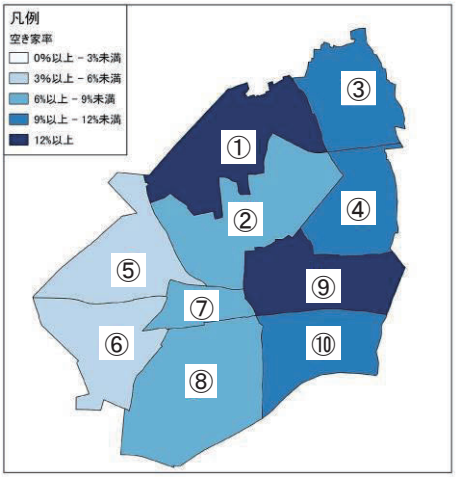
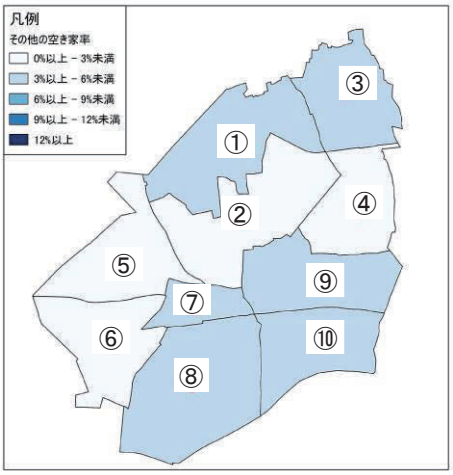


図1-2-32 「その他」の空き家率



○今後増加が予想される木造・一戸建ての空き家

木造の一戸建ての空き家が多い「②中央地域」「③保谷駅北部地域」「⑧田無駅南部地域」では、一戸建てに住む高齢者の割合も高いことから、今後の更なる空き家の増加が予想されます。

図 1-2-33 一戸建て・木造の空き家率

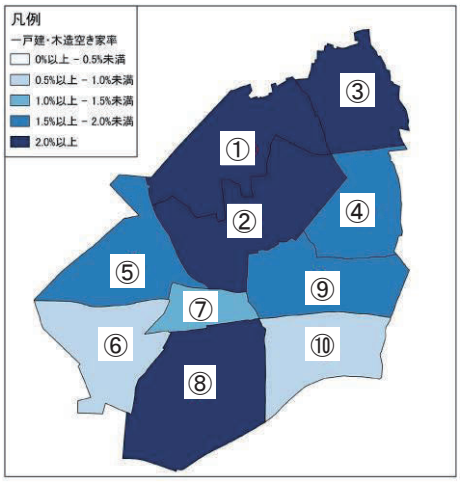
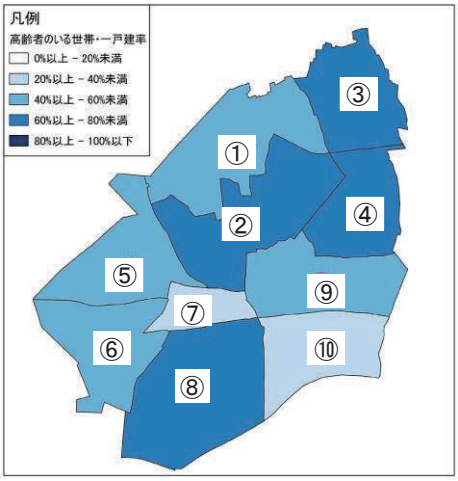


図 1-2-34 高齢者のいる世帯・一戸建て率



3．市民の住意識

○目的と概要

・市民の住宅及び住環境に対するニーズの把握を目的とし、「属性」「現在の住まい」「住宅や周辺環境の評価」「65 歳以上の方の住まいや周辺環境」「定住または転居意向」「同居・近居・新しい住まい方」「今後の西東京市の住宅施策」について設問を設けました。

・また、前回調査との比較ができるように必要な設問設定の整合を図りました。

○配布・回収状況

【調査地域】市内全域

【調査対象】20 歳以上の 3,005 人

【抽出方法】地域別人口割合を基に無作為抽出（地域分けは都市計画マスタープランと同様）

【調査方法】郵送による配布及び回収によるアンケート調査

【調査期間】平成 24 年 9 月中

【回 収 率】全体では 40.2%、地域別では 32.4%から 42.9%まで

【属　　性】回答者の年齢構成は「65 歳以上」が 40.8%、家族構成は「両親と子供」「夫婦のみ」「単身」が多い

表1-3-1　地域別配布・回収状況

	地域	配布数	回収数
1	ひばりヶ丘駅周辺地域	464	193
2	中央地域	315	135
3	保谷駅北部地域	201	79
4	保谷駅南部地域	214	80
5	田無駅北西部地域	268	108
6	田無駅西部地域	297	123
7	田無駅周辺地域	145	47
8	田無駅南部地域	446	159
9	東伏見・西武柳沢駅北部地域	380	140
10	東伏見・西武柳沢駅南部地域	275	116
11	無回答	－	27
西東京市		3,005	1,207

※）地域区分図は 26 頁参照

図1-3-1　地域別回収率

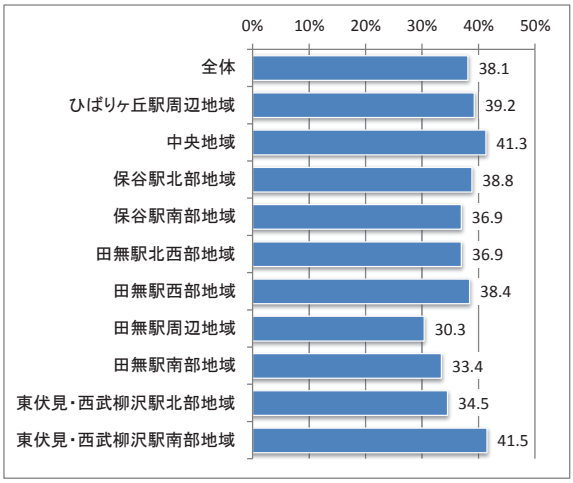


図1-3-2　年齢別回答者数割合

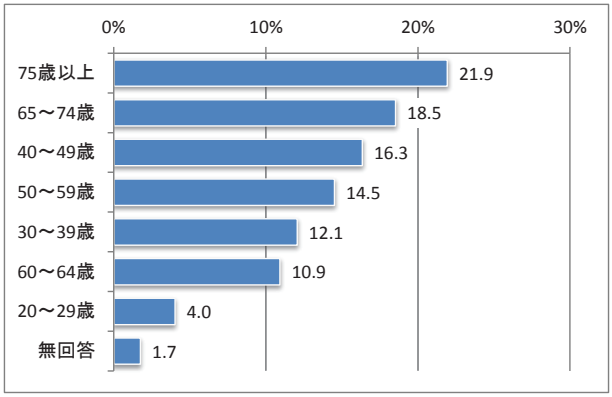
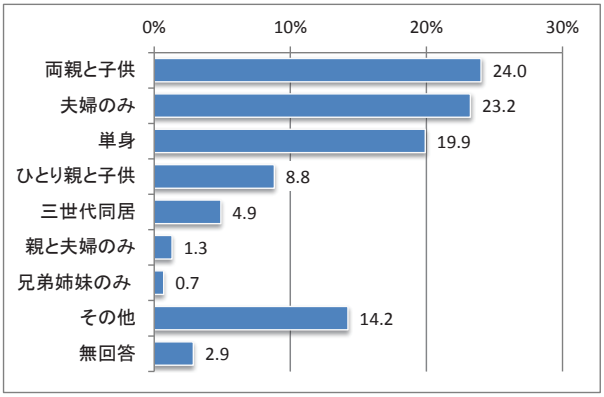


図1-3-3　家族構成別回答世帯数割合

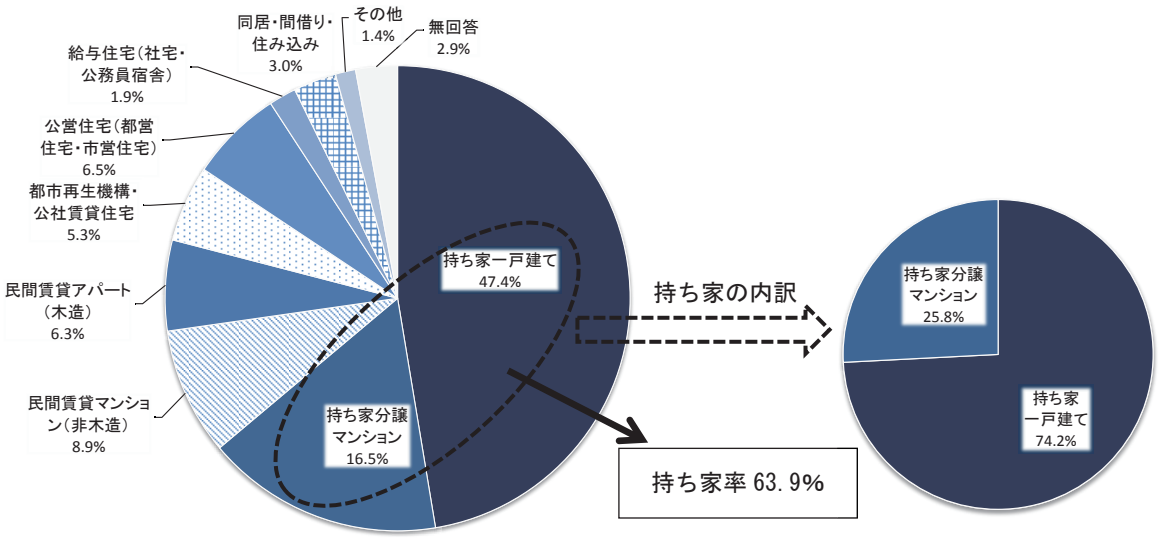


（１）現在の住まいについて

①現在の住まいの所有・建物形態

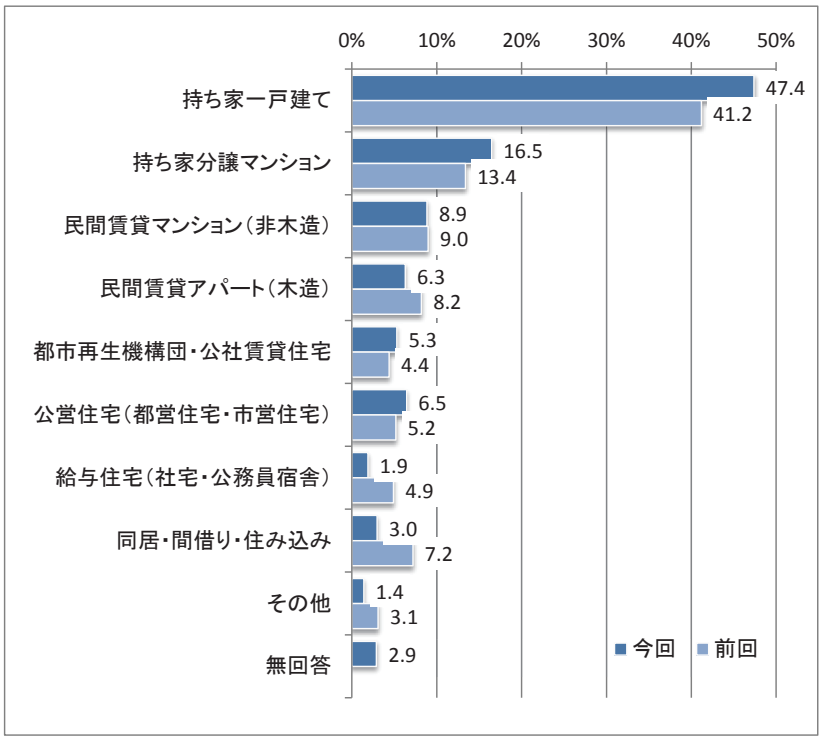
・現在の住まいは「持ち家一戸建て」が 47.4%と最も多く、次いで「持ち家分譲マンション」が 16.5%で、持ち家率は 63.9%となっています。持ち家の内訳では「一戸建て」が 74.2%「マンション」が 25.8%となっています。

図1-3-4　所有関係別人数割合



・前回調査と比べると、「持ち家一戸建て」「持ち家分譲マンション」の割合は増加していますが、「民間賃貸アパート（木造）」「給与住宅（社宅・公務員宿舎）」「同居・間借り・住み込み」は減少しています。

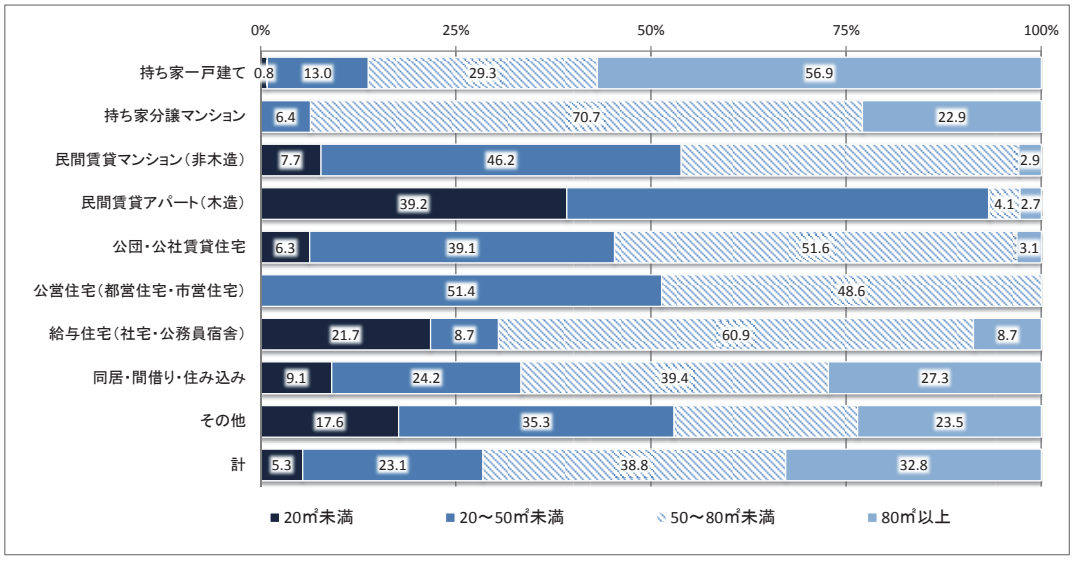
図1-3-5　前回調査(H16 年)との比較（割合）



②現在の住まいの広さ

・「持ち家一戸建て」に住む方の住宅の広さは「80 ㎡以上」が最も多くなっています。一方、「民間賃貸アパート(木造)」に住む方は「20～50 ㎡未満」が 54.1%、「20 ㎡未満」(最低居住面積水準の 1 人世帯の基準 25 ㎡を満たしていない) が 39.2%となっており、住宅の種類によって住宅の広さが大きく異なっています。

図1-3-6 住宅の種類別住宅の広さの割合

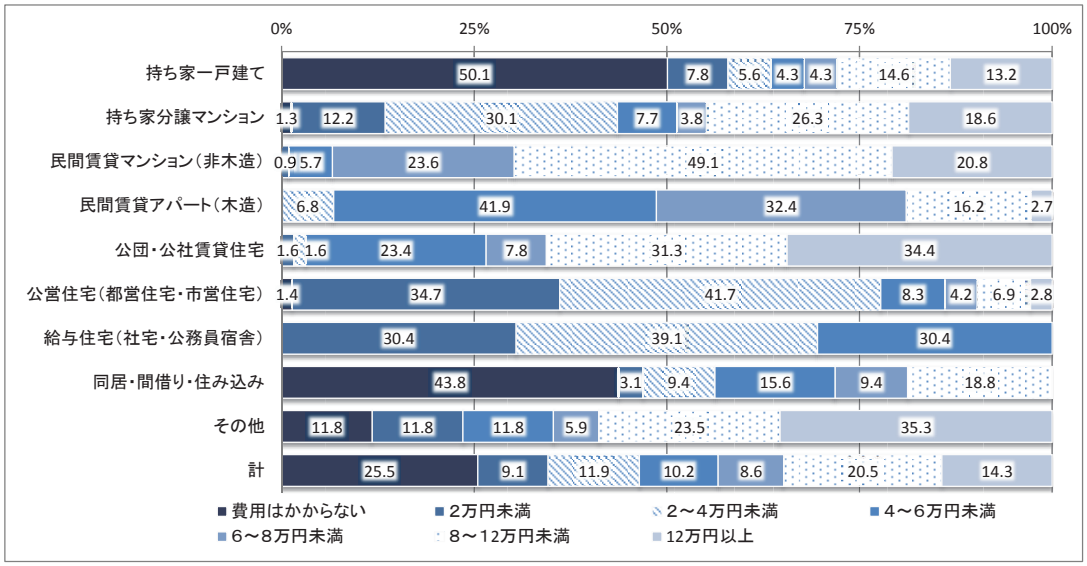


③住宅関係にかかる費用

・「持ち家一戸建て」に住む方の住宅関係費用の負担は「費用はかからない」が最も多く、「持ち家分譲マンション」に住む方は「２～４万円未満」が最も多くなっています。これは、回答者に高齢者が多く、住宅ローン等の支払いが終わっている方が多いことがうかがえます。

・「民間賃貸マンション(非木造)」では「８～12 万円未満」、「民間賃貸アパート(木造)」では「４～６万円未満」の家賃が多く、金額だけを比較するとアパートはマンションの家賃の半額となっています。

図1-3-7 住宅の種類別月当たり住宅関係費用の割合

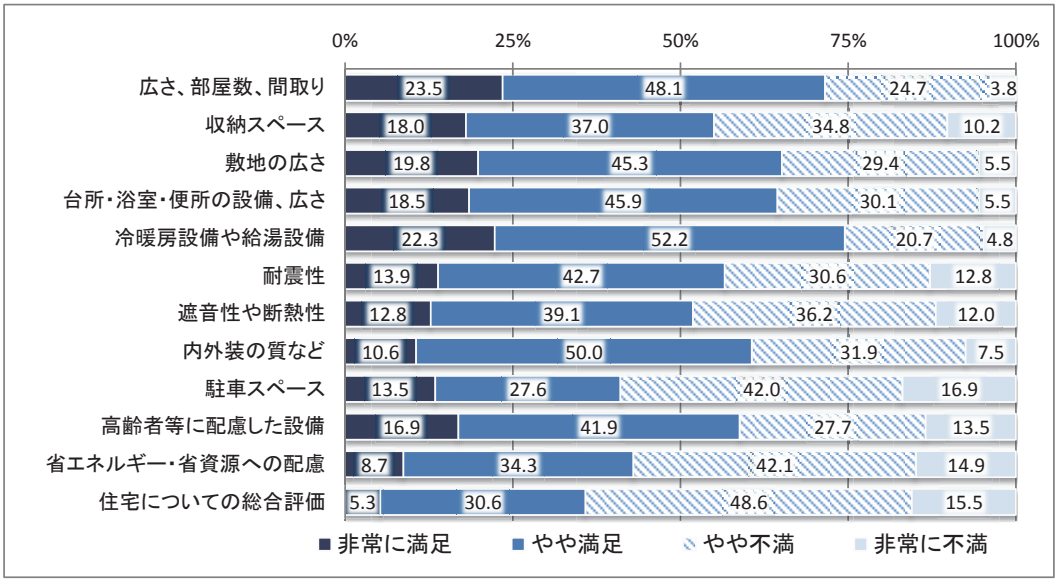


（２）住宅や周辺環境の評価について

①現在の住まいの満足・不満足度

・「広さ、部屋数、間取り」「冷暖房設備や給湯設備」は「非常に満足」の割合が高い反面、「駐車スペース」「省エネルギー・省資源への配慮」の「非常に不満」の割合が高くなっています。

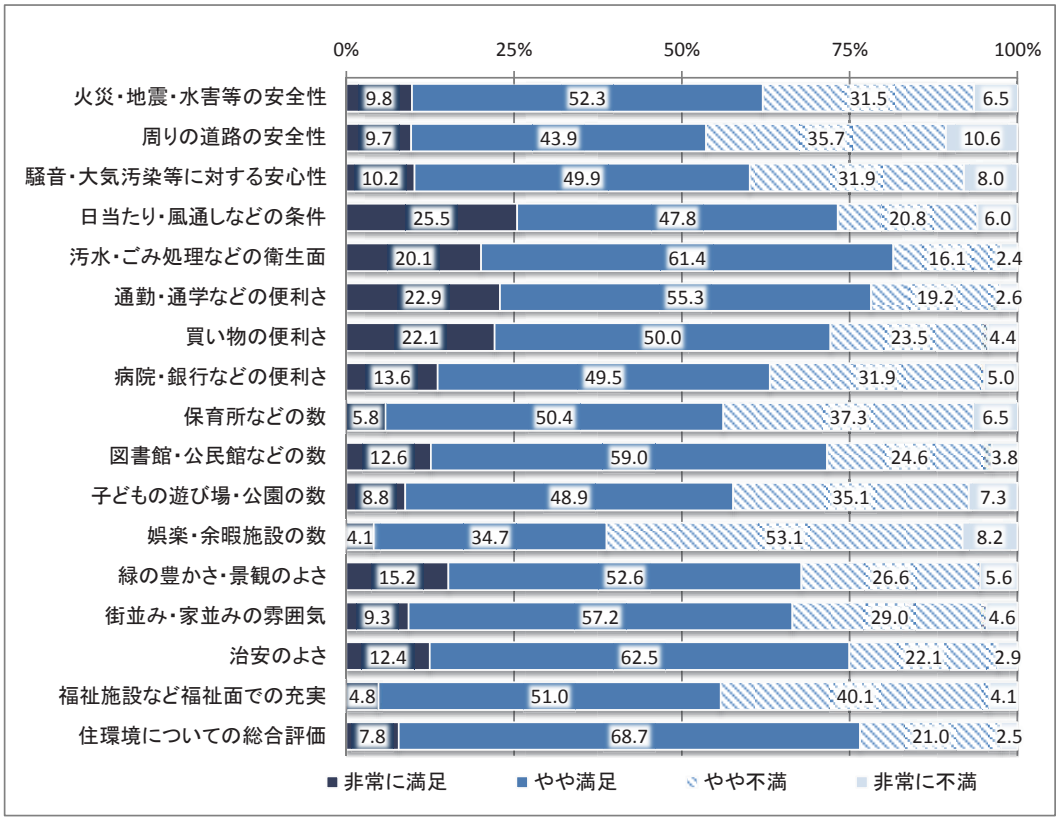
図1-3-8　現在の住まいの満足度



②現在の住まいの周辺環境の満足・不満足度

・「日当たり・風通しなどの条件」「通勤・通学などの便利さ」の「非常に満足」の割合が高い反面、「周りの道路の安全性」「娯楽・余暇施設の数」の「非常に不満」の割合が高くなっています。

図1-3-9　現在の住まいの周辺環境の満足度

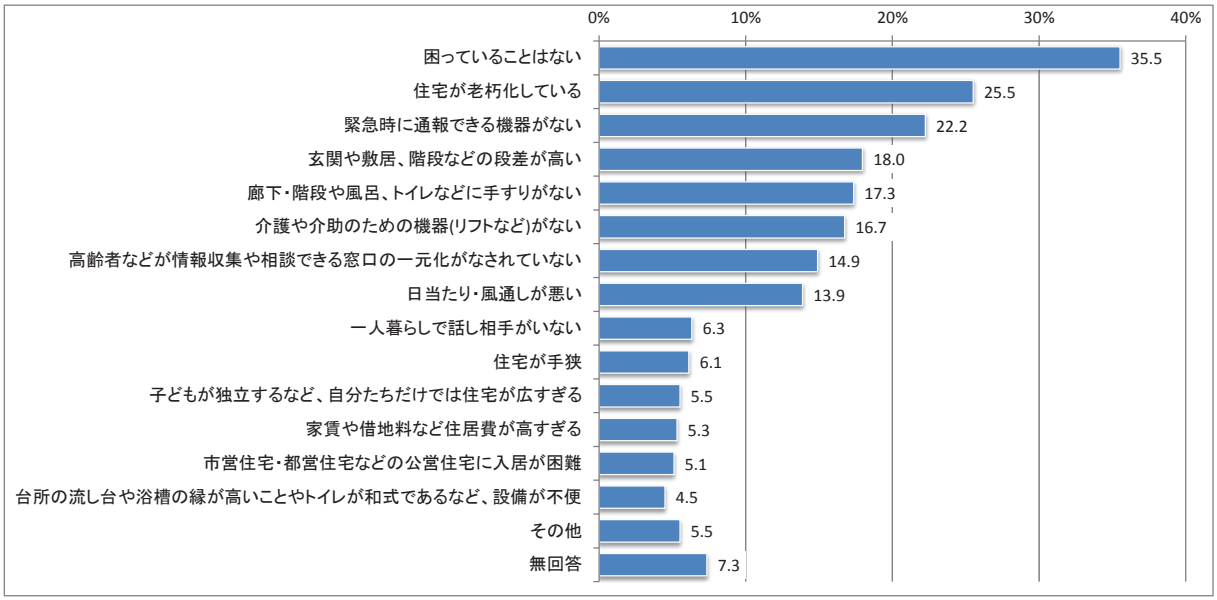


（３）高齢者世帯の住まいについて

①住まいで困っていること

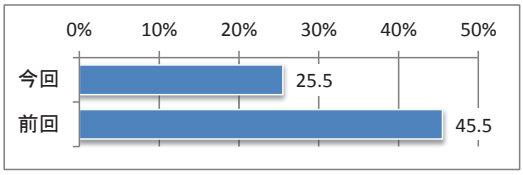
・現在の住まいで困っていることは、「困っていることはない」が 35.5%と最も多く、次いで「住宅が老朽化している」が 25.5%となっています。

図1-3-10 現在の住まいで困っていること(複数回答)



・「住宅が老朽化している」に対する回答について、平成 16 年調査結果と比較すると、大幅に減少しています。

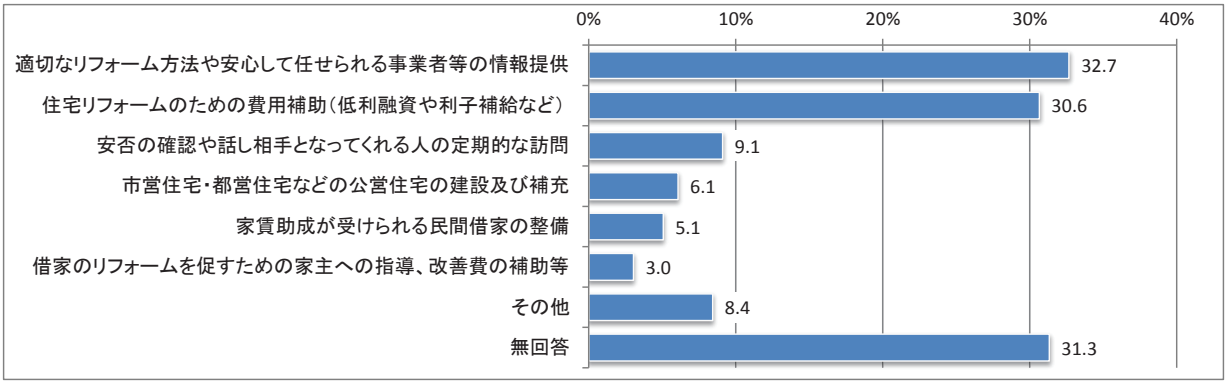
図1-3-11 現在の住宅で困っていることは「住宅が老朽化している」と回答した割合の前回調査(H16 年)との比較



②問題解決に必要なこと

・問題を解決するために必要なことについては、「適切なリフォーム方法や安心して任せられる事業者等の情報提供」が 32.7%と最も多く、次いで「住宅リフォームのための費用補助(低利融資や利子補給など)」が 30.6%となっています。

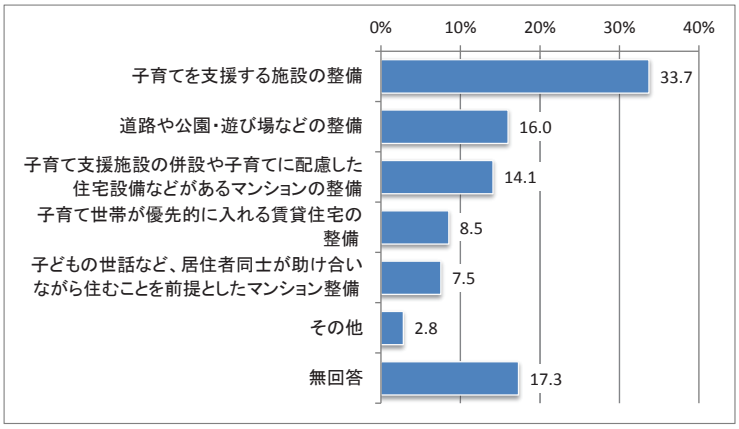
図1-3-12 問題解決に必要なこと(複数回答)



（4）子育て世帯の住環境整備について

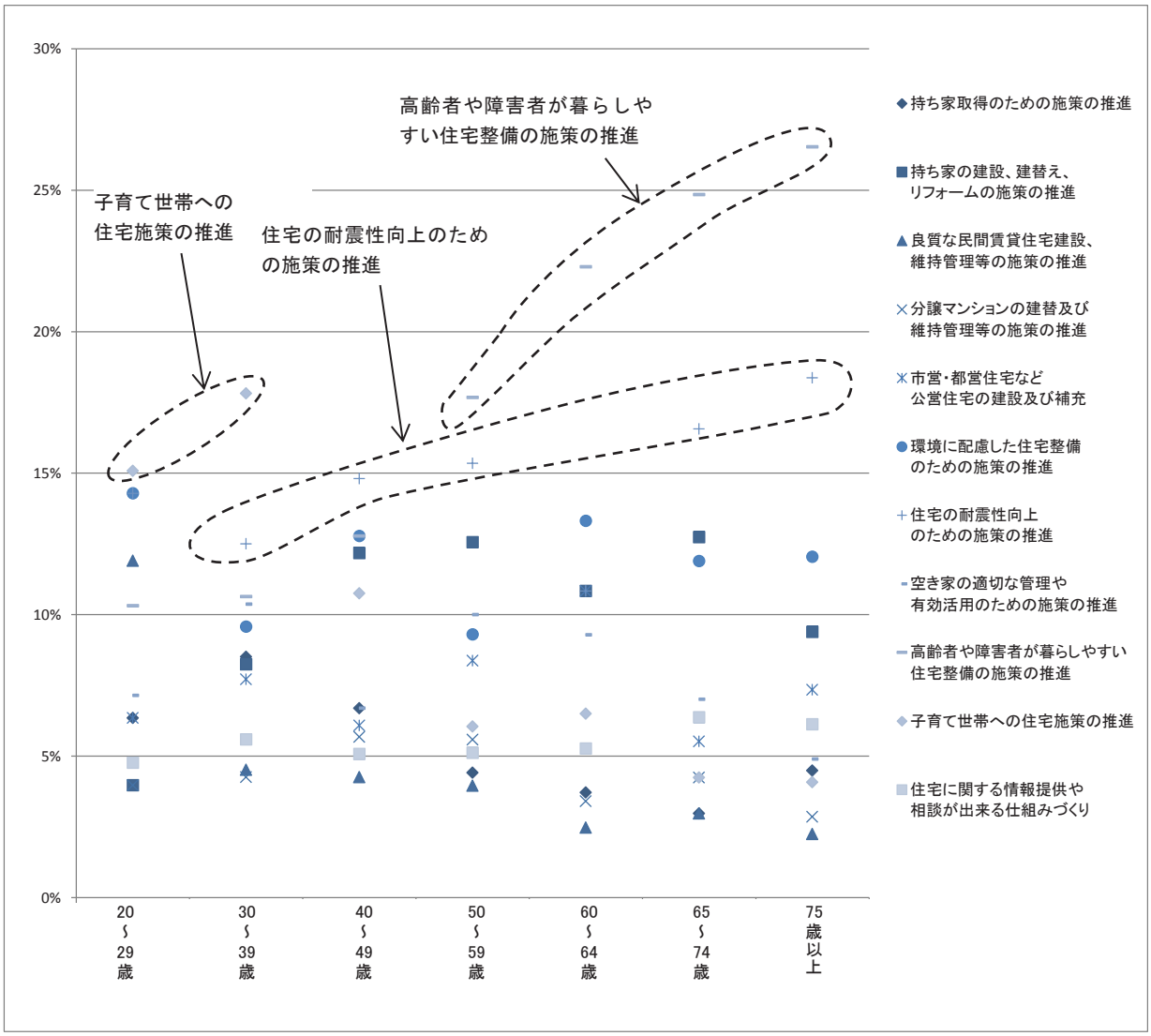
・子育てについて必要だと思うことは、「子育てを支援する施設の整備」が 33.7%と最も多く、次いで「道路や公園・遊び場などの整備」が 16.0%となっています。

図1-3-13 子育てに必要な住環境整備



・「20～29 歳」「30～39 歳」の方が住宅に対する取り組みで関心が高い内容は「子育て世帯への住宅施策の推進」となっています。

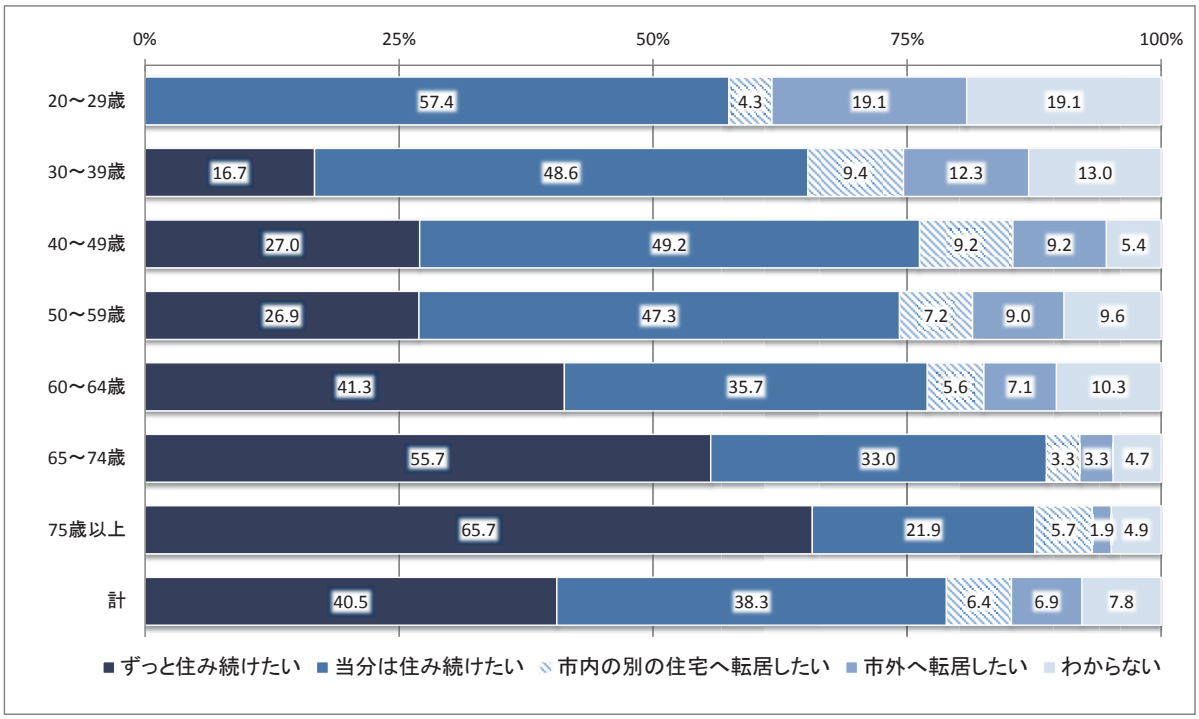
図1-3-14 年齢別関心が高い取り組み(複数回答)



（５）定住または転居の意向について

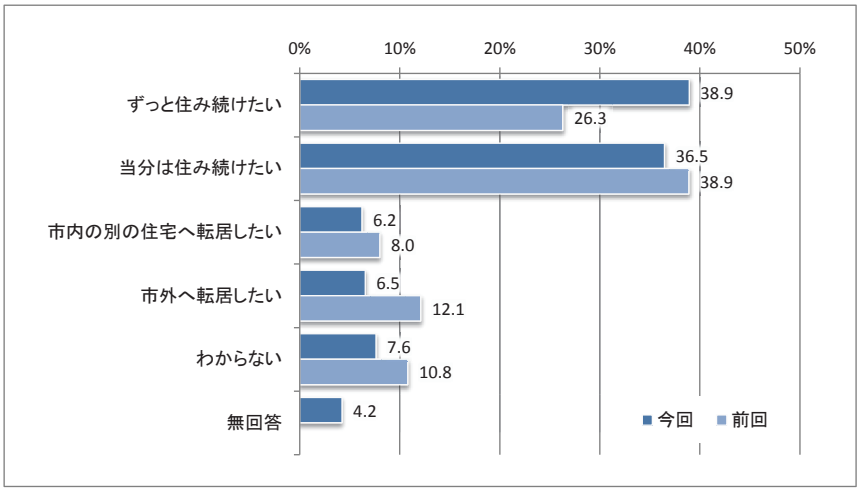
・今後の居住継続意向を年代別にみると、60 歳以上は「ずっと住み続けたい」が最も多く、50 歳代以下は「当分は住み続けたい」が最も多くなっています。

図1-3-15 年齢別定住・転居意向



・今後の居住継続意向について、今回調査では「ずっと住み続けたい」が 38.9%と最も多く、前回調査では「当分は住み続けたい」が 38.9%と最も多くなっています。

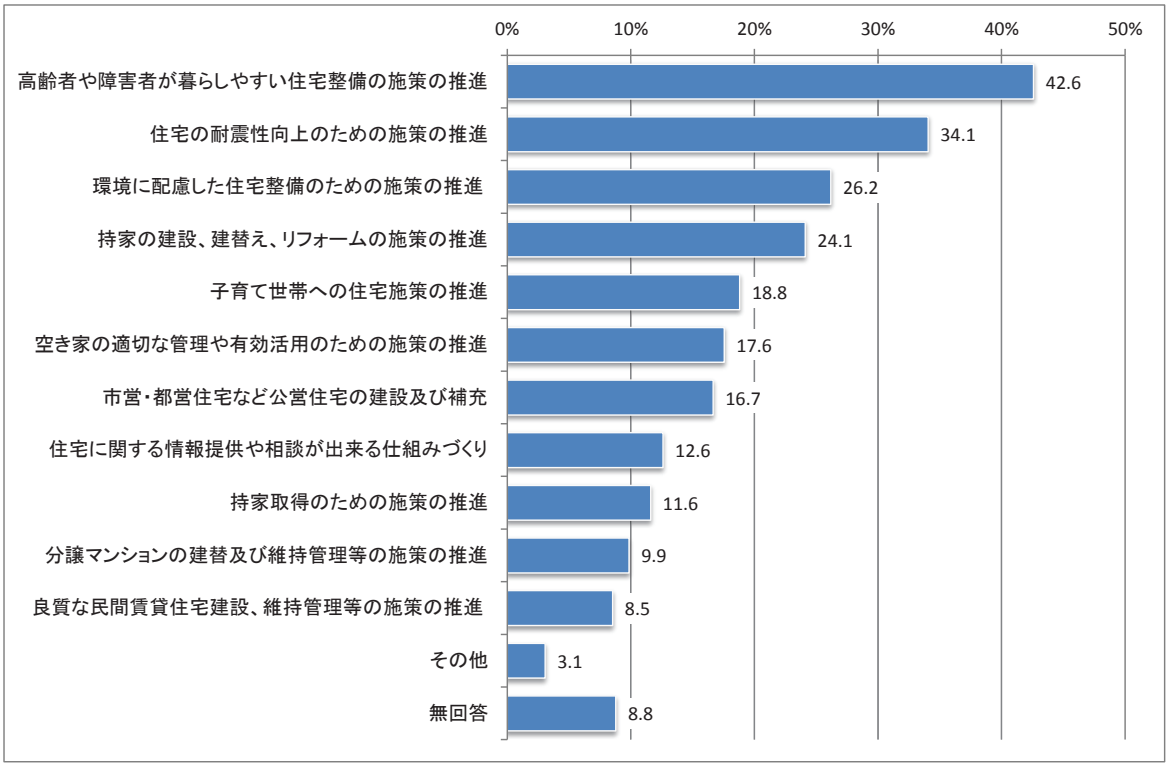
図1-3-16 定住・転居意向の前回調査(H16 年)との比較（割合）



（６）今後の西東京市の住宅施策について

・今後の住宅に対する取組みで関心が高いものは、「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅整備の施策の推進」が 42.6%、次いで「住宅の耐震性向上のための施策の推進」が 34.1%となっています。

図1-3-17　関心が高い住宅に対する取組み(複数回答)



・今後の住環境に対する取組みで関心が高いものは、今回調査では「住宅地の防災性や安全性の確保」が 52.4%と最も高く、前回調査では「高齢者や障害者が安心して生活・行動できる街づくり」が 51.5%と最も高くなっています。

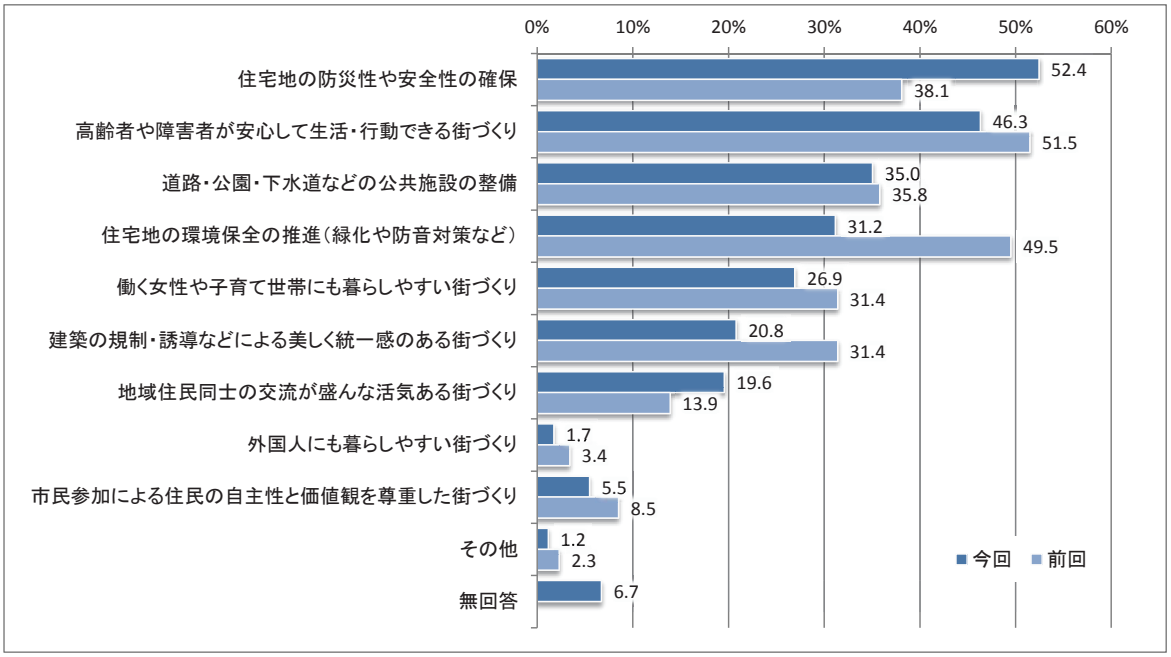



図1-3-18　関心が高い住環境に対する取組みの前回調査(H16 年)との比較(割合)(複数回答)