



第2章

住宅施策をめぐる状況

2-1. 地域事情

2-2. 住宅事情

2-3. 市民の住意識

2-4. 市内分譲マンションの概要

2-5. 公共住宅の状況

2-6. 課題の整理

2 - 1 . 地域事情

(1) 位置・地勢

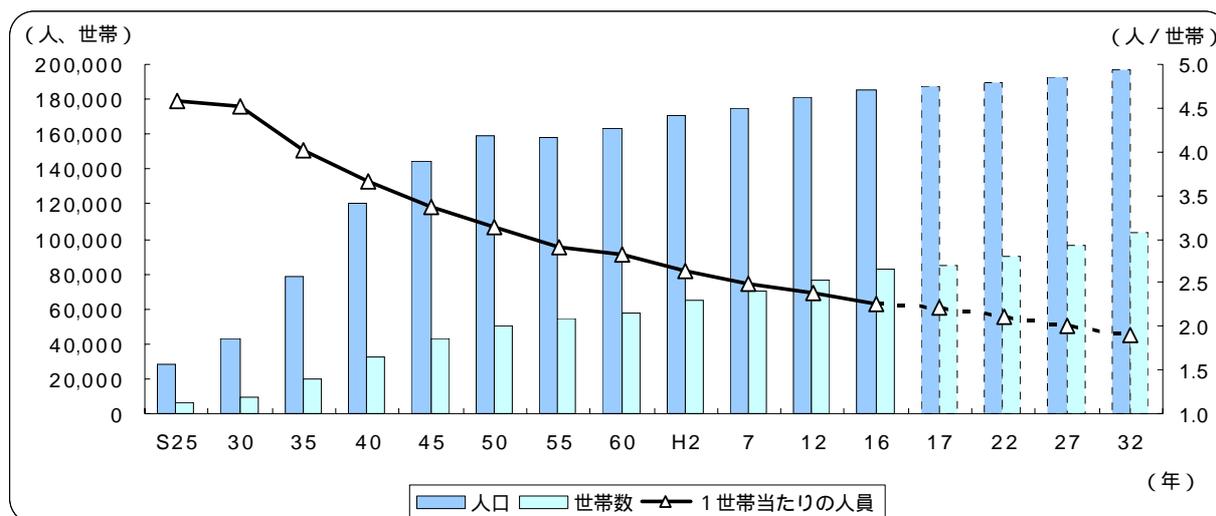
- ・ 西東京市は、武蔵野台地のほぼ中央にあり、東京都の西北部に位置しています。
- ・ 北は埼玉県新座市、南は武蔵野市および小金井市、東は練馬区、西は小平市および東久留米市に接しています。
- ・ 地勢は北に白子川、中央部に新川、南部に石神井川があり、それぞれ西部から東部に向かって流れており、その沿岸は 2~3m の低地となっており、西から東になだらかに傾斜したほぼ平坦な地域です。
- ・ 東西 4.8km、南北 5.6km にわたり、面積は 15.85 k m² です。
- ・ 平成 13 年 1 月 21 日、21 世紀に最初に誕生する市として、旧田無市・旧保谷市の合併により新市「西東京市」が誕生しました。

(2) 人口・世帯

人口・世帯数の推移

- ・ 西東京市の人口は平成 16 年現在で約 18 万 5 千人、世帯数は 8 万 2 千世帯に達しました。
- ・ 世帯人員は年々減少し、小世帯化が進んでいます。(平成 16 年現在 2.25 人/世帯)
- ・ 西東京市人口推計調査によると、本市の人口は今後も増加を続け(平成 32 年: 19 万 7 千人)るが、人口を上回る世帯数の伸びにより小世帯化がさらに進み、平成 32 年には 1 世帯当たりの人員が 2 人を下回ると予測されています。

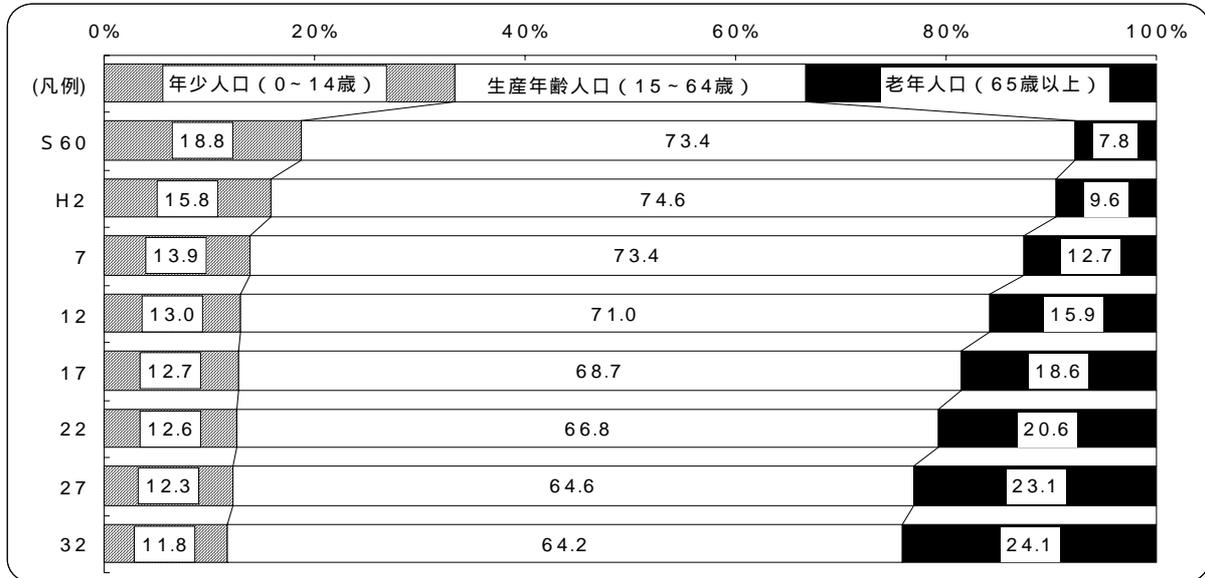
人口・世帯数・世帯人員の推移



資料：S25～H12 国勢調査報告、H16 住民基本台帳+外国人登録人口、H17以降 西東京市人口推計調査報告書(H14.3)

- ・ 年少人口の割合低下、老年人口の割合拡大で着実に少子・高齢化が進んでおり、平成12年時点の高齢化率は15.9%となっています。
- ・ 将来はさらに高齢化が進み、平成32年の高齢化率は24.1%、市民の4人に1人は高齢者という予測になっています。

年齢3区分別人口構成の推移



資料：S60～H12 国勢調査報告、H17以降 西東京市人口推計調査報告書（H14.3）

- ・ 地域別の人口・世帯数の推移をみると平成7年から12年では、田無駅西部および南部地区、東伏見・西武柳沢駅北部および南部地区が、市全体の平均を上回る人口増加率を示しています。一方、中央地区、保谷駅北部地区では人口が減少しています。
- ・ 平均世帯人員はどの地区でも減少していますが、特に田無駅北西部地区、東伏見・西武柳沢駅北部地区の割合が高くなっています。

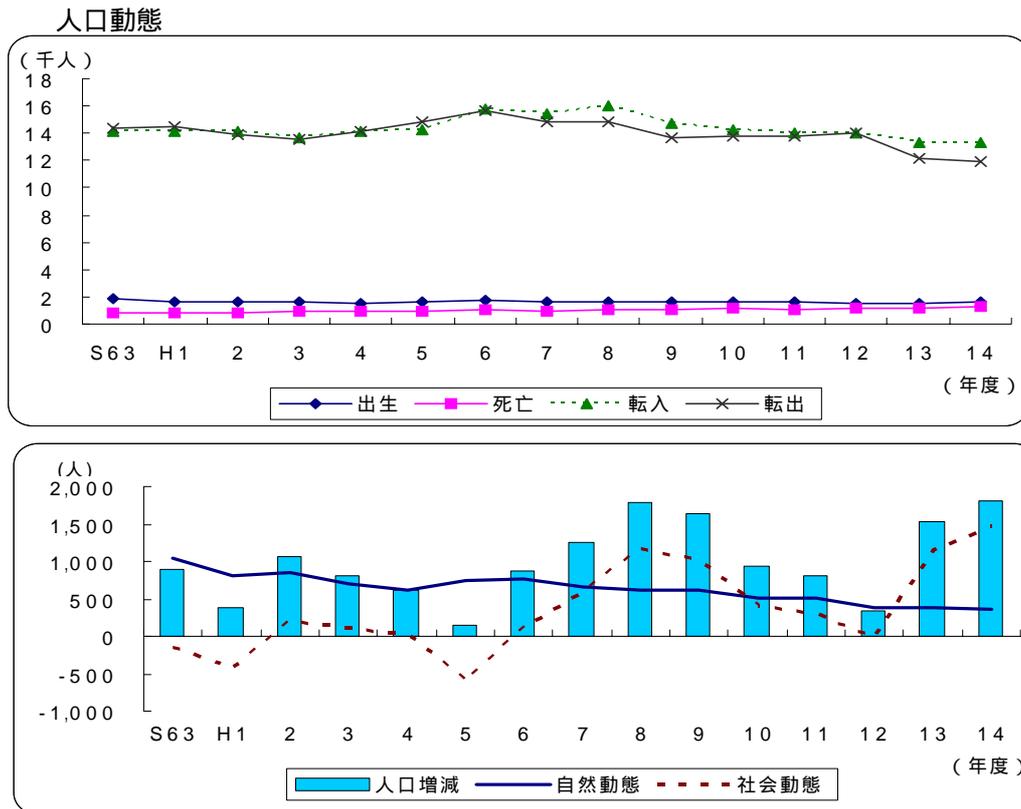
地域別人口・世帯数の推移

	平成7年			平成12年			平成7年から平成12年の増加率			平成12年人口密度 (人/km ²)
	人口	世帯数	平均世帯人員	人口	世帯数	平均世帯人員	人口増加率	世帯増加率	平均世帯人員増加率	
総数	175,073	70,175	2.49	180,885	76,044	2.38	3.3%	8.4%	-4.7%	11,412
ひばりヶ丘駅周辺	22,664	9,174	2.47	23,032	9,829	2.34	1.6%	7.1%	-5.1%	11,574
中央	23,133	8,709	2.66	22,999	9,152	2.51	-0.6%	5.1%	-5.4%	10,798
保谷駅北部	13,706	5,129	2.67	13,343	5,223	2.55	-2.6%	1.8%	-4.4%	9,599
保谷駅南部	12,714	5,050	2.52	12,949	5,323	2.43	1.8%	5.4%	-3.4%	10,196
田無駅北西部	15,876	5,928	2.68	16,308	6,475	2.52	2.7%	9.2%	-6.0%	10,521
田無駅西部	15,497	6,289	2.46	16,517	6,989	2.36	6.6%	11.1%	-4.1%	11,011
田無駅周辺	8,106	3,668	2.21	8,315	3,983	2.09	2.6%	8.6%	-5.5%	15,398
田無駅南部	25,666	10,685	2.40	27,542	11,686	2.36	7.3%	9.4%	-1.9%	10,929
東伏見・西武柳沢駅北部	21,509	8,996	2.39	22,454	9,988	2.25	4.4%	11.0%	-6.0%	14,302
東伏見・西武柳沢駅南部	16,202	6,547	2.47	17,426	7,396	2.36	7.6%	13.0%	-4.8%	12,537

資料：国勢調査報告（H7・12年）

人口動態

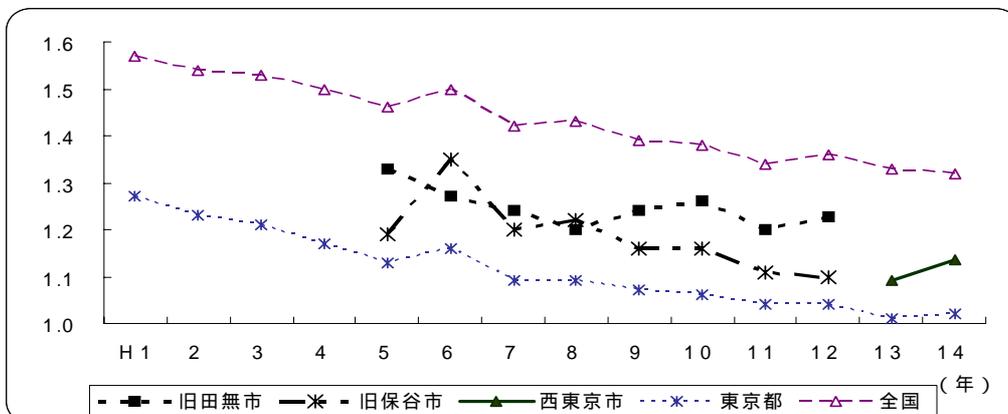
- ・ 社会動態は、昭和 63 年から平成元年、平成 5 年に転出超過となりましたが、それ以外は転入が転出を上回っています。特に合併後の平成 13～14 年は転出数が減少し、社会増加につながっています。
- ・ 自然動態は一貫して出生数が死亡数を上回っていますが、出生数が横ばい～減少の傾向であるのに対し、死亡数は徐々に増加しており、自然増加は右肩下がりの傾向にあります。



資料：住民基本台帳（S63～H14年）

- ・ 平成 14 年の合計特殊出生率は 1.14 で、全国に比べると低い数値となっています。

合計特殊出生率



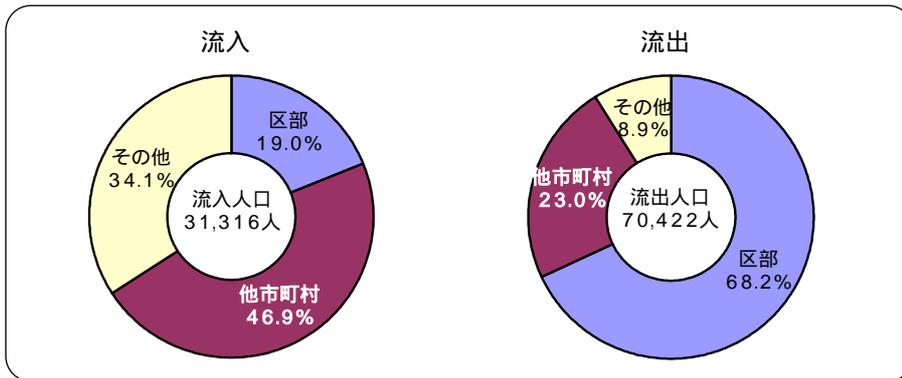
注) 合計特殊出生率とは、15歳から49歳の女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に産む子供の数

資料：東京都健康局（東京都）人口動態統計（全国）

流入・流出口

- ・ 通勤流出入の状況を見ると、流出が流入を大きく上回っています。平成 12 年時点では、流出総数が 70,442 人に対し、流入総数が 31,316 人となっています。
- ・ 流出の多くを占めるのは区部ですが(68.2%)、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区といった都心地区や、練馬区への流出が多くなっています。市部では流出人口の大きな差はありませんが、武蔵野市への流出は多めになっています。

流入・流出口(平成 12 年)

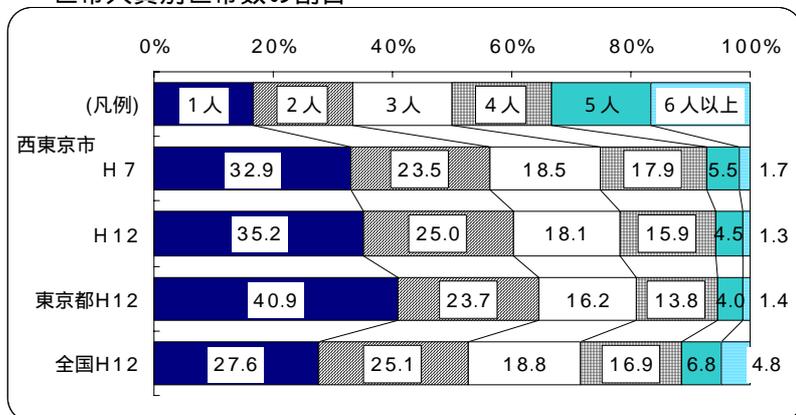


資料：国勢調査 (H12 年)

世帯の特徴

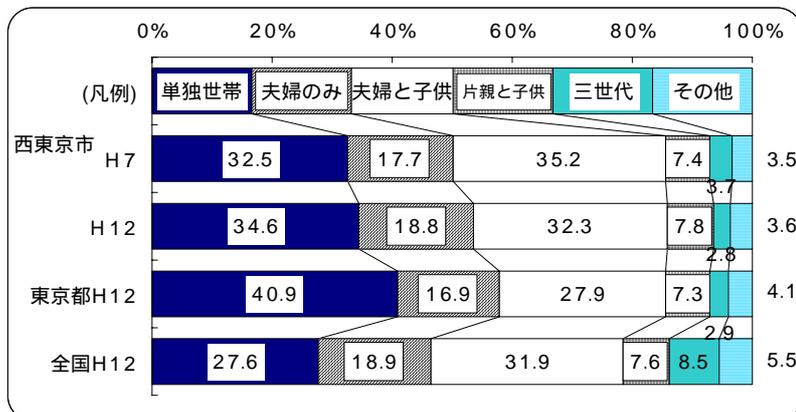
- ・ 世帯人員は単身、2 人などの小世帯が徐々に増える傾向にあります。
- ・ 平成 12 年時点での東京都との比較では本市の小世帯の割合がやや低いですが、全国との比較では単身世帯の割合の高さが顕著に目立ちます。

世帯人員別世帯数の割合



世帯の型別世帯数の割合

- ・ 世帯の型では「夫婦と子供」の割合が低下し、その分単身世帯、夫婦のみ世帯の増加が目立ちます。



資料(上2つとも): 国勢調査報告 (H7・12年)

高齢者のいる世帯

- 平成 12 年時点での高齢者のいる世帯は全体で約 2 万世帯であり、全世帯の 26.1% となっています。そのうち、高齢単身世帯が約 4,500 世帯、高齢夫婦世帯が約 6,300 世帯、高齢者同居世帯が約 9,200 世帯となっています。
- 平成 7 年からの推移をみると、どの世帯も総世帯の伸びに比べて高い増加傾向にあります。特に高齢単身世帯の増加率が高くなっています。
- 年齢 3 区分別人口構成の推移 (p 16 上図) を見ても明らかですが、将来的には高齢者世帯の割合がさらに高まるものと予測されます。

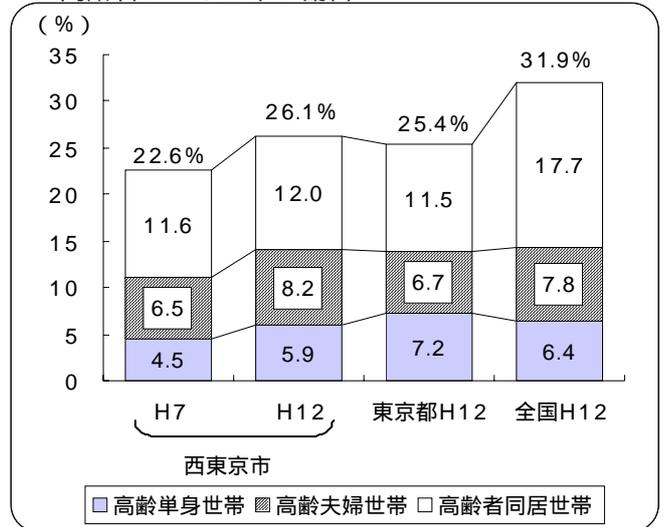
高齢者のいる世帯の状況

	H 7	H 12		
		世帯数	構成比	(H7からの増加率)
総世帯数	70,347	76,044	100.0%	(8.1%)
高齢者世帯合計	15,918	19,929	26.1%	(25.2%)
高齢単身世帯	3,151	4,515	5.9%	(43.3%)
高齢夫婦世帯	4,590	6,258	8.2%	(36.3%)
高齢者同居世帯	8,177	9,156	12.0%	(12.0%)

資料：国勢調査報告 (H7・12年)

- 東京都との比較では、高齢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。
- 全国との比較では、高齢夫婦世帯の割合がやや高く、同居世帯の割合が低くなっています。全国平均に比べ、高齢者のみの世帯の割合が高いことがわかります。

高齢者のいる世帯の割合

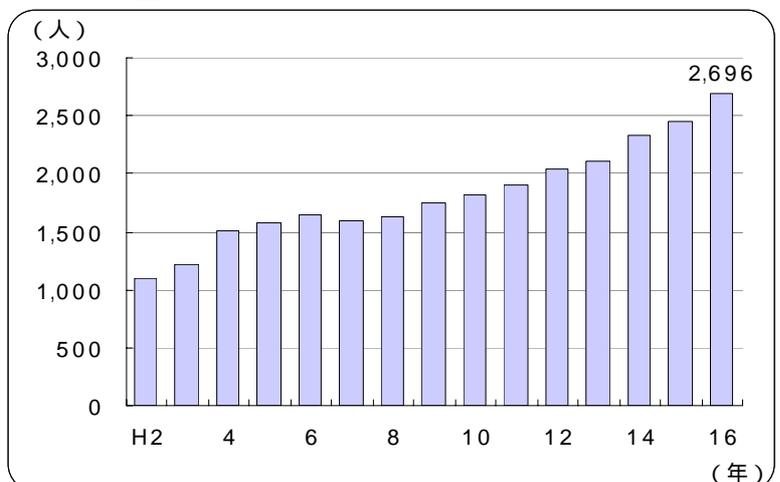


資料：国勢調査報告 (H7・12年)

外国人登録人口

- 外国人登録人口は年々増加する傾向にあります。
- 平成 16 年時点の登録人口は 2,696 人で、10 年間で 1 千人以上増加しています。
- また、地域別の外国人登録人口は、田無駅南部地域、東伏見・西武柳沢駅北部地域及び南部地域といった市の南部、またひばりヶ丘駅周辺地域の構成比が高いようです。

外国人登録人口の推移



資料：西東京市基本構想・基本計画 (H16年データは市民課)

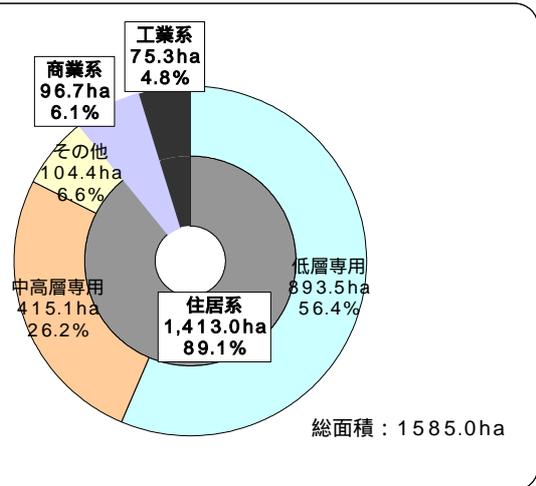
(3) 土地利用・地価

用途地域別土地面積

- 用途地域別の土地面積をみると、住居系面積が市域の9割近くを占めています。特に低層専用地域が6割近くを占め、市域の中心となっています。
- 商業系地域は約6%、工業系地域は約5%となっています。

都市計画用途地域別面積（平成15年4月現在）

	面積(ha)	%
第一種低層住居専用地域	887.4	56.0%
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	351.1	22.2%
第二種中高層住居専用地域	64.0	4.0%
第一種住居地域	56.7	3.6%
第二種住居地域	11.3	0.7%
準住居地域	36.4	2.3%
近隣商業地域	70.1	4.4%
商業地域	26.6	1.7%
準工業地域	53.4	3.4%
工業地域	21.9	1.4%
工業専用地域	0.0	0.0%
合計	1,585.0	100.0%

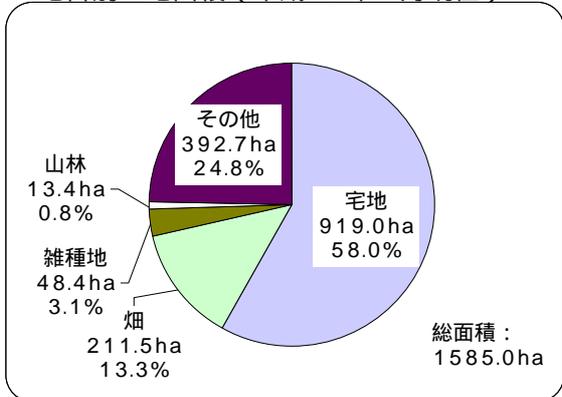


資料：統計にしとうきょう（H15年）

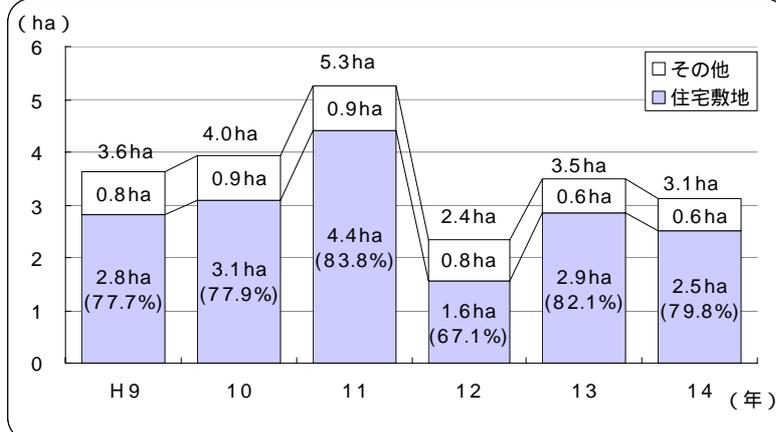
地目別土地面積

- 地目別の面積では、宅地が全体の6割近くを占めています。

地目別土地面積（平成15年4月現在）



農地転用状況



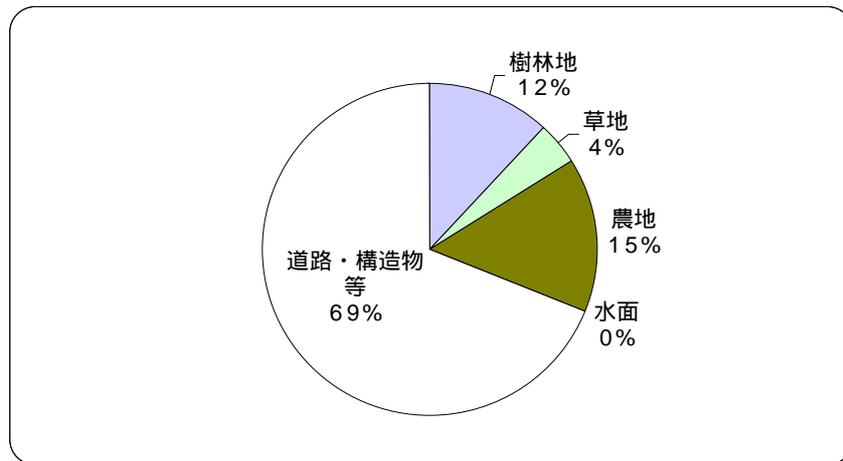
資料（2つとも）：統計にしとうきょう（H15年）

- 近年の農地転用状況をみると、転用された農地の7~8割は、住宅敷地として使用されていることがわかります。

緑被率

- ・本市の緑被率（緑で覆われた部分の割合）は、平成 15 年時点で約 31%となっています。内訳は、農地が 15%、樹林地が 12%、草地が 4%程度で、農地が多くを占めています。
- ・東京都区部はおおむね 10～30%、多摩地域は 70%を上回る所もあり、都心に比べればまだ緑は多い状況ですが、農地の宅地化などにより、率は年々低下してきています。
- ・平成 16 年 7 月に策定された「西東京市みどりの基本計画」では、今後 20 年間の緑被率を現在のおおむね 30%程度で維持することを目標としています。

緑披の状況（H15年）

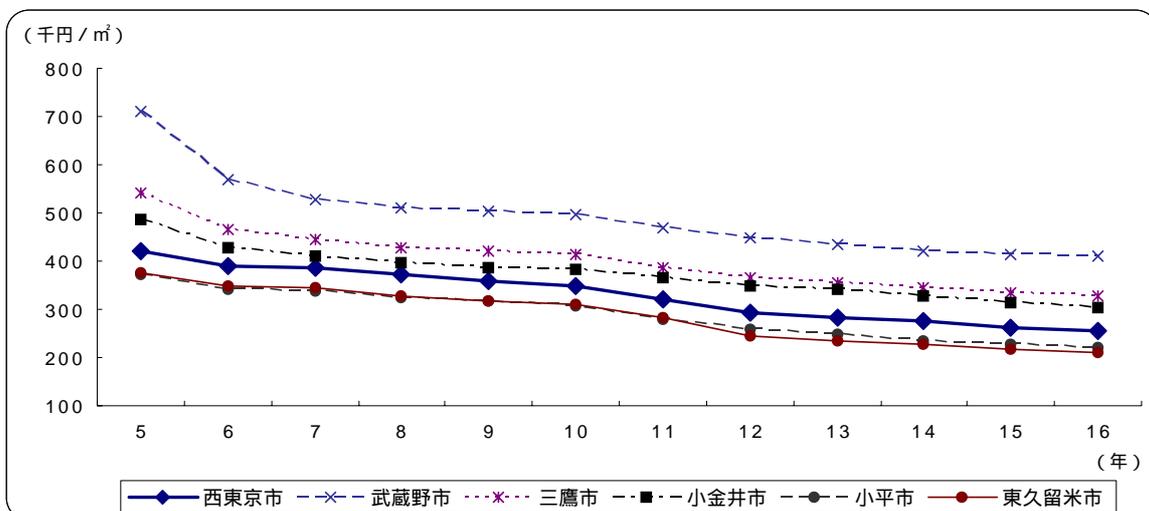


資料：西東京市みどりの基本計画

地価

- ・地価はバブル崩壊以降一貫して下落し続け、本市の住宅地平均価格は平成 16 年現在で 25 万 5 千円 / m²と 10 年前の約 6 割まで落ちています
- ・近隣市との比較では、どの市も同じような傾向を示していますが、水準としては、武蔵野市、三鷹市、小金井市よりは低く、小平市、東久留米市よりやや高い状況です。

住宅地平均価格の推移



資料：地価公示（H5～16年）