

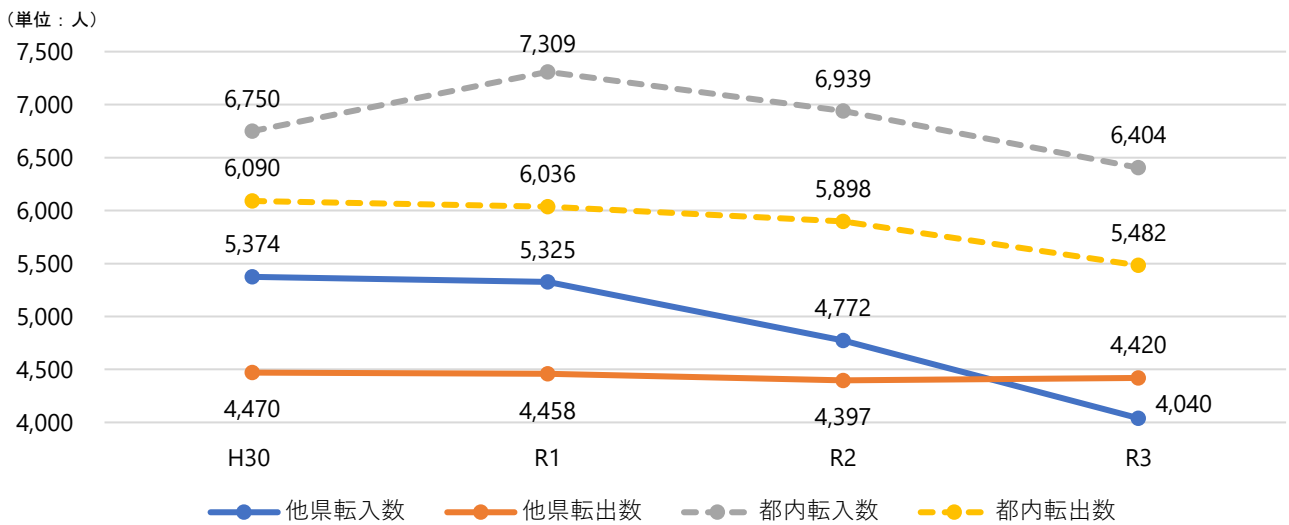
# 西東京市の住宅事情について

## 1 西東京市の近年の社会動態の推移の分析

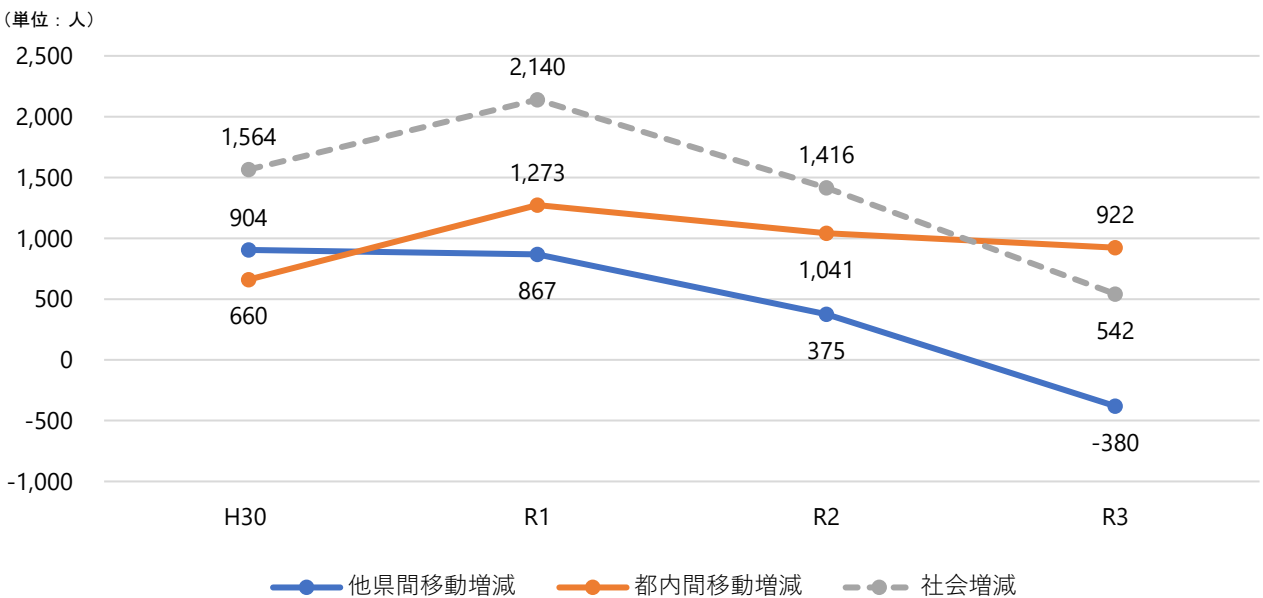
### (1) 変動要因別

西東京市では、都内の自治体からの転入・転出数が、他県の自治体からの転入・転出数より多い。令和元年以降、都内及び他県ともに転入数と移動増減が減少している。他県への転出数が横ばいであるため、令和3年には他県からの転入数が他県への転出数を下回っている。都内での転入数と転出数は、両者ともに減少傾向にある。

#### ◆変動要因別社会動態の推移①



#### ◆変動要因別社会動態の推移②



資料：東京都「人口の動き」

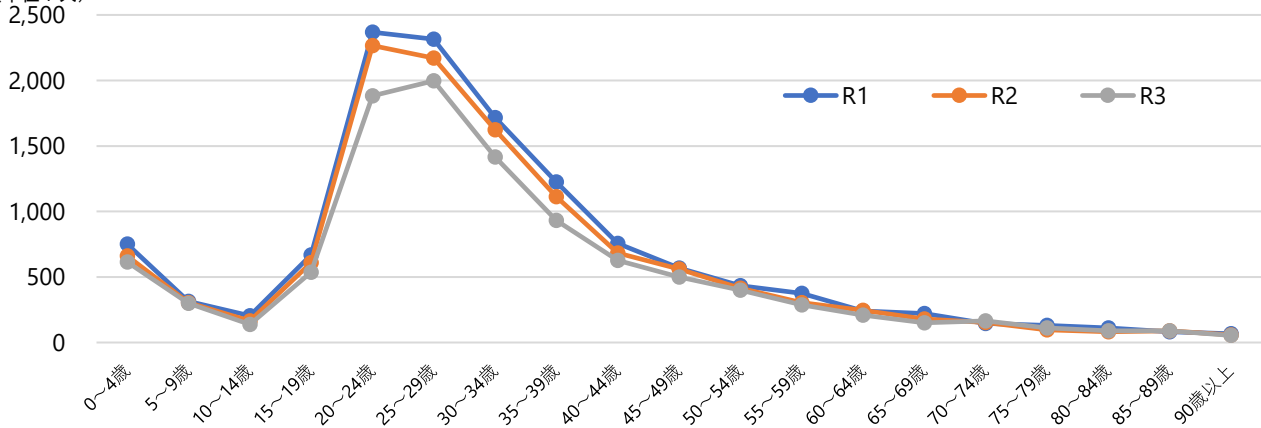
## (2) 年齢階級別

年齢階級別の転入者数は、20～30代が大きく減少しており、特に20～24歳の減少が大きくなっている。転出者数はそれほど大きな変化はない。

令和元年時点では、転入超過数は25～29歳がやや少なく、20～24歳、35～39歳の2つの転入超過の山が出来ていた。令和3年では共に大きく減少しており、特に20～24歳については、転出超過に転じている。

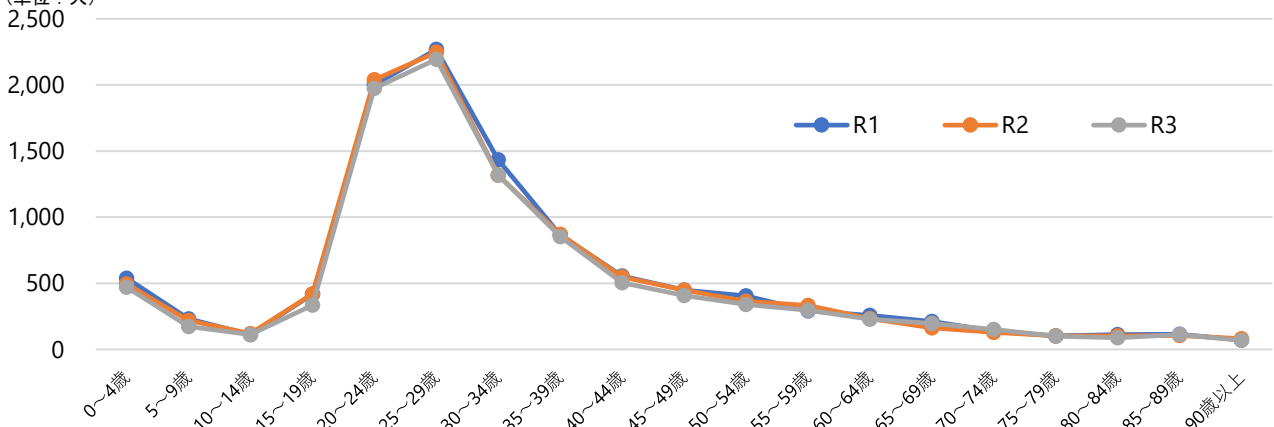
### ◆転入者数

(単位：人)



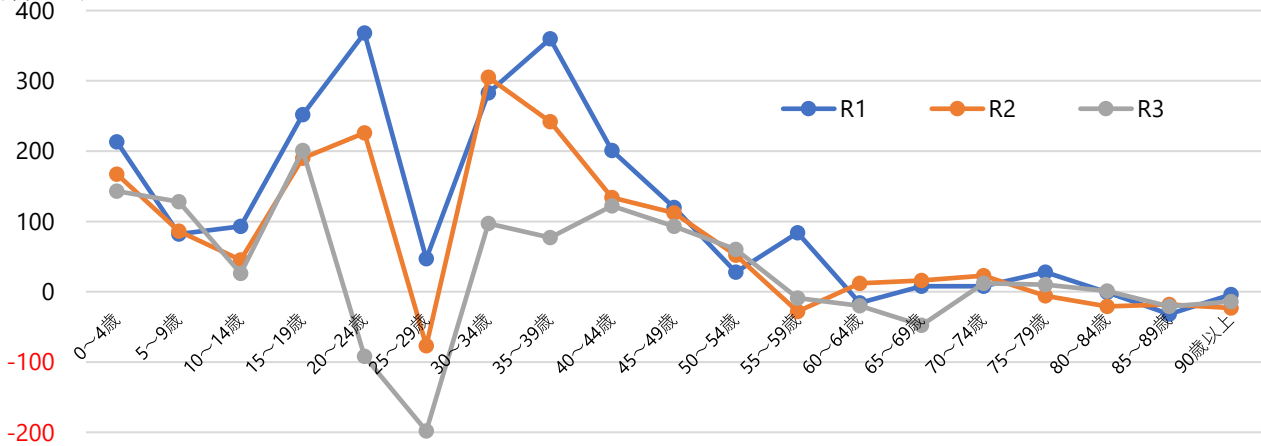
### ◆転出者数

(単位：人)



### ◆転入超過数

(単位：人)



資料：住民基本台帳人口移動報告

## 2 西東京市の社会動態の変化と近隣自治体との比較分析

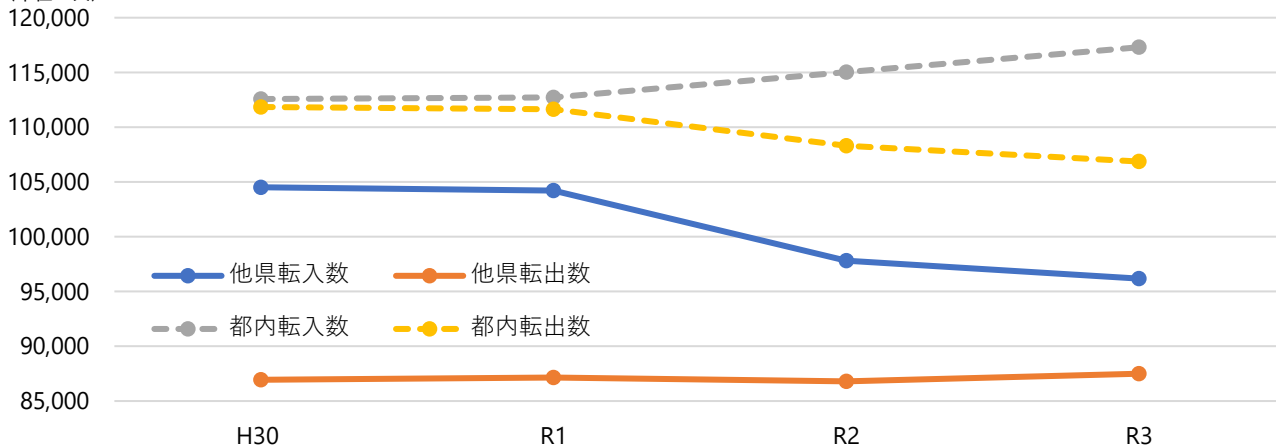
### (1) 変動要因別東京都の市部と区部との比較

西東京市は、市部と比較すると、都内転入数が減少傾向にあることと、他県間移動が転出超過となっていることが特徴となっている。

#### ◆市部（多摩地域 26 市）の変動要因別社会動態の推移 【都内間移動の転入超過が拡大】

東京都市部では、都内転入数が増加、都内転出数が減少している。他県からの転入数は減少しているものの、他県間移動は転入超過となっている。

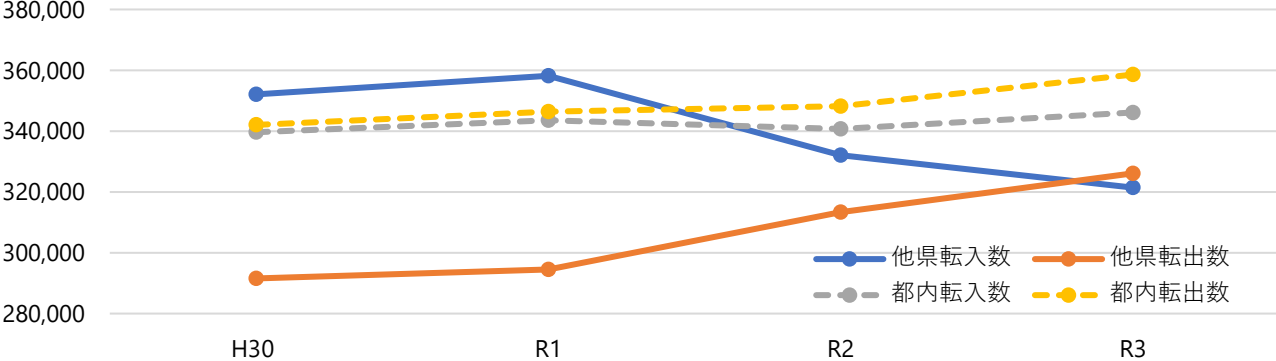
(単位：人)



#### ◆区部（23 区）の変動要因別社会動態の推移 【他県からの移動が転出超過に転換】

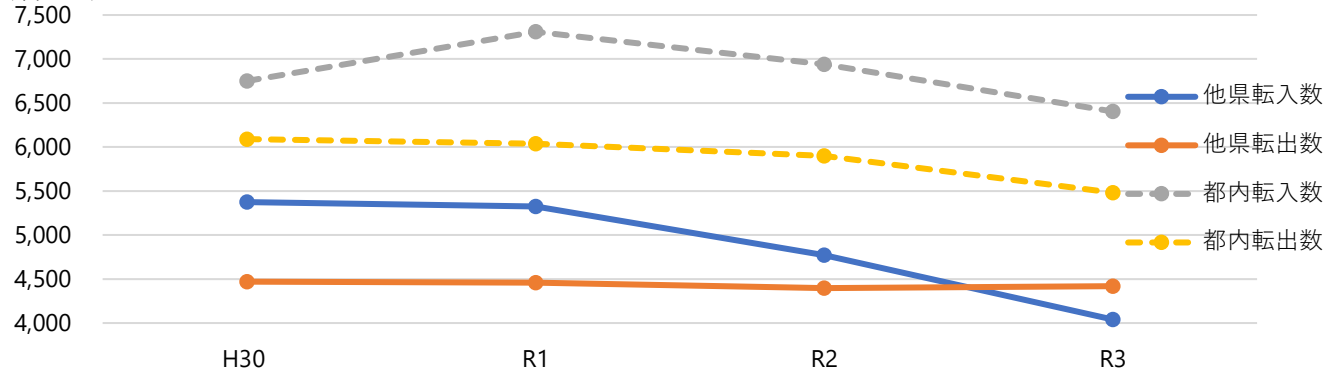
東京都区部では、令和元年まで他県からの転入が変動要因として最も大きかったが、令和2年以降、他県からの転入が減少、他県への転出が増加し、令和3年には転出超過に転じている。都内間での移動は、転出数が転入数を上回っており、その差は年々広がっている。

(単位：人)



#### ◆参考 西東京市の変動要因別社会動態の推移

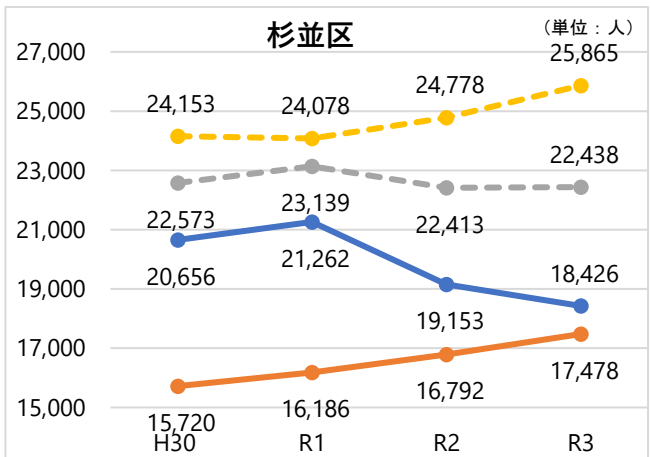
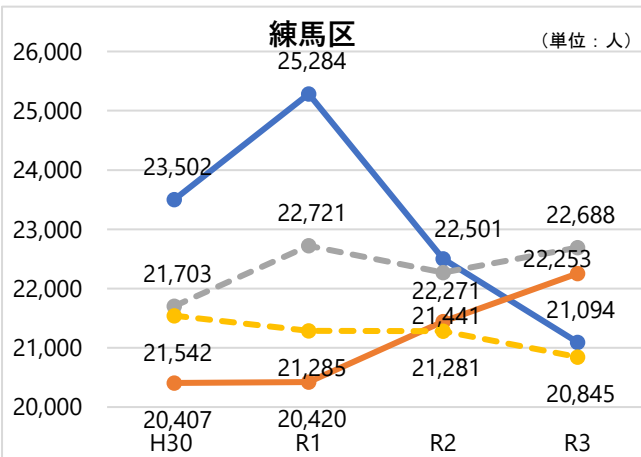
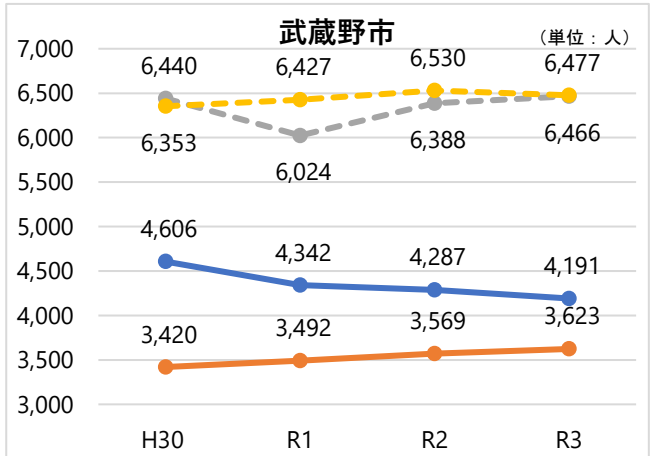
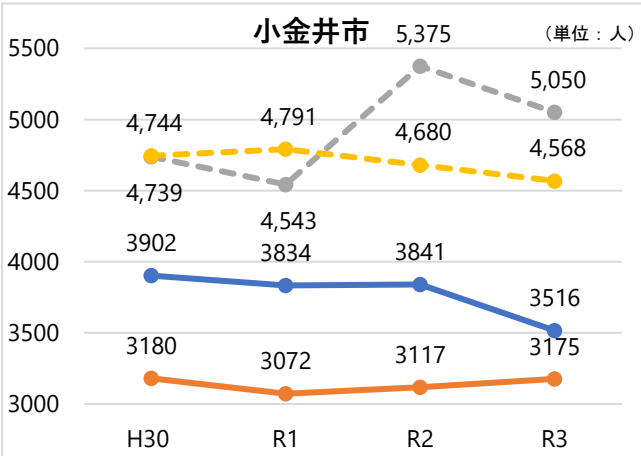
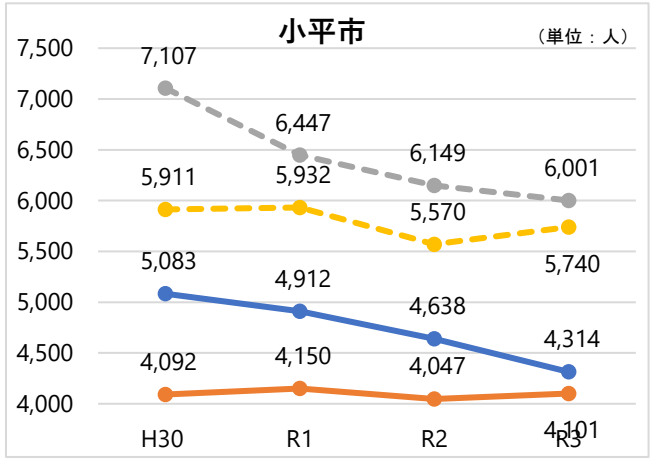
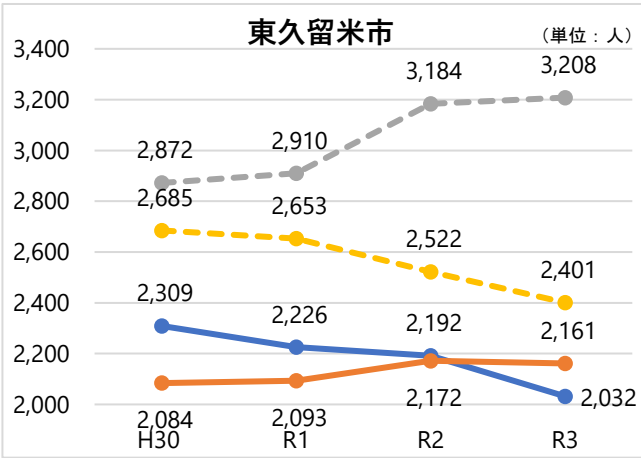
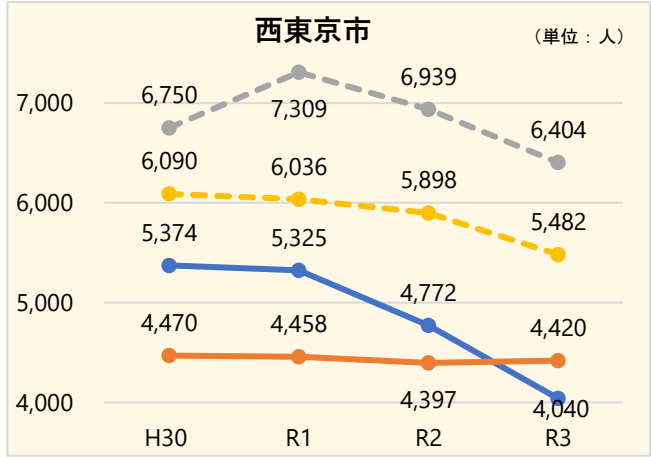
(単位：人)



資料：東京都「人口の動き」

## (2) 変動要因別近隣自治体との比較

近年の社会動態を近隣自治体と比較すると、他県への転出にあまり変化がない。都内間移動は、転入超過であるものの、転入が減少しているという西東京市の特徴と近い傾向にある自治体としては、小平市と小金井市がやや近いと思われる。



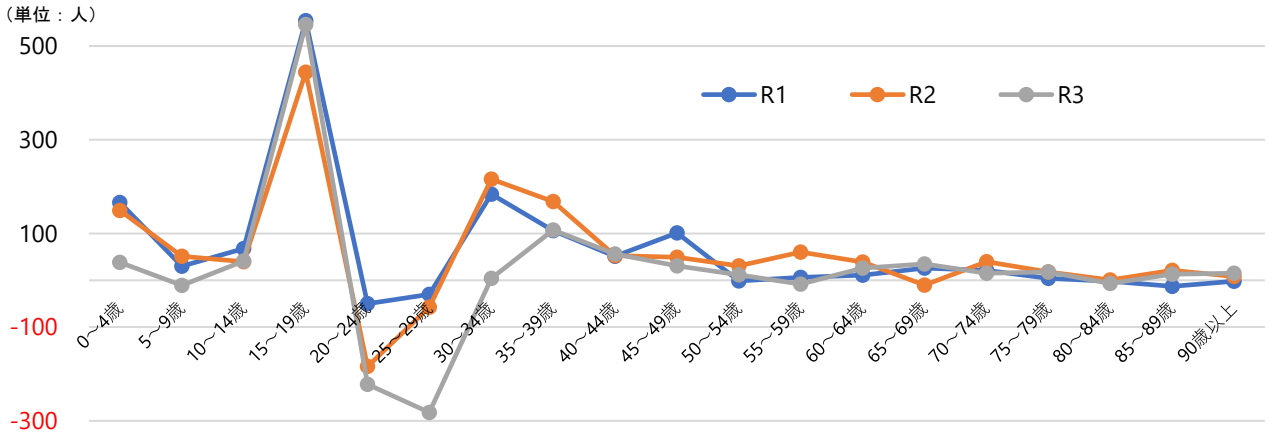
資料：東京都「人口の動き」

### (3) 年齢階級別小平市と小金井市との比較

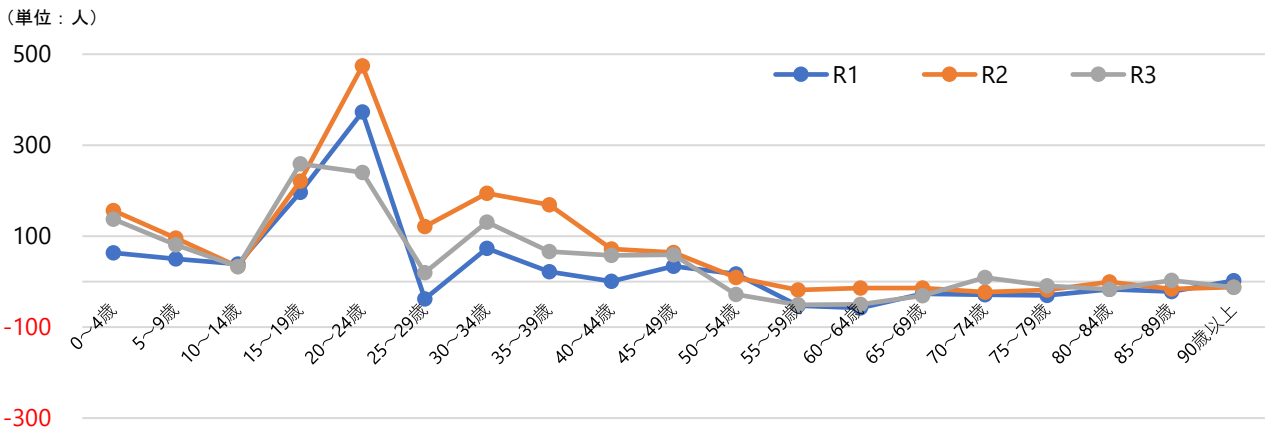
小平市及び小金井市の社会動態の変化と比較すると、西東京市の特徴としては、30代から40代前半の転入超過が大きかったことが特徴だったが、令和3年に大きく減少したことが挙げられる。

小平市の特徴としては、15～19歳の転入超過が大きいこと、小金井市の特徴としては転出超過となっている年齢階級がほとんどないことが挙げられる。

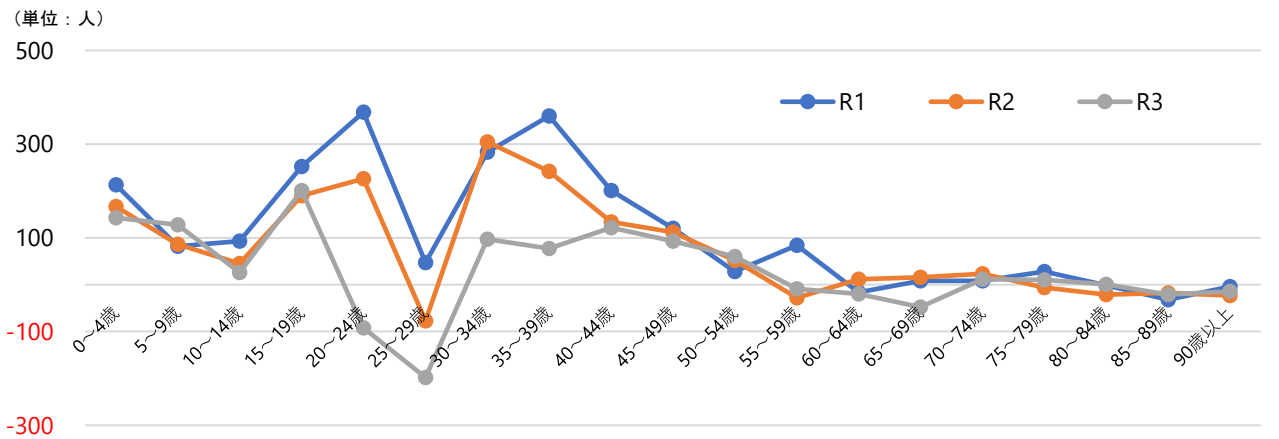
#### ◆小平市転入超過数



#### ◆小金井市転入超過数



#### ◆西東京市転入超過数

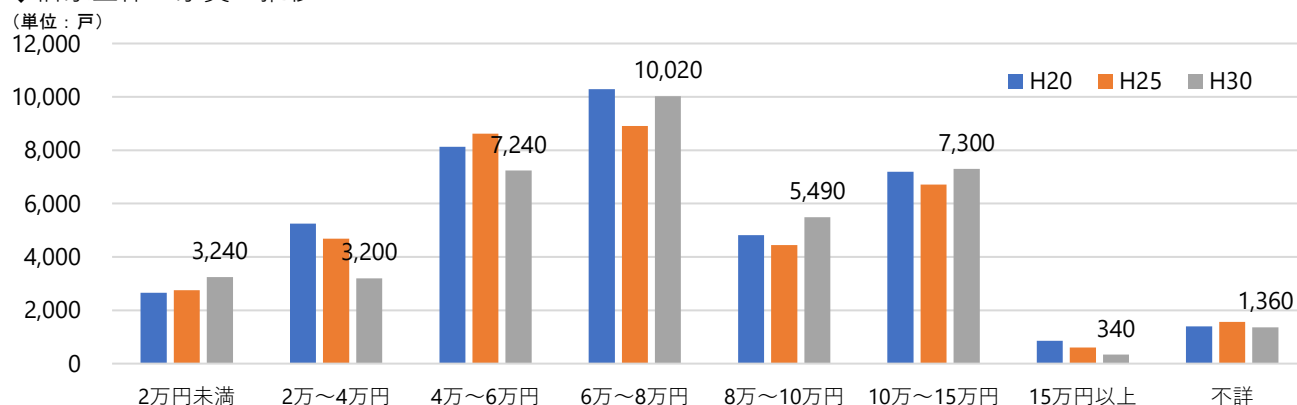


資料：住民基本台帳人口移動報告

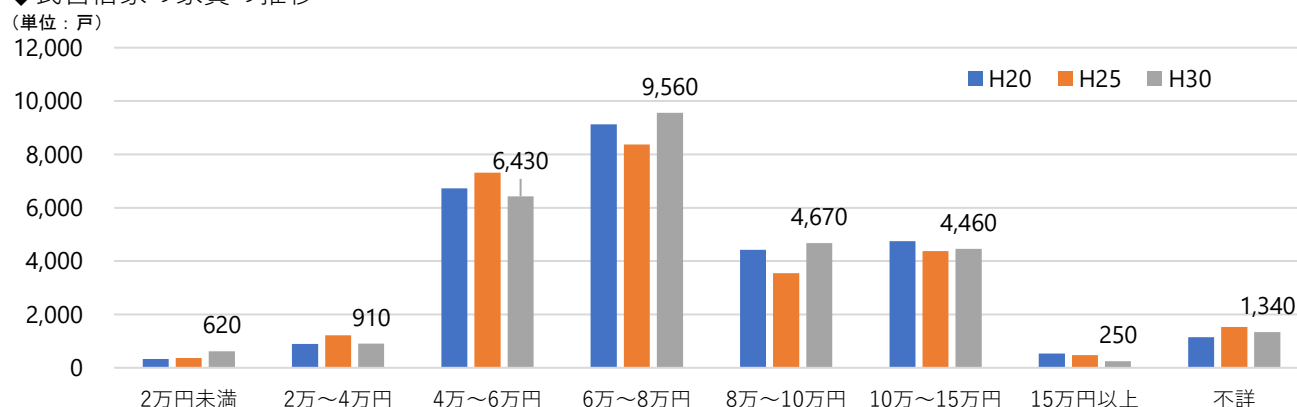
### 3 西東京市の借家の家賃の推移

借家の家賃の推移について、公営住宅やUR・JKKの借家及び給与住宅を含んだ借家全体と、民営借家のみとを比較すると、4万円未満の家賃の借家については民営借家では少なく、公営住宅の占める割合が高くなっている。また、10万～15万円以上の家賃の借家については、UR・JKKの割合がやや高くなっている。

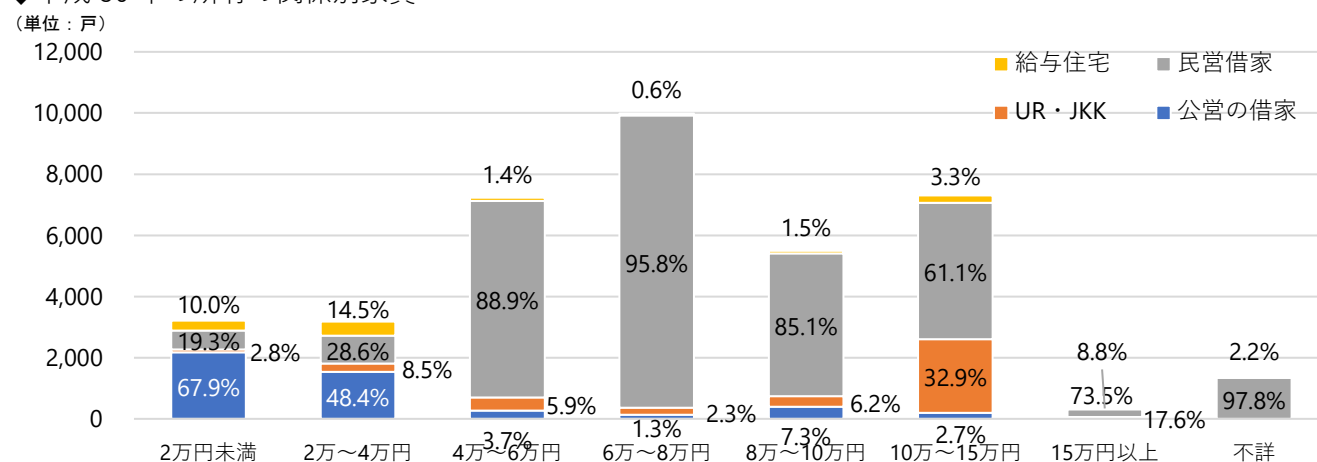
#### ◆借家全体の家賃の推移



#### ◆民営借家の家賃の推移



#### ◆平成30年の所有の関係別家賃



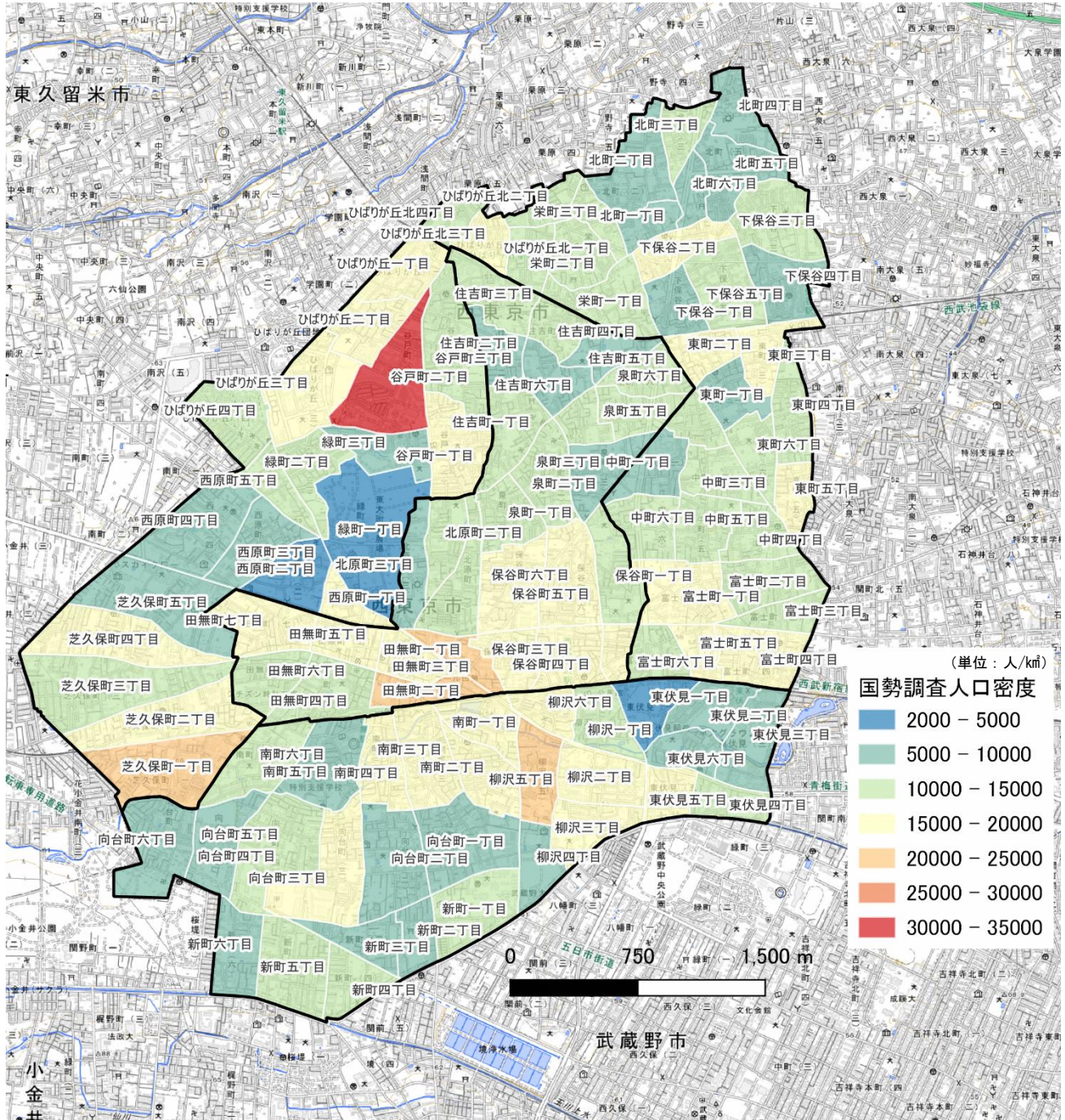
資料：住宅・土地統計調査



## 4 地域別の基本的な現状

### (1) 人口密度（令和2年国勢調査）

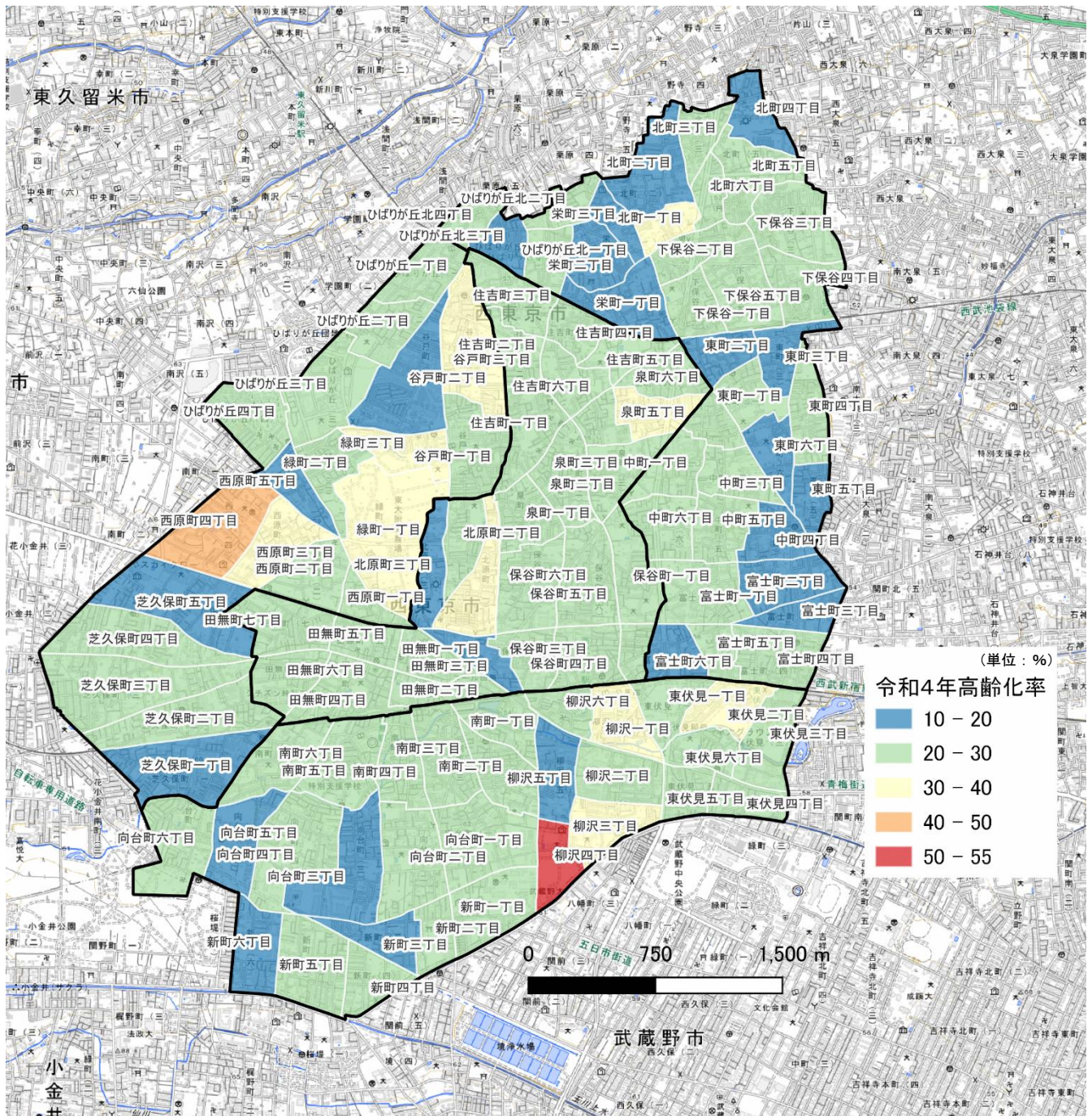
総戸数500戸を超えるマンションが複数ある「谷戸町二丁目」の人口密度が最も高くなっている。





## (2) 高齢化率

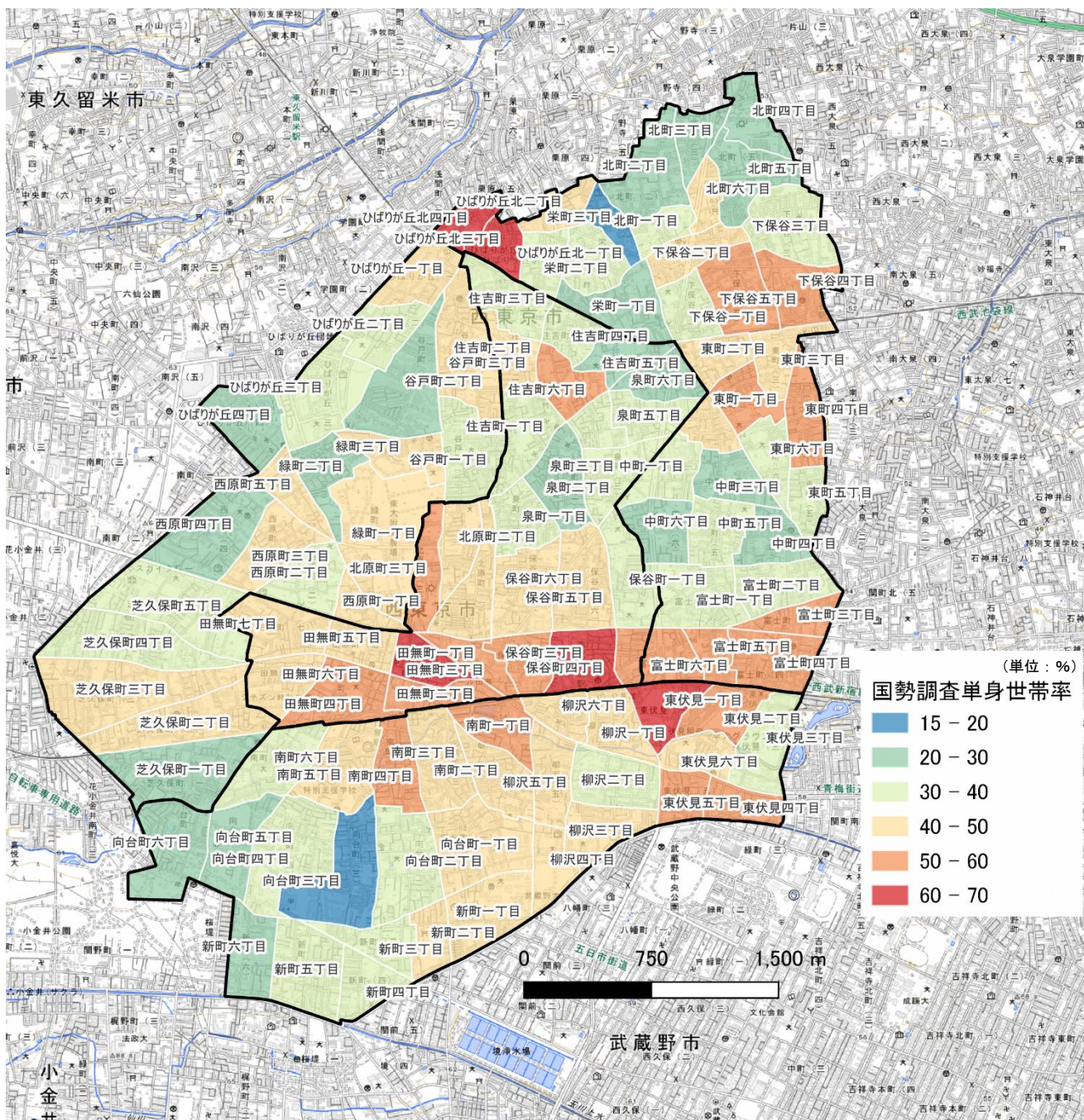
地域の人口が少なく、介護施設がある柳沢四丁目で高齢化率が50%を超えている。介護施設や都営住宅団地のある地域で高齢化率が高くなっている。





### (3) 単身世帯の割合 (令和2年国勢調査)

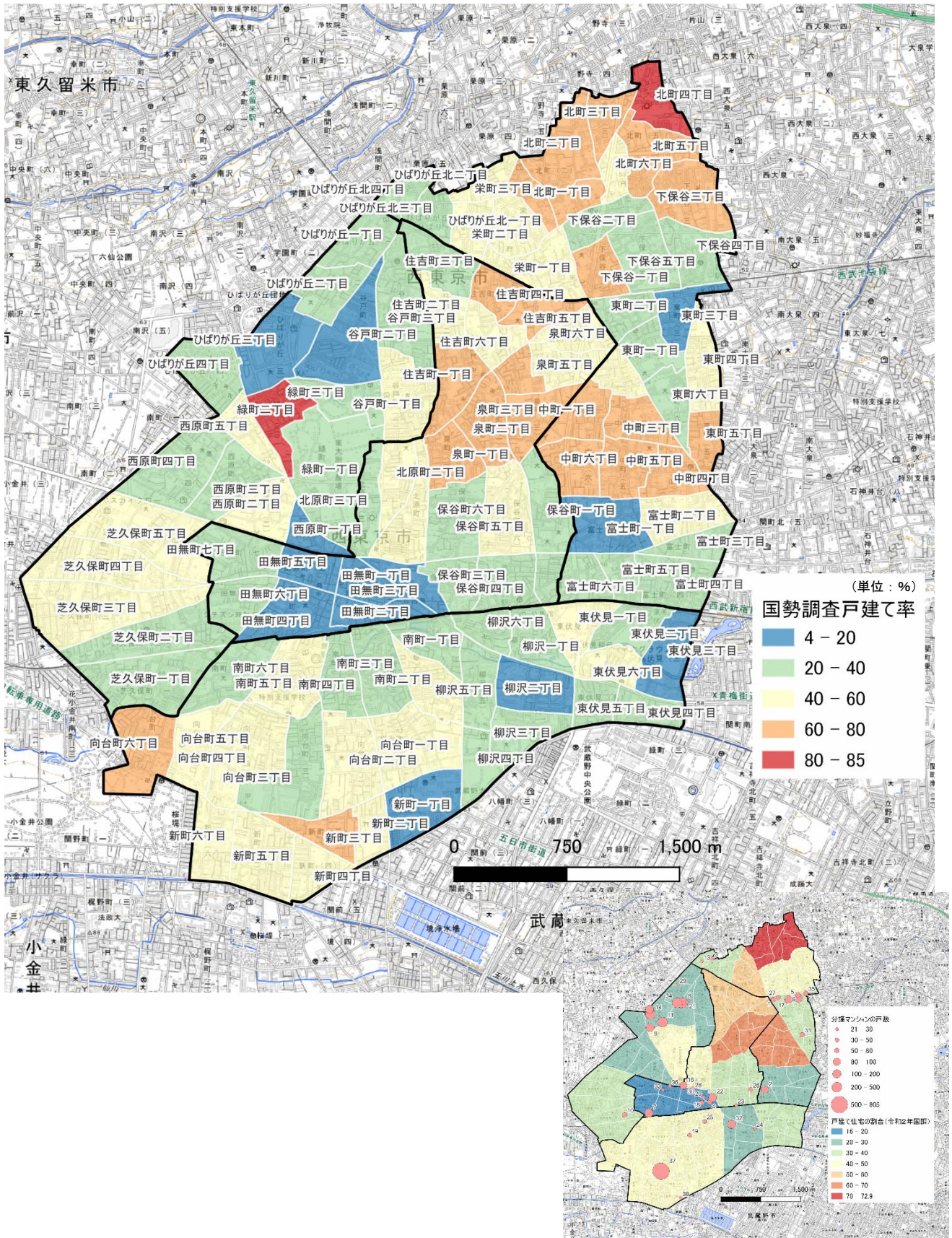
西武新宿線沿線で単身世帯の割合が高くなっており、特に新青梅街道との間の地域で単身世帯の割合が高くなっている。北側の地域では、保谷駅周辺や、ひばりが丘北三丁目とひばりが丘北四丁目では単身世帯の割合が高くなっている。





(4) 戸建て住宅の割合 (令和2年国勢調査)

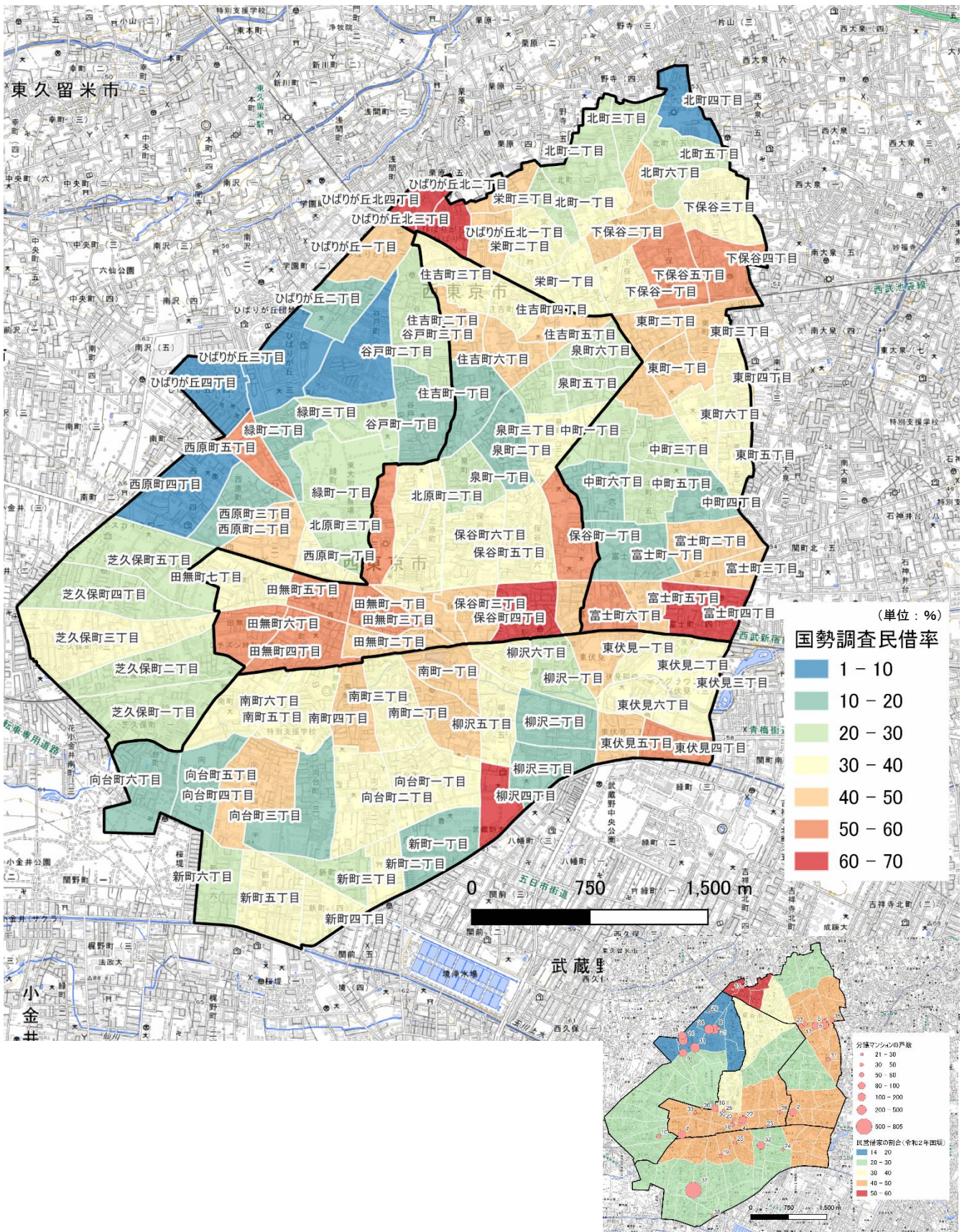
北側の地域で戸建て住宅の割合が高くなっており、北町や泉町、住吉町、中町等で戸建て住宅割合の高い地域が多くなっている。なお、田無駅の北側で戸建て住宅の割合が低くなっている。





(5) 民営借家の割合 (令和2年国勢調査)

市内5駅の北側の地域で民営借家の割合が高くなっている。特に西武新宿線と新青梅街道の間の地域では民営借家の割合が高い。また、民営借家の割合が高い地域は、単身世帯の割合も高くなっている。





## 5 地域別の近年の人口動態の現状

### (1) 4 圏域別の近年の人口動態

#### ■市全体の傾向

平成 31 年から令和 4 年までの 4 年間の各年 3 月 31 日時点における年齢階級別の変化をみると、一定の年齢階級以上は、経年により人口が右側に移動しており、令和 3 年まではどの圏域でも 45～49 歳が最も多かったが、令和 4 年には 50～54 歳が最も多くなっている。また、令和 2 年以降は 70～74 歳が 1 つの山になっている。

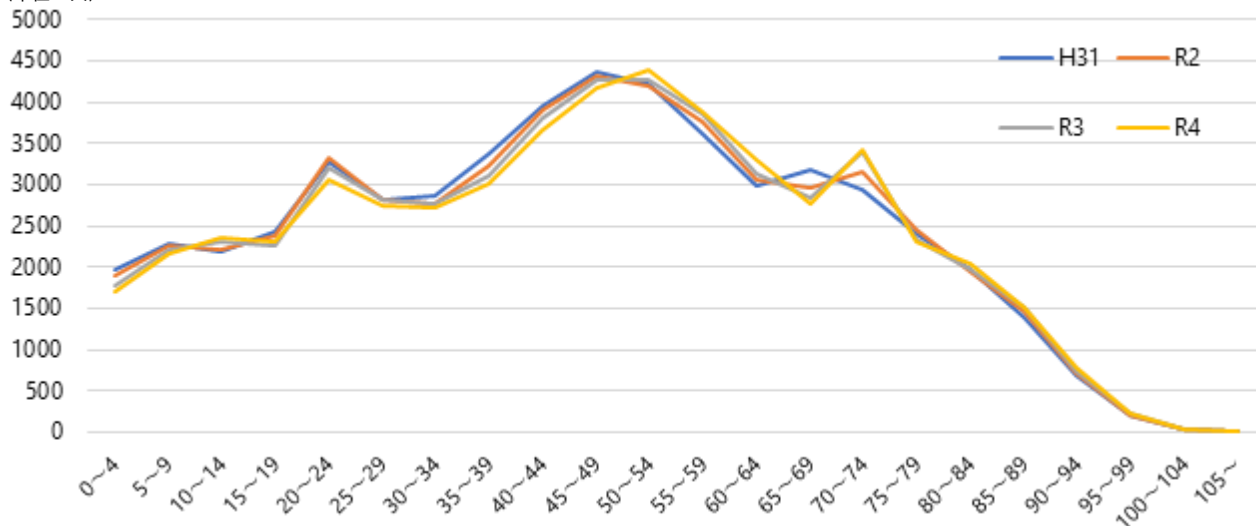
#### ■圏域別の若年層の傾向

若年層の変化を見ると、西部はあまり変化がないものの、南部と中部、北東部では 20～24 歳の人口が減少しており、特に中部の変化率は△13.8%と大きく減少している。

南部では 0～4 歳と 35～39 歳が大きく減少しており、西部では 30～34 歳が減少している。

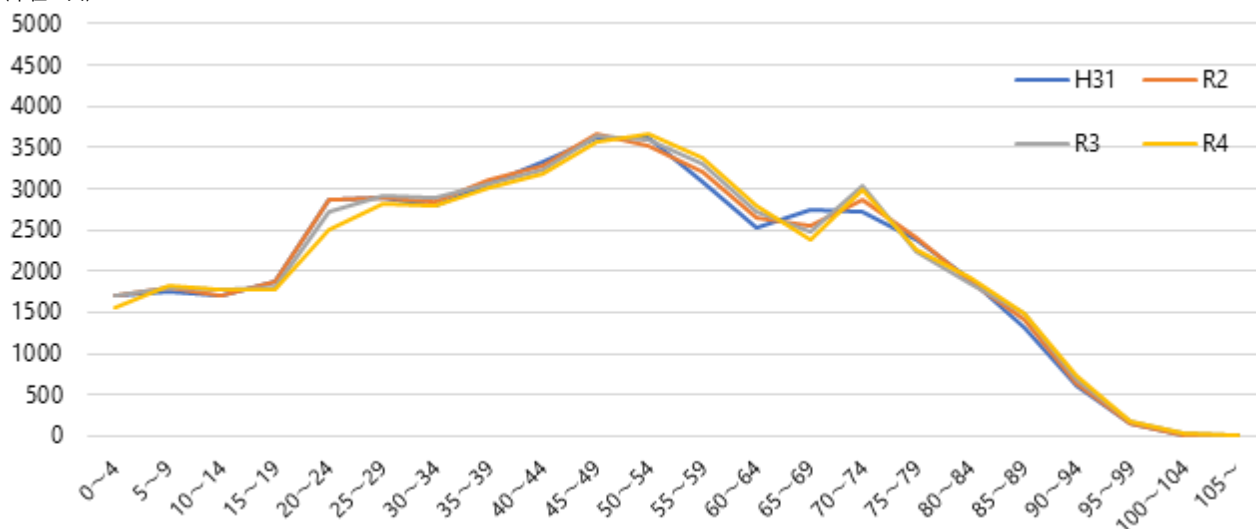
#### ◆南部（南町、向台町、東伏見、柳沢、新町）

(単位：人)



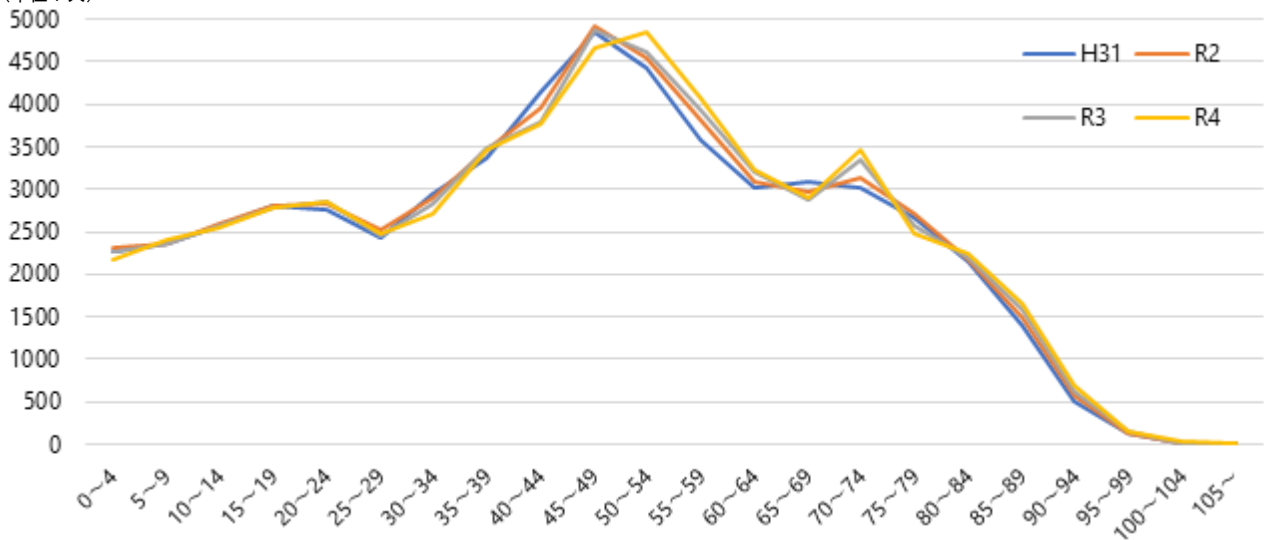
#### ◆中部（北原町、田無町、住吉町、泉町、保谷町）

(単位：人)



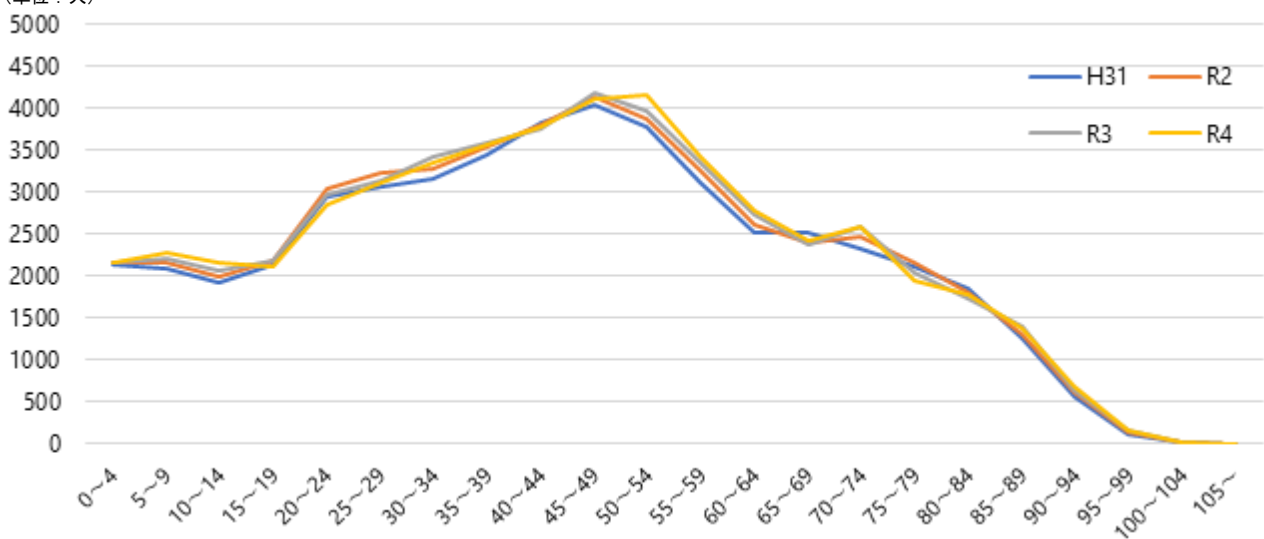
◆西部（谷戸町、緑町、西原町、芝久保町、ひばりが丘）

（単位：人）



◆北東部（ひばりが丘北、下保谷、栄町、東町、中町、富士町、北町）

（単位：人）



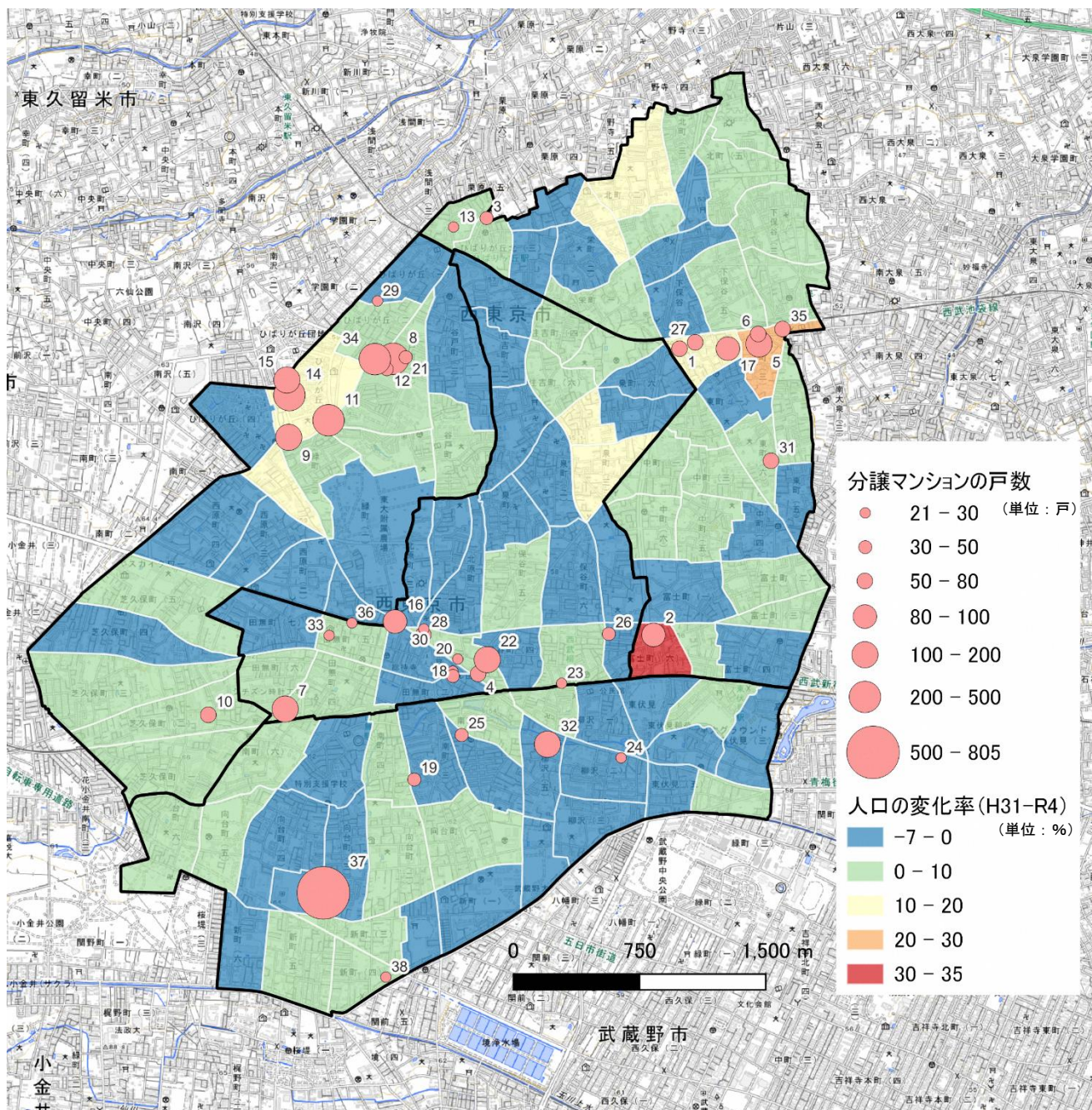
資料：西東京市資料

「指定区別年齢別男女別人口調」を集計

## (2) 町丁目別の近年の人口動態

平成31年から令和4年までの4か年の各年3月31日時点における町丁目別の人口の変化率をみると、53町丁目で減少している。人口増加率が高い町丁目は、富士町6丁目(32.1%)が最も高く、これは令和2年1月にリビオ東伏見公園(89戸)が竣工したことによる影響だと考えられる。

また、近年マンションの建設が多くなされている保谷駅に近い東町3丁目(21.9%)で人口が増加しているなど、平成22年(2010年)以降のマンションの開発は、保谷駅前地域やひばりが丘地域、青梅街道沿線に集中している。





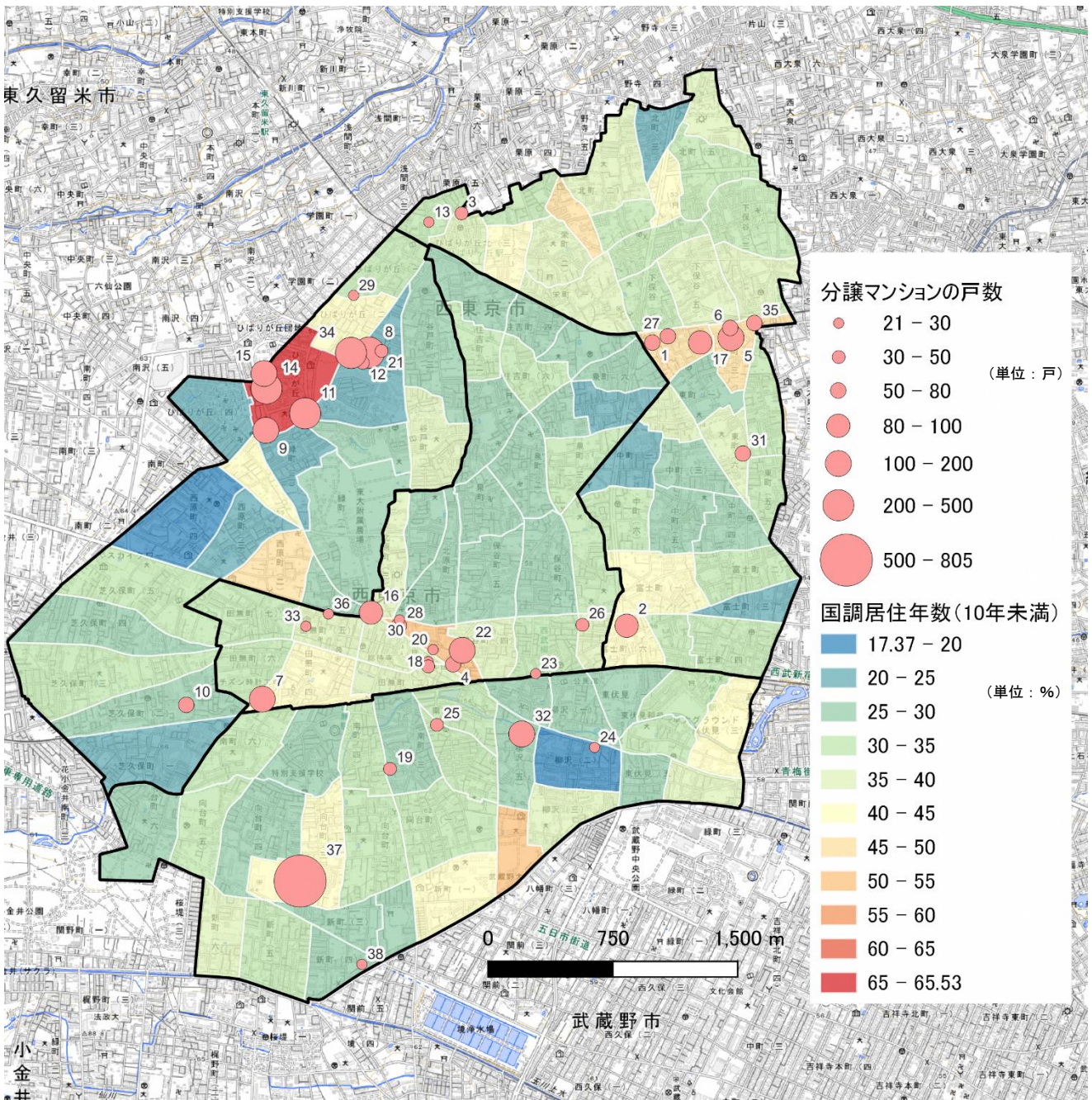
■2010年(平成22年)以降に市内に建設された分譲マンション一覧

NO.	マンション名	建築年	総戸数	階建	専有面積
1	ヴェレーナ保谷	2021年7月	61	5階建	65.88㎡～78.83㎡
2	リビオ東伏見公園	2020年1月	89	7階建	64.82㎡～75.59㎡
3	センチュリーひばりが丘コンフォートアリーナ	2019年2月	41	14階建	65.20㎡～72.21㎡
4	エクセレントシティ田無	2019年2月	54	12階建	54.44㎡～89.23㎡
5	アンヴィーネ保谷	2019年2月	153	14階建	59.78㎡～85.77㎡
6	スクエアシティ東京保谷	2019年1月	51	11階建	26.40㎡～26.51㎡
7	パークホームズ田無ザガーデン	2018年11月	170	14階建	55.83㎡～78.17㎡
8	ザレジデンスひばりが丘	2018年8月	270	10階建	58.77㎡～85.35㎡
9	プレミストひばりが丘シーズンビュー	2018年8月	142	地下1階8階建	63.06㎡～81.69㎡
10	サンクレイドル西東京	2018年8月	73	5階建	59.09㎡～88.84㎡
11	プレミストひばりが丘	2018年2月	207	11階建	63.02㎡～82.49㎡
12	サンクレイドルひばりが丘	2017年9月	44	7階建	60.16㎡～86.10㎡
13	グランスไตล์ひばりヶ丘	2017年3月	24	9階建	55.15㎡～72.38㎡
14	シティテラスひばりが丘	2017年2月	343	11階建	67.53㎡～82.06㎡
15	ひばりが丘フィールズけやき通り	2015年10月	120	10階建	68.10㎡～89.31㎡
16	アゼスト田無	2015年9月	85	8階建	
17	ザ・パークハウス保谷レジデンス	2015年8月	87	5階建	68.92㎡～88.20㎡
18	セイガステージ田無3	2014年11月	21	8階建	50.87㎡～61.51㎡
19	ライオンズ田無セントマークス	2014年10月	40	8階建	61.86㎡～84.47㎡
20	プレシス田無	2014年9月	28	10階建	46.67㎡～85.74㎡
21	プレイズひばりヶ丘	2014年8月	42	6階建	64.02㎡～80.91㎡
22	プラウド田無ガーデンズ	2014年7月	122	5階建	60.34㎡～91.47㎡
23	ネクステージ柳沢駅前	2014年6月	22	6階建	40.16㎡～66.93㎡
24	セイガステージ西東京柳沢	2014年6月	22	6階建	55.10㎡～60.25㎡
25	サンクレイドル田無弐番館	2013年12月	32	5階建	62.70㎡～91.33㎡
26	プレシス西東京柳沢	2013年11月	46	5階建	59.16㎡～80.47㎡
27	サンクレイドル保谷	2013年9月	64	5階建	55.00㎡～74.80㎡
28	ビバリーホームズ田無3	2013年8月	57	8階建	25.47㎡～41.63㎡
29	センチュリーひばりが丘	2013年7月	25	5階建	53.72㎡～75.41㎡
30	ビバリーホームズ田無2	2013年3月	27	6階建	25.65㎡～25.70㎡
31	ヴェレーナ楓プレイス	2013年2月	55	7階建	63.03㎡～75.00㎡
32	パークホームズ田無サウスレジデンス	2012年7月	110	5階建	56.67㎡～79.68㎡
33	プラウド田無	2011年7月	29	7階建	70.26㎡～97.51㎡
34	ブリリアシティひばりが丘	2010年11月	356	14階建	61.28㎡～95.94㎡
35	ヴェレーナ西東京保谷駅前	2010年10月	55	地下1階11階建	64.57㎡～99.87㎡
36	パテラスクエア田無	2010年8月	21	6階建	50.97㎡～62.10㎡
37	ヴィーガーデンザレジデンス	2010年8月	805	19階建	68.60㎡～130.57㎡
38	ベルジュール桜堤2	2010年7月	29	7階建	60.94㎡～63.37㎡
39	アイディーコート田無	2010年1月	47	9階建	50.97㎡～74.75㎡

資料：マンションレビュー <https://www.mansion-review.jp/> (令和4年12月)

### (3) 居住年数10年未満の世帯の割合（令和2年国勢調査）【参考】

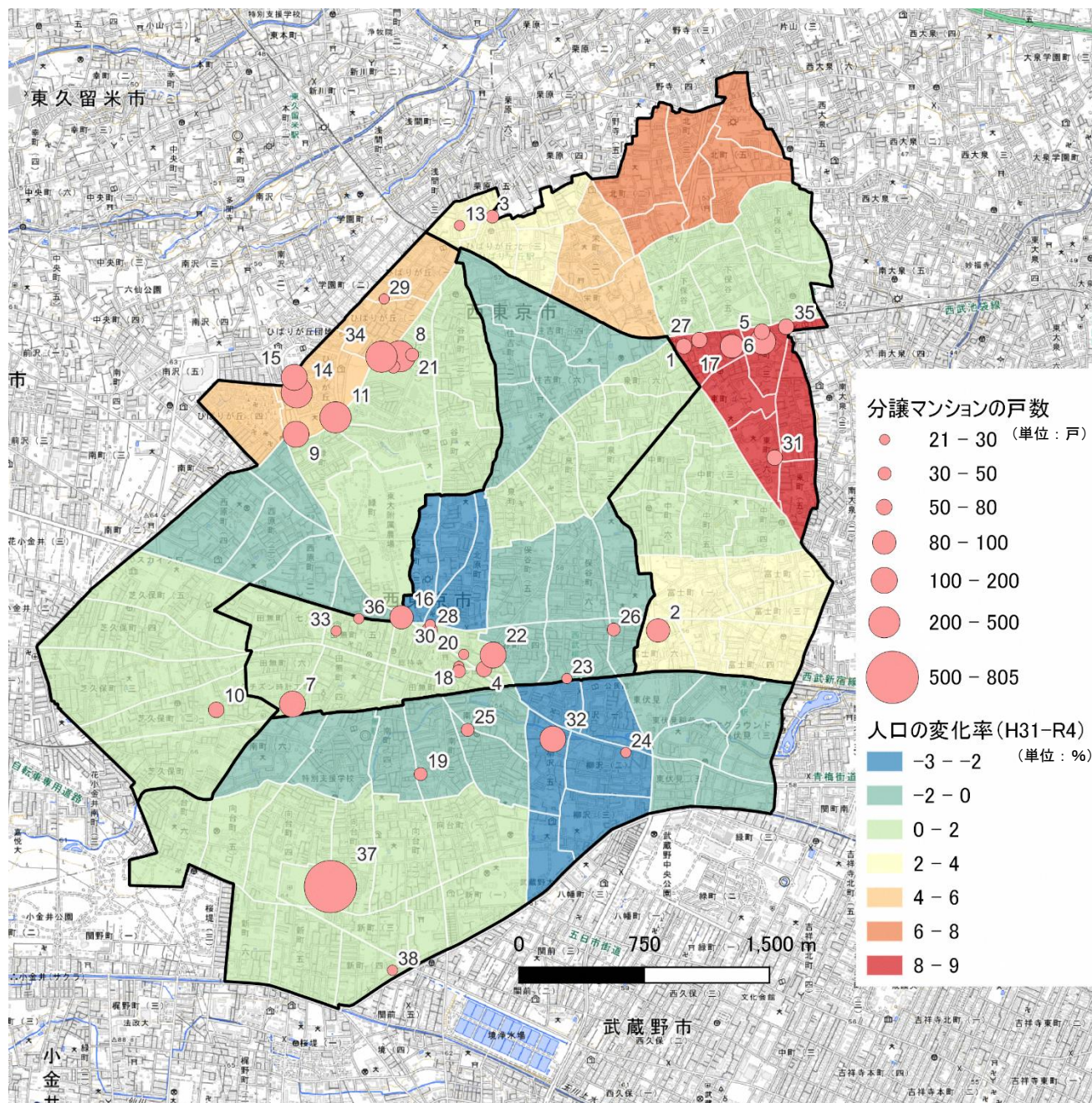
国勢調査による令和2年10月1日時点での、居住年数10年未満の世帯の割合は、ひばりが丘三丁目が一番高く、6割を超えている。





#### (4) 町別の近年の人口動態

平成31年から令和4年までの4か年の町別の人口の変化率をみると、7町で減少している。人口減少率は、北原町(△2.83%)と柳沢(△2.78%)で特に低くなっている。人口の増加率は、東町(8.39%)と北町(7.99%)が高く、次いで栄町(5.44%)とひばりが丘(5.14%)と高くなっている。





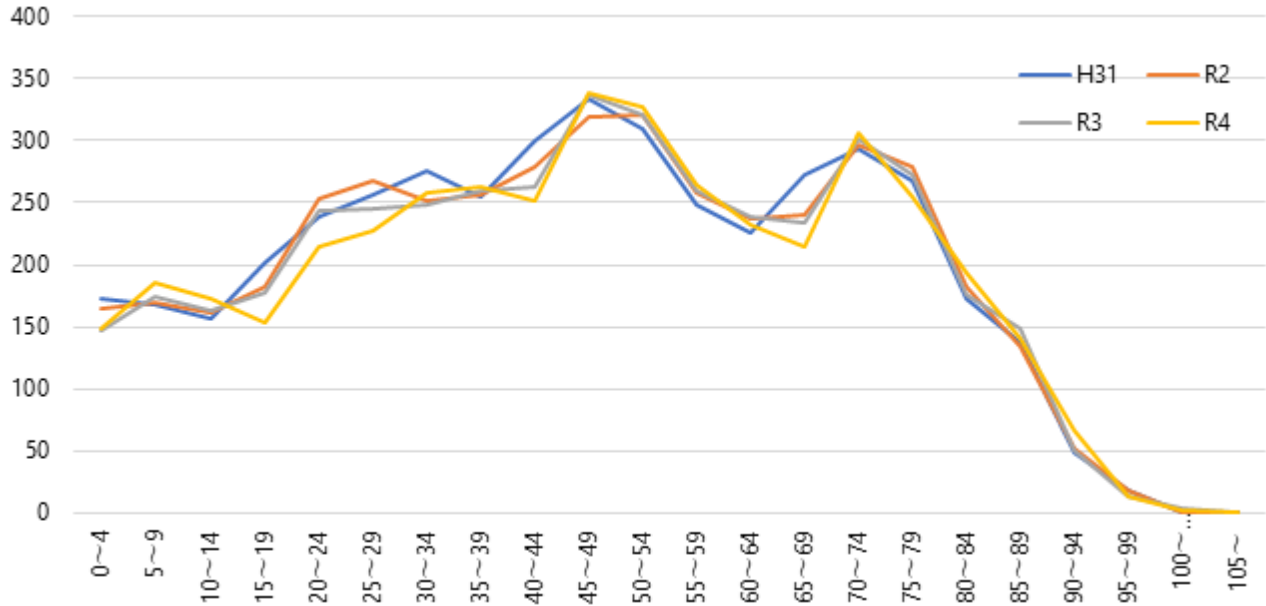
■特徴的な町の傾向

人口減少率の高い北原町と柳沢の変化を見ると、北原町は、35～39 歳を除いた、15～19 歳から 40～44 歳までの比較的若い層を中心に人口が減少している。

柳沢は、20 代の人口はあまり変化がないものの、30～34 歳から 50～54 歳までの中間層の人口が減少している。

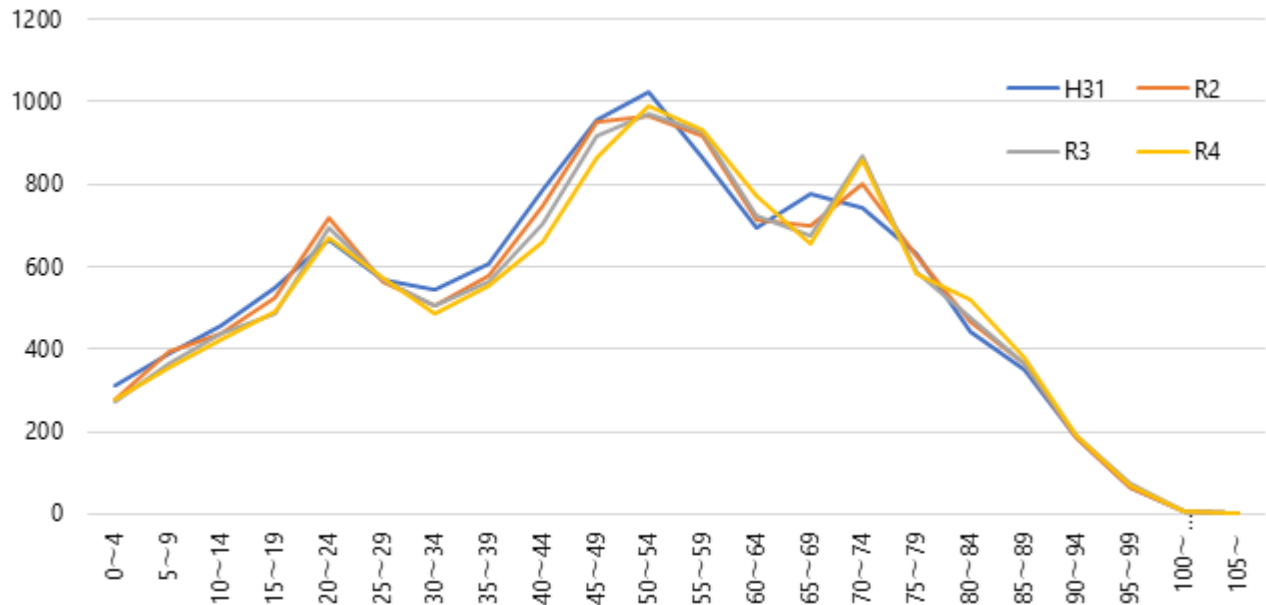
◆北原町

(単位：人)



◆柳沢

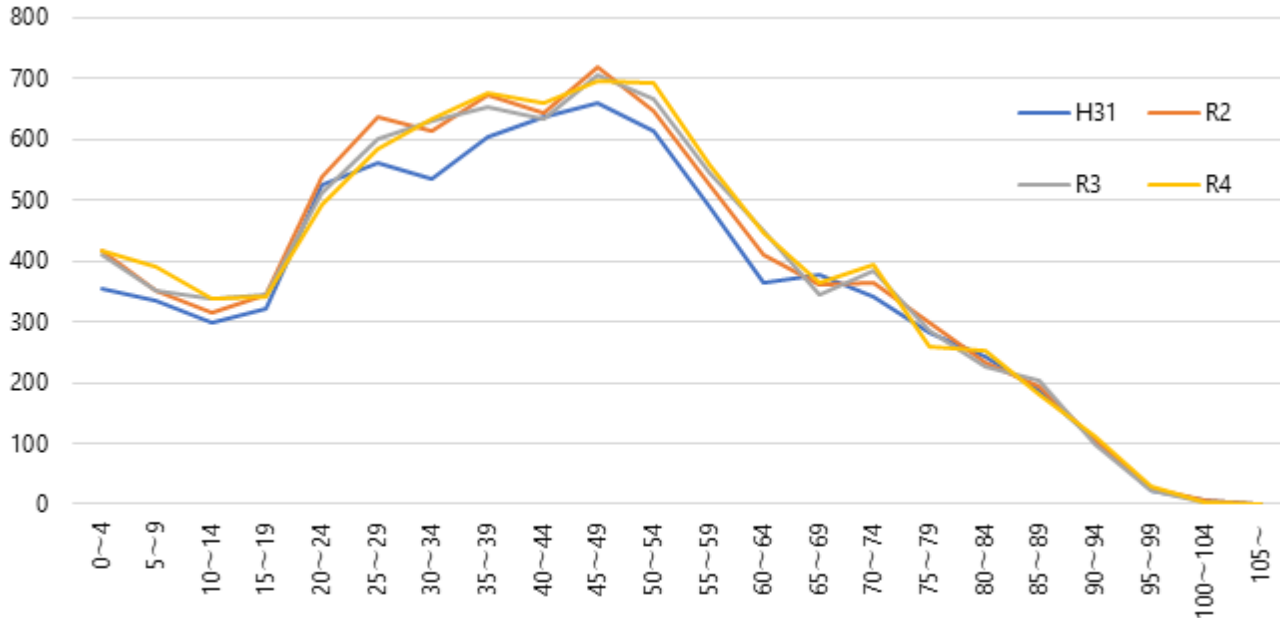
(単位：人)



人口増加率の高い東町と北町の変化を見ると、東町は、25～29 歳から 60～64 歳まで、幅広い年齢階層で人口が増加している。

北町は、特に 35～39 歳、50～54 歳、55～59 歳、60～64 歳の人口が増加している。

◆東町  
(単位：人)



◆北町  
(単位：人)

