

◆ 本市を取り巻く現状

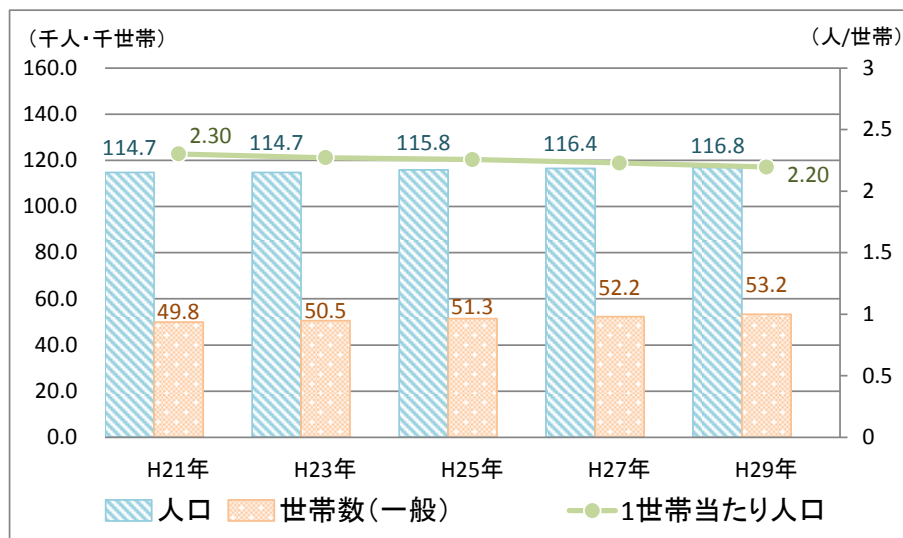
(1)人口動向

1)人口・世帯数

全国的には人口減少傾向が謳われますが、本市では東久留米団地やひばりが丘団地の再開発などが要因し、現在も人口は微増を続けています。ただし、人口と世帯数のバランスが崩れ、核家族化が進行しています。

平成 29 年 1 月現在の人口は 116,867 人、世帯数は 53,225 世帯となり、一世帯あたりの人口は約 2.20 人となっています。

図表1：人口・世帯数の推移



資料：住民基本台帳

しかし、人口と世帯数の増加傾向に着目すると、人口の増加数に比べ世帯数が大幅に増加していることが見受けられます。

そこで、町丁目ごとの一世帯あたり人員の増減傾向に着目して整理すると、平成 21 年から平成 29 年までの過去 9 年間で世帯人員が 0.2 人以上減少した町は 13 丁目あることが分かりました。最も減少幅が大きかった町は、八幡町一丁目の 0.40 人、次に南町二丁目の 0.38 人、滝山七丁目の 0.26 人の順となっています。

図表2：一世帯あたり人員の減少が大きい町丁目

1 位	八幡町一丁目	-0.40 人	6 位	小山三丁目	-0.23 人	10 位	下里四丁目	-0.20 人
2 位	南町二丁目	-0.38 人	7 位	滝山二丁目	-0.22 人	10 位	柳窪一丁目	-0.20 人
3 位	滝山七丁目	-0.26 人	7 位	野火止一丁目	-0.22 人	10 位	八幡町二丁目	-0.20 人
4 位	大門町一丁目	-0.25 人	9 位	滝山六丁目	-0.21 人			
5 位	大門町二丁目	-0.24 人	10 位	中央町三丁目	-0.20 人			

資料：住民基本台帳

2)町丁目における一世帯あたり人員の減少と空き家の関連性

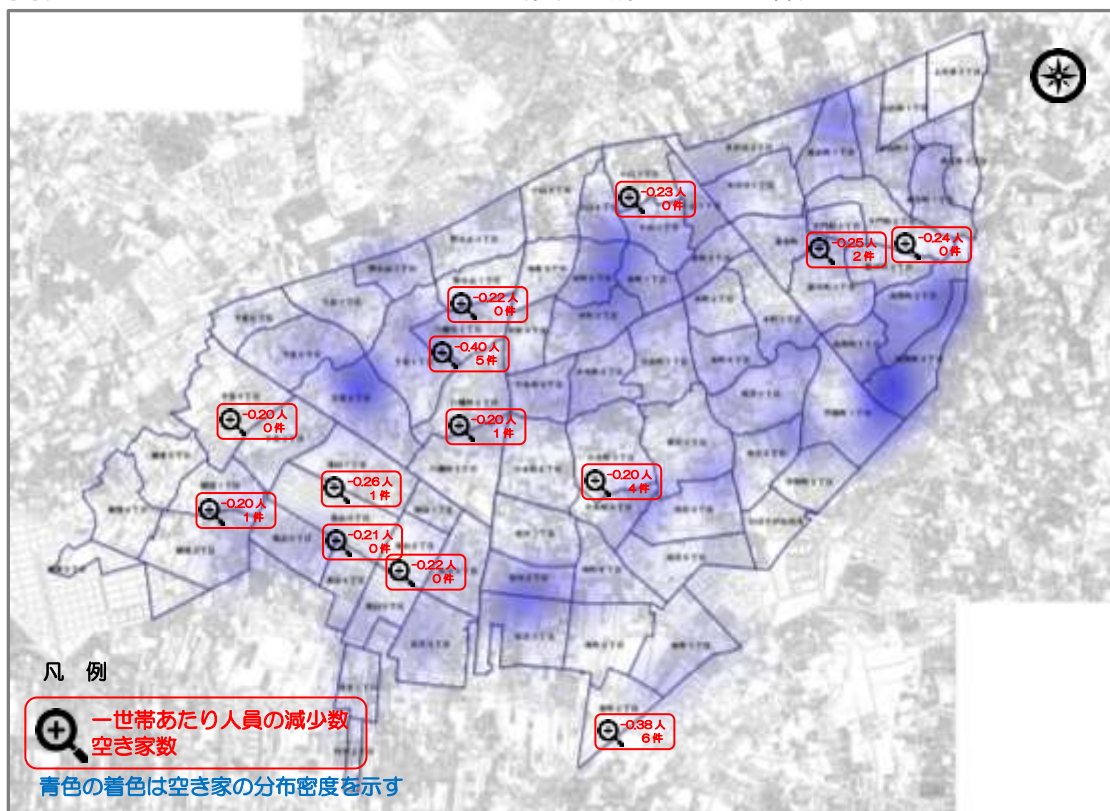
一世帯あたり人員の減少に空き家(※1)は要因していない。むしろ、一世帯あたり人員の減少率が高い町では空き家の数が少ないことから、減少の要因は共同住宅に入居する家族構成が原因と推測されます。

町丁目の一世帯あたり人員の減少に「空き家が要因となっているのか」について、空き家等実態調査の結果(空き家数:405 件)と関連付けて分析すると、一世帯あたり人員の減少が大きい13 丁目のうち、空き家が1 件もない町は6 丁目あり、最も減少した八幡町一丁目の空き家数は5 件、2 番目に減少している南町二丁目でも6 件であることから、空き家が一世帯あたり人員の減少に関係しているとは考えにくいことが分かります。

※1:空き家等実態調査の調査対象(「空き家」)は、「戸建住宅」を基本としている。

むしろ、一世帯あたり人員の減少が大きい町は、空き家の少ない町であることが分かりました。このことから一世帯あたり人員の減少が大きい町は、団地やマンションなどの共同住宅が多い町であると推測でき、共同住宅に入居する家族構成が原因であると推察されます。

図表3:町丁目における一世帯あたり人員の減少と空き家数



資料: 空き家等実態調査より作成

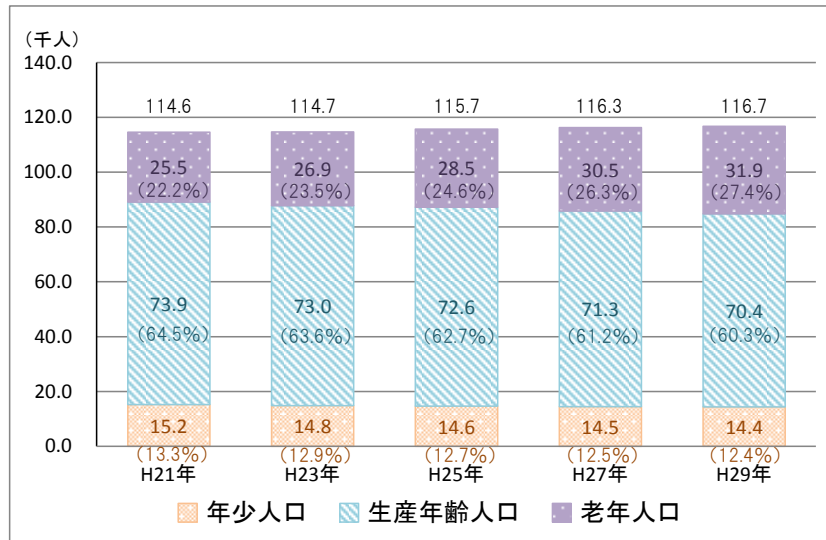
団地やマンションなどの共同住宅は、一般的には、企業や管理組合などが適切に維持管理を行っているものと思われます。このことから、主に「戸建住宅」に対して空き家対策を講じる必要が考えられます。

3)高齢化の状況

市民の概ね 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者であり、過去 9 年間で 75 歳以上の後期高齢者は約 1.6 倍に増加しています。

年齢階級別に人口構成をみると、平成 21 年から平成 29 年の過去 9 年間で老年人口は約 1.3 倍に増加し、市民の概ね 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となっています。

図表4:人口構成の推移



※年少人口:0～14 歳 生産年齢人口:15～64 歳 老年人口:65 歳以上

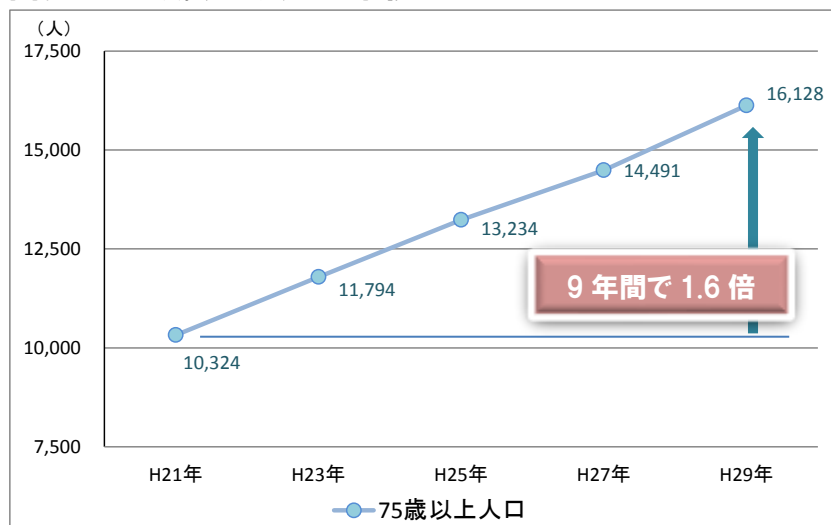
※10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

※小数点四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

資料:住民基本台帳

後期高齢者となる 75 歳以上の人口に着目すると、過去 9 年間で約 1.6 倍に推移しており、平成 37 年(2025 年)には団塊の世代が 75 歳を迎えることから、今後一層、後期高齢者人口が増加するものと思われます。

図表5:75 歳以上人口の推移



資料:住民基本台帳

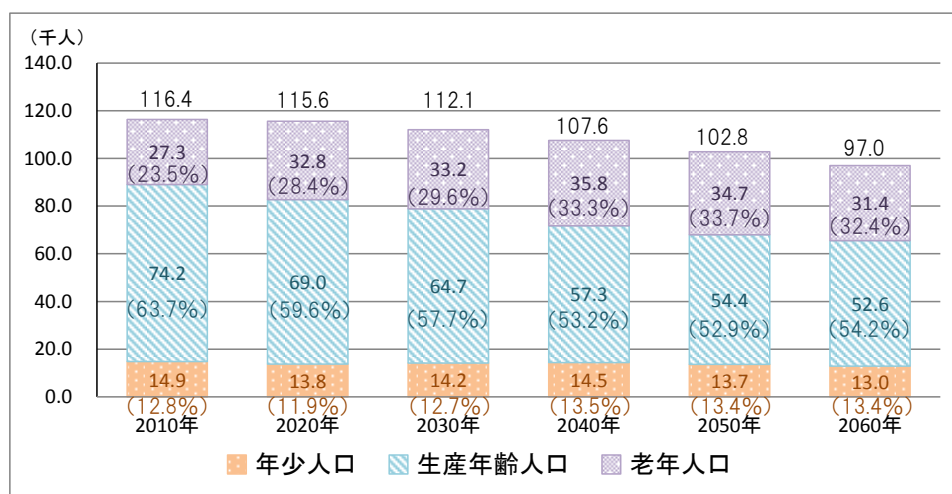
4)将来人口

まち・ひと・しごと創生総合戦略では、2050 年代まで人口 10 万人を維持すること
を目標とし、2060 年までに 0 歳代から 40 歳代の若者・子育て世代 3,600 人の転
入者を追加していくことを目指しています。

生産年齢人口の割合に着目すると、平成 29 年(2017 年)は 60.3%(図表6参照)
であるのに対し、約 40 年後の 2060 年の目標値は 54.2%と約 6%減少することになり
ます。

生産年齢人口は、納税する年齢層であることから、市の減収につながり、将来の財
政状況はさらに厳しいものとなることが予想されます。将来の市政を健全に運営するた
めには、人口維持と税収の確保が必要であり、そのためには「誰もが住み慣れた地域
で安心して暮らし続けられる」取り組みと地域の魅力向上による新たな定住促進が必
要不可欠です。

図表6:将来人口の推移



※年少人口:0～14 歳 生産年齢人口:15～64 歳 老年人口:65 歳以上

※10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

※小数点四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

資料:東久留米市人口ビジョン

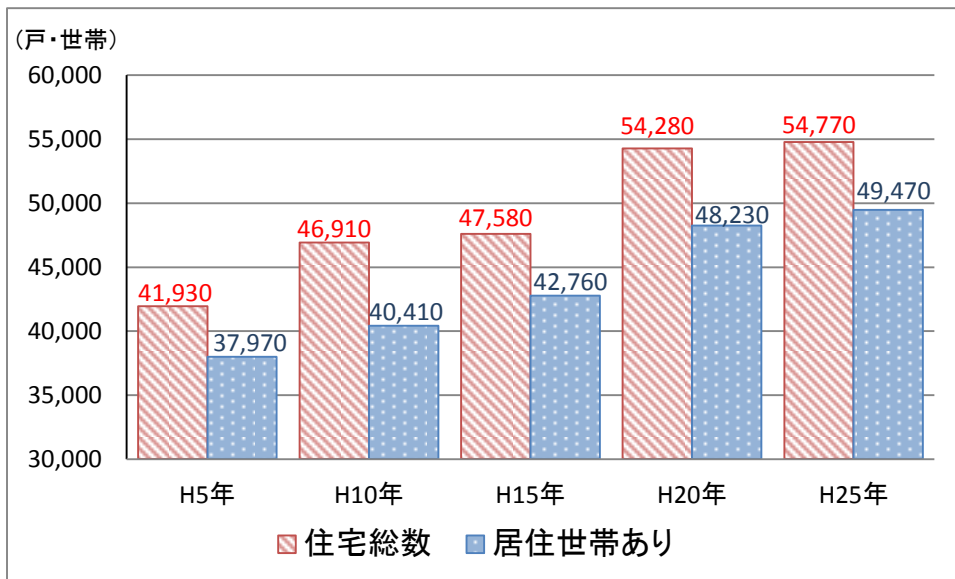
(2)本市の住宅と空き家の現状

1)住宅の現状

住宅総数は世帯数を上回り、供給過多の状況となっています。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の住宅総数 54,770 戸に対し、世帯数は 49,470 世帯であり、住宅総数が世帯数を上回っていることから、住宅は供給過多の状況となっています。

図表7：住宅総数と世帯数の推移

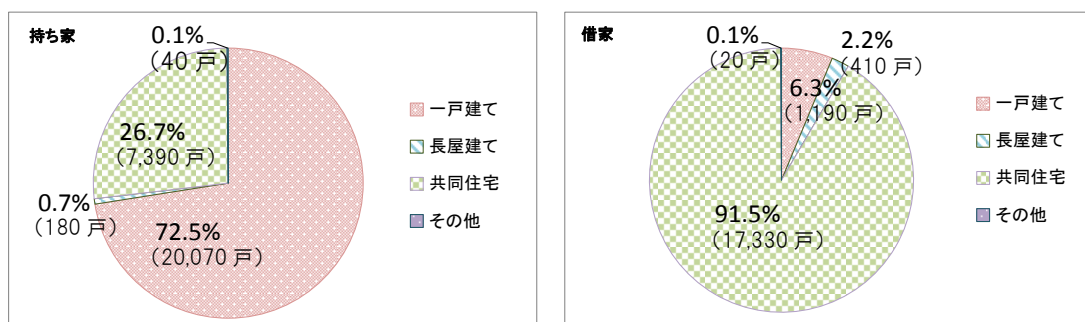


資料：住宅・土地統計調査

本市は持ち家率が高く、持ち家の 7 割以上が一戸建て住宅となっています。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の持ち家と借家の割合は、持ち家が高く 59.4%となっています。また、持ち家のうち一戸建ての割合は 72.5%(20,070 戸)であり、共同住宅の割合は 26.7%(7,390 戸)です。一方、借家の一戸建て割合は 6.3%(1,190 戸)であり、共同住宅は 91.5%(17,330 戸)と高い状況になっています。

図表8：住宅の建て方



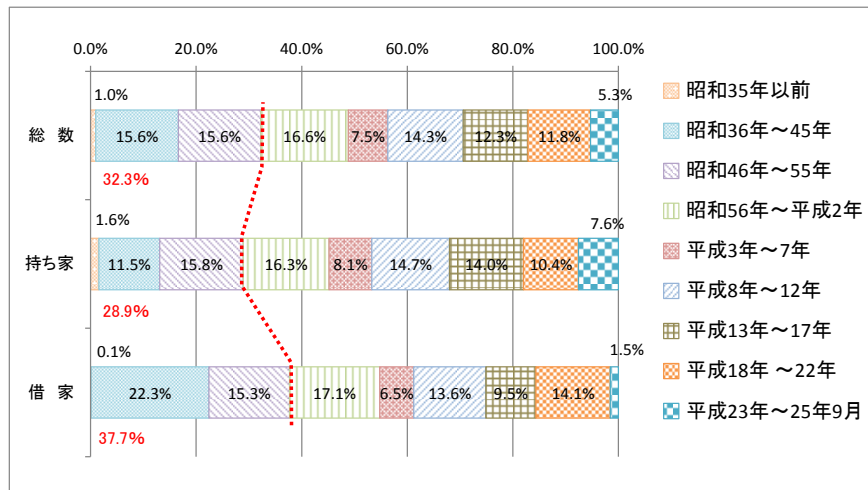
※小数点四捨五入処理のため、合計が 100%にならない場合があります。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

持ち家の約3割が旧耐震基準で建てられた耐震性能に不安の残る住宅です。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の旧耐震基準(昭和 56 年以前)で建てられた住宅は 14,230 戸であり、割合にして 32.3%となっています。これを持ち家と借家の別で見ると、持ち家の旧耐震基準割合は 28.9%、借家の旧耐震基準割合は 37.7%となっています。

図表9:住宅の建設時期



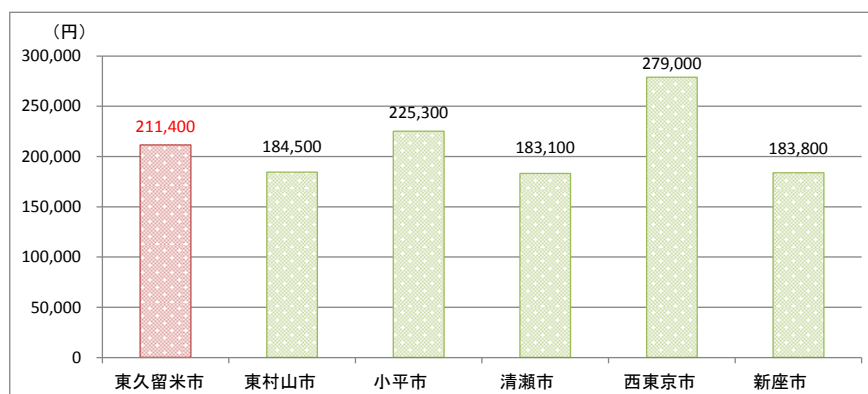
資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

本市の住宅需要は、都心までの交通の利便性が高く、住宅地価も比較的住みやすい価格帯であることから、住宅需要は高いものと思われます。

国土交通省が公開する平成 30 年地価公示によると、本市の住宅地の平均価格は 211,400 円であり、多摩 26 市中 13 番目となります。さらに、近隣 6 市と比較しても 3 番目となり、平均的な水準となっています。

また、平成 29 年度の土地と建物の取引件数は 1,082 件であり、本市の住宅需要は高いものと思われます。

図表 10:近隣 6 市における住宅地の平均地価比較



資料:平成 30 年地価公示

2)空き家の現状

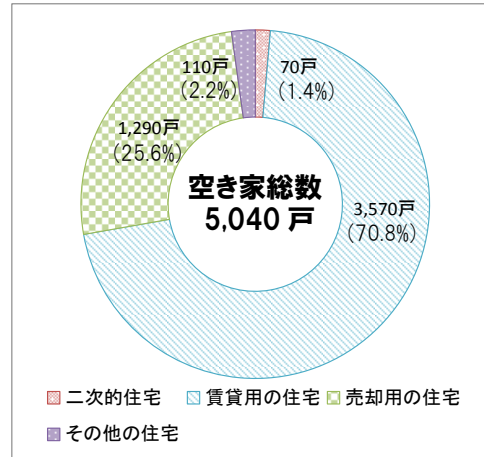
本市の空き家率は多摩 26 市中 24 番目となります。そのうち、空き家対策を講じる必要がある賃貸用でも売却用でもない「その他の住宅」に着目すると多摩 26 市のうち最も少ないです。

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の住宅総数は 54,770 戸、空き家総数(※1)は 5,040 戸であり、空き家率は 9.20%となっています。多摩 26 市における空き家率の平均割合は 10.84%であり、本市の空き家率は多摩 26 市中 24 番目になります。

この空き家のうち、賃貸用でも売却用でもない「その他の住宅」に着目すると、本市の「その他の住宅」は 110 戸であり、住宅総数の割合で見ると 0.20%を占めています。この「その他の住宅」の割合は多摩 26 市中一番低い状況となっています。

※1:住宅・土地統計調査における「空き家」は、「長屋・共同住宅・その他」も含まれます。

図表 11:空き家の種別戸数



資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 12:空き家率の多摩 26 市比較

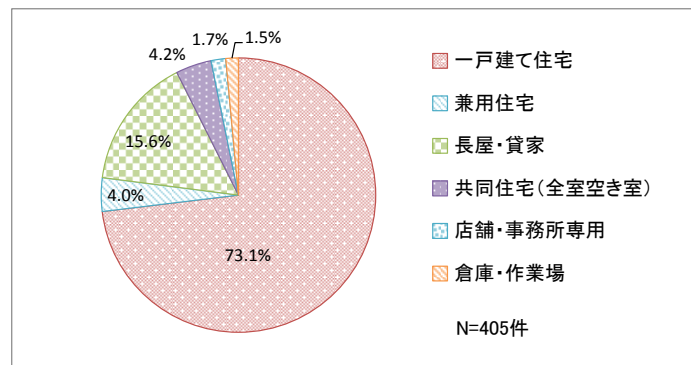
順位	市名	住宅総数	空き家 (戸)	空き家率
1	武蔵野市	82,930	11,670	14.07%
2	青梅市	57,500	7,610	13.23%
3	日野市	90,340	11,520	12.75%
4	国立市	41,650	5,300	12.73%
5	福生市	29,820	3,790	12.71%
6	国分寺市	70,060	8,450	12.06%
7	府中市	129,130	15,460	11.97%
8	調布市	123,790	14,720	11.89%
9	東大和市	39,160	4,650	11.87%
10	小金井市	64,630	7,610	11.77%
11	昭島市	54,080	6,330	11.70%
12	小平市	93,650	10,830	11.56%
13	武蔵村山市	30,160	3,480	11.54%
14	羽村市	26,730	3,080	11.52%
15	狛江市	44,620	5,130	11.50%
16	三鷹市	97,820	10,860	11.10%
17	立川市	83,760	9,010	10.76%
18	あきる野市	33,570	3,520	10.49%
19	八王子市	281,300	28,980	10.30%
20	東村山市	71,910	7,110	9.89%
21	清瀬市	36,660	3,620	9.87%
22	多摩市	73,860	7,080	9.59%
23	西東京市	96,700	9,010	9.32%
24	東久留米市	54,770	5,040	9.20%
25	稲城市	39,080	3,320	8.50%
26	町田市	224,120	17,360	7.75%
多摩 26 市 全体		2,071,800	224,540	10.84%

順位	市名	住宅総数	その他の住宅	
			空き家(戸)	空き家率
1	あきる野市	33,570	1,120	3.34%
2	昭島市	54,080	1,490	2.76%
3	武蔵村山市	30,160	800	2.65%
4	東村山市	71,910	1,760	2.45%
5	武蔵野市	82,930	1,990	2.40%
6	福生市	29,820	700	2.35%
7	小平市	93,650	2,150	2.30%
8	青梅市	57,500	1,300	2.26%
9	国立市	41,650	920	2.21%
10	八王子市	281,300	5,850	2.08%
11	清瀬市	36,660	720	1.96%
12	小金井市	64,630	1,250	1.93%
13	立川市	83,760	1,550	1.85%
14	国分寺市	70,060	1,250	1.78%
15	三鷹市	97,820	1,720	1.76%
16	日野市	90,340	1,550	1.72%
17	西東京市	96,700	1,640	1.70%
18	東大和市	39,160	650	1.66%
19	調布市	123,790	1,830	1.48%
20	羽村市	26,730	370	1.38%
21	狛江市	44,620	600	1.34%
22	府中市	129,130	1,600	1.24%
23	稲城市	39,080	440	1.13%
24	町田市	224,120	2,440	1.09%
25	多摩市	73,860	490	0.66%
26	東久留米市	54,770	110	0.20%
多摩 26 市 全体		2,071,800	36,290	1.75%

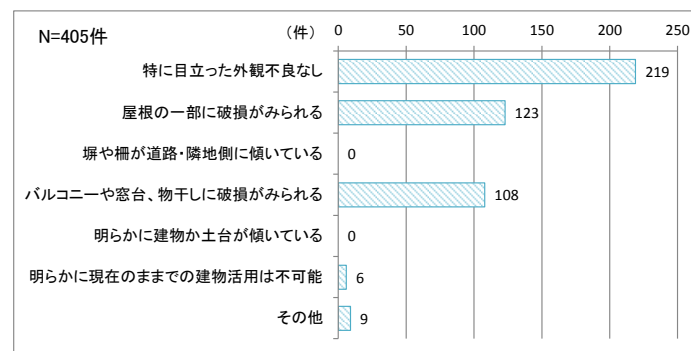
資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

空き家等実態調査による外観目視による現地調査では、空き家の半数以上は特に目立った破損は見られませんでした。

図表 13: 空き家等実態調査による空き家の種類



図表 14: 空き家等実態調査の空き家の損傷状況



空き家所有者アンケートの結果によると、空き家となってから3年以上経過する「塩漬け」となった建物が多く、「税制上の負担から取壊しができない」「健康上の理由」や「遠方に住んでいる」ことから管理に困っている状況が多く見られます。

図表 15: 日常的に人が居住しなくなっからの年数の上位3位(N=120人)

順位	設問	回答数
1位	3年～5年	39件
2位	6年～10年	35件
3位	11～20年	18件

図表 16: 空き家となったきっかけの上位3位(N=121人の複数回答)

順位	設問	回答数
1位	病院や福祉施設などに入所した	35件
2位	相続により取得したが、居住する住宅が既にある	30件
3位	仕事の都合により転居した	18件

図表 17: 建物で困っていることの上位3位(N=111人の複数回答)

順位	設問	回答数
1位	固定資産税など税制上の負担が増すため、取壊しが難しい	31件
2位	遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	24件
3位	年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない	20件