

## 第2章 小平市の住宅と空き家

### 1. 住宅

#### (1) 住宅の状況

住宅・土地統計調査による小平市の住宅の所有と建て方の割合は以下のとおりです。各年度とも共同住宅が最も多い割合を占めており、平成10年調査からの推移を見ると、共同住宅は平成20年調査時が最も多く46,440戸となっています。一戸建は年々増加傾向にあります。一戸建のうち持ち家は増加傾向、借家は減少傾向にあります。

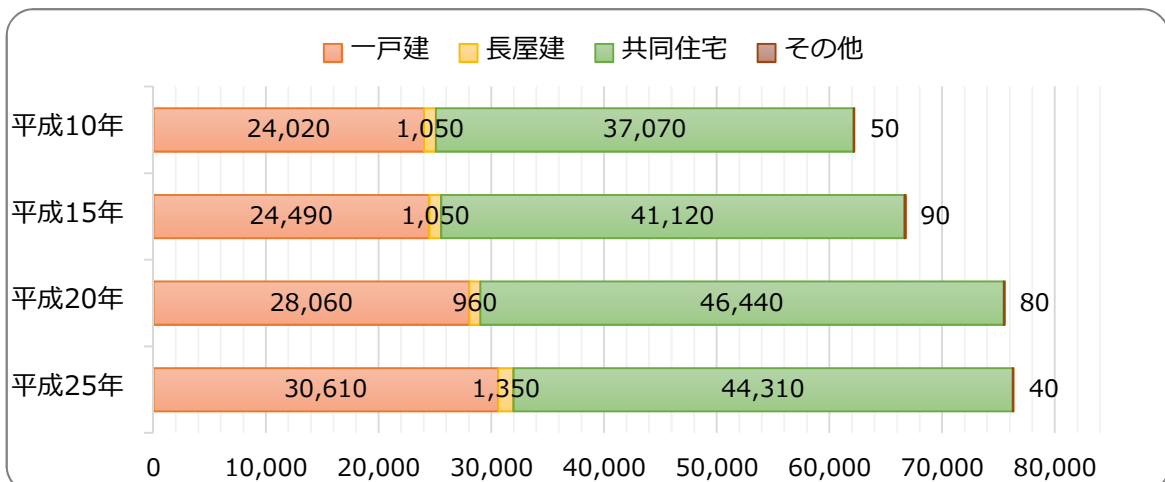
図表2-1 住宅の所有と建て方

単位(戸)

区分		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
		戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建	持ち家	21,710	24,020	22,540	24,490	26,130	28,060	29,130	30,610
	借家	2,310		1,950		1,930		1,480	
長屋建	持ち家	320	1,050	540	1,050	280	960	570	1,350
	借家	730		510		680		780	
共同住宅	持ち家	4,460	37,070	7,540	41,120	11,430	46,440	10,400	44,310
	借家	32,610		33,580		35,010		33,910	
その他	持ち家	40	50	80	90	50	80	-	40
	借家	10		10		30		40	

資料：平成10、15、20、25年住宅・土地統計調査

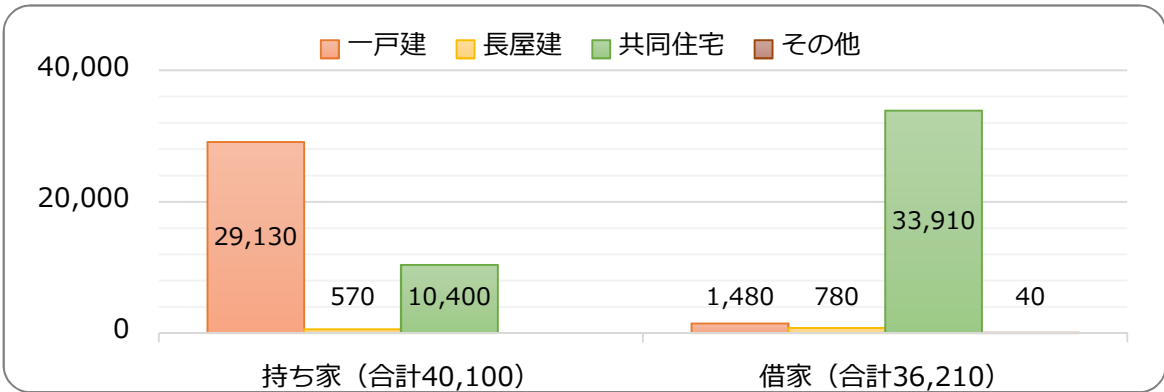
図表2-2 住宅の建て方



資料：平成10、15、20、25年住宅・土地統計調査

持ち家と借家の総数は、持ち家の方が多くなっていますが、借家の共同住宅が市内では最も多い割合を占めています。

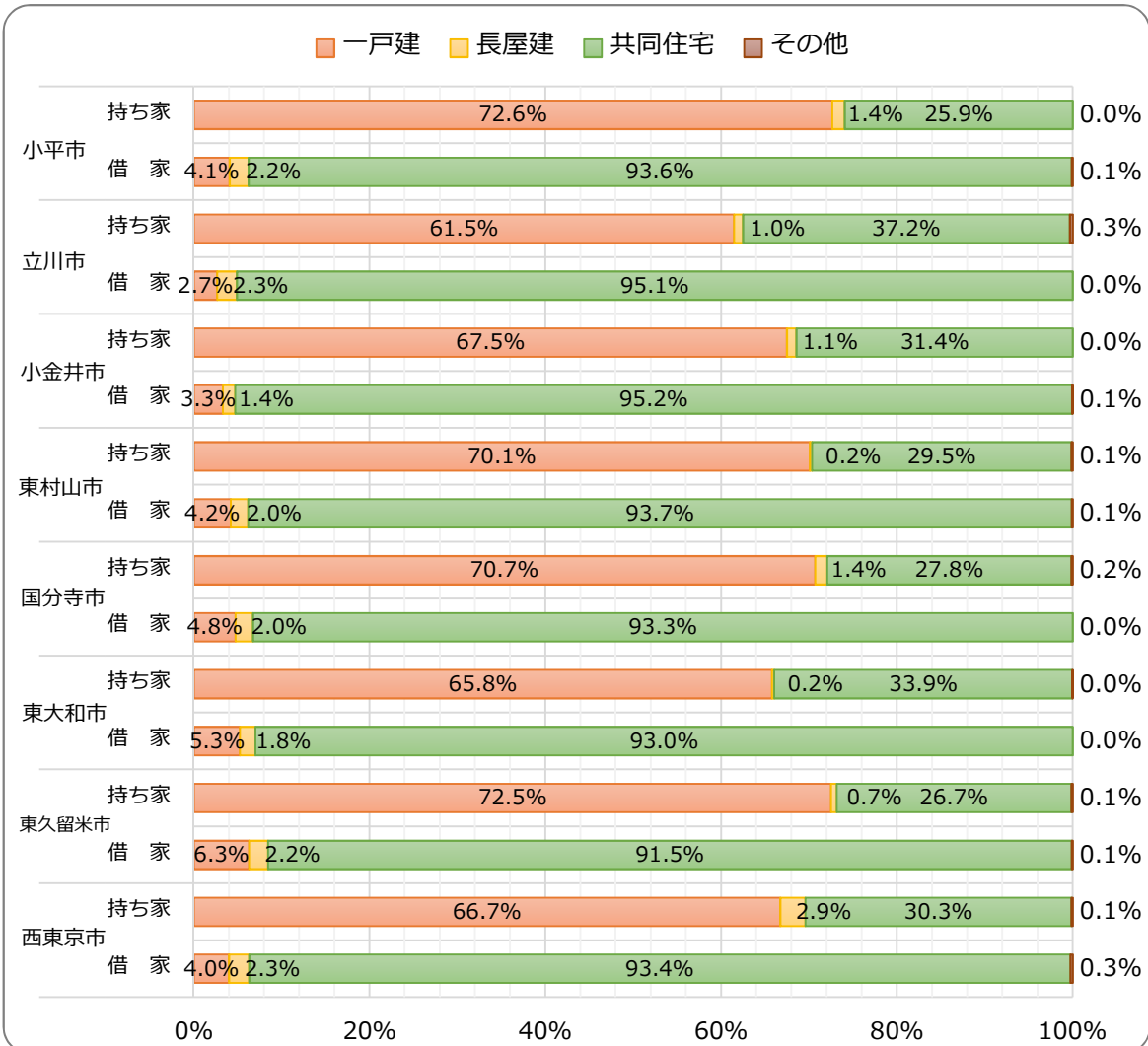
図表2-3 住宅の所有と建て方の別の戸数（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

近隣の7市と比較すると、小平市は一戸建の持ち家の割合が72.6%と最も多くなっています。

図表2-4 住宅の所有と建て方の割合（平成25年）

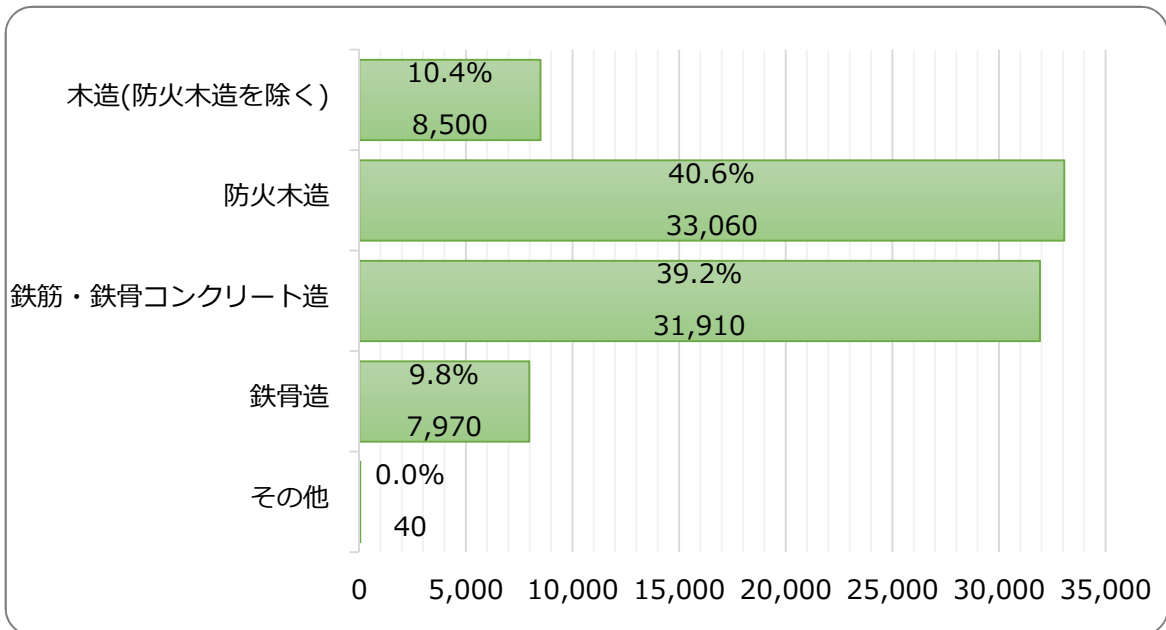


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の構造

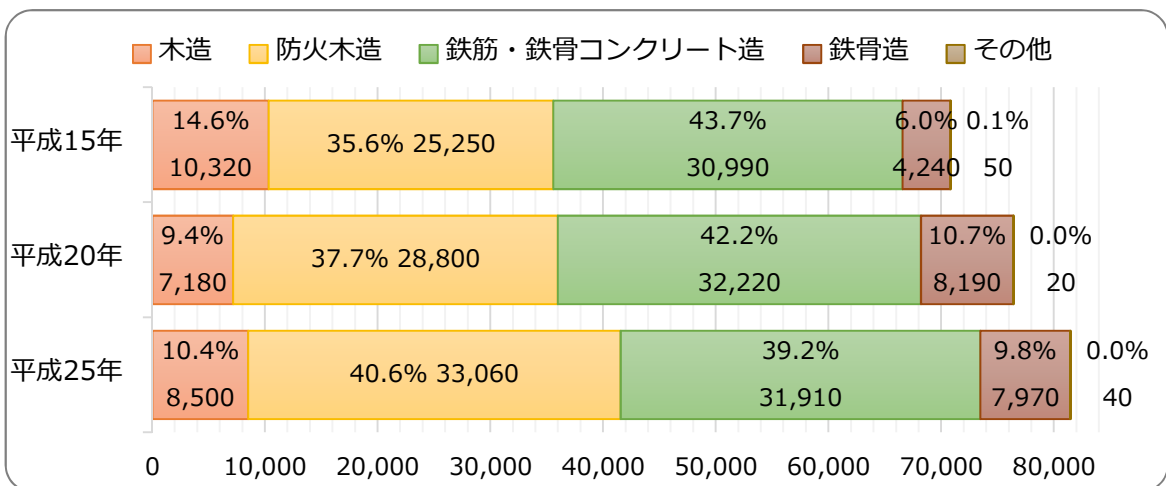
住宅・土地統計調査による小平市の住宅の構造は、防火木造がもっとも多く40.6%となっています。平成15年からの推移を見ると、鉄筋・鉄骨コンクリート造と木造が減少傾向にあり、防火木造が増加傾向にあります。

図表2-5 住宅の構造



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表2-6 住宅の構造の推移



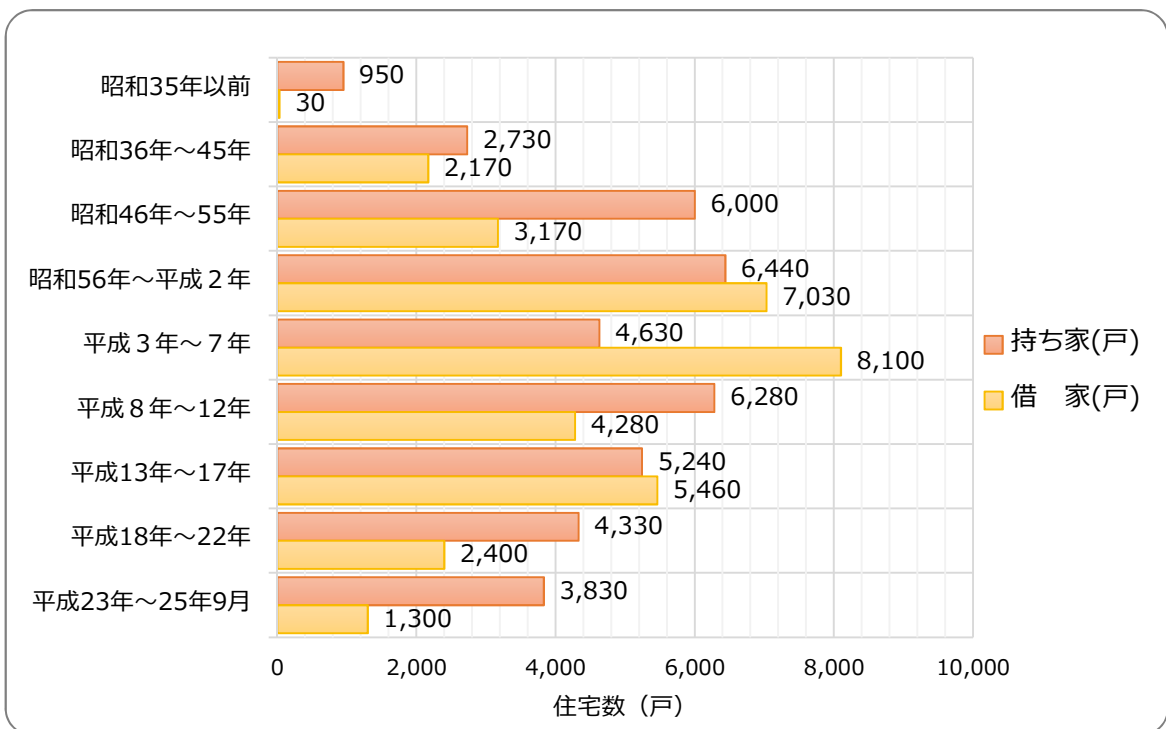
資料：平成15、20、25年住宅・土地統計調査

### (3) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査による小平市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では昭和56年～平成2年築の住宅が最も多く、次いで平成8年～12年築の住宅が多くなっています。借家では平成3年～7年築の住宅がもっとも多く、次いで昭和56年～平成2年築の住宅が多くなっています。

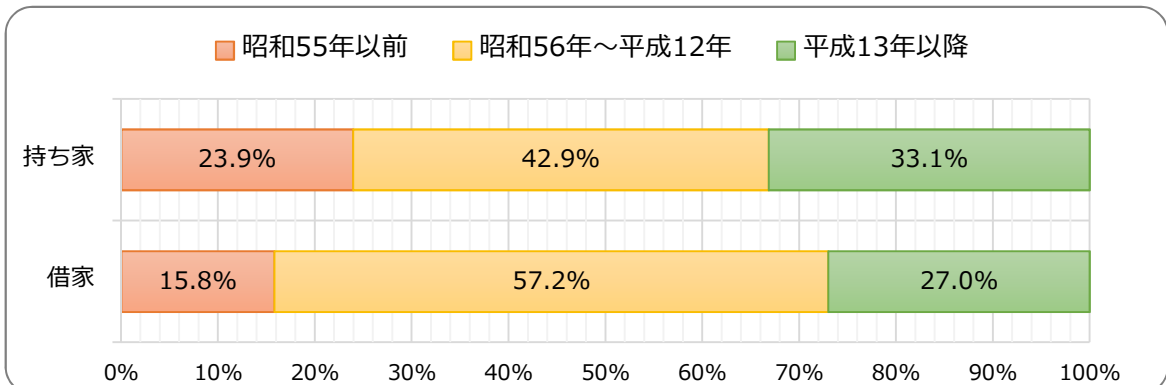
住宅・土地統計調査の資料から、建築時期が昭和55年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は23.9%となっており、借家の旧耐震基準の割合15.8%よりも8.1ポイント多い状況となっています。

図表2-7 住宅の建築時期



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表2-8 住宅の建築時期（3区分）

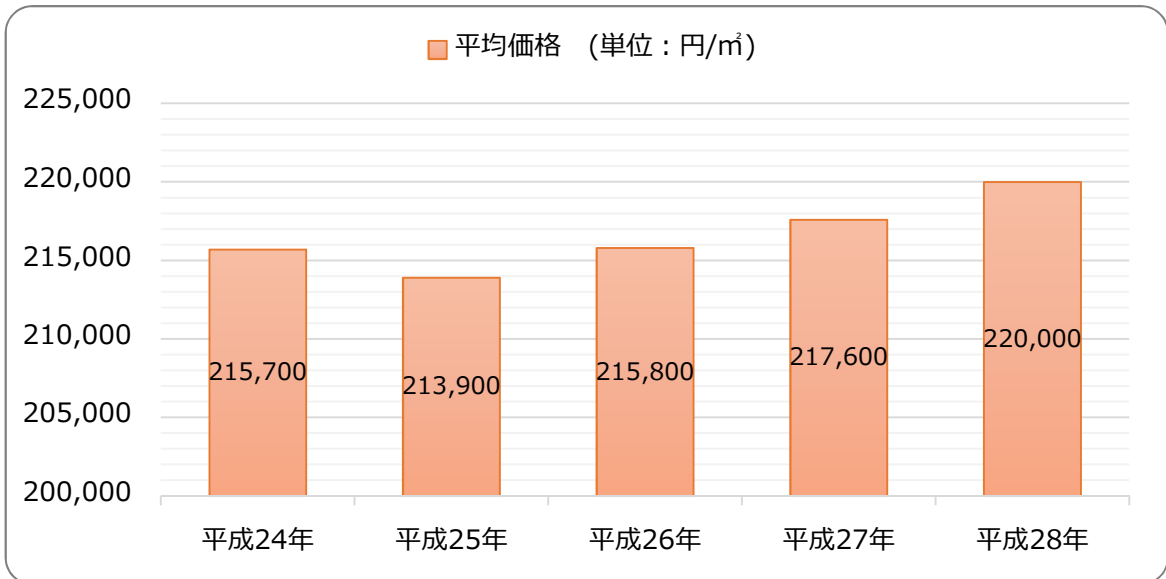


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 地価の状況

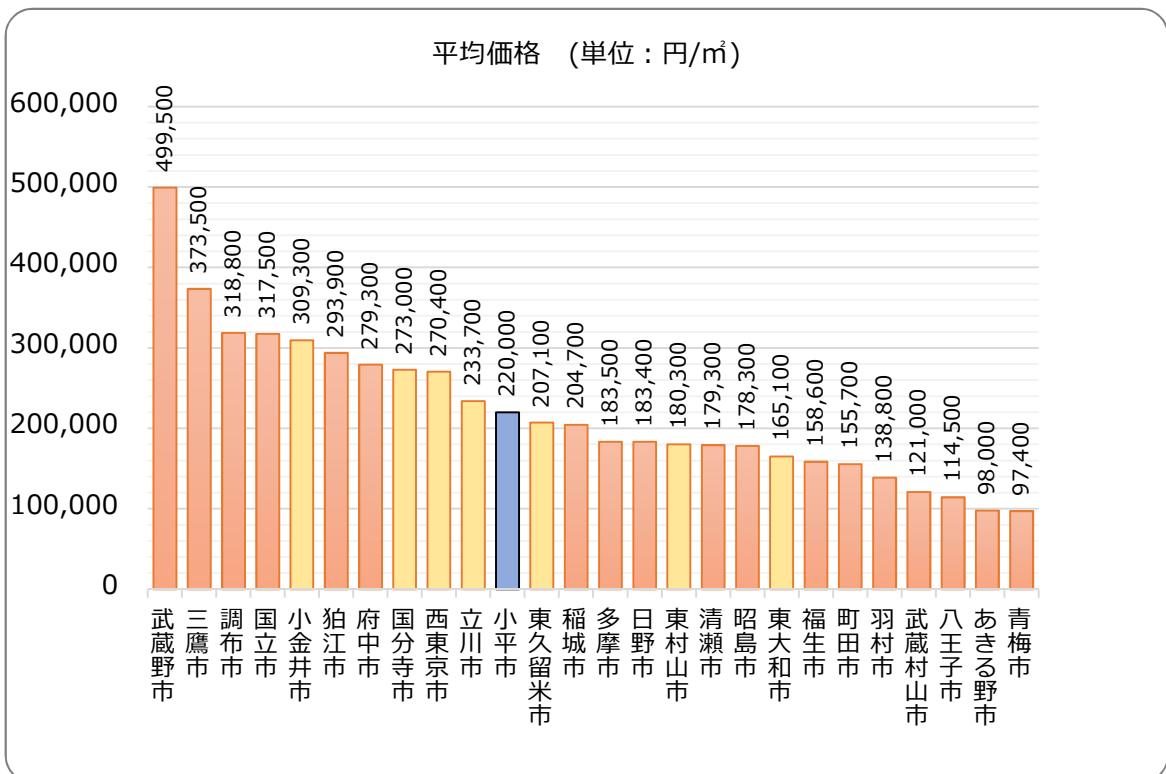
国土交通省が公開している住宅地の地価平均価格によると、小平市の地価平均価格は平成25年から上昇傾向にあり、平成28年は220,000円/㎡であり、多摩26市では11番目になっています。小平市に隣接する7市の中では小金井市が最も高くなっています。

図表2-9 住宅地の地価平均価格の推移



資料：国土交通省 地価公示

図表2-10 住宅地の地価平均価格の多摩26市比較



資料：国土交通省 地価公示

## (5) 土地の取引件数

小平市の土地取引件数（国土交通省 土地総合情報システム）の推移をみると、取引件数は平成25年まで増加傾向にあり、平成26年から減少傾向にあります。地区別にみると、小川町地区、花小金井地区、鈴木町地区の取引件数が多くなっています。

図表2-11 土地取引件数の推移（地区別）

単位（件）

地区名	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
たかの台	1	0	3	1	3	1	3	3
栄町	10	3	7	11	8	1	9	4
花小金井	19	41	56	63	34	47	55	44
花小金井南町	20	24	15	14	8	14	15	19
回田町	11	1	8	11	8	13	7	6
学園西町	8	25	13	6	27	13	17	21
学園東町	11	10	9	10	24	24	25	12
喜平町	0	0	1	6	5	3	5	3
御幸町	4	3	3	6	6	2	2	5
小川西町	11	10	11	13	17	16	18	15
小川町	31	35	48	46	61	86	57	58
小川東町	5	4	15	19	13	14	14	11
上水新町	6	2	19	7	11	17	20	21
上水南町	12	14	16	19	19	21	16	26
上水本町	16	17	27	28	13	17	20	25
大沼町	18	24	29	14	16	20	30	6
中島町	2	4	7	4	6	6	5	0
仲町	8	12	10	25	14	22	13	12
津田町	9	13	8	4	8	21	15	6
天神町	10	9	4	15	29	28	12	14
美園町	9	4	6	12	8	9	5	5
鈴木町	17	19	37	30	32	20	34	44
合計	238	274	352	364	370	415	397	360

資料：国土交通省 土地総合情報システム

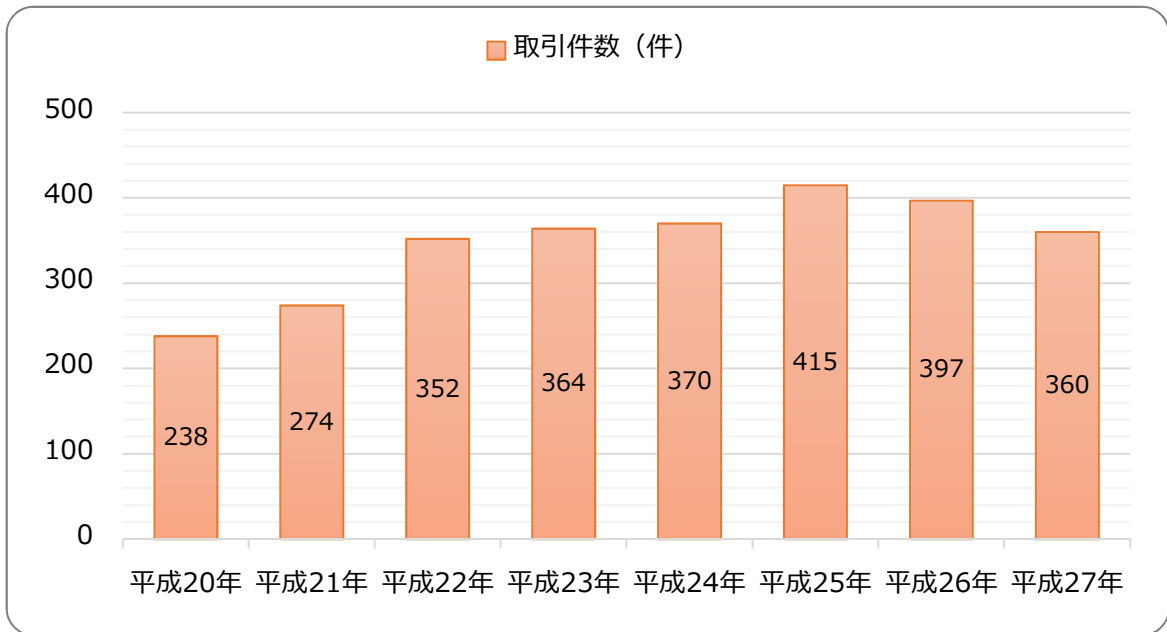
※土地総合情報システムより、以下の条件で抽出しています

種別：宅地(土地)、宅地(土地と建物)

地域：すべて（住宅地、工業地、商業地）

年度：各年度の第1四半期から第4四半期までの合計値

図表2-12 土地取引件数の推移



資料：国土交通省 土地総合情報システム

## 2. 空き家

### (1) 空き家数

住宅・土地統計調査によると、小平市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成25年は空き家数10,830戸で住宅数93,650戸に占める空き家の割合は11.56%となっています。空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅が多くなっています。

図表2-13 空き家数の推移

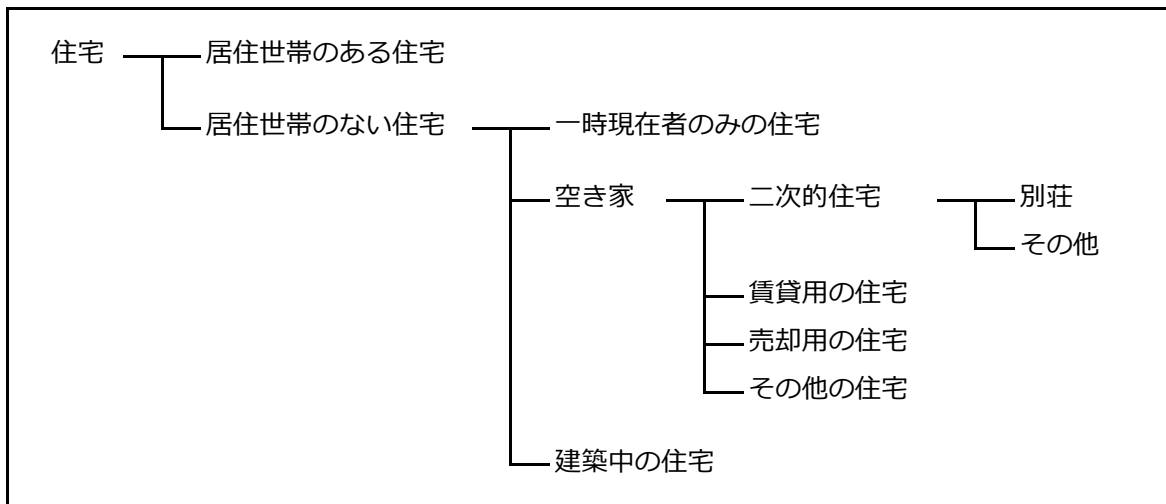
単位（戸）

住宅数	平成15年	平成20年	平成25年
		79,340	86,760
空き家数	平成15年	平成20年	平成25年
二次的住宅	160	60	140
賃貸用の住宅	6,000	7,730	8,090
売却用の住宅	150	740	440
その他の住宅	1,710	1,560	2,150
※合計	8,020	10,070	10,830
割合	10.11%	11.61%	11.56%

資料：平成15年、20年、25年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、  
 空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。  
 ※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、  
 総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。  
 （市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章）

図表2-14 住宅の体系



資料：総務省の資料より引用（一部表現を変えております）

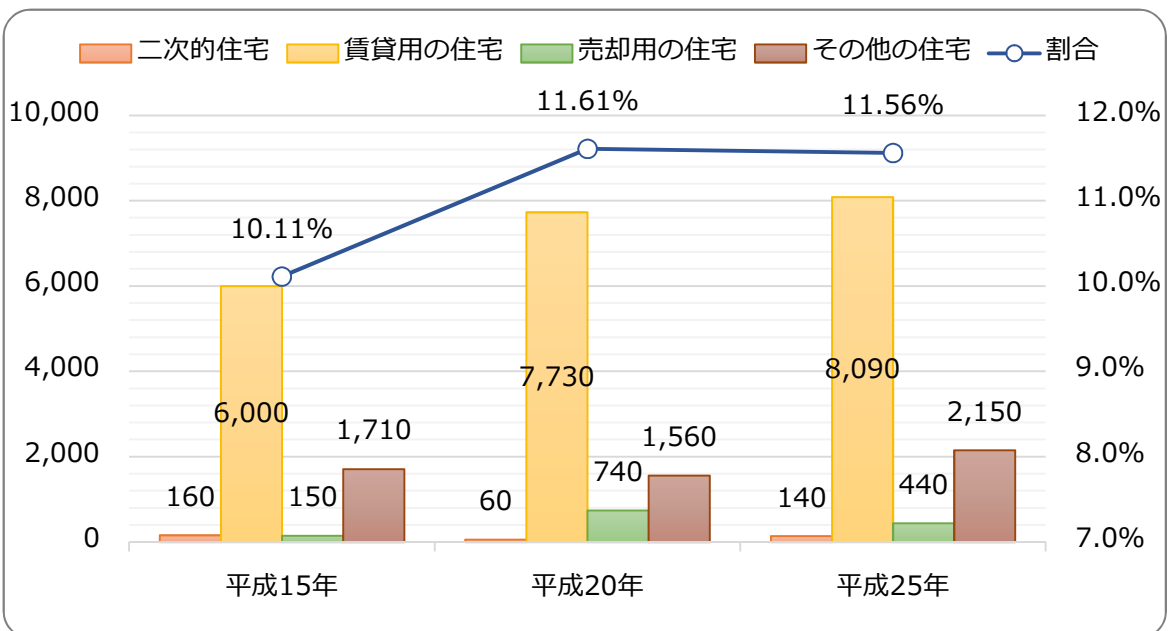


図表2-15 住宅・土地統計調査による空き家の定義

<b>空き家</b>	
<b>二次的住宅</b>	
<b>別荘</b>	: 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、ふだんは人が住んでいない住宅
<b>その他</b>	: ふだん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
<b>賃貸用の住宅</b>	
	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
<b>売却用の住宅</b>	
	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
<b>その他の住宅</b>	
	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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

資料：総務省の資料より引用（一部表現を変えております）

図表2-16 空き家数の推移

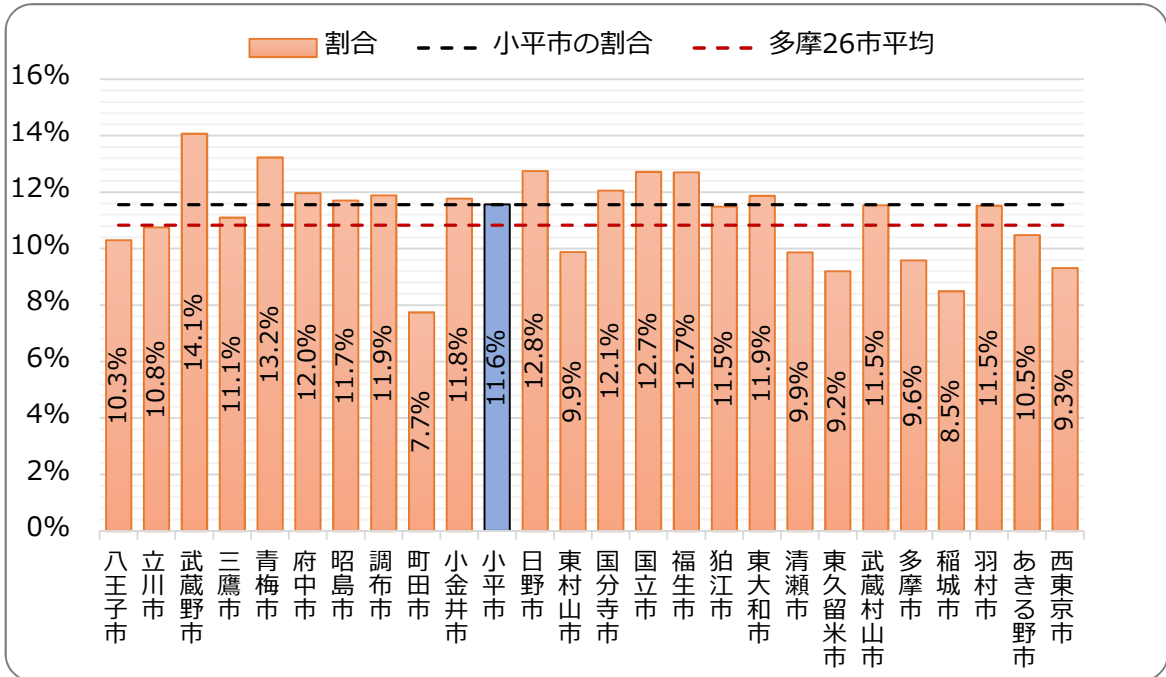


資料：平成15年、20年、25年住宅・土地統計調査

## (2) 多摩26市との比較

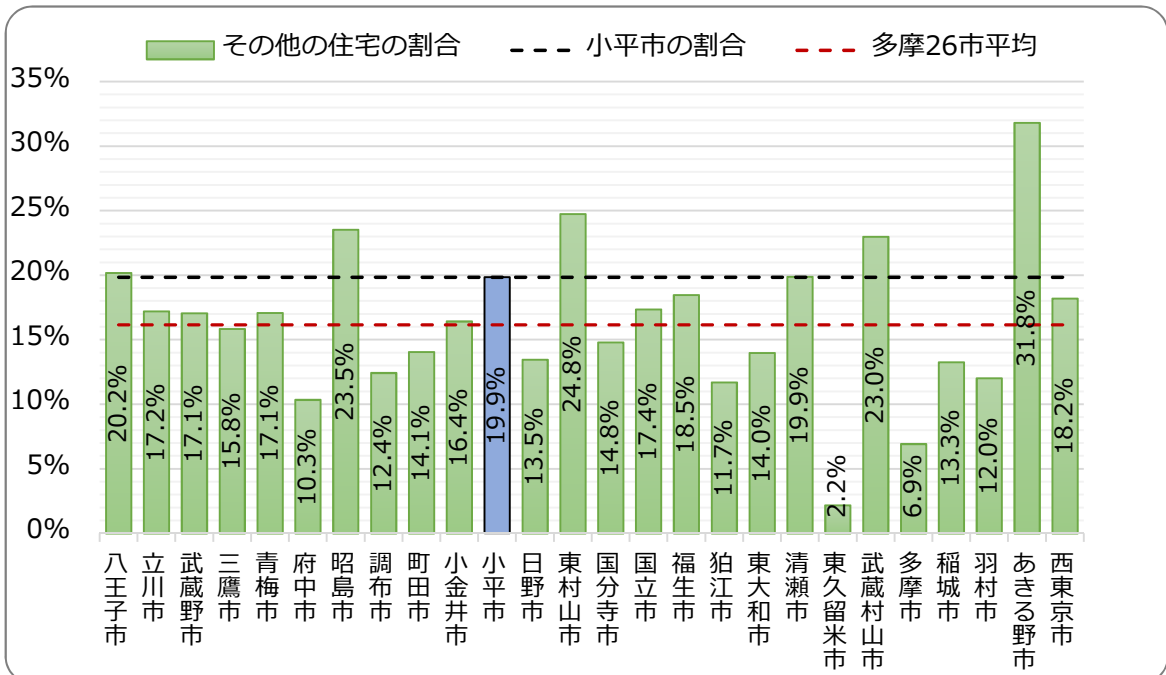
多摩26市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は10.8%であり、小平市の空き家が占める割合は多摩26市中12番目になります。この空き家のうち、「その他の住宅」が占める割合は、19.9%（2,150戸）で、多摩26市中7番目になります。

図表2-17 空き家の割合の比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表2-18 その他の住宅の割合の比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査