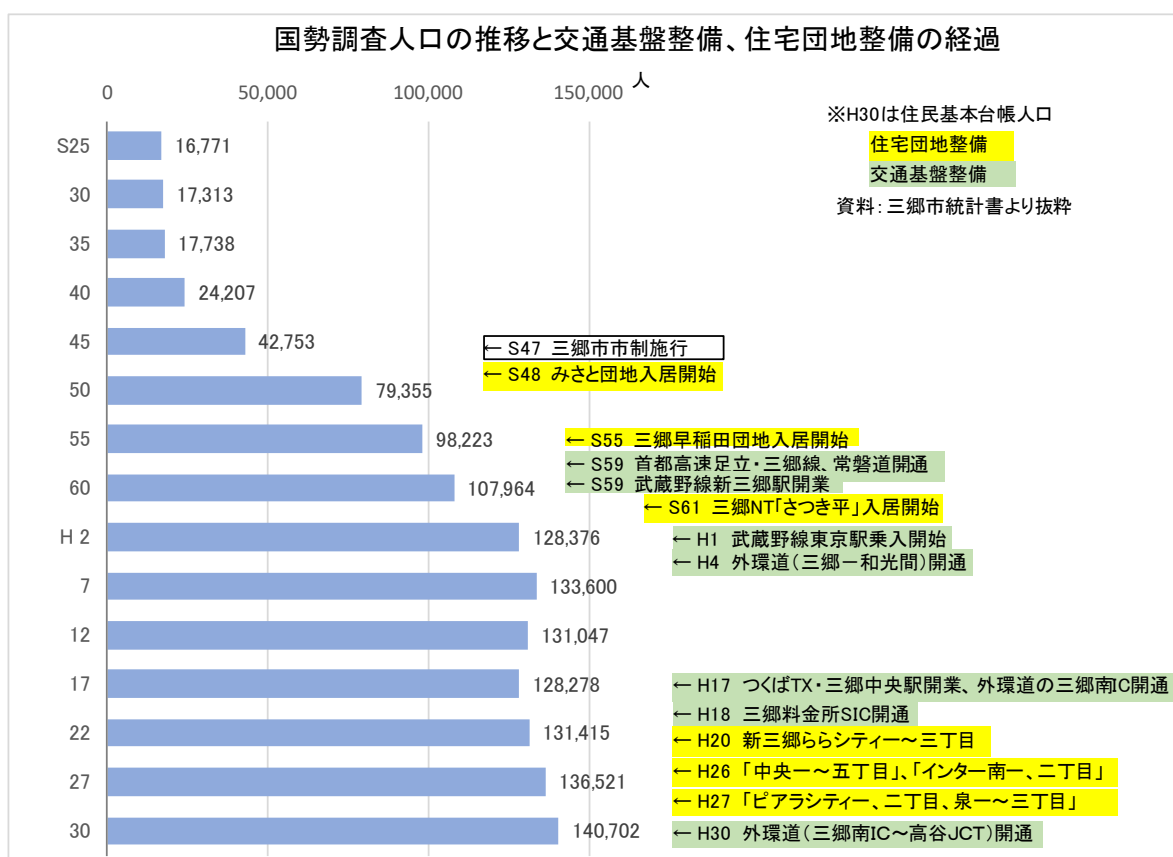


Ⅱ 現況調査

1 人口の動向

(1)人口の推移

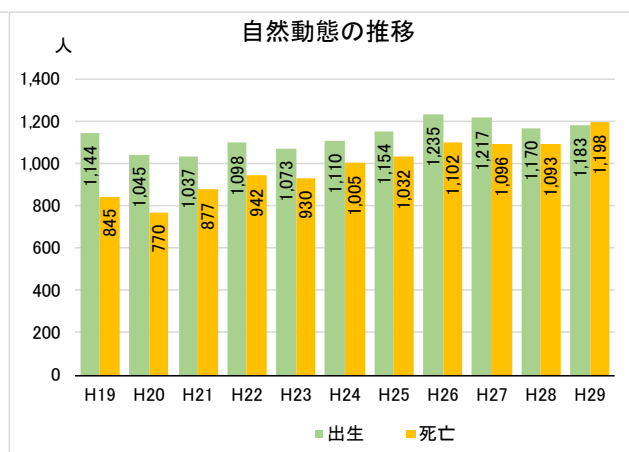
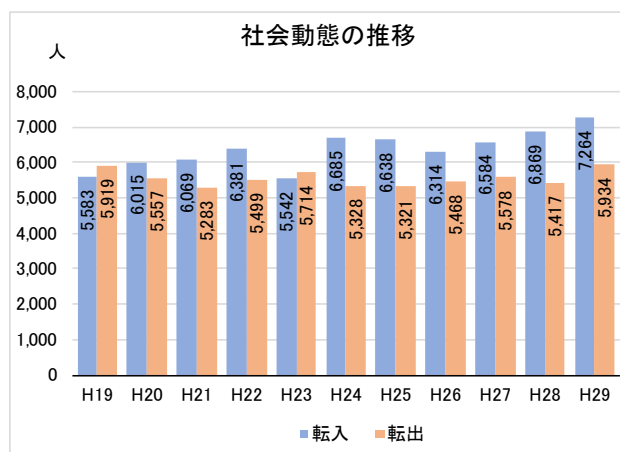
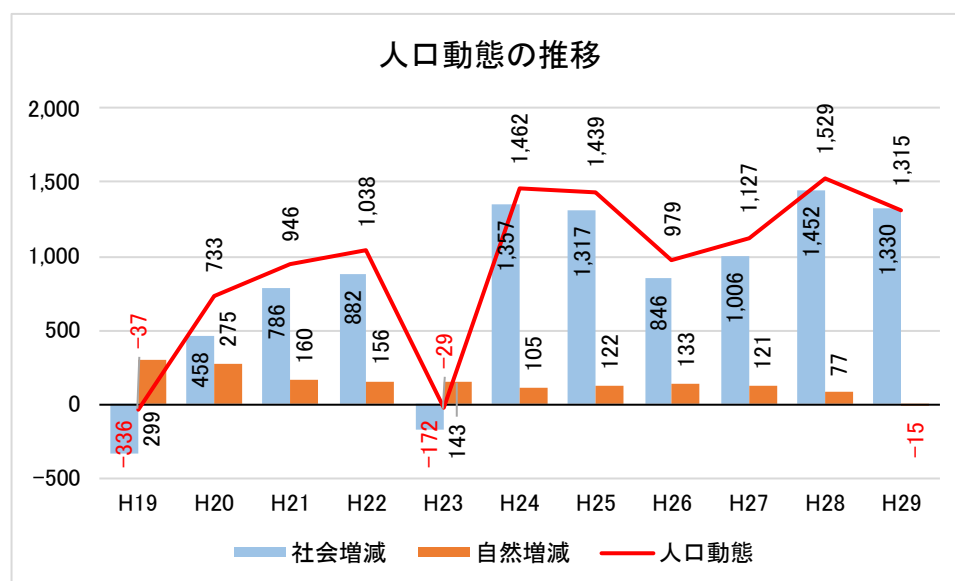
- ・本市の人口は、昭和 40 年代半ばまで 5 万人未満で推移してきたが、昭和 40 年代後半の三郷団地への入居開始などを初め、住宅地への人口定着が急激に進み、平成 7 年には 13.3 万人まで増加した。
- ・その後いったん横ばいに転じたが、平成 17 年に東京都心の秋葉原と筑波研究学園都市を結ぶ「つくばエクスプレス」の開業と三郷中央駅の開設等に伴い再び増加に転じ、平成 27 年には 13.6 万人、また住民基本台帳による平成 30 年人口は 14 万人を越えることとなった。



資料：国勢調査

(2)人口動態

- ・住民基本台帳による毎年の転入転出(社会動態)及び出生死亡(自然動態)の人口の動きを見ると、社会動態は、平成19年と平成23年に転出が転入を上回る社会減となったが、そのほかの年は社会増加で推移しており、増加量は毎年拡大する傾向が見られる。
- ・自然動態は、平成19年以降縮小傾向が続き、平成29年は死亡が出生を上回る自然減となった。
- ・死亡数は年々増加する傾向にあり、また出生数は最近5ヶ年は比較的多かったことを踏まえると、本市の自然動態は今後減少が続くと推測される。

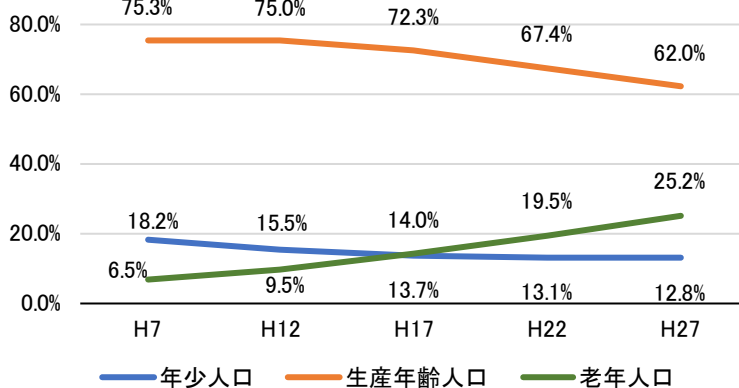


資料:みさと統計書

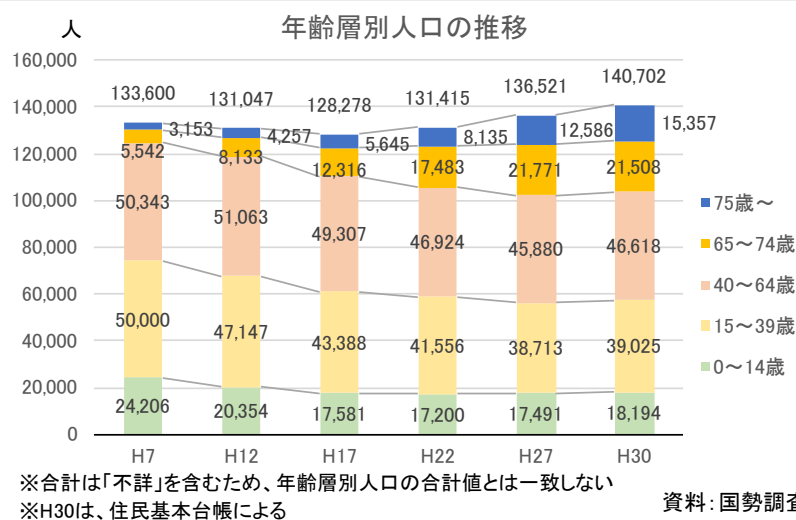
(3)年齢構造

- ・年齢層別の推移では、年少人口は緩やかに減少傾向が見られ、平成 27 年は 12.8%で平成 7 年と比べ 6 ポイントあまり低下した。
- ・生産年齢人口は平成 17 年まで 70%を超える水準であったが、平成 22 年以降は低下傾向にある。
- ・老年人口は平成 7 年の 6.5%から上昇を続け、平成 27 年には 25.2%に達した。
- ・年齢層を細かくした区分で見ると、0～14 歳は縮小が続いているものの平成 27 年、平成 30 年にはやや増加を見せた。
- ・15～39 歳、40～64 歳のクラスも減少傾向が続いていたが、住民基本台帳による平成 30 年の人口では下げ止まり、増加の傾向が認められる。
- ・65～74 歳、75 歳以上については、団塊世代を含むため増加傾向が著しく、このクラスの拡大が老年人口率の上昇につながっている。
- ・少子高齢化の傾向を見るために高齢化率と子ども女性比(注)の県下都市別の分布を見ると、三郷市は子ども女性比が県下で 3 番目に高い水準にあり、また、高齢化率はほぼ県平均に近いことから、相対的に少子化傾向は小さいと見ることができる。

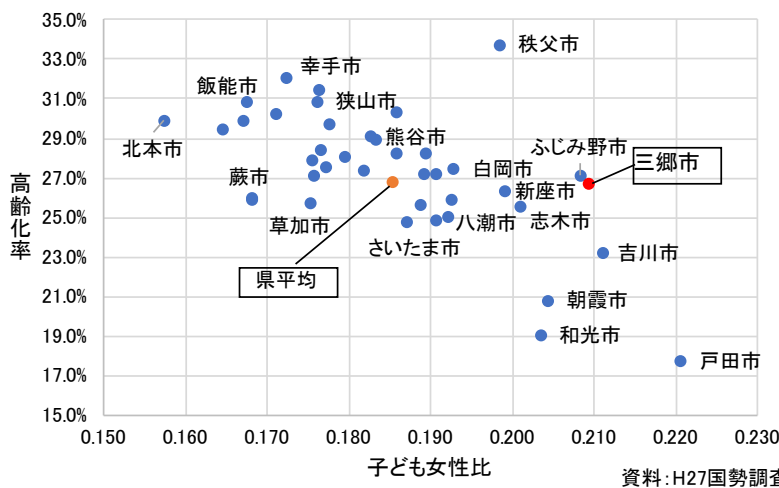
年齢3区分別人口割合の推移



年齢層別人口の推移



県下市部都市の高齢化率と子ども女性比



注) 子ども女性比：国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計に用いられる 0～5 歳人口の将来推計に用いられている数値で下式により算定される

$$15 \sim 49 \text{ 歳女性人口に対する } 0 \sim 4 \text{ 歳人口の比} = 0 \sim 4 \text{ 歳人口} \div 15 \sim 49 \text{ 歳女性人口}$$

(4)通勤通学人口

- ・通勤通学による日常の人口流動は、市外からの流入者 23,533 人に対して、流出者は 39,825 人で 16,292 人の流出超過である。
- ・市内で従業、通学するもののうち市内に常住するのは 51.0%、市外からの流入者は 41.1%（従業地不明者がいるため合計は 100%とならない）である。
- ・市内の就業者、通学者のうち、市内で従業通学するものは 40.1%、市外で従業通学するものは 54.6%である。
- ・市外からの流入者は、吉川市が最も多く 14.2%を占め、以下越谷市 8.9%、松戸市 7.4%、八潮市 7.4%と続いており、概ね隣接市、区からの流入が多くなっている。
- ・市外への流出先は、千代田区が最も多く 6.8%、以下八潮市 6.6%、葛飾区 5.3%、越谷市 5.1%と続いている。
- ・また、上位 10 都市の中には、千代田区その他中央区、港区の都心三区が上がっており、本市の通勤利便性を背景とした従業形態を示している。

通勤通学による流出流入状況

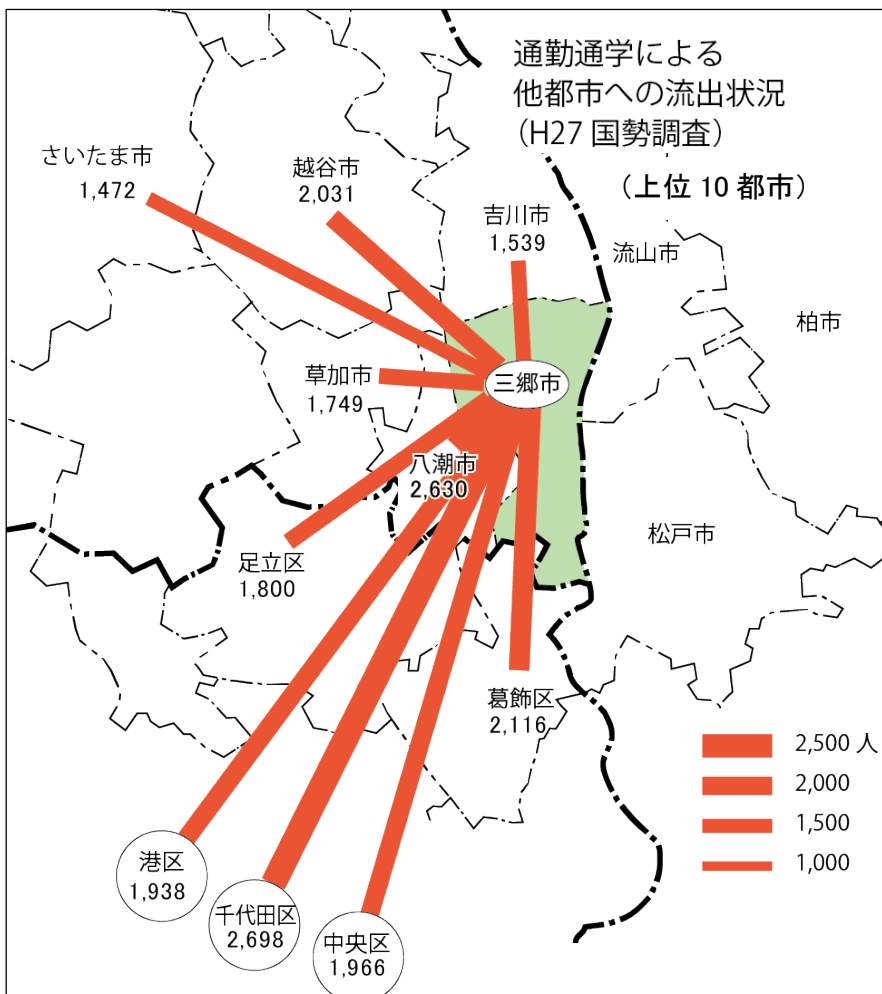
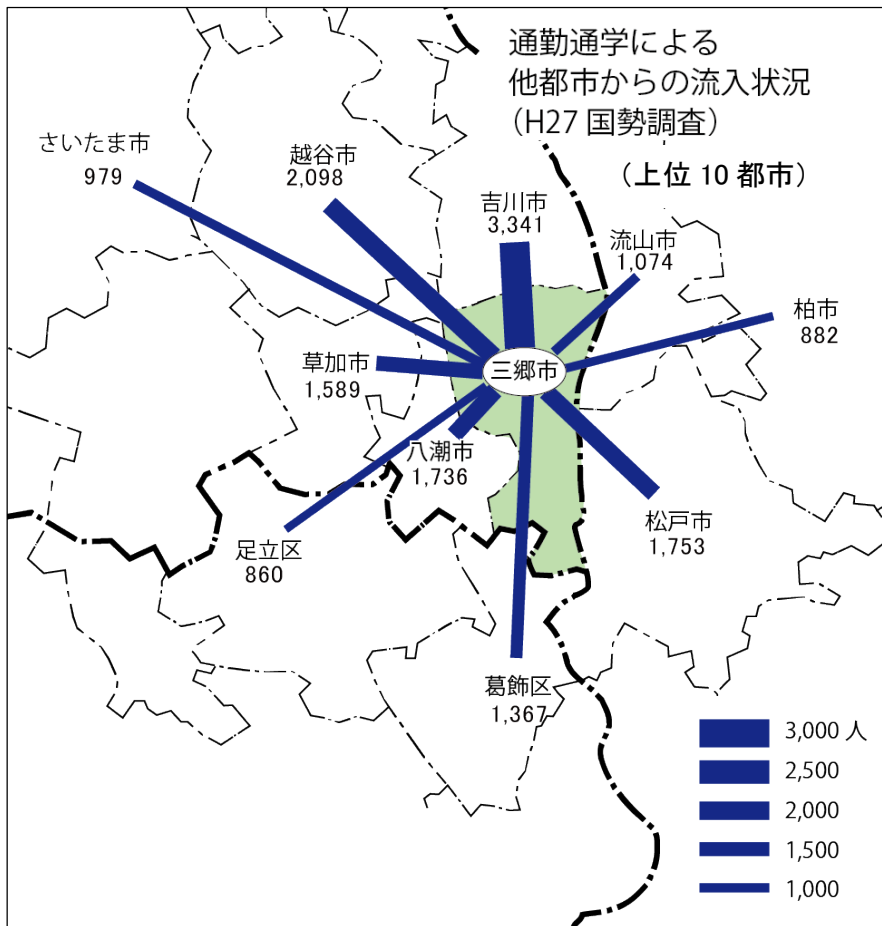
(人)

		総数	割合	15歳以上 就業者	15歳以上 通学者			総数	割合	15歳以上 就業者	15歳以上 通学者
市内で従業・通学する者※)		57,296	100.0%	54,454	2,842	市内に常住する 就業者・通学者※		72,897	100.0%	67,102	5,795
市内に常住		29,235	51.0%	27,700	1,535	市内で従業・通学		29,235	40.1%	27,700	1,535
	自宅	5,864	10.2%	5,864	-		自宅	5,864	8.0%	5,864	-
	自宅外	23,371	40.8%	21,836	1,535		自宅外	23,371	32.1%	21,836	1,535
市外に常住(流入)		23,533	41.1%	22,573	960	市外で従業・通学 (流出)※		39,825	54.6%	35,880	3,945
	県内	12,859	(54.6%)	11,923	936		県内	11,754	(29.5%)	10,142	1,612
	他県	10,674	(45.4%)	10,650	24		他県	27,380	(68.8%)	25,079	2,301
上位 10 都市	吉川市	3,341	(14.2%)	3,095	246	上位 10 都市	千代田区	2,698	(6.8%)	2,517	181
	越谷市	2,098	(8.9%)	1,895	203		八潮市	2,630	(6.6%)	2,515	115
	松戸市	1,753	(7.4%)	1,748	5		葛飾区	2,116	(5.3%)	2,042	74
	八潮市	1,736	(7.4%)	1,582	154		越谷市	2,031	(5.1%)	1,655	376
	草加市	1,589	(6.8%)	1,429	160		中央区	1,966	(4.9%)	1,958	8
	葛飾区	1,367	(5.8%)	1,367	-		港区	1,938	(4.9%)	1,881	57
	流山市	1,074	(4.6%)	1,071	3		足立区	1,800	(4.5%)	1,716	84
	さいたま市	979	(4.2%)	958	21		草加市	1,749	(4.4%)	1,452	297
	柏市	882	(3.7%)	882	-		吉川市	1,539	(3.9%)	1,490	49
	足立区	860	(3.7%)	857	3		さいたま市	1,472	(3.7%)	1,148	324

※) 従業地通学地の不詳を含むため、内訳の合計は一致しない。

資料: 国勢調査 (H27)

注) 割合の()内は、市外の合計に対する割合



(5)地域別人口

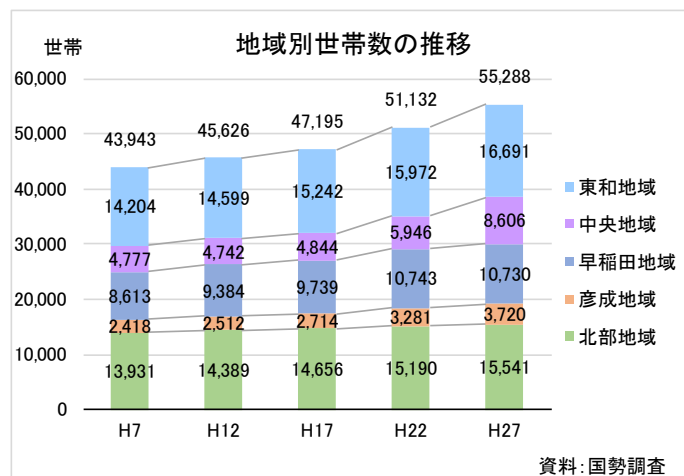
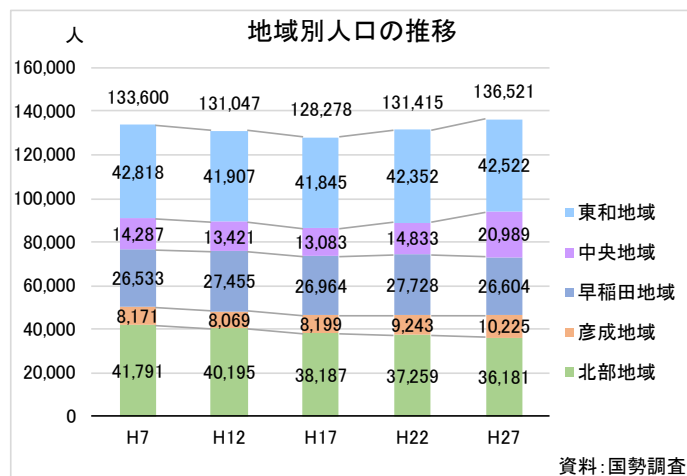
- ・市内 5 地域の平成 27 年人口分布は、東和地域が 42,522 人で最も多く、次いで北部地域 36,181 人、以下早稲田地域 26,604 人、中央地域 20,989 人、彦成地域 10,225 人となっている。
- ・地域別の推移を見ると、北部地域は減少傾向が続き、彦成地域は平成 17 年以降に 5 ヶ年で 1000 人前後の増加となっている。早稲田地域と東和地域は概ね横ばい傾向で推移している。中央地域は、平成 22 年まで横ばい傾向で推移してきたが平成 27 年に 5 千人以上の急激な増加を示した。
- ・世帯数をみると、各地域ともほぼ一貫して増加傾向を示している。
- ・年齢構成では、北部地域と東和地域の 65 歳以上率が 28.5%、27.0%と高い高齢化率を示し、彦成地域、早稲田地域は 22%台、中央地域は 20.6%と高齢化率は低くなっている。
- ・このうち北部地域では、15 歳未満率が 10.4%と市の平均を 2.4 ポイント下回り、少子化傾向も進んでいる。

地域別人口の推移

(人)

	H7	H12	H17	H22	H27
北部地域	41,791	40,195	38,187	37,259	36,181
彦成地域	8,171	8,069	8,199	9,243	10,225
早稲田地域	26,533	27,455	26,964	27,728	26,604
中央地域	14,287	13,421	13,083	14,833	20,989
東和地域	42,818	41,907	41,845	42,352	42,522
合計	133,600	131,047	128,278	131,415	136,521

資料: 国勢調査



年齢構成(H27)

地域	15歳未満率	15～64歳率	65歳以上率
北部地域	10.4%	61.2%	28.5%
彦成地域	16.5%	61.1%	22.4%
早稲田地域	12.3%	65.3%	22.5%
中央地域	15.6%	63.8%	20.6%
東和地域	13.0%	60.0%	27.0%
合計	12.8%	62.0%	25.2%

資料: 国勢調査

(6)世帯、住宅の特性

- ・世帯住宅の地域別特性を見ると、北部地域の持ち家率が低く、公共住宅率が高いこと、また戸建て率が低く3階以上の共同住宅率が4分の3を占めること、さらに単身世帯や2人世帯が多く1世帯当たり人員が少ないことなど、市の平均と比べて特徴ある地域となっている。
- ・彦成地域は、持ち家率戸建て率がともに高く、5人以上世帯が10%を超え世帯規模が大きいことが特徴である。
- ・早稲田地域、中央地域では、民営借家が多く、また3階以上の共同住宅が多いことが特徴である。
- ・東和地域は、彦成地域に近い傾向を示すが、3階以上の共同住宅率が彦成地域に比べやや高いことが特徴となっている。

世帯及び住宅の特性(H27)

地域	住居の種類(主世帯に対する割合)			住居の建て方(主世帯に対する割合)			世帯の種類(一般世帯に対する割合)				
	持ち家率	公共住宅率(給与住宅含む)	民営借家率	戸建て率	共同住宅1・2階建て率	共同住宅3階以上率	単身世帯率	2人世帯率	3、4人世帯率	5人以上世帯率	1世帯当たり人員
北部地域	52.5%	41.4%	6.1%	20.6%	2.4%	74.8%	31.4%	31.4%	32.2%	5.0%	2.30
彦成地域	73.2%	2.0%	24.8%	75.4%	13.9%	4.4%	23.6%	26.1%	39.5%	10.8%	2.71
早稲田地域	63.8%	5.5%	30.8%	31.7%	10.3%	55.2%	27.0%	30.2%	36.9%	5.9%	2.45
中央地域	65.8%	3.2%	31.1%	49.3%	13.6%	35.3%	29.7%	28.9%	36.0%	5.4%	2.39
東和地域	73.2%	1.3%	25.5%	67.6%	10.0%	18.6%	26.3%	29.6%	36.1%	8.1%	2.53
合計	64.3%	13.8%	21.9%	45.0%	8.7%	43.3%	28.2%	29.9%	35.3%	6.6%	2.44

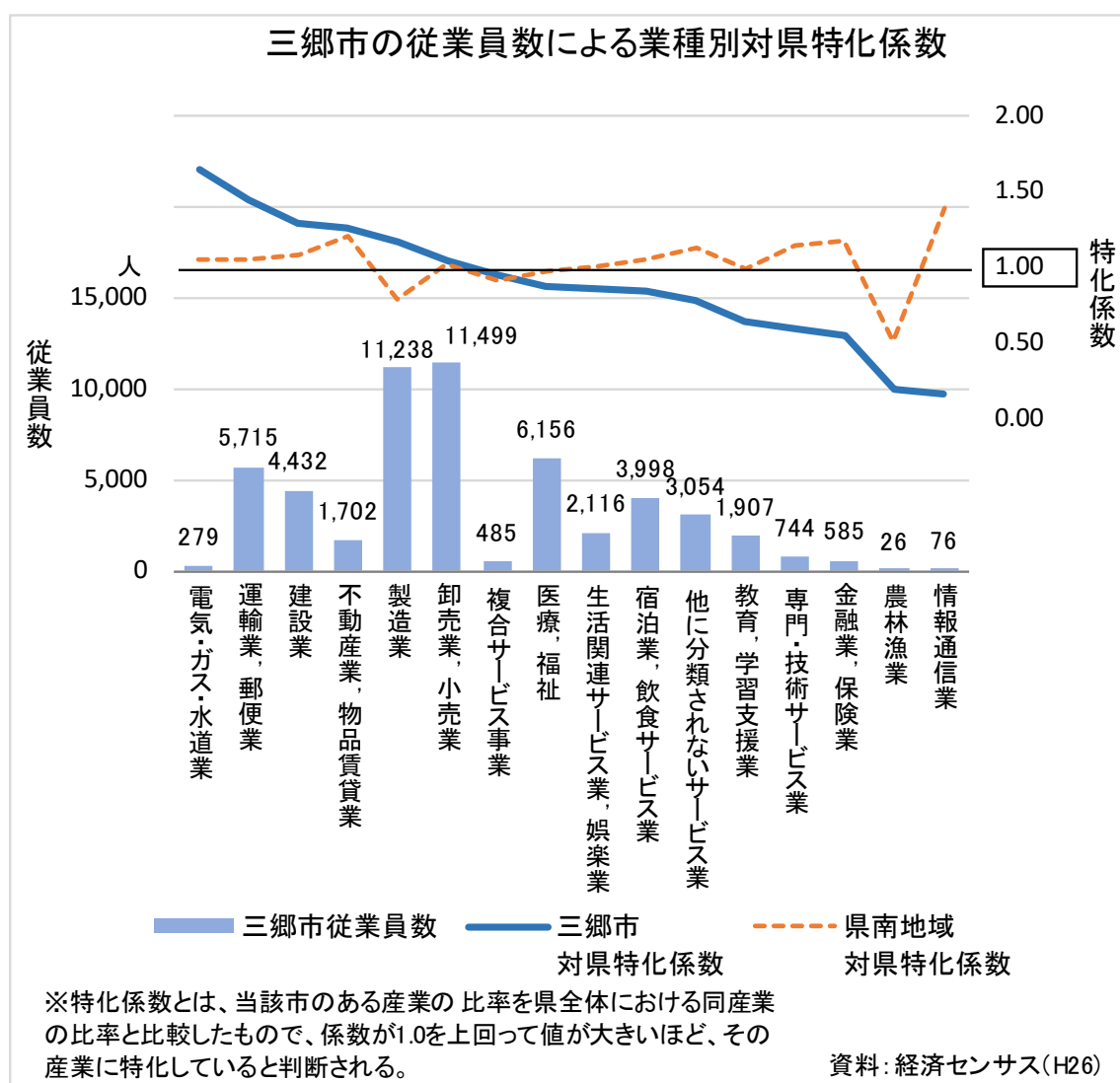
資料:国勢調査

2 産業

(1)産業の特性

(特化係数)

- ・経済センサスの産業別従業者数を用いて、三郷市及び県南地域(さいたま市等)の県内における特化係数を算定した。
- ・三郷市では、電気ガス水道業、運輸業、建設業、不動産業、製造業、卸小売業が1.0を上回り、第二次産業を中心とした産業の集積が県平均と比べて多い結果となっている。
- ・反対に、医療福祉、生活関連サービス業、教育学習支援業など生活に密着した業種の集積や、次に述べるオフィス系の産業集積が相対的に少ない傾向がある。
- ・県南地域では、情報通信業、不動産業、専門技術サービス業、金融保険業などオフィス系の業種の集積が多い傾向を示している。



(2)事業所

- ・大分類別事業所の事業所数及び従業員数の推移を見ると、平成 28 年の従業員総数は 52,919 人で平成 21 年から 5,160 人、10.8%が増加した。
- ・増加が多いのは、医療・福祉の 2,544 人、卸小売業 1,308 人、専門技術サービス業 1,100 人、運輸郵便業 887 人、他に分類されないサービス業 780 人（労働者派遣業や事業所サービス業など）などとなっている。
- ・これらの傾向をみると、卸小売業については新三郷らシティや三郷中央地区、ピアラシティみさなどへの基盤整備地区への大型商業施設群の立地が背景にあると考えられる。
- ・同様に運輸郵便業についても、広域幹線道路網の形成と基盤整備による倉庫等の多くの進出が寄与していると考えられる。
- ・専門技術サービス業や他に分類されないサービス業については、前項で見たオフィス系の業種に該当するが、本市への各種産業の立地に伴って事業所サービス系の業種が市内に定着してきていることを示すものであり、従来からの製造業と集積が続く運輸郵便業が幅広い業種を誘導していることを推測することができる。
- ・なお、医療福祉は、介護保険制度の創設や高齢化の進展に伴い本市に限らず各都市で急激に増加を見せている業種となっている。

大分類別事業所数、従業員数の推移(民営事業所)

	事業所数			従業者数(人)			
	H21	H28	H28-H21	H21	H28	H28-H21	増減率
全産業(S公務を除く)	5,717	5,414	-303	47,759	52,919	5,160	10.8%
農業, 林業	3	3	0	20	24	4	20.0%
鉱業, 採石業, 砂利採取業	1	-	-1	2	-	-2	-100.0%
建設業	710	638	-72	4,599	4,631	32	0.7%
製造業	1,401	1,136	-265	11,219	9,525	-1,694	-15.1%
電気・ガス・熱供給・水道業	2	5	3	86	100	14	16.3%
情報通信業	31	17	-14	200	52	-148	-74.0%
運輸業, 郵便業	220	248	28	5,413	6,300	887	16.4%
卸売業, 小売業	1,103	1,156	53	9,698	11,006	1,308	13.5%
金融業, 保険業	46	50	4	532	629	97	18.2%
不動産業, 物品賃貸業	551	489	-62	1,725	1,622	-103	-6.0%
学術研究, 専門・技術サービス業	109	102	-7	865	1,965	1,100	127.2%
宿泊業, 飲食サービス業	519	468	-51	3,645	3,939	294	8.1%
生活関連サービス業, 娯楽業	382	377	-5	2,555	2,222	-333	-13.0%
教育, 学習支援業	119	126	7	677	887	210	31.0%
医療, 福祉	239	316	77	3,912	6,456	2,544	65.0%
複合サービス事業	15	16	1	334	504	170	50.9%
サービス業(他に分類されないもの)	266	267	1	2,277	3,057	780	34.3%

市の平均以上増加した業種

資料:経済センサス

(3)農業

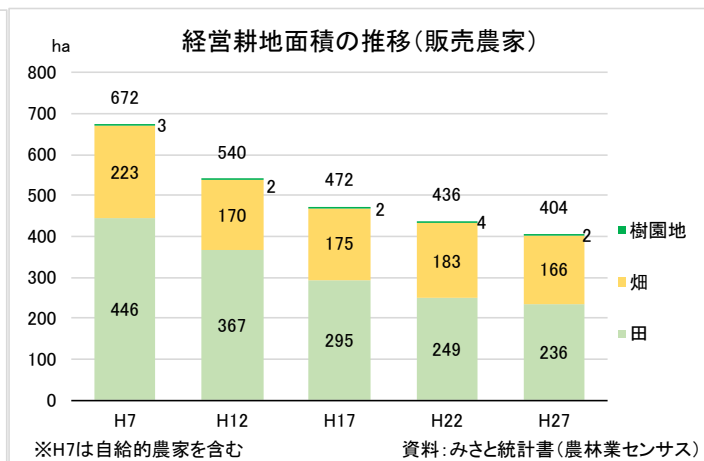
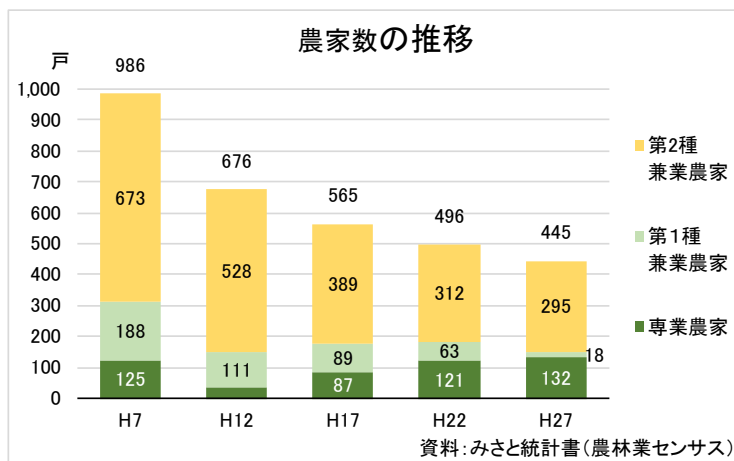
- ・平成 27 年の総農家数は 445 戸で、平成 7 年の 986 戸から 50%以上減少した。
- ・兼業農家の減少が大きく、第一種兼業農家は平成 7 年のほぼ 10 分の 1 隣、第二種兼業農家についても平成 7 年から 5%以上減少した。
- ・これに対して専業農家は一時大きく減少したが、平成 27 年には 132 戸と平成 7 年を上回る戸数となっている。
- ・平成 27 年の経営耕地面積は、404ha で平成 7 年から 268ha、約 40%減少した。特に水田の減少が 210ha と大きく減少している。

農家、農地の状況

		H7	H12	H17	H22	H27	H27-H7	同左増減率
農家数 (戸)	総農家数	986	676	565	496	445	-541	-54.9%
	専業農家	125	37	87	121	132	7	5.6%
	第1種兼業農家	188	111	89	63	18	-170	-90.4%
	第2種兼業農家	673	528	389	312	295	-378	-56.2%
経営耕地 面積(ha) (販売農家)	総面積	672	540	472	436	404	-268	-39.9%
	田	446	367	295	249	236	-210	-47.1%
	畑	223	170	175	183	166	-57	-25.6%
	樹園地	3	2	2	4	2	-1	-33.3%

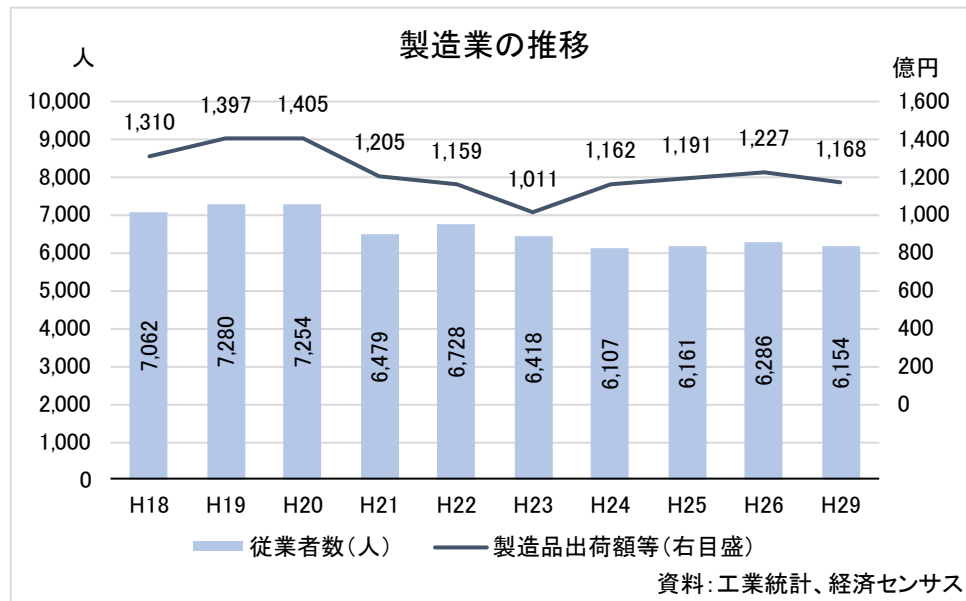
※H7の経営耕地面積は自給的農家を含む

資料：みさと統計書（農林業センサス）



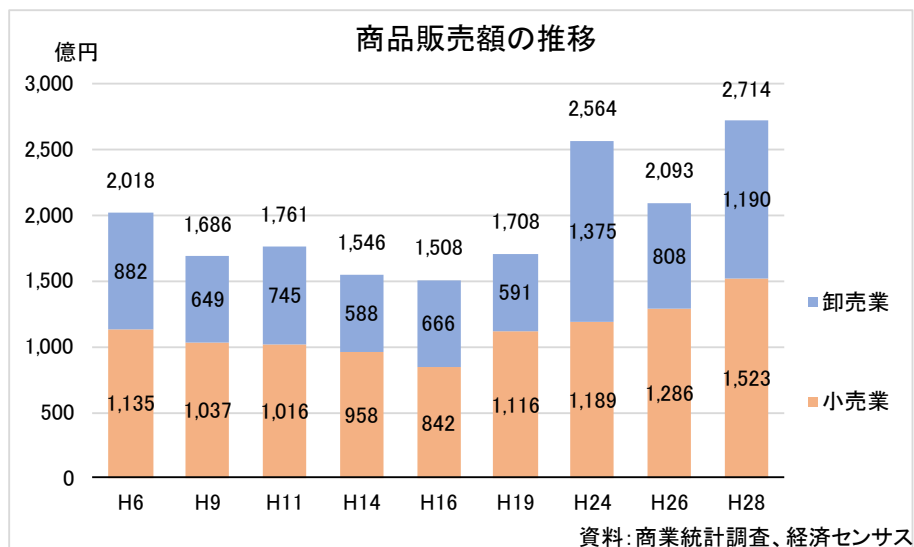
(4)製造業

- ・製造業は、従業員数、製造品出荷額ともに横ばい傾向で推移している。



(5)商業

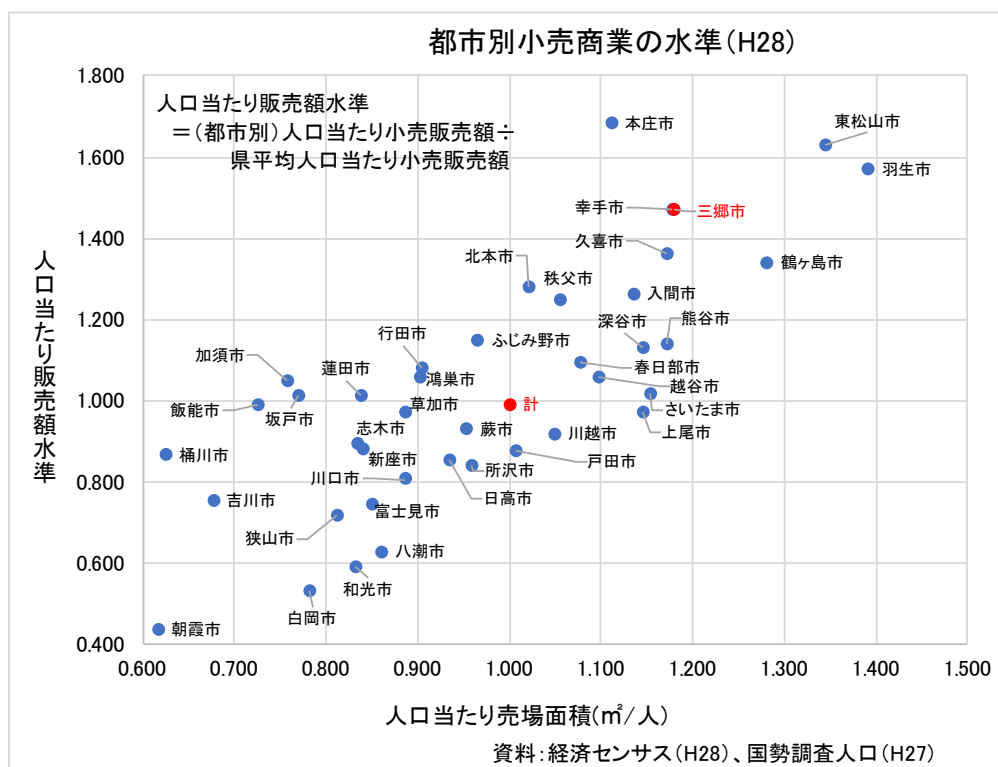
- 商品販売額の推移による商業の動向を見ると、小売業は平成16年まで1000億円前後でやや減少傾向で推移してきたが、平成19年から上昇に転じ、平成28年には1500億円を超える水準に達した。
- 卸売業についても平成19年までは700億円前後で推移してきたが、平成24年に1300億円を超え、その後もこれに近い水準で推移している。



- 県下の都市と商業力の水準を人口当たり販売額水準と人口当たり売場面積をグラフ化して比較を行う。

注) 人口当たり販売額水準 = (都市別) 人口当たり小売販売額 ÷ 県平均人口当たり小売販売額

- 三郷市はこのグラフで、右上に位置し、これは販売額水準が高く、また人口当たりの売場面積も大きいことを示している。
- 小売商業は、居住人口に比例して消費が行われる結果としてみることで、これが平均よりも高い水準にあると言うことは、市外からの購買の流入が多いとみることができ、三郷市が高い商業力を有していることを示していると考えられる。



(県南東部地域の買い物動向)

- ・埼玉県が平成27年に実施した広域消費動向調査によれば、三郷市の動向は以下の通りとなっている。
- ・三郷市は多くの商品が市内で買い物が行われている。
- ・C群とされる靴、カバン等や家族での買い物の楽しみについては市外の割合が高くなっているが、それでも市内がC群で65%、家族での買い物で54%と過半は市内で消費が行われている。
- ・一方、市外から三郷市を利用する買い物客は、商品総合で八潮市22.2%、吉川市20.2%となっており、特にD群(家具家電等)は40%前後の割合となっている。また、家族で買い物を楽しむ場所や外食の場所としても三郷市は多くの買い物客が利用している。
- ・これらの傾向は、新三郷らシティやピアラシティなどの商業地が隣接都市を巻き込んだ商圈を形成していることを示している。

A群(食料品、日用雑貨等)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	94.5	0.4	0.8	0.7	13.3	12.5
	春日部市	0.1	93.4	0.0	1.1	0.0	0.1
	草加市	0.1	0.0	92.4	1.5	9.3	0.0
	越谷市	0.6	2.9	2.4	95.2	1.6	6.8
	八潮市	1.1	0.1	0.7	0.0	72.6	0.6
	吉川市	2.9	0.2	0.0	0.4	0.6	74.6
	その他	0.6	3.1	3.7	1.1	2.5	5.4

E群(文具、化粧品、スポーツ用品等)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	86.3	0.1	2.2	0.5	23.9	20.1
	春日部市	0.0	86.0	0.2	2.2	0.0	0.9
	草加市	0.4	0.1	70.2	0.9	10.6	0.4
	越谷市	6.0	5.0	16.7	91.7	15.5	41.2
	八潮市	1.3	0.1	0.9	0.0	44.0	0.4
	吉川市	0.7	0.0	0.0	0.2	0.1	30.2
	その他	5.3	8.7	9.8	4.4	6.0	6.9

B群(洋服、衣料品等)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	75.0	0.4	2.7	1.1	21.1	17.3
	春日部市	0.2	83.7	0.3	3.3	0.4	1.5
	草加市	0.2	0.4	51.9	2.4	7.9	0.7
	越谷市	12.1	7.3	28.9	84.6	26.6	44.3
	八潮市	0.4	0.0	1.1	0.0	33.2	0.1
	吉川市	5.5	0.1	0.2	0.4	0.4	31.1
	その他	6.5	8.1	14.9	8.2	10.4	5.0

商品総合

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	83.6	0.7	2.7	1.3	22.2	20.2
	春日部市	0.1	85.5	0.2	2.4	0.2	1.0
	草加市	0.3	0.3	66.4	1.8	9.0	0.5
	越谷市	7.0	5.5	18.8	88.2	16.0	35.4
	八潮市	1.0	0.1	0.9	0.0	44.9	0.4
	吉川市	2.7	0.1	0.1	0.3	0.2	36.4
	その他	5.2	7.9	10.9	5.9	7.5	6.0

C群(靴、かばん等)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	65.0	0.2	2.6	0.8	19.2	11.8
	春日部市	0.3	77.6	0.3	3.4	0.5	2.9
	草加市	0.3	0.3	32.4	0.2	3.2	0.3
	越谷市	18.4	10.2	40.5	80.4	35.0	61.0
	八潮市	0.9	0.3	1.3	0.0	25.7	0.0
	吉川市	3.5	0.0	0.0	0.5	0.0	19.1
	その他	11.7	11.3	22.9	14.8	16.4	4.9

家族で買物を楽しむ

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	54.0	3.3	5.4	2.6	24.7	19.2
	春日部市	0.3	65.6	0.2	4.5	0.0	2.3
	草加市	0.5	0.4	20.6	0.0	1.7	0.6
	越谷市	28.1	16.7	49.2	79.2	51.1	61.6
	八潮市	0.8	0.0	0.4	0.1	7.8	0.6
	吉川市	1.0	0.2	0.2	0.4	0.4	7.6
	その他	15.3	13.7	24.0	13.0	14.3	8.1

D群(家具、家電等)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	88.9	3.3	6.6	4.6	35.8	42.1
	春日部市	0.1	81.2	0.1	2.8	0.2	0.6
	草加市	0.6	1.1	68.3	4.2	10.9	1.4
	越谷市	2.5	4.1	15.2	81.9	7.8	30.0
	八潮市	1.3	0.1	0.9	0.2	37.9	0.8
	吉川市	1.7	0.0	0.1	0.1	0.0	17.9
	その他	4.8	10.3	8.8	6.2	7.5	7.2

飲食(外食)

		居住地					
		三郷市	春日部市	草加市	越谷市	八潮市	吉川市
買い物先	三郷市	79.9	0.0	2.0	0.4	20.7	29.5
	春日部市	0.0	83.4	0.0	3.4	0.0	1.2
	草加市	0.5	0.2	63.9	1.0	9.9	1.7
	越谷市	4.9	7.5	19.1	88.0	13.8	37.0
	八潮市	2.1	0.0	1.4	0.0	43.1	0.6
	吉川市	0.5	0.0	0.2	0.3	0.4	20.8
	その他	12.0	8.8	13.3	6.8	12.1	9.2

自市内で買い物
太字は市外で10%を超える都市

資料:平成27年埼玉県広域消費動向調査

3 土地・建物の利用の動向

(1) 土地利用動向

- ・都市計画基礎調査によるこの10ヶ年の土地利用の動きを見ると、田、畑が面積を大きく減らしている(計144.6ha)のに対して、住宅、商業、工業の宅地が大きく増加している(202.8ha増加)。
- ・都市的未利用地である「その他の空地」が130.0ha減少しているが、これはこの10ヶ年に東京外環道の整備が進んだことや土地区画整理事業などの面整備事業の進捗と宅地利用が進んだことが要因と考えられる。
- ・次頁の土地利用現況図では、市街化区域内は概ね都市的土地利用が進んでいるのに対して、市街化調整区域をみると、全体として都市的土地利用の蚕食が進み、早稲田地域や北部地域、彦成地域では比較的まとまった農地の分布が見られるが、三郷放水路以南では市街化区域に近い都市的土地利用が進んでおり農地は点在する形で分布している。

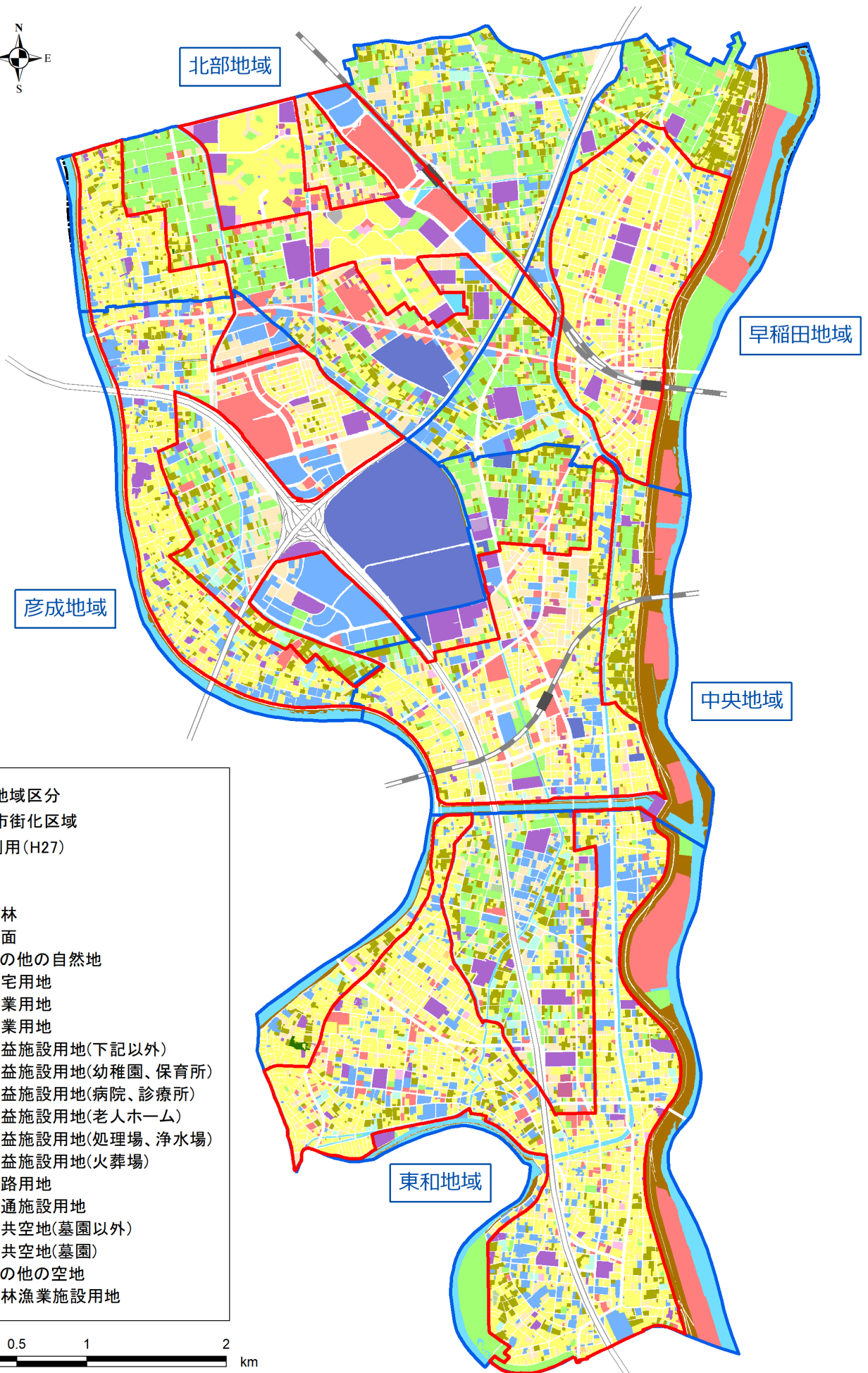
土地利用面積の変動

土地利用面積の変動																(ha)	
	自然的土地利用						都市的土地利用										全市 合計
	農地			山林	水面	その他の 自然地	宅地				公益施 設	公共空 地	道路	交通施 設	その他 空地		
	田	畑	農地計				住宅	商業	工業	宅地計							
H17	282.9	262.7	545.5	0.6	178.7	118.8	664.7	162.8	172.2	999.7	235.1	77.0	500.7	13.7	371.2	3,041.0	
H27	222.5	178.5	401.0	0.7	188.4	115.4	761.9	202.9	237.6	1,202.4	244.2	83.6	523.1	12.9	241.2	3,013.0	
H27-H17	-60.4	-84.2	-144.6	0.1	9.7	-3.3	97.2	40.1	65.4	202.8	9.2	6.6	22.3	-0.8	-130.0	-28.0	
H27構成比	7.4%	5.9%	13.3%	0.0%	6.3%	3.8%	25.3%	6.7%	7.9%	39.9%	8.1%	2.8%	17.4%	0.4%	8.0%	100.0%	

※全市合計面積は、H27.4.1国土地理院による測量の結果、市の面積変更。(30.22km²)
表記の値は都市計画基礎調査による。

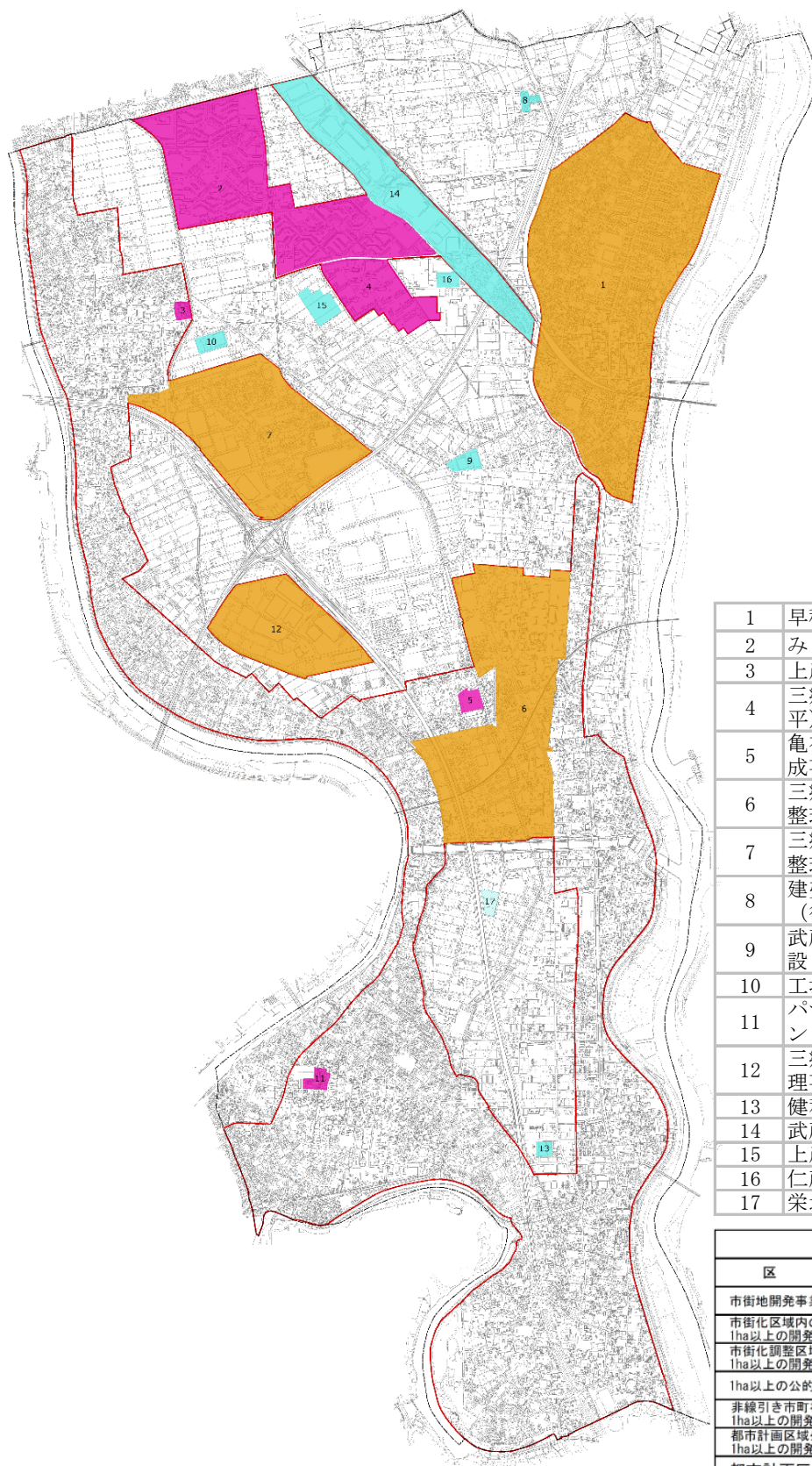
資料：都市計画基礎調査

※農地計、宅地計は四捨五入のため一致しない場合がある。





市街地開発事業等図 (H27 都市計画基礎調査)



1	早稲田土地区画整理事業
2	みさと団地
3	上彦名ニュータウン
4	三郷ニュータウン（さつき平）
5	亀有信用金庫レジャー施設造成事業
6	三郷中央一体型特定土地区画整理事業
7	三郷インターA地区土地区画整理事業
8	建売分譲みさとニュータウン（後谷、小谷堀）
9	武蔵野運輸倉庫（株）倉庫建設
10	工場事務所（株）ダスキン
11	パナホーム（エコライフタウン・みさと公園）
12	三郷インター南部土地区画整理事業
13	健和病院
14	武蔵野操車跡地
15	上彦川戸地区開発事業
16	仁蔵地区開発事業
17	栄地区開発事業

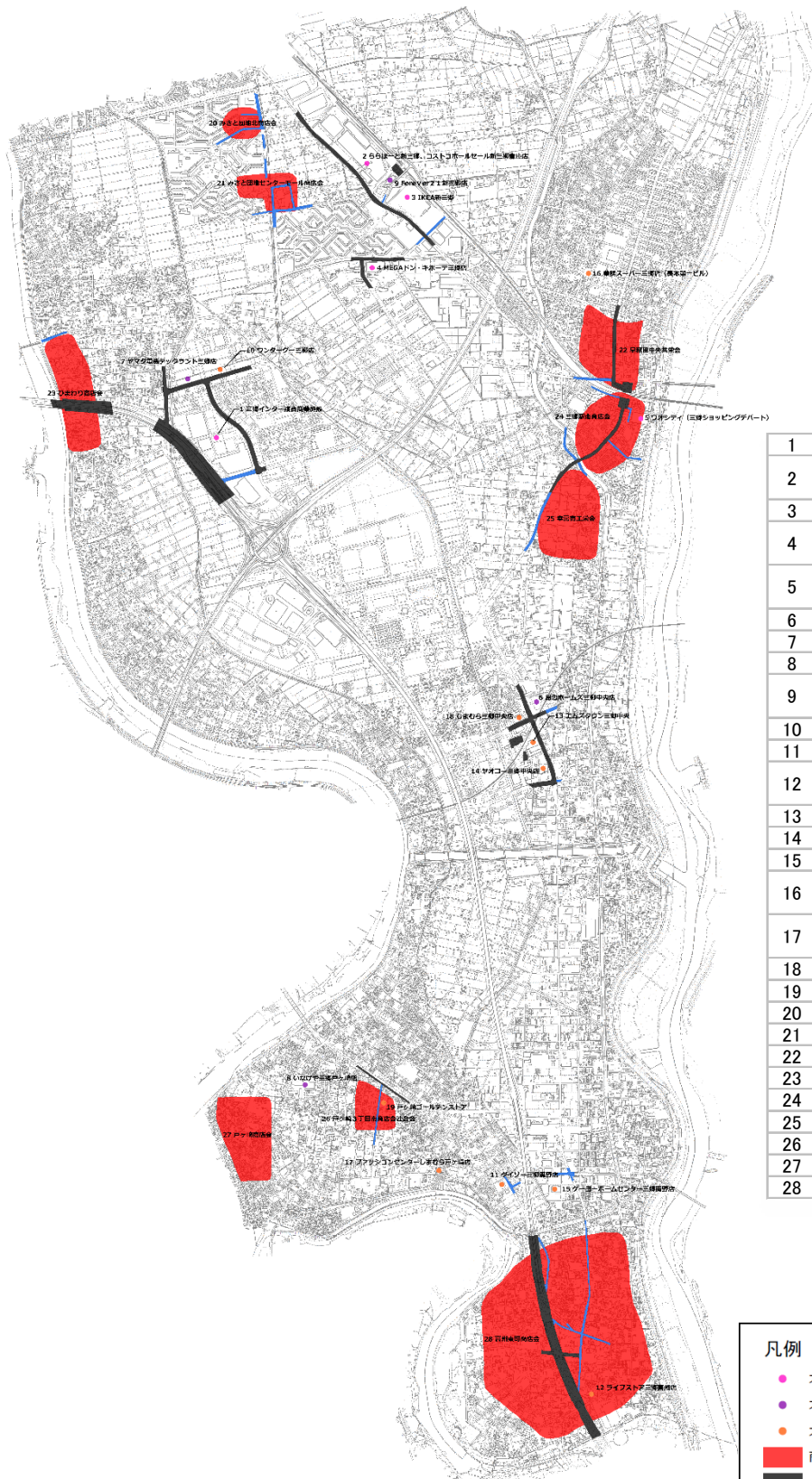
凡 例			
区 分	計画	実施中	完了
市街地開発事業等			
市街化区域内の1ha以上の開発行為			
市街化調整区域内の1ha以上の開発行為			
1ha以上の公的開発			
非線引き市町村における1ha以上の開発行為			
都市計画区域外における1ha以上の開発行為			
都市計画区域界			
市街化区域界			

0 250 500 1,000 1,500 2,000メートル

1:10,000



大型店・商店街分布図 (H27 都市計画基礎調査)



1	三郷インター複合商業施設
2	ららぽーと新三郷、コストコホールセール新三郷倉庫店
3	IKEA新三郷
4	MEGAドン・キホーテ三郷店（新三郷ショッピングセンター）
5	ワオシティ（三郷ショッピングデパート）
6	島忠ホームズ三郷中央店
7	ヤマダ電機テックランド三郷店
8	いなげや三郷戸ヶ崎店
9	Fore ver 2 1 新三郷店（新三郷4街区計画）
10	ワンダーグー三郷店
11	ダイソー三郷鷹野店
12	ライフストア三郷高州店（鈴木ビル）
13	エムズタウン三郷中央
14	ヤオコー三郷中央店
15	ケーヨーホームセンター三郷鷹野店
16	業務スーパー三郷店（長本第一ビル）
17	ファッションセンターしまむら戸ヶ崎店
18	しまむら三郷中央店
19	戸ヶ崎ゴールドেনストア
20	みさと団地北商店会
21	みさと団地センターモール商店会
22	早稲田中央共栄会
23	ひまわり商店会
24	三郷駅南商店会
25	幸房商工業会
26	戸ヶ崎3丁目南商店会連合会
27	戸ヶ崎商店会
28	高州東町商店会

凡例

- 大型店【床面積】10,000㎡超
- 大型店【床面積】3,000㎡超～10,000㎡以下
- 大型店【床面積】1,000㎡超～3,000㎡以下
- 商店街
- 一般道 22m以上
- 一般道 12-22m未満

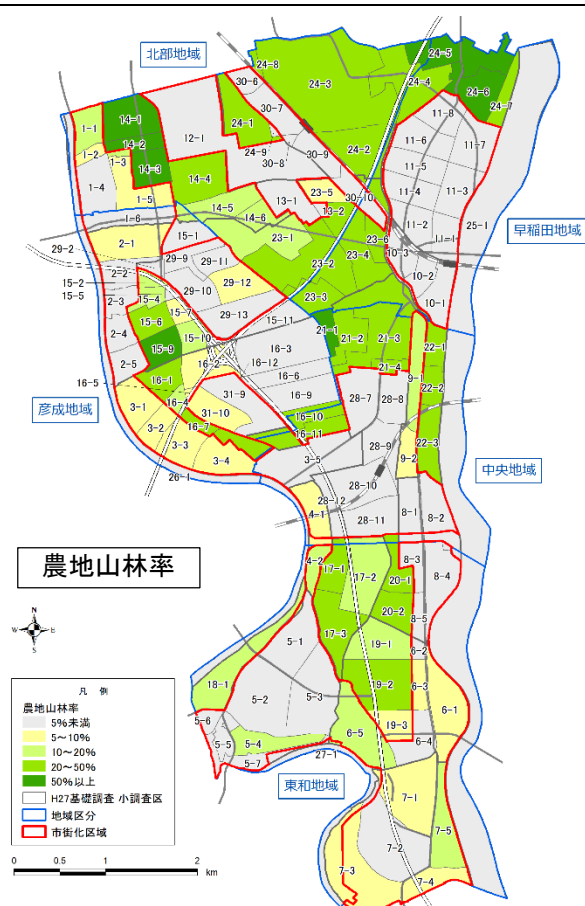
0 250 500 1,000 1,500 2,000メートル

1:10,000

(2)都市計画基礎調査(H27)小調査区別の土地利用特性分

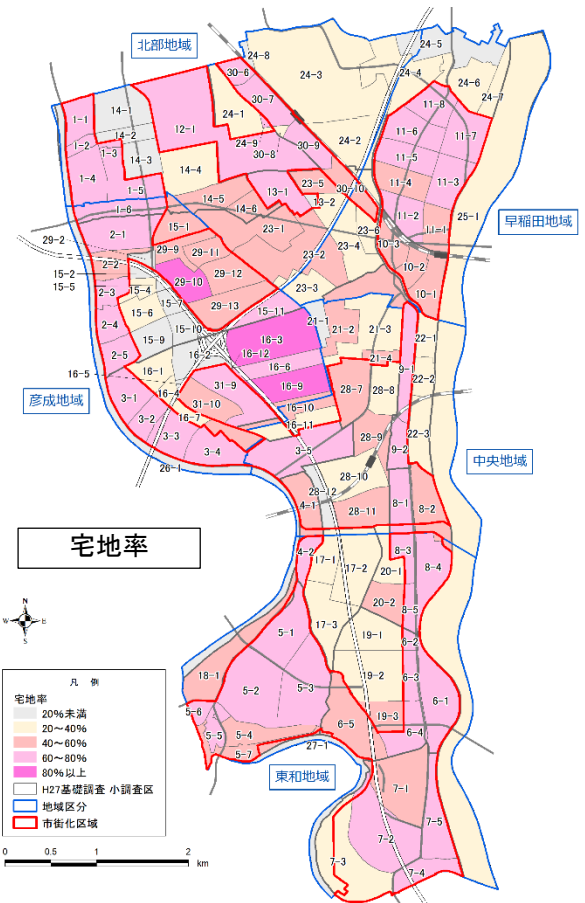
農地山林率(%)=(農地+山林)÷調査区面積

- 市街化調整区域ではほぼ全ての調査区で農地山林率が10%以上となっている。
- 50%以上の調査区は、北部地域、彦成地域、早稲田地域、及び中央地域の市街化調整区域に分布している。
- 特に北部地域と早稲田地域では、20%以上の調査区と連担してまとまった農地が分布している。
- 東和地域の調整区域の農地山林率は、50%以上の調査区がない。
- 市街化区域では、5～10%の調査区が分散して分布しているが、北部地域北部や彦成地域南西部にまとまった分布が見られる。



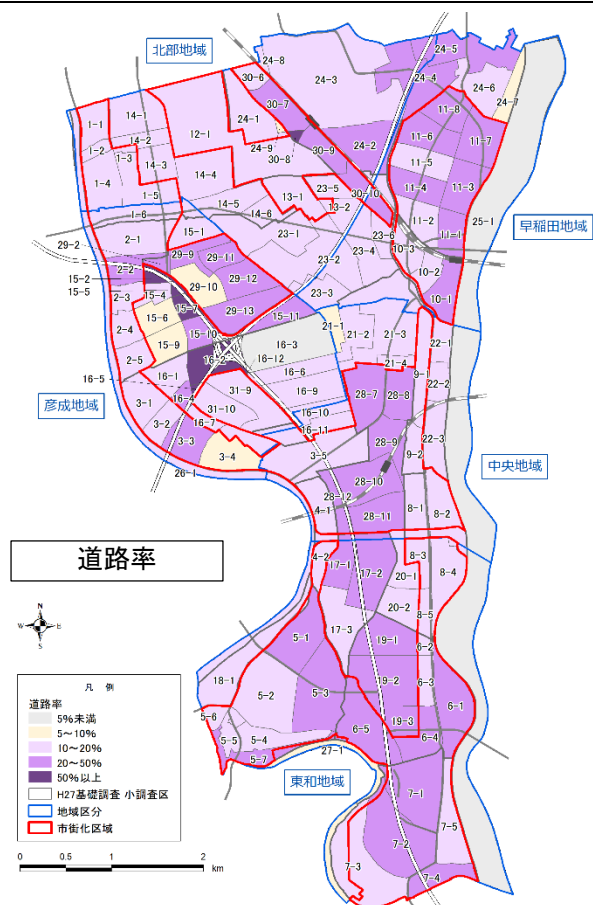
宅地率(%)=(住宅+商業+工業+公益用地)÷調査区面積

- 市街化区域では概ね宅地率40%以上、市街化調整区域では概ね40%未満と明確に分かれている。
- 市街化調整区域では、北部地域の新三郷浄水場周辺に40%以上の調査区がまとまって分布している。



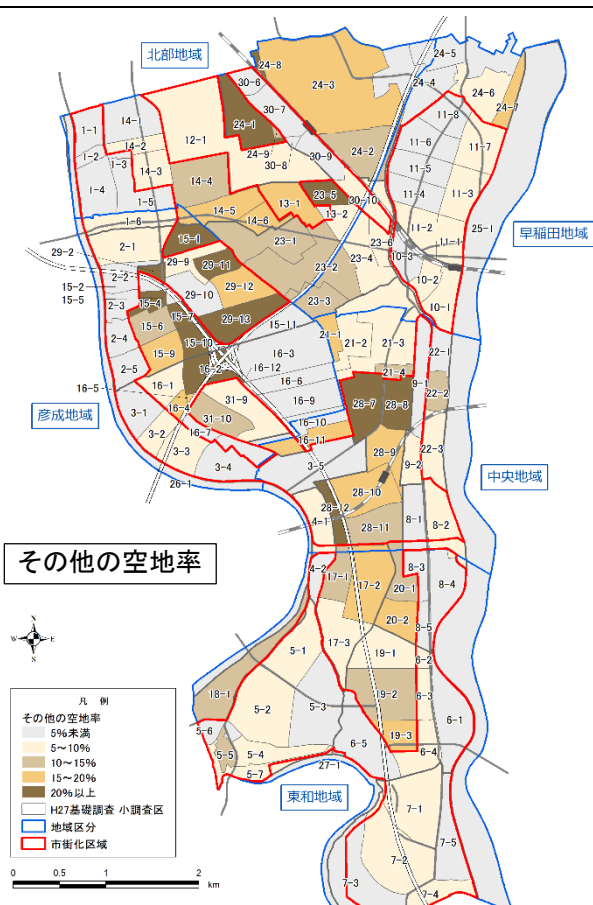
道路率(%)=道路用地÷調査区面積

- 本市の道路は、市内に高速道路が経由していること、土地区画整理事業等の面整備が広く進んでいること、古くより農業基盤の整備が行われてきたことなどから、市全体の道路率は17.4%と高い水準にあり、調査区単位で見てもほぼ全体が10%以上の道路率を示している。
- また、市街化区域と市街化調整区域の違いもあり認められない。
- 道路率が10%未満の調査区は、彦成地域の数調査区である。



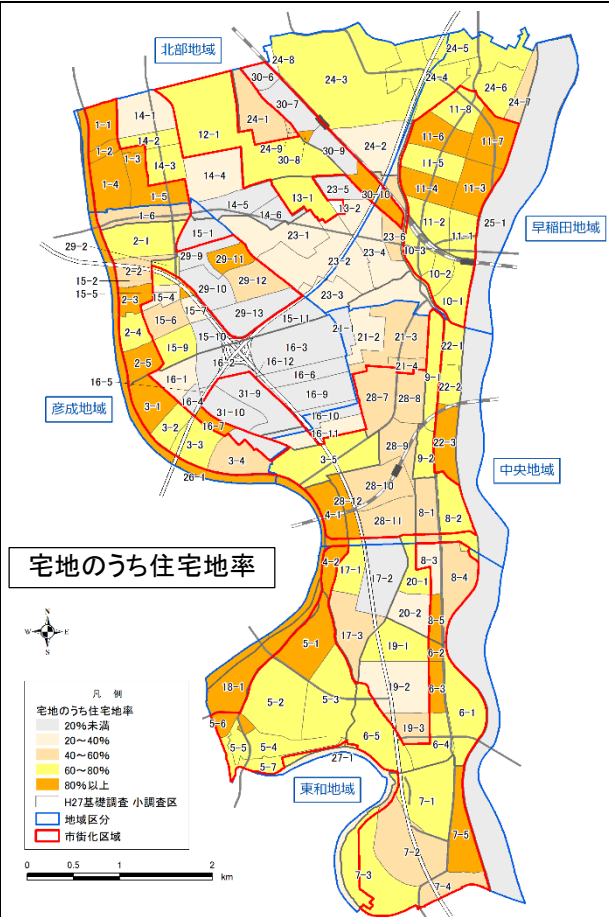
その他の空地率(%)=その他の空地面積÷調査区面積

- 空き地や資材置き場、青空駐車場などの未利用地の分布状況を示す「その他の空地率」は、市街化区域内では中央地域の新三郷駅周辺や彦成地域のピアラシティ、泉周辺に20%を超える調査区が分布しているが、両地区とも面整備事業が進められている地区であり、過渡期の段階とみることができる。
- 市街化調整区域では、北部地域、彦成地域、東和地域ともに10%以上を示す調査区がまぎって分布している。



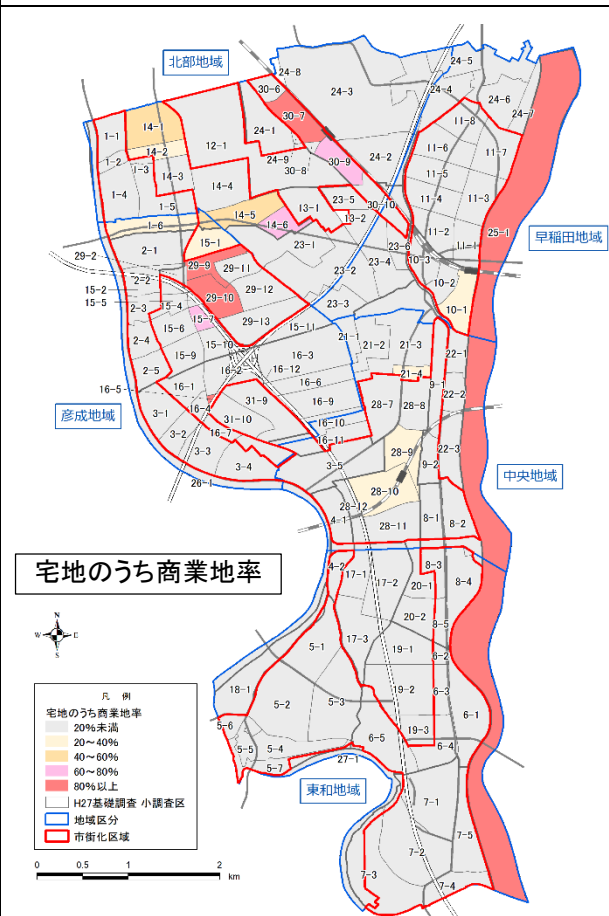
うち住宅地率(%)=住宅用地÷宅地面積(公益用地を含む)

- ・市街化区域内では、大規模商業施設が立地する調査区を除いてほぼ全域が宅地に占める住宅地の割合が60%以上となっている。
- ・市街化調整区域では、早稲田地域の北部で60%以上が住宅地となっているが、そのほかは40%未満の調査区が多い。



うち商業地率(%)=商業用地÷宅地面積(公益用地を含む)

- ・宅地に占める商業用地の割合が60%以上を占めるのは、北部地域の新三郷ららシティ及び彦成地域のピアラシティが立地する調査区である。
- ・また、北部地域の草加流山線沿道の調査区でも60%を超える商業地利用となっている。
- ・なお、江戸川河川敷については80%以上の商業地率となっているが、これはスポーツ施設(グラウンド)が運営されている区域が商業施設扱いとなっているためである。



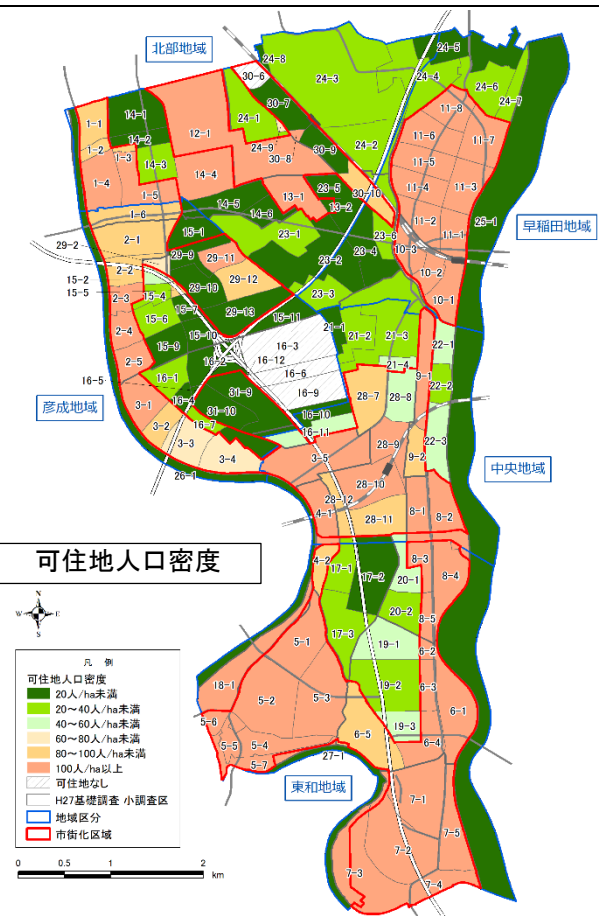
うち工業地率(%)=工業用地÷宅地面積(公益用地を含む)

- ・ 宅地に占める工業地の割合が高い調査区は、三郷インターの周辺、北部地域の武蔵野線沿線の北部、及び東和地域の北部に分布している。
- ・ これらの工業地は、いずれも倉庫や流通業務施設の利用が中心となっている。
- ・ なお、工業地率が20～40%の調査区が広く分布しており、これらの調査区では住宅や商業との混在が推定される。



**可住地人口密度(人/ha)=H27人口÷可住地面積
(可住地=農地+山林+住宅用地+商業用地+その他の空地)**

- ・ 本市の可住地人口密度は、市全体で86.4人/haと高い密度を示しており、市街化区域では137.9人/ha、市街化調整区域では26.0人/haとなっている。
- ・ 市街化区域では、大半の調査区が100人/haを示しており、特に三郷一～三丁目、早稲田五～八丁目、三郷団地、さつき平、及び中央三丁目では200人/haを超える密度となっているが、これらの調査区はいずれも中高層住宅地である。
- ・ これらを除く調査区では、戸建て住宅が高密度に並ぶ住宅地が形成されている。
- ・ 市街化調整区域は、概ね40人/ha未満の調査区が多くなっている。



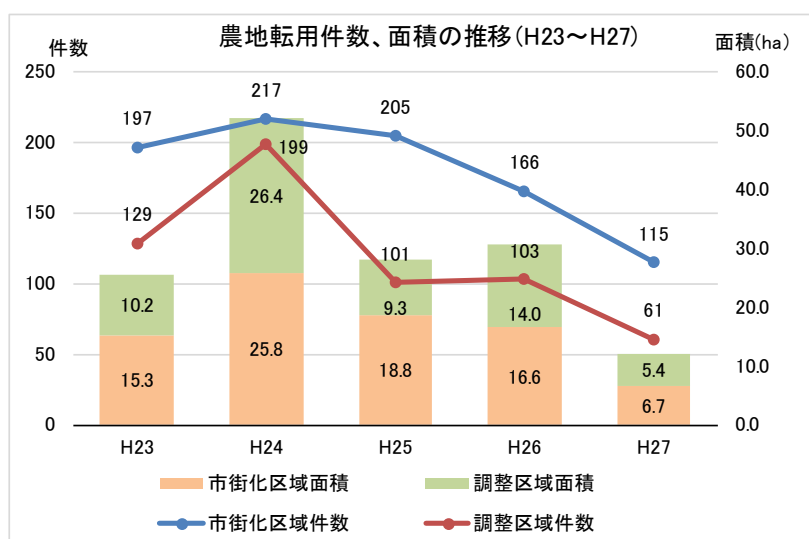
(3)農地転用動向

- ・平成 23 年から 27 年までの 5 ヶ年の農地転用は、件数 1,493 件、面積は 148.5ha にのぼる。
- ・年次別では、平成 24 年に件数が 400 件、面積が 50ha を超えるピークとなったが、近年は落ち着きを見せ、件数 176 件、面積 12.1ha となっている。
- ・特に彦成地域では、全体の 43%を占める 63.8ha の転用が行われ、市街化区域、市街化調整区域ともに件数で 250 件前後、面積で 30ha 以上となっている。

農地転用状況(H23～H27の合計)

	件数(件)				面積(ha)			
	市街化区域	市街化調整区域	合計	割合	市街化区域	市街化調整区域	合計	割合
北部地域	30	121	151	10.1%	1.2	10.5	11.7	7.9%
彦成地域	258	243	501	33.6%	31.1	32.7	63.8	43.0%
早稲田地域	56	24	80	5.4%	2.0	1.7	3.8	2.5%
中央地域	287	153	440	29.5%	36.0	15.7	51.7	34.8%
東和地域	269	52	321	21.5%	12.8	4.7	17.5	11.8%
総計	900	593	1,493	100.0%	83.1	65.4	148.5	100.0%

資料:H27都市計画基礎調査



(4)建築動向

- ・平成 23 年から 27 年までの新築(増改築は含まない)件数は、合計 2,622 件でそのうち市街化区域が 2,408 件と大半を占めている。
- ・地域別の内訳では、東和地域の市街化区域が 886 件で最も多く、次いで中央地域の市街化区域 790 件となっており、北部地域、彦成地域、早稲田地域の件数はこれらの半分以下の水準である。
- ・新築の用途は、住宅(戸建て等)が 2,622 件で最も多く、次いで集合住宅 82 件、商業施設 30 件と続いている。

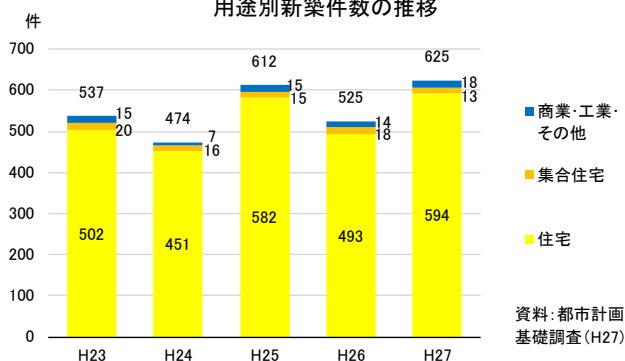
地域別新築状況(H23～H27)

(件)

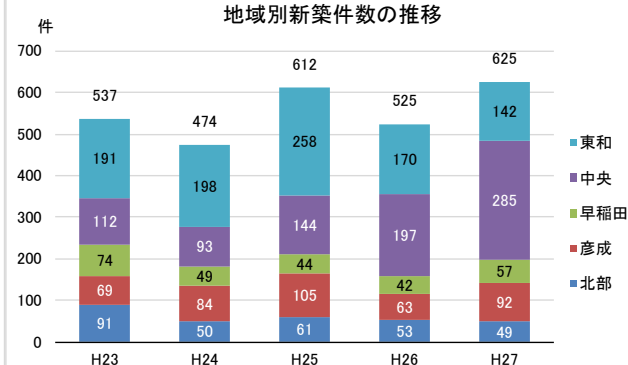
		住宅	集合住宅	商業	工業	その他	合計
北部	市街化区域	211	5	1	0	0	217
	調整区域	74	0	10	0	3	87
彦成	市街化区域	376	7	0	0	11	394
	調整区域	18	0	0	0	1	19
早稲田	市街化区域	245	1	2	0	2	250
	調整区域	14	0	2	0	0	16
中央	市街化区域	740	33	9	1	7	790
	調整区域	37	1	2	0	1	41
東和	市街化区域	836	34	4	3	9	886
	調整区域	71	1	0	0	1	73
合計	市街化区域	2,408	80	16	4	29	2,537
	調整区域	214	2	14	0	6	236
	合計	2,622	82	30	4	35	2,773

資料:都市計画基礎調査

用途別新築件数の推移



地域別新築件数の推移



(5)地価

- ・平成31年1月1日現在の本市の地価は、住宅地では最高が14.9万円/㎡、最低が4.68万円/㎡となっている。
- ・商業地では26.5万円/㎡が最高値、11.3万円/㎡が最低値である。工業地は13.2万円/㎡が最高値、9.05万円/㎡が最低値である。
- ・最近10年間の動きを見ると、ほぼ全ての地点で緩やかに低下しているが、新たな標準地となった中央や新三郷ららシティ、泉、インター南などの新しい市街地においては横ばいや上昇傾向となっている。

公示地価の推移

調査地点	標準地 番号	H23 (円/㎡)	H25 (円/㎡)	H27 (円/㎡)	H29 (円/㎡)	H31 (円/㎡)	指数(H31=100)				
							H23	H25	H27	H29	H31
谷口字根通421番3	住宅地 1	156,000	146,000	144,000	144,000	144,000	100.0	93.6	92.3	92.3	92.3
鷹野5丁目95番	2	109,000	102,000	100,000	99,000	99,000	100.0	93.6	91.7	90.8	90.8
高州2丁目378番10	3	120,000	113,000	111,000	111,000	111,000	100.0	94.2	92.5	92.5	92.5
栄3丁目53番	4	118,000	111,000	110,000	109,000	109,000	100.0	94.1	93.2	92.4	92.4
三郷1丁目25番2	5	-	149,000	149,000	149,000	149,000	-	100.0	100.0	100.0	100.0
鷹野4丁目134番4	6	-	-	103,000	101,000	101,000	-	-	100.0	98.1	98.1
新和2丁目160番16	7	139,000	132,000	130,000	130,000	130,000	100.0	95.0	93.5	93.5	93.5
上口1丁目54番10	8	90,000	86,000	85,000	84,000	84,000	100.0	95.6	94.4	93.3	93.3
戸ヶ崎1丁目538番	9	118,000	111,000	109,000	109,000	109,000	100.0	94.1	92.4	92.4	92.4
半田字五反田287番2	10	49,000	47,000	46,700	46,500	46,500	100.0	95.9	95.3	94.9	94.9
早稲田6丁目25番9	11	132,000	125,000	123,000	122,000	122,000	100.0	94.7	93.2	92.4	92.4
早稲田3丁目17番13	12	143,000	136,000	135,000	134,000	134,000	100.0	95.1	94.4	93.7	93.7
彦成1丁目50番4	13	94,000	89,000	88,200	88,200	88,200	100.0	94.7	93.8	93.8	93.8
高州3丁目418番4	14	115,000	108,000	106,000	106,000	106,000	100.0	93.9	92.2	92.2	92.2
東町105番6	15	-	-	-	101,000	101,000	-	-	-	100.0	100.0
中央4丁目12番5	16	-	-	-	144,000	150,000	-	-	-	100.0	104.2
新三郷ららシティ1-8-2	17	-	-	-	139,000	139,000	-	-	-	100.0	100.0
三郷2丁目2番7	商業地 1	287,000	269,000	266,000	265,000	265,000	100.0	93.7	92.7	92.3	92.3
上彦名字本田井堀内254番3	2	-	115,000	113,000	113,000	113,000	-	100.0	98.3	98.3	98.3
中央1丁目4番9	3	-	-	-	244,000	246,000	-	-	-	100.0	100.8
戸ヶ崎2丁目318番	工業地 1	96,000	91,500	90,500	90,500	90,500	100.0	95.3	94.3	94.3	94.3
泉3丁目3番11外	工業地 2	-	99,000	99,000	104,000	113,000	-	100.0	100.0	105.1	114.1
インター南1丁目3番4	工業地 3	-	-	-	121,000	132,000	-	-	-	100.0	109.1

※指数は、データがない場合、調査開始年を100としている。

資料:公示地価(国土数値情報)

