

所沢市旧水道庁舎用地利活用事業
基本計画書

平成30年1月
所沢市上下水道局

目次

第1章 基本計画の策定について

- 1 基本計画策定の背景・趣旨 1
- 2 利活用検討までの経過 1
- 3 利活用に係る検討結果 1
- 4 基本計画の位置付け 2

第2章 利活用を取り巻く環境

- 1 街づくり基本方針における位置付け 3
- 2 産業振興に向けた新たな方向性 4

第3章 旧水道庁舎用地利活用に向けた基本的な考え方

- 1 基本方針 6

第4章 旧水道庁舎用地の利活用について

- 1 旧水道庁舎用地の地勢・概要 8
- 2 事業手法の選定・契約 9
- 3 モデルプランの検証 10
- 4 今後の予定 12

資料 所沢市の現状分析

- 1 人口動向・人口集積等の把握 13
- 2 住民消費動向の把握 15

第1章 基本計画の策定について

1 基本計画策定の背景・趣旨

平成25年3月に厚生労働省より「新水道ビジョン」として、水道の恩恵をこれからも享受できるよう、将来を見据えた水道の理想像が明示されるとともに、理想像を具現化するために取り組むべき事項、方策等が示され、さらに平成26年8月には、総務省より「公営企業の経営に当たっての留意事項」として、公営企業の経営環境の変化に適切に対応し、公営企業は自らの経営等についての的確な現状把握を行った上で、中長期的な視野に基づく計画的な経営を行い、経営基盤の強化と財政マネジメントの向上に取り組むよう通知がされました。

いずれも水道事業の経営効率化や健全化への取組として、企業資産の有効活用を図り、経営の活性化に努めることを求めているものです。

一方、市では、大都市近郊の優れた立地特性を活かした地域経済の発展や雇用機会の拡大などに寄与する企業誘致を進め、積極的ににぎわいと地元商業の活性化などの経済波及効果や周辺地域への好影響に向けた取組を進めています。

こうした背景の中、上下水道局では、貯蔵材料等の倉庫及び給水車両等の駐車場として利用している旧水道庁舎用地について、その経済的価値に着目し、より積極的かつ戦略的な利活用を図るものです。

2 利活用検討までの経過

平成25年8月開催の水道事業経営会議（現上下水道事業経営会議）において、旧水道庁舎用地の有効活用の検討が決定したことから、平成26年度より上下水道局内の関係各課による会議を開催し、旧水道庁舎用地の利活用に係る課題整理や可能性等を検討してきました。そして、上下水道事業経営会議、政策会議を経て、当該地の利活用に係る方向性を決定しました。

また、所沢市と「公共施設マネジメントの推進に向けた連携及び協力に関する協定書」を交わしている埼玉りそな銀行から、当該地域周辺の現状把握と、業務の進め方についてサポートを得ながら検討を進めてきました。

3 利活用に係る検討結果

旧水道庁舎用地の利活用に係る方向性は、次のとおりです。

(1) 利活用に当たっては、「事業用定期借地権(*)」の設定による貸付けとする。

旧水道庁舎用地については、将来的に、現在の上下水道庁舎が老朽化した場合の移転候補地とする等の必要性が見込まれることから、売却ではなく、貸付けとします。なお、旧水道庁舎用地の将来的な活用を踏まえ、「事業用定期借地権」によるものとします。

* 事業用定期借地権...居住用ではなく事業のために土地を賃貸借する定期借地権。
特徴は、 契約期間を10年以上50年未満とする 契約は延長しない 建物の用途は、住宅を除く事業用物件とする 契約満了後に、借地人から地主への建物買取請求ができない ことなど。

(2) 利活用に当たっては、施設を解体し、更地化する。

旧水道庁舎施設については、その老朽化の進行や、耐震性が確保されていないこと、さらに、一部にアスベストの含有が確認されているなどの状況を踏まえ、利活用に当たっては、上下水道局において施設を撤去し更地化します。このことにより、民間事業の参入意欲向上や当該用地の価値向上を図るものです。

(3) 「行政財産」から「普通財産」に変更する。

地方公営企業の資産の有効活用について、国は、「採算性の確保、本来業務への影響を勘案しつつ、企業用資産の有効活用を図り、経営の活性化に努めることが必要であり、その検討が望ましい。」としています。そのため、「行政財産」としての用途を廃止し、売り払い・貸付け等、処分に関し制限がない「普通財産」に変更します。

(4) 地域への配慮ができる民間事業者等を選定する。

利活用に当たっては、地域の一員として、長期間に渡り安定的な経営ができる事業展開が望ましいことから、選定の際には、利活用の方法について広く提案を受けることができるプロポーザル方式を採用します。利活用が、地域に資することに繋がるよう配慮します。

(5) 利活用に当たっては、経済性等に配慮した事業設計とする。

水道事業は、地方公営企業として経済性の発揮が要請されています。また、利活用に当たっては、多額のコスト（更地化・代替施設の確保等）の発生が見込まれています。こうしたことから、財政マネジメントの視点が重要であり、本事業の収支を踏まえ、定期借地権の契約期間については、30年以下とします。ただし、30年以降についても、再契約の必要が生じた場合は、その可否について協議を行うことができるものとします。

4 基本計画の位置付け

「所沢市旧水道庁舎用地利活用事業基本計画」（以下「基本計画」という。）は、利活用に係る検討結果を踏まえ決定した、基本的な考え方などを示すものです。そのため、基本計画の主旨に基づき、民間事業者等の選定を行うものです。

なお、中途解約による新たな契約や再契約時においても、基本的な考え方や事業の方向性など、本来の目的を損なわないよう承継していくこととします。

第2章 利活用を取り巻く環境

1 街づくり基本方針における位置付け

所沢市の街づくりは、都市づくりのマスタープランである「所沢市街づくり基本方針(*)」に基づいています。その目的は、将来の所沢市のあるべき姿や街づくりの方向性を明らかにし、街づくりに対する市民・事業者の理解を深め、各種事業への協力・参加を図り、市民・事業者・市が協働で街づくりを進めることです。

旧水道庁舎用地の利活用に当たっては、地域の土地利用の方向性との整合が求められます。そのため、街づくり基本方針を踏まえることにより、旧水道庁舎用地が含まれる地域の将来像を確認しようとするものです。

* 所沢市街づくり基本方針...都市計画法第 18 条の 2 に規定される市の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)。将来の市のあるべき姿や街づくりの方針を明らかにし、市民・事業者・市が協働で街づくりを進めることを目的とする。

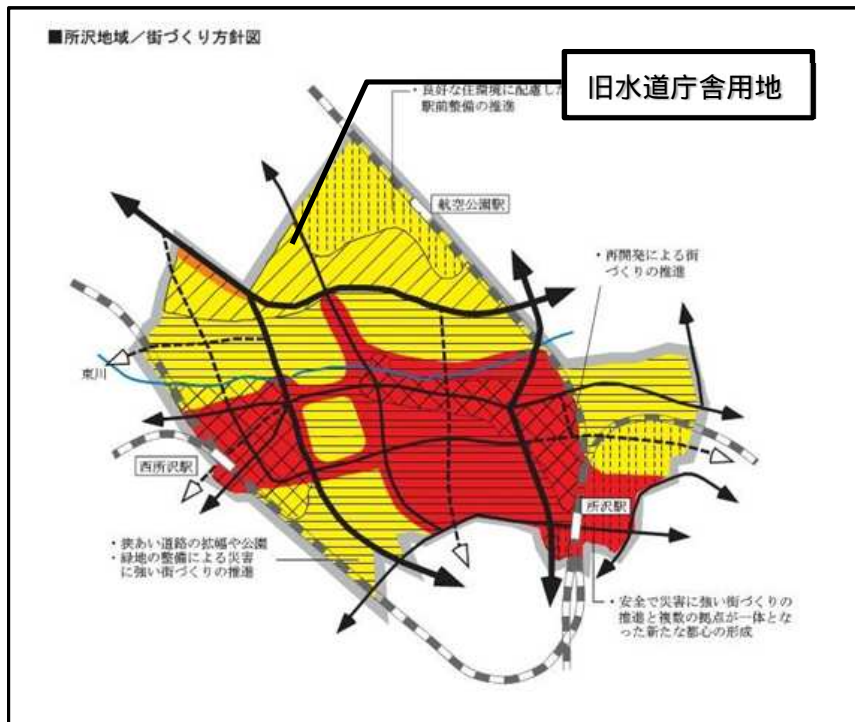
(1) 街の構造

本市の市街地は、その特徴に応じて、「“にぎわいとうるおい”のある街」「“やすらぎとうるおい”のある街」「“のどかさとうるおい”のある街」をテーマとする3つのゾーンからなる構造となっていますが、このうち、旧水道庁舎用地は「“やすらぎとうるおい”のある街」のゾーンに分類されます。

このゾーンでは、低層及び中層の住宅や地域・近隣を対象とした商業・サービス施設、環境に配慮した生産施設などを誘導し、住み続けられる良好な住環境の維持・保全・形成に努めるとともに、人と自然との営みが調和した街を目指すこととしています。

(2) 所沢地域の街づくり

11行政区のうち、旧水道庁舎用地は、所沢地域に含まれます。所沢地域では、街づくりの目標を「やすらぎと機能が調和し、次世代に誇れる中心市街地の形成」とし、その目標達成に向けた方針を「広域総合生活拠点の形成」「地域内の交通体系の確立」「中心商業地の活性化」「やすらぎ、安全を重視した生活空間の創出」「コミュニティに配慮した住環境の整備」として、商業・業務機能の強化によるにぎわいづくりや、質の高い住環境の形成に努めています。また、魅力的資源やみどりを活用することで、うるおいのある中心市街地の形成を目指すこととしています。



凡 例	
の道路方針整備	幹線道路
	補助幹線道路
	構想道路
の土地方針利用	住宅ゾーン
	商業・業務ゾーン
	沿道サービスゾーン

凡 例	
市街地整備の方針	市街地再開発事業などの導入により環境の整備を図るゾーン
	狭い道路の改善をはじめとする都市基盤施設の整備を図るゾーン
	地区別の改善により、現在の環境の向上を図るゾーン
	良好な環境の誘導・維持・保全・向上を図るゾーン

【所沢市街づくり基本方針_第3章地域別の街づくり方針_所沢地域／街づくり方針図(抜粋)】

2 産業振興に向けた新たな方向性

水道事業は、地方公営企業として経済性の発揮が要請されています。こうした中、旧水道庁舎用地の経済的価値については、市が目指す産業振興施策により、例えば雇用の拡大や市税の増収など、さらなる付加価値を生む可能性があります。そのため、現在、策定を進めている「所沢市産業振興ビジョン(*)」(以下「ビジョン」という。)と、必要に応じて整合を図ることから、その方向性、及びビジョンの中で想定される利活用の位置付けを確認しようとするものです。

* 所沢市産業振興ビジョン...「第5次所沢市総合計画 後期基本計画」における産業・経済に係るまちづくりの目標「資源・特性を活かし産業の活性化やにぎわいの創出を進めます」の実現に向けた産業振興施策に関する個別計画。平成30年3月策定予定。

(1) 基本理念

ビジョンでは、基本理念を「活力ある産業と豊かな暮らしの融合でまちの魅力を飛躍させる ところざわ」としています。

所沢駅東口や東所沢への企業進出、所沢駅周辺の再開発等、本市を取り巻く経済環境は大きな変化が生じており、本市が持つ優れた生活環境と豊かな自然環境、恵まれた交通環境は、労働力の供給源となるだけでなく、首都圏の近接性を活かした物流・サービス産業への活性化など、本市の産業振興を進める上では大きな強みとなっています。

こうした市の特性や強みを活かして、農業、工業、商業、観光業のそれぞれが地域資源

を活かしながら各産業を有機的に結び付けることにより、新たな雇用の場や新しい事業活動等が生まれ、また、既存の中小企業や商店街など、今まで地域社会に根付いてきた企業が今後も継続的に発展することで、街の魅力が一層高まっていく好循環を目指すものです。

(2) 旧水道庁舎用地利活用の位置付け

旧水道庁舎の利活用は、主に、ビジョンに位置付けられた基本方針の一つ「発展的なイノベーションの創出」における先導プロジェクトA「産業基盤の強化プロジェクト」への位置付けが考えられます。近年の市の地域産業の中で最も大きいプロジェクトのひとつである「COOL JAPAN FOREST構想」(*)に関連した取組を契機に、情報・通信関連産業、アニメーション・コンテンツ・ICT関連産業などの都市型産業の集積が期待されます。

所沢市は、首都圏の中でも交通環境に恵まれ、豊富な住宅ストック、良好な生活環境や高度な都市機能を擁しており、暮らす街としてだけでなく、働く場としても、あるいは新たな事業を展開する場としても好条件が整っています。

こうしたことから、地域内外から集まった多様な人・モノ・情報・企業が様々な場面でつながり、そこから新たな活動が生まれ都市の魅力と活力がさらに高まり、それがまた新たな人や企業を惹きつけるという好循環を創出していく、そうした継続的な街づくりを目指すものです。

* COOL JAPAN FOREST 構想...旧所沢浄化センター跡地に、(株)KADOKAWA の新しい製造・物流拠点とともに、図書館・美術館・博物館を融合した日本初の施設を建設し、クールジャパンの総本山とも言える文化コンプレックスと街づくりの実現を目指す。

第3章 旧水道庁舎用地利活用に向けた基本的な考え方

1 基本方針

地方公営企業法第3条は、「地方公営企業は、常に企業の経済性を発揮するとともに、その本来の目的である公共の福祉を増進するように運営されなければならない。」とうたっています。そのため、旧水道庁舎用地利活用に当たっては、「経済性」と「公共の福祉」、すなわち、財政的メリットと地域への貢献の両面からの視点をもって、取り組む必要があります。

そこで、第2章で確認した利活用を取り巻く環境へ配慮しつつ、両視点における高いレベルでの整合を確保するため、旧水道庁舎用地利活用に向けた基本的な考え方として「基本方針」を示し、これら基本方針の実現に最適な民間事業者等の選定を行うものです。

【基本方針1】 地域の良好な住環境の維持に配慮します

当該地域は、「所沢市街づくり基本方針」において良好な住環境整備を必要とする住宅ゾーンに位置付けられており、選定に当たっては、地域・近隣の良好な住環境の維持に配慮することが必要です。

そこで、大音量を発生する施設や、地域に関わりのない特定の人のみ利用する施設など、住環境への影響が危惧される利活用については、選定に十分配慮していきます。

【基本方針2】 コミュニティを尊重した街づくりに資する利活用を図ります

利活用に当たっては、共助による地域とのつながり、絆を実感できる街づくりの中心的な担い手である自治会などを通じて、地域社会の一員として、積極的に街づくりや様々な地域・社会活動に参加することにより、コミュニティ形成に資する(*)方向性に配慮した選定を行います。

* 所沢市地域がつながる元気な自治会等応援条例...自治会等の活性化を推進するため、基本理念を定めるとともに、地域住民、自治会等、事業者、市の役割、取組等を定める。

【基本方針3】 地域はもちろん、より広範囲に有効な利活用を図ります

利活用に当たっては、当該地域はもちろんのこと、より広範囲な視点での効果も重要です。

地域経済の発展や雇用機会の拡大に効果の高い、例えば、街のにぎわいに貢献する商業施設や、高齢化社会に対応する福祉施設、さらに、ビジョンにうたわれる都市型産業や、新たな雇用を生み出す製造業など、様々な業態から高い効果が見込まれる利活用を選定していきます。

【基本方針 4】 公営企業としての経済性を発揮するよう努めます

地方公営企業が高い経済性を発揮することは、最小の費用で最良のサービスを提供することにつながり、もって公共の福祉の向上に寄与します。さらに、業態によっては、市税の増収などにもつながることが想定されます。

こうしたことから、利活用に当たっては、経済的側面を含めた判断を行うこととします。

第4章 旧水道庁舎用地の利活用について

1 旧水道庁舎用地の地勢・概要

(1) 立地条件及び都市計画条件の整理

立地条件の整理

旧水道庁舎用地は、西武新宿線『航空公園駅』より約徒歩10分の位置にあり、主要地方道川越所沢線(県道6号線)(以下「川越所沢線」という。)に面しています。敷地形状は、旗竿になっているが、敷地の東側は道路に面しており、主に東西に約50m、南北に約37mの敷地形状の土地です。



都市計画条件の整理

当該地の用途地域は、『第一種低層住居専用地域』と『第一種住居地域』の2つの用途が敷地内にあります。第一種住居地域の面積が過半なため、敷地全体の用途地域としては第一種住居地域になります。

また、県道沿いの敷地の一部(約3.5m幅)が都市計画道路予定地となっています。

土地の形状等に伴う施設整備のあり方について

イ 対象地は旗竿敷地の形状になっており、竿の部分の利活用は困難です。しかし、その部分を含んだ土地利用にしなければ過半が第一種住居地域としての土地利用が出来ないことから、対象地に含まざる負えません。したがって、敷地全体を第一種住居地域

の用途として建築計画ができます。

□ 川越所沢線の道路境界から画地側へ約3.5m幅で都市計画道路予定地となっていることから、その部分には堅牢な建築物は建てられません。

八 敷地内外に第一種低層住居専用地域の用途があるため、建物の高さ規制、日影規制があることから建築物の高さ、建物の配置計画について制限がかかります。

二 当該地の概要

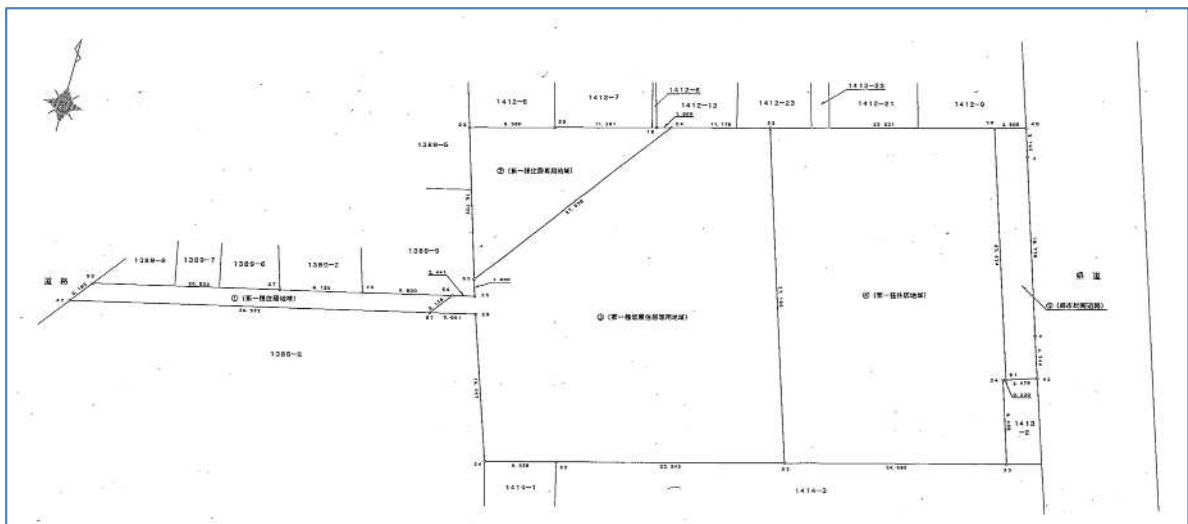
所在地：所沢市宮本町二丁目 1413 番 1 他

面積：2,364 m²

用途地域：

種類	面積	割合
第一種住居地域	1,292.47 m ²	54.67%
第一種低層住居専用地域	1,071.57 m ²	45.33%
合計	2,364.04 m ²	100.00%

現況：既存の旧庁舎建物は、平成 30 年度内に所沢市が建物撤去し更地とします。



2 事業手法の選定・契約

より多くの民間事業者等から土地利用提案を募集するため、公募プロポーザル方式による民間事業者等の選定を行い、基本方針の実現に最適な提案を選定し、用地の利活用事業を進めていく方針とします。

借地契約については、事業用定期借地権設定での契約を前提として、貸付期間は30年以下の期間で、民間事業者等からの提案によるものとします。

ただし、30年以降についても、再契約の必要が生じた場合は、その可否について協議を行うことができるものとします。

3 モデルプランの検証

基本方針や旧水道庁舎用地の地勢・概要などから、想定される利活用は様々です。情報・通信関連事業、アニメーションコンテンツ、ICT関連事業などの都市型産業や、周辺住民の利便性の向上につながる製造業、商業、医療福祉、サービス系などの業態がある中で、その施設としては、例えば、事務所、研究所・研修所、店舗等商業施設、教育施設、病院・診療所等医療機関、保育所等福祉施設、公衆浴場などがあげられます。

そこで、想定される代表的な利活用の方法について、実現可能性を検証します。

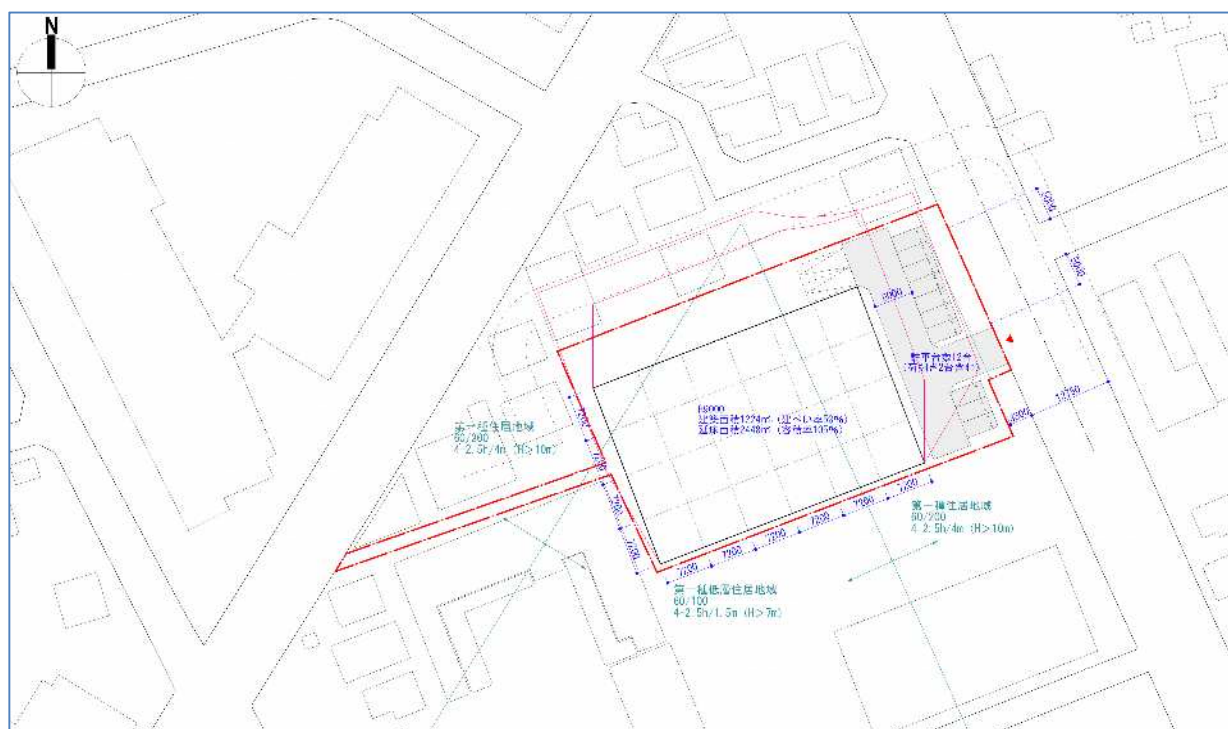
(1) 想定シミュレーション

事務所等での利用

事務所、営業所等を想定し、建物計画のモデルプランを作成しました。

項目	内容
前提条件	・延床面積を多く確保する
計画条件 (想定)	・建物高さ7m以上だと、日影規制で敷地北側へ建物配置ができません。 ・車両出入口を向かいの交差点からの離隔距離5mを確保できています。
敷地計画	・建物を南西に配置
事務所 営業所等	・2階建て(高さ9m) ・建築面積: 1,224m ² ・延床面積: 2,448m ² ・駐車場台数: 12台、荷捌き2台含む(所沢市附置義務駐車場台数は協議による) ・駐輪台数: 必要台数は、市との協議

建物配置図

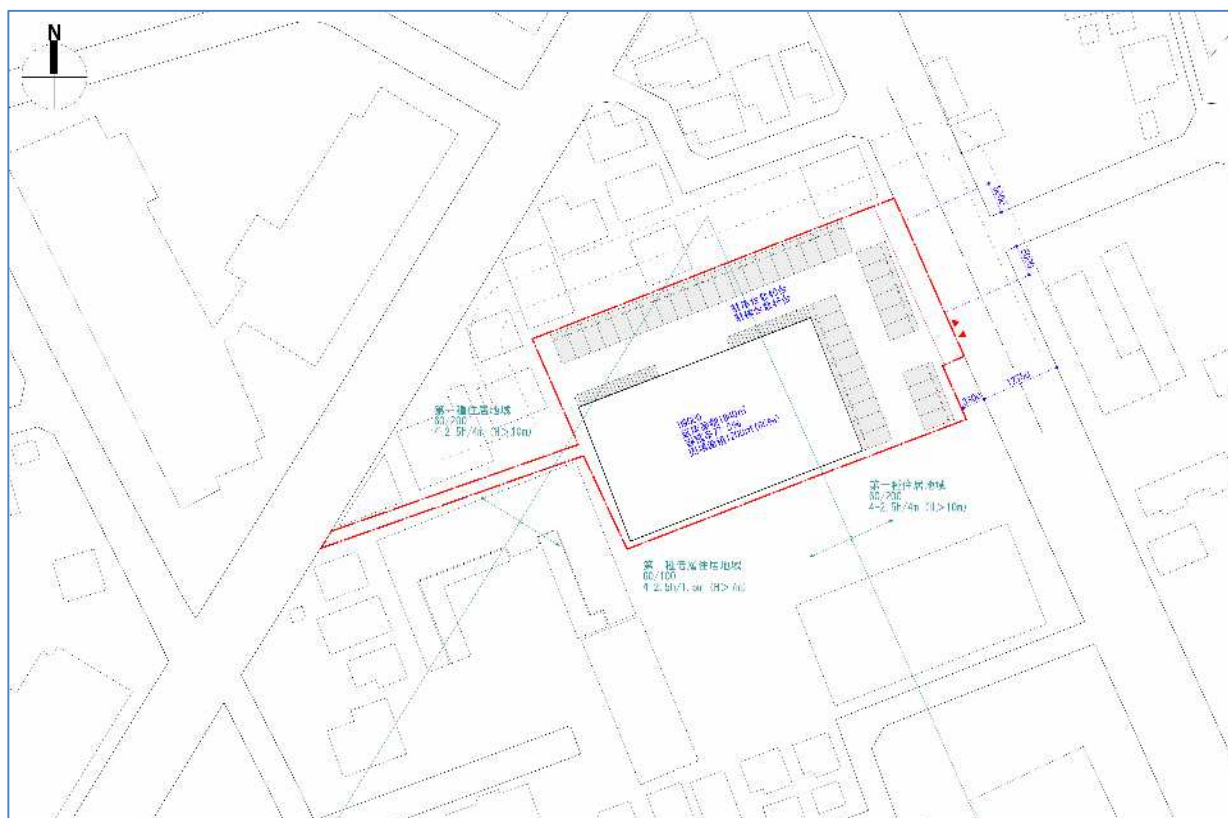


商業施設での利用

商業施設を計画し、大規模小売店舗立地法の届出をした場合を想定し、建物計画のモデルプランを作成しました。

項目	内容
前提条件	<ul style="list-style-type: none"> ・売場面積1,000㎡以上 ・大規模小売店舗立地法の届出
計画条件 (想定)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物高さ7m以上だと、日影規制で敷地北側へ建物配置ができません。 ・車両出入口を向かいの交差点からの離隔距離5mを確保できています。
敷地計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を南西に配置
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建て(高さ9m) ・延床面積: 1,840㎡ ・売場面積: 1,200㎡(延床面積1,840㎡×65%を想定) ・駐車台数: 40台(大店立地法上の売場面積を1,200㎡と想定した駐車台数) ・駐輪台数: 46台(大店立地法上の売場面積を1,200㎡と想定した駐輪台数)

建物配置図



(2) 予想される制限

今回、事務所・営業所等、商業施設を想定してプランの検討をおこなった結果、建物の配置計画の際に幾つか制限がかかります。

イ 日影規制の為、建物の高さが7mを越えた場合、建物を北側に寄せることができません。

ロ 敷地への車両出入口を設ける際に、道路向かいに交差点がある為に、交差点から5m以上離して出入口を設ける必要がある可能性があります。ただしこれは、警察協議をしないと正確には判断できません。

(3) 検証の結果

今回は事務所・営業所等、商業施設の床面積を多く確保する場合を想定し検証を行いました。

事務所・営業所等、商業施設用途共に、建物高さが2階建てで7mを超える場合は、日影規制に伴う建物配置の法的制限と、車両出入口については警察協議が必要になります。また、建物高さを7m以下の1階建てとし、更に商業施設用途では売場面積を1,000㎡以下とすれば、日影規制、大規模小売店舗立地法の規制を受けることなく建物配置の検討を行なうことができます。

上記の制限を考慮すると(1) 想定シミュレーションのモデルプランの延床面積を上限とした範囲内での計画か、日影規制、大規模小売店舗立地法の規制を受けない規模(建物高さ7m以下)での計画が現実的であると考えられます。

4 今後の予定

平成 30 年 2 月：民間事業者等ヒアリング

平成 30 年 6 月：公募開始、質問書の受付・回答期間

平成 30 年 9 月：プレゼンテーションの実施

平成 30 年 11 月：契約締結

平成 31 年 3 月：引渡し予定

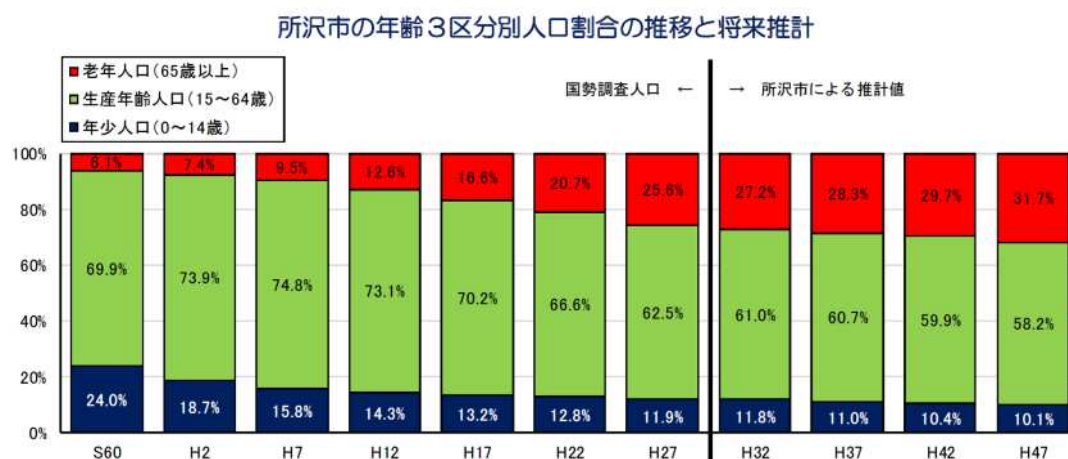
資料 所沢市の現状分析

1 人口動向・人口集積等の把握

(1) 所沢市全体の人口動向の把握

平成27年国勢調査によると、所沢市の人口は 34万386人で、昭和60年から平成22年までは増加傾向にあった人口がはじめて減少に転じています。

所沢市の推計によると、今後の人口は平成32年をピークに減少すると見込まれており、中でも生産年齢人口は、平成27（2015）年の20.8万人から平成47（2035）年には18.2万人（12.3%）と、極めて大きく減少すると予測されています。

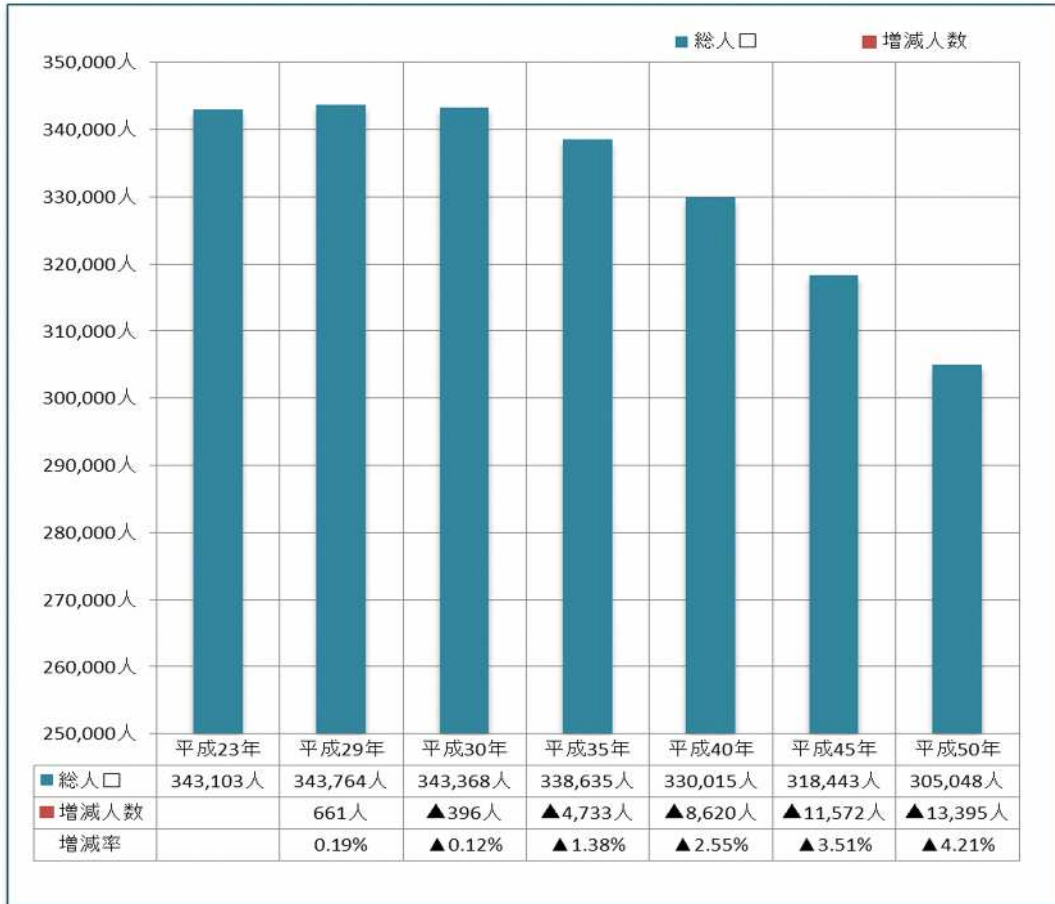


資料：平成27年までは国勢調査（総務省）、平成32年以降の推計人口は所沢市推計（平成29年1月）
 ※将来人口推計は、第5次所沢市総合計画に合わせて作成された人口推計（平成22年～43年）を、平成28年12月31日の住民基本台帳人口等をもとに、平成29年～50年について改めて推計したものです。

(2) 人口減少についての把握

平成23年10月に34万3千人を超えた所沢市の人口は、その後横ばいが続いてきましたが、徐々に減少の兆しが見えてきました。

そして、人口の将来推計では、20年後の平成50年（2038年）において305,048人となることが予測されます。



資料) 所沢市人口推計(平成28年)

(3) 人口減少についての課題整理

イ 年齢構成の変化として少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少が見込まれ、これにより財政的な問題がさらに大きくなり、行政需要の変化により行政サービスを見直す必要があります。

ロ 出生数の減少と同時に死亡数の増加が進むことが、今後、自然減として総人口の減少に大きな影響を与えることが予測されます。

ハ 所沢市の合計特殊出生率は1.21(平成25年)と比較的低く、特に年齢階級が20代である母の出生率が低く、若い世代の出産に対する希望が叶えられるような施策を講じることが課題と言えます。

ニ 若年世代が市外へ転出超過になっており、10代後半に比較的大きな転入超過が起こった後、20代後半から転出超過が続く傾向にあります。

2 住民消費動向の把握

(1) 所沢市の消費者動向について

埼玉県内で所沢市は、人口第4位、住民1人当たり所得は第9位と、消費人口に恵まれています。

しかし、人口1人当たりの小売販売額をみると、県内で第28位と低く、これは、潜在的に恵まれている市内消費量が、市外に流出している傾向が強いことを示しています。西武池袋線・新宿線や関越自動車道・所沢IC等を擁し、都心方面や郊外への交通の至便さが、流入よりは流出をより促進する結果となっていることが推察されます。

順位	人口(人)		1人当たり所得(千円)		年間商品販売額(万円)		販売力指標(万円/人)
1位	さいたま市	1,270,476	戸田市	3,741	さいたま市	433,001,988	三芳町 133.1
2位	川口市	592,684	さいたま市	3,650	川口市	105,183,239	東松山市 117.6
3位	川越市	350,223	和光市	3,359	越谷市	72,715,178	鶴ヶ島市 117.0
4位	所沢市	343,390	滑川町	3,333	川越市	63,951,531	上尾市 116.8
5位	越谷市	336,565	三芳町	3,279	熊谷市	55,246,049	羽生市 109.0
6位	草加市	245,878	朝霞市	3,104	上尾市	46,831,335	上里町 106.4
7位	春日部市	236,975	志木市	3,025	所沢市	46,280,251	幸手市 106.1
8位	上尾市	227,890	蕨市	2,977	本庄市	45,220,085	北本市 104.6
9位	熊谷市	200,700	所沢市	2,966	草加市	44,218,474	深谷市 102.0
10位	新座市	164,028	熊谷市	2,957	戸田市	43,183,379	久喜市 101.3
11位	久喜市	154,527	川越市	2,936	春日部市	34,017,314	熊谷市 98.6
12位	狭山市	153,738	八潮市	2,934	八潮市	27,771,771	本庄市 98.5
13位	入間市	149,593	川口市	2,922	久喜市	24,663,066	越谷市 98.1
14位	深谷市	145,053	新座市	2,810	深谷市	23,740,662	三郷市 96.0
15位	三郷市	137,656	草加市	2,804	三郷市	20,934,067	さいたま市 96.0
16位	朝霞市	135,928	越谷市	2,782	入間市	20,330,273	川島町 94.4
17位	戸田市	135,243	北本市	2,743	狭山市	19,460,984	秩父市 94.1
18位	鴻巣市	119,192	狭山市	2,736	新座市	19,252,675	入間市 91.0
19位	加須市	114,289	ふじみ野市	2,727	加須市	17,910,270	春日部市 87.1
20位	ふじみ野市	112,919	久喜市	2,721	鴻巣市	15,636,294	嵐山町 87.0
21位	富士見市	110,045	三郷市	2,712	行田市	15,515,471	川越市 86.5
22位	坂戸市	101,408	白岡市	2,708	伊奈町	15,103,522	滑川町 84.6
23位	東松山市	89,574	上尾市	2,695	東松山市	15,014,949	戸田市 82.7
24位	八潮市	86,138	飯能市	2,690	朝霞市	11,892,123	鴻巣市 81.3
25位	行田市	83,585	桶川市	2,657	和光市	11,758,675	行田市 80.3
26位	和光市	80,615	嵐山町	2,653	三芳町	11,211,640	ふじみ野市 80.2
27位	飯能市	80,513	伊奈町	2,647	鶴ヶ島市	11,113,020	蕨市 79.5
28位	本庄市	78,993	鶴ヶ島市	2,646	飯能市	11,054,133	所沢市 78.5

資料) 埼玉県統計年鑑(平成28年住民基本台帳) 個人所得指標(平成26年) 商業統計(平成26年)

注) 販売力指数 = 小売業年間売上高/人口(平成26年)

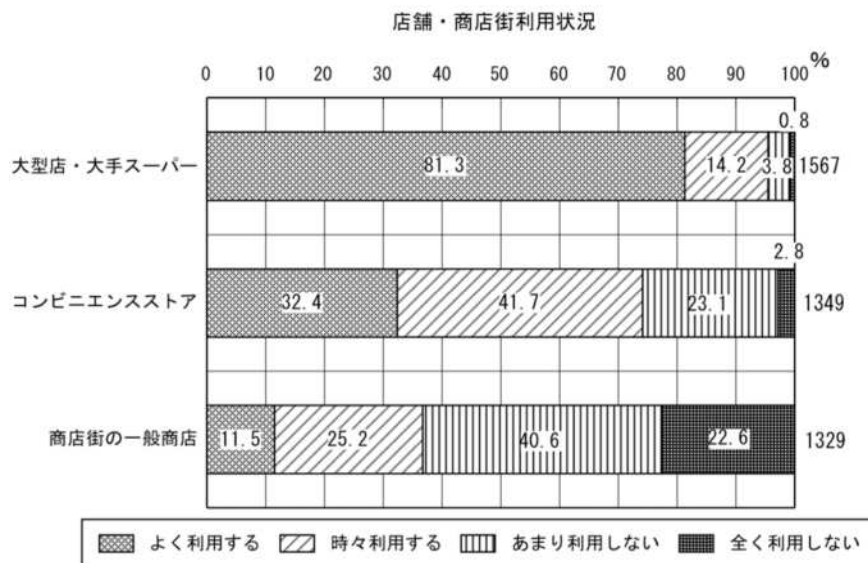
(2) 所沢市の消費動向アンケート調査について

大型店・コンビニ・一般商店の買物利用状況

大型店・大手スーパーを「よく利用する」が81.3%と他を圧して多くなっており、「時々利用する」(14.2%)と合わせると96%に達しています。

コンビニは、「時々利用する」が41.7%となっており、「よく利用する」(32.4%)と合わせた利用層は74.1%となっています。

商店街は、「時々利用する」が25.2%となっており、「よく利用する」(11.5%)と合わせた利用層は36.7%と低く、「あまり利用しない」が40.6%、「全く利用しない」が22.6%と利用しない層が全体の6割以上を占めています。



商品別よく利用する店舗の特徴

商品別に、主に購入する地域を、近隣、市内、市外で確認した結果、以下の傾向が認められました。

- イ 生鮮食品は「近隣*大型店・スーパー」(91.8%)で購入する者が圧倒的に多い。
- ロ 他の食料品も「近隣*大型店・スーパー」の利用が84.2%と圧倒的に多い。
- ハ 衣料は、「近隣*大型店・スーパー」(51.3%)の他、「市内*所沢駅周辺」「市外*その他の地域」(ともに33.4%)、「市内*その他の市内」(30.0%)、「市外*池袋駅周辺」(25.0%)なども多く分散化する傾向が見られます。
- ニ 日用雑貨・身の回り品は、「近隣*大型店・スーパー」(74.6%)の他、「市内*その他の市内」(33.2%)、「市内*所沢駅周辺」(29.7%)などが多くなっています。
- ホ 外食・飲食は、「市内*その他の市内」が51.0%、「市内*所沢駅周辺」が34.8%、「市外*その他の市外」が33.5%となっています。

最寄駅である「航空公園」駅の買物利用状況

大型店・大手スーパーを「よく利用する」が82.3%と他を圧して多くなっており、「時々利用する」(15.0%)と合わせると97.3%に達しています。

コンビニは、「時々利用する」が42.4%となっており、「よく利用する」(38.4%)と合わせた利用層は80.8%となっています。

商店街は、「時々利用する」が19.8%となっており、「よく利用する」(11.5%)と合わせた利用層は31.3%と低く、「あまり利用しない」が47.9%、「全く利用しない」が20.8%と利用しない層が全体の約7割を占めています。

