



## &lt;要旨&gt;

バブル崩壊以降の平成の時代、首都圏の住宅は、郊外から東京都心部へという流れが続いた。そうした中で、住宅地として、さいたま市の人気は急上昇していることは注目に値する。

1. 首都圏における住みたい街ランキングをみると、2020年には、さいたま市の大宮、浦和、さいたま新都心の3駅が、上位20駅にランクインした。

市民の満足度も、趨勢的に上昇している。また、地域の人口も増加している。人口動態をみると、20代と30代で転入者の6割を占めているのが特徴である。

2. 人気上昇の背景としては、①東京都心部への交通利便性が向上したこと、②都内の地価・住宅価格が大幅に上昇する中で、割安感が鮮明化したこと、③居住地の選定に際し、子供の教育環境を重視するようになったこと、④個人の情報収集力の飛躍的向上を背景に、脱ブランド志向が進んでいること、が挙げられる。

3. 人気の特徴点をみると、利便性、施設、防犯・防災、医療・教育といった生活環境の面が評価されている。一方で、ブランドや文化といったプラスアルファの魅力の面では評価が低い。

4. 今後さらに人気が高まる可能性としては、①大宮での再開発事業、②新陳代謝が活発な埼玉県の土地柄、③コロナ禍を契機とした郊外住宅の見直し、などが考えられる。また、魅力を高めるための課題としては、①元々ある地域の優位性を活かす、②市民発の地域活動を盛り上げる、③地元の日常生活の中で非日常を楽しむ、④転入増で高まる行政ニーズに応える、などが挙げられる。

5. コロナ禍を契機として、住み替えを検討する人が増えている。そのニーズの特徴は、通勤利便性よりも、家の広さ、遮音性、密の回避である。米国の大都市では既に都心部から郊外への住居移転が顕在化しているが、日本でも、テレワークの定着度次第では、さいたま市はもとより、埼玉県中央部（圏央道周辺地域）などの郊外物件についても、人気が高まることが期待される。

日本が人口減少時代に突入した中で、地域の人口が増加することは、以前にも増して地域経済の活力の維持・向上のために重要となる。とりわけ、子育て世代の流入は、日本の少子高齢化の進行に鑑みれば、将来への期待を膨らませる貴重なトレンドである。

# 住みたい街として人気上昇中のさいたま市

## －その背景・特徴点と今後の可能性・課題を探る－

ぶぎん地域経済研究所

調査事業部研究員

山下 雄司

専務取締役チーフエコノミスト 土田 浩

### はじめに

近年、大宮、浦和、さいたま新都心など、さいたま市内の街に住みたいという人が急速に増加している。

バブル崩壊以降の平成の時代、首都圏の住宅は、郊外から東京都心部へという流れが続いた。その背景には、規制緩和により都心部にタワーマンションなどの住宅が大量に供給されたこと、共働き世帯の増加に伴い通勤時間の短さが重視されたこと、世帯人員の減少に伴い広さへの要求が減ったことなどがあつた。そうした中で、住宅地として、さいたま市の人気急上昇していることは注目に値する。

そこで、本稿では、首都圏における住みたい街ランキングの動向を確認した後、さいたま市の躍進の背景と人気の特徴点を探り、今後の可能性と課題を考えることとしたい。最後に、今般のコロナ禍を契機に住みたい街がどう変化するかについても触れることとする。

### 1. 首都圏における住みたい街ランキングの動向

住みたい街に関する最も代表的な調査、「SUUMO住みたい街ランキング 関東版」((株)リクルート住まいカンパニー、以下本稿では「SUUMO」という)によって、近年の順位の変化をみてみよう。【図表1】

2016年から今年(2020年)にかけて、トップ3は横浜、恵比寿、吉祥寺が不動の地位を占めているが、2016年には21位であった大宮が、年々順位を上げ、2019年には4位にまで急上昇した。2020年も2年連続の4位であったが、得点では3位の吉祥寺に接近している。また、浦和も、2016年の32位から2020年には10位に、さいたま新都心も、2017年の63位から2020年には19位に上昇した。さいたま市の3駅が、2020年には、首都圏住みたい街の上位20駅にランクインする形となった。

これを回答者の男女別にみると、男性では大宮が吉祥寺を抑えてトップ3入りしている。また、年代別には、20代で大宮が吉祥寺を抑えてトップ3入りしたほか、30代でさいたま新都心が大きく得点を伸ばしている。

【図表1】首都圏における住みたい街ランキングの推移

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1	恵比寿	吉祥寺	横浜	横浜	横浜
2	吉祥寺	恵比寿	恵比寿	恵比寿	恵比寿
3	横浜	横浜	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺
4	武蔵小杉／ 自由が丘	目黒	品川	4 大宮	4 大宮
5		品川	池袋	新宿	目黒
6	目黒	武蔵小杉	武蔵小杉	品川	品川
7	池袋	池袋	新宿	目黒	新宿
8	新宿	中目黒	目黒	8 浦和	池袋
9	東京	東京	9 大宮	武蔵小杉	中目黒
10	二子玉川	渋谷	10 浦和	鎌倉	10 浦和
11	中目黒	自由が丘	渋谷／中目黒	池袋	渋谷
12	渋谷	新宿		中目黒	東京
13	品川	二子玉川	自由が丘	渋谷	鎌倉
14	鎌倉	鎌倉	鎌倉	中野	中野
15	中野	15 大宮	中野	東京	表参道
16	表参道	表参道	東京/二子玉川	三鷹	自由が丘
17	荻窪	北千住		二子玉川	赤羽
18	北千住	中野	船橋	立川	二子玉川
19	三軒茶屋	19 浦和	赤羽	自由が丘	19 さいたま新都心
20	赤羽	立川	川崎	表参道	武蔵小杉
	21 大宮			23 さいたま新都心	
			29 さいたま新都心		
	32 浦和				
		63 さいたま新都心			

(出所) 株式会社リクルート住まいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング関東版」(2016年～2020年)

さいたま市に在住する市民からの満足度も、趨勢的に上昇している。さいたま市が実施する「さいたま市民意識調査」を2007年と2019年で比較すると、「住みやすい」とする回答が74.0%から84.4%に、「定住意向」とする回答が82.1%から86.2%にそれぞれ上昇している。

こうした人気上昇を背景として、実際の地域の人口も増加している。【図表2】さいたま市大宮区、浦和区、中央区（さいたま新都心駅所在）の人口の推移をみると、明確に人口の増加が続いている。因みに、住みたい街トップ3の地域、横浜市西区（横浜駅所在）、渋谷区（恵比寿駅所在）、武蔵野市（吉祥寺駅所在）でも、明確な人口増加がみられている。

また、さいたま市の人口動態をみると、20代と30代で転入者の6割を占めているのが特徴である。

【図表2】さいたま市内及びランキング上位の街の人口推移

市区名	人口（千人）				増加率	
	2005年	2010年	2015年	2020年	2005年 →2020年	2015年 →2020年
さいたま市	1,181	1,224	1,261	1,314	11.3%	4.2%
大宮区	107	109	114	118	10.5%	3.5%
浦和区	141	146	153	164	16.7%	7.4%
中央区	91	95	98	102	12.6%	3.8%
横浜市西区	84	94	98	103	22.5%	6.0%
渋谷区	206	206	217	230	11.7%	5.8%
武蔵野市	135	137	142	147	9.2%	3.3%

※2005年のさいたま市の人口には、合併前の岩槻市の人口を含む  
 （出所）住民基本台帳人口（外国人登録人口を含むベース、各年1月1日現在）

## 2. さいたま市躍進の背景

それでは次に、さいたま市の、住みたい街としての人気が急上昇した背景には、どのような要因が考えられるだろうか？ 以下の通り4点にまとめてみた。

### （1）利便性の向上

さいたま市の人気上昇の背景として、まず考えられるのが、東京都心部への鉄道網の拡充である。2015年、上野東京ラインが開通し、大宮、さいたま新都心、浦和から、東京、新橋、品川へ直通で通えるようになった。それまでの、上野での山手線または京浜東北線への乗り換えが不要になった効果は大きい。また、浦和では、2013年の駅周辺高架化工事完了に伴い、湘南新宿ラインが停車するようになった。浦和については、池袋、新宿、渋谷、恵比寿、大崎といった副都心方面にも直通化が実現した。

SUUMOによると、2019年には、東京駅周辺のみならず、渋谷駅周辺でもオフィスビルの竣工が相次いでいることを受けて、東京方面と新宿・渋谷方面の双方向に直接アクセス可能な大宮、浦和、横浜の魅力度向上に繋がっていると分析している。

### （2）割安感の鮮明化

2013年からのアベノミクス景気を通じて、東京23区の地価および住宅価格は大幅に上昇した。これには、タワーマンションに象徴される好立地と豪華さを備えた物件の開発に加えて、過去に類をみない長期に亘る大胆な金融緩和を受けた投機的需要もあったと考えられる。

また、東京都心への利便性の面で同程度の条件にある横浜との比較においても、大宮、浦和の住宅価格の割安感は明確である。SUUMOによると、2017～19年の新築分譲マンション価格（70㎡換算）は、横浜の7,023万円に対し、大宮が5,127万円、浦和が5,687万円。賃料相場（ファミリー向けの3LDK以上）は、横浜の16.4万円に対し、大宮が10.8万円、浦和が10.6万円となっている。

このため、さいたま市については、住宅価格の割安感が浮き彫りとなり、住宅取得を現実的な観点でみたときの人気上昇の重要な要因となっている。因みに、この割安感に関しては、価格上昇が相対的に緩やかな埼玉県南部一帯に共通の傾向となっている。

### (3) 子育て世代の教育重視

近年、居住地の選定に際して、子供の教育環境の良さを重視する傾向が強まっているように見受けられる。さいたま市は、とくに公立校において教育レベルが高いと評判であるが、全国の市町村の中で、14歳以下の転入超過者数（転入者－転出者）が最大であることも、これを裏付けていると思われる。

文部科学省が実施する「全国学力・学習状況調査」によると、さいたま市は、小学校、中学校ともに、国語、算数の成績が、全国平均や大都市平均を長年に亘って上回って推移している。また、文部科学省が実施する「英語教育実施状況調査」によると、さいたま市の中学生の英語力は、全国の都道府県・政令指定都市の中で群を抜いてトップの座を維持している。

加えて、前出の「全国学力・学習状況調査」をみると、さいたま市の小学生・中学生は、「将来の夢や目標を持っている」、「自分には、よいところがあると思う」、「ものごとを最後までやり遂げて、うれしかったことがある」など多数の項目で、全国1位ないし上位を占めており、「学力だけでなく、自己肯定感も育むような、教育としてのバランスの良さが評価されているのではないか」（さいたま市都市経営戦略部）との見方も示されている。

### (4) 脱ブランド志向

居住地としてのさいたま市は、従来から、決して人から羨まれるようなブランドを有している訳ではない。しかしながら、時代の大きな潮流として、様々な分野で脱ブランド志向がみられており、これが、さいたま市の人気上昇の一因になっていると考えられる。

その背景には、ネット社会に伴う個人の情報収集力の飛躍的向上を指摘できよう。住宅供給者側ではなく、住民個人が積極的に公に情報を発するようになった時代。そしてその無限の情報を素早く幅広く拾い集めることができるようになった時代。画一化されたブランドに頼ることなく、個人一人ひとりが、なぜこの地を選んだかを自分のストーリーとして語ることに価値観を見出す時代ということである。

社会デザイン研究家で、首都圏各地域を詳細に分析した著作を多数発刊している三浦展（あつし）氏は、今年の新著「首都圏大予測」の中で、埼玉県を「無印良県」と評しているが、氏ならではの言い得て妙な表現である。シンボリックな風景やブランドは見当たらないが、いろいろ詳しく調べてみると実際に住むにはとても良い街という発見が、住みたい街ランキングの上昇に繋がっているのである。

### 3. さいたま市の人気の特徴点

それでは、さいたま市に住みたいという人たちは、具体的にどのような点に魅力を感じているのだろうか？

これについては、SUUMOの調査に、「住みたい街ランキング」上位20位の魅力項目偏差値一覧」という貴重なデータがある。【図表3】

【図表3】「住みたい街ランキング」上位20位の魅力項目 偏差値一覧<抜粋>

設問項目		駅名			
		大宮 (4位)	浦和 (10位)	さいたま新都心 (19位)	(参考) 横浜 (1位)
①利便性	どこにいにも電車・バス移動が便利だ	55.8	57.0	49.7	57.0
	職場など決まった場所にいくなら電車・バス移動が便利だ	48.6	56.3	50.2	50.1
	歩く範囲で日常のものはひととおりそろう	52.0	57.9	54.8	59.2
②施設	デパートや大規模商業施設がある	66.1	62.3	66.5	67.2
	映画館や美術館、動物園などの施設が充実している	61.5	61.5	63.1	69.8
	テニスコートや体育館などの運動施設が充実している	59.4	52.7	44.9	48.8
③防犯 防災	地域の見守りがしっかりしている	52.6	54.1	45.6	46.1
	防災対策がしっかりしている	49.7	48.3	47.2	45.9
	自然災害がすくなそう	54.9	64.1	50.5	37.4
④医療 教育	病院や診療所、介護施設が充実している	60.6	57.6	65.2	52.7
	子どもの医療費無料等の補助金等の行政サービスが充実している	56.8	60.7	54.7	44.1
	小学校・中学校などの教育環境が充実している	50.3	71.2	46.4	46.6
⑤ブランド	人からうらやましがられそう	48.1	49.9	47.6	62.6
	メディアによく取り上げられて有名である	56.2	52.2	49.5	65.0
	昔からよい場所とされている	49.8	61.1	41.1	52.3
⑥文化等	カルチャーを感じる店がある	48.5	47.9	44.8	52.0
	多様な建物や景観がこちよい	43.6	48.1	48.2	59.2
	魅力的な人たちと出会う	45.3	42.6	43.0	54.5

※原データ（36項目）から、注目される18項目を当研究所で抜粋し、グルーピングした。  
駅名は、原データ（上位20駅）から大宮、浦和、さいたま新都心、横浜のみを抜粋した。

	70.0以上
	60.0以上 69.9以下
	50.0以上 59.9以下

（出所）株式会社リクルート住まいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング2020関東版」

これをみると、まず①利便性の面では、浦和が上位20駅の中でも高い偏差値を示しているほか、大宮、さいたま新都心も、他の都内各駅との比較でも遜色ない。また、②施設の面では、上記市内3駅は、いずれも郊外中核駅ゆえの特徴であるが、非常に高い偏差値となっている。以上2つの面は、横浜と全く同様である。

このほか、③防犯・防災、④医療・教育については、項目・駅によりややバラつきはあるが、総じて偏差値50以上にあり、「病院・診療所・介護施設の充実」、「子どもの医療費無料等の行政サービス」などで、60を超すところも散見される。この2つの面では、横浜を総じてやや上回っている。

一方、⑤ブランド、⑥文化等では、ほぼすべての項目で偏差値50を下回っている。これらの面では、高偏差値の横浜との比較でも、大きく見劣りしている。

こうしてみると、さいたま市内の3駅は、日常的な生活環境という面では、都内人気駅や横浜と比較しても、多方面にわたってやや優位性を持っていると言える。その反面、「人からうらやましがられそう」、「メディアによく取り上げられて有名」、「カルチャーを感じる店」、「多様な建物や景観」、「魅力的な人たちとの出会い」といったプラスアルファの魅力という面では、残念ながら評価が低いというのが現状である。

-----<参考1>-----

さいたま市に実際に在勤・在住している方々のイメージも、「住みたい街ランキング」と同様の傾向を示している。

前出の「さいたま市民意識調査」によると、上位2つを「買い物など生活に便利なまち」、「交通の利便性が高いまち」が占めている。また、「コンサートやイベントが多いまち」、「スポーツが盛んなまち」が在勤者を中心に高くなっている。在住者からは、「教育環境のよいまち」、「災害に強く、治安のよいまち」、「子育てのしやすいまち」、「自然の豊かなまち」という回答が多くなっている。【図表4】

【図表4】さいたま市のイメージ（在勤者／在住者の比較） [令和元年度] <抜粋>

(%)			
順位	さいたま市のイメージ	在勤者	在住者
1	買い物など生活に便利なまち	58.6	60.4
2	交通の利便性が高いまち	58.6	51.9
3	コンサートやイベントが多いまち	46.5	26.8
4	スポーツの盛んなまち	38.8	27.6
8	医療が充実しているまち	16.7	25.1
9	自然の豊かなまち	16.0	27.0
10	商工業・産業が盛んなまち	15.7	10.9
11	教育環境のよいまち	12.9	29.0
12	文化的なまち・芸術のまち	11.8	14.9
13	先進的な都市機能を備えたまち	10.9	9.1
14	子育てのしやすいまち	9.4	23.7
15	景観や街並みが美しいまち	8.7	11.7
16	災害に強く、治安のよいまち	7.5	28.9

(出所)「さいたま市民意識調査(令和元年度)」(さいたま市)



-----<参考2>-----

SUUMOでは、今年から「住民に愛される街ランキング」の調査も開始した。この調査では、既に実際に住んでいる住民に対して「住んでいる街が好きか」を尋ねたものである。このうち埼玉県内のランキングをみてみよう。【図表5】

これをみると、上位10駅のうち8駅がさいたま市内の駅で占められている。1位の加茂宮、3位のさいたま新都心、4位の北与野、6位の大宮公園、7位の鉄道博物館と、大宮駅の近隣の駅が多数を占めている。

商業・交通の中核駅である大宮を日常的に使える利便性と、中核駅から一步離れた閑静な住み心地とのバランスの良さが、高い満足度に繋がったと考えられる。

【図表5】住民に愛されている街（駅）ランキング<埼玉県>

順位	駅名
1位	加茂宮（埼玉新都市交通伊奈線）
2位	浦和（JR京浜東北線）
3位	さいたま新都心（JR京浜東北線）
4位	北与野（JR埼京線）
5位	本川越（西武新宿線）
6位	大宮公園（東武野田線）
7位	鉄道博物館（埼玉新都市交通伊奈線）
8位	西武球場前（西武狭山線）
9位	北浦和（JR京浜東北線）
	北大宮（東武野田線）
11位	土呂（JR宇都宮線）
12位	今羽（埼玉新都市交通伊奈線）
13位	東宮原（埼玉新都市交通伊奈線）
14位	川越市（東武東上線）
15位	大宮（JR京浜東北線）
16位	武蔵浦和（JR埼京線）
17位	越谷レイクタウン（JR武蔵野線）
18位	川越（東武東上線）
19位	与野（JR京浜東北線）
20位	戸田公園（JR埼京線）
21位	南越谷（JR武蔵野線）
22位	和光市（東京メトロ有楽町線）
23位	与野本町（JR埼京線）
24位	小手指（西武池袋線）
25位	浦和美園（埼玉高速鉄道）
26位	新所沢（西武新宿線）
27位	東浦和（JR武蔵野線）
28位	南浦和（JR京浜東北線）
29位	大和田（東武野田線）
30位	川口元郷（埼玉高速鉄道）

※複数路線が乗り入れている駅の代表的な沿線は、回答時に選択された路線のうち最も多い得点を獲得した路線を表示

※朱書きはさいたま市内の駅

(出所)株式会社リクルート住まいカンパニー「SUUMO住みたい街ランキング2020関東版」

#### 4. さいたま市の今後の可能性と課題

さて、ここからは、今後の話に移りたい。さいたま市の今後の可能性や課題としては、どのようなことが考えられるだろうか？

##### (1) 今後人気が高まる可能性

##### ①起爆剤となる再開発

街の姿を大きく変えて、魅力向上の起爆剤となるのは、やはり再開発事業である。さいたま新都心は、駅の新設（2000年）を含めて大規模開発によって街が作られた。浦和は、ここ10年程続いた駅周辺の再開発が一段落した。現在、再開発が活発に進行中なのは、大宮駅周辺である。

大宮駅の東口、西口では、公共施設、商業施設、オフィス、住宅などを擁する高層ビルの建設プロジェクトが進行中である。さらに先行きは、「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」の中で、東西通路の整備、駅直結のシンボリックな歩行者軸の形成、駅周辺道路の拡充などが検討されている。とかく新幹線などの乗換駅の性格が強い大宮駅であるが、再開発により「駅からまちへ、ひとの誘導」が軌道に乗れば、住みたい街としての魅力も大きく高まると考えられる。

また、大規模都市開発という意味では、浦和美園も注目される。さいたま市都市経営戦略部長の岡田暁人氏は、「エコで先進的なスマートホーム・コミュニティが、先進性を好む20代・30代のビジネス層などから人気を得ており、いい循環が形成されつつある」と期待を寄せている。

##### ②新陳代謝が活発な土地柄

時代の移り変わりとともに、栄枯盛衰が必定なのは、街についても言えることである。何事においても激しく目まぐるしく変化する21世紀という時代。多くの識者が指摘する通り、持続可能性に最も重要な条件は、多様性を備えて活発に新陳代謝することである。

かつてのニュータウンや最近のタワーマンションのように、ゼロから一気に作られた街には世代交代のリスクが大きい。また、かつて高級住宅地と呼ばれた街には、住宅以外のものを排除するという一面性がみられる。

これに対して、「移住者に対して寛容な埼玉」と評価しているのが前出の三浦展氏である。江戸時代には、木材・薪炭から菓子・人形に至るまで、埼玉は大都市江戸の消費を支える生産地であり、江戸との交流が深かった。明治以降は、東京の下町や川口市などの工場地帯が急成長したが、埼玉県には、その労働者として北関東、東北、北陸などから転入した者が多い。こうした歴史が、他者への寛容性を高め、多様性を育てているということである。

##### ③コロナ禍を契機とした郊外住宅の見直し

今般の新型コロナウイルス感染拡大を契機に、郊外に住みたいというニーズが高まっている。これについては、章を改めて後述する。

## (2) 魅力を高めるための課題

### ①元々ある地域の優位性を活かす

(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMOリサーチセンター長の池本洋一氏は、さいたま市の住みたい街としての魅力を高めるための課題を2つ指摘する。その1つ目が、元々ある地域の優位性を活かすことである。「中目黒ならば目黒川の桜並木、吉祥寺ならばハーモニカ横丁や井の頭公園といった、昔から存在する地域を代表する風景を大切に。その周囲にカルチャーを感じさせるお洒落なお店が集まるのが理想的」と語る。

浦和については、昔ながらの宿場町の風景を壊してマンションを建てるという方向で街並みが作られていった。今後を考えると、大宮について、地名の由来ともなった武蔵一宮氷川神社をコアスポットと位置付けてアピールし、参道沿いや大宮公園周辺などに、時代の先を行くようなトレンドなお店が点在する姿を描けないだろうか。

### ②市民発の地域活動を盛り上げる

池本洋一氏の指摘の2つ目は、市民発の地域活動を盛り上げることである。「自分たちの街を自分たちで盛り上げようと積極的に活動している『魅力的な人』が、メディアに表出しきれていない」と語る。

近年、地方創生・地域活性化が全国的な重要課題となるなかで、地域住民が主導する「まちおこし」の成功事例に多くの注目が集まっている。活動のテコとなる基本テーマは、芸術、スポーツ、伝統文化復活など多種多様である。埼玉県内であれば、南越谷阿波踊りのような恒例となったイベントの運営なども、住民の地元意識を高め、街の魅力向上に一役買っていると思われる。

最近では、SNS上でも「〇〇区のことなら何でも投稿OK」と謳った地域住民グループが存在感を増している。こうしたツールが切っ掛けになるなどして、自然発生的に地域活動が広がっていくことを期待したい。

### ③地元の日常生活の中で非日常のイベントを楽しむ

前出のさいたま市都市経営戦略部長・岡田暁人氏は、「日常の中に非日常を上手く組み込む」ことが、魅力を高めるための課題と語る。その具体例は、市民のスポーツへの関わりである。

さいたま市には、さいたまスーパーアリーナ、さいたまスタジアム2002といった、首都圏でも有数の大規模スポーツ施設が整備されている。ここで開催されるイベントを目的に、はるばる全国から訪れる旅行者も多い。また、さいたま市は、スポーツイベントの誘致と運営支援のために、全国に先駆けてスポーツコミッションを設立した(2011年)。併せて、さいたま市民についても、ここ数年、日常的にスポーツに勤しむ者が増えている(「さいたま市新しいまちづくりのための市民アンケート」調査結果)。

日常的な生活環境に優れたさいたま市の地元において、一生の思い出に残るようなビッグイベントと接する機会を増やす工夫の余地はないか、知恵を絞ることも有益ではないだろうか。

#### ④転入増で高まる行政ニーズに応える

上記3つとはやや趣が異なるが、転入者の増加で高まる行政ニーズに的確に対応することも、大切な課題である。その典型例が、保育所の待機児童の問題である。

さいたま市では、かねてより待機児童の減少を目指して保育所の新增設に取り組んできた。2016年から2020年にかけて、施設数（認可保育所と地域型保育所の合計）は247から392に、定員数も17千人から24千人に拡充され、2017年には一旦待機児童ゼロを実現した。

しかしながら、最近の子育て世代の転入者の急増に伴い、2018年以降の待機児童数は300人台に増加している。人気上昇に伴い需要が増加する中でも、さいたま市の子育て環境の良さを維持するための工夫が求められるところである。

#### （3）さいたま市の次期総合振興計画

最後に、さいたま市が策定中の「次期総合振興計画」に触れておきたい。その「基本計画（素案）」には、将来像として、「上質な生活都市」、「東日本の中枢都市」という2つの大きな方向性が示されている。

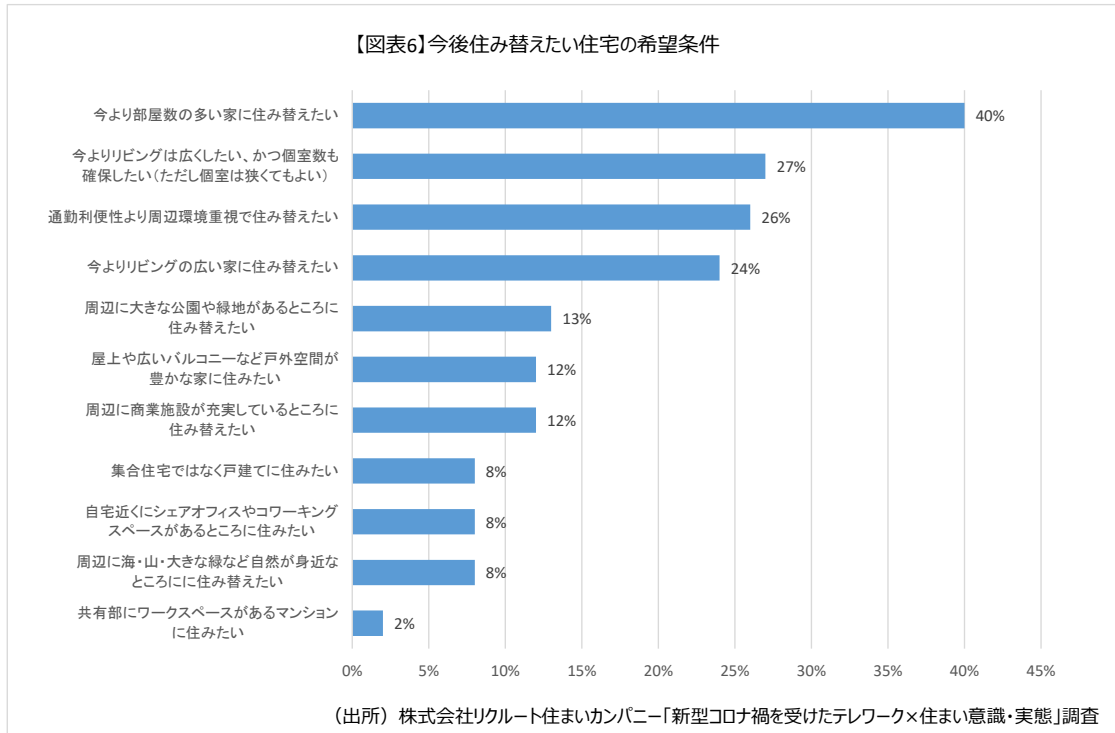
さいたま市の将来をより魅力的なものとするために、市民一人ひとりが大いに夢を語り合って欲しいと思う。

### 5. コロナ禍を契機とした住みたい街の変化

今般の新型コロナウイルス感染症拡大は、住みたい街を考える上でも大きな転機となる可能性が高い。今般、テレワーク（自宅など勤務先以外の場所で、通信ネットワークを活用して行う勤務形態）が一気に拡大したことに伴い、通勤利便性よりも、豊かな自然や家の広さなどを重視する動きが、ここにきて急速に広がっている。バブル崩壊以降の郊外から東京都市部へという流れが逆転して、郊外の住宅に再び人気が集まる可能性が出てきたということである。

（株）リクルート住まいカンパニーが実施した「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査（調査時期：4月17日～20日）によると、テレワークの実施率は47%と、昨年11月調査時の17%から大幅に上昇した。実施率が高いのは、年代別には20代（51%）、世帯構成別には「6歳以下の子どもと同居する既婚者」（54%）であった。テレワークの実施場所は、リビングダイニング（ダイニングテーブル）が55%と突出して多く、不満として「オンオフの切り替えがしづらい」、「仕事専用スペースがない」、「仕事用のデスク/椅子がない」との回答が上位3つを占めた。

こうした状況下、「今後住み替えたい住宅の希望条件」をみると、上位の3つを、「今より部屋数の多い家に住み替えたい」（40%）、「今よりリビングは広くしたい、かつ個室数も確保したい（ただし個室は狭くてもよい）」（27%）、「通勤利便性より周辺環境重視で住み替えたい」（26%）が占めた。【図表6】



前出の池本洋一氏によると、「緊急事態宣言下の4～5月、不動産・住宅情報サイト『SUUMO』の閲覧数が前年を大幅に上回っており、家探しを検討する人が増えている」という。「住み替えニーズの特徴は、①広さ、②遮音性、③密を避ける」で、「在宅時間が伸びたことで騒音問題が目立つようになった。夏場には断熱性や風通しの問題も出てくる」、「密を避ける」とは言っても、商業集積地は近くに欲しく、中核駅から1駅離れたくらいが人気」とのことであった。

因みに、米国においても、今般の新型コロナウイルスを契機とした在宅勤務の増加を受けて、ニューヨーク、ロサンゼルスなどの大都市で、都心部から郊外への住居移転が既に活況を呈しているとの報道もみられる。(日本経済新聞 8月5日付)

日本における今後の行方は、テレワークの定着度に大きく左右されると考えられるが、「通勤もするが、テレワークの日もある」という時代が訪れれば、さいたま市はもとより、埼玉県中央部(圏央道周辺地域)などの郊外物件についても、人気が高まることが期待される。

## おわりに

日本が人口減少時代に突入した中で、地域の人口が増加することは、以前にも増して地域経済の活力の維持・向上のために重要となる。とりわけ、子育て世代の流入は、日本の少子高齢化の進行に鑑みれば、将来への期待を膨らませる貴重なトレンドである。

住みたい街としてのさいたま市の人気上昇が、さいたま市および埼玉県の経済に対して、どのような形でプラスの波及効果をもたらしているのか。今後、その波及経路を広げていくには、どのような方策が考えられるのか。引き続き注視し、考察していきたい。