

東京都心部における人口増加傾向と 居住形態の関係に関する研究

早稲田大学大学院理工学研究科建設工学専攻 学生会員 ○大垣 貴裕
早稲田大学理工学部社会環境工学科都市計画研究室 フェロー 中川 義英

1 はじめに

1980年以降、都心地域では定住人口回復や長距離通勤の緩和、コミュニティの再生を目指して様々な都心居住の施策が行われ、近年では容積率の規制緩和、バブル崩壊による地価の下落、低金利が続く、都心部で人口の減少が収束し、さらには人口増加傾向が見られる。これは今後日本全体の人口減少予測を考慮した際、都心部空洞化回避につながる。また、都心居住は職住が接近し時間にゆとりが持てること、中心部に集積する様々な都市的サービスが受けられること、狭い領域内に生活行動の多くが収まるようになることにより都市全体のエネルギー効率が高まる等のメリットがある。今後は、これらの人口増加傾向を把握した上での都心居住促進の施策が必要だと考えられる。

都心部において人口増加傾向があるということは、人々の居住形態に何らかの変化があったのではないかと予測できる。そこで本研究では東京都心部での人口増加傾向と居住形態にどのような関係があるのかを明らかにする。さらに今後の人口の変化を推定し、シミュレーションを行うことで、人口増加に伴い必要となる住宅を居住形態別に検討し、今後の都心居住促進の施策制定の際の一助となることを目的とする。

なお、本研究で扱う用語を次のように定義する。

- ・居住形態……(1)居住者の特性(性別、年齢)、(2)住宅の建て方、(3)住宅の所有形態の3つの要素からとらえる。
- ・住宅の建て方……戸建て、長屋、共同住宅とする。共同住宅については1、2階建て、3～5階建て、6～10階建て、11階建て以上、の4つに分類する。
- ・住宅の所有形態……持ち家、公営・公団・公社の借家、民営の借家、給与住宅、間借りとする。

2 本研究で扱う対象都市について

本研究では近年人口増加が著しく、それに伴い人口構造の変化を課題とし住宅・住環境の整備を行っている東京都の「中央区・港区」の2区を対象都市とする。

この対象都市2区では、区全体で人口が増加しているが、町丁目別に見ると人口が減少している地域も見られる。そこで本研究では、平成7年から平成12年の、

キーワード：人口増加 居住形態

連絡先：〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1 51号館15-11A

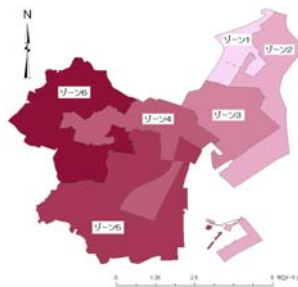


図1 6つのゾーン

町丁目毎の人口増加率を基に2区を6つのゾーンに分け、これを図1、表1に示す。

表1 6つのゾーン

ゾーン	位置	平均人口増加率
ゾーン1	中央区北西部	-9.5%
ゾーン2	中央区北東部	29.9%
ゾーン3	中央区南部	10.1%
ゾーン4	港区北東部	-14.6%
ゾーン5	港区南部	13.3%
ゾーン6	港区北西部	9.3%

3 居住形態別の平均居住者数について

平成12年国勢調査を基に、ゾーン別・住宅の居住形態別平均居住者数を以下の表に示す。

表2 住宅の建て方別平均居住者数

	戸建て	長屋立て	1,2階	3-5階	6-10階	11階以上
ゾーン1	2.11	2.03	2.00	2.37	1.92	1.36
ゾーン2	2.68	1.91	1.64	2.19	1.98	1.85
ゾーン3	2.44	2.30	1.62	1.96	1.89	1.80
ゾーン4	2.57	2.04	1.51	2.16	1.96	1.54
ゾーン5	2.71	2.24	1.63	1.88	1.91	1.87
ゾーン6	2.60	2.19	1.49	1.86	1.79	1.69

表3 住宅の所有形態別平均居住者数

	持ち家	公営・公団・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り
ゾーン1	2.44	0.00	2.01	2.38	2.01
ゾーン2	2.33	2.36	1.58	2.00	2.12
ゾーン3	2.21	2.31	1.58	1.78	1.89
ゾーン4	2.38	2.00	1.69	2.23	2.06
ゾーン5	2.37	2.33	1.71	2.11	1.68
ゾーン6	2.30	1.89	1.64	2.14	1.96

表2より全てのゾーンで一戸建て、長屋建て、3-5階建ての平均居住者数が多いことがわかる。高層になるにつれ平均居住者数は少なくなっていく傾向がある。人口減少地域であるゾーン1、4の、11階以上平均居住者数は人口増加地域である他のゾーンに比べ少ない。

表3より持ち家の平均居住者数が大きいことが分かる。人口減少地域では、人口増加地域と比較すると給与住宅と間借りの値が大きい。

4 コーホート変化率法による人口推計

平成7年、平成12年の国勢調査を基に、コーホート変化率法を用いて平成22年のゾーン別・年齢階級別人口を推計する。図2に平成12年、図3に平成22年の人口を示す。

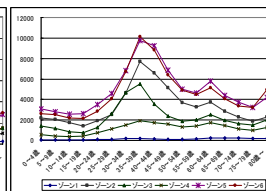
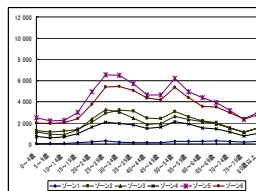


図2 平成12年人口 図3 平成22年人口

これよりわかることを以下にまとめる。

(i) 各ゾーンの共通点

年齢階級ごとの人口構造を見ると、大きく分けて2

つのピークがあることがわかる。平成12年では25歳～29歳と50歳～54歳、平成22年では35歳～39歳と60歳～64歳である。平成22年のピークは平成12年の人口構造が推移していることがわかる。

(ii) 人口増加地域における共通点（ゾーン2,3,5,6）

人口のピークは2つあるが、年齢が低い方の1つ目のピークがはっきりと確認できるということである。そして人口増加にはそのピークにおける増加が大きな役割を果たしていることがわかる。

2つのピーク以外では人口が減少している年齢階級があるが、その数は少なく大きな変動はないことが確認できる。また、2つ目のピーク以上の年齢階級では少しずつではあるが人口が増加する傾向がある。

(iii) 人口減少地域における共通点（ゾーン1,4）

人口のピークは2つあり、1つ目のピークでは人口増加地域と同様そのピークでは人口は増加しているが、増加地域に比べその数は少ない。

2つ目のピークでは、ゾーン1、ゾーン4で減少している。1つ目のピーク以外ではほとんど人口増加が見られない。

5 人口構造の変化

平成7年と平成12年の国勢調査を基に、住宅の建て方、住宅の所有形態別人口割合の変化を求め、平成22年の人口割合を求めると図4、図5のようになる。

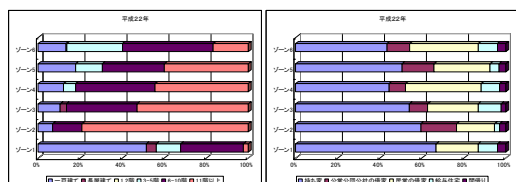


図4 建て方別人口割合 図5 所有形態別人口割合

図4より、人口が減少したゾーン1と、他の人口増加のあったゾーン比較すると、ゾーン1の方が11階建て以上の建物に住む人口の割合が小さく、一戸建てに住む人口の割合が大きい。しかし、同じ人口減少地域であるゾーン4と人口増加したゾーンとを比較する大きな相違点は見られない。

また、図5より人口が減少したゾーンと、増加したゾーンでは住宅の所有形態別人口割合について大きな違いは見られない。

6 住宅の建て方・所有形態別推計人口増減

4で求めた平成22年人口を、5で求めた住宅の建て方別人口割合で展開することで、平成22年住宅の建て方・所有形態別推計人口を求める。その結果より求めた平成12年から10年間の増減数を表4、表5に示す。表4より、全てのゾーンで6階以上の建物に住む人口が増加することがわかる。また、表5からは、人口減

少地域であるゾーン1,4では持ち家の人口が減少しているのに対し、人口増加地域であるゾーン2,3,5,6では持ち家の人口が増加していることがわかる。民営の借家と間借りの人口は全てのゾーンで増加している。

表4 住宅の建て方別人口増減

	一戸建て	長屋建て	2階	3-5階	6-10階	11階以上	合計
ゾーン1	-816	-1	-7	-33	56	15	-787
ゾーン2	-3568	-666	-198	-1872	2044	24768	20509
ゾーン3	-2716	-1502	-265	-2603	4590	7875	5378
ゾーン4	-2697	-209	-303	-1755	994	272	-3698
ゾーン5	-1667	-1058	-2419	-2626	6983	13128	12341
ゾーン6	-4754	-478	-1792	1455	16019	6688	17138
合計	-16218	-3913	-4985	-7434	30686	52747	50881

表5 住宅の所有形態別人口増減

	持ち家	公営/公団/公社の借家	民営の借家	民間賃貸住宅	民間借家	合計
ゾーン1	-798	0	124	-131	18	-787
ゾーン2	13976	2800	3536	-1157	1055	20509
ゾーン3	4230	-778	1446	189	292	5378
ゾーン4	-2567	-352	1093	-2047	175	-3698
ゾーン5	8252	3379	3261	-4058	1507	12341
ゾーン6	4804	3237	7295	-212	2014	17138
合計	27896	8286	17054	-7407	5052	50881

7 総括

都心居住促進に伴い必要となる居住形態別の住宅について、求められた知見を以下に示す。

(i) 住宅の建て方別

・人口減少地域では人口増加地域と同様に6階建て以上の建物に住む人口が増加するが、一戸建て、長屋建て、5階以下の共同住宅の人口減少数がそれを上回る。共同住宅の供給だけでは人口増加には結びつきにくく、中層以上の共同住宅の供給と共に、低層階の住宅からの流出を防ぐことが重要だと考えられる。

・11階建て以上の建物に住む平均居住者数は、人口増加地域では大きく減少地域ではそれと比較し小さい。そのため、減少地域では11階建て以上の住宅供給があっても増加地域と比較し、人口増加に繋がりにくいと考えられる。

・高層の住宅に関しては一世帯当たり居住者数を増加させることが必要である。年齢階級別に人口の変化を見ると、ピークは平成22年に35～39歳の年齢階級だと推測され、人口減少地域ではこのピークの人口の流入が少ないため、家族世帯が多いと推測されるこの年代を流入させるためにも効果的である。人口増加地域においても、将来大幅に増加すると予測された人口のピーク層の受け皿として効果的だと考えられる。

(ii) 住宅の所有形態別

・人口増加地域では持ち家の人口が増加するが、人口減少地域では減少し、この差が人口の増減に最も寄与している。持ち家は平均居住者数も他の所有形態と比較し大きく、効率的な人口増加が見込める。

・民営の借家の人口が増加しており、人口減少地域では、人口増加が最も大きい所有形態である。減少地域では民営借家の平均居住者数は大きいため、効率的な人口増加が見込めると考えられる。

本研究では居住形態を1で示した3つの特性でとらえた。より詳細に居住形態を把握するには、間取りやコスト等も検討する必要があると考えられる。