

東京都心部における人口増加傾向と居住形態に関する研究

Research on the relation between increasing population tendency
and resident status in the central area of Tokyo

中川 義英**, 大垣 貴裕 ***

Yoshihide Nakagawa**, Takahiro Ogaki ***

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た。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、低金利が続き、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。

*キーワード：住宅立地 人口分析 居住形態

**正員，工博，早稲田大学理工学部社会環境工学科教授
(東京都新宿区大久保3丁目4番地1 51号館15-11A，
TEL03-5286-3398, FAX03-5272-9975)

***学生員，工修，早稲田大学大学院理工学研究科
建設工学専攻
(東京都新宿区大久保3丁目4番地1 51号館15-11A，
TEL03-5286-3398, FAX03-5272-9975)

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
- ・住宅の建て方……戸建て、長屋、共同住宅とする。共同住宅は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、町丁目毎の人口増加率を基に2区を6つのゾーンに分る。6つのゾーンを図1、表1に示す。

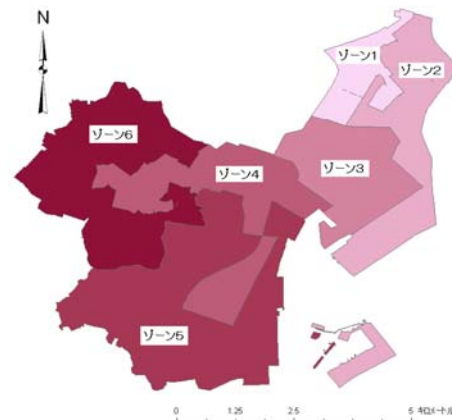


図1 6つのゾーン

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・住宅の建て方、所有形態別平均居住者数を表2,3に示す。

表2 住宅の建て方別平均居住者数(人)

	一戸建て	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(人)

	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く、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わかる。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年の人口を示し、わかることを以下にまとめる。

①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。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。

②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。

級では少しずつではあるが人口が増加する傾向がある。

③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。

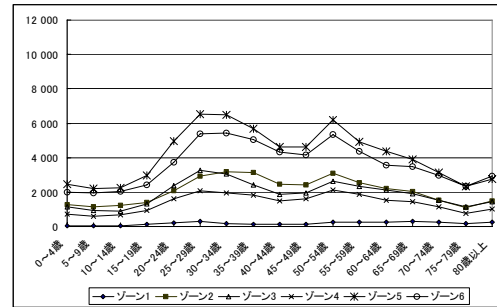


図2 平成12年ゾーン・年齢階級別人口(人)

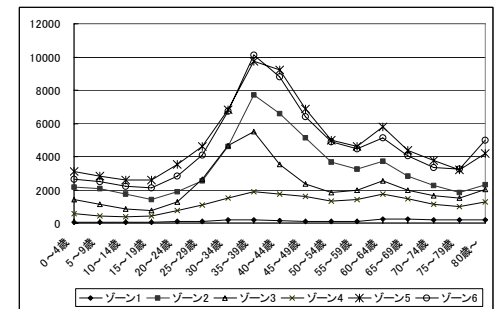


図3 平成22年ゾーン・年齢階級別人口(人)

5. 人口構造の変化

(1) 住宅の建て方別人口構造の変化

表4に平成7年から平成12年の間の、住宅の建て方別人口割合の変化を示す。

表4 住宅の建て方別人口割合の変化(%)

	一戸建て	長屋建て	1,2階	3-5階	6-10階	11階以上
ゾーン1	-8.25	0.87	-0.62	1.44	5.96	0.64
ゾーン2	-7.14	-1.18	-0.51	-4.21	-0.92	13.95
ゾーン3	-5.16	-2.56	-0.44	-4.24	4.38	7.91
ゾーン4	-4.81	-0.45	-0.7	-3.29	5.13	4.12
ゾーン5	-3	-0.73	-1.72	-2.89	2.99	6.05
ゾーン6	-5.65	-0.43	-2.01	-2.35	7.24	3.21

表4より、ゾーンに関わらず戸建てと1,2階建てに住む人口の割合が低下していることが分かる。人口が減少したゾーン1では3-5階建ての割合が増加している。最も人口の増加が著しかったゾーン2では6-10階建ての割合が低下しており、11階以上の割合が急激に増加している。

次に表4で示した人口割合の変化を元に平成22

年の住宅の建て方別人口割合を図4に示す。

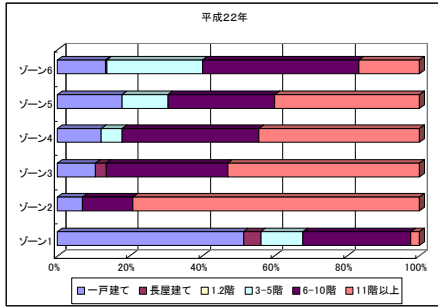


図4 平成22年、住宅の建て方別人口の割合

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階建て以上の人口の割合が小さく、一戸建ての割合が大きい。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。

以上より、ゾーン1と最も人口が増加したゾーン4を比較すると、11階建て以上の人口割合が大きく、一戸建ての割合が小さくなると推定できる地域で人口増加が見込めると言えそうだが、人口減少したゾーン4と人口増加したゾーン3,5,6を比較するとそうとは言い切れないことがわかる。

(2) 住宅の所有形態別人口構造の変化

表5に平成7年から平成12年の間の、住宅の所有形態別人口割合の変化を示す。

表5 住宅の所有形態別人口割合の変化 (%)

	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	-4.46	0.00	4.60	-0.95	0.80
ゾーン2	2.51	-0.98	0.16	-2.33	0.64
ゾーン3	1.75	-1.20	-0.08	-0.73	0.25
ゾーン4	-1.98	-0.13	5.19	-3.69	0.61
ゾーン5	1.42	1.07	-0.03	-3.25	0.79
ゾーン6	-2.15	1.12	1.39	-1.43	1.07

表5より、人口が減少したゾーン1とゾーン4では、民営の借家に住む人口の割合が他のゾーンに比べ増加し、持ち家に住む割合が低下している。また、全地域で給与住宅の割合が低下し、間借りの割合が少しずつであるが増加していることがわかる。

次に表5で示した人口割合の変化を元に平成22年の住宅の所有形態別人口割合を図5に示す。

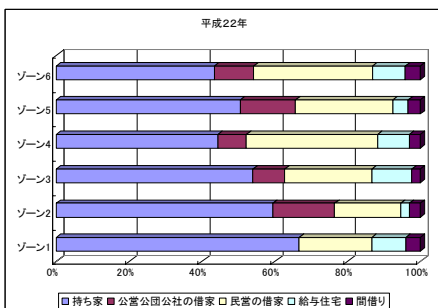


図5 平成22年、住宅の所有形態別人口の割合

これより、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

(1) 住宅の建て方別

4章で求めた平成22年人口を、5章(1)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年住宅の建て方別推計人口を求める。その結果と平成12年から10年間の増減数を表6に示す。

表6 平成12~22年 住宅の建て方別推計人口

	一戸建て	長屋建て	1.2階	3-5階	6-10階	11階以上	合計	
平成22年	1278	94	0	239	614	48	2273	
ゾーン2	3988	0	0	0	7821	43920	55729	
ゾーン3	3947	1078	0	0	12670	19928	37622	
ゾーン4	2378	0	0	1147	7415	8727	19667	
ゾーン5	15046	0	100	10297	24567	32747	82756	
ゾーン6	10464	240	0	20758	33994	13114	78569	
合計	37100	1412	100	32441	87080	118483	276616	
平成12年	2094	96	7	272	558	33	3060	
ゾーン2	7556	666	198	1872	5778	19151	35220	
ゾーン3	6663	2580	265	2603	8080	12053	32244	
ゾーン4	5075	209	303	2902	6421	8455	23365	
ゾーン5	16713	1058	2519	12923	17584	19619	70415	
ゾーン6	15218	717	1792	19303	17975	6425	61431	
合計	53319	5325	5085	39876	56395	65736	225735	
増減	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	

次に3章の表2で示した住宅の建て方別平均居住者数で人口の増減数を除すことで、平成22年世帯数の増減を求め表7に示す。

表7 平成12~22年住宅の建て方別推計世帯数増減

	一戸建て	長屋立て	1.2階	3-5階	6-10階	11階以上
ゾーン1	-386	-1	-4	-14	29	11
ゾーン2	-1330	-349	-120	-857	1030	13381
ゾーン3	-1114	-652	-164	-1329	2432	4385
ゾーン4	-1051	-102	-201	-811	506	177
ゾーン5	-615	-473	-1488	-1395	3653	7032
ゾーン6	-1831	-218	-1200	783	8957	3964
合計	-6327	-1795	-3176	-3623	16608	28949

5章の表4で示したようにゾーン1の長屋建て、3-5階建ての共同住宅の割合は増加するが、ゾーン1の人口全体が減少するため、人口、世帯数は減少する。また、表4ではゾーン2の6-10階建ての共同住宅の割合が低下しているが、ゾーン2の人口全体が増加しているため6-10階建ての共同住宅の世帯数も増加している。

(2) 住宅の所有形態別

6章(1)と同様に、4章で求めた平成22年人口を、5章(2)で求めた住宅の所有形態別人口割合で展開することで、平成22年住宅の所有形態別推計人口を求め、その結果と平成12年から10年間の増減数を表8に示す。

表 8 平成 12～22 年住宅の所有形態別推計人口

		持ち家	公営・公団・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
平成22年	ゾーン1	1518	0	455	211	90	2273
	ゾーン2	33169	9489	10108	1319	1643	55729
	ゾーン3	20346	3302	8992	4124	858	37622
	ゾーン4	8733	1554	7082	1710	587	19667
	ゾーン5	41898	12552	22113	3521	2673	82756
	ゾーン6	34152	8519	25622	7064	3212	78569
	合計	139815	35416	74371	17949	9064	276616
平成12年	ゾーン1	2316	0	330	342	72	3060
	ゾーン2	19194	6689	6272	2477	588	35220
	ゾーン3	16115	4080	7546	3926	577	32244
	ゾーン4	11300	1907	5989	3757	412	23365
	ゾーン5	33646	9173	18852	7579	1165	70415
	ゾーン6	29348	5283	18327	7275	1198	61431
	合計	111919	27131	57317	25356	4012	225735
増減	ゾーン1	-798	0	124	-131	18	-787
	ゾーン2	13976	2800	3836	-1157	1055	20509
	ゾーン3	4230	-778	1446	198	282	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

次に 3 章の表 3 で示した住宅の所有形態別平均居住者数で人口の増減数を除すことで、平成 22 年世帯数の増減を求めそれを表 9 に示す。

表 9 平成 12～22 年住宅の所有形態別推計世帯数増減

	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	-327	0	62	-55	9
ゾーン2	6006	1188	2429	-580	499
ゾーン3	1910	-336	917	111	149
ゾーン4	-1076	-176	646	-919	85
ゾーン5	3488	1448	1906	-1921	895
ゾーン6	2092	1713	4455	-99	1027
合計	12092	3837	10415	-3463	2664

人口減少地区であるゾーン 1、4 では持ち家の人口が減少しているのに対し、人口増加地区であるゾーン 2、3、5、6、では持ち家が増加している。また、民営の借家と間借りは全てのゾーンで増加している。5 章の表 5 で示したようにゾーン 2 の公営・公団・公社の借家、ゾーン 3 の民営の借家と給与住宅、ゾーン 6 の持ち家で人口割合は低下しているが、これらのゾーンでは人口全体が増加しているため世帯数が増加している。

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。

(1) 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。

(2) 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いため、効率的な人口増加が見込めると考えられる。

8. 今後の課題

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。

【参考文献】

- 1) 東京都 HP : <http://www.metro.tokyo.jp/>
- 2) 総務省統計局 HP <http://www.stat.go.jp/>
- 3) 中央区 HP : <http://www.city.chuo.tokyo.jp/>
- 4) 港区 HP : <http://www.city.minato.tokyo.jp/>
- 5) インターシティ研究会 都心居住都市再生への魅力作り学芸出版社
- 6) 尾島俊雄 都市居住環境の再生—首都東京のパラダイムシフト— 彰国社
- 7) 平成 12 年国勢調査 東京都区市町村町丁別報告 (区部編) 東京都総務局統計部人口統計課
- 8) 平成 7 年国勢調査 東京都区市町村町丁別報告 (区部編) 東京都総務局統計部人口統計課
- 9) 平成 12 年国勢調査報告 第 2 巻その 2 13 東京都人口の男女・年齢・配偶関係、世帯の構成・住居の状態 都道府県・市区町村編 総務省統計局
- 10) 平成 7 年国勢調査報告 第 2 巻その 2 13 東京都人口の男女・年齢・配偶関係、世帯の構成・住居の状態 都道府県・市区町村編 総務省統計局
- 11) 特別区の統計 財団法人特別区協議会調査部資料室