

東京圏の人口移動

田口 さつき

東京圏の人口移動の変化

東京都心部において居住人口が増加するなど、都心回帰と呼ばれる現象が起きている。国土交通省が都心部マンションの購入者に対し 2001 年に実施した「都心居住に関するアンケート調査」によれば、住み替え前の居住地は「埼玉県、千葉県、神奈川県」の 3 県」という答えが全体の 17.9% を占めており、都心回帰は東京都内だけではなく、周辺地域にも少なからぬ影響を与えていると見られる。本論では、都心回帰現象を「東京都区部（以下、「都区部）」と「都下・埼玉県・千葉県・神奈川県（以下、「都下及び 3 県）」間の人口移動の観点から考察する。

従来、都区部は、「都下及び 3 県」に対し、転出者数が転入者数を大幅に上回っていた。これは、都区部からニュータウンと呼ばれる分譲住宅などへの転出が背景にあったと見られる。しかし 2000 年から、「都区部」は「都下及び 3 県」に対し、小幅ではあるが転入超となっている（図 1）。

「都下及び 3 県」と「都区部」における変化を転入者、転出者で分けてみると、「都下及び 3 県」「都区部」の移動者数（「都区部」から見れば転入者）は 20 万人前後であまり変化がないのに対し、「都区部」「都下及び 3 県」（「都区部」から見れば転出者）の移動者数が減少している（図 2）。つまり、「都区部」と「都下及び 3 県」の間における人の移動の変化は、「都区部」からの転出者数の変化によって生じていると見てよい

図1 都区部の純転入者(転入者-転出者)数の推移

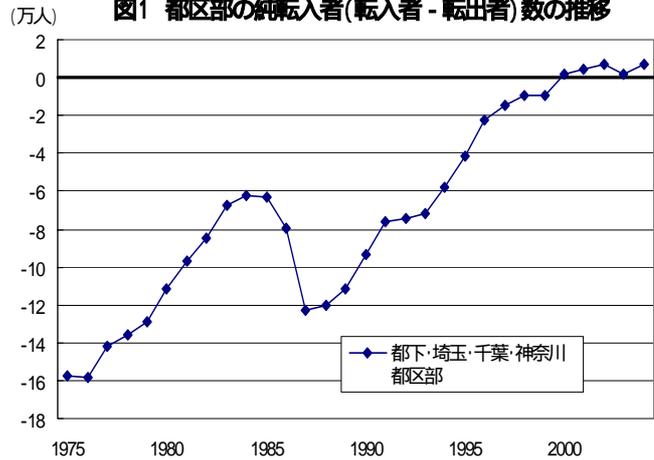


図2 都区部における転出者・転入者の推移

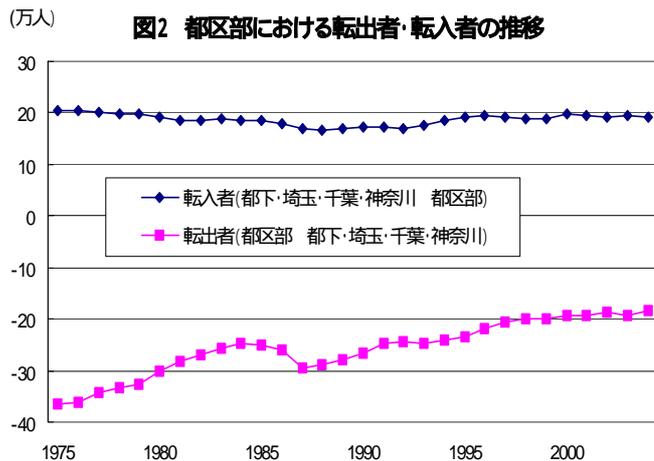


図1.2 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より農中総研作成

だろう。

都区部における純転入者について、さらに把握するために都区部における年齢層ごとの人口の変化をみてみよう。表 1 の数値は、各年齢層（5 歳刻み）の 5 年前人口比である。人口減少の中には移動だけでなく、死亡率が含まれており、年齢層ごとの転入・転出の状況を必ずしも正確に追いかけていないが、この数値（以下、「人口変化率」とよぶ）が 1 を越えた場合は転入超、1 を下回ったら転出超と考える。

この図から分かる都区部の特徴は、5年前比で15～24歳層の人口が大きく増加し、25～39歳層の人口が減少することである。15～24歳層の人口の増加は高校・大学などの進学が、25～39歳層の人口の減少は就職・結婚による移動や家族世帯の住み替えが影響していると思われる。

しかし、1990年後半から25～39歳層で人口変化率が1に近づいてきた。これにより25～39歳層の転出が止まったとは言え

ないが、少なくとも転出者数と転入者数の差が縮まってきたことはわかる。前出のアンケートにおいて、都心部のマンション購入者の4分の3が都心部からの住み替えであることや都区部の持家率の上昇（1993年：38.3% 2003年：43.3%）などから、住み替えにより都区部を離れなくなった可能性も影響していると思われる。一方、埼玉県、千葉県、神奈川県は3県においては、1990年代後半から25～39歳層が転入超か

表1 各年齢層の5年前人口比 都区部

	1975	1980	1985	1990	1995	2000
5～9歳	0.835	0.867	0.910	0.880	0.907	0.978
10～14歳	0.913	0.935	0.959	0.943	0.948	0.982
15～19歳	1.295	1.183	1.158	1.123	1.124	1.145
20～24歳	1.359	1.362	1.382	1.284	1.247	1.405
25～29歳	0.739	0.725	0.799	0.815	0.885	0.999
30～34歳	0.760	0.796	0.864	0.838	0.875	0.970
35～39歳	0.840	0.867	0.913	0.877	0.897	0.977
40～44歳	0.901	0.919	0.954	0.932	0.937	0.983
45～49歳	0.925	0.938	0.972	0.959	0.968	0.980
50～54歳	0.910	0.929	0.961	0.954	0.965	0.973
55～59歳	0.896	0.917	0.940	0.935	0.956	0.959
60～64歳	0.900	0.904	0.924	0.913	0.936	0.940

総務省「国勢調査」より農中総研作成

(注)例えば2000年における5～9歳層の人口を1995年における0～4歳層の人口で割ったもの

(千円/㎡)

図3 地価の動向

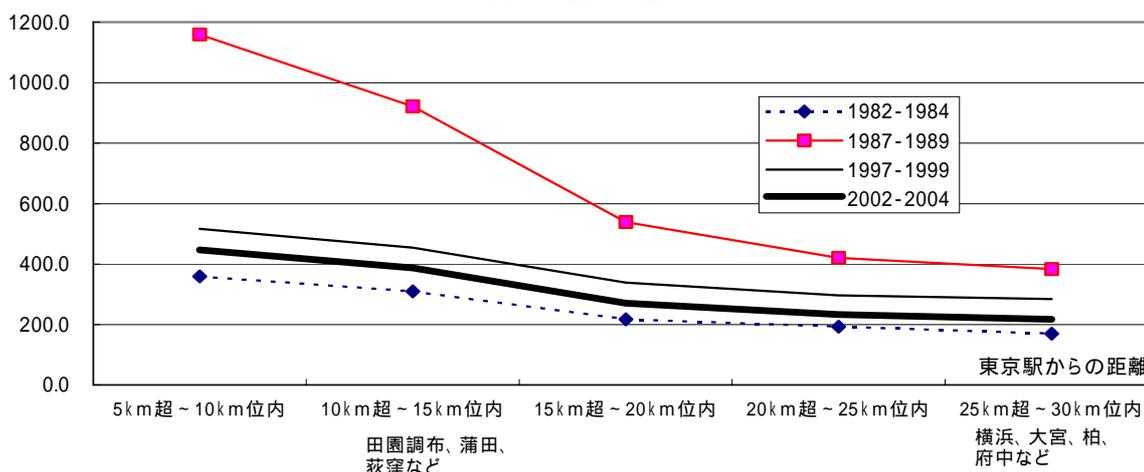


表2 都下及び3県との価格比(25km超～30km以内の地価を1とした場合の地価)

	5km超～10km位内	10km超～15km位内	15km超～20km位内	20km超～25km位内	25km超～30km位内
1982-1984	2.1	1.8	1.3	1.1	1.0
1987-1989	3.0	2.4	1.4	1.1	1.0
1992-1994	2.2	1.8	1.2	1.0	1.0
1997-1999	1.8	1.6	1.2	1.0	1.0
2002-2004	2.1	1.8	1.2	1.1	1.0

図3、表2とも国土交通省「地価公示」より農中総研作成

ら小幅転出超となっている。

変化の背景

都区部で 25～39 歳層の人口変化率が 1 に近くなってきた理由の一つは、地価の下落であろう。図 3 は東京駅からの距離と地価の関係を期間ごとに見たものである。これによると、2002～2004 年の地価はバブルによって地価が高騰する直前の 1982～1984 年の水準近くまで下がっていることがわかる。また、「都区部」と「都下及び 3 県」の地価の関係であるが、概して東京駅から 15 km 以内にある「都区部」に対して「都下及び 3 県」の中心地に当たる 25 km 超 30 km 以内の差は 1997～1999 年が最も縮まっており、値ごろ感が出ていたことがわかる(表 2)。2002～2004 年は「都区部」で地価の下落が収まりつつあった一方、「都下及び 3 県」は下落を続けていたため、価格比は 1982～1984 年水準となっている。

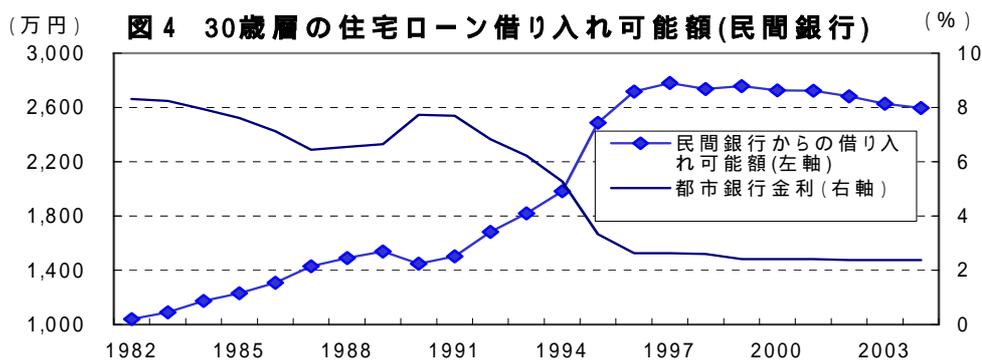
また、低金利も都区部での住宅取得を後押ししたと見られる。1990 年代前半に住宅ローンの金利が低下する一方、賃金は上昇

賃金が下落したため、借入れ可能額が減少したが、1980 年代と比べれば依然として高水準である。

特に中堅層に当たる 30 歳層は、高年齢層に比べれば 1990 年代後半からのリストラによる雇用不安や賃金の引き下げ幅は小さかった。また、30 歳層の多くは、住宅を初めて買う、いわゆる一次取得者であるため、資産デフレの影響を受けず、過去の住宅債務もないという点でも、住宅取得能力が高かったと見られる。

また、企業の土地の所有や利用に関するコスト意識が高まる中で、駐車場、空き地、資材置き場などの低未利用地やオフィスなどからの利用転換が進み、都区部で住宅用地の供給が進んだことも都心回帰を促した。

現在、都区部でのマンション建設がピークアウトした状態ではあるが、利便性の良い住宅への需要、借入れ能力などは依然高いといえる。金利の上昇や都区部での地価上昇が現状程度である限り、都区部から都下及び 3 県への転出者数の減少は(少子化も手伝って)続くのではないだろうか。



日本銀行 総務省 「金融経済統計月報」「貯蓄動向調査」「家計調査」より農中総研作成

(注) 民間ローン借入可能額 = $\frac{\text{勤労者年間収入} \times \text{返済負担率}(0.25)}{\text{民間住宅ローン年賦率}}$

(注) 1994年まで固定金利、1995年から変動金利
していたことで住宅ローンの借入れ可能額が増加した(図 4)。1990 年後半からは、