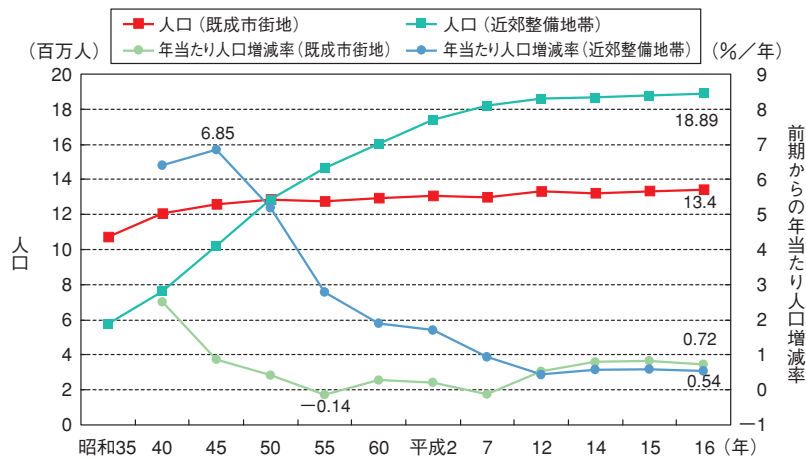


# 第2節 首都圏における近年の特征的な居住動向

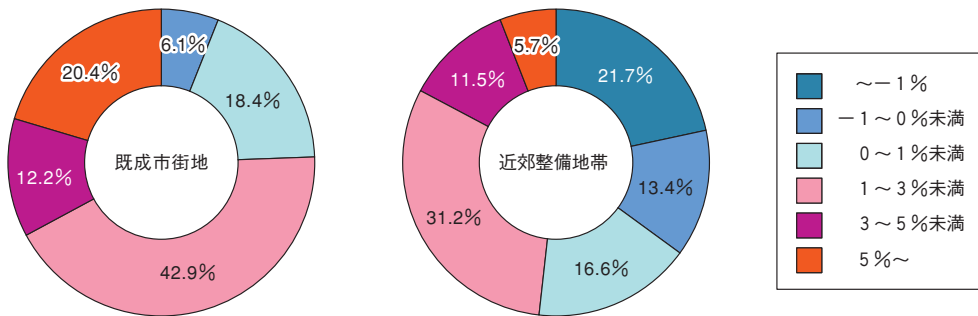
近郊整備地帯<sup>1)</sup>においては、これまで長期にわたって首都圏（東京圏）への人口集中により大幅な人口増加をみせていたが、近年、人口の伸びは鈍化してきている。最近3年間をみると、既成市街地<sup>1)</sup>の中の約94%の市区では人口が増加しているのに対し、近郊整備地帯の約35%の市区町村では人口が減少している（図表 1-2-1、1-2-2）。

図表 1-2-1 首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯の人口推移



注1：平成12年までは、「国勢調査」、平成14年以降は「住民基本台帳」を用いている。  
 注2：既成市街地と近郊整備地帯の両方に指定されている市区は既成市街地として集計。  
 資料：「国勢調査」、「住民基本台帳」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

図表 1-2-2 既成市街地及び近郊整備地帯の人口増減率別市区町村数の割合（H13→H16）



注：内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨五入の関係による。  
 資料：「住民基本台帳」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

今後の人口予測においても人口増加は緩やかになり、これまでのような急激な人口増加が生じることは予測されていないことを勘案すれば、圏外から流入する人口を郊外で受けとめた時代から、現在は、首都圏（東京圏）の中において都心方向に人口がシフトしていく時代への人口動向（居住動向）の大きな転換期にあると考えられる。

そこで、このような最近の居住動向が顕著にあらわれている例として、近年都心部等で急激

1) 「首都圏整備法」(昭和31年法律第83号)に規定する既成市街地、近郊整備地帯を指す。

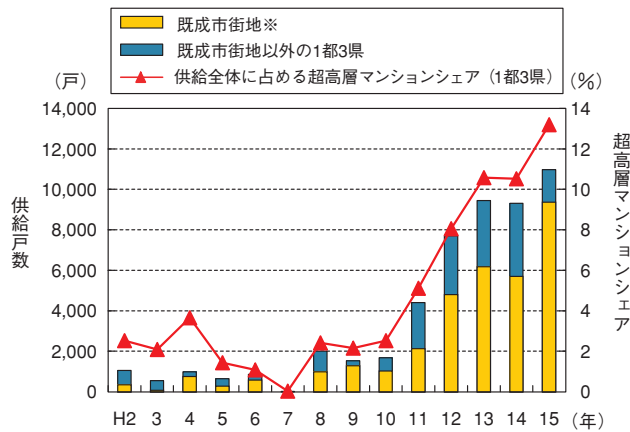
に増加している超高層マンション<sup>2)</sup>と、人口・世帯数が既に減少傾向にある郊外の住宅地を取り上げ、今後の居住動向を大きく左右すると考えられる住民の居住意向や住民による住環境の評価などについて分析することにより、今後の首都圏における居住構造に関する中長期的な課題を明らかにする。

## 1. 都心部等における超高層マンション居住の状況

### (1) 居住者の特性、居住地移動

首都圏では、最近4、5年間で、特に既成市街地において超高層マンションの供給が急増している(図表1-2-3、1-2-4)。超高層マンションの居住者の家族構成をみると、夫婦や、子供のいる家族が約70%を占めている(図表1-2-5)。また世帯主の年齢は、30歳代、40歳代が半分を占めるが、60歳代以上の世帯主も18%を占めている(図表1-2-6)。

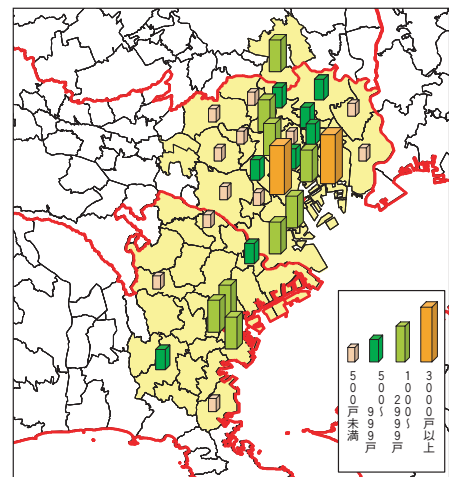
図表 1-2-3 1都3県における超高層マンションの供給戸数推移及び供給全体に占めるシェア(H2～H15の各年の販売総戸数)



※：東京都区部、武蔵野市全域及び三鷹市、横浜市、川崎市、川口市の一部を除いた区域

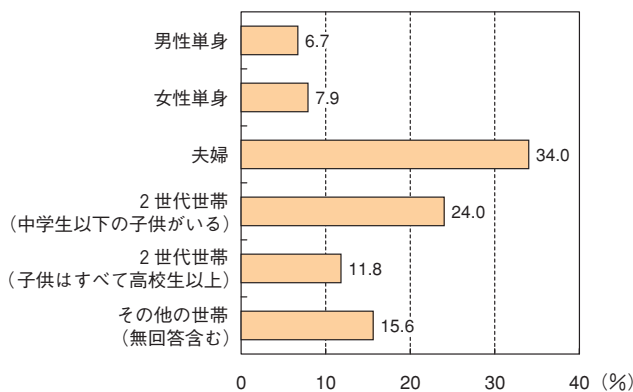
資料：図表1-2-3及び1-2-4、(株)不動産経済研究所資料により国土交通省国土計画局作成

図表 1-2-4 既成市街地における超高層マンション供給分布図(H2～H15の販売総戸数)



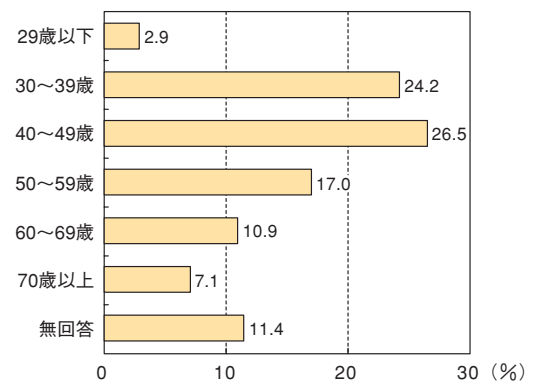
注：一部既成市街地を含む市区については、全域を既成市街地として表示している。

図表 1-2-5 超高層マンション居住者の家族構成



資料：図表1-2-5及び1-2-6、国土交通省国土計画局

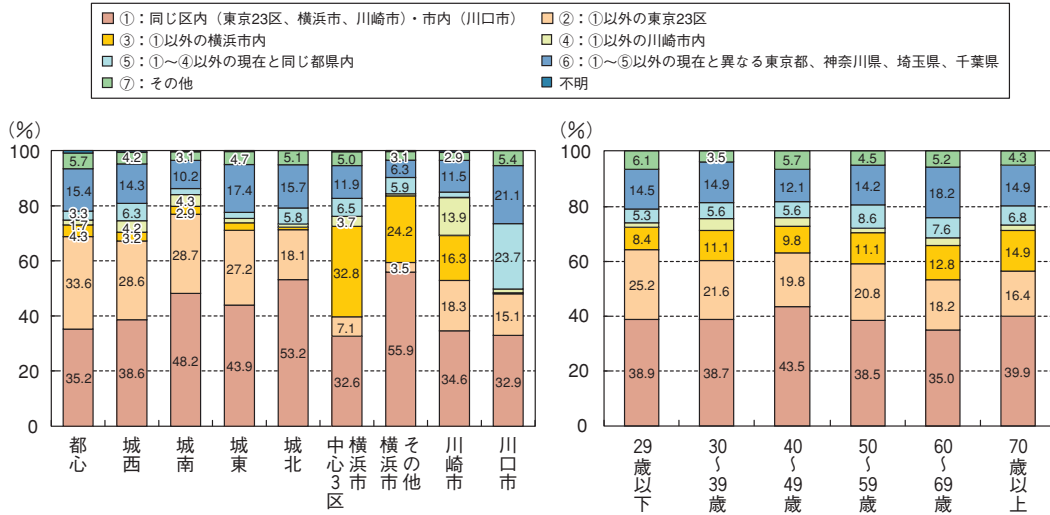
図表 1-2-6 超高層マンションの居住者の世帯主年齢構成



2) 20階建以上のマンション。アンケートについては、(株)不動産経済研究所資料をもとに、1990～2003年度までに竣工した既成市街地内の20階以上の超高層マンション居住者を対象とし、平成17年1～2月、国土交通省国土計画局実施。有効回答数4,573。

超高層マンション居住者の当該マンション入居前の居住地をみると、現在と同じ区内や市内が最も多く3～6割程度を占め、次いで東京23区内や横浜・川崎市内などが多く、これらの既成市街地内での居住地移動が全体の7～8割程度となっているが、ほかの2～3割程度の世帯は既成市街地の外から流入しており、近郊整備地帯など郊外から都心部へある程度の人口移動が生じているといえる。また、年齢階層別にこの居住地移動の状況をみると、60歳代が他の年齢階層に比べて郊外から都心への移動の比率がやや高くなっている（図表1-2-7）。

図表 1-2-7 現在の居住地域<sup>3)</sup>別、世帯主年齢別にみた超高層マンション入居前の居住地

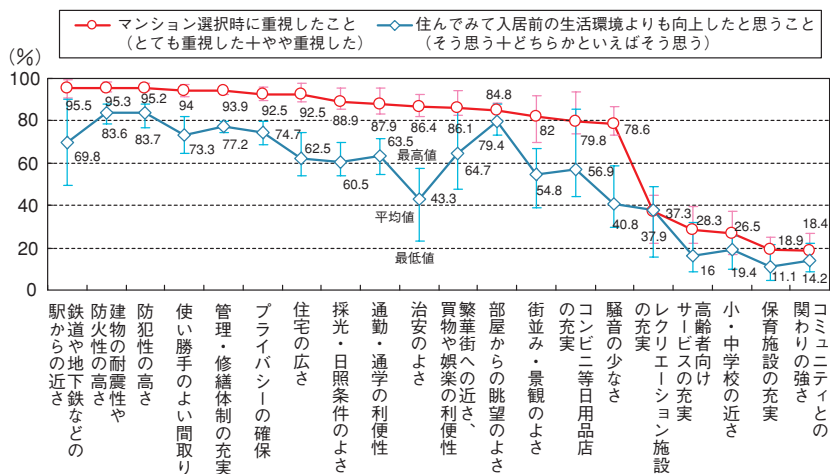


資料：国土交通省国土計画局

(2) 生活環境の評価、満足度、永住意向

生活環境について居住者が重視したことや、当該マンション入居以前よりも向上したと評価していることをみると、高齢者向けサービスや保育・教育に関わる環境などを除き、多様な項

図表 1-2-8 超高層マンションの生活環境に対する評価（マンション選択時、入居後）



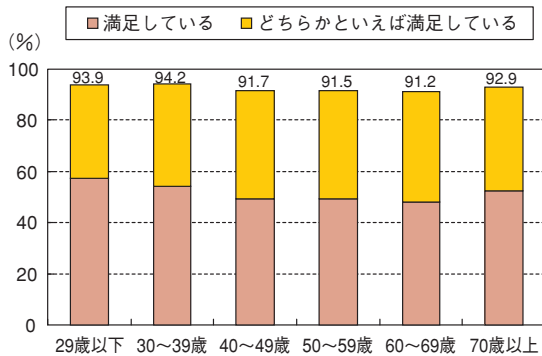
資料：国土交通省国土計画局

3) 都心（千代田区、中央区、港区）、城西（新宿区、中野区、杉並区）、城南（渋谷区、目黒区、世田谷区、品川区、大田区）、城東（台東区、墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区）、城北（文京区、豊島区、北区、板橋区、練馬区）、横浜市中心3区（神奈川区、中区、西区）、その他横浜市（神奈川区、中区、西区以外の市域）

目を重視してマンションを選択しており、重視した項目については、治安や騒音を除けば、最低でも5割以上の居住者が前の居所の生活環境よりも向上したと感じている（図表1-2-8）。

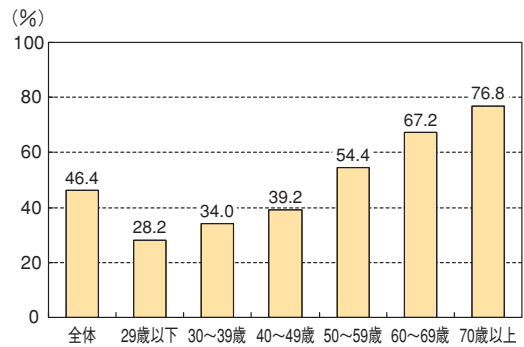
これらが勘案された総合的な満足度については、おおむね5～6割が「満足している」と回答し、「どちらかといえば満足している」を合わせた満足度は9割以上と高いといえる（図表1-2-9）。しかしながら、永住意向についてみると、「永住したい」とする居住者は全体で5割以下であり、特に若い世代ほど低く、将来的にも現在のマンションに定住する意向の居住者が多くはないことがわかる（図表1-2-10）。

図表 1-2-9 世帯主年齢別超高層マンション居住の総合的満足度



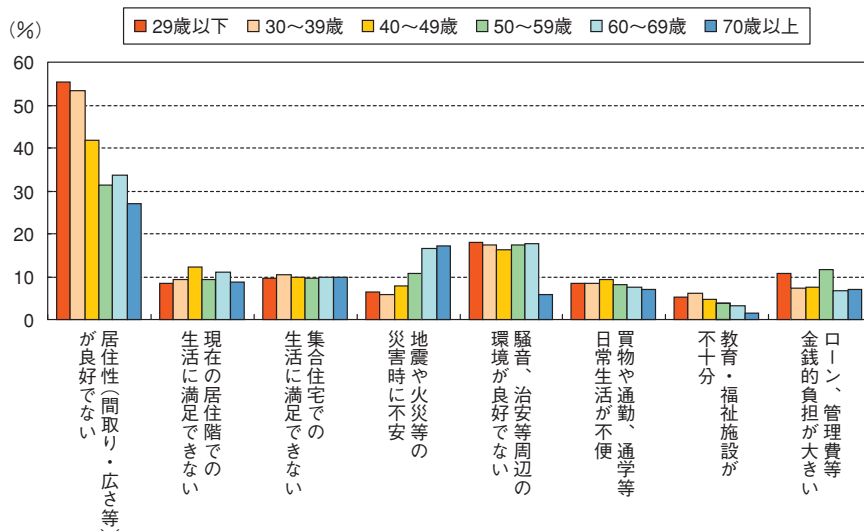
資料：国土交通省国土計画局

図表 1-2-10 世帯主年齢別超高層マンションへの永住意向



「永住したい」とする居住者以外の住み替える場合の理由については、「居住性（間取り、広さ等）が良好でない」とする割合が最も高く、「騒音、治安等周辺の環境が良好でない」が多くなっているほか、高齢になるほど「地震や火災等の災害時に不安」とする割合が高くなっている（図表1-2-11）。

図表 1-2-11 世帯主年齢別にみた超高層マンション居住者の住み替える場合の理由（複数回答）



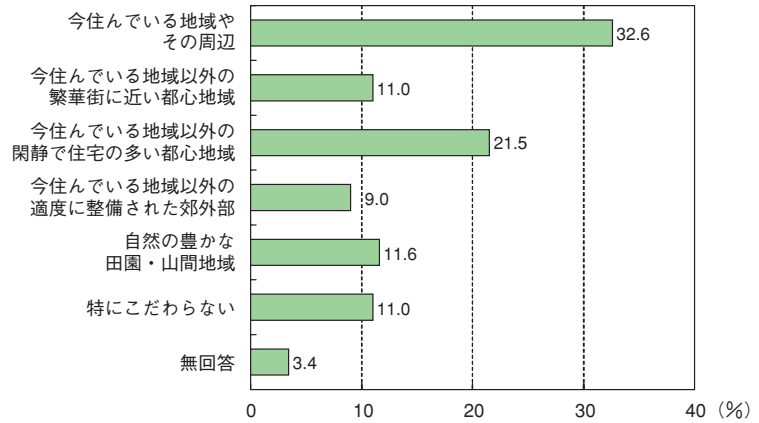
資料：国土交通省国土計画局

また、住み替えるとした場合の住みたい場所としては、現在居住する地域やその周辺地域を約30%が希望しているのに加え、それ以外の閑静な都心住宅地を約20%が希望しているなど、都心部付近で継続的に居住したいとする割合が約65%となっている。一方で、郊外や田園・山間地域は約20%が希望している（図表1-2-12）。

以上のことから、都心部等の超高層マンションについては、おおむね住民の生活環境に対する評価及び満足度は高いが、将来にわたる良好な住宅ストックを形成するには、住戸の居住性や周辺の住環境など、まちづくりの面も含めた課題がある。

また、現在のマンションへの永住意向も必ずしも高くはなく、郊外部や自然豊かな田園・山間地域での居住を希望する居住者も少なからず存在するものの、おおむね都心部等の中での居住地移動が望まれており、都心部への居住ニーズは今後とも高いものと考えられる。

図表 1-2-12 超高層マンション居住者の住み替え時に希望する地域

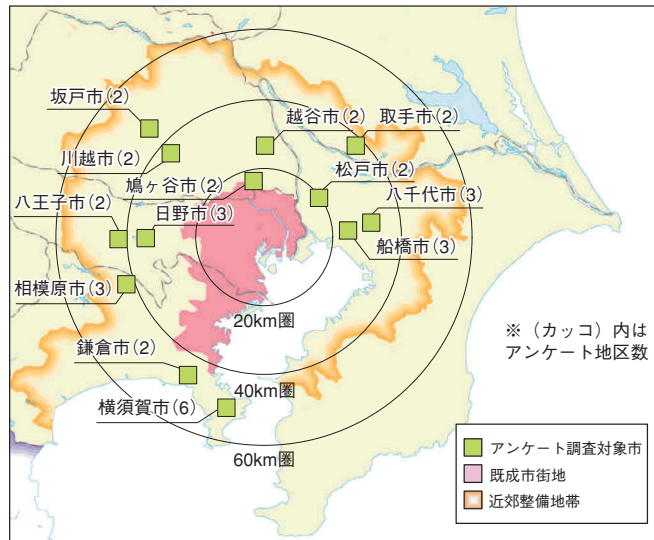


注：内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨五入の関係による。  
資料：国土交通省国土計画局

## 2. 郊外部の人口減少地区における居住の状況

郊外部からの流入も含め居住者の増加が進む都心部等とは対照的に、東京郊外部である近郊整備地帯においては、前述のように都心部に比べ人口が減少している市町村が多い。これを詳細にみると、一部においては、すでに人口、世帯数が中期的（10年以上）に減少している地区（町丁目）も相当数存在している。このような地区は、将来的に首都圏においても人口減少が本格化する場合に生じる状況を先行的に経験していると捉えることができ、その居住状況を分析することによって、将来広範に生じるであろう人口減少地区における課題等を明らかにできると考えられる。そこで、このような地区を比較的多く含む首都圏近郊の13市から、34地区（50町丁目：連担する町丁目は1地区とカウント）を抽出<sup>4)</sup>し、分析を行う。

図表 1-2-13 郊外住宅地アンケート調査対象地区の概要



注：距離圏は旧東京都庁（東京都千代田区）が中心である。  
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

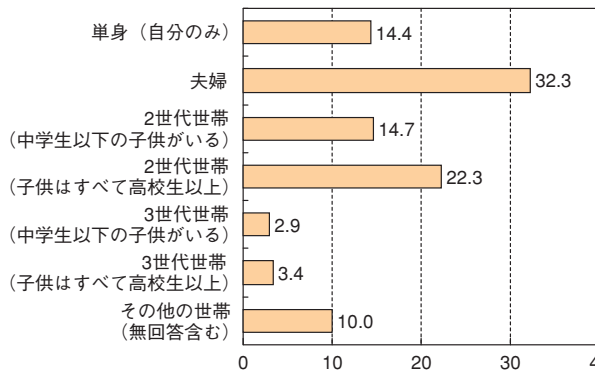
4) 首都圏近郊整備地帯内町丁目において、国勢調査結果のうち、1990～1995年、1995～2000年の2期で人口減少しており、1990～2000年の人口減少率が10%以上、人口密度10人/ha以上の中から、少なくとも、1995～2000年で世帯数が減少している地区で比較的該当町丁目が多い市を13市選定し、次に、対象市の中から、住宅規模、地区の規模、地区の連担状況等を考慮してアンケート対象町丁目50町丁目、34地区（連担する町丁目は1地区とカウント）を選定。アンケートについては、対象地区の居住者を対象とし、平成17年2月、国土交通省国土計画局実施。有効回答数2,703。

(1) 居住者の特性

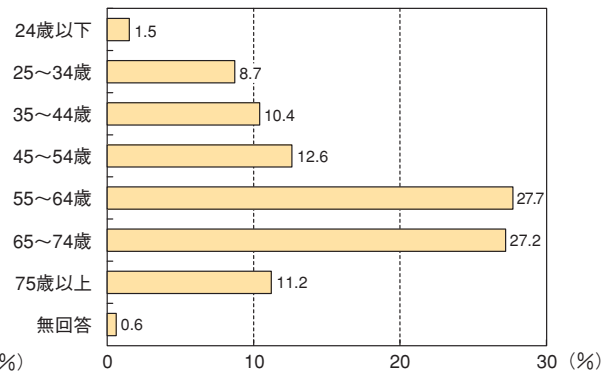
居住者の世帯構成は、夫婦、子供のいる2世代世帯が多いことは超高層マンションとあまり変わらないが、子供がすべて高校生以上の比率が比較的高い(図表1-2-14)。世帯主の年齢階層は、55歳以上が約66%と高くなっており、34歳以下の世帯主は1割程度しかいないなど、比較的高齢側に偏った構成となっている(図表1-2-15)。

また、10年前との世帯の家族人数の変化をみると、増えたとする世帯が約13%であるのに比べ、減ったとする世帯が約45%と高く、2人以上減ったとする世帯が約20%となっている(図表1-2-16)。

図表 1-2-14 調査対象地区の居住者の家族構成

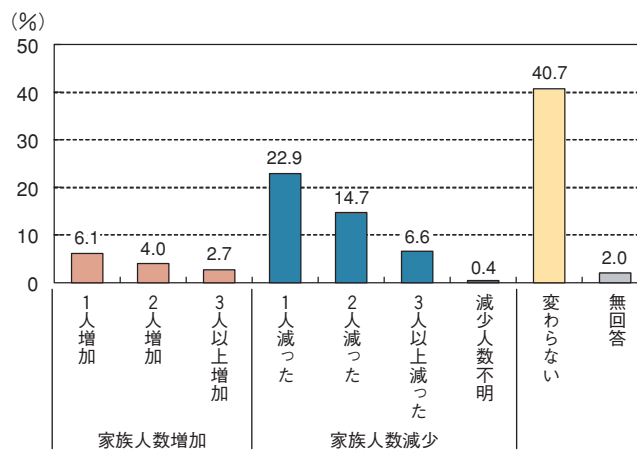


図表 1-2-15 調査対象地区の居住者の世帯主年齢構成



注：内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨五入の関係による。

図表 1-2-16 調査対象地区の居住者の世帯家族人数の変化

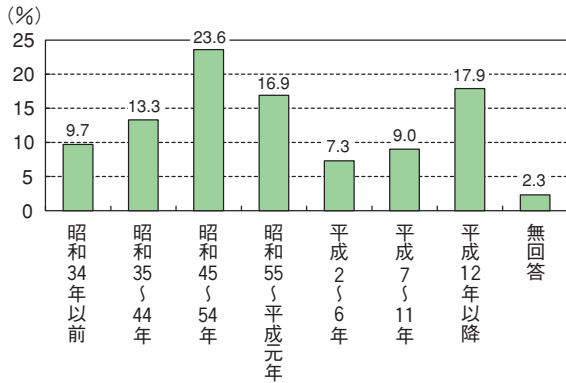


注：内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨五入の関係による。

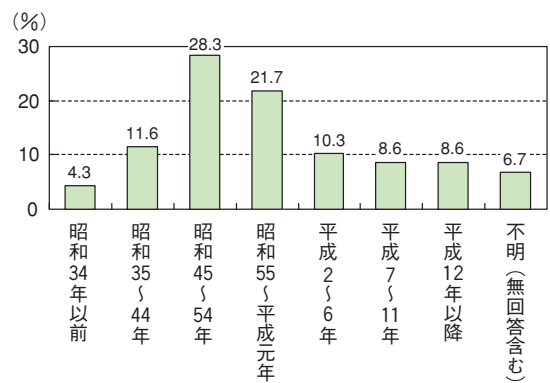
資料：図表1-2-14～1-2-16、国土交通省国土計画局

さらに、現在の住まいに住み始めた時期は、昭和54年以前が5割弱を占め、25年以上の長期にわたり住んでいる居住者が多く、現在の住まいの建築時期も昭和54年以前が4割強と、比較的古い住居が多くなっている（図表1-2-17、1-2-18）。

図表 1-2-17 現在の住まいに住み始めた時期



図表 1-2-18 現在の住まいの建築時期

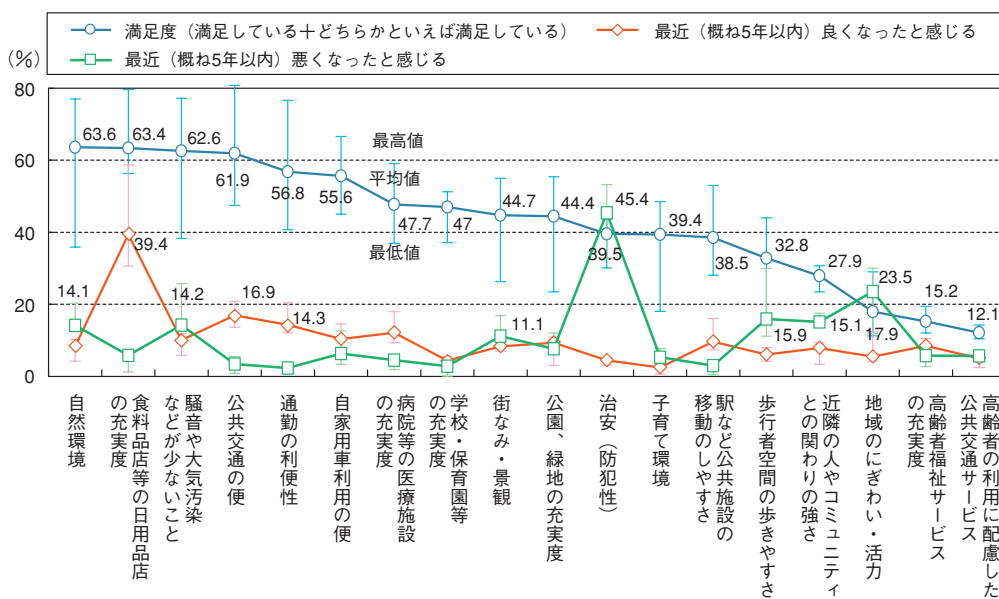


注：内訳の合計が100%とまらないのは、数値の四捨五入の関係による。  
資料：図表1-2-17及び1-2-18、国土交通省国土計画局

## (2) 生活環境の評価、満足度、永住意向

生活環境に関する満足度をみると、自然環境や交通の利便性などについては6割程度が「満足している」または「どちらかといえば満足している」と比較的高いのに対し、高齢者関係のサービスや歩きやすさ、駅などの公共施設の移動のしやすさなどは低くなっており、高齢化社会への対応が不十分な点に不満が多いことが伺える。また近年の変化については、日用品店等が充実したことを約4割が評価しているが、治安は5割弱が悪くなったと感じており、地域のにぎわいやコミュニティの関わりが低下したとする評価も比較的多い（図表1-2-19）。

図表 1-2-19 地域周辺の生活環境の満足度及び最近の生活環境の変化

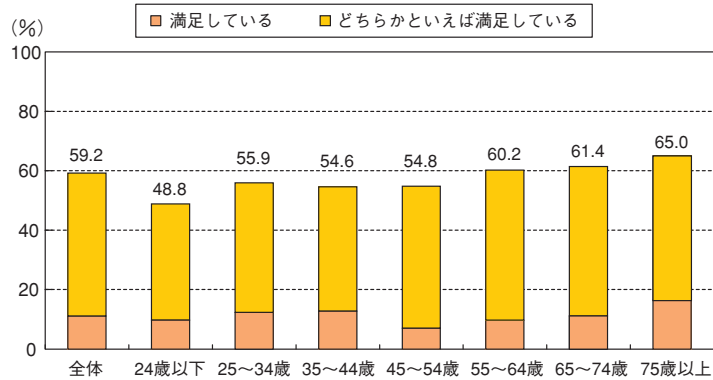


資料：国土交通省国土計画局

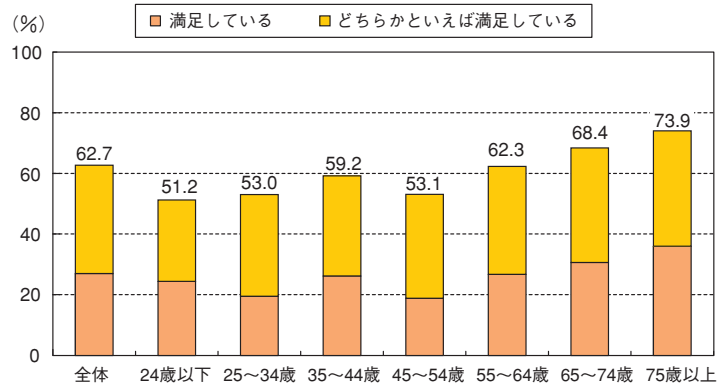
これらが勘案された住居周辺の生活環境に関する総合的満足度や、現在の住まいの満足度については、「満足している」または「どちらかといえば満足している」とする割合が全体で約6割と、あまり高くはなく、特に生活環境の総合的満足度をみると、「満足している」としているのは全体で1割程度と低くなっている（図表1-2-20、1-2-21）。

これに関連して、現在の住まいでの永住意向は、全体で4割強と超高層マンションと同程度であるが、その周辺地域も含めたエリア内での永住意向は6割程度となっている（図表1-2-22）。

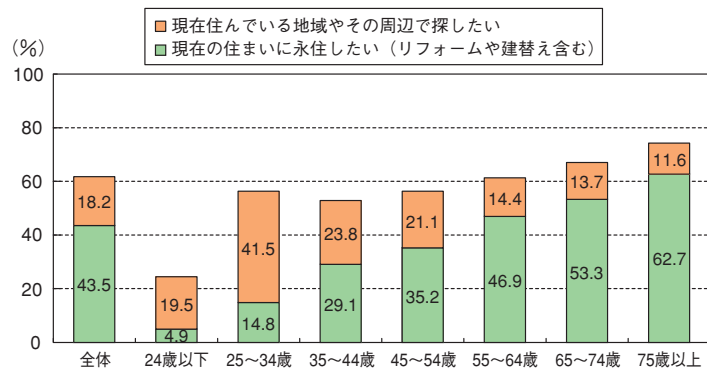
図表 1-2-20 住居周辺の生活環境の総合的満足度



図表 1-2-21 現在の住まいの満足度



図表 1-2-22 調査対象地区の居住者の永住意向

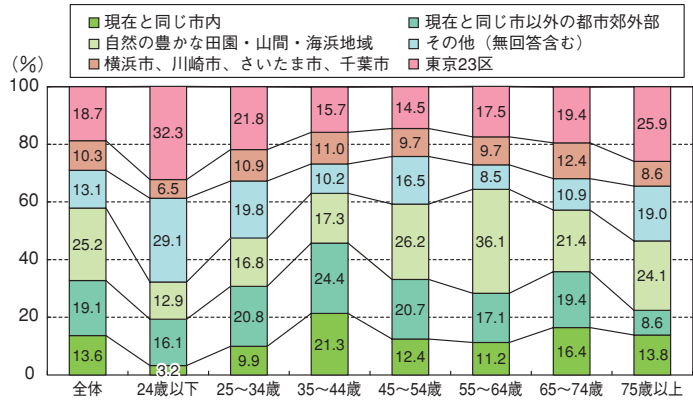


資料：図表1-2-20～1-2-22、国土交通省国土計画局



逆に現在の住まいやその周辺地域内での住み替え意向を特に持たない住民は全体で4割弱であるが、そのうち3割程度が東京23区や横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の大都市部への住み替えを希望し、一方で現在と同じ市内が1割強、同市内以外の郊外部や自然の豊かな地域を希望するのが4割強と、都心部ばかりでなく郊外や自然の多い地域など居住地へのニーズは多様化していると考えられる。年齢階層別には、34歳以下や65歳以上で都心、大都市志向が比較的高く、45歳以上～64歳以下では自然の豊かな地域への志向が高くなっている(図表1-2-23)。

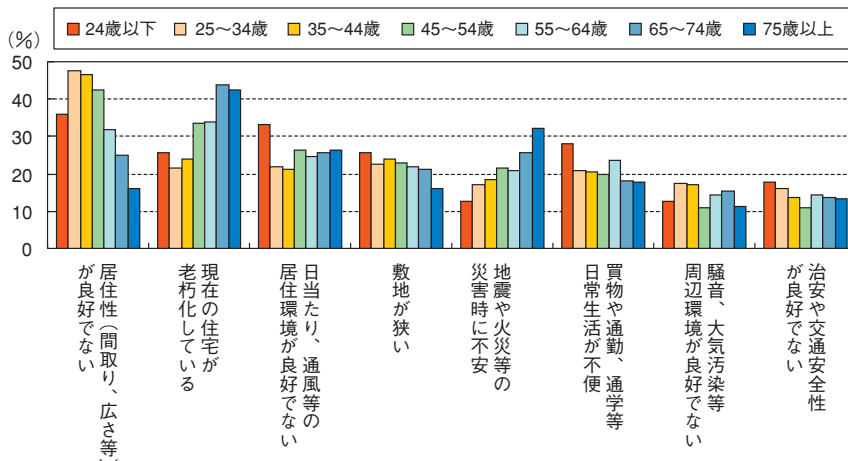
図表1-2-23 住み替える場合に希望する住居地域



注：内訳の合計が100%とならないのは、数値の四捨五入の関係による。  
資料：国土交通省国土計画局

住み替える場合の理由としては、住宅の狭さ・老朽化など住宅単体の問題のほかは、日当たりなど居住環境や敷地の狭さなどが上位に挙げられており、地域の居住環境や敷地条件などへ

図表1-2-24 住み替える場合の理由(複数回答)



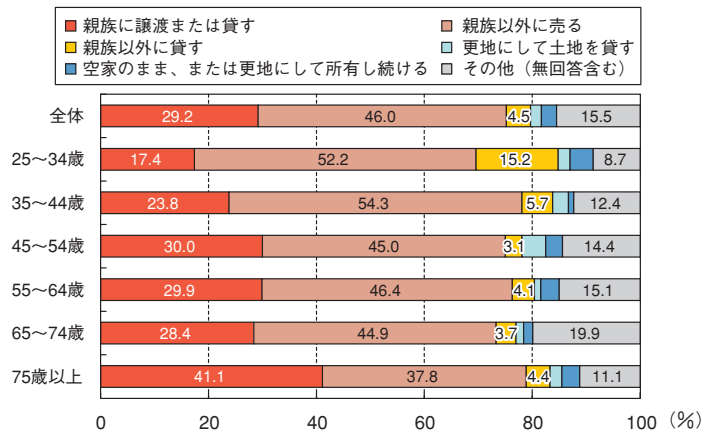
資料：国土交通省国土計画局

の不満が高い(図表1-2-24)。

なお、住み替える場合には、現在の住居は親族以外に売るとする人が全体で5割弱と最も多くなっており、次いで親族に譲渡又は貸すとする割合が全体で約3割と、何らかの形で処分することを想定している割合が高い(図表1-2-25)。

一方、現在の地域に住み続けるとした場合に、地域について改善を希望することとしては、安全性、防犯性の向上が6割と最も高く、次いで

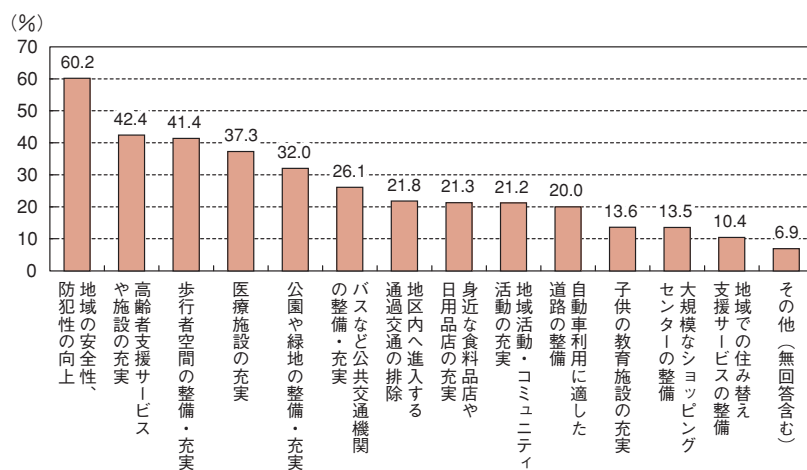
図表1-2-25 住み替える場合の現在の住まいの活用方法



資料：国土交通省国土計画局

歩行者空間の整備・充実、高齢者支援サービスや施設の充実、医療施設の充実が4割程度となっている。前述の生活環境に関する満足度の低さと改善希望の高さはおおむね一致しており、現在の地域については高齢化社会への対応を主とした事項を望んでいることがわかる（図表1-2-26）。

図表1-2-26 現在の居住地域に対して現状よりも改善を希望すること（複数回答）



資料：国土交通省国土計画局

このように、郊外の人口減少地区においては、地域に対する満足度や永住意向は都心部の超高層マンションに比べて多少低くなっているが、かといって都心部への住み替え希望者が特段多いわけではなく、現在の住まい・居住地やその周辺、または別の郊外地域への住み替え希望も多い。ただし、生活環境については全般的に都心部に比べ評価が低く、特に高齢化社会への対応などについては課題が多い。また、比較的高い郊外での住み替えニーズに対応したサービスも必要である。このような課題に対応し、敷地や住宅の広さなど居住環境が向上すれば、郊外住宅地に対するニーズは根強く、ある程度の人口・世帯数減少は甘受しながら、それを逆に良好な居住環境への転換の資源として捉え、人口減少の進む郊外を持続可能な住宅地として形成していくことが求められる。

以上より、都心部における居住に対する高いニーズに応えるため、超高層マンションの良好な居住環境の形成及び維持が必要である。これには、マンション自体の居住環境の向上のみでなく、生活面に配慮した周辺の住環境の整備等を進めていくことが不可欠である。一方、今後人口・世帯数の減少が想定される郊外住宅地については、むしろ人口減少により「ゆとり」が生じることを好機として活用して、比較的评价の低い居住水準や居住環境を改善して「質の向上」を行い、高度化する郊外居住ニーズに応えられる魅力を持った地域へと転換を図っていく必要がある。その結果として、都心部等への人口集積と郊外での人口減少を受けとめつつも、良好な環境を備えた「都心居住」や「郊外居住」をニーズに応じて選択できる、豊かな都市圏を実現することが望まれる。