第1章

首都圏をめぐる最近の動向

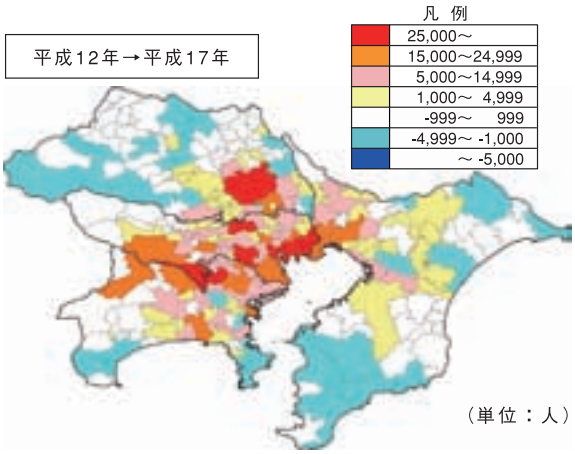
1 人口増加地区の動向等

（1）都区部・近郊部における人口増加等の状況（都心回帰と拠点的な人口増加）

我が国は少子化の進展により、平成17年から人口減少局面に移行したとみられているが、東京圏における人口増減をみると、一様に増加がみられるのではなく、都区部と近郊の拠点的な都市等において大きな増加がみられ（図表1-1-1）、これらが圏域の人口を押し上げている。

人口増加が著しい市区（平成12～17年の5年間で25,000人以上人口増加した東京圏の市区[1]。以下「人口増加市区」という。）は、都心臨海部（港区、中央区、江東区）、都区部住宅地（練馬区、世田谷区等）、郊外住宅地（町田市、横浜市青葉区）のように分類することができる。

図表1-1-1　東京圏における区市町村別人口増減数



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局が作成

都心臨海部の港区、中央区及び江東区は、平成12年度時点での人口密度が70人／ha程度であったが、人口密度の増加としては10人／ha以上と非常に顕著であった。都区部住宅地の練馬区及び世田谷区は、当初より人口密度が140人／ha程度と高い水準にあり、極端な人口密度の変化はないが、区の規模から増加総数が大きくなっている。また、町田市、横浜市青葉区は、他の人口増加市区と比較すれば、人口密度の比較的低い地域であるが、郊外住宅地としての成長を続けている。

図表1-1-2　人口増加上位15市区の人口及び人口密度

区　市	総　人　口（人）		人口増加（人）	人口密度（人／ha）		人口密度増加（人／ha）
	平成12年	平成17年		平成12年	平成17年	
江東区	376,840	420,845	44,005	95.5	106.6	11.0
練馬区	658,132	692,339	34,207	136.7	143.8	7.1
江戸川区	619,953	653,944	33,991	124.6	131.4	6.8
町田市	377,494	405,534	28,040	52.7	56.6	3.9
港区	159,398	185,861	26,463	78.4	91.4	13.0
世田谷区	814,901	841,165	26,264	140.3	144.8	4.5
中央区	72,526	98,399	25,873	71.5	96.9	25.5
横浜市青葉区	270,044	295,603	25,559	76.8	84.1	7.3
八王子市	536,046	560,012	23,966	28.8	30.1	1.3
横浜市都筑区	155,092	179,008	23,916	55.5	64.1	8.6
相模原市	605,561	628,698	23,137	67.0	69.5	2.6
浦安市	132,984	155,290	22,306	76.9	89.8	12.9
品川区	324,608	346,357	21,749	142.9	152.4	9.6
川口市	460,027	480,079	20,052	82.5	86.1	3.6
船橋市	550,074	569,835	19,761	64.2	66.5	2.3

資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

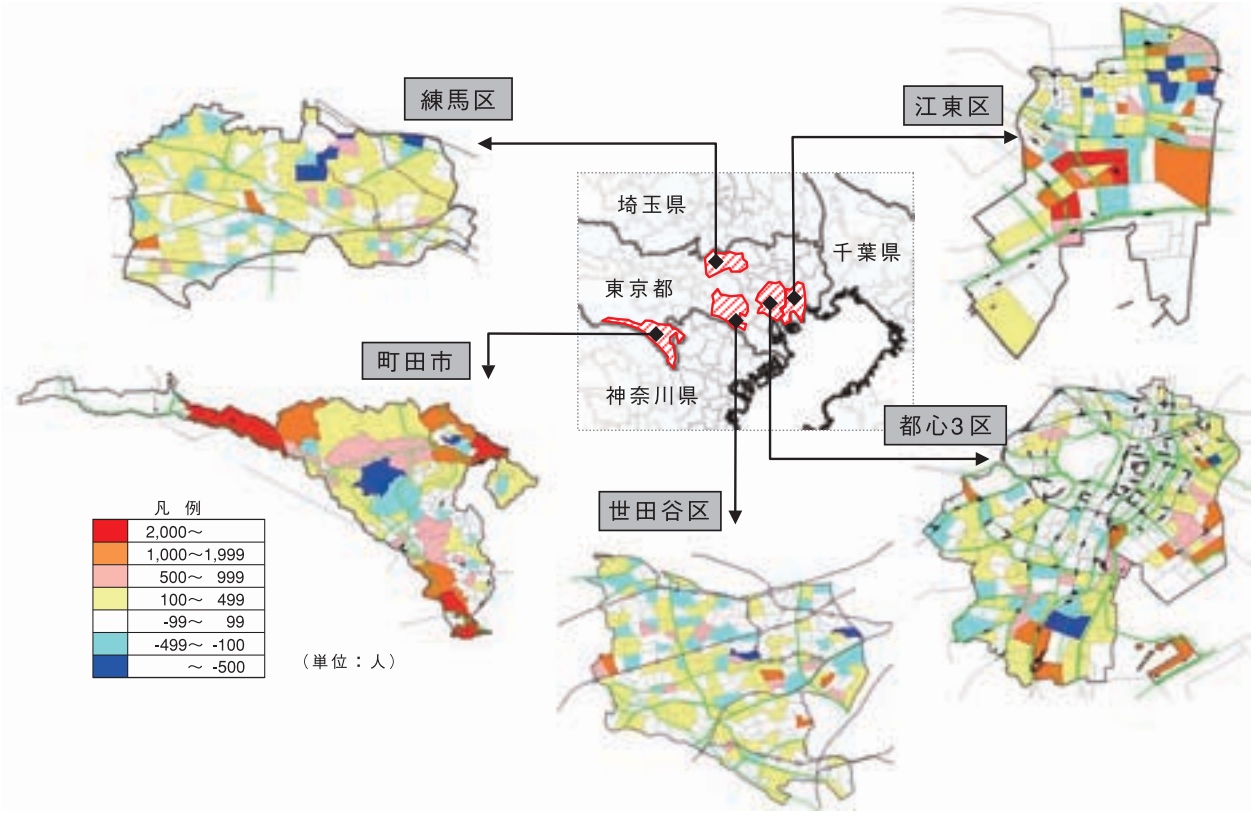
1）中央区、港区、江東区、世田谷区、練馬区、江戸川区、町田市及び横浜市青葉区。

（人口増加市区における増加地区の状況）

このような動向は、人口増加市区内の各地区の大幅な人口増加としても現れている。例えば、平成17年までの５年間の人口変化を町丁目単位でみると（図表 1-1-3）、都心臨海部のさらに臨海部において、顕著な人口増加がみられ、郊外部の町田においては、私鉄駅に近い特定の地区で、人口増加が起こったことがわかる。

一方で、都区部の住宅地である練馬区・世田谷区は、上記ほどの地域的特徴が見られず、人口増加地区が散らばって存在している。

図表 1-1-3　人口増加市区内における人口増減数の状況（平成12～17年）



注　：東京都の人口は、住民基本台帳登録人口
資料：「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」（東京都）により国土交通省国土計画局作成

（マンションの大規模化）

なお、人口増加市区において、世帯増加数を住宅の種別毎にみると、共同住宅の世帯増加数が大半を占めており、特に11階以上の共同住宅が最も多い（図表 1-1-4）。また、人口増加市区における分譲マンションの規模別戸数シェアの推移をみると、平成 7 年からの11年間で、一棟当たり総戸数100戸以上のマンションの戸数シェアは14%から58%へ約 4 倍増、総戸数200戸以上の規模でも38%に達している（図表1-1-5）。

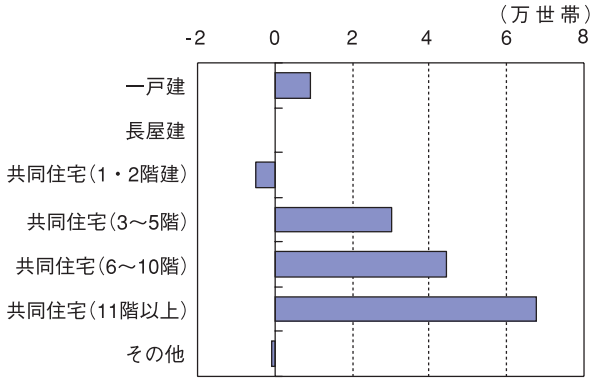
（大規模マンション供給事例）

次に、このような大規模マンションの建設等に伴う人口増加の様子を見てみる。

人口増加市区の都心臨海部と郊外住宅地では、平成17年までの 5 年間に竣工した総戸数200戸以上の大規模マンションの戸数は、総戸数の約 3 割を占めている。

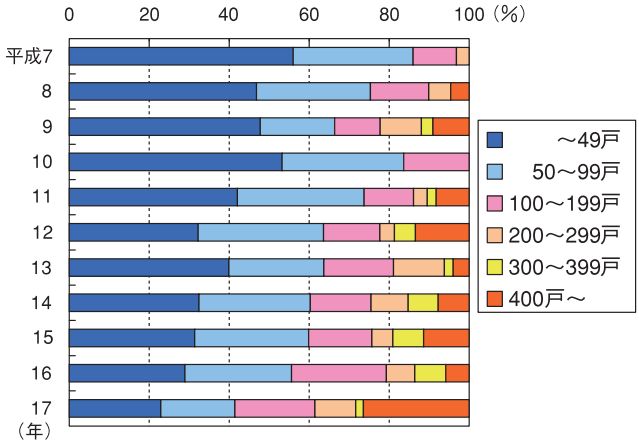
都心臨海部においては、豊洲駅周辺や品川駅周辺等にこのような大規模マンションが多く集中している。そのうち、70%以上が超高層マンションであり、こ

図表 1-1-4　人口増加市区における住宅の建て方別世帯増加数（平成12～17年）



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

図表 1-1-5　人口増加市区における規模別分譲マンション戸数シェアの変化



資料：㈱東京カンテイ資料により国土交通省国土計画局作成

図表 1-1-6　人口増加市区における大規模マンションの竣工戸数の状況（平成12～17年）

分類 / 市区	総戸数（a）	総戸数200戸以上の大規模マンション 合計戸数（b）	比率（b）／（a）	うち20階以上の超高層マンション 合計戸数（c）	比率（c）／（b）
都心臨海部	49,336	16,672	34%	12,115	73%
港区	16,652	6,123	37%	5,649	92%
中央区	13,899	1,484	11%	1,276	86%
江東区	18,785	9,065	48%	5,190	57%
都区部住宅地	30,406	3,371	11%	1,037	31%
世田谷区	13,987	1,967	14%	457	23%
練馬区	8,608	580	7%	580	100%
江戸川区	7,811	824	11%	0	0%
郊外住宅地	10,996	3,322	30%	0	0%
町田市	4,759	2,485	52%	0	0%
横浜市青葉区	6,237	837	13%	0	0%

資料：㈱東京カンテイ資料により国土交通省国土計画局作成

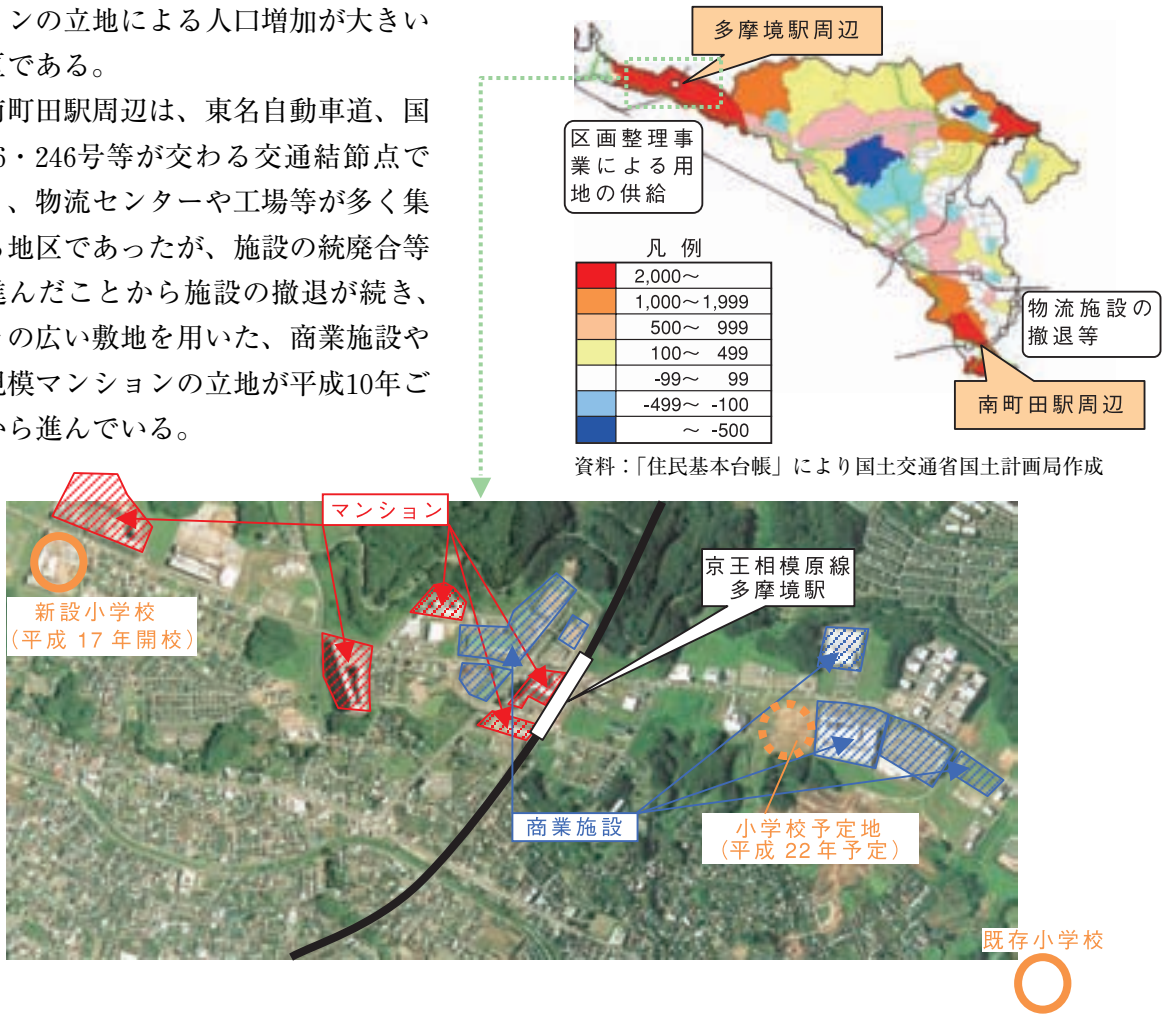
れらは敷地規模も7,000m² 程度以上と規模が大きく、臨海部の工場・倉庫等の撤退を受けて建設されてきたものである。今後も勝どき、豊洲等の企業施設跡地における立地が計画されており、地区における同様の人口増加が進む可能性がある。

また、郊外では、私鉄駅周辺等都心からの距離の割に利便性が高い箇所において、大規模マンションが立地している（図表 1-1-7）。

例えば、町田市をみると、南町田駅周辺や多摩境駅周辺地区が大規模マンションの立地による人口増加が大きい地区である。

南町田駅周辺は、東名自動車道、国道16・246号等が交わる交通結節点であり、物流センターや工場等が多く集まる地区であったが、施設の統廃合等が進んだことから施設の撤退が続き、個々の広い敷地を用いた、商業施設や大規模マンションの立地が平成10年ごろから進んでいる。

図表 1-1-7　町田市における地区別人口増加の状況（平成12～17年）



資料：「住民基本台帳」により国土交通省国土計画局作成

一方、多摩境駅（平成元年開業）周辺の町田市小山町は、土地区画整理事業が進められていた地区である。駅周辺には、主に研究開発施設向けのまとまった敷地が確保されていたが、近年の売却により、大規模商業施設の立地と大規模マンションの建設がなされ、生活利便の向上と大量の人口増加が進んだ。

また、これらのマンションはファミリー向けの規模をもちながら、比較的安価であったため、20・30代と子育て世代の増加が特徴的である。

（人口増加市区における年齢構成の変化）

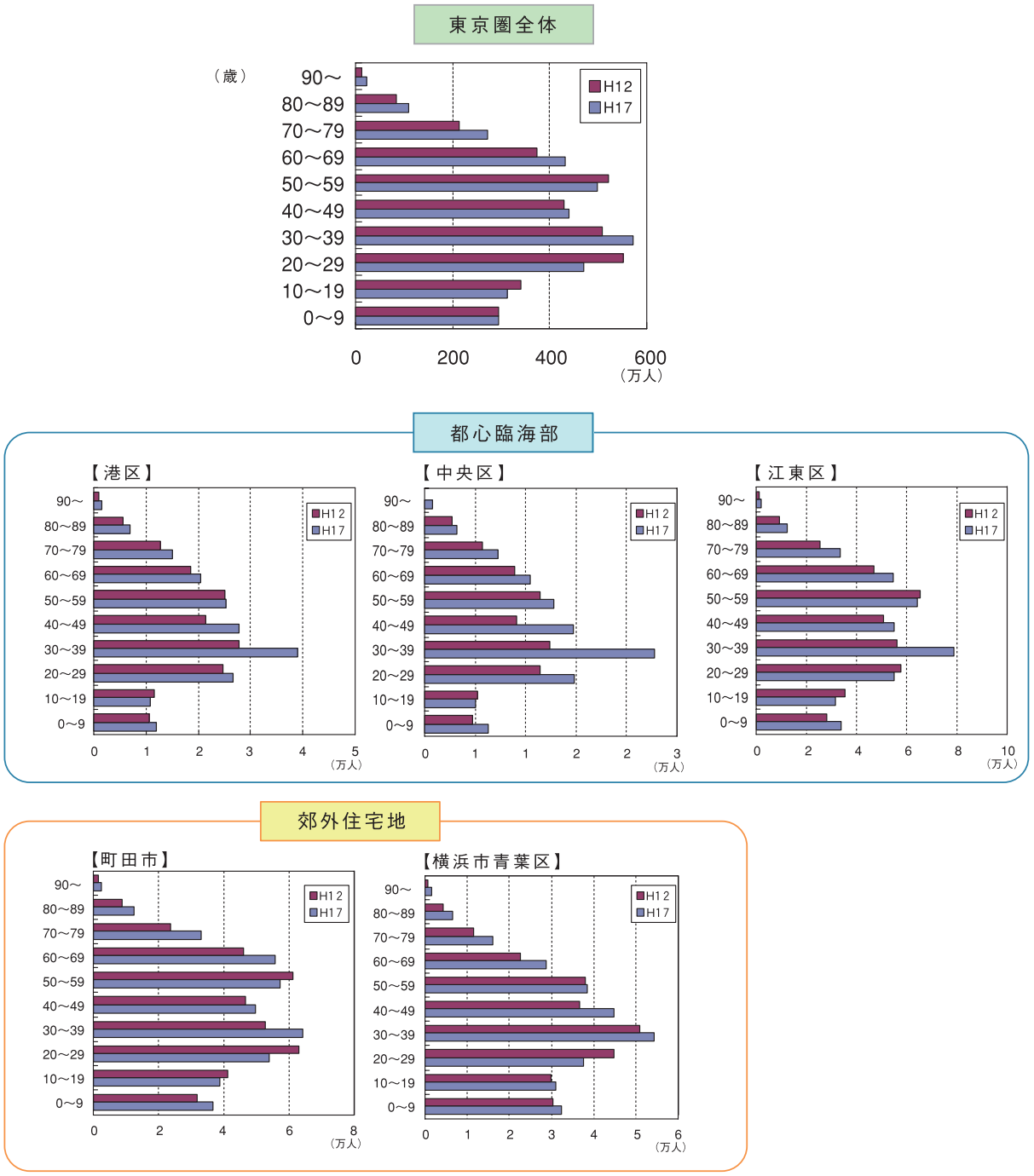
次に、各市区の年代別人口構成を見てみる。人口増加市区を比較しても、その変化に大きな違いがある（図表 1-1-8）。

都心臨海部の中央区、港区及び江東区においては、30代の人口増加が特に顕著であるとともに、東京圏全体で減少している20代の人口を維持している。このような人口動向を背景として、

これらの区では、出生数が中期的に増加している。

一方、町田市・横浜市青葉区では、特定の世代の増加はそれほど顕著でないが、東京圏全体と比較して、若い世代の割合が多く、出生数も増加しているようである。

図表 1-1-8　人口増加市区及び東京圏における年代別人口



資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

（２）人口増加地区における若年層の増加等

このような急激な人口増加地区においては、若年層の増加も顕著であり、学校等の教育施設の対応に課題が見られる地区も発生している。

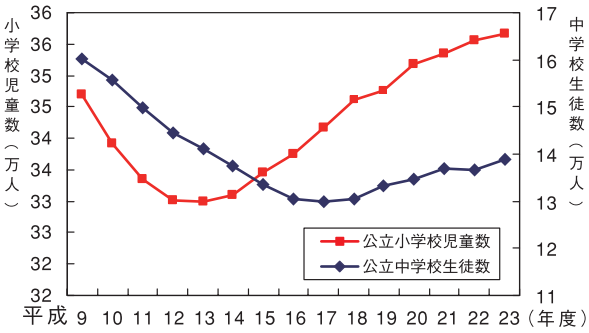
（都区部における児童・生徒数の動向等）

東京都心及び近郊の市区における人口回帰は、依然堅調であり、子育て世代の流入という特徴を反映して、出生数の増加傾向も見られ、自然増減がプラスに反転する区も発生してきている。

都区部では、小学校児童数が回復傾向にあるとともに、中学校生徒数もH18に減少から増加に転じており、いずれも当面、回復が見込まれている（図表1-1-9）。

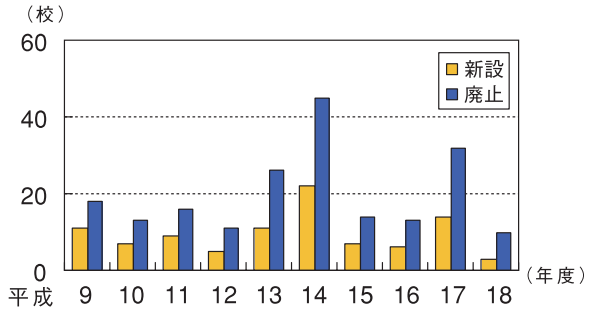
しかし、これまで見たように人口増加市区においても人口増加地区は偏在しており、その他の地区では児童・生徒数の減少等を受け、学校機能を再編するための小中学校の統廃合が進んでいる（図表1-1-10）。

図表1-1-9　都区部の公立小学校児童数及び公立中学校生徒数の推移



注　：平成18年度までは実数、平成19年度以降は推計。
資料：「平成18度教育人口等推計の概要」（東京都教育庁）により国土交通省国土計画局作成

図表1-1-10　東京都の公立小中学校の新設・廃止数の推移



資料：東京都教育庁資料により国土交通省国土計画局作成

（児童数の増加地区における対応）

東京都港区では、特に湾岸部最南端の港南地区において、平成15年頃から大規模超高層マンションが集中的に供給されており、平成17・18年の２年間だけでも9,000戸以上が供給された。これを受けて、港南小学校の児童数は、平成16年度の247名から平成18年度には373名と、非常に大きく増加している。港南小学校では、プレハブ校舎の設置等によって、応急の対応を図っているが、今後の生徒数の増加も予想されていることから、校舎の建替えを含む施設拡充が検討されている。

また、郊外部の人口増加地区事例として先に紹介した町田市小山町についても、児童数の大幅な増加が起こっており、地区内の小学校就学年齢の人口は、平成12年に772名であったが平成18年には1,555名と倍増、また、就学前年齢の人口も同じく倍増しており、既に1,900名を超えている。

そのような児童数の急増を受け、平成17年度には小山小学校の校区が分割、小山ヶ丘小学校が新設された（町田市として21年ぶりの小学校新設）。

しかし、今後も児童数の増加が見込まれることから、同地区内におけるさらなる小学校の新設が、既に計画されているところである。

平成17年度新設された小山ヶ丘小学校

首都圏コラム

（廃校跡地の利活用）

東京都区部の学校跡地活用を用途別に見ると、運動場、体育館を住民へ開放している事例が最も多く、続いて、区の出先機関を含むオフィス、会議室としての利用が多い。また、地域のニーズに合わせ、会議室、資料館、体育館、広場等を組み合わせた複合施設の事例も多数見られる。

東京都中央区では、児童数の減少に伴い東華小学校と十思小学校を統合し、東華小学校跡地に日本橋小学校を開校した。この際に廃校となった旧十思小学校跡地には、在宅介護支援センター、デイルーム、訪問看護ステーション、町会会議室、NPO活動支援施設等からなる複合施設が整備され、活用が図られている。

表 1-1-11　都区部における学校跡地活用の用途別学校数

用　　途	学校数
広場、運動場、体育館、プール	35
オフィス、会議室	26
別の学校	16
医療福祉施設	14
公民館、NPO活動支援施設	13
図書室、資料室	9
子育て支援施設	8
研究施設	3
住宅	2
撮影所	2
撤去自転車置き場	1

注　：複数の用途がある場合、それぞれの用途で計上している。
資料：各区へのアンケートにより国土交通省国土計画局作成

活用が図られている旧十思小学校の校舎

十思スクエア内の町会会議室

旧十思小学校の教室

統合後の日本橋小学校