

第 1 章

首都圏をめぐる最近の動向

第1節

首都圏における人口・居住の動向

昨年度の年次報告では首都圏の中心である1都3県の人口動向を分析し、都心回帰の実態と拠点的に人口が増加している実態について報告した。今年度は北関東3県と山梨県に特に着目して首都圏全体の人口動向を報告する。

また、平成19年地価公示では1都3県の住宅地の地価平均値が16年ぶりに上昇に転じ、平成20年地価公示においても引き続き上昇傾向となっている。このような地価上昇が住宅取得環境に与えている影響をあわせて報告する。

1. 首都圏の人口動向

(1) 北関東3県と山梨県の人口動向

北関東3県及び山梨県の4県と地方圏¹⁾は、長期的にみると人口の増減率が徐々に減少してきている。しかし、この人口増減率を4県と地方圏と比較すると、4県の増減率は地方圏と比較して常に高い数値を維持している（図表1-1-1）。交通インフラ整備の着実な進捗により東京圏（1都3県）とのつながりが堅持・促進され、人口の増減率が比較的高くなっているものと考えられる。

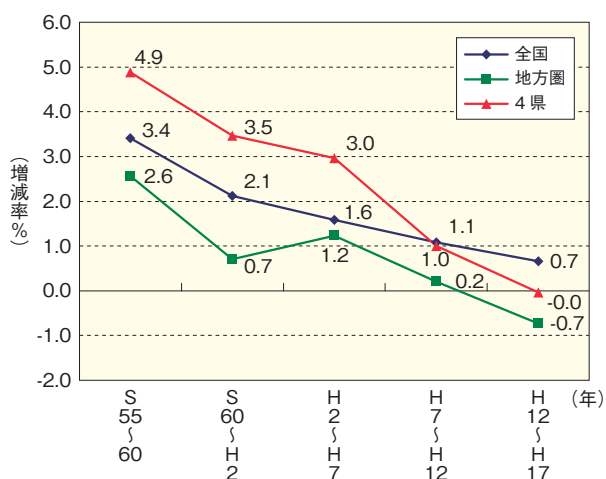
しかし各県内の人口に着目してみると全体的・平均的に推移しているのではなく、都市間で人口の増減率に差がみられる。県周辺部等の人口が減少している一方で、交通インフラの結節点の都市等に人口が集まる傾向がみられる（図表1-1-2、図表1-1-3）。また、近年、地方圏では人口が減少傾向である中、各県の総人口はほぼ横ばいとなっている。

ここでは、4県のそれぞれについて県内の人口の動向を分析する。

①群馬県の場合

群馬県全体では平成14年から19年の5年間で人口が0.8%減少した。県北・県南の都市の人口減少率が大きく、交通結節点である高崎市周辺の狭隘な平地に人口が集まる傾向が強くなっている。

図表1-1-1 人口増減率



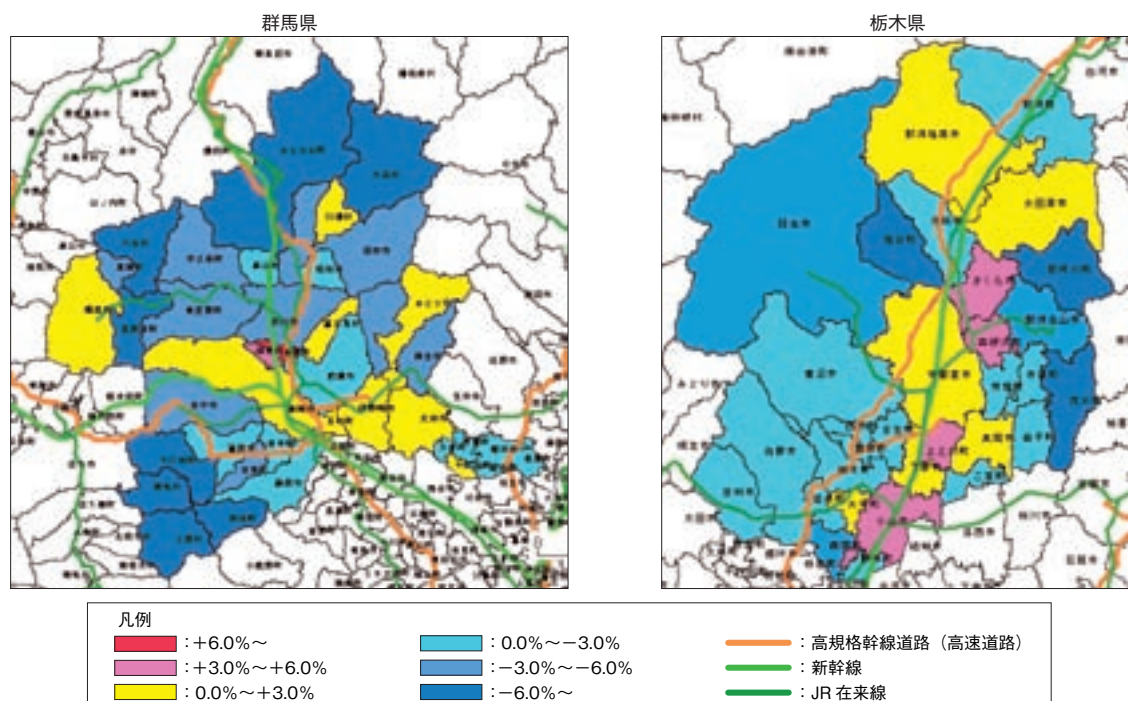
資料：「国勢調査」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

1) 地方圏とは、東京圏、関西圏、名古屋圏以外の道県。

県内で最も人口を伸ばしているのは吉岡町である（9.5%増）。吉岡町は平成11年に開通した上毛大橋により前橋市へのアクセス性が飛躍的に向上し、ベッドタウンとして人口を増やした。宅地開発が盛んで比較的安価に住宅が購入できることから、前橋市や高崎市、渋川市からの転入者が多い。榛東村（4.6%増）、富士見村（1.8%増）も同様の要因で人口を増やしている。

一方、人口が減少している県内都市の中で特徴的なのは桐生市である。桐生市は同期間で人口が5.7%減少した。65歳以上人口比率が26.5%（平成19年10月1日現在）と急速な高齢化が進行している。この5年間では人口の自然減、とりわけ死亡数が増加傾向となっており、社会減とあわせて毎年約1,000人から約1,400人の人口が減少している。

図表 1-1-2 群馬県、栃木県の人口増減率（平成14年→平成19年）



注：平成19年10月1日現在の状況。

資料：各県統計主管課による推計人口により国土交通省国土計画局作成

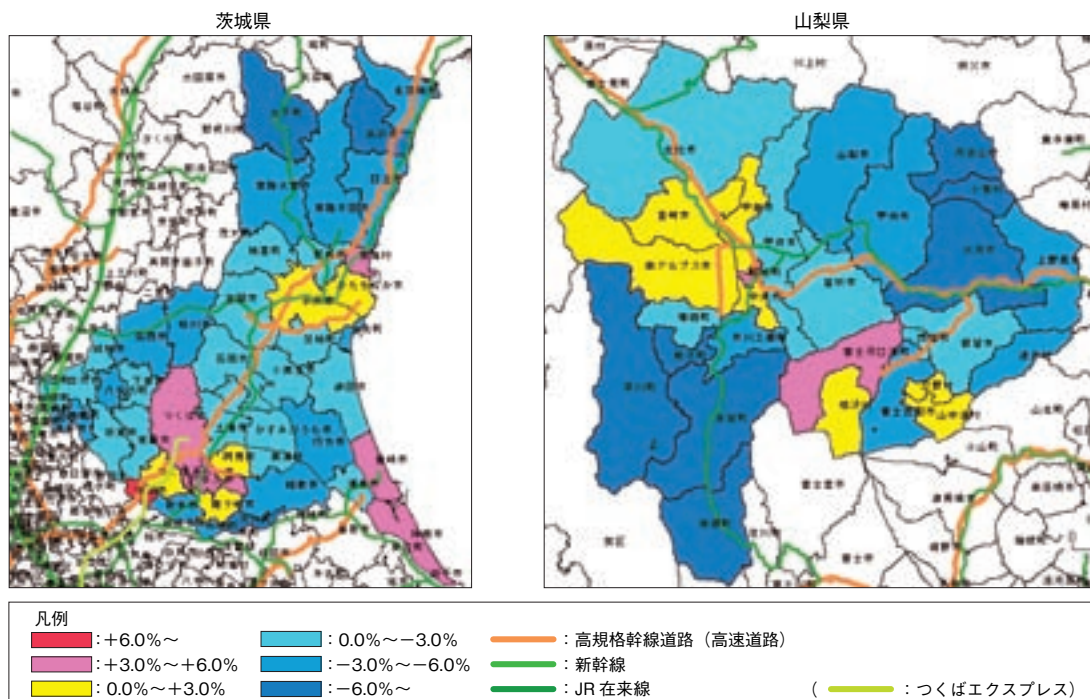
②栃木県の状況

栃木県全体では平成14年から平成19年の5年間で人口が0.2%増加した。4県の中で唯一人口を増やしている。県中央に広がる北部平地・中部平地を縦断する交通インフラの沿線都市に人口が集まっている。

県内で人口増加率が大きいのは上三川町（4.6%増）、さくら市（3.7%増）、小山市（3.1%増）などである。これらの都市には栃木県が主要産業と位置づける航空及び自動車関連産業の工場や研究所が立地している。

さくら市は、宇都宮市と大田原市へのアクセスが良く、これらの地域に立地する企業や市内の喜連川工業団地への通勤者のベッドタウンとして着実に人口を増やしている。民間による宅地開発が盛んで、近隣の宇都宮市と比較して住宅に割安感があることから子育て世代の転入が多い。また、平成19年10月の喜連川社会復帰促進センターの開所や自動車産業の研究所の立地が予定されるなど、さらなる人口増加が期待できる状況となっている。

図表 1-1-3 茨城県、山梨県の人口増減率（平成14年→平成19年）



注 : 平成19年10月1日現在の状況。

資料 : 各県統計主管課による推計人口により国土交通省国土計画局作成

③茨城県の状況

茨城県全体では平成14年から19年の5年間で人口が0.7%減少した。つくばエクスプレス沿線、常陸那珂港、鹿島港周辺の3地域10都市の人口が増加する一方、その他の34都市の人口が減少した。4県の中でも人口の偏在が顕著である。

県内で最も人口増加が著しいのは守谷市である（10.4%増）。守谷市には昭和40年代から50年代に開発された常総ニュータウンが広がっており、当該開発によるインフラ整備を下地にして、平成17年に首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス線（以下「TX」という。）が開業し飛躍的に人口を伸ばした。ニュータウンのほか、TXの守谷駅や当駅でTXと交差する関東鉄道常総線の新守谷駅、南守谷駅の周辺に高層マンションが建ち並んでおり、さらなる人口増加の受け皿となっている。

一方、隣接する取手市は同期間で人口が3.6%減少した。取手市の人口は平成7年をピークに減少しつづけている。取手市にも常総ニュータウンの一部が広がるが、当該入居者の第2世代の転出が人口減少の主な原因であり、守谷市や隣接する千葉県への転出者が多くなっている。このような状況の下、停滞していた下高井地区特定土地区画整理事業（計画人口6,100人：都市再生機構）が、景気回復に伴う住宅需要の高まりによって本格的に動き出しており、人口減少の歯止めとなることが期待されているところである。

特徴的な都市は鹿嶋市（3.1%増）である。増加人口の多くが大野地区に開発された別荘地への都心からの移住者となっている。移住者は企業を退職した60歳代が主で、今後の高齢化率の高まりが懸念されている。

④山梨県の状況

山梨県全体では平成14年から19年の5年間で人口が1.2%減少した。4県の中では最も人口減少率が高い。他県のように突出して人口を伸ばしている都市はないが、甲府盆地に位置する都市に人口が集まる傾向が見られる。図表1-1-3において富士河口湖町の人口増加率が高くなっているが、これは平成17年に新たに設立された大学の学生の転入によるものである。

県北東部や南西部の山あいの都市の人口減少率が比較的高い。なかでも人口減少率（7.4%減）、人口減少数（2,402人減）ともに高いのが大月市である。

大月市は、昭和61年に中央線快速電車の一部が大月駅まで区間延長されたことによって、東京都内まで約60分でつながる通勤圏となった。しかし近年は多くの通勤者がより都心に近い地域への移住を志向して人口が流出している。市は現状の人口を堅持するため企業誘致施策等を行っているものの、平地が少ない地理的条件から企業ニーズに応えられる用地を確保することが難しい状況となっている。

(2) 1都3県の人口動向

1都3県の人口は、平成14年から19年の5年間で、全ての都県で増加しており、全体で、約2.9%増加している。

最も人口増加率が高いのは東京都であるが、一様に増加がみられるのではなく区部の都心臨海部（港区、中央区、江東区）の人口増加が顕著である。特に港区や江東区では、近年、工場や倉庫等の跡地に大規模マンションが供給されている。

図表 1-1-4 1都3県の人口増減（平成14年→平成19年）

単位：人

	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	1都3県合計
平成14年	12,292,467	8,628,787	7,007,036	6,001,020	33,929,310
平成19年	12,790,222	8,899,545	7,104,222	6,108,809	34,902,798
人口増減率	4.0%	3.1%	1.4%	1.8%	2.9%

注：平成19年10月1日現在の状況。

資料：各都県統計主管課による推計人口により国土交通省国土計画局作成

2. 1 都3県の住宅取得環境の変化

1都3県では地価の上昇やその他の様々な要因によって、住宅を取得する環境が変化した。

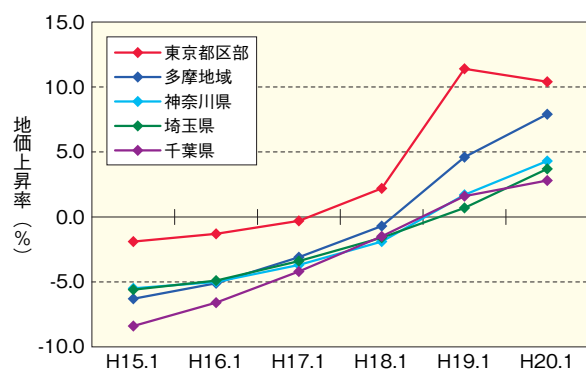
(1) 地価の上昇に伴うマンション価格の上昇と供給戸数の減少

平成19年地価公示において、郊外（近隣3県及び多摩地域）の住宅地の地価が揃って上昇に転じ、18年に既に上昇に転じていた都区部も含め1都3県全域で上昇となった。平成20年3月24日に発表された平成20年地価公示においても、都区部の上昇率は僅かに縮小し、調整の動きが見られるものの、その他の地域では拡大しており、地価の上昇傾向は続いていると考えられる（図表1-1-5）。

地価の上昇に伴って、マンションの価格も平成19年に入ってから上昇基調で推移しており、とりわけ都区部の上昇率が大きくなっている。また、郊外の上昇率は都区部に比べると小さいものの、上昇基調で推移している（図表1-1-6）。

図表 1-1-5

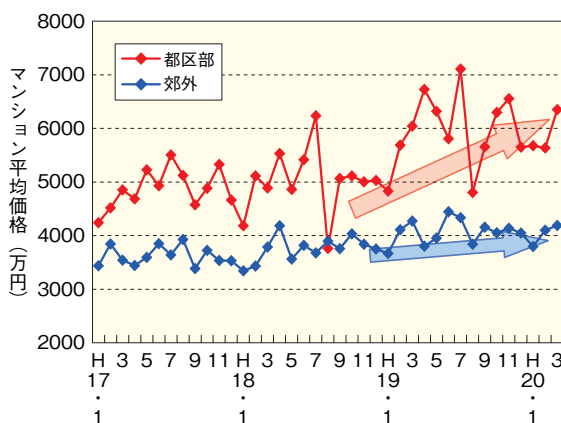
1 都3県の地価上昇率の推移
(住宅地；区域内平均値)



資料：「地価公示」（国土交通省）により国土交通省国土計画局作成

図表 1-1-6

マンション平均価格の推移

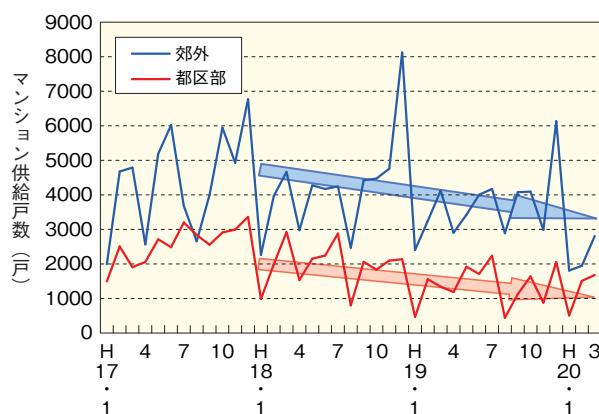


資料：（株）不動産経済研究所資料により国土交通省国土計画局作成

一方、マンションの供給戸数は減少している（図表1-1-7）。これはマンションを販売する企業が地価の上昇に伴う価格の上昇を見込んで供給を控えたものと考えられる。

図表 1-1-7

マンション供給戸数の推移



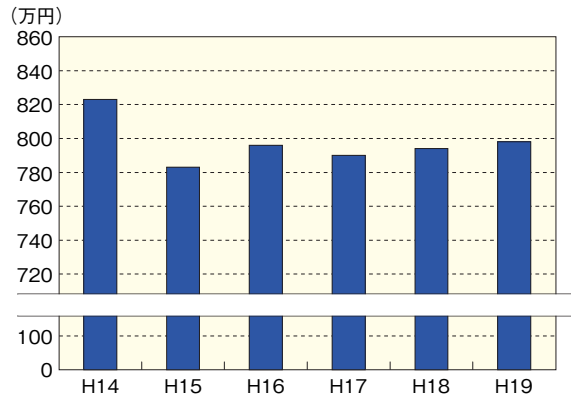
資料：（株）不動産経済研究所資料により国土交通省国土計画局作成

(2) 住宅取得環境の変化

一方、勤労者世帯の平均年収及び住宅ローン金利は平成18年以降横ばいとなっている（図表1-1-8、図表1-1-9）。平成19年の平均年収（798万円）を基準とすると、郊外のマンション（平均価格4,189万円（H20.3））の年収倍率は5.2倍、都区部のマンション（平均価格6,349万円（H20.3））においては8.0倍となっている。

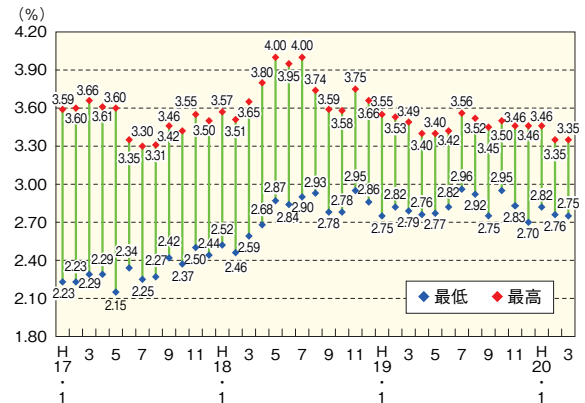
このように一般の勤労者世帯がマンションを購入しにくい環境となっている。

図表 1-1-8 勤労者世帯の平均年収の推移



注：関東大都市圏（都区部、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市とその周辺市町村）の勤労者世帯を対象としている。
資料：「家計調査（貯蓄・負債編）」（総務省）により国土交通省国土計画局作成

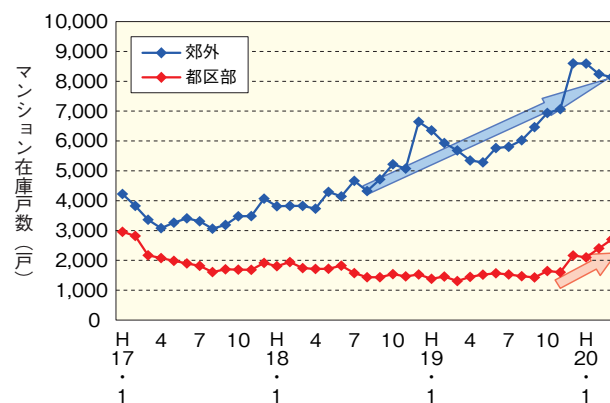
図表 1-1-9 長期固定金利住宅ローン（フラット35）金利推移



資料：独立行政法人住宅金融支援機構資料により国土交通省国土計画局作成

この状況を反映するように、郊外のマンション在庫戸数は平成18年後半から増加している。都区部のマンションについては、在庫戸数は平成19年末まで約1,500戸前後で安定的に推移していたが、それ以降、増加傾向となっている（図表1-1-9）。

図表 1-1-10 マンション在庫戸数の推移



資料：（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