

2. 高齢化・少子化による今後の都市構造変化

ここでは、東京圏の都市構造の現状を把握した上で、人口の移動と分布、相続による土地利用変化という観点から、高齢化・少子化と今後の都市構造変化について分析する。

(1) 日常的な人口移動と東京圏の都市構造

① 都市圏設定に用いる通勤結節流

通勤、業務、買い物などを目的として一日に移動する範囲は、住民票の移動や宿泊が伴わない日常的な人口移動圏 (Daily Urban System) として定義される。ここでは、東京都心部を中心とする日常的な人口移動圏のうち、一般に最も広い通勤圏を都市圏として捉え、そのパターンから東京圏の都市構造を分析する。

1990年の国勢調査による15歳以上の通勤移動データに基づいて、東京圏を中心とした市区別のOD表 (発地と着地間の通勤移動者数のマトリクス、origin-destination matrix) を作成する。次に、これを用いて各市区間相互間の通勤移動関係を把握し、そのうち各市区から昼間人口規模の大きな他の市区への最も大きな通勤流を空間的に直線で結ぶと、最終的には中心都市による都市圏域を把握することができる。

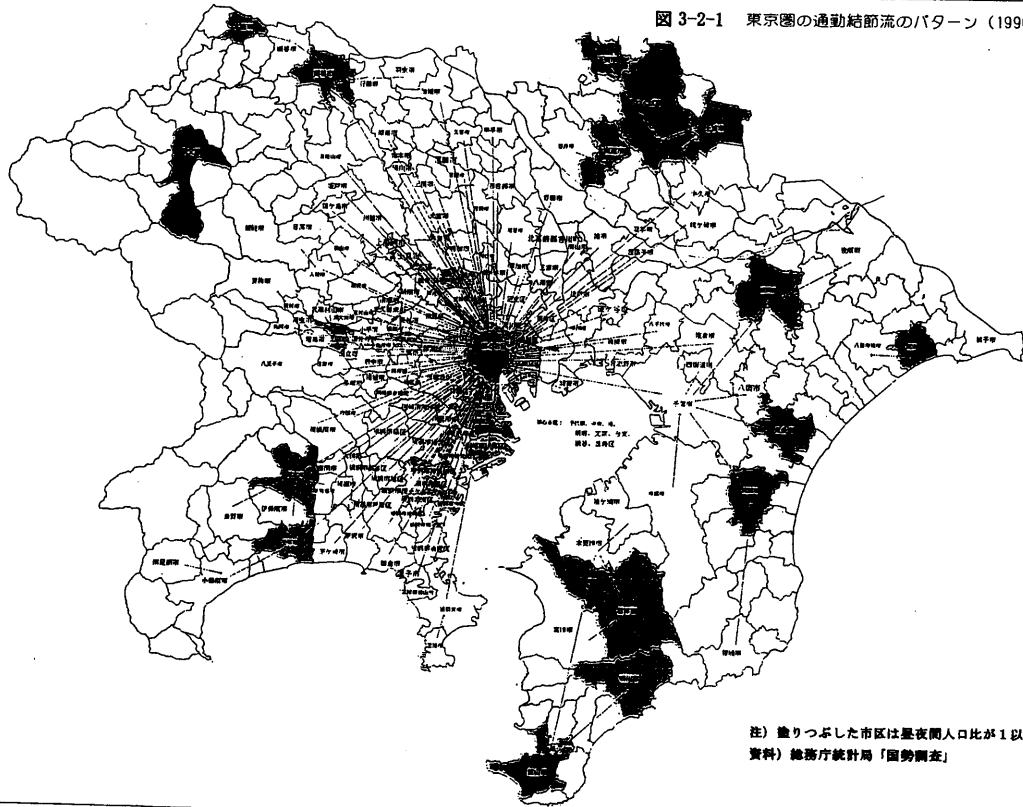
地理学等では、上記のような昼間人口が大きい上位都市に対する最大の通勤流を結節流と呼び、この結節流を他の都市からひとつ以上受けとる都市は周辺地域に対して中心地の役割を持ち、結節流が多いほど中心性は高いものとする。この結節流でつながれた地域は結節地域と呼ばれ、この広がりや中心都市による都市圏を設定するひとつの根拠とされている。

② 圧倒的な都心への通勤流、周辺副次拠点都市の成長

図3-2-1は東京特別区のうち東京都心8区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区) を合わせた場合の通勤結節流と結節地域である。

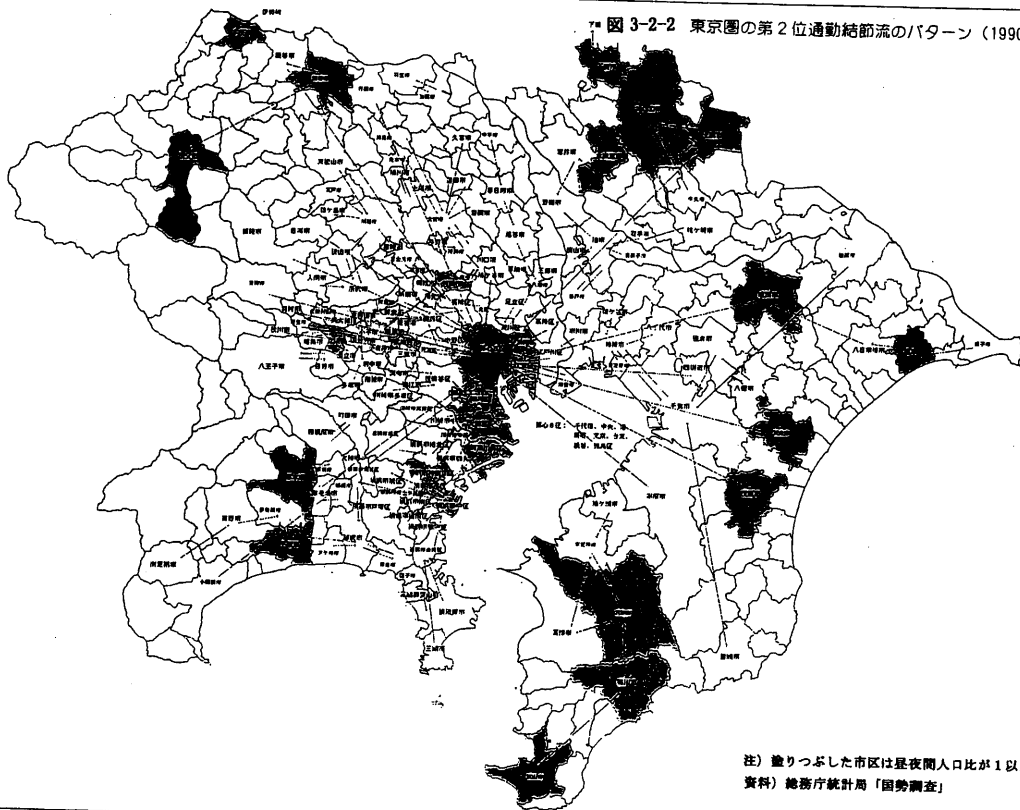
この結果から、通勤圏は、千葉市、厚木市など一部に地域拠点性の高い市が見られるものの、都心を頂点とする圧倒的な1極集中構造をもち、その範囲はおおよそ

図 3-2-1 東京圏の通勤結節流のパターン (1990年)



注) 塗りつぶした市区は昼夜間人口比が1以上
資料) 総務庁統計局「国勢調査」

図 3-2-2 東京圏の第2位通勤結節流のパターン (1990年)



注) 塗りつぶした市区は昼夜間人口比が1以上
資料) 総務庁統計局「国勢調査」

都心から50～60km圏に達することが分かる。これは概ね南関東1都3県の範囲（茨城県の一部が含まれている）である^(注)。

しかしながら、結節流（最大の通勤流）ではなく、上位都市に対する第2位の通勤流を結節流と同様の考え方で結ぶと（図3-2-2）、都心部への集中傾向は薄れ、埼玉県の川越市、大宮市、所沢市、千葉県の柏市、船橋市、東京都の立川市、府中市、神奈川県の横浜市（中区等）など、周辺地域から通勤流を受け、地域拠点性の高い業務核都市などの副次的な拠点都市（以下、「周辺副次拠点都市」という）が都心から20～30km圏に位置していることが分かる。

さらに、周辺部から業務核都市への通勤流入数と業務核都市から都心への通勤流出数の変化を国勢調査の1965～90年のデータで追うと、このような周辺副次拠点都市が成長し中心性が徐々に高まる傾向が読みとれる（表3-2-1）。大宮市の場合は20～30km圏に位置しており、都区部への流出が増えているものの、周辺部から大宮市への流入も増加しており、流出超過数は減少しつつある。また、立川市は大宮市よりもやや外側の30km圏に位置しており、都区部への流出が増えてはいるが周辺都市からの流入が増えて流入超過数も増加している。

表 3-2-1 東京特別区と業務核都市間の通勤相互流の変化

都市名	年度	都区部からの流入	都区部への流出	都区部との流入超過者数	周辺都市からの流入超過	流入超過者数合計
大宮市	65年	2,384	27,300	▲24,916	4,900	▲20,016
	75年	3,452	39,376	▲35,924	12,549	▲23,375
	85年	4,132	43,826	▲39,694	20,177	▲19,517
	90年	6,632	57,149	▲50,517	32,334	▲18,183
成田市	65年	73	1,345	▲1,272	▲979	▲2,251
	75年	255	1,846	▲1,591	1,676	85
	85年	2,494	2,169	325	18,028	18,353
	90年	3,790	2,725	1,065	24,740	25,805
立川市	65年	2,837	9,564	▲6,727	11,880	5,153
	75年	2,790	13,665	▲10,875	11,674	799
	85年	3,558	13,818	▲10,260	16,120	5,860
	90年	4,068	16,077	▲12,009	22,927	10,918
厚木市	65年	585	1,516	▲931	440	▲491
	75年	1,388	2,928	▲1,540	21,551	20,011
	85年	2,284	5,683	▲3,399	24,566	21,167
	90年	6,409	8,529	▲2,120	33,507	31,387

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

注) 本稿では、南関東1都3圏を東京圏としているが、この根拠は通勤結節流による結節地域が概ね南関東に広がっていることである。

③ コンパクトな生活都市圏の形成

通勤圏（自宅から通勤地への移動範囲）だけではなく、業務を目的とする移動（業務中における通勤地からの移動）範囲である業務圏、買物・私事圏の範囲を1988年のパーソントリップ調査^(注)から結節流を用いて分析すると、図3-2-3、3-2-4、3-2-5のように、東京圏では通勤圏の中に周辺副次拠点都市等を中心に、業務圏、買物・私事圏など複数の比較的コンパクトな生活都市圏が形成されている様子が見えてくる。ただし、業務核都市等を除いて、これらの都市では十分な企業集積は乏しく、特に業務通勤地としての拠点性はまだ低い。

さらにトリップ数の変化を見ると、都区部における業務移動や買物移動は減少しているのに対して、周辺部では増加する傾向が明らかである（表3-2-2、表3-2-3）。

表 3-2-2 業務目的の集中トリップ増減数が大きい地域

トリップ増減数の高い都市	トリップ増減数		トリップ増減数の低い都市	トリップ増減数	
	トリップ増減数	増減率		トリップ増減数	増減率
港北・緑区	25,894	41.3%	江東・台東	▲110,708	▲27.2%
厚木	15,618	47.0	品川・大田	▲55,314	▲18.0
八王子	9,871	18.5	世田谷・杉並	▲44,450	▲18.9
所沢・入間	7,445	18.9	板橋・練馬	▲42,807	▲19.1
相模原	7,123	12.8	足立・江戸川	▲34,855	▲13.7
戸塚・旭区	6,852	8.5	都心3区	▲22,976	▲2.2
青梅・奥多摩	5,742	41.8	川崎区	▲19,412	▲15.6
八千代・佐倉	5,721	17.2	川口・鳩ヶ谷	▲16,272	▲20.9
栗野・伊勢原	5,643	28.4	新宿・渋谷	▲16,055	▲3.4
多摩・稲城	5,246	42.9	千葉	▲13,490	▲10.9

資料) 東京都市圏交通計画協議会「パーソントリップ調査」

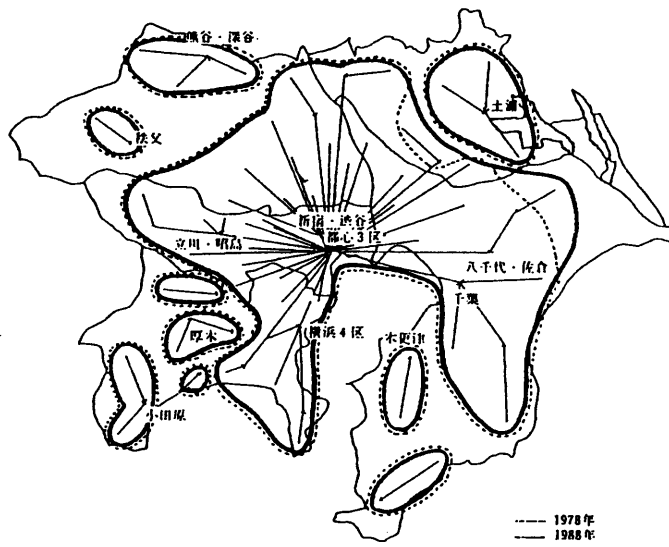
表 3-2-3 買物・私事目的の集中トリップ増減数が大きい地域

トリップ増減数の高い都市	トリップ増減数		トリップ増減数の低い都市	トリップ増減数	
	トリップ増減数	増減率		トリップ増減数	増減率
港北・緑区	84,502	54.2%	品川・大田	▲72,137	▲15.5%
戸塚・旭区	81,422	34.8	世田谷・杉並	▲62,456	▲10.9
金沢・南区	61,603	31.7	新宿・渋谷	▲59,965	▲11.3
高津・多摩区	43,308	30.7	足立・江戸川	▲52,902	▲9.8
所沢・入間	42,233	43.0	江東・台東	▲39,910	▲9.8
柏・我孫子	34,825	32.7	板橋・練馬	▲38,934	▲8.0
坂戸・東松山	31,947	54.7	都心3区	▲20,941	▲7.9
八千代・佐倉	29,717	31.0	練子・旭	▲11,440	▲19.9
相模原	27,882	21.3	君津・葛津	▲8,640	▲20.9
市川・浦安	27,088	21.3	下妻	▲7,980	▲34.5

資料) 東京都市圏交通計画協議会「パーソントリップ調査」

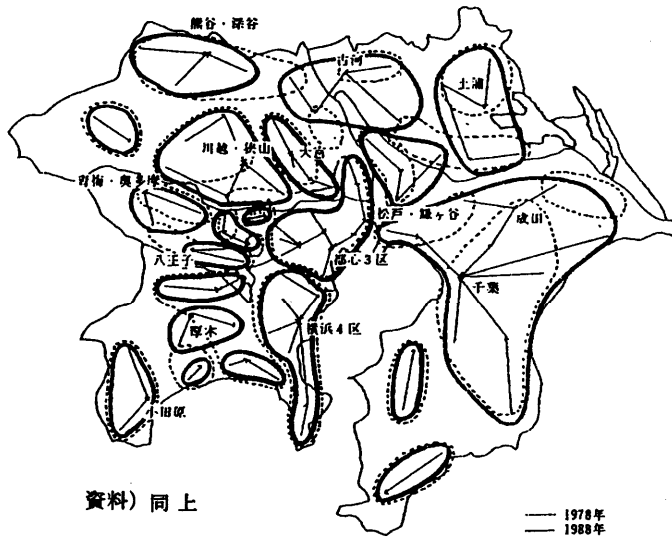
注) 東京都市圏交通計画協議会による。市区別ではなく、中ゾーン毎の分析となっている。例えば川崎市と狹山市は川越・狹山ゾーンとなっている。

図 3-2-3 東京圏の通勤圏 (1978~88年)



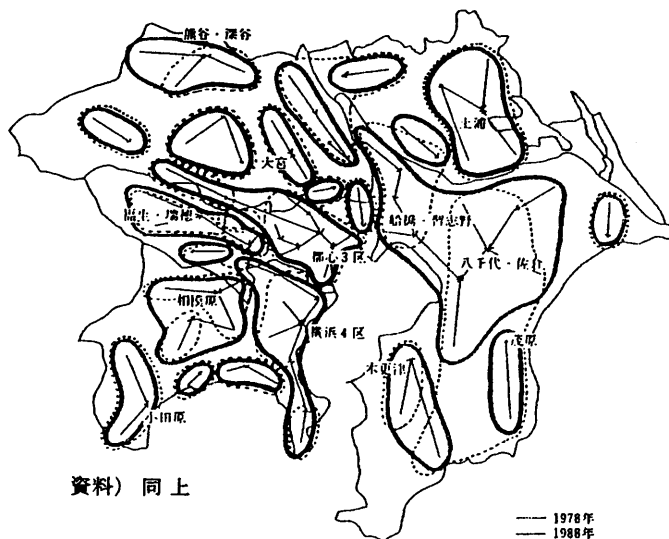
資料) 東京都市圏交通計画協議会「パーソントリップ調査」

図 3-2-4 東京圏の業務圏 (1978~88年)



資料) 同上

図 3-2-5 東京圏の買物・私事圏 (1978~88年)



資料) 同上

業務目的では港北・緑区ゾーン、厚木ゾーン、八王子ゾーン、所沢・入間ゾーンのトリップ増加数が大きいのに対して、江東・台東ゾーン、品川・太田ゾーン、世田谷・杉並ゾーン、都心3区などの減少が大きい。しかも、全般的に都区部におけるトリップ数の減少の方が周辺部の増加よりも多い。買物・私事目的においても、ほぼ同様の傾向がみられるが、周辺部の増加と都区部での減少の差は業務目的の場合よりも少ない。このような状況は、人口の郊外化が主な要因となって生じたものと考えられるが、業務トリップ数が都区部で減った割には周辺部で増加していないことから、情報化が進み、物理的な移動が情報によって代替された可能性も考えられる。

④ 1極+ α 極型の都市構造への変化の兆し

このように、東京圏の都市構造は、通勤圏、業務圏、買物・私事圏のパターンからみる限り、もはや1極集中型ではなく、業務核都市など複数の副次的拠点都市を周辺に配置した1極（都心・副都心部）+ α 極型（周辺副次拠点都市）型をとっており、この傾向は次第に強まるものと考えられる。

業務核都市制度による政策的効果も考えられるが、周辺副次拠点都市の成長は、戦後から続いた東京中心部への人口集中がピークアウトした、人口郊外化が急速に進行したために生じたと考えるのが妥当であろう。周辺部の人口密度が上昇する中で、小売業や対個人サービス業、不動産業、教育産業など生活中心産業への需要が強まり、それらの商圈拡大と地域間競合の結果、この周辺副次拠点都市群の相対的な拠点性が徐々に高まってきたものと考えられる。

長田・篠原他（1992）²⁾では、人口と産業構造変化の両面から、東京圏内において都市機能の分化と連担化が進み、周辺副次拠点都市が成長することによって、1980年前後を境に、東京圏の都市構造が1極集中型（メトロポリス型）から1極+ α 極型の都市構造（メガシティ型）に変わりつつあることを指摘している。

（2） 東京圏を中心とした国内人口移動の変化

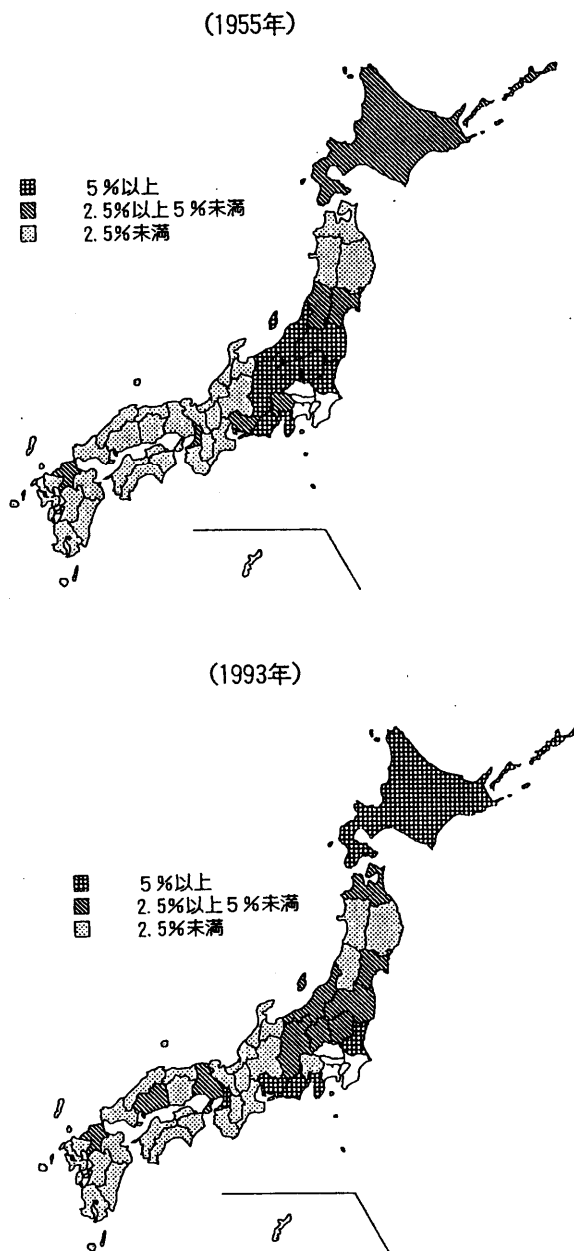
ここでは、東京圏を中心とする国内人口移動と高齢化・少子化との関係を分析してみよう。

既に第2章で分析したように、出生率の低下（少子化）は人口移動率の低下の要因となる。

① 地方農村から地方都市圏に変わった東京圏への転出地

まず、住民基本台帳人口移動報告年報を用いて東京圏を中心とした国内人口移動の変化を把握してみよう。その他の道府県から東京圏への転入人口を、東京圏の総転入人口で除した転入人口構成率の分布を、1955年と93年とで比較し、東京圏への人口移動のパターンがどのように変わってきたのかを見る（図3-2-6）。

図 3-2-6 東京圏への総転入人口の道府県別構成率



資料) 総務庁統計局「住民基本台帳人口移動報告」

1955年時点では、北海道、南東北、山梨県、愛知県、大阪府、福岡県等からも人口流入が見られるものの、北関東3県、新潟県、長野県、静岡県など東京圏の周辺県が他県よりも高い5%以上の構成率を占めている。これに対し、1993年の場合、周辺県の構成率は、茨城県を除いて2.5~5%未満に低下する一方、北海道、茨城県、静岡県、愛知県、大阪府の5道府県の構成率は5%を超え、2.5%以上5%未満の地域として兵庫県や広島県など、政令指定都市のある地域が新たに加わっている。

また、宮城県、広島県、福岡県などに対する周辺県からの人口流入が増加しており、各政令指定都市を中心とする地方都市圏が形成され、これらの地方都市圏と東京圏間の人口移動の結びつきが高まっているようである。

このように、中部・東日本を中心とする農村地域から東京圏への集中は減少している。地方都市周辺の若年人口層は、少子化で長男が増加していく中で、実家に近く自己実現機会が東京のように高まりつつある政令指定都市などでの就業を求めているものと考えられ、この結果、東京圏などへの直接的な転出が減少している可能性がある。

② 減少する若年層の東京集中

次に、実際に東京圏に転入してきた年齢別人口の特徴を、1990年の国勢調査による年齢区分データを用いて把握してみよう。同調査によると、東海地方、近畿地方、他の地方圏から東京圏に集中する若年人口（15~24歳）は約58万人に達しており、それ以上の年齢層とは一桁違う集中規模となっている（表3-2-4）。

表 3-2-4 東京圏へ集中する若年人口

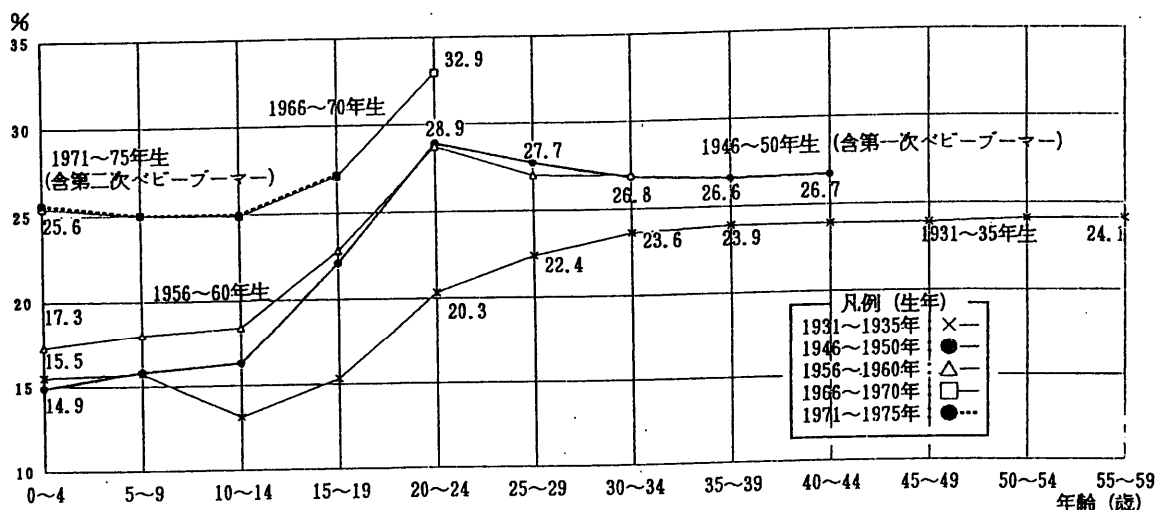
	15-19歳	20-24歳	25-29歳	30-34歳	35-39歳
東海	25,837	54,357	-14,029	-2,454	-1,719
近畿	12,746	37,274	27,018	10,344	6,495
地方圏	137,741	308,658	10,202	11,287	7,942
合計	176,324	400,289	23,191	19,177	12,718

出所) 経済企画庁「地域経済レポート1993年」

世代別に東京圏への人口集中率を見ると（図3-2-7）、第1次ベビーブーム世代を含む1946～50年生まれの世代の15%が東京圏生まれであったが、その後は次第に東京圏への集中率が高まり、20～24歳のピーク時には29%に達している。したがって、この間に、同世代の約14%が東京圏へ移動したことになる。一方、1966～70年生まれの世代をみると、東京圏生まれの割合は26%に高まり、20～24歳時には33%となっている。したがって、この間に東京圏へ移動した者の割合は、同世代の約7%と第1次ベビーブーム世代の時の約半分となったわけである。

ただし、1966～70年生まれの世代（第2次ベビーブーマーのやや手前の世代）では、1946～50年世代よりも東京圏生まれの比率が多いこととなる。

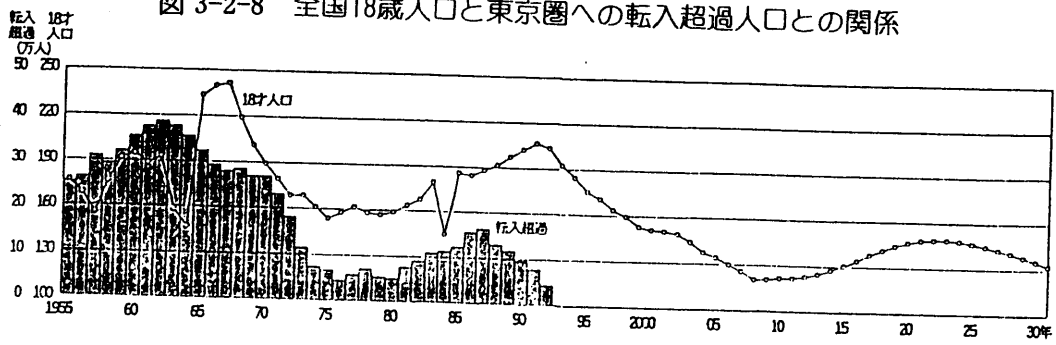
図 3-2-7 世代別東京圏人口集中率（対全国比）



出所) 国土庁「第四次全国総合開発計画総合的点検中間報告」

春田 (1996)³⁾ は、国勢調査と厚生省人口問題研究所による日本の将来推計人口（平成4年9月推計）に基づいて、全国18歳人口と東京圏への転入超過人口の関係について調べ、18歳人口と東京圏への転入超過人口との関係はかなりの程度一致するという指摘を行っている（図3-2-8）。

図 3-2-8 全国18歳人口と東京圏への転入超過人口との関係



出所) 日本都市計画学会「都市計画 No. 199、1996年」

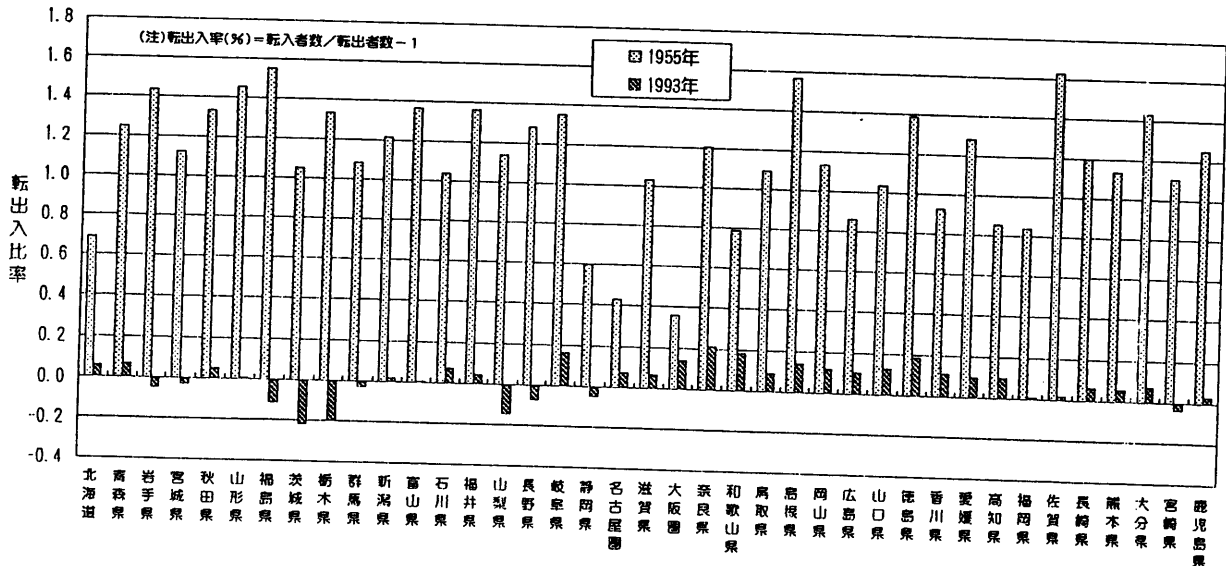
この結果によれば、18歳人口は1970年代後半から増え始め、91年にピークを迎え、21世紀に入ると反転減少する。

このように人口構成割合の高い東京生まれ世代のベビーブーム層が定住する一方で、若年人口層の社会増が減少すると、その後の少子化による若年人口比率の低下と相まって、高齢者人口比率はますます高まることとなる。

③ 双方向的な人口移動の兆し

東京圏への転入だけではなく、東京圏から大阪圏、名古屋圏、その他の道県への転出人口にも大きな変化が生じている (図3-2-9)。

図 3-2-9 東京圏を中心に強まる双方向的な人口移動



資料) 総務庁統計局「住民基本台帳人口移動報告」

図3-2-6と同じデータを用いて、1955年と93年の転出入率（＝転入者数／転出者数－1）を調べると、1955年時点では圧倒的な東京圏の転入超過となっているのに対し、93年の転出入比率は最大でも±20%の範囲にとどまり、東京圏とすべての地域で双方向的な人口移動のパターンが形成されつつある。

この人口移動の均衡状態は、1987年をピークとする東京圏への転入人口が減少するとともに転出人口が増加することによって生じている

経済企画庁による1991年度の「国民生活選考度調査」をみると、東京圏居住者の内、就労期間中に圏外への移転を希望する者の割合は全体で8%程度であるが、圏外出身者に絞ると12%となり、いわゆるU、Jターン希望者の割合は1割を超えるという。年齢区分では20代後半から30代前半の割合が高く、30～34歳の男性では18%となっており、このような状況が転出人口の増加に結びついていることが考えられる。

④ 東京圏内で多い高齢者人口移動

ここで東京都・東京圏を中心とする高齢者の人口移動の状況を1990年の国勢調査に基づいて分析してみる。

同調査で5年前に東京都から移動したあるいは東京都へ移動した65歳以上の高齢者人口をみると、東京都からの転出人口は約6.8万人、東京都への転入人口は2.6万人と、転出する高齢者人口は転入人口の2.5倍以上になっている。

このうち東京都から埼玉県、千葉県、神奈川県への転出人口、これらの周辺3県から東京都への転入人口は各々4.7万人、1.2万人を占めており^(注1)、東京圏の中心部と周辺部間の高齢者人口の移動規模が大きいことが分かる。東京都から周辺3県以外の全国に対する転出人口は差し引きで2.1万人、逆に転入人口は1.4万人となる。

ただし、東京圏でみた場合の状況は異なる。埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県相互間の移動を除いた東京圏からの高齢者層の転出人口は4.3万人で^(注2)、圏外からの転入人口4.2万人とほぼ均衡しているが、周辺3県と全国の関係は、転出人口2.2万人、転入人口2.8万人となり、東京都の場合とは異なり、規模は小さいものの、高齢者人口の転入は超過気味となっている。

(注1) 東京都の1985年から90年間の周辺3県との転出入者は各々87.5万人、41.7万人である。したがって、老年人口の転出入者の構成率は各々5.4%、2.9%である。

(注2) 東京圏の1985年から90年間の転出入者は各々124.6万人、196.8万人である。したがって、老年人口の転出入者の構成率は各々3.5%、2.1%である。

このように、周辺3県では、東京都からの転入超過が多いことに加え、東京圏外からの転入もわずかながらも超過している。

(3) 東京圏内の高齢者人口の移動と分布

1) 高齢者の通勤移動

①徐々に拡大する高齢者の通勤割合

1990年の国勢調査のデータを見ると、東京の各区部、多摩部への通勤流入人口に占める高齢者人口の割合は、各々平均2.54%、2.39%程度である(表3-2-5)。1980年時点と比較してみると、東京区部平均では2.38%、多摩部平均は2.07%で、通勤に占める高齢者人口の割合は、都区部で0.16ポイント、多摩部で0.32ポイント高まっており、高齢者通勤の割合は今後も徐々に増えていく可能性がある。

②都心に集中する高齢者の通勤先

さらに、どのような地域の高齢通勤者数が多いのかを見てみよう。65歳以上の高齢者人口の流出入比率を計算すると(流入数/流出数)、東京区部の千代田区、中央区、港区、新宿区、台東区、渋谷区、豊島区など、全年齢の場合と同様に、都心3区と副都心地域で高齢者の流出入比率が高いことが分かる(表3-2-6)。多摩部では立川市と羽村市で流出入比は相対的に高い。逆に世田谷区、中野区、杉並区、北区、練馬区、武蔵野市、三鷹市、調布市などの都心・副都心周辺区、区部以外の既成市街地では、高齢者の通勤流出が多い。八王子市、立川市、町田市などの流出人口も多く、比較的遠くから通勤している高齢者の存在がうかがわれる(表3-2-6)。

表 3-2-5 東京都名市区部における高齢者通勤流入割合（1990年）

市区名	65歳以上通勤 流入数1990年	通勤流入総数 1990年	65歳以上割合 1990年	市区名	65歳以上通勤 流入数1990年	通勤流入総数 1990年	65歳以上割合 1990年
千代田区	21,857	873,240	2.50%	武蔵野市	1,109	49,821	2.23%
中央区	19,905	688,099	2.89%	三鷹市	736	33,868	2.17%
港区	16,962	723,998	2.34%	青梅市	347	19,406	1.79%
新宿区	11,319	500,501	2.26%	府中市	866	53,765	1.61%
文京区	4,118	150,853	2.73%	昭島市	417	23,290	1.79%
台東区	6,441	209,500	3.07%	調布市	731	37,765	1.94%
墨田区	3,081	100,800	3.06%	町田市	881	44,814	1.97%
江東区	3,643	157,824	2.31%	小金井市	357	15,072	2.37%
品川区	5,103	206,675	2.47%	小平市	594	29,341	2.02%
目黒区	2,562	99,326	2.58%	日野市	505	30,329	1.67%
大田区	4,999	188,358	2.65%	東村山市	338	18,090	1.87%
世田谷区	3,417	127,115	2.69%	国分寺市	344	17,184	2.00%
渋谷区	7,577	336,584	2.25%	国立市	296	14,203	2.08%
中野区	1,792	64,543	2.78%	田無市	292	16,632	1.76%
杉並区	2,215	85,029	2.60%	保谷市	282	13,048	2.16%
豊島区	4,739	199,309	2.38%	福生市	279	11,756	2.37%
北区	1,838	74,802	2.45%	狛江市	192	8,508	2.26%
荒川区	1,674	53,365	3.14%	東大和市	187	10,043	1.86%
板橋区	2,702	107,421	2.52%	清瀬市	210	8,703	2.41%
練馬区	1,618	72,744	2.22%	東久留米市	235	11,738	2.00%
足立区	2,085	90,112	2.31%	武蔵村山市	186	14,415	1.29%
葛飾区	1,551	62,990	2.46%	多摩市	366	21,277	1.72%
江戸川区	1,834	71,413	2.57%	稲城市	213	10,406	2.05%
都区部平均			2.54%	羽村市	249	17,239	1.44%
八王子市	1,361	61,237	2.22%	あきる野市	211	8,046	2.62%
立川市	1,063	54,981	1.93%	多摩部平均			2.39%

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

表 3-2-6 東京都名市区部における高齢者通勤流出入比（1990年）

市区名	65歳以上流 入人口	65歳以上流 出人口	65歳以上流 出入比	市区名	65歳以上流 入人口	65歳以上流 出人口	65歳以上流 出入比
東京都	51,173	12,407	4.12	八王子市	1,361	1,775	0.77
特別区	63,800	11,948	5.34	立川市	1,063	814	1.31
千代田区	21,857	431	50.71	武蔵野市	1,109	1,772	0.63
中央区	19,905	454	43.84	三鷹市	736	1,846	0.40
港区	16,962	1,964	8.64	青梅市	347	352	0.99
新宿区	11,319	3,298	3.43	府中市	866	1,394	0.62
文京区	4,118	2,725	1.51	昭島市	417	631	0.66
台東区	6,441	1,276	5.05	調布市	731	1,716	0.43
墨田区	3,081	1,505	2.05	町田市	881	2,307	0.38
江東区	3,643	2,818	1.29	小金井市	357	1,262	0.28
品川区	5,103	3,395	1.50	小平市	594	1,484	0.40
目黒区	2,562	3,697	0.69	日野市	505	1,188	0.43
大田区	4,999	5,726	0.87	東村山市	338	1,007	0.34
世田谷区	3,417	10,637	0.32	国分寺市	344	1,089	0.32
渋谷区	7,577	3,034	2.50	国立市	296	668	0.44
中野区	1,792	4,196	0.43	田無市	292	665	0.44
杉並区	2,215	7,604	0.29	保谷市	282	1,091	0.26
豊島区	4,739	2,961	1.60	福生市	279	318	0.88
北区	1,838	3,776	0.49	狛江市	192	878	0.22
荒川区	1,674	1,790	0.94	東大和市	187	459	0.41
板橋区	2,702	3,741	0.72	清瀬市	210	484	0.43
練馬区	1,618	6,413	0.25	東久留米市	235	899	0.26
足立区	2,085	3,652	0.57	武蔵村山市	186	242	0.77
葛飾区	1,551	3,073	0.50	多摩市	366	847	0.43
江戸川区	1,834	3,014	0.61	稲城市	213	281	0.76
				羽村市	249	175	1.42
				あきる野市	211	344	0.61

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

2) 高齢者の人口分布の変化

① 高齢者人口割合が高い都心部・副都心部と東京圏の縁辺部

1990年国勢調査の南関東1都3県、139市区別データをもとに、各地域(市区別)の人口に占める65歳以上の高齢者人口割合を求め、4つの区分(8%未満、8~12%、12~16%、16%以上)によって分布状況を把握してみた(図3-2-10)。

高齢者人口割合が12%以上あり相対的に高齢化が進んでいる市区は埼玉県の秩父市、羽生市、千葉県の銚子市、館山市、佐原市、東金市、八日市場市、旭市、勝浦市、鴨川市、富津市、東京都の都心3区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、目黒区、渋谷区、豊島区、北区、荒川区、神奈川県の大和市、鎌倉市、逗子市、三浦市である。これらの市区は、東京圏の中心部と、縁辺部(50~60km圏)に位置する2つの地域グループに分けることができる。後者のグループは、水産業や農業、地場産業を基盤産業とする地方都市と比較的類似した特徴をもつものと考えられる。

② 高齢者の人口伸び率が高い東京周辺部の人口成長地域

次に1985~90年の高齢者人口伸び率を見てみよう(図3-2-11)。同人口伸び率が20%以上の地域を見ると、1990年の高齢者人口割合の分布とは異なり、東京圏の人口成長地域である30~50km圏を中心としたドーナツ型の高齢化進行地域の分布がみとめられる。また、人口伸び率の高い市区では高齢者人口伸び率も高い可能性があることから、高齢者人口伸び率から人口伸び率を引いた実質的な高齢者人口伸び率(以下「実質高齢者人口伸び率」という)を見ると、最近高齢化が進行している地域がより明確に把握できる(図3-2-12)。

③ 最も高齢化が進んだ地域

実質高齢者人口伸び率が22%以上の地域は、埼玉県の所沢市、春日部市、狭山市、上尾市、入間市、鳩ヶ谷市、千葉県の千葉市、船橋市、松戸市、柏市、八千代市、鎌ヶ谷市、四街道市、東京都の調布市、町田市、小平市、日野市、国立市、狛江市、神奈川県の大和市、三浦市、座間市、南足柄市、綾瀬市などである(図3-2-12)。このように実質伸び率でも、東京圏内で最も高齢化が進んでいるのは周辺部である。

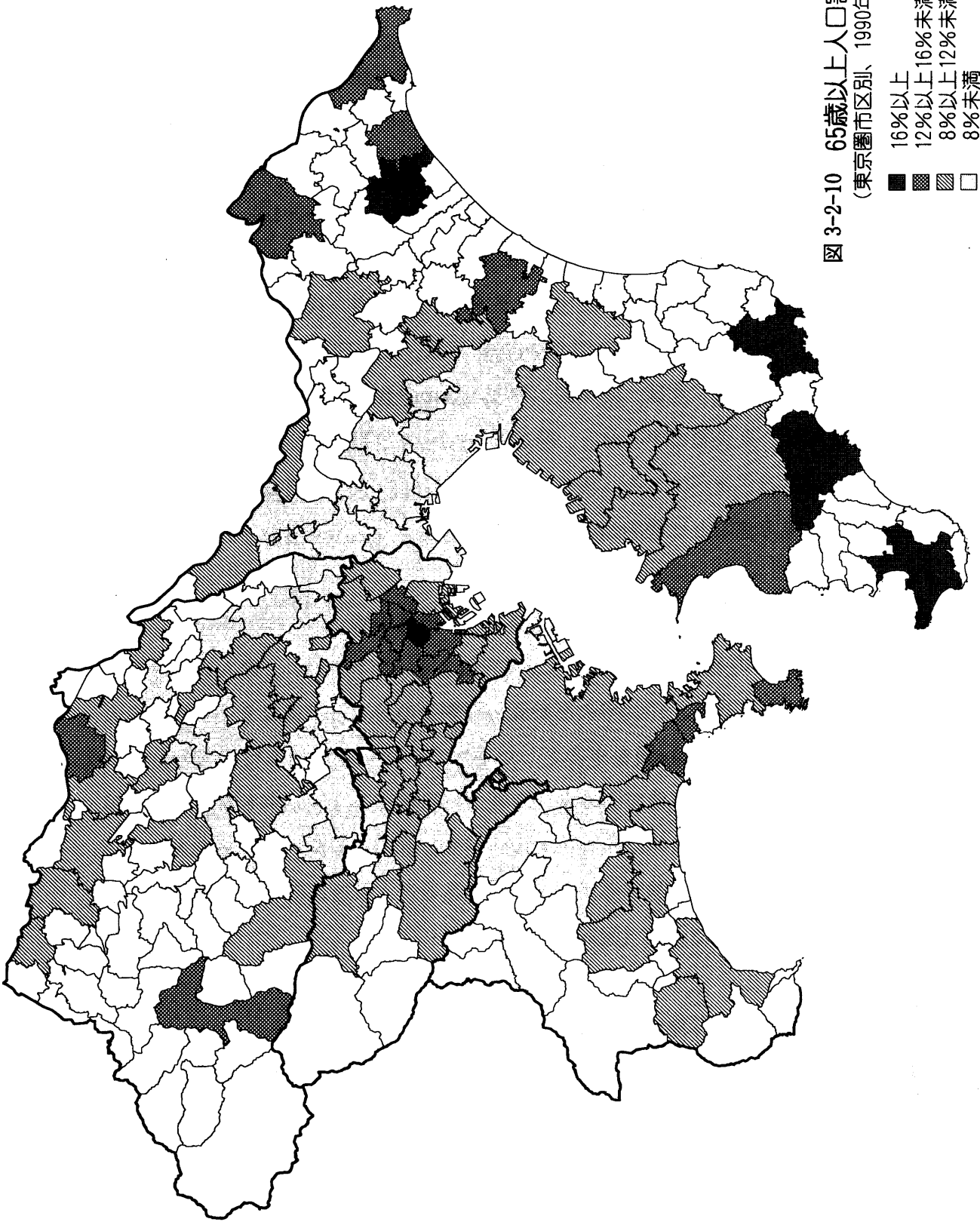


図 3-2-10 65歳以上人口割合
(東京圏市区別、1990年)

- 16%以上
- ▨ 12%以上16%未満
- ▧ 8%以上12%未満
- 8%未満

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

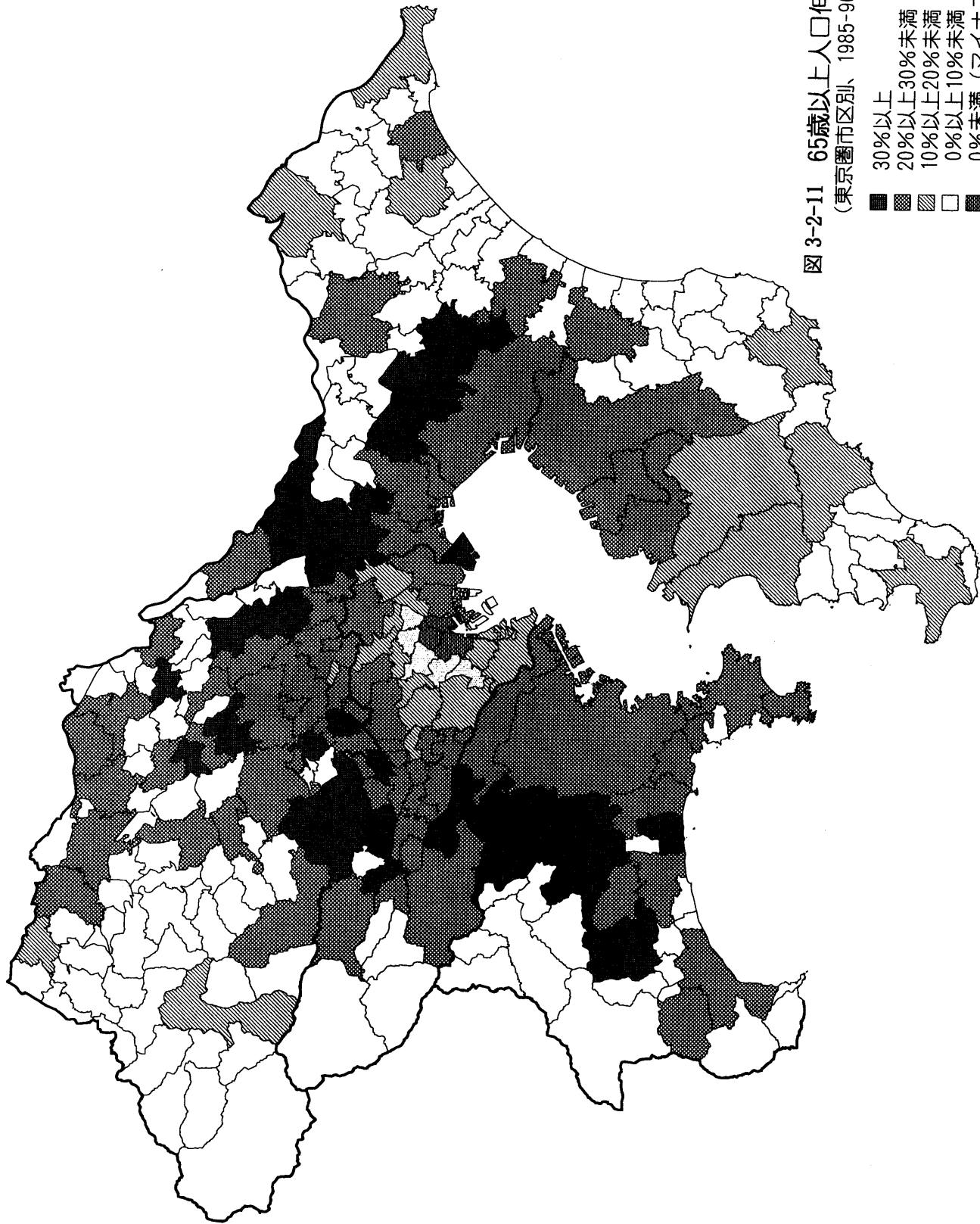


図 3-2-11 65歳以上人口伸び率
(東京圏市区別、1985-90年)

- 30%以上
- ▨ 20%以上30%未済
- ▧ 10%以上20%未済
- 0%以上10%未済
- ▩ 0%未済 (マイナス)

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

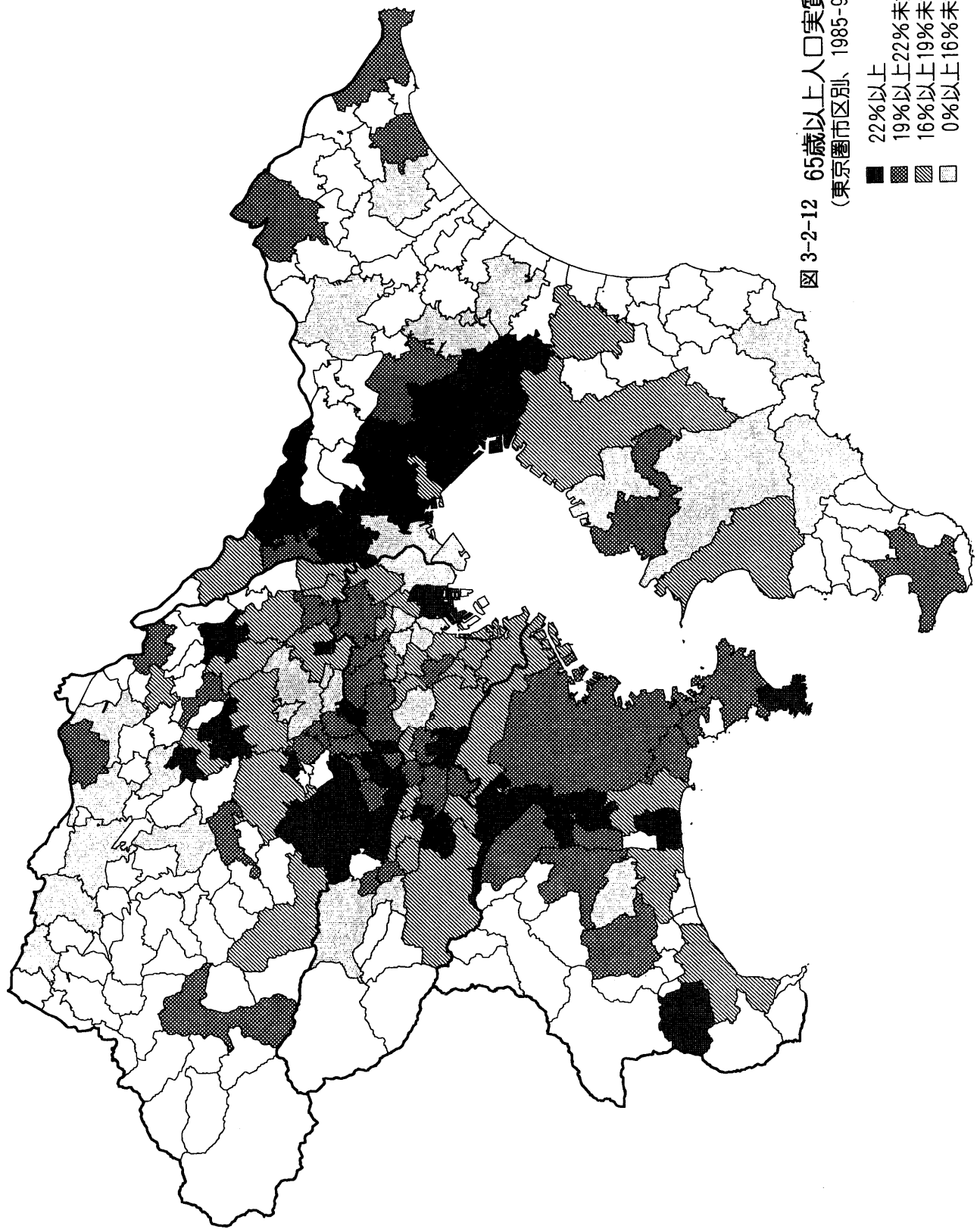


図 3-2-12 65歳以上人口実質伸び率
(東京圏市区別、1985-90年)

- 22%以上
- 19%以上22%未満
- ▨ 16%以上19%未満
- 0%以上16%未満

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

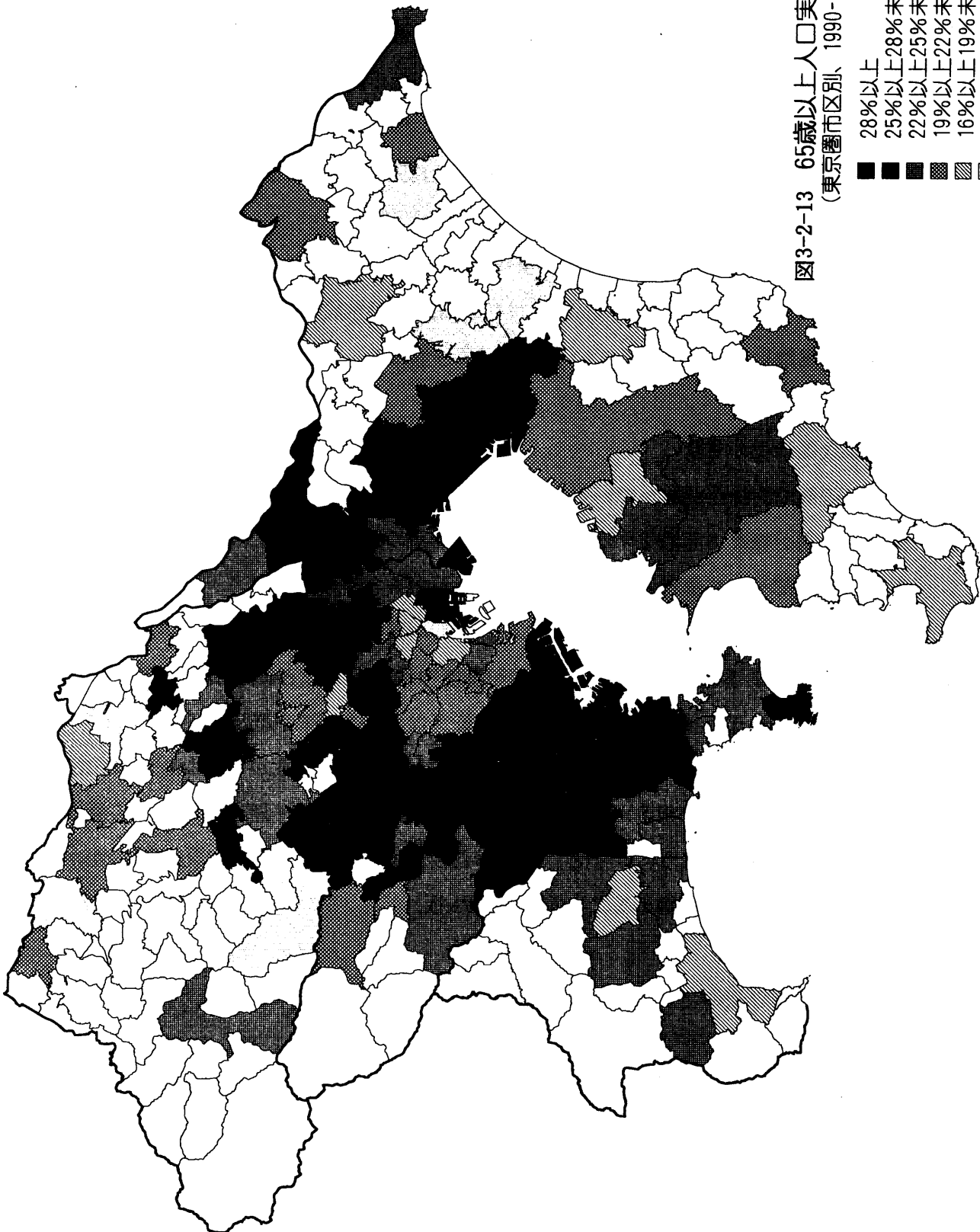


图3-2-13 65歳以上人口実質伸び率
(東京圏市区別、1990-95年)

- 28%以上
- 25%以上28%未満
- 22%以上25%未満
- 19%以上22%未満
- 16%以上19%未満
- 0%以上16%未満

資料) 総務庁統計局「国勢調査」

区部では、唯一、江東区が22%以上の伸び率を示している。人口減少のため都心3区の65歳以上人口伸び率はマイナスであるが（図3-2-11）、実質伸び率では千代田区11.3%、中央区8.5%、港区17.2%とプラスになる。江東区を除いて都心部の実質伸び率は周辺よりも相対的に低めであるが、これらの地域の高齢化は必ずしもピークに達しているわけではなく引き続き進行している点に留意しておく必要がある。

なお、参考までに1990年～95年の実質高齢者人口伸び率を示しておく（図3-2-13）。1985年～90年の場合（図3-2-12）に比べて、高齢化が全般的に進行する中で、特に周辺部で高齢化が一層進行している様子が読み取れる。

④急激な高齢化の背景

周辺部で高齢化が進んでいるのは、これまで都心や東京圏外から転入してきた労働人口層が徐々に高齢化するといった人口構造の変化と、先にみた東京圏の中心部から周辺部への高齢者人口自体の転出増加が大きな要因であろう。

一方、東京圏の中心部で高齢者人口割合が高い要因としては、労働人口層のライフサイクルによる住み替えや上記の住宅事情や地価上昇などによる周辺部への転出、さらに少子化による人口再生産機能の低下などがあげられる。

このような周辺部で高齢化が進行していることから、高齢者が働かなければ生活できないようなような状況が到来し、先にみた高齢者の都心・副都心部等への通勤パターンが継続するようになると、超高齢社会では精神的・肉体的にも負担のかかる高齢者遠距離通勤が増えることが懸念される。

（3） 東京圏の高齢化と土地利用変化

高齢化が急激に進行すると、高齢者の親と子供の間の子帯移動あるいは相続が増えて、売却による住宅・土地供給増や利用の変化などを生むことが考えられる。ここでは相続による土地取得の現状を把握することによって、急激な高齢化が相続増加を通じてどのように土地利用に影響するのかを検討する。データとしては、1993年に初めて実施された総務庁統計局・国土庁土地局による土地基本調査世帯調査報告の都県別データを用いてみる。

① 所有件数では購入が圧倒的に多い居住地の取得方法

最初に、世帯主の全年齢データによる居住地を所有する世帯数（居住地所有世帯数）を見る（表3-2-7）。ここでは居住地を所有する世帯をみるので世帯数＝土地物件数となる。

東京圏では、約500万件の世帯居住地がある。その取得時期は1960年以前、1961～75年、1976～85年、1986年以降に区分されており、各々の構成比は約15%、28%、33%、24%となっている。

1960～85年までに所有件数は急増してきたが、1986年以降はその前の5年間に比べてやや低下している。取得時期による区分はないが、取得方法をみると、購入が約80%を占め圧倒的である。「相続・贈与」は約18%程度である。

② 高い面積ベースの相続割合

以上の物件数に着目した分析では、高齢化による相続が土地利用に与える影響はそれほどないように見える。しかし、所有面積に基づいた分析では異なる結果が得られる。

「現在の居住地面積」は東京圏では約9億8,700万㎡あるが、そのうち「相続・贈与」による割合は約41%に達する。

③ 多い高齢者層の土地所有

さらに年齢区分による現在の居住地の所有状況を見てみよう（表3-2-8）。全年齢の場合の住居所有比率は東京圏で約45%であるが、世帯主が65歳以上の高齢者年齢区分では約62%に達する。世帯主50～65歳未満の年齢区分ではそれを上回る約64%となっており、2000年頃までにこの比率はさらに高まる可能性が強い。今後30年も経つと、この年齢区分の所有物件はほとんどが相続されることとなる。また、現在35～50歳未満の働き盛りの世帯主年齢層の住居所有比率は、全年齢の場合を概ね上回る傾向にあり、今後の取得も考え併せると、30年後には50～65歳未満の年齢層よりも住居所有比率が高まる可能性がある。

21世紀初頭に向かい、東京圏ではますます高齢者世帯が増加し、所有地の相続が増える可能性が強い。現在居住地の土地所有面積の約40%以上が「相続・贈与」に

よる取得であること、さらに高齢化によって「購入」したものがさらに相続されることを併せて考慮すると、土地利用に与える影響は非常に重大である。

表 3-2-7 東京圏居住者による宅地所有状況と取得方法

現在の居住地所有世帯数		取得時期					計	不詳	取得方法			相続贈与割合
		1960年以前	1961-75年	1976-85年	1986年以降	購入			相続・贈与	その他	不詳	
埼玉県	165,000	325,000	364,000	321,000	1,000	1,175,000	916,000	225,000	33,000	2,000	1,175,000	19.15%
千葉県	176,000	270,000	355,000	214,000	1,000	1,015,000	763,000	220,000	31,000	1,000	1,015,000	21.67%
東京都	277,000	440,000	499,000	352,000	9,000	1,576,000	1,251,000	256,000	55,000	14,000	1,576,000	16.24%
神奈川県	142,000	342,000	413,000	333,000	2,000	1,232,000	1,019,000	176,000	35,000	2,000	1,232,000	14.29%
関東東世帯数	760,000	1,377,000	1,631,000	1,220,000	13,000	4,998,000	3,949,000	877,000	154,000	19,000	4,998,000	17.55%
構成比	15.21%	27.55%	32.63%	24.41%	0.26%	100.00%	79.01%	17.55%	3.08%	0.38%	100.00%	

現在の居住地所有面積 (㎡)		取得時期					計	不詳	取得方法			相続贈与割合
		1960年以前	1961-75年	1976-85年	1986年以降	購入			相続・贈与	その他	不詳	
埼玉県	96,421,000	71,234,000	58,298,000	47,161,000	278,000	273,392,000	131,896,000	133,535,000	7,802,000	159,000	273,392,000	48.84%
千葉県	109,034,000	64,776,000	65,653,000	42,193,000	597,000	282,254,000	141,291,000	133,286,000	7,347,000	330,000	282,254,000	47.22%
東京都	61,411,000	65,625,000	51,111,000	33,886,000	783,000	212,817,000	134,819,000	69,376,000	7,570,000	1,051,000	212,817,000	32.60%
神奈川県	50,193,000	65,928,000	58,058,000	43,818,000	187,000	218,183,000	144,079,000	67,855,000	5,999,000	250,000	218,183,000	31.10%
関東東物件面積	317,059,000	267,563,000	233,120,000	167,058,000	1,845,000	986,646,000	552,085,000	404,052,000	28,718,000	1,790,000	986,646,000	40.95%
構成比	32.14%	27.12%	23.63%	16.93%	0.19%	100.00%	55.96%	40.95%	2.91%	0.18%	100.00%	
総面積/総世帯数	417㎡	194㎡	143㎡	137㎡	142㎡	197㎡	140㎡	461㎡	186㎡	94㎡	197㎡	

資料) 総務庁統計局・国土庁土地局「土地基本調査世帯調査報告1993年」

表 3-2-8 東京圏居住者による年齢区分別土地所有状況

全年齢区分							
都県名	世帯総数	住居敷地所有	住居敷地所有せず	同居親族所有	その他	居住地所有比率	同居親族所有比率
埼玉県	2,078,000	1,175,000	903,000	71,000	830,000	56.54%	59.96%
千葉県	1,812,000	1,015,000	796,000	66,000	727,000	56.02%	59.66%
東京都	4,482,000	1,576,000	2,906,000	157,000	2,695,000	35.16%	38.67%
神奈川県	2,758,000	1,232,000	1,526,000	88,000	1,435,000	44.67%	47.86%
南関東計	11,130,000	4,998,000	6,131,000	382,000	5,687,000	44.91%	48.34%
65歳以上年齢区分							
都県名	世帯総数	住居敷地所有	住居敷地所有せず	同居親族所有	その他	居住地所有比率	同居親族所有比率
埼玉県	193,000	136,000	56,000	5,000	50,000	70.47%	73.06%
千葉県	207,000	146,000	61,000	6,000	53,000	70.53%	73.43%
東京都	678,000	384,000	293,000	15,000	271,000	56.64%	58.85%
神奈川県	330,000	208,000	122,000	8,000	114,000	63.03%	65.45%
南関東計	1,408,000	874,000	532,000	34,000	488,000	62.07%	64.49%
35歳以上50歳未満(30年経つと高齢年齢を超える)							
都県名	世帯総数	住居敷地所有	住居敷地所有せず	同居親族所有	その他	居住地所有比率	同居親族所有比率
埼玉県	786,000	465,000	320,000	39,000	280,000	59.16%	64.12%
千葉県	672,000	381,000	290,000	34,000	256,000	56.70%	61.76%
東京都	1,352,000	444,000	908,000	77,000	814,000	32.84%	38.54%
神奈川県	960,000	446,000	513,000	43,000	469,000	46.46%	50.94%
南関東計	3,770,000	1,736,000	2,031,000	193,000	1,819,000	46.05%	51.17%
50歳以上65歳未満(30年経つと相続発生の可能性が増す)							
都県名	世帯総数	住居敷地所有	住居敷地所有せず	同居親族所有	その他	居住地所有比率	同居親族所有比率
埼玉県	673,000	505,000	168,000	11,000	156,000	75.04%	76.67%
千葉県	590,000	445,000	144,000	12,000	131,000	75.42%	77.46%
東京都	1,301,000	681,000	620,000	27,000	578,000	52.34%	54.42%
神奈川県	826,000	522,000	304,000	17,000	287,000	63.20%	65.25%
南関東計	3,390,000	2,153,000	1,236,000	67,000	1,152,000	63.51%	65.49%

資料) 総務庁統計局・国土庁土地局「土地基本調査世帯調査報告1993年」