

# 人口の空洞化はその後どうなったのか？

## ～東京都心3区における人口動向とマンション供給～

都市開発部 川村雅彦

### はじめに

先般の地価高騰期に話題となった都心部における人口の空洞化は、その後どうなっているのでしょうか。東京の港区や中央区では、ここ1～2年で人口減少は止まり増加に転じた。一方、地価下落が続いている中で、最近のマンション発売は過去最高水準に達した。

本稿では、このような状況変化を背景として、東京の都心3区における人口の変化とマンション供給(民間分譲)の関係について、これまでの状況と今後の展望を述べる。

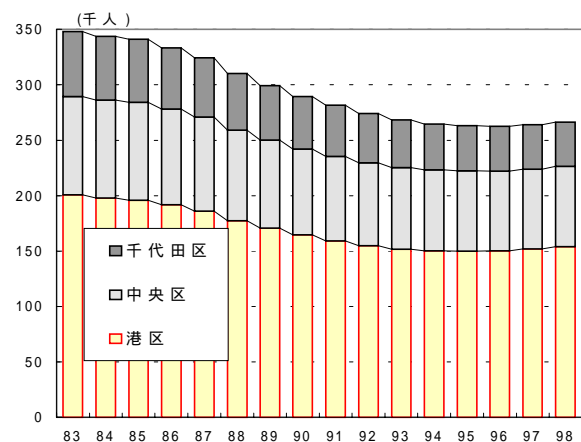
### 1. 都心3区の人口の動き

83年(先般の地価高騰期において東京都心部の地価が上昇し始めた年)以降の都心3区の人口の推移について、住民基本台帳をもとにみてみよう。83年に34.8万人であった人口は、その後96年の26.3万人までは一貫して減少傾向にあったが、とりわけ88年から92年にかけては著しい減少がみられた。しかし、93年頃からは減少にも緩和傾向がみられ、97年にはわずかながら1,372人増加して26.4万人となり、さらに98年には2,451人増えて26.7万人となった(図表-1)。

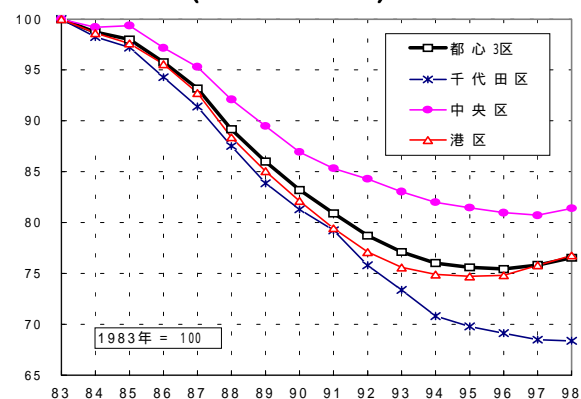
人口指数(83年=100)でみると、都心3区の人口推移がよく分かる。94年以降は83年

当時の約76%水準ではあるが、横ばいから微増に転じている。最近の都心3区の人口増加は港区の人口増加を中心としたものであるが、港区では97年から増加に転じ、中央区も98年には297人増加している。千代田区では横ばいである(図表-1)。

図表-1 東京都心3区の人口の推移  
人口の実数



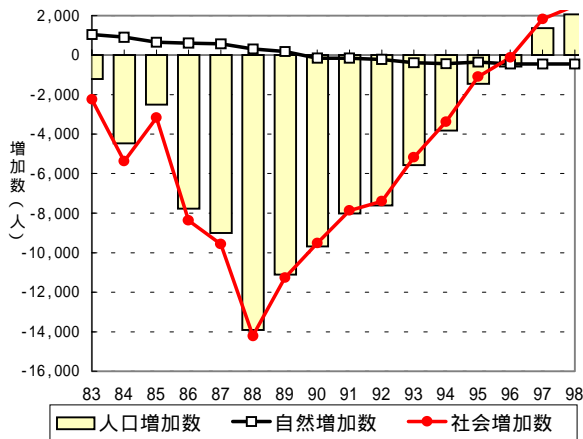
人口指数 (1983年 = 100)



(資料)自治省「住民基本台帳人口要覧」

次に、都心3区の人口増減を「自然増減」と「社会増減」に分けてみると、社会減が人口減少の大半を占めていることがわかる。まず、自然増減については、89年までは次第に低下傾向にあったとはいえ純増であったものが、90年からは純減となった。社会減の動向は一様ではなく、83年から88年にかけて大きく減少したが、その後社会減少は急激に縮小し97年には社会増に転じ98年には2,050人の純増となった。このように都心3区は、社会移動すなわち転入・転出により人口(増減)が大きく影響を受ける地域である(図表-2)。

図表-2 都心3区の人口増減  
(自然増減と社会増減)



(資料)自治省「住民基本台帳人口要覧」

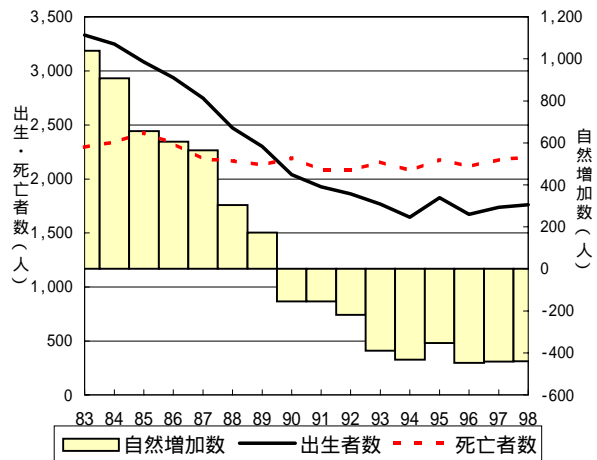
## 2. 都心3区の人口増減の要因

### (1) 都心3区の自然減の要因 (少子化)

都心3区の83年以降の自然増減の内訳をみると、死亡数が2,200人前後でほぼ一定であるのに対して、出生数は約3,300人から約1,600人へと次第に減少している(図表-3)。出生数の減少は全国的な傾向ではあるが、東京都の「合計特殊出生率」は全国より常に0.3ほど低く、少子化が10年先行していると言われ、97年には全国の1.39に対して1.05となった。

この出生数の減少は、近年の価値観の変化や就業機会の増加による女性の晩婚化、未婚率の高さや育児環境の未整備、また住宅事情による出産世代であるファミリー世帯の郊外転出などが原因と考えられている。女性の未婚率については、全国に比べて東京都は高い上に、区部ではさらに高く全国の2倍以上となっている(図表-4)。

図表-3 都心3区の自然増減



(資料)自治省「住民基本台帳人口要覧」

図表-4 45~49歳女性の未婚率の推移

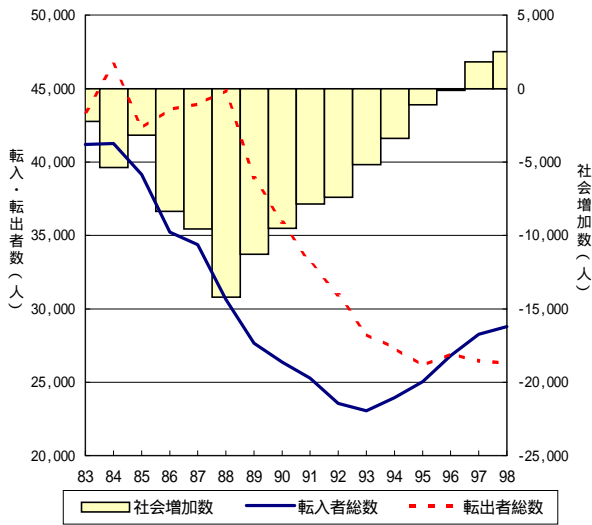
	1980年	1985年	1990年	1995年
全国	4.5%	4.3%	4.6%	6.2%
東京都	8.5%	8.2%	8.8%	10.7%
区部	9.7%	9.6%	10.5%	12.8%
都-区部	1.2pt	1.4pt	1.7pt	2.1pt

(出所)総務庁「国勢調査」、ptはポイント差

### (2) 都心3区社会減の要因 (転出超過)

都心3区の83年以降の社会増減の内訳については、転入者数は84年の4.1万人から93年の2.3万人にかけて減少したが、94年から増加に転じている。一方、転出者数は83年以降転入者数を上回り88年にかけて増加したが、その後、減少して転入者数とほぼバランスし、97年からはわずかながら転入者数を下回った(図表-5)。

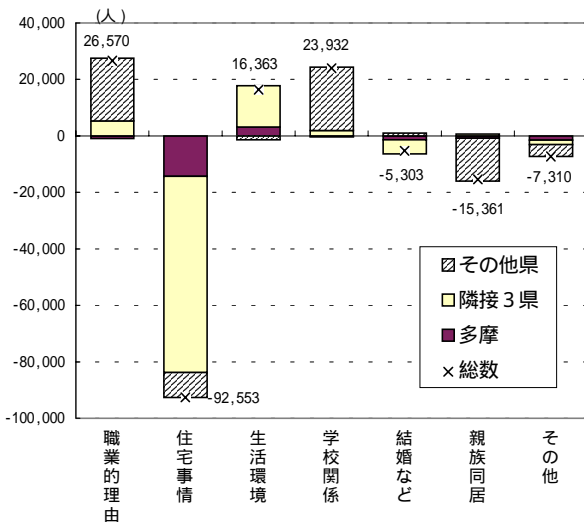
図表 - 5 都心3区の社会増減



(資料)自治省「住民基本台帳人口要覧」

区部と他地域と間の転出・転入者数の状況(移動理由と移動地)を91年時点でみると、「職業的理由」、「学校関係」、「生活環境改善」の事由では転入超過となっているが、これらの合計以上に転出超過となっているのが「住宅事情」である。したがって、区部全体では、転出超過の大半は住宅事情による隣接3県への転出であることがわかる(図表-6)。

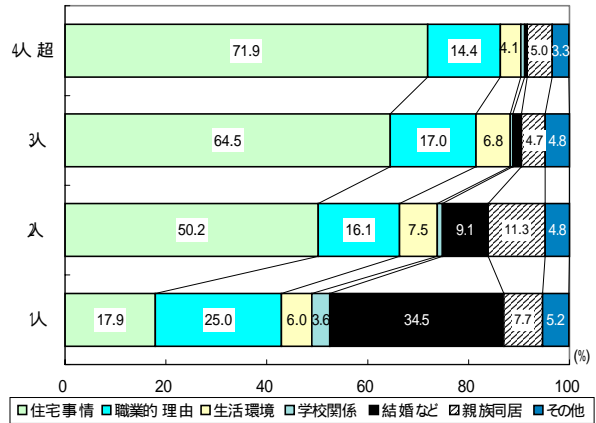
図表 - 6 区部の転入超過数 (1991年)



(資料)東京都「東京都の人口移動の実態」93年

さらに、東京都から隣接3県への転出超過数を移動世帯主の年齢別にみると、30~44歳では住宅事情が最も多い。また、移動人数規模と転出理由の関係を見ると、移動人数が増えるほど住宅事情による転出が増えている。したがって、社会減の多くは、親子から成るファミリー世帯の住宅事情を理由にした郊外部への転出であったと考えられる(図表-7)。

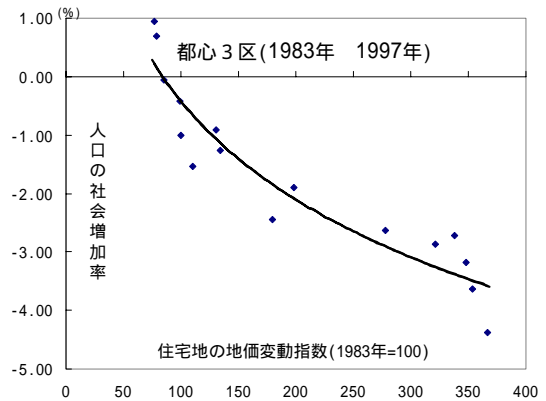
図表 - 7 都からの転出理由と移動人数



(資料)東京都「東京都の人口移動の実態」93年

さて、90年前後の「住宅事情」とは、地価高騰による家賃や住宅購入費の高騰を意味するが、都心3区における住宅地の地価指数(83年=100)が上がると、人口の社会増加率(社会増加数を前年の人口で割った比率)は明らかに下がる(図表-8)。

図表 - 8 地価変動と社会増加率の関係



(資料)国土庁「地価公示」、自治省「住民基本台帳人口要覧」

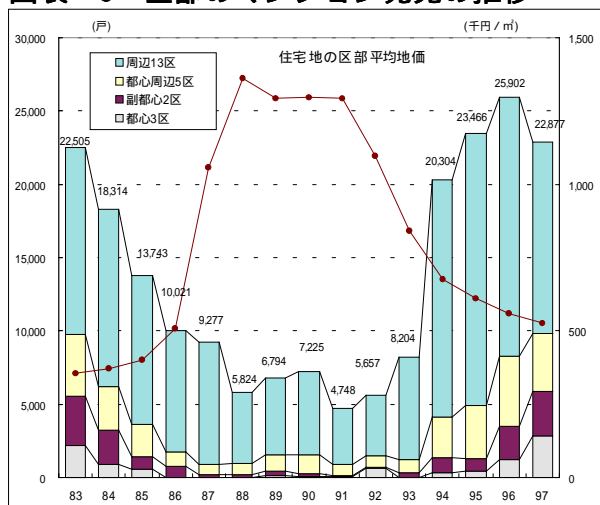
### 3. 最近のマンションブーム

#### (1) 都心3区の民間分譲マンションの増加

マンションは都市的居住形態として定着しつつあるが、バブル崩壊により地価が下落しマンション分譲価格が下がったことにより、東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)では94年から96年にかけてマンション発売戸数が過去最高水準の約8万戸となった。97年には減少して約7万戸となったが、これは第6次マンションブームと呼ばれ、その特徴としてマンション立地の「都心方向への回帰現象」がみられる。供給立地が着実に郊外部から都心方向へとシフトしてきているのである。東京都区部の東京圏全体に占める供給比率は94年の25%から年々上昇し、97年には32%を占めるに至っている。

このブームにおける、都心3区のマンション供給状況を見てみよう。区部の中では周辺区のマンション発売が多くを占めている。しかしながら、都心3区では地価が高水準にあった90年前後の数年間はほとんど供給がなかったが、94年以降増加し、97年には区部全体での発売戸数が減少するにもかかわらず、3,000戸近くにまで増えている(図表-9)。

図表-9 区部のマンション発売の推移

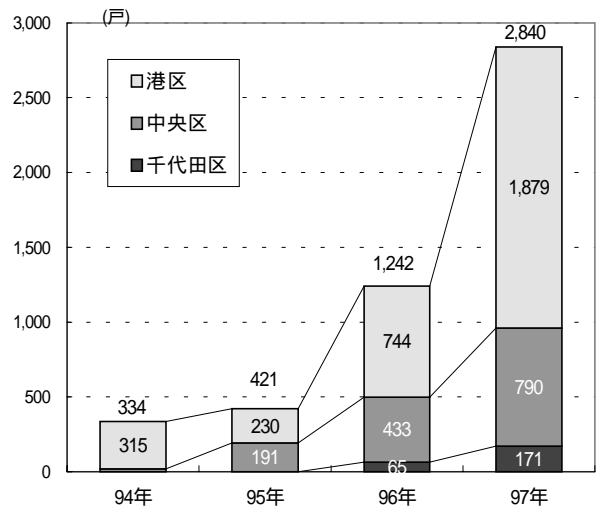


(資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

94年以降の都心3区におけるマンション発売戸数を各区分別にみると、港区が半数以上を占め、94年には315戸であったものが、95年に744戸、97年には1,879戸へと急増した。千代田区では微増であり97年で171戸発売されたが、中央区においてはマンション発売戸数は比較的多く、95年の191戸から97年には790戸となった(図表-10)。

港区では三田・白金周辺を中心に、いわゆる高級住宅街といわれる麻布・青山・赤坂でも供給が増えている。中央区では月島や佃地区での供給が中心となっている。

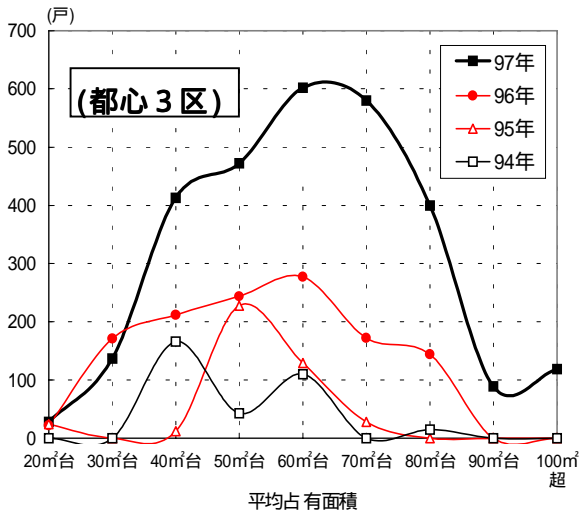
図表-10 都心3区のマンション発売状況



(資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

次に、マンション発売戸数を占有面積帯別にみると、年を追うごとにほとんどの占有面積帯で増加している。発売戸数の中心となっている占有面積帯をみると、年ごとに次第に広がっており、94年には40㎡台であったものが、95年では50㎡台となり、96年には60㎡台を中心としつつ40~50㎡台も増えている。97年はファミリー向けといわれる60~70㎡台が中心であるが、40~50㎡台と80㎡台も多く発売された。なお、97年にはそれまで皆無に近かった100㎡以上の物件が100戸以上発売されている(図表-11)。

図表 - 11 占有面積帯別の発売戸数の変化

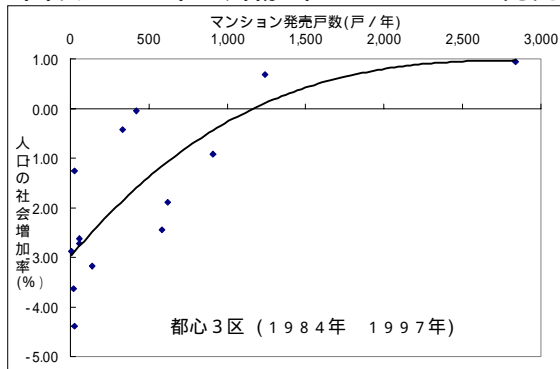


(資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

(2) マンション供給と人口増減

港区や中央区の人口はこの1～2年で回復した(正確には、人口減少が止まり、増加に転じた)。人口増加がマンション供給だけによるとは言えないが、少なくとも最近の傾向をみる限り、低価格となった民間分譲マンションの増加は人口増加に寄与している(図表 - 12)。

図表 - 12 社会増加率とマンション発売



(資料)住民基本台帳、不動産経済研究所

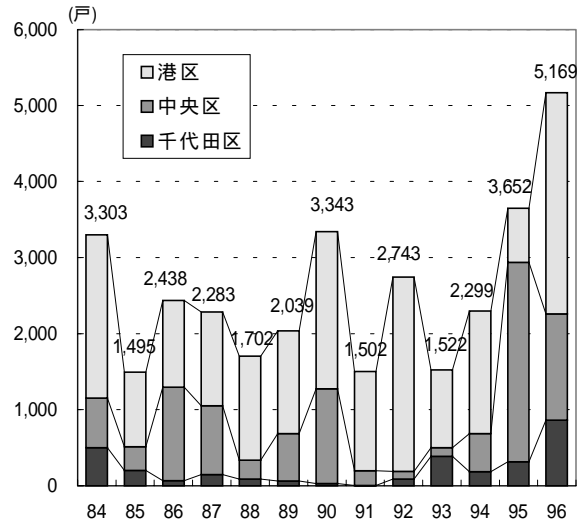
都心3区における90年から95年にかけての世帯数増減を住宅タイプ別にみると、確かに、「持家マンション」は1,200世帯増えている。なお、「民間借家マンション」(2,300世帯増)や「公的借家」(1,800世帯増)も増え

ている(国勢調査による)。

4. 今後のマンション供給計画

どのようになるのであろうか。都心3区における新設住宅着工戸数(住宅専用・共同住宅)の推移をみると、変動はあるものの、80年代後半から90年代始めまではおよそ2,000戸の水準にあったが、94年から96年にかけて急増しており、5,000戸を越す水準となっている。したがって、着工から竣工まで2年前後かかることから、当面のマンション供給は衰えないと考えられる。各区別にみると、95年には中央区の着工戸数が多かったが、96年は港区で急増している(図表 - 13)。マンション供給計画も港区や中央区で多い(図表 - 14)。

図表 - 13 都心3区の住宅着工の推移 (住宅専用・共同住宅)



(資料)東京都「建築統計年報」

図表 - 14 今後のマンション供給計画

	主たる所在地	件数	戸数
千代田区	九段、神田	2	250
中央区	月島、日本橋	10	2,650
港区	六本木、麻布、高輪	13	850

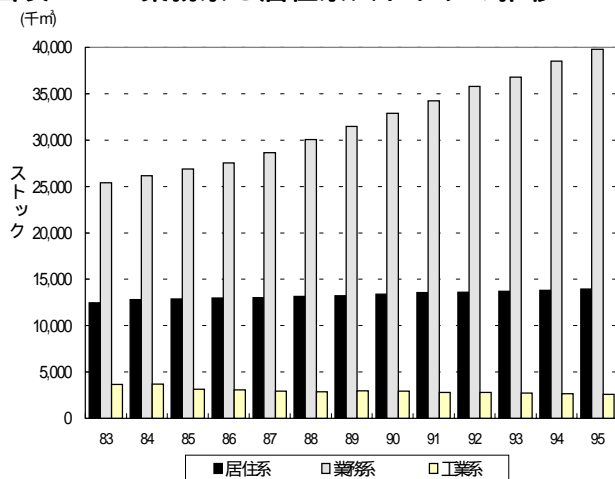
(資料)公表資料より作成 (賃貸を含む)

## 5. 住宅の空洞化要因からみた今後の動向

### (1) 都心部における住宅の空洞化の原因

都心3区は居住系ストックが業務系ストックを下回る唯一の地域であるが、これまで業務系は一貫して増大し、居住系は微増にとどまっている。微増とはいえ住宅ストックが増加する中で、83年以降最近まで世帯数や人口は減少し続けた。すなわち、「人口の空洞化」は「住宅の空洞化」でもあった(図表-15)。

図表-15 業務系と居住系ストックの推移



(資料)東京都「東京の土地」

それでは、住宅の空洞化の原因は何であったのだろうか。マンションの販売や賃貸待ちによる空室化もあるが、まず、考えられるのは、利用面からみた「住宅ストックの非居住化」である。具体的には、マンションのオフィス転用であり、東京都の87年当時の調査によれば、都心3区のマンションのオフィス利用率は49%であった。

次に、より構造的な問題として、「用途地域による居住系空間形成の抑制」がある。都心3区の用途地域は全体の5割が商業系であるが、4割の居住系のうち過半を占めているのはオフィス制限のない「住居地域」であ

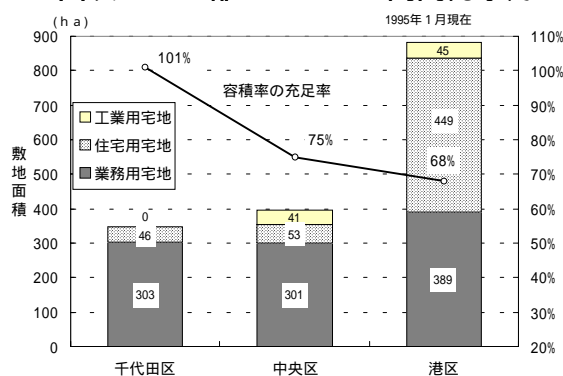
る。したがって、業務系ストックの需要圧力の強かった頃は、地価負担力の違いもあり居住系ストックが駆逐されたと考えられる。

### (2) 住宅の空洞化の今後の動向

住宅の空洞化の要因は、業務系ストックの需要増大による居住系ストック形成・利用の阻害であったとよい。しかしながら、東京の就業人口は2000年頃をピークに減少すると予測され、今後オフィス需要の伸びは鈍化する。一方、最近の民間分譲マンション需給における都心方向への回帰からみると、都心居住の意向は根強く存在する。

したがって、今後、都心部の住宅ストックはファミリー世帯向けを中心に増加する方向にあると考えられる。都心3区においては、住宅の既存集積が大きく、容積率の充足状況からみて空間開発余力と住宅ストック形成の潜在力の高いのは港区であり、次いで中央区(工場・倉庫跡地の高層マンション中心)である。実際、港区や中央区では再開発計画やマンション計画が多い。マンション事業者には当面在庫処理の問題があるものの、港区や中央区のマンション供給により、都心部の住宅の空洞化はより緩和されていくと予測される(図表-16)。

図表-16 都心3区の空間開発余力



(資料)東京都「東京の土地」

・本レポート記載のデータは各種の情報源から入手、加工したものです。その正確性と完全性を保障するものではありません。  
 ・本レポート内容について、将来見解を変更することもあります。