

## 2050年の大都市圏—都心の限界集落化？

～郊外から都心へ、高齢化の大転換が予想される～

2014年8月26日

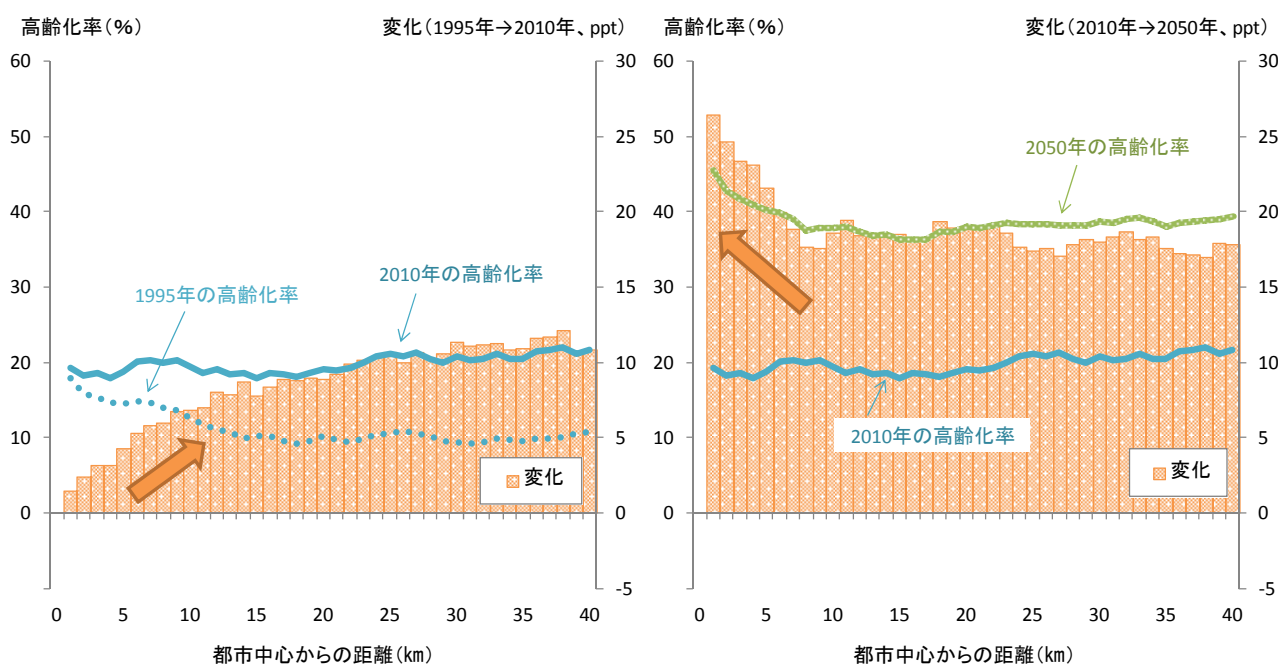
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 竹本 遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: [takemoto@smtri.jp](mailto:takemoto@smtri.jp)

- 大都市圏における人口動態を都市中心からの距離帯別に分析したところ、2010年までは郊外部ほど高齢化率の上昇幅が大きかったが、今後2050年にかけては一転して、都心部ほど高齢化の進展が顕著になる結果となった。
- 日本の総人口は全域的に減少が見込まれている一方、高齢人口は2050年にかけて都心から郊外まで増加を続け、特に東京都心から1～13kmの圏域では、高齢人口密度が4千人/km<sup>2</sup>を超える見通しである。東京の都心近郊において、高齢者が集積する“シルバーリング”とも呼べる圏域の形成が予想される。
- 若年層が通勤・通学利便性の高い都心居住を進めてきたことが、これまで都心部の高齢化を抑制してきたが、その世代の老齢化や、少子化に伴う若年層の都心流入ペースの減速、都心部における極めて低い出生率を背景に、今後は逆に都心の高齢化が加速すると推察される。
- 東京都心部では高齢化率が45%を超える、かつてない超高齢社会の到来が見込まれる中、「都心の限界集落化」という新たな社会的課題が生じる可能性がある。介護や医療・年金といった社会保障システムの持続可能性を維持するためにも、都心部で特に低い出生率を引き上げるための子育て環境の整備など、高齢化率の上昇抑制につながる施策が求められる。

図表1 東京圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。

2. 都市中心からの距離は、JR 東京駅、JR 新宿駅、JR 渋谷駅までの最短直線距離を表す。

出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成7年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」をもちに三井住友トラスト基礎研究所作成

## 大都市圏の郊外部で進んできた高齢化が、今後は一転して都心部で顕著に

本稿では、東京・大阪・名古屋・福岡・札幌・仙台の6大都市圏について、1995年と2010年の国勢調査(町丁・字等別)における年齢帯別人口、および国土交通省が試算した2050年における年齢帯別の将来人口(1km毎の地点別)をもとに、都市中心からの距離帯による高齢化率(65歳以上人口比率)の変遷を分析した。

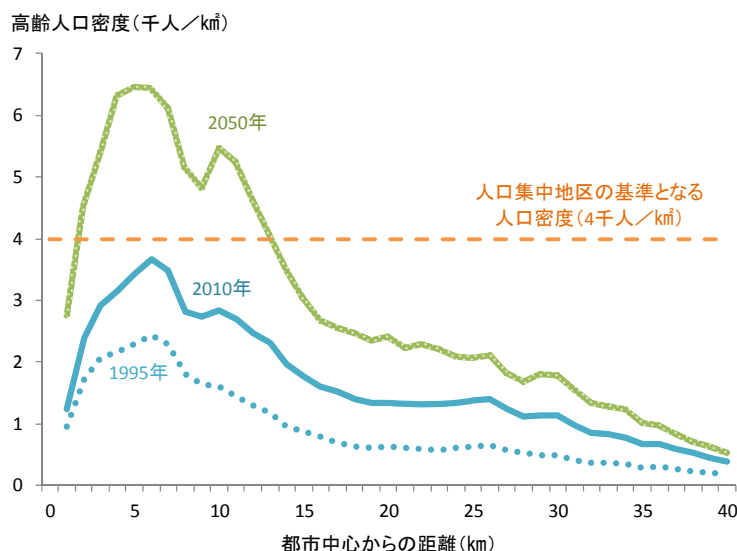
東京圏では、1995年の高齢化率は、都市中心から0~1km圏の地域で18%、10~11km圏で12%、20~21km圏で10%であったが、2010年には0~1km圏で19%(1995年比+1ppt)、10~11km圏で19%(同+7ppt)、20~21km圏で19%(同+9ppt)となり、都心から離れた郊外部ほど高齢化率の上昇幅が大きい(図表1左)。バブル崩壊後の不動産価格の下落、都心での住宅供給の増加、女性の労働参加率の上昇などの諸要因により、若年層が通勤・通学利便性の高い都心居住を選好する傾向が強まったことが、これまでは都心部の高齢化を抑制する方向に働いていた一方、郊外居住者の高齢化が進んでいた側面が読み取れる。

一方、2050年の将来を見通すと、高齢化率は都市中心から0~1km圏で46%(2010年比+26ppt)、10~11km圏で38%(同+19ppt)、20~21km圏で38%(同+19ppt)と、今後は一転して都心部ほど高齢化の進行が顕著になることが示唆される(図表1右)。これまで都心部における高齢化率の押し下げ要因であった若年層の都心居住傾向であるが、少子化が続く中では徐々に若年層の都心流入ペースは弱まるとみられる一方、既に都心に居住する世代の老齢化によって、今後は逆に都心部の高齢化が加速するものと推察される。

## 東京都心から1~13km圏では高齢人口密度の高い“シルバーリング”が形成される

日本の総人口は都心部も含めて全域的に減少が見込まれている一方、高齢人口は2050年にかけて都心から郊外まで増加を続け、特に東京都心から1~13km圏の地域では、高齢人口密度が4千人/km<sup>2</sup>を超える見通しである(図表2)。人口密度4千人/km<sup>2</sup>というのは人口集中地区(市区町村の境域内における人口密度の高い都市的地域)を設定する際の基準値であることを勘案すると、東京の都心近郊において、高齢者の集積が高い“シルバーリング”とも呼べる圏域の形成が予想されている。

図表2 東京圏の距離帯による高齢人口密度



注) 1. 高齢人口密度は各距離帯における65歳以上人口の人口密度。

2. 都市中心からの距離は、JR東京駅、JR新宿駅、JR渋谷駅までの最短直線距離を表す。

出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成7年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

## 東京都心区における出生率は極めて低い

将来的には都心部の高齢人口が大幅増加すると見込まれていることに加え、都心部における出生率の低さも、都心部の高齢化が郊外部を上回るペースで進行する一因とみられる。

2040年までの将来における15～49歳の女性(各歳平均人口)に対する0～4歳の子ども(各歳平均人口)の比率である「子ども女性比(≒出生率)」を、東京圏の各市区町村について確認したものが図表3であるが、都市中心から5km圏内の千代田区や中央区といった東京都心区では、平均的な子ども女性比が0.86(女性1人に対して子どもが0.86人)と、“人口のブラックホール”とも揶揄されるように、出生率の極めて低い状況が予想されている。子ども女性比は郊外に向かうにつれて徐々に高くなるものの、5～10km圏の東京都区部でも平均して1.01であり、なお低い数値にとどまっている(15～20km圏より遠い地域では、子ども女性比は1.2～1.3程度に落ち着く傾向がみられる)。

図表2からは、高齢人口は2050年にかけて都心から郊外まで幅広く増加することが示唆されるが、図表1で見たとおり、高齢化率の上昇幅が都市中心から10km圏内(特に5km圏内)で顕著になること背景には、都心部における出生率の低さが影響していると考えられる。

## 社会保障システムの持続可能性を維持する上で、都心部の高齢化抑制策が重要

以上より、現役世代の老齢化、少子化に伴う若年層の都心流入ペースの減速、都心部における極めて低い出生率、の3要因を背景に、今後は都心部の高齢化が郊外部に比べて加速するものとみられる。東京都心部では高齢化率が45%を超えるなど、「都心部の限界集落化<sup>1)</sup>」が懸念される。

なお、東京圏以外の大阪・名古屋・福岡・札幌・仙台の各大都市圏についても、東京圏と同様のパターンが確認された(図表4～図表8)。すなわち、1995年から2010年にかけては郊外部ほど高齢化率の上昇が目立った一方、2010年から2050年に向けては一転して都心部の高齢化が目立って進行する結果となった。

既に都心における介護施設の不足が問題視されているが、これからは介護職等の福祉サービスの担い手となる生産年齢人口の不足も、都心において顕著となろう。高齢人口の増加に伴う社会保障関連の支出増と、生産年齢人口の減少を受けた所得税・住民税や社会保険料などの収入減の両面が、国や地方自治体をはじめ、健康保険組合や年金基金などの財政を圧迫するであろうことも考慮すると、介護や医療・年金といった社会保障システムの持続可能性を維持する上で、都心部で特に低い出生率を引き上げるための子育て環境の整備など、高齢化率の上昇抑制につながる施策が喫緊の課題といえる。

1) 限界集落とは、高齢化率が50%を超えて社会的共同生活の維持が困難になる集落を指す概念。

図表 3 東京圏の距離帯による子ども女性比(2010年~2040年の見通し)

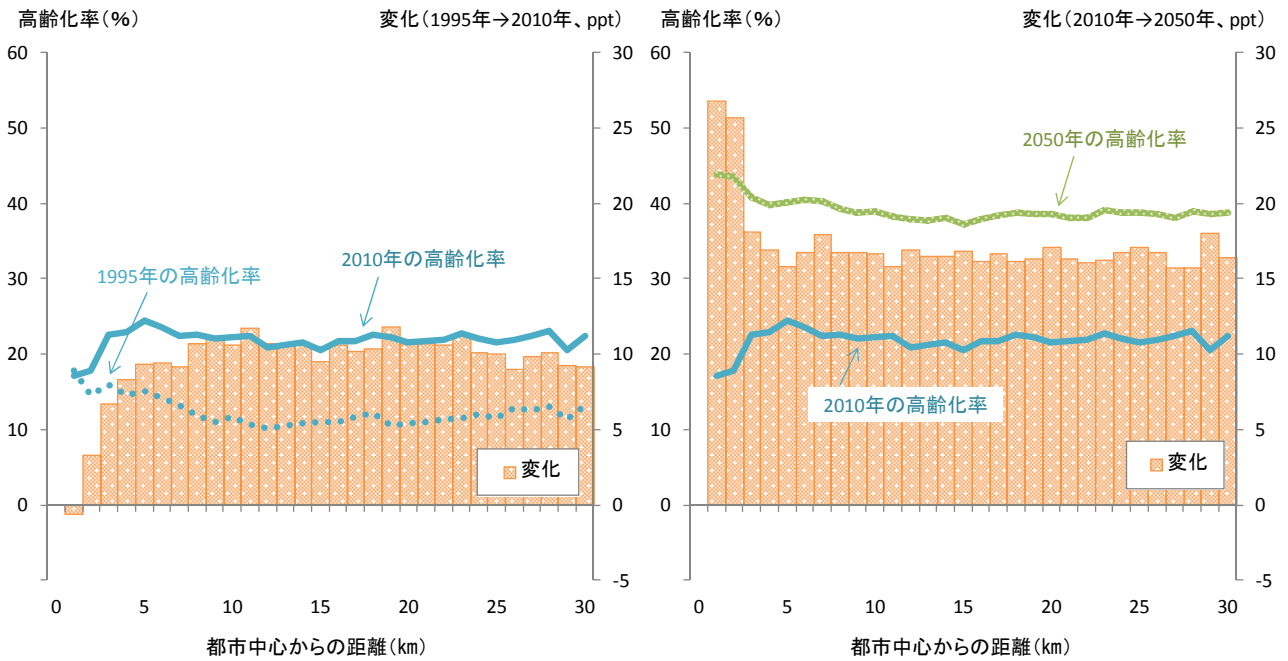
距離帯	市区町村	子ども女性比	<距離帯平均>				
0~5km	東京都	千代田区	0.94	0.86			
		中央区	1.03				
		新宿区	0.75				
		渋谷区	0.77				
		港区	0.92				
		目黒区	0.83				
		文京区	0.93				
		中野区	0.63				
		台東区	0.96				
		江東区	1.26				
		豊島区	0.75				
		墨田区	1.05				
		品川区	0.97				
		世田谷区	0.93				
5~10km	東京都	杉並区	0.84	1.01			
		荒川区	1.12				
		北区	0.99				
		板橋区	1.06				
		大田区	1.06				
		練馬区	1.04				
		江戸川区	1.30				
		葛飾区	1.19				
		足立区	1.22				
		狛江市	0.98				
		武蔵野市	0.91				
		三鷹市	1.01				
		調布市	1.14				
		西東京市	1.11				
10~15km	神奈川県	川崎市中原区	1.23	1.20			
		川崎市高津区	1.28				
		川崎市幸区	1.42				
		川崎市宮前区	1.32				
		川崎市多摩区	1.14				
		川崎市川崎区	1.32				
		千葉県	浦安市		1.23		
			市川市		1.22		
		埼玉県	和光市		1.36		
			戸田市		1.41		
		15~20km	東京都		蕨市	1.06	1.27
					小金井市	0.99	
					東久留米市	1.20	
					清瀬市	1.16	
稲城市	1.43						
府中市	1.28						
小平市	1.14						
神奈川県	横浜市港北区			1.16			
	横浜市鶴見区			1.36			
	横浜市都筑区			1.47			
	横浜市青葉区			1.20			
川崎市麻生区	1.24						
埼玉県	川口市			1.31			
	朝霞市			1.33			
	新座市	1.33					
	八潮市	1.41					
	草加市	1.27					
	さいたま市南区	1.27					
20~25km	東京都	志木市	1.24	1.24			
		三郷市	1.33				
		国分寺市	1.00				
		東村山市	1.26				
		国立市	1.04				
		多摩市	1.17				
		神奈川県	横浜市神奈川区		1.17		
			横浜市緑区		1.35		
			横浜市西区		1.10		
			横浜市保土ヶ谷区		1.12		
		千葉県	松戸市		1.22		
			船橋市		1.36		
			鎌ヶ谷市		1.32		
			習志野市		1.28		
さいたま市桜区	1.27						
さいたま市浦和区	1.27						
埼玉県	さいたま市緑区	1.27					
	さいたま市中央区	1.27					
	越谷市	1.27					
	富士見市	1.28					
	三芳町	1.38					
	吉川市	1.49					

距離帯	市区町村	子ども女性比	<距離帯平均>			
25~30km	東京都	東大和市	1.38	1.28		
		町田市	1.24			
		立川市	1.14			
		日野市	1.25			
		武蔵村山市	1.55			
		横浜市旭区	1.22			
		横浜市中区	1.12			
		横浜南区	1.07			
		横浜市瀬谷区	1.35			
		相模原市南区	1.23			
		大和市	1.29			
		神奈川県	流山市		1.42	
			柏市		1.35	
			千葉市美浜区		1.32	
千葉市花見川区	1.16					
白井市	1.59					
所沢市	1.22					
埼玉県	さいたま市大宮区	1.27				
	さいたま市見沼区	1.27				
	さいたま市西区	1.27				
	さいたま市北区	1.27				
	さいたま市岩槻区	1.27				
	ふじみ野市	1.29				
30~35km	東京都	松伏町	1.29	1.27		
		昭島市	1.27			
		八王子市	1.17			
		福生市	1.14			
		瑞穂町	1.20			
		横浜市磯子区	1.23			
		横浜市戸塚区	1.40			
		横浜市港南区	1.20			
		横浜市泉区	1.34			
		相模原市中央区	1.23			
		相模原市緑区	1.23			
		座間市	1.25			
		綾瀬市	1.47			
		35~40km	千葉県		八千代市	1.42
千葉市稲毛区	1.32					
野田市	1.37					
我孫子市	1.28					
袖ヶ浦市	1.37					
千葉市中央区	1.24					
埼玉県	川越市			1.27		
	狭山市			1.20		
	春日部市			1.20		
	入間市			1.20		
	上尾市			1.28		
	蓮田市			1.26		
東京都	羽村市			1.34	1.29	
	あきる野市			1.41		
	青梅市	1.24				
	横浜市金沢区	1.23				
	横浜市栄区	1.31				
	海老名市	1.37				
	神奈川県	藤沢市	1.28			
		厚木市	1.30			
		愛川町	1.28			
		鎌倉市	1.21			
		千葉市若葉区	1.26			
		印西市	1.33			
	千葉県	市原市	1.27	1.29		
		佐倉市	1.18			
木更津市		1.40				
四街道市		1.32				
伊奈町		1.75				
宮代町		1.13				
埼玉県		白岡市	1.24			
		桶川市	1.22			
		杉戸町	1.27			
		鶴ヶ島市	1.29			
		飯能市	1.10			
		川島町	1.11			
茨城県		日高市	1.40			
		守谷市	1.57			
	取手市	1.18				
	利根町	1.05				

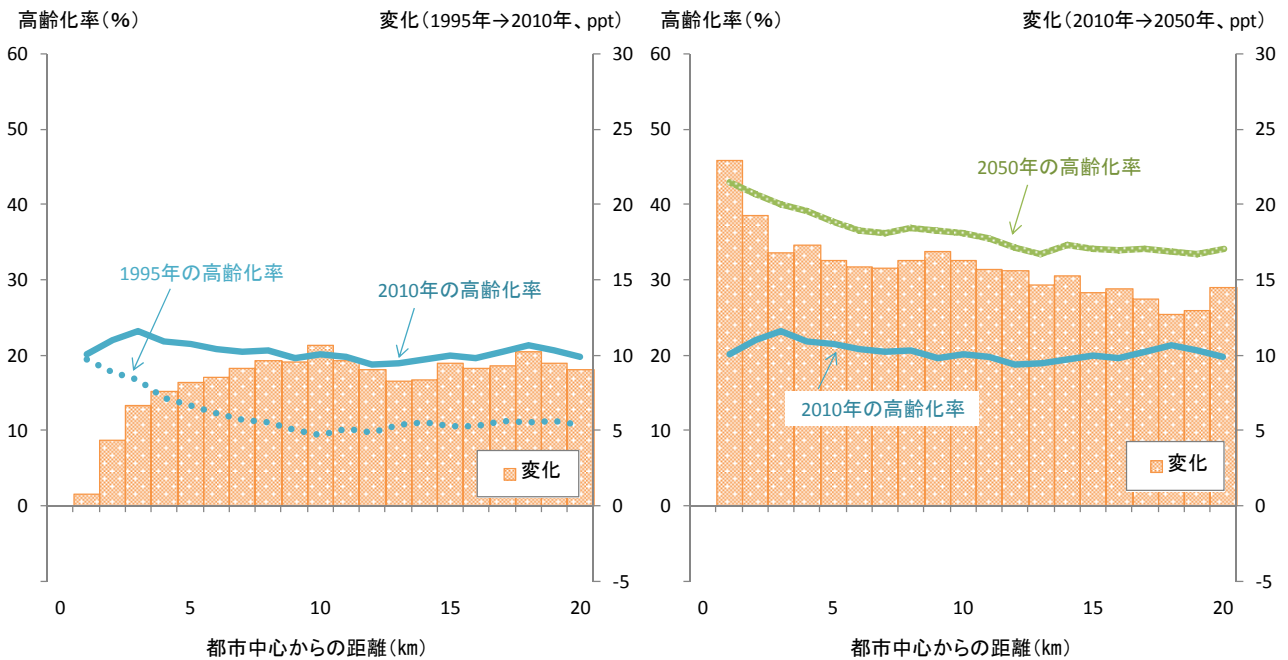
注) 1. 子ども女性比は、0-4歳の人口を15-49歳女性人口で割った値で、2010年から2040年までの将来推計期間の平均値。  
 なお、分子と分母の年齢帯幅の違い(分子は5歳分、分母は35歳分)を調整するために、元の数値を7倍している。  
 2. JR 東京駅、JR 新宿駅、JR 渋谷駅までの最短直線距離による距離帯。  
 なお、複数の距離帯にまたがる市区町村については、2010年時点において最も多くの人口が居住する距離帯とした。  
 3. 埼玉県さいたま市の各区分はさいたま市全体の数値、神奈川県相模原市の各区分は相模原市全体の数値としている。  
 出所) 総務省「平成22年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4 大阪圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。  
 2. 都市中心からの距離は、JR大阪駅、地下鉄なんば駅までの最短直線距離を表す。  
 出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成12年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

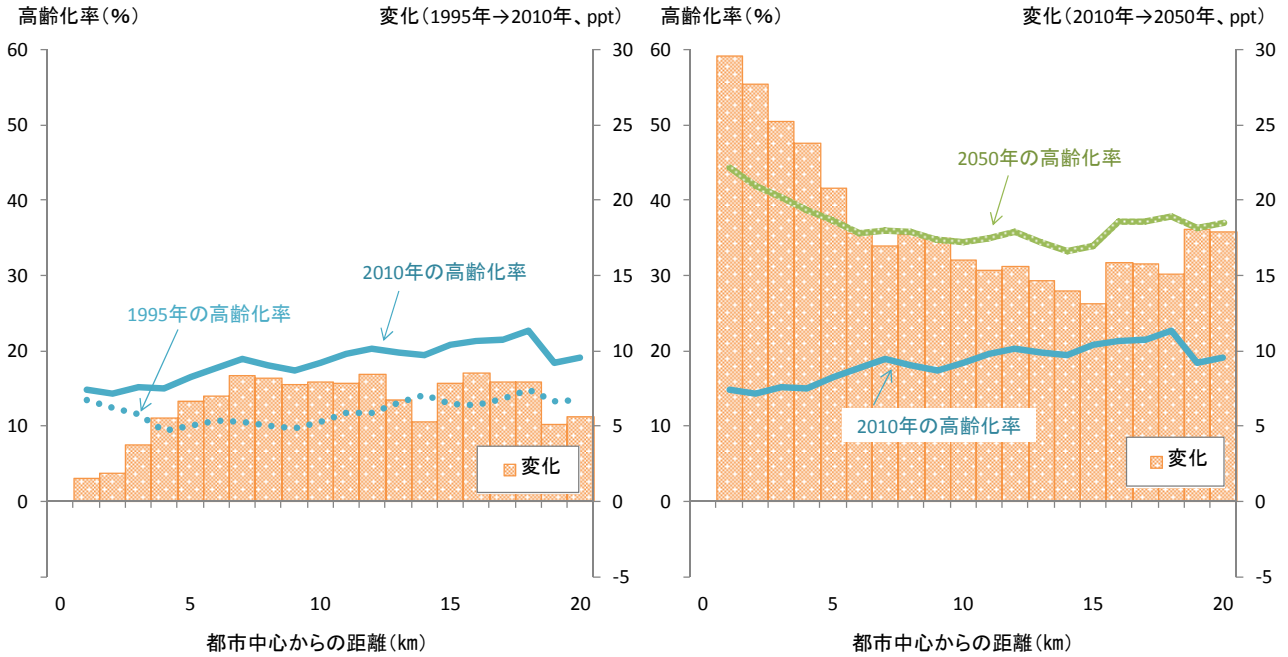
図表 5 名古屋圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。  
 2. 都市中心からの距離は、JR名古屋駅、地下鉄栄駅までの最短直線距離を表す。  
 出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成12年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

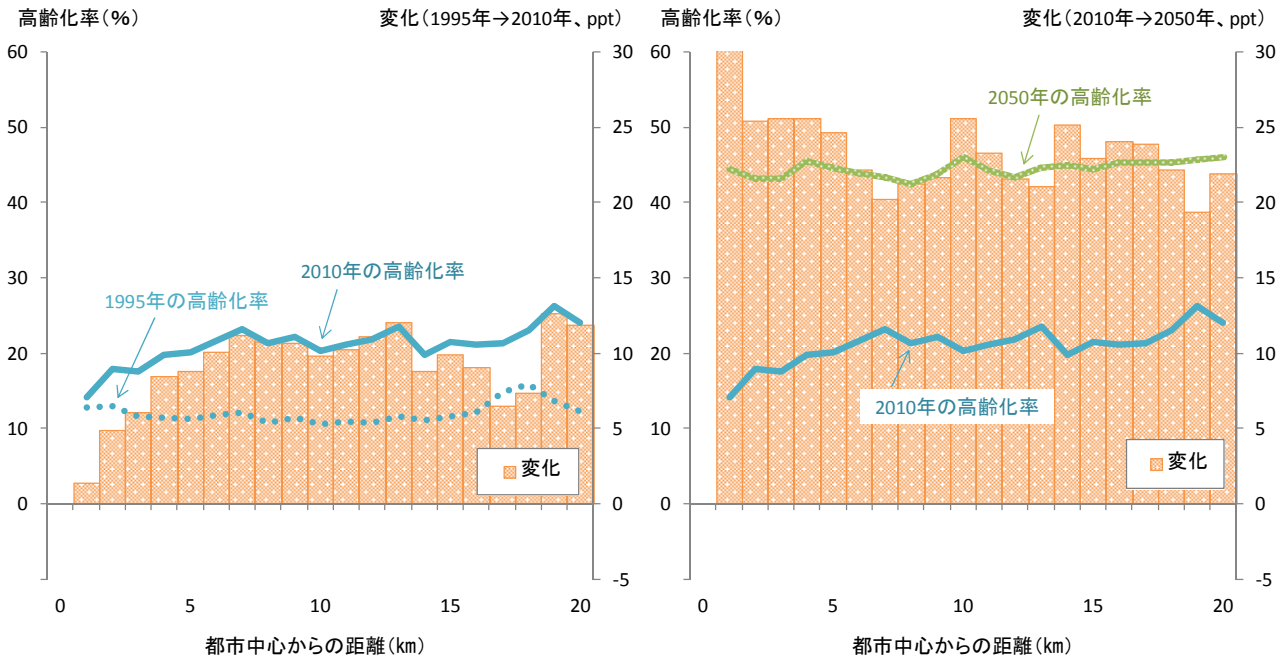


図表 6 福岡圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



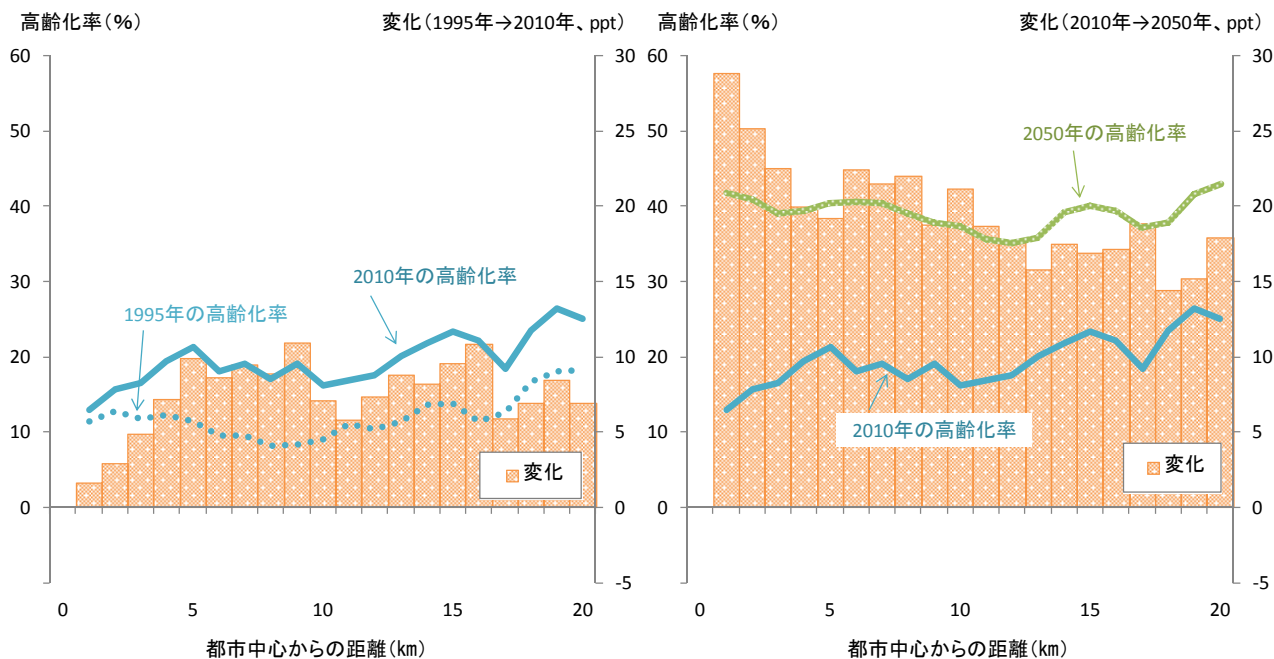
注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。  
 2. 都市中心からの距離は、JR博多駅、地下鉄天神駅までの最短直線距離を表す。  
 出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成12年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 7 札幌圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。  
 2. 都市中心からの距離は、JR札幌駅、地下鉄すすきの駅までの最短直線距離を表す。  
 出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成12年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 8 仙台圏の距離帯による高齢化率とその変化(左:1995年→2010年、右:2010年→2050年)



注) 1. 高齢化率は各距離帯における65歳以上人口の比率。  
 2. 都市中心からの距離は、地下鉄仙台駅までの直線距離を表す。

出所) 総務省「平成22年国勢調査」「平成12年国勢調査」、国土交通省「国土数値情報(将来推計人口メッシュ)」  
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。