

人口の「東京一極集中」はどこまで続き得るのか

～東京都区部の住居系地域における潜在床面積の利用率は40%程度～

2015年4月1日

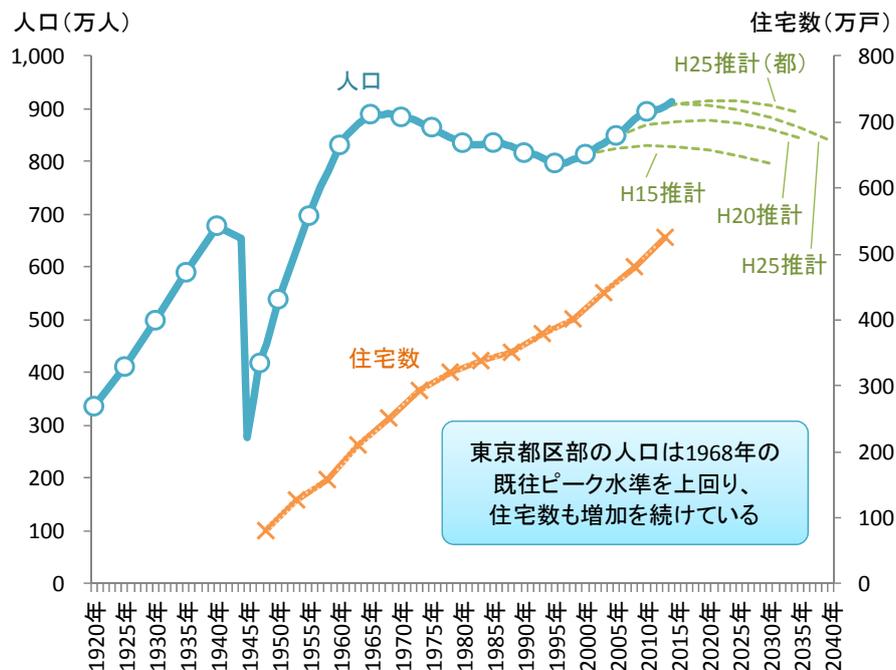
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

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

- 少子化・多死化社会の到来を背景に、日本全体では2008年12月をピークにして人口減少トレンドにある一方、地方や郊外部からの人口流入によって、東京都区部の人口は足元にかけて増加を続けている。
- 本稿では、しばしば地方創生を巡って「東京」対「地方」の二項対立になりがちな、「東京一極集中」の是非に関する議論は行わない。代わりに、東京への転入超過が今後も続くとした場合に、物理的(空間的)に東京都区部に居住可能な人口キャパシティはどの程度残されているのか、という点に焦点を当てる。
- 分析の結果、東京都区部において潜在的に利用可能な住宅床面積は934千㎡と推計され、都市計画で定められている指定容積率の利用率は30%程度(住居系地域では40%程度)と試算された。
- 仮に、住居系地域の指定容積率をフルに活用すれば、東京都区部にはなお265千㎡の床面積が未利用の状態に残されており、居住人口に換算すると865万人分となる。現実問題としては、住居系地域の全てを住宅としてフル活用することはできないものの、東京都区部の人口キャパシティは比較的大きいことを示唆する結果が得られた。空間的には、人口の「東京一極集中」が続く余地は大きいと言えよう。

図表1 東京都区部の人口と住宅数



注) 1. 各年10月1日時点。

2. 人口の丸印は国勢調査による数値。H15推計・H20推計・H25推計は、それぞれ平成15年12月・平成20年12月・平成25年3月における国立社会保障・人口問題研究所による将来推計。H25推計(都)は平成25年3月における東京都による将来推計。

出所) 東京都、国立社会保障・人口問題研究所、総務省(総務庁、総理府)統計局(以下、総務省)資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

地方からの人口流入が続き、東京都区部の人口は増加が継続

東京都区部の人口増加が続いている。今から約半世紀前、前回の東京五輪開催から4年後の1968年に付けたピーク水準である891万7千人を2010年には上回り、2013年に900万人台の大台に乗せた後も増加が止まらず、2015年3月1日現在で915万9千人となっている(図表1)。

なお、住宅数は人口以上に増えており、東京都区部の人口が1968年から2013年にかけて2%(14万人)増加した間に、住宅数は251万戸から525万戸へと2倍になった。

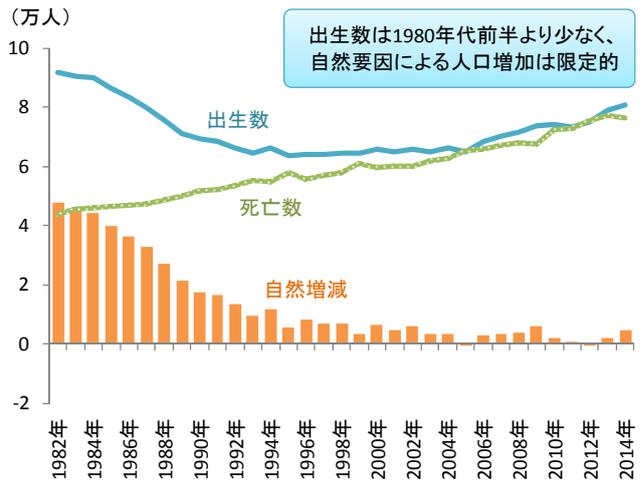
東京都区部では新築マンションの平均価格(75㎡あたり)が6,000万円台と、勤労者世帯の平均年収の9年分に相当し、東京都心での住宅取得が困難になりつつある中でも、湾岸エリアのタワーマンションなどを筆頭に住宅供給は継続しており、東京都区部の人口は、専門機関の将来予測を上振れる形で、毎年のように増加している(図表3)。

一方、少子化・多死化社会の到来を背景に、日本全体では2008年12月の1億2,809万9千人をピークにして、人口は減少トレンドにある。東京都区部においても、人口は増加しているものの出生率が低いこともあり¹⁾、出生数は1980年代前半の水準より少なく、出生数から死亡数を差し引いた自然要因による人口増加はほとんどみられない(図表2)。

しかしながら、バブル崩壊後の住宅価格の調整や金利の低下、大都市圏における住宅・住宅地の供給目標量策定など都心居住施策の展開(2006年には供給目標量は廃止)といった諸要因が複合的に影響した結果、1997年以降は人口移動が転出超過から転入超過に転じ、東京都区部では年平均5万人超のペースで転入超過が続いている(図表4)。

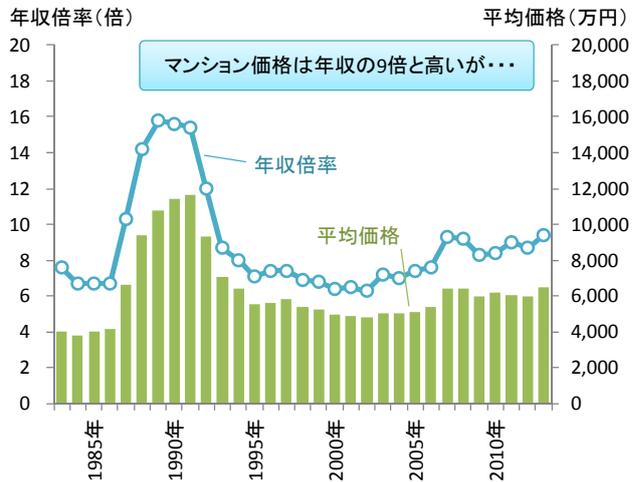
近年の東京都区部の人口増加は、地方や郊外部からの転入を通じた社会要因の影響が大半といえる。

図表2 東京都区部の自然要因による人口変動



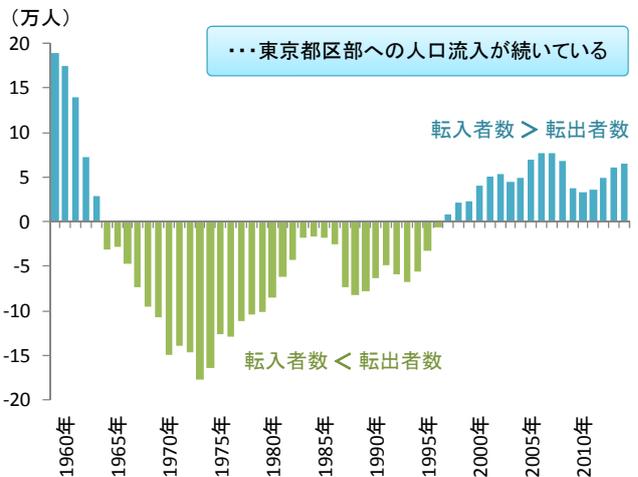
出所) 東京都資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表3 東京都区部の新築マンション平均価格と年収倍率



注) 平均価格は、75㎡あたりの価格。
出所) 東京都資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表4 東京都区部の社会要因による人口変動(転入超過数)



注) 2014年は外国人の移動を含む。
出所) 総務省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

1) 東京都区部の出生率の低さについては、2014年8月26日付当社レポート「2050年の大都市圏—都心の限界集落化?」参照。

人口の「東京一極集中」は日本全体の少子化・人口減少につながる？

2014年12月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」では、将来にわたって活力ある日本社会を維持するため、中長期展望として2060年に1億人程度の人口確保が示されたが、人口維持の実現に向けた取組みについては、出生率の向上とともに、「東京一極集中」の是正が掲げられている。そこには、地方の若い世代が、出生率が極めて低い東京圏など大都市部へ流出することにより、日本全体としての少子化・人口減少につながるとの問題意識がうかがえる²⁾。この「長期ビジョン」に則して2015年度から5ヵ年の目標や施策をまとめた「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、若い世代の安定した雇用を地方において生み出す取組みを通じて、潜在的な地方移住希望者による東京圏から地方への移住の促進、地方出身者の地元での就職率向上を図り、東京圏からの転出者と東京圏への転入者を、2020年には均衡させることを当面の目標としている。

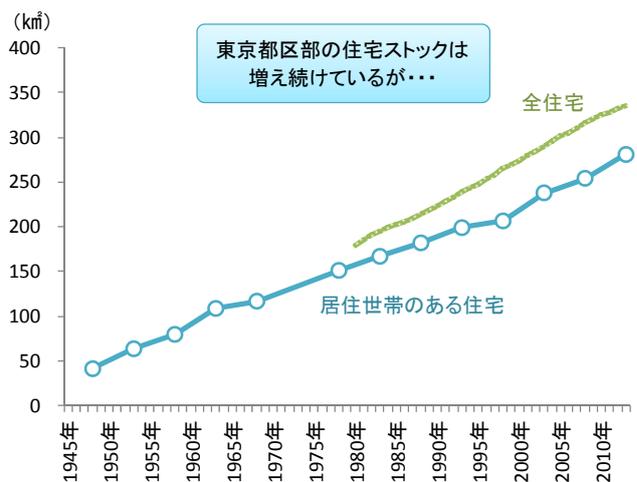
しかし、経済のグローバル化や産業の高度化・サービス化が進む中、魅力的な教育・雇用機会を求めて若い世代が都市部へ流入する傾向は変わりくいと考えられる。また、東京圏では今後高齢者の急増が予想されることから、団塊世代が後期高齢者となる2025年頃には医療・介護サービスの需要が増大し、多くの介護人材が必要となるほか、2020年のオリンピック・パラリンピック東京大会の開催も、東京圏への人口流入を拡大させる要因になると言われる。

東京の人口キャパシティを考える

本稿では、しばしば地方創生を巡って「東京」対「地方」の二項対立になりがちな、「東京一極集中」の是非に関する議論は行わない。前述の「長期ビジョン」でも、地方創生は、「地方 vs 東京圏」の対立構造ではなく、地方と東京がそれぞれの強みを活かし、日本全体を引っ張っていく「プラスサム(⇔ゼロサム)」となることを、目指すべき将来の方向としている。

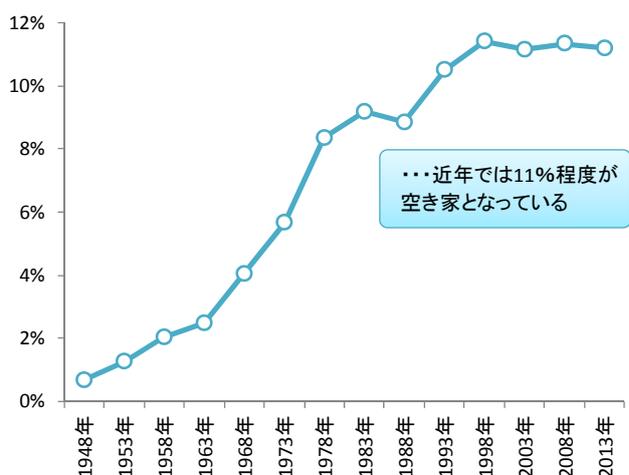
以下では、東京都区部の人口密度が既に相当高い水準にあることから³⁾、東京への転入超過が今後も続いたとして、物理的(空間的)に、東京都区部の人口キャパシティはどの程度あるのか、東京における一層の人口増加が可能か否かという点に焦点を当てる。(ただし、人口増加に伴い追加的に必要となる学校などの都市インフラや各種規制は考慮していない)

図表5 東京都区部における住宅の床面積



- 注) 1. 全住宅は各年1月1日時点。
マンションなど共同住宅は、共用部分の床面積を含む。
2. 居住世帯のある住宅は各年10月1日時点。
(1948年は8月1日時点、1953年は9月1日時点)
共同住宅は各住戸の専用部分が対象。
3. 1963年以前の居住世帯のある住宅床面積は、1963年時点の1戸あたり床面積/畳数比率をもとに推計。
出所) 東京都、総務省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表6 東京都区部における空き家率



- 注) 1948年の空き家には、一時現在者のみの住宅も含まれる。
出所) 総務省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

2) 東京から地方に人口が移れば全体の出生率が上がる、という理屈には、2014年9月23日付日本経済新聞朝刊「地域から見る少子化問題(大機小機)」や日経ヴェリタス2015年1月11日号「東京一極集中 是正の前に(日本経済研究センター研究顧問 小峰隆夫氏)」など、懐疑的な見方も少なくない。

3) 東京都心近郊(都心から4~6km圏)の人口密度は1万8千人/㎢を超えており、人口集中地区の基準値である4千人/㎢を大きく上回る人口集中が確認される。2013年10月17日付当社レポート「都市のコンパクト性と地価の二極化」参照。

住宅ストックの拡充とともに、1人あたりの床面積は広がっている

「東京の土地 2013(東京都)」によると、2013年1月時点において、東京都区部の住宅床面積は335㎦ある(図表5)。人口1人あたりに換算すれば、37.3㎡ということになる。一方、「平成25年住宅・土地統計調査(総務省)」にもとづけば、2013年10月時点における東京都区部の空き家率は11.2%であり、実際に世帯が居住している住宅に限れば、住宅床面積は281㎦と推計される(図表6)。

したがって、空き家を考慮すると、実際の居住床面積は世帯人員1人あたり31.3㎡となる。なお、1人あたり住宅床面積は、1948年には10㎡に満たなかったが、中長期的に広がっており、その傾向は持ち家・借家ともに確認される(図表7)。

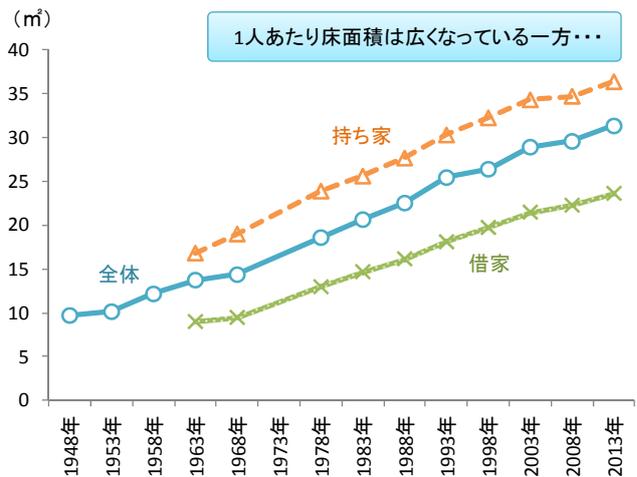
ただし、近年建てられた住宅に住む世帯ほど1人あたり床面積が狭い状況がみられ、新築住宅の狭小化が進んでいる様子も一方ではうかがえる(図表8)。1人あたり床面積の拡大は、核家族化・少子化・晩婚化・非婚化といった1世帯あたりの人員減少によってもたらされたものと考えられるが、世帯規模と住宅規模のミスマッチ、すなわち、一人暮らしや夫婦だけの高齢者世帯が築古の広い家に居住し、ファミリー層が築浅の狭い家に居住する状況が生じている可能性もある。

潜在的に利用可能な住宅床面積を試算

本稿では、都市計画で定められている指定容積率をもとに、東京都区部における潜在的に利用可能な住宅床面積を試算し、現存する住宅がどの程度利用しているか(実際に居住しているか)を分析した。

各用途地域の指定容積率に、(道路や学校、公共施設などの敷地を除いた)土地面積を乗じることで、潜在的に利用可能な住宅床面積(潜在床面積)を推計したところ、東京都区部の潜在床面積は934㎦と推計される(図表10)。前述のように、2013年時点で実際に世帯が居住している床面積は281㎦にとどまるため、潜在床面積の居住利用率(潜在床面積に対する居住床面積の比率)は30%程度と試算される。

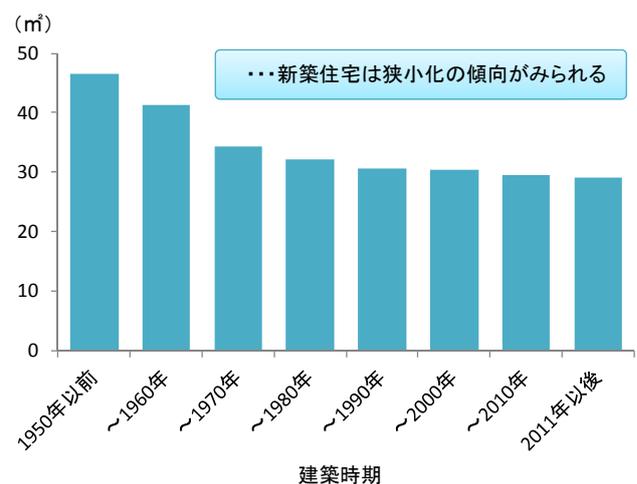
図表7 東京都区部における世帯人員1人あたり床面積(所有関係別)



注) 1. 各年10月1日時点。
2. 図表5の注3参照。

出所) 総務省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

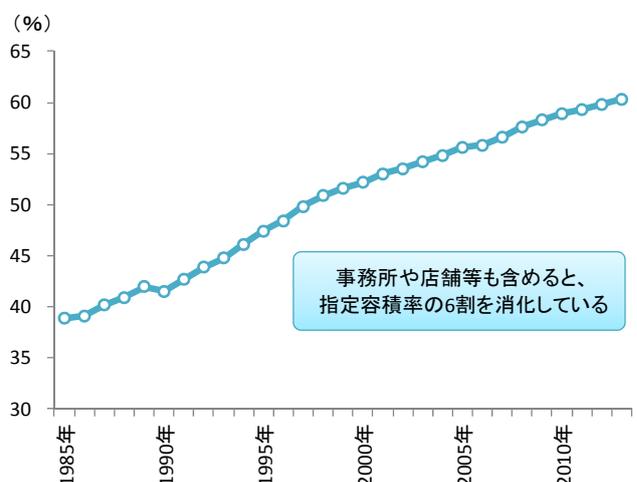
図表8 東京都区部における世帯人員1人あたり床面積(建築時期別)



注) 1. 2013年10月1日時点。
2. 延べ面積の半分以上の面積を建て増しや改修した場合は、建て増し・改修の時期が建築時期となる。

出所) 総務省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表9 東京都区部における容積充足率



出所) 東京都資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

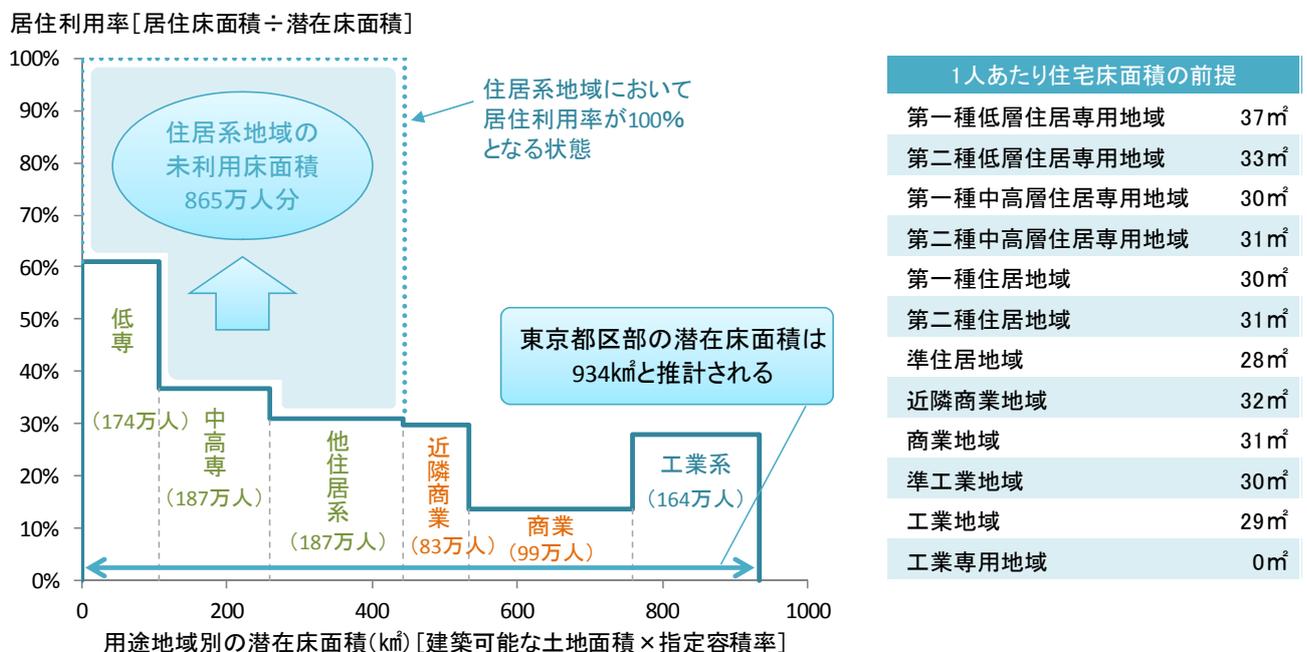
「平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省)」をもとに、東京都区部における用途地域ごとの 1 人あたり住宅床面積を図表 10 右表のように設定したところ、低層住居専用地域では居住利用率が 61%と推計されるなど、当然ながら住居系地域は土地の住宅利用が進んでいる。一方、オフィスビルや店舗等の商業施設が立地して住宅が少ない商業地域では、居住利用率の推計結果は 14%と低い。なお、「東京の土地 2013」によると、事務所や店舗といった住宅以外の用途に利用されている床面積も含めた全用途の容積充足率(本稿の居住利用率に近い概念)は、60%程度とされる(図表 9)。

空間的には、人口の「東京一極集中」が続く余地は大きい

仮に、住居系地域の指定容積率をフルに利用すれば、東京都区部にはなお 265 ㎩²の床面積が未利用の状態に残されており、居住人口に換算すると 865 万人分と試算される。すなわち、東京都区部の人口キャパシティは、住居系地域の未利用床を合わせるだけでも現状の 1.9 倍程度ということになる。なお、東京都区部を区別にみると、杉並区や中野区、練馬区では住居系地域の居住利用率が 5 割から 6 割と高い水準にある(図表 11)。また、1995 年との比較では、荒川区や中央区で住居系地域の居住利用率が大きく上昇しているが、これらの区ではそもそも住居系地域が広くないこともあり、未利用床は数万人分しか残っていない。

現実問題としては、住居系地域にも学校や診療所などの都市インフラが必要であるほか、各種規制もあり、指定容積率を住宅としてフル活用することはできないものの、本稿の分析からは、東京都区部の人口キャパシティは比較的大きいことを示唆する結果が得られた。住宅地価はバブル期に比べると低水準(東京都区部の人口が増加に転じた 1995 年頃よりもなお低い)にある上、住宅ローン金利が歴史的な水準まで低下しており、経済的には住宅購入に有利な環境が続く中⁴⁾、空間的にも、人口の「東京一極集中」が続く余地は大きいと言えよう。

図表 10 東京都区部における潜在的に利用可能な住宅床面積(潜在床面積)の利用率



注) 1. 人口は、2010 年国勢調査(250mメッシュ)の人口を用途地域ごとに面積按分して推計。
 2. 潜在床面積は、国土交通省「国土数値情報(用途地域)」における各用途地域(2010 年および 2011 年に作成された都市計画総括図による)の指定容積率(工業専用地域の容積率は 0%とした)に、土地面積(道路・鉄道・鉄道駅、および、学校・公共施設・公園・運動場等のスポーツ施設や大型の商業施設や工場など建物の敷地は除く)を乗じて算出。
 3. 低専は低層住居専用地域、中高専は中高層住居専用地域、他住居系はそれ以外の住居地域を表す。
 出所) 総務省、国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

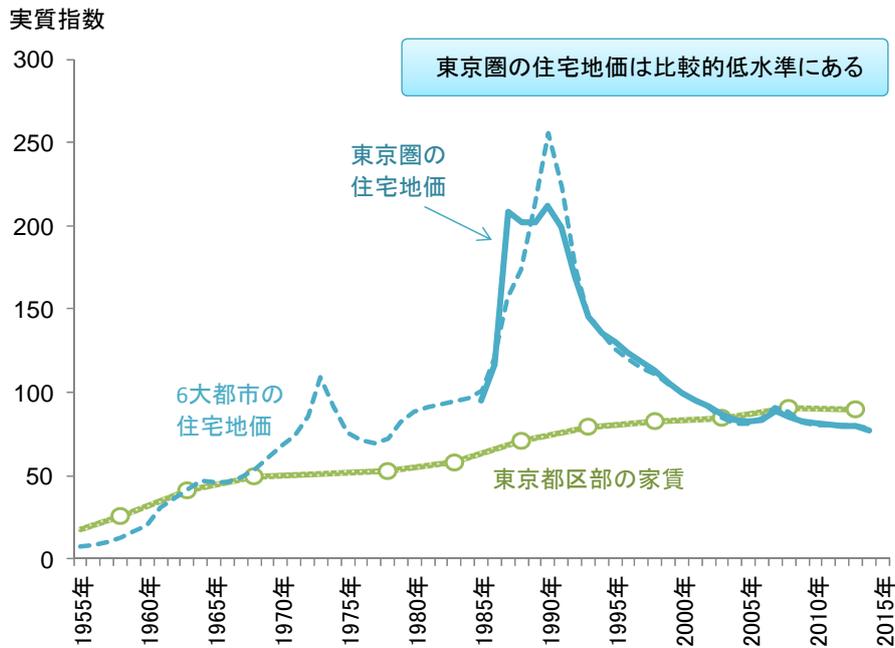
4) 住宅ローン金利と住宅購入価格の関係については、2015 年 1 月 23 日付当社レポート「住宅購入価格は年収の「5 倍」が一般的に」参照。

図表 11 東京都区部の各区における潜在床面積の利用率

	住居系地域			商業系地域		工業系地域	
	利用率	(95年対比)	未利用床	利用率	(95年対比)	利用率	(95年対比)
千代田区	12%	(+2pt)	11万人分	4%	(+1pt)	-	-
中央区	34%	(+15pt)	6万人分	10%	(+5pt)	23%	(+13pt)
港区	18%	(+4pt)	45万人分	8%	(+2pt)	14%	(+6pt)
新宿区	31%	(+4pt)	48万人分	13%	(+2pt)	33%	(+7pt)
文京区	34%	(+3pt)	22万人分	20%	(+5pt)	28%	(+7pt)
台東区	24%	(-1pt)	6万人分	19%	(+3pt)	23%	(+0pt)
墨田区	34%	(-1pt)	3万人分	25%	(+4pt)	34%	(+3pt)
江東区	33%	(+3pt)	21万人分	22%	(+4pt)	22%	(+6pt)
品川区	40%	(+3pt)	28万人分	23%	(+4pt)	25%	(+4pt)
目黒区	49%	(+4pt)	23万人分	27%	(+3pt)	36%	(+7pt)
大田区	46%	(+2pt)	43万人分	28%	(+4pt)	36%	(+4pt)
世田谷区	48%	(+4pt)	89万人分	28%	(+3pt)	38%	(+1pt)
渋谷区	27%	(+2pt)	39万人分	12%	(+1pt)	29%	(+3pt)
中野区	52%	(+1pt)	24万人分	27%	(+1pt)	74%	(-29pt)
杉並区	60%	(+2pt)	33万人分	27%	(+3pt)	39%	(+9pt)
豊島区	37%	(+4pt)	30万人分	20%	(+4pt)	30%	(+8pt)
北区	42%	(-1pt)	26万人分	26%	(+2pt)	38%	(+0pt)
荒川区	43%	(+18pt)	3万人分	25%	(+2pt)	33%	(+3pt)
板橋区	39%	(+1pt)	52万人分	27%	(+1pt)	34%	(+4pt)
練馬区	51%	(+4pt)	67万人分	26%	(+5pt)	38%	(+3pt)
足立区	28%	(+2pt)	107万人分	24%	(+2pt)	25%	(+1pt)
葛飾区	35%	(-0pt)	47万人分	23%	(+1pt)	30%	(+1pt)
江戸川区	36%	(+4pt)	87万人分	28%	(+4pt)	28%	(+2pt)

注) 1. 図表 10 の注参照。
 2. 1995 年の人口は、1995 年国勢調査(500mメッシュ)の人口を用途地域ごとに面積按分して推計。
 出所) 総務省、国土交通省資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 12 東京圏・6 大都市の住宅地価と東京都区部の 1 畳あたり家賃



注) 1. 地価・家賃ともに、全国の消費者物価指数(持家の帰属家賃を除く総合指数)で実質化。
 2. 1953 年の家賃(図の範囲外)は東京都市部の数値。
 3. 地価は各年 9 月末時点。家賃は各年 10 月 1 日時点。物価は年平均値。
 4. 地価は 2000 年=100、家賃は 1968 年=50 とした指数。
 出所) BIS、総務省資料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。