

東京都市圏郊外部の将来人口の変化と市街地整備の方向

Future Population Change and Urban Improvement in Suburbs of Tokyo Metropolitan Area

鈴木 奏到* 鈴木 弘之* 田上 貴士* 逸見 朋子*

By Kanato SUZUKI, Hiroyuki SUZUKI, Takashi TAGAMI and Tomoko HEMMI

1. はじめに

わが国の少子・高齢化は予想以上に進行しつつあり、人口減少と本格的な高齢社会を今まさに迎えるようとしている。

東京都市圏においては、1960年代以降の大規模ニュータウン建設や業務核都市の整備等により、職住のバランスに配慮した郊外市街地の形成をめざしてきたが、バブル崩壊後の地価の低下、産業用地の土地利用転換に伴い、近年、人口の都心回帰や交通利便性の高い鉄道駅直近のマンションへの高齢世帯の転居が進行している。そのため、郊外部においては、交通条件や立地条件により、人口停滞から減少に向かうクールエリアと局所的に人口増加が見られるホットスポットが顕在化しつつある。

環境問題、財政制約の高まりに加え、3,000万を超える巨大都市圏の活動を支えてきた団塊世代が定年を迎え、団塊ジュニア世代が子育てに時期に入ろうとしている今、東京都市圏郊外部の住まい方暮らし方についても大きく変化していくことが予想される。

本論は、交通条件を加味した市街地特性ごとの将来人口推計結果に基づき、今後人口構成がどのように変化する可能性があるかを明らかにし、どのような市街地整備の取組みが必要となるかについて知見を述べる。

2. 調査の対象

調査は東京都市圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県南部）を対象とし、本論で取り扱う「郊外部」とは首都圏整備法に基づく近郊整備地帯を基本とする。

分析の単位は、平成10年度東京都市圏パーソントリップ調査（以下「PT調査」と略称）において

設定した計画基本ゾーン（交通計画の基本単位となるゾーン区分）とする。

分析にあたっては、最近の動向の特徴に見られるように交通の利便性が今後の人口の社会移動に影響を及ぼすと想定し、「都心アクセス性」と「鉄道駅アクセス性」の2つの交通条件を加味した市街地特性により地域を区分する（表-1、図-1）。

「都心アクセス性」は、都心（東京駅）から当該計画基本ゾーンの最寄り駅までの所要時間（乗り換え時間を含む）からA~D地域の4区分とする。また、「鉄道駅アクセス性」は、PT調査結果より

表-1 交通条件を加味した市街地特性区分

地域区分	都心アクセス性		鉄道駅アクセス性	概ねの政策区域
	時間距離	距離	最寄り駅距離	
東京区部	—	—	—	既成市街地
A地域	45分未満	概ね20km未満	—	一部既成市街地
B地域	45~60分	概ね20~30km圏	1km未満	
Bb1地域			1~1.5km	
Bb2地域	1.5km以上	近郊整備地帯内		
C地域	60~75分		概ね30~50km圏	1km未満
Ca地域				1~1.5km
Cb1地域	1.5km以上	D地域	1km未満	
Cb2地域	1~1.5km		1~1.5km	
Da地域	75分以上	概ね50km以上	1.5km以上	
Db1地域			1~1.5km	
Db2地域			1.5km以上	
E地域	—	—	—	近郊整備地帯以遠

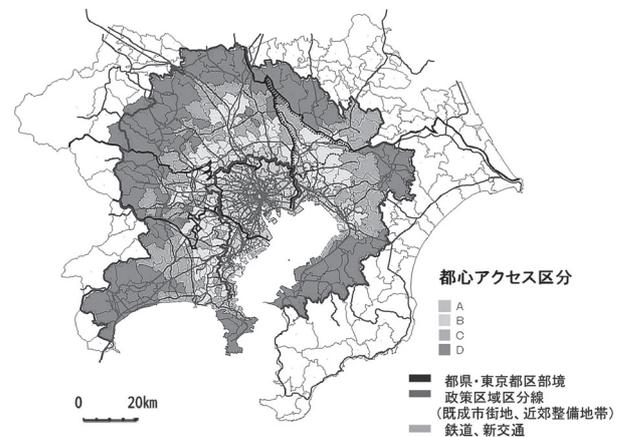


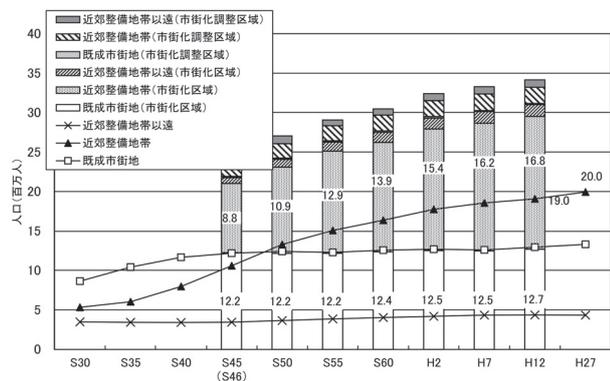
図-1 市街地特性格地域区分（都心アクセス性）

*都市・地域研究室

最寄り駅距離 1 km 未満の a 地域（駅徒歩圏内）と 1 km 以上の b 地域（駅徒歩圏外）に区分し、さらに、最寄り駅距離 1.5 km 未満を b1、1.5 km 以上を b2 とする。

3. 東京都市圏の人口動向

東京都市圏においては、戦後から高度成長期にかけて若年層の流入、定着と東京都心通勤型住宅需要を背景に、都心から 30-50 km 圏の近郊整備地帯を中心に市街地の郊外化が進展していった（図-2）。



※市街化区域、市街化調整区域は S46 データを使用
図-2 1都4県の政策区域人口の推移

1990年代のバブル崩壊後、地価の下落に伴い、より交通利便性の高い地域での住宅取得が可能となり、郊外ニュータウンにおいては計画人口に達しないまま減少局面に移行したり、子世代の転居による人口停滞、高齢化が見られるようになった。

このような人口減少、高齢化はミクロには住宅地の質や条件、すなわち、地形条件が悪く基盤未整備のままであったり、敷地規模が小さく建替え・更新が難しいミニ開発地において顕著になっている。一方、都心や業務核都市等多方面への交通利便性と多様な生活支援サービスを身近に享受できる鉄道駅周辺において新規需要、住み替え需要が顕在化し、人口増加傾向が見られる。

過去に「PT調査」が実施された1988-1998年の10年間（ステージⅠ）の人口変化と、その後の5年間（1998-2003年）の住民基本台帳の人口変化が持続するものとして推計した1998-2008年の10年間（ステージⅡ）を比較すると、ステージⅠで人口増、社会増が大きかったC地域、D地域はステージⅡではほとんど社会増加せず停滞していくと見込

まれ、A地域やB地域を中心として社会増加していくと思われる（図-3）。

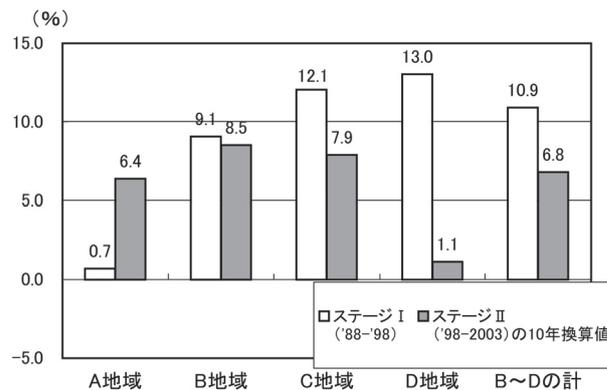


図-3 地域区分別人口増減率

このことをさらに、人口問題研究所（以下「人間研」と略称）が公表した市区町村別将来推計人口（平成15年12月推計）からみると、東京都市圏の総人口は2020年で減少に転じ、2030年には2000年時点の都市圏人口程度にまで減少することが推計されている。わが国の総人口は2006年をピークに、首都圏近郊整備地帯では2015年をピークに減少過程に入ると予測されている（図-4）。

また、2020年時点の65歳以上の高齢化率は約26%に上昇し、このうちの半分以上を75歳以上の後期高齢者層が占めると予測されている。

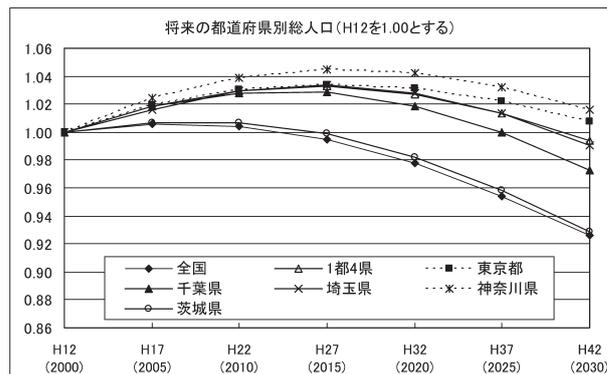


図-4 1都4県の将来推計人口

このような将来人口を市街地特性別の分析するにあたり、計画基本ゾーンの2000年国勢調査人口をベースに、埼玉県の2000-2003年住民基本台帳の町丁別人口変化から算出した10年間の社会増減率を乗じ、人間研の都県別人口をコントロールトータ

ルにして推計した（図-5）。

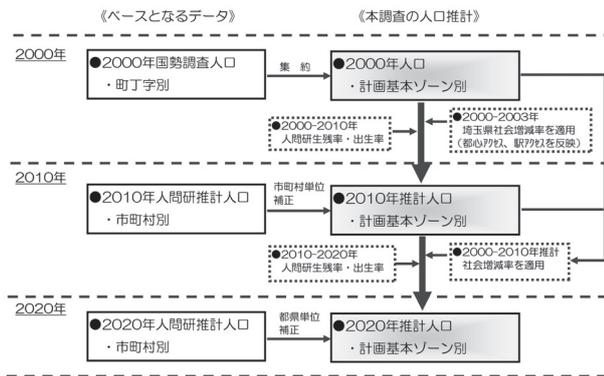


図-5 人口推計方法

4. 人口減少進行予想地域

2000-2020年の東京都市圏の人口増加数は約112万で増加率は3.2%と予想される。人口増加率はB、A、C地域の順に高く、人口増加率がもっとも高まるB地域は2000-2020年の20年間で約70万人の人口増加が見込まれ、特に、鉄道駅徒歩圏のBa地域のように交通利便性の高い市街地への集積が進むと予想される（表-2）。

表-2 市街地特性別人口増減

	2000年 総人口 (万人)	2010年 総人口 (万人)	2020年 総人口 (万人)	'00-'10年 人口増減 (万人)	'00-'20年 人口増減 (万人)	'00-'10年 人口増 減率	'00-'20年 人口増 減率
東京区部	813.5	830.1	821.9	16.6	8.4	1.020	1.010
A	391.6	416.5	420.1	25.0	28.6	1.064	1.073
B	546.4	577.7	591.4	31.3	45.0	1.057	1.082
b1	162.5	170.4	172.8	7.9	10.3	1.048	1.063
b2	189.3	199.9	203.8	10.7	14.5	1.056	1.077
B計	898.2	948.0	968.0	49.9	69.9	1.056	1.078
C	395.7	407.0	404.3	11.4	8.6	1.029	1.022
a	118.5	123.9	127.0	5.4	8.5	1.046	1.072
b2	139.2	144.9	144.1	5.6	4.9	1.041	1.035
C計	653.4	675.8	675.5	22.5	22.1	1.034	1.034
D	179.5	181.7	180.4	2.3	0.9	1.013	1.005
b1	42.6	43.2	42.5	0.7	-0.1	1.016	0.998
b2	219.8	219.6	213.0	-0.2	-6.8	0.999	0.969
D計	441.8	444.5	435.8	2.7	-6.0	1.006	0.986
E	296.2	295.7	285.5	-0.5	-10.7	0.998	0.964
計	3494.6	3610.7	3606.8	116.1	112.2	1.033	1.032

■ 人口減少

一方、近郊整備地帯外縁部のD地域、近郊整備地帯以遠のE地域は人口減少が進むと予想される。2000-2020年の20年間でD地域は約6万人の人口減少、E地域では約10万人の人口減少が見込まれ、人口減少が確実に進行していくことが読み取れる。特に鉄道利便性の低いDb地域は約7万人の人口減少が見込まれる。

都心から60~75分圏域にあるC地域は、2000-2020年の20年間で約22万人の増加が見込まれる

が、そのほとんどは2000-2010年の10年間の増加で、実質的には人口停滞地域になると予想される。

このような人口減少が2000-2010-2020年と継続的に進む地域を「人口減少進行予想地域」とし、地域別にみると、まとまった規模の人口減少が出現していく地域としては、茨城県南部地域、千葉県北東部・南部地域、神奈川県三浦半島地域、西湘地域、ならびに埼玉県北西部地域があげられる。一方、業務核都市を中心とする地域は、その周辺地域を含めて人口減少地域は殆ど見られず、生活支援の都市機能の集積が高い拠点都市の市街地部での居住ニーズが続くことが予想される（図-6）。

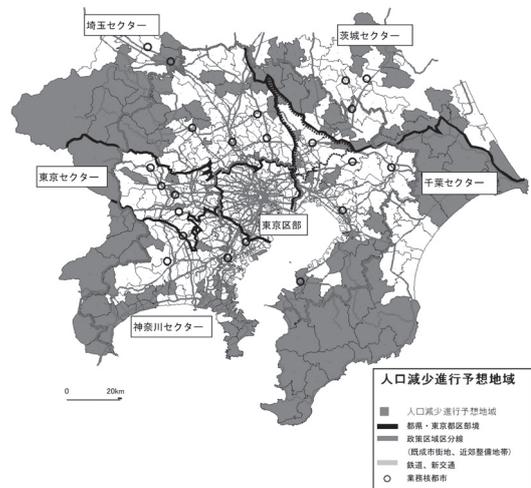


図-6 人口減少進行予想地域

※人口減少進行予想地域：'00-'10年かつ'00-'20年で人口が減少する地域

このように、1970-1980年代に市街地の拡大が進んでいった近郊整備地帯においては、交通条件により、人口増加に伴い市街地の再整備・更新が進む地域（ホットスポット）と人口停滞・減少が進む地域（クールエリア）が鮮明になってくると予想される。特に外縁部ほど、そして鉄道駅から離れ地域ほど市街地の縮退が顕著になることといえる。

5. 高齢化進行予想地域

2000-2020年に東京都市圏の高齢者数は約432万、1.86倍に増加すると予想される。2000年時点での高齢化率が都市圏平均14.4%を上回るのは、E地域（近郊整備地帯以遠）の18.4%と東京区部の16.4%であるが、2000-2020年には、A~D地

域の近郊整備地帯ほとんどが、2倍以上の増加を示す(表-3)。

また、75歳以上の後期高齢者については2000-2020年に東京都市圏で約287万人、2.48倍と大きく増加すると予想される(表-4)。

表-3 市街地特性別高齢者人口の推計結果

	2000年 高齢者 人口 (万人)	2020年 高齢者 人口 (万人)	'00-'20年 高齢者 人口増減 (万人)	'00-'20年 高齢者 増加率	2000年 高齢化 率	2020年 高齢化 率
東京区部	133.6	200.7	67.1	1.50	16.4%	24.4%
A	50.8	101.6	50.8	2.00	13.0%	24.2%
B						
a	72.4	145.4	73.0	2.01	13.3%	24.6%
b1	21.4	43.1	21.7	2.01	13.2%	24.9%
b2	22.8	53.4	30.6	2.34	12.0%	26.2%
B計	116.7	241.9	125.2	2.07	13.0%	25.0%
C						
a	53.8	106.7	52.9	1.98	13.6%	26.4%
b1	14.9	34.4	19.5	2.31	12.6%	27.1%
b2	18.0	39.3	21.3	2.19	12.9%	27.3%
C計	86.7	180.4	93.7	2.08	13.3%	26.7%
D						
a	24.7	49.6	24.9	2.01	13.8%	27.5%
b1	6.1	12.7	6.6	2.08	14.3%	29.8%
b2	30.4	63.0	32.6	2.07	13.9%	29.6%
D計	61.3	125.3	64.1	2.05	13.9%	28.8%
E	54.4	85.1	30.7	1.56	18.4%	29.8%
計	503.5	935.1	431.6	1.86	14.4%	25.9%

表-4 市街地特性別後期高齢者人口の推計結果

	2000年 後期高齢者 人口 (万人)	2020年 後期高齢者 人口 (万人)	'00-'20年 後期高齢者 人口増減 (万人)	'00-'20年 後期高齢者 増加率
東京区部	53.2	107.8	54.6	2.03
A	18.7	52.4	33.7	2.80
B				
a	26.2	75.9	49.7	2.90
b1	7.7	22.7	15.0	2.93
b2	8.1	27.7	19.6	3.42
B計	42.0	126.3	84.3	3.01
C				
a	20.2	54.9	34.7	2.72
b1	5.5	17.5	12.0	3.16
b2	6.7	19.7	13.0	2.94
C計	32.5	92.2	59.7	2.84
D				
a	9.8	25.3	15.5	2.58
b1	2.5	6.2	3.7	2.44
b2	12.2	30.4	18.2	2.49
D計	24.5	61.9	37.3	2.52
E	23.1	40.8	17.7	1.77
計	193.9	481.2	287.3	2.48

■・・・東京都市圏平均以上

B地域の高齢者は約125万人の増加が見込まれ、このうち、後期高齢者は約84万人(2/3)を占め、Ba地域のような鉄道利便性の高い地域での増加が進行すると予想される。

C地域では約94万人の高齢者の増加が見込まれ、このうち、後期高齢者は約60万人(2/3)を占め、B地域と同様、高齢者、特に後期高齢者の増加が顕著となる。しかし、高齢化率、高齢者/生産年齢人口比率、生産年齢人口減少率ともに都市圏平均を上回り、高齢者人口が増加する一方で、生産年齢人口は減少するためB地域とは異なり、高齢者を支える働き手が次第に少なくなる地域といえる。

C地域の高齢者の増加のうち、Ca地域での増加

は過半数を占め、鉄道利便性の高い地域での増加が大きい。この傾向は後期高齢者についても同様に見込まれる。

近郊整備地帯の中でも、Ba、Ca地域のように鉄道駅周辺での増加数が相対的に大きい、BbやCbのように、1980年代に開発整備が進んだニュータウン、郊外戸建住宅地においてはその主たる居住者である団塊世代が高齢者層に入り、人口の停滞から減少に向かうため、増加率は高く現れるといえる。

近郊整備地帯のほとんどで確実に高齢者率は高まるが、それぞれの地域において高齢者を支援していくポテンシャルがあるかを示す指標として高齢者を支える生産年齢人口の割合(「高齢者/生産年齢人口比率」と呼ぶ)でみると2020年の都市圏平均は0.41であり、E、D、C地域の順で平均を上回っている。特にDb、E地域の高齢者/生産年齢人口比率は0.5以上で、高齢者1人を生産年齢人口2人以下で支えなければならない地域となっている。すなわち、これらの地域においては親世代と生活をともにしてきた団塊ジュニア世代が転出し、親世代に当たる前期高齢者から後期高齢者を支えていく上での人口構成に大きなゆがみが生じていく可能性があるといえる(表-5)。

表-5 市街地特性別高齢者/生産年齢人口比率推計結果

	2000年 生産年齢 人口(万人)	2020年 生産年齢 人口(万人)	2020年 高齢者人口 (万人)	'00-'20年 生産年齢 人口増加率	2020年 高齢者/生産 年齢人口比
東京区部	585.6	538.1	200.7	0.92	0.37
A	288.6	270.6	101.6	0.94	0.38
B					
a	396.9	375.3	145.4	0.95	0.39
b1	117.5	108.7	43.1	0.93	0.40
b2	138.0	125.5	53.4	0.91	0.43
B計	652.5	609.5	241.9	0.93	0.40
C					
a	286.1	249.6	106.7	0.87	0.43
b1	86.0	77.9	34.4	0.91	0.44
b2	100.7	87.7	39.3	0.87	0.45
C計	472.8	415.1	180.4	0.88	0.43
D					
a	128.3	108.9	49.6	0.85	0.46
b1	30.2	25.0	12.7	0.83	0.51
b2	156.4	125.9	63.0	0.80	0.50
D計	315.0	259.8	125.3	0.82	0.48
E	197.3	166.9	85.1	0.85	0.51
計	2511.7	2260.1	935.1	0.90	0.41

■・・・東京都市圏平均以下

■・・・東京都市圏平均以上

このような高齢化の示す3つの指標、高齢者増加率、後期高齢者増加率ならびに高齢者/生産年齢人口比率すべてが都市圏平均を上回る地域を「高齢化進行予想地域」とし、その地域的特徴を見る(図-7)。

近郊整備地帯のうち、埼玉県、千葉県、茨城県の各県では5割以上のゾーンが高齢化予想進行地域に



図-7 高齡化進行予想地域

※高齡化進行予想地域：高齡者増加率（'00-'20年）、高齡者/生産年齢人口比率（'20年）、後期高齡者増加率（'00-'20年）が、すべて東京都市圏平均を上回る地域

なると予想され、いずれも都心から60分以上かかるC、D地域において顕著にあらわれる。東京都(区部を除く)、神奈川県は高齡化進行予想地域が3割程度と予想されるが、多摩ニュータウンをはじめとする昭和年代の大規模開発地を含むゾーンにおいては高齡化進行が顕著となる。

また、業務各都市の周辺地域において高齡化進行予想地域が広がって行くことが予想される。特に埼玉県や千葉県では鉄道沿線地域においてその傾向が顕著になると見込まれる。

6. 市街地整備の方向

将来人口動向、高齡化進行の分析結果を踏まえると、次のような市街地整備課題が想定される。

① 鉄道駅を中心とする市街地整備

今後の人口、高齡者の増加は交通利便性の高い鉄道駅周辺を中心に進行していくことが予想される。したがって、市街地密度の高い駅周辺においては市街地環境に配慮した都市機能の計画的誘導、近郊整備地帯外縁部においては比較的市街地密度が低い駅周辺における交通結節性を活かした市街地の再編、生活支援機能の拡充が課題となる。

② 市街地が縮退する地域における計画的再編

近郊整備地帯外縁部においては、確実に人口減少が進行していくことが予想される。したがって、居

住空間としてのゆとりと環境創出に向けた市街地の計画的再編、親自然志向や親農志向の居住ニーズに対する受け皿づくりが課題といえる。

③ 業務核都市周辺地域における地域連携

業務核都市周辺地域は団塊世代を中心に今後の高齡化の進行が予想されるとともに、良好な交通条件を求める団塊ジュニア世代の増加も予想される。したがって、業務核都市や交通結節の高い拠点都市を中心に都市機能の相互補完連携を高め、生活空間としての質の向上を図っていくことが課題となる。

近郊整備地帯のB～D地域を中心に今後の市街地整備の方向を整理する。

● B 地域（都心45～60分圏域）

B地域全体ではゆるやかな人口増加が継続すると予想され、高齡者の増加数も大きく、鉄道利便性の高い地域（駅まで1km未満の徒歩圏域）での増加が進行していくことが予想される。このようなB地域の鉄道駅周辺は高度成長期に市街化した地域が多く、スポット的な更新に伴う人口集積、住宅需要が今まで以上に高まっていくと予想される。

そのために市街地環境に配慮しつつ、ケア付マンションの整備やバリアフリー化等の高齡者の増加の受け皿として計画的誘導が必要といえる。B地域はまとまった需要があるため、市場の活力を誘導しながら高齡者や生産年齢層など多様な世代が、安全・安心で健康的な暮らしを支えるための医療・子育てサービスの拡充が求められよう。

● C 地域（都心60～75分圏域）

C地域全体では長期的に見ると停滞傾向にあり、高齡化進行予想地域が確実に広がる。B地域とは異なり、高齡者人口が増加して生産年齢人口は減少するため高齡者を支える働き手が次第に少なくなることが予想される。

そのため、地域資産を活かしながら地域の魅力を高め、今後も住み続けたいと思えるように医療福祉施設や、文化・社会貢献活動支援施設等、高齡者の生きがいを創出する都市機能等の立地誘導、定住対策が必要といえる。

C地域の中でも、鉄道利便性の高い地域では、人口集積が進み、後期高齡者の居住が増加していくことが予想される。今後は、駅周辺での高齡者の増加

に対応した交通結節点として拠点性を高めた TOD (Transit Oriented Development) 型コンパクトなまちづくりを地域と連携しながらすすめていくことが課題といえる。

●D 地域 (都心 75 分以上)

D 地域全体では 2000—2020 年の 20 年間で約 6 万人の人口減少が見込まれ、B、C 地域に比べて確実に人口減少の方向に向かっている。

そのため、まとまった規模で縮退する地域においては、空閑地を活用したゆとりある居住空間の確保や、緑地化・平地林化等の計画的な再編を図っていくことも課題となる。また、団塊世代のリタイア後のライフスタイルを考えると、親自然志向や親農志向の高齢者の居住を積極的に受け入れる田園居住地区の整備ニーズも高まっていくと思われる。

D 地域においては、このような計画的に市街地の再編を図るためにも行政と地域の連携により地域コミュニティ、地域更新力を高めていくことが必要といえる。

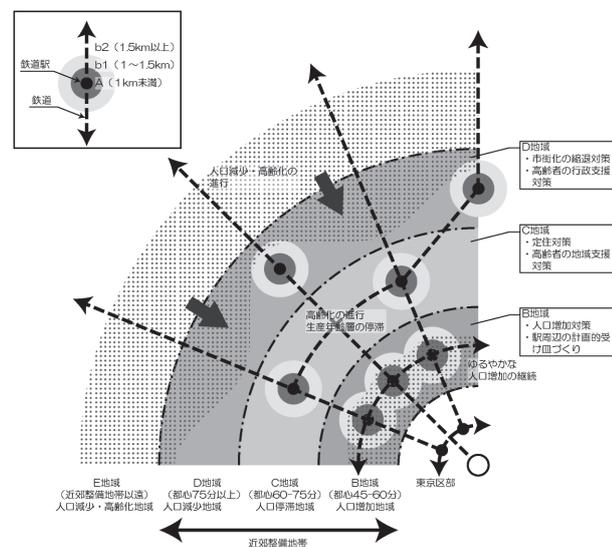


図-8 郊外部整備の方向

7. おわりに

以上、交通利便性に着目し、マクロに東京都市圏の将来人口の見通し、市街地整備の課題・方向性についての知見を述べたが、ミクロには地域の環境条

件や住宅地としての開発形態によっても、人口構成、市街地の縮退の差異が現れると思われる。

これまでのような人口の拡大を基調にした市街地整備から縮退を前提にした市街地再編に取り組むためには地域側が主体になって再編・更新していくパワーを維持・向上していくことが求められる。また、高齢者を支える生産年齢人口が減少する中、高齢者が相互扶助していく地域社会の仕組みも必要となつてこよう。

そのため、高度成長以降、わが国のライフスタイルをリーディングしてきた団塊世代にとって、今後は足元の地域まちづくりの担い手としての役割が大いに期待される。

今後ますます、鉄道駅を中心とする人口集積、市街地更新が進むホットスポットと人口減少、市街地の縮退が進むクールエリアはより顕在化していくことが予想される。これまで、整備を進めてきた都市空間、市街地空間をいかに賢く使っていか、行政との連携・協働のありようについても検討していく必要があるといえる。

なお、本研究は、平成 15、16 年度国土交通省委託の「経済社会の変化に対応した大都市圏郊外部の整備方策等調査」の一部を加筆修正したものである。

参考文献

- 1) H 15、16 年度 経済社会の変化に対応した大都市圏郊外部の整備方策等調査報告書 (国土交通省 都市・地域整備局調査研究)
- 2) 人口減少時代の居住地域の実態と居住地域づくりの転換 (都市計画 240、Vol 51/No. 5、p 9)、大江守之、日本都市計画学会、2002 年 12 月
- 3) 住宅所有システムと方向感覚 (都市計画 240、Vol 51/No. 5、p 17)、平山洋介、日本都市計画学会、2002 年 12 月
- 4) 郊外の住宅団地・住宅都市の今とこれから (東京の住宅地 第 3 版)、日本建築学会関東支部 住宅問題専門研究委員会編、日本建築学会関東支部、2003 年 9 月
- 5) 第 18 回サラリーマンの住まい意識調査結果報告、東急住生活研究所、2003 年 6 月
- 6) 少子高齢社会の家族像の多様化における居住と地域づくり (都市計画 240、Vol 51/No. 5、p 29)、榎村久子、日本都市計画学会、2002 年 12 月