

## ● 調査レポート

# 住宅都心回帰の流れと埼玉県経済

ぶぎん地域経済研究所 調査事業部 研究員 村橋 賀雄

(はじめに)

埼玉県は、高度成長期からバブル期にかけて、急速な人口流入が続いたが、これはいわゆる「埼玉都民」(埼玉県に居住し、東京都に勤務する者)の増加に支えられた面が大きい。

ところが、バブル崩壊後の社会情勢の変化<後述>の中で、東京のベッドタウンとしての魅力が後退し、県中央部<sup>i</sup>の鉄道沿線地域を中心に、埼玉都民は減少している。このこと自体は、小売・サービス等地元の生活関連産業の需要減少を通じて、地域経済に負の影響を及ぼすものである。

全国の大都市圏以外の地方では、大都市圏への人口流出を伴う人口減少の深刻化が、政府の地方創生の取り組みに繋がった。埼玉県は、県全体としてみれば人口減少の問題は顕在化していないが、最新データである 2010 年国勢調査を仔細にみると、県中央部などでは、かなりのペースで埼玉都民の減少が就業者人口の減少要因となっていることが分かる。

こうした中で、地域経済の活力維持のためには、地元における雇用機会の創出が課題となる。この課題は、地方創生に取り組む全国の多くの自治体が頭を悩ませているところである。

この点、埼玉県の県中央部においては、近年、圏央道(首都圏中央連絡自動車道)の開通に伴い、大型物流施設をはじめとした事業所が多数開業し、雇用機会の創出が相次いでいる。2015 年国勢調査のデータは本年 6 月に公表予定であるが、県中央部などで、地元就業者数の増加による就業者数全体の維持・増加が確認できるかどうか注目される。

### 1. バブル崩壊以降の住宅都心回帰の背景

東京のベッドタウンは、人口の増加と地価の上昇を背景に、高度成長期からバブル期にかけて地理的に拡大を続けた。平成初期のバブル崩壊以降は縮小に転じたが、その背景には、地価の大幅な下落という価格要因だけではなく、以下のような需給両面にわたる社会情勢の変化があったと考えられる。

#### (1) 都内における住宅供給の増加

1990 年代以降、都市計画規制の見直しにより、一定の条件の下で容積率の割り増しや高さ規制・用途規制の緩和が可能となり、都内では、湾岸地域を中心に超高層マンションの建設ラッシュが生じた。こうしたことから、都内における住宅供給量が増加し、都内に住宅を取得・賃借することが、それ以前との比較において容易となった。

<sup>i</sup> 埼玉県を、南部、中央部、北部に分けた時の「中央部」。具体的には、「埼玉県 5 か年計画 2012-2016」記載の「圏央道ゾーン」を指す。

**(2) 共働き世帯の増加と長時間通勤の回避**

1990年代以降は、共働き世帯が専業主婦世帯を上回るなど、女性の労働参加率は趨勢的に上昇している。子育て世帯が多いとみられる35～44歳女性の就業率も全国で7割を超えた（総務省労働力調査）が、子育て世帯の女性には長時間通勤の負担がとくに大きいことから、職住接近の志向が強まっている。

**(3) 晩婚化・少子化と広い家のニーズの低下**

かつては、結婚、出産、子供の就学を契機に、都内のアパート・マンションから、郊外の庭付きで居住スペースの広い一戸建に転居する動きが広汎にみられた。近年は、晩婚化・少子化に伴い、単身世帯・子供なし世帯・一人っ子世帯が増加しており、こうした転居のニーズは鈍化している。

**(4) ニュータウン高齢化問題の顕在化**

バブル期以前に人口が急増したことを背景に、いわゆる「ニュータウン」を中心に、築年数の経過した住宅が増加している。このため、住宅性能面の見劣りから転売が進まないとか、子供が大学進学や就職を機に実家から離れてしまうようになったとの指摘が聞かれている。

**2. 埼玉県における都内勤務者の動向**

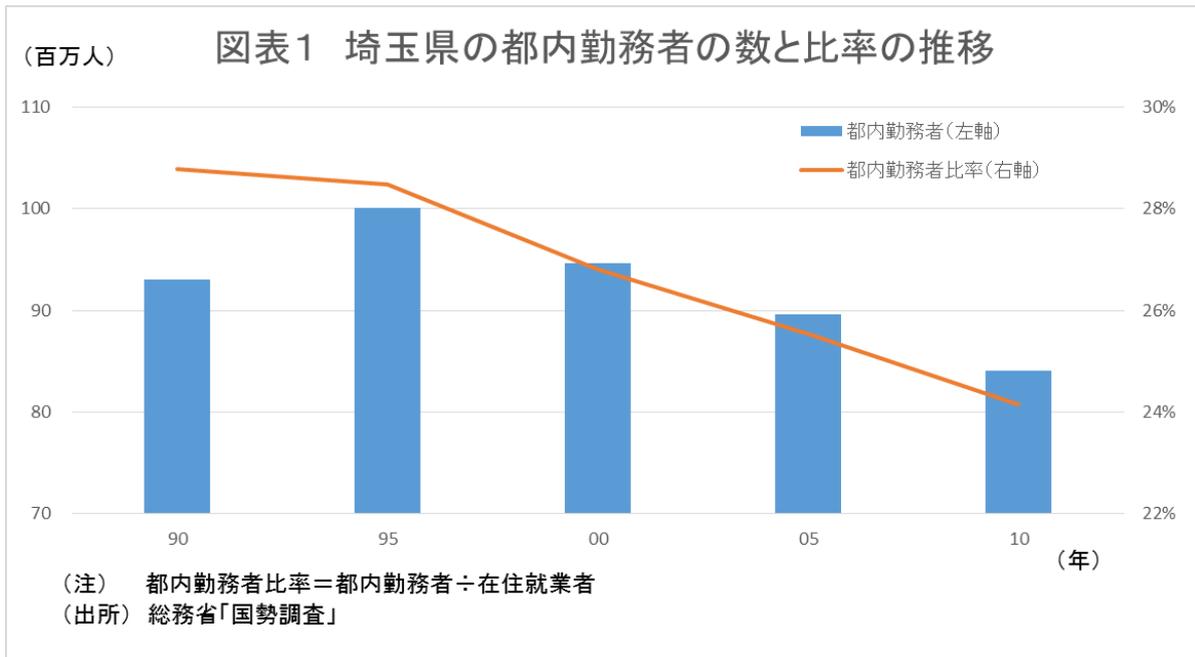
埼玉県に居住し、東京都で勤務している者（以下、「都内勤務者」）の動向を、国勢調査によって確認する。

なお、以下の分析は、現時点での最新データである2010年の状況であることをお含み頂きたい。

**(1) 都内勤務者の推移（図表1）**

国勢調査に基づき、「都内勤務者」の推移をみると、バブル期の余韻が残る1995年の100万人をピークに減少傾向を辿り、2010年には84万人まで減少している（減少率▲15.9%）。

また、「都内勤務者」が、埼玉県に居住している就業者（以下、「在住就業者」）に占める割合（以下、「都内勤務者比率」）をみても、1995年の28.5%以降、明確に低下をたどっており、2010年には24.2%にまで低下している（低下幅▲4.3%※）。



(2) 性別・年齢別の動き (図表2)

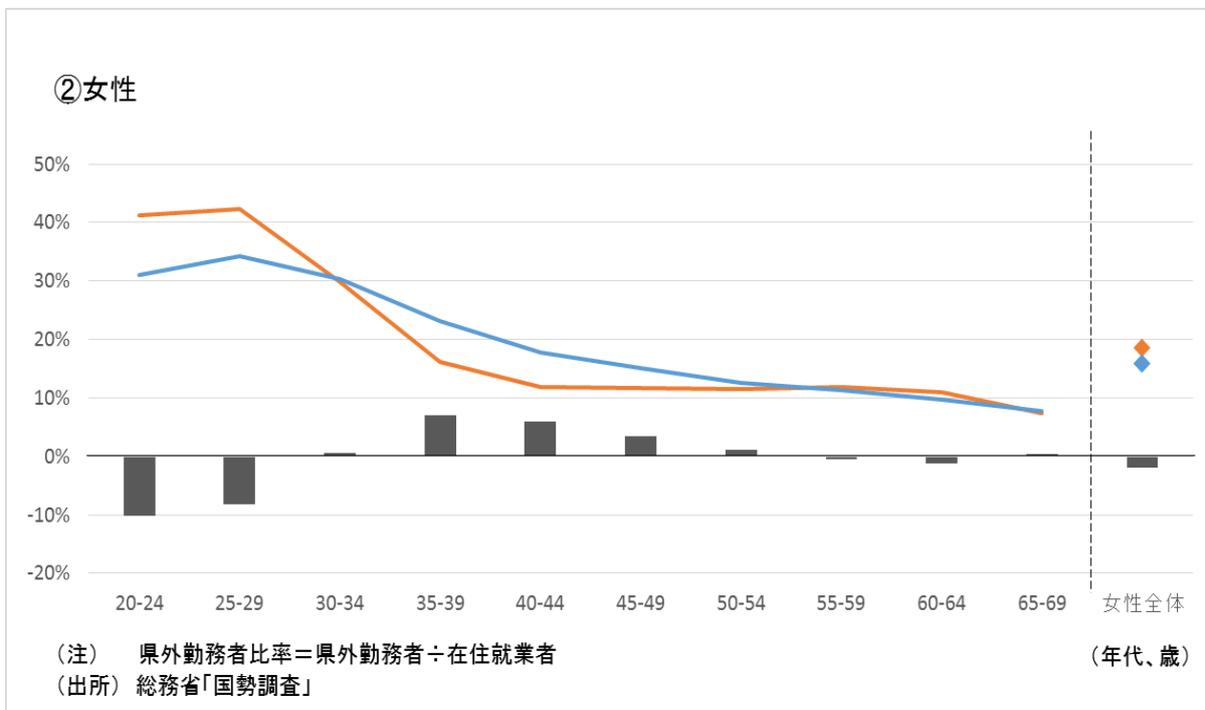
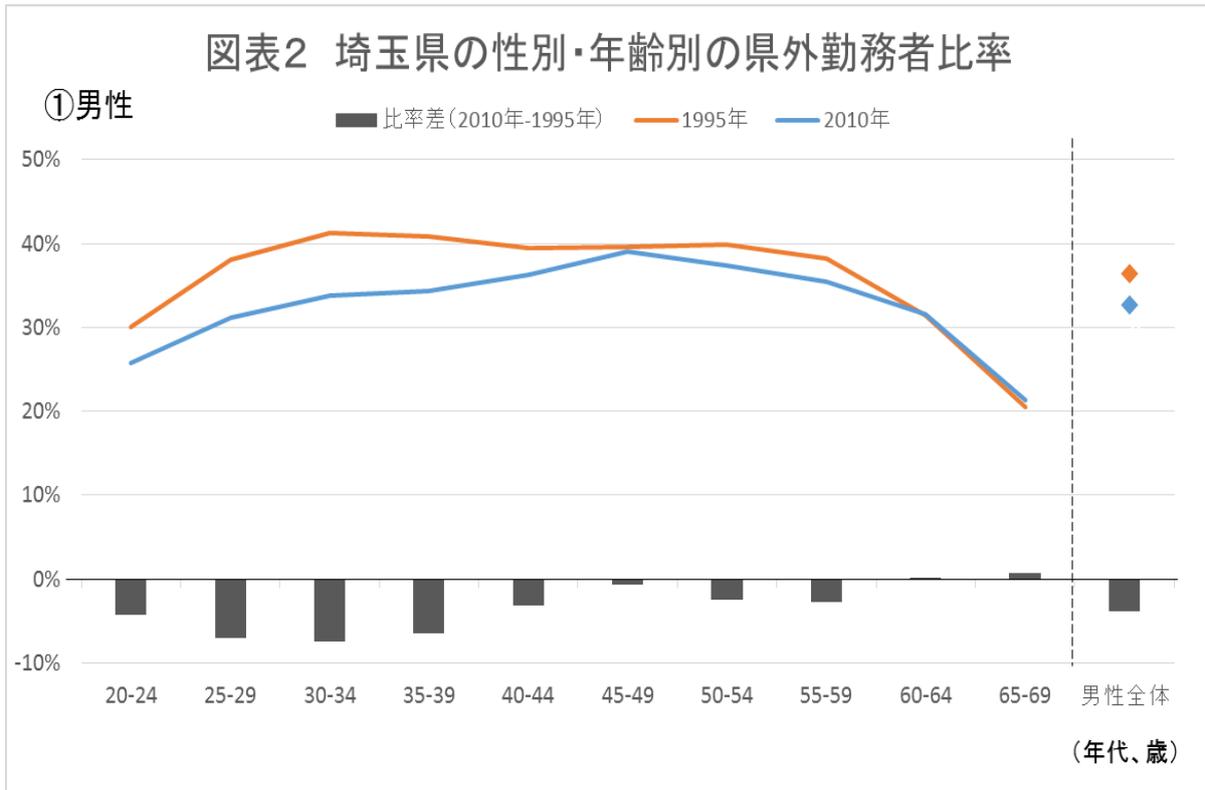
「都内勤務者」の性別のデータはあるものの、年齢別のデータは存在しないため、代わりに、推移を把握するため、埼玉県に居住し、東京都を含む県外で勤務している者（以下、「県外勤務者」）の推移をみる<sup>ii</sup>。「県外勤務者」が、「在住就業者」に占める割合（以下、「県外勤務者比率」）をみる。「県外勤務者」が最も多かった1995年と、直近の2010年のデータを比較した。

1995年においては、男性の「県外勤務者比率」は、36.6%に上っていた。年齢別にみると30歳代の40%超をピークに、20～50歳代のいずれも30%超となっていた。2010年を1995年と比較すると、若年層（25～34歳）で約▲7%<sup>ii</sup>と大きく低下している。この世代は、就職時に地元勤務を選択する、ないし都内勤務の者が都内居住を選択するといった自由度が高く、そうした志向が実際の行動に反映されやすかったためではないかと考えられる。

女性は、子育て世帯が多い35歳以上を中心として、全体として男性に比べ「県外勤務者比率」は低い。2010年を1995年と比較すると、やはり若年層（20～29歳）での低下が大きく、低下幅は男性以上に大きい。「団塊ジュニア世代以降は実家から離れる」傾向が強いとの指摘も聞かれるが、都内勤務の者は、実家からの遠距離通勤を避けて都内で一人暮らしをする流れが、女性においてより顕著なように見受けられる。

<sup>ii</sup> 「都内勤務者」の「県外勤務者」に対するウェイトは、2010年時点で89.2%と大半を占めている。

図表2 埼玉県の性別・年齢別の県外勤務者比率



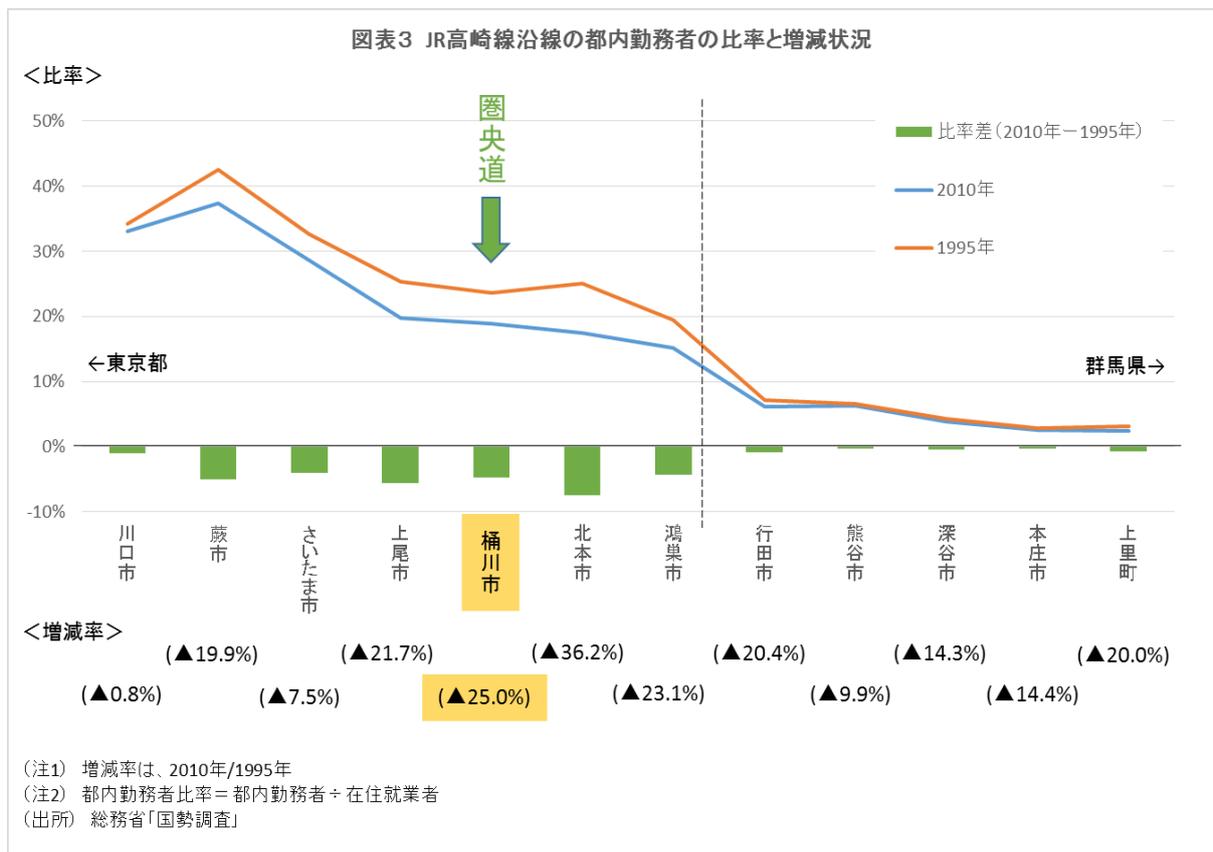
(3) 県内地域別の動き (図表3、図表4)

住宅都心回帰の動きが最も顕著に現れるのは、バブル期までは東京通勤圏内と位置付けられたものの、都内までの通勤時間が長い地域ではないかと推測される。

これを検証するために、埼玉県を南北に横断する JR 高崎線沿線 (川口駅～大宮駅間の JR 京浜東北線沿線を含む) の各市町について、東京からの距離順に 1995 年から 2010 年の「都内勤務者比率」とその差をみてる。

行田市以北はもともと「都内勤務者比率」の水準が低いことから、ここでは、川口市から鴻巣市を念頭において比較することとする。その結果をみると、川口市、蕨市、さいたま市では、「都内勤務者比率」が引き続き 30%前後と高い比率にあり、低下幅も蕨市を除いて▲4%以内なのに対し、上尾市、桶川市、北本市、鴻巣市では大幅に低下しており、上記仮説を裏付けるデータとなっていることが分かる。

また、「都内勤務者」をみても、上尾市から鴻巣市は▲21～▲36%と大幅に減少している。これを受けて、就業者数全体の数も、上尾市 (1995 年から 2010 年の増減率+0.4%)、鴻巣市 (同▲0.8%) では、辛うじて概ね横這いを維持しているものの、桶川市 (同▲6.2%)、北本市 (同▲8.6%) では減少している。



図表4 圏央道IC所在地の都内勤務者の比率と増減状況

	都内勤務者比率			都内勤務者増減率 (2010年/1995年)
	1995年(a)	2010年(b)	変化幅(b)-(a)	
入間市 (西武池袋線)	33.6%	26.6%	▲ 7.0%	▲ 20.1%
狭山市 (西武新宿線、西武池袋線)	31.4%	22.1%	▲ 9.3%	▲ 35.9%
鶴ヶ島市 (東武東上線)	25.1%	17.6%	▲ 7.5%	▲ 29.0%
坂戸市 (東武東上線)	21.4%	14.3%	▲ 7.1%	▲ 36.5%
川島町 ( - )	7.7%	7.2%	▲ 0.5%	▲ 12.6%
桶川市 (JR高崎線)	23.6%	18.9%	▲ 4.7%	▲ 25.0%
白岡市 (JR宇都宮線)	27.3%	22.6%	▲ 4.7%	▲ 6.7%
幸手市 (東武日光線)	21.5%	14.9%	▲ 6.5%	▲ 39.2%
<参考> 埼玉県	28.5%	24.2%	▲ 4.3%	▲ 15.9%

(注1) ( )内は、当該市町と東京を結ぶ鉄道路線

(注2) 都内勤務者比率=都内勤務者÷在住就業者

(出所) 総務省「国勢調査」

次に、圏央道 IC の所在する県内 8 市町について、上記 JR 高崎線沿線市町と同様の分析を行って見た。これをみると、鉄道が近隣にない川島町を除いて、1995 年から 2010 年にかけて、「都内勤務者」の比率低下幅及び減少率は、県全体を大きく上回っており、これら市町では、「都内勤務者」の減少が地域経済にマイナスインパクトを及ぼしていたと考えられる。

(おわりに)

2015 年国勢調査のデータは本年 6 月公表となる。果たして、住宅都心回帰の動きは加速しているだろうか、あるいは、近年の都内マンション価格高騰の影響から一服しているだろうか。また、県中央部では、圏央道の開通に伴う地元雇用機会の拡大によって就業者数が増加しているだろうか。そのほか、性別・年齢別や地域別などでみて、新たな流れを読み取れるだろうか。埼玉県経済の基礎体力を測るうえで注目されるところである。

以上