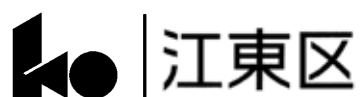


# 江東区の将来人口の推計について 報告書（概要版）

平成 20 年 3 月



## 目次

1. 人口推計の概観 .....	1
2. 人口推計の方法と設定 .....	1
(1) 人口推計の方法について .....	1
(2) 人口変動要因の設定 .....	2
3. 将来人口の推計結果 .....	3
(1) 趨勢にもとづく人口推計 .....	3
(2) 大規模開発等の影響を加味した将来人口の検討 .....	3
(3) 人口推計結果の総括 .....	7
4. 地区別人口推計結果 .....	8
(1) 地区別人口推計の方法 .....	8
(2) 地区別人口推計の結果 .....	8
5. 将来世帯数の推計結果 .....	14
(1) 世帯数の推計方法 .....	14
(2) 世帯数の推計結果 .....	14
(3) 地区別世帯数の推計結果 .....	14

## 1. 人口推計の概観

わが国では、平成 17 年に初めて出生数が死亡数を下回り、総人口が減少に転じた。平成 17 年の出生数は 106 万人、合計特殊出生率 1.25 といずれも過去最低であり、少子化傾向が続くと、総人口は 21 世紀半ばに 1 億人を下回ると見込まれる。また、東京都においては、平成 27 年をピークに減少に転じる見込みである。

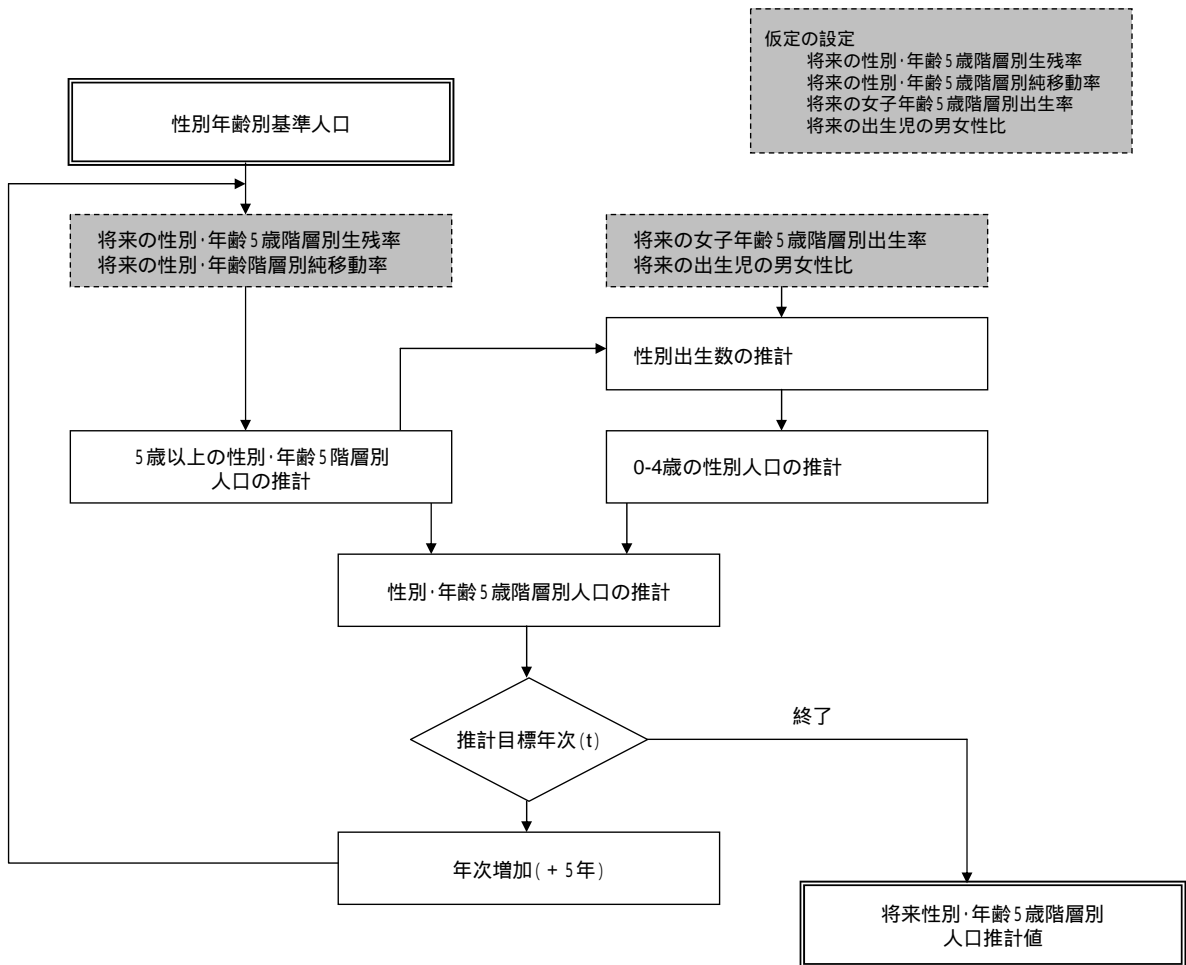
江東区の総人口は平成 2 年に減少に転じたが、平成 12 年には再び増加に転じ、平成 17 年時点で 420,845 人と 23 区中 9 番目となっている。今回の人口推計の結果、平成 32 年の本区の総人口は 58.7 万人に達する見通しである。

## 2. 人口推計の方法と設定

### (1) 人口推計の方法について

以下の推計では、コーホート要因法を用い、推計目標年次を平成 32 年とする性別・年齢 5 歳階層別の人口推計を行う。

図表 2-1 コーホート要因法による推計フロー



( 2 ) 人口変動要因の設定

本推計における人口変動要因の設定は以下の通りである。

図表 2-2 人口推計における変動要因の設定

人口変動要因	設定項目	設定内容
基準人口	基準年次 / 基準年次の人口	国勢調査報告 (平成 17 年)
出生	女子の年齢 5 歳階層別出生率	江東区における実績値 (平成 13.1 ~ 17.1 平均) を基準値とし、将来値は国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来人口推計」(平成 19 年 5 月推計) の東京都設定値の変動に比例して設定
	出生児の男女性比	国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来人口推計」(平成 19 年 5 月推計) の東京都設定値 (女性 100 に対し男性 105.4)
死亡	性別・年齢 5 歳階層別生残率	厚生労働省「平成 12 年市区町村別生命表」における江東区生残率を基準とし、将来値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」(平成 15 年 12 月推計) における江東区の生残率の変動に比例して設定
移動	性別・年齢 5 歳階層別純移動率	実績人口及び厚生労働省「平成 12 年市区町村別生命表」における江東区生残率を用いて算出し、将来にわたって一定と設定
推計期間	平成 32 年	平成 32 年までを推計期間とする

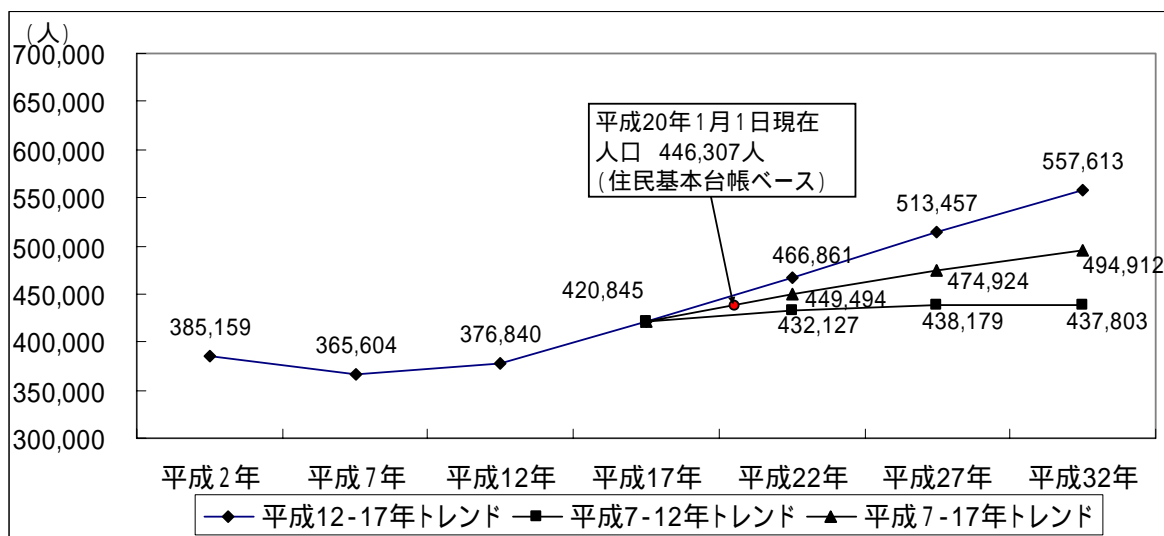
### 3. 将来人口の推計結果

#### (1) 趨勢にもとづく人口推計

ここまでに示した設定にもとづく人口推計は図表 3-1 の通りである。

なお、推計にあたっては、純移動率に直近の傾向を全推計期間に適用することとし、平成 12～17 年の数値（短期傾向値）及び平成 7～17 年の数値（中期傾向値）の 2 ケースを算出するとともに、参考値として平成 7～12 年の数値を適用したケースも併せて算出した。

図表 3-1 トレンド適用期間別の将来人口（大規模開発等の上乗せ等なし）



#### (2) 大規模開発等の影響を加味した将来人口の検討

##### 大規模開発の影響の想定

今後新たに供給される区内の住宅系大規模開発計画（一部供給済み）はいずれも豊洲地区内である。

これら開発地区の計画人口全てを大規模開発の影響として上乗せした場合、平成 17 年末までの入居による人口増加はすでに趨勢に基づく推計値に反映され、実態に比べ上乗せ分が過剰となる。このため本推計においては、計画人口から平成 17 年末までの入居者数を控除した残余分を上乗せすることとする。

開発地区における計画人口ならびに平成 17 年末までの入居者数の見積もり、および計画人口の残余は次のとおりとなる。

図表 3-2 開発地区における計画人口の残余状況

開発地区	面積 (ha)	計画人口	入居者数の見積もり	計画人口の残余 (平成 17 年末時点)
東雲地区	74	6,800 戸 (20,000 人)	9,684 人	10,316 人
豊洲 1~3 丁目地区	60	22,000 人	1,449 人	20,551 人
豊洲埠頭地区	110	13,000 人	0 人	13,000 人
臨海副都心有明北地区	141	38,000 人	667 人	37,333 人
臨海副都心有明南地区	107	2,000 人	108 人	1,892 人
臨海副都心青海地区	117	1,500 人	2,331 人	0 人
合計	609	96,500 人	14,239 人	83,092 人

注 1) 東雲地区においては計画戸数のみ示されているため、親族世帯の 1 世帯あたりの親族人員 2.91 人(平成 17 年国勢調査)を計画戸数に乗じて計画人口(20,000 人)を算出した。

注 2) 臨海副都心青海地区には平成 17 年末までに計画人口を上回る入居者数が見積もられているため、残余なしとした。

この残余 83,092 人の推計期間中の配分については、マンション等の事前協議件数および各開発計画等から以下のとおり設定した。

図表 3-3 開発による転入人口の想定

		平成18~22年	平成23~27年	平成28~32年	平成33~37年	平成38~42年	合計
東雲地区	事前協議把握分	4,077	0				
	開発計画による 入居予定	0	3,638	867	867	867	10,316
豊洲1~3丁目地区	事前協議把握分	16,086					
	開発計画による 入居予定	0	1,117	1,116	1,116	1,116	20,551
豊洲埠頭地区		0	6,500	6,500	0	0	13,000
臨海副都心有明北地区	事前協議把握分	4,077	0				
	開発計画による 入居予定	0	16,628	16,628	0	0	37,333
臨海副都心有明南地区	事前協議把握分	0	0				
	開発計画による 入居予定	946	946	0	0	0	1,892
合計		25,186	28,829	25,111	1,983	1,983	83,092

注) 原則として、各地区の期間別転入人口は、マンション等の事前協議件数により把握された戸数を優先的に配分し、残余については、開発計画等に基づき配分した。

また、開発による転入人口の性年齢別構成は、上記の開発が想定される豊洲地区の平成17年時点の性年齢別構成に準ずることとした。豊洲地区では、区内の他地区と比較して0～4歳、30～44歳の比率が高く、子育て世帯の転入が多いという特徴が見られる。

#### マンション建設の規制及び規制緩和による影響

区は、平成20年1月1日より「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」を施行し、「受入困難地区指定制度」を廃止することとしたが、ここではマンション建設の規制及び規制緩和による影響について検討する。

#### ア) 規制による影響

「受入困難地区指定制度」は平成14年4月に導入されたが、旧受入困難地区における建設予定住宅戸数・入居予定者数はともに平成18～22年(8,038戸・17,164人)が平成13～17年(12,929戸・36,281人)を下回る見通しである。

図表 3-4 旧受入困難地区における建設予定住宅戸数・入居予定者数

	平成13～17年				平成18～22年				
	住戸数	ファミリー住戸	単身住戸	入居予定者数	住戸数	ファミリー住戸	単身住戸	入居予定者数	
旧受入困難地区	明治小学校通学区域	1,412	1,072	340	3,460	1,048	3	1,045	1,054
	川南小学校通学区域	111	111	0	323	137	0	137	137
	豊洲小学校通学区域	1,351	1,268	83	3,773	641	564	77	1,718
	枝川小学校通学区域	2,080	2,080	0	6,053	843	1	842	845
	第三砂町小学校通学区域	1,390	1,390	0	4,045	610	293	317	1,170
	第五砂町小学校通学区域	470	370	100	1,177	85	0	85	85
	計	6,814	6,291	523	18,831	3,364	861	2,503	5,009
旧津受人困難地区	元加賀小学校通学区域	629	519	110	1,620	1,659	1,176	483	3,905
	第二辰巳小学校通学区域	3,407	3,407	0	9,914	1,373	1,295	78	3,846
	浅間竪川小学校通学区域	1,119	1,092	27	3,205	1,409	1,283	126	3,860
	第四砂町小学校通学区域	960	917	43	2,711	233	163	70	544
	計	6,115	5,935	180	17,450	4,674	3,917	757	12,155
合計	12,929	12,226	703	36,281	8,038	4,778	3,260	17,164	

注) 入居予定者数はファミリー住戸数に親族世帯の1世帯あたりの親族人員2.91人(平成17年国勢調査)を乗じた値と単身住戸数の和により算出。

これらの状況から、事前協議から入居開始までの数年間の時間差等により、マンション規制導入の影響が主に平成18～22年間に現れると考えることができる。

したがって、平成17年以前の実績人口に対するマンション建設規制の影響は考慮しないこととする。

一方、平成18～22年(8,038戸・17,164人)への規制の影響分については、平成13～17年(12,929戸・36,281人)と平成18～22

年の入居者数の差を勘案して、算出するものとする。

イ) 規制緩和の影響

マンション建設規制の緩和(20年1月)の影響についても、規制と同様に数年の時間差が発生すると見込まれることから、その影響は平成23~27年間に主に現れると想定される。

したがって、緩和の影響については、図表3-5の旧受入困難地区における建設想定戸数に区内親族世帯の平均親族人員2.91人(平成17年国勢調査より)を乗じて算出した想定居住者数を、平成27年推計値の年齢階級別人口比に按分の上、上乘せすることにより反映する。

図表 3-5 旧受入困難地区における規制緩和後の建設予測

		敷地面積(m <sup>2</sup> )	想定戸数(戸)
旧受入困難地区	明治小学校通学区域	12,500	471
	川南小学校通学区域	7,800	294
	豊洲小学校通学区域	22,600	850
	枝川小学校通学区域	87,000	3,265
	第三砂町小学校通学区域	29,400	1,105
	第五砂町小学校通学区域	9,500	358
	計	168,800	6,343
旧準受入困難地区	元加賀小学校通学区域	3,962	149
	第二辰巳小学校通学区域	3,085	116
	浅間竪川小学校通学区域	8,400	316
	第四砂町小学校通学区域	10,100	380
	計	25,547	961
合計		194,347	7,304

注) 江東区住宅課試算



### (3) 人口推計結果の総括

#### 人口推計の方法

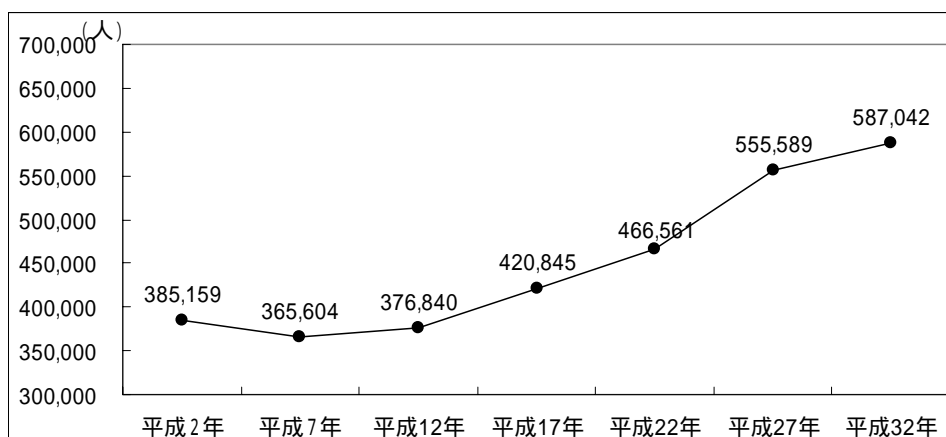
純移動率に関しては、平成12～17年の数値は直近の移動率の高さを反映し、過去の実績と比較しても増加傾向が極端に強く、これに大規模開発の影響を加味した場合、過大な推計結果をもたらす可能性がある。一方、平成7～12年の数値は相対的に小さく、今後見込まれる区内のマンション建設の影響を十分に反映させることは難しい。

以上の検討結果を踏まえ、本推計においては、長期的な傾向を考慮した上で平成7～17年における数値を採用し、これに大規模開発等の影響を加味することとする。

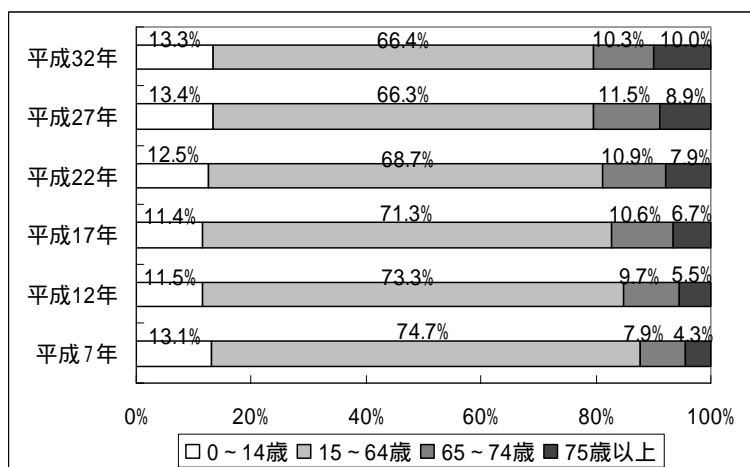
#### 人口推計の結果

平成7～17年の趨勢に大規模開発の影響とマンション建設の規制の導入・緩和の影響を反映し、推計を行った結果は以下の通りである。江東区の総人口は、平成32年には58万人を超える見通しとなっている。

図表 3-6 江東区人口推計結果



図表 3-7 推計人口の年齢区分別比率



注) 各年齢区分の構成比は四捨五入しているため、合計が100%にならないことがある(他の年齢区分別比率のグラフについても同様である)。

## 4. 地区別人口推計結果

### (1) 地区別人口推計の方法

地区別推計では、地区ごとに全区推計と同様のコーホート要因法による推計モデルを作成して個別に推計を行った。

このうち、豊洲地区については、マンション建設の規制緩和の影響のほか、大規模開発の影響を加味していることから、平成12～17年期間における非趨勢的な要因を過大に反映しないよう、平成7～12年の移動率を採用し、これに非趨勢的な要因を加味することとする。

### (2) 地区別人口推計の結果

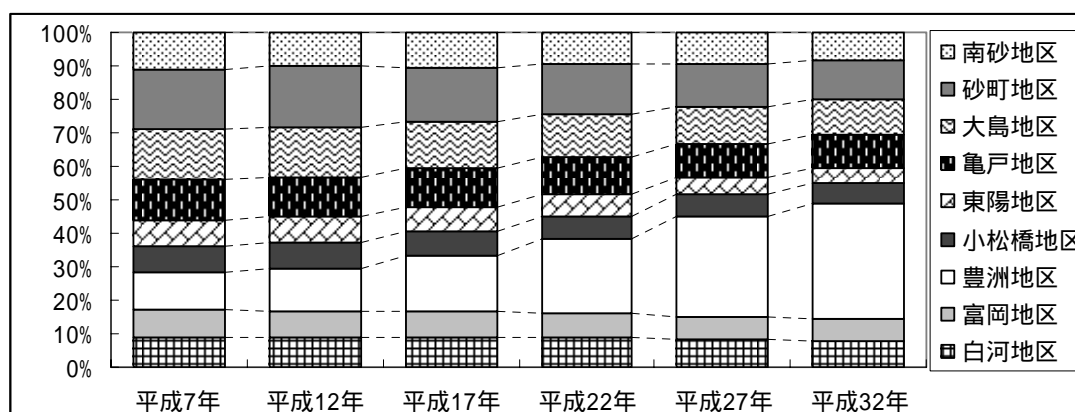
全区推計に準じて、以下のとおり設定の上、地区別推計を行った。

図表 4-1 地区別人口推計における大規模開発等の影響に関する設定

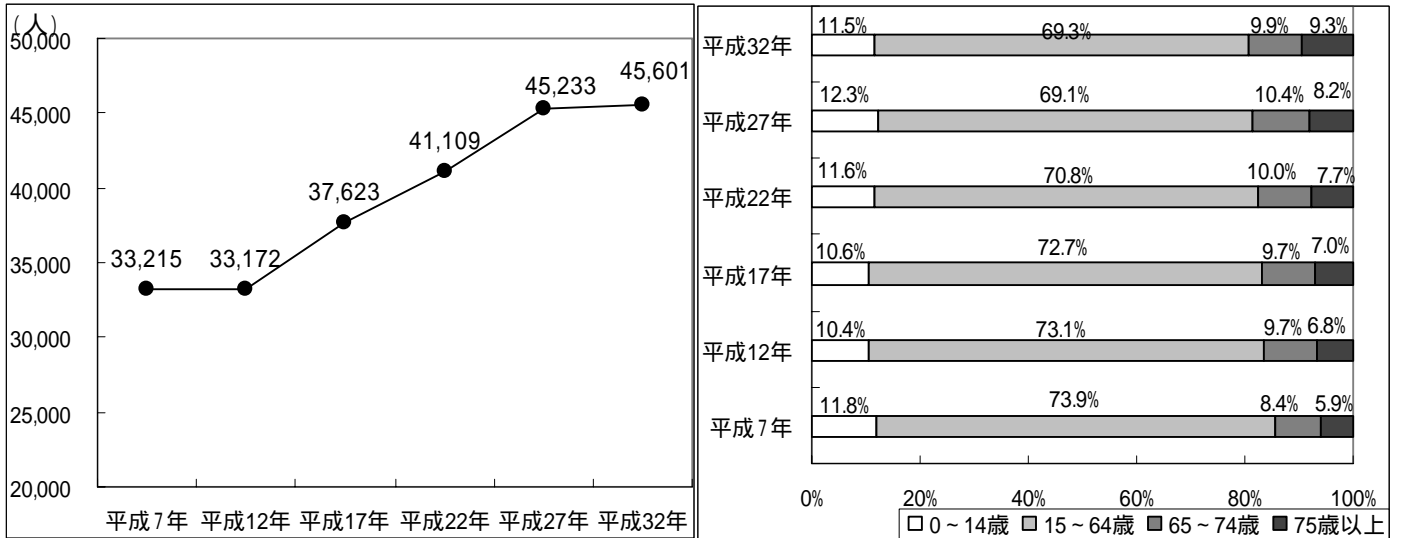
設定項目	具体的な手法
移動率	中期的傾向値（平成7～17年）を適用
大規模開発の影響	今後新たに区内で供給される住宅系大規模開発計画（一部供給済み）はいずれも豊洲地区内であるため、豊洲地区の人口推計値に反映させる。
マンション建設規制導入の影響	旧受入困難地区において平成18～22年間に入居者数が減少すると想定し、平成13～17年と平成18～22年の旧受入困難地区への入居者数の差（19,117人）の半数（9,559人）の地区別該当数を、各地区の平成22年推計値から差し引く。
マンション建設規制緩和の影響	旧受入困難地区において平成23～27年間に入居者数の増加するものと想定し、旧受入困難地区における建設想定戸数（7,304戸）に区内親族世帯の平均親族人員2.91人（平成17年国勢調査）を乗じて算出した21,255人の地区別該当数を、各地区の平成27年推計値に上乘せする。

白河地区、富岡地区、豊洲地区、小松橋地区、亀戸地区、大島地区は平成32年まで一貫して増加傾向にある。東陽地区、砂町地区、南砂地区では平成27年にピークを迎える。

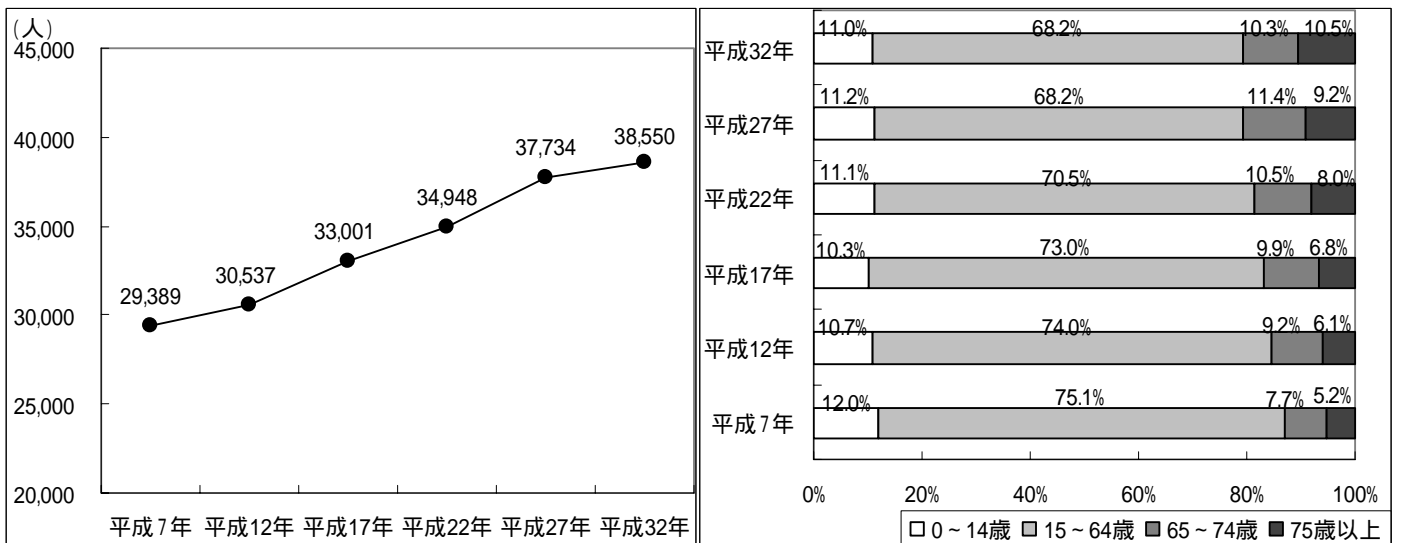
図表 4-2 推計パターン別地区別人口の推移と見通し



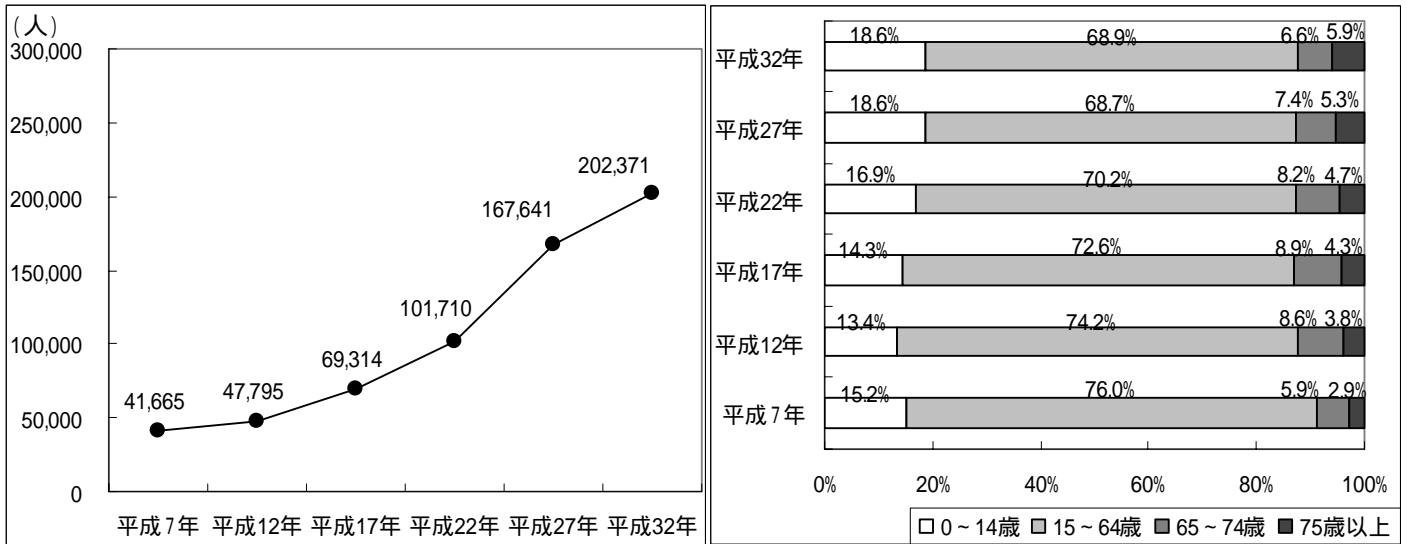
図表 4-3 白河地区人口推計結果・推計値の年齢区分別比率



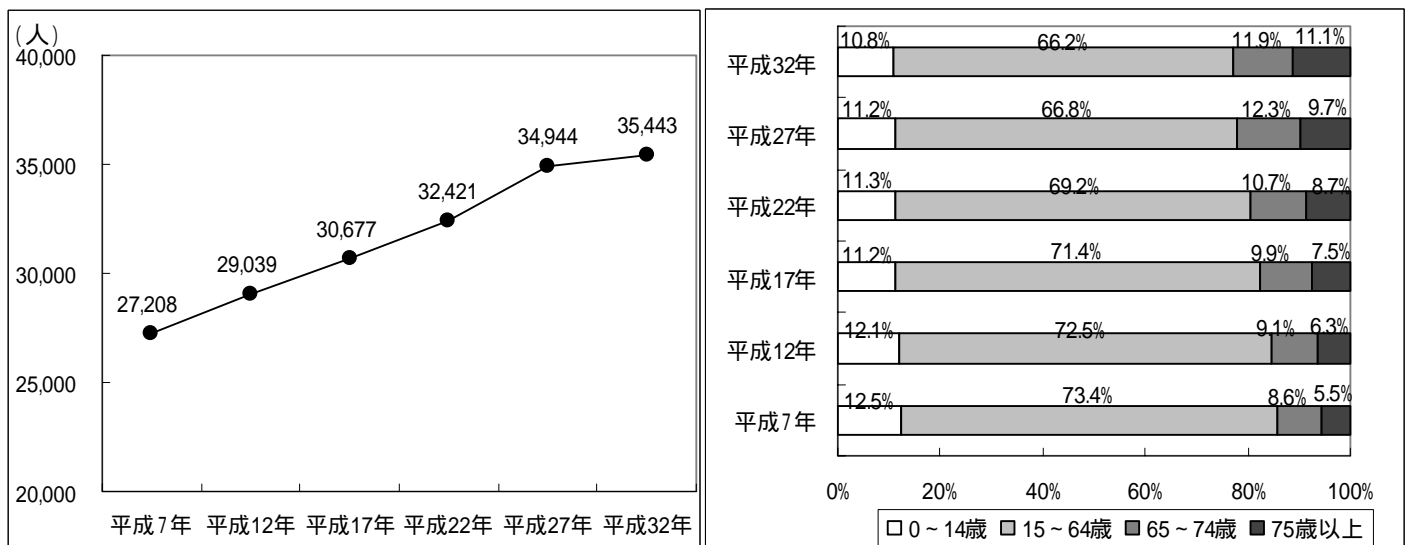
図表 4-4 富岡地区人口推計結果・推計値の年齢区分別比率



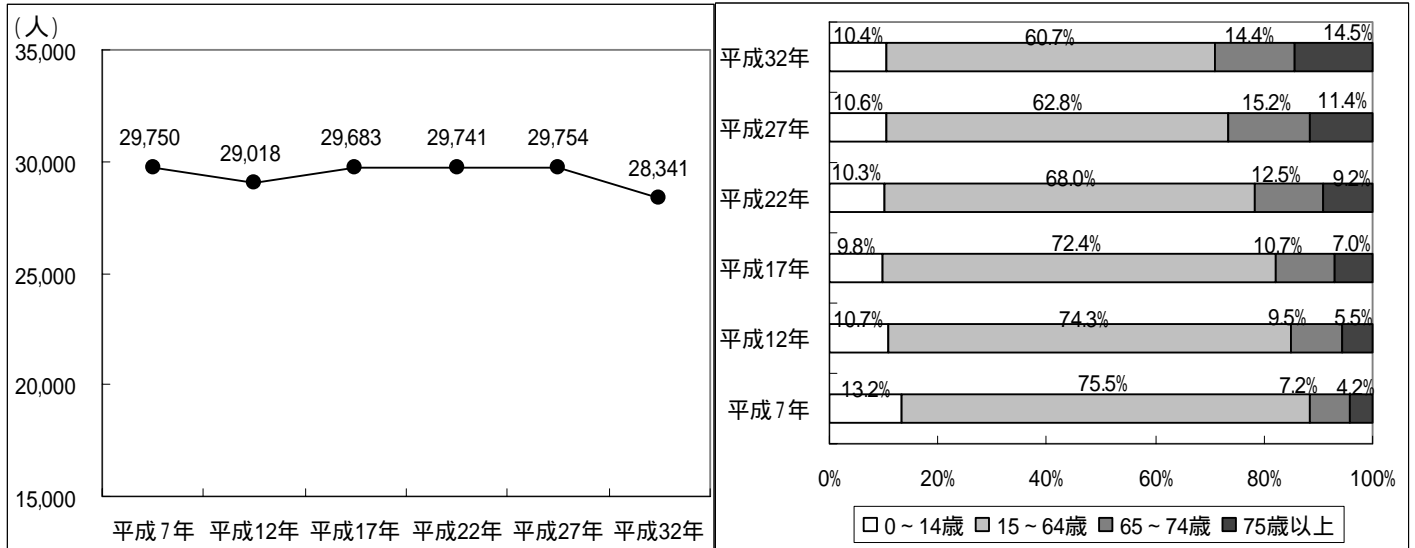
図表 4 -5 豊洲地区人口推計結果・推計値の年齢区分別比率



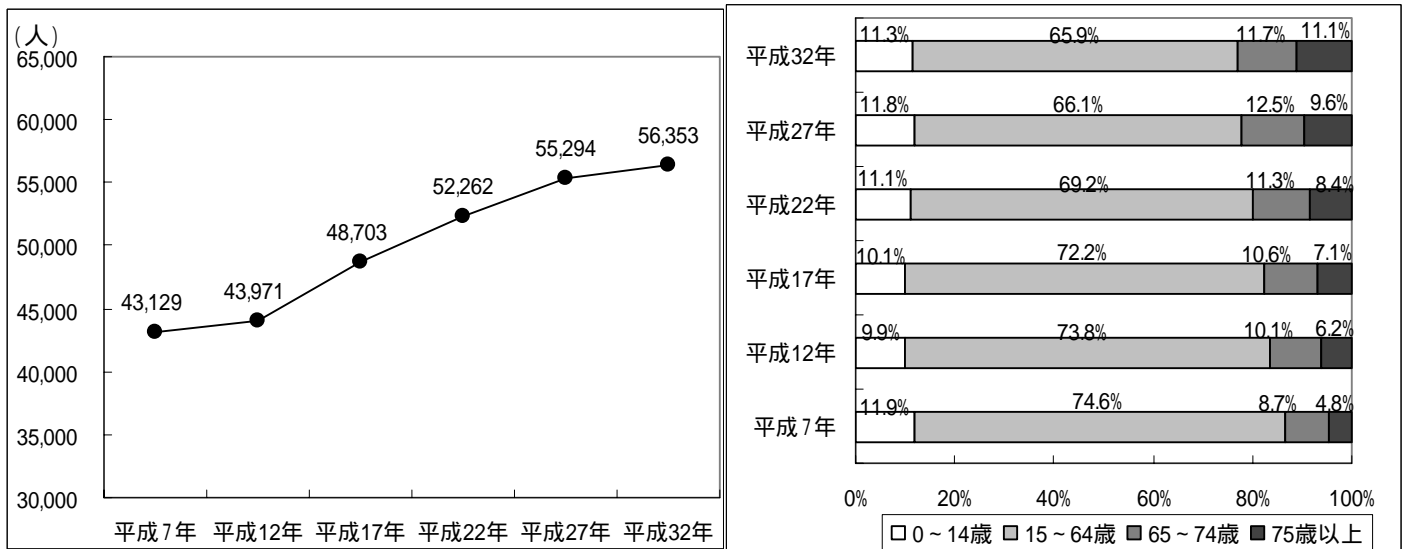
図表 4 -6 小松橋地区人口推計結果推計値の年齢区分別比率



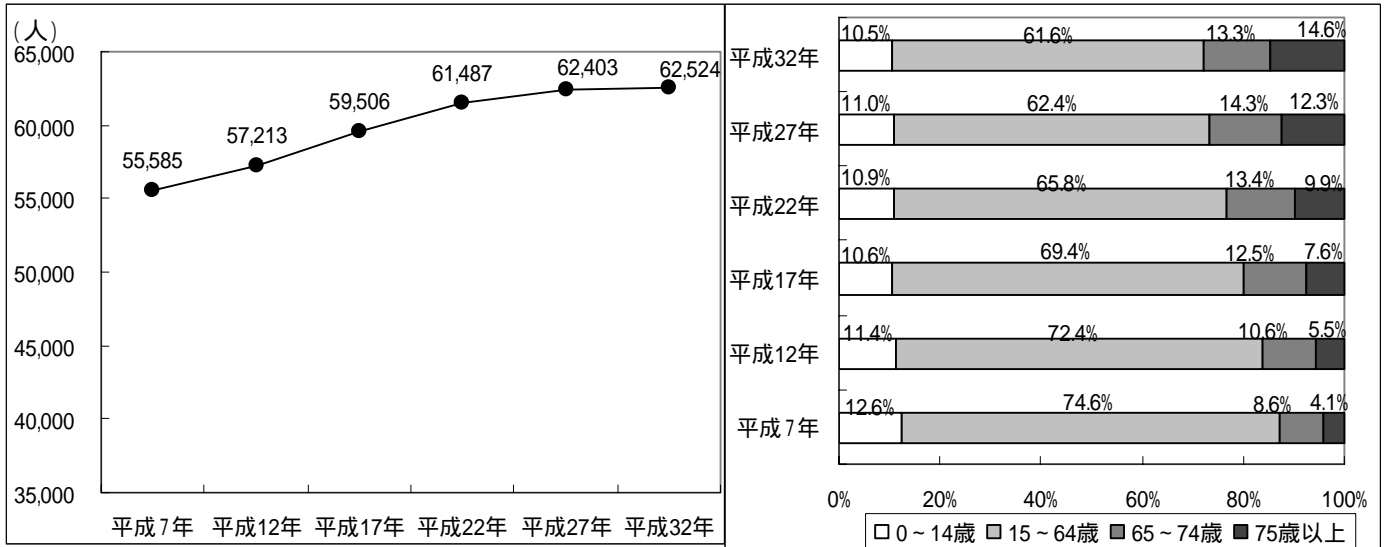
図表 4-7 東陽地区人口推計結果推計値の年齢区分別比率



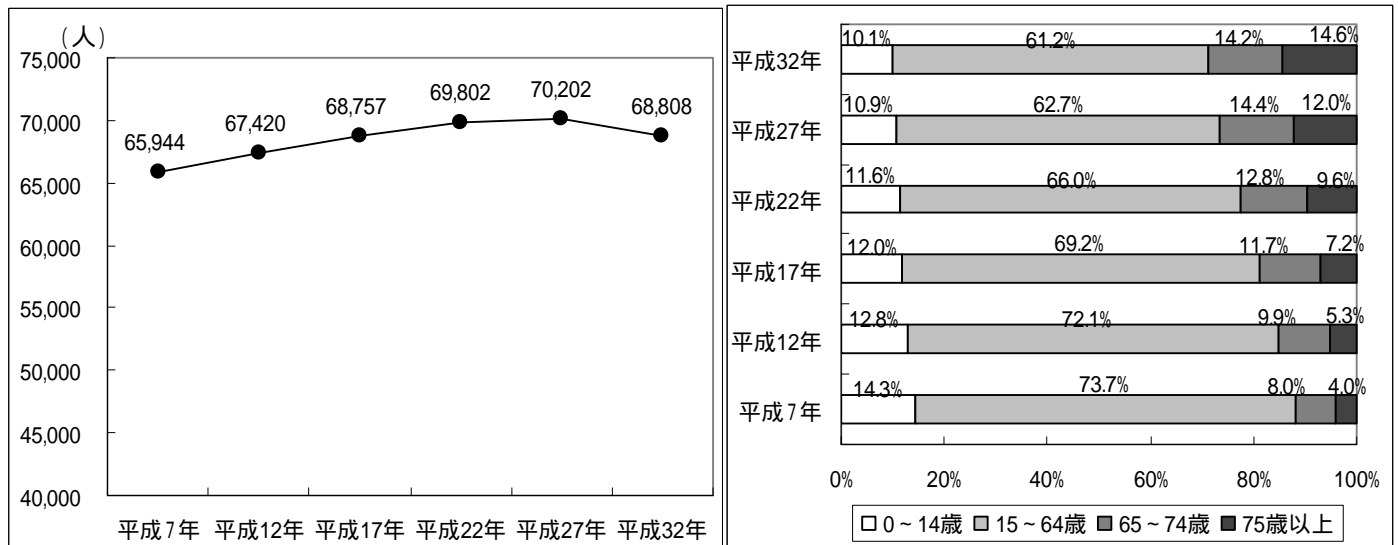
図表 4-8 亀戸地区人口推計結果推計値の年齢区分別比率



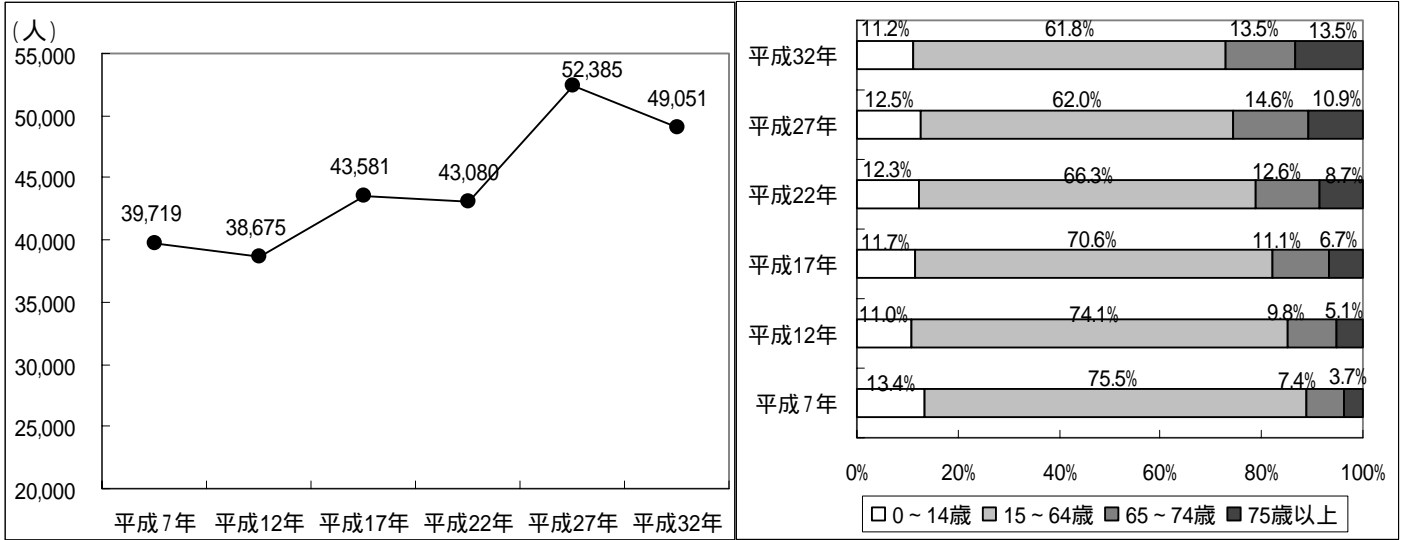
図表 4-9 大島地区別人口推計結果推計値の年齢区分別比率



図表 4-10 砂町地区人口推計結果推計値の年齢区分別比率



図表 4 - 11 南砂地区人口推計結果推計値の年齢区分別比率



## 5. 将来世帯数の推計結果

### (1) 世帯数の推計方法

本推計においては、世帯主率<sup>1</sup>を採用し、推計期間中の世帯主率を一定であると仮定した上で、これまでに算出した将来人口推計結果にもとづき、総世帯数及び単身世帯数を算出することとする。

### (2) 世帯数の推計結果

将来人口推計パターンごとに対応した総世帯数及び単身世帯数の推計結果は以下の通りである。平成32年の総世帯数は276,025世帯であり、このうち単身世帯数は114,125世帯となっている。

図表 5-1 世帯数推計結果

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
総世帯数	189,108	221,678	261,815	276,025
うち単身世帯数	88,368	95,511	109,886	114,125

### (3) 地区別世帯数の推計結果

図表 5-2 地区別世帯数の推計結果

総世帯数

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
白河地区	17,512	19,756	22,019	21,882
富岡地区	15,962	16,889	18,346	18,892
豊洲地区	29,639	45,309	73,225	87,836
小松橋地区	13,962	15,983	17,062	17,534
東陽地区	14,190	14,539	14,630	14,030
亀戸地区	23,207	25,372	26,858	27,452
大島地区	26,543	29,767	30,416	30,698
砂町地区	29,280	33,698	34,452	34,342
南砂地区	18,813	20,365	24,807	23,359
合計	189,108	221,678	261,815	276,025

単身世帯

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
白河地区	8,121	8,528	9,031	8,947
富岡地区	7,128	7,350	7,697	7,764
豊洲地区	14,157	19,940	31,310	36,662
小松橋地区	6,469	6,731	7,141	7,220
東陽地区	6,338	6,216	6,082	5,747
亀戸地区	10,612	11,078	11,304	11,326
大島地区	12,410	12,661	12,657	12,634
砂町地区	14,080	14,272	14,317	14,157
南砂地区	9,053	8,735	10,347	9,668
合計	88,368	95,511	109,886	114,125

<sup>1</sup>世帯数が世帯主数に等しい点に着目し、人口と人口に占める世帯主数の比率（世帯主率）を乗じ、世帯主数（世帯数）を推計する手法である。



## 江東区の将来人口の推計について 報告書（概要版）

平成 20 年 3 月発行

発行 江東区政策経営部企画課

江東区東陽 4 - 11 - 28

電話 : 03 - 3647 - 9111(代)

調査委託先 三菱 UFJ リサーチ & コンサルティング株式会社