

② 港北区 定住層を呼び込むには、区の人口動態・地域から考える

1 はじめに

横浜市が間もなくピークを迎え、市全体で「人口減少社会」とどのように向き合うか」の議論が活発になる一方で、港北区の現場では、マンション開発等による局所的な人口急増が引き起こす、保育所不足等の課題に直面するなど、区やエリアによって「人口問題」は様々である。

今回、新たに取得した町別動態データや最近の開発情報などを活用して、区の人口動態や特徴を分析するとともに、人口急増エリアの現状や課題について触れる。また、町別データを用いて「マンション開発が生み出す人の動き」の分析を試行しながら、若年層の呼び込みから定住に向けた議論など、「人口」についてあらためて考える機会とした。

2 港北区の人口動態の特徴と人口増加エリアが直面する課題

① 港北区の地勢・特徴

市の北東部に位置し、市内最大の約34万人を抱える港北区は、東横線を中心に交通便利性がよく、会社員（パート除く）の6割近くを東京・川崎への通勤者が占めるいわゆるベッドタウン。便利でイメージが良く住宅地の地価は高い。相鉄・東急直通線等のインフラ整備や、民間のマンション開発も積極的に進められ、将来推計人口で見ると、市全体があと数年でピークを迎える中、港北区では平成47年頃まで増加傾向を示す。

また、単身世帯が多く、若い世代（20代～30代）の転入・転出が激しいのが特徴で、平均年齢が低い「若い区」と言われる。一方で、市街地形成の歴史は比較的長く、定住者の高齢化や単身世帯の増加も着実に進んでいる。

製造業の事業所数が市内1位と工業が集積し、また、業務・商業機能や日産スタジアム、横浜アリーナなどの集客施設が集積する新横浜都心を抱えることも特徴だが、近年は工場のマンションへの転換や、新横浜での住人の増加などが見られる。

執筆

竹ノ内 真行

港北区区政推進課企画調整係長

松本 貴之

港北区区政推進課企画調整係

2 区の人口動態概観

港北区の人口動態は、北東部の人口増加区の中でも転入出（転入超過）が多いことが特徴。年齢別の社会増減を見ると、10～20代で転入し30代で（0～5歳とともに）転出する傾向が強い。緑・青葉とともに同じ「北部4区」のカテゴリーに属し、市内で最も港北区からの転出超過が多くなっている都筑（H22～H25で約1850人の転出超過）と比較すると顕著である（図1、図2）。

社会動態を見ながら若年層の転入出パターンを推測すると、10～20代で首都圏での就職・進学を機に全国から転入（「その他道府県」の大幅な入超）。首都圏という広い選択肢の中で、都会へのアクセが良く、イメージの良い東横線の駅に近い賃貸住宅に単身で入居。地域・コミュニティとの関わりは薄い。

30代になり子育て世帯となると、定住する住宅を市内他区など比較的近距离で探す。

北部エリア等の、ある程度交通が便利で、より広い家に住めて（1件当たりの延床面積（H24）…港北約65㎡、都筑約85㎡）、歩道が広々として公園も多く、子育てしやすいイメージの街へ転出していく。

港北区は10～20代の若年層を、首都圏レベルでの社会移動・居住地選択の段階で転入者として受け入れ、30代のファミリー層となった段階で市内他区などの近隣地域へ送り出している。

また、若年層の入れ替わりが激しく、比較的定住志向が低いと言われる。しかし、ここ数年は30代及び0～5歳の子育て層の転出超過は縮小傾向にあり、ファミリー向けの一定規模の住宅供給の増加（H24着工の1件当たり延床は82・9㎡）や、待機児童ゼロ報道などもこの原因と予想される。

図3はここ4年間（H22～H25）の町別の人口増減率、図4は町別のH25末時点の全人口に占めるここ4年間で転入してきた20代人口の割合を示し、マンション開発情報（H14～H24年度に横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例（中高層建築物条例））に基づく届出のあった一定規模以上の建築物のうち、分譲マンション・賃貸マンションを分布にしたものを重ねた。人口の増加傾向に加え、2つの図を比較することで、例えば「人口は増加しているが20代転入者が少ないエリア」では定住ファミリー層の

③ 町別人口動態・GISを活用した人口分析

ここでは、町別人口動態とマンション開発情報をGISで把握するとともに、転入出

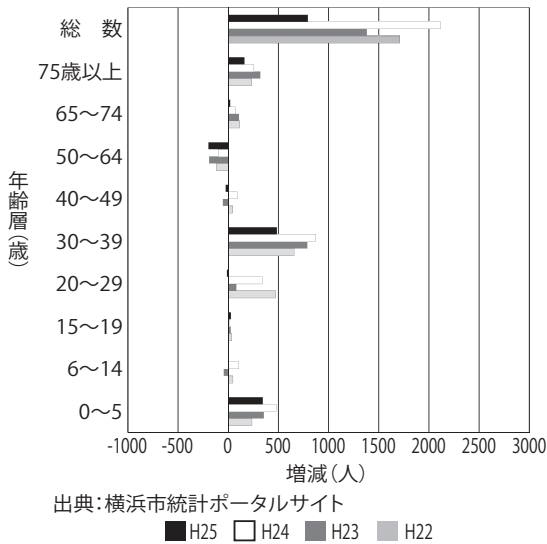


図2 都筑区の社会増加の推移

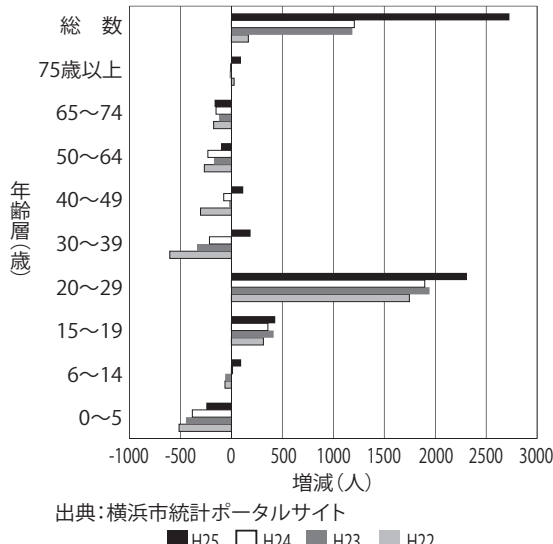


図3 港北区の社会増加の推移

4のデータ
いことが
わりの大
代の入れ
網島駅周
などでは
る日吉駅
スが立地
吉キャン
ぶ。慶応
物件が並
りー向け
ドファミ
ンシヨな
てや分譲
ら少し離
ると、戸
てや分譲
ンシヨな
ドファミ
りー向け
物件が並
ぶ。慶応
吉キャン
スが立地
る日吉駅
網島駅周
などでは
代の入れ
わりの大
いことが
4のデータ

東横線
沿線では
周辺を中
に20代の
入が多い
駅周辺の
は比較的
く、商店
住居など
旧の建物
混在。駅
から少し
ると、戸
てや分譲
ンシヨな
ドファミ
りー向け
物件が並
ぶ。慶応
吉キャン
スが立地
る日吉駅
網島駅周
などでは
代の入れ
わりの大
いことが
4のデータ

増加が、「人口は横ばいだが20代転入の多いエリアでは若年層の入れ替わりの激しさ」が大まかな傾向として把握できる。

新横浜周辺では人口・住宅開発が増加傾向で、特に20代の転入者が多い。街の開発当初はビジネスや商業中心のまちづくりが進められていたが、ここ20年程度で約1万人が流入し「人が住む街」への転換が急激に進み、相鉄・東急直通線により利便性のさらなる向上が見込まれる。一方で、本来業務・商業用の都心エリアであるため、住民向けの公共施設・サービスの整備

東横線沿線では駅周辺を中心に20代の流入が多い。駅周辺の街は比較的古く、商店や住居など新旧の建物が混在。駅から少し離れたところ、戸建てや分譲マンションなどファミリー向けの物件が並び、慶応日吉キャンパスが立地する日吉駅や網島駅周辺などでは20代の入れ替わりが大きいことが4のデータ

からも推測される。沿線東部の準工業地域では人口・開発ともに急増（このエリアについては次節で後述）。この他の既成住宅地でも、相続等による宅地分割や丘陵地を切り崩したミニ開発案件の届出がコンスタントに寄せられ、根強い住宅ニーズが実感できる。

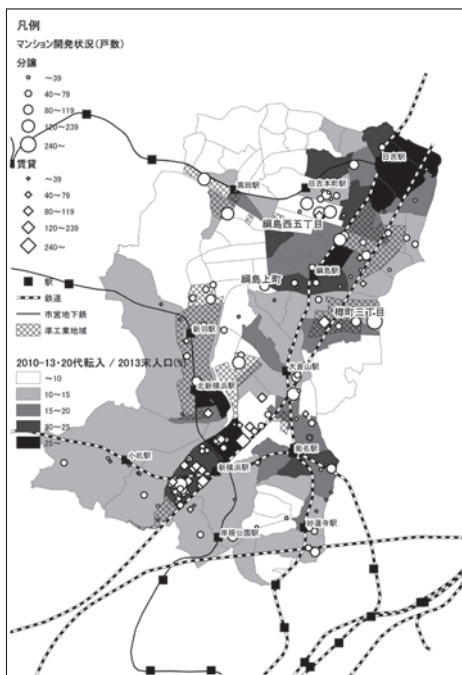


図4 H25年末人口に対するH22～H25の4年間の20代転入数の割合及びマンション開発状況（横浜市建築局都市計画決定データ使用）

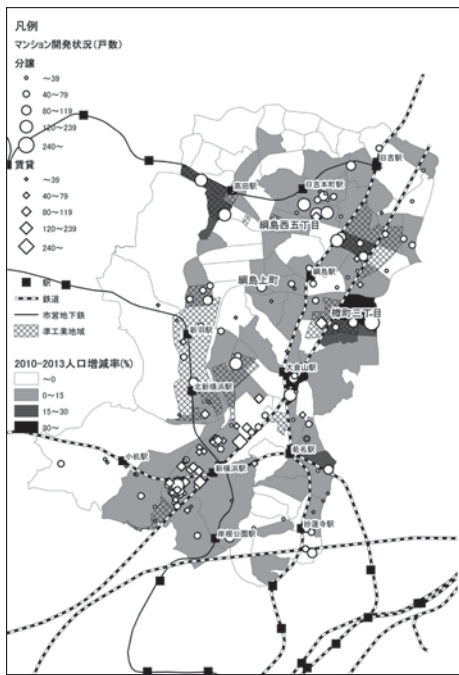


図5 H25～H22の4年間で人口増加率及びマンション開発状況（横浜市建築局都市計画決定データ使用）

状況は住宅地とは異なる。ワ
ンルームなど単身用賃貸が目
立つ「単身者の街」というイ
メージが強いが、データでは
世帯向け分譲マンションも増
加している。今後の人口・世
帯構成の推移や、住人構成の
変化がもたらす新たな課題な
どを注視したいところである。

今回は町別の人口増減を軸に「若年層の転入」を突き合
わせて見たが、子どもや高齢
者など様々なテーマで比較分
析を行い、多角的な地区・エ
リア特性の把握に活用したい。

④ 準工業地域における土地利用転換について

人口問題は各区、エリアで様々であるが、人口増加エリアである港北区が直面する課題、準工業地域における土地利用転換について触れたい。

図3から東横線東側の準工業地域（日吉・綱島・樽町エリア）での開発ラッシュ・人口増加が見て取れる。ここ数年で、まとまった規模の工場が次々とマンションへと転換され、区役所の現場では局所的な人口急増に伴う保育所などの不足や、インフラのひっ迫などの課題に悩まされるエリア。最も人口が急増している綱島駅徒歩圏内の樽町エリアでは、中小の工場が並ぶかつての面影は無く、次々とマンションが建設され「即完売」も多い。北側の日吉・綱島周辺では、比較的大規模な工場・事業所が集積し、大規模マンションへの転換・人口急増の可能性がある。

港北区は製造業のさかんな「ものづくりの街」だが、この10年で事業所・従業員ともに半減。製造業の地方・海外移転や、取引先の大手事業所の撤退、工場と住宅の混在による操業環境の悪化に加え、宅地需要増や地価上昇も工場売却を後押しする。現場では

前からいた工場が住宅に囲まれ、住民からの苦情により操業時間の制限を受け、固定費の大きい装置産業のため採算悪化。さらに騒音防止への多額な設備投資を強いられるケースも見られた。区内には同様の理由で過去に東京・目黒区などから移転してきたが、操業環境の悪化により撤退するケースも聞かれた。

一方、宅地としては、人気の東横線沿線で大規模な開発用地が確保できるためニーズが高く、転換は当面続くと思われる。現場では大型開発が持ち上がるたびに、保育所などの調整や、住居の相互理解の推進、コミュニティへの参加促進などの対処に追われる課題の多いエリアとなつている。

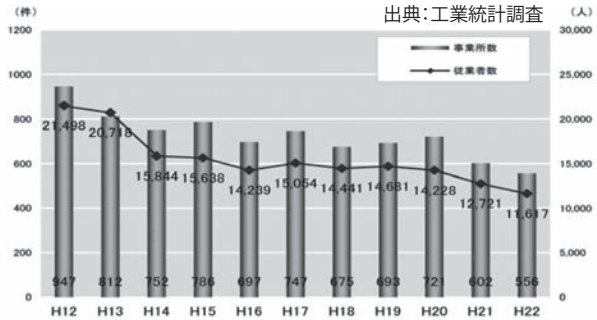


図5 製造業事業所・従業員数の推移

3 定住層の獲得について考える

現状では人口増加に悩まされている港北区だが、全市的には少子高齢化・人口減少社会に向けた議論が活発化し、また、港北区も長期的には人口減少を迎える中で、市全体での人口、特に定住層の獲得についても考えていく必要がある。区内の事例から定住層の動態を推測しながら、段階的な施策などを議論した。

① マンション建設が生み出す人口移動（町別データを活用した分析の試み）

定住層の獲得を議論する上で「ファミリー用マンション建設はどのような人口移動を生み出すか」「市外から定住層を呼び込むのに有効か」を見てみたい。ここでは、区内

の大規模マンション建設が生み出した人口移動について、町別データを用いて3つの事例を見てみる。いずれも、ファミリー向け分譲マンションで転入者が30代及び0歳代の比率が高いことから、定住志向の高い若年層の人口動態として考える。

ア 綱島上町のケース

綱島駅西側の綱島上町では、大学のグラウンド跡地にH15～H18にかけて総戸数945戸の大規模なマンションが建設。H15からH19にかけて、綱島上町の人口は約2700人（約940世帯）増加しており、ほぼ同マンションによる転入が大半を占めると推測される。

H15～H19の同町への転入元を見ると、30・3%が区内からの転居であった。同時期の区全体での人口移動要因のうち区内での転居は23・5%であり、より区内移動比率が高い。転入元を区全体と比較すると「その他の道府県（東京都・神奈川県以外）」の比率が少なく、川崎市と区内転居の比率が高い。

また、転入する年齢層について区全体と比較すると、綱島上町の方が20代の比率が著しく低く、0歳代・30代後半・40代前半の比率が高い。

イ 樽町三丁目のケース

近年最も人口増加の激しい、準工業地域の樽町三丁目では、H22に総戸数487戸のマンションが建設。H22～H23にかけて人口が約1100人（約440世帯）増加しており、同マンションによる部分が大きいと推測される。

H22～H23の社会動態についてであるが、区全体の区内転居率25・5%に対し、樽町三丁目は45・2%と約半数が区内転居と非常に高い。転入元の区全体との比較では、アのケースと同様に、「その他の道府県」の比率が減り、区内転居が増えている。また、年齢層の区全体との比較については、20代の比率が低く、0歳代前半（0～4歳）と30代前半の比率が高い。

ウ 綱島西五丁目のケース

日吉本町駅と高田駅の間付近にある綱島西五丁目では、H16に総戸数312戸のマンションが竣工している。H16からH17にかけて、綱島西五丁目では約1200人（約450世帯）増加しており、大部分が同マンションへの転入によるものと推測できる。

H16～H17の港北区への転入者全体における区内転居率が24・6%であるのに対し、

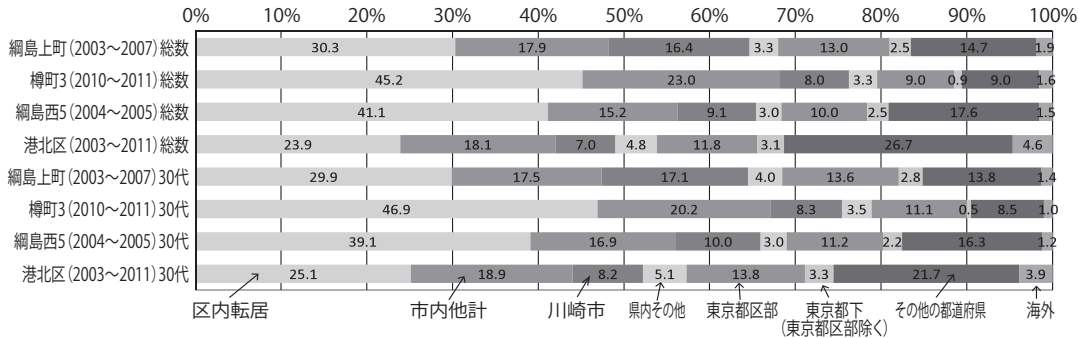


図6 綱島上町・樽町三丁目・綱島西五丁目における転入元比率の比較

綱島西五丁目は41・1%と非常に高い。転居元の区全体との比較については、ア・イのケースと同様に「その他の道府県」の比率が減り、区内転居が増えている。また、年齢層の区全体との比較については、20代の比率が低く、0歳

性が高く子育てしやすい住環境を整備して東京への通勤層を呼び込む視点や、逆に企業

②若者の呼び込みの必要性とエリア特性を活かした施策について

一定の傾向が認められるものと思われる。

今後他の区のケースなどを用いて精度を高めていく必要があるが、世代別の人口動態でも20代と比較して30代は比較的近距离にとどまることからも、「定住先は近場で探す」一定の傾向が認められるものと思われる。

代・30代の比率が高い。これらの3つのケースでは、いずれも区内転居の割合が高くなっており、「その他の道府県」からの転入比率が減少している。イ・ウのケースでは、10世帯中実に4〜5世帯が区内からの転居である。これらのケースからは、30〜40代のファミリーで定住する住居は比較的近距离で探す傾向が強いと言える。この傾向について不動産業者にヒアリングを行った結果、分譲マンションの広告エリアは近隣または沿線がメインでそれ以遠は反響が無いとの意見も得られた。

誘致・雇用促進により定住層を獲得する視点、また世代の偏在を助長しないよう地域・コミュニティ単位でバランスよく若年層を誘導すべきというエリア内の最適化の視点など、どれも大切な視点だが、ここではシンプルに市全体という単位で、東京への通勤層を獲得することを想定して考察する。

先ほどの「定住先は近場で探す」傾向を踏まえて定住層を増やしていくことを考える

と、第一段階として将来的に住宅購買層・定住層につながる20代中心の若年賃貸層の重要性を認識し、首都圏レベルでの居住地選好の段階からしっかりと獲得し、その後この層を市内各地での定住へと繋げていくのが一つの方向としてあげられる。これまでも横浜は、東京へ通勤・通学する若者が「住みたい街」として、一定の若年層を呼び込んできた。特に港北区はアクセスや東横沿線イメージから若者への人気が高く、H25の横浜市に市外から転入してきた20代のうち港北区への転入者の割合は15・8%と段トツの1位であるなど、若年層の稼ぎ頭と言える(図7)。

しかし、将来の定住者につながる若者の市内への流入数は既に減少し始めている。また、全国的に見ても若者は着実に減少しており、各自治体の人口獲得競争も激化するなど、若年層の獲得はより困難となることが予想される。このような中で人口・定住層獲得施策を検討していくにあたり、例えば「定住層のベースとなる若年(賃貸)層の呼び込み」を重要な要素の一つ、タイムライン上の第一段階として位置付けながら、転入から定住、高齢者対策までの各段階で必要な施策をトータルで議論していくことも必要であると考えられる。

また、各区やエリアの特性や現状・課題に着目しながら、例えば先にGISで示した港北区内の20代の転入が多いエリアなど若年層獲得にポテンシャルのあるエリア等での若者の呼び込み施策の展開や、住宅ニーズが高く一定のキャパシティがあるエリア等での競争力の高い住環境整備などについて、少子高齢化に向けたコンパクトなまちづくりや高齢者の住環境整備などを踏まえながら、エリア特性を活かした施策を面的に議論する。そして、この議論を肉付けするためにも、各区の統計データを用いた人口分析・特徴把握や、それぞれの現場

が直面する課題を持ち寄り、共有することが必要であり、また、そのような機会があれば良いと思う。

4 結び

区の現場においても「人口」は様々な行政ニーズや課題を引き起こす重要な要素であり、このような統計データを活用してその特徴や変化を把握しながら、きめ細かい施策展開につなげていきたい。また、今回あらためて「人口」について考え、議論する有意義な機会を頂いたことについて感謝を申し添える。

図7 20代市外転入者の区別シェア(H25)

