

## 世田谷区の地域特性の析出 2023 世田谷区の人移動

——世田谷区民はどこからきてどこへゆくのか——

研究員 大石奈実、主任研究員 田中陽子

### [概要]

近年、世田谷区の人口は死亡が出生を上回る自然減に転じており、社会増減の結果が区の人口を大きく左右する状況となっている。本稿では社会増減に着目し、住民基本台帳データやウェブ調査モニターによる区外転出者アンケート調査の分析を行った。その結果、転出・転入ともに近隣自治体が多いこと、転出の大きな理由は就職や転勤のほか、結婚や住宅取得であること、転出者の多くが世田谷区に対してポジティブな印象を持っていることなどが示された。

### 1. はじめに

世田谷区の人口は死亡が出生を上回る自然減に転じており、社会増減の結果が区の人口を大きく左右する状況となっている。社会増減は社会情勢の影響を受けやすく、短期間で大きく変化することもあるため、絶えず状況を把握していく必要がある。

これまでせたがや自治政策研究所では一連の世田谷区の地域特性の析出の研究の中で、区の人口動向を分析してきた。近年では金澤がバブル崩壊後の高所得者層の都心回帰の流れと高層マンションの建築の関係を分析したほか、志村が20代前半は単身者の転入が多く、30-40代のファミリー世帯は特別区部からの転入が多いこと、区民の大半が転入者であることを分析している(2018)。また新型コロナウイルス感染症の感染拡大(以下コロナ禍という)により生じた転出超過は特別区以外の自治体からの転入の減少と転出の増加によるものと結論づけている<sup>11</sup>(志村 2021)。

世田谷区の人口動態に与えたコロナ禍の影響は大きい。次期基本計画策定に向けてせたがや自治政策研究所で2023年7月に実施した令和5年度将来人口推計(以下、令和5年度推計という)においては現在の人口の動きを投影して、将来の人口を推計している。新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行し、コロナ禍がひと段落したと考えられる現在において、人口動態を把握することは、コロナ禍後の区政運営を考えるうえで重要であると言える。

本稿では、最初に世田谷区の人口の推移をこれまであまり触れてこなかった戦前にさかのぼって概況し、オープンデータにより社会増減の傾向を把握して、令和5年9月の全人

---

<sup>11</sup> この研究では生産緑地の転用が人口増に5%程度寄与していたことも示唆されている。

口データを用いて転出者と転入者の分析を行なった。合わせて web モニターによる調査結果から、どのような人が世田谷区から転出し、あるいは世田谷区に転入したのかを合わせて分析した。

## 2. 世田谷区の人口

### 2.1 世田谷区の人口動向

世田谷区の人口は戦争で激減した後、第一次ベビーブーム等の影響もあり急増したが、1970 年代後半に進んだ郊外化の流れにより一時減少した [浅川 2022]。その後、ふたたび増加に転じ、バブル期の土地価格上昇をうけて減少したが、バブル崩壊とともに土地価格が下降したことにより 1995 年より増加に転じていた (図 1)。過去 2 回の人口減少においては、いずれも出生が死亡を上回っており<sup>12</sup>、世帯数は増加していることから、家族形成を機会とする転出が多くなり転入を上回ったことが原因とみられる。

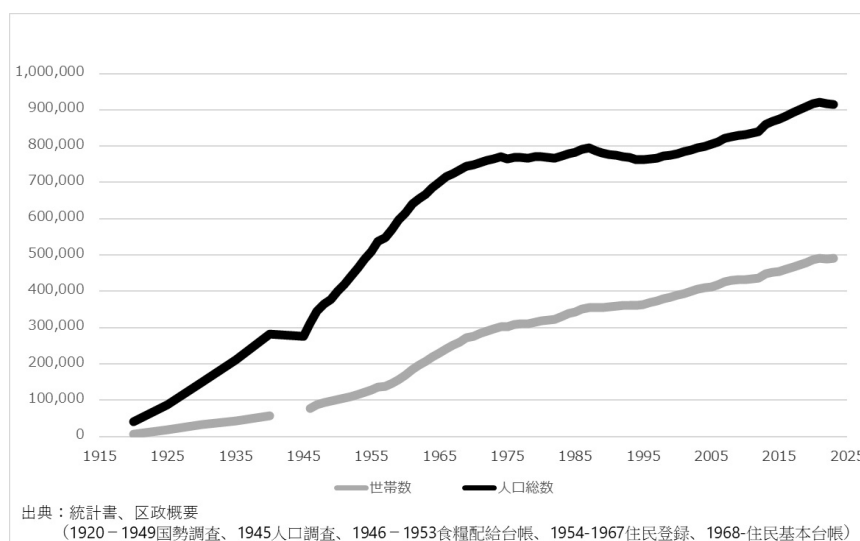


図 1 大正 9 年以降の世田谷区の人口と世帯数の推移

1995 年以降 2020 年までは社会増が続いたことから、人口は増加した。バブル崩壊に伴い地価が下落したことに加えて、大規模マンションなどの土地の高度利用や工場移転などに伴う開発、1 軒の戸建て跡地に数件の戸建てが建設されるミニ開発などにより比較的安価な住宅供給が進んだことが原因として挙げられる。一方、出生数は 1973 年をピークに年々減少、死亡数は 1975 年より増加し<sup>13</sup>、2019 年以降は死亡が出生を上回る自然減となり、以降も自然減が続いている。

<sup>12</sup> 世田谷区統計書 昭和 52 年人口編第 10 表、平成 7 年 人口編第 10 表、第 8 図

<sup>13</sup> 世田谷区統計書 昭和 56 年人口編第 10 表

直近ではコロナ禍により、転入者の減少が見られたことから 2021 年中は転出者数が転入者数を上回り、転出超過となった。世田谷区では戦後初めて社会減と自然減が複合した人口減少となった。翌年の 2022 年には転入者数は増加し、社会増となったが、さらに自然減が進んだため結果として人口は 2 年連続で減少する結果となった（図 2）。

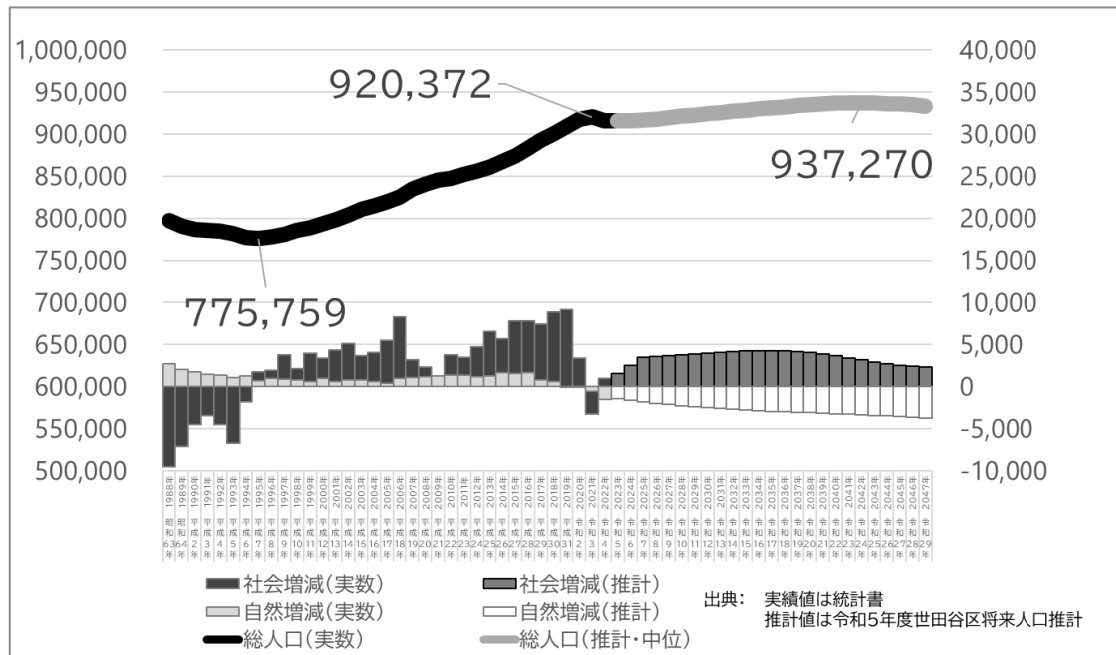


図 2 総人口の推移と将来人口推計

2024 年 2 月の段階では確定数が出ていないが、翌年の 2023 年は社会増となることが見込まれる<sup>14</sup>。この動きがコロナ禍の反動なのか、今後も引き続き起こるものなのかは今後も注視していく必要がある。

近年、都心区などではタワーマンション建築が増加するのに伴い、大幅な出生数や合計特殊出生率の増加が起こった<sup>15</sup>。もともと世田谷区は低層住居専用地域の占める面積が多く（図 3）、2019 年からは絶対高さ制限<sup>16</sup>により大規模なタワーマンションの建設が規制されるようになった。同時に低層住宅専用地域だけでなくその他の地域においても敷地面積の

<sup>14</sup> 外国人が増加する一方で日本人の人口は減少している。コロナ禍で外国人の転入が止まっていたことの反動や国の外国人施策の影響など様々な要因が考えられる。

<sup>15</sup> 令和 5 年度調査研究報告書「少子化の傾向が顕著な特別区で有効な少子化対策」2024 年 3 月特別区長会調査研究機構発行

<sup>16</sup> 世田谷区 HP 高度地区について <https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/001/001/d00146277.html> 参照。都心で見られるような 100m を超える大規模タワーマンションの新規の建築は見込めないと言える。

最低制限がかけられるようになりミニ開発も制限されている。大規模な空地もほぼ開発が終了しており、都心区で生じた転入者数と出生数の両方の増加による人口増が世田谷区で起こることは考えにくい。先に上げた令和5年度推計では直近の人口の動きを参考に、社会増も自然減も緩やかに続くが、しばらくは社会増が上回るため人口は微増していき、その後人口減少に転じると推計している（図2）。

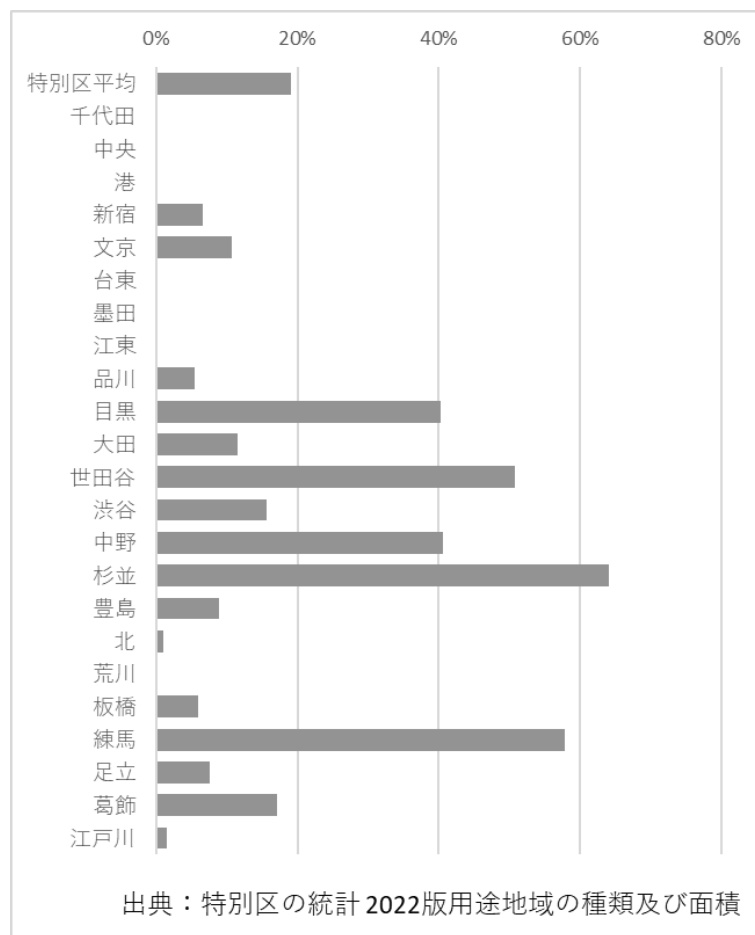


図3 特別区における低層住宅専用地域の割合

自然増減は緩やかに進むのに比べて、社会動態は転入者数と転出者数の差であることから景気の影響を受けやすい。世田谷区でも少子高齢化は進んでおり、今後も自然減が続くことが予想されることから世田谷区の人口規模は今まで以上に社会増減に大きく左右されると考えられる。このことから転入者や転出者の動向を把握することは今後ますます重要になると思われる。

## 2.2 社会増減の分析

前述した令和 5 年度世田谷区将来人口推計では、実施にあたりトレンドを把握するために人口動向の分析を行なっている。本稿では特に社会増減について取り上げ転出と転入に分け、年齢や転出先自治体の分析を行なった。

### 2.2.1 転入・転出の推移

世田谷区に住む人の多くが区外からの転入者であることは知られている<sup>17</sup>。直近 10 年のトレンドを見ると毎年転入・転出者数ともに変動があるが、コロナ禍が始まった 2020 年以降は転入者が減少、転出者が増加し、2021 年には転出者数が転入者数を上回り転出超過となった。2022 年には転入者が増加し、転出者が減少したため転入超過となった（図 4）。

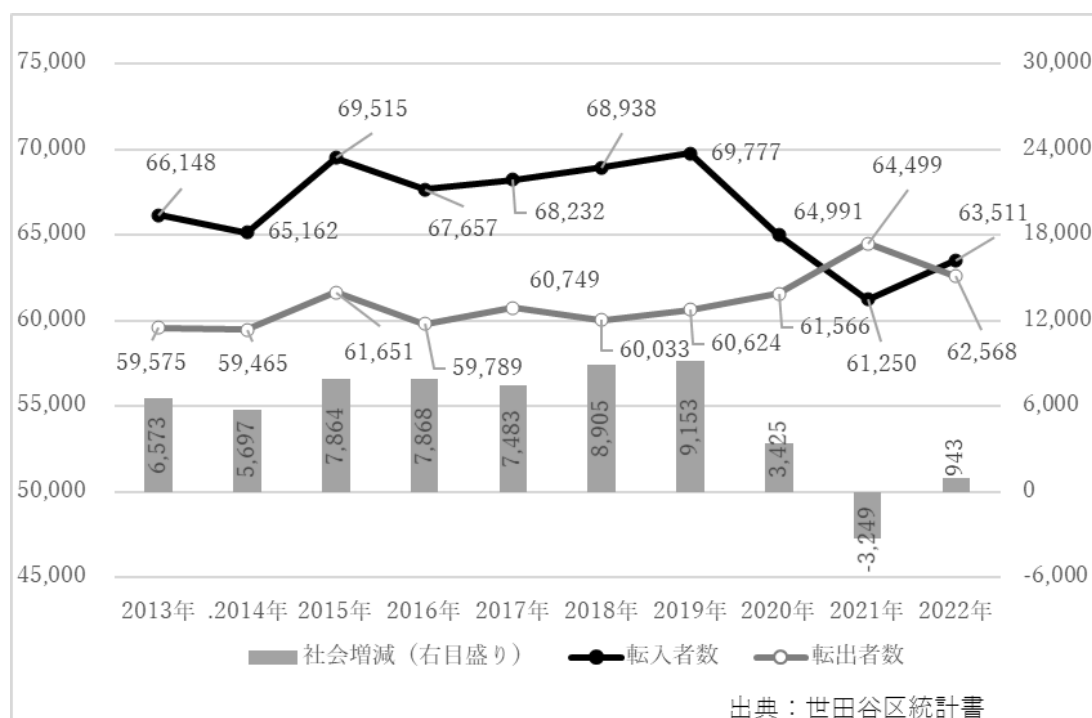


図 4 直近 10 年の転出・転入の推移

転出先を確認すると転出者数が増加した 2020 年は例年に比べて他県への転出が増加しており、海外出国が減っていた。2022 年には海外出国は増加してコロナ前の水準となったが、他県への転出はコロナ 1 年目と同程度の水準となり、コロナ禍の影響がうかがえる（図 5）。

<sup>17</sup> 世田谷自治政策研究所発行『世田谷区データブック 1—世田谷区の社会的特性—（2016）』p.26

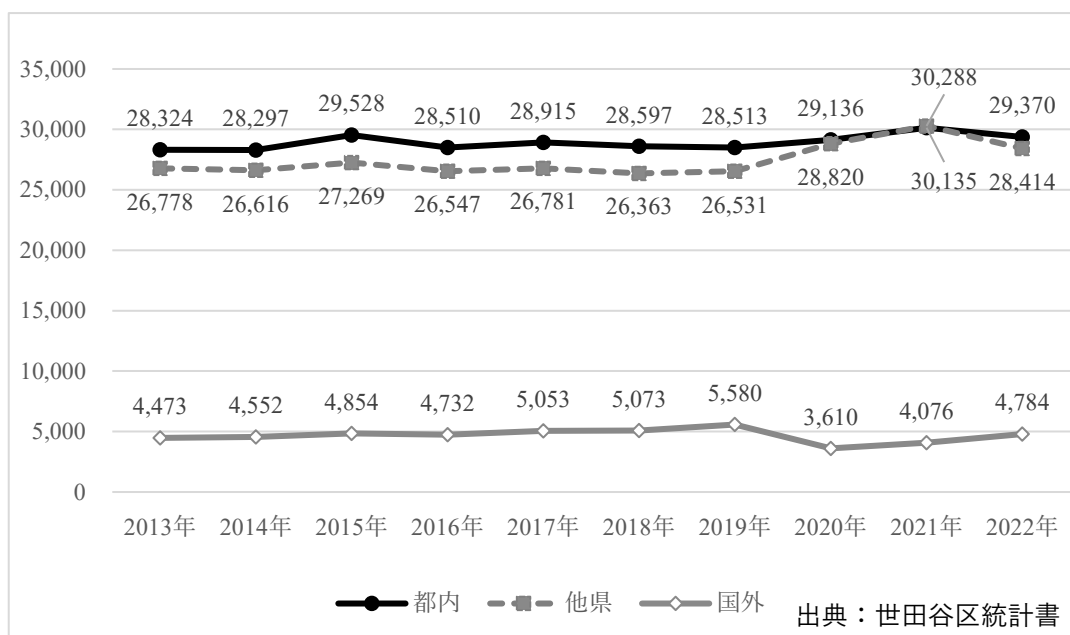


図 5 転出先の推移

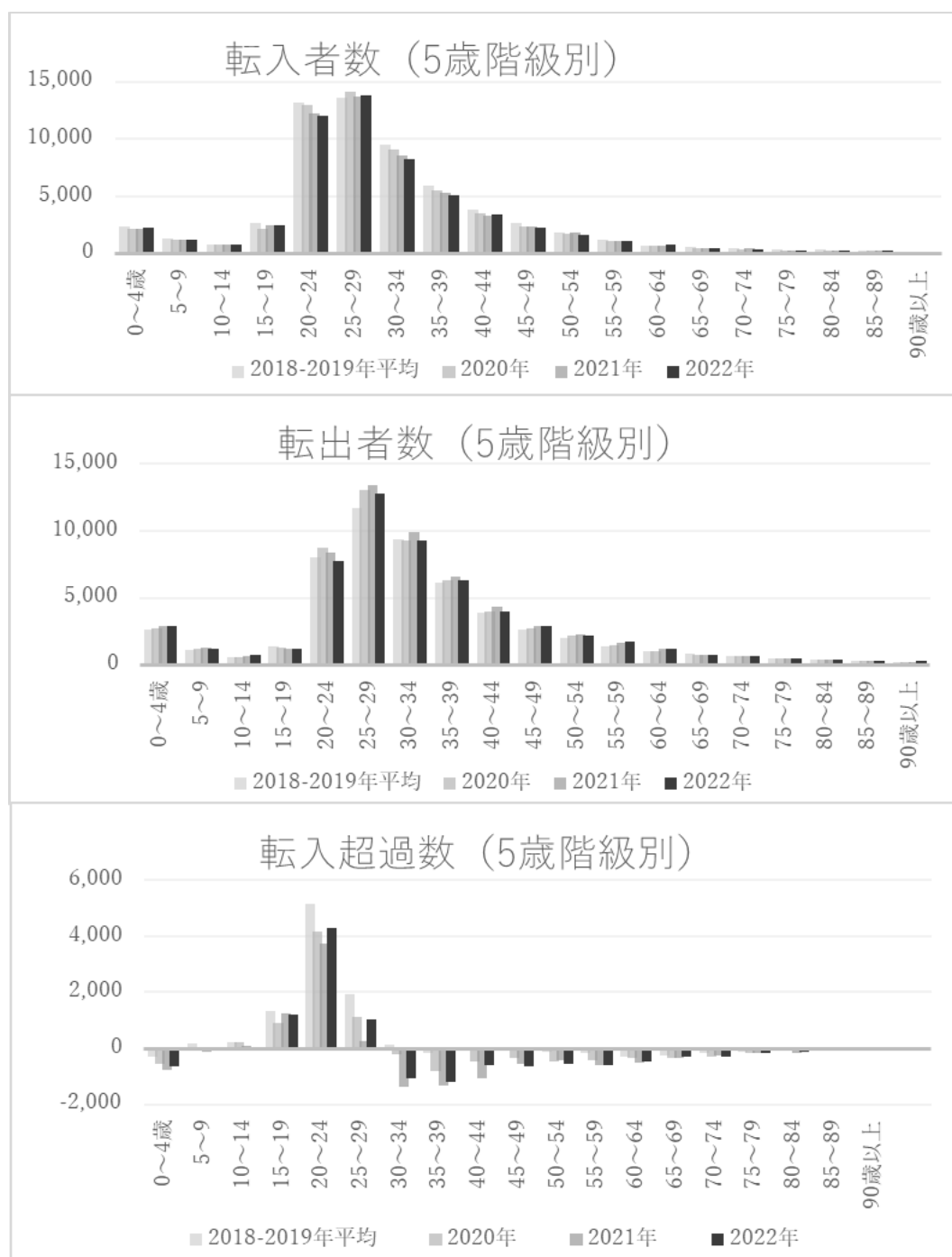
## 2.2.2 年代別の転入・転出の傾向

世田谷区ではコロナ禍以前から 20 代から 30 代の転入および転出が多いことが知られている（志村 2018）が、コロナ禍中にもこの傾向は続いていた（志村 2022）が、2022 年も引き続き 20 代では転入超過、30 代は転出超過となった（図 6）。

世田谷区内には私立大学が数多くあることから、15～19 歳の転入の多くは大学入学に伴うものと考えられる。リモート学習中心だった 2020 年に比べて 2021 年以降は対面との併用が中心となっていることから、転入が抑制されず、コロナ禍以前の 2017－18 年並の水準となったと考えられる。転出はコロナ禍以降、2022 年に至るまで転出の減少は続いており、コロナ禍以前の水準には戻っていない。

一方 20 代ではコロナ禍以降、転入者数の減少が続いている。東京都の有効求人倍率は宿泊業や飲食業を中心に大きく落ち込み、2023 年 7 月に至るまで徐々に回復しているもののコロナ前の水準には届いていない（図 7）。このことが要因の一つとなり 2022 の転入超過についてもコロナ前の水準には届いていないと考えられる。転出については、20 代前半はコロナ禍前の水準となっているものの、20 代後半はコロナ禍前の水準には届いていない。

30 代ではコロナ禍以前より転出者は多い傾向があったが、コロナ禍中に転出超過の傾向が強くなり、現在も転出超過の傾向がある。0－4 歳の転出も見られることから、ファミリー層が住宅取得に際してより安価な住宅の供給があり、勤務地に通いやすい地域に転出するとみている。求人のほかに現在も転出が続く要因の一つとして、特別区における地価やマンション価格の高騰があげられる。



出典：総務省 住民基本台帳人口移動報告年報より作成

図 6 年齢別転入・転出の年次推移



図 7 東京都の有効求人倍率の推移（実数、パートタイムを含む一般）

近年マンション価格の高騰が進んでいるが、特に特別区内での高騰が著しくなっており、東京都下や神奈川県はほぼ横ばいとなっている（図 8）。賃貸価格も同様とみられ、値ごろ感のある都内市町村や神奈川県などへの転出につながっていると予測される。

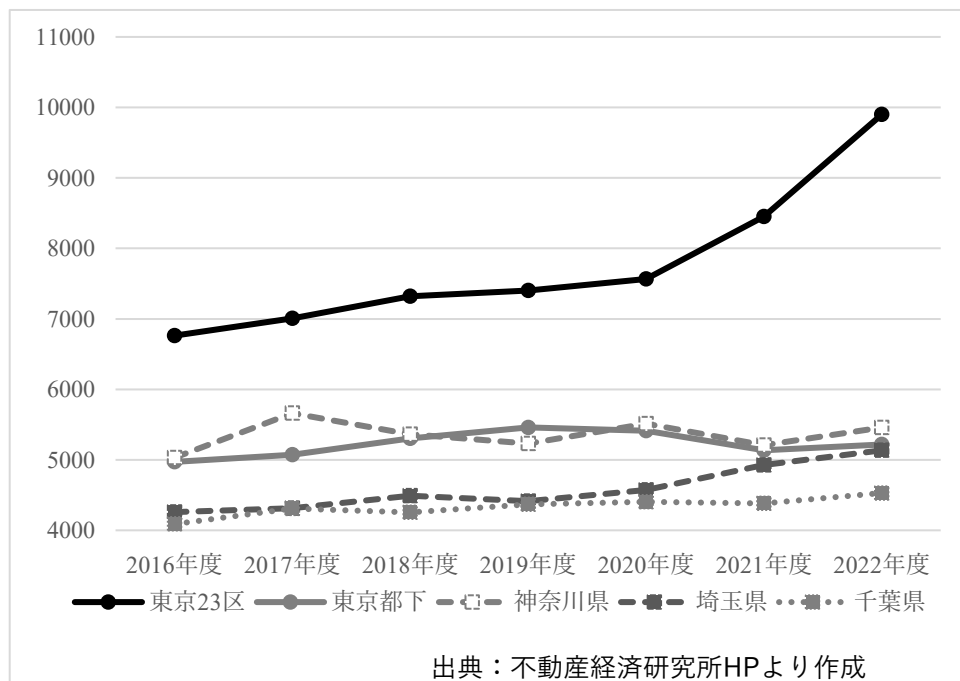
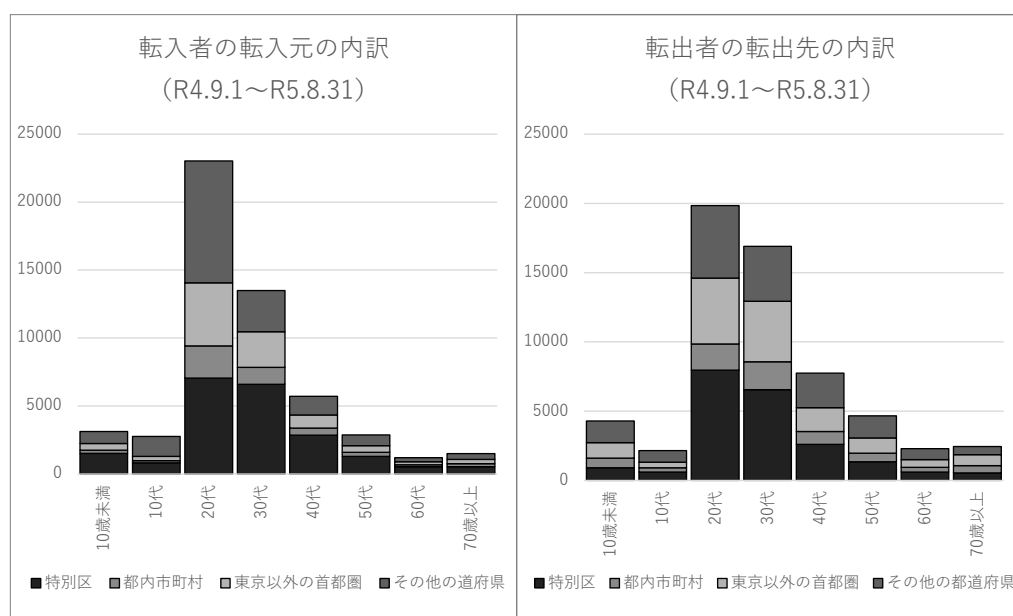


図 8 マンション平均価格の推移（万円）

そこで住民基本台帳より、令和4年9月から令和5年8月の移動者について、年代別の転入者の転入元と転出者の転出先を確認した（図9）。

10～20代では過半数が都外からの転入であり、進学や就職を機に東京に居を構えるにあたって世田谷区を選択したことがうかがえる。一方、10歳未満と30代では都内、特に特別区からの転入が多く、家族形成にあたり特別区内から世田谷区に転入していると考えられる。

一方、転出者の転出先は、10代では都外への転出が多く進学を機に進学先のある自治体付近に転出しているとみられる。20代では都内と他道府県が半数程度となっており、就職や職場の異動などの影響が考えられる。30代では20代に比べて他の道府県、特に首都圏への転出者の割合が多くなっており、10歳未満では他の道府県への転出が多い。



出典：住民基本台帳（令和4年9月1日から令和5年8月31日の転出者、転入者）

図9 年代別転出先と転入先

さらに自治体（政令市は行政区）単位で年代別に集計したところ、転入者の転入元は隣接している目黒区が集計したすべての年代で1位となっているほか、杉並区、渋谷区、大田区といった隣接自治体が上位を占めている（表1）。一方で、港区は10歳未満で4位、10代で3位、30代で8位、40代で5位、50代で4位、60代以上で6位と隣接していない自治体としては上位にランクインしている。

表 1 年代別、自治体及び行政区別世田谷区への転入者数ランキング

| 順位 | 10歳未満  | 10代    | 20代    | 30代    | 40代    | 50代    | 60代以上  | 全体     |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 目黒区    | 目黒区    | 杉並区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    |
| 2  | 渋谷区    | 杉並区    | 目黒区    | 杉並区    | 渋谷区    | 杉並区    | 杉並区    | 杉並区    |
| 3  | 杉並区    | 港区     | 渋谷区    | 渋谷区    | 杉並区    | 渋谷区    | 渋谷区    | 渋谷区    |
| 4  | 港区     | 渋谷区    | 大田区    | 品川区    | 大田区    | 港区     | 大田区    | 大田区    |
| 5  | 品川区    | 大田区    | 新宿区    | 大田区    | 港区     | 大田区    | 調布市    | 品川区    |
| 6  | 大田区    | 品川区    | 中野区    | 新宿区    | 品川区    | 品川区    | 港区     | 新宿区    |
| 7  | 新宿区    | 新宿区    | 練馬区    | 中野区    | 新宿区    | 調布市    | 品川区    | 港区     |
| 8  | 調布市    | 川崎市中原区 | 品川区    | 港区     | 中野区    | 新宿区    | 狛江市    | 中野区    |
| 9  | 川崎市中原区 | 江東区    | 板橋区    | 練馬区    | 江東区    | 江東区    | 新宿区    | 練馬区    |
| 10 | 江東区    | 豊島区    | 調布市    | 川崎市高津区 | 調布市    | 練馬区    | 練馬区    | 調布市    |
| 11 | 川崎市高津区 | 調布市    | 江東区    | 江東区    | 練馬区    | 川崎市宮前区 | 横浜市青葉区 | 江東区    |
| 12 | 中野区    | 横浜市青葉区 | 川崎市高津区 | 調布市    | 板橋区    | 中野区    | 川崎市高津区 | 板橋区    |
| 13 | 文京区    | 練馬区    | 足立区    | 文京区    | 川崎市高津区 | 狛江市    | 川崎市宮前区 | 川崎市高津区 |
| 14 | 練馬区    | 中野区    | 江戸川区   | 川崎市中原区 | 豊島区    | 中央区    | 川崎市麻生区 | 川崎市中原区 |
| 15 | 狛江市    | 中央区    | 川崎市多摩区 | 板橋区    | 狛江市    | 川崎市高津区 | 町田市    | 豊島区    |
| 16 | 川崎市宮前区 | 川崎市麻生区 | 町田市    | 豊島区    | 川崎市中原区 | 板橋区    | 中野区    | 横浜市青葉区 |
| 17 | 豊島区    | 鹿児島市   | 八王子市   | 川崎市宮前区 | 文京区    | 横浜市青葉区 | 江東区    | 文京区    |
| 18 | 中央区    | 文京区    | 豊島区    | 墨田区    | 川崎市宮前区 | 文京区    | 三鷹市    | 川崎市宮前区 |
| 19 | 江戸川区   | 江戸川区   | 横浜市青葉区 | 横浜市青葉区 | 横浜市青葉区 | 三鷹市    | 横浜市港北区 | 狛江市    |
| 20 | 墨田区    | 狛江市    | 川崎市中原区 | 川崎市多摩区 | 中央区    | 足立区    | 板橋区    | 江戸川区   |

出典：住民基本台帳（令和4年9月1日から令和5年8月31日の転出者、転入者）

一方、転出者では隣接区が上位にランクインしていることは転入者と同様だが、特別区以外の調布市や狛江市、横浜市青葉区、川崎市高津区といった隣接自治体が多くなっている（表 2）。これらは京王線や小田急線、東急田園都市線など世田谷区内を通る路線の沿線上の自治体であるという共通点がある。10歳未満では町田市や藤沢市なども10位以内にランクインしているが、この年代が単独で転出するとは考えにくいことから、保護者とともに転出していると考えられる。港区や江東区など、高度利用が進んでいる自治体も10位以内上位にランキングされている自治体はいずれも転勤での移動と考えるには比較的近い距離の自治体が多いことから、家族形成時期にある世帯が住宅取得に際して、住宅供給の多い自治体に移動していると予想される。

表 2 年代別、自治体及び行政区別世田谷区からの転出者数ランキング

| 順位 | 10歳未満  | 10代    | 20代    | 30代    | 40代    | 50代    | 60代以上  | 全体     |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 目黒区    | 杉並区    | 杉並区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    | 目黒区    |
| 2  | 杉並区    | 目黒区    | 目黒区    | 杉並区    | 杉並区    | 大田区    | 大田区    | 杉並区    |
| 3  | 調布市    | 大田区    | 渋谷区    | 渋谷区    | 渋谷区    | 杉並区    | 調布市    | 渋谷区    |
| 4  | 狛江市    | 調布市    | 大田区    | 大田区    | 大田区    | 調布市    | 杉並区    | 大田区    |
| 5  | 大田区    | 町田市    | 品川区    | 品川区    | 調布市    | 渋谷区    | 狛江市    | 調布市    |
| 6  | 横浜市青葉区 | 狛江市    | 新宿区    | 調布市    | 港区     | 港区     | 町田市    | 品川区    |
| 7  | 町田市    | 港区     | 中野区    | 練馬区    | 中野区    | 川崎市高津区 | 八王子市   | 港区     |
| 8  | 練馬区    | 渋谷区    | 練馬区    | 江東区    | 川崎市高津区 | 町田市    | 港区     | 新宿区    |
| 9  | 藤沢市    | 中野区    | 川崎市高津区 | 川崎市高津区 | 新宿区    | 狛江市    | 渋谷区    | 練馬区    |
| 10 | 港区     | 三鷹市    | 江東区    | 新宿区    | 品川区    | 品川区    | 横浜市青葉区 | 川崎市高津区 |
| 11 | 江東区    | 川崎市多摩区 | 調布市    | 港区     | 練馬区    | 新宿区    | 川崎市宮前区 | 江東区    |
| 12 | 川崎市宮前区 | 府中市    | 川崎市多摩区 | 川崎市中原区 | 狛江市    | 横浜市青葉区 | 練馬区    | 中野区    |
| 13 | 渋谷区    | 豊島区    | 港区     | 狛江市    | 江東区    | 練馬区    | 品川区    | 狛江市    |
| 14 | 府中市    | 品川区    | 板橋区    | 中野区    | 川崎市宮前区 | 三鷹市    | 三鷹市    | 川崎市多摩区 |
| 15 | 川崎市麻生区 | 新宿区    | 豊島区    | 横浜市青葉区 | 三鷹市    | 川崎市宮前区 | 板橋区    | 川崎市宮前区 |
| 16 | 三鷹市    | 板橋区    | 川崎市中原区 | 川崎市宮前区 | 横浜市青葉区 | 中野区    | 多摩市    | 川崎市中原区 |
| 17 | 川崎市高津区 | 横浜市青葉区 | 墨田区    | 川崎市多摩区 | 川崎市多摩区 | 府中市    | 川崎市高津区 | 板橋区    |
| 18 | 八王子市   | 練馬区    | 足立区    | 板橋区    | 町田市    | 川崎市多摩区 | 府中市    | 横浜市青葉区 |
| 19 | 品川区    | 川崎市高津区 | 川崎市宮前区 | 府中市    | 府中市    | 江東区    | 新宿区    | 町田市    |
| 20 | 川崎市中原区 | 北区     | 台東区    | 台東区    | 北区     | 横浜市港北区 | 足立区    | 府中市    |

出典：住民基本台帳（令和4年9月1日から令和5年8月31日の転出者、転入者）

人口動態統計より 2022 年中に特別区の平均初婚年齢は男性 32.4 歳、女性 30.7 歳であることから 30 代が家族形成期の主な年代と考えられる。30 代の転出先は隣接区が上位を占めるが、続柄「妻」に絞ると 10 歳未満の傾向と同様に調布市や狛江市、横浜市、川崎市などが上位にランキングされる（表 3）。

表 3 30 代全体と 30 代の続柄「妻」の転出先の比較

| 順位 | 転出先    | 30代 | 順位 | 転出先    | 30代（妻） |
|----|--------|-----|----|--------|--------|
| 1  | 目黒区    | 883 | 1  | 杉並区    | 119    |
| 2  | 杉並区    | 756 | 2  | 目黒区    | 103    |
| 3  | 渋谷区    | 630 | 3  | 調布市    | 85     |
| 4  | 大田区    | 440 | 4  | 狛江市    | 73     |
| 5  | 品川区    | 419 | 5  | 大田区    | 71     |
| 6  | 調布市    | 378 | 6  | 横浜市青葉区 | 67     |
| 7  | 練馬区    | 332 | 7  | 江東区    | 59     |
| 8  | 江東区    | 326 | 8  | 練馬区    | 59     |
| 9  | 川崎市高津区 | 316 | 9  | 川崎市宮前区 | 56     |
| 10 | 新宿区    | 310 | 10 | 町田市    | 52     |
| 11 | 港区     | 297 | 11 | 川崎市高津区 | 50     |
| 12 | 川崎市中原区 | 256 | 12 | 渋谷区    | 49     |
| 13 | 狛江市    | 254 | 13 | 府中市    | 48     |
| 14 | 横浜市青葉区 | 238 | 14 | 横浜市港北区 | 43     |
| 15 | 中野区    | 238 | 15 | 品川区    | 42     |
| 16 | 川崎市宮前区 | 231 | 16 | 川崎市中原区 | 40     |
| 17 | 川崎市多摩区 | 210 | 17 | 川崎市多摩区 | 37     |
| 18 | 板橋区    | 203 | 18 | 藤沢市    | 34     |
| 19 | 府中市    | 196 | 19 | 港区     | 32     |
| 20 | 台東区    | 183 | 20 | 江戸川区   | 29     |

さらに転出者を住民となった日からの期間で年齢別に分類すると 20 代から 30 代の多くは転入からおおむね 5 年未満で転出しており、約 9 割が住民となって 10 年未満で転出していた（図 10）。

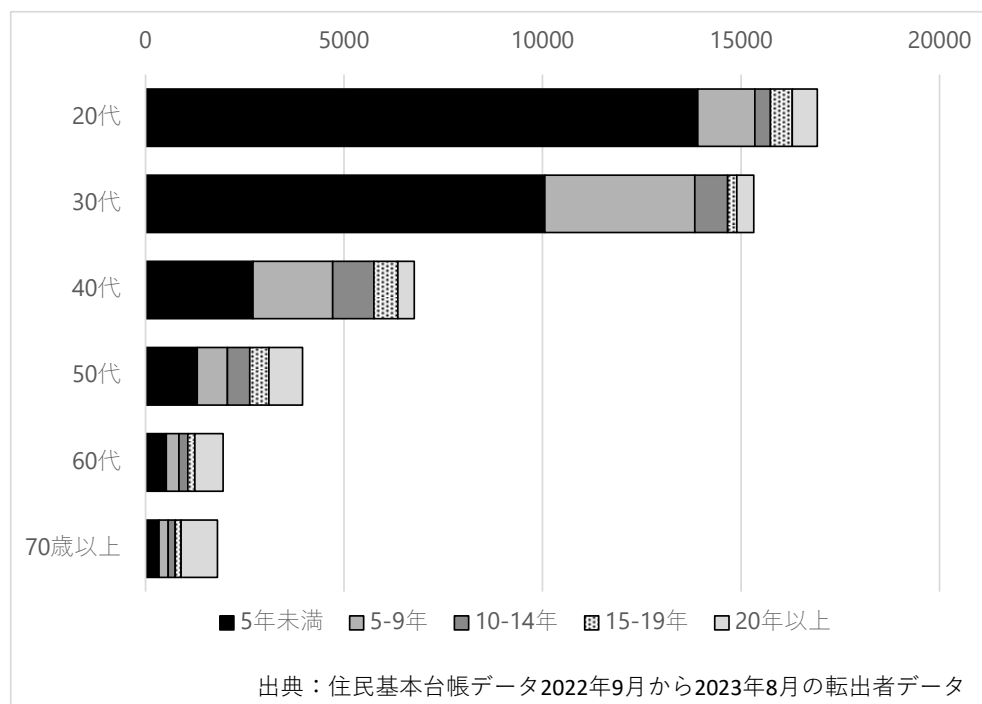


図 10 転出者の年代別住民となった日からの年数

これらの結果から、区からの転出者の多くは 20 代で転入してきた人たちであり、就職や転勤、家族形成などにあたり、区外に転出しているが、特に家族形成にあたっては郊外へ転出していることが推測された。

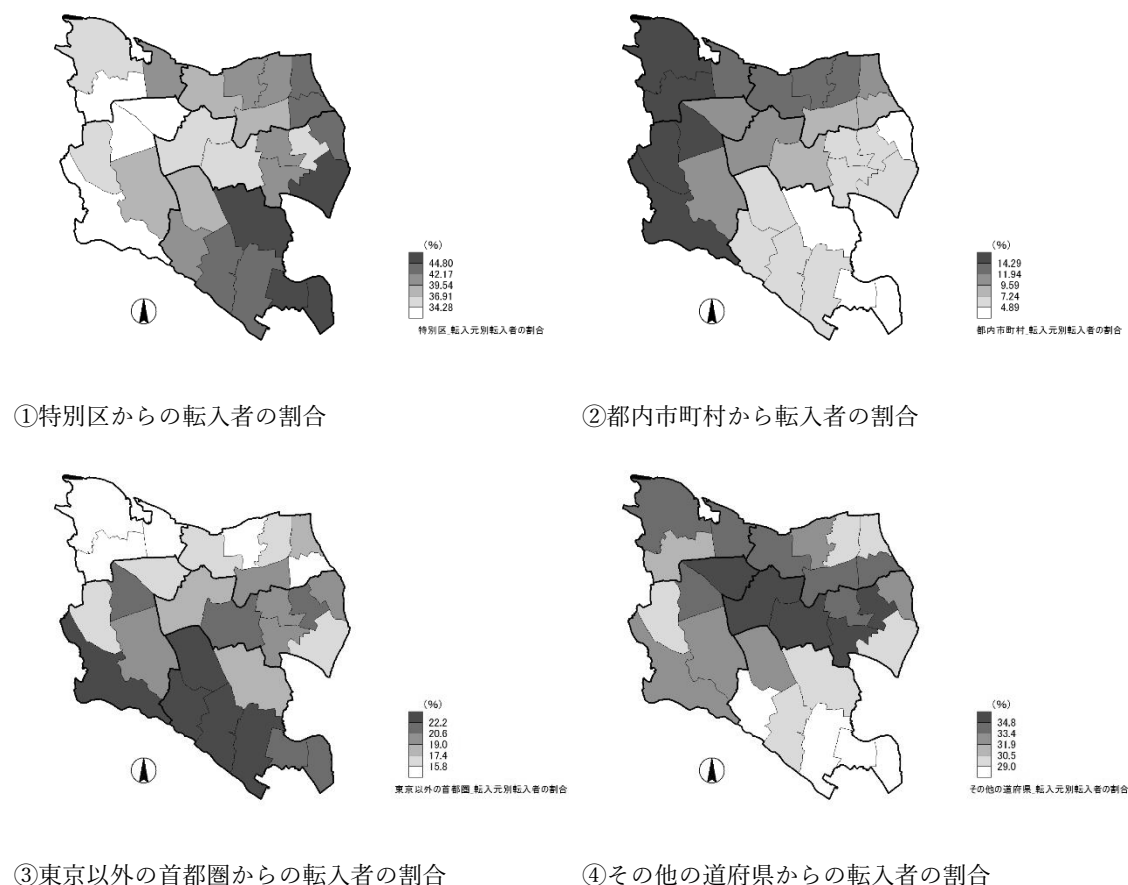
### 2.2.3 地区別の転入者・転出者

世田谷区の各地区の 1 年間の転入者について、転入元を特別区、都内市町村、その他の首都圏、その他の道府県に分類し、地区ごとの転入者に占める割合を 倉沢・浅川（2004）の方法により MANDARA 社会地図により確認した。この結果、特別区からの転入者の割合が高いのは、下馬や奥沢、深沢などの地区で、全体に東側の地区で高かった（図 11①）。都内市町村からの転入者の割合は祖師谷、成城、喜多見、上祖師谷、烏山など、区の西側の地区で高く（図 11②）、東京以外の首都圏は（主に神奈川県となるが）等々力、上野毛、二子玉川、喜多見など区の南側の多摩川沿いの地区で高かった（図 11③）。いずれの場合も比較的、転入元と隣接している地区、特に京王線や小田急線、東急田園都市線や大井町線といった鉄道沿線への転入が多いと考えられる。

隣接自治体との傾向は 2016 年にせたがや自治政策研究所で実施した分析（せたがや自治

政策研究所 2016、p.29-31) でも示唆されており、コロナ禍中は首都圏からの転入の減少がみられた(志村 2018)が、コロナ禍を経た 2023 年も同じ傾向がみられることが分かった。

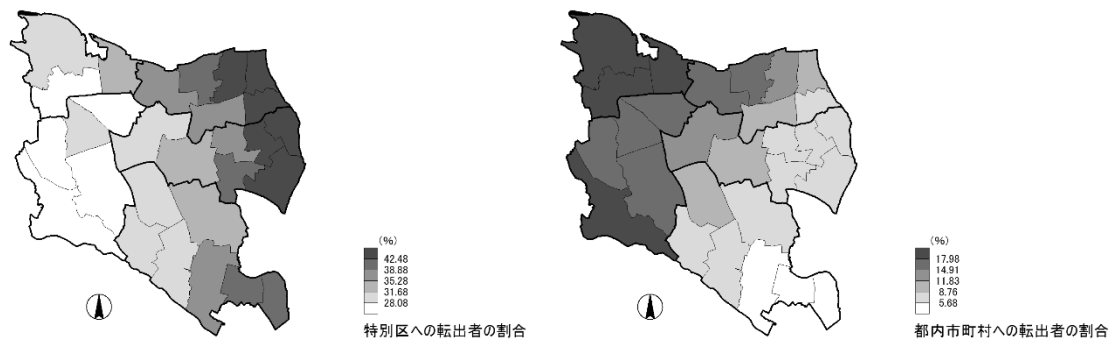
一方で、全国自治体からの転入者を見ると、太子堂や上町、経堂、上馬、船橋などの地区で割合が高かった。付近に大きな大学もあることも要因のひとつとして考えられるが、①～③の分類に比べて、地区ごとの差が小さいこともあり詳細はわからなかった。



出典：2023 年 9 月 1 日住民基本台帳より 2022 年 9 月から 2023 年 8 月の転入者

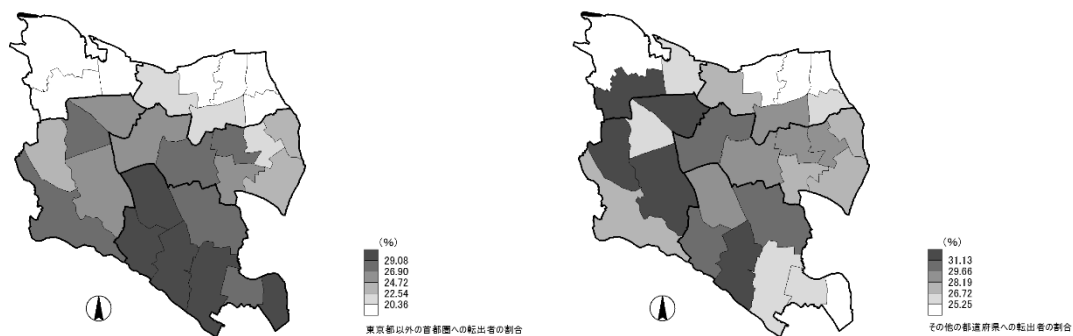
図 11 地区ごとの転入者に占める転入元別転入者の割合

転出者の転出先別の転出者の割合を社会地図にしたところ、区の東側の地区では特別区への転出者の割合が高く(図 12①)、西側では都内市町村への転出者の割合が高く(図 12②)、南側では東京以外の首都圏(主に神奈川県であるが)への転出者の割合が高かった(図 12③)。その他の道府県への転出者には目立った法則性を見つけることはできなかった(図 12④)。



①特別区への転出者の割合

②都内市町村への転出者の割合



③東京以外の首都圏への転出者の割合

④その他の道府県への転出者の割合

出典：2023 年 9 月 1 日住民基本台帳より 2022 年 9 月から 2023 年 8 月の転出者

図 12 地区ごとの転出者に占める転出先別転出者の割合

これらの結果を総合すると、20 代で全国から転入してきた人が、5 年以内に就職や結婚などライフイベントにより転出するが、転出先は杉並区や目黒区など隣接する特別区または都内市町村、神奈川県などの郊外を選択していることが浮かび上がってくる。

## 2.2.4 民間調査会社の web 調査モニターを活用した転入者・転出者の分析

そこで、せたがや自治政策研究所では 2024 年 2 月に民間調査会社の web 調査モニターを活用して世田谷区在住で過去に近隣の自治体から転入してきた人（転入者モニター）、あるいは以前世田谷区に住んでいたことのある人（転出者モニター）を対象にアンケート調査を行った。Web 調査モニターは民間の調査会社のパネルとして登録している人たちの中から、条件に合致する人を選んで調査を行うことができるため、他自治体在住者など区では情報を持たない人への調査が可能である。一方で、「モニター登録している人」というバイアスがあり、ポイントほしさに回答する「プロ回答者」やすべて①番を選んで回答するなど質の

悪いデータが混ざることがあり、委託の際には注意が必要である<sup>18</sup>。モニター登録は PC やスマートフォン操作が必須であるため、年齢層に偏りがあることから区民意識調査のような代表性の面での妥当性が重要な調査には不向きである。一方で世田谷区からの転出者のように対象者の情報を区では住所や名前などの情報を持っていない人を対象とした調査には有効であると思われる。調査期間や集計に要する時間も短期間で済むなどのメリットもある。今回の調査ではスクリーニングのために 50,000 人のモニターを対象にこれまでに住んだことのある自治体を尋ねる質問をして、十分な数のモニターを集めた。結果として通常は無作為抽出による標本調査に比べて、男性が多く、40-65 歳が多くなったことには留意すべきである。調査内容については 62 ページに詳細な報告を掲載したので参照されたい。

この調査の中では引っ越しのきっかけとなった理由を選択肢からいくつでも選んでいたが、その中で「最も大きな理由」を尋ねている（図 13）。すべてのグループで「最も大きな理由」として一番多い回答は、就職や転勤など仕事であった。次いで結婚、住宅購入、住まいが手狭になったから、などの理由が続いた。このうち、横浜市と川崎市では結婚と住宅購入を理由とした割合が他のグループより高かった。

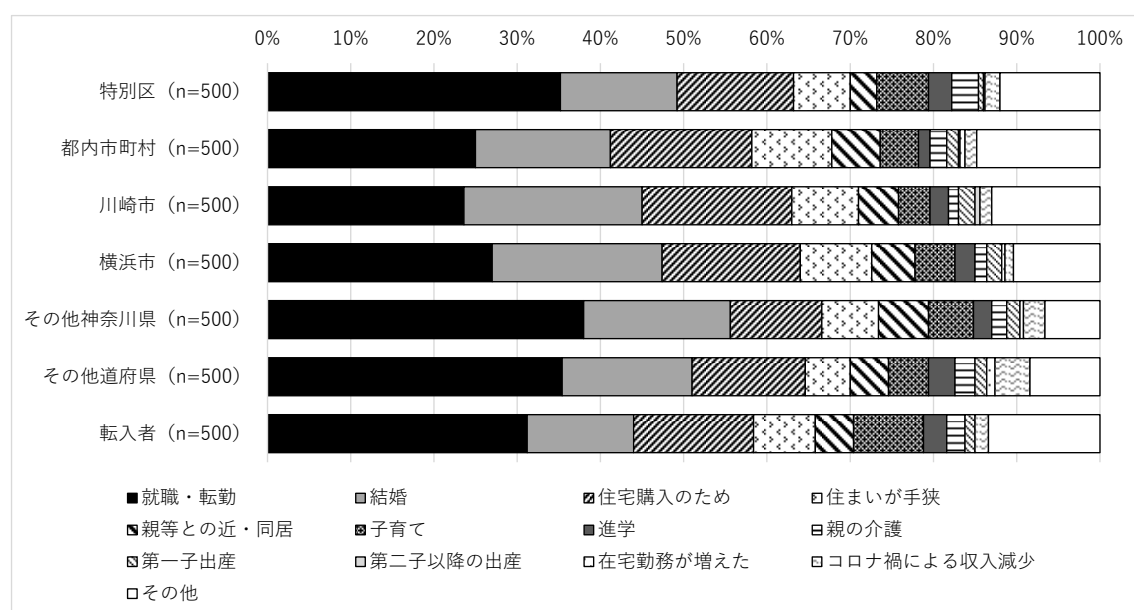


図 13 引っ越しのきっかけで最も大きな理由

また定住後の住まいについて尋ねた問いでは転入者・転出者ともに引っ越し前は賃貸の集合住宅に住んでいたと回答した人が最も多く半数近くを占めている。引っ越し後の住居については、転入者モニターでは賃貸の集合住宅と回答した人が最も多く全体の 1/3 以

<sup>18</sup> 今回の調査にあたっては、同一番号の選択肢を続けて選んでいる、自由回答が「あ」だけ、など不自然な回答のあるモニターは除外するよう依頼した。

上を占めており、僅差で持ち家の新築戸建てと回答した人が続いた。一方で区外へ転出した人では新築戸建てが最も多く、次いで賃貸の集合住宅と回答した人が多かった（図 4）。

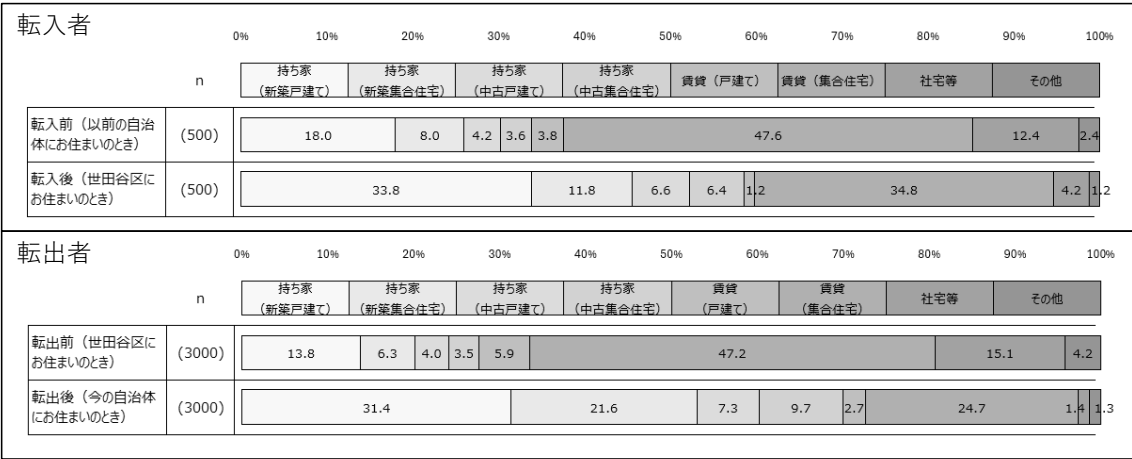


図 14 転入・転出前後の住居形態

内訳を確認するため、転出者の転出後の住居形態を転出先グループでクロス集計すると、転出先が都心に近いほど持ち家の割合が減り、賃貸の集合住宅の割合が増えている。新築の戸建てと回答した人は都内市町村や、その他の神奈川県で多いが、持ち家の新築集合住宅と合わせると、都心から遠くなるほど高い傾向がみられた。新築マンションについては近年のタワーマンション建築ブームが特別区や川崎市で起きていることが知られており、特別区や川崎市への転出者で持ち家（新築集合住宅）と回答した人が多いことへの影響がうかがえる（図 15）。

また世田谷区への転入者（図 16 上段）と特別区への転出者（図 15）を比較すると、どちらも賃貸の集合住宅という回答が多かったが、転入者では新築の戸建て住宅を選択した人も同数程度と多く存在した。

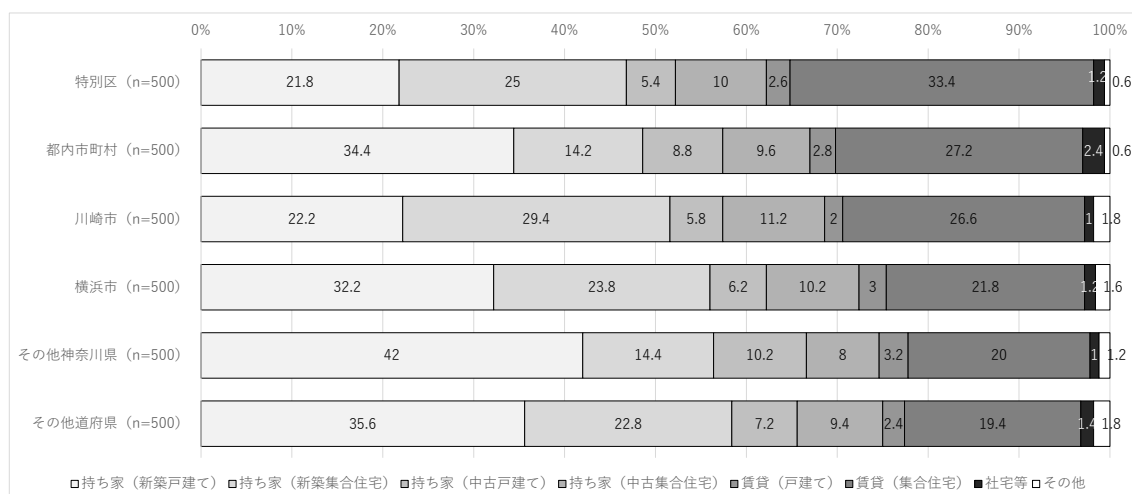


図 15 転出後の地域の分類別転出後の住居形態

住宅の間取りは世田谷区への転入者では転入前の他自治体での住居は 3LDK、2LDK、2DK の順で多く、転入後の世田谷区の住居は 3LDK が増加し、次いで 4LDK との回答も多くなっていた。区外への転出者では、転出前の世田谷区での住居は 1R、1K といった单身向けや、2DK や 2LDK などの 2～3 人世帯向けの住居と回答した人が多かった。転出後は 3LDK が最も多く、都内市町村や横浜市、その他の神奈川県、その他の道府県への転出者では 4LDK や 5K 以上も多く見られた（図 16）。

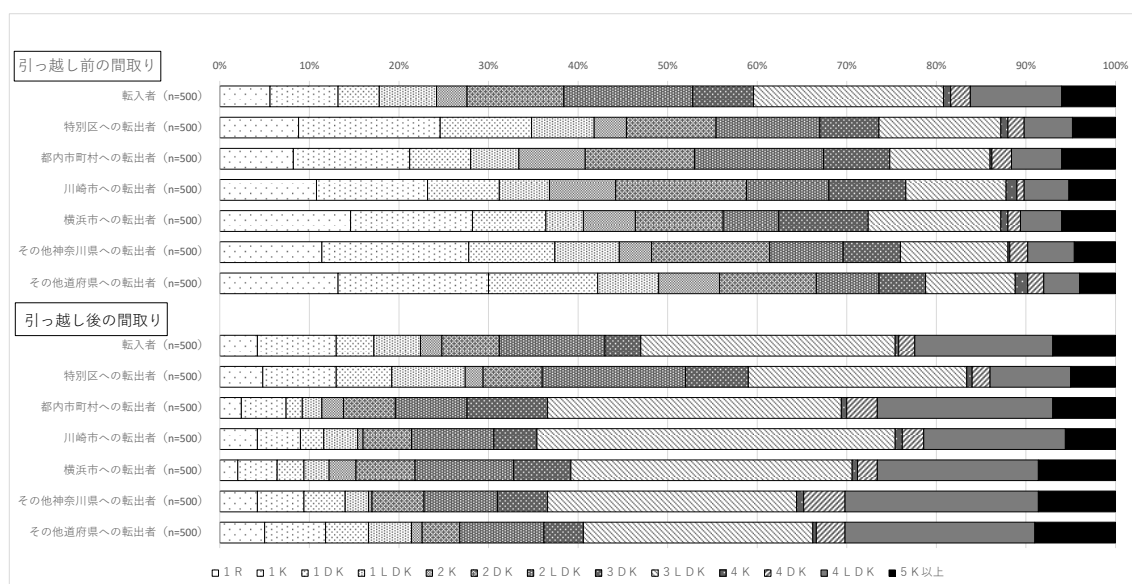


図 16 引っ越し前後の間取りの変化

これらの結果から、就職や結婚などライフイベントを機に引っ越しをすることは、転入者も転出者も同様であるが、転入の場合はファミリー世帯がより広い住宅を求めて転入して

きており、その方法は戸建て住宅の購入と集合住宅の賃借が多かった。転出者は転出先により異なっており、間取りよりも利便性を重視した場合に特別区へ転出しており、広い間取りの戸建て住宅を選好する場合に神奈川県などの区内の鉄道沿線郊外に転出していると思われる。

引っ越し前後の暮らし方については、より詳細な分析が必要であるが、一例として町会・自治会加入の状況を尋ねた問い（図 17）では世田谷区への転入、他自治体の転出の場合とも、引っ越し後に加入している回答者が多かった。一般的に住宅を購入することは、そこに定住し暮らし続ける意向があると考えられるため、そのまちの一員として共同管理を行うための町会・自治会に加入することは自然な流れだと思われる。世田谷区への転入者に比べて特に加入しているとの回答が多かった川崎市と横浜市ではそれぞれ加入率が 57.7%（2022.4.1 時点）<sup>19</sup>、67.7%（2023.4.1 時点）<sup>20</sup>であることが自治体 HP で公表されており、今回の調査の回答とほぼ一致しているのは興味深い。

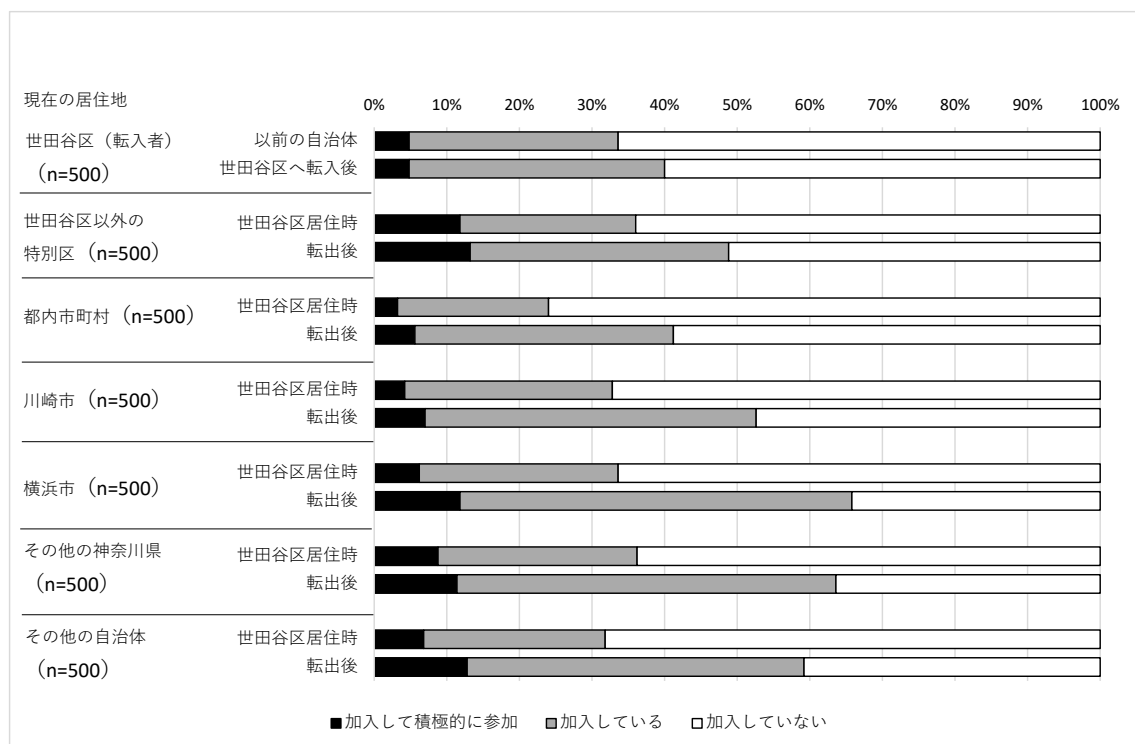


図 17 引っ越し前後の町会自治会加入の状況

<sup>19</sup> 川崎市 HP 第 1 回川崎市コミュニティ施策検証有識者会議 資料 2 町内会・自治会支援の取組について <https://www.city.kawasaki.jp/250/page/0000143025.html>（2023.3.20 確認）

<sup>20</sup> 横浜市 HP 自治会町内会調査 自治会町内会加入世帯及び加入率の推移 <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kyodo-manabi/shiminkyodo/jichikai/tyosa.html>（2023.3.20 確認）

### 2.3 小括

これらの社会増減に関する分析結果から、以下の3つのことが分かった。第1に世田谷区の社会増減は多くの人が転入し、転出していった結果で生じており、土地価格の高騰やコロナ禍などひとたび異変があれば、その影響で変化しやすいということである。人口移動は20代、30代が中心であり、高齢者や子どもなど従属人口の変化は少ない。死亡が出生を上回る緩やかな自然減である世田谷区では、社会増減の変化が人口の構成に大きな変化をもたらすことが予想される。自治体経営を考える上でも、定点観測的に引き続き状況を把握し、短期的・中長期的な人口の予測を立てておくことが重要であろう。

第2に、最も流動的なのは20代、30代であり、この世代の転出者の多くが転入から5年未満、9割が10年未満での転出であった。転出者の具体的な転出の理由としては就職や転勤など仕事に関するものや結婚や住宅の取得などが主なものであった。このことから、全国から大学進学や就職などを機に世田谷区に居住した人たちが、仕事や家族形成などライフイベントにあたり、広い住宅を求めて値ごろ感のある郊外に転出していく層と、利便性を求めて特別区内に転出していく層があることが示唆された。

第3に世田谷区の区界に近い地区では、隣接自治体や鉄道沿線の自治体からの転入者も同じ自治体への転出者も多い。せたがや自治政策研究所のこれまでの分析でも見られた通り、特に目黒区と接している下馬や、杉並区と隣接している烏山などでは転入者や転出者の人数も多く、人口のやり取りが激しくなっている状況が続いていることが分かった。

## 3. おわりに

以上、世田谷区の社会増減について分析を行ったが、これらの分析結果を政策に活かしていくため、どのようなことが考えられるかをまとめる。

前提として世田谷区はすでに死亡が出生を上回る「自然減」の状況となっている。志村(2018)は30歳前後の核家族世帯の転入が出生数を押し上げることで「自然増」となり「社会増」と合わせてコロナ禍以前の人口増加の原因であると分析している。一方、2023年では自然減が緩やかに続く状況となっており、コロナ禍により一時的に減少した転入者数は以前と近い水準になりつつあるが、住宅価格の高騰も後押しした結果、ファミリー層は郊外への転出がみられる状況となっていることが分かった。

全国的に見れば、現在の「親となる世代」は少子化が進んだ結果、人数が減少しており、今後急に回復する、ということは考えにくい。自治体単位でみた場合、周辺の自治体から若い世代を集めてくることで人口や出生数を維持する、ということが可能であり、実際にそのようにターゲットを決めてシティプロモーションを行う自治体もある。ある自治体におけ

る社会増は、別の自治体における社会減となり、いわゆるゼロサムゲーム<sup>21</sup>であるといわれている。このような状況で、すでに 20 代の転入が多く、転入超過となっている世田谷区が人口をめぐる自治体間競争に参加することは妥当な施策であろうか。コロナ禍直前の人口増加が再び起こる可能性もないわけではないが、第 1 章でふれたように、今後世田谷区では都心区のような高度利用による大規模な住宅供給は見込まれないことから世田谷区の今後の人口については微増や維持（または逡減）を目安と考えるべきではないだろうか。

そう考えると移住や定住支援策として、各地で行われているような現金給付を行うことは過度な東京一極集中の要因になりかねないうえ、給付を受けてもすぐに近隣自治体を選択することができる都市部において得策とは考えにくい。また web 調査ではより広い住宅を求めて郊外に転出している層の存在が明らかになった。このような人たちにとって、世田谷区で同じ広さの住宅を求めることは、取得金額の差が大きすぎることから、お金以外の手段で行動変容を促すことは難しいと思われる。

このような状況で人口維持に向け、この結果を受けて考えうることを 3 つ挙げる。

第 1 に地区・地域の特色や魅力をいっそう高めることである。世田谷区には 28 の地区、5 つの地域があるが、まちにはそこに住み暮らす人たちの特性や鉄道・道路などのインフラなどが複雑に影響して個性を生み出している。大石（2023）が見出した、「ツリー型」の人口ピラミッドがみられる太子堂や北沢、新代田、松原などの地区は若者を多く惹きつけるまち、といえる。志村（2018）によれば、区の東側の町丁目からは、転出だけでなく西側への転居も多くみられる。砧地域では世帯員数が比較的多く、ファミリー向け住宅の供給もある。不動産の価値は主に都心や鉄道駅からの距離、築年数などが決定要因となっている。世田谷区から転出していった人たちの一部には、区内転居でニーズを満たせた人たちもいたかもしれない。区内で各地区の魅力が発信されていくことで、土地勘のある区内で引っ越し先を決めるひともし出てくるだろう。区内転居を進めることを視野に入れた各地区のプロモーションを考えることもできるのではないだろうか。

第 2 に転入者の定住を目的とした世田谷区への愛着の醸成である。世田谷区では多くの 20 代が転入することで転入超過の状況を作り出している。現在は 5 年以内に転出してしまいうことが多いが、定着する人数を少し増やすことができれば、その分人口を増加方向に押し上げることができるだろう。もともと世田谷区は区内に大学も多くあることから若者に選好されやすいまちであるが、産公学の連携や世田谷区でのフィールドワークや協働などを通じた世田谷区ならではの豊かな経験がさらなる愛着の醸成につながるのではないだろう

---

<sup>21</sup> プレーヤーの利得の合計がゼロになるもので、ゲームの様式ひとつ。誰かが勝てば誰かが負ける、という二人で対戦するゲームなどが該当する。少子高齢化が進んでいる昨今では、マイナスサム（利得の合計がマイナスになるもの。宝くじなど（半分近くが公共事業の資金源となるため参加者全員の掛け金すべてが配当金になるわけではない。））という説もある。

か。現在は住宅コストのために愛着だけでは住み続けることが難しく、定住しているのは1割程度であるが(志村 2018)、現在政府は少子化対策として「若い世代の所得を増やす」ことを掲げており<sup>22</sup>、この政策が軌道に乗れば区内に住み続ける若者は今よりも増えていくかもしれない。また、世田谷区での豊かな経験に基づく愛着があれば、就職などのライフイベントで全国に転出したあとも、世田谷区をふるさとと思い、イベント参加やふるさと納税による交流が続いていく可能性もある。

第3に隣接自治体との交流と魅力の発信である。今回の web 調査では、再転入について否定的な人たちは3割以下にとどまり、約4割以上転出者が非常に住みたい、やや住みたいとポジティブな回答をしていた(p.128)。このことから、転出者をネガティブにとらえるのではなく、関係人口・交流人口と捉え、転出先は交流自治体であるとも考えることもできるのではないかと。例えば互いに転入と転出が盛んな目黒区や杉並区、川崎市、横浜市などと協力して行政サービスを提供し、魅力をどんどん発信していく。ゼロサムゲームで奪いあうのではなく、協力し合うことで転出者に世田谷区へのふるさと納税を促すことや、次の移動先に世田谷区を候補地に加えることにつながるのではないかと。合わせて他自治体に隣接している区内の地区や地域で世田谷区として魅力をもっと発信できるよう、地区の特性を生かした取り組みを進めることも考えられる。

人口の増減に一喜一憂するのではなく、状況に応じて具体的な施策を考えていくためには、日々変わる状況を的確に把握し、施策の効果を見極めていく必要がある。そのためには、このようなデータ分析を定点観測的に行い、世田谷区をデータで読み解いていくことがシンクタンクとしての役割のひとつとなると考えている。

#### [引用文献]

浅川達人. 都市を観る. 春風社, 2022.

大石奈実. “地区の人口分析——人口ピラミッドから見る地区別の特性——.” せたがや自治政策 15, 2023: 42-53.

金澤良太. “東京都区部における都心回帰と社会—空間構造の変容.” せたがや自治政策, 10, 2018: 73—93.

倉沢進, 浅川達人, 新編 東京圏の社会地図. 東京大学出版会, 2004.

志村順一. “世田谷の地域特性の析出.” せたがや自治政策, 10, 2018: 95-113.

志村順一. “世田谷区の人口動向の分析——次期基本計画に向けた将来人口推計——.” せたがや自治政策, 第 15 [2022]: 97-119.

せたがや自治政策研究所. 世田谷区データブック 1—世田谷の社会的特性(地域と人口)—. せたがや自治政策研究所, 2016.

<sup>22</sup> こども未来戦略(令和5年12月22日閣議決定)2.3つの基本理念の1番目。