

5 世田谷の地域特性の析出

1 研究目的	109
2 世田谷区の人口の変化	109
3 世田谷区の家族・世帯	114
4 住宅・居住	121
5 まとめ	123

世田谷の地域特性の析出

志村 順一*

1. 研究目的

「世田谷の地域特性の析出」は、せたがや自治政策研究所の調査研究活動の基礎と位置づけ、平成19年から継続している研究テーマである。時間の経過とともに緩やかに変化し続けている世田谷区の人口や世帯構成などを国勢調査や住民基本台帳等の統計データを通して捉えることを目的としている。また、基礎自治体としての世田谷区全域の特性とは別に、自治体内のより小さな地域間の特性も存在する。この地域の差異や特性を把握するため、「社会地図」(各地域の相対的なランクを濃淡で表した地図)により可視化する方法も継続して取り組んでいる。

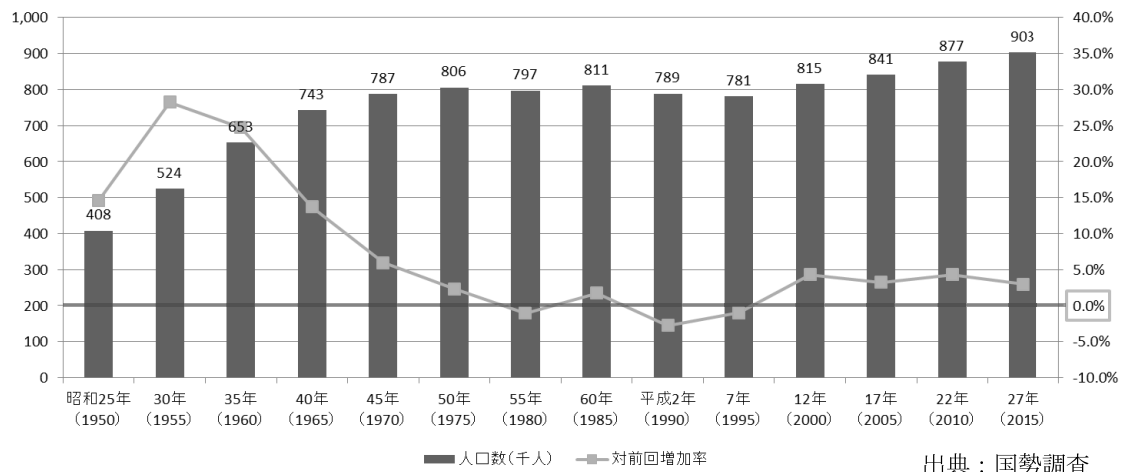
今年度の内容は、①人口 ②家族・世帯 ③住宅・居住を主題とした。主に国勢調査結果を利用し、センサスデータから見えてくる区の現状、過去との比較による時系列的な変化、地区別の違いなどを整理してまとめた。

なお、社会地図で示す地域の単位については、27の「地区」(各まちづくりセンターの管轄)を単位とした。やや規模が大きいという難点はあるが、長期にわたる傾向が見やすい点と、区の地域行政における行政管轄区域である点を重視したためである。

2. 世田谷区の人口の変化

2.1 人口数の推移

図表1 人口数の推移



世田谷区の人口は、昭和45年(1970年)から平成7年(1995年)頃まで増減しながら80万人前後を推移していたが、平成7年以降は、一貫して増加が続いており、平成27年(2015年)に初めて90万人を超えた¹⁾。東京23区全体でも同様に平成7年頃から

* せたがや自治政策研究所研究員

¹⁾ 住民基本台帳による人口は、平成29年4月1日現在で896,057人。

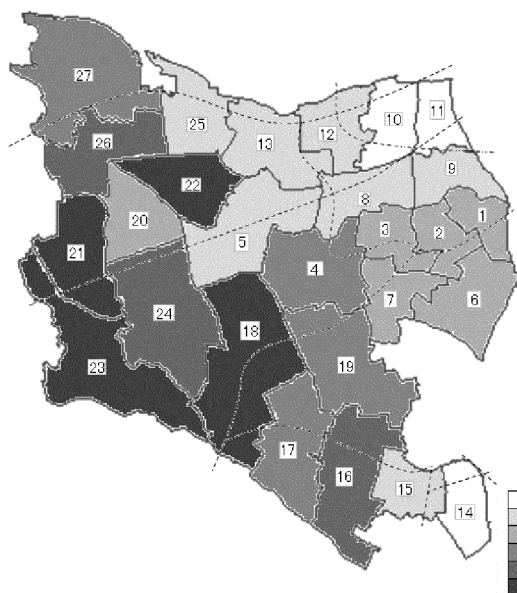
増加が継続している。

日本全国では、平成20年（2008年）をピークに人口減少に転じている。約8割の市町村が人口減少しているなかで、東京圏などが増加している。

2.2 人口増加の社会地図

図表2は、世田谷区の人口動向が再び増加に転じた平成7年から平成27年にかけての人口増加率を地区別に表したものである。この時期、区全体で約12万人（約15%）増加している。高い増加傾向がみられるのは船橋、喜多見、成城、用賀地区である。全体的に、区の西部で増加率は高く、北東と南東の地区は低い。

図表2 人口増減率（平成7年—平成27年）



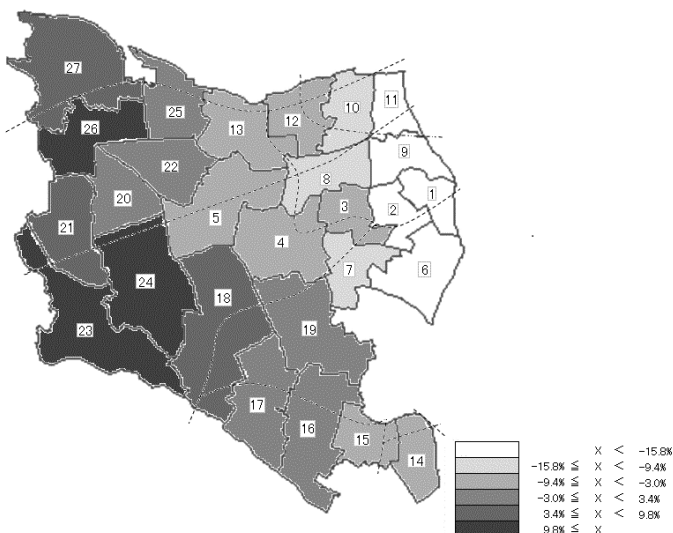
	地区	人口数 (H7)	人口数 (H27)	増減数
1	池尻	21,468	24,134	2,666
2	太子堂	21,433	24,494	3,061
3	若林	23,727	27,032	3,305
4	上町	44,706	52,189	7,483
5	経堂	46,103	50,198	4,095
6	下馬	37,476	42,785	5,309
7	上馬	25,375	28,440	3,065
8	梅丘	25,953	27,744	1,791
9	代沢	15,928	17,264	1,336
10	新代田	24,208	25,132	924
11	北沢	18,707	18,483	-224
12	松原	26,850	29,382	2,532
13	松沢	31,225	32,820	1,595
14	奥沢	21,034	21,830	796
15	九品仏	16,483	17,190	707
16	等々力	31,236	38,670	7,434
17	上野毛	28,444	32,691	4,247
18	用賀	50,273	63,355	13,082
19	深沢	41,318	48,422	7,104
20	祖師谷	23,996	26,360	2,364
21	成城	17,621	22,596	4,975
22	船橋	25,837	38,178	12,341
23	喜多見	24,834	33,266	8,432
24	砧	34,369	41,675	7,306
25	上北沢	23,961	25,375	1,414
26	上祖師谷	25,353	30,851	5,498
27	烏山	53,186	62,790	9,604
	区全域	781,104	903,346	122,242

出典：国勢調査

図表3 人口増減率（昭和50年—平成7年）

図表3は、さらに20年前に遡った昭和50年（1975年）から平成7年までの人口増減率である。この20年間では、おおむね区の中央より西側で増加し、東側で減少している。

この時期、区の人口は80万人前後で推移していたため、変化は少なく見えるが、実際には東部での減少分を西部の増加分で補っていたといえる。

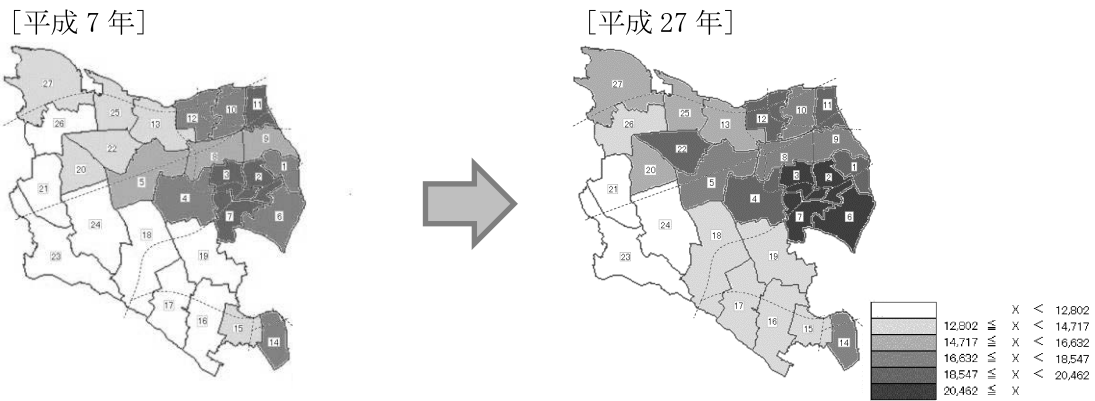


今度は、人口増加を人口密度の変化から見ることにする。平成7年と平成27年の人口密度（人/k㎡）を比較し、平成7年と平成27年の人口密度の差を図表5の地図にした。

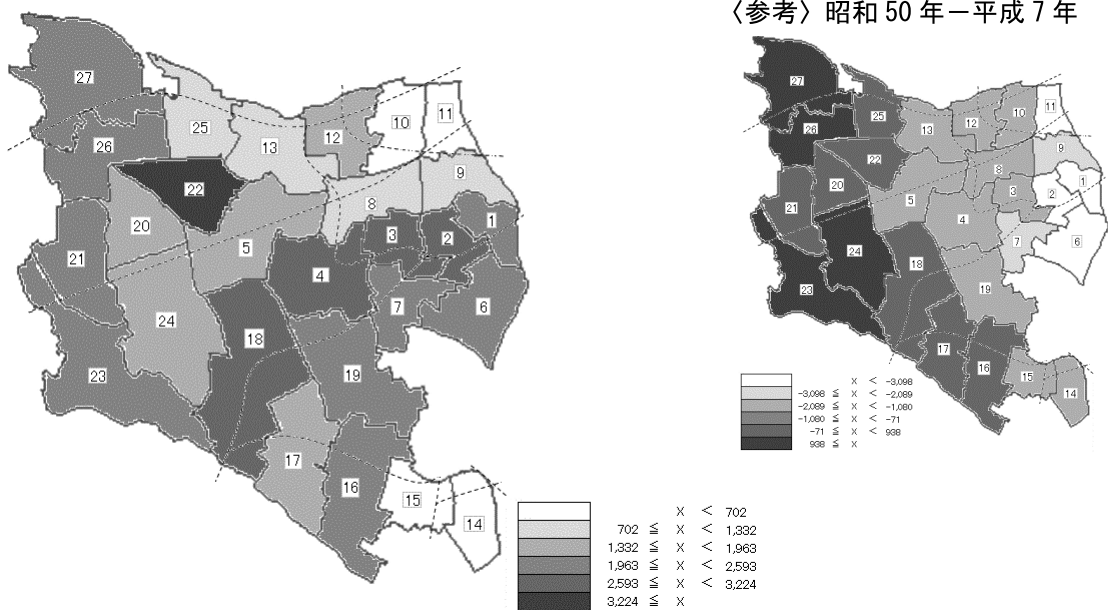
図表5は、この20年間で各地区の人口が1k㎡あたりどの程度増えているかを表している。ここでも最も増加数が大きいのは船橋地区であるが、人口増加率の社会地図とは異なり、東急田園都市線（国道246号線）から世田谷通り周辺の地区で増加が大きい。また、もともと人口密度の高い東部の地域では南北にかけて差がみられ、北沢・新代田はあまり増加していないものの、池尻・太子堂地区は増加が大きい。奥沢・九品仏では増加は少ない。

右下にはさらに20年前の「〈参考〉昭和50年－平成7年」の図を載せている。先ほど見たとおり、この時期は区の西部で増加し、対照的に東部（北沢、太子堂、池尻、下馬など）で大きく減少している。

図表4 人口密度の高い地区



図表5 人口密度の増減数（平成7年－平成27年）



以上から、平成7年から現在まで続いている人口増加では、それ以前の時期から継続し

ている区の西部での増加傾向がさらに強まって継続しているといえる。また、都心に近い東部でも減少から増加へ転じている。ただし、東部でも地区ごとに違いがあり、減少から増加への反転の程度には差が見られる。

その他の着目すべき点は、大規模マンション等の建築によって際立った人口増加が生じた地区が見られることである。

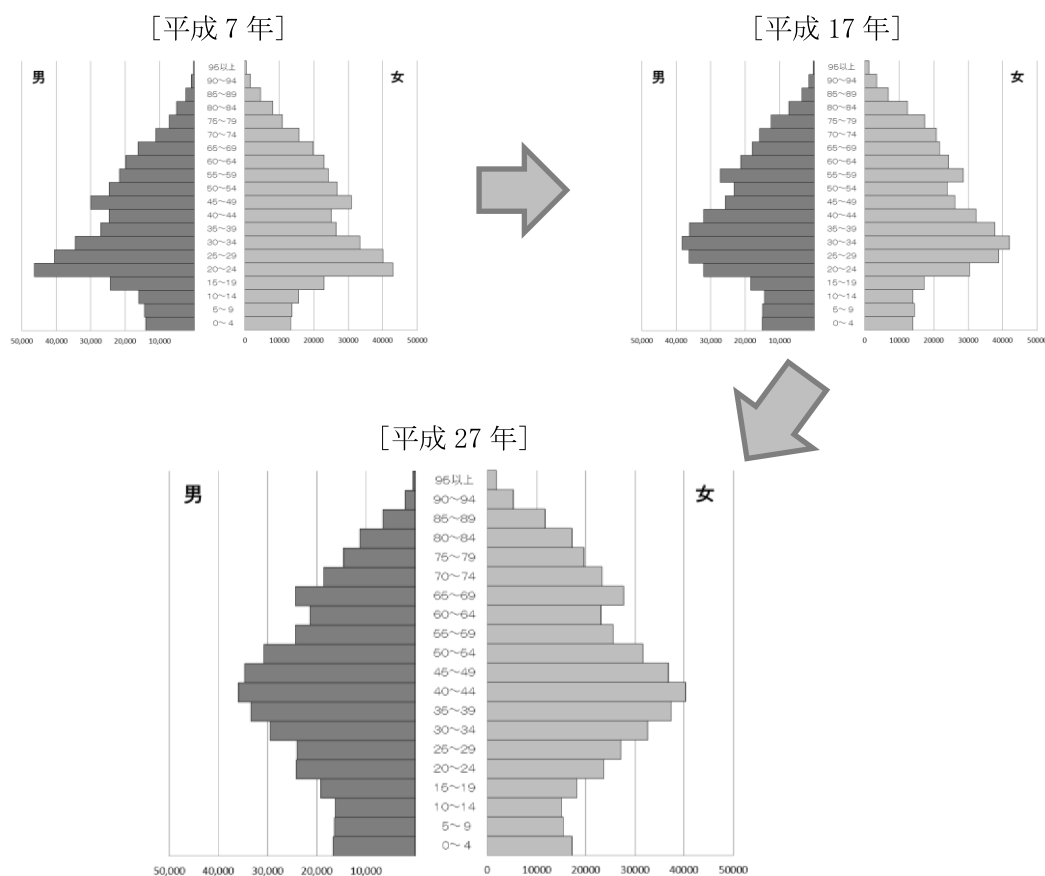
2.3 人口構成の変化

図表6は、平成7年以降10年間隔の各時点における人口ピラミッドである。

世田谷区では団塊ジュニア世代（昭和46年～49年生）が他の年代と比べ多い。また、団塊世代（昭和22年～24年生）は全国的な比率ほど多くないという特徴がある²⁾。

団塊ジュニア世代は平成7年には20代前半、平成27年は40代前半であり、それぞれの人口ピラミッドのピークとなっている。平成27年には全年代のほぼ中央が最も多い菱形のような構成となっているが、このピークは次第に上方に移動していくと想定される。

図表6 人口ピラミッド



出典：国勢調査

²⁾ 世田谷区における団塊世代の推移については、『世田谷区データブック1』（せたがや自治政策研究所 2016）を参照。世田谷区では昭和41年（1966年）頃に団塊世代が大きく増加したものの、昭和40年代後半～平成元年（1970年代～1990年代前半）頃、ちょうど団塊世代が家族形成を向かえる時期に減少が続いた。これは、新しい住居等を求めて郊外へ移動したことによると考えられる。

2.4 地区別の人口構成

図表 7 は、地区別の年齢 3 区分の割合である。

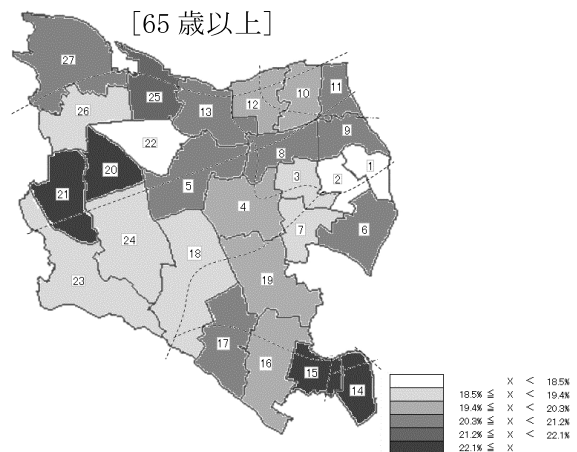
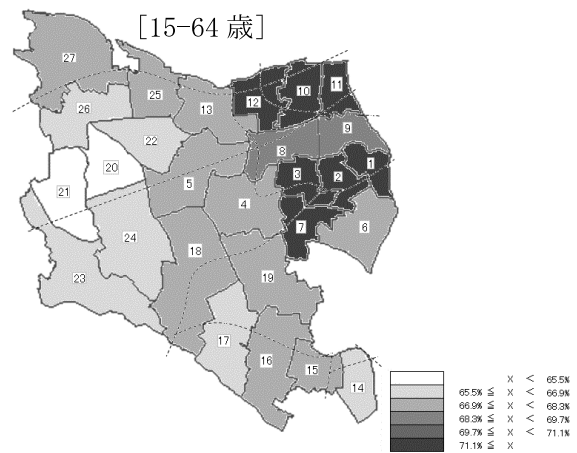
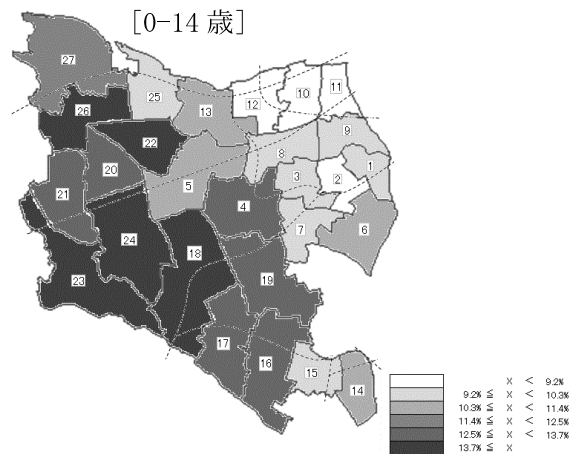
0～14 歳人口割合は、最小 7.3%と最大 15.7%まで約 2 倍の開きがある。右上の地図のとおり、0～14 歳人口割合が高い地区は、区の西側にあり、この地区はおおむね人口増加率の高い地区とも重なる。

65 歳以上人口割合（高齢化率）は、0～14 歳ほど地区ごとに差は見られない。この中では成城、祖師谷、奥沢、九品仏地区が比較的高い。

図表 7 年齢 3 区分（平成 29 年）

	0-14歳	15-64歳	65歳以上
池尻 (N=23,466)	10.1%	72.4%	17.5%
太子堂 (N=23,560)	9.1%	73.5%	17.4%
若林 (N=26,788)	10.1%	71.4%	18.6%
上町 (N=51,350)	12.6%	67.6%	19.8%
経堂 (N=49,182)	10.9%	68.1%	21.0%
下馬 (N=42,486)	11.3%	67.7%	21.0%
上馬 (N=28,030)	10.1%	71.5%	18.5%
梅丘 (N=27,474)	9.7%	69.4%	20.9%
代沢 (N=17,192)	10.0%	69.4%	20.7%
新代田 (N=24,741)	7.4%	73.0%	19.6%
北沢 (N=18,078)	7.3%	71.6%	21.1%
松原 (N=28,949)	8.6%	71.5%	19.8%
松沢 (N=33,067)	11.0%	68.3%	20.7%
奥沢 (N=21,916)	10.6%	66.1%	23.3%
九品仏 (N=17,157)	9.4%	68.2%	22.5%
等々力 (N=38,461)	13.0%	67.2%	19.7%
上野毛 (N=32,184)	13.6%	65.8%	20.6%
用賀 (N=63,143)	13.8%	67.3%	18.9%
深沢 (N=47,988)	13.1%	67.4%	19.5%
祖師谷 (N=26,250)	13.0%	63.2%	23.8%
成城 (N=22,949)	12.9%	62.3%	24.8%
船橋 (N=37,732)	15.7%	66.0%	18.3%
喜多見 (N=32,172)	14.5%	66.3%	19.2%
砧 (N=41,085)	14.3%	66.3%	19.3%
上北沢 (N=24,075)	10.2%	67.7%	22.1%
上祖師谷 (N=30,471)	14.4%	66.8%	18.8%
烏山 (N=62,589)	11.5%	67.4%	21.1%

出典：住民基本台帳 H29.1.1



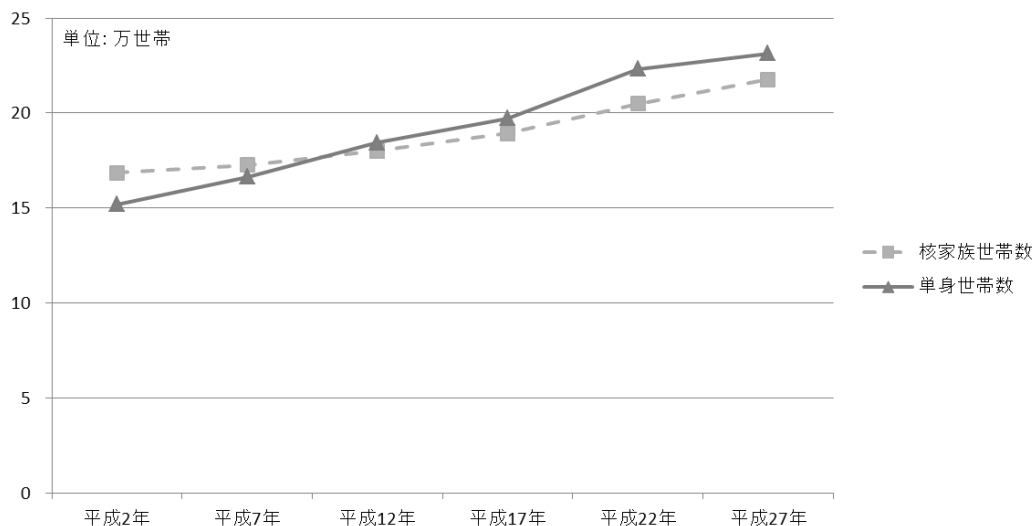
3. 世田谷区の家族・世帯

3.1 世帯の推移

図表 8 は、世田谷区の核家族世帯³⁾と単身世帯の推移のグラフである。人口増加に伴い世帯数が増加していくなかで、単身世帯の割合が増加し、平成 12 年頃から核家族世帯を超えている。

東京 23 区全体でも単身世帯は平成 22 年頃に核家族世帯を上回り約 5 割を占めている。

図表 8 核家族・単身世帯等の推移

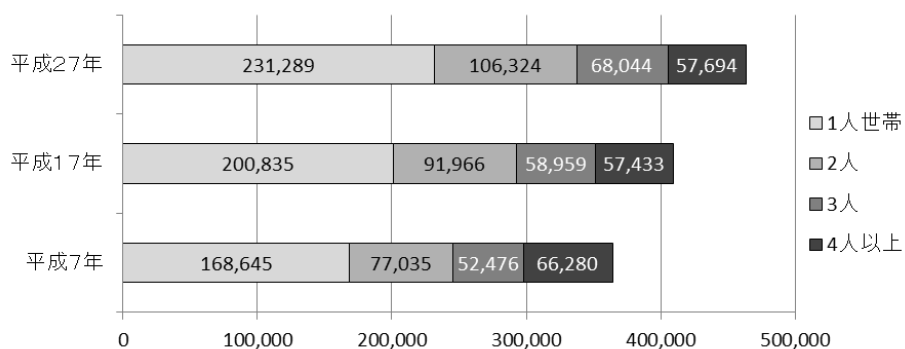


	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
世帯総数	351,152	365,041	404,792	429,680	448,961	463,632
核家族世帯数	168,582 (48.0%)	172,654 (47.3%)	180,081 (44.5%)	189,253 (44.0%)	204,921 (45.6%)	217,568 (46.9%)
単身世帯数	151,949 (43.3%)	166,398 (45.6%)	184,549 (45.6%)	197,162 (45.9%)	223,216 (49.7%)	231,289 (49.9%)

出典：国勢調査

世帯人員数では、「4 人以上」世帯の占める割合が減少している。

図表 9 世帯人員別の世帯数の推移



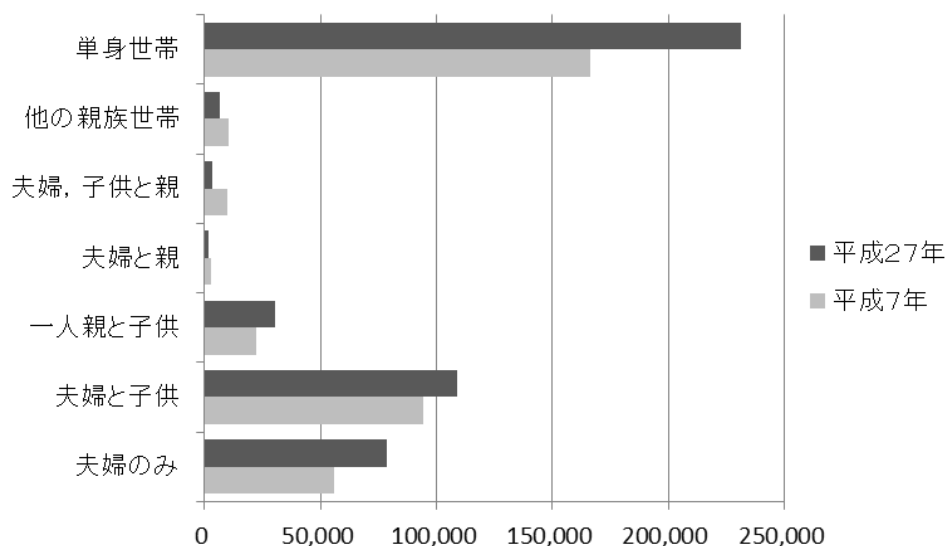
出典：国勢調査

³⁾ 核家族世帯とは、①夫婦のみ、②夫婦と子供、または③ひとり親と子供からなる世帯。

3.2 家族類型の変化

図表 10 は、世田谷区の平成 7 年と平成 27 年の家族類型別の世帯数を比較したものである。構成比で見ると「単身世帯」、「夫婦のみ」、「一人親と子供」世帯が増加している。他方で、「夫婦と子供」世帯の比率は減少し、また、すでに少ないものの「夫婦、子供と親」と「夫婦と親」の世帯はさらに減少している⁴⁾。

図表 10 家族類型別世帯数の推移



単位:世帯

	夫婦のみ	夫婦と子供	一人親と子供	夫婦と親	夫婦、子供と親	他の親族世帯	単身世帯
平成7年	55,977 (15.4%)	94,493 (25.9%)	22,184 (6.1%)	2,767 (0.8%)	9,903 (2.7%)	10,467 (2.9%)	166,398 (45.7%)
平成27年	78,398 (16.9%)	108,733 (23.5%)	30,437 (6.6%)	1,771 (0.4%)	3,210 (0.7%)	6,611 (1.4%)	231,289 (49.9%)

※非親族を含む世帯及び不詳を除く。

出典: 国勢調査

3.3 単身世帯

全世帯数の約半分を占める単身世帯は、年齢別にどのように分布しているのだろうか。

次ページの図表 11 は、世田谷区の単身世帯の 5 歳階級別のグラフである。上から順に平成 7 年、平成 17 年、平成 27 年である。

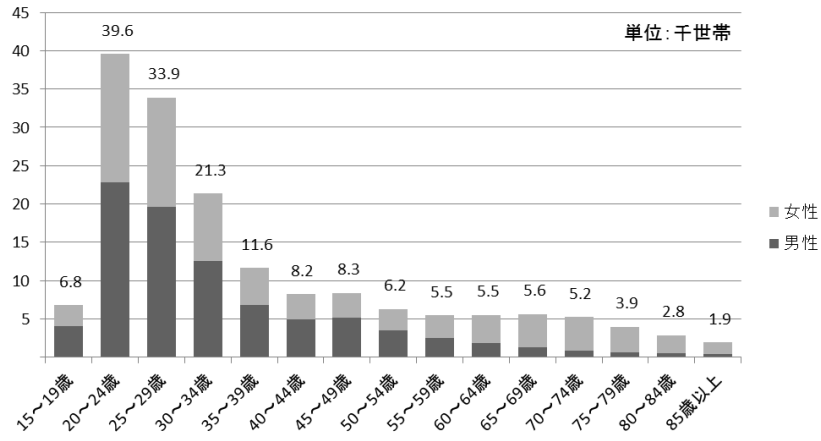
コーホート（同年または同期間に出生した集団）により人口数には差があり、団塊ジュニア世代が 20 代であった平成 7 年は 20 代の単身世帯数は多くなっている。しかし、その後の推移を見ていくと団塊ジュニア世代の年齢の上昇によるだけでなく、単身世帯が高年齢化し、40 代以上の世代にも幅広く増えている。

特に増加しているのは、65 歳以上の高齢単身世帯である。また、高齢単身世帯は女性が 7 割以上を占めている。

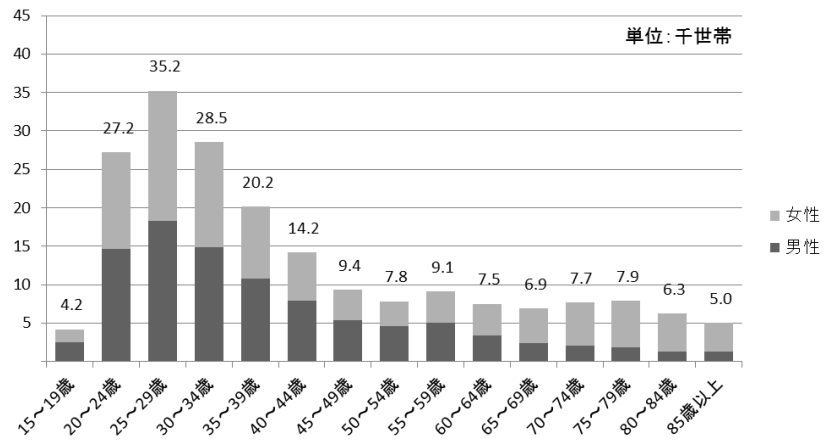
⁴⁾ 家族類型の変化は日本全国においても同様の傾向である。全国平均と比べると世田谷区の変化は緩やかである。

図表 11 年齢別単身世帯数

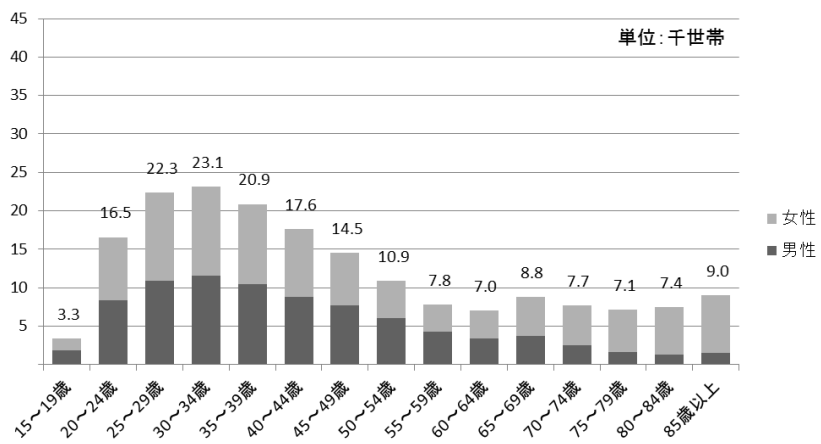
[平成 7 年]



[平成 17 年]



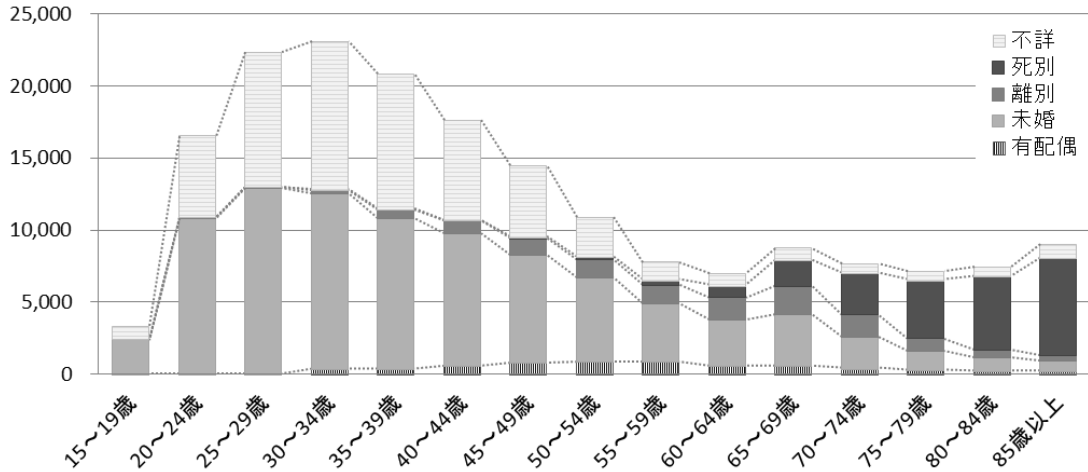
[平成 27 年]



出典：国勢調査

図表 12 は、単身世帯の配偶関係を示したものである。配偶関係「不詳」を除くと、一番若い世代から 60 代頃までは、配偶関係「未婚」が多くを占める。他方で、75 歳以上の単身世帯では「死別」が多くを占め、年齢の上昇とともに多くなっている。

図表 12 年齢・配偶関係別単身世帯数 平成 27 年

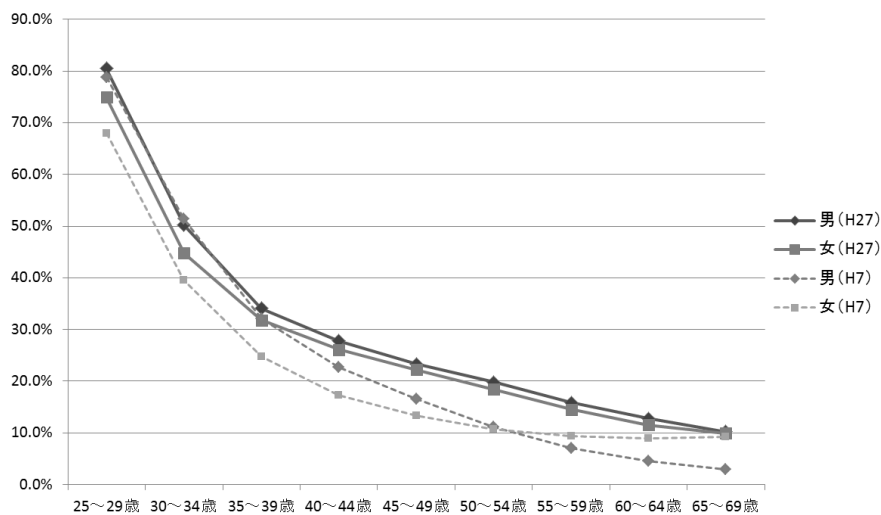


出典：国勢調査

3.4 未婚者の世帯

平成 7 年と平成 27 年の世田谷区の未婚率を比較すると、男女ともほとんどの年代で上昇している。なお、23 区全体の未婚率と比べると男性は低く、女性は高くなっており、世田谷区の未婚率は男女であまり差がないという特徴がある。

図表 13 年齢別未婚率

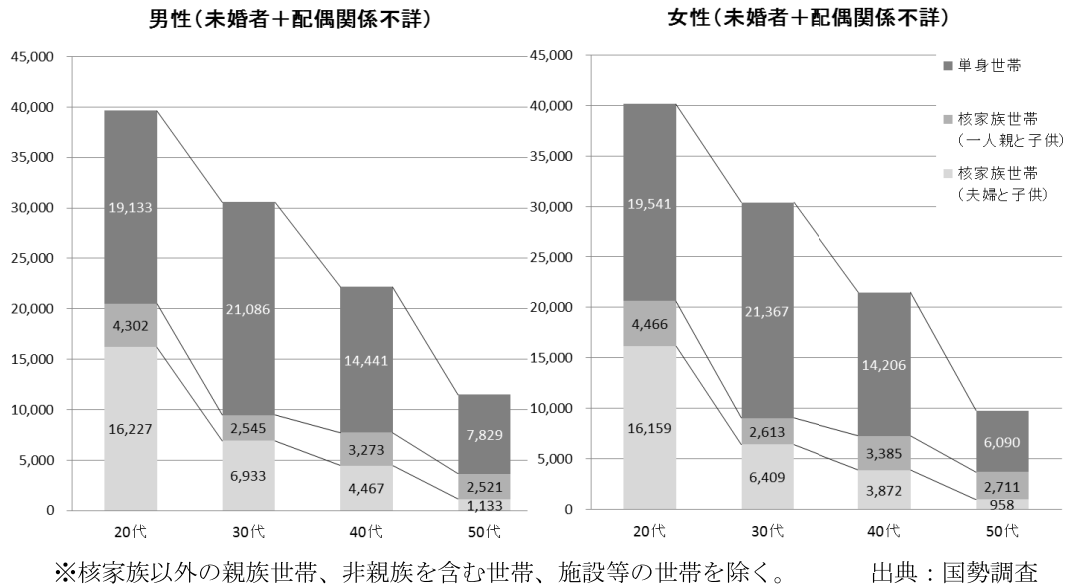


出典：国勢調査

単身世帯では「未婚」が多くを占めるものの、未婚者は必ずしも単身世帯に属するわけではない。そこで、世田谷区で未婚者がどのような世帯構成をしているのか、図表 14 で見ていきたい。なお、配偶関係不詳も未婚者と合わせて集計している。

未婚者の核家族世帯は、親と未婚の子の同居が大半と考えられる。男女とも30代以上で単身世帯が半数を超えるものの、核家族世帯（親と同居等）も30～50代で3割程度を占めている。また、30～40代女性の単身世帯の割合がやや多いのも特徴である。

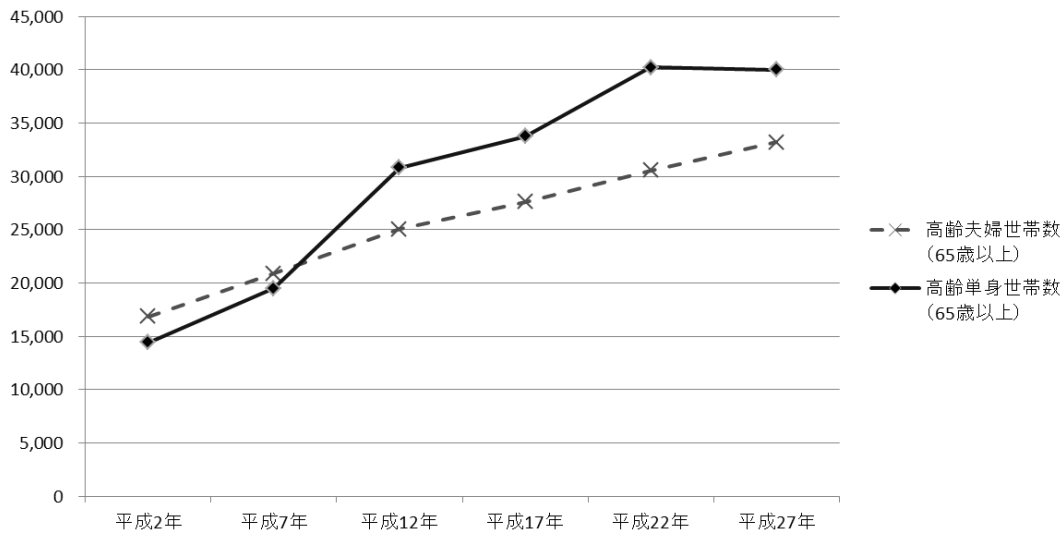
図表 14 未婚者の属する世帯類型 平成 27 年



3.5 高齢者の世帯

65歳以上の高齢単身世帯数は過去20年間で2倍以上に増加している。

図表 15 高齢単身世帯の推移



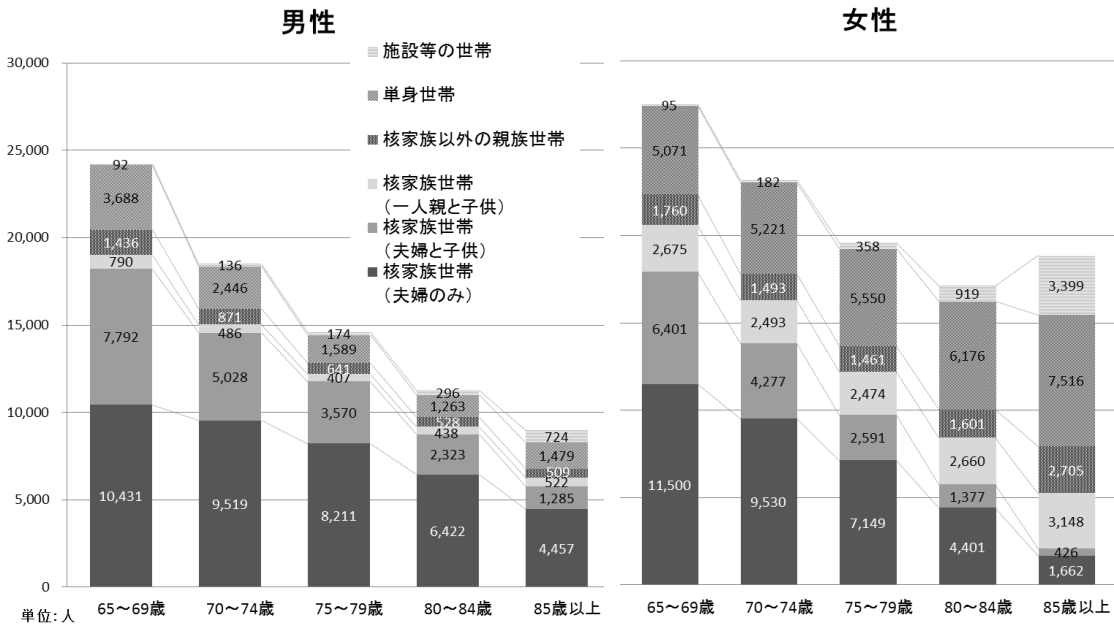
	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
世帯総数	351,152	365,041	404,792	429,680	448,961	463,632
高齢夫婦世帯数 (65歳以上)	16,868 (4.8%)	20,870 (5.7%)	25,068 (6.2%)	27,618 (6.4%)	30,562 (6.8%)	33,218 (7.2%)
高齢単身世帯数 (65歳以上)	14,445 (4.1%)	19,522 (5.3%)	30,828 (7.6%)	33,767 (7.9%)	40,210 (9.0%)	39,999 (8.6%)

出典：国勢調査

下の図表 16 は、高齢者の属する世帯類型（平成 27 年）を男女別、年齢別に見たものである。

男性では「夫婦のみ」と「夫婦と子供」のいずれかの世帯が一貫して 6~8 割程度と多数を占めている。一方で、女性では年齢が上がるとともに夫婦の世帯は減少し、「単身世帯」、「一人親と子供」、「核家族以外の親族世帯」（これには 3 世代世帯が含まれる）、「施設等の世帯」が多くなる。

図表 16 高齢者の属する世帯類型 平成 27 年



※非親族を含む世帯を除く。

出典：国勢調査

3.6 家族・世帯類型の社会地図

次ページの図表 17 では、地区別に主な家族・世帯類型の比率の差を示した。

65 歳未満の単身世帯が多いのは、区の東側の東急田園都市線、小田急線、京王線に近い地区である。この地域では、20 代の転入者が多い。また、18 歳未満の割合は少ない。

高齢者単身世帯の比率が高いのは、祖師谷、成城、船橋、上北沢、烏山であり、全体的に北西部で若干高い傾向が出ている。ただし、同一の地区内でも町丁目によってかなりの差がある⁵⁾。この地図は地区単位で均された結果であるため解釈には注意を要する。

18 歳未満の子供のいる世帯は、年少人口の多い地域とも重なり、区の西部に分布している。

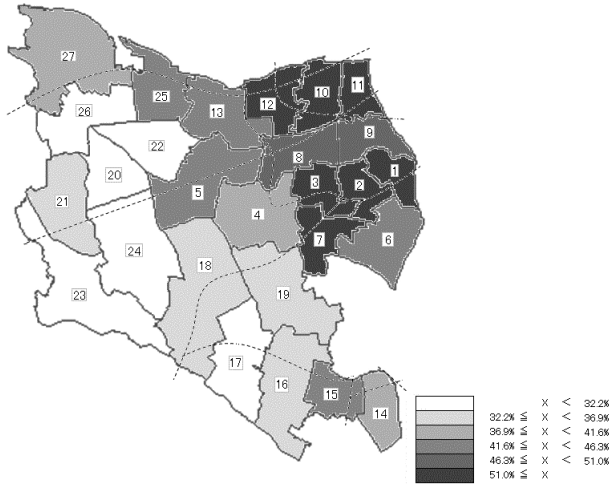
3 世代世帯は、区全域において比率が低い。その中では、子供のいる核家族が多い地域で高い傾向がある⁶⁾。

⁵⁾ 一例であるが、船橋地区内でも環状 8 号線の外側では高齢単身世帯の比率は低い。

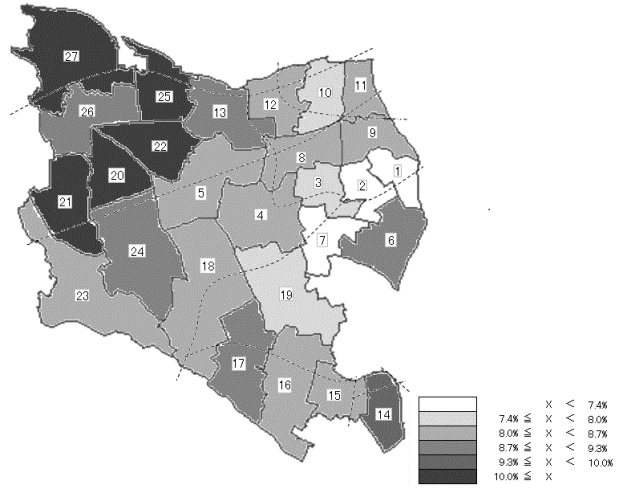
⁶⁾ 「3 世代世帯率」と「核家族世帯率」との相関は 0.472、「18 歳未満のいる世帯率」との相関は 0.448、「65 歳以上夫婦のみ世帯率」との相関は 0.222、「65 歳以上単身世帯率」との相関は -0.021 である。(町丁目単位での相関)

図表 17 家族・世帯類型の社会地図 平成 27 年

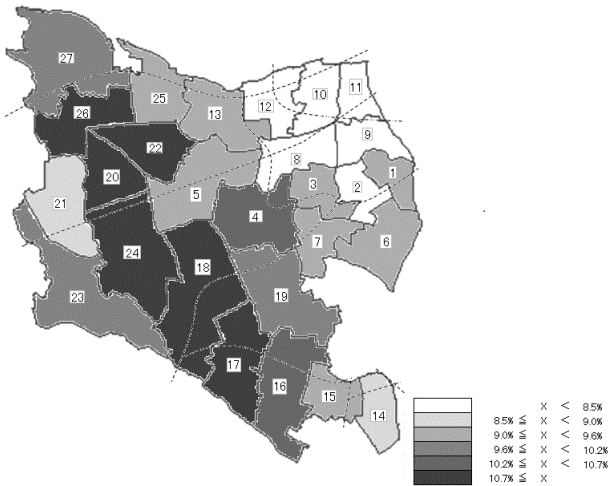
[単身世帯率 (65 歳未満)]



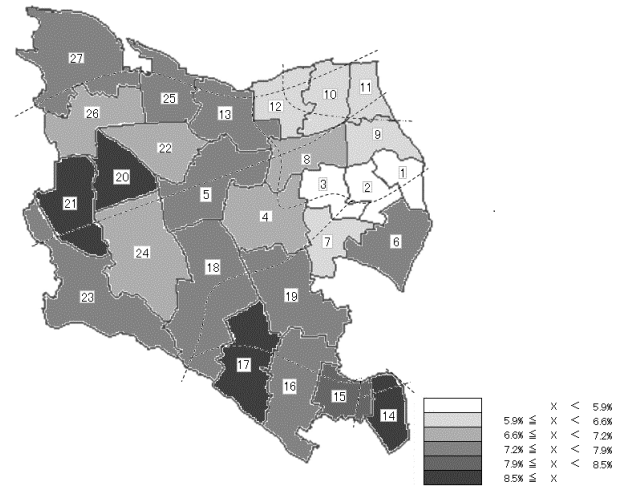
[高齢者 単身世帯率]



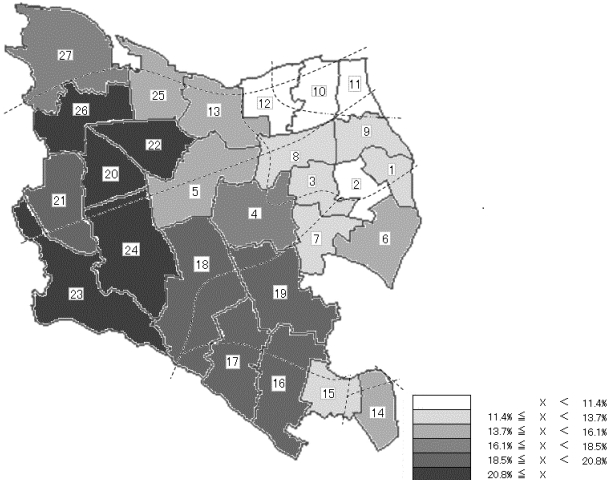
[夫婦のみ世帯率 (65 歳未満)]



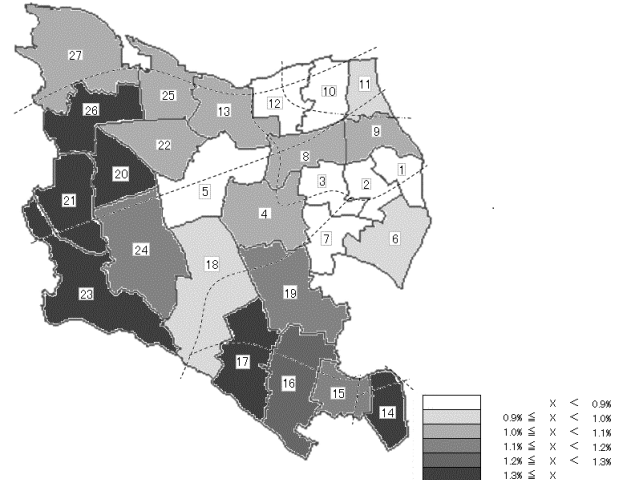
[高齢者 夫婦のみ世帯率]



[18 歳未満のいる世帯率]



[3 世代世帯率]



出典：国勢調査⁷⁾

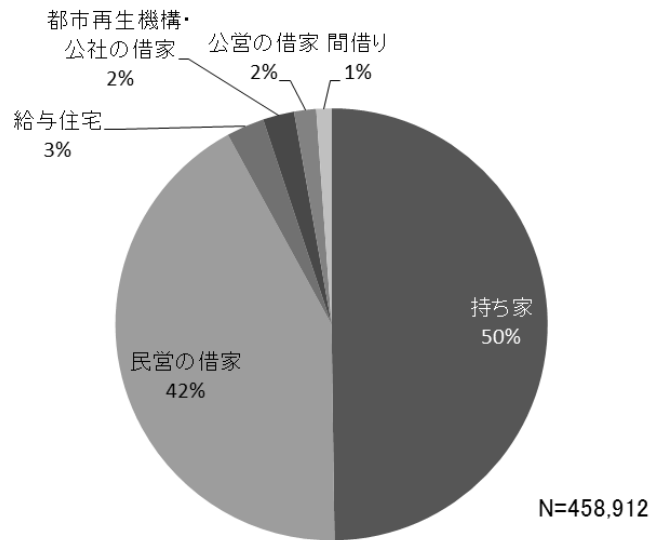
⁷⁾ 池尻 4 丁目 33～39 番は代沢地区ではなく池尻地区に含めて集計。以下の図表も同じ。

4. 住宅・居住

住宅の所有関係では、半数が持ち家の世帯である。持ち家以外の住宅では民営の借家が多数を占める。東京 23 区内では各区（また小地域ごと）に差があるが、この中では世田谷区の持ち家割合はやや高い⁸⁾。

「住宅・土地統計調査」による世田谷区の持ち家数は、平成 5 年（1993 年）以降増加傾向にある。

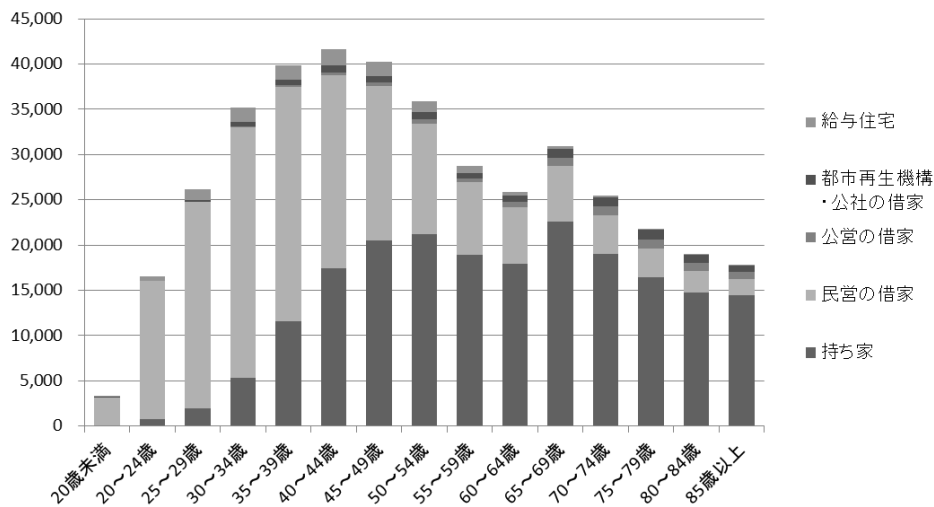
図表 18 住宅の所有の関係 平成 27 年



出典：国勢調査

図表 19 で年齢別に住宅の所有関係を見てみると、年齢が高くなるとともに持ち家の割合が高くなる。50 代で持ち家世帯は半数を超え、借家と持ち家の割合が逆転する。

図表 19 年齢別・住宅の所有の関係 平成 27 年



※年齢「不詳」を除く。年齢は世帯主の年齢。単位は世帯数。

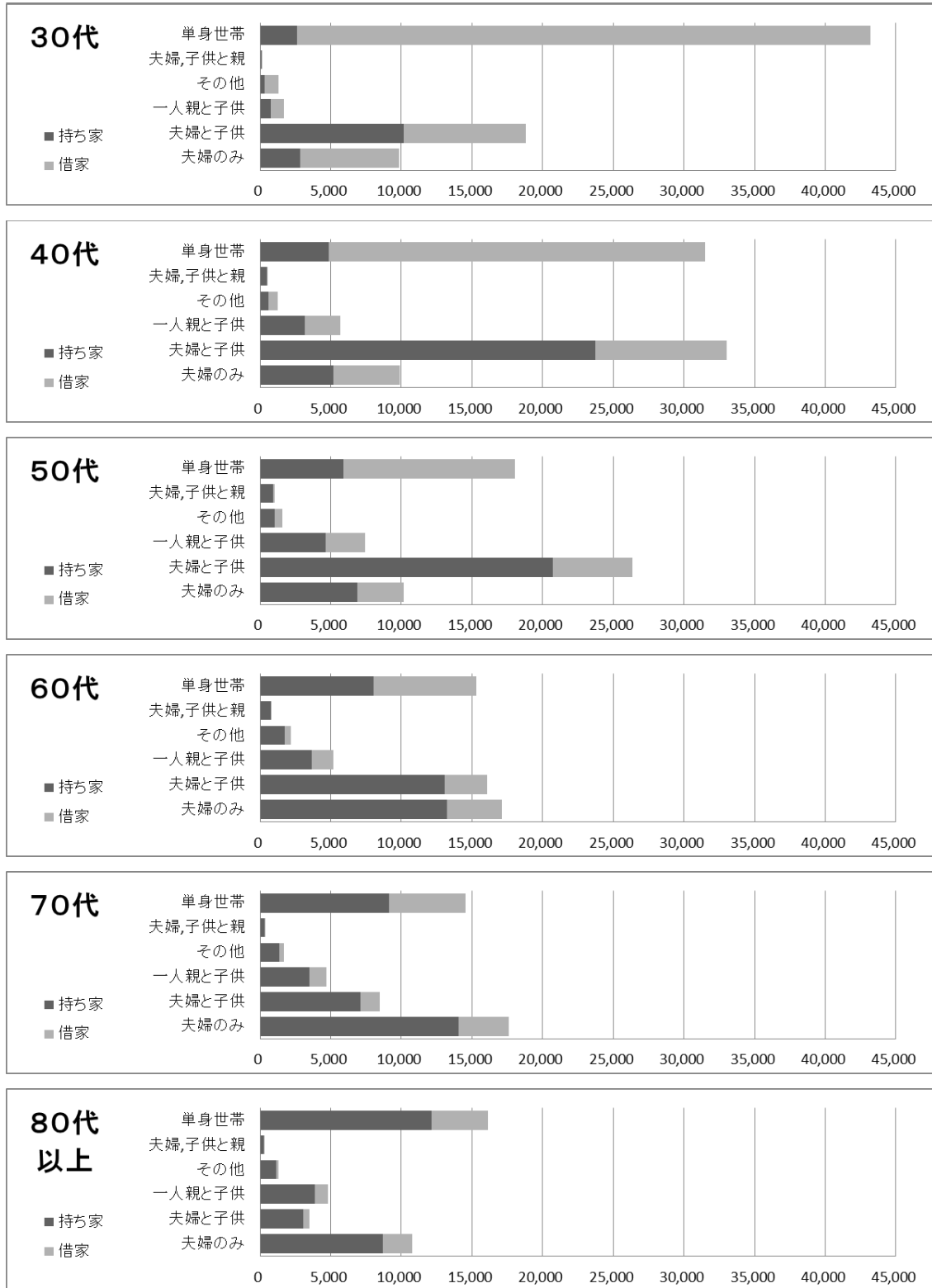
出典：国勢調査

次ページの図表 20 は家族類型別に分けたものである。

年齢が高くなるとともに借家の割合が少なくなることは、先に見たとおりであるが、同じ年代であっても家族類型によって差があり、単身世帯では相対的に借家の割合が高い。また、夫婦のみ世帯より夫婦と子供世帯で持ち家の割合が高い。

⁸⁾ 全国平均の持ち家比率は 62.3%であり、都道府県別で東京都は最下位。全国と比較すると東京 23 区の持ち家比率は高くない。

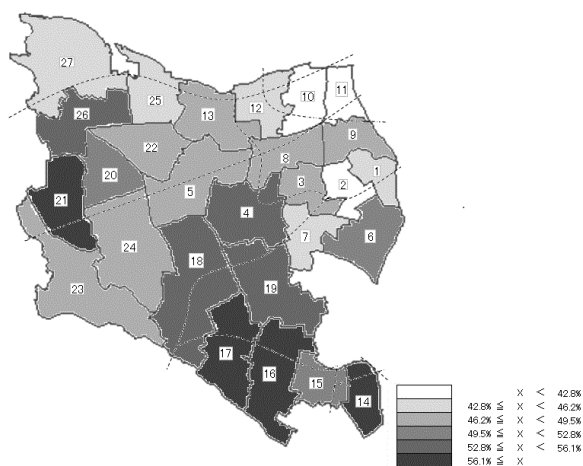
図表 20 年齢別・家族類型別・住宅の所有の関係 平成 27 年



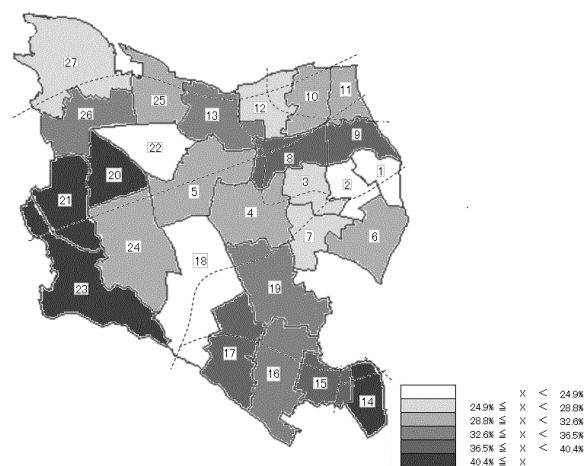
※年齢「不詳」を除く。年齢は世帯主の年齢。単位は世帯数。
「借家」は、民営、公営、都市再生機構・公社及び給与住宅を含む。

出典：国勢調査

図表 21 持ち家世帯率 平成 27 年



〈参考〉戸建て世帯率 平成 27 年



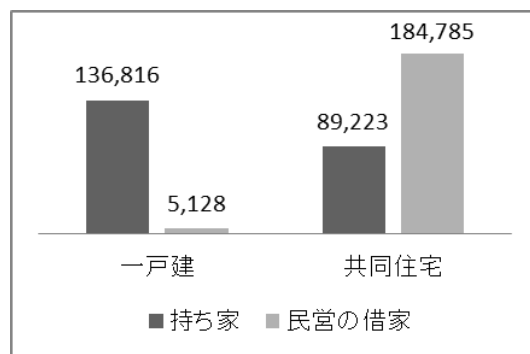
出典：国勢調査

持ち家世帯率は、成城、上野毛、奥沢、等々力地区が高い。全体的には玉川地域で高い。区の東部から北部は相対的に持ち家が少ない。単身世帯が多い地域では持ち家が少なく、借家が多い。

持ち家世帯率と戸建て世帯率の両方が高い地域は成城、奥沢、祖師谷、九品仏地区などである。これらの地区は、区内で高齢化率の高い地区とも重なる。

しかし、それ以外の地区では持ち家率と戸建て率は必ずしも重なっていない。右図は、住宅の所有関係の内訳である。世田谷区では戸建より共同住宅の方が多く、7割近くの世帯は共同住宅に居住している。持ち家率が高く戸建て率が低い地区は、分譲マンション等の共同住宅に居住する世帯が多いと考えられる。

〈参考〉住宅の種類と所有 平成 27 年



出典：国勢調査

5. まとめ

過去 40 年間の人口動向を見ると区の西側の地域では継続して人口が増加している。一方で、東側の地域は人口減の時期を経て、平成 12 年（2000 年）頃から再び人口増加に転じて現在に至っている。区の東側と西側で、すなわち都心側と郊外側では変化に違いが見られる。こうした人口動向はより大きな東京圏における都心回帰や全国的な東京一極集中の流れの中に位置づけられるだろう。しかし、細かく見ると区の東西の軸とは異なる動きも表れている。これらの変化については詳細な分析が必要であるが、影響として目立つものは住宅開発や団地の建替えのインパクトである。一般的に新たに住宅が供給された地点で人口が増加し、住宅の種類にもよるが、30～40 代前後とその子供の世代が増加する傾向がある。

家族・世帯の変化は、全国的な傾向と同様に世田谷区でも生じている。世田谷区では、すでに 20 年前から単身世帯率が高いものの、20 年前と比較して顕著なのは若い世代に限らず広い年齢層で単身世帯が増加している点である。これは、未婚・晩婚化に伴って生じていると考えられる。(ただし、他面で親世帯と同居の未婚者が増えている点も留意すべきである)。

かつて 20 代の単身者が占めていたところに、現在の 30 代以上の単身者が取って替わっているのかもしれない。国勢調査の小地域集計は年齢階級別に集計されていないため推測となるが、社会地図で単身世帯率が高く示された地域において単身世帯の年齢構成は上昇している可能性がある。他方で、結婚・出産などの機会に移動(転入・転居・転出)する核家族世帯も多い。世代間のライフステージの違いのみならず、同世代でも家族などの状況が異なることで、地域の状況はより多様になっていると考えられる。

高齢単身世帯の増加も大きい。これは人口の高齢化により高齢者の総数が増加していること、また、親と同居する世帯の割合がもともと少なかったがさらに減少していることが背景にあると考えられる。子の成長・独立後、高齢夫婦世帯では配偶者との死別により高齢単身世帯となるケースが多いただろう。単身世帯は、若い時代の一時期の家族類型ではなくなっていると言える。

世田谷区は、東京 23 区内で最も大きな住宅都市である。家族の変化、住宅等の状況や都市の変化、人口の移動が合わさって、世田谷区の特性や変化が生じている。

今回の報告書では、各地図やグラフを総合した分析には至っていないものの、普段あまり意識することのない世田谷の一面面を国勢調査等のデータから示すことができたのではないかと思う。もっとも、定量的なデータから得られる情報には限界があり、より具体的に理解するためには区の通常業務や地域活動で得られる知識と照らし合わせることが重要となるだろう。

今後は、国勢調査の就業状況等集計など他の統計データも利用して、区政運営の中長期的な課題となりうる変化に注視しながら、地域特性の分析を継続していきたい。

[参考]

国勢調査結果については、政府統計総合窓口 e-Stat(<http://www.e-stat.go.jp>)および世田谷区国勢調査報告を参照した。

また、住民基本台帳による人口その他の統計情報は、世田谷区ホームページ「せたがや統計情報館」(<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/692/694/index.html>) および世田谷区統計書を参照した。