

人口移動の「東京都区部一極集中」再び。でもドーナツ化の兆しも？

2025年4月25日

調査部 上席主任研究員 遠藤 裕基

コロナ禍が落ち着き東京都区部の転入超過数が再び高い値に

昨日、4月24日に総務省より2024年の「住民基本台帳移動報告」の市区町村別の結果が公表された。今回は、特に1都4県（茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）に着目して、市区町村別の人口移動の傾向を把握してみようと思う。

まず、1都4県の市区町村別の転入超過数をみると、最も数値が大きかったのが東京都中央区で、次いで東京都大田区、東京都足立区、東京都板橋区の順番となっている（図表1）。コロナ禍の影響が最も表れていた時期を2021年、コロナ禍前の状況を2018年として、3年ごとに上位30市区町

図表1 1都4県の市区町村別転入超過数（ランキング、上位30市区町村、単位：人）

	2024年			2021年			2018年		
1	中央区	(東京都)	8,505	つくば市	(茨城県)	4,643	世田谷区	(東京都)	6,861
2	大田区	(東京都)	6,767	藤沢市	(神奈川県)	4,554	大田区	(東京都)	6,024
3	足立区	(東京都)	6,051	流山市	(千葉県)	3,889	品川区	(東京都)	5,958
4	板橋区	(東京都)	5,268	柏市	(千葉県)	3,722	流山市	(千葉県)	4,381
5	世田谷区	(東京都)	5,212	八王子市	(東京都)	3,563	足立区	(東京都)	3,999
6	練馬区	(東京都)	4,614	町田市	(東京都)	3,470	中央区	(東京都)	3,928
7	品川区	(東京都)	4,106	船橋市	(千葉県)	2,728	江東区	(東京都)	3,919
8	杉並区	(東京都)	3,376	大和市	(神奈川県)	2,580	板橋区	(東京都)	3,792
9	千葉市中央区	(千葉県)	3,266	千葉市美浜区	(千葉県)	2,510	船橋市	(千葉県)	3,499
10	松戸市	(千葉県)	2,958	足立区	(東京都)	2,297	川口市	(埼玉県)	3,432
11	北区	(東京都)	2,732	さいたま市大宮区	(埼玉県)	2,241	杉並区	(東京都)	3,413
12	つくば市	(茨城県)	2,579	茅ヶ崎市	(神奈川県)	2,214	練馬区	(東京都)	3,170
13	横浜市港北区	(神奈川県)	2,517	相模原市南区	(神奈川県)	2,203	北区	(東京都)	3,124
14	横浜市神奈川区	(神奈川県)	2,471	さいたま市緑区	(埼玉県)	2,038	文京区	(東京都)	3,002
15	千葉市美浜区	(千葉県)	2,441	川口市	(埼玉県)	1,964	柏市	(千葉県)	2,911
16	町田市	(東京都)	2,385	上尾市	(埼玉県)	1,936	藤沢市	(神奈川県)	2,789
17	台東区	(東京都)	2,229	川越市	(埼玉県)	1,773	つくば市	(茨城県)	2,711
18	江戸川区	(東京都)	2,207	印西市	(千葉県)	1,760	川崎市中区	(神奈川県)	2,503
19	葛飾区	(東京都)	2,200	八千代市	(千葉県)	1,680	横浜市戸塚区	(神奈川県)	2,488
20	江東区	(東京都)	2,063	さいたま市見沼区	(埼玉県)	1,667	墨田区	(東京都)	2,269
21	船橋市	(千葉県)	1,963	草加市	(埼玉県)	1,568	越谷市	(埼玉県)	2,258
22	柏市	(千葉県)	1,935	川崎市多摩区	(神奈川県)	1,531	小平市	(東京都)	2,165
23	川崎市多摩区	(神奈川県)	1,926	さいたま市浦和区	(埼玉県)	1,423	調布市	(東京都)	2,155
24	墨田区	(東京都)	1,827	江東区	(東京都)	1,420	葛飾区	(東京都)	2,034
25	文京区	(東京都)	1,784	横浜市都筑区	(神奈川県)	1,376	さいたま市緑区	(埼玉県)	1,981
26	中野区	(東京都)	1,775	立川市	(東京都)	1,310	横浜市西区	(神奈川県)	1,977
27	川崎市幸区	(神奈川県)	1,666	千葉市中央区	(千葉県)	1,265	台東区	(東京都)	1,958
28	さいたま市大宮区	(埼玉県)	1,665	相模原市中央区	(神奈川県)	1,244	八潮市	(埼玉県)	1,903
29	日野市	(東京都)	1,663	台東区	(東京都)	1,183	千代田区	(東京都)	1,896
30	目黒区	(東京都)	1,614	葛飾区	(東京都)	1,142	国分寺市	(東京都)	1,833

出所：総務省「住民基本台帳移動報告」

村の顔ぶれをみると、2018年は上位がほぼ東京都区部となっていたが、2021年にはコロナ禍で在宅勤務が普及した影響などで東京都区部からみて郊外となる地域で高い転入超過数が確認されていた。しかし、2024年の市区町村別転入超過数をみると、再び東京都区部が上位となっている。首都圏（本稿では1都4県）における人口移動の傾向は、「都区部の転入超過数が相対的に高い（東京都区部一極集中）」という意味で、概ねコロナ禍前に戻ったと考えてよさそうである。

転入超過率でみると東京都区部でも戻りに差がある？

さて、単に転入超過数だけでなく、これを人口（本稿では総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」の1月1日時点の数値を用いた）で除した転入超過率も確認しておこう。市区町村別（東京都の島しょ部を除く）にみると、2024年に最も高い転入超過率となったのが、東京都中央区であり、次いで千葉市美浜区、千葉市中央区、さいたま市大宮区の順番となっている。転入超過数でみた場合と比べて、上位30市区町村の中に入る都区部の数は減っていることが分か

図表2 1都4県の市区町村別転入超過率（ランキング、上位30市区町村、単位：％）

2024年				2021年				2018年			
1	中央区	(東京都)	4.8	檜原村	(東京都)	2.0	千代田区	(東京都)	3.1		
2	千葉市美浜区	(千葉県)	1.6	流山市	(千葉県)	1.9	中央区	(東京都)	2.5		
3	千葉市中央区	(千葉県)	1.5	つくば市	(茨城県)	1.9	流山市	(千葉県)	2.4		
4	さいたま市大宮区	(埼玉県)	1.3	さいたま市大宮区	(埼玉県)	1.9	八潮市	(埼玉県)	2.1		
5	昭島市	(東京都)	1.3	千葉市美浜区	(千葉県)	1.7	横浜市西区	(神奈川県)	2.0		
6	奥多摩町	(東京都)	1.3	印西市	(千葉県)	1.7	滑川町	(埼玉県)	1.9		
7	清瀬市	(東京都)	1.1	さいたま市緑区	(埼玉県)	1.6	さいたま市緑区	(埼玉県)	1.6		
8	御宿町	(千葉県)	1.1	奥多摩町	(東京都)	1.4	奥多摩町	(東京都)	1.6		
9	宮代町	(埼玉県)	1.1	日の出町	(東京都)	1.4	開成町	(神奈川県)	1.6		
10	台東区	(東京都)	1.0	阿見町	(茨城県)	1.2	さいたま市西区	(埼玉県)	1.6		
11	横浜市神奈川区	(神奈川県)	1.0	大和市	(神奈川県)	1.1	檜原村	(東京都)	1.6		
12	つくば市	(茨城県)	1.0	藤沢市	(神奈川県)	1.0	品川区	(東京都)	1.5		
13	海老名市	(神奈川県)	1.0	さいたま市見沼区	(埼玉県)	1.0	国分寺市	(東京都)	1.5		
14	品川区	(東京都)	1.0	さいたま市西区	(埼玉県)	1.0	文京区	(東京都)	1.4		
15	川崎市幸区	(神奈川県)	1.0	袖ヶ浦市	(千葉県)	1.0	袖ヶ浦市	(千葉県)	1.2		
16	さいたま市緑区	(埼玉県)	0.9	つくばみらい市	(茨城県)	1.0	印西市	(千葉県)	1.2		
17	大田区	(東京都)	0.9	稲城市	(東京都)	0.9	つくば市	(茨城県)	1.2		
18	板橋区	(東京都)	0.9	茅ヶ崎市	(神奈川県)	0.9	小平市	(東京都)	1.1		
19	川崎市多摩区	(神奈川県)	0.9	横浜市栄区	(神奈川県)	0.9	嵐山町	(埼玉県)	1.1		
20	日野市	(東京都)	0.9	国分寺市	(東京都)	0.9	海老名市	(神奈川県)	1.0		
21	足立区	(東京都)	0.9	滑川町	(埼玉県)	0.9	三郷市	(埼玉県)	1.0		
22	さいたま市北区	(埼玉県)	0.8	柏市	(千葉県)	0.9	川崎市中原区	(神奈川県)	1.0		
23	千葉市稲毛区	(千葉県)	0.8	白岡市	(埼玉県)	0.9	台東区	(東京都)	1.0		
24	さいたま市見沼区	(埼玉県)	0.8	さいたま市浦和区	(埼玉県)	0.9	調布市	(東京都)	0.9		
25	横浜市西区	(神奈川県)	0.8	上尾市	(埼玉県)	0.8	武蔵野市	(東京都)	0.9		
26	文京区	(東京都)	0.8	八千代市	(千葉県)	0.8	和光市	(埼玉県)	0.9		
27	北区	(東京都)	0.8	開成町	(神奈川県)	0.8	さいたま市浦和区	(埼玉県)	0.9		
28	木更津市	(千葉県)	0.8	四街道市	(千葉県)	0.8	北区	(東京都)	0.9		
29	流山市	(千葉県)	0.7	町田市	(東京都)	0.8	横浜市戸塚区	(神奈川県)	0.9		
30	阿見町	(茨城県)	0.7	海老名市	(神奈川県)	0.8	狛江市	(東京都)	0.9		

注1：転入超過率＝転入超過数／人口（各年の1月1日時点）

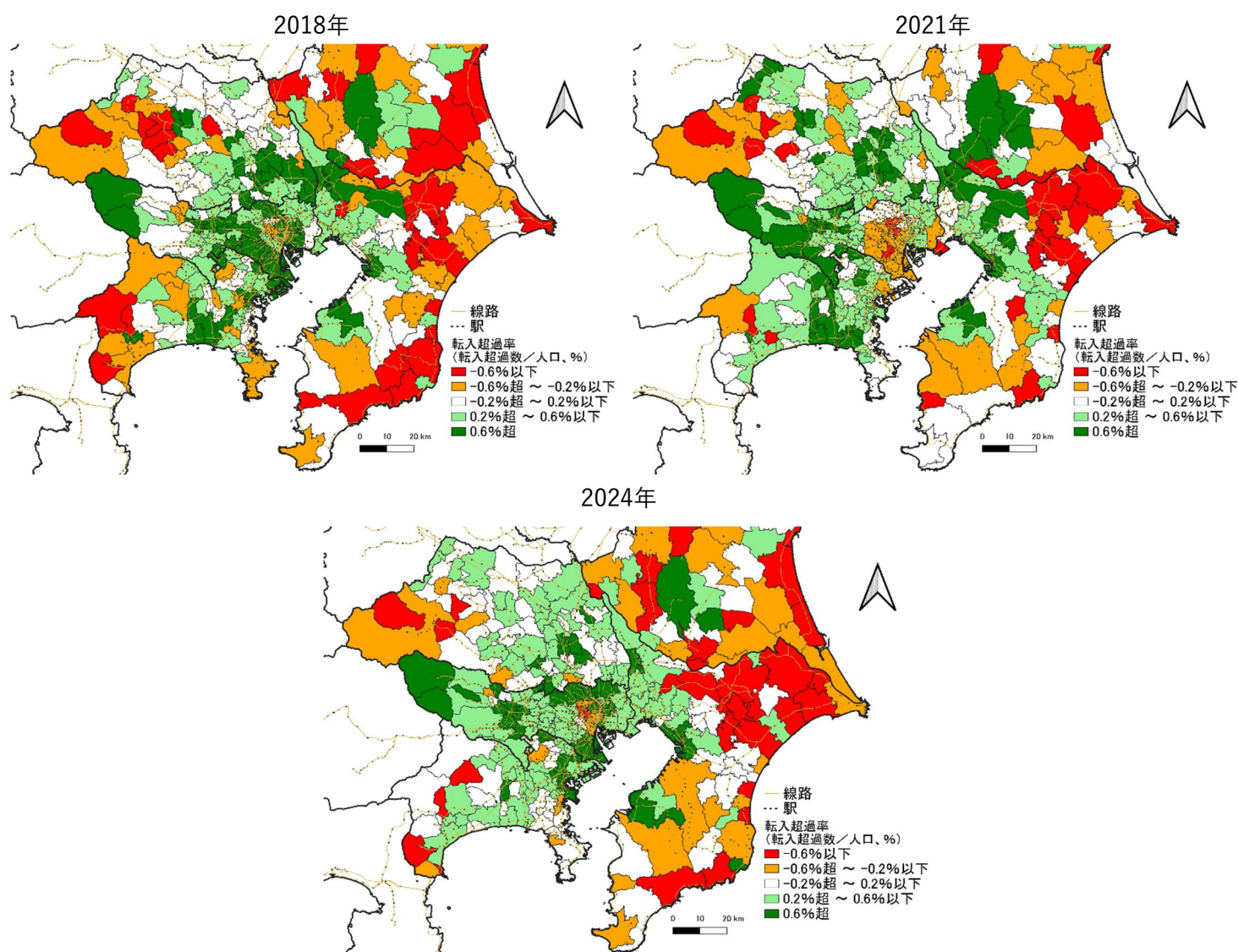
注2：東京都の島しょ部の結果を除く。

出所：総務省「住民基本台帳移動報告」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

るが、地域的な人口移動の傾向をこの表から読み取ることは難しそうである。そこでさらに、転入超過率を地図にプロットした上で地域的な傾向を探ってみよう。

以下の図表3はそれぞれ2018年、2021年、2024年と3年ごとの転入超過率を1都4県の地図にプロットしたものである。これをみると、2018年は都区部を中心に高い転入超過率（濃い緑色）を示す地域が多かったが、コロナ禍の2021年には、一転して、都区部でマイナスの転入超過率（赤色もしくは橙色）となる地域が増え、その一方で郊外ではマイナスの転入超過を示す地域が減ったり、高い転入超過率に転じる地域が増えていたりしたことが分かる。そして2024年には再び都区

図表3 市区町村別の転入超過率（地図）



注：転入超過率＝転入超過数／人口（各年の1月1日時点）

出所：総務省「住民基本台帳移動報告」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」より
 浜銀総研作成

部でプラスの転入超過率を示す区が多くなっており、概ねコロナ禍前の状況に戻っていることが視覚的に確認できる。しかし、やや細かくみると、都区部では、相対的に台東区、墨田区といった城東エリアや、板橋区、足立区、北区といった城北エリアで転入超過率が相対的に高くなっており、コロナ禍からの戻りといっても都区部の中でも差があることが確認できる。

ここからはあくまでも仮説となるが、こうした差の背景には住宅価格の高騰が影響している可能性がある。都区部の住宅価格はどの区でも上昇しているが、水準でみれば、城東エリアや城北エリアの住宅価格は相対的には割安となる。ただし、転入超過率が高い状況が続き、住宅需要の拡大に供給が追いつかなくなっていけば、いずれ城東エリアや城北エリアの住宅価格も、一般的な世帯にとっては手を出しにくい水準まで上昇する恐れがある。その場合、住宅需要は都区部の外に流れていくことが予想され、バブル期にみられたような、郊外への人口移動（いわゆる、ドーナツ化）が再度起こることがあるかもしれない。

執筆者紹介



遠藤 裕基（えんどう ゆうき）

浜銀総合研究所 調査部 上席主任研究員

神奈川県経済及び労働・雇用関連の調査業務を担当。

浜銀総合研究所では、景気動向に関するレポートなどの発行情報をメールにてお知らせしています。ご関心のある方は、下記のサイトより、「レポート更新情報お知らせメール」（無料）にご登録ください。

【URL】 https://www.yokohama-ri.co.jp/html/inquiry/inquiry_repo.html?nno=5

本レポートの目的は情報提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載した内容は、レポート執筆時の情報に基づく浜銀総合研究所・調査部の見解であり、レポート発行後に予告なく変更することがあります。また、本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取り扱いいただきますようお願いいたします。