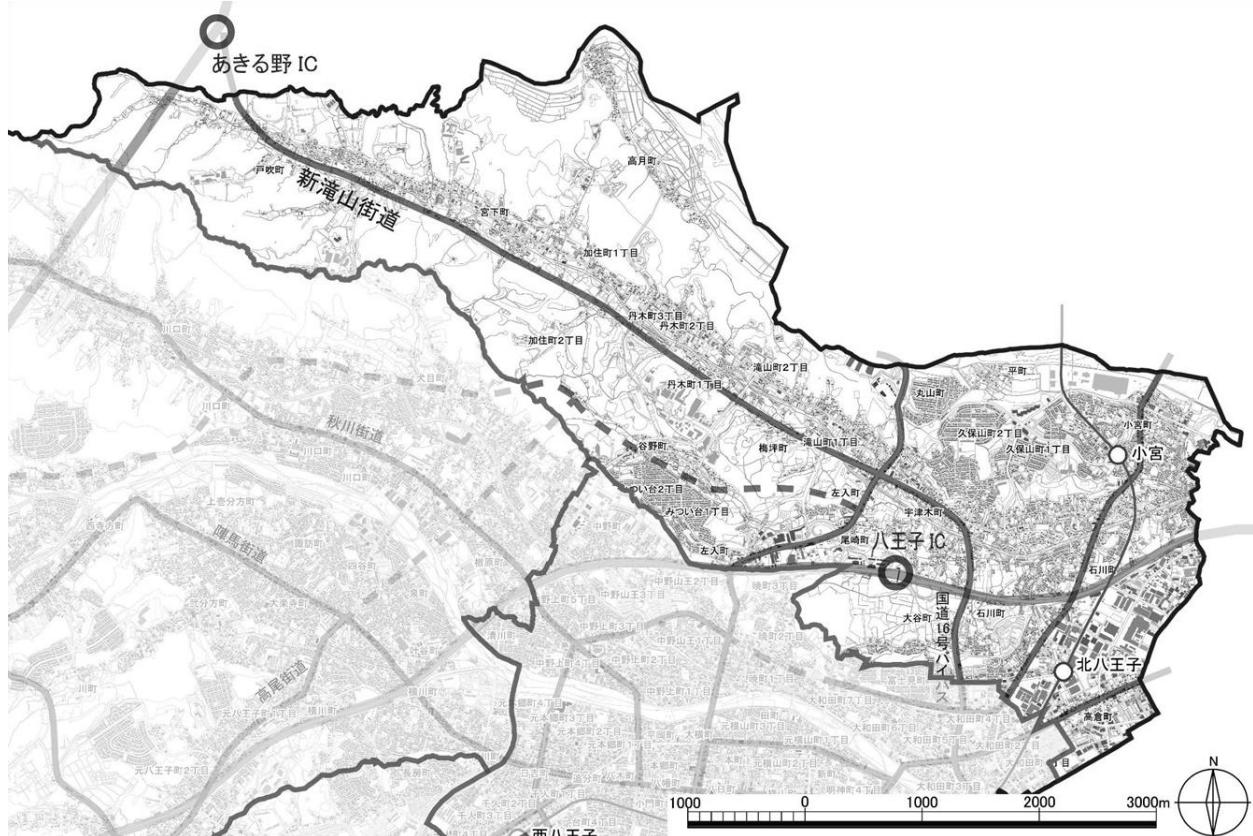


第5章：北部地域の現状と課題

北部地域の概要



出所：東京都土地利用現況調査 平成 19 年度建物現況（多摩部）

6地域	14地域	町名	人口(人)
北部地域	加住地域	尾崎町、左入町、滝山町1丁目～2丁目、梅坪町、谷野町、丹木町1丁目～3丁目、加住町1丁目～2丁目、宮下町、戸吹町、高月町、みつい台1丁目～みつい台2丁目	33,401
	石川地域	高倉町、石川町、宇津木町、平町、小宮町、久保山町1丁目～2丁目、大谷町、丸山町	13,557

出所：住民基本台帳 平成 25 年 3 月 31 日現在

北部地域は、石川地域と加住地域で構成されている。石川地域は、JR 八高線の 2 つの駅を有し、大学の付属病院に加えて、多くの企業が立地している。市の中心市街地にある JR 八王子駅、京王八王子駅へはバスで 15 分ほどであり、日野市との市境にあるこの地域は、JR 豊田駅、JR 日野駅へのアクセスもよい。一方で、加住地域は、近年、新滝山街道が整備されたことで、圏央道あきる野インターチェンジへのアクセスも容易となった。また、複数の大学が立地しており、多くの学生が通学する。そのため、多くの学生が利用するアパートや寮が存在している。

1. 人口動態－過去、現在、未来－

(1) 人口構造

【地域人口の現状】

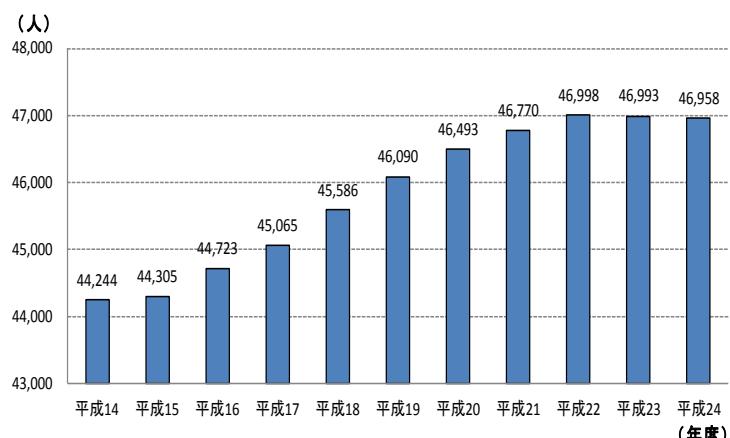
人口は 2010 (平成 22) 年度まで増加した後、4 万 7,000 人付近で横ばいとなっている (図表 5-1-1)。

年齢構成は、20 代前半、団塊ジュニア世代、団塊世代が多い。また、20 代前半の男性の多さが目立つ (図表 5-1-2)。

世帯構成比は 1 人世帯の割合 (34.6%) が最も大きい (図表 5-1-3)。3 人以上の世帯の割合は 40.3% にのぼり、これは 6 地域の中で西部地域に次いで大きい。

図表 5-1-1 人口の推移

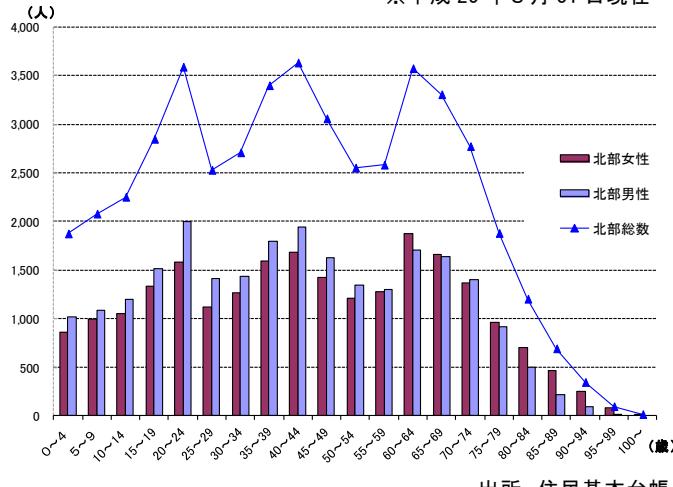
各年度 3 月末現在



出所：住民基本台帳

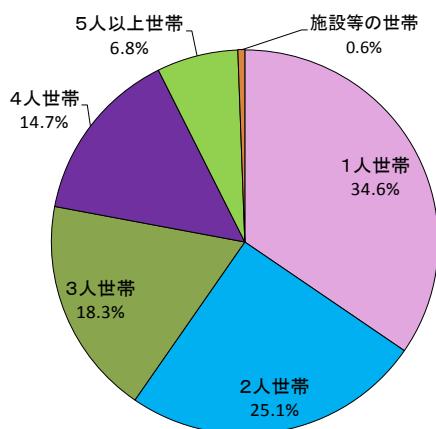
図表 5-1-2 年齢構成

※平成 25 年 3 月 31 日現在



出所：住民基本台帳

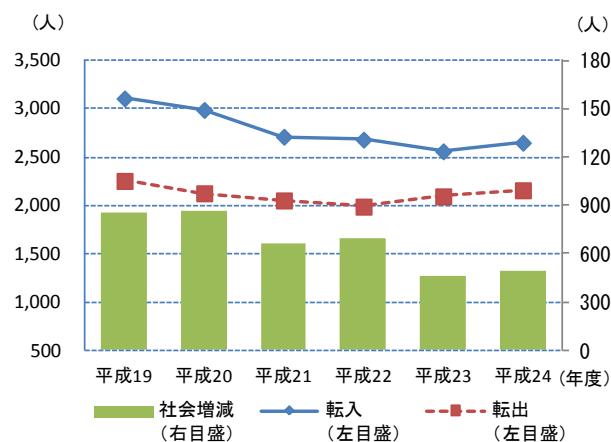
図表 5-1-3 世帯構成比



出所：平成 22 年国勢調査

(2) 社会動態

図表 5-1-4 転入・転出者の推移と社会増減

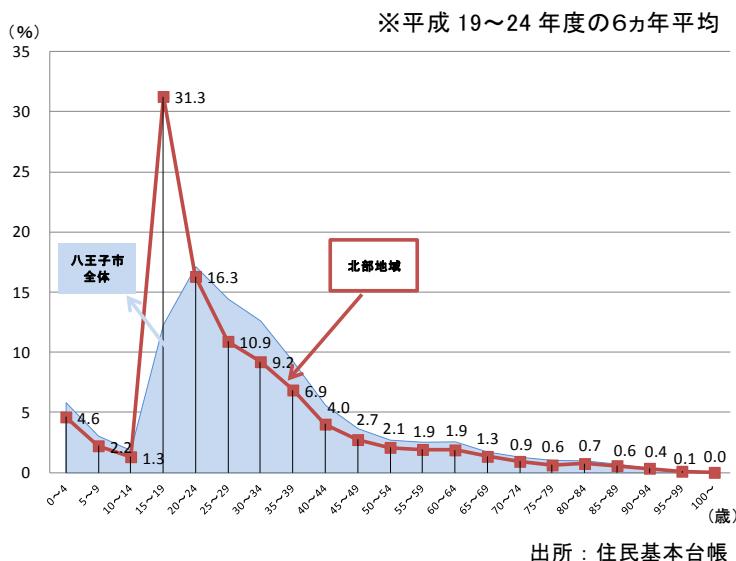


	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度
転入者数 (A)	3,109	2,990	2,713	2,683	2,562	2,651
転出者数 (B)	2,256	2,128	2,054	1,990	2,096	2,159
社会増減 (A-B)	853	862	659	693	466	492

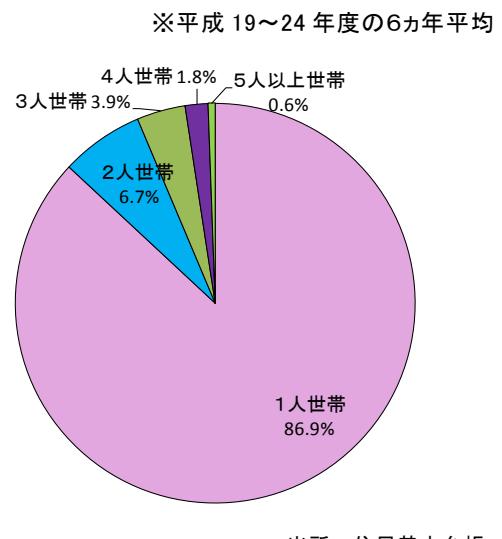
単位：人

出所：住民基本台帳

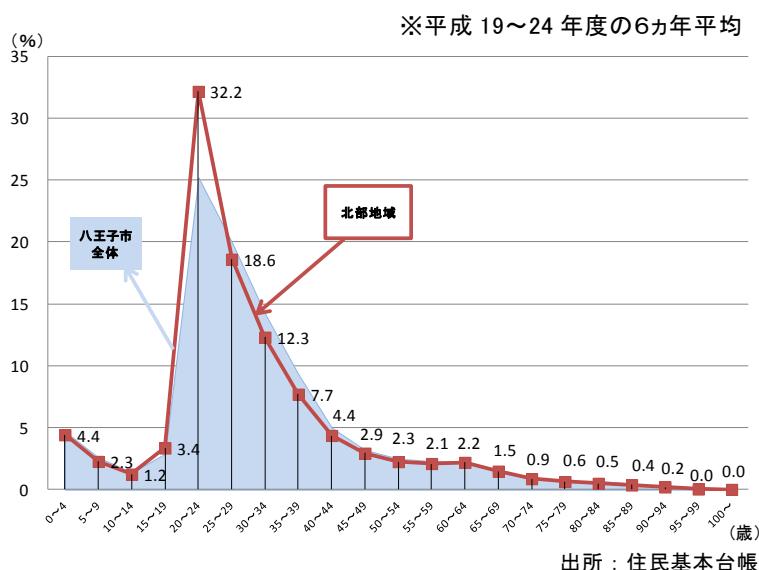
図表 5-1-5 転入者の年齢別構成比



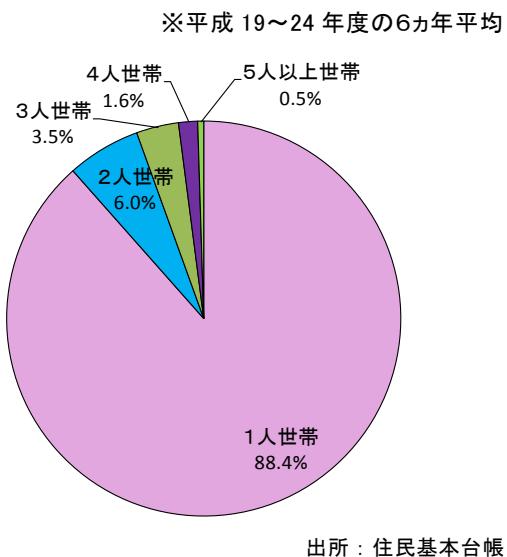
図表 5-1-6 転入者の世帯構成比



図表 5-1-7 転出者の年齢別構成比



図表 5-1-8 転出者の世帯構成比



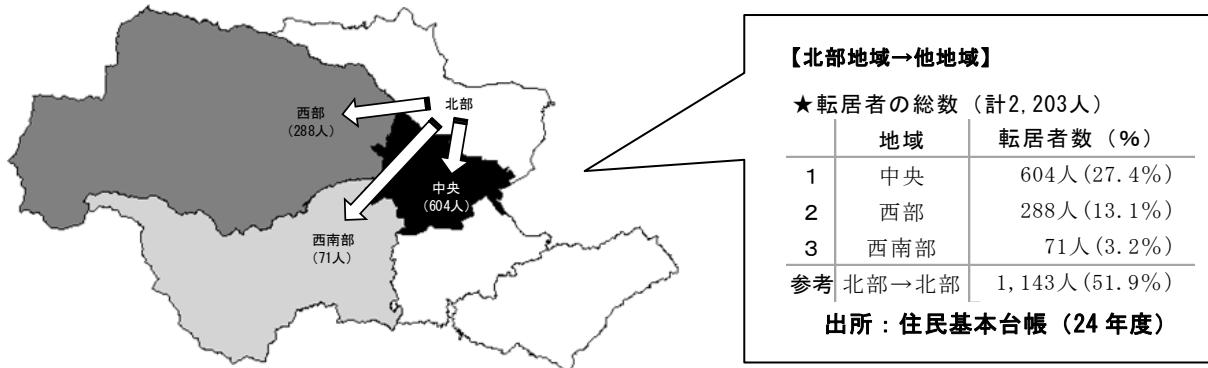
【転入・転出の特徴】

社会動態は、転入者数が転出者数を上回って推移しているが、転入者の減少に伴って、社会増の幅が縮小傾向にある（図表 5-1-4）。

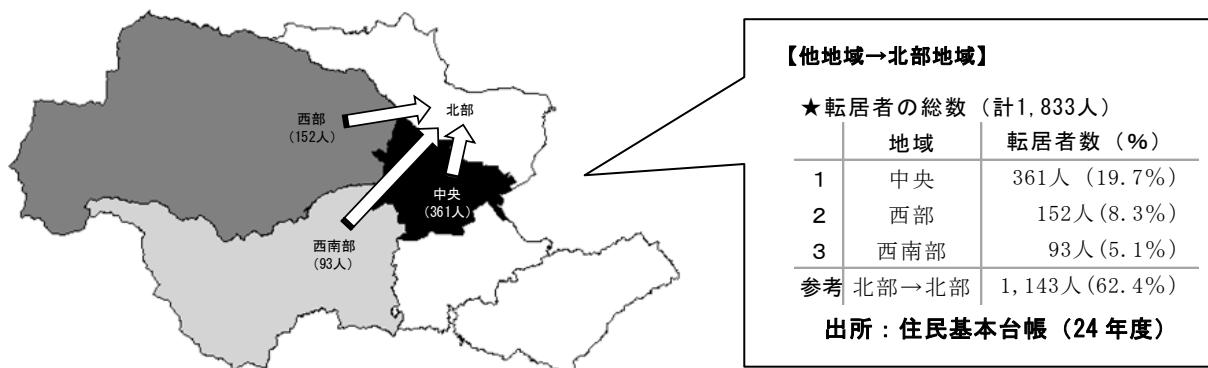
転入者・転出者の年齢別構成比を見ると、転入者では大学等への入学者の年代にあたる 15~19 歳が全体の 31.3%、転出者では大学等からの卒業年齢に相当する 20~24 歳が全体の 32.2% と突出して高い。これは同地域内に学生寮が多いことが影響している可能性もある。

また、転入者全体に占める 1 人世帯の割合は 86.9% と、6 地域の中で最も高くなっている（図表 5-1-6）。その一方で、0~4 歳の転入者、転出者の割合も市全体の水準を大きく下回っているわけではなく、ファミリー層も移動していることがわかる（図表 5-1-5、5-1-7）。

図表 5-1-9 【北部地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 5-1-10 【他地域→北部地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 5-1-11 【北部地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（0-4歳、20-24歳、25-39歳）

★ 0-4歳の転居者数（計113人）		★ 20-24歳の転居者数（計590人）		★ 25-39歳転居者の総数（計457人）	
地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）
1 中央	17人 (15.0%)	1 中央	215人 (36.4%)	1 中央	117人 (25.6%)
2 西部	9人 (8.0%)	2 西部	93人 (15.8%)	2 西部	46人 (10.1%)
3 東南部	5人 (4.4%)	3 東南部	15人 (2.5%)	3 西南部	29人 (6.3%)
参考 北部→北部	75人 (66.4%)	参考 北部→北部	258人 (43.7%)	参考 北部→北部	233人 (51.0%)

図表 5-1-12 【他地域→北部地域】市内転居者数 上位3地域（0-4歳、20-24歳、25-39歳）

★ 0-4歳の転居者数（計122人）		★ 20-24歳の転居者数（計384人）		★ 25-39歳転居者の総数（計437人）	
地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）
1 中央	23人 (18.9%)	1 中央	77人 (20.1%)	1 中央	104人 (23.8%)
2 西部	13人 (10.7%)	2 西部	30人 (7.8%)	2 西部	43人 (9.8%)
3 西南部	4人 (3.3%)	3 西南部	10人 (2.6%)	3 西南部	28人 (6.4%)
参考 北部→北部	75人 (61.5%)	参考 北部→北部	258人 (67.2%)	参考 北部→北部	233人 (53.3%)

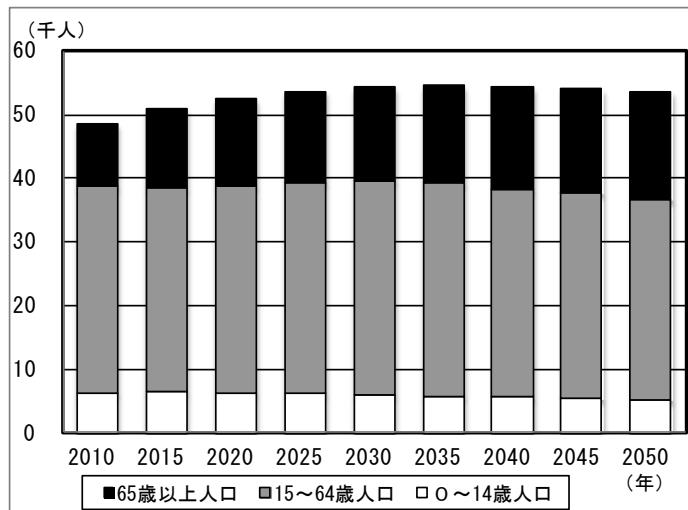
【北部地域の市内転居の現状】

北部地域における転居の状況をみると、中央地域、西部地域との関わりが深い。とくに学生世代にあたる20-24歳に着目すると、中央地域への移動が36.4%を占める。また、北部地域へ転居してきた25-39歳の転居元を見ると、全体の23.8%が中央地域であり、25-39歳という若い勤労者世代にあたる年代では、中央地域から北部地域への転居が多いことがわかる。

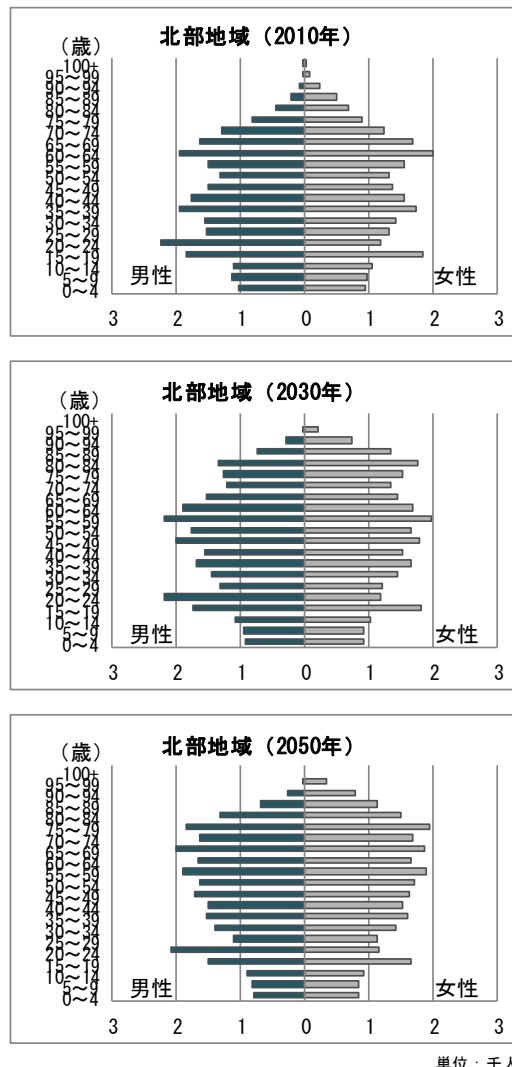
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、(注8)を参照のこと

(3) 将来人口推計【北部地域】

図表 5-1-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 5-1-14 人口ピラミッドの推移



図表 5-1-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0～14	15～64	65～	合計
2010	6.2	32.4	9.9	48.5
2015	6.3	32.0	12.5	50.8
2020	6.2	32.4	13.8	52.5
2025	6.1	33.2	14.3	53.6
2030	5.8	33.7	14.7	54.2
2035	5.6	33.6	15.3	54.5
2040	5.5	32.6	16.2	54.3
2045	5.3	32.3	16.3	53.9
2050	5.1	31.5	17.0	53.6

単位：千人

単位：千人

【北部地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

北部地域の総人口は緩やかに増加を続ける（図表 5-1-13）。年少人口比率と生産年齢人口比率は低下し、老人人口比率は上昇していく（図表 5-1-15）。人口ピラミッドからは、学生世代の転入と、20代後半での転出が見て取れる（図表 5-1-14）。

北部地域は、山野が多く残る地区もあるが、新滝山街道の延伸に伴い、加住地域を中心に近年になってアパートが建設され、人口が急増している。また、石川地域には企業の工場などが多く立地している。

2010（平成 22）年における北部地域の人口構造は、団塊世代、団塊ジュニア世代と 15～24 歳の世代が多いという、八王子市全体と非常に似たものとなっている。中でも、20～24 歳の人口を見ると、男性が女性の約 2 倍となっている点が特徴的である。

北部地域における今回の人口推計で注目すべき点は、2050（平成 62）年まで生産年齢人口がほとんど減少しないことである。これは、一定数の現役世代が定住・流入するためと考えられ、将来人口がほぼ現在の水準のまま推移する要因となっている。

2. 居住に関する意識

(1) 定住意向の分析【北部地域】

①選択式回答から見た定住意向

北部地域に居住する市民の定住意向は78.7%と、6地域の中では高くない。しかし、「住み続けたい」という積極的な定住意向をもつ割合は48.9%と、6地域中2番目に高い値となっている（図表5-2-1）。

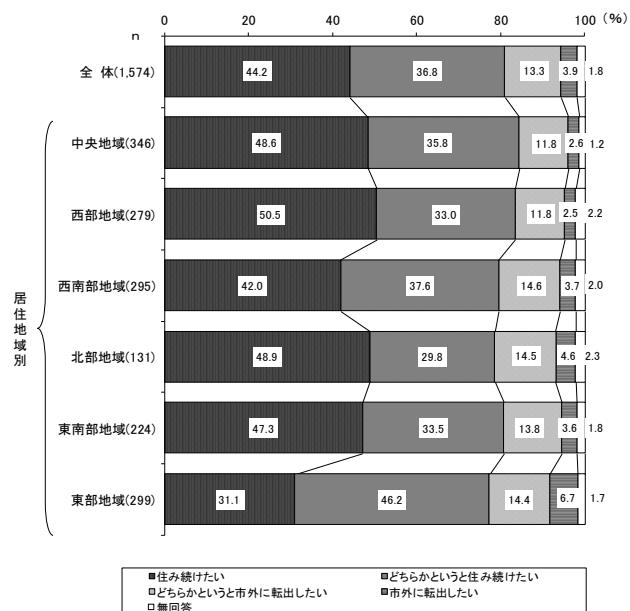
地域に対する意識についての回答からは、地域の人々のつながりの強さがうかがえる。近所づきあいの程度を尋ねる設問では、「立ち話をする」と回答した割合が71.0%、「おすそわけをする」が57.3%と、他の地域に比べて高い。また、地域の人とのつながりの実感について、「とても感じる」と答えた割合が18.3%と、他の地域に比べて高くなっている。さらに、団体やグループへの参加意識を問う設問では、「町会・自治会等の活動や行事」に「積極的に参加している」、「参加している」と回答した割合の合計が45.1%と、他の地域よりも高い。

居住地域の住環境に対する満足度では、「自然環境」、「街並み・景観」についての満足度が高い反面、他の地域と比べると「食料品など普段の買い物をするスーパー・商店などの利便性」についての満足度が44.3%と低い。また、「電車の利便性」について《満足》と回答した割合は、6地域の中で唯一4割に満たない低い結果となっている（図表5-2-2）。

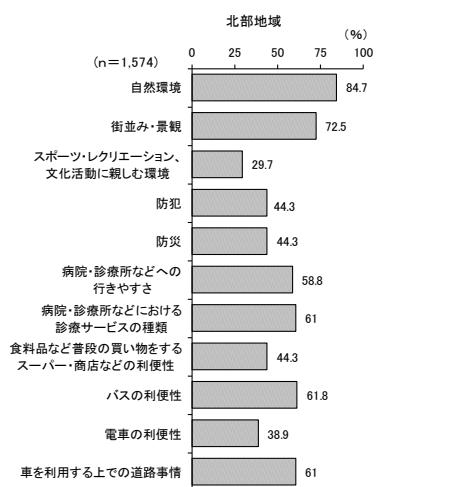
上記の傾向は、積極的な定住意向を示した市民の回答を分析するとさらに顕著に表れる。近所づきあいの程度を尋ねる設問では「おすそわけをする」と回答した割合が積極的な定住意向を示した市民の72.1%にのぼり、他の地域よりも高い。また、「近所づきあいの大切さ」についても、「非常に大切」と回答した割合（46.8%）が他の地域に比べて高い。反面、「食料品など普段の買い物をするスーパー・商店などの利便性」、「電車の利便性」では、《不満である》とした回答がともに5割を超える、他の地域と比べても不満を示した割合が高い（53.1%、53.2%）。

こうしたことから、北部地域で積極的な定住意向を示している市民について、地域の人々のつながりの強さから定住意向が生まれていることがうかがえる一方で、「食料品など普段の買い物をするスーパー・商店などの利便性」、「電車の利便性」など日常生活の利便性に対する評価が低いことは、この地域の特徴として忘れてはならない。

図表5-2-1 定住意向（居住地域別）



図表5-2-2 住環境に対する評価



②自由記述回答において使用頻度の多い語句とその内容の傾向

自由記述回答の内容をもとに北部地域の定住意向の傾向を把握すると、「自然環境」、「交通」に関する語句がともに回答の 26.7%に使用され、使用頻度で 1 位となっている。「交通」に関連した回答の内容をみると、鉄道、バス、道路と偏りなく記述されており、定住の理由として「交通」が重要な位置を占めていることがうかがえる。この背景として、加住地域には鉄道の駅がなく、交通手段をバスや自動車などに依存していること、石川地域には鉄道駅があるものの、中心市街地である八王子駅周辺へはバスや自動車を利用する方が利便性が高いことがある。また、使用頻度の 3 位となった「子ども、子育て」に関する語句について、主に自然を理由として子育て環境として良いとする回答が複数あったことは注目に値する。さらに自由記述回答の使用頻度に注目すると、「友人・知人・隣人」、「誇り・愛着・故郷」に関する語句の使用頻度が高いことから、地域の人々のつながりの強さがうかがえる。とくに、「誇り・愛着・故郷」に関する語句を使用した割合（15.5%）が上位 5 位以内に入っているのは、6 地域で北部地域のみとなっており、内容としては、同地域で生まれ育った等の「長く居住して住み慣れていること」を、定住意向の理由に挙げているものが多くなっている（図表 5-2-3）。

図表 5-2-3 【北部地域】自由記述回答において使用頻度の高い語句

順位(%)	特徴
① 自然環境 交通 (26.7)	◆「誇り・愛着・故郷」が 5 位以内に入っているのは“北部地域”のみ
③ 子供、子育て (16.4)	
④ 誇り・愛着・故郷 友人・隣人・近所 (15.5)	

※%は、全ての自由記述回答の中で、当該の語句を使用した回答の割合を示す

③定住意向から見た中央地域の特徴

今回のアンケート調査からみた北部地域に居住する市民の特徴は、「戸建て（持ち家）」の割合が 82.4%と多いことと、居住年数について《20 年以上》と回答した割合が 45.8%にのぼることである。勤務地は「八王子市内」が 32.4%、「都内の他の市町村」が 33.7%、職場までの通勤時間が「自宅」、「30 分未満」と回答した割合の合計が 63.8%となっている。

◆地域のつながりの強さ

北部地域の強みは、生まれ育った同地域に長年暮らす市民が多いことによる、地域のつながりの強さと、勤務地が近隣で職場までの通勤時間が短いという職住近接の生活スタイルが根付いていることである。そのことは、近所づきあいの程度として「おそれわけ」をする割合が高く、町会・自治会をはじめとした地域の団体・グループへの参加意向も高いこと、「地域の人とのつながり」を「とても感じる」と実感している割合が他の地域に比べて高いことからもうかがうことができる。「自然環境」、「街並み・景観」に対する満足度が高く、自由記述回答に豊かな自然を理由として子育て環境の良さを評価するものが多くあったことから、こうした地域のつながりをいかにまちづくりに生かしていくかが重要な視点といえよう。

◆電車の利便性、商店などの利便性への満足度が低い

北部地域の弱みとしては、「食料品など普段の買い物をするスーパー・商店などの利便性」、「電車の利便性」についての満足度が低い点が挙げられる。自由記述回答では、「商業施設」に関する語句は多くはなかったものの、店舗への距離や数について肯定的な理由と否定的な理由が回答者ごとに様々に挙げられており、自由記述回答の内容からは、地域内で利便性が大きく異なる様相が垣間見られる。

地域のつながりの強さを生かしつつ、評価の低い買い物や交通といった日常生活の利便性をいかに担保するかが、北部地域における今後のまちづくりに求められる視点と考えられる。

(2) 転入・転出要因の分析【北部地域】

北部地域への転入者の転入元と、北部地域からの転出者の転出先は、調査した4市のうち「日野市」がそれぞれ58.2%、76.1%で、市全体で見た場合の「日野市」の割合（転入：53.1%、転出：46.9%）を上回っている。とくに転出については「日野市」の割合が群を抜いて多い。北部地域から日野市に転出した層の世帯構成を転出前後で比較すると、「親と自分のみ」が減少する一方で、「配偶者とふたり暮らし」、「自分たち夫婦と未婚の子ども」が増加しており（図表5-2-4）、結婚を機に北部地域を出て日野市に住む場合が多いことが分かる。親元を離れたとしても、地理的に近接している日野市を居住先として選択する様子が見て取れる。また、北部地域への転入については、「日野市」とともに「町田市」の割合も市全体と比べて高い。

①医療・福祉に関する満足度の向上が鍵

北部地域に対する主観的な評価を見ると、転入者、転出者ともに次のような傾向が読み取れる。すなわち、「通勤・通学の利便性」や「公共交通機関の利便性」、「道路事情」、「買い物の利便性」、「医療・福祉の充実度」、「文化施設等の充実度」、「子育て環境」、「高齢者の生活環境」については八王子市全体よりも満足度が低く、「住宅価格や家賃」に関しては八王子市全体よりも満足度が高い（図表5-2-5）。また、「自然環境」の評価は市全体と大きくは変わらなかった。

さらに「子育て環境」と「高齢者の生活環境」の満足度と、他の要素の満足度との間にどのような相関があるかを見ると、「子育て環境」は「医療・福祉の充実度」と「自然環境」、「周辺の治安」、「防災」との相関が、「高齢者の生活環境」は「医療・福祉の充実度」と「文化施設等の充実度」、「周辺の治安」、「防災」との相関が高かった。このうち、「医療・福祉の充実度」に関しては、前述したとおり転入者、転出者ともに「他市の方が良い」、「どちらかと言えば他市の方が良い」と答えた割合が非常に高く、とくに転出者は53.5%と6地域の中で唯一5割を超えるなど、満足度が低いことが分かっている。北部地域は、ファミリー世帯の転入が目立つ石川地域、そして大量の学生世代が転入・転出する一方で古くから地域に住む市民も多い加住地域を有し、子育て世代と高齢者の住みやすさを向上させることが求められているだけに、医療・福祉の充実は今後の課題と言えよう。

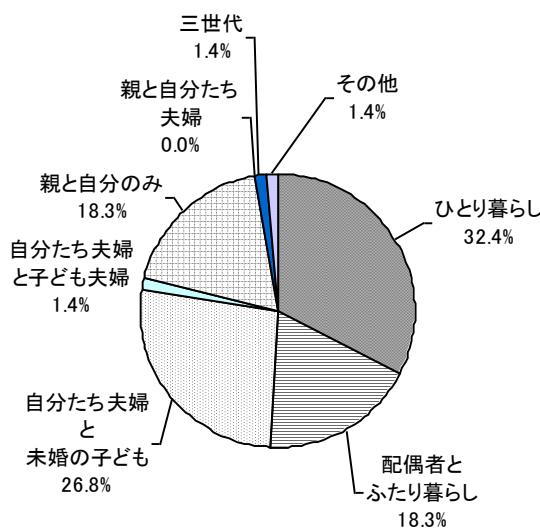
②住宅取得や賃借には有利な環境

また、北部地域への転入者に「現住地の選択理由」を問うと、「住宅価格・家賃」と回答する割合が17.6%にのぼり、6地域の中で最も高かった（図表5-2-6）。さらに、「住宅価格・家賃」と回答した層が、実際に同地域に住んでみて「住宅価格・家賃」をどのように評価するかを見ると、「八王子市の方が良い」と答えた割合が58.3%と高い（図表5-2-7）。これは、北部地域と同じく「住宅価格・家賃」を「現住地の選択理由」として挙げた人数が多かった西部地域や西南部地域と比較しても、高い満足度と言える（図表5-2-7）。加えて、北部地域からの転出者の「現住所の選択理由」を見ると、「住宅価格・家賃」を選択した割合が、他の地域と比べて低い。このことも、北部地域の居住者が「住宅価格・家賃」に関しては満足していたことを物語っていると考えられる。

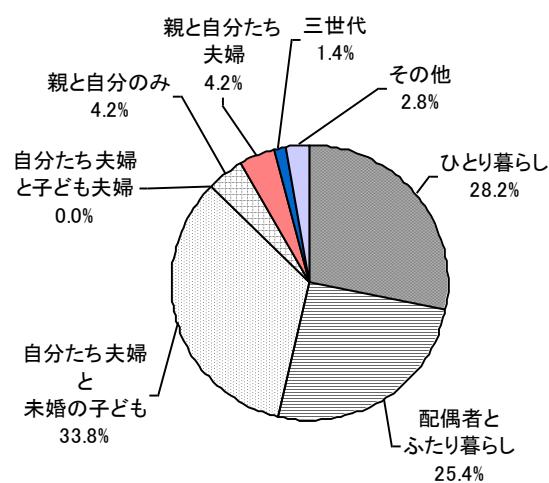
これらのことから、北部地域は住宅の取得や賃借を比較的容易に行うことが可能である半面、生活の様々な場面における利便性については住民の満足度が低いことが分かった。「総合的に見て八王子市は住みよいと思うか」という質問に対して、「住みよいと思う」と「どちらかと言えば住みよいと思う」を合わせた《住みよいと思う》と回答した割合が、他の地域より低め（転入：81.3%、転出：74.6%）となったことも、利便性の低さが影響していると考えられる。

図表 5-2-4 転出前後の世帯構成

<転出前>



<転出後>



図表 5-2-5 分野別にみた満足度

※「八王子市の方が良い」と回答した割合

<転入者>

	市全体	北部地域
通勤・通学の利便性	45.5%	> 35.2%
公共交通機関の利便性	45.0%	> 30.8%
道路事情	46.7%	> 40.7%
買い物の利便性	48.0%	> 37.4%
医療・福祉の充実度	37.7%	> 35.2%
文化施設等の充実度	35.5%	> 28.6%
子育て環境	39.7%	> 30.8%
高齢者の生活環境	34.3%	> 28.6%
住宅価格や家賃	46.3%	< 51.7%

<転出者>

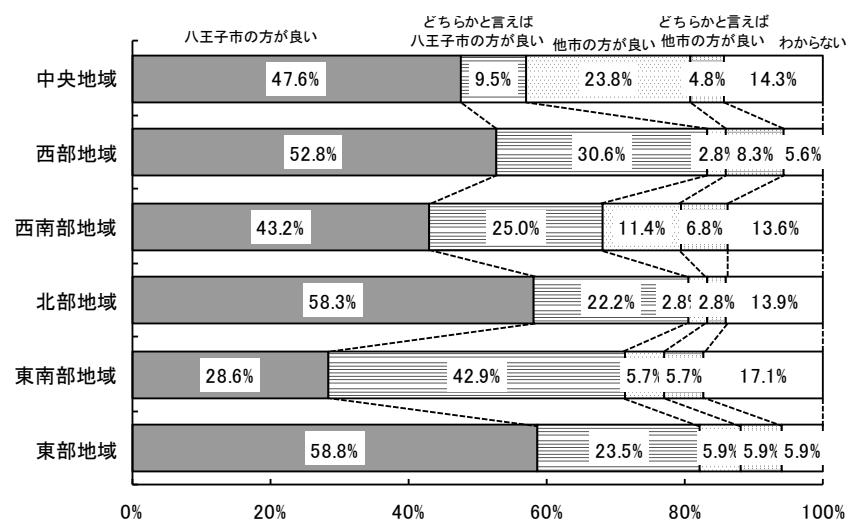
	市全体	北部地域
通勤・通学の利便性	29.8%	> 25.4%
公共交通機関の利便性	29.6%	> 14.1%
道路事情	30.0%	> 22.6%
買い物の利便性	36.4%	> 23.9%
医療・福祉の充実度	28.8%	> 15.5%
文化施設等の充実度	25.4%	> 14.1%
子育て環境	17.7%	> 12.7%
高齢者の生活環境	18.7%	> 12.7%
住宅価格や家賃	25.6%	< 32.4%

図表 5-2-6 転入者の「現居住地の選択理由」(上位 5 位)

中央地域	西部地域	西南部地域	北部地域	東南部地域	東部地域
1 通勤・通学の利便性 (17.2%)	住宅価格・家賃 (16.9%)	住宅価格・家賃 (15.8%)	通勤・通学の利便性 (18.1%)	通勤・通学の利便性 (15.9%)	自然環境 (16.9%)
2 親の住まい (10.9%)	通勤・通学の利便性 (12.2%)	通勤・通学の利便性 (14.7%)	住宅価格・家賃 (17.6%)	自然環境 (14.6%)	通勤・通学の利便性 (12.6%)
3 買い物の利便性 (10.5%)	親の住まい (11.3%)	自然環境 (12.9%)	自然環境 (10.8%)	住宅価格・家賃 (11.6%)	住宅価格・家賃 (11.6%)
4 住宅価格・家賃 (8.8%)	自然環境 (11.3%)	親の住まい (10.1%)	親の住まい (9.3%)	親の住まい (11.0%)	買い物の利便性 (8.6%)
5 配偶者の住まい (7.5%) なじみのある場所 (7.5%)	買い物の利便性 (6.6%)	買い物の利便性 (7.6%)	買い物の利便性 (5.9%)	買い物の利便性 (8.6%)	子育て環境 (7.9%)

図表 5-2-7 現居住地の選択理由を「住宅価格・家賃」と回答した層の満足度

※現居住地の選択理由を「住宅価格・家賃」と回答した層の、「住宅価格・家賃」に対する主観的評価



3. 課題の整理【北部地域】

北部地域は、鉄道駅周辺を中心に発展した石川地域と、近年幹線道路沿いに開発が進んできた加住地域という2つの地域から成り立っており、加住地域には学生層が、石川地域にはファミリー層が多く住む一方で、古くから加住・石川の両地域に住んでいる住民も多い。定住意向の理由を問う自由記述分析において、「誇り・愛着・故郷」に関する語句を使用した割合(15.5%)が6地域の中で最も高く、「持ち家・マイホーム」や「長年在住・住み慣れた」に関する語句の使用割合も高かったことは、まさに同地域に長く住む市民が多いことをうかがわせる。同調査の中で「地域活動への参加」について尋ねたところ、町会・自治会に《参加している》と回答した割合が40.5%と6地域の中で最も高かったことは、地域に根ざした市民の存在を示す証左と言えよう。今後の課題としては、前節で指摘した積極的定住意向の高さを支える「つながり」の維持と、複数の調査で明らかになった利便性の低さの改善が挙げられる。

課題①：学生の居住や企業の立地を活かした「つながり」の構築

将来にわたって「つながり」を維持していくためには、北部地域を構成する2地域の違いと、その差異が生み出す課題に目を向けなければならない。

複数の大学を有し、10代後半から20代前半の人口が非常に多いうえ、一人世帯の割合も高い加住地域では、若い世代を地元と結びつけ、地域活動に関わってもらうための方策を考える必要がある。定住意向に関する調査からは、北部地域に限らず、「地域の一員としての意識」や「文化・歴史・伝統への誇りや愛着」が高いほど積極的定住意向が高くなる傾向が見て取れる（図表5-3-1）。もちろんこうした意識や愛着はすぐに定着するものではないが、若い世代が地域に关心を持つきっかけをつくることは意義深い。

一方の石川地域は、地域内の企業に勤めるファミリー層が多いが、近年では転出者数が転入者数を上回っている。このことから、同地域ではファミリー層に定住を促すための「つながり」をさらに構築する必要がある。勤労者が地域に仕事の縁を築きやすい環境づくりや、子育てサークルなど父母が交流しやすい土壤づくり、地縁を活かした子育て支援などが挙げられる。

課題②：高齢化を念頭に置いた生活利便性の向上

「つながり」の維持とともに、北部地域に求められるのは生活利便性の向上である。定住意向に関する調査と転入・転出に関する調査の複数項目から、北部地域では公共交通、医療、買い物などの利便性に対する満足度が低いことが明らかとなった。人口減少・少子高齢化がさらに進み、人口規模が縮小していく未来において利便性が今以上に低下すると、地域への定住そのものが脅かされる。新滝山街道の延伸に伴う周辺地域の開発や、バス路線の充実は、高齢者が増加していくという人口推計をもとに、これまで以上に推進していく必要がある。

もっとも、「つながり」の維持と「利便性の向上」も無関係ではない。新たな鉄道の敷設や大規模な開発が現実的とは言い難い今だからこそ、地域に住む市民どうしが自然に協力し合い、将来にわたって利便性を補えるような「つながり」を醸成しておくことが求められている。