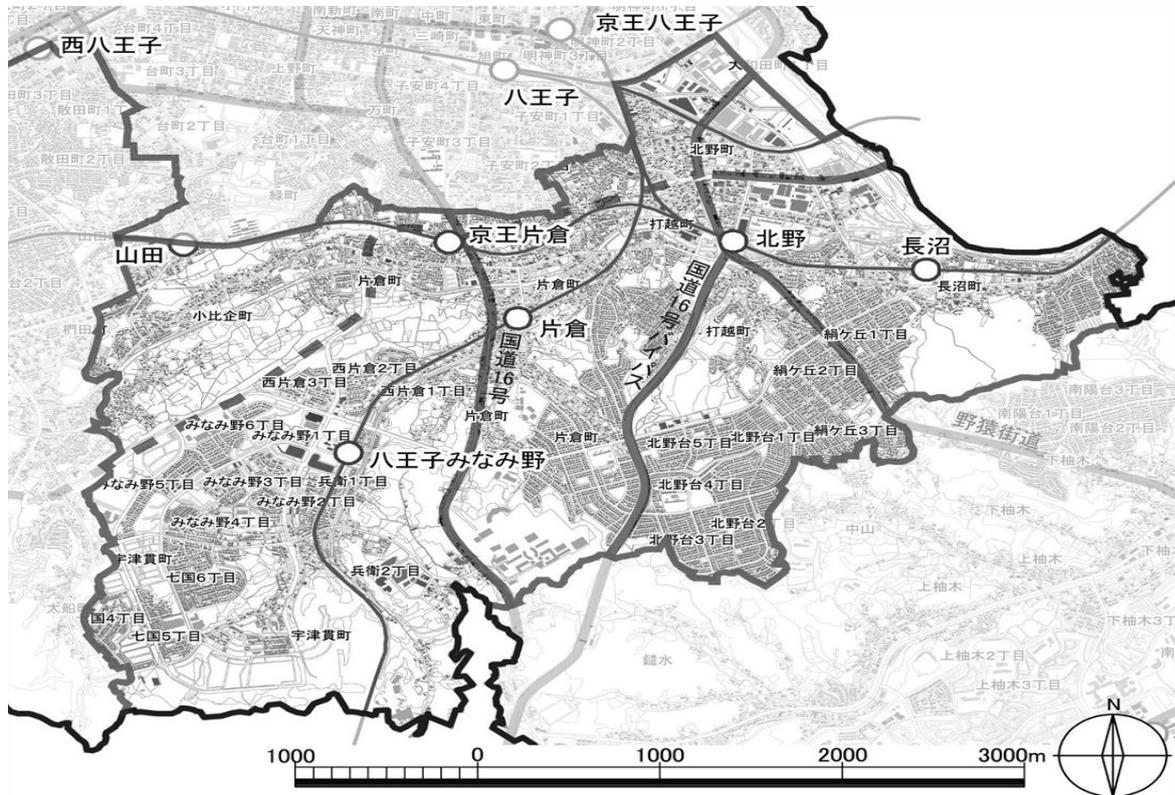


第6章：東南部地域の現状と課題

東南部地域の概要



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）No.25113

6地域	14地域	町名	人口(人)
東南部地域	由井地域	小比企町、片倉町、宇津貫町、西片倉1丁目～3丁目、みなみ野1丁目～6丁目、兵衛1丁目～2丁目、七国1丁目～6丁目	41,778
	北野地域	北野町、打越町、長沼町、絹ヶ丘1丁目～3丁目、北野台1丁目～5丁目	37,957

出所：住民基本台帳 平成25年3月31日現在

東南部地域は、町田市と市境を接する由井地域と、日野市と市境を接する北野地域で構成される。京王線が東西に横断し、JR 横浜線が南北に縦断するため、多くの駅を有する。また、東南部地域の中心を南北に国道16号とバイパスが延びており、道路を利用した他地域へのアクセスを容易にしている。八王子ニュータウンとして近年開発が進められている由井地域と昭和30年代から断続的に住宅地の開発が進められた北野地域との間では、土地利用の点で様々な違いがある。由井地域には片倉城址公園、北野地域には長沼公園があり、緑も多く存在する。

1. 人口動態—過去、現在、未来—

(1) 人口構造

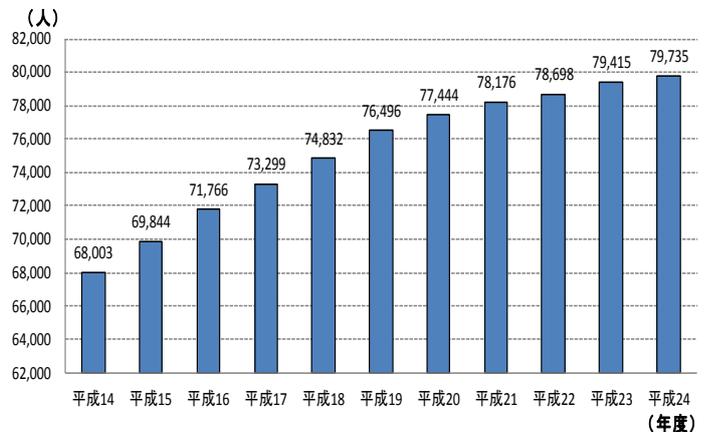
【地域人口の現状】

人口は2002（平成14）年度からの10年間で約1万2,000人増加するなど、他の地域に比べて人口増加が著しい地域である（図表6-1-1）。

年齢構成は、団塊世代、団塊ジュニア世代が多く、団塊ジュニア世代が団塊世代より多い。また、0-14歳人口も他地域に比べて多い（図表6-1-2）。世帯構成比を見ると、4人世帯が6地域の中で西部地部、東部地域に次いで3番目に多い。

図表 6-1-1 人口の推移

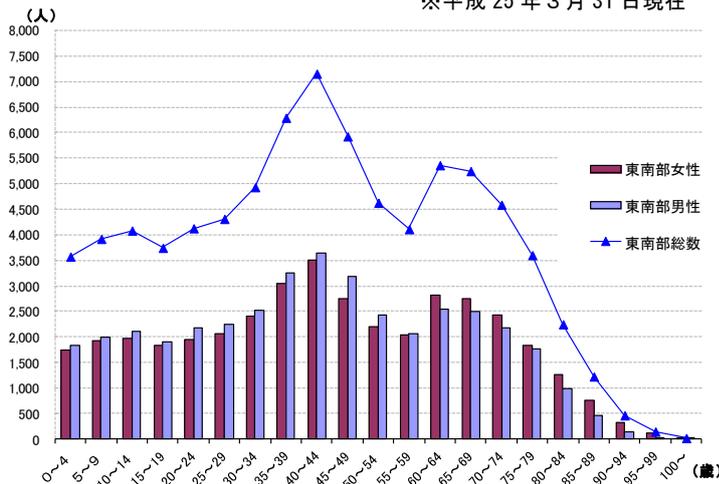
各年度3月末現在



出所：住民基本台帳

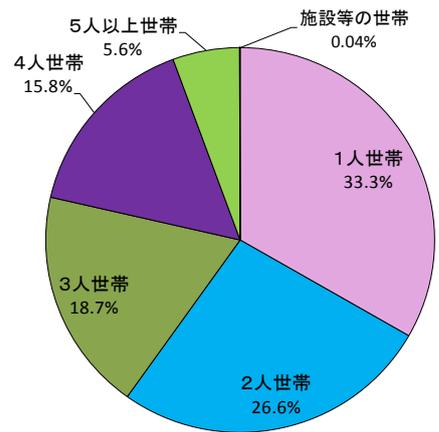
図表 6-1-2 年齢構成

※平成25年3月31日現在



出所：住民基本台帳

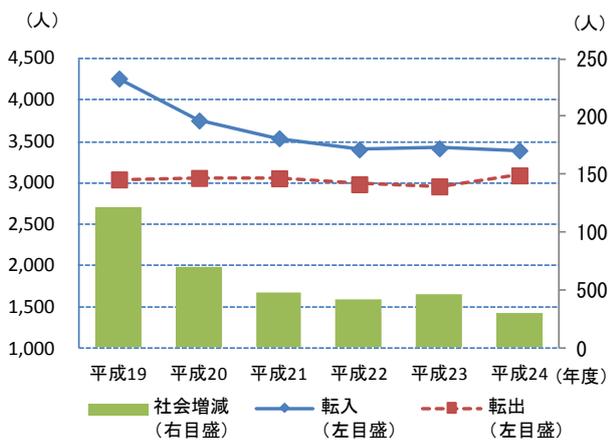
図表 6-1-3 世帯構成比



出所：平成22年国勢調査

(2) 社会動態

図表 6-1-4 転入・転出者の推移と社会増減



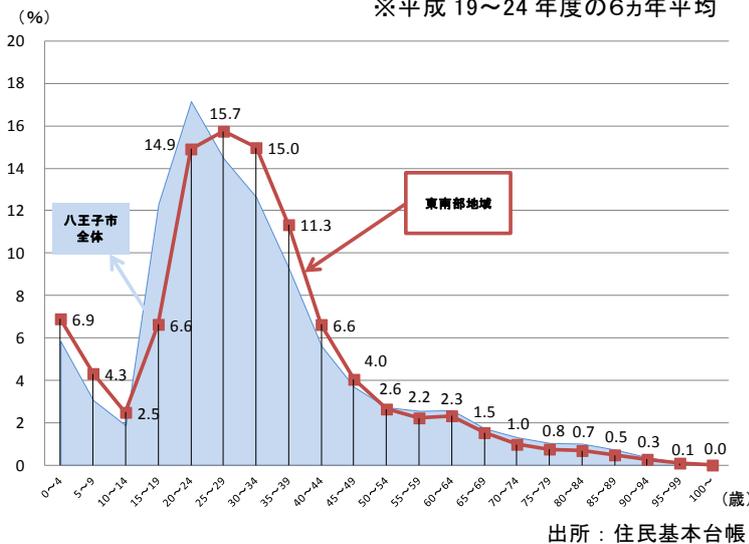
出所：住民基本台帳

	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)	4,264	3,756	3,541	3,406	3,419	3,394
転出者数(B)	3,043	3,061	3,057	2,985	2,959	3,092
社会増減(A-B)	1,221	695	484	421	460	302

単位：人

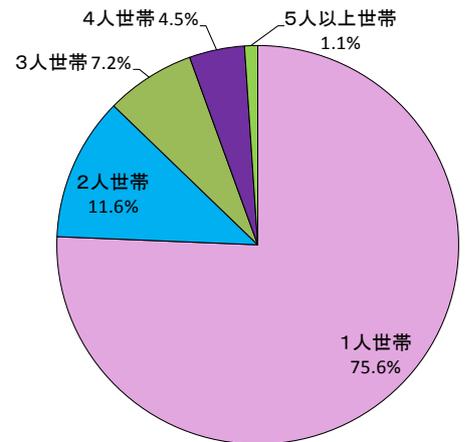
図表 6-1-5 転入者の年齢別構成比

※平成 19～24 年度の6カ年平均



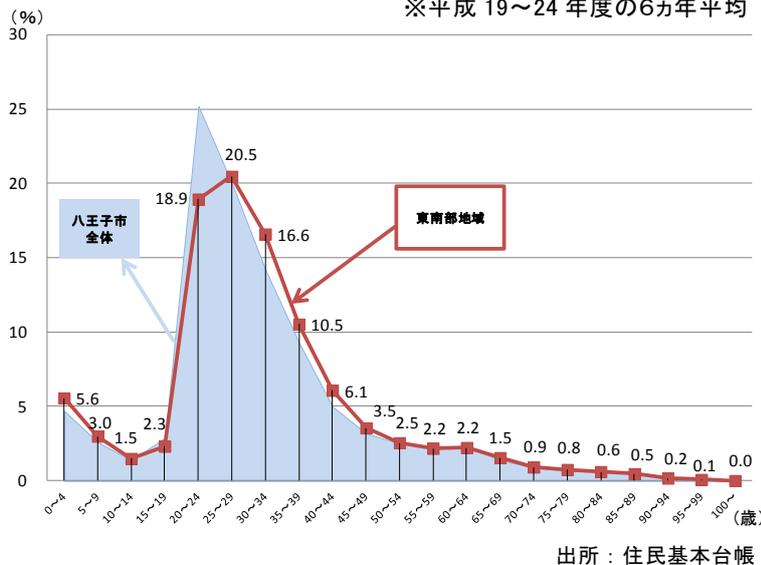
図表 6-1-6 転入者の世帯構成比

※平成 19～24 年度の6カ年平均



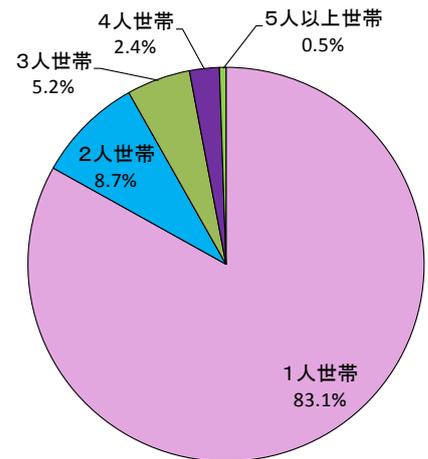
図表 6-1-7 転出者の年齢別構成比

※平成 19～24 年度の6カ年平均



図表 6-1-8 転出者の世帯構成比

※平成 19～24 年度の6カ年平均

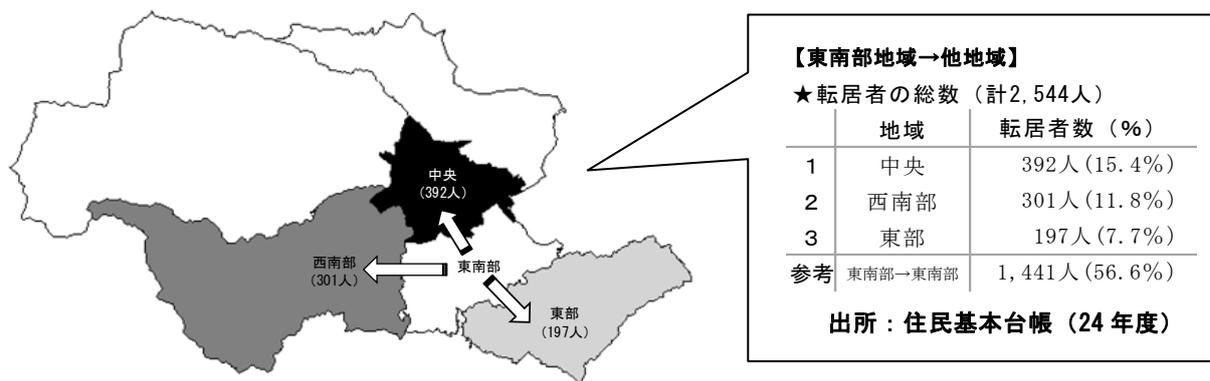


【転入・転出の特徴】

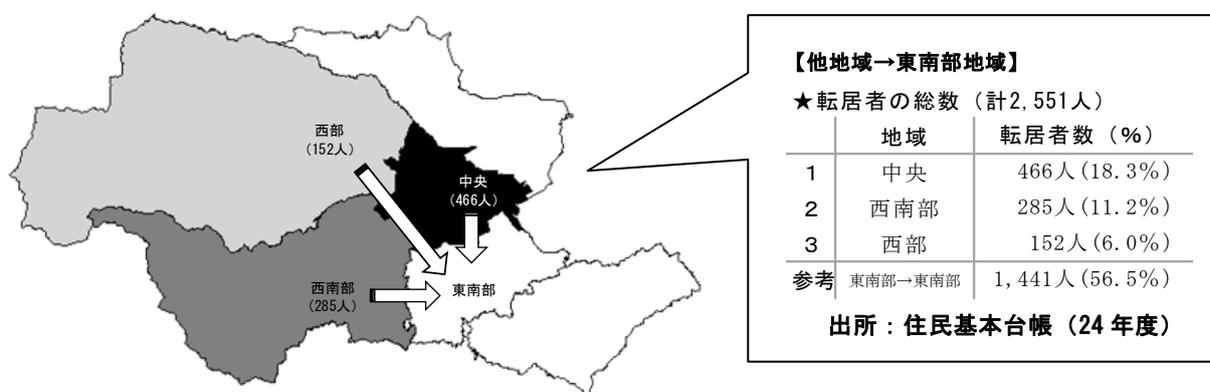
社会動態では、転入者数が転出者数を上回っているが、転入は減少傾向、転出が横ばいのため、転入と転出の差が年々縮小している（図表 6-1-4）。

転入者・転出者の年齢別構成比をみると、0-4歳の転入者（6.9%）と転出者（5.6%）が八王子市全体に比べ高くなっている。また、転入者については、若い勤労者世代の25-29歳（15.7%）と30-34歳（15.0%）、35-39歳（11.3%）の構成比が八王子市全体と比べて高い。加えて、転入者における1人世帯の構成比（75.6%）は、6地域の中で東部地域に次いで低くなっており、2人世帯の構成比（11.6%）は東部地域に次いで2番目に高い（図表 6-1-6）。このことから、子育て世代の転入・転出が多いと考えられる。また、転入・転出に占める学生とみられる年代（15-24歳）の割合が、八王子市全体に比べ低くなっている（図表 6-1-5、6-1-7）。転入・転出に与える影響は、学生よりも子育て世代の方が大きいとみられる。

図表 6-1-9 【東南部地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 6-1-10 【他地域→東南部地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 6-1-11 【東南部地域→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256人）			★20-24歳の転居者数（計176人）			★25-39歳転居者の総数（計1,002人）		
	地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）
1	西南部	33人（12.9%）	1	中央	46人（26.1%）	1	中央	166人（16.6%）
2	中央	26人（10.2%）	2	西部	13人（7.4%）	2	西南部	128人（12.8%）
3	東部	26人（10.2%）	3	西南部	12人（6.8%）	3	東部	82人（8.2%）
参考	東南部→東南部	148人（57.8%）	3	東部	12人（6.8%）	参考	東南部→東南部	547人（54.6%）
			参考	東南部→東南部	91人（51.7%）			

図表 6-1-12 【他地域→東南部地域】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226人）			★20-24歳の転居者数（計229人）			★25-39歳転居者の総数（計998人）		
	地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）
1	中央	31人（13.7%）	1	中央	51人（22.3%）	1	中央	187人（18.7%）
2	西南部	27人（11.9%）	2	西南部	37人（16.2%）	2	西南部	110人（11.0%）
3	東部	8人（3.5%）	3	西部	23人（10.0%）	3	西部	67人（6.7%）
参考	東南部→東南部	148人（65.5%）	参考	東南部→東南部	91人（39.7%）	参考	東南部→東南部	547人（54.8%）

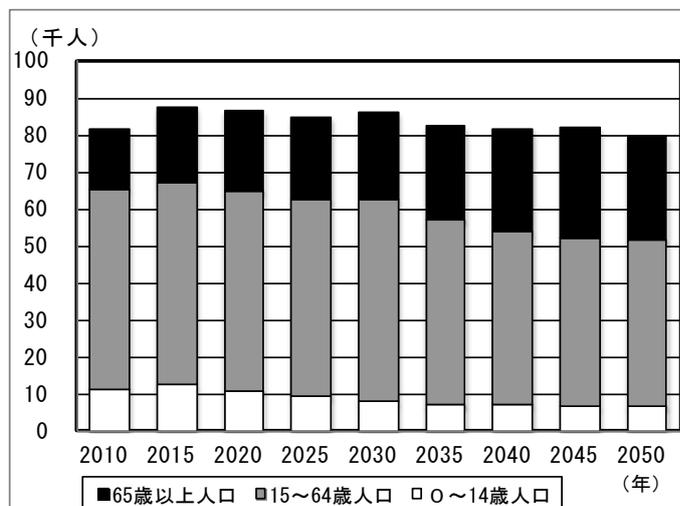
【東南部地域の市内転居の現状】

東南部地域における転居の状況をみると、東南部地域から他地域へ、他地域から東南部地域への双方で中央地域、西南部地域と結びつきが強いことがわかる。0-4歳を見ると、東南部地域から他地域への転居者数で西南部地域が1位、他地域から東南部地域への転居者数では西南部地域が2位となっており、子育て世代が相互に移動していることがわかる。20-24歳においては、西部地域が上位となっており、西部地域との結びつきも強いこともわかる。

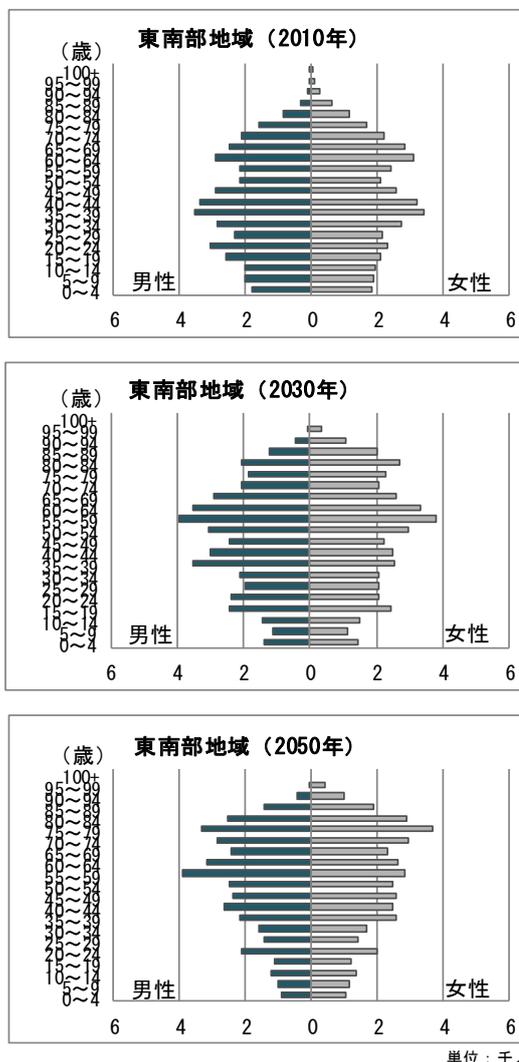
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、（注8）を参照のこと

(3) 将来人口推計【東南部地域】

図表 6-1-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 6-1-14 人口ピラミッドの推移



図表 6-1-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0~14		15~64		65~		合計
2010	11.4	14.0%	54.0	66.0%	16.4	20.0%	81.8
2015	12.5	14.3%	54.6	62.4%	20.4	23.3%	87.5
2020	10.8	12.5%	54.0	62.2%	21.9	25.3%	86.7
2025	9.5	11.2%	53.0	62.5%	22.3	26.4%	84.8
2030	8.0	9.3%	54.3	63.2%	23.7	27.5%	86.0
2035	7.1	8.6%	50.1	60.8%	25.2	30.6%	82.3
2040	7.4	9.0%	46.5	56.8%	27.9	34.2%	81.8
2045	6.6	8.1%	45.4	55.4%	30.0	36.5%	82.1
2050	6.6	8.3%	44.9	56.3%	28.3	35.4%	79.8

単位：千人

単位：千人

【東南部地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

東南部地域の総人口は 2050（平成 62）年にかけて 8～9 万人で概ね横ばいとなる（図表 6-1-13）。ただ、年少人口比率が 2030（平成 42）年に 10% を下回る一方、老年人口比率は年々上昇する（図表 6-1-15）。そのため、人口ピラミッドは 2050（平成 62）年にかけて逆三角形に変化していく（図表 6-1-14）。

東南部地域は、昭和 30 年代から断続的に住宅地の開発が進められた北野地域と、平成以降に住宅地の開発が進められた八王子ニュータウンを中心とする由井地域という開発時期が異なる 2 つの地域から成り立っている。どちらの地域においても鉄道の駅が住宅地に近接しており、交通の便は比較的良い。また、道路網の整備も一定程度進んでいる。これらを背景として、2010（平成 22）年時点では他地域と比べても生産年齢人口比率（66.0%）が高い（図表 6-1-15）。今回の人口推計では、2050（平成 62）年にかけて総人口がほぼ横ばいで推移することと、当面は生産年齢人口比率が 60% 台を維持することが示された（図表 6-1-13）。これは、八王子ニュータウンを中心に 20～30 代の転入が増えていることが背景にあると考えられる。

2. 居住に関する意識

(1) 定住意向の分析【東南部地域】

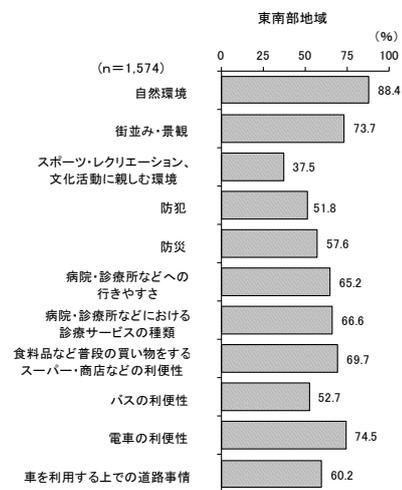
① 選択式回答から見た定住意向

東南部地域に居住する市民の定住意向について見ると、80.8%が「定住意向がある」と答え、「住み続けたい」という積極的な回答が47.3%となっている。

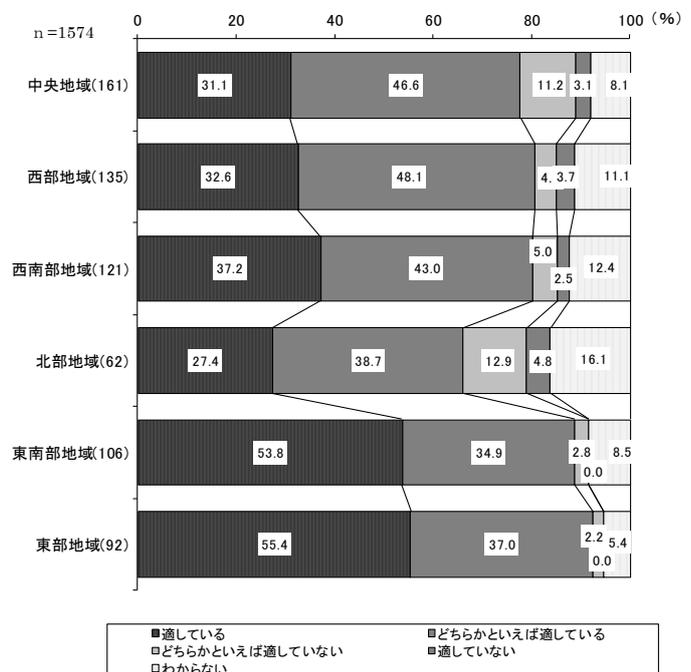
居住地域の住環境に対する満足度では、「自然環境」について「満足」とする回答が88.4%と高く、次いで「電車の利便性」、「街並み・景観」の満足度がいずれも7割以上と高くなっている。とくに「電車の利便性」について「満足」と答えた割合は、74.5%と6地域で最も高い。また、「防犯」、「防災」についての満足度はいずれも5割台ながら、6地域で最も高い数値となった。住環境に対する満足度については、他の地域と比べて全体的に高い評価を得ている。質問した11項目では、唯一「スポーツ・レクリエーション、文化活動に親しむ環境」についての満足度が37.5%と低くなっている（図表6-2-1）。

積極的な定住意向がある市民の回答についても、全体の回答とほぼ同じ傾向を示している。「自然環境」については「非常に満足している」と回答した割合が積極的な定住意向があると回答した市民の5割を超え（55.2%）、他の地域に比べて高い。「電車の利便性」、「防犯」についても「非常に満足している」と回答した割合が、それぞれ40.6%、20.2%と高くなっている。その他、積極的な定住意向がある市民の回答の特徴として、「子どもを育てる環境」として「適している」と回答した割合が53.8%にのぼることは注目値する（図表6-2-2）。一方で、「地域の一員としての意識をお持ちですか」という地域への帰属意識を問う質問に対しては、「持っている」と回答した割合（46.8%）が、東部地域（44.0%）に次いで低くなっている。

図表 6-2-1 住環境に対する評価



図表 6-2-2 積極的定住意向を示す市民の子育て環境としての評価



② 自由記述回答において使用頻度の高い語句とその内容の傾向

「これからも八王子市に住み続けたいと思いますか」に対する回答根拠となった考えについて、自由記述回答の内容をもとに定住意向の傾向を把握すると、選択式回答と同様に「自然環

境」、「交通」に関する語句が使用頻度の上位にきている。「自然環境」については、自然の対象として山、川について触れている回答が多いほか、公園への言及が多いことも特徴と言える。さらに東南部地域の特徴としては、「子ども、子育て」に関する語句が使用頻度4位（18.5%）

にあることと、「都内、都心」という語句が使用頻度5位（15.5%）に入っている点がある

（図表6-2-3）。主に自然を理由として「子育て環境として適している」とする回答が多いほか、子どもの故郷であること、子育てを終えて自立した子どもが近くに住んでいることを挙げた回答も多い。これは、宅地開発が現在も進行している由井地域と開発が終了した北野地域という両地域の特徴から生じているものと思われる。「都内、都心」という語句は、

「自然環境が良く、東京であるのに適度に田舎である事。職場が近い。」（40代男性）、「都心、新宿まで1時間のところで、自然環境が良いという場所。」（50代女性）など、自然環境や交通と対になって記述されていることが多く、都内であることや都心までの距離を意識した回答が多いことを表している。

一方、自由記述の中で八王子市に対する「誇りや愛着」について触れている回答をみると、「自分が育った地域として愛着があるため。」（20代男性）など、長く住んでいることを誇りや愛着に関連した語句と一緒に定住の理由とする人が多い一方で、「愛着がわからない」という記述が他の地域よりも多いことも注目される。

図表 6-2-3 【東南部地域】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 (32.0)	◆「都内、都心」が5位以内に入っているのは「東南部地域」のみ
② 交通 (29.0)	
③ 友人・知人・近所 (20.0)	
④ 子供、子育て (18.5)	
⑤ 都内、都心 (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定住意向から見た東南部地域の特徴

今回の調査では、居住年数が「10年未満」と回答した割合が42.5%を占めた。また積極的な定住意向があると回答した市民については、27.4%が居住年数「5年未満」、33.0%が「20年以上」と答えている。これには、由井地域と北野地域の開発時期の差が影響を与えていると考えられ、その違いが東南部地域の特徴となっている。

◆都心からの距離に対する評価、子育て環境としての評価が高い

東南部地域の強みは、JR横浜線と京王線の各駅を中心に計画的な宅地開発が行われた地区が多いことから、地域内や都心への交通の便がよく、街路樹や公園など身近な緑が整っている点であろう。こうした背景から、定住の理由として都心までの時間や距離を高く評価した回答が多くあった。とくに積極的な定住意向を示した市民から「子どもを育てる環境」として評価が高かったことは、6地域の中でも特筆すべき強みと言える。

◆地域に対する意識の醸成

住環境への評価が高い反面、地域の一員としての自覚など、地域に対する意識を問う設問では意識の持ち方が分かれている点が東南部地域の弱みと言えよう。宅地開発が進んで現在も人口が増えている由井地域と、開発が終了してまちとして成熟期を迎えている北野地域では、住民意識が大きく異なる点も、東南部地域を考える上で欠かせない視点である。

今後は、住環境に対する高い評価をさらに伸ばす試みとともに、住民間のコミュニケーションを促進する視点や地域への誇りや愛着を醸成する視点が、東南部地域のまちづくりで大切になるとと思われる。

（２）転入・転出要因の分析【東南部地域】

東南部地域への転入者の転入元と、東南部地域からの転出者の転出先を見ると、対象とした4市の中で「相模原市」が転入者の37.1%、転出者の32.0%を占め、ともに市全体で見た「相模原市」の割合（転入：29.6%、転出：27.2%）を上回っている（図表6-2-4）。また、東南部地域からの転出先として「町田市」の占める割合（25.8%）が、市全体に占める「町田市」の割合（18.1%）よりも多い一方、「町田市」からの転入は、市全体（15.0%）と比べて東南部地域（9.5%）が少ないことが特徴である（図表6-2-5）。東南部地域から「町田市」に転出した層は30～40代の男性が多く、転出の理由に「通勤・通学の利便性」を挙げている割合が高い。

①自然環境と治安の良さが子育て環境の満足度に影響

東南部地域への転入者の「現住地の選択理由」を見ると、「通勤・通学の利便性」と「自然環境」、「子育て環境」、「買い物等の利便性」、「治安の良さ」を選んだ回答者の割合が、市全体の平均を上回っている（図表6-2-5）。生活利便性の高さや自然の豊かさが東南部地域への居住につながったと考えられる。この「現住地の選択理由」と、各項目の「満足度」を比べると、おおむね「現住地の選択理由」で挙げられた項目については評価が高い。しかし、「買い物等の利便性」に関しては、「どちらかと言えば他市の方が良い」、「他市の方が良い」と回答した割合が高く、日常的な買い物の利便性については不満があることがうかがえる（図表6-2-5）。

また、東南部地域への転入者の居住形態を転入前後で比較すると、転入後に「持ち家（戸建て）」の割合が大きく増えている（図表6-2-6）。このことと、転入者の年齢のメインボリュームが30-34歳と35-39歳であることを考え合わせると、同地域への転入者は、ここで戸建てを購入して腰を落ち着ける形で子育てしたいと考えている可能性が高い。

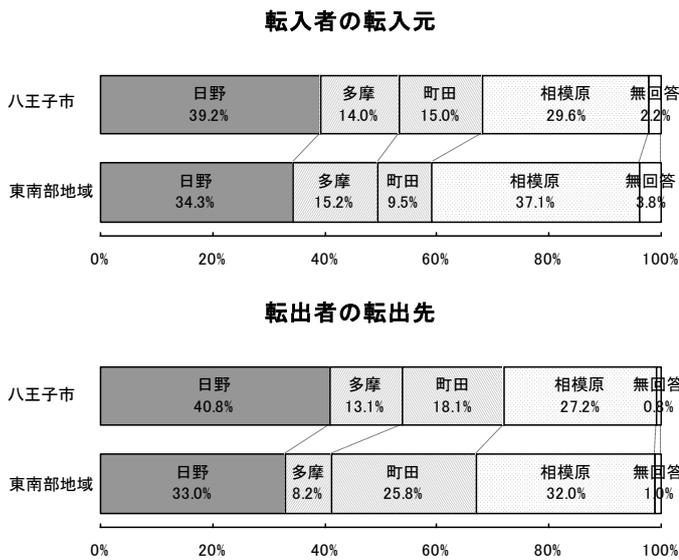
加えて、「子育て環境」について「八王子市の方が良い」とした回答者（「八王子市の方が良い」、「どちらかというとも八王子市の方が良い」と回答した回答者の合計）が、「自然環境」と「周辺の治安」について「八王子市の方が良い」と答えた割合はそれぞれ88.0%、68.0%にのぼった。その一方で、「子育て環境」について「他市の方が良い」とした回答者（「他市の方が良い」、「どちらかというとも他市の方が良い」と回答した回答者の合計）が、「医療・福祉の充実度」について「他市の方が良い」と答えた割合は63.2%にのぼるなど、「自然環境」、「周辺の治安」、「医療・福祉の充実度」が子育て環境の評価を左右することが分かった。

②「つながり」をいかにして醸成するか

東南部地域からの転出者について、その最も大きなきっかけを見ると、「住宅事情のため」と答えた割合が28.9%と、6地域の中では東部地域（34.9%）に次いで2番目に多い。また、転出先の住居について選択理由を問うと、「住宅価格・家賃」を挙げた割合が16.2%と、これも6地域の中では東部地域からの転出者（17.2%）に次いで2番目に多い（図表6-2-7）。東南部地域には近年開発が進んだ地域があり、子育て世代を中心に人口が流入している半面、住宅取得費用や家賃の点から東南部地域と他市を比較し、結果的に他市を選んだ人も多いようだ。

また、「近隣の間人間関係」についての主観的な評価を尋ねたところ、東南部地域からの転出者に関しては「他市の方が良い」と「どちらかと言えば他市の方が良い」を合わせた「他市の方が良い」が39.2%にのぼり、6地域の中で最も評価が低い結果となった（図表6-2-8）。上述したように新興住宅地が増えている同地域では、まだ十分な人間関係が醸成されていない可能性があり、今後、同地域の住民の間でどのように「つながり」を強くしていくかが、地域における定住の鍵となるだろう。

図表 6-2-4 転入元と転出先の市名



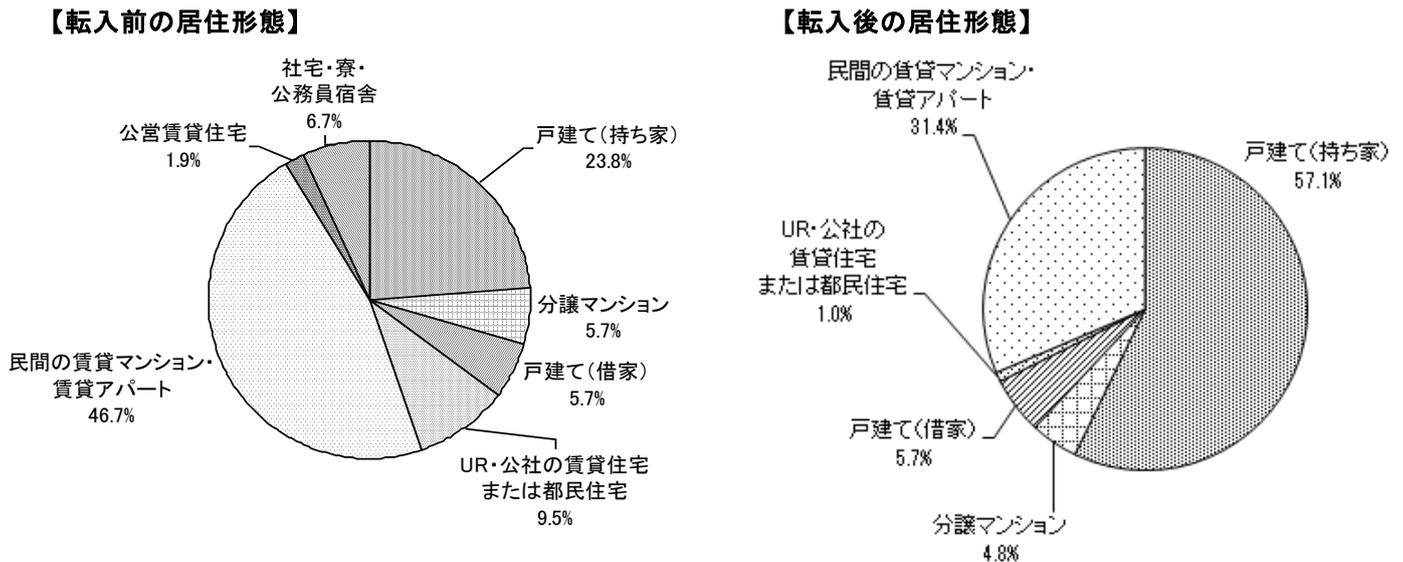
図表 6-2-5 転入者の現住地選択理由と住環境満足度

	現住地の選択理由		満足度	
	八王子市	東南部地域	八王子市	東南部地域
通勤・通学の利便性	38.9%	45.7%	45.5%	51.4%
自然環境	31.8%	41.9%	66.7%	72.4%
子育て環境	14.5%	21.9%	39.7%	47.6%
買い物等の利便性	20.9%	24.8%	48.0%	45.7%
治安の良さ	8.9%	16.2%	43.3%	53.3%

※「現住地の選択理由」は、転入者の現住地選択理由（5つまで回答可）のうち、東南部地域で回答数が多かった項目を抜粋したもの。居住の決定要因を測っている。

※「満足度」は、「現住地の選択理由」で挙げられた項目について、「八王子市の方が良い」、「どちらかと言えば八王子市の方が良い」と回答した割合を合計したもの。実際に居住してみてもの満足度を測っている。

図表 6-2-6 転入前後の居住形態

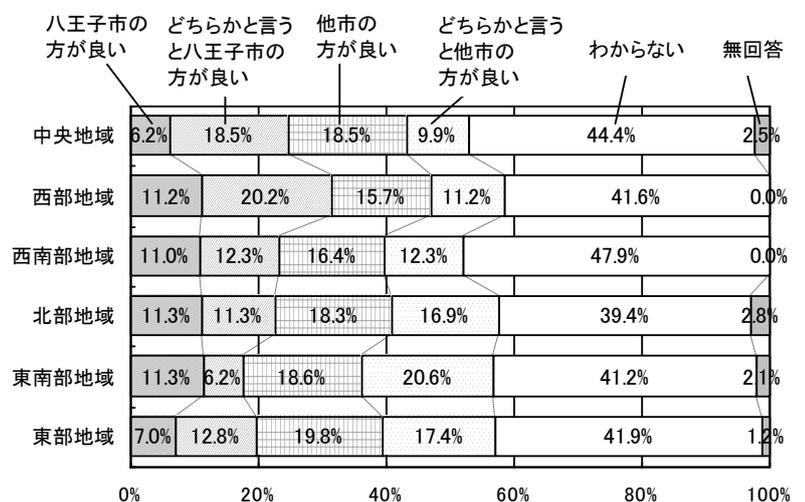


図表 6-2-7 転出者の住居選択理由(上位5位)

	中央地域	西部地域	西南部地域
1	通勤・通学の利便性(20.8%)	通勤・通学の利便性(20.0%)	通勤・通学の利便性(18.9%)
2	住宅価格・家賃(10.2%)	都心へのアクセス(10.4%)	住宅価格・家賃(12.2%)
3	自然環境(9.7%)	住宅価格・家賃(10.4%)	都心へのアクセス(10.7%)
4	買い物等の利便性(9.7%)	親の住まい(8.0%)	買い物等の利便性(9.7%)
5	治安の良さ(8.0%)	買い物等の利便性(8.0%)	なじみのある場所(7.7%)

	北部地域	東南部地域	東部地域
1	通勤・通学の利便性(21.5%)	通勤・通学の利便性(18.6%)	住宅価格・家賃(17.2%)
2	買い物等の利便性(11.7%)	住宅価格・家賃(16.2%)	通勤・通学の利便性(16.0%)
3	住宅価格・家賃(11.2%)	買い物等の利便性(10.7%)	買い物等の利便性(9.8%)
4	都心へのアクセス(10.7%)	都心へのアクセス(9.1%)	親の住まい(8.2%)
5	自然環境(6.8%)	親の住まい(7.9%)	都心へのアクセス(7.4%)

図表 6-2-8 「近隣の人間関係」に関する主観的評価



3. 課題の整理【東南部地域】

東南部地域は、JR 横浜線と京王線が地域内を通っているという交通の便の良さと、公園や街路樹などの緑が豊富という子育て環境の良さを最大の強みとして開発が行われ、発展してきた地域である。定住意向の理由を問う自由記述回答において、語句の使用頻度4位に「子ども」、5位に「都内、都心」に関する言葉が入っていることは注目に値する。とくに5位の「都内、都心」は「都内（あるいは都心）から通勤圏内にあるにもかかわらず、緑が豊かである」という文脈で使用されていることが多く、使用頻度1位の「自然」と結びつく形で、都市と自然が共存している東南部地域の特徴をよく表していると言えよう。

東南部地域に属する由井地域と北野地域が、それぞれ異なる特徴を有していることは、本章の各節からもわかるとおりである。すなわち、近年の住宅開発を背景に生産年齢人口を支える現役世代の転入が続いてきた由井地域と、住宅開発から時を経て成熟期を迎えて急激な高齢化と年少人口の大幅な減少が見られる北野地域である。ただ、北野地域は成熟期に入っているとはいえ、同地域への転入者の年齢構成を見ると、25～29歳、30～34歳の構成比率が八王子市全体の平均を上回るなど、若い世代が居住するうえでの魅力は失われていないことが分かる。一方の由井地域は、人口増加のペースが鈍化しており、これから成熟期を迎えると予想される。両地域に共通する課題は、良好な居住環境を次の世代に引き継いでいくか、という点だろう。

課題①：新興住宅地に住むファミリー層の満足度向上

2010（平成22）年の東南部地域における年少人口比率は14.0%と、6地域の中では東部地域（14.6%）に次いで2番目に高いが、これを牽引しているのは、14地域別では年少人口比率が最も高い由井地域（17.1%）である。このことは、同地域へのファミリー世帯の転入の多さを示しているが、みなみ野シティなど由井地域の開発が概ね一段落したことを考え併せると、子育て世代を引き続き同地域に呼び込むための新たな方策を早期に検討する必要がある。

由井地域を含む東南部地域の転入・転出調査を見ると、転入者は転入前後で八王子市内に通勤・通学している割合が増え、転出者は転出前後で八王子市内に通勤・通学している割合が減るという特徴が目につく（図表6-3-1）。これは勤務先や通学先の変化とともに転入・転出する住民が多いということであり、近年ファミリー層の転入が目立つことを考え合わせると、転入したファミリー層が働く場や、子どもを一時的に預けられる施設や柔軟な勤務形態など、夫婦で子どもを育てながら働ける環境づくりを進める必要があるだろう。

図表 6-3-1 転入・転出前後の市内通勤・通学者割合の変化

地域	転入前	転入後	地域	転入前	転入後
中央	22.9%	19.0%	中央	19.2%	22.4%
西部	13.6%	20.9%	西部	19.2%	16.4%
西南部	22.9%	19.6%	西南部	14.7%	14.7%
北部	19.5%	16.0%	北部	19.2%	19.8%
東南部	12.7%	16.0%	東南部	17.5%	15.5%
東部	8.5%	8.6%	東部	10.2%	11.2%

課題②：開発時期が異なる2地域における「つながり」の構築

もちろん、成熟期を迎えた北野地域も同様である。上述したように、北野地域には20代後半から30代前半という子育て世代が一定程度転入しており、同地域は人口を維持するだけの潜在力を有している。かつて大規模開発が行われた住宅地も高齢化が進んでいるが、そこに新たな若い世代が入居した際、長く居住している住民との間にどれだけ「つながり」を育み、現在の良好な居住環境を次の世代に引き継いでいけるかが重要な点となる。