

第1章：八王子市全体の現状と課題

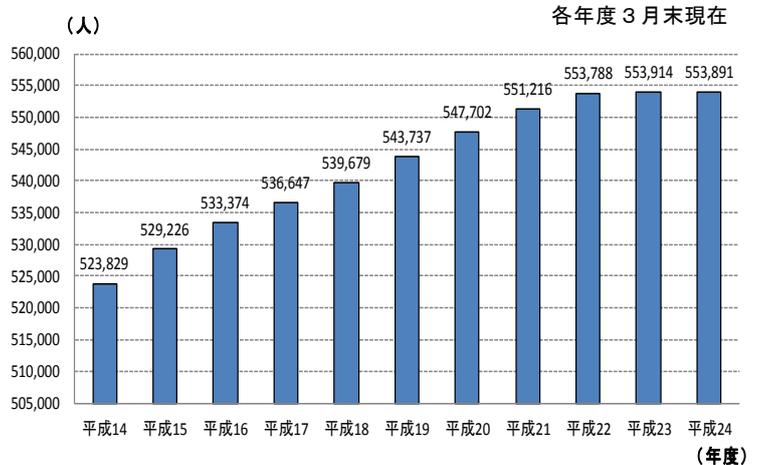
1. 人口動態—過去、現在、未来—

(1) 人口構造

【八王子市の特徴】

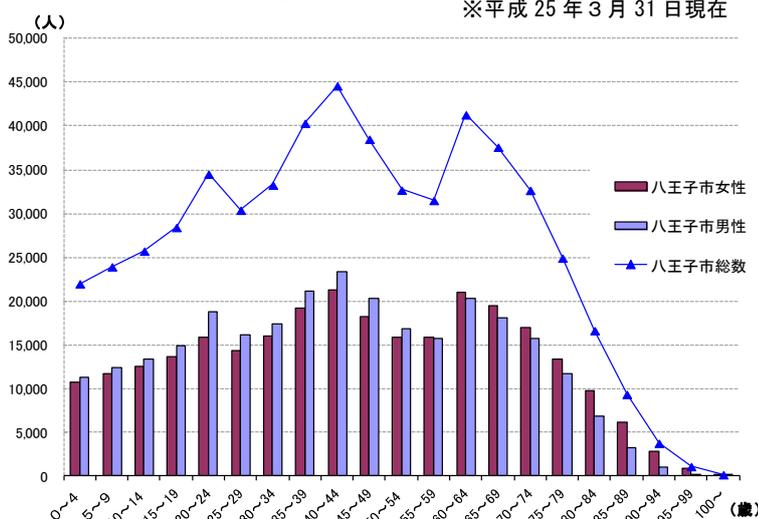
八王子市は、東京都26市の中で最も大きい186.31km²の面積を有している。市の道路網の中心は国道16号と国道20号（甲州街道）である。また、市の東西をJR中央線と京王線が横断し、南北をJR横浜線と八高線が、東部地域を多摩都市モノレールが縦断する。JRや京王線の駅前を中心に市街地が形成されている一方、西部地域を中心に緑豊かな里山が広がる一帯もある。

図表 1-1-1 人口の推移



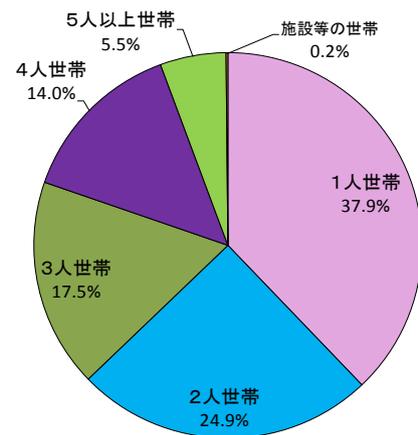
出所：住民基本台帳

図表 1-1-2 年齢構成



出所：住民基本台帳

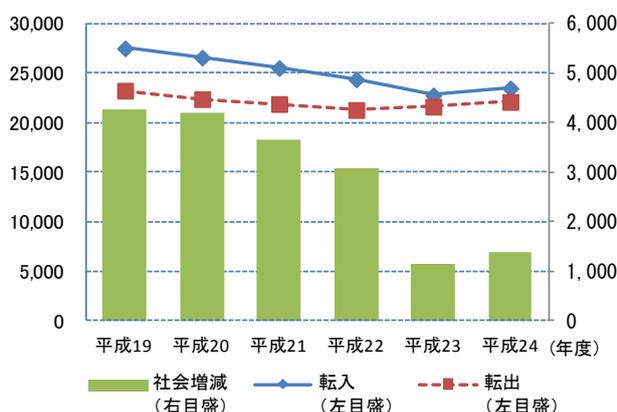
図表 1-1-3 世帯構成比



出所：平成22年国勢調査

(2) 社会動態

図表 1-1-4 転入・転出者の推移と社会増減



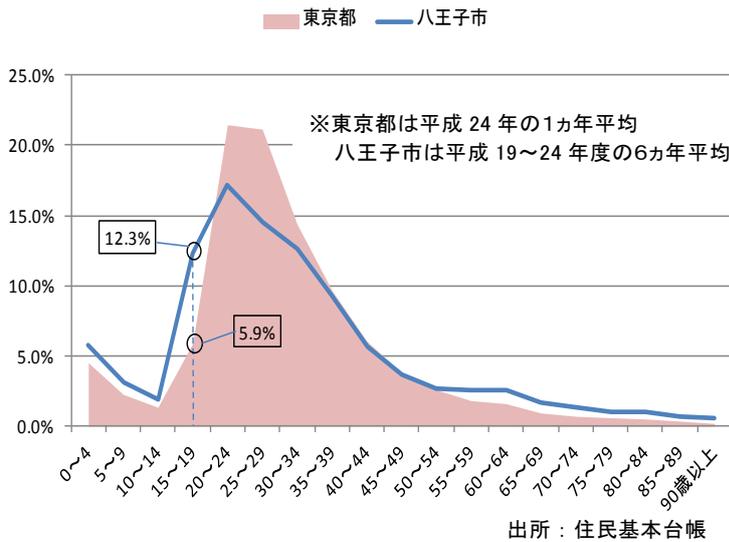
出所：住民基本台帳

【地域人口の現状】

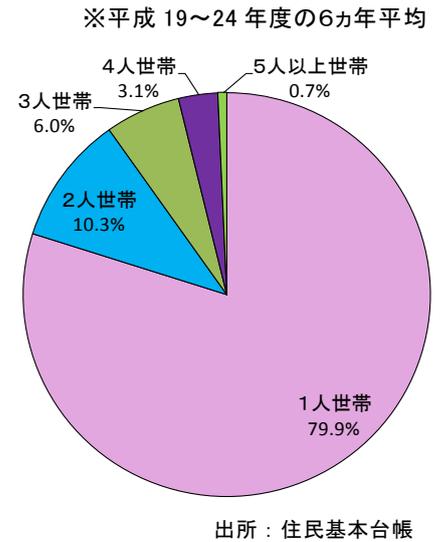
人口（いずれも日本人人口）は2010（平成22）年度まで増加し続けていたが、それ以降は横ばいで推移している（図表1-1-1）。

年齢構成は団塊ジュニア世代（注6）が最も多く、続いて団塊世代（注7）、20代前半が多い（図表1-1-2）。市内に数多くの大学が立地するため、そこに通う学生が多くを占めると見られる20代前半の人口が多いことが、八王子市の特徴といえる。世帯構成は1人世帯が最も多く、37.9%を占める（図表1-1-3）。

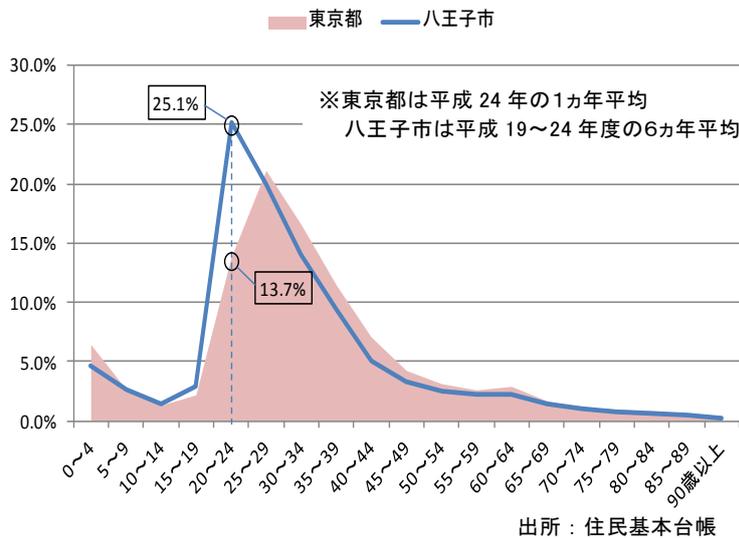
図表 1-1-5 転入者の年齢別構成比 東京都と八王子市



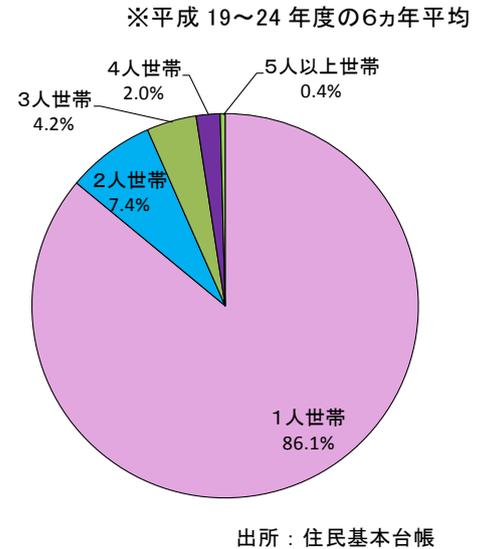
図表 1-1-6 転入者の世帯構成比



図表 1-1-7 転出者の年齢別構成比 東京都と八王子市



図表 1-1-8 転出者の世帯構成比



【転入・転出の特徴】

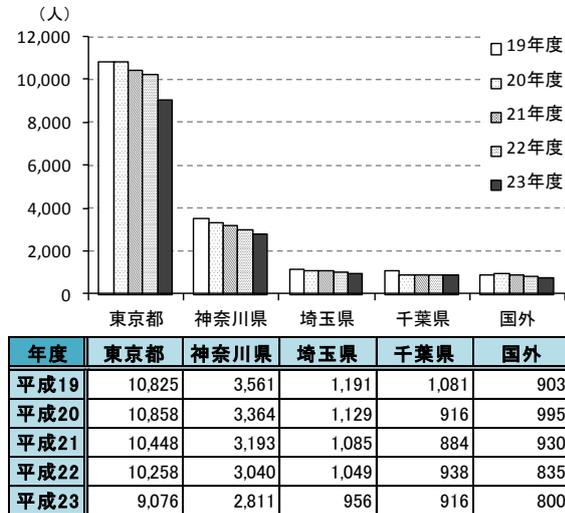
社会動態としては、転入者数が転出者数を上回って推移しているものの、転入者数が減少傾向にあるため、その差は縮小している（図表 1-1-4）。

転入者の年齢別構成比を見ると 15-19 歳（12.3%）の割合が多く、転出者の年齢別構成比を見ると 20-24 歳（25.1%）の割合が多い（図表 1-1-5、1-1-7）。東京都のデータと比較しても大学入学時（15-19 歳）の転入と大学卒業時（20-24 歳）の転出が目立つことは、八王子市が学園都市であることを物語っている。転入者・転出者の世帯構成比を見ても、8割前後を1人世帯が占めていることから、学生の社会移動が本市の人口構成に大きな影響を与えていることが分かる（図表 1-1-6、1-1-8）。また、転入者と転出者の年齢別構成比において、0-4 歳の占める割合が転入者・転出者の双方で多く、5-9 歳、10-14 歳では転入者・転出者ともに少なくなっている。（図表 1-1-5、1-1-7）。このことから社会移動の傾向として、就学期の児童・生徒を持つファミリー層が移動する割合よりも、未就学の乳幼児を持つファミリー層が移動する割合の方が多いうかがえる。

(3) 転入元・転出先【八王子市全体】

①八王子市への転入者

図表 1-1-9 八王子市への地域別転入者数
(都道府県・国外上位)



※住民基本台帳をもとに研究所作成

図表 1-1-10 八王子市への地域別転入者数
(市町村上位)

単位：人

転入元	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
日野市	1,545	1,455	1,398	1,390	1,136
相模原市	1,270	1,206	1,128	1,001	970
多摩市	1,099	1,098	855	991	731
横浜市	927	833	761	762	734
町田市	693	693	745	636	528
府中市	603	717	622	591	522
川崎市	595	639	657	590	517
総数	27,807	26,875	25,821	24,639	22,973

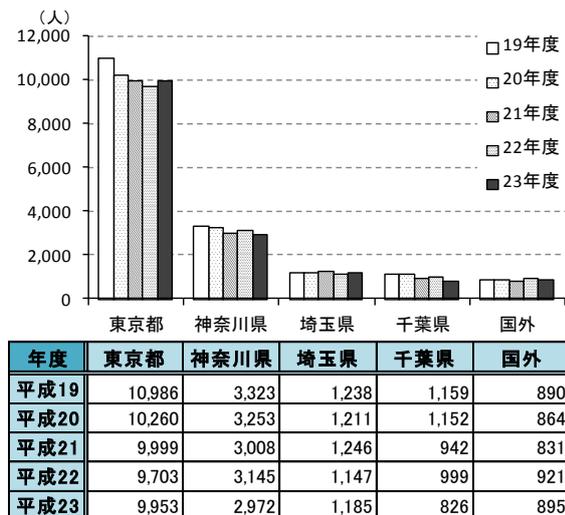
※住民基本台帳をもとに研究所作成

【八王子市への転入者が多い地域】

八王子市への転入者は、その6割以上が都内からの転入である。神奈川県がそれに続くが、東京都との差は大きい。市町村別に見ると日野市と相模原市が目立つ。この2市は、JR中央線やJR横浜線で八王子市とつながっていることが、転入の多さにつながっていると考えられる。

②八王子市からの転出者

図表 1-1-11 八王子市からの地域別転出者数
(都道府県・国外上位)



※住民基本台帳をもとに研究所作成

図表 1-1-12 八王子市からの地域別転出者数
(市町村上位)

単位：人

転出先	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
日野市	1,162	1,041	1,134	1,034	1,091
相模原市	1,038	1,035	970	1,164	976
多摩市	868	713	652	588	553
横浜市	848	827	778	773	698
川崎市	725	611	538	560	565
町田市	695	607	596	608	557
府中市	568	526	544	464	547
総数	24,076	23,175	22,508	21,944	22,412

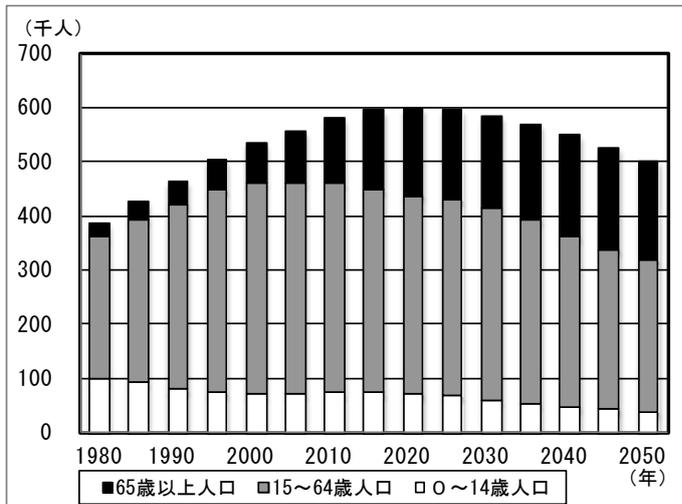
※住民基本台帳をもとに研究所作成

【八王子市からの転出者が多い地域】

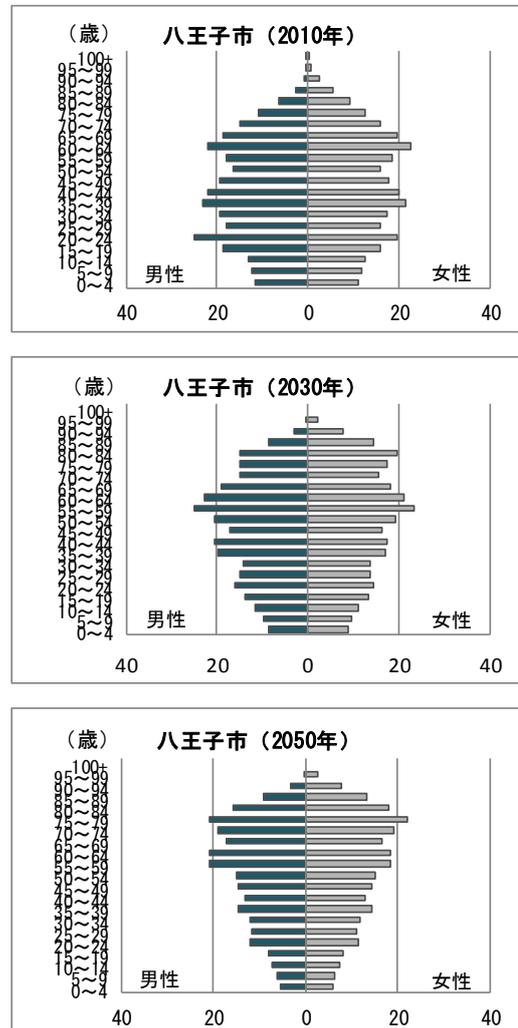
八王子市からの転出者は、転入者と同じく都道府県別では東京都、市町村別では日野市、相模原市が多い。なお、転出者の総数は転入者の総数よりも少ないが、2012（平成23）年度に関しては、東京都への転出者数が東京都からの転入者数を上回った。

(4) 将来人口推計【八王子市全体】

図表 1-1-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 1-1-14 人口ピラミッドの推移



図表 1-1-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0～14		15～64		65～		合計
2010	72.7	12.5%	386.8	66.7%	120.5	20.8%	580.0
2015	73.4	12.3%	374.2	62.9%	147.3	24.8%	594.9
2020	71.0	11.9%	366.0	61.1%	161.5	27.0%	598.5
2025	67.7	11.4%	361.2	60.7%	166.0	27.9%	594.9
2030	59.3	10.1%	354.2	60.6%	171.1	29.3%	584.7
2035	52.7	9.3%	338.6	59.4%	178.2	31.3%	569.6
2040	47.3	8.6%	313.9	57.2%	187.5	34.2%	548.7
2045	42.4	8.1%	294.7	56.1%	188.3	35.8%	525.4
2050	38.3	7.6%	279.4	55.7%	184.2	36.7%	501.8

単位：千人

単位：千人

【八王子市全体】地勢と将来人口から見る地域の姿

八王子市の総人口は2020（平成32）年に59万8,500人でピークを迎え、その後は緩やかに減少していく（図表 1-1-13）。年齢別にみると、年少人口と生産年齢人口の減少と、老年人口の増加が見られる（図表 1-1-15）。こうした人口構造の変化を受けて、老年人口比率は2035（平成47）年に30%を超え、人口ピラミッドは逆三角形に変化していく（図表 1-1-14）。

2010（平成22）年における八王子市の人口ピラミッドを見ると、いわゆる団塊世代と団塊ジュニア世代の人口が多い点は、日本全体の状況と共通しているが、その他に15-19歳、20-24歳の多さも目立つ（図表 1-1-14）。これは、市内に大学や専門学校等が数多く立地している「学園都市」という本市の特性を反映したものと考えられる。ただ、2030（平成42）年と2050（平成62）年の人口ピラミッドからは、15-19歳と20-24歳人口も徐々に減っていく様子が見て取れ、学生と見られる層を含む若い世代全体が減少傾向を示すことが分かる（図表 1-1-14）。

2. 居住に関する意識

(1) 定住意向の分析【八王子市全体】

① 選択式回答から見た定住意向

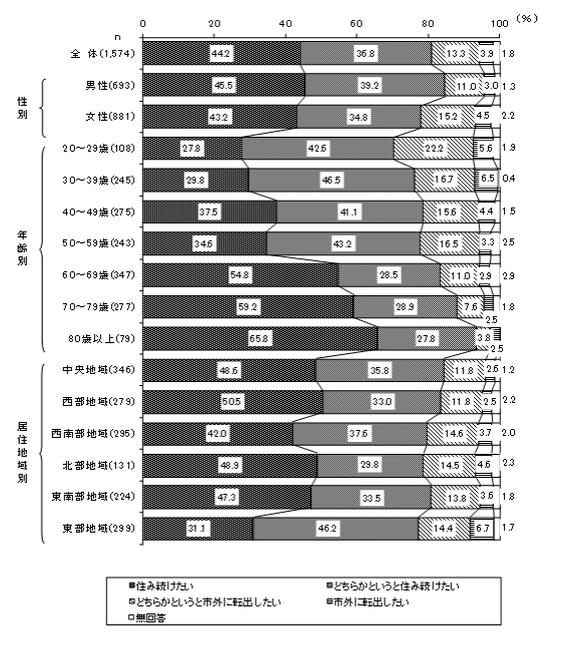
八王子市に住み続けたいという定住意向について、「住み続けたい」、「どちらかというに住み続けたい」を合計した《住み続けたい》は8割強(81.0%)を占め、「どちらかという和市外に転出したい」と「市外に転出したい」を合わせた《定住意向なし》(17.2%)は1割台半ばを超える程度となっている。年齢別では、年齢層が高くなるにつれて《定住意向あり》の割合が多くなっている。「住み続けたい」という積極的な定住意向に注目すると、60歳以上の年齢層で50%を超える。一方、居住地域別では、中央地域と西部地域で8割台半ば近くとなり、他の地域に比べてやや多い(図表1-2-1)。また、戸建て(持ち家)の人、居住年数の長い人、地域の人とのつながりを感じている人ほど、《住み続けたい》の割合が多くみられる。

現在住んでいる地域の住環境について、「非常に満足」と「やや満足」を合わせた《満足》と答えた人の割合をみると、市全体では「自然環境」が8割台半ば近くで最も多く、次いで「街並み・景観」が約7割、「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」が7割近くとなった(図表1-2-2)。評価されている項目は、居住地域によって大きく異なる。年齢別では、全ての年齢層で「自然環境」は8割強以上、「街並み・景観」は6割台半ば以上が《満足》としている。

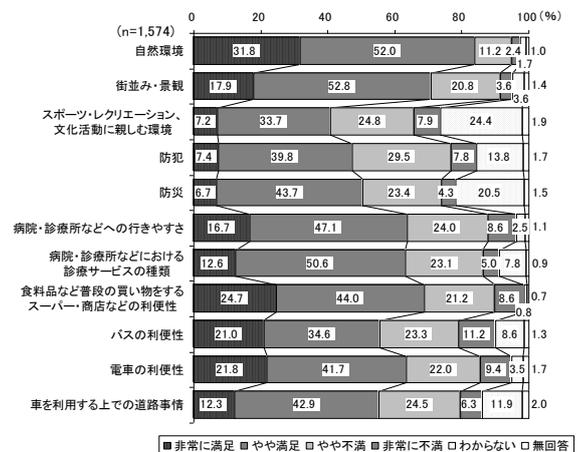
積極的な定住意向を持つ市民の回答のみに踏み込むと、住環境に対する評価では、「自然環境」、「食料品など普段の買い物をするスーパー・商店などの利便性」、「電車の利便性」について、「非常に満足している」と回答した割合が、それぞれ43.7%、33.1%、31.0%と他の項目に比べ高い。また、「子どもを育てることに適している環境か」との質問に対し、積極的な定住意向を示した市民の39.0%が「適している」と回答している。しかし、こうした市民の回答にも居住地域による差異があり、北部地域では積極的な定住意向を持ちつつも、「商店などの利便性」について「やや不満」、「非常に不満」の合計である《不満》と答えた割合が53.1%、「電車の利便性」について《不満》と答えた割合が53.2%にのぼる。一方で、地域に対する意識では、居住地域による差異はほとんどない。「市民の一員としての意識」については60.5%が「持っている」、「八王子市の自然に対して誇りや愛着を感じているか」は54.2%が「感じている」と回答し、地域に対する意識の高さがうかがえる。近所づきあいの度合いをきいた設問では、「おすそわけをする」と62.9%が答えており、積極的な定住意向がある市民は、近所づきあいも密な様子が見えてくる。

こうしたことから、積極的な定住意向を持つ市民は、全体的な傾向で表れた自然環境に対する満足度については高い評価を持ちつつも、その他の項目については居住地域によって評価が

図表 1-2-1 定住意向
＜性別、年齢別、居住地域別＞



図表 1-2-2 住環境に対する評価



高いものが異なっており、その一方で地域のつながりに対する意識については居住地による差異はほとんどなく、定住意向を支えていることがうかがえる。

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

八王子市への定住意向に関する質問に回答する際、その根拠となった考えについて3つまで自由記述回答で求めたところ、1,358通の記述回答を得た。市全体では「自然」に関する語句（390件）の使用頻度が最も高く、以下、「交通」（369件）、「友人、知人、隣人」（253件）、「子ども、子育て」（236件）、「商業施設」（208件）に関する語句と続いた（図表 1-2-3）。設問の主旨から、自由記述に使用された語句は、八王子市に「住み続けたい」という定住意識を決めるうえで市民が重視しているものであり、語句の使用頻度に注目すると、「自然」、「交通」、「商業施設」といった住環境に加え、「友人、知人、隣人」といった「地域や人とのつながり」、「子ども、子育て」といったライフステージが重視されて定住意向が決められることがわかる。住環境だけでなく、地域や人とのつながり、子どもや子育てといった項目が上位に来ている点は、定住促進を考えていくうえで示唆に富んだものと言えよう。

図表 1-2-3 自由記述回答使用頻度の多い語句

カテゴリ(語句)	使用頻度(件数)	含まれる語句
自然環境	390	自然環境、自然が豊か、自然が多い、空気が良い、里山、高尾山、川、山々、大自然、自然破壊、など
交通	369	交通の便、バス、電車、駅、渋滞、交通手段、道路、アクセス、高速道路、駐車、交通至便、始発、など
友人、知人、隣人	253	隣人関係、近所同志、知り合い、仲間、友達、知人、地域住民、顔見知り、友達がいない、隣組など
子ども、子育て	236	子育て環境、子供達、子育ての為、長女、長男、子供世帯、子供教育、二世帯、子ども中心、子供同士、など
商業施設	208	買い物、食料品店、デパート、スーパー、商店、商店街、閉店、ショッピングセンター、店舗、電気店、など
長年居住、住み慣れ	179	幼なじみ、住み慣れた、八王子生まれ、慣れ親しんだ、生まれ八王子、生まれ故郷、慣れた場所、など
親、兄弟、親戚など血縁	171	父母、兄弟、姑、義両親、墓、妹夫婦、親族、親子、両親、先祖代々、実家、近親者、など
都内、都心	142	東京都内、都内一、都心に近い、都心に比べ安い、都区内、23区、など
持ち家	134	持ち家、マイホーム、新築、分譲マンション、家を買った、ローン、など
まちの雰囲気	129	静か、のんびり、落ち着く、半分田舎、閑静な環境、田舎町、都会っぽい、半分都会、都会、など

③定住意向に影響を与える要因

定住意向に影響を与える要因を分析したところ、住んでいる地域の住環境に対する項目よりも、八王子市や地域への帰属意識、文化や歴史、自然への誇り・愛着、近所づきあいを大切に感じている度合いといった項目との相関が高いことが明らかとなった（図表 1-2-4）。

図表 1-2-4 「定住意向」と各質問項目の相関

住環境評価－満足度

自然環境	街並み・景観	スポーツ・文化	防犯	防災	病院への行きやすさ	病院の診療種類	商店の利便性	バスの利便性	電車の利便性	道路事情	子供を育てる環境	高齢者が暮らしやすい環境
0.235712331	0.273651004	0.187144405	0.182582802	0.168053649	0.238474593	0.253684102	0.167241424	0.1924348	0.174641999	0.175398687	0.269710732	0.228327321

地域に対する価値観

帰属意識(市民)	帰属意識(地域)	誇り・愛着(文化・歴史・伝統)	誇り・愛着(自然)	近所づきあいの大切度	地域とのつながりの実感
0.41885663	0.387251206	0.444074661	0.386567829	0.229399253	0.317806464

※「住環境評価」と「地域に対する価値観」の各項目と「定住意向」との相関係数を算出したもの

市全体の「定住意向」を従属変数、「住環境評価（11項目）」と「地域に対する価値観（6項目）」を独立変数として相関を調べたところ、「住環境評価」の各項目よりも「地域に対する価値観」の各項目の方が相関係数が高く、「定住意向」に影響を及ぼしていることが分かった。一般的には、住環境に対する満足度（評価）が、地域の定住意向に直結すると考えられがちだが、「地域に対する価値観」、中でも「帰属意識（市民、地域）」、「誇り・愛着（文化・歴史・伝統、自然）」の相関係数が高かったことは、今後居住地として市民に支持されるまちづくりを考えていくためには、住環境の整備だけでは不十分であることを物語る。なお、同項目について、重回帰分析を行ったところ、市全体、6地域のいずれにおいても有意な結果は得られなかった。

地域への帰属意識、誇りや愛着、近所づきあいといったものを自分にとって重要なものだと捉える、「地域のつながりに対する意識」を育む環境やしくみの構築が定住意向には重要である。

（２）転入・転出要因の分析【八王子市全体】

八王子市への転入者の転入元と、転出者の転出先を見ると、調査対象とした４市のうち「日野市」がそれぞれ転入者の39.2%、転出者の40.8%を、「相模原市」がそれぞれ転入者の29.6%、転出者の27.2%を占めている（図表 1-2-5）。この２市は、それぞれ JR 中央線、京王線で本市の各地域と結ばれており、そのことが本市との間において社会移動が多いこと背景になっていると考えられる。また、転入者について以前に本市に居住していたことがあるかどうかを聞いたところ、「ある」と回答した割合は 33.5%にとどまったものの、そのうち半分以上が居住年数を「10 年以上」としており、かつて長く本市に住んだ人が、一旦他市に転出した後で再び本市に戻ってくる傾向が見られる。

①良好な自然環境をもつ職住近接のまち

転入者と転出者の居住形態に着目すると、本市への転入前と後では「戸建て（持ち家）」の割合が 20.7%から 42.8%へと大幅に増加している一方で、「民間の賃貸マンション・賃貸アパート」の割合が 45.3%から 27.9%へと大きく減少している。また、転出者の居住形態については、本市からの転出前と後を比較すると、「戸建て（持ち家）」の割合が 27.2%から 24.5%へとやや減少し、「民間の賃貸マンション・賃貸アパート」の割合が 39.6%から 45.7%へと増加している（図表 1-2-6）。これらのことから、八王子市全体としては居住に際して戸建て住宅を購入しやすい環境にあると言えよう。

また、「生活環境の評価」について、転入者に転入元と本市を比較してもらい、転出者には転出先と本市を比較してもらった場合、「自然環境」に関して「八王子市の方が良い」と回答した割合が非常に高い。このことは、本市への転入者に「現在の住まいを選んだ理由」を尋ねた設問において「通勤・通学に便利だから」、「住宅価格・家賃が安かったから」と並んで「自然環境が良いと考えたから」と回答した割合が多い（図表 1-2-7）こととも合致する。「自然環境」が本市の強みとして市内外に広く認識され、それが転入要因の一つとなっていることがうかがえる。

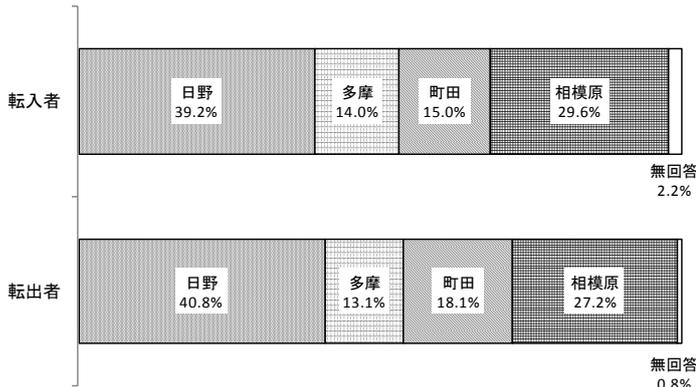
さらに、本市への転入者に「転入の最も大きなきっかけ」を聞くと、「通勤・通学に便利だから」と答えた割合が最も多い。このことと、勤務先が「八王子市」と回答した割合が転入の前と後で増加していることを考え合わせると、本市は都心等への通勤者にとってのベッドタウンという特徴をもつ一方で、市内にも多くの仕事場があることがうかがえる。

②利便性の点で転居先として他市を選ぶ傾向も

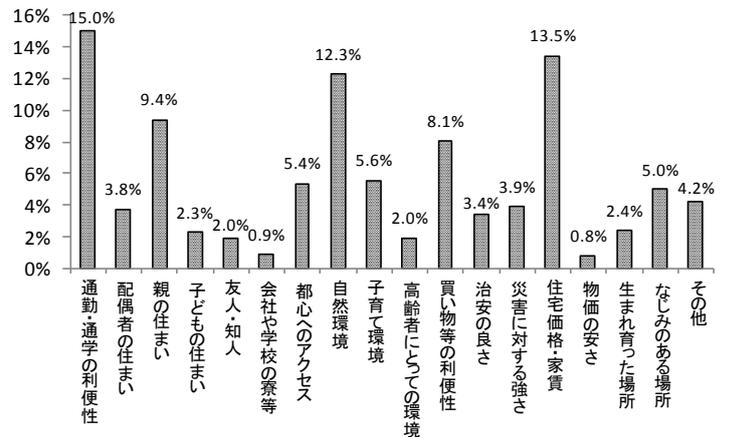
本市からの転出者が、転出の際に新たな居住地として検討した地名を尋ねると、「八王子市」という回答が 25.6%を占めた（図表 1-2-8）。これは、結果的に本市から転出したものの、当初は市内での転居を選択肢に含めていた層が転出者全体の約 4 分の 1 を占めるということである。

この「八王子市内での転居を検討していたが、結果的に市外へ転居した層」の「現在の住まいを選んだ理由」を見ると、「通勤・通学の利便性」と答えた割合が 63.2%と最も多く、次いで「住宅価格・家賃が安かったから」が 46.6%、「都心へのアクセスが良いと考えたから」が 31.6%、「日常の買い物等が便利だと考えたから」が 30.5%となっている（図表 1-2-9）。この結果を転出者全体の「現在の住まいを選んだ理由」と比較すると、「八王子市内での転居を検討していたが、結果的に市外へ転居した層」が挙げた現住地の選択理由として特に多かったのは、「通勤・通学の利便性」と「都心へのアクセスが良いと考えたから」の両項目であった。

図表 1-2-5 転入者の転入元と転出者の転出先

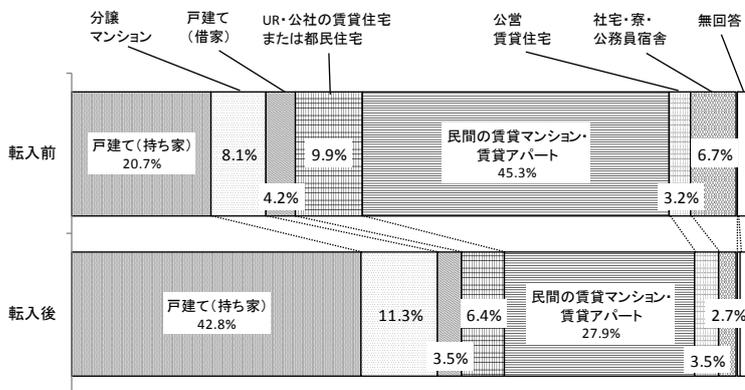


図表 1-2-7 転入者の「現在の居住地の選択理由」

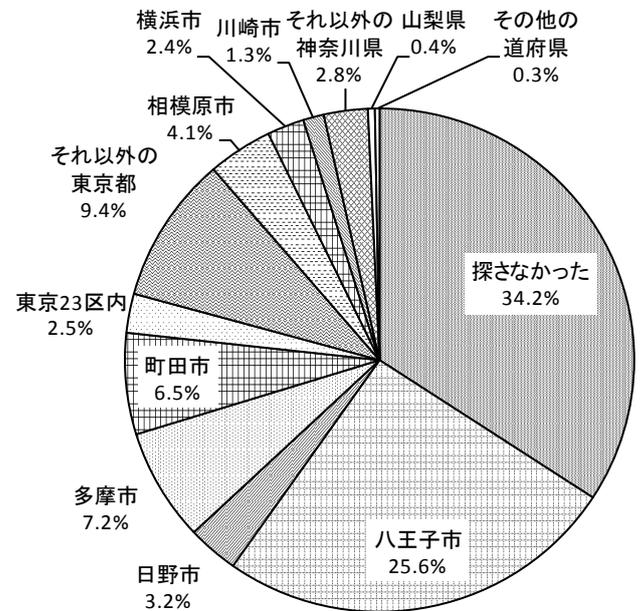


図表 1-2-6 転入前後と転出前後の居住形態の変化

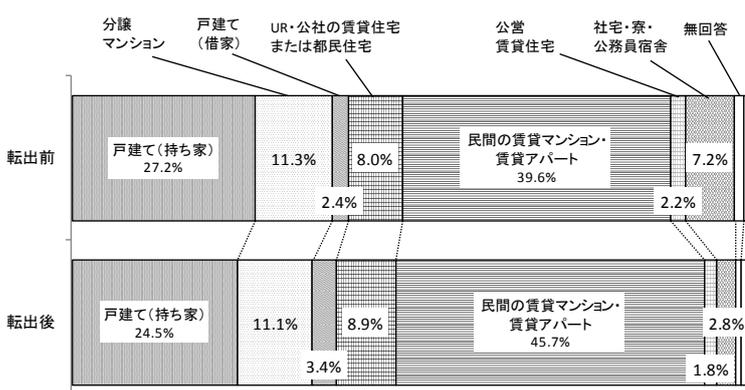
【転入前後】



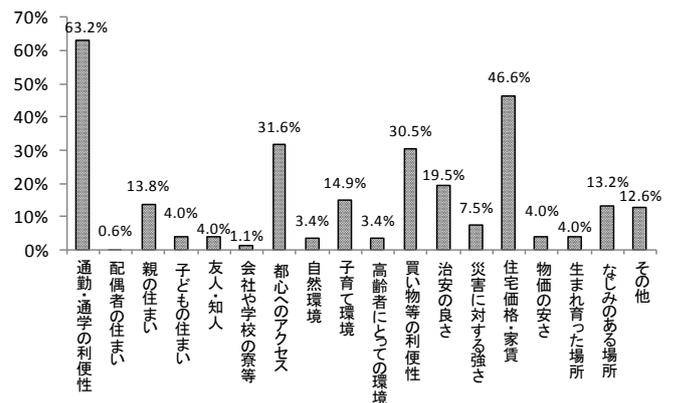
図表 1-2-8 転出先として検討したまち



【転出前後】



図表 1-2-9 「八王子市内での転居を検討していたが、結果的に市外へ転居した層」の「現在の居住地の選択理由」



3. 課題の整理【八王子市全体】

八王子市は、基本構想・基本計画『八王子ビジョン 2022』の中で市域を大きく6つに区分しているとおおり、地域ごとに様々な特徴を有するまちである。そのため、人口構造の変化に伴って生じる課題も地域ごとに異なると想定されるが、各地域に共通して底流する課題もある。その一つが、住環境とともに定住意向に大きな影響を与える「地域のつながり」に対する意識である。これは、「地域に住む人どうしのつながりを維持・拡大していくためにはどうすれば良いか」と言い換えることもできよう。そしてもう一つは、本市の人口構造を見た場合、大きな割合を占める学生層への着目である。つまり、「いかにして学生の定住を図るか」である。

(1) 通勤の利便性の高さを発信する必要性

八王子市の人口の年齢構成、そして転入者と転出者の年齢別構成比からもわかるとおり、本市の人口構造の大きな特徴は、大学等への入学年齢にあたる世代の若者が多く転入し、同時に大学等からの卒業年齢にあたる世代の若者が多く転出していることである。これは、市内に多くの大学や専門学校を有する学園都市ならではの人口構造であり、京都市等にも見られる。若い世代がまちに活気をもたらす条件を備えているという点で、大きな強みと捉えて良いだろう。

大学等への入学に伴って八王子市に転入してきた学生が、卒業とともに転出していくという構図の問題点は、これまでも度々指摘されてきたとおりである。しかし、「定住意向調査」で年齢別の定住意向を見た場合、20～24歳の実に68.4%が《住み続けたい》と回答していることから考えると、真の課題は「20代前半の7割近くが《住み続けたい》と考えているにも関わらず、八王子市から転出していくのはなぜか」という点にある。

八王子市には自然の豊かさ等、居住に適した面が数多くある。本市がベッドタウンとして発展してきた歴史と、都心のターミナル駅に直結している路線が複数あるという事実を鑑みれば、「通勤の利便性」も本市の強みに加えて良いと考える。その強みを20代前半の若い世代に向けてさらに発信していくことが、学生世代の定住を考えるうえで重要である。

(2) 積極的な定住意向を高める要因

中間報告で示したように、定住意向を左右する要因として大きいのは、生活の利便性や子育て環境などの住環境よりも、地域とのつながりの有無であった。実際、「定住意向調査」において「地域とのつながり」を感じる度合いが強い回答者ほど、「住み続けたい」とする積極的な定住意向が高かった。では、地域とのつながりはどこから生まれてくるのだろうか。

八王子市は地元で生まれ育った層が多い一方で、市外から移り住んできた層も多いが、「中学卒業時の居住地」が市内であれ市外であれ、地域とのつながりを感じる度合いは同程度であり、八王子市出身であるかどうかは地域とのつながりを感じる度合いにさほど違いは見られない。その一方で、つながり意識に大きな影響を与えたのが「子どもの人数」であった。子どもの人数が0人、すなわち子どもを持たない人が地域とのつながりを《感じる》と回答した割合は39.7%だが、子どもが1人なら56.0%が、子どもが2人なら65.0%が地域とのつながりを《感じる》としている（図表 1-3-1）。学校活動など、子どもを通じた地域との触れ合いが「つながり」に直結していることを踏まえ、それが定住意向を向上させる機会と位置付けて施策を展開していくことが求められる。

図表 1-3-1 つながり意識と子どもの人数

子どもの人数 地域とのつながり	0人	1人	2人	3人	4人
とても感じる	7.6%	10.8%	14.7%	17.5%	13.0%
感じる	32.1%	45.2%	50.3%	48.6%	39.1%
あまり感じない	43.5%	36.7%	29.8%	28.8%	30.4%
感じない	16.0%	6.6%	4.4%	4.2%	8.7%
無回答	0.8%	0.8%	0.7%	0.9%	8.7%