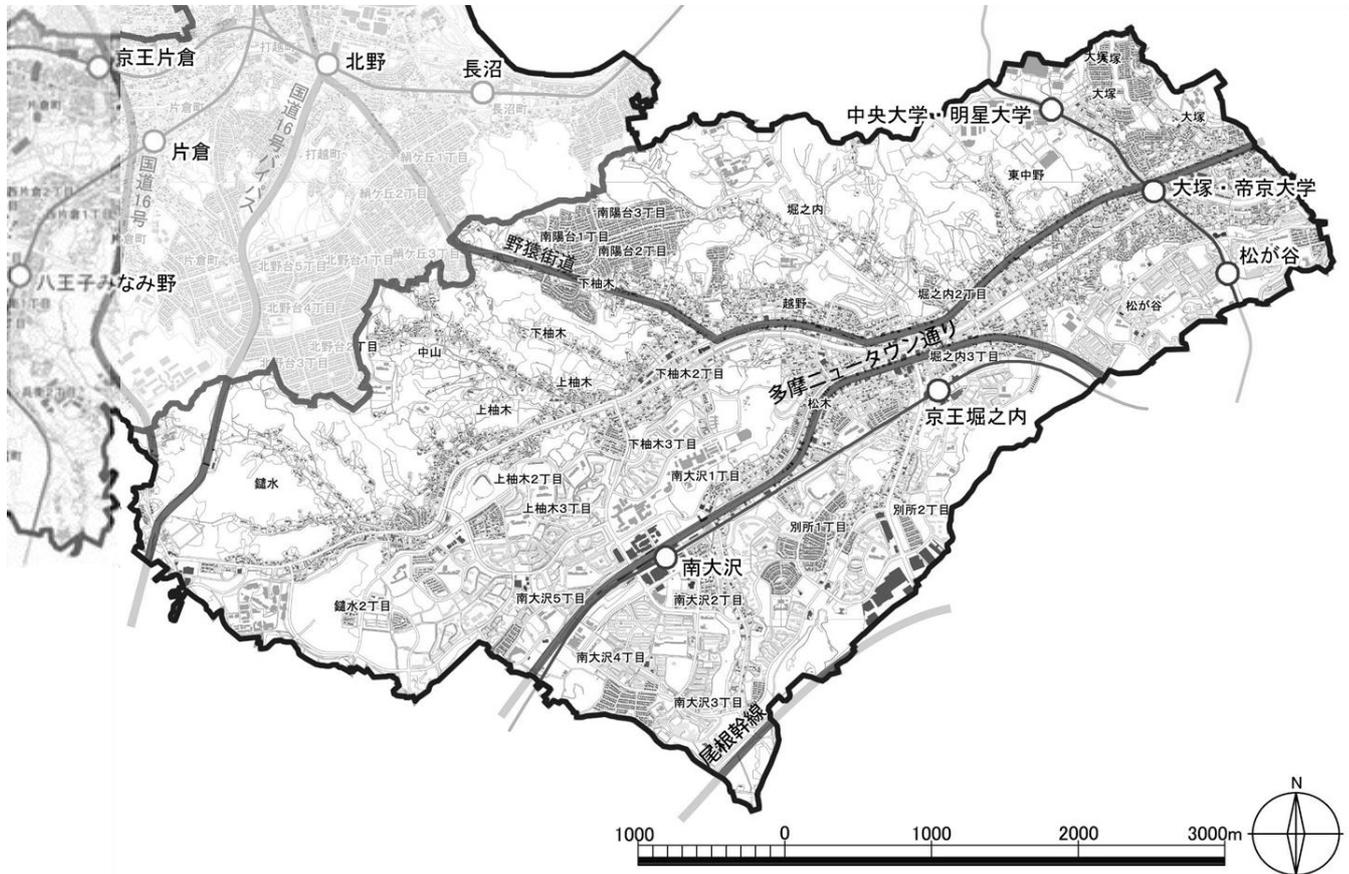


## 第7章：東部地域の現状と課題

### 東部地域の概要



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)
東部地域	由木地域	下柚木、下柚木2丁目～3丁目、上柚木、上柚木2丁目～3丁目、中山、南陽台1丁目～3丁目、堀之内、堀之内2丁目～3丁目、越野	33,536
	南大沢地域	鎌水、鎌水2丁目、南大沢1丁目～5丁目、松木、別所1丁目～2丁目	55,873
	由木東地域	東中野、大塚、鹿島、松が谷	19,490

出所：住民基本台帳 平成25年3月31日現在

東部地域は、由木、南大沢、由木東の各地域で構成されている。地域内に多摩ニュータウンを有し、日野、多摩、町田市と市境を接している。中央地域から由木、由木東の両地域を通り多摩市に至る野猿街道と、多摩ニュータウンを横断するニュータウン通りがある。京王線の南大沢駅、京王堀之内駅があり、駅前には商業施設が立地する。また、由木東地域には多摩都市モノレールが南北に通り、中央大学・明星大学駅、大塚・帝京大学駅、松が谷駅がある。主要幹線道路沿いには郊外型店舗や飲食店が点在するほか、地域内には大学が複数立地し、学生を対象としたアパートや寮も多い。

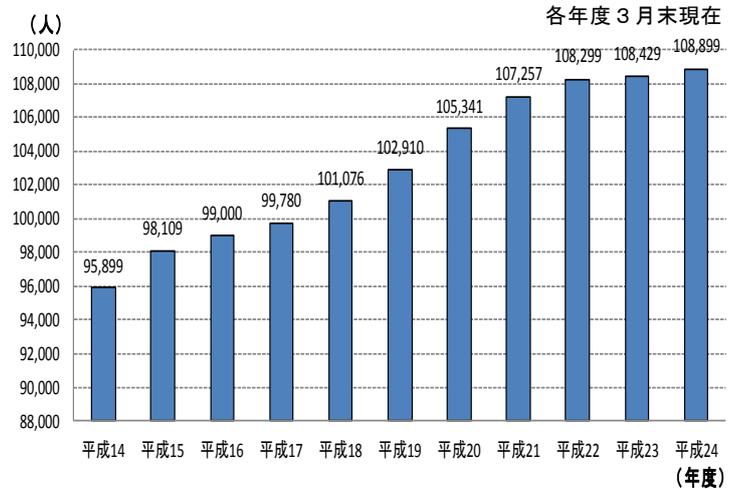
# 1. 人口動態—過去、現在、未来—

## (1) 人口構造

### 【地域人口の現状】

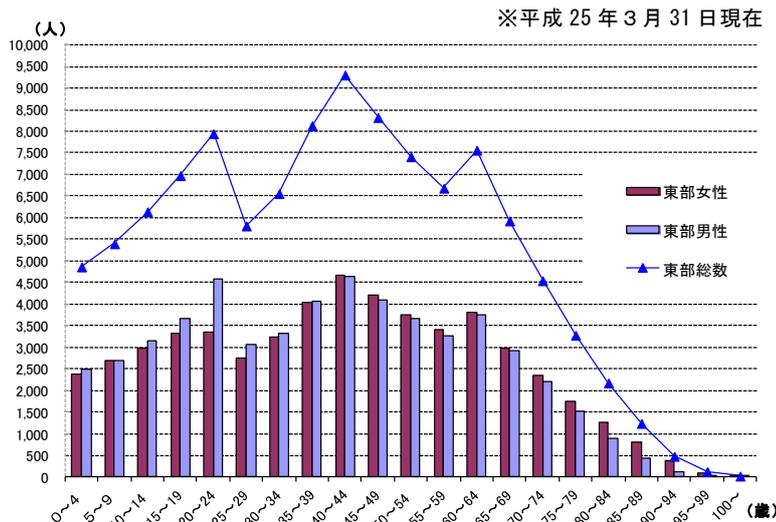
人口は増加傾向である。2010(平成22)年度までは毎年約1,000人ずつ増加していたが、その後は横ばいとなっている(図表7-1-1)。年齢構成を見ると、団塊ジュニア世代、20代前半、団塊世代が多い(図表7-1-2)。また、世帯ごとの構成比率では、1人世帯が38.8%にのぼり、6地域の中では中央地域(49.3%)に次いで高い(図表7-1-3)。

図表 7-1-1 人口の推移



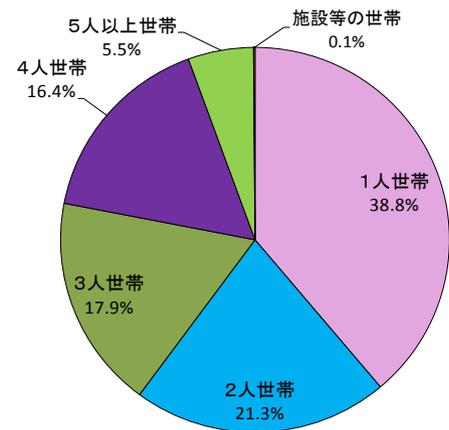
出所：住民基本台帳

図表 7-1-2 年齢構成



出所：住民基本台帳

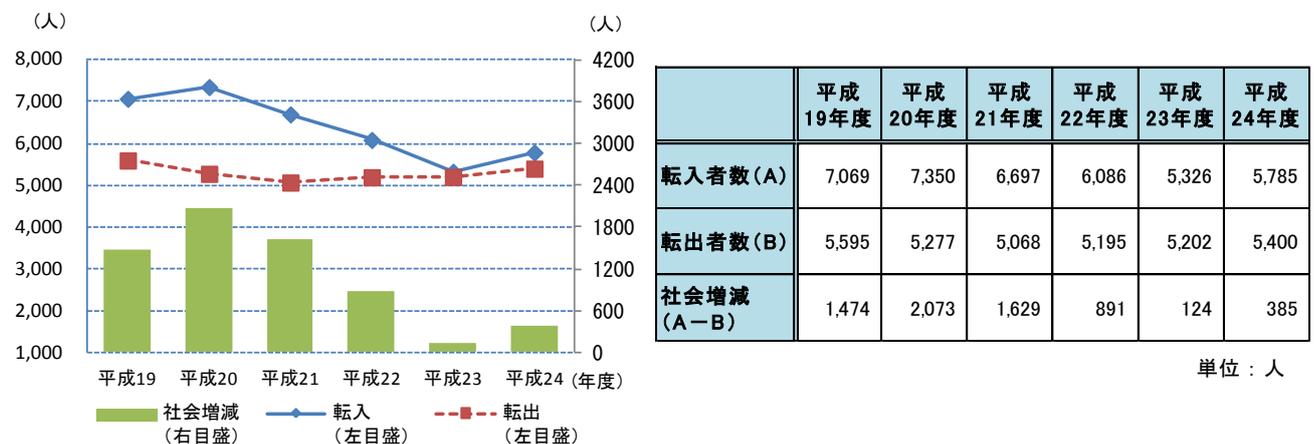
図表 7-1-3 世帯構成比



出所：平成22年国勢調査

## (2) 社会動態

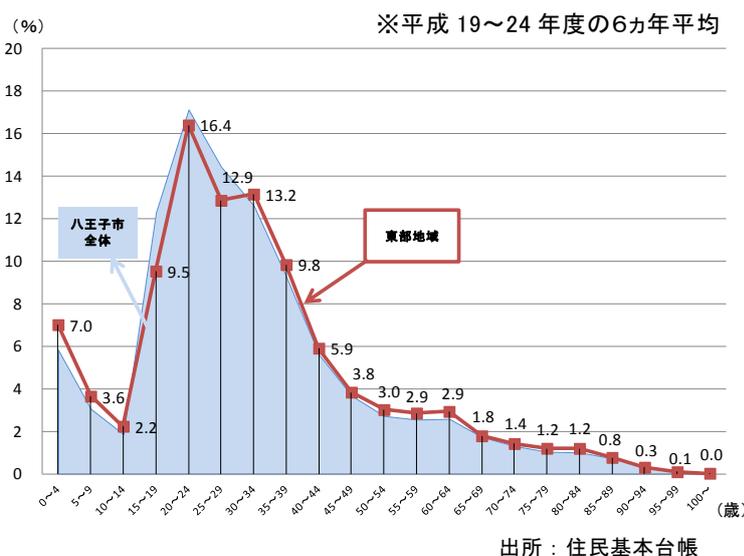
図表 7-1-4 転入・転出者の推移と社会増減



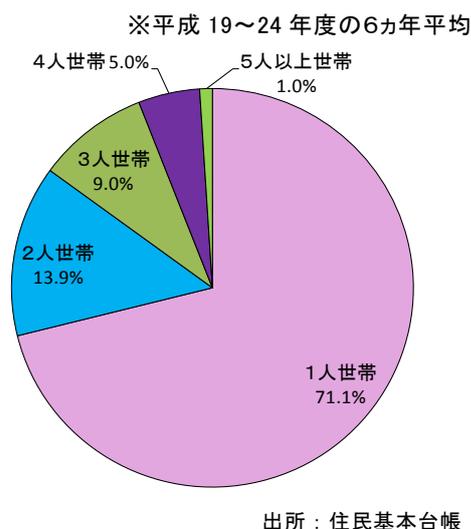
単位：人

出所：住民基本台帳

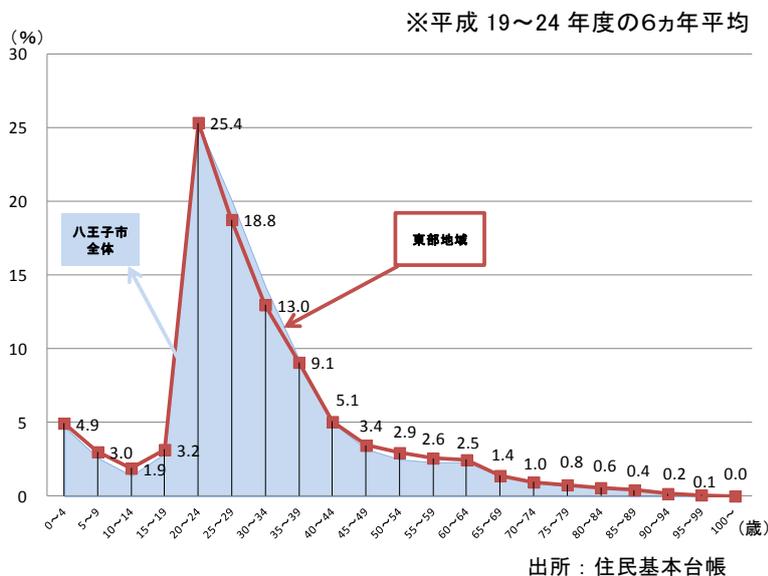
図表 7-1-5 転入者の年齢別構成比



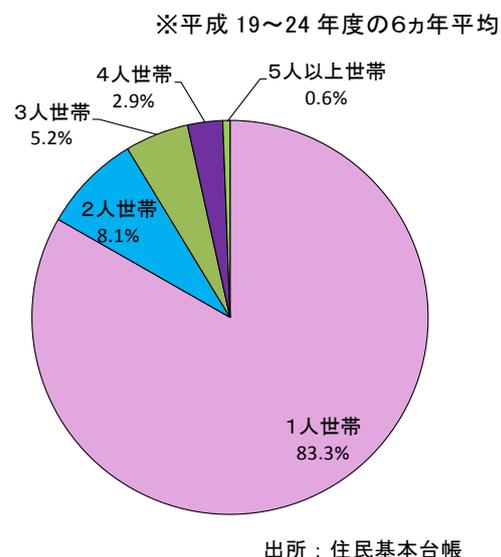
図表 7-1-6 転入者の世帯構成比



図表 7-1-7 転出者の年齢別構成比



図表 7-1-8 転出者の世帯構成比

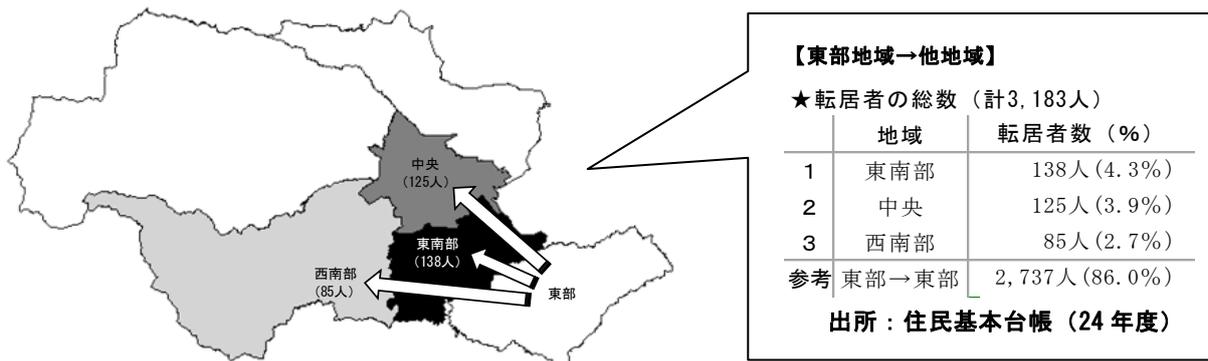


【転入・転出の特徴】

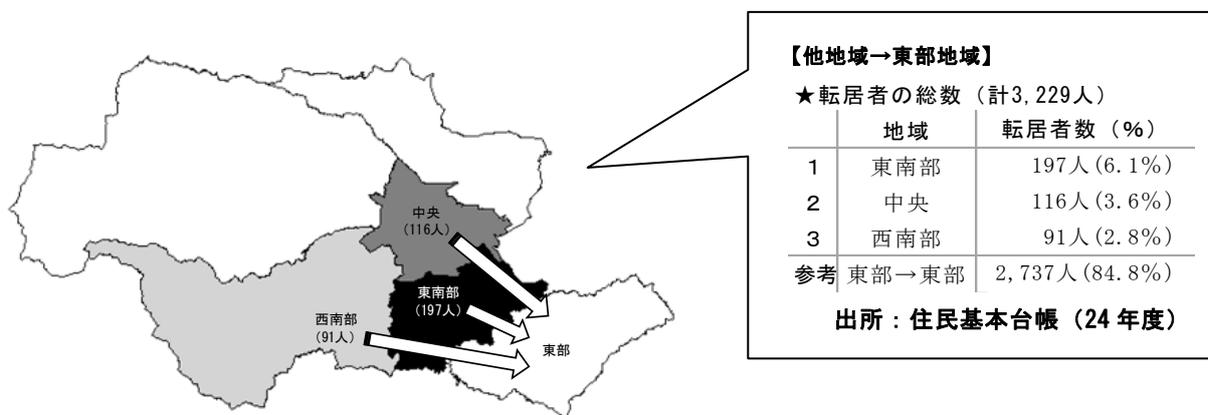
社会動態としては、転入者数が転出者数を上回ってはいるものの、その差は縮小しつつある（図表 7-1-4）。

転入者の年齢別構成比を見ると、0-4歳が7.0%を占め、八王子市全体に比べ高い値となっている（図表 7-1-5）。このように子育て層の転入が多く見られる一方、25-29歳の構成比は八王子市全体に比べ低くなっている。転出者の年齢別構成比を見ると、八王子市全体の値とはほぼ重なっている（図表 7-1-7）。世帯構成比を見てみると、転入者全体における1人世帯の割合が71.1%と、6地域の中で最も低い（図表 7-1-6）。転出者においては1人世帯が83.3%と、東南部地域（83.1%）に次いで6地域の中で2番目に低い値である（図表 7-1-8）。また、3人以上の世帯に関しては、転入者全体の15.0%、転出者全体の8.7%を占め、これは6地域の中で最も高い。このことから、学生の転入・転出の影響を受けている一方で、3人以上のファミリー世帯の転入・転出も多い地域であると言える。

図表 7-1-9 【東部地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-1-10 【他地域→東部地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-1-11 【東部地域→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262人）			★20-24歳の転居者数（計332人）			★25-39歳転居者の総数（計953人）		
	地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）
1	東南部	8人（3.1%）	1	中央	23人（6.9%）	1	東南部	62人（6.5%）
2	中央	6人（2.3%）	2	西南部	19人（5.7%）	2	中央	41人（4.3%）
3	西部	4人（1.5%）	3	東南部	12人（3.6%）	3	西南部	22人（2.3%）
参考	東部→東部	238人（90.8%）	参考	東部→東部	265人（79.8%）	参考	東部→東部	803人（84.3%）

図表 7-1-12 【他地域→東部地域】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290人）			★20-24歳の転居者数（計313人）			★25-39歳転居者の総数（計981人）		
	地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）		地域	転居者数（%）
1	東南部	26人（9.0%）	1	中央	15人（4.8%）	1	東南部	82人（8.4%）
1	中央	10人（3.4%）	2	西南部	15人（4.8%）	2	中央	51人（5.2%）
3	西南部	8人（2.8%）	3	東南部	12人（3.8%）	3	西南部	21人（2.1%）
参考	東部→東部	238人（82.1%）	参考	東部→東部	265人（84.7%）	参考	東部→東部	803人（81.9%）

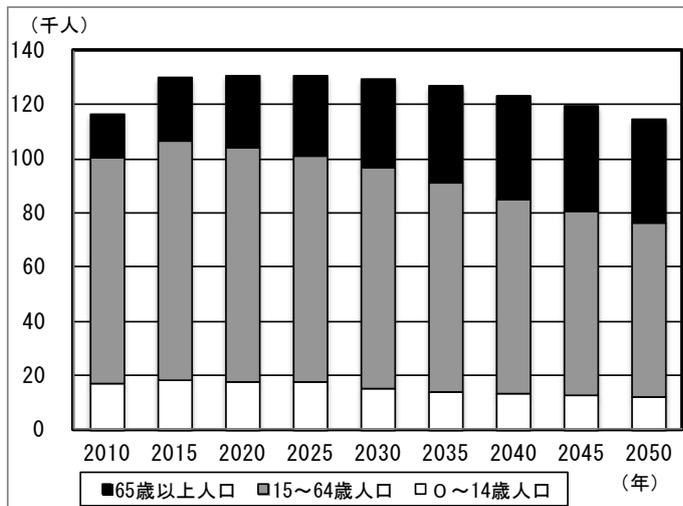
### 【東部地域の市内転居の現状】

東部地域における転居者の状況を見ると、東部地域から他地域、他地域から東部地域ともに東南部地域が1位、中央地域が2位であり、この両地域との結びつきの強さが見られる。その中で、大学卒業時の年齢層（20-24歳）に注目すると、中央地域が1位となっている。もっとも、東部地域内での転居がどの年代をみても約8割を占めており、転居の際には現住地の周辺地域への居住を検討する割合が高いことが示された。

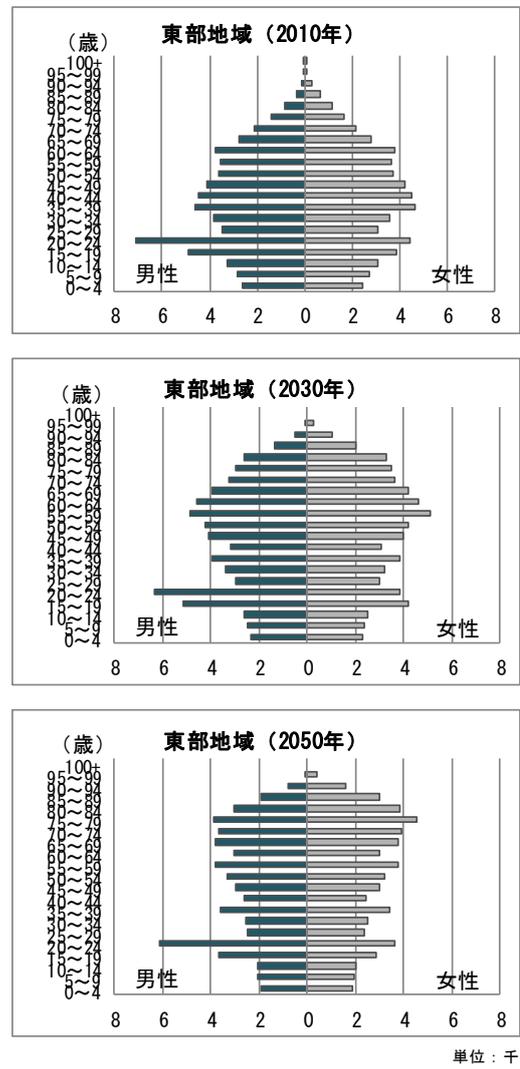
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、（注8）を参照のこと

### (3) 将来人口推計【東部地域】

図表 7-1-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 7-1-14 人口ピラミッドの推移



図表 7-1-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0～14		15～64		65～		合計
2010	17.0	14.6%	83.0	71.3%	16.4	14.1%	116.4
2015	18.2	14.0%	88.3	68.2%	23.0	17.8%	129.5
2020	17.3	13.2%	86.5	66.2%	26.8	20.5%	130.6
2025	17.0	13.1%	83.7	64.2%	29.7	22.8%	130.4
2030	14.6	11.3%	81.9	63.4%	32.7	25.3%	129.2
2035	13.8	10.9%	77.3	61.0%	35.6	28.1%	126.7
2040	13.0	10.5%	72.0	58.4%	38.2	31.0%	123.2
2045	12.3	10.4%	68.1	57.2%	38.6	32.4%	119.0
2050	11.9	10.4%	64.3	56.2%	38.3	33.5%	114.4

単位：千人

単位：千人

#### 【東部地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

東部地域の総人口は2020（平成32）年に13万600人でピークを迎え、その後は緩やかに減少する（図表7-1-13）。老年人口が増加し、2030（平成42）年には2010（平成22）年の水準の2倍に達する（図表7-1-15）。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7-1-14）。

2010（平成22）年における東部地域の人口構造は、年少人口比率、生産年齢人口比率がともに他の地域と比べて高い。本市内において、老年人口比率が20%を下回る唯一の地域でもある。

東部地域における今回の人口推計では、人口は2020（平成32）年にピークアウトするものの急激には減少しないという結果となった。ただし、昭和50年代以降に開発された多摩ニュータウンに入居した40～50代の市民が高齢化していくため、老年人口比率は年々上昇していく。また、2030（平成42）年からは年少人口と生産年齢人口の減少のスピードも上がっていく。

## 2. 居住に関する意識

### (1) 定住意向の分析【東部地域】

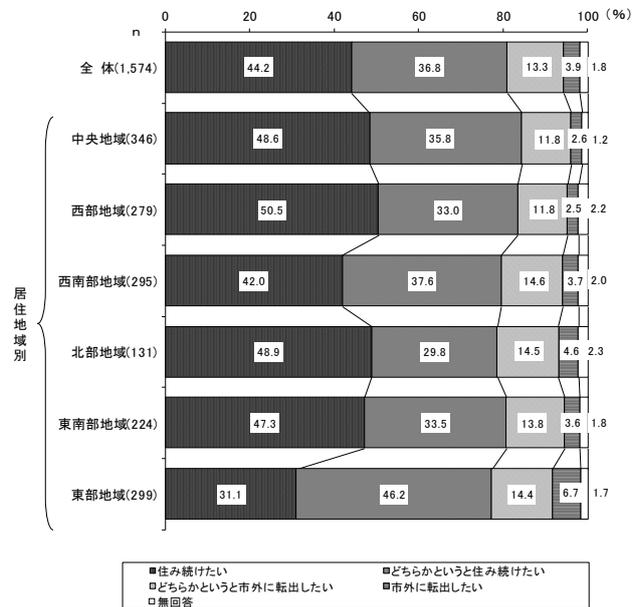
#### ① 選択式回答から見た定住意向

東部地域に居住する市民の定住意向を見ると、77.3%が《定住意向あり》と回答しているものの、6地域の中では低い。中でも「住み続けたい」と積極的定住意向を示した割合は31.1%と、他の地域に比べて著しく低くなっている（図表7-2-1）。

地域に対する意識についての回答では、「市民の一員としての意識」を《持っている》と回答した割合が55.5%と他の地域に比べて高くはなく、同様に「地域の一員としての意識」も《持っている》61.5%と同様に高くない。ただし、他の地域では「市民の一員としての意識」を《持っている》と回答した割合が「地域の一員としての意識」のそれよりも高いのに対し、東部地域では「地域の一員としての意識」のほうが高い。このことから、八王子市の市民というよりもむしろ自分の住む地域への帰属意識が高いことが注目される。そのほか、「八王子の文化・歴史・伝統に対する誇りや愛着」を《持っている》と回答した割合が36.8%と他に比べて高くなく、また「八王子の自然に対する誇りや愛着」も72.2%と同様に高くない。さらに「人とのつながりの実感」については、《感じない》と回答した割合が52.9%と、6地域の中で唯一半数を超えている。

八王子市や地域に対する帰属意識についての回答は、《定住意向あり》とした市民でも積極的な定住意向を示した市民と消極的な定住意向を示した市民で大きく異なる。八王子市と地域それぞれについて帰属意識を聞いたところ、いずれも積極的な定住意向を示した市民は4割台半ば近くが「(帰属意識を) 持っている」と回答したのに対し、消極的な定住意向を示した市民は4割強が「(帰属意識を) あまり持っていない」と回答している。東部地域では、定住意向の強さと帰属意識の強さの間には正の相関がみられる（図表7-2-2）。

図表 7-2-1 定住意向（居住地域別）



図表 7-2-2 積極的定住意向と消極的定住意向の比較（帰属意識）

クロス表(東部地域)			積極的定住意向	消極的定住意向
帰属意識(八王子市)	持っている	度数	40	23
		東部地域内の%	44.0%	16.7%
	やや持っている	度数	32	49
		東部地域内の%	35.2%	35.5%
	あまり持っていない	度数	17	58
		東部地域内の%	18.7%	42.0%
持っていない	度数	2	8	
	東部地域内の%	2.2%	5.8%	
合計	度数	91	138	
	東部地域内の%	100%	100%	

クロス表(東部地域)			積極的定住意向	消極的定住意向
帰属意識(地域)	持っている	度数	40	26
		東部地域内の%	44.0%	18.8%
	やや持っている	度数	38	50
		東部地域内の%	41.8%	36.2%
	あまり持っていない	度数	12	57
		東部地域内の%	13.2%	41.3%
持っていない	度数	1	5	
	東部地域内の%	7.7%	3.6%	
合計	度数	91	138	
	東部地域内の%	100%	100%	

居住地域の住環境に対する満足度は、質問をした11項目について全体的に高い評価を得ている。評価の高い順では、「自然環境」についての満足度が92.3%と高く、次いで「街並み・景観」が84.7%、「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」、「車を利用する上での道路事情」の満足度がいずれも7割以上となっている。とくに「車を利用する上での

道路事情」について《満足》とした回答の割合は、70.6%と6地域で唯一7割を超えて最も高い数値となっている。また「自然環境」、「街並み・景観」について《満足》と回答した割合も6地域の中で最も高い。この傾向は、積極的な定住意向を持つ層でも同じであるが、とくに「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55.4%にのぼる。

## 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

定住意向を回答する根拠となった考えについて、自由記述回答に使用された頻度の多い語句からみた東部地域の回答者の特徴は、「自然」（26.5%）、「交通」（23.9%）、「子ども、子育て」（19.0%）に次いで「商業施設」に関する語句が使用頻度の4位となっている点である。市内全6地域のうち、「商業施設」が使用頻度の上位5位以内に入っているのは、中心市街地として発展した中央地域とこの東部地域のみとなっている。その内容について踏み込むと、中央地域では「商業施設」について否定的な記述が肯定的なものを上回っていたのに対し、東部地域では定住に対する肯定的な理由として使用されているものが多い。とくに商店・スーパーが多く、買い物に便利だとする理由が目立った。

自由記述回答の内容にさらに踏み込むと、「自然」を理由とした回答は、抽象的に「自然」、「緑」と表現するものが多く、都心へのアクセスと合わせて使用した回答も多く見受けられた。また、「子ども、子育て」を理由とした回答では、「スーパーや病院、駅が近く生活しやすい。物価が安い。自然が多く、子どもが成長していくのに良い環境だと思う。」（30代女性）など子育て環境について触れた回答のほか、子育てを終えた回答者が、子どもの故郷であること、近くに子どもが住んでいることを述べたものも多い。反面、定住にマイナス的な回答として、現在の居住地が子どもの通学先に遠い、子育てを終えたため定住する理由がなくなったとする回答もみられた。現在子育てをしている世代の回答とともに、子育てを終えた世代とみられる回答があることは、多摩ニュータウンに代表される開発地域が占める割合が大きい東部地域の特徴とも受け止められる。

## 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東部地域に居住している市民の特徴として、「分譲マンションに居住する比率が41.5%と他の地域に比べて高い」、「居住年数は10年未満が46.8%を占める」、「勤務地については『八王子市内』が6地域の中で最も少なく、『東京23区内』は28.5%と他の地域よりも高い」、「通勤時間については1時間以上～2時間未満（36.0%）が他の地域の比率よりも高い」などが挙げられる。このことから同地域に居住してから比較の日が浅く、勤務地も東京都心などに1時間以上かけて通う市民が多いことがうかがえる。

### ◆住環境に対する評価が高く、日常の利便性も良い

東部地域の強みは、住環境に対する満足度が全体的に高く、自然環境と日常の利便性に対する評価が高い点にある。とくに商業施設の利便性は、他の地域と比較して評価が高い。計画的に整備された街並みがこうした評価に影響を与えていると思われる。

### ◆定住意向と地域に対する意識が他に比べて高くない

一方で、地域に対する意識が他の5地域と比較して低い点が東部地域の弱みと言えよう。背景として、居住して日が浅い層が多いことや、東京都心に時間をかけて通勤し、地域で過ごす時間が十分に足りにくい層が多いことが影響していると考えられる。

今後は、居住者どうしの結びつき、居住者と地域との結びつきを醸成し、自然環境や利便性の良い街並みをいかに維持していくかが重要な視点になるだろう。

## （２）転入・転出要因の分析【東部地域】

東部地域への転入者の転入元と、東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「多摩市」がそれぞれ 35.2%、44.2%を占めている。これは市全体における「多摩市」の割合（転入：14.0%、転出：13.1%）を大きく上回っており、多摩市との結びつきが強いことを示している。また、他地域では転入・転出ともに１位または２位に入っている「日野市」が、東部地域では４位となるなど、転入・転出の観点から見た同地域はかなり特徴的と言える。さらに、多摩市から東部地域へ転入、または東部地域から多摩地域へ転出した層の「現住地の選択理由」をみると、「住宅事情のため」が転入で 64.9%、転出で 42.1%を占めており、市全体、あるいは４市全体で見た場合と比べ突出して高い（図表 7-2-3）。東部地域は、主に多摩市などと多摩ニュータウンを形成していることもあり、居住地の周辺で住み替えを検討する傾向が強いと考えられる。

### ①幅広い年代に支持されるまちなみが特徴

東部地域への転入者に「現住地の選択理由」を聞くと、「自然環境」を挙げた回答者の割合が 16.9%と、６地域の中で最も高い（図表 7-2-4）。実際、東部地域には公園や街路樹などの緑が多く、まちなみと一体化している。そうした景観の良さを背景に、東部地域を居住地として選択する層が多いとみられる。なお、「現住地の選択理由」としては「自然環境」のほかに「都心へのアクセス」、「子育て環境」、「高齢者の生活環境」を挙げた割合が、市全体と比べて高い。また、「現住地に対する主観的評価」を見ると、転入者は「道路事情」や「自然環境」、「子育て環境」、「周辺の治安」について、転出者は「道路事情」や「周辺の治安」について「八王子市の方が良い」と回答した割合が高い。総合すると、東部地域は整備されたまちなみが市内外から評価されていると考えられる。

転入理由として他の地域では非常に高い「結婚・離婚のため」の割合が、東部地域では低いことにも注目したい。東部地域への転入者を年齢別に見ると、他の地域と比べて年代の幅が広がっており、とくに 50～60 代の転入者が目立つ（図表 7-2-5）。すなわち、東部地域は結婚後の住居として 20～30 代に選ばれるだけでなく、一定の人生経験を積んだ世代が「終の棲家」として選ぶケースも多いと言えよう。これは、多摩ニュータウンを有する同地域における今後のまちづくりを考えるうえで、重要なポイントである。

### ②公共交通機関や買い物の利便性向上が必要

前節で述べたとおり、東部地域には複数の鉄道駅があり、駅前には大型商業施設が立地している。しかし、「現住地に対する主観的評価」では、転入者が「公共交通機関の利便性」について、転出者が「買い物の利便性」について「他市の方が良い」と回答する割合が市全体と比べて高く、全ての点において生活するうえでの利便性が高いとは言えないようだ（図表 7-2-6）。東部地域には由木地域など鉄道駅がないエリアがあり、坂道も比較的多い。そのため、バス路線が住居の近隣を通っていない住民については、公共交通機関や買い物の利便性に対する満足度が低いと考えられる。

また、東部地域への転入理由として「子どもの近くに住むため」を挙げた回答者の割合（7.6%）が６地域で最も高いという特徴がある。このことと、東部地域への中高年世代の転入者が多いことを考え合わせると、東部地域に居住している 30～40 代のファミリー世帯が、市外に住んでいた親を呼び寄せる形で一緒に住み始めるといったケースも一定程度あると推察され、同地域には今後も幅広い年代にとっての利便性を向上させるための取り組みが求められる。

図表 7-2-3 現住地の選択理由として「住宅価格・家賃」を挙げた割合

※「現住地の選択理由」として「住宅価格・家賃」と回答した割合を、転入元・転出先別に整理したもの

<転入者>

転入元	中央	西部	西南部	北部	東南部	東部
日野	25.5%	42.4%	34.1%	52.8%	30.6%	36.8%
多摩	37.5%	14.3%	30.0%	40.0%	25.0%	64.9%
町田	10.0%	30.8%	28.6%	26.7%	50.0%	40.7%
相模原	11.5%	18.4%	16.2%	12.5%	33.3%	20.0%

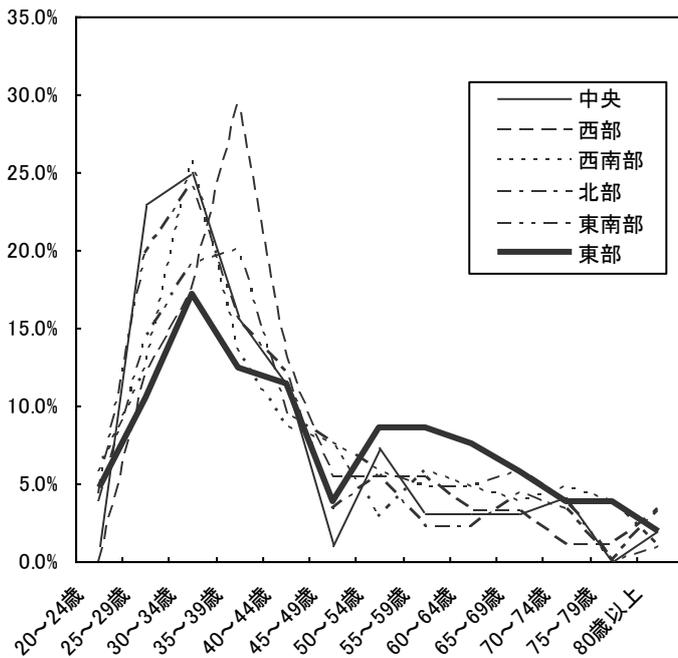
<転出者>

転出先	中央	西部	西南部	北部	東南部	東部
日野	36.8%	22.5%	32.1%	25.9%	28.1%	9.1%
多摩	12.5%	0.0%	0.0%	33.3%	37.5%	42.1%
町田	9.1%	15.4%	46.7%	0.0%	36.0%	55.6%
相模原	8.7%	13.3%	3.8%	0.0%	22.6%	15.8%

図表 7-2-4 転入者の「現住地の選択理由」(上位5位)

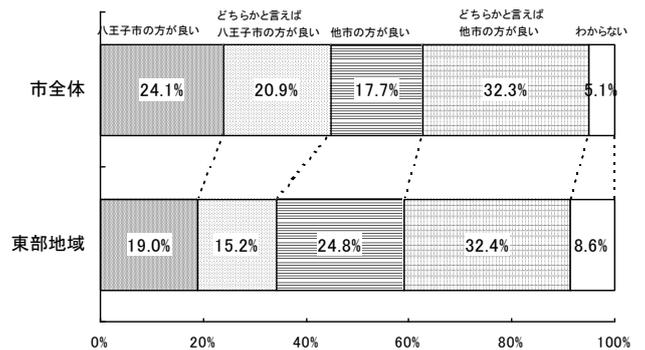
	中央地域	西部地域	西南部地域	北部地域	東南部地域	東部地域
1	通勤・通学の利便性 (17.2%)	住宅価格・家賃 (16.9%)	住宅価格・家賃 (15.8%)	通勤・通学の利便性 (18.1%)	通勤・通学の利便性 (15.9%)	自然環境 (16.9%)
2	親の住まい (10.9%)	通勤・通学の利便性 (12.2%)	通勤・通学の利便性 (14.7%)	住宅価格・家賃 (17.6%)	自然環境 (14.6%)	通勤・通学の利便性 (12.6%)
3	買い物の利便性 (10.5%)	親の住まい (11.3%)	自然環境 (12.9%)	自然環境 (10.8%)	住宅価格・家賃 (11.6%)	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%)	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%)
	なじみのある場所 (7.5%)					

図表 7-2-5 転入者の年齢別構成比 (6地域別)

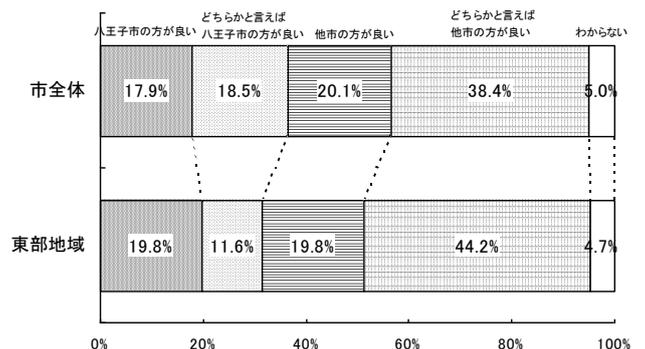


図表 7-2-6 公共交通機関と買い物の利便性

<転入者：公共交通機関の利便性に関する評価>



<転出者：買い物の利便性に関する評価>



### 3. 課題の整理【東部地域】

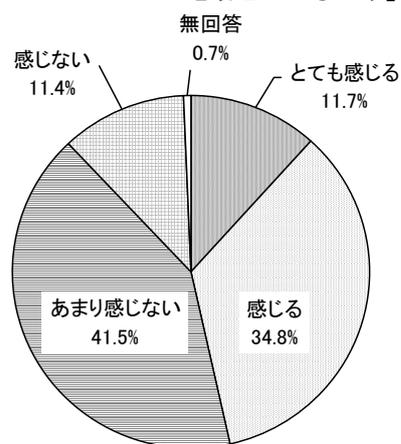
東部地域は、学生世代が人口に占める割合が大きい由木地域と由木東地域、京王線の南大沢駅や堀之内駅を中心に多摩ニュータウンの一部として発展してきた南大沢地域という、やや特性が異なる3つの地域で構成されている。由木地域及び由木東地域では、学生世代が大学卒業とともに地域を離れる傾向があり、南大沢地域については、開発時に入居した世代がこれから本格的に高齢期を迎えるため、将来人口推計では年少人口、生産年齢人口の減少と老年人口の増加が予想される結果となった。こうした状況で課題となるのは、多摩ニュータウン地域における世代交代と、学生世代が卒業後も地域に住み続けられるような環境づくりである。

#### 課題①：幅広い世代が「つながり」を持って暮らせるまちづくり

転入・転出調査の分析でも明らかになったとおり、東部地域は子育てするまちとして有利な条件をいくつも備えている。南大沢地域を中心として、都心へのアクセスが良く、自然環境についての満足度が高く、周辺の治安が良いという点は、子育て層を地域に呼び込むためには理想的と言えよう。東部地域への転入者の年齢別構成比において、0-4歳が7.0%と高い割合を示したことは、子育て層の同地域への評価が高いことを物語っている。今後はまず、こうした特性を活かして、子育て層の居住をさらに促進させることを目指さなければならない。

同時に、子育て層が地域に根ざして暮らせるまちづくりも課題となる。定住意向調査の分析からは、東部地域における「市民の一員としての意識」、「地域の一員としての意識」が他地域と比較してやや低いことが明らかになったが、これを高めていくことが先決だろう。「市民の一員としての意識」や「地域の一員としての意識」が高いほど、「住み続けたい」という積極的定住意向を持ちやすいことも示されているからである。同調査では東部地域において「地域の人とのつながり」を「感じる」と答えた割合が46.5%と、これも6地域の中で最も低い結果となった（図表7-3-1）が、地域に関わる機会を増やし、市民、あるいは地域の一員としての意識を向上させることで、つながりも生まれてくると考える。とくに若い世代が子育てをするうえでは、そうした地域をつなぐを育む取り組みが必要である。

図表 7-3-1 東部地域における「地域とのつながり」



#### 課題②：学生の居住を地域活動に活かすしくみづくり

また、東部地域のもう一つの顔が「学生のまち」である。由木地域や由木東地域を中心に15-19歳、20-24歳人口が居住している割合が大きいですが、25-29歳人口は大きく減少している。この層が引き続き地域に定住する状況ができれば、そのまま東部地域で子育てすることも可能である。

そのために、行政は二つの課題をクリアしなければならない。一つは、地域で就職しやすい環境をつくることである。東部地域は都心までのアクセスが良いという利点をもつが、仮に住居からほど近い場所で職を得ることができれば、子育ての観点からもその方が好ましい。企業誘致や地元企業と学生の結びつけなど、方策を検討する必要がある。

もう一つは、学生のうちから地域と何らかの関わりを持てるようなしくみをつくることである。とくにひとり暮らしの学生は地域活動に参加する機会が少ないが、その両者をつなぐことで、学生にとっての地域が「住んでいる場所」から「自分のまち」に変わることを期待したい。それが地域への愛着や誇りであり、卒業後も地域に根づくための第一歩だと考える。