

多摩ニュータウン再生検討のための基礎調査の結果について

1. 多摩ニュータウン八王子市域について

(1) 含まれる町区域

下柚木二丁目、下柚木三丁目、上柚木二丁目、上柚木三丁目、鎌水二丁目、南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢三丁目、南大沢四丁目、南大沢五丁目、越野、松木、別所一丁目、別所二丁目、堀之内、堀之内二丁目、堀之内三丁目、東中野、鹿島、松が谷

(2) 状況整理

○現況について

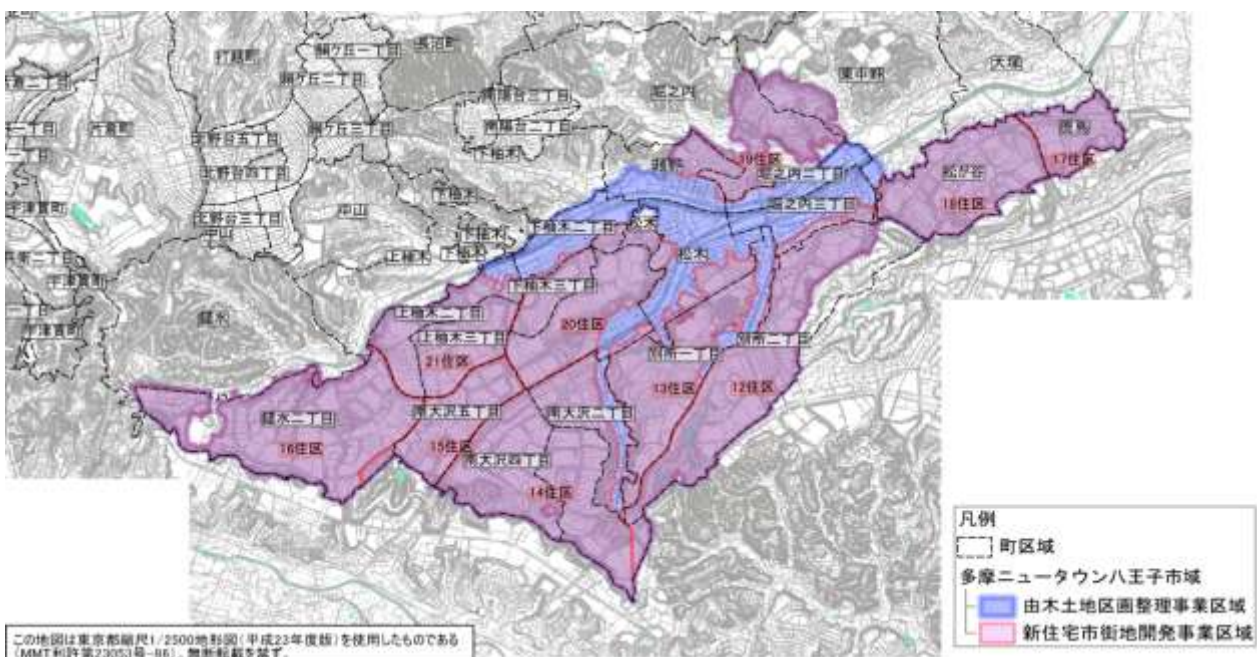
- ・多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域の2017年1月1日時点の人口は、約9万3千人、世帯数は約3万8千世帯で、人口では八王子市全体の約6分の1、世帯数では八王子市全体の約7分の1を占める。
- ・人口・世帯数は開発の進捗にともなって増加してきたが、2010年頃から増加は落ちついている。
- ・人口構成は、全市と同様の傾向で、第一次ベビーブーム世代の60歳代、第二次ベビーブーム世代の40歳代と、学生世代と考えられる20歳代前半の割合が高い。全市と比較すると、20歳代前半の人口割合が高く、70歳以上の世代の割合が低い。
- ・高齢化率は、全市で25.6%、多摩ニュータウンでは18.5%で、全市に比べ低い。
- ・新住宅市街地開発事業により整備された区域（以下「新住区域」という。）の集合住宅の築年数は、住区の整備ごとに一斉に整備されたことから、区域内の集合住宅の築年数は、住区ごとに偏りが大きい。
- ・駅前には、生活便利施設や商業施設等が立地しているものの、一部の団地内商店街では、核となる商店が撤退し、高齢者サービス等の施設や事務所が多くなっている。

○将来推計について

- ・人口は、2040年に約8万5千人で、2017年比約8%減少する推計となっており、まち・ひと・しごと総合創生戦略において示された本市が目指す将来展望の人口減少割合（2040年）と同等となっている。
- ・高齢化率は2040年に約40%となる推計となっており、まち・ひと・しごと総合創生戦略において示された本市が目指す将来展望の高齢化率の約32%（2040年）より高い。
- ・世帯数は、2040年に約3万7千世帯で、2017年比約5%減少する。

【調査抜粋】

■多摩ニュータウン八王子市域位置図

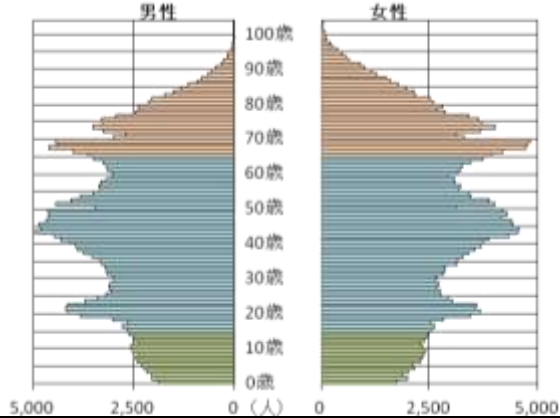


■人口・世帯データ（2017年1月1日時点）

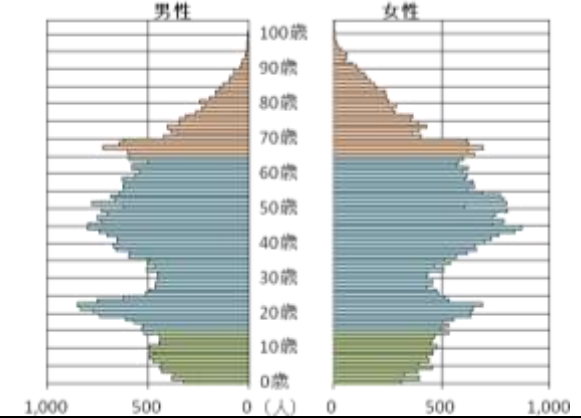
	八王子市	多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域	2040年における多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域（人口・世帯数推計）
人口	563,228 人	92,553 人	85,239 人
年少人口率	12.1 %	14.2 %	9.2 %
生産年齢人口率	62.3 %	67.4 %	51.3 %
高齢化率	25.6 %	18.5 %	39.5 %
世帯数	262,401 世帯	38,483 世帯	36,644 世帯
平均世帯人員	2.23人/世帯	2.41人/世帯	2.33人/世帯

■人口ピラミッド 出典：※住民基本台帳（各年1月1日時点）

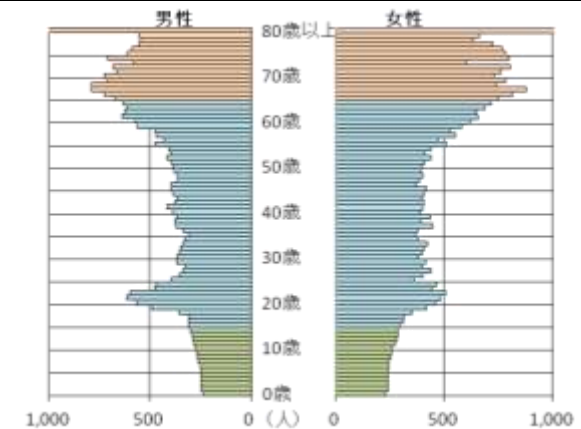
八王子市（2017年）



多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域（2017年）



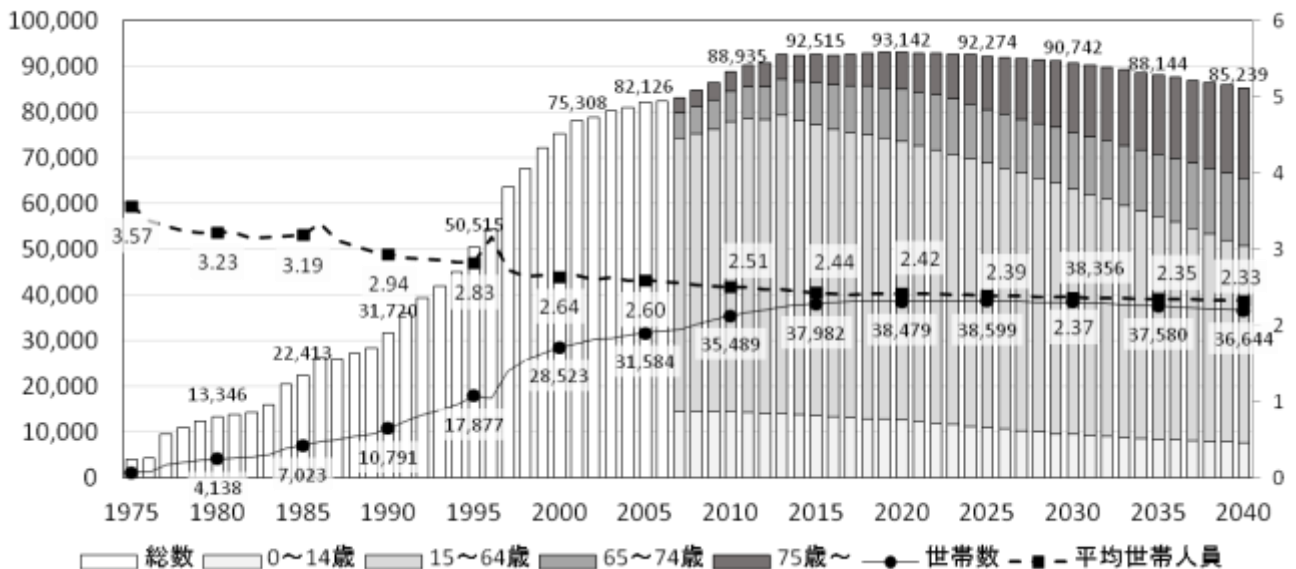
多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域（2040年）



■人口・世帯数の推移・推計（各年1月1日時点）

人口・世帯数(人・世帯)

平均世帯人員(人)

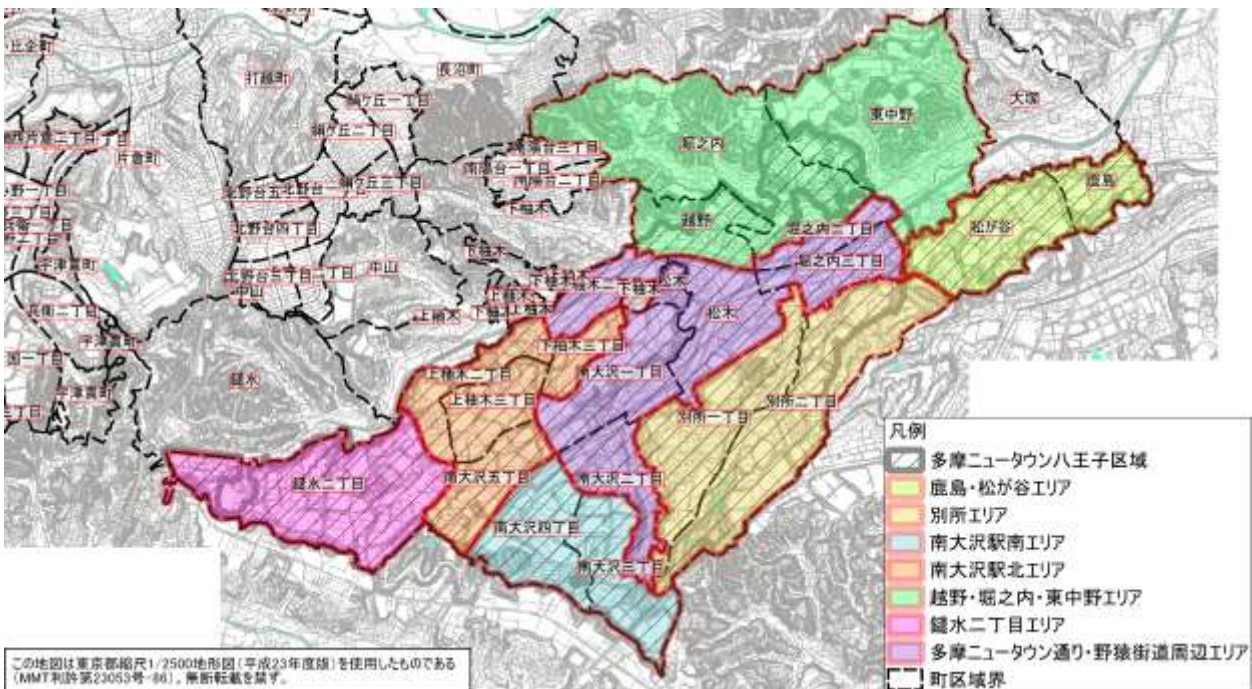


2. エリアの考え方と区域について

・多摩ニュータウン八王子市域は、住区ごとに整備時期が異なり、地域ごとに人口や世帯、施設立地等の状況が異なるため、地域の状況を把握するために、各地域の状況と立地等を踏まえ、以下の7つのエリアで現況及び推計の状況をまとめた。

- ①鹿島・松が谷エリア
- ②別所エリア
- ③南大沢駅南エリア
- ④南大沢駅北エリア
- ⑤越野・堀之内・東中野エリア
- ⑥鍵水二丁目エリア
- ⑦多摩ニュータウン通り・野猿街道周辺エリア

■多摩ニュータウン八王子市域 エリア位置図



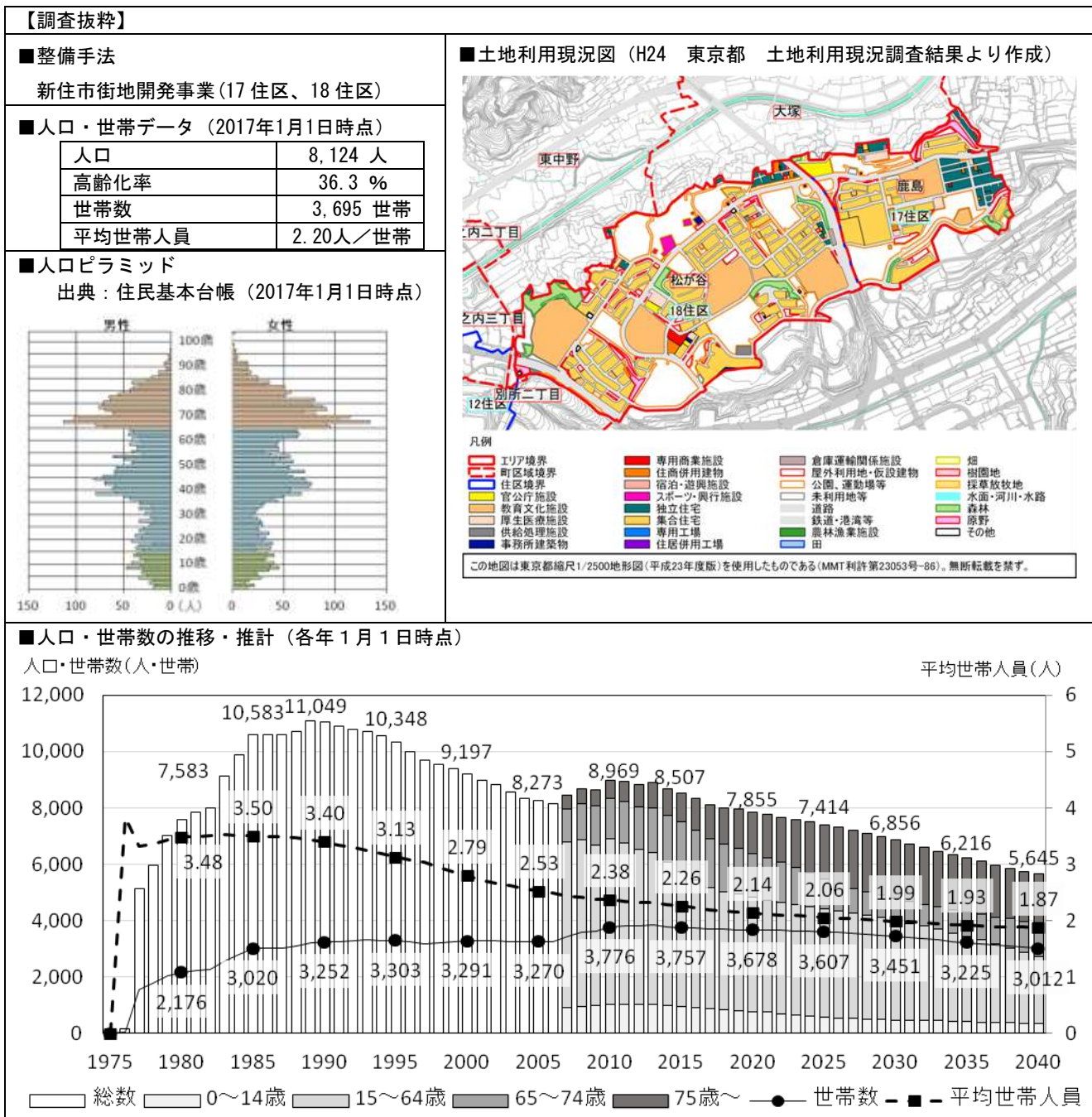
3. 各エリアの状況について

(1) 鹿島・松が谷エリアについて

①含まれる町区域 鹿島、松が谷

②状況整理

- ・人口は、1976年の入居開始以降著しく増加し、1989年にピーク（約1万1千人）を迎えた。その後減少傾向となり、マンション開発等により一時増加したものの、2017年現在8,142人となっている。推計の結果では、2040年に約3割の人口が減少する結果となっている。
- ・高齢化率は2017年に36.3%となっている。2040年には50%を超える推計となっており、エリア内の高齢化は今後さらに進行する傾向となっている。
- ・入居開始時期に建築された住棟は築40年以上経過し、エレベータがない5階建ての住棟も多く、バリアフリー対応等の課題がある。
- ・2箇所に団地内商店街があるものの、両商店街とも核となるスーパーが撤退している。また、エリア内の旧小学校用地は学校法人デジタルハリウッド大学に賃貸し、スタジオ等に活用されている。

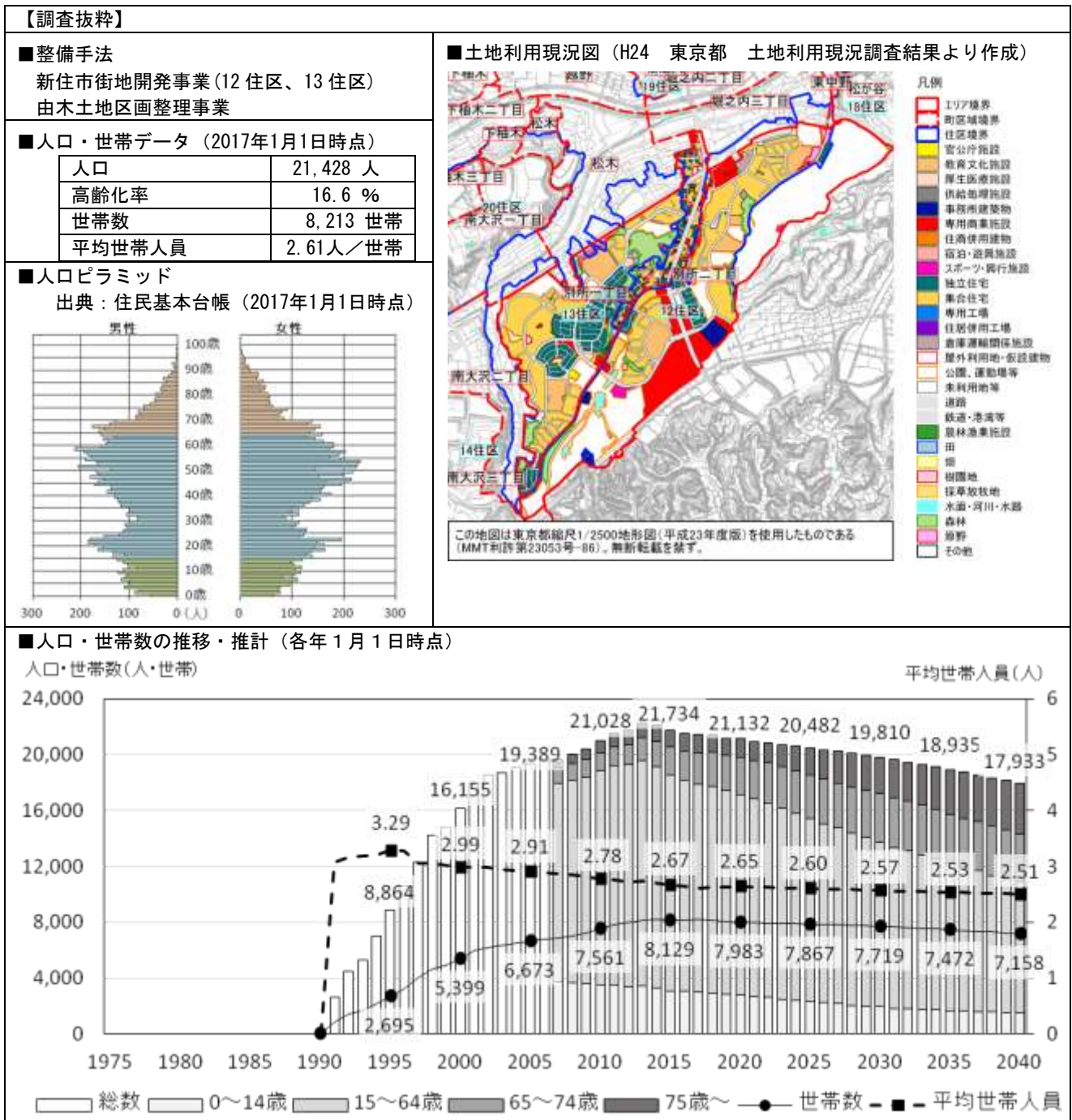


(2) 別所エリアについて

①含まれる町区域 別所一丁目、別所二丁目

②状況整理

- ・人口は、1990年の入居開始以降著しく増加し、2013年にピーク（約2万2千人）を迎えた。その後微減傾向となり、2017年現在21,428人となっている。推計の結果では、2040年に約2割の人口が減少する結果となっている。
- ・高齢化率は2017年に16.6%となっている。2040年には40%を超える推計となっており、エリア内の高齢化は今後進行していく傾向となっている。
- ・新住区域には集合住宅が多いものの、戸建て住宅も立地している。1990年代前半に建設された住宅は、20年から30年が経過する。エレベータがない中層の住棟もあるが、高層の住棟もある。
- ・エリア内にはショッピングモールがあり、生活利便施設のほか、飲食店や衣料品店、スポーツ施設、複合商業施設等の立地があり、エリア外からの利用者も多い。

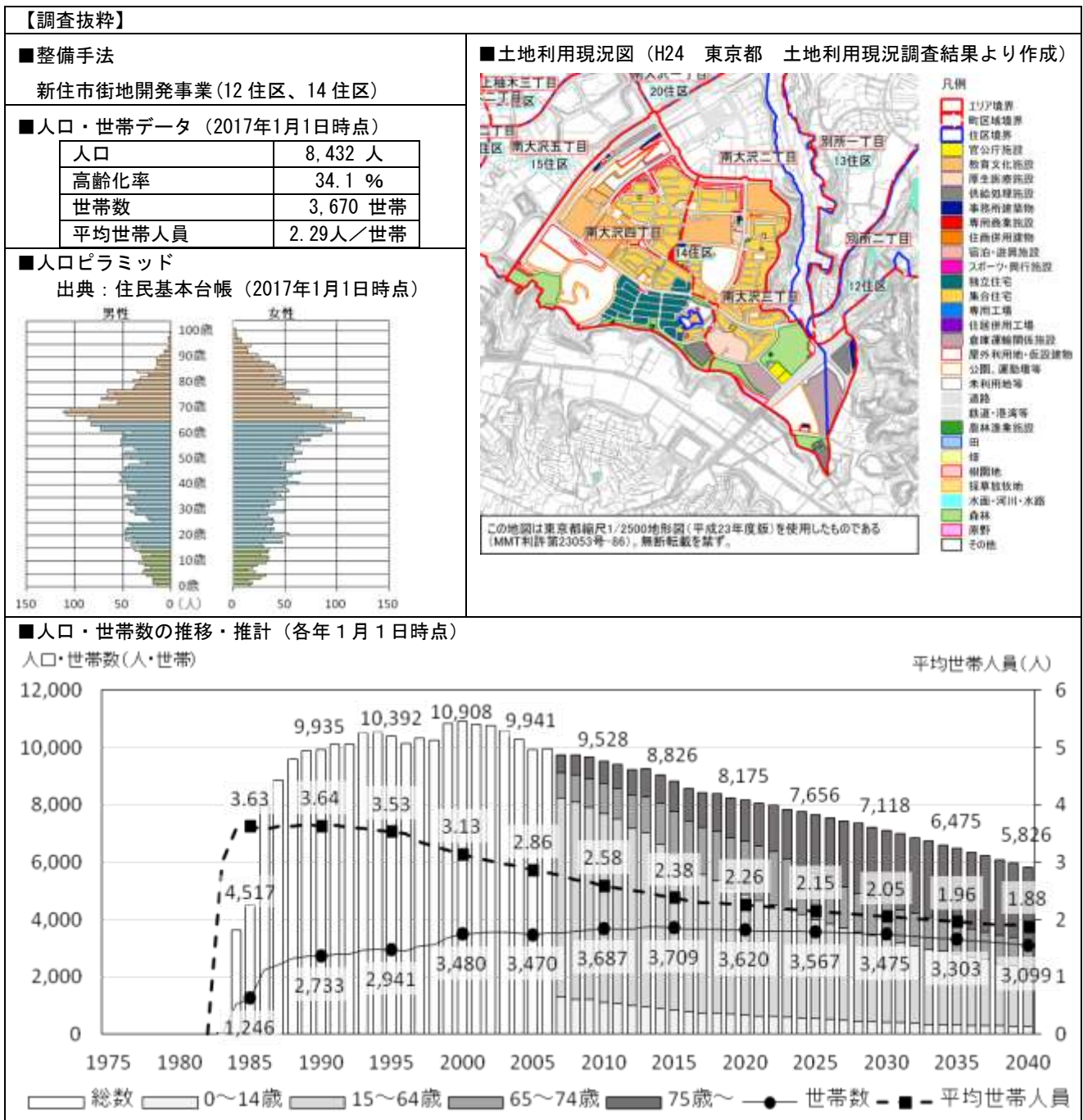


(3) 南大沢駅南エリアについて

①含まれる町区域 南大沢三丁目、南大沢四丁目

②状況整理

- ・人口は、1983年の入居開始以降1994年頃まで著しく増加し、その後横ばい傾向となり、2000年にピーク（約1万1千人）を迎えた。その後減少傾向となり、2017年現在8,432人となっている。推計の結果では、2040年に約3割の人口が減少する結果となっている。
- ・高齢化率は2017年に34.1%となっている。2040年には60%を超える推計となっており、エリア内の高齢化は今後さらに進行する傾向となっている。
- ・新住区域には集合住宅が多く、一部戸建住宅も立地している。1983年から90年代に建設された住宅が多く、入居時期に建設された住宅は約35年、全体的にはおよそ20年から30年が経過した住宅が多い。エレベータがない中層の住棟も多く、バリアフリー化等の課題がある。
- ・団地内商店街があるものの、核となるスーパーが撤退している。また、エリア北部の業務施設用地には、学校や研究施設等が立地している。

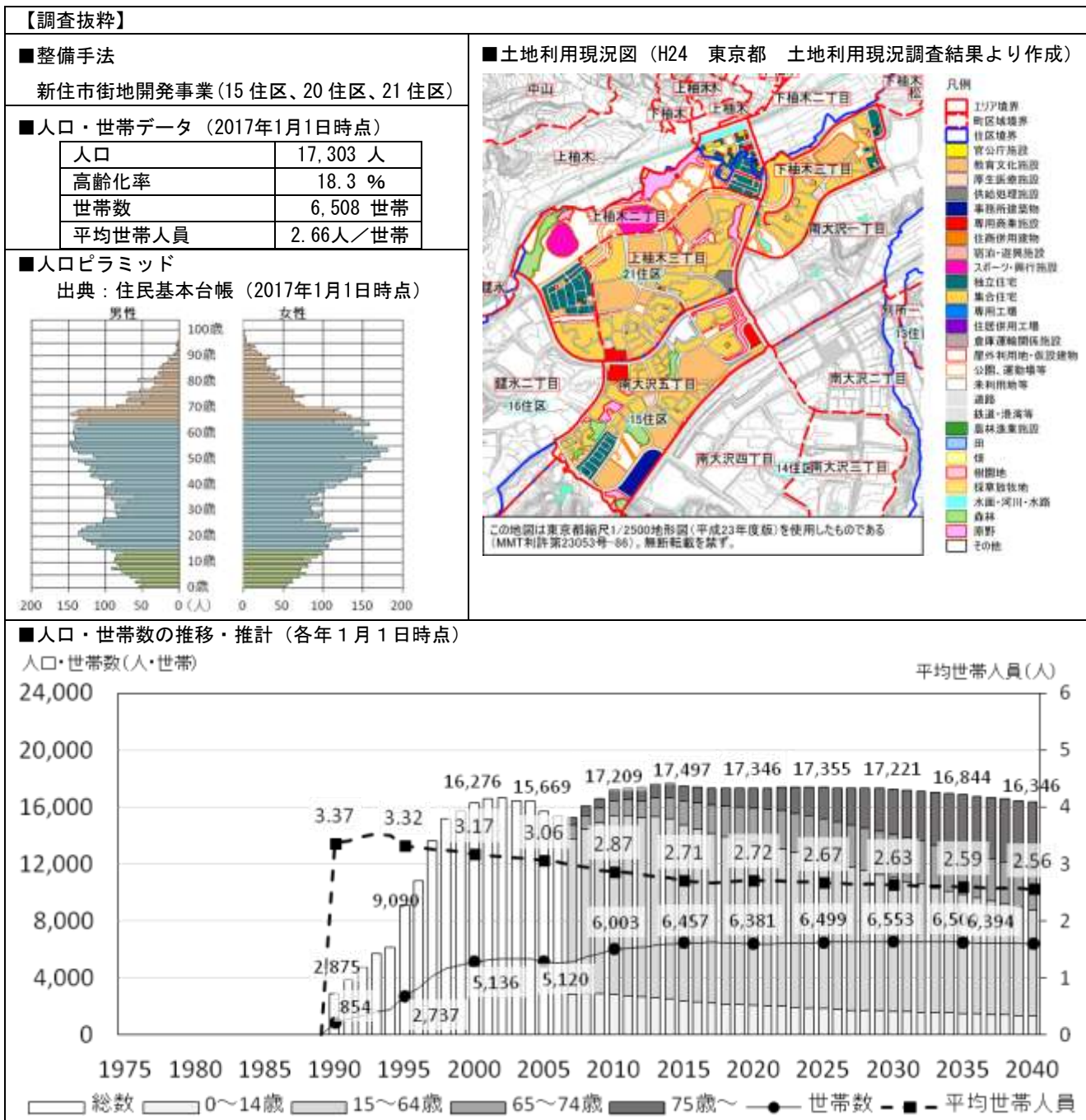


(4) 南大沢駅北エリアについて

①含まれる町区域 下柚木三丁目、上柚木二丁目、上柚木三丁目、南大沢五丁目

②状況整理

- ・人口は、1989年の入居開始以降2002年頃まで増加し、その後減少した後、再び増加傾向となり、2014年にピーク（約1万8千人）を迎えた。2017年現在17,303人となっている。推計の結果では、2040年に約1割の人口が減少する結果となっている。
- ・高齢化率は2017年に18.3%となっている。2040年には40%を超える推計となっている。
- ・新住区域には集合住宅が多く、一部戸建住宅も立地している。90年代に建設された住宅が多く、入居時期に建設された住宅は約30年が経過し、全体的には建設から20年未満の住宅が多い。エレベータがない中層の住棟もあり、バリアフリー化等の課題がある。
- ・エリア西部に団地内商店街があり、スーパーが立地しており、エリア外からの利用者も多い。また、南大沢駅周辺には、アウトレットモールが立地する等、商業集積が見られる。

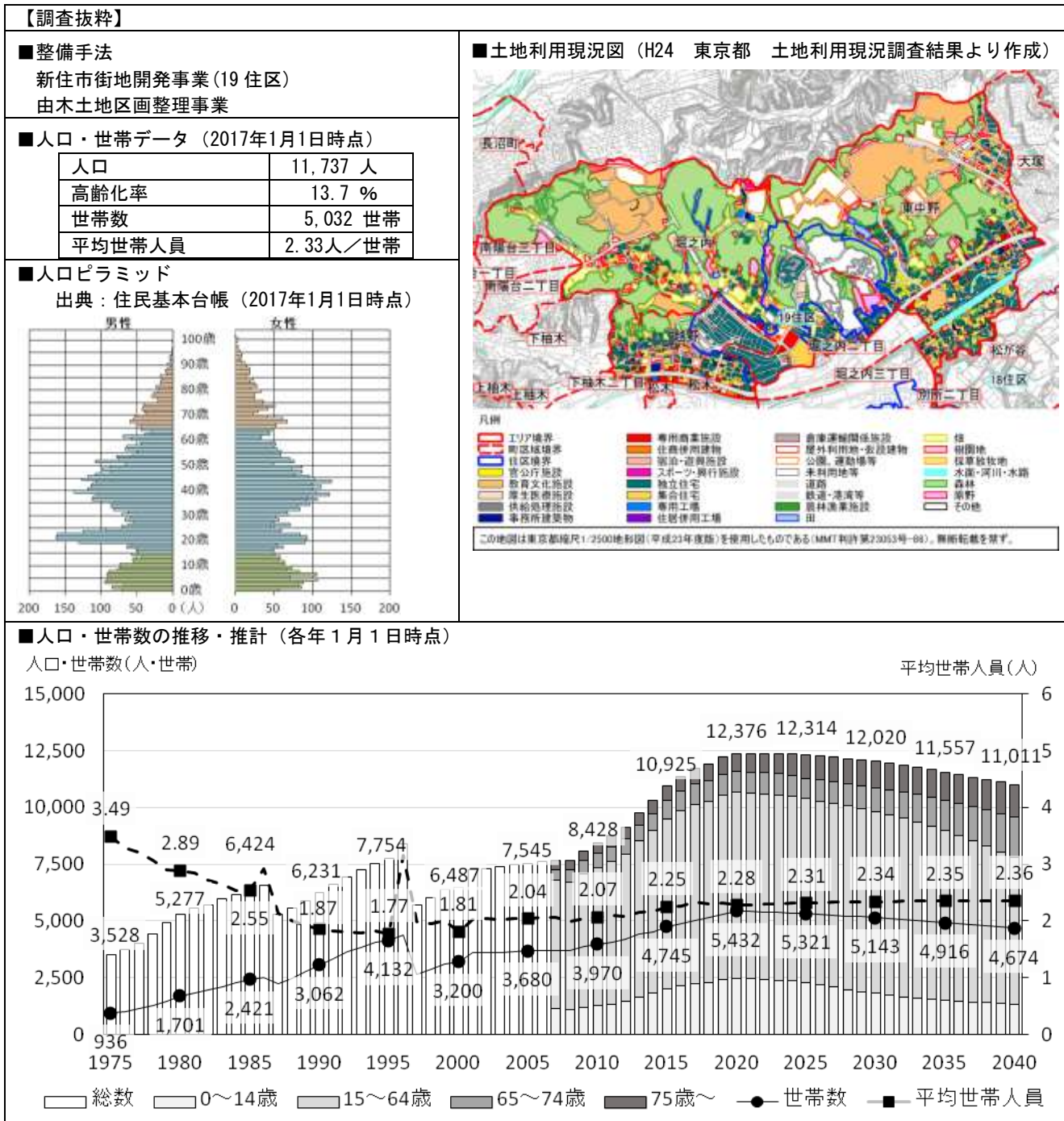


(5) 越野・堀之内・東中野エリアについて

①含まれる町区域 越野、堀之内、東中野

②状況整理

- ・人口は、多摩ニュータウン事業の進捗にともなう町区域の変更により、不連続に変化している。最後の町区域の変更後の1998年以降、現在まで人口は増加しており、2017年現在11,737人となっている。推計の結果では、2040年に1割未満の人口が減少する結果となっている。
- ・高齢化率は2017年に13.7%となっている。2040年には約30%となる推計となっている。
- ・由木土地区画整理の区域や多摩ニュータウン区域外の割合が高く、戸建やアパート等、様々な住宅が立地している。新住区域では戸建住宅が立地し、今後も戸建住宅の立地が進む。
- ・新住区域にスーパーが立地するほか、野猿街道沿いに商業施設や生活利便施設が立地している。

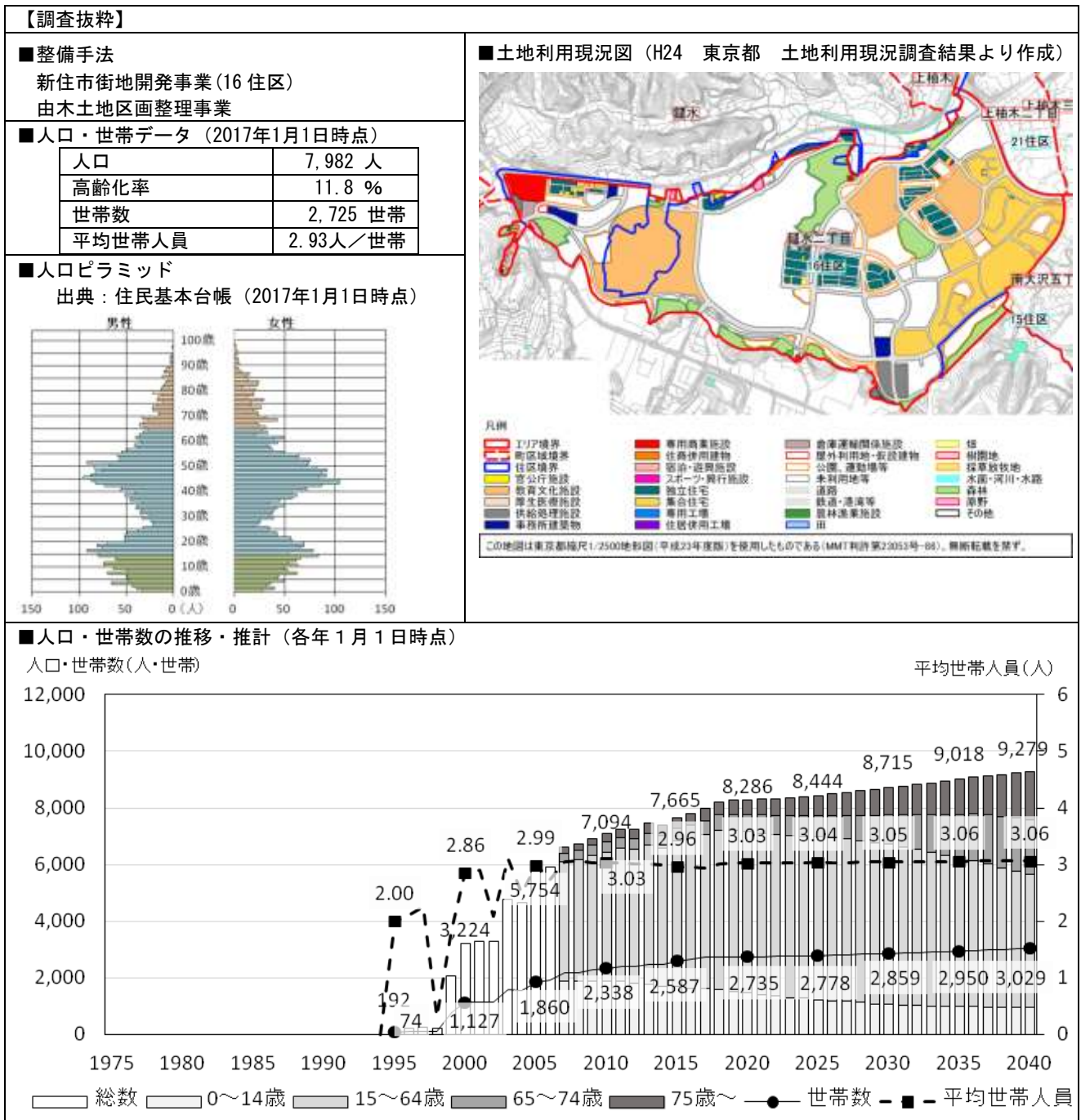


(6) 鍵水二丁目エリアについて

①含まれる町区域 鍵水二丁目

②状況整理

- ・人口は、1998年の入居開始以降、現在まで増加し、2017年現在7,982人となっている。推計の結果をみると、人口は増加傾向で、2040年に約2割増加する推計となっている。
- ・高齢化率は2017年に11.8%となっている。2040年には約40%となる推計となっており、エリア内の高齢化は今後進行していく傾向となっている。
- ・エリア東部には1990年代後半以降に整備された集合住宅が多く、建設から20年未満の建物が多。また、エリア中部から西部では、現在も戸建住宅の建設が進行中である。
- ・生活利便施設はエリア内に少なく、近隣の南大沢五丁目商店街や多摩境駅周辺等の利用が考えられる。エリア内には、業務施設が多く立地し、東京消防庁 第九消防方面本部 消防救助機動部隊庁舎が立地する等、開発が進み、地域のさらなる発展が期待される。



(7) 多摩ニュータウン通り・野猿街道周辺エリアについて

①含まれる町区域 下柚木二丁目、南大沢一丁目、南大沢二丁目、松木、堀之内二丁目、堀之内三丁目

②状況整理

- ・人口は、多摩ニュータウン事業の進捗にともなう町区域の変更により、不連続に変化している。最後の町区域の変更後の1998年以降、現在まで人口は増加しており、2017年現在17,547人となっている。推計の結果をみると、2040年に1割未満増加する推計となっている。
- ・高齢化率は2017年に11.3%となっている。2040年には約30%となる推計となっている。
- ・エリアには区画整理区域が多く、小規模な集合住宅や戸建住宅など、様々な住宅が立地しており、学生向けの住宅も多く立地していると考えられる。
- ・南大沢一丁目の新住区域（20住区）内に首都大学東京が立地している。エリア西部の南大沢駅周辺や、京王堀之内駅及び大栗川橋周辺に飲食店や商業施設等が立地している。また、多摩ニュータウン通り及び野猿街道の沿道にも、飲食店や商業施設等、様々な施設、企業が立地している。

