

第7章 東部地域の現状と課題



《本章の内容》

1. 土地利用と産業の概要

2. 人口動態－過去、現在、未来－

7-0. 東部地域（由木地域、南大沢地域、由木東地域）

- | | |
|------------|--------|
| (1) 人口構造 | 【基礎調査】 |
| (2) 社会動態 | 【基礎調査】 |
| (3) 将来人口推計 | 【調査 I】 |

7-1. 由木地域

- | | |
|------------|--------|
| (1) 人口構造 | 【基礎調査】 |
| (2) 社会動態 | 【基礎調査】 |
| (3) 将来人口推計 | 【調査 I】 |

7-2. 南大沢地域

- | | |
|------------|--------|
| (1) 人口構造 | 【基礎調査】 |
| (2) 社会動態 | 【基礎調査】 |
| (3) 将来人口推計 | 【調査 I】 |

7-3. 由木東地域

- | | |
|------------|--------|
| (1) 人口構造 | 【基礎調査】 |
| (2) 社会動態 | 【基礎調査】 |
| (3) 将来人口推計 | 【調査 I】 |

3. 居住に関する意識

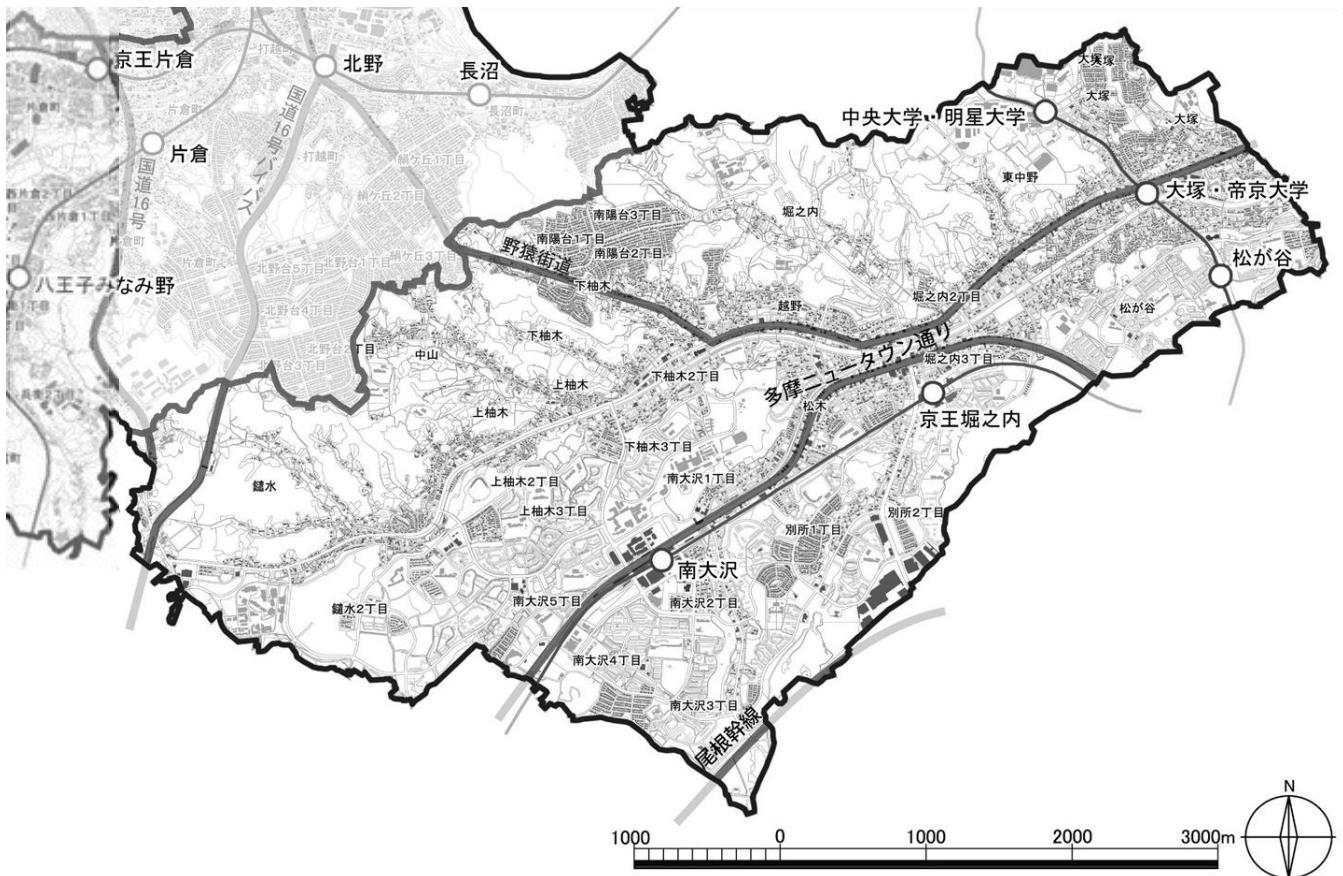
- | | |
|----------------|----------|
| (1) 定住意向の分析 | 【調査 II】 |
| (2) 転入・転出要因の分析 | 【調査 III】 |

4. 課題の整理

1. 土地利用と産業の概要

【東部地域】

図表 7(a) 東部地域地図



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)
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

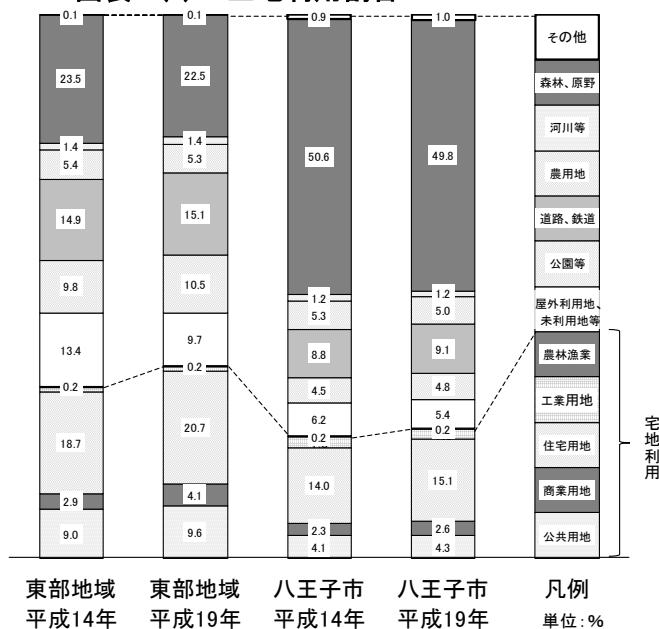
東部地域は、由木、南大沢、由木東の各地域で構成されている。地域内に多摩ニュータウンを有し、日野、多摩、町田市と市境を接している。中央地域から由木、由木東の両地域を通り多摩市に至る野猿街道と、多摩ニュータウンを横断するニュータウン通りがある。京王線の南大沢駅、京王堀之内駅があり、駅前には商業施設が立地する。また、由木東地域には多摩都市モノレールが南北に通り、中央大学・明星大学駅、大塚・帝京大学駅、松が谷駅がある。主要幹線道路沿いには郊外型店舗や飲食店が点在するほか、地域内には大学が複数立地し、学生を対象としたアパートや寮も多い。

【東部地域の土地利用】

東部地域の土地利用割合を 2002 (平成 14) 年と 2007 (平成 19) 年で比べると、住宅用地、商業用地の割合が増加し、屋外利用地、未利用地等が減少している。

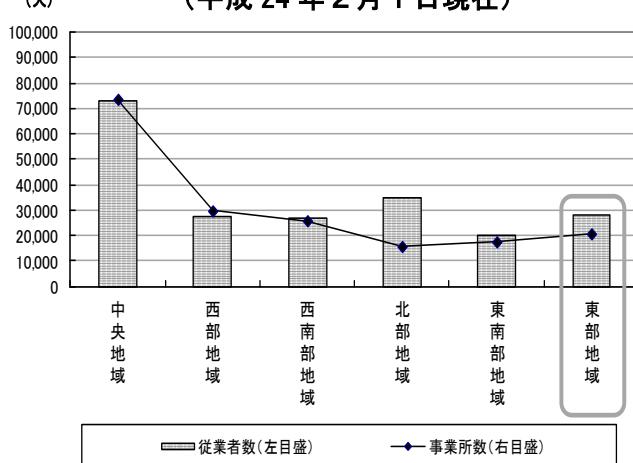
東部地域と八王子市全体を比較すると、住宅利用をはじめとする宅地利用の割合が八王子市全体よりも高い。また、公園等の割合は八王子市全体の値の約 2 倍となっており、公園等の緑が豊かな住宅街としてのまちづくりが行われていることがうかがえる。

図表 7(b) 土地利用割合



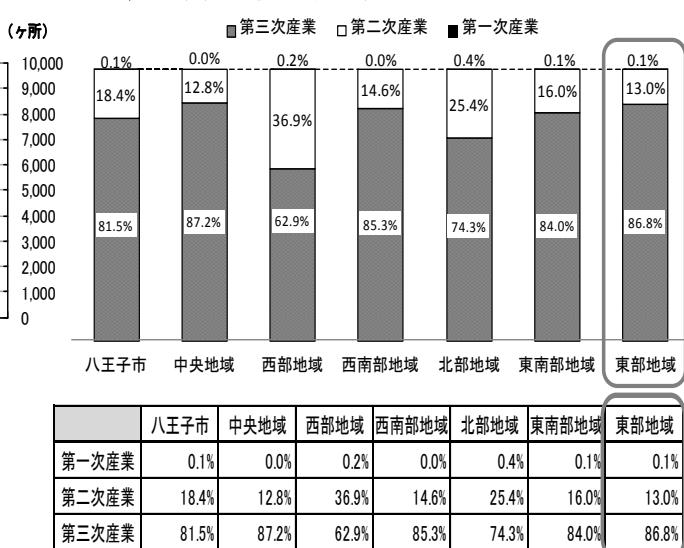
出所：東京都土地利用現況調査

図表 7(c) 地域別事業所・従業者数
(平成 24 年 2 月 1 日現在)



出所：平成 24 年経済センサス活動調査

図表 7(d) 事業所の産業別割合



出所：平成 24 年経済センサス活動調査

【東部地域の産業】

地域別事業所・従業者数を見ると、東部地域は他の地域と比べて決して多いわけではないが、1 事業所あたりの従業者数は北部地域に次いで多い（図表 7(c)）。

また、事業所の産業別割合を見ると、東部地域は小売業やサービス業などの第三次産業の割合が市内 6 地域の中で中央地域に次いで高く、製造業や建設業などの第二次産業の割合は中央地域に次いで低い（図表 7(d)）。

東部地域における商業用地の割合が市全体よりも高いことを考え併せると、京王線の南大沢駅前などを中心に近年開発が進み、小売業やサービス業などの店舗が多く存在することがわかる。

2. 人口動態－過去、現在、未来－

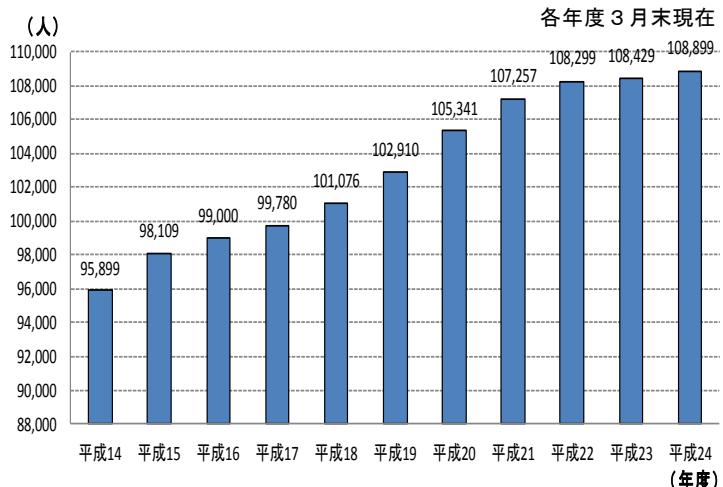
7-0 東部地域

(1) 人口構造

【地域人口の現状】

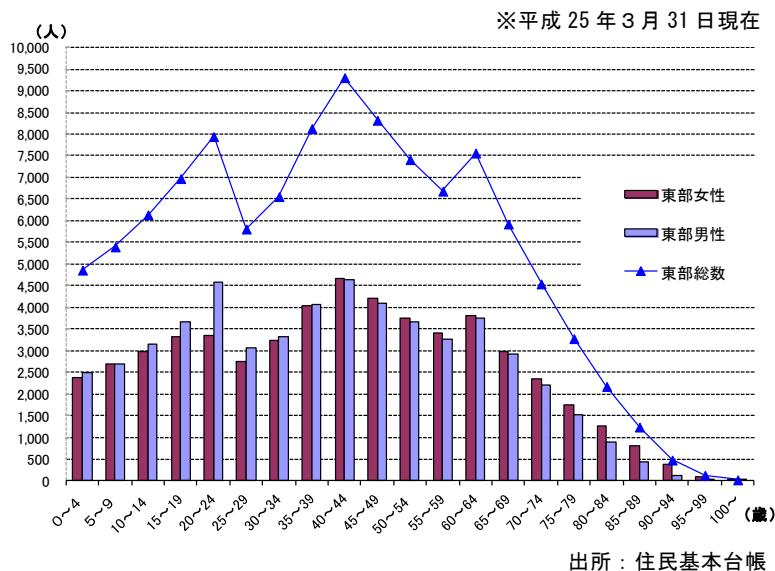
人口は増加傾向である。2010(平成 22)年度までは毎年約 1,000 人ずつ増加していたが、その後は横ばいとなっている(図表 7-0-1)。年齢構成を見ると、団塊ジュニア世代、20 代前半、団塊世代が多い(図表 7-0-2)。また、世帯ごとの構成比率では、1 人世帯が 38.8% にのぼり、6 地域の中では中央地域(49.3%) に次いで高い(図表 7-0-3)。

図表 7-0-1 人口の推移



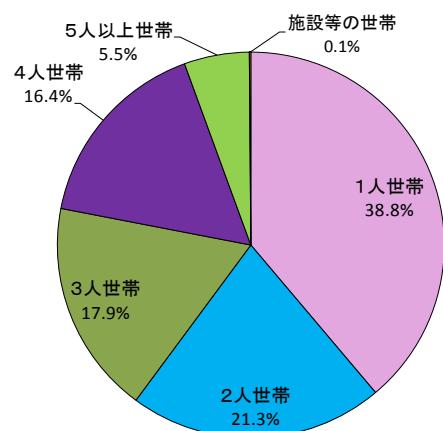
出所：住民基本台帳

図表 7-0-2 年齢構成



出所：住民基本台帳

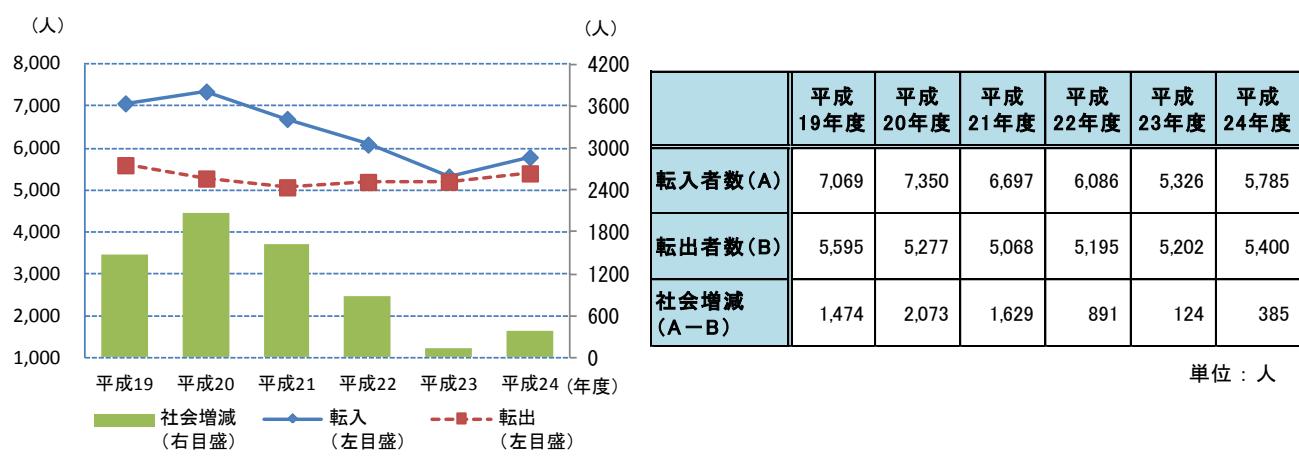
図表 7-0-3 世帯構成比



出所：平成 22 年国勢調査

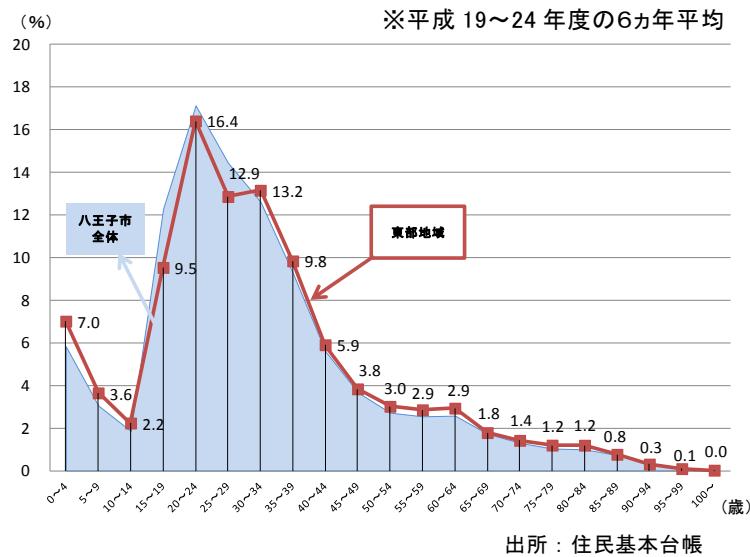
(2) 社会動態

図表 7-0-4 転入・転出者の推移と社会増減

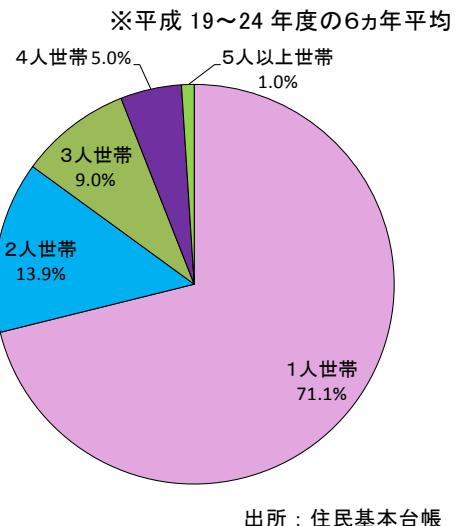


出所：住民基本台帳

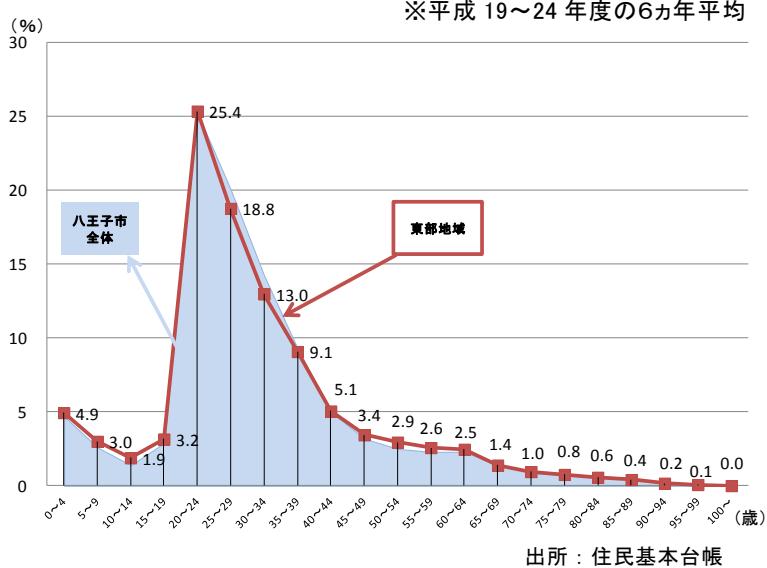
図表 7-0-5 転入者の年齢別構成比



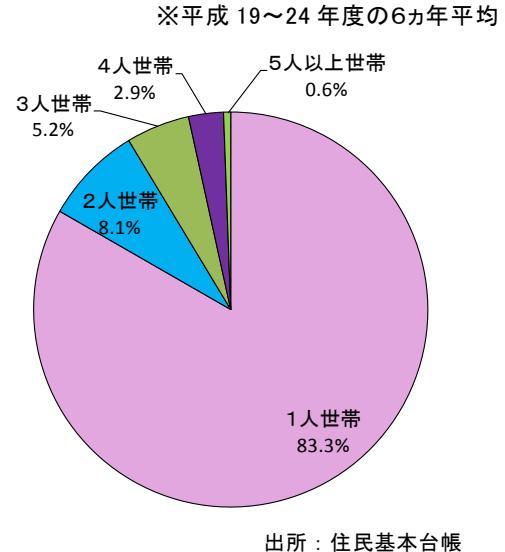
図表 7-0-6 転入者の世帯構成比



図表 7-0-7 転出者の年齢別構成比



図表 7-0-8 転出者の世帯構成比

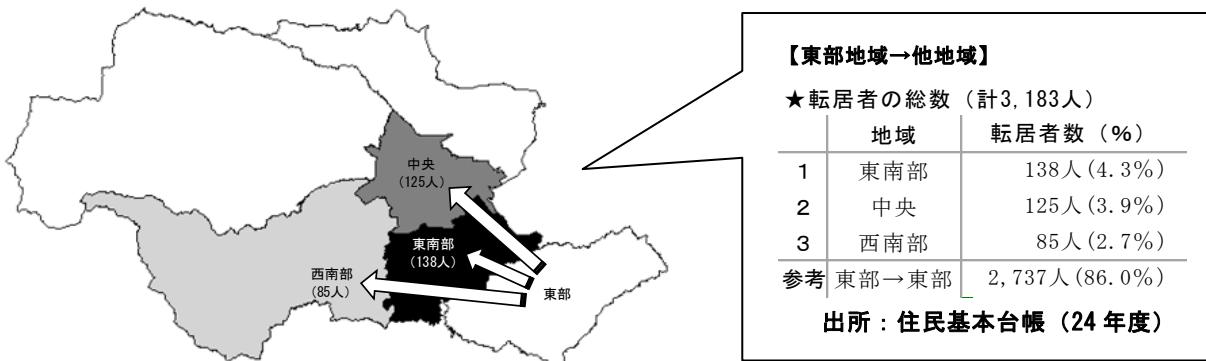


【転入・転出の特徴】

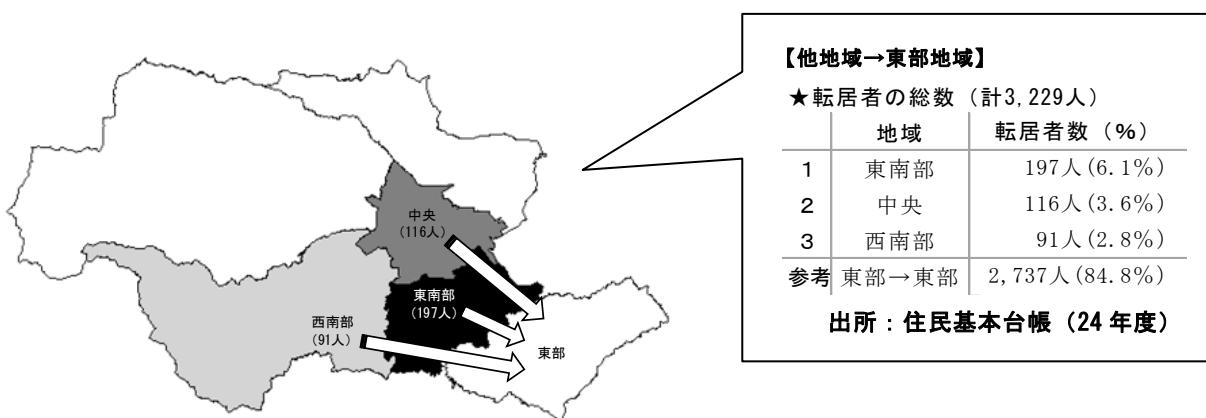
社会動態としては、転入者数が転出者数を上回ってはいるものの、その差は縮小しつつある（図表 7-0-4）。

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 7-0-5）。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ほぼ重なっている（図表 7-0-7）。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 7-0-6）。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 7-0-8）。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 7-0-9 【東部地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-0-10 【他地域→東部地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-0-11 【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 7-0-12 【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%)

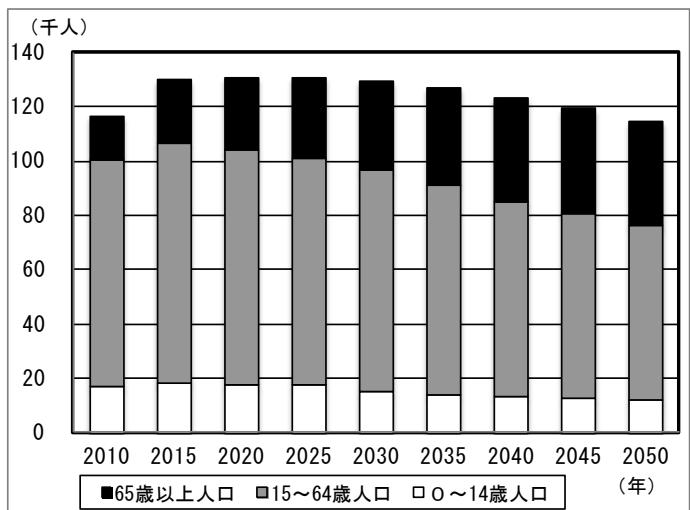
【東部地域の市内転居の現状】

東部地域における転居者の状況をみると、東部地域から他地域、他地域から東部地域と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わかる。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、転居の際には現居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。

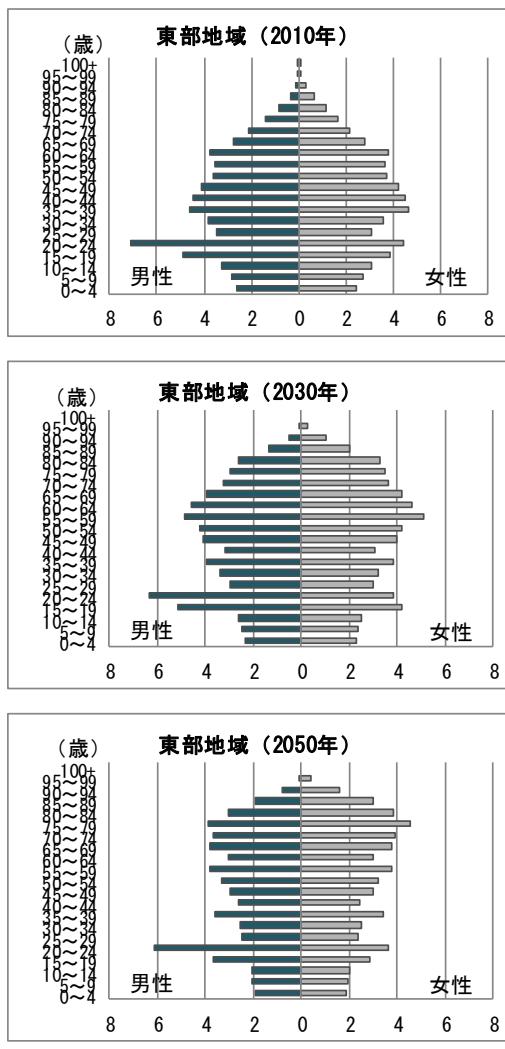
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、p. 8を参照のこと

(3) 将来人口推計（東部地域）

図表 7-0-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 7-0-14 人口ピラミッドの推移



図表 7-0-15 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	83.0	16.4	116.4
2015	18.2	88.3	23.0	129.5
2020	17.3	86.5	26.8	130.6
2025	17.0	83.7	29.7	130.4
2030	14.6	81.9	32.7	129.2
2035	13.8	77.3	35.6	126.7
2040	13.0	72.0	38.2	123.2
2045	12.3	68.1	38.6	119.0
2050	11.9	64.3	38.3	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。老人人口が増加し、2030（平成 42）年には 2010（平成 22）年の水準の 2 倍に達する。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。

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、生産年齢人口比率とともに他の地域と比べて高い。本市内において、老人人口比率が 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、老人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。

7-1 由木地域

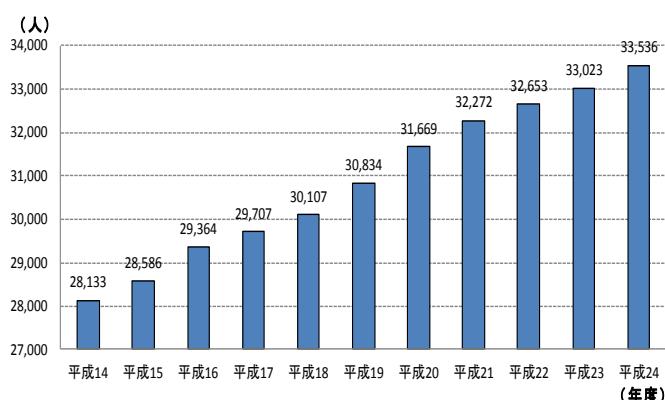
(1) 人口構造

【地域の特徴】

由木地域には野猿街道が東西に延びており、京王線の堀之内駅が位置している。近隣の地域には複数の大学が立地しており、学生向けの寮やアパートが多く点在する。また近年は、堀之内地区で宅地開発が進んでおり、古くからの住宅地、開発から年数を経た新興住宅地と、戸建て住宅、中・低層のアパート等が幹線沿いを中心に広がる。

図表 7-1-1 人口の推移

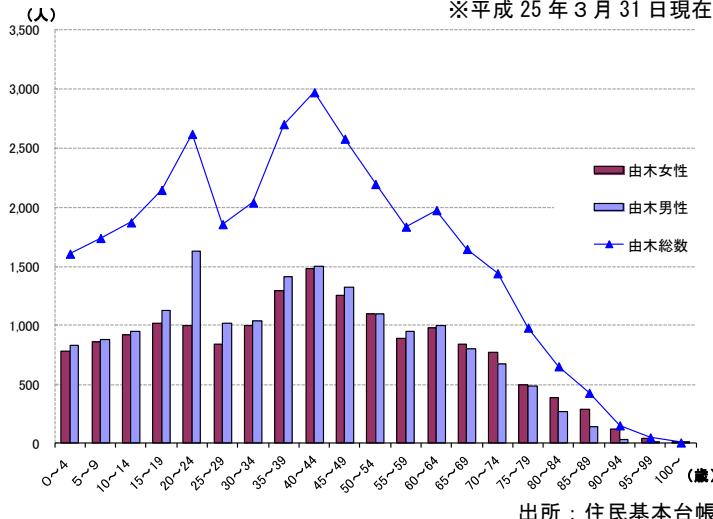
各年度 3月末現在



出所：住民基本台帳

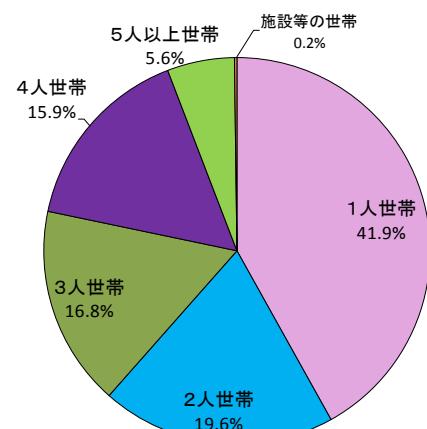
図表 7-1-2 年齢構成

※平成 25 年 3 月 31 日現在



出所：住民基本台帳

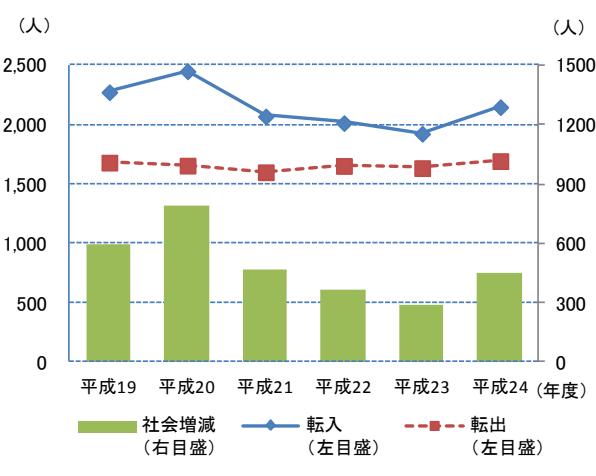
図表 7-1-3 世帯構成比



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



出所：住民基本台帳

【地域人口の現状】

人口は一貫して右肩上がりの増加傾向にある（図表 7-1-1）。

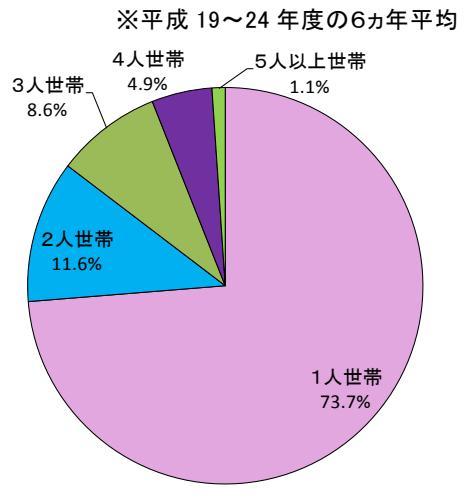
年齢構成をみると、20~24 歳の男性が突出して多い（図表 7-1-2）。

地域内に学生寮があることが、その理由として挙げられる。世帯構成では 1 人世帯が 41.9% を占めており、由木東地域（54.7%）、中央地域（49.3%）、加住地域（48.7%）に次いで 14 地域の中で 4 番目に多くなっている（図表 7-1-3）。

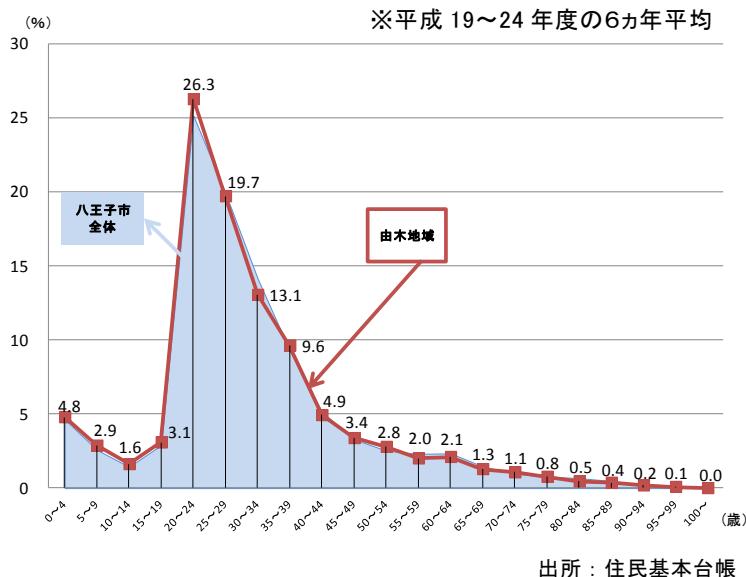
図表 7-1-5 転入者の年齢別構成比



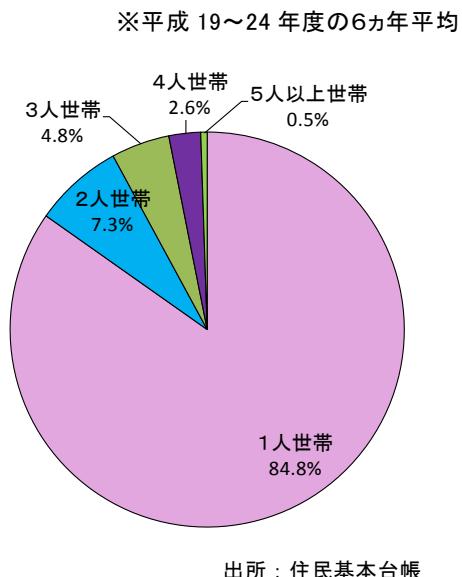
図表 7-1-6 転入者の世帯構成比



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

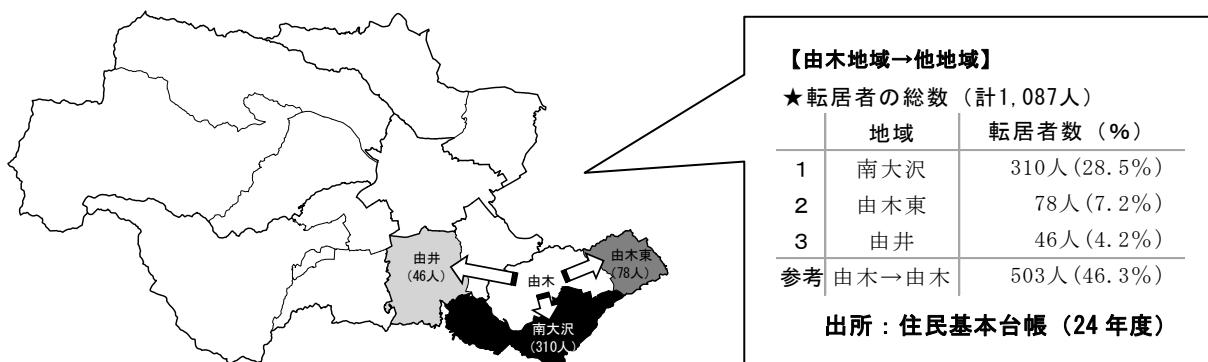


【転入・転出の特徴】

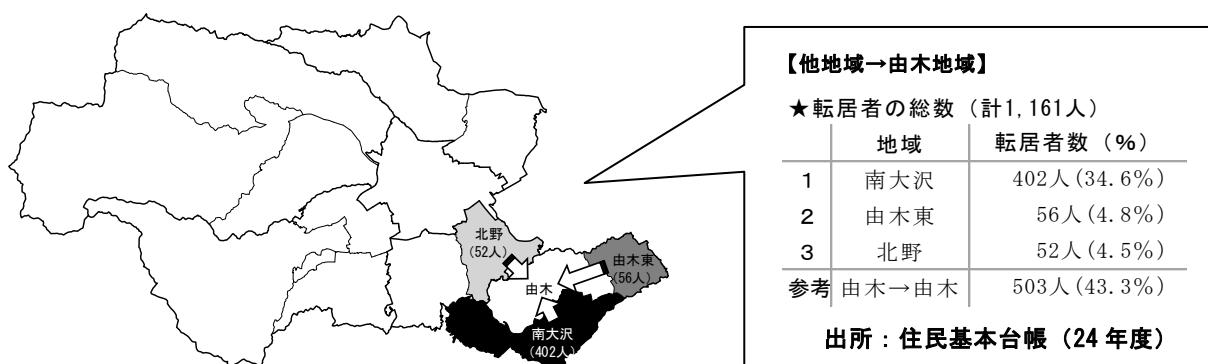
社会動態を見ると、転入者数が減少傾向をたどる一方で転出者は横ばいとなっており、転入者数が転出者数を上回って推移しているものの、その差は縮小している（図表 7-1-4）。

転入者の年齢別構成比を見ると、0~4歳が 7.1% と八王子市全体と比べて高い一方、25~29歳は 13.3% と八王子市全体よりも低い。転出者の年齢別構成比は、八王子市全体の構成とほぼ同じである。転入者の世帯構成を見ると、3人以上の世帯が 14.6% にのぼり、南大沢地域 18.1%、由井地域 16.2% に次いで 14 地域の中で 3 番目に多い。0~4歳の子どもを持つ子育て世代の転入と、学生世代にあたる 20~24 歳の転入が多いことが分かる。また、20~24 歳は転出も多く、これは学生層の居住する寮や集合住宅が地域内に多数立地していることも影響していると考えられる。

図表 7-1-9 【由木地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-1-10 【他地域→由木地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-1-11 【由木地域→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84人）		★ 20-24歳の転居者数（計125人）		★ 25-39歳転居者の総数（計345人）	
地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）
1 南大沢	30人 (35.7%)	1 南大沢	30人 (24.0%)	1 南大沢	102人 (29.6%)
2 由木東	9人 (10.7%)	2 由木東	12人 (9.6%)	2 由木東	25人 (7.2%)
3 加住	3人 (3.6%)	3 中央	9人 (7.2%)	3 中央	17人 (4.9%)
参考 由木→由木	32人 (38.1%)	参考 由木→由木	56人 (44.8%)	参考 由木→由木	145人 (42.0%)

図表 7-1-12 【他地域→由木地域】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89人）		★ 20-24歳の転居者数（計133人）		★ 25-39歳転居者の総数（計353人）	
地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）	地域	転居者数（%）
1 南大沢	34人 (38.2%)	1 南大沢	40人 (30.1%)	1 南大沢	125人 (35.4%)
2 由井	8人 (9.0%)	2 北野	8人 (6.0%)	2 由井	23人 (6.5%)
3 由木東	5人 (5.6%)	3 館	7人 (5.3%)	3 北野	16人 (4.5%)
参考 由木→由木	32人 (36.0%)	参考 由木→由木	56人 (42.1%)	3 由木東	16人 (4.5%)
				参考 由木→由木	145人 (41.1%)

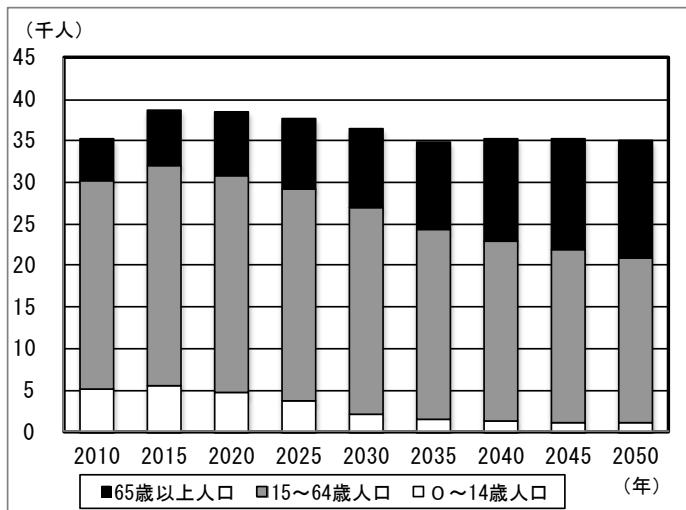
【由木地域の市内転居の現状】

由木地域における転居の状況をみると、南大沢地域が1位、由木東地域が2位であり、両地域との結びつきが強いことがわかる（図表 7-1-9、7-1-10）。とくに0-4歳をみると、南大沢地域から由木地域への転居が、同地域内（由木→由木）での移動数を上回っている。さらに、すべての年代において由井、北野の両地域を含めた東南部、東部地域内での転居が活発に行われていることが特徴といえる（図表 7-1-11、7-1-12）。

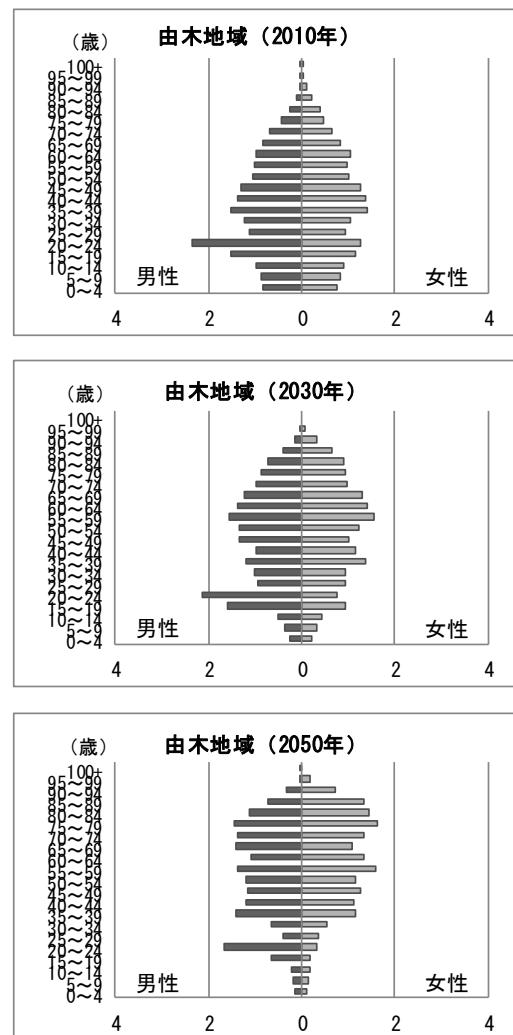
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、p. 8を参照のこと

(3) 将来人口推計（由木地域）

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	5.2	14.7%	24.9	70.9%	5.1	14.5%	35.1
2015	5.5	14.2%	26.5	68.4%	6.7	17.4%	38.7
2020	4.6	11.9%	26.1	68.0%	7.7	20.1%	38.4
2025	3.6	9.7%	25.5	67.8%	8.5	22.5%	37.6
2030	2.1	5.7%	24.8	68.1%	9.5	26.1%	36.4
2035	1.5	4.2%	22.8	65.6%	10.5	30.2%	34.8
2040	1.2	3.4%	21.6	61.5%	12.3	35.1%	35.2
2045	1.0	2.9%	20.8	59.0%	13.5	38.1%	35.3
2050	1.0	2.7%	19.8	56.8%	14.1	40.5%	35.0

単位：千人

単位：千人

【由木地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

由木地域の総人口は 2015（平成 27）年に 3 万 8,700 人でピークとなるが、その後大きくは減少しない（図表 7-1-13）。年少人口が減少する一方、老人人口は増加していく（図表 7-1-15）。また、生産年齢人口は 2015（平成 27）年以降、緩やかに減少していく（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）。

また、由木地域では 2020（平成 32）年から 2050（平成 62）年にかけて年少人口比率が大きく低下する（図表 7-1-15）。20 代後半の転出によって、出生数が大幅に低下することがその背景にあると考えられる。同地域の特徴として 15-19 歳、20-24 歳の男性が非常に多いことが挙げられるが、25-29 歳では大きく減少していることから、これは学生層と考えられ、大学卒業と同時に地域を離れることが多い現在の状況に変化がない限り、年少人口比率の低下に歯止めを掛けるための要素とはなりにくい。

7-2 南大沢地域

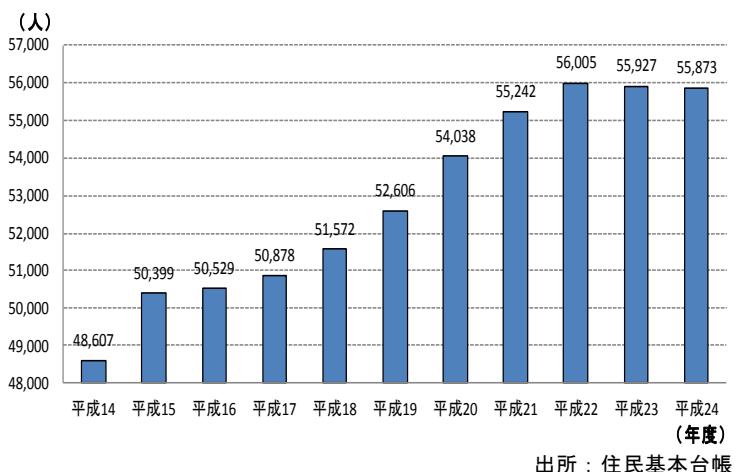
(1) 人口構造

【地域の特徴】

南大沢地域は京王線の南大沢駅を中心に発展した地域であり、町田市、多摩市と市境を接している。同駅を利用すれば都心までさほど時間がかからず、通勤・通学の利便性は高い。駅周辺は様々な商業施設や大型マンションが立ち並び、賑わいをみせている。また、地域内には大学や専門学校等が多く立地しており、周辺地域を含めて学生向けのアパートなどがみられる。

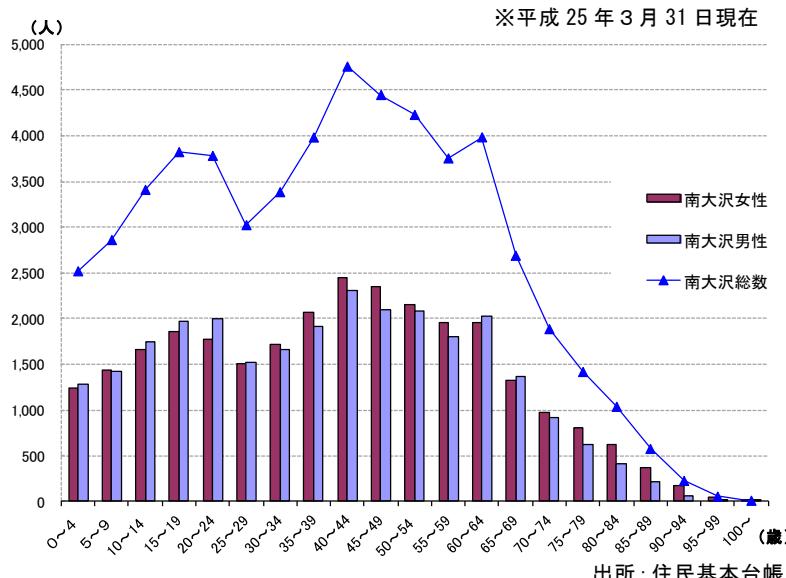
図表 7-2-1 人口の推移

各年度 3月末現在

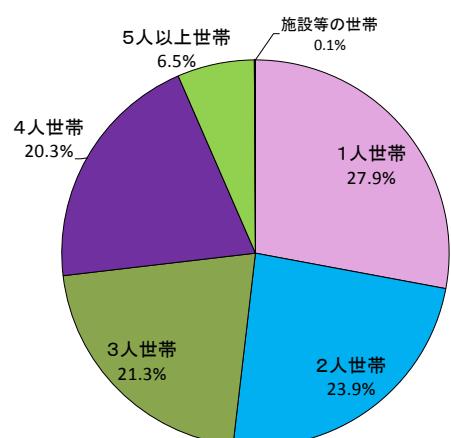


図表 7-2-2 年齢構成

※平成 25 年 3 月 31 日現在



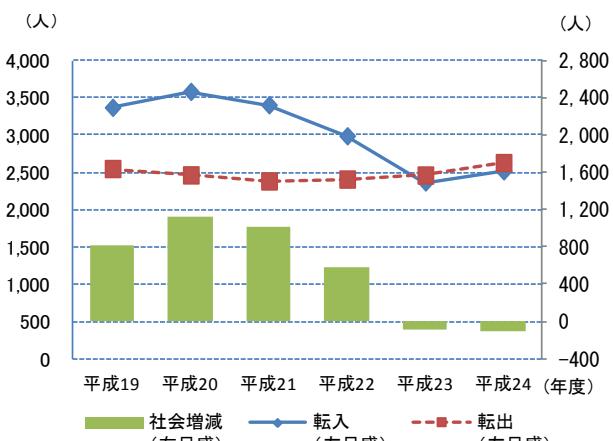
図表 7-2-3 世帯構成比



出所：平成 22 年国勢調査

(2) 社会動態

図表 7-2-4 転入・転出者の推移と社会増減



【地域人口の現状】

人口は増加傾向を辿ってきたが、2010（平成22）年度をピークに横ばいとなっている（図表7-2-1）。

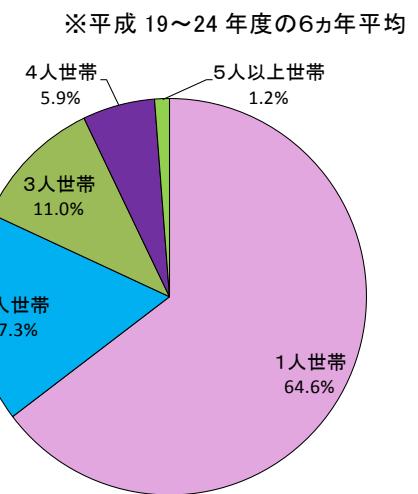
年齢構成は団塊ジュニア世代と団塊世代、15-19歳や20-24歳の学生世代が多い（図表7-2-2）。

世帯構成比では、4人世帯が20.3%を占め、14地域の中で最も多い（図表7-2-3）。4人のファミリー世帯が多く居住する、住宅地として的一面がうかがえる。

図表 7-2-5 転入者の年齢別構成比

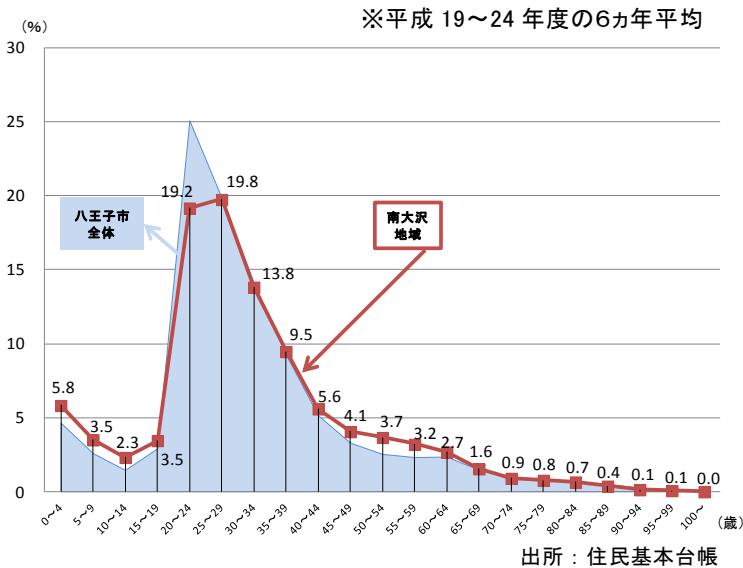


図表 7-2-6 転入者の世帯構成比

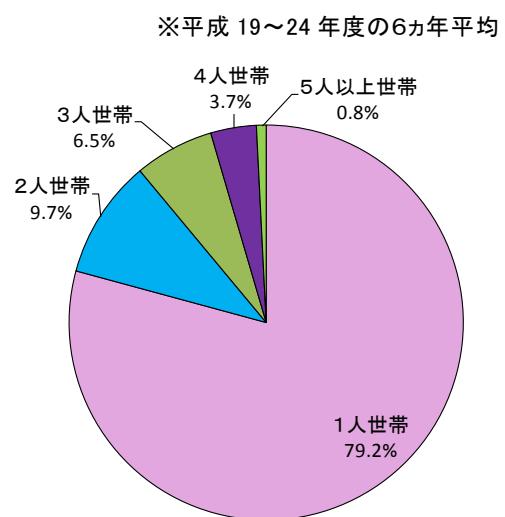


出所：住民基本台帳

図表 7-2-7 転出者の年齢別構成比



図表 7-2-8 転出者の世帯構成比



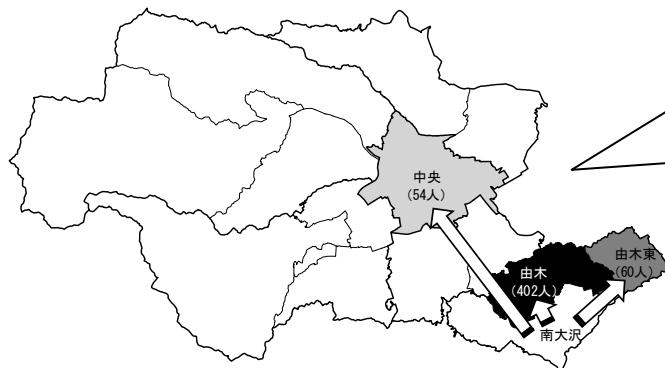
出所：住民基本台帳

【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きたが、2011（平成23）年度に逆転してからは、わずかながら転出者数が転入者数を上回っている（図表7-2-4）。

転入者の年齢別構成比を見ると、15~29歳の割合が八王子市全体と比べて低い一方で、0~14歳、そして30~84歳という幅広い年代の割合が八王子市全体より高いことが特徴である。とくに0~4歳と30歳以上の比率が市全体に比べて高く、多くの大学が立地している学生層の転入があるにもかかわらず、それ以上に子育て層の転入が多いことがわかる（図表7-2-5）。これは、転入者の世帯別構成比で1人世帯が64.6%と低いことからも読み取れる（図表7-2-6）。加えて、転入者全体に占める2人世帯の割合も17.3%と高いが、これは20代から30代の比較的若い層だけでなく、子育てを終えた中高年世代の転入も影響しているとみられる。一方、転出者の年齢別構成比を見ると、20~29歳の割合が八王子市全体と比べて低い（図表7-2-7）。ただ、40代から50代の割合が高く、一定数が南大沢地域から他市へと転出している様子が見て取れる。

図表 7-2-9 【南大沢地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



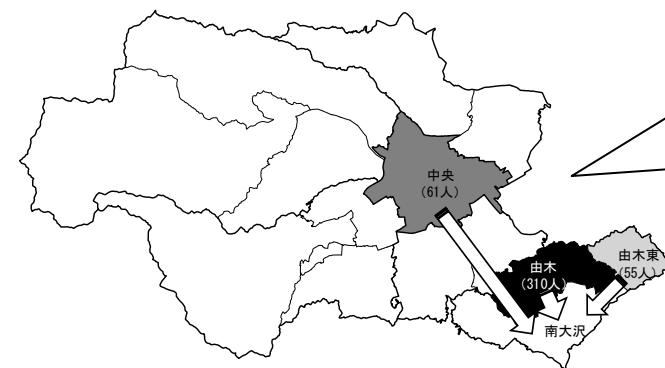
【南大沢地域→他地域】

★転居者の総数（計1,654人）

地域	転居者数（%）
1 由木	402人 (24.3%)
2 由木東	60人 (3.6%)
3 中央	54人 (3.3%)
参考 南大沢→南大沢	1,015人 (61.4%)

出所：住民基本台帳（24年度）

図表 7-2-10 【他地域→南大沢地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



【他地域→南大沢地域】

★転居者の総数（計1,621人）

地域	転居者数（%）
1 由木	310人 (19.1%)
2 中央	61人 (3.8%)
3 由木東	55人 (3.4%)
参考 南大沢→南大沢	1,015人 (62.6%)

出所：住民基本台帳（24年度）

図表 7-2-11 【南大沢地域→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147人）

地域	転居者数（%）
1 由木	34人 (23.1%)
2 由木東	6人 (4.1%)
3 中央	4人 (2.7%)
3 由井	4人 (2.7%)
参考 南大沢→南大沢	97人 (66.0%)

★20-24歳の転居者数（計156人）

地域	転居者数（%）
1 由木	40人 (25.6%)
2 由木東	10人 (6.4%)
2 中央	10人 (6.4%)
参考 南大沢→南大沢	77人 (49.4%)

★25-39歳転居者の総数（計471人）

地域	転居者数（%）
1 由木	125人 (26.5%)
2 中央	17人 (3.6%)
3 由井	12人 (2.5%)
3 北野	12人 (2.5%)
参考 南大沢→南大沢	278人 (59.0%)

図表 7-2-12 【他地域→南大沢地域】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162人）

地域	転居者数（%）
1 由木	30人 (18.5%)
2 由井	11人 (6.8%)
3 由木東	8人 (4.9%)
参考 南大沢→南大沢	97人 (59.9%)

★20-24歳の転居者数（計123人）

地域	転居者数（%）
1 由木	30人 (24.4%)
2 由木東	5人 (4.1%)
3 横山	3人 (2.4%)
参考 南大沢→南大沢	77人 (62.6%)

★25-39歳転居者の総数（計491人）

地域	転居者数（%）
1 由木	102人 (20.8%)
2 中央	30人 (6.1%)
3 由井	22人 (4.5%)
参考 南大沢→南大沢	278人 (56.6%)

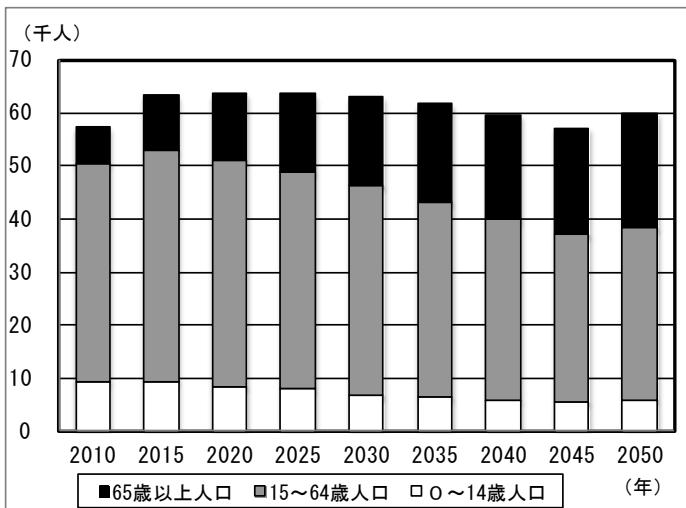
【南大沢地域の市内転居の現状】

南大沢地域における転居の状況を見ると、由木地域、由木東地域、中央地域が上位を占めており、これら3地域との結びつきの強さがうかがえる。もっとも、他地域で1位になることが多かった中央地域が、南大沢地域からの転居で3位、南大沢地域への転居で2位となっており、他の地域ほどには中央地域との結びつきが強くないと言ふこともできよう。年代別に見ても同様であり、南大沢地域と由木地域の結びつきの強さが示されている。

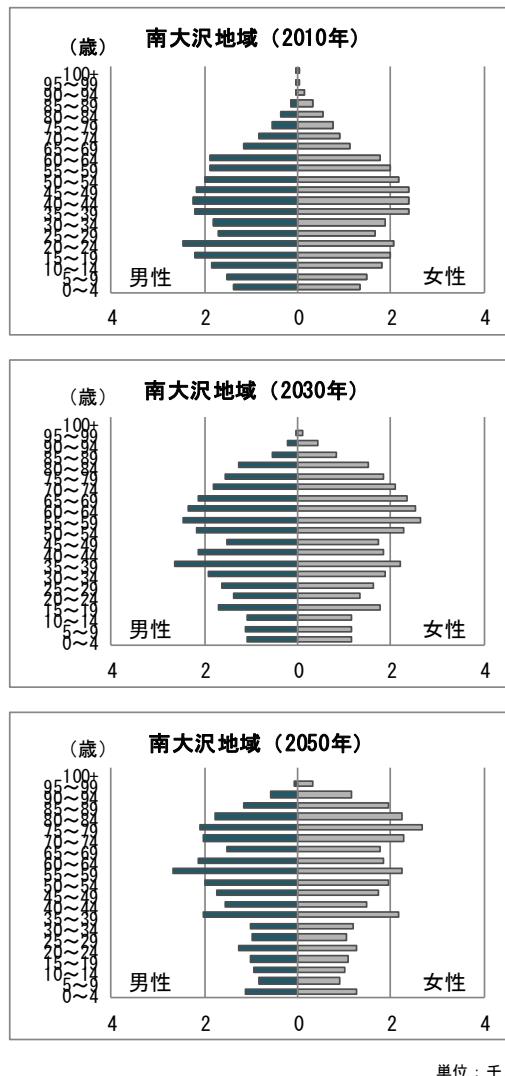
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、p. 8 を参照のこと

(3) 将来人口推計（南大沢地域）

図表 7-2-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 7-2-14 人口ピラミッドの推移



図表 7-2-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0～14	15～64	65～	合計
2010	9.4	41.2	71.7%	57.5
2015	9.4	43.7	68.8%	63.5
2020	8.4	42.7	67.0%	63.8
2025	8.0	41.0	64.4%	63.7
2030	6.8	39.7	62.9%	63.1
2035	6.5	36.9	59.6%	61.8
2040	6.0	34.0	56.7%	59.9
2045	5.6	31.7	55.2%	57.3
2050	6.1	32.4	53.9%	60.1

単位：千人

単位：千人

【南大沢地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

南大沢地域の総人口は 2020（平成 32）年に 6 万 3,800 人でピークとなるが、その後大きくは減少しない（図表 7-2-13）。年少人口と生産年齢が減少する一方で、老人人口は増加していく（図表 7-2-15）。人口ピラミッドからは、2050（平成 62）年にかけて若年層の減少が見られる（図表 7-2-14）。

南大沢地域においても年少人口比率が低下していくとはいえる、そのペースは由木と由木東の両地域と比べると緩やかである。この背景として、0～14 歳の親世代にあたる 25～49 歳の人口が、南大沢地域ではさほど減少しないことが挙げられる（図表 7-2-14）。ただし、南大沢地域では現在、人口が多い 40～60 代が高齢期を迎える 2035（平成 47）年にかけて、5 年ごとに約 2 万人のペースで老人人口が増えていく（図表 7-2-15）。このことから、高齢者の増加に備えたまちづくりの必要性が高まっていると考えられる。

7-3 由木東地域

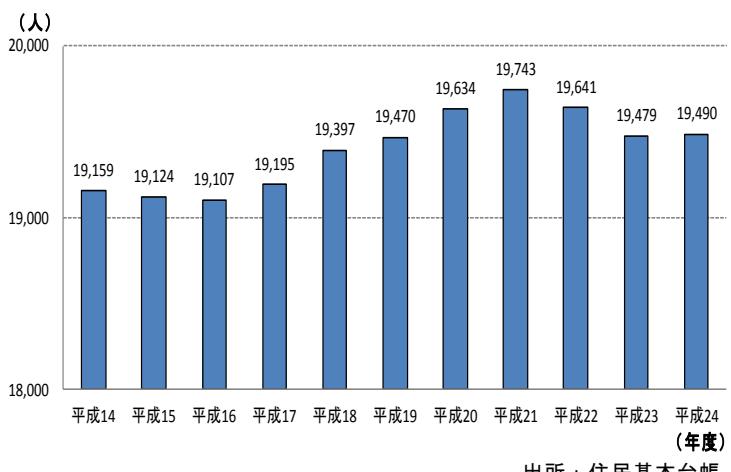
(1) 人口構造

【地域の特徴】

由木東地域は日野市、多摩市と市境を接している。地域内には野猿街道や多摩ニュータウン通りが東西を結び、鉄道としては多摩都市モノレールが通っており、日野市や多摩市へのアクセスが良い。また、地域内には数多くの大学が立地しているうえ、隣の南大沢地域に立地している大学の学生の居住も目立ち、学生を対象としたアパートや寮等が多く存在する。

図表 7-3-1 人口の推移

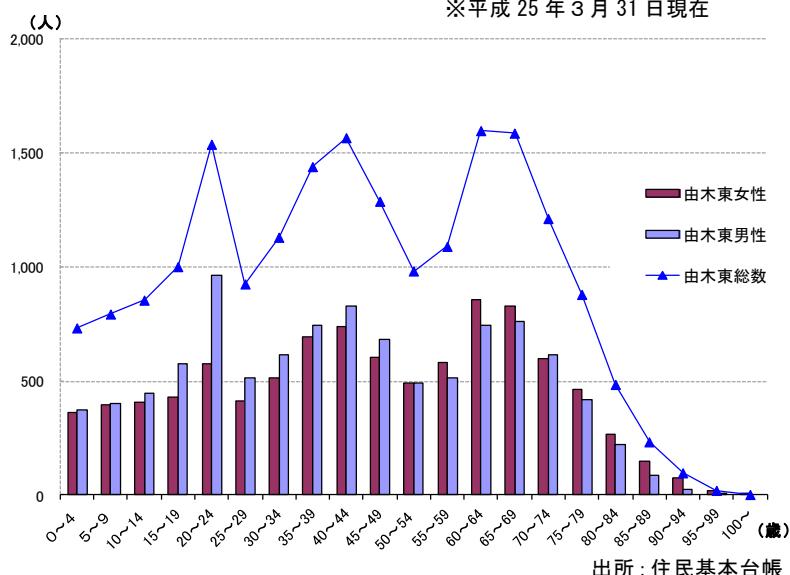
各年度 3月末現在



出所：住民基本台帳

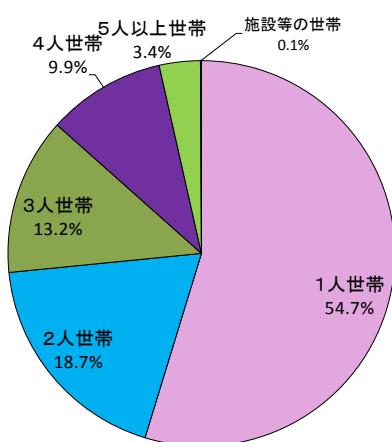
図表 7-3-2 年齢構成

※平成 25 年 3 月 31 日現在



出所：住民基本台帳

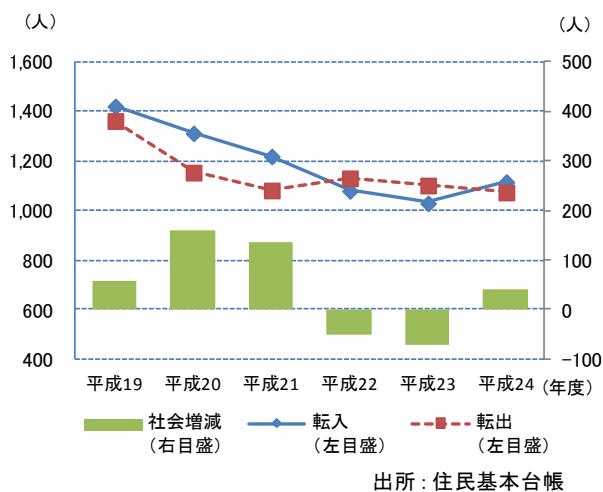
図表 7-3-3 世帯構成比



出所：平成 22 年国勢調査

(2) 社会動態

図表 7-3-4 転入・転出者の推移と社会増減



出所：住民基本台帳

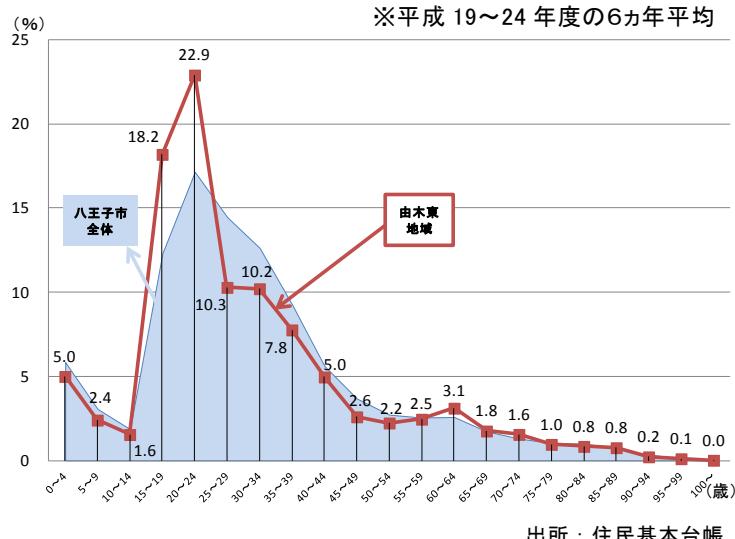
【地域人口の現状】

人口は 2010 (平成 22) 年度にかけて増加傾向をたどったが、その後はほぼ横ばいとなっている (図表 7-3-1)。

年齢構成は団塊世代、団塊ジュニア世代、20代前半が多くなっている。また、20~24 歳の男性が突出して多いことも特徴である (図表 7-3-2)。

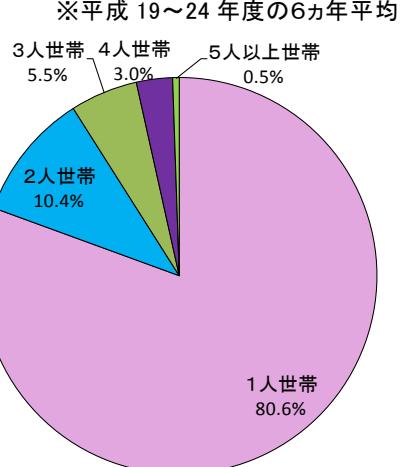
地域内に学生寮が立地していることが、その理由として挙げられる。世帯構成としては、1 人世帯の割合が 54.7% と 14 地域中、唯一 50.0% を上回っている (図表 7-3-3)。

図表 7-3-5 転入者の年齢別構成比



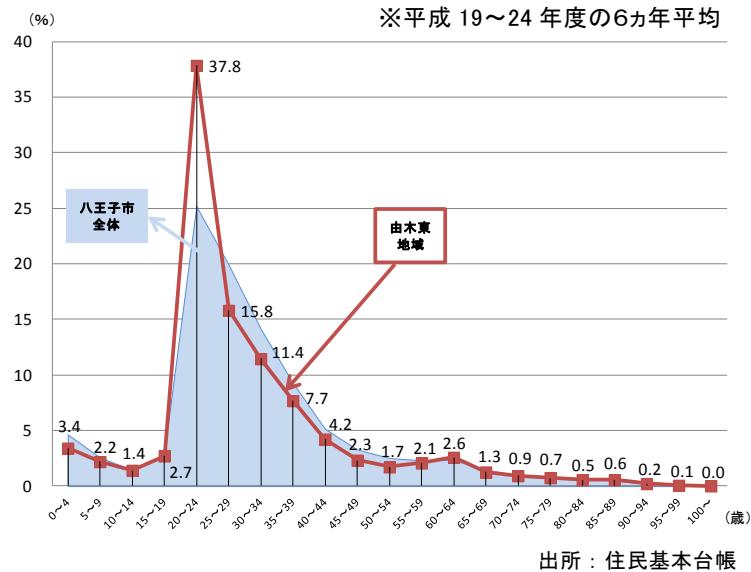
出所：住民基本台帳

図表 7-3-6 転入者の世帯構成比



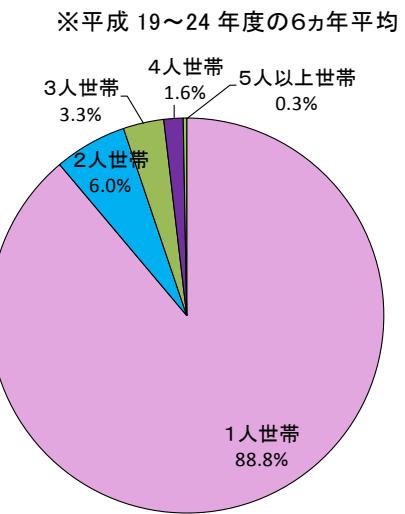
出所：住民基本台帳

図表 7-3-7 転出者の年齢別構成比



出所：住民基本台帳

図表 7-3-8 転出者の世帯構成比



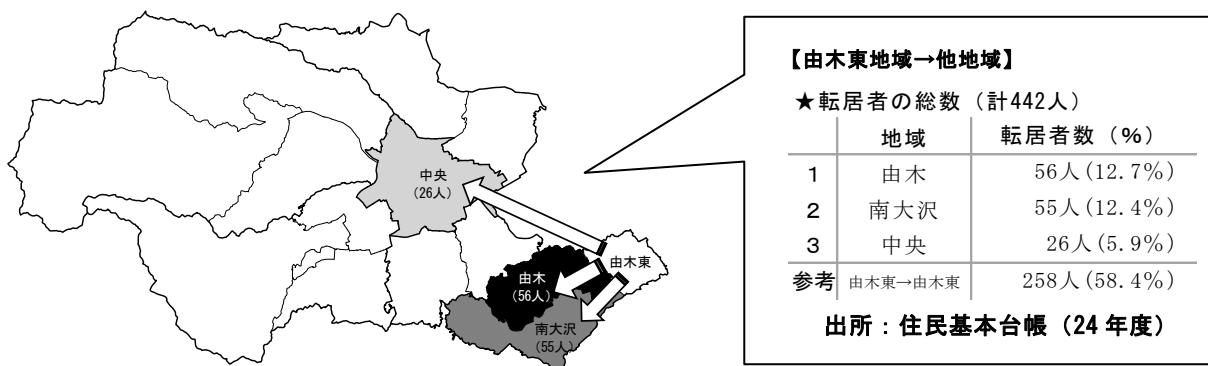
出所：住民基本台帳

【転入・転出の特徴】

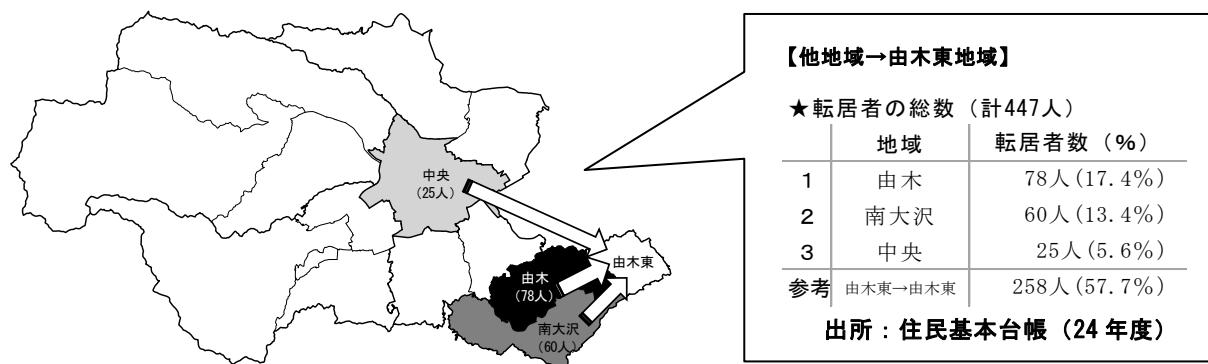
社会動態を見ると、転入者数が減少傾向を辿る一方で転出者数は 2008（平成 20）年度からほぼ横ばいであり、2012（平成 24）年度は僅差で転入者数が転出者数を上回った（図表 7-3-4）。

転入者の年齢別構成比を見ると、15~19 歳、20~24 歳の割合が八王子市全体と比べて多く、25~29 歳、30~34 歳の割合が八王子市全体と比べて低い。また、転入者の世帯構成比を見ると、2 人世帯（10.4%）、3 人世帯（5.5%）が一定数見られ、学生以外にも若い世代の社会人が比較的多く転入していることをうかがわせる。一方、転出者の年齢別構成比を見ると、20~24 歳の割合が 37.8% と突出して多く、学生世代が大学卒業と同時に由木東地域から市外に転出していることが分かる。また、転出者の世帯構成比を見ると、1 人世帯が全体の 88.8% を占めており、このことも学生世代の単身での転出を示していると考えられる。

図表 7-3-9 【由木東地域→他地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-3-10 【他地域→由木東地域】市内転居者数 上位3地域（総数）



図表 7-3-11 【由木東地域→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31人）			★ 20-24歳の転居者数（計51人）			★ 25-39歳転居者の総数（計137人）		
地域	転居者数	(%)	地域	転居者数	(%)	地域	転居者数	(%)
1 南大沢	8人	(25.8%)	1 由木	7人	(13.7%)	1 南大沢	21人	(15.3%)
2 由木	5人	(16.1%)	2 南大沢	5人	(9.8%)	2 由木	16人	(11.7%)
3 浅川	1人	(3.2%)	3 中央	4人	(7.8%)	3 中央	7人	(5.1%)
参考 由木東→由木東	17人	(54.8%)	参考 由木東→由木東	28人	(54.9%)	参考 由木東→由木東	80人	(58.4%)

図表 7-3-12 【他地域→由木東地域】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39人）			★ 20-24歳の転居者数（計57人）			★ 25-39歳転居者の総数（計137人）		
地域	転居者数	(%)	地域	転居者数	(%)	地域	転居者数	(%)
1 由木	9人	(23.1%)	1 由木	12人	(21.1%)	1 由木	25人	(18.2%)
2 南大沢	6人	(15.4%)	2 南大沢	10人	(17.5%)	2 南大沢	11人	(8.0%)
3 中央	4人	(10.3%)	3 中央	6人	(10.5%)	3 中央	10人	(7.3%)
参考 由木東→由木東	17人	(43.6%)	参考 由木東→由木東	28人	(49.1%)	参考 由木東→由木東	80人	(58.4%)

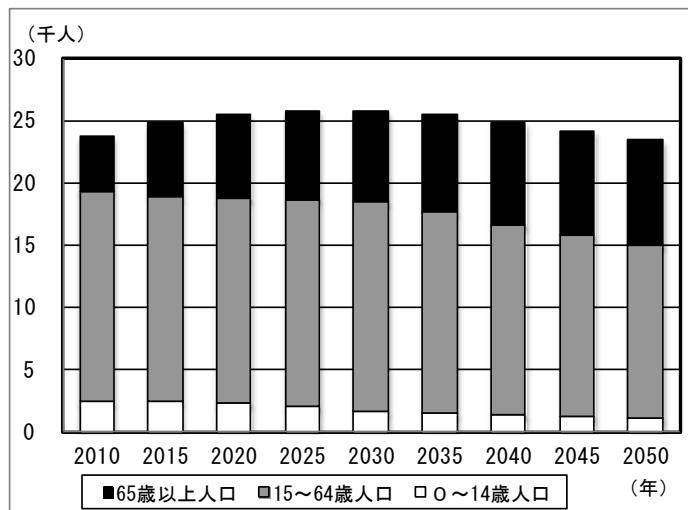
【由木東地域の市内転居の現状】

由木東地域における転居の状況を見ると、由木東地域から他地域へ、他地域から由木東への双方において、由木東地域が1位、南大沢地域が2位となっている。また、由木東地域から由木東地域への転居が約6割と高い値であることも考え合わせると、ほとんどが東部地域内の転居であると言えよう。各年代において中央地域への、あるいは中央地域からの転居も見られるが、その数はわずかである。

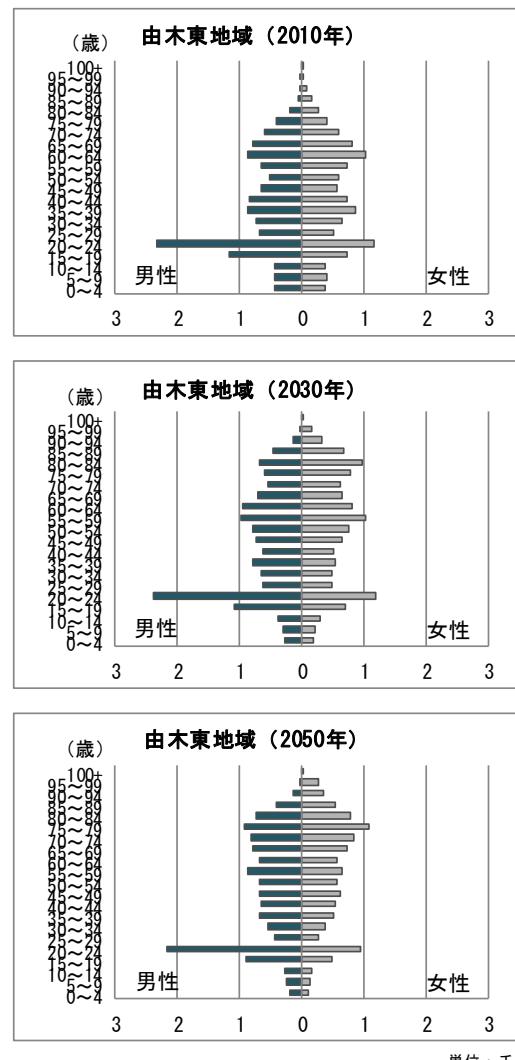
※本調査の概要と特定の年齢層に着目した理由は、p. 8を参照のこと

(3) 将来人口推計（由木東地域）

図表 7-3-13 人口の推移（年齢3区分）



図表 7-3-14 人口ピラミッドの推移



図表 7-3-15 人口と構成比率の推移（年齢3区分）

年	0～14	15～64	65～	合計			
2010	2.5	10.3%	16.9	71.0%	4.4	18.6%	23.8
2015	2.5	10.0%	16.4	65.9%	6.0	24.0%	24.8
2020	2.3	9.0%	16.4	64.4%	6.8	26.7%	25.5
2025	2.0	7.8%	16.7	64.6%	7.1	27.6%	25.8
2030	1.7	6.4%	16.8	65.1%	7.3	28.5%	25.7
2035	1.5	5.8%	16.2	63.7%	7.8	30.5%	25.4
2040	1.4	5.5%	15.2	61.1%	8.3	33.4%	24.8
2045	1.3	5.2%	14.5	60.0%	8.4	34.9%	24.2
2050	1.1	4.7%	13.9	59.3%	8.4	36.0%	23.4

単位：千人

単位：千人

【由木東地域】地勢と将来人口から見る地域の姿

由木東地域の総人口は 2050（平成 62）年にかけてほぼ横ばいとなる（図表 7-3-13）。年少人口が減少し、老年人口が増加していく（図表 7-3-15）。また、生産年齢人口は 2030（平成 42）年頃までほぼ横ばいとなるが、それ以降は減少していく（図表 7-3-15）。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 7-3-14）。

由木東地域の将来人口推計は由木地域によく似ており、年少人口比率の低下が課題となる。もっとも、生産年齢人口比率が当面大きくは低下しないことは、住み続けられる地域をつくっていくうえでプラスと言えよう。また、これも由木地域と同じく、学生と見られる 15-19 歳、20-24 歳の男性人口が突出して多いことが特徴である（図表 7-3-14）。

3. 居住に関する意識【東部地域】

(1) 定住意向の分析

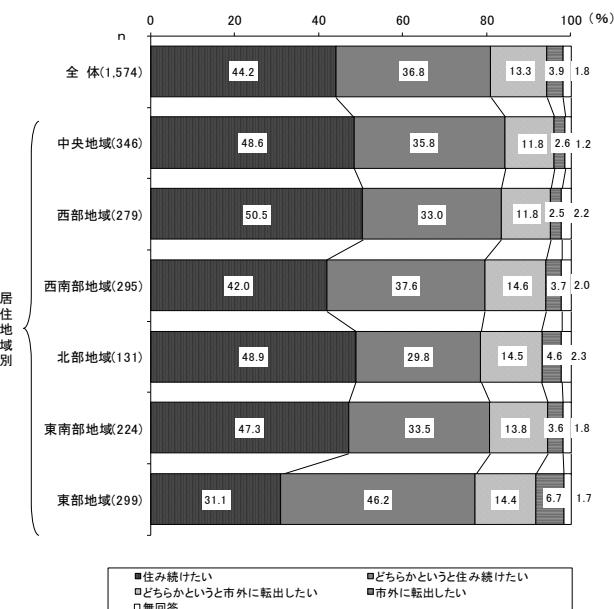
①選択式回答から見た定住意向

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7-4-1）。

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%と同様に高くなかった。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%と同様に高くなかった。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た。

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7-4-2）。

図表7-4-1 定住意向（居住地域別）



図表7-4-2 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)			クロス表(東部地域)		
	積極的定住意向	消極的定住意向		積極的定住意向	消極的定住意向
帰属意識(八王子市)			帰属意識(地域)		
持っている	度数 東部地域内 の %	40 44.0%	持っている	度数 東部地域内 の %	40 44.0%
やや持っている	度数 東部地域内 の %	32 35.2%	やや持っている	度数 東部地域内 の %	38 41.8%
あまり持っていない	度数 東部地域内 の %	17 18.7%	あまり持っていない	度数 東部地域内 の %	12 13.2%
持っていない	度数 東部地域内 の %	2 2.2%	持っていない	度数 東部地域内 の %	1 7.7%
合計	度数 東部地域内 の %	91 100%	合計	度数 東部地域内 の %	91 100%

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的日が浅く、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とりにくいくらい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ろう。

(2) 転入・転出要因の分析

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「現居住地の選択理由」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7-4-3）。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「現居住地の選択理由」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7-4-4）。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。こ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、「現居住地の選択理由」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、「現居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くなっている。とくに50～60代の転入者が目立つ（図表7-4-5）。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、「現居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7-4-6）。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う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 7-4-3 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%

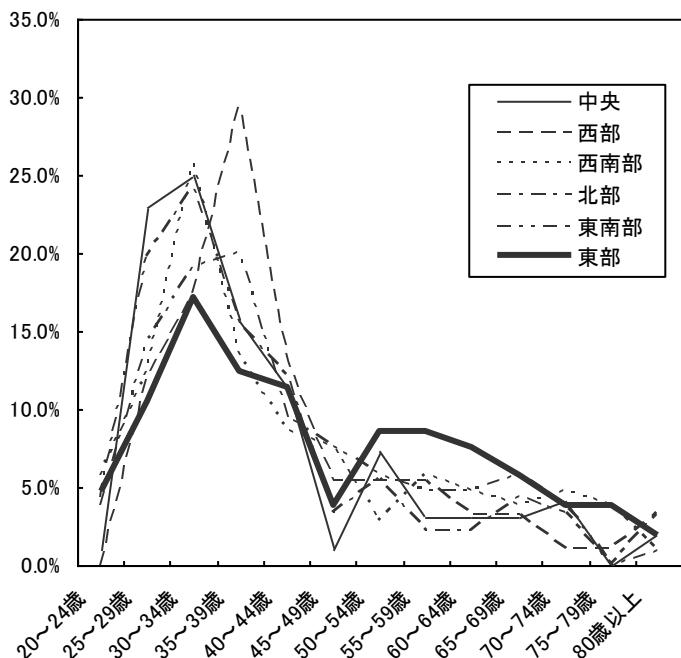
<転出者>

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 7-4-4 転入者の「現住地の選択理由」(上位 5 位)

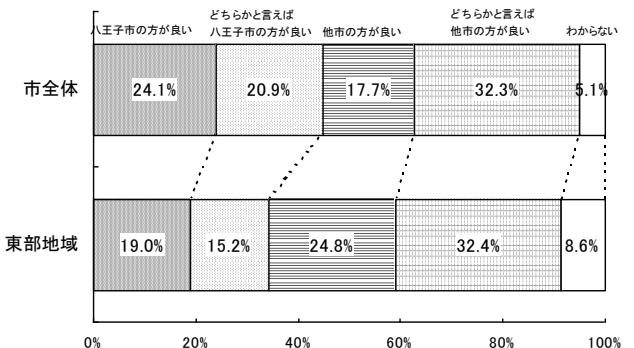
	中央地域	西部地域	西南部地域	北部地域	東南部地域	東部地域
1	通勤・通学の利便性 (17.2%)	住宅価格・家賃 (16.9%)	住宅価格・家賃 (15.8%)	通勤・通学の利便性 (18.1%)	通勤・通学の利便性 (15.9%)	自然環境 (16.9%)
2	親の住まい (10.9%)	通勤・通学の利便性 (12.2%)	通勤・通学の利便性 (14.7%)	住宅価格・家賃 (17.6%)	自然環境 (14.6%)	通勤・通学の利便性 (12.6%)
3	買い物の利便性 (10.5%)	親の住まい (11.3%)	自然環境 (12.9%)	自然環境 (10.8%)	住宅価格・家賃 (11.6%)	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 7-4-5 転入者の年齢別構成比 (6 地域別)

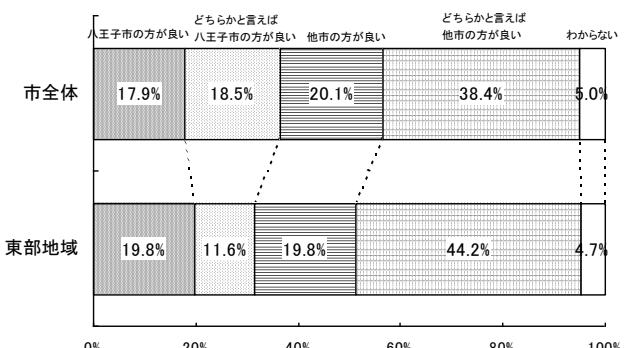


図表 7-4-6 公共交通機関と買い物の利便性

<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>



4. 課題の整理【東部地域】

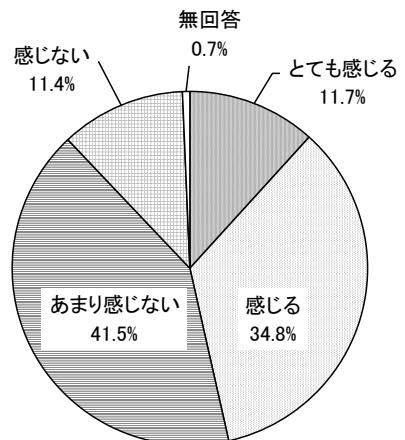
東部地域は、学生世代が人口に占める割合が大きい由木地域と由木東地域、京王線の南大沢駅や堀之内駅を中心に多摩ニュータウンの一部として発展してきた南大沢地域という、やや特性が異なる3つの地域で構成されている。由木地域及び由木東地域では、学生世代が大学卒業とともに地域を離れる傾向があり、南大沢地域については、開発時に入居した世代がこれから本格的に高齢期を迎えるため、将来人口推計では年少人口、生産年齢人口の減少と老人人口の増加が予想される結果となった。こうした状況で課題となるのは、多摩ニュータウン地域における世代交代と、学生世代が卒業後も地域に住み続けられるような環境づくりである。

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7-5-1）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、こうした地域のつながりを育む取り組みが必要である。

図表7-5-1 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、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つての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。