

現行計画策定後の主な環境変化等について

1 経済・社会情勢等の変化

現行計画策定後の主な経済・社会情勢等の変化を下表にまとめました。

日本の経済・社会情勢等全体としては、コロナ禍以降、円安による輸入コストの増加を契機とした物価高騰や、生産年齢人口の減少に伴う人手不足の加速など、これまでに経験したことがない急激な変化が起きています。

町田市においても、工事請負及び工事関連業務委託に関する不調が多発し、公共施設の更新等の計画的な実施がより困難になるなどの影響が生じています。

このような中で、これまで以上に経済・社会情勢等の先行きの見通しが難しい状況となっています。

このような経済・社会情勢等の変化を、戦後の「高度経済成長・バブル期」、バブル崩壊を契機とした「失われた 30 年」に次ぐ新たな時代の到来と捉え、行政経営の見直し等に取り組んでいく必要があります。

図 現行計画策定後の主な経済・社会情勢等の変化

2020 年	・新型コロナの感染拡大により、社会経済活動が停滞し、サプライチェーンが混乱。
2021 年	・感染拡大による厳しい状況の中、実質 GDP は概ね感染拡大前の水準まで回復。
2022 年	・ウクライナ危機により、エネルギー価格が高騰。円安基調が強まり、輸入コストが増加。
2023 年	・消費者物価指数(東京都区部・対前年比)が 30 年ぶりに 3% 台を記録。 ・完全失業率が 2.6% まで減少。人材獲得競争が激化。
2024 年	・日本銀行がマイナス金利を解除し、「金利ある世界」が復活。 ・働き方改革に伴う労働基準法改正により、運送業・建設業・医師の時間外労働の上限が制限。 ・人出不足や資材価格の高騰、働き方改革による影響等により公共工事の不調が増加。

図 町田市における工事請負及び工事関連業務委託に関する入札件数・不調件数

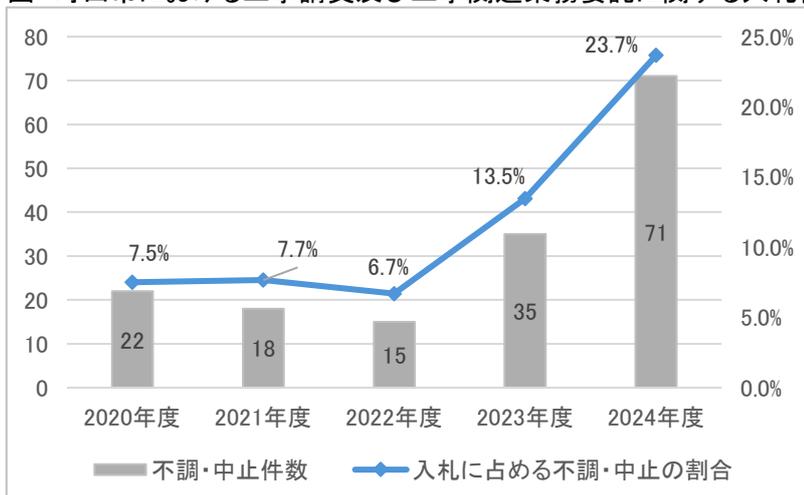
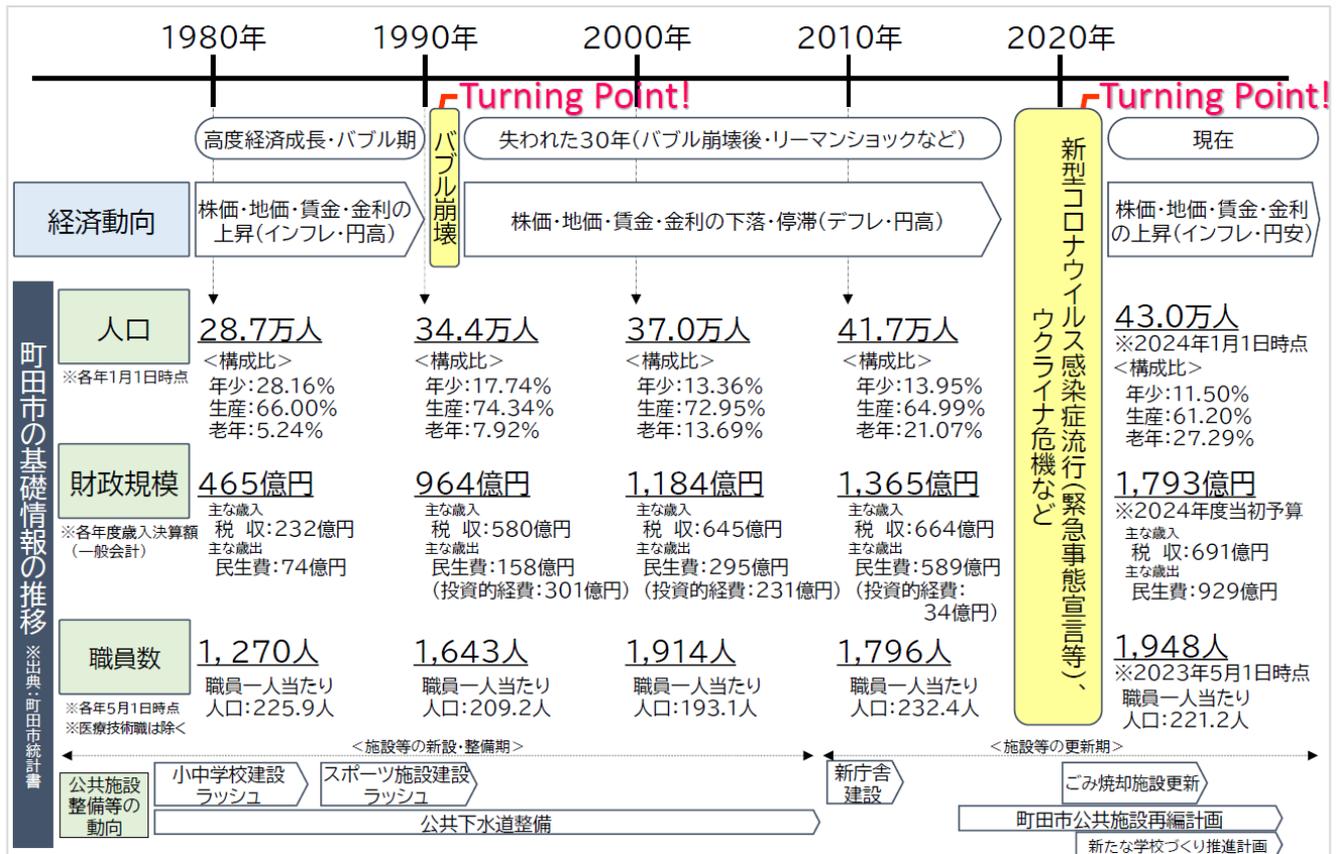


図 経済動向と町田市の基礎情報の推移



出典: 2024年度第1回町田市行政経営監視委員会

2 地域コミュニティのあり方の変化

近年、町田市に限らずほとんどの都市自治体で、地域のつながりの希薄化と地域力の低下が大きな問題となっており、自治体政策の大きな課題となっています。

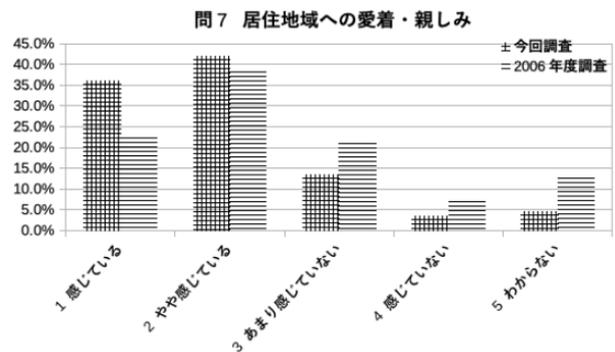
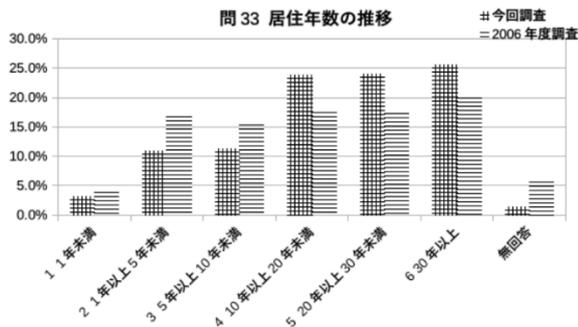
町田市でも、町内会・自治会の加入率の継続的な低下や、民生委員児童委員や消防団の充足率の低下がみられます。こうした地域社会の変化は町田市の自治体政策にとっても無視し得ない社会動向と言えます。

そのような中で、町田市では、法政大学と共同で、2024年度と2025年度との2か年にわたって「町田市における地域コミュニティの未来に関する共同研究」を実施しています。

この共同研究において、2024年度に実施した調査研究によって得られた主な暫定的結論は、以下のとおりです。

(1) 暮らしやすい郊外都市町田の成熟

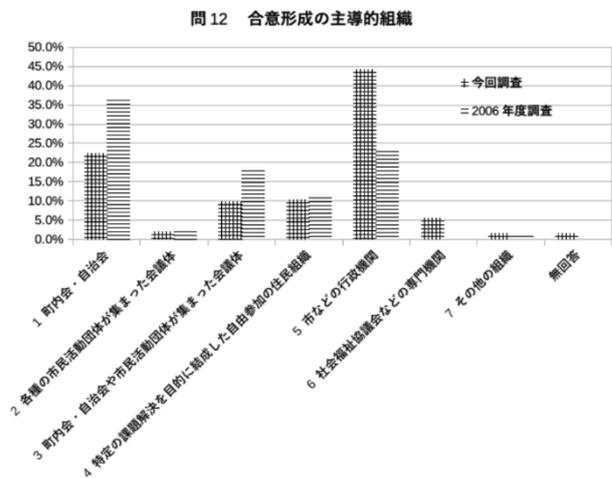
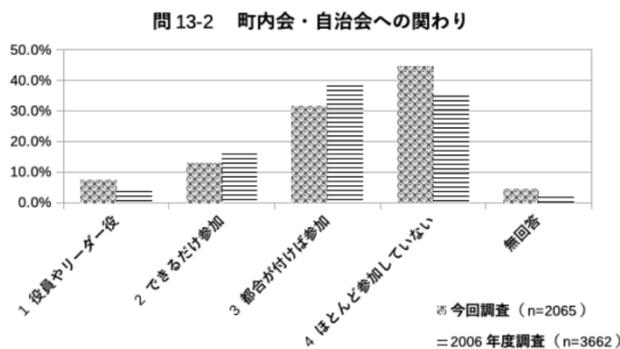
人口増減がほぼ横ばいになり、居住年数の長い人が増え、地域に愛着を持つ人が増え、定住意向も高まっています。



(2) 懸念される地域力低下の兆候

町内会・自治会に加入している世帯に暮らす人が6割程度にまで減少し、町内会活動に参加しない人も増えた。また、そのほかの地域活動にも参加したくない人が増えました。分譲マンションでは、管理組合の活動が低調になりました。

また、地域で生じている問題に関する合意形成を町内会・自治会等により図るよりは行政主導で図りたいとする意向が増えました。



(3) 地域力低下の兆候の要因となっている客観的な構造変化

リタイアして何の仕事もしていない人、専業主婦、自営業者といった、地域でボランティアで活動できる人の層が、薄くなっています。

近年地域社会に求められている活動(防災と地域福祉、あるいは地域交通、空き地・空き家問題など)は一定の専門人材を必要とする点で、地域活動団体が取り組むハードルが上がっていると考えられます。

(4) 町田市民の優れた市民性と地域コミュニティ再生への手がかかり

それにもかかわらずインタビュー調査では、活発で質の高い地域活動が多く見られました。また、アンケート調査でも、困りごとに関して、地域で頼みたいことと頼まれたらできることの関係では、専門性の高い事柄を除くと、頼まれたらできるとの回答が頼みたいとの回答を上回っており、適切なマッチングの仕組みがあれば、地域での助け合いの仕組みが構築できます。

今は地域活動に参加していない人も、様々な地域課題に関心を持っており、活動の曜日や時間帯などの条件を整えば、活動に参加できる可能性があります。

居場所づくり、地域交通・移動支援、空き地・空き家問題といった比較的新しい分野でニーズが高まっており、これに取り組むことによって、地域コミュニティへの関心が高まることが期待されます。

(5) 新しい地域コミュニティの活動スタイルと制度設計

地域活動が無償であるべきだとする人が減り、相応の報酬が支払われるべきだという意識が増えました。インタビュー調査等でも、こうした声が聞かれ、また一部実際に行われています。地域活動の中で責任ある役割に有償性原理を導入することにより安定した地域活動が期待できます。

町田市のコミュニティ・エリアの設定は柔軟であり、活動分野や担い手の状況によって、適切なエリア設定をすることにより、活気あるコミュニティ組織が形成できます。

地域のネットワークが形成されやすい組織運営のスタイル、IT の活用などにより、コミュニティ組織の活性化が期待でき、また一部すでに実践されています。

年齢層によって事情や感じ方が異なる場合があり、取り組みにあたって配慮や工夫が必要です。

(6) 行政、専門機関に求められるもの

行政や専門機関は、地域コミュニティへのアウトリーチやコーディネート機能を強化していくことが求められます。

とりわけ各分野で配置が進んでいるコーディネーターの働きが期待されます。

町田市は、他都市に比べて活動拠点として機能しうる公共施設が比較的少なく、財政事情からして新設等もままならないことから、工夫が望まれます。

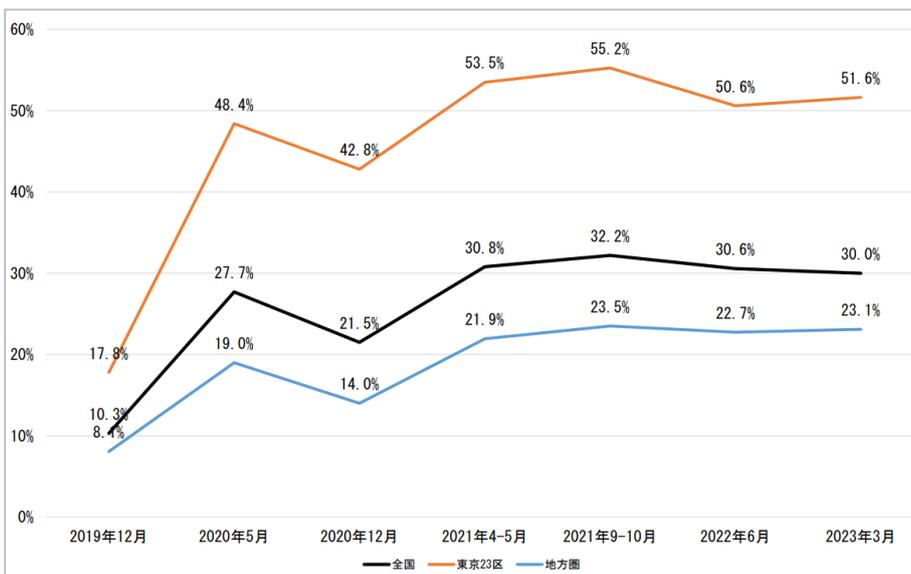
3 コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化

(1) 働き方の変化

「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府、2023年4月19日公表)によると、就業者のテレワーク実施率(全国平均)は、2019年12月時点で10.3%でしたが、2023年3月時点では30.3%と、約3倍に上昇しています。特に東京23区においては、2023年3月時点で51.6%と、過半数がテレワークを実施しています。

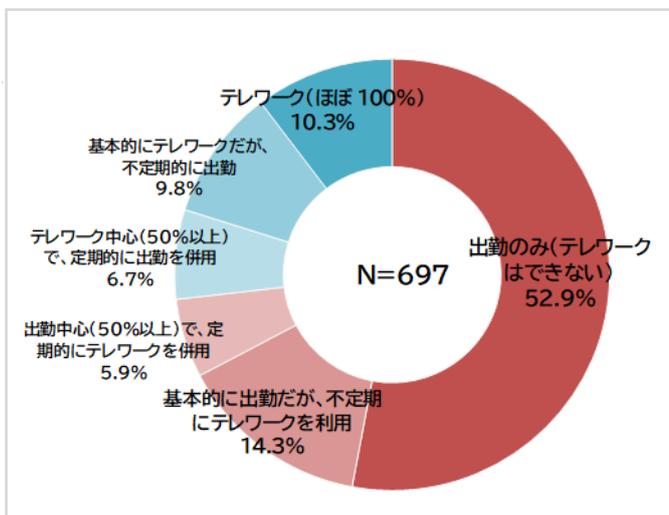
ワークを利用しています(「町田市転入者アンケート(2022年7月)」)。また、このような柔軟な働き方を支えるインフラの一つであるシェアオフィス・コワーキングスペースは、町田駅周辺を中心として、多摩地域の中でも多く集積しています。

図 地域別のテレワーク実施率



※ 働き方に関する問に対し、「テレワーク(ほぼ100%)」、「テレワーク中心(50%以上)で定期的にテレワークを併用」、「出勤中心(50%以上)で定期的にテレワークを併用」、「基本的に出勤だが不定期にテレワークを利用」のいずれかに回答した人の割合
出典:「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府、2023年4月)

図 町田市への転入者における働き方



出典:町田市転入者アンケート(2022年)

図 都内のコワーキングスペース数

東京都	634施設
東京23区	575施設
町田市	15施設
武蔵野市	9施設
八王子市	6施設
立川市	6施設
三鷹市	4施設
国立市	4施設
その他	15施設

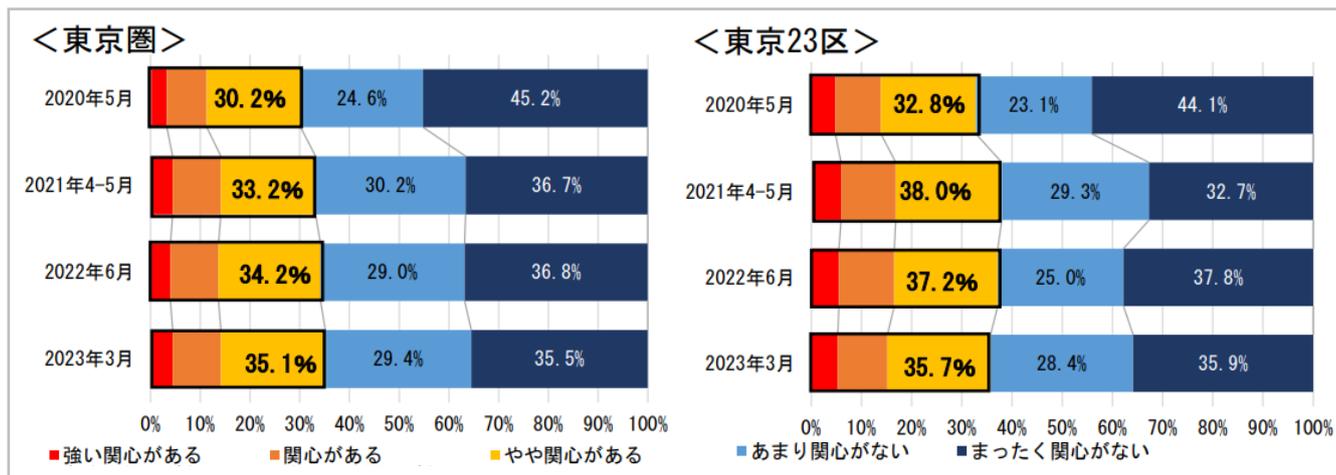
出典:コワーキング.com(2022年8月22日閲覧時点)に基づきデータ作成

(2) 地方移住への関心

「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府、2023年4月19日公表)によると、東京圏在住者の35.1%が、地方移住への関心があると回答しており、地方移住への関心は年々高まっている傾向にあります。

町田市においては、転入者の東京23区への通勤割合が、コロナ禍前の2018年時点で約30%であったのが、2022年度時点では約35%と、増加しています。また、転入者が町田市への引っ越しで重視した点について、2018年時点に比べ2022年度時点では「通勤通学の利便性」の重視度は下がる結果となりました。

図 地方移住への関心(東京圏在住者)



出典:「第6回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府、2023年4月)

図 町田市への引っ越しで重視した点(1位~4位まで加重平均)

	利便性・通学の	アクセスへの	最寄り駅への	家が安い	住宅の条件が	住居の周辺が	周辺の街並み	住居の周辺が	治安が良い	地域コミュニティ	日常生活の利便性	日活の利便性	医療福祉施設	子育て・実保	公立学校の教育内容	高等教育機関	公園や自然環境	文化芸術が充実	自然災害の少なさ	実家や近隣の知人	その他	特になし
2022年 加重平均	2.62	2.06	3.69	3.34	0.39	1.13	0.76	0.15	2.09	0.15	0.43	0.06	0.02	0.75	0.02	0.31	1.38	0.75	1.90			
2018年 加重平均	2.98	2.28	3.34	3.02	0.29	1.05	0.62	0.09	1.43	0.25	0.34	0.10	0.01	0.42	0.01	0.21	1.75	0.71	3.11			

2018年調査より0.3以上高い (利便性・通学の, アクセスへの, 家が安い, 住宅の条件が)

2018年調査より0.3以上低い (日活の利便性, 地域コミュニティ, 生活の利便性)

加重得点 1位:10点 2位:7点 3位:4点 4位:1点

出典:町田市転入者アンケート(2022年、2017年)

(3)その他

町田市未来づくり研究所の「アフターコロナにおけるこれからの郊外都市のあり方に関する調査研究」(2022年度)においては、上記までの変化のほか、コロナ禍における3密を避ける行動様式を契機として、身近な自然環境が再評価されたり、商業空間の新たな活用方法が模索されたりと、ゆとりある屋外空間に対するニーズに変化がみられたと分析しています。

また、内閣府の「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(内閣府、2023年4月19日公表)においては、家族と過ごす時間などの生活の変化、生活満足度などの意識の変化を明らかにしています。

図 ゆとりある屋外空間へのニーズ

仮説1
魅力的な郊外生活の創造の検証

仮説1 検証 郊外都市を取り巻く環境の変化

(2) ゆとりある屋外空間へのニーズ

- コロナ禍で3密を避ける行動様式が推奨される中、住まいの周辺で暮らす時間が長くなり、身近な自然環境が再評価されたり、商業空間の新たな活用方法が模索されたりと、屋外空間に対するニーズに変化がみられた。

■ 3月の公園利用者の比較 (都内3公園の平均)

出典：都立狭山公園、都立武蔵国分寺公園、都立野川公園の来園者数から国土交通省都市局作成

■ 歩行者利便増進道路 (通称ほこみち) 【国土交通省】

- 道路法等の一部を改正する法律 (令和2年5月27日公布、令和2年11月25日施行) に基づき、賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度を創設。
- 「歩行者利便増進道路 (通称：ほこみち)」として指定した道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の構築を可能とする等を規定。
- 令和2年6月5日から、直轄国道について、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するための緊急措置として沿道飲食店等の路上利用の占用許可基準を緩和する特例措置を導入。
- 地方公共団体に対しても、同様の措置の実施検討を依頼する文書を発出。
- 全国で、約420の自治体で特例を導入済、約240カ所 (うち、直轄国道では14カ所) で実施。(令和2年9月1日現在)

出典：歩行者利便増進道路 (ほこみち) の普及展開に向けて (国土交通省)

■ コロナ禍前後の全国の市民農園数の推移

	2018年	2019年	2020年
開設数	4,147	4,169	4,211
増加数	126	193	138
減少数	144	171	96
増減	△18	22	42

出典：農林水産省ホームページ
(https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/tosi_nougyo/s_joukyou.html)

21

出典：「アフターコロナにおけるこれからの郊外都市のあり方に関する調査研究報告書」(町田市未来づくり研究所、2023年3月)

4 テクノロジーの目覚ましい進化

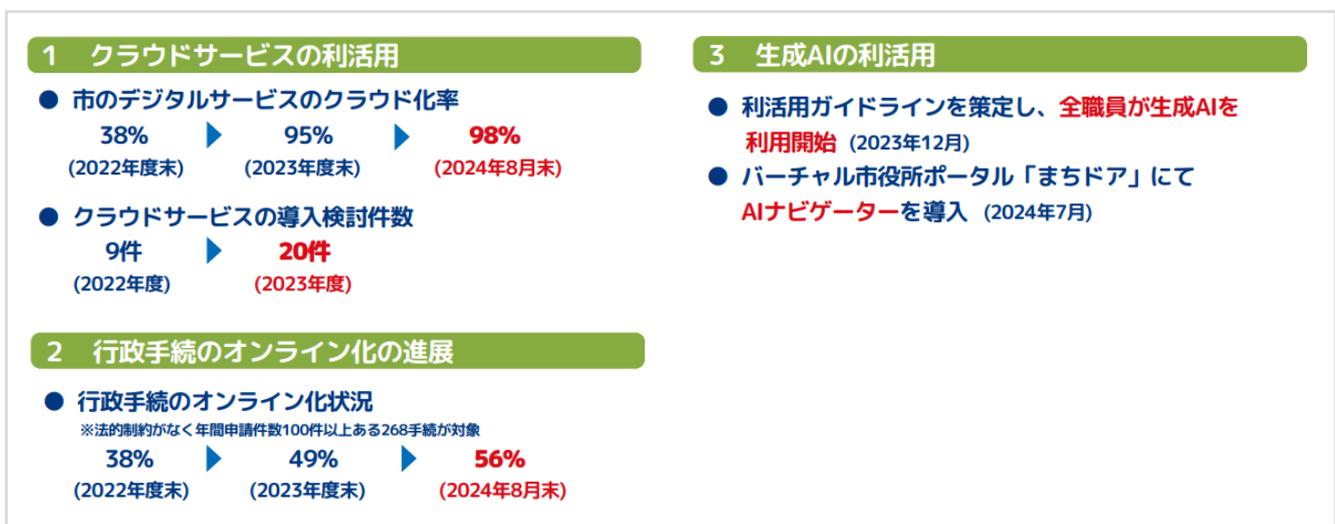
ジェネレーティブ AI やデータの利活用が急速に進展しており、キャッシュレス決済、オンラインでのサービスや手続の普及が進んでいます。このような変化や、ロボットやドローン等の先端技術の進展や、テレワーク・ABW の普及等も踏まえ、公共施設において提供するサービスデザインの変革が求められています。

町田市では、2021 年度に「デジタル化総合戦略」を策定し、以降、毎年度改定しながら、行政手続のオンライン化をはじめとした DX を推進しています。

図 町田市が進めるデジタル化の方向性(町田市デジタル化総合戦略 2021)



図 町田市における主なデジタル化の取組(町田市デジタル化総合戦略 2024)



5 まちづくりの動向

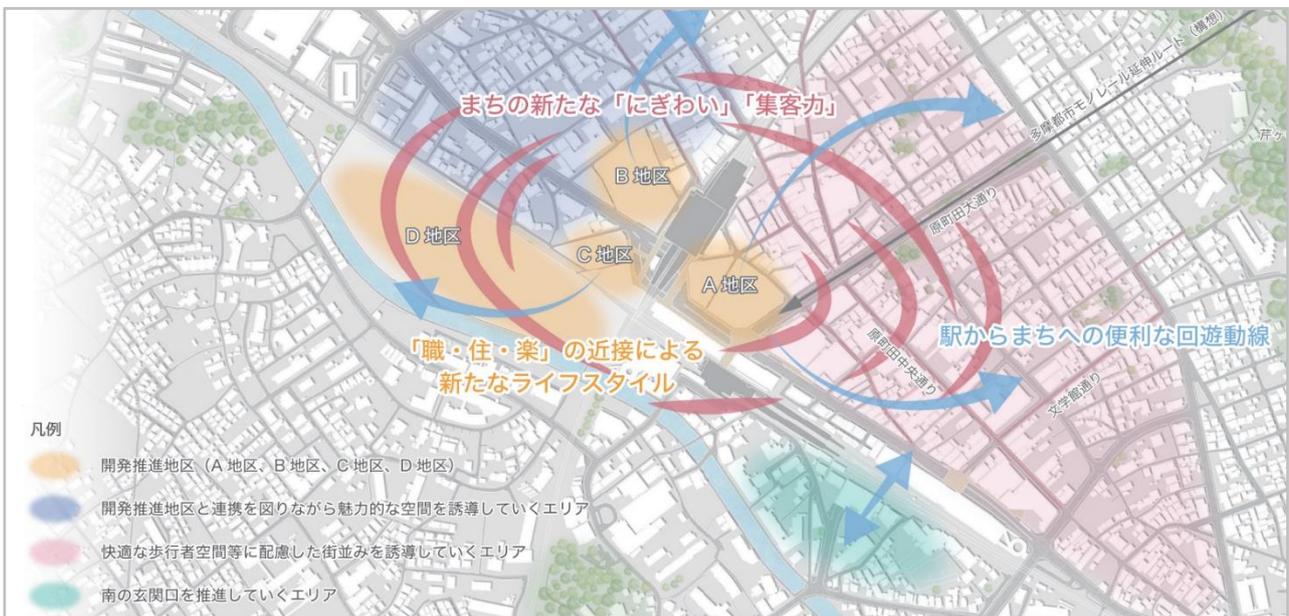
(1) 町田駅周辺における開発機運の高まり

町田駅周辺は、1970～80年代にかけて、駅の移転とともに、駅前環境整備や大規模商業ビルの建設等が行われました。それから約50年が経過し、大規模な機能更新の時期を迎えています。

また、2021年12月には、多摩都市モノレール町田方面延伸ルートが選定され、モノレールの起終点となる町田駅周辺街区の機能更新とあわせて、魅力ある駅前空間の実現が求められています。

このような中で、町田市では、2024年6月に「町田駅周辺開発推進計画」を策定し、町田らしい商業の賑わいに“誰かと一緒に楽しむ・体験する”といった、新しい賑わいを加え、“町田ならではの「コト」「トキ」を楽しめる空間の創造を推進しています。

図 町田駅周辺の開発コンセプト



出典：町田駅周辺開発推進計画(町田市、2024年6月)

(2) 大規模団地の再生

町田市では、1960年代から1970年代にかけて、日本住宅公団(現・独立行政法人都市再生機構)と東京都住宅供給公社による、多数の大規模団地が建設されました。また、これに、大規模団地の建設に伴う急激な人口増加を受け、学校などの多くの公共施設や、道路などの整備を行いました。

大規模団地の建設後、約50年が経過し、更新時期を迎える住宅ストックの増加が見込まれています。

このような中で、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」において、高経年化している団地は、多摩都市モノレール町田方面延伸や社会状況の変化、各団地の立地特性、人口動態、地域ニーズ等を踏まえ、適切な土地利用及び市街地密度を検討することとしています。また、団地の再生にあたっては、多様な都市機能やさまざまな種類の住宅(賃貸か分譲だけでなく、例えば、シェア型住宅、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅、共用ワークスペース付き住宅など)の誘導、緑豊かなオープンスペースの確保により、「住む」だけでなく「働く・交流する・活動する」まちに再生を図るとしています。加えて、人口減少の進行が想定される団地については、中長期的には移転・再配置や住宅以外への転換も含め、適切な土地利用を検討することとしています。

(3) 立地適正化計画の検討

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。このような状況を受けて、2014年の都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が法律に位置付けられ、行政と住民及び事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための制度が創設されました。

東京都は、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、「立地適正化計画」策定などの取組を適切に進めるよう、「集約型の地域構造への再編に向けた指針(2022年3月改正)」において、目指すべき集約型の地域構造のあり方や、その実現に向けての検討に関する方針や支援策等を示しました。

このような中で、町田市では、具体的な検討が始まった町田駅周辺の再開発、大規模団地の再生に向けた取組、延伸への期待が高まっている多摩都市モノレール沿線のまちづくりを、人々のまちでの過ごし方や時間の使い方の変化に対応した都市に更新する、まさに都市機能を向上させるチャンスと捉え、多世代が暮らす魅力あるまちづくり、市民の多様なニーズやライフスタイルを的確に捉えたまちづくりを推進するため、立地適正化計画の策定に向けた検討を進めています。

検討は、町田市都市計画審議会の「町田市立地適正化計画」策定に関する特別委員会において進められ、2025年4月に答申をいただきました。この答申案では、「目指す姿」を「市街地密度の適切なコントロールにより、拠点の都市機能を維持・更新し、良好なコミュニティと居住環境が整った住宅地により都市の魅力を向上」としています。

図 「町田市立地適正化計画(答申案)」における「目指す姿」イメージ図

