

Grand Design to 2030 MACHIDA

まちだニューパラダイム
2030年に向けた町田の転換

町田市未来づくり研究所からの提言 [概要版]

寂れゆく町田と きらめく町田の未来

2030

ここには2つの町田の未来があります。一方は、都市間競争に敗れ、商業が衰退、住環境も悪化する「寂れゆく未来」です。

もう一方は、市内外から人々が集い、町田発の事業やカルチャーが生まれ、住宅地も住民の活力にあふれている「きらめく未来」です。

15年後にきらめく未来を迎えるためには何が必要なのでしょうか。



寂れゆく未来 [都市核]

- ▶ 駅前大規模店の老朽化と商店街の空き店舗化
- ▶ 店舗、文化コンテンツの魅力低下による市内外からの来訪者減少
- ▶ 商業衰退による就業の場の減少
- ▶ 市内の大学が都心に移転し、若者が減少

都市核 町田駅

きらめく未来 [都市核]

- ▶ 市内外のたくさんの才能や技術が出会う活動拠点
- ▶ 消費、就業、居住を同時に実現する周辺市も含めた大規模拠点
- ▶ 積極的な官民連携により民間投資が喚起

寂れゆく未来 [副次核]

- ▶ 来街者の減少により商業施設や病院が撤退
- ▶ 移動手段が自家用車中心となるため引き起こされる道路渋滞の慢性化
- ▶ 公共施設が維持できず、一部のサービスが停止
- ▶ 市民活動の減少による交流の希薄化

副次核

鶴川駅・南町田駅・多摩境駅

きらめく未来 [副次核]

- ▶ 公共施設の駅前への集約
- ▶ 各住宅地と公共交通で結ばれた交通結節点
- ▶ 暮らしに近い場所でのコミュニティビジネス拠点
- ▶ 民間の運営により魅力が向上した駅前公園

寂れゆく未来 [住宅地]

- ▶ 維持困難となり廃止されるバス路線の増加
- ▶ スーパー、コンビニなどの生活サービス機能が撤退し買い物難民が増加
- ▶ 放置された空き地・空き家の増加による治安悪化

住宅地 市内全域

きらめく未来 [住宅地]

- ▶ 都市核・副次核・最寄り駅へのアクセス性向上のために強化された公共交通網
- ▶ 小学校や空き地、空き家を活用したコミュニティ活動やサービスが創出
- ▶ 自然や農を日常の中で楽しめる暮らし

次ページ

2つの未来シナリオ

2030

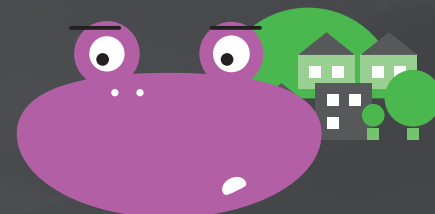
住宅地

市内全域

マイホームの夢は
かなえたけれど…。

Scenario

寂れゆく町田の
未来シナリオ



◎ 40歳 男性 Eさんの場合 ◎

手ごろな値段で新築住宅が買えると思って8年前に引っ越してきた。

住んでみると、近所の住宅は一人暮らしの高齢者がかりだった。やっとできた妻のママ友も旦那さんの転勤で引っ越してしまい、同世代で気の合う仲間はほとんどいなくて心細いようだ。

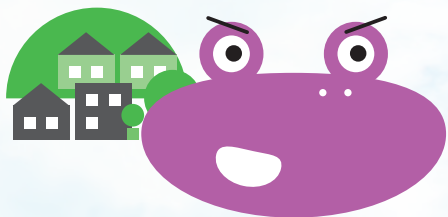
娘が通う小学校も生徒数が減って、来年からは一学年一クラスになってしまうそうだ。ところで外で遊ぶ子どもを見かけなくなってきたわけ

だ。先日PTAの会合では、町田市内では現役世代が減ってきて、市の財政は火の車らしく、プールの改修費用も出せないとのこと。今年の夏はプールなしになりそうで、子どもたちも随分がっかりしている。スイミングにでも通わせようかと思うが、その出費も馬鹿にならない。そろそろ塾にも行かせなくてはならないし、妻に本格的にフルタイムで働いてもらうしかなさそうだ。

近頃は近所に空き家が増えて、手入れがされていない家も多く、放火事件が何件か起こっている。公園も照明がところどころ切れたままで薄暗く、見慣れない若者が夜になるとたむろしている。バス停は公園の前にあり、時間帯によっては30分近く待つことがあるので、たとえ塾代が工面できても、子どもを一人で町田の駅前まで往復させるのは心配だ。

休日には家族で車に乗って市外のショッピングモールに出かけるのが定番だ。近所に買い物ができる場所がないし、買いだめをする必要があるのも、特に楽しいわけではないがやむをえない。家から駅へのバスも減ってしまったので、最近はずっと車まで出ているけれど、行き帰りの道路がいつも渋滞する。引っ越しを決めた頃はこんなことは想定していなかったけれど、お金もないし、我慢するしかないな。

また小学校に通ってます！



Scenario

きらめく町田の未来シナリオ

◎ 40歳 男性 Fさんの場合 ◎

築30年の戸建住宅を購入、改装して入居した。都心でこんなに広い家を購入することはまず無理だし、近くには公園や畑があり、緑に囲まれた生活を送りたかった自分たち家族にはまたとない物件だった。休日は市民農園で家族で汗を流し、小学校の中にあるコミュニティレストランでランチをするのを楽しみにしている。

最近、車を買って替えようとして印鑑証明を取ろうと思った時、市役所の支所が無くなってしまったことに気づいた。以前であれば市役所まで行かないとならなかったけど、今は近くのスーパーで手に入るから不都合はない。そういえば、娘の小学校も老朽化で改修されて、空き教室をレストランや市民活動に使えるようにしたり、プールや体育館も一般の市民が使えるようになった。隣の小学校はコンビニや高齢者施設も入っているそうだ。

近頃は、学校が地域のたまり場のようになっている。土日には移動販売車が来たりして、高齢者の買い物の便も良くなった。しかも、近所の高齢者の方々が空き教室で絵画や書道の講座を開くようになったので、うちの子も放課後に通わせている。優しく教えてくれる子どもも毎週楽しみにしているようだ。受講料が安いので親としてもとても助かる。おかげで町田駅前の塾に行かせる費用も出せそうだ。しかも、公共施設を廃止するかわりにバスが増便されたので、子どもの行き帰りの時間も以前より10分くらい早く帰ってこられるようになった。

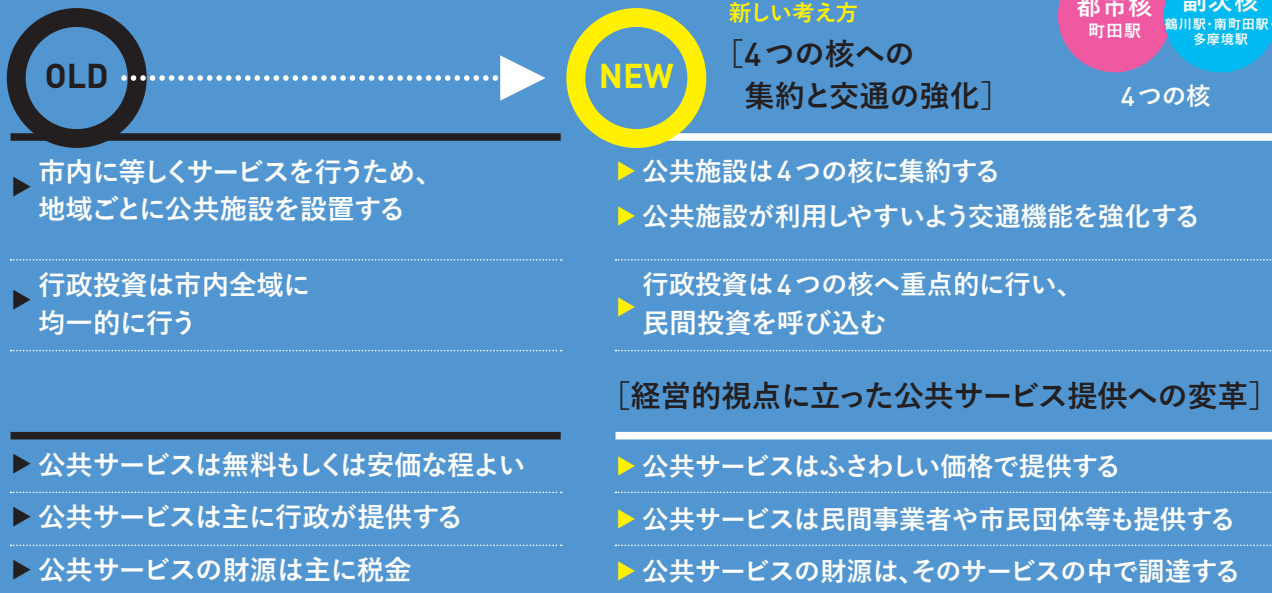
妻が家計の足しにと、廃止された市民センターに新しく開設された保育園で先日から近所のママ友とパートを始めた。この保育園は、コワーキングスペース※も併設されていて、働くママ達にも好評らしい。何かと暮らしやすい街で、引っ越してきて正解だったな。



[スマートパブリック] 新しい公共サービスのカタチ

SMART PUBLIC

公共サービスを時代背景が異なる従来の考え方で提供していくことから転換し、現在のサービス水準を維持または向上させる新しい公共サービス提供のあり方です。これからの公共サービス提供においては、無駄のない徹底した運営コストのスリム化と、サービスの価格・提供主体・財源調達方法などを適正化した、これまで以上に賢い経営的視点が求められます。



4つの核への集約と交通の強化 ——町田市版コンパクトシティ※

提言1 提言2
提言3

提言1. 公共施設は4つの核に集約し、よりサービスレベルを上げる

従来のように老朽化した施設を施設ごとに建替えていくのではなく、他の施設と統合させることで公共施設を削減し、公共施設運営にかかるコストを削減します。施設は少なくなりますが、地域に必要なサービスは民間との連携により維持向上させていきます。

例えば、市民センターの集約の場合、集会所機能などの地域に必要な機能は、小（中）学校区単位で小学校や駅前などの施設に機能移転し複合施設にします。また、証明書の交付などの窓口機能はコンビニやスーパーで代替します。ホールや図書館などの広範囲の市民を対象にした施設は町田市の4つの核（都市核：町田駅、副次核：鶴川駅・南町田駅・多摩境駅）に移転させて施設集約を図ります。

なお、集約においては、既存の施設への統合や、複合施設の建設、民間施設へ入居するなど、コストが最小になる方法を選択します。その際、民間のノウハウ活用、民間による付加的サービスの提供、施設集約後の設備強化を行い、サービスレベルを上げていきます。

提言2. 4つの核への重点投資

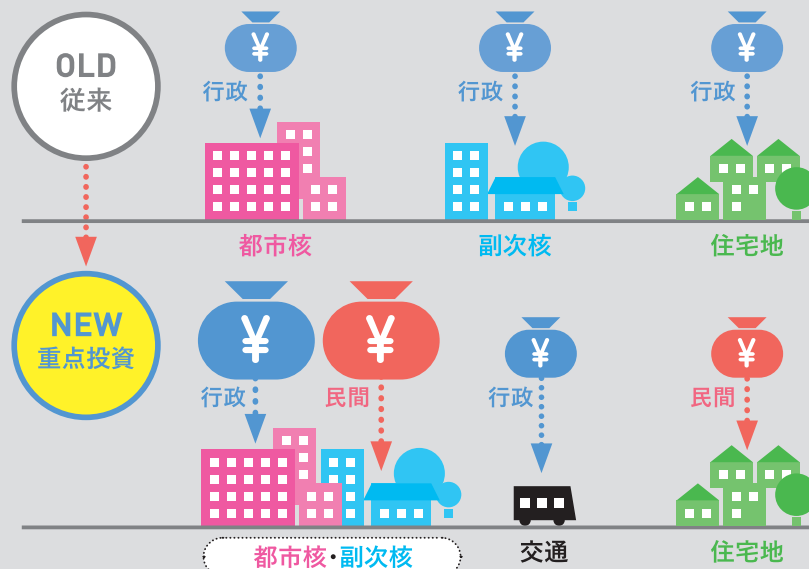
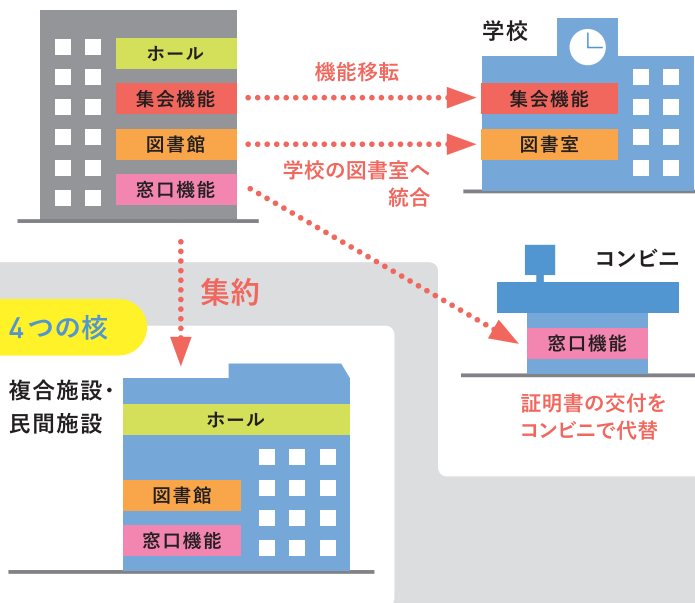
より多くの市民の生活を快適で楽しいものにし、新たな町田市民を呼び込むために、4つの核（都市核・副次核）がこれまで以上に魅力的な場として、町田市を牽引する拠点となる必要があります。

そのためには、行政だけでなく民間による投資が継続的に行われることが不可欠です。行政は限られた財源を4つの核に重点的に投資し集客力を高めることで、民間投資を呼び込むことが重要です。

重点投資の範囲は、市街地の現状に加えて、負担なく徒歩で活動できるエリアを考慮し、都市核においては町田駅から半径500m、副次核においては各鉄道駅から半径300m程度とします。

市民センター（廃止）

4つの核以外





1. 町田市民文学館ことばらんど 2. 町田市民バス「まちっこ」 3. まちじゅう図書館／小布施町
4. 武雄市図書館 5. フェスタまちだ／町田市

「スマートパブリック」新しい公共サービスのカタチ

SMART PUBLIC

提言3. 4つの核への 公共交通を強化する

3

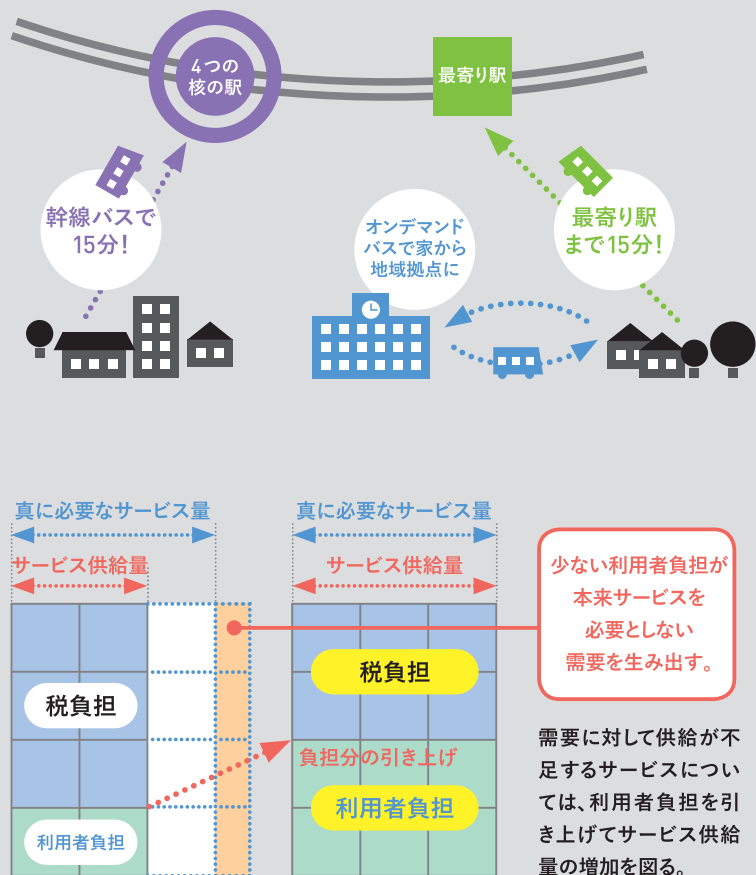
4つの核（都市核・副次核）や最寄り駅に、市内どこからでも15分以内でアクセスできるようにするため、通勤時間帯の一般車両の駅前進入規制や通行課税制度の導入、幹線バスルートの優先レーンの整備などの施策や交通網の検討を進めます。また、コミュニティバスやオンデマンドバス※の導入などにより、地域内のアクセス性も確保していきます。

※オンデマンドバス：利用者の事前予約（乗降場所・時間）に対応して運行する形態のバス

提言4. 公共サービスは ふさわしい価格で提供する

4

保育料や施設の利用料など、公共サービスの価格を抑えるために、その分税金が使われています。このような価格が抑えられたサービスは、一見手厚いと感じられますが、時として真に必要なとされているサービス量（実需）を上回る需要を生んでしまいます。今後の公共サービスは、将来の人口構造や社会情勢の変化を的確に判断しながら、サービス価格を値上げしてでもより多くの市民がサービスを受けられるようにするなど、その時代の真に必要なサービス量（実需）に応じたふさわしい価格設定をしていく必要があります。



経営的視点に立った 公共サービス提供への変革

提言4

提言5 提言6

提言5. 公共サービスは民間事業者や 市民団体等も提供する

公共サービスを民間事業者や市民団体等が提供することで、サービス利用時間が延長されたり多様なサービスを一箇所で受けられたりするなど、付加価値の高いサービス提供を実現できる事業もあります。

そのためには、公共サービスは行政が提供するという考えを変え、民間事業者や市民の創意工夫や柔軟な発想を活かしてサービスを提供できるよう環境を整える必要があります。

提言6. 公共サービスの財源は、 そのサービスの中で調達する

市の持つ権限(設置許可・行為許可等の許認可権)や財産を徹底的に活用し、公共サービスの財源を確保します。例えば、公園に民間運営のカフェやレストランの設置を許可し、その賃料や売り上げの一部を公園管理費用に回すといった取り組みです。

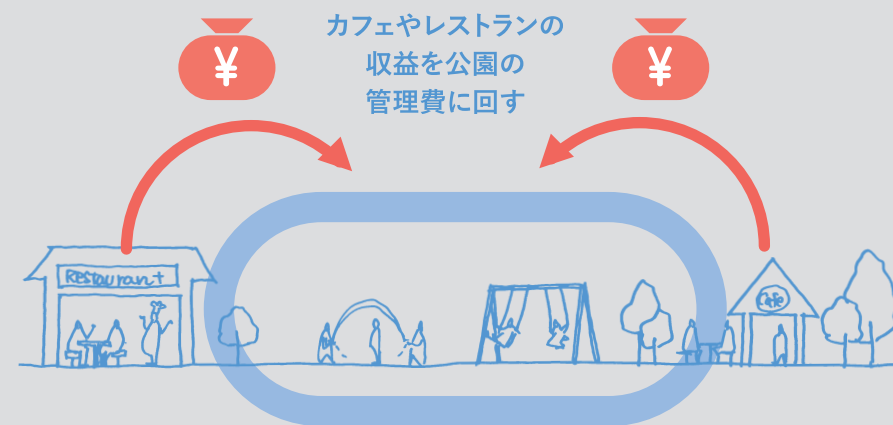
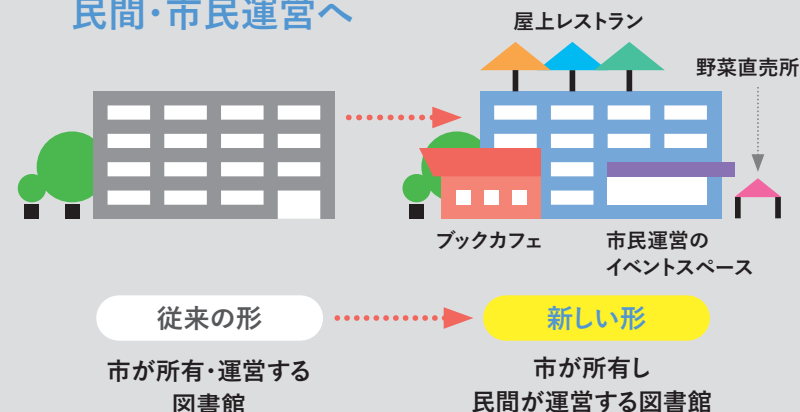
公有財産管理から公有財産活用への発想の転換が求められています。プロジェクトファイナンス※やクラ



5

6

民間・市民運営へ



※プロジェクトファイナンス: 特定のプロジェクト(事業)から得られる利益を返済の原資とし、プロジェクトが保有する資産のみを担保とする資金調達方法

※クラウドファンディング: ある目的を持った個人や企業がインターネットを通じて、不特定多数から出資を募る資金調達手法

※市民ファンド: 地域住民や地元企業等の出資を得て設立される基金のことで、多くはその運用益を地域に必要なサービスを提供する事業などに助成する

[グリーン×プラザ] 人が交流するまちへ

GREEN×PLAZA

道路や公共施設の整備を中心とするハードのまちづくりから脱却し、いかに人々が交流し、多様な活動を生み出していくかということを重視するまちづくりのコンセプトです。その交流や活動の中心となるのが2つのPLAZAで、都市核(町田駅)・副次核(鶴川・南町田・多摩境)の中心は「創造のPLAZA」、住宅地の中心は「暮らしのPLAZA」です。PLAZAは町田のシンボルとなるような緑豊かな(GREEN)場所であってほしいという想いと、右の5つの言葉に想いを込めてGREEN×PLAZAとしました。

Generation [新しい価値を生み出す]

Renovation [あるものを活かし創りかえる]

Engagement [ヒト・モノ・コトを結びつける]

Enjoy [暮らしを楽しみ・豊かにする]

Natural [あるがまま・のびのびとした雰囲気]



ニューパラダイム
新しい考え方

▶ 駅前はこの都市と同じように
便利であればある程よい

▶ 市内北部にまよって残る緑を
維持・保全している

▶ 職場は都心であって、
夜と週末だけ町田で過ごす

▶ まちは道路、公共施設などの
ハードが整っていることが重要

▶ 町田発のカルチャーや町田にしかない
魅力的なものや場所がたくさんある

▶ まちなかにも緑があふれていて、
誰もが身近に感じられる

▶ 職場、住まい、活動場所は
町田にある

▶ まちで様々な交流や多様な活動が
たくさん生まれていることが重要

都市核
町田駅

副次核
鶴川駅・南町田駅・
多摩境駅

住宅地
市内全域

① 創造の
PLAZA

② 暮らしの
PLAZA

ニューパラダイム2_GREEN×PLAZA

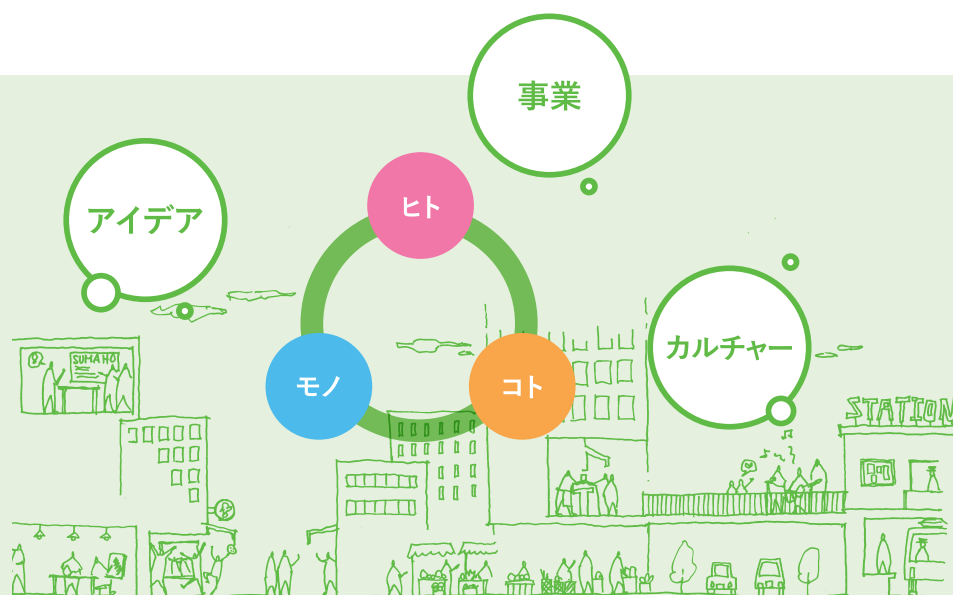
1

創造のPLAZA

STREET ART-PLEX
熊本市

提言1. 町田発の事業やカルチャーが 生まれる出会いと交流の場を創出する

都市核と副次核には、市内外のたくさんの才能や技術が出会う場を様々な形で創っていきます。そこでの交流を通じて生まれる刺激や発想をもとに、町田発の事業が立ち上がり、まちの文化や象徴が形作られていきます。



ニューパラダイム2_GREEN×PLAZA

2

暮らしのPLAZA

りえんと多摩平
日野市

提言2. 自分達の生活を豊かにするための 活動や取組みを展開する

小学校や空き地・空き家などを活用して、暮らしに身近な場所での活動や取組みを展開していきます。その活動場所を“暮らしのPLAZA”と名付けました。そこは趣味や運動、農や食など、暮らしと身近なことを通して自分らしくいられる場所です。“暮らしのPLAZA”で出会う仲間と時間を共有しながら、活き活きと豊かな暮らしを送ることができます。そこからは子育て、教育、介護などの様々なサービスの担い手が生まれるでしょう。

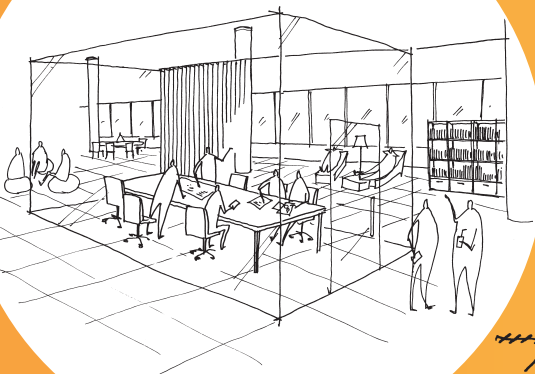


創造のPLAZA [プロジェクト]

市内外のたくさんの才能や技術が会う、創造のPLAZAでは、町田発の事業やカルチャーが次々に生まれます。このページでは、その際に生まれている出来事について事業・文化・空間の3つに焦点を当て、プロジェクトとして提示しています。

a 起業・開業など新たな事業が どんどん生まれる

まちなかが起業や開業をしやすい雰囲気になっており、新たな事業や活動が次々に生まれています。



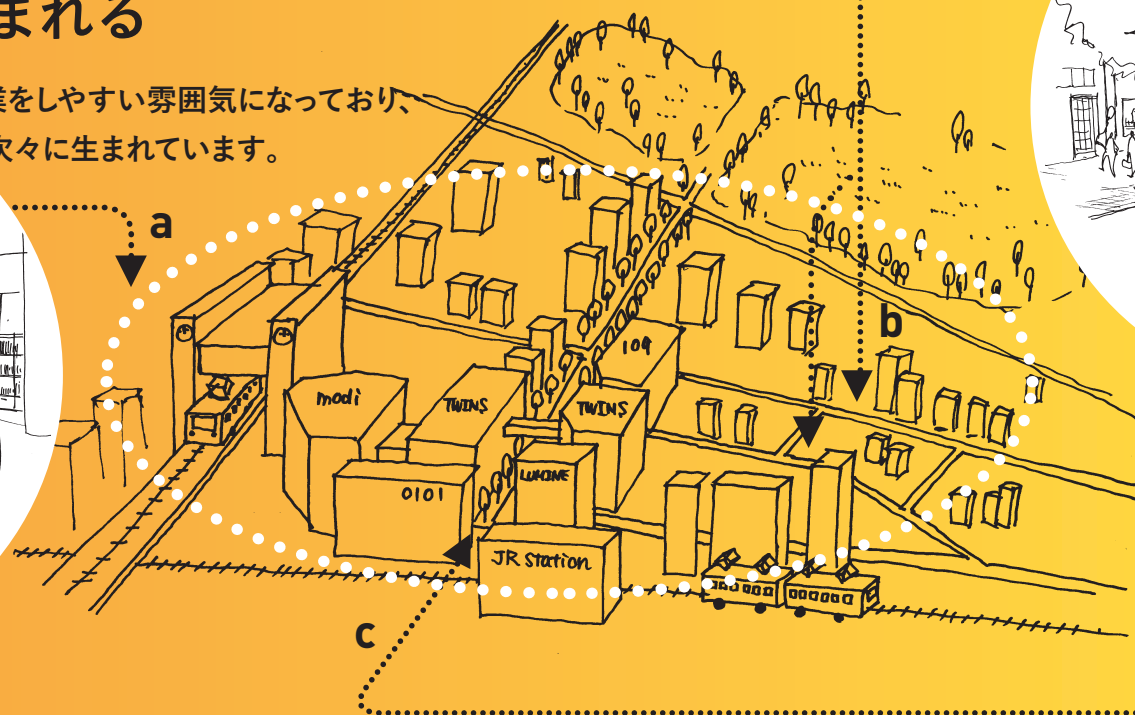
b 食、アート、スポーツ、 音楽、ファッションなど 町田発のカルチャーが育つ

まちなかに集まってくるヒト・モノ・コトから生まれる町田ならではの文化が育っています。



c こここそ町田！ という空間がある

大通りの緑豊かな並木道やアーティストが活躍する歩行者デッキなど町田を象徴する空間があります。



暮らしのPLAZA [プロジェクト]

小学校や空き家、公園など住まいに身近な場所で次々に創られる暮らしのPLAZAでは、自分達の生活を豊かにするための活動や取組みが行われています。このページでは、その際に生まれている出来事について空間・自然・住まいの3つに焦点を当て、プロジェクトとして提示しています。

f 楽しくお得に みんなと住む

団地は多世代が
共に暮らせる場であり、
みんなが活動できる
楽しい場になっています。



d

暮らしに身近な お気に入りの場所がある

公園、小学校、神社やお寺など
暮らしに身近な場所がみんなのお気に入りの
居場所になっています。

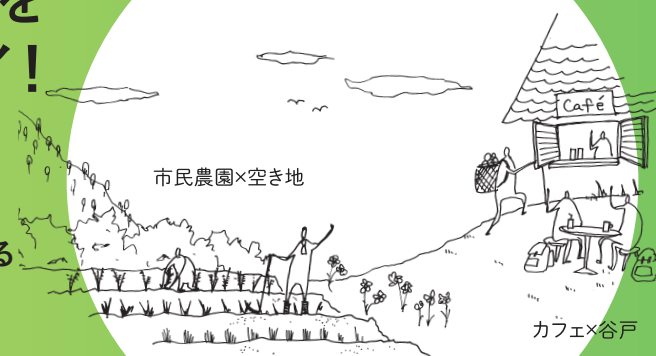
実験教室
×理科室

料理教室
×家庭科室



e 自然や農を エンジョイ!

日常の中で緑を
感じながら、
自然や農を楽しめる
暮らしができます。



提言の背景・根拠

町田市が直面している課題

1 | 強みだった商業にもかげり

2012年の経済センサス活動調査では、町田市の小売業の売上(収入金額)は東京圏の中ではやや高い水準です。しかし、2007年商業統計の年間商品販売額と2012年経済センサスの売上額を比較すると、減少しています。

2007年 商業統計	年間商品 販売額(円)	2012年 経済センサス	売上(収入) 金額(円)
横浜市	3兆7,194億	横浜市	3兆1,667億
さいたま市	1兆2,609億	さいたま市	1兆0,596億
川崎市	1兆1,659億	川崎市	9,073億
千葉市	1兆1,207億	千葉市	8,623億
相模原市	6,132億	相模原市	4,976億
八王子市	5,686億	八王子市	4,765億
船橋市	5,614億	船橋市	4,528億
町田市	5,048億	柏市	3,960億
柏市	4,671億	町田市	3,956億
藤沢市	4,178億	川口市	3,807億

※ 23区を除く1都3県の市の順位

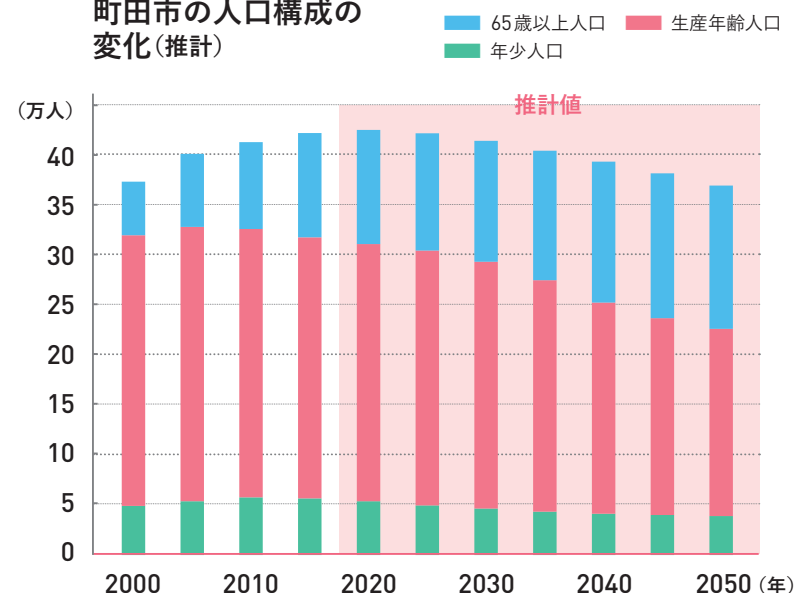
出典:経済産業省 商業統計(2007年)、
総務省 経済センサス活動調査(2012年)より作成

2 | 人口構成が急変

高齢者2人を生産年齢3人で支える時代へ

人口減少、高齢化の進行に伴い、生産年齢(15歳～64歳)に対する高齢者の比率はどんどん高まり、2000年には高齢者2人を生産年齢10人で支えていたところが、2040年には高齢者2人を生産年齢3人で支える状況になります。このような状況は社会保障費の増大や税収の減少につながり、高齢者を支えられなくなる恐れがあります。

町田市の人口構成の
変化(推計)



年	2000年	2015年	2030年	2040年
高齢者	2人	2人	2人	2人
生産年齢	10人	5人	4人	3人
総人口	37.7万人	42.7万人	41.9万人	39.8万人

3 | 財政破綻のおそれ

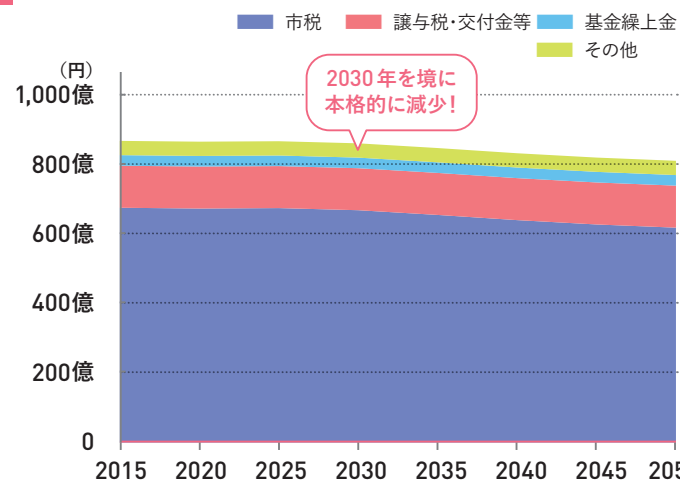
医療介護費負担が急増

将来人口推計をもとに、制度等が現在と変わらないことを前提とした将来の歳入・歳出（ともに一般財源）の予測を行いました。歳入は2030年頃から急減し、歳出は、一貫して増加していきます。

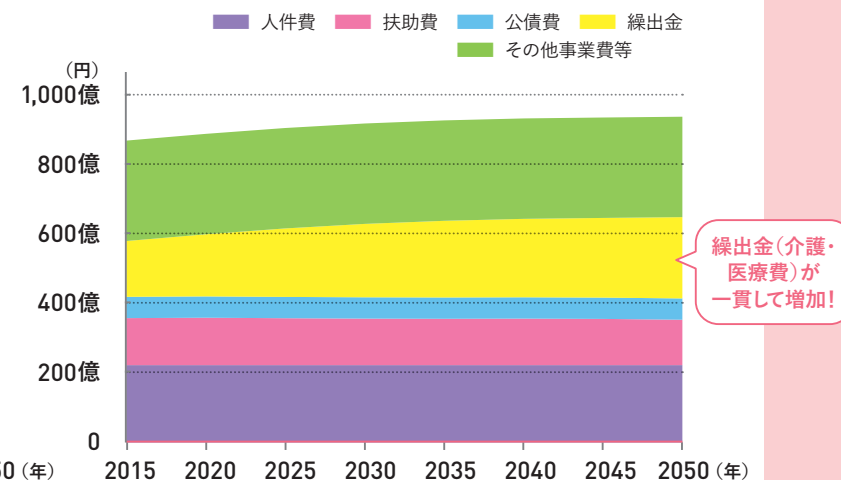
増加の主な要因としては、繰出金（介護・医療費など）の増加です。このままいくと歳出は歳入を上回り続け、収支不足額は増加の一途をたどり、財政破綻をする恐れがあります。

今後の財政運営には、高齢者の医療介護費を含めた歳出削減対策と税収を増加させる取り組みの両方が不可欠です。

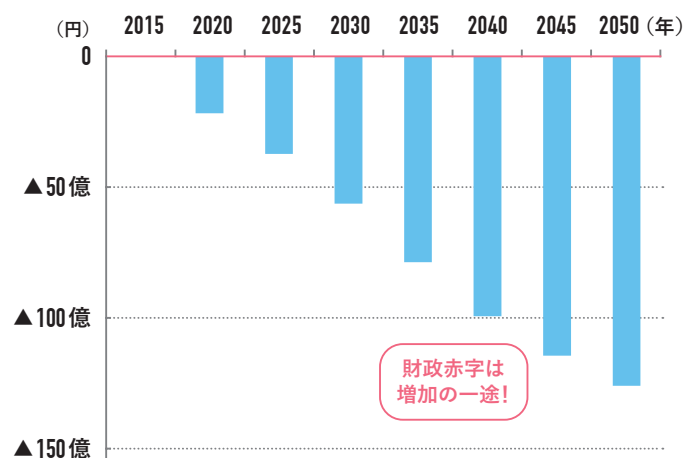
歳入（一般財源）の見通し



歳出（一般財源）の見通し



一般財源収支不足額の見通し（＝歳入－歳出）



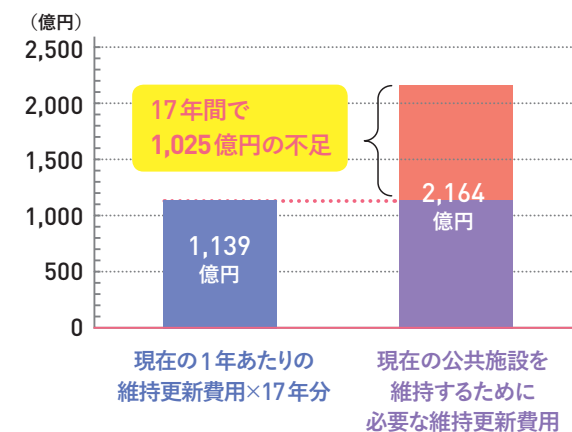
4 | 公共施設の維持が困難に

巨額すぎる維持更新費用

現在、市内の公共施設（総床面積約100万㎡）の維持更新費用に年間約67億円を支出していますが、今後学校施設を中心に大規模な更新が必要となるため、必要な費用はさらに増大します。現在の施設を維持するためには2030年までの17年間で2,164億円の費用が必要と試算されています。現在の年間67億円の支出を17年間維持できたとしても、1,139億円でしかならず、1,025億円もの費用が不足してしまいます。

今後、施設総量の削減が不可欠になります。

2014年から2030年までにかかる施設の維持更新費用



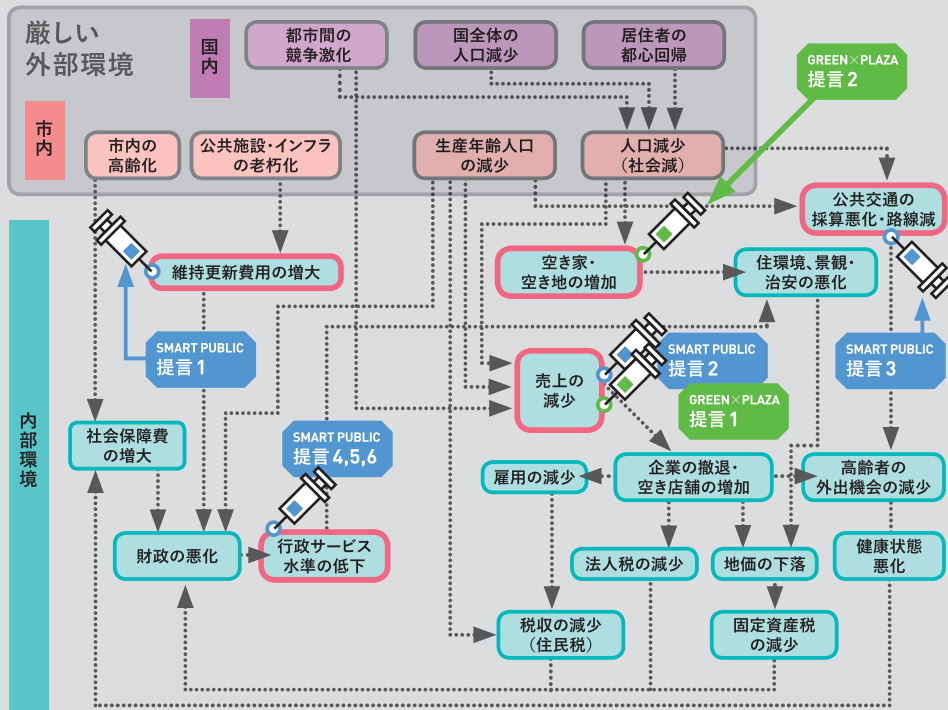
出典：町田市公共施設マネジメントに関する共同研究（2014年）

2つの未来の考え方

「寂れゆく町田の未来」を迎えることなく また、人々が交流し多様な活動が生まれる
「きらめく町田の未来」を迎えられるように、“GREEN×PLAZA”の実現により、商業
2つのニューパラダイム“SMART PUBLIC”などの売上が増加し起業や店舗が増加し
“GREEN×PLAZA”の各提言を実行し、ます。
負の事象が次の負の事象を引き起こす 空き家・空き地は活用が進み、住環境が向
いうスパイラルを断ち切ります。 上します。それらが税収の維持につながる
公共サービスのよりスリムかつより賢い提 とともに、市民が活き活きと活動することで
供“SMART PUBLIC”の実現により行政 医療介護費の抑制などにつながり、正のス
サービス水準が維持向上されます。 パイラルに転換していきます。

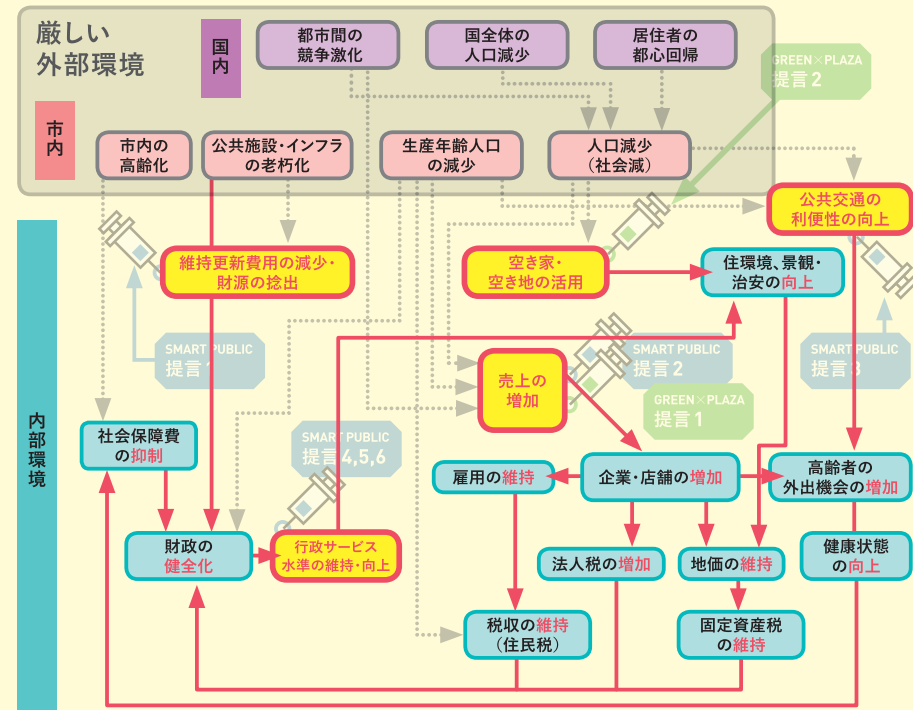
財政が悪化し公共サービスレベルが大きく低下するとともに
民間の経済活動も低下してまちの活力が失われた未来。

「寂れゆく町田の未来」に向かう負のスパイラル



安定的な公共サービスが提供されるとともに
人々の交流が活発に行われて楽しく快適に暮らせる未来

「きらめく町田の未来」に向かう正のスパイラル



SMART PUBLIC [スマートパブリック]

- 提言1. 公共施設は4つの核に集約し、よりサービスレベルを上げる
- 提言2. 4つの核への重点投資
- 提言3. 4つの核への公共交通を強化する
- 提言4. 公共サービスはふさわしい価格で提供する
- 提言5. 公共サービスは民間事業者や市民団体等も提供する
- 提言6. 公共サービスの財源は、そのサービスの中で調達する

GREEN×PLAZA [グリーン×プラザ]

- 提言1. 町田発の事業やカルチャーが生まれる出会いと交流の場を創出する
- 提言2. 自分達の生活を豊かにするための活動や取組みを展開する

まちだニューパラダイム
2030年に向けた町田の転換
町田市未来づくり研究所からの提言
[概要版]

編集
町田市未来づくり研究所
株式会社 三菱総合研究所

デザイン
荻内新太

イラスト
株式会社ブレインズ・ネットワーク
阿部美和子

2015年3月発行
発行者 町田市
〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22



リサイクル適性
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

この冊子は、
400部作成し、
1部あたりの単価は
496円です
(職員人件費を
含みます)。