



# アフターコロナの 町田のこれから

～新しい郊外都市の姿～



2023年3月

町田市未来づくり研究所

## 01 調査研究の目的

本調査研究では、2021年度に作成した冊子「Future Machida 2050（注）」を踏まえ、新型コロナウイルス感染症をきっかけとして大きく変化した社会状況や行動様式を調査・分析し、いわゆる「アフターコロナ」において郊外都市である町田市に求められる都市機能・公共サービスなどについて調査研究を行い、今後取り組むべき施策の方向性を明らかにしました。



注) Future Machida 2050 の  
研究結果冊子はこちら↑

## 02 調査仮説の設定と主な調査結果

調査分析では、コロナ禍における社会変化から6つの調査仮説を立て、外部環境の変化・トレンド、町田市の現状把握、転入者アンケート、有識者ヒアリング・先進地視察などの調査結果から分析を行いました。主な調査結果は次の通りです。（上段：仮説の定義、下段：主な調査結果）

### 仮説1 魅力的な郊外生活の創造

- ✓ 快適な圏域生活を可能にする環境が整備されている
- ✓ 自然と一体となった都市空間を楽しめる
- ✓ DXが生活に浸透し豊かになる
- ✓ スポーツや文化活動を通じて人と人の交流がある

- 23区からの転入が増加、コロナの影響は4割と高い
- 23区からの転入理由は「通勤の頻度が減った」「住環境にこだわった暮らしにシフトしたい」など
- 市内の人流は、早い段階で市民はコロナ前の水準に回復、市域内での活動に目が向く

### 仮説2 ヒューマンリソースの多様な活用

- ✓ 時間や場所に縛られない働き方ができる
- ✓ 潜在化していた労働力が活かしている
- ✓ 地域が抱える潜在労働力に着目した企業が進出したり、発注したりする

- コロナ禍でテレワーク導入企業は3分の2に上昇
- コロナ禍において飲食・宿泊業に打撃、これらの業種は女性非正規雇用者の割合が高く、女性の就労に打撃
- 町田市は女性の未就業率が高い一方、最終学歴は大卒以上の未就業者の割合が高い

### 仮説3 シェアリングの拡充

- ✓ 快適な職住近接を実現するワークプレイスがある
- ✓ 大企業と中小・スタートアップ等の交流機能が備わっている
- ✓ 公共施設資産の価値の最大化が図られている

- 町田駅周辺の商業地域にコワーキングスペースの集積がみられ、東京都の市部では町田市が最も多い
- 働き方が多様化、コワーキングスペースのような場所はコロナ後も高い需要が続く見込み
- 場所貸し機能のほかに、交流拠点として新たな連携・スタートアップを生む機能が求められている

### 仮説4 エリア・アントレプレナーの活躍

- ✓ 地域の多様な職種について、連続的に起業者を生み出す育成の仕組みがある
- ✓ 古い空き店舗をスクラップ&ビルドするのではなく、再生させ活用する仕組みがある

- コロナ禍以降、全国の倒産件数は低位で推移しているが、コロナ関連倒産件数は増加、割合が高まっている
- 新たな日常に対応する都市機能の充実を図るため、老朽ストックを活用したリノベーションに注目が集まる
- 他市では、不動産オーナーに代わりまちづくり会社が活用プランを策定、地域価値向上の取組みが生まれている

### 仮説5 MaaSの伸展

- ✓ オンデマンド型の移動手段が地域内で確保されている
- ✓ 無人自動運転技術によって、ドライバー不足の問題が解消している

- コロナ禍による外出控えなどによって、2020年度の鉄道輸送人員は3割減、戻りは低調
- 一般乗合バス事業はコロナ禍のためさらに乗客数が減少、経営の悪化、運行本数の減便が進む
- 一方、アフターコロナにおいても域内需要は活発な見込み。デマンドバスによって移動総量の増幅に期待。郊外都市は人口が多くMaaS事業者の評価も高い

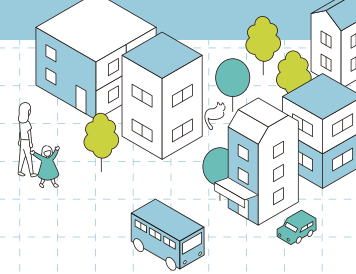
### 仮説6 公民連携の推進

- ✓ 行政と民間が課題を発見したり認識を共有したりする対話の機会を設けている
- ✓ まちの持続的発展に市民も責任をもち、行政と一緒に活動する

- 市町村等の行政職員数はピーク時に比べ2割減。正規職員が減少し、非正規職員が増加。これまで通りの行政サービスを遂行することは難しくなっている
- 町田市では「まちだまるごと大作戦」の経験から、地域課題を住民自身が解決する気運が醸成されている

## 03 町田市が取り組むべき施策

アフターコロナの郊外都市として町田市の優位性を高めるための施策は次ページから紹介します。



# 魅力的な郊外生活の創造

## アフターコロナの郊外都市では ...

働く場所の選択が柔軟になり自宅や近隣で過ごす時間が長くなると、身近な地域の快適性が求められてきます。また、コロナ禍を経てウォークアブルなまちづくりや市民農園が注目を集めており、リアルな交流や体験がもつ価値が再評価されています。生活者として今まで以上に地域社会との関わり合いを深め、自分たちにとって居心地のよいまちをともに創造していきます。

## そのための施策は ...

魅力的な郊外都市を創造し、維持成長させていくためには、市民一人ひとりのオーナーシップを育むとともに、主役は住民であり市民一人ひとりが主体的に関わることで、地域を住み良く変えていけるような、コミュニティマネジメントの仕組みを再構築する必要があります。

## 施策

### ✔ 新たなコミュニティマネジメントの仕組みづくり

従来の自治会・町内会を補完する新たな組織や、スマートシティに関連する企業なども加えた、コミュニティマネジメントの新しい仕組みを構築する。

### ✔ 環境に配慮した移動手段の整備

シェアサイクルステーションの拡充や、電動キックボードステーションを新たに誘致し、環境負荷を低減させつつ人の移動を活発化させる仕組みを導入する。

### ✔ 地産地消を通じた環境配慮と地元飲食店支援の両立

生産緑地を多く保有する町田市の特徴を活かし、地元で生産された野菜類を鮮度のよい状態で市内の飲食店で提供できる地産地消の仕組みをつくり、生産者・飲食店振興と、いわゆるフードマイレージへの貢献を図る。

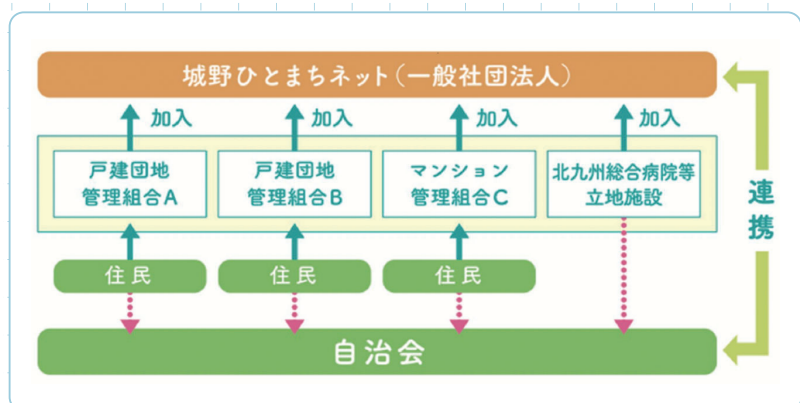
### ✔ ストリートパフォーマンスライセンス制度

市内のストリートを活用し、音楽やパフォーマンスなどアーティスト活動が展開できる場所を増やす。

## 事例

### BON JONO

北九州市の環境モデル都市のリーディングプロジェクトとして建設。一般社団法人城野ひとまちネットがタウンマネジメントを担う。城野ひとまちネットは自治会と連携しており、自治会加入率は100%。



### 参考ポイント!



- 住民が主体となってコミュニティ活動を運営するスタイルに転換することで、大人だけでなく子供や、近隣の大学生もコミュニティ活動に参加し、オープンで柔軟性のある地域コミュニティが形成され、居心地のよいまちを創り出しています。

# ヒューマンリソースの多様な活用

## アフターコロナの郊外都市では ...

これまで労働市場で潜在化していた女性や高齢者、障がい者等が、付加価値の高いスキルを身に付け、それぞれの生活スタイルに合わせた働き方で社会に参画するようになります。そうした人材に市内企業で活躍してもらうことで、市内企業の生産性も向上していきます。

## そのための施策は ...

コロナ禍では、特に非正規女性を中心に働く機会が奪われ、就労に大きな影響を与えました。また、本市は市内有効求人倍率が低く、女性就労率も低い状況にあり、市内女性労働力は潜在化しているといえます。一方で、テレワークが広く普及し、場所や時間に縛られない働き方の選択肢があることも認知されました。このため、スキルの再習得を促し、それぞれにあった柔軟な働き方で活躍できる社会をめざします。

## 施策

### ✓ リスキング機会の提供

ニーズがありかつ時間や場所にとらわれず働くことができるスキルの習得を支援する。

### ✓ 企業に対する市内の人材活用の啓発

フルタイム雇用にとられない多様化する雇用体系について、経営者側の理解を促し、市内で潜在化している優秀な人材を活用してもらえよう、柔軟な雇用体系の整備を市内企業等に働きかける。

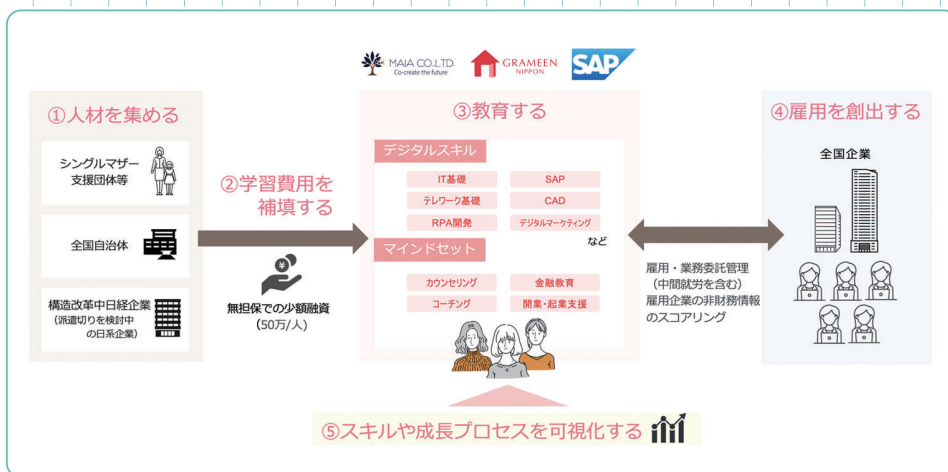
### ✓ フリーランスの労働者のサポート

立場の弱いフリーランスの労働者が日々の業務で不利を被ることのないよう、創業支援施設やコワーキング施設などを利用して、専門家による相談サポートを行う。

## 事例

### 株式会社 MAIA

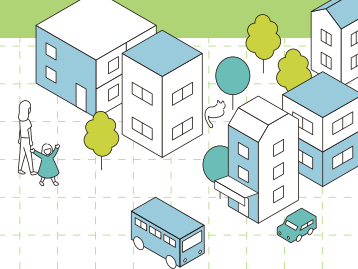
女性のライフスタイルに合わせ高単価で働ける環境を推進するため、SAP など人材不足で求められている IT スキルを教育するとともに、業務も幹旋、フリーランスをはじめ多様な形で働く機会も提供。



### 参考ポイント!



- 月 40 ~ 120 時間以内で働きたい女性は非常に多くいるとのこと。このような働きたい女性に対し、企業が求める高単価なデジタルスキルのリスキングを行い、在宅や短時間就労など多様な働き方を組合せ、就労を実現する仕組みがあれば、潜在化していた人材の多様な活用が図られます。



# シェアリングの拡充

## アフターコロナの郊外都市では ...

組織間の垣根は低くなり、企業も個人も生産性を重視したオープンな関係へと進化し、行政もシェアリングサービスのプラットフォームを活用して保有する資産の効率性を高め、稼ぐ体質に転換します。

## そのための施策は ...

コロナ禍では資産の有効活用の観点からシェアオフィスが選ばれたり、外食を控える人が増える一方でスキマ時間を利用したケータリングサービスが普及したりとシェアリングサービスの利用が拡大しました。所有から利用へという流れは多方面に広がりつつあり、行政サービスにおいても積極的に取り入れる必要があります。

## 施策

### ✓ コワーキングスペースと連携したオープンイノベーションの場づくり

作業場所としてだけでなく、交流やインキュベーション機能も備えた多機能な coworking space を市内に充実させる。

### ✓ 働く女性に優しい coworking space の誘致

保育機能を併設したり隣接施設で保育機能を補完するような働く女性に優しい coworking space 施設を誘致する。

### ✓ 人のシェアリング

クラウドソーシングサービスと coworking space の連携を働きかけ、市内のフリーランスワーカーの活動拠点として、多様な働き方のモデルを試行する。

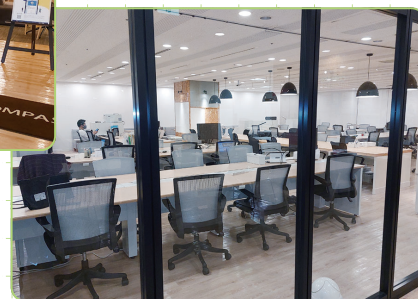
### ✓ 遊休資産の活用

利用頻度の低い市がもつ土地や建物について、貸し出したり、公民連携の手法で有効活用し収益化を図る。

## 事例

### COMPASS 小倉 (北九州市テレワークセンター)

北九州市・小倉駅そばにある北九州市が設置するインキュベーション兼 coworking space 施設。創業に挑戦したい方への創業相談窓口のほか、スタートアップ企業や起業家との交流イベントを開催。



### 参考ポイント!



- 指定管理制度を活用し、民間企業の知見・ノウハウを活かした施設運営が行われており、「日本一起業家にやさしいまち」をコンセプトに北九州市の創業支援の中核施設となっています。同じビル内には市のスタートアップ推進課も入居し、連携を図っています。
- coworking space 施設と連携し、地元企業のオープンイノベーション創出の出会いの場としての活用も期待されています。

# エリア・アントレプレナーの活躍

## アフターコロナの郊外都市では ...

起業のための支援や手頃にビジネスを始められるリノベーション物件の供給によって、意欲ある若者による市内での創業や出店が増加します。個性的な店舗が連続的に生まれることによって、まち全体の新陳代謝が促進され、魅力と活力が生まれます。

## そのための施策は ...

コロナ禍においては飲食業をはじめとして大きく落ち込んだ経済を、アフターコロナではリオープン（経済再開）させることが大きなテーマとなります。都市の街並みに変化を与えるような、多様な事業者による創業を促進します。

## 施策

### ✓ リノベーションスクールの開催

空き店舗の改修・活用を行い、まちの活性化を担う人材を育成するリノベーションスクールを開催する。

### ✓ 現代版「家守」の育成

不動産オーナーとビジネスオーナーのマッチングを促進する。

### ✓ 創業支援の充実

産業振興行政と創業支援機関が密に連携しながら、創業に必要な専門機関による支援や研修、マッチングイベントなどを実施する。

## 事例

### 株式会社 北九州家守舎

空き店舗をオーナーから借り受け、ビジネスをやってみたい若者とマッチングした上で店舗をリノベーションし安価に提供することで空室を改善、地域の不動産価値を高めている。また全国から参加者が集うリノベーションスクールを開催し、空き店舗の活用アイデアを募るとともに担い手を育成。エリア価値を高める事業であること、良いコミュニティが創生されることを重視している。



#### ◀ comichi かわらぐち

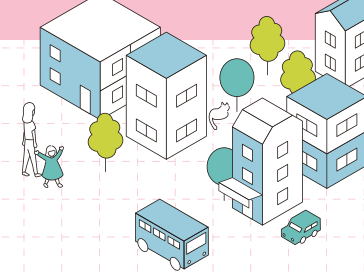
香春口三萩野駅から徒歩3分のところに、築52年の10軒長屋をリノベーションした「comichi かわらぐち」があります。

この長屋は、第7回リノベーションスクール@北九州の対象案件で、そこで提案されたプランをもとに事業化が検討され、その後、北九州家守舎が事業計画を再考し「comichi かわらぐち」として事業化しました。コーヒーショップ、美容室、鍼灸院、居酒屋、カフェ、ネイルサロン、羊毛フェルト、本屋が営業しています。

#### 参考ポイント!



- 不動産の賃貸借の区割を小さくし、入居者が家賃として支払える限度額から逆算してリノベーションの投資額を決めることで、借り手のいない不動産も活用できる可能性があります。
- 遊休不動産の再生を通じて都市型商業の集積や新たなコンテンツを創出し、エリアに賑わいが生まれます。



# MaaS の伸展

## アフターコロナの郊外都市では ...

オンデマンド交通を始めとする次世代交通システムが普及することで、市民の交通移動の自由度は向上し行動範囲が拡大します。市内での消費活動が増え各種市民活動も促進され、まちが活性化します。高齢者層は移動の不安が解消され、生活に対する安心感が高まります。

## そのための施策は ...

地域住民の足の確保のため、既存公共交通を補完するような新たな交通サービスが求められます。交通事業者は市域を超えたサービス提供をしていることもあり、また本市の場合は住民の生活圏が都内と神奈川県にまたがる地域特性もあるため、広域的な視点で交通事業者間の調整が必要となります。

## 施策

### 交通事業者の広域的な協議会の開催

市域を越えて運行するバスやタクシー事業者の情報交換と、生活利便性の観点から相互調整を図るための協議会を開催し、市内公共交通の最適化を検討する。

### オンデマンド交通の確立

定額乗り放題サービスに代表されるような、オンデマンド型交通サービスを導入し、市内交通網の隙間を埋め、市民の移動生活を担保する。

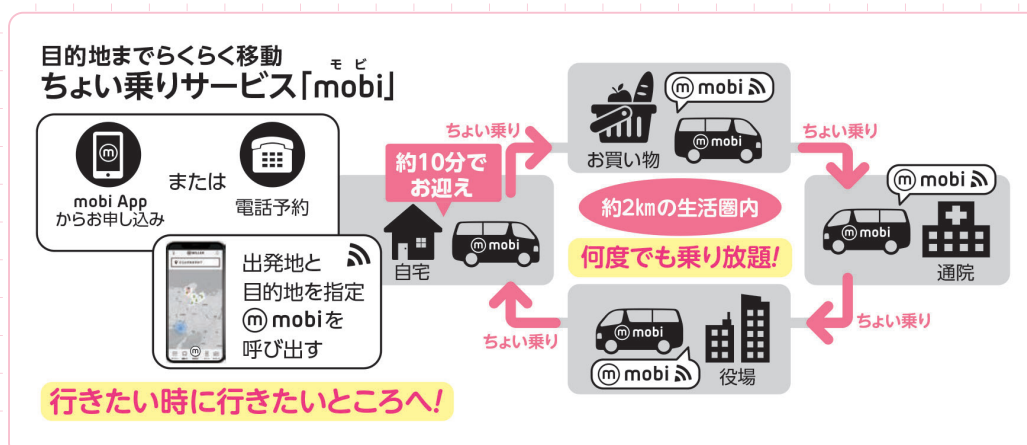
### 新しい交通体系の知見の蓄積

市内で行われる各種グループによる MaaS の実証実験について情報交換の機会をもち、ノウハウを蓄積する。

## 事例

### Community Mobility 株式会社

アプリや電話で呼べば定額で乗り放題で利用できる相乗りサービスを提供。都内では期間限定で豊島区で実施。



### 参考ポイント!



- まちづくりと連動した地域ごとの課題とニーズにフィットした移動サービスを設計することで、あらゆる交通と連携した地域の移動を束ねる仕組みが作られ、運行効率の最適化を図ることができます。
- アフターコロナにおいても域内需要は活発な見込みで、オンデマンド交通は生活に密着、隙間時間を有効に使える点で需要が高いと考えられます。

# 公民連携の推進

## アフターコロナの郊外都市では ...

行政単独では解決が難しい行政課題や、行政がまだ気づいていない地域社会の課題について、解決に向けて行政と企業・NPO・市民等が連携して取り組むことで、それぞれ限りある経営資源の有効活用が図られ、暮らしやすい地域社会が実現します。

## そのための施策は ...

社会課題は複雑化・高度化し、またグローバル社会のできごと、即座に地域に影響を及ぼすような環境下において、もはや行政の力だけであらゆる課題を解決することは非常に難しくなっています。そこで、行政と民間がよりよい地域社会に向けて力を合わせ、社会課題を解決する新しい仕組みを構築する必要があります。

## 施策

### ✓ 公民連携プラットフォームの設置

多様化・複雑化・高度化する地域課題に対し、市と民間事業者（大学を含む）がつながり、情報交換や具体的なプロジェクトを実施するための基盤となる公民連携プラットフォームを設置する。すべてのステークホルダーにメリットがある持続可能な連携を目指す。

### ✓ 公民連携相談窓口の設置

公民連携に関する庁内の情報と、庁外の民間事業者からの情報の集約および公民連携を仲介する民間サービスとの交渉役を担う相談窓口を設置し、公民連携のマッチングとコーディネートを行う。

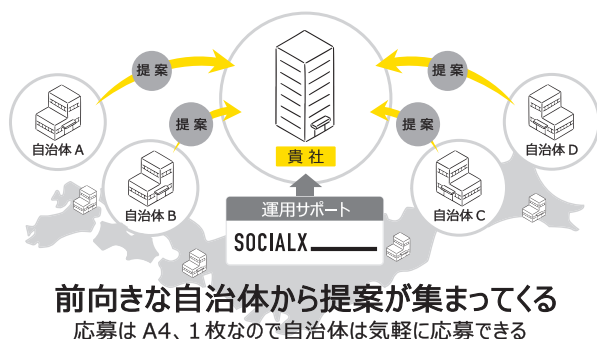
### ✓ 公民連携の普及啓発

庁内各課に公民連携の理解を浸透させるための研修を行うとともに、CSR や CSV に関心のある市内事業者を対象に、公民連携への参画を呼びかける啓発事業を行う。

## 事例

### 株式会社 ソーシャル・エクス

企業が社会課題と捉えているテーマに賛同し、実証実験のかたちで協力する自治体を自治体からのプロポーザルで決定。予算は新規事業費を充てるため、自治体の負担はない。



### 参考ポイント!



- 社会課題が多様化する中、行政だけで施策に対応することが難しくなる一方、お金を出してでも社会課題にアプローチしたい企業は少なく、行政と企業のオープンなディスカッションをベースにした取り組みが進んでいます。
- 企業の関心と自治体の課題がうまくマッチし、大きな観点で理念やビジョンを共有できれば、民間の資金で現実的で効果的な事業を遂行できます。



2023年3月発行 編集 町田市未来づくり研究所  
〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22  
☎ 042-722-3111 (代表)

発行者 町田市  
刊行物番号 22-82  
印刷者 キュービシステム株式会社

この冊子は、企画から印刷まで外部へ委託しており、200部作成し、1部あたりの単価は1,543円です（職員人件費を含みます）。

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。