



2014年4月21日町田市未来づくり研究所研究報告会

2013年度研究報告 「町田市の現状分析」

町田市未来づくり研究所副所長
石坂 泰弘

目次

検討の背景	3
Ⅰ．東京圏の動向および町田市の位置づけ	4
Ⅱ．町田市内の地域別特性	12
Ⅲ．競合都市との比較	20
Ⅳ．町田市の今後の方向性	23

検討の背景

まちづくりの理念

- ・ まちづくりやさまざまな取り組みの基本的な考え方や理想の姿を示すもの。
- ・ 例えば、基本構想・基本計画や都市計画マスタープラン。

まちづくりの戦略

- ・ まちの理想の姿を実現するために「周囲との比較の中で自らを捉え、いつまでに、どの順番で何をするのか」を定めたものであり、まちづくりの理念を補完するもの。
- ・ グランドデザインはこれにあたる。

まちづくりの戦術

- ・ 各部門の個別の取り組み。
- ・ 既存の計画では、各分野の個別計画がこれにあたる。

①「マクロの視点」

町田市を周辺の都市、東京、日本との関係で捉えること

②「経営の視点」

限られた資源(予算・人員)を有効に分配するために施策の優先順位をつけること

③「時間の視点」

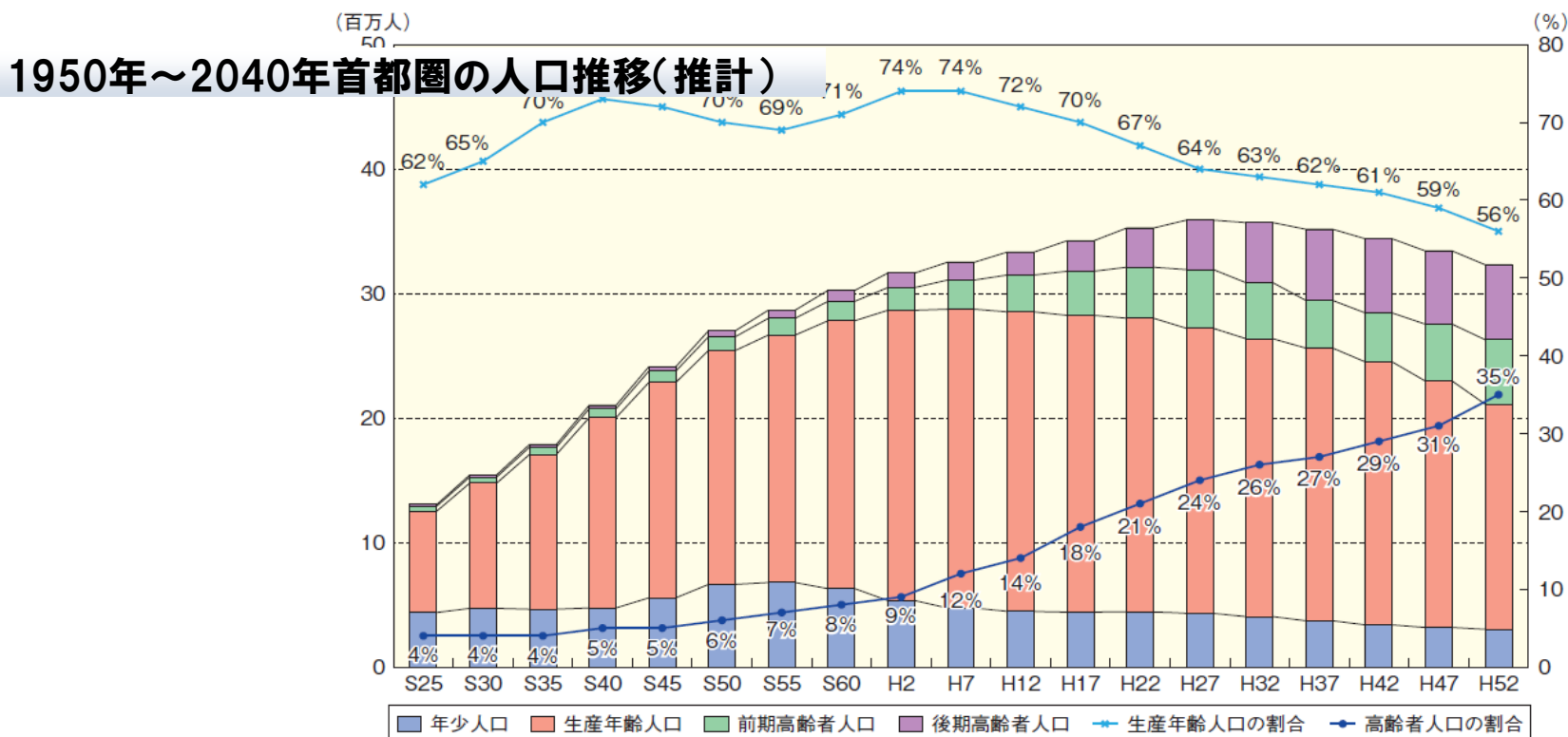
市民や職員がイメージできる計画期間を持つこと



I . 東京圏の動向と町田市的位置づけ

人口減少・高齢化の進行

- 全国的な人口減少が進む中、首都圏においてははまだ増加しているものの、生産年齢人口は1995年(平成7年)から既に減少期に入っている。
- 高齢化については、高齢者の数、総人口に占める割合(高齢化率)とも右肩上がりで増加傾向にあり、2030年(平成42年)には約3割に達する見込みである。



注1：前期高齢者は65歳以上74歳以下の人口を、後期高齢者は75歳以上の人口を推計。

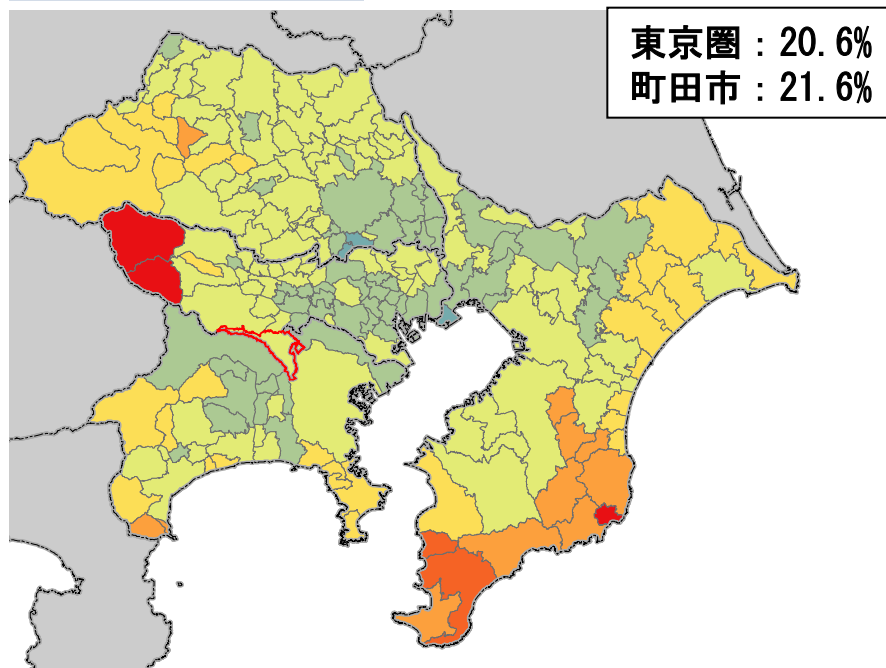
注2：図表1-1-1について、「年齢不詳人口」を除いて算出している。

資料：平成22年以前は「国勢調査」(総務省)を、それ以降は「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)をもとに国土交通省都市局作成。

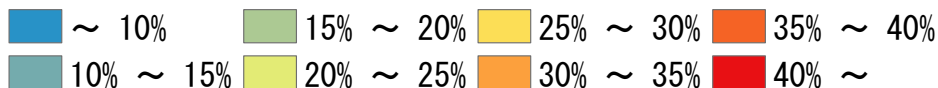
人口減少・高齢化の進行

- 東京圏の市区町村別に高齢化率に着目すると、都心からのアクセスが悪い縁辺部から先行して高齢化が進行してきている。
- 町田市は、団塊世代前後の人口が多く、2010年時点ですでに東京圏全体を上回り、東京圏の中でも高齢化において先行している。

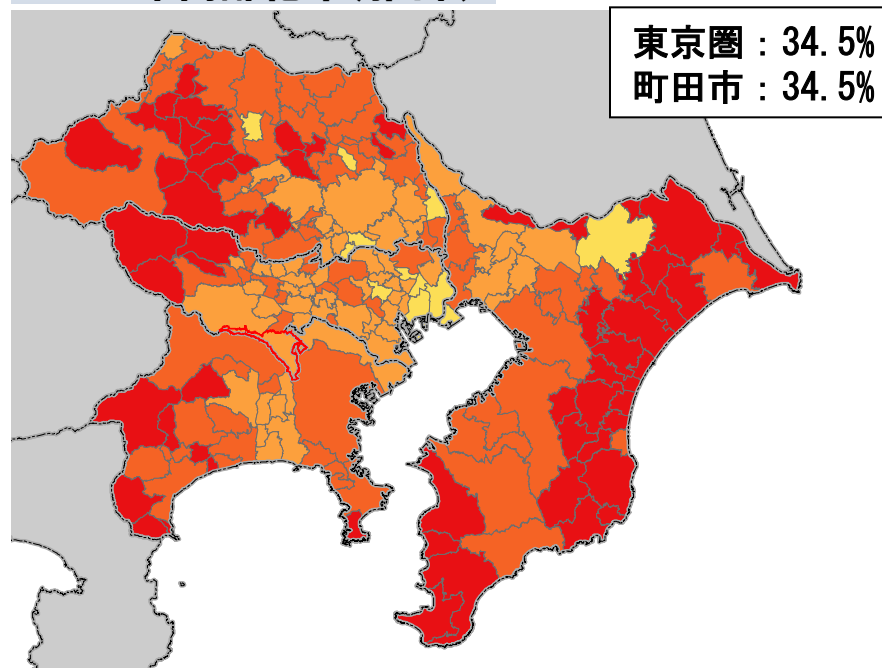
2010年高齢化率



凡例



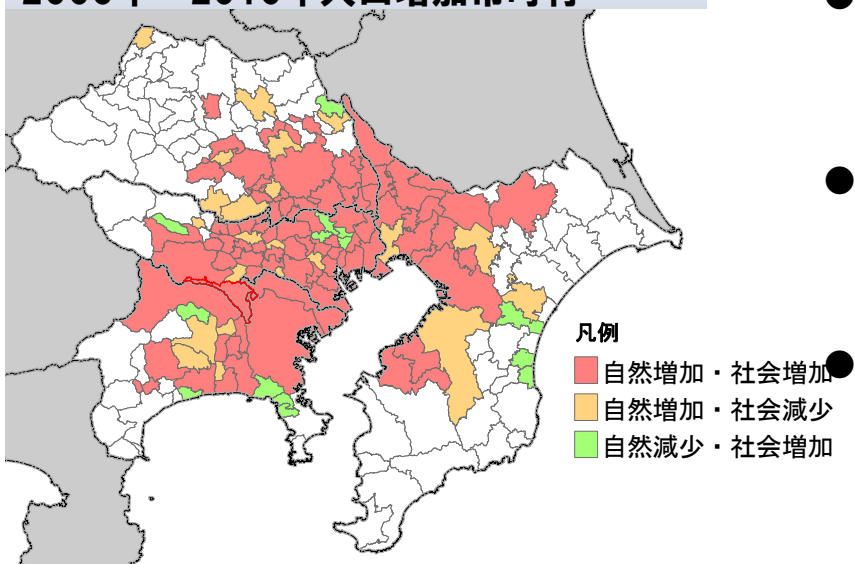
2040年高齢化率(推計)



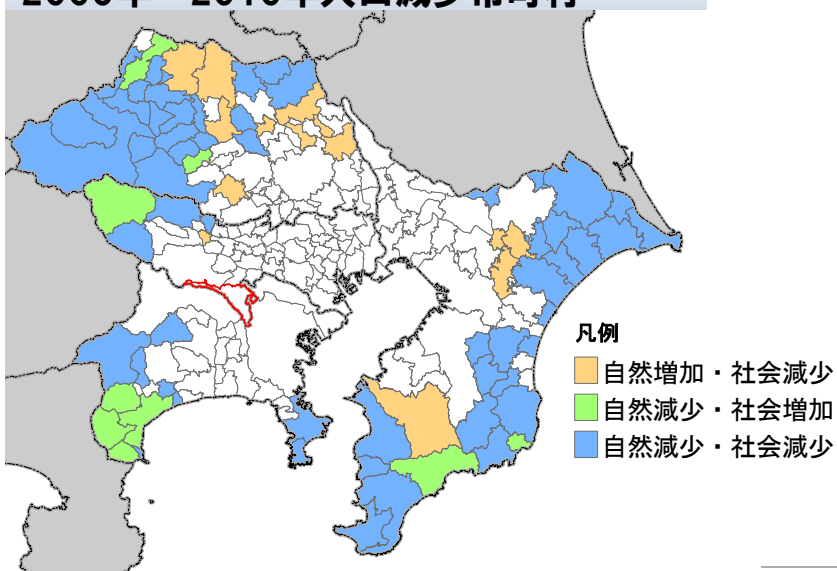
出典: 2010年は総務省「国勢調査」
2040年は国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口
(平成25年3月推計)」

未だに流入が続く都心部・郊外部、流出する縁辺部

2005年→2010年人口増加市町村

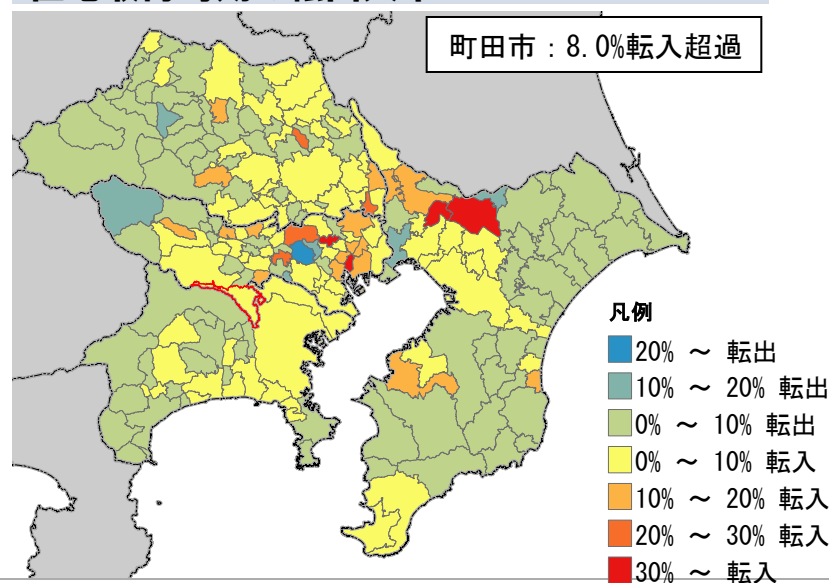


2005年→2010年人口減少市町村



- 直近の社会移動に着目すると、東京圏の都心部および都心部に近い郊外部では自然増・社会増であり、現時点では町田市も同様。＜左上図＞
- 住宅取得層として30代前後の転出入に着目すると、町田市をはじめ自然増・社会増で人口増加となっている市町村では0～10%の増加。＜右下図＞
- しかし、社会減となった東京圏縁辺部は既に人口減に転じているように、町田市においても徐々に社会増が減少しはじめており、時期に人口減に転じる。＜左下図＞

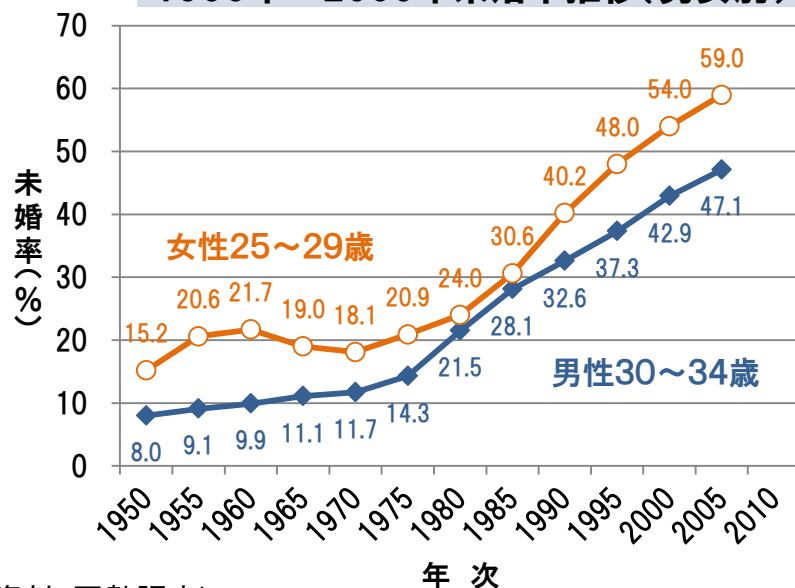
2005年(25～34歳)→2010年(30～39歳)
住宅取得時期の転出入率



未婚化・少子化の進行

- 晩婚化に伴い、未婚率も上昇傾向にあり、女性20代後半では1975年（昭和50年）～2005年（平成17年）の間に未婚率は21%から59%に、男性30代前半では同時期に14%から47%に増加している。
- 2012年（平成24年）の全国の合計特殊出生率は1.41であるが、東京都は最も低く、1.09にとどまっている。東京圏では、埼玉県1.29、千葉県1.31、神奈川県1.30といずれも全国平均を下回る。
- 未婚化や晩婚化により出生率の大幅な改善は見込みにくく、今後も少子化がさらに深刻化する。

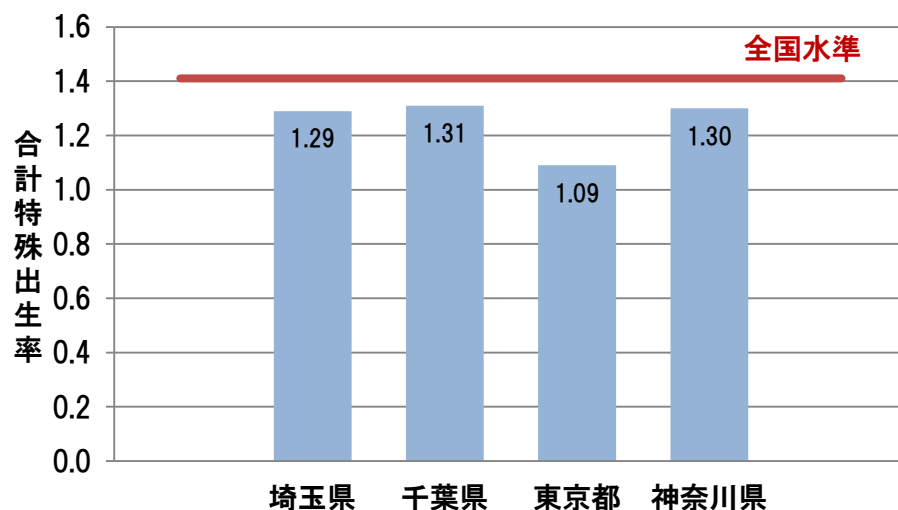
1950年～2005年未婚率推移（男女別）



（資料：国勢調査）

出典：ゼロから考える少子化対策プロジェクトチーム第1回会合資料

2012年合計特殊出生率（1都3県）



出典：2012年（平成24年）人口動態統計

注：全国値は母の年齢15～49歳の各歳における出生率の合計である。

都道府県の値は年齢5歳階級における出生率5倍の合計である。

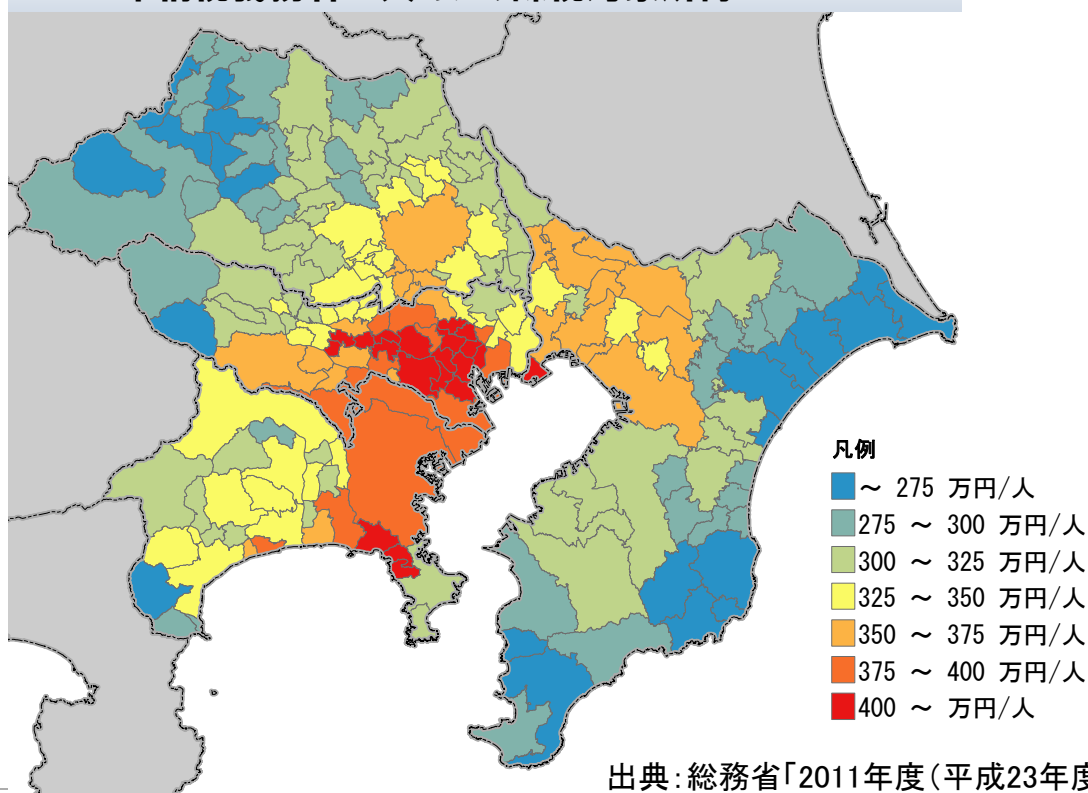
分母に用いた人口は、全国は各歳別日本人人口、都道府県は国勢調査年次は5歳階級別日本人人口、他の年次は5歳階級別総人口である。

資料：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」、厚生労働省「人口動態統計」。

所得水準が高い都心部・郊外部

- 市区町村別の所得水準に着目すると、都心部から国立市にかけて、及び浦安市、鎌倉市、逗子市において400万円を超えて高くなっている。
- 町田市は380万円ですべて東京圏全体よりもやや高く、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市などの政令指定都市と同水準である。
- ただし、町田市は、団塊世代前後をはじめとした層が一時期に流入した経緯から、それらの世代がいっせいにリタイア期を迎えると、所得水準が一気に低下する懸念がある。

2010年納税義務者一人あたり課税対象所得



出典：総務省「2011年度（平成23年度）市町村別課税状況等の調」中の課税対象所得を所得割の納税義務者数で除して作成

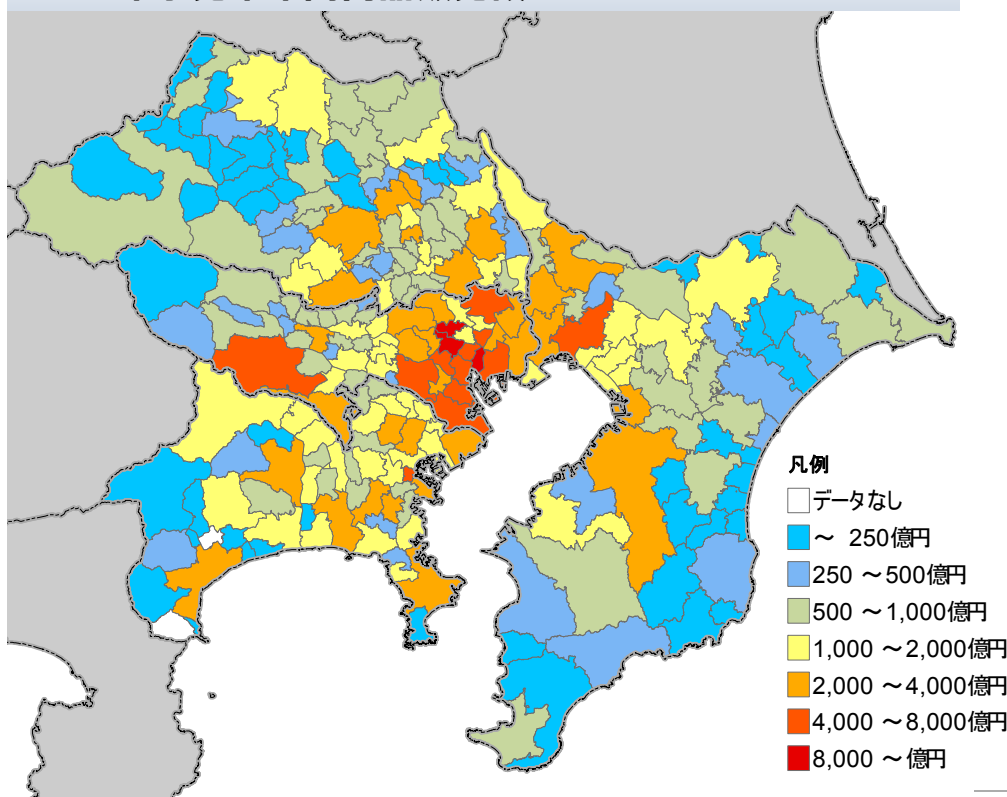
商業地としての拠点性

- 一人あたり小売業年間商品販売額により小売業の吸引力を推定する

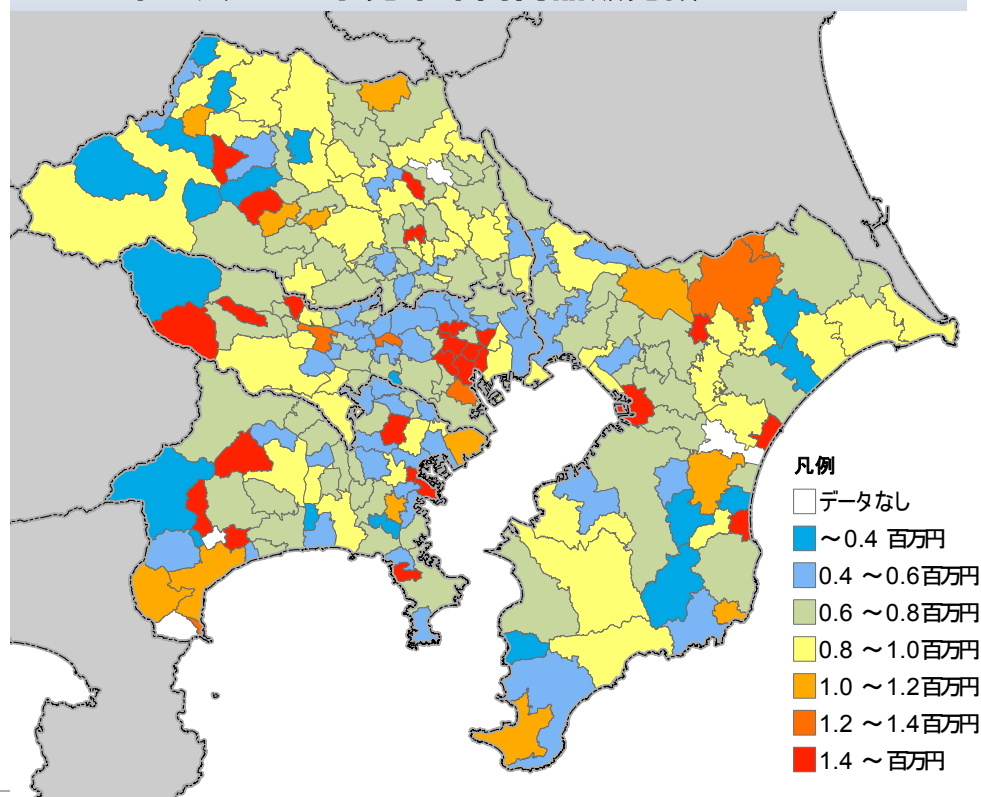
※一人あたり小売業消費額が一定とすれば、その値が大きいと隣接や遠方からの集客が大きいと推測できる。

- 特に都心区で高いが、縁辺部であっても大規模商業施設やアウトレットモール等の影響と考えられる高い水準の市町村がある。郊外部は比較的低い水準の市町村が多い。
- 町田市は現時点ではやや高い水準であるが、2007年に比べると大幅に低下しており、求心力が弱まっている懸念がある。

2012年小売業年間商品販売額



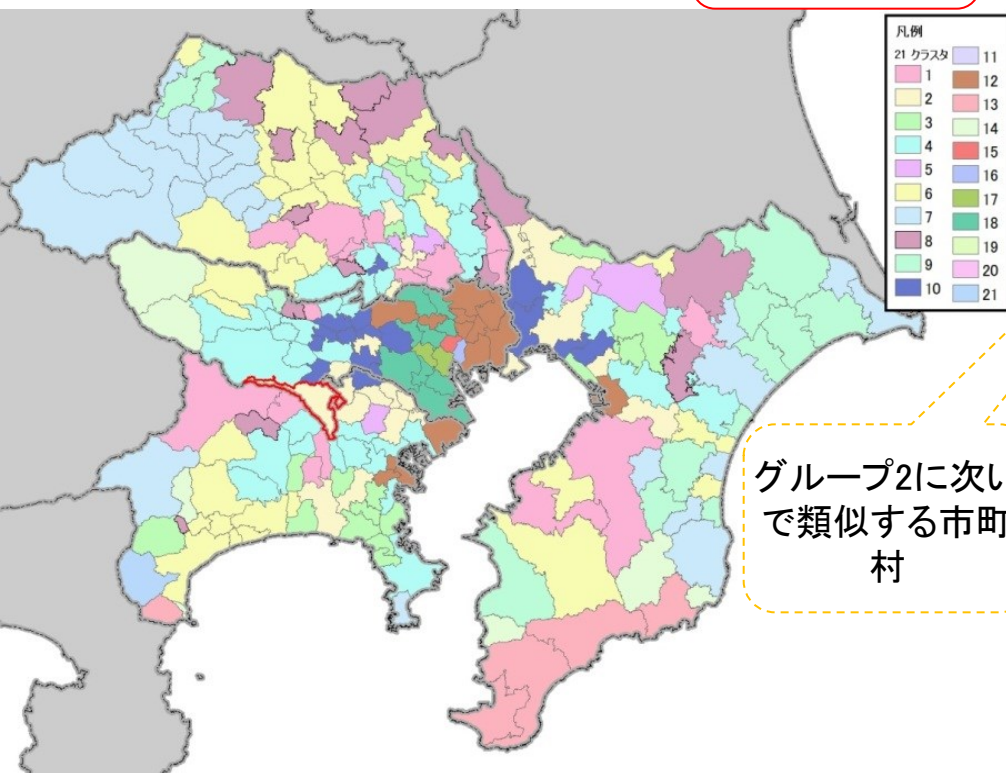
2012年一人あたり小売業年間商品販売額



東京圏における市町村の分類（町田市と類似する市区町村）

- 人口・高齢化、社会移動、小売業販売額、通勤・通学などの市区町村別の多様な指標値をもとに、各指標の値が類似する市区町村同士をグルーピング（全21グループ）。
- 郊外部についても、特性が異なる複数のグループに分類された。

クラスターの分類結果



町田市と類似する市町村

グループ2に次いで類似する市町村

8分類	13分類	21分類	所属する市区町村例
1	1	1	さいたま市西区、川越市、木更津市、相模原市緑区など
		8	鴻巣市、野田市、武蔵村山市 など
	4	5	さいたま市中央区、印西市、横浜市都筑区など
		11	伊奈町
	5	6	さいたま市岩槻区、熊谷市、坂戸市、青梅市、小田原市など
2	2	9	本庄市、富津市、九十九里町など
		2	町田市、さいたま市浦和区、柏市、船橋市、三鷹市、稲城市、横浜市青葉区、川崎市麻生区、藤沢市など
	3	3	さいたま市大宮区、千葉市美浜区、横浜市金沢区、鎌倉市、茅ヶ崎市、葉山町 など
		4	さいたま市見沼区、所沢市、富士見市、八王子市、横浜市鶴見区、横浜市瀬谷区、厚木市など
		10	杉並区、志木市、松戸市、武蔵野市、国立市、川崎市多摩区 など
3	6	7	秩父市、銚子市、いすみ市 など
		14	御宿町、檜原村、真鶴町 など
	8	12	千葉市中央区、台東区、足立区、横浜市中央区、川崎市川崎区 など
		18	新宿区、目黒区、大田区、世田谷区、板橋区など
	9	13	館山市、勝浦市、八丈町 など
4	13	21	箱根町
	10	15	千代田区
	11	16	中央区
		17	港区、渋谷区
	12	19	利島村など
5	12	20	御蔵島村

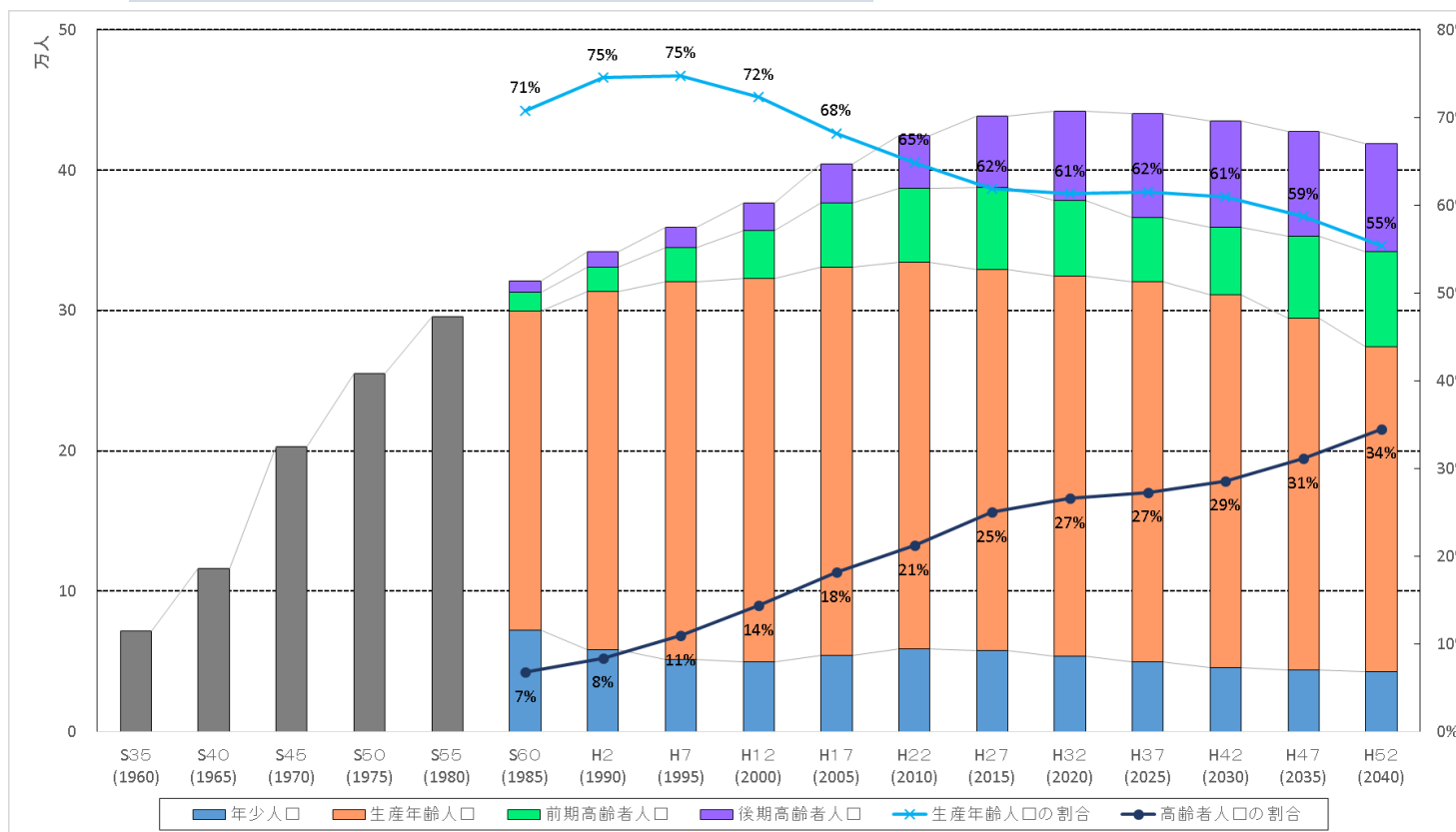


Ⅱ．町田市内の地域別特性

町田市における人口減少・高齢化

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計(2013年(平成25年)3月)によれば、2020年(平成32年)をピークに人口が減少すると推計されている。
- 高齢化が進行しており、2035年(平成47年)に65歳以上の人口が3割超に達する見込みとなっている。

1950年～2040年首都圏の人口推移(推計)

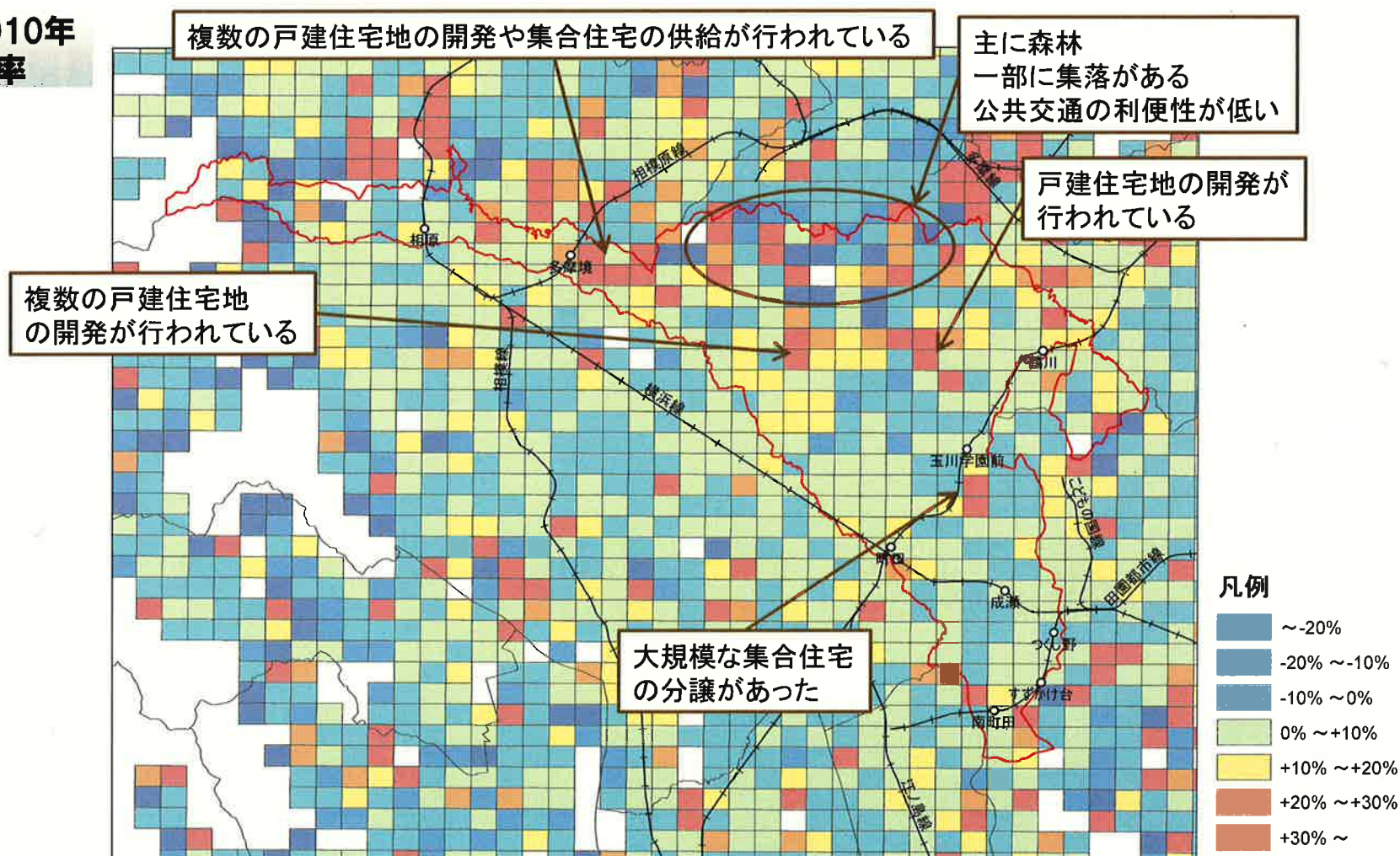


出典: 1960～2010年は総務省「国勢調査」、2015～2040年は国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」

地域別の人口減少

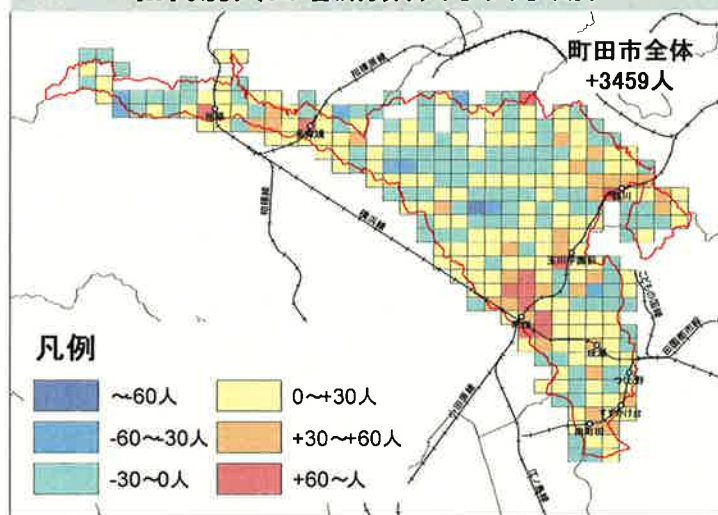
- これまでの大型の住宅地開発等の影響により、地域により人口動態の傾向が異なる。
- 市の中央部、多摩境駅周辺で人口増加傾向にある一方で、市の中央部から南部にかけて人口が減少し始めている地域がある。

2005年→2010年
人口変化率

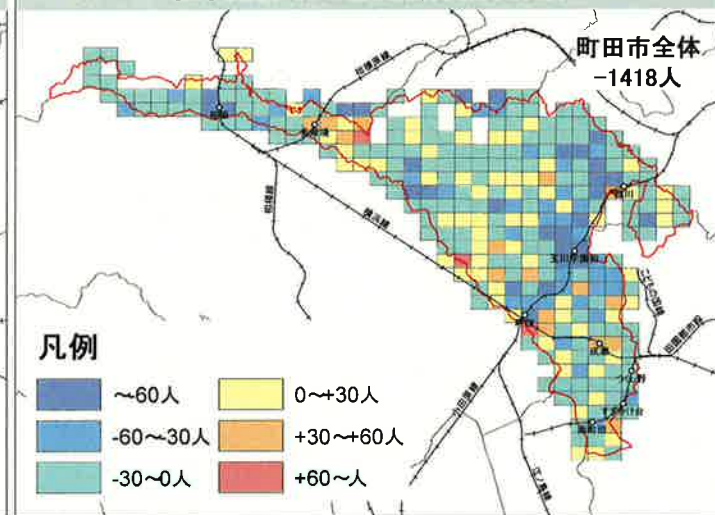


地域別の世代別転出入(若年層・中高年層)

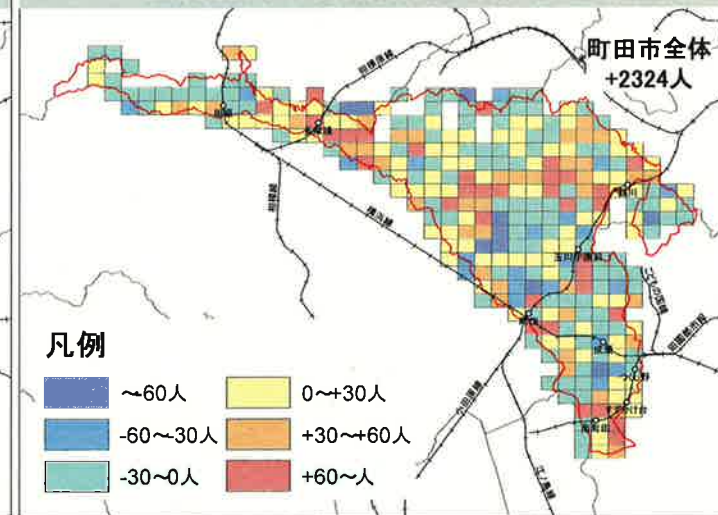
2005年(15～19歳)→2010年(20～24歳)
世代別人口増減数(大学入学期)



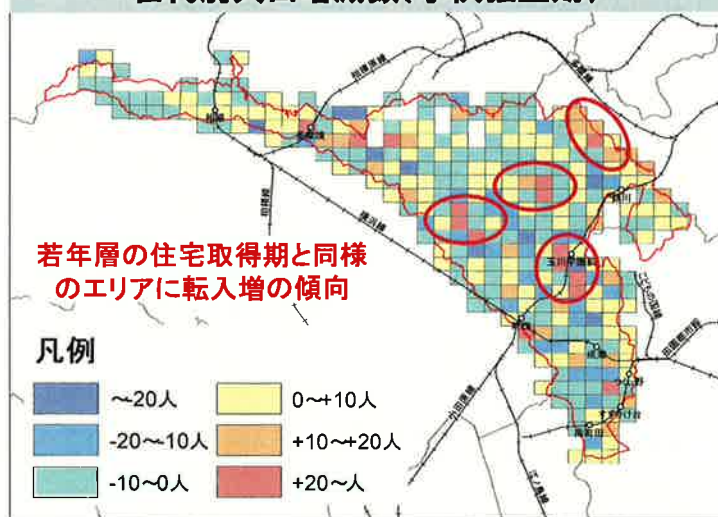
2005年(20～24歳)→2010年(25～29歳)
世代別人口増減数(就職期)



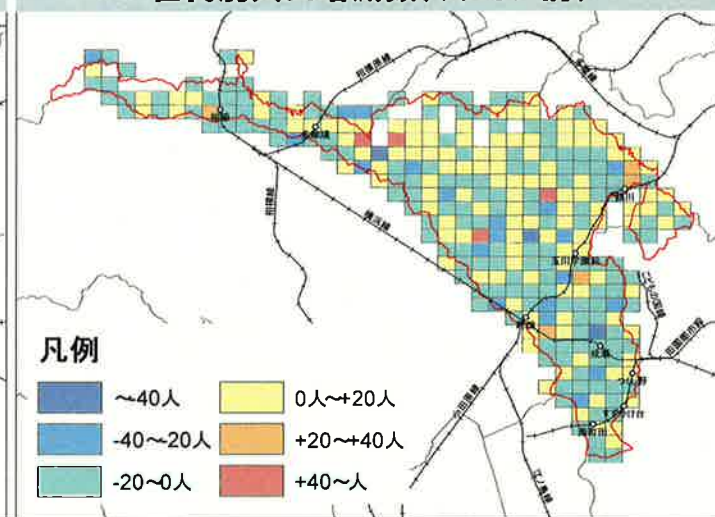
2005年(25～34歳)→2010年(30～39歳)
世代別人口増減数(住宅取得期)



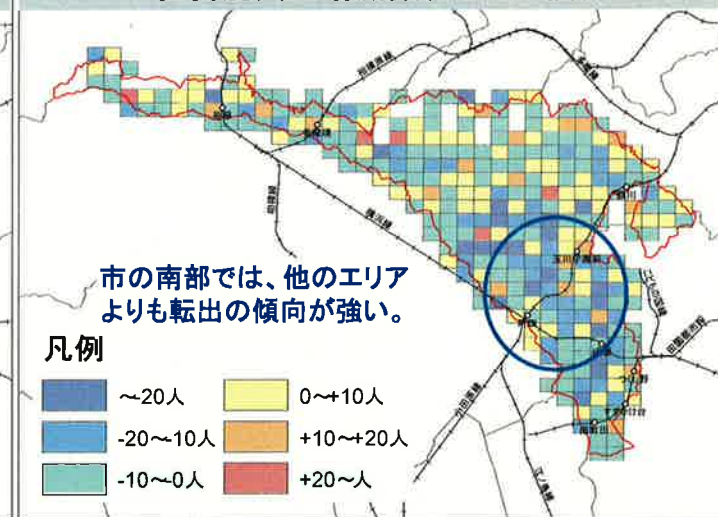
2005年(50～54歳)→2010年(55～59歳)
世代別人口増減数(子供独立期)



2005年(55～59歳)→2010年(60～64歳)
世代別人口増減数(リタイア前)



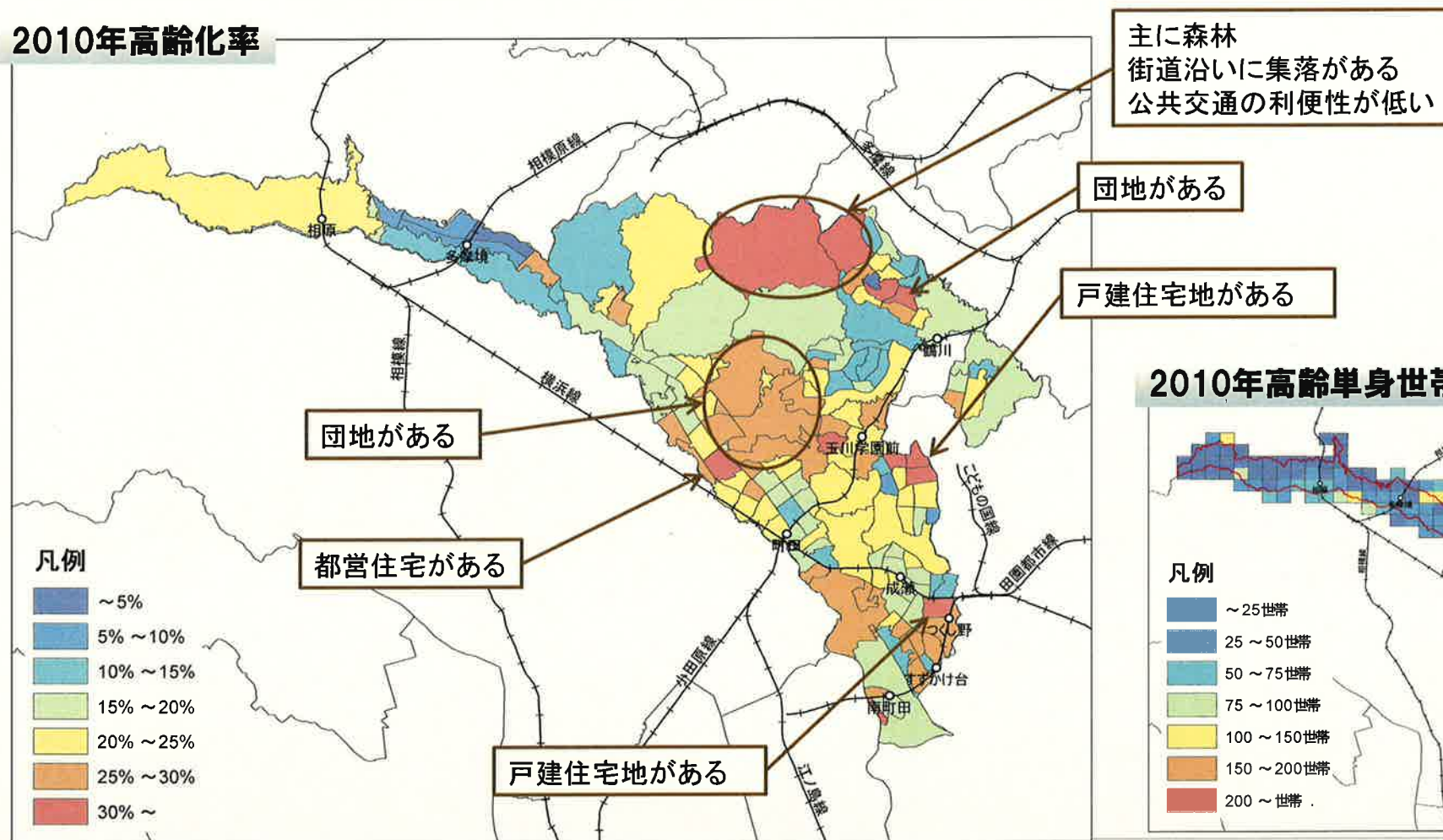
2005年(60～64歳)→2010年(65～69歳)
世代別人口増減数(リタイア後)



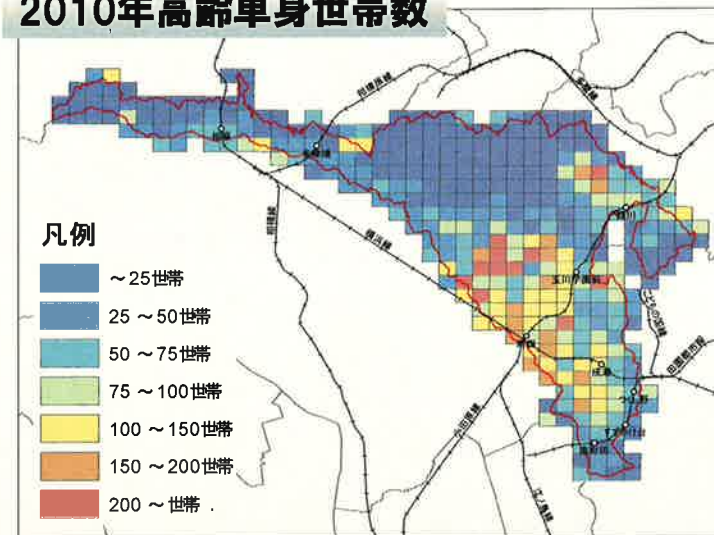
地域別の高齢化率

- 高齢化は鶴川団地や山崎団地や町田木曽住宅などの古くに整備された公的賃貸住宅の団地をはじめ、土地区画整理事業等で一斉に開発された戸建て住宅団地などのエリアで先行して進み、2010年(平成22年)時点で30%を超えるようなエリアが現れている。
- あわせて、団地等をはじめ高齢単身世帯も増えている。

2010年高齢化率



2010年高齢単身世帯数



地域別の通勤ゾーン

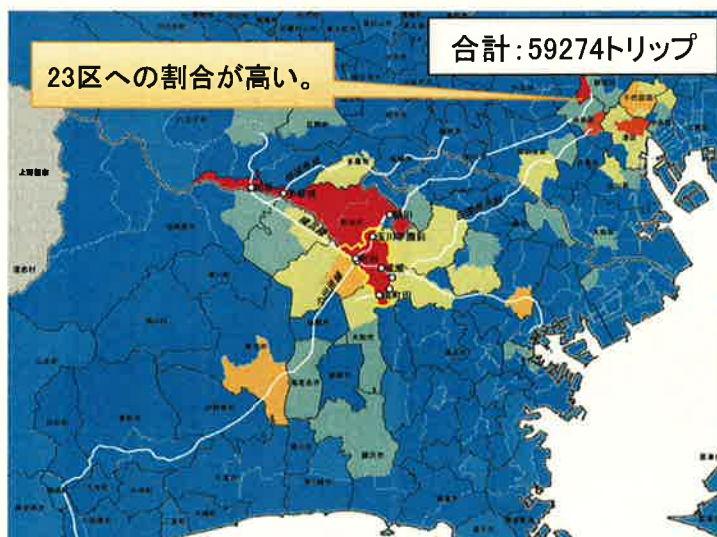
- 南部および中央部のエリアは、町田市内または23区への通勤割合が高く、北部のエリアは町田市および隣接する市へ広がっている。

凡例

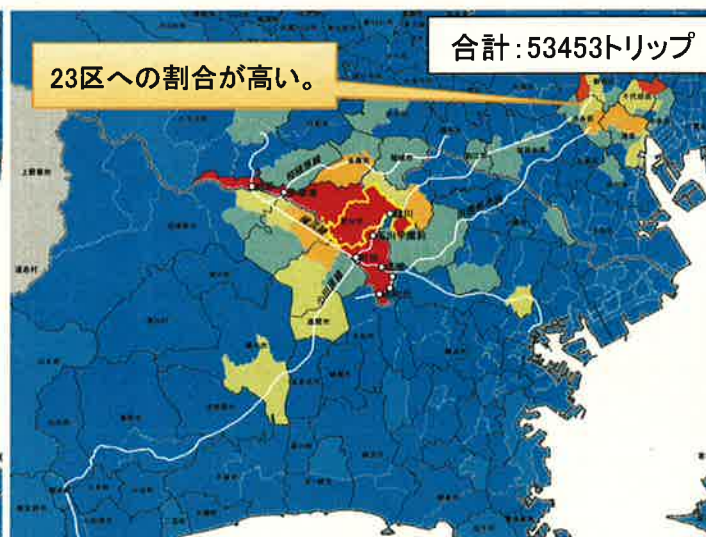


※下図は、3つのゾーンそれぞれからどの計画基本ゾーンへ行く人の割合が多いかを示している。
3ゾーンごとに、当該ゾーンを発地とする全トリップ数に対して、各計画基本ゾーンを着地とするトリップの割合で色分けしている。これにより、3ゾーンの居住者が「どこまで足を延ばしているか」を示している。

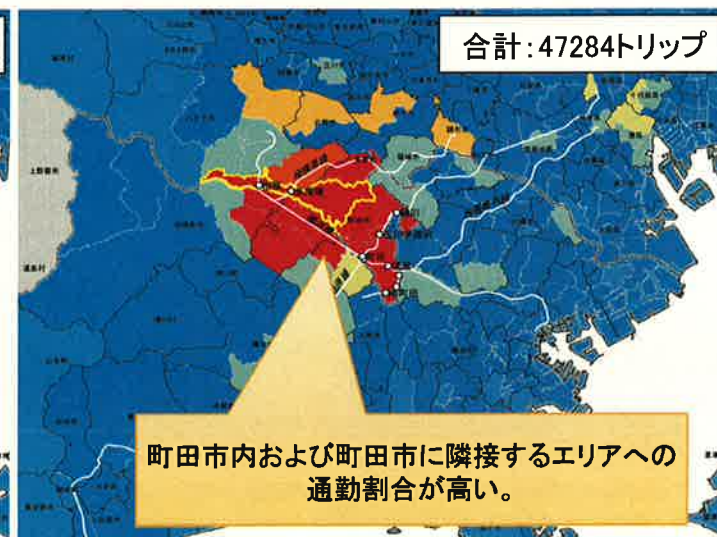
2008年自宅－勤務トリップの着地分布(全手段)
南部ゾーン発



2008年自宅－勤務トリップの着地分布(全手段)
中央部ゾーン発



2008年自宅－勤務トリップの着地分布(全手段)
北部ゾーン発



地域別の私事ゾーン

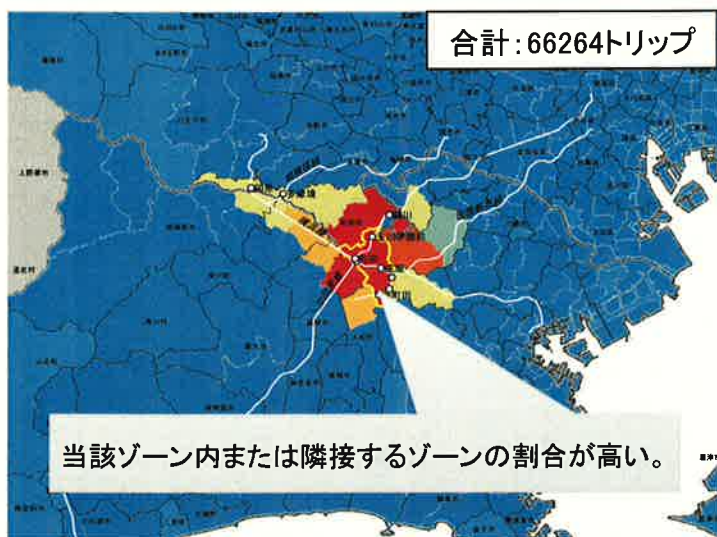
- 徒歩や車などすべての交通手段を含む私事トリップであり、「日常的な買い物等の私事」の分布に近いと考えられる。
- 町田駅を含む南部ゾーンは行動範囲が狭く、町田駅近辺で日常的な用事をすませている様子がうかがえる。一方で、中央部ゾーンおよび北部ゾーンでは周辺のゾーンへ拡大しており、市外(川崎市・相模原市等)に商圈が奪われている可能性がある。

凡例

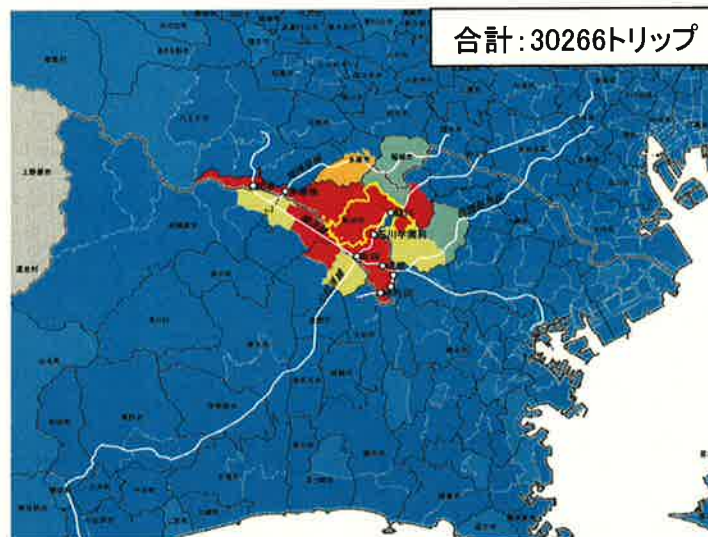


※下図は、3つのゾーンそれぞれからどの計画基本ゾーンへ行く人の割合が多いかを示している。
3ゾーンごとに、当該ゾーンを発地とする全トリップ数に対して、各計画基本ゾーンを着地とするトリップの割合で色分けしている。これにより、3ゾーンの居住者が「どこまで足を延ばしているか」を示している。

2008年私事トリップの着地分布(全手段)
南部ゾーン発



2008年私事トリップの着地分布(全手段)
中央部ゾーン発



2008年私事トリップの着地分布(全手段)
北部ゾーン発



公共交通アクセスエリア

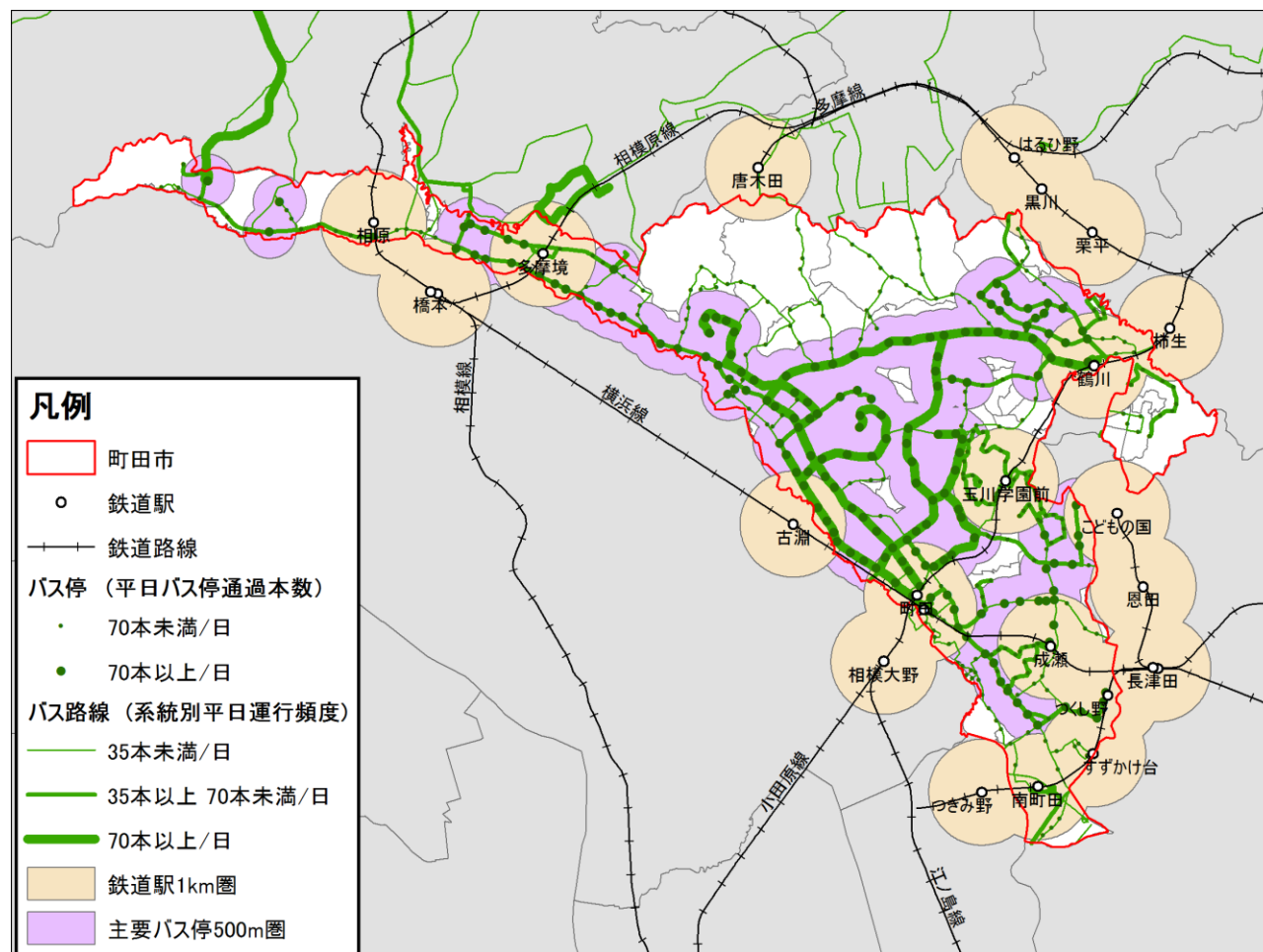
- 鉄道は市の縁辺部を通っているため、中央部など鉄道アクセスが悪いエリアがある。
- 一方、バス網が充実しており、バスアクセスを考慮すれば、市域の約7割が公共交通を利用しやすくなっている。

公共交通利用可能エリア

平日1日70本以上通過するバス停を抽出し、該当するバス停から500m＋鉄道駅から1kmの範囲を公共交通アクセスエリアと定義

- 町田市面積: 71.65km²
- 公共交通アクセスエリア: 50.25km² (70.1%)

町田市公共交通利用可能エリア



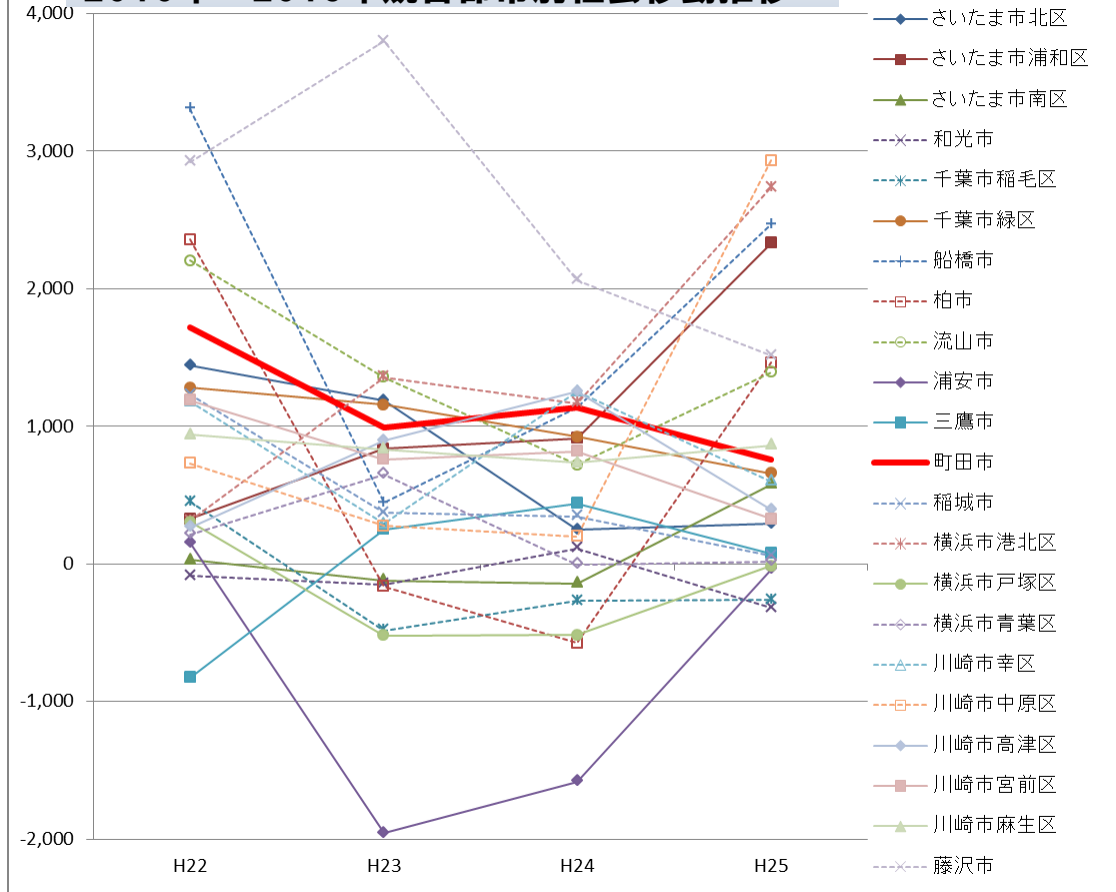


Ⅲ．競合都市と比較した町田市の強み・弱み

競合都市における社会移動の状況

- 直近1年間でみると、川崎市中原区、横浜市港北区、船橋市、さいたま市浦和区など、大量の住宅供給があるエリアでは急増している。
- 町田市をはじめ、大規模な住宅供給がみられない市町村では、なだらかに減少傾向である。

2010年～2013年競合都市別社会移動推移



※柏市や浦安市など、東日本大震災の影響により2011年(平成23年)から急激に転出超過に転じたものの、直近1年では2010年(平成22年)の水準に戻ってきている。

土地利用細分メッシュデータ(国土数値情報)を用いて、新規での住宅供給の余地(工場、空き地、田、その他の農用地の合計)がどの程度あるかを把握したもの

競合都市別新規開発用地率

競合都市	新規開発用地
町田市	6.8%
さいたま市北区	11.9%
さいたま市浦和区	4.5%
さいたま市南区	4.2%
和光市	15.0%
千葉市稲毛区	15.4%
千葉市緑区	39.5%
船橋市	26.9%
柏市	34.9%
流山市	24.3%
浦安市	14.6%
三鷹市	5.4%
稲城市	13.4%
横浜市港北区	8.7%
横浜市戸塚区	11.5%
横浜市青葉区	11.1%
川崎市幸区	5.0%
川崎市中原区	7.1%
川崎市高津区	5.7%
川崎市宮前区	3.9%
川崎市麻生区	10.5%
藤沢市	24.5%

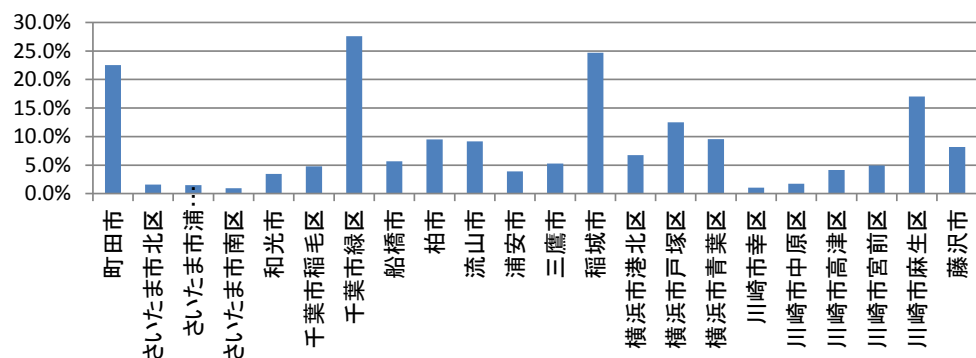
町田市と競合都市の比較

- 居住地選択に影響する住環境項目を指標化し、競合都市間で比較。
- 町田市は、「自然が多い」、「福祉サービスが充実している」などが競合都市の中でも上位である。一方、暮らしやすさ及び住み続けたさに特に寄与する「買い物の利便性がよい」「交通の利便性がよい」において、町田市の優位性がなく、転出入者の確保に課題。

競合都市別住環境指標の比較(一部指標を抜粋)

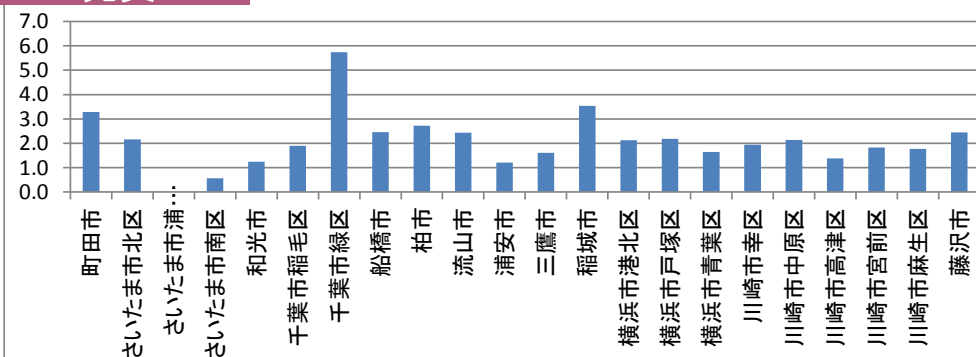
自然が多い

森林、公園・緑地面積比率



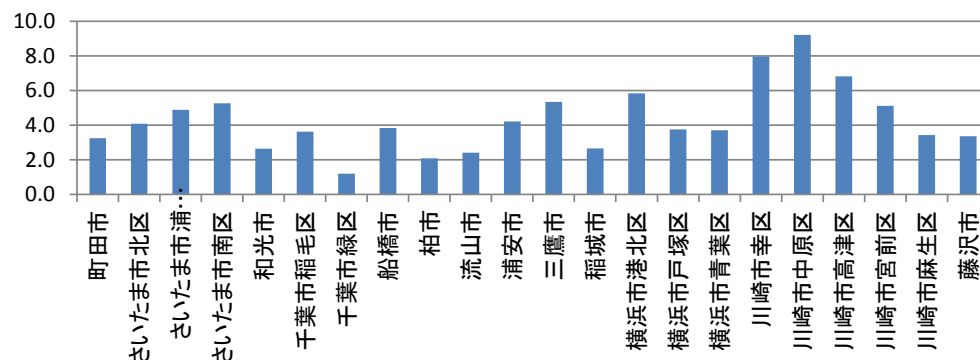
福祉サービスが充実

人口10万人当たり福祉施設数



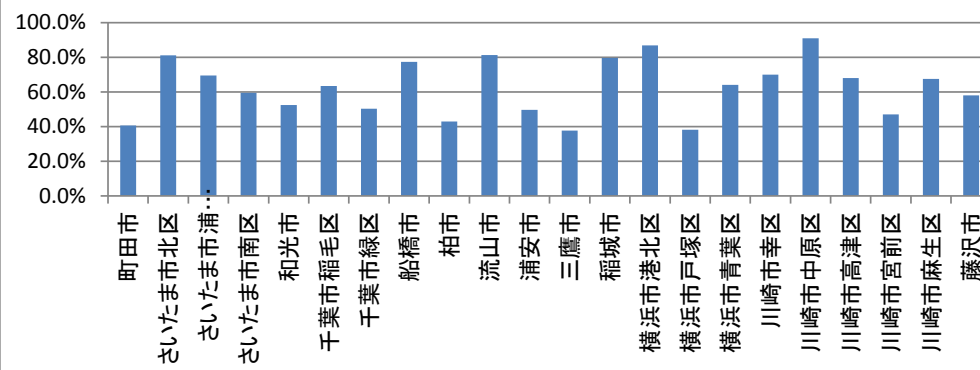
買い物の利便性が良い

可住地面積あたりスーパー・コンビニ店舗件数(/km²)



交通の利便性が良い

市内の鉄道利用圏人口割合





IV. 今後の町田市の方方向性

町田市の課題と資源

	資源	課題
人口・住まい	直近では人口流入、特に若年層の住宅取得期の流入が進む。	- 高齢化が先行して進む。 - 住宅の開発余地が少ない。
就業・産業	- 所得水準が高い - 共働きが増加している。 - 小売業の年間販売額が高い。	市内の就業者が少ない。
交通	バスアクセスにより公共交通アクセスを補完。	- 鉄道アクセスが悪い。 - 買い物等における自動車利用が多く、交通渋滞の懸念。
財政	高所得者・高学歴者により高い住民税を確保。	- 団塊世代の退職による住民税の減少。 - 今後は高齢化、インフラ老朽化へ対応するため公的支出が必要。
暮らしやすさ・住みやすさの居住者評価	自然が多い、福祉サービスや子育てサービスの充実は競合都市と比べても充実	暮らしやすさや住み続けたさにつながる交通利便性・買い物利便性が低い。
施策の取組状況	部局を超えた取り組みとして、未来づくりプロジェクトを推進	競合都市においては、ハードソフト両面において多様な取り組みが展開されている。

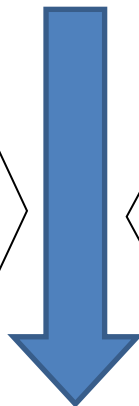
町田市における対策の必要性

●町田市の特性

- ・商業、人口集積、高所得者層の存在の強みが、商業売上の減少、人口流入の減少、高齢化の進展で強みでなくなりつつある
- ・就業・商業等で周辺市との一体性も高い一方、都心回帰による町田市や周辺市からの大学・事業所の流出、周辺地域の工場撤退の恐れがある（リニア中央新幹線等による流入の可能性も存在）
- ・緑豊かでゆとりある戸建て住宅地、交通が不便な住宅地、公的賃貸住宅団地などがあり、高齢化が進行するエリアから依然として若年層が流入するエリアなどの多様性がある

●居住者のニーズ

- ・生活利便性（買物、交通）、自然環境、子育て環境等が重要
- ・町田は買物以外が弱く、他の明確な強みがない
- ・街のイメージを形成するような独自の要素がない



●新たな社会の動き

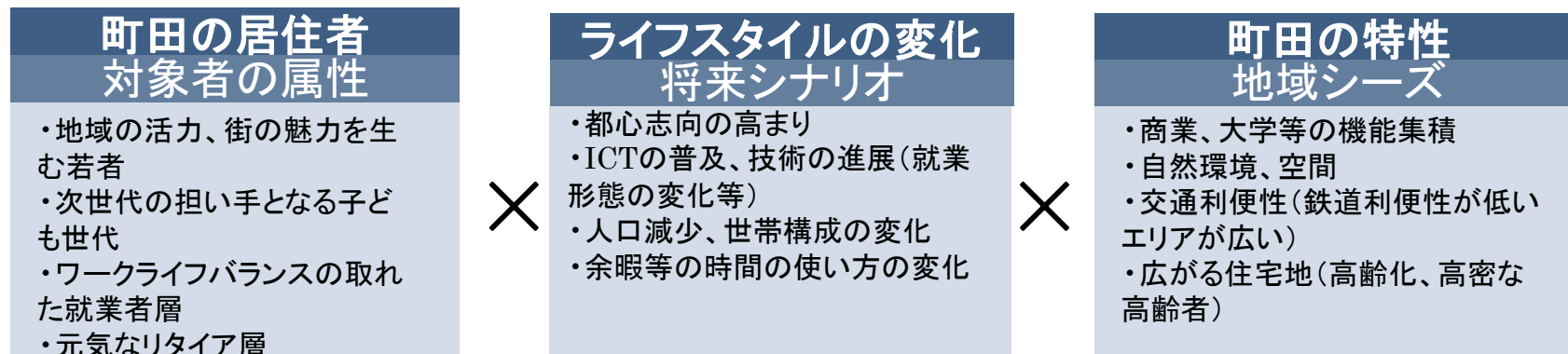
- ・共働きの増加
- ・高齢者の社会参加
- ・ICT技術の進展・普及
- ・リノベーション等の既存ストック活用
- ・シェア居住・オフィス
- ・競合都市における上記を捉えた取り組みの進展

●対策の必要性

- ・他の都市での新規開発・ソフト事業等の先駆的な取り組みに埋没の恐れ
- ・人口・商業等の活力があるうちに、課題解決に向けた取り組みを進めるとともに、町田のイメージを向上させる先駆的な取り組みを進めていくべき

対策検討の視点

＜対策検討の視点＞



＜想定する対象者とそのライフスタイル＞

