

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

町田市が郊外都市としてNo.1を宣言するための きっかけになる年だと思います。

Preface

町田市未来づくり研究所 所長
市川宏雄



Hiroo Ichikawa | 1947年東京都生まれ。明治大学専門職大学院長、公共政策大学院ガバナンス研究科長・教授、明大危機管理研究センター所長。早稲田大学理工学部建築学科、同大学院博士課程を経て、カナダ政府留学生としてウォータールー大学大学院博士 Ph.D.(都市地域計画)を取得。一級建築士。

「大都市圏政策についてご講演をお願いしたい。」突然訪ねて来られて、そう依頼されてから町田市とのお付き合いが始まり、そろそろ3年になります。大都市、とりわけ東京の研究者として、最近の日本の情勢は非常にダイナミックです。

日本創成会議・人口減少問題検討分科会が2014年5月に発表したレポート（増田レポート）は2040年に日本の人口が急激に減り、地方が危ないと指摘しました。東京の一極集中がいけないという声も再び強まり、安倍内閣は日本再興戦略の柱の一つに地方創生を据えました。確かに人口の減少が進み、産業が衰退した地方からすれば、東京が全てを奪ったと映っているかもしれません。

しかし、東京への一極集中は集積が集積を生むスケールメリットによる経済メカニズムからみれば理にかなった現象です。過去50年以上も政策的に分散しようとしてもそれが実現出来なかった理由がそこにあります。

結果として東京圏が日本経済をけん引してきた事実は否定できません。

町田市は、郊外都市として東京圏の成長と共に発展してきました。しかし、2030年には東京圏の人口も既に減少期に入っていると予想されています。そのような時代に町田の様な郊外都市がどのような役割を担い、東京圏の活力源の一つとなっているかが、日本の将来にとって重要なことだと思っています。

私は常々、2030年までの15年間と、30年から45年までの15年間の二つのタームで今後30年間の政策を考える必要があると思っています。特に前半の15年間は、東京圏が現在の人口以上のレベルで存在するし、至近には五輪への準備もあります。この前半15年間にどこまで都市の力を上げておけるかで、人口が減少して新たな挑戦が難しくなる後半15年間の東京圏を含めた日本の行方が決まってきます。

この「まちだニューパラダイム」では、

2030年までに郊外都市の町田が都市の力を上げていくために必要な、行政運営とまちづくりにおける新しい価値観を提示しています。

15年間という長いようで短い期間をいかに充実した時間にできるか、戦略とスピード感をもって取り組めるか、町田に関わる人々の姿勢が問われています。2030年に「きらめく町田」を迎えるために、2015年という年はまさにスタートの年といえるでしょう。それは同時に、町田市が郊外都市としてNO.1を宣言するためのきっかけになる年でもあると思います。

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

Contents

02 ニューパラダイム
プロローグ _ 新たな価値観への転換

1章 2つの未来

寂れゆく町田の未来／きらめく町田の未来

04 1_寂れゆく町田の未来ときらめく町田の未来 2030
06 2_2つの未来シナリオ 2030（都市核・副次核・住宅地）

2章 ニューパラダイム1

SMART PUBLIC——新しい公共サービスのカタチ

14 1_SMART PUBLICとは
16 2_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
18 3_経営的視点に立った公共サービス提供への変革
20 4_SMART PUBLIC [プロジェクト]

3章 ニューパラダイム2

GREEN×PLAZA——人が交流するまちへ

26 1_GREEN×PLAZAとは
28 2_創造のPLAZA
29 3_暮らしのPLAZA
30 4_GREEN×PLAZA [プロジェクト]

4章 提言の背景・根拠

なぜ“ニューパラダイム”が必要なのか

36 1_町田市が直面している課題
42 2_2つの未来の考え方
48 3_ニューパラダイムの評価

Prologue

ニューパラダイム

新たな価値観への 転換

人口減少、世界に類を見ない高齢化の進展、高度経済成長期に造られたさまざまな施設の老朽化……、日本の課題として近年言われ続けているこれらの課題はそのまま町田市が抱える課題であります。

2030年の町田の姿を議論する中で我々が考えたことは、「町田の明るい未来は、これまでの延長線上にはない。」ということです。従来の延長線上に考えられる未来は、財政難から市民サービスが低下し、人口一特にこれまで町田の活力の源であった、若者や子育て・働き盛りの世代が減少し、商業を始めとする民間が提供するサービスまでもが低下する、という悪循環に陥ってしまう未来です。

「こんな未来にはしたくない、どうしたら明るい未来になるのだろうか？」そんな想いで更に議論を重ね我々がたどり着いたキーワードが、“ニューパラダイム＝

新しい価値観”でした。人口が増加していく時代の価値観ではなく、人口が減少する時代に求められる新たな価値観です。

それは2つあります。

1つは公共サービスの新しい価値観

[スマートパブリック]

SMART PUBLIC

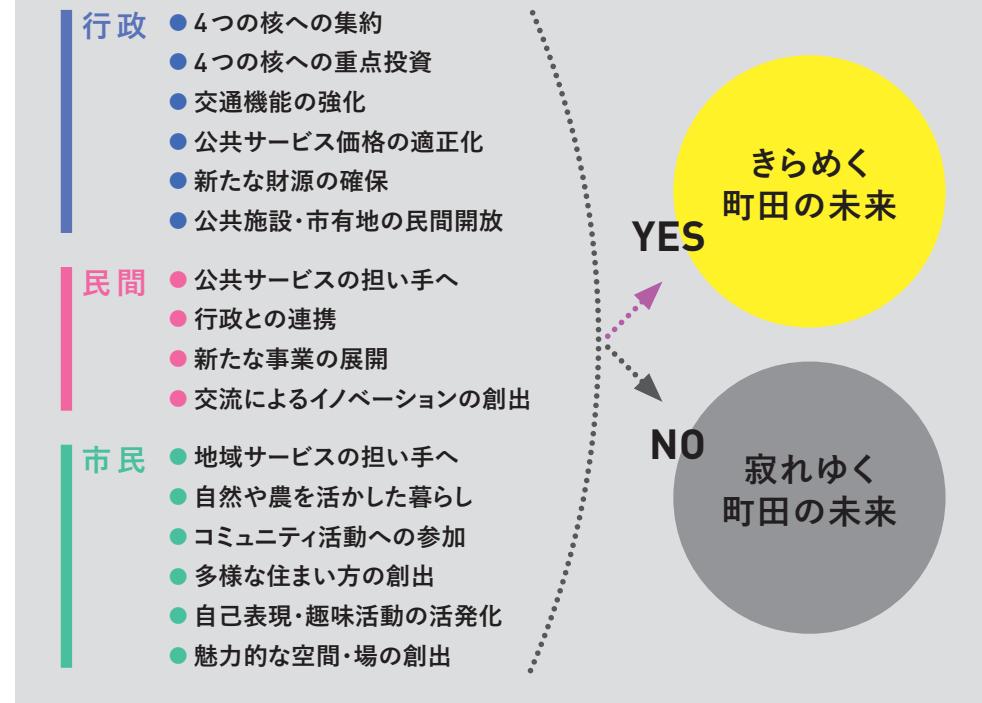
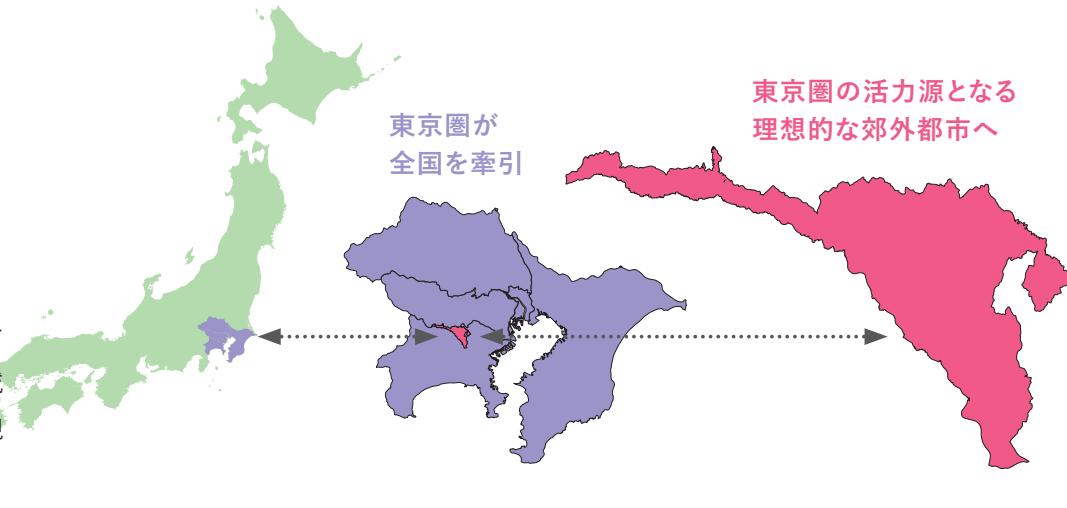
もう1つはまちづくりの新しい価値観

[グリーン×プラザ]

GREEN × PLAZA

この2つの価値観への転換がなされたとき、町田市はこれからの時代の理想的な都市への歩みを始めます。

本提言書は、基本計画でも都市計画でもない、これから町田市を考える上での“きっかけ”として、我々未来づくり研究所から、町田市へ贈る提言です。



1

1章 2つの未来

寂れゆく町田の未来／きらめく町田の未来



原町田大通り／町田市

寂れゆく町田の未来 2030

都市間競争の波に飲まれ、都市核・副次核の来街者や店舗は減少し、就業や活動の場が徐々に無くなっています。市内の高齢者の割合が急速に高まるなか、住宅地でも暮らしやすい環境が維持できなくなるでしょう。

[4つの核]



「都市核」とは町田駅周辺、「副次核」とは鶴川駅周辺、南町田駅周辺、多摩境駅周辺をいい、本提言書では、これらを町田市の4つの核と定義します。なお、都市核と副次核は、町田市都市計画マスター・プランに位置付けられているものです。





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

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

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

きらめく町田の未来 MACHIDA 2030

都市核・副次核に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ています。住宅地は、自然や農を楽しめる暮らしと地域のコミュニティ活動が生み出す活力にあふれています。

都市核

町田駅

2030



地元で
働けない…。

Scenario

寂れゆく町田の
未来シナリオ



◎ 25歳 男性 Aさんの場合 ◎

市内の大学を卒業して早3年。正社員としての就職先が決まらないまま駅前の飲食店でアルバイトをしている。その店の建物もだいぶ年季が入ってきた。このままいつまで営業が続くのか心もとない。親も定年退職したばかりで、年金がもうある歳になるまで働かなくては、と職探しをしている。今は元気な親も、あと10年もすれば、体力も落ちていくだろう。親子ともども安定した収入がないようでは介護じぶんの話ではな

い。もう親元に住み続ける歲でもないし、一人暮らしを始めようと思うが、バイト暮らしあまり貯金も無いから引越し資金が用意できない。何とかならないかと思つて母校の就職窓口を訪ねてみたけど、自分に合いそうな求人は無かつたし、そもそも大学が来月には都心に移転すると言われた。これからは母校を訪ねることもなくなるのそうだ。小学校からこの地に住んできた。子どもの頃は高校生や大学生が駅前に集っていたけど、最近は高齢者がよく目にに入る。商業施設のテナントも心なしか入れ替わり、駅前の人通りもだいぶ減ってきた気がする。暇つぶしに中央図書館に行つても、読みたい本がない。新刊も入ってきていないみたいだ。すっかり高齢者の憩いの場と化している。

大学同期の友人達も町田に残る人は一握りで、そのほとんどがアルバイトだ。飲み会は学生時代と変わらず居酒屋チエーンで安く済ますことがほとんどだけど、飲み会を開いても参加者が次第に減ってきた。同期の多くは都心でサラリーマンをしていて、地元に戻つてくる機会はめったにない。その他も田舎に戻る者、海外にボランティアに行く者など、町田を離れた友人も多い。どおりで商店街も空き店舗が増えてくるわけだ。

自分もこのまま町田で暮らすのがよいのか考えなければ。

でもないし、一人暮らしを始めようと思うが、バイト暮らしあまり貯金も無いから引越し資金が用意できない。何とかならないかと思つて母校の就職窓口を訪ねてみたけど、自分に合いそうな求人は無かつたし、そもそも大学が来月には都心に移転すると言われた。これからは母校を訪ねることもなくなるのそうだ。小学校からこの地に住んできた。子どもの頃は高校生や大学生が駅前に集っていたけど、最近は高齢者がよく目にに入る。商業施設のテナントも心なしか入れ替わり、駅前の人通りもだいぶ減ってきた気がする。暇つぶしに中央図書館に行つても、読みたい本がない。新刊も入ってきていないみたいだ。すっかり高齢者の憩いの場と化している。

大学同期の友人達も町田に残る人は一握りで、そのほとんどがアルバイトだ。飲み会は学生時代と変わらず居酒屋チエーンで安く済ますことがほとんどだけど、飲み会を開いても参加者が次第に減ってきた。同期の多くは都心でサラリーマンをしていて、地元に戻つてくる機会はめったにない。その他も田舎に戻る者、海外にボランティアに行く者など、町田を離れた友人も多い。どおりで商店街も空き店舗が増えてくるわけだ。

2030

町田がなんだか面白くなってきた!



Scenario

きらめく町田の未来シナリオ

◎ 25歳 男性 Bさんの場合 ◎

町田で生まれ育ち、大学時代は町田から都心に通学。卒業後は都心の企業に勤めたけど、最近人気が上がってきている地元の町田で仕事がしたいと思い、友人を誘って起業することにした。

起業してみると、取引き先とはネットを使って打ち合わせができるので、都心に出てるのは週に1、2度で済む。普段は駅前のシェアオフィスに事務所を構えて友人と二人、周りに入居する若手起業家や、



定年退職後にノウハウを活かして起業をした人など、色々な人と議論しながら楽しく刺激的な毎日を過ごしている。決して贅沢をできるわけではないけど、知り合いでネットワークを通じて仕事の依頼があり、食べていくのには十分な収入がある。

家は親元を出て、町田駅近くの団地を建て替えた新しいマンションで一人暮らしをしている。実家にも車で片道10分と近く、たまに一緒にご飯を食べることもある。親は退職直後で、末っ子の自分が地元にいるのがうれしいようだ。駅前の商店街も、最近若い世代が開業したお店が続々とオープンしている。中には自分の小学校の同級生もいて、仕事帰りに彼の店で一杯やりながら、イベントの企画のネタを語りあうのが楽しみになっている。

今度、店で知り合った知人に誘われて、原町田大通りで開催されるストリートライブに行くことになった。彼はその世界では結構有名なミュージシャンらしく、そのライブも全国からお客様さんが集まるのそうだ。

最近は我々の世代から新しい町田発の文化が生まれてくる期待感がある。都心の狭い住宅に高い家賃を払って住むよりも、町田なら同じ家賃で広い住宅に住めるし不便もない。なにより自分がまちを動かしている実感が持てる。やっぱり町田に戻ってきて正解だったな。



副次核
鶴川駅・南町田駅・
多摩境駅
2030

元気なうちは働いてお小遣い程度でも稼ぎたいと思って、シルバー人材センターに電話してみただだけれど、この歳で同じような相談は多いし、仕事がないそうだ。やっぱり子どもと同居できるといいのだけれど。

駅前の支所のホールで統けていたダンスサークルが活動休止になつたけど、家にこもってばかりもいられないので、ガーデニングを始めてみた。でも、おそれる人もいない上、見てもらうのも夫とご近所さんくらいしかいないので張り合いか不出ない。

60歳を過ぎてから、だんだん高血圧がひどくなつてきた。何か病気のせいではないかと不安になるけど、病院が近くにないので、診察してもらいに行くのも一苦労だ。今度、娘が帰省したときに車で送迎してもらおうかと黙っている。

何をするのも おっくう…。

Scenario

寂れゆく町田の 未来シナリオ

◎ 65歳 女性 Cさんの場合 ◎

夫は定年退職してしまって経ち、子どもも独立したので家にいることが多くなってきた。夫婦でたまには気晴らしをしたいと思うが、近所の駅前は、楽しい場所もなく閑散としていて、コインパーキングが自立つようになってきた。しかもこの間、最後まで頑張っていた商業施設が閉店してしまったので、買い物はもっぱら近所の小さなスーパーで食料品を買つづらじしかできなくなってしまった。駅前にお茶をする場もない

遠出しようにも自分で車を運転できないし、バスで外出となるとおっくうになってしまふ。それに、バスで町田駅方面に出ようにもこのあたりの住民が減つたせいで便数が減つてしまつた。駅前の支所が財政難から廃止されてしまったので、先日は、年金の手続きをするのに、市役所まで出かけたけど、往復が一苦労だった。

ので、近所の仲間と集まって話をするのもお互いの家を行き来するばかりでなんだか出かけた気がしない。

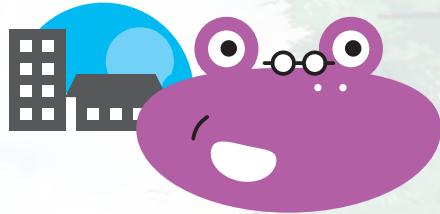


副次核

鶴川駅・南町田駅・
多摩境駅

2030

リタイア生活を 満喫。



Scenario

きらめく町田の 未来シナリオ

◎ 65歳 女性 Dさんの場合 ◎

子どもの出産を機に町田の郊外住宅地に一軒家を構えたのが30年ほど前。当時は高級住宅地でみんなからうらやましがられたものだった。今も緑が豊かで素敵な景観はとても気に入っていたけれど、歳をとって、坂を歩いて上り下りするのがつらくなってきた。子どもも独立して部屋が余っていたので、夫の退職にあわせて家を賃貸に出して思い切って駅直近のマンションに住み替えた。このマン

元の家は若い子持ちの夫婦が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。



ショーンは高齢者向けの見守りサービスも完備していて、階段にはクリーナーも入っている。将来も子どもに面倒を掛ける心配なく、安心して暮らそう。しかも、近くには緑豊かな公園や商業施設もあるて、日常生活にはとても便利。引っ越してから知り合った同じマンションの友人と一緒に、趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナースペースで起業したい人向けの講座を受け始めた。そこには若い人から、私みたいな世代まで、たくさんの生徒がいて、日々元気をもらっている。講座の帰りはブックカフェに寄るのが日課。ここは元々市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。本を借りたり買ったりできるし、おいしいコーヒーをショップやおしゃれな雑貨店、薬局などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころにやっていた建築関係のスキルを生かして、公共施設の維持管理の派遣業務をやっている。仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読みふけったりと、リタイア生活を満喫しているようだ。

ショーンは高齢者向けの見守りサービスも完備していて、1階にはクリーナーも入っている。将来も子どもに面倒を掛ける心配なく、安心して暮らそう。しかも、近くには緑豊かな公園や商業施設もあるて、日常生活にはとても便利。引っ越ししてから知り合った同じマンションの友人と一緒に、趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけったりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人と一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人と一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人とと一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人とと一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人とと一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人とと一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい

て、日々元気をもらっている。

講座の帰りはブックカフェ

に寄るのが日課。ここは元々

市の図書館だったのだけれど、今は民間企業が運営している。

本を借りたり買ったりできる

し、おいしいコーヒーをショッ

プやおしゃれな雑貨店、薬局

などもあって、いつも用もないのに立ち寄ってしまう。

夫も週2回は現役のころに

やっていた建築関係のスキル

を生かして、公共施設の維持

管理の派遣業務をやっている。

仕事の無い日は犬を散歩したり、借りてきた歴史書を読み

ふけたりと、リタイア生活

を満喫しているようだ。

元の家は若い子持ちの夫婦

が借りてくれたと不動産屋さんから連絡があった。感じのいい夫婦だそうで、思い出の家を大事に使ってくれそうだ。

ショーンは高齢者向けの見守り

サービスも完備していて、1

階にはクリーナーも入ってい

る。将来も子どもに面倒を掛け

る心配なく、安心して暮ら

せそう。しかも、近くには緑

豊かな公園や商業施設もあつ

て、日常生活にはとても便利。

引っ越ししてから知り合った

同じマンションの友人とと一緒に、

趣味の陶芸のギャラリーを開こうかと話しているらしい。

公園の中にできたセミナー

スペースで起業したい人向け

の講座を受け始めた。そこには

若い人から、私みたいな世

代まで、たくさんの生徒がい



住宅地
市内全域
2030

手の届か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。

近所の住宅は一人暮らしの高齢者ばかり
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ってそ
うだ。どうりで外で遊ぶ子ども
を見かけなくなってきたわけ

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ってそ
うだ。どうりで外で遊ぶ子ども
を見かけなくなってきたわけ

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 ◎

手の届か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。

手の届か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。

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。スイミングなどで
も通わせようかと思うが、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。

だ。先日の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。スイミングで

も通わせようかと思うが、そ

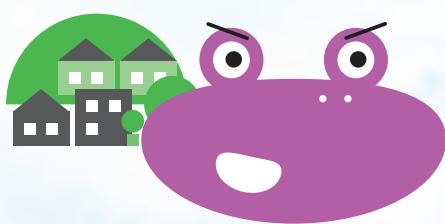
ろそろ塾にも行かせなくては

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。

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ひと
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
家族にはまだない物件だっ
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、車を買い替えようと
して印鑑証明を取ろうと思っ
た時、市役所の支所が無く
だったな。

妻が家計の足しに、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
近所のママ友とバートを始
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、引っ越ししてきて正解



なっていたことに気づいた。
以前であれば市役所まで行か
ないとならなかっただけど、今
は近くのスーパーで手に入る
から不都合はない。そういうえ
ば、娘の小学校も老朽化で改
修されて、空き教室をレスト
ランや市民活動で使えるよう
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。隣町の小学校はコン
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
くなつた。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
つたので、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
助かる。おかげで町田駅前
の塾に行かせる費用も出せず
うだ。しかも、公共施設を廢
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
早く帰つていられるようになった。



2

2章 ニューパラダイム 1

SMART PUBLIC—新しい公共サービスのカタチ



[スマートパブリック] 新しい公共サービスのカタチ

SMART PUBLIC

生産年齢人口※が減少し歳入の増加が見込めない中、高齢化の進展による行政サービス需要の急激な増加が予想され、更には市の公共施設の老朽化が進んでいます。これから2030年まで新たに必要になる財源は公共施設の維持・更新費用だけでも2千億円以上、社会保障費にいたっては想像もできない金額となります。行政が市民に公共サービスを提供し続けていくためにはどうするべきでしょうか。

このあまりにも大きな課題を乗り越えるためには、これまで以上に業務にかかるコストを削減しなければなりませんが、それだけでは不十分です。従来の考え方から脱却し新しい考え方をしなくてはなりません。公共サービスの目的を達成するための代替案を検討し、より効果的にサービスを提供していくことが必要です。その中では、現在の規制や計画そのものを抜本的に見直したり、公有財産を最大限活用するような考え方へ変えていき、民間事業者や市民団体等の力も活用し持続的に、より賢

くサービスを提供する仕組みの構築が不可欠です。

例えば、今までのように公共施設を市内全域に等しく配置するのではなく、配置する場所を少なくしたとしても、機能を充実させるとともに交通を強化することで、利便性を向上させることができます。また、公園を民間のカフェやレストランに開放すれば、税金だけでまかなっている運営費用にその収益の一部をあてられる

うえ、より多くの人々の集う場や活動を生み出す

ことも考えられます。

このような、公共サービス提供のあり方について、私たち研究所が提案する考え方を、「SMART PUBLIC」と名づけました。「SMART PUBLIC」では、可能な限りコストを削減しながらもサービス水準の維持・向上を目指します。そのために、公共施設の4つの核への集約とそれを支える公共交通によるコンパクトな都市構造の構築（町田市版コンパクティティ※）、経営的視点に立って公共サービスを提供する考え方を提言します。



SMART PUBLICとは？

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



- ▶ 市内に等しくサービスを行うため、地域ごとに公共施設を設置する
- ▶ 行政投資は市内全域に均一的に行う

- ▶ 公共サービスは無料もしくは安価な程よい
- ▶ 公共サービスは主に行政が提供する
- ▶ 公共サービスの財源は主に税金

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。

ニューパラダイム
新しい考え方

[4つの核への集約と交通の強化]

都市核
町田駅
鶴川駅・南町田駅・多摩境駅

4つの核

- ▶ 公共施設は4つの核に集約する
- ▶ 公共施設が利用しやすいよう交通機能を強化する
- ▶ 行政投資は4つの核へ重点的に行い、
- ▶ 民間投資を呼び込む

[経営的視点に立った公共サービス提供への変革]

- ▶ 公共サービスはふさわしい価格で提供する
- ▶ 公共サービスは民間事業者や市民団体等も提供する
- ▶ 公共サービスの財源は、そのサービスの中で調達する

実現に向けた2つの柱

公共サービスをよりスリムかつ、より賢く提供していくために、以下の2つの柱を提示します。

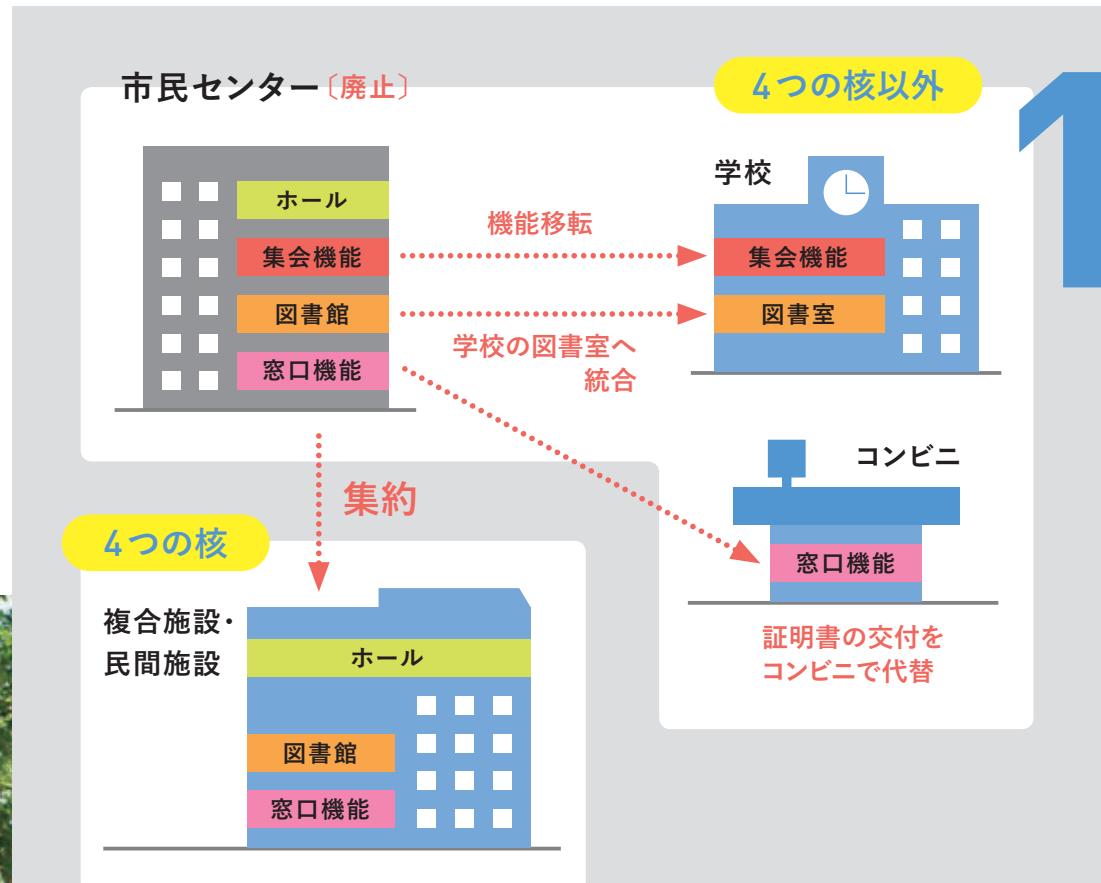
- ① 4つの核への集約と交通の強化——町田市版コンパクトシティ
- ② 経営的視点に立った公共サービス提供への変革

※生産年齢人口：年齢15歳以上～65歳未満の人口のこと

※コンパクトシティ：交通の便利なまちなかの拠点に、居住、商業などの様々な機能を集積させて暮らしやすくする効率的なまちづくりのこと

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. 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。



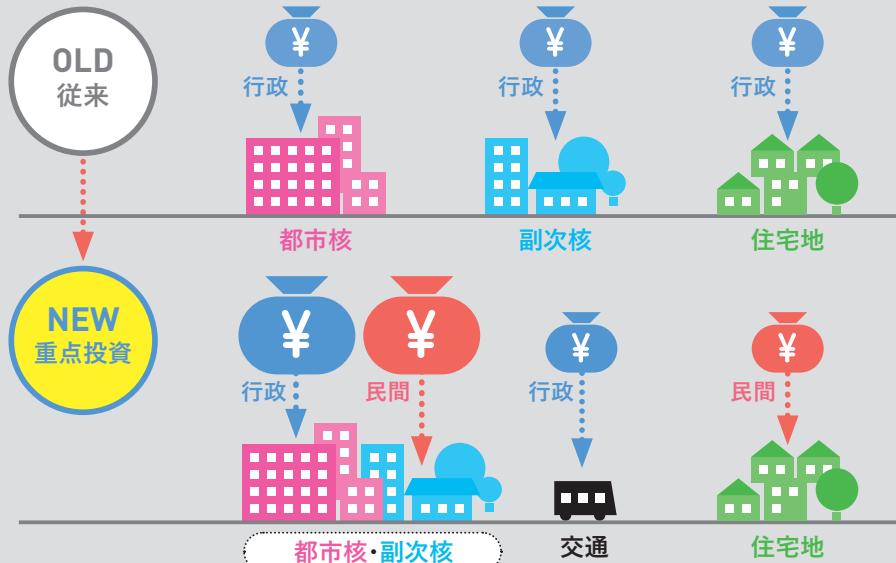
丸の内ブリックスクエア
千代田区



2

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。

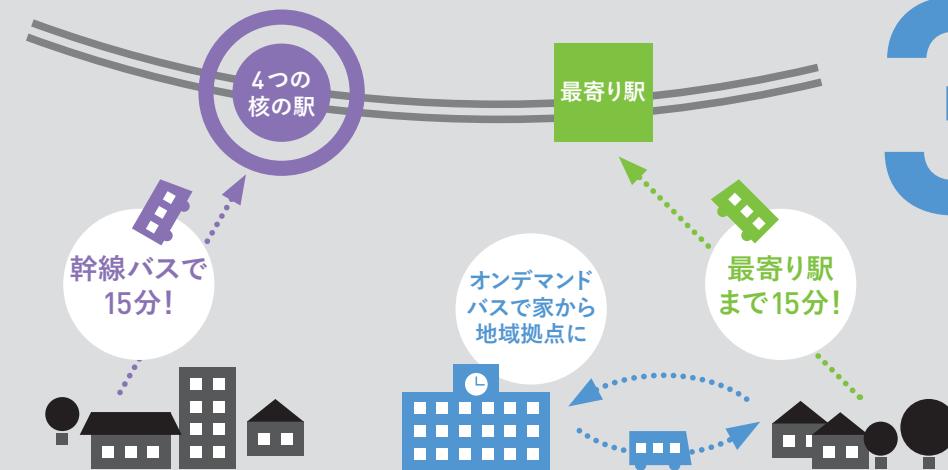


3

提言3. 4つの核への 公共交通を強化する

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に、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、地域内のアクセシビリティ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



上:JR 町田駅前ペデストリアンデッキ
下:町田市民バス「まちっこ」

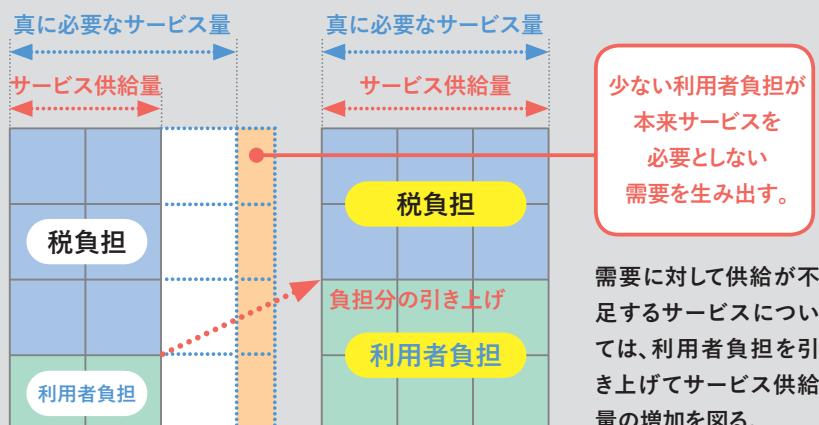
経営的視点に立った 公共サービス提供への変革

4

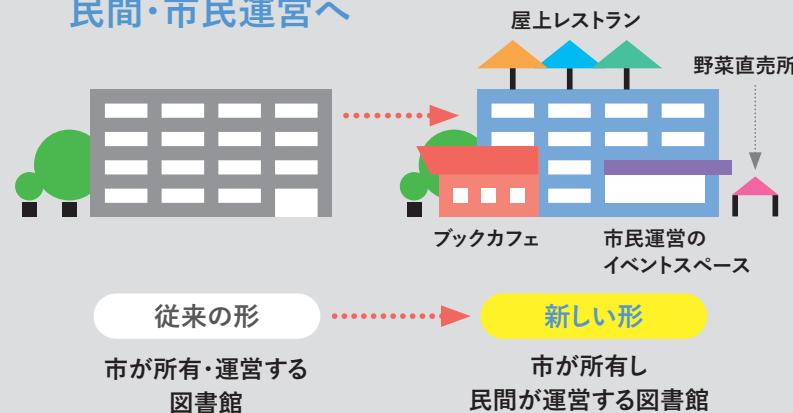
提言4. 公共サービスは ふさわしい価格で提供する

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していく必要があります。

芹ヶ谷公園
町田市

民間・市民運営へ



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

5

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方を変え、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。

武雄市図書館





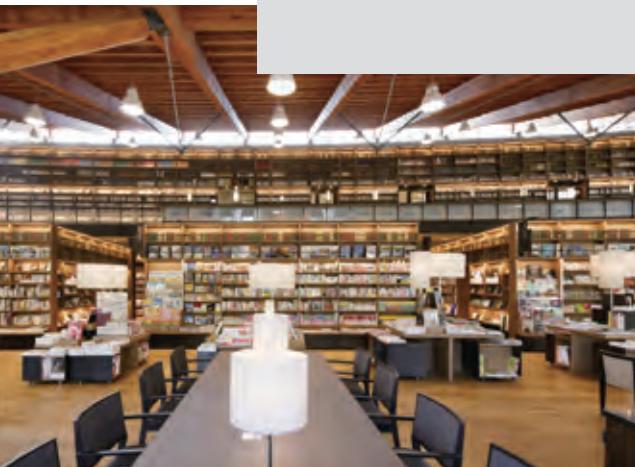
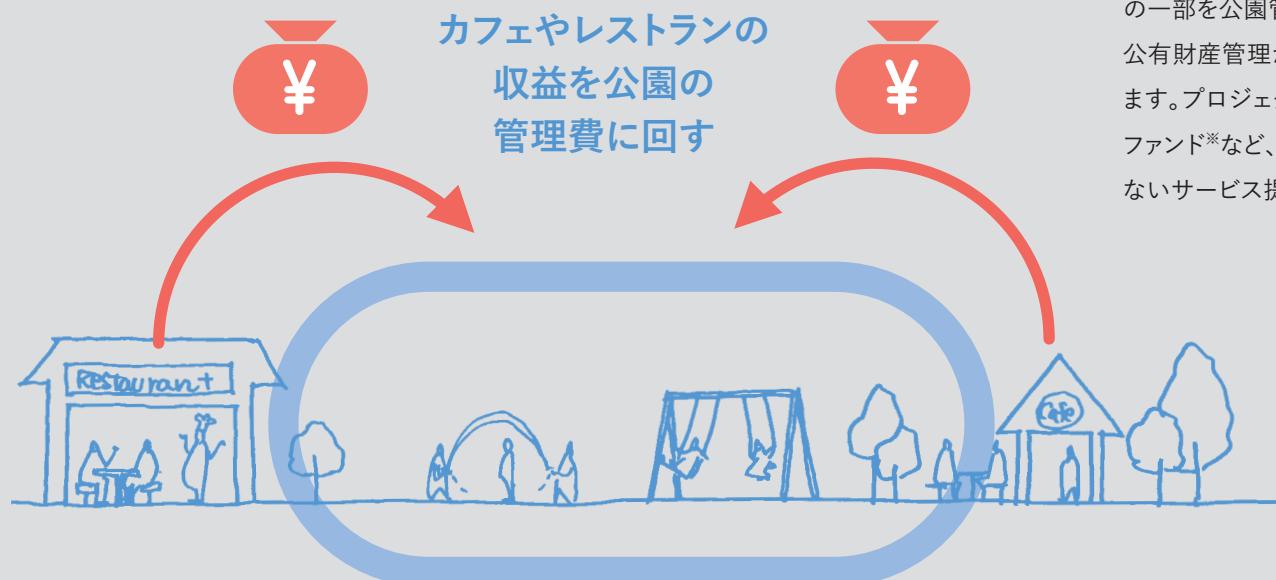
6

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※やクラウドファンディング※、市民ファンド※など、多様な資金調達の手法を組み合わせて税金に頼らないサービス提供の仕組みを模索することも必要です。

わいわいコンテナ!!／佐賀市



※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、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



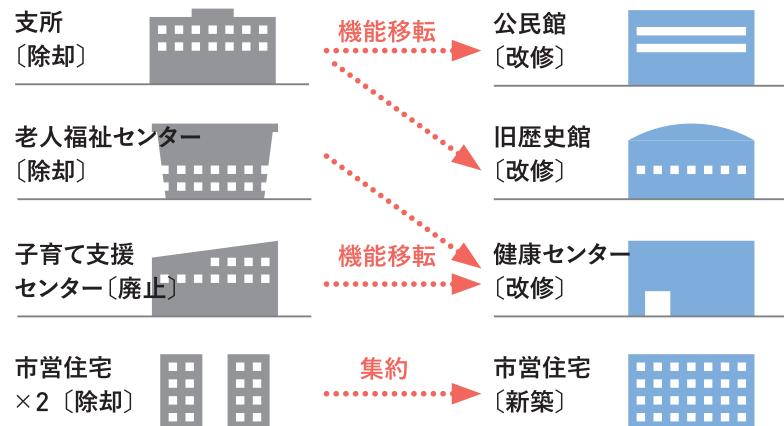
写真提供| 西村浩+ワークヴィジョンズ

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 [プロジェクト]

公共施設総量の削減と施設の集約

- ▶ 市民センターの集約 ▶ 小(中)学校への機能複合化
- ▶ 公共施設や公有地の民間転用

西尾市 | 再配置プロジェクト一色地区の事例



施設の維持管理費用を47億円(/30年)削減

老朽化した公共施設を、他の改修した公共施設に機能移転したり、2つの施設を1つに集約することで、施設数を減らしている。

※参考:西尾市『ひど目で分かる再配置プロジェクト01から08まで』

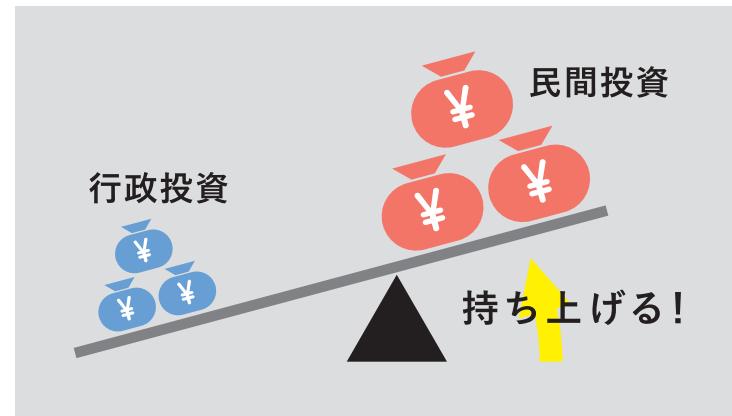
提言1.

公共サービスをよりスリムかつより賢く提供していくSMART PUBLICの6つの提言を実現するために、実行すべき7つのプロジェクトを提示しています。各プロジェクトには、町田市で実行する際に参考になる先行事例や考え方を掲載しています。

都市核・副次核への集中的かつ重点的な行政投資

- ▶ 町田駅前の大規模店舗再開発によるまちの集客力の維持
- ▶ 駅前の広場空間の創出
- ▶ 官民連携による複合公共施設の整備

中心市街地投資のレバレッジ効果



小さい力で大きな力を生み出すこの原理(レバレッジ)のように、行政投資を元に大きな民間投資を呼び込む考え方。

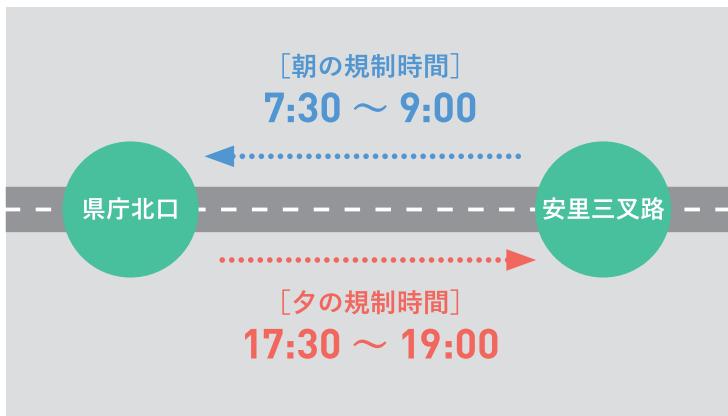
※参考:木下斎『中心市街地投資のレバレッジ効果』

提言2.

C 都市核・副次核へ 15分以内でアクセスできる 交通網を構築する

- ▶ 時間帯による自家用車規制
- ▶ 通行課税制度の導入
- ▶ 住宅地のオンデマンドバス導入
- ▶ バス路線運行頻度向上への支援等

那覇市 | 国際通りの一般車両通行規制の事例



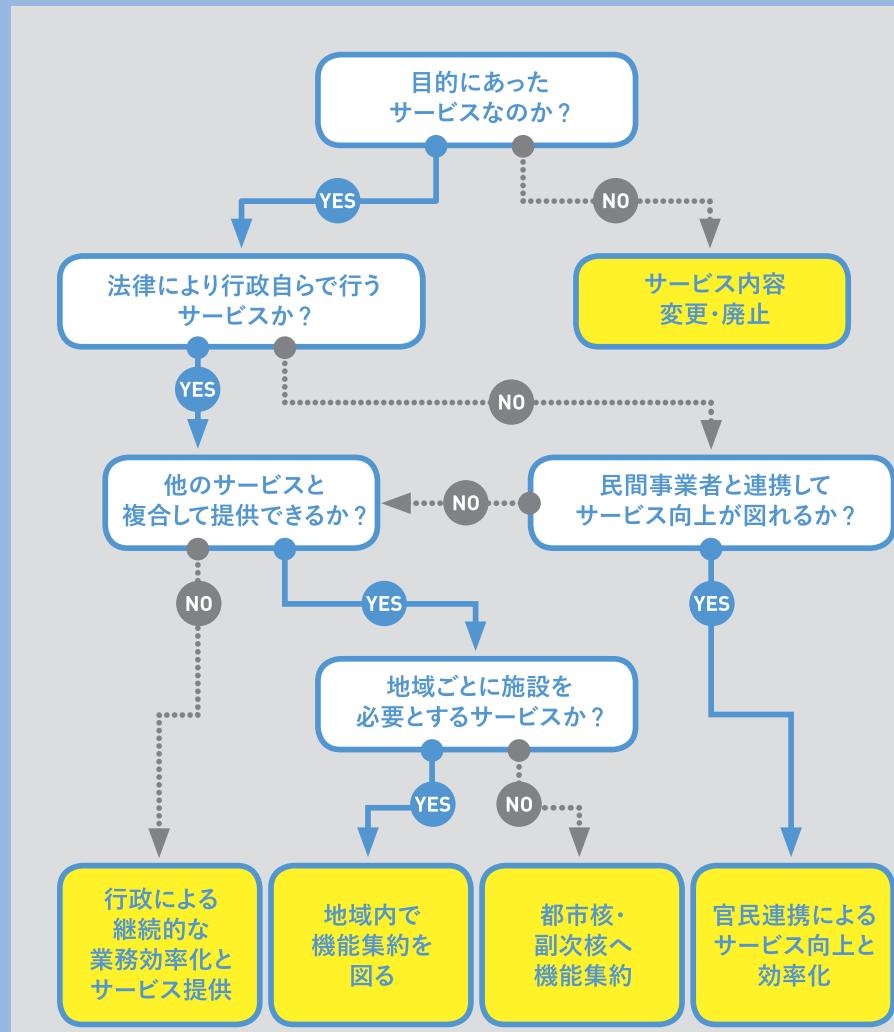
公共交通の円滑な運行を確保するため、朝と夕方に道路の片側をバス専用道路として利用し、一般車両が通行できないようにしている。

提言 3.

Column

公共サービス提供の見直し方

SMART PUBLICの考え方で
公共サービス提供のあり方を見直してみましょう。



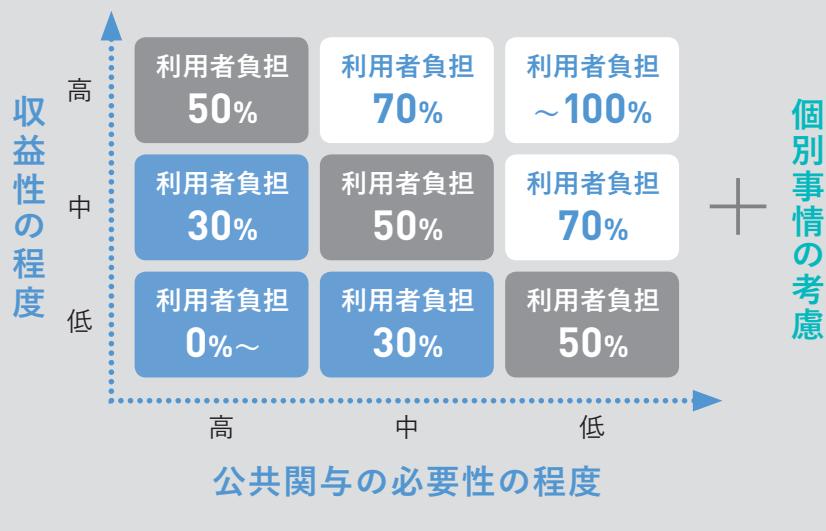
経営的視点に立った公共サービス提供への変革 [プロジェクト]

d

真に必要なサービス量に応じた 利用者負担の是正

- ▶ 段階的な利用者負担設定
- ▶ 東京都26市水準からの脱却

横浜市 | 利用者負担の事例



横浜市では、市民利用施設の利用者負担を「公共関与の必要性」と「収益性」の程度から分類し、個別の事情を考慮しながら、利用者負担を設定する考え方をしている。

提言4.

※参考：横浜市『市民利用施設等の利用者負担の考え方』について

e

民間事業者や市民による 公共サービス機能の補完

- ▶ 民営や私設図書館と公共図書館の連携
- ▶ スーパーやコンビニでの公共サービス提供の拡大

小布施町 | まちじゅう図書館の事例



オブセドリ

一つしかない町立図書館を補完するため、自宅や商店のちょっとしたスペースに本棚を設置し、個人の図書館を開いている取り組み。現在、町内に10数ヶ所ある。

提言5.

f

公共サービスレベルの向上を狙った積極的な民間事業者との連携

- ▶ 図書館でのカフェや書店の併設
- ▶ 民間事業者による水泳授業の実施

武雄市 | 武雄市図書館の事例



民間事業者が運営し、館内は図書館機能と商業機能(書店・カフェ)が一体となっている。お洒落な空間づくり、作家トークイベントの開催、オリジナル商品・文具の販売、図書の郵送返却など民間のノウハウを活かしたサービスを展開し、利用者を増やしている。

提言5.

g

道路、公園、学校などの公共施設を民間に開放

- ▶ 公園の運営権を民間に譲渡
- ▶ 道路や公園内の店舗の開設
- ▶ 小中学校の教室を市民活動で利用
- ▶ 市有地への大学サテライト誘致

大阪市 | 大阪城公園パークマネジメントの事例



市営の時は、公園の運営費を市が負担していたが、民間運営に変更したことでの市の負担が無くなり、市への納付金が増えた。

提言6.



町田市立野津田公園ばら広場

3

3章 ニューパラダイム2

GREEN×PLAZA—人が交流するまちへ



[グリーン×プラザ] 人が交流するまちへ GREEN×PLAZA

“平日は都心に働きに行き、週末は家族と町田で過ごす。”このようなかつてイメージした郊外の典型的なスタイルも、数あるうちの一つに過ぎなくなりました。

置かれている状況や人々の価値観が多様化している時代において、これから先15年後や30年後も町田が人々に必要とされ、さらに魅力的になっていくためにはどんなまちを目指し、どんなまちづくりをしていけばいいのでしょうか。

まちづくりについても価値観の転換が必要です。新しい道路や立派な公共施設などを整備することに重きを置くまちづくりや、他の都市と同じような駅前の商業地づくりは、ごく一部の人の利便性の向上や、一時の消費意欲を満足させることができたとしても、まちや人に受け継がれていくような長期的な豊かさにはつながらないのではないでしょうか。

大切なのは、まちなかで人々の交流や活動が多様に生まれていることであり、そこから町田発

のカルチャーや町田にしかない魅力的なものが生み出されるようなまちづくりを目指すべきである。こう私たち未来づくり研究所は考えます。

例えば、住まいの近くでは、小学校が地域の活動場所になっていて、ある人は趣味のスポーツを通じて仲間と楽しく過ごしている。ある人はコミュニティビジネスを立ち上げている。またある人はそこにあるカフェでおいしいコーヒーを飲みながら読書をしている。それは、一人ひとりがそれぞれのスタイルで暮らしを楽しむことができ、このまちに生きているというなんとなく肯定的な実感が持てるような場所です。

そんな交流や活動の中心となる場を PLAZA と名づけ、さらにそこは町田のアイデンティティーである緑あふれる空間であるべきだと考えました。

私たちが提案するのは、新しい価値観「ニューパラダイム」を基にしたまちづくりのコンセプト、“人が交流するまちへ”「GREEN×PLAZA」です。



GREEN×PLAZAとは？

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]



- ▶ 駅前は他の都市と同じように便利であればある程よい
- ▶ 市内北部にまとまって残る緑を維持・保全している
- ▶ 職場は都心にあって、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

ニューバラダイム
新しい考え方

- ▶ 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

① 創造のPLAZA

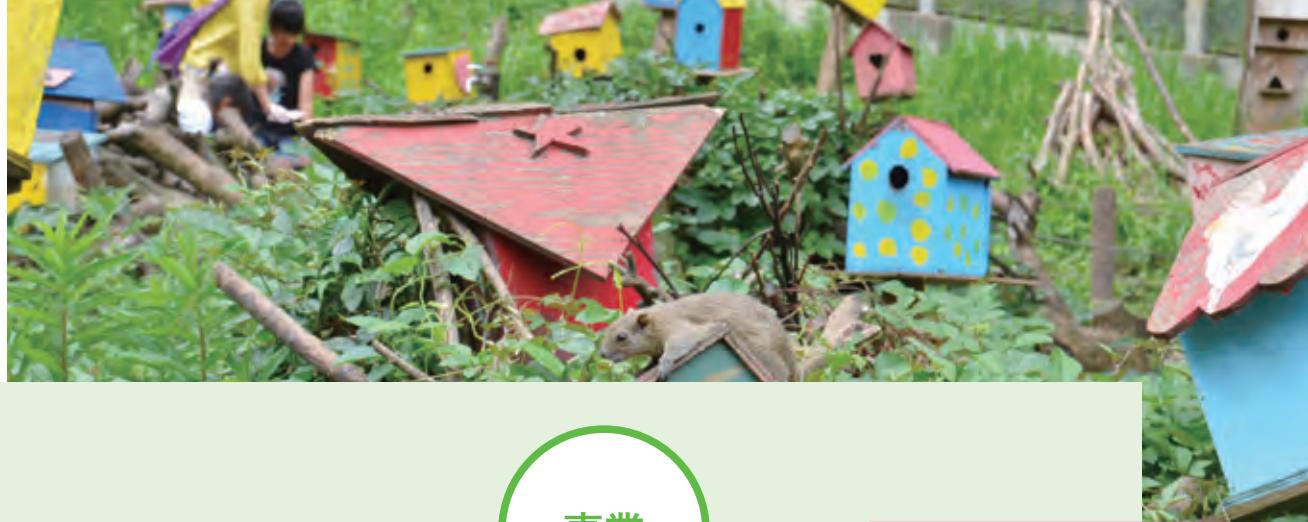
住宅地
市内全域

② 暮らしのPLAZA



①

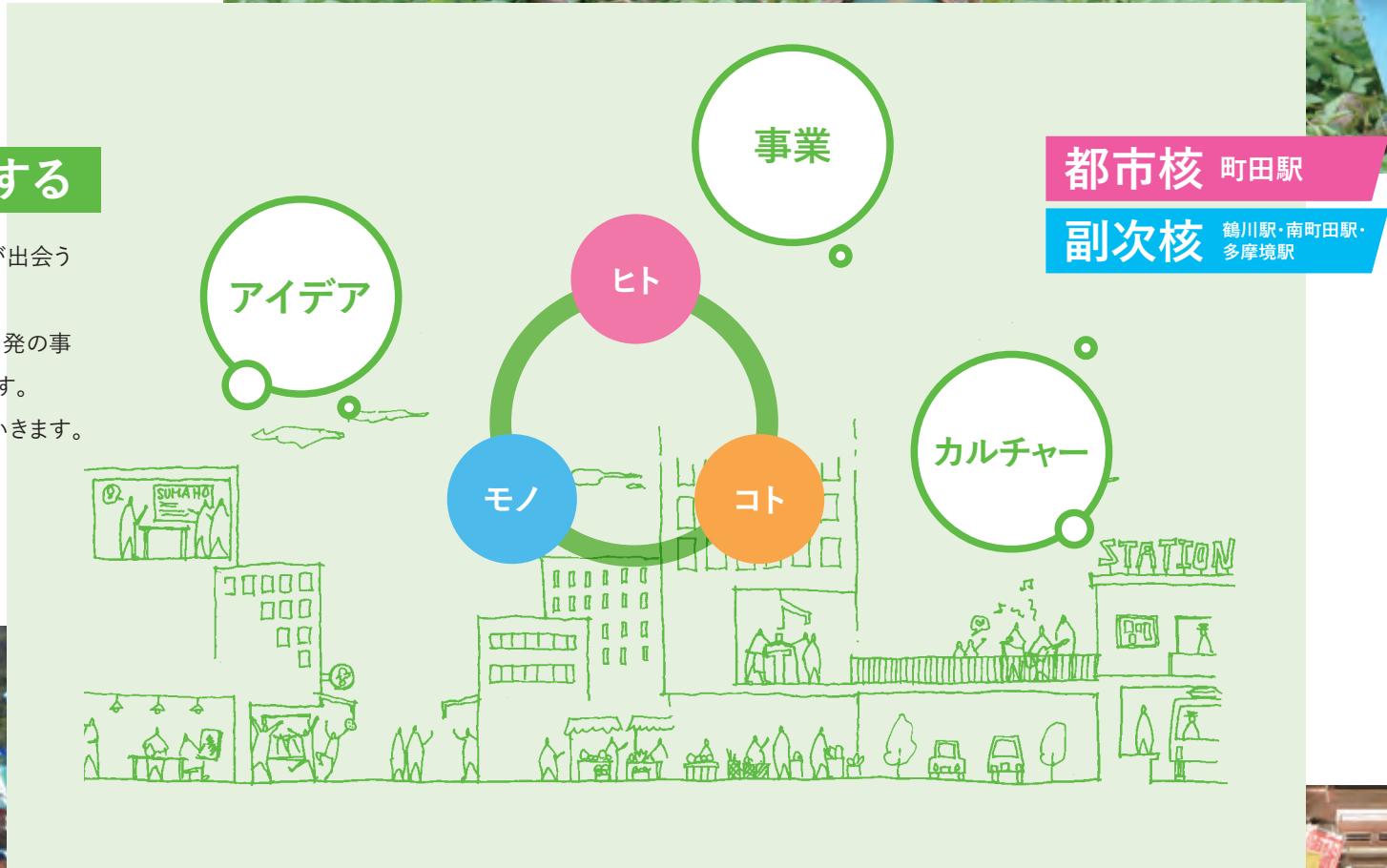
創造のPLAZA



**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。その連鎖がまちをもっと活気に満ちた楽しいものにしていきます。その舞台となる場を“創造のPLAZA”と名付けました。

STREET ART-PLEX
熊本市



町田仲見世商店街



暮らしのPLAZA

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。



総合健康づくりフェア／町田市



創造のPLAZA

[プロジェクト]

a

起業・開業など 新たな事業がどんどん生まれる

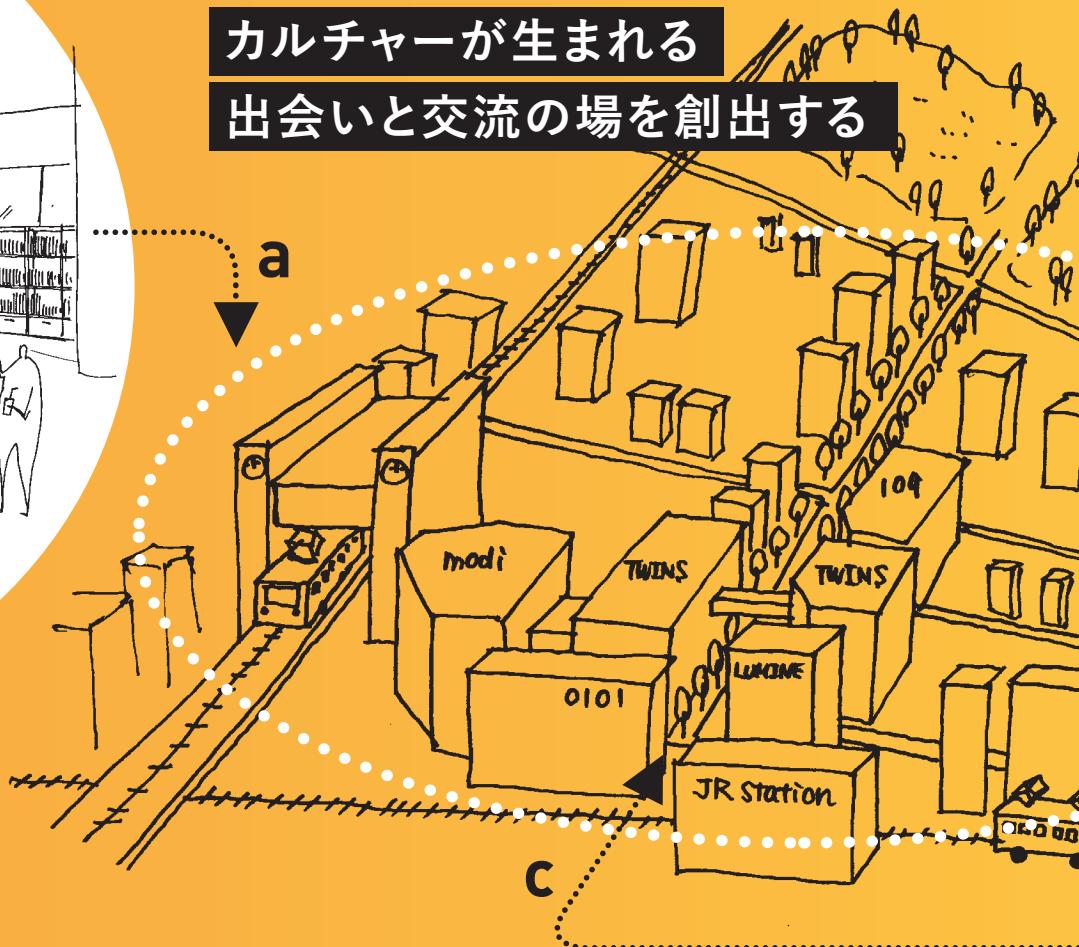
まちなかが起業や開業をしやすい雰囲気になっており、
新たな事業や活動が次々に生まれています。

- ▶ 知り合いから仕事の依頼が増えてきたので、シェアオフィスでデザイン会社を立ち上げた。
- ▶ 趣味でやっている手芸をシェアアトリエで創作し、販売している。
- ▶ 同じ大学の後輩とアプリ開発をする会社を商店街の一角を借りて経営している。



市内外のたくさんの才能や技術が出会う、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。

**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**



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。

- ▶ 美大のOBを集めて子ども達が楽しめる
ストリートアートイベントを主催した。
- ▶ まちなかのスポーツバーでサポーター仲間と
ホームタウンチームの試合を観戦した。
- ▶ 駅前の通りにはテイクアウトのお店がたくさん立ち並んでいて
通勤の乗り換え時にいつも利用している。



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。

- ▶ 駅前に買い物に来る時はいつも並木道のベンチで
コーヒーを飲みながら一休みする。
- ▶ 日曜日の朝は駅前の広場で開かれる朝市で
地元の野菜を買っている。
- ▶ 会社帰りに歩行者デッキで行われる
ストリートミュージシャンの演奏を聴いて癒されている。

暮らしのPLAZA

[プロジェクト]

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

d

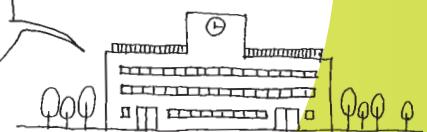
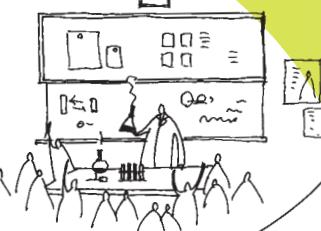
暮らしに身近な お気に入りの場所がある

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。

- ▶ 週末は小学校で開かれている料理教室に通っている。
- ▶ 通勤前に空き家を改装してできた
おいしいパン屋さんで朝食をとっている。
- ▶ 神社で開かれるフリーマーケットに
手芸作品のお店を出している。

実験教室
×理科室

料理教室
×家庭科室



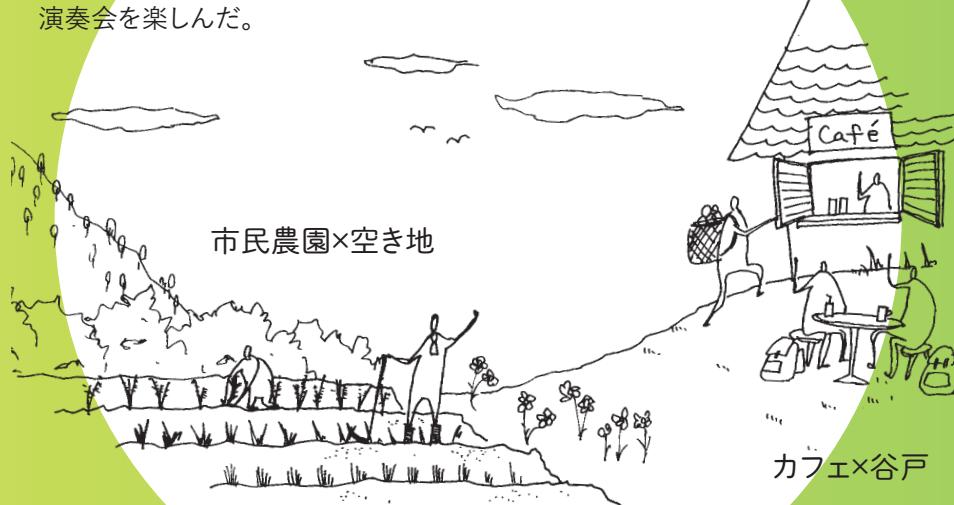
小学校や空き家、公園など住まいに身近な場所で次々に創られる暮らしのPLAZAでは、自分達の生活を豊かにするための活動や取組みが行われています。このページでは、その際に生まれている出来事について空間・自然・住まいの3つに焦点を当て、プロジェクトとして提示しています。

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。

- ▶近所の空き地にできた市民農園で孫と一緒に野菜を育てている。
- ▶美しい景観の谷戸でカフェを開いている。
- ▶仕事帰りに公園に立ち寄ってビールを飲みながら演奏会を楽しんだ。



市民農園×空き地



オフィス
×団地

保育室
×団地

コミュニティ
レストラン×団地

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。

- ▶一軒家のシェアハウスに住んで家賃を節約しつつ仲間と楽しく住んでいる。
- ▶保育士の資格を活かして、団地で友人と一緒に近所の子育てママのお手伝いをしている。
- ▶団地に二部屋借りて、一つを住まいにもう一つをオフィスにしている。



4

4章 提言の背景・根拠

なぜ“ニューパラダイム”が必要なのか



町田市が直面している課題

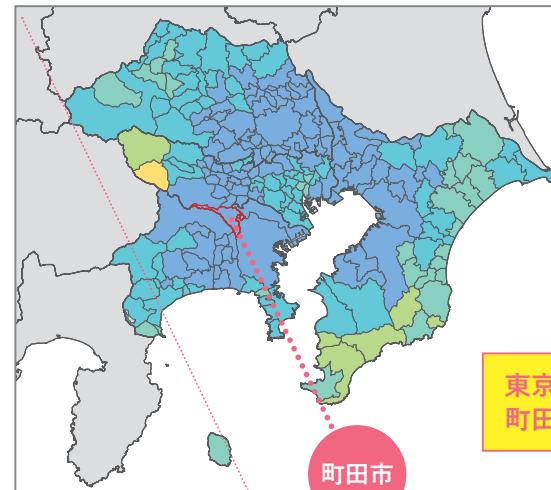
1 | 進行する高齢化

2030年の高齢化率は28.6%にまで上昇

東京圏全体で高齢化が急速に進行しています。町田市もその例外ではなく、東京圏全体の傾向とほぼ同様のスピードで高齢化が進行しています。1990年には8.2%だった高齢化率が、2030年には28.6%にまで上昇することが予想されています。何ら対策を講じないまま高齢化が進んでいくと、高齢化に伴う負担を地域で支えきれなくなる懸念があります。

出典：総務省 国勢調査(1990年)、2030年(平成42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)」
 ※市町村合併を考慮し、市町村界については2013年4月1日現在の市町村毎に集計
 ※この地図の作成に当たっては、国土地理院の承認を得て、
 同院発行の2万5千分の1地形図を使用(承認番号 平18総使 第294-362号)

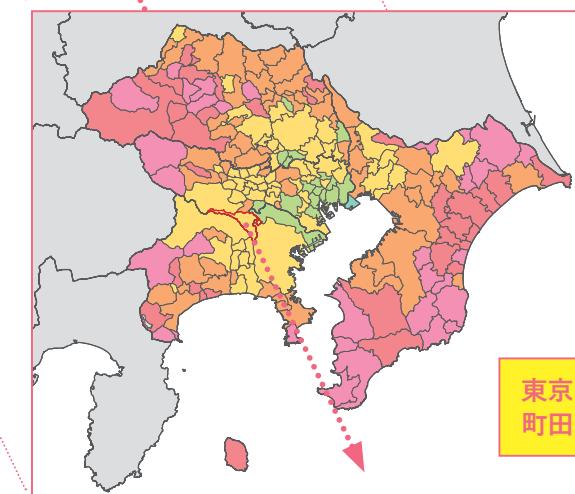
1990年の高齢化率



[高齢化率] 凡例
 ※2030年は推計

-10%
10-15%
15-20%
20-25%
25-30%
30-35%
35-40%
40%-

東京圏:9.5%
町田市:8.2%



東京圏:28.7%
町田市:28.6%

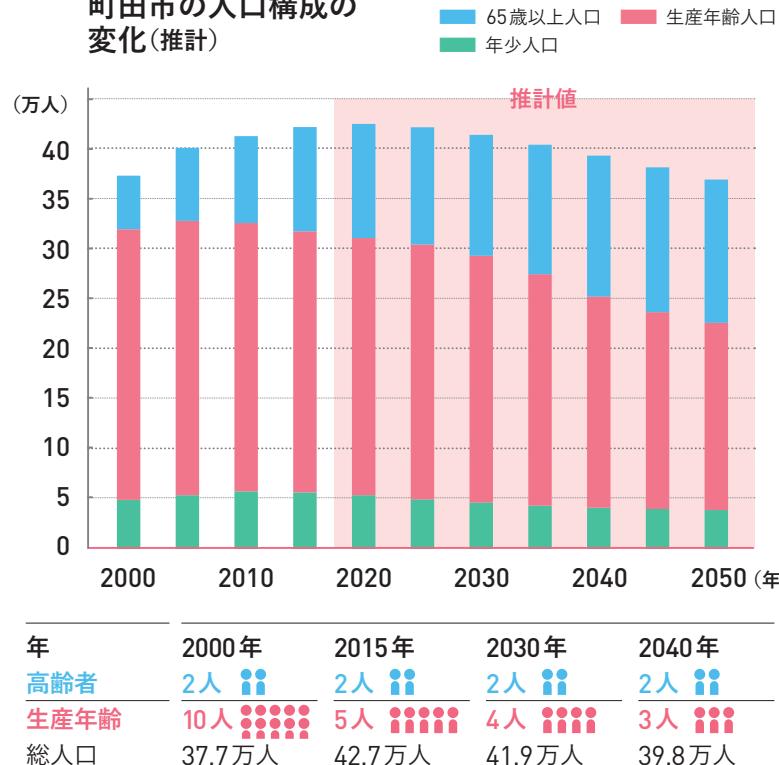
2030年の高齢化率(推計)

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。

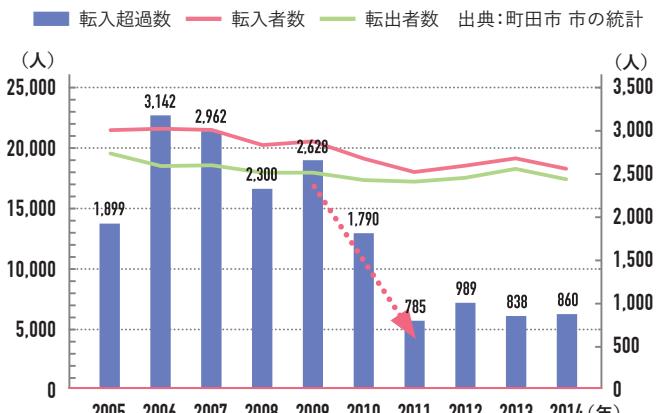
町田市の人団構成の変化(推計)



3 | 大幅に減少する転入者

町田市の転出入者

町田市の人口は2014年現在も増加しています。しかし、2000年代後半には年間3000人近くが転入超過していましたが、2011年以降は年間1000人を切るなど、大きく減少しています。このままでは人口減少、高齢化の一層の進行が懸念されます。



4 | 強みだった商業にもかけり

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

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

※23区を除く1都3県の市の順位

5 | 財政破綻のおそれ

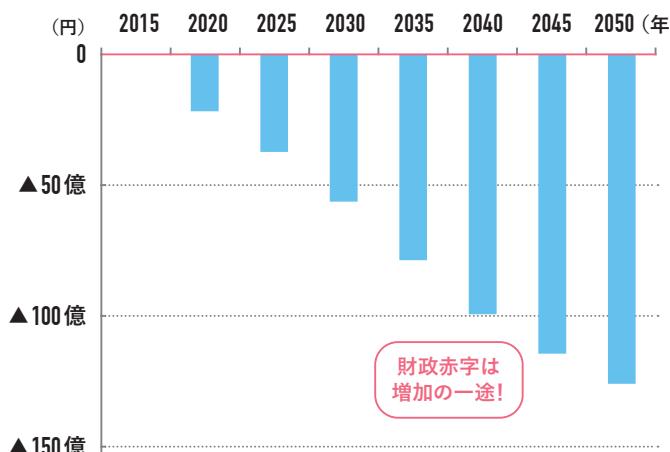
医療介護費負担が急増

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。

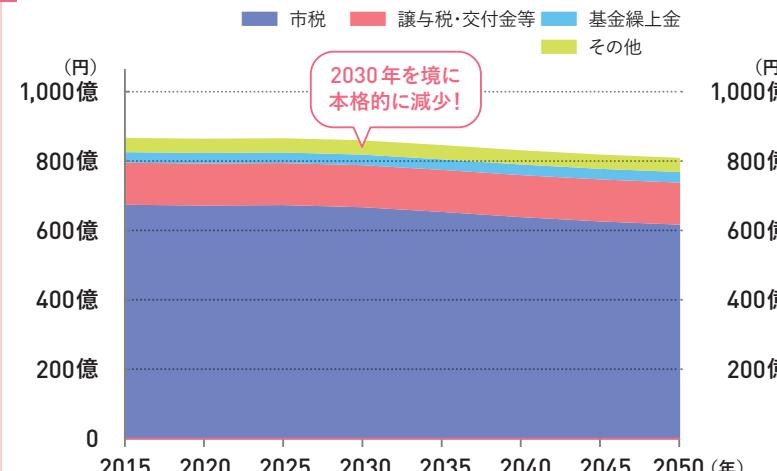
増加の主な要因としては、繰出金(介護・医療費など)の増加です。このままで歳出は歳入を上回り続け、収支不足額は増加の一途をたどり、財政破綻をする恐れがあります。

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。

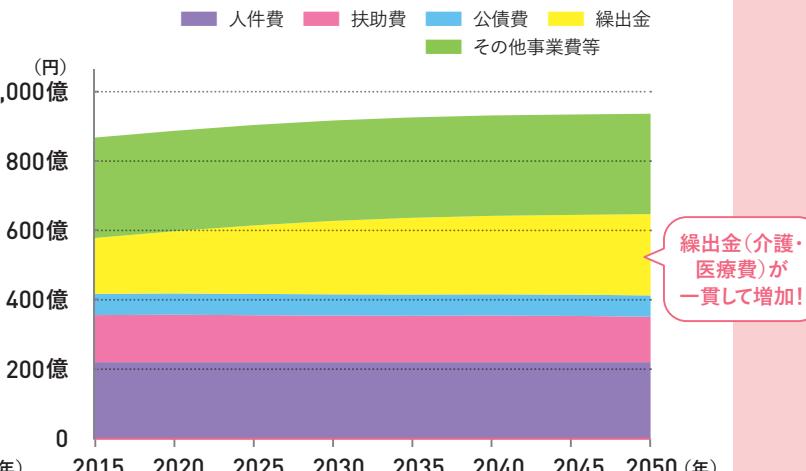
一般財源収支不足額の見通し(=歳入-歳出)



歳入(一般財源)の見通し



歳出(一般財源)の見通し



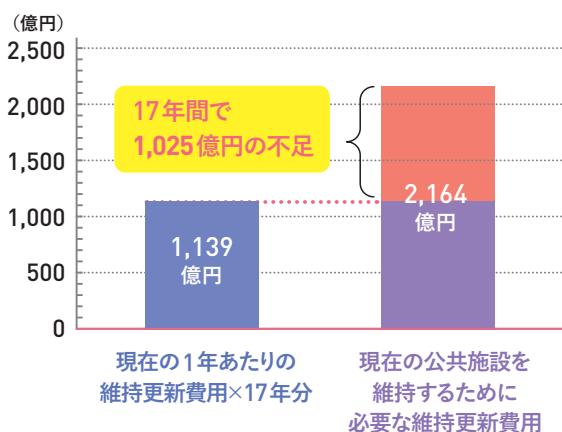
6 | 公共施設の維持が困難に

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m²)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、1,139億円にしかならず、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)

7 | 最寄りの鉄道駅まで

15分以内で出られる

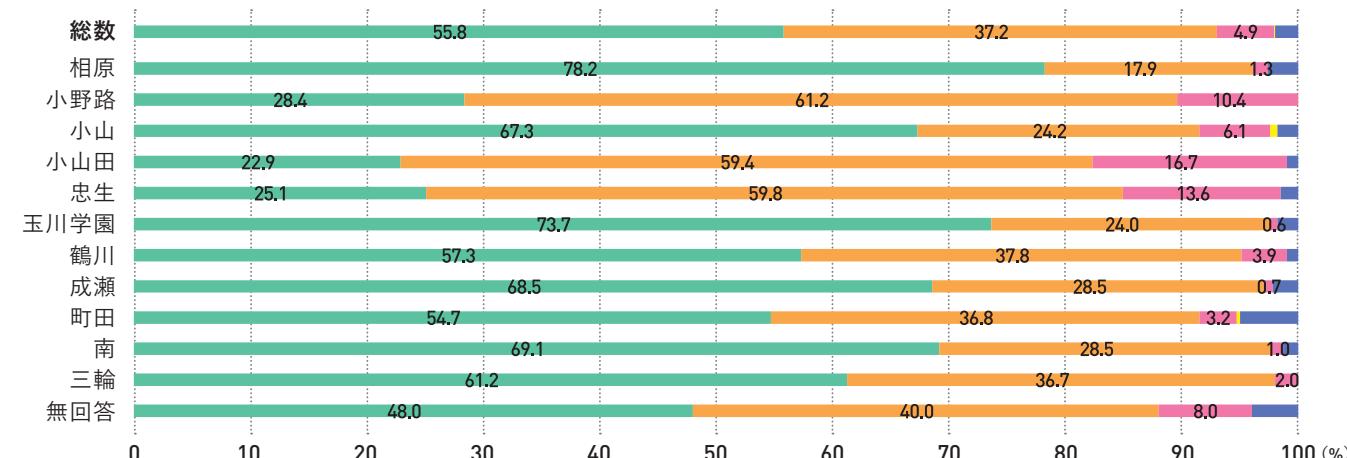
市民は半数程度

自宅から最寄りの鉄道駅まで15分以内でアクセスできる市民は56%にとどまっています。特に、小山田地区、忠生地区、小野路地区は30%に満たない低い割合です。移動に不自由しない市民を増やすためには、バスを中心とした公共交通の強化が求められます。

居住地区別 最寄駅(鉄道)までの所要時間

n=2456

15分未満 15分以上～30分未満 30分以上～1時間未満
1時間以上 無回答 出典:町田市市民意識調査(2014年度)



Column

人口が増えたら財政は改善できるか？

高齢者の増加がもたらす
財政へのインパクト

人口が増えても必ずしも財政はよくならない!?

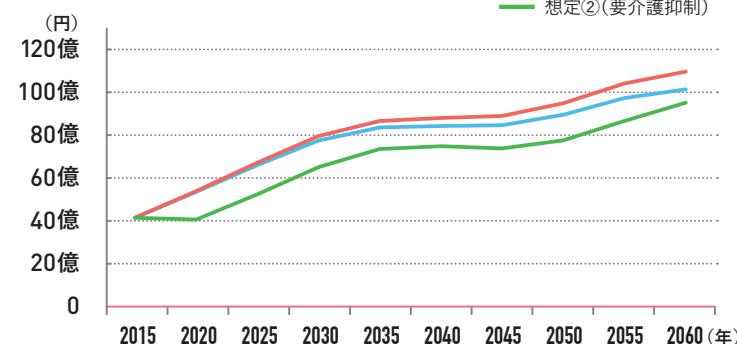
高齢化により今後急増する歳出のひとつに介護保険事業費が挙げられます。2030年に41.9万人まで人口が減少する想定①と、2030年に43.3万人まで人口が増加する想定②で、それぞれ歳出を予測すると、人口が増加する想定②の方が高齢者も同様に増加し、結果的に歳出も増加してしまう予測結果となりました。これは、単に人口を増加させても、歳入を上回って歳出が増えてしまい、財政は改善されないことを示しています。

高齢者が元気でいることが財政悪化を軽減する

高齢者といっても、前期高齢者(65～74歳)と後期高齢者(75歳以上)では要介護に認定される割合が大きく異なります。仮に今後は、現在よりも5歳若い世代の要介護率まで下げられたとして介護保険事業費を推計すると、右グラフ「想定②(要介護抑制)」のとおり、財政悪化を抑えられることがわかります。つまり、歳出を抑えるには高齢者が介護状態にならず、元気でいることが効果的であるといえます。高齢者がまちに出て、人々と交流するGREEN × PLAZAプロジェクトは高齢者の元気に貢献できるものと考えます。

将来人口見通し	総人口		65歳以上人口		(単位:人)
	2015年	2030年	2015年	2030年	
想定①	42.7万	41.9万	12.2万	10.6万	
想定②		43.3万		12.4万	

介護保険事業繰出金の見通し



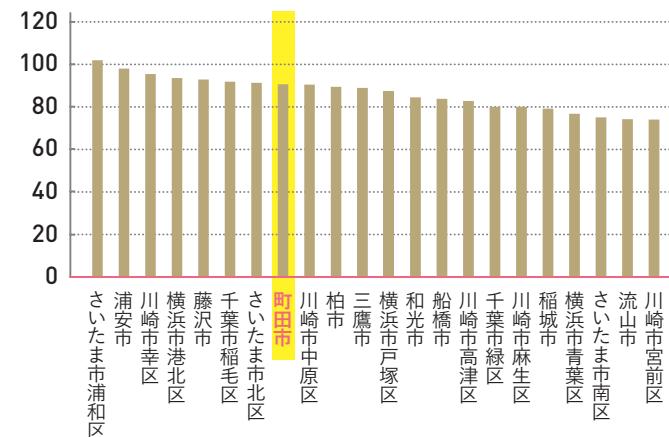
8 | 就業人口が減少していく恐れ

働く場の創出が必要

昼夜間人口比率は100を下回り、町田市では市内に働きに来る人よりも市外へ働きに行く人の方が多い傾向にあります。また、企業の廃業率は20%である一方、企業の新設率は7%と廃業率を下回っています。このまま何もしなければ、町田市で働く人が減少していく懸念があり、働く場の創出が不可欠です。

昼夜間人口比率

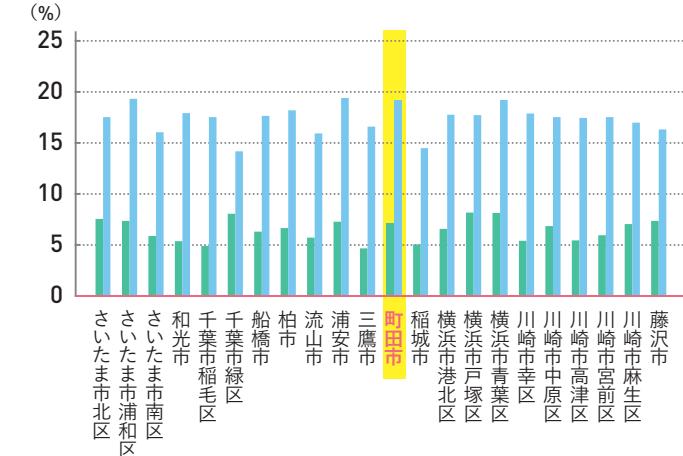
(夜間人口100人当たりの昼間人口)



出典:総務省 国勢調査(2010年)

企業の新設率・廃業率

出典:総務省 経済センサス活動調査(2012年)



※東京圏の市区町村をクラスター分析(統計的な手法)により21分類に類型化し、町田市と同じグループに分類された市区

9 | 地域活動への意識は高いが、実際に参加できない人が多い

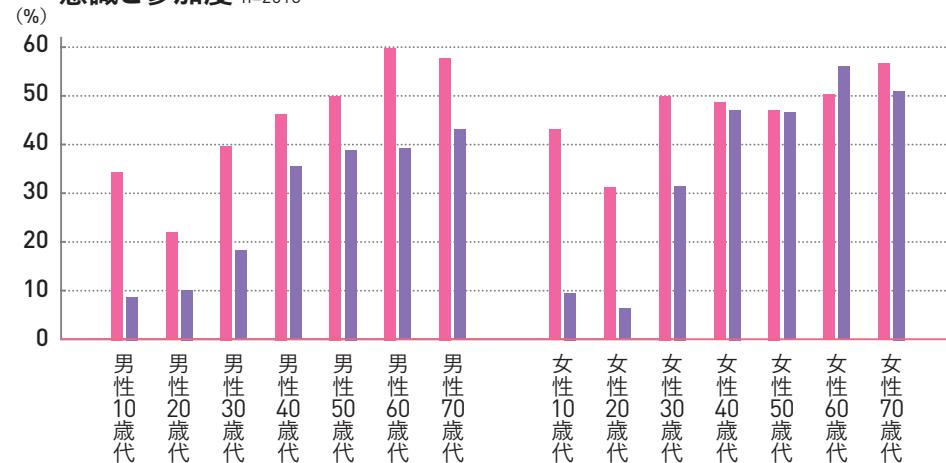
提言の背景・根拠 ①

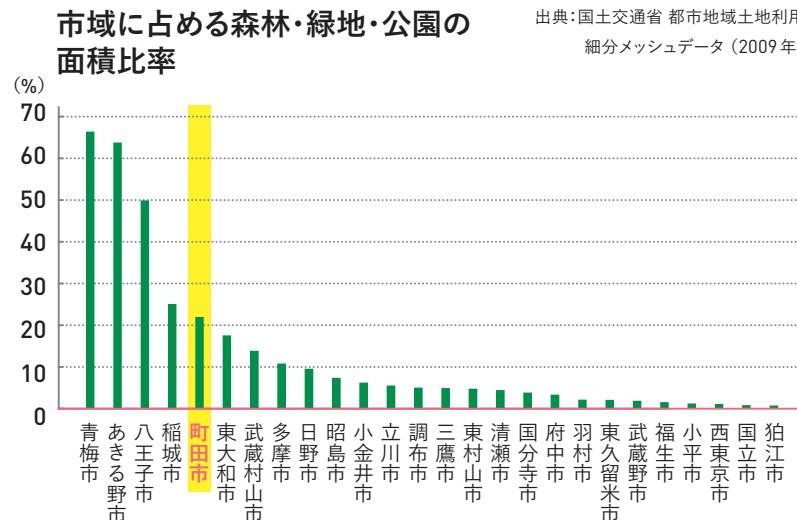
町田市が直面している課題

30代以降の世代を中心に、地域活動が重要と考える人は多くいます。しかし、男性は全世代で、女性は若い世代を中心に、実際に参加できていない人が多いようです。仕事や子育てで忙しい人達も参加できるよう、活動の場が必要です。

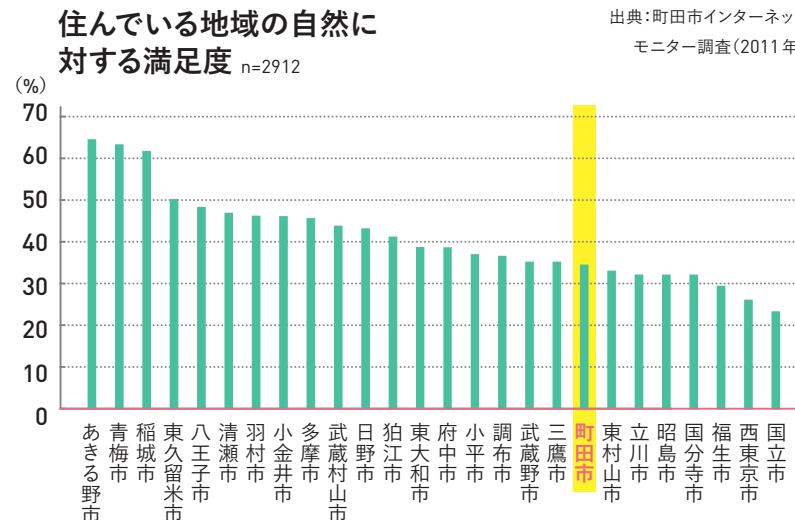
地域活動に対する意識と参加度 n=2518

■ 重要と考えている人の割合 ■ 実際に参加している人の割合
出典:町田市市民意識調査(2010年度)





出典:国土交通省 都市地域土地利用
細分メッシュデータ(2009年)

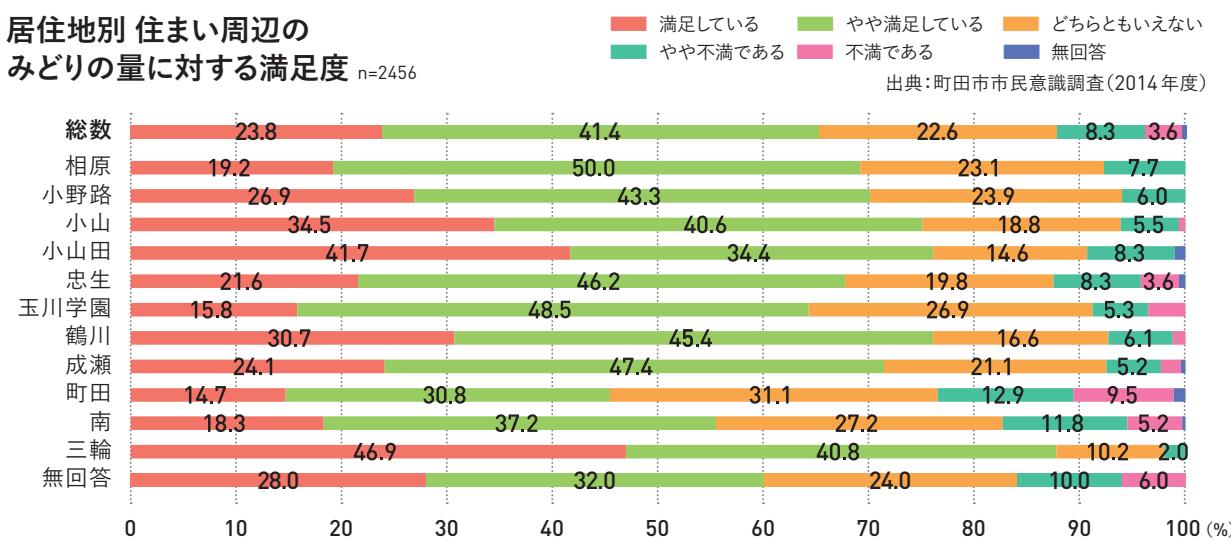


出典:町田市インターネット
モニター調査(2011年)

10 | 量は多いが 満足度が低い緑

都内の他市と比較すると、町田市は豊かな緑を有している一方で、緑に対する市民の満足度については低位にあります。また、地区により緑に対する満足度の隔たりが大きく、町田地区や南地区は緑が感じられていない傾向にあります。

日常の中で緑を楽しめたり、まちなかでも緑を感じられる工夫が必要です。



2つの未来 の考え方

1 | 2つの未来の想定と ニューパラダイムの設定

本提言書では町田の2つの未来を想定しています。1つは、市内の人口減少、高齢化、公共施設・インフラの老朽化、生産年齢人口の減少を主因として引き起こされる負の事象により、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)です。もう1つは、負の事象を克服し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)です。

「寂れゆく町田の未来」を迎えることなく「きらめく町田の未来」を迎えられるように、2つのニューパラダイム

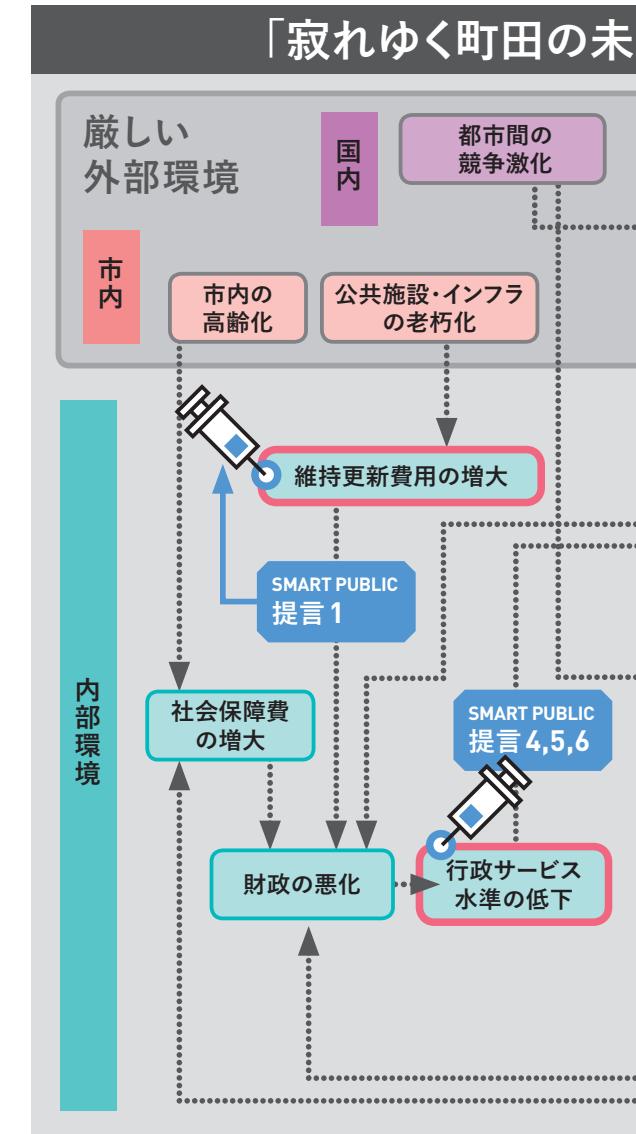
財政が悪化し公共サー
民間の経済活動も低

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



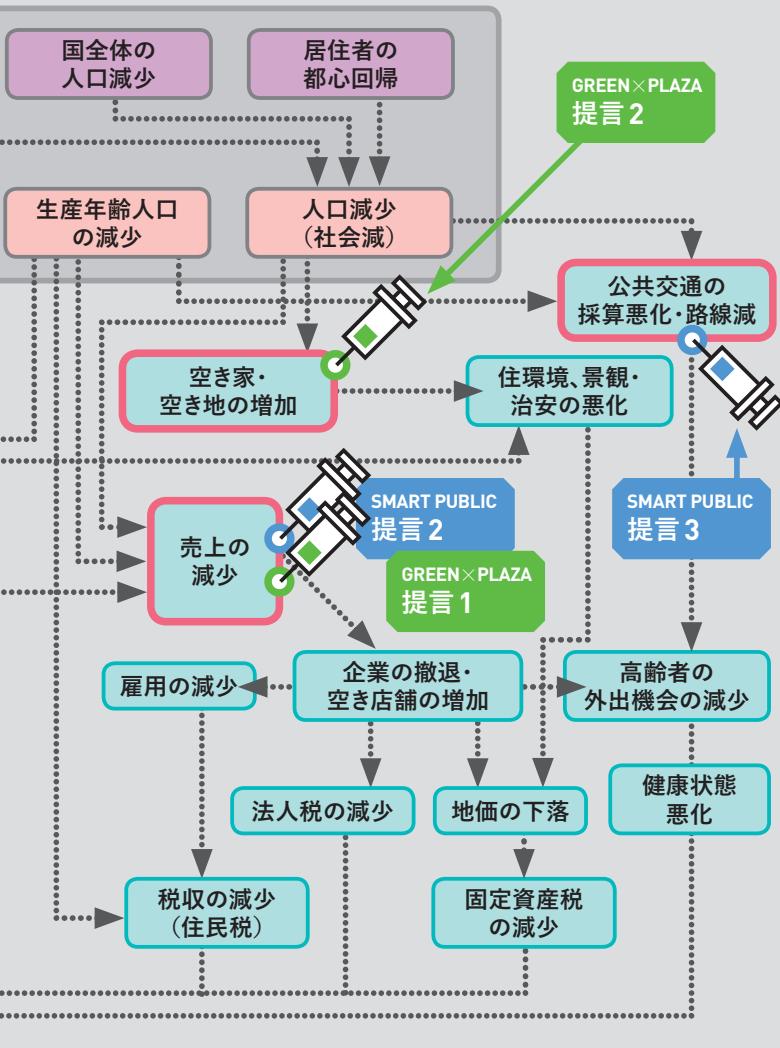
“SMART PUBLIC” “GREEN×PLAZA” の各提言を実行し、負の事象が次の負の事象を引き起こすというスパイラルを断ち切れます。

公共サービスのよりスリムかつより賢い提供 “SMART PUBLIC” の実現により行政サービス水準が維持向上されます。また、人々が交流し多様な活動が生まれる “GREEN×PLAZA” の実現により、商業などの売上が増加し起業や店舗が増加します。空き家・空き地は活用が進み、住環境が向上します。それらが税収の維持につながるとともに、市民が活き活きと活動することで医療介護費の抑制などにつながり、正のスパイラルに転換していきます。

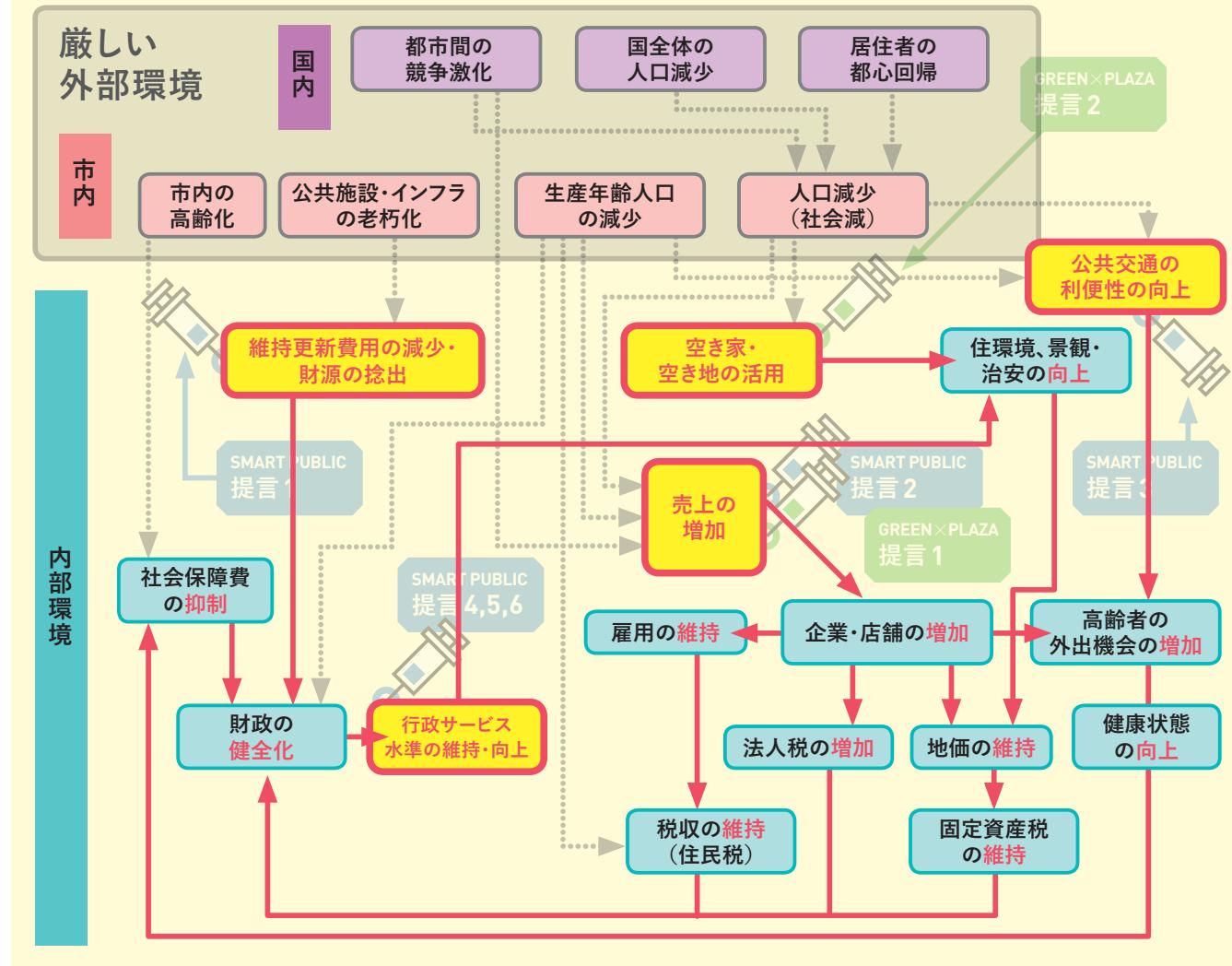
ビスレベルが大きく低下するとともに
下してまちの活力が失われた未来

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

「来」に向かう負のスパイラル



「きらめく町田の未来」に向かう正のスパイラル



2 | 2つの未来の エリア別の姿

想定した2つの未来の姿を
都市核・副次核・住宅地の3つのエリア別に
示しました。

Column

今までのやり方を
変えれば
町田はきらめく!
必要な規制緩和と市民理解

「きらめく町田の未来」を実現するために
は従来のやり方では対応できません。
例えば、市は都市計画変更による歩行空
間や賑わい空間の創出、道路占用許可の
柔軟化や公園内の建築制限の緩和、公有
地や公共施設の民間利用の柔軟化等で
市民や民間事業者との協働を進められる

環境整備を国や都とも協議しながら進め
ていく必要があります。

公共施設の集約化、渋滞緩和や歩きやす
い空間創造のための交通規制、公共サー
ビスの内容に見合った負担の増加などを
する際には、市民の理解を得る必要があり
ます。





SMART PUBLIC [スマートパブリック]

寂れゆく町田の未来

- 財政悪化のため老朽化した公共施設を改修できず、危険な状態でサービス提供が行われていたり、最低限のサービス提供しかできない状態に陥っている。
- 大規模店舗の更新が進まず老朽化し、商店街は空き店舗が増えている。
- 風俗店や娯楽店の増加により体感治安が悪化している。
- 若年の単身世帯が減り、賃貸マンションに大量の空き部屋が発生している。
- バス便の減少に伴い、自家用車利用が増加し駅前の渋滞が年々ひどくなっている。
- 大学が市内から都心に移転し、若者が減っている。

きらめく町田の未来

- 市民センターなどの窓口機能を駅前に集約し、民間施設との合築などの合理化によって、以前より充実した公共サービスを提供している。
- 公共施設が集約されたことで集客性が高まり、その周辺で事業を始める民間事業者が増加している。
- 町田駅前の大規模店舗再開発により、まちの集客力が維持されている。
- 公共住宅を始めとした集合住宅が建替えられ、駅から徒歩圏内の住宅供給が増加し、居住者が増えている。
- 朝夕のラッシュ時は駅前がバス専用道路となり、バスの定時性が高まることでバス利用者が増えている。
- 駅前の交通ターミナルが一箇所に集約され便利になるとともに、旧ターミナル用地が歩行者のための空間として有効活用されている。
- 毎週末シンボルプラザ(公園・駅前の広場)で朝市などのイベントが行われている。
- 大学のサテライトキャンパスが開設され、まちなかの若者が増えている。

GREEN×PLAZA [グリーン×プラザ]

- 来街者の減少に伴い商業環境が悪化し、撤退する企業が増えている。
- 正社員の雇用が減り、アルバイトばかりの求人になっている。
- 活動場所や発表場所がないことから、まちで活動するアーティストやミュージシャンが減っている。
- まちに魅力的なお店や空間、文化コンテンツがないため、市内外からの来訪者が減少し、乗り換えや用事を済ますためだけのまちになっている。
- 歩行者が安心して歩ける環境が整っていないため、まちを歩く人が減っている。

- 町田ならではの飲食や雑貨店が次々に生まれている。
- シェアオフィスで起業する人が増えている。
- 学生が商店街の空き店舗で会社を経営している。
- 周辺部でアーティストのアトリエやショップが増加している。
- 歩行者天国で子ども向けのアートイベントが開催されている。
- 歩行者デッキの上で毎日ストリートライブが合法的に行われている。
- ホームタウンチームのファンが集まるスポーツバーがまちなかにある。
- 週末は公園でバーベキューを楽しむことが定番になっている。
- 駅前の大通りが並木道になっており、イベントの会場や来街者の憩いの場として町田の象徴的な空間になっている。
- そこかしこにオープンカフェができ、まちなかで滞在することを楽しむ人が増えている。
- 駅前の通りにテイクアウトのお店がたくさんあり、たくさんの乗り換え客が利用している。
- 道路が歩行者・公共交通優先となり、まちを歩く人が増えている。

副次核

鶴川駅・南町田駅・
多摩境駅



SMART PUBLIC [スマートパブリック]

寂れゆく町田の未来

- 財政悪化のため老朽化した公共施設を改修できず、危険な状態でサービス提供が行われていたり、サービス自体が停止されている。

- バスの便数の減少に伴い、自家用車利用が増加し 駅前の渋滞が年々ひどくなっている。

- 駅前の公園などの公共施設がさまざまなルールから、柔軟に利用することができず、交流空間として機能していない。

GREEN×PLAZA [グリーン×プラザ]

- 来街者の減少に伴い商業施設や病院が駅前から撤退している。

- 高齢者の雇用がない。
- 駅前の商業施設が閉店し、跡地がコインパーキングや質の悪いマンションになるなど景観が悪化している。

きらめく町田の未来

- 市民センターなどの広範囲の市民を対象にした施設は駅前に集約されている。
- 急行電車の停車(鶴川、南町田)や隣駅のリニア(多摩境)の開通などにより、鉄道の利便性が向上している。
- 駅前に住み替え住宅が整備され、周辺の住宅地から駅前へ移り住む一方で、元の住まいに子育て世帯が移り住む住み替えサイクルが機能している。
- 駅前の交通ターミナルの整備により周辺の渋滞が緩和されている。
- 駅利用者の増加により、住宅地へのバス便数が増加されている。
- 民間事業者が図書館などの公共施設を運営し、付加価値の高いサービス提供が実現している。
- 公園の運営権が民間に譲渡され、ブックカフェや貸しスペースなどの民間施設が整備されている。

- 駅前でシェアオフィスなどの小規模なオフィスが増えている。
- 公共施設や公園・広場周辺で事業を始める民間事業者が増加している。
- 周辺地域の医療・介護の拠点となっている。

- 定年退職後もスキルを活かした仕事に就ける。
- 駅前にオープンカフェなどができる、まちなかで滞在することを楽しむ人が増えている。

住宅地

市内全域



SMART PUBLIC [スマートパブリック]

GREEN×PLAZA [グリーン×プラザ]

寂れゆく町田の未来

- バス路線網が縮小し、公共施設へのアクセスが制限されている。
- バス便の減少と多摩都市モノレール・小田急多摩線の延伸の中止により、移動が不便になる市民が増えている。
- 戸建て住宅地の高齢化が進み、単身世帯ばかりになっているうえ、新たな住民が増えないため空き家が増えている。
- 手入れのされていない空き地や空き家の増加により治安が悪化している。
- 商業サービスや子育て環境が悪化し、子育て世代が流出している。
- 財政的な課題から公共サービスが停止され、閉鎖された施設が放置されている。
- 老朽化した学校を改修できず、危険な状態で授業が行われている。

きらめく町田の未来

- 急行バス路線網が整備され、都市核・副次核や最寄り駅へのアクセスが改善されている。
- 買い物バスやコミュニティバス、オンデマンドバスなど地域を巡るバス網が整備され、急行バス路線までのアクセスも確保されている。
- 多摩都市モノレール、小田急多摩線の延伸計画が具体化し、それ向けたまちの整備が進められている。
- 空き家のリノベーションや定期借家などが一般的となり、安価に良質な住宅に住むことができるまちとなっている。
- 戸建て住宅を改装したシェアハウスがある。
- 団地の空き部屋が保育サービスやコミュニティレストランなど多機能に使われている。
- 公園や畠など緑に囲まれた生活ができる。
- 保育サービスの利用者負担を増額する代わりに、定員が増加し待機児童の問題が解消されている。
- 各種証明書はコンビニで取ることができるようになっている。
- 小学校の水泳授業を民間事業者と連携して実施し、学校のプールは廃止する。
- 小学校の空き教室、図書室、プール、体育館で事業が展開されている。

- 公園の管理が行き届かず、安心して利用できる場所ではなくなっている。
- 所有者の高齢化から、耕作放棄地や手入が行き届かない緑地が増えている。
- 人口の減少からスーパー・コンビニが撤退し、買い物に不自由する住民が増えている。

- 小学校が地域コミュニティの中心となっており、市民による健康づくり教室などのサービスが展開されている。
- 公園内にカフェやレストランなどの民間施設の設置を許可し、その賃料や売り上げで公園を維持管理している。
- 市民農園での農業体験や食を核にしたコミュニティが生まれている。
- 寺社の境内や空き地を活用した地域イベントが開催されている。
- 集客力のある小学校・公園の周りで飲食店などが増えている。
- 空き家や空き部屋を活用したコミュニティカフェやショップが増えている。
- 公共施設や公有地の民間転用により新たなサービスが生まれている。
- 移動販売車が定期的に来て高齢者の買い物ができる。
- 保育園内にコワーキングスペースがあり子育てしながら仕事ができる。

ニューパラダイムの評価

本提言書で提言した内容を実行に移す段階では、以下の評価の視点に対応した指標を設定し、各取り組みが「きらめく町田の姿」に向かっているか評価していく必要があります。

改善や修正が必要な場合は、その方策について官民で議論し、新たな取り組みにフィードバックしていくことが必要です。

ニューパラダイムの評価の視点

インフラの維持や公共サービスが向上されている	快適に暮らせる	余暇を楽しめる
適正なサービス水準で提供されている	交通利便性が良い	町田発のカルチャーに触れる
<input type="checkbox"/> 適正なサービス範囲でサービス提供がされている <input type="checkbox"/> 適正なサービスレベルでサービス提供がされている	<input type="checkbox"/> 定時性・速達性がある <input type="checkbox"/> 交通網と頻度が向上している	<input type="checkbox"/> カルチャーを発信する主体がいる <input type="checkbox"/> カルチャーを発信する場がある
民間のノウハウが活かせる公共サービスは官民連携が図られている	緑が感じられる	趣味が楽しめる
<input type="checkbox"/> 民間ノウハウを引き出せる事業手法や契約形態が選択されている <input type="checkbox"/> 公共施設や公有地を民間が活用できる環境が整っている	<input type="checkbox"/> まちなかに緑がある <input type="checkbox"/> 緑を活用できる場がある	<input type="checkbox"/> 趣味を楽しむ仲間がいる <input type="checkbox"/> 趣味を楽しむ場がある
財源が確保されている	治安が良い	
<input type="checkbox"/> 税収が確保できている <input type="checkbox"/> 適正な受益者負担が実行できている	<input type="checkbox"/> 空き家・空き地が少ない <input type="checkbox"/> 公共施設が管理されている <input type="checkbox"/> 地域に知り合いが多い	
経済活動が活発に行われている	多様な住まい方ができる	生活サービスが容易に受けられる
事業が生まれている	<input type="checkbox"/> 民間にを中心に多様な住宅が供給されている <input type="checkbox"/> 既存のストックが活用できている	<input type="checkbox"/> 身近にスーパーや商店がある <input type="checkbox"/> 近隣で医療・教育サービスが受けられる
<input type="checkbox"/> 活動的な人材がいる <input type="checkbox"/> 多様な交流が生まれている		
売上げが増えている		
<input type="checkbox"/> 魅力的な商品やサービスがある <input type="checkbox"/> 多くの来街者がいる		

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

Staff

編集

町田市未来づくり研究所

市川宏雄

石坂泰弘

遠藤聰人

姫島友子

榎本大介

田中真貴

株式会社 三菱総合研究所

デザイン

薮内新太

イラスト

〈1章 2つの未来〉

株式会社ブレインズ・ネットワーク

〈3章 GREEN × PLAZA〉

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



〈編集〉町田市未来づくり研究所

〈印刷〉エム・アール・アイビジネス株式会社

刊行物番号 14-107



