

「住む」から「創造する」まちへの進化
～持続可能なまち、町田へ～調査研究について

町田市はこれまで、「ベッドタウン」として発展してきました。しかし、生産年齢人口の減少や少子高齢化に伴い、将来的な税収減と社会保障費の増大、それに伴う財政悪化のリスクが指摘されています。

そのため、これまでの「住む」中心のまちのあり方を見直し、企業活動を活発化させ、高い付加価値を生み出す「創造する」まちへと進化する必要があります。

そこで、2025年度は「企業誘致の可能性」と「大規模な土地利用転換のポテンシャル」を探索し、具体的な施策の方向性を明らかにすることを目的として調査研究を行い、提言をまとめました。

1 研究成果

別添資料参照

2 今後のスケジュール

(1) 研究報告会の開催

開催日時：2026年3月23日（月）15時から17時30分

開催場所：町田市役所2階 おうえんルーム

研究報告：持続可能なまち、町田へ 調査研究報告

基調講演：株式会社ザイマックス総研 山方俊彦氏

学習院大学経済学部 西村淳一教授

トークセッション：山方氏×西村氏×市川所長

(2) 概要版の公表

2026年3月24日以降に町田市ホームページにて公表

「住む」から「創造する」まちへの進化 ～持続可能なまち、町田へ～

2026年3月

町田市未来づくり研究所



1

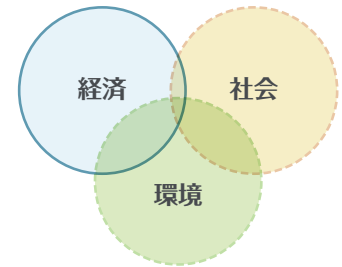
調査研究の目的と視点

▶ 背景と目的

町田市は、生産年齢人口の減少、少子高齢化による税収減と社会保障費増加に伴い、財政悪化のリスクを抱えており、「まちだ未来づくりビジョン 2040」や「町田市未来都市研究 2050」では、収支不足や赤字自治体化の懸念が指摘された。このため町田市は、「住む」中心のベッドタウンのあり方を見直し、企業活動等の活発化により高い付加価値を生み出す「創造する」まちへの進化を図り、持続可能なまちを目指す必要がある。本調査は「企業誘致の可能性」と、それを可能にするための「大規模な土地利用転換のポテンシャルの探索」の視点から研究を行い、具体的施策の提言を行うことを目的とする。

▶ 本調査研究の視点

持続可能なまちづくりには「経済・社会・環境」3要素の調和が不可欠であるが、経済の停滞は社会全体の活力を削ぐため、構造的な変革を促す最優先課題として「経済」に着目、その取組の先に「社会」への影響が現れてくると捉えた。まずは都市発展の基盤を固めることに注力し、「環境」についてはその後の重要課題として段階的に取り組むこととする。



▶ 町田市における持続可能なまちの仮説

● 町田市が目指す持続可能なまちの姿

将来にわたって市民が豊かさで活力を実感できる「持続可能なまち」の実現を目指し、その具体的な姿を「経済」と「社会」の2つの側面から定義する。これらは互いに深く関連し合い、好循環を生み出すことで、まちの持続的な発展を支える基盤となる。

● 地域経済循環の強化とソーシャルキャピタルの強化

まず「地域経済循環の強化」を目標に掲げる。これは、地域内で生み出された富が地域内で循環し、さらなる経済活動を創出する仕組みを強固にすることを意味する。そして、市民同士の信頼関係やネットワークといった「ソーシャルキャピタルの強化」を目標に掲げ、市民がいきいきと暮らし、互いに支え合える豊かな地域社会を築くことを目指す。

● 3つの視点から

目標達成に向け、「地域経済の活性化・拡大」「職・住・遊・協の融合」「多様な年代の維持」という3つの視点を重視し、その達成度を測る指標を明確にして、まちづくりを推進する。

持続可能なまち、町田

経済 地域経済循環の強化

社会 ソーシャルキャピタルの強化

視点	地域経済の活性化・拡大	職・住・遊・協の融合	多様な年代の維持
理想の姿	<ul style="list-style-type: none"> 市内投資が促進されている状態 市内での消費活動が盛んな状態 企業が高い付加価値額を生み出している状態 企業誘致が実現できている状態 	<ul style="list-style-type: none"> 「職住近接」が実現できている状態 職の選択肢が豊富な状態 市内でさまざまな遊興活動を行うことができる状態 「多様な年代の楽しい」を満たすことができる状態 地域活動に積極的に関与できる状態 	<ul style="list-style-type: none"> 市民が地元への愛着を抱いている状態 多様な年代が従事できる企業が多い状態 良好な生活環境がある状態 生産年齢人口比率が高く、生産年齢人口の就業者も多い状態 学生が卒業後も住み続けている状態 子どもが市政やまちづくりに関与することができる状態

2

企業誘致の業種分野の選定にかかる視点

本市が持続的な発展を遂げるためには、職住近接を推進する企業誘致が喫緊の課題である。市内への企業誘致を検討するにあたり、次の3点に注目した。



立地条件

交通の利便性、用水・電力などインフラ、労働力の確保、土地の広さや価格など、物理的・経済的に不可欠な基盤となる諸条件について、その産業が求める条件が町田市に当てはまるか



周辺住環境との両立性

企業の事業活動が、騒音、振動、交通量、景観などの点で、地域住民の生活環境や自然環境に悪影響を与えず、調和を保ちながら共存できる水準にあるか



市内資源との親和性

進出企業が、町田市の既存産業、学校等や研究機関、地域人材、特産品といった有形無形の資源を有効活用し、連携することで、相乗効果を生み出せる可能性があるか

3

誘致する場所と業種分野の検討

▶ 誘致する場所の考え方

本市は市内に大規模団地をいくつも抱え、いわゆるベッドタウンとして発展してきた一方で、企業による付加価値額が低いという弱みを抱えてきたが、その理由の1つに場所がないことがあげられてきた。

折しも、進行中の駅前再開発においてオフィス床の整備の可能性や、団地再生といった土地利用の転換期にあり、新たな産業集積の受入環境が着実に整備されつつある。こうした市内の物理的資源と、既存の企業・研究機関の集積という強みを掛け合わせ、業種分野を検討した。以上を踏まえ、戦略的な立地検討を進める必要がある。

ライフサイエンス・健康関連産業

市内には数社のライフサイエンス系企業の研究所が立地し、薬学系大学もある。ライフサイエンス・健康分野は高齢化が進む本市にとって、親和性の高いテーマであり、企業誘致にとどまらず市民の健康づくりも運動させながら取り組みたい分野。

クリエイティブ・コンテンツ産業

市内には町田新産業創造センターから巣立った映像企画会社や海外資本のアニメ制作会社などが立地する一方、複数の芸術系学校もあり、人材供給面で優位性がある。国際的に大規模スタジオが不足する中、都心に比べ市内の方が立地の余地がある。

スポーツ・ウェルネス産業

多機能化・エンターテインメント化が進むスポーツ施設について、見る人以外も楽しめるランドマークを整備し、賑わいづくりと文化振興を図る。また、市近隣には学生スポーツの強豪校が多数あり、スポーツ科学の研究拠点の適性可能性も考えられる。

教育テック・人材育成支援サービス

少子化の進行により大学は社会人向け大学院やリカレント教育などを拡充していくことが予想される。本市は教育産業の事業所の割合が高く、学校統廃合で空き校舎も発生することから、教育分野のビジネスが成長する素地がある。

次世代モビリティ産業

市内の団地で実証実験が行われた実績があるほか、市内大学で自動運転に関する研究の実績がある。路線バス減便が進む中において、次世代モビリティの普及は市民にとって希望につながる取組であり、市民ニーズにも合致する。

食品製造・物流センター

主要幹線道路にアクセス良好で、都心と横浜方面双方に近いため、消費地を幅広くカバーできることが強み。南多摩地域は、従業員を確保しやすいエリアとして認知され、労働集約型産業や、地方企業の都内進出の受け皿として可能性が高い。

アウトドア・レジャー産業

現在4車線化が進む尾根幹線沿線は、自然が残るエリアも多い。自然に触れ合いリフレッシュできる環境は、本市の市街化調整区域の活用の方向性として親和性が高い。

スマート農業・都市型グリーン産業

市内の異業種企業が技術連携により、高収量メロンの栽培システムを開発したり、市内の大学が陸上養殖でアワビの生育に成功した実績がある。

4

持続可能なまちのコンセプト

各種調査結果に基づき、本市の優位性と産業との親和性を分析し、次の2つのコンセプトを導いた。

企業誘致における町田市の優位性とポテンシャル

産業親和性と戦略的優位性

✓ 町田市と親和性の高いターゲット業種

- 重点ターゲットは、成長性と地域貢献度が高い「研究開発型・オフィス型」
- ライフサイエンスやコンテンツ分野など、住環境と両立しやすく高付加価値を生む業種が有望
- 市内の既存産業や芸術系学校との連携により、地域一体となったイノベーションが可能

✓ 町田市の戦略的立地優位性

- 都心（本社）と郊外（工場）を結ぶ中間地点という立地を生かし、研究開発機能の配置に最適
- 良好な高速道路アクセス、都心に比べ安価な地価・賃料は、経済的メリットがあり競争力の源泉
- 良質なオフィス環境として、緑豊かな自然に囲まれた職住近接の労働環境を提供可能

大規模住宅地等のポテンシャル

✓ 大規模な土地利用転換のポテンシャル

- 都心では困難な「まとまった敷地」を団地であれば確保が可能
- 交通の利便性が高いエリアから順に、ターゲット業種に合わせた柔軟な用途転換の可能性
- 土地利用の再定義により、新たな産業集積拠点としての競争力を創出

✓ 「職住近接」実現に向けた機能複合化の方向性

- 単なる職場づくりではなく「職・住・遊・協」が一体となった環境を整備
- 誘致企業に見合う住居と、地域が必要とするウェルネス・交流機能（医療・文化等）を統合
- 生産年齢人口を呼び戻し、多世代が共存できる持続可能なコミュニティを再構築

コンセプト

町田ガーデンオフィス構想 — 緑と創造性が息づく、新しい産業集積のランドデザイン —

本市は、自然豊かな環境にありながら、交通アクセスや賃料等のコスト面に優れ、近隣大学等による人材確保のしやすさを備えている。都心と工場エリアの中間に位置することから、研究開発等のハブ機能としての可能性も高い。また、近隣に映像関連産業の集積があり、国際的に大規模スタジオへのニーズがあるとされるのに対し、本市は周辺環境やアクセス面でアドバンテージがある。

これらの強みを活かし、1つ目のコンセプトとして、良質な職場環境と生活環境が揃う「町田ガーデンオフィス構想」を掲げ、2つのプロジェクトを提案する。

町田リサーチハブ
プロジェクト

町田クリエイティブ
ゲートウェイプロジェクト

コンセプト

町田スポーツイノベーションシティ構想 — スポーツビジネスが集積する産業街区 —

FC 町田ゼルビア、ペスカドーラ町田といったホームタウンチームは、地域の誇りであると同時に有力な産業基盤でもあり、近隣にはスポーツ強豪校も多く、本市とスポーツの親和性は高い。近年、スポーツはデジタル技術との融合により、ビジネスの可能性を広げており、スタジアム周辺を拠点に、プレイヤーや観客、支援者が交流する新たな集積を促進することで、市民の健康増進にも寄与することが期待される。

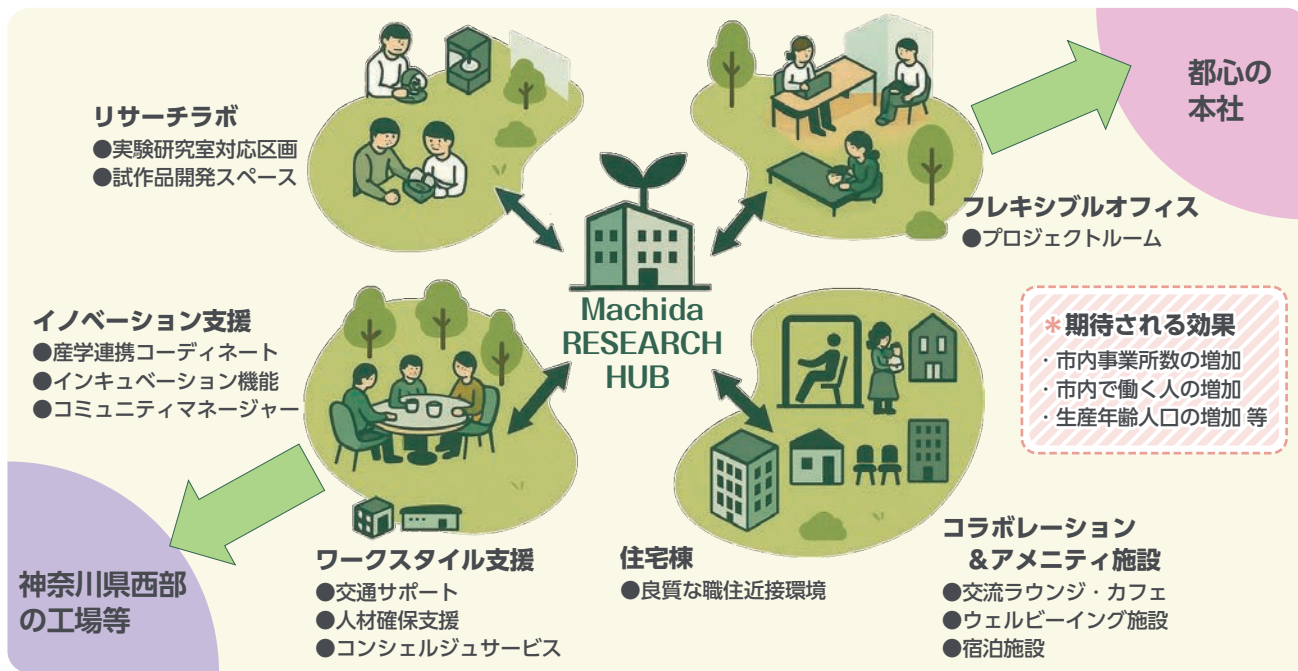
これらを踏まえ、2つ目のコンセプトとして「町田スポーツイノベーションシティ構想」を提案する。

町田スポーツ
イノベーションシティ
プロジェクト

5 町田リサーチハブプロジェクト

▶ 持続可能なまちの姿

都心と工場エリアの結節点に、緑豊かな環境と最新の研究開発機能を複合的に集積することで、企業の持続的な成長を支援。多様な企業や人材が集い、オープンイノベーションを創出するリサーチ・研究施設（ラボ）を核とし、充実した教育・住環境と連携した職住学近接のライフスタイルを実現する。ウェルビーイングを重視した新しい働き方を提案し、地域の高付加価値化と経済循環の強化を目指す。



課題整理と解決策のロードマップ

短期

基盤整備と制度設計

- ✓ **企業ニーズ調査**
都心本社や神奈川県西部の工場を持つ企業（化学、精密機器、バイオ等）へのサウンディング調査を実施。
- ✓ **住民・地権者との合意形成**
既存団地の再整備を伴うため、居住者の生活再建や移転に関する協議。
- ✓ **国・都の事業公認の取得**
都の多摩イノベーションエコシステム拠点認定や、国土交通省の都市再構築戦略事業など、インフラ整備の補助金獲得。
- ✓ **産学連携コーディネートの先行始動**
近隣大学等と地元企業を繋ぐソフト事業を開始し、プロジェクトの認知度向上。

中期

施設整備と戦略的誘致

- ✓ **事業者公募**
民間開発事業者の選定に着手。
- ✓ **R&D* コア施設およびオフィス棟の建設**
実験研究室対応区画、試作品開発スペースを含む施設を順次着工。
- ✓ **アメニティ・宿泊施設の整備**
交流ラウンジ、カフェ、研究者向け宿泊施設を整備し、「職住学近接」のライフスタイルを可視化。
- ✓ **戦略的誘致プログラムの実施**
国のスタートアップ・エコシステム推進施策等と連動し、技術系ベンチャー向けの賃料補助や入居支援パッケージを提示して誘致を本格化。

* R&D：リサーチ&デベロップメントの略で、企業や組織が行う研究開発

長期

自律的エコシステム*の形成

- ✓ **ワークスタイル支援サービスの全面稼働**
都心・工場方面へのシャトルバス運行、カーシェアリング、コンシェルジュサービス（利用者および来訪者に対する総合受付）などのソフト面を稼働。
- ✓ **人材確保エコシステムの確立**
近隣大学等との新卒マッチングやインターンシップがスムーズに進む仕組みを構築し、若年層の定住を促進。
- ✓ **次世代社会の実装モデル**
市民と共創する『リビングラボ*』として、研究成果を地域のウェルビーイングに還元。

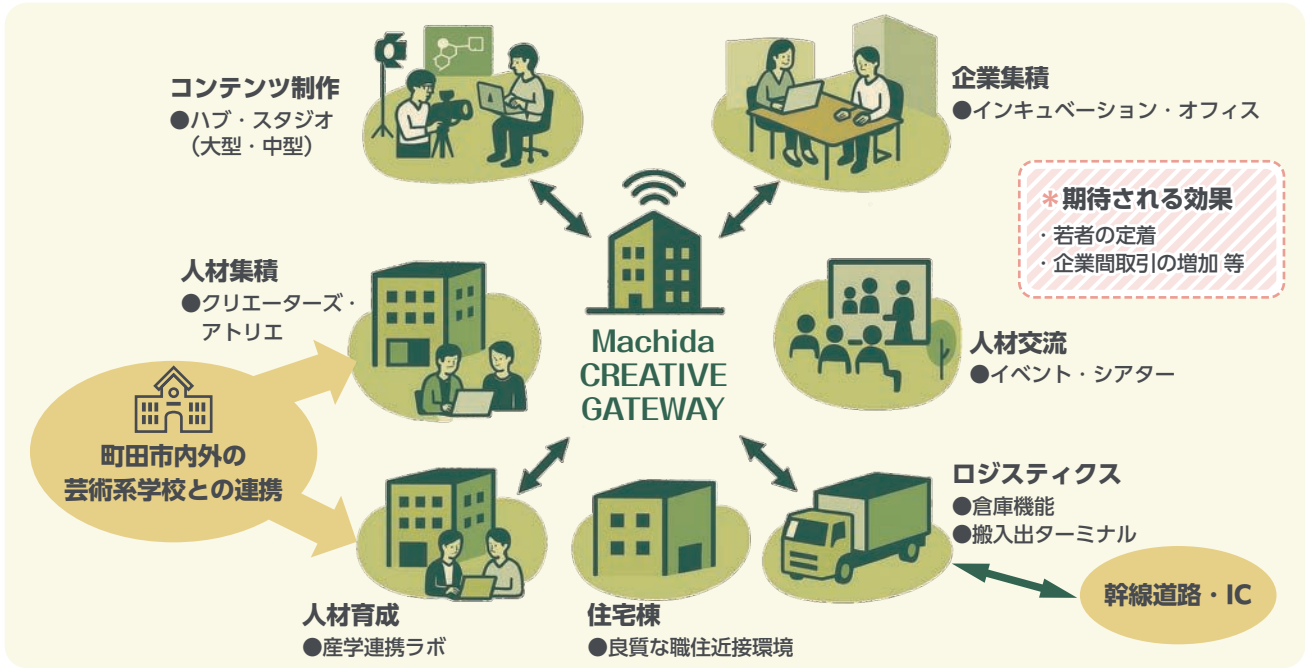
*エコシステム：地域の中で人・企業・組織がつながり、価値が循環し続ける仕組み
*リビングラボ：企業・行政・NPO等と市民がともに、実生活に近い場で、社会課題解決のための検討・検証を実験的に行う仕組み

6

町田クリエイティブゲートウェイプロジェクト

▶ 持続可能なまちの姿

コンテンツ産業の誘致とクリエイター人材の育成・定着を加速させ、クリエイティブ集積地の形成を図る。映像スタジオや次世代のクリエイターラボを中核に据え、新たなコンテンツ制作の環境を創出。誘致したコンテンツ企業と地元企業・学校等の協業により新たな交流人口と域内消費を促進。若年層の働く場と住まいを確保し、多様な人材が集うことで社会的活力を高める「職住学近接」の実現を目指す。



課題整理と解決策のロードマップ

短期

法的基盤と環境アセスメント

- ✓ **用途地域・騒音規制の技術的検証**
スタジオ内部への外部ノイズの侵入を防ぐため、周辺の交通振動など静穏な環境の確保に向けた調査。
- ✓ **物流動線(大型車両)のシミュレーション**
幹線道路やICからのアクセス、団地内道路への負荷を検証し、搬入出ターミナルの最適配置を検討。
- ✓ **デジタルインフラ(高速通信)の整備計画**
コンテンツ制作に不可欠な高速デジタルインフラの敷設ルートを協議。
- ✓ **産学連携ラボの枠組み策定**
近隣の芸術系学校と、高度なデジタル技術を習得する人材育成に向けた提携・運営スキームを構築。

中期

ハード整備とコア企業公募

- ✓ **ハブ・スタジオ群の建設**
撮影、録音、モーションキャプチャ、ポストプロダクションに対応した高度な施設を順次整備。
- ✓ **ロジスティクス・バックヤードの整備**
大型車両が直接アクセス可能な搬入出ターミナル、工房、衣装室、資材倉庫を構築。
- ✓ **スタジオ運営事業者およびキー・テナントの公募**
大規模スタジオの運営を担う専門事業者、および中核となるコンテンツ制作企業を誘致・特定。
- ✓ **インキュベーション・オフィスの整備**
スタートアップや個人クリエイター向けのシェアオフィス、アトリエを整備し、企業集積の土台を整備。

長期

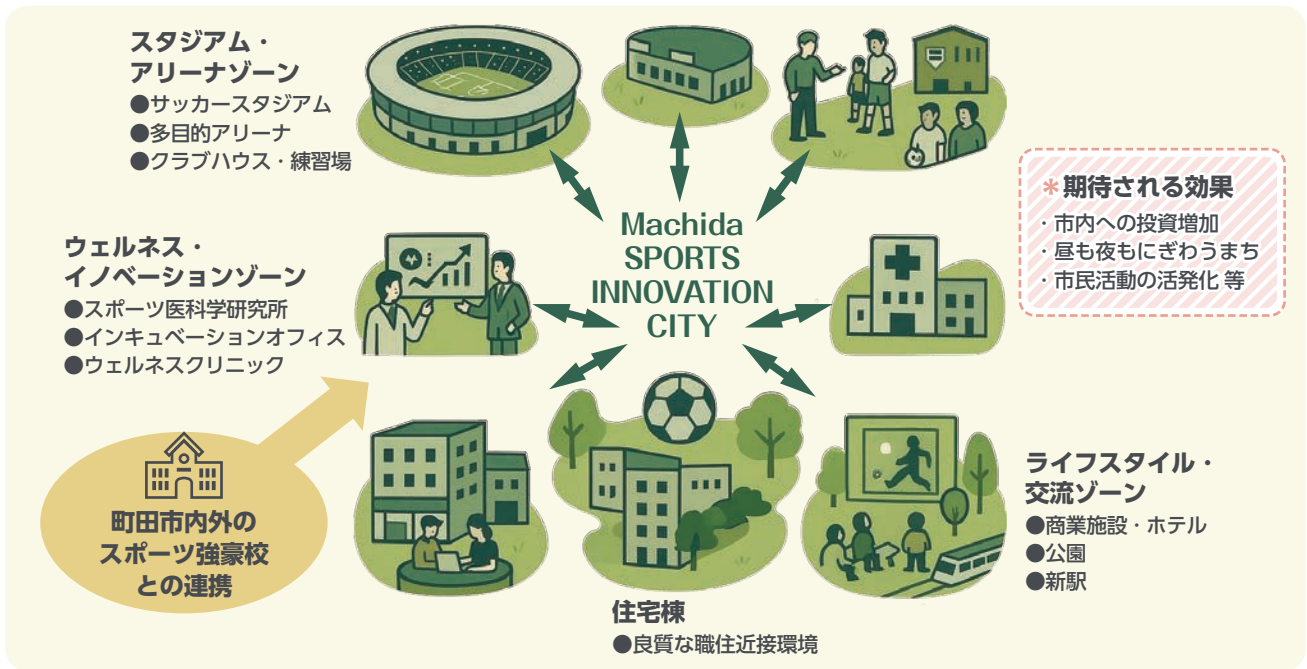
自律的エコシステムの形成

- ✓ **ワーククリエイターズ・アトリエの本格運用**
若手・個人事業主が安価で利用できる制作スペースと、住居(住宅棟)を連携させ、クリエイターが地域に定着する環境を整備。
- ✓ **多世代・多業種交流による新ビジネス創出**
コンテンツ産業と地元企業・学校等が連携し、新たなデジタルコンテンツやサービスが継続的に生まれる仕組み(エコシステム)を稼働。
- ✓ **常勤およびプロジェクト単位の雇用維持**
施設運営スタッフおよび制作プロジェクトごとに発生する数百名規模の流動的な雇用を支える宿泊・飲食等のサービスを拡充。

7 町田スポーツイノベーションシティプロジェクト

▶ 持続可能なまちの姿

スポーツ、医療、健康科学を核としたウェルネス・イノベーションの複合拠点を形成。スタジアム・アリーナ、研究所、ウェルネスクリニックを一体的に整備することで、スポーツ産業や健康長寿産業の集積を促進する。新駅により集客力を高め、ホームタウンチームを中心とした多世代・多業種の交流を生み出す。これにより、地域住民のウェルビーイング向上と、新たなビジネス創出の好循環を目指す。



課題整理と解決策のロードマップ

短期

都市構造再定義・新駅構想

- ✓ **鉄道事業者等との協議**
公共交通アクセスを抜本的に改善するため、新駅設置に係る費用負担・駅前広場整備の合意形成。
- ✓ **スタジアム整備手法の比較検討**
ホームタウンチームが望む仕様を実現するために必要な整備手法や諸条件を検討。
- ✓ **用途地域の区分・ゾーニング確定**
準工業・工業、商業といった用途地域変更手続き。
- ✓ **広域交通・駐車場シミュレーション**
試合日の来場者数を想定し、渋滞対策、歩行者動線を計画。

中期

施設整備と運営主体の特定

- ✓ **スタジアムの整備の実行**
前フェーズの決定に基づき、球技専用化や最新の通信環境等を備えたスタジアム整備に着手。
- ✓ **ウェルネス・イノベーションゾーンの整備**
インキュベーションオフィス、ウェルネスクリニック、リハビリ施設を整備し、スポーツテック企業の誘致を開始。
- ✓ **大規模商業施設・ホテルの事業者公募**
365日の賑わいを作るため、商業施設およびホテルの開発事業者を特定。
- ✓ **運営主体のスキーム確立**
街区全体のマネジメントを担う運営主体の特定と、ホームタウンチームとの連携スキームを確立。
- ✓ **産学連携の枠組み構築**
スポーツ医科学研究所や学校等、ホームタウンチームとの連携の枠組みを構築。

長期

スポーツを核とした賑わいと健康の定着

- ✓ **新駅開業とアクセス利便性の最大化**
鉄道アクセスと施設を直結させ、広域からの集客力を最大化するとともに、歩行者優先の回遊性を向上。
- ✓ **大規模雇用の安定と職住近接の実現**
商業施設での雇用を定着させ、住宅地からの就労を促進。
- ✓ **地域連携によるウェルネス・エコシステムの運用**
研究所やクリニックが市民向け健康増進プログラムを社会実装し、市民生活の質的向上を促進。



8

地域社会に与える効果

▶ 経済的活力が社会的豊かさを支える自立的な好循環の確立

町田市では事業用地の確保は常に企業誘致のボトルネックであったことから、ビジネス用地確保の選択肢として、大規模団地の一部活用を検討する。団地は、入居者の高齢化と建物の高経年化が同時進行しており、放置しておくとともに状況が深刻化していく可能性がある。東京都内も人口減少が進む中で、これまでと同じ住宅用途の再開発の発想では持続可能とはいえない。

企業誘致を起爆剤として、職住近接で良質な生活環境を提供して働く人の定住を促し、人口減少と高齢化の緩和を図る。特に若い世代に選ばれる都市を目指し、これまでであれば市内で学生時代を過ごし、卒業後に市外へと転居していた若者が、卒業後も市内の企業で働き市内で暮らし続けたり、一度市外に転居しても再び市内に移り住んでくれるような都市を目指す。

働く場所と住まいの近接により人材流出を防ぎ、地域内での消費や投資を最大化することで、経済的活力（稼ぐ）が社会的豊かさ（暮らす）を支える、自立的な好循環を確立させる。

持続可能なまちとして
アップデートしていく姿



2026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 25-81
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、300部作成し、1部あたりの単価は1,564円です（職員人件費を含みます）。