

「住む」から「創造する」まちへの進化～持続可能なまち、町田へ～ —町田市未来づくり研究所 研究報告—

2026年4月28日

町田市未来づくり研究所（町田市企画政策課内）

町田市未来づくり研究所では、2025年度の研究報告として「「住む」から「創造する」まちへの進化～持続可能なまち、町田へ～」を発表しました。

※こちらの内容は研究報告を一部抜粋したものです。

詳細は、ホームページに掲載しています。

<https://www.city.machida.tokyo.jp/shisei/miraidukurikenkyujo/katudounaiyou/jizokukounounamachi/2025kennkyuuseika.html>

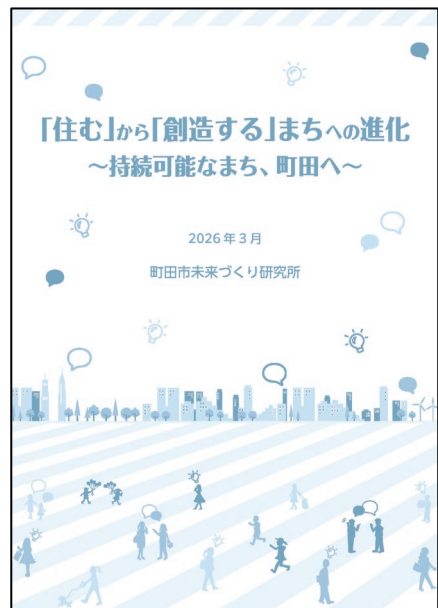
【調査結果の概要】

<調査研究の目的>

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ました。

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ります。

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します。



<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すが、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ました。

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します。

＜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

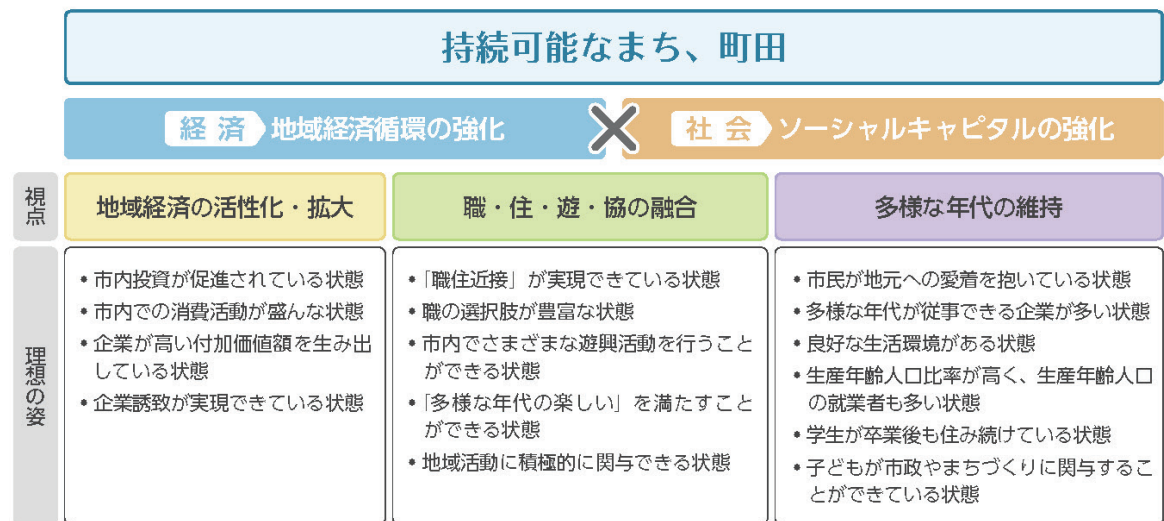
将来にわたって市民が豊かさと活力を実感できる「持続可能なまち」の実現を目指し、その具体的な姿を「経済」と「社会」の2つの側面から定義します。これらは互いに深く関連し合い、好循環を生み出すことで、まちの持続的な発展を支える基盤となります。

●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」を目標に掲げます。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します。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します。

●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、まちづくりを推進します。



各種調査結果に基づき、本市の優位性や産業との親和性を分析し、2つのコンセプトを導きました。

産業親和性と戦略的優位性	大規模住宅地等のポテンシャル
<p>◇町田市と親和性の高いターゲット業種</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>◇大規模な土地利用転換のポテンシャル</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

◇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

◇「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 ー緑と創造性が息づく、新しい産業集積のグランドデザインー
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>【町田リサーチハブプロジェクト】</p> <p>【町田クリエイティブゲートウェイプロジェクト】</p>	

コン セプト	町田スポーツイノベーションシティ構想 ースポーツビジネスが集積する産業街区ー
<p>本市をホームタウンとするプロスポーツチームは、地域の誇りであると同時に有力な産業基盤でもある。さらに近隣にはスポーツ強豪校も多く、スポーツとの親和性が高い地域といえる。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。</p> <p>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。</p> <p>【町田スポーツイノベーションシティプロジェクト】</p>	

<プロジェクトの提案>

町田リサーチハブプロジェクト

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。



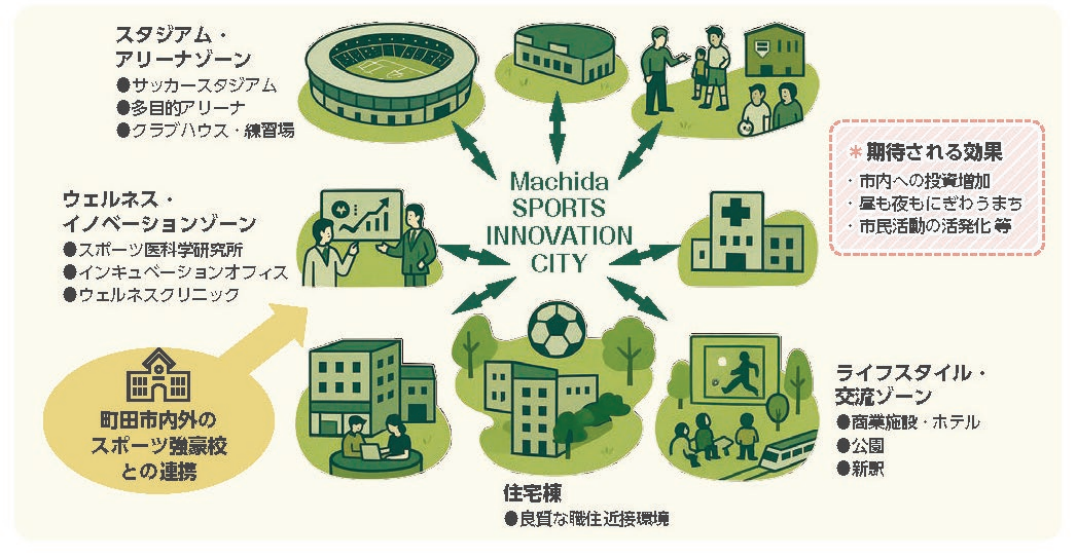
町田クリエイティブゲートウェイプロジェクト

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。



町田スポーツイノベーションシティプロジェクト

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。



■ 本件に関するお問い合わせ先

町田市未来づくり研究所（政策経営部企画政策課内）

政策研究担当課長 高田 TEL 042-724-2103