

特集 多摩のうごきを知る 

多摩モノレール 20年の歩み

今回の特集では、2018年11月に開業20周年を迎えた多摩モノレールにスポットを当てます。モノレールの計画段階から現在に至るまでの歴史を過去の資料やデータで振り返るとともに、今後の取組みについて迫っていきます。（なお、たましん地域経済研究所ホームページ上では、詳細なインタビュー内容やデータ分析結果を掲載しています。）

多摩モノレールの歩み

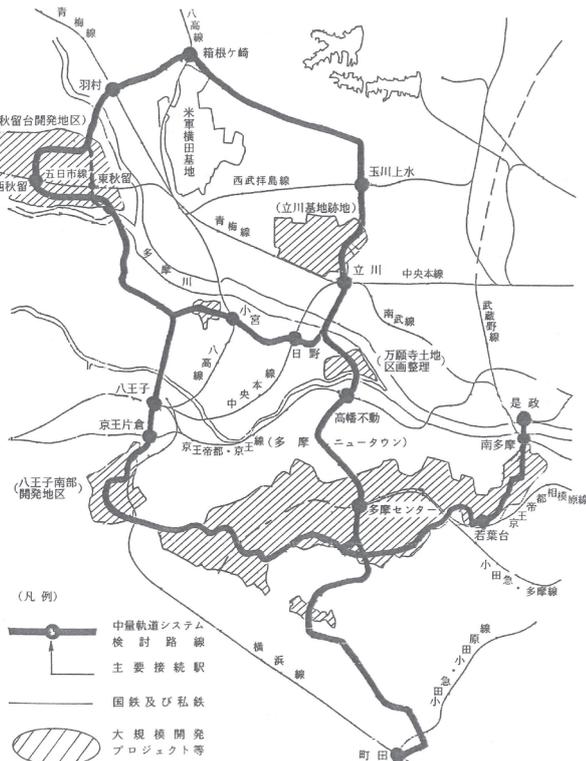
計画から開業まで

モノレール計画が動き始めたのは、今から40年以上前に遡ります。東京都が1974～76年度にかけて実施した「新交通システムに関する基礎的調査」において、多摩地域の公共交通機関の不足に対処するため、中量軌道システムの導入が有力な手段の一つであると述べられました。これを受け、東京都は1979年より「多摩地域都市モノレール等基本計画調査」を実施、1981年に報告書が公表されました。この報告書では、「南北方向の公共交通機関

の不足を補うとともに、立川基地跡地、多摩ニュータウン、八王子、秋留台等を結び、自立的都市圏域の形成に向けて地域内相互の有機的連携を図る」との方針が掲げられ、全長約93kmに及ぶ環状のモノレールの検討路線図が示されました（図1参照）。この時示された検討路線は、現在もモノレールの全体構想として生きています。

その後、1982年に、モノレール計画が東京都長期計画の中に位置づけられ、翌年には国庫補助事業として採択されます。1986年には、多摩都市モノレール株式会社が設立され、1990年から建設工事が着工。そして、1998年には「立川北～上北台」駅間が、2000年には「多摩センター～立川北」駅間が開業に至りました。

図1 多摩モノレール検討路線図



（出所）東京都「多摩地域都市モノレール等基本計画調査（概要報告）」

開業から現在まで

順調に開業を迎えたかに思えた多摩モノレールですが、その後は苦しい時代が続きます。乗車人員は順調に増えていたものの、車両基地の用地取得などの初期投資に伴う借入金の利息負担が重く、赤字経営が続きます。2003年には債務超過に陥り、累積損失は最大242億円まで拡大しました。しかし、2008年に「経営安定化計画」を策定し、東京都からの増資受入れによる債務の繰上げ返済や、債務の株式化等によって、利息負担額を圧縮。その結果、2008年度決算では開業後初の経常黒字を達成しました。その後の経営は安定し、2012年には累計利用者が5億人を突破。2018年11月には開業20周年を迎え、それに伴い各種記念事業を実施しています。

データで見る多摩モノレール

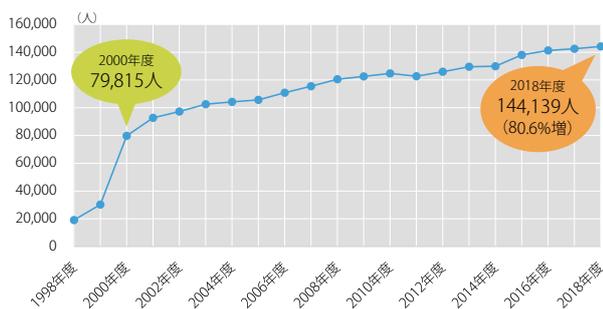
ここで、データからモノレールの歩みを振り返ってみましょう。まず乗車人員ですが、開業以来年々増加を続けています（図2参照）。全線開業後の2000年度と2018年度の乗車人員を比べると、80.6%もの増加が見られます。この要因について、多摩都市モノレール総務部経営企画担当課長の辻氏に伺うと、「理由は色々と考えられますが、最も大きいのは沿線の開発です。複数の大型開発が進んだことで、モノレール利用のお客様も増えました。その他、沿線の人口増加や経営努力も要因のひとつです」と言います。当研究所の調べでは、2000対2015年比で、駅半径1km圏で13.7%、1～2km圏で4.7%の人口の増加となっていることから、確かに周辺人口の伸びよりも大幅にモノレール利用者が増えています。

次に、地価の変化についても見てみます。一般に、モノレール等の公共交通機関が整備されることで、交通利便性の上昇や商業施設等の集積が進み、周辺に住む住民

は以前より多くの便益を享受できるようになります。この便益の改善効果は、周辺地域の地価上昇という形で現出すると考えられ、地価の変化を分析することによってモノレールが地域に与える影響を考察できます¹。

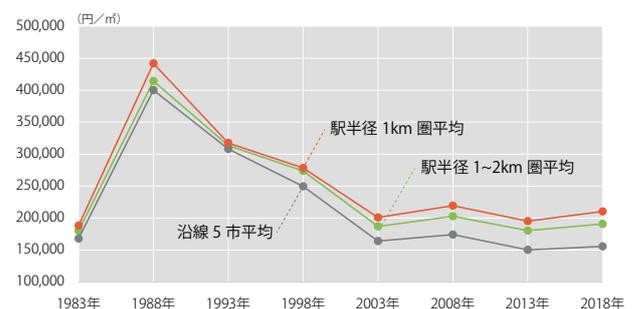
図3は、住宅地の1㎡あたりの地価について、モノレールがある沿線5市の平均値と、モノレールの駅半径1km・1～2km圏の平均値とを比較したグラフです。これを見ると、1993年頃までは両者にそれほど大きな差はなかったものの、その後徐々に差が開いています。2018年時点で駅半径1km圏では1㎡あたり2万7,000円程度、1～2km圏では2万4,000円程度、モノレールが存在しなかったと仮定した場合よりも地価が上昇しています。単純推計では、周辺地域合計で2兆4,600億円も地価が上昇していることとなります。モノレールの総事業費が約2,400億円であったことを踏まえると、いかに地域に大きなインパクトをもたらしたかがわかります。

図2 多摩モノレール乗車人員の推移（1日あたり）



(出所) 多摩都市モノレール

図3 住宅地地価（1㎡あたり）の平均値の推移



(出所) 国土交通省「都道府県地価調査」より、当研究所推計

今後の展望

多摩都市モノレールでは、昨年中期経営計画を定め、経営の再建から軸足を移し、将来を見据えて自立と持続



総務部経営企画担当課長 辻氏

的成長を目指す新しいステージに進んでいくことを謳っています。「経営が厳しかった時は、設備投資が難しかったのですが、今では少しずつ更新できるようになりました。例えば、昨年12月に立川南駅をリニューアルオープンしました。また、近々多摩センター駅もリニューアルを予定

しています」と辻氏は話します。その他にも、同社では今後社員がやる気を持って働ける人事制度改革に取り組むなど、前向きな取組みが目立ちます。

辻氏は、「これまでの20年間、公共交通機関の一つとして多摩地域とともに歩んできました。これからもその信頼を損なわないよう努力を続けていきたいと思います」と意気込みを語ります。

箱根ヶ崎、町田方面へのモノレール延伸計画についても進展を見せる²中、地域住民の「足」としてますます欠かせない存在となっていくモノレール。地域と共に更なる発展を目指して、多摩モノレールは走り続けます。

(中西英一郎)

¹ このような方法で各種政策の社会的便益を推計する手法は「ヘドニック・アプローチ」と呼ばれ、事後的に政策評価を行う際に用いられます。

² 2016年に国土交通省交通政策審議会より出された「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）」を受けて、関係地方公共団体・鉄道事業者による連絡調整会議が立ち上がり、事業化に向けた各種調査等が進行しています。

景況ダッシュボード

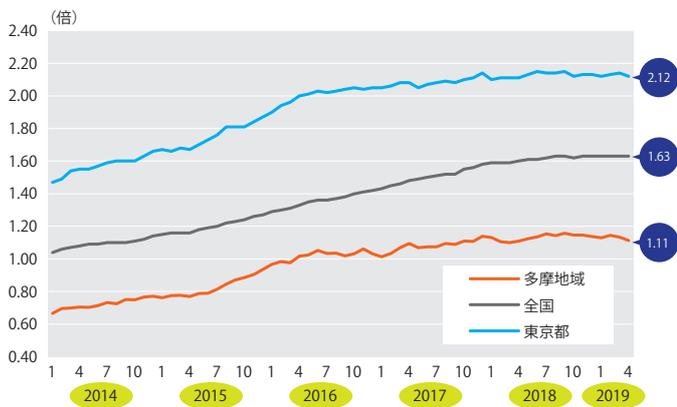
ダッシュボードとは「計器盤」を意味しており、様々な経済指標を飛行機の計器盤のように見立てて、多摩地域の景気がどのように動いているのかを読み解きます。

総評

多摩地域の景気は、わずかに減速の兆しが見られる。

多摩地域の景況感は、これまで横ばいが継続していたものの、わずかに減速の兆しが見られます。企業の雇用は変わらず堅調な推移を続けていますが、米中の貿易摩擦の長期化による工業生産の落ち込みや、今年10月に予定される消費増税による影響が懸念されます。

今月の指標



有効求人倍率 (季節調整値)

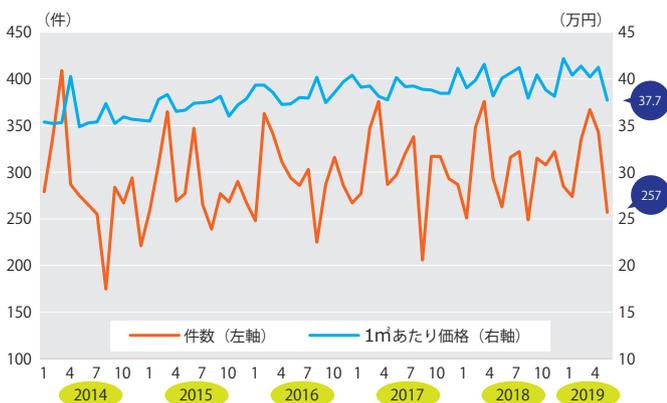
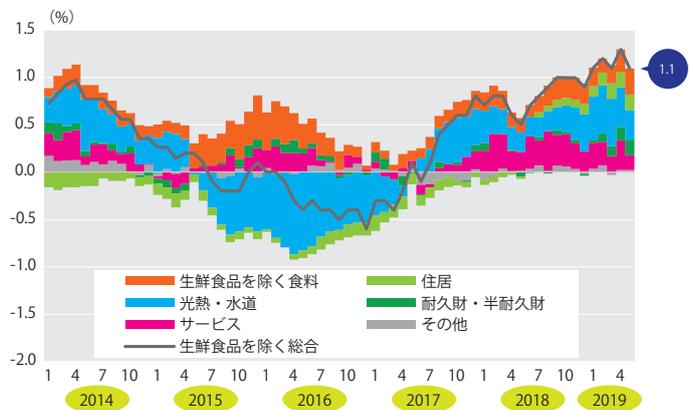
多摩地域の有効求人倍率（一般、パートの合計）は、近年横ばいで推移していましたが、2018年9月の1.16倍をピークに、若干の低下傾向で推移しています。

<出典>厚生労働省「一般職業紹介状況」

東京都特別区 消費者物価指数 (コア CPI、前年同月比)

東京都特別区の消費者物価指数は、2017年7月より連続して前年同月比プラスとなっています。特に、電気代、ガス代や家賃等の価格上昇が継続しています。

<出典>総務省「消費者物価指数」



多摩地域 中古マンション成約件数・1㎡あたり価格

多摩地域の中古マンション成約件数は、変動はあるものの、250件～350件で推移しています。1㎡あたり価格は、直近では横ばいが続いています。

<出典> 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

たましん中小企業景況調査報告

たましん地域経済研究所
ホームページでは、さらに詳細な
データを掲載しています。

多摩信用金庫では、多摩地域で事業を営む約 1,200 先の企業にご協力をいただき、事業の動向に関するアンケート調査を実施しています。今回は、2019 年 6 月期の景況についてご報告します。

調査概要

1. 調査実施日 2019年5月8日～5月31日
2. 調査方法 調査員による聞き取り調査
3. 調査対象 多摩信用金庫のお取引先 1,178 先
4. 回答先数 1,169 先 (回答率 99%)
5. 回答先内訳 右表のとおり

	全業種		製造業		卸売業		小売業		サービス業		建設業		不動産業	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1～4人	362	31%	54	16%	27	28%	108	56%	79	30%	45	24%	49	54%
5～9人	262	22%	67	20%	27	28%	35	18%	48	18%	60	32%	25	28%
10～19人	202	17%	85	25%	21	21%	17	9%	23	9%	46	24%	10	11%
20～29人	87	7%	33	10%	8	8%	9	5%	23	9%	13	7%	1	1%
30～39人	60	5%	28	8%	1	1%	5	3%	19	7%	7	4%	0	0%
40～49人	43	4%	19	6%	1	1%	6	3%	9	3%	5	3%	3	3%
50～99人	93	8%	29	9%	8	8%	14	7%	32	12%	9	5%	1	1%
100人～	60	5%	19	6%	5	5%	0	0%	31	12%	4	2%	1	1%
合計	1,169	100%	334	100%	98	100%	194	100%	264	100%	189	100%	90	100%

業況DI

業況DIとは、自社の業況が「良い」と回答した企業の割合から、「悪い」と回答した企業の割合を引いた値です。プラスであれば、現在の業況を「良い」と認識している企業が多いことを意味しています。(ただし、「季節調整法」という手法を用いて、DIの季節的な傾向を除いています。)

今期の全業種業況DIは、前期より3ポイント減の5となりました。2四半期連続の後退となり、これまで緩やかな回復を続けてきた景況感は、悪化の兆しを見せています。来期は、今期より1ポイント増の6となる見通しです。

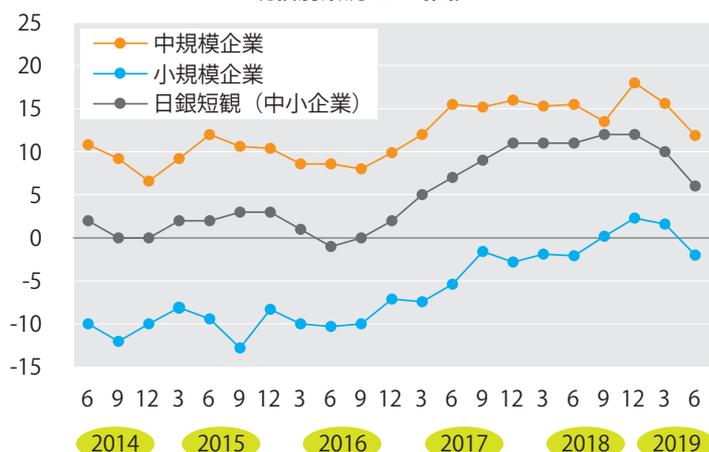
規模別に見ると、中規模企業では、4ポイント減の12、小規模企業も同様に4ポイント減の▲2となりました。

業種別の業況DIでは、小売業が4ポイント増の▲14と少し不振感を弱めた一方で、製造業、建設業、不動産業では好調感を弱め、卸売業では▲1と不調に転じました。特に、好調を維持していた製造業と建設業がともに7ポイント減となり、減速の傾向を見せています。来期は、卸売業、サービス業を除く業種でわずかですが改善する見通しです。

※ 本調査では、製造業・建設業は従業員20人以上の企業を中規模企業、卸売業・小売業・サービス業・不動産業は5人以上を小規模企業と定義しています。

	2018年 12月期	2019年 3月期	2019年 6月期	変化幅	2019年 9月期 (見通し)	変化幅
全業種	10	8	5	-3	6	+1
中規模	18	16	12	-4	14	+2
小規模	2	2	-2	-4	-2	0
製造業	20	15	8	-7	10	+2
中規模	33	25	13	-12	19	+6
小規模	11	9	5	-4	4	-1
卸売業	2	3	-1	-4	-6	-5
中規模	-1	0	1	+1	-6	-7
小規模	7	11	-7	-18	-6	+1
小売業	-14	-18	-14	+4	-11	+3
中規模	-3	-7	-6	+1	3	+9
小規模	-23	-26	-22	+4	-21	+1
サービス業	10	8	8	0	8	0
中規模	20	19	18	-1	17	-1
小規模	-12	-17	-15	+2	-13	+2
建設業	22	23	16	-7	17	+1
中規模	37	43	41	-2	37	-4
小規模	19	18	9	-9	12	+3
不動産業	7	13	7	-6	8	+1
中規模	22	20	14	-6	23	+9
小規模	-7	7	2	-5	-6	-8
日銀短観 (中小)	12	10	6	-4	-1	-7

規模別業況DIの推移



お客さまのコメント

製造業

- ・ 販路を限定したことによって残業時間が減り、賞与や基本給の引上げが可能となった。(青梅市、精密プレス組立業)
- ・ 外国人従業員の意見をきっかけに海外取引を開始しているが、手探りでの対応が多い。(八王子市、鍛造品製造業)
- ・ 働き方改革による時間外労働の上限規制については、取引先との作業条件についても変更が必要。(立川市、電動機製造業)
- ・ 工場移転も考えているが、労働条件が大きく変わることへの影響を懸念している。(八王子市、非鉄金属ダイカスト製造業)

卸売業

- ・ しっかりと利益計上ができている今のうちに、優秀な人材の確保・育成に取り組み、給与体系の見直しも実施していく。(日野市、医療用飲食物品卸売業)
- ・ インターネット販売が軌道に乗ってきており、さらに販路拡大を図っていきたい。(小平市、衣料・アパレル製品卸売業)
- ・ ペーパーレスの時代となって、紙消費量縮小の流れが続いており、業況が悪化している。(武蔵野市、紙卸売業)
- ・ 働き方改革により勤務時間が制限されたことで、従業員一人ひとりの能力向上と採用時の見極めをしっかりとしないと効率的な業務遂行ができない。(府中市、青果卸売業)

小売業

- ・ 今期、店舗改装を行った結果、売上の増加につながった。(小平市、青果小売業)
- ・ 仕入価格がやや上昇傾向にあり、利幅が減少している。(武蔵村山市、外国車小売業)
- ・ 大手ドラッグストアが薬剤師を積極雇用しており、人材が集まらない。(稲城市、調剤薬局)
- ・ キャッシュレス決済を導入したが、今のところマーケティングや売上増加につながる活路を見出せない。(立川市、食料品・燃料小売業)

サービス業

- ・ 今年はGWが大型連休になったこともあり、例年より多くの集客ができた。(東村山市、熱気球イベント業)
- ・ ノー残業デーを毎週水曜日に実施している。業務効率化にもつながり、会社・従業員ともに良い影響を及ぼしている。(福生市、設計・測量業)
- ・ 外国人労働者の雇用に興味はあるが、詳細な情報がなくどう対応すべきかわからない。(八王子市、介護サービス業)
- ・ 葬儀の小規模化、ニーズの多様化、終活への対応など、課題が多い。(日野市、葬祭業)

建設業

- ・ 外国人技能実習生の受入れをしており、今後も増やす予定である。(調布市、タイル工事業)
- ・ 当社では資材置き場や駐車場が分散しており、非効率であるため、広い土地を手に入れたい。(あきる野市、足場組立業)
- ・ 働き方改革の影響で現場の作業時間が減少し、工事が予定通りに完了できない。(日野市、建築防水工事業)
- ・ 官公庁関係の仕事は多いものの、利幅の確保は不十分な状況である。(昭島市、建築請負業)

不動産業

- ・ 営業人員を確保する上で、経験のある高齢者は即戦力である。今後、増加すると思われる外国人顧客への対応のため、外国人の雇用も検討している。(西東京市、建売業)
- ・ 売上は増加しており、商品物件の調達も順調である。人員が多ければより手広く仕事ができる。(立川市、建売業)
- ・ 大型連休のため、今期は多少売上が減少した。来期以降は回復の見込みである。(東久留米市、不動産建売分譲・仲介・賃貸業)
- ・ 商品仕入の案件は増えつつあるが、資金調達面を考えると仕入物件を選別せざるを得ない。(多摩市、土地売買業)

お客さま

景気動向 インタビュー

株式会社 東京ビルド

解体事業を通じて土地再生を担う立場から、「お客様の想い」に応える同社。建物から街へ、街から人へ貢献するお客様のビジョンを実現する。地上部分の建物解体はもちろん、地下構造物・障害物の撤去までをワンストップでできる体制が強みだ。「お客様優位」の姿勢を迫及する挑戦者であり続けることを根幹とし、専門性の追求や新たな視点からの提案など、更なる事業の展開を目指している。



代表取締役 石津 智志氏

—— 当社について

今から26年前、私（石津社長）が不動産の仕事に携わった時に、「解体」という仕事に出会ったことがきっかけで、当社を創業しました。振り返ればその時々で、経済状況や当社のテーマは違いますが、いつも念頭にあったのは、目の前の仕事に対し、付加価値の提供を意識し、形にしていこうということ、そしてその先に「お客様の笑顔がある」ということでした。

現在、我々の仕事は、お客様の土地開発の一端を担うことです。しかし、昨今の開発用地は、非常に不確定要素が多いのが現状です。特に都市部の地面の下には、昭和・平成・令和と時代が移り変わる中で、時代の痕跡（地中障害物）が眠っています。そのため、想定外の地中障害物によってコストの増加や工期の延長が発生し、「曇るお客様の顔」に多々遭遇することとなりました。だからこそ当社は、お客様の視点に立ち、お客様の用地検討の段階から、土地の歴史を踏まえたコスト・工期の提案に取り組んでおります。



—— 業界の動向について

2016年6月の建設業法の一部改正により、建設業許可業種区分が見直され、「解体工事業」が「とび・土工事業」から独立し、新設されました。3年の経過措置期間も終わり、2019年6月より新業種区分での事業がスタートしています。この改正は、バブル期の建築物ですら、すでに30年近く経過している中で、これから来る解体の波に備えたとも考えられます。老朽化に伴う解体・耐震対策としての解体、新たな土地利用としての解体など、解体の需要は今後もあると考えております。

—— 人材の育成について

当社には優れた人材が揃っています。だからこそ、人材がより活躍できる環境をつくりたい、そして長く、高齢になっても働くことができる会社になりたいという想いがあります。そのためには、ルールの整備や若手の育成、時代に即した働き方ができる会社づくりが重要です。社員には「仕事」の持つ本来の厳しさ、その先にある喜び・面白さを感じてもらい、誇りを持って仕事ができるように、環境を整備することが急務であると強く思います。

—— 今後の事業展開

今後は、お客様の開発計画に基づき、多様な土地のリスクに対応するコンサルティングを行い、その後のスムーズな施工までを事業の柱として、当社のブランドを確立していきたいと考えております。

代表取締役：石津 智志
本社所在地：立川市富士見町7-39-15 ともえビル103号
業種：解体工事業
インタビュー日時：2019年6月12日

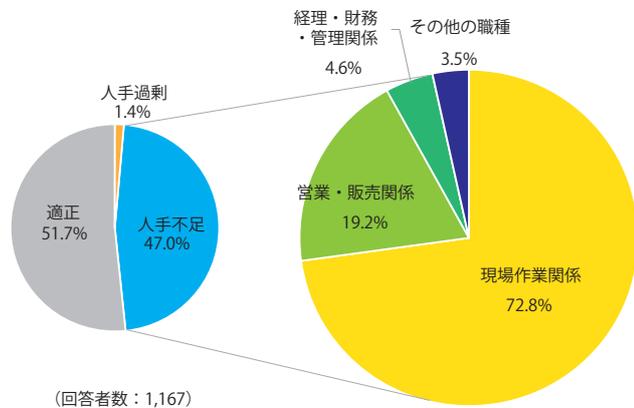
特別調査 中小企業における人手不足の状況と働き方改革への対応について

今回の特別調査では、人手不足の状況と働き方改革についてのアンケート調査を実施しました。

人手の過不足感の状況を尋ねたところ、「適正」と回答した企業が最も多く、51.7%となりました（図1）。次いで「人手不足」が47.0%となり、特に「現場作業関係」の職種での人手不足をあげる企業が多くありました。業種別に見ると、製造業および建設業では半数超の企業で「人手不足」をあげている一方で、卸売業、小売業、不動産業では「適正」と回答した企業がそれぞれ61.2%、62.9%、74.2%となり、業種による差も明らかとなりました。

次に、女性、高齢者、外国人の活躍推進に対する方針について尋ねました（図2）。その結果、女性、高齢者、外国人の全ての項目で「どちらともいえない」と回答した企業が最も多い結果となりました。しかし、同様のアンケートを実施した2017年3月の調査より、「増やす方針」と回答した企業が全項目で増加しており、今後活躍の場が広がっていくことが期待されます。

図1. 人手の過不足感の状況



続いて、外国人労働者の採用の有無（予定を含む）について尋ねたところ、「採用していない」と回答した企業が88.9%となりました（図3）。その理由については、「そもそも人手が足りている」が最も多く、次いで「文化・コミュニケーション（日本語）への対応が困難」があげられました。「採用している（予定を含む）」と回答した企業では、「優秀な人材だったため」、「日本人を採用できなかったため」という理由が多くあげられました。

最後に、「時間外労働の上限規制」や「有給休暇取得の義務化」による影響を尋ねたところ、「影響を受ける」と回答した企業は41.9%となりました（図4）。その対応策として、既に実施しているまたは今後実施を予定している施策を尋ねたところ、「従業員への処遇・待遇改善」が最も多く、次いで「勤怠管理の徹底」、「従業員の再教育」となりました。

図3. 外国人労働者の採用の有無*とその理由*（予定を含む）

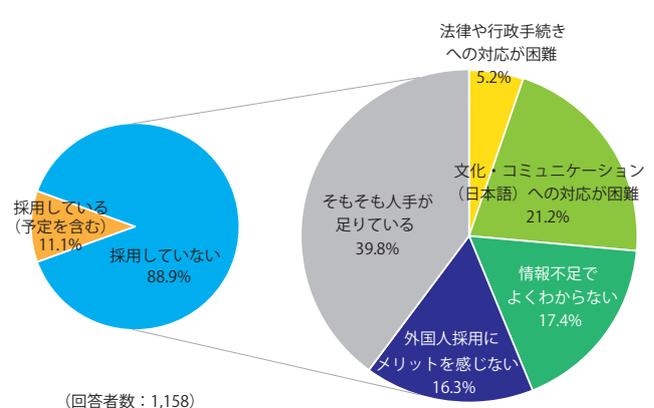


図2. 女性、高齢者、外国人の活躍推進に対する方針

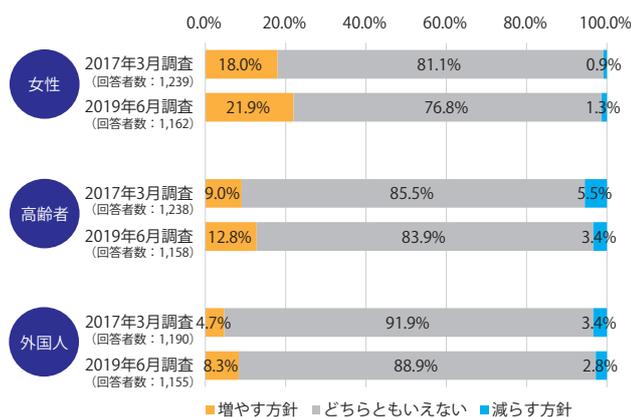
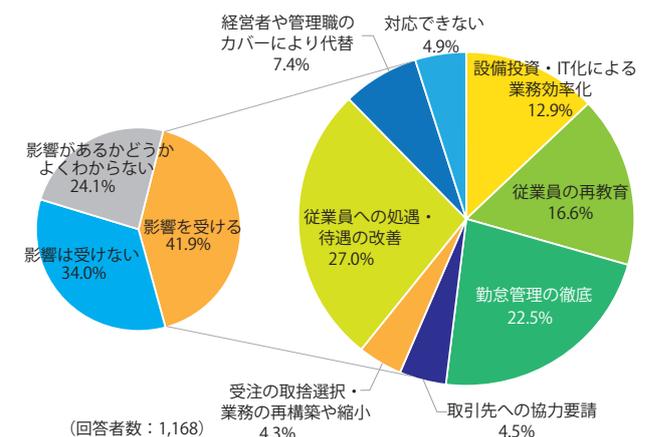


図4. 「時間外労働の上限規制」や「有給休暇取得の義務化」による影響の有無とその対応策



多摩の統計データ

	面積 (km ²) 2018年10月	人口 (人) 2019年6月	世帯数 (世帯) 2019年6月	民営 事業所数 (所) 2016年6月	民営事業所 従業者数 (人) 2016年6月	製造品 出荷額等 (百万円) 2016年	小売業 商品販売額 (百万円) 2015年	農業産出額 (千万円) 2017年
東京都	2,193.96	13,929,286	7,100,525	621,671	9,005,511	7,784,885	19,086,829	2,728
特別区	627.57	9,630,254	5,115,153	494,337	7,550,364	2,853,578	15,076,670	420
多摩地域	1,159.81	4,273,905	1,972,281	125,268	1,444,320	4,927,893	3,992,593	1,922
八王子市	186.38	577,653	263,532	18,180	215,748	370,513	569,177	187
立川市	24.36	181,004	88,602	7,522	112,294	95,789	301,251	140
武蔵野市	10.98	148,538	76,746	7,467	81,486	4,526	290,433	46
三鷹市	16.42	192,201	94,036	5,040	56,139	29,771	139,907	81
青梅市	103.31	134,054	55,935	4,504	47,556	178,001	114,599	54
府中市	29.43	264,040	124,225	7,325	103,113	848,204	216,411	74
昭島市	17.34	112,162	50,028	3,548	44,496	441,710	121,344	20
調布市	21.58	239,427	117,740	6,415	72,541	45,276	192,875	62
町田市	71.55	434,410	193,803	12,106	134,323	94,192	493,106	139
小金井市	11.30	125,611	62,767	2,905	29,989	3,950	86,014	28
小平市	20.51	195,986	87,429	4,641	54,774	105,178	123,632	104
日野市	27.55	189,789	88,988	4,446	56,826	800,621	99,815	55
東村山市	17.14	150,325	67,156	3,683	36,679	82,446	99,003	81
国分寺市	11.46	127,622	62,607	3,450	33,866	16,622	96,052	70
国立市	8.15	75,178	35,918	2,657	26,638	4,097	61,978	21
福生市	10.16	57,813	28,190	2,024	16,664	23,914	54,195	4
狛江市	6.39	83,851	42,154	1,956	15,428	22,124	45,003	26
東大和市	13.42	84,253	36,572	2,483	22,524	93,653	84,438	26
清瀬市	10.23	75,237	33,678	1,836	18,825	18,615	39,026	160
東久留米市	12.88	116,459	51,634	3,003	28,517	138,166	110,193	114
武蔵村山市	15.32	71,600	29,570	2,378	25,388	97,733	84,590	63
多摩市	21.01	147,990	68,635	3,597	60,945	24,020	170,434	11
稲城市	17.97	91,514	39,229	2,072	22,070	29,784	63,032	90
羽村市	9.90	55,020	24,017	1,944	24,859	663,973	54,910	22
あきる野市	73.47	80,086	31,948	2,349	21,510	43,629	56,146	71
西東京市	15.75	205,354	94,870	5,000	47,900	23,554	129,452	90
瑞穂町	16.85	32,564	13,543	1,624	21,509	574,981	59,940	65
日の出町	28.07	17,156	5,883	704	9,017	51,244	33,655	18
檜原村	105.41	2,039	830	139	752	984	389	0
奥多摩町	225.53	4,969	2,016	270	1,944	621	1,593	0
島しょ	406.58	25,127	13,091	2,066	10,827	3,415	17,567	386
出典	国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」	東京都「東京都の人口」	東京都「東京都の人口」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	経済産業省「工業統計調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	農林水産省「市町村別農業産出額(推計)」

本誌に対するご意見・ご感想をお寄せください。

発行日 2019年7月25日

発行 多摩信用金庫 経営戦略室 地域経済研究所
〒190-8681 東京都立川市曙町 2-8-28

TEL 042-526-7737 FAX 042-526-6161

URL <https://www.web-tamashin.jp/rire/>



『多摩けいざい』は、WEBと併せて
ご覧いただくのがお勧めです。
本誌には載せきれない様々な
データやレポートのほか、バック
ナンバーもご覧いただけます。