

地方創生☆政策アイデアコンテスト2015

# 「さらに良質なベッドタウン24」をめざして

都市を支える人たちが安心して楽しく暮らせる良質なベッドタウン西東京市  
～ターミナルマルシェと吉祥寺エクスプレスの提案～



東京都西東京市  
チーム24分ですむまち

# 概要

- 市内外から良くも悪くも特徴のないまちといわれる西東京市、しかしながら都心に比較的近く、住環境が良いこのまちに住み続けたいと考える人々も多く既に便利なベッドタウンとしての役割を持っている。
- 本書では、RESAS、その他の統計資料を用いて他の街と比較することで特徴（際立つところ）を浮き彫りにし、西東京市の特長（強み）と潜在力を見つける試みを行った。
- その結果、西東京市は良質なベッドタウンであり、居住する人々のライフスタイルの特徴として都心部への通勤も多く、また平日の日常生活は市内で、休日などの非日常的な娯楽などは近隣の吉祥寺などへ出かけるというライフスタイルが一つのモデルとして見え、住みやすいまち、可能性のあるまちということを確認出来た。
- このようなライフスタイルを前提とし、西東京市を持続可能でより魅力的なさらに良質なベッドタウンとするための方策として、既に存在する西東京市の力を活かして、「食の安全」「地産地消」「女性や若者の起業」「協働」などの観点から都市型農業と市民のマッチングを促進するマルシェと、休日の市民生活に刺激や楽しみ、潤いを与える観点から吉祥寺へのアクセス向上とを組み合わせた複合プランを提案し、さらにその実現へ向けてのプロセスを提案する。
- また、こうしたプランが実現する事で、西東京市がさらに先の段階へと進み、西東京スタイルのベッドタウンになっていけるのではないかという将来像にも触れてみた。

# 市民の思いと潜在力

一見特徴のない西東京市、しかしそこに魅力を感じる、そしてまちをもっと良くしようと考える人々がいる

数年前に転居してきた西東京市民は、こんなところが気に入っている  
(市内で住宅を販売している不動産事業者の情報(2015年)に基づき作成・再編集)

## よりよいまちへの人々の思い

知恵を絞れば何かが動きそうな予感



親子で参加のイベントやサークルも多い

バスで吉祥寺へ出やすい



日常生活は近所の数あるスーパーで、購入品に合わせて店を選べる。輸入品は吉祥寺など、選択肢が多い

空が広い  
東大農場、いこいの森公園、小金井公園などあり、大きな木もある  
自然に恵まれ、かつ、通勤に便利



スーパーがたくさんあって、どこでも自転車で  
行ける



**ベッドダウンとして住みやすいまち**  
まちに魅力を感じる人々の存在

ブランドイメージがない

もっと安心・安全をPR

お母さん、お父さんのネットワークの活性化や人材を集める取り組みが必要

情報発信・共有を進めないと、メディアを活用する

近隣市区と連携して互いの名産品をPRしたい

リタイア後の人材を活用する

市民が話し合う場や世代間交流の機会をつくる



女性の就労を支援するビジネスを育成

アクセスの良さを伝える  
もっとアクセスを向上させる

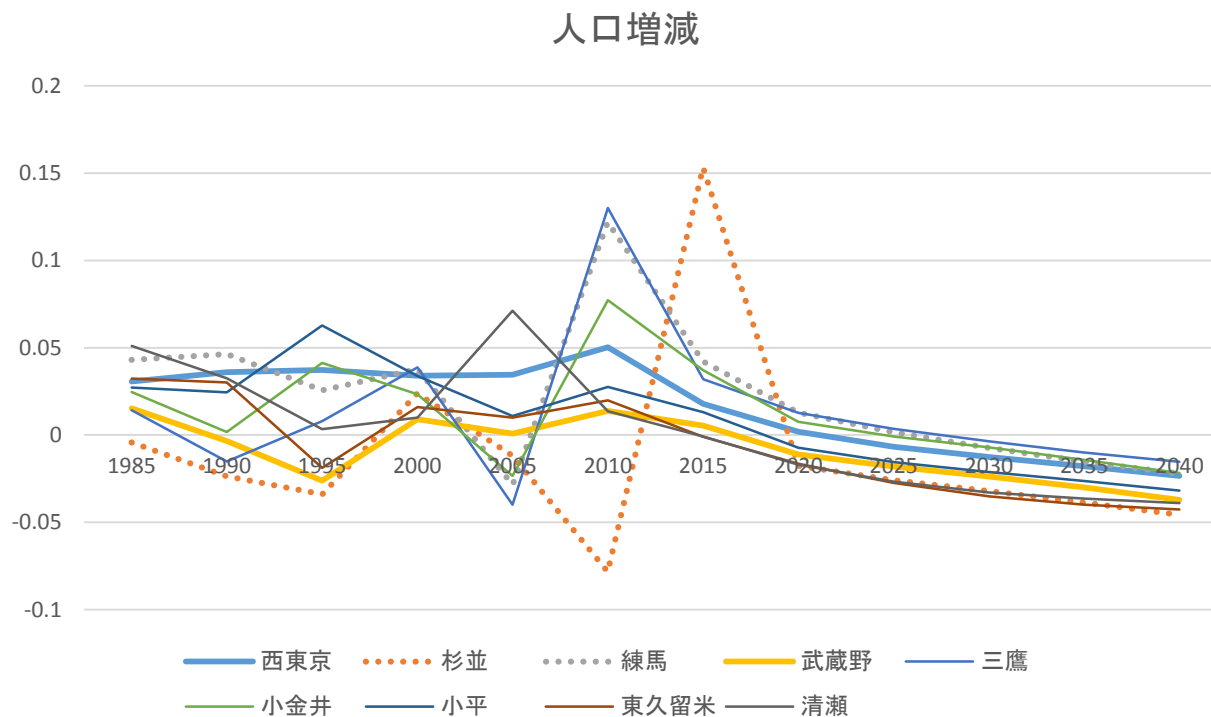
企業人、商店人、農業人、市民などをもっと交流させたい

西東京市自体が大きな学びの場になって欲しい

西東京市民は、もっとよいまちにするために、こんなことを感じている  
(西東京市 まちづくり市民ワークショップ (2015年9月13日) から抜粋・再編集)

# 総人口の推移からみた西東京市の特徴

5年ごとの人口増減率は周辺都市と比較し、やや緩やかであり、2010年をピークにマイナス方向に転じ2020年まで人口が増加していくと予想されているが、全体としては周辺都市と比べて大きな特徴の違いは見られない。総人口の推移を見る限り、周辺都市と比較して西東京市が特に特長的であるとはいえない。とはいえ、2040年までの人口推計は比較的安定しているといえる。



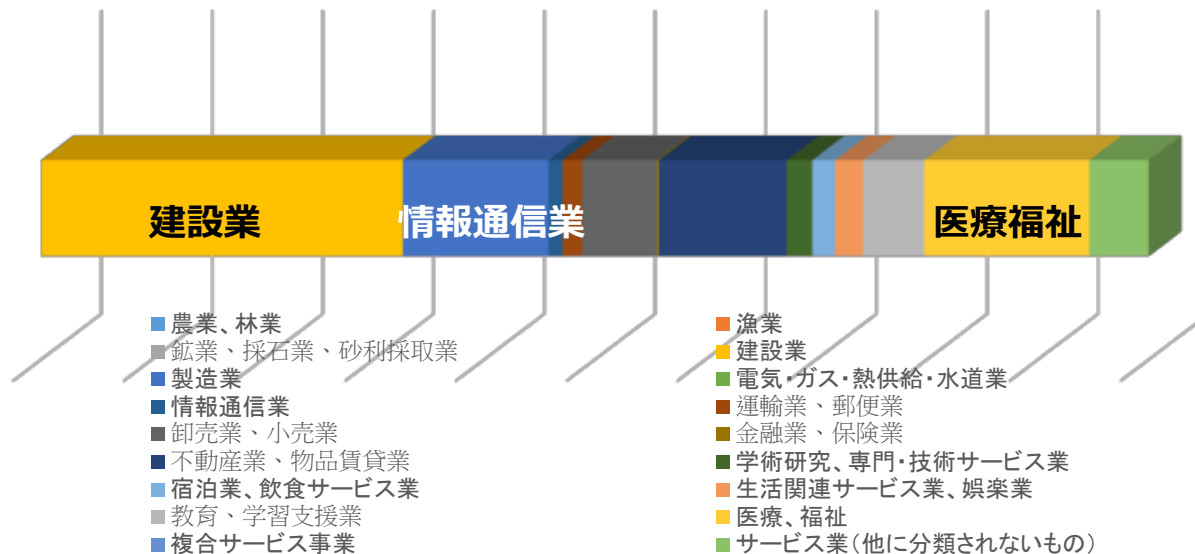
RESASデータ（人口増減\_市町村.csv）より作成

# 西東京市が豊かになるために、産業に力を入れる？

## 付加価値額構成比からみた産業の強み

西東京市の産業構造を付加価値額構成比から見ると、「建設業」の比率が多く、次いで、「情報通信業」「医療福祉」が大きい。特定産業に特化したまちとはいえない。こうした観点からは西東京市は「○○産業が有名な街」と言われるような特徴はないといえる。

### H24付加価値額構成比



RESASデータ「付加価値額\_市区町村\_産業大分類.csv」(2012)より作成

# そもそも西東京市に競争力はあるのか？

## 全産業付加価値額からみた西東京市の特徴

全産業付加価値額を周辺都市と比較した場合、練馬区と武蔵野市の突出が目立つ。西東京市に本社を置く上場企業が複数あるものの、西東京市の全産業付加価値額はそれほど多くなく、一見競争力に欠けるように見える。

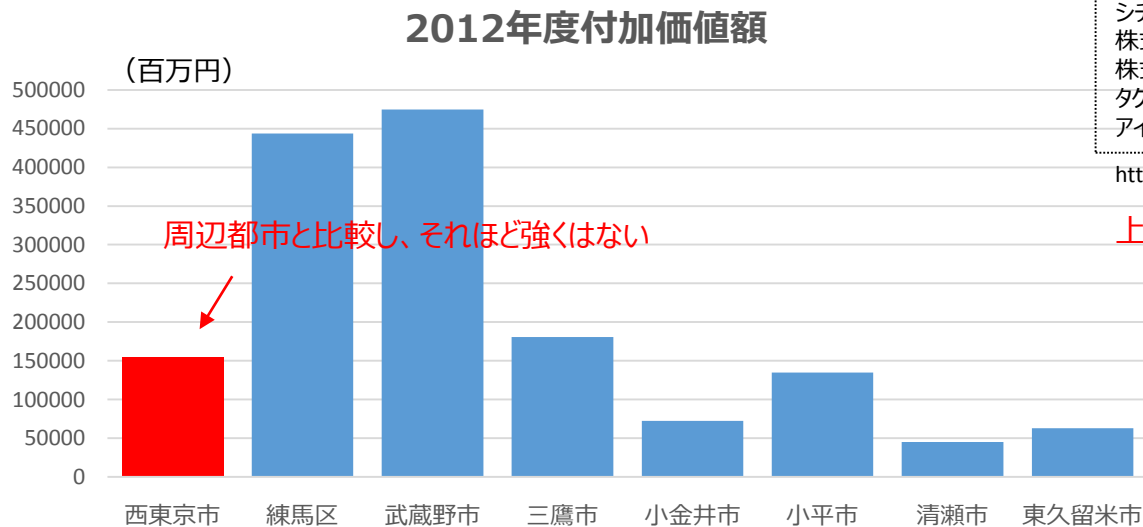
しかしながら、西東京市をはじめとするこれらの都市は、日本のビジネスを支える大都市「東京」のベッドタウンとして位置付けられ、都心部や近隣とのつながりの中で存在している。西東京市単独で大きな付加価値額を出せていないことが、西東京市の競争力が足りないことに直結するものではないと考えられる。

### 参考) 西東京市に本社を置く上場企業

シチズンホールディングス株式会社 (2720.50億円)  
株式会社アーネストワン (2033.57億円)  
株式会社東栄住宅 (1128.20億円)  
タクトホーム株式会社 (873.88億円)  
アイディホーム株式会社 (689.37億円)

<https://kmonos.jp/locate/332202940.html>

上場企業の本社もあるが・・・



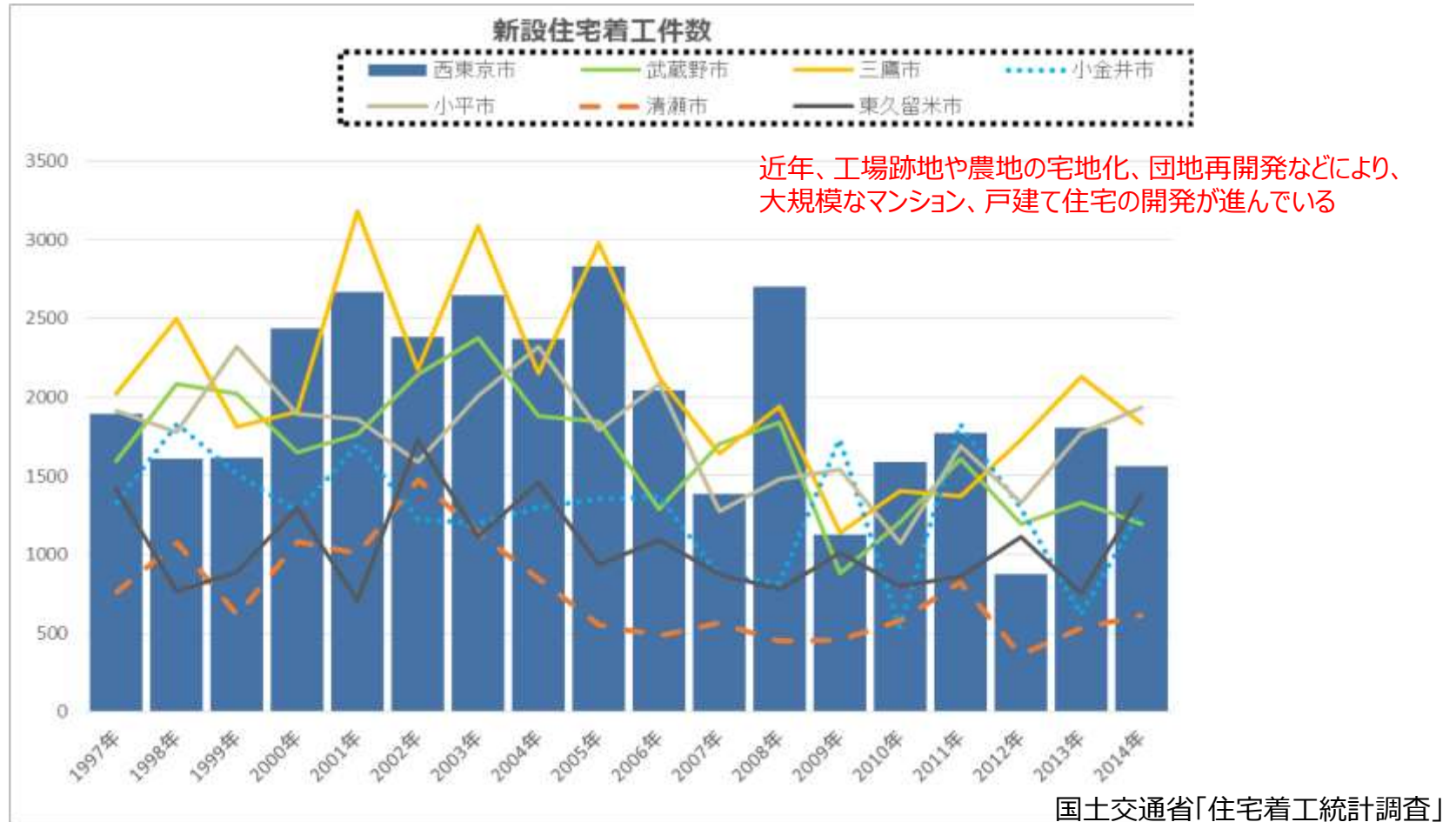
RESASデータ「付加価値額\_市区町村\_産業大分類.csv」(2012)より作成

西東京市単独で強くなくてもよいのではないかな？

# 供給が続く新設住宅

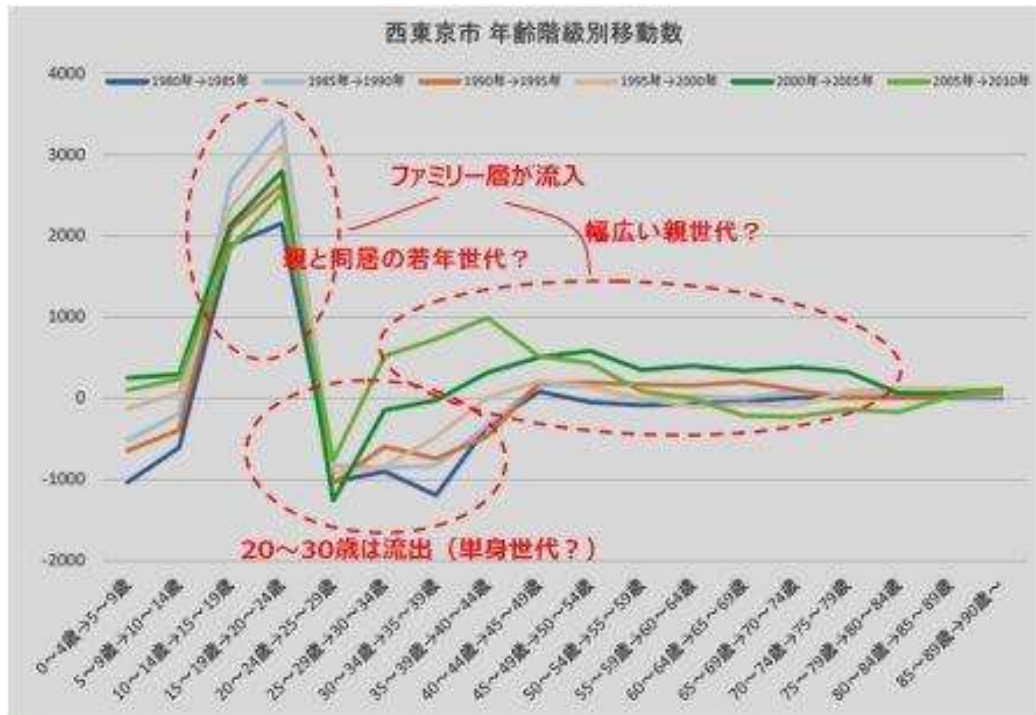
## 新設住宅着工件数からみた西東京市の特徴

周辺都市も含め、西東京市における新設住宅着工数は緩やかに減少しているが、新設住宅が着工し、販売されているということは、このまちに住みたい、あるいは住み続けたいという購買層がいることを示唆している。（なお大型開発の有無によって年ごと、市ごとに多い少ないという変化があるものと思われる。）

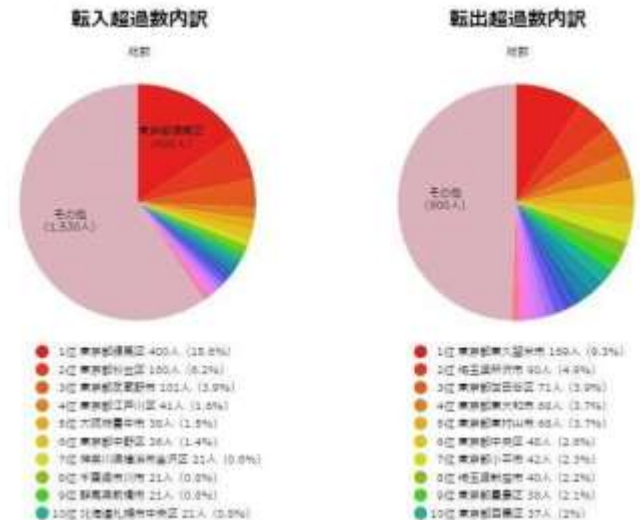


# ファミリー層の流入

RESASの人口マップより、西東京市の世代別移動数を調査したところ、10～20代の増加が多く、また、練馬区、杉並区からの転入超過、東久留米市、所沢市への転出超過が顕著であることが見て取れる。一般的に家族構成の変化と住居環境は相関があるといわれている。ファミリー層が良質な住環境（住宅の広さ、価格と子育てに適した環境）を求めて、東（練馬区、杉並区）から西（東久留米市、所沢市）へ移動していると考えられ、その東と西の間にある西東京市もこうした流れの中で転入・転出がみられていると推察され、住環境と通勤状況とのバランスで居住地が選択されていると考えられる。



東京都西東京市 From-to分析 (定住人口) 2014年



RESAS人口マップから

RESAS人口マップから作成

# ベッドタウンとしての位置付け

朝、都心へ出かけ、夜、帰ってくるまち。

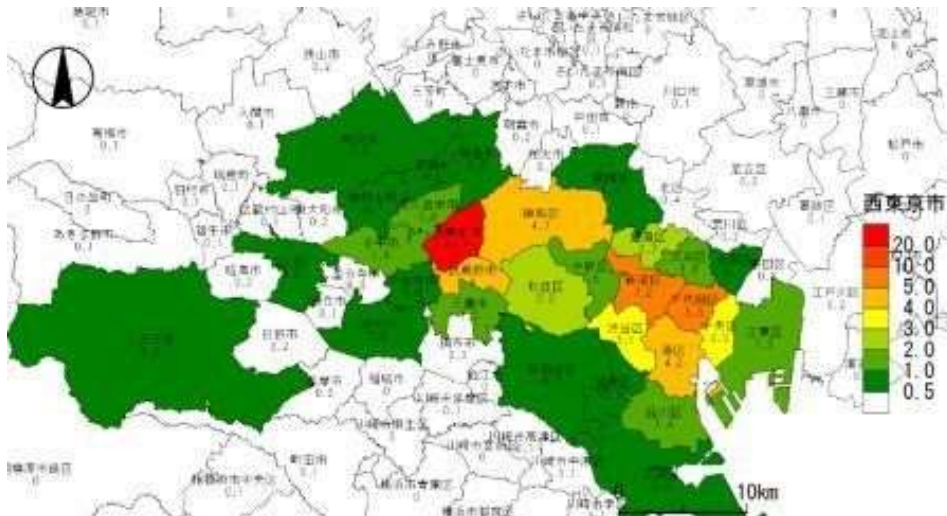
西東京市の滞在人口時間別推移からは、昼間人口が少ない典型的なベッドタウンであることが示される。

西東京市を魅力的なまちとするためには、良質なベッドタウンを目指すことが重要である。

西東京市から23区全体への通勤は42.9%、そのうち都心へ通勤は30.6%。

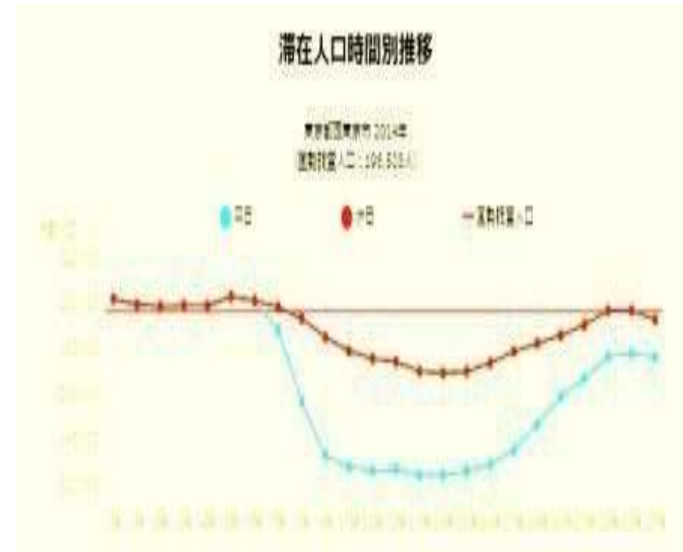
(都心：千代田、中央、港、品川、新宿、文京、渋谷、豊島、江東、台東への通勤者合計%)

## 西東京市民通勤地分布



2010年国勢調査から作成

(出典：多摩信用金庫)

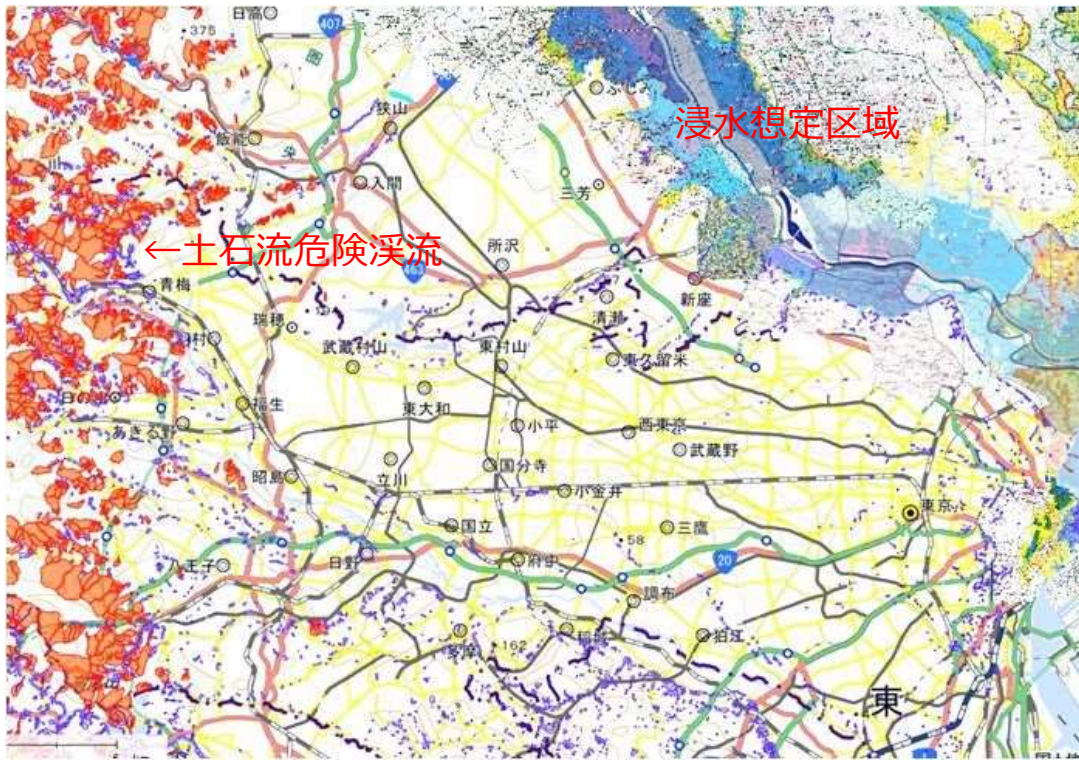


RESAS滞在人口時間別推移

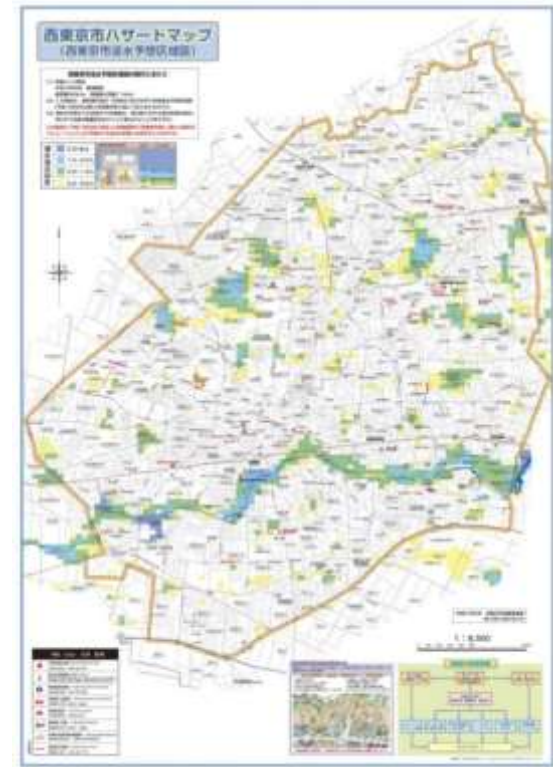
# 安心・安全の確保

西東京市を良質なベッドタウンとして位置付けた場合、日常の安心・安全確保が重要となる。これは単身世帯よりもファミリー層にとってより重要となる。なぜならば、日中西東京市内で生活する家族の安全が確保されるという安心感なしに都心で働くことは難しいためである。

西東京市は、一般的には内陸部の強固な地盤に位置し、地震や津波といった災害には強いといわれている。また大きな河川がなく、治水も進めていることから、洪水などの心配も少ないと考えられる。



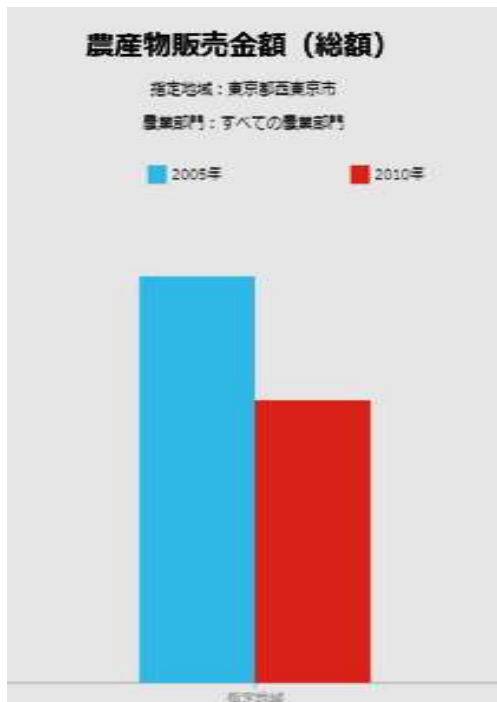
国土地理院・国土数値情報から



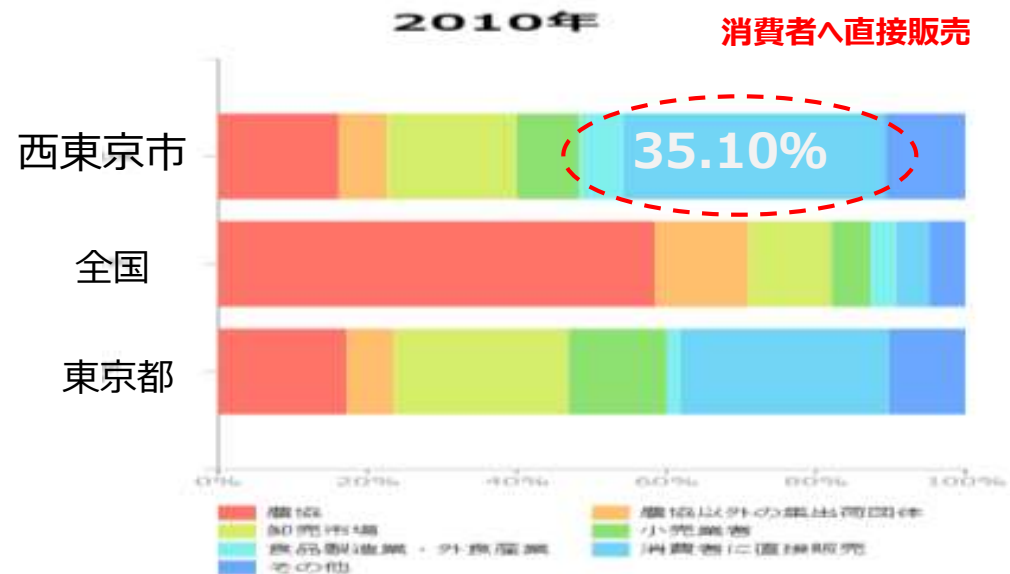
西東京市ハザードマップ

# 地元農作物直接販売の可能性

西東京市の農業が都市型農業であり、全体的な規模は大きくない。  
 しかしながら、農協などを通さない消費者への直販比率が35.10%あり、全国平均4.55%と比較しかなり高いことがわかる。  
 昨今の「食の安全」や「地産地消」への関心の高まりを考えると、生産者が見える形で農作物を直接消費者へ届けるニーズがあり、工夫次第では更に高められる可能性を見出すことができる。



RESAS農産物販売金額（総額）



RESAS農作物の出荷先別経営体数の割合

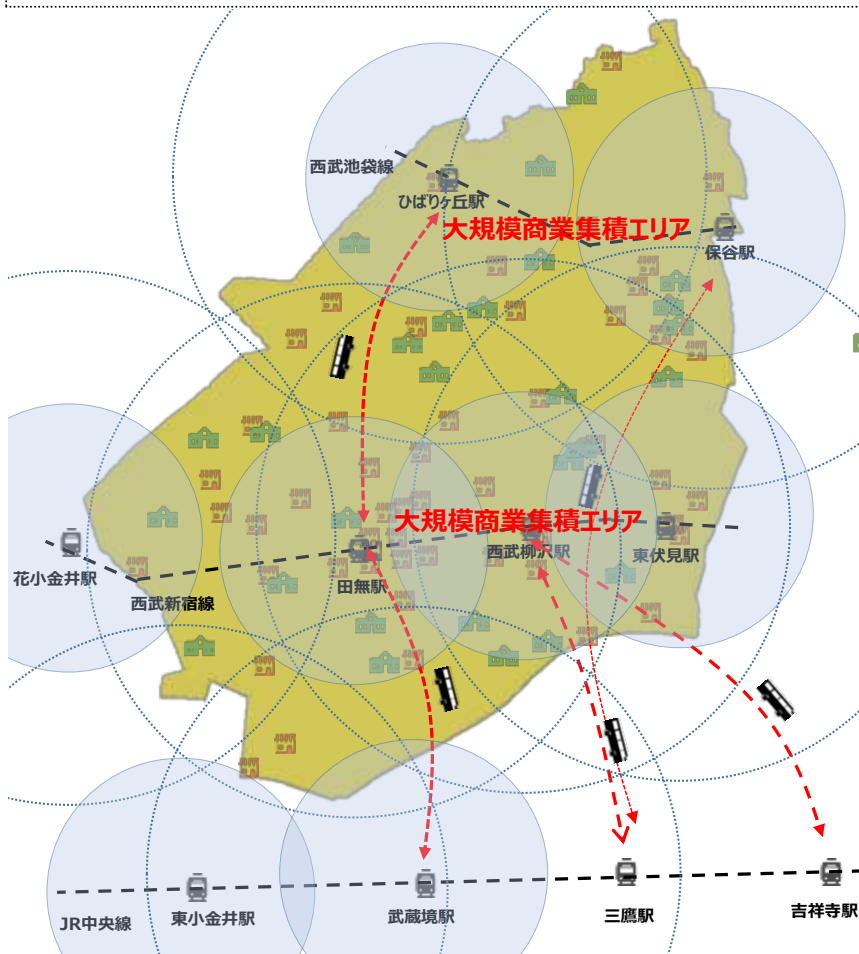
# 西東京市には特長がある～24分ですむまち～

特徴がないと言われている西東京市には24分という特長があることが見えてきた。

- ・平日などの日常は、市内どこでも買い物、通学、通院などの暮らしの要素（施設）が自宅から徒歩20分程度の範囲にある便利でコンパクトなまち。
- ・休日などの非日常には、ショッピング、映画などの娯楽、休息リフレッシュなどできる場所が、自転車、自動車、電車などの交通手段を利用して20分程度で移動できるところにあって手軽に移動できる便利なまち。

<こじつけると>

西東京市の市外局番は04「24」だった（現在は042）  
西東京市の「西」を「24（にし）」と考えた  
「24」時間快適なベッドタウンをめざしたい



鉄道駅から徒歩24分

鉄道駅から徒歩12分

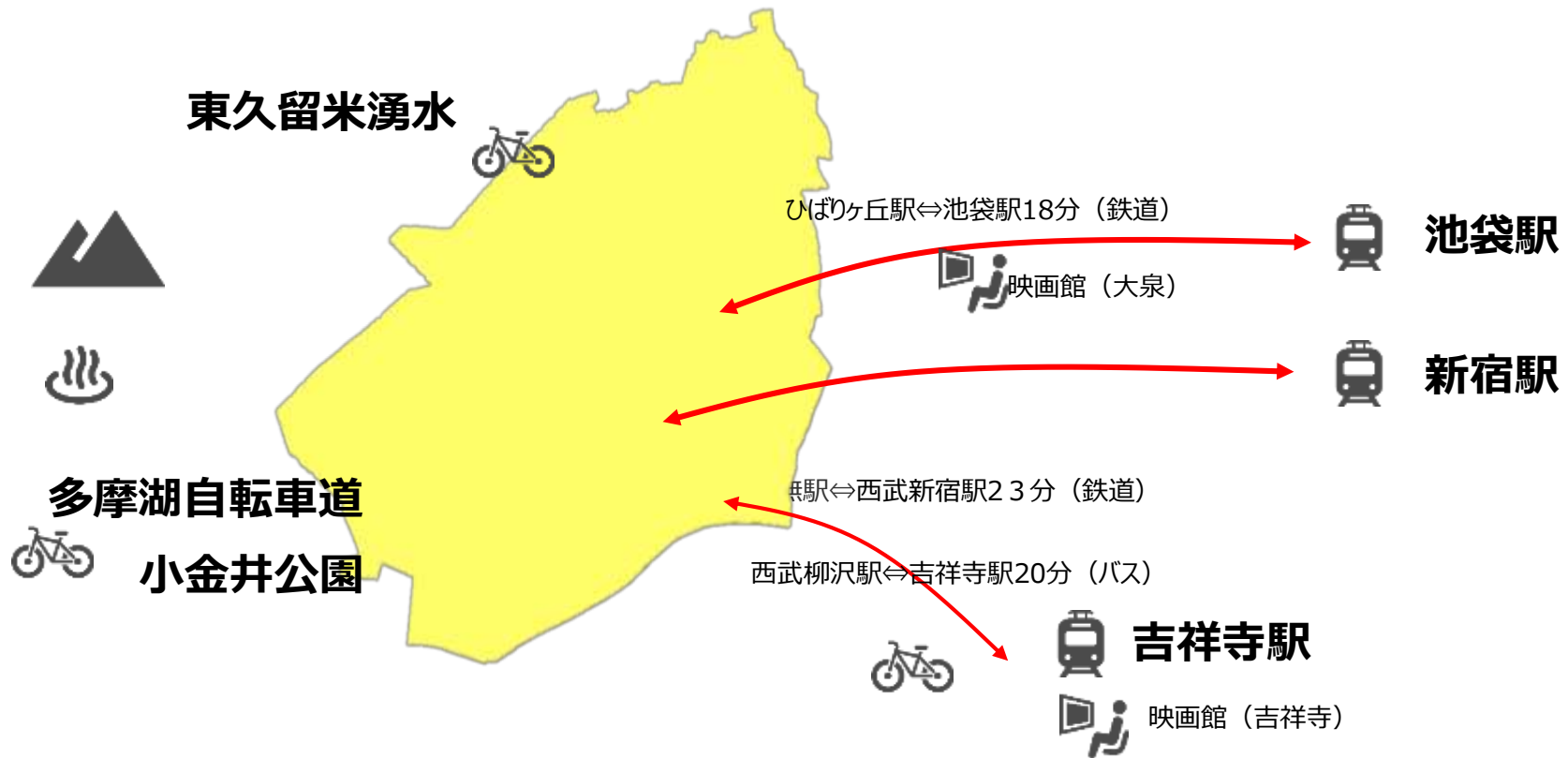
南北主要駅間の交通はバス路線が充実  
(地図上は主なもののみ記載)

病院、大型スーパー、ドラッグストアなどが点在  
(地図上には未記載)

西東京市白地図は下記フリーマップを使用  
<http://www.freemap.jp/item/tokyo/nishitokyo.html>  
コンビニエンスストア、小学校、中学校はGoogle Map検索結果により調査  
2015年11月現在

# 24分ですむまち ～非日常～

オフタイムにはちょっと24分で特長あるスポットへ行ける

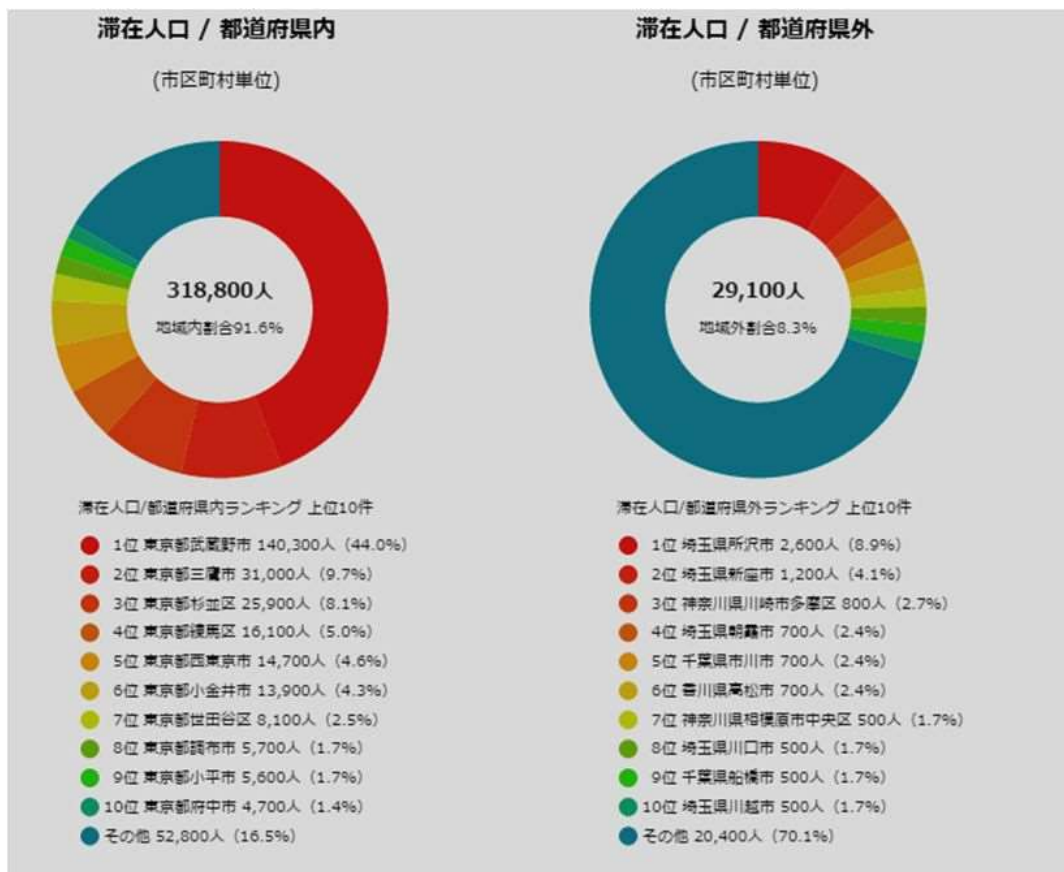


24分ですむ、便利でコンパクトなベッドタウン

# 吉祥寺のある武蔵野市の休日滞留状況を見ると

西東京市から、バス、自転車、車などで24分程度で行ける場所に実際多くの西東京市民が滞留している。

武蔵野市に滞留している人の居住地は、多い順に武蔵野市、三鷹市、杉並区、練馬区、西東京市、小金井市、世田谷区、調布市、小平市、府中市の順。

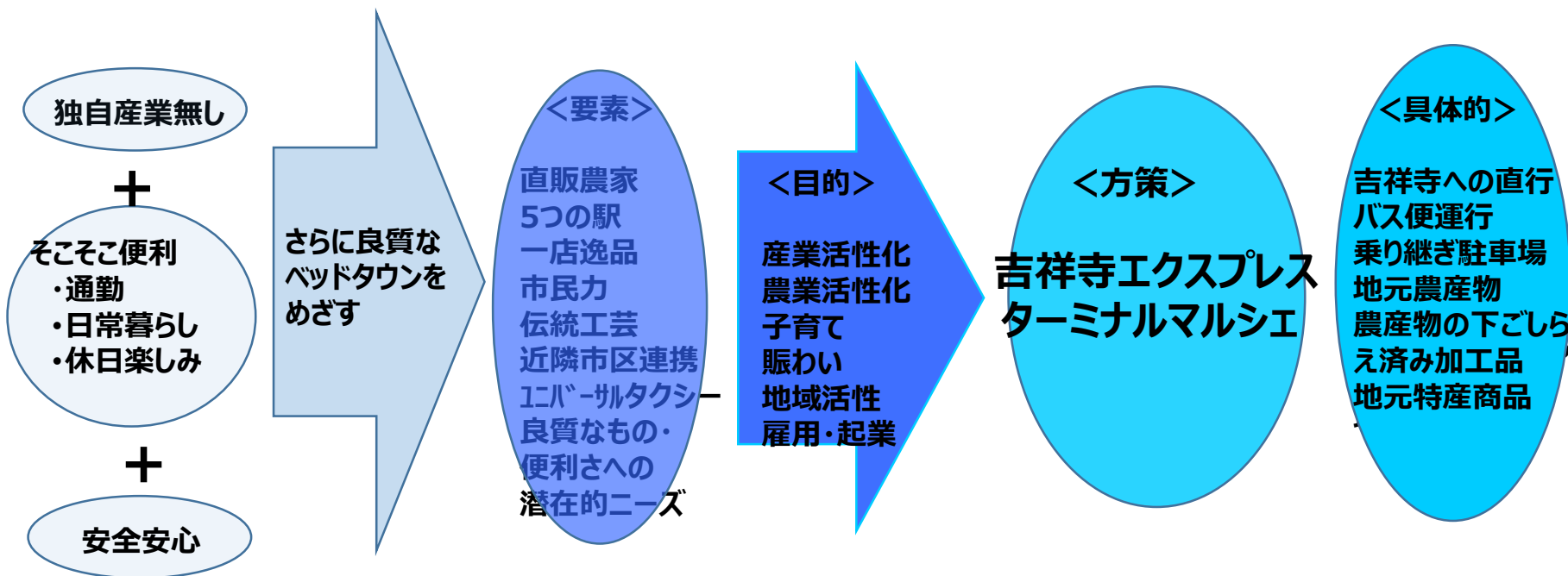


RESAS観光マップFrom - to分析 (滞在人口)

# ＜提言＞ さらに良質なベッドタウンへ

目立つ特徴はないけれど、そこそこ便利で安心なまち

今回、いくつかの前提から、産業活性化、子育て、まちの賑わい、地域活性、雇用創生、起業などをめざして、様々なこのまちの要素をつなげてプロデュースし「吉祥寺エクスプレス」及びその発着所を兼ねた「ターミナルマルシェ」を提案する。



# <提言> 吉祥寺エクスプレス+ターミナルマルシェ

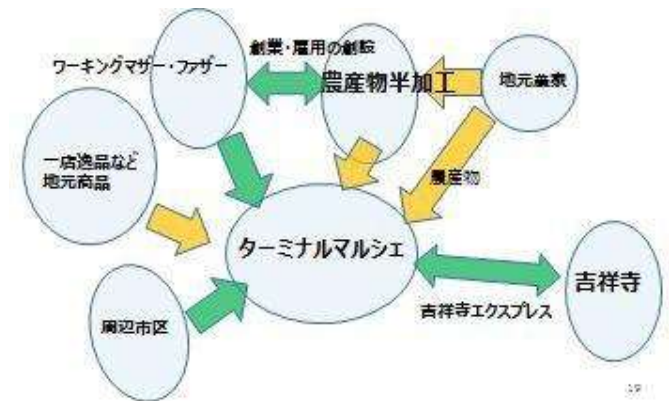
既に西東京市民の多くが利用している吉祥寺へのアクセスを向上、商品の販売さらに雇用や創業の機会を作り、ベッドタウンとしての魅力を高める

- 吉祥寺への直行バス便運行（コミュニティバスやコミュニティタクシーの活用も）
- 乗り継ぎのための駐車場（吉祥寺での駐車場探しや料金などの不便を解消）
- 青梅街道と伏見通り（調布保谷線）の交差部分にあり交通の便が良い
- 市内の特産商品販売
- 近隣との連携へ
- 近隣市区からの利用も見込む
- 東伏見公園の整備に合わせて開設

- 市内の農産物の下ごしらえ済みの安全、便利な加工品販売。
  - 創業、雇用の機会提供（加工作業）
  - 子育て応援（安心できる素材）
  - 勤め人利便性向上（調理の手間が省ける）
- 地元農家の顔の見える農産物販売（安心・安全、近くで持ち帰りやすい）



東京都西部公園緑地事務所サイトから  
<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/seibuk/shouukai/higasihusimi.pdf>



国土地理院ホームページから  
<http://maps.gsi.go.jp/#14/35.730732/139.543104>

# ターミナルマルシェ実現に向けたロードマップ

## ベッドタウンの日常利便性と魅力をアップする

小規模な実証実験でニーズを把握し、ビジネスモデルを検討しつつ、西東京市に関係する様々なリソースを巻き込みながらターミナルマルシェ本格実施を目指す。

### ターミナルマルシェを実現するための実証実験

2016年度

ターミナルマルシェと吉祥寺エクスプレスのニーズを掘り起こし、ビジネスモデルを構築するため、駅前商店街の空き店舗などを活用した小規模マルシェ（ステーションマルシェ）の実施と吉祥寺へのアクセス手段確保を試行する。

#### <ステップ1> 駅周辺の空き店舗を活用したステーションマルシェの試行（ニーズとビジネスモデル）

- 比較的低コストで開始
- 駅前商店街の活性化
- 顔の見える農産物、手工芸品などの販売
- 市内の農産物を使った新たな半加工品ビジネス創出
- 通勤帰りのワーキングマザー、ファザーの利便性向上
- ミッドナイトマルシェ、ワンコイン屋台
- 癒し、リラックス系の店舗の試行

#### <ステップ2> ステーションマルシェから吉祥寺へのアクセス確保の試行（ニーズとビジネスモデル）

- アクセス手段の提供（バス、乗り合いタクシー、オンデマンドバスなど）
- 非日常としての吉祥寺ライフを楽しみ、帰宅時にマルシェで野菜などを購入
- 吉祥寺から野菜を求める客を集客

### 課題の抽出とビジネスモデルの創出

実証実験の知見



西東京市に関係する様々なリソース  
（ヒト、モノ、カネ、取組み）

### ターミナルマルシェの本格実施

2020年度

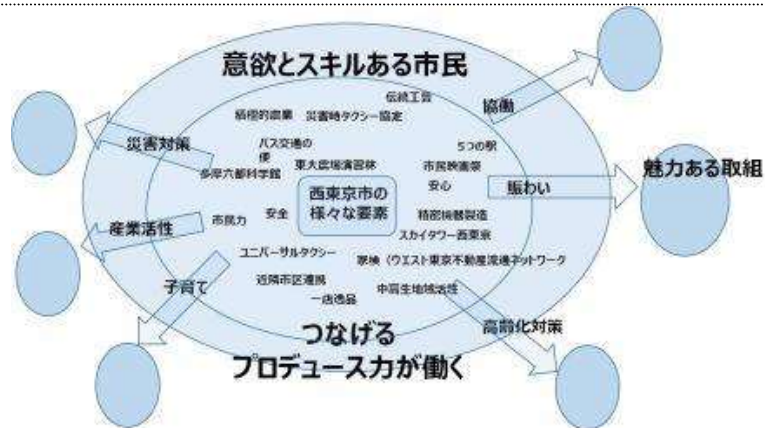
#### <ステップ3> ターミナルマルシェと吉祥寺エクスプレスの実現

- 想定する設置場所を管理する東京都、西東京市、市民によるプランニング
- 便利で、楽しく、潤いのある住環境、ビジネス環境の創出
- 西東京市のみならず、周辺エリアを巻き込んだ地域活性化

＜この提案から見えてきたこと＞

# さらなる発展へ ～西東京市の可能性ある要素とプロデュースカ～

プロデュースカある市民やメディアの協働によって、各要素が結びつき新たな取組が生み出される



## 西東京市の可能性ある要素例

＜災害時＞

市内タクシー業者災害時における応急対策活動に関する協定  
高齢者施設震災時相互応援協定（市内19施設連携）

＜すまい＞

ウエスト東京不動産流通ネットワーク（家検。良質な住宅の認定、流通）

＜学び＞

下野谷遺跡（国指定縄文中期の集落群）  
多摩六都科学館（地域の知の拠点）  
東大生態調和農学機構（30ha以上の農地、演習林が駅から10分）  
民族資料館（保谷にあった民族資料館）  
おでかけ図鑑（見学ポイントや散策ルート）  
大学（東大、早稲田大、武蔵野大）

＜市民、文化＞

ままペンシル（主婦ライターチーム。自分たちで取材、発信）  
ユニバーサルタクシー（ドライバー介護有資格者）  
西東京市民映画祭（西東京シネマクラブ主催）  
ひばりが丘団地再生（団地再生のモデルとして新しいコミュニティづくり）

＜子育て＞

NPO子どもアミーゴ西東京（学童・児童センター運営）  
こそだてフェスタ（30以上の子育てグループが一堂に）

＜産業・商業・農業＞

一店逸品事業（商工会事業おいしい店、素晴らしい技能を）  
商工会ものづくり部会（精密機械工業中心の連携して受注）  
ユニバーサルツーリズム（障害あるなしに関わらず移動を応援）  
西東京市農のある暮らし（積極的に都市農業をアピール）  
積極的農家（ニイクラファーム、田倉農園など）  
スカイタワー西東京（西東京市のランドマーク的存在）

＜メディア＞

FM西東京（コミュニティFM、放送だけでなく地域のハブ）  
J:COM（ケーブルTV、地域のイベント紹介も）  
タウン通信（週刊発行の街の情報新聞）  
ひばりタイムス（西東京市中心のネットニュースサイト）

可能性ある要素

意欲と  
スキルのある市民

メディア  
プロデュースカ

【まちの活性化の継続】  
より良質なベッドタウンへ