

1. 清瀬駅周辺の特性と課題の再整理について

■ まちづくりの方向性と必要な取り組み（過年度報告書より）

- ・ 昨年度の調査報告書（R6.3）では、エリアの特性や課題から将来像やまちづくりの方向性、そのために必要な取り組みが整理されています。
- ・ 本資料では、将来像により「清瀬らしさ」を追加するため、近年の社会状況や、特性・課題を改めて整理します。

もっと
「清瀬らしさ」を追加したい！

エリアの特性	エリアの課題	将来像	まちづくりの方向性	必要な取り組み
・ 市民生活を支える機能が集積し、様々な人が往来するエリア	・ 多様な世代が暮らしやすい居住機能の維持・強化	にぎわいとゆとりが調和し・みどりやひとのあたたかさを感じる清瀬の拠点	・ まちの拠点機能を強化するまちづくり	・ 駅周辺の整備と連動した居住・商業・業務機能の立地誘導 ・ 老朽化した建物の更新による商業・業務環境の整備 ・ 公共機能の維持・確保
・ 交通結節点として、市内や都心部・他エリアへアクセスしやすいエリア	・ 誰もがアクセスしやすい交通結節点機能の強化		・ まちの利便性・安全性を高めるまちづくり	・ 交通動線の見直しに資する駅前広場の整備・更新 ・ 駅南口における都市計画道路の整備推進 ・ 駅及び周辺のバリアフリー化の推進 ・ エリア内の歩行環境の改善
・ エリア周辺の身近な場所に自然や医療機関があるエリア	・ 安全・安心なまちなか環境の維持・向上		・ 誰もが安心できるまちづくり	・ 子どもやお年寄りにやさしい施設整備・活動の推進 ・ 景観形成のルールづくり ・ 駐車マナー・放置自転車の撤去推進 ・ ゴミのポイ捨て抑制や喫煙マナーの周知
・ 老舗や専門店など個性ある店舗が集積するエリア	・ 清瀬らしい活力とにぎわいを生み出す商業・業務機能の維持・充実		・ 清瀬の地域資源の魅力を表出させるまちづくり	・ 都市基盤整備と連動した沿道施設のオープン化の誘導 ・ 空き店舗等活用した創業・出店の推進 ・ 憩い・交流・活動できる広場・オープンスペースの確保 ・ 歴史・文化・芸術・食農等に関する展示・イベント開催
・ 安全な環境で、人とのつながりを感じられるエリア	・ エリア内での憩い・交流・活動を生み出す環境・動線の確保		・ ゆとりを感じられるまちづくり	・ 公共空間の活用等も含めた憩い・交流・活動できる広場・オープンスペースの確保 ・ 広場・沿道での植栽設置・緑化促進 ・ 沿道建物のセットバック等によるオープンスペースの確保
・ 安全な環境で、人とのつながりを感じられるエリア	・ まちづくりを推進する連携体制の強化		・ ひとつつながり・参加できるまちづくり	・ まちの主体・関係者連携を促すプラットフォームの形成 ・ 若い世代に魅力ある活動・イベントの推進 ・ 学生の活動参加促進

■ 近年の社会情勢

以下に示す項目は、未来構想ビジョン策定に向けて注視すべき近年の社会情勢です。

(1) SDGs (持続可能な開発目標)

- 平成27(2015)年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標です。
- 17のゴールと169のターゲットから構成され、「住み続けられるまちづくり」などが掲げられています。



図 SDGs
(出典：外務省HP)

(2) ウォークラブルなまちづくり

- 車の安全で円滑な通行のためのまちなかから、人々の多様なニーズへの対応に应运っていくための人を中心としたまちなかへの変化が必要とされ、居心地が良く歩きたくなる「ウォークラブル」な空間が求められています。
- 国では、まちなかの官民のパブリックスペースをエリア一体的に捉え、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージの公表や、空間の再構築および利活用を一括で推進するための取り組みを推進しています。



図 ウォークラブルなまちづくり
(出典：国土交通省「まちのウォークラブル推進プログラム」)

(3) まちづくりDX

- あらゆる分野でデジタル技術を活用し、地域や社会の課題を解決するデジタル・トランスフォーメーション(DX)の推進が求められています。
- まちづくりDXでは、インターネットやIoT、AI、デジタルツイン技術等を活用して、まちづくりに関する従来の仕組みを変革していくことが重要となっています。



図 まちづくりDX
(出典：国土交通省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」)

(4) 自然災害の激甚化、頻発化

- 近年、全国の豪雨災害が激甚化・頻発化するなど気候変動の影響が顕在化しています。
- さらに、今後は、降雨量の増加や海面上昇、台風の大規模化等が発生されることが見込まれます。



図 マンホールからの噴出
(出典：清瀬市HP)

(5) 官民連携まちづくり

- 従来、まちづくりは行政が中心で行ってきましたが、人口減少による税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大、災害への対応などによって財政がひっ迫しつつあり、近年は市民・企業・NPOなど民間主体によるまちづくりとの連携が重要になってきています。
- 近年は、PPP(Public Private Partnership)のように公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的利用や行政の効率化を図る考え方が浸透し、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI(Private Finance Initiative)など様々な方式が各地で実施されています。



図 官民連携まちづくり
(出典：国土交通省「官民連携まちづくり」)

(6) 人口減少・少子高齢化に繋がる婚活・結婚・出産意欲の低下

- これまで少子化対策の様々な取り組みが行われてきましたが、近年は婚活段階から金銭的支援のみならず、出会いの場創出による結婚への機運醸成が注目されており、政府や自治体によって取り組みが実施されています。
- 東京都では婚活支援サービスの一環として、2024年9月からAIマッチングサービスを展開しています。



図 AIマッチングシステム
(出典：東京都特設HP)

■ 近年の社会情勢

以下に示す項目は、未来構想ビジョン策定に向けて注視すべき近年の社会情勢です。

(7) 駅まちデザイン概念

- これからの時代では、駅や駅前広場だけでなく、周辺市街地との関係も踏まえ一体的に必要な機能の配置を検討することが期待されており、この空間を「駅まち空間」と呼んでいます。
- 駅まち空間に求めるデザインについて、「駅まちデザインの手引き」に以下のとおり整理されています。
- 駅まち空間を、これからの時代のまちづくりの中核を担い得る場所ととらえること
- 駅まち空間が備えているポテンシャルを最大限効果的に発揮できるようにデザインすること
- 既存市街地の再生に向けたリ・デザインの視点や、地域の価値を持続的に向上させていくマネジメントの視点を持つこと
- 鉄道事業者、地方公共団体、開発事業者、市民等の様々な関係者が「まちを良くする」視点を持って連携し、共有すべきビジョンを明確にして、空間や機能を一体的に捉え、管理運営も含めて柔軟かつ総合的に取り組むこと

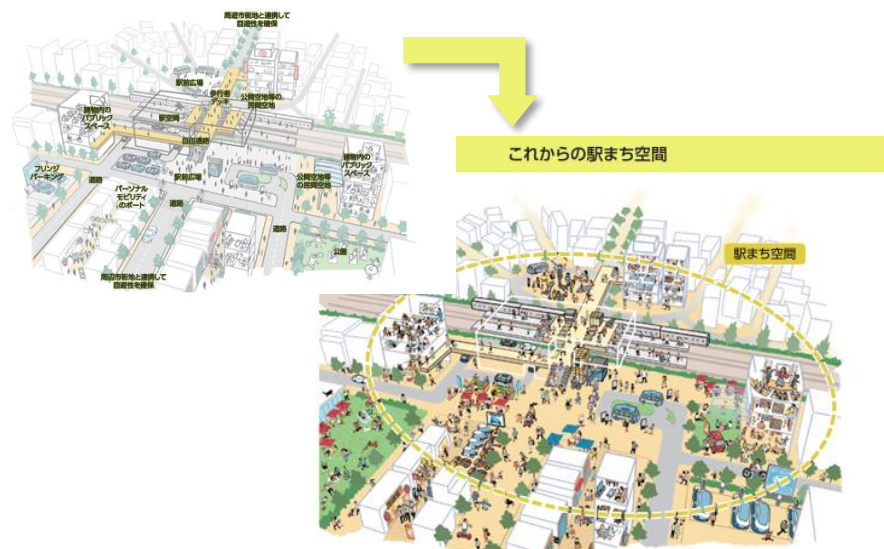


図 駅まちデザイン

(出典：国土交通省・駅まちデザイン検討会「駅まちデザインの手引き」)

(8) 市街地整備2.0

- 従来の市街地整備の進め方から転換し、価値と持続性を高める複合的な更新を目指す新しいアプローチのことを市街地整備2.0として整理されています。
- 従来の市街地整備1.0が「空間」や「機能」の確保を重視していたのに対し、市街地整備2.0では「価値」や「持続性」を高めることが重視されています。
- この新しいアプローチは、都市の持続可能性を高め、多様なアクティビティが展開される市街地を目指しています。
- 具体的には以下のようなポイントが挙げられます。
- ビジョンの構築と共有：地域のビジョンを明確にし、それを共有することで、地域全体の価値を高める。
- 多様な手法と取り組みの組み合わせ：公民連携や多様な手法を組み合わせ、エリアの価値と持続可能性を高める。
- 暫定利用：一時的な利用を通じて、エリアの活性化を図る。

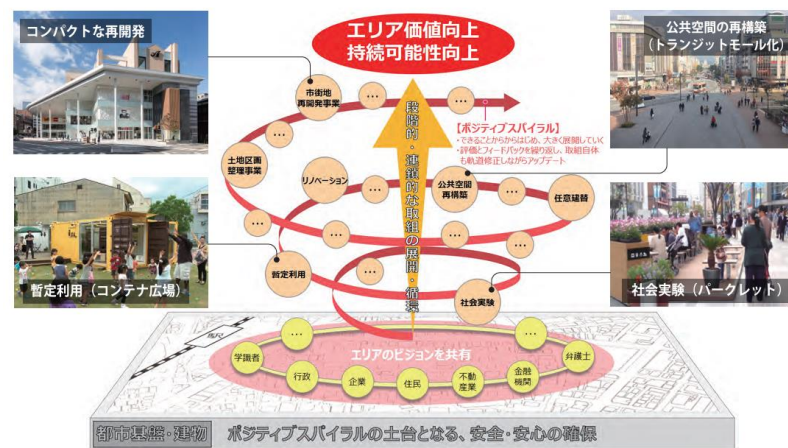


図 市街地整備2.0で重要なポジティブスパイラルの概念

(出典：国土交通省「市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方」)

■ 近年の社会情勢

以下に示す項目は、未来構想ビジョン策定に向けて注視すべき近年の社会情勢です。

(9) 健康・医療・福祉・介護のまちづくり

- ・ 超高齢社会の到来に対応するため、地域全体で生活を支えることができる社会の構築が必要とされています。この実現のためには、市民のライフスタイル、都市の姿という「暮らし方」大きく変えていくことが必要です。
- ・ 例えば、まちを歩くという行為は病気の発症予防や健康増進、機能回復効果等だけでなく、高齢者の介護予防や認知症予防に有効であるとされています。
- ・ また、地域内でのコミュニティ活動を促進することで、互助の関係を築き、健康寿命を伸ばすことへ繋がります。



図 介護予防に関する事例
(出典：松戸プロジェクト)

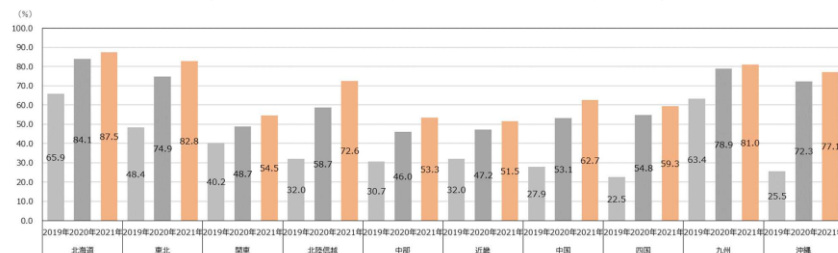


図 健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン
(出典：国土交通省)

(10) 観光形態の変化

- ・ これまでの観光は、いわゆる観光地へ旅行に行くことが一般的でしたが、コロナ禍を経て形態やニーズが多様化しました。
- ・ 自宅から1～2時間程度の「地元」で観光する近距離旅行の形態として、「マイクロツーリズム」が注目されています。
- ・ 観光庁「旅行・観光消費動向調査」では、マイクロツーリズムの割合が2019年から2021年にかけて国内全エリアで増加傾向を示しています。
- ・ 「地元」の魅力を再発見することで、シビックプライド（住民が自分の住む地域に対して持つ誇りや愛着）の向上や交流・関係人口の増加が期待されます。

図表Ⅱ-33 居住エリア別地域ブロック内の域内旅行者割合



資料：観光庁「旅行・観光消費動向調査」観光・レクリエーション目的の国内宿泊旅行

図 居住エリア別地域ブロック内の域内旅行者割合
(出典：観光庁「令和3年度観光の状況および令和4年度観光施策（観光白書）」について)

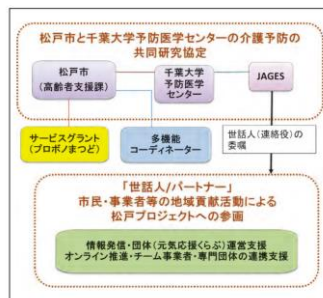


図 介護予防に関する連携
(出典：松戸プロジェクト)

(1) 「清瀬らしさ」について

考えられる清瀬ならではの「特性」や、清瀬ならではの特性を活かすための「課題」を以下に整理します。

■ 清瀬ならではの特性

(1) 医療のまち

- ・ 清瀬は戦前から綺麗な空気の中で安静に療養できる土地とされ、結核患者の療養地として結核療養所が整備された歴史を持ちます。
- ・ 現在は総合病院から介護施設等福祉施設に至るまで多くの施設が市内に立地し、病院数・病床数は多摩地域でも群を抜いて多いです。
- ・ 医療文化の歴史と充実した現在の医療サービスから、健幸やWellness（ウェルネス）が実現できるまちとしての潜在力を有しています。



図 病院
(救世軍清瀬病院・東京病院)

(2) 若者が住み、学生が通うまち

- ・ 駅周辺では、20～30代の単身世帯が多く居住しています。
- ・ また、医学や看護学に関する教育機関が多く立地しており、様々な場所から毎日多くの学生が清瀬に集っています。
- ・ 我が国において人口減少・少子超高齢化への対応が課題となるなかで、若い世代が日常的にまちに住み、通い滞在している点が魅力として挙げられます。



図 教育機関
(国立看護大学校・日本社会事業大学)

(3) 農業が盛んなまち

- ・ 清瀬駅北口から少し歩くと、肥沃な農地が広がっています。
- ・ 収穫量が都内1位の人参をはじめとして、市内で採れた農作物は都内の市場流通が中心となっています。
- ・ 都心までのアクセスが良好な都内に位置しながら、農を身近に感じられることが魅力となっています。

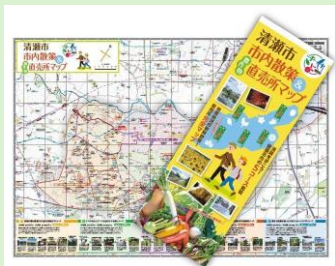


図 清瀬市市内農作物直売所マップ
(出典：清瀬市公式Webサイト)

■ 特性を活かすための課題

(1) 駅前では感じられない医療との関わり

- ・ 駅周辺には様々な規模の医療機関が立地していますが、どれも普遍的であり医療のまちを感じにくい状況です。
- ・ 市民がもっと気軽に医療に触れ合えたり、医療文化を誇りに感じたりできる機会の創出に向けて、駅前空間の活用が期待されます。



図 医療との関わりを感じられない駅前

(2) 滞在空間の不足

- ・ 北口デッキ上に並ぶベンチを除き、気軽に座ったり、休んだり、集ったりすることができる場所が不足しています。
- ・ 駅は通勤・通学等で多く利用されていますが、友人とくつろいだり、立ち止まって会話したりする空間が不足しています。
- ・ このように、現状の駅周辺は交通空間が設けられているものの、気軽に滞在できるオープンスペースが少ないことが課題として挙げられます。



図 滞在空間が少ない駅前

(3) 農との接点がない駅前空間

- ・ 北口から見える景色は住宅が多く、駅直近では農を感じることができません。
- ・ また、農地の傍での庭先直売所やJAの共同直売所もありますが、より身近で便利な場所で多くの消費者に手に取ってもらえることで、清瀬ブランドとしての魅力が増すことが期待されます。
- ・ 多くの市民や訪問者に触れてもらうことのできる空間や機会の創出に向けて、駅前空間の活用が期待されます。

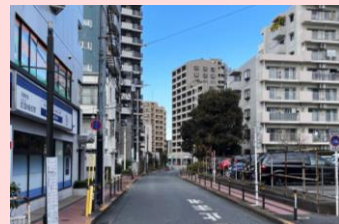


図 農との接点がない駅前

(2) 特性と課題の再整理 (SWOT分析)

前頁までに示した昨年度の調査報告書によるエリアの特性および課題整理、社会状況、および清瀬らしさの整理を踏まえて、SWOT分析による整理を行いました。

内部環境

Strength 強み

- ・ 市民生活を支える機能が集積し、様々な人が往来
- ・ 交通結節点として、市内や都心部・他エリアへアクセスしやすい
- ・ 都心へのアクセスが良好な都内に位置しながら、農を身近に感じられる
医療の歴史と充実した医療サービスを持ち、健幸やWellnessが実現できる潜在力を有する
- ・ 大学などの高等教育機関が集積しており、若い世代が日常的にまちに住み、通い滞在している
- ・ 駅周辺には老舗や専門店など個性ある店舗が集積し、商店街は歩いて楽しい空間となっている
- ・ 安全な環境で、人とのつながりが感じられる

Weakness 弱み

- ・ 単身世帯が増加、親子世代が減少傾向
- ・ 市全体に先んじて人口減少・高齢化が進む可能性
- ・ 建物の老朽化が進む
- ・ 南口では都市計画決定済の道路及び交通広場が未整備、エリア内では幅員の狭い道路やバリアフリー対応が不十分な箇所も多い
- ・ 広場や公園などの憩いの場が少ない、駅や駅前広場で滞留空間や休憩スペースが少なく過ごしにくい
- ・ 空き店舗の増加／歩きたばこ・ポイ捨てなどのマナーに対する懸念
- ・ 魅力的な個店が少ない／子ども・若者向けの店舗等が少ない
- ・ 高齢化等によるまちづくりの人材不足

外部環境

Occasion 機会

- ・ 全国に比べると人口減少スピードは緩やか
- ・ 東京都心の住宅価格高騰により郊外部への人口流出が増加
- ・ 様々な都市政策の推進（ウォーカブル／DX／官民連携／市街地整備2.0など）

Threat 脅威

- ・ 市内における人口減少・高齢化の進行
- ・ 婚活、結婚、出産、育児への意欲低下
- ・ 自然災害の激甚化、頻発化

以上の整理を踏まえ、クロス分析をすると、次に挙げるような項目が施策の視点や例として考えられます。

■ 強み×機会

- ・ **農家による駅前広場ファーマーズマーケット**の開催
- ・ 空き店舗等を活用した**専門医や看護学生による健康セミナー**の開催

■ 強み×脅威

- ・ **清瀬市の玄関口**にふさわしいまちづくり／**エリアの特性**を活かしたまちづくり

■ 弱み×機会

- ・ **駅への近接性や都心部等へのアクセス性**を活かした、多様なライフスタイルに答える**住宅や機能**の導入
- ・ 老舗や専門店など個性ある店舗が集積する商店街における**ゆるやかで安全なウォーカブルゾーン**の形成

■ 弱み×脅威

- ・ 駅舎や駅前広場等の**都市基盤の整備**／都市基盤整備や周辺の建物更新に合わせた**広場空間の確保**
- ・ 清瀬に関係する**若い世代が出会い交流できるイベント**の開催 など

3. 清瀬駅周辺の特性と課題の再整理について

(3) まちづくりの方向性と必要な取り組み（たたき）

エリアの特性と課題の再整理を踏まえ、将来像およびまちづくりの方向性の今回案を示しています。

朱字：基礎調査からの修正箇所

エリアの特性	エリアの課題	将来像	まちづくりの方向性
市民生活を支える機能が集積し、様々な人が往来するエリア	多様な世代が暮らしやすい居住機能の維持・強化	清瀬駅らしいにぎわいとゆとりが調和し、農と触れ合いながら、多世代が健康に安心して暮らすことができる清瀬のまちの拠点	まちの拠点機能を強化するまちづくり
交通結節点として、市内や都心部・他エリアへアクセスしやすいエリア	誰もがアクセスしやすくなる交通結節点機能の強化		まちの利便性・安心・安全性を高めるまちづくり
都心へのアクセスが良好な都内に位置しながら、農を身近に感じられるエリア	農に触れ合える空間や機会の創出		誰もが健康になれるまちづくり
医療の歴史と充実した医療サービスを持ち、健幸やWellnessが実現できる潜在力を有するエリア	大学や医療サービスの集積を活かしたまちづくりの推進		清瀬の地域資源（農業・医療）の魅力を表出させるまちづくり
若い世代が日常的にまちに住み、通い滞在しているエリア	エリア内での憩い・交流・活動を生み出す環境・動線の確保		ゆとりを感じられるまちづくり
老舗や専門店など個性ある店舗が集積し、歩いて楽しい商店街が立地するエリア	清瀬らしい活力とにぎわいを生み出す商業・業務機能の維持・充実		ひととつながり、参加できるまちづくり
安全な環境で、人とのつながりを感じられるエリア	安全・安心なまちなか環境の維持・向上		
	官民が連携しながらまちづくりを推進する体制の構築		