



※令和7年11月13日時点のものです

# 清瀬駅周辺の未来構想ビジョン (案)

令和●年●月  
清 瀬 市

# 目次

## 第1章 はじめに

- 1. 未来構想ビジョンとは
- 2. 策定にあたって
- 3. 検討範囲・対象期間
- 4. ビジョンの位置づけ

## 第2章 清瀬駅や清瀬市の現況

- 1. まちづくりを取り巻く社会状況
- 2. 上位計画における位置づけ
- 3. 清瀬駅周辺ならではの特性と現状
- 4. 清瀬駅周辺のまちづくりの課題

## 第3章 清瀬駅周辺のまちづくりの将来像

- 1. 清瀬駅周辺のまちの姿
- 2. 清瀬駅周辺の将来都市構造

## 第4章 清瀬駅周辺のまちづくりの方向性と取組

- 1. まちづくりの方向性
- 2. 取組

## 第5章 清瀬駅周辺のまちづくりの実現に向けて

- 1. 適切な手順や手法によるまちづくりの推進
- 2. 未来構想ビジョンの取り扱い

## 参考資料

- 1. 用語の解説
- 2. 検討の経過
- 3. 協議会での検討の様子
- 4. 各所でのアンケート、インタビュー実施の様子



第 1 章 はじめに

1. 未来構想ビジョンとは

■はじめに  
@@@@@@@@

■未来構想ビジョン策定の目的

清瀬駅周辺は、令和2年3月に策定した清瀬市都市計画マスタープランにおいて、まちの中心拠点として位置付けられており、商業・サービス施設などの様々な機能が集積するにぎわいのある中心市街地の形成を目指す必要があります。

今後は、まちの中心地・玄関口として機能の強化・にぎわい創出に向けて、ハード・ソフトの両面から取組の検討を行い、事業へと展開していくことが求められています。

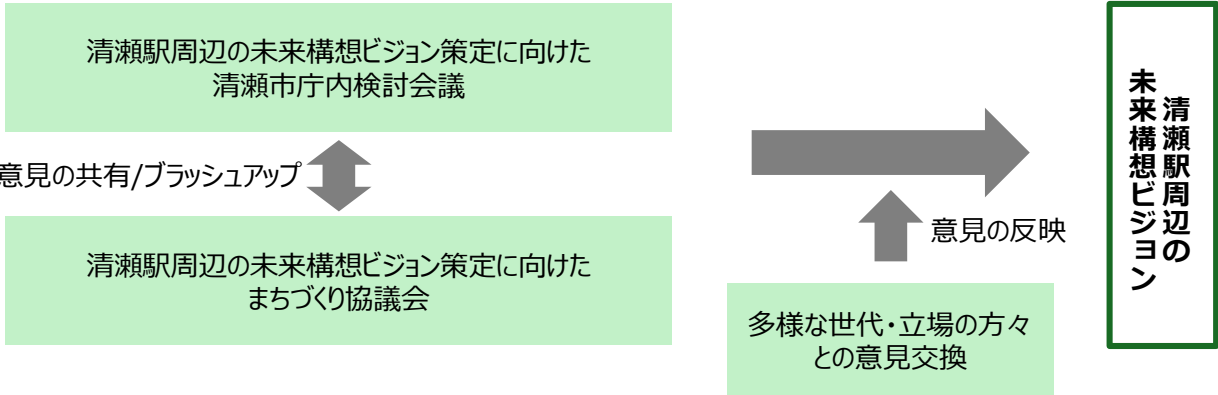
その実現に向けて、将来のまちの姿を明確にし、どのように清瀬駅周辺のまちづくりを進めていくか方針を示すために、『清瀬駅周辺の未来構想ビジョン』を作成しました。

2. 策定にあたって

清瀬駅周辺の未来構想ビジョンを策定するにあたり、『清瀬駅周辺の未来構想ビジョン策定に向けた清瀬市庁内検討会議（以下、庁内検討会議）』を設置しました。

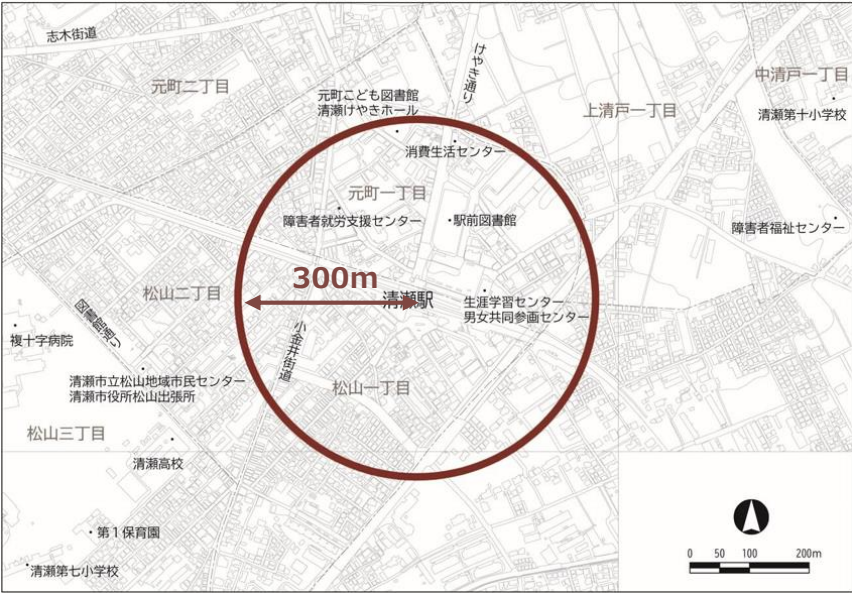
同時に、清瀬駅周辺のまちの将来像や実現方法等について、市民の方や地域の関係者と意見交換を行い、幅広く検討するために、『清瀬駅周辺の未来構想ビジョン策定に向けたまちづくり協議会（以下、まちづくり協議会）』を設置しました。

本ビジョンの策定は、庁内検討会議とまちづくり協議会の両輪で検討を進めてまいりました。また、まちづくり協議会での意見に加え、各所でインタビューやアンケートを実施し、多様な世代・立場の方々との意見交換を経て、策定へと至りました。



3. 検討範囲・対象期間

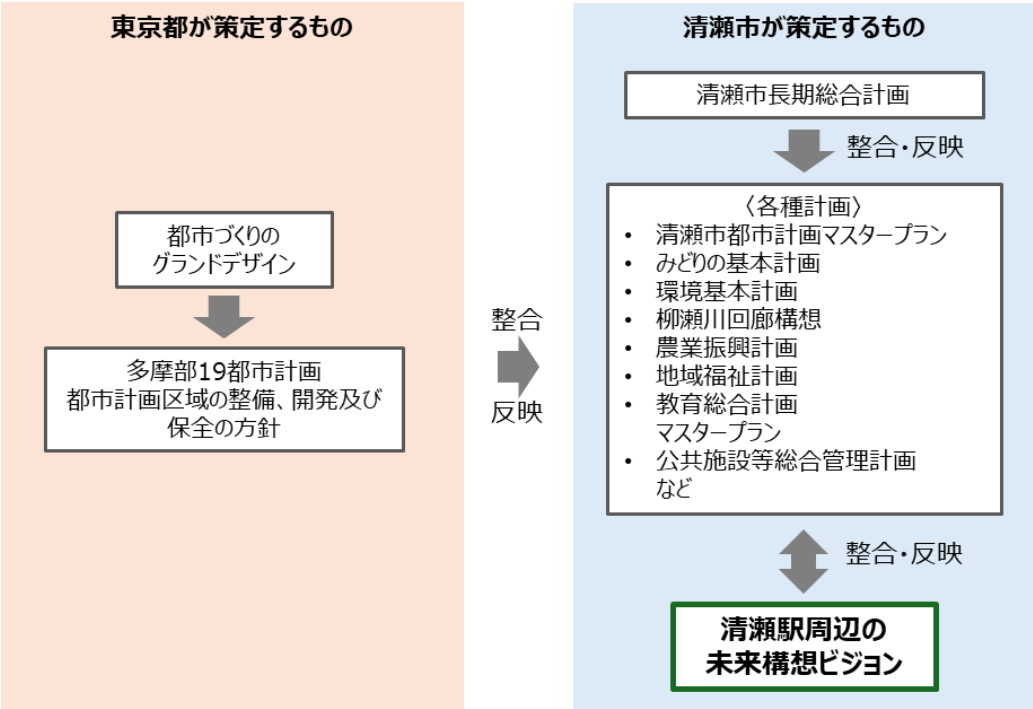
未来構想ビジョンの検討範囲は下図に示す通り、清瀬駅からおおよそ徒歩5分未満である清瀬駅より半径300mの区域とします。また、本ビジョンは、今後概ね30年間で具体化できる項目から検討を進め、実現に向けて取組を進めていきます。



▲本ビジョンの検討範囲

4. ビジョンの位置づけ

清瀬駅周辺の未来構想ビジョンの位置づけ



## 第 2 章 清瀬駅や清瀬市の現況

### 1. まちづくりを取り巻く社会状況

まちづくりを取り巻く社会状況は、大きな転換期にあります。以下では、①社会全体の状況、②近年のまちづくり政策の動向の2つに大別して整理を行いました。

#### ①社会全体の状況

- ・ 人口構造の変化：少子高齢化、人口減少
- ・ 価値観の多様化：ライフスタイルや働き方の変化
- ・ 技術革新：AI・IoT・デジタル技術の進展
- ・ 環境問題への対応：気候変動、脱炭素社会の実現
- ・ 自然災害の激甚化・頻発化：台風・豪雨などへの備え
- ・ 観光形態の変化：インバウンドの増加やスローツーリズムの浸透など

#### ②近年のまちづくり政策の動向

- ・ SDGs（持続可能な開発目標）：環境・社会・経済のバランスを重視した都市政策
- ・ ウォーカブルなまちづくり：人中心の歩きやすい都市空間の整備
- ・ まちづくりDX：デジタル技術を活用した都市運営の効率化・高度化
- ・ 駅まちデザイン：駅を中心とした都市空間の再構築
- ・ 市街地整備2.0：従来の都市再生を超えた新たな整備手法
- ・ 官民連携まちづくり：行政と民間が協力して地域課題に取り組む体制

### 2. 上位計画における位置づけ

#### (1) 第5次清瀬市長期総合計画（R8.xx、清瀬市）

清瀬駅周辺はにぎわいの中心として、また、安全・安心・良好な居住環境が保全されているエリアとして、都市計画道路等の都市基盤の整備推進や、地域の特性を活かした住みやすく快適で安全なまちづくりの推進が掲げられています。さらに、北口周辺は商業・業務機能の充実、南口周辺は都市計画決定されている道路や駅前広場の整備・交通結節点機能の強化による駅周辺のリニューアルが掲げられています。

#### (2) 清瀬市都市計画マスタープラン（R2.3、清瀬市）

清瀬駅周辺は『中心拠点』として位置づけられており、南口の駅前交通広場や都市計画道路の基盤整備を進めるとともに、多様な都市機能の集積を図ることで、交通結節点機能の強化と円滑な移動を促進し、にぎやかで活力のある生活利便性の高い中心市街地の形成を目指すとしています。

#### (3) 多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R2.11、東京都）

清瀬市は東村山都市計画区域に属し、新都市生活創造域の中で『地域の拠点』として位置づけられています。清瀬駅の将来像として、都市基盤整備と土地の有効活用により商業・医療・福祉施設が集積し、にぎわいのある地域の拠点形成とともに、駅南口周辺の都市計画道路と交通広場の整備促進による交通利便性の向上が掲げられています。

### 3. 清瀬駅周辺の特性と現状

令和5年度に実施した基礎調査の結果や、まちづくり協議会でいただいた意見、多様な世代・立場の方々からの意見を踏まえ、清瀬駅周辺の特性と現状について整理しました。

#### (1) 清瀬駅周辺の特性

- ◆ 市民生活を支える機能が集積し、様々な人が往来している
- ◆ 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
- ◆ 医療サービスや医療とともに発展した歴史を持ち、健康やWellnessが実現できる潜在力を有する
- ◆ 高校や大学等の教育・研究機関があることで、若い世代が駅を利用し通学している
- ◆ 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
- ◆ 治安が良く安心して過ごせる環境で、人とのつながりを感じられる



#### (2) 清瀬駅周辺の現状

- ◆ スーパーや飲食店など生活に必要な機能は一通り揃っているものの、施設規模や設備が十分でなく、市民が利用しにくい状況となっている。
- ◆ 歩行者・バス・自動車などが交錯したり、踏切や南北往来の歩行者アクセスが悪く、安全でない場所がある
- ◆ 清瀬らしい特色が表現できていない
- ◆ 歩きたばこやポイ捨てなどマナー違反が見られる
- ◆ 若者やファミリー向けのスポットが少ない
- ◆ 歩道の凸凹など、特に高齢者や車いす利用者にとって優しくない空間がある
- ◆ 休憩したり交流する場所が少ない
- ◆ 店主の高齢化や担い手不足、空き店舗が増加している



### 4. 清瀬駅周辺のまちづくりの課題

まちづくりを取り巻く社会状況、上位計画における位置づけ、清瀬駅ならではの特性と現状を踏まえ、清瀬駅周辺のまちづくりの課題について整理しました。

- ◆ 多様な世代が暮らしやすい居住機能の維持・強化
- ◆ 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
- ◆ 誰もがアクセスしやすくなる交通結節点機能の強化
- ◆ エリア内での憩い・交流・活動を生み出す環境・動線の確保
- ◆ 安全・安心なまちなか環境の維持・向上
- ◆ 農や自然に触れ合える空間や機会の創出
- ◆ 官民が連携しながらまちづくりを推進する体制の構築
- ◆ 大学等の教育・研究機関や医療サービスの集積を活かしたまちづくりの推進



# 第3章 清瀬駅周辺のまちづくりの将来像

## 1. 清瀬駅周辺のまちの姿

第2章で整理した『清瀬駅周辺のまちづくりの課題』を踏まえ、本ビジョンにおける清瀬駅周辺のまちの姿を右のように描きました。

清瀬駅周辺のまちを「駅まちきよせ」と呼称することにし、まちの「ホッとリビング」になることを目指します。

「ホッと」には、駅まちきよせのにぎわいを連想させる「ホット」と、ゆとりや安心感を連想させる「ほっと」の2つの意味を込めました。「リビング」は、ひとりでも大切な人とでも、安全に、安心して生活することができる、くらしの中心となる場所です。

そして、これを実現させるためには「みんなで育む」ことが何よりも大切です。

「みんなで育む まちのホッとリビング 駅まちきよせ」というまちの姿を掲げ、にぎわいとゆとりが調和したまちづくりを推進していきます。

社会状況

上位計画

駅周辺の特性

駅周辺の現状

まちづくりの課題

- ◆ 多様な世代が暮らしやすい居住機能の維持・強化
- ◆ 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
- ◆ 誰もがアクセスしやすくなる交通結節点機能の強化
- ◆ エリア内での憩い・交流・活動を生み出す環境・動線の確保

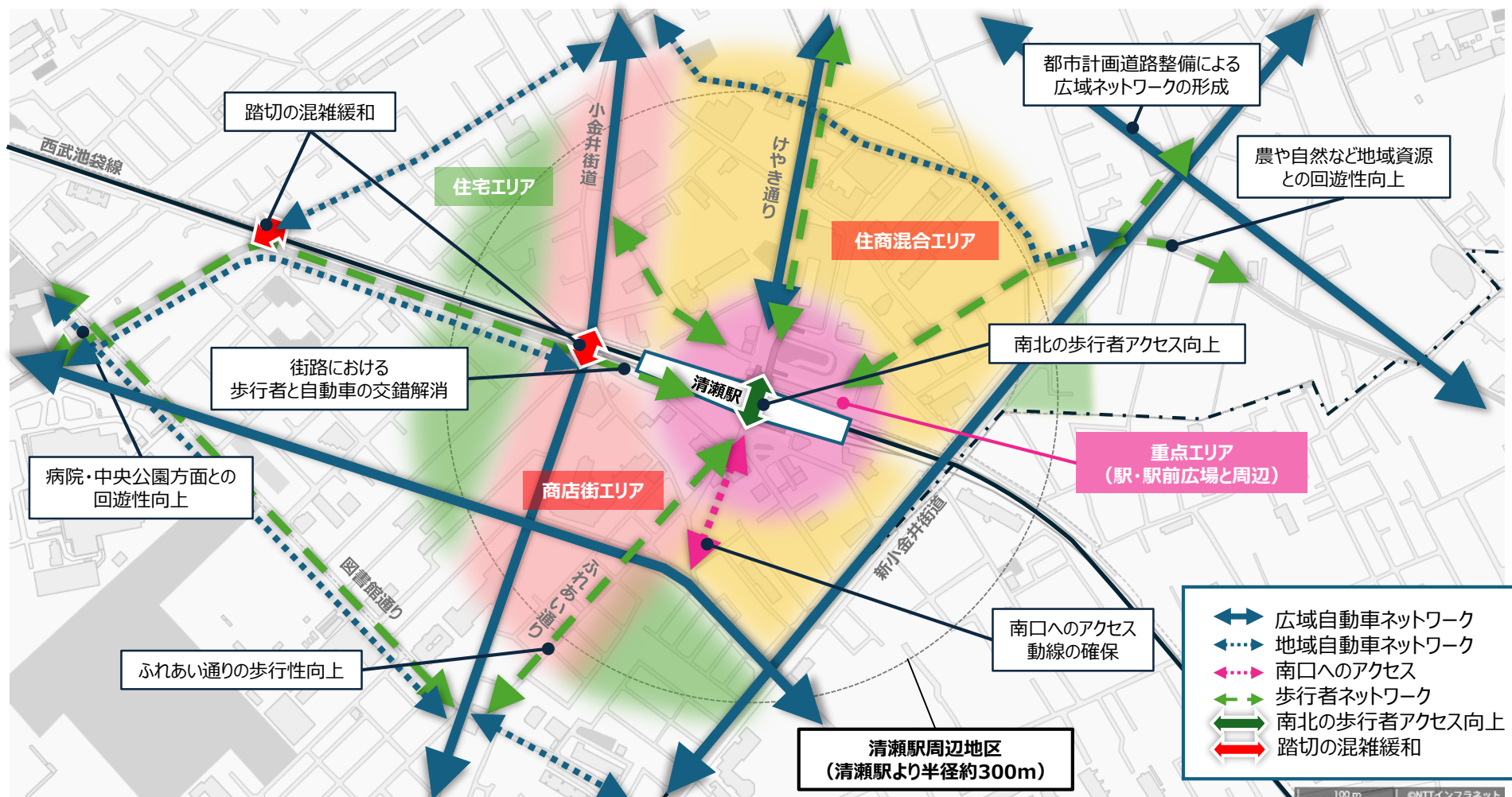
- ◆ 安全・安心なまちなか環境の維持・向上
- ◆ 農や自然に触れ合える空間や機会の創出
- ◆ 官民が連携しながらまちづくりを推進する体制の構築
- ◆ 大学等の教育・研究機関や医療サービスの集積を活かしたまちづくりの推進

清瀬駅周辺のまちの姿

みんなで育む まちの **ホッと** と **リビング** 駅まちきよせ

## 2. 清瀬駅周辺の将来都市構造

清瀬駅周辺の将来都市構造を下図に示しています。清瀬市都市計画マスタープランの「清瀬駅周辺地域の都市づくり方針図」を基本としながら、対象地区独自の要素を加え、清瀬駅周辺のまちづくりの将来都市構造を「軸（ネットワーク）」で表現しました。



第 4 章 清瀬駅周辺のまちづくりの方向性と取組

1. 清瀬駅周辺のまちづくりの方向性

第2章で整理した『清瀬駅周辺ならではの特性』を活かし、『まちづくりの課題』を解決するとともに、第3章で描いた『清瀬駅周辺のまちづくりの将来像』を実現するための**まちづくりの方向性**と、その**取組**を一覧で示します。また、取組ごとの説明を次頁より示します。

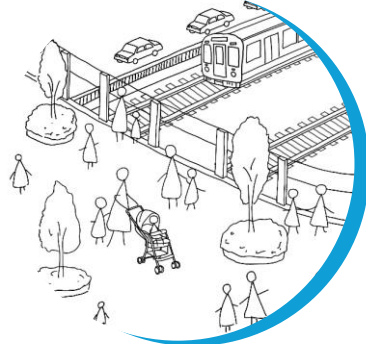
01 まちの拠点機能を強化する

清瀬市におけるまちの中心拠点として、多様な世代が住まい、働き、訪れる、にぎわいのあるまちとなるように、都市機能の適正配置、安全・安心な施設整備や活動推進、公共機能の活用や連携、憩いや潤い、にぎわいの場の確保を図り、まちの拠点機能を強化します。



02 まちの交通機能を強化する

清瀬駅周辺は多様な人が行き交い、様々な交通が通行する結節点であることから、今以上に市内外へ安全・円滑にアクセスしやすいまちとなるように、駅前広場や道路、歩道等の基盤整備、駅の南北往来の安全性・利便性向上、放置自転車や路上駐車対策を図り、まちの交通機能を強化します。



03 まちの環境を維持向上するルールをつくる

清瀬駅周辺ならではの魅力を感じられる資源を活かし、良好でゆとりある環境を形成したまちとなるように、景観形成に資する誘導、沿道のにぎわい誘導、老朽化建物の更新誘導、グリーンで健幸につながる環境づくりを図り、まちの環境を維持向上するルールをつくります。



04 まちを動かす人や機会の仕組みをつくる

清瀬ならではのやさしさあふれる多様な人々がつながり、交流や活動を行うことで活力やにぎわいを創出したまちとなるように、プラットフォーム形成、若い世代のイベント推進や運営促進、ウォークブルな空間の創出・活用、商店街の創業・出店・利活用促進を図り、まちを動かす人や機会の仕組みをつくります。



2. 取組

01 まちの拠点機能を強化する

◆ 商業・居住・業務・宿泊・観光機能の適正配置

駅前にふさわしい拠点機能の集積を促進するため、生活利便商業・サービス機能やウェルビーイングな居住機能、業務機能、宿泊機能、観光機能などの立地を誘導するとともに、複合化などによって利便性を高めます。

◆ 安全・安心で誰にとってもやさしい施設整備・活動の推進

誰にとってもやさしい拠点にするため、老朽化した建物の更新や防災・防犯機能の強化などによって安全を確保するとともに、子どもからお年寄りまで、すべての人へ安心を提供できる施設の整備や活動を推進します。

◆ 既存公共機能の維持活用や周辺公共機能との連動

今ある拠点機能に対しさらに磨きをかけるため、生涯学習センター（アミュー）などの既存公共機能の維持・活用を行うとともに、南部児童館等複合施設及び中央公園をはじめとした、周辺公共・公共的機能との連動を図ります。

◆ 憩い・潤い・にぎわいのある広場・オープンスペースの確保

誰にとっても居心地のよい拠点にするため、憩い・交流・活動できる広場・オープンスペースの確保やストリートファニチャー、芝生や植栽などの設置を推進します。

02 まちの交通機能を強化する

◆ 駅前広場や都市計画道路の整備・更新とその事業推進

安全で利便性の高い交通機能を確保するため、南口駅前広場や都市計画道路の整備を推進するとともに、ニーズにあわせた北口駅前広場の更新を図ります。

◆ 歩道整備などによるバリアフリーやユニバーサルデザインの推進

誰にとっても移動しやすい空間にするため、歩道の整備などによる歩車分離をはじめとした、駅及び周辺のバリアフリー化やユニバーサルデザインの推進を図ります。

◆ 駅の南北往来の安全性確保や利便性向上

線路によって分断されている清瀬駅南北の交通を円滑化するため、踏切の安全性確保や歩行者アクセス性の向上など、駅の南北往来の安全性確保や利便性向上を図ります。

◆ 放置自転車や路上駐車対策の推進

自転車や自動車のアクセス性と安全性を高めるため、駐車場や駐輪場等の必要規模の確保や、駐車マナーの改善や放置自転車対策を推進します。



## 第 4 章 清瀬駅周辺のまちづくりの方向性と取組

### 2. 取組

#### 03 まちの環境を維持向上するルールをつくる

##### ◆ 景観形成のルールづくり

良好でゆとりある景観を形成するため、沿道建物の1階部分を憩いやにぎわいに資する空間とすることやオープンスペースでの植栽設置、緑化の促進など、地域特性に応じた景観形成のルールづくりを推進します。

##### ◆ 都市基盤整備と一体化した沿道におけるにぎわいの誘導

沿道空間の魅力と利便性を高め、にぎわいのある都市環境を実現するため、都市基盤整備と連動した空間の再構成や建築物の誘導を推進します。

##### ◆ 老朽化した建物の更新誘導

安全で魅力ある都市環境を実現するため、土地利用の方針や建築の誘導を通じて、段階的かつ計画的な建物の更新を促進します。

##### ◆ クリーンで健幸につながる環境づくり

きれいで心豊かな生活ができる環境づくりを実現するため、ゴミのポイ捨て抑制や喫煙マナーの周知、公共交通や建築物において脱炭素化を促進するなど、公共マナーや生活環境の向上に向けた取組を推進します。

#### 04 まちを動かす人や機会の仕組みをつくる

##### ◆ まちの主体・関係者連携を促す地域のプラットフォームの形成

地域の多様な主体が連携し、持続的なまちづくりを実現するため、関係者が協働できる仕組みや対話の場となる地域のプラットフォームの形成を推進します。

##### ◆ 若い世代に魅力的で地域の発展に寄与するイベントの推進や主体的運営の促進

学生をはじめとした若い世代が地域に関わり、まちの活力を高めることを実現するため、公共空間等を活用した魅力的な活動やイベントの展開を推進するとともに、自らが主体的に運営や活動ができるよう促進を図ります。

##### ◆ ウォークブルな空間等の創出・活用に向けた取り組み

歩いて楽しい、歩きたくなる空間を創出するために、道路空間をにぎわい創出に活用できる仕組みの導入を推進します。また、空間を利用したマーケットや、農や自然に触れ合える機会の創出、健康増進に繋がるイベントやキャンペーンなどの開催を推進します。

##### ◆ 商店街のにぎわい創出に繋がる創業・出店・利活用の促進

にぎわいを創出するため、昔ながらの商店街の魅力を維持するとともに、新しく創業・出店する人材の支援や、空き店舗等の利活用を推進します。

## 第 5 章 清瀬駅周辺のまちづくりの実現に向けて

### 1. 適切な手順や手法によるまちづくりの推進

#### (1) 駅前広場や都市計画道路の整備・更新計画および駅舎再整備との連携

駅を中心とした拠点機能や交通機能の強化のため、市ではより具体的な清瀬駅周辺のまちづくりの方針を検討するとともに、駅前広場を含む都市計画道路の整備・更新に向けた計画を推進していきます。同時に、鉄道事業者との連携により、駅舎の再整備に向けた検討を推進します。

#### (2) 官民連携によるまちづくりの推進

にぎわいと清瀬らしい魅力ある空間の実現のためには、市民と、民間事業者、行政などが互いに連携・協働して取り組むことが重要です。民間のまちに資する多様な取組を支援・促進するため、エリアプラットフォームの組成によるまちづくりの担い手の確保やネットワークの構築等といった官民連携によるまちづくりを推進します。



▲エリアプラットフォームのイメージ  
(出典：国交省)

#### (3) 地域実情に即した手法の選択と導入

取組を着実に実行していくために、地区計画の策定や市街地再開発事業の推進など、地域の実情に即した最適な事業手法を選定・導入します。

また、道路空間や駅前広場の有効活用を図るため、「歩行者利便増進道路制度（通称：ほこみち）」等の導入を検討し、道路空間を活用したイベントやエキシビションを行うなど、継続的ににぎわいの創出につながる取組を推進します。

なお、取組は一朝一夕に実現するものではないため、社会実験などを通じて実現可能性を検証しながら、段階的かつ着実に推進していきます。



▲ほこみちのイメージ  
(出典：国交省)

### 2. 未来構想ビジョンの取り扱い

未来構想ビジョンは、今後概ね30年間で検討を進めていく長期的なビジョンであり、その実現に向けてはPDCAサイクルに基づき、適切な進行管理を行います。また、本ビジョンは、現時点における清瀬駅周辺のまちづくりにおいて、目指すべき将来像や方向性を示すものです。今後、まちづくりの進展状況や社会経済の変化を踏まえ、ビジョンの妥当性を検証し、地域の皆さまの意見を十分に反映させながら、必要に応じて柔軟に見直しを行います。さらに、示された将来像や方向性に基づき、市では取組内容を具体化・深化させ、実現可能な施策から順次着手していきます。



▲PDCAサイクルによる適切な進行管理イメージ