

# 白井駅・西白井駅周辺ビジョン

～持続可能な拠点形成を目指して～  
(案)

令和8年3月

白井市

## 1. 駅周辺ビジョンの基本的な考え方

- 1-1. ビジョン策定の目的
- 1-2. ビジョンの役割
- 1-3. ビジョン活用のイメージ
- 1-4. 駅周辺ビジョンの位置づけと対象範囲

## 2. 将来像の設定

- 2-1. 白井市の強みと現状
- 2-2. 将来像の前提
- 2-3. 白井駅周辺の将来像
- 2-4. 白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト
- 2-5. 西白井駅周辺の将来像
- 2-6. 西白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト
- 2-7. 両駅周辺で共通する考え方
- 2-8. 今後の進め方

## 3. 資料編

- 3-1. 事例紹介
- 3-2. 参考資料

# 駅周辺ビジョンの基本的な考え方

1-1. ビジョン策定の目的

1-2. ビジョンの役割

1-3. ビジョン活用のイメージ

1-4. 駅周辺ビジョンの位置づけと対象範囲



## 策定の目的

白井市は、昭和54年の千葉ニュータウン事業により整備され、ベッドタウンとして発展してきました。

しかし、平成30年をピークに人口減少に転じ、少子高齢化や公共施設の老朽化など、様々な課題が顕在化しています。

今後も、持続可能なまちであるために、中心都市拠点・生活拠点である白井駅・西白井駅周辺においては、地域特性に応じたさらなる機能集積や利便性向上等を図ることが必要です。

本ビジョンは、**白井市に住む、働く、訪れる、それぞれのひとにとって、より魅力的で快適な拠点をつくるため、駅周辺地域の将来像の方向性や、その実現に向けた道筋を市内外に示すこと**を目的に策定しています。

## ビジョンの役割

## 市にとって

駅周辺地域の将来像の  
方向性を示す  
『メッセージ』

## 民間にとって

駅周辺地域に  
投資をする際の  
『判断材料』

## 市民にとって

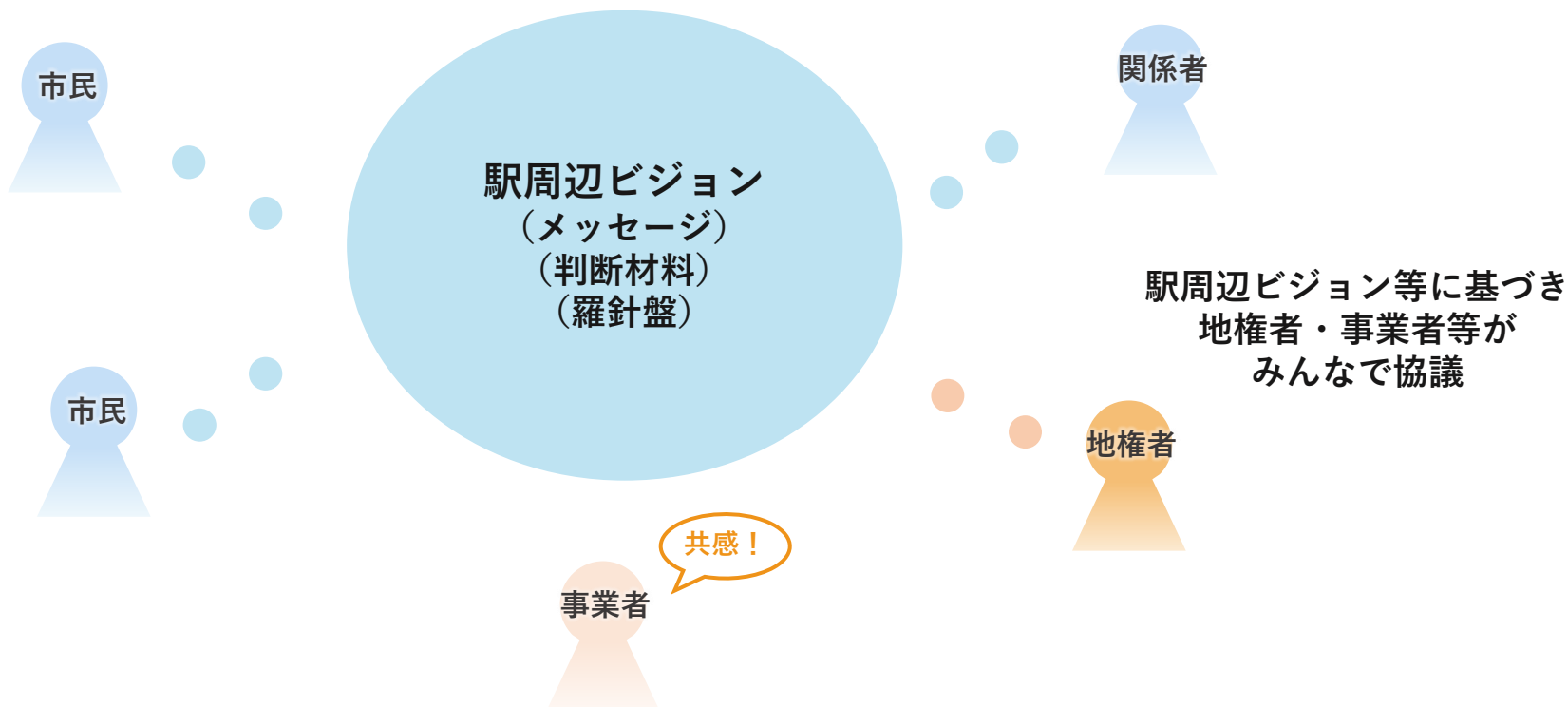
目指す将来像の方向性  
が分かり、  
将来に進めるための  
『羅針盤』

ビジョンは、行政内外の合意形成と実現推進のための**共通言語**です。  
策定後は、社会情勢の変化等に対応し、柔軟な運用を目指します。

## 議論のベースとして活用

市民アンケートや審議会等意見、総合計画、事業者との対話結果等に基づき、  
駅周辺ビジョンを策定

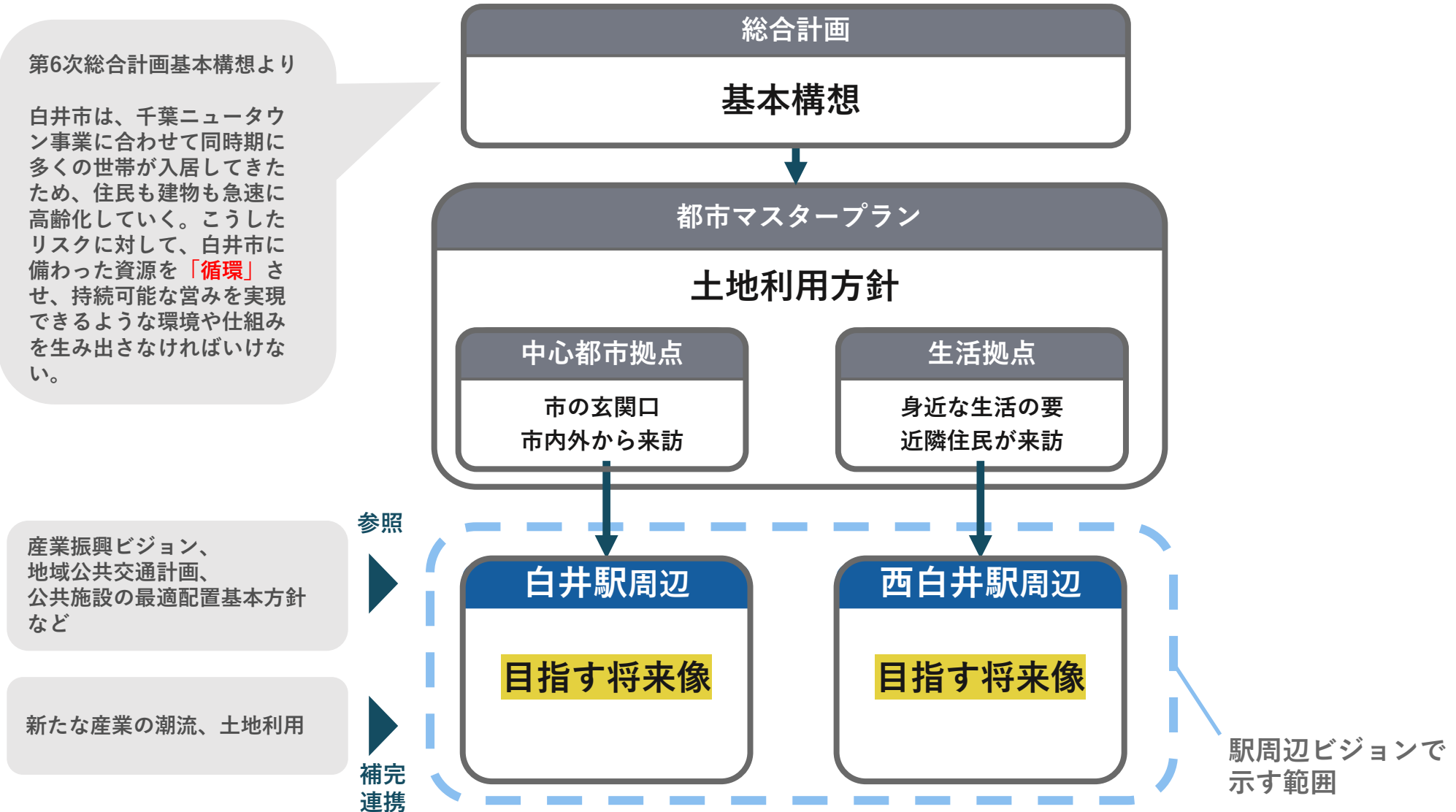
将来の土地利用を協議する際の議論のベースとして  
駅周辺ビジョンを活用する



※上記はイメージであり、協議の進め方や主体を制限するものではない。

# 1-4 駅周辺ビジョンの位置づけと対象範囲

白井駅・西白井駅周辺は、都市マスタープラン等に基づき、それぞれ異なる土地利用方針を持っています。両駅及び他地域の土地利用が互いに補完・連携することで、市全体の目指すべき将来像の実現を目指します。



# 1-4 駅周辺ビジョンの位置づけと対象範囲

本ビジョンは、白井駅と西白井駅の駅周辺（概ね半径500メートル圏）を対象とします。



## 将来像の設定

- 2-1. 白井市の強みと現状
- 2-2. 将来像の前提
- 2-3. 白井駅周辺の将来像
- 2-4. 白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト
- 2-5. 西白井駅周辺の将来像
- 2-6. 西白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト
- 2-7. 両駅周辺で共通する考え方
- 2-8. 今後の進め方



白井市は、首都圏と成田空港を結ぶアクセス性と強固な地盤が特徴です。  
災害リスクが低く、快適な生活環境を備え、多種多様な産業が発展しています。

## 白井市の強み

### 1 空港と都心への 良好なアクセス

**成田空港とのアクセス**：北総線を利用すれば約30分で空港に直結。国道464号などの幹線道路も整備されています。**ビジネス・観光の両面で高い広域連携性**を有しています。

**東京首都圏とのアクセス**：北総線経由で都心まで約40分と、東京都心部への通勤・通学が容易です。国道16号などとも連携し、公共交通と自動車の双方で高い利便性を発揮しています。**白井市の居住・産業・交流の発展を支える重要な基盤**となっています。



首都圏～白井市～成田空港のアクセス

### 2 強固な地盤と ゆとりある生活環境

**強固な地盤**：白井市は下総台地の上に強固な地盤を有しています。**液状化や沈下の危険性が低く、安全・安心なまちづくりを支える重要な強み**です。

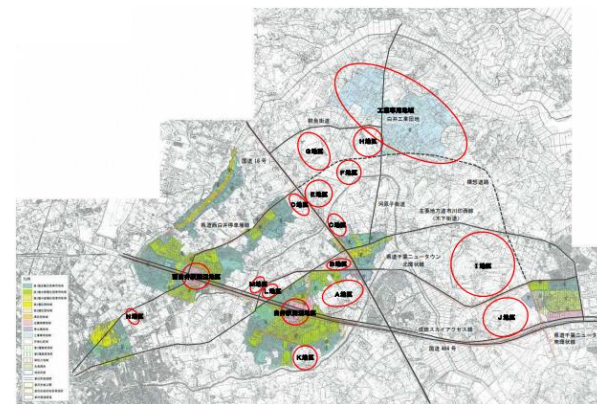
**ゆとりある生活環境**：駅周辺には公園や緑道が多く整備され、道路幅も広く、「**快適性**」に優れた環境が形成されています。



ニュータウンを継承する  
緑道やゆとりある空間

### 3 多種多様な 産業が発展

**産業の発展**：特産物である**梨**は、栽培面積で**県内1位**。また、**県内最大級の内陸工業団地である白井工業団地**は、約300社の中小企業を中心に、約7,000人が従事。また、市では**企業誘致基本方針**を策定し、誘致すべき産業とその候補地及び誘致の進め方を示し、市の強みを活かした**企業誘致**を進めている。



企業誘致基本方針で示す事業候補地

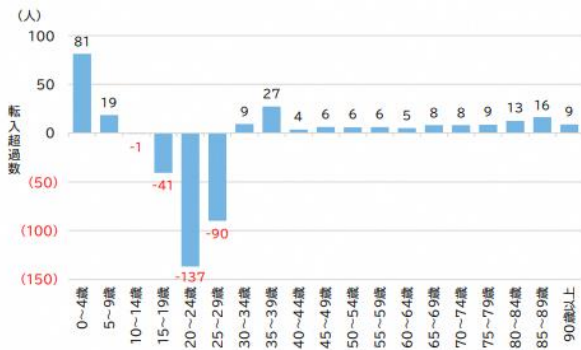
# 2-1 白井市の強みと現状

一方で、ニュータウン開発から40年余が経過し、住宅団地や公共施設の老朽化が進み、人口構成や商業環境が変化するなど、課題が顕在化しています。

## 白井市の現状

### 1 人口減少と 少子高齢化

**人口減少**：平成30年以降人口減少が続き、今後も緩やかな縮小が見込まれています。  
**少子高齢化**：少子高齢化が急速に進行しており、生産年齢人口は減少する一方で、老年人口は増加傾向にあります。**15～29歳の若者層の市外流出が顕著**で、地域の担い手不足や将来的な労働力確保への懸念が高まっています。



出典：住民基本台帳人口移動報告

図 年代別の転出超過数

(平成26年～令和5年(2014～2023年)における年平均値)

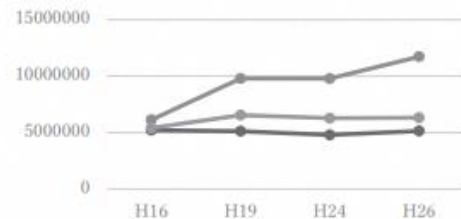
### 2 まちびらきから 40年が経過

**公共施設**：老朽化と利用者減少に加え、条例により施設ごと用途が限定されていることから、利用層が固定化しています。  
**商業施設**：老朽化や売上・店舗数の減少が進んでいます。



隣接沿線市との年間商品販売額(小売)の比較(万円)

	H16	H19	H24	H26
白井市	5,219,784	5,120,284	4,800,480	5,143,895
印西市	6,133,911	9,189,248	9,783,704	11,728,974
鎌ヶ谷市	5,410,984	6,544,752	6,274,021	6,319,078

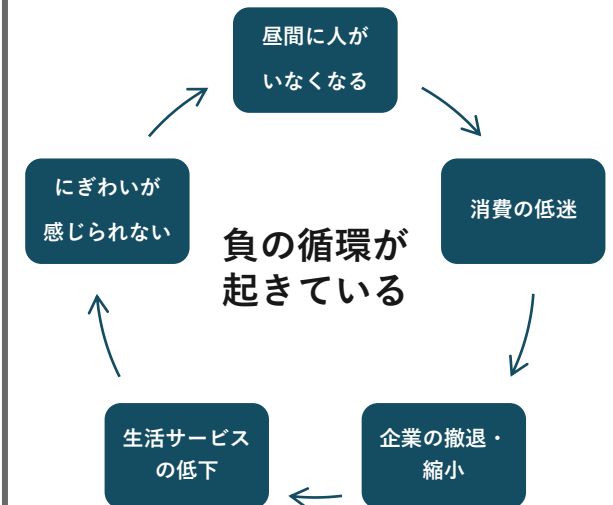


出典：千葉県総合企画部統計課「商業統計調査」

### 3 昼間の人口が 少ない

**昼間の人口**：ベッドタウンとして発展してきた経緯から、日中に市内で活動する人が少なく、昼間人口が少ないことが課題となっています。昼間人口比率は令和2年で83.6%です。(R2国勢調査)

※昼間人口比率 = (昼間人口/夜間人口)



## 昼間の人口を増やし、各駅周辺地域で目指す将来像を実現

昼夜間人口比率は（昼間人口／夜間人口×100）で表され、白井市は83.6%（R2国勢調査）で、昼間に10,000人以上が他市へ流出しています。

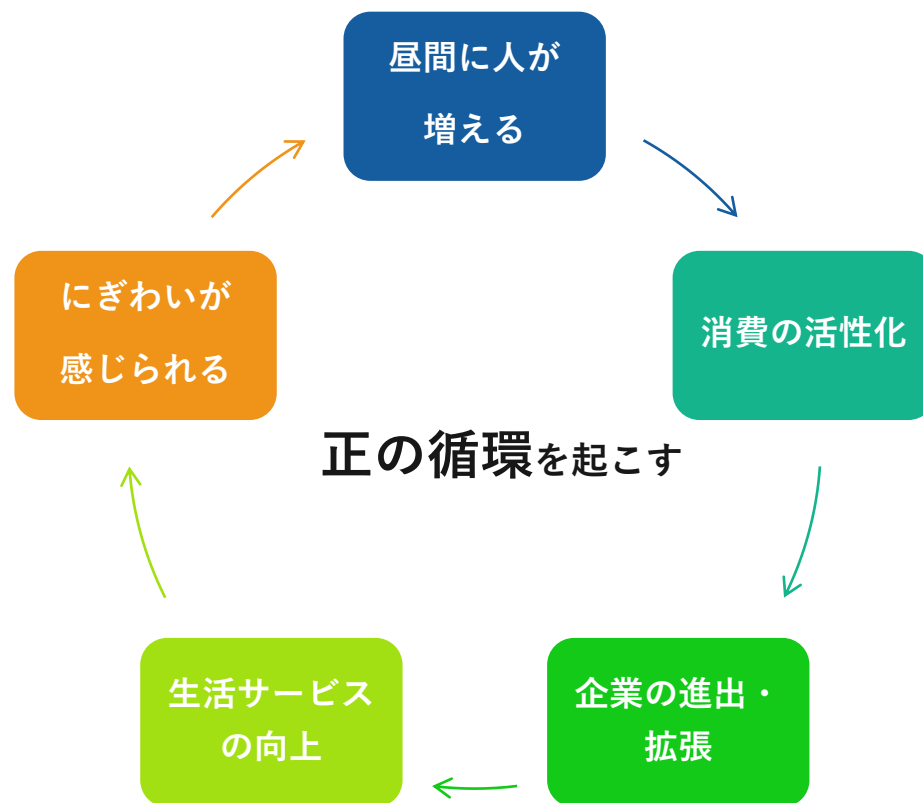
昼間人口は都市の拠点性を示す指標であり、昼間人口比率が低いということは、働く場や学ぶ場が少ないことを意味します。ひいては、若者流出の一因にもなります。


また、白井市の地域経済循環率は79%（H30経済RESAS）で、これは民間消費額のうち約440億円が地域外へ流出していることを意味します。

これらの状況を打開するため、昼間の人口を増やし、生産・消費活動を促進することで、地域経済の活性化や、生活サービス・にぎわいの向上といった『正の循環』が期待できます。

なお、物販消費を中心とした集客では近隣市との競争に勝つ必要があり、竣工即負債となるリスクがあります。

そのため、公共機能等を活用し、消費を目的としない普遍的な人流を生み出すことで経済活動を活性化させ、白井駅・西白井駅周辺地域で目指す将来像を実現します。





## 「集う」と「働く」が交わる都市拠点

白井駅周辺を市内外の人々が多様な目的で立ち寄り、滞在し、活動できる場として再編します。  
地域交流や経済活動を活発にし、様々な機能や人が駅前に集まることで、  
新たなイノベーションや地域経済の活性化を生み出し、人々の生活を豊かになることを目指します。  
白井駅周辺は、駅前で創造した価値を市内外へ発信し、地場産業の事業収益や市全体の価値を高める、  
「市の玄関口」としての役割を担います。

## 2-4 白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト

将来像の実現に向けて現状とのギャップを把握し、その差を埋めるための解決策の方向性（コンセプト）を提示します。これらの要素を組み合わせ、地域の特性を最大限に活かすことで、将来像の実現を目指します。

### 来訪目的の創出



新たな需要や市場性に基づき、駅前に多種多様な企業を誘致します。また、市内外の人々が訪れたい季節のイベントや、魅力的なコンテンツの体験・購入ができる場を創出します。

### 居心地のよい滞留空間



落ち着いた環境でじっくり考えられ、来訪する人の“知りたい・学びたい”のニーズに応える場を創出します。また、カフェのようにほっと一息つけて、誰もが居心地よく過ごせる場を創出します。

「集う」と「働く」  
が交わる  
都市拠点

### 地域経済の活性化

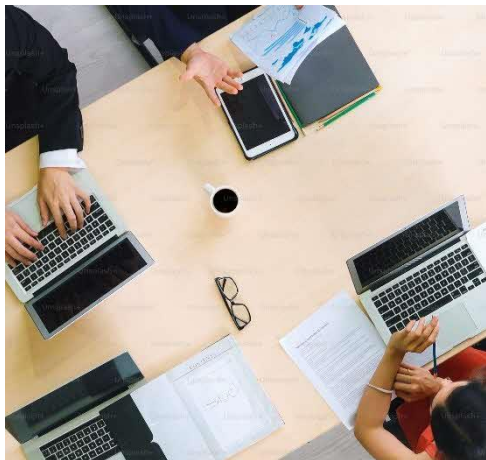


市内事業者や農家の産品やサービスを販売・提供できる場を創出します。また、6次産業化用の商品開発や交流会など、地場産業の発展や地域課題の解決に向けた小さな社会実験や挑戦ができる場を創出します。

### 官民連携による施設の再編



多世代が交流し、誰もが憩い・活動できる場を実現するため、老朽施設の個別更新にとどまらず、駅周辺の利便性を活かした官民連携による複合的な再編を図ります。



多様な働き方に合わせた、シェア型やサテライト型等のオフィス



季節のイベントができる商業機能等と一体的な広場



読書のできるブックカフェやラーニングスペース



電車やバスの待合い、交流にも利用できるカフェラウンジ



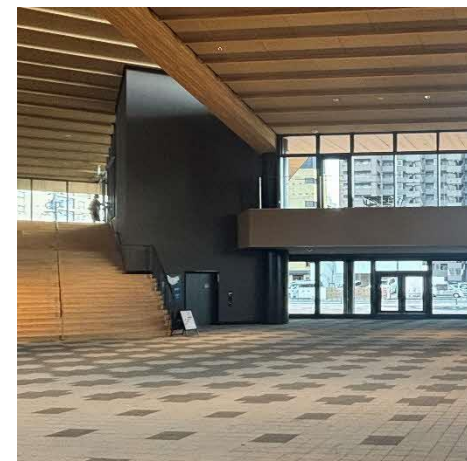
地場産業や文化を体験できる地元製品のマーケットやチャレンジショップ




6次産業化用の商品開発や交流会などができるスタジオキッチン



まちづくりを継続的に推進するエリアマネジメント拠点



災害時には一時避難にも対応可能な全天候対応型の多目的スペース

A photograph of several children in a grocery store. One child in the foreground is holding a green vegetable. The background shows other children and shelves of produce.

## 「暮らし」にとけこむ都市拠点

西白井駅周辺を、地域の人々が気軽に立ち寄り、  
買い物や食事、休日がより快適・安心に過ごせる居住の場として再編します。  
飲食・学び・子育てなどの機能を駅前に集約しつつ、多世代が交流できる拠点を形成することで、暮らしに必要な  
行動を駅前でまとめて行える環境づくりを目指します。  
西白井駅周辺は、地域の暮らしを支え、住民が安心して長く住み続けられる  
“身近な生活の要”としての役割を担います。

## 2-4 西白井駅周辺の将来像実現に向けたコンセプト

将来像の実現に向けて現状とのギャップを把握し、その差を埋めるための解決策の方向性（コンセプト）を提示します。これらの要素を組み合わせ、地域の特性を最大限に活かすことで、将来像の実現を目指します。

### 毎日過ごしたくなる空間



買い物や食事など、暮らしに必要な行動需要が満たされる場を創出します。また、自主学習や近隣住民同士の談笑など、誰もが居心地よく過ごせる場を創出します。

### 安心の子育て環境



暮らしの中で親子の時間が深められる場や、こどもの健やかな成長につながる学び、思う存分体を動かせる遊びの場など、多様なライフスタイルに対応した、安心して子育てできる環境を整備します。

「暮らし」  
にとけこむ  
都市拠点

### 地域に開かれた駅前広場



子どもやベビーカー、高齢者も移動しやすいよう、利用者の安全性や回遊性を高めつつ、オープンカフェやマルシェなど、屋内施設と一体感のあるコンテンツが展開できる駅前広場を創出します。

### 官民連携による施設の再編



多世代が交流し、誰もが憩い・活動できる場を実現するため、老朽施設の個別更新にとどまらず、駅周辺の利便性を活かした官民連携による複合的な再編を図ります。



日常の食事・買い物・滞在が  
重なる駅前近隣商業施設



自主学习や住民同士の交流など  
多様な過ごし方のできる  
ブックカフェ



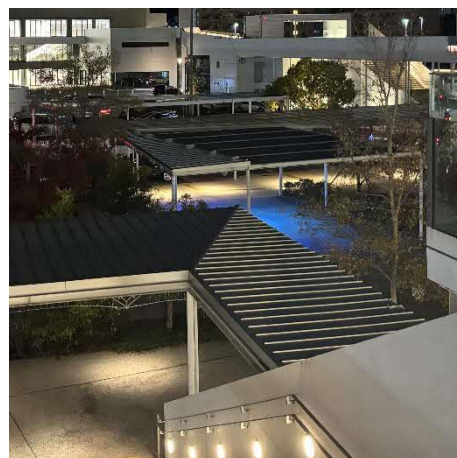
遊び場と併設した親子カフェ



乳幼児やこどもの学びと遊びの場



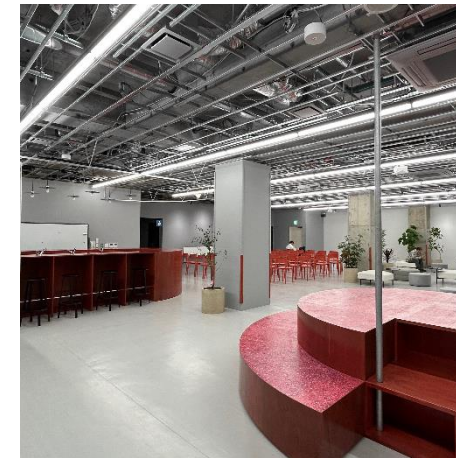
動線を広くとったオープンカフェ  
やマルシェが展開できる駅前広場



夜も安心感を生む  
灯りの駅前空間演出



公共機能と近隣商業機能の  
複合施設



災害時には一時避難にも対応可能な  
全天候対応型の多目的スペース

### 住民の生活が豊かになること

- ・都市マスタープランで示す土地利用方針を基本に、両駅とも住民の生活が豊かになることを目指します。そのため、片駅のみに記載している内容であっても、需要に応じて両駅で検討します。（例「安心の子育て環境」等）

### 公共施設について

- ・公共施設の最適配置基本方針等に基づき整備します。
- ・公共施設の再整備は、行政単独の予算やノウハウを前提とした従来的な手法ではなく、EOI、DB、LABV方式や、長期賃貸借契約による非保有化などを含め、官民連携による様々な手法を検討します。

### 事業手法や施設規模について

- ・議論が進み土地利用が具体化する中で、予算、敷地面積、法的制約などを整理すれば、自ずと事業手法や施設規模は収斂されると考えます。

### 事業効果の促進

- ・両駅及び他エリアの土地利用が互いに補完・連携することで、市全体の将来像の実現を目指します。
- ・多様な主体との連携・協働やエリアマネジメントにより、経済活動・住民満足度の促進向上を図ります。
- ・官民連携等により、最小の経費で最大の効果を図ります。

### 住宅の整備

- ・市のまちづくりとして適正な規模や形態で、市場性に基づき整備します。

委託事業者作成

## 03-4 事業の安定化・持続化のために

敦賀市の例では、対象事業用地(市有地)に事業用定期借地権を設定し、民間開発事業者へ貸し付けた上で、SPCが施設を整備・所有。民間によって整備した施設の一部を市が公共施設(ちえなみき)として有償で賃借しています。

開発対象地全体での「収入」と「支出」を調整し、「公」と「民」がそれぞれどんな役割を担っていくのかを予め決めておくことが重要となります。



エリア全体で **歳入** と **歳出** のバランスを図り

持続可能な資金スキームを生み出し、

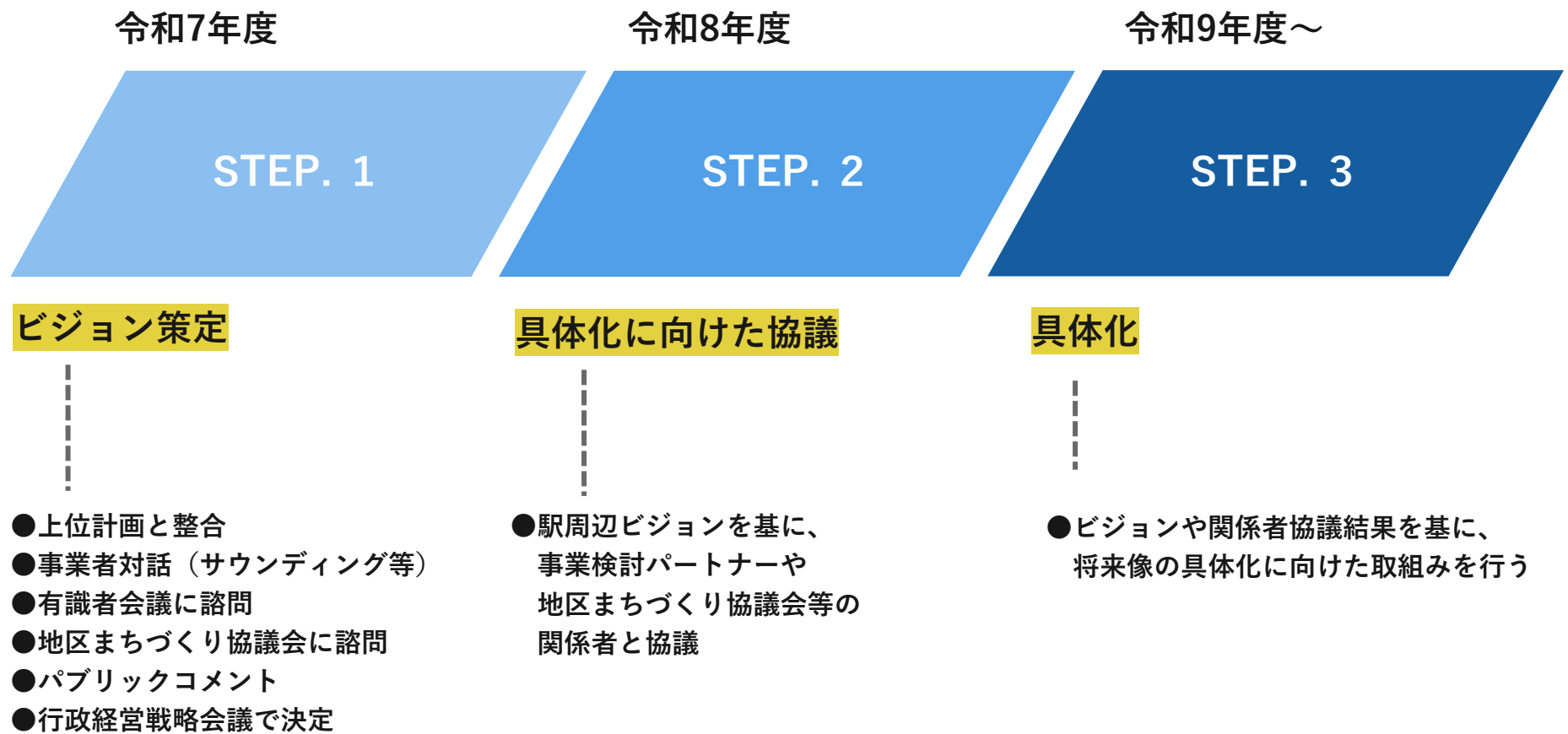
公共機能を付与してエリアコントロールしている

## 駅周辺地域における官民連携の基本的な考え方



白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号）を活用し、民間事業者の予見可能性を高め、地権者主導による官民連携（PPP）型の事業により実現。

ビジョン策定～具体化までのスケジュール



## 資料編

3-1. 事例紹介

3-2. 参考資料

# 3

再開発の事業手法  
都市計画提案制度  
LABV  
権利変換  
TIF  
エリアマネジメント

第6次総合計画  
都市マスタープラン  
産業振興ビジョン  
など

住民意識調査  
市民アンケート

サウンディング  
社会実験

問合せ

白井市役所 未来創造戦略室

電話：047-401-7815

FAX：047-491-3554

Mail：[kigyoun@city.shiroi.chiba.jp](mailto:kigyoun@city.shiroi.chiba.jp)

