

2. 景観・みどりの特性を把握するためのゾーニング

景観・みどりの類似した特徴をもつ空間の範囲を「ゾーン」とし、ゾーンごとに景観・みどりの特性や方針を整理する。本章では「白井市の景観・みどりの特性を把握するための視点」もふまえ設定したゾーンの概要と、ゾーンごとの景観・みどりの特性を整理する。

2.1 白井市における景観・みどりの要素とゾーニング

白井市では、樹林地・草地や湿地等の自然的な要素と住宅地・商業地・工業地等の都市的な要素が共存し、調和のとれた景観・みどりが育まれている。また、白井市の歴史や現在の市の産業として発達してきた農業や、市街化区域外の低密度の住宅地は、都市と自然の中間的な要素として白井市の景観・みどりをかたちづくっている。

以上をふまえ、白井市の景観・みどりを構成する要素として、住宅地・商業地・工業地など人々の暮らしや活動が中心となる「都市的要素」、地形や自然条件から形成された植生・生態系が残されている「自然的要素」があり、その間に農地や低密度住宅地など人々の活動と自然が共生する要素がある。

そして、それぞれの要素が主となり構成する範囲を「ゾーン」として、市域を「都市のゾーン」「共生のゾーン」「自然のゾーン」3つに分類する。さらに、ゾーンの中でさらに細分化して特徴をもつ空間の範囲を「エリア」として分類する。

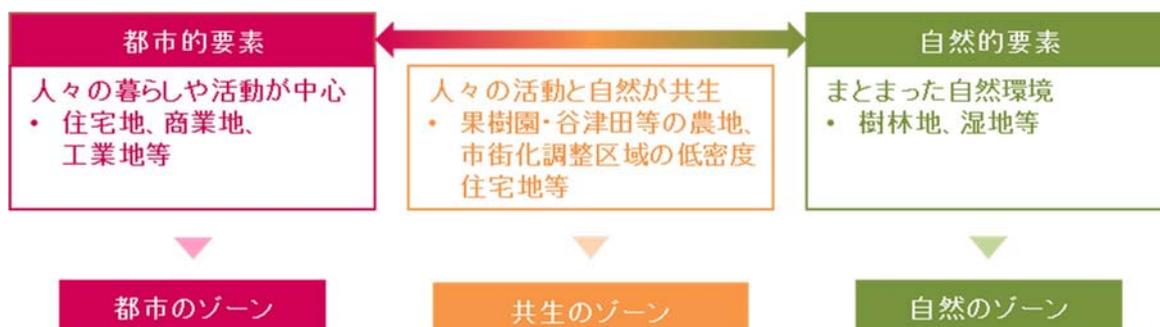


図2.4 白井市における景観・みどりの構成要素とゾーニングの考え方

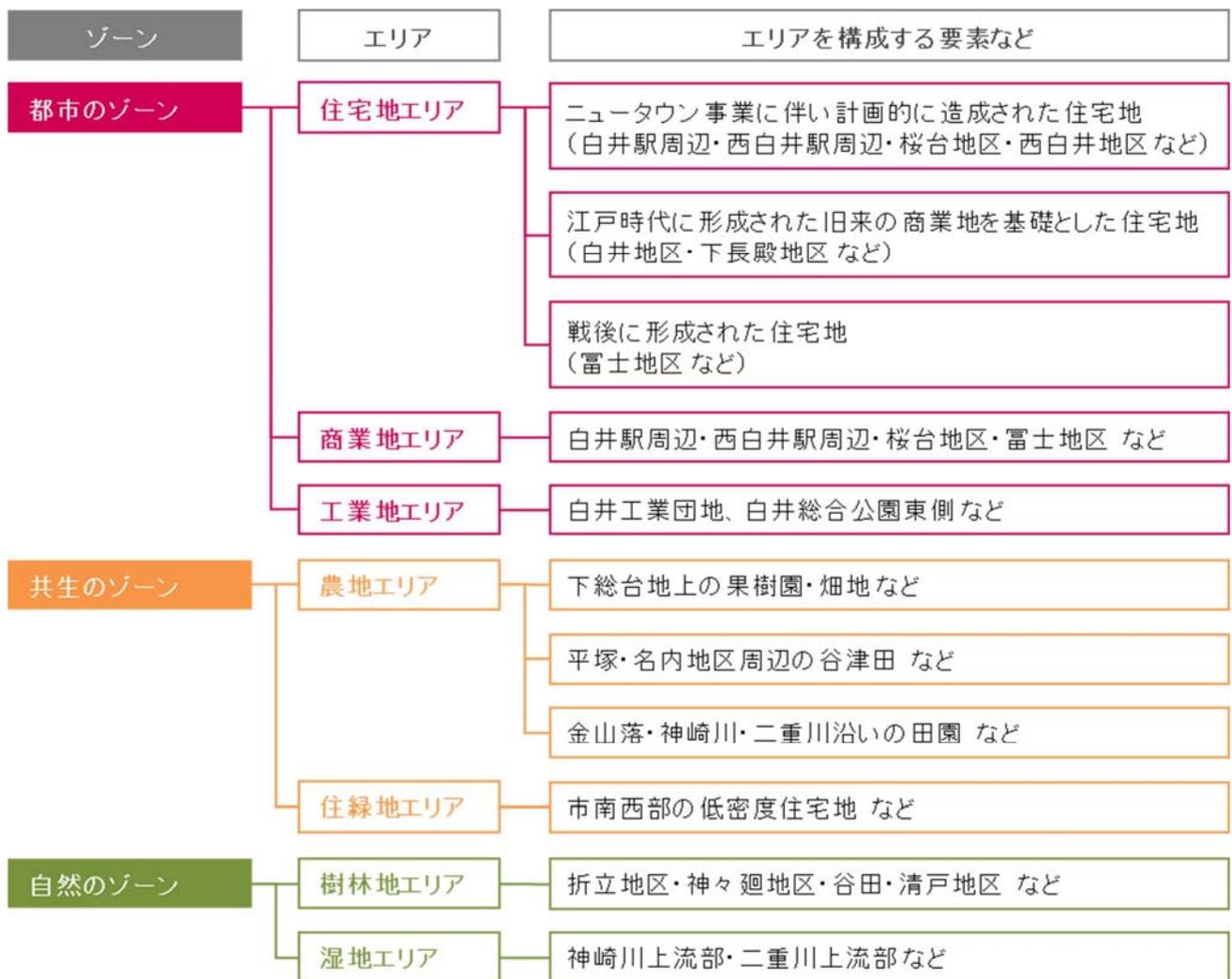


図25 白井市におけるゾーン・エリア

(1) 都市のゾーン

住宅や店舗、工場といった人の手による人工的建築物は、その土地に住む人、そこで生業を立てる事業者の特徴や個性を表現している。ニュータウン区域を中心とした住宅市街地や駅を中心とした商業地区、国道16号沿いに計画的に形成された工業団地など、人々の暮らしや活動が中心となっているゾーンを「都市のゾーン」とする。

1) 住宅地エリア

白井駅・西白井駅周辺のニュータウン事業に伴い計画的に造成された住宅地や、戦後に形成された住宅地等、市域で人々が居住する住宅地を「住宅地エリア」とする。

2) 商業地エリア

白井駅や西白井駅前、千葉ニュータウン中央駅周辺の商業施設や、富士地区風間街道沿いの商業施設など、市域で商業施設等がまとまって立地するエリアを「商業地エリア」とする。

3) 工業地エリア

白井工業団地や白井総合公園東側等、市域で工場や事業所が立地するエリアを「工業地エリア」とする。

(2) 共生のゾーン

白井市には、梨園などの果樹園や河川沿いの田んぼ、市北部に多くみられる谷津田等の農地が多くある。また、特に西白井駅の南部や北部周辺の市街化調整区域では、農地や緑地と共存する低密度な住宅地がみられる。都市的な要素と自然的な要素が共生し、身近な自然的要素に関わりながら人々が暮らしを営むゾーンを「共生のゾーン」とする。

1) 農地エリア

白井市における農業は、地形・地質的な特徴をふまえ発展し、現在でもその営みは続いている。川沿いの田園地帯、梨園などの台地上の畑・農園、谷津に形成された谷津田等、自然を活かしながら人々の暮らしを育む農地のエリアを「農地エリア」とする。

2) 住緑地エリア

富士地区の北部や根地区の風間街道沿い、根地区の中部は市街化調整区域となっているが、他の地区に比べ住宅地が多く立地しており、都市的な要素と農的な要素、自然的な要素が混在している。市街化調整区域内にあり、農地や緑地が混在する低密度な住宅地のエリアを「住緑地エリア」とする。

(3) 自然のゾーン

市域には人間の手が介在しながらも樹林地や草地・湿地があり、豊かな自然環境が育まれている。まとまった樹林地・草地・湿地がある箇所を「自然のゾーン」とする。

1) 樹林地エリア

下総台地上にはクヌギ・コナラ等の樹林や草地がみられる。台地上の樹林・草地が卓越するエリアを「樹林地エリア」とする。

2) 湿地エリア

神崎川や二重側の沿川はほぼ田畑などの農業用地になっているが、一部ヨシクラスが残る湿地帯がある。低地部河川沿いの湿地帯で、農業利用されていないエリアを「湿地エリア」とする。

2.2 各ゾーンにおける景観・みどりの要素

各ゾーンが有する景観・みどりの特性を構成する要素について、ゾーンを細分化したエリアをさらに細分化したブロックを設定し、整理する。

(1) 都市のゾーン

1) 住宅地エリア

① 白井駅周辺ブロック

白井駅前には中高層のマンション・団地が立ち並び、駅を離れるにつれて戸建ての住宅地が広がる。駅南部（堀込・池の上・南山）には緑道（フットパス）が整備され、住宅地と相まって特徴的なニュータウン景観がみられる。

ブロック内には白井総合公園や白井木戸公園、南山公園といった面積の大きい公園があり、住宅地に近接してまとまったみどりが広がる。

また、ブロックの北部には行政施設として白井市役所、文化施設として白井市文化会館、白井市立図書館が立地している。

② 西白井駅周辺ブロック

白井駅周辺ブロックと同様に、駅前には中高層のマンション・団地が立ち並び、駅を離れるにつれて戸建ての住宅地が広がる。駅北部（大山口・清水口・七次台）には緑道（フットパス）が整備され、特徴的なニュータウン景観がみられる。

ブロック内には中木戸公園や七次第一・第二公園などの公園があり、住宅地に近接してみどりが広がる。また、七次川（清水口）調整池はオオハクチョウなどの鳥類の飛来地となっており、住宅地に近接して生物の営みが育まれている。

③ 桜台ブロック

千葉ニュータウン駅に近いブロック南東部には中高層のマンションが立ち並び、ブロック北西部は戸建ての住宅地が広がる。ブロック内外を結ぶ緑道（フットパス）が整備されており、白井駅周辺ブロック・西白井駅周辺ブロックと同様に特徴的なニュータウン景観がみられる。

ブロックの中心部には十余一公園があり、みどり豊かな環境が形成されている。

④ 西白井ブロック

土地区画整理事業により整備された住宅地であり、地区計画の運用により整然とした戸建ての住宅地が広がる。

ブロック内には富塚公園や矢ノ橋台公園等の中・小規模の公園が複数あり、生活に密接したみどりが点在する。

⑤ 白井ブロック

江戸時代に鹿島道白井宿があったブロックであり、白井市の都市形成過程の中でも歴史の古い地区である。現在は木下街道沿いに戸建ての住宅が立ち並ぶ。

ブロック内には、古くから信仰の地となっているみたらしの池（市指定文化財）や秋本寺・鳥見神社など、歴史・文化的な資源が多い。

また、白井コミュニティセンターや白井下長殿集会所があり、地域の人が集まることができる場が複数ある。

⑥ 富士ブロック

戦後の開拓により造成され、住宅地になった地区であり、現在は低層の住宅が立ち並ぶ。

ブロック内には 2024 年にオープンした富士公園があり、近隣住民が憩い・遊ぶことができる空間が整備されている。

2) 商業地エリア

① 白井駅周辺ブロック

白井駅北側には家電量販店やホームセンター等の大型の商業施設が立地する。一方で駅南側はスーパーマーケットや飲食店・商店が連なり、生活に密接した商業施設が立地している。

② 西白井駅周辺ブロック

西白井駅は北側に商業施設が多く立地している。スーパー・ドラッグストア等の生活必需品が購入できる店舗のほか、飲食店や商店等が入る西白井駅前サンロードが立地する。

③ 桜台ブロック

ブロック南部の国道 464 号沿線に、大型のスーパーマーケットや衣料品店・インテリア用品店等が立地している。

④ 富士ブロック

風間街道沿いに、ホームセンターや家電量販店の大型店舗が立地するほか、ドラッグストア、スーパーマーケット等の生活に密接した商業施設が立地している。

3) 工業地エリア

① 白井工業団地ブロック

白井工業団地は約 300 社の事業所が集積し、千葉県の内陸工業団地で最大規模となっている。製造業・鉄鋼業・リサイクル業等の多様な業種の工場・事業所が立地し、高い技術力や特色を持つ企業も立地している。

② 白井総合公園東側ブロック

白井総合公園東側に物流施設や工場、給食センター等が立地している。

(2) 共生のゾーン

1) 農地エリア

① 台地ブロック

下総台地上の都市のゾーンや自然のゾーンに含まれない箇所は、梨園などの果樹園や畑が広がっている。特に富士地区や根地区の木下街道沿いや中地区の鮮魚街道沿いに梨園が多く立地している。

また、台地上には神社が多く立地し、古くから周辺住民の信仰の場となっている。

② 谷津田ブロック

平塚地区や名内地区では谷津田と呼ばれる水田が低地部（谷津）にあり、台地上に集落が形成されている。

平塚地区には、北部に市内唯一の国指定文化財である滝田家住宅がある。

③ 田園ブロック

a) 金山落・下手賀沼周辺

特に下手賀沼周辺には水田が広がり、特徴的な田園風景が形成されている。また、金山落には堤防（今井堤）上に桜が植えられており、春の時期になると桜と田んぼの美しい風景が広がる。

今井地区には、白井市指定有形民俗文化財である今井の水塚がある。

b) 神崎川・二重川周辺

富士地区付近を源流とする神崎川は根地区・木地区・白井地区・神々廻地区・谷田地区を流れ、八千代市内で新川と合流する。川沿いには田んぼや畑が広がる。

鎌ヶ谷市内を源流とする二重川は市南部の復地区を流れ、白井地区で神崎川と合流する。川沿いには神崎川沿川と同様に田んぼや畑が広がる。

2) 住緑地エリア

富士地区の北部や根地区の風間街道沿い、根地区の中部は市街化調整区域となっているが、低層の住宅地が多く立地している。特に富士地区北部では風間街道沿いにレストラン等の小規模店舗が立地し、都市的な要素が強くなっている。根地区中部には日本中央競馬会競馬学校があり、大規模な教育施設が立地している。

(3) 自然のゾーン

1) 樹林地エリア

① 七次台ブロック

下総台地上の七次台地区周辺にはクヌギ・コナラやスギ・ヒノキ・サワラ等の樹林地が広がる。低地部にはヨシク拉斯の湿地帯が広がる。

また、中木戸市民の森や所沢市民の森があり、市民が自由に立ち入ることができる手入れされた樹林地がある。

② 折立ブロック

下総台地上の折立地区周辺にはクヌギ・コナラやスギ・ヒノキ・サワラ等の樹林地が広がる。低地部にはヨシク拉斯の湿地帯が広がる。

③ 神々廻ブロック

下総台地上の神々廻地区周辺にはクヌギ・コナラやスギ・ヒノキ・サワラ等の樹林地が広がる。また、神々廻市民の森があり、市民が自由に立ち入ることができる手入れされた樹林地がある。

④ 谷田・清戸ブロック

下総台地上の谷田・清戸地区周辺にはクヌギ・コナラやスギ・ヒノキ・サワラ等の樹林地が広がる。

また、谷田・清戸地区には清戸の泉等の湧水や印西牧に接する草地があり、貴重な自然資源が残されている。

2) 湿地エリア

① 神崎川上流部ブロック

神崎川の上流部には、ヨシク拉斯の湿地帯が広がる。

また、かつての牧の境目である八幡溜野馬除土手がある。

② 二重川上流部ブロック

二重川の上流部には、ヨシク拉斯の湿地帯が広がる。