

第5章 分野別の基本方針

1 土地利用の方針

将来都市構造の実現を計画的に進めるため、地域の特性に応じた土地利用のゾーニングを行います。

少子化・高齢化や人口減少などの都市づくりをめぐる潮流の中で、本市の都市づくりに活かしていく特性及び課題を踏まえ、今後は市街地の各地域において必要となる機能が全て整った土地利用を目指すのではなく、それぞれの地域の特性に応じて適切な機能を整備しつつ、ネットワーク化を図ることで相互に補完しあう機能補完連携型の土地利用を目指すものとします。

また、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、計画や制度の範囲内で柔軟な土地利用を検討し、地域の発展に向けた事業の展開も目指します。

(1)市街地ゾーン（住居系中心）

居住機能や生活支援機能等の都市機能が周辺のみどりと共生する、ゆとりある市街地環境の形成に向けた土地利用を図ります。

既存市街地の市街地特性に応じた適切な整備を図るとともに、様々なライフステージに応じ、多様化するライフスタイルの受け皿ともなる住宅地を形成します。

① 低層住宅地区

- 千葉ニュータウン事業により面的に整備された既存の低層住宅地については、ゆとりある良好な住環境の維持・増進を図ります。
- 新たに形成される住宅地については、必要に応じて、地区計画や地区まちづくり計画を活用し、周辺環境と調和した、身近なみどりなどのゆとりを感じる白井らしい価値のある住環境を誘導します。
- 地域のニーズに応じ、コンビニエンスストアなどの小規模な店舗やワーキングスペースなど、主に地域の住民を対象とした生活利便施設の立地誘導を検討します。
- 生活の中で身近なみどりを感じることができる公園や緑地を適切に配置します。
- 住宅地に点在する梨園などの農地を保全します。

② 中高層住宅地区

- 千葉ニュータウン事業を契機に整備され、高経年化している集合住宅については、特性や地域ニーズなどを踏まえ、住環境の維持・増進を図りつつ、改修や建替え、集約化など、状況に応じた整備が行われるよう地区計画のあり方などを検討します。
- 生活の中で身近なみどりを感じることができる公園や緑地を適切に配置します。
- 南山地域に位置する旧白井清掃センター跡地については、周辺の住宅地との調和を図るため、適切な土地利用を検討します。

③ 一般住宅地区

- 古くから市街地が形成されてきた白井地域では、オープンスペースを活かし、みどり豊かな住環境の維持・増進を図ります。
- 富士地域(市街化区域)や土地区画整理事業により面的に整備された西白井地域の既存の住宅地については、今後も戸建住宅を中心とした住宅を形成し、ゆとりある良好な住環境の維持・増進を図ります。
- 生活の中で身近なみどりを感じることができる公園や緑地を適切に配置します。

(2)市街地ゾーン（産業系中心）

商業や工業等の産業系の都市機能が、周辺のみどりと共生する市街地環境の形成に向けた土地利用を図ります。

また、都市のにぎわいづくりや生活を支える機能の集積に向けた土地利用を図ります。

さらに、白井工業団地では、県内でも有数の内陸工業団地としての質の向上につながる土地利用を図ります。

① 商業業務地区（西白井駅周辺を除く）

- 桜台地域の一部の地区については、周辺の住宅地との調和を図りつつ、商業や業務関連施設など、多様な機能の集積を図ります。

② 工業・物流地区

- 白井工業団地が位置する地区及び国道16号と一般県道千葉ニュータウン北環状線が交差する復インターチェンジ周辺地区については、既存の工業・物流関連施設を中心とする土地利用を進めるとともに、周辺の自然環境と共生した産業拠点として、適切な土地利用の誘導を図ります。

(3)地域の魅力活用エリア

身近なみどりに囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場と梨園などの豊かな農地が共存、調和した、自然と人の活動の親密なつながりを感じることができる土地利用を図ります。

また、主要産業である農業の生産基盤を支える土地利用を図ります。

さらに、周辺環境に配慮しつつ、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、地域の特性や魅力を活かした新たな土地利用の可能性についても検討していきます。

① 緑農住共生地区

- 市街化調整区域は、梨園や田畑などの営農環境の保全を図り、周辺集落の自然と共存したゆとりある住宅地の維持・増進を図るため、基本的に「緑農住共生地区」として位置づけます。
- 梨園や田畑などの営農環境を保全・促進する土地利用を維持・誘導します。
- 市街地縁辺部や集落などにおける無秩序な開発を抑制しつつ、自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用を図ります。
- 必要に応じて、農業を軸とした地域振興の場の整備や地域と調和した新たな土地利用について検討します。

② 低密度住宅地区

- 富士地域のうち、市街化調整区域の範囲の地区を、自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」として位置づけます。
- 無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図ります。
- 「低密度住宅地区」のうち、活用可能な市有地については、周辺の環境と調和した、官民連携による地域振興や健康増進に資する新たな土地利用を検討します。
- 富士南園広場については、周辺の環境に配慮しつつ、民間活力による適切な利活用を検討します。

③ 拠点複合地区

- 一般県道千葉ニュータウン北環状線及び主要地方道市川印西線沿道の内、国道464号白井市根交差点周辺から白井市役所入口交差点周辺(市街化区域及びIC周辺検討地区を除く)において、広域拠点や生活拠点が位置する地区を、「拠点複合地区」と位置づけます。
- 民間活力により、商業や業務、交流、レクリエーション、観光、農業関連施設など、多様な機能が集積する利便性が高い拠点の形成を図ります。

④ 沿道商業・物流地区

- 国道16号沿道、国道464号沿道及び一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道(「拠点複合地区」の範囲を除く)の幹線道路沿道(いずれも市街化区域及びIC周辺検討地区を除く)の地区を、「沿道商業・物流地区」と位置づけます。
- 周辺環境との調和を図りながら、民間活力による沿道特性を生かす商業・物流関連施設、業務施設の他、沿道サービス関連施設や農業関連施設などを適切に誘導し、秩序ある土地利用を図ります。

⑤ 産業融合検討地区

- 復地域のうち、主に白井市役所南側の市街化調整区域の範囲の一部を、中心都市拠点の形成に向けて、「産業融合検討地区」として位置づけます。
- 既存産業のポテンシャルの向上を図りつつ、新たな産業が融合した産業系の土地利用を検討します。

⑥ IC 周辺検討地区

- 北千葉道路の(仮称)白井ICから概ね半径1km 以内の区域及び小室ICから概ね半径2km以内の区域を「IC周辺検討地区」として位置づけます。
- ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、工業、物流、業務関連施設など、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。
- 既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

⑦ 構想道路沿道検討地区

- 構想道路のうち、国道 16 号交差点から市道00-001号(河原子街道)交差点までの区間を「構想道路沿道検討地区」として位置づけ、構想道路の計画化に向けた検討に合わせて、成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果と、白井工業団地のポテンシャルの発揮を見据え、周辺環境との調和を図りながら、沿道の特性を生かす新たな産業を適切に誘導することを検討し、秩序ある土地利用を図ります。
- 既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

⑧ 自然環境と産業の共生検討地区

- 地域の魅力活用エリアのうち、国道 464 号沿道及び一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道(拠点複合地区及び IC 周辺検討地区を除く)を中心とした面的エリアを「自然環境と産業の共生検討地区」と位置づけ、成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果を見据え、持続的に既存の自然環境と共生する新たな産業を適切に誘導することを検討し、秩序ある土地利用を図ります。
- 既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

(4)中心都市拠点・生活拠点

都市機能が集積する白井駅周辺及び西白井駅周辺、白井市役所周辺について、さらなる機能集積や高度化、利便性向上につながる土地利用を進め、拠点の形成を図ります。なお、拠点内のその他の地区については、各ゾーン又はエリアの土地利用方針に従います。

① にぎわい交流検討地区(白井駅周辺)

- 白井駅周辺の地区は、持続的なにぎわいと交流をもたらす都市機能を備えた拠点を創出するため、「にぎわい交流検討地区」として位置づけます。
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業などの活用による、白井駅南口駅前広場や白井駅前センターを含めた白井駅周辺の街区の再編、都市基盤整備など、合理的な土地利用の検討を行います。
- 住宅に加え、商業、業務、交流機能などを兼ね備えた、駅前にふさわしい複合施設や、飲食店や書店など、滞在の場を提供する時間消費型の施設の適切な誘導について検討を行います。
- 土地利用の誘導にあたっては、民間活力の導入による、より効率的、効果的な事業手法を検討します。

② 商業業務地区(西白井駅周辺)

- 西白井駅周辺の地区は、商業機能及び業務機能の充実を図るため、「商業業務地区」として位置づけます。
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業などの活用による、既存の商店街を含めた西白井駅周辺の街区の再編や都市基盤整備など、合理的な土地利用の検討を行います。
- 市域の駅勢圏を中心とした生活拠点として、居住機能と近隣商業サービス機能が複合した施設の立地誘導について検討します。
- 土地利用の誘導にあたっては、民間活力の導入による、より効率的、効果的な事業手法を検討します。

③ 行政・福祉・医療地区(白井市役所周辺)

- 白井市役所を中心とした地区は、行政機能をはじめとした各種機能の充実を図るため、「行政・福祉・医療地区」として位置づけます。
- 福祉及び医療機能施設の集積による白井市役所周辺地区の一体的な空間維持及び交流機能の強化を図ります。



●市街地ゾーン(住居系中心)	●市街地ゾーン(産業系中心)	●地域の魅力活用エリア	●中心都市拠点・生活拠点	— 主要道路
■ 低層住宅地区	■ 商業業務地区(西白井駅周辺を除く)	■ 緑農住共生地区	■ にぎわい交流検討地区	- - - 計画道路
■ 中高層住宅地区	■ 工業・物流地区	■ 低密度住宅地区	■ 商業業務地区	⋯⋯ 構想道路
■ 一般住宅地区		■ 拠点複合地区	■ 行政・福祉・医療地区	
		■ 産業融合検討地区		
		■ IC周辺検討地区		
		■ 構想道路沿道検討地区		
		■ 沿道商業・物流地区		
		■ 自然環境と産業の共生検討地区		

図 土地利用方針

2 都市施設の整備方針

都市施設の整備方針として、道路・交通体系、公園・緑地、河川、上下水道等及びその他都市施設の整備及び維持管理に関する方針を定めます。

(1)道路・交通体系の整備方針

基本的な考え方

市内と広域との円滑な連携を進めるとともに、誰もが安全に移動できる空間と自然環境に対する配慮を目指します。

- ① 子どもや障がい者、高齢者をはじめすべての人々が安心して外出でき、歩ける環境を目指し、それぞれの地区が持つ特性を活かした、安全で快適な道路環境の計画・整備
- ② 市民が移動する際の利便性の向上と公共交通網の充実
- ③ 都市骨格である既存の幹線道路をより活かすための道路の充足とネットワーク化による交通の円滑な処理
- ④ 道路状況の把握と適切な修繕・補修

基本方針

●歩行者・自転車のネットワーク

- ① 既存の緑道を活用した自転車利用環境の充実
 - ・ 千葉ニュータウン地域内に通る緑道(歩行者専用道路)のネットワーク化による、駅やサービス施設と各住戸が連続した、安全でかつ心地の良い自転車利用環境の充実に関して検討します。
- ② 歩行者・自転車通行空間の整備
 - ・ 歩行者や自転車利用者の安全・安心な通行を確保するため、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備の検討及び自転車通行空間の整備の検討を行います。
 - ・ 千葉ニュータウン地域内に通る緑道(歩行者専用道路)をはじめとしたゆとりある歩行空間を、住民のコミュニケーションの場等としての利活用について検討します。
- ③ シェアサイクルの導入
 - ・ 交通結節点を起点としたシェアサイクルの導入を進めます。

●公共交通のネットワーク

バス

- ・ 市内の路線バスについて、路線維持について事業者へ要望します。
- ・ コミュニティバスの利便性向上を図ります。

鉄道

- ・ 北総線の運賃やサービスの改善に関して要望します。
- ・ 鉄道事業者と連携して、鉄道の利便性向上や利用促進に寄与する取組を実施します。

その他の交通全般

- 「白井市地域公共交通計画」に基づき、公共交通の利用促進を図ります。
- 白井駅、西白井駅周辺及び白井市役所においては、多様な公共交通機関及び移動手段との結節点機能強化を図ります。
- 次世代モビリティなど新技術の動向を踏まえ、地域などとも連携しながら公共交通を補完する新たな移動手段の導入を図ります。

●道路のネットワーク

「広域幹線道路」「地域間幹線道路」「都市幹線道路」「補助幹線道路」による道路のネットワークの形成を図ります。

なお、計画道路については計画的に事業を推進し、構想道路については計画化への検討を行います。

広域幹線道路

- 広域間の連携を担う広域幹線道路について、整備促進のため、関係機関に適切な維持管理を要請します。
- 地域間幹線道路
- 本市と近隣都市とを結ぶ幹線道路である地域間幹線道路の整備を要望します。
- 通行性や安全性を確保するための適切な維持管理を要請します。

都市幹線道路

- 市内の骨格を形成する都市幹線道路の整備を計画的に推進します。
- 通行性や安全性を確保するための適切な維持管理を行い、市道以外には適切な維持管理を要請します。

補助幹線道路

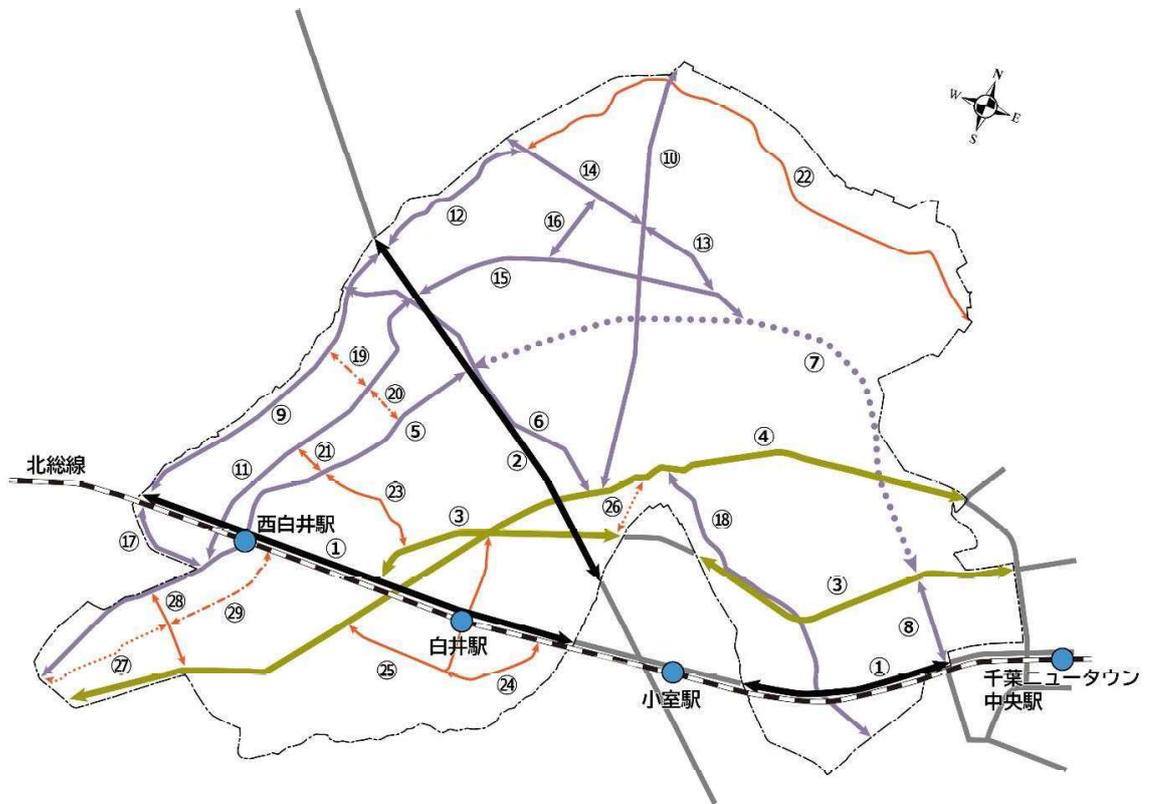
- 都市幹線道路を補完し、地区内の円滑な通行・連携を支える補助幹線道路の整備を推進します。
- 通行性や安全性を確保するための適切な維持管理を行います。

その他道路

- 市民の日常生活を支える生活道路については、災害時などの避難行動や緊急車両のアクセス障害などが生じないよう狭あい道路の拡幅の検討を行います。
- なお、「低密度住宅地区」については、地区全体の道路ネットワークの機能が十分ではないことから、災害時における安全性をより一層確保していくため、開発事業者などにより、必要な生活道路を適切に配置します。

●道路の適切な維持管理

- 国・県道などの幹線道路への適切な道路修繕・補修に関して関係機関に要請します。
- 市道についての道路、橋梁、付属物の状況把握(点検)及び修繕・補修を計画的に行います。
- 街路樹などの生活環境や景観に配慮した適切な維持管理を行います。
- みどりのネットワークを形成する緑道(歩行者専用道路)の適切な維持管理を行います。



広域 幹線道路	①	国道464号	補助 幹線道路	⑱	市道00-139号線
	②	国道16号		⑳	(仮)根七次台線
地域間 幹線道路	③	一般県道千葉ニュータウン北環状線(県道189号)	㉑	市道00-009号線	
	④	主要地方道市川印西線(県道59号)	㉒	市道00-137号線/市道00-002号線	
都市 幹線道路	⑤	一般県道西白井停車場線/市道00-007号線/市道00-016号線/市道00-017号線/市道00-018号線	㉓	市道00-010号線	
	⑥	一般県道白井流山線	㉔	市道00-129号線	
	⑦	(仮)木十倉一線	㉕	一般県道白井停車場線/市道00-015号線	
	⑧	市道00-020号線	㉖	(仮)下長殿線	
	⑨	市道00-021号線/市道00-135号線	㉗	(仮)富士南園栄線	
	⑩	市道00-001号線	㉘	市道00-111号線	
	⑪	市道00-006号線/市道00-007号線	㉙	市道12-002号線	
	⑫	市道00-136号線			
	⑬	市道00-103号線			
	⑭	市道00-003号線			
	⑮	市道00-004号線/市道00-005号線			
	⑯	市道00-102号線			
	⑰	市道00-121号線			
	⑱	市道00-012号線/市道00-013号線/市道00-014号線			

図 道路ネットワークの整備方針

(2)公園・緑地の整備方針

基本的な考え方

土地利用の方針を踏まえつつ、都市公園や都市緑地等の緑地の計画的な創出により、レクリエーション機能及び防災機能、景観形成機能などを伴った、市民が健康に暮らせる都市環境の形成を図ります。また、公園・緑地の維持、管理、活用には、市民と行政の協働を促進します。

- ① 市による都市公園等の整備と民有地の緑化の誘導等による豊かな緑地の創出
- ② 市民との協働による持続的なパーク・マネジメントの推進

基本方針

●公園・緑地の整備

都市公園

- みどりが不足している既成市街地などの地域では、居住環境の向上を図るため、積極的な公園などの整備を検討します。
- 既成市街地と市街地縁辺部の周辺住宅地等などの再編に合わせた公園整備を検討します。
- 集合住宅と一体的に空間が形成されている公園については、集合住宅の建て替えに合わせ一体的に再編するなど、協調した整備を検討します。

緑地・緑道

- 公園機能を補完するポケットパーク等の身近な公共空地の創出を検討します。
- 市街地と周辺地域との緩衝緑地としての役割を担っている緑地の保全を図ります。
- 主に、市街化調整区域において、地域の特性に応じた良好な自然環境を有する緑地のあり方を検討します。

敷地内の緑

- 千葉ニュータウン地域における団地内においては、既存緑地の活用を図るとともに、歩行者空間におけるみどりの拡充を図ります。
- 施設に対する緑化の手本となることを目指した、公共公益施設での積極的な緑化を促進します。
- 良好な生活空間の創出に向けて、店舗のオープンスペースや住宅の敷地などの民有地での緑化の促進に努めます。

既存の緑を活用した小さな拠点

- 里山や雑木林などの既存のみどりを活用した、憩いの場や環境学習の場など、地域の特性に応じた新たな整備や利活用について検討します。

●公園・緑地のマネジメント

公園の維持管理

- 公園などで行われている市民活動団体などとの協働による維持管理について、手法や広報の充実を図ります。
- 規模の大きい公園については、地域の外からも人を呼び込み、にぎわいや交流の拠点とするため、Park-PFI などによる民間運営施設の導入や公募設置管理制度の導入などを検討します。
- みどりの情報提供や広報活動などにより、市民のみどりに対する意識の醸成を図ります。
- 市民による公園緑地などの維持・管理を目指した組織の設立を検討します。
- 事故防止や防犯の視点から安全が保たれるような公園の適切な維持管理を行います。
- 公園施設の計画的な機能充実や補修を行います。

市民の主体的な利活用の促進

- 公園・緑地などでのイベント開催などに対し、柔軟な対応を図ります。
- 公園・緑地が市民活動等の場となるよう積極的な活用を促進します。

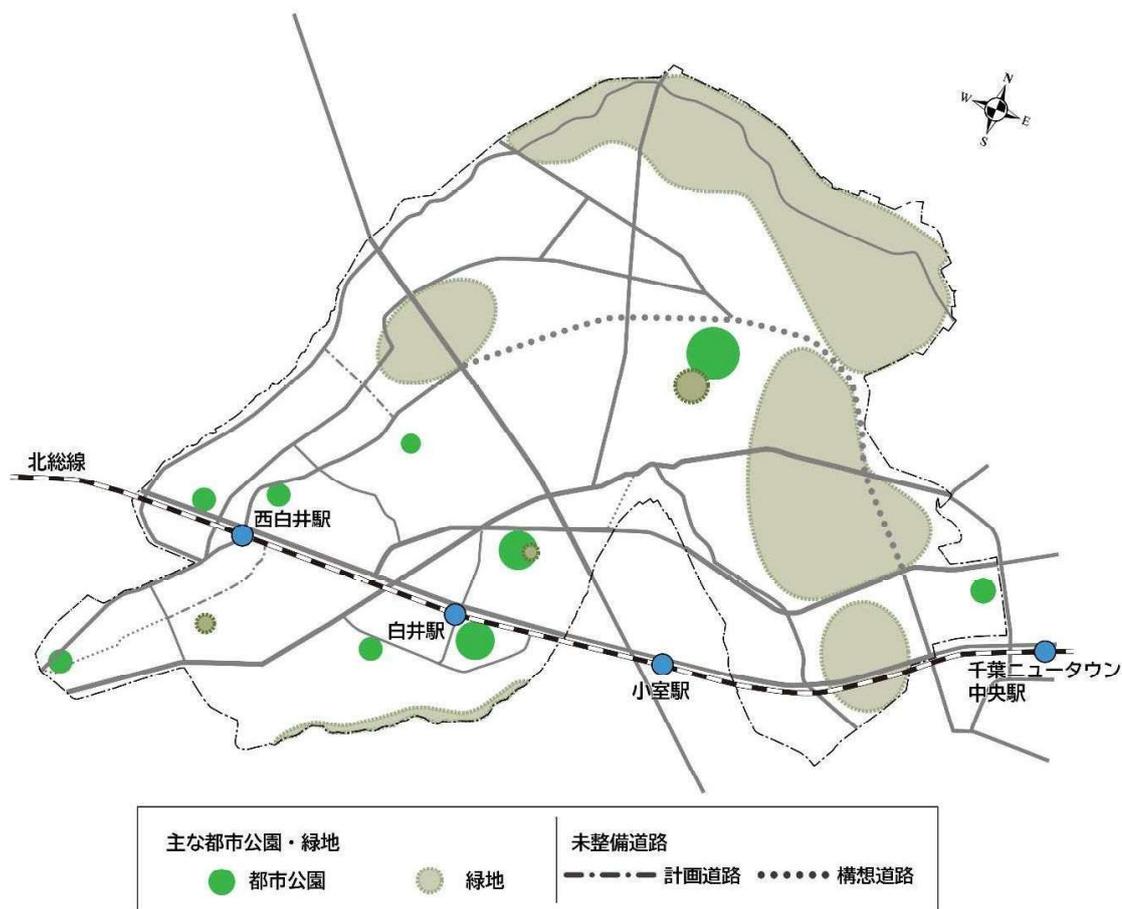


図 公園・緑地の整備方針

(3)河川・上下水道等の整備方針

基本的な考え方

公共下水道の計画的な整備を推進するとともに、グリーンインフラの適切な整備、維持を通じて、公衆衛生の向上、浸水の防除、公共用水域の水質保全を図ります。

また、基盤整備として、市民の健康で文化的生活を支えるとともに、各種の産業活動や都市機能を維持するばかりではなく、地下水汚染や地盤沈下等も考慮し、上水道施設の充実を図ります。

河川・水路については、治水機能を高めていくとともに、景観や水質、自然環境等に配慮した市民の憩いの場として、安全でかつ親水性を備えた水辺空間づくりを推進・要望します。

- ① 防災対策と共に、災害時における救援対策を考慮した安心・安全の向上
- ② 現在計画策定されている下水道整備などの都市施設の整備の推進
- ③ 自然環境の保全から環境負荷の軽減を念頭においた都市施設の整備

基本方針

●河川・水路

- ・ 河川の氾濫による被害を最小限にするため、関係機関に治水機能の向上に関して要望します。
- ・ 憩い・自然学習の場としての、安全な親水性の高い空間づくりを推進します。
- ・ 周辺市や関係機関との調整に基づく水路等の維持、改修や調整池の活用を図ります。
- ・ 近年増加するゲリラ豪雨等の対策を視野に入れた雨水排水施設の整備を促進します。

●下水道

- ・ 公共下水道(汚水)の整備を推進します。
- ・ 公共下水道(汚水)整備が困難な区域では、合併処理浄化槽による汚水の適正処理を促進します。
- ・ 公共下水道(雨水)は、既成市街地における浸水防除を図るため、近年増加するゲリラ豪雨等の対策を視野に入れた雨水排水施設の整備を計画的に推進します。
- ・ 雨水排水施設の負荷軽減につながる、グリーンインフラ(雨水の貯留・涵養機能等)の整備を促進します。
- ・ 公共下水道(汚水・雨水)の、計画的な改修や適切な維持管理を推進します。
- ・ 非常時に対応できる危機管理対策を推進します。

●上水道

- ・ 全市給水を図るため水源の確保、配水施設整備の計画的な推進を図ります。
- ・ 水質管理等を基本とした県営水道・市営水道による安全・安心な水の安定供給を図ります。
- ・ 施設の老朽化・耐震化対策として上水道の計画的な改修や適切な維持管理を推進します。
- ・ 非常時に対応できる危機管理対策を推進します。
- ・ 市民の節水に対する意識醸成を図ります。

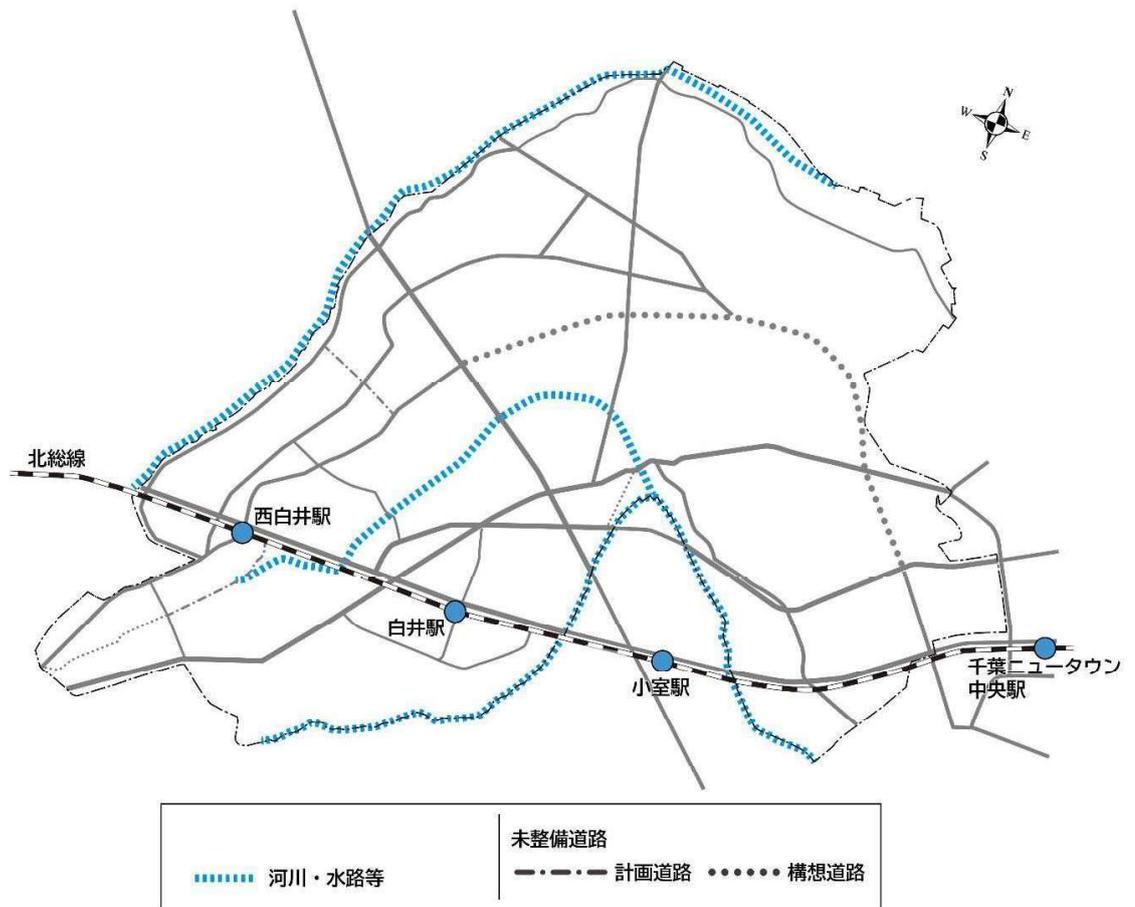


図 河川・水路等の整備方針

(4)その他都市施設の整備方針

基本的な考え方

市民が健康に、安心して、安全に生活できる都市環境を目指し、社会状況やライフスタイルの変化に対応した都市施設の整備を推進します。

都市施設を整備する際には、高齢社会に向けたバリアフリーへの対応と、環境に対する影響に配慮しながら進めます。

- ① 持続的な都市の運営を前提とした、シビルミニマムの達成
- ② ライフサイクルコストの観点からの計画的な維持管理(長寿命化)及び更新
- ③ 防災性の高い施設整備による安心できる都市づくり
- ④ バリアフリーと環境負荷の軽減を念頭においた都市施設の整備

基本方針

●ごみ処理施設

- ・ 印西地区環境整備事業組合が策定した「印西地区ごみ処理基本計画」に基づく、一般廃棄物処理施設の整備及び適正な施設の維持管理を進めます。

●生活関連施設等

- ・ 老朽化に対応した施設の再編及びバリアフリー・ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた改修などの検討を行います。
- ・ 公共公益施設の複合化やネットワークの強化による施設の有効利用と機能向上を検討します。
- ・ 高齢社会や子育て環境の向上に対応した保健・福祉・医療関連施設の維持・充実を検討します。
- ・ 児童生徒数の動向などに対応して、必要となる学校教育施設の改修等を検討します。
- ・ 各種施設の防災性の向上を図ります。

3 都市環境の形成方針

都市環境の形成方針として、住環境の整備及び自然的環境の保全・活用についての方針を定めます。

(1)住環境の整備方針

基本的な考え方

自然が身近にあり、生活の快適さを感じることができる住環境の整備を推進するとともに、豊かなコミュニティの育成を図ります。

- ① ゆとりを感じられる白井らしい豊かな住環境の実現
- ② 計画的な住環境整備の誘導

基本方針

●市街化区域内の低層住宅の住環境

- ・ 身近な公園やみどりを付加価値とした白井の魅力を活かした住環境の整備を促進します。
- ・ みどりと近接した住環境の保全を図ります。
- ・ 地区計画、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画などによる良好な住環境の保全を図ります。
- ・ 住宅ストックの質の向上支援等リフォーム支援等による良質な住宅の供給を促進します。
- ・ 若い世代が住みやすい住宅の供給を促進します。
- ・ 空き家や空き部屋の利活用の促進を検討します。

●市街化調整区域の低層住宅の住環境

- ・ 地区計画やまちづくり条例に基づく地区まちづくり計画などによる、良好な住環境の形成と合理的な土地利用を誘導します。

●市街化区域内の集合住宅

- ・ ニュータウン開発によって整備された分譲マンションの更新を見据えた先行事例などを調査・研究し、想定される課題と将来を見据えた有効な対策や支援のあり方を検討します。
- ・ 分譲マンション管理水準の一層の向上のため、専門家の仲介等をはじめとした支援を検討・実施します。
- ・ 分譲マンションの老朽化対策として、建替やリノベーション、リフォーム等についての所有者の意識醸成を図るため、調査・研究や情報提供、相談窓口の設置等の仕組みづくりを行います。
- ・ 空き家や空き住戸の適正管理の推進やその利活用を検討します。

●その他

- ・ 地域コミュニティの維持、活性化をもたらす場づくりを検討します。
- ・ 住宅周辺における、生活利便施設の誘導を図ります。

(2)自然的環境の整備方針

基本的な考え方

谷津をはじめとした、白井市の特徴ある自然環境の保全、活用を進めていきます。

また、市街地においても、多様な主体が一体となって公園や街路樹、公共施設、民有地のみどりの充実化に取り組み、うるおいのある都市環境の形成を図ります。

農地や田畑についても、みどりの資源の一つとして位置づけ、健全な環境の保全、活用に取り組みます。

以上を踏まえ、「(仮称)白井市景観とみどりの基本計画」(令和8年(2026年)中に策定予定)に基づいて、魅力ある自然的環境の形成を図ります。

さらに、「白井市環境基本計画」と連携し、低炭素社会、循環型社会の形成を目指して、地球環境、生物多様性などに配慮した都市づくりを進めます。

- ① 都市のうるおいや保水等の緑が有する多様な機能の保全
- ② 市民の環境に関する取組への意識の醸成
- ③ 公共交通機関や自転車等が利用しやすい都市空間の形成

基本方針

●樹林地・谷津(谷津田)・里山などの緑地

- ・ 樹林地や谷津(谷津田)、里山などのゆとりを感じられる白井らしい環境の保全を図ります。
- ・ 環境学習、レクリエーションなど市民活動の場としての里山の保全や整備を推進します。
- ・ 自然環境に対する市民意識の醸成を図るとともに、緑地保全活動等を促進します。
- ・ 健全な生態系が持続する環境の保全や創出を図ります。
- ・ 緑地が有する多様な機能に着目して、グリーンインフラとしての効果的な整備や維持管理を推進します。
- ・ 樹林地や谷津(谷津田)、里山などの白井らしい環境に影響する大規模な開発計画等については、まず影響を回避・最小化する方法について、地権者の意向を尊重しつつ、専門的知見も活用して代替地の整備や代替措置等を検討します。

●水辺

- ・ 健全な生態系が形成・循環する空間としての河川と周辺緑地の保全を推進します。
- ・ 河川沿いの散策路など自然のうるおいを享受できる空間の形成に向けた検討を行います。
- ・ 水系を考慮した湧水地や涵養林との一体的な保全(グリーンインフラ)を推進します。
- ・ 水辺の保全・活用に関する市民活動の普及を図ります。

●市街地のみどり

- ・ 都市の環境に対する市民意識の醸成を図るとともに、市民の主体的活動を促進します。
- ・ 市街地における緑地や植栽などの創出や適切な維持管理、利活用を促進します。
- ・ 緑地等が有する多様な機能に着目して、グリーンインフラとしての効果的な整備や維持管理を推進します。
- ・ 居住環境を害するおそれのある土地利用変更や建築行為等の防止や改善の誘導を行います。
- ・ 再生可能エネルギーの導入や利用を促進します。また、既存エネルギーの高度利用や省エネルギー

一につながる設備の整備を促進します。

●自然、歴史・文化

- 農地や自然空間と一体となった地域の保全を図ります。
- 歴史的な文化財等と一体となった緑地の保全を図ります。
- 自然・田園風景に対する市民意識の醸成を促進します。

4 都市景観の形成方針

基本的な考え方

本市の都市景観は、「落ち着いたある街並み」、「身近に存在している豊富なみどり」、「街への愛着が持てる歴史や文化」などの地域資源があることから、良好な景観とみどりを形成していくため、これらの地域資源を市民・事業者・活動団体・行政と多様な主体でまもり・つくり・そだて・次世代に継承していきます。

- ① 本市の地域資源を活用した良好な景観とみどりの形成・継承
- ② 市民の景観に関する取組への意識の醸成

基本方針

●市街地景観

- ・ 白井駅周辺や西白井駅周辺は、本市の拠点及び玄関口として、本市の“顔”となる景観形成を図ります。
- ・ 千葉ニュータウン地域における計画的に開発された市街地の良好な景観の保全を図ります。また、まちの成熟化による深みのある景観形成を図ります。
- ・ 既成市街地においては、ゆとりある居住環境の実現につながる景観形成を図ります。
- ・ 落ち着いたある居住環境の保全のため、屋外広告物の誘導を図ります。

●自然景観、歴史・文化景観

- ・ 農地や自然空間と一体となった、白井らしい原風景の保全を図ります。
- ・ 生活や営農など、地域文化とともに培われてきた歴史的・文化的な景観の保全を図ります。

●市民意識

- ・ 景観に対する市民意識の向上を図ります。
- ・ 景観形成を担う市民や事業者の発掘や育成を促進します。

5 都市防災の方針

基本的な考え方

本市は、これまで大きな災害などの少ない地域ではあるものの、近年激甚化する風水害や将来的な発生が予想される大規模な地震などを想定し、安全なまちで安心な暮らしを送れるよう、「白井市地域防災計画」及び「白井市国土強靱化地域計画」と連携し、災害に強い都市づくりを推進していきます。

- ① 自然災害に強い都市づくりの推進
- ② 減災の視点からの対策の推進
- ③ 自助・共助・公助の連携による防災の推進

基本方針

●都市施設自然

- ・ 防災活動拠点の耐震化及び電源や熱源の多重化等による都市施設の安全化に努めます。
- ・ 道路・都市公園の整備、緑地・農地の保全による防災空間の確保に努めます。
- ・ 土砂災害警戒区域等において、土砂災害から生命を守るため、警戒避難体制の確立をはじめとする各種防災・減災対策などを推進します。

●建築物等

- ・ 「白井市耐震改修促進計画」に基づき、住宅及び特定建築物の耐震化の促進に努めます。
- ・ 災害時に迅速な避難などの妨げとなるブロック塀について、危険コンクリートブロック塀等対策事業により安全対策の促進に努めます。
- ・ 市有建築物については、「白井市耐震改修促進計画」に基づき、用途や使用状況などを勘案した耐震化の方針を踏まえて、耐震化を図ります。

●避難施設

- ・ 避難収容体制の確保に向けて、避難場所や避難所の指定、整備を進めます。
- ・ 避難所における、避難環境の改善に努めます。

●自主防災活動

- ・ 自主防災組織の設置を促進し、地域に応じた防災活動の推進に努めます。
- ・ 防災意識の改革や防災活動などの活性化を図るため、自主防災組織に交付する資機材の充実を行うなど、防災まちづくりへの支援を行います。
- ・ 市民の防災への意識醸成を図ります。
- ・ 市内の事業者等による防災活動との連携を図ります。

第6章 地区別の基本方針

地区の区分は、従来の計画を踏襲し、概ね小学校区を基本に、地域の同一性等を考慮して次のように設定します。

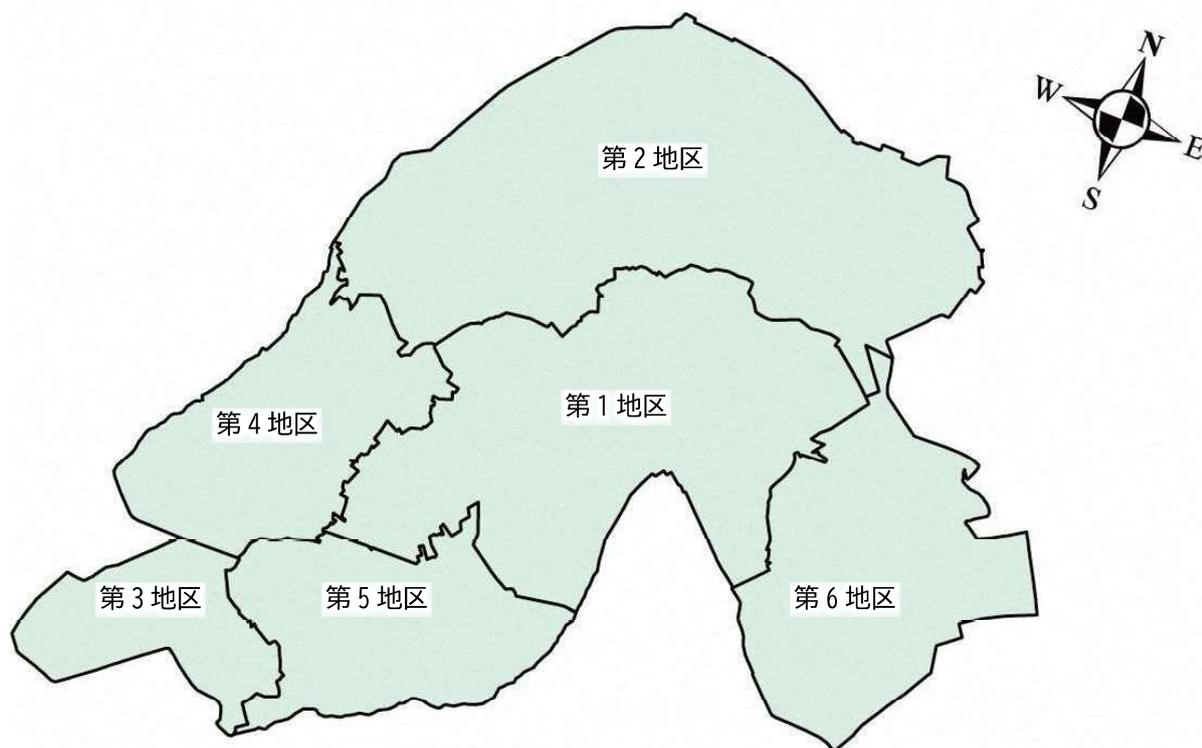


表 各地区の概要

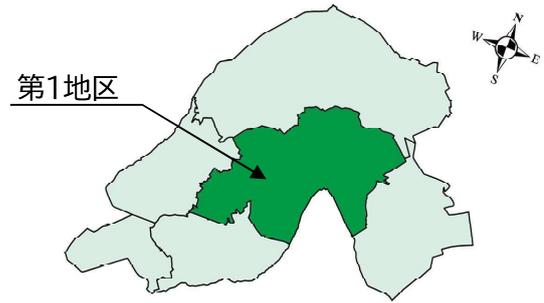
地区	小学校区	概要
第1地区	第一小学校区	白井市の中心に位置し、旧来からの市街地である白井地区を中心とした地区
第2地区	第二小学校区	白井工業団地が立地するほか、下手賀沼に隣接し、農地や自然の多い地区
第3地区	第三小学校区	戦後に都市化が進んだ富士地区を中心とした地区
第4地区	大山口小学校区・清水口小学校区 ・七次台小学校区	千葉ニュータウン事業によって整備された西白井駅を中心とした地区
第5地区	南山小学校区・池の上小学校区	千葉ニュータウン事業によって整備された白井駅を中心とした地区
第6地区	桜台小学校区	千葉ニュータウン事業によって整備された桜台を中心とした地区

1 第1地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 第1地区は、市域の中心部に位置し、多数の道路の結節点となっている。
- 地区内に神崎川と二重川が流れ、河川沿いは低地部が形成されている。



【土地利用】

- 主要地方道市川印西線沿いには低層の住宅が並び、比較的古い民家がある。
- 地区南西部に市役所があり、その周辺に公益的施設が集積するなど、シビックゾーンが形成されている。
- 地区北部や東部にかけて市街化調整区域となっており、耕作地や緑地が広がっている。
- 特に、地区北部の耕作地には、梨畑が広がる。
- 主要地方道市川印西線沿いには、個人店が点在している。
- 国道16号沿いには、商業施設が点在している。
- 河川に沿っては、水田地帯が連担する。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 市役所を中心に全市及び地区の拠点となる公共施設が集積する。
- 国道 16 号と主要地方道市川印西線及び一般県道千葉ニュータウン北環状線が交差し、地区の骨格道路となっている。
- 市域のレクリエーション拠点である白井運動公園や市民プール、白井総合公園、神々廻市民の森、所沢市民の森が立地するなど、市民のためのレクリエーション空間が充実している。

【特徴的資源】

- 白井運動公園や白井総合公園が立地するなど、周辺の緑地と相まって豊かな緑の環境が形成されている。
- 国道 16 号沿道には、農産品の発信拠点である JA 直売所やおばあくが位置する。
- 法目川沿いに集落が形成されており、生垣や屋敷林がある大きい民家が多く立地している。
- 主要地方道市川印西線沿いには、市内外からも人が訪れる、白井そろばん博物館が立地している。

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：中心都市拠点と農業が隣り合い調和する地区

第1地区では、市役所周辺を核とした都市機能の集約と、梨園などの農業環境との調和を図るまちづくりを進めます。

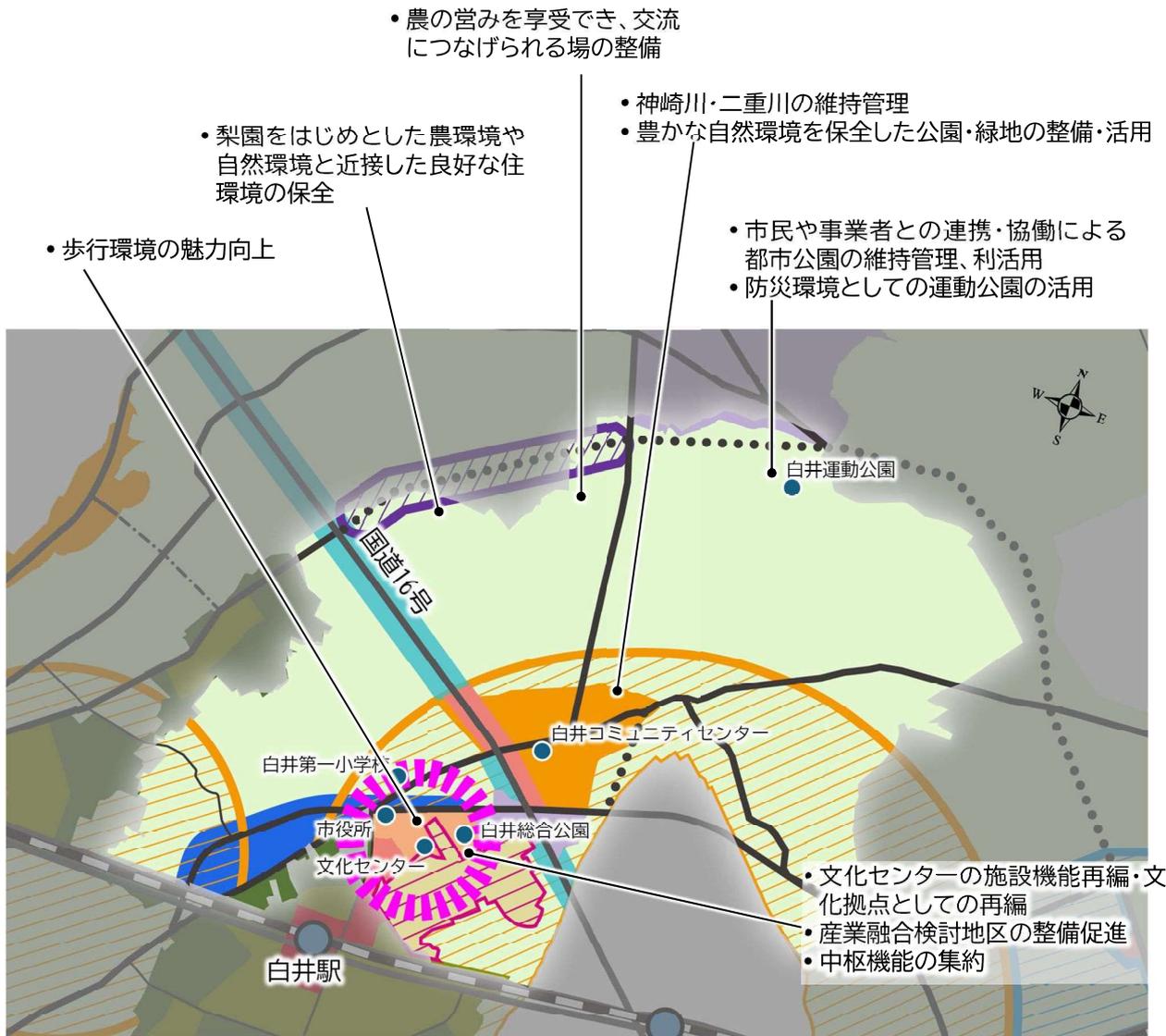
白井駅から市役所までの歩行環境の改善や地域公共交通の検討により、移動の利便性を高めます。緑地や公園の整備、河川沿いの親水空間の保全を通じて、自然と共生する都市環境を形成します。さらに、文化センターの再編や産業融合地区の整備を通じて、地域のにぎわいと新たな産業の創出を目指します。

【都市施設の整備方針】

道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> 白井駅から市役所周辺にかけての歩行環境の魅力向上 地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな環境の保全を踏まえた公園・緑地の整備・活用 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用
河川・上下水道等	<ul style="list-style-type: none"> 神崎川・二重川の維持管理
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> 文化センターの施設機能の再編 産業融合検討地区の整備促進

【都市環境の形成方針】

拠点環境	<ul style="list-style-type: none"> 市役所周辺を核とした中枢機能の集約 国道16号沿道の沿道商業・物流地区や商業業務地区、一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の拠点複合地区における民間の活力によるにぎわいが形成される立地誘導 産業融合検討地区における新たな産業が融合した土地利用の推進
住環境	<ul style="list-style-type: none"> 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進 梨園をはじめとした農環境や自然環境と近接した良好な住環境の保全
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな環境を保全する緑地や、緑地環境を持つ公園の整備・活用 市街地とみどりが調和した地区の特性を活かした景観の創出とその活用 梨園をはじめとした農環境や豊かな緑地環境の保全 農の営みを楽しみ、交流につなげられる場の整備
歴史・文化的環境	<ul style="list-style-type: none"> 文化拠点としての文化センターの機能の再編・活用
防災環境	<ul style="list-style-type: none"> 総合公園の活用 避難所の機能の充実



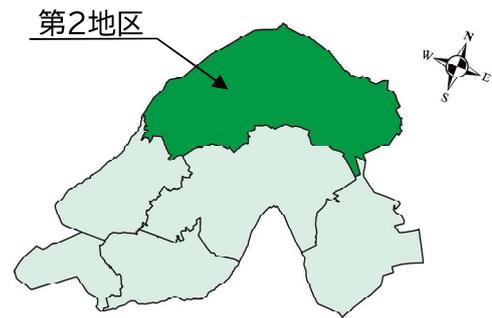
- 市街地ゾーン(住居系中心)
 - 低層住宅地区
 - 中高層住宅地区
 - 一般住宅地区
 - 市街地ゾーン(産業系中心)
 - 商業業務地区(西白井駅周辺を除く)
 - 工業・物流地区
 - 地域の魅力活用エリア
 - 緑農住共生地区
 - 低密度住宅地区
 - 拠点複合地区
 - 沿道商業・物流地区
 - 産業融合検討地区
 - IC周辺検討地区
 - 構想道路沿道検討地区
 - 自然環境と産業の共生検討地区
 - 中心都市拠点・生活拠点
 - にぎわい交流検討地区
 - 商業業務地区
 - 行政・福祉・医療地区
- 主要道路 - - - - 計画道路 構想道路

2 第2地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 第2地区は、市域の北部に位置する。
- 平坦な本市の中では、比較的、起伏に富んだ地形を有する。
- 地区北側の柏市との境界付近には、金山落が流れる。



【土地利用】

- 丘陵の谷部や街道に沿って集落が形成されている。
- 下手賀沼沿い及び金山落沿いを中心に豊かな水田地帯が広がる。
- 地区中心部には、県内の内陸工業団地で最大規模の白井工業団地が位置する。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 白井第二小学校、公民センターが地区の拠点となっている。
- 河原子街道が地区中心部を縦貫し、鮮魚街道が東西に走る等、工業団地を中心に他地区との道路ネットワークが形成されている。
- 白井工業団地へのアクセス道路(市道 00-136 号線)の整備が進められている。

【特徴的資源】

- 旧平塚分校の木造校舎がかつての姿のまま残っている。
- 丘陵部からの下手賀沼への眺望、豊かな水田地帯など、特徴的な景観が形成されている。
- 今井の桜など、水辺に映える良好な風景が見られる。
- 旧街道、小森城跡、国指定重要文化財である滝田家住宅など、歴史的な資源が点在する。
- 地区には里山が数箇所ある。
- 平塚地区には、台地が侵食されてできた谷津田がみられる。
- 平塚・名内の田園において、過去にヘイケボタルやオオタカ、チョウゲンボウといった生物が生息し、生態系の上でも貴重な自然環境が残されていることが報告されている。(平成16年度から平成20年度にかけて実施された「白井市生物多様性調査」より)

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：工業と農業が共生する地区

第2地区では、白井工業団地を中心とした産業基盤の強化と、梨園や水田などの農業環境の保全を両立させるまちづくりを進めます。

工業団地へのアクセス性向上や地域公共交通の充実を図るとともに、谷津や雑木林を活かした交流空間の整備を推進します。また、旧平塚分校の活用による地域連携や、親水空間の整備など、自然・歴史資源を活かした地域活性化を目指し、工業と農業が共生する都市環境を形成します。

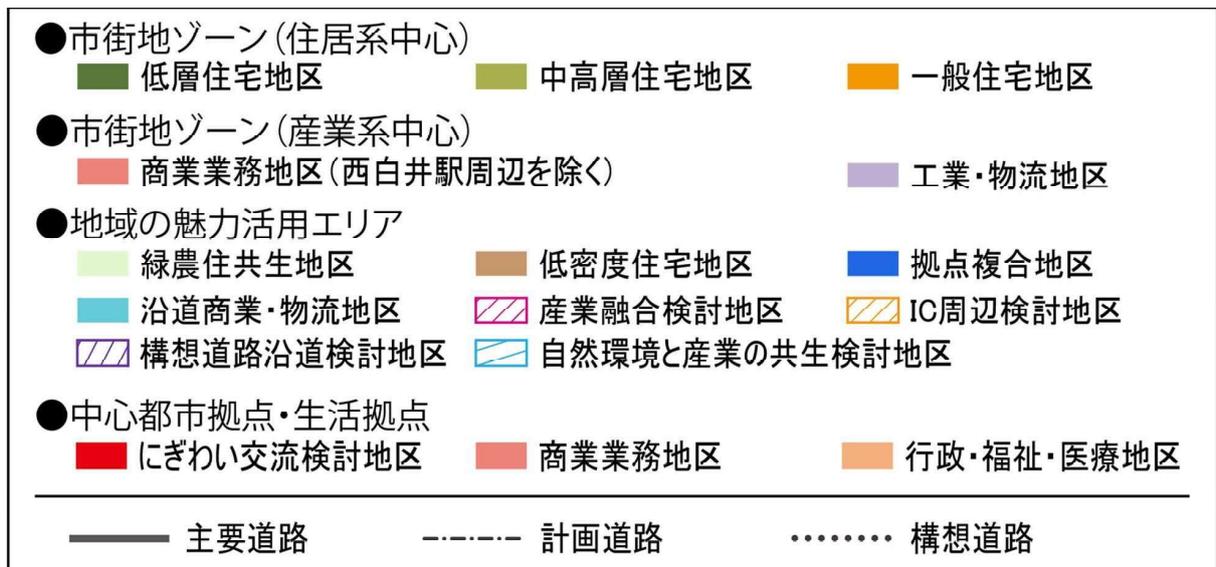
【都市施設の整備方針】

道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> 工業団地を支える道路ネットワークの形成 安全な歩行者ネットワークの形成 地域内の移動を支える地域公共交通の検討 工業団地へのアクセス性を高める地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑地環境の保全・活用 谷津や雑木林など特徴のある空間を活用した交流空間の整備 工業団地における緑化の促進
河川・上下水道等	<ul style="list-style-type: none"> 親水空間の維持管理
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> 旧平塚分校の活用による交流の場づくり 工業団地の機能更新を中心とした地域活性化

【都市環境の形成方針】

住環境	<ul style="list-style-type: none"> 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進 梨園をはじめとした農環境や自然環境と共生する住環境の保全
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none"> 金山落から下手賀沼の環境・景観の保全 谷津の保全・利活用 自然に触れることのできる里山と水辺環境を活用した交流空間の整備 自然・生態系について学ぶことが出来る親水空間の整備・保全
歴史・文化的環境	<ul style="list-style-type: none"> 伝統的な農村景観の保全 歴史資源としての平塚分校の活用による交流の場づくり
防災環境	<ul style="list-style-type: none"> 避難所環境の機能の充実

- 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進
- 梨園をはじめとした農環境や自然環境と共生する住環境の保全
- 工業団地を支える道路ネットワークの形成
- 工業団地における緑化の促進
- 金山落から下手賀沼の環境・景観の保全



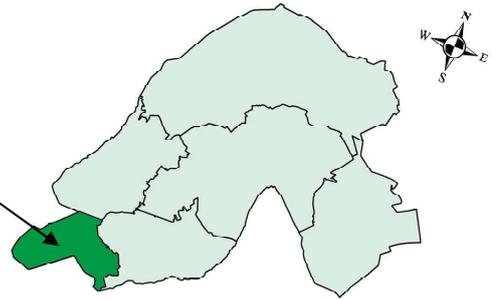
3 第3地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 神崎川沿いは周囲に比べて標高が低くなっている。
- 第3地区は、市域の南西部に位置する。

第3地区



【土地利用】

- 地区西部は市街化区域に含まれており、市内では比較的古い既成市街地が広がっているが、農地（生産緑地）も散見される。
- 街道沿いには小売店等の土地利用も見られる。
- 地区中心部から東部には農地や林地が多くみられる。
- 地区北部から中央部にかけては、近年、農地から住宅地への用途転換がなされた箇所があり、住宅地と農地が混在する土地利用となっている。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 白井第三小学校及び富士センターが地区の拠点施設となっている。
- 地区北部に市道 00-007 号線等(風間街道)、地区南部に主要地方道市川印西線がそれぞれ横断する。
- 地区の西部(富士地域)には、令和6年(2024年)に防災拠点となる富士公園がオープンした。
- 地区内の大雨に対する雨水排水能力の向上を図るため、公共下水道(雨水排水施設)の整備が進められている。

【特徴的資源】

- 地区北西部には富士南園広場が立地し、正式な利用方法が決まるまでの間は多目的広場として利用されている。
- 地区北東部には、江戸時代に形成された中野牧の遺構として、八幡溜野馬土手がある。
- 地区中央部には、八幡神社が立地しており、祭りの会場としても利用されている。八幡神社の周辺には神崎川の起点となる水路がある。
- 神崎川沿いの一部では、自然の親水空間が形成されており、市民による環境学習の取組も見られる。
- 白井第三小学校の近辺には、特別保全緑地などの手入れされた雑木林が存在する。

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：

ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区

第3地区では、ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と地区コミュニティ主体のまちづくりを推進します。生活道路など未整備道路の整備や、安全な歩行者ネットワークの形成により、移動の利便性と安全性を高めます。

地域公共交通の充実や他地区とのアクセス強化を図ります。雑木林などを活かした交流空間の整備、雨水排水施設の整備による防災力向上、街道沿いの商業環境の形成などを通じて、住民が主体となって持続可能な都市環境を築くことを目指します。

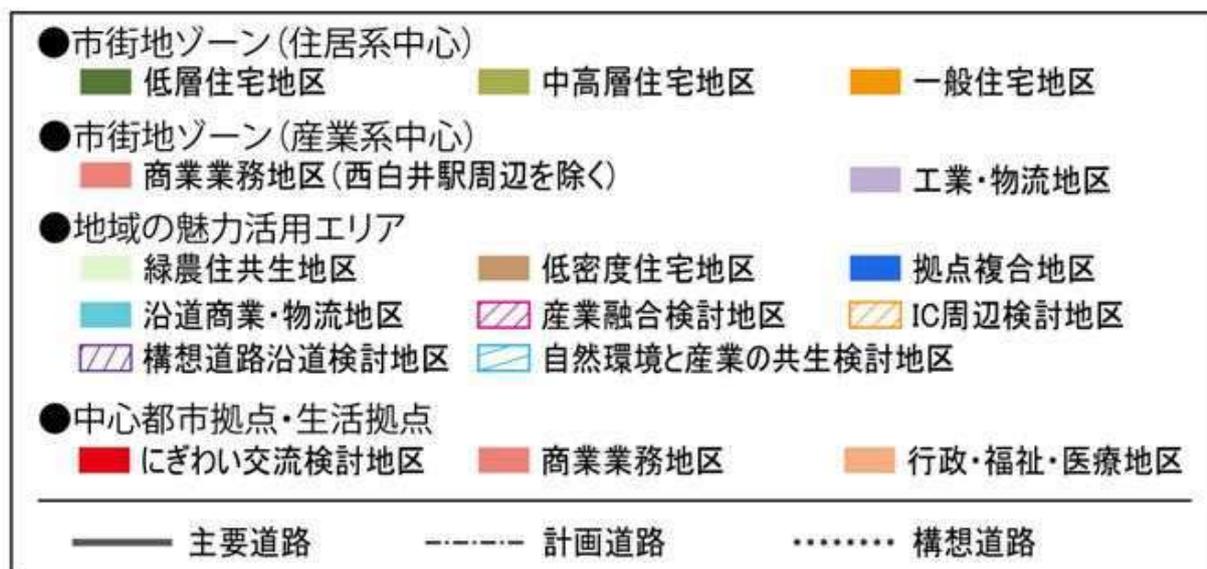
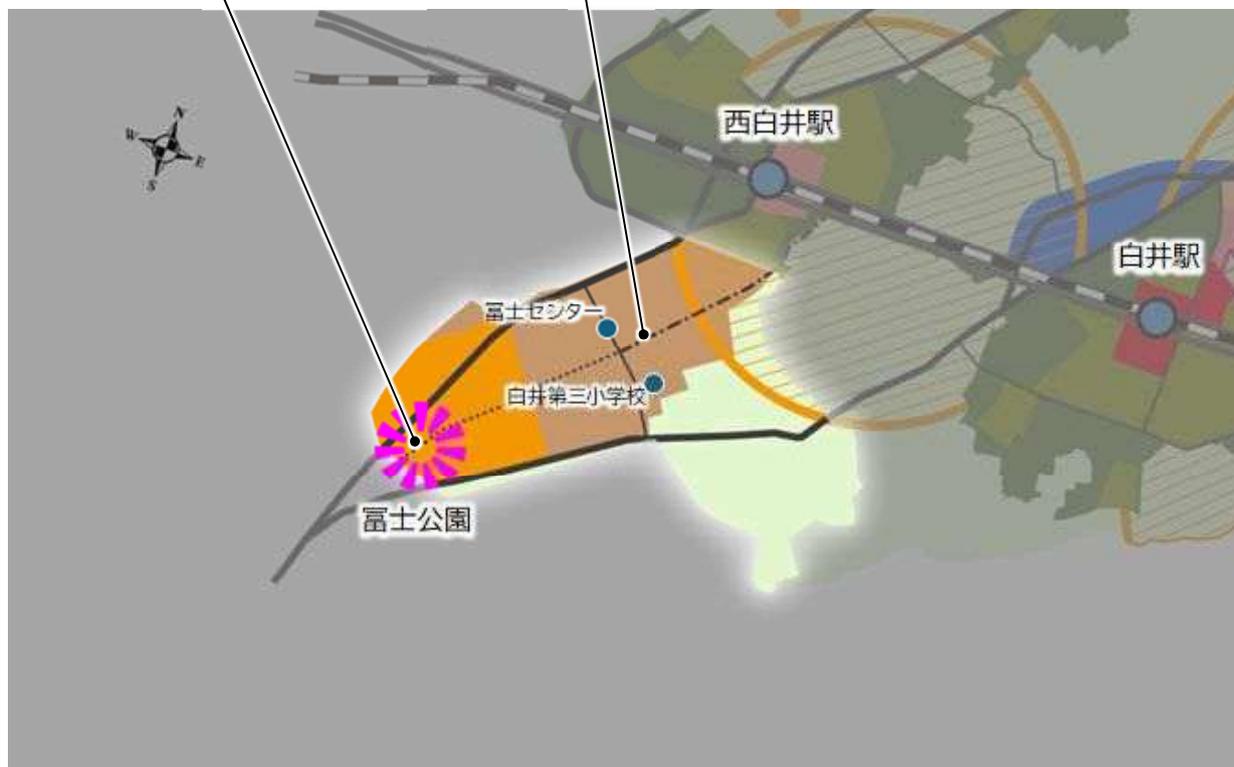
【都市施設の整備方針】

道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none">・ 未整備道路の整備・ 安全な歩行者ネットワークの形成・ 生活拠点と地区の移動を円滑にする道路ネットワークの強化・ 他地区の拠点や生活拠点とのアクセス強化を図るための公共交通の維持、充実・ 地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none">・ 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用・ 雑木林など特徴のある空間を活用した交流の場づくり
河川・上下水道等	<ul style="list-style-type: none">・ 親水空間の維持管理・ 雨水排水施設の整備
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none">・ 街道沿いの魅力的な商業環境形成・ 富士南園広場の地域振興や健康増進等新たな機能の検討

【都市環境の形成方針】

住環境	<ul style="list-style-type: none">・ 地区におけるコミュニティの強化と持続的な都市づくりの支援・ 街道沿いを中心に魅力的な商業環境の形成・ 市街化調整区域での低密度で良好な住環境の誘導・ 梨園をはじめとした農環境や自然環境の保全との調和によるスプロールの防止
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none">・ 自然・生態系について学ぶことが出来る親水空間の整備・保全
防災環境	<ul style="list-style-type: none">・ 富士公園の活用・ 避難所環境の機能の充実

- 防災環境としての富士公園の活用
- 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用
- 街道沿いの魅力的な商業環境の形成
- 低密度で良好な住環境の形成
- 富士南園広場の地域振興や健康増進等新たな機能の検討

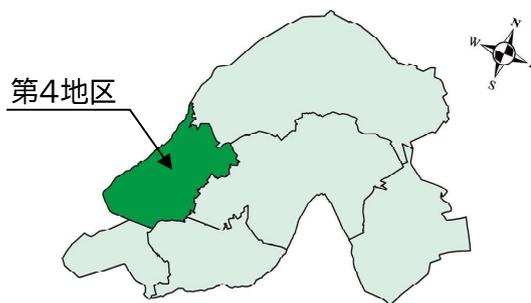


4 第4地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 第4地区は、市域の南西部に位置する。
- 地区北側の柏市との境界付近には、金山落が流れる。



【土地利用】

- 西白井駅周辺には、商業、サービスなど生活支援関連施設が立地する。
- 駅北側には、飲食店・商店等が入る西白井駅サンロード商店街が立地する。
- 地区の南部から西部にかけては、中高層及び低層の計画的に整備された良好な住宅地(千葉ニュータウン地域)が連担する。
- 地区北西部は、平成14年(2002年)に白井・沼南土地区画整理事業により住宅地(西白井ベリーフィールド)が整備され、整然とした低層住宅地が形成されている。
- 地区中心部は、梨畑などの農地が存在するが、過去の農地の用途転換による住宅地の混在も見られる。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 地区南部に西白井駅が位置し、南北の駅前には広場が整備されている。
- 大山口小・中学校、清水口小学校、七次台小・中学校、西白井複合センター、西白井コミュニティプラザが地区の拠点施設となっている。
- 市道 00-021 号線、市道 00-006、007 号線(風間街道)、一般県道西白井停車場線等が並行し、横断する。
- 地区南部には中木戸公園、七次第一公園、地区北東部には七次第二公園が整備されており、市民の憩いの場となっている。
- 地区北部には中木戸市民の森があり、市民が自由に立ち入れる樹林地となっている。

【特徴的資源】

- 地区中心部には、豊かな雑木林が広がる。
- 千葉ニュータウン地域の団地内には、緑豊かな緑道が整備されており、安心して通行することができる。
- 調整池が点在し、白鳥などの野鳥が飛来する場所になっており、市民に親しまれている。
- 北総線をまたぐ跨線橋からは、国道 464 号沿いの桜並木、富士山、夕日を眺めることができる。

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：西白井駅を核とした利便性の高い生活環境を活かした地区

第4地区では、西白井駅を核とした利便性の高い生活環境を活かしたまちづくりを進めます。

西白井駅前の再整備やIC整備を見据えた交通ネットワークの形成により、地域の利便性と回遊性を高め、生活拠点の形成を図ります。また、緑道や桜並木の保全、調整池の利活用などにより、自然と調和した空間づくりを推進します。さらに、千葉ニュータウン地域の住環境の維持・再生や子育て支援機能の充実を図り、多様な暮らしに対応した都市環境の形成を目指します。

【都市施設の整備方針】

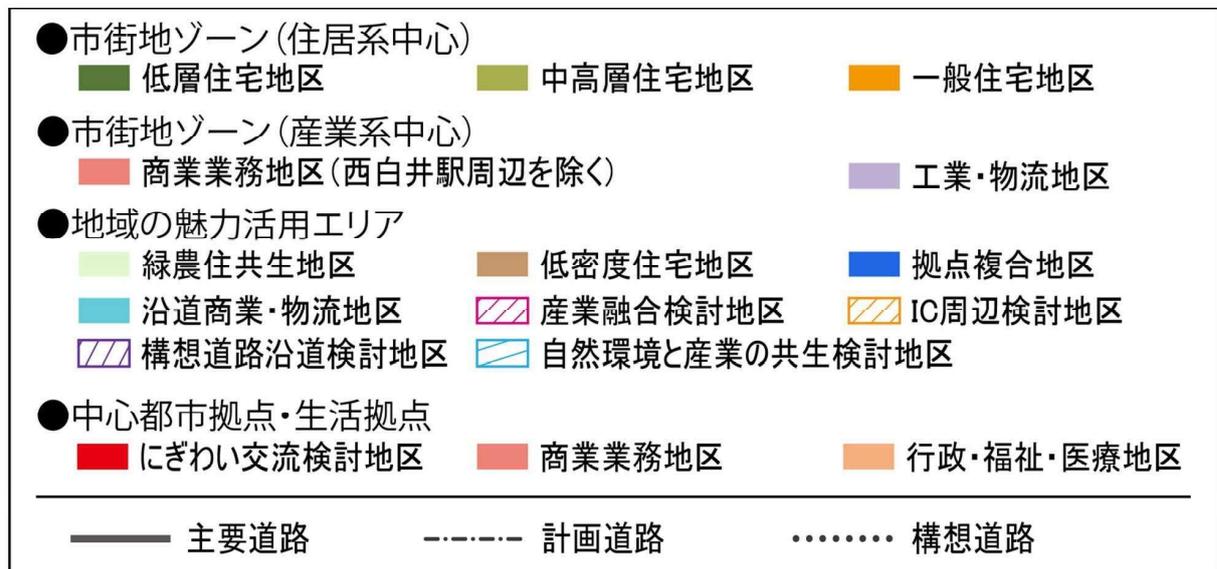
道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> IC整備を見据えたネットワーク形成 西白井駅周辺の再整備・再開発(機能再配分・再配置) 市民や事業者との連携・協働による緑道の維持管理、利活用 千葉ニュータウン地域内の緑道を活用した歩行者空間ネットワークの充実 西白井駅を拠点とした地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 桜並木、街路樹等の維持・保全 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用 雑木林など特徴のある空間を活用した交流の場づくり 千葉ニュータウン地域周辺における土地利活用促進と周辺との調和のとれた空間整備 千葉ニュータウン地域やベリーフィールドの緑地の維持、利活用促進 西白井駅周辺における緑化の促進
河川・上下水道等	<ul style="list-style-type: none"> 七次川防災調節池(清水口調整池)の維持管理 木戸前川防災調節池(けやき台調整池)の維持管理
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> IC周辺の計画的な土地利用の推進

【都市環境の形成方針】

拠点環境	<ul style="list-style-type: none"> 西白井駅周辺の機能集積・高度化
住環境	<ul style="list-style-type: none"> 西白井駅周辺の再整備による居住誘導 千葉ニュータウンをはじめとした居住エリアにおける都市景観の維持、向上 地区拠点における子育てサポート機能の充実 成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の維持、再生 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none"> 水辺空間の親水環境整備 木戸前川防災調節池(けやき台多目的広場)の親水空間としての利活用促進 緑道、桜並木、街路樹等の維持・保全 市街地と周辺の緑が調和する景観の創出 市民や事業者との連携・協働によるみどりの創出 梨園をはじめとした農環境や豊かな緑地環境の保全
防災環境	<ul style="list-style-type: none"> 避難所環境の機能の充実

- 西白井駅周辺の再整備・再開発
- 西白井駅周辺の機能集積・高度化
- 西白井駅周辺の再整備による居住誘導

- 千葉ニュータウン地域やバリーフィールドの緑地の維持、利活用促進

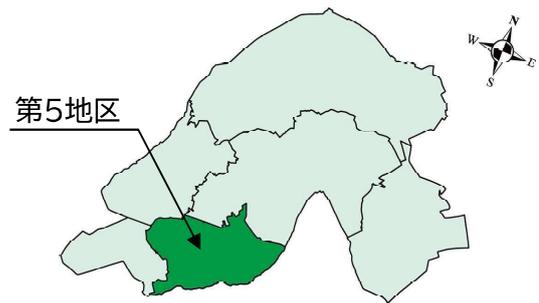


5 第5地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 第5地区は、市域の南西部に位置する。
- 地区南端の船橋市との市域界には、二重川が流れる。
- 地区南部にかけては、傾斜地が広がっている。



【土地利用】

- 主要地方道市川印西線には、店舗が点在している。
- 白井駅周辺には商業・サービス機能が集積している。
- 特に白井駅北側には、家電量販店やホームセンターなどの大型の商業施設が立地している。
- 千葉ニュータウン地域では、白井駅を中心に良好な低層及び中高層の住宅地が連担する。
- 地区南部の市街化調整区域においては、二重川に沿いに荒れ地がみられる。
- 地区西部(主要地方道市川印西線沿い)の市街化調整区域においては、梨畑などの果樹園が広がっている。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 白井駅が地区北部に位置し、南北の駅前には広場が整備されている。
- 池の上小学校、南山小・中学校、白井駅前センターが地区の拠点施設となっている。
- 国道 464 号が北総線と並行に東西に走り、主要地方道市川印西線と地区北西部で交差している。
- 中央部には、市道 00-129 号線、市道 00-015 号線が地区内の円滑な交通に寄与している。
- 白井駅南東側には、遊水池と一体となった南山公園が位置する。また、地区中央部には白井木戸公園がある。
- 市内唯一の高等学校である白井高校がある。

【特徴的資源】

- 昭和57年(1982年)、地区西部に日本中央競馬会競馬学校が設立された。
- 千葉ニュータウン地域内では緑豊かな緑道が整備されている。
- 国道 464 号の桜並木が美しい沿道景観の形成に寄与している。
- また、北総線をまたぐ跨線橋からは、国道 464 号沿いに夕日や富士山を眺めることができる。

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：白井駅を核とした賑わいのある中枢地区

第5地区では、白井駅を核とした賑わいのある中枢地区の形成を目指します。

白井駅前の再整備やにぎわいづくり、IC整備を見据えた交通ネットワークの強化により、地域の利便性と回遊性を高め、中心都市拠点の形成を図ります。また、緑道や公園の維持管理を市民・事業者と協働で進め、自然と調和した空間づくりを推進するとともに、農地や河川沿いの緑地も活かし、地域の魅力と機能が融合する都市づくりを進めます。さらに、千葉ニュータウン地域の住環境の維持・再生や子育て支援機能の充実を図り、多様な暮らしに対応した住環境の整備を目指します。

【都市施設の整備方針】

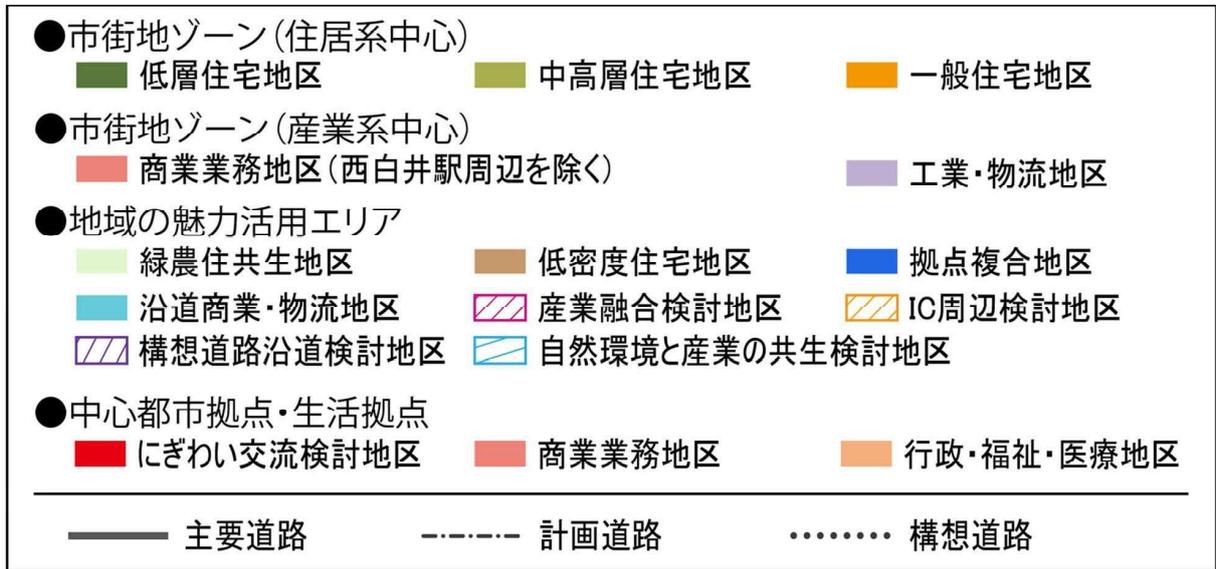
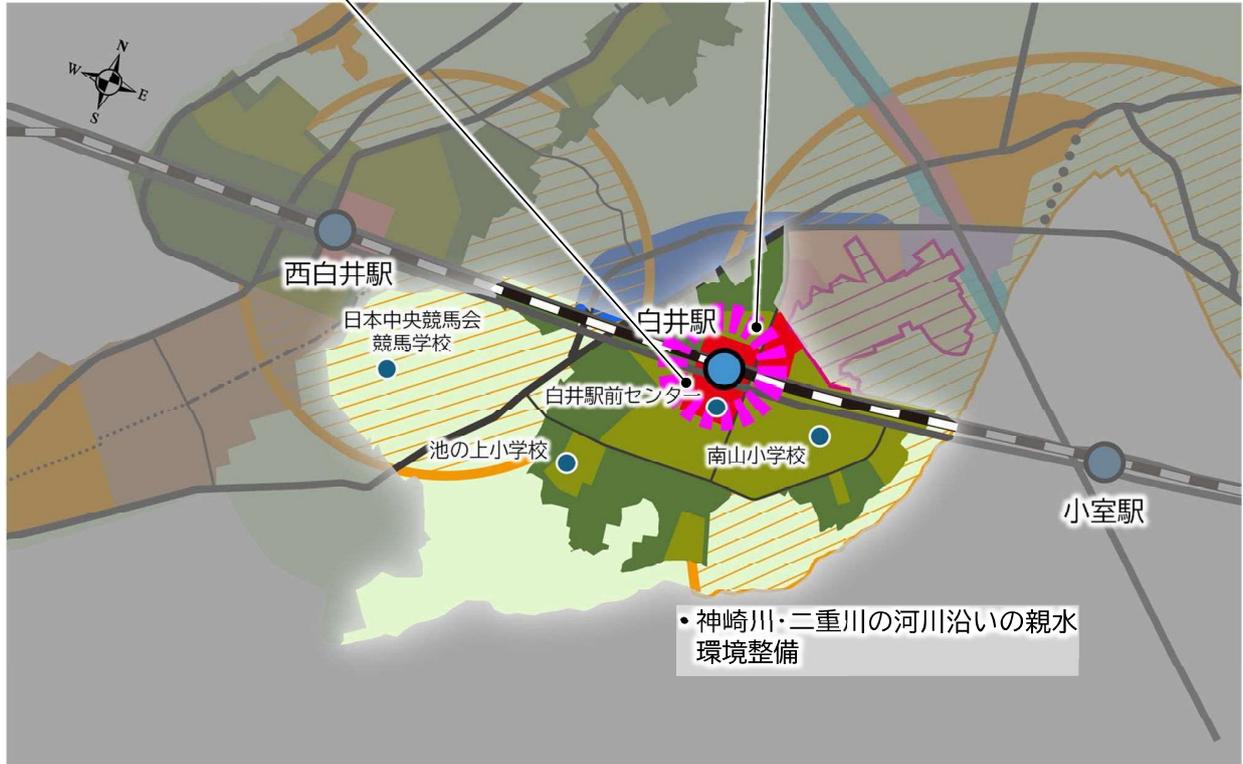
道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> 白井駅から市役所周辺までの歩行環境の魅力向上 IC整備を見据えたネットワーク形成 白井駅前の再整備・再開発(機能再配分・再配置) 市民や事業者との連携・協働による緑道の維持管理、利活用 千葉ニュータウン地域内の緑道を活用した歩行者空間ネットワークの充実 白井駅を拠点とした地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑地環境の保全を踏まえた公園・緑地の整備・活用 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用 千葉ニュータウン地域周辺における土地利活用促進と周辺との調和のとれた空間整備 千葉ニュータウン地域の団地内の緑地の維持、利活用促進 白井駅周辺における緑化の促進
河川・上下水道等	<ul style="list-style-type: none"> 神崎川・二重川の維持管理
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ICと連携した土地利活用の推進

【都市環境の形成方針】

拠点環境	<ul style="list-style-type: none"> 白井駅周辺の機能集積・高度化 白井駅前広場や団地内の公共空間を活用した定常的なにぎわいづくり
住環境	<ul style="list-style-type: none"> 白井駅周辺の高度利用による居住誘導 子育てのニーズに対応した地区拠点における子育てサポート機能の充実 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進 千葉ニュータウンをはじめとした居住エリアにおける都市景観の維持、向上 集落での農に寄り添った伝統的な文化を継承する住環境の維持・向上 成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の維持、再生
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none"> 河川沿いの空間や競馬学校周辺等の特徴のある緑地空間を活用した交流の場づくり 神崎川・二重川の河川沿いの親水環境整備 緑道や桜並木、街路樹等の維持・保全 市街地と周辺の緑が調和する景観の創出 市民や事業者との連携・協働によるみどりの創出 梨園をはじめとした農環境や豊かな緑地環境の保全
防災環境	<ul style="list-style-type: none"> 避難所環境の機能の充実

・緑道や桜並木、街路樹等の維持・保全

・白井駅前再整備・再開発
 ・白井駅周辺の機能集積・高度化
 ・白井駅周辺の高度利用による居住誘導

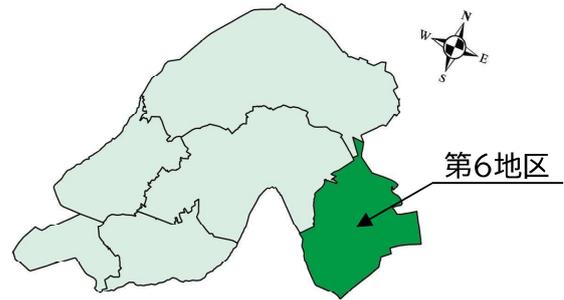


6 第6地区の都市づくりの重点方針

(1)地区の特性

【地勢・立地特性】

- 第6地区は、市域の東部に位置する。
- 地区中央部は台地となっている。南部の市域界には神崎川が流れ、川沿いは低地となっている。
- 台地と低地の境界には急な傾斜がみられる。



【土地利用】

- 主要地方道市川印西線沿いには、主に住宅がみられる。
- 本市の東端に位置する桜台地区は千葉ニュータウン地域の一部で、印西市側と連担した市街地となっている。
- 桜台地区の南東部には中高層の集合住宅が立ち並び、それ以外には戸建ての住宅地が広がる。
- 桜台地区においては、商業施設としての土地利用も見られ、一部は大型商業施設となっている。
- 神崎川に沿って水田が広がっている。
- 地区南部の神崎川から離れた地域では、果樹園などの農地が広がっている。
- 谷田地区には樹林地・草原・湿地などがあり、緑の環境が広がっている。

地区の写真掲載

【公共・基盤施設】

- 桜台小・中学校、桜台センターが地区の拠点となっている。
- 一般県道千葉ニュータウン北環状線と国道 464 号が東西に走り、南北の市道 00-020 号線がこれに結節している。
- 十余一公園は住宅地内の近隣公園として市民に活用されている。

【特徴的資源】

- 地区北部には、江戸時代に形成された印西牧の遺構として野馬土手がある。
- 谷田・清戸地区の先神の谷津、澤山の谷津の間には地区を象徴するモザイク状のランドスケープからなる里山景観が形成されており、白井市に唯一残された草地がある。里山生態系とともに生物多様性が確保されている。
- 神崎川沿いの豊かな水田地帯など、特徴的な里山景観が形成される。
- 船橋カントリー倶楽部内には、清戸の泉なども位置し、自然に触れることができる場となっている。
- 清戸の泉、澤山の泉、先神の谷津には、台地上からしみ込んだ地下水が湧水として湧き出している。台地からの絞り水が谷津を流れている。
- 谷田地区の谷田・武西の草地において、過去にヘイケボタルやサシバ、チョウゲンボウといった生物が生息し、生態系の上でも貴重な自然環境が残されていることが報告されている。(平成 16 年度から平成 20 年度にかけて実施された「白井市生物多様性調査」より)

地区の写真掲載

(2)地区の重点方針：豊かな自然に囲まれた住環境と産業の融合する地区

第6地区では、豊かな自然に囲まれた住環境と産業の融合を目指したまちづくりを進めます。

国道464号沿道を中心に、産業集積地周辺の土地利用を推進し、住環境の質の向上と田園などの自然景観の保全を両立させる都市環境の形成を目指します。また、構想道路(仮)木十余一線の検討や公共交通の充実により、交通利便性を高めます。さらに、緑地や里山の保全・活用を通じて、自然と触れ合える交流空間を整備し、千葉ニュータウン地域との調和も図ります。

【都市施設の整備方針】

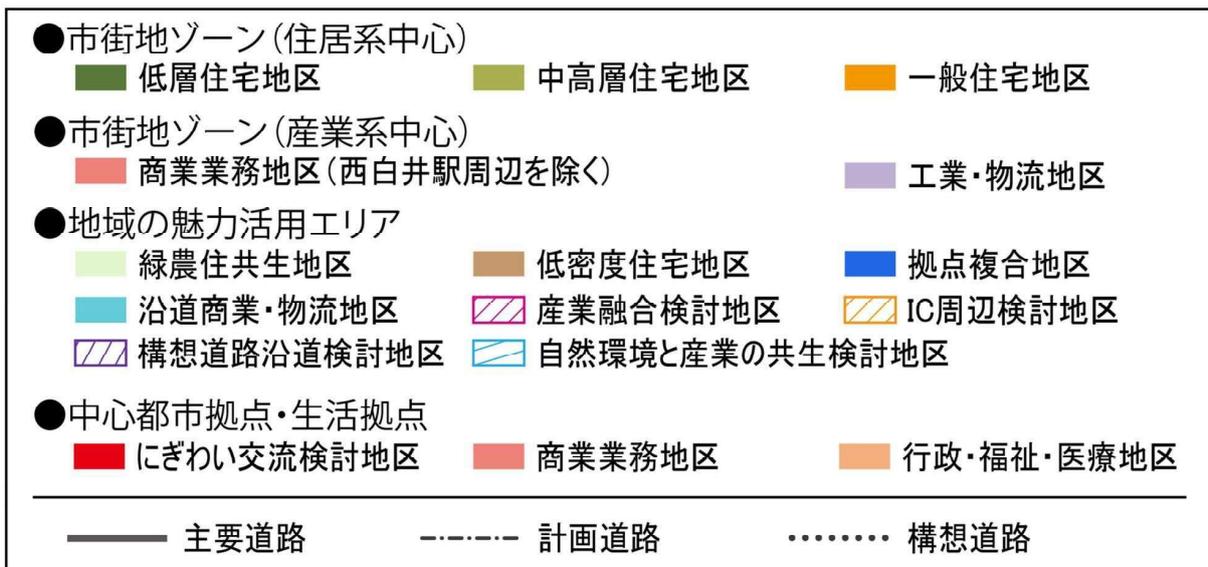
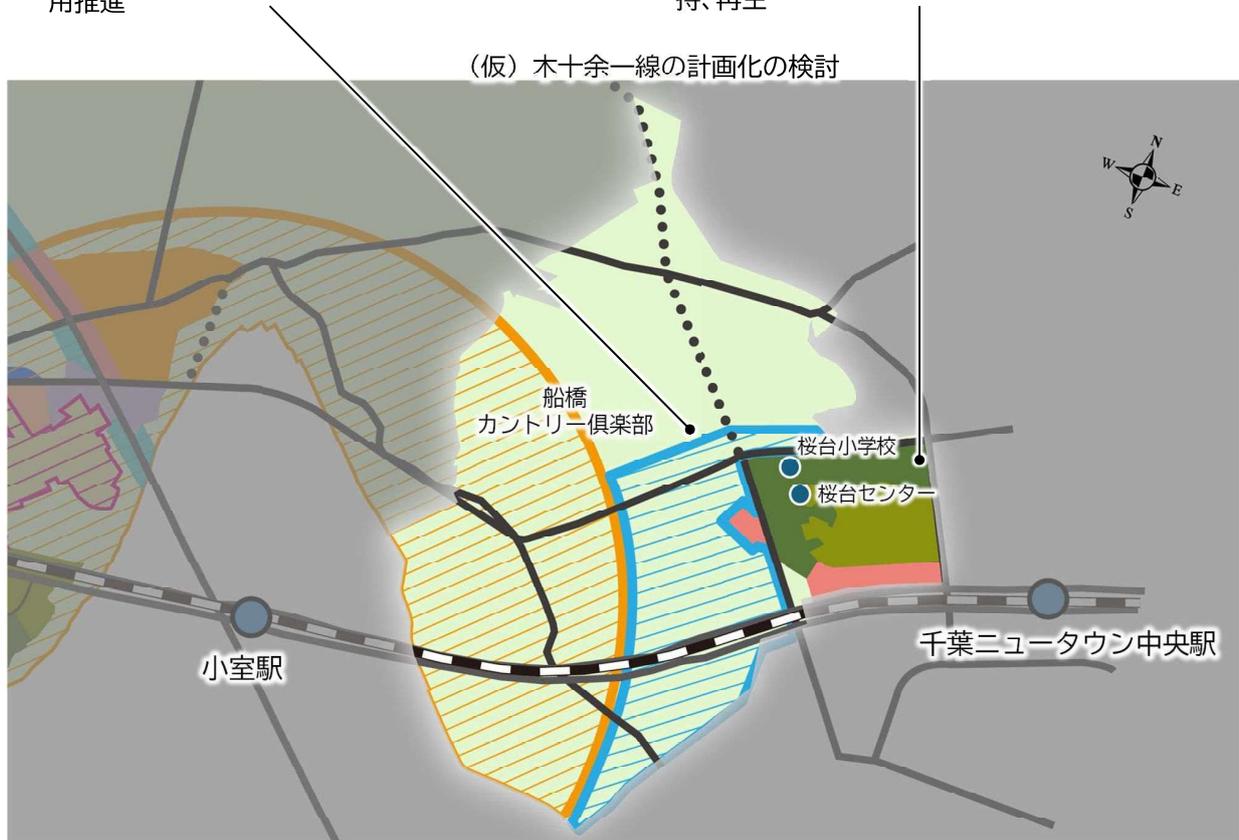
道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> 国道464号から工業団地等の拠点を経由して国道16号を結ぶ構想道路である(仮)木十余一線の計画化の検討 地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな生態系を抱える緑地や樹林帯の維持、保全、活用 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用 自然に触れることのできる里山と湧水等を活用した交流空間の保全・整備 千葉ニュータウン地域と調和のとれた空間整備 千葉ニュータウン地域の緑地の維持、利活用促進
その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> 北千葉道路沿道の土地利用推進

【都市環境の形成方針】

住環境	<ul style="list-style-type: none"> 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進 千葉ニュータウンをはじめとした居住エリアにおける都市景観の維持、向上 成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の維持、再生
みどりの環境	<ul style="list-style-type: none"> 緑道や桜並木、街路樹等の維持・保全 市街地と緑が調和した景観の創出と営農により継承されてきた田園などの自然景観の保全
防災環境	<ul style="list-style-type: none"> 避難所環境の機能の充実

- 豊かな生態系を抱える緑地や樹林帯の維持、保全、活用
- 自然に触れることのできる里山と湧水等を活用した交流空間の保全・整備
- 自然環境と共生する北千葉道路沿道の土地利用推進

- 多様な暮らしを受け入れられる土地利用と住環境整備の推進
- 千葉ニュータウンをはじめとした居住エリアにおける都市景観の維持、向上
- 成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の維持、再生



第7章 都市づくりの推進方針

将来像「世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち」の実現のためには、様々な手法を活用しながら都市づくりを推進する必要があります。本市において都市づくりを効果的に進めるための方策は、以下のとおりです。

1 都市づくりに関連する制度等の活用

(1) 地区計画制度の活用

地区計画とは、地区の特徴や課題を踏まえたうえで、将来どのようなまちにしていくかの「目標」や「方針」、これらを実現するための具体的なルールである「地区整備計画」を定めるものです。

本市では、令和7年(2025年)8月末時点で地区計画が19地区で定められており、良好な街並み形成の実現に向けた都市づくりが進められています。

本計画に定める将来像の実現に向け、今後も必要に応じて地区計画も活用ながら都市づくりを推進します。

また、本市では、市街化調整区域の地区計画に関し「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にし、地区計画に関する必要な事項を定めています。

「白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準」は、上位計画である本計画の改定等に併せて必要に応じて見直しを行いながら、今後も適切な運用を図ります。

■参考 地区計画制度の概要及び効果

地区計画制度とは、計画に基づいて地区内の建築又は開発行為について必要な誘導及び規制を行い、地域の実情に合った、きめ細やかなまちづくりの実現を図っていくものです。

地区計画制度の概要は、以下のとおりです。

- 地区計画制度とは、計画策定の段階から地区住民の意向を十分反映することを義務付けた、いわゆる「住民参加のまちづくり」を目指す手法です。
- 計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することで、計画の実現が図られます。
- 地区計画として定める内容や規制手段は、多様な市街地の実情にきめ細かく対応できるよう、地区計画の状況に応じて選択できます。

地区計画を定めた場合に見込まれる効果(地区の特徴別)は、下表のとおりです。

地区の特徴	地区計画によって見込まれる効果
市街地開発事業(土地区画整理事業など)が行われる、または行われた地区	良好な環境の街区を形成し、これを保全
市街化しつつある、または市街化が確実に見込まれる地区	不良な環境の形成を防止
すでに優れた居住環境が形づくられた地区	優れた居住環境を保全

(2)用途地域の見直しの検討

用途地域とは、都市計画法に基づき、市街化区域において地域ごとに建物の用途が定められているもので、用途地域ごとに建ぺい率、容積率、高さなどの制限が定められています。

地区特性や人口構造の変化、その他社会経済情勢の変化等が生じた場合に、必要に応じて用途地域の見直しを検討します。

(3)区域区分の見直しの検討

区域区分とは、無秩序な市街化を抑制することを目的に、都市計画区域を市街化区域(市街化を図る区域)・市街化調整区域(市街化を抑制する区域)に分けることをいいます。

区域区分の決定権は千葉県が有しているため、今後、本市における都市的土地利用の需要の変化等により区域区分の見直しを行う必要が生じた際には、県及び関係機関との調整を行います。

(4)土地区画整理事業の活用

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の増進を図る事業です。

本市内では「白井・沼南土地区画整理事業」が平成5年度(1993年度)から平成16年度(2004年度)に実施されました。

今後も、必要に応じて土地区画整理事業の実施を検討し、良好な市街地環境の維持・保全に努めます。

(5)開発許可制度の適正な運用

開発許可制度とは、区域区分の担保・良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的に、一定規模を超える土地での開発行為について、許可を必要とする制度です。

本市特有の自然資源を継承するとともに、市街地のスプロール化を抑制するために、開発許可制度の適正な運用を図ります。

※開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことをいいます(都市計画法第4条第12項)。

(6)総合的設計制度の活用

総合的設計制度とは、一定規模以上の敷地に公開空地を設けるなど、市街地環境の整備改善に資する建築物について、容積率や高さ制限などの建築制限を緩和し、民間にインセンティブを与える制度です。

必要に応じて、民間の創意工夫を活かしながら、都市の質の向上を図る制度としての活用を検討します。

(7)白井市まちづくり条例の活用と推進

本市では、都市マスタープランに掲げる将来都市像の実現に寄与するため、市のまちづくりに関し必要な事項を定めることにより、総合的かつ計画的なまちづくりを推進することを目的に、「白井市まちづくり条例」が平成16年(2004年)に施行されました。

「白井市まちづくり条例」では、主に以下の内容を定めています。

まちづくりの理念・責務

市・市民・事業者による連携・協働によるまちづくりを推進するための基本的な事項を定めています。

地区のまちづくりの推進(市民等がつくる地区まちづくり計画・地区計画)

地区内に住む市民等自らが『地区まちづくり協議会』を設立し、市民同士の対話のもと、地区内の居住環境などに適した『まちづくり』を推進するためのルール(地区まちづくり計画・地区計画)の案を作成し、市に提案することができます。

開発事業の手續と基準

良好な居住環境を確保するため、開発事業に関する市独自の手續・基準を定めています。

今後も「白井市まちづくり条例」に基づき、市・市民・事業者が相互の理解と協力の下に、協働して都市づくりを推進します。

また、必要に応じて「白井市まちづくり条例」の見直しも検討します。

2 その他の関連法・計画との連携

防災活動の支援等における「白井市地域防災計画」や強靱な地域づくりのための「白井市国土強靱化地域計画」、地域づくりを担う人材育成等における「市民参加・協働のまちづくりプラン」など、関連する法・計画との連携を図り、魅力的な都市づくりを進めていきます。

また、開発にあたり、地域未来投資促進法など各種開発手法を活用する際には、土地利用とも整合を図りながら、関係機関や事業者、地域住民等と協議・調整を行い、一体となって取組を進めていきます。

■参考 コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくり

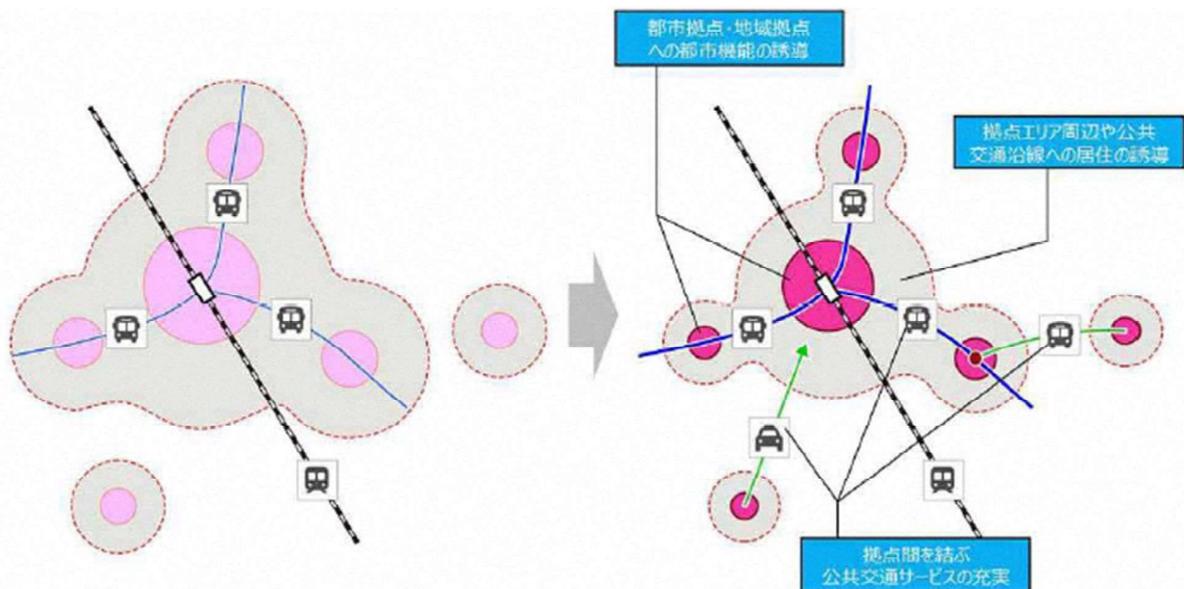
人口減少・高齢化の急速な進行に起因する様々な課題が顕在化しています。

これに伴い、我が国の都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールを基に、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する「集約型都市構造化」の展開に転換されています。

「集約型都市構造化」に関して、2014年(平成26年)に、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の制度が創設されました。

立地適正化計画は、都市中心部のみならず中心拠点や生活拠点を結ぶ公共交通ネットワークを軸とした多極ネットワーク型構造を想定して各拠点においてそれぞれ必要な都市機能や住宅の誘導を図るものです。

令和8年(2026年)3月時点で、本市は、立地適正化計画を策定していませんが、本市においても、まちづくりの方向性は同じくするものであり、今後、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市計画やまちづくりを進めるに当たり、計画策定の必要性を検討します。



出典:立地適正化計画の手引き【基本編】(国土交通省)

図 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

3 都市づくりの推進体制の充実

(1)地区まちづくり協議会の活動に対する支援

本市では、「白井市まちづくり条例」に基づく一定の要件を満たす場合、地区のまちづくりを協働で推進することを目的として、地区の住民が地区まちづくり協議会を設立することができます。

地区まちづくり協議会では、地区のまちづくりの方針や建物に関するルール等について地区内で話し合いを重ね、合意した方針やルールを「地区まちづくり計画」や「地区計画」の素案としてまとめる活動を行います。

令和7年(2025年)8月末現在、本市内では19の地区まちづくり協議会が活動を行っています。

市はまちづくり協議会に対し、今後も以下の支援を行います。

- 地区のまちづくりに関する活動に必要な情報の提供・技術的な指導や助言
- まちづくりの専門家の派遣

(2)庁内の各部署との横断的な情報共有

今後の都市づくりは、都市計画部門だけではなく、多様な分野(産業、防災、福祉、環境等)と連携しながら進めていくことが必要です。

各部署との情報共有を密に行うことで、分野横断的なまちづくりを進めていきます。

(3)官民連携

今後の都市づくりは、地域課題の複雑化・多様化への対応が求められるとともに、行政は行財政上の制約や人手不足等により、行政単体での実行は困難です。そこで、産学官民の多様な主体による連携が不可欠です。行政だけでなく、地域住民、企業、大学、NPO 等が協働することで、実効性あるまちづくりが可能となります。

そのため、地域拠点づくりを担う組織の検討・育成を通じて、持続可能な都市運営体制の構築を目指します。また、地域の中間支援組織やプラットフォームの形成を支援し、情報共有や合意形成の場の創出を目指します。