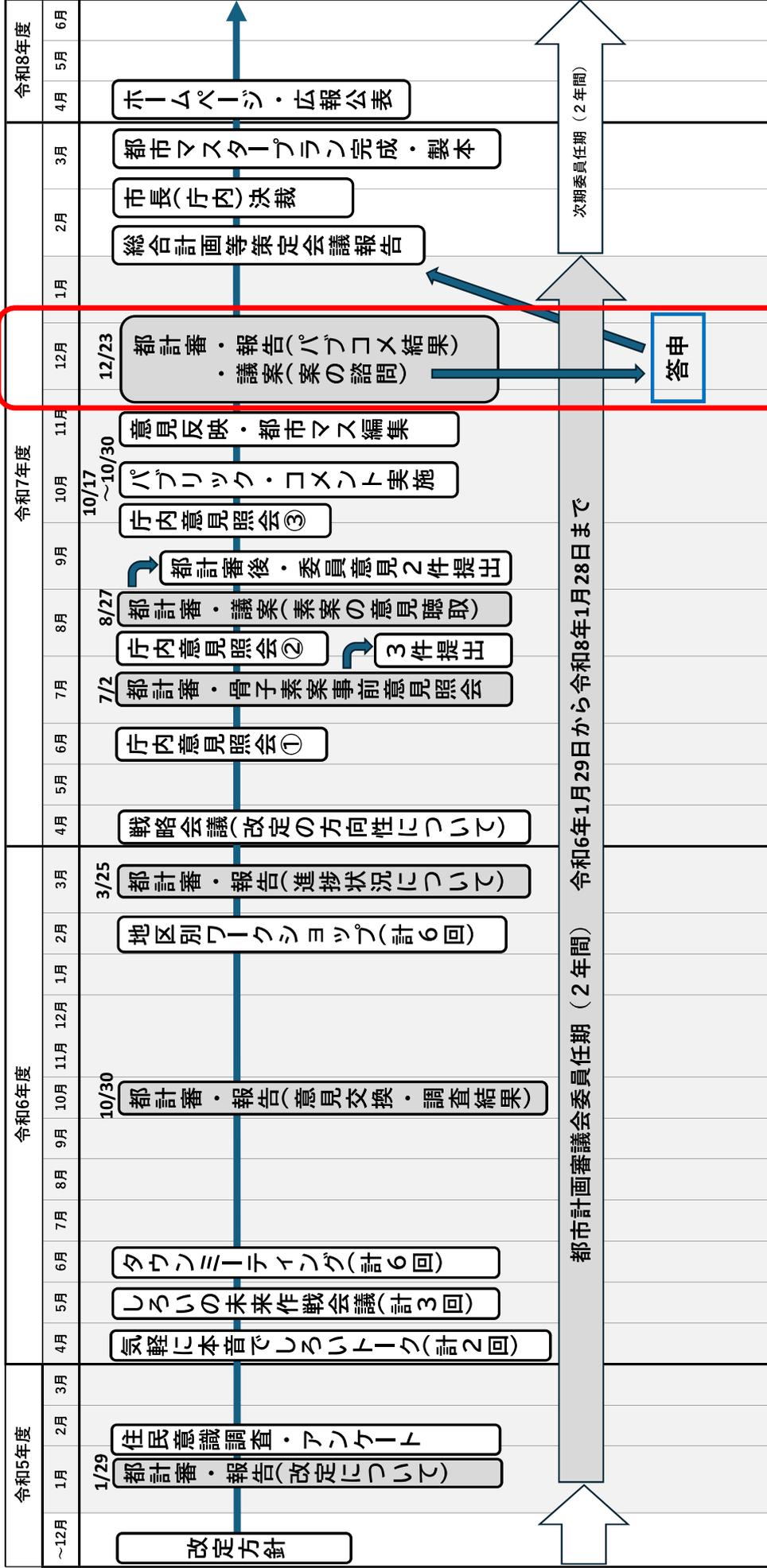


資料

議案第2号

都市マスタープラン（案）について（諮問）

白井市都市マスタープラン策定スケジュール



今回会議

白井市都市マスタープランへの意見による主な対応概要

■事前意見照会(令和7年7月2日付)の意見への修正や対応

結果は令和7年度第2回都市計画審議会(令和7年8月27日)に提示済み

No.	意見内容(要旨)	対応方針
1	「1. 1. 1位置づけ」において、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を実質的な重要な個別計画として項目出ししてはどうか。	位置づけにおいて、地区計画の基準として記載するとともに、第7章に運用基準に関する記載を追加。(P1、95)
2	「2. 2将来像」の「守り」は文脈から「継承」が適切ではないか。	すでに議決を得た総合計画基本構想での位置づけを都市マスでは継承するため、修正せず。(P8)
3	「4. 1」のタイトルが「戦略」の定義となっているが、本文で定義されていない。戦略という戦争用語の定義は難しいので、目指す方向性や政策とする方が良いのでは。	御指摘を踏まえて記載内容を修正。(P35)
4	「4. 3. 4戦略4」における(4)新たな産業等を創出する土地利用の推進の図の事業候補地とは、どこでオーソライズされたものか。都市マスタープランとして、ややピンポイントで位置づけすぎではないかと思えます。	御指摘を踏まえて、該当の図(P43)からは事業候補地を削除することとし、P22に参考として、企業誘致基本方針による事業候補地の図を掲載。
5	「5. 4連携・協働による都市づくりの方針」における「移動や公共交通に対する市民意識の醸成」の醸成という言葉が適切でなく、もっとわかりやすい文言を検討してみたい。	御指摘を踏まえて、わかりやすいように箇条書きから文章に変更し表現を修正。(P40、55、56) 「5. 4連携・協働による都市づくりの方針」の記載内容については、パブリック・コメント時において、各方針の中での記載に修正するとともに、「第7章都市づくりの推進体制の充実」に記載。
6	ニュータウンのオールドタウン化の課題に対して、管理や環境維持の段階は過ぎました。更新、再開発、再整備、リノベーション・・・適切な言葉を探してください。	御指摘を踏まえて、計画全体として、再開発(6ヶ所)、再整備(8ヶ所)、リノベーション(1ヶ所)という言葉を用いて文章修正とともに追加。

■令和7年度第2回都市計画審議会時及び都市計画審議会後の意見への修正や対応

No.	意見内容(要旨)	対応方針
1	「2. 1基本理念」について、まちとくらしで分けているが、この分類に独立性がなく、ヒエラルキー(階層)について違和感がある。 理念の部分は大切に言葉を選んだ方がいい。	基本理念は、総合計画の基本構想を引き継ぐものとしておりますが、基本構想は市議会の議決を得て確定しているため、本案といたします。(P7)
2	「2. 2将来都市像」を端的に表現するキャッチコピーを設定し、市民や関係者が同じ言葉でまちの未来を語れるようにすべき。	都市づくりの基本理念と将来像については、総合計画での位置づけを継承することとしているため、このタイミングでの新たな設定は難しいものと考えておりますが、御意見は次回に向けた課題とさせていただきます。なお、白井駅・西白井駅については、それぞれの駅について将来像も含めたビジョンの策定を進めており、御意見にある目的も含んでいます。
3	誘致エリアと検討エリアという表現があるが、誘致エリアという表現は、かなり積極的と捉えられる可能性があるため誤解されないように気を付けた方がよい。 (企業誘致基本方針や総合計画は任意計画であるが、都市マスタープランは法定計画である。)	都市マスタープランから誘致エリアという表現を削除しました。(P22)
4	「4戦略プラン」について戦略3の方針の2行目、「また、小さくても様々な交流が生まれる場を市域内に散りばめ」という表現は「市内各所に設置をして」という書き方に変えたほうが良いのでは。	御指摘のとおり修正しました。(P40)
5	「5. 1土地利用の方針」について、白井駅周辺はにぎわい交流検討地区となっているが、風の強いときは非常に危険な場所となる。 このような関係をどのように検討していくのか。	白井駅周辺の街区の再編や施設の適切な誘導について検討という表現は記載しますが、強風をコントロールする具体的な方策までは都市マスタープランには記載できません。なお、現在、白井駅前のビジョンの策定を進めており、今後、具体的な土地利用が検討される際には、周辺環境等も考慮するものと考えています。(P53)
6	「5. 1土地利用方針」における公益的施設誘導地区という名称がよくわからない。	御指摘を踏まえて、土地利用方針の名称変更及び新たな地区設定追加。 ・公益的施設誘導地区⇒拠点複合地区 ・商業物流地区⇒沿道商業・物流地区 ・自然環境と産業の共生検討地区(新) ・構想道路沿道検討地区(新) (P49～54)

7	<p>「5. 1土地利用方針」には企業誘致基本方針のJ地区が反映されていないが、企業誘致の見込みがあるのであれば、明記した方がいいのではないか。</p>	<p>新たに「自然環境と産業の共生検討地区」として位置づけ、明記しました。(P54)</p>
8	<p>駅前マンションの位置づけについて都市マスに落とし込める表現として3点提案。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用方針:「駅前エリアは商業・業務・交流機能と住宅が複合するゾーンとして整備する」 ・まちの骨格方針:「駅前の建物配置は低層部に商業・交流・オープンスペースを配置し、歩行者回遊性を重視した空間とする」 ・居住誘導方針:「上層部を住宅とする複合型建築を推進し、多世代共生の住まい方を誘導する」 	<p>土地利用の方針において、白井駅や西白井駅周辺いずれについても住宅と商業などの複合化について記載しました。(P53)</p> <p>建物の配置等、具体的な整備については、都市マスタープランには記載は難しいものの、現在策定を進めている駅周辺ビジョンに基づき、今後検討を進めていくものと考えています。</p>
9	<p>「5. 3都市環境の形成方針」について、ニュータウンのオールドタウン化の対策について、もう少し深掘りして検討したがよい。</p> <p>また、記述が簡潔すぎるので、簡条書きだけでなく、もう少し具体的に記載した方がよい。</p>	<p>分野別の基本方針全体を通して、簡条書きから文章にするとともに、市街化区域内の低層住宅と集合住宅に分けて記載し、市民にも伝わるよう具体的な内容に修正しました。(P63)</p>
10	<p>「6. 地区別の基本方針」において地区の区分は概ね小学校を基本にとの説明書きになっているが、小学校区と一致させないのか。他のコミュニティ単位など設定方法はないのか。地区設定に違和感がある。</p>	<p>市のまちづくりが小学校区を基本単位としていることを踏まえ、最小単位として小学校区を設定しています。その中でも、生活圈やニュータウン開発として一体的に整備された歴史的なつながりがあること、土地区画整理事業を行った区域が2つの小学校区にまたがることなども踏まえ、一部の小学校区を同一地区に設定しています。(P69)</p>
11	<p>「6地区別の基本方針」の各地区の重点方針について、表にまとめて記載はあるが、総括して、どういった地区を目指しているかというのが、これを見ただけでは分かりづらいので、補足説明を加えるなど考えていただいたほうがよい。</p>	<p>第1地区から第6地区まで、すべての地区の重点方針について、文章による記載を追加しました。(P72、76、80、84、88、92)</p>
12	<p>「6. 3第3地区の都市づくりの重点方針」における富士地区の生活道路や下水をどうするのか、生活道路ができていないと下水も入れられないから、住環境の改善などと一括して書くのではなく、可能であれば、生活道路体系の整備誘導のような書き方で書き加えていただければ。</p>	<p>第3地区の重点方針として、生活道路の整備に関する文章を追加しました。(P80)</p>

13	<p>企業誘致というと、データセンターや工場が来るのではないかという印象が強いが、白井市としては、農地の企業化ということも考えているので、総合計画への意見書には、農・商・工における企業用地と入れてくださいとお願いした。</p> <p>商業や農業、あらゆる分野の産業振興だという意味で総合計画と調整してほしい。</p>	<p>白井市産業振興ビジョンでは、農業・商業・工業・観光の視点で分野別ビジョンと基本方針を、これに基づく企業誘致基本方針を定めています。土地利用においても、農地の企業化を排除する記載としておりません。</p>
14	<p>農地集積と法人参入を促す方針の明文化をしては。</p>	<p>都市マスタープランにおいては、農地の保全・利活用も方針として記載しております。具体的な手法については、個別計画である産業振興ビジョンでの取り扱いとなるものと考えます。</p>
15	<p>都市も年を取る。出来たての白井市ではない。今から再開発して、再整備して、長寿命化していかなければいけない段階に入った白井市だということを、全体にもう少し明確にしながら、どこかに打ち出されていてもいいのではないか。</p>	<p>「戦略1住みやすい都市づくり」(P36)の方針に追記するとともに、「3都市環境の形成方針」(P63)においても記載を加えました。</p>
16	<p>立地適正化計画についても記述すべき。</p>	<p>本市の都市づくりは、立地適正化計画の趣旨と方向を同じくするものと考えおり、現時点では立地適正化計画を策定する予定はありませんが、今後必要に応じて検討します。なお、参考として、「コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくり」を記載しました。(P98)</p>
17	<p>KPIとモニタリング(中間評価)をしては。</p>	<p>都市マスタープランは、20年先の都市計画の方向性を定める役割を担う方針であり、KPIやモニタリングといった評価については、総合計画実施計画や個別計画での取り扱いになるものと考えます。</p>
18	<p>短期・中期・長期で重点テーマを整理しては。</p>	<p>都市マスタープランは、20年先の都市計画の方向性を定める役割を担う方針であり、計画期間を区切って重点的または優先的に取り扱う事業については、総合計画実施計画や個別計画で決めていくものと考えます。</p>
19	<p>素案は真面目で網羅的だが、読み手がワクワクする力に欠けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来像をイラストやマップで示し、市民が空間的に理解できるようにする ・「今→10年後→20年後」のストーリーを図解で提示する ・各章にキャッチコピーを繰り返し入れ、市民にキーワードを刷り込む ・写真やCGを活用し、現在と未来の姿を対比させる 	<p>写真やイラストについては反映予定(準備中)。</p> <p>その他、製本した際の背景等については、可能な範囲での対応を検討します。</p>

20	本来であれば、内部的にシティープロモーションを先に固め、そのブランドに沿って総合計画や都市マスを設計するのが理想であった。 都市マスとしてもキャッチコピーを設定し、将来像の一貫性を示すことが不可欠。	計画策定の手順にかかる御提案は、次回各計画の見直しの際の参考とさせていただきます。 なお、白井駅・西白井駅については、それぞれの駅について将来像も含めたビジョンの策定を進めておりますが、総合計画や都市マスタープランと整合性を図るものとして進めています。
21	箇条書きが多く、具体的な内容がわかりづらい。	全体的に箇条書きから文章による説明に変更しました。
22	用語集、データ出典一覧の整備。	用語集は巻末に掲載します(準備中)。 データ出典は各図下に掲載します。
23	基準年、年月日の表記が統一されていない。	和暦(西暦)の表記で統一します。

■パブリック・コメントにおいて提出された意見への修正や対応

No.	意見内容(要旨)	対応方針
1	第1章3の「これまでのまちづくりの変遷」の中に、景観のことも記載しはどうか。	これまでのまちづくりの変遷において、江戸時代までの白井市について、景観の観点から記載を追加(P3)
2	「第3章 都市づくりの前提とする特性と課題」においても、自然環境の項目を新設して、多様な生物が存在することを説明してはいかがでしょうか。	第3章に「6 自然環境」を追加し、里山に関する文章及び図表を追加(P32～33)
3	<p>環境保全に関する意見として、下記キーワードによる意見複数</p> <p>【ネイチャーポジティブ】 日本語で「自然再興」と訳され、人間活動による自然の損失を食い止め、2030年までに回復軌道に乗せ、2050年までに完全に回復させるといふ、世界共通の目標・行動</p> <p>【生物多様性】 地球上に存在する多様な生き物(種)とその多様な生息環境(生態系)、そして同じ種内にある遺伝子の多様性、これらすべてが互いにつながり合い、豊かな生態系を形作っていること全体を指す</p> <p>【グリーンインフラ】 自然環境が持つ多様な機能(雨水管理、気温上昇抑制、生態系保全など)を、公園、緑地、多自然川づくり、透水性舗装、ビオトープなどの形で社会基盤整備や土地利用に活用し、防災・減災、都市の魅力向上、持続可能な地域づくりを進める取り組み</p> <p>【ミティゲーションヒエラルキー】 開発プロジェクトが生物多様性や生態系に与える悪影響を、「回避→最小化→復元→代替措置」という優先順位で段階的に保全・管理していくための考え方や手法</p>	<p>環境保全に関する記載の追加や修正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戦略2 みどりが包む都市づくり(P38) ・河川・上下水道等の整備方針(P60) ・樹林地・谷津(谷津田)、里山などの緑地(P64) ・第2地区の【特徴的資源】(P75) ・第6地区の【土地利用】(P90) ・第6地区の【特徴的資源】(P91)
4	谷田地区の里山(草原、森林、湿地等)の保全に関する意見複数	<p>谷田地区の里山に関する記載の追加や修正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹林地・谷津(谷津田)、里山などの緑地(P62) ・第6地区の【土地利用】(P90) ・第6地区の【特徴的資源】(P91)

■その他の主な修正

No.	修正内容の概要【時期】
1	素案から案へ修正(表紙)【今回】
2	第3章「3 公共施設等」に関する図の時点更新(P23～24)【今回】
3	第3章「4 交通・移動」に関する図の時点更新(P25～26)【今回】
4	第3章「5 減災・防災・防犯」に関する図の追加(P29)【パブリック・コメント時記載済】
5	第4章「戦略プラン」にSDGsに関する記載追加(P35～47)【今回】
6	第4章「戦略プラン」の戦略4に市街化区域内の農地の保全に係る記載を追加(P42)【パブリック・コメント時記載済】
6	図中の公共空間の利活用が指し示す施設名を追記(P47)【パブリック・コメント時記載済】
7	土地利用方針図の区域・凡例の修正(P54)【今回】
8	道路ネットワークの整備方針図に県道白井流山線の追加(P57⑥)【今回】
9	公園・緑地の整備方針図の差し替え(P59)【パブリック・コメント時記載済】
10	第1～6地区の図・凡例の修正(地区名称の並びの整理、色塗り)(P73、77、81、85、89、93)

その他、文言の整理など趣旨を変えない範囲での修正を行っている箇所があります。

改定版	現行版
<p>(1) 位置づけ (P1)</p> <p>【千葉県の計画】 広域都市計画マスタープラン (整備、開発及び保全の方針)</p> <p>【市の計画】 白井市第6次総合計画 (市の行政運営の最上位に位置する計画)</p> <p>↓ 即する ↓ 即する ↓ 即する ↓ 即する ↓ 即する</p> <p>白井市都市マスタープラン</p> <p>【市の分野横断計画】 白井市国土強靱化地域計画</p> <p>【具体的な都市計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画 (白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準) ○地域地区 (用途地域、高度地区、準防火地域、生産緑地地区等) ○都市施設 (道路、公園、下水道等) ○市街地開発事業 (土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業等) 等 <p>【市の個別計画 (都市分野)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道路整備基本計画 ○地域公共交通計画 ○景観とみどりの基本計画 ○空家等対策計画 ○汚水適正処理構想 ○水道事業第1次拡張2次変更建設計画 等 <p>【市の個別計画 (都市分野)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○上下水道事業経営戦略 <p>(2) 役割</p> <p>本計画は、市のまちづくりを進めるにあたって、以下の役割があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 市が目指すべき将来都市像を明らかにする 市の実情や特徴、市民の意向を踏まえたうえで、おおむね20年後に市が目指すべき将来像を明らかにし、今後のまちづくりの方向性を示します。 ② 市が定める都市計画の指針となる 市内における都市計画の決定・変更にあたっての指針となります。 ③ まちづくりにあたっての合意形成の円滑化 今後のまちづくりの方向性が明確に示されることで、まちづくりにあたって各主体(住民・企業・行政)間の合意形成の円滑化が図れます。 	<p>位置づけ及び役割 (P7)</p> <p>都市計画区域マスタープラン (整備・開発及び保全の方針)</p> <p>白井市総合計画</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>白井市都市マスタープラン (都市計画に関する基本的な方針)</p> <p>その他の基幹計画</p> <p>↓ ↓</p> <p>具体的な都市計画 ○地域地区 (用途地域等) ○都市施設 (道路・公園等) ○市街地開発事業 等</p> <p>各部門別計画</p>

改定版

現行版

基本理念（P7）※総合計画より継承

■「白井市第6次総合計画基本構想」より抜粋

白井市を取り巻く環境は、社会経済情勢によって大きく変化しています。人口減少や少子高齢化、物価高騰、環境問題、災害の激甚化など、対応すべき社会課題は多様化し、厳しさを増しています。このような厳しい情勢であっても、行政や市民だけでなく、白井市に関わる全ての人々が連携・協働することで、“心とくらしの豊かさを享受しつつ、幸せを実現”できると考えます。

そこで、第6次総合計画では、第5次総合計画の基本理念を踏まえつつ、「白井市に関わる全ての人々が豊かさと幸せを実感」することを理想として定めます。理想を実現するためには、「安心なくらし」「健康なくらし」「快適なくらし」を営むことが重要と考えます。この3つのくらしは、「安全なまち」「健全なまち」「便利なまち」を基盤とすることで、実現されるものです。

理想 白井市に関わる全ての人々が豊かさと幸せを実感

基盤となる 安心なくらし 健康なくらし 快適なくらし

まちとくらし 安全なまち 健全なまち 便利なまち

図 まちづくりの基本理念の考え方

安全なまちで安心なくらし
緊急時や災害時の備え、インフラの整備、住民同士の助け合いなどによって、“あらゆるリスクへの対策が立てられている”安全なまちを構築することで、誰もが安心してくらせることです。

健全なまちで健康なくらし
住民同士の社会的なつながりや、自然と都市が融合した生活環境などによって、“地域が持続的に発展し調和のとれた”健全なまちを構築することで、誰もが心身共に健康的にくらせることです。

便利なまちで快適なくらし
生活に必要な商業施設の充実や、移動手段の確保などによって、“あらゆる人の日常生活の環境が整った”便利なまちを構築することで、子どもから高齢者まで誰もが快適にくらせることです。

基本理念（P13）

安心 市民だれもが住みなれた地域で安心して暮らせることが、まちづくりにおいて重要です。人々が感じる安心には、犯罪や事故に遭わないこと、地域で相談できる人がいること、将来の生活に不安がないことなど、様々な要素が含まれています。

白井市は、これまで大きな災害が起きていません。また、市役所を中心としたエリアに消防機能があり、さらに警察や医療施設が至近に立地する予定です。これらの特性を活かし、様々な機能の柔軟で機動的な連携体制を構築します。

そして、子育て、教育、就労など、子どもから高齢者までのだれもが、そのライフステージに応じて安心を実感できる都市づくりを目指します。

健康 市民だれもが健康に暮らせることは、安心と同様に、まちづくりにおいて重要です。人々が感じる健康には、病気になることがないこと、悩みや不安がないこと、生きがいがあることなど、様々な要素が含まれています。

市民が穏やかな生活を送るために、年齢を問わず健康づくりのための総合的な取組みや、心の健康を維持するための取組みなどを進めます。

そして、市民一人一人が心身ともに健康で、地域やまち全体が健康である都市づくりを目指します。

快適 安心と健康が備わると、次は快適です。人々が感じる快適には、自然の風景のある暮らし、買い物の便利さ、移動の便利さなど、様々な要素が含まれています。

白井市は、都市と自然が良好なバランスで共存しています。環境保全を進め、豊かなみどり、河川などを活かして、都市の快適さと自然の快適さを追求します。

そして、それぞれの快適さが融合することにより、市民一人一人が各々の快適さを実感できる都市づくりを目指します。

改定版	現行版						
<p>将来像（P8）※総合計画より継承</p> <div data-bbox="129 405 1055 1018" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>■「白井市第6次総合計画基本構想」より抜粋</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">循環 ↑</td> <td>白井市は千葉ニュータウン事業に併せて同時期に多くの世帯が入居してきたため、今後、住民の高齢化及び建物やインフラの老朽化が急速に進んでいくことが予想されます。在来地区では、産業構造の変化や担い手不足により、農を中心とした営みが衰退しつつあります。こうしたリスクに対して、白井市に備わった資源を「循環」させ、関係する様々な人々が持続可能な営みを実現できるような環境や仕組みを生み出さなければなりません。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">挑戦 ↑</td> <td>広く国内や世界に目を向けると、社会課題は多様化、複雑化していますが、技術革新や生活様式の変化などによって、新たな対応策も生まれています。特に、千葉ニュータウンエリアは、近年、データセンターや物流倉庫の立地場所として注目を集めるほか、今後は成田空港の拡張や北千葉道路の延伸などによって、新たな開発需要などの発生も見込まれます。こうした、社会潮流をとらえ、新たな「挑戦」に踏み出すことが求められています。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">守り ↑</td> <td>一方で、白井市には、豊かな自然環境や千葉ニュータウン事業で整備された良好な住環境があり、人とのつながりの中で白井らしい文化を育んできました。新たな循環を活性化し挑戦する中でも、将来の少子高齢化や人口減少を見据えながら、こうした環境や文化を「守り」、次世代に継承していかなければなりません。</td> </tr> </table> <p>以上を踏まえ、白井市の将来像を次のように定めます。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>将来像</p> <p>世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち</p> <p>この将来像には、白井市に関わる全ての人々の幸せあふれる笑顔と、心とくらしの豊かさを「守り」、絶やさないように、未来へつなげていく「挑戦」をすることで、世代を超えた笑顔と豊かさが絶えず「循環」するまちにしていきたいという想いが込められています。</p> </div> </div>	循環 ↑	白井市は千葉ニュータウン事業に併せて同時期に多くの世帯が入居してきたため、今後、住民の高齢化及び建物やインフラの老朽化が急速に進んでいくことが予想されます。在来地区では、産業構造の変化や担い手不足により、農を中心とした営みが衰退しつつあります。こうしたリスクに対して、白井市に備わった資源を「循環」させ、関係する様々な人々が持続可能な営みを実現できるような環境や仕組みを生み出さなければなりません。	挑戦 ↑	広く国内や世界に目を向けると、社会課題は多様化、複雑化していますが、技術革新や生活様式の変化などによって、新たな対応策も生まれています。特に、千葉ニュータウンエリアは、近年、データセンターや物流倉庫の立地場所として注目を集めるほか、今後は成田空港の拡張や北千葉道路の延伸などによって、新たな開発需要などの発生も見込まれます。こうした、社会潮流をとらえ、新たな「挑戦」に踏み出すことが求められています。	守り ↑	一方で、白井市には、豊かな自然環境や千葉ニュータウン事業で整備された良好な住環境があり、人とのつながりの中で白井らしい文化を育んできました。新たな循環を活性化し挑戦する中でも、将来の少子高齢化や人口減少を見据えながら、こうした環境や文化を「守り」、次世代に継承していかなければなりません。	<p>将来像（P14）</p> <div data-bbox="1126 347 1798 1362" style="border: 1px solid #8B4513; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">ときめきとみどりあふれる快活都市</p> <p>市民とみどりは、白井市の財産です。 今あるみどりを守り、まちの風景として育み、“みどり”あふれるまちづくりを進めていくことが人切です。 市民一人一人が生活の快適さを感じ、みどりと触れ合いがその快適さを高め、暮らしを楽しむ“ときめき”あふれるまちづくりを進めます。 そして、人のつながり、みどりと触れ合いが、人、地域そしてまちの活力を生み出し、だれもが「快適」で「活力」あるまちを愛し、誇り、新しいことにチャレンジする“ときめき”あふれるまちづくりを進めます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>快</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買う、食べる、遊ぶ、学ぶ、働く、住むといった様々な生活場面で快適さを感じる ・自然の中で、人々が思い、快適な時間を過ごしている </div> <div style="text-align: center;"> <p>活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人がつながり、みどりと触れ合い、人の活力が生まれる ・人の活力がつながり、地域の活力が生まれる ・地域の活力がつながり、まちの活力が生まれる </div> <div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; font-size: 2em; font-weight: bold;">快活都市</div> </div> </div>
循環 ↑	白井市は千葉ニュータウン事業に併せて同時期に多くの世帯が入居してきたため、今後、住民の高齢化及び建物やインフラの老朽化が急速に進んでいくことが予想されます。在来地区では、産業構造の変化や担い手不足により、農を中心とした営みが衰退しつつあります。こうしたリスクに対して、白井市に備わった資源を「循環」させ、関係する様々な人々が持続可能な営みを実現できるような環境や仕組みを生み出さなければなりません。						
挑戦 ↑	広く国内や世界に目を向けると、社会課題は多様化、複雑化していますが、技術革新や生活様式の変化などによって、新たな対応策も生まれています。特に、千葉ニュータウンエリアは、近年、データセンターや物流倉庫の立地場所として注目を集めるほか、今後は成田空港の拡張や北千葉道路の延伸などによって、新たな開発需要などの発生も見込まれます。こうした、社会潮流をとらえ、新たな「挑戦」に踏み出すことが求められています。						
守り ↑	一方で、白井市には、豊かな自然環境や千葉ニュータウン事業で整備された良好な住環境があり、人とのつながりの中で白井らしい文化を育んできました。新たな循環を活性化し挑戦する中でも、将来の少子高齢化や人口減少を見据えながら、こうした環境や文化を「守り」、次世代に継承していかなければなりません。						

改定版	現行版
-----	-----

将来人口（P9）※総合計画より継承

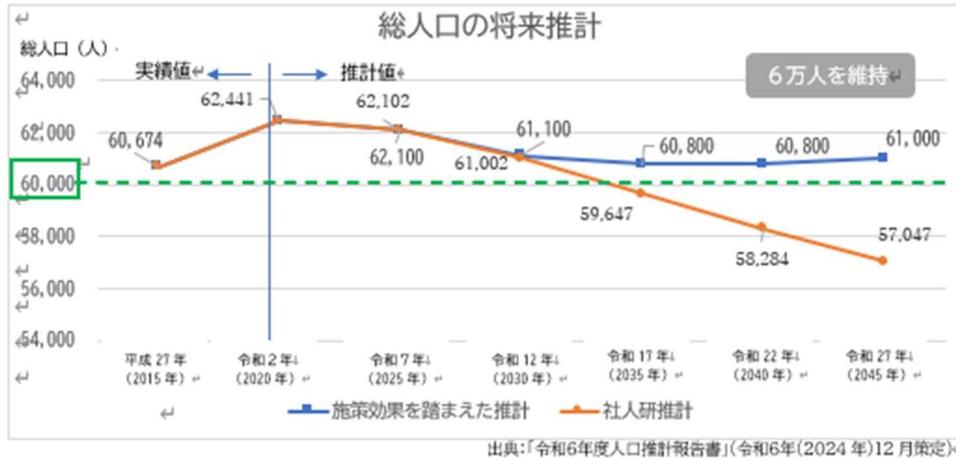
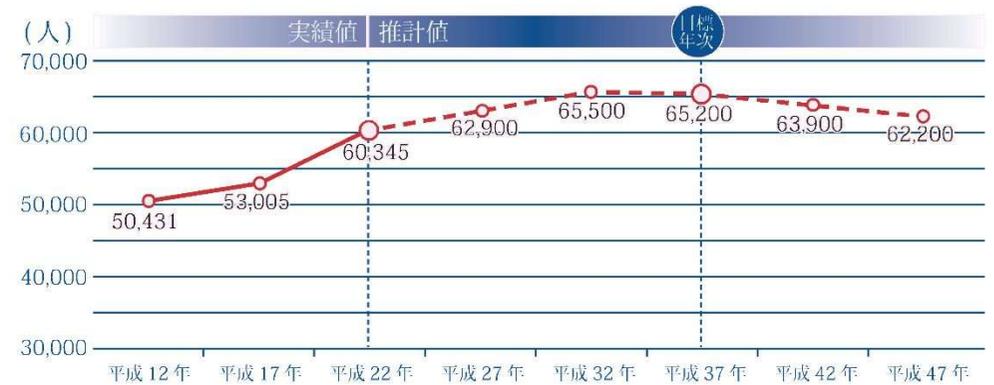


図 白井市の将来人口推計 (総人口)

※目標人口：将来にわたって60,000人を維持

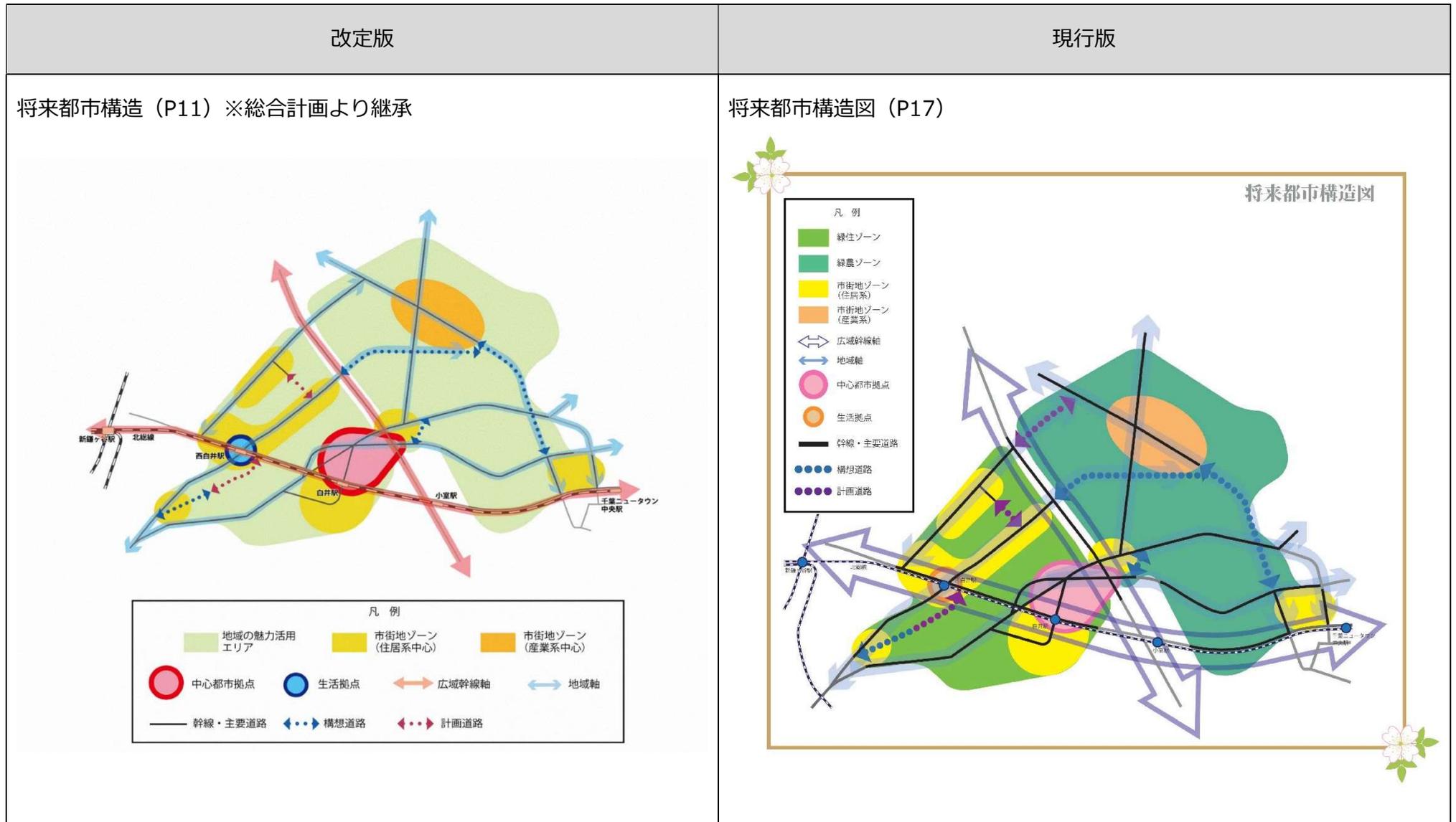
将来人口（P15）

総人口の将来推計

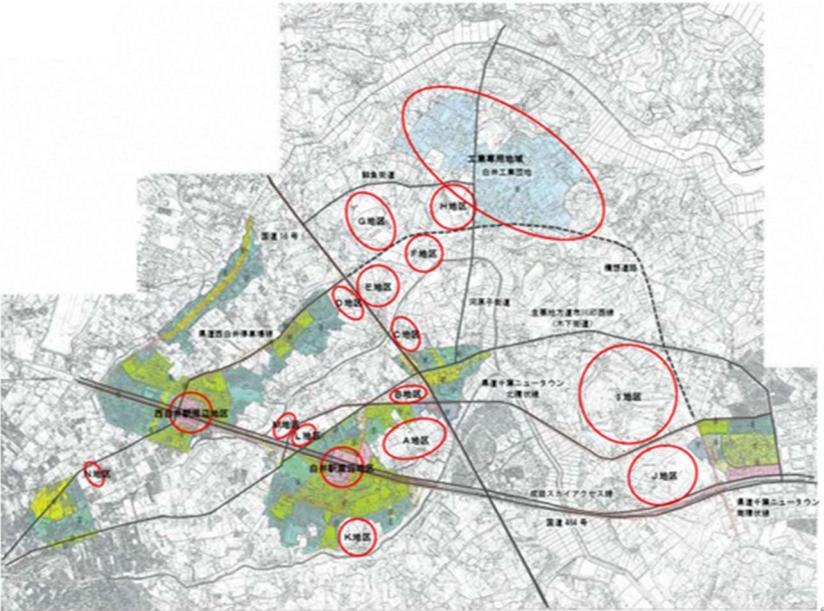


※目標人口：令和7年65,500人

白井市都市マスタープランの主な変更点について



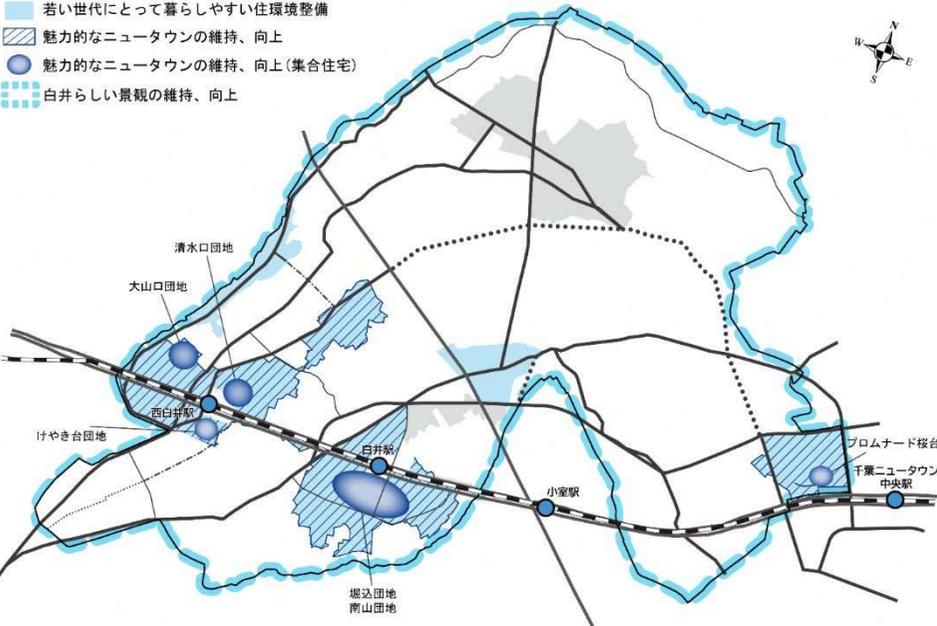
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>(参考資料) 白井市企業誘致基本方針 (P22)</p> <p>■参考 白井市企業誘致基本方針</p> <p>本市では、「白井市産業振興ビジョン」を策定し、地域特性や市の強みを活かして産業振興を図るため、農業・商業・工業・観光の視点で分野別ビジョンと基本方針を定めています。</p> <p>それを踏まえ、「白井市企業誘致基本方針」では、A～N地区の14地区に、白井駅周辺地区、西白井駅周辺地区、工業専用地域の3地区を加えた17地区が「事業候補地」として示されています。</p>  <p>出典：白井市企業誘致基本方針(白井市 令和4年9月)</p> <p>図 事業候補地</p>	<p>なし</p>

白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略プラン (P35)</p> <p>戦略1. 住みやすい都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 若い世代にとって暮らしやすい住環境整備 ② 魅力的なニュータウンの維持、向上 ③ 白井らしい景観の維持、向上 <p>戦略2. みどりが包む都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① みどりの保全と継承・共生 ② みどりに触れる空間の整備 ③ みどりを活かしたにぎわいづくり ④ グリーンインフラの推進 <p>戦略3. 拠点がつながる都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 中心都市拠点・生活拠点の形成 ② 交流拠点の形成 ③ 様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク <p>戦略4. 産業を支える都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 中心都市拠点・生活拠点の形成（再掲） ② 既存商工業の活性化 ③ 農地（休耕地）の保全・利活用 ④ 新たな産業等を創出する土地利用の検討 <p>戦略5. 災害に強い都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市施設の計画的な維持管理・耐震化 ② 減災のための都市構造・土地利用の検討 ③ 防災への意識醸成・体制の構築 <p>戦略6. 多様な主体の連携・協働による都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 公共空間の利活用 ② 官民連携の推進 ③ 産学官連携の推進 ④ プラットフォーム（中間支援組織）の形成 ⑤ 積極的な情報発信（シティプロモーション） <p>※戦略プラン：6つ</p>	<p>都市づくりの戦略プラン (P19)</p> <p>総合計画</p> <p>重点戦略1 若い世代定住プロジェクト</p> <p>重点戦略2 みどり活用プロジェクト</p> <p>重点戦略3 拠点創造プロジェクト</p> <p>都市づくりの基本的視点</p> <p>若い世代・定住</p> <p>農・みどり</p> <p>にぎわい・交流</p> <p>拠点・移動</p> <p>風景・憩い</p> <p>都市マスタープラン</p> <p>都市づくりの戦略プラン1 暮らしやすい都市づくり</p> <p>都市づくりの戦略プラン2 緑が包む都市づくり</p> <p>都市づくりの戦略プラン3 拠点がつながる都市づくり</p> <p>※戦略プラン：3つ</p>

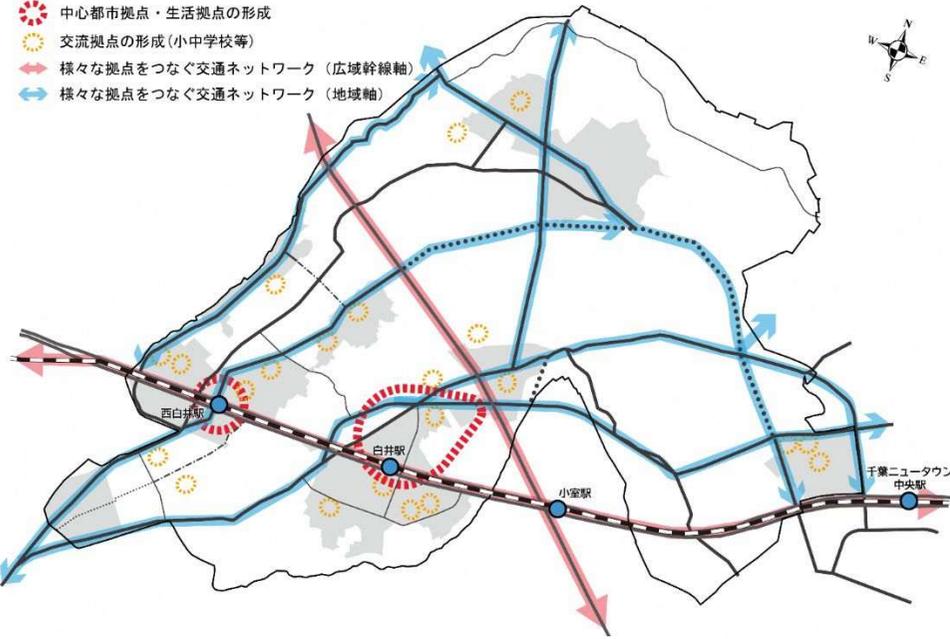
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略1. 住みやすい都市づくりの取組方針図 (P37)</p> <ul style="list-style-type: none">  若い世代にとって暮らしやすい住環境整備  魅力的なニュータウンの維持、向上  魅力的なニュータウンの維持、向上(集合住宅)  白井らしい景観の維持、向上 	<p>戦略プラン1 暮らしやすい都市づくり (P20)</p> <p>※図なし</p>

白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略2. みどりが包む都市づくりの取組方針図 (P39)</p>	<p>戦略プラン2 緑が包む都市づくり (P22)</p> <p>※図なし</p>

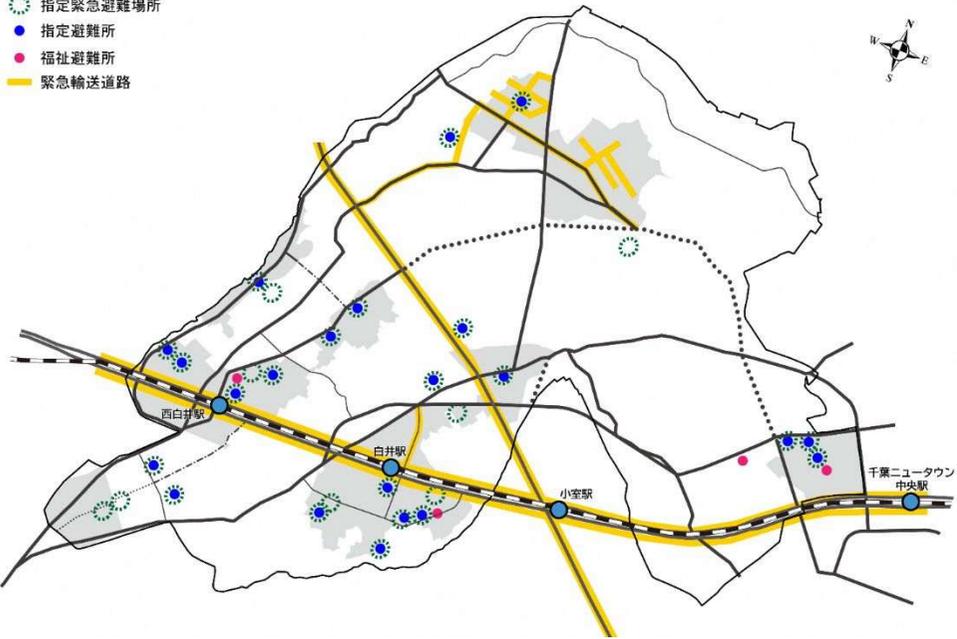
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略3. 拠点がつながる都市づくりの取組方針図 (P41)</p> <ul style="list-style-type: none">  中心都市拠点・生活拠点の形成  交流拠点の形成(小中学校等)  様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク (広域幹線軸)  様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク (地域軸) 	<p>戦略プラン3 拠点がつながる都市づくり (P24)</p> <p>※図なし</p>

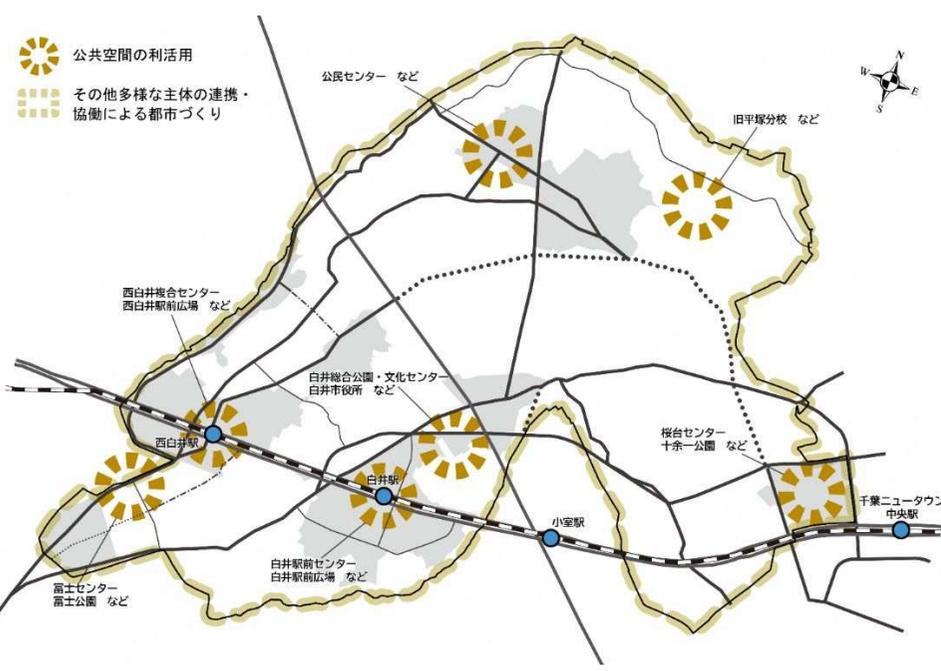
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略4. 産業を支える都市づくりの取組方針図 (P43)</p> <ul style="list-style-type: none">  新たな産業等を創出する土地利用の推進 (産業的土地利用検討地域)  既存商工業の活性化 (白井工業団地)  既存商工業の活性化 (商業)  農地(休耕地)の保全・利活用 	<p>なし</p>

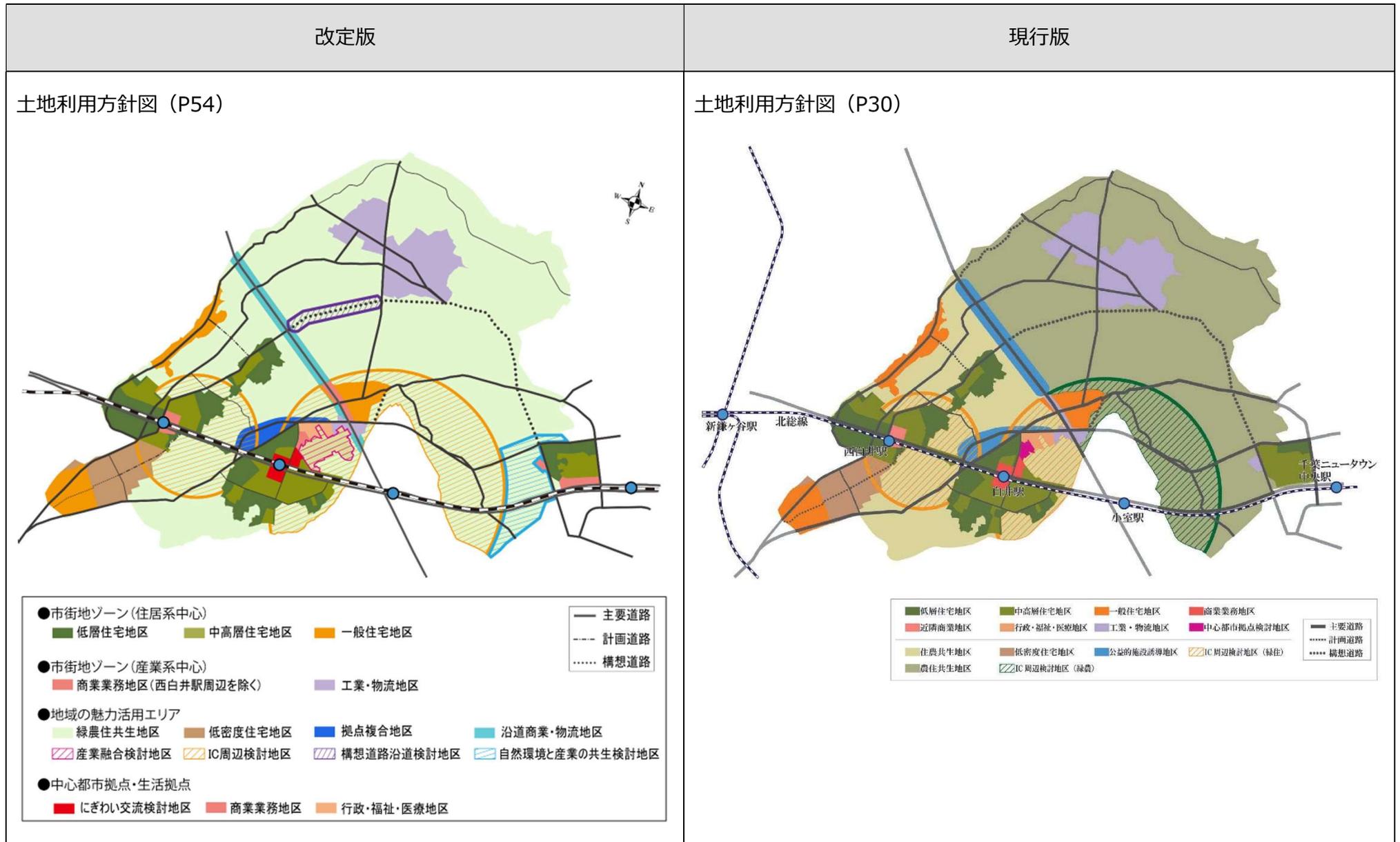
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略5. 災害に強い都市づくりの取組方針図 (P45)</p> <p> ● 指定緊急避難場所 ● 指定避難所 ● 福祉避難所 — 緊急輸送道路 </p> 	<p>なし</p>

白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>戦略6. 多様な主体の連携・協働による都市づくりの取組方針図</p> <p>(P47)</p> 	<p>なし</p>

白井市都市マスタープランの主な変更点について



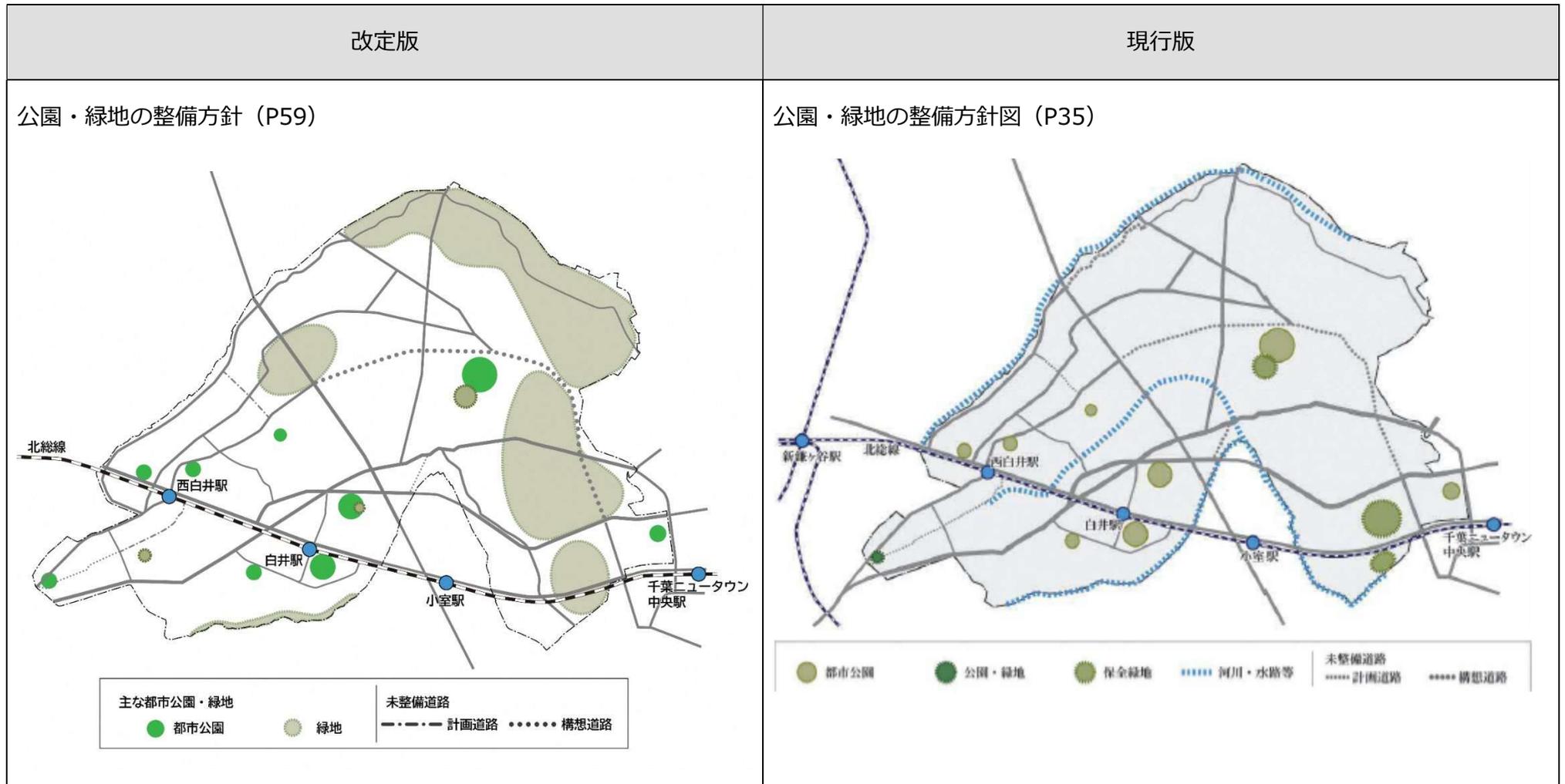
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>土地利用の方針（P49～）</p> <p>地区名称及び構成の変更（塗りつぶしは同一文言で継承）</p> <p>(1)市街地ゾーン(住居系中心)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①低層住宅地区 ②中高層住宅地区 ③一般住宅地区 <p>(2)市街地ゾーン(産業系中心)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①商業業務地区(西白井駅周辺を除く) ②工業・物流地区 <p>(3)地域の魅力活用エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ①緑農住共生地区 ②低密度住宅地区 ③拠点複合地区 ④沿道商業・物流地区 ⑤産業融合検討地区 ⑥IC 周辺検討地区 ⑦構想道路沿道検討地区 ⑧自然環境と産業の共生検討地区 <p>(4)中心都市拠点・生活拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ①にぎわい交流検討地区(白井駅周辺) ②商業業務地区(西白井駅周辺) ③行政・福祉・医療地区(白井市役所周辺) 	<p>土地利用の方針（P26～）</p> <p>A 市街地ゾーン[住居系市街地]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●低層住宅地区 ●中高層住宅地区 ●一般住宅地区 <p>A 市街地ゾーン[商業・業務系市街地]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●商業業務地区 ●近隣商業地区 ●行政・福祉・医療地区 <p>A 市街地ゾーン[産業系市街地]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●工業・物流地区 <p>A 市街地ゾーン[都市拠点市街地]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●中心都市拠点検討地区 <p>B 緑住ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住農共生地区 ●低密度住宅地区 ●公益的施設誘導地区 ●IC 周辺検討地区(緑住) <p>C 緑農ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●農住共生地区 ●IC 周辺検討地区(緑農)

白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版
<p>分野別の基本方針（P49 以降）</p> <p>箇条書きから文章化へ （例）</p> <p>① 低層住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 <p>② 中高層住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<p>分野別の基本方針（P26 以降）</p> <p>●低層住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> • ゆとりのある住宅地 • 身近な緑などのゆとりを感じる白井らしい新たな価値のある住宅地 <p>●中高層住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> • 近隣商業サービス機能との近接 • 千葉ニュータウン地域における団地内の既存緑地の活用と歩行者動線の拡充 • 住宅ストックの柔軟な活用による住宅機能の拡張

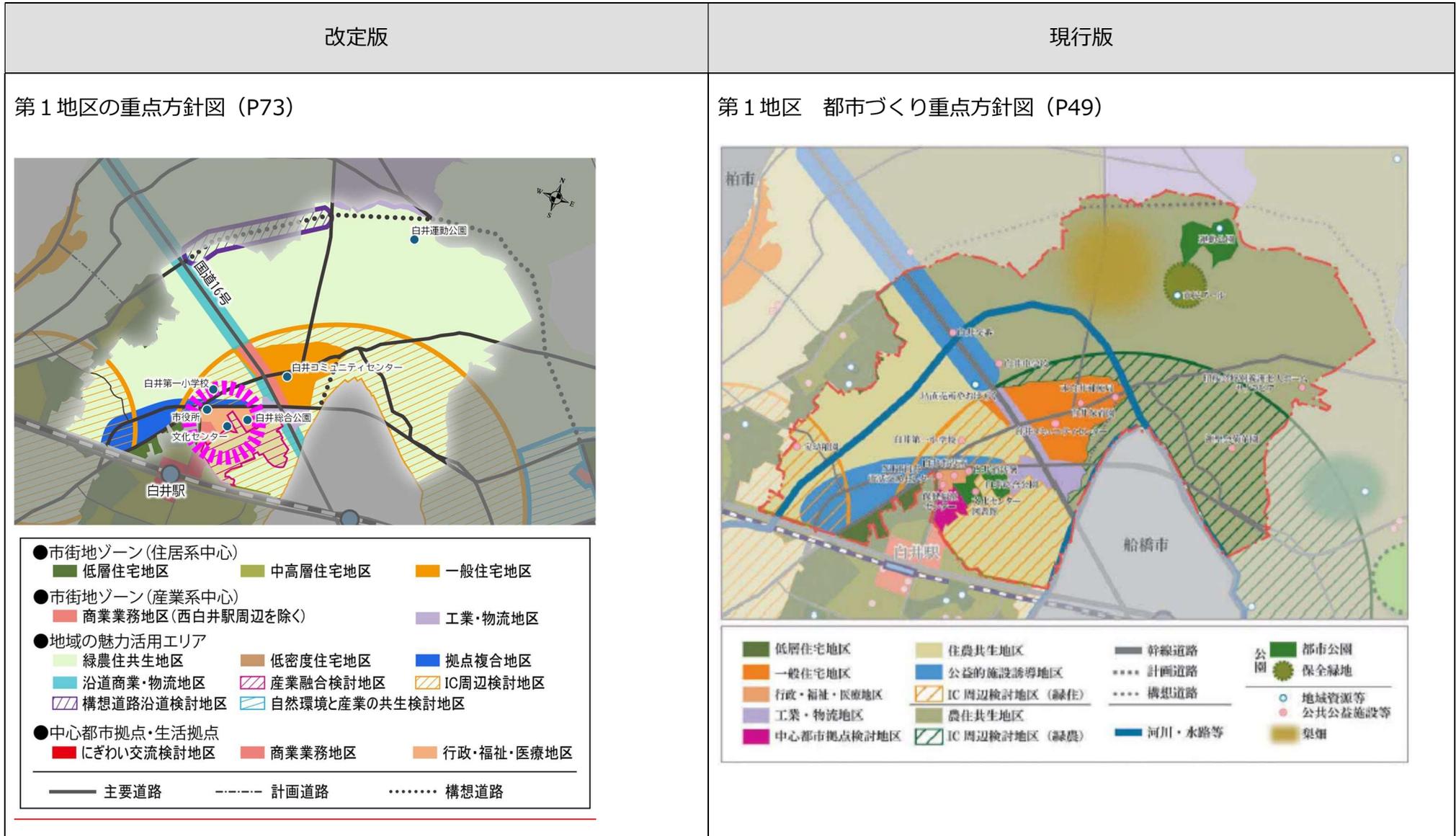
白井市都市マスタープランの主な変更点について



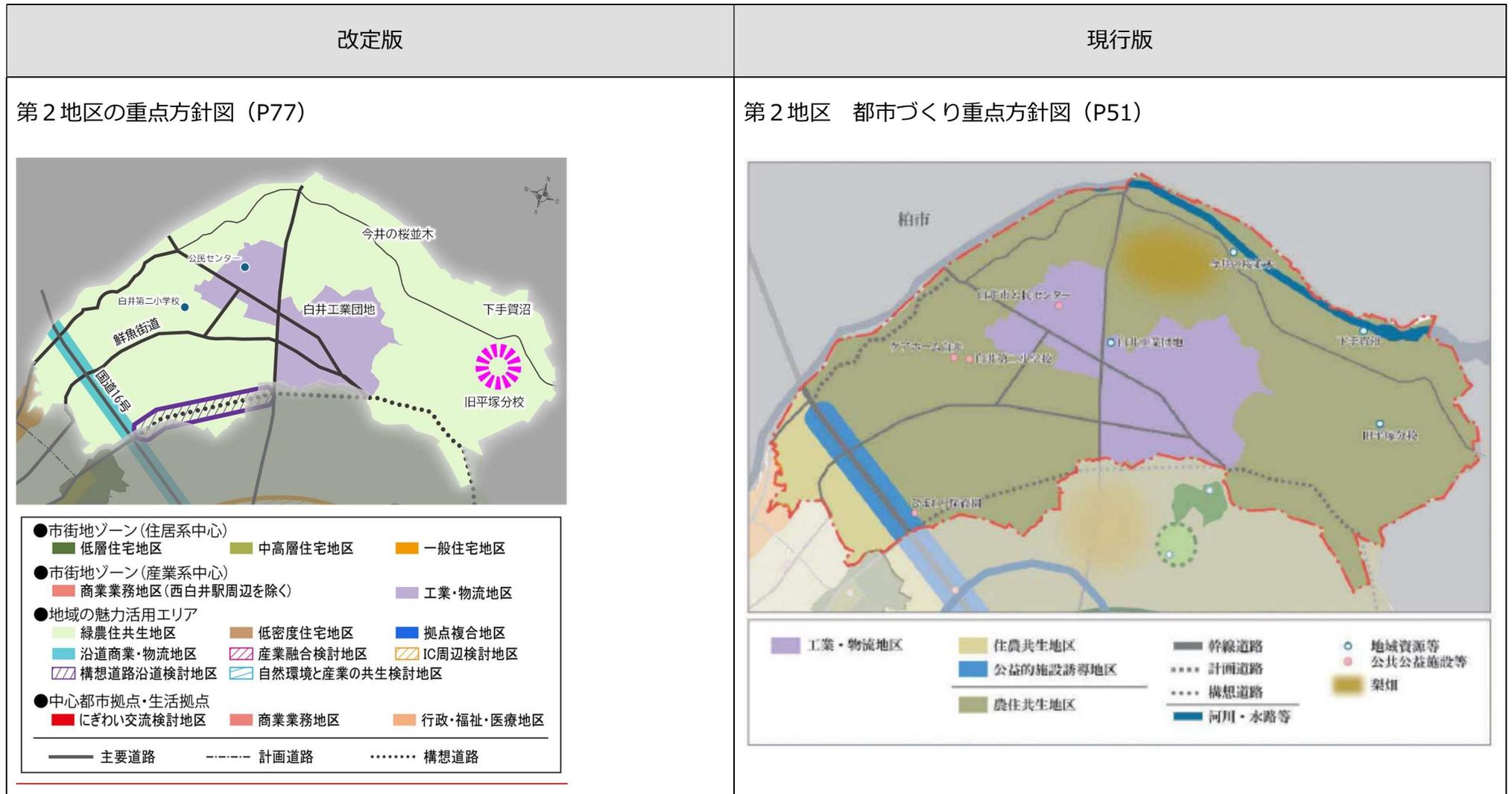
白井市都市マスタープランの主な変更点について

改定版	現行版																		
<p>地区別の基本方針「地区の重点方針」の構成の変更（P69 以降）</p> <p>(例) 第1地区</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【都市施設の整備方針】</p> <table border="1" data-bbox="165 667 976 887"> <tr> <td>道路・交通施設</td> <td> <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 </td> </tr> <tr> <td>公園・緑地</td> <td> <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 </td> </tr> <tr> <td>河川・上下水道等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 神崎川・二重川の維持管理 </td> </tr> <tr> <td>その他の都市施設</td> <td> <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 </td> </tr> </table> <p>【都市環境の形成方針】</p> <table border="1" data-bbox="165 948 976 1374"> <tr> <td>拠点環境</td> <td> <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 </td> </tr> <tr> <td>住環境</td> <td> <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 </td> </tr> <tr> <td>みどりの環境</td> <td> <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 農の営みを享受でき、交流につなげられる場の整備 </td> </tr> <tr> <td>歴史・文化的環境</td> <td> <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 </td> </tr> <tr> <td>防災環境</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 総合公園の活用 避難所の機能の充実 </td> </tr> </table>	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 	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 農の営みを享受でき、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 	<p>(P46 以降)</p> <p>都市づくりの重点方針</p> <p>■都市拠点を核とした活気ある地区づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道16号と一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公的施設誘導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 国道16号と一般県道千葉ニュータウン北環状線の交差点部の千葉ニュータウン事業未処分地である複合的土地利用（施設系）用地の誘致促進 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 <p>■水と緑をつないで活かす</p> <ul style="list-style-type: none"> 河川等の空間を活用した遊歩道整備や散策コースの設定 自然の生態系や豊かな緑地環境を保全した公園・緑地の整備 <p>■豊かな農や景観を活かした交流の場づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 農の営みを享受でき、交流につなげられる場の整備（まち・みどりの駅） 市街地と緑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
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 																		
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 農の営みを享受でき、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 																		

白井市都市マスタープランの主な変更点について



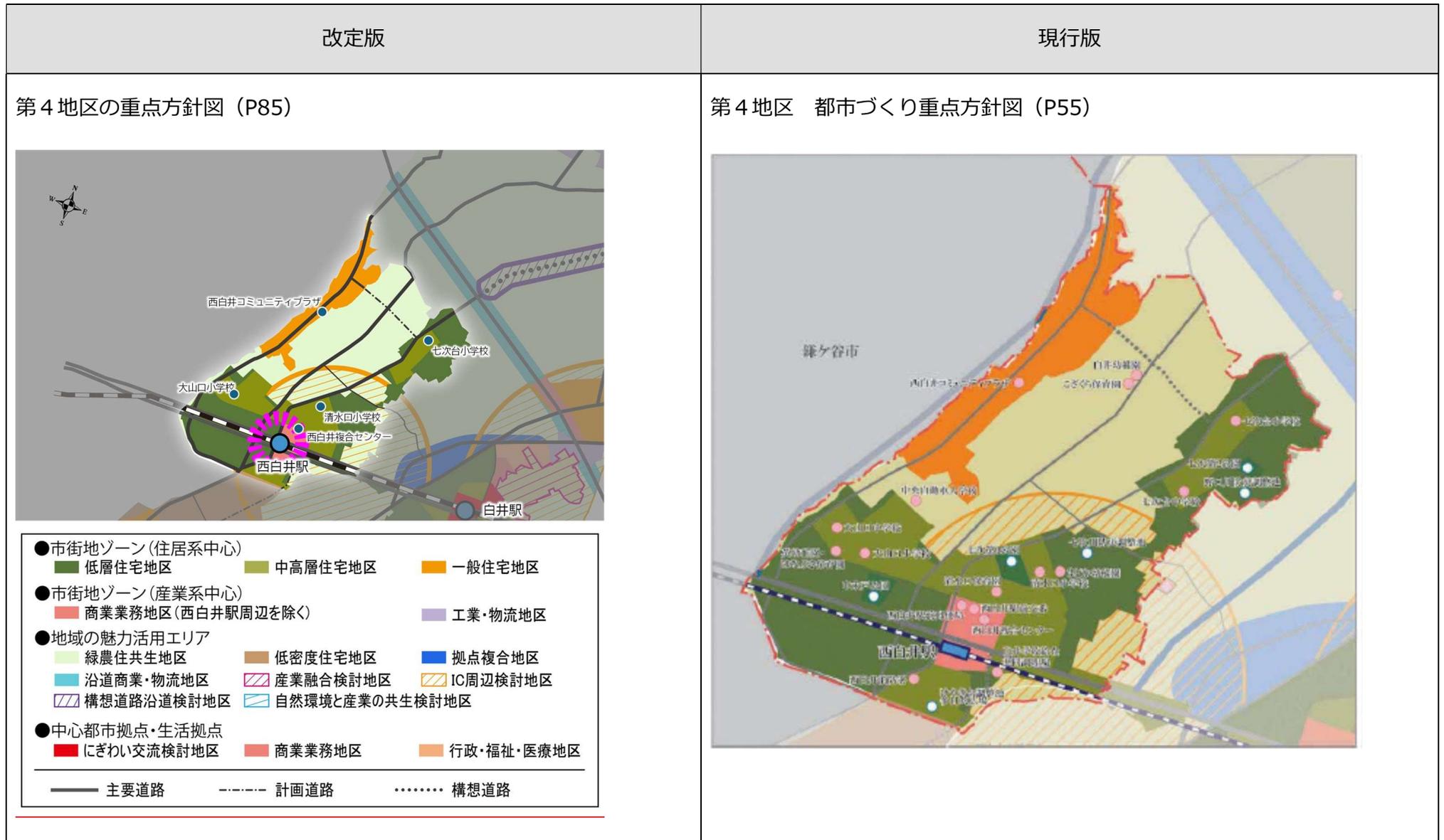
白井市都市マスタープランの主な変更点について



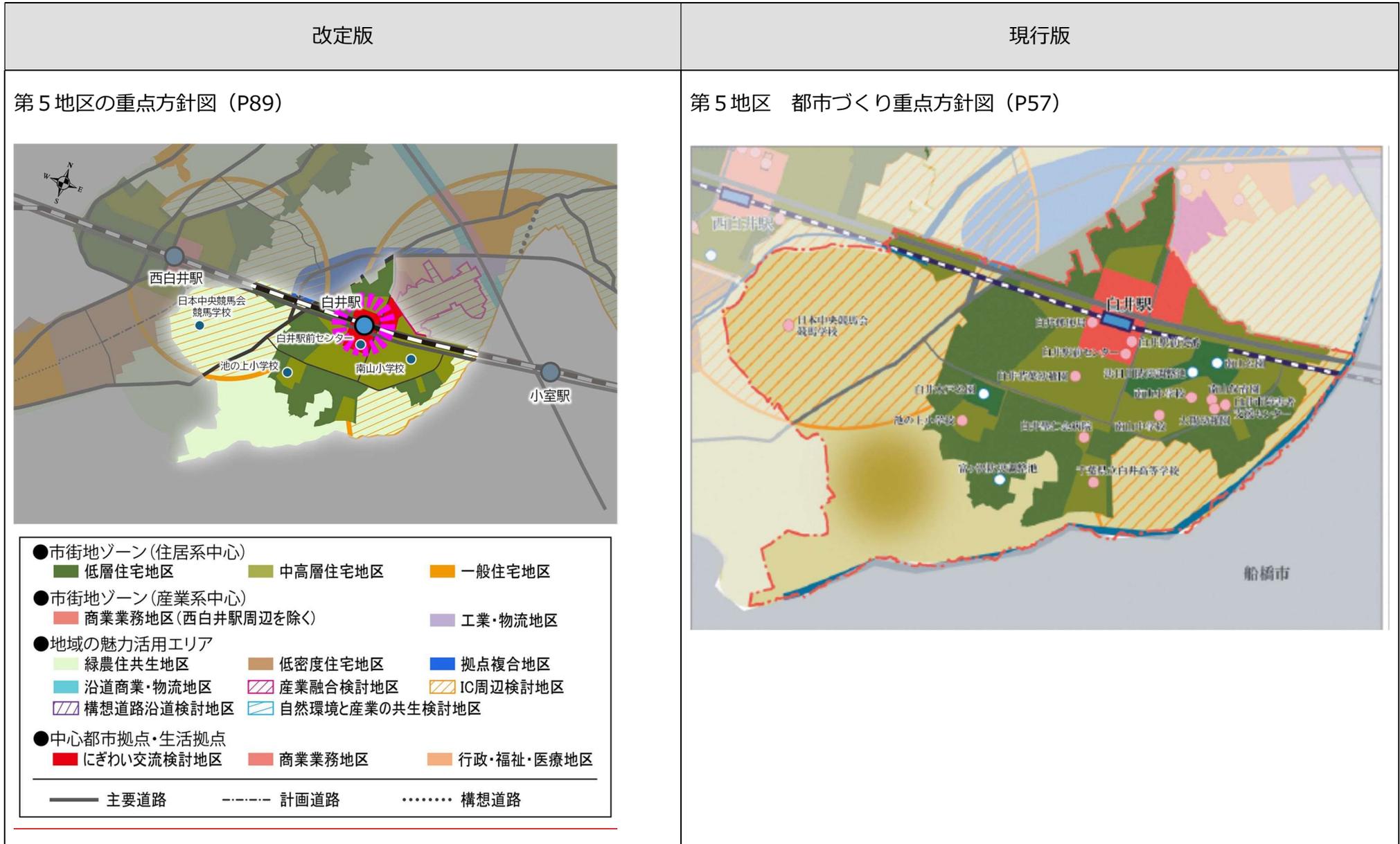
白井市都市マスタープランの主な変更点について



白井市都市マスタープランの主な変更点について



白井市都市マスタープランの主な変更点について



白井市都市マスタープランの主な変更点について

