

資料

報告第2号

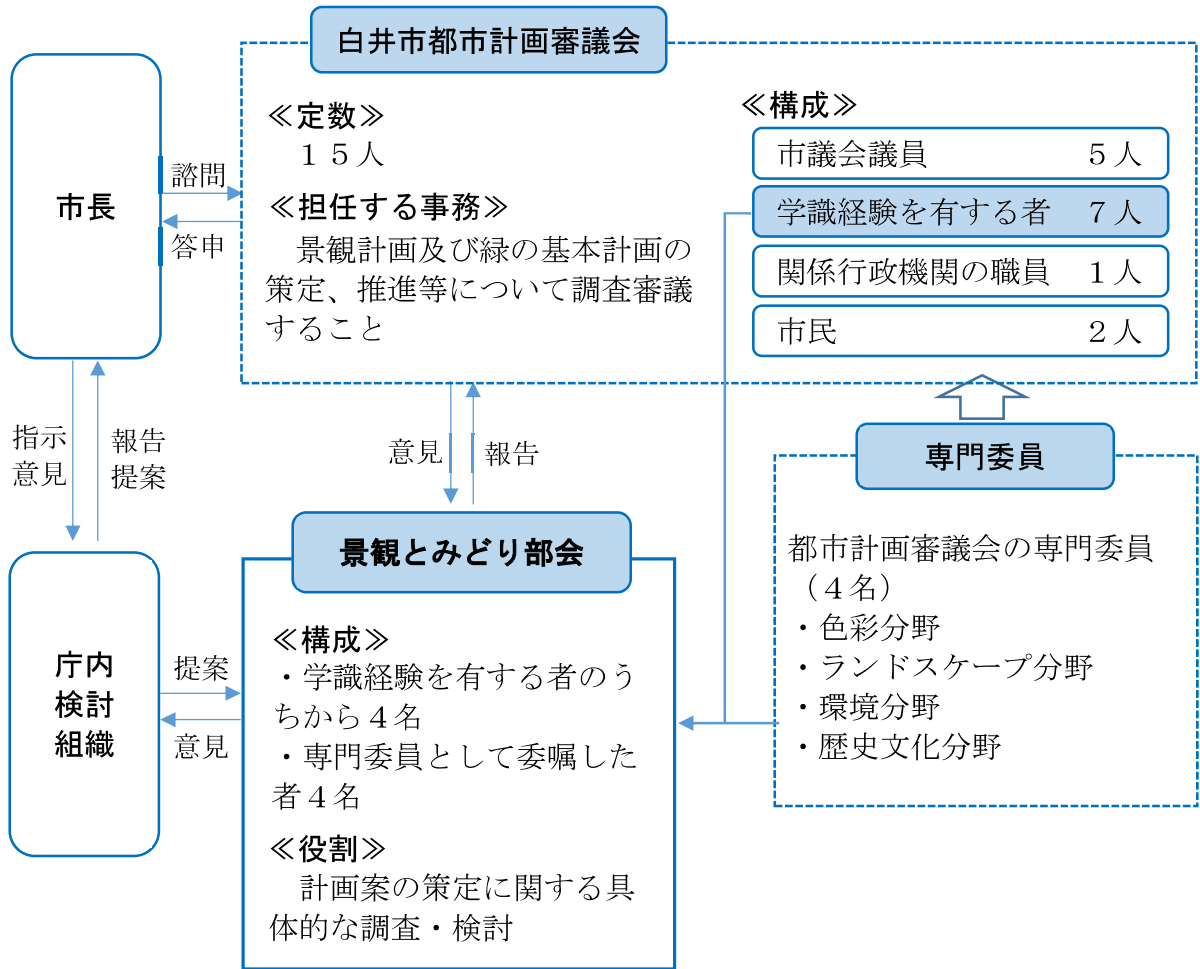
白井市景観とみどりの基本計画（案）及び（仮称）白井市良好な  
景観とみどりづくりを推進する条例（案）について

## 資料(報告第2号)

### - 目 次 -

- ・資料3-1 景観とみどり部会について P1
- ・資料3-2 白井市景観とみどりの基本計画(案) P2
- ・資料3-3 (仮称)白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例(案) P175

【参考】景観とみどり部会の位置づけ

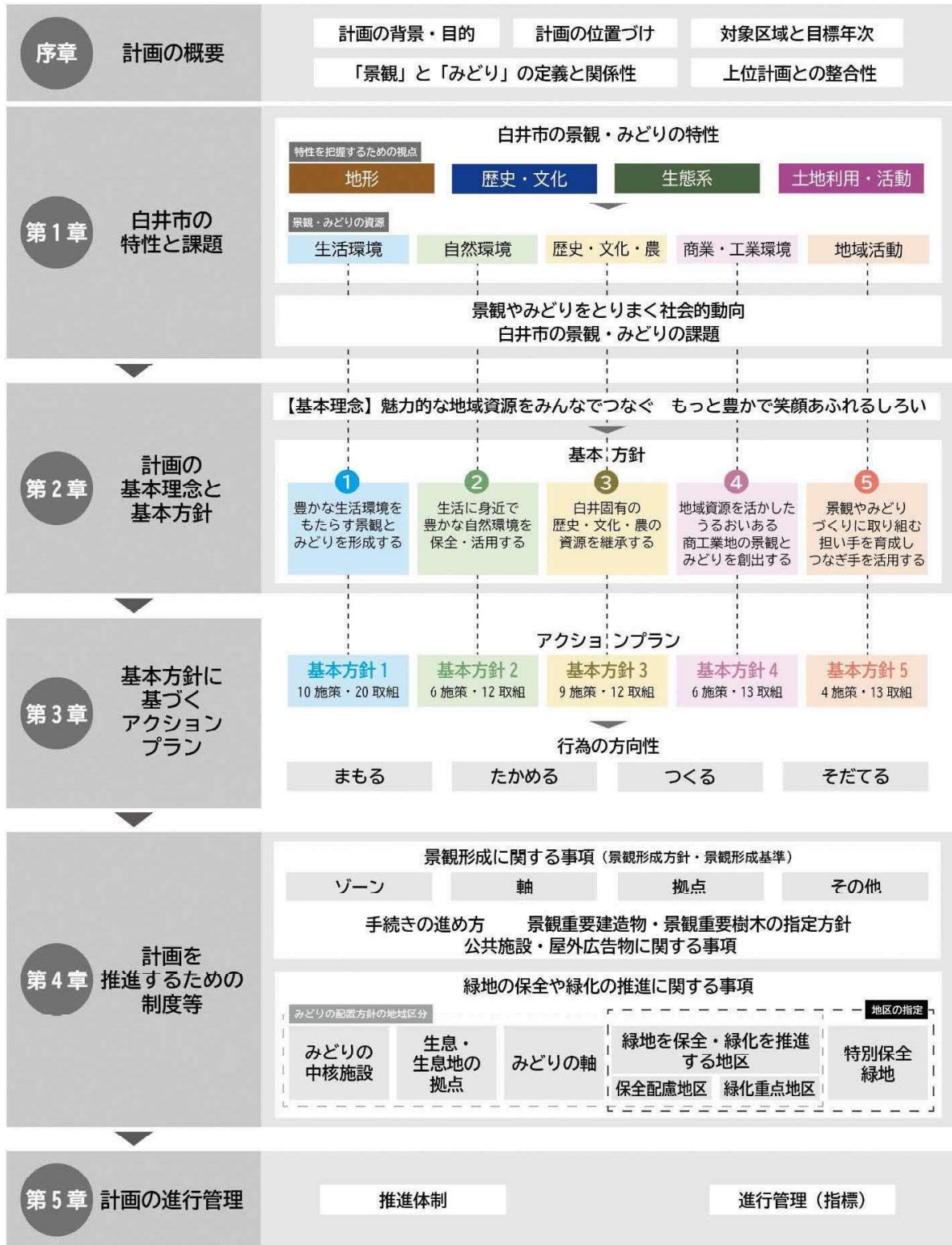


## 白井市景観とみどりの基本計画(案)

序章 計画の概要	1
1 本計画の背景・目的	3
1.1 計画策定の背景・目的	3
1.2 景観計画・緑の基本計画について	3
2 本計画の位置づけ	4
3 対象区域と目標年次	5
3.1 対象区域	5
3.2 目標年次	5
4 「景観」と「みどり」の定義と関係性	6
4.1 「景観」の定義	6
4.2 「みどり」の定義	6
4.3 「景観」と「みどり」の関係性	7
4.4 景観とみどりがもたらす効果	8
4.5 白井市における「景観」と「みどり」について	9
5 上位計画との整合性	10
第1章 白井市の特性と課題	11
1 白井市の景観とみどりの特性	13
1.1 白井市の景観とみどりの特性を把握するための視点	13
1.2 白井らしさを形成する景観とみどりの資源	20
2 景観やみどりをとりまく社会的動向	36
2.1 人口減少・高齢化社会への対応	36
2.2 グリーンインフラの導入推進	37
2.3 生物多様性の確保・ネイチャーポジティブの実現	37
2.4 気候変動への対応	37
2.5 ウェルビーイングの向上	37
3 白井市の景観とみどりの課題	38
3.1 景観とみどりの現状分析のまとめ	38
3.2 景観とみどりづくりに向けた課題	45
第2章 計画の基本理念と基本方針	51
1 基本理念	53
2 基本方針	54
第3章 基本方針に基づくアクションプラン	55
1 アクションプランの体系	57
2 施策と取組	59
2.1 まもる	59
2.2 たかめる	65
2.3 つくる	73
2.4 そだてる	74

第4章 計画を推進するための制度等 .....	79
1 景観形成に関する事項 .....	81
1.1 景観まちづくりの考え方 .....	81
1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針 .....	82
1.3 良好な景観形成のための行為の制限 .....	97
1.4 手続きの進め方 .....	113
1.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針 .....	115
1.6 景観に配慮した公共施設の整備等 .....	116
1.7 屋外広告物に関する事項 .....	123
2 緑地の保全や緑化の推進に関する事項 .....	126
2.1 みどりのまちづくりの考え方 .....	126
2.2 拠点・中枢施設・軸・地区ごとのみどりの配置方針 .....	127
2.3 みどりの配置方針に基づく地区等の指定 .....	135
2.4 緑地の保全や緑化の推進に関する制度 .....	154
第5章 計画の進行管理 .....	163
1 推進体制 .....	165
1.1 推進体制の考え方 .....	165
1.2 推進体制 .....	166
2 進行管理 .....	167
2.1 進行管理の考え方 .....	167
2.2 指標 .....	168
参考資料 .....	

# 本計画の全体構成



# 序 章

---

## 計画の概要



## 序章 計画の概要

### 1 本計画の背景・目的

#### 1.1 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や少子高齢化が進行する中で、地域の魅力を高め、持続可能なまちづくりを推進することが重要となっています。加えて、気候変動への対応やネイチャーポジティブの実現、ウェルビーイングの向上など、多様な社会課題の解決も求められています。

こうした社会課題の解決に向けて、良好な景観やみどりは、住む人・働く人・訪れる人など、多様な人々の活動のほか、生態系や地球環境、地域経済などに対し、様々な効果をもたらすことが期待されます。

白井市には、千葉ニュータウン事業により計画的に整備された住宅地などの市街地景観、豊かなみどりや水辺、農地などで培われた自然景観、神社仏閣や古くから物資輸送などで利用されてきた木下街道などの歴史・文化景観があり、これらの地域資源が調和・共存していることが一つの特徴となっています。

また、白井市の良好な景観形成には、田畑や緑地、里山、谷津などのみどりが不可欠であり、これらの良好な景観とみどりをまもり、つくり、そだて、次世代に継承していく必要があります。

以上を踏まえ、市の景観に係る施策と景観の大きな構成要素であるみどりに係る施策を効果的かつ効率的に推進するため、景観計画と緑の基本計画を一体的に「白井市景観とみどりの基本計画」として策定します。

#### 1.2 景観計画・緑の基本計画について

##### (1) 景観計画の概要

景観計画は、「景観法」（平成16年法律第110号）（以下、「景観法」といいます。）に基づき景観行政団体が法の手続きに従って定める良好な景観の形成に関する計画（景観法第8条第1項）のことであります。

景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方針、行為の制限に関する事項などを定めます。

##### (2) 緑の基本計画の概要

緑の基本計画は、「都市緑地法」（昭和48年法律第72号）（以下、「都市緑地法」といいます。）第4条に規定されている「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（以下、「緑の基本計画」といいます。）」のことであり、生態系が豊かな場所の保全だけではなく、道路や河川などの公共空間の緑化推進や民有地における緑地の保全や緑化の推進、さらには緑化意識の啓発などのソフト面の施策も含めた、みどりに関する総合的な計画です。

なお、緑の基本計画は、国土交通省が定める緑の基本方針（令和6年12月策定）に基づき策定されるものとなります。また、本計画は、令和6年6月に国土交通省にとりまとめられた「緑の基本計画×グリーンインフラガイドライン（案）」を参照し、グリーンインフラの実装を戦略的に推進することを意識して取りまとめています。

## 2 本計画の位置づけ

本計画は、「白井市都市マスタープラン」の分野別計画と位置付け、本市の行政運営の最上位に位置する計画である「白井市第6次総合計画」および「白井市都市マスタープラン」に即するものとします。

また、環境基本計画などの関連する計画とも整合を図ります。

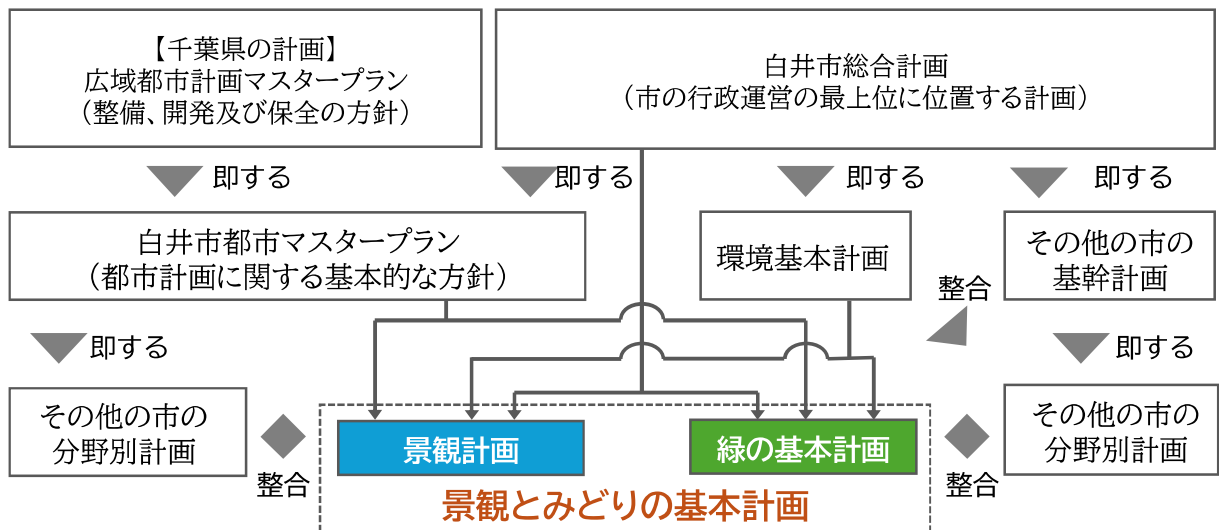


図 景観とみどりの基本計画の位置付け

### 3 対象区域と目標年次

#### 3.1 対象区域

本市に見られる住宅地などの生活環境、里地里山などの自然環境、農や歴史・文化の資源は相互に関連し、一体的に保全・活用していくことが必要であるため、白井市全域を景観計画区域及び緑の基本計画の計画対象とします。よって、本計画の計画対象区域は白井市全域です。

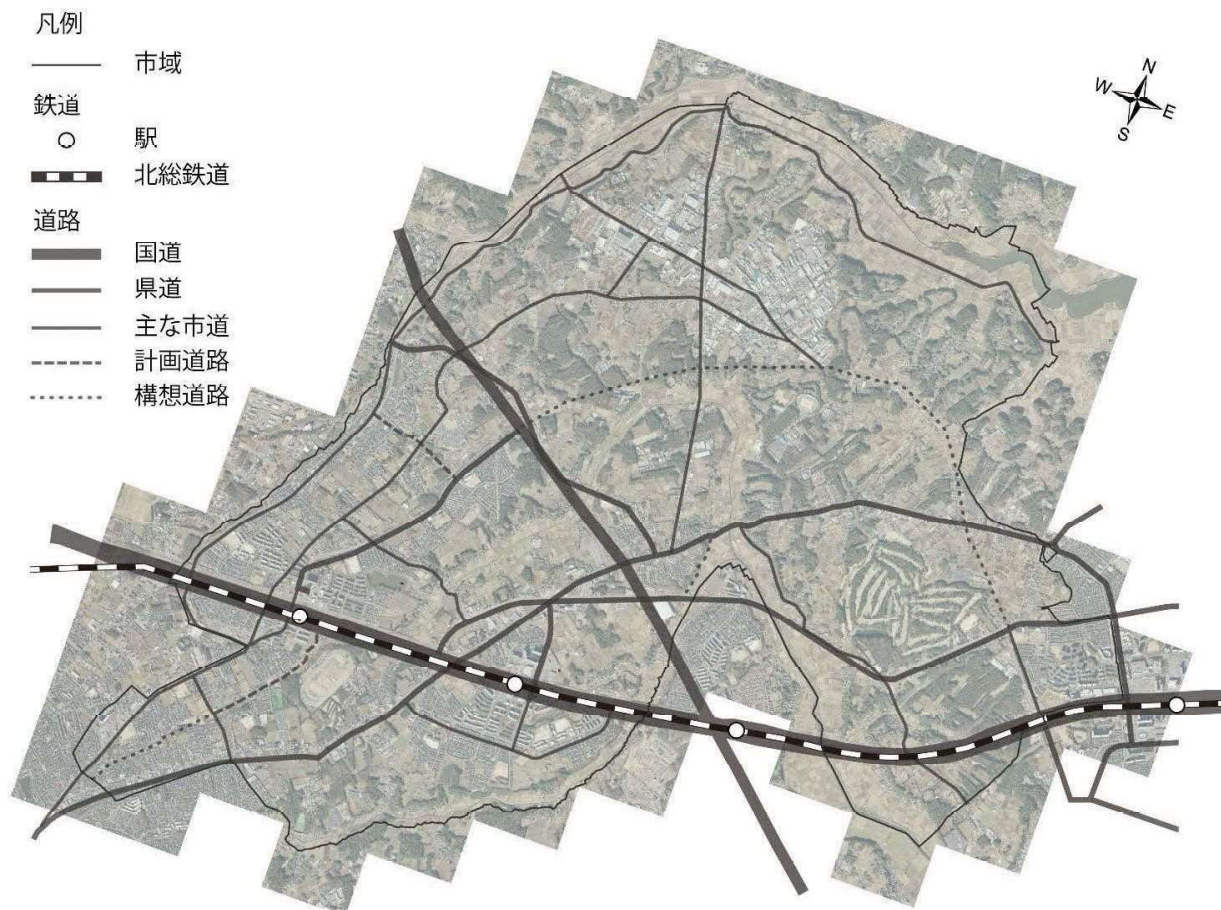


図 本計画の対象範囲

#### 3.2 目標年次

本計画は、「白井市都市マスタープラン」に即するものとされていることから、「白井市都市マスタープラン」に合わせ目標年次を令和 27 年度（2045 年度）とします。また、「白井市第 6 次総合計画」の最終年度である令和 17 年度（2035 年度）に見直しを行い、市の総合計画、都市マスタープランとの整合を図るものとします。

なお、市を取り巻く社会情勢が変化した場合には、必要に応じて本計画もあわせて見直すこととします。

## 4 「景観」と「みどり」の定義と関係性

本計画で取り扱う「景観」と「みどり」について整理します。

### 4.1 「景観」の定義

景観とは、眺める主体である「人」と眺める対象である「環境」との、「眺め」という視覚的な媒体を通じた「関係として現れる現象」です。そのため、景観とは「こと」であって、固定的にどこかにある建築物や橋などの「もの」ではありません。

したがって、本計画では眺める対象と眺める主体である人間の両者がその対象です。



図 「景観」の定義

### 4.2 「みどり」の定義

「みどり」とは、樹木、樹林、草地、草花などの「植物のみどり」だけでなく、河川や湖沼などの「水辺空間」、さらには公園や広場、道路、学校などの「公共のみどりの空間」、家々の玄関先や生垣、庭、工場事業所、田畑、果樹園、空き地（遊休地）、里山などの「民間のみどりの空間」のことを指します。

#### <都市における「みどり」の機能>

##### 都市環境維持・改善の機能

- ・緑陰の提供、大気汚染の改善
- ・気温の緩和
- ・生物の生育環境

##### 防災機能

- ・延焼の遅延や防止
- ・災害時の避難場所
- ・雨水流出量の調整、洪水の予防

##### 景観形成機能

- ・自然景観の形成
- ・田園景観の形成
- ・都市景観に潤いを与える

##### 健康・レクリエーション機能

- ・様々な余暇活動の場
- ・休養・休息の場
- ・運動・遊びの場

### 4.3 「景観」と「みどり」の関係性

本市の景観には、里地里山の樹林地や水辺、ニュータウン住宅地にある並木道、市内の大部分を占める農地など、「みどり」が大きなウエイトを占めています。また、本市のみどりも、都市環境の維持・向上や防災、健康・レクリエーション機能のみならず、良好な自然景観・都市景観・田園景観などの維持・向上に資する景観形成機能を担っています。

このように、「景観」と「みどり」は相互に関連し、互いに切っても切り離せない関係であるといえます。本市では「景観」と「みどり」を一体で捉え、景観とみどりの維持・向上に資する施策・取組を実行していきます。

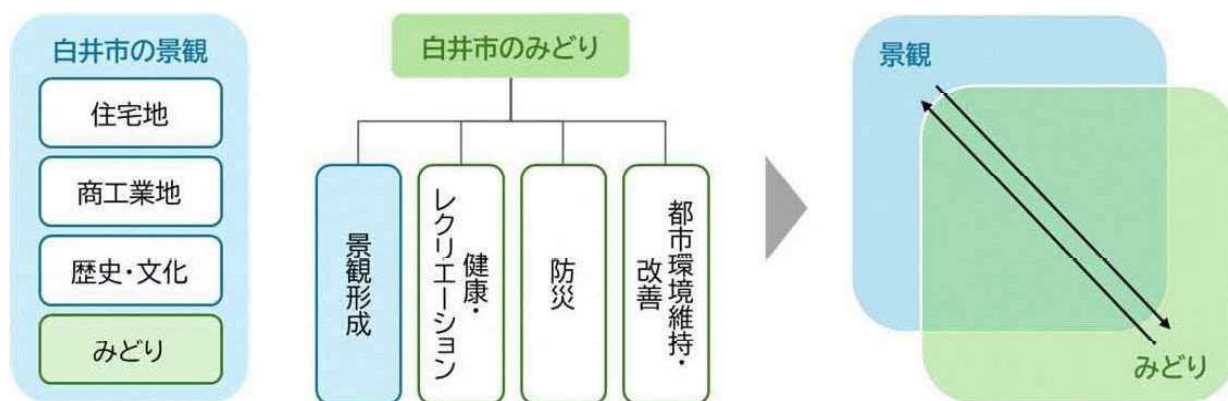


図 「景観」と「みどり」の関係性

## 4.4 景観とみどりがもたらす効果

良好な景観とみどりは、住む人・働く人・訪れる人など多様な人々の活動のほか、生態系や地球環境、地域経済などに対し、様々な効果をもたらします。

景観とみどりがもたらす効果には、良好な景観とみどりそのものが持つ「存在効果」と、良好な景観とみどりがあることで間接的に与える、または活用することで感じられる「波及効果」の二つの効果があります。存在効果には、「生活環境の改善・向上」「生物多様性の保全」「防災機能の向上」といった都市機能を支える効果があります。波及効果には、「地域アイデンティティの強化」「健康増進」「地域経済の活性化」「地域コミュニティの形成」「教育機会の提供」など、経済・健康・教育・コミュニティ・シビックプライドなど様々な領域・分野に及ぶ効果があります。それぞれの効果を最大限に発揮させ、魅力的で豊かな環境を形成していくことが重要です。



図 良好な景観とみどりがもたらす効果

## 4.5 白井市における「景観」と「みどり」について

本市らしい景観の向上は本市のアイデンティティとなり、市民の愛着や誇り（シビックプライド）を醸成し、「住みやすい」「今後も住み続けたい」と思う動機のひとつとなります。

そこで、市民にとっての「住みやすさ」を幹として捉え、普段、生活している中で、落ち着いたあるまじみや身近に存在している豊富なみどり、まちへの愛着が持てる歴史や文化を保全・活用していく必要があります。

今後、少子高齢化が進み、生産年齢人口が減少していく中で、持続可能な行政運営を行うためには、現状に留まることなく、本市の財産である景観とみどりとの調和を図りながら発展に向けた取組を行い、市民サービスの基盤となる財源をしっかりと確保し、住みやすい都市づくりの実現に向け取り組む必要があります。

また、本市では自然的な環境に代表される「みどり」が景観の重要なウエイトを占めており、そのことにより本市らしい景観が形成されています。これらのみどりには、多様な動植物が生息・生育しており、その多様性は人の関与の中で育まれてきました。本市らしい「みどり」を次の世代に繋げていくため、また、本市らしい景観に対する市民の愛着や誇りを醸成していくため、市民が自然の仕組みを理解し、自然から受けられる恩恵を生活の中で感じられるようにする必要があります。

本市らしい景観の向上を図り、住みやすいまちを実現していくためには、市内の「みどり」を保全するだけでなく、積極的に活用していくことが特に重要です。

## 5 上位計画との整合性

以上より、本計画では、「白井市都市マスタープラン」における戦略プラン2「みどりが包む都市づくり」も踏まえながら、戦略プラン1「住みやすい都市づくり」を幹として、景観とみどりに関する具体的な施策・取組を整理します。

白井市都市マスタープラン(令和8~27年度) 都市づくりの6つの戦略プラン	1	住みやすい都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代にとってくらしやすい住環境整備</li> <li>魅力的なニュータウンの維持、向上</li> <li>白井らしい景観の維持、向上</li> </ul>	戦略2をふまえながら、 戦略1を計画の幹とする
	2	みどりが包む都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>みどりの保全と継承・共生</li> <li>みどりに触れる空間の整備</li> <li>みどりを活かしたにぎわいづくり</li> <li>グリーンインフラの推進</li> </ul>	
	3	拠点がつながる都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心都市拠点・生活拠点の形成</li> <li>交流拠点の形成</li> <li>様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク</li> </ul>	
	4	産業を支える都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心都市拠点・生活拠点の形成(再掲)</li> <li>既存商工業の活性化</li> <li>農地(休耕地)の保全・利活用</li> <li>新たな産業等を創出する土地利用の検討</li> </ul>	
	5	災害に強い都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設の計画的な維持管理・耐震化</li> <li>減災のための都市構造・土地利用の検討</li> <li>防災への意識醸成・体制の構築</li> </ul>	
	6	多様な主体の連携・協働による都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共空間の利活用</li> <li>官民連携の推進</li> <li>産学官連携の推進</li> <li>プラットフォーム(中間支援組織)の形成</li> <li>積極的な情報発信(シティプロモーション)</li> </ul>	

図 白井市都市マスタープランにおける景観とみどりの位置付け

## 第1章

---

# 白井市の特性と課題



# 第1章 白井市の特性と課題

## 1 白井市の景観とみどりの特性

### 1.1 白井市の景観とみどりの特性を把握するための視点

本市は、北総台地と川沿いの低地で構成され、台地の縁には「谷津」と呼ばれる小さな谷が多数存在し、これらの地形的特徴が現在の景観とみどりの基盤となっています。また、台地上に形成された古代のムラや近世の宿場・牧など、地形的な特徴は古来人々の生活に密接に関わり、それが歴史・文化を形成してきました。植生は、地形的な特徴に対応するように分布しており、その地形的特徴や植生から本市の生態系は形成されています。その上で、地形や植生を活かすように土地利用が進み、人々の活動が生まれています。

以上の観点から、本市の景観とみどりを把握するための視点として「地形」「歴史・文化」「生態系」「土地利用・活動」の四つのキーワードがあり、それらが重なり、現在の本市の景観とみどりが形成されていると捉えます。

地形	<ul style="list-style-type: none"><li>北総台地と川沿いの低地、谷津などの特徴を有する</li><li>古来白井の人々の生活・活動や歴史・文化などの基盤となっている</li></ul>
歴史・文化	<ul style="list-style-type: none"><li>景観とみどりの形成の履歴</li><li>現在の白井の人々の生活・活動に密接に結びつく</li></ul>
生態系	<ul style="list-style-type: none"><li>地形や歴史・文化が基盤となり形成されてきた自然の営み</li><li>動植物の生活・活動が表出する</li></ul>
土地利用・活動	<ul style="list-style-type: none"><li>地形や歴史・文化が基盤となり形成されてきた人間の営み</li><li>人々の活動が表出する</li></ul>

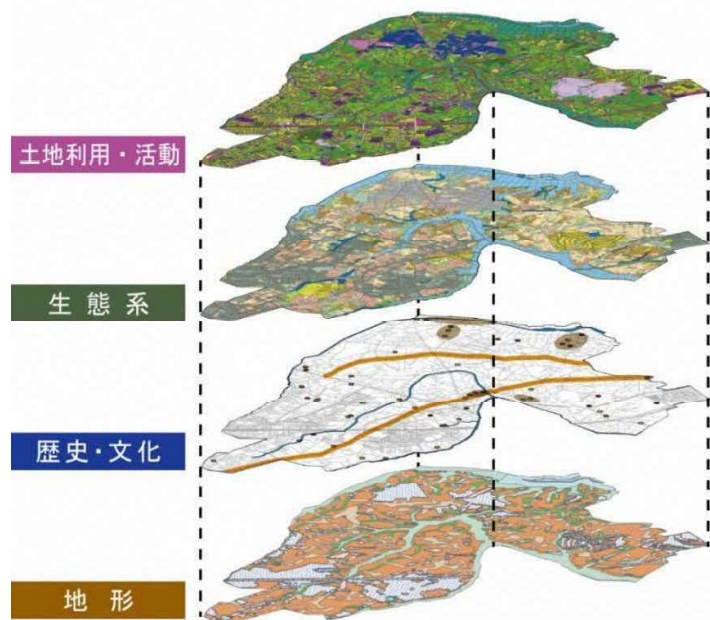


図 白井市の景観とみどりを把握するための視点

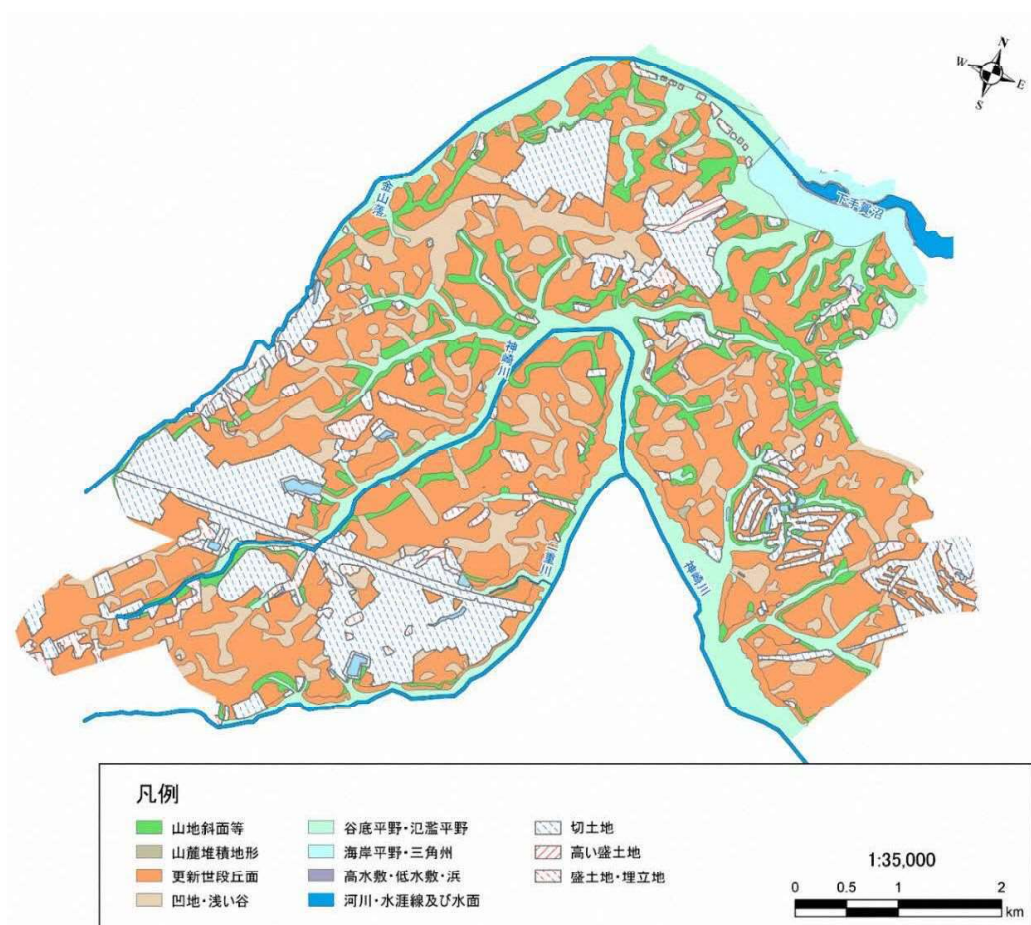
## (1) 地形

地形は、本市の歴史・文化、生態系の形成や土地利用に密接に関係しており、本市の景観とみどりのベースとなります。

本市の大部分は、約 12 万年前に海底が隆起して形成された標高 20 メートルから 30 メートルの平坦な台地と、台地の 15 メートルから 10 メートル下に位置する低地で構成されています。

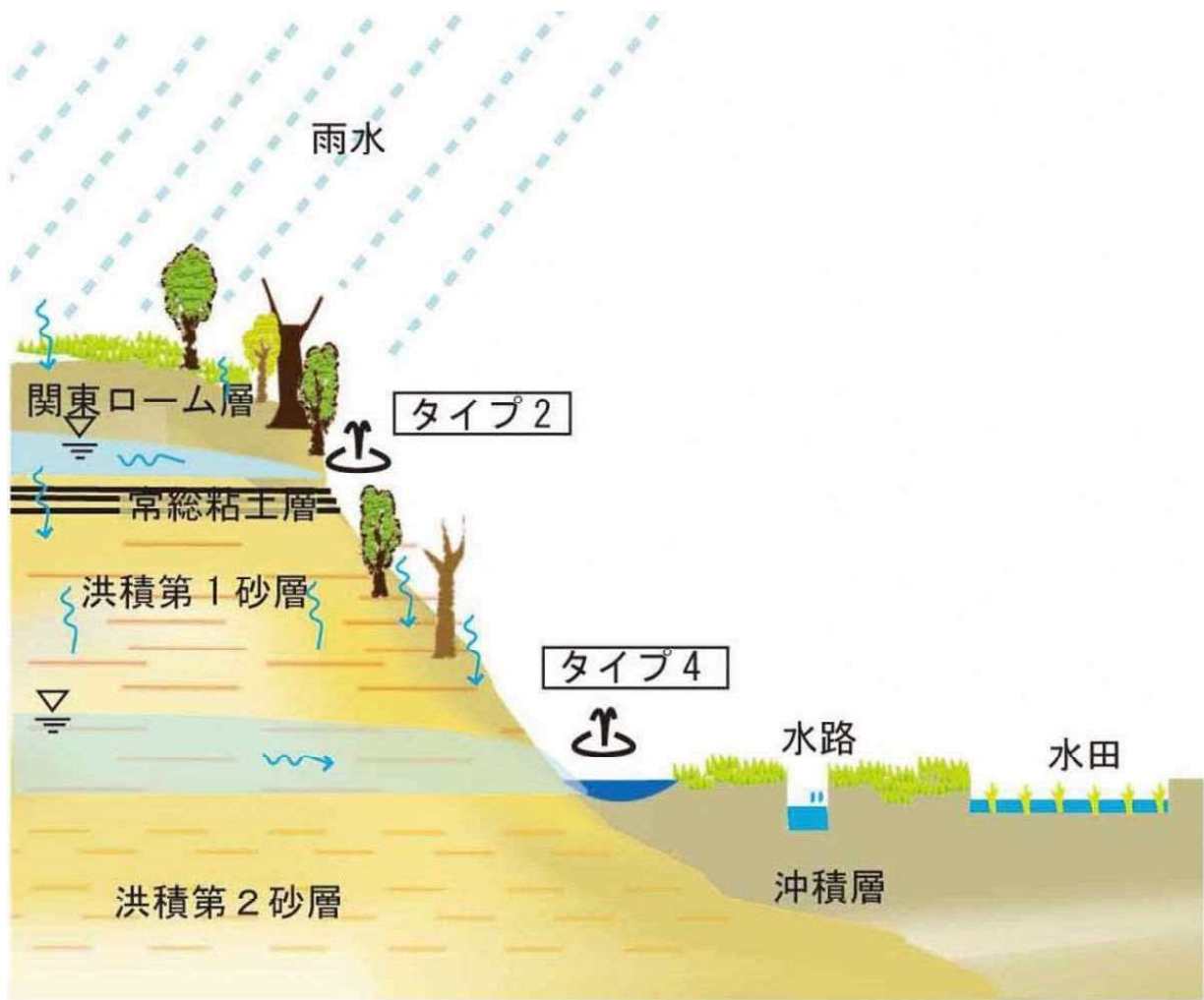
台地の縁には「谷津」と呼ばれる小さな谷が多数存在しており、台地に降った雨は地下にしみ込み地下水になります。地下水は、大地と谷津が接する斜面下（谷津の縁）で湧水として地上に現れ、この湧水が集まって河川が形成されます。さらにその河川が集まって、北側には下手賀沼に注ぐ金山落、南側には印旛沼へ流れ込む神崎川や二重川が形成されています。

本市は、このように長い時間をかけて形作られた台地と低地、その間の斜面（河岸段丘）に生育する樹林による自然的な景観と集落、湧水を活かした谷津の水田（谷津田）、河川沿岸の低地に広がる水田、関東ローム層による肥沃な台地に展開された農地などが基本的な構成となっています。



(出典：地理院地図 (電子国土 Web(<https://maps.gsi.go.jp/>))を加工して作成)

図 白井市の地形



タイプ2：湧水は、常総粘土層の上面の主に台地斜面上から湧出する。

タイプ4：洪積第1砂層中より湧出するタイプで、洪積第1粘土層が分布していない地域で見られる。白井市で見られる湧水は、このタイプに含まれる。

(出典：『手賀沼水循環回復行動計画』（千葉県，令和4年12月改定）)

図 手賀沼流域（南部）の地下水涵養・地下水流動と湧水の模式図

## (2) 歴史・文化

本市における景観とみどりの形成に密接に関係する主な歴史は、以下のとおりです。歴史の積み重ねと共に生活の中で育まれた文化が醸成し、現在にわたり継承されています。

### ■白井市における景観とみどりに着目した歴史

#### 【古代】

- ・ 旧石器時代の遺跡が市内各所にみられ、古くから人々の営みがありました。
- ・ 神崎川・二重川周辺や手賀沼に近い平塚地区の台地部には縄文時代や弥生時代の遺跡が多くあり、人々が住み生活を営んでいたことがうかがえます。

#### 【中世】

- ・ 鎌倉時代は金澤氏の、室町時代には千葉氏の支配下におかれ、小規模な城館が造られました。

#### 【近世（江戸時代）】

- ・ 牧が発達し、軍馬が農民に売却され農耕や輸送に利用されるなど、農民にとって牧が身近な環境となりました。牧場の日常管理は農民から選出された牧士（もくし）が担うようになりました。
- ・ 鹿嶋道（現在の木下街道）や鮮魚（なま）道（現在の鮮魚街道）などの道が発達し、宿場町（白井宿）が発展しました。

#### 【近代】

- ・ 明治政府の政策により村の分合が進み、白井村が誕生しました。

#### 【近現代】

- ・ 富士地区では開拓により農地が形成されました。
- ・ 高度経済成長に伴い宅地開発が行われ、現在のニュータウンが形成されました。
- ・ 工業団地が形成され、国道16号が開通しました。



(出典：『木下街道展 - 江戸と利根川を結ぶ道』  
(白井町郷土資料館他編,平成 11 年))

図 橋本宿（白井宿）絵図



野馬捕りを眺める多くの見物客の様子が描かれている。  
(出典：『木下街道展 - 江戸と利根川を結ぶ道』  
(白井町郷土資料館他編,平成 11 年))

図 印西牧場之真景図

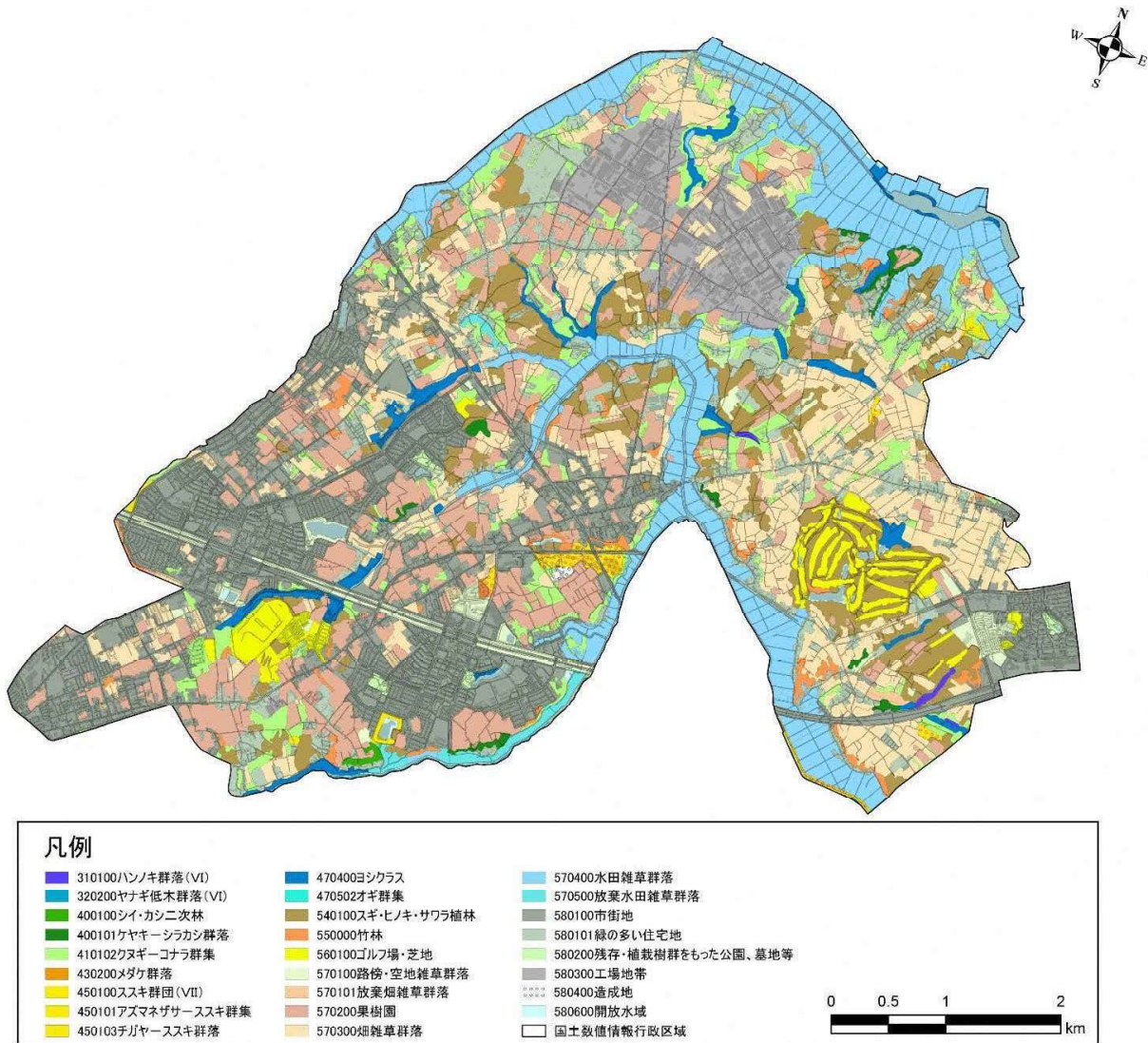
構成要素：

歴史

文化

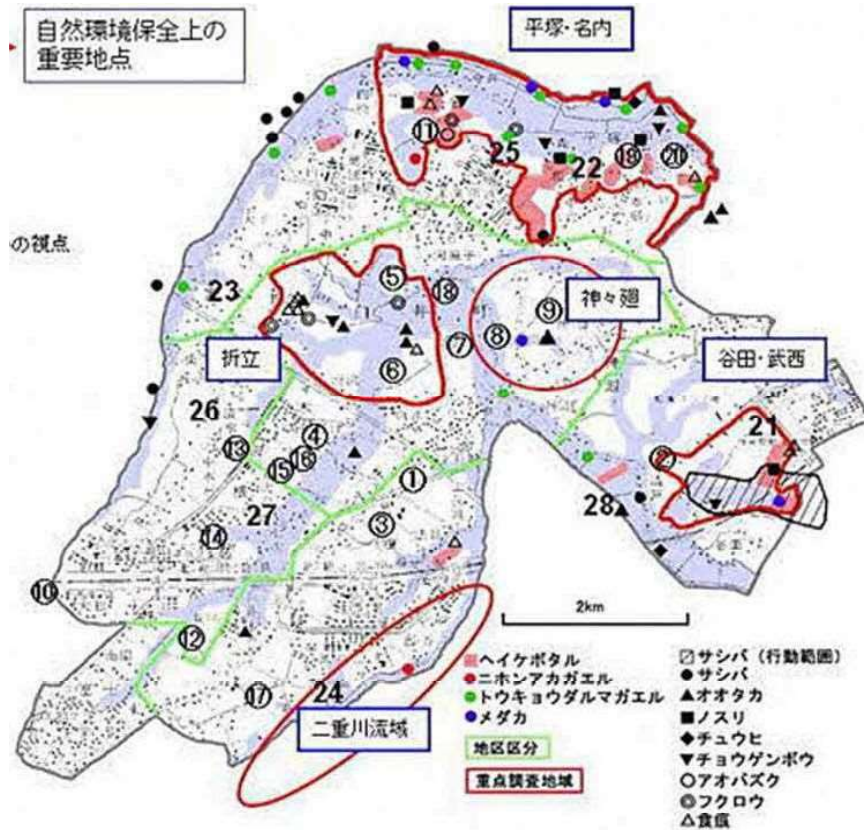
### (3) 生態系

本市では主に里地里山の環境で生態系が発達しています。河川沿いの水辺の環境や、台地にしみこんだ地下水が湧き出る谷津、雨水浸透機能が水源涵養機能が卓越している樹林地・草地は、特に生物多様性の高い場所となっています。



(出典：自然環境保全基礎調査 植生調査(植生自然度調査) 1/2.5 万現存植生図  
<http://gis.biodic.go.jp/webgis/index.html> (環境省自然環境局) を加工して作成)

図 現存植生図



番号	地名・名称	概要
1	復・サギのコロニー	印旛沼流域で唯一のサギのコロニー
2	清戸・宗像神社	シイの大木、参道、ウメノキゴケ
3	復・文化センターの森	アカガシの森
4	野口のモミ林	坂道とモミ
5	河原子橋の南側森	広い樹林地
6	神崎川下郷谷の湧水	湧水
7	神々廻・市民プール周辺の森	川岸から見た対岸の森
8	神々廻・弁天地下流域	森林景観
9	神々廻の原	イナゴモドキの生息地・野草生育地
10	大山口・金山落源流の林	サワグルミの生育地
11	子名内・谷津	集落
12	根・競馬学校周辺の樹林と湿地	センダンの木、ハンノキ林
13	中木戸・市民の森	サクラ・樹林地
14	七次・清水口調整池	ハクチョウ渡来地
15	七次・保存樹林と谷津	湿地、樹林、草地
16	野口・調整池下の谷津と林	谷津田
17	平等寺北の森	キンラン・コナラ林
18	神崎川の土手(七次橋～464号線)	土手・ハンノキ林
19	延命寺境内	
20	滝田家	地衣類
21	印西牧の野馬土手	
22	平塚分校と平塚の森	校舎
23	富塚・鳥見神社	
24	富ヶ沢・鳥見の森	鎮守の森
25	平塚・小森城址の森	大木の森林景観
26	中木戸・諏訪神社	コクビ、イチョウ、アカガシ
27	七次・長楽寺・大日神社	ボダイジュ、社叢林
28	神崎川のハンノキ・ヤナギ林	川畔林の景観

(出典：白井市生物多様性調査報告書(平成21年3月)(<https://www.mnc.toho-u.ac.jp/v-lab/bioltop/shiroi/01summary/001.htm>))

図 白井市の重要な自然環境

構成要素：

河川・水辺

谷津

樹林地・草地

#### (4) 土地利用・活動

本市は、ニュータウンをはじめとした住宅地のほか、本市の産業を支える商業地・工業地、快適な生活環境をもたらす公共施設や交通施設、公園・緑地、古来生活を営むために発達してきた市域の大部分を占める農地で構成されています。それに加え、本市の持続的な発展のために、将来的な開発も含めて新たな土地利用が検討されている地域があり、これらが本市の土地利用として挙げられます。

また、暮らす、働くなどの生活や就業に関する活動のみならず、有志の市民が地域の資源を保全し、活用を図る地域活動が活発であることも、本市の特徴です。

それらの活動も本市の景観とみどりを構成する重要な資源です。



中層の団地と戸建て住宅  
(堀込地区・池の上地区)



西白井駅前の商業施設



白井工業団地



北総線



白井総合公園



神崎川沿いの水田

構成要素：

住宅地

商業地

工業地

公共施設

交通施設

公園・緑地

農地

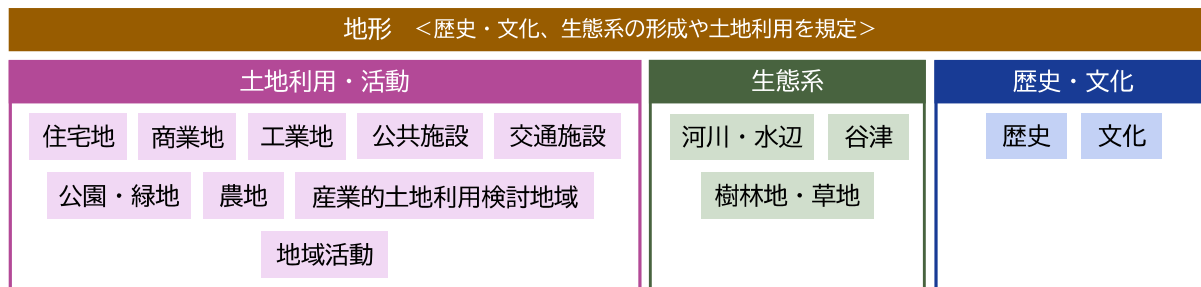
産業的土地利用検討地域

地域活動

## 1.2 白井らしさを形成する景観とみどりの資源

「1.1 白井市の景観とみどりの特性を把握するための視点」で挙げた構成要素を整理し、それを「白井らしさを形成する景観とみどりの資源」として、「生活環境」「自然環境」「歴史・文化・農」「商業・工業環境」「地域活動」に分類しました。

### ■白井市の景観・みどりの特性を把握する視点



### ■白井らしさを形成する景観・みどりの資源

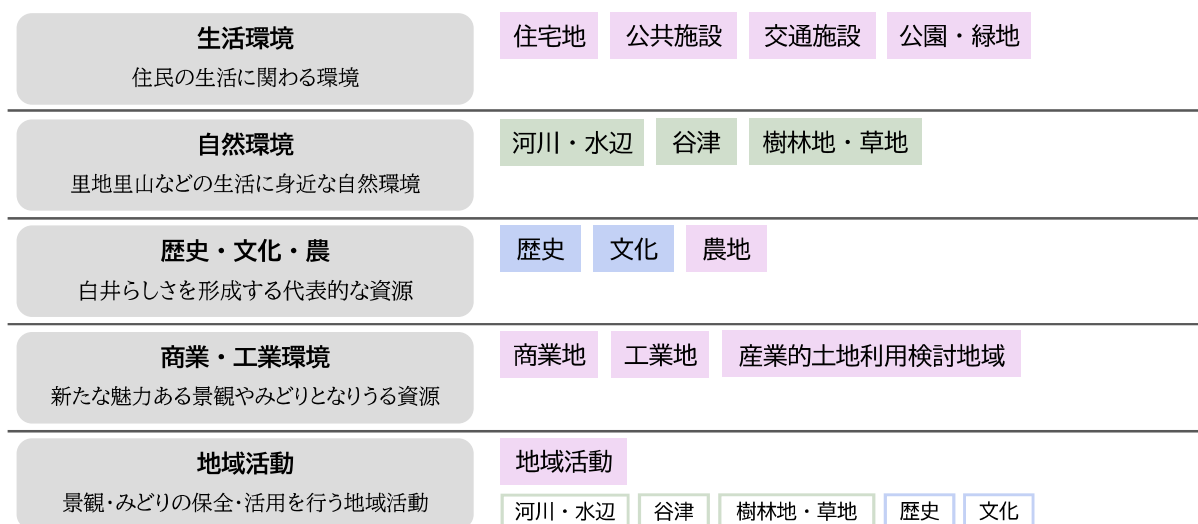


図 景観とみどりの特性を把握するための視点と景観とみどりの資源との対応

## (1) 生活環境

住民の生活に関わる環境は、主に住宅地、公共施設、交通施設、公園・緑地で構成されています。

### ① 住宅地

北総線の白井駅・西白井駅周辺や桜台地区、西白井地区には、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業によって整備された、低層の戸建住宅や中・高層の集合住宅が集積し、良好な住宅地の景観がみられます。

また、木下街道の沿道の一部には、住居と庭木などが一体となった古い民家がみられます。

富士地区には、戦後の開拓により形成された農地の宅地開発により、低層の住宅地が広がっています。



桜台地区の住宅地



堀込地区の団地



木下街道



富士地区の住宅地

## ② 公共施設

主な公共施設として、白井市役所などの行政施設や、白井市文化センター内の白井市文化会館・白井市立図書館などの文化施設があります。



白井市役所



白井市文化センター

## ③ 交通施設

国道 464 号と北総線は市の南部を東西に並走し、本市の骨格を形成しています。特に、国道 464 号は鉄道用地と一体となり、その幅員と長さにおいて日本最大級の広域骨格軸を構成しています。

また、北総線の白井駅と西白井駅は、千葉ニュータウン入居開始と同時期に開業しており、市の交通の要衝となっています。

そのほか、広域的な骨格として南北を縦断している国道 16 号及び、市中心部と千葉ニュータウン地域の駅周辺を結ぶ千葉ニュータウン北環状線（県道 189 号）の沿道は、多くの市民の目に触れるところです。

国道 464 号沿いには桜並木があり、春の桜並木の風景は、白井駅周辺や西白井駅周辺の住民をはじめ、市民に親しまれています。

また、北総線・国道 464 号の跨線橋は、富士山や夕日が眺められる視点場となっています。



国道 464 号沿いの桜並木



西白井駅

#### ④ 公園・緑地

市内の公園のうち、白井総合公園や白井運動公園は比較的規模が大きく、休日には多くの人が利用しています。また、開発事業などで整備された公園が多数あり、豊かな生活環境を形成しています。さらに、市民の森や特別保全緑地があり、樹木に囲まれた空間が保全されています。

そのほか、本市内には、一体的な開発事業によって整備された、駅や公園を起点とした緑道が複数存在します。

加えて、船橋カントリークラブなど、豊かなみどりの空間を有している民地があります。



白井総合公園



神々廻市民の森



桜台地区の沿道のみどり



船橋カントリークラブ

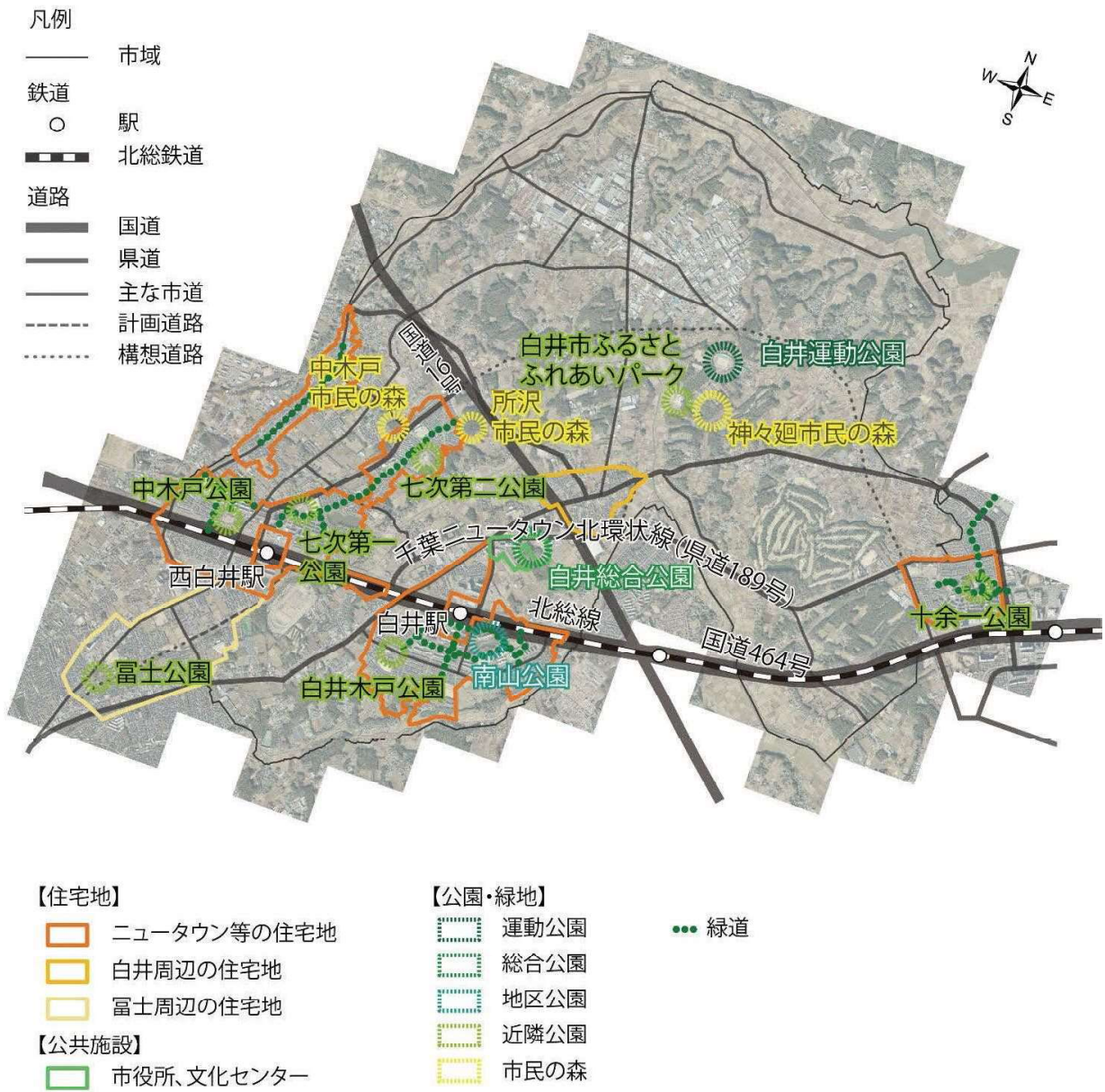


図 景観とみどりの資源①：生活環境

## (2) 自然環境

里地里山などの自然環境は、主に河川・水辺、谷津、樹林地・草地で構成されています。

### ① 河川・水辺

本市内には、印旛沼に注ぐ神崎川と二重川、市北部に位置する下手賀沼に注ぐ金山落の主に三つの河川が流れています。特に神崎川及び二重川上流部では、多くの鳥類やニホンアカガエルなどの水生生物が確認されています。

また、市内に点在する調整池の一つである七次川防災調節池は、渡り鳥の飛来地となっています。



金山落



七次川防災調節池の  
オオハクチョウ

## ② 谷津

谷津は、台地に涵養された地下水が湧出する箇所であり、谷津の周辺には湧水が多くみられます。湧水の周辺では、安定した水量と水温に特徴づけられる湿地が発達し、独特な生物相が成立します。また、谷津に形成される水田（谷津田）は、耕作により、植生が密になりすぎず、一定量の解放水面が維持されるため、光や温度条件などが多様化しやすい傾向にあります。そのため、谷津田は多様な湿地性動植物の生息・生育の場となります。湧水と水田を内包する谷津田は、水田生態系の中でも、特に多様性の高い生物相が成立しやすい環境となっています。

谷津は、下手賀沼・金山落に近い平塚地区や名内地区周辺に主に発達し、神崎川に近い谷田地区や清戸地区周辺にも見られます。



谷津田（平塚地区）

### ■谷津の範囲

谷津に接する台地（下総台地）にある樹林地や農地などは、雨水を浸透させ地下水を涵養します。地下水は、谷津の斜面下部から湧水として染み出し、谷津田を潤しています。谷津の自然環境は、台地部から谷津の斜面も含めた、1つの水循環システムとして捉えることができます。

以上より、本計画における谷津の範囲は、谷津田を含む谷地形部の低地に加えて、斜面林及び斜面林とつながる台地の一定面積で囲まれる集水域とします。

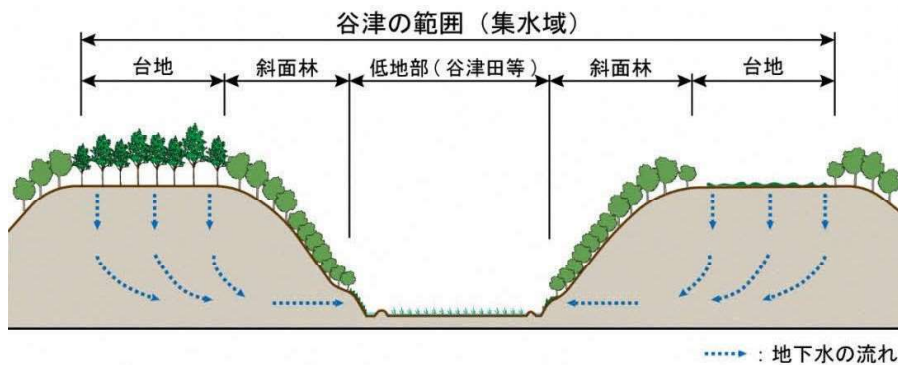


図 谷津の範囲

### ③ 樹林地・草地

台地上には、クヌギ・コナラなどのまとまった樹林が広がるエリアがあります。白井市生物多様性調査報告書(平成21年3月)によると、折立地区ではオオタカが繁殖活動を行い、フクロウも確認されています。樹林地の中には、神々廻市民の森など市民が自由に立ち入ることができる場所もあります。

また、本市における特徴的な生態系の一つである草地は、地形や過去の土壌改良の有無などにより樹林化しにくい立地があり、また、研究においてそのような立地は生物多様性が高いことがわかっています。そのような場所は、雨水浸透機能も高く、水源涵養の面からも重要な生態系と言えます。

草地は、神崎川や二重川沿いに多くみられます。谷田地区では、かつての印西牧の名残ともいえる台地上の草地がみられます。



神々廻市民の森



草地(神崎川付近)

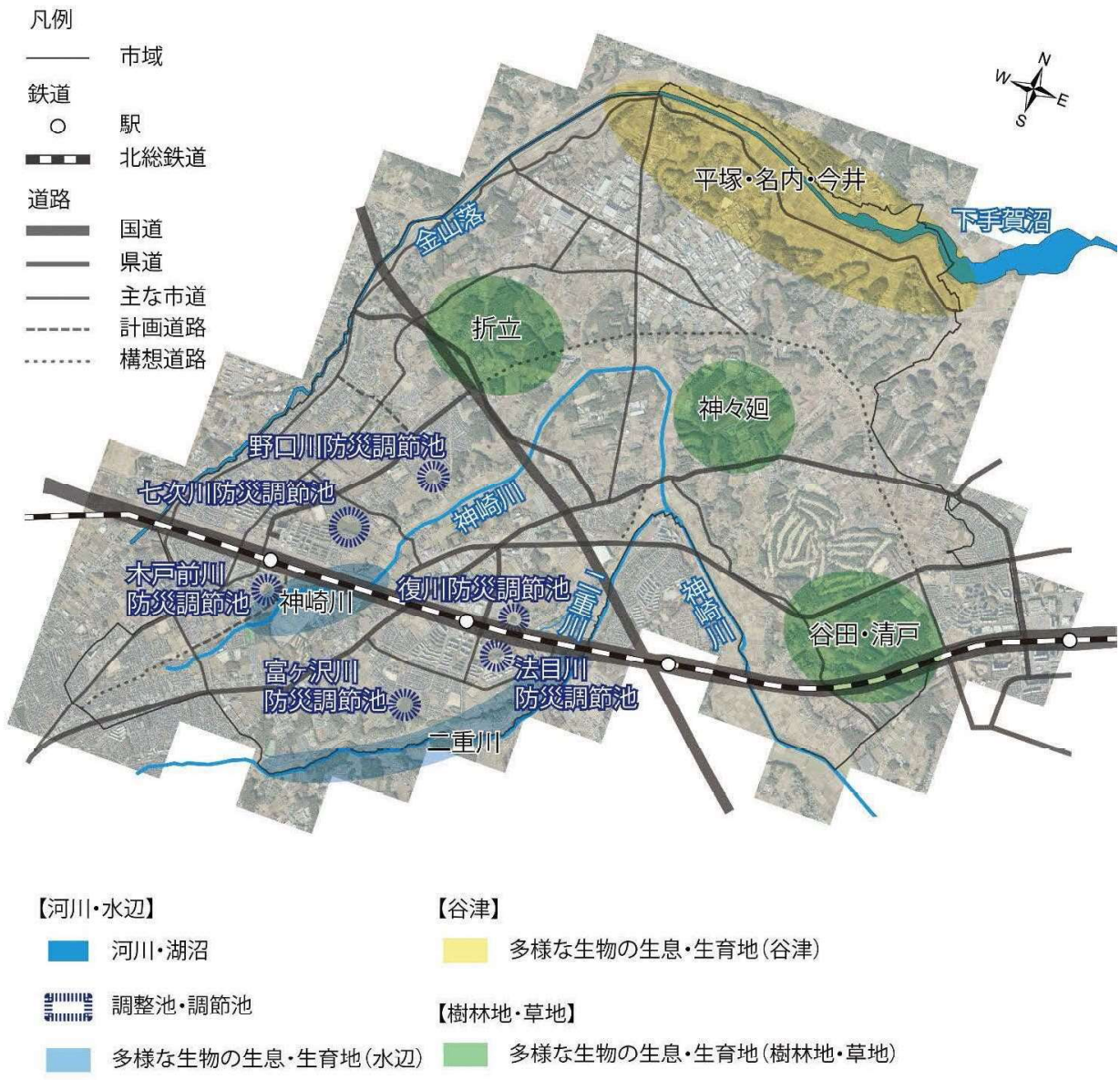


図 景観とみどりの資源②：自然環境

### (3) 歴史・文化・農

白井らしさを形成する代表的な資源は、主に歴史・文化・農で構成されます。

#### ① 歴史・文化

江戸時代に鹿嶋道（現在の木下街道）や鮮魚道（現在の鮮魚街道）が発達し、現在も昔の道筋が残っています。白井地区付近は、鹿嶋道の宿場町「白井宿」として発展した歴史があります。現在もその面影は残っており、多くの商店が立地しています。

本市内には、江戸時代に形成された中野牧や印西牧の境界部が位置し、神崎川沿いの八幡溜野馬除土手や富士地区の中野牧野馬除土手など、野馬土手として遺構が残っています。

また、江戸時代初期に築造された滝田家住宅（国指定重要文化財）など、古代～近代にかけての歴史資源が市内に点在します。

加えて、平塚地区周辺の谷津田近くの集落や、今井地区周辺の水塚（みづか）のある集落など、生活の中で育まれてきた歴史的な価値のある集落景観が残されています。

本市内には、文化的な資源として寺院・神社が点在しており、地域の人々の信仰の場やコミュニティの中心となっています。また、地区によっては、現在も行われている神事、行事があります。



八幡溜野馬除土手



滝田家住宅



延命寺

## ② 農地

下手賀沼周辺や金山落沿い、神崎川沿いの低地には、田畑が多くあります。主に平塚地区や法目地区では、田畑の周辺に敷地の広い民家と屋敷林、庭木がみられます。

平塚地区には、谷津に形成された田畑「谷津田」が発達し、台地上に集落が形成されています。

本市内に多くみられる梨畑は、特に台地上で多くみられ、一部は住宅地に隣接した形で残っています。



神崎川沿いの水田



谷津田



梨畑

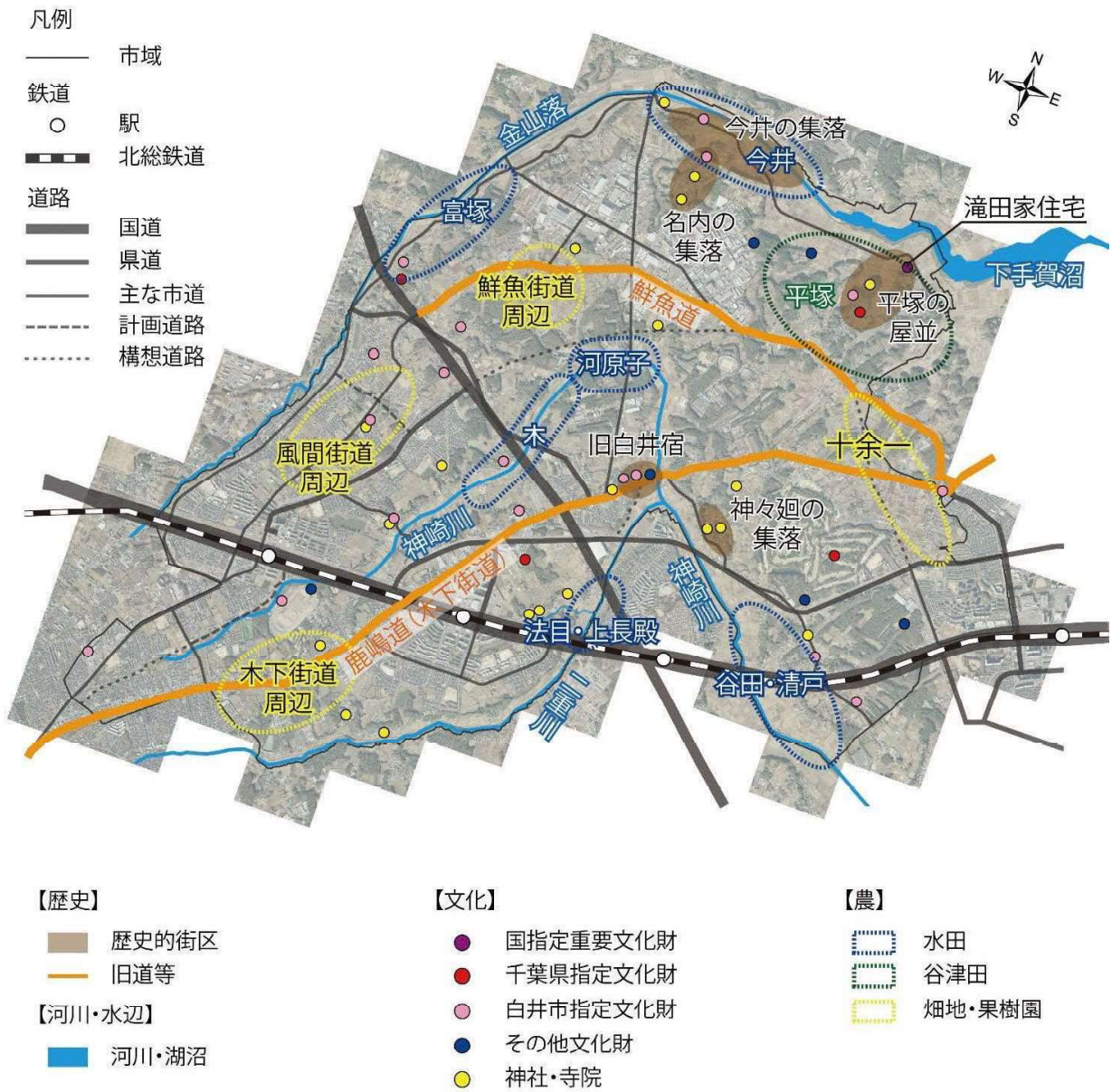


図 景観とみどりの資源③：歴史・文化・農

#### (4) 商業・工業環境

本市の今後の発展を支え、新たな魅力ある景観やみどりとなりうる資源は、商業地、工業地、産業的土地利用検討地域で構成されます。

##### ① 商業地

北総線の白井駅や西白井駅周辺には、商業施設が集積しています。しかし、商業施設の多くが老朽化しており、また、一部では空き店舗も発生しています。

国道16号や幹線道路沿道には、商業施設が点在しています。木下街道沿道や風間街道沿道には個人店も点在しています。これらの商業施設の一部には、形態や色彩の目立つものもみられます。



西白井駅周辺の商業施設



木下街道沿いの店舗

##### ② 工業地

白井工業団地には、工場や運輸・倉庫施設などの工業系施設が集積しています。一部の施設では緑化などをしていますが、形態や色彩の目立つ建築物や工作物もみられます。

また、国道16号と千葉ニュータウン北環状線（県道189号）の交差点にも、運輸・倉庫施設などの工業系施設が集積しています。



白井工業団地



国道16号と千葉ニュータウン北環状線（県道189号）の交差点周辺の工業系施設

### ③ 産業的土地利用検討地域

白井市都市マスタープランでは、地域の魅力活用エリア（市街化調整区域）において、「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」について検討するとしています。

本計画では、以下に示す6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」）を産業的土地利用検討地域として設定します。

#### a) 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うち、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。

#### b) 沿道商業・物流地区

国道 16 号沿道（市街化区域を除く）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活かす商業・物流関連施設、業務施設のほか、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。

#### c) 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。

#### d) IC 周辺検討地区

北千葉道路の（仮称）白井 IC（インターチェンジ）から概ね半径 1 km 以内の区域及び（仮称）小室 IC から概ね半径 2 km 以内の区域（市街化区域及び沿道商業・物流地区、産業融合検討地区を除く）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。

#### e) 構想道路沿道検討地区

構想道路のうち、国道 16 号交差部から市道 00-001 号（河原子街道）交差部までの区間を「構想道路沿道検討地区」として位置づけます。

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、沿道の特性を活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。

#### f) 自然環境と産業の共生検討地区

谷田・清戸地区周辺の国道 464 号沿道及び一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道（市街化区域及び 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」と位置づけます。

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。

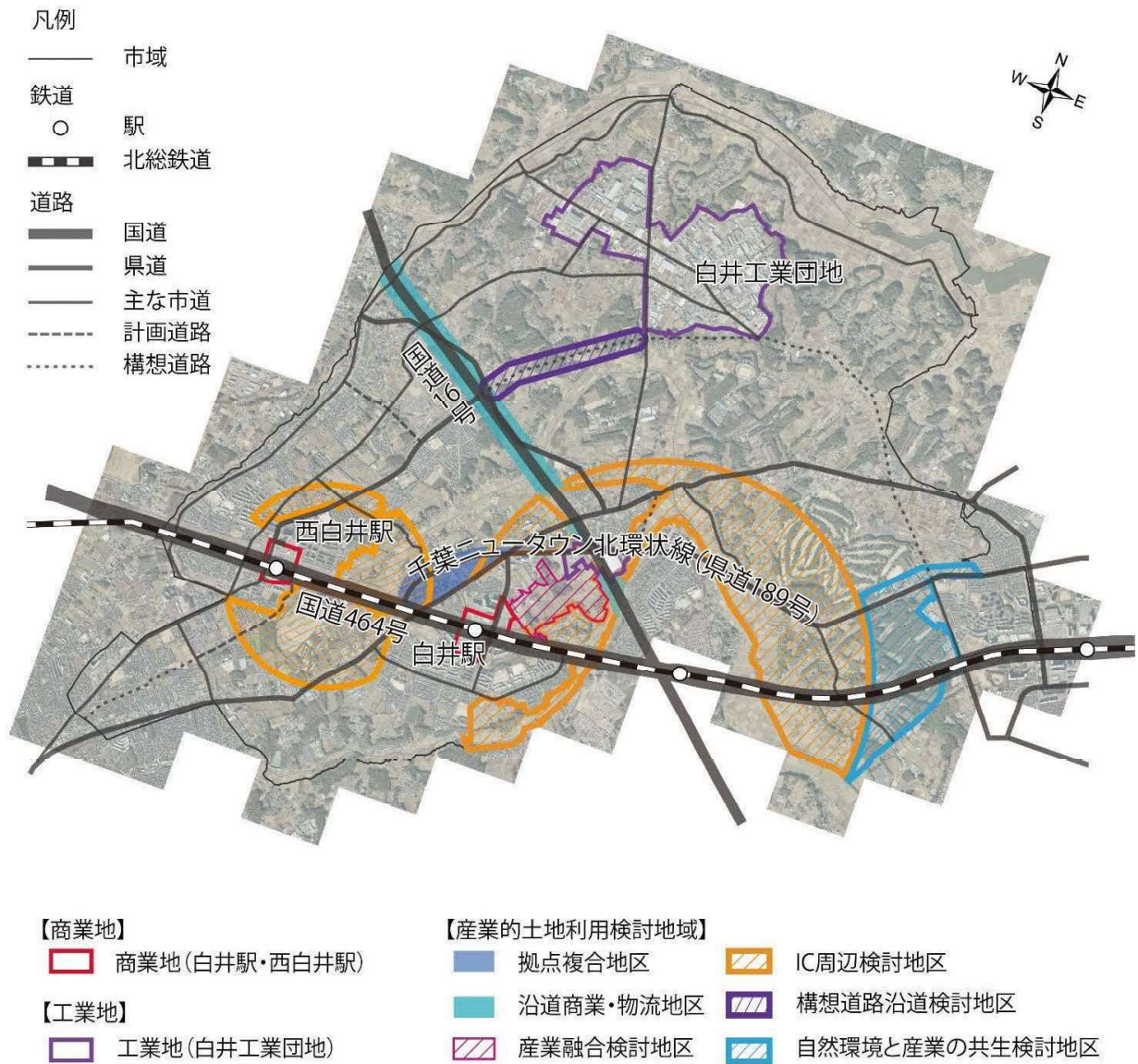


図 景観とみどりの資源④：商業・工業環境

## (5) 地域活動

白井らしさを形成する景観とみどりの資源について、自然環境や歴史・文化などの観点から保全・活用を行う地域活動が多く展開されています。

### ■本市の景観とみどりの保全・活用に関連する主な市民活動の概要

#### 【自然環境の保全・活用】

- 樹林地の手入れや耕作放棄地の農地復元
- 間伐材の有効活用（木炭、竹炭づくり）
- 自然や季節に触れる体験、講演会などを通じた、子どもたちを含む市民への現場教育や自然体験学習のサポート
- 絶滅の危機に瀕している生物の保全や特定外来生物の駆除
- 森林・草原及び湿地からなる里山の保全再生

#### 【歴史・文化の保全・継承】

- まち歩きを通じた、歴史や文化財、自然や生活、地形や地名など、白井の見所の学習・周知
- 市内に残る野馬土手の保全

#### 【公共施設の管理】

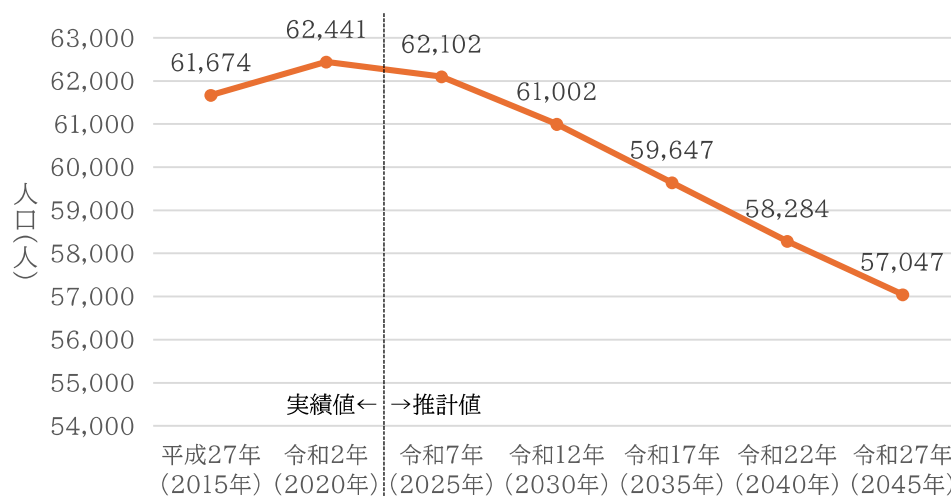
- 都市公園におけるゴミ拾い、草取り、落ち葉拾いなどの清掃活動
- 市が管理している道路（特に愛称のついている道路）、公園、緑地などにおける草刈りやゴミ拾い、花壇づくりなどの活動

## 2 景観やみどりをとりまく社会的動向

### 2.1 人口減少・高齢化社会への対応

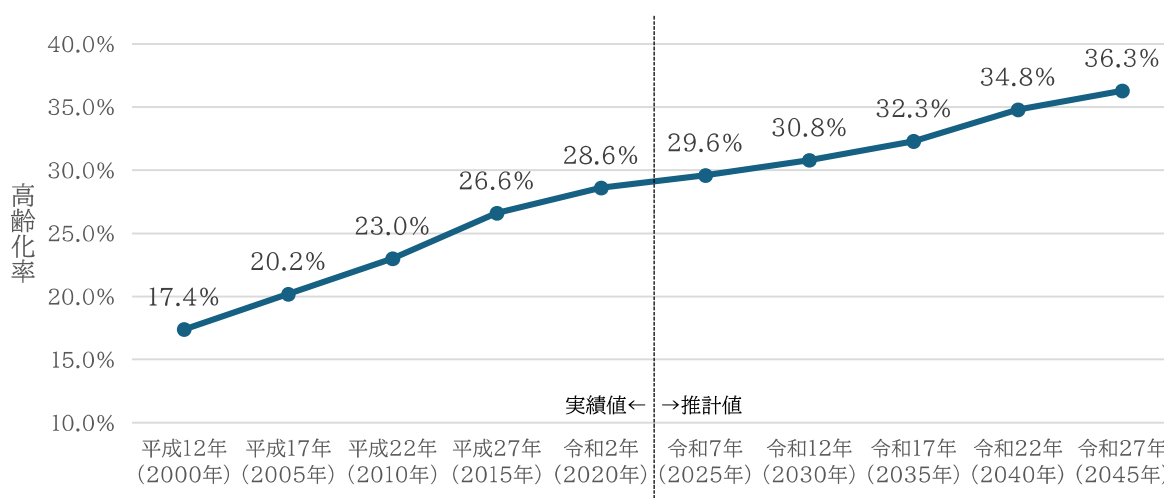
我が国の人口は、平成20年（2008年）の1億2,808万人をピークに減少を続けています。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の「日本の将来推計人口（令和5年推計）」によると、本市でも人口は令和2年（2020年）から減少に転じ、本計画の目標年次である令和27年（2045年）には57,047人となる見込みです。

人口減少に加えて、高齢化も進展しています。我が国の高齢化率は、令和2年（2020年）の28.6%から、令和27年（2045年）には36.3%へ上昇すると推計されています。



(参照：【実績値(令和2年(2020年)まで)】白井市人口推計報告書(令和6年12月)【推計値(令和7年(2025年)以降)】国立社会保障・人口問題研究所(社人研)「日本の将来推計人口(令和5年推計)」)

図 白井市の人口推移



(参照：【実績値(令和2年(2020年)まで)】令和7年版高齢社会白書(内閣府)【推計値(令和7年(2025年)以降)】国立社会保障・人口問題研究所(社人研)「日本の将来推計人口(令和5年推計)」)

図 全国の高齢化率の推移と予測

## 2.2 グリーンインフラの導入推進

グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用などのハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組です。SDGs（持続可能な開発目標）の実現に向けた意識の高まりや、経済成長だけでなく自然豊かな環境で健康に暮らすことができる社会を求める価値観の広がりが進む中、グリーンインフラは、多様化する社会課題の解決策として期待が高まっています。

## 2.3 生物多様性の確保・ネイチャーポジティブの実現

令和4年（2022年）12月にカナダ・モントリオールで開催されたCOP15（国連生物多様性条約第15回締約国会議）において、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が採択されるとともに、令和5年（2023年）3月に「生物多様性国家戦略2023-2030」が策定されました。これらを受けて、国はグリーンインフラを含め、河川、都市の緑地などにおける生物の生息・生育地の保全・再生・創出などの取組を引き続き推進することとしています。特に、都市部については、量・質の両面から緑地を維持・改善することで生物の生息・生育空間を保全・再生・創出し、生物多様性の確保を進めることとします。

ネイチャーポジティブとは日本語訳で「自然再興」といい、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させることです。「生物多様性国家戦略2023-2030」において、令和12年（2030年）までにネイチャーポジティブを達成するという目標が掲げられています。さらに、令和7年（2025年）7月に環境省は「ネイチャーポジティブ経済移行戦略ロードマップ（2025-2030年）」を策定し、ネイチャーポジティブ実現に向けた道筋を示しています。

ネイチャーポジティブは、自然保護だけを行うものではなく、社会・経済全体を生物多様性の保全に貢献するよう変革させていく考え方であり、これまでの目標が目指してきた生物多様性の損失を止めることから一歩前進させ、回復に転じさせることが打ち出されています。

## 2.4 気候変動への対応

近年、短時間強雨の発生頻度が増え、大規模な風水害の発生及び土砂災害の発生件数の増加など、災害が激甚化・頻発化しています。また、日本の平均気温は上昇傾向にあり、猛暑日や熱帯夜の頻度が増加しています。今後、地球温暖化による気候変動の進行により、さらなる被害の増大が懸念されています。

## 2.5 ウェルビーイングの向上

ウェルビーイングとは、身体的な面だけではなく、精神的・社会的にも健康で満たされた状態であることを言います。SDGs（持続可能な開発目標）のゴールの一つにも「（目標3）Good Health and Well-being」が掲げられており、ウェルビーイングの推進が世界的に位置付けられています。国内でも、令和6年（2024年）5月に閣議決定された「第六次環境基本計画」の中で、計画の目的に「『環境保全』を通じた、『現在及び将来の国民一人一人の生活の質、幸福度、ウェルビーイング、経済厚生の上昇』、『人類の福祉への貢献』」と定められ、「ウェルビーイング」が最上位の目標として明記されています。

### 3 白井市の景観とみどりの課題

#### 3.1 景観とみどりの現状分析のまとめ

本市の景観とみどりの資源である「生活環境」「自然環境」「歴史・文化・農」「商業・工業環境」「地域活動」について、特長と問題点・将来的な懸念点の二つの側面から整理し、現状分析を行います。

##### (1) 生活環境に関する現状分析

###### 1) 特長

表 生活環境に関する特長と該当する景観とみどりの構成要素

特長	該当する景観とみどりの構成要素			
	住宅地	公共施設	交通施設	公園・緑地
<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウンでは、形態意匠の統一感があり落ち着いた雰囲気の集合住宅や戸建て住宅が立ち並んでいます。</li> </ul>	○			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウンでは、住宅地内のみどりのほか、緑道や公園が隣接し、みどりあふれる環境となっています。</li> </ul>	○			○
<ul style="list-style-type: none"> <li>白井地区の木下街道沿いには、敷地内の木々や生垣により、みどり豊かな住宅が多くあります。</li> </ul>	○			
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士地区には、低層の戸建て住宅が立ち並んでおり、落ち着いた雰囲気の住宅地となっています。</li> </ul>	○			
<ul style="list-style-type: none"> <li>公民館や白井市文化センターなどの文化施設は市民が集まる地域の拠点となっています。</li> </ul>		○		
<ul style="list-style-type: none"> <li>緑道は桜・ケヤキなどの並木道となっており、四季折々の移ろう風景を楽しむことができます。また、緑道は自転車歩行者専用道路となっており、自動車動線との交錯がないことから、安全に通行できる空間となっています。</li> </ul>			○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>北総線・国道464号の跨線橋は、富士山や夕日が眺められる視点場となっており、跨線橋からの眺めをお気に入りの風景と答える市民も多くいます。</li> </ul>			○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地の近隣には公園が多くあり、地域の人が集い、交流できる空間となっています。</li> </ul>				○

## 2) 問題点・懸念点

表 生活環境に関する問題点・懸念点と該当する景観とみどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観とみどりの構成要素			
	住宅地	公共施設	交通施設	公園・緑地
・高齢化の進展と若い世代の転出超過によって、空き家が増加するおそれがあります。	○			
・街路樹や公園などの維持管理の担い手が不足し、住宅地の良好なみどりを維持できなくなる可能性があります。	○			○
・一部の道路では、電柱などにより、ゆとりを持って歩ける安全な歩行空間が不足しています。			○	
・一部の地区では住宅が密集しており、オープンスペースやみどりが不足しています。	○			○
・新たな産業誘致によって近隣の土地利用が大きく変化する可能性があり、良好な生活環境が失われる懸念があります。	○	○	○	○

## (2) 自然環境に関する現状分析

### 1) 特長

表 自然環境に関する特長と該当する景観とみどりの構成要素

特長	該当する景観とみどりの構成要素		
	河川・水辺	谷津	樹林地・草地
・水辺や谷津、樹林地・草地などの多様な自然環境が都市的な環境のすぐ近くにあり、日常生活を営みながら豊かな自然を身近に感じられます。これらの自然環境は、古来人の生活と密接に関わってきた里地里山の環境であり、現在もそのような環境が残されています。	○	○	○
・河川沿いや、かつての牧の名残ともいえる台地上の草地では、生物多様性の高い環境が形成されています。草地は雨水浸透機能が高く、水源涵養の面からも重要な環境となっています。	○		○
・市北部に多くみられる谷津は、北総地域にみられる特徴的な地形であり、湧水と水田（谷津田）により、生物多様性の高い環境が形成されています。		○	

## 2) 問題点・懸念点

表 自然環境に関する問題点・懸念点と該当する景観とみどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観とみどりの構成要素		
	河川・水辺	谷津	樹林地・草地
・河川には、植物により水面が見えない箇所や、川に近づける親水空間の無い区間があります。	○		
・誰もが安全に親しめる河川や水路となるよう周辺の美化や水質の保全が求められています。	○		
・樹林地を代表とする市内の緑地の中には、自由に立ち入ることができない場所もあり、これらは市民にとって親しみを感じにくい環境となっています。			○
・古来、人の生活と密接に関わってきた里地里山は、住民のライフスタイルの変化や高齢化の進展などにより、維持管理、保全、活用が適切に行われなくなる可能性があります。	○	○	○

## (3) 歴史・文化・農に関する現状分析

### 1) 特長

表 歴史・文化・農に関する特長と該当する景観とみどりの構成要素

特長	該当する景観とみどりの構成要素		
	歴史	文化	農地
・八幡溜野馬除土手や中野牧野馬除土手、滝田家住宅など、古代から近代にかけての歴史資源が市内に多く残されています。	○	○	
・平塚地区の集落や今井地区の水塚のある集落など、生活の中で育まれた集落景観が残されています。		○	
・古来、地域で行われてきた神事・行事が現在も行われています。	○	○	
・市内各所にある寺院・神社の境内には樹木が多く、みどり豊かな環境となっています。		○	
・市内にある巨樹・巨木は地域の人々に親しまれている資源となっています。	○	○	
・市北部を中心に谷津に形成された田畑「谷津田」が発達しています。田畑の周辺には、屋敷林や生垣が発達した民家が多くあり、みどり豊かな集落が形成されています。		○	○
・梨は本市の特産物であり、市内には梨畑が多くみられます。			○

## 2) 問題点・懸念点

表 歴史・文化・農に関する問題点・懸念点と該当する景観とみどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観とみどりの構成要素		
	歴史	文化	農地
<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な維持管理や保全が行われないと、歴史的・文化的価値を有する資源が失われ、地域の歴史・文化を未来へ継承できなくなる可能性があります。</li> </ul>	○	○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年に実施した景観とみどりに関する市民アンケート調査結果では、在来集落地の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が約3割となっています。特にニュータウンなどに住んでいる市民には、市内にある在来集落地の風景があまり認知されていません。</li> </ul>		○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>古来、地域で行われてきた神事・行事は、担い手の不足により、未来へ継承できなくなる可能性があります。</li> </ul>	○	○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>市内には耕作放棄地が多く見られます。市内の産業構成の変化や後継者不足などにより農業の担い手が不足し、今後さらに耕作放棄地が増加する可能性があります。</li> </ul>			○
<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年に実施した景観とみどりに関する市民アンケート調査結果では、谷津田の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が約4割となっています。特にニュータウンなどに住んでいる市民には、市内にある谷津田の風景があまり認知されていません。</li> </ul>			○

(4) 商業・工業環境に関する現状分析

1) 特長

表 商業・工業環境に関する特長と該当する景観とみどりの構成要素

特長	該当する景観とみどりの構成要素		
	商業地	工業地	産業的 土地利用 検討地域
<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウンの近隣には、生活必需品を購入できる商業施設があり、比較的生活利便性の高い環境が形成されています。</li> </ul>	○		
<ul style="list-style-type: none"> <li>富士地区や白井地区などの在来の住宅地には、地域に密着した商業施設があり、買い物や食事などを行う場所だけではなく、周辺住民の交流の場にもなっています。</li> </ul>	○		
<ul style="list-style-type: none"> <li>市北部にある白井工業団地は千葉県の内陸工業団地の中で最大規模となっており、本市の産業基盤を支えています。</li> </ul>		○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>産業的土地利用検討地域等、企業誘致や開発を行い、市内の産業発展の促進も含めた新たな土地利用が検討されているエリアが設定されています。これらの環境は市内の新たな魅力あふれる景観となる可能性があります。</li> </ul>			○

2) 問題点・懸念点

表 商業・工業環境に関する問題点・懸念点と該当する景観とみどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観とみどりの構成要素		
	商業地	工業地	産業的 土地利用 検討地域
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の玄関口である白井駅・西白井駅の駅前には、賑わいや憩いを感じられる空間にはなっていません。また、令和6年に実施した景観とみどりに関する市民アンケート調査結果では、「白井駅や西白井駅の駅前の風景」に対して不満と回答している人が多く、市民にとって親しみのある環境になっているとは言えません。</li> </ul>	○		
<ul style="list-style-type: none"> <li>国道464号・国道16号などの幹線道路沿いには看板や広告物が多く設置されています。集客のために目を引く色彩や大きなサイズの看板・広告物があり、統一感のある道路景観とはなっていません。</li> </ul>	○		○
<ul style="list-style-type: none"> <li>白井工業団地をはじめとした工業地では、みどりが少なく、無機質で圧迫感のある工場や倉庫施設も多く、市民が親しみを感じられるゆとりがある場所とはなっていません。</li> </ul>		○	
<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域の景観とみどりの資源に対する配慮が行われないまま、新たな産業誘致やその他開発が進行してしまう可能性があります。また、産業的土地利用検討地域の中には、豊かな生態系を有する環境が含まれているケースがあり、既存の自然資源が失われてしまう可能性があります。</li> </ul>			○

(5) 地域活動に関する現状分析

1) 特長

表 地域活動に関する特長と該当する景観とみどりの構成要素

特長	該当する 景観とみどりの 構成要素
	地域活動
<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境や歴史・文化資源など、白井らしさを形成する景観とみどりの資源の保全・活用に関する地域活動が、市内に多く展開しています。</li> </ul>	○

2) 問題点・懸念点

表 地域活動に関する問題点・懸念点と該当する景観とみどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する 景観とみどりの 構成要素
	地域活動
<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年に実施した景観とみどりに関する市民アンケート調査結果では、谷津田の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が多いことから、本市の景観とみどりの魅力的な資源が市民に十分に認知されているとは言い難い状況です。</li> </ul>	○
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動の担い手の高齢化が進行し、活動を続けられなくなる団体が将来的に多く発生することが想定されます。</li> </ul>	○
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動の横の繋がりが十分に形成されておらず、活動の連携や発展があまりできていない状況です。</li> </ul>	○
<ul style="list-style-type: none"> <li>市民や民間事業者が市内の良好な景観とみどりの資源の保全・活用に積極的に参画できるような体制・制度は十分に整っていません。</li> </ul>	○
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動（市民）と行政・事業者などの多様な主体が連携・協働して景観とみどりの資源の保全・活用に取り組むことができる体制が構築されていない地域がみられます。</li> </ul>	○

## 3.2 景観とみどりづくりに向けた課題

現状分析を踏まえ、本市の景観とみどりの特長をさらに伸ばすとともに、問題点を解消し、より良好な景観とみどりを形成していくために取り組む必要がある内容を、課題として整理します。

### (1) 生活環境

#### 1) 住宅地： 落ち着いたある住宅地の形成

- 住宅地におけるみどりは、落ち着いたある良好な環境を創出していることから、それらのみどりを守り・育てていくことが求められます。
- 住宅地のみどりは、景観形成、地域コミュニティ形成、防災・減災、環境改善などの多様な機能を有していることから、それらの機能を向上させ、より良好な住宅地の環境を形成していくことが求められます。
- 今後、市内では人口減少や少子高齢化に伴い、空家等が発生することが見込まれることから、空家の発生の防止と利活用の推進が求められます。

#### 2) 公共施設： 地域の良好で魅力的な景観とみどりづくりの先導となる公共建築物の整備・更新

- 学校、公民館、庁舎などの公共建築物は、地域の拠点やシンボルとしての役割を担うことから、地域の特性を活かし景観づくりを先導するモデルとして、整備・更新を進めることが求められます。
- 公共建築物は、地域の人が集まる場所や災害時の拠点としての役割を担うことから、建築物の緑化などを通して、みどりの有する機能を有効活用していくことが求められます。

#### 3) 交通施設： 安全で快適な道路や緑道の形成

- 道路附属物や占用物、植栽、街路樹などについては、道路の連続性を生み出し、安全で快適な道路空間の形成につながるよう、形態意匠や配置などの統一性に配慮することが求められます。
- 道路や緑道のみどりは、環境改善や快適な歩行空間の形成などに寄与することから、それらのみどりを充実させていくことが求められます。
- 道路上の電柱は、良好な景観を阻害する大きな要因の一つであることから、無電柱化の検討が求められます。

#### 4) 公園・緑地： 安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の整備・管理

- 公園は、市民の憩いやレクリエーションの場となっていることから、快適性の向上に向け、公園のみどりの維持管理を継続して行うことが求められています。
- 公園は、市民・市外の人も含めた多様な人が集まることができる場であることから、公園の質を高め、地域の賑わいを創出することが求められています。
- 公園は、災害時には防災拠点としての役割も担う一方で、必要な公園の面積や防災機能が不足している地域がみられることから、防災機能を備えた公園整備や防災機能の強化が求められます。
- 市民の森は、誰もが自由に立ち入ることができる樹林地であり、市内のみどり豊かな環境に触れられる場所であることから、適切な維持管理や環境整備、魅力発信を行っていくことが求められます。
- 公園は、子どもから高齢者まで誰もが楽しむことができる場所であることから、設備の適切な維持管理や更新などを行い、安心・安全を確保していくことが求められます。

#### 5) 交通施設： 視点場からの良好な眺望の保全

- 市内には、国道 464 号と北総線をまたぐ跨線橋など、富士山や夕日などを眺められる良好な視点場があることから、視点場からの景観を守るとともに、良好な眺めを発信し、地域の魅力向上につなげることが求められます。

### (2) 自然環境

#### 1) 樹林地・草地・谷津： 健全な緑地の形成

- 市内の樹林地・草地・谷津には、多様な生物の生息・生育が確認されていることから、それらの環境を守り、より豊かな里地里山の生態系を育てていくことが求められます。
- 市内には緑地は多くあるものの、市民にとって親しみのある環境になっているところが少ないことから、レクリエーションや環境学習などの場として、緑地の整備を行うことが求められます。
- 市内の緑地は、景観形成、環境改善、生態系の保全などの多様な機能を有しているため、適切な維持管理を通じて、それらの機能を向上させることが求められます。

#### 2) 河川・水辺： 親しみある水辺環境の保全・活用

- 市内を流れる河川は、繁茂する植物によって、水面が見えない場所や川に近づける親水空間のない区間があり、親しみを感じにくい水辺空間となっていることから、適切な水辺環境の維持管理や親水空間の整備を行い、親水性の高い水辺空間を創出していくことが求められます。
- 河川や水路では、水質の保全や水循環の確保のため、雨水浸透施設の整備などにより、これらを改善していくことが求められます。
- 水辺には多様な生物が生息しているため、イベントなどを通して水辺の自然環境に触れることができる機会を創出していくことが求められます。

### 3) 河川・水辺 樹林地・草地・谷津： ネイチャーポジティブの実現

- 市内には、樹林地・草地・谷津・水辺を中心に生物多様性の高い環境が形成されていることから、それらの環境の保全・活用に加え、生物多様性の重要性の周知・啓発を促進することで、ネイチャーポジティブの実現を図ることが求められます。

### (3) 歴史・文化・農の資源

#### 1) 歴史 文化： 歴史的・文化的な価値を有する資源の保全・活用

- 市内には、地域の歴史や文化を表す文化財や遺跡、歴史的建造物などがあり、歴史的・文化的な価値を有していることから、それらの資源を保全し、未来へ継承していくことが求められます。
- 社寺林をはじめとする民地のみどりは、本市の景観を構成する重要な要素になっていることから、それらのみどりを守っていくことが求められます。
- 市内の巨樹・巨木は、地域の人々に親しまれている資源であることから、それらを地域のランドマーク・シンボルとして守っていくことが求められます。
- 神事・行事や無形文化、祭りなどは、古来、地域の人々が受け継いできた民俗文化であることから、これらの文化を未来へ継承していくことが求められます。

#### 2) 農地： 良好な農地の保全

- 市内には、台地上の梨畑、河川沿いの水田、谷津田などの良好な農地があるものの、農業の担い手が不足していることから、所有者の意向を考慮しながら、適切に保全を図ることが求められます。
- 耕作放棄地面積が増加傾向にあることから、耕作放棄地の発生を抑制するとともに、今ある耕作放棄地をみどりの資源として有効活用していくことが求められます。
- 市内で採れた農産物を消費することは、農の景観とみどりを守ることにもつながることから、情報発信や消費機会の促進などにより、地産地消を推進することが求められます。

### (4) 商業・工業環境

#### 1) 商業地： 本市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成

- 駅前広場をはじめとした駅周辺のエリアは、市民だけではなく市外の人々も訪問する本市の玄関口としての機能を有していることから、グリーンインフラなどの観点を踏まえながら、本市の顔となる魅力的な空間を創出していくことが求められます。

## 2) 商業地： 賑わいと秩序ある商業地の形成

- 商業施設の建築物や屋外広告物は形態意匠や色彩などにより周辺環境と調和しない無秩序な景観となる可能性があることから、適切な誘導を図り、賑わいと秩序ある景観を形成していくことが求められます。
- 商業施設は、多様な人が集まる場となることから、緑地やオープンスペースを確保し、交流や賑わいをもたらす公共的利用を促進することが求められます。
- 商業施設のみどりは、限られた敷地内にとどまらず広範囲で形成することで機能を高められることから、周辺の既存のみどりと一体となった緑陰の確保が求められます。

## 3) 工業地： うるおいと落ち着きのある工業地の形成

- 工場や倉庫施設の多くは、無機質で圧迫感のある意匠や形態となっていることから、形態意匠の工夫や効果的な緑化を推進し、周辺地域の景観と調和し、市民にとって親しみを感じられるような施設にしていくことが求められます。

## 4) 産業的土地利用検討地域： 新たな地域資源の創出

- 産業的土地利用検討地域などで新たな開発が行われる際は、周辺の景観とみどりの資源の魅力・特長が失われる可能性があることから、緑地やオープンスペースの確保などにより、周辺環境との調和を図ることが必要です。特に、まとまりのある緑地空間は、グリーンインフラとしての多様な機能を有することから、周辺の里地里山や農地などとの連続性も意識した緑地の確保が求められます。
- 産業的土地利用検討地域などで新たな開発が行われる際は、従前の緑地が持つ機能が失われる可能性があることから、価値の高い緑地の保全や機能の維持に配慮することが求められます。

## (5) 地域活動

### 1) 地域活動： 景観とみどりに対する意識の醸成

- 市内の景観とみどりの資源を保全・活用・創出していくためには、本市の地域資源の魅力発信や学びの機会の確保などにより、市民や事業者などが景観やみどりについて興味を持ち、理解を深めていくことが求められます。

## 2) 地域活動： 景観とみどりの市民活動の活性化

- 景観とみどりの保全・活用に関する活動をさらに発展させていくためには、地域住民や事業者などの多様な主体が連携・協働していくことが求められます。
- 景観とみどりの保全・活用に関する活動の担い手の高齢化や減少が進んでいることから、イベントや育成プログラムなどを通して、若い世代の担い手を確保することが求められます。
- 景観とみどりの保全・活用に関する市民活動を持続していくためには、市がしろい市民まちづくりサポートセンターなどを活用して団体を支援していくことが求められます。
- 景観とみどりの保全・活用に関する活動をさらに活性化していくためには、優良な活動の紹介を行い、それらを周知していくことが求められます。

## 3) 地域活動： 多様な主体による景観とみどりづくりのための仕組みの構築

- 良好な景観とみどりの保全・活用に向けて、市や市民活動団体の資金では限界があることから、クラウドファンディング<sup>※1</sup>や基金などを活用し、民間資金を有効活用していくことが求められます。
- 市内の景観とみどりの保全・活用を行う団体が活動を続けられるようにするためには、景観整備機構制度の活用などにより、これらの団体を景観形成主体として位置づけていくことが求められます。
- 良好な景観とみどりの形成に向け、積極的に取り組む団体が活動を続けられるようにするためには、これらの団体を「景観とみどりのまちづくり団体」としての認定をすることなど、行政が活動を支援していくことが求められます。
- 景観とみどりの保全・活用を将来にわたり効果的、持続的に行うためには、市民や事業者、活動団体、行政などの主体の間に入り、連携・協働を促す中間支援組織の形成が求められます。

## 4) 地域活動： 他分野連携と専門的知見の活用

- 市内では、多くの地域活動が展開されていますが、活動主体同士の横の繋がりが強いとは言えず、より効果的な連携体制の構築が求められます。また、行政としても、様々なフィールドにおける地域活動を包括し、景観とみどりの向上に向け庁内関係課の間で連絡・調整を円滑に行える環境を整えることで、連携・協働を促進する体制づくりが求められます。
- 様々な地域活動をより良好な景観とみどりの形成に繋げていくためには、景観やみどりに関する専門家による技術的な助言を受ける体制の構築など、景観とみどりの向上に意欲のある市民や事業者の主体的な活動を後押しする体制の創出が求められます。

---

※1 クラウドファンディング

取り組みたい活動、企画、アイデアを持つ人が、活動への思いを社会に呼びかけ、広く支援者から支援を集める仕組み。



## 第2章

---

# 計画の基本理念と基本方針



## 第2章 計画の基本理念と基本方針

### 1 基本理念

#### 基本理念

魅力的な地域資源をみんなでつなぐ もっと豊かに笑顔あふれるしろい

第1章で示したとおり、現在の本市の財産である魅力的な地域資源としての景観とみどりを、まもり・つくり・そだて、次世代へと継承していきます。

そして、本市の発展に向けた開発・更新を行う際には、地域資源を活かしながら、うるおいある景観とみどりを育てていくことが重要です。

これらの魅力的な地域資源を次世代へ継承していくためには、今後人口減少が見込まれることも踏まえ、行政だけでなく、市民、事業者、活動団体など様々な担い手が一緒に取り組んでいくことが重要です。

また、本市の財産である景観とみどりを継承していくためには、市民や事業者などの意識醸成や保全活動の啓発などにも取り組む必要があります。

白井らしさを形成する魅力的な地域資源の継承と、さらなる魅力の向上に向けた活用を図り、もっと豊かで笑顔あふれる、住みやすい都市を実現します。

※(仮)白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例第3条に基本理念を規定

#### 本計画に関連するSDGsの目標



## 2 基本方針

基本理念「魅力的な地域資源をみんなでつなぐ もっと豊かに笑顔あふれるしろい」の実現に向け、白井らしさを形成する景観とみどりの資源別に、景観形成及びみどりの保全・整備に関する五つの基本方針を設定します。

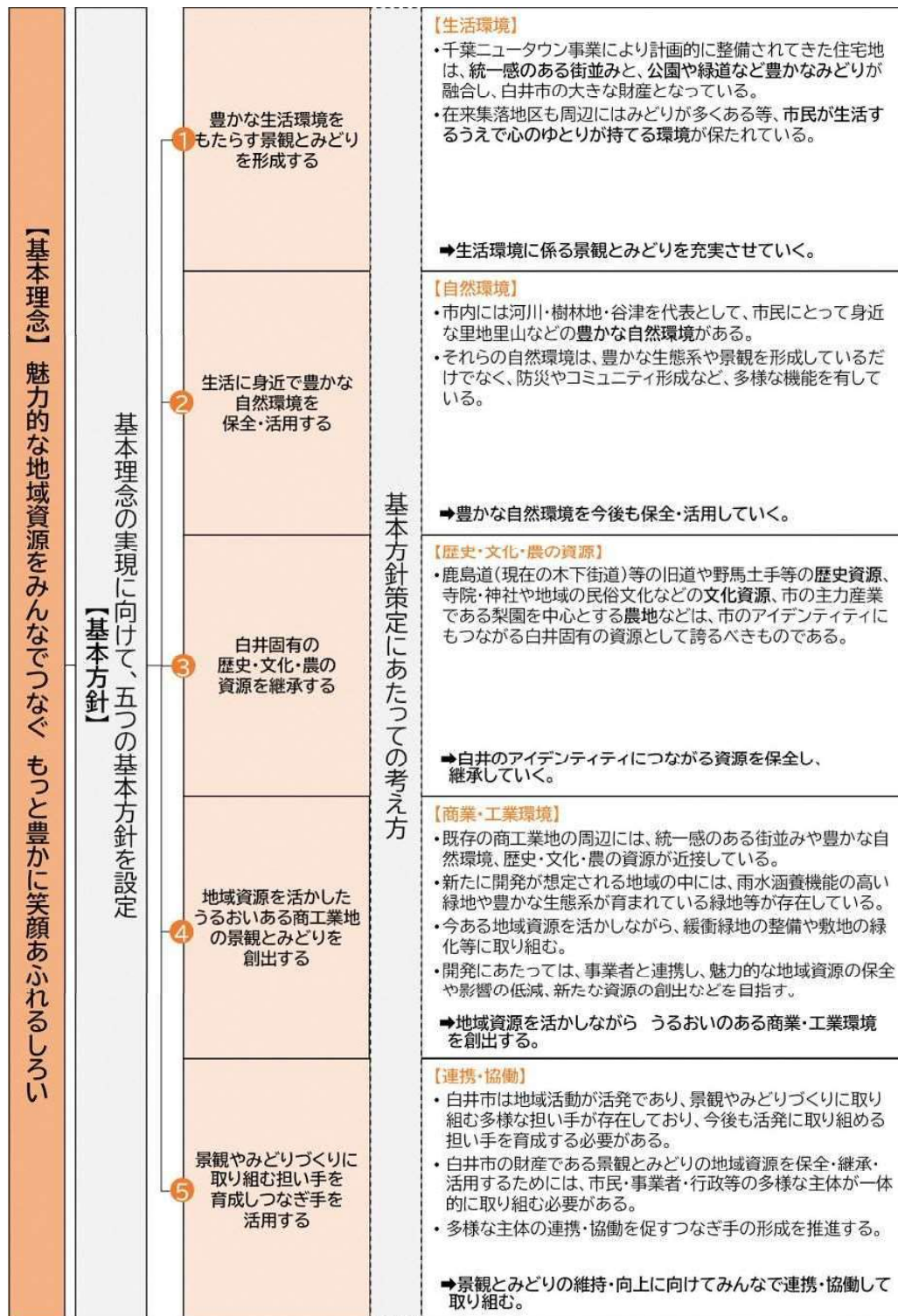


図 基本理念と五つの基本方針