

1 白井市都市マスタープランとは



1-1 改定の趣旨

本市は、昭和 45 年に区域区分され、昭和 54 年には千葉ニュータウン地域の入居が始まり、現在まで人口 6 万人を超える市として発展を続けています。一方で、千葉ニュータウン事業の完了、人口減少社会の到来、少子化・高齢化の一層の進展、地球環境問題の深刻化、高度情報化社会の進展など、白井市を取り巻く社会経済環境は変化しています。

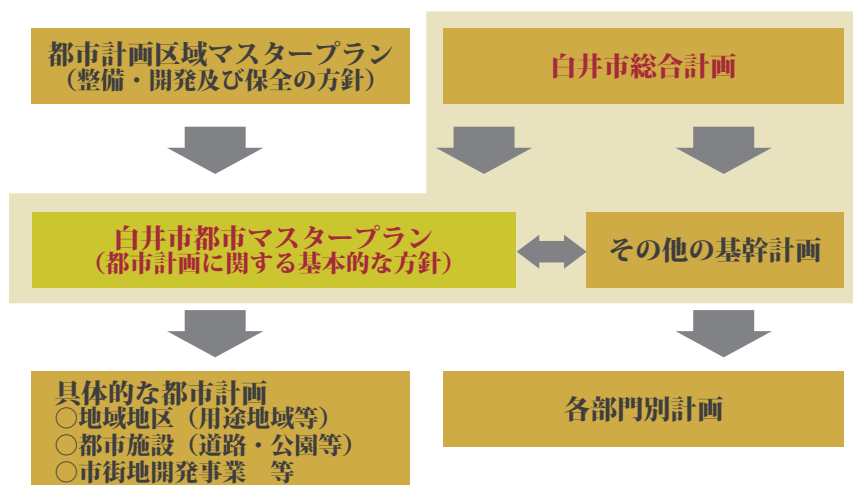
このような状況を踏まえ、「白井市都市マスタープラン」を市政運営の基本的指針である「白井市第 5 次総合計画（※ 1）」と一体的に策定し、これからの新しい時代にふさわしい白井市の都市づくりの基本的な方向を示すように改定しました。

本計画では、白井市の都市づくりが新しい段階を迎えたことから、ゆとりを感じられる白井らしい暮らしの魅力に焦点を当て、子どもや障がい者、高齢者をはじめすべての人々が白井の暮らしの魅力を十分に享受できる都市の実現を目指した、今後の都市づくりの将来の構想とそれに基づく基本的な方針を示しています。

※ 1 総合計画でいう「まちづくり」とは、福祉、教育などを含んだ地方自治体が市民や民間事業者と協働して公共の福祉を実現するための取り組みです。一方、都市マスタープランでいう「都市づくり」とは、まちづくりのうち道路、公園、河川、公共下水道などの都市基盤施設づくり、住宅地、商業地などの土地利用の配置を定め、民間の建築等について規制・誘導することや、それにとどまらず、整備した施設や適切に配置された土地利用を上手く活用していくための取り組みです。

1-2 位置づけ及び役割

本計画は、都市計画法第18条の2で規定される「市の都市計画に関する基本的な方針」であり、白井市第5次総合計画を上位計画とし、さらに千葉県「都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）」にも即しています。



1-3 目標年次

白井市都市マスタープランの目標年次を、平成47年度（2035年）と設定します。



2

都市づくりの前提とする都市の特性と課題



2-1 都市づくりに活かしていく特性

都市的地域と自然的・田園地域の共生

本市は、かつての農地や山林には、千葉ニュータウン地域をはじめとする住宅地や白井工業団地などの市街地開発が進み、都市的地域が形成されています。

一方で、都心から 30km 圏にありながら、自然的土地利用が市域の 6 割を占め、農地や山林、神崎川や下手賀沼、金山落といった多様な自然資源に溢れています。

こうした都市的地域と自然的・田園地域が近接して共生している環境は大きな特徴です。

広域性の高い立地・交通条件

本市は、成田空港と東京の都心とをつなぐ軸線上に位置することから、広域的な機能を担うことも期待されています。また、国道 464 号や国道 16 号などの広域幹線道路が市域内を通過するなど、広域的な交通条件に優れていることが特徴です。

個性豊かな地域の存在

本市は、千葉ニュータウン事業により整備された生活基盤の整った良好な住宅地、ニュータウンに接して形成されている戸建住宅地、田園風景などの自然資源を背景とした集落、工業団地など、それぞれに個性豊かな地域が存在していることが特徴です。

若い年齢構成による活力

本市は、日本全体では高齢化の進展が深刻化している中において、人口の年齢構成が比較的若く、推計では高齢化は進展しますが、生産年齢人口の割合が多くを占める状況となっており、活力のある市民が居住する状況が継続すると想定されます。これは本市の都市づくりにとって有利な資源と考えられます。

地域力と市民力

本市は、伝統的に自律的な地域力をもつ集落が存在するとともに、千葉ニュータウン事業などによって多様な市民が転入してきたことで、新しい市民力が生まれてきていることが特徴です。



2-2 都市づくりの課題

持続可能な都市の基盤づくり

本市は、現在も人口が増加していることが特徴ではありますが、推計では平成32年以後は減少に転じるものと見込まれています。このため、そうした時代にあっても持続的に活力を維持していけるよう、今の時期に将来のあるべき将来像を見据えて様々な基盤を整えていくことが求められます。また、バランスのとれた発展のために集落の生活基盤の整備を推進していく必要があります。

地域資源の活用とにぎわいの創出

本市は、都市的地域と自然的・田園地域が共生していますが、それぞれの地域において更なる魅力の向上やにぎわいの創出が必要です。都市的地域では、駅周辺のにぎわい創出の他、今後は空き家の発生やコミュニティの活力低下などオールドタウンとしての課題の顕在化が想定される千葉ニュータウン地域の再生をはじめ、住宅都市としてのブランドづくりによる持続可能な都市魅力の創出が求められます。また自然的・田園地域においては、人口の維持を図りながら、緑や農などの地域ならではの資源を活かして魅力を高めていくことが求められます。



子どもや障がい者、高齢者をはじめすべての人々が 安全で暮らしやすい市街地の実現

本市においても、東日本大震災以降、災害に対する安全、安心に関する市民の関心・意識がこれまで以上に高まっています。また、今後は全市的に高齢化が急速に進むことが確実となっています。このため、誰もが安全で暮らしやすいユニバーサルデザインによる市街地を実現していくことが求められます。

拠点市街地の形成

本市の都市構造からは、拠点市街地の形成により、コンパクトで機能的な市街地形成を目指していくことが必要です。特に市役所周辺では、今後進展する拠点的な公共公益施設の整備のインパクトを活かしたにぎわいの核をつくるとともに、周辺への波及効果を高めていくことにより、中心都市拠点としての機能を高めていくことが求められます。

地域力・市民力の活用

本市の今後の都市づくりにおいては、市民や事業者等と行政の協働の取り組みにより、ゆとりを感じる白井らしさを享受できるように暮らしの豊かさを高めていくことが必要です。このため、地域力や市民力を活かした事業を生み出すことにより、まちのにぎわいづくりや魅力の再生を目指していくことが求められます。



3 都市づくりの基本理念と将来像



3-1 基本理念

白井市第5次総合計画では、「安心」「健康」「快適」の3つをまちづくりの基本理念として定めています。本計画においても、「都市づくりの基本理念」としてこれを継承します。



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、病気にならないこと、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。

市民が健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り組みや、心の健康を維持するための取り組みなどを進めます。

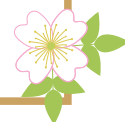
そして、市民一人一人が心身ともに健康で、地域やまち全体が健康である都市づくりを目指します。

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。



3-2 将来像

白井市第5次総合計画では、まちの特性を活かし、子どもから高齢者までだれもが暮らしに快適さを感じ、まちに活力があふれ、「住んでみたい」、「住んで良かった」、「住み続けたい」と思えるまちを創っていくことを目指し、将来像を以下のように定めています。本計画においても、この将来像を継承します。



ときめきとみどりあふれる快活都市

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大切です。

市民一人一人が生活の快適さを感じ、みどりとの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、みどりとの触れ合いが、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。

快

- ・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、人々が憩い、快適な時間を過ごしている

活

- ・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

快活都市



3-3 将来人口

将来人口の見通し

【総人口】

白井市第5次総合計画では、平成37年の白井市の総人口を65,200人と推計しており、平成32年までは人口流入等により増加しますが、その後は減少に転じるものと見込まれます。

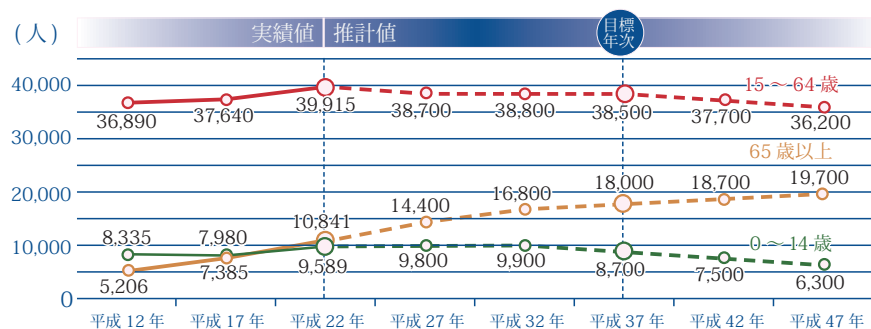
総人口の将来推計



【年齢3区分別人口】

年齢3区分別人口については、65歳以上の高齢者人口が増加する一方で、15歳未満の年少人口及び15～64歳の生産年齢人口は減少するものと見込まれます。

年齢3区分別人口の将来推計



目標人口

白井市の総人口は、平成32年以後は減少に転じ、また、少子化・高齢化の進展に伴い、生産年齢人口も減少に転じるものと推計されていますが、地域・まちの活力を向上させていくため、若い世代の流入を増やし、一定の人口規模を維持することが重要です。

白井市は、若い世代の流入を進め、総人口を維持することを目指し、平成37年の目標人口を65,500人に定めます。

3-4 将来都市構造

将来都市構造形成の考え方

白井市第5次総合計画に示された将来都市構造に基づき、市域の大きな地帯構成を基にした環境ゾーニングをベースに、主要な交通動線を中心とする都市軸、都市機能の集積等を図る都市拠点を位置付けます。

環境ゾーニング

緑住ゾーン

緑と触れ合う暮らしを楽しみながら快適さを享受するゾーンとし、身近にある緑の中に暮らしの場が共存する地域環境を形成します。

緑農ゾーン

人と自然との共生によって生み出される活力があふれるゾーンとし、山林や河川などの自然的環境の中に息づいた集落と田園風景が広がる地域環境を形成します。

市街地ゾーン

潤いある生活の中で市民が生み出す活力があふれるゾーンとし、居住機能を中心とする居住系ゾーンと、産業機能を中心とする産業系ゾーンで構成します。居住機能、生活支援機能、産業機能等の都市機能が周辺の緑と共生する市街地環境を形成します。

都市軸

広域幹線軸

広域的な交通動線に沿って様々な都市機能の整備や近隣都市との連携を強化する広域的な都市軸を形成します。国道464号及び北総鉄道北総線に沿った広域幹線軸と、国道16号に沿った広域幹線軸を位置付けます。

地域軸

市域内の主要な交通動線に沿って、地域を活性化するための機能の整備や地域間の連携を強化する地域軸を形成します。

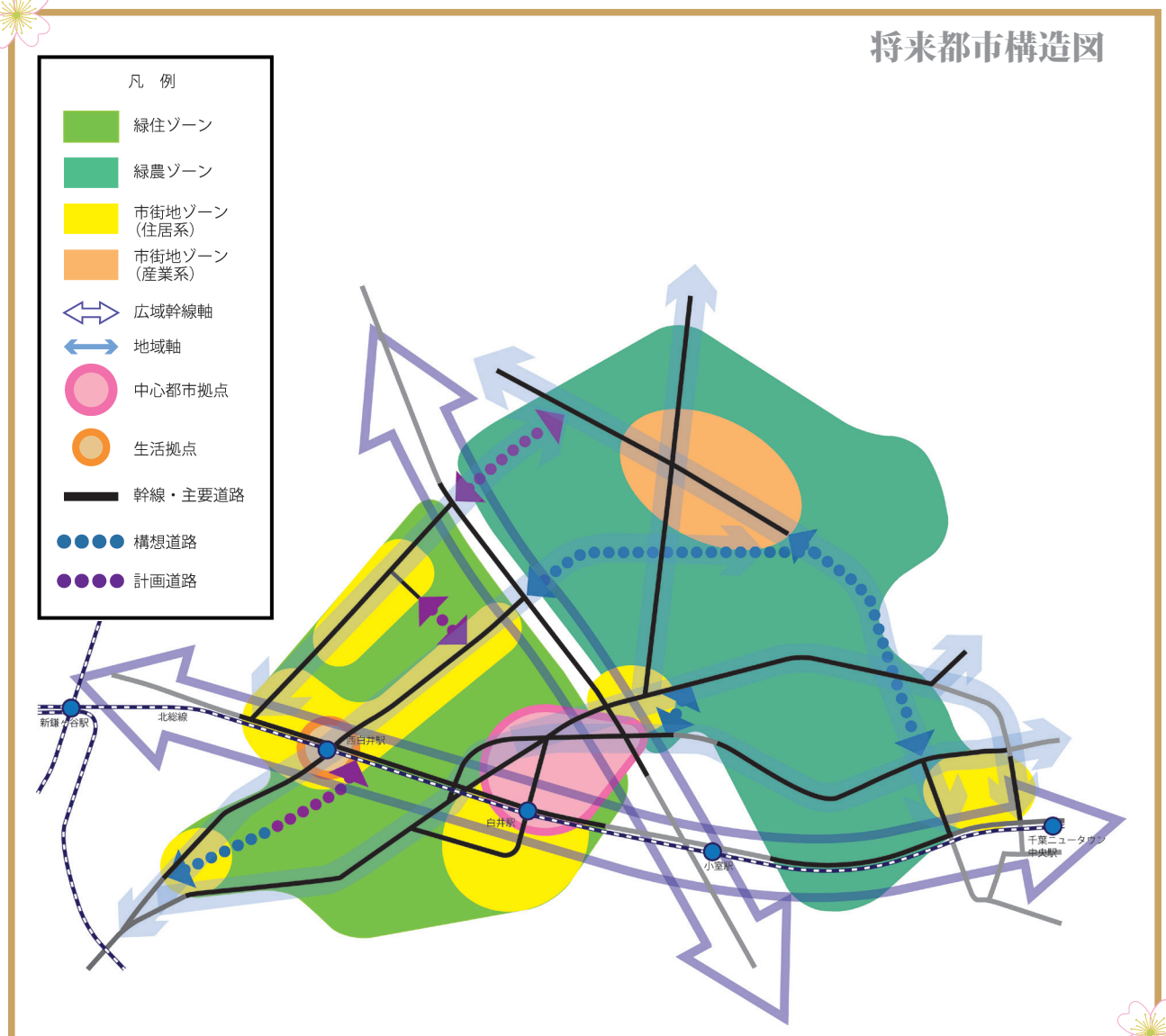
都市拠点

中心都市拠点

白井駅周辺及び市役所周辺を中心として、中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点を形成します。市役所周辺の行政・福祉・医療機能、白井駅周辺の商業・交流機能、一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公益機能の3つの核機能を内包するものとします。

生活拠点

西白井駅周辺において、近隣商業・サービス機能を中心とする生活拠点を形成します。



4 都市づくりの基本的視点と戦略プラン



4-1 都市づくりの基本的視点

白井市第5次総合計画では、将来像の実現のために基本となる5つのまちづくりの基本的視点を定めています。本計画ではこれらの基本的視点を都市づくりの観点からとらえ、「都市づくりの基本的視点」として定めます。

視点1 若い世代・定住

若い世代が白井の魅力を楽しみながら暮らしを展開できる市街地の定住環境を整えるとともに、さまざまな活動の場を用意してまちの活気を高め、にぎわいや活力を創出します。

〔総合計画に示された視点〕

若い世代が定住し、にぎわいや活力を生み出す

視点2 農・みどり

都市的環境と自然的環境が共存する白井の特性を最大限に生かし、市民が親しめる緑や河川空間を整備するとともに、農業的な緑を活かしたにぎわいを創出します。

〔総合計画に示された視点〕

「農」を中心とした産業、豊かなみどりや河川が、快適さや活力を生み出す

視点3 にぎわい・交流

都市的なにぎわい、緑を活かしたにぎわい、暮らしのにぎわいなど、さまざまなにぎわいを生む市街地の環境を整えるとともに、そこでの人々の交流を創出します。

〔総合計画に示された視点〕

人が集い、人と人とのつながりが、にぎわいや活力を生み出す

視点4 拠点・移動

中心都市拠点や生活拠点において都市の中心的な機能をコンパクトに集積させ、人が集まる環境を整えるとともに、バリアフリー化などにより移動しやすい空間を創出します。

〔総合計画に示された視点〕

人が集う拠点や、移動しやすい環境が、快適さや活力を生み出す

視点5 風景・憩い

緑豊かな自然風景や田園風景を背景に、個性的な特徴を持つそれぞれの地域の魅力を活かして、市民が憩い、交流できる空間を創出します。

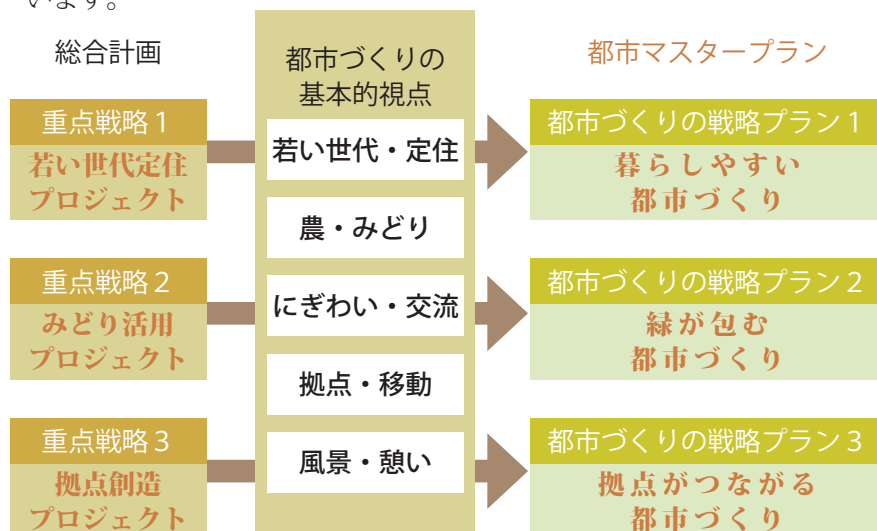
〔総合計画に示された視点〕

自然を活かした憩いの場や、ほっとする風景が、快適さや活力を生み出す

4-2 都市づくりの戦略プラン

白井市第5次総合計画では、将来像の実現に向けて、白井市が重点的に取り組んでいく3つのまちづくりの重点戦略を定めています。本計画では都市づくりの基本的視点からこれらの戦略をとらえ、それぞれの重点戦略を具体的に展開していくため3つの「都市づくりの戦略プラン」を定めます。

なお、都市づくりの戦略プランは10年間の集中的な取り組みとして行います。



緑や田園空間に包まれて市街地と集落などが立地するゆとりの環境を活かして、子どもや障がい者、高齢者をはじめすべての人々が白井らしい豊かな暮らしを享受できる環境を整えていきます。

多様な暮らしを受け入れられる住環境整備

駅前の利便性を活かした都市的な暮らし、緑に包まれた豊かな環境を享受するゆとりのある暮らし、職住近接で時間にゆとりのある暮らし、集落での伝統的な文化を受け継ぐ暮らし、趣味や特技を活かした社会参加ができる暮らしなど、多様な暮らしを受け入れられる住環境の整備を進めます。

[主要な取組]

- ・ ゆとりある住環境モデルの検討と実現のための環境整備
- ・ 白井駅周辺、市役所周辺の中心都市拠点及び西白井駅周辺の生活拠点における拠点機能の充実
- ・ 職住近接を促進する白井工業団地の操業環境の充実
- ・ 自然を享受できる住環境づくり
- ・ 集落での伝統的な文化を継承する住環境の維持・保全
- ・ 既存の公園や広場などの公共施設の多様な活用が可能となる環境整備など

多世代近居の住環境整備

住宅のリノベーションやシェアハウス化、空地の菜園化など若い世代にもアピールできる住環境の整備とともに、ゆとりのある環境を活かして多世代の近居が可能となる住環境を整備します。特に子育て世代の定住促進や新たな呼び込みを図るための環境整備を進めます。

[主要な取組]

- ・ 市街地に隣接する地域での計画的な土地利用の誘導
- ・ 空き家のリノベーションによる活用促進
- ・ 子育て支援施設の整備
- ・ 集落での生活環境の維持と新たな呼び込みを図る環境整備など

「暮らしやすい都市づくり」のイメージ

菜園付き住宅等の ゆとりある住環境の実現

専用の菜園が付いた住宅に住む市民が、身近にガーデニングや野菜づくりを楽しみながら、ゆったりとした暮らしを享受している。



子育て支援施設の整備

子育て支援施設では、子育て世代の市民が子育てに関する様々な情報を交換するなど互いに交流し、子どもたちはのびのびと遊んでいる。



多様なライフスタイルを支える 団地内住戸のリノベーション

団地内の空住戸を活用し、新たな居住者が自らのニーズに応じたリノベーションを行い、自分らしいスタイルで暮らしている。



山林や雑木林、河川、田園など市街地の外側に広がる緑と市街地内の緑地や樹木などの緑がチェーンのように連なり、緑が持つ暮らしを豊かにする多様な可能性を活かせるよう、緑のネットワークを形成します。

緑の風景の保全と継承

市域内の緑の資源を保全・創出するとともに、これらの緑を背景とした緑に溶け込む農地や集落による風景や雑木林の緑の中に浮かぶ市街地の風景など、白井らしい緑の風景を保全し継承していきます。

[主要な取組]

- ・ 農業施策と連携した田園風景の保全
- ・ 市街地の背景となる雑木林の保全
- ・ 地域で親しまれてきた古木や樹林の保全や活用
- ・ 建物や敷地内での緑化誘導
- ・ 駅前など多くの人の目に触れる緑の整備など

緑に触れる空間の整備

里山や樹林地などと一体となった緑を身近に触れることができる癒やしやレクリエーション、また環境学習の空間を整備します。

[主要な取組]

- ・ 里山などを活かした癒やしの空間整備
- ・ 緑道のネットワーク化による緑の回廊整備
- ・ 地域内の緑の資源の発掘
- ・ 市民の意見を取り入れた公園のリニューアル
- ・ 農業施策と連携した都市農業における緑を活用した空間整備の誘導など

緑を活かしたにぎわいづくり

駅周辺や公園などにおいて、梨や野菜などの農産物などを販売できる環境を整えたり、白井の農業的な緑を体感し、豊かさを享受できるようにしたりといった取り組みにより、緑を活かしたにぎわいづくりを目指します。

[主要な取組]

- ・ 農地を風景として見せる場の整備
- ・ 幹線道路沿道などでの緑の景観形成の誘導
- ・ 駅周辺や公園などで農産物の販売ができる空間の整備
- ・ 農地の緑地としての機能に着目した緑のネットワーク化など

「緑が包む都市づくり」のイメージ

緑豊かな市街地景観の誘導

市街地内では、樹林地や農地を背景に、街路樹や公園などの緑や敷地内の植栽など豊かな緑に包まれた風景の中で潤いを感じることができる。



農の営みがつくる緑の保全・活用

梨園や田園など農の営みがつくる緑が市街地に近いところにあって、市民が日常的に緑に触れ、癒やされながら暮らしている。



マルシェや軽トラバールができる環境整備

広場では市内で取れた新鮮な野菜などの農産物や、市民の手作りの品などを販売したり食べたりできるマルシェや軽トラバールなどが開催されている。



将来都市構造の中で位置付けられる中心都市拠点及び生活拠点はもとより、拠点として産業機能の充実を図るとともに、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、それらをネットワーク化することにより、地域の特性を活かした都市の魅力づけを図ります。

拠点づくり

中心都市拠点・生活拠点として白井・西白井駅圏の魅力向上と産業拠点としての白井工業団地の活性化を図ります。

[主要な取組]

- ・ 白井駅周辺、市役所周辺の中心都市拠点や西白井駅周辺の生活拠点での商業機能の強化と交流空間等の整備
- ・ 白井工業団地内外のアクセス機能の充実
- ・ 公益的施設誘導地区における新たな商業・物流拠点の創出と交流空間等の整備誘導など

交流の場づくり

駅前や公園、緑地や農地、住宅地の集会施設など、市域内の様々な場所において身近な交流や憩い、市民活動などが生まれる場として、様々な「カフェ」（小さな交流の場）として使えるように環境を整備していきます。

[主要な取組]

- ・ 公園や緑地の活用が可能となるような環境整備
- ・ 地区の拠点である既存施設の交流機能の充実など

拠点・交流の場のネットワーク

それぞれの拠点・交流の場をネットワークするため、市内の計画道路の整備と構想道路の計画化の検討とともに、集落については、安心して安全に生活できるように生活道路等の整備を進めるとともに、集落間や市街地と交通ネットワークの整備を進めます。

[主要な取組]

- ・ 計画道路の整備と構想道路の計画化
- ・ 集落内の生活道路の整備
- ・ 公共交通について利便性向上の促進など

「拠点がつながる都市づくり」のイメージ

暮らしを支える機能が 集積した生活拠点整備

駅の周辺には、買い物や飲食できるお店など、日々の暮らしを支える施設や交流できる場があり、地域の人々が自然と集い、交流しながら賑わいが生まれている。



小さな交流の場が 生まれる環境整備

団地内の緑地や公園の中にはゆっくりと寛いだりおしゃべりしたりできるスペースがあり、日常の生活空間の中で小さな交流の場となっている。



魅力的な緑道の整備

住宅地と住宅地の間や公園などとなぐ潤いのある緑道があり、自転車や徒歩での快適な移動空間や、子どもたちの遊び場となっている。

