

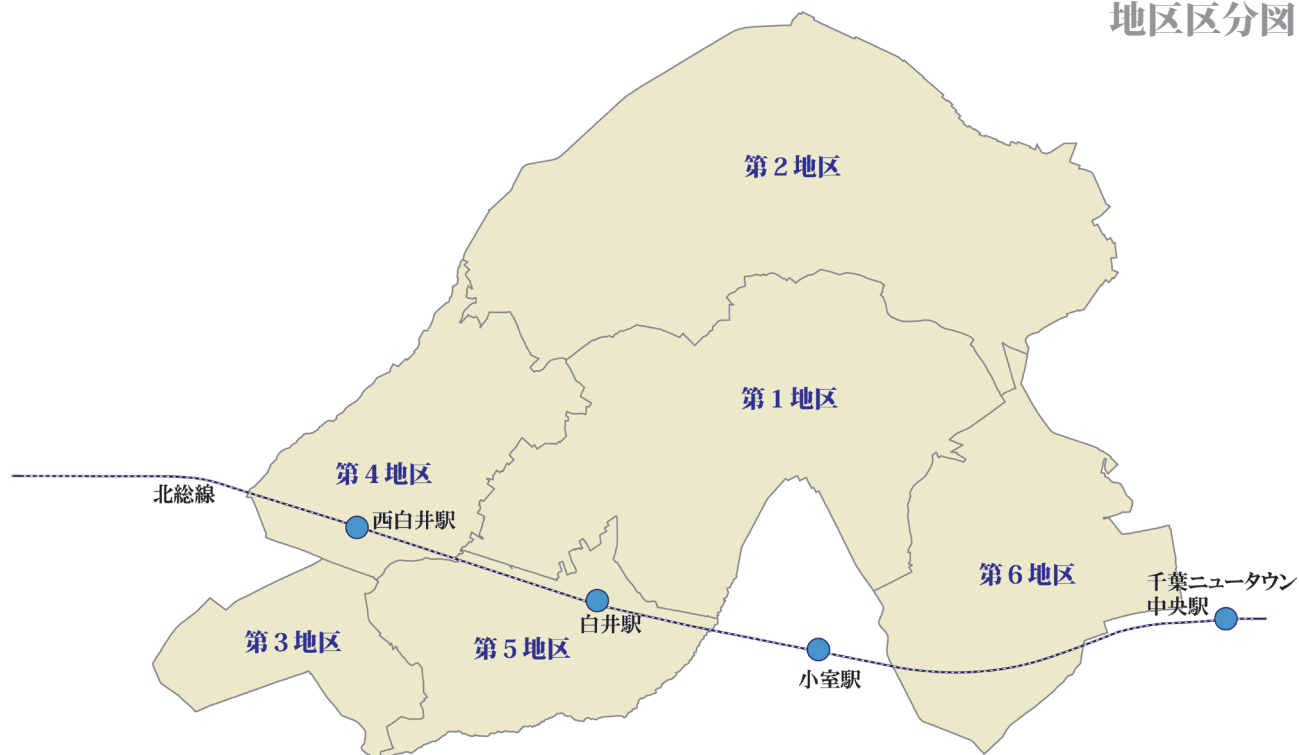
6 地区別の基本方針



6-1 地区区分の考え方

地区の区分は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。

地区区分図



第1地区	第一小学校区
第2地区	第二小学校区
第3地区	第三小学校区
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
第5地区	南山小学校区・池の上小学校区
第6地区	桜台小学校区

※各地区の人口推移は第5次総合計画より引用

6-2 第1地区の都市づくりの重点方針

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】

- ・地区南西部に市役所があり、その周辺に公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、特産品を産出する梨畑が広がる。
- ・河川に沿っては、水田地帯が連担する。

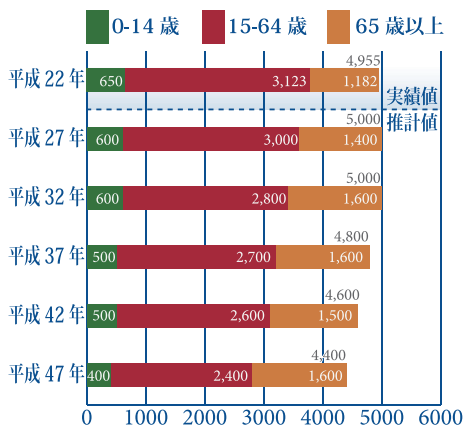
【公共・基盤施設】

- ・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。

人口推移



都市づくりの重点方針

■都市拠点を核とした活気ある地区づくり

- ・ 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益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

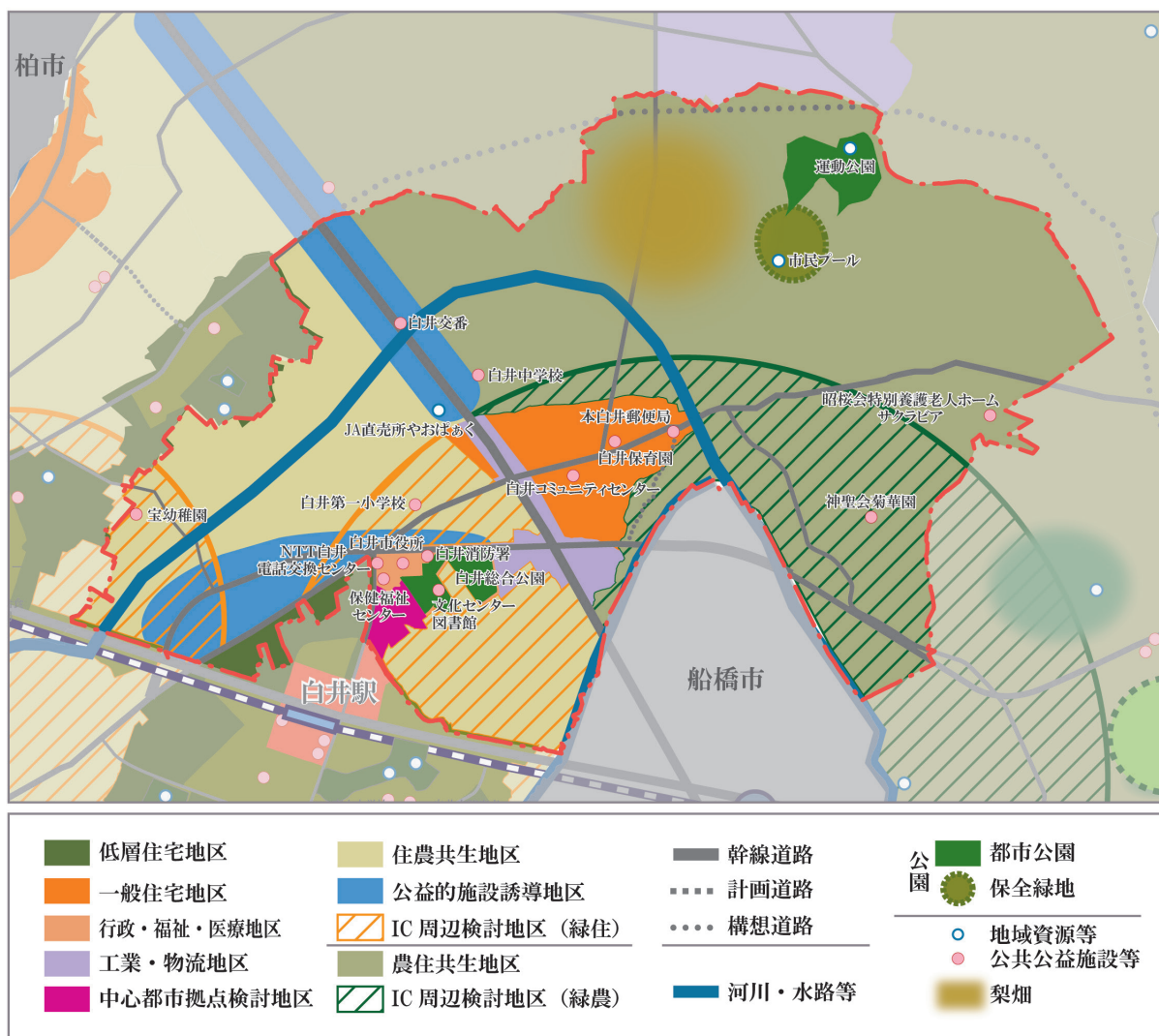
■水と緑をつないで活かす

- ・ 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

■豊かな農や景観を活かした交流の場づくり

- ・ 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

第 1 地区 都市づくり重点方針図



6-3 第2地区の都市づくりの重点方針

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。
- ・ 平坦な白井市の中では、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。
- ・ 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、県下有数の生産高を誇る白井工業団地が位置する。

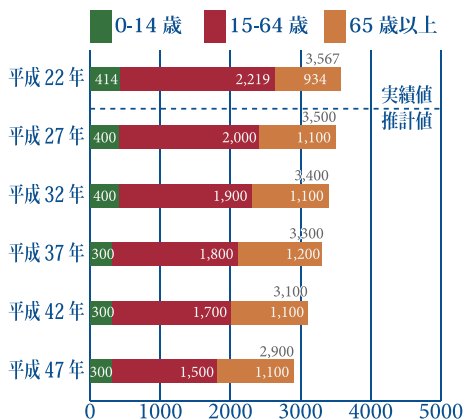
【公共・基盤施設】

- ・ 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。
- ・ 市道 00-001 号線が地区中心部を縦貫し、市道 00-004 号線及び市道 00-005 号線が東西に走る等、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。
- ・ 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、城跡、史跡など、歴史的な資源が点在する。
- ・ 地区には里山が数箇所にある。

人口推移



都市づくりの重点方針

■安心して住みつけられる地区づくり

- ・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
- ・集落と地区の拠点を結ぶ公共交通の充実

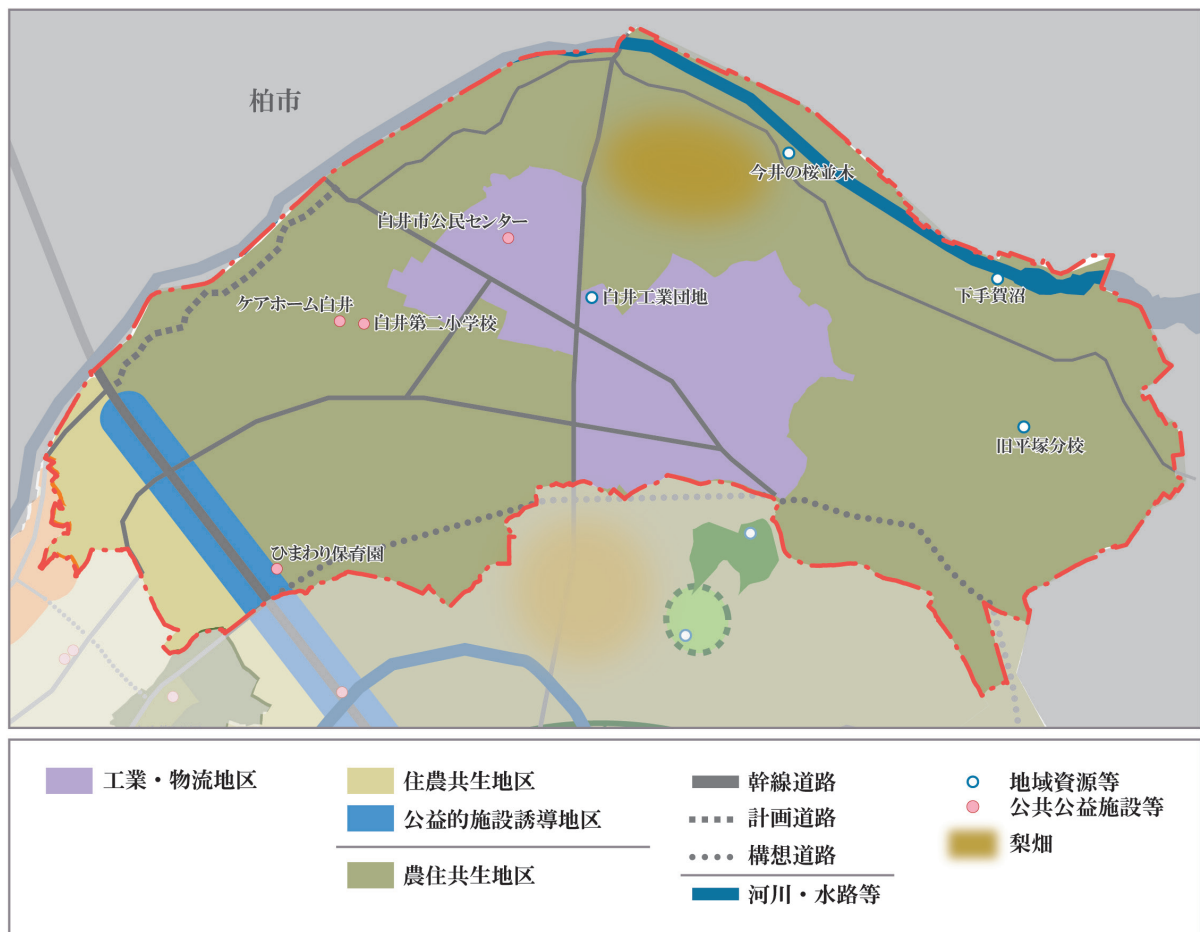
■自井工業団地の活性化と周辺の農業との共存による活気づくり

- ・広域幹線道路からのアクセスの向上や操業環境の充実などによる工業団地の拠点としての充実
- ・工業団地と隣接する営農環境の保全

■豊かな里山と水辺環境の保全と活用

- ・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
- ・豊かな緑や歴史的な資源を活用した林間散策コース等の整備
- ・営農により継承されてきた田園景観の保全
- ・旧平塚分校などの文化的資源を活用した交流の場づくり

第2地区 都市づくり重点方針図



6-4 第3地区の都市づくりの重点方針

地区の特性

【地勢・立地特性】

- ・第3地区は、市域の南西部に位置する。

【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梨畑等の農地や林地が多い。
- ・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散見され、住宅地と農地が混在する土地利用となっている。

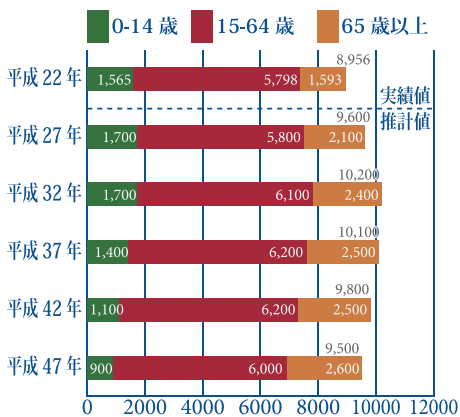
【公共・基盤施設】

- ・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、地区南部に主要地方道市川印西線（木下街道）がそれぞれ横断する。
- ・地区の西部（富士地域）には、防災拠点となる新たな公園や、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】

- ・地区西部には神崎川の起点となる水路がある。
- ・伏流水が地上に出た箇所では、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みも見られる。
- ・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。

人口推移



都市づくりの重点方針

■ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と地区の活性化

- ・市街化調整区域での地区まちづくり計画によるゆとりある住環境の誘導
- ・家庭菜園の活用や多世代近居など新たな住まい方が可能な住環境の整備
- ・新たな子育て施設の整備や子育てサポート機能の充実
- ・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

■安心・安全な住環境の創出と交通ネットワークの向上

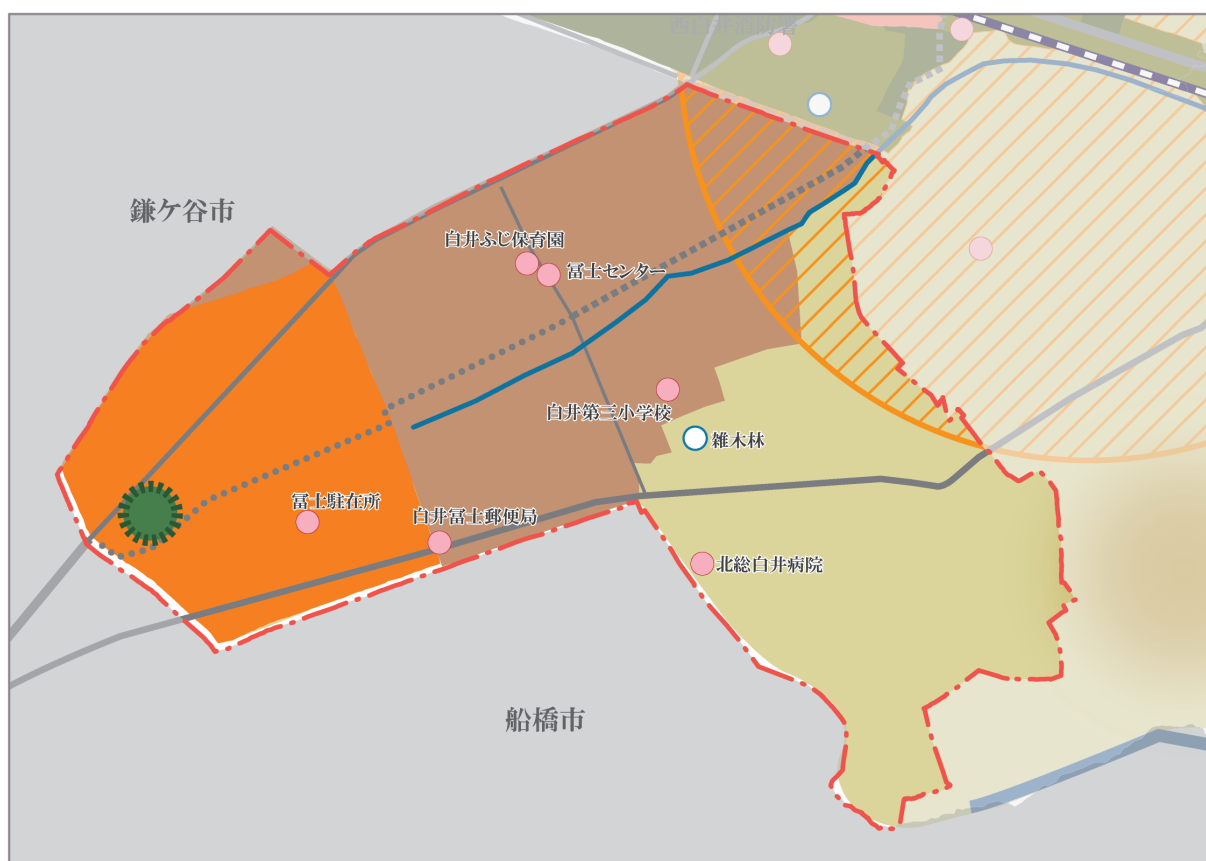
- ・防災や交流など多機能な公園の整備と活用の支援
- ・都市拠点と地区拠点の移動を円滑にする道路ネットワークの強化
- ・他地区の拠点や生活拠点とのアクセス強化を図るための公共交通の充実

■水と緑のうろおいが住空間に近接する交流空間づくり

- ・雑木林など特徴のある空間を活用した交流の場づくり
- ・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



第3地区 都市づくり重点方針図



6-5 第4地区の都市づくりの重点方針

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。
- ・ 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、良好な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、近年、農地の用途転換が進み、住宅地の混在も見られる。

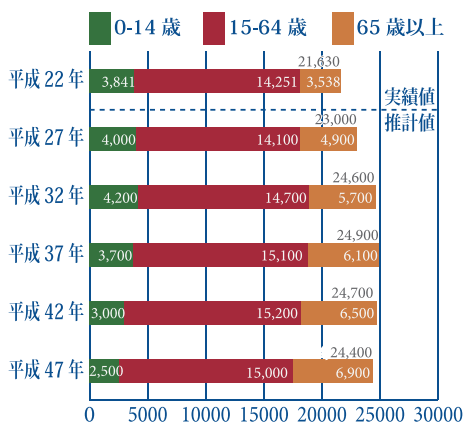
【公共・基盤施設】

- ・ 西白井駅が地区南部に位置し、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が地区の拠点施設となっている。
- ・ 市道 00-021 号線、市道 00-007 号線、一般県道西白井停車場線が並行し、横断する。
- ・ 地区南部には中木戸公園、七次第1公園、七次第2公園が整備されており、市民の憩いの場となっている。

【特徴的資源】

- ・ 七次など地区中心部には、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。
- ・ 調整池や貯水池が点在し、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。

人口推移



都市づくりの重点方針

■市民が育む豊かな住環境の維持向上

- ・成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の再生
- ・市街化調整区域における無秩序な市街化の抑制とゆとりある住環境の誘導
- ・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

■駅に近い街の特性を活かした生活拠点の機能充実

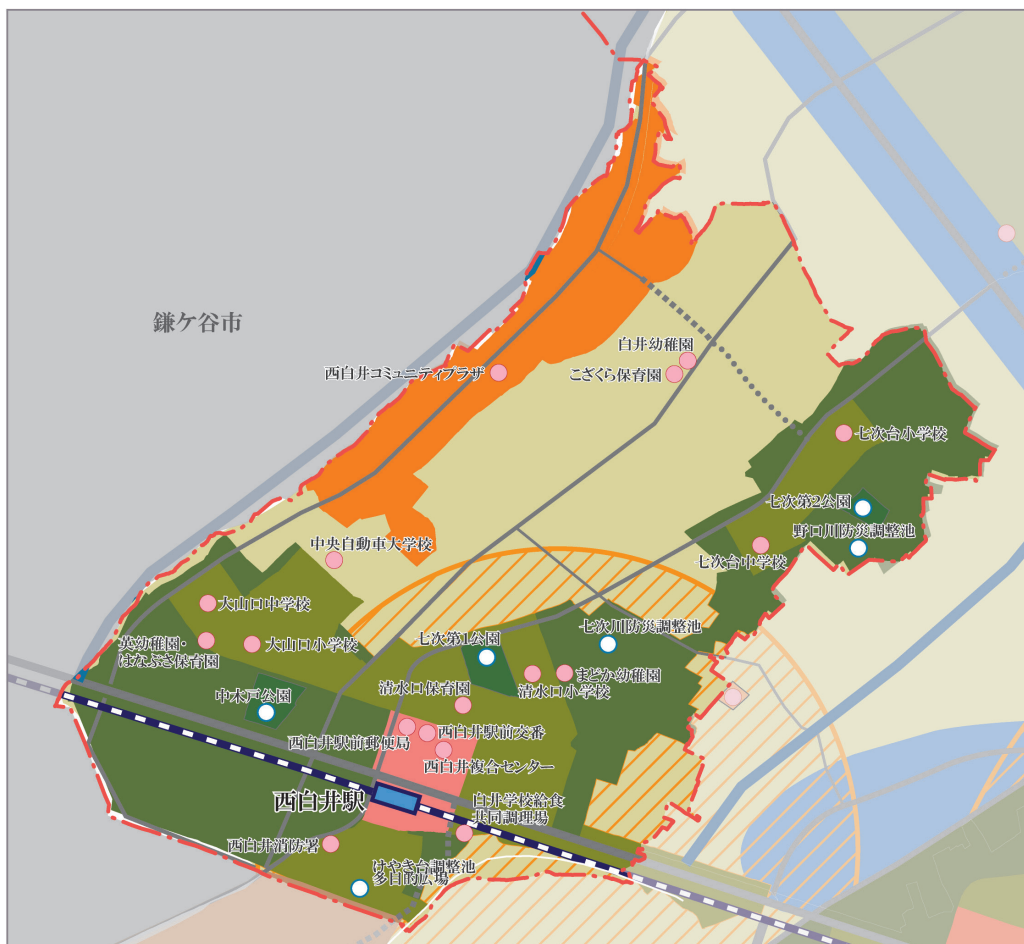
- ・鉄道駅の立地を活かし他地区や地区拠点を結ぶ公共交通の充実
- ・新たな子育て施設の整備や地区拠点における子育てサポート機能の充実
- ・地区内の移動の活性化を促すシェアサイクルなどの導入の検討
- ・団地の空き室等を活用した生活サポート機能の導入の検討

■身近な緑や街なかの自然を活かした活動と交流の場づくり

- ・市街地と周辺の緑が調和する景観の創出
- ・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
- ・西白井駅前広場や団地内の公共空間等を活用したにぎわいづくり
- ・雑木林など特徴のある空間を活用した交流の場づくり



第4地区 都市づくり重点方針図



6-6 第5地区の都市づくりの重点方針

地区の特性

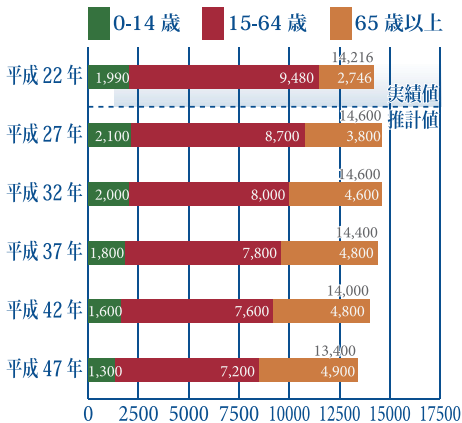
【地勢・立地特性】

- ・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】

- ・白井駅周辺には商業・サービス機能が集積している。
- ・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、二重川に沿い水田が広がっているが、近年、休耕地も増えている。
- ・地区西部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。

人口推移



【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号が北総鉄道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。
- ・白井駅南西側には、調整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】

- ・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。



都市づくりの重点方針

■中心都市拠点の役割を担った機能充実

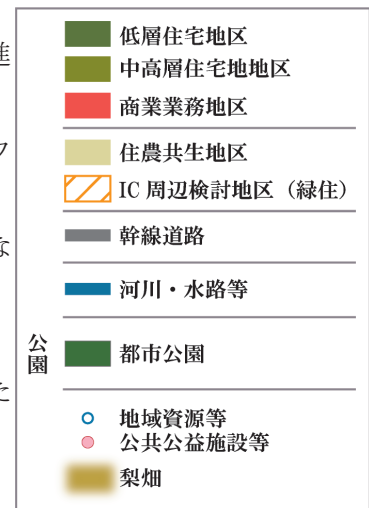
- ・成熟した千葉ニュータウン地域における住環境の再生
- ・鉄道駅の立地を活かし他地区や地区拠点を結ぶ公共交通の充実
- ・新たな子育て施設の整備や地区拠点における子育てサポート機能の充実
- ・地区内の移動の活性を促すシェアサイクルなどの導入検討

■利便性が高く、身近に自然を感じることでできる住環境の誘導

- ・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
- ・市街化調整区域における無秩序な市街化の抑制とゆとりある住環境への誘導
- ・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

■緑と調和したシンボリックな市街地景観の創出

- ・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
- ・既存の公園の多様な活用と市民が主体となる運営・管理の一体的な推進
- ・白井駅前広場や団地内の公共空間を活用した定常的にぎわいづくり
- ・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



第5地区 都市づくり重点方針図



6-7 第6地区の都市づくりの重点方針

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。
- ・地区中央部はなだらかな丘陵地形を示し、南部の市域界には神崎川が流れる。

【土地利用】

- ・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。
- ・千葉ニュータウン地域の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る。
- ・神崎川に沿って水田が広がっている。
- ・谷田地区には樹林地があり、緑の環境が広がっている。

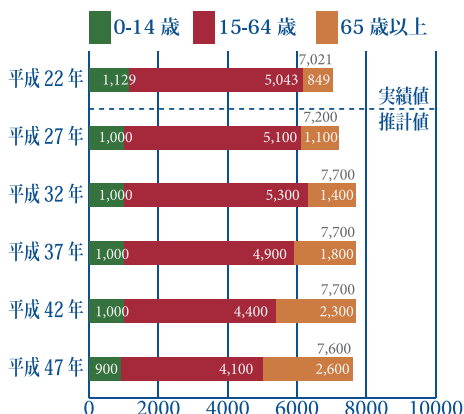
【公共・基盤施設】

- ・桜台小・中学校、桜台センターが地区の拠点となっている。
- ・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】

- ・谷田地区の沢山の泉と周辺の樹林地は地区を象徴する緑地景観を形成している。
- ・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。

人口推移



都市づくりの重点方針

■市街化区域・市街化調整区域との一体感のある地区形成

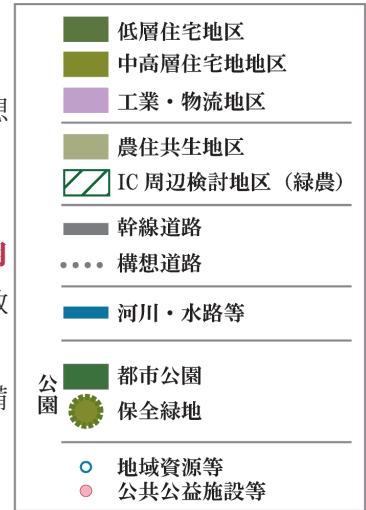
- ・ 多様な暮らしを受け入れられる土地利用の誘導と住環境整備の推進
- ・ 市街地と緑が調和した景観の創出と営農により継承されてきた田園景観の保全
- ・ 千葉ニュータウン地域の桜台地区における未処分地の周辺と調和のとれた誘致促進

■地区から中心都市拠点へ、また地区から近隣市への連携

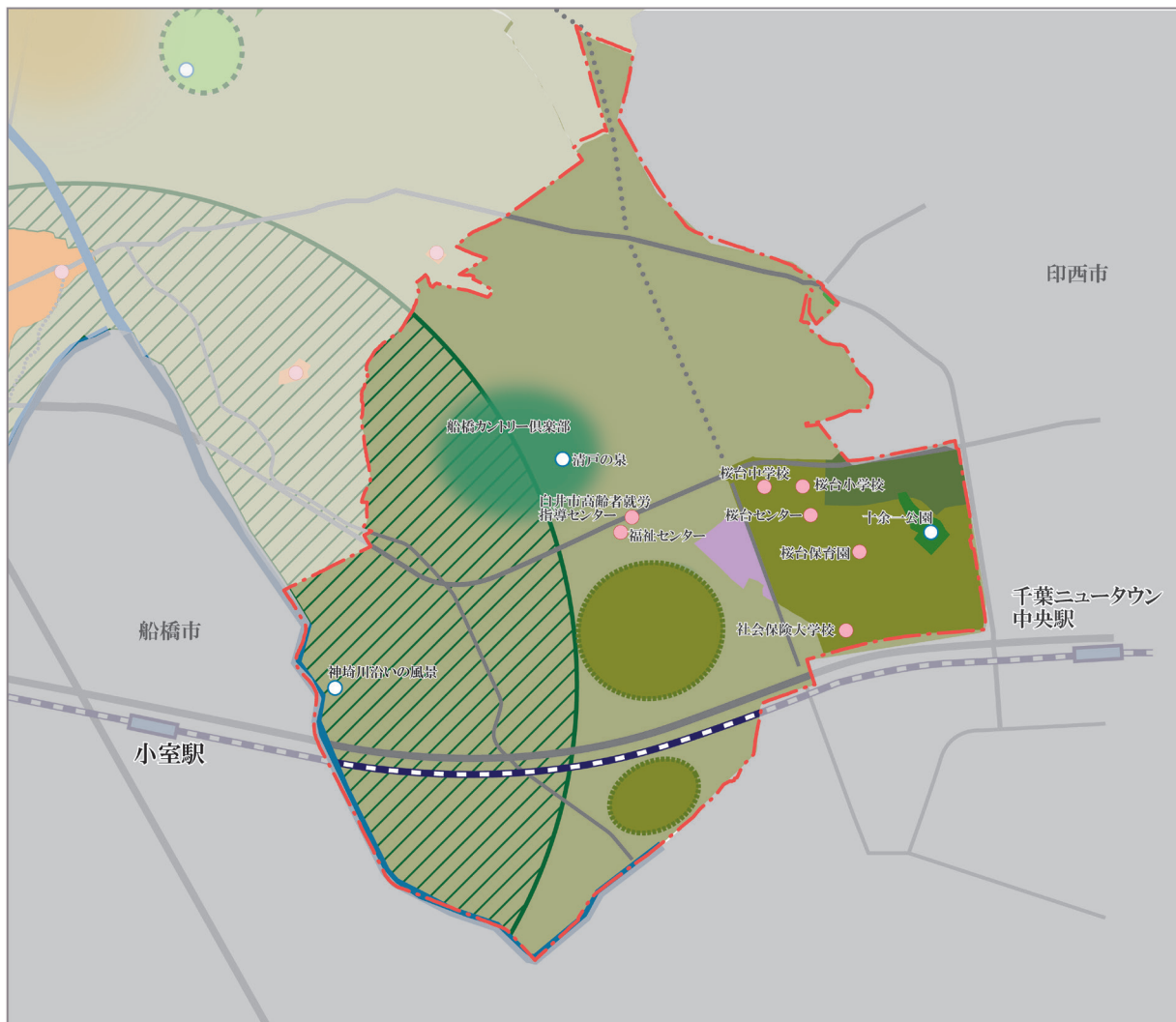
- ・ 国道 464 号から工業団地等の拠点を經由して国道 16 号を結ぶ構想道路である（仮）木十余一線の計画化の検討
- ・ 地区内の移動の活性化を促すシェアサイクル等の導入の検討

■谷田地区の沢山の泉と周辺の樹林地の保全を核にした自然環境の活用

- ・ （仮称）谷田・清戸市民の森の整備や周辺の資源を活用した林間散策コース等の整備
- ・ 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整備



第 6 地区 都市づくり重点方針図



7 都市づくりの推進方策



基本的な考え方

都市マスタープランを実現するために、都市計画関連法や白井市まちづくり条例を活用し、地域特性にあった手法を選択することにより魅力ある都市づくりを推進していきます。

また、市民参加を一層推進するだけでなく、市民、市民団体、民間事業者などの都市づくりの主体が市と協働した取組みを行うことにより都市づくりを進めます。

- 1 都市マスタープラン実現のため地域にあった多様な手法の活用検討
- 2 市民参加と協働の都市づくり

基本方針

●都市計画関連法の活用

- ・都市計画の適切な見直しなどの都市計画制度の有効な活用の推進
- ・景観法、都市再生法、地域再生法など都市計画関連制度の活用の推進

●白井市まちづくり条例の活用

- ・白井市まちづくり条例の必要な見直しの検討
- ・地区住民等で構成される地区まちづくり協議会の立ち上げの推進と地区まちづくり協議会への支援の拡充
- ・地区まちづくり計画の策定の推進と地区まちづくり計画の策定・運用の支援の拡充

●協働による都市づくりの推進

- ・市民等による公園緑地、道路等の公共施設の維持管理の推進
- ・民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用した公共施設やインフラの整備・運営等の検討

●他分野の計画・関連法との連携

- ・防災活動の支援等における「白井市地域防災計画」との連携
- ・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」との連携 など

