

白井市都市マスタープラン(素案)

2025.8.20 時点

1. 計画の概要	1
1.1 都市マスタープランの位置付けと役割	1
1.2 計画期間	2
1.3 これまでのまちづくりの変遷	3
1.4 改定の趣旨	5
1.5 全体構成	5
2. 都市づくりの基本理念と将来像	6
2.1 基本理念	6
2.2 将来像	7
2.3 将来人口	8
2.4 将来都市構造	10
3. 都市づくりの前提とする特性と課題	11
3.1 人口・生活	11
3.2 土地利用・産業	14
3.3 公共施設等	18
3.4 交通・移動	20
3.5 減災・防災・防犯	23
4. 戦略プラン	25
4.1 戦略とはなにか	25
4.2 総合計画基本構想における目指すまちの姿と戦略の関係性	25
4.3 本計画における都市づくりを進める6つの戦略	26
5. 分野別の基本方針	34
5.1 土地利用の方針	34
5.2 都市施設の整備方針	38
5.3 都市環境の形成方針	45
5.4 連携・協働による都市づくりの方針	48
6. 地区別の基本方針	50
6.1 第1地区の都市づくりの重点方針	52
6.2 第2地区の都市づくりの重点方針	56
6.3 第3地区の都市づくりの重点方針	60
6.4 第4地区の都市づくりの重点方針	64
6.5 第5地区の都市づくりの重点方針	68
6.6 第6地区の都市づくりの重点方針	72
7. 都市づくりの推進方針	76
7.1 都市づくりに関連する制度等の活用	76
7.2 その他の開発手法の活用	78
7.3 都市づくりの推進体制の充実	79

1. 計画の概要

1.1 都市マスタープランの位置付けと役割

本市の都市マスタープラン(以下「本計画」とします)は、都市計画法第 18 条の2で規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(本項において「基本方針」という。)として、市の将来都市像や土地利用などの方針を明らかにし、都市計画の方向性を定める役割を担います。市が定める都市計画は、その基本方針に即したものでなければならないとされています(都市計画法第 18 条の2第 4 項)。

1.1.1 位置づけ

本計画は、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)」に即するものとします。本市における都市計画は、本計画に即して決定します。

また、都市分野に関わる本市の各種計画は、白井市第6次総合計画及び本計画に即して策定するものとします。

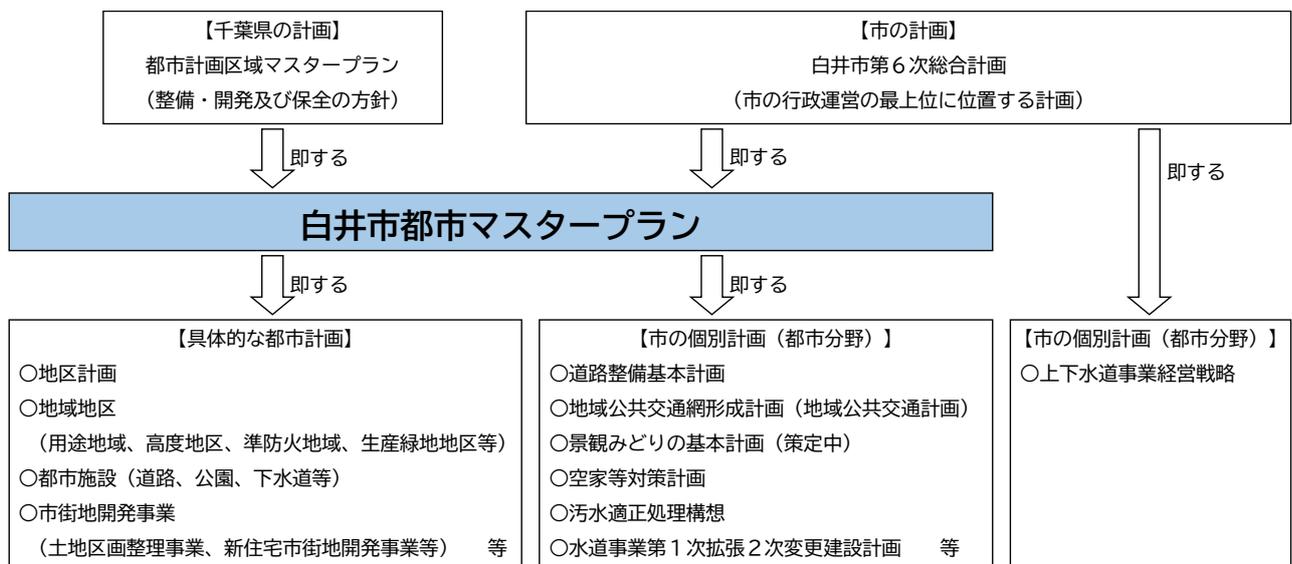


図 本計画の位置づけ

1.1.2 役割

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。

(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)間の合意形成が円滑に図りやすくなります。

1.2 計画期間

本計画は、初年度を令和8(2026)年度、目標年次を令和 27(2045)年度とします。第6次総合計画の最終年度である令和 17(2035)年度に改定を行い、総合計画との整合を取るものとします。

なお、目標年次内に都市計画区域マスタープランの見直しが行われた場合や、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。

1.3 これまでのまちづくりの変遷

1.3.1 江戸時代までの白井市

(1) 道・宿場町・集落の形成（～江戸時代）

江戸時代初期に、銚子から利根川を経て江戸へ向かう道の一つとして「木下道」が整備されました。木下道沿いには「白井宿」が整備され、旅籠や茶屋が並ぶ宿場町として発展しました。現在も、旧白井宿周辺には市街地が形成されています。

木下道以外の主要な交通路として、平塚から富塚を経て松戸へ向かう「鮮魚(なま)道」が整備されました。鮮魚道は、銚子で漁獲された魚を新鮮なうちに江戸に運ぶ道として機能したほか、江戸文化を流入させるのに大きな役割を果たしました。

手賀沼・神崎川周辺では新田開発が進められ、新たに集落が形成されました。

(2) 中野牧・印西牧の設置（江戸時代）

本市が位置する下総台地は、戦国時代以前から軍馬の育成のための牧場として利用されてきました。江戸時代には、幕府の軍馬を育成する御用牧として、小金五牧(高田台牧・上野牧・中野牧・下野牧・印西牧)が設置されました。本市域が関係するのは、中野牧・印西牧であり、牧では馬が飼育されました。

1.3.2 開拓事業・白井村の誕生（明治時代）

明治時代に牧場は払い下げられ、開拓が進められました。

また、政府の政策により村の合併が進み、明治 22(1889)年に白井村が誕生しました。さらに昭和 29(1954)年に永治村の一部と合併し、今の白井市へと至ります。

1.3.3 戦後の開拓事業・農地解放

第二次世界大戦後、海外からの引揚げ者や戦争による離職者の就業確保と食糧問題解決のため、国策として緊急開拓事業が実施されました。本市内では、事業の一つとして、富士地区の開拓が行われました。

また、GHQ の農地改革指令を受け、本市内では昭和 22(1947)年より地主からの土地買収が始まり、自作農民への農地解放が進められました。農地解放により、多数の農民が永年作物を栽培できるようになったことで、当時の米軍白井基地向けの麦作などが広がりました。その後、米国产麦の輸入で麦の相場が暴落したのちに、特産品である梨の栽培が大きく広がったとされています。

1.3.4 白井工業団地の誕生・国道16号の開通

昭和45(1970)年には国道16号の白井―千葉間が、昭和49(1974)年には白井―野田間が開通しました。このことにより、本市から柏・千葉方面への移動にあたっての利便性が向上しました。また、国道16号の周辺地域では、次々と工業団地が形成され、本市内では、昭和42(1967)年～昭和49(1974)年にかけて白井第一・第二工業団地が誕生しました。

昭和40(1965)年は人口8千人で町内における第一次産業従事者の比率は70%を占めていました。昭和54(1979)年に千葉ニュータウンの入居が開始され、昭和55(1980)年には人口が2万人を超え、第一次産業従事者の比率も20.2%となり、第二次産業従事者比率(30.9%)と逆転することとなりました。

1.3.5 千葉ニュータウン開発

(1) 千葉ニュータウン事業による宅地開発

戦後の高度経済成長により首都圏に人口が集中したことで、都心部では住宅や宅地が不足していました。そのため、政府は昭和38(1963)年に新住宅市街地開発法を制定し、公団等による大規模住宅開発を可能にしました。千葉県では、北総線沿線に宅地を一体として整備し、北総地域の中核都市を形成する「千葉県北部地区新住宅市街地開発事業」が昭和44(1969)年に施行決定され、ニュータウン開発が行われました。

本市では、昭和54(1979)年にニュータウンへの入居が開始すると、市内の人口が急速に増加しました。それに伴って、商店街や緑豊かな公園、遊歩道なども整備され、都市化が進みました。

(2) 北総線の開業・北千葉道路の整備

ニュータウンへの入居開始と同年の昭和54(1979)年には、北総開発鉄道第1期線として北初富駅―小室駅間が開業し、本市内では西白井駅と白井駅が設置されました。平成3(1991)年には、北総線の京成高砂駅―新鎌ヶ谷駅間が開業したことで、本市内から東京都心への移動時間が短縮されました。

北総線沿線には北千葉道路(国道464号)が整備され、現在も本市と印西市や成田市を接続するルートとして機能しています。

1.3.6 今後の動き

現在、本市を通過する北千葉道路の延伸事業が進められており、本市から東京都心や成田空港方面へのアクセス性が期待されています。また、成田空港では滑走路の拡張事業が進められており、本市周辺における物流や人流の増加が予想されます。さらに、本市は頑丈な地盤を誇る下総台地の上に位置しており、付近に活断層が見受けられないことなどから、物流施設等の需要が高まっています。

一方、千葉ニュータウン事業による街開きから40年以上が経過する中で、街開き当初に転入した市民の高齢化や公共施設の老朽化などといった、本市におけるまちづくり上の課題はより顕著になっていくことが予想されます。

これらのことから、今後も本市のまちづくりを取り巻く環境は大きく変化することが考えられます。

1.4 改定の趣旨

本市では、平成 28(2016)年3月に「白井市都市マスタープラン」を策定し、第5次総合計画で定めた市の将来像である「ときめきとみどりあふれる快活都市」の実現に向けて、20 年後の都市づくりの方針を示しました。その後、国道 464 号北千葉道路の都市計画手続きが大幅に進捗したことから、令和3(2021)年3月に本計画を一部改正しました。

本計画の改正後に、本市内に物流施設等が進出するなど、新たな土地利用の需要が高まっています。また、千葉ニュータウン事業による街開きから 40 年以上が経過する中で、少子高齢化や公共施設の老朽化などといった、本市におけるまちづくり上の課題はより顕著になっている状況です。

さらに、本市の最上位計画である「白井市第6次総合計画」の策定や、千葉県における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を示す「都市計画区域マスタープラン」の見直しの内容を反映する必要が生じました。

そこで、まちづくり上の課題の変化や社会経済情勢等の変化を踏まえつつ、上位計画との整合を図るため、本計画を改定することとしました。

1.5 全体構成

本計画の章立て及び各章の内容は、下表のとおりです。

1. 計画の概要	都市マスタープランの位置づけや役割、計画期間、本計画改定の趣旨を示します。
2. 都市づくりの基本理念と将来像	上位計画や都市づくりの課題を踏まえ、「都市づくりの基本理念」「将来像」「将来人口」「将来都市構造」を示します。
3. 都市づくりの前提とする都市の特性と課題	本市の特性を示すとともに、各種データ及びアンケート調査より都市づくりの課題を抽出します。
4. 戦略プラン	第2章に示す「将来像」の実現に向け、6つの戦略を定めます。
5. 分野別の基本方針	土地利用の基本的な考え方や方針について、市域を「市街地ゾーン(居住系中心)」「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」に分けて示します。 また、本市における「都市施設の整備」「都市環境の形成」「連携・協働による都市づくり」の方針を示します。
6. 地区別の基本方針	市域を6地区に分割し、各地区における都市づくりの方針を示します。
7. 都市づくりの推進方針	第2章に示す「将来都市構造」を実現するための都市づくりの推進方針について示します。

2. 都市づくりの基本理念と将来像

2.1 基本理念

白井市第6次総合計画では、「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、「安全なまちで安心なくらし」「健全なまちで健康なくらし」「便利なまちで快適なくらし」を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。

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。

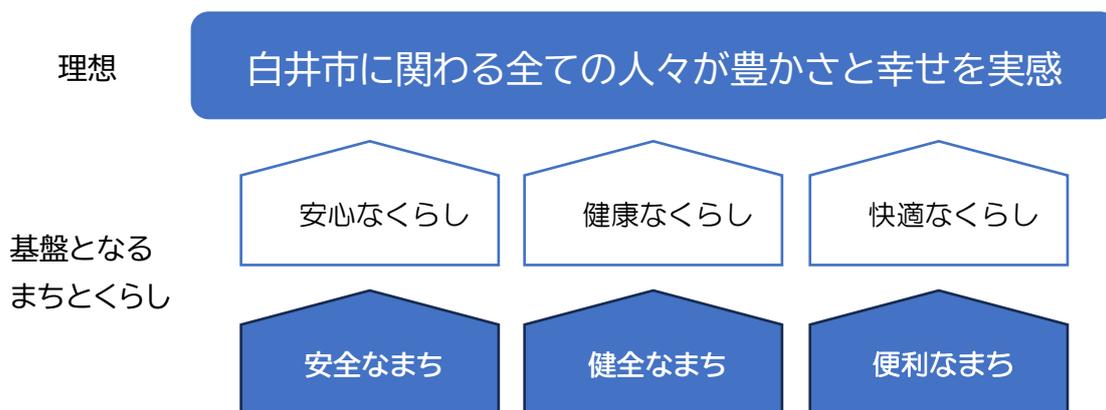


図 まちづくりの基本理念の考え方

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がとれた”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。

2.2 将来像

白井市第6次総合計画においては、「循環」「挑戦」「守り」をキーワードに、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。

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。

以上を踏まえ、白井市の将来像を次のように定めます。

将来像

世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち

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。

2.3 将来人口

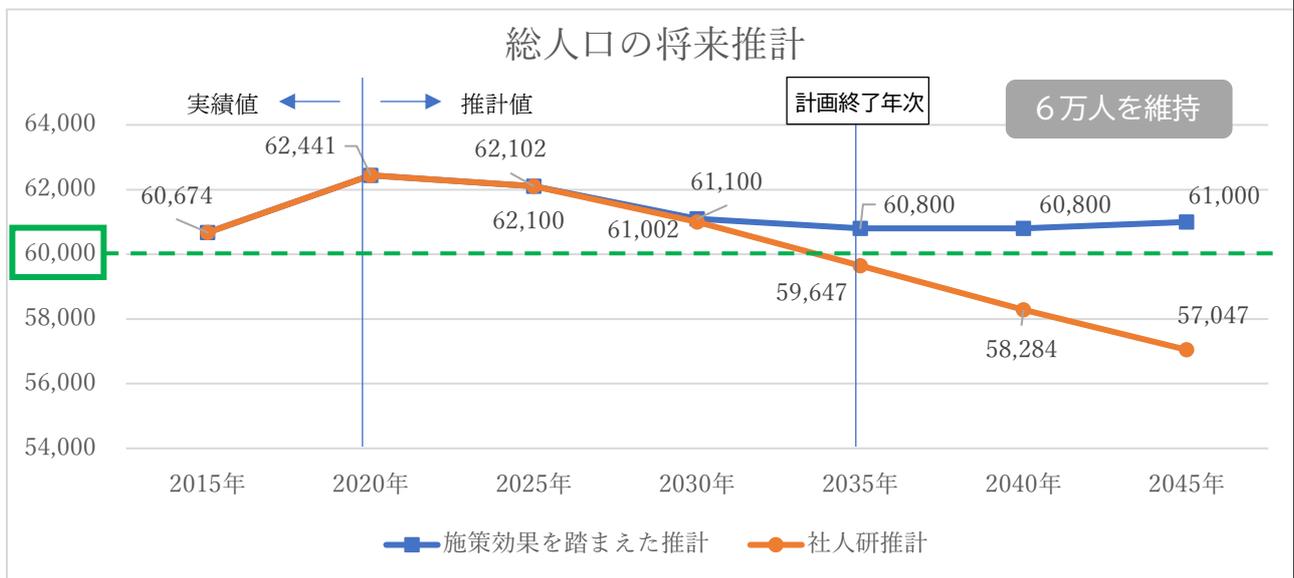
白井市第6次総合計画では、令和 17(2035)年の人口を 60,800 人と推計し、将来にわたって、人口 60,000 人を維持することを目指しています。

本計画においても、この計画フレームを継承します。

(1) 総人口

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)」において、白井市の人口は令和2年(2020年)から減少に転じ、本基本構想の目標年次である令和17年(2035年)には59,647人となる見込みです。

将来像に向けて、白井市に関わる全ての人々が連携・協働してまちづくりを進めることで、多様な世代の定住や、市内外で白井市に関わる人々が増えていくことを想定し、人口6万人以上を維持することを目指します。

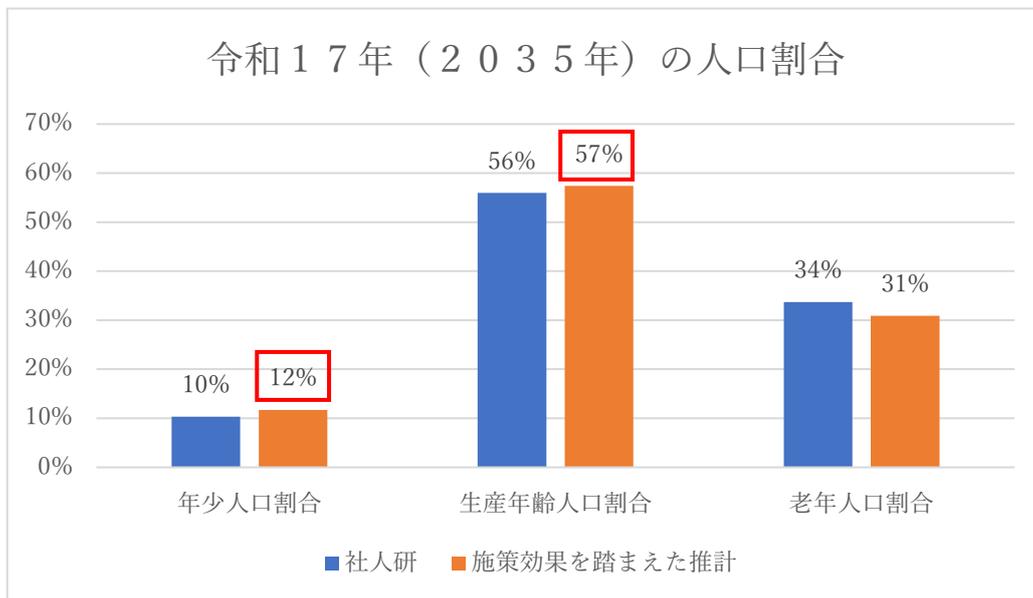
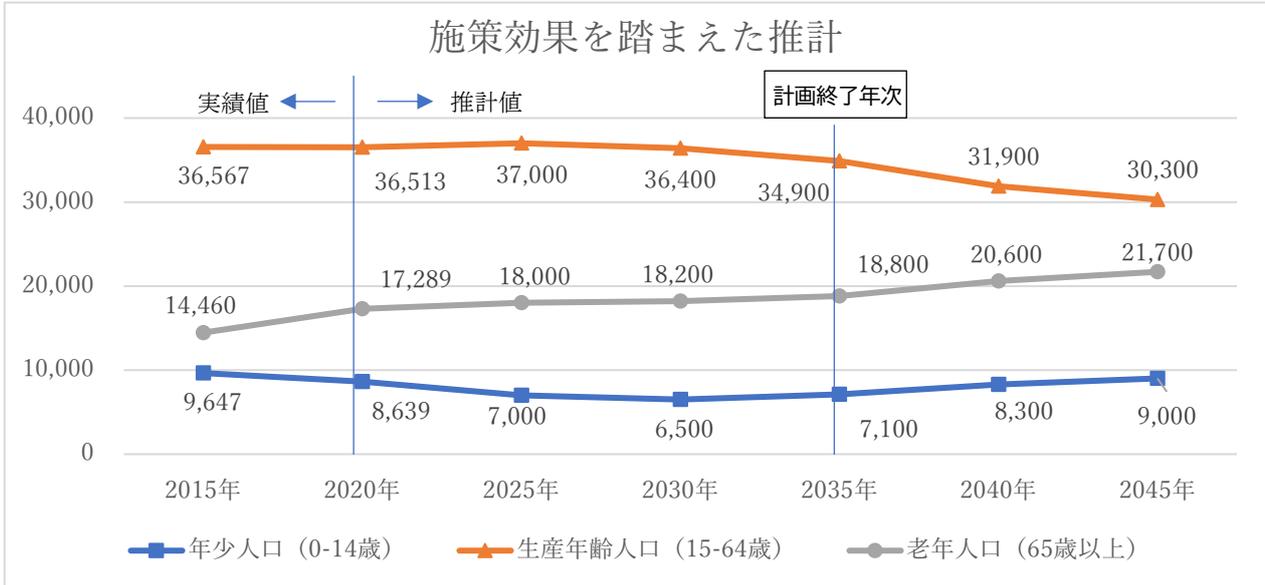


出典:「令和6年度人口推計報告書」

図 白井市の将来人口推計(総人口)

(2) 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傾向ですが、若い世代や子育て世代への支援の充実によって、生産年齢人口の減少を緩やかにし、年少人口を維持することを見込みます。



出典:「令和6年度人口推計報告書」

図 白井市の将来人口推計（年齢3区分別人口）

2.4 将来都市構造

白井市第6次総合計画では、以下のような将来都市構造を定め、ゾーンや拠点、軸を定めています。本計画においても、この将来都市構造を継承します。

これまで築き上げてきた白井市の財産であるみどりを活かすために、白井市全域で「人とみどりの共生」を意識し、みどりを活かした美しい景観やおしゃれさの追求など人とみどりが共生するまちづくりを進めます。

中でも「地域の魅力活用エリア」では、地域の特性や魅力を活かしたまちづくりを進め、「市街地ゾーン」では、人のくらしや産業を中心としたまちづくりを進めます。

「中心都市拠点」では、コンパクトでにぎわいのある拠点づくりを進め、「生活拠点」では、地域住民のくらしを支える拠点づくりを進めます。

また、「広域幹線軸」や「地域軸」では、利便性を活かして沿道などに産業を誘致し、「中心都市拠点」や「生活拠点」と市内の各地域、そして市外を各軸によって結ぶことで、にぎわいの創出や利便性の向上を図ります。

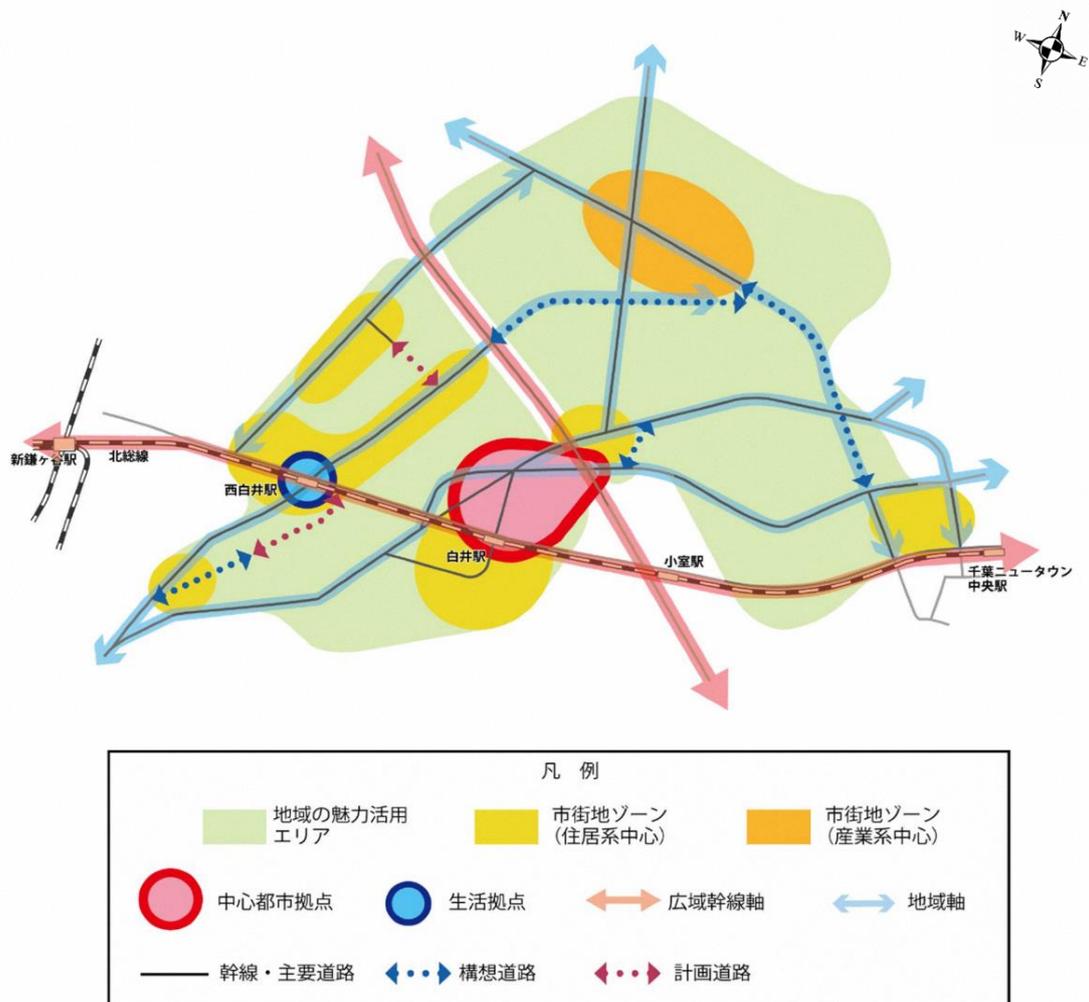


図 将来都市構造

3. 都市づくりの前提とする特性と課題

3.1 人口・生活

市内の人口は、2025年3月末時点で61,974人となっています。すべての年代の人口は、2018年までは増加傾向にありましたが、以降は減少傾向に転じています。一方で、高齢者の人口は現在も増加傾向にあり、今後もその傾向は続くことが見込まれています。

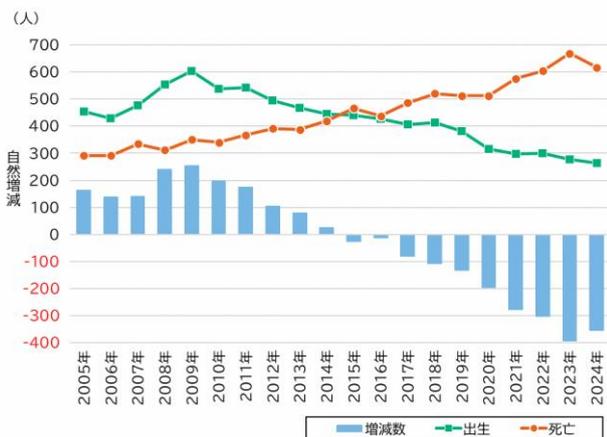
1世帯当たりの人員数は、2025年3月末時点で2.26人であり、近年減少傾向にあります。



出典：住民基本台帳人口

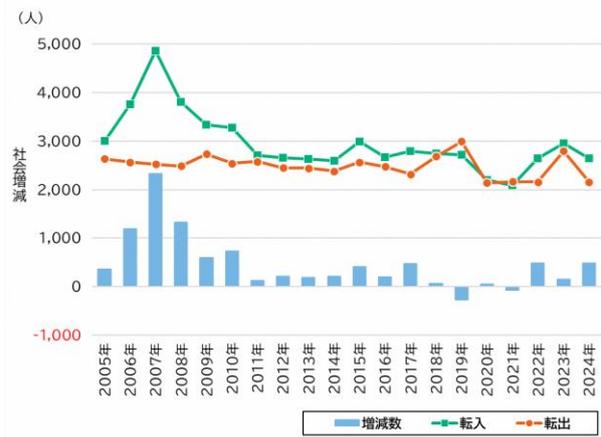
図 年代別の人口推移・1世帯当たりの人員数推移

人口の自然増減・社会増減の推移に着目すると、近年では自然減の傾向にあります。



出典：千葉県毎月常住人口調査

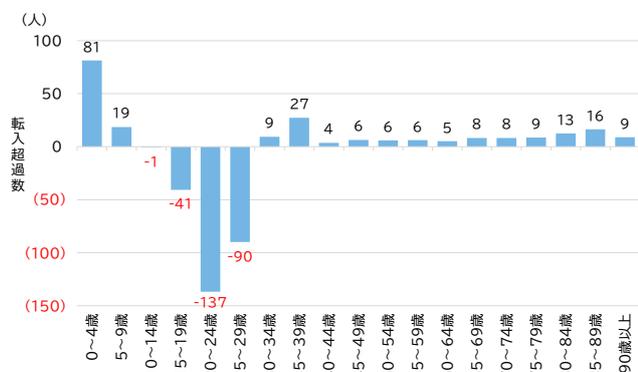
図 出生数・死亡数・自然増減数の推移



出典：千葉県毎月常住人口調査

図 転入数・転出数・社会増減数の推移

また、近年における本市の転出入超過数を年代別にみると、15歳から29歳の3区分の転出超過が顕著となっています。



出典：住民基本台帳人口移動報告

図 年代別の転出超過数（2014～2023年における年平均値）

同様に、若い世代や高校生の今後の居留意向をみると、「住み続けたい」と回答した割合は約2割にとどまります。

《若い世代アンケート調査》

Q.あなたは、将来的なライフプラン(就労、妊娠、出産、子育てなど)を想定したとき、白井市に住み続けたいと思いますか。それとも市外に移住したいと思いますか。

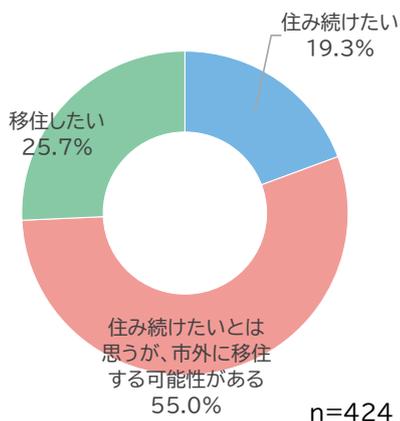


図 若い世代の居留意向

《高校生アンケート調査》

Q.18歳時点(高校生の場合、高校卒業時点)で希望する進路よりさらにあと、将来的なライフステージ(結婚、妊娠出産、子育てなど)の中で、白井市に住み続けたいと思いますか。

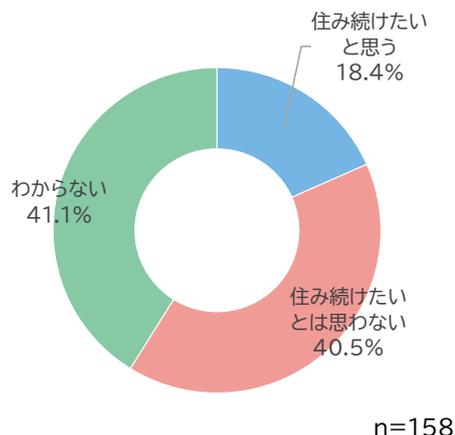
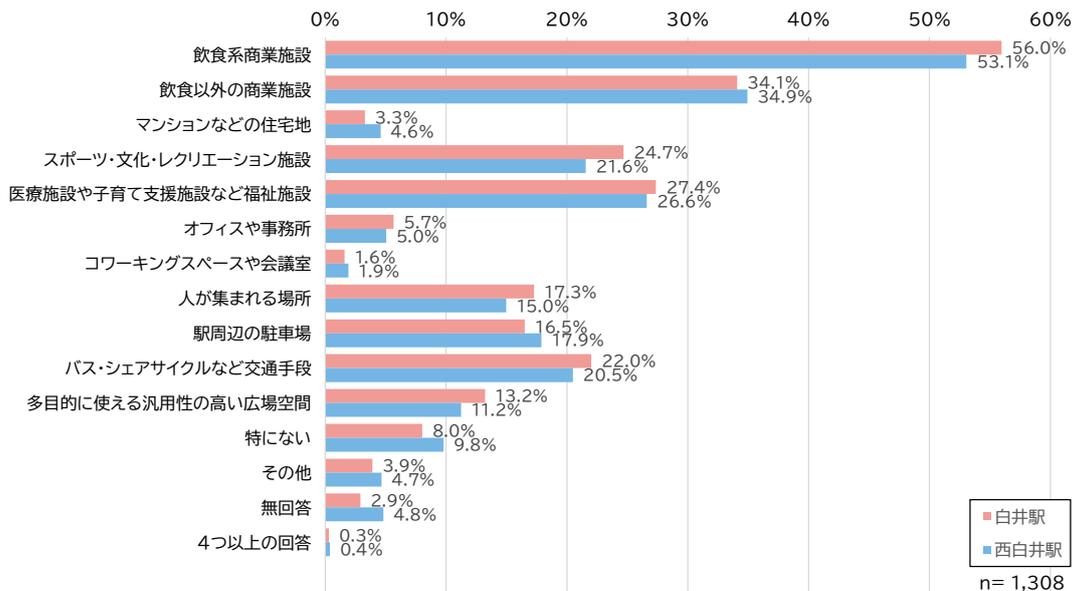


図 高校生の居留意向

住民アンケート調査では、白井駅前・西白井駅前に求める都市機能として、飲食店・商業施設と回答した割合が高くなっていることから、市内の拠点となる地域におけるにぎわいづくりを求める声が多いことが推察されます。

《住民アンケート調査》

Q.あなたが、白井駅前及び西白井駅(駅から約200~300mの範囲)で特に重要であると考える施設・機能は何ですか。3つまで○



出典:第15回住民意識調査結果報告書(白井市)

図 白井駅及び西白井駅周辺に求める都市機能

【人口・生活に関する課題】

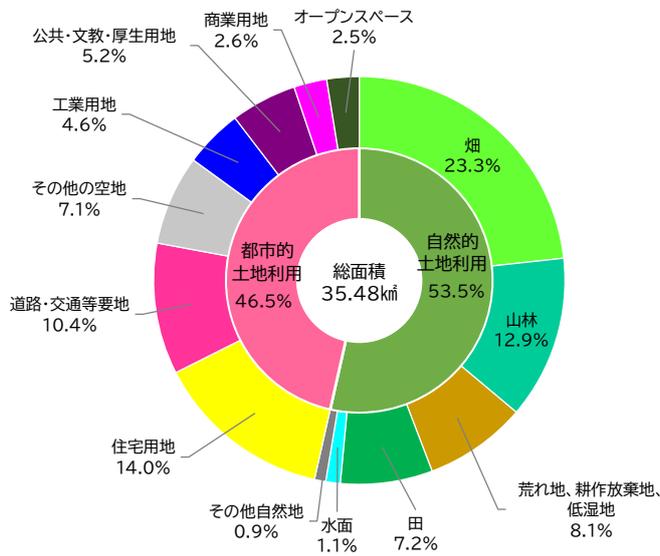
- ・ 市内における高齢化が今後も進行することが見込まれていることから、年代別の人口のバランスを保つことや、高齢化の進展を見据えた環境の整備が重要です。
- ・ 1世帯当たりの人員数が減少傾向にあり、市民の地域との繋がりが希薄化することが懸念されます。地域コミュニティをいかに持続的に運営し、多様な市民が地域社会に参画できる仕組みを作るかが課題です。
- ・ 市内における人口の自然減・社会減がともに進んでいること、若い世代の転出超過が多いこと、定住の継続を希望する若い世代が少ないことから、特に市の将来を担う子育て世代にとっての「居住地としての魅力向上」が必要です。
- ・ 駅前において飲食店・商業施設等を求める声が多いことから、住民や事業者と連携して、市内の拠点となる市街地においてにぎわいを創出することが求められます。

3.2 土地利用・産業

土地利用をみると、本市は都心から 30km 圏にありながら、自然的土地利用が市域の半分以上を占め、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あふれています。

しかしながら、農業の担い手の減少などにより、市内の耕作放棄地面積は増加傾向にあります。

都市的土地利用に着目すると、千葉ニュータウン地域をはじめとする市街地においては、未開発の区域は限られている状況です。



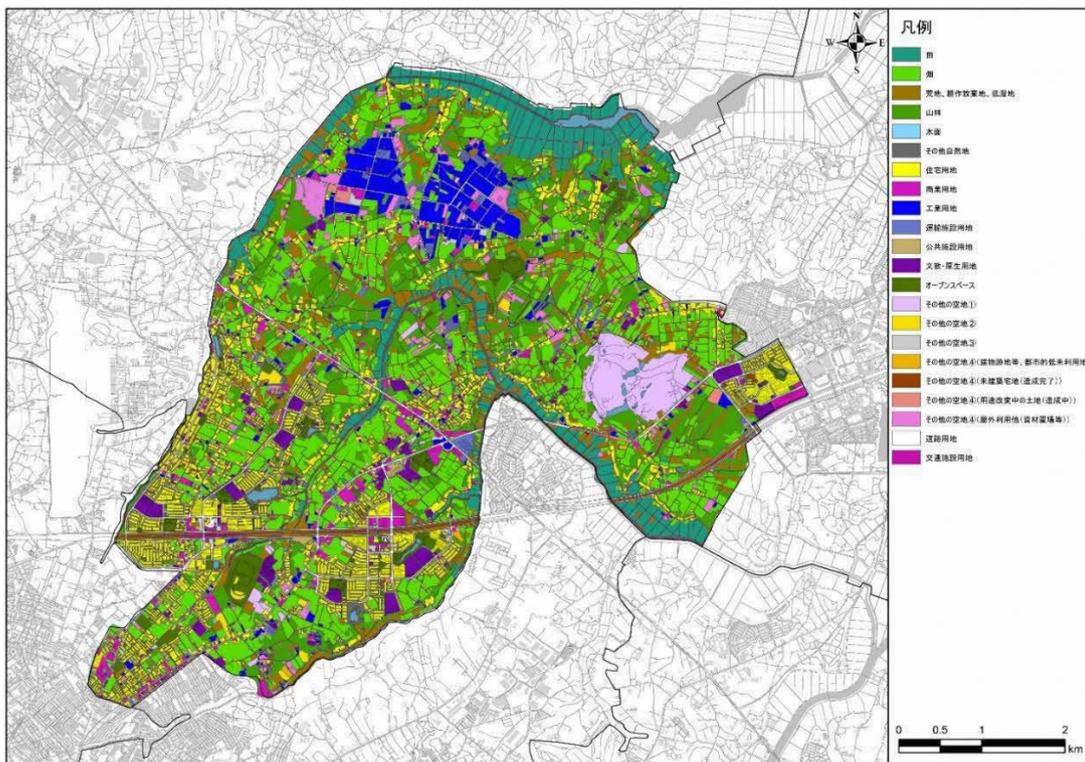
出典：令和3年度白井市都市計画基礎調査

図 土地利用の面積割合（2021年）



出典：農林業センサス

図 耕作放棄地面積推移



出典：令和3年度白井市都市計画基礎調査

図 土地利用現況図（2021年）

本市内には、千葉県の内陸工業団地で最大規模の白井工業団地が立地しているほか、成田空港の拡張・北千葉道路延伸が構想されていることから、本市の産業振興にあたってのポテンシャル向上が期待されています。

また、住民アンケート調査では、市全域の都市づくりに望むこととして「地域経済の活性化や雇用促進のための企業誘致推進に係る都市環境整備」や「現在の市街地の未利用地の活用」を回答した割合が高く、計画的な整備による土地の活用が望まれています。

本市では、地域特性や市の強みを活かした企業誘致を推進するため、白井市産業振興ビジョンに基づき、白井市企業誘致基本方針を定めて、企業誘致を進めています。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。

《住民アンケート調査》
Q.あなたが、これからの市全域の都市づくり(土地の使い方や開発の方向性)に望むことは何ですか。

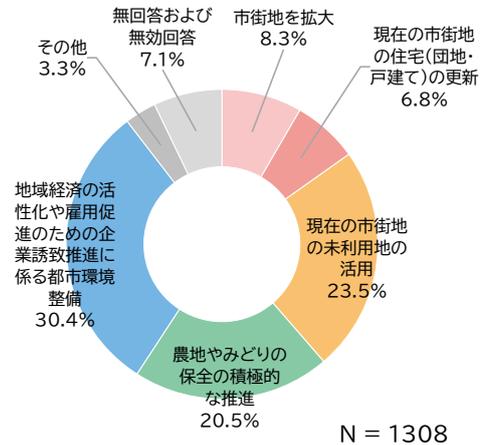
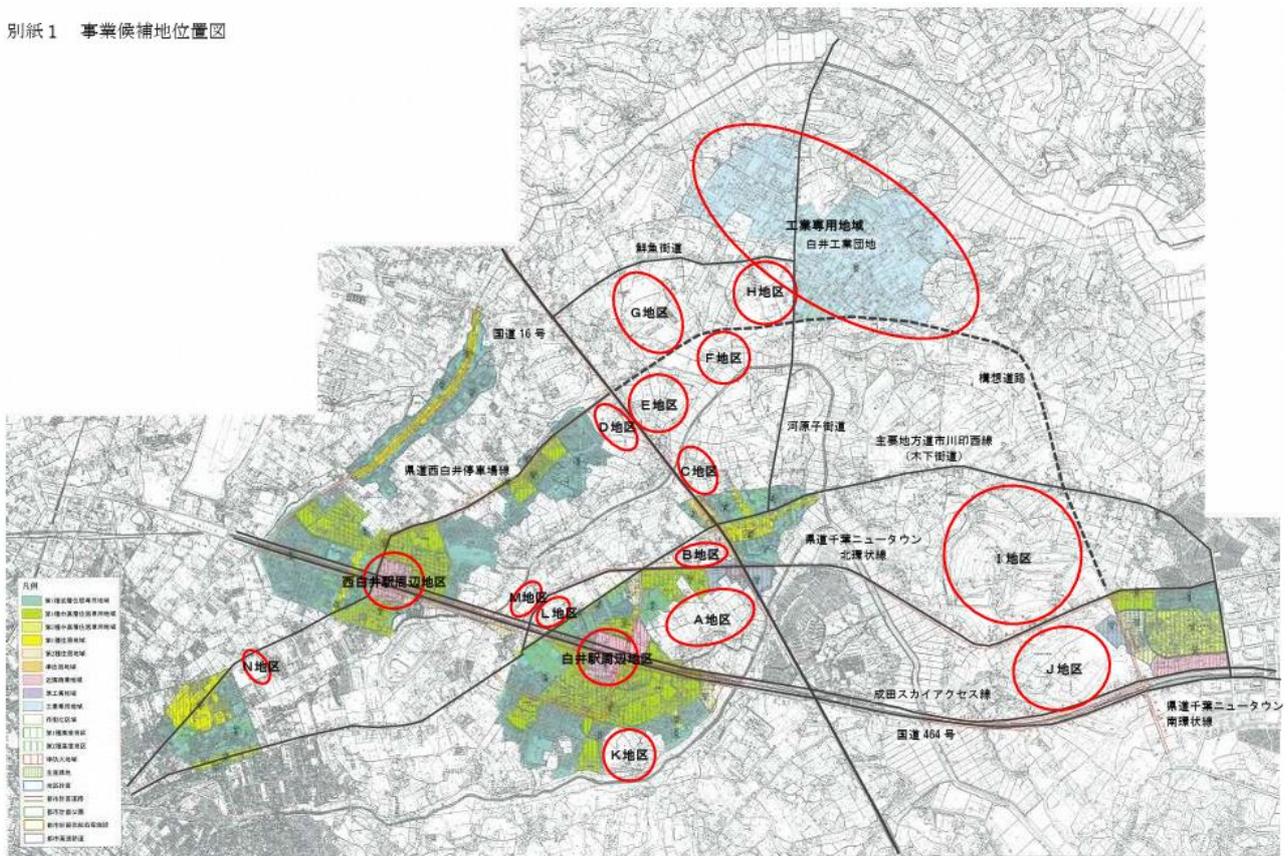


図 市全域の都市づくりに望むこと

別紙1 事業候補地位置図



出典:白井市企業誘致基本方針(白井市)

図 事業候補地(誘致エリア)

本市の都市計画の状況を見ると、市域の76.1%が市街化調整区域で、市街化区域は23.9%となっています。市街化区域のうち、68.3%が住居系の用途地域が占めています。

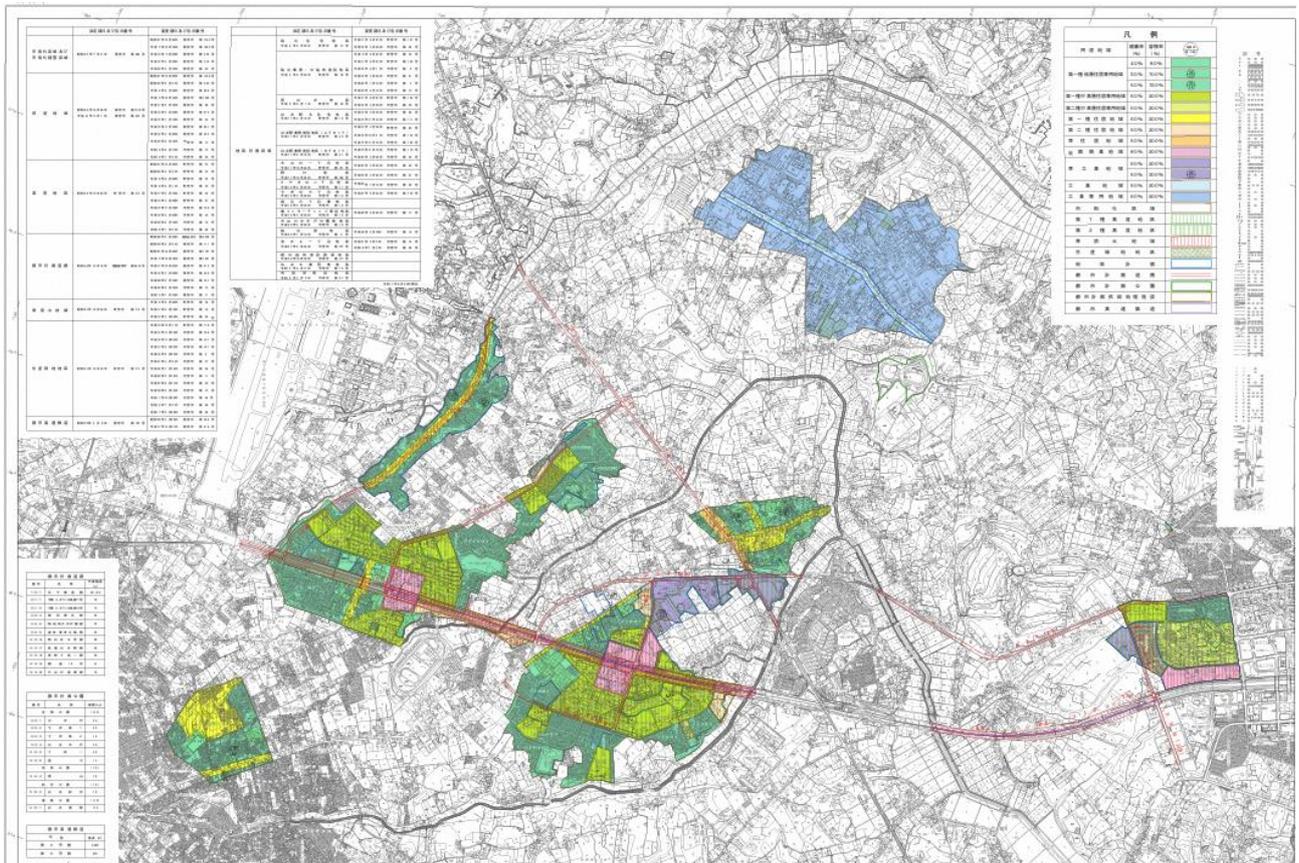
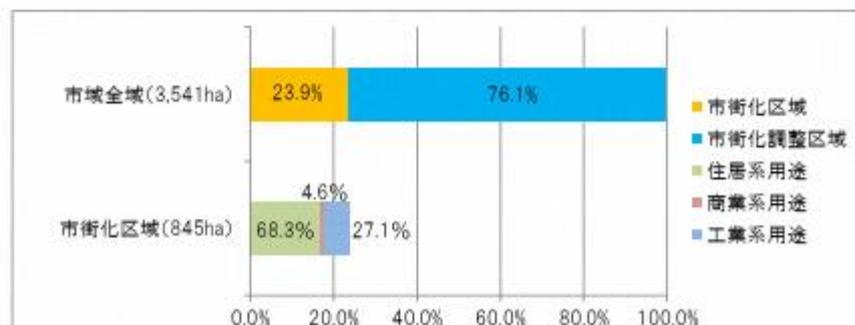


図 白井市都市計画図

		面積	市域に 対する割合	市街化区域に 対する割合		市域に 対する割合	市街化区域に 対する割合	
都市計画区域(市内全域)		3,541ha (3,548ha)						
市街化調整区域		約 2,696ha						
市街化区域	1	第1種低層 住居専用地域	約 301ha	約 8.5%	約 35.6%	住居系 用途 約 577ha	約 16.3%	約 68.3%
	2	第1種中高層 住居専用地域	約 154ha	約 4.3%	約 18.2%			
	3	第2種中高層 住居専用地域	約 27ha	約 0.8%	約 3.2%			
	4	第1種住居地 域	約 55ha	約 1.5%	約 6.5%			
	5	第2種住居地 域	約 34ha	約 1.0%	約 4.0%			
	6	準住居地域	約 6ha	約 0.2%	約 0.7%			
	7	近隣商業地 域	約 39ha	約 1.1%	約 4.6%	商業系 用途 約 39ha	約 1.1%	約 4.6%
	8	準工業地 域	約 36ha	約 1.0%	約 4.3%	工業系 用途 約 229ha	約 6.5%	約 27.1%
	9	工業地 域	約 13.5ha	約 0.4%	約 1.6%			
	10	工業専用地 域	約 179.5ha	約 5.1%	約 21.3%			
合計		約 845ha	約 24%	—	—	—	—	



※2022 (令和 2) 年 7 月 5 日現在

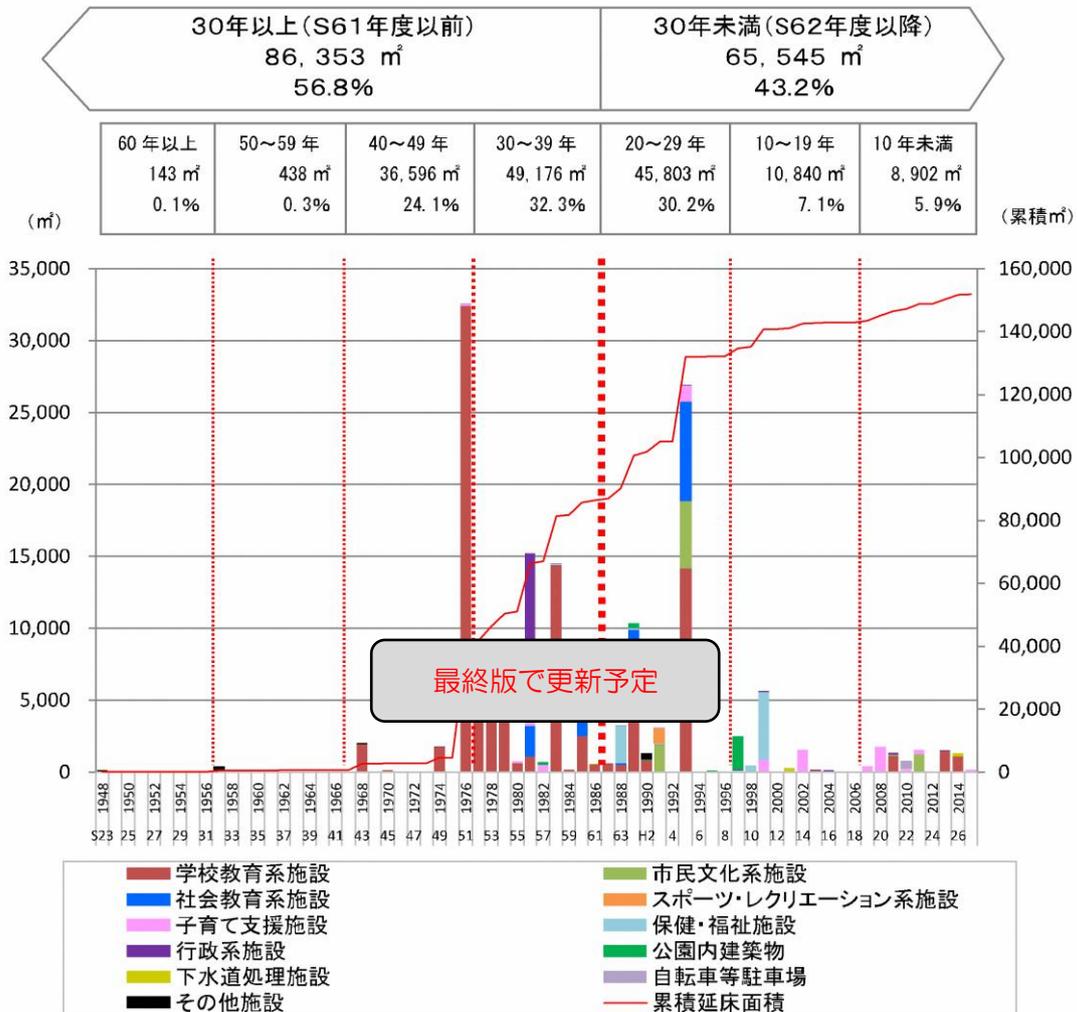
図 区域区分と用途地域の状況

【土地利用・産業に関する課題】

- ・ 本市の半分以上が自然的土地利用を占め、谷津田・梨園・公園・緑道など、多様なみどりが存在しています。こうした自然環境を保全し、自然とともに共生していくことが重要です。
- ・ しかしながら、本市内における耕作放棄地は増加傾向にある状況です。今後は、農地の健全な保全に努める必要があります。
- ・ 千葉県の内陸工業団地で最大規模の白井工業団地が立地していること、成田空港の拡張・北千葉道路延伸が構想されていることなどを好機ととらえ、産業の活性化を図っていくことが求められます。
- ・ 一方、未開発の市街地は限られていることから、合理的に土地利用を進めていくとともに、土地利用のあり方の見直しを含めて検討を進めていくことが課題となります。

3.3 公共施設等

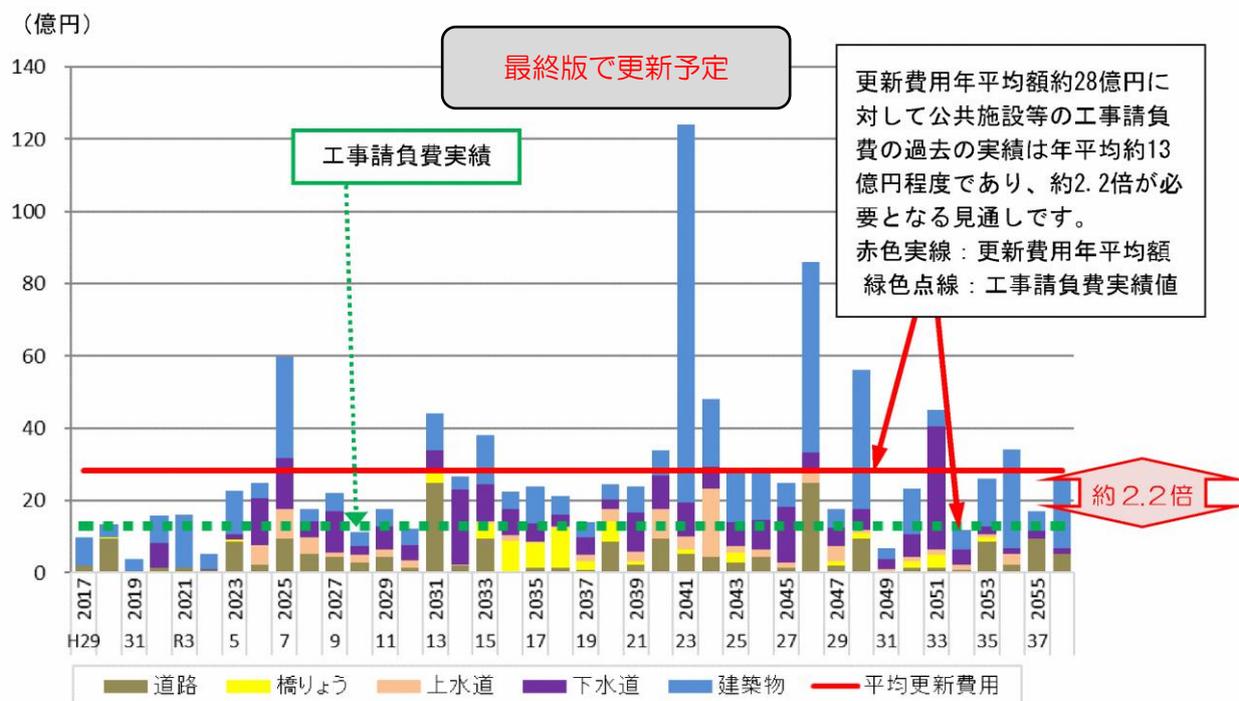
本市では、千葉ニュータウン事業による急速な人口増加に伴う行政需要に対応するために、昭和50年代～平成初期(おおむね1975～1990年頃)にかけて、公共施設を短期間のうちに整備してきました。千葉ニュータウン事業による街開きから40年以上が経過する中で、公共施設については、今後一斉に建替え等の更新時期を迎えることが見込まれています。



出典：白井市公共施設等総合管理計画

図 建築年度別・用途分類別延床面積（2015年度末時点）

また、本市内における公共施設の更新費用の総額は、平成 29(2017)年からの 40 年間で 1,129 億円であり、1 年あたりの平均で約 28 億円となります。一方で、本市における公共施設等に係る工事請負費等の過去の実績額は、1年あたりの平均で約13億円程度です。これを、公共施設の更新に充当可能な財源の見込み額であると仮定すると、現在本市が保有している全ての公共施設を令和 38(2056)年まで更新し続けるためには、充当可能な財源見込み額の約 2.2 倍の更新費用が必要となります。



出典：白井市公共施設等総合管理計画

図 公共施設等の更新費用推計

【公共施設等に関する課題】

- 公共施設の更新時期が今後一斉に到来することが見込まれているとともに、すべての公共施設を更新し続けることが困難であることから、将来の利用需要等に合わせて更新の優先順位を定めるとともに、限りある予算や人員を適切に配分することが必要です。

3.4 交通・移動

本市と柏方面・千葉方面を接続する国道16号が南北を縦断し、本市と成田空港を接続する国道464号が東西を横断しています。国道を補完する県道として、千葉県葛南地域と北総地域を結ぶ県道59号市川印西線と、本市中心部と千葉ニュータウン地域の駅周辺を結ぶ県道189号千葉ニュータウン北環状線(一部未開通)などが通っています。さらに、国道や県道を補完する市道が、市内を縦横に通っています。

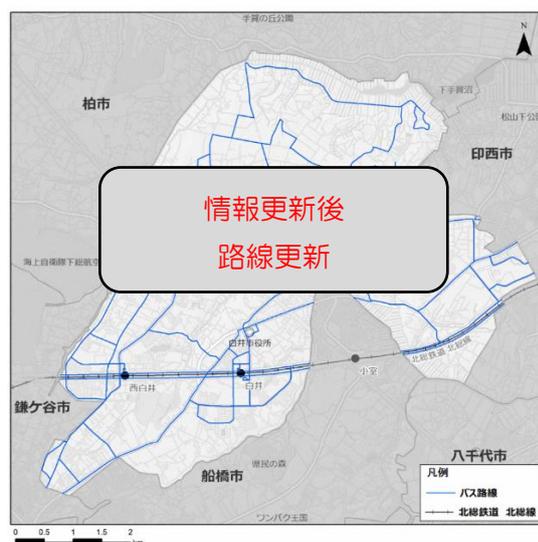


出典:白井市構想道路基礎検討書

図 市内の主な道路網

鉄道については、北総鉄道北総線が市内を東西に横断する形で運行しており、本市内には2つの駅(白井駅、西白井駅)が位置します。

また、路線バスについては、民間事業者2社が市内を運行しており、コミュニティバスが4路線(西ルート・東ルート・南ルート・北ルート)運行しています。



出典:国土数値情報/各バス事業者 HP(○年●月時点)

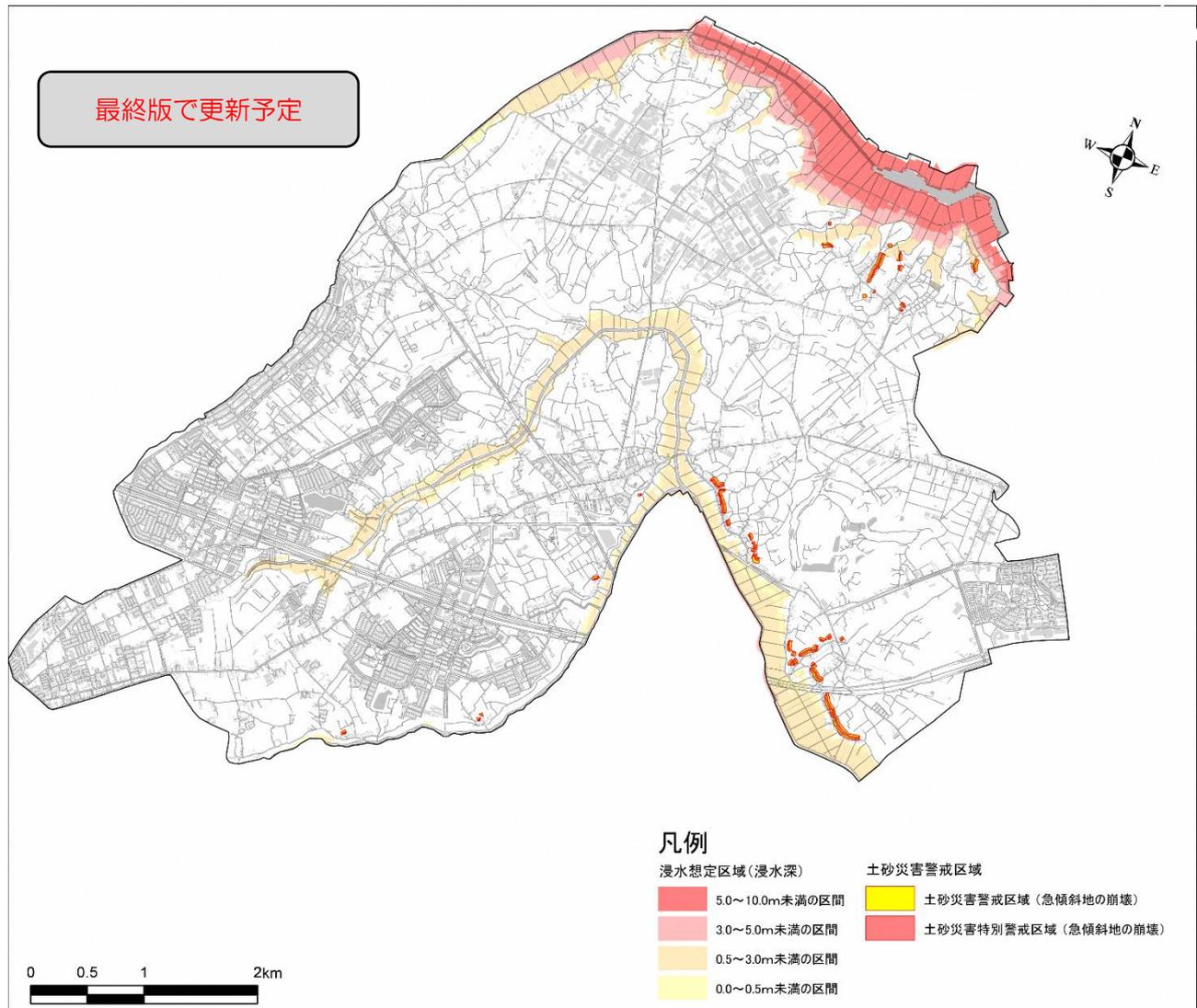
図 市内の鉄道・バス路線図

【交通・移動に関する課題】

- ・ 本市内における移動手段の中心が自家用車であること、県道189号の一部区間が未開通であることから、地域と連携しながら道路ネットワークの整備・維持管理を計画的に行っていく必要があります。
- ・ 一方、高齢化に伴い、今後自家用車を運転できない市民の増加が見込まれるため、自動車交通に過度に依存した交通体系から脱却する必要があります。
- ・ 本市内における公共交通機関の利便性への満足度は低い傾向にあることから、路線バスの定時性や速達性の確保、便数の維持など、利便性向上に向けた取組が求められています。
- ・ また、既存の駅やバス停留所から離れて住む人への対応や高齢者など移動に不安のある人への移動手段の確保など、誰もが気軽に移動できる体制の構築が求められます。

3.5 減災・防災・防犯

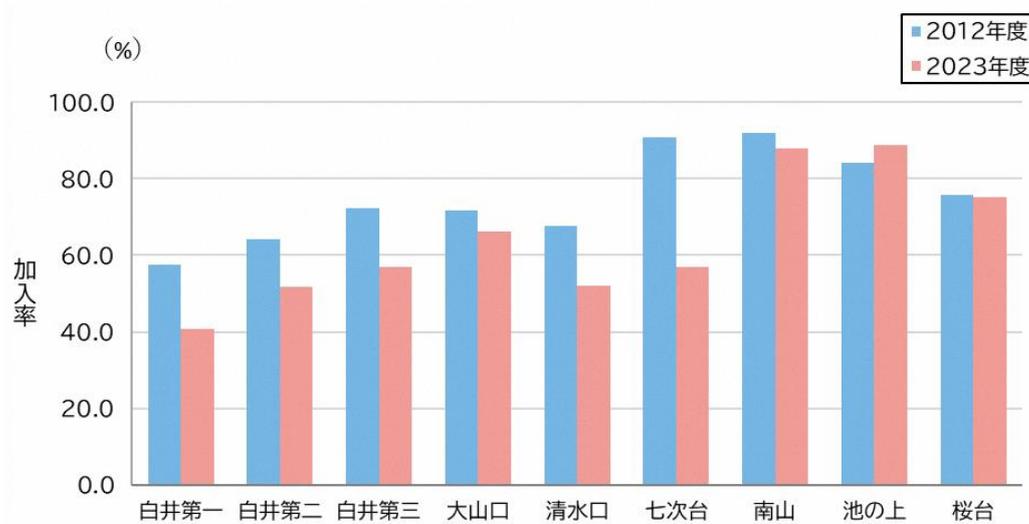
本市内における住宅・主な市有建築物の耐震化率は、それぞれ 92%・95%と 9 割以上となっています。また、本市は下総台地という強固な地盤をもち、付近に活断層が見受けられないなど、地震によって被害を受けるリスクは比較的低い環境にあります。しかしながら、市内の千葉ニュータウン以外の地域においては、風水害や土砂災害の被害を受けるおそれのある箇所があります。



出典: 白井市防災アセスメント調査報告書

図 浸水想定区域・土砂災害警戒区域

また、防犯・防災にあたって、地域コミュニティは重要な役割を果たしますが、市内の自治会加入率は減少傾向にあります。



出典:自治会加入世帯数(白井市)

図 小学校区別自治会加入率

【減災・防災・防犯に関する課題】

- ・ 市内の公共施設の大部分が耐震化されている一方で、災害時に被害を受けるリスクの高い建築物や地域は未だ存在している状況にあります。このことから、災害に強い都市構造の構築が重要な課題です。
- ・ 地域コミュニティが希薄化しつつある中で、安心・安全を維持するためには、犯罪を誘発しない環境を形成するとともに、各市民の防犯意識を向上させる必要があります。また、災害時に適切な行動を取るために、自助による各市民の防災意識の向上、共助による地域の防災力の向上が求められます。

4. 戦略プラン

4.1 戦略とはなにか

総合計画で示されている将来像を実現するにあたり、本計画では都市づくりの面で戦略的に取組を展開することを目指します。

本計画では、白井市が置かれている状況や市民アンケート結果、WS などの市民参画、社会潮流などを踏まえて、都市づくりに係る施策を立案するにあたっての大きな方向性として、6つの戦略を設定しました。

4.2 総合計画基本構想における目指すまちの姿と戦略の関係性

白井市第6次総合計画では、将来像の実現に向けたまちづくりを進める上で目指すべき方向性として、「6つの目指すまち」を定めています。

本計画では、「6つの目指すまち」から、都市づくりにあたり着目するキーワードを抽出し、6つの都市づくりの「戦略」の関係性は以下のとおりです。



図 総合計画の目指すまちの姿と本計画の戦略との関係性

4.3 本計画における都市づくりを進める6つの戦略

4.3.1 戦略1.住みやすい都市づくり

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住みやすい、住み続けたいと感じる環境を整えていきます。

(1) 若い世代にとって暮らしやすい住環境整備

- ・ 中心都市拠点などにおいて、より充実した子育て支援施設の整備について検討を行います。
- ・ 若い世代を対象とした、住居の整備を促進します。
- ・ 空き家や未利用地の有効的な利活用を促進します。
- ・ 新たなライフスタイルに対応した、ゆとりある居住空間の形成に向けた検討を行います。

(2) 魅力的なニュータウンの維持、向上

- ・ 千葉ニュータウン事業によって整備された団地の管理の適正化や更新に向けた支援を推進します。
- ・ 千葉ニュータウン事業によって整備された戸建て住宅地の住環境の維持、向上の支援を推進します。

(3) 白井らしい景観の維持、向上

- ・ 既存のみどり豊かな自然資源や歴史・文化資源を活かした、景観の維持、向上に向けた取組を検討します。
- ・ 千葉ニュータウン事業によって整備された、ゆとりある生活景観の維持、向上に向けた取組を検討します。

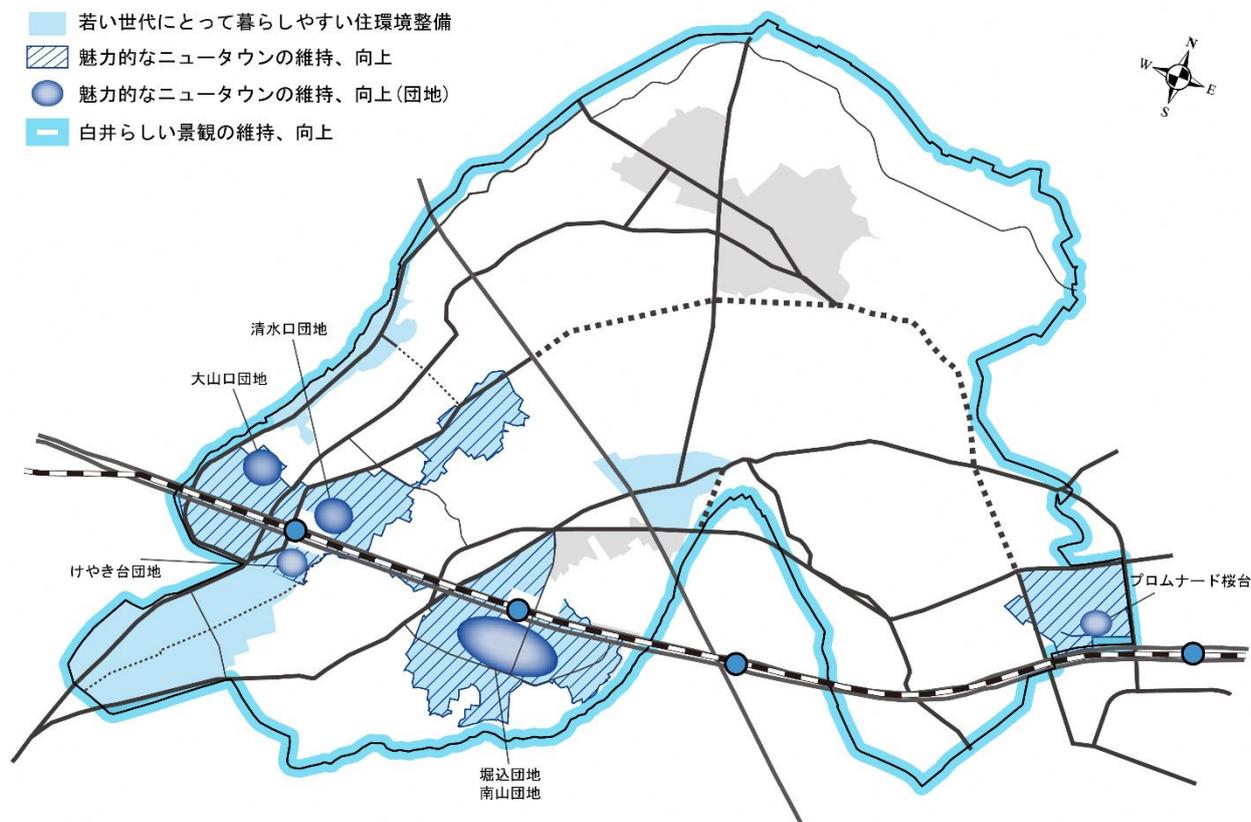


図 戦略1.住みやすい都市づくりの取組方針図

4.3.2 戦略2.みどりが包む都市づくり

山林や雑木林、河川、田園など市街地の外側に広がるみどりと市街地内の緑地や樹木などのみどりがチェーンのように連なる、みどりのネットワークを形成します。

また、みどり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、市街地内外に関わらず、市内のみどりの利活用を進めます。

(1) みどりの保全と継承・共生

- ・ 谷津をはじめとした、白井市固有の自然資源の保全、継承に取り組めます。
- ・ 生物多様性の確保に向けて、みどりのネットワークを形成します。
- ・ ネイチャーポジティブの実現に向けて、既存の自然資源の継承に取り組むとともに、より豊かな自然環境の整備に向けた検討を行います。
- ・ 新たな産業等を創出する土地利用を推進するエリアでは、自然環境との共生を図ります。

(2) みどりに触れる空間の整備

- ・ 市民の森や河川沿いなど、みどりに触れ、癒しやレクリエーション、環境学習の場となる空間の整備を進めます。

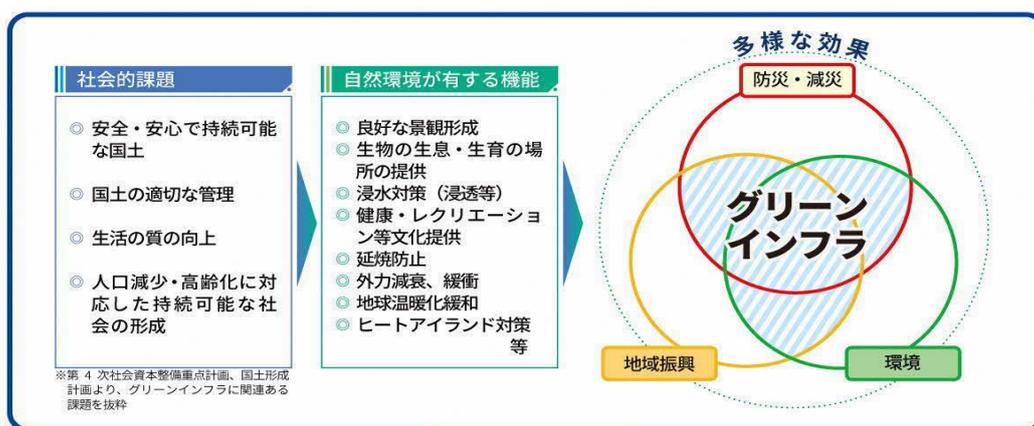
(3) みどりを活かしたにぎわいづくり

- ・ 都市公園や緑道など、コミュニティ形成やにぎわいづくりに寄与する空間や仕組みの整備を進めます。

(4) グリーンインフラの推進

- ・ みどりが持つ多様な機能に着目し、グリーンインフラの取組を進めます。

※グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用等において、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り組みです。



◎ 防災・減災や地域振興、生物生息空間の場の提供への貢献等、地域課題への対応

◎ 持続可能な社会、自然共生社会、国土の適切な管理、質の高いインフラ投資への貢献

出典：グリーンインフラポータルサイト(国土交通省)

図 グリーンインフラの考え方

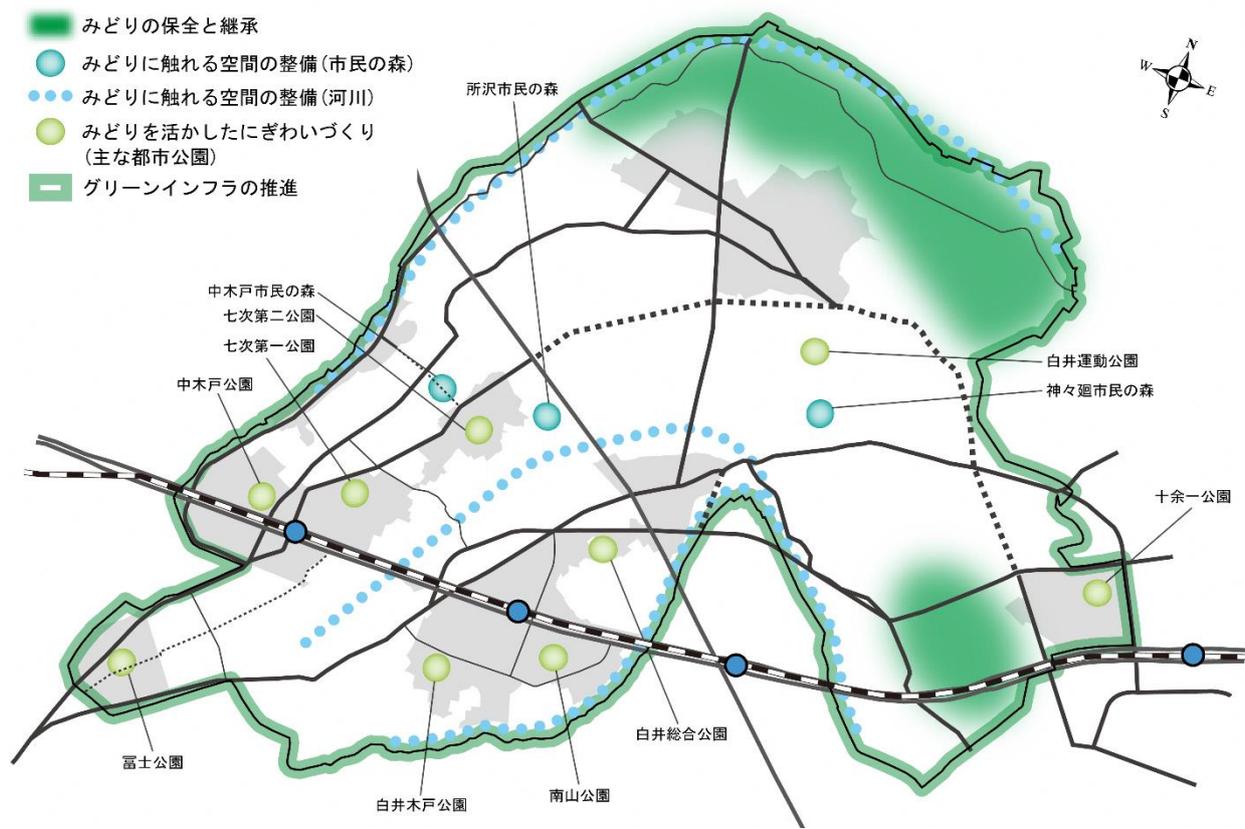


図 戦略2. みどりが包む都市づくりの取組方針図

4.3.3 戦略3. 拠点がつながる都市づくり

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について、機能の再編・充実を図ります。

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、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向上を図ります。

(1) 中心都市拠点・生活拠点の形成

- ・ 白井駅周辺をにぎわいや交流が生まれる拠点として位置付けて、施設の再編・充実を検討します。
- ・ 西白井駅周辺を地域の暮らしを支える商業や業務の拠点と位置付けて、施設の再編・充実を検討します。
- ・ 市役所周辺では、福祉・医療機能施設の集積による周辺地区の一体的な空間を維持します。

(2) 交流拠点の形成

- ・ 地域のコミュニティ形成の場となる、小中学校や各センターを中心として、住民や交流し支え合える空間と仕組みづくりに取り組みます。
- ・ 市民の健康維持・増進にも寄与する、外出や交流を促す空間や仕組みの整備について検討します。

(3) 様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク

- ・ 拠点・交流の場をつなげる、市内の計画道路の整備と構想道路の計画化を進めます。
- ・ 拠点・交流の場同士をつなげたり、容易にアクセスしやすくする移動手段や地域公共交通サービスの整備を進めます。

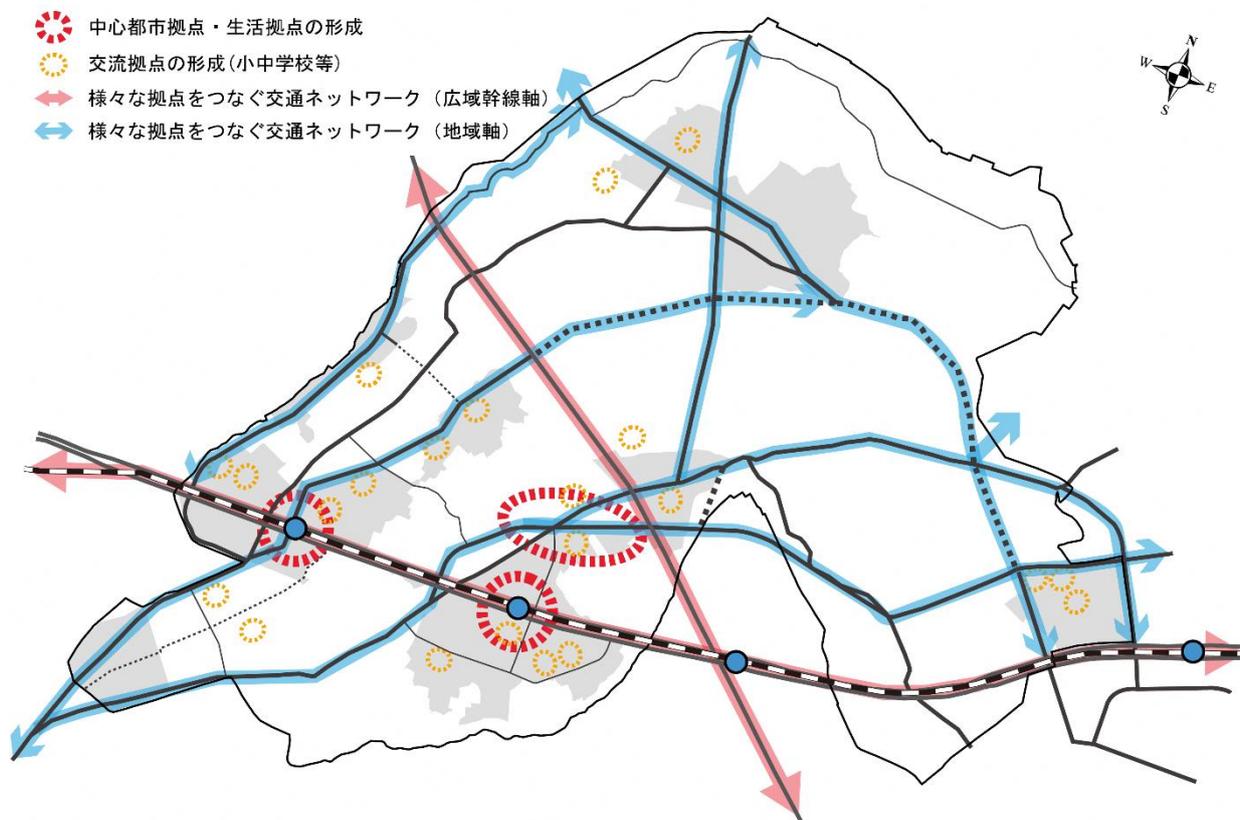


図 戦略3. 拠点がつながる都市づくりの取組方針図

4.3.4 戦略4.産業を支える都市づくり

持続的な行財政運営の実現に向けて、中心都市拠点である白井駅周辺はコンパクトでにぎわいのある拠点、生活拠点である西白井駅周辺は地域住民の暮らしを支える拠点となるよう、戦略3に掲げる方針と連動しながら、商業・業務機能の向上を図ります。

また、白井工業団地をはじめとした既存工業や、市内各地で営まれている商業、市の特産品である梨をはじめとした農業の活性化を図ります。

さらに、地域の魅力を活用するエリア(市街化調整区域)では、戦略2に掲げる方針と調和し、また、農地の保全・利活用を図りつつ、各地域の特性に応じ、土地所有者等の意向も踏まえて、新たな産業を生み出す土地利用も図ります。

(1) 中心都市拠点・生活拠点の形成(再掲)

- ・ 白井駅周辺をにぎわいや交流が生まれる拠点として位置付けて、商業施設も含めた施設の再編・充実を検討します。
- ・ 西白井駅周辺を地域の暮らしを支える商業や業務の拠点と位置付けて、商業施設も含めた施設の再編・充実を検討します。
- ・ 市役所周辺では、福祉・医療機能施設の集積による周辺地区の一体的な空間を維持します。

(2) 既存商工業の活性化

- ・ 白井工業団地のポテンシャルを顕在化させるインフラ整備を進めます。
- ・ 北千葉道路延伸や成田空港の発着枠拡大を見据えて、高いアクセス性を活かした白井工業団地の活性化について検討します。
- ・ 各商業地のにぎわいの創出や、回遊性の向上について検討します。

(3) 農地(休耕地)の保全・利活用

- ・ 休耕地を含めた農地の健全な状態の保全や利活用に向けた検討を行います。

(4) 新たな産業等を創出する土地利用の検討

- ・ 地域の魅力活用エリア(市街化調整区域)において、「事業候補地」を中心に、新たな産業を創出する土地利用について検討します。
- ・ 北千葉道路延伸や成田空港の発着枠拡大を見据えて、主に以下に示す範囲で高いアクセス性を活かした土地利用や産業誘致について検討します。

- ・ 白井IC(想定)から半径約1km、小室IC(想定)から半径約2kmの範囲
- ・ 国道16号沿道(市街化区域及びIC周辺検討地区を除く)
- ・ 国道464号沿道(市街化区域及びIC周辺検討地区を除く)
- ・ 北環状線(県道189号)及び木下街道(県道59号)沿道の国道464号白井市根交差点周辺から市役所入口交差点周辺
- ・ 北環状線(県道189号)(市街化区域及びIC周辺検討地区を除く)の福祉センター付近から印西市境

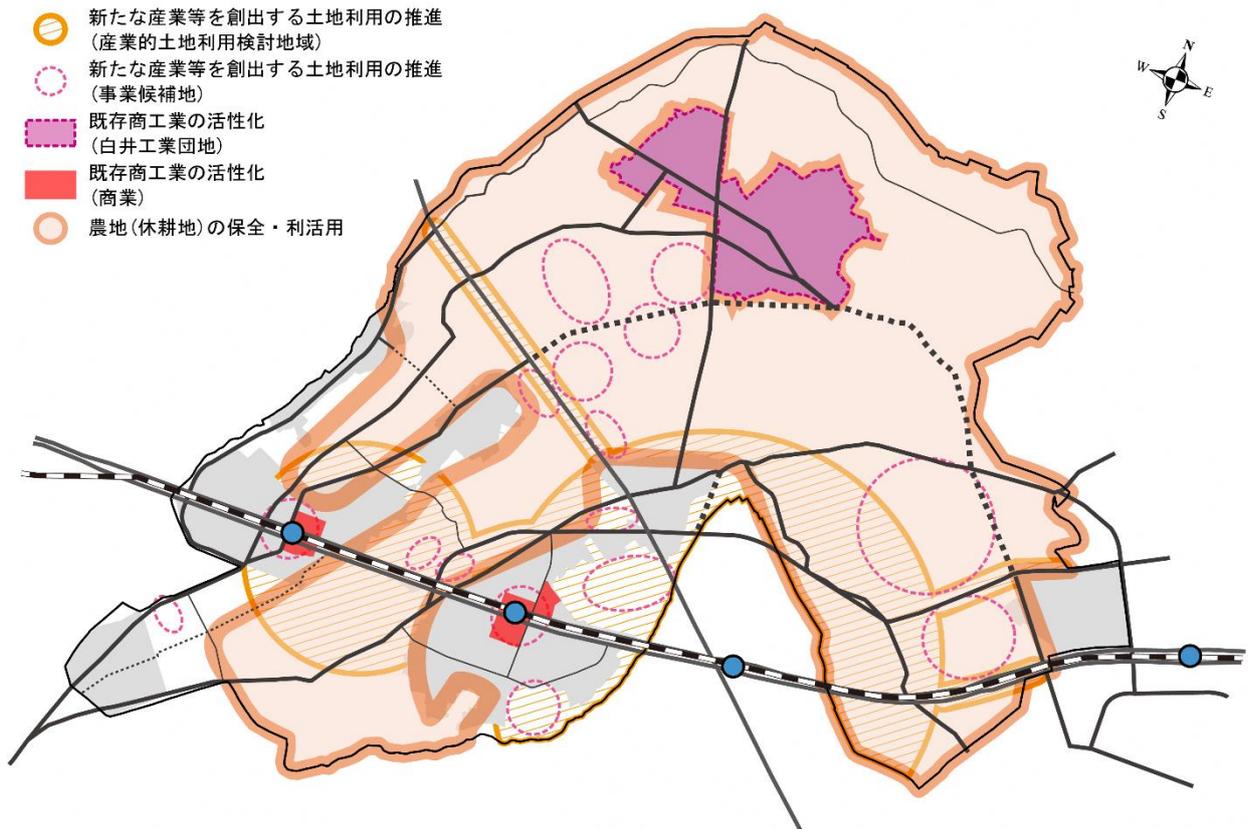


図 戦略4. 産業を支える都市づくりの取組方針図

4.3.5 戦略5. 災害に強い都市づくり

都市施設の計画的な維持管理・耐震化を進めるとともに、減災のための都市構造・土地利用を進めることで、災害に強い都市づくりを図ります。

また、災害時に市民や事業者が主体的に対応できるよう、防災への意識醸成による災害時の体制構築を図ります。

(1) 都市施設の計画的な維持管理・耐震化

- ・ 都市施設の計画的な維持管理や耐震化を進めます。

(2) 減災のための都市構造・土地利用の検討

- ・ 既存の公園や公共施設をはじめとした避難所・避難場所を効果的に配置します。
- ・ 新たな開発にあたっては、防災・減災に資する土地利用や施設配置の誘導について検討します。

(3) 防災への意識醸成・体制の構築

- ・ 自助・共助・公助による多様な主体の連携・協力による災害時の体制を構築します。
- ・ 市民や事業者の防災への意識醸成に向けて取り組みます。

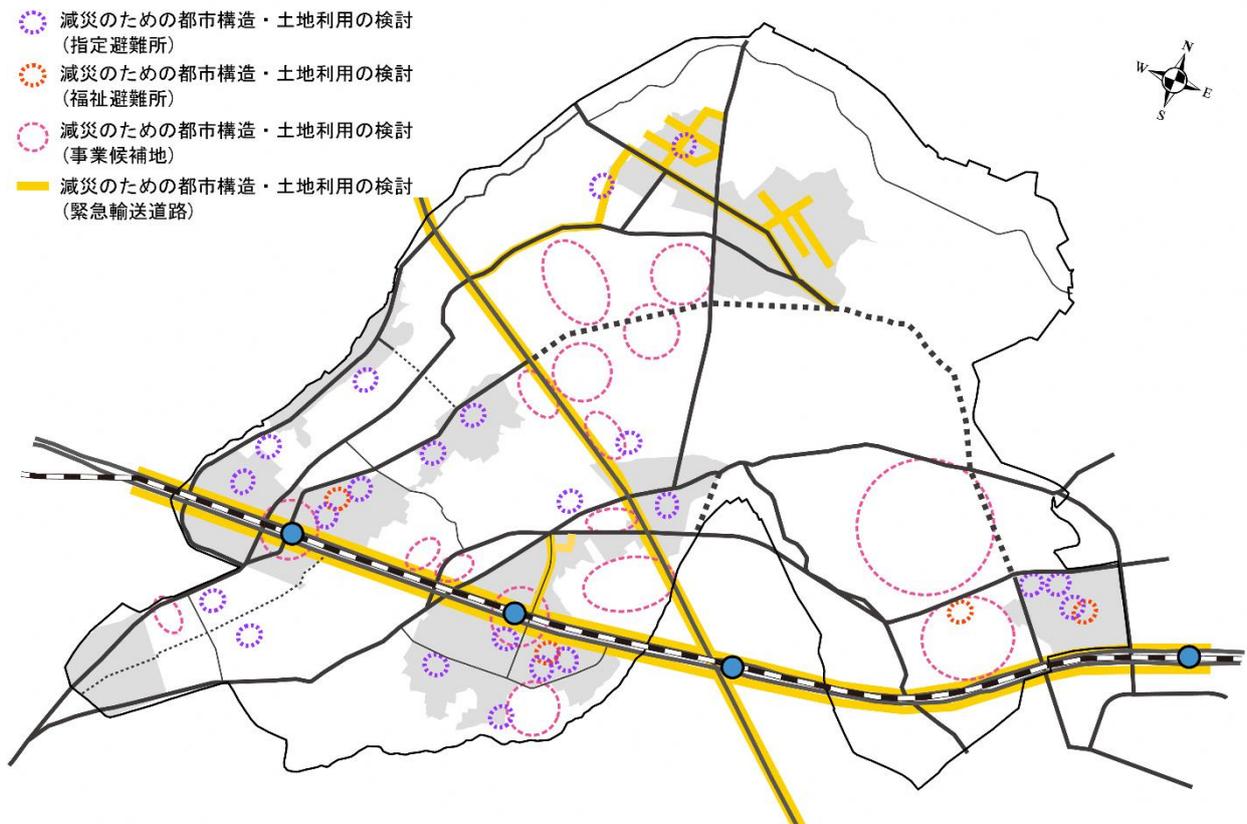


図 戦略5. 災害に強い都市づくりの取組方針図

4.3.6 戦略6.多様な主体の連携・協働による都市づくり

市民や事業者、学識など、市に関わる多様な主体と連携・協働して、地域の課題解決や魅力を最大化する都市づくりを進めていきます。

また、市が中心となって、多様な主体との連携・協働に向けたプラットフォームの形成を図ります。

(1) 公共空間の利活用

- ・ 地域の課題解決や魅力の最大化に向けて、民有地も含めた公共空間の利活用方法について検討します。

(2) 官民連携の推進

- ・ 地域の課題解決や魅力の最大化に向けて、市民や市民団体との連携・協働を進めます。

(3) 産学官連携の推進

- ・ 地域の課題解決や魅力の最大化に向けて、産学官の連携を進めます。

(4) プラットフォーム（中間支援組織）の形成

- ・ 多様な主体との連携・協働に向けた、プラットフォーム(中間支援組織)の形成に向けた検討を行います。

(5) 積極的な情報発信（シティプロモーション）

- ・ 積極的な情報発信やシティプロモーションに取り組めます。

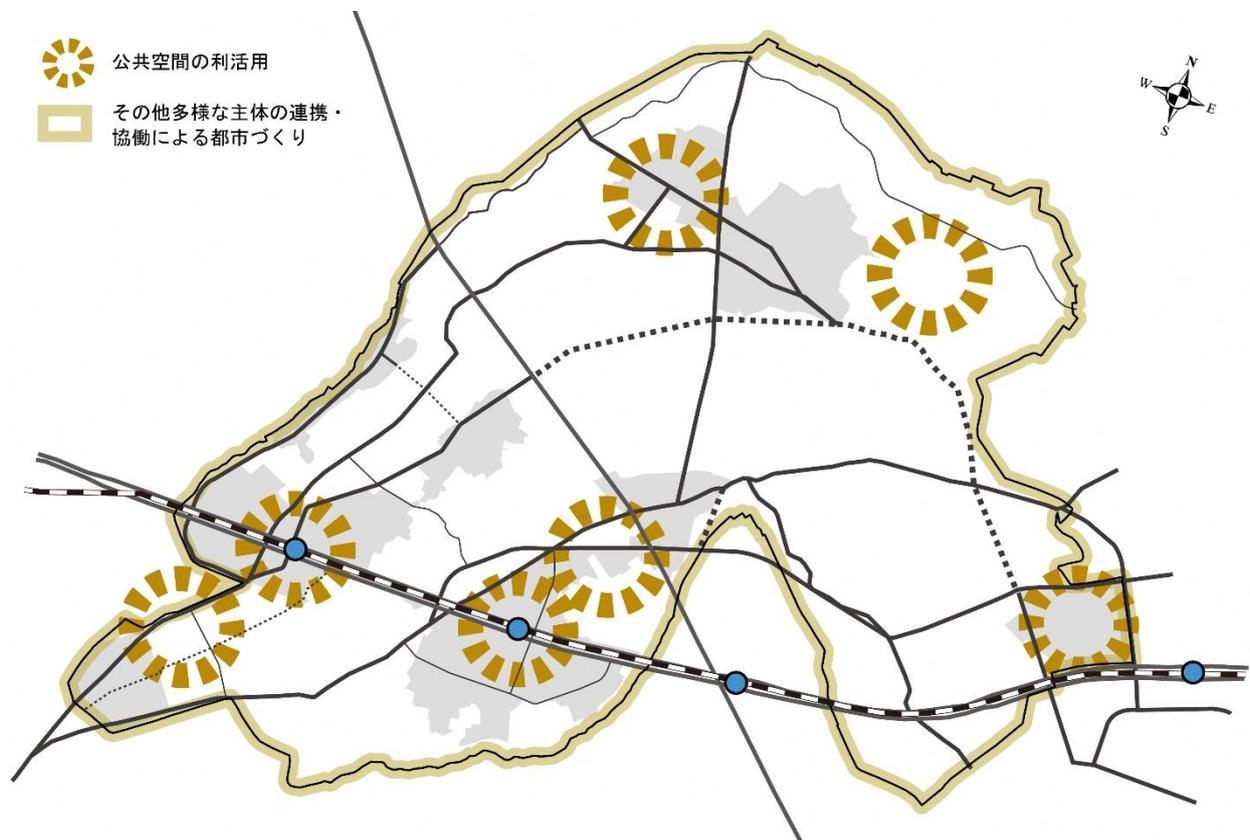


図 戦略6.多様な主体の連携・協働による都市づくりの取組方針図

5. 分野別の基本方針

5.1 土地利用の方針

将来都市構造の実現を計画的に進めていくため、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・高齢化やそれに伴う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。

5.1.1 市街地ゾーン（居住系中心）

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市街地環境の形成に向けた土地利用を図ります。

既成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、ライフステージや多様化するライフスタイルの受け皿となる住宅地を形成します。

(1) 低層住宅地区

- ・ ゆとりある居住地の維持
- ・ 公園をはじめとした緑地の維持管理・利活用
- ・ 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の創出
- ・ 梨園など農地の保全

(2) 中高層住宅地区

- ・ 近接する近隣商業サービス機能の維持
- ・ 公園をはじめとした緑地の維持管理・利活用
- ・ ニュータウン事業を契機に整備された団地やマンションの更新・再整備の検討

(3) 一般住宅地区

- ・ 公園をはじめとした緑地の維持管理・利活用

5.1.2 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。

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。また、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（西白井駅周辺除く）

- ・ 周辺の住宅地との調和を図りつつ、商業や業務を中心とした多様な機能の集積

（2）工業・物流地区

- ・ 物流関係、交通利便性、幹線道路を活かした、工業・物流機能の土地利用の推進
- ・ 操業環境の保全、改善
- ・ 工業団地の質の向上のための土地利用の誘導
- ・ 周辺地域への影響を抑えた、自然と共生した工業団地の形成

5.1.3 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

- ・ 梨園や田畑などの営農環境の保全
- ・ 周辺集落の自然と共存したゆとりある居住地の維持・改善
- ・ 市街地縁辺部及び集落とその周辺で無秩序な開発の抑制
- ・ 自然環境の保全、利活用
- ・ 文化・景観的資源の活用
- ・ 農業を軸とした地域振興の場の整備の検討
- ・ 事業候補地にける地域と調和した新たな土地利用の検討

(2) 低密度住宅地区

- ・ 自然と共存したゆとりある低層住宅地の形成
- ・ 無秩序な宅地開発の抑制と地区環境の整序化
- ・ 活用可能な市有地における、官民連携による地域振興や健康増進に資する周辺環境と調和した利活用の検討
- ・ 民間活力による富士南園広場の利活用

(3) 公益的施設誘導地区

- ・ 千葉ニュータウン北環状線（県道 189 号）及び木下街道（県道 59 号）沿道の国道 464 号白井市根交差点周辺から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、公益的な施設の誘導
- ・ 民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導

(4) 商業・物流地区

- ・ 千葉ニュータウン北環状線（県道 189 号）（市街化区域及び IC 周辺検討地区を除く）、民間活力によるにぎわいと交流が形成される、周辺の土地利用と調和した施設の立地誘導
- ・ 国道 16 号沿道（市街化区域及び IC 周辺検討地区を除く）及び国道 464 号沿道（市街化区域及び IC 周辺検討地区を除く）において、民間活力による、周辺の土地利用と調和した商業・物流施設や業務施設等の立地の誘導

(5) 産業融合検討地区

- ・ 既存産業のポテンシャル向上を図りつつ、新たな産業が融合した土地利用を検討・推進

(6) IC 周辺検討地区

- ・ IC を活用した民間活力による多様な産業の立地誘導を見越した検討
- ・ 多様な産業と併せた地域の振興に寄与する施設の立地の誘導
- ・ 自然環境の保全と開発の両立

5.1.4 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。

(1) にぎわい交流検討地区（白井駅周辺）

- ・ 民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導
- ・ 施設の更新や再配置、土地利用の見直し
- ・ 利便性の高い新たな居住環境の創出

(2) 商業業務地区（西白井駅周辺）

- ・ 民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地誘導
- ・ 駅勢圏などを対象とした近隣商業サービス機能と居住機能が複合した土地利用の促進
- ・ 施設の更新や再配置、土地利用の見直し

(3) 行政・福祉・医療地区（白井市役所周辺）

- ・ 市役所を中心とした福祉・医療機能施設の集積による周辺地区の一体的な空間維持交流機能の強化

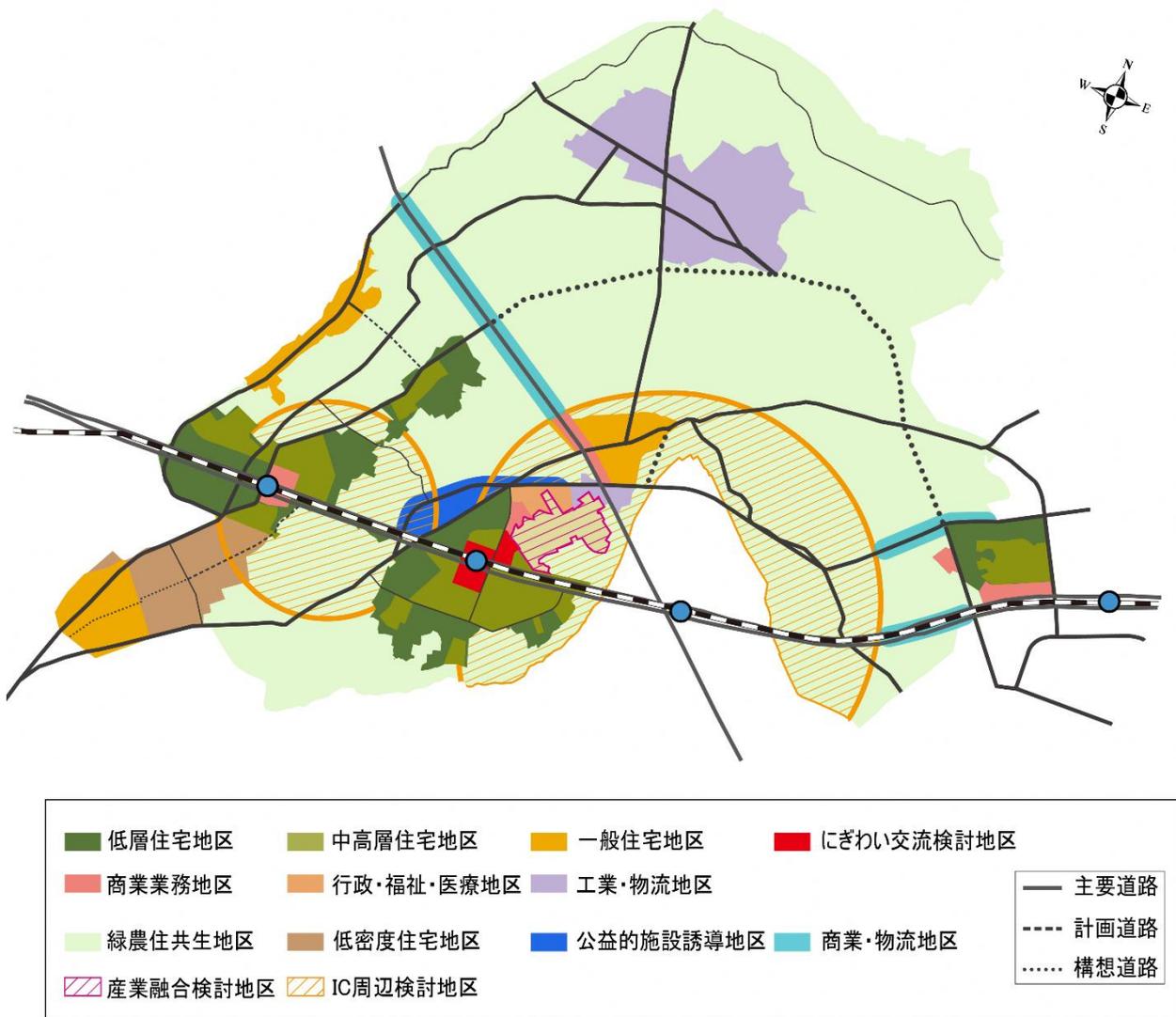


図 土地利用方針

5.2 都市施設の整備方針

都市施設の整備方針として、道路・交通施設及び公園・緑地、河川、上下水道等、その他都市施設の整備、維持、管理に関する方針を定めます。

5.2.1 道路・交通施設

市内と広域との円滑な連携を進めるとともに、自然環境に対する配慮した誰もが安全に移動できる交通体系を目指します。

すべての人が安全で安心して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を形成します。都市の骨格である、既存の幹線道路をより活かすための道路整備を進めます。また、道路状況の把握を行うとともに、適切な維持管理を行います。

特に、子どもや障がい者、高齢者をはじめとするすべての人々が安心して外出できる地域公共交通の充実を図ります。

(1) 道路

- ・ 道路ネットワークの形成（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）
- ・ 適切な維持管理
- ・ 自転車走行空間の整備

(2) 駅前広場

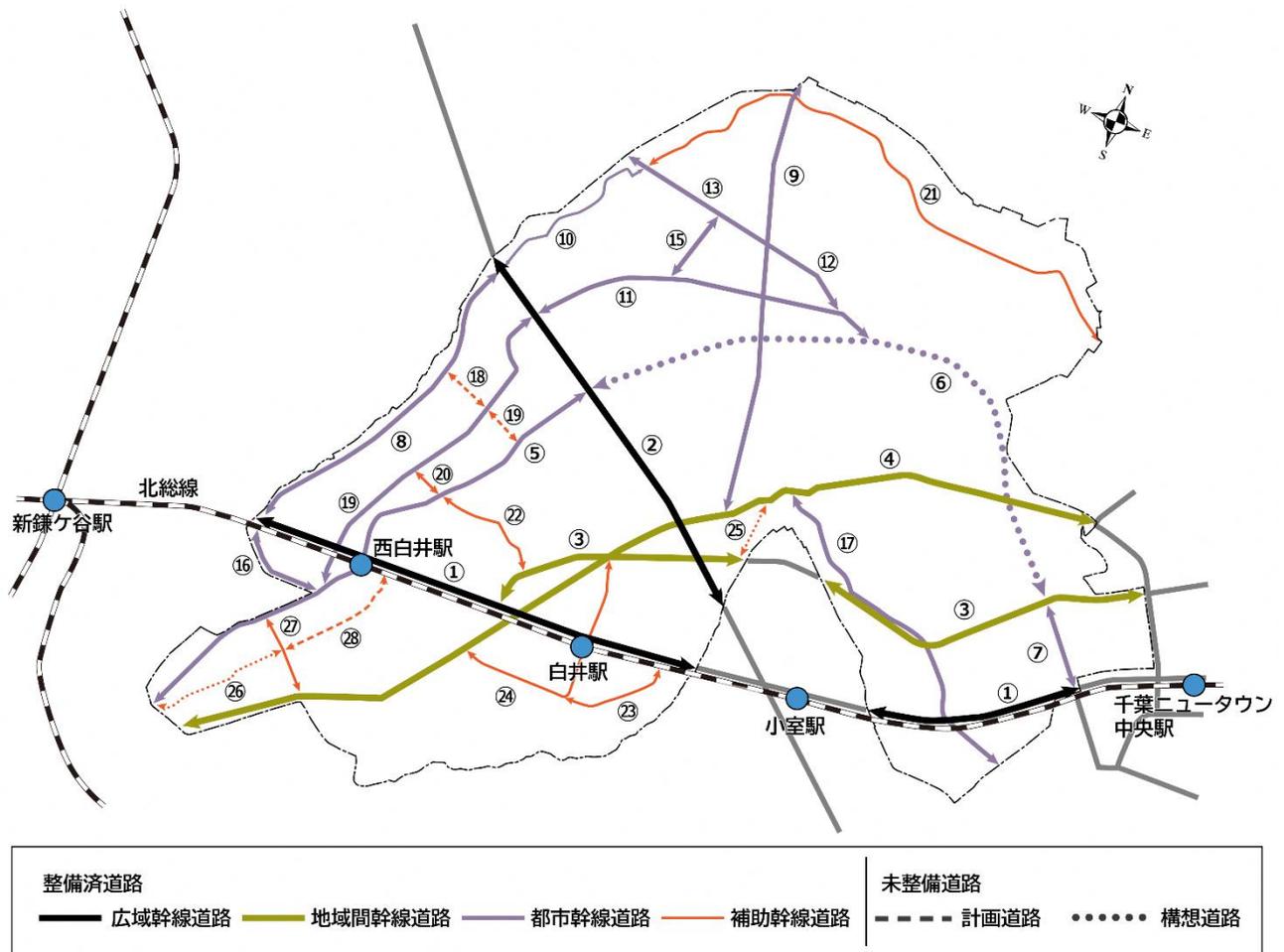
- ・ 交通結節機能の強化
- ・ 駅周辺のまちづくりや開発を見据えた駅前広場の改良検討

(3) 緑道

- ・ 緑道の維持管理
- ・ 歩行空間の利活用

(4) 公共交通等

- ・ 路線バスやコミュニティバスの利便性向上及び利用促進
- ・ 鉄道の利便性向上に寄与する取組
- ・ 公共交通機関の連携促進
- ・ 鉄道駅を中心としたまちづくり
- ・ 自転車の利活用促進
- ・ 新たなモビリティの導入検討



① 国道464号	広域幹線道路	⑮ 市道00-139号線	補助幹線道路
② 国道16号	広域幹線道路	⑯ (仮)根七次台線	
③ 一般県道千葉ニュータウン北環状線(県道189号)	地域間幹線道路	⑰ 市道00-009号線	
④ 主要地方道市川印西線(県道59号)	地域間幹線道路	⑱ 市道00-137号線/市道00-002号線	
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	都市幹線道路	⑳ 市道00-010号線	
⑥ (仮)木十余一線		㉑ 市道00-129号線	
⑦ 市道00-020号線		㉒ 一般県道白井停車場線/市道00-015号線	
⑧ 市道00-021号線/市道00-135号線		㉓ (仮)下長殿線	
⑨ 市道00-001号線		㉔ (仮)富士南園栄線	
⑩ 市道00-006号線/市道00-007号線		㉕ 市道00-111号線	
⑪ 市道00-136号線		㉖ 市道12-002号線	
⑫ 市道00-103号線			
⑬ 市道00-003号線			
⑭ 市道00-004号線/市道00-005号線			
⑮ 市道00-102号線			
⑯ 市道00-121号線			
⑰ 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

5.2.2 公園・緑地

都市公園や都市緑地等の緑地の公園や緑地の整備を進めます。また、事業所や宅地などの民有地においても緑化やオープンスペース化を図ります。

公園や緑地の維持、管理、活用にあたっては、市民や事業者、行政と協働し、持続的なマネジメントに向けた取組を進めます。

(1) 都市公園

- ・ 既成市街地と市街地縁辺部の周辺居住地等などの再編に併せた公園整備の検討
- ・ 効果的で適切な維持管理
- ・ 新たな利活用の検討
- ・ 市民との連携・協働

(2) 緑地

- ・ 貴重な自然環境の保全
- ・ 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
- ・ 効果的で適切な維持管理
- ・ 市民の拠点づくり
- ・ 地域の特性に応じた新たな利活用の検討

(3) 事業所用地・宅地のみどり

- ・ 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での緑の拡充
- ・ 店舗や住宅のオープンスペースなどの緑化推進

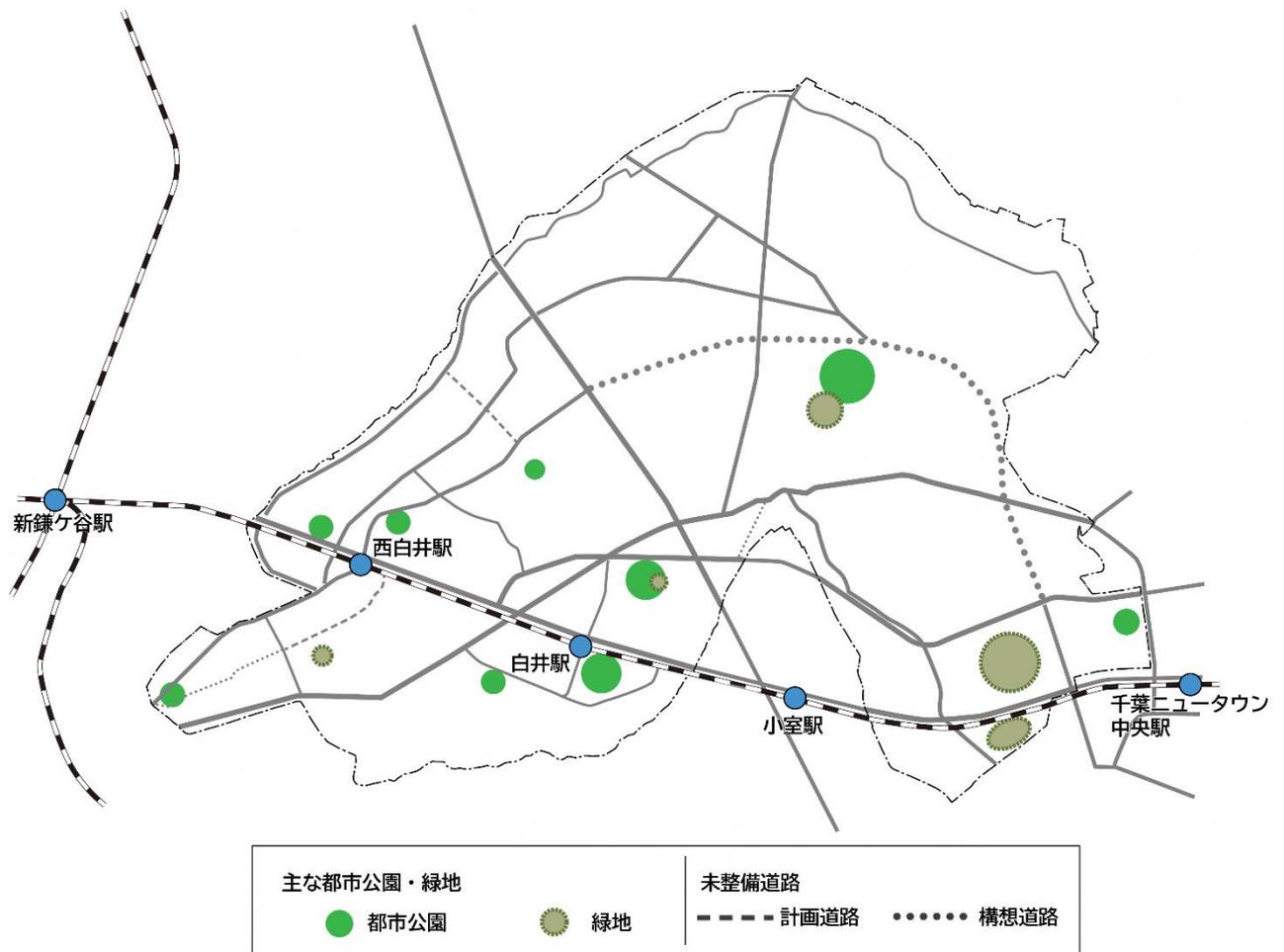


図 公園・緑地の整備方針

5.2.3 河川・上下水道等

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・要請します。

公共下水道の計画的な整備を推進し、公衆衛生の向上、浸水被害の防除、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な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。

これらの整備にあたっては、グリーンインフラの考え方も取り入れつつ、環境負荷軽減や災害時の対応なども考慮していきます。

(1) 河川・水路

- ・ 治水機能向上の要請
- ・ 周辺市や関係機関との調整に基づく河川改修
- ・ 調整池の活用
- ・ 親水空間づくりの推進

(2) 下水道（汚水）

- ・ 公共下水道整備の推進
- ・ 合併処理浄化槽による汚水の適正処理の促進
- ・ 公共下水道の計画的な改修や適切な維持管理
- ・ 非常時の危機管理対策の推進

(3) 下水道（雨水）

- ・ 雨水排水施設の整備
- ・ 雨水排水施設の計画的な改修や適切な維持管理
- ・ 雨水排水施設の負荷軽減につながる、雨水の流出抑制の促進

(4) 上水道

- ・ 安全・安心な水の安定供給
- ・ 全市給水に向けた取組
- ・ 上水道の計画的な改修や適切な維持管理
- ・ 非常時の危機管理対策の推進

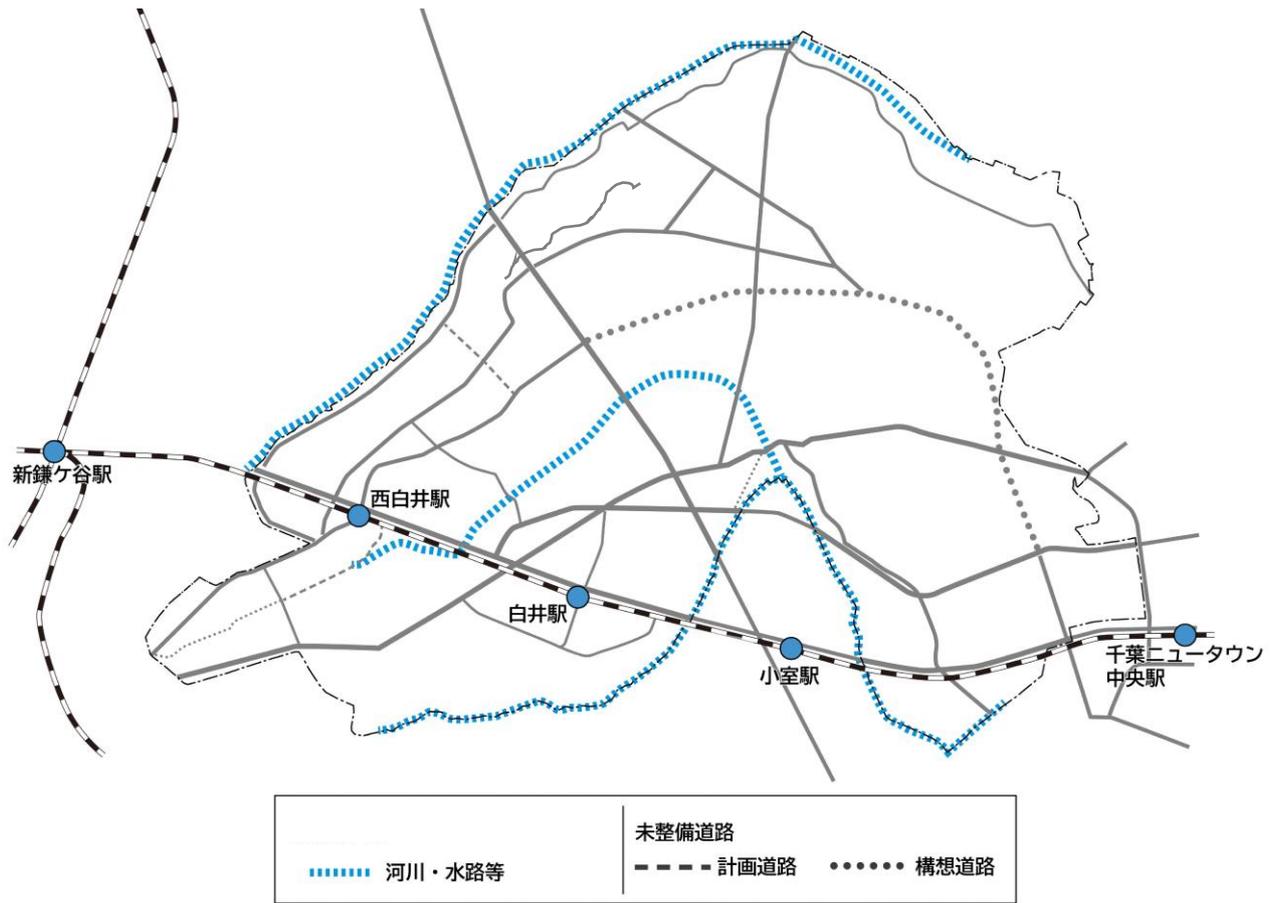


図 河川・水路等の整備方針

5.2.4 その他都市施設

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すとともに、持続的な都市づくりに向けて、社会情勢や人口動態、ライフスタイルの変化に応じた都市施設の整備、再編を検討するとともに、ライフサイクルコストを考慮した計画的な維持管理(長寿命化)や更新を行います。

施設整備にあたっては、高齢社会に向けたバリアフリー等への対応と、環境に対する影響に配慮しながら進めます。

また、施設の防災性の向上を図り、安全・安心な都市づくりを行います。

(1) ごみ処理施設

- ・ 一般廃棄物処理施設の整備促進
- ・ 適切な維持管理
- ・ 人口に応じた施設の整備促進

(2) その他公共公益施設

- ・ 老朽化に応じた施設の再編の検討
- ・ 子育てや高齢化に配慮した施設の整備推進
- ・ バリアフリーやユニバーサルデザイン等への対応
- ・ 施設の有効利用と機能向上
- ・ 防災性の向上

5.3 都市環境の形成方針

都市環境の形成方針として、拠点環境及び住環境、緑の環境、歴史・文化環境、防災環境についての方針を定めます。

5.3.1 拠点環境

千葉ニュータウンの街開きから40年以上が経過し、施設の老朽化も進む白井駅や西白井駅周辺については、機能や空間の再編、再整備について検討します。

また、みどりを効果的に配置するとともに、市の“顔”としての景観形成に努め、魅力的な都市環境の形成を図ります。

(1) 中心都市拠点（白井駅周辺）

- ・ 市役所周辺の行政・福祉・医療機能の充実
- ・ 白井駅周辺の商業・交流・居住機能の再編・充実
- ・ 一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公益機能の誘致
- ・ 市の“顔”としての景観の形成

(2) 生活拠点（西白井駅周辺）

- ・ 西白井駅周辺の商業・交流・居住機能の再編・充実
- ・ 市の“顔”としての景観の形成

5.3.2 住環境

千葉ニュータウン事業により整備された住宅や施設といったストックの有効活用を図るとともに、計画的な修繕、更新を行うことで、みどりが身近にあり、生活の快適さを感じることができる白井らしく住みやすい住環境の整備を推進します。

また、世代間や地域間の交流を促し、豊かなコミュニティの形成を図ります。

(1) 住宅

- ・ 身近な緑を付加価値とした白井の魅力を活かした住宅の整備
- ・ 住宅ストックの質の向上支援等による良好な住宅の供給促進
- ・ 若い世代が住みやすい住宅の供給

(2) 周辺環境

- ・ 千葉ニュータウン地域の景観の保全、形成
- ・ 既成市街地の景観形成
- ・ 緑と近接した住環境の保全
- ・ 地域コミュニティの維持、活性化をもたらす場づくり

(3) 魅力的なニュータウンの維持、向上

- ・ ニュータウン事業により整備された団地等の管理の適正化の支援の検討
- ・ 団地の更新・再生を見据えた調査、支援

5.3.3 みどりの環境

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景観形成を図ります。

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。

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) 自然のみどり

- ・ 樹林地や谷津田、里山、河川などの環境の保全、維持管理
- ・ 環境学習やレクリエーションなどの市民活動の場としての里山の利活用
- ・ みどりの環境の保全・維持管理活動等の促進
- ・ 健全な生態系が持続する環境の保全、創出
- ・ 水系を考慮した遊水地や涵養林との一体的な保全（グリーンインフラ）

(2) 市街地のみどり

- ・ 市街地の緑地や植栽などの創出、維持管理、利活用

(3) 田園のみどり

- ・ 農地や自然空間と一体となった地域環境の保全
- ・ 生活や営農など地域文化とともに培われてきた文化的景観の保全

(4) エネルギー

- ・ 再生可能エネルギーの導入、利用促進
- ・ 既存エネルギーの高度利用
- ・ 省エネルギー設備の整備

5.3.4 歴史・文化環境

市内に点在する歴史・文化的な地域資源については、地域と一体となって、保全・活用を進めていきます。

また、歴史・文化的な地域資源への理解を深めるとともに、白井らしさや地域らしさを表す景観の創出に取り組み、歴史・文化環境の充実を図ります。

- ・ 地域の歴史や文化を伝える資源の保全
- ・ 地域と一体となった文化財等の保全、形成
- ・ 地域資源を活かしたまちづくり

5.3.5 防災環境

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、「白井市地域防災計画」と連携した、災害に強い安全な都市づくりを推進していきます。

減災や自助・共助・公助の連携といった視点で、各種対策を行います。

- ・ 防災活動拠点の耐震化及び電源や熱源の多重化
- ・ 都市施設の安全化（再掲）
- ・ 耐震改修促進計画に基づいた一般建築物の安全化
- ・ 防災空間の確保
- ・ スプロール化した市街化調整区域の整序による安全な市街地の誘導避難環境
- ・ 避難場所や避難所の指定、整備による避難収容体制の確保
- ・ 避難所での環境の改善
- ・ 市民や事業者と連携した防災体制の構築

5.4 連携・協働による都市づくりの方針

都市施設や都市環境の整備、形成にあたり、6つの戦略に応じて、多様な主体との連携・協働による都市づくりの方針を定めます。

(1) 住みやすさ

- ・ 都市環境に対する市民意識の醸成
- ・ 都市環境に関する市民の主体的活動の普及支援

(2) みどり

- ・ みどりに対する市民意識の醸成
- ・ みどりの保全、利活用に関する市民活動の普及支援
- ・ みどりの維持・管理を目的とした組織の検討、育成
- ・ 店舗や住宅、オープンスペースなど民有地での緑化支援

(3) 拠点と交流

- ・ 移動や公共交通に対する市民意識の醸成
- ・ 移動手段確保に向けた関係者間連携
- ・ 市民主体の移動手段形成の検討、支援
- ・ 拠点づくりに向けた市民意識の醸成
- ・ 拠点づくりを目的とした組織の検討、育成

(4) 産業

- ・ 田園風景に対する市民意識の醸成
- ・ 新たな産業誘致と併せた地域課題解決

(5) 防災・減災

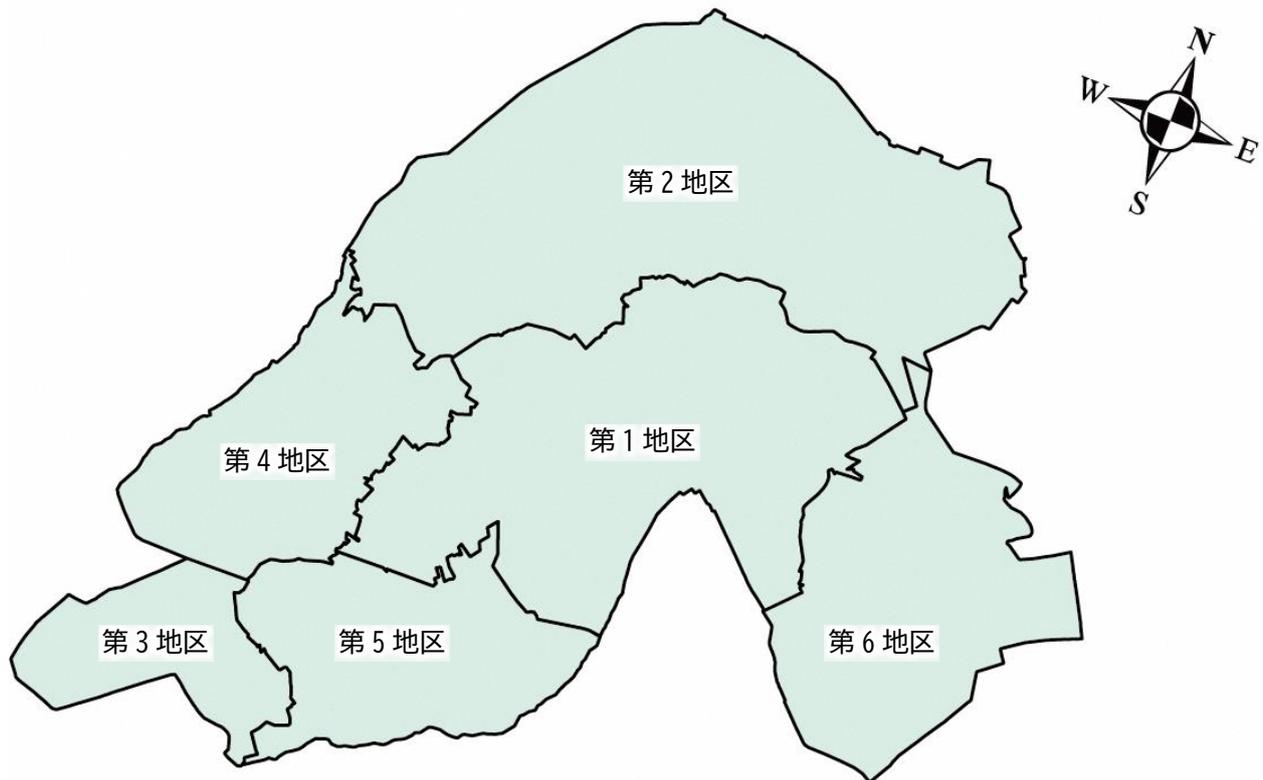
- ・ 防災への市民意識の醸成
- ・ 市民主体の防災まちづくりへの支援
- ・ 自主防災組織による地域に応じた防災活動の推進
- ・ 市内企業による防災活動と連携

(6) 仕組みづくり

- ・ 地域課題解決に向けた産学官民連携
- ・ プラットフォーム（中間支援組織）形成の支援

6. 地区別の基本方針

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	小学校区
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

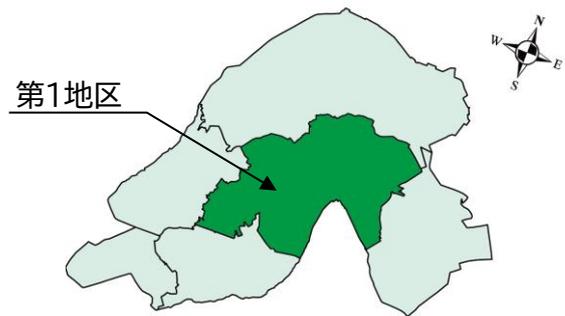
各地区の写真掲載

6.1 第1地区の都市づくりの重点方針

6.1.1 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】

- ・木下街道沿いには低層の住宅が並び、比較的古い民家が多い。
- ・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。
- ・木下街道には、個人店が点在。
- ・国道16号には、商業施設が点在。
- ・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 号と木下街道(県道 59 号)及び県道 189 号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→生垣・屋敷林がある、大きい民家が多く立地している。
- ・木下街道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

6.1.2 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

【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・二重川の河川沿いの親水環境保全・整備
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 号沿道の商業物流地区や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 ・ 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再編
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

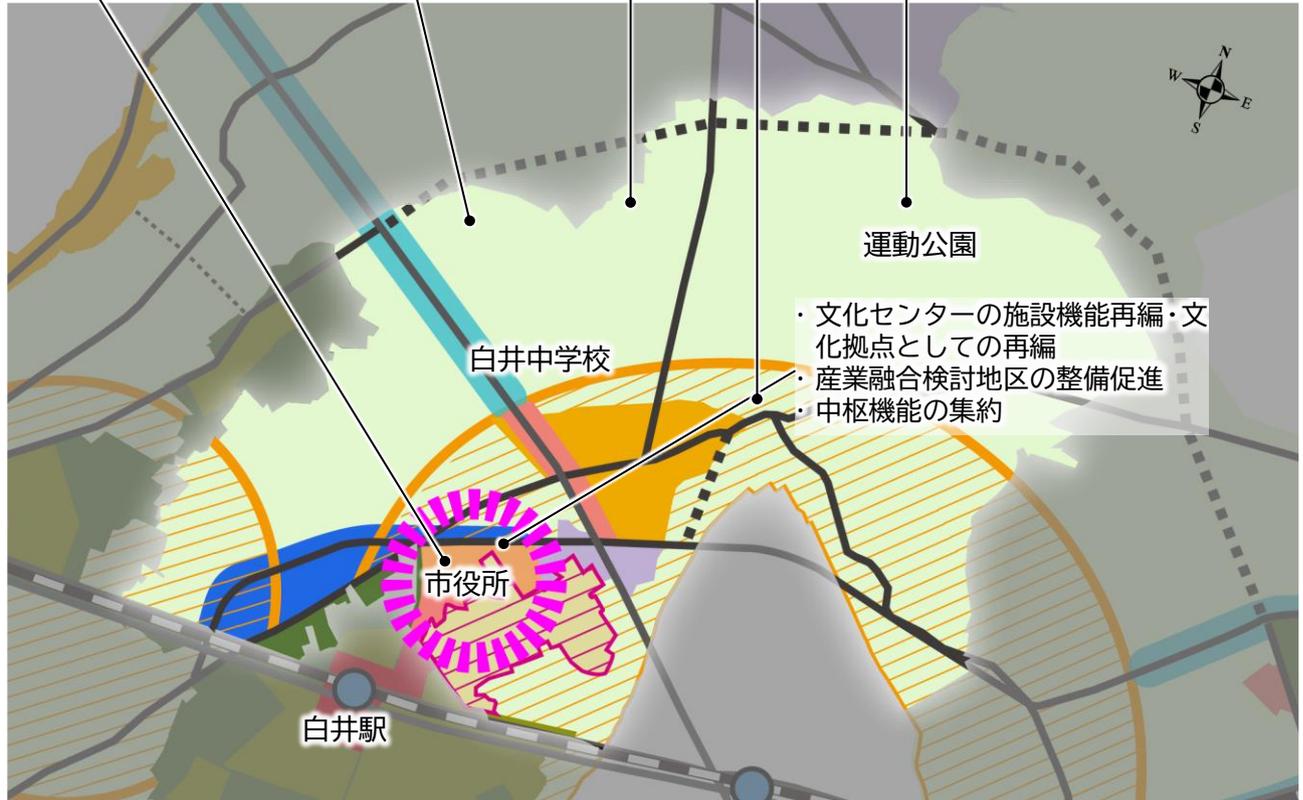
・農の営みを享受でき、交流
につなげられる場の整備

・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

・歩行環境の魅力向上

・神崎川・二重川の河川沿いの親水環境保全・整備
・豊かな緑地環境を保全した公園・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
・防災環境としての総合公園の活用



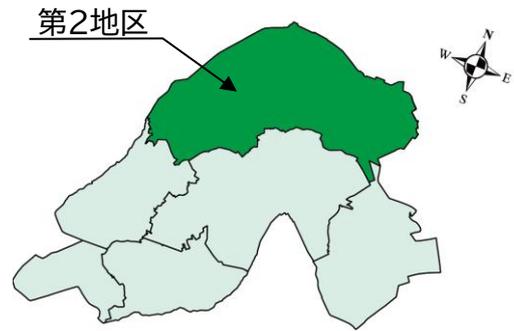
低層住宅地区	低密度住宅地区	主要道路 計画道路 構想道路
中高層住宅地区	公益的施設誘導地区	
一般住宅地区	商業・物流地区	
にぎわい交流検討地区	産業融合検討地区	
商業業務地区	IC周辺検討地区	
行政・福祉・医療地区		
工業・物流地区		
緑農住共生地区		

6.2 第2地区の都市づくりの重点方針

6.2.1 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。
- ・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にある。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。

地区の写真掲載

6.2.2 地区の重点方針：工業と農業が共存・共栄する地区

【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 ・ 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"> ・ 自然・生態系について学ぶことが出来る親水空間の保全・整備
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

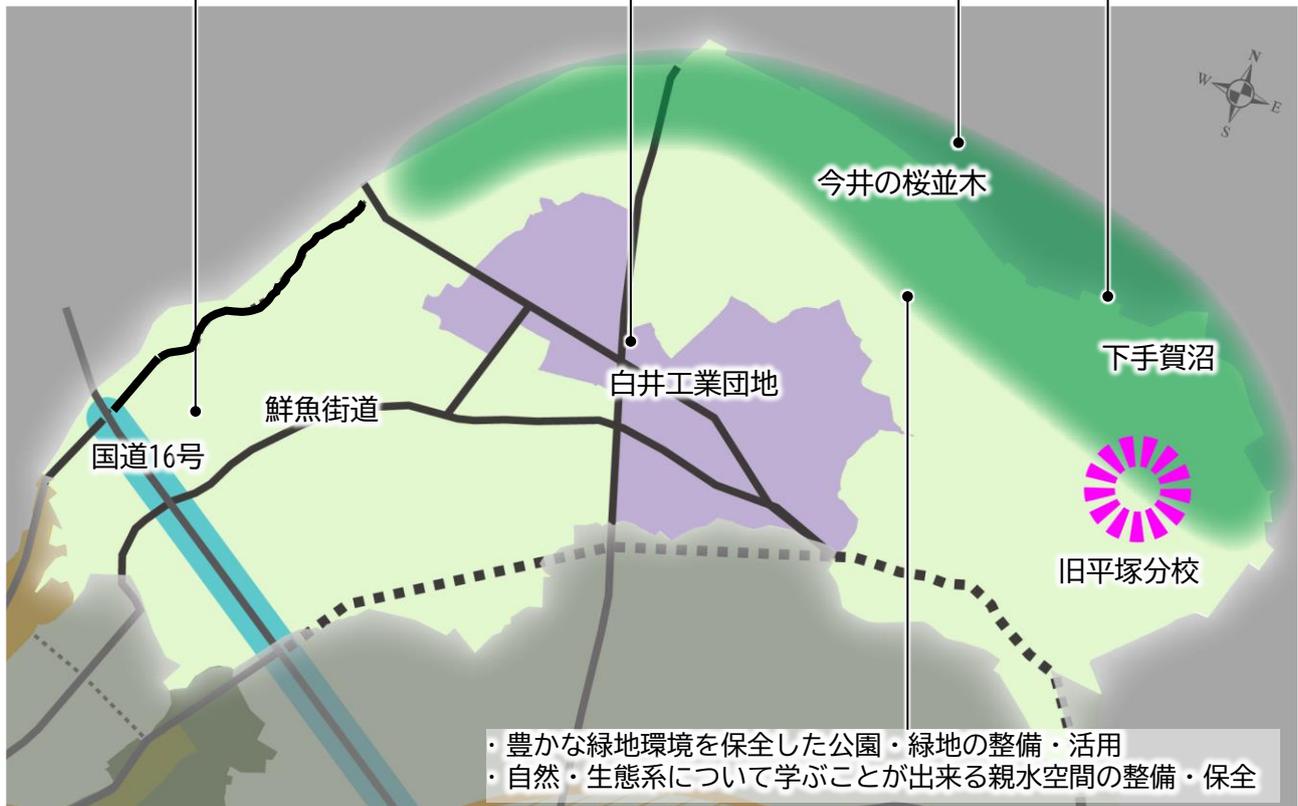
【都市環境の形成方針】

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

【連携・協働による都市づくりの方針】

多様な主体の連携拠点としての平塚分校の活用

- ・ 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
- ・ 安全な歩行者ネットワークの形成
- ・ 工業団地における緑化の促進
- ・ 避難所環境の機能の充実
- ・ 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



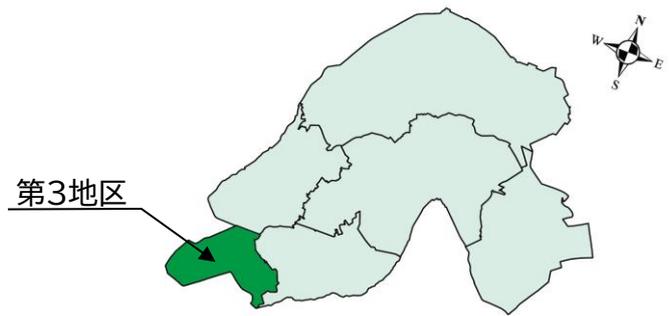
 低層住宅地区	 低密度住宅地区	 主要道路
 中高層住宅地区	 公益的施設誘導地区	 計画道路
 一般住宅地区	 商業・物流地区	 構想道路
 にぎわい交流検討地区	 産業融合検討地区	
 商業業務地区	 IC周辺検討地区	
 行政・福祉・医療地区		
 工業・物流地区		
 緑農住共生地区		

6.3 第3地区の都市づくりの重点方針

6.3.1 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。



【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。

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。
- ・地区北部に風間街道、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、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、八幡溜野馬除土手がある。
- ・地区西部には、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。
- ・神崎川の上流では、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。

地区の写真掲載

6.3.2 地区の重点方針：住民の活気でまちづくりを進める地区

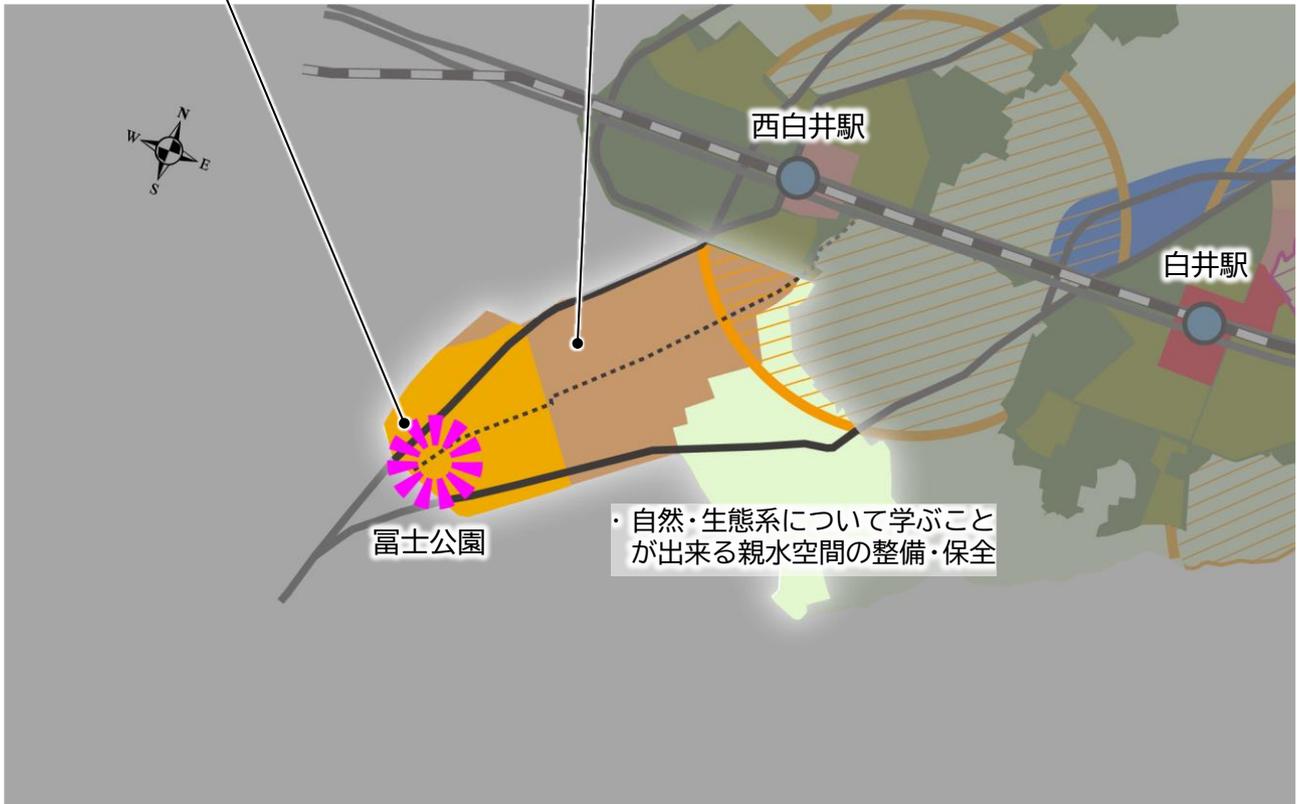
【都市施設の整備方針】

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"> ・ 自然・生態系について学ぶことが出来る親水空間の保全・整備 ・ 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誘導

【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誘導



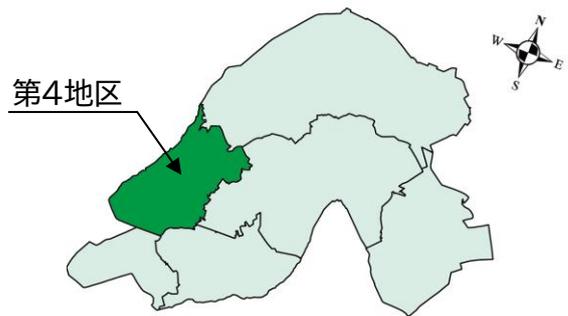
低層住宅地区	低密度住宅地区	主要道路
中高層住宅地区	公益的施設誘導地区	計画道路
一般住宅地区	商業・物流地区	構想道路
にぎわい交流検討地区	産業融合検討地区	
商業業務地区	IC周辺検討地区	
行政・福祉・医療地区		
工業・物流地区		
緑農住共生地区		

6.4 第4地区の都市づくりの重点方針

6.4.1 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、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】

- ・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、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、風間街道、県道 191 号が並行し、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

6.4.2 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

【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 ・ 西白井駅及び駅周辺の再整備・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"> ・ 清水口調整池の環境保全 ・ けやき台調整池の利活用促進
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生活景観の維持、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 ・ けやき台多目的広場（けやき台調整池）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

・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

・西白井駅及び駅周辺の再整備・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



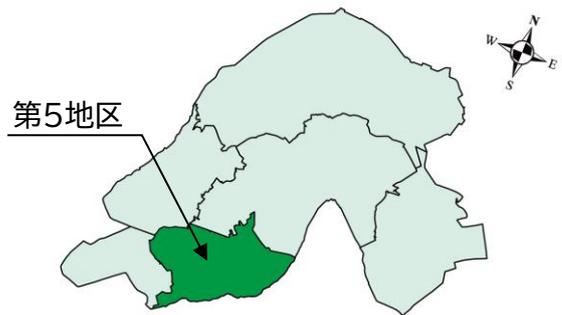
低層住宅地区	低密度住宅地区	主要道路
中高層住宅地区	公益的施設誘導地区	計画道路
一般住宅地区	商業・物流地区	構想道路
にぎわい交流検討地区	産業融合検討地区	
商業業務地区	IC周辺検討地区	
行政・福祉・医療地区		
工業・物流地区		
緑農住共生地区		

6.5 第5地区の都市づくりの重点方針

6.5.1 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】

- ・木下街道には、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(木下街道沿い)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、木下街道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】

- ・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

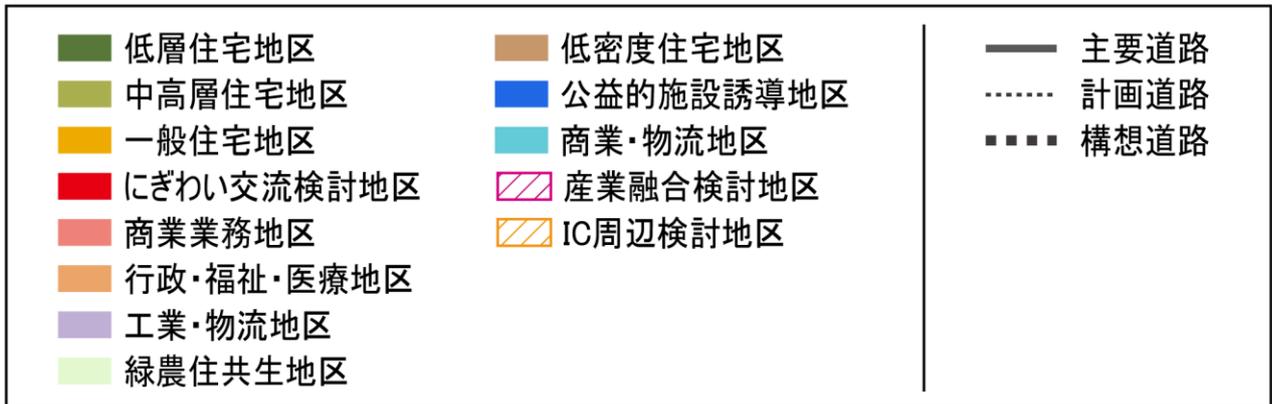
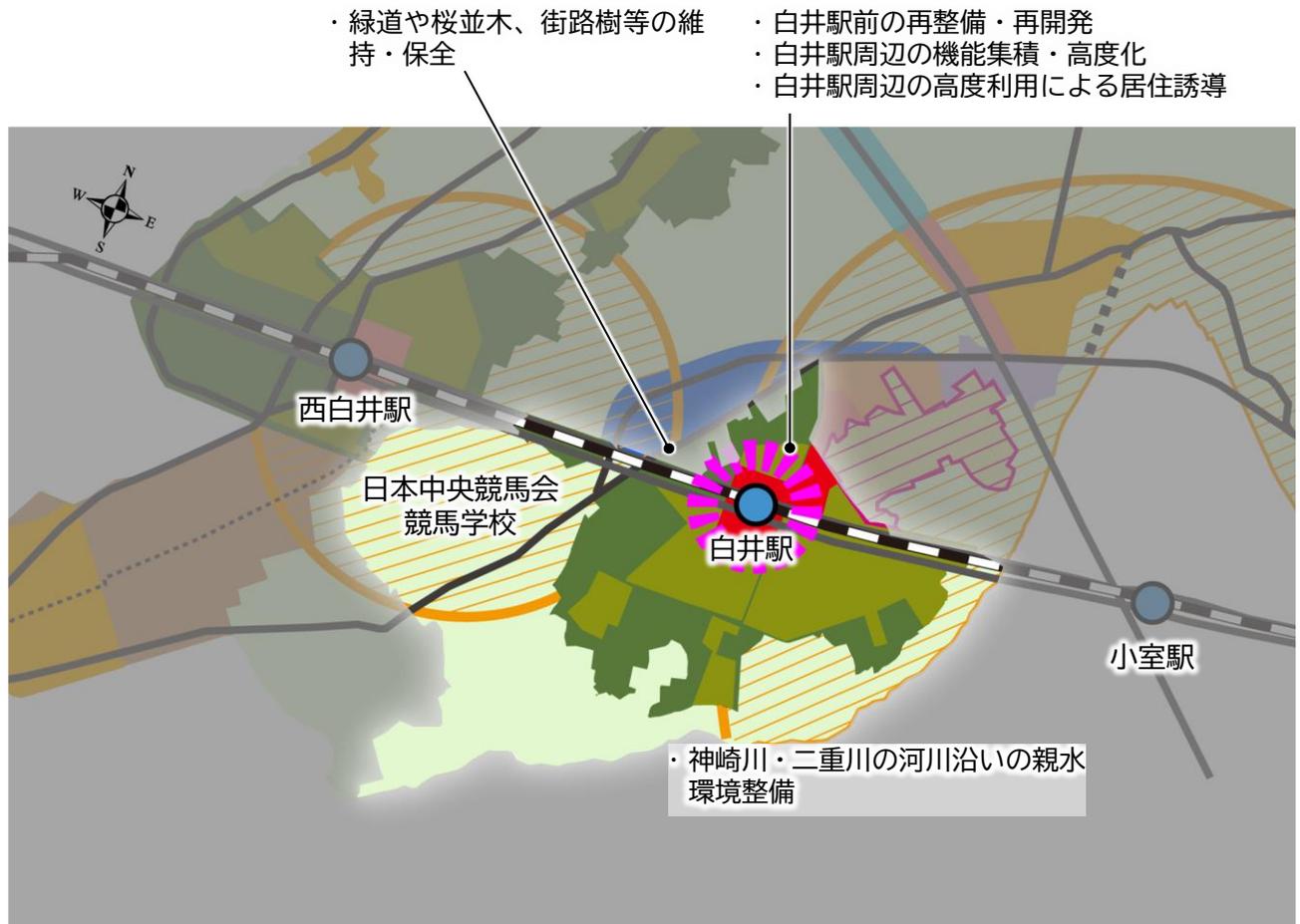
6.5.2 地区の重点方針：白井駅を核とした賑わいのある中枢地区

【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・二重川の河川沿いの親水環境保全・整備
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生活景観の維持、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

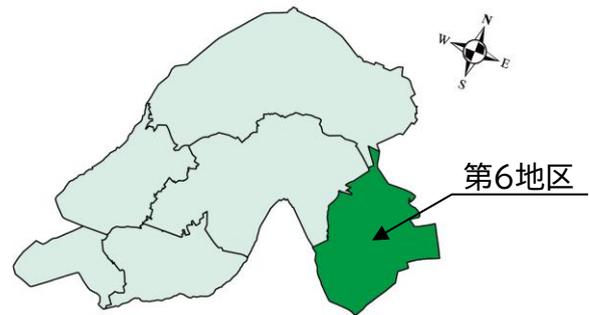


6.6 第6地区の都市づくりの重点方針

6.6.1 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】

- ・木下街道沿いには、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。
- ・県道 189 号と国道 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除土手がある。
- ・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。
- ・清戸の泉、沢山の泉には、台地上からしみ込んだ地下水が湧水として湧き出るスポットがある。

地区の写真掲載

6.6.2 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

【都市施設の整備方針】

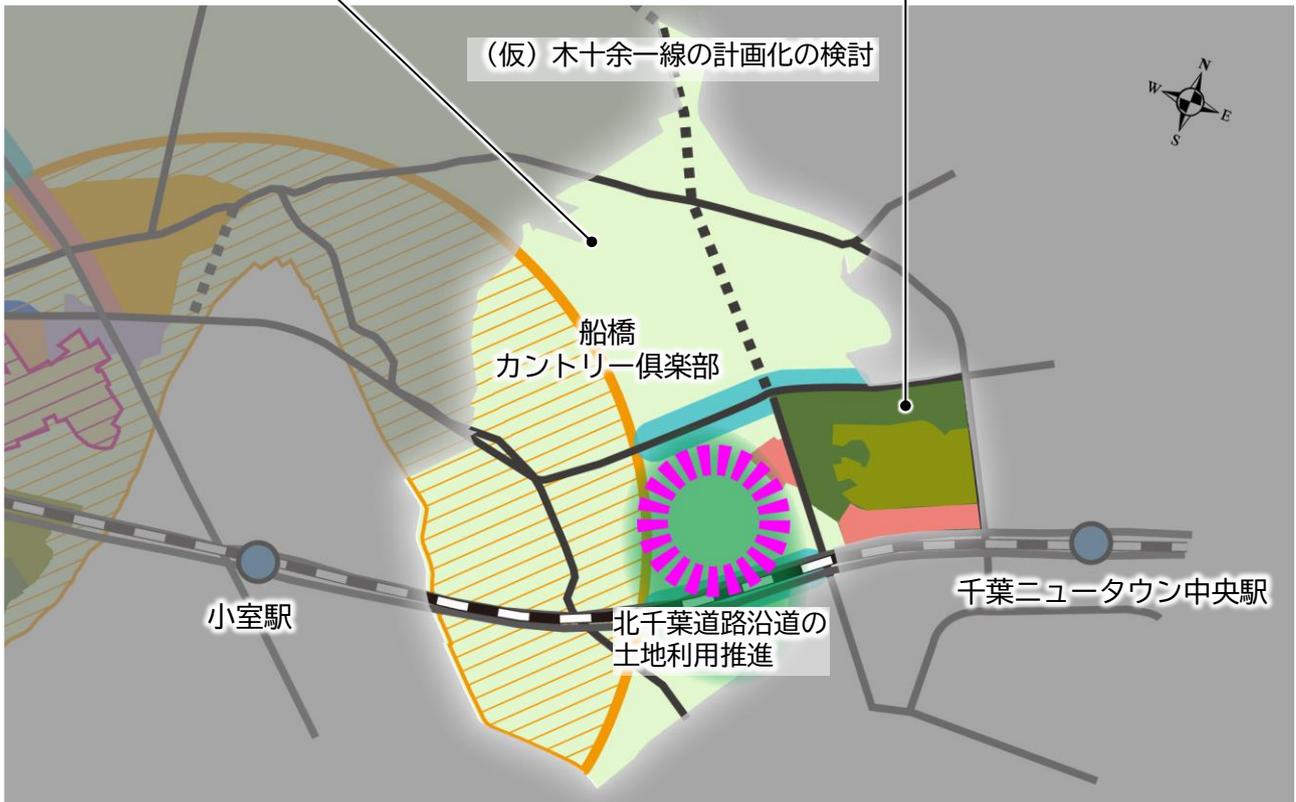
道路・交通施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 464 号から工業団地等の拠点を経由して国道 16 号を結ぶ構想道路である（仮）木十倉一線の計画化の検討 ・ 地域内の移動を支える地域公共交通の検討
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊かな生態系を抱える緑地や樹林帯の維持、保全、活用 ・ 市民や事業者との連携・協働による都市公園の維持管理、利活用 ・ 自然に触れることのできる里山と湧水等を活用した交流空間の保全・整備 ・ 千葉ニュータウン地域と調和のとれた空間整備 ・ 千葉ニュータウン地域の緑地の維持、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生活景観の維持、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

- ・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生活景観の維持、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



低層住宅地区	低密度住宅地区	主要道路
中高層住宅地区	公益的施設誘導地区	計画道路
一般住宅地区	商業・物流地区	構想道路
にぎわい交流検討地区	産業融合検討地区	
商業業務地区	IC周辺検討地区	
行政・福祉・医療地区		
工業・物流地区		
緑農住共生地区		

7. 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。

7.1 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、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、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し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と見込まれる地区	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1993(平成5)年度から2004(平成16)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を許可制にすることをいいます。

本市特有の自然資源を継承するとともに、低密度な市街地の発生を抑制するために、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の推進

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2004(平成16)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。

よるまちづくりの理念・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。

開発事業の手続と基準

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続・基準を定めています。

今後も白井市まちづくり条例の活用を推進し、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。

7.2 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、開発にあたっては、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。

7.3 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、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。

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必要があります。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。