

4. 白岡駅周辺地域

4-1. 地域の概要

本地域は、本市の中央に位置し、白岡駅を中心とした地域であり、地域の東側には東北縦貫自動車道が南北に縦断し、南側は蓮田市に接しています。

地域面積は約 370ha (3.7 km²) で、本市全域の約 15% を占めています。



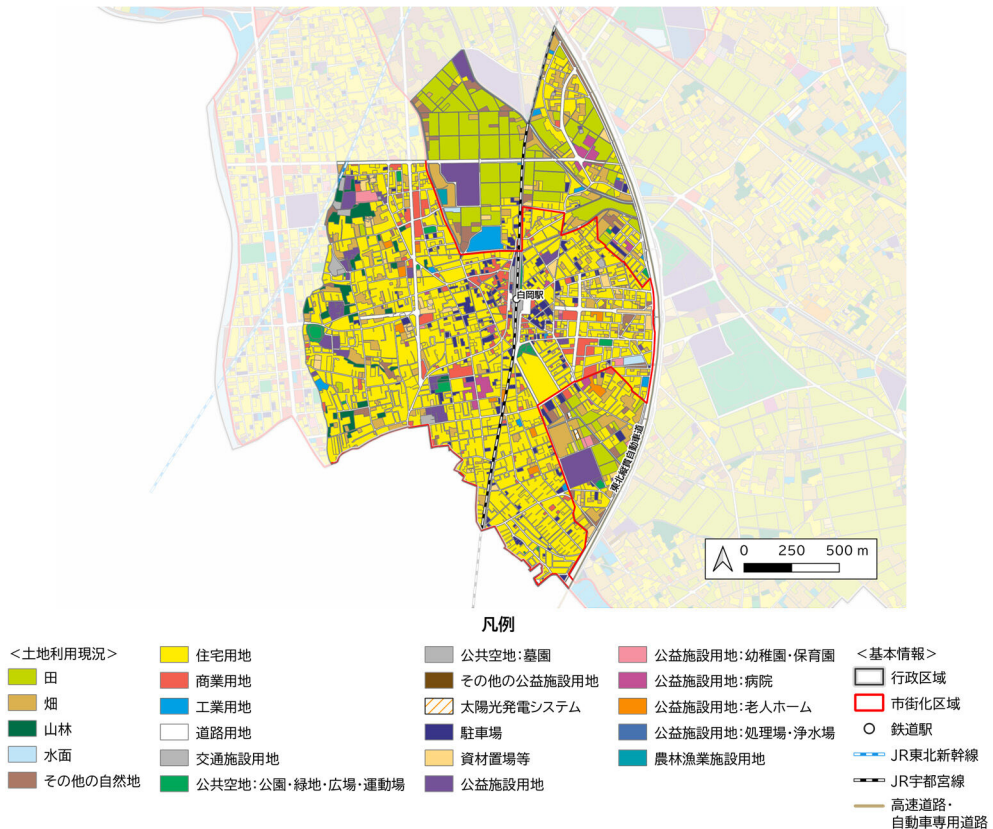
4-2. 地域の現況

人口	・総人口は一貫して増加しています。特に平成 5 年(1993 年)から平成 10 年(1998 年)までの 5 年間で約 21%の人口増加がみられます。年少人口比率は減少又は横ばいの傾向にあり、生産年齢人口比率は減少、老年人口比率は増加傾向となっています。 出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年 1 月 1 日時点）（埼玉県総務部統計課）
世帯数	・世帯数は、一貫して増加しており、特に平成 5 年(1993 年)から平成 10 年(1998 年)にかけては約 33%増加しています。令和 5 年は 9,470 世帯となっています。 出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年 1 月 1 日時点）（埼玉県総務部統計課）



土地利用

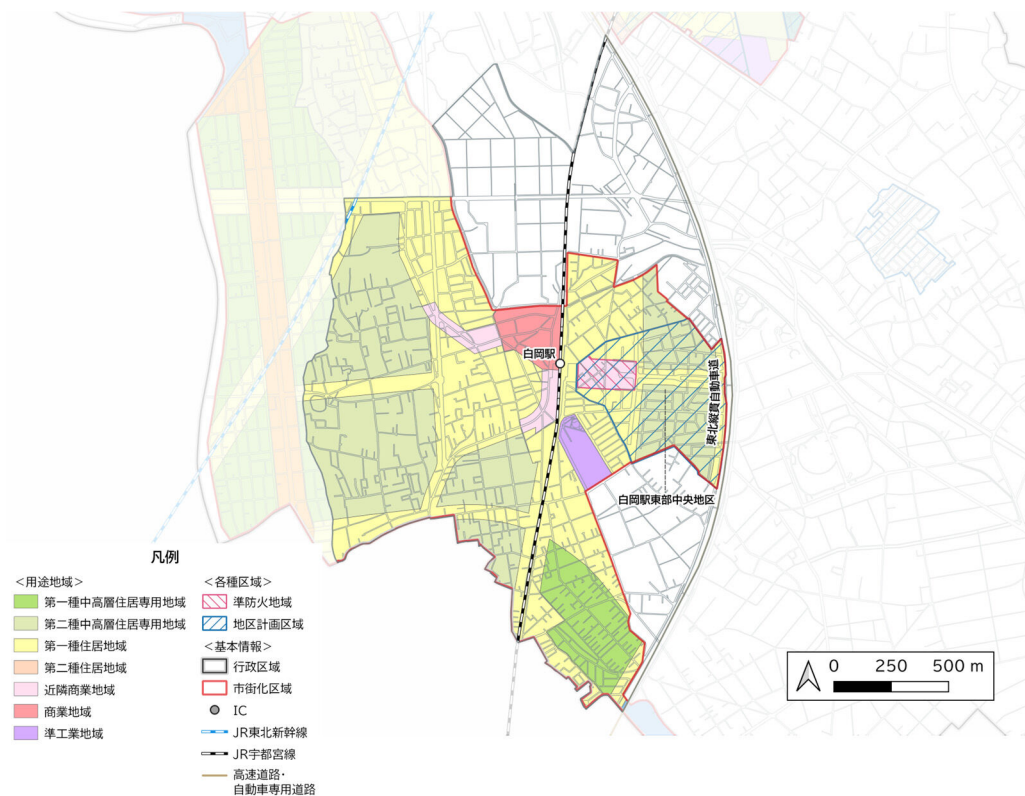
- 住宅用地が全体の43.9%を占めています。田などの農地は、地域の北側に広がっており、19.2%を占めています。



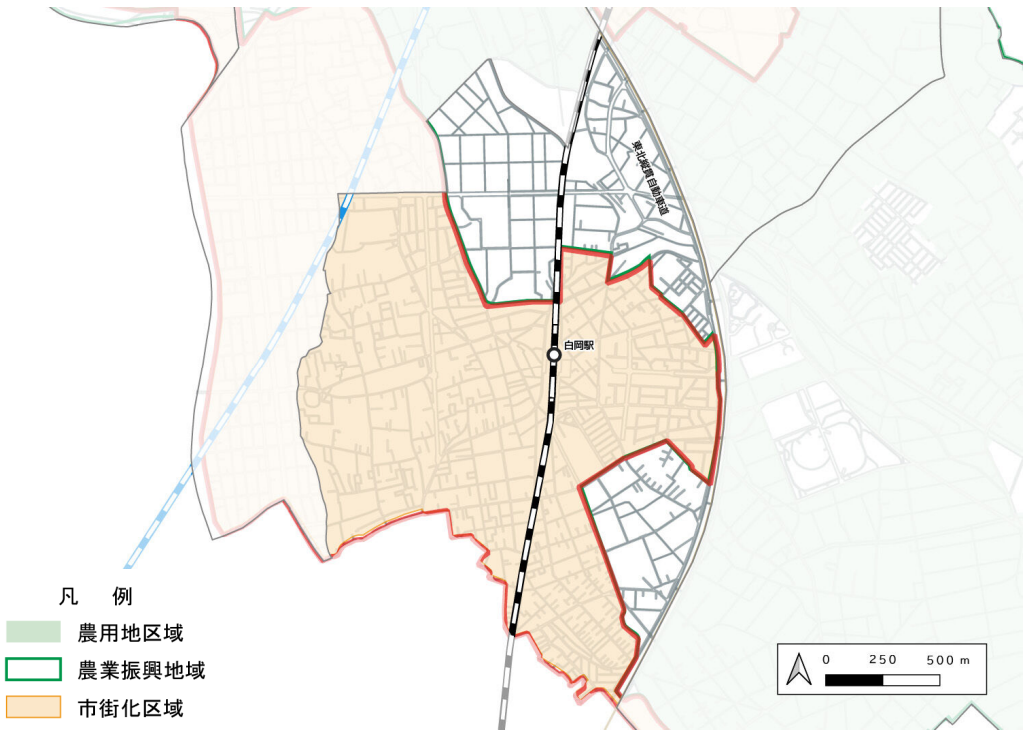
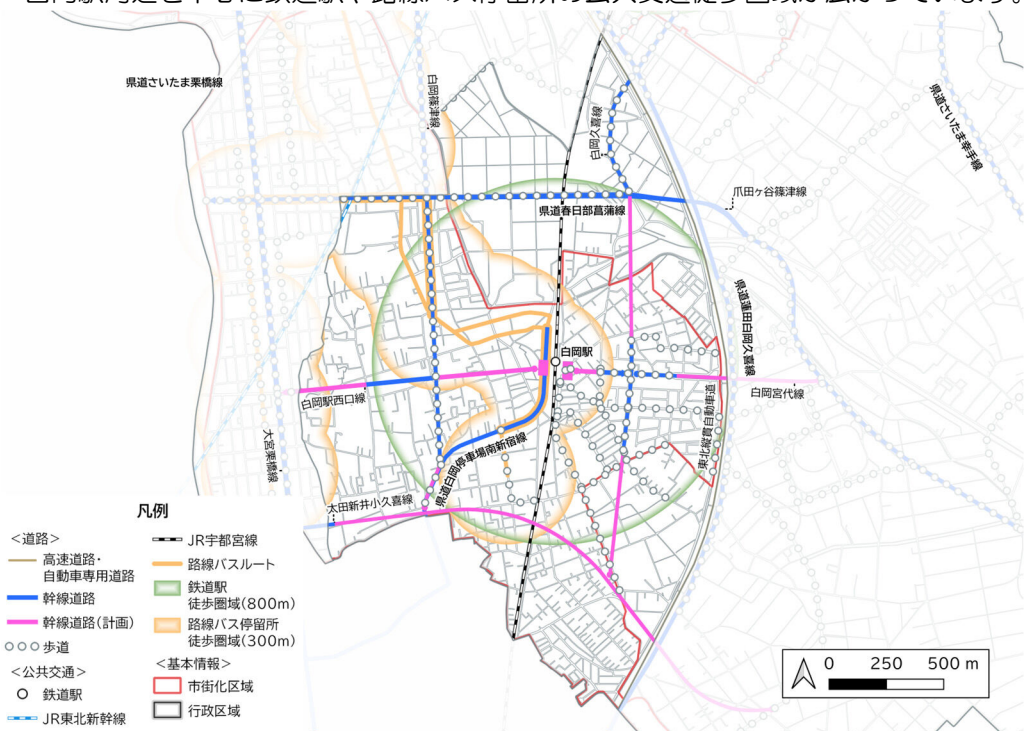
出典：令和2年度都市計画基礎調査

用途地域等

- 市街化区域の約46%を第一種住居地域が占めており、白岡駅東部中央地区に地区計画が定められています。また、白岡駅東側には準防火地域が指定されています。



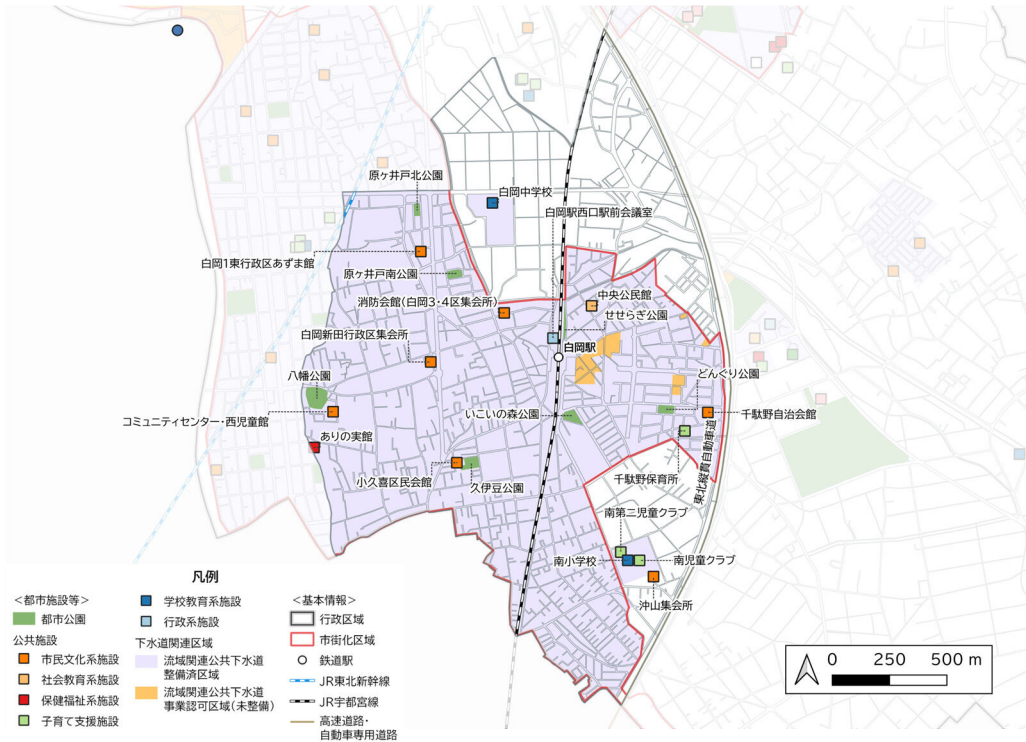
出典：白岡市都市計画図

農業振興 地域	- 市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、地域内に農用地区域に指定されている区域はありません。  凡 例 - 農用地区域 - 農業振興地域 - 市街化区域 出典：白岡市資料
道路・交通	- 県道春日部菖蒲線、県道白岡停車場南新宿線、都市計画道路爪田ヶ谷篠津線及び白岡篠津線が整備されており、白岡駅西口線、白岡駅東口線及び白岡宮代線の整備が進められています。 - 白岡駅周辺を中心に鉄道駅や路線バス停留所の公共交通徒歩圏域が広がっています。  凡 例 <道路> - 高速道路・自動車専用道路 - 幹線道路 - 幹線道路(計画) 〇〇〇 歩道 <公共交通> - 鉄道駅 - JR東北新幹線 <基本情報> - 路線バスルート - 鉄道駅 - 徒歩圏域(800m) - 路線バス停留所 - 徒歩圏域(300m) - 市街化区域 - 行政区域 出典：令和4年度都市計画現況調査（国土交通省）、都市計画道路の決定（変更）状況（埼玉県） 白岡市立地適正化計画



都市施設等

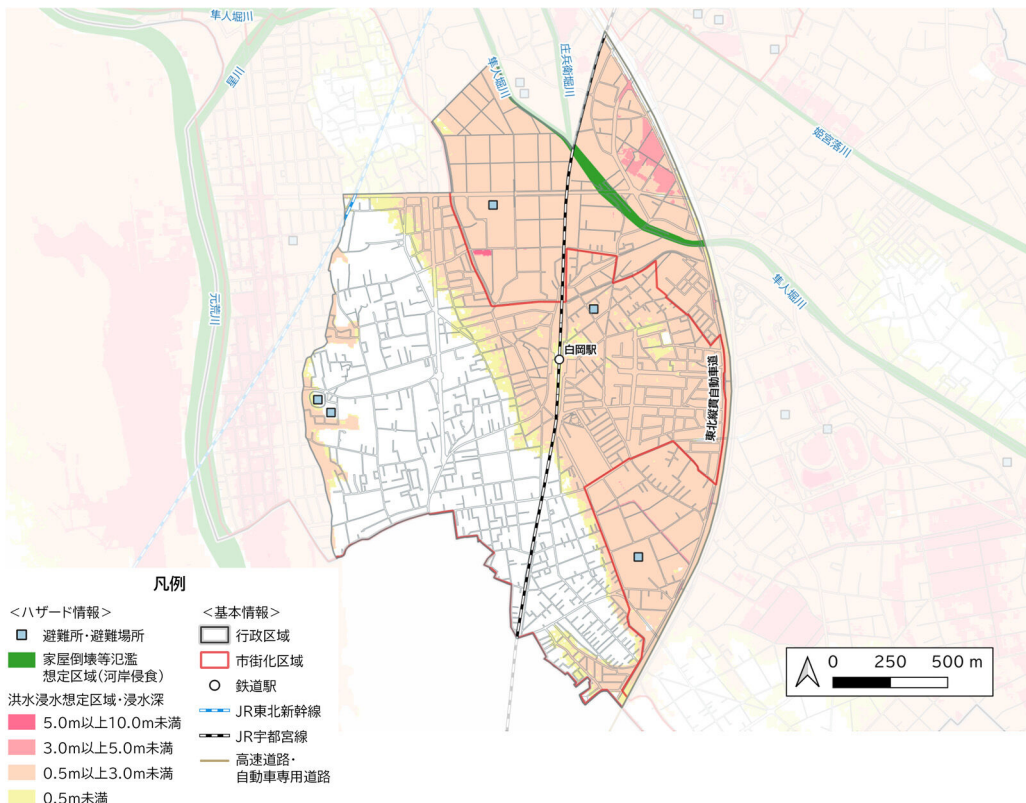
・八幡公園をはじめ、都市公園が7か所立地しています。また、地区の集会所等が7か所、中央公民館、ありの実館、保育所や児童クラブが3か所、小・中学校が2校、白岡駅西口駅前会議室が立地しています。



出典：令和2年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画

水害

・隼人堀川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、地域の東側では0.5m以上の浸水が想定されています。



出典：利根川水系利根川洪水浸水想定区域図、水害リスク情報図

第1章

第2章

第3章

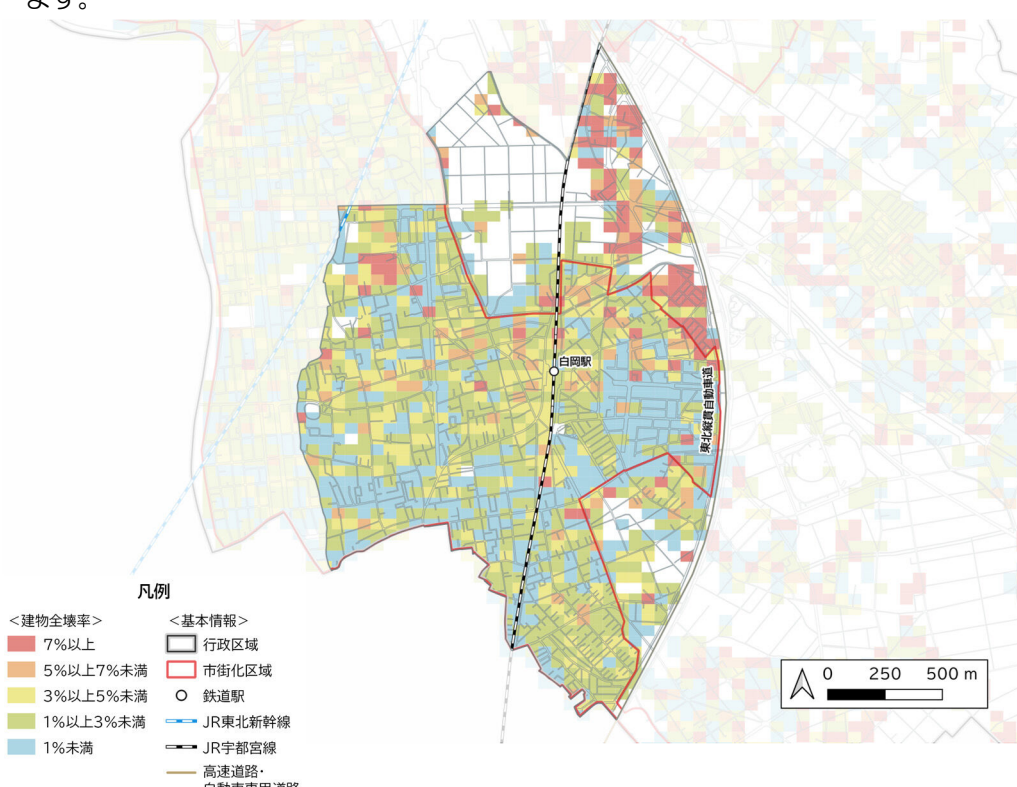
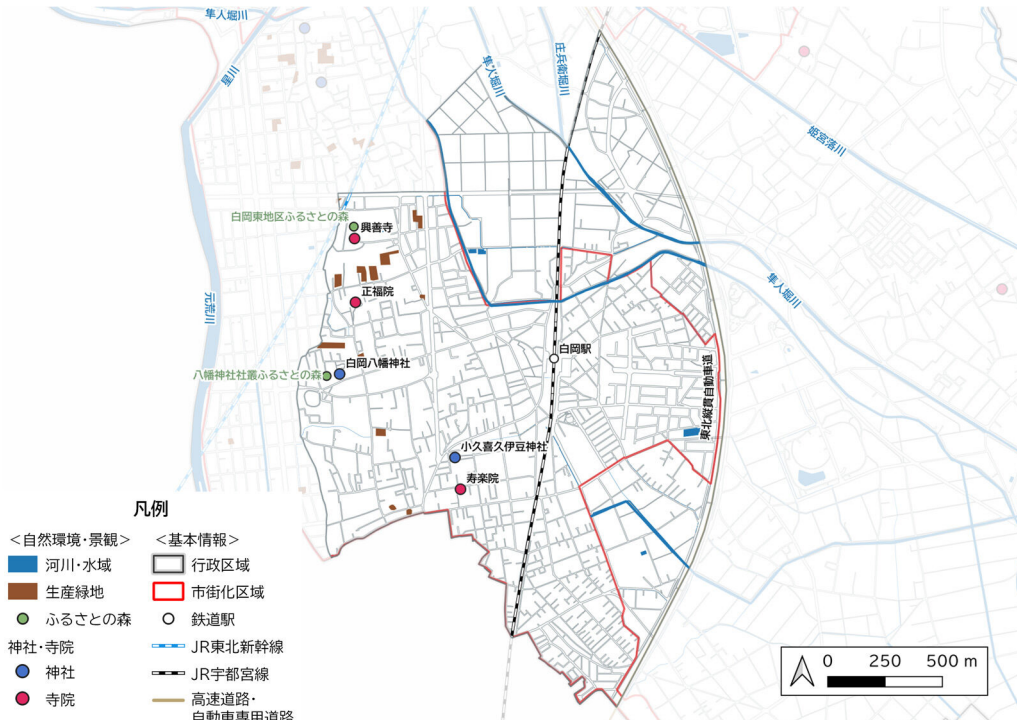
第4章

第5章

第6章
地域別構想

第7章

参考資料

建物全壊率	・ほぼ全域において建物全壊の可能性があります。また、小久喜や高岩、篠津、寺塚地域を通る東北縦貫自動車道沿線において、全壊率が7%以上の箇所が多く分布しています。  凡例 <table border="0"> <tr> <td><建物全壊率></td> <td><基本情報></td> </tr> <tr> <td>7%以上</td> <td>行政区域</td> </tr> <tr> <td>5%以上7%未満</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>3%以上5%未満</td> <td>○ 鉄道駅</td> </tr> <tr> <td>1%以上3%未満</td> <td>— JR東北新幹線</td> </tr> <tr> <td>1%未満</td> <td>— JR宇都宮線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>— 高速道路・自動車専用道路</td> </tr> </table> 出典：白岡市地域の危険度マップ	<建物全壊率>	<基本情報>	7%以上	行政区域	5%以上7%未満	市街化区域	3%以上5%未満	○ 鉄道駅	1%以上3%未満	— JR東北新幹線	1%未満	— JR宇都宮線		— 高速道路・自動車専用道路
<建物全壊率>	<基本情報>														
7%以上	行政区域														
5%以上7%未満	市街化区域														
3%以上5%未満	○ 鉄道駅														
1%以上3%未満	— JR東北新幹線														
1%未満	— JR宇都宮線														
	— 高速道路・自動車専用道路														
自然環境・ 景観	・隼人堀川などの河川があり、ふるさとの森が2か所、神社が2か所、寺院が3か所立地しています。生産緑地地区は1.8haが指定されています。  凡例 <table border="0"> <tr> <td><自然環境・景観></td> <td><基本情報></td> </tr> <tr> <td>河川・水域</td> <td>行政区域</td> </tr> <tr> <td>生産緑地</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>● ふるさとの森</td> <td>○ 鉄道駅</td> </tr> <tr> <td>● 神社・寺院</td> <td>— JR東北新幹線</td> </tr> <tr> <td>● 神社</td> <td>— JR宇都宮線</td> </tr> <tr> <td>● 寺院</td> <td>— 高速道路・自動車専用道路</td> </tr> </table> 出典：令和2年度白岡市都市計画基礎調査、白岡市生産緑地地区一覧表、白岡市文化財保存活用地域計画、白岡市観光協会	<自然環境・景観>	<基本情報>	河川・水域	行政区域	生産緑地	市街化区域	● ふるさとの森	○ 鉄道駅	● 神社・寺院	— JR東北新幹線	● 神社	— JR宇都宮線	● 寺院	— 高速道路・自動車専用道路
<自然環境・景観>	<基本情報>														
河川・水域	行政区域														
生産緑地	市街化区域														
● ふるさとの森	○ 鉄道駅														
● 神社・寺院	— JR東北新幹線														
● 神社	— JR宇都宮線														
● 寺院	— 高速道路・自動車専用道路														



4-3. 地域の課題

人口	子育て世帯の流入によって人口が増加しており、引き続き、人口密度を適切に維持するための居住誘導を図ることが必要
土地利用	- 白岡駅周辺に人の流れやにぎわいを創出するため、目的地や滞在できる場所が必要 - 白岡駅周辺の低未利用地の有効活用を図ることが必要 - 都市計画道路白岡駅西口線の整備に合わせて、用途地域等の見直しが必要 - パークシティ白岡の用途地域（準工業地域）の見直しが必要 - 白岡中学校周辺では、周辺環境との調和を図りながら、適正な土地利用の誘導が必要
道路・交通	- 都市計画道路白岡駅西口線、白岡駅東口線及び白岡宮代線の早期整備が必要 - 長期未整備の都市計画道路の見直しが必要 - 県道春日部菖蒲線の混雑緩和が必要 - 白岡駅駅前広場の整備による駅前周辺の安全性の向上が必要
都市施設等	- 白岡駅東部中央土地区画整理事業区域内での未整備公園の整備が必要 - 中央公民館などの公共施設の老朽化への対応が必要
安心・安全	- 白岡駅西口地区では、防火・準防火地域や地区計画の指定検討が必要 - 避難路の確保や緊急車両の通行の妨げとなる電線類の地中化やブロック塀の倒壊等の対策が必要 - 地域の北側の既存集落地で、建物倒壊のリスクがあるため、旧耐震住宅の耐震化の促進が必要
自然環境・景観	- 白岡駅周辺の整備に合わせて、都市の魅力を高める景観形成が必要 - 生産緑地地区の適正な保全が必要 - ふるさとの森、保存樹林及び保存樹木の維持・保全が必要 - 地区計画等による街並みの景観形成が必要

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

地域別構想

第7章

参考資料

4-4. まちづくりの目標（地域の将来像）

魅力にあふれ、集い、つながり、 出歩き楽しめる暮らしやすいまちづくり

本地域は、市の中心核として位置付けられており、人口や多様な都市機能が集積しています。

また、白岡駅の駅前広場や都市計画道路の整備、土地区画整理事業が施行中であり、中心市街地としての都市基盤整備が進められています。

都市基盤整備により、白岡駅周辺を中心に歩きやすく魅力的な都市空間の形成を図ります。また、市内外の人々や事業者などが集まり、都市活動や人々の交流が活発に行われ、快適さと利便性ととも暮らしの中に彩りがある地域を目指します。

4-5. まちづくりの方針

（1）土地利用

- ・ 白岡駅周辺地域では、駅前広場や都市計画道路の整備や低未利用地の有効活用と連動して、店舗等の出店促進や歩行者空間の確保などの回遊性のある魅力的なまちづくりに向けた検討を行うなど、都市機能の強化や不足する都市機能の立地促進を図ります。
- ・ 白岡駅東口では、白岡駅東部中央土地区画整理事業を積極的に推進して事業の早期完了を図り、市内外から事業区域内への居住誘導を図ります。
- ・ 白岡駅西口では、駅前広場を含む都市計画道路白岡駅西口線の整備に合わせて、ウォーカブルなまちづくりを進めるとともに、用途地域等の都市計画の見直しを検討します。
- ・ パークシティ白岡は、隣接する住居系の土地利用との調和を図るため、用途地域（準工業地域）の見直しについて検討します。
- ・ 白岡中学校南側区域については、地域の医療を支える医療施設の立地促進を図ります。また、住宅や教育などの周辺環境に配慮しつつ、既存企業の操業環境の保全を図るとともに、研究施設等の立地誘導を図ります。
- ・ 白岡中学校北側区域については、住宅や教育などの周辺環境に配慮しつつ、広域的な交通便利性を生かし、土地区画整理事業等による市民の生活に資する産業系の土地利用を推進します。



(2) 道路・交通

- ・都市計画道路白岡駅西口線、白岡駅東口線及び白岡宮代線の整備を推進します。
- ・都市計画道路白岡久喜線の事業化について検討します。
- ・将来の交通量等を勘案し、道路ネットワークや長期未整備都市計画道路の見直しを検討します。
- ・県道春日部菖蒲線の混雑緩和に向けた対策を促進します。
- ・多様な移動手段を確保するため、地域ニーズに応じた路線バスの運行や運行本数の維持に努めます。
- ・白岡駅の駅前広場の整備により、駅前周辺の安全性の向上を図ります。

(3) 都市施設等

- ・白岡駅東部中央土地区画整理事業区域内の公園整備を進めます。
- ・市民が安全・快適に都市公園を利用できるように、公園施設の計画的な維持管理と更新を図ります。
- ・都市計画道路白岡駅西口線の整備と合わせて雨水管の整備を進めます。
- ・中央公民館などの公共施設の老朽化対策を進めます。
- ・誰もが安全で便利に駅を利用できるよう、白岡駅西口エレベーター等の整備など白岡駅周辺のバリアフリー化を推進します。

(4) 安心・安全

- ・白岡駅西口では、駅前広場及び都市計画道路の整備に合わせて、用途地域を見直すとともに、防火・準防火地域や地区計画の指定について検討を行い、建築物の不燃化やブロック塀の倒壊防止を推進します。
- ・白岡駅東部中央土地区画整理事業により、街路・公園等を整備し、オープンスペースの確保を図ります。
- ・耐震診断や耐震改修の補助などにより、旧耐震住宅の耐震化を促進します。
- ・災害時の避難や消火・救助活動の支障となる恐れのある狭あい道路の拡幅や行き止まりの解消等を図ります。
- ・災害時の避難場所となる都市公園については、災害応急対策に必要な施設の整備を推進します。
- ・豪雨による浸水被害を軽減するため、雨水排水施設の整備を進めるとともに、土地区画整理事業などの都市基盤整備と合わせた排水機能の強化を図ります。

(5) 自然環境・景観

- ・白岡駅の駅前空間では、駅前広場の整備や電線類の地中化の検討等により、地震や台風による電柱の倒壊を防ぐとともに景観の向上を図ります。
- ・隼人堀川、黒沼用水等の水辺空間の保全・活用により良好な景観形成を図ります。
- ・黒沼用水沿いの「水と緑のふれあいロード」と連携を図りながら、隼人堀川等の河川沿いの親水空間の活用を図ります。
- ・生産緑地地区については、都市部にある貴重な緑地として保全を図ります。
- ・「八幡神社社叢ふるさとの森」「白岡東地区ふるさとの森」の2か所のふるさとの森、地域内の保存樹林、保存樹木等の維持・保全を図ります。
- ・地区計画制度の適正な運用等により、白岡駅東部中央土地区画整理事業地内などの良好な都市景観の維持・保全に努めます。



<白岡駅東口>



<白岡駅西口>

