

第7章

実現化方策

-
1. 実現に向けた考え方
 2. 実現化のための方策
 3. まちづくりの推進に向けて
-



第7章 実現化方策

1. 実現に向けた考え方

都市計画マスタープランの推進に向けては、おおむね 20 年後の都市の将来像を見据えた計画として、短期（5年）・中期（10年）・長期（20年）に分類し、実現化を図っていきます。

中期・長期の施策・事業についても、事業の検討や事業者、地域住民等との調整など短期の時点から継続して取り組むものであり、社会情勢等の変化に合わせて、適時、見直しを行っていきます。

<短期（おおむね5年）>

短期的には、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに向けて、将来都市構造の都市核（白岡駅周辺、新白岡駅周辺）とネットワークの機能強化に資する基盤整備を進めます。既に計画が策定されており、実施の段階にある施策・事業を対象に、おおむね5年以内の事業化あるいは完成を目指します。

将来都市構造の中心核となる白岡駅周辺においては、白岡駅東部中央土地区画整理事業、都市計画道路（白岡駅東口線、白岡駅西口線、白岡宮代線）等の整備により、駅周辺の機能強化と快適な居住環境の創出を図ります。地域核となる新白岡駅周辺においては、官民連携の新たな取組として、エリアマネジメントによるまちづくりを進めます。

<中期（おおむね10年）>

中期的には、将来都市構造の都市核、産業拠点、交流拠点それぞれの機能強化を図るとともに、それらを結ぶ道路網や公共交通網の強化を進めます。施策・事業の推進に当たり、地域の理解や合意を得ていくもの、あるいは都市計画決定を行うもの等を対象に、おおむね10年以内の事業化を目指します。

中心核となる白岡駅周辺、地域核となる新白岡駅周辺においては、市内外からの居住促進や駅周辺への商業・業務機能などの都市機能の集積を進めるとともに、白岡駅西口周辺において、住宅地の防災性の向上を図ります。

産業拠点となる白岡西部産業団地北側地区においては、産業系の土地利用等の立地を促進します。白岡中学校周辺においては、市民生活に資する産業系土地利用や医療施設、研究施設等の立地促進を図ります。

交流拠点となる柴山沼、白岡市役所周辺、東武動物公園周辺については、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、市民のニーズを踏まえた中長期での事業化に向けた検討を進めます。

さらに、住宅地、集落地や住宅団地での居住環境の維持・向上に向けて、公共施設等の既存ストックの活用や幹線道路沿道への沿道サービス施設などの立地誘導を進めます。

都市公園、下水道、ごみ処理施設等の都市施設については、維持管理体制の効率化や民間活力を活用したサービスの向上などに取り組みます。

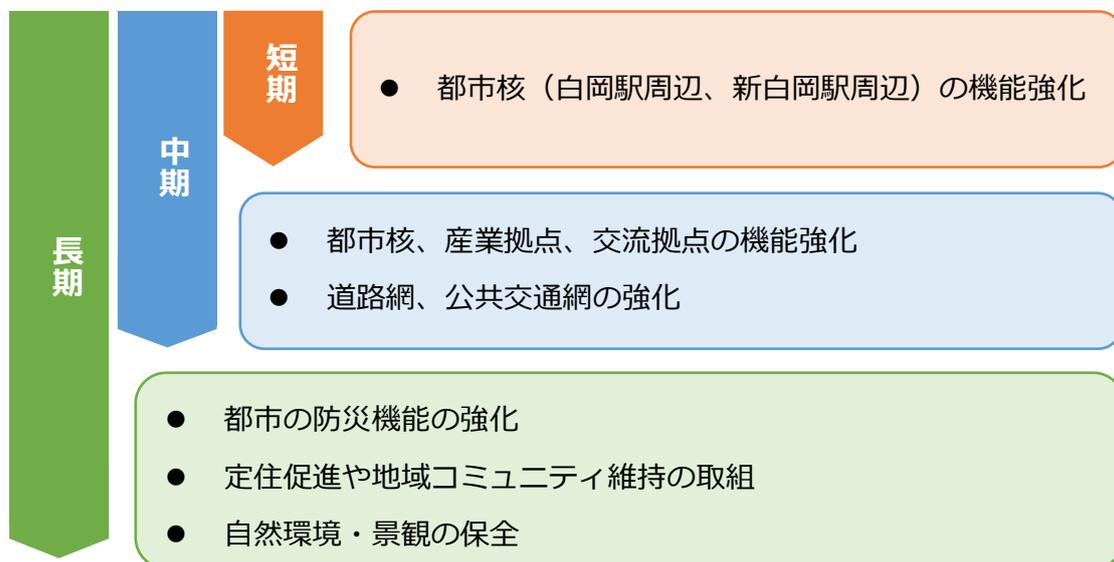
<長期（おおむね 20 年）>

長期的には、都市の防災機能の強化、自然環境・景観の保全、道路ネットワーク等のさらなる機能強化を図ります。現段階で、国・県・隣接市町との調整が必要で整備熟度が低い施策・事業を対象として、おおむね 20 年以内の事業化を目指します。

長期的に検討・調整を進める施策・事業としては、定住促進や地域コミュニティの維持、河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進、元荒川等の水辺空間の保全・活用、長期未整備の都市計画道路の見直し、隣接市町をつなぐ構想道路等について取り組みます。

これら、短期・中期・長期の取組により、本市のまちの将来像「みんなでつくる 自然と利便性の調和したまち しらおか」の姿を描いていきます。

■実現化に向けた考え方



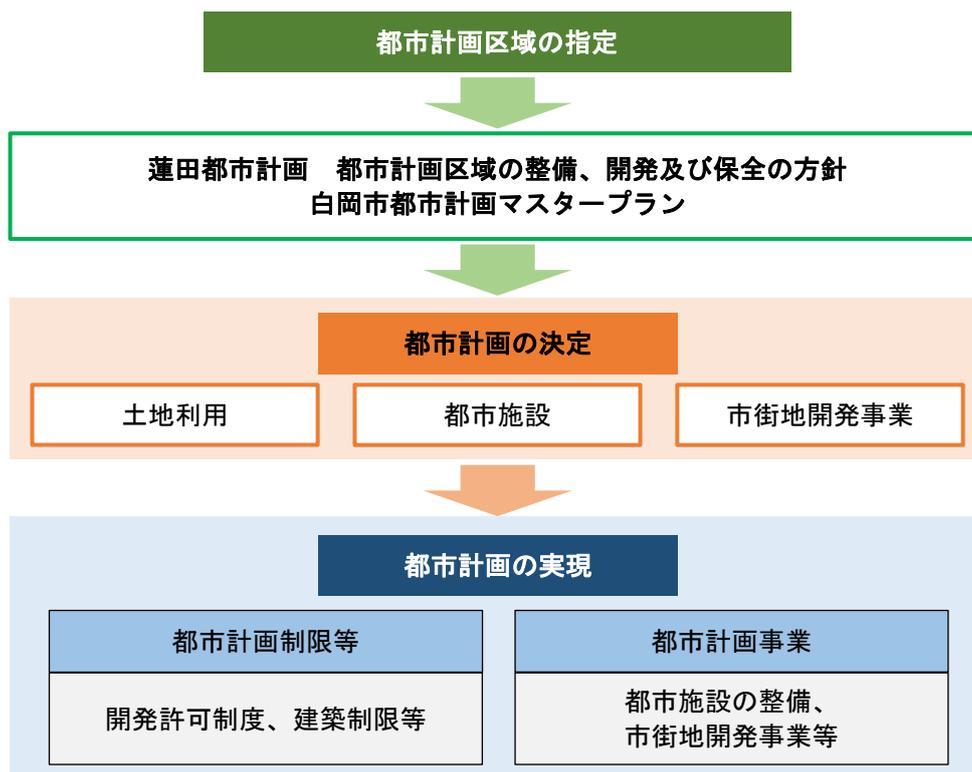


2. 実現化のための方策

全体構想及び地域別構想の施策のうち、市が都市計画として推進する土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等に関する施策を実現化するための方策を示します。

都市計画以外の施策については、「第6次白岡市総合振興計画」をはじめ、各分野の関連計画等と連携を図りながら、実現に向けて推進していきます。

図 都市計画の実現化方策



(1) 土地利用に関する実現化方策

1) 用途地域の見直し

●白岡駅西口周辺地区

白岡駅西口周辺地区では、駅前広場及び都市計画道路の整備に合わせて、活力ある商業環境の形成を図るため、用途地域の見直しについて検討します。

●パークシティ白岡

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。

2) 防火地域・準防火地域の指定検討

●白岡駅西口周辺地区（再掲）

白岡駅西口周辺地区では、住宅地の防災性の向上を図るため、火災の延焼などに対し建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、防火地域及び準防火地域の指定について検討します。

●白岡工業団地

白岡工業団地内では、産業団地内における火災の延焼などに対する安全性を確保し、防災性の向上を図るため、防火地域及び準防火地域の指定について検討します。

3) 生産緑地地区の保全

市街化区域の都市農地は、生産緑地制度等により保全するなど、都市の緑地空間の確保を図ります。また、生産緑地の所有者等の意向に応じて、特定生産緑地の指定について検討します。

4) 地区計画の運用・推進

●白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区及び宮山団地地区などの住宅地

土地区画整理事業や民間開発により整備された住宅地は、地区計画制度の適正な運用により良好な居住環境や都市景観の維持・保全を図ります。また、必要に応じて地区計画の内容を見直すなど、低未利用地の活用促進に向けて検討します。

●白岡駅西口周辺地区（再掲）

白岡駅西口周辺地区では、活力ある商業環境と良好な居住環境の形成を図るため、地区計画の指定について検討します。

●白岡工業団地（再掲）

白岡工業団地内では、一部の地区で地区計画を定めていますが、その他の地区においても、企業や住民の要望などに応じて、地区計画の指定について検討します。

●白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区

白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区では、社会情勢の変化に応じた地区計画の見直しなどを通じて、操業環境の保全を図ります。



表 (1) 土地利用に関する実現化方策 整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1) 用途地域の見直し	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画変更の決定	→		
	白岡駅周辺	パークシティ白岡	都市計画変更の決定	→		
2) 防火地域・準防火地域の指定検討	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画の決定	→		
	大山	白岡工業団地	都市計画の決定	→		
3) 生産緑地地区の保全	篠津・西白岡駅周辺 新白岡駅周辺	市街化区域内の農地	特定生産緑地の指定	→		
4) 地区計画の運用・推進	白岡駅周辺 新白岡駅周辺 東北道東側	白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区及び宮山団地地区などの住宅地	地区計画の運用	→		
	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画の決定	→		
	大山	白岡工業団地	都市計画の決定	→		
	大山	白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区	地区計画の運用	→		

※短期（おおむね5年）・中期（おおむね10年）・長期（おおむね20年）

(2) 都市施設に関する実現化方策

1) 都市計画道路の整備等

●都市計画道路白岡駅西口線、白岡駅東口線

市の中心核である白岡駅へ向かう東西方向の都市軸として、都市計画道路白岡駅西口線及び白岡駅東口線の整備を推進します。

●都市計画道路白岡宮代線

市の中心核である白岡駅へ向かう都市計画道路白岡宮代線の整備を推進します。

都市計画道路白岡宮代線は、東北縦貫自動車道で分断されている東北道東側地域と白岡駅東口を連絡する重要な路線です。今後は、県道さいたま幸手線や宮代町方面へのアクセス向上を図るため、同路線の延伸について検討します。

●都市計画道路白岡久喜線

本市の中心核となる白岡駅周辺と地域核となる新白岡駅周辺を結ぶ都市計画道路白岡久喜線は、新白岡駅周辺地域及び白岡駅東部中央土地区画整理事業区域内の区間については、整備済となっています。今後は、未整備区間の事業化を検討します。

●長期未整備の都市計画道路

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の都市計画道路の見直しを検討します。

2) 都市公園等の整備・管理

●新白岡地域内、白岡駅東部中央地区の街区公園等

新白岡地域内の未整備の街区公園の整備を進めるとともに、白岡駅東部中央土地区画整理事業の進捗に合わせて、街区公園の整備を進めます。

●交流拠点となる都市公園

柴山沼周辺、白岡市総合運動公園周辺等の交流拠点となる都市公園では、その魅力向上を図るため、公募設置管理制度（Park-PFI）など公民連携による公園づくりを検討します。

●震災時の避難場所となる都市公園

震災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。

3) 下水道等の整備・管理

●下水道

快適な生活環境の確保と市街地の排水機能の強化を図るため、「白岡市生活排水処理基本計画」に基づき、公共下水道事業認可区域の整備を進め、市街化区域内の未整備地区の解消を図ります。

豪雨等による浸水被害の軽減を図るため、雨水幹線等の計画的な整備を推進します。

●農業集落排水施設（大山地域）

農業集落排水事業の整備済区域（大山地域）については、公共下水道区域へ編入し、適切な維持管理を図ります。



4) ごみ処理場の管理

●蓮田白岡環境センター

ごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設の長寿命化対策を行い、ごみの安定的な処理を進めるとともに、効率的な施設整備・更新やリサイクルの推進等により、地球環境への負荷の低減に努めます。

5) 河川改修の推進

●元荒川・隼人堀川等

国・県との連携により、河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

中川・綾瀬川流域改修促進期成同盟会等を通じて、国や県に継続的な要望活動を行い、河川改修や調整池等の整備を推進します。

表 (2) 都市施設に関する実現化方策 整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1) 都市計画道路の整備等	篠津・西白岡駅周辺	都市計画道路白岡駅西口線	街路事業、都市構造再編集中支援事業	→		
	白岡駅周辺	都市計画道路白岡駅東口線	白岡駅東部中央土地区画整理事業	→		
	白岡駅周辺 東北道東側	都市計画道路白岡宮代線	街路事業	→		
	白岡駅周辺 新白岡駅周辺	都市計画道路白岡久喜線	街路事業、白岡駅東部中央土地区画整理事業	→		
	市全域	長期未整備の都市計画道路ほか	道路ネットワークの見直しや都市計画の決定・変更、街路事業等	→		
2) 都市公園等の整備・管理	白岡駅周辺 新白岡駅周辺	白岡駅東部中央地区、新白岡地域内の街区公園等	都市公園等事業	→		
	市全域	交流拠点となる都市公園	公募設置管理制度(Park-PFI)の活用等	→		
	市全域	震災時の避難場所となる都市公園	都市公園安全・安心対策事業等	→		

※短期（おおむね5年）・中期（おおむね10年）・長期（おおむね20年）

区分	地域	対象	事業手法・ 位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
3) 下水道等の 整備・管理	市全域	下水道	下水道事業	→		
	大山	農業集落排水施設	農業集落排水の 公共下水道接続 等	→		
4) ごみ処理場の 管理	大山	蓮田白岡環境センター	—	→		
5) 河川改修の 推進	市全域	元荒川・隼人堀川 等	河川事業	→		

※短期（おおむね5年）・中期（おおむね10年）・長期（おおむね20年）

（3）市街地開発事業等に関する実現化方策

1) 土地区画整理事業等の推進

●白岡駅東口周辺地区

白岡駅東口周辺地区については、土地区画整理事業を積極的に推進していくことで、都市基盤を整備し、市内外から事業区域内への居住促進を図ります。

●白岡中学校北側区域

白岡中学校北側区域については、広域的な交通利便性を生かし、住宅や教育などの周辺環境に配慮しつつ、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。

●白岡西部産業団地北側地区

白岡西部産業団地北側地区については、広域的な交通利便性を生かし、既存工業団地とのつながりや農地等の周辺環境との調和に配慮しながら、土地区画整理事業等による産業系の土地利用を推進します。



表 (3) 市街地開発事業等に関する実現化方策 整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・ 位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1) 土地区画整理事業の推進	白岡駅周辺	白岡駅東口周辺地区	白岡駅東部中央土地区画整理事業	→		
	白岡駅周辺	白岡中学校北側区域	組合施行による土地区画整理事業等	→		
	大山	白岡西部産業団地北側地区	土地区画整理事業等	→		

※短期（おおむね5年）・中期（おおむね10年）・長期（おおむね20年）

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

実現化方策

参考資料

3. まちづくりの推進に向けて

都市計画マスタープランを実現していくためには、行政による主体的な取組とともに、多様な市民の参画と協働によるまちづくりを推進していくことが必要となっています。

「白岡市自治基本条例」及び「白岡市市民参画条例」に基づき、市民と行政がそれぞれ共通の理解を深め、個々の事業やまちづくりに関する市民の意見を反映させる仕組みを充実させていくことを目指します。

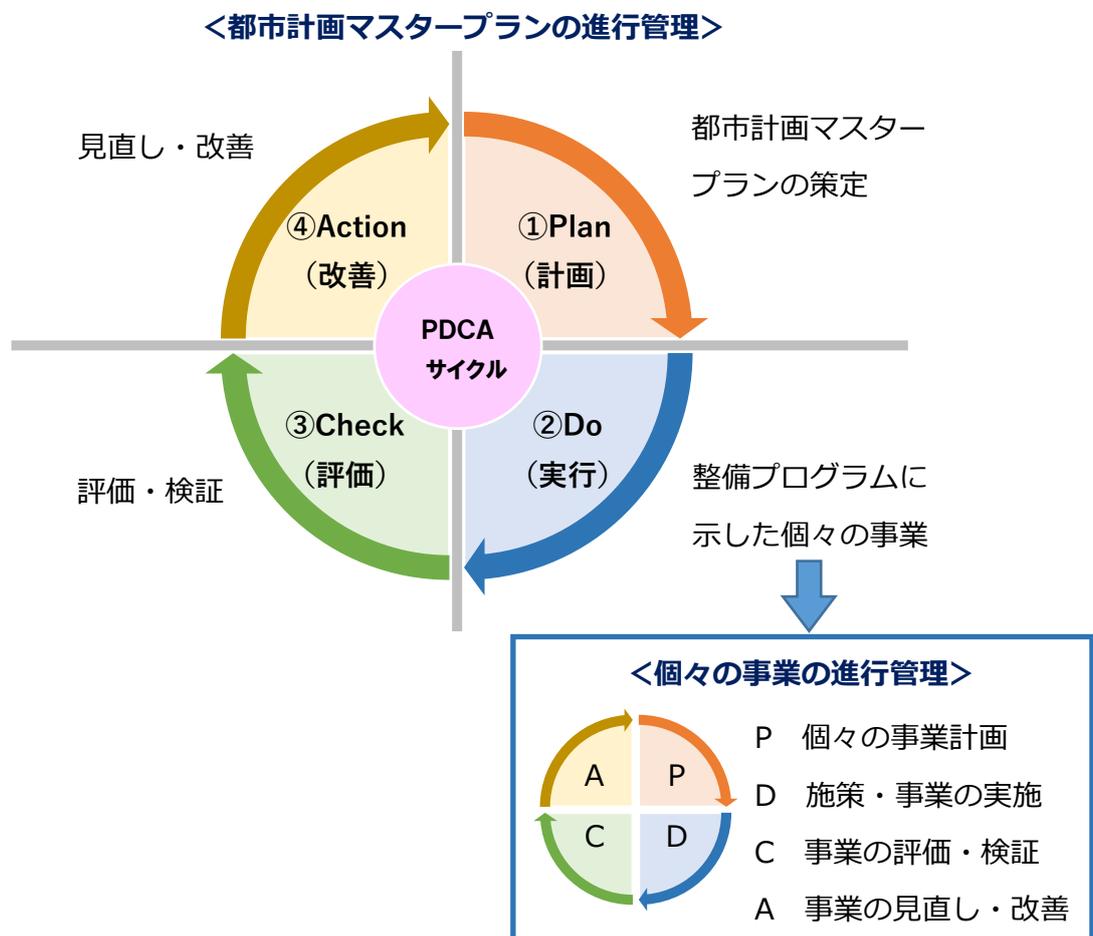
(1) 実現化に向けて進めること

1) 都市計画マスタープランの進行管理（PDCA サイクル）

都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の将来像を見据えた都市計画の基本的な方針です。10 年後の令和 16 年（2034 年）を目安に評価・検証を行い、今後の社会情勢や時代の変化に応じて、見直しを図るなど柔軟に対応します。

また、整備プログラムに示した個々の事業については、適時、評価・検証を行い、必要に応じて見直し・改善を行いながら、着実な推進を図ります。

図 進行管理（PDCA サイクル）





2) 関連諸計画・事業制度の活用

まちづくりの実現に当たっては、都市計画以外の事業手法の活用も踏まえ、関連諸計画との十分な調整を図りながら、本市の財政の効率的な運用、国の各種交付金等の積極的な導入に努めます。

3) 庁内連携体制の充実

都市計画マスタープランに基づくまちづくりを実施する場合、産業、環境、防災、防犯、交通安全等の様々な分野との横断的かつ一体的な取組が求められます。そのため、必要に応じて関係各課による情報共有や相互調整等を図り、より総合的で効果的な都市計画を推進します。

4) 国・県・隣接自治体との連携

都市計画の決定権限に応じた国や県、市の役割分担のほか、道路、河川やごみ処理場など広域的な調整が必要な都市計画があります。そのため、国や県、隣接する市町、関係機関と連絡・調整を図り、必要に応じてまちづくり施策への協力・支援を要請します。

5) 民間活力の活用

将来的な人口減少により歳入の大幅な伸びが期待できない中、新たな都市基盤の整備や公共施設の維持が困難になることが予想されます。このため、長期的な展望に立って、継続性のあるまちづくりを推進していくために、計画的な財政運営による安定的な財源の確保に努めるとともに、官民ストックや民間活力の活用などを検討します。

(2) 市民・事業者・行政の役割による協働のまちづくり

1) エリアマネジメントの推進

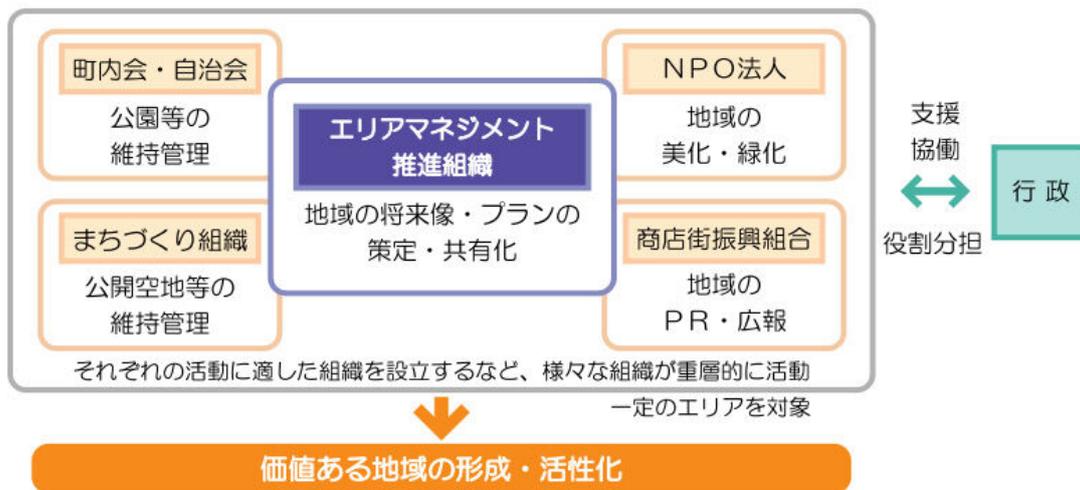
エリアマネジメントとは、地域における良好な環境の維持や、地域の価値を向上させることを目的とするもので、市民、事業主、土地権利者等の地域のプレイヤーが主体的に地域課題の解決や地域の運営（マネジメント）等を実施する、まちづくり手法です。

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安心・安全な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

新白岡駅周辺地域では、エリアマネジメントの手法により、地域のにぎわい創出や生活利便性の向上を図っており、市でも、まちづくりの専門的知識を有する民間事業者と協定を締結し、地域の人々が活動しやすい環境づくりを官民連携で進めるなど、様々な活動を支援しています。

今後、他の地域においても、市民等の機運に応じて、エリアマネジメントの手法などにより、地域課題の解決に努めます。

図 エリアマネジメントのイメージ



出典：エリアマネジメントのすすめ（国土交通省土地・水資源局）



<エリアマネジメントによる地域のにぎわい創出の取組>



2) 市民・事業者・行政の役割

人口減少・少子高齢化を背景として財政制約が強まる中、市民ニーズは多様化しており、市民・事業者・市がそれぞれの役割と責務を認識し、互いの特性を尊重しつつ、協力・連携しながらまちづくりのあり方を地域で考えることの重要性が増しています。

まちの将来像を実現するため、まちづくりの担い手となる多様な主体に向けた情報発信や啓発などを行うとともに、様々な取組について試行を含めて実践を重ねながら、継続的に地域と連携・協働していくことが求められます。

ア 市民の役割

市民は、自分たちのまちを、より住みよいまち・住み続けたいまちにしていけるため、市民相互の理解と協力により、積極的・主体的にボランティア等のまちづくり活動に取り組むことが求められています。また、市民は、各種計画に対する意見やアイデアの提供、まちづくり勉強会等へ積極的に参画することにより、よりよいまちづくりを協働で進めていくことが必要です。

イ 事業者の役割

事業者は、自らの業務活動の維持・発展とともに、地域の構成員として積極的・主体的にまちづくりに関わっていくことが求められています。また、事業者は、まちの発展のために、まちづくり計画等においても積極的に参画し、社会的役割を担っていくことが必要です。

ウ 行政の役割

行政は、より良いまちづくりを進めていくために、市民や事業者が参画するまちづくり施策の実現を図るとともに、まちづくり活動の支援を通して、人材の育成に努めていくことが求められています。施策の実施に当たっては、関係機関と連携して総合的・計画的・効率的に推進します。

まちづくり活動では市民、事業者、行政が情報を共有していくことが重要なことから、まちづくりの担い手と連携しながら、広く情報発信を推進します。情報発信に際しては、広報しらおか、市ホームページや公式SNSをはじめとするインターネット等の多様な手段を活用するなど、きめ細かな伝達に努めます。

また、市の魅力やまちづくりの取組等を効果的に発信するシティプロモーションを積極的に推進することにより、市のイメージの向上を図るとともに、市民のシビックプライド（地域への誇りと愛着）の醸成を図ります。