

参考資料

-
1. 上位計画の方針
 2. 都市計画マスタープラン改定の経緯
 3. 用語の解説
-



1. 上位計画の方針

1) 埼玉県

【まちづくり埼玉プラン（平成 30 年 3 月）】

目標期間	目標期間は、今後 10 年間で想定する。
位置付け	埼玉県 5 年計画及び埼玉県都市計画審議会からの提言を踏まえ、都市計画の基本指針として策定するもの。市町村は、市町村都市計画マスタープランの策定やまちづくりの取組に際しての参考として活用する。
将来都市像	埼玉の将来都市像「みどり輝く 生きがい創造都市」～暮らし続けるふるさと埼玉～ (1) 暮らしやすく、ふるさととして愛着のもてる都市（まち） (2) 誰もがいきいきと働いている元気な都市（まち） (3) 地域の営みが未来につながる都市（まち）
まちづくりの目標	目標 1：コンパクトなまちの実現 目標 2：地域の個性ある発展 目標 3：都市と自然・田園との共生
目標実現へのアプローチ （抜粋）	<p><土地利用の基本方向></p> <p>○区域区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市と自然・田園が共生した計画的な土地利用を進める。 ・コンパクトなまちづくりを進め、効率的で活力のある都市を目指す。 <p>○市街化区域の土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通ネットワークの形成を進める。 ・安全性、快適性、利便性などに十分配慮し、市街地の形成、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に進める。 <p>○市街化調整区域の土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域は市街化を抑制することが原則。 ・開発許可制度などの適切な運用により、秩序ある土地利用を図る。 ・土地利用にあたっては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、農地や自然環境、地域経済への影響などを考慮して進める。 <p><都市施設の基本方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため必要な都市施設の整備・更新・管理を進める。 ・土地利用計画などと整合を図った都市施設の整備、活用を進める。 ・社会経済情勢の変化に合わせ、計画の見直しを積極的に進める。 <p><市街地開発事業の基本方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ・効果と効率の観点から事業の重点化を図り、まちの価値や安全性を高める市街地開発事業を進める。 <p><自然的環境の整備・保全の基本方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ・多くの人の心身を癒やし、健康で文化的な質の高い生活を送ることができるよう、豊かな水辺や緑の空間を都市近郊や日常生活の身近なところで保全・創出・再生する。

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

参考資料

【蓮田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和6年5月）】

<p>目標年次</p>	<p>おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。 なお、区域区分については、令和 12 年を目標年次とする。</p>														
<p>基本理念</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ コンパクトなまちの実現 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。 ・中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い住環境を形成する。 ・また、地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。 ・職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。 ○ 地域の個性ある発展 <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を生かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたいくなるような魅力あるまちづくりを進める。 ○ 都市と自然・田園との共生 <ul style="list-style-type: none"> ・田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全する。 														
<p>地域毎の市街地像</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・蓮田駅や<u>白岡駅</u>の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。 ○ 生活拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>新白岡駅</u>の周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。 ○ 産業拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・蓮田スマートインターチェンジ（下り線）周辺、<u>白岡工業団地</u>、高虫西部地区は、産業を集積する拠点を形成する。 														
<p>方針図</p>	<table border="1" data-bbox="371 1787 767 1989"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡 例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域</td> <td>公園・緑地等</td> </tr> <tr> <td>行政区域</td> <td>鉄道</td> </tr> <tr> <td>市街化区域</td> <td>広域交通</td> </tr> <tr> <td>中心拠点</td> <td>河川</td> </tr> <tr> <td>生活拠点</td> <td></td> </tr> <tr> <td>産業拠点</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 方針図は、おおむねの位置を示している。 公園・緑地等は、広域的なものを示している。</p>	凡 例		都市計画区域	公園・緑地等	行政区域	鉄道	市街化区域	広域交通	中心拠点	河川	生活拠点		産業拠点	
凡 例															
都市計画区域	公園・緑地等														
行政区域	鉄道														
市街化区域	広域交通														
中心拠点	河川														
生活拠点															
産業拠点															



2) 白岡市

【第6次白岡市総合振興計画（令和4年3月）】

<p>目標年次</p>	<p>基本構想（計画期間10年：令和4～13年度（2022～2031年度）） 基本計画（計画期間5年：令和4～8年度（2022～2026年度））</p>
<p>将来像</p>	<p>みんなでつくる 自然と利便性の調和したまち しらおか</p>
<p>土地利用 構想</p>	
<p>分野別計画 (抜粋)</p>	<p><商工観光の振興></p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業活動の活性化を図る <p><企業誘致・雇用対策の推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業の誘致を推進する <p><居住環境の整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境の保全を図る ・公園施設の維持管理を充実する ・白岡駅周辺における都市基盤施設を整備する ・鉄道駅を核としたコンパクトシティプラスネットワークのまちづくりを進める <p><上下水道の充実></p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い施設・設備を整備し、安心安全なサービスを提供する <p><道路・水路の整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の早期完成に向けた取組を行う ・道路・水路施設の維持管理や長寿命化を図る ・生活道路の整備促進を図る <p><公共交通の充実></p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道・路線バスの維持・充実に努める ・デマンド交通の充実を図る ・利便性の高い公共交通の推進に努める

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

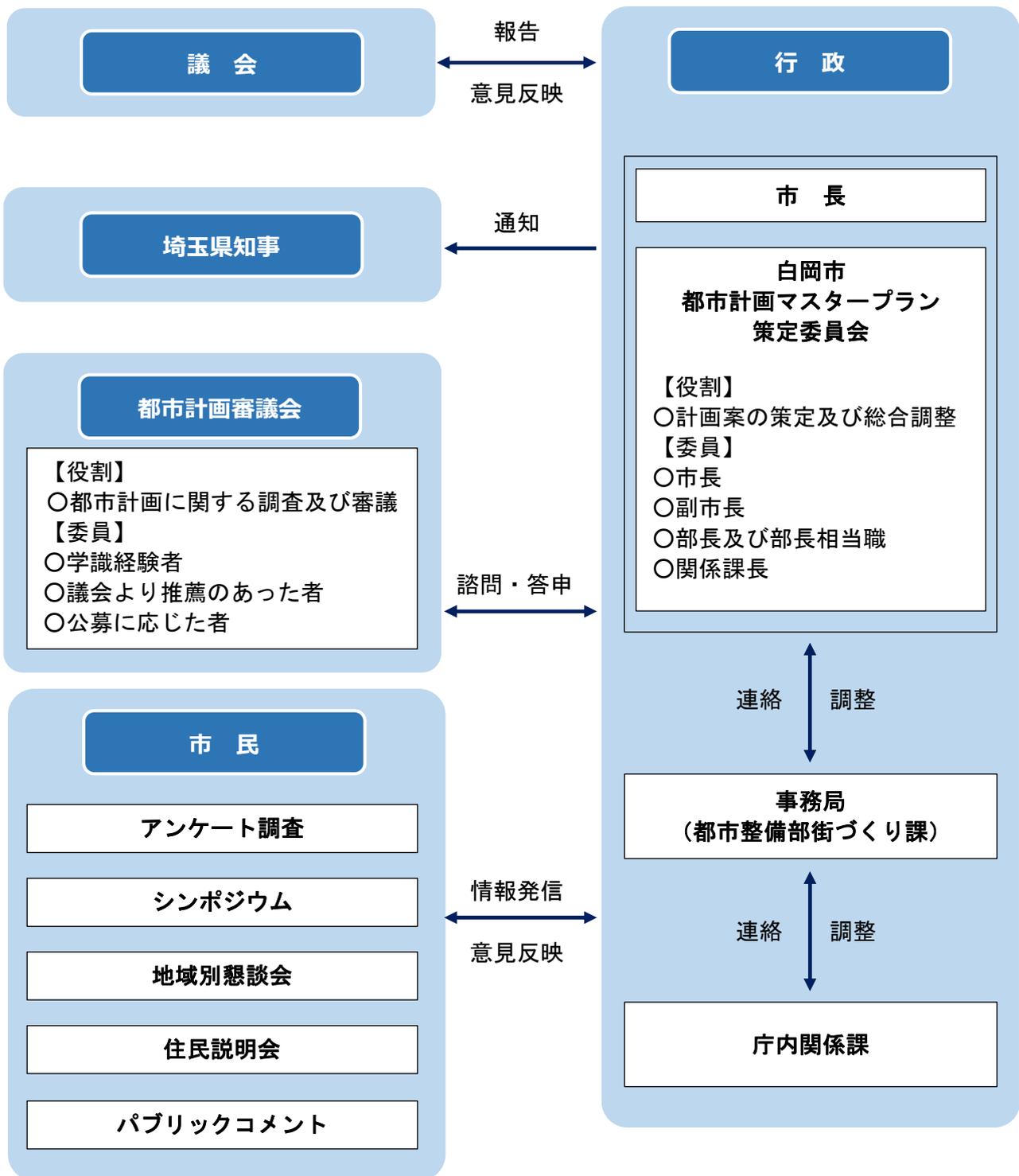
第6章

第7章

参考資料

2. 都市計画マスタープラン改定の経緯

<白岡市都市計画マスタープラン改定体制図>





<白岡市都市計画審議会委員 委員名簿>

【令和5年度（2023年度）】

令和5年5月15日現在（五十音順・敬称略）

	氏名	備考
学識経験者 (1号委員)	進藤 貴一	
	関 宏	
	細井 盛賢	会長職務代理
	真鍋 陸太郎	会 長
	弓木 裕一	
議会推薦 (2号委員)	中村 匡志	
	細井 藤夫	
公募委員 (4号委員)	井上 由香	
	高瀬 勉	
	戸張 好一	
	松原 功	
	諸岡 勇一郎	

任期：学識経験者及び公募委員については、令和6年4月30日までとする。また、議会議員選出委員については、議員の任期中とする。

【令和6年度（2024年度）】

令和6年5月1日現在（五十音順・敬称略）

	氏名	備考
学識経験者 (1号委員)	進藤 貴一	
	荒井 正之	
	細井 盛賢	会長職務代理
	真鍋 陸太郎	会 長
	弓木 裕一	
議会推薦 (2号委員)	嶋田 友一郎	
	細井 藤夫	
公募委員 (4号委員)	井上 由香	
	高瀬 勉	
	戸張 好一	
	松原 功	
	諸岡 勇一郎	

任期：学識経験者及び公募委員については、令和8年4月30日までとする。また、議会議員選出委員については、議員の任期中とする。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考資料

<白岡市都市計画マスタープラン策定委員会 委員構成>

職 名		備 考	
市 長		委員長	
副 市 長		副委員長	
部長及び 部長相当職	経 営 企 画 部 長		
	総 務 部 長		
	生 活 経 済 部 長		
	健 康 福 祉 部 長		
	都 市 整 備 部 長		
	上 下 水 道 部 長		
	会 計 管 理 者		
	議 会 事 務 局 長		
教 育 部 長			
関係課長	経 営 企 画 部	企 画 政 策 課	
		財 政 課	
	総 務 部	安 心 安 全 課	
	生 活 経 済 部	地 域 振 興 課	
		農 政 課	
	都 市 整 備 部	街 づ く り 課	
		道 路 課	
		建 築 課	
	上 下 水 道 部	上 下 水 道 課	



＜白岡市都市計画マスタープラン改定の経緯＞

【令和5年度（2023年度）】

時期	事項	主な内容
令和5年（2023年） 5月26日（金）	第1回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会	○都市計画マスタープラン改定方針について ○都市計画マスタープラン改定スケジュールについて
6月20日（火）	第1回白岡市都市計画審議会	○都市計画マスタープランの改定について
8月23日（水）	第2回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会	○都市計画マスタープラン現行計画の評価について ○白岡市の現況と課題について
9月27日（水）	第2回白岡市都市計画審議会	○都市計画マスタープラン現行計画の評価について ○白岡市の現況と課題について
10月27日（金）	白岡市議会全員協議会	○都市計画マスタープランの改定に関する進捗状況について
11月21日（火）	第3回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会	○市民アンケート調査の結果について ○まちの将来像・まちづくりの基本方針について ○分野別方針について
12月19日（火）	第3回白岡市都市計画審議会	○市民アンケート調査の結果について
令和6年（2024年） 1月25日（木）	白岡市議会全員協議会	○都市計画マスタープランの改定に関する進捗状況について
2月14日（水）	第4回白岡市都市計画審議会	○まちの将来像、まちづくりの基本方針、分野別方針について
3月21日（木）	第4回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会	○地域別構想（素案）について

【令和6年度（2024年度）】

時期	事項	主な内容
令和6年（2024年） 4月26日（金）	白岡市議会全員協議会	○都市計画マスタープランの改定に関する進捗状況について
5月14日（火）	第1回白岡市都市計画審議会	○地域別構想（素案）について
7月16日（火）	第1回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会	○都市計画マスタープラン（素案）について
7月25日（木）	白岡市議会全員協議会	○都市計画マスタープランの改定に関する進捗状況について
8月21日（水）	第2回白岡市都市計画審議会	○都市計画マスタープラン（素案）について
10月18日（金）	第2回白岡市都市計画マスタープラン策定委員会（書面開催）	○パブリックコメントの結果について ○都市計画マスタープラン（案）について
10月30日（水）	第3回白岡市都市計画審議会	○パブリックコメントの結果について ○都市計画マスタープラン（案）について

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考資料

<白岡市都市計画マスタープラン改定に向けたアンケート調査>

都市計画マスタープランの策定に当たり、本市に居住する市民の意向を把握するため、市民意識調査を実施しました。

■調査概要

調査対象	白岡市に居住する16歳以上の市民1,500人
抽出方法	市の総人口に占める各町丁・字の人口割合に応じた層化抽出法 *層化抽出法：母集団をあらかじめいくつかのグループに分けておき、各グループの中から必要な数の調査対象を無作為に抽出する方法
調査方法	郵送配布・郵送回収（もしくはインターネット回答）
調査期間	令和5年（2023年）7月10日（月）～7月24日（月）
回答者数	566人（紙面436・Web130）、有効回答率37.7%
調査項目	①ご自身のことについて（年齢、職業、世帯構成、居住地域、居住年数等） ②白岡市全体について（市の魅力、魅力的な場所、市の課題等） ③あなたの住んでいる地域について（暮らしやすさに対する満足度等） ④自由意見

<白岡市まちづくりシンポジウム>

都市計画マスタープランの改定について、広く市民に進捗を伝えるとともに、これからの白岡市のまちづくりをどう考えるかをテーマとしたシンポジウムを開催しました。

■実施概要

開催日時	令和6年（2024年）4月21日（日）14:00～16:00
開催場所	生涯学習センター〔こもれびの森〕多目的ホール
参加者数	78名
開催内容 （五十音順 ・敬称略）	①都市計画マスタープランの改定について ②基調講演：身近な地域の価値を高めるまちづくり ・内田 奈芳美（埼玉大学教授） ③トークセッション：これからの白岡市のまちづくりをどう考えるか ・内田 奈芳美（埼玉大学教授） ・藤井 栄一郎（白岡市長） ・真鍋 陸太郎（東京大学大学院准教授）



<地域別懇談会・住民説明会>

都市計画マスタープランの地域別構想の策定に当たり、地域住民の意見を反映させるため、5つの地域で地域別懇談会・住民説明会を開催しました。

■実施概要（地域別懇談会）

開催日	地域	会場	参加者数
令和6年（2024年） 6月16日（日）	新白岡駅周辺地域	白岡市役所会議室 101～103	33名
	東北道東側地域		18名
6月23日（日）	大山地域	大山農村センター	29名
6月30日（日）	篠津・西地域	白岡市コミュニティセンター 舞台ホール	18名
	白岡駅周辺地域		50名

■実施概要（住民説明会）

開催日	地域	会場	参加者数
令和6年（2024年） 7月28日（日）	新白岡駅周辺地域	白岡市役所会議室 101～103	22名
	東北道東側地域		18名
8月3日（土）	篠津・西地域	白岡市役所会議室 101～103	26名
	白岡駅周辺地域		34名
8月4日（日）	大山地域	大山農村センター	27名

<パブリックコメント>

都市計画マスタープランの案を広く公表し、幅広く住民の意見を伺うため、パブリックコメントを実施しました。

■実施概要

実施期間	令和6年（2024年）9月2日（月）～10月1日（火）
提出意見	10件

3. 用語の解説

あ

【AI】

Artificial Intelligence (アーティフィシャルインテリジェンス) の略称で、人工知能のこと。

【IoT】

Internet of Things (インターネット・オブ・シングス) の略称で、様々なモノがインターネットに繋がる仕組みのこと。

【ウォークブルなまちづくり】

街路空間を車中心から“人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使うことで、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組。

【雨水幹線】

道路側溝などに集まった雨水を河川へ排除するための雨水管。

【エリアマネジメント】

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうという取組。

【延焼遮断帯】

道路・河川・鉄道・公園等の都市施設とそれらの沿線の一定範囲に建つ耐火・準耐火建築物により形成される大規模災害時等に市街地大火を阻止する帯状の不燃空間。

【オープンスペース】

公園・広場・河川・農地等、建築物によって覆われていない土地の総称。

【オンデマンド型地域公共交通サービス】

(のりあい交通)

希望時間帯や乗車場所等の要望(デマンド)を利用者があらかじめ予約をし、同じ方面に行く人と乗り合いながら目的地に移動する地域公共交通サービス。本市では市内全域を運行エリアとしている。

か

【街区公園】

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1か所当たり面積0.25haを標準として配置する。

【合併処理浄化槽】

し尿と台所や風呂等の排水等の生活雑排水を併せて処理する浄化槽。公共下水道のような集合処理方式とは異なり、個別の汚水を処理することができる。

【既存ストック】

これまでに整備された道路や公園、下水道等の都市基盤施設や公共施設、建築物など。

【協働】

市民・事業者・行政等がそれぞれの役割及び責任を担い、対等な立場で、まちの課題等の解決に連携・協力して取り組む活動。

【居住誘導区域】

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を図る区域。



【緊急輸送道路】

大規模な地震等の災害が発生した場合、救命活動や物資輸送を行うため、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線。

【グリーンインフラ】

自然が持っている多様な機能を社会資本整備等に活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める取組。

【激甚化】

災害の規模や範囲が以前よりも大きく激しくなること。

【下水道水洗化率】

公共下水道供用開始区域内の人口に対する、公共下水道に接続して汚水を下水道で処理している人口の比率。

【下水道普及率】

全人口に対する、公共下水道供用開始区域内の人口の比率。

【公共下水道】

市街地における下水を排除又は処理するために、地方公共団体が管理する下水道。

【洪水浸水想定区域】

想定し得る最大規模の降雨（想定最大規模降雨）により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

【公的不動産】

国や地方公共団体が所有している不動産のこと。

【公募設置管理制度（Park-PFI）】

都市公園の魅力と利便性の向上を図るために、公園に飲食店、売店等の設置又は管理を行う民間の事業者を公募し選定する制度。

【交流人口】

観光、通勤・通学、買い物等で本市に一時的・短期的に滞在する人口。

さ

【市街化区域】

都市計画法に基づき、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

【市街化調整区域】

都市計画法に基づき、市街化を抑制すべき区域。

【市街地開発事業】

都市計画法に基づき、地域が抱える課題を解消するため、一定の区域を定め、地域の状況に応じた整備手法を用い、良好な市街地を形成する事業。土地区画整理事業や市街地再開発事業等が挙げられる。

【自助・共助・公助】

「自助」は、一人ひとりが自ら取り組むこと、「共助」は、地域や身近にいる人どうしと一緒に取り組むこと、「公助」は、国や地方公共団体などが取り組むこと。

【持続可能な開発目標（SDGs）】

貧困、不平等・格差、気候変動による影響など、世界のさまざまな問題を根本的に解決し、すべての人たちにとってより良い世界をつくるために設定された、世界共通の17の目標。

【社寺林】

鎮守の森など寺院や神社の境内に植生している樹林。

【スマートインターチェンジ】

高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリアから乗り降りができるように設置されるインターチェンジで、通行可能な車両を ETC 搭載車両に限定している。

【スプロール化】

都市の急速な発展により、市街地が無秩序、無計画に広がっていくこと。

【生産緑地】

都市計画法及び生産緑地法に基づき、市街化区域において、公害又は災害の防止や、農林漁業と調和した都市環境の保全等を図ることとして指定された農地。本市においては、市制施行を機に指定している。

た

【脱炭素社会】

実質的に二酸化炭素の排出量がゼロになった社会。

【地区計画】

都市計画法に基づき、良好な都市環境の整備と保全を図るため、地域のまちづくりの目標に合わせて地区施設や建築ルールの規制等を行いながら、地域の特性に応じたルールを定めることができる制度。

【調節池】

大雨等により川の水位が上がり洪水になることを抑えるため、流れる水量の一部を一次的に貯留する施設。

【低未利用地】

周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況等）が低い「低利用地」と、適正な利用が図られるべき

土地において、長期間にわたって利用されていない「未利用地」の総称。主に、更地や空き家・空き店舗、資材置き場、駐車場等が挙げられる。

【都市機能】

都市の生活を支える機能で、医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業など。

【都市計画運用指針】

都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示したもの。

【都市計画区域】

都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発し、保全する必要がある区域。

【都市計画道路】

都市計画法に基づき、都市の骨格を形成し、安心で安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する都市施設として、都市計画決定された道路。

【都市公園】

都市公園法に基づき、都市計画区域内に設置される公園。

【都市のスポンジ化】

都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。

【土地区画整理事業】

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、換地手法による土地の区画形質の変更と、道路、公園、広場等の公共施設の整備を行う事業。



な

【農業集落排水事業】

農業振興地域の整備に関する法律に基づいて指定された農業振興地域における農業用排水の水質保全、機能維持を図ることを目的として、同地域内の集落について実施する汚水処理事業。

は

【バリアフリー】

障がいのある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去する施策、事物、状態。

【避難所】

災害発生時に避難者を収容することができる屋内の施設。主に集会所、小中学校等が指定されている。

【避難場所】

災害発生時に緊急的に避難するための場所。主に小中学校の校庭等が指定されている。

【ふるさとの森】

「緑豊かな住みよい環境づくりに寄与する貴重な山林」として、埼玉県が保全を目的に指定していた山林。埼玉県による指定期間が満了を迎えたため、現在は市が「ふるさとの森」として指定している。

【防火地域・準防火地域】

都市計画法に基づき、市街地における火災の危険を防除するため定める地域。建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行なわれる。

【保存樹木・保存樹林】

緑豊かな住みよい環境づくりを目指し、健全で美観に優れ、住民に親しまれているとして市が指定した樹木・樹林。

ま

【水と緑のふれあいロード】

県により、見沼代用水路の支線である騎西領用水等の改修によって生じた余剰地を活用し、整備された自転車歩行者用道路。

【緑のヘルシーロード】

県により、見沼代用水の改修によって生じた余剰地を活用し、整備された自転車歩行者用道路。

【モビリティ】

「移動」を意味し、人の移動やモノの輸送などを指す。

や

【屋敷林】

農家等において、防風、防火、防塵及び防雪並びに自家用の燃料や堆肥等として、屋敷の周りに植栽された樹林。主にケヤキ、スギ、カシ、ネズミモチ等が植えられる。

【優良農地】

まとめて存在する農地等、農業を営むに当たって良好な条件を備えている農地。

【ユニバーサルデザイン】

障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず、最初から多様な人々が利用しやすいよう、まちづくり、ものづくり、環境づくりなどを行っていかこうとする考え方。

【用途地域】

都市計画法に基づき、地域の特性に応じて、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制することにより、居住地の保護や商業・工業等の都市機能の維持増進を図り、都市のあるべき土地利用を実現するために定められる地域。目指すべき市街地に応じて用途別に分類される13種類の都市計画の総称。

白岡市都市計画マスタープラン

令和6年（2024年）12月 策定

発行：白岡市 都市整備部 街づくり課

〒349-0292 埼玉県白岡市千駄野 432 番地

TEL：0480-92-1111（代）



白岡市