

白岡中学校北側区域土地利用方針

令和5年7月

白岡市

目次

第1章	はじめに	1
1	背景・目的	1
2	対象地区	1
第2章	上位・関連計画	2
1	埼玉県が定める計画	2
2	市が定める計画	3
3	土地利用に関する埼玉県の方針等	5
第3章	現況・課題の整理	7
1	土地利用	7
2	交通	8
3	災害	9
4	産業	10
5	都市的土地利用に向けた課題	11
第4章	土地利用の方針	12
1	土地利用の方針	12
2	事業手法の方針	12
3	土地利用の考え方	12
4	地区内の施設の整備方針	13
5	周辺環境等への配慮事項	13

第1章 はじめに

1 背景・目的

「白岡中学校北側区域の土地利用」については、白岡中学校南側を含めた区域における都市的土地利用の推進を図るため、平成30年度から、市、白岡中学校周辺区域土地利用協議会及び事業化検討パートナーが連携、協力しながら事業の推進を図ってきました。

しかしながら、令和3年3月に事業計画を見直すこととし、白岡中学校南側区域につきましては、医療福祉施設等の立地を促進することとした一方で、北側区域につきましては、土地利用計画を見直すこととなりました。

その後、白岡中学校北側区域は、地権者と事業者が協力しながら同地区の都市的土地利用の推進に向けた検討や組織作りを進めており、令和4年11月には「白岡中学校北側土地区画整理組合設立準備会」が設立されました。

本方針では、周辺環境との調和とともに、地域の活性化につなげる適正な産業系土地利用の誘導に向けて、本地区における土地利用の基本的な考え方を示します。

2 対象地区

本方針の対象地区は、南側の区域を主要地方道春日部菖蒲線、東側をJR宇都宮線、北東側を隼人堀川、北西側を市道243号線、西側を黒沼用水で囲まれた区域（約20ha）とします。



第2章 上位・関連計画

1 埼玉県が定める計画

(1) まちづくり埼玉プラン（平成30年3月）

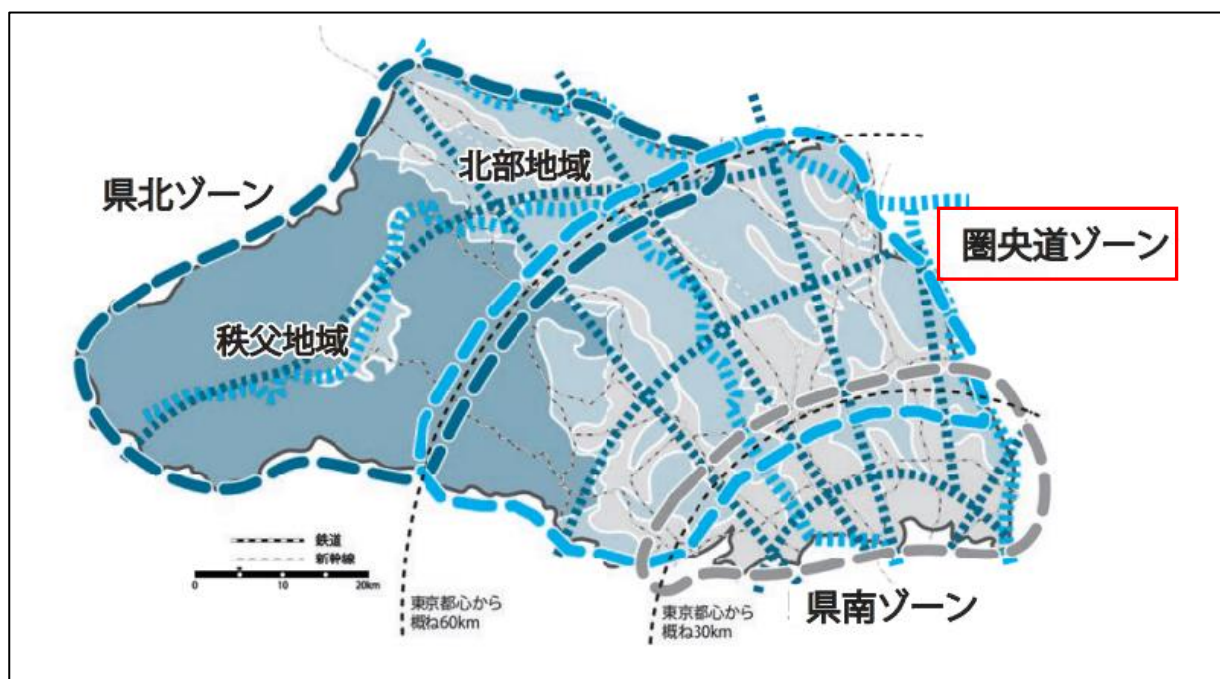
まちづくり埼玉プランは、県全体の都市計画やまちづくりの大きな方向性を示すもので、「『みどり輝く 生きがい創造都市』～暮らし続けるふるさと埼玉～」を将来都市像としています。

白岡市を含む圏央道ゾーンでは、圏央道インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めるとしています。

また、市街化調整区域における新たな産業基盤づくりは、市街化区域への編入を基本とし、適切な開発を誘導するとしています。

【地域区分(3ゾーン・4地域)】

○圏央道ゾーン(都心からおおむね30km～60km圏)



(2) 蓮田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成29年1月）

蓮田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、一の市町村を超える広域的見地から広域的、根幹的な都市計画に関する事項を埼玉県が定めるものです。

都市づくりの基本理念の中で、地域の個性ある発展のため、「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活かし、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。」としています。

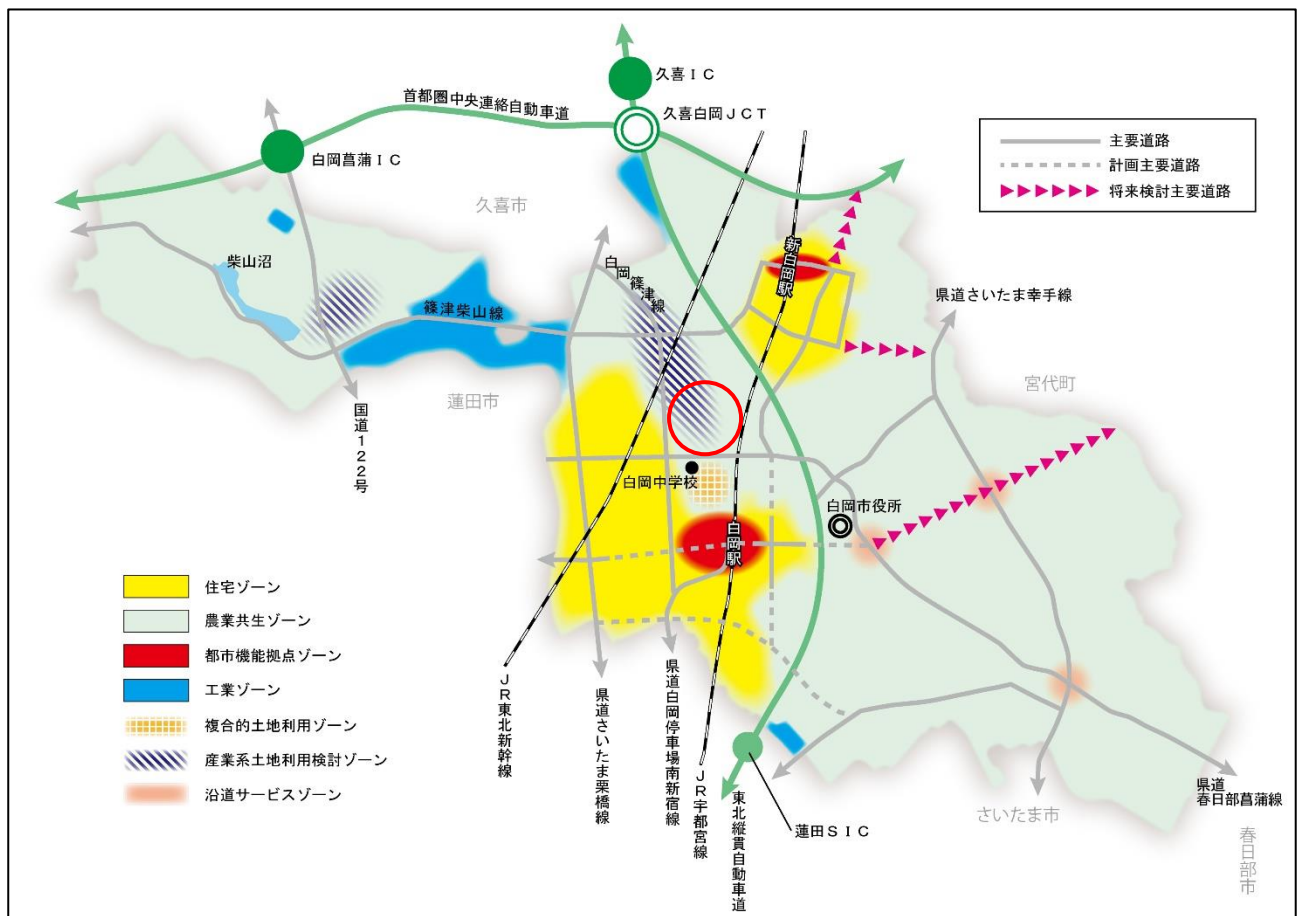
2 市が定める計画

(1) 第6次白岡市総合振興計画（令和4年3月）

第6次白岡市総合振興計画は、まちづくりの基本的な方向を示す市の最上位計画であり、「みんなでつくる 自然と利便性の調和したまち しらおか」をまちの将来像としています。

土地利用基本構想において、白岡中学校北側区域は産業系土地利用検討ゾーンに位置付けられており、「白岡中学校北側区域では、広域的な交通利便性に優れているという立地条件を生かし、周辺環境に配慮しつつ、市民の生活に資する産業系の土地利用を検討する。」としています。

【土地利用基本構想図】



(2) 白岡市都市計画マスタープラン（平成29年3月）

白岡市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、まちづくりのテーマを「美しい自然と都市の活力が調和したまちづくり」と定めています。

土地利用の整備方針において、白岡中学校北側を含む白岡中学校周辺地区は、新市街地検討地に位置付けられており、「市全体として自立性のある職住近接型都市の形成が求められる中で、県道春日部菖蒲線を挟んで南北に広がる白岡中学校周辺地区については、まちづくりの発展基盤としてその立地条件を活かし、農地等との調和に配慮しながら土地利用を図る。」としています。

なお、現行の都市計画マスタープランの計画期間は、令和5年度末で満了となることから、計画期間を1年間延長し、上位計画である「第6次白岡市総合振興計画」に即して、令和6年度末までに改定する予定です。

【土地利用の整備方針図】



3 土地利用に関する埼玉県の方針等

(1) 埼玉県土地利用基本計画（平成25年2月）

埼玉県土地利用基本計画は、国土利用計画法第9条の規定に基づき、適正かつ合理的な県土利用を図るために定められたものです。

白岡市を含む圏央道の沿線地域においては、豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを推進し、多様な企業の集積を図り、地域の活性化を高めていくとしています。

(2) 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領（令和3年1月）

市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領は、区域区分見直しに関する考え方及び技術基準として定められたものです。

工業系の市街化区域編入の考え方としては、雇用の場を確保し、地域の活力を高めるため、本県の充実した高速道路網や地理的な優位性を生かし、産業集積と企業誘致の実現性の高い高速道路のインターチェンジや幹線道路周辺において、田園環境と調和した産業基盤づくりを推進するとしています。

また、市街化区域に編入できる区域として、都市計画事業として行う市街地開発事業において、市街化区域編入予定地における事業の実施が確実であることが定められています。

(3) 埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針（令和4年4月）

埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針は、都市計画と農林漁業との健全な調和を図りつつ、未来を見据えた産業基盤づくりを推進するための具体的な取組や配慮すべき事項のほか、市町村が進める産業基盤づくりへの県の支援内容を定めたものです。

埼玉県は、当該方針に基づき、地域経済の活性化や周辺環境への配慮に加え、地域コミュニティと共生するバランスが取れた産業基盤づくりに、事業者や進出企業等、住民とともに取り組む市町村を支援するとしています。

また、市は、事業者や進出企業等と「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」に基づく、共同宣言をするとともに、県は、事業者や進出企業に対し「埼玉県SDGs官民連携プラットフォーム」への入会や「埼玉県SDGsパートナー」への登録を求めることとしています。

さらに、産業基盤づくりに当たっては、埼玉版スーパー・シティプロジェクトの基本的な考え方（コンパクト、スマート、レジリエント）を踏まえ、周辺地域と一体のまちづくりを目指すとされています。

特に、「産業誘導地区」に選定された地区は、スピード感のある産業基盤づくりが進められるように、市町村による取組を県の全庁体制でバックアップするとしています。

○「産業誘導地区」の選定要件

「産業誘導地区」は、次の①～③の要件に該当し、県の庁内会議に諮り選定されます。

① 地区の位置(次のいずれかに該当する位置の区域)

- ・既存工業団地に隣接する区域
- ・インターチェンジ出入口から、おおむね1.5km以内
- ・工場・研究施設においては、幅員12m以上の道路の沿道
- ・流通業務施設においては4車線以上の幹線道路の沿道、又はその道路からの距離がおおむね500m以内でかつ幅員12m以上の道路に接している区域

② 地区の規模 おおむね5ha以上

③ 成長産業のほか、市町村自らが地域振興のために誘致を進める産業分野

○「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」の3要素

スーパー・シティの3要素＝コンパクト、スマート、レジリエント

- ・コンパクト：必要な機能が集積しゆとりある“魅力的な拠点”を構築
- ・スマート：新たな技術の活用などによる“先進的な共助”を実現
- ・レジリエント：誰もが安心して暮らし続けられる“持続可能な地域”を形成

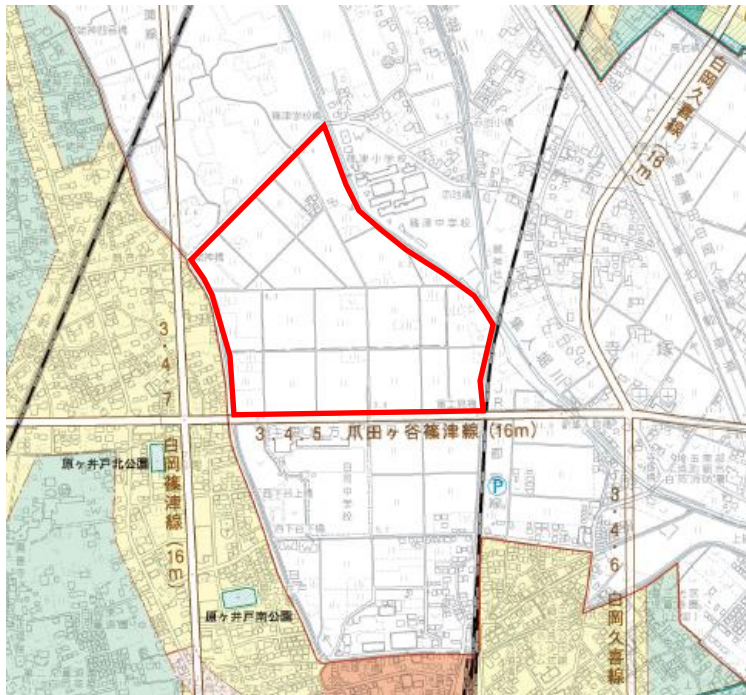
第3章 現況・課題の整理

1 土地利用

(1) 用途地域等の指定状況

本区域の西側の黒沼用水以西に、第1種住居地域が指定されています。

本区域の北側、南側には、田・畑が広がり、東側と南側には、小・中学校があり、市街化調整区域に指定されています。

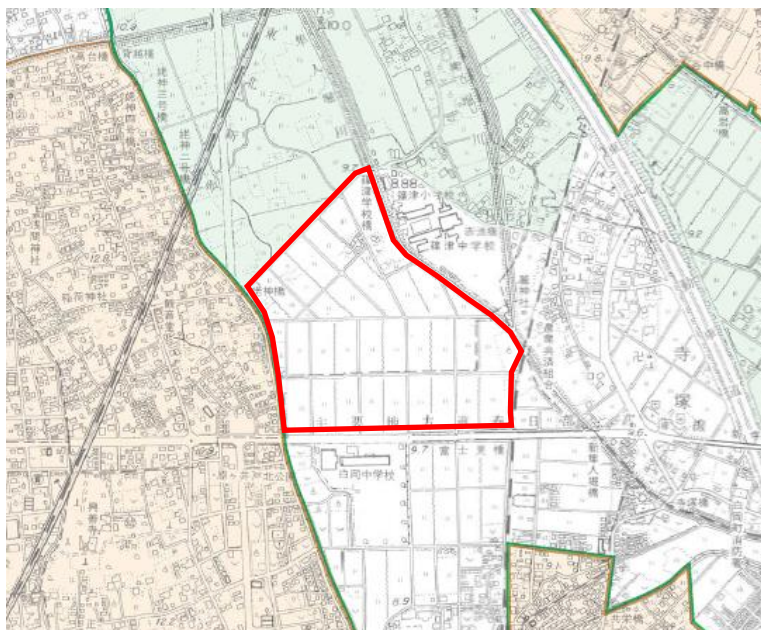


種 別	
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
	無指定

出典：白岡市都市計画図

(2) 農用地区域等の指定状況

本区域は、農業振興地域に指定されていますが、農用地区域には指定されていません。

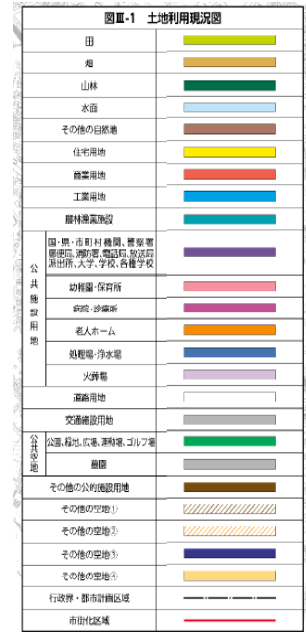
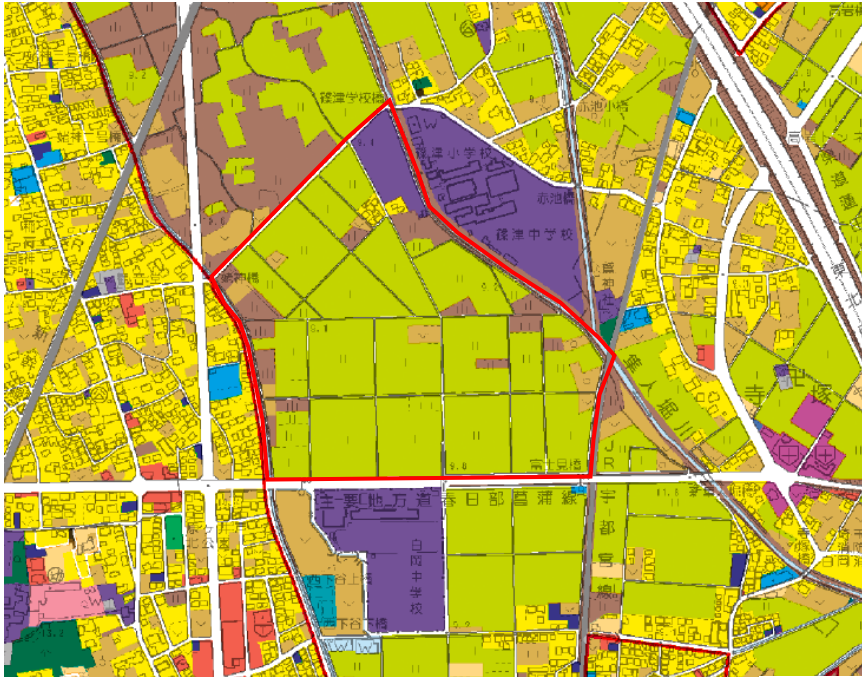


凡 例	
	農用地区域
	農業振興地域
	市街化区域

出典：白岡市農業振興地域整備計画
付図1 土地利用計画図

(3) 土地利用の現況

本区域の土地利用の現況は、田、畑、その他の自然的土地利用が大部分を占めています。区域内に既存住宅（6件）と篠津小学校の校庭があります。



出典：令和3年度都市計画基礎調査

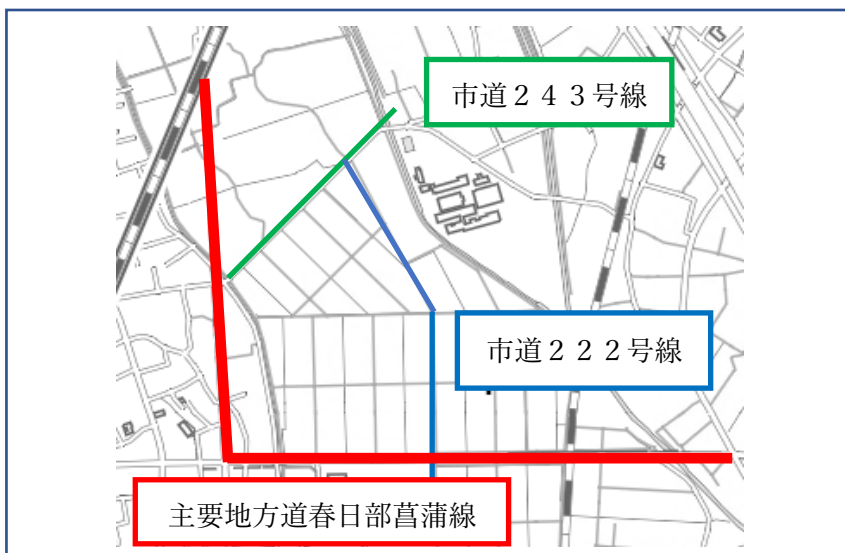
2 交通

市道222号線及び市道243号線は、近隣の小・中学校の通学路となっています。

また、主要地方道春日部菖蒲線の交通量は、20,000台/日を超えており、2車線道路で渋滞がなく法定速度が保たれる交通量は、おおむね10,000台/日程度とされていることから、交通量のみで判断すると2車線道路としての限界に達している状況です。

(台/24h)

	平成11年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度
春日部菖蒲線	20,545	22,956	19,282	20,812

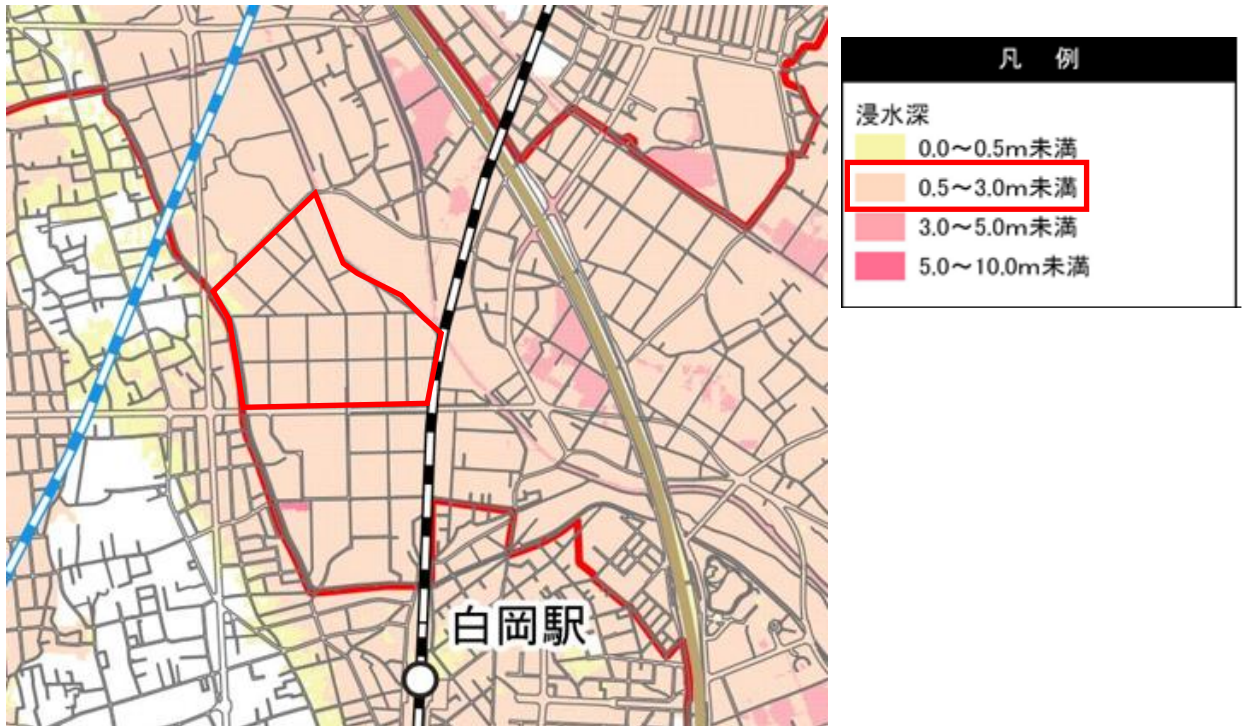


出典：全国道路・街路交通情勢調査

3 災害

(1) 洪水浸水想定区域

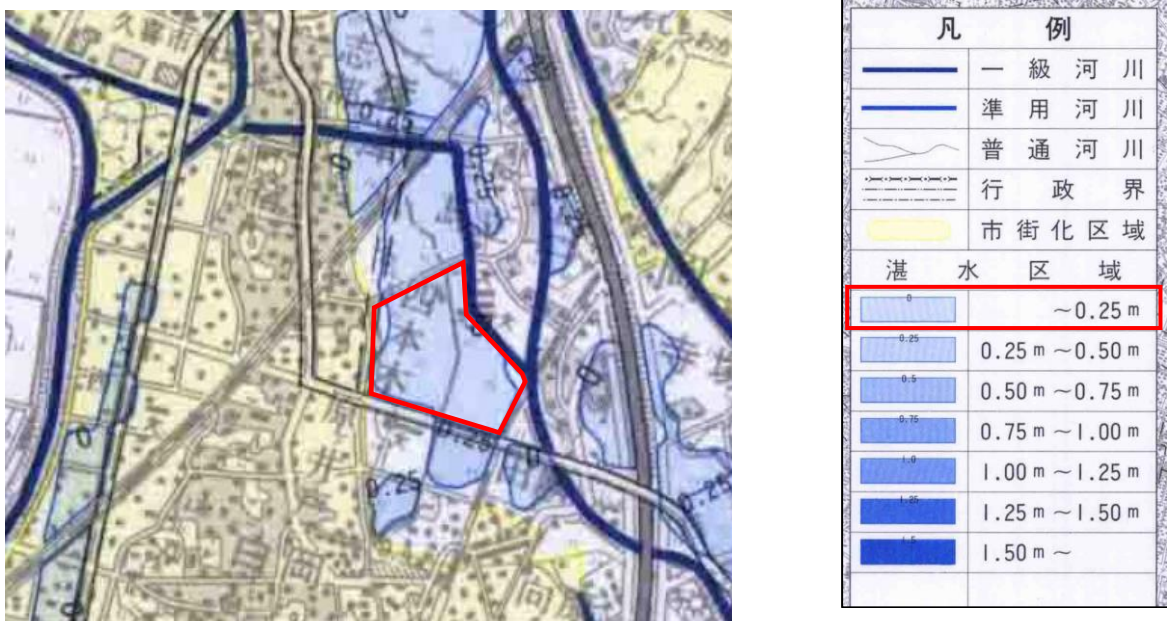
水防法に基づく、利根川の洪水浸水想定区域図では、1,000年に1回程度の発生確率での浸水深は、0.5mから3.0m未満となっています。



出典：利根川水系利根川洪水浸水想定区域図

(2) 湛水想定区域

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、湛水想定区域図では、湛水深は、0mから0.25m未満となっています。

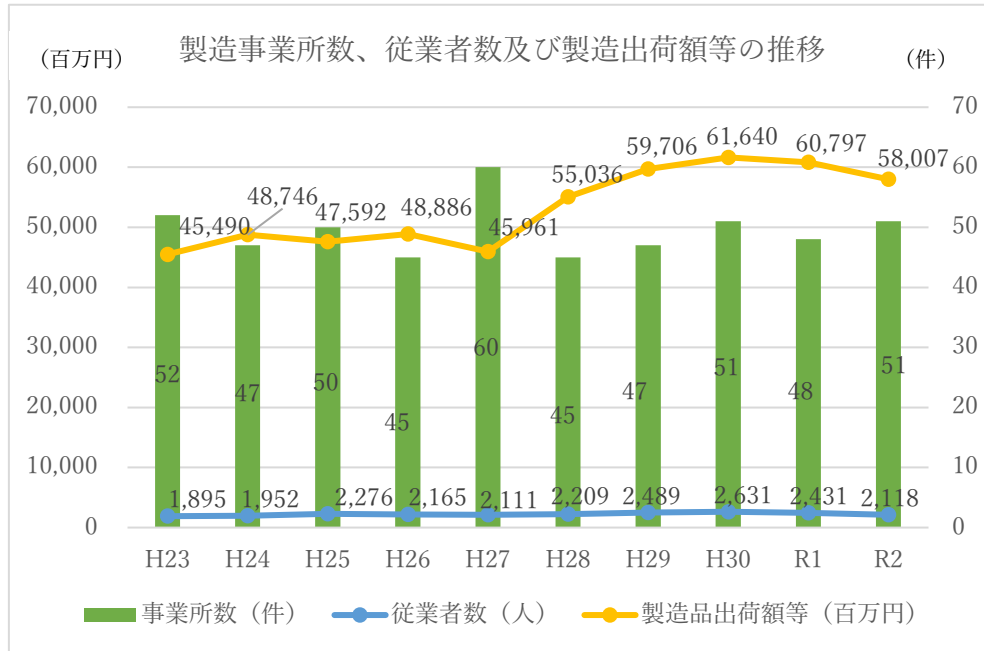


出典：埼玉県湛水想定図

4 産業

(1) 工業の動向

本市の製造事業所数は、平成23年度からほぼ横ばいで推移しています。年間製造出荷額等は、平成28年度以降は、増加傾向となっていました。令和元年度以降減少に転じています。



出典：工業統計調査・経済センサス

(2) 企業立地の動向

市では、企業立地の促進や産業用地等の有効活用を図るため、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉支部と協定を締結し、市内にある空き工場や工場跡地等の民間取引の物件情報を提供しています。

平成29年度から相談の受付をしており、令和3年度以降相談件数は増加傾向ですが、産業用地の適地が少なく、実際に契約締結に至った事例はありません。

産業用地情報提供に関する相談件数

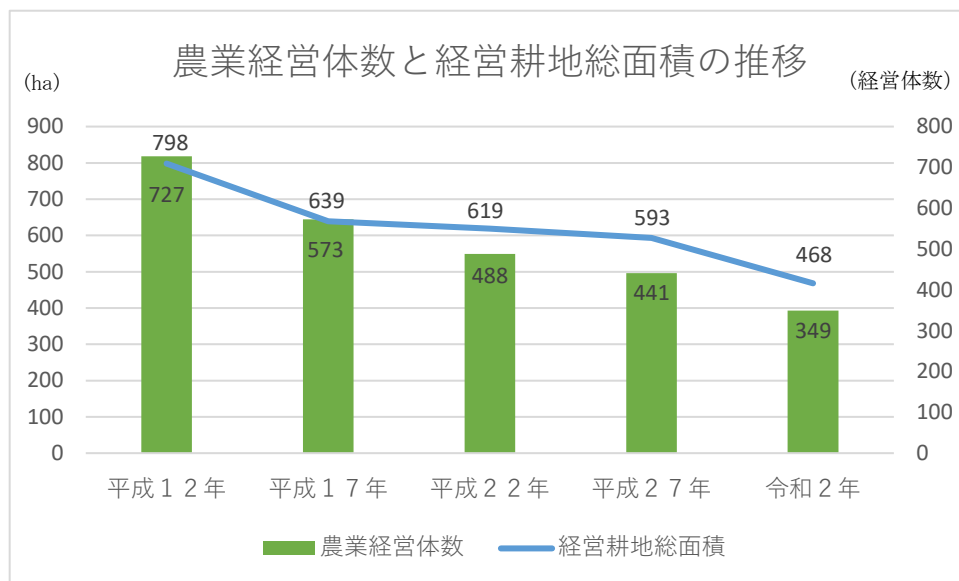
(単位:件)

年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
工場	1	2	2	0	2	2
物流施設	0	0	1	0	4	3
商業店舗	0	0	0	0	1	1
倉庫等	2	0	0	0	1	0
合計	3	2	3	0	8	6

出典：白岡市商工観光課提供データより作成

(3) 農業の動向

農業経営体数は、平成12年から令和2年までに約半数となっています。経営耕地総面積についても、減少傾向が続いています。



※農業経営体 ①から③のいずれかに該当する事業を行っているもの 出典：農林業センサス

- ①耕地が30アール以上の規模の農業、②農作物の作付面積が一定規模以上の農業、③農作業の受託事業

※経営耕地 農業経営体が経営している耕地で、自ら所有し耕作している耕地と借りて耕作している耕地の合計

5 都市的土地利用に向けた課題

本地区の現況と課題から、都市的土地利用を検討する上での、都市の課題を整理しました。

分野	現況・課題	対応が必要な都市課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の大部分が田・畑などの農地 ・周辺に小・中学校が立地 ・地区内と周辺に既存住宅が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境と調和した土地利用の誘導 ・教育環境、既存の住環境の保全
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・主要地方道春日部菖蒲線の混雑 ・小・中学校の通学路 	<ul style="list-style-type: none"> ・混雑緩和のための道路改良等の検討 ・児童・生徒を含めた歩行者の安全確保
産業	<ul style="list-style-type: none"> ・産業用地の不足 ・雇用の確保 ・農業の担い手の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・産業用地及び雇用の創出 ・農業環境の保全・生産性の向上
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・3.0m未満の浸水のリスク ・0.25m未満の湛水のリスク 	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード・ソフト両面からの災害対策 ・保水・遊水機能の確保
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と水の良い自然環境 ・地球規模の気候変動 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と水の良い自然環境の保全 ・脱炭素社会の実現に向けた取組

第4章 土地利用の方針

1 土地利用の方針

本地区では、前章の「5 都市的土地利用に向けた課題」で整理した都市の課題を踏まえ、第6次白岡市総合振興計画で定める「市民の生活に資する産業系の土地利用」の実現を目指します。

実現に向けては、JR宇都宮線白岡駅並びに東北縦貫自動車道久喜インターチェンジ及び首都圏中央連絡自動車道白岡菖蒲インターチェンジから近い地理的優位性を生かし、市と企業等が連携して、地域経済や地域コミュニティの活性化のための課題解決に取り組み、持続可能な産業基盤づくりを推進します。

また、産業基盤づくりの推進に当たっては、埼玉版スーパー・シティプロジェクトの基本的な考え方（コンパクト・スマート・レジリエント）を踏まえ、周辺地域と一体のまちづくりに努めます。

2 事業手法の方針

本地区は、民間活力を生かした土地区画整理事業による面的な基盤整備を進め、市街化区域への編入を基本とします。

3 土地利用の考え方

本地区の土地利用の考え方については、以下の区分のとおりとします。

土地利用区分	土地利用の考え方
産業系土地利用	・白岡市を含む圏央道広域都市計画圏において、市街化区域の拡大を認められているのは、工業系の土地利用とされていることから、工業系の土地利用を基本とします。 ・本地区は、市の中心に位置しており、JR宇都宮線白岡駅からも近いことから、単に工業系の土地利用を図るだけではなく、地域コミュニティの活性化に資するような交流やつながりの場となるような機能を有する土地利用を図ります。
複合的土地利用	・商業系の土地利用を図る場合には、既存の商業への影響や都市計画上の整理を考慮した上で、土地利用を図ります。
環境保全型土地利用	・自然環境の保全とともに市民の憩いや交流、防災の向上に資する公園・広場等の土地利用を図ります。

○「産業系土地利用」

第6次白岡市総合振興計画における「市民の生活に資する産業系の土地利用」の「産業系」とは、工業・商業・農業など広義の産業を意図していますが、市街化区域の拡大を伴う都市計画の変更については、白岡市を含む圏域は、工業系（工場・研究施設・流通業務施設等）土地利用が認められていることから、工業系の土地利用を基本とするものです。

4 地区内の施設の整備方針

本地区の地区施設の整備は、以下の方針によるものとします。

地区内施設の種類	整備方針
道路	<ul style="list-style-type: none">・本地区の土地利用に配慮した区画道路を計画し、安心・安全な道路空間の確保を図ることとします。・事業用車両の通過交通によって通学路や周辺の住環境に悪影響を与えないように配慮することとします。・主要地方道春日部菖蒲線の交通混雑が過度に増加しないように、車両の流出入の動線に配慮することとします。
公園・広場等	<ul style="list-style-type: none">・緑地や隼人堀川などの自然環境に配慮した空間づくりを目指し、地域コミュニティの活性化や市民の交流に寄与する空間の創出を図ることとします。・防災力の向上に資するオープンスペースの創出を図ることとします。
調整池等	<ul style="list-style-type: none">・埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき、調整池等の雨水流出抑制施設を適切に整備することとします。・周辺に小・中学校があることから、調整池等への転落事故防止対策を講じ、児童・生徒の安全に配慮することとします。

5 周辺環境等への配慮事項

- ・小中学校や住宅地に隣接していることから、騒音、悪臭等の発生による生活環境への影響を及ぼさないように配慮することとします。
- ・自然、教育、文化的環境に対して、著しい影響を及ぼさないように配慮することとします。
- ・脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの発生を抑制するように配慮することとします。
- ・今後の周辺の土地利用の動向についても勘案し、周辺環境と調和した土地利用となるように配慮することとします。
- ・道路、公園、上下水道のインフラ整備等について、新たな公共コストの著しい増加が生じないように配慮することとします。
- ・道路照明や防犯灯の設置など、夜間の安全性について配慮することとします。