

3. 白岡駅周辺地域

3-1. 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。

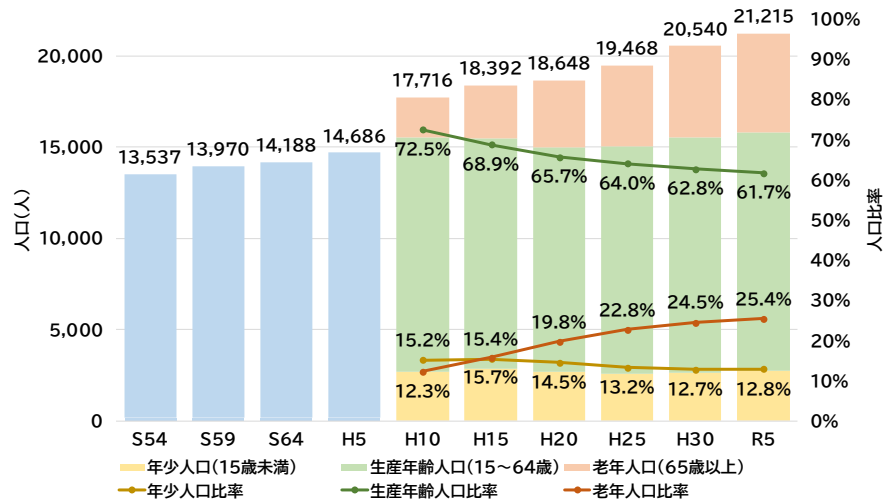
地域面積は約 370ha で、本市全域の約 15%を占めています。



3-2. 地域の現況

人口

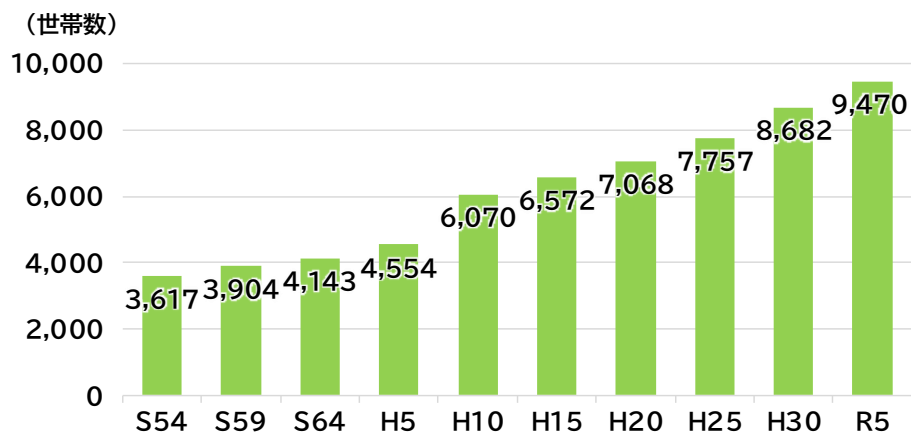
- 総人口は一貫して増加しています。特に平成5年から平成10年までの5年間で約20%の人口増加がみられます。年少人口比率は減少又は横ばいの傾向にあり、生産年齢人口比率は減少、老年人口比率は増加傾向となっています。



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

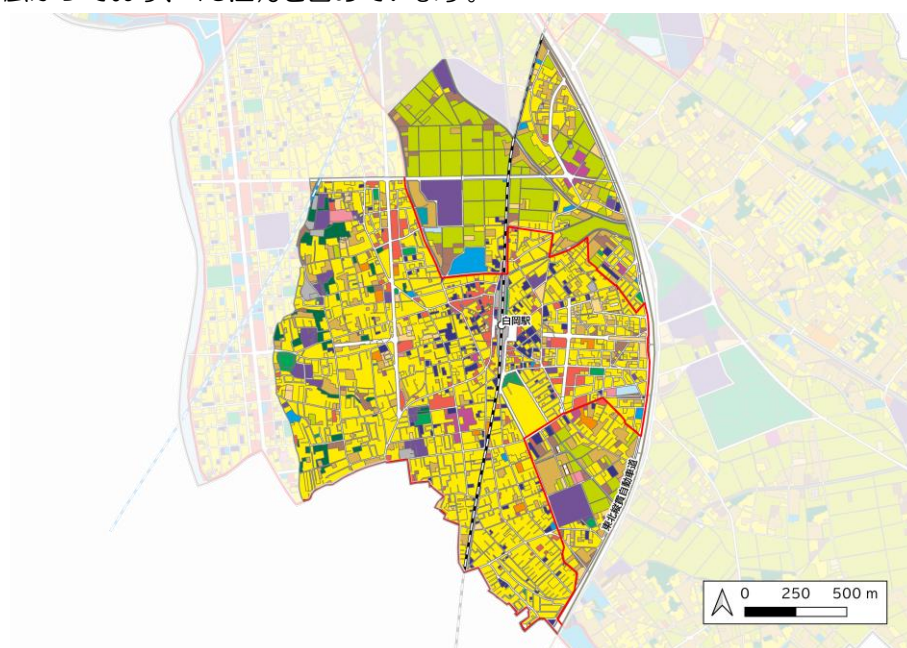
- 世帯数は、一貫して増加しており、特に平成5年から平成10年にかけては約33%増加しています。令和5年は9,470世帯となっています。



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

- 本地域は、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。

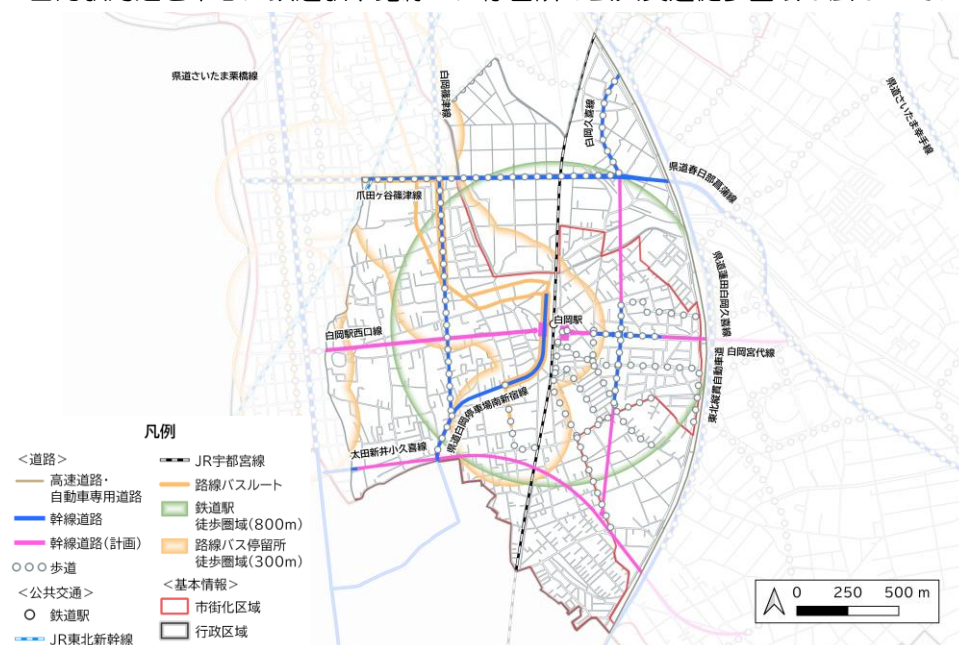


凡例			
<土地利用現況>		<基本情報>	
田	住宅用地	公共空地:墓園	行政区域
畑	商業用地	その他の公益施設用地	市街化区域
山林	工業用地	太陽光発電システム	○ 鉄道駅
水面	道路用地	駐車場	— JR東北新幹線
その他の自然地	交通施設用地	資材置場等	— JR宇都宮線
	公共空地:公園・緑地・広場・運動場	公益施設用地	— 高速道路・自動車専用道路
		公益施設用地:幼稚園・保育園	
		公益施設用地:病院	
		公益施設用地:老人ホーム	
		公益施設用地:処理場・浄水場	
		農林漁業施設用地	

出典：令和2年度白岡市都市計画基礎調査

道路・交通

- 本地域は、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。

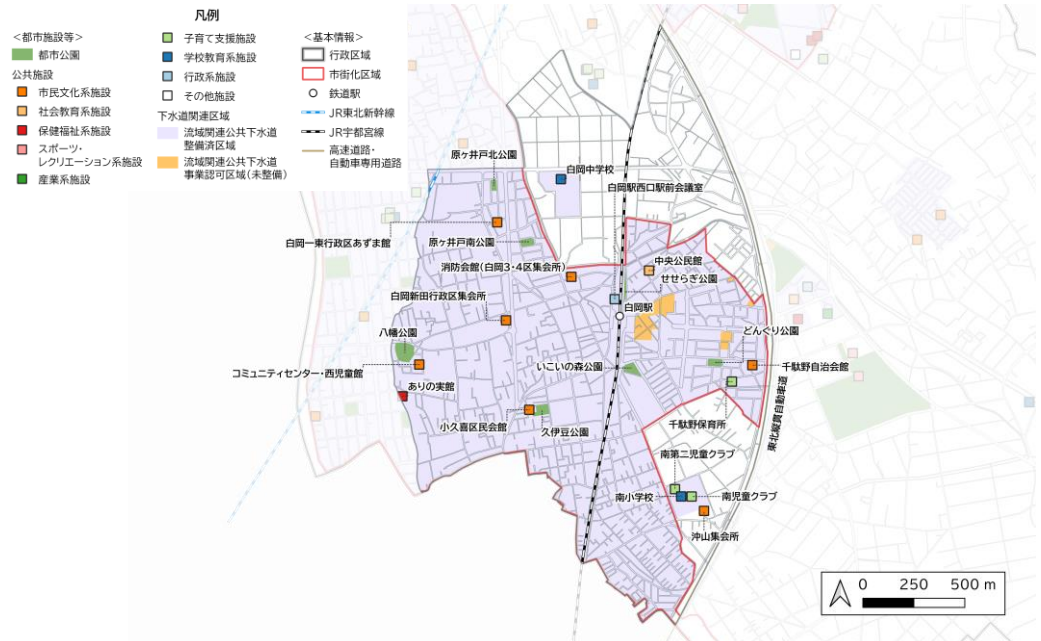


凡例	
<道路>	— JR宇都宮線
— 高速道路・自動車専用道路	— 路線バスルート
— 幹線道路	— 鉄道駅
— 幹線道路(計画)	— 徒歩圏域(800m)
○ ○ ○ 歩道	— 路線バス停留所
<公共交通>	— 徒歩圏域(300m)
○ 鉄道駅	<基本情報>
— JR東北新幹線	— 市街化区域
	— 行政区域

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

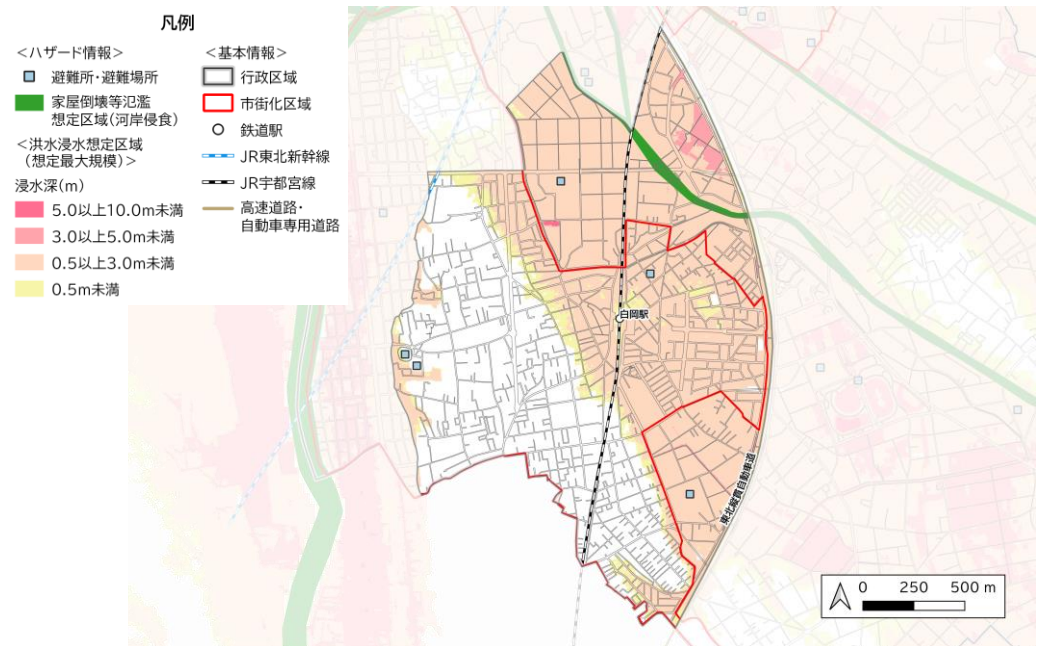
・本地域には、八幡公園をはじめ、都市公園が7か所立地しています。また、地区の集会所等が7か所、中央公民館、ありの実館、保育所や児童クラブが3か所、小・中学校が2校、白岡駅西口駅前会議室が立地しています。



出典：令和2年度白岡市都市計画基礎調査、参考：白岡市公共施設等総合管理計画

安全・安心

・本地域は、一級河川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

自然環境・
景観

- ・本地域には、一級河川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3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。



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

3-3. 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いる。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賑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 ・長期末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
安全・安心	・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 ・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柱の地中化やブロック塀の倒壊等の対策が必要
自然環境・景観	・ふるさとの森、保存樹林及び保存樹木の維持・保全が必要 ・生産緑地地区の保全が必要 ・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 ・地区計画等による街並みの景観形成が必要

3-4. 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づけられており、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。

3-5. 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と連動して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用途地域等の見直しを検討します。
- ・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、広域的な交通利便性を生かし、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について、埼玉県に要望をします。
- ・多様な移動手段を確保するため、路線バスの運行本数の維持に努めます。

（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）安全・安心

- ・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ます。
- ・白岡駅の駅前空間では、地震や台風による電柱の倒壊を防ぐため、電線類の地中化を検討します。
- ・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。
- ・準防火地域や地区計画の指定により、建築物の不燃化やブロック塀の倒壊防止を推進します。
- ・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景観の向上を図ります。
- ・一級河川隼人堀川、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、一級河川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。
- ・白岡駅東部中央土地区画整理事業地内やパークシティ白岡などの良好な都市景観の維持・保全に努めます。

