

白岡市
都市計画マスタープラン
概要版

令和6年12月
白岡市

1. 都市計画マスタープランとは

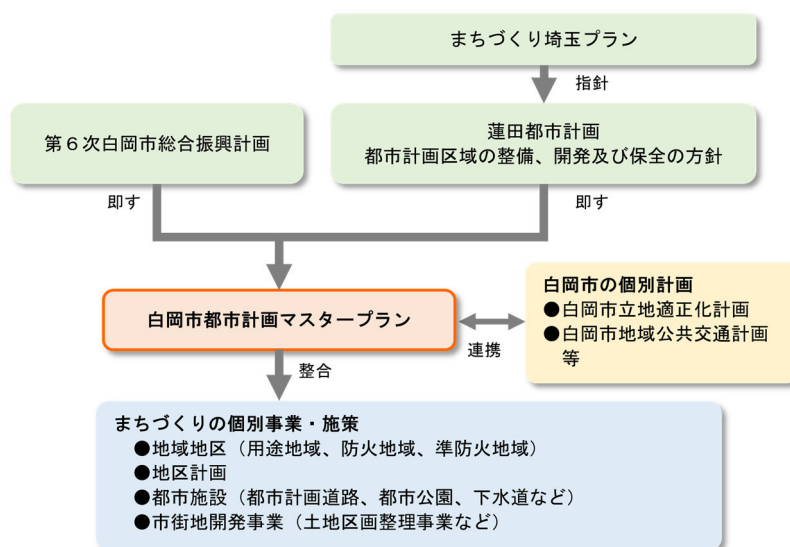
1. 計画の目的と位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市計画に関する基本的な方針などを総合的に定めるものです。

本計画は、「第 6 次白岡市総合振興計画」や「蓮田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県）」などの上位計画に即するとともに、本市の関連部門計画との整合を図り、定めます。

今後実施されるまちづくりの個別事業や施策は、本計画に基づき、実施することとなります。

図 都市計画マスタープランの位置付け



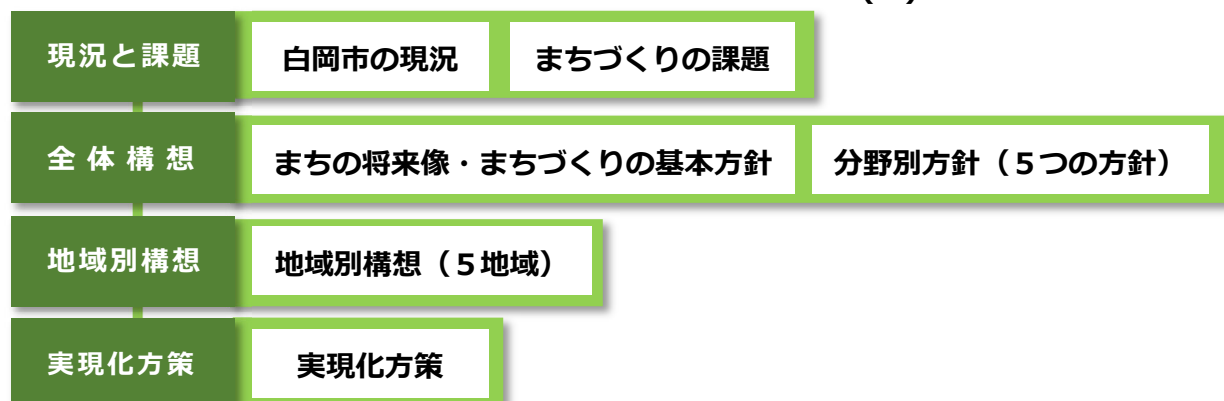
2. 計画対象区域・目標年次

本計画は、行政区域（都市計画区域）全域の 2,492ha（24.92k m²）を対象とし、おおむね 20 年後の都市の将来像を見据えつつ、上位計画の見直しや社会経済情勢の変化などを踏まえ、計画期間をおおむね 10 年とし、必要に応じて見直しを行います。

3. 計画の構成

本計画は、「白岡市の現況」「まちづくりの課題」をまとめた現況と課題、「まちの将来像・まちづくりの基本方針」や 5 つの「分野別方針」から本市全体のまちづくりの基本的な方針を示す全体構想、5 地域ごとに目標（将来像）や整備方針を示す地域別構想、そして、今後取り組むべき内容を示す実現化方策により構成されています。

図 白岡市都市計画マスタープランの構成(略)





2. 現況と課題

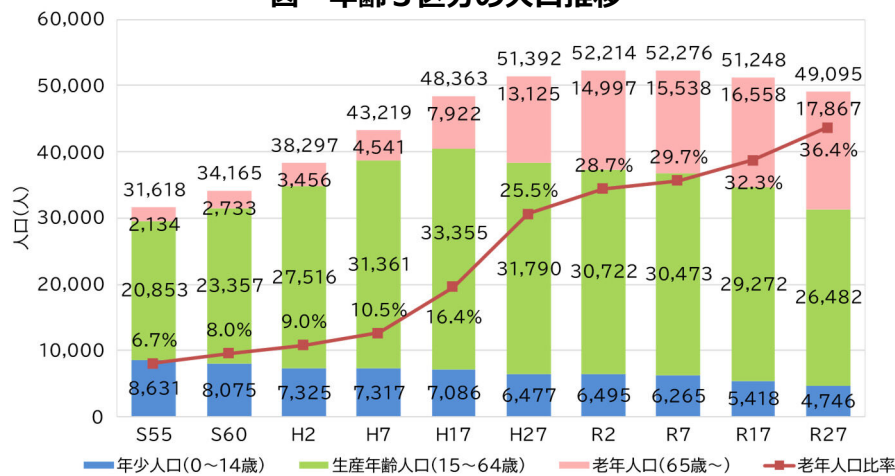
1. 白岡市の現況

(1) 人口

本市の総人口は、昭和 50 年代から一貫して増加し、近年は微増傾向にありますが、令和 7 年（2025 年）の 52,276 人をピークに減少傾向へ転じ、令和 27 年（2045 年）には 49,095 人となる見込みです。

年齢 3 区分別にみると、老年人口は増加傾向にあり、令和 27 年（2045 年）には全体の 36.4% まで増加する見込みです。一方、年少人口と生産年齢人口は減少傾向となっています。

図 年齢 3 区分の人口推移



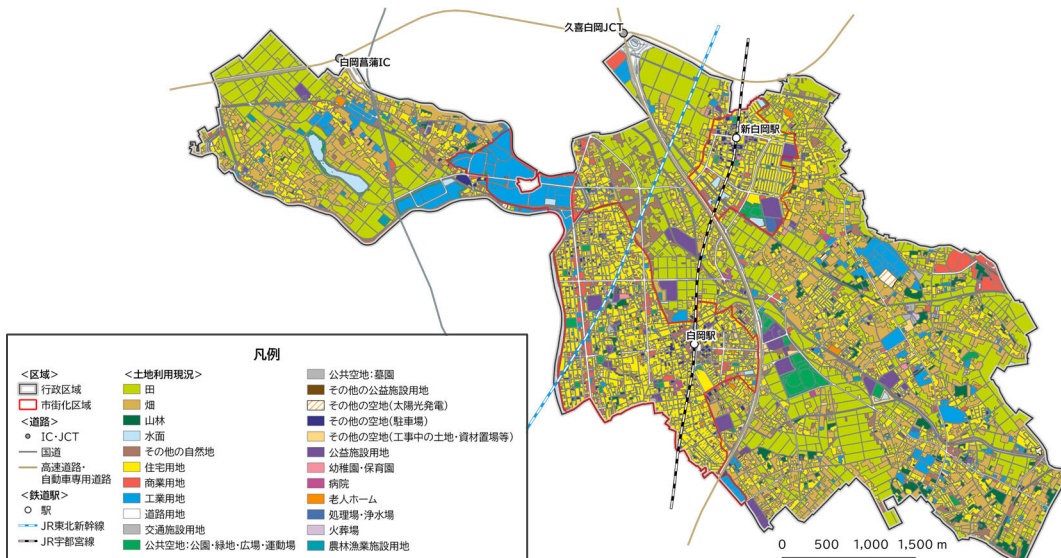
出典：【実測値】各年国勢調査

【推計値】令和 2 年（2020 年）国勢調査、将来の生残率・純移動率・0-4 歳性比（平成 30 年（2018 年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）、

(2) 土地利用

本市の土地利用の現況は、市街化区域内では住宅用地が約 50%近くを占めるなか、白岡駅と新白岡駅の周辺には駐車場等の低未利用地が点在しています。市街化調整区域では、田畑が広がる中に既存集落が分布しています。

図 令和 2 年の土地利用現況



出典：令和 2 年度（2020 年度）都市計画基礎調査

2. まちづくりの課題

(1) 基本的課題

- ◇ 将来的な人口減少を踏まえたコンパクトなまちづくり
- ◇ 世代に応じた生活利便性の向上
- ◇ 公民連携・官民ストックの有効活用による地域活性化

(2) 分野別課題

■土地利用に係る課題

<住宅系土地利用>

- 立地適正化計画に位置付けられた居住誘導区域への居住促進
- 市街化調整区域の既存集落の住環境の維持とアクセス性の確保
- 空き家等の既存ストックの有効活用

<商業系土地利用>

- 低未利用地の有効活用による地域価値の向上
- 市街地整備と一体となった身近に買物ができる商業環境の整備
- 地域住民の利便性の向上に資する沿道サービス機能の充実

<工業系土地利用>

- 広域的な交通利便性を生かした職住近接型の産業基盤づくり

<農業系土地利用>

- 多面的機能を有する都市農地の保全・活用
- 市街化調整区域の優良農地の維持・保全

■道路・交通に係る課題

<道路>

- 白岡駅と市の東西を結ぶ骨格軸となる都市計画道路の整備推進
- 市内幹線道路ネットワークの形成と生活道路の利便性・安全性の向上
- コンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた都市計画道路の整備

<交通>

- 持続可能な公共交通ネットワークの構築

■都市施設等に係る課題

<公園緑地>

- 市民のニーズに即した身近な街区公園の利用と管理
- 民間との連携による公園の魅力化の推進

<下水道>

- 下水道事業の推進と合併処理浄化槽への転換促進

<ごみ処理施設>

- ごみ処理施設の適切な維持・更新

<長寿命化>

- インフラ施設・公共施設の長寿命化

■安心・安全に係る課題

<地震>

- 地震等の災害の発生に対する対策強化

<風水害>

- 多発する集中豪雨等に対する治水対策の強化

<防犯・交通安全>

- 犯罪や交通事故が発生しにくいまちづくり

■自然環境・景観に係る課題

- グリーンインフラとしての緑地の保全・活用
- 緑の骨格を形成する河川等の水辺空間の保全・活用
- 都市としての魅力ある景観の形成

- 都市と自然・田園が共生する適正な景観の誘導



3. 全体構想

1. まちの将来像・まちづくりの基本方針

(1) まちの将来像

「第6次白岡市総合振興計画」では、「持続可能なまちづくり」「市民に寄り添うまちづくり」「チャレンジするまちづくり」の3つをまちづくりの基本理念とし、まちの将来像を「みんなでつくる 自然と利便性の調和したまち しらおか」として掲げています。

本計画は、「第6次白岡市総合振興計画」を上位計画とし、主に都市計画やまちづくりの分野において、まちの将来像の実現を推進するものです。

このことから、本計画においても、「第6次白岡市総合振興計画」のまちの将来像である「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掲げます。

【第6次白岡市総合振興計画】

<まちづくりの基本理念>



<まちの将来像>



本市は、豊かな自然、広域的な高い交通利便性、災害の少ない安心・安全な環境、歴史ある伝統・文化など、暮らしやすく魅力的なまちとして発展を続け、成長してきました。

また、福祉、教育、環境、産業、都市基盤の整備などの様々な施策を展開し、住みたい、住み続けたいと思っていただけのまちづくりを進めてきました。

本市の自然豊かな環境と都市としての利便性を最大限に生かしつつ、市民一人一人のまちづくりへの想いを大切に、自然と調和した住みやすく魅力のあるまちを市民と作り上げていくとともに、先人たちによって築き上げられてきた自然、歴史、文化、街並みなどの財産を次世代に継承していくまちの姿を描いています。

(2) 将来都市構造

将来都市構造は、都市の姿を分かりやすく示すもので、「都市核(核)」、「拠点」、「都市軸(軸)」の3要素から構成します。

【都市核(核)】

中心核：市内外から訪れる人の利便性を高める商業・業務機能など様々な都市機能を集積し、本市の顔となる都市空間の形成を図る地区

地域核：地域住民の生活を支える都市機能を集積し、良好な居住環境の保全と便利で快適な都市空間の形成を図る地区

【拠点】

産業拠点：本市の広域的な交通利便性を生かした産業を誘致する拠点形成を図る地区

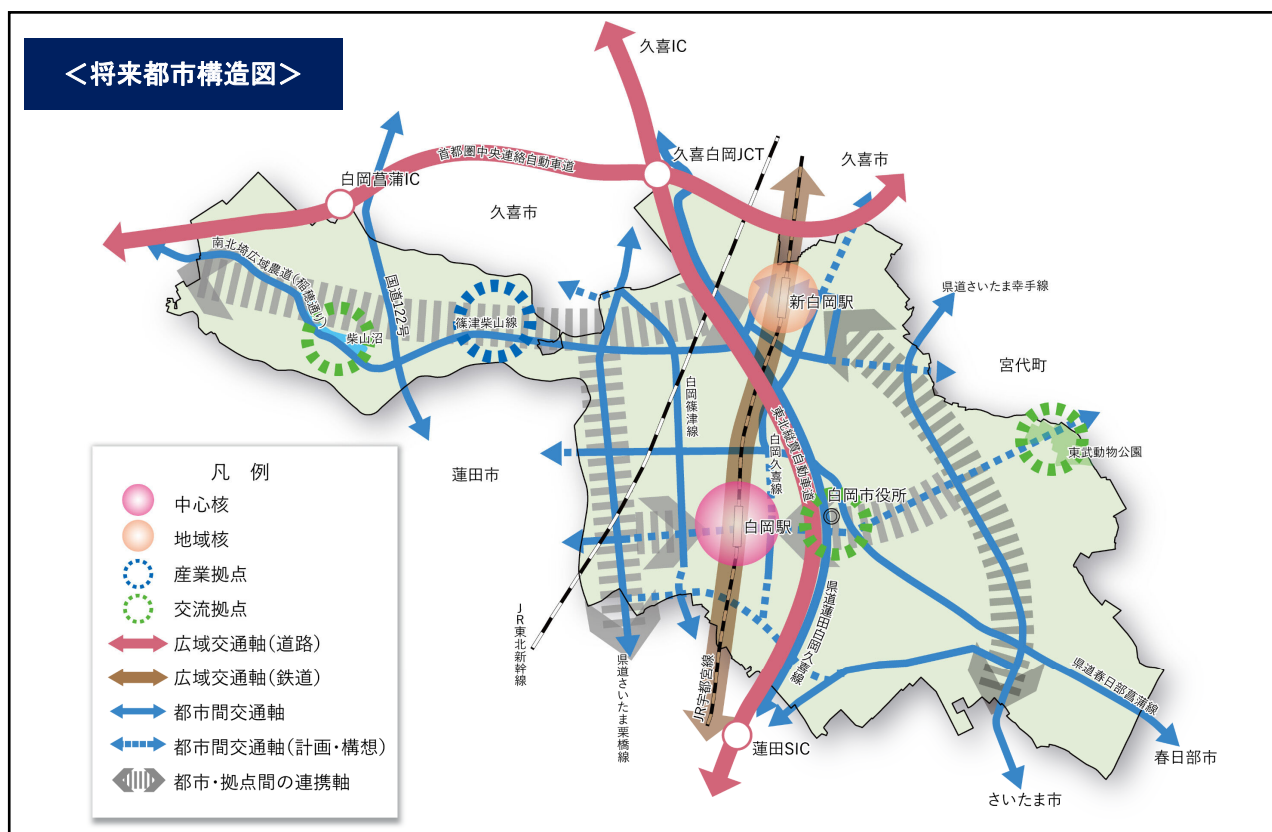
交流拠点：趣味やスポーツ、レクリエーションを通して市内外の人々が交流する拠点形成を図る地区

【都市軸(軸)】

広域交通軸：都心や隣接する県との広域的な連携を担う道路や鉄道

都市間交通軸：周辺都市や市内地域の連携を担う道路

都市・拠点間の連携軸：コンパクト・プラス・ネットワークの形成のため、路線バスやオンデマンド型交通などの公共交通を示すもの





(3) まちづくりの基本方針

白岡市の現況・まちづくりの課題、まちづくりに係る社会潮流、市民意識等を踏まえ、以下のとおりまちづくりの基本方針を定めます。

基本方針1 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

将来に豊かな生活環境を引き継ぐために、駅周辺においては、生活に必要な都市機能の集積や既存ストックの有効活用などを図ります。また、駅から離れた地域においても、生活利便性の維持・向上を図るとともに、公共交通等で駅周辺へのアクセス性を確保する「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。

基本方針2 安心・安全に暮らせるまちづくり

将来に渡り、市民が安心して暮らし続けられるようにするため、自然災害に対する防災・減災の取組や防犯・交通安全対策など安全で強靱な都市づくりを推進します。

基本方針3 誰もが住み続けられるまちづくり

誰もが住み慣れた地域で、いつまでも暮らし続けられるように、医療・福祉・介護・子育て支援などの市民の生活を支える都市機能の充実やバリアフリー化の推進を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが快適に暮らしやすいまちづくりを進めます。

基本方針4 暮らしの質を向上させるまちづくり

身近な地域での生活利便性の向上を図るとともに、人々の交流や豊かな自然環境を感じることで、生活の中に楽しみや安らぎを実感することができるまちづくりを推進します。

基本方針5 地域経済の活力を生むまちづくり

本市の強みである広域的な交通利便性を生かして、産業の誘致を図るとともに、商業振興施策との連携により、地域ににぎわいと活力を生むまちづくりを進めます。

基本方針6 公民連携で地域課題に取り組むまちづくり

行政と市民や民間事業者等が対等な関係で、それぞれの強みを生かして、地域課題の解決やまちづくりの幅広い分野で連携・協力してまちづくりを進めます。

2. 分野別方針

まちづくりの基本方針の実現に向けて、都市整備の5つの分野（土地利用、道路・交通、都市施設等、安心・安全、自然景観・環境）における基本的な方針を示します。

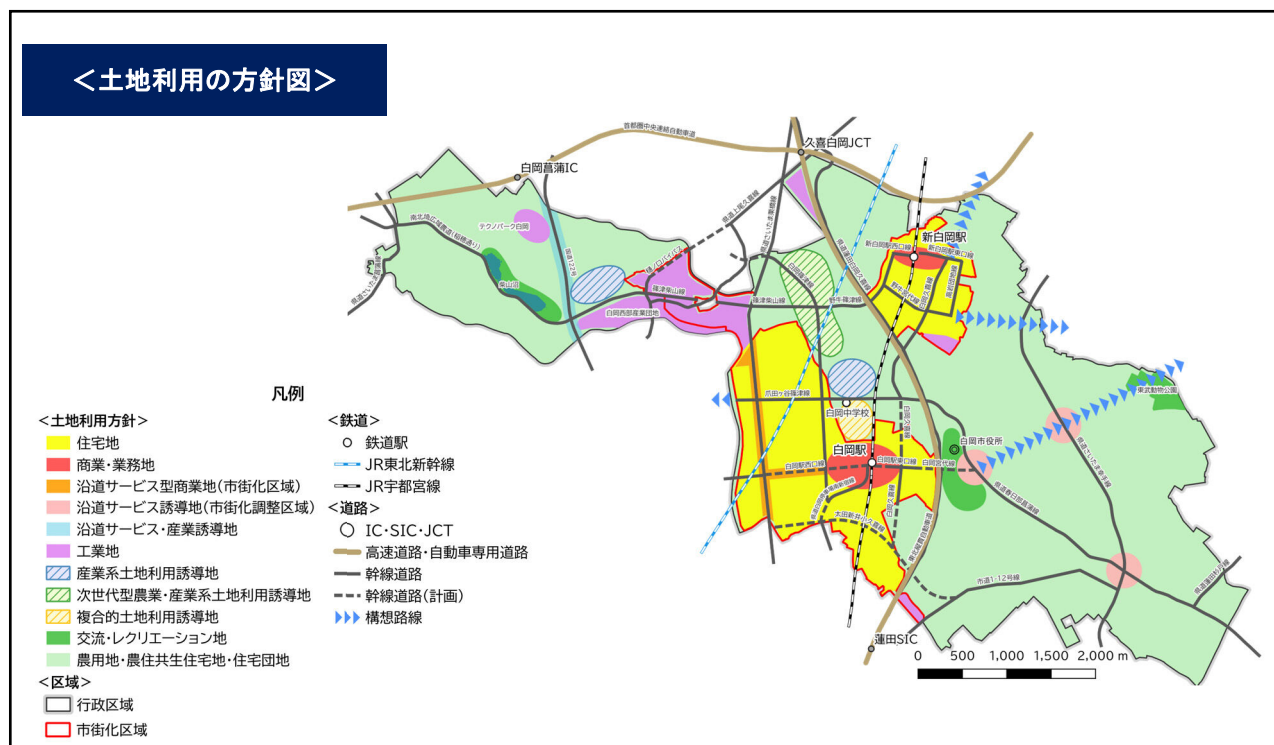
（1）土地利用に関する方針

将来都市構造で都市核に位置付けた白岡駅及び新白岡駅周辺において、住宅や生活に必要な都市機能の集積を図るとともに、都市基盤整備の推進や既存ストックの有効活用により、人々が滞在したくなる居心地の良い都市空間の形成を図り、質の高いコンパクトな土地利用を推進します。

また、市街化調整区域では、水害などの自然災害のリスクが増す中、多面的機能を有する農地・緑地を保全する必要があるため、無秩序な市街地の拡大を抑制します。

一方で、高齢化が進む既存集落や既存住宅団地における地域コミュニティの維持や広域的な交通利便性を生かした産業基盤整備などに対応するため、市域全体の状況を踏まえて、農地や自然環境に配慮した計画的な土地利用を進めます。

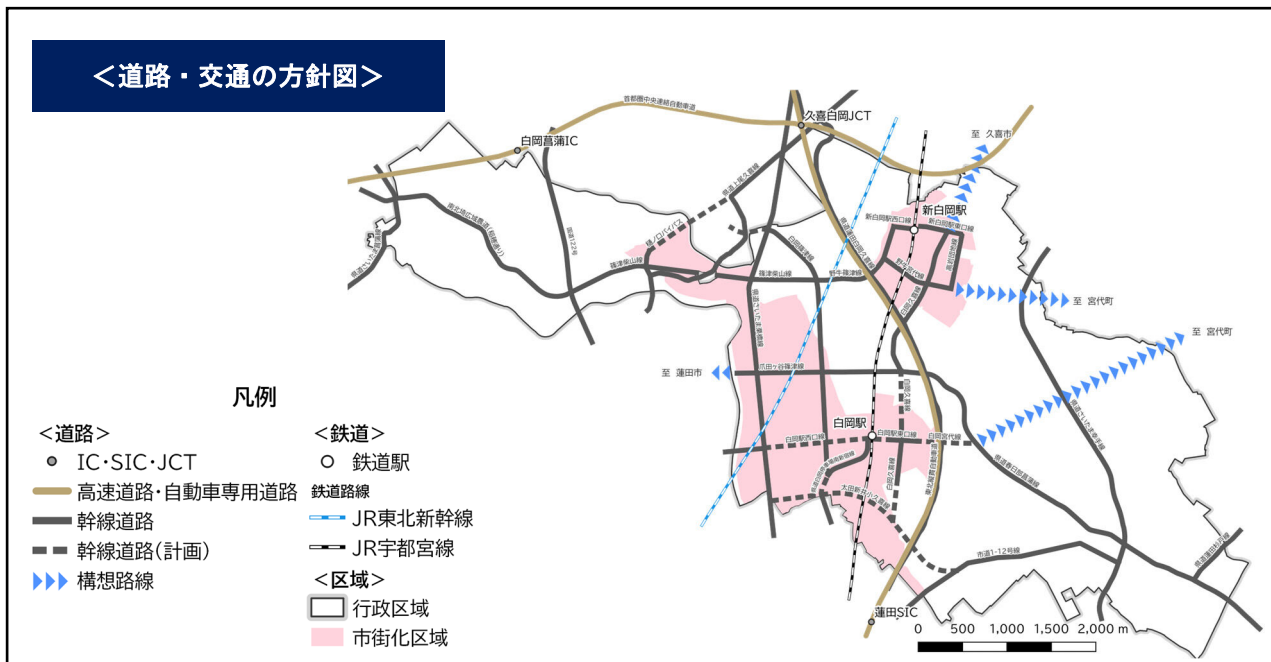
さらに、新たな都市機能や産業基盤等に係る開発に際しては、周辺環境との調和や地域の状況に応じた対応が図られるよう適切な誘導を行います。





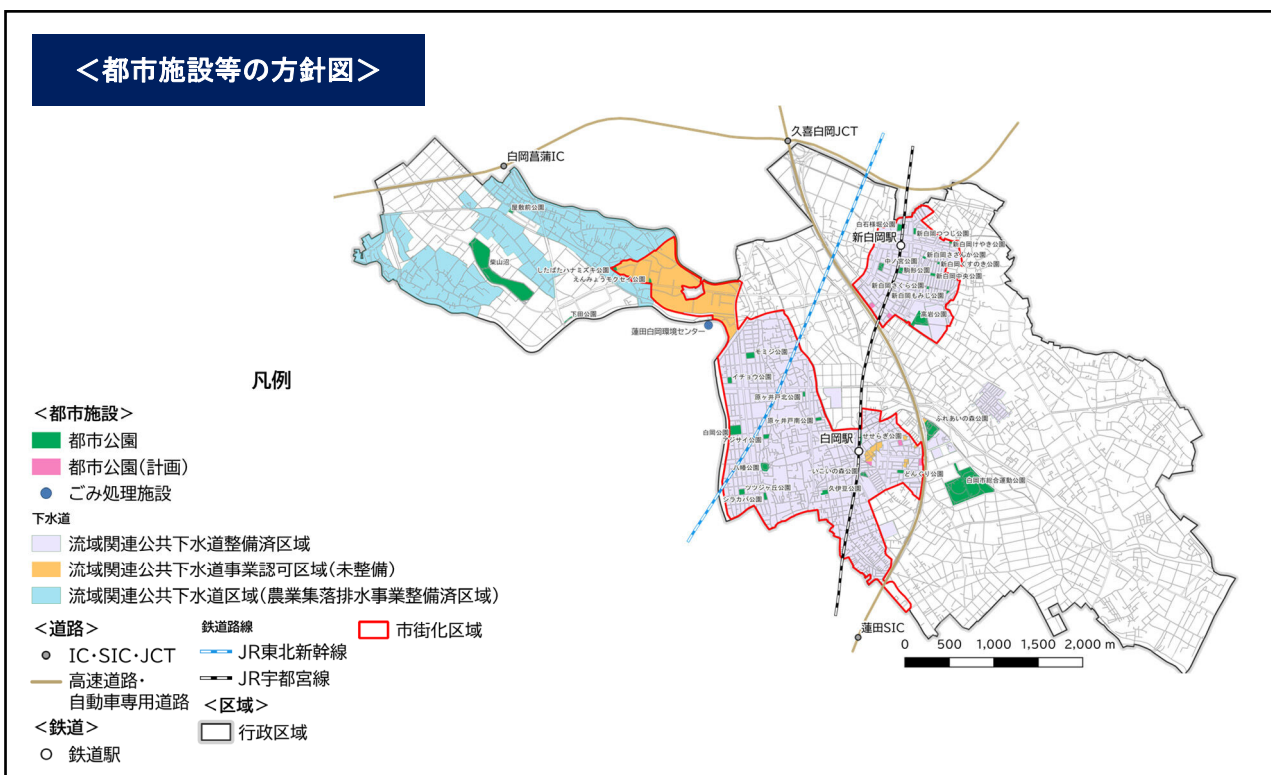
(2) 道路・交通に関する方針

白岡駅及び新白岡駅を核としたコンパクトな都市構造の形成に向けて、市内における道路ネットワークの整備・検討を進めるとともに、公共交通の利便性の向上を図ります。また、歩行者・自転車が安全で快適に通行できる道づくりや、新技術の導入・デジタル化に対応した新たな公共交通サービスの検討など、誰もが歩歩きやすいまちづくりを推進します。



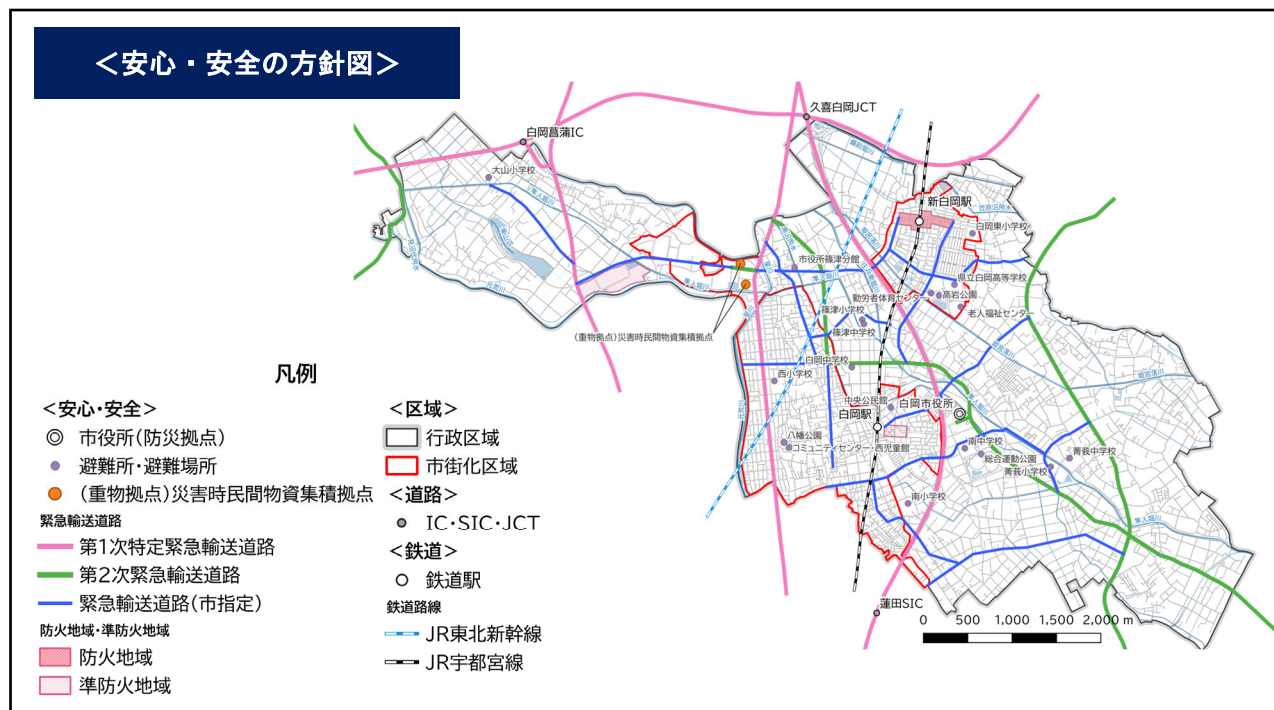
(3) 都市施設等に関する方針

多様な市民ニーズへの対応、環境負荷の低減、施設の老朽化対策など、市民が安心して快適に暮らし続けられるように、都市施設の適切な整備・更新を図ります。



(4) 安心・安全に関する方針

市民が安心して暮らし続けるために、自助・共助・公助の役割分担と連携による防災・減災の取組を進めるとともに、「白岡市地域防災計画」「白岡市国土強靱化地域計画」と連携し、安全で強靱な都市づくりを推進します。また、犯罪の発生を防止する都市空間づくりや歩行者等の安全な交通環境の整備などを推進します。



(5) 自然環境・景観に関する方針

水や緑が持つ多様な機能を活用し、自然環境と共生した都市環境や快適性、魅力の向上を図るとともに、都市活動が環境に多大な負荷を与えないよう脱炭素社会の実現に向けた都市づくりに努めます。

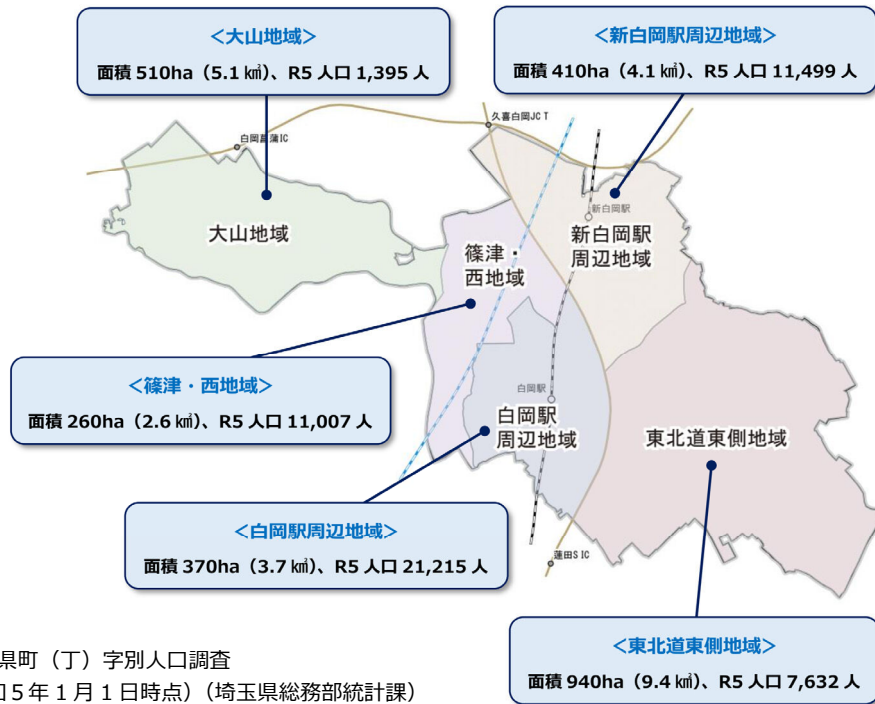




4. 地域別構想

地域別構想では、地域の特性を踏まえ、「大山地域」「篠津・西地域」「白岡駅周辺地域」「新白岡駅周辺地域」「東北道東側地域」の5地域に区分し、まちづくりの方針を示します。

図 地域区分図

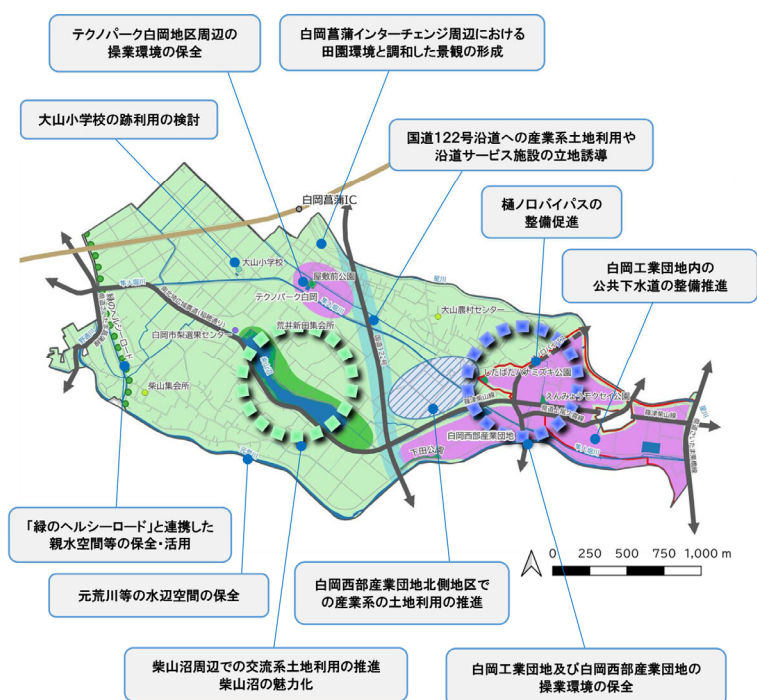


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査
(令和5年1月1日時点) (埼玉県総務部統計課)

(1) 大山地域

○まちづくりの目標

豊かな自然と地域のつながりを次世代に引き継ぐ多様な暮らしを叶えるまちづくり



柴山沼をはじめ豊かな自然環境と田園風景に恵まれた地域です。

近年は、人口減少と高齢化が進展していますが、先人が築いてきた大山地域のコミュニティと地域のつながりを次世代に引き継いでいくことが大切です。

豊かな自然環境の中にあっても、広域的な交通利便性や近隣の商業施設へのアクセス性を生かし、農業や趣味など幅広い世代が魅力を感じる多様なライフスタイルを叶える地域を目指します。

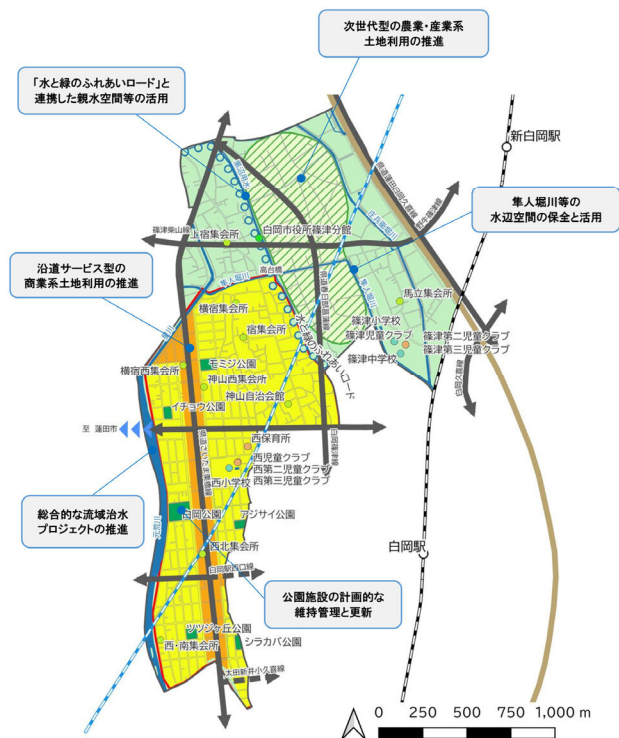
【主な凡例】

<核・拠点>	<土地利用方針>
中心核	沿道サービス・産業誘導地
地域核	工業地
交流拠点	産業系土地利用誘導地
産業拠点	交流・レクリエーション地
	農用地・農住共生住宅地・住宅団地

(2) 篠津・西地域

○まちづくりの目標

みどりの潤いと新たな活力、伝統が調和した快適で安全に暮らせるまちづくり



元荒川、隼人堀川などの河川や田園が織りなす豊かなみどりに育まれた伝統ある地域です。

また、県道さいたま栗橋線沿道の商業集積や篠津北東部地区での次世代型の農業系土地利用が推進されるなど、産業の活性化が図られています。

近年は、西地区を中心に子育て世帯の流入が多くあり、児童・生徒数も増加していることから、新たな活力とこれまで培ってきた伝統が調和した快適で安全に暮らせる地域を目指します。

【主な凡例】	
<核・拠点>	<土地利用方針>
中心核	住宅地
地域核	沿道サービス型商業地(市街化区域)
交流拠点	次世代型農業・産業系土地利用誘導地
産業拠点	農用地・農住共生住宅地・住宅団地

(3) 白岡駅周辺地域

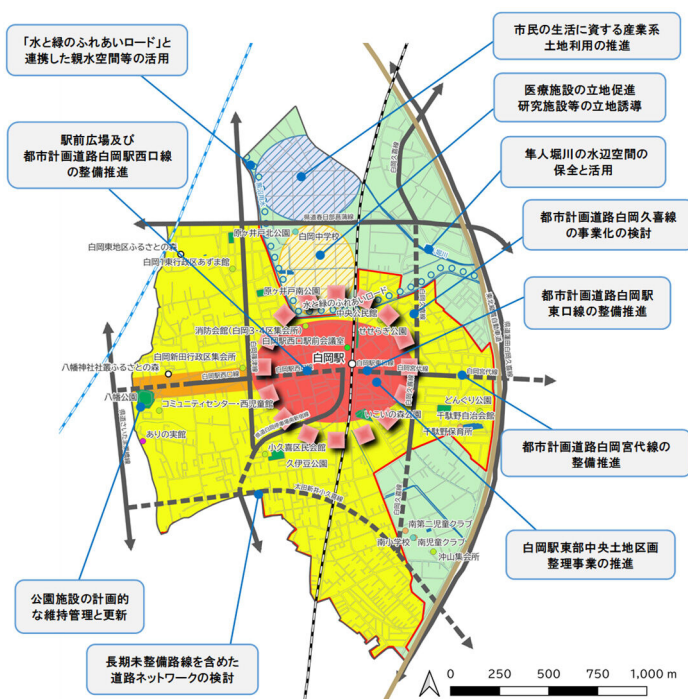
○まちづくりの目標

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

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に暮らしの中に彩りがある地域を目指します。



【主な凡例】	
<核・拠点>	<土地利用方針>
中心核	住宅地
地域核	商業・業務地
交流拠点	沿道サービス型商業地(市街化区域)
産業拠点	産業系土地利用誘導地
	複合的土地利用誘導地
	農用地・農住共生住宅地・住宅団地



(4) 新白岡駅周辺地域

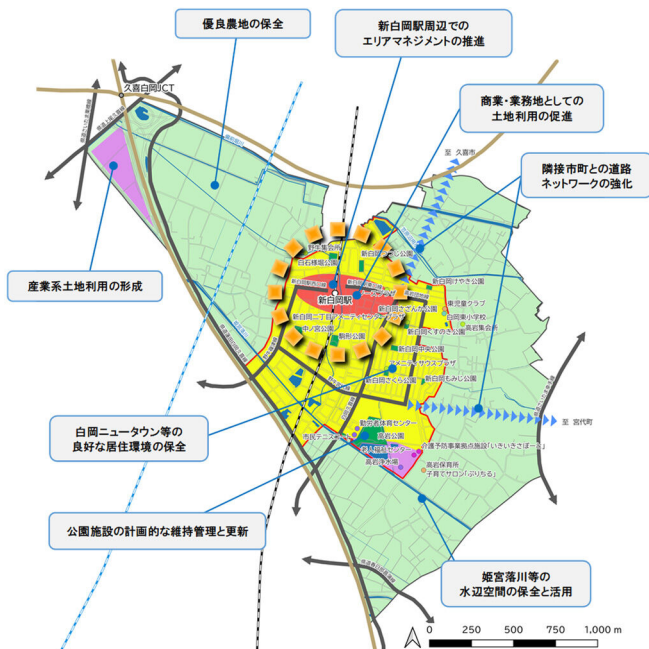
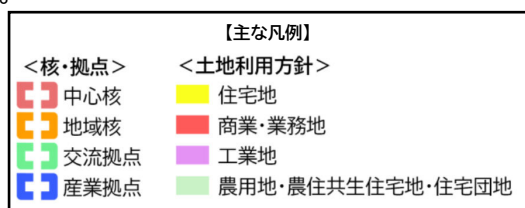
○まちづくりの目標

暮らしの豊かさと利便性を感じる質の高いコンパクトなまちづくり

民間による宅地開発と市施行の土地区画整理事業により、道路等の都市基盤整備が完了し、地区計画等の土地利用規制によって、良好な住環境が形成されています。

一方で、新白岡駅前には、商業系の土地利用を図る区域に指定されていますが、飲食店をはじめとした商業施設が不足しています。

白岡ニュータウンの閑静な住宅地や良好な住環境の保全を図りながら、徒歩圏内の身近な地域において飲食や交流を楽しめる都市空間の形成を図り、子育て世代や高齢者、学生などの多様な世代が暮らしの豊かさと利便性を感じることができる地域を目指します。



(5) 東北道東側地域

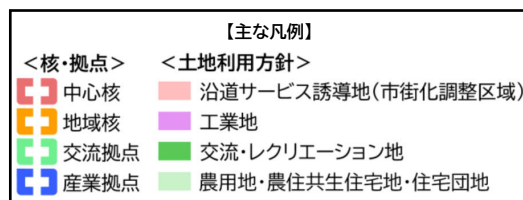
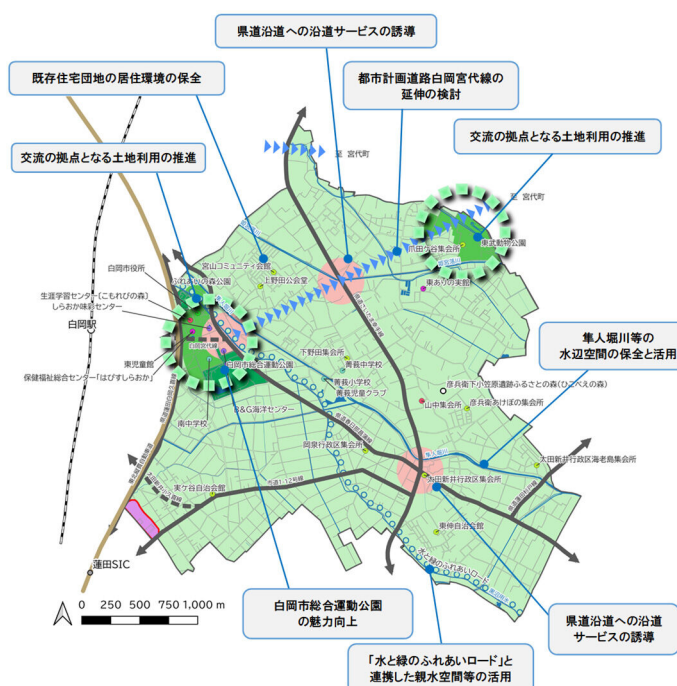
○まちづくりの目標

豊かな自然と多様な交流により心豊かに暮らせるまちづくり

河川や緑地・田園など豊かな自然環境と旧来からの集落地や住宅団地が共生するゆとりある住環境が形成されています。

また、市庁舎、保健福祉総合センター（はびすしらおか）、生涯学習センター〔こもれびの森〕、白岡市総合運動公園など行政、福祉、文化、スポーツのための公共施設のほか、東武動物公園など市内外の人々が集まり、憩い、楽しめる施設が集積しています。

豊かな自然との触れ合いや趣味・スポーツを通じた人との交流など、ゆとりと潤いのある生活環境の中で、心豊かに暮らせる地域づくりを目指します。



5. 実現化方策

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。

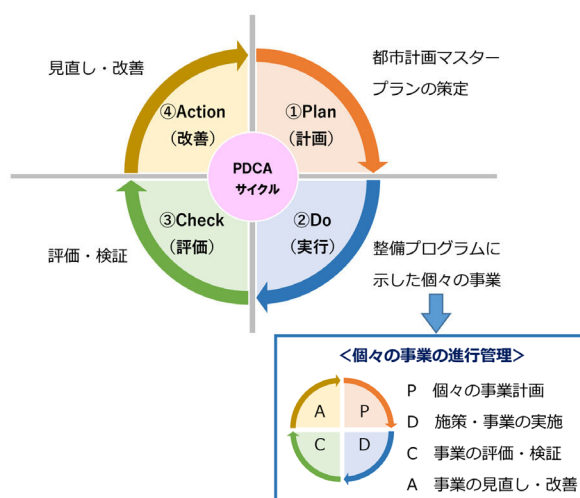
(1) 実現化に向けて進めること

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、当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

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

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

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。



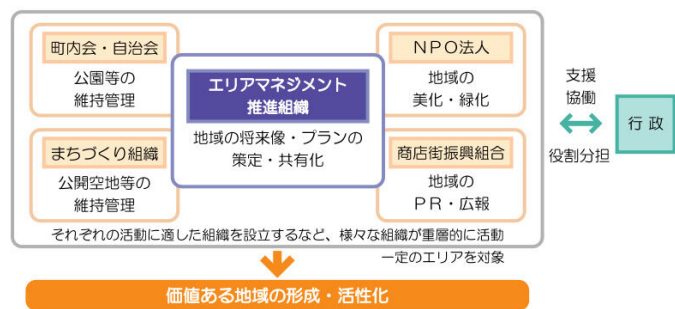
(2) 市民・事業者・行政の役割による協働のまちづくり

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。

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。

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)

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。

<市民の役割>

市民は、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、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。

<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。

<行政の役割>

行政は、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。

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。



白岡市

白岡市都市計画マスタープラン <概要版>

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）
