



概要版

# 白岡市 立地適正化計画

令和5年（2023年）3月 白岡市

## 目次

- 01 立地適正化計画の概要
- 02 市の現況と都市構造上の課題
- 03 立地適正化計画で目指す将来の姿
- 04 都市機能誘導区域・誘導施設
- 05 居住誘導区域
- 06 防災指針
- 07 誘導施策・届出制度
- 08 計画の推進に向けて

# 01

## 立地適正化計画の概要

### 1 策定の背景・目的

本市においては、現在人口が微増しているものの令和7年（2025年）をピークに人口減少に転じる見込みであり、少子高齢化も進展している状況です。

このような状況を踏まえ、将来を見据えて、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト+ネットワーク」の考えによる持続可能なまちづくりを進めていくため、立地適正化計画を策定しました。

### 2 計画の位置付け

立地適正化計画は、白岡市都市計画マスタープランを具体化するものであり、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に即するとともに、関連する各種計画と整合したものとなっています。

### 3 計画の内容

立地適正化計画では、都市機能を集積する区域である「都市機能誘導区域」や「誘導施設」、居住の誘導を図る区域である「居住誘導区域」などを定め、それらを誘導するための施策や目標を設定しています。

#### 都市機能誘導区域

■ 様々な都市機能を拠点に誘導・集積し、サービスの効率的な提供を図る区域

#### 誘導施設

■ まちなかのにぎわいの持続のため、都市機能誘導区域ごとに誘導する施設

#### 立地適正化計画区域 (=都市計画区域)

#### 市街化区域

#### 居住誘導区域

■ 人口密度を維持し、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

### 4 計画区域

本計画の計画区域は、都市計画区域(白岡市全域)を対象としますが、都市機能誘導区域、居住誘導区域は市街化区域内に設定します。

### 5 計画期間

計画期間は令和5年度(2023年度)から、おおむね20年間とします。

また、おおむね5年ごとに評価・検証を行うことを基本とし、必要に応じて、見直しを行います。

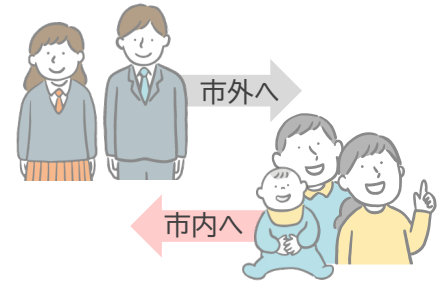
# 02

## 市の現況と都市構造上の課題

### 現 状

#### 人 口

- 令和 7 年(2025 年)をピークに人口減少の見込みです。  
一方高齢化は年々進行しています。
- 大学進学・就職等を期に、多くの若い世代が市外へ出ていく一方、子育て世代は白岡市内へ引っ越してくる人が多くなっています。



#### 公共交通

- 白岡駅と市内外を結ぶ路線バスが運行しており、さらにのりあい交通が全域で利用圏となっています。
- 一方、日常生活の移動手段として自動車が欠かせない状況となっています。



#### 土地利用

- 新白岡駅周辺や県道さいたま栗橋線沿道周辺などで良好な都市基盤が整備されています。
- 一方、白岡駅と新白岡駅周辺に公的不動産や駐車場等の空地が点在しています。



#### 都市機能

- 白岡駅、新白岡駅周辺は、多様な都市機能が集積する地域となっています。



#### 災 害

- 土砂災害に関する警戒区域の指定はありません。
- 市内に広く浸水想定区域が指定されており、西地区の一部では 3m から 5m の浸水深になると予想されています。



## 課題

このままだと、このような問題が起こることが想定されます。



人口が減ることで空き店舗や空き家が増えて、**市全体の利便性**や**駅周辺地域の魅力が低下**...

地域の活力や利便性が低下すると、**子育て世代もやってこなくなるかも**...  
**郊外の既存集落の生活環境**を今まで通りには**保てなくなるかも**...



人口が減ることで利用者が減少し、**バスの本数が減ったり、なくなる**など**生活が不便になるかも**...  
**高齢化の進展により車の運転が困難な人が増えるかも**...

人がたくさん住む地域の中にも**災害の危険性が高い場所**があり、**人的・物的被害のリスク**が...  
**高齢化の進展等により迅速な避難が困難**になるかも...



そうならないためにこんなことが必要です。

**駅周辺**地域は、市民生活の拠点として生活利便性や活力を保ち続けるため、**エリア価値の向上**が必要！

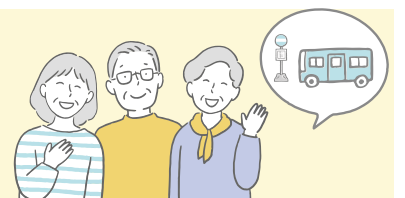


将来的な人口減少と高齢化に伴う変化に対応し、持続可能なまちづくりを進めるため、転入者や若い世代の定住人口の増加による**人口構造の改善**が必要！



人口減少・高齢化が進む中、誰もが安心して暮らし続けられるように、**地域防災力を高める**ことが必要！

高齢者をはじめとする全ての世代の日常生活における外出を確保するため、**移動手段の維持・充実**が必要！



# 03

## 立地適正化計画で目指す将来の姿



将来像

### 拠点の魅力と生活利便性の向上により、 多世代に選ばれる居住地の形成



目標

都市機能誘導の目標

多世代が集い、巡り楽しめる都市空間の形成

居住誘導の目標

若い世代も魅力を感じる利便性の高い住環境の形成

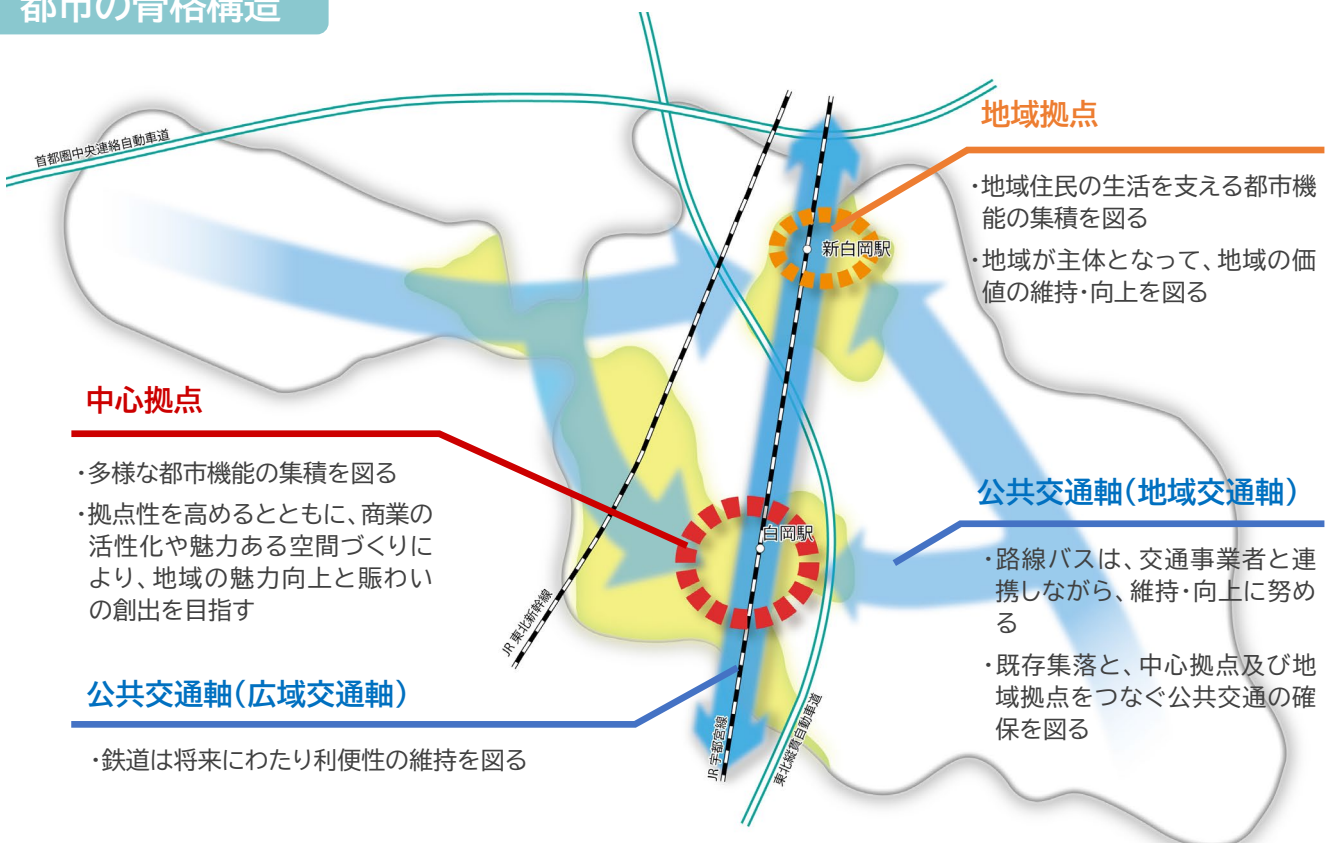
防災の目標

自助・共助・公助の力が連携した災害に強い地域づくり

公共交通の目標

誰もが拠点に移動できる環境づくり

#### 都市の骨格構造

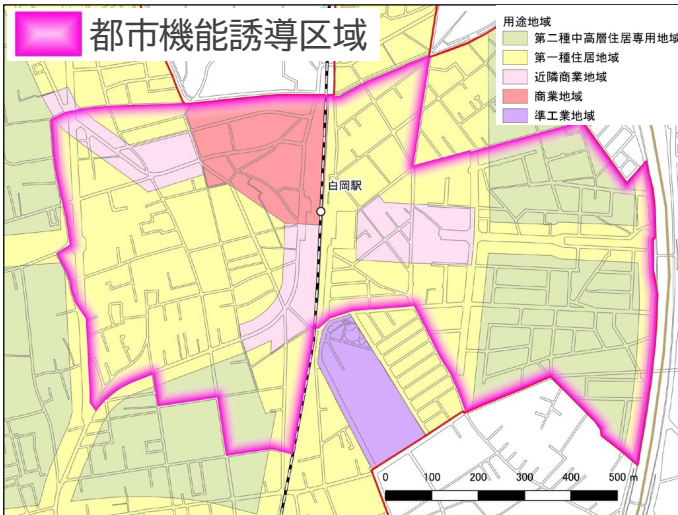


# 04 都市機能誘導区域・誘導施設

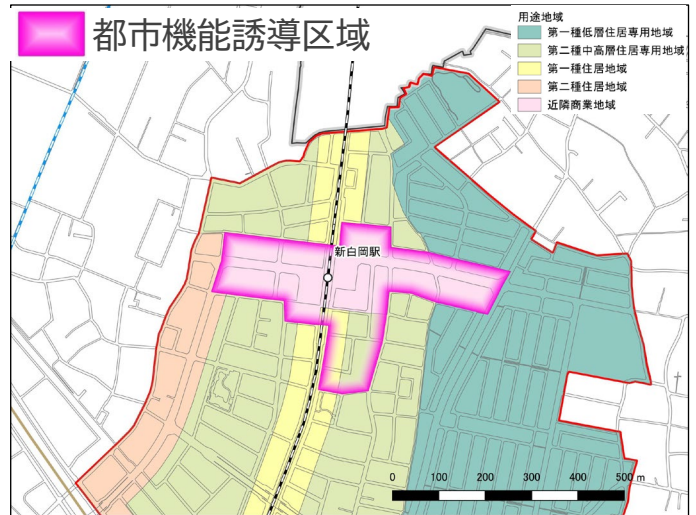
## 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、駅からの徒歩圏、都市機能の分布状況、都市基盤整備の区域、土地利用状況、用途地域等を踏まえ、区域を設定しました。

都市機能誘導区域（白岡駅周辺地域）



都市機能誘導区域（新白岡駅周辺地域）



## 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域として設定した白岡駅周辺地域及び新白岡駅周辺地域において、市の拠点地域として目指す方向や、都市構造上の課題、市民意向、新規プロジェクト等を踏まえ設定しました。

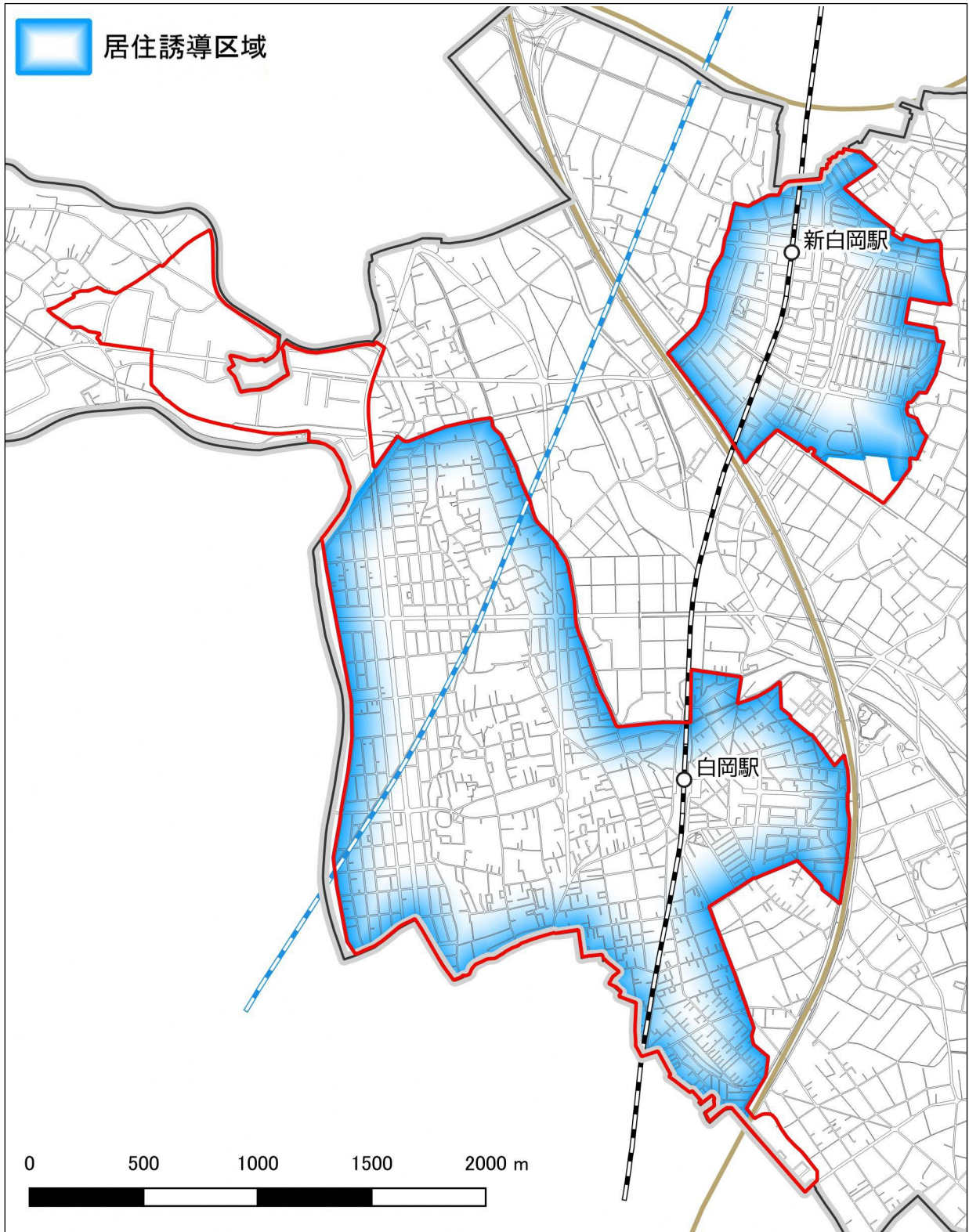
誘導施設	都市機能誘導区域	
	白岡駅 周辺地域	新白岡駅 周辺地域
高齢者相談・交流施設	○	●
保育所・幼稚園等	○	○
子育て交流施設	●	●
公民館	○	
スーパーマーケット(1,000㎡以上)	○	●
ドラッグストア(1,000㎡以上)	○	●
飲食店(100㎡未満)	○	●
銀行・信用金庫・郵便局等	○	○

○: 誘導施設(維持・拡充型) ●: 誘導施設(新規誘導型)

# 05 居住誘導区域

居住誘導区域は、市街化区域を基本とし、工業専用地域など居住に適さないエリアを除き、既に一定の人口密度がある区域などの居住に適したエリアを抽出しています。

## 居住誘導区域



# 06 防災指針

## 地区ごとの防災上の課題

### 1 新白岡地区

- ・0.5mから 3.0mの洪水浸水想定区域
- ・浸水が 3 日以上継続する区域に住宅が多く立地
- ・アンダーパスが通行できない箇所が存在
- ・避難が困難となる要配慮者等が入居する施設が立地
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域に一部の家屋が立地
- ・内水による浸水実績

### 4 小久喜地区

- ・0.5mから 3.0mの洪水浸水想定区域

### 2 白岡駅周辺地区

- ・0.5mから 3.0mの洪水浸水想定区域
- ・浸水が 3 日以上継続する区域に住宅が多く立地
- ・避難が困難となる要配慮者等が入居する施設が立地
- ・内水による浸水実績

### 5 県道さいたま栗橋線周辺地区

- ・2 階建ての建物でも垂直避難が困難となる 3.0m以上の洪水浸水想定区域が広く存在
- ・浸水が 1 週間以上継続する区域に住宅が多く立地
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域に一部の家屋が立地
- ・避難が困難となる要配慮者等が入居する施設が立地
- ・内水による浸水実績
- ・大規模盛土造成地が存在

### 3 白岡東・篠津地区

- ・0.5m未満の洪水浸水想定区域

### 居住誘導区域全域

- ・液状化のリスク
- ・建物倒壊の危険性

## 取組方針

取組方針	対象地区
<b>治水対策の推進</b> 土地区画整理事業の推進(一部の地区)や下水道(雨水幹線)の整備、河川改修・浚渫などの治水対策を推進し、浸水被害の低減を図ります。	・新白岡地区 ・白岡駅周辺地区 ・白岡東・篠津地区 ・小久喜地区 ・県道さいたま栗橋線周辺地区
<b>大規模盛土造成地の対策の推進</b> 大規模盛土造成地の安全性を把握し、安心して居住できる環境を確保します。	・県道さいたま栗橋線周辺地区
<b>地震対策の推進</b> 建物の耐震化・不燃化の促進や、オープンスペースの確保等により地震による被害の低減を図ります。	市内全域
<b>避難・防災体制の充実</b> 避難所・避難場所の確保や、緊急輸送道路・避難路の整備を推進し、災害時に安全に避難できる環境をつくります。また、様々な主体が連携して被害を軽減する体制を構築します。	市内全域
<b>災害リスクの周知</b> 多様な伝達手段を用いて、各種ハザード情報の周知を行い、防災意識の向上を図ります。	市内全域



# 07 誘導施策・届出制度

## 誘導施策

将来像である「拠点の魅力と生活利便性の向上により、多世代に選ばれる居住地の形成」を実現するために、目標ごとに誘導施策を位置付けます。

目 標	施 策
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">多世代が集い、巡り楽しめる 都市空間の形成</p>	<div style="float: right; text-align: right;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>白岡駅周辺地域の拠点性の向上</b>            [主な取組] 白岡駅東部中央土地区画整理事業の推進            ／白岡駅西口線・白岡宮代線・白岡駅東口            の整備／白岡駅の駅前広場の整備・改良</li> <li>● <b>新白岡駅周辺地域における地域が主体となった賑わいづくり</b>            [主な取組] エリアマネジメントによるまちづくりの検討</li> <li>● <b>オープンスペースの活用などによる回遊性の向上</b>            [主な取組] イベント開催など商店街の活性化に向けた取組の支援／空き店舗の改修に対する補助・賃料補助・出店支援／オープンスペースや道路空間を活用した賑わいづくりの検討            ／「立地誘導促進施設協定」の検討</li> <li>● <b>各拠点における誘導施設の立地誘導</b>            [主な取組] 市有地の有効活用／国等の支援事業・特例制度を活用した都市機能の誘導検討／届出制度の適正な運用</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">若い世代も魅力を感じる 利便性の高い住環境の形成</p>	<div style="float: right; text-align: right;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>都市基盤整備等の推進による快適な居住環境の形成</b>            [主な取組] 白岡駅東部中央土地区画整理事業の推進／公園施設の維持管理／公共下水道事業認可区域の汚水幹線・枝線の整備／地区計画制度等の活用によるゆとりある良好な住環境の形成／居住環境向上用途誘導地区の検討</li> <li>● <b>生活利便性の高い拠点周辺への居住・住み替えの促進</b>            [主な取組] 空家バンク制度の推進／民間事業者等と連携した空家流通のための仕組みづくり／住宅リノベーションなど空家等を利活用するための事業の検討</li> <li>● <b>居住誘導区域外の無秩序な開発の抑制と既存集落の維持</b>            [主な取組] 開発許可制度の適正な運用／既存集落の生活利便性を確保するための小さな拠点づくり</li> </ul>

●治水対策の推進

[主な取組]白岡駅東部中央土地区画整理事業の推進／河川改修など流域治水プロジェクト(利根川・荒川・中川)の推進／河川等の浚渫事業の推進／下水道(雨水幹線等)の整備推進

●大規模盛土造成地の対策の推進

[主な取組]大規模盛土造成地の安全性の把握

●地震対策の推進

[主な取組]住宅の耐震化の促進／延焼遮断帯となる道路の整備・オープンスペースの確保／防火地域・準防火地域の指定拡大の検討／特定空家等の法令に基づく対策の推進

●避難・防災体制の充実

[主な取組]緊急輸送道路・避難路の確保／一時避難ビルの指定等、民間施設等に対する避難時の協力体制の検討／防災機能を有した誘導施設の整備の推進／今後新たに整備する公共施設について、避難場所・避難所としての機能を有する施設として整備／総合的な防災訓練の実施／自主防災組織の設立支援／要配慮者の安全確保／マイ・タイムライン(自身の避難行動計画)の作成推進

●災害リスクの周知

[主な取組]各種ハザードマップの更新・周知による啓発・防災意識の向上／多様な災害情報の伝達手段の確保

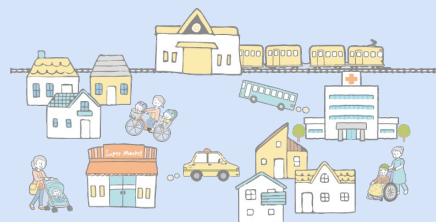


●円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進

[主な取組]地域公共交通計画の策定

●拠点周辺の移動環境の改善

[主な取組]白岡駅及び新白岡駅の駅前広場の整備・改良／都市計画道路の整備に合わせた歩道整備／駅周辺のバリアフリー化の推進



## 届出制度

立地適正化計画が策定されると、以下の場合に都市再生特別措置法に基づく事前の届出が義務付けられます。

### 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

#### 開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

#### 建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

(例)1,000㎡以上のスーパーマーケットを建てる場合



### 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

(例)「保育所・幼稚園」を休止・廃止する場合



### 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合

居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

#### 開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(例)3戸の開発行為

届出必要



(例)1,300㎡1戸の開発行為

届出必要



(例)800㎡2戸の開発行為

届出不要



(例)3戸の建築行為

届出必要



(例)1戸の建築行為

届出不要



# 08 計画の推進に向けて

## 目標指標

指標は、本計画の目標に基づく施策等の効果を確認できるものであることが必要です。

そこで、4つの目標と対応した目標指標を設定し、目標を達成することによって期待される効果を設定します。

### 都市機能誘導の目標指標

指標	現状値	中間目標値	目標値
誘導施設の立地割合	60%	80%	100%
駅周辺で週1回以上の買物や飲食を行う市民の割合	56%	67%	75%
都市計画道路の整備率	67%	77%	83%

### 居住誘導の目標指標

指標	現状値	中間目標値	目標値
居住誘導区域内の人口密度	80人/ha	79人/ha	78人/ha
居住誘導区域内における生産年齢人口の割合	62%	60%	57%
若い世代の転入超過数	120人	119人	115人

### 防災の目標指標

指標	現状値	中間目標値	目標値
自主防災組織の組織率	80%	100%	100%
一時避難ビルの指定等、民間施設等の避難場所の協力に関する協定数	0件	10件	15件

### 公共交通の目標指標

指標	現状値	中間目標値	目標値
公共交通利用者満足度	20%	40%	59%
高齢者の外出率	56%	57%	58%

### 期待される効果

期待される効果	現状値	中間目標値	目標値
居住環境に満足する市民の増加	53%	65%	75%