議 案 第 １ 号

白岡市都市計画マスタープラン（案）について

令和６年１０月３０日提出

白岡市都市計画審議会会長

都市計画審議会資料

2024 年 10 月 30 日

白岡市都市計画マスタープラン

（案）

令和６年○月

白岡市

～ 目 次 ～

<はじめに>

第１章 都市計画マスタープランとは 1

１．計画の目的と位置付け 3
２．計画対象区域・目標年次 4
３．計画の構成 5
４．まちづくりに係る社会潮流 6

<現況と課題>

第２章 白岡市の現況 9

１．白岡市の現況 11
２．市民意識 19

第３章 まちづくりの課題 21

１．基本的課題 23
２．分野別課題 24

<全体構想>

第４章 まちの将来像・まちづくりの基本方針 29

１．まちの将来像 31
２．将来都市構造 32
３．まちづくりの基本方針 35

第５章 分野別方針 37

１．土地利用に関する方針 39
２．道路・交通に関する方針 44
３．都市施設等に関する方針 48
４．安心・安全に関する方針 51
５．自然環境・景観に関する方針 54

＜地域別構想＞

第６章 地域別構想 57

１．地域区分 59

２．大山地域 60

３．篠津・西地域 69

４．白岡駅周辺地域 78

５．新白岡駅周辺地域 88

６．東北道東側地域 97

＜実現化方策＞

第７章 実現化方策 107

１．実現に向けた考え方 109

２．実現化のための方策 111

３．まちづくりの推進に向けて 118

第１章

都市計画マスタープランとは

１．計画の目的と位置付け
２．計画対象区域・目標年次
３．計画の構成
４．まちづくりに係る社会潮流

第１章 都市計画マスタープランとは

１．計画の目的と位置付け

（１） 都市計画マスタープランの目的

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、市が創意工夫のもと、市民の意見を反映させながら、地域の都市空間を重視したまちづくりを目指すため、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。

本市では、平成 13 年（2001 年）12 月に現行の白岡市都市計画マスタープラン（以下、「現行計画」という。）を策定し、平成 29 年（2017 年）３月に改訂を行っています。

現行計画では、「美しい自然と都市の活力が調和したまちづくり」をテーマとして、「豊かな自然環境と住環境との調和するまちづくり」「ぬくもりとやさしさのある福祉のまちづくり」「活力とにぎわいのあるまちづくり」に取り組んできました。

平成 23 年（2011 年）には、首都圏中央連絡自動車道の白岡菖蒲インターチェンジと久喜白岡ジャンクション間が開通し、平成 24 年（2012 年）の東北縦貫自動車道蓮田スマートインターチェンジ（蓮田市）の開設、平成 27 年（2015 年）の首都圏中央連絡自動車道の桶川北本インターチェンジと白岡菖蒲インターチェンジ間の開通などがあり、主要な高速道路との直結により広域交通ネットワークも強化されてきました。ＪＲ宇都宮線については、平成 27 年（2015 年）３月から上野東京ラインによる東海道線までの直通運転を開始し、通勤・通学等の利便性が大幅に向上しています。

市民との合意に基づく地区計画としては、平成 13 年（2001 年）に宮山団地地区、平成 14 年（2002 年）に白岡物流センター地区、平成 23 年（2011 年）に白岡西部産業団地地区が指定され、平成 25 年（2013 年）に白岡西部産業団地が完成しています。

平成 22 年（2010 年）国勢調査で人口５万人を超えたことから、平成 24 年（2012 年）10 月に市制施行しました。

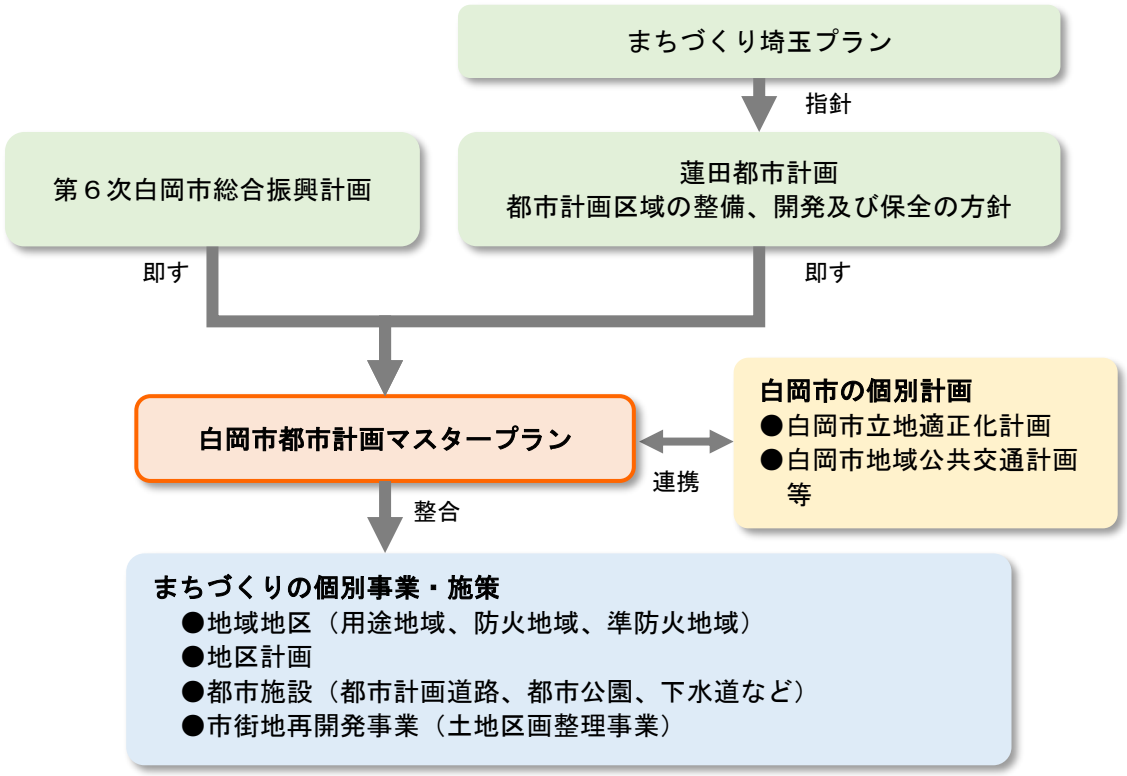
このような中、現行計画は、当初策定から 20 年以上が経過しており、その間、社会経済情勢等の変化として、災害リスクの拡大、脱炭素社会の実現、デジタル技術・先端技術の進展、持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）の取組等への対応も求められるようになったことから、現行計画の見直しを行い、新たな計画として策定するものです。

（2） 都市計画マスタープランの位置付け

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

（1） 計画対象区域

本計画は、行政区域（都市計画区域）全域の 2,492ha（24.92k ㎡）を対象とします。

（2） 目標年次

本計画は、おおむね 20 年後の都市の将来像を見据えつつ、「第６次白岡市総合振興計画」及び「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）」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

都市計画マスタープランは、「白岡市の現況」「まちづくりの課題」、本市全体のまちづくりの基本的な方針を示す「まちの将来像・まちづくりの基本方針」「分野別方針」、５地域ごとに目標（将来像）や整備方針を示す「地域別構想」、目標としたまちづくりの実現に向け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。

表　白岡市都市計画マスタープランの構成

現況と課題

第２章　白岡市の現況
１．白岡市の現況　　２．市民意識

第３章　まちづくりの課題
１．基本的課題　　２．分野別課題

全体構想

第４章　まちの将来像・まちづくりの基本方針
１．まちの将来像　　２．将来都市構造　　３．まちづくりの基本方針

第５章　分野別方針
１．土地利用に関する方針
２．道路・交通に関する方針
３．都市施設等に関する方針
４．安心・安全に関する方針
５．自然環境・景観に関する方針

地域別構想

第６章　地域別構想
１．地域区分
２．大山地域
３．篠津・西地域
４．白岡駅周辺地域
５．新白岡駅周辺地域
６．東北道東側地域

実現化方策

第７章　実現化方策
１．実現に向けた考え方
２．実現化のための方策
３．まちづくりの推進に向けて

４．まちづくりに係る社会潮流

（１） 人口減少社会を踏まえたまちづくり

わが国の人口は平成 20 年（2008 年）をピークに減少に転じるとともに、少子高齢化も進行しています。今後も同様の傾向が続くと予測されており、社会や産業の活力低下や税収の減少、国や自治体財政力の低下が懸念される中で、都市においては空き家や低未利用地の増加、地域コミュニティの衰退等の多様な問題が生じることが危惧されています。

そのため、誰もが暮らしやすい環境の充実を図り、若い世代等の定住人口を増やすとともに、産業の活性化を推進する等の持続的な成長を見据えた都市づくりが求められています。

（２） 災害リスクに対応した安心・安全なまちづくり

我が国は繰り返し震災に見舞われており、地震はいつどこで発生するか予測できないため、事前に備えておくことが重要となります。また、近年の地球規模での気候変動の影響もあり、台風や集中豪雨による土砂崩れ・洪水・暴風なども頻発し、その被害が深刻化する傾向がみられます。そのため、ハード・ソフト両面にわたる取組により、安心・安全に暮らし続けられる災害に強い都市づくりが求められています。

（３） 低炭素・脱炭素のまちづくり

近年、地球温暖化が原因とみられる気候変動により、自然災害が激甚化、頻発化し、市民の生活に大きく影響を及ぼす極めて深刻な状態となっています。我が国では、令和 32 年（2050 年）までに国内における温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを目標として掲げており、低炭素・脱炭素のまちづくりが求められています。

※本市においても、豊かな自然環境を未来に引き継ぎ、暮らしと社会を持続可能なものとしていくため、令和 32 年（2050 年）までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を実現する取組を推進していくことを令和５年（2023 年）６月１日に宣言しています。

（４） 公民連携のまちづくり

人口減少社会において、行政だけでまちづくりを進めていくことには限界があり、継続的にサービスを提供するために、民間事業者や市民等を含めて公民連携のまちづくりを進めていく必要があります。

人々の価値観の多様化や都市間競争等を背景に、都市の魅力づくりの重要性が認識されてきています。そのため、公共施設等の既存ストックの有効活用をはじめ、市民が主体となってまちの魅力やにぎわいを創出するエリアマネジメントの取組等の推進が求められています。

（５） デジタル技術、先端技術を生かしたまちづくり

デジタル化の進展に伴い、AI（人工知能）、IoT（モノのインターネット）、ロボット等の先端技術の活用が進み、生活利便性の向上だけでなく、経済発展と社会課題の解決の両立が期待されています。自動運転技術の進化や新たなモビリティの普及等の交通分野のほか、農業、医療、教育、防災等の幅広い分野で新たな技術が取り入れられており、こうした先端技術の活用を前提とした都市づくりが求められています。

（６） ＳＤＧｓの考え方を取り入れたまちづくり

ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals）は、平成 27 年（2015 年）９月の国連サミットにおいて令和 12 年（2030 年）までの長期的な開発の指針として採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中核を成す「持続可能な開発目標」で、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する統合的な取組が示されています。このＳＤＧｓの考え方を都市計画マスタープランに取り入れ、国際社会共通の目標達成に貢献するため、持続可能な都市づくりが求められます。

第２章

白岡市の現況

１．白岡市の現況
２．市民意識

第2章　白岡市の現況

1．白岡市の現況

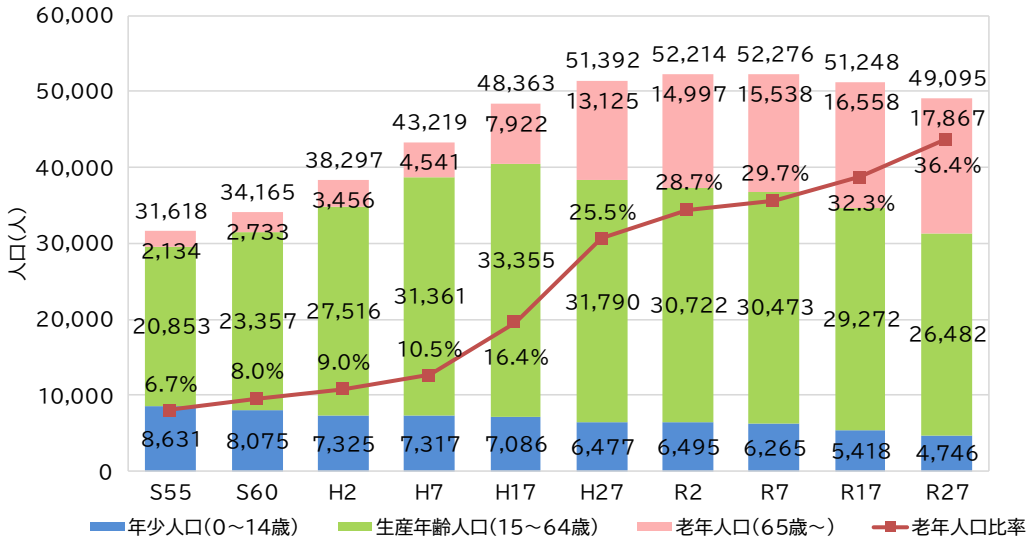
（1）人口

1）人口の推移

本市の総人口は、昭和 50 年代から一貫して増加していましたが、近年は微増傾向にあります。令和 2 年（2020 年）現在 52,214 人で、令和 7 年（2025 年）の 52,276 人をピークに減少傾向へ転じて、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

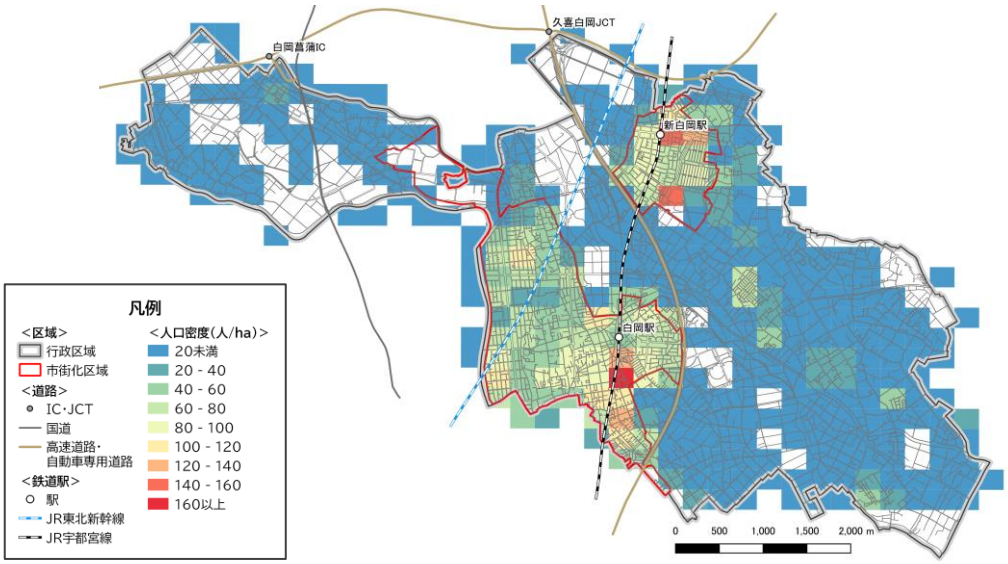
【推計値】令和 2 年（2020 年）国勢調査、将来の生残率・純移動率・0-4 歳性比（平成 30 年（2018 年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）、合計特殊出生率の年次推移（埼玉県 保健医療部 保健医療政策課）を基に推計

2）人口の分布

令和２年（2020 年）における市街化区域内の人口密度は、都市計画運用指針において既成市街地の最低基準とされる 40 人/ha 以上を上回るエリアがほとんどであり、白岡駅と新白岡駅周辺では 100 人/ha 以上となる箇所もみられ、市内でも特に高くなっています。令和 27 年（2045 年）においても、白岡駅と新白岡駅周辺では高い人口集積が見込まれています。

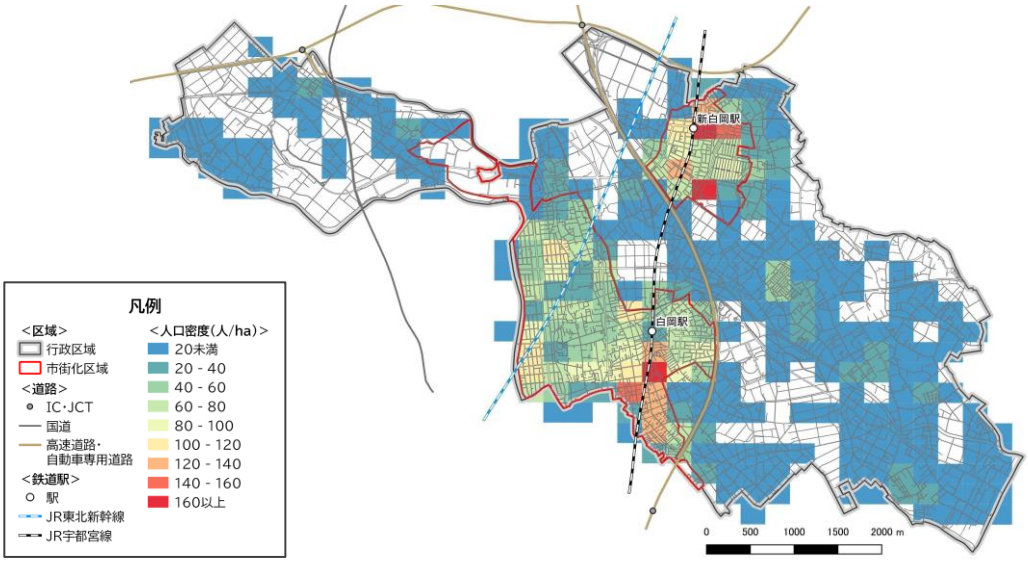
市街化調整区域においては、既存集落で一定程度の人口集積がみられます。

図　令和２年（2020 年）の人口密度



出典：令和２年（2020 年）国勢調査

図　令和 27 年（2045 年）の人口密度



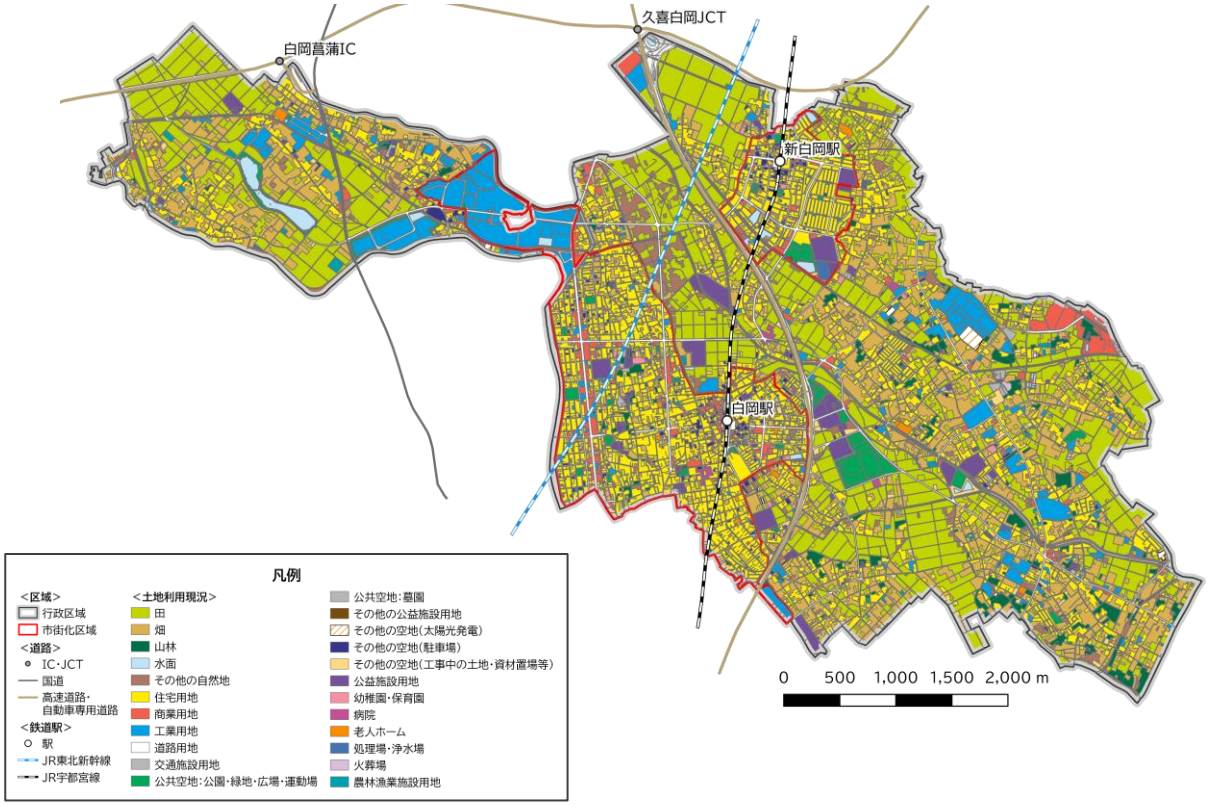
出典：平成 27 年（2015 年）国勢調査、将来の生残率・純移動率・子ども女性比・0-4 歳性比（平成 30 年（2018 年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）を基に推計、日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018 年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）に合計が一致するよう一律補正

（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

（3） 都市計画等の概況

1）都市計画区域

本市は、蓮田都市計画区域（5,220ha（52.2 ㎢））に含まれ、内訳は蓮田市（2,728ha（27.28 ㎢））及び白岡市（2,492ha（24.92 ㎢））となっています。

2）市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域は 545ha（5.45 ㎢）で、本市の中央部と新白岡駅周辺に指定されており、市域面積の 21.9%を占めています。

市街化調整区域は 1,947ha（19.47 ㎢）で、主に本市の東部と西部に広い範囲で指定されており、市域面積の 78.1%を占めています。

3）地域地区（用途地域、防火・準防火地域）

用途地域の構成割合は、住居系 82.1%、商業系 4.3%、工業系 13.6%となっています。

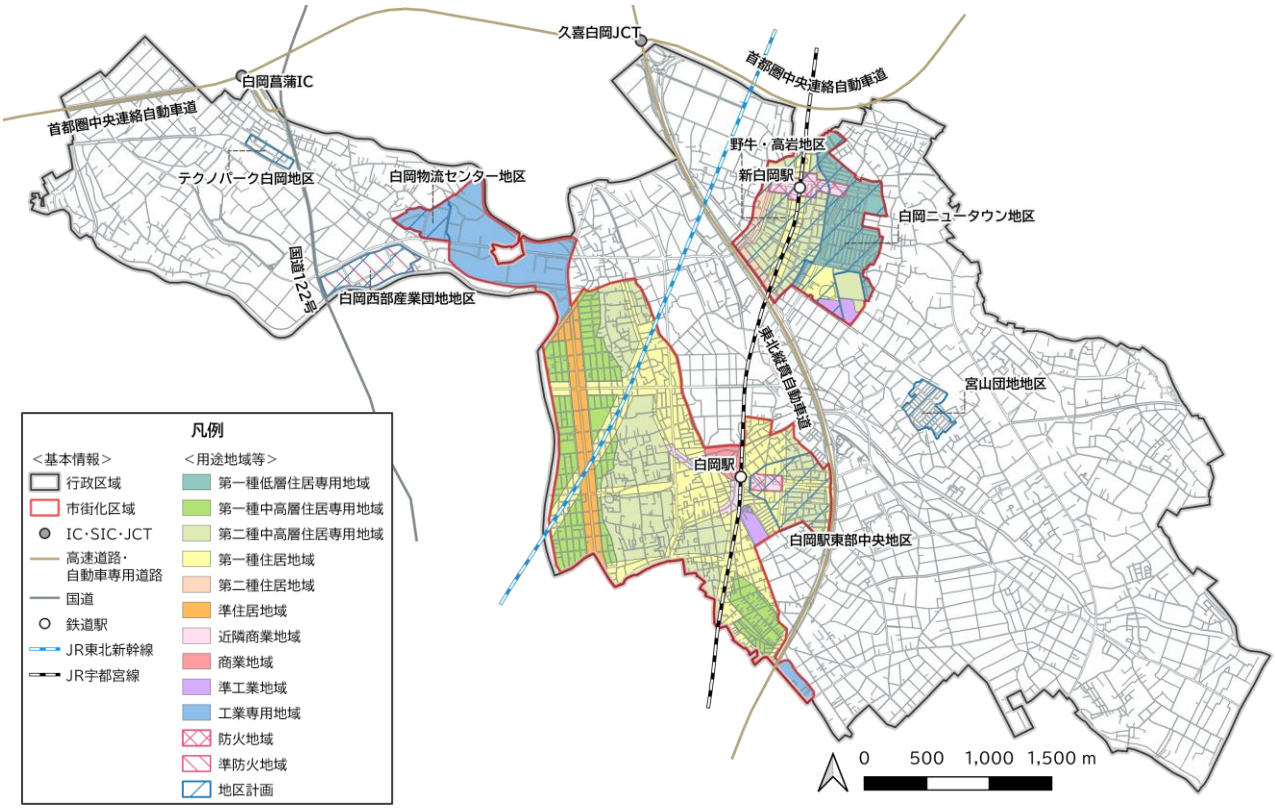
防火地域の指定は、新白岡駅の東口地区及び西口地区の近隣商業地域 8.0ha、準防火地域の指定は、白岡駅東口地区の近隣商業地域 3.2ha、白岡西部産業団地地区 15.7ha となっています。地区計画は、住居系４地区、工業系３地区の合計７地区が指定されています。

表　用途地域の指定状況

区　分			面積(ha)	割合(%)
都市計画区域			2,492	－
	市街化区域		545	21.9
		第一種低層住居専用地域	38.3	7.0
		第一種中高層住居専用地域	72.8	13.4
		第二種中高層住居専用地域	140.9	25.9
		第一種住居地域	156.9	28.8
		第二種住居地域	10.3	1.9
		準住居地域	28.0	5.1
		近隣商業地域	16.2	3.0
		商業地域	7.0	1.3
		準工業地域	8.0	1.5
		工業専用地域	66.3	12.2
	市街化調整区域面積		1,947	78.1

出典：白岡市資料　　※市街化区域の面積は各面積を合算しても端数処理の影響から合致しない。

図　用途地域等の指定状況

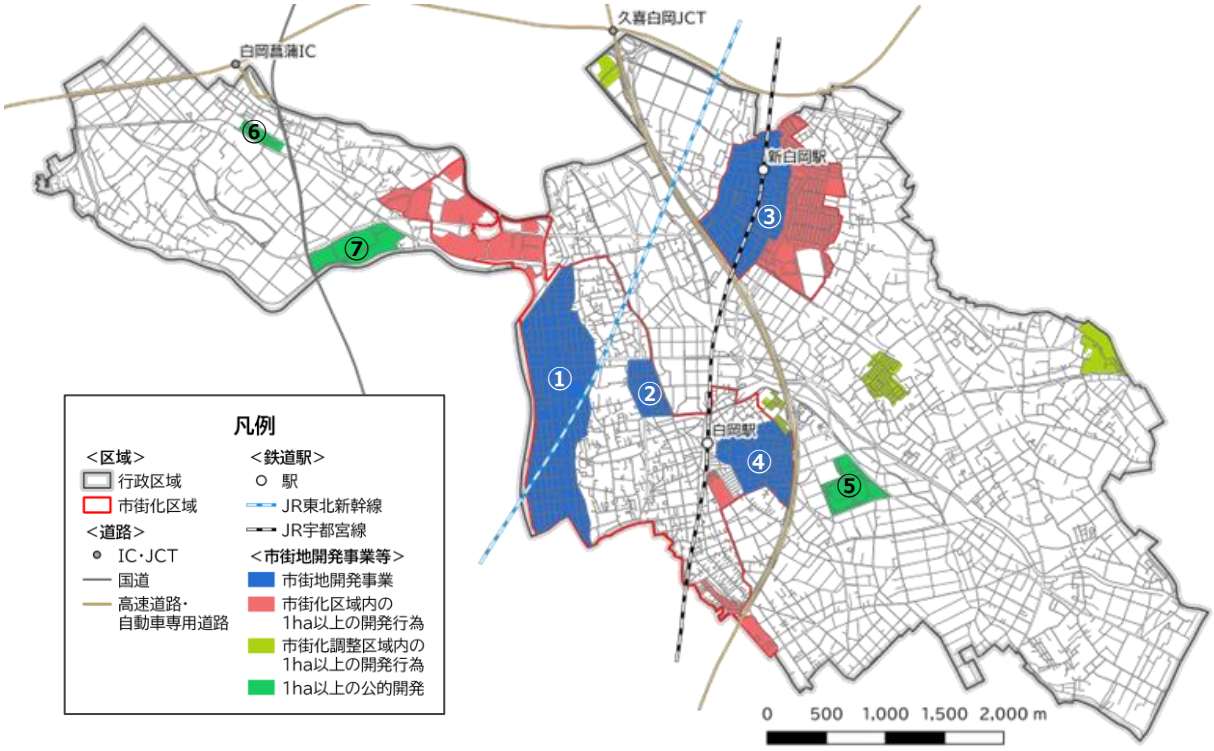


出典：白岡市都市計画図

4）市街地開発事業等（土地区画整理事業）

市内では７か所で市街地開発事業等が実施されており、新白岡駅周辺や県道さいたま栗橋線沿道周辺などにおいて、良好な都市基盤が整備されています。また、現在白岡駅東口において、土地区画整理事業が進められています。

図　市街地開発事業等の状況



出典：令和２年度（2020 年度）都市計画基礎調査　※番号の事業は下表参照

表　市街地開発事業等の状況

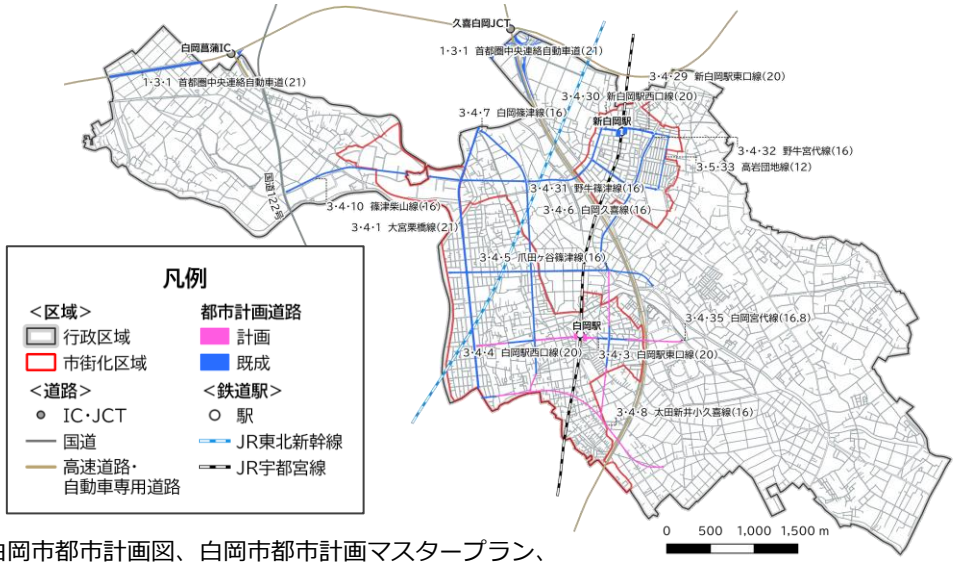
	事業名	事業主体	施行年度	区域面積			計画人口
				計	市街化区域	調整区域	
①	白岡篠津土地区画整理事業	白岡町	S44～S52	98.6	98.6	0.0	8,000
②	原ケ井戸・東土地区画整理事業	白岡町	S61～H15	11.9	11.9	0.0	1,200
③	野牛・高岩土地区画整理事業	白岡町	S62～H27	56.2	56.2	0.0	4,800
④	白岡駅東部中央土地区画整理事業	白岡町	H8～R10	30.4	30.4	0.0	2,700
⑤	白岡市総合運動公園	白岡町	H7	14.9	0.0	14.9	0
⑥	テクノパーク白岡	環境事業団	H7～H9	3.9	0.0	3.9	0
⑦	白岡西部産業団地	埼玉県企業局	H24～H25	15.7	0.0	15.7	0

出典：白岡市

5）都市計画道路の状況

本市の都市計画道路の整備率は、74.0%となっていますが、白岡駅周辺では整備中の区間が多くみられます。また、都市計画道路太田新井小久喜線など長期未整備の都市計画道路が存在します。

図　都市計画道路の整備状況

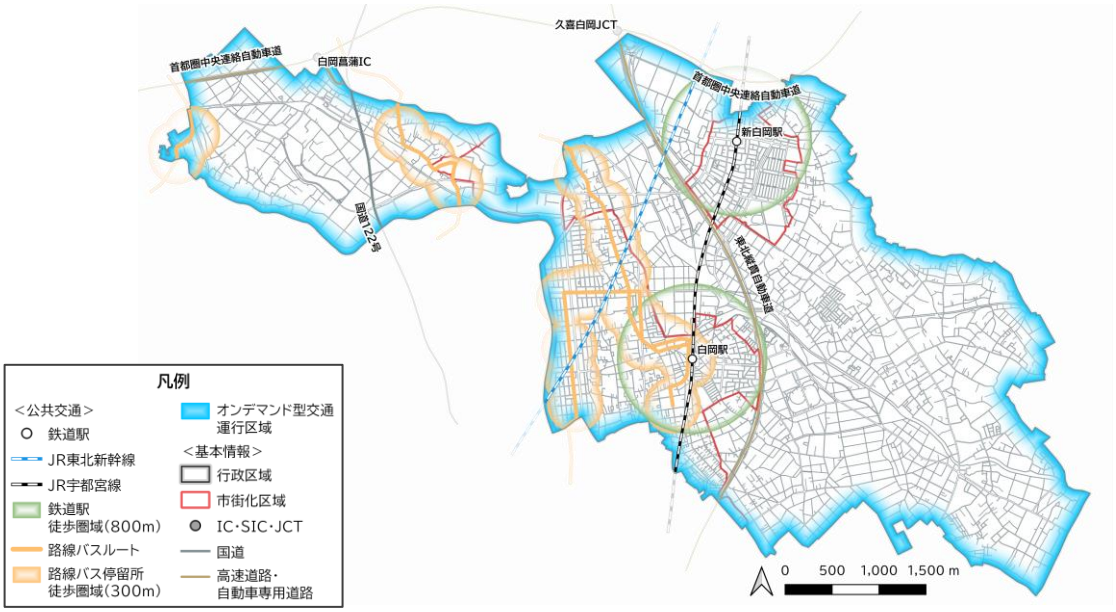


出典：白岡市都市計画図、白岡市都市計画マスタープラン、
都市計画道路の決定(変更)状況【埼玉県】、令和４年度（2022 年度）都市計画現況調査【国土交通省】

6）公共交通の徒歩利用圏域

市内にはＪＲ宇都宮線の駅が２か所あります。路線バスは白岡駅西口と市外を結ぶルートが運行されていますが、東北縦貫自動車道の東側は利用圏外となっています。オンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）が市内全域を対象に運行しています。

図　白岡市の公共交通徒歩圏域



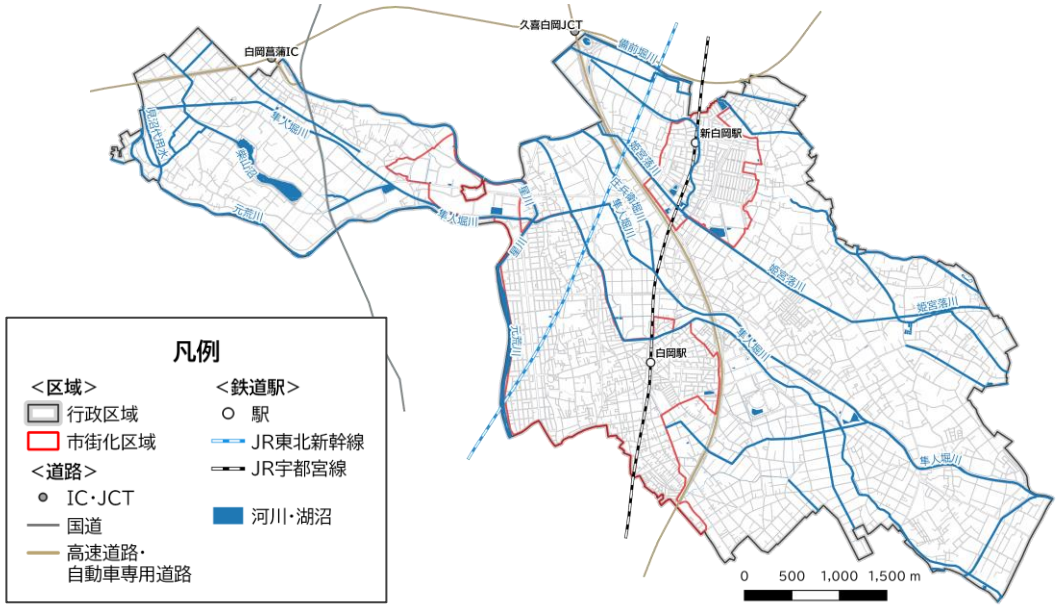
出典：朝日自動車株式会社 HP、丸建つばさ交通株式会社 HP、白岡市「のりあい交通目的地一覧」

（4） 水と緑

1）河川・湖沼

市内には７本の一級河川が流れています。柴山沼は、県内の自然沼としては、川越市の伊佐沼に次ぐ広さです。

図　市内の河川・湖沼

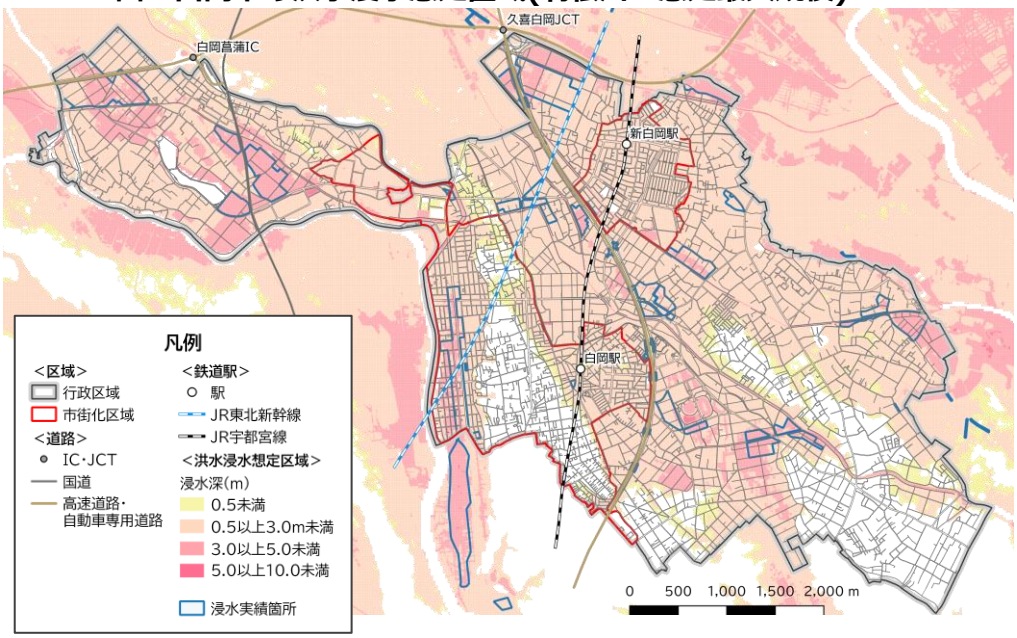

久喜白岡JCT
白岡菖蒲IC
新白岡駅
白岡駅
第六堀川
第八堀川
第九堀川
第十堀川
第十一堀川
第十二堀川
第十三堀川
第十四堀川
第十五堀川
第十六堀川
第十七堀川
第十八堀川
第十九堀川
第二十堀川
第二十一堀川
第二十二堀川
第二十三堀川
第二十四堀川
第二十五堀川
第二十六堀川
第二十七堀川
第二十八堀川
第二十九堀川
第三十堀川
第三十一堀川
第三十二堀川
第三十三堀川
第三十四堀川
第三十五堀川
第三十六堀川
第三十七堀川
第三十八堀川
第三十九堀川
第四十堀川
第四十一堀川
第四十二堀川
第四十三堀川
第四十四堀川
第四十五堀川
第四十六堀川
第四十七堀川
第四十八堀川
第四十九堀川
第五十堀川
第五十一堀川
第五十二堀川
第五十三堀川
第五十四堀川
第五十五堀川
第五十六堀川
第五十七堀川
第五十八堀川
第五十九堀川
第六十堀川
第六十一堀川
第六十二堀川
第六十三堀川
第六十四堀川
第六十五堀川
第六十六堀川
第六十七堀川
第六十八堀川
第六十九堀川
第七十堀川
第七十一堀川
第七十二堀川
第七十三堀川
第七十四堀川
第七十五堀川
第七十六堀川
第七十七堀川
第七十八堀川
第七十九堀川
第八十堀川
第八十一堀川
第八十二堀川
第八十三堀川
第八十四堀川
第八十五堀川
第八十六堀川
第八十七堀川
第八十八堀川
第八十九堀川
第九十堀川
第九十一堀川
第九十二堀川
第九十三堀川
第九十四堀川
第九十五堀川
第九十六堀川
第九十七堀川
第九十八堀川
第九十九堀川
第百堀川
第百一堀川
第百二堀川
第百三堀川
第百四堀川
第百五堀川
第百六堀川
第百七堀川
第百八堀川
第百九堀川
第百十堀川
第百十一堀川
第百十二堀川
第百十三堀川
第百十四堀川
第百十五堀川
第百十六堀川
第百十七堀川
第百十八堀川
第百十九堀川
第百二十堀川
第百二十一堀川
第百二十二堀川
第百二十三堀川
第百二十四堀川
第百二十五堀川
第百二十六堀川
第百二十七堀川
第百二十八堀川
第百二十九堀川
第百三十堀川
第百三十一堀川
第百三十二堀川
第百三十三堀川
第百三十四堀川
第百三十五堀川
第百三十六堀川
第百三十七堀川
第百三十八堀川
第百三十九堀川
第百四十堀川
第百四十一堀川
第百四十二堀川
第百四十三堀川
第百四十四堀川
第百四十五堀川
第百四十六堀川
第百四十七堀川
第百四十八堀川
第百四十九堀川
第百五十堀川
第百五十一堀川
第百五十二堀川
第百五十三堀川
第百五十四堀川
第百五十五堀川
第百五十六堀川
第百五十七堀川
第百五十八堀川
第百五十九堀川
第百六十堀川
第百六十一堀川
第百六十二堀川
第百六十三堀川
第百六十四堀川
第百六十五堀川
第百六十六堀川
第百六十七堀川
第百六十八堀川
第百六十九堀川
第百七十堀川
第百七十一堀川
第百七十二堀川
第百七十三堀川
第百七十四堀川
第百七十五堀川
第百七十六堀川
第百七十七堀川
第百七十八堀川
第百七十九堀川
第百八十堀川
第百八十一堀川
第百八十二堀川
第百八十三堀川
第百八十四堀川
第百八十五堀川
第百八十六堀川
第百八十七堀川
第百八十八堀川
第百八十九堀川
第百九十堀川
第百九十一堀川
第百九十二堀川
第百九十三堀川
第百九十四堀川
第百九十五堀川
第百九十六堀川
第百九十七堀川
第百九十八堀川
第百九十九堀川
第二百堀川
第二百一堀川
第二百二堀川
第二百三堀川
第二百四堀川
第二百五堀川
第二百六堀川
第二百七堀川
第二百八堀川
第二百九堀川
第二百十堀川
第二百十一堀川
第二百十二堀川
第二百十三堀川
第二百十四堀川
第二百十五堀川
第二百十六堀川
第二百十七堀川
第二百十八堀川
第二百十九堀川
第二百二十堀川
第二百二十一堀川
第二百二十二堀川
第二百二十三堀川
第二百二十四堀川
第二百二十五堀川
第二百二十六堀川
第二百二十七堀川
第二百二十八堀川
第二百二十九堀川
第二百三十堀川
第二百三十一堀川
第二百三十二堀川
第二百三十三堀川
第二百三十四堀川
第二百三十五堀川
第二百三十六堀川
第二百三十七堀川
第二百三十八堀川
第二百三十九堀川
第二百四十堀川
第二百四十一堀川
第二百四十二堀川
第二百四十三堀川
第二百四十四堀川
第二百四十五堀川
第二百四十六堀川
第二百四十七堀川
第二百四十八堀川
第二百四十九堀川
第二百五十堀川
第二百五十一堀川
第二百五十二堀川
第二百五十三堀川
第二百五十四堀川
第二百五十五堀川
第二百五十六堀川
第二百五十七堀川
第二百五十八堀川
第二百五十九堀川
第二百六十堀川
第二百六十一堀川
第二百六十二堀川
第二百六十三堀川
第二百六十四堀川
第二百六十五堀川
第二百六十六堀川
第二百六十七堀川
第二百六十八堀川
第二百六十九堀川
第二百七十堀川
第二百七十一堀川
第二百七十二堀川
第二百七十三堀川
第二百七十四堀川
第二百七十五堀川
第二百七十六堀川
第二百七十七堀川
第二百七十八堀川
第二百七十九堀川
第二百八十堀川
第二百八十一堀川
第二百八十二堀川
第二百八十三堀川
第二百八十四堀川
第二百八十五堀川
第二百八十六堀川
第二百八十七堀川
第二百八十八堀川
第二百八十九堀川
第二百九十堀川
第二百九十一堀川
第二百九十二堀川
第二百九十三堀川
第二百九十四堀川
第二百九十五堀川
第二百九十六堀川
第二百九十七堀川
第二百九十八堀川
第二百九十九堀川
第三百堀川
第三百一堀川
第三百二堀川
第三百三堀川
第三百四堀川
第三百五堀川
第三百六堀川
第三百七堀川
第三百八堀川
第三百九堀川
第三百十堀川
第三百十一堀川
第三百十二堀川
第三百十三堀川
第三百十四堀川
第三百十五堀川
第三百十六堀川
第三百十七堀川
第三百十八堀川
第三百十九堀川
第三百二十堀川
第三百二十一堀川
第三百二十二堀川
第三百二十三堀川
第三百二十四堀川
第三百二十五堀川
第三百二十六堀川
第三百二十七堀川
第三百二十八堀川
第三百二十九堀川
第三百三十堀川
第三百三十一堀川
第三百三十二堀川
第三百三十三堀川
第三百三十四堀川
第三百三十五堀川
第三百三十六堀川
第三百三十七堀川
第三百三十八堀川
第三百三十九堀川
第三百四十堀川
第三百四十一堀川
第三百四十二堀川
第三百四十三堀川
第三百四十四堀川
第三百四十五堀川
第三百四十六堀川
第三百四十七堀川
第三百四十八堀川
第三百四十九堀川
第三百五十堀川
第三百五十一堀川
第三百五十二堀川
第三百五十三堀川
第三百五十四堀川
第三百五十五堀川
第三百五十六堀川
第三百五十七堀川
第三百五十八堀川
第三百五十九堀川
第三百六十堀川
第三百六十一堀川
第三百六十二堀川
第三百六十三堀川
第三百六十四堀川
第三百六十五堀川
第三百六十六堀川
第三百六十七堀川
第三百六十八堀川
第三百六十九堀川
第三百七十堀川
第三百七十一堀川
第三百七十二堀川
第三百七十三堀川
第三百七十四堀川
第三百七十五堀川
第三百七十六堀川
第三百七十七堀川
第三百七十八堀川
第三百七十九堀川
第三百八十堀川
第三百八十一堀川
第三百八十二堀川
第三百八十三堀川
第三百八十四堀川
第三百八十五堀川
第三百八十六堀川
第三百八十七堀川
第三百八十八堀川
第三百八十九堀川
第三百九十堀川
第三百九十一堀川
第三百九十二堀川
第三百九十三堀川
第三百九十四堀川
第三百九十五堀川
第三百九十六堀川
第三百九十七堀川
第三百九十八堀川
第三百九十九堀川
第四百堀川
第四百一堀川
第四百二堀川
第四百三堀川
第四百四堀川
第四百五堀川
第四百六堀川
第四百七堀川
第四百八堀川
第四百九堀川
第四百十堀川
第四百十一堀川
第四百十二堀川
第四百十三堀川
第四百十四堀川
第四百十五堀川
第四百十六堀川
第四百十七堀川
第四百十八堀川
第四百十九堀川
第四百二十堀川
第四百二十一堀川
第四百二十二堀川
第四百二十三堀川
第四百二十四堀川
第四百二十五堀川
第四百二十六堀川
第四百二十七堀川
第四百二十八堀川
第四百二十九堀川
第四百三十堀川
第四百三十一堀川
第四百三十二堀川
第四百三十三堀川
第四百三十四堀川
第四百三十五堀川
第四百三十六堀川
第四百三十七堀川
第四百三十八堀川
第四百三十九堀川
第四百四十堀川
第四百四十一堀川
第四百四十二堀川
第四百四十三堀川
第四百四十四堀川
第四百四十五堀川
第四百四十六堀川
第四百四十七堀川
第四百四十八堀川
第四百四十九堀川
第四百五十堀川
第四百五十一堀川
第四百五十二堀川
第四百五十三堀川
第四百五十四堀川
第四百五十五堀川
第四百五十六堀川
第四百五十七堀川
第四百五十八堀川
第四百五十九堀川
第四百六十堀川
第四百六十一堀川
第四百六十二堀川
第四百六十三堀川
第四百六十四堀川
第四百六十五堀川
第四百六十六堀川
第四百六十七堀川
第四百六十八堀川
第四百六十九堀川
第四百七十堀川
第四百七十一堀川
第四百七十二堀川
第四百七十三堀川
第四百七十四堀川
第四百七十五堀川
第四百七十六堀川
第四百七十七堀川
第四百七十八堀川
第四百七十九堀川
第四百八十堀川
第四百八十一堀川
第四百八十二堀川
第四百八十三堀川
第四百八十四堀川
第四百八十五堀川
第四百八十六堀川
第四百八十七堀川
第四百八十八堀川
第四百八十九堀川
第四百九十堀川
第四百九十一堀川
第四百九十二堀川
第四百九十三堀川
第四百九十四堀川
第四百九十五堀川
第四百九十六堀川
第四百九十七堀川
第四百九十八堀川
第四百九十九堀川
第五百堀川
第五百一堀川
第五百二堀川
第五百三堀川
第五百四堀川
第五百五堀川
第五百六堀川
第五百七堀川
第五百八堀川
第五百九堀川
第五百十堀川
第五百十一堀川
第五百十二堀川
第五百十三堀川
第五百十四堀川
第五百十五堀川
第五百十六堀川
第五百十七堀川
第五百十八堀川
第五百十九堀川
第五百二十堀川
第五百二十一堀川
第五百二十二堀川
第五百二十三堀川
第五百二十四堀川
第五百二十五堀川
第五百二十六堀川
第五百二十七堀川
第五百二十八堀川
第五百二十九堀川
第五百三十堀川
第五百三十一堀川
第五百三十二堀川
第五百三十三堀川
第五百三十四堀川
第五百三十五堀川
第五百三十六堀川
第五百三十七堀川
第五百三十八堀川
第五百三十九堀川
第五百四十堀川
第五百四十一堀川
第五百四十二堀川
第五百四十三堀川
第五百四十四堀川
第五百四十五堀川
第五百四十六堀川
第五百四十七堀川
第五百四十八堀川
第五百四十九堀川
第五百五十堀川
第五百五十一堀川
第五百五十二堀川
第五百五十三堀川
第五百五十四堀川
第五百五十五堀川
第五百五十六堀川
第五百五十七堀川
第五百五十八堀川
第五百五十九堀川
第五百六十堀川
第五百六十一堀川
第五百六十二堀川
第五百六十三堀川
第五百六十四堀川
第五百六十五堀川
第五百六十六堀川
第五百六十七堀川
第五百六十八堀川
第五百六十九堀川
第五百七十堀川
第五百七十一堀川
第五百七十二堀川
第五百七十三堀川
第五百七十四堀川
第五百七十五堀川
第五百七十六堀川
第五百七十七堀川
第五百七十八堀川
第五百七十九堀川
第五百八十堀川
第五百八十一堀川
第五百八十二堀川
第五百八十三堀川
第五百八十四堀川
第五百八十五堀川
第五百八十六堀川
第五百八十七堀川
第五百八十八堀川
第五百八十九堀川
第五百九十堀川
第五百九十一堀川
第五百九十二堀川
第五百九十三堀川
第五百九十四堀川
第五百九十五堀川
第五百九十六堀川
第五百九十七堀川
第五百九十八堀川
第五百九十九堀川
第六百堀川
第六百一堀川
第六百二堀川
第六百三堀川
第六百四堀川
第六百五堀川
第六百六堀川
第六百七堀川
第六百八堀川
第六百九堀川
第六百十堀川
第六百十一堀川
第六百十二堀川
第六百十三堀川
第六百十四堀川
第六百十五堀川
第六百十六堀川
第六百十七堀川
第六百十八堀川
第六百十九堀川
第六百二十堀川
第六百二十一堀川
第六百二十二堀川
第六百二十三堀川
第六百二十四堀川
第六百二十五堀川
第六百二十六堀川
第六百二十七堀川
第六百二十八堀川
第六百二十九堀川
第六百三十堀川
第六百三十一堀川
第六百三十二堀川
第六百三十三堀川
第六百三十四堀川
第六百三十五堀川
第六百三十六堀川
第六百三十七堀川
第六百三十八堀川
第六百三十九堀川
第六百四十堀川
第六百四十一堀川
第六百四十二堀川
第六百四十三堀川
第六百四十四堀川
第六百四十五堀川
第六百四十六堀川
第六百四十七堀川
第六百四十八堀川
第六百四十九堀川
第六百五十堀川
第六百五十一堀川
第六百五十二堀川
第六百五十三堀川
第六百五十四堀川
第六百五十五堀川
第六百五十六堀川
第六百五十七堀川
第六百五十八堀川
第六百五十九堀川
第六百六十堀川
第六百六十一堀川
第六百六十二堀川
第六百六十三堀川
第六百六十四堀川
第六百六十五堀川
第六百六十六堀川
第六百六十七堀川
第六百六十八堀川
第六百六十九堀川
第六百七十堀川
第六百七十一堀川
第六百七十二堀川
第六百七十三堀川
第六百七十四堀川
第六百七十五堀川
第六百七十六堀川
第六百七十七堀川
第六百七十八堀川
第六百七十九堀川
第六百八十堀川
第六百八十一堀川
第六百八十二堀川
第六百八十三堀川
第六百八十四堀川
第六百八十五堀川
第六百八十六堀川
第六百八十七堀川
第六百八十八堀川
第六百八十九堀川
第六百九十堀川
第六百九十一堀川
第六百九十二堀川
第六百九十三堀川
第六百九十四堀川
第六百九十五堀川
第六百九十六堀川
第六百九十七堀川
第六百九十八堀川
第六百九十九堀川
第七百堀川
第七百一堀川
第七百二堀川
第七百三堀川
第七百四堀川
第七百五堀川
第七百六堀川
第七百七堀川
第七百八堀川
第七百九堀川
第七百十堀川
第七百十一堀川
第七百十二堀川
第七百十三堀川
第七百十四堀川
第七百十五堀川
第七百十六堀川
第七百十七堀川
第七百十八堀川
第七百十九堀川
第七百二十堀川
第七百二十一堀川
第七百二十二堀川
第七百二十三堀川
第七百二十四堀川
第七百二十五堀川
第七百二十六堀川
第七百二十七堀川
第七百二十八堀川
第七百二十九堀川
第七百三十堀川
第七百三十一堀川
第七百三十二堀川
第七百三十三堀川
第七百三十四堀川
第七百三十五堀川
第七百三十六堀川
第七百三十七堀川
第七百三十八堀川
第七百三十九堀川
第七百四十堀川
第七百四十一堀川
第七百四十二堀川
第七百四十三堀川
第七百四十四堀川
第七百四十五堀川
第七百四十六堀川
第七百四十七堀川
第七百四十八堀川
第七百四十九堀川
第七百五十堀川
第七百五十一堀川
第七百五十二堀川
第七百五十三堀川
第七百五十四堀川
第七百五十五堀川
第七百五十六堀川
第七百五十七堀川
第七百五十八堀川
第七百五十九堀川
第七百六十堀川
第七百六十一堀川
第七百六十二堀川
第七百六十三堀川
第七百六十四堀川
第七百六十五堀川
第七百六十六堀川
第七百六十七堀川
第七百六十八堀川
第七百六十九堀川
第七百七十堀川
第七百七十一堀川
第七百七十二堀川
第七百七十三堀川
第七百七十四堀川
第七百七十五堀川
第七百七十六堀川
第七百七十七堀川
第七百七十八堀川
第七百七十九堀川
第七百八十堀川
第七百八十一堀川
第七百八十二堀川
第七百八十三堀川
第七百八十四堀川
第七百八十五堀川
第七百八十六堀川
第七百八十七堀川
第七百八十八堀川
第七百八十九堀川
第七百九十堀川
第七百九十一堀川
第七百九十二堀川
第七百九十三堀川
第七百九十四堀川
第七百九十五堀川
第七百九十六堀川
第七百九十七堀川
第七百九十八堀川
第七百九十九堀川
第八百堀川
第八百一堀川
第八百二堀川
第八百三堀川
第八百四堀川
第八百五堀川
第八百六堀川
第八百七堀川
第八百八堀川
第八百九堀川
第八百十堀川
第八百十一堀川
第八百十二堀川
第八百十三堀川
第八百十四堀川
第八百十五堀川
第八百十六堀川
第八百十七堀川
第八百十八堀川
第八百十九堀川
第八百二十堀川
第八百二十一堀川
第八百二十二堀川
第八百二十三堀川
第八百二十四堀川
第八百二十五堀川
第八百二十六堀川
第八百二十七堀川
第八百二十八堀川
第八百二十九堀川
第八百三十堀川
第八百三十一堀川
第八百三十二堀川
第八百三十三堀川
第八百三十四堀川
第八百三十五堀川
第八百三十六堀川
第八百三十七堀川
第八百三十八堀川
第八百三十九堀川
第八百四十堀川
第八百四十一堀川
第八百四十二堀川
第八百四十三堀川
第八百四十四堀川
第八百四十五堀川
第八百四十六堀川
第八百四十七堀川
第八百四十八堀川
第八百四十九堀川
第八百五十堀川
第八百五十一堀川
第八百五十二堀川
第八百五十三堀川
第八百五十四堀川
第八百五十五堀川
第八百五十六堀川
第八百五十七堀川
第八百五十八堀川
第八百五十九堀川
第八百六十堀川
第八百六十一堀川
第八百六十二堀川
第八百六十三堀川
第八百六十四堀川
第八百六十五堀川
第八百六十六堀川
第八百六十七堀川
第八百六十八堀川
第八百六十九堀川
第八百七十堀川
第八百七十一堀川
第八百七十二堀川
第八百七十三堀川
第八百七十四堀川
第八百七十五堀川
第八百七十六堀川
第八百七十七堀川
第八百七十八堀川
第八百七十九堀川
第八百八十堀川
第八百八十一堀川
第八百八十二堀川
第八百八十三堀川
第八百八十四堀川
第八百八十五堀川
第八百八十六堀川
第八百八十七堀川
第八百八十八堀川
第八百八十九堀川
第八百九十堀川
第八百九十一堀川
第八百九十二堀川
第八百九十三堀川
第八百九十四堀川
第八百九十五堀川
第八百九十六堀川
第八百九十七堀川
第八百九十八堀川
第八百九十九堀川
第九百堀川
第九百一堀川
第九百二堀川
第九百三堀川
第九百四堀川
第九百五堀川
第九百六堀川
第九百七堀川
第九百八堀川
第九百九堀川
第九百十堀川
第九百十一堀川
第九百十二堀川
第九百十三堀川
第九百十四堀川
第九百十五堀川
第九百十六堀川
第九百十七堀川
第九百十八堀川
第九百十九堀川
第九百二十堀川
第九百二十一堀川
第九百二十二堀川
第九百二十三堀川
第九百二十四堀川
第九百二十五堀川
第九百二十六堀川
第九百二十七堀川
第九百二十八堀川
第九百二十九堀川
第九百三十堀川
第九百三十一堀川
第九百三十二堀川
第九百三十三堀川
第九百三十四堀川
第九百三十五堀川
第九百三十六堀川
第九百三十七堀川
第九百三十八堀川
第九百三十九堀川
第九百四十堀川
第九百四十一堀川
第九百四十二堀川
第九百四十三堀川
第九百四十四堀川
第九百四十五堀川
第九百四十六堀川
第九百四十七堀川
第九百四十八堀川
第九百四十九堀川
第九百五十堀川
第九百五十一堀川
第九百五十二堀川
第九百五十三堀川
第九百五十四堀川
第九百五十五堀川
第九百五十六堀川
第九百五十七堀川
第九百五十八堀川
第九百五十九堀川
第九百六十堀川
第九百六十一堀川
第九百六十二堀川
第九百六十三堀川
第九百六十四堀川
第九百六十五堀川
第九百六十六堀川
第九百六十七堀川
第九百六十八堀川
第九百六十九堀川
第九百七十堀川
第九百七十一堀川
第九百七十二堀川
第九百七十三堀川
第九百七十四堀川
第九百七十五堀川
第九百七十六堀川
第九百七十七堀川
第九百七十八堀川
第九百七十九堀川
第九百八十堀川
第九百八十一堀川
第九百八十二堀川
第九百八十三堀川
第九百八十四堀川
第九百八十五堀川
第九百八十六堀川
第九百八十七堀川
第九百八十八堀川
第九百八十九堀川
第九百九十堀川
第九百九十一堀川
第九百九十二堀川
第九百九十三堀川
第九百九十四堀川
第九百九十五堀川
第九百九十六堀川
第九百九十七堀川
第九百九十八堀川
第九百九十九堀川
第千堀川
第千一堀川
第千二堀川
第千三堀川
第千四堀川
第千五堀川
第千六堀川
第千七堀川
第千八堀川
第千九堀川
第千十堀川
第千十一堀川
第千十二堀川
第千十三堀川
第千十四堀川
第千十五堀川
第千十六堀川
第千十七堀川
第千十八堀川
第千十九堀川
第千二十堀川
第千二十一堀川
第千二十二堀川
第千二十三堀川
第千二十四堀川
第千二十五堀川
第千二十六堀川
第千二十七堀川
第千二十八堀川
第千二十九堀川
第千三十堀川
第千三十一堀川
第千三十二堀川
第千三十三堀川
第千三十四堀川
第千三十五堀川
第千三十六堀川
第千三十七堀川
第千三十八堀川
第千三十九堀川
第千四十堀川
第千四十一堀川
第千四十二堀川
第千四十三堀川
第千四十四堀川
第千四十五堀川
第千四十六堀川
第千四十七堀川
第千四十八堀川
第千四十九堀川
第千五十堀川
第千五十一堀川
第千五十二堀川
第千五十三堀川
第千五十四堀川
第千五十五堀川
第千五十六堀川
第千五十七堀川
第千五十八堀川
第千五十九堀川
第千六十堀川
第千六十一堀川
第千六十二堀川
第千六十三堀川
第千六十四堀川
第千六十五堀川
第千六十六堀川
第千六十七堀川
第千六十八堀川
第千六十九堀川
第千七十堀川
第千七十一堀川
第千七十二堀川
第千七十三堀川
第千七十四堀川
第千七十五堀川
第千七十六堀川
第千七十七堀川
第千七十八堀川
第千七十九堀川
第千八十堀川
第千八十一堀川
第千八十二堀川
第千八十三堀川
第千八十四堀川
第千八十五堀川
第千八十六堀川
第千八十七堀川
第千八十八堀川
第千八十九堀川
第千九十堀川
第千九十一堀川
第千九十二堀川
第千九十三堀川
第千九十四堀川
第千九十五堀川
第千九十六堀川
第千九十七堀川
第千九十八堀川
第千九十九堀川
第千百堀川
第千百一堀川
第千百二堀川
第千百三堀川
第千百四堀川
第千百五堀川
第千百六堀川
第千百七堀川
第千百八堀川
第千百九堀川
第千百十堀川
第千百十一堀川
第千百十二堀川
第千百十三堀川
第千百十四堀川
第千百十五堀川
第千百十六堀川
第千百十七堀川
第千百十八堀川
第千百十九堀川
第千百二十堀川
第千百二十一堀川
第千百二十二堀川
第千百二十三堀川
第千百二十四堀川
第千百二十五堀川
第千百二十六堀川
第千百二十七堀川
第千百二十八堀川
第千百二十九堀川
第千百三十堀川
第千百三十一堀川
第千百三十二堀川
第千百三十三堀川
第千百三十四堀川
第千百三十五堀川
第千百三十六堀川
第千百三十七堀川
第千百三十八堀川
第千百三十九堀川
第千百四十堀川
第千百四十一堀川
第千百四十二堀川
第千百四十三堀川
第千百四十四堀川
第千百四十五堀川
第千百四十六堀川
第千百四十七堀川
第千百四十八堀川
第千百四十九堀川
第千百五十堀川
第千百五十一堀川
第千百五十二堀川
第千百五十三堀川
第千百五十四堀川
第千百五十五堀川
第千百五十六堀川
第千百五十七堀川
第千百五十八堀川
第千百五十九堀川
第千百六十堀川
第千百六十一堀川
第千百六十二堀川
第千百六十三堀川
第千百六十四堀川
第千百六十五堀川
第千百六十六堀川
第千百六十七堀川
第千百六十八堀川
第千百六十九堀川
第千百七十堀川
第千百七十一堀川
第千百七十二堀川
第千百七十三堀川
第千百七十四堀川
第千百七十五堀川
第千百七十六堀川
第千百七十七堀川
第千百七十八堀川
第千百七十九堀川
第千百八十堀川
第千百八十一堀川
第千百八十二堀川
第千百八十三堀川
第千百八十四堀川
第千百八十五堀川
第千百八十六堀川
第千百八十七堀川
第千百八十八堀川
第千百八十九堀川
第千百九十堀川
第千百九十一堀川
第千百九十二堀川
第千百九十三堀川
第千百九十四堀川
第千百九十五堀川
第千百九十六堀川
第千百九十七堀川
第千百九十八堀川
第千百九十九堀川
第千二百堀川
第千二百一堀川
第千二百二堀川
第千二百三堀川
第千二百四堀川
第千二百五堀川
第千二百六堀川
第千二百七堀川
第千二百八堀川
第千二百九堀川
第千二百十堀川
第千二百十一堀川
第千二百十二堀川
第千二百十三堀川
第千二百十四堀川
第千二百十五堀川
第千二百十六堀川
第千二百十七堀川
第千二百十八堀川
第千二百十九堀川
第千二百二十堀川
第千二百二十一堀川
第千二百二十二堀川
第千二百二十三堀川
第千二百二十四堀川
第千二百二十五堀川
第千二百二十六堀川
第千二百二十七堀川
第千二百二十八堀川
第千二百二十九堀川
第千二百三十堀川
第千二百三十一堀川
第千二百三十二堀川
第千二百三十三堀川
第千二百三十四堀川
第千二百三十五堀川
第千二百三十六堀川
第千二百三十七堀川
第千二百三十八堀川
第千二百三十九堀川
第千二百四十堀川
第千二百四十一堀川
第千二百四十二堀川
第千二百四十三堀川
第千二百四十四堀川
第千二百四十五堀川
第千二百四十六堀川
第千二百四十七堀川
第千二百四十八堀川
第千二百四十九堀川
第千二百五十堀川
第千二百五十一堀川
第千二百五十二堀川
第千二百五十三堀川
第千二百五十四堀川
第千二百五十五堀川
第千二百五十六堀川
第千二百五十七堀川
第千二百五十八堀川
第千二百五十九堀川
第千二百六十堀川
第千二百六十一堀川
第千二百六十二堀川
第千二百六十三堀川
第千二百六十四堀川
第千二百六十五堀川
第千二百六十六堀川
第千二百六十七堀川
第千二百六十八堀川
第千二百六十九堀川
第千二百七十堀川
第千二百七十一堀川
第千二百七十二堀川
第千二百七十三堀川
第千二百七十四堀川
第千二百七十五堀川
第千二百七十六堀川
第千二百七十七堀川
第千二百七十八堀川
第千二百七十九堀川
第千二百八十堀川
第千二百八十一堀川
第千二百八十二堀川
第千二百八十三堀川
第千二百八十四堀川
第千二百八十五堀川
第千二百八十六堀川
第千二百八十七堀川
第千二百八十八堀川
第千二百八十九堀川
第千二百九十堀川
第千二百九十一堀川
第千二百九十二堀川
第千二百九十三堀川
第千二百九十四堀川
第千二百九十五堀川
第千二百九十六堀川
第千二百九十七堀川
第千二百九十八堀川
第千二百九十九堀川
第千三百堀川
第千三百一堀川
第千三百二堀川
第千三百三堀川
第千三百四堀川
第千三百五堀川
第千三百六堀川
第千三百七堀川
第千三百八堀川
第千三百九堀川
第千三百十堀川
第千三百十一堀川
第千三百十二堀川
第千三百十三堀川
第千三百十四堀川
第千三百十五堀川
第千三百十六堀川
第千三百十七堀川
第千三百十八堀川
第千三百十九堀川
第千三百二十堀川
第千三百二十一堀川
第千三百二十二堀川
第千三百二十三堀川
第千三百二十四堀川
第千三百二十五堀川
第千三百二十六堀川
第千三百二十七堀川
第千三百二十八堀川
第千三百二十九堀川
第千三百三十堀川
第千三百三十一堀川
第千三百三十二堀川
第千三百三十三堀川
第千三百三十四堀川
第千三百三十五堀川
第千三百三十六堀川
第千三百三十七堀川
第千三百三十八堀川
第千三百三十九堀川
第千三百四十堀川
第千三百四十一堀川
第千三百四十二堀川
第千三百四十三堀川
第千三百四十四堀川
第千三百四十五堀川
第千三百四十六堀川
第千三百四十七堀川
第千三百四十八堀川
第千三百四十九堀川
第千三百五十堀川
第千三百五十一堀川
第千三百五十二堀川
第千三百五十三堀川
第千三百五十四堀川
第千三百五十五堀川
第千三百五十六堀川
第千三百五十七堀川
第千三百五十八堀川
第千三百五十九堀川
第千三百六十堀川
第千三百六十一堀川
第千三百六十二堀川
第千三百六十三堀川
第千三百六十四堀川
第千三百六十五堀川
第千三百六十六堀川
第千三百六十七堀川
第千三百六十八堀川
第千三百六十九堀川
第千三百七十堀川
第千三百七十一堀川
第千三百七十二堀川
第千三百七十三堀川
第千三百七十四堀川
第千三百七十五堀川
第千三百七十六堀川
第千三百七十七堀川
第千三百七十八堀川
第千三百七十九堀川
第千三百八十堀川
第千三百八十一堀川
第千三百八十二堀川
第千三百八十三堀川
第千三百八十四堀川
第千三百八十五堀川
第千三百八十六堀川
第千三百八十七堀川
第千三百八十八堀川
第千三百八十九堀川
第千三百九十堀川
第千三百九十一堀川
第千三百九十二堀川
第千三百九十三堀川
第千三百九十四堀川
第千三百九十五堀川
第千三百九十六堀川
第千三百九十七堀川
第千三百九十八堀川
第千三百九十九堀川
第千四百堀川
第千四百一堀川
第千四百二堀川
第千四百三堀川
第千四百四堀川
第千四百五堀川
第千四百六堀川
第千四百七堀川
第千四百八堀川
第千四百九堀川
第千四百十堀川
第千四百十一堀川
第千四百十二堀川
第千四百十三堀川
第千四百十四堀川
第千四百十五堀川
第千四百十六堀川
第千四百十七堀川
第千四百十八堀川
第千四百十九堀川
第千四百二十堀川
第千四百二十一堀川
第千四百二十二堀川
第千四百二十三堀川
第千四百二十四堀川
第千四百二十五堀川
第千四百二十六堀川
第千四百二十七堀川
第千四百二十八堀川
第千四百二十九堀川
第千四百三十堀川
第千四百三十一堀川
第千四百三十二堀川
第千四百三十三堀川
第千四百三十四堀川
第千四百三十五堀川
第千四百三十六堀川
第千四百三十七堀川
第千四百三十八堀川
第千四百三十九堀川
第千四百四十堀川
第千四百四十一堀川
第千四百四十二堀川
第千四百四十三堀川
第千四百四十四堀川
第千四百四十五堀川
第千四百四十六堀川
第千四百四十七堀川
第千四百四十八堀川
第千四百四十九堀川
第千四百五十堀川
第千四百五十一堀川
第千四百五十二堀川
第千四百五十三堀川
第千四百五十四堀川
第千四百五十五堀川
第千四百五十六堀川
第千四百五十七堀川
第千四百五十八堀川
第千四百五十九堀川
第千四百六十堀川
第千四百六十一堀川
第千四百六十二堀川
第千四百六十三堀川
第千四百六十四堀川
第千四百六十五堀川
第千四百六十六堀川
第千四百六十七堀川
第千四百六十八堀川
第千四百六十九堀川
第千四百七十堀川
第千四百七十一堀川
第千四百七十二堀川
第千四百七十三堀川
第千四百七十四堀川
第千四百七十五堀川
第千四百七十六堀川
第千四百七十七堀川
第千四百七十八堀川
第千四百七十九堀川
第千四百八十堀川
第千四百八十一堀川
第千四百八十二堀川
第千四百八十三堀川
第千四百八十四堀川
第千四百八十五堀川
第千四百八十六堀川
第千四百八十七堀川
第千四百八十八堀川
第千四百八十九堀川
第千四百九十堀川
第千四百九十一堀川
第千四百九十二堀川
第千四百九十三堀川
第千四百九十四堀川
第千四百九十五堀川
第千四百九十六堀川
第千四百九十七堀川
第千四百九十八堀川
第千四百九十九堀川
第千五百堀川
第千五百一堀川
第千五百二堀川
第千五百三堀川
第千五百四堀川
第千五百五堀川
第千五百六堀川
第千五百七堀川
第千五百八堀川
第千五百九堀川
第千五百十堀川
第千五百十一堀川
第千五百十二堀川
第千五百十三堀川
第千五百十四堀川
第千五百十五堀川
第千五百十六堀川
第千五百十七堀川
第千五百十八堀川
第千五百十九堀川
第千五百二十堀川
第千五百二十一堀川
第千五百二十二堀川
第千五百二十三堀川
第千五百二十四堀川
第千五百二十五堀川
第千五百二十六堀川
第千五百二十七堀川
第千五百二十八堀川
第千五百二十九堀川
第千五百三十堀川
第千五百三十一堀川
第千五百三十二堀川
第千五百三十三堀川
第千五百三十四堀川
第千五百三十五堀川
第千五百三十六堀川
第千五百三十七堀川
第千五百三十八堀川
第千五百三十九堀川
第千五百四十堀川
第千五百四十一堀川
第千五百四十二堀川
第千五百四十三堀川
第千五百四十四堀川
第千五百四十五堀川
第千五百四十六堀川
第千五百四十七堀川
第千五百四十八堀川
第千五百四十九堀川
第千五百五十堀川
第千五百五十一堀川
第千五百五十二堀川
第千五百五十三堀川
第千五百五十四堀川
第千五百五十五堀川
第千五百五十六堀川
第千五百五十七堀川
第千五百五十八堀川
第千五百五十九堀川
第千五百六十堀川
第千五百六十一堀川
第千五百六十二堀川
第千五百六十三堀川
第千五百六十四堀川
第千五百六十五堀川
第千五百六十六堀川
第千五百六十七堀川
第千五百六十八堀川
第千五百六十九堀川
第千五百七十堀川
第千五百七十一堀川
第千五百七十二堀川
第千五百七十三堀川
第千五百七十四堀川
第千五百七十五堀川
第千五百七十六堀川
第千五百七十七堀川
第千五百七十八堀川
第千五百七十九堀川
第千五百八十堀川
第千五百八十一堀川
第千五百八十二堀川
第千五百八十三堀川
第千五百八十四堀川
第千五百八十五堀川
第千五百八十六堀川
第千五百八十七堀川
第千五百八十八堀川
第千五百八十九堀川
第千五百九十堀川
第千五百九十一堀川
第千五百九十二堀川
第千五百九十三堀川
第千五百九十四堀川
第千五百九十五堀川
第千五百九十六堀川
第千五百九十七堀川
第千五百九十八堀川
第千五百九十九堀川
第千六百堀川
第千六百一堀川
第千六百二堀川
第千六百三堀川
第千六百四堀川
第千六百五堀川
第千六百六堀川
第千六百七堀川
第千六百八堀川
第千六百九堀川
第千六百十堀川
第千六百十一堀川
第千六百十二堀川
第千六百十三堀川
第千六百十四堀川
第千六百十五堀川
第千六百十六堀川
第千六百十七堀川
第千六百十八堀川
第千六百十九堀川
第千六百二十堀川
第千六百二十一堀川
第千六百二十二堀川
第千六百二十三堀川
第千六百二十四堀川
第千六百二十五堀川
第千六百二十六堀川
第千六百二十七堀川
第千六百二十八堀川
第千六百二十九堀川
第千六百三十堀川
第千六百三十一堀川
第千六百三十二堀川
第千六百三十三堀川
第千六百三十四堀川
第千六百三十五堀川
第千六百三十六堀川
第千六百三十七堀川
第千六百三十八堀川
第千六百三十九堀川
第千六百四十堀川
第千六百四十一堀川
第千六百四十二堀川
第千六百四十三堀川
第千六百四十四堀川
第千六百四十五堀川
第千六百四十六堀川
第千六百四十七堀川
第千六百四十八堀

（5） 防災

１）洪水浸水想定区域（想定最大規模）

利根川が想定最大規模の降雨により氾濫した場合には、市全域にわたって浸水が想定されます。

図　白岡市の洪水浸水想定区域(利根川・想定最大規模)

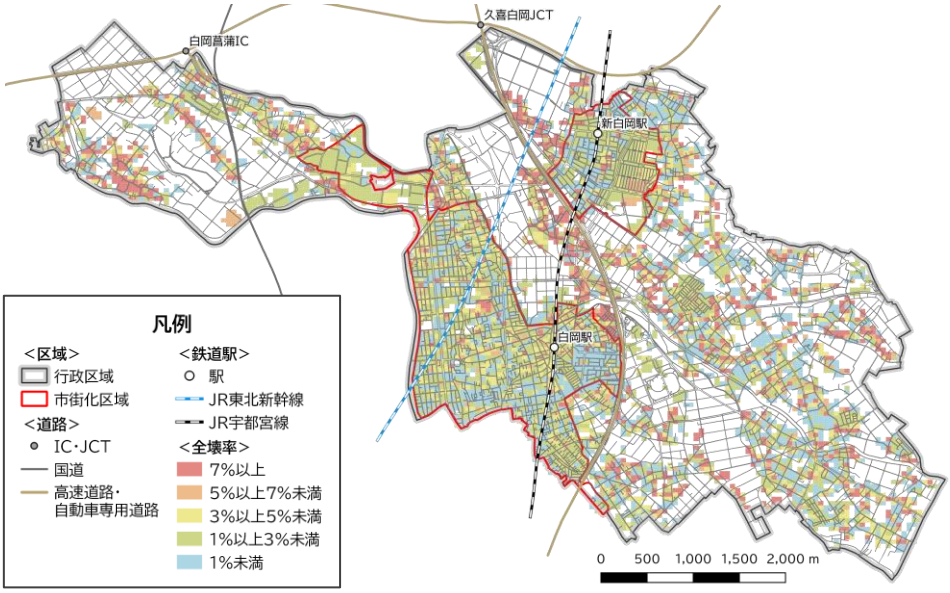


出典：利根川水系利根川洪水浸水想定区域図

２）全壊率（地域内の建物の中で全壊する可能性の高い建物の割合）

市内直下型地震が発生した場合、建築年数が古い建物が全壊となる可能性があり、全壊率の高い地域は、市全域に分布しています。

図　市内建物の全壊可能性がある箇所の分布



出典：白岡市地域の危険度マップ

2．市民意識

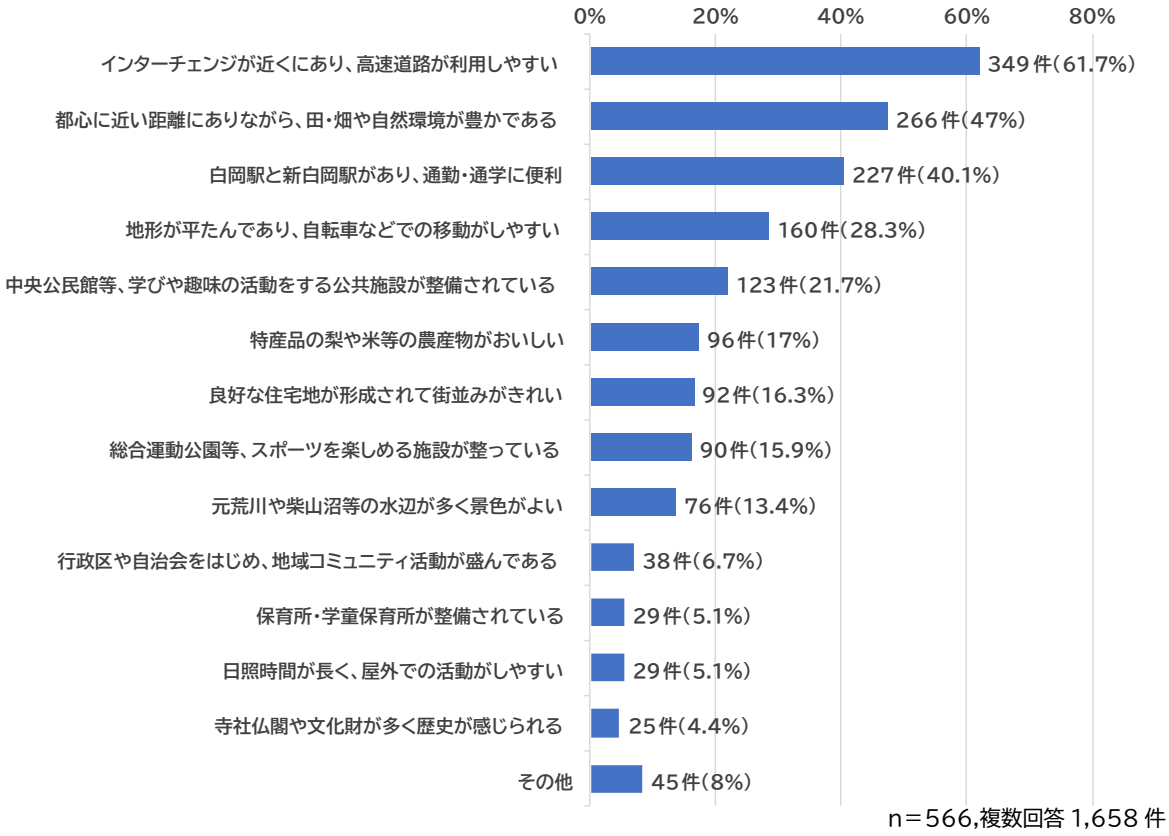
都市計画マスタープランの策定に当たり、本市に居住する市民の意向を把握するため、市民意識調査を実施しました。

■調査概要（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）

配布数	回答数（内訳）	有効回答率
1,500	566（紙面 436・Web130）	37.7%

＜白岡市の魅力＞

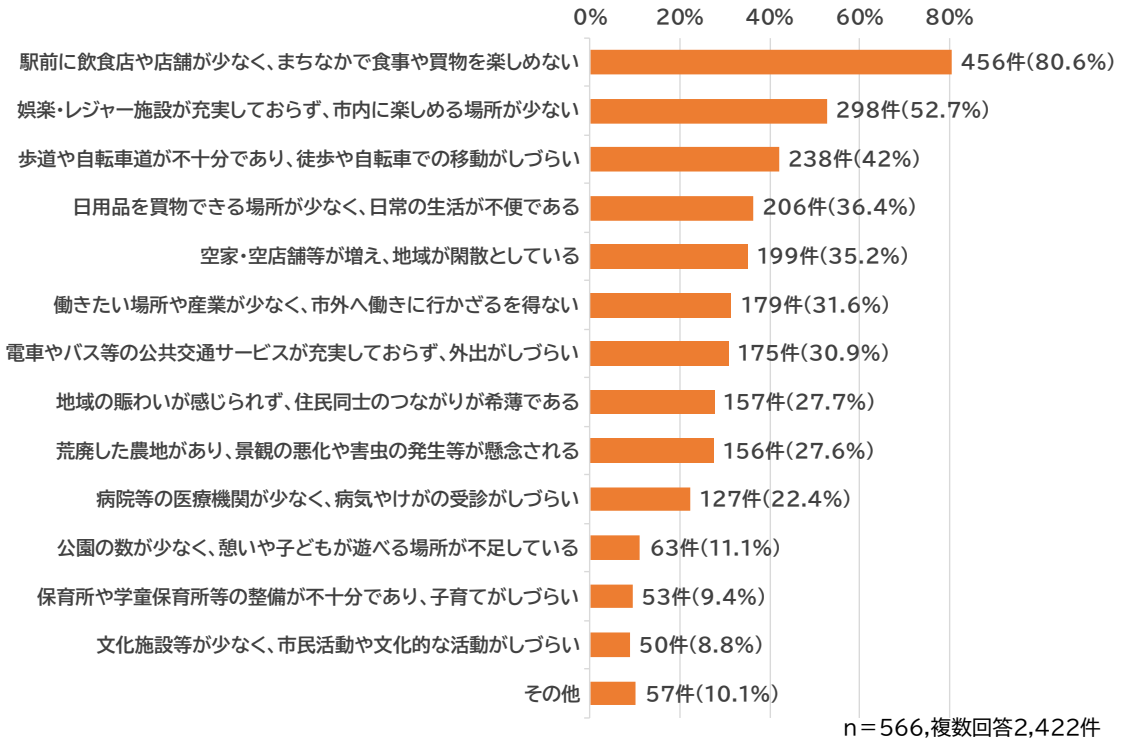
白岡市の魅力についての設問では、多くの市民がインターチェンジ（IC）及びスマートインターチェンジ（SIC）、鉄道等の交通利便性のほか、都心に近くありながらも自然環境が豊かである点が魅力と感じていることがわかります。



n＝566,複数回答 1,658 件

<白岡市の課題>

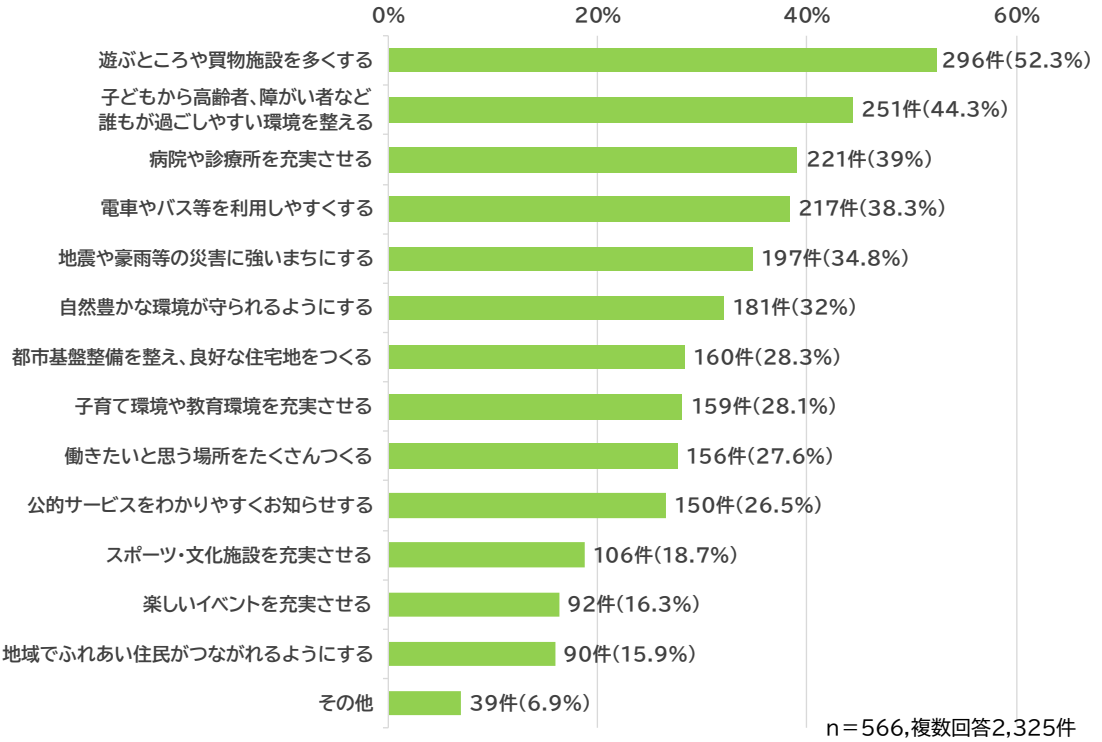
白岡市の課題についての設問では、多くの市民が駅前やまちなかの商業施設など、市内に楽しめる場所がないことが課題と捉えていることがわかります。



n＝566,複数回答2,422件

<今後力を入れるべきまちづくり>

今後力を入れるべきまちづくりについての設問では、多くの市民が遊ぶところや買物施設の誘致、子供から高齢者、障がい者など誰もが過ごしやすい環境を望んでいることがわかります。



n＝566,複数回答2,325件

第３章

まちづくりの課題

１．基本的課題
２．分野別課題

第3章　まちづくりの課題

1．基本的課題

本市の今後のまちづくりの基本的課題として、以下の点があげられます。

1. 将来的な人口減少を踏まえたコンパクトなまちづくり

本市の人口は、令和７年（2025 年）をピークに減少傾向へ転じる見込みです。このため、将来の人口減少に対応した都市機能の集積によるコンパクトなまちづくりが必要となっています。

2. 世代に応じた生活利便性の向上

10 代後半から 20 代は転出超過であり、大学進学や就職を契機とした市外への転出が見受けられます。一方で子育て世代である 30 代から 40 代は転入が転出を上回る傾向となっています。このため、若者に魅力的な働く場や都市機能の確保、都市景観の形成とともに、新規の転入者となっている子育て世代などの生活利便性の向上のほか、高齢者世帯の外出や日常生活を支えるまちづくりが必要となっています。

また、あらゆる世代が利用しやすいユニバーサルデザインの考え方を基本としたまちづくりが必要となっています。

3. 公民連携・官民ストックの有効活用による地域活性化

将来的な人口減少により歳入の大幅な伸びが期待できない中、新たな都市基盤の整備や公共施設の維持が困難になることが予想されます。また、人口減少や少子高齢化が進むことにより、自治会など地域活動の担い手となるコミュニティの維持が困難になることが予測されます。

このため、公共施設や公的不動産、空き家などの官民ストックを有効活用するとともに、この官民ストックを活用するための、新たなまちづくりの協働体制となるエリアマネジメントの実施など地域の価値を高めるまちづくりが求められます。

また、官民ストックの価値を高める上では、民間の資金やノウハウを活用した多様なサービスの検討が必要となっています。

2．分野別課題

■土地利用に係る課題

＜住居系土地利用＞

●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

人口減少が見込まれる中で、一定の人口密度を確保するため、「白岡市立地適正化計画」に位置付けられた居住誘導区域への居住促進が必要となっています。

●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

市街化調整区域の既存集落では、高齢化が進展しており、住環境の維持とともに、都市機能の集積する拠点や沿道サービス拠点とのアクセス性の確保が必要となっています。

●空き家等の既存ストックの有効活用

空き家が多く存在し、今後も増加が懸念されることから、空き家のリノベーションや流通の促進を図り、既存ストックの有効活用を図っていく必要があります。

＜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

白岡駅と新白岡駅周辺には、公的不動産や駐車場等の空き地が点在するなど、低未利用地が多く、都市のスポンジ化が懸念されます。低未利用地の有効活用により、地域価値や不動産価値を向上させることが必要となっています。

●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

市内の商店は、近年は微増しているものの、長期的には減少傾向にあります。このため、子育て世帯や高齢者などがアクセスしやすいように、市街地整備と一体となった商業環境の整備が必要となっています。

●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

本市では、白岡駅周辺を中心に商店街が広がっており、県道さいたま栗橋線沿いには商業施設が多く立地しています。一方、市街化調整区域では、商業・業務施設の集積は少ない状況にあります。このため、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が必要となっています。

＜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

白岡菖蒲インターチェンジ周辺では、その広域的な交通利便性に優れている立地特性を生かし、白岡西部産業団地、テクノパーク白岡、白岡物流センターなどが整備されています。引き続き、高速道路のインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道に、豊かな田園環境と調和した職住近接の産業基盤づくりを積極的に推進することが必要となっています。

＜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

市街化区域の農地として、平成 25 年（2013 年）から平成 27 年（2015 年）に生産緑地地区を 27 か所指定しています。生産緑地地区は、農業生産のみならず、市街化区域における防災、景観形成、環境保全、農業体験・学習の場など、多面的機能を有することから、市街地のインフラとして、保全・活用が必要となっています。

●市街化調整区域の優良農地の維持・保全

公共施設や住宅地等への転用によって全般的に農地が減少傾向にあります。農産物の生産とともに、保水・遊水機能や本市の緑豊かな景観等を支える農地については、集約化や生産性の高い新たな農業等への取組を進め、良好な状態で維持・保全することが必要となっています。

■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

都市計画道路の整備により、市内の道路ネットワークの構築を推進しています。白岡駅に向かう東西方向の骨格軸として重要性が高い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が必要となっています。

●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

主要な公共施設を結ぶ交通網の充実や、広域的なネットワークの形成などを図るため、幹線道路の整備を行うとともに、市民の生活に密着した道路の整備を実施してきました。引き続き、広域的なネットワーク形成に向けた幹線道路等の整備や管理者の適正化とともに、生活道路の補修・更新による利便性や安全性の向上が必要となっています。

●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

将来の人口減少に対応した都市機能の集積によるコンパクト・プラス・ネットワークの形成に対応するため、都市構造を再構築していくことが重要となっています。このため、都市計画道路についても目指すべき都市構造に対応したものとするため、土地利用の動向等を踏まえた道路ネットワークや都市計画決定されたものの長期未整備となっている都市計画道路の見直しが必要となっています。

＜交通＞

●持続可能な公共交通ネットワークの構築

本市の路線バスは、４路線あり、市内全域を運行エリアとした地域公共交通サービスとしてオンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）が運行されています。

「白岡市立地適正化計画」では、白岡駅周辺及び新白岡駅周辺を拠点として、拠点間を公共交通で結ぶ都市構造の形成を目指すこととしているため、高齢者や子育て世代、学生などの生活利便性の向上と、市民ニーズに対応した適正かつ持続可能な公共交通サービスの実現を目指して、路線バス及び「のりあい交通」の利便性向上を図るとともに、「白岡市地域公共交通計画」に基づき、最適な公共交通ネットワークの構築を検討していく必要があります。

■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

市民の身近な公園として街区公園が多く整備されていますが、少子高齢化の進展や防災意識の向上などを踏まえ、公園施設のリニューアルやバリアフリー化、防災機能の強化などが求められます。また、市民参加による日常的な管理など、快適で愛される公園の維持が求められます。

●民間との連携による公園の魅力化の推進

総合運動公園や柴山沼などの都市公園が整備されており、市民の憩いやスポーツの場となっています。都市公園を新たな核として、地域コミュニティの活性化を図るため、公募設置管理制度（Park-PFI）などの活用による都市公園の整備・更新が必要となっています。

＜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

公共下水道の普及率、水洗化率は上昇傾向にあり、引き続き、市街化区域内の未整備地区の解消と、供用開始区域での水洗化の普及が必要となっています。

また、河川の水質浄化等に向け、下水道及び農業集落排水整備区域外での合併処理浄化槽への転換促進が必要となっています。

＜ごみ処理施設＞

●ごみ処理施設の適切な維持・更新

本市では、蓮田白岡衛生組合の蓮田白岡環境センターで、ごみの焼却や粗大ごみの処理、し尿処理に取り組んでいます。ごみ処理・し尿処理施設の適切な維持管理及び効率的かつ効果的な施設整備・更新を行っていく必要があります。

＜長寿命化＞

●インフラ施設・公共施設の長寿命化

本市のインフラ施設や公共施設は、人口増加が急速に進んだ昭和 40 年代から整備が進められたことから、現在は老朽化が進んでいる施設があり、個別施設の長寿命化計画や維持管理計画の策定による計画的な維持修繕、更新が必要となっています。

■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

市内には、市直下型地震が発生した場合などに、建物倒壊の可能性がある地域が既存集落等に存在していることから、避難場所等の確保や建築物・ライフラインの耐震化等による災害に強いまちづくりが必要となっています。

＜風水害＞

●多発する集中豪雨等に対する治水対策の強化

利根川が想定最大規模の降雨により氾濫した場合には、人口密度が高いエリアを含む西地区の一部では３ｍから５ｍの浸水深になると予想されています。このため、河川・用排水路・湖沼の適正な維持管理、雨水排水施設の整備、農地の保全など、計画的な治水対策に取り組むことが必要となっています。

＜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

近隣市と比較して犯罪率は低く、交通事故発生率は同程度となっていますが、今後、高齢化が進むことで、高齢者を狙う犯罪や交通弱者が増えることが懸念されます。このため、引き続き、防犯灯や交通安全施設の整備など、犯罪や交通事故が発生しにくいまちづくりが必要となっています。

■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

グリーンインフラの整備により、地球温暖化の緩和や浸水対策、生き物の生息・生育空間の提供など環境への効果とともに、市街地での集客や不動産価値の向上などが期待できます。

市内には農地のほか、自然の緑、屋敷林や神社仏閣等が残されており、都市 CO2 の吸収源や防災対策、良質な景観となる緑地空間として保全・活用することが必要となっています。

●緑の骨格を形成する河川等の水辺空間の保全・活用

市内を流れる元荒川や見沼代用水、柴山沼等は、良好な水辺空間となっており、都市に潤いを与える緑のネットワークや生物多様性が確保された水辺空間としての維持管理が必要となっています。

●都市としての魅力ある景観の形成

都市景観は、地域の歴史や市民の暮らしを反映し、都市の印象や雰囲気などを含めた良好な都市空間の要素となります。市では、白岡ニュータウンやパークシティ白岡などの良好な都市景観を形成しているエリアがあり、これらの街並み景観の保全とともに、都市として魅力を高める駅周辺の景観づくりが必要となっています。

●都市と自然・田園が共生する適正な景観の誘導

白岡菖蒲インターチェンジ周辺における開発に当たっては、周辺環境と調和した市の新たな玄関口にふさわしい景観の形成を図るため、「埼玉県景観条例」及び「埼玉県景観計画」に基づく、適正な景観の誘導が必要となっています。

第４章

まちの将来像・
まちづくりの基本方針

１．まちの将来像
２．将来都市構造
３．まちづくりの基本方針

第4章　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る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し、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、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」の実現を目指すため、都市の姿を分かりやすく示すものです。

都市機能が集積し、都市活動の中心となる地区を「都市核（核）」、市民や事業者が集い活動する場を「拠点」、また、人の移動や「都市核（核）」、「拠点」を結ぶ「都市軸（軸）」の３要素から構成します。

【都市核（核）】

人口密度や都市機能の集積状況を踏まえ、駅周辺に日常生活に必要な都市機能を集積する都市核を設定します。

（１） 中心核

白岡駅周辺地域を『中心核』として位置付け、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ります。

（２） 地域核

新白岡駅周辺地域を『地域核』として位置付け、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ります。

【拠点】

市全体の中で特徴的な機能を有し、市民や事業者が集うエリアを拠点として設定します。

（１） 産業拠点

白岡工業団地及び白岡西部産業団地周辺を『産業拠点』として位置付け、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ります。

（２） 交流拠点

柴山沼周辺、白岡市役所周辺、東武動物公園周辺を『交流拠点』として位置付け、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ります。

【都市軸（軸）】

核や拠点を相互に結び、連携していく上で骨格となる交通網等を都市軸として設定します。

（１） 広域交通軸（道路）　（鉄道）

首都圏中央連絡自動車道、東北縦貫自動車道及びＪＲ宇都宮線を都心や隣接する県との広域的な連携を担う『広域交通軸』として位置付けます。

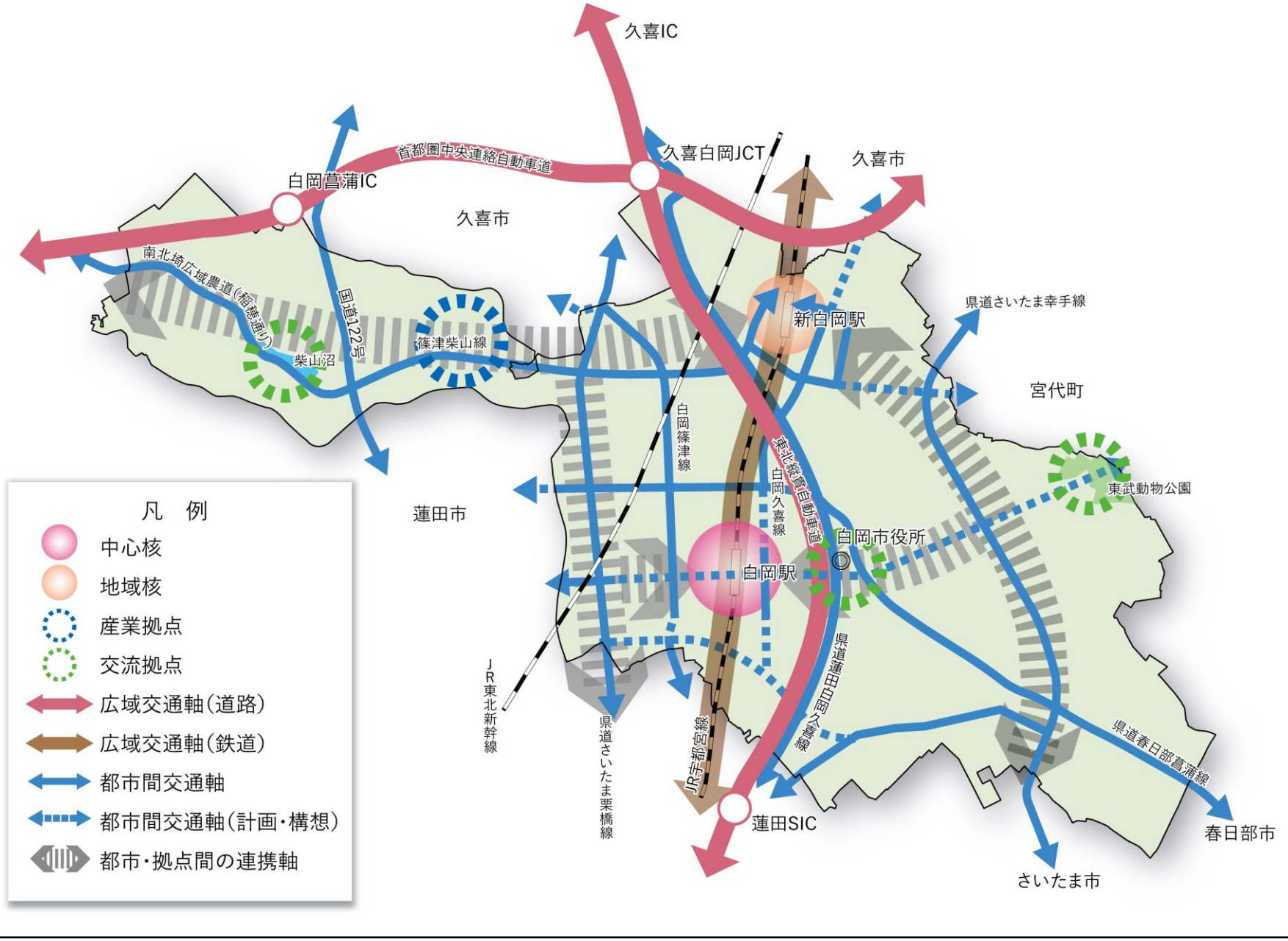
（２） 都市間交通軸　（計画・構想）

国道 122 号、県道さいたま栗橋線、県道春日部菖蒲線、県道蓮田白岡久喜線、県道さいたま幸手線、都市計画道路篠津柴山線、都市計画道路白岡篠津線及び都市計画道路白岡久喜線等を周辺都市や市内地域の連携を担う『都市間交通軸』として位置付けます。

計画・構想路線については、社会状況の変化や将来的な土地利用状況を踏まえて、位置付けや整備優先度を検証していきます。

（３） 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『都市・拠点間の連携軸』として位置付けます。


久喜IC
首都圏中央連絡自動車道
白岡菖蒲IC
久喜白岡JCT
久喜市
久喜市
南北埼広域農道（稲穂通り）
国道122号
篠津柴山線
柴山沼
新白岡駅
県道さいたま幸手線
宮代町
白岡篠津線
東武動物公園
蓮田市
白岡久喜線
白岡市役所
白岡駅
県道蓮田白岡久喜線
JR東北新幹線
県道さいたま栗橋線
JR宇都宮線
蓮田SIC
県道春日部菖蒲線
春日部市
さいたま市
凡　例
中心核
地域核
産業拠点
交流拠点
広域交通軸（道路）
広域交通軸（鉄道）
都市間交通軸
都市間交通軸（計画・構想）
都市・拠点間の連携軸

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。

また、「第６次白岡市総合振興計画」のまちづくりの基本理念である「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」の考え方のもと、まちづくりを進めていきます。

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

将来的に人口減少が進むと、人口密度の低下による生活に必要な施設の撤退や、駅周辺の市街地に空き地等が不規則に生じる都市のスポンジ化などが顕在化し、生活利便性や地域価値の低下などが懸念されます。

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

近年、地球温暖化や気候変動を起因とする風水害や、首都直下型地震をはじめとした大規模な地震など、自然災害のリスクが懸念されています。

また、暮らしの中においても、犯罪や交通事故などの危険を未然に防ぎ、安心して生活できる地域づくりが求められています。

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靭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

少子高齢化の進展などにより、子どもから高齢者、障がいのある方、Ｕ・Ｉ・Ｊターンの居住者など、誰もが快適に過ごしやすい環境を整えることが求められています。

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

成熟した社会において、人々の価値観やライフスタイルが多様化しています。特に、新型コロナウィルス感染症の感染拡大を契機として働き方が多様化するとともに、高齢化などにより、市民の居住地で生活する時間が増え、日常生活を営む身近な地域の価値が見直されてきています。

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

本市には、高速道路のインターチェンジから近いという広域的な交通利便性の高さがあります。一方で、市民からは、飲食店や商業施設が不足しており、買物や滞在できる場所が少ないという声が多くあります。

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

デジタル社会の進展や社会情勢の変化により、対応すべき地域課題が複雑化・多様化しています。一方で、厳しい財政状況や限られた人的資源の中で、行政だけで全ての課題にきめ細やかに対応することが難しい状況になっています。

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。

第５章

分野別方針

１．土地利用に関する方針
２．道路・交通に関する方針
３．都市施設等に関する方針
４．安心・安全に関する方針
５．自然環境・景観に関する方針

第5章　分野別方針

1．土地利用に関する方針

（1） 基本的な考え方

将来的な人口減少や少子高齢化が懸念される中で、人口密度の低下や空き地等が不規則に発生する都市のスポンジ化などにより、生活に必要な施設が撤退し、生活利便性や地域価値が低下することが懸念されます。

また、本市は、近隣市と比較して昼夜間人口比率が低い状況になっています。一方で、新型コロナウィルス感染症の感染拡大を契機として、働き方が多様化するとともに、高齢化などにより、市民の居住地で過ごす時間が増え、日常生活を営む身近な地域の価値が見直されてきています。

そのため、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） 基本方針

1）住宅系土地利用

【住宅地】

・住宅地については、原則として、新たな市街化区域の拡大は行わないこととし、現在の市街化区域内において、適正な人口密度が保たれるように、快適で利便性の高い住環境の形成を推進します。

・白岡駅東口周辺地区については、土地区画整理事業を積極的に推進していくことで、都市基盤を整備し、市内外から事業区域内への居住促進を図ります。

・白岡ニュータウンなどの民間開発や土地区画整理事業によって整備された住宅地は、地区計画制度の適切な運用、空き家の流通促進等により良好な居住環境の保全を図ります。

2）商業系土地利用

【商業・業務地】

●白岡駅周辺

・白岡駅周辺は、市の中心核として、駅前広場の整備や土地区画整理事業の推進などにより、駅周辺の安全性と利便性の向上を図り、地域経済や市民の日常生活を支える商業・業務地としての土地利用を推進します。

・駅前通りとなる都市計画道路白岡駅西口線及び白岡駅東口線沿道においては、商業振興施策と連携した店舗等の出店促進や歩行者空間の確保などにより、人々が滞在したくなる居心地の良い都市空間の形成を目指します。

●新白岡駅周辺

・新白岡駅周辺は、市の地域核として、都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線沿道を中心に地域住民の日常生活を支える商業・業務地としての土地利用を推進します。

・住民主体のエリアマネジメントの促進を図り、低未利用の公有地など官民の既存ストックを有効活用することで、駅周辺に人の流れやにぎわいを生む土地利用を推進します。

【沿道サービス型商業地（市街化区域）】

・県道さいたま栗橋線沿道については、広域的な交通利便性の良さを生かし、沿道サービス型の商業・業務地としての土地利用を推進します。

【沿道サービス誘導地（市街化調整区域）】

・県道春日部菖蒲線及び県道さいたま幸手線などの交通量が多い幹線道路沿道においては、地域住民の利便性の向上に資する沿道サービス施設などの立地誘導を目指します。

【沿道サービス・産業誘導地】

・国道 122 号沿道においては、白岡菖蒲インターチェンジの交通利便性を生かした産業系の土地利用や、地域住民の利便性の向上に資する沿道サービス施設などの立地誘導を目指します。

3）工業系土地利用

【工業地】

・白岡工業団地、白岡西部産業団地及びテクノパーク白岡地区などの既存の工業地については、本市の工業機能を担う地区として、操業環境の保全を図ります。

・久喜白岡ジャンクションの南側の東北縦貫自動車道と姫宮落川に挟まれた地域については、農地等の周辺環境に配慮しながら、工業系の土地利用を推進します。

4）新たな土地利用

【産業系土地利用誘導地】

●白岡中学校北側区域

・白岡中学校周辺の県道春日部菖蒲線北側区域については、広域的な交通利便性を生かし、住宅や教育などの周辺環境に配慮しつつ、土地区画整理事業等による市民の生活に資する産業系（工業、商業、農業など広義の産業系）の土地利用を推進します。

●白岡西部産業団地北側地区

・白岡西部産業団地北側地区については、広域的な交通利便性を生かし、既存工業団地とのつながりや農地等の周辺環境との調和に配慮しながら、土地区画整理事業等による産業系の土地利用を推進します。

【次世代型農業・産業系土地利用誘導地】

●篠津北東部地区

・都市計画道路篠津柴山線と白岡篠津線が交差する篠津北東部地区については、土地改良事業により、生産性の高い次世代型の農業系土地利用を図ります。また、広域的な交通利便性を生かし、農地や周辺環境に配慮しつつ、産業系の土地利用を推進します。

【複合的土地利用誘導地】

●白岡中学校南側区域

・白岡中学校周辺の県道春日部菖蒲線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。

5）交流系土地利用

【交流・レクリエーション地】

●柴山沼周辺

・柴山沼周辺については、観光資源としての柴山沼を生かし、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を検討します。

●白岡市役所周辺

・白岡市役所周辺は、文化、健康、福祉に係る公共施設、スポーツや憩いの場となる公園が整備されていることから、既存施設を有効活用し、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を推進します。

●東武動物公園周辺

・東武動物公園周辺については、都市計画道路白岡宮代線の延伸計画の検討と合わせて、東武動物公園の集客力を生かし、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような沿道の土地利用を検討します。

6）農住系土地利用

【農用地】

・市街化調整区域にある優良農地は、今後も生産性の高い農地として保全を図ります。また、生産性の高い次世代型の農業系土地利用などにより、農地の活用・保全を図ります。

・農地は、農産物の生産とともに、水害を防止する保水・遊水機能や景観形成など多面的な機能を有していることから、農地の集約化などにより保全を図ります。

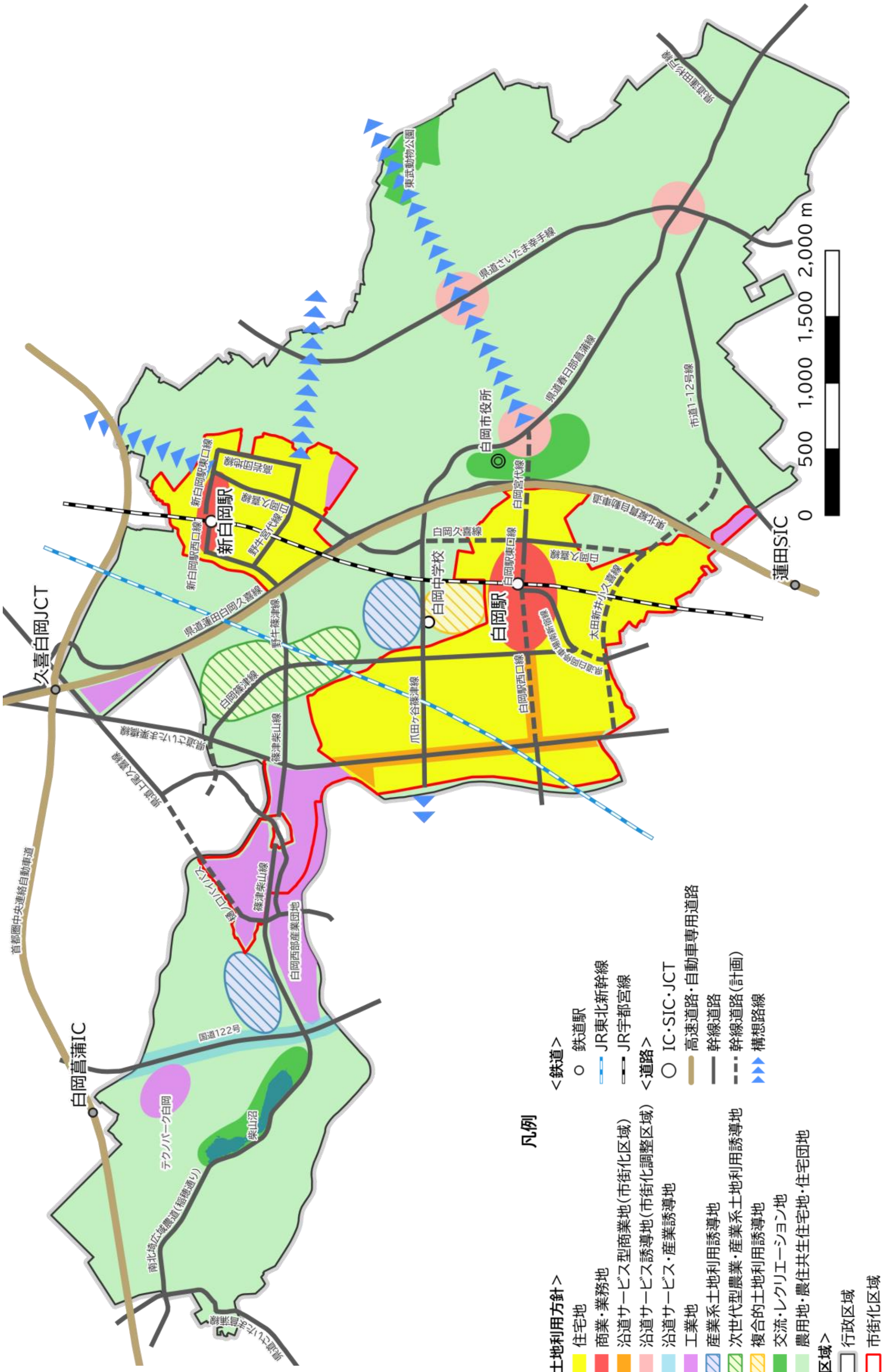
・地域農業の担い手による農業の６次産業化（農産物の飲食・加工施設の立地等）を推進し、地域の活性化に資する農地の活用を図ります。

【農住共生住宅地・住宅団地】

・市街化調整区域の既存の住宅と農地が共生する既存の集落区域及び既存の住宅団地では、公共交通の利便性向上や空き家等の既存ストックを地域資源として、地域の再生や地域コミュニティ維持、定住促進、観光振興等の取組に活用することにより、営農環境やゆとりある良好な居住環境の保全を図ります。

・市街化調整区域内の既存集落において、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、集落を維持する方策について検討します。

＜土地利用の方針図＞


凡例
＜土地利用方針＞
住宅地
商業・業務地
沿道サービス型商業地(市街化区域)
沿道サービス誘導地(市街化調整区域)
沿道サービス・産業誘導地
工業地
産業系土地利用誘導地
次世代型農業・産業系土地利用誘導地
複合的土地利用誘導地
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
＜区域＞
行政区域
市街化区域
＜鉄道＞
鉄道駅
JR東北新幹線
JR宇都宮線
＜道路＞
IC・SIC・JCT
高速道路・自動車専用道路
幹線道路
幹線道路(計画)
構想路線
新白岡駅
白岡駅
白岡市役所
白岡中学校
久喜白岡JCT
白岡菖蒲IC
蓮田SIC
東武動物公園
県道さいたま幸手線
県道春日部菖蒲線
県道蓮田白岡久喜線
首都圏中央連絡自動車道
国道122号
テクノパーク白岡
柴山沼
白岡西部産業団地
0 500 1,000 1,500 2,000 m

２．道路・交通に関する方針

（１） 基本的な考え方

本市の道路網は、東北縦貫自動車道や県道さいたま栗橋線及び県道さいたま幸手線が南北に、また、首都圏中央連絡自動車道や県道春日部菖蒲線が東西に通っており、本市の道路の骨格を形成しています。

鉄道は、ＪＲ宇都宮線の白岡駅及び新白岡駅があり、白岡駅周辺は市内における中心核を、新白岡駅周辺は地域核を形成しています。

路線バスは、２社４路線が運行されています。また、高齢者や駅・バス停から離れた地域の居住者の生活利便性の向上を図るため、オンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）が市内全域で運行されています。

現在、白岡駅と市の東西地域を結ぶ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進めています。

将来の人口減少を見据えて、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、子どもから高齢者、障がいのある方など誰もが出歩きやすいまちづくりを推進します。

（２） 基本方針

１）都市交通基盤の整備

【都市の骨格となる幹線道路の整備】

・本市の中心核である白岡駅へ向かう東西方向の都市軸として、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。

・本市の中心核となる白岡駅周辺と地域核となる新白岡駅周辺を結ぶ都市計画道路白岡久喜線の新白岡駅周辺地域及び白岡駅東部中央土地区画整理事業区域内については、整備済の区間となっています。今後は、未整備区間の事業化を検討します。

・県道春日部菖蒲線の混雑緩和に向けた対策を促進します。

・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の都市計画道路の見直しを検討します。

・新たな開発に伴う交通量が周辺の幹線道路や生活道路に影響を及ぼさないよう指導、助言に努めます。

【構想路線の検討】

・都市計画道路白岡宮代線は、東北縦貫自動車道で分断されている東北道東側地域と白岡駅東口を連絡する重要な路線です。今後は、県道さいたま幸手線や宮代町方面へのアクセス向上を図るため、同路線の延伸について検討します。

・地域住民の生活を支える地域核となる新白岡駅周辺から宮代町方面や久喜市方面への幹線道路の整備について、近隣市町と意見交換を行いながら検討します。

・蓮田市において、本市と伊奈町を結ぶ（仮称）北部道路を構想していることから、都市計画道路爪田ヶ谷篠津線との接続について、蓮田市と調整を図ります。

【歩行者・自転車が安全・快適に通行できる道づくり】

・子どもから高齢者、障がいのある方など誰もが安全に移動できるように、快適な歩行者空間の確保に努めます。

・通勤・通学、買物、サイクリング等の自転車利用者が安全で快適に通行できる空間の確保に努めます。

・県道蓮田白岡久喜線の歩道整備を促進します。

【道路施設の適切な維持管理・更新】

・橋梁などの道路施設については、「橋梁長寿命化修繕計画」などに基づき、定期的な点検を行い、計画的な維持補修や適切な更新を図ります。

・市内外を結ぶ幹線道路については、適切な維持管理を図るため、関係機関と協議します。

2）公共交通の充実

【鉄道の利便性向上】

・ＪＲ宇都宮線沿線自治体で組織するＪＲ宇都宮線整備促進連絡協議会と連携して、鉄道利用者へのサービス維持や環境整備等について、鉄道事業者に要望していきます。

・埼玉高速鉄道の延伸について、沿線や近隣の７市で構成する地下鉄７号線建設誘致期成同盟会などを通じて、延伸誘致の促進を図っていきます。

・誰もが安全で便利に駅を利用できるよう、エレベーターの整備など白岡駅周辺及び新白岡駅周辺のバリアフリー化を推進します。

【地域公共交通の利便性向上】

・利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進するため、白岡駅及び新白岡駅と既存集落地等を結ぶ地域公共交通の利便性向上を図ります。

・地域住民の日常の移動手段として重要な路線バスは、地域ニーズに応じた路線の運行や運行本数の確保・維持について、バス事業者に要請していきます。

・高齢者や鉄道駅・バス停から離れた地域の居住者など、多様化する生活ニーズを考慮し、オンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）の運行内容の改善・充実に努めます。

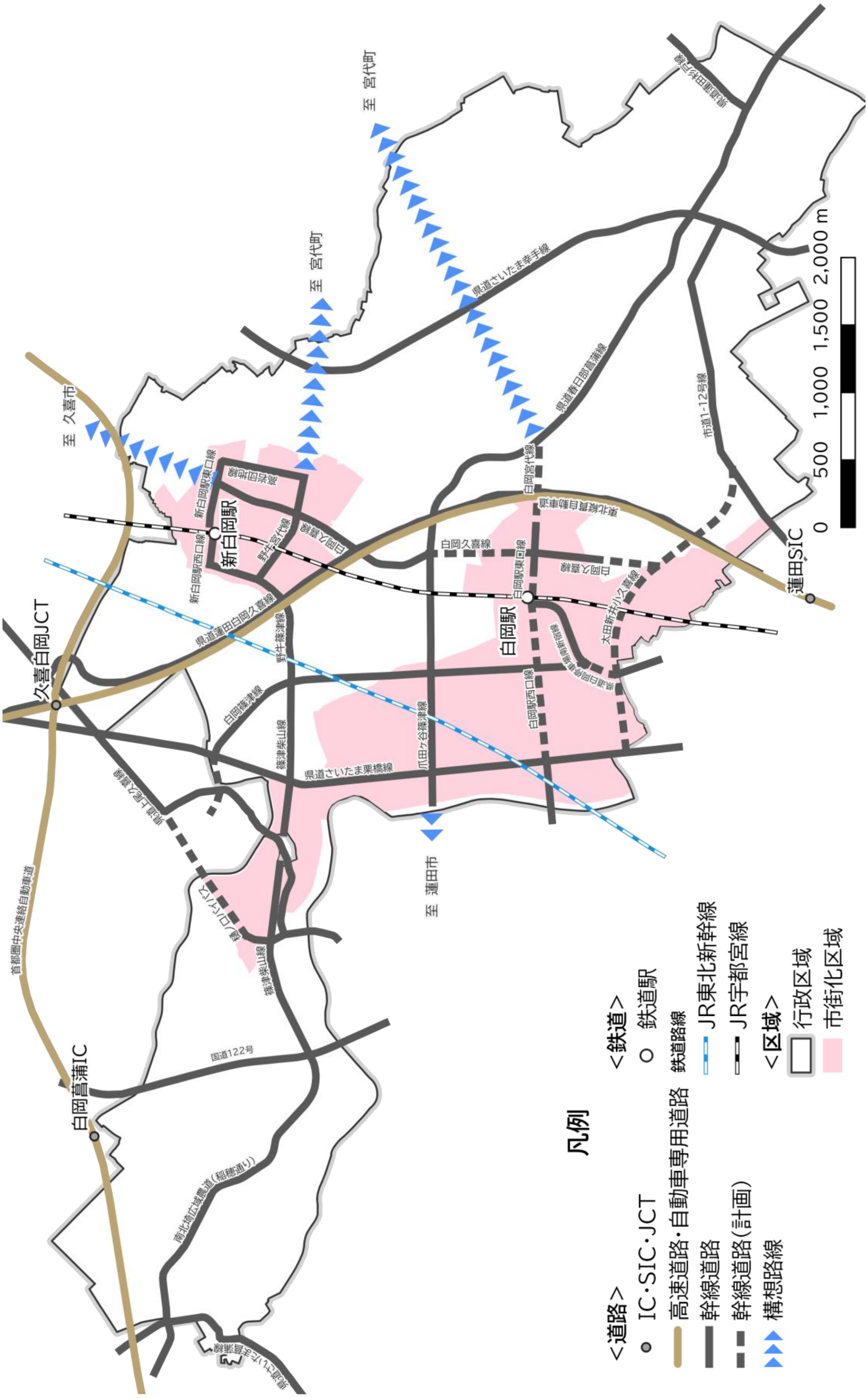
【新たな公共交通導入に向けた検討】

・住民の公共交通の利用状況やニーズを踏まえ、本市における持続可能な公共交通ネットワークの形成に向けて、ＡＩ（人工知能）を活用したオンデマンド型交通、自動運転技術などの次世代の公共交通サービス等、新技術の導入や活用の可能性を検討します。

＜白岡駅西口線＞

＜白岡宮代線＞

＜道路・交通の方針図＞



凡例
＜道路＞
IC・SIC・JCT
高速道路・自動車専用道路
幹線道路
幹線道路(計画)
構想路線
＜鉄道＞
鉄道駅
鉄道路線
JR東北新幹線
JR宇都宮線
＜区域＞
行政区域
市街化区域
0 500 1,000 1,500 2,000 m
新白岡駅
白岡駅
久喜白岡JCT
白岡菖蒲IC
蓮田SIC
至 宮代町
至 宮代町
至 久喜市
至 蓮田市
県道さいたま幸手線
県道春日部菖蒲線
県道蓮田白岡久喜線
県道さいたま栗橋線
首都圏中央連絡自動車道
国道122号
白岡久喜線
白岡駅東口線
白岡駅西口線
白岡宮代線
爪田ケ谷篠津線
篠津柴山線
野牛篠津線
白岡篠津線
市道1-12号線
新白岡駅東口線
新白岡駅西口線
野牛宮代線
太田新井上小久喜線
南北道広域農道(稲穂通り)

３．都市施設等に関する方針

（１） 基本的な考え方

社会の成熟化が進み、ライフスタイルの多様化やデジタル化などに対応した公共サービスの充実が求められている中、それらに対応した都市施設の整備、また、脱炭素社会や資源循環型社会を目指す環境負荷の小さな都市づくりが求められています。

本市では、都市施設のうち、道路、公園、下水道、ごみ処理施設を都市計画に定め、計画的に整備・更新しています。

公園は、市民のレクリエーションの場となる近隣公園や生活に身近な街区公園を整備しています。

下水道は、主に市街化区域内において、公共下水道の整備を進めています。ごみ処理施設については、蓮田白岡衛生組合により適切に維持・更新されています。

一方で、本市のインフラ施設や公共施設は、老朽化が進んでいる施設があり、市民の快適な生活環境を守るため、計画的な維持修繕・更新が必要になっています。

今後も、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。

（２） 基本方針

１）地域に親しまれる都市公園・緑地の整備

・新白岡地域内の未整備の街区公園の整備を進めるとともに、白岡駅東部中央土地区画整理事業の進捗に合わせて、街区公園の整備を進めます。少子高齢化や防災意識の向上などにより、公園に求められる機能も変化することから、地域住民の意見を聴きながら、公園整備を進めます。

・公園や緑地は、住民の健康づくりや交流の場としての役割を担っていることから、ユニバーサルデザインに配慮して、子どもから高齢者、障がいのある方など誰もが安全で快適に利用できるように整備・更新に努めます。

・交流拠点となる都市公園では、その魅力向上を図るため、公募設置管理制度（Ｐark－PFI）など公民連携による公園づくりを検討します。

・地元企業や地域団体による花壇の管理や除草、清掃などの管理作業を支援し、協働による公園の美化の推進を図ります。

2）下水道等の整備・更新

・快適な生活環境の確保と市街地の排水機能の強化を図るため、「白岡市生活排水処理基本計画」に基づき、公共下水道事業認可区域の整備を進め、市街化区域内の未整備地区の解消を図ります。

・豪雨等による浸水被害の軽減を図るため、雨水幹線等の計画的な整備を推進します。

・農業集落排水事業の整備済区域（大山地域）については、公共下水道区域へ編入し、適切な維持管理を図ります。

3）ごみ処理施設の適切な維持・更新

・ごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設の長寿命化対策を行い、ごみの安定的な処理を進めるとともに、効率的な施設整備・更新やリサイクルの推進等により、地球環境への負荷の低減に努めます。

4）都市施設・公共施設等の計画的な維持・更新

・公園施設は、「白岡市公園施設長寿命化計画」に基づき、利用者が安心して公園を利用できるように、計画的に維持管理と更新を行います。

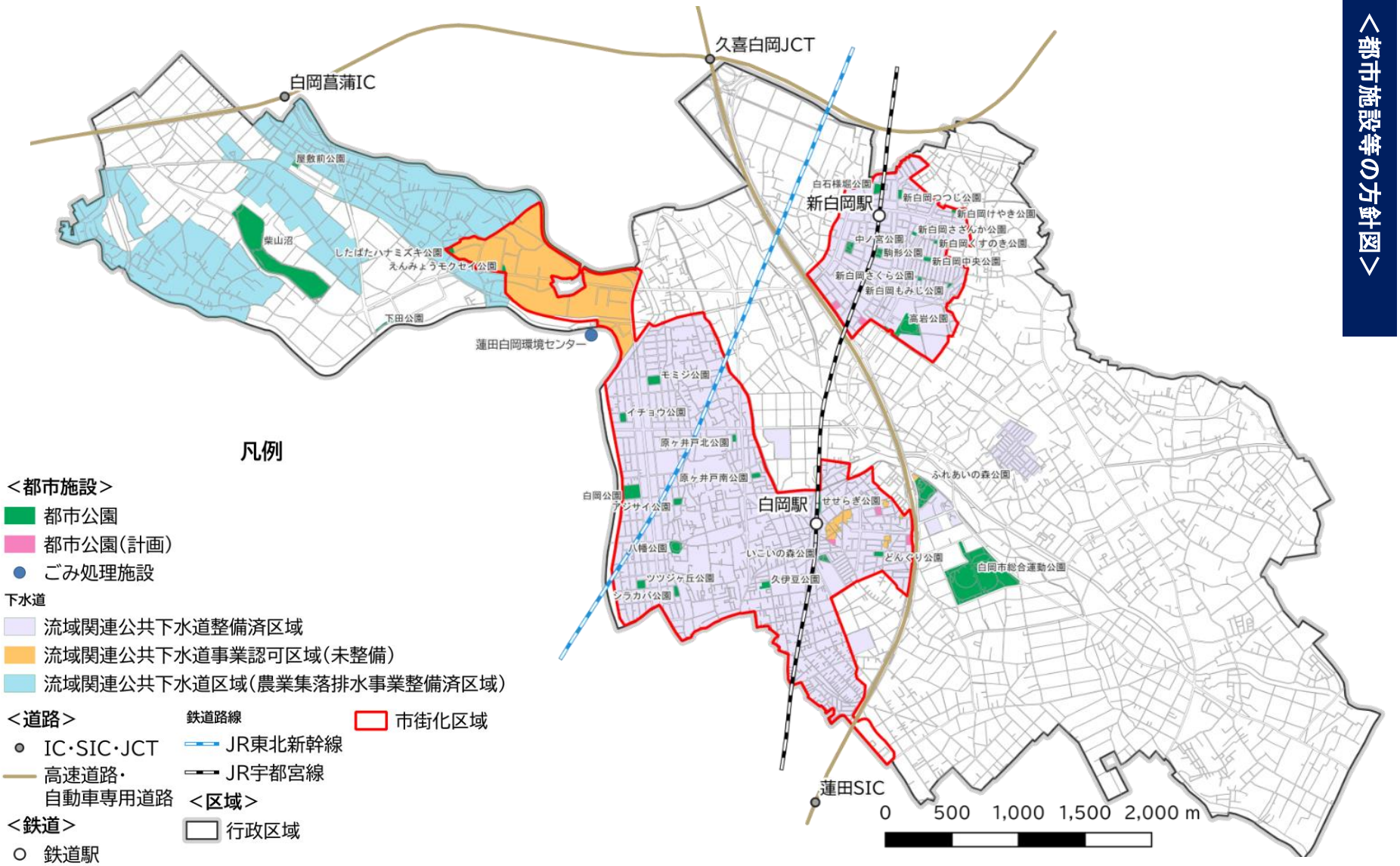
・公共下水道は、「白岡市下水道ストックマネジメント計画」に基づき、計画的に管路やポンプ場の点検・改築を行っていきます。

・将来的な人口減少を見据えて、公共施設の再編を検討し、最適で持続可能な公共施設の配置・有効活用に努めます。

・子どもから高齢者、障がいのある方など誰もが快適に過ごしやすい環境整備を図るため、公共施設のバリアフリー化などを推進していきます。

＜ふれあいの森公園＞

＜公共下水道工事の様子＞


久喜白岡JCT
白岡菖蒲IC
屋敷前公園
柴山沼
したばたハナミズキ公園
えんみょうモクセイ公園
下田公園
蓮田白岡環境センター
白石様堀公園
新白岡駅
新白岡つつじ公園
新白岡けやき公園
新白岡さざんか公園
中ノ宮公園
新白岡すのき公園
駒形公園
新白岡中央公園
新白岡さくら公園
新白岡もみじ公園
高岩公園
モミジ公園
イチョウ公園
原ヶ井戸北公園
原ヶ井戸南公園
白岡公園
アジサイ公園
白岡駅
せせらぎ公園
ふれあいの森公園
八幡公園
いこいの森公園
どんぐり公園
白岡市総合運動公園
ツツジヶ丘公園
久伊豆公園
シラカバ公園
蓮田SIC
0 500 1,000 1,500 2,000 m
凡例
＜都市施設＞
都市公園
都市公園(計画)
ごみ処理施設
下水道
流域関連公共下水道整備済区域
流域関連公共下水道事業認可区域(未整備)
流域関連公共下水道区域(農業集落排水事業整備済区域)
＜道路＞
IC・SIC・JCT
高速道路・自動車専用道路
＜鉄道＞
鉄道駅
鉄道路線
JR東北新幹線
JR宇都宮線
＜区域＞
行政区域
市街化区域

４．安心・安全に関する方針

（１） 基本的な考え方

近年、気候変動や地球温暖化の影響により、風水害などの自然災害が激甚化、頻発化しています。また、首都直下型地震をはじめ、大規模な地震の発生リスクが懸念されます。

さらに、防犯や交通安全等の日常の安心・安全についても、子どもや高齢者が被害となる犯罪や交通事故が発生しており、子どもから高齢者まで、安心して暮らせる生活環境の確保が求められます。

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」・「白岡市国土強靭化地域計画」と連携し、安全で強靭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。

（２） 基本方針

１）地震・火災等に対する都市の防災機能の強化

●市街地の防災機能の強化

・火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を持つ都市計画道路の整備を推進するとともに、緊急輸送道路等の災害に備えた道路ネットワークの構築を推進します。

・白岡駅東口周辺地区については、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。

・白岡駅西口周辺地区については、都市計画道路白岡駅西口線の整備に合わせて、防火・準防火地域や地区計画の指定を検討します。

●避難場所、避難所の確保

・今後整備・改修する公共施設については、避難場所、避難所としての機能を有する施設として整備を図るほか、民間施設との連携により、救援物資の配送拠点など、多面的な機能を有した防災拠点としての整備を検討します。

・震災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。

・広場・空き地・社寺境内等の有効利用、公園・緑地の整備推進、農地や河川の自然空間の保全により、身近な一時避難場所となるオープンスペースを確保します。

●自主防災組織の育成・強化

・地域における災害発生時の初動体制の強化を図るため、地域の自主防災組織の育成支援に努めるとともに、防災資機材の整備・充実に努めます。

2）風水害に対する都市の防災機能の強化

・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基盤整備と合わせた排水機能の強化を図ります。

・国・県との連携により、河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

・中川・綾瀬川流域改修促進期成同盟会等を通じて、国や県に継続的な要望活動を行い、河川改修や調整池等の整備を推進します。

3）防犯・交通安全対策の強化

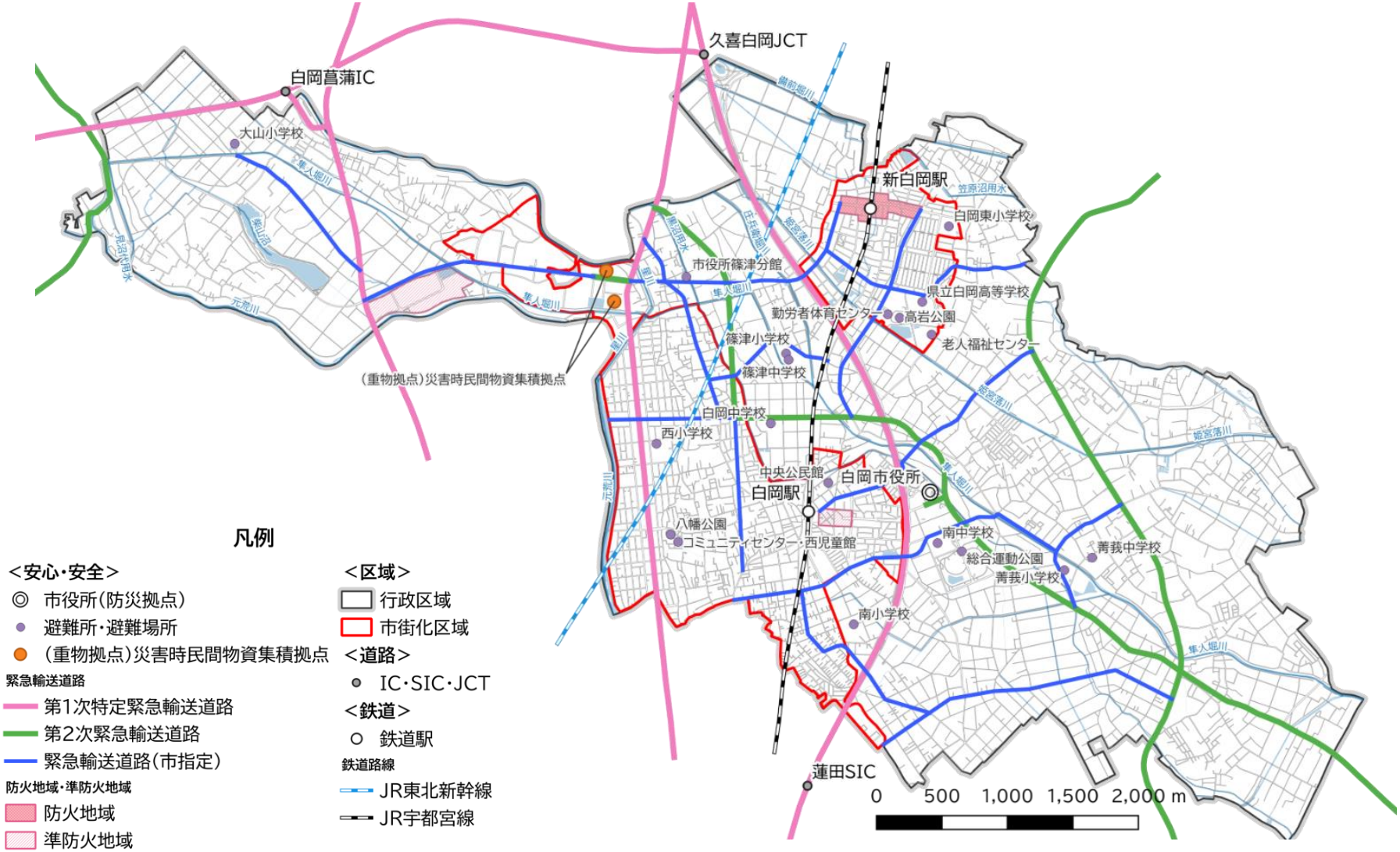
・地域における犯罪を未然に防止するため、道路、公園などにおいては、照明灯の設置や見通しの確保を図り、死角のないオープンな空間づくりに努めます。

・生活環境に影響を及ぼす管理が行き届かない空き家・空き地の発生を抑制するため、所有者による適正管理を促し、空き家等の流通促進等により利活用を図ります。

・歩行者の安全性を確保するため、交通安全施設等の整備により、交通危険箇所の改善を図ります。

<避難場所に指定された高岩公園>

<防災倉庫>


白岡菖蒲IC
久喜白岡JCT
大山小学校
新白岡駅
白岡東小学校
市役所篠津分館
県立白岡高等学校
勤労者体育センター
高岩公園
老人福祉センター
篠津小学校
篠津中学校
（重物拠点）災害時民間物資集積拠点
白岡中学校
西小学校
中央公民館
白岡市役所
白岡駅
八幡公園
コミュニティセンター・西児童館
南中学校
総合運動公園
菁莪中学校
菁莪小学校
南小学校
蓮田SIC
0 500 1,000 1,500 2,000 m
凡例
＜安心・安全＞
◎ 市役所（防災拠点）
● 避難所・避難場所
● （重物拠点）災害時民間物資集積拠点
緊急輸送道路
第1次特定緊急輸送道路
第2次緊急輸送道路
緊急輸送道路（市指定）
防火地域・準防火地域
防火地域
準防火地域
＜区域＞
行政区域
市街化区域
＜道路＞
IC・SIC・JCT
＜鉄道＞
鉄道駅
鉄道路線
JR東北新幹線
JR宇都宮線

５．自然環境・景観に関する方針

（１） 基本的な考え方

本市には、元荒川、見沼代用水、隼人堀川、柴山沼などの水辺の豊かな自然環境や、屋敷林、社寺林、里山などの樹林、また、水田、梨畑などの田園が織りなす様々な風景が広がっています。

これらの豊かな自然と風景は、私たちの日々の暮らしに潤いを与える快適な生活空間の形成に必要不可欠です。また、持続可能で魅力ある都市づくりを進めるためには、これらの自然環境を保全し、活用していくことが必要です。

居心地が良く、地域に愛着を持った暮らしを実現するためには、自然の風景とともに、都市景観に配慮した美しく潤いのある街並みの形成等により、精神的な豊かさを感じるまちづくりを行う必要があります。

今後は、こうした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。

（２） 基本方針

１）都市に潤いを与える良好な水辺空間の形成

・元荒川等の河川や柴山沼については、豊かな自然環境を生かして、多くの人々が余暇を楽しむことができる水辺空間の保全・活用を図ります。

・県が整備した「緑のヘルシーロード」や「水と緑のふれあいロード」と連携を図りながら、河川沿いの親水空間や公園・緑地等の活用を図ります。

２）グリーンインフラとしての豊かな緑の形成

・市街化区域内において公共空間や民間施設等を活用した緑化や公園の整備などを推進し、潤いや安らぎのある都市空間の形成を図ります。

・地域住民に親しまれている貴重な緑・樹木・樹林を、ふるさとの森、保存樹木及び保存樹林等に指定し、緑地の保存に努めます。

・市街化区域の都市農地は、生産緑地制度等により保全し、身近に緑が感じられる都市の緑地空間の確保を図ります。

3）魅力ある景観づくりの推進

・白岡駅及び新白岡駅の駅前空間では、市の玄関口として、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。

・産業系土地利用による産業基盤整備に当たっては、地区計画や「埼玉県景観計画」等に基づき、周辺環境と調和した景観形成が図られるよう適正な指導、助言に努めます。

・白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区及び宮山団地地区などの土地区画整理事業や民間開発により整備された良好な住宅地は、地区計画制度の適正な運用により良好な都市景観の維持・保全を図ります。

4）歴史的な景観資源の保全・活用

・「白岡市文化財保存活用地域計画」に基づき、神社仏閣や市の有形民俗文化財など歴史的な景観資源の保全・活用を図ります。

5）協働による緑地・景観の維持管理

・花と緑で彩られ、ごみのない美しい都市空間を創出すると同時に、地域コミュニティを活性化させる取組として、市民や各種団体による花いっぱい運動やごみゼロ・クリーン運動などを支援します。

＜水と緑のふれあいロード＞

＜ふるさとの森（ひこべえの森）＞

＜自然環境・景観の方針図＞

凡例
＜自然環境・景観＞
山林
水域(河川・用水・湖沼)
田・畑
生産緑地地区
ふるさとの森
緑のヘルシーロード
水と緑のふれあいロード
＜区域＞
行政区域
市街化区域
＜道路＞
IC・SIC・JCT
高速道路・自動車専用道路
＜鉄道＞
鉄道駅
鉄道路線
JR東北新幹線
JR宇都宮線
0 500 1,000 1,500 2,000 m
久喜白岡JCT
白岡菖蒲IC
新白岡駅
白岡駅
連田SIC
水と緑のふれあいロード
緑のヘルシーロード
白岡東地区ふるさとの森
八幡神社鎮ふるさとの森
彦兵衛下小笠原遺跡ふるさとの森(ひこべえの森)
笠原沼用水
黒沼用水
見沼代用水
隼人堀川
姫宮落川
星川
元荒川
柴山沼

第６章

地域別構想

１．地域区分
２．大山地域
３．篠津・西地域
４．白岡駅周辺地域
５．新白岡駅周辺地域
６．東北道東側地域

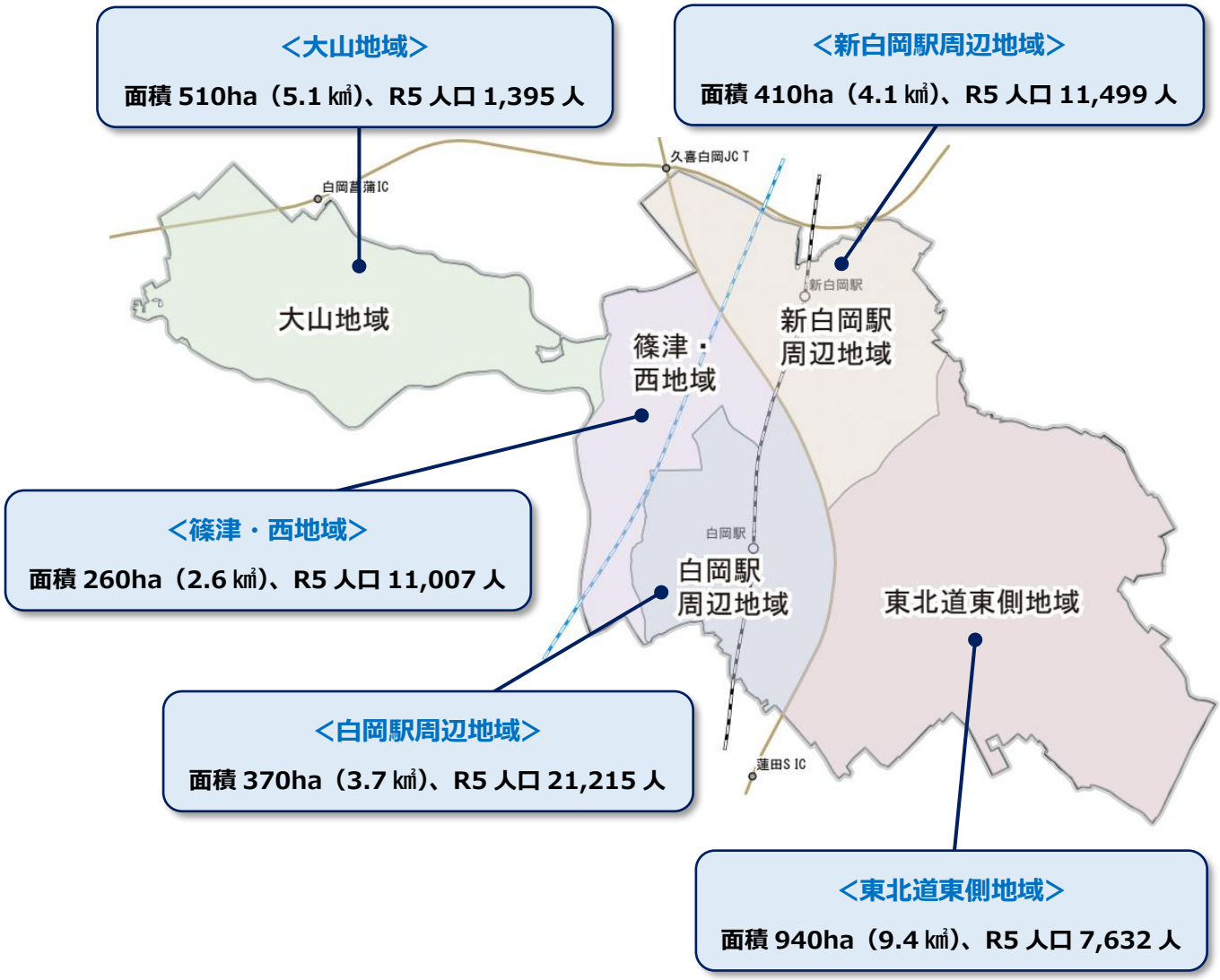
第6章　地域別構想

1．地域区分

地域別構想では、全体構想を踏まえ、市内各地域について、「地域の概要」「地域の現況」「地域の課題」「まちづくりの目標（地域の将来像）」「まちづくりの方針」を示します。

地域区分は、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）

２．大山地域

２－１．地域の概要

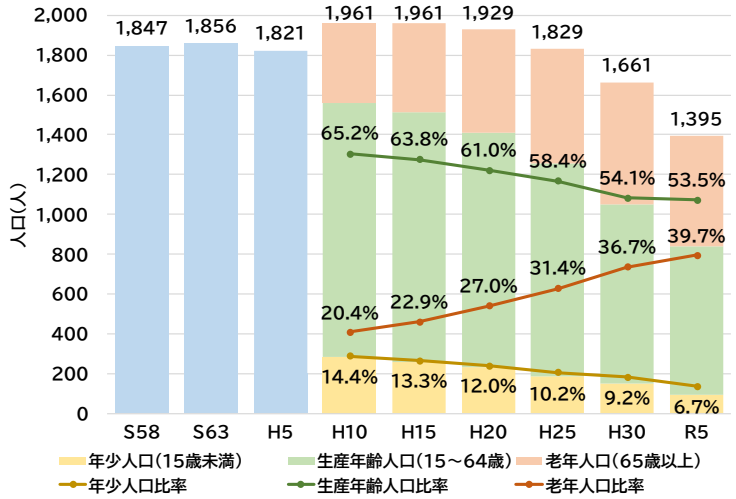
本地域は、本市の北西部に位置し、地域の大部分は、旧来からの農地及び集落地となっており、みどりの多い豊かな自然環境と田園風景が広がっています。地域の南側は蓮田市、北側は久喜市に接しています。

地域面積は約 510ha（5.1 ㎢）で、本市全域の約 21%を占めています。

２－２．地域の現況

人口

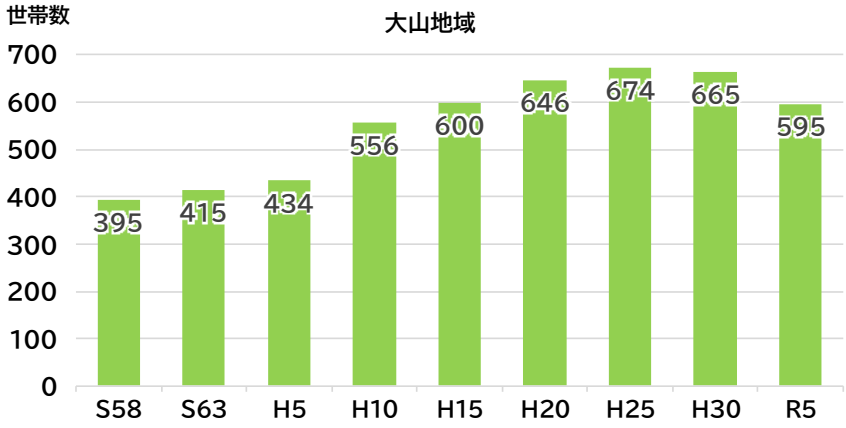
・総人口は、平成 15 年以降減少傾向に転じています。特に平成 30 年から令和 5 年までの 5 年間で約 16%の人口減少がみられます。年少人口比率、生産年齢人口比率はともに減少している一方、老年人口比率は増加しています。



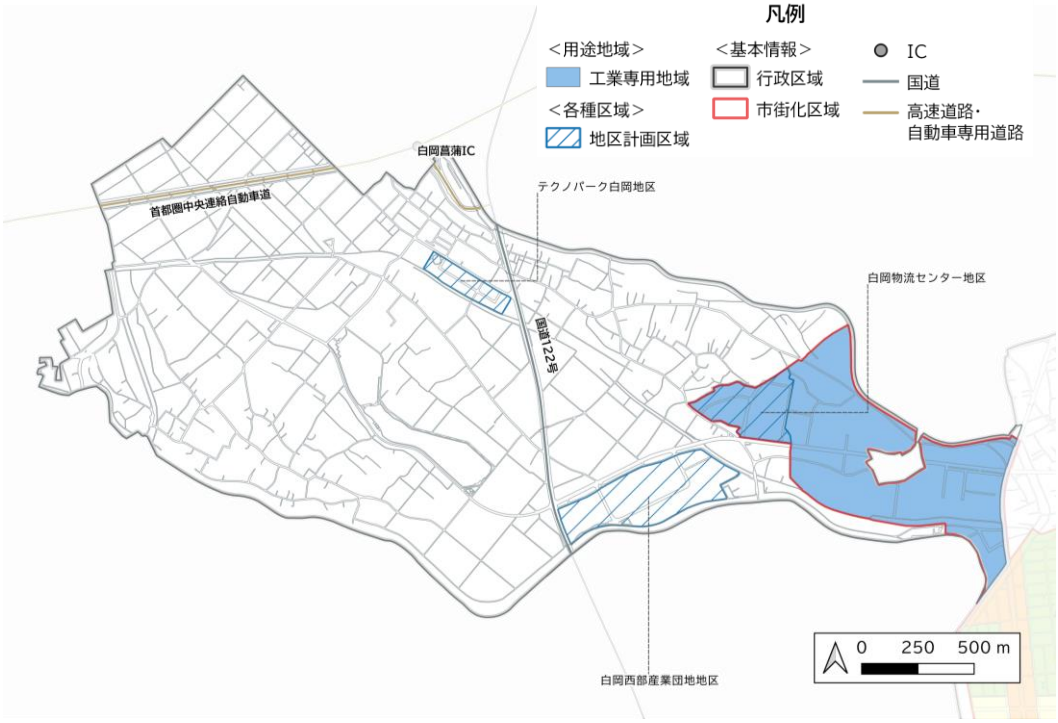
出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年 1 月 1 日時点）（埼玉県総務部統計課）

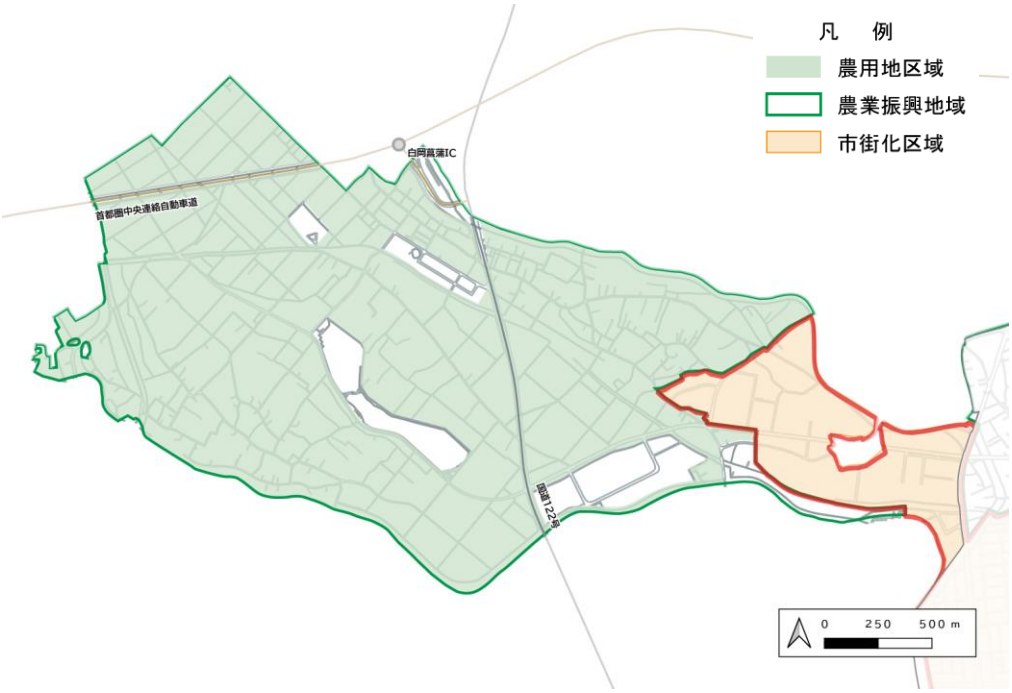
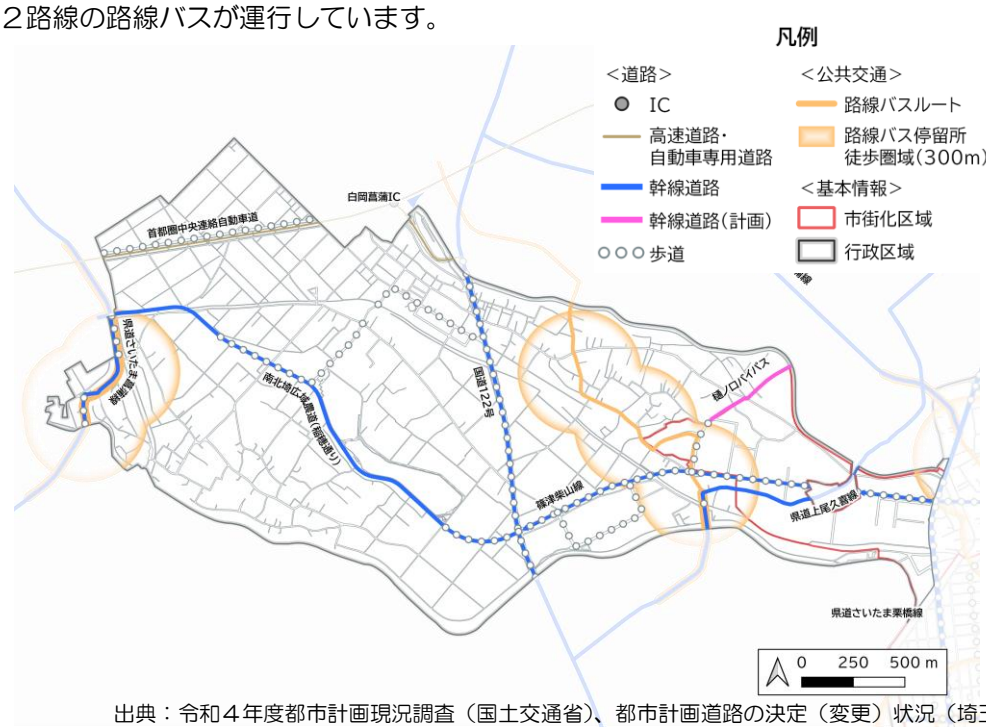
世帯数

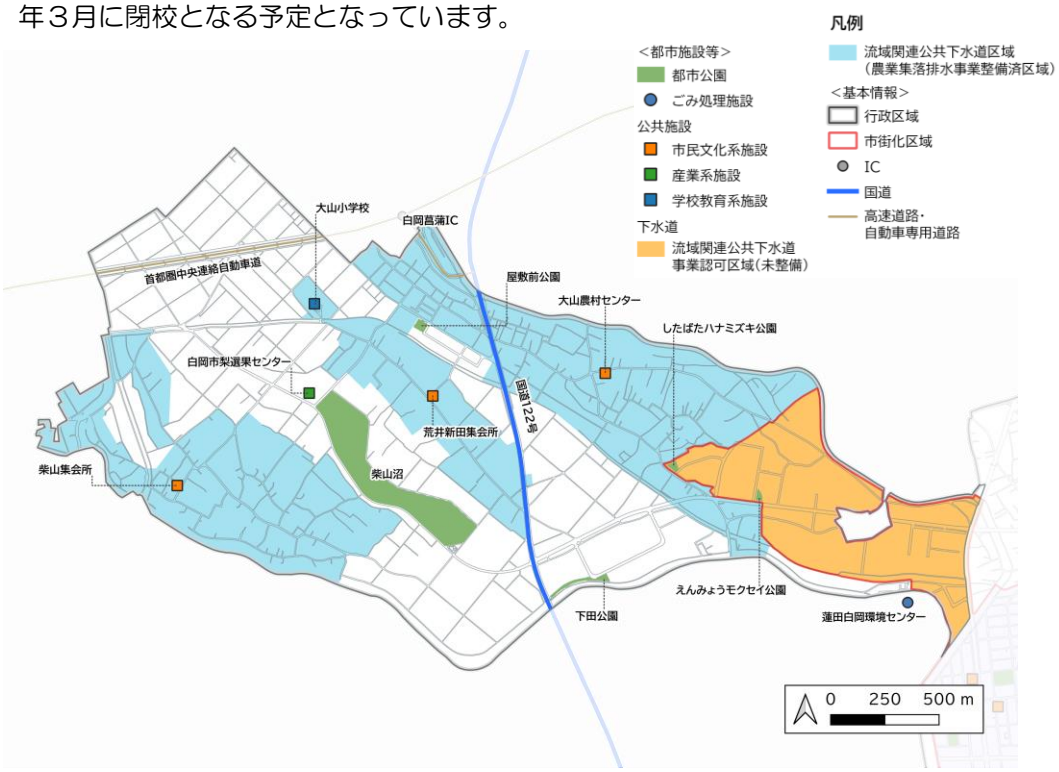
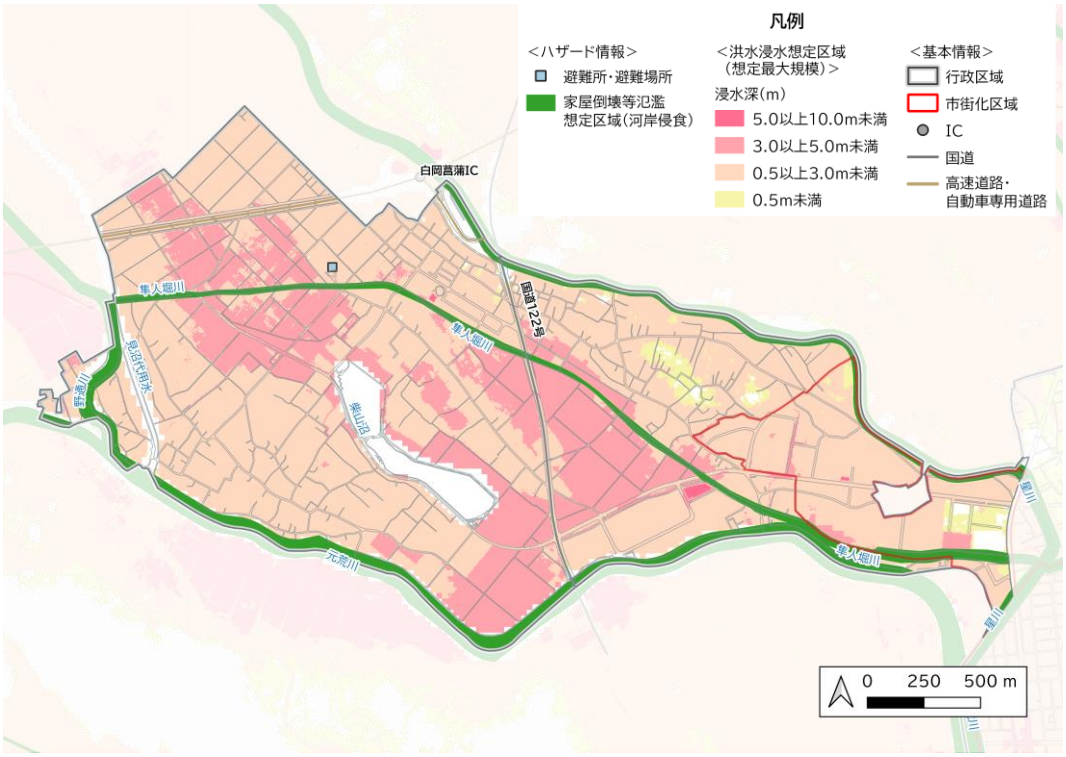
・世帯数は、平成 25 年以降減少傾向に転じています。特に平成 30 年から令和 5 年にかけては、約 11%の世帯数の減少があります。

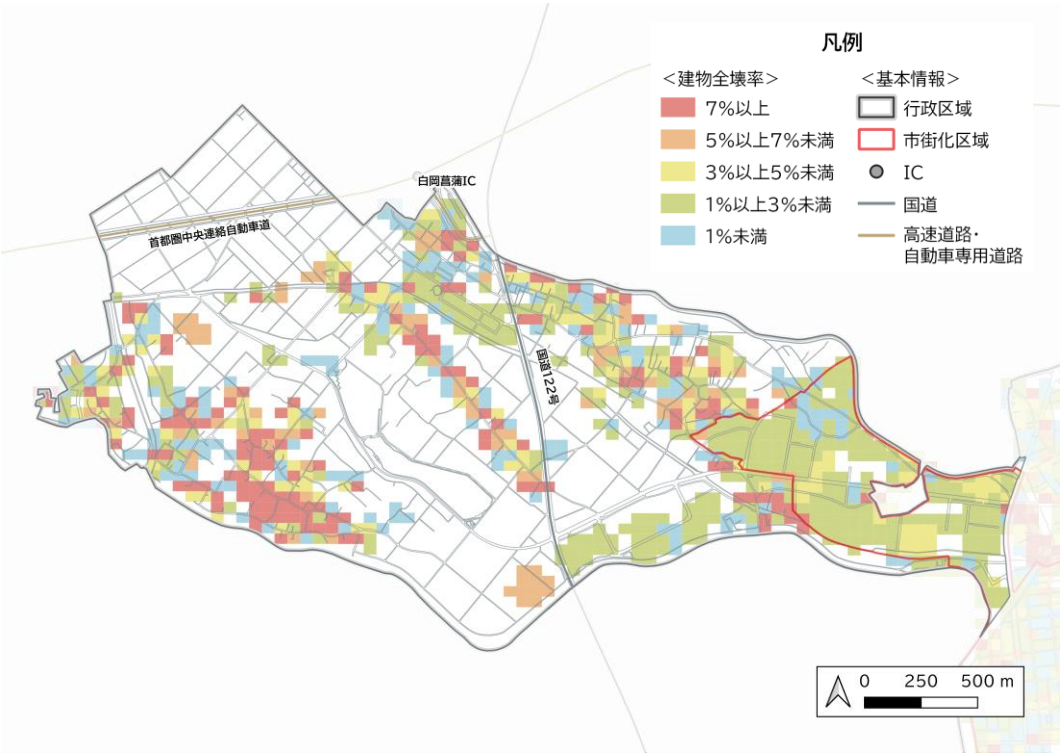
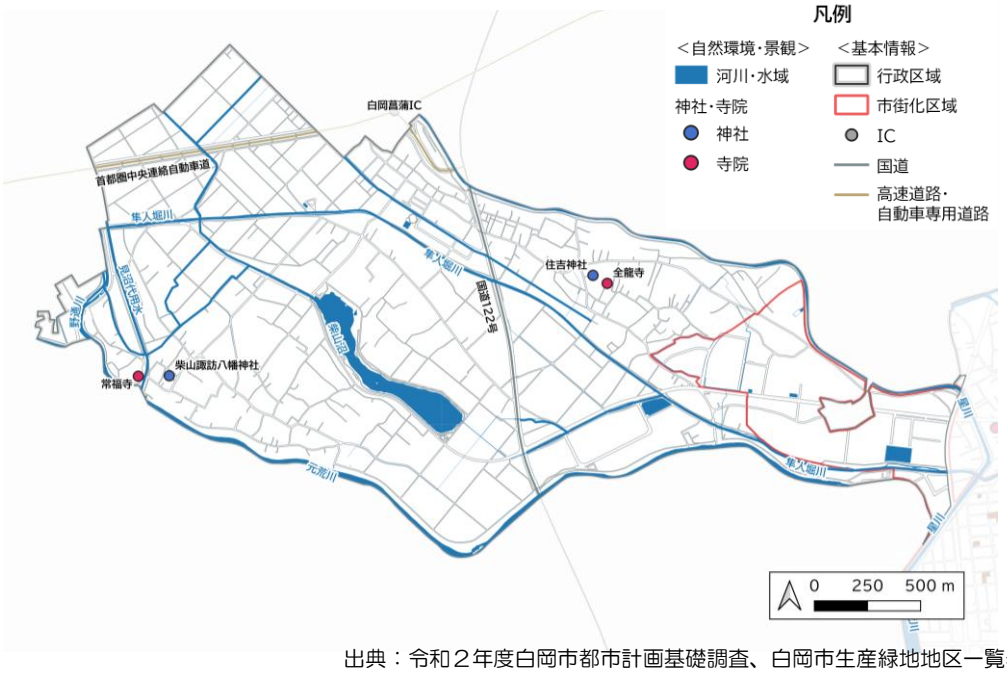


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年 1 月 1 日時点）（埼玉県総務部統計課）

土地利用	・農地が全体の 49.9%を占めており、既存集落ごとに住宅地が分布しています。地域の中心には、柴山沼があり、地域の東側には、工業用地が集積しています。 出典：令和２年度都市計画基礎調査
用途地域等	・約 89%が市街化調整区域であり、用途地域は工業専用地域が指定されています。テクノパーク白岡地区、白岡物流センター地区及び白岡西部産業団地地区において地区計画が定められています。  出典：白岡市都市計画図

農業振興地域	・市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、農業振興地域内の柴山沼や地区計画が指定されている地区等を除いた区域が農用地区域に指定されています。  出典：白岡市資料
道路・交通	・白岡菖蒲インターチェンジに隣接し、国道 122 号、県道さいたま菖蒲線、県道上尾久喜線、南北埼広域農道（稲穂通り）が通るなど広域的な交通利便性が高くなっています。また、都市計画道路篠津柴山線が整備され、本地域と新白岡駅方面を結んでいます。 ・２路線の路線バスが運行しています。  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	・柴山沼をはじめ都市公園が５か所、ごみ処理施設（蓮田白岡環境センター）が立地しています。また、地区の集会所等が３か所、小学校が１校ありますが、小学校は、令和７年３月に閉校となる予定となっています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画
水害	・元荒川、隼人堀川及び星川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、地域の大部分で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

建物全壊率	・柴山地域内において、全壊率７%以上の危険性のある箇所が多く分布しています。また、隼人堀川や元荒川などの河川沿いに建物全壊率の高い箇所が分布しています。  出典：白岡市地域の危険度マップ
自然環境・景観	・柴山沼や元荒川、隼人堀川などの河川があり、神社が２か所、寺院が２か所立地しています。 ・柴山沼は、埼玉県内で２番目に広い自然沼であり、平日、休日を問わず多くの釣り人が訪れています。また、多種多様な動植物が生息するなど良好な景観を有しています。  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、白岡市観光協会

２－３．地域の課題

人口	・急激な人口減少が進んでいることから、地域コミュニティを維持していく施策が必要 ・老年人口比率が高くなっていることから、高齢者世帯等の日常生活を支えるサービス機能や利便性の確保が必要
土地利用	・人口減少と高齢化により空き家等の発生が懸念されるため、既存集落での空き家等の管理・流通・利活用が必要 ・地域内に商業施設が不足しているため、国道 122 号沿道において、沿道サービス施設の立地誘導が必要 ・広域的な交通の利便性を生かした「産業拠点」の形成が必要 ・交流人口の増加を図るため、柴山沼周辺での「交流拠点」の形成が必要 ・農業従事者の高齢化や担い手不足により農地の保全が難しいため、農業生産法人等への農地の集積・集約化を促進していくことが必要
道路・交通	・県道上尾久喜線のバイパス機能を有する樋ノ口バイパスの早期整備が必要 ・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が必要 ・高齢化が進行しているため、自動車に依存しなくても生活できるように、地域公共交通の充実が必要
都市施設等	・地域活性化や交流人口の増加を図るため、都市公園としての柴山沼の魅力化が必要 ・大山小学校の跡利用を地域住民と検討することが必要 ・農業集落排水施設の適切な維持管理が必要 ・ごみ処理施設の老朽化に対応するため、適切な維持・更新が必要
安心・安全	・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 ・災害時の避難場所の確保が必要 ・河川改修を促進するとともに、保水・遊水機能を持つ農地の維持・保全が必要
自然環境・景観	・柴山沼や元荒川等の水辺空間の保全・活用による良好な景観形成が必要 ・白岡菖蒲インターチェンジ周辺の乱開発抑止により農村景観を保全することが必要

２－４．まちづくりの目標（地域の将来像）

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

本地域は、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。

２－５．まちづくりの方針

（１） 土地利用

・柴山沼周辺については、観光資源としての柴山沼を生かし、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を検討します。

・既存集落地では、空き家等の既存ストックを地域資源として、地域への定住促進や地域コミュニティの維持に向けた取組に活用することなどにより、営農環境やゆとりある居住環境の保全を図ります。

・国道 122 号沿道においては、白岡菖蒲インターチェンジの交通利便性を生かした産業系の土地利用や、地域住民の利便性の向上に資する沿道サービス施設の立地誘導を図ります。

・白岡西部産業団地及びテクノパーク白岡地区では、社会情勢の変化に応じて地区計画の見直しを図り、操業環境の保全を図ります。

・白岡工業団地内では、一部の地区で地区計画を定めていますが、その他の地区においても、企業や住民の要望などに応じて、防火・準防火地域や地区計画の指定を検討します。

・白岡西部産業団地北側地区については、広域的な交通利便性を生かし、既存工業団地とのつながりや農地等の周辺環境との調和に配慮しながら、土地区画整理事業等による産業系の土地利用を促進します。

・農地については、遊水・保水機能、景観形成など多面的な機能を有していることから、農業の担い手の育成や農業生産法人等への農地の集積・集約化、特産品の生産振興に資する施設及び関連施設の整備を促進していくことで、生産性の高い農地として維持・保全を図ります。

（2） 道路・交通

・久喜市方面へのアクセス性の向上を図る県道上尾久喜線のバイパス機能を有する樋ノ口バイパスの整備を促進します。

・多様な移動手段を確保するため、地域ニーズに応じた路線バスの運行や運行本数を維持するとともに、公共交通の利便性の向上に努めます。

・誰もが移動しやすい環境を整えるため、オンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）の利便性向上を図ります。

（3） 都市施設等

・柴山沼において、公園利用の規制緩和や公民連携により、地域活性化や交流を促進する公園の整備、活用を図ります。

・大山小学校の跡利用について、地域住民と協力・連携しながら検討を進めます。

・白岡工業団地における操業環境の保全を図るため、公共下水道の整備を進めます。また、農業集落排水整備区域を公共下水道区域へ編入し、適切な維持管理を図ります。

・ごみ処理施設の長寿命化対策を行います。

（4） 安心・安全

・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。

・民間施設等との協定などにより避難場所の確保等を図ります。

・国、県との連携により、元荒川や隼人堀川の河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

（5） 自然環境・景観

・柴山沼や元荒川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。

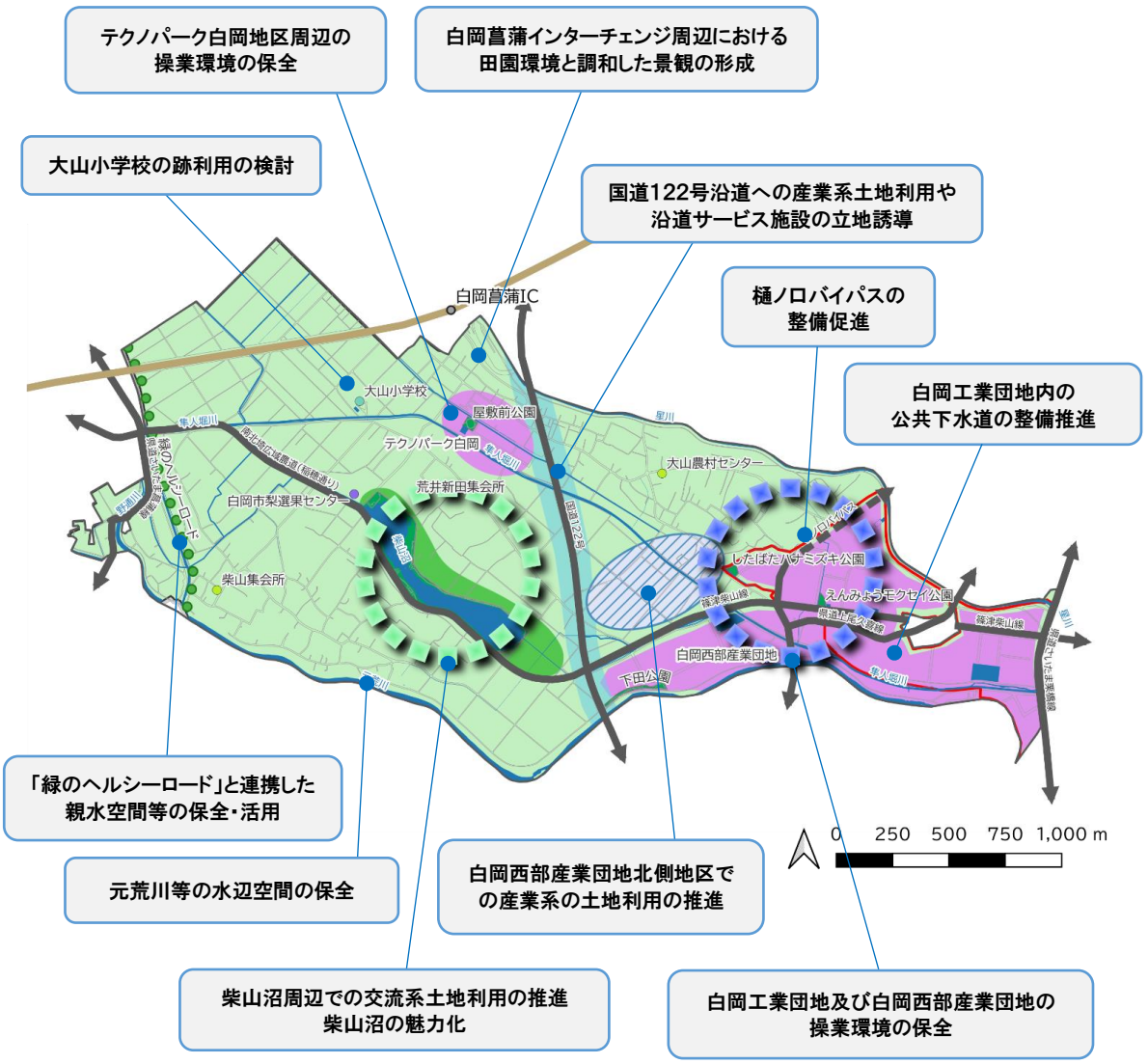
・「緑のヘルシーロード」と連携して、柴山沼等の親水空間等の活用を図ります。

・白岡菖蒲インターチェンジ周辺において乱開発を抑止し、田園環境と調和した景観の形成を図ります。

＜既存集落地＞

＜柴山沼＞

＜まちづくり方針図＞



凡例

＜核・拠点＞
- 中心核
- 地域核
- 交流拠点
- 産業拠点

＜土地利用方針＞
- 沿道サービス・産業誘導地
- 工業地
- 産業系土地利用誘導地
- 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

＜区域＞
- 行政区域

- 市街化区域

＜道路＞
- IC・SIC・JCT
- 高速道路・自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 緑のヘルシーロード

＜公共施設＞
- 集会所・公民館等
- 小・中学校
- 都市公園
- その他の公共公益施設

３．篠津・西地域

３－１．地域の概要

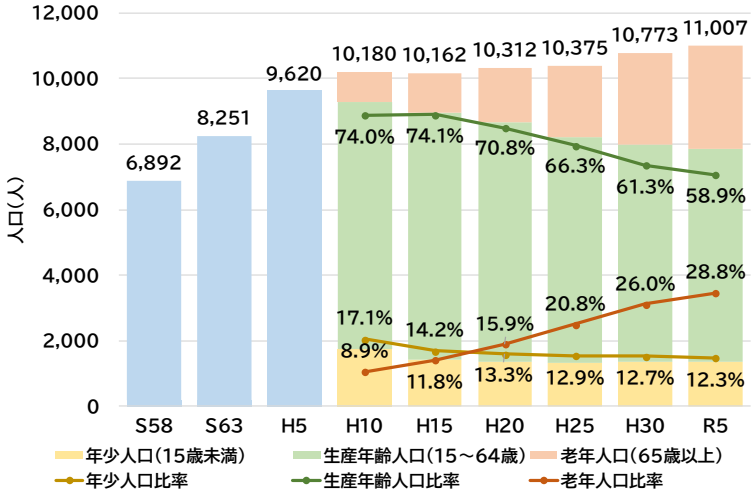
本地域は、本市の中央部に位置し、東側は河川や農地などみどり豊かな田園風景が広がり、西側は住宅地や商業地が形成されています。地域の西側、南側は蓮田市、北側は久喜市に接しています。

地域面積は約 260ha（2.6 ㎢）で、本市全域の約 11%を占めています。

３－２．地域の現況

人口

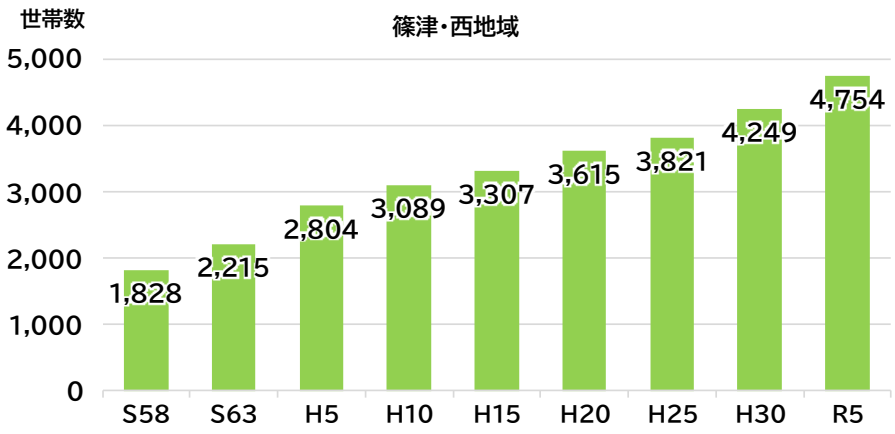
・平成 10 年（1998 年）以降、人口は横ばいでしたが、平成 25 年（2013 年）以降に再び、人口が増加しています。年少人口比率、生産年齢人口比率はともに減少している一方、老年人口比率は増加しています。



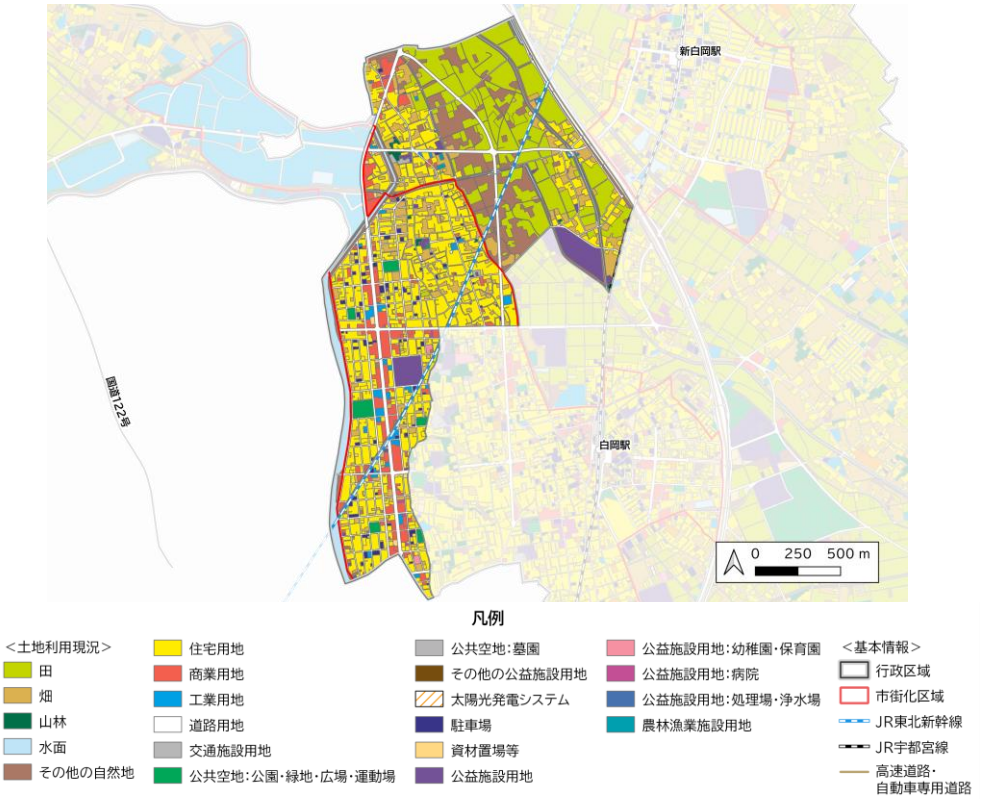
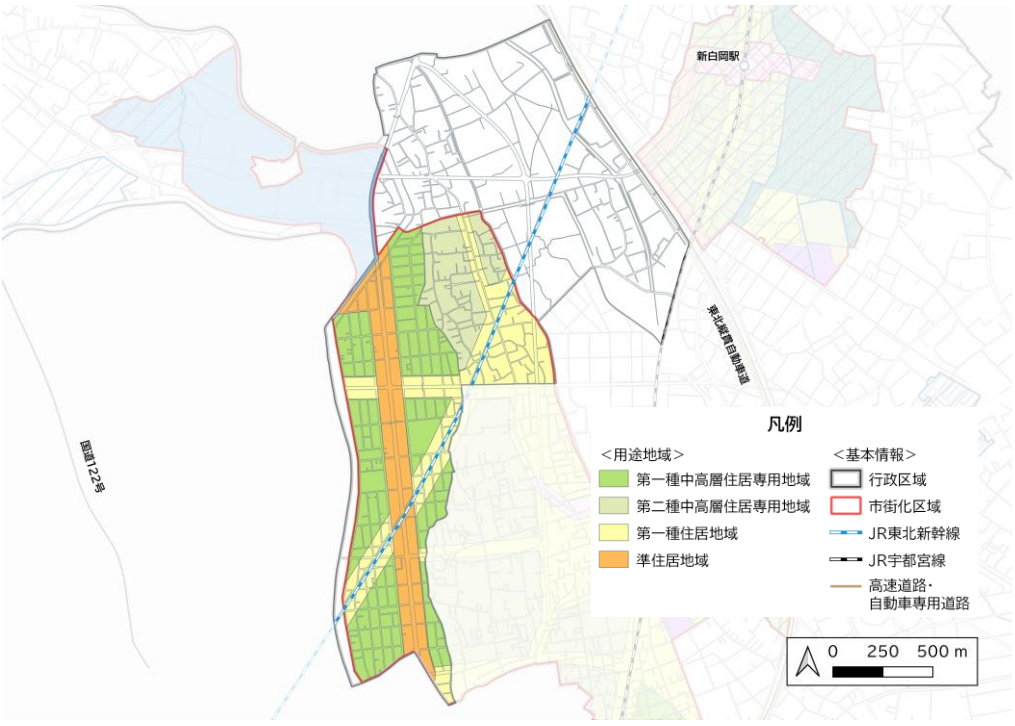
出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

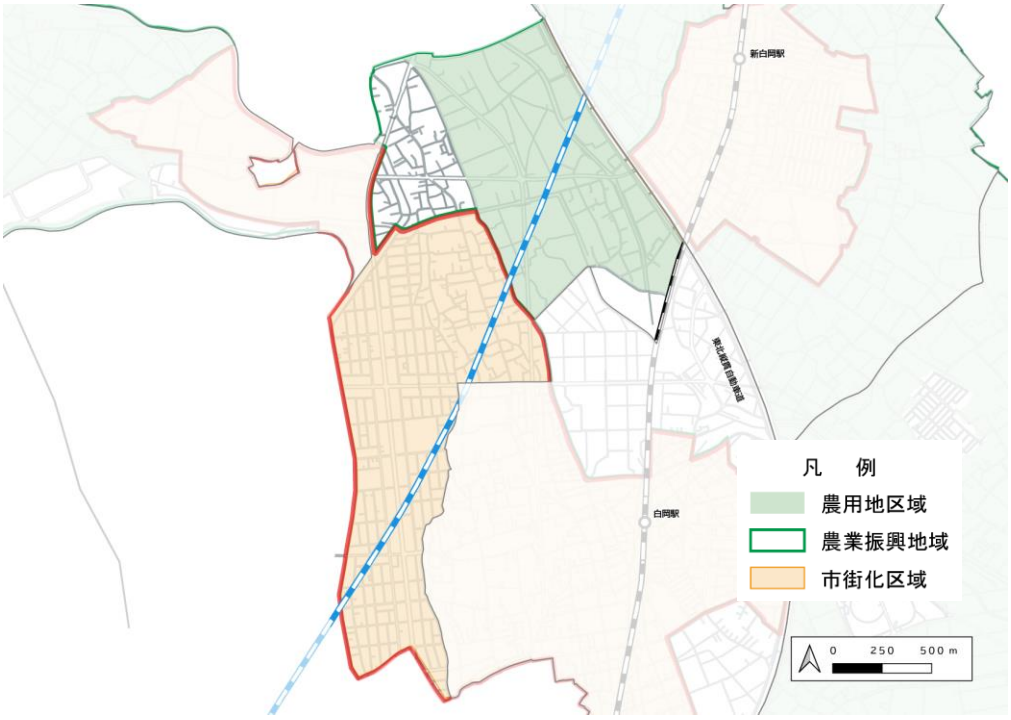
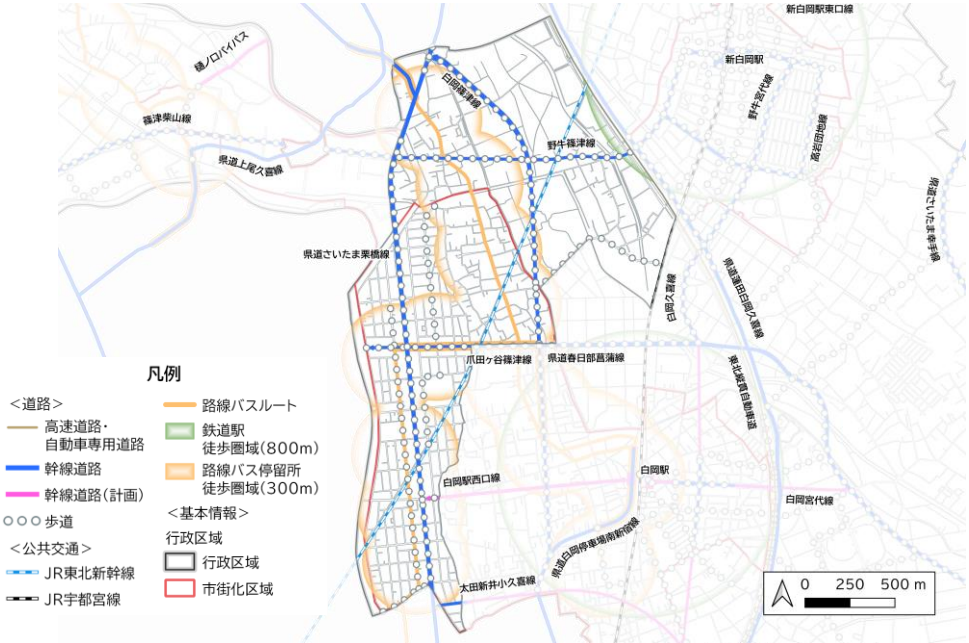
世帯数

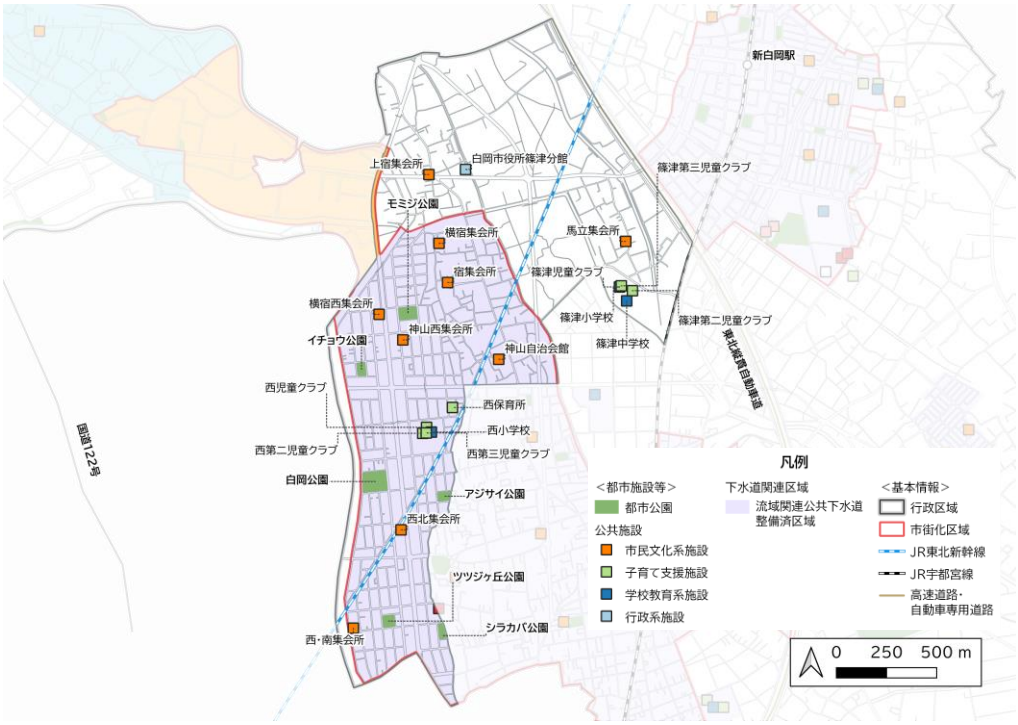
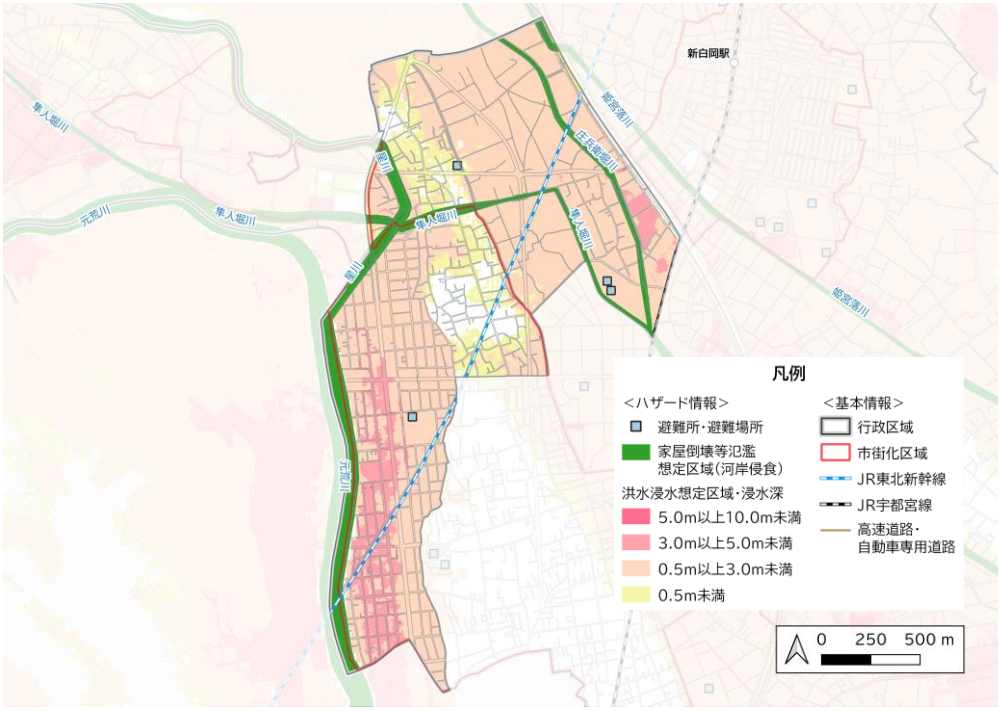
・世帯数は、これまで一貫して増加しており、平成 25 年（2013 年）以降は、10%以上の増加率となっています。令和５年（2023 年）は 4,754 世帯となっています。

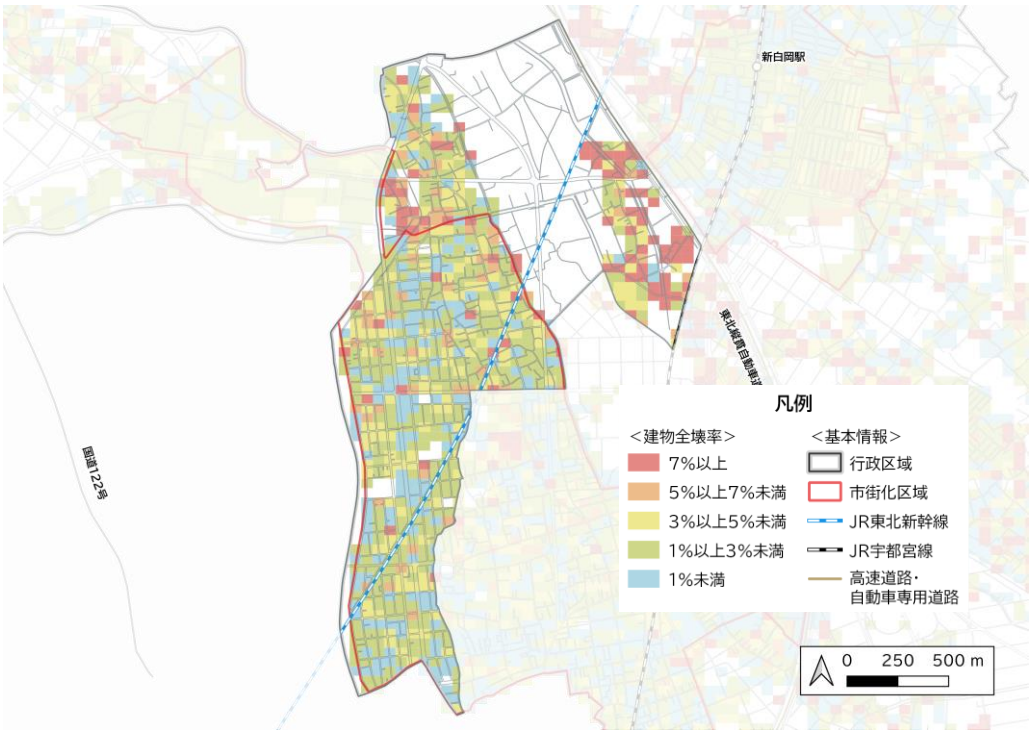
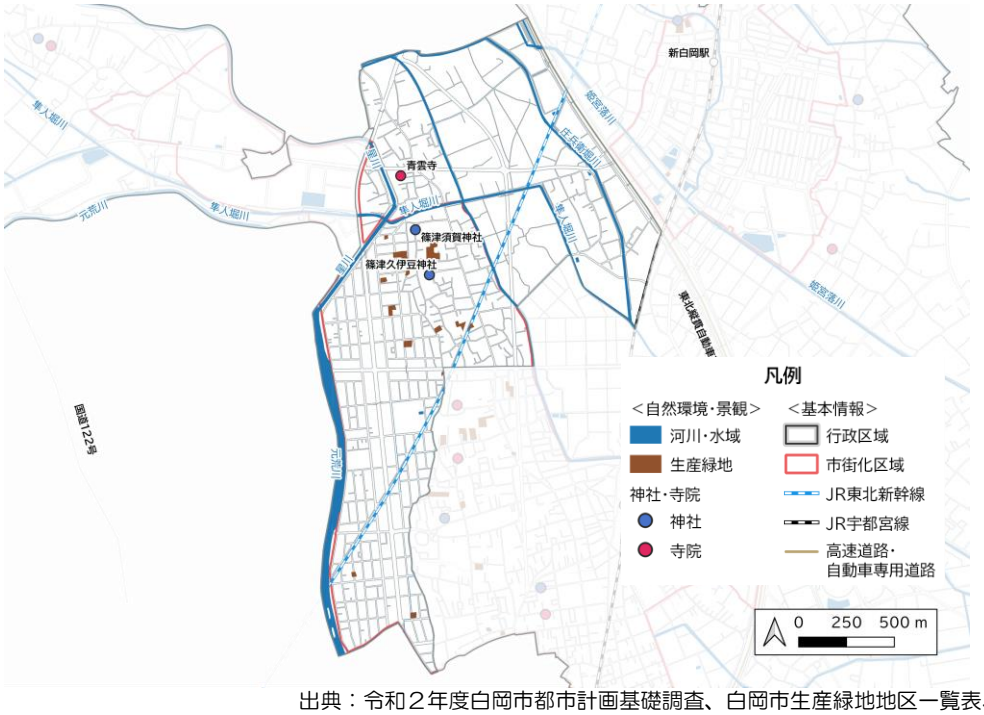


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

土地利用	・住宅用地が全体の 29.1%を占め、県道さいたま栗橋線沿道には商業地が集積しています。農地は、地域の東側に多く、26.9%を占めています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査
用途地域等	・約 53%が市街化調整区域であり、市街化区域の約 40%が第一種中高層住居専用地域となっています。  出典：白岡市都市計画図

農業振興地域	・市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、農業振興地域内のうち、黒沼用水の西側の既存集落を除いた区域は農用地区域に指定されています。  出典：白岡市資料
道路・交通	・県道さいたま栗橋線、県道春日部菖蒲線、都市計画道路篠津柴山線、野牛篠津線、白岡篠津線及び爪田ヶ谷篠津線が整備されており、近隣市や市の東西と結ばれ、交通利便性が高くなっています。幹線道路を中心に歩道が整備されています。 ・地域の西側や篠津地域には２路線のバス路線が運行し、白岡駅・蓮田駅と本地域を結んでいます。  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	・白岡公園をはじめ都市公園が６か所立地しています。また、地区の集会所等が９か所、保育所や児童クラブが７か所、小・中学校が３校、白岡市役所篠津分館が立地しています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画
水害	・元荒川、星川、隼人堀川、庄兵衛堀川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。地域の大部分で 0.5m 以上、住宅や商業施設が集積する西の一部で 3.0m 以上 5.0m未満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

建物全壊率	・庄兵衛堀川沿いにおいて全壊率が７%以上の箇所が多く分布しています。また、西地域や篠津地域において建物全壊の危険性がある箇所が広く分布しています。  出典：白岡市地域の危険度マップ
自然環境 ・景観	・元荒川や隼人堀川などの河川があり、元荒川や高台橋は、桜の名所となっています。神社が２か所、寺院が１か所立地しています。生産緑地地区は 2.0ha 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、白岡市観光協会

３－３．地域の課題

人口	・市街化区域内農地の宅地化が進み、子育て世帯の流入があり、西小学校の教室が不足するなど、人口増加に伴う公共施設等の整備が必要
土地利用	・市街化区域内において適正な人口密度が保たれるように、住環境の保全と利便性の向上が必要 ・都市計画道路篠津柴山線と白岡篠津線が交差する篠津北東部地区については、適正な土地利用の誘導が必要 ・県道さいたま栗橋線沿道への更なる商業施設の誘導が必要
道路・交通	・県道さいたま栗橋線の歩道の未整備区間の早期整備が必要 ・蓮田市で検討している（仮称）北部道路について、蓮田市との調整が必要 ・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が必要
都市施設等	・西地区における公園施設の適正な維持・更新が必要 ・篠津地区は、都市公園や広場が不足 ・学校施設等の老朽化への対応が必要
安心・安全	・地域の東側の既存集落地で、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 ・住宅等が集積する西地区の一部では、浸水リスクがあるため、避難場所へのルートや民間施設との協定による避難場所の確保が必要 ・河川改修を促進するとともに、保水・遊水機能を持つ農地の維持・保全などが必要
自然環境・景観	・元荒川の水辺空間の保全・活用による良好な景観形成が必要 ・元荒川や高台橋の桜など、良好な景観の保全が必要 ・保存樹林や保存樹木の維持・保全が必要 ・生産緑地地区の適正な保全が必要

３－４．まちづくりの目標（地域の将来像）

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

本地域は、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。

３－５．まちづくりの方針

（１） 土地利用

・市街化区域内において適正な人口密度が保たれるように、住環境の保全と利便性の向上により、居住誘導を図ります。
・都市計画道路篠津柴山線と白岡篠津線が交差する周辺の篠津北東部地区については、土地改良事業により、生産性の高い次世代型の農業系土地利用を図ります。また、農地や周辺環境に配慮しつつ、産業系の土地利用を推進します。
・県道さいたま栗橋線沿道については、広域的なアクセス性の良さを生かし、沿道サービス型の商業・業務地としての土地利用を推進します。

（２） 道路・交通

・白岡駅へのアクセス性向上を図るため、都市計画道路白岡駅西口線の整備を推進します。
・県道さいたま栗橋線の歩道の未整備区間の整備を促進します。
・蓮田市において、本市と伊奈町を結ぶ（仮称）北部道路を構想していることから、都市計画道路爪田ヶ谷篠津線との接続について、蓮田市と調整を図ります。
・多様な移動手段を確保するため、地域ニーズに応じた路線バスの運行や運行本数の維持に努めます。

（3） 都市施設等

・市民が安全・快適に都市公園を利用できるように、白岡公園などの都市公園について、公園施設の計画的な維持管理と更新を図ります。

・学校施設をはじめ公共施設の老朽化への対応を進めます。

（4） 安心・安全

・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。

・民間施設等との協定により、避難場所の確保を図ります。

・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。

・国、県との連携により、元荒川や隼人堀川の河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

・農地については、遊水・保水機能、景観形成など多面的な機能を有していることから維持・保全を図ります。

（5） 自然環境・景観

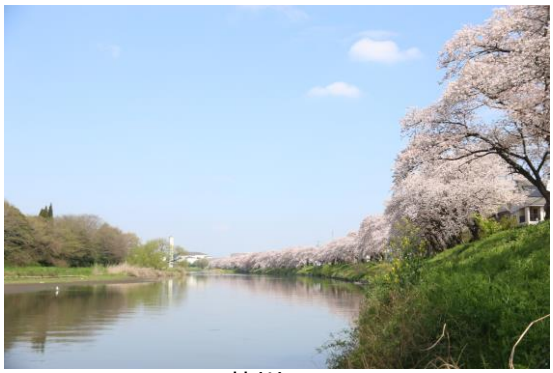
・元荒川、隼人堀川、黒沼用水等の水辺空間や桜の保全・活用により良好な景観形成を図ります。

・黒沼用水沿いの「水と緑のふれあいロード」との連携を図りながら、元荒川や隼人堀川等の河川沿いの親水空間の活用を図ります。

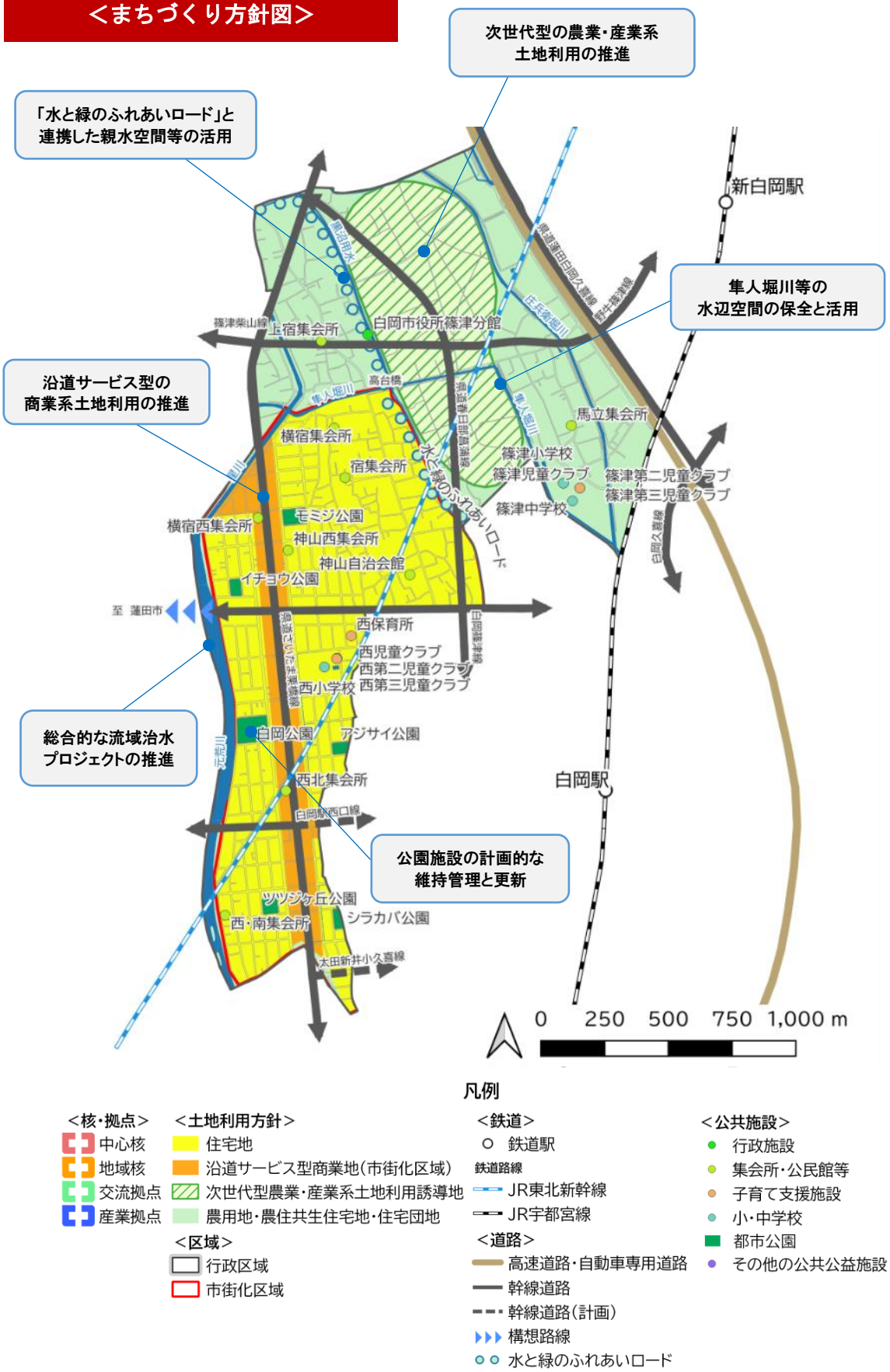
・地域内の保存樹林、保存樹木等の維持・保全を図ります。

・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。

<県道さいたま栗橋線>


<元荒川>

＜まちづくり方針図＞



凡例

＜核・拠点＞
- 中心核
- 地域核
- 交流拠点
- 産業拠点

＜土地利用方針＞
- 住宅地
- 沿道サービス型商業地(市街化区域)
- 次世代型農業・産業系土地利用誘導地
- 農用地・農住共生住宅地・住宅団地

＜区域＞
- 行政区域
- 市街化区域

＜鉄道＞
- 鉄道駅

鉄道路線
- JR東北新幹線
- JR宇都宮線

＜道路＞
- 高速道路・自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 構想路線
- 水と緑のふれあいロード

＜公共施設＞
- 行政施設
- 集会所・公民館等
- 子育て支援施設
- 小・中学校
- 都市公園
- その他の公共公益施設

４．白岡駅周辺地域

４－１．地域の概要

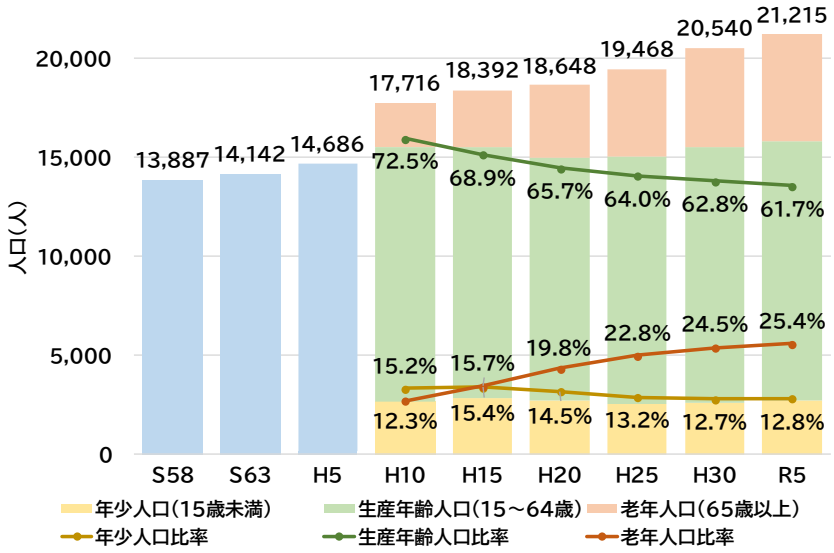
本地域は、本市の中央に位置し、白岡駅を中心とした地域であり、地域の東側には東北縦貫自動車道が南北に縦断し、南側は蓮田市に接しています。

地域面積は約 370ha（3.7 ㎢）で、本市全域の約 15%を占めています。

４－２．地域の現況

人口

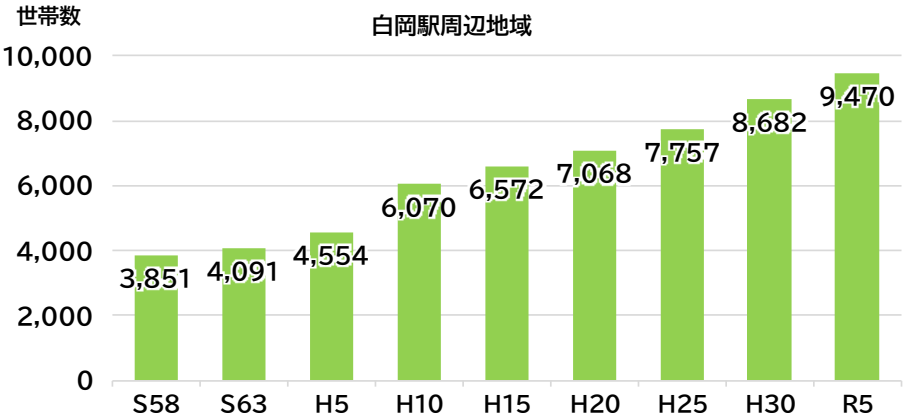
・総人口は一貫して増加しています。特に平成５年（1993 年）から平成 10 年（1998 年）までの５年間で約 21%の人口増加がみられます。年少人口比率は減少又は横ばいの傾向にあり、生産年齢人口比率は減少、老年人口比率は増加傾向となっています。



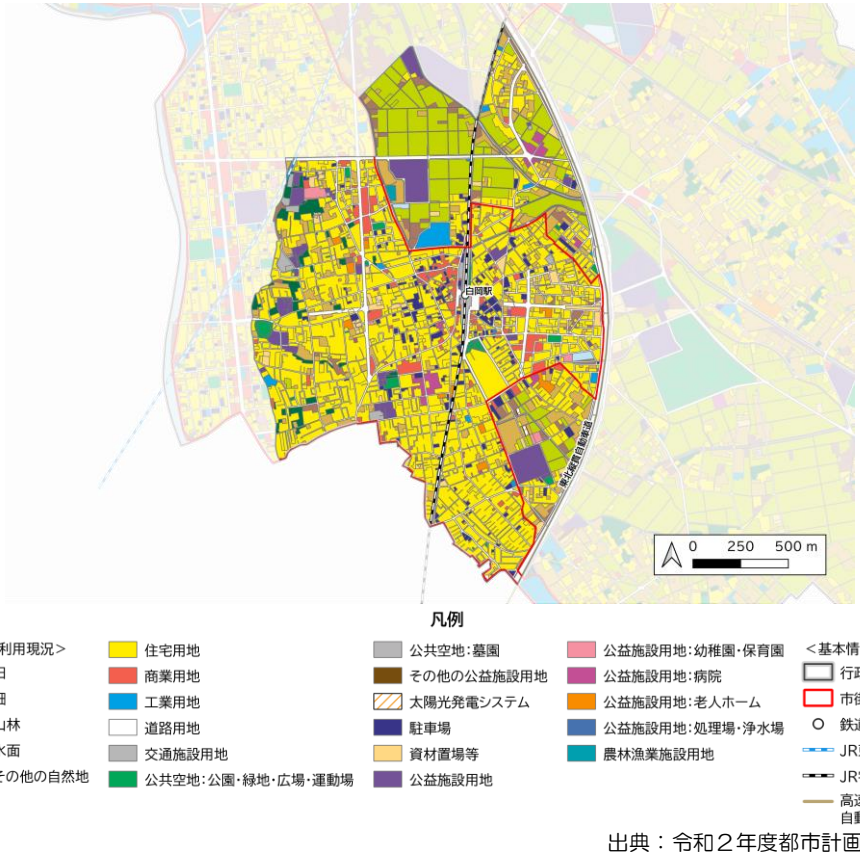
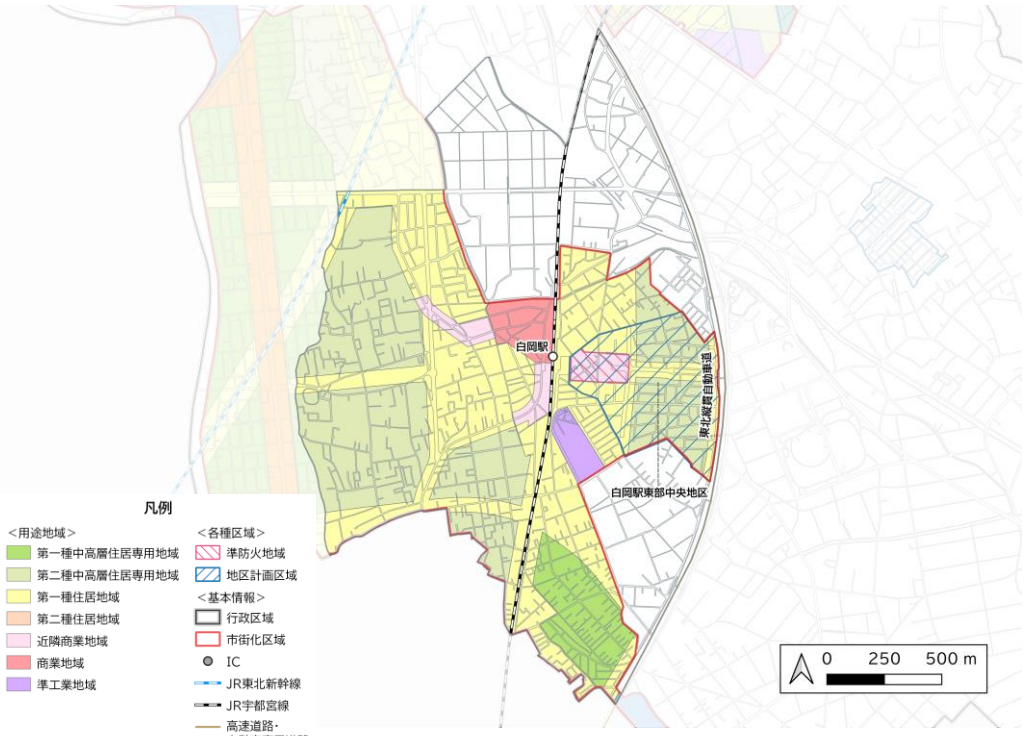
出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

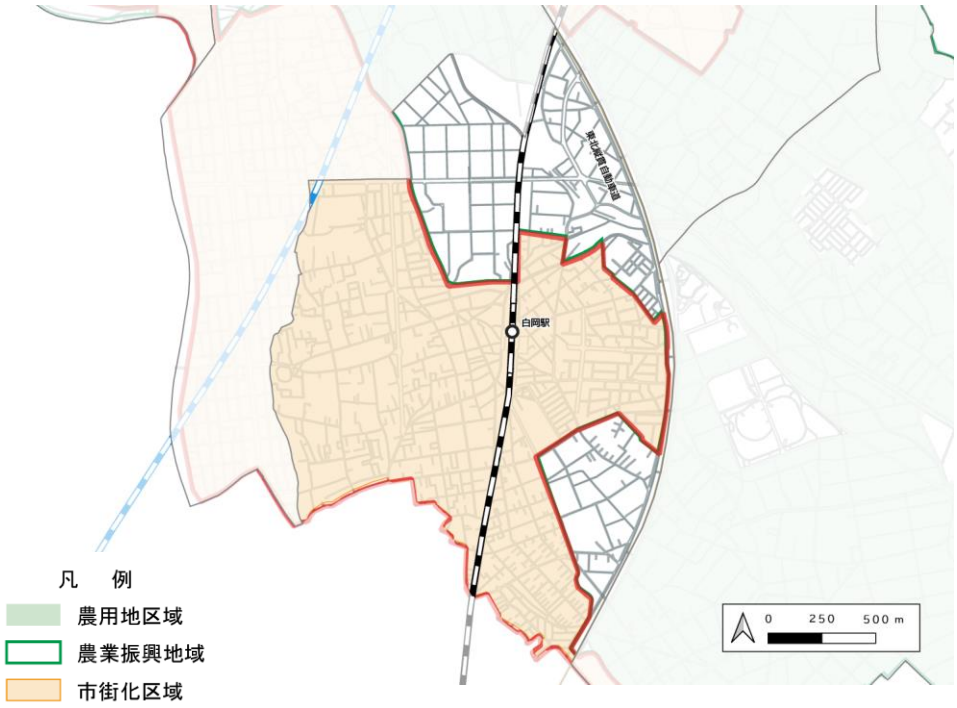
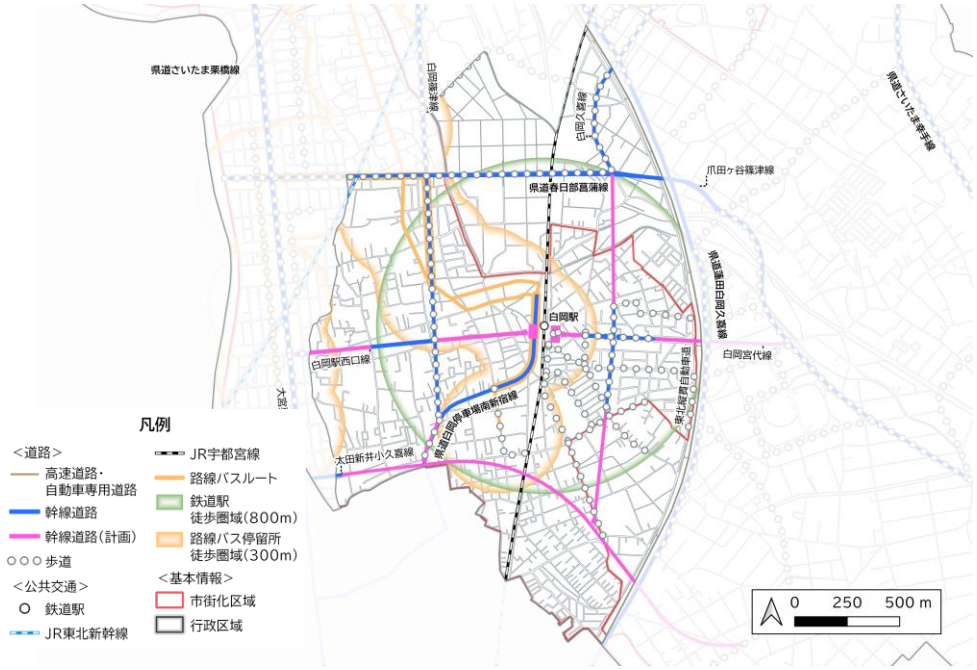
世帯数

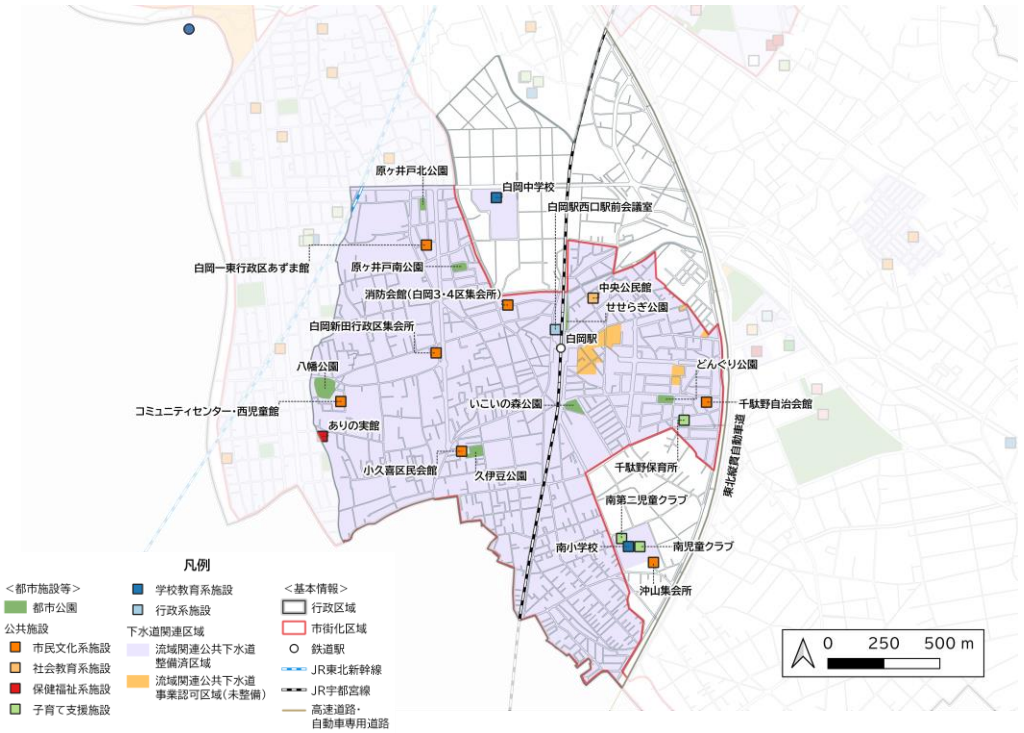
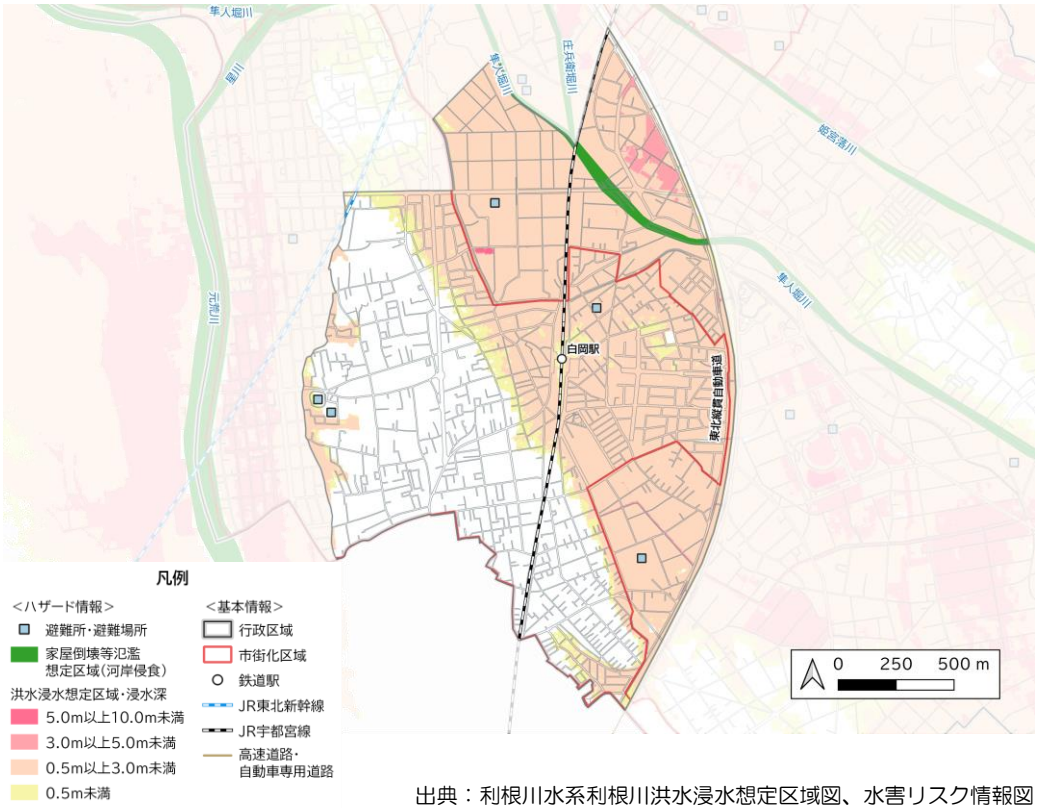
・世帯数は、一貫して増加しており、特に平成５年（1993 年）から平成 10 年（1998 年）にかけては約 33%増加しています。令和５年は 9,470 世帯となっています。

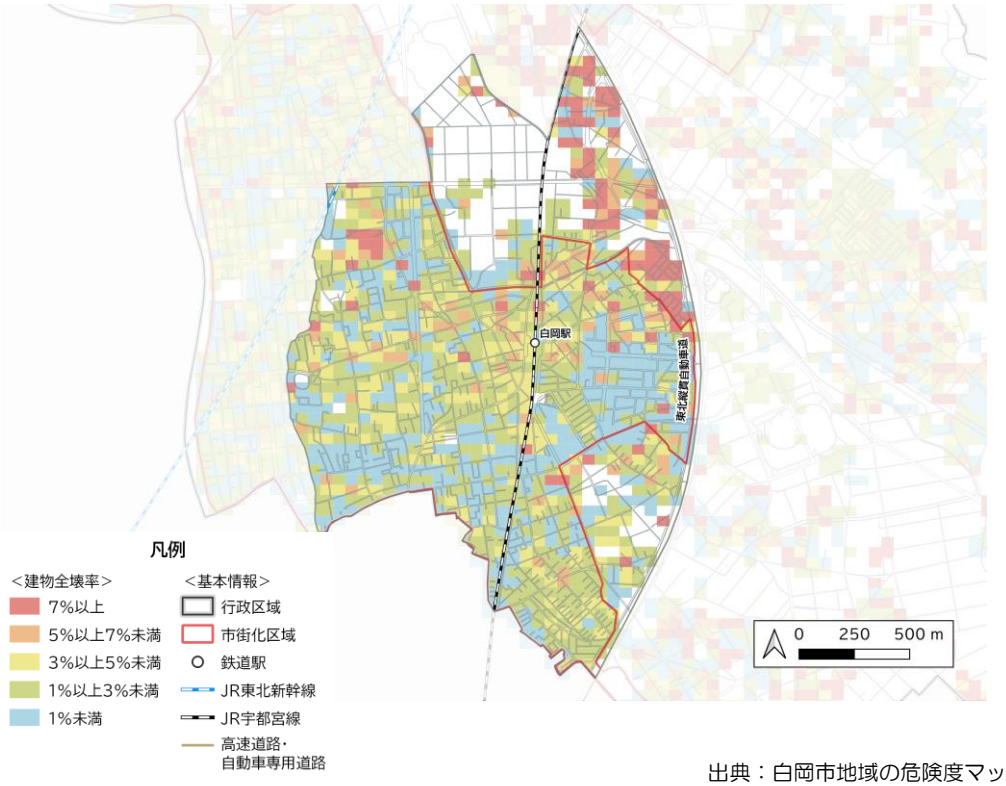
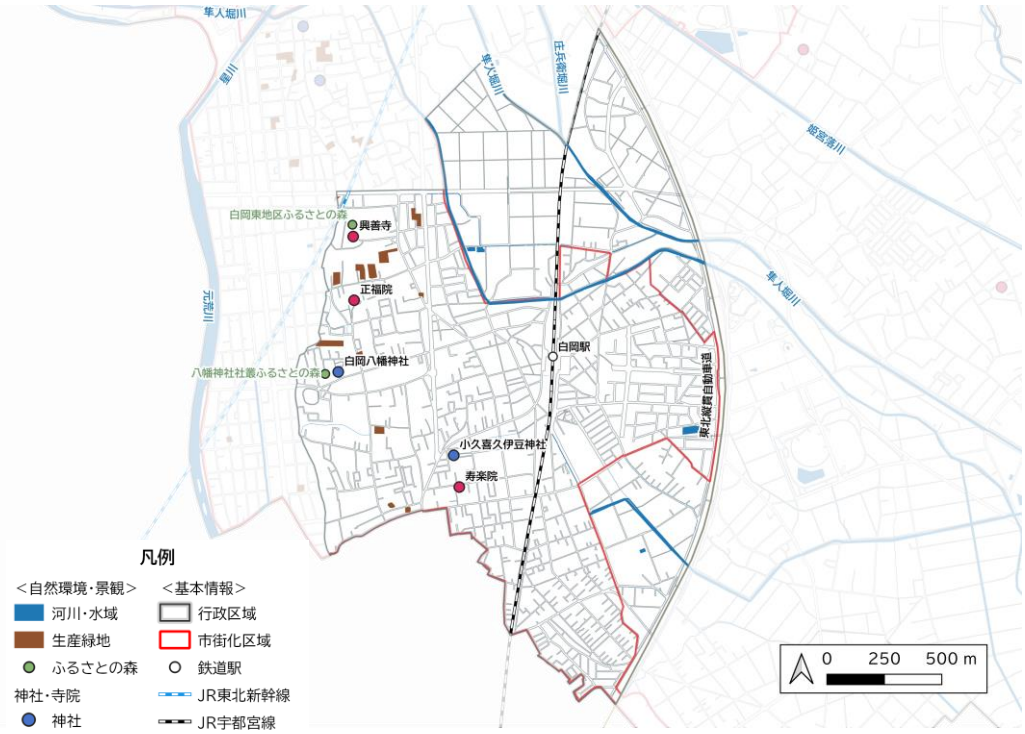


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

土地利用	・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。  出典：令和２年度都市計画基礎調査
用途地域等	・市街化区域の約 46%を第一種住居地域が占めており、白岡駅東部中央地区に地区計画が定められています。また、白岡駅東側には準防火地域が指定されています。  出典：白岡市都市計画図

農業振興地域	・市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、地域内に農用地区域に指定されている区域はありません。  出典：白岡市資料
道路・交通	・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。  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	・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年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画
水害	・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

建物全壊率	・ほぼ全域において建物全壊の可能性があります。また、小久喜や高岩、篠津、寺塚地域を通る東北縦貫自動車道沿線において、全壊率が７%以上の箇所が多く分布しています。  出典：白岡市地域の危険度マップ
自然環境・景観	・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２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、白岡市観光協会

４－３．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おり、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にぎ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 ・長期未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
安心・安全	・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線類の地中化やブロック塀の倒壊等の対策が必要 ・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
自然環境・景観	・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 ・生産緑地地区の適正な保全が必要 ・ふるさとの森、保存樹林及び保存樹木の維持・保全が必要 ・地区計画等による街並みの景観形成が必要

４－４．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出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。

４－５．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や低未利用地の有効活用と連動して、店舗等の出店促進や歩行者空間の確保などの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、ウォーカブルなまちづくりを進めるとともに、用途地域等の都市計画の見直しを検討します。

・パークシティ白岡は、隣接する住居系の土地利用との調和を図るため、用途地域（準工業地域）の見直しについて検討します。

・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を促進します。
・多様な移動手段を確保するため、地域ニーズに応じた路線バスの運行や運行本数の維持に努めます。
・白岡駅の駅前広場の整備により、駅前周辺の安全性の向上を図ります。

（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等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） 安心・安全

・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、建築物の不燃化やブロック塀の倒壊防止を推進します。
・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。
・災害時の避難や消火・救助活動の支障となる恐れのある狭あい道路の拡幅や行き止まりの解消等を図ります。
・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。

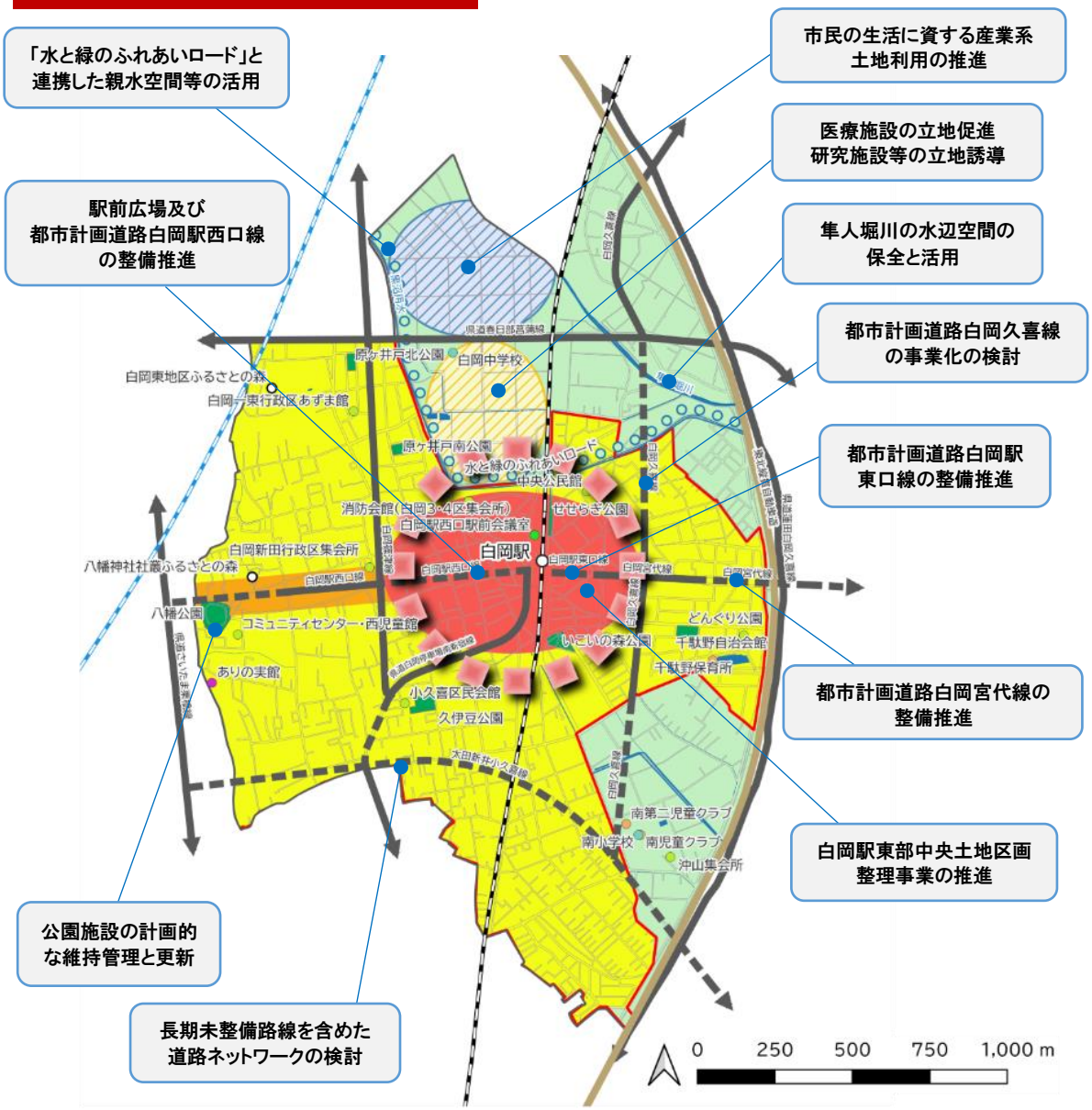
（５） 自然環境・景観

・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、地震や台風による電柱の倒壊を防ぐとともに景観の向上を図ります。
・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、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。
・地区計画制度の適正な運用等により、白岡駅東部中央土地区画整理事業地内などの良好な都市景観の維持・保全に努めます。

＜白岡駅東口＞

＜白岡駅西口＞

＜まちづくり方針図＞



凡例

＜核・拠点＞
- 中心核
- 地域核
- 交流拠点
- 産業拠点

＜土地利用方針＞
- 住宅地
- 商業・業務地
- 沿道サービス型商業地(市街化区域)
- 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

＜区域＞
- 行政区域
- 市街化区域

＜道路＞
- 高速道路・自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 水と緑のふれあいロード

＜鉄道＞
- 鉄道駅

鉄道路線
- JR東北新幹線
- JR宇都宮線

＜公共施設＞
- 行政施設
- 集会所・公民館等
- 福祉関連施設
- 子育て支援施設
- 小・中学校
- 都市公園

５．新白岡駅周辺地域

５－１．地域の概要

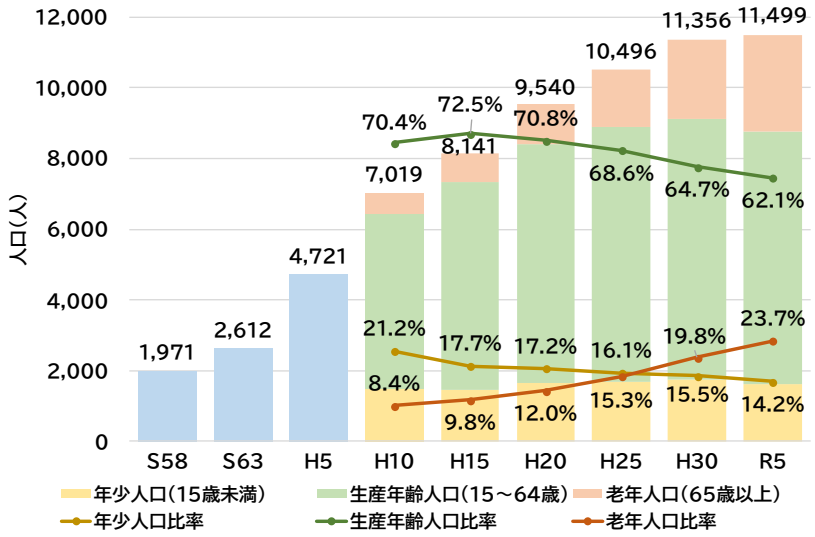
本地域は、本市の北部に位置し、地域の北側及び西側は久喜市、東側は宮代町に接しています。地域の西側を東北縦貫自動車道が、中央をＪＲ宇都宮線がそれぞれ南北に縦断する新白岡駅を中心とした地域です。

地域面積は約 410ha（4.1 ㎢）で、本市全域の約 16%を占めています。

５－２．地域の現況

人口

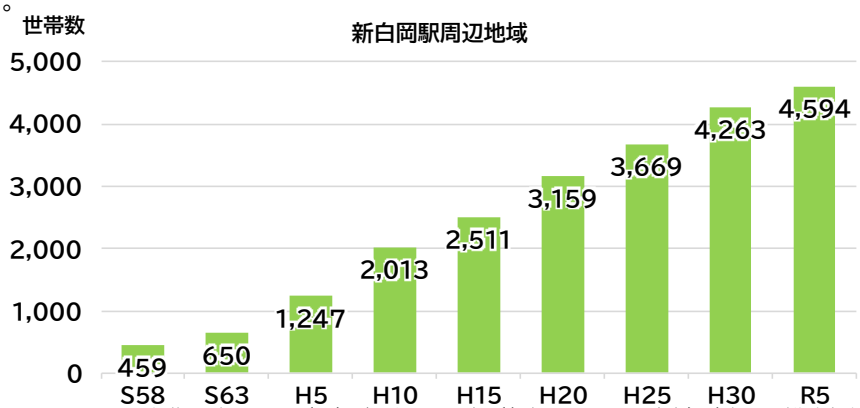
・総人口は一貫して増加しています。特に昭和 63 年（1988 年）から平成５年（1993 年）までの５年間で約 81%の人口増加がみられます。また、年少人口比率は減少傾向、生産年齢人口比率は平成 15 年以降減少傾向であり、老年人口比率は増加傾向にあります。



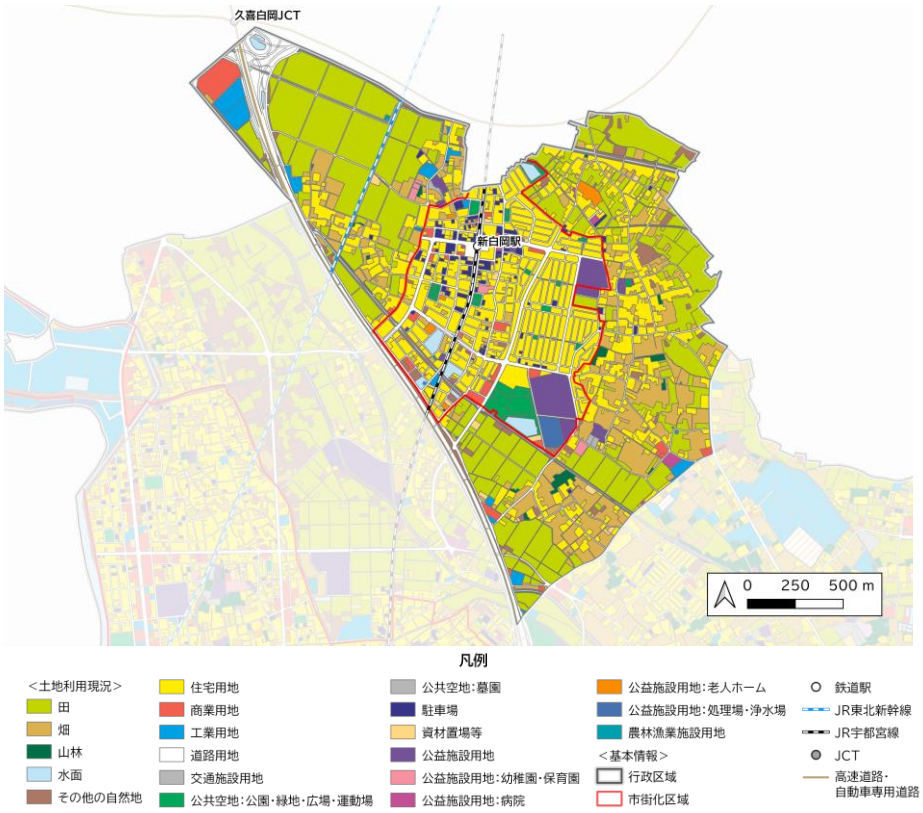
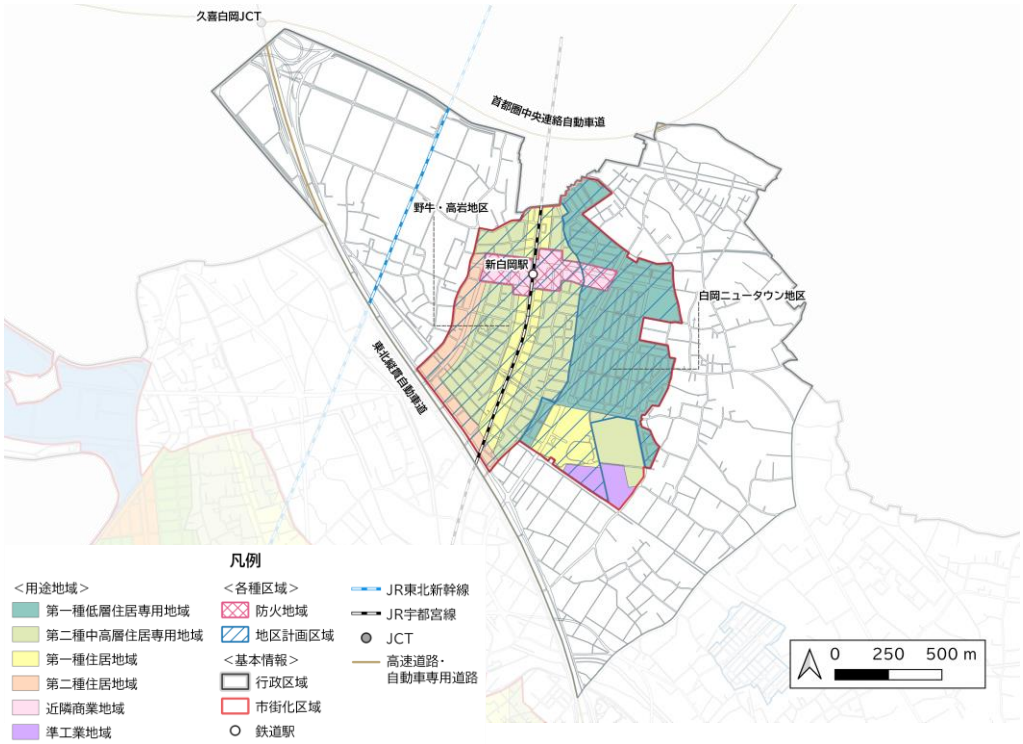
出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

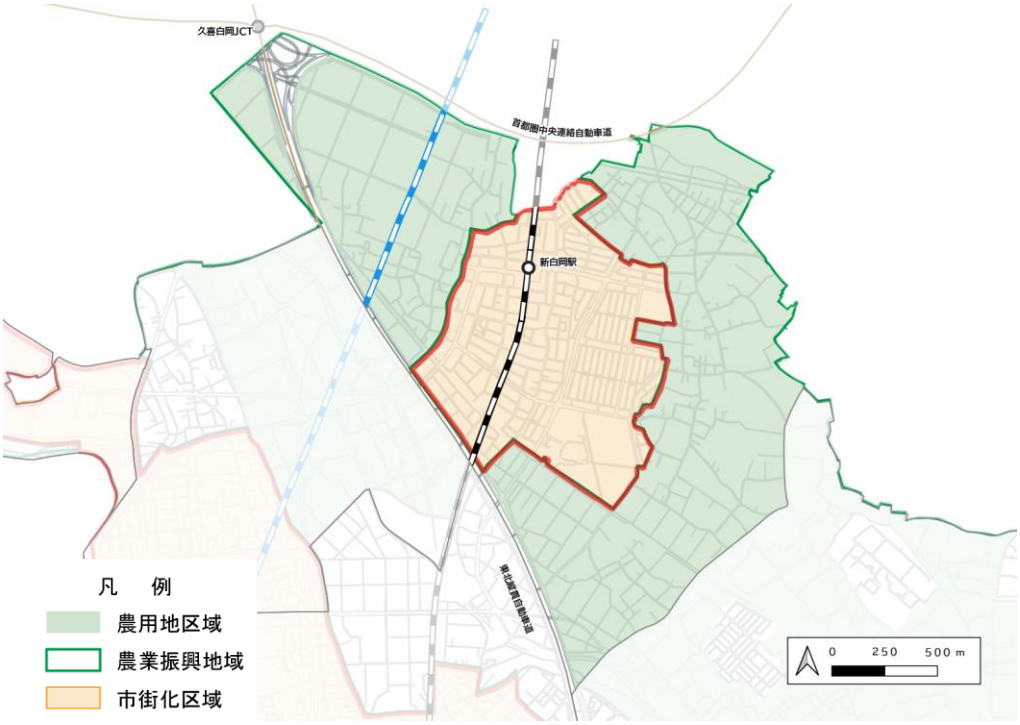
世帯数

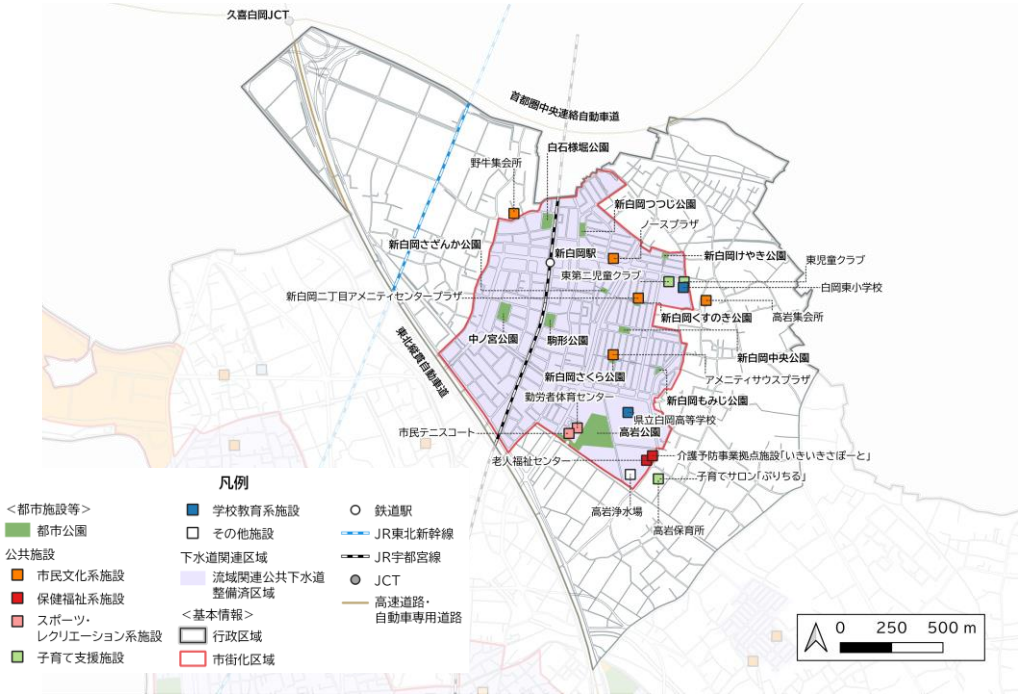
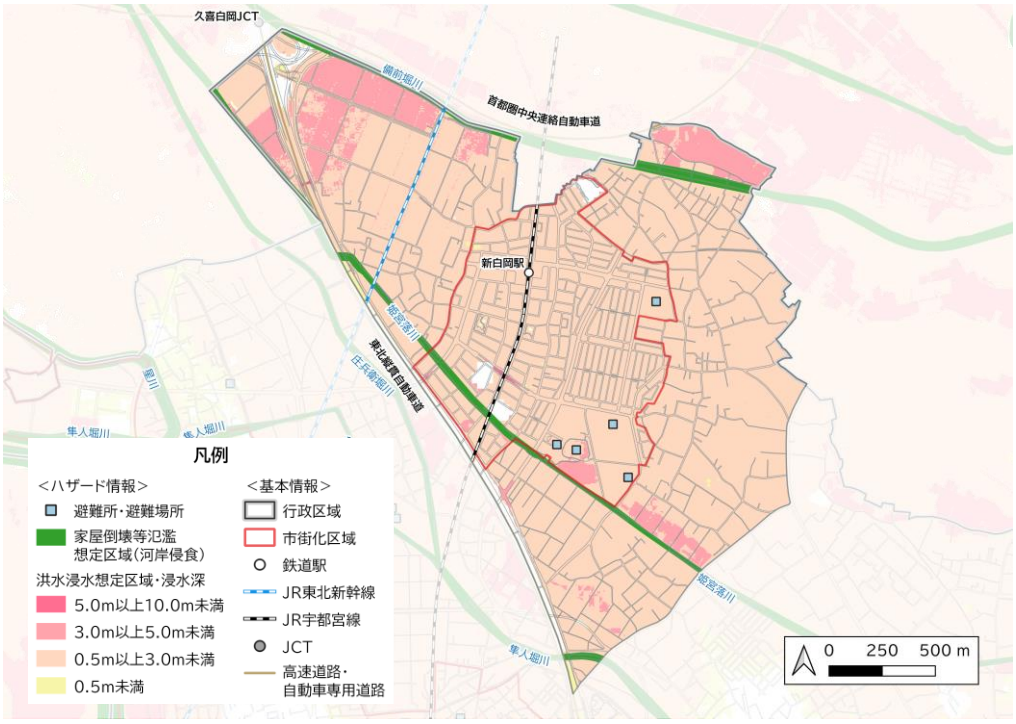
・世帯数は、一貫して増加しており、特に昭和 63 年（1988 年）から平成５年（1993 年）にかけては約 92%増加しています。令和５年（2023 年）は 4,594 世帯となっています。

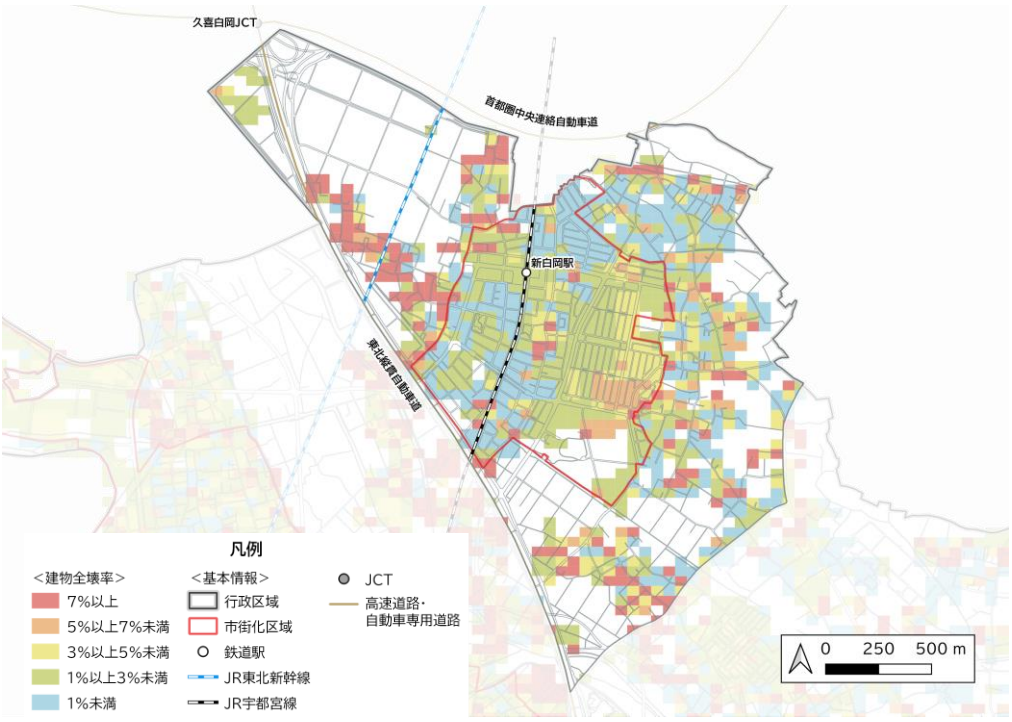


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

土地利用	・新白岡駅周辺に住宅用地が分布しており、全体の 24.2%を占めています。周辺には田や畑などの農地が広がっており、43.3%を占めています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査
用途地域等	・鉄道沿線において第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域が指定されており、白岡ニュータウン地区では第一種低層住居専用地域が広く指定されています。  出典：白岡市都市計画図

農業振興地域	・市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、農業振興地域内の自動車道用地を除いた区域が農用地区域に指定されています。  出典：白岡市資料
道路・交通	・県道蓮田白岡久喜線、都市計画道路新白岡駅東口線、新白岡駅西口線、野牛篠津線、野牛宮代線、高岩団地線及び白岡久喜線が整備されており、地域内を円滑に移動できる道路が整備されています。 ・地域の大部分が新白岡駅の徒歩圏域に含まれています。 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	・高岩公園をはじめ、都市公園が 11 か所立地しています。また、地区の集会所等が５か所、老人福祉センター、介護予防拠点施設（いきいきさぽーと）、勤労者体育センター・市民テニスコート、保育所や児童クラブが４か所、小学校が１校、高等学校が１校、高岩浄水場が立地しています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画
水害	・備前堀川及び姫宮落川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、地域の大部分で 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

建物全壊率	・駅周辺を中心に建物全壊の危険性がある箇所が分布しています。また、姫宮落川沿いに全壊率が７%以上の箇所が多く分布しています。  出典：白岡市地域の危険度マップ
自然環境・景観	・備前堀川や姫宮落川などの河川があり、神社が２か所、寺院が２か所立地しています。生産緑地地区は 0.3ha 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、白岡市観光協会

５－３．地域の課題

人口	・総人口は増加しているが、老年人口比率が増加傾向にあることから、地域コミュニティが持続的に確保できるように、居住誘導を図ることが必要
土地利用	・白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区は、良好な居住環境の保全が必要 ・新白岡駅前の近隣商業地域には、地域の利便性を向上させる商業施設の誘導が必要 ・新白岡駅周辺にある駐車場等の低未利用地の有効活用が必要 ・久喜白岡ジャンクションの南側の東北縦貫自動車道と姫宮落川に挟まれた地域は、産業系の土地利用の推進が必要
道路・交通	・地域内の都市計画道路はおおむね整備されているが、快適に歩きやすい歩道の維持管理・更新が必要 ・路線バスの乗り入れがないため、利便性向上のための検討が必要
都市施設等	・新白岡地域内の未整備の公園整備が必要 ・老人福祉センター等の公共施設の老朽化への対応が必要 ・旧新白岡駅東口自転車駐車場の活用検討が必要 ・新白岡駅東口トイレのバリアフリー化が必要
安心・安全	・既存集落地では、旧耐震住宅の耐震化の促進が必要 ・姫宮落川などの治水対策のための河川改修が必要
自然環境・景観	・姫宮落川などの水辺環境の保全による良好な景観形成が必要 ・白岡ニュータウンの良好な都市景観の維持・保全が必要

＜白岡ニュータウン地区＞

＜新白岡駅周辺＞

５－４．まちづくりの目標（地域の将来像）

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

本地域は、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。

５－５．まちづくりの方針

（１） 土地利用

・市街化区域内において適正な人口密度が保たれるよう、住環境の保全と利便性の向上、空き家の流通促進等により、居住誘導を図ります。
・白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区は、地区計画制度の適切な運用により良好な居住環境の保全を図るとともに、地域住民等の意見を聴きながら、必要に応じて地区計画の見直しを検討します。
・新白岡駅の東西口の駅前通り沿道を中心に、学生や地域住民の生活を支える商業・業務地としての土地利用を促進します。
・新白岡駅周辺地域では、地域住民、事業者、不動産オーナー等との連携によりエリアマネジメント事業を推進し、多様な世代の交流拠点の創出、公的不動産や低未利用地を活用した都市機能の立地促進を図っていきます。
・久喜白岡ジャンクションの南側の東北縦貫自動車道と姫宮落川に挟まれた地域は、農地等の周辺環境に配慮しながら、産業系の土地利用を促進します。

（２） 道路・交通

・新白岡駅から宮代町方面及び久喜市方面への幹線道路の整備については、近隣市町と意見交換を行いながら、検討します。
・県道蓮田白岡久喜線の歩道整備を促進します。

・東北縦貫自動車道の東側での地域公共交通サービスの検討に当たり、路線バスの乗り入れがない新白岡駅周辺地域における地域ニーズに応じた路線バスの運行やオンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）の増便などの検討を行います。

（3） 都市施設等

・新白岡地域内の未整備の街区公園の整備を推進します。
・市民が安全、快適に都市公園を利用できるように、高岩公園などの公園施設の計画的な維持管理と更新を図ります。
・老人福祉センター等の公共施設の老朽化への対応を進めます。
・旧新白岡駅東口自転車駐車場については、民間活力を生かした利活用を検討します。
・誰もが安全で便利に駅を利用できるよう、新白岡駅東口トイレのバリアフリー化など新白岡駅周辺のバリアフリー化を推進します。

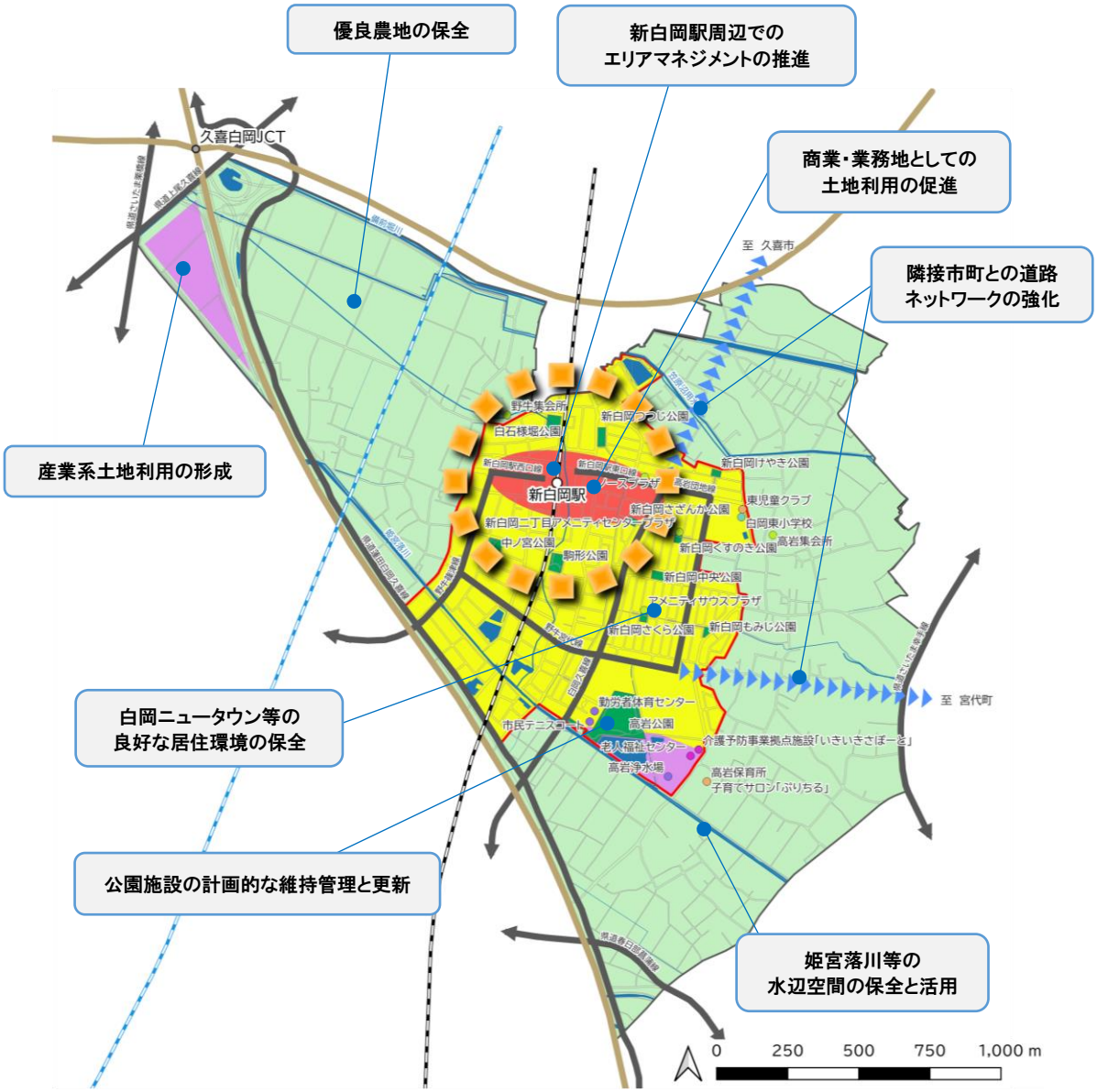
（4） 安心・安全

・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。
・防火・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。
・国、県との連携により、備前堀川や姫宮落川の河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

（5） 自然環境・景観

・備前堀川や姫宮落川、笠原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。
・笠原沼用水沿いの「水と緑のふれあいロード」と連携を図りながら、備前堀川等の河川沿いの親水空間の保全・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。
・白岡ニュータウンは、地区計画制度の適正な運用により、現在の良好な都市景観の維持・保全に努めます。

＜まちづくり方針図＞



凡例

＜核・拠点＞
- 中心核
- 地域核
- 交流拠点
- 産業拠点

＜土地利用方針＞
- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 農用地・農住共生住宅地・住宅団地

＜区域＞
- 行政区域
- 市街化区域

＜鉄道＞
- 鉄道駅

鉄道路線
- JR東北新幹線
- JR宇都宮線

＜道路＞
- IC・SIC・JCT
- 高速道路・自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 構想路線
- 水と緑のふれあいロード

＜公共施設＞
- 集会所・公民館等
- 福祉関連施設
- 子育て支援施設
- 小・中学校
- 都市公園
- その他の公共公益施設

６．東北道東側地域

６－１．地域の概要

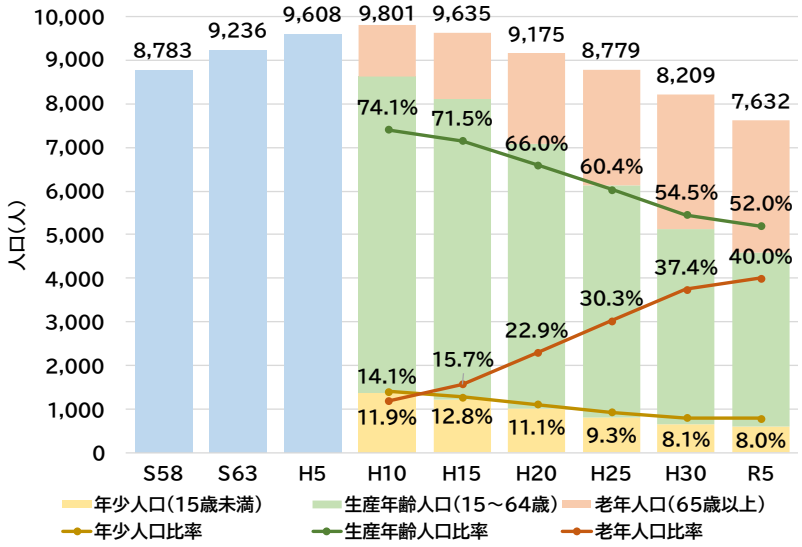
本地域は、本市の東部に位置し、地域の南側は蓮田市、さいたま市岩槻区、東側は春日部市、宮代町にそれぞれ接しています。地域の西側を東北縦貫自動車道が通っています。

地域面積は約 940ha（9.4 ㎢）で、本市全域の約 38%を占めています。

６－２．地域の現況

人口

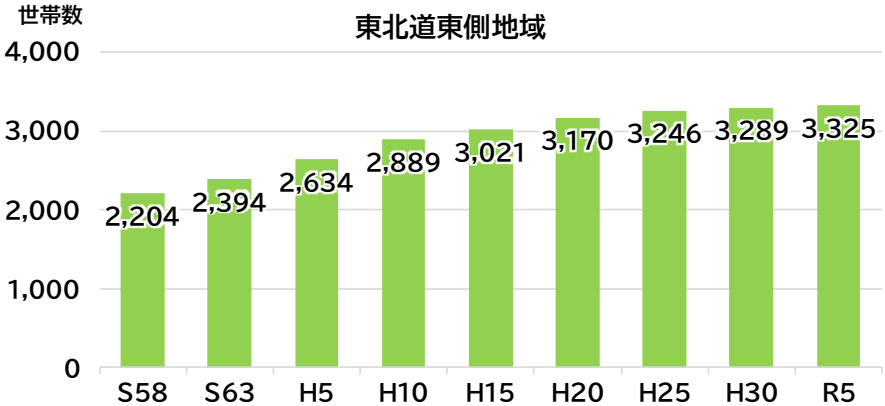
・総人口は平成 10 年（1998 年）以降減少傾向に転じています。特に平成 30 年（2018 年）から令和５年（2023 年）までの５年間で約 7%の人口減少がみられます。年少人口比率、生産年齢人口比率は減少傾向にあり、老年人口比率は増加傾向にあります。



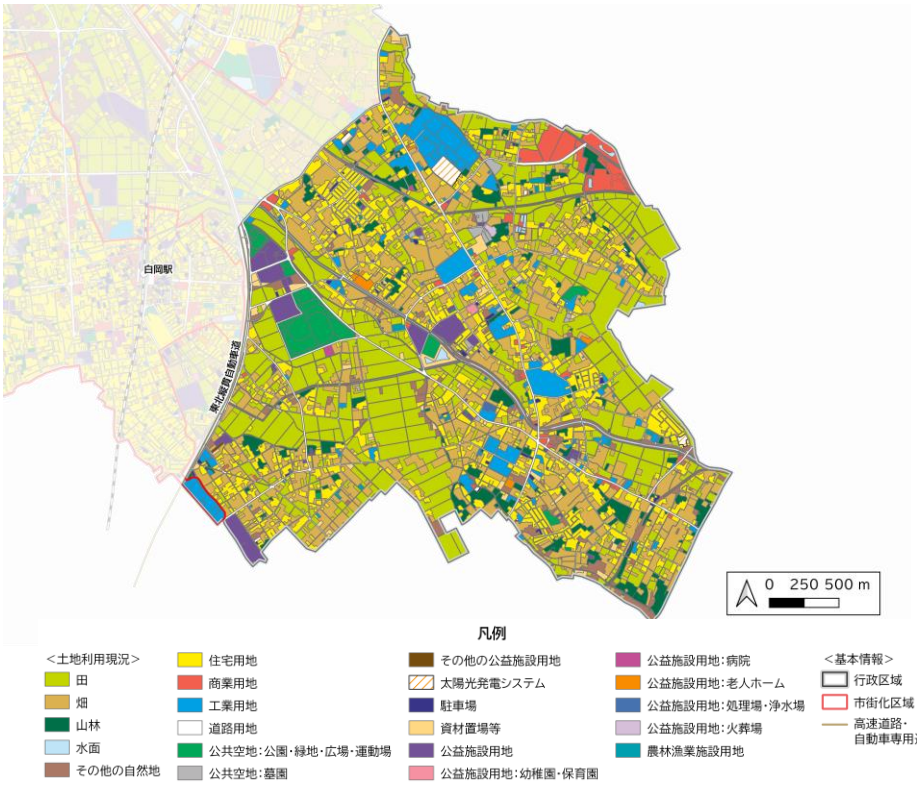
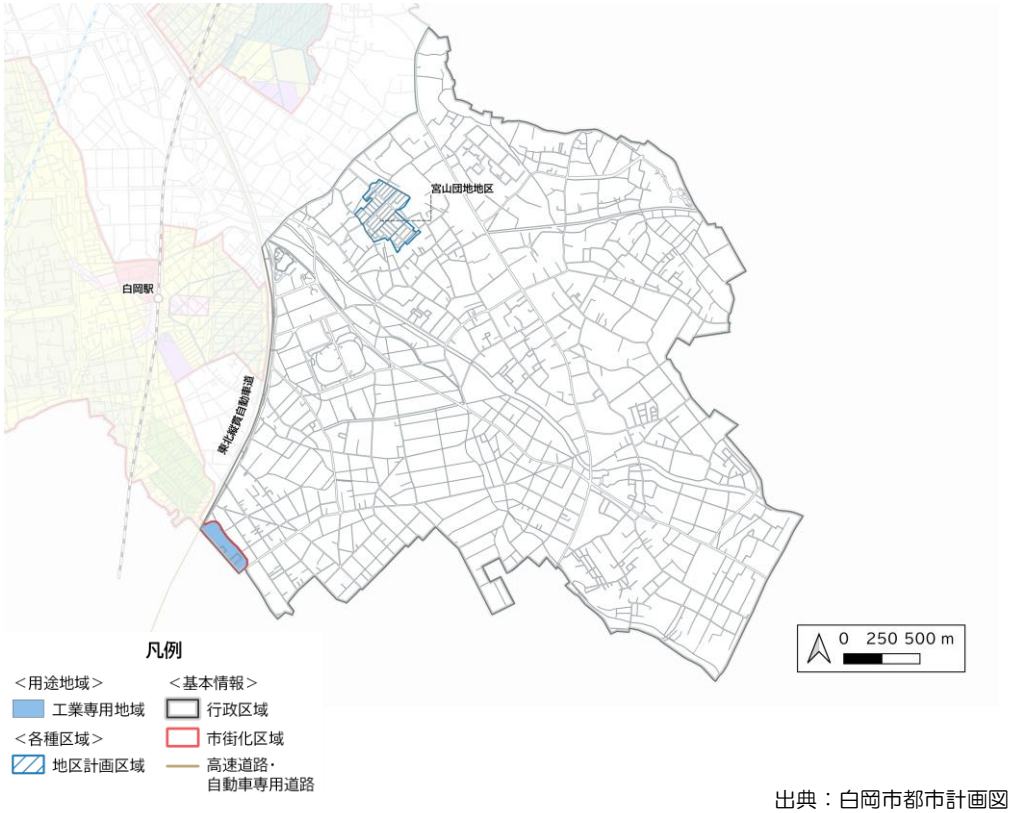
出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

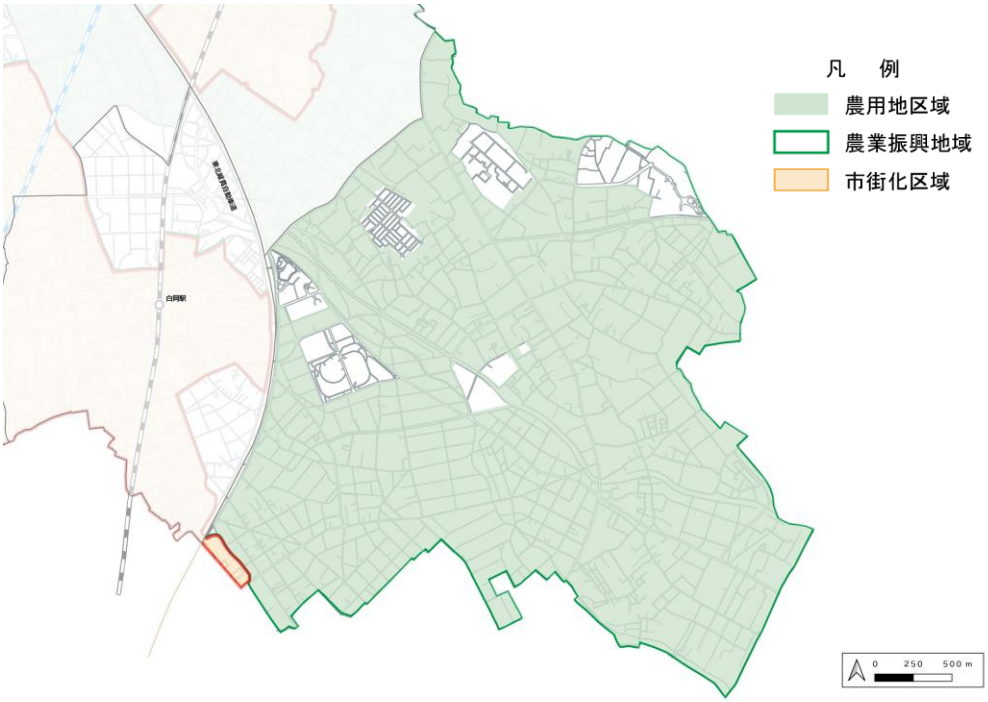
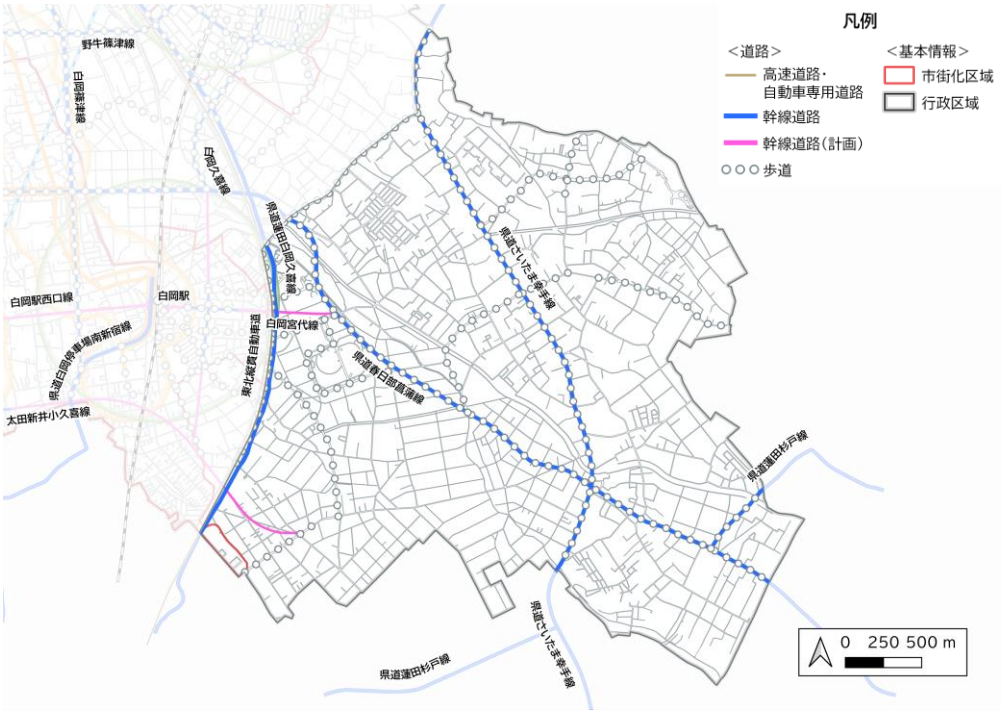
世帯数

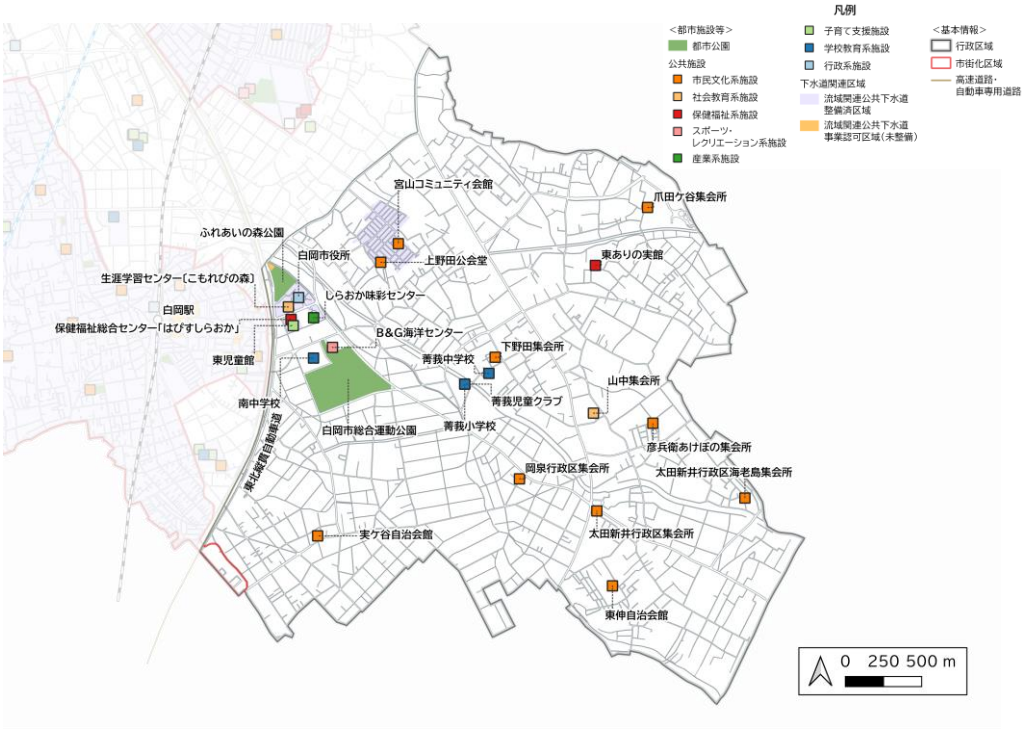
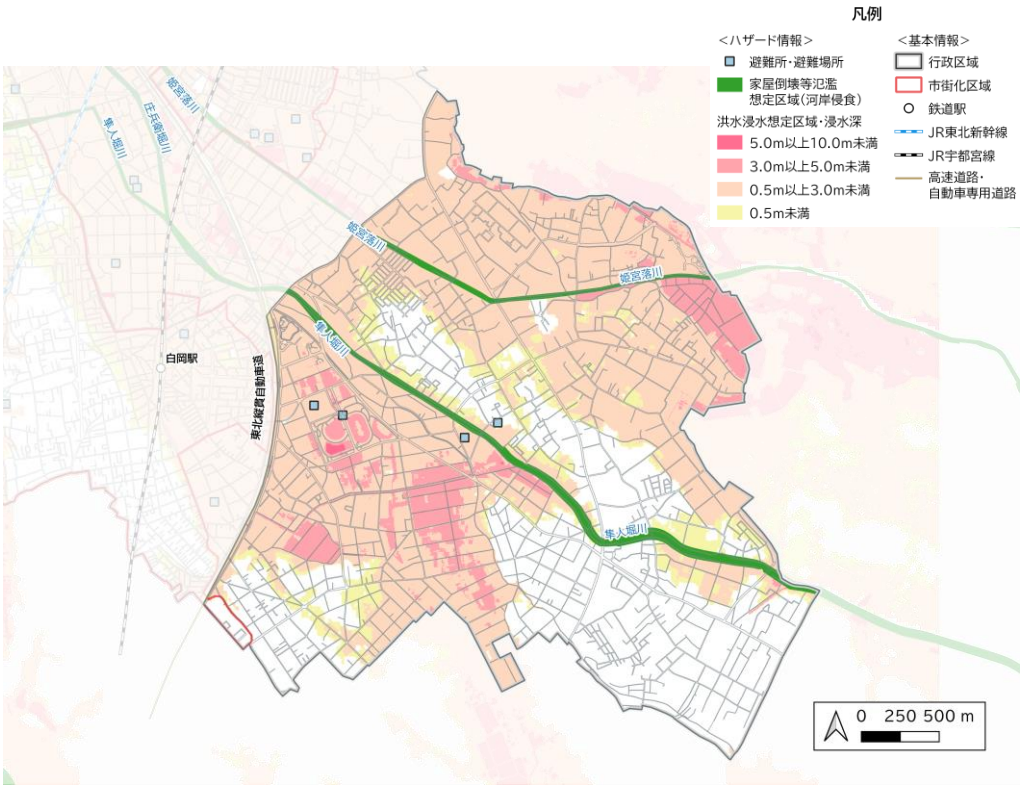
・世帯数は、一貫して増加しており、特に平成５年（1993 年）から平成 10 年（1998 年）にかけては約 10%増加しています。令和５年（2023 年）は 3,325 世帯となっています。

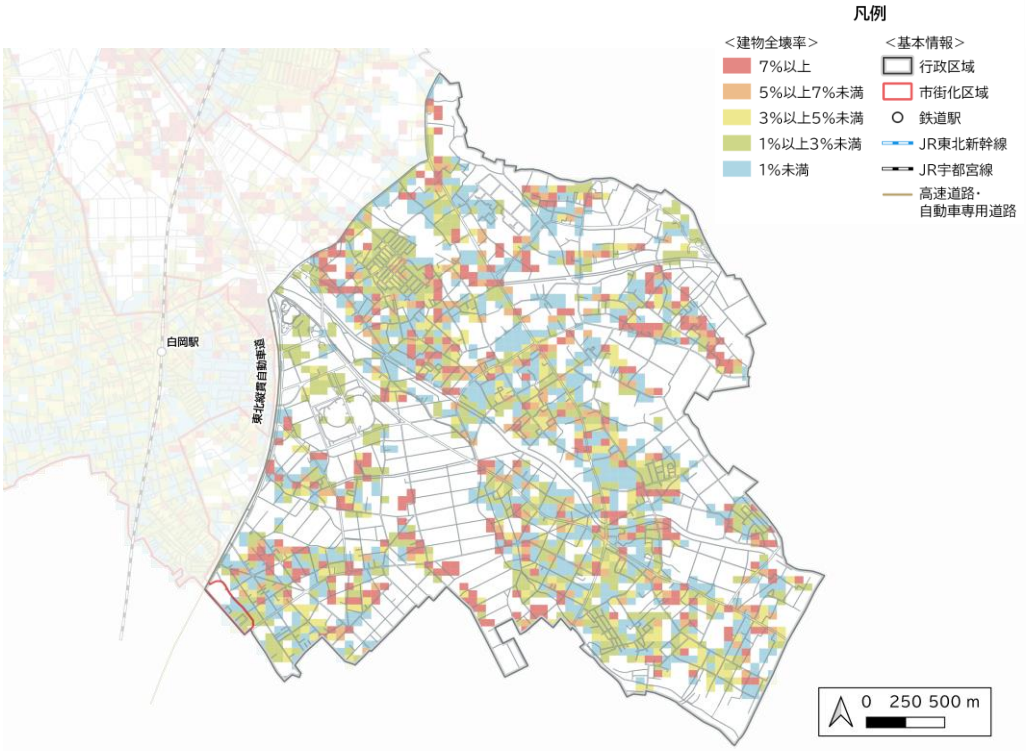
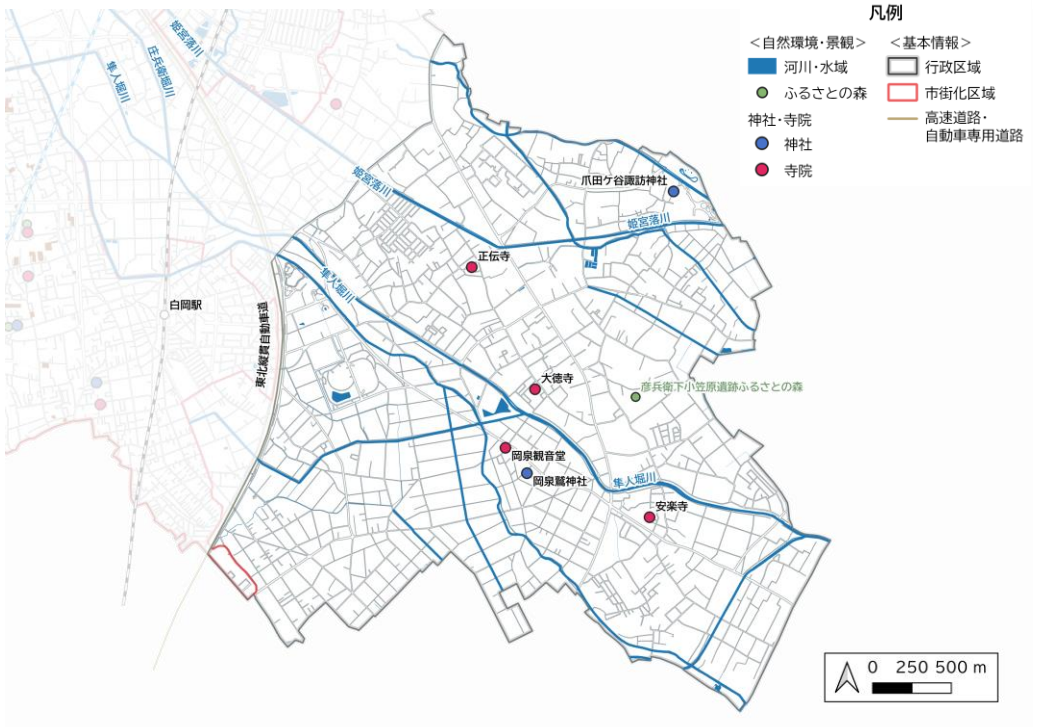


出典：埼玉県町（丁）字別人口調査（各年１月１日時点）（埼玉県総務部統計課）

土地利用	・田や畑などの農地が 51.2%を占めています。既存集落地と既存住宅団地に住宅用地が分布しており、15.4%を占めています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査
用途地域等	・約 99%が市街化調整区域であり、用途地域は工業専用地域のみ指定されています。また、宮山団地地区では地区計画が定められています。  出典：白岡市都市計画図

農業振興地域	・市街化区域を除いた地区が農業振興地域に指定されています。また、農業振興地域内の公共施設用地や地区計画が指定されている地区等を除いた区域が農用地区域に指定されています。  出典：白岡市資料
道路・交通	・県道春日部菖蒲線、県道さいたま幸手線及び県道蓮田白岡久喜線及び県道蓮田杉戸線が整備されており、広域的な交通利便性が高くなっています。また、白岡駅へのアクセス向上を図るため、白岡宮代線の整備が進められています。  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	・白岡市総合運動公園など、都市公園が２か所立地しています。また、白岡市役所、生涯学習センター〔こもれびの森〕、山中集会所、保健福祉総合センター（はぴすしらおか）、東ありの実館、Ｂ＆Ｇ海洋センター、しらおか味彩センターのほか、地区の集会所等が 10 か所、児童クラブ等が２か所、小・中学校が３校、立地しています。  出典：令和２年度都市計画基礎調査、白岡市生活排水処理基本計画、参考：白岡市公共施設等総合管理計画
水害	・隼人堀川や姫宮落川沿いで家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、地域の多くで 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

建物全壊率	・地域全域に建物全壊の危険性のある箇所が分布しています。また、全壊率が７%以上の箇所も多く分布しています。  出典：白岡市地域の危険度マップ
自然環境・景観	・隼人堀川や姫宮落川などの河川があり、みどりの多い田園風景が広がっています。ふるさとの森が１か所、神社が２か所、寺院が４か所立地しています。  出典：令和２年度白岡市都市計画基礎調査、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、白岡市観光協会

６－３．地域の課題

人口	・老年人口比率が高くなっていることから、高齢者世帯等の日常生活を支えるサービス機能や利便性の確保が必要
土地利用	・人口減少と高齢化により空き家等の発生が懸念されるため、既存集落地や既存住宅団地での空き家等の管理・流通・利活用が必要 ・地域内に商業施設が不足しているため、県道春日部菖蒲線及び県道さいたま幸手線沿道においては、沿道サービス施設の立地誘導が必要 ・白岡市役所周辺や東武動物公園周辺では、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点形成が必要 ・農業従事者の高齢化や担い手不足により農地の保全が難しいため、土地改良事業等による農地の集約が必要
道路・交通	・都市計画道路白岡宮代線の早期整備が必要 ・近隣市町へのアクセス性の向上を図る構想路線の検討が必要 ・県道蓮田白岡久喜線の歩道整備が必要 ・高齢化が進行しているため、自動車に依存しなくても生活できるように、地域公共交通の充実が必要
都市施設等	・白岡市総合運動公園やふれあいの森公園の適正な管理が必要 ・市民が安心・便利に行政サービスを受けられるように、市役所、保健福祉総合センター（はぴすしらおか）等の行政機能の維持が必要 ・市役所庁舎などの公共施設の老朽化への対応が必要
安心・安全	・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 ・隼人堀川など治水対策のための河川改修が必要
自然環境・景観	・隼人堀川などの水辺環境の保全による良好な景観形成が必要 ・田園風景の保全が必要

６－４．まちづくりの目標（地域の将来像）

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

本地域は、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（はぴすしらおか）、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・スポーツを通した人との交流など、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。

６－５．まちづくりの方針

（１） 土地利用

・既存集落地及び既存住宅団地では、空き家や集会所等の既存ストックを地域資源として、定住促進や地域コミュニティ維持の取組に活用することなどにより、営農環境やゆとりある居住環境の保全を図ります。

・宮山団地地区は、地区計画制度の適切な運用により良好な居住環境の保全を図ります。

・県道さいたま幸手線、県道春日部菖蒲線沿道においては、地域住民の利便性の向上に資する沿道サービス施設の立地誘導を図ります。

・市役所周辺は、市街化調整区域として可能な範囲で、開発許可制度を適正に運用しながら、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を推進します。

・東武動物公園周辺については、都市計画道路白岡宮代線の延伸の検討と合わせて、東武動物公園の集客力を生かし、地域の活性化や市内外の人々の交流の拠点となるような土地利用を推進します。

・優良農地については、遊水・保水機能、景観形成など多面的な機能を有していることから、農業の担い手の育成や土地改良事業等による農地の集約化、特産品の生産振興に資する施設及び関連施設の整備を促進していくことで、生産性の高い農地として維持・保全を図ります。

（2） 道路・交通

・都市計画道路白岡宮代線の整備を推進します。
・県道さいたま幸手線や宮代町方面へのアクセス性向上を図るため、都市計画道路白岡宮代線の延伸について検討します。
・県道蓮田白岡久喜線の歩道整備を促進します。
・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。
・鉄道駅及び路線バス停留所の徒歩圏域外となっているため、地域ニーズに応じた路線バスの運行やオンデマンド型地域公共交通サービス（のりあい交通）の増便など、地域公共交通サービスの充実を図ります。

（3） 都市施設等

・白岡市総合運動公園は、民間活力を生かした公民連携による公園の整備・活用を検討し、魅力化を図ります。
・市民が安全・快適に都市公園を利用できるように、白岡市総合運動公園やふれあいの森公園などの公園施設の計画的な維持管理と更新を図ります。
・市役所周辺に集積する保健福祉総合センター（はぴすしらおか）、生涯学習センター〔こもれびの森〕などの公共施設の適切な維持管理と利便性の向上を図ります。

（4） 安心・安全

・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。
・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。
・国、県との連携により、隼人堀川や姫宮落川の河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

（5） 自然環境・景観

・隼人堀川、姫宮落川、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、隼人堀川などの河川沿いの親水空間の活用を図ります。

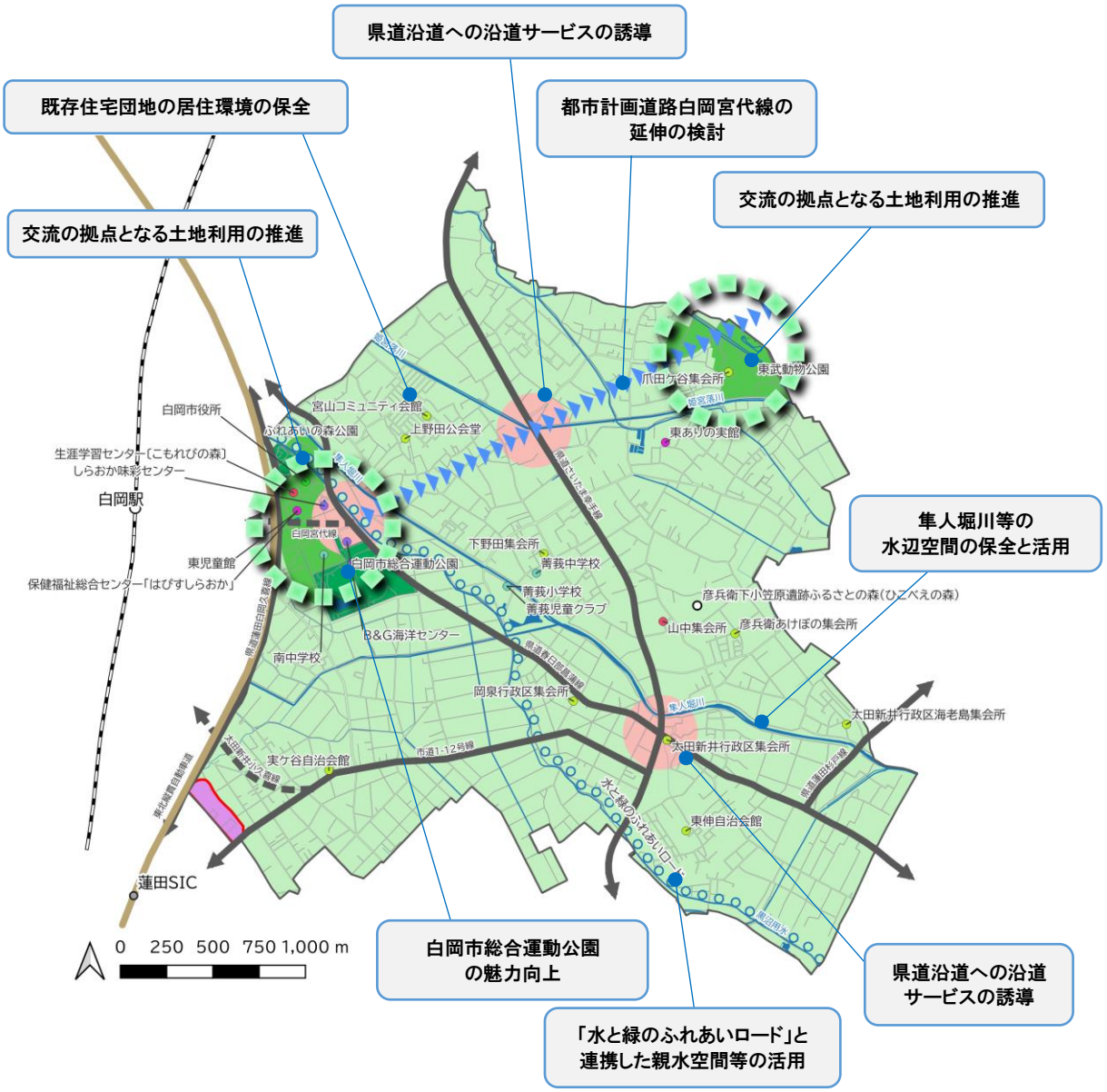
・水田、梨畑などの田園風景の維持・保全を図ります。

・ふるさとの森に指定している「彦兵衛下小笠原遺跡ふるさとの森（ひこべえの森）」の維持保全に努めます。

＜生涯学習センター〔こもれびの森〕＞

＜水田の風景＞

＜まちづくり方針図＞



凡例

＜核・拠点＞
- 中心核
- 地域核
- 交流拠点
- 産業拠点

＜土地利用方針＞
- 沿道サービス誘導地（市街化調整区域）
- 工業地
- 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

＜区域＞
- 行政区域
- 市街化区域

＜鉄道＞
- 鉄道駅

鉄道路線
- JR宇都宮線

＜道路＞
- IC・SIC・JCT
- 高速道路・自動車専用道路
- 幹線道路
- 幹線道路（計画）
- 構想路線
- 水と緑のふれあいロード

＜公共施設＞
- 行政施設
- 集会所・公民館等
- 福祉関連施設
- 子育て支援施設
- 社会教育施設
- 小・中学校
- 都市公園
- その他の公共公益施設

第７章

実現化方策

１．実現に向けた考え方
２．実現化のための方策
３．まちづくりの推進に向けて

第7章 実現化方策

１．実現に向けた考え方

都市計画マスタープランの推進に向けては、おおむね 20 年後の都市の将来像を見据えた計画として、短期（５年）・中期（10 年）・長期（20 年）に分類し、実現化を図っていきます。

中期・長期の施策・事業についても、事業の検討や事業者、地域住民等との調整など短期の時点から継続して取り組むものであり、社会情勢等の変化に合わせて、適時、見直しを行っていきます。

＜短期（おおむね５年）＞

短期的には、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに向けて、将来都市構造の都市核（白岡駅周辺、新白岡駅周辺）とネットワークの機能強化に資する基盤整備を進めます。既に計画が策定されており、実施の段階にある施策・事業を対象に、おおむね５年以内の事業化あるいは完成を目指します。

将来都市構造の中心核となる白岡駅周辺においては、白岡駅東部中央土地区画整理事業、都市計画道路（白岡駅東口線、白岡駅西口線、白岡宮代線）等の整備により、駅周辺の機能強化と快適な居住環境の創出を図ります。地域核となる新白岡駅周辺においては、官民連携の新たな取組として、エリアマネジメントによるまちづくりを進めます。

＜中期（おおむね 10 年）＞

中期的には、将来都市構造の都市核、産業拠点、交流拠点それぞれの機能強化を図るとともに、それらを結ぶ道路網や公共交通網の強化を進めます。施策・事業の推進に当たり、地域の理解や合意を得ていくもの、あるいは都市計画決定を行うもの等を対象に、おおむね 10 年以内の事業化を目指します。

中心核となる白岡駅周辺、地域核となる新白岡駅周辺においては、市内外からの居住促進や駅周辺への商業・業務機能などの都市機能の集積を進めるとともに、白岡駅西口周辺において、住宅地の防災性の向上を図ります。

産業拠点となる白岡西部産業団地北側地区においては、産業系の土地利用等の立地を促進します。白岡中学校周辺においては、市民生活に資する産業系土地利用や医療施設、研究施設等の立地促進を図ります。

交流拠点となる柴山沼、白岡市役所周辺、東武動物公園周辺については、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、市民のニーズを踏まえた中長期での事業化に向けた検討を進めます。

さらに、住宅地、集落地や住宅団地での居住環境の維持・向上に向けて、公共施設等の既存ストックの活用や幹線道路沿道への沿道サービス施設などの立地誘導を進めます。

都市公園、下水道、ごみ処理施設等の都市施設については、維持管理体制の効率化や民間活力を活用したサービスの向上などに取り組みます。

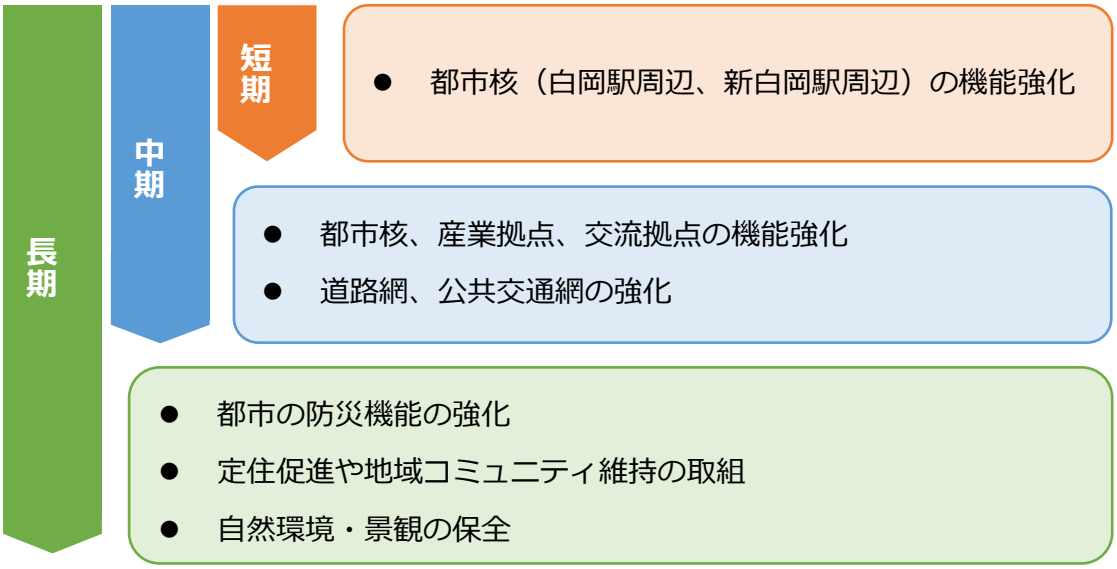
＜長期（おおむね 20 年）＞

長期的には、都市の防災機能の強化、自然環境・景観の保全、道路ネットワーク等のさらなる機能強化を図ります。現段階で、国・県・隣接市町との調整が必要で整備熟度が低い施策・事業を対象として、おおむね 20 年以内の事業化を目指します。

長期的に検討・調整を進める施策・事業としては、定住促進や地域コミュニティの維持、河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進、元荒川等の水辺空間の保全・活用、長期未整備の都市計画道路の見直し、隣接市町をつなぐ構想道路等について取り組みます。

これら、短期・中期・長期の取組により、本市のまちの将来像「みんなでつくる　自然と利便性の調和したまち　しらおか」の姿を描いていきます。

■実現化に向けた考え方

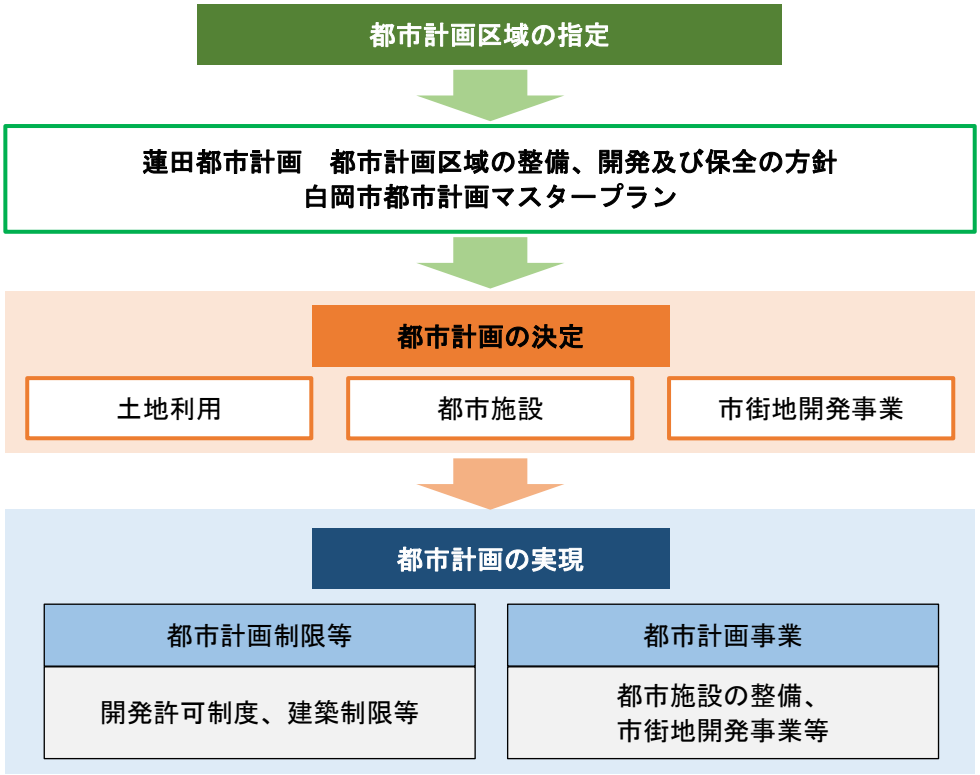


２．実現化のための方策

全体構想及び地域別構想の施策のうち、市が都市計画として推進する土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等に関する施策を実現化するための方策を示します。

都市計画以外の施策については、「第６次白岡市総合振興計画」をはじめ、各分野の関連計画等と連携を図りながら、実現に向けて推進していきます。

図　都市計画の実現化方策



（１） 土地利用に関する実現化方策

１）用途地域の見直し

●白岡駅西口周辺地区

白岡駅西口周辺地区では、駅前広場及び都市計画道路の整備に合わせて、活力ある商業環境の形成を図るため、用途地域の見直しについて検討します。

●パークシティ白岡

パークシティ白岡は、隣接する住居系の土地利用との調和を図るため、用途地域（準工業地域）の見直しについて検討します。

2）防火地域・準防火地域の指定検討

●白岡駅西口周辺地区（再掲）

白岡駅西口周辺地区では、住宅地の防災性の向上を図るため、火災の延焼などに対し建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、防火地域及び準防火地域の指定について検討します。

●白岡工業団地

白岡工業団地内では、産業団地内における火災の延焼などに対する安全性を確保し、防災性の向上を図るため、防火地域及び準防火地域の指定について検討します。

3）生産緑地地区の保全

市街化区域の都市農地は、生産緑地制度等により保全するなど、都市の緑地空間の確保を図ります。また、生産緑地の所有者等の意向に応じて、特定生産緑地の指定について検討します。

4）地区計画の運用・推進

●白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区及び宮山団地地区などの住宅地

土地区画整理事業や民間開発により整備された住宅地は、地区計画制度の適正な運用により良好な居住環境や都市景観の維持・保全を図ります。また、必要に応じて地区計画の内容を見直すなど、低未利用地の活用促進に向けて検討します。

●白岡駅西口周辺地区（再掲）

白岡駅西口周辺地区では、活力ある商業環境と良好な居住環境の形成を図るため、地区計画の指定について検討します。

●白岡工業団地（再掲）

白岡工業団地内では、一部の地区で地区計画を定めていますが、その他の地区においても、企業や住民の要望などに応じて、地区計画の指定について検討します。

●白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区

白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区では、社会情勢の変化に応じた地区計画の見直しなどを通じて、操業環境の保全を図ります。

表　（１）土地利用に関する実現化方策　整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1）用途地域の見直し	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画変更の決定		→	
	白岡駅周辺	パークシティ白岡	都市計画変更の決定		→	
2）防火地域・準防火地域の指定検討	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画の決定		→	
	大山	白岡工業団地	都市計画の決定		→	
3）生産緑地地区の保全	篠津・西白岡駅周辺 新白岡駅周辺	市街化区域内の農地	特定生産緑地の指定			→
4）地区計画の運用・推進	白岡駅周辺 新白岡駅周辺 東北道東側	白岡ニュータウン地区、野牛・高岩地区、白岡駅東部中央地区及び宮山団地地区などの住宅地	地区計画の運用			→
	白岡駅周辺	白岡駅西口周辺地区	都市計画の決定			→
	大山	白岡工業団地	都市計画の決定			→
	大山	白岡西部産業団地地区及びテクノパーク白岡地区	地区計画の運用			→

※短期（おおむね５年）・中期（おおむね 10 年）・長期（おおむね 20 年）

（２） 都市施設に関する実現化方策

１）都市計画道路の整備等

●都市計画道路白岡駅西口線、白岡駅東口線

市の中心核である白岡駅へ向かう東西方向の都市軸として、都市計画道路白岡駅西口線及び白岡駅東口線の整備を推進します。

●都市計画道路白岡宮代線

市の中心核である白岡駅へ向かう都市計画道路白岡宮代線の整備を推進します。

都市計画道路白岡宮代線は、東北縦貫自動車道で分断されている東北道東側地域と白岡駅東口を連絡する重要な路線です。今後は、県道さいたま幸手線や宮代町方面へのアクセス向上を図るため、同路線の延伸について検討します。

●都市計画道路白岡久喜線

本市の中心核となる白岡駅周辺と地域核となる新白岡駅周辺を結ぶ都市計画道路白岡久喜線は、新白岡駅周辺地域及び白岡駅東部中央土地区画整理事業区域内の区間については、整備済となっています。今後は、未整備区間の事業化を検討します。

●長期未整備の都市計画道路

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の都市計画道路の見直しを検討します。

2）都市公園等の整備・管理

●新白岡地域内、白岡駅東部中央地区の街区公園等

新白岡地域内の未整備の街区公園の整備を進めるとともに、白岡駅東部中央土地区画整理事業の進捗に合わせて、街区公園の整備を進めます。

●交流拠点となる都市公園

柴山沼周辺、白岡市総合運動公園周辺等の交流拠点となる都市公園では、その魅力向上を図るため、公募設置管理制度（Park－PFI）など公民連携による公園づくりを検討します。

●震災時の避難場所となる都市公園

震災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。

3）下水道等の整備・管理

●下水道

快適な生活環境の確保と市街地の排水機能の強化を図るため、「白岡市生活排水処理基本計画」に基づき、公共下水道事業認可区域の整備を進め、市街化区域内の未整備地区の解消を図ります。

豪雨等による浸水被害の軽減を図るため、雨水幹線等の計画的な整備を推進します。

●農業集落排水施設（大山地域）

農業集落排水事業の整備済区域（大山地域）については、公共下水道区域へ編入し、適切な維持管理を図ります。

4）ごみ処理場の管理

●蓮田白岡環境センター

ごみ焼却施設、粗大ごみ処理施設の長寿命化対策を行い、ごみの安定的な処理を進めるとともに、効率的な施設整備・更新やリサイクルの推進等により、地球環境への負荷の低減に努めます。

5）河川改修の推進

●元荒川・隼人堀川等

国・県との連携により、 河川改修などの総合的な流域治水プロジェクトの推進を図ります。

中川・綾瀬川流域改修促進期成同盟会等を通じて、 国や県に継続的な要望活動を行い、河川改修や調整池等の整備を推進します。

表　（2）都市施設に関する実現化方策　整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1)都市計画道路の整備等	篠津・西白岡駅周辺	都市計画道路白岡駅西口線	街路事業、都市構造再編集中支援事業	→	→	
	白岡駅周辺	都市計画道路白岡駅東口線	白岡駅東部中央土地区画整理事業	→		
	白岡駅周辺東北道東側	都市計画道路白岡宮代線	街路事業	→		
	白岡駅周辺新白岡駅周辺	都市計画道路白岡久喜線	街路事業、白岡駅東部中央土地区画整理事業	→	→	→
	市全域	長期未整備の都市計画道路　ほか	道路ネットワークの見直しや都市計画の決定・変更、街路事業等	→	→	→
2)都市公園等の整備・管理	白岡駅周辺新白岡駅周辺	白岡駅東部中央地区、新白岡地域内の街区公園等	都市公園等事業	→	→	
	市全域	交流拠点となる都市公園	公募設置管理制度（Park－PFI）の活用等	→	→	
	市全域	震災時の避難場所となる都市公園	都市公園安全・安心対策事業等	→	→	

※短期（おおむね５年）・中期（おおむね 10 年）・長期（おおむね 20 年）

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
3）下水道等の整備・管理	市全域	下水道	下水道事業	→	→	
	大山	農業集落排水施設	農業集落排水の公共下水道接続等	→	→	
4）ごみ処理場の管理	大山	蓮田白岡環境センター	―	→	→	→
5）河川改修の推進	市全域	元荒川・隼人堀川等	河川事業	→	→	→

※短期（おおむね５年）・中期（おおむね 10 年）・長期（おおむね 20 年）

（３） 市街地開発事業等に関する実現化方策

１）土地区画整理事業等の推進

●白岡駅東口周辺地区

白岡駅東口周辺地区については、土地区画整理事業を積極的に推進していくことで、都市基盤を整備し、市内外から事業区域内への居住促進を図ります。

●白岡中学校北側区域

白岡中学校北側区域については、広域的な交通利便性を生かし、住宅や教育などの周辺環境に配慮しつつ、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。

●白岡西部産業団地北側地区

白岡西部産業団地北側地区については、広域的な交通利便性を生かし、既存工業団地とのつながりや農地等の周辺環境との調和に配慮しながら、土地区画整理事業等による産業系の土地利用を推進します。

表　（３）市街地開発事業等に関する実現化方策　整備プログラム

区分	地域	対象	事業手法・位置付け等	整備プログラム		
				短期	中期	長期
1）土地区画整理事業の推進	白岡駅周辺	白岡駅東口周辺地区	白岡駅東部中央土地区画整理事業	→	→	
	白岡駅周辺	白岡中学校北側区域	組合施行による土地区画整理事業等	→	→	
	大山	白岡西部産業団地北側地区	土地区画整理事業等	→	→	

※短期（おおむね５年）・中期（おおむね 10 年）・長期（おおむね 20 年）

３．まちづくりの推進に向けて

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。

「白岡市自治基本条例」及び「白岡市市民参画条例」に基づき、市民と行政がそれぞれ共通の理解を深め、個々の事業やまちづくりに関する市民の意見を反映させる仕組みを充実させていくことを目指します。

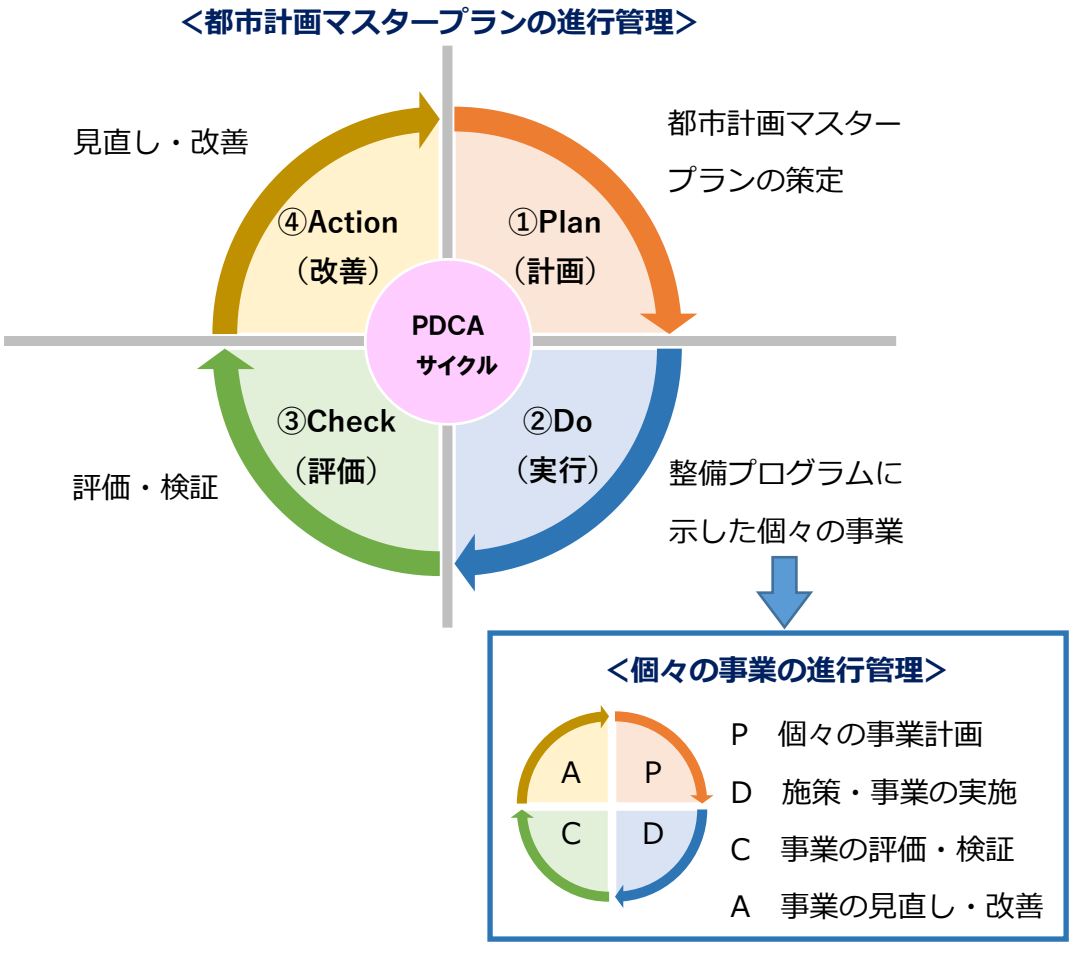
（１）実現化に向けて進めること

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、本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

都市計画マスタープランに基づく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

都市計画の決定権限に応じた国や県、市の役割分担のほか、道路、河川やごみ処理場など広域的な調整が必要な都市計画があります。そのため、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

将来的な人口減少により歳入の大幅な伸びが期待できない中、新たな都市基盤の整備や公共施設の維持が困難になることが予想されます。このため、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

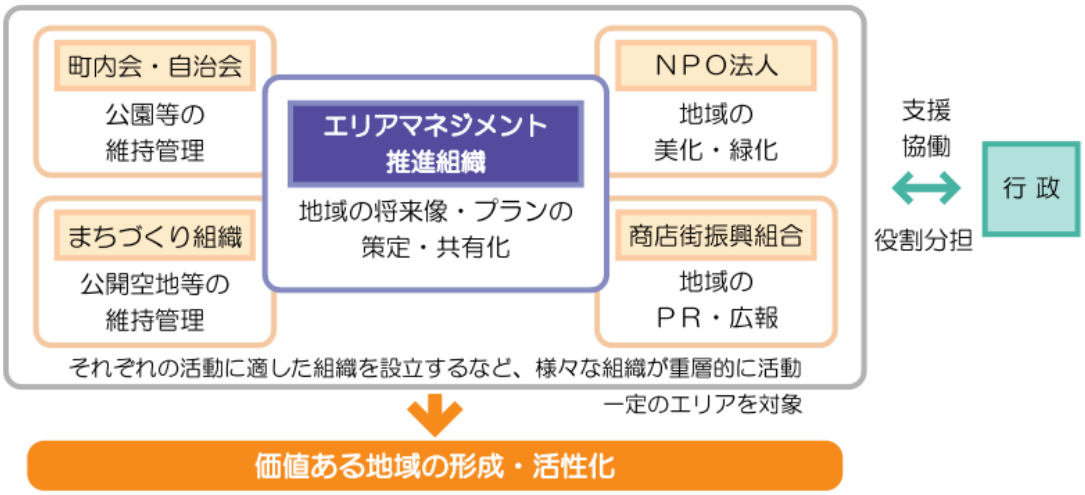
エリアマネジメントとは、地域における良好な環境の維持や、地域の価値を向上させることを目的とするもので、市民、事業主、土地権利者等の地域のプレイヤーが主体的に地域課題の解決や地域の運営（マネジメント）等を実施する、まちづくり手法です。

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安心・安全な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

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。

今後、他の地域においても、市民等の機運に応じて、エリアマネジメントの手法などにより、地域課題の解決に努めます。

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・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。

まちの将来像を実現するため、まちづくりの担い手となる多様な主体に向けた情報発信や啓発などを行うとともに、様々な取組について試行を含めて実践を重ねながら、継続的に地域と連携・協働していくことが求められます。

ア 市民の役割

市民は、自分たちのまちを、より住みよいまち・住み続けたいまちにしていくため、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、市民は、各種計画に対する意見やアイディアの提供、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。

イ 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。

ウ 行政の役割

行政は、より良いまちづくりを進めていくために、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。情報発信に際しては、広報しらおか、市ホームページや公式ＳＮＳをはじめとするインターネット等の多様な手段を活用するなど、きめ細かな伝達に努めます。

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。

白岡市都市計画マスタープラン

令和６年（2024 年）●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）