

春日部都市計画  
(春日部市)

都市再開発の方針  
(変更案)

埼玉県

都市計画の決定 案の縦覧	令和 年 月 日 令和 年 月 日
都市計画の決定 告示	令和 年 月 日
埼玉県	

## 目 次

1. 基本方針	…… P 1 ~ 2
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針 （2項再開発促進地区）	…… P 2
〈別表〉再開発促進地区の整備又は計画の概要	…… P 3 ~ 7
〈都市再開発方針図（総括図）〉	…… P 8
〈都市再開発方針附図〉	…… P 9 ~ 12

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

## 1. 基本方針

### （1）方針の位置づけ

春日部都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、春日部都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を兼ね備えたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

#### 〈コンパクト〉

- ・都市機能の集積、地域コミュニティ・賑わいの創出

#### 〈スマート〉

- ・デジタル技術を活用した持続可能で豊かな暮らしの実現

#### 〈レジリエント〉

- ・予期せぬ災害にも確実に対応できるまちづくり

### （2）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約3.5km圏、埼玉県東部に位置し、中央部を南北方向に流れる大落古利根川及び中川並びに東部の区域界に沿って流れる江戸川など多くの河川があり、埼玉県南部に広がる大宮台地と千葉県北部から広がる下総台地、そして両台地に挟まれた中川低地に位置している。

鉄道は、都心と連絡している東武伊勢崎線が南北方向に、さいたま市などと連絡している東武野田線が東西方向に通り、その相互が春日部駅で接続し、通勤・通学の主要な交通手段となっている。

道路は、南北方向に一般国道4号及び一般国道4号バイパスが縦断しており、東西方向には、一般国道16号が横断している。これらの道路は、都市間を連絡する広域幹線道路として重要な役割を担っている。さらに、一般国道4号バイパスと一般国道16号の交差点をインターチェンジとする東埼玉道路の整備が進められている。

古くは、日光街道第四の宿場として粕壁宿が設置され、古利根川と日光街道という水陸の交通の要衝として発展した。昭和40年代に入ると住宅開発が急激に進み、春日部駅などの鉄道駅を中心に、鉄道や広域幹線道路に沿って市街化が進んできた。現在は、業務核都市として位置づけられていることから、今後は首都圏における広域的な連携拠点として発展させることが期待されている。

### (3) 都市計画区域における再開発の基本理念

#### ① コンパクトなまちの実現

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図り、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現する。

駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

#### ② 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを生かし、都市機能を集積して県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

また、主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高める。

#### ③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

## 2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

地区番号	1
地区名	春日部駅東口周辺地区
a 地区面積（h a）	約 48 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 春日部駅付近連続立体交差事業などにより春日部駅周辺の整備を進め、魅力的な商業環境を整備するとともに、魅力とにぎわいのある中心市街地の創出を目指す。</li> <li>・ 都市計画道路をはじめとする都市基盤整備を促進し、良好な市街地への再開発を図るとともに、春日部市の顔となる魅力的な歴史的資源の保全、潤いとにぎわいのあるまちなみの形成・活性化を推進する。</li> <li>・ 鉄道の高架化によってまちの利便性・回遊性を高め、魅力的な商業の集積など春日部駅西口周辺地区との一体性を図り、回遊性のある中心市街地の形成・活性化に資する整備を行う。</li> </ul>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史、文化や周辺の自然を生かし、魅力的な商業・業務等機能の集積、中心部にふさわしいまちなみを形成するとともに、良好な都心居住環境を確保する。</li> </ul>
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力の活用を促進する。</li> <li>・ 建物の共同化及び不燃化を促進する。特に、都市基盤の整備とあわせ、幹線道路沿道となる部分については不燃化・高度利用の促進に努める。</li> <li>・ 歴史的な建物や貴重な文化財を保全し、良好な都市景観の形成に努める。</li> </ul>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 春日部駅付近連続立体交差事業を促進し、春日部駅西口周辺地区との連携強化、回遊性構造を形成するため、都心環状線を構成する都市計画道路の整備、歩行者ネットワークの整備を図る。</li> </ul>
f その他特記すべき事項	<p>市街地再開発事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 粕壁三丁目 A 街区第一種市街地再開発事業（施行済）</li> <li>・ 春日部駅東口第 6 街区第一種市街地再開発事業（施行済）</li> <li>・ 春日部駅東口駅前土地地区画整理事業（施行済）</li> <li>・ 粕壁東二丁目地区地区計画</li> <li>・ 3・4・8 袋陣屋線（施行中）</li> <li>・ 3・4・5 春日部駅東口不動院野線（施行中）</li> <li>・ 3・4・31 春日部駅東西連絡道路（施行中）</li> <li>・ 3・3・4 内谷元町通り線（施行済）</li> <li>・ 7・6・1 古利根川右岸線（施行中）</li> <li>・ 3・5・16 旭一宮線（施行済）</li> <li>・ 3・4・9 中央通り線（施行中）</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 3 ・ 5 ・ 1 9 三枚橋通り線（施行済）</li><li>・ 3 ・ 4 ・ 1 8 国道 4 号線（施行中）</li><li>・ 8 ・ 7 ・ 2 特殊街路 2 号線（未施行）</li><li>・ 7 ・ 7 ・ 3 区画街路 2 号線（未施行）</li><li>・ 8 ・ 7 ・ 1 特殊街路 1 号線（未施行）</li></ul>
--	---

〈別表〉都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

地区番号	2
地区名	春日部駅西口周辺地区
a 地区面積（h a）	約 36 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 春日部駅付近連続立体交差事業などにより春日部駅周辺の整備を進め、魅力的な商業環境を整備するとともに、魅力とにぎわいのある中心市街地の創出を目指す。</li> <li>・ 地区の大部分は、土地区画整理事業により都市基盤整備済みであり、商業等の集積も進行しているが、買物客・駅利用者の利便性・安全性向上等のため都市計画道路等の再整備を促進し、商業・業務・文化・都心居住機能のより一層の集積を図るとともに、鉄道の高架化によってまちの利便性・回遊性を高め、魅力的な商業の集積など春日部駅東口周辺地区との一体性を図り、回遊性のある中心市街地の形成・活性化に資する整備を行う。</li> </ul>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面整備済みの効果を適切に発揮するよう、適切な土地利用、高度利用の誘導を図る。特に、低未利用地については、中心市街地にふさわしい土地利用形態への転換を誘導する。</li> </ul>
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力の活用を促進する。</li> <li>・ 建物の共同化及び不燃化を促進する。</li> <li>・ 中心市街地にふさわしい、良好な都市景観の形成に努める。</li> </ul>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 春日部駅付近連続立体交差事業を促進し、春日部駅東口周辺地区との連携強化、回遊性構造を形成するため、都心環状線を構成する都市計画道路の整備、歩行者ネットワークの整備を図る。</li> </ul>
f その他特記すべき事項	<p>市街地再開発事業等により、地区内の都市基盤整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西部第一土地区画整理事業（施行済）</li> <li>・ 西部第二土地区画整理事業（施行済）</li> <li>・ 春日部駅西口南土地区画整理事業（施行済）</li> <li>・ 春日部駅西口南地区地区計画</li> <li>・ 内谷北地区地区計画</li> <li>・ 内谷南地区地区計画（一部）</li> <li>・ 3・4・8袋陣屋線（施行中）</li> <li>・ 7・7・8区画街路7号線（施行中）</li> <li>・ 3・4・6武里内牧線（施行済）</li> <li>・ 3・3・3春日部駅西口大沼線（施行中）</li> <li>・ 3・4・31春日部駅東西連絡道路（施行中）</li> <li>・ 3・3・4内谷元町通り線（施行済）</li> </ul>

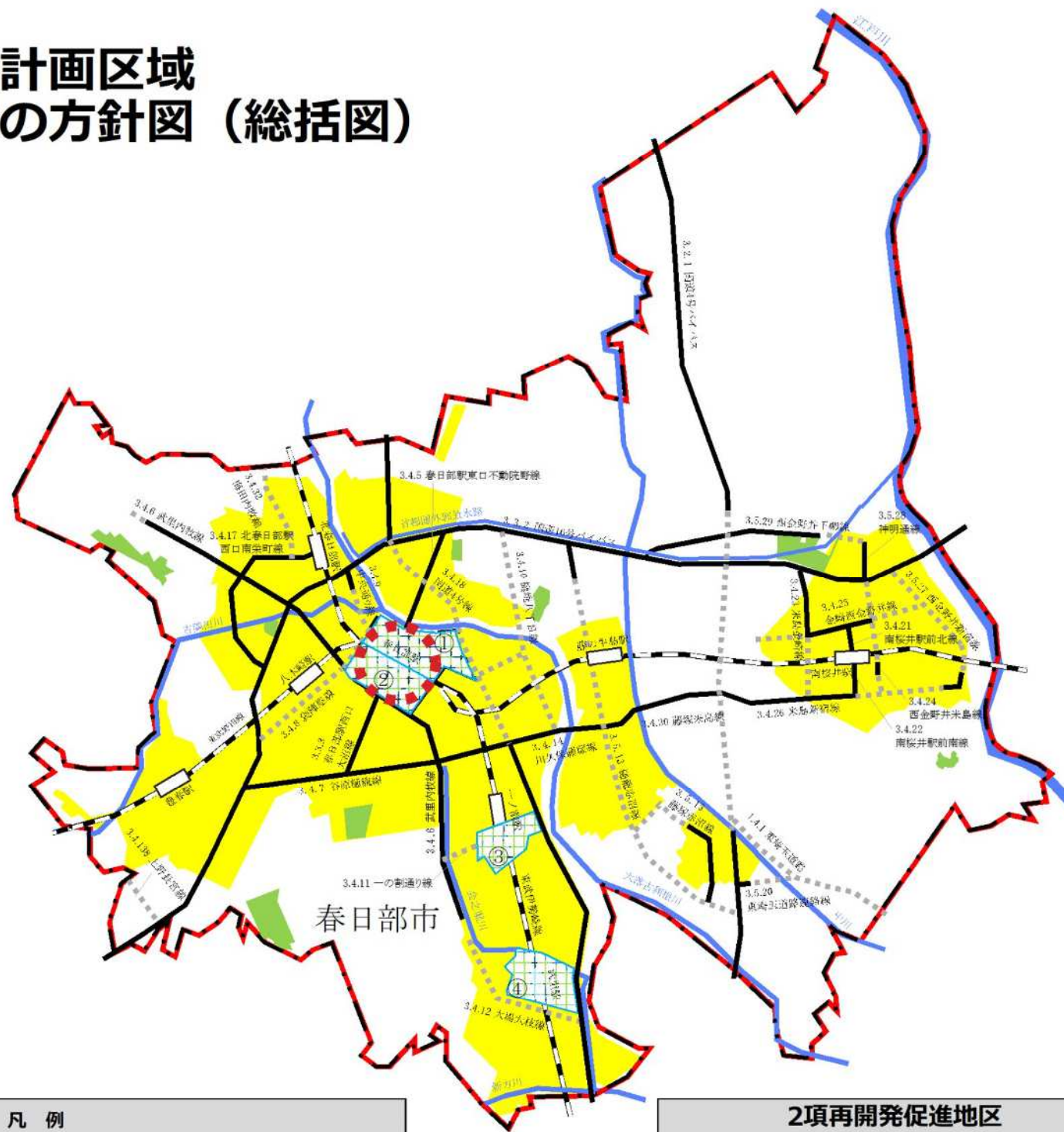
〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（2項再開発促進地区）

地区番号	3
地区名	一ノ割駅前地区
a 地区面積（h a）	約 29 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>一ノ割駅周辺の商業地において地域に密着した商業機能の充実を図るとともに、周辺住宅地においては住環境改善・防災性の向上に努め、良好な住宅地の形成を図る。</li> </ul>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域に密着した魅力的な商店街の形成を図るとともに、その周辺は住宅地として適切な土地利用を図る。また、都市計画道路 3・4・11 号一の割通り線の整備にあわせ、その沿道部は建物の中層化等を推進する。</li> </ul>
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力の活用を促進し、建築物の共同化及び不燃化を誘導する。</li> <li>防災性に配慮した安全でうるおいのあるまちなみの形成を誘導し、ゆとりのある良好な住環境を促進する。</li> </ul>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路 3・4・11 号一の割通り線の整備を図るとともに、駅アクセス機能の向上を図る。</li> <li>主要区画道路のネットワーク化、生活道路等の整備に努める。</li> </ul>
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>3・4・11 号一の割通り線（未施行）</li> </ul>

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	4
地区名	武里駅前地区
a 地区面積（h a）	約 42 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>武里駅周辺の商業地において地域生活拠点として商業機能の充実を図るとともに、住環境改善・防災性の向上に努め、良好な市街地の形成を図る。周辺住宅地においては住環境改善・防災性の向上に努め、良好な住宅地の形成を図る。</li> </ul>
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力ある商業施設の集積及び都市型住居の誘導を図り、適切な土地利用の高度化を促進する。</li> <li>周辺地区は住宅地として適切な土地利用を図る。</li> </ul>
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力の活用を促進し、建築物の共同化及び不燃化を誘導する。</li> <li>防災性に配慮した安全でうるおいのあるまちなみの形成を誘導し、ゆとりのある良好な住環境を促進する。</li> </ul>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路 3・4・12 号大場大枝線の整備を図るとともに、駅アクセス機能の向上を図る。</li> <li>主要区画道路のネットワーク化、生活道路等の整備に努める。</li> </ul>
f その他特記すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>3・4・12 大場大枝線（施行中）</li> </ul>

# 春日部都市計画区域 都市再開発の方針図（総括図）



凡 例			
行政区域		鉄道	
都市計画区域		主要な道路（整備済）	
市街化区域		主要な道路（未整備）	
再開発促進地区 （2号地区、2項地区）		公園・緑地等	
中心拠点		河川等	

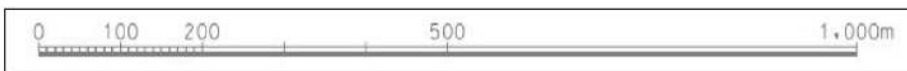
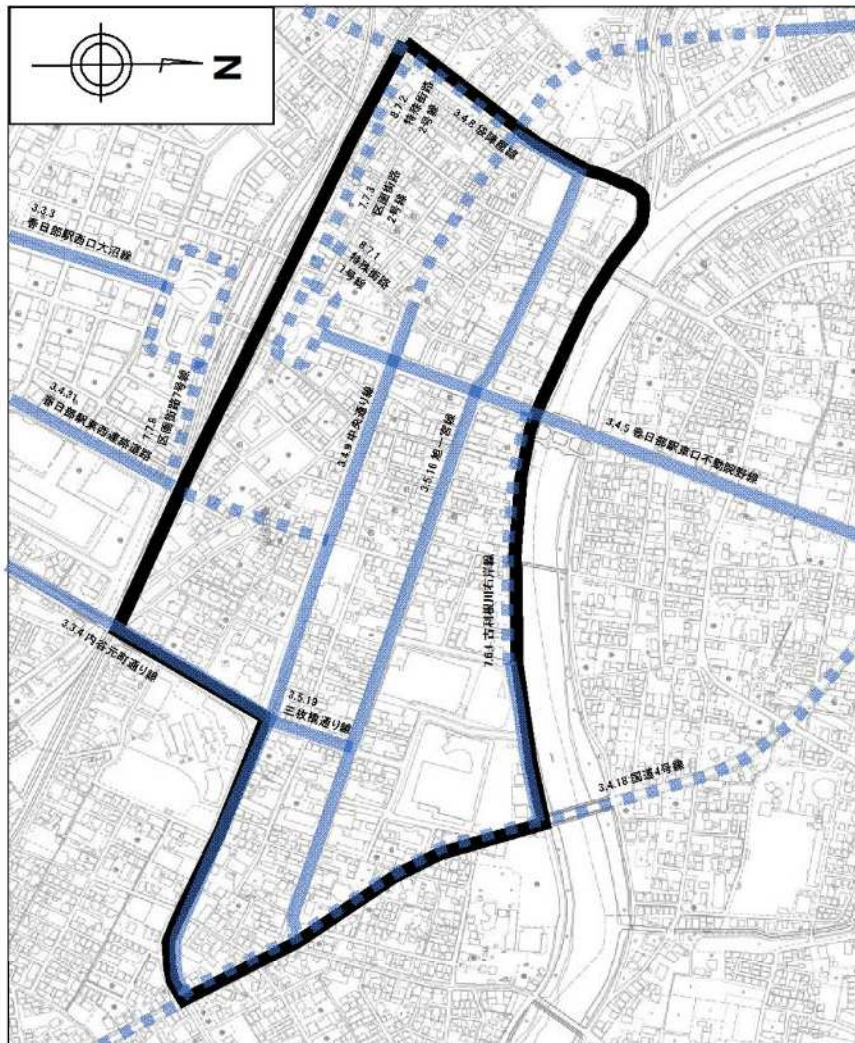
2項再開発促進地区
① 春日部駅東口周辺地区
② 春日部駅西口周辺地区
③ 一ノ割駅前地区
④ 武里駅前地区



※この方針図は「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的な開発が必要な市街地の範囲や都市施設などをおおまかに示したものです。

# 【都市再開発の方針附図】

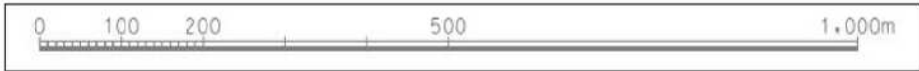
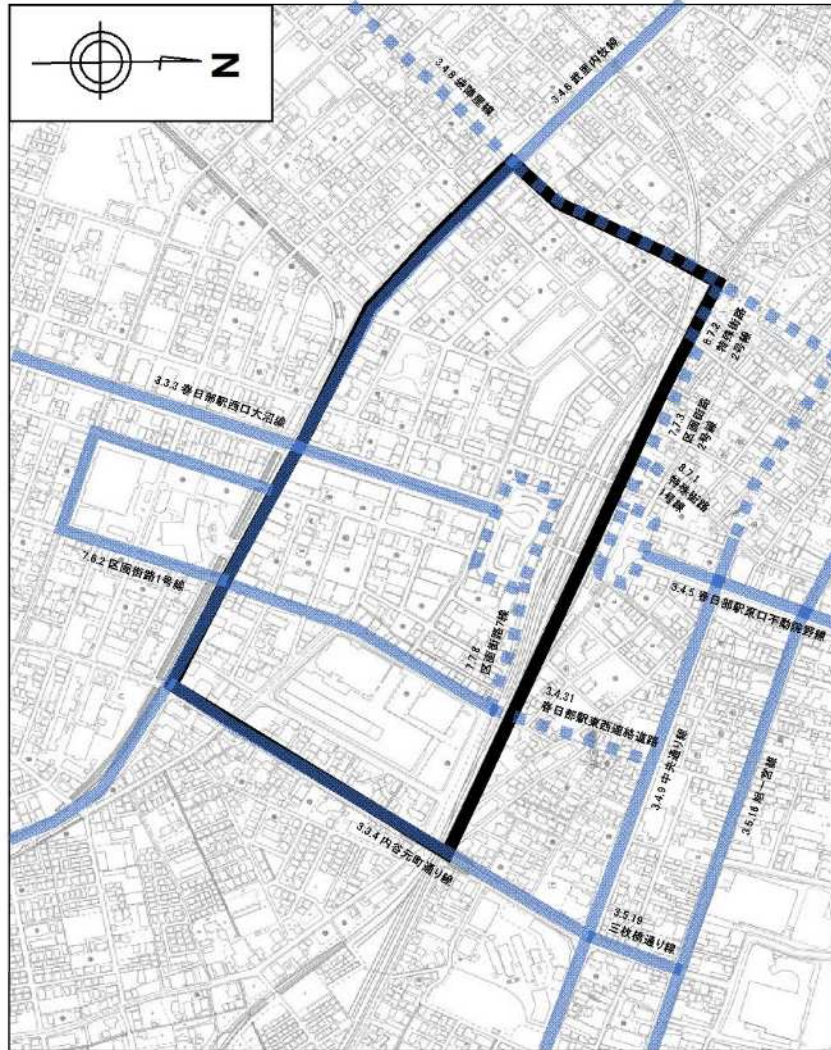
(二項地区名) 春日部駅東口周辺地区 (面積) 約 48 ha



凡 例	
再開発促進地区	— (thick black line)
都市計画道路 (整備済み)	— (solid blue line)
都市計画道路 (未整備)	- - - (dashed blue line)

**【都市再開発の方針附図】**

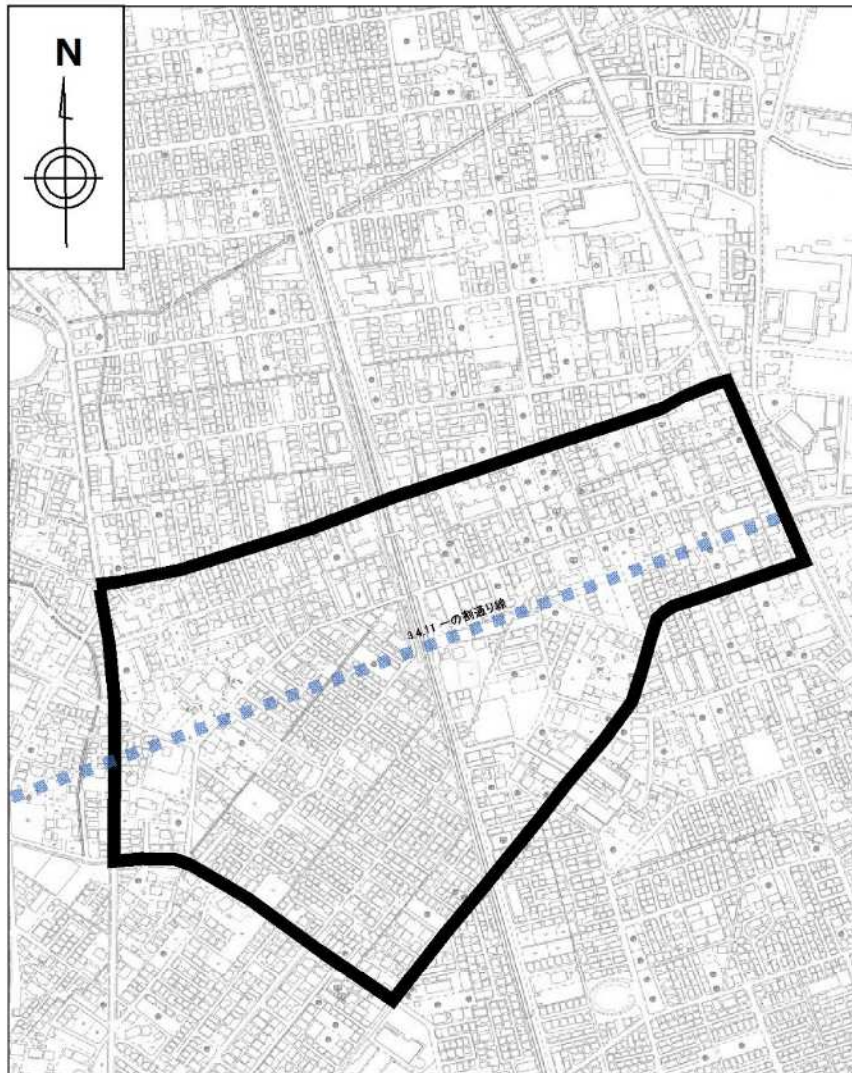
(二項地区名) **春日部駅西口周辺地区** (面積) **約 36 ha**



凡 例	
再開発促進地区	—
都市計画道路 (整備済み)	—
都市計画道路 (未整備)	.....

**【都市再開発の方針附図】**

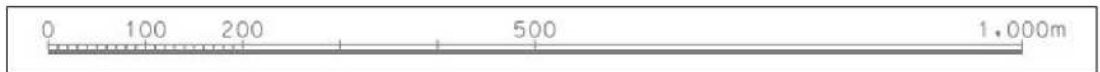
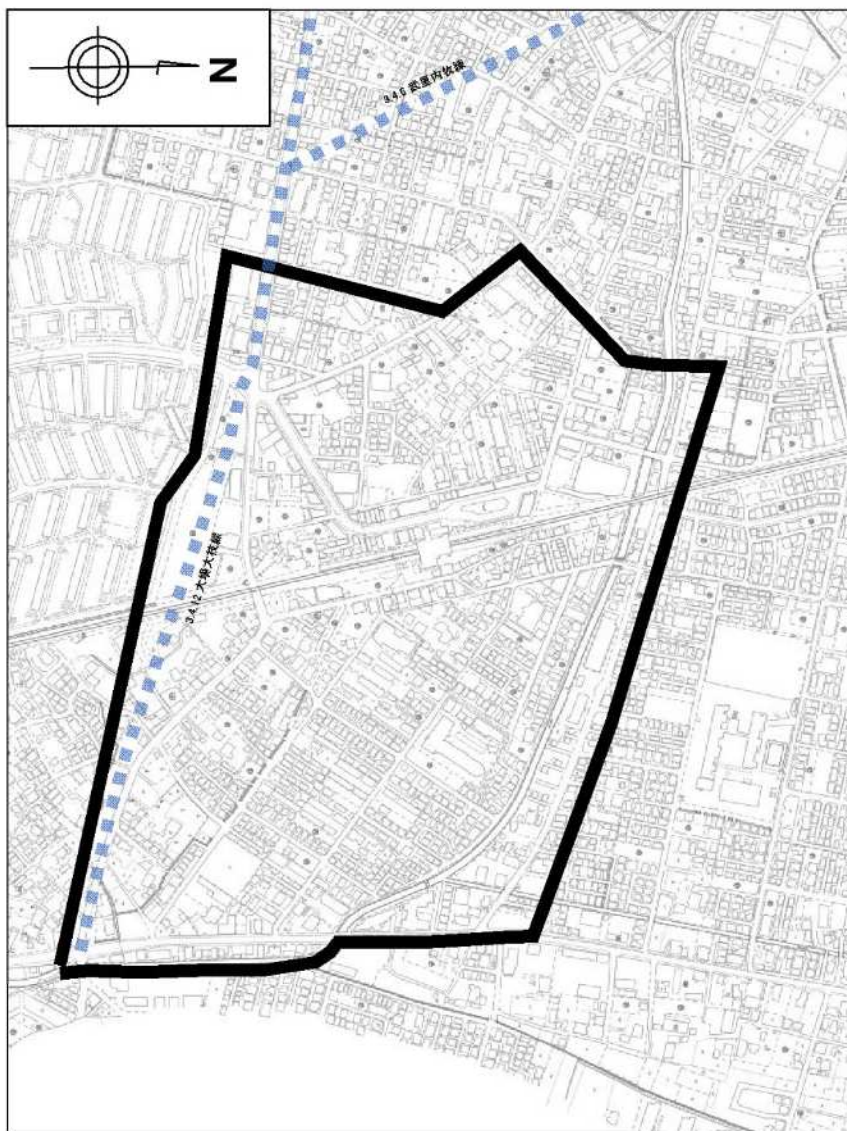
(二項地区名)	一ノ割駅前地区	(面積)	約 29 ha
---------	---------	------	---------



凡 例	
再開発促進地区	—
都市計画道路 (整備済み)	—
都市計画道路 (未整備)	.....

**【都市再開発の方針附図】**

(二項地区名)	武里駅前地区	(面積)	約 42 ha
---------	--------	------	---------



凡 例	
再開発促進地区	—
都市計画道路（整備済み）	—
都市計画道路（未整備）	.....