

春日部都市計画
(春日部市)

都市再開発の方針

埼玉県

目 次

1 . 都市再開発の方針	1
2 . 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針	1
< 別表 > 都市再開発方針の概要 (2 項再開発促進地区)	2

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）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．都市再開発の方針

高度成長期を中心にして開発された本区域の市街地がおおむね成熟化するとともに、近年の都市の開発は小規模化、分散化しつつある。これらの地域社会および都市の変化の中で、住民の環境・景観・安全等を重視する意識や生活空間の整備への関心が高まっている。

このため、中心市街地の機能強化、生活拠点機能の整備、また、既存市街地内の住宅市街地の防災性・生活環境等の質の向上や良好な住宅市街地の保全等を実現するため、次に掲げる事項を基本方針として都市の再開発を進める。

- (1) 中心市街地については、商業機能をはじめとする多様な高次都市機能の集積を促進して、新たな都市文化、情報の発信・交流拠点を形成し、中心市街地での回遊を促し、再活性化を図る。また、そのほかの鉄道駅周辺は生活拠点として、都市基盤の整備、地域に密着した商業施設等の立地誘導を図る。
- (2) 既存市街地については、道路、公園等の都市基盤を整備し、居住環境の改善と防災機能の向上など、安全・安心な市街地形成を図る。
- (3) 市街化区域内の農地、樹林地等については、周辺土地利用との調和を図り、ゆとりある居住環境の形成を推進するとともに、身近な自然の保全・活用を図る。
- (4) すべての住民が健康でいきがいをもって生活できるまちづくりとして、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、身近な公園、歩行者空間の整備等、公共空間を中心にして、やさしい都市環境の整備を進める。
- (5) 安全な生活環境の確保、より高い水準と個性のある都市空間の創造性等のため、地域住民の参画と協働による、身近できめ細やかなまちづくりを進める。

2．再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

本区域の市街地の中で、将来都市像や春日部市都市計画マスタープランの実現化に照らし、再開発の必要性、緊急性、効果などから整備優先度が高く、重点的に整備すべき地区である中心市街地を形成する春日部駅東口周辺地区・春日部駅西口周辺地区および高度成長期を中心に開発された市街地の生活拠点となっている一ノ割駅前地区・武里駅前地区の4地区を「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（2項再開発促進地区）」として選定し、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・地区名	1 春日部駅東口周辺地区
a 面積(ha)	約 48ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	古くから市街地形成がなされた地区であり、一部を除き、都市基盤整備は不十分な状況であることから、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と潤いとにぎわいのあるまちなみの形成・活性化を推進し、西口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図る。
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	・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。
d 建築物の更新の方針	・民間活力の活用を促進する。 ・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。 ・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。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・春日部駅周辺連続立体交差事業を促進し、春日部駅西口との連携強化、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。
f その他特記すべき事項	粕壁三丁目 A 街区市街地再開発事業の促進を図る 春日部駅東口市街地整備事業の促進を図る。

<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・地区名	2 春日部駅西口周辺地区
a 面積(ha)	約 36ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	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、東口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図る。
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	・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。
d 建築物の更新の方針	・民間活力の活用を促進する。 ・建物の共同化及び不燃化を促進する。 ・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。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・春日部駅周辺連続立体交差事業を促進し、春日部駅東口との連携強化、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。
f その他特記すべき事項	・地域振興ふれあい拠点施設整備の推進を図る。

<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・地区名	3 一ノ割駅前地区
a 面積(ha)	約 29ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	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。
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	・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 号一ノ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。
d 建築物の更新の方針	・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。 ・防災性に配慮した安全でうるおいのある街並みの形成を誘導し、ゆとりのある良好な住環境を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路 3・4・11 号一ノ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。 ・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。
f その他特記すべき事項	

<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・地区名	4 武里駅前地区
a 面積(ha)	約 42ha
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	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。
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"> ・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。 ・周辺地区は住宅地として適切な土地利用を図る。
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・防災性に配慮した安全でうるおいのある街並みの形成を誘導し、ゆとりのある良好な住環境を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
f その他特記すべき事項	都市計画道路大場大枝線整備事業の促進を図る。

