

第Ⅰ部 全体構想

第1章 まちづくりの背景

第2章 今後のまちづくりの方向と目標

第3章 部門別方針

第4章 地区整備の方針

第 I 部 全体構想

第 1 章 まちづくりの背景

1. 春日部市の概況

本市は、埼玉県東部に位置し、その市域は南北約 12km、東西約 11km に広がっており、関東平野のほぼ中央、都心から 35km 圏にあります。

市内の南北方向には東武伊勢崎線（愛称：東武スカイツリーライン）、国道 4 号・国道 4 号バイパスが縦断しており、これらと交差して、東西方向には、東武野田線（愛称：東武アーバンパークライン）と国道 16 号が横断しており、広域交通の要衝となっています。

地形的には、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あり、台地部分の標高は 8 m から 15m 程度と平坦な土地です。また、大落古利根川、中川、江戸川などの河川に恵まれ、肥沃な土壌と豊かな水利は、米、野菜、果樹などの栽培に適し、穀倉地帯を形成しています。

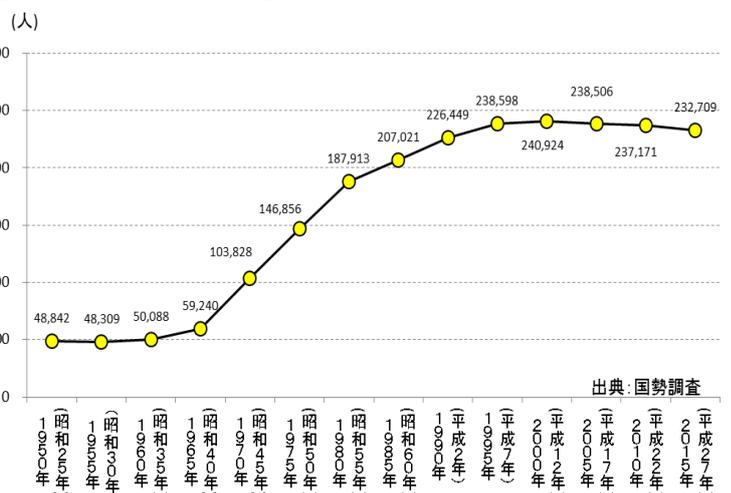
こうした土地条件等のもと、本市は、江戸時代には日光街道第四の宿場として設置された粕壁宿として栄え、また利根川の本流であった大落古利根川や江戸時代に開削された江戸川など、河川交通の要衝でもあり、水陸両面における交通の拠点性を有する地域として発展を遂げてきました。

また、1899 年（明治 32 年）には現在の東武伊勢崎線が開通、粕壁駅（現 春日部駅）が開業し、その後、大正・昭和初期にかけて現在の東武野田線の開通など、現在の公共交通体系が形成されました。そして、東京の近郊都市として 1965 年（昭和 40 年）以降に人口が急増し、鉄道駅周辺での住宅団地開発等市街地が大きく広がり、住宅都市として成長を遂げてきました。そして、その後も広域幹線道路の整備や商業・業務機能等の集積等、埼玉県東部地域の中心都市として発展してきました。

【春日部市位置図】



【春日部市の人口推移】



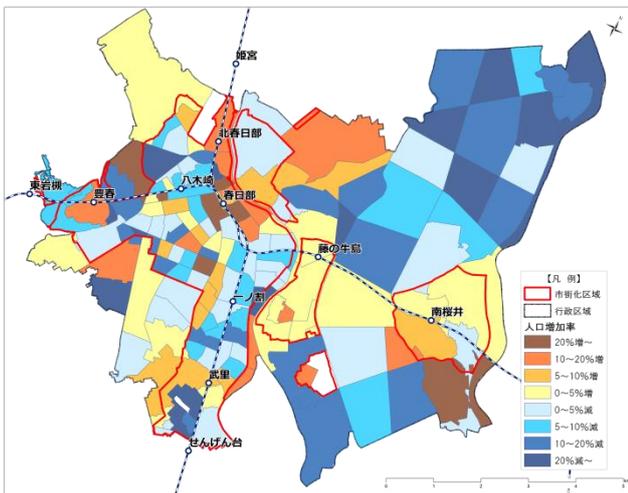
2. 社会情勢の変化と春日部市の状況

1) 少子高齢化と人口減少社会の到来

- ・本市の人口は1965年（昭和40年）以降に急激に増加し、その後増加を続けてきましたが、2000年（平成12年）をピークに、その後人口減少傾向にあります。
- ・東武伊勢崎線沿線など1965年（昭和40年）以降に形成された市街地において、人口減少が顕著にみられる一方で、春日部駅、北春日部駅、豊春駅などの駅周辺部や市街化区域の縁辺部において増加傾向がみられます。
- ・高齢化率は27.9%（2015年（平成27年））と全国とほぼ同じ割合ですが、今後も高齢化が進むことが見込まれています。

【町丁目別人口増減率

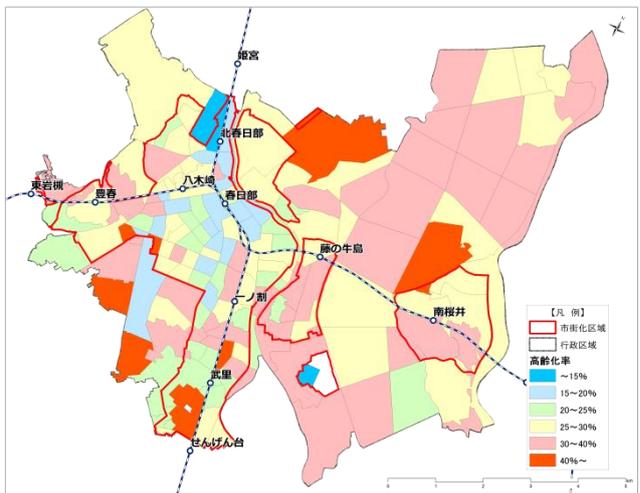
（2005年（平成17年）から2015年（平成27年））】



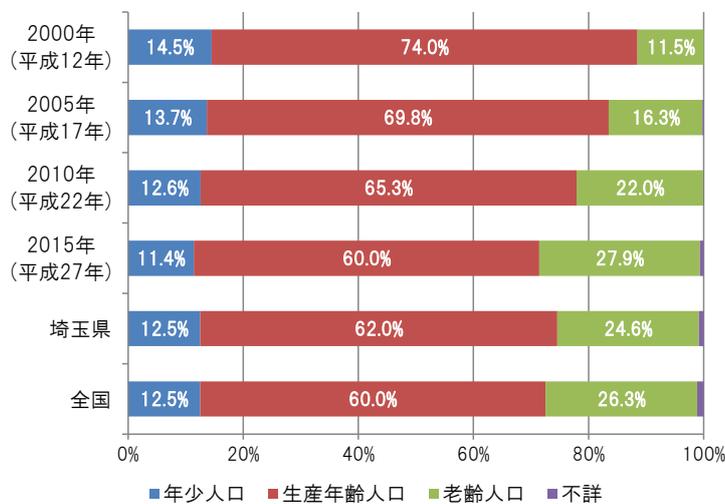
【町丁目別高齢化率

（2015年（平成27年））

（出典：国勢調査）】



【高齢化率の推移】



2) 安全・安心なまちづくりの重要性の高まり

- ・近年、度重なる地震や大型台風、集中豪雨などの自然災害の発生や、子どもや高齢者が被害者となる犯罪の発生などにより、安全・安心なまちづくりの重要性が高まっています。
- ・自然災害対策や、被害軽減に必要な防災施設の整備等安全性の確保が求められます。
- ・地域コミュニティに根ざした防災・防犯活動の推進など、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを進める必要があります。
- ・日常生活の様々な場面で、市民と行政が協働して安全・安心に対する取組の強化を行うことが求められます。

3) ライフスタイルや価値観の多様化

- ・急速な経済成長や情報伝達手段の発展などにより、一人ひとりの選択の幅が広がりライフスタイルが多様化してきました。
- ・人々の価値観やニーズが多様化するとともに、地域社会においても個人の人権を尊重し、自主性と個性を重んじる方向に変化しています。
- ・社会情勢の変化に伴い、新たな時代に対応でき、未来を切り拓く力を有した人材の育成が求められます。
- ・だれもが心地よく住み続けられるとともに、次世代を担う子どもたちの可能性を広げ、一人ひとりが活躍できる、地域社会をつくりあげていくことが必要です。

4) 集約型都市構造への転換

- ・全国的に、住宅や店舗等の郊外立地が進むことで市街地が拡散し、市街地の低密化が進展しています。
- ・急速な人口減少と高齢化に伴い、税収の減少や社会保障関連経費の増加が見込まれます。今後、厳しい財政状況下で、居住者の生活を支える商業・医療・福祉・公共交通等の生活サービスや都市インフラを維持することが困難となる恐れがあります。
- ・本市では、1965年（昭和40年）以降に整備された公共施設等が多いことから、これらの施設の老朽化対策が大きな課題となっています。
- ・今後も都市を持続可能なものとしていくためには、集約型都市構造への転換を図ることが必要です。

3. まちづくりの主要な課題

春日部市として個性ある魅力的なまちづくりを進めていくためにも、地域の特性を活かしつつ、社会経済情勢の変化に対応できる持続可能な都市として自立していかなければなりません。また、今後さらなる発展をしていくため、定住性の向上とともに人口の社会増を図る都市にふさわしい都市・まちづくりを進めていくことが必要です。

1) 中心市街地の再生と新たな魅力の創出

春日部駅周辺の中心市街地では、東武伊勢崎線及び東武野田線の連続立体交差事業が進められており、あわせて駅周辺の道路等都市基盤整備や市街地整備事業等を進めることにより、都市機能の集約化や快適な都市環境形成が求められています。

市街地環境の整備を契機に、歩行者・自転車中心の交通体系整備や交流空間の創出、先導的な環境に配慮したまちづくりの実践など、人や環境に配慮したまちづくりの推進とともに、本市の玄関口としてふさわしい中心市街地の再生が求められています。

2) 歩いて暮らせるまちづくりのための交通体系整備

本市は古くから交通の要衝であり、国道4号、国道16号、国道4号バイパス等広域幹線道路の整備が進んでいますが、住宅地等とこれらの幹線道路を結ぶ地域幹線道路、生活道路の整備を促進し、市内の交通を円滑に処理できるよう交通体系を整えていくことが必要です。

市内の各鉄道駅周辺には市街地としての土地利用がなされ、コンパクトな都市構造が形成されており、環境に配慮したまちづくり等への対応や、平坦である本市の土地条件を活かして、歩行者・自転車利用者優先の交通体系の転換が求められています。

また、これからの高齢化社会への対応など、公共交通のより一層の充実化が求められます。

3) 新たな拠点や既成市街地環境の質的向上のための郊外部の土地利用検討

1965年（昭和40年）以降を中心に形成された既成市街地において、土地利用の更新や基盤整備等が進みにくい状況の中、これまで郊外部では大規模で安価な土地を求めて大規模商業施設、福祉施設などの立地や住宅地開発のスプロールなどが進んできました。

中心市街地との土地利用や都市機能の配置・バランス等を考慮しつつ、広大な田園風景など豊かな自然環境に配慮した郊外部の土地利用の整序が必要です。

また、既存ストックを活用したコンパクトな市街地形成を基本としつつ、駅を中心とした拠点形成に向け、計画的な土地利用誘導や環境整備に取り組むことも必要です。

4) 河川や農地など豊かな自然環境の保全と活用

本市は、広大に広がる農地や農家の屋敷林が点在する田園風景といった緑豊かな自然景観を有し、また、江戸川、大落古利根川、中川など豊かな水辺環境にも恵まれています。これらの自然環境は、緑化機能、環境保全機能、防災機能などのさまざまな機能を有し、市民にうるおいと安らぎを与えてくれます。

こうした自然環境を保全していくとともに、自然の大切さを肌で感じ、学ぶための環境学習の場として活用することにより、恵まれた自然環境を次世代へと守り引き継いでいくことが求められています。

また、地球温暖化をはじめとする環境問題に関連して、現存する自然環境を保全するとともに、河川や緑環境を取り入れ市街地のアメニティ向上に活かす、又は緑化等積極的に自然環境を創出していくことが必要です。

5) 安全・安心な市民生活を支える住環境の整備

ベッドタウンとしての性格の強い本市において、安全・安心に暮らせる生活環境を確保し、定住性を高めていくことは重要であり、地震や水害などの自然災害や、犯罪、事故等への対策をより一層強化していくことが求められています。

生活道路や公園など、災害に強い都市基盤整備を進めるとともに、住宅・建築の更新に際して防災対策を講じるなどの誘導、支援が必要です。

また、ハード面での整備のみならず、災害や犯罪等に対して一人ひとりの予防・対策とともに、地域や行政が協働で取り組んでいくことが必要です。

こうした防災・防犯対策とともに、福祉や教育など子育て世代が希望する多様なニーズに対応した、子育て世代に選ばれるまちづくりが求められます。

あわせて、高齢者がいつまでも元気に、住み慣れた地域で安心して住み続けられるまちづくりが求められます。

6) 産業振興による活力あるまちづくりの推進

本市では、肥沃な土壌を活かし、田畑を中心に農業が盛んに行われてきました。また、伝統産業である桐たんす、桐小箱、押絵羽子板、麦わら帽子などの生産が盛んで、全国有数の産地として知られています。

近年、製造品出荷額、小売販売額など横ばい傾向にあり、産業振興を支えていく施策が求められています。

また、広域幹線道路ネットワークを活用した新たな産業集積拠点の形成に向け、環境に配慮した産業ゾーンの形成も求められています。

さらに、長期的には産官学金労言連携による地域産業の活性化が必要です。

7) 春日部の特色や資源を活かしたコンパクトで魅力的なまちづくりの推進

都市間競争が激しくなる中、本市の歴史、文化、自然など、春日部市としての個性をより一層まちづくりに活かし、選ばれる魅力あるまちを目指していくことが求められています。

また、自発的・自立的に地域の個性を活かした取組みや、新たな技術や考え方を取り入れた施策展開など、春日部市のポテンシャルを向上させていくことが必要です。

さらに、各拠点駅を中心とした地域まちづくりの推進により、地域ブランドを活用した、コンパクトで魅力ある商業環境等の形成が必要です。

こうした取組みを的確に発信し、地域や人の交流や連携を促し発展していく、持続可能なまちづくりを実現していくことが求められています。

8) 市民と行政の協働による取組みの推進

まちづくりは、市民一人ひとりの活動・行動によって育まれるものです。そして、行政の財政状況が厳しい中、新たな担い手として民間の参加、市民の自主的な参加が不可欠となります。

そのためにも、地域コミュニティを充実させ、市民団体やNPO法人等の多様な主体による協力的な活動に支えられることで、安全・安心で魅力あるまちづくりを進展させる必要があります。

また、市民と行政の協働によるまちづくりを進めるために、計画、実施、評価、改善のサイクルにおけるあらゆる過程での市民の協力を必要としています。

9) 大規模自然災害への対応

我が国はこれまで多くの大規模自然災害により、市街地を含め壊滅的な被害を被ってきました。近年でも阪神・淡路大震災や東日本大震災をはじめ大規模な震災による被害を受けています。

本市の市街地の大半は、地震に対して弱い沖積低地に立地し、木造住宅密集地区もこれらの地域に多く分布しているなど地震に対して脆弱な条件を抱えており、安全な市街地の整備、防災空間の確保、交通ネットワークの整備により地震に強い都市空間の形成が必要です。

また、公共建築物、交通施設、ライフライン等への機能障害は、市民生活に多大な影響を与えることから、各施設の耐震性の向上を重点とした都市施設の安全化を図る必要があります。

さらに、本市の市道は、市域を南北に縦断する江戸川、大落古利根川、中川等の多くの河川により東西方向が分断されており、地震災害時には、橋梁の破損等による被災地の分断を招く可能性があることから、地域特性に応じた防災拠点の整備とそのネットワーク化及び安全な避難環境の整備を図る必要があります。

4. これからのまちづくりの視点

本市のまちづくりを進めていく上で、社会経済情勢の変化、時代の潮流、市の動向、まちづくりの課題を踏まえ、今後、春日部市として個性ある魅力的なまちづくりを進めていくため、次のような視点を基本に取り組んでいきます。

■これまでのまちづくりの成果を活かした都市づくり

- ・春日部駅など鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造の活用
- ・基盤の整った住宅市街地、ストックの活用
- ・豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限活かした団地再生
- ・地域資源としての空き家を活用したまちづくり
- ・大落古利根川などの河川や市街地を取り囲む田園地帯の保全・活用

■都市活動を活かした新たな魅力づくり

- ・中心市街地の市街地整備における新たな魅力づくり
- ・駅周辺の立地環境を活かしたまちづくり
- ・広域幹線道路の整備と沿道土地利用の適切な誘導
- ・住宅建替え等市街地更新にあわせた多彩で魅力ある街並みづくり
- ・都市基盤更新に合わせた災害に強いまちづくり
- ・産官学金労言連携による地域産業の活性化によるまちづくり

■春日部の特色や資源を活かした魅力づくり

- ・都市全体が歩きやすい環境である平坦な土地であり、土地の条件を活かした歩行者や自転車利用者を主体としたまちづくり
- ・都心や周辺都市からのアクセス性の良さを活かしたまちづくり
- ・市全体の自然や歴史文化の継承、粕壁や宝珠花など地区の個性の保全・活用
- ・市の歴史や文化、新しい施策や魅力づくりなどの情報の発信、交流の促進
- ・地域ブランドを活用した魅力あるまちづくりの推進
- ・行政、住民、民間事業者が一体となった地域まちづくりの推進によるコンパクトなまちづくり
- ・首都圏外郭放水路など観光資源を活用したまちづくり

■温暖化対策としての環境に配慮した都市づくり

- ・環境にやさしく自然と共生したまちづくり
- ・都市活動における環境への負荷軽減、CO₂の排出削減として省エネルギー・再生可能エネルギーの導入推進、吸収源として緑などの増加
- ・公共交通網の利便性向上により、自動車依存型社会からの転換を目指したまちづくり

■「世代が循環する」持続可能な、魅力ある都市づくり

- ・ 東西南北の鉄道軸、バランス良く配置された8つの鉄道駅と、それを補完するバスネットワークによる都市構造を活かした、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成
- ・ 都市構造の集約化とともに、既存ストックを有効活用した市街地の更新・再生に向けた取り組みを推進し、利便性が高く日常生活に寄りそった魅力・活力ある拠点の形成及び既存ストックを活用した快適で安全な住環境の維持・更新
- ・ 新たな雇用の創出に向けた取り組みや各世代のニーズにマッチした戦略的な市街地の更新・再生と住み替え施策の「両輪」の推進

■災害に強い安全な都市づくり

- ・ 震災に強い都市づくりを推進するため、適切な市街地整備等により、防災に配慮した計画的な土地利用
- ・ 耐震性の高い都市インフラの整備、建築物耐震化の推進等により、災害に強い市街地環境の整備
- ・ 地震の発生による建築物の倒壊、延焼による火災拡大を最小限に防止し、震災に強い都市づくり
- ・ 都市公園が持つ防災機能を活用するとともに、緑地・農地の保全により市街地における防災空間の確保

第2章 今後のまちづくりの方向と目標

1. まちづくりの基本理念

これからのまちづくりの視点を踏まえ、本市のまちづくりを行っていく上での基本理念を次のように定めます。

市民が主役

まちづくりの主役は「市民」です。すべての市民が、まちづくりについて考え、行動することで、だれもが笑顔で、いきいきと暮らしていけるまちづくりを進めます。

まちの魅力を創る

水と緑、歴史と文化を大切にしながら、新たなまちの魅力を創り出すことで、だれもが住んでみたい、住み続けたいと思えるような活気にあふれ個性豊かなまちづくりを進めます。

共に未来へチャレンジする

未来を担う子どもたちが夢や希望をかなえられる都市として、持続・発展・躍動し続けるまちづくりを市民と行政が協働して進めます。

2. まちづくりの方向

本市は川と街道を軸に発展し、現在、市街地とそれを取り囲む広大な田園地帯を有し、水・緑・歴史と新たな都市空間とが調和したまちが形成されています。

現在では、東西南北の鉄道軸、バランス良く配置された8つの鉄道駅、それを補完するバスネットワークが形成されています。

こうしたまちの姿は人々の生活や営みによって生まれ、育まれてきたものであり、人々の暮らしや活動を支える春日部のまちを継承・発展させ、だれもが快適で暮らせる魅力ある都市をつくるための基本方向を次のように定めます。

職と住居が近接した、 コンパクトで魅力的なにぎわいのあるまち、 春日部

- 市民のだれもが都市の便利さと豊かな自然を享受し、安心して快適に暮らせるまち
- 一人ひとりのニーズに向き合った、子育て世代に選ばれ、世代が循環するまち
- 県東部の中心都市として、水と緑豊かな本市の個性を活かし、魅力と活力のある自立したまち
- 東西南北の十字型鉄道網とバスネットワークを活かした、多極ネットワーク型コンパクトシティ
- 人と自然が共生した豊かな環境で、だれもが心地よく暮らせるまち

3. まちづくりの目標

基本理念に沿ってまちづくりの方向を実現していくため、まちづくりの目標を次のように定めます。

目標1 安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり – 世代が循環するコミュニティ

- 人と社会のつながりによるまちづくりの推進
- 安心して子どもを産み、楽しく子育てできるまちづくりの推進
- 地域、生活圏における快適で誰もが安全な住環境づくりの推進
- 災害に強いまちづくりの推進

目標2 人にやさしいまちづくり – 都市と自然の共生

- 豊かな自然環境、地域資源の保全、活用、継承
- 人々の暮らしを支える都市機能の充実
- ユニバーサルデザインによる都市空間の整備
- 一年を通じて快適で、街の四季を楽しめるまちへ
- 市民と行政の協働による、コミュニティの輪が広がるまちづくりの推進

目標3 新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり – 魅力づくりと交流による発展

- 都市の個性、歴史・文化を活かした魅力づくりと、文化やにぎわいの発信
- 定住・交流人口の増加や、人・物・情報の交流・融合によって活性化する都市空間づくり
- 産業基盤の整備を推進し、産業振興による安定した雇用の創出
- 鉄道駅やバスネットワークによる利便性の向上や、まちのにぎわいの創出による定住意欲の醸成
- 商店街が元気で、地域ブランドを高め発信するまちへ

目標4 環境に配慮した持続可能なまちづくり – エコシティの実施

- 自動車中心のまちから歩行者や自転車が中心のまちへ
- 省エネルギー・再生可能エネルギーの導入など、CO₂を削減するまちへ

4. 将来都市構造

本市の将来の都市構造は、各駅を中心とした生活圏の展開を基本とし、都市拠点の機能強化を図るとともに、都市拠点を結ぶ道路ネットワークの形成を図ります。また、新たな土地利用ゾーンの区域を検討します。

○都市構造の考え方

- ・各鉄道駅を中心とした都市拠点、地域拠点に都市機能を集約し、質の高い市街地を形成する。
- ・面的な工業系市街地や、大規模公園等、それぞれの機能の活用・充実化による拠点としてふさわしい環境を形成する。
- ・生活圏・拠点等のつながりや連携による都市全体の魅力や活力を高めるため、交通網や河川環境を活かしたネットワークの構築・充実化を図る。
- ・新たな都市機能や産業立地の誘導、既成市街地環境の改善など、計画的な土地利用や配置を誘導するため、新たな土地利用の検討区域を位置づける。
- ・環境に配慮したまちづくりのため、市街地において緑地やオープンスペースの保全・創出を図る。

1) 拠点

①都市拠点（都心）

- ・春日部駅周辺地区（八木崎駅周辺地区を含む）について、連続立体交差事業により東西市街地の一体化を促進し中心市街地の活性化を図る。また、本市の中心拠点として、市全体を対象とする高次都市機能が集積した、魅力ある快適空間づくり、商業業務施設の集積等活力のあるまちづくりを図る。

②都市拠点（副次）

- ・南桜井駅及び武里駅周辺について、地域の中核として、多様な生活サービス機能を中心とした都市機能の維持・充実を図るとともに、地域生活の利便性や快適性の向上に資する商業環境の形成を図る。

③地域拠点

- ・一ノ割駅、豊春駅、北春日部駅周辺について、日常生活に密着した生活サービス関連機能の集約を図るとともに、駅周辺の生活道路の改善、歩行者空間の確保等、歩いて楽しめる空間形成を図る。

④生活拠点

- ・藤の牛島駅周辺について、日常生活を支える上で必要なサービス機能やコミュニティを持続的に維持・確保するとともに、駅へのアクセス等歩行者や自転車利用者の利便性、安全性の向上を図る。

⑤産業拠点

- ・既存の工業団地の維持改善に努め、工業団地の活性化を促進し、産業拠点としての機能充実化を図る。また、庄和I.C.周辺では、交通の利便性に相応した、産業・流通系土地利用の誘導など、新たな産業拠点の形成を図る。

⑥緑の拠点

- ・大規模な公園など、市民の様々な利用や活動の中心となる緑のオープンスペースとして、緑の保全・計画的な整備・活用を図るとともに、周辺の河川や街路樹等緑のネットワークの形成を図る。

2) ネットワーク

①主要幹線道路

- ・周辺の都市や市内の各地域を結ぶ主要幹線道路について、円滑な自動車交通環境の形成とともに、公共交通サービスと沿道土地利用との連携を図り、都市の活性化を図る。特に国道4号、国道16号等広域幹線道路の沿道について、駅周辺等の商業との調和や後背地の住宅・営農環境に配慮しつつ、交通の利便性に相応した商業施設、流通施設等による適切な沿道利用を誘導する。

②主要河川

- ・大落古利根川や江戸川など、水とのふれあいや生き物の生息環境に配慮した水辺づくり、周辺の自然環境の保全・活用、都市のアメニティの向上に向けたレクリエーションの場、歩行者・自転車ネットワーク、風の道の形成を図る。

3) ゾーン

①市街地ゾーン

- ・鉄道駅を中心としたコンパクトで歩行者や自転車利用者が暮らしやすいまちの基礎として、かつ多様なニーズ・ライフスタイルに対応する住環境の維持・改善を図る。

②田園・集落ゾーン

- ・良好な田園風景と自然環境の保全を図るとともに、既存の集落の生活環境の向上に努め、田園環境と調和した住環境の形成を図る。

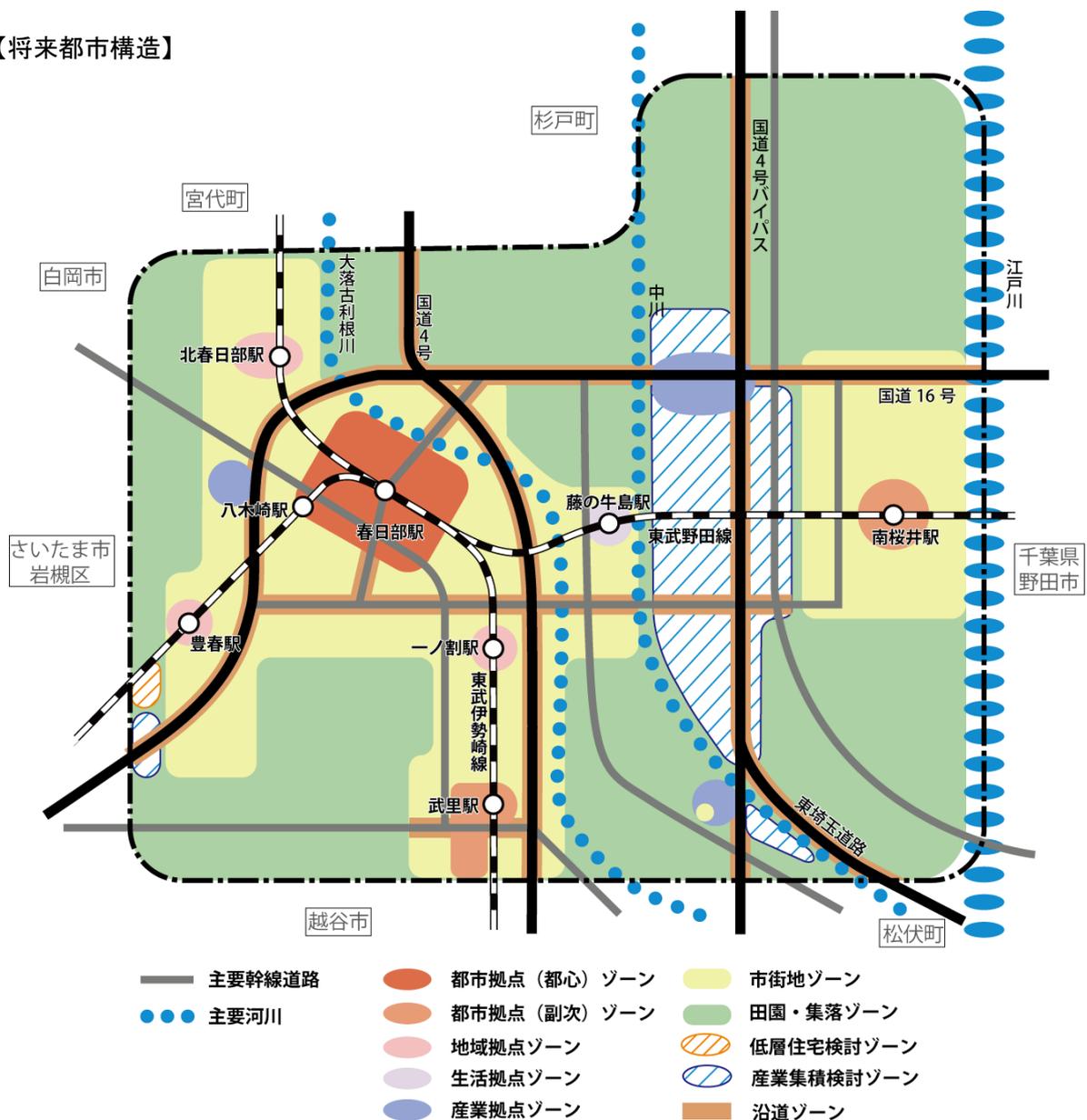
③産業集積検討ゾーン

- ・国道4号バイパス沿道等について、産業・流通系土地利用等の新たな産業集積を図るため、今後の土地利用を検討する。

④低層住宅検討ゾーン

- ・下蛭田地区について、農業環境と調和した低層住宅地としての形成を図るため、今後の土地利用を検討する。

【将来都市構造】



第3章 部門別方針

まちづくりの目標、将来都市構造の実現に向けた都市計画の基本方針と具体的な施策の方向性について、「土地利用」、「交通体系」、「緑地整備」、「住宅・住環境」、「景観」、「都市の安全・安心」の6部門ごとに定めます。

□部門別方針に定める内容

1) 基本的考え方

まちづくりの目標に沿った、各部門の基本的考え方を示します。

まちづくりの目標

- 目標1【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】
- 目標2【人にやさしいまちづくり】
- 目標3【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】
- 目標4【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

2) まちづくりの方針

部門ごとに、春日部市全域における事業実施や規制誘導等、まちづくりの基本方針を示します。

1. 土地利用

1) 基本的考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・徒歩圏を基本とした、安全で安心して住み続けられる快適な住環境の形成、生活利便施設等の維持や立地の誘導を図る。
- ・集約型都市構造を目指し、既存ストックを有効活用した市街地の更新・再生に向けた取り組みを推進し、日常生活に寄り添った魅力と活力のある拠点の形成を図る。
- ・地域の特性を守り活かしつつ、地域との協働・参画により、建物の用途や規模等きめ細やかにコントロールすることで秩序ある土地利用の誘導を図る。
- ・徒歩圏を基本としたコンパクトなまちづくりを推進し、市街地の無秩序な拡散を抑制する。
- ・コンパクトなまちづくりを推進するため、市街化調整区域の住居系土地利用について、抑制を視野に入れた手法を検討する。

【人にやさしいまちづくり】

- ・きめ細やかな土地利用の誘導による地域ごとの暮らしやすさや魅力・活力の向上を図る。
- ・ユニバーサルデザインの理念のもと、バリアフリーで誰もが利用しやすい都市空間の形成を図る。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・春日部駅周辺における都市機能の集約化・強化を図るとともに、都市の玄関口にふさわしい魅力ある商業拠点の形成を図る。
- ・広域幹線道路の結節点や地域拠点・生活拠点など利便性の高い地域では、商業、産業、医療・福祉、文化等多様な都市機能の集約を図るとともに、周辺の住環境や景観との調和に配慮する。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・鉄道駅や幹線道路を軸に展開してきた市街地を基本的に維持しつつ、社会情勢の変化に対応し、地域特性を活かした適正な土地利用の誘導を図る。
- ・豊かな自然環境を保全するとともに、自然と共生するゆとりある市街地を形成する。

2) まちづくりの方針

①住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

- ・建て詰まりや高密度化を抑制し、緑豊かなゆとりある住環境の保全・形成を図る。
- ・基盤整備された住宅地では、現在の良好な環境を今後も維持する。
- ・基盤整備されていない住宅地では、無秩序な開発を抑制し、都市基盤の改善を図り、安全でゆとりある住環境づくりを推進する。

◇都市型住宅ゾーン

- ・ 駅周辺の利便性を活かし、若者や高齢者等多様な世代がともに住み続けられるような中高層集合住宅や店舗併用住宅等の立地の誘導や、空き家等を活用したまちづくりを推進し、にぎわいのある街並みを形成する。
- ・ まちなか居住の推進のため、集合住宅などの住まいを供給する事業者と住まう住民の双方に対する支援（一定の要件を満たす住宅整備や住宅取得、賃貸への助成等）を行うことを検討する。
- ・ 豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限活かし、多様な世代のニーズに対応したリノベーションを促進する。

②商業・業務系土地利用

◇都心ゾーン

- ・ 春日部駅周辺の連続立体交差事業にあわせて、東西市街地の一体化を醸成し、高次都市機能や商業業務機能の集積を図るとともに、本市の玄関口にふさわしい魅力的な都市空間の形成を図る。

◇副次ゾーン

- ・ 南桜井駅及び武里駅周辺について、地域の中核として、多様な生活サービス機能を中心とした都市機能の維持・充実を図るとともに、地域生活の利便性や快適性の向上に資する商業環境の形成を図る。

◇地域拠点ゾーン

- ・ 一ノ割駅、豊春駅、北春日部駅周辺について、日常生活に密着した生活サービス関連機能の集約を図るとともに、駅周辺の生活道路の改善、歩行者空間の確保等、歩いて楽しめる空間形成を図る。

◇生活拠点ゾーン

- ・ 藤の牛島駅周辺について、日常生活を支える上で必要なサービス機能やコミュニティを持続的に維持・確保するとともに、駅へのアクセス等歩行者・自転車利用者の利便性、安全性の向上を図る。

◇沿道ゾーン

- ・ 国道4号、国道16号等広域幹線道路の沿道について、駅周辺等の商業との調和や後背地の住宅・営農環境に配慮しつつ、交通の利便性に相応した商業施設、流通施設等による適切な沿道利用を誘導する。

③工業系土地利用

◇住工共存ゾーン

- ・ 小湊地区の住宅と工場が混在した市街地について、工場等の操業環境に配慮しつつ、住宅の適切な立地を誘導し、互いに共存できる市街地環境の形成を図る。

◇工業集積ゾーン

- ・南栄町工業団地、豊野工業団地等の工業地について、土地利用の純化・高度化の誘導とともに、敷地内緑化等環境や街並みに配慮した工業地環境を形成する。

◇産業集積ゾーン

- ・庄和 I.C.周辺において、産業・物流等の機能導入を推進し、新たな産業拠点づくりを進める。

◇産業集積検討ゾーン

- ・国道4号バイパス周辺（庄和 I.C.周辺）及び国道16号沿道（増戸地区）については、交通の利便性に相応した、産業・流通系土地利用の誘導など、新たな産業集積土地利用について検討を図る。

④田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

- ・既存集落の生活環境の向上を図りつつ、周辺の田園環境と調和した緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。
- ・既存集落では、周囲の自然環境との調和を維持しながら、住環境の向上を図るため、生活道路の整備を図る。

◇農地・緑地保全ゾーン

- ・農地の無秩序な宅地化・市街化を抑制するとともに、営農環境に配慮した都市と農村の交流の場の形成など、親しみのある緑豊かな農地の保全を図る。
- ・農業振興地域内の農用地や良好な農地を保全・集約し、農業の維持振興を図るため、農業施設や基盤整備等のハード面と農地活用のためのソフト面の充実を図る。
- ・農地・緑地保全ゾーンの維持のため、都市計画法及び市条例に基づき無秩序な開発の抑制を継続する。

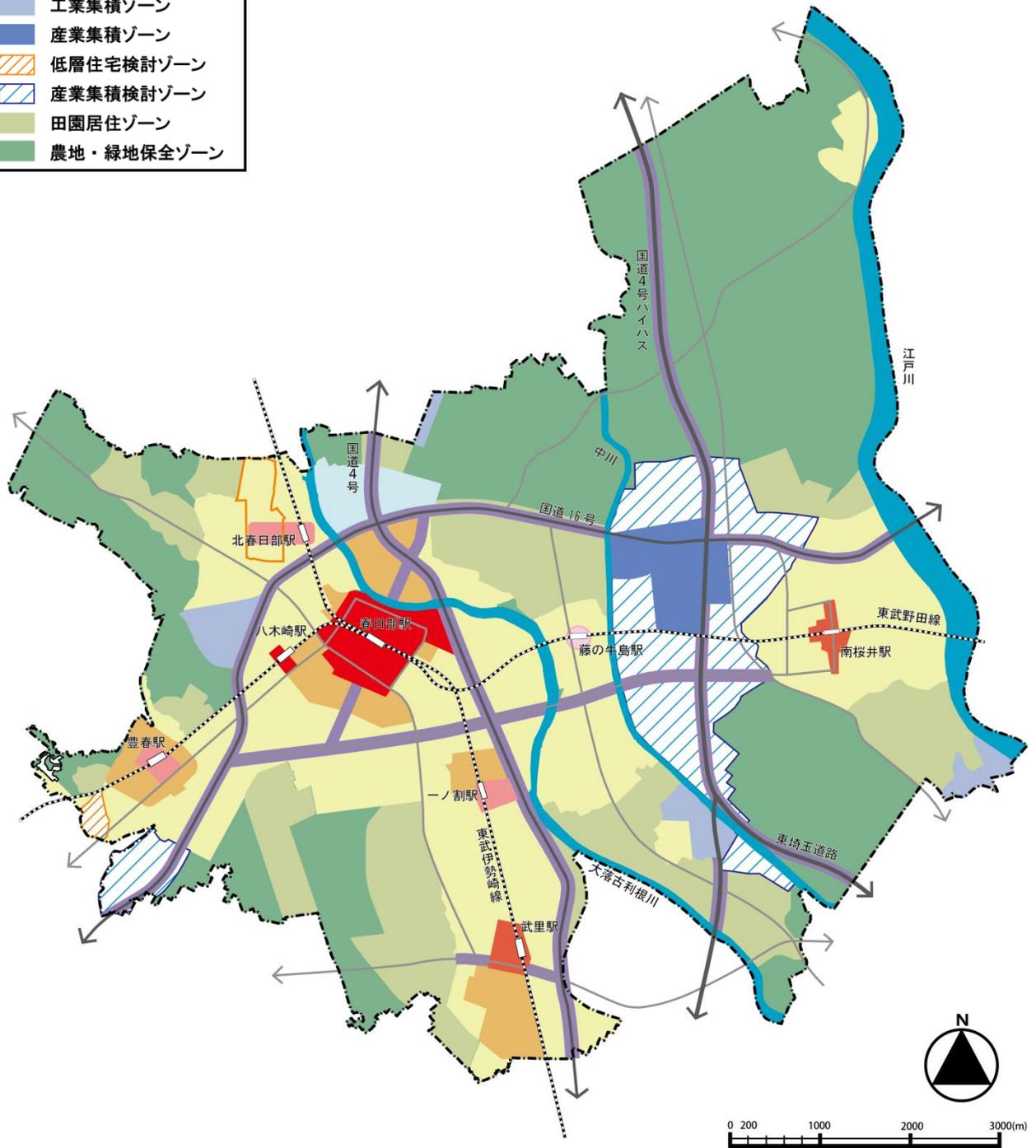
⑤既成市街地における住環境の改善・市街地の更新

- ・土地利用の方向性を踏まえ、既成市街地の暮らしやすさを高めていくため、既存ストックや地域の魅力を活かしつつ、身近な住環境の改善や市街地の更新、良好な住環境の保全を進める。
- ・市街地整備事業の進行する地区について、基盤整備等にあわせて安全・安心で暮らしやすい住まい・まちづくりを進める。
- ・長期未着手の土地区画整理事業区域については、区域内の実情等を踏まえ見直しの検討を行うとともに、住環境の改善等に向けた土地利用や開発等のコントロール手法を検討する。
- ・市街化区域内や縁辺の市街化調整区域の都市農地は、「都市の緑・農の共生」を目指す貴重な緑地として保全に努める。

⑥新たな土地利用の検討区域

- ・北春日部駅周辺市街地と連たんする梅田地区や、さいたま市岩槻市街地と連たんする下蛭田地区（低層住宅検討ゾーン）を住宅系市街地としての新たな土地利用の検討区域として位置づける。
- ・新たな産業集積検討ゾーンとして、国道4号バイパス周辺地区や国道16号沿道の増戸地区等を新たな土地利用の検討区域として位置づける。
- ・都市的土地利用を図る場合、市街地と可能な限り連たんするよう配置し、再生可能エネルギーの導入促進や、植林等みどりの量的・質的充実化を図る。
- ・災害対策や安全性の確保、地区の自然や歴史的資源の活用による魅力づくり、周辺の農地や集落、住環境等との調和に十分配慮する。
- ・新たな土地利用の検討ゾーンでは、まちづくり計画策定や地区の整備について、地域住民との協働により検討する。

【土地利用方針】



2. 交通体系整備

1) 基本的考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・生活道路の整備・改善に努め、安全で良好な道づくりを進める。

【人にやさしいまちづくり】

- ・街路樹など緑豊かな道路や、河川環境を活かした歩行者・自転車ネットワークの形成など、快適で魅力ある道路環境の形成を図る。
- ・道路、駅周辺等の公共空間等のバリアフリー化を推進する。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・中心市街地の交通利便性や回遊性、結節性を高めるため、歩行者動線の整備や自転車の利用環境の整備、自動車の通過交通の抑制等を図る。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・自動車を過度に利用しない交通システムへの転換を進めるとともに、公共交通や歩行者・自転車ネットワークを重視した道路交通体系の整備などにより、歩いて暮らせるまちづくりを目指す。

2) まちづくりの方針

①道路網の整備

◇広域的な交流を支える交通ネットワークの形成

- ・周辺の都市を結ぶ広域幹線道路のネットワークの維持・充実化により、広域的な連携機能を強化する。

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

- ・市内の東西を結ぶ地域幹線道路の整備を促進するとともに、広域幹線道路や住宅地内の生活道路等とのネットワークを強化する。
- ・都市計画道路や県道の整備において、歩道の整備を促進し、歩いて快適で楽しい道路環境の形成を図る。
- ・中心市街地の回遊性を確保するため、春日部駅周辺を環状に結ぶ道路の整備を推進する。
- ・市内の各地域を結ぶ環状道路ネットワークを形成するとともに、都市の拠点間の連携を強化する。
- ・都市計画道路の未整備区間については、整備効果を検証し、整備効果の低い路線は廃止を含めた見直しを行い、その他の路線については整備を促進する。

◇安全で利便性の高い地域幹線道路の整備

- ・地域幹線道路の整備については、ゆとりのある歩行者空間の整備を図る。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

- ・鉄道駅周辺において、生活圏内の道路環境の改善に努め、広域・地域幹線道路とネットワークする生活道路網の整備を進める。
- ・基盤未整備地区など、建替え等更新にあわせて道路拡幅等を推進する。
- ・狭隘道路や行き止まり道路の解消に努め、住宅地として適正な道路幅員や隅切りを確保することで、道路ネットワークの形成や、安全でゆとりある住環境の形成を図る。
- ・人にやさしい歩行者空間を確保するため、歩道の段差の解消やわかりやすい標識の設置、電線類の地中化等の取組みを促進する。
- ・安全な歩行者空間の整備のため、必要に応じて水路などの暗渠化を検討する。

◇歩行者・自転車ネットワークの形成

- ・大落古利根川などの河川や大規模な緑地等に遊歩道を整備するなど、「親水ネットワーク都市」の実現をめざし、歩行者・自転車ネットワークの整備充実を図る。
- ・駅周辺など拠点地区においては、楽しく回遊できるよう歩行者・自転車の優先道路の整備とバリアフリー化の整備など、安全で快適な歩行者空間の確保に努める。
- ・駅周辺や自然、歴史文化を巡る自転車ルートの設定や、レンタサイクルの乗り捨てに対応した駐輪施設の整備など、自転車利用の普及促進に係る交通環境を形成する。
- ・暮らしの場と駅周辺を結ぶ安全で快適な歩行者・自転車ネットワークの確保に努める。

◇駐車場・駐輪場の整備

- ・商業・業務地や幹線道路沿道において、官民の適切な役割分担により、既存駐車施設の有効活用を含めて効率的に駐車場を整備するとともに、案内・誘導システムを構築し、総合的な対策を進める。

②公共交通機関の充実

◇公共交通機関の連携強化

- ・鉄道やバスなどの公共交通と、利用者の末端交通手段（徒歩、自転車）との連携強化を、道路環境などのハード面や公共交通の運行等ソフト面の両方から推進する。
- ・鉄道やバスの乗り継ぎの円滑化、バスのフィーダー路線と鉄道駅との連絡の強化など、多様な交通サービス主体との連携協力を進め、公共交通サービスの充実化を図る。
- ・だれもが安全で快適な生活を送れるよう、多様な主体との連携によるバス路線の拡充などにより、公共交通を充実させ、自動車交通に依存しない環境づくりを推進する。

◇鉄道

- ・春日部駅周辺の連続立体交差事業を推進し、東西の地域分断解消とともに、利用者の利便性や安全性の向上に資する交通環境の整備を行う。
- ・東武野田線の輸送力の増強や将来的な路線の複線化を考慮した、新駅設置の可能性検討を進める。

◇バス

- ・バス交通の利用促進に向けて、市街地整備との整合を図りながら路線網の見直しや運行の充実、運行情報の提供などによる利便性の向上、バス停の環境やサービスの向上等について、事業者と協議を進める。
- ・ノンステップバスや低公害バスの導入促進により人と環境にやさしいバス交通の実現を目指す。

③環境に配慮したまちづくりの実現に向けた交通環境の形成

◇都心部における自動車流入の抑制と歩行者・自転車環境の充実化

- ・都心部の環状道路整備を促進し、自動車の流入や通過交通の抑制を図るとともに、自動車利用から徒歩、自転車、公共交通利用への転換を推進するなど、ハード・ソフト施策を一体的に行い、施策の相乗効果を高める。
- ・歩行者空間を拡充するとともに、駐輪施設やレンタサイクルの導入等自転車利用環境の改善を進める。

◇公共交通の充実、利用促進

- ・公共交通機関利用への啓発や誘導を図り、交通量の総量削減に努めるなど、総合的な交通対策の取組みを進める。

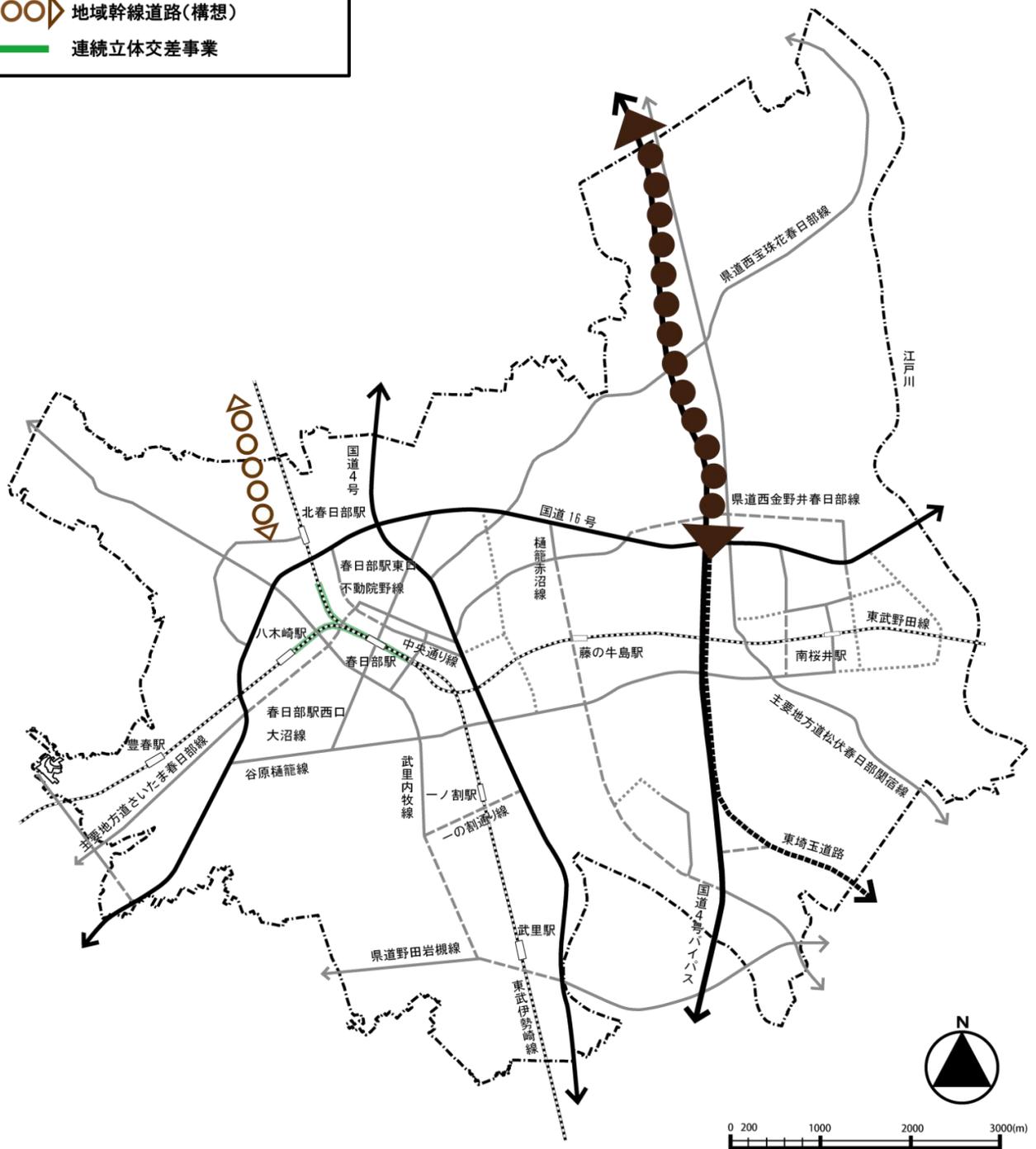
◇交通施設における緑地確保等によるヒートアイランドの低減

- ・道路内の街路樹、植栽帯の設置や駐車場の緑化など、公共空間における緑化整備や民間地における緑化推進を図る。
- ・新しく整備する道路などにおいて、保水性・透水性・遮熱性舗装での整備を行うなど環境に配慮した技術の導入を積極的に行う。

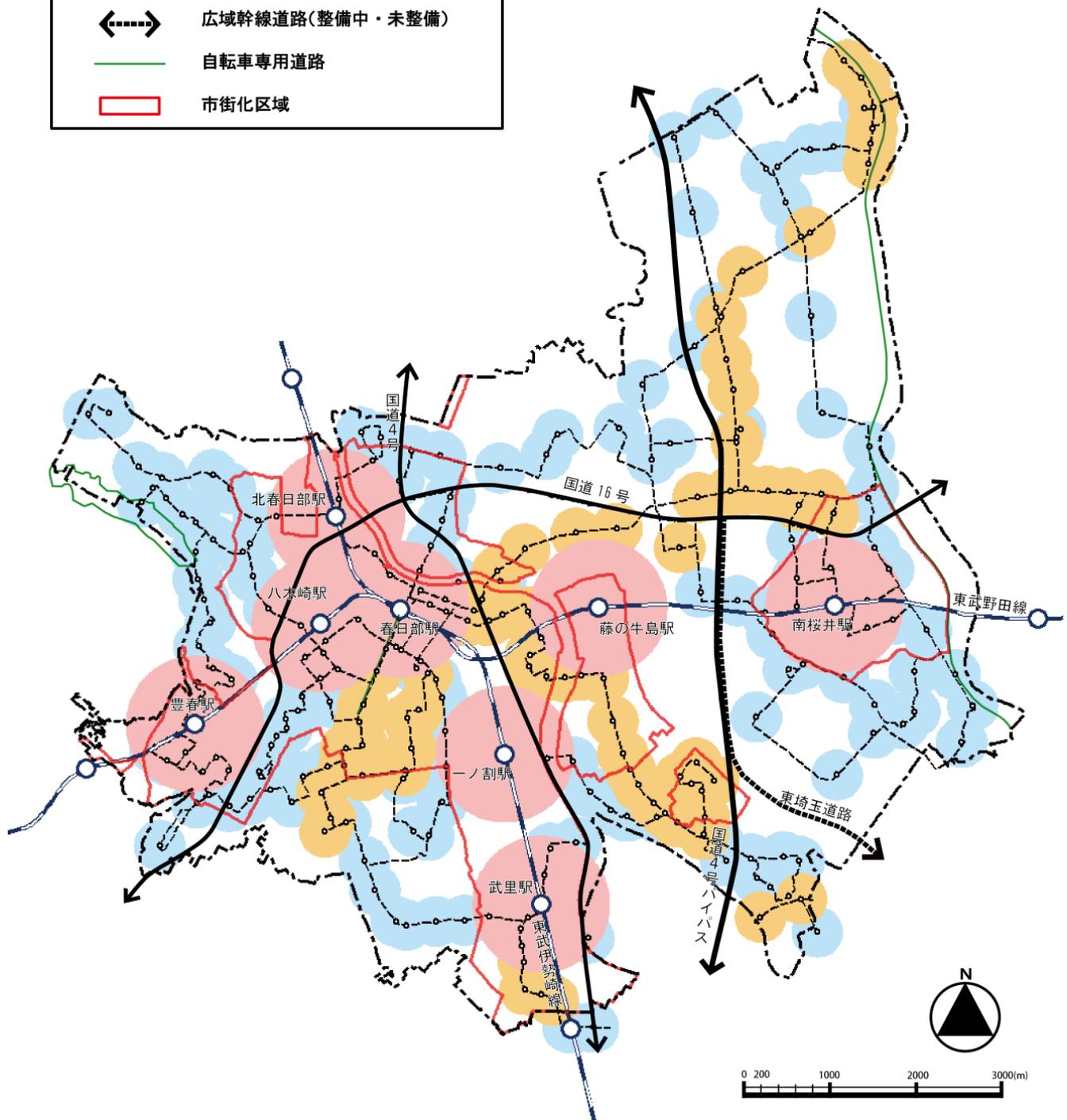
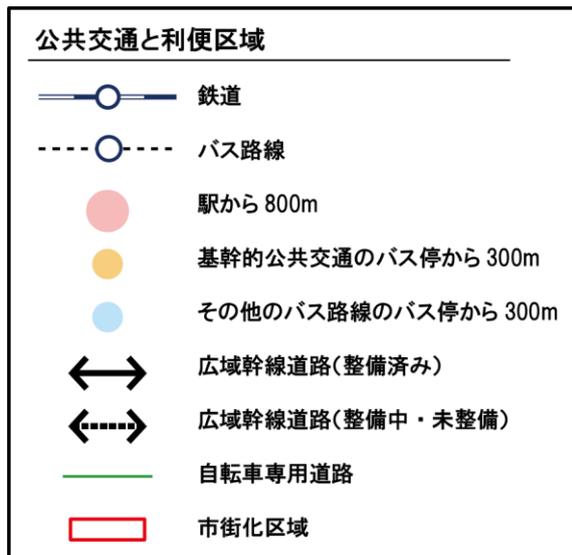
【交通体系整備方針】

交通体系方針

-  広域幹線道路(整備済み)
-  広域幹線道路(整備中・未整備)
-  地域幹線道路(整備済み)
-  地域幹線道路(整備中・未整備)
-  地域幹線道路(見直し候補路線)
-  広域幹線道路(構想)
-  地域幹線道路(構想)
-  連続立体交差事業



【公共交通と利便区域の現状】



3. 緑地空間整備

1) 基本的考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・暮らしの中の身近な緑の保全・創出を図り、うるおいと安らぎの感じられる空間の確保に努める。

【人にやさしいまちづくり】

- ・広大な農地や河川環境などの豊かな緑・水環境の保全とともに、緑の質を向上させる。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・多くの人々が集い交流する拠点地区や公共空間等において、地域の自然や歴史文化などの特性を活かしつつ、四季の感じられる緑の配置・整備によるアメニティの向上に努める。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・まちづくりの進展にあわせた緑地の確保やネットワークの形成等、緑を増やすことにより、ヒートアイランド現象の緩和を図る。

2) まちづくりの方針

①夏のヒートアイランド対策とCO₂の削減

- ・都市基盤や市街地整備、建替え等市街地更新にあわせて、公共空間や民地内での緑地確保や人工地表面の工夫によるヒートアイランド対策の推進を図る。
- ・市街地を取り囲む広大な農地や河川等自然環境の保全とともに、市街地内の緑地や水面の保全・創出を、CO₂の吸収源、地球温暖化対策の視点より推進する。
- ・河川における風を活かし、道路や緑地等のネットワーク化による市街地内への風の誘導整備を推進する。

②都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全・育成

◇農地や緑地の保全・活用

- ・市街化調整区域内のまとまった農地を保全するとともに、営農環境の向上に努める。
- ・生産緑地について、都市緑地としての貴重な資源として保全・活用に努める。
- ・市街化区域内や縁辺の市街化調整区域の都市農地は、「都市と緑・農の共生」を目指す貴重な緑地として土地利用のあり方を検討する。
- ・内牧地区における果樹園、農地、樹林地を一体的に保全するとともに、塚内古墳群等の地域の歴史・文化資源とのネットワーク化など、観光資源としての活用を図る。

◇水環境の再生と保全

- ・河川や水路など、市民が身近に水とふれ合うことができ、生物の生息環境に配慮した環境の整備を進める。

- ・大落古利根川や江戸川など、河川の自然環境の保全を考慮し、一体化した親水空間や緑道の整備等を推進し、市民の憩いの場として、且つ都市のアメニティ向上に活用する。

◇地域の特性を活かした公園づくり

- ・県と連携して県南東部の「みどりの再生」のシンボルとなる総合公園（新たな森公園）の整備を進める。
- ・市街地の更新や都市基盤整備等にあわせて、日常的に利用できる身近な公園や広場等の緑のオープンスペースを確保していくことに努める。
- ・子育てふれあい公園リニューアル事業により、子どもから高齢者までの幅広い世代が一緒にふれあえるような公園再整備を推進する。
- ・利用者に合わせた規模と設備のある、使いやすい公園への改善を図る。
- ・公園の草木の手入れや遊具等の設備、ゴミの始末等、維持管理の検討を図る。
- ・長期にわたり未整備の都市計画公園については、公園や緑地の機能等を考慮し、その必要性の再検討を行う。
- ・寺社や史跡等の活用も含めて、地域性・テーマ性のある緑地の保全、整備を進める。
- ・神社や歴史的建造物、伝統芸能等、有形無形の文化遺産の保全を図る。
- ・神社等にある古木や大木等の保存樹木の保存を図る。

③快適な都市環境を支える緑の整備

◇緑豊かな都市の拠点づくり

- ・春日部駅周辺では、連続立体交差事業や市街地整備事業等において緑の創出、豊かな緑地空間の確保に努めるなど、うるおい豊かな市街地環境を形成する。
- ・南桜井駅及び武里駅周辺では、緑空間の創出や、住宅地において市民との協働による緑地の確保・創出を推進する。
- ・緑化のルールづくりを行いながら、植木や生垣等により、個々の住宅周りの緑化を図る。

◇緑化の推進

- ・まちなかの緑をつくり出す一環として、春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例を活用し、民有地内の緑化を推進する。
- ・マンション等大規模な建築物や、工場、事業所等の新築、改修等において敷地内の緑化や生垣緑化を推進し、うるおいのある街並みの形成を進める。
- ・住宅地では、緑化協定の締結や生垣緑化の推進など、緑化のルールづくりを検討し、うるおい豊かでゆとりのある街並みの形成を進める。
- ・大規模建築物や公共施設等、屋上緑化や壁面緑化など多様な緑化手法の活用による緑地空間の創出に努める。また、駐車場の緑化を推進するなど市街地の緑被率の向上に努める。
- ・スプロール化を抑制し、より多くの緑を確保していくために、地区計画制度や緑地協定制度を活用していく。また、既存の良好な屋敷林や樹林地に配慮した計画づくりを目指す。

④愛着の持てる質の高い緑のまちづくりの推進

◇水と緑のネットワークの形成

- ・大落古利根川や江戸川、小河川などの市内を流れる河川について、河岸の緑化や親水化、多自然型護岸の整備に努めるとともに、遊歩道やサイクリングロード等水辺のネットワークを整備する。
- ・主要河川による地域内拠点と他地域とのスムーズなネットワーク形成を図る。

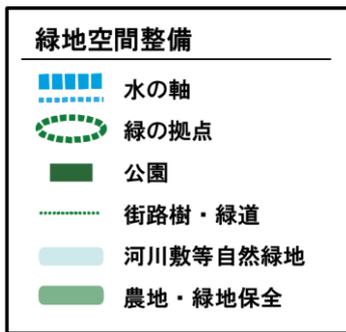
◇うらおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

- ・幹線道路の歩道など、街路樹の設置等沿道の緑化を推進し、安全で快適な緑に包まれた歩行空間を創出する。
- ・道路や河川、学校等、公共施設が質の高い緑地空間となるよう、オープンスペースの確保、植樹等、市民の交流や憩いの場としての整備を推進し、歩道や散策路、自転車道路等によりつなぐネットワークの形成を図る。

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

- ・小規模な農地や休耕田など、農地の集団化による農業振興や、観光農園、市民農園などとしての活用、農産物販売所の整備・活用等、多様な活用・保全方策を検討し、農とふれあう機会の創出に努める。
- ・住宅地内でのコモンスペースやコミュニティガーデンづくり等を推進するなど、「公園等の美化実施に関する協定」に基づき、市民参加による公園・広場づくりの支援体制の充実化を図る。
- ・四季の移ろいを感じられる花木を積極的に植樹・配置するなど、まちなかで四季を楽しめるよう演出に努める。また、藤通りなどのように、通りや地区ごとに樹種を揃えるなど、緑による街並みづくりを推進する。
- ・新たな拠点開発等の事業と合わせて、景観協定や景観計画重点地区の指定を検討し、地域特性を活かした景観形成を図る。

【緑地空間整備方針】



4. 住宅・住環境整備

1) 基本的考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・子どもや高齢者だれもが安心して暮らせる住まいづくりを推進する。
- ・住まい手と事業者、行政の協働による住まい・まちづくりを推進する。

【人にやさしいまちづくり】

- ・緑豊かで自然環境に配慮した快適で豊かな暮らしの基盤となる住環境の形成を図る。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・多様なニーズに対応し、世代を超えて継承できる風格ある住まいづくりを推進する。
- ・新たな雇用の創出に向けた取り組みや各世代のニーズにマッチした、戦略的な市街地の更新・再生と住み替え施策を推進する。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・周辺環境に配慮した計画的な住宅市街地の整備を推進する。
- ・省エネルギー・再生可能エネルギー活用設備の導入など、ゼロエネルギーを促進する。

2) まちづくりの方針

①多様なニーズに応える住宅の供給

◇住宅の性能の確保

- ・市民の快適で豊かな住生活を支える良質な住宅の供給を促進する。特にファミリー向け住戸の供給及び地域の住環境の保全形成等、良好な近隣環境の形成を促進する。
- ・子育て世代の負担を軽減させ、高齢者世帯の活力増加を図るため、軽微な修繕で十分住み続けられる家屋の活用等により、子育て世代と親世帯の隣居・近居の支援を図る。
- ・市民の防災意識の啓発を進め、地震対策の普及を図るとともに、既存住宅の耐震診断・耐震改修を促進するなど、住宅の安全性の確保に努める。
- ・住宅の省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギー活用設備の導入などによるゼロエネルギー住宅や、長寿命化に努めるなど、省エネルギー住宅等の普及・啓発を進める。

◇住宅ストックの活用

- ・戸建て住宅や分譲マンション等の適切な維持管理を支援し、定住環境の向上に努める。
- ・武里団地や市営住宅等のリフォームや若年ファミリーへ提供を進めるなど、若年層・子育て層を呼び込むことによる地域活力の再生を図る。
- ・居住可能な空き家について、民間活力を活用した適正な維持・管理、空き家の情報提供・あっせん等による流通促進、「マイホーム借上げ制度」等による住み替え促進など、積極的な利活用を促進する。

②豊かな暮らしの基盤となる住環境を目指したまちづくり

◇持続可能なゆとりある住環境の確保

- ・緑化や省エネルギー対応の推進等による環境負荷の軽減など、環境に配慮した住環境の整備を促進する。
- ・地域特性に応じたまちづくりを住民との協働・参加により進め、地区計画等地域まちづくりルールによる地域環境の保全・改善に取り組む。
- ・生垣や庭木による住宅地内の緑化を進め、緑豊かなうるおいのある住環境づくりを促進する。
- ・共同住宅等を建築する際には、日照や緑化等の周辺環境への配慮に努める。

◇安心できる住環境の形成

- ・高齢者が安心して暮らせるよう、バリアフリー化の推進を図る。
- ・地震・延焼による被害拡大防止に向けた公共施設整備や老朽住宅の建替え、浸水被害地区解消のための排水路整備など、地域や個々の取組みにおいて防災対策を進める。
- ・生活排水及び汚水を効率的に排除・処理し生活環境を向上させるため、公共下水道整備を推進する。また、公共下水道事業計画区域外においては、合併処理浄化槽の普及を促進する。
- ・既存住宅に対する補助制度の拡充を図り、更なる耐震化を促進する。

③だれもが安心して豊かに暮らせる住まい・まちづくり

◇高齢者が安心して暮らせる住まいづくり

- ・公営住宅のバリアフリー化や福祉・医療施設との連携など高齢者の安定居住を支援する。
- ・住宅関連事業者との連携を図り、高齢者世帯が希望や必要に応じて円滑に住み替え等ができるよう環境を整える。
- ・保健医療施設や福祉施設等、高齢社会に対応した施設の整備とともに、これらの連携を図り、介護サービス体制や人々の交流・活動の場の充実を図る。
- ・憩いの場として高齢者や障がい者も利用できるような施設や設備のある公園整備を図る。
- ・基盤整備されていない住宅地では、基盤整備にあわせて、公園の他に高齢者施設やコミュニティ施設等の整備を推進する。

◇子どもや子育て世帯が安心できる住まい・まちづくり

- ・安心して子育てしやすい安全な住環境の整備を進めるとともに、子育て支援や交流施設等の整備を促進する。
- ・ファミリー向け住宅の供給や家賃補助など、子育て世帯の居住支援を進めるとともに、ふれあい家族住宅購入奨励事業により親世帯と子世帯との隣居・近居を促進するための環境づくりに努める。
- ・既存の市営住宅においても子育て世帯向け住宅として供給できるよう整備を推進する。
- ・人口減少社会の中で、春日部市が持続的に人口を維持し、都市の活力を確保していく上で、次世代が住み続け、子育てをして、新たな世代に受け継いでいくこと（世代が循環し続けていくこと）を実現するため、各世代のニーズにマッチした戦略的な市街地の更新・再生と住み替え施策の「両輪」の推進を図る。

- ・学校施設の余裕教室については、学校教育以外の用途への転用も含め、可能な限り有効活用を図る。

④地域力を活かすための住環境整備

◇住環境保全ゾーン

- ・整った道路基盤等を活かし、地域のまちづくりルール等による周辺の街並みに配慮した建替えや敷地内緑化等、良好な住環境の維持・向上を図る。

◇住環境整備ゾーン

- ・行き止まり道路の解消など生活道路網の改善や広場空間の確保等、基盤整備と一体となった住宅整備の誘導を図るとともに、地域の防災性の向上に努める。

◇まちなか活性化ゾーン

- ・都心部においては、都心機能の充実・強化を図るとともに、利便性の高い快適な住商共存の都市空間を形成する。特に春日部駅周辺では、連続立体交差事業と一体となったまちづくりを進め、本市の玄関口にふさわしい都市空間を形成する。

◇生活拠点整備ゾーン

- ・地域の生活サービスを支える都市機能の導入を図るとともに、地域の特性を活かした個性ある街並みの形成を進める。

◇団地再生ゾーン

- ・武里団地における居住者の高齢化や建物の長寿命化への対応など、事業主体、県、市の三者による検討を進める。
- ・武里団地は、駅にも近く、良好な住環境の整っている住宅ストックを最大限活用し、多様な世代のニーズに対応したリノベーションを推進する。

◇住工協調ゾーン

- ・工場の操業環境に配慮しつつ住環境の改善・整備を進めるとともに、防災性の向上に努める。

◇工業保全ゾーン

- ・産業環境の維持・向上を図りつつ、敷地内緑化や公的空間の確保・整備など、地域に親しまれる魅力・活力の維持、向上に努める。

◇田園環境保全ゾーン

- ・既存集落の生活環境の向上を図りつつ、緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。

◇農地・緑地保全ゾーン

- ・営農環境に配慮しつつ、緑豊かな農地や自然環境の保全を図る。

◇新たな土地利用の検討区域（住宅地整備ゾーン）

- ・北春日部駅周辺市街地と連たんする梅田地区について、都市基盤整備とともに農地の保全やこれを活かした緑地・広場等を計画的に配置するなど、計画的な市街地・住環境整備を進める。
- ・地域の特性を活かした地区整備のテーマの設定や、周辺の市街地環境改善に関連する都市機能の配置・移設等、地域の魅力や価値を増進する市街地整備を行う。

- ・都市のコンパクト化を推進し、持続可能な都市経営を行うため、住宅地からのアクセスが容易な地域の核となるエリアに都市機能の集約を図る。

◇新たな土地利用の検討区域（低層住宅検討ゾーン）

- ・下蛭田地区はまとまった農地が広がっているが、豊春駅及び東岩槻駅に近接している。さいたま市岩槻区の住宅市街地や駅に近接する地区として、地区計画等による道路基盤整備や緑豊かな低層住宅による住宅市街地の形成を図り、無秩序なミニ開発等を防止する。

⑤教育環境の整備

- ・小中学校について、学校規模の状況、児童数減少の動向、適正な通学路の設定、地域への影響等、諸条件を総合的に判断した上で、近隣校との統合・整理を検討し、弾力的な配置に努める。
- ・学校施設に求められる機能・性能を確保しつつ、学校施設の中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図るため、計画的に改築等や老朽化した施設の改修等を進める。
- ・余裕教室については、学校教育以外の用途への転用も含め、可能な限り有効活用を図る。

⑥循環型社会のまちづくり

- ・市民、事業者、行政が一体となって、ごみの排出抑制や資源循環、有効利用のシステム確立などに努める。
- ・地球温暖化防止に向け、環境にやさしいライフスタイルへの転換を図るため、環境への負荷が少ない製品等を優先して選択するなど、個々で身近にできる環境に配慮した取組みを推奨する。
- ・街路灯のLED化や再生可能エネルギーの導入推進など、環境に配慮した生活基盤の整備を図る。
- ・環境学習の推進、情報提供等を通じて、環境に配慮した活動のための啓発に努める。

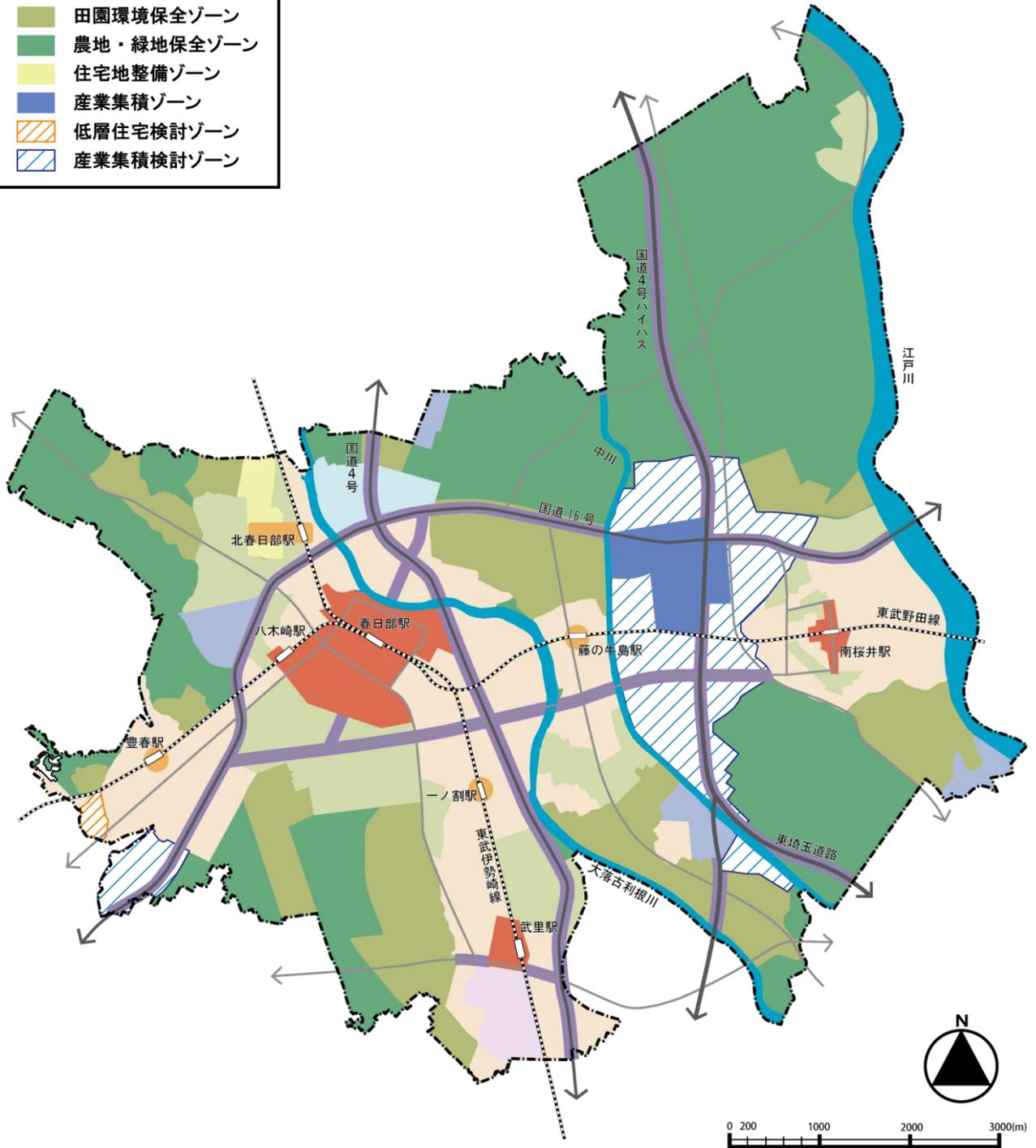
⑦下水道の整備充実

- ・水源である河川や地下水の汚濁を防止するため、関係機関、企業、市民等との連携、協力を図るとともに、下水道処理方法の研究等を進める。
- ・首都圏外郭放水路整備に加え、河川の護岸整備や排水路整備、また個々の敷地内の雨水流出抑制など、浸水対策を進め、生活環境を確保する。
- ・公共下水道の整備を推進し、快適な生活環境を維持するとともに、河川の水質改善を進める。

【住宅市街地整備方針】

住宅・住環境整備

- 住環境保全ゾーン
- 住環境整備ゾーン
- まちなか活性化ゾーン
- 生活拠点整備ゾーン
- 沿道ゾーン
- 団地再生ゾーン
- 住工協調ゾーン
- 工業保全ゾーン
- 田園環境保全ゾーン
- 農地・緑地保全ゾーン
- 住宅地整備ゾーン
- 産業集積ゾーン
- 低層住宅検討ゾーン
- 産業集積検討ゾーン



5. 景観整備

1) 基本的な考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・心地よさや親しみやすさの感じられる空間づくりを重視する。
- ・市民、事業者、行政が協働により景観まちづくりに取組み、それらの景観活動等の情報発信を積極的に行う。

【人にやさしいまちづくり】

- ・水、緑、田園の豊かな自然を活かし、うるおいと安らぎの感じられる景観形成を進める。
- ・地域の自然や歴史・文化を守り活かし、貴重な資産として次代に継承していく。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・埼玉県東部の中心都市として、春日部固有の魅力とにぎわいのある景観形成を進める。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・環境負荷の低減と景観への配慮を両立させ、循環型社会の構築に向けた景観形成を進める。

2) まちづくりの方針

①春日部らしい魅力とにぎわいのある景観の形成

◇にぎわいと交流を推進する空間づくり

- ・自然や歴史、地域に親しまれている春日部らしさを活かし、文化芸術を感じる空間、憩いや交流の拠点的空間の形成に努めるなど、拠点都市としての風格ある景観形成を図る。
- ・地域や地区の特徴となる景観や空間の形成、シンボルの創出により、魅力ある街並みの形成を図る。

◇春日部固有の多彩で特色ある資源の活用

- ・旧日光街道の宿場町としての歴史・文化、大落古利根川や江戸川などの舟運によって培われてきた河川文化、各地域で継承されている庶民文化など、貴重な資源を市民が共有し、享受できるような景観形成を図る。
- ・通りの名前にもなっている街路樹を活かし、個性ある通りの形成を図る。

◇景観計画重点地区の指定

- ・市街地整備の進む春日部駅周辺や、市民に親しまれている大落古利根川など、本市の景観形成を進める上で重要性や緊急性が高い地区から景観計画重点地区に指定し、戦略的な景観推進策として位置づけ積極的に取組む。

②都市の構造や地域特性を活かした景観形成の推進

◇河川や交通網を活かした景観軸の形成

- ・本市の基本的な骨格をつくる大落古利根川、江戸川、中川の大きな河川を軸として、水と緑の一体となった景観を形成する。

- ・建物の色彩や形態、広告物、緑の確保等、景観や環境に配慮した建物の誘導を図る。
- ・春日部駅から東西に延びる地域幹線道路や国道などの広域幹線道路は、沿道のにぎわいと周辺の住宅地・田園景観との調和に配慮した、秩序ある街並みの景観を形成する。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

- ・春日部駅を中心に、にぎわい豊かで快適な景観形成を進め、都市の玄関口にふさわしい風格と個性の感じられる景観を形成する。
- ・各駅の特性に応じた固有の景観形成を地域とともに考え、地域に親しまれる街並みを形成する。
- ・春日部駅の東西、南桜井駅の南北の駅前通り沿道については、景観形成によるシンボル軸として、風格と個性を感じる景観形成を図る。
- ・街灯やモニュメント及び道路舗装等、建物や景観に配慮した整備を進めることにより、魅力ある商店街の形成を図る。

◇コンパクトな市街地の景観形成

- ・緑豊かな住宅地の景観形成とともに、中高層マンションや戸建て住宅地等、住宅地の特性に応じた生活環境の質を高める心地よい景観を形成する。
- ・建物形態や色彩、建物高さ、緑化、屋外広告物、空地の確保等のルールづくりにより、集合住宅や戸建て住宅の調和を図り、地域にふさわしい良好な街並み形成を図る。
- ・工業団地について、周辺環境に配慮した緩衝緑地の整備や敷地内緑化を進めるとともに、工場施設や設備等のデザインの工夫により魅力的な産業景観の創出を図る。
- ・新たな拠点開発等の事業と合わせて、景観協定や景観計画重点地区の指定を検討し、地域特性を活かした景観形成を図る。

◇豊かな田園景観の保全

- ・屋敷林と広大な農地が一体となった田園景観は、本市の固有の魅力として保全育成を図る。
- ・建築物の形態や配置に関するルールを設けること等により、建替えや新規の開発の際にも、街並みとしての秩序を維持していく。

(表 ゾーン別景観形成の基本方針)

ゾーン名称		景観形成の基本方針
都心(中心市街地)ゾーン	共通	本市の都心ゾーンとして、魅力的な都市空間の形成に向けた景観づくりを図るため、にぎわい景観と快適で持続可能な環境配慮型の都心として、河川やシンボル軸の風の道、水の道と、その沿道の建物における屋上緑化・壁面緑化等の潤い景観を形成します。また、連続立体交差事業と連動した東西駅前公共施設等の景観整備による玄関口景観整備を図ります。
	東口	旧日光街道沿いや大落古利根川沿いの歴史文化資源を活かし、公共空間の高質化と、建築物や屋外広告物の規制・誘導により、歴史を感じる景観形成を図ります。
	西口	商業施設や行政施設、文化施設等が立地する藤通りに象徴されるシンボル軸やその沿道は、風格と個性を感じる都心景観を形成します。
都心以外の駅周辺ゾーン		各駅の特성에応じた固有の景観形成を地域とともに考え、地域に愛される駅前周辺地区となるよう、駅前の建築物の街並みや屋外広告物等について、地域の生活拠点としてふさわしい景観誘導を図ります。
大規模公園ゾーン		内牧公園や庄和総合公園、新たな森公園、大沼公園、牛島公園をはじめとする大規模公園の周辺は、これら自然と景観に優れた公園のイメージを享受でき、一体的に魅力を形成するゾーンとして周辺公共施設とともに民間建築物等の良好な景観誘導を図ります。
幹線道路沿道ゾーン		春日部駅から東西に延びるシンボル軸や、国道等の広域幹線道路、そして都心環状線などの幹線道路は、車窓からの景観が本市の特徴を現すように、沿道のにぎわい景観と周辺の住宅市街地や田園景観と調和するような沿道景観の誘導を図ります。特に建築物や広告物の色彩、照明等に関する一定のルール化を検討します。
大落古利根川沿岸ゾーン		市の中心を流れ市民のシンボリック的存在である大落古利根川は、市民が川沿いを楽しく散策できる景観上重要な河川として、潤いを感じる親水空間整備や沿岸散策路の整備、魅力的な橋梁改善により、河川沿いの建物等との良好な景観形成を図ります。また、沿岸に立地する古くからの社寺等の歴史景観や、田畑や屋敷林などの自然的景観とのネットワークに配慮した景観形成を図ります。
住宅市街地景観形成ゾーン		1965年(昭和40年)以降に急速に市街化した基盤の弱い住宅地から、地区計画や建築協定等が締結されている比較的質の高い住宅地、武里団地等の大規模団地、近年の中高層マンション等、多様なたたずまいを形成しており、それぞれの特性に応じた心地よい景観を形成します。そのためには、必要に応じて道路や緑地等の公共空間の整備や高質化、沿道や敷地内等の緑化、建築物等のルール化、団地再生など、地区の魅力を高めるための景観整備・誘導を図ります。
低層住宅検討ゾーン		さいたま市岩槻市街地と連たんする下蛭田地区は、今ある農地の落ち着いた雰囲気を受け継ぎながら、落ち着いた緑豊かな低層住宅による住宅市街地としての景観形成について検討を図ります。

ゾーン名称	景観形成の基本方針
工業系市街地 景観形成 ゾーン	豊野工業団地、南栄町工業団地等の基盤が整備されている工業団地では、緩衝緑地として緑豊かな環境が確保されていますが、さらに緑、花、工場施設外構・外壁等により質の高い工業系市街地景観として、民間企業との協力の基に周辺境界部の工夫を行います。また、その他の工業系市街地では、住宅地等の周辺環境に配慮して緩衝緑地の整備や敷地内緑化を進めるとともに、工場施設や設備等のデザインの工夫により魅力的な産業景観を創出します。
産業集積景観 形成ゾーン 産業集積検討 ゾーン	庄和 I.C.周辺、国道 4 号バイパス周辺等の市街化調整区域は、新しい産業集積が期待される地区として位置づけられています。周辺の農地や既存集落との調和に配慮し、魅力的な公共施設の整備と緑豊かな潤いのある産業集積検討ゾーンとして、新しい本市の魅力景観を創出します。そのため、地区計画等のルールの中に景観に関するルールを盛り込み、良好な産業景観を形成します。
田園・集落 ゾーン	屋敷林を持つ点在する田園集落や歴史的な集落、果樹園や樹林地を背景とした集落など、個性的な田園集落景観を形成しており、これら市街地を取り囲む豊かな田園景観は本市の固有の魅力として、田園や緑地の保全と、それらと調和した集落景観の形成を図ります。また、心地よいフラワーロードなどを保全育成していきます。
伝統的 集落景観 ゾーン	穀倉地帯である江戸川沿いの中でも、中川と江戸川沿いに挟まれた庄和地域は、水塚や散居集落などの農村風景が残っており、生活や生業と密接に関係して作られた独特の伝統的集落景観として、次世代に継承できるよう景観の保全育成を図ります。

③建築物等の景観誘導

◇大規模建築物等の景観誘導

- ・景観に大きな影響を及ぼすおそれのある一定規模以上の大規模建築物等について、地域の景観形成にふさわしい調和したデザインとなるよう、景観法や市条例に基づく届出を行い、景観誘導を行う。

◇屋外広告物の景観誘導

- ・春日部市屋外広告物条例の周知を図り、地域ごとの特性にふさわしい景観形成を進める。

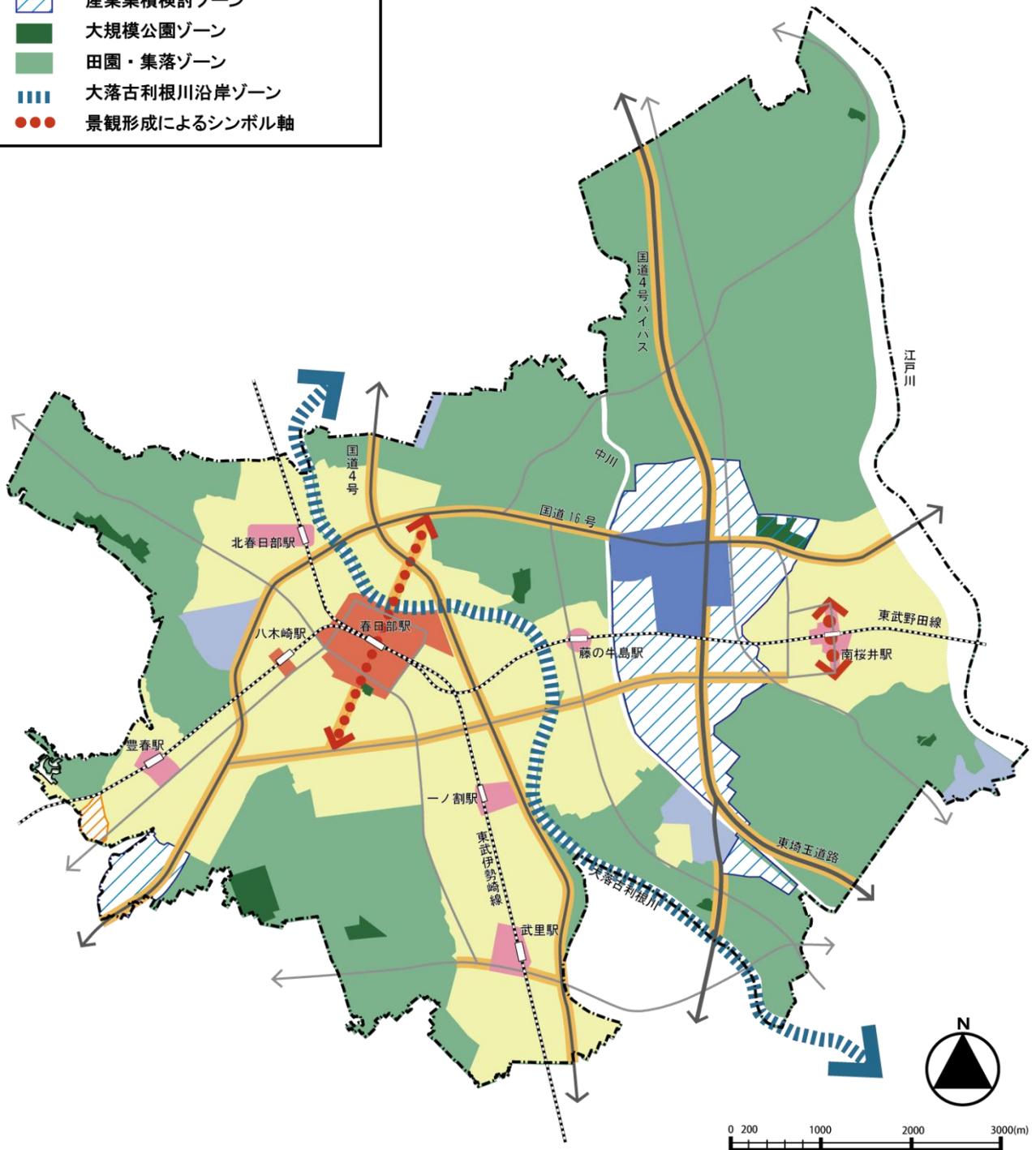
◇公共施設の景観形成

- ・河川、公園、道路、公共建築物など、地域の景観形成を先導する質の高いデザインとし、市民に永く親しまれるデザインとなるよう配慮する。
- ・新駅の整備にあたっては、地域性を考慮した駅前広場の景観形成等を図る。

【景観形成方針】

景観形成方針

- 都心（中心市街地）ゾーン
- 都心以外の駅周辺ゾーン
- 住宅市街地景観形成ゾーン
- 幹線道路沿道ゾーン
- 工業系市街地景観形成ゾーン
- 産業集積景観形成ゾーン
- 低層住宅検討ゾーン
- 産業集積検討ゾーン
- 大規模公園ゾーン
- 田園・集落ゾーン
- 大落古利根川沿岸ゾーン
- 景観形成によるシンボル軸



6. 都市の安全・安心

1) 基本的な考え方

【安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり】

- ・ 住みよいまちを目指し、地域コミュニティに根ざした防災・防犯活動の推進など、安全で安心して暮らせる地域づくりを進める。
- ・ 自然災害対策や被害軽減に必要な防災施設の整備とともに、不特定多数の人々が利用する施設の安全性の確保を進める。

【人にやさしいまちづくり】

- ・ 河川や樹林地などの自然環境を適切に保全するとともに、災害発生の危険性の高い地域での都市的土地利用の抑制に努める。
- ・ 公共施設、道路、公共交通のバリアフリー化を促進し、誰もが使いやすいまちづくりを進める。

【新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり】

- ・ 幹線道路などのネットワーク化を図り、交通利便性や安全性を高める。

【環境に配慮した持続可能なまちづくり】

- ・ 都市基盤施設の適切な維持管理や機能強化を進めるとともに、老朽化に対応した予防的管理等による長寿命化を進める。

2) まちづくりの方針

①都市の安全性の向上

◇災害に強い市街地整備の推進

- ・ 震災時に火災の延焼防止や避難路となる地域幹線道路（地域間交通を処理する県道、都市計画道路等）や、避難場所、防災拠点となる公園等の整備を推進する。
- ・ 震災時における避難、救援・救護、復旧活動等に支障がないようにするため、道路や橋梁の長寿命化、耐震化等の整備を計画的に進める。
- ・ 市街地開発事業や交通環境の改善等による災害に強いまちづくりを推進する。
- ・ 浸水の被害が見られる所では、雨水排水管や排水機場を整備し、排水機能の向上を図ると共に、調整池や浸透性のある環境の確保を図る。
- ・ 建物の建替え等にあわせて狭隘道路等を拡幅整備し、安全・安心な道路幅員の確保を図る。
- ・ 個々の建物周りの緑化を進めると共に、十分な空地の確保を図る。

◇水害に強い市街地整備の促進

- ・ 市街地の浸水被害を軽減するため、雨水の貯留・浸透や緑化による保水力の向上など、雨水流出量を抑制する取組みを進める。

◇建築物の耐震化、不燃化の促進

- ・公共施設の耐震診断、耐震補強を進め、地震に強い施設の整備に努める。また、民間施設について地震対策の啓発・促進に努めるとともに、耐震診断や耐震改修等に関する助成を進める。
- ・市街地での火災の危険性を低減し、火災に強い市街地形成に向けて、建物の不燃化を促進する防火地域・準防火地域の指定・変更を推進する。

◇身近な防災まちづくりの推進

- ・通学路の安全確認や、ブロック塀の耐震性の強化等、子どもや高齢者、障がい者等にも安全な生活環境の確保に努める。
- ・防災性を考慮した道路の整備や都市緑地、避難場所としてのオープンスペースの確保を図り、災害に強い総合的なまちづくりを推進する。
- ・避難場所を十分に確保または整備し、避難場所案内板の設置、まるごとまちごとハザードマップの実施等、安全かつ迅速に避難できるような環境整備を図る。
- ・広域・地域幹線道路と生活道路とのネットワーク化を図ることにより、災害時における救援・救護、消防活動に有効な、生活に密着した道路の整備を促進する。

②地域の安全性の向上

◇地域防災機能の充実

- ・地域の公共施設等を活かした防災拠点としての設備・機能の充実、耐震化の推進を図る。
- ・災害時に各地域で迅速でかつきめ細やかな対応ができるよう、自主防災組織の育成・支援を図る。
- ・備蓄倉庫等を整備し、災害時に必要となる食料や飲料水及び備品の常時確保を図る。
- ・災害緊急時には、地区住民による救急、救助、救援活動等が速やかに行われるように、自主防災体制の確立を図る。

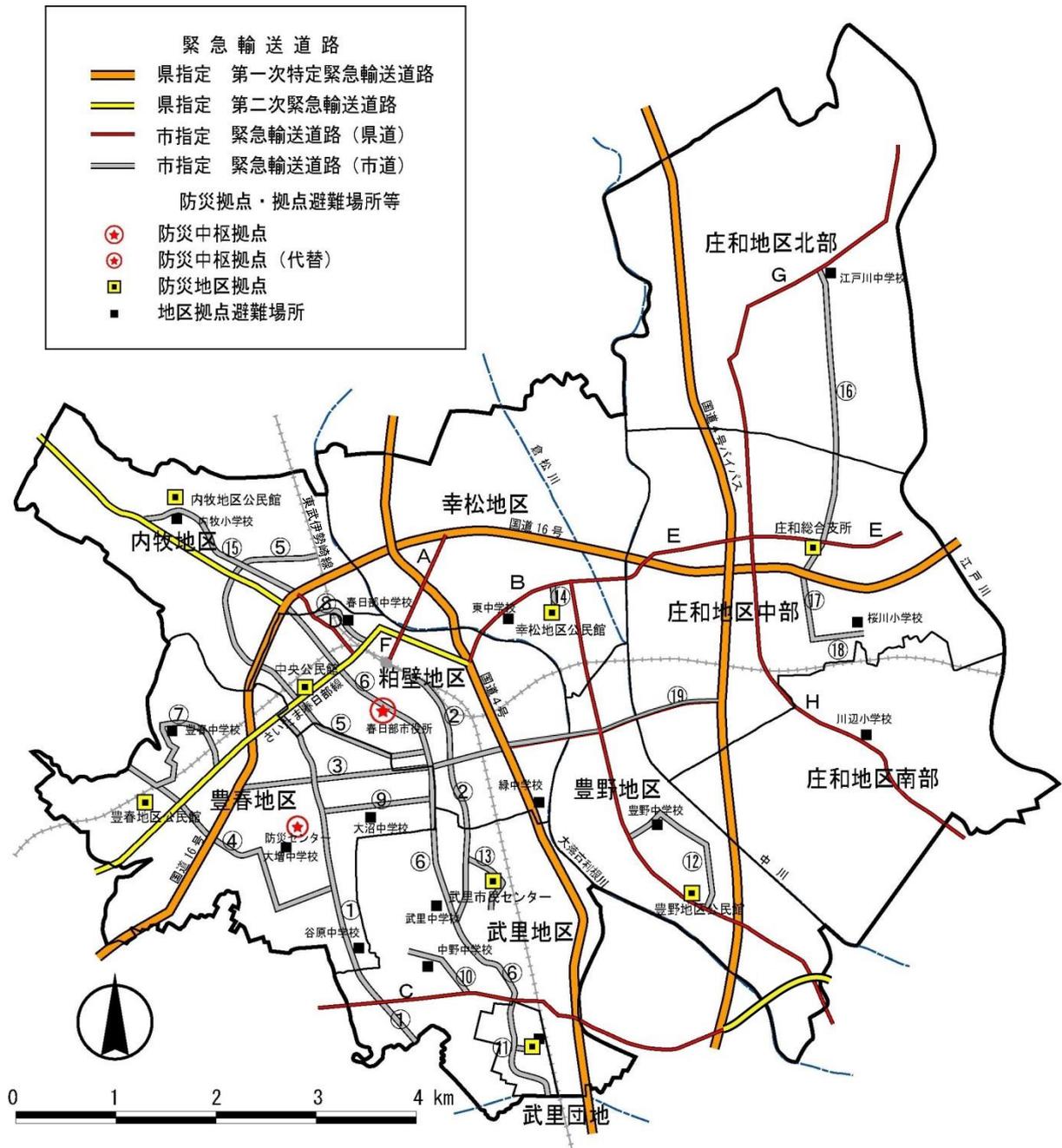
◇交通安全・防犯機能の向上

- ・交通安全施設や道路照明等の整備を推進するとともに、適切な管理を行う。
- ・公共空間における犯罪防止に配慮した構造、設備及び管理についてのルール等策定し、地域活動の促進とともに、段階的に施設整備を進める。
- ・街灯や交番等の設置や地区内パトロールの実施等、防犯性の向上を図る。

③バリアフリー環境の整備

- ・住宅、商業施設、公共施設、道路等の段差の解消や、手すり及びエレベーターの設置、道路における歩車分離や一方通行化を図るなど、高齢者や障がい者等全ての人に対応したやさしい生活環境づくりを推進する。
- ・駅周辺は高齢者や障がい者にとっても快適に利用できるように、段差を減らしスロープを取り入れる等の配慮を施した空間形成を図る。
- ・ノンステップバスの導入を促進するとともに、運行情報の提供等利便性の向上を図る。また、車椅子対応の公共交通機関の充実化等、交通車両のバリアフリー化を進める。

【緊急輸送道路網図（春日部市地域防災計画より）】

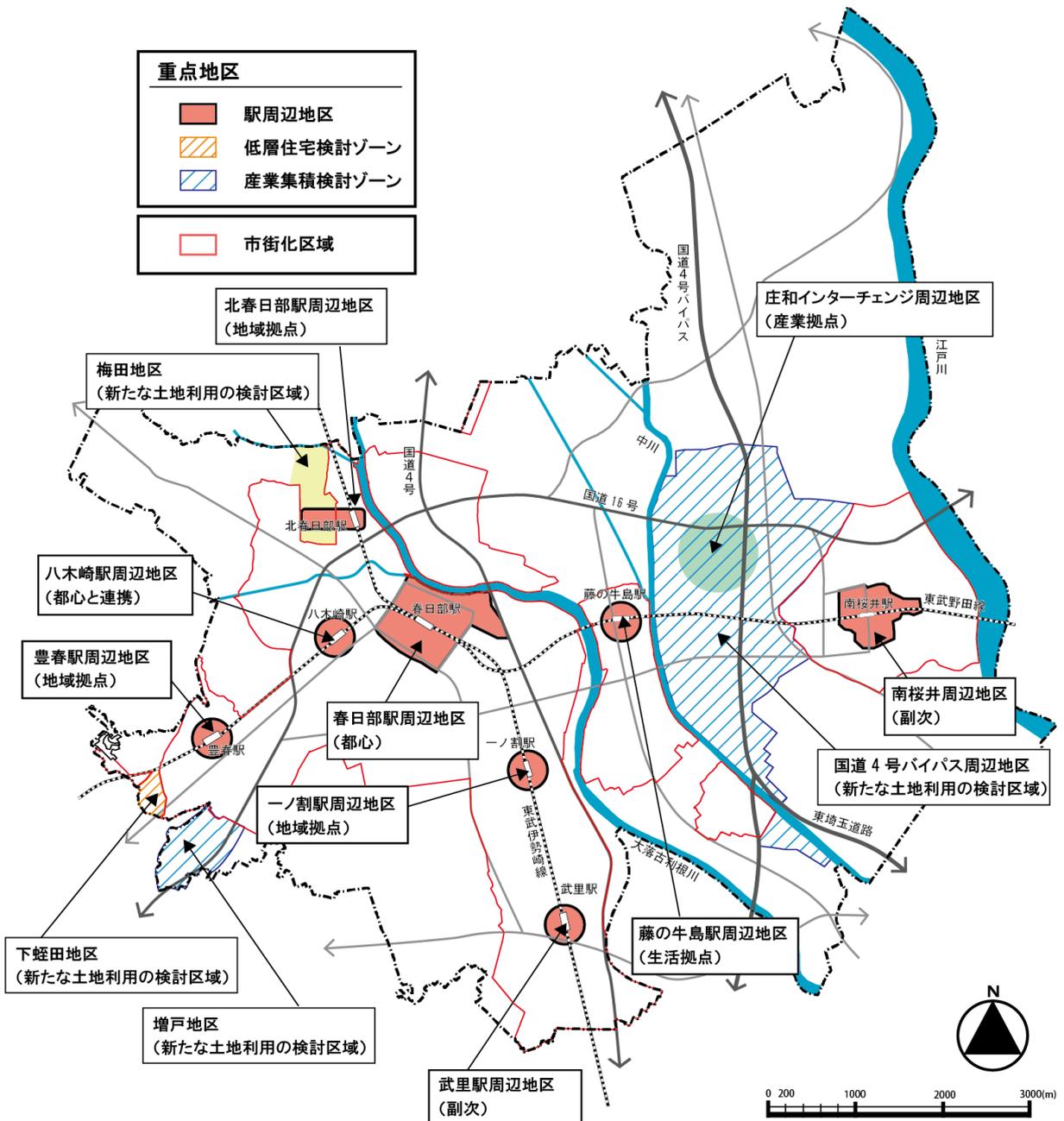


種別	表示	路線名	種別	表示	路線名
第一次特定緊急輸送道路		国道4号	市指定緊急輸送道路（市道）	④	市道1-18号線
		国道4号バイパス		⑤	市道1-20、1-21号線（ハクレン通り、かえで通り）
		国道16号		⑥	市道1-22、6-217号線（市役所通り）
第二次緊急輸送道路		(主)さいたま春日部線		⑦	市道2-30号線
		(主)春日部菖蒲線		⑧	市道5-56号線
		(主)野田岩槻線		⑨	市道2-31号線
		(主)春日部久喜線		⑩	市道6-180号線
市指定緊急輸送道路（県道）	A	(主)さいたま春日部線		⑪	市道6-494号線（けやき通り）
	B	(主)春日部松伏線		⑫	市道2-36号線
	C	(主)野田岩槻線		⑬	市道6-141号線
	D	(主)春日部久喜線		⑭	市道7-467号線
	E	(県)西金野井線春日部線		⑮	市道2-41号線
	F	(県)春日部停車場線		⑯	市道9-3029、1-115号線（庄和中央通り）
	G	(県)西宝珠花春日部線		⑰	市道1-111号線
	H	(県)松伏春日部関宿線		⑱	市道1-110号線
市指定緊急輸送道路（市道）	①	市道1-23号線			市道1-29号線
	②	市道2-34号線			
	③	市道1-24、1-28号線（ユリノキ通り）			

第4章 地区整備の方針

本計画に示す目標や将来都市構造の実現に向けて、鉄道駅を中心とした都市・地域生活の「拠点地区」、産業集積拠点である庄和 I.C.周辺地区、総合的な見地から将来の土地利用等を検討する「新たな土地利用の検討区域（梅田地区、低層住宅検討ゾーン、産業集積検討ゾーン）」について、地区の特性に応じた整備の方向性について示します。

【対象地区位置図】



1. 拠点整備の基本方向

市街地再開発事業などの面整備や都市基盤整備、地区計画など計画的な市街地環境の整備を図るとともに、既成市街地の機能更新や都市活動を活性化させるための新たな機能導入など、地域の特性に応じた拠点整備を進めます。

◇春日部駅周辺地区

- ・本市の都心ゾーンとして、広域商業拠点としての役割を強化するため、商業・業務機能等の集約を進めるとともに、魅力的な都市空間の形成に向けて、文化・情報発信機能の充実化を図る。
- ・連続立体交差事業とあわせて、駅舎や高架橋の魅力あるデザインの検討を進めるとともに、東西市街地を結び回遊性を高める歩行者空間や広場的空間の整備など、心地よい交流空間の創出を図る。
- ・市街地再開発事業など、良好な都市環境の形成、ヒートアイランド現象の緩和に向けた敷地内の積極的な緑化を進めるとともに、省エネルギー設備や新エネルギー等、環境技術の効果的な導入など地球温暖化対策の取組みを進める。
- ・駅と周辺市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。

◇南桜井駅周辺地区

- ・本市の副次ゾーンとして、沿道の商業、医療、福祉、子育て、金融機能の集約を図り、生活の利便性を高める。
- ・公園や緑地整備に努め、周辺の住宅環境との調和に配慮した落ち着いたある市街地環境の形成を進める。
- ・駅と周辺市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。

◇武里駅周辺地区

- ・本市の副次ゾーンとして、都市機能や地域住民の生活利便性に配慮した商業系土地利用の誘導を図り、にぎわいと活力のある街並み景観を形成する。
- ・豊富なストックを有する武里団地のポテンシャルを最大限に活かし、多様な世代のニーズに対応したリノベーションを推進する。
- ・駅前広場や周辺道路など、整備された道路等基盤を活かし、安全で快適な歩行者・自転車通行に資する交通環境整備に努める。
- ・地域のシンボルとして、けやき通りの並木や会之堀川などの環境を保全・活用し、うるおい豊かな市街地環境を形成する。

◇一ノ割駅周辺地区

- ・地域拠点ゾーンとして、住宅市街地内の個々の建替えにおける誘導や空き家・空地の活用により、道路等の都市基盤の整備を図るとともに、商業及び住環境を整え、利便性の高い市街地環境の形成を進める。

- ・駅に接続する道路や周辺の道路とのネットワークを整備し、交通利便性の向上を図るとともに、安全な歩行者・自転車通行に資する交通環境整備に努める。

◇豊春駅周辺地区

- ・地域拠点ゾーンとして、機能の充実化を図るとともに、落ち着いたある住宅市街地の保全・育成と商店街の活性化を図る。
- ・駅と周辺の住宅市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。

◇北春日部駅周辺地区

- ・地域拠点ゾーンとして、土地区画整理事業による駅前広場や道路等整った都市基盤を活かし、バスルートの整備など交通ターミナル機能の充実と高い利便性を有するまちづくりを推進する。
- ・駅と周辺の住宅市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。
- ・新たな土地利用の検討区域である梅田地区において、生活拠点ゾーンとしての位置づけ、新市街地の形成を図る。

◇藤の牛島駅周辺地区

- ・商業系土地利用の集積・誘導を図りつつ、住環境と商業環境の秩序ある土地利用・街並みの誘導を図る。
- ・駅周辺の道路や広場的空間の確保、駐車場・駐輪場の整備を進めるとともに、駅と周辺の住宅市街地を結ぶ、安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。

◇八木崎駅周辺地区

- ・春日部駅周辺地区と連携し、地域の生活利便に配慮した商業系土地利用の集積・誘導を図り、にぎわいのある街並み景観の形成を図る。
- ・駅、公園、公民館など主要な公共空間をネットワークする安全で快適な歩行者・自転車の利用空間の確保に努める。

◇庄和インターチェンジ周辺地区

- ・国道16号と国道4号バイパスの交差部であり、流通系業務施設等の立地が進んでいる。今後、広域交通網の結節点となる利便性を活かし、新たな産業拠点の形成に向けた産業・流通系土地利用の誘導を図るとともに、道路や下水道など周辺環境との調和に配慮した産業基盤整備を進める。
- ・産業拠点の整備とともに、広域幹線道路と地区を結び操業環境や生活環境を支える道路等都市基盤の整備や、多様な居住形態に対応した住宅供給や自然環境を活かした公園等、新たな市街地環境の形成に向けて、地区計画等による地区の将来像、環境水準の共有化と、これにあわせた良質な開発計画の誘導を検討する。
- ・開発計画にあたって、ヒートアイランド現象の緩和に向けた敷地内の積極的な緑化の推進や、省エネルギー設備や新エネルギー等、環境技術の効果的な導入などにより地球温暖化対策の取組みを面的に進める仕組みづくりを検討する。

2. 新たな土地利用の検討区域の整備の基本方向

市街化調整区域に位置づけられた、本市の長期的なまちづくりの課題解決や総合的な見地から土地利用や市街地整備等を検討する区域であり、都市的土地利用や新たな拠点整備等に際しては、周辺の豊かな自然環境等との調和を図り、質の高い都市環境の形成を進めます。

◇梅田地区

- ・まとまった農地が広がっているが、北春日部駅に近接し、鉄道駅へのアクセス道路が整備されている。今後、交通至便で緑豊かな環境を活かした適正な市街化の促進を図り、これからの居住形態の多様なニーズや価値観に対応した良質な住宅の供給に努める。
- ・北春日部駅周辺の拠点機能の充実を図るため、商業施設等の誘導とともに、住宅地としての安全性、快適性、うるおい等を重視した市街地整備の推進を図る。

◇国道4号バイパス周辺地区

- ・今後、東埼玉道路等、広域交通網の結節点となる利便性を活かし、新たな産業拠点の形成に向けた産業・流通系土地利用の誘導を図るとともに、道路や下水道など周辺環境との調和に配慮した産業基盤整備を検討する。
- ・産業・流通系土地利用の基盤整備とともに、広域幹線道路と地区を結び操業環境や生活環境を支える道路等都市基盤の整備や、自然環境を活かした公園等、新たな市街地環境の形成に向けて、地区計画等による地区の将来像、環境水準の共有化と、これにあわせた良質な開発計画の誘導を検討する。
- ・開発計画にあたって、ヒートアイランド現象の緩和に向けた敷地内の積極的な緑化の推進や、省エネルギー設備や新エネルギー等、環境技術の効果的な導入により地球温暖化対策の取組みを面的に進める仕組みづくりを検討する。

◇増戸地区

- ・既存の集落を中心に農地や低層住宅、国道16号沿道に流通工業施設等が混在する地区であり、緑豊かな低層住宅の住環境と流通工業施設の操業環境の調和に配慮したまちづくりを進める。
- ・まとまった農地や増野川などの自然環境を活用し、既存集落を中心としたうるおいとゆとりのある住環境の整備・改善に努める。
- ・国道16号沿道においては、建物の配置や形態、緑化等に配慮した一定規模の流通工業施設や生活利便施設の立地を許容し、無秩序な土地利用の防止や周辺の自然と調和した環境づくりに努める。

◇下蛭田地区

- ・まとまった農地が広がっているが、豊春駅及び東岩槻駅に近接している。さいたま市岩槻区の住宅市街地や駅に近接する地区として、地区計画等による道路基盤整備や緑豊かな低層住宅による住宅市街地の形成を図り、無秩序なミニ開発等を防止する。
- ・営農継続希望者へ対応した農業環境の保全・整備についても配慮する。