第Ⅱ部　地域別構想

第 1 章　粕壁地域

第 2 章　幸松地域

第 3 章　武里地域

第 4 章　内牧地域

第 5 章　豊春地域

第 6 章　豊野地域

第 7 章　南桜井地域

第 8 章　庄和北地域

第 9 章　庄和中央地域

第 10 章　庄和南地域

第Ⅱ部　地域別構想

□地域まちづくり構想について

地域まちづくり構想では、市内を粕壁地域、幸松地域、武里地域、内牧地域、豊春地域、豊野地域、南桜井地域、庄和北地域、庄和中央地域、庄和南地域の 10 地域に区分しています。

【地域区分図】

表　地域別町名一覧

番号	地域名	町丁名
①	粕壁地域	粕壁、粕壁１～４丁目、中央１～８丁目、浜川戸１～２丁目 粕壁東１～６丁目、緑町１～６丁目、南１～５丁目、八木崎町
②	幸松地域	八丁目、小渕、不動院野、樋籠、牛島、樋堀、新川
③	武里地域	千間１丁目、備後西１～５丁目、備後東１～８丁目、一ノ割、一ノ割１～４丁目、武里中野、薄谷、大場、大畑、大枝、増田新田、武里団地１～９街区
④	内牧地域	梅田、梅田１～３丁目、梅田本町１～２丁目、内牧、南栄町、栄町１～３丁目
⑤	豊春地域	谷原新田、上大増新田、下大増新田、増富、増戸、下蛭田、花積、道口蛭田、上蛭田、道順川戸、南中曽根、新方袋、西八木崎１～３丁目、谷原１～３丁目、大沼１～７丁目、豊町１～６丁目
⑥	豊野地域	赤沼、銚子口、藤塚、六軒町、本田町１～２丁目、豊野町１～３丁目
⑦	南桜井地域	西金野井、大衾、米島、新宿新田
⑧	庄和北地域	西親野井、西宝珠花、塚崎、木崎、上吉妻、下吉妻、小平、芦橋、神間、椚、倉常、榎、立野
⑨	庄和中央地域	上金崎、金崎、上柳、下柳、永沼
⑩	庄和南地域	水角、赤崎、飯沼、米崎、東中野

第１章　粕壁地域

第１章　粕壁地域

１．粕壁地域の将来像

歴史と文化を誇る、生活情報発信都市　粕壁

２．地域の現況と主要課題

粕壁地域は、市の中心部に位置する、面積約 514ha（市の約８％）、人口約 46,200 人（市の約 20%）、世帯数約 20,200 世帯（市の約 21%）の地域です。本地域は、古くは日光街道の宿場町として、また近年では東武伊勢崎線と東武野田線が交差する鉄道交通の要衝として発展してきました。現在は春日部駅を中心に、商業、業務、文化、教育、行政などの様々な機能が集積し、春日部市の中心的な市街地を形成しています。中心市街地の外側には住宅地が広がっており、北東側を縁取るように大落古利根川が流れています。

春日部駅周辺においては、春日部市の中心地として相応しい高次な都市機能の集約や、商店街としての魅力の向上等が求められています。また、連続立体交差事業による交通アクセスの向上、人々が中心地にアクセスしやすい多様な交通基盤の確保、人々が歩いて楽しめる歩行者空間のネットワーク形成等、都市機能を享受できる基盤整備が求められています。

春日部駅周辺では、駅前に近接する集合住宅の立地や近年増加している空き家等を活用した、ゆとりと利便性が共存する住宅地の形成が求められています。一方で、一ノ割駅周辺や八木崎駅周辺等の更新期を迎えている市街地では、適切な市街地の更新を図り、基盤の整ったゆとりのある市街地環境の形成が求められています。

粕壁地域を流れている大落古利根川や会之堀川等の河川は、中心市街地における貴重な資源であり、引き続き、これらの資源を活用した、人と自然環境に優しいまちづくりの推進が求められています。

３．まちづくりの基本方向

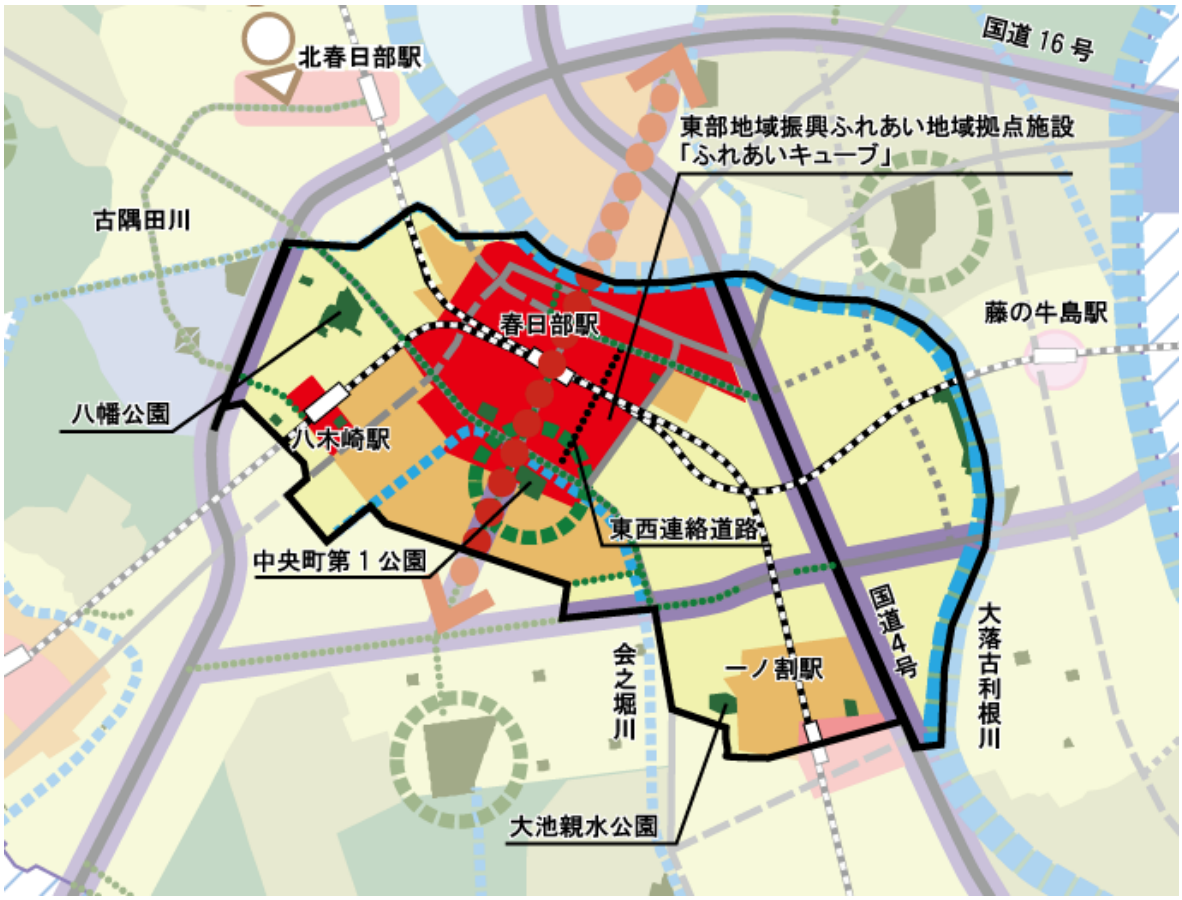
・春日部駅周辺は、高次な都市機能が集約した春日部市の中心拠点として整備を図る
・春日部駅を中心に様々な機能を集約し、市民が集い、楽しみ、交流する、魅力ある都市の実現を図る
・一ノ割駅周辺地区は、快適・安心・便利な日常生活を支える地域の拠点として整備を図る
・生活情報の発信をするなど、新しい発見のあるまちの実現を図る
・交通環境や防災対策等を含めた住環境の改善を図りながら、適切な開発の誘導による市街地更新を促し、安全で暮らしやすい環境の創出を図る
・大落古利根川等の自然環境は、市街地内を通る貴重な資源として活用を促し、市民の憩いの場の創出を図る

・高齢者等への配慮を考えた人にやさしいまちづくりを進め、安全で快適に過ごせるようなまちづくりを図る

4．まちづくりの方針

粕壁地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、粕壁地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【粕壁地域のまちづくり方針図】



都心ゾーン
副次ゾーン
地域拠点ゾーン
生活拠点ゾーン
沿道ゾーン
低層住宅ゾーン
都市型住宅ゾーン
住工共存ゾーン
工業集積ゾーン
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
田園居住ゾーン
農地・緑地保全ゾーン

水の軸
緑の拠点
公園
街路樹・緑道
河川敷等自然緑地
農地・緑地保全

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）
景観形成によるシンボル軸

１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・基盤整備された地区では、マンションなど集合住宅の立地を含む低密度・中低層の住宅地の形成を図る。

・基盤未整備地区は、きめ細かい整備を進め空地や道路を確保し、災害時の安全性の確保を図る。

◇都市型住宅ゾーン

・駅前に近接した利便性の高い環境を活かし、様々な世代の市民が共存し、住み続けられる住宅地の形成を図る。

・マンションなど集合住宅の立地誘導や空き家等を活用したまちづくりを推進し、中密度・中低層の住宅地の形成を図る。

・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。

●商業・業務系土地利用

◇都心ゾーン（春日部駅周辺ゾーン）

・春日部駅周辺は、高次な都市機能が集約した春日部市の中心拠点として整備を図る。

・都市的な魅力を持つ複合的な建物を誘導し、中心部にふさわしいまちの形成を図る。

・商店を集約化し、個性的な店舗の立地を促すなど、商店街としての魅力を高める。

・建物共同化を促進し、高度利用を図るとともに、ポケットパークなどゆとりあるスペースの確保を促進する。

・マンションなど集合住宅の立地や空き家等の活用を活かしたまちづくりを推進し、中密度・中低層の住宅地の形成を図る。

・連続立体交差事業による、高架下空間と一体となった駅前広場を誘導し、市の顔となる駅前空間の形成を図る。

・連続立体交差事業等に伴い、春日部駅周辺を新たに整備する際は、商業施設を誘導し、利便性の向上とにぎわいの創出を図る。

・駅周辺の主要な施設をネットワークし、快適に楽しめる回遊性のある空間整備を図る。

◇都心ゾーン（八木崎駅周辺ゾーン）

・駅の利便性向上のため、駅舎や駅前広場の整備を検討する。

・駅周辺では地域に密着した商店の集積を促進する。

・駅と公園、公民館等の主要な施設のネットワーク形成を図る。

◇地域拠点ゾーン（一ノ割駅周辺ゾーン）

・一ノ割駅周辺は、快適・安心・便利な日常生活を支える地域の拠点として整備を図る。

・駅周辺の整備や開発を行うとともに、地域に密着した魅力的な生活感のある商店街の形成を図る。

・駅の利便性向上のため、駅西口の開設を検討する。

◇沿道ゾーン

・国道４号や国道16号の沿道は、比較的遠くからも人が集まるような、商業施設、流通施設等の施設立地を誘導する。

２）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・国道４号の拡幅整備を促進する。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・連続立体交差事業に伴って道路整備を実施することにより、東西の道路交通の円滑化を図る。

・一ノ割駅や八木崎駅周辺では、歩行者空間を整備し、安全で快適な歩行者環境の確保に努める。

◇駐車場・駐輪場の整備

・駅周辺では駐車場や駐輪場の適切な配置の誘導等により、利便性の向上を図る。

・武里内牧線においては、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。

３）緑地空間整備

●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

・寺町をはじめ地域内の寺社の環境を大切に保全するとともに、境内の林や大木を保全する。

・歴史的な建物や貴重な文化財を保全し、まちづくりへの活用を図る。

・八幡神社境内に広がる中川低地でも特徴的な浜川戸河畔砂丘の保全を図る。

◇水環境の再生と保全

・会之堀川や大池親水公園の水質の改善を図り、憩いの場の形成を図る。

・大落古利根川や古隅田川などでは、市民が水辺とふれ合うことができるよう、親水空間の整備を図る。

・大落古利根川周辺の緑や農地はできる限り保全を図り、河川と一体となった緑の連続性の確保を図る。

◇地域の特性を活かした公園づくり

・中央町第１公園の整備を図る。

・八幡公園の緑を保全する。

●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、緑の創出や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。

●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

・大落古利根川などでは渡し船を通すことなどにより、市民や観光客が水辺の自然を楽しめるよう、資源の活用を図る。

◇うるおい豊かな歩行者ネットワークの形成

・河川沿いに安全で快適に散策できる空間の整備を図り、ジョギングコースを設けるなど、市民の憩いの場の形成を図る。

・幹線道路では、街路樹による緑のネットワーク形成を図る。

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

・春日部駅前のシンボル軸を代表するふじ通りの緑化については、藤棚の持つ魅力的な通路空間を活用し、にぎわいの創出を図る。

4）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

5）景観整備

●春日部らしい魅力とにぎわいのある景観の形成

◇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、必要に応じて景観協定や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。

●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

・大落古利根川や古隅田川などでは、河川沿いや橋から見た景観がふるさとと認識できるよう、良好な景観形成を図る。

・国道16号沿いに立地する商業施設や運輸施設等の大規模施設は、周辺の住宅地に配慮した街並みとなるよう誘導を図る。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

・商店の立地を促進し、商店街としての連続性の確保を図る。

・春日部駅の両側の駅前通り沿道については、ふじ通りに象徴されるように、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。

・春日部駅西口大沼線等では、沿道建物のデザインガイドラインを設けるなどして、街並み景観の形成を推進する。

◇コンパクトな市街地の景観形成

・春日部駅周辺は、市の顔としてイメージにふさわしい、風格のある景観形成を図る。

６）都市の安全・安心

●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。

・「新方川、会之堀川流域における浸水被害軽減プラン」に基づく事業を実施し、流域の浸水対策を進める。

第２章　幸松地域

第２章　幸松地域

１．幸松地域の将来像

活力と文化のまち、歩いて楽しい田園のまち　幸松

２．地域の現況と主要課題

幸松地域は、市の北部に位置する、面積約 762ha（市の約 12%）、人口約 21,800 人（市の約９％）、世帯数約 8,400 世帯（市の約９％）の地域です。本地域には、大落古利根川をはじめ４本の河川が流れており、北側に位置する不動院野地区には広大な農地が広がっています。また、地域内には香取神社や小渕山観音院、浄春院等の歴史を物語る史跡が分布しており、豊かな自然と歴史を有しています。

市街地は、地域外である春日部駅や北春日部駅、地域内にある藤の牛島駅の周辺等、地域の南西部を中心に形成されています。地域内の唯一の鉄道駅である藤の牛島駅周辺は、商業施設の集積が少なく、日常生活を送る上での駅前としての基盤形成が弱い等、地域の生活拠点としてにぎわいが感じにくくなっています。また、藤の牛島駅や大落古利根川の周辺に広がる住宅地では、狭隘な道路や行き止まり道路等が多い地域も見られます。また、公園や広場等のオープンスペースもほとんど見られず、安全性を確保したゆとりとうるおいのある住環境の確保が求められています。

他地域との連携道路として、国道４号や国道16号等の広域幹線道路が整備されているものの、市の中心部である粕壁地域や南部に位置する豊野地域等とのネットワークが弱くなっています。

また、地域の北部を中心に広がるまとまった農地や緑地については、無秩序な開発を抑制し、市の骨格となる緑地環境として保全・活用を図ることが求められています。

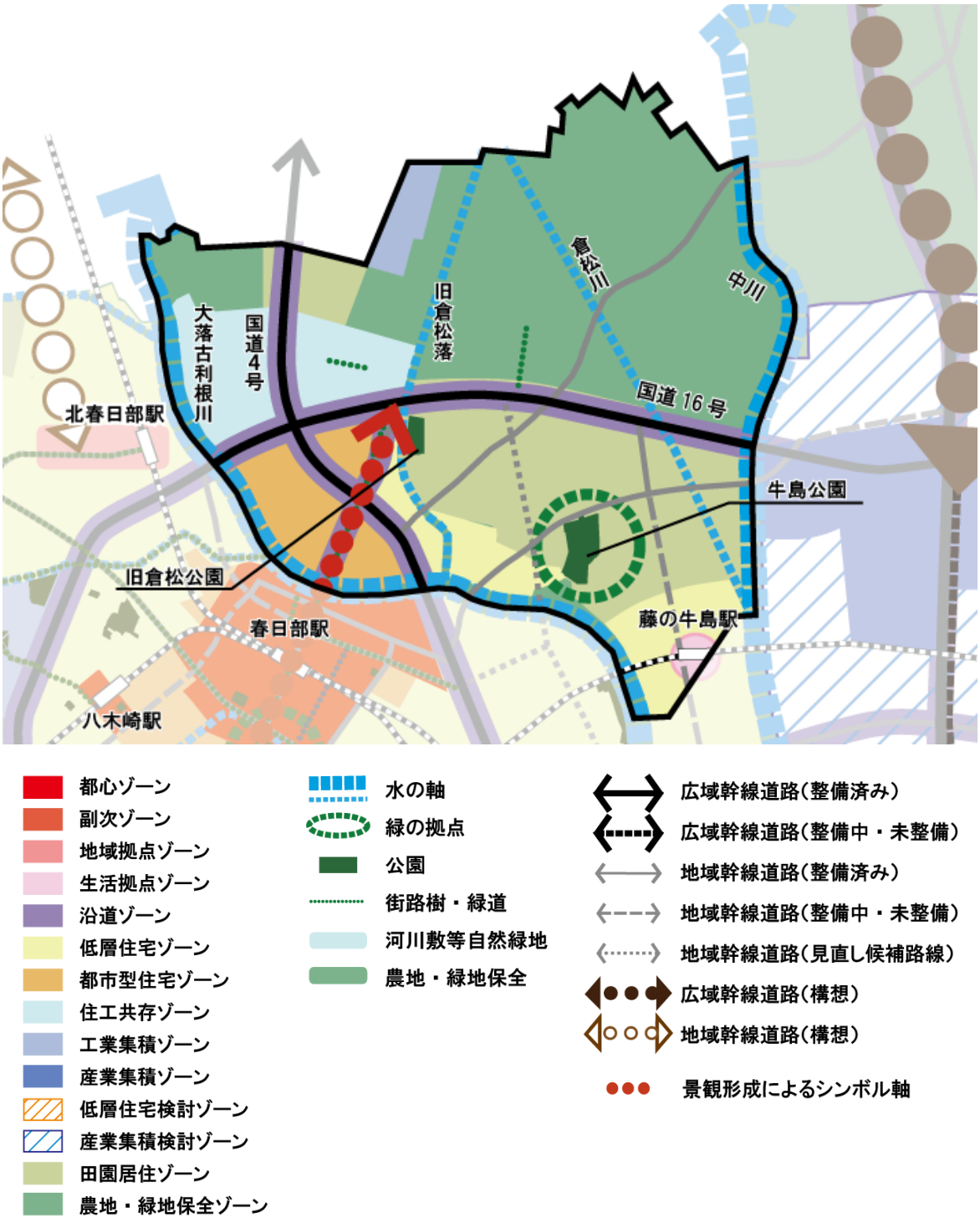
３．まちづくりの基本方向

・今まで育んできた住環境を大切にしながら、ゆとりとうるおいのある住環境の形成を図る
・藤の牛島駅周辺は、日常生活を送るうえで必要なサービスやコミュニティを持続的に維持・確保するための生活拠点として整備を図る
・地域を特徴づけている農地や集落、河川等の自然環境や神社や文化財等の歴史的資源を活かしながら、水と緑のネットワーク形成を図る
・粕壁地域を始めとする市内他地域との交通ネットワークの強化を図る
・新たな活力と文化の創出を図る

4．まちづくりの方針

幸松地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、幸松地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【幸松地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・基盤が整っていない住宅地では、空地や道路を確保しながら、安全性が確保されたゆとりのある住宅地の形成を図る。

・駅周辺においては、周辺住宅地に配慮して、商業の住宅地への無秩序な進行を防止する。

◇都市型住宅ゾーン

・駅前に近接した利便性の高い環境を活かし、様々な世代の市民が共存し、住み続けられる住宅地の形成を図る。

・マンションなど集合住宅の立地誘導や空き家等を活用したまちづくりを推進し、中密度・中低層の住宅地の形成を図る。

・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。

●商業・業務系土地利用

◇生活拠点ゾーン（藤の牛島駅）

・駅周辺に魅力的な商店を誘導し、特産物や牛島の藤を紹介するなど、魅力ある商店街の形成を図る。

・商業の活性化を図るため、建物のセットバック等を行い、安心して買い物ができる歩行者空間の確保を図る。

・買い物客が楽しく過ごせるような、ポケットパークなどによる安らぎの空間の確保を図る。

◇沿道ゾーン

・国道４号や国道16号の沿道は、比較的遠くからも人が集まるような、商業施設、流通施設等の施設立地を誘導する。

・春日部駅東口不動院野線沿道では、商業施設の立地を誘導する。

・春日部駅東口不動院野線と国道16号が交差する地域では、交通利便性を活かした商業施設等の立地を誘導する。

●工業系土地利用

◇住工共存ゾーン

・工場や倉庫、高層マンション等が無秩序に立地するのを防ぐ為、土地利用や建物の形態等に関するルールづくりを図る。

・分散している工場や、農地を土地利用ごとに集約化して、それぞれに適した環境整備を図る。

◇工業集積ゾーン

・周辺の農地との調和を図りながら、今後も工場としての機能を維持していく。

●田園・自然系土地利用

◇農地・緑地保全ゾーン

・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。

２）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・歩道の幅員を確保すると共に、歩道の段差の解消を図る。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・駅周辺や大落古利根川左岸において道路の整備を推進する。

◇駐車場・駐輪場の整備

・駅周辺では駐車場や駐輪場の確保を図ること等により、買い物の利便性の向上を図る。

・牛島公園周辺では、利用者のための駐車スペースの確保を図る。

３）緑地空間整備

●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

・市の骨格となる緑地環境や水環境の保全･育成のうち農地や緑地の保全･活用のため都市計画法及び市条例に基づき無秩序に宅地化が進行しないよう、開発のルールづくりを図る。

・鎮守百余尊・浄春院・めがね橋・小淵山観音院等、多くの文化遺産の保全を図る。

・不動院にちなんだ場所を歴史的な名所として整備を検討し、これらのネットワークを図る。

・小淵山観音院周辺は緑地帯として保全を図る。

・香取神社はその周囲と一体となった環境の保全・活用を図る。

・小淵河畔砂丘は市の貴重な遺産として、浄春院等の歴史的資源と一体的に環境の保全を図る。

・倉松川と中川に挟まれた地区一体は、今ある農地や集落、河川の環境を保全しながら、四季を楽しめる場所として空間の形成を図る。

◇水環境の再生と保全

・旧倉松調整池は親水性の保全に努め、旧倉松公園や周囲の農地、屋敷林等と一体となった憩いの場の形成を図る。

・水質を浄化して、綺麗な清流となるよう取組みを図る。

・親水性に配慮した魅力ある多自然型川づくりを進める。

・今ある水辺の緑を保全すると共に、水辺や土手に緑や花木を増やす。

◇地域の特性を活かした公園づくり

・子どもが安全に遊んだり、高齢者がくつろげるような小さな憩いの場の確保を図る。

●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

・牛島公園周辺の農地や集落の環境を保全し、牛島公園・春日部第１児童センター「エンゼルドーム」・牛島古川公園（第Ⅱ期）と大落古利根川が一体となるような空間形成を図る。

●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

・幹線道路沿道では街路樹の整備を行い、緑化を推進する。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・地域を流れる４本の河川沿いに遊歩道やサイクリングロードを確保し、河川沿いを通りながら公園や公共施設等とアクセスできるようなネットワークの形成を図る。

・水と緑の軸の合流点を、憩いの空間として整備を図る。

４）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

５）景観整備

●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

・大落古利根川などでは、河川沿いや橋から見た景観がふるさとと認識できるよう、良好な景観形成を図る。

・国道16号沿いに立地する商業施設や流通施設等の大規模施設は、周辺の住宅地に配慮した街並みとなるよう誘導を図る。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

・春日部駅東口不動院野線等では、街並みが連続するように、建物のデザインガイドライン等による景観誘導を図る。

６）都市の安全・安心

●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。

・大落古利根川河川敷に、防災避難場所としての機能確保を検討する。

第３章　武里地域

第３章　武里地域

１．武里地域の将来像

四季が香る　いきいき武里

２．地域の現況と主要課題

武里地域は、市の南部に位置する、面積約 692ha（市の約 10%）、人口約 53,800 人（市の約 23%）、世帯数約 23,000 世帯（市の約 24%）の地域です。本地域は、東武伊勢崎線開通に伴う沿線のミニ開発と昭和 30 年代に開発された武里団地により市街化が進み、現在ではこれらの市街地と西側に広がる田園等により地域が構成されています。

武里地域では、武里団地をはじめとして高齢化が一気に進んでおり、高齢者の居住環境への対応を進めていくとともに、地域の活力低下が課題となっています。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有することから、こうした優位性を最大限活用したリノベーションの推進が求められます。

また、武里駅周辺においては、商業・文化施設等の集約や既存ストックの有効活用による既成市街地の更新とそれに伴うにぎわいの創出が求められます。一ノ割駅周辺においては、日常生活を支える地域拠点としての整備及び生活利便性の向上が求められます。

市街地の更新期を迎えるなか、ゆとりのある公園や河川沿いの散歩道など、身近な場所での憩いの空間の確保が求められます。一方で、地域の西側に広がる田園や集落地では、住宅の増加等による無秩序な市街化が進んでおり、都市計画上の課題となっています。

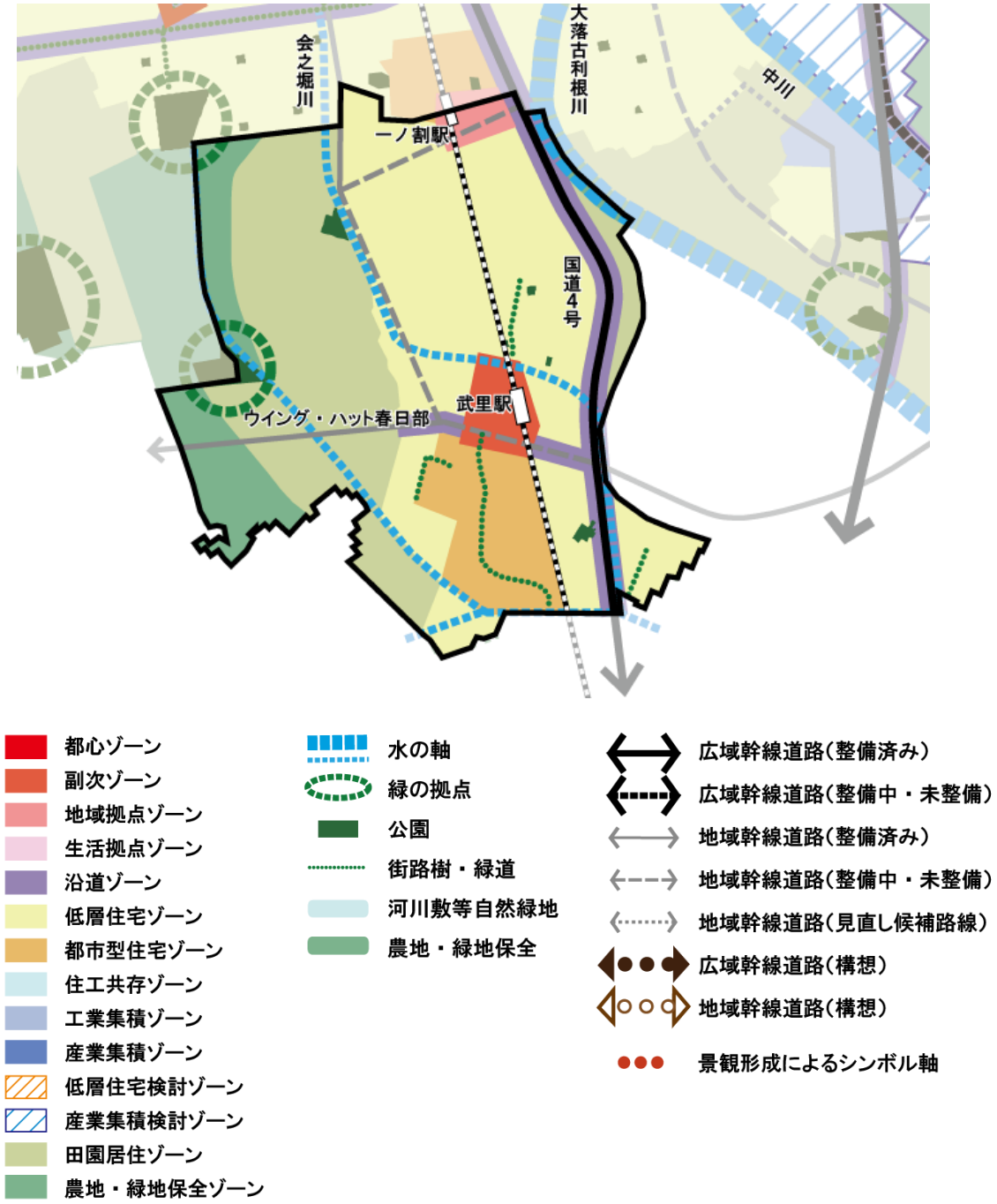
３．まちづくりの基本方向

・武里駅周辺は、副次拠点として既存ストックを活用しリニューアルを行い、既成市街地の更新を図る
・一ノ割駅周辺は、快適・安心・便利な日常生活を支える地域拠点として整備を図る
・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
・高齢者や子供が安心して暮らせる、人にやさしいまちづくりを図る
・生垣や四季折々の花など、緑が豊かで閑静な住環境の形成を図る
・水に親しめる場や緑の豊富な場を創出し、散歩したくなる空間の形成を図る
・今ある田園や集落を活かしながら、自然と調和した環境の形成を図る
・歴史や文化の資源を地域固有のシンボルとして守りながら、地域の人々が集う場所の充実化を図り、世代間交流のあるあたたかいコミュニティの形成を図る

4．まちづくりの方針

武里地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、武里地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【武里地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・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、建て詰まり等による住環境の悪化を防止する。

◇都市型住宅ゾーン

・駅前に近接した利便性の高い環境を活かし、様々な世代の市民が共存し、住み続けられる住宅地の形成を図る。

・武里団地は、駅に近く、良好な住環境を形成しており、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。

・建替えに際しては、緑地や空地を十分に確保し、周辺との一体的な整備を図るとともに、周辺への影響を考慮する。

●商業・業務系土地利用

◇副次ゾーン（武里駅周辺ゾーン）

・駅周辺の開発と魅力ある商業施設や文化施設等の集積により、土地の有効利用とにぎわいの創出を図る。また、既存ストックを活用したリニューアルを行い、既成市街地の更新を図る。

・まちの顔として、けやき通りの並木から続く緑の軸を形成し、緑や水等のうるおいのある心地よい駅前空間の形成を図る。

◇地域拠点ゾーン（一ノ割駅周辺ゾーン）

・一ノ割駅周辺は、快適・安心・便利な日常生活を支える、地域の拠点としての整備を図る。

・駅周辺の整備や開発を行うとともに、地域に密着した魅力的な生活感のある商店街の形成を図る。

・駅の利便性向上のため、駅西口の開設を検討する。

◇沿道ゾーン

・国道４号の沿道は、個性的で魅力のある店舗の集積を図りながら、定期的なイベントや催しを行うことで、商店街の活性化を進める。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・今ある良好な集落環境の維持を図る。

◇農地・緑地保全ゾーン

・農業振興地域内の農用地や良好な農地を保全・集約し、農業の維持振興に努めるため、農業施設や基盤整備等のハード面と、農地の活用を促進するソフト面の充実を図る。

2）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・都市計画道路の整備及び歩道の整備を行う等、安全で渋滞の少ない幹線道路の整備をすることにより、道路交通のネットワークを図る。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・商店街での歩行者・自転車の利用空間の確保等、安全で楽しめる道路や歩道の整備を進める。

・武里駅や一ノ割駅では、駅前広場及び周辺道路の環境改善を進めることにより、交通利便性の向上と安全な歩行者空間の確保を図る。

◇駐車場・駐輪場の整備

・武里駅や一ノ割駅周辺、ウイング・ハット春日部等では、駐車場や駐輪場を確保し、交通環境と利便性の向上を図る。

●公共交通機関の充実

◇バス

・バスの運行本数を増やすことにより、公共交通の利便性の向上を図る。

・一ノ割駅前へのアクセスがしやすいバスルートの検討を図る。

3）緑地空間整備

●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

・大畑香取神社のやったり踊り等、地域の伝統行事や文化を後世に継承するため、行事を頻繁に行うことで、若い人や子供達に伝承する活動を図る。

◇水環境の再生と保全

・農業用水路を含む水路の清掃や浄化を図る。

・河川と周辺の緑等との一体的な環境整備を図ることで、野生生物の生息空間や生態系に配慮した親水空間、環境整備を進める。

◇地域の特性を活かした公園づくり

・樹木や花等の緑が多く、水に親しめるような自然的で、コミュニティの場として良好な維持管理に努める。

・地域のメインとなる公園として、総合運動公園の整備を推進する。

●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

・全市的なスポーツ・レクリエーション施設である総合運動施設を中心として、その周辺施設を含め一体的な整備をし、自然と親しむことのできる空間形成を図る。

・武里駅周辺では、街路樹、ポケットパークなどによる緑地空間の創出や、住宅地における緑地の確保・創出を市民との協働により推進する。

◇緑化の推進

・街路樹整備を進め、緑がたくさんある公園的な道路づくりを図る。

●愛着の持てる質の高い緑のまちづくりの推進

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・周辺の環境や河川環境に配慮し、散歩・ジョギングができる散歩道を整備し、公園やベンチ、東屋、トイレ等の休憩所の設置を図る。

4）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

●地域力を活かすための居住環境整備

◇団地再生ゾーン

・武里団地は、駅にも近く、良好な居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。

5）景観整備

●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

・大落古利根川等の河川沿いでは、河川に架かる橋梁や周囲の建築物等を河川と調和させ、良好な景観形成を図る。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

・武里駅周辺は、副次拠点としてにぎわいのある街並みづくりを進める。

◇コンパクトな市街地の景観形成

・電柱を敷地内に移設等することにより、落ち着いた街並み景観の形成を図る。

6）都市の安全・安心

●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。

・「新方川、会之堀川流域における浸水被害軽減プラン」に基づく事業を実施し、流域の浸水対策を進める。

第４章　内牧地域

第４章　内牧地域

１．内牧地域の将来像

彩の郷　きらめき・ときめき内牧の里

２．地域の現況と主要課題

内牧地域は、市の北西部に位置する、面積約 531ha（市の約８％）、人口約 13,500 人（市の約６％）、世帯数約 5,600 世帯（市の約６％）の地域です。地域東側の住宅系市街地、南側の工業地、北側の農地・樹林地等豊富な緑地によって地域が構成されており、その南北と東側を河川に囲まれています。

北春日部駅周辺においては、日常生活を支える地域拠点として、生活利便施設や公共施設等の立地促進など、駅周辺の魅力づくりが求められます。また、国道16号や武里内牧線等の幹線道路が整備されているものの、周辺市町との交通ネットワークも弱く、地域間を結ぶ交通ネットワークの強化が必要となっています。北春日部駅周辺市街地と連たんする梅田地区については、計画的な市街地・住環境整備の推進が求められます。

本地域内の住宅地は基盤整備された住宅地が多く、良好な住環境が形成されていることから、今後もこの環境を維持・向上していくことが必要です。一方で、基盤が整っていない住宅地においては、狭隘道路や行き止まり道路など都市基盤の改善が求められます。

本地域の多くを占めている市街化調整区域内には、豊富な緑地や農地、鎮守の森や塚内古墳群等の歴史・文化的な資源が現在も残されており、これらの豊富な資源を活かした施設整備や資源のネットワーク化など、多様な取組みが求められます。

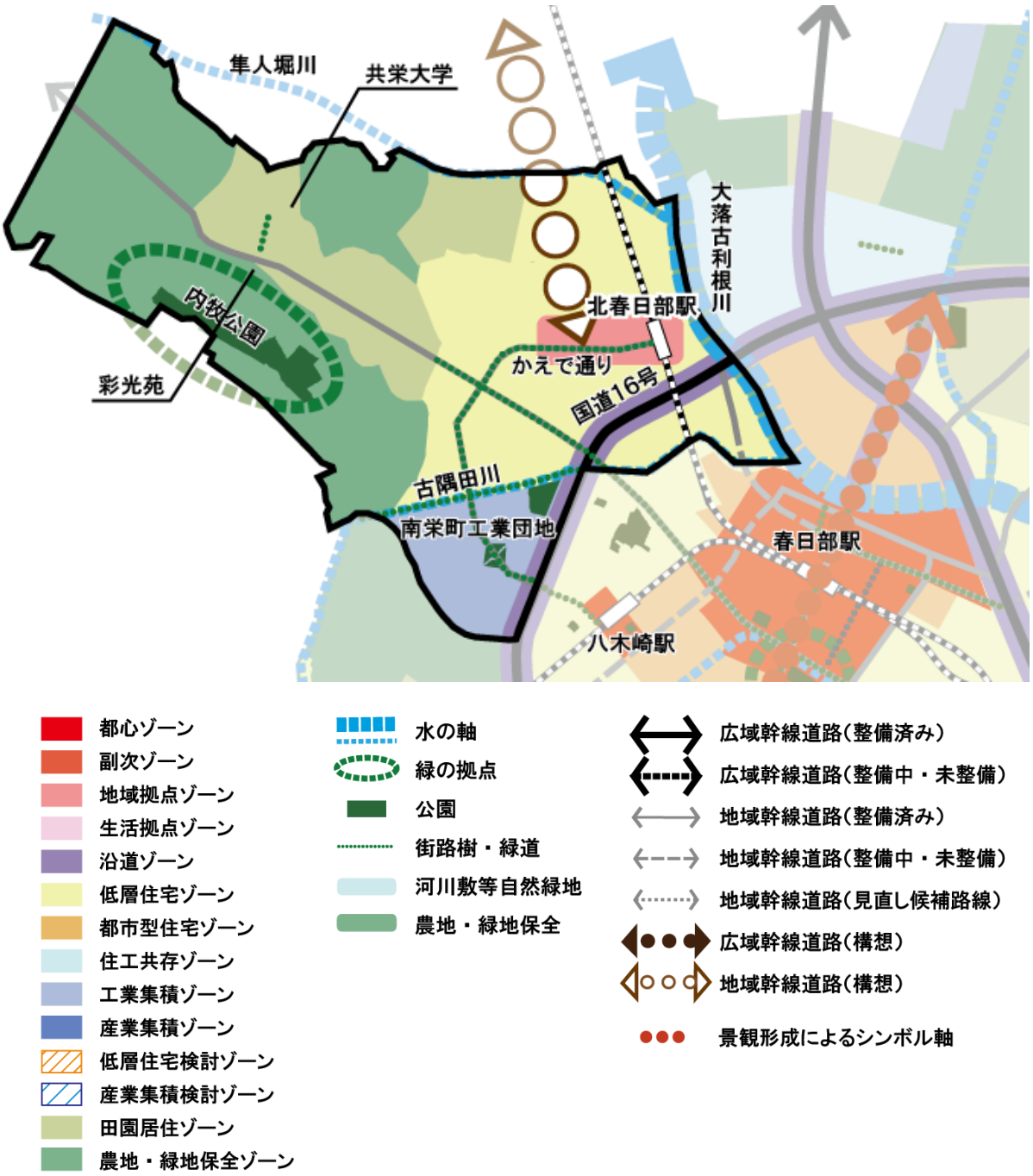
３．まちづくりの基本方向

・自然環境とゆとりとうるおいのある住宅地、にぎわいのある商業地、地域生活を支える農地、周辺の地区と調和した工業地のバランスの取れたまちの形成を図る
・北春日部駅周辺は、快適・安心・便利な日常生活を支える地域拠点として整備を図る
・整った生活基盤と周辺環境と調和した、良好な住環境の形成を図る
・既存の福祉施設を活かしながら、福祉の拠点づくりを図る
・農地や樹林地等の自然環境を保全しつつ、地域内に点在する資源をネットワークし、市民が自然・農業を親しめる空間の形成を図る

4．まちづくりの方針

内牧地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、内牧地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【内牧地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・多様な世代が住み続けられる住宅地づくりを図る。

・基盤整備された住宅地は、現在の比較的良好な住環境を維持しつつ、隣近所との調和した環境を維持・向上するため、戸建て住宅中心とした住宅地づくりを推進する。

・基盤整備されていない住宅地は、現在の地区のまとまりを維持しつつ、都市基盤の改善を図り、安全でゆとりのある住環境づくりを推進する。

・日常生活を送る上での生活利便施設の立地を維持しながら、良好な住環境を形成する。

・住宅地内のゆとりの空間として、公園等の空地の確保に努める。

●商業・業務系土地利用

◇地域拠点ゾーン（北春日部駅周辺ゾーン）

・北春日部駅周辺や北春日部駅西口南栄町線沿道では、快適・安心・便利な日常生活を支える地域拠点として整備を図る。

・地域の生活を支える商業施設や医療施設等の生活利便施設や、公共施設等の立地を促進する。

◇沿道ゾーン

・国道４号の沿道は、比較的遠くからも人が集まるような、商業施設、流通施設等の施設立地を誘導する。

●工業系土地利用

◇工業集積ゾーン

・南栄町工業団地は、周辺の住宅地との調和を図りながら、今後も工場としての機能を維持していく。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・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、生活道路の整備を推進する。

◇農地・緑地保全ゾーン

・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。

●新たな土地利用の検討区域（住宅地整備ゾーン）

◇梅田地区

・北春日部駅西側に広がる梅田地区では、今ある農地の落ち着いた雰囲気を継承しながら、主として基盤整備された住宅系の土地利用転換を図る。

2）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・北春日部駅西口南栄町線から宮代町へ続く新たな幹線道路の整備により、周辺市町との連携を強化する。

◇安全で利便性の高い地域幹線道路の整備

・北春日部駅西口南栄町線沿道では、商業施設の立地を促進し、快適にショッピングを楽しめるよう、ゆとり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

・北春日部駅周辺等の利便性の高い地区では、河川により分断されている地域間の交流を図るため、道路整備を図る。

◇駐車場・駐輪場の整備

・北春日部駅東口駅前広場の整備、駐車場の設置等により、利便性と快適性を兼ね備えた地域の拠点づくりを促進する。

・商業施設の立地を促進する北春日部駅西口南栄町線沿道では、快適にショッピングを楽しめるよう駐車場・駐輪場の整備を図る。

3）緑地空間整備

●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

・都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全･育成のうち農地や緑地の保全･活用のため、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。

・農地の集約化や営農を可能とする仕組みづくりを進める。

・内牧公園と黒沼耕地及び周辺の果樹園等の農地を一体的となるよう空間形成を図り、自然・農業に親しめるレクリエーション資源として保全・活用する。

・塚内古墳群を周辺の緑と一体整備し、緑と歴史豊かな資源を保全・活用する。

◇水環境の再生と保全

・河川等に隣接する既存の公園や生産緑地等を、河川等との連携により、自然環境豊かな空間として活用を図る。

・地域内を流れる河川は、水質浄化等により改善を図る。

●快適な都市環境を支える緑の整備

◇緑化の推進

・緑の保全・創出のための補助制度やルールづくりを進め、市街化区域の緑化を推進する。

●愛着の持てる質の高い緑のまちづくりの推進

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・武里内牧線等の幹線道路では、街路樹の保全等により、うるおいのある歩行者空間の整備に努める。

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

・内牧地域は、市街地と農村部の交流拠点としての空間づくりを推進する。

・内牧公園、共栄大学、彩光苑等の既存施設を、周辺の農地・自然地と一体的となるよう空間整備を図り、人と自然がふれあえる場所づくりに努める。

4）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

●子どもや高齢者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

・高齢社会に向けて、彩光苑を若者と高齢者の交流拠点として活用を図る。

5）景観整備

●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

・国道16号沿いに立地する商業施設や運輸施設は、周辺の住宅地に配慮した街並みとなるよう誘導を図る。

・大落古利根川等の河川沿いでは、河川に架かる橋梁や周囲の建築物等を河川と調和させ、良好な景観形成を図る。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

・北春日部駅周辺の交通利便性の高い環境を活かし、にぎわいのある街並みづくりを推進する。

◇コンパクトな市街地の景観形成

・南栄町工業団地では、緩衝緑地を設けたり、古隅田川を周辺地との緩衝帯として整備したりしながら、周辺市街地と調和した景観形成を推進する。

6）都市の安全・安心

●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。

第５章　豊春地域

第５章　豊春地域

１．豊春地域の将来像

創造します。人と人、人と自然のふれあい豊かなまち・豊春

２．地域の現況と主要課題

豊春地域は、市の西部に位置する、面積約 789ha（市の約 12%）、人口約 42,400 人（市の約 18%）、世帯数約 16,900 世帯（市の約 18%）の地域です。本地域の市街地は、ほとんどが住宅地で構成されており、その生活圏は大きく分けて、春日部駅を中心とした東側の地区と豊春駅を中心とした西側の地区に分かれています。東側の地域では、区画整理事業等により良好な基盤が整備されているものの、西側の豊春駅周辺の地域においては、狭隘道路や行き止まり道路が多くなっており、安全性の確保と共にゆとりのある住環境の形成が求められます。

住宅地を中心とする市街地の周囲には、農地や河川等の良好な自然環境が現在も残されています。また、東側の大沼公園周辺はスポーツ施設が集積する総合運動公園として、春日部市の中心的なレクリエーションの拠点となっており、これらの資源を活用したまちづくりが求められます。

豊春駅周辺は、商業機能や交通機能の向上等による、日常生活を支える地域拠点としての整備が求められます。駅周辺は道路基盤が整っていないことも影響し、周囲との道路ネットワークが弱く、その為にバス等の公共交通ネットワークも弱くなっています。また、国道16号と主要地方道さいたま春日部線以外の幹線道路が少ないため、他地域や他市町とのアクセス性の確保が求められます。

また、増戸地区及び下蛭田地区は、新たな土地利用の検討区域として、それぞれの地区の現状や周辺環境を踏まえたまちづくりの検討を図ることが求められます。

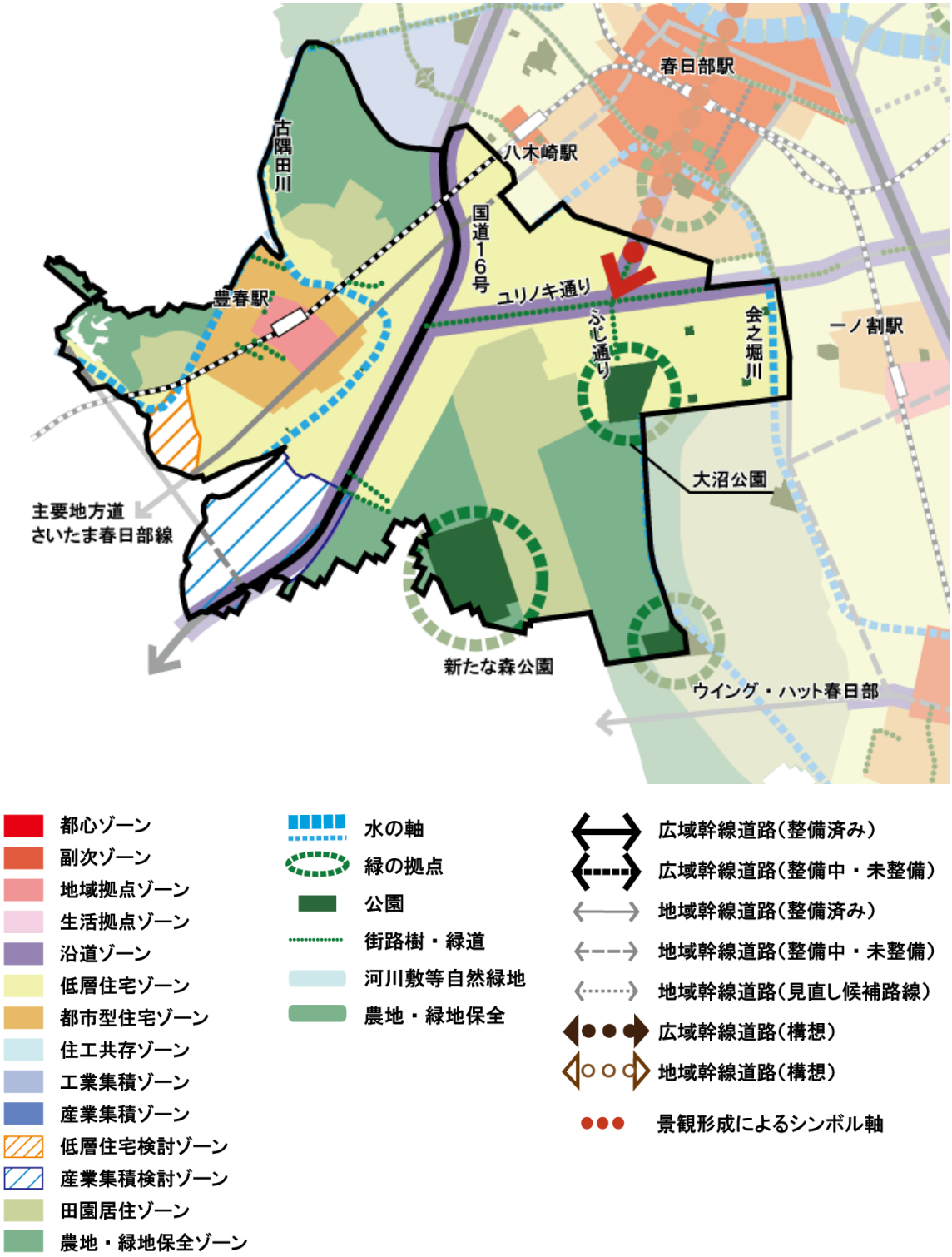
３．まちづくりの基本方向

・全ての人が快適さを感じられる、歩行者を中心としたにぎわいのあるまちづくりを図る
・豊春駅周辺は、快適・安全・安心・便利な日常生活を支える地域拠点として整備を図る
・交通拠点としての機能をより高めると共に、だれもが楽しみながら快適に買い物ができる駅前空間の形成を図る
・現在の住宅地の形態を維持しながら、ゆとりとうるおいのある住環境の形成を図る
・農地や緑地、古隅田川等の自然環境や総合運動公園等のレクリエーション空間を活かし、人と自然がふれあえる場所づくりを図る
・既存の交通網を活かしながら、他地域や他都市との連携強化を図る
・地域住民の意見を反映したまちづくりを図る
・増戸地区については、産業・流通系土地利用の誘導など、新たな産業集積の土地利用について検討を図る

4．まちづくりの方針

豊春地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、豊春地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【豊春地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・基盤整備された地区では、戸建て住宅を中心とした住環境を維持し、現在のコミュニティの保全・育成を図る。

・基盤整備されていない地区では、基盤整備を進め、現在のコミュニティを維持したよりよい住環境の形成を図る。

◇都市型住宅ゾーン

・駅前に近接した利便性の高い環境を活かし、様々な世代の市民が共存し、住み続けられる住宅地の形成を図る。

●商業・業務系土地利用

◇地域拠点ゾーン（豊春駅周辺ゾーン）

・豊春駅周辺は、快適・安全・安心・便利な日常生活を支える地域拠点として整備を図る。

・地域の生活拠点として商業機能の強化を図る。

・駅の交通拠点としての機能を高め、地域の顔にふさわしい場所とするため、駅前広場やロータリーの整備、及び公共サインの設置などを図る。

◇沿道ゾーン

・谷原樋籠線、春日部駅西口大沼線沿道は地域の商業地の一角として、暮らしの様々な場面に対応できる商業施設の集積を促進する。

・国道16号沿道に立地する商業施設や運輸施設は、周辺の住宅地や農地の環境に配慮する。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・既存集落の住環境の向上を図るため、生活道路の整備を推進する。

◇農地・緑地保全ゾーン

・農地の集約化や良質な農業用水の確保等を進め、現在ある良好な農地や緑地の保全を図る。

●新たな土地利用の検討区域（産業集積検討ゾーン）

◇増戸地区

・新たな土地利用について、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の検討を図る。

・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。

●新たな土地利用の検討区域（低層住宅積検討ゾーン）

◇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。

・今ある農地の落ち着いた雰囲気を継承しながら、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。

2）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・他地域やさいたま市との連絡を強化するため、新たな道路の整備や既存道路の再整備の検討を図る。

・総合運動施設を市民が身近に利用できるよう、各地域との連絡道路の整備検討を図る。

・主要地方道さいたま春日部線などの既存道路のあり方の再検討を図る。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・楽しく快適に買い物が出来る商店街にするため、豊春駅前通りを拡幅し、歩行者や自転車利用者に配慮した道路整備を図る。

・地域の幹線道路沿道等では、ゆとりある広さの歩道を確保し、車利用者も歩行者も安全に買い物が楽しめる空間づくりを図る。

◇駐車場・駐輪場の整備

・駅周辺では駐車場や駐輪場の確保を図ること等により、買い物の利便性の向上を図る。

●公共交通機関の充実

◇バス

・春日部駅などの地域拠点等を結ぶバスルートの拡充を図る。

3）緑地空間整備

●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

・都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全･育成のうち農地や緑地の保全･活用のため、都市計画法及び市条例に基づき無秩序な開発を抑制するため、農地の宅地化に対するルールづくりを図る。

・農業経営を継続できるような仕組みづくりを検討する。

◇水環境の再生と保全

・古隅田川や用水路等への生活排水の混入対策を強化し、水辺の水質改善を図る。

・中之堀川は、周囲の施設との関係を考慮し、緑を活かした一体的な整備を図る。

・自然に配慮した護岸整備を行うことで、多様な生物が棲める自然環境の形成を図る。

・用水路と緑が一体となった空間形成を図ることで、地域のうるおい空間として活用を図る。

◇地域の特性を活かした公園づくり

・埼玉県と連携して、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。

・地域の歴史的資源である花積貝塚を保全・活用すると同時に、その周辺に残る樹林地の保全に努める。

●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

・全市的なスポーツ・レクリエーション施設である総合運動施設を中心として、その周辺施設を含め一体的な整備をし、自然と親しむことのできる空間形成を図る。

●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

・古隅田公園や香取神社、海善寺等を遊歩道によって連続させ、人と人、人と自然がふれあえる空間づくりを図る。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・古隅田川等は、水辺の自然環境を享受できる散策路の整備を図る。

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

・既存の自然環境や施設を活かして、人と自然がふれあえる場所づくりの検討を図る。

４）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

●子どもや高齢者だれもが安心して暮らせる住まい・まちづくり

◇子どもや子育て世帯が安心できる住まい・まちづくり

・立野小学校、大増中学校、春日部共栄高校周辺は、文教地区としての連続性をもった空間づくりを進める。

５）景観整備

●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

・国道16号沿いに立地する商業施設や運輸施設等の大規模施設は、周辺の住宅地に配慮した街並みとなるよう誘導を図る。

６）都市の安全・安心

●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。

・新たな森公園は震災時における防災活動拠点として、救援物資の備蓄や集配機能、被災者等避難機能を充実する。

第６章　豊野地域

第６章　豊野地域

１．豊野地域の将来像

豊かなふれあいで、ワクワクのまち豊野

２．地域の現況と主要課題

豊野地域は、市の南部に位置する、面積約 497ha（市の約８％）、人口約 18,500 人（市の約８％）、世帯数約 7,100 世帯（市の約８％）の地域です。本地域は、大落古利根川と中川の２つの河川に挟まれ、北側の住宅地と南側の農地で構成されており、国道４号バイパス沿いには工場地帯が形成されています。地域内には常楽寺をはじめとする寺社が点在し、銚子口香取神社や赤沼香取神社に獅子舞が奉納されるなど、豊かな自然環境と歴史・文化を有しています。

本地域の北部に位置している藤の牛島駅では、地域の生活拠点としての商店街の魅力づくり、歩行者空間や安らぎの空間の確保等による商業の活性化が課題となっています。また、本地域は周囲を河川により分断されているため、他地域との連携道路の整備の他、他地域への公共交通の整備等、他地域と連携した交通網の整備が求められます。

地域内では人口減少および高齢化が進行しており、高齢者をはじめ、子どもや障がい者など、だれもが生活しやすい環境の形成が求められます。

加えて、本地域の南部に広がる豊かな田園や集落の環境を守り育てるため、これらを活かしたまちづくりが課題となっています。

また、豊野工業団地については、引き続き地域の産業活動・雇用の場としての維持を図るとともに、田園や集落等周辺環境との調和に配慮する必要があります。あわせて、国道４号バイパスを挟んで隣接する赤沼地区についても、新たな産業集積等の土地利用についての検討が求められます。

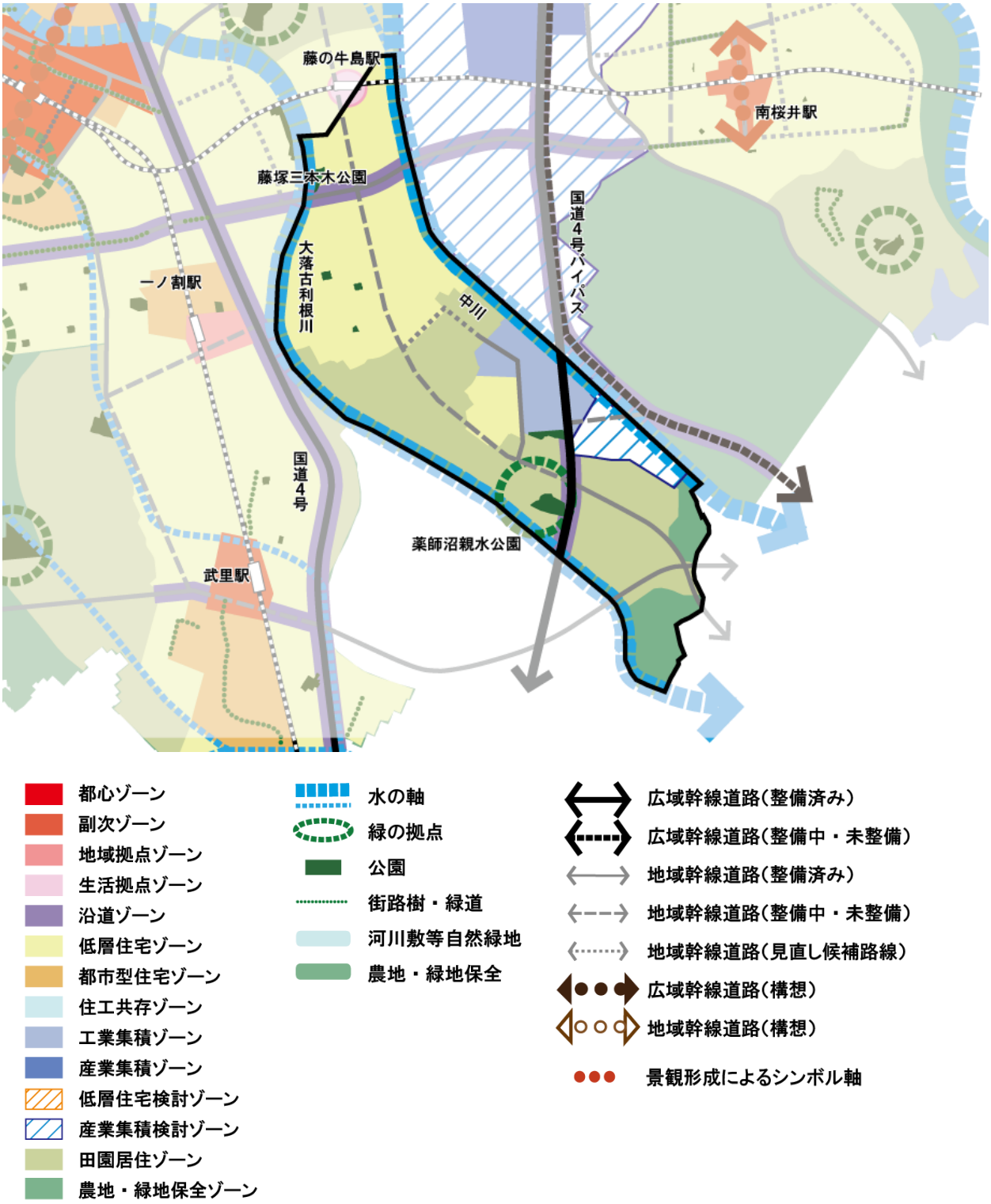
３．まちづくりの基本方向

・高齢者や障がい者の方も気軽にまちを歩け、人々が交流できるまちづくりを図る
・藤の牛島駅周辺は、日常生活を送るうえで必要なサービスやコミュニティを持続的に維持・確保するための生活拠点として整備を図る
・安心できる住みよい住環境の形成を図る
・常楽寺をはじめとする寺社や赤沼や銚子口で伝え守られる獅子舞など有形無形の文化遺産、田園と調和した集落や河川などの自然を活かした環境形成を図る
・工業団地、廃棄物処理施設などにより活力あるまちを目指す
・他地域との連携のとれた交通利便性の高い環境の形成を図る
・赤沼地区については、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．まちづくりの方針

豊野地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、豊野地域におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

【豊野地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・基盤整備された住宅地は、住環境の維持と定住性の確保やコミュニティの形成から、戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を図る。

・基盤整備されていない地区では、整備を行い、戸建て住宅中心の住宅地の形成を図る。

・共同住宅等を建設する際には、日照など周辺の住環境に配慮する。

●商業・業務系土地利用

◇生活拠点ゾーン（藤の牛島駅周辺ゾーン）

・駅周辺に魅力的な商店を誘導し、特産物や牛島の藤等を紹介するなど、魅力ある商店街の形成を図る。

・商業の活性化を図るため、建物のセットバックを行い、安心して買い物ができる歩行者空間の確保を図る。

・買い物客が楽しく過ごせるような、ポケットパークなどによる安らぎの空間の確保を図る。

◇沿道ゾーン

・藤塚米島線、川久保藤塚線沿道は、地域の商業地の一角として、暮らしの様々な場面に対応できる商業施設の集積を推進する。

●工業系土地利用

◇工業集積ゾーン

・豊野工業団地は、隣接する住宅地の環境に配慮し、産業活動の場や雇用の場として地域との調和を図る。

・豊野工業団地は、低公害で安全な工業地として土地の有効活用を図る。

・住宅地内に混在する工場や作業場は、工業団地の中への集約を図る。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・良好な集落環境を維持・改善するため、生活基盤整備を必要とするところでは、既存の集落地の形態（農地、道路、家屋、屋敷林等）を活かした集落整備を行う。

◇農地・緑地保全ゾーン

・都心に近い環境を活かし、野菜や花の栽培等への農業の転換や、有機野菜や減農薬野菜などによる、付加価値のある生産を促進する。

●新たな土地利用の検討区域（産業集積検討ゾーン）

◇国道４号パイパス周辺地区（赤沼地区）

・新たな土地利用の検討に際して、本市の長期的な都市づくりの課題の解決に資するべき特別なテーマ、役割等を担う計画を前提とする。

・都市的土地利用を図る場合、極力周辺市街地と連たんするよう配置し、低炭素型エネルギーシステムの導入や、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。

・地域住民との協働によってまちづくりを進めることとし、計画策定や開発の実施等にあたっての仕組みづくりについて、開発調整の手続きや基準等市条例の制定を含めて検討する。

2）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・国道４号バイパスは、安全で渋滞の少ない広域幹線道路として整備を行い、周辺環境に配慮した道路づくりを推進する。

・主要地方道野田岩槻線や春日部松伏線は、見通しの悪い危険な交差点の改善や歩道の整備を行うなど、安全で渋滞の少ない幹線道路を整備することで、道路交通のネットワークを図る。

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・藤の牛島駅周辺は、緑や水のうるおいのある駅前広場の整備により、安全で楽しめる駅前空間の形成を図る。

・豊野工業団地周辺では、大型車の通行や駐車等は、周辺への影響に十分配慮し、安全な誘導を図る。

◇歩行者・自転車ネットワークの形成

・活性化拠点、薬師沼親水公園を一体的に整備し、回遊性のある歩行者空間のネットワーク形成を図る。

◇駐車場・駐輪場の整備

・商店街の周辺では、駐車場や駐輪場を確保するなど、周辺の交通環境に配慮する。

●公共交通機関の充実

◇バス

・公共交通の利便性の向上と高齢社会への対応を図るため、赤沼地区から主要地方道春日部松伏線を通り、春日部駅までを結ぶ南北の公共交通（バス）の誘致を検討する。

・新たな活性化の拠点づくりにより、バス利用者の集客性の向上を図る。

・バスの誘致を行う場合、地域外への人の流出による地域商店街などへの影響を考慮する。

3）緑地空間整備

●都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全・育成

◇水環境の再生と保全

・大落古利根川や中川の清掃や浄化による水環境の再生・保全を図る。

・自然に配慮した護岸整備を行い、多様な生物が棲める自然環境の形成を図る。

◇地域の特性を活かした公園づくり

・公園の改善・整備に際しては、遊具等の設備に自然物の材料を使い、自然に親しめる公園として配慮する。

・薬師沼親水公園は、水に触れて、親しめる環境整備を行うとともに、のんびりと時間を過ごせる釣り場等の施設の保全を図る。

・公園の維持・管理については、市民による維持管理を検討する。

●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

・大落古利根川や農村集落地の環境・景観を活かした回遊性のある自然豊かな公園により、水と緑のネットワーク形成を図る。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・大落古利根川や中川等では、ジョギングやサイクリング等もできる桜並木のある遊歩道を活用する。

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

・河川沿いの散歩道において、地区住民の利用・管理ができる花畑をつくり、季節感のある景観とコミュニケーションの場の形成を図る。

・農業振興や後継者育成の為の研究施設、農作業体験等のレクリエーションの場の整備を図る。

・地域住民が気軽に利用でき、周辺市町からも人が集まるような広域的な施設の検討を図る。

・広域的施設の検討にあたっては、医療・福祉との連携や地場産業の振興、自然・農業とふれあえる場として周辺部の一体的な利用を併せて検討する。

4）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

5）景観整備

●都市の構造や地域特性を活かした景観形成の推進

◇コンパクトな市街地の景観形成

・豊野工業団地は、周辺住宅地に配慮して樹木や緑地などの緩衝帯の確保を図る。

・民間開発等により整備された住宅地は、道路の路面に変化をつけたり、電柱を敷地内に移設する等、落ち着いた街並みや景観形成を図る。

6）都市の安全・安心

●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。

第７章　南桜井地域

第７章　南桜井地域

１．南桜井地域の将来像

駅前のにぎわいと住宅地の調和するまち

２．地域の現況と主要課題

南桜井地域は、市の東部に位置する、面積約 459ha（市の約７％）、人口約 24,200 人（市の約 10%）、世帯数約 9,200 世帯（市の約 10%）の地域です。地域のほぼ中央に南桜井駅があり、駅周辺の商業地を囲むように、閑静な住宅系市街地が広がっています。さらにその外側は、民間開発により基盤施設が行われた市街地と、無秩序に宅地化した道路ネットワークの脆弱な住宅地に分かれています。

また、地域東側には、江戸川河川敷や金野井用水（旧江戸川右岸用水路）の水辺空間を有しています。

南桜井駅周辺については、地域の中核としての多様なサービス機能を中心とした都市機能の維持・充実、安全で快適な歩行者空間づくり、閑静な住宅地と調和したにぎわいづくり、市街地更新にあわせた生活道路網の整備や広場的空間の確保、開放的な空間となっている江戸川との連携等が求められます。

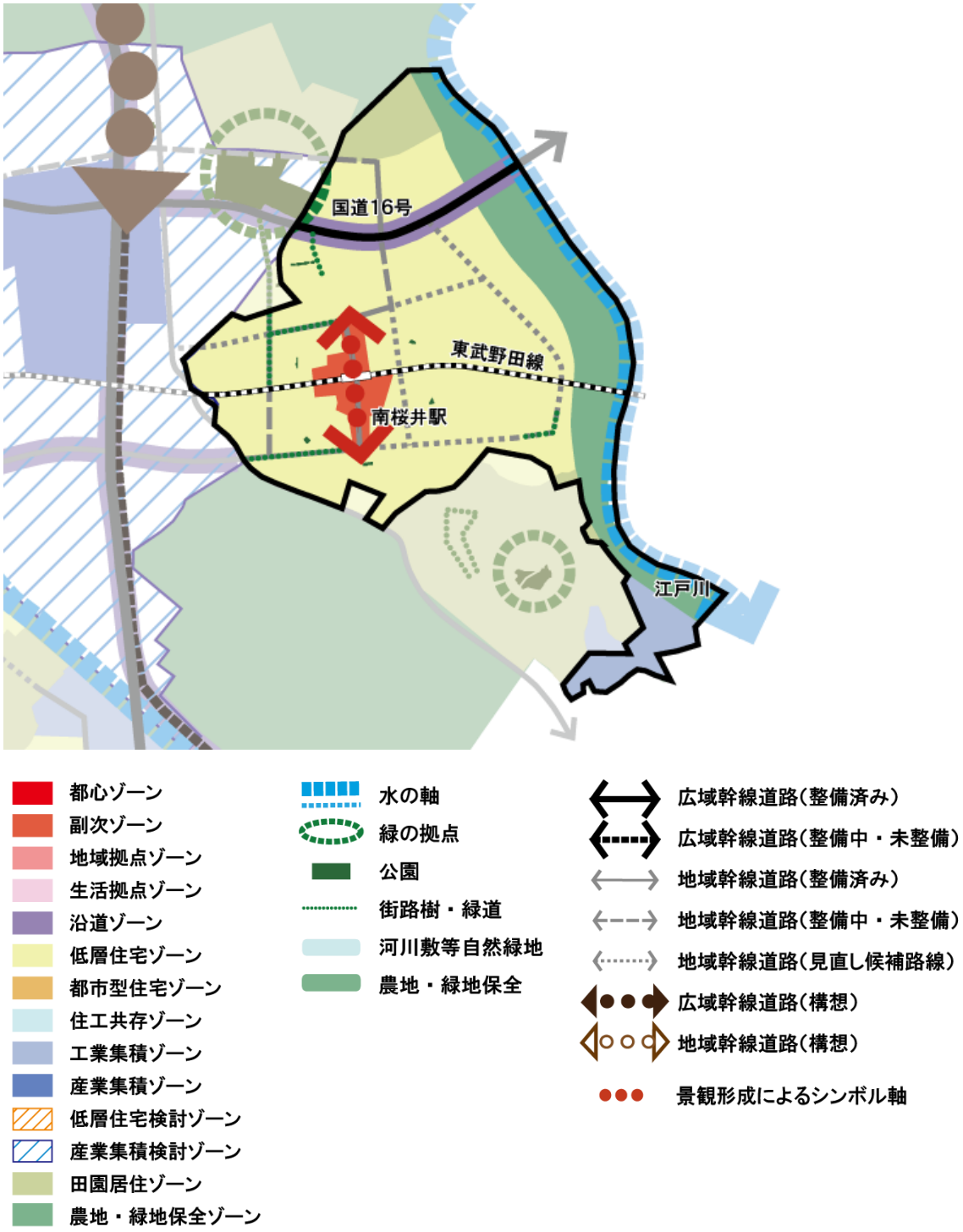
３．まちづくりの基本方向

・南桜井駅周辺は、庄和地域全体を担う都市機能や生活サービス機能が集約した副次拠点として整備を図る
・都市基盤施設整備を促進し、住宅都市にふさわしい利便性の高いみどり豊かな住宅地の維持・形成を図る
・駅周辺の商業系市街地とその周辺にある閑静な低層住宅地とが調和した、落ち着きとにぎわいの共存する街並みを形成する

4．まちづくりの方針

南桜井地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、南桜井地域におけるまちづくりの方針を以下のように定める。

【南桜井地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・低層住宅ゾーンは、住環境の向上・保全を目指すほか、面的な市街地整備が未成熟な住宅市街地においては、土地区画整理事業や地区計画等により良好な市街地を目指す。

・土地区画整理事業地区は、事業化に向け住民の合意形成を図り、適正な土地利用を検討するとともに、道路・排水施設等の都市基盤整備を行い、市街地の形成に努める。

◇都市型住宅ゾーン

・駅前に近接した利便性の高い環境を活かし、様々な世代の市民が共存し、住み続けられる住宅地の形成を図る。

●商業・業務系土地利用

◇副次ゾーン（南桜井駅周辺ゾーン）

・南桜井駅周辺の都市計画道路の見直しを行うとともに、商業機能の集約を図るとともに、地域生活の利便性や快適性の向上に資する商業環境の育成を図る。

・地域の玄関口にふさわしい交流拠点として、駐車場整備の検討を進める。

◇沿道ゾーン

・国道16号沿道は、自動車利用による交通利便性を活かし、後背地の低層住宅地の住環境等に配慮しながら、沿道サービス施設の立地誘導を図る。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・既存集落の住環境の向上を図るため、地区計画制度等の活用や生活道路の整備を進める。

・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。

・無秩序な開発を抑制するため、農地の宅地化に対するルールづくりに努める。

２）交通体系整備

●道路網の整備

◇地区の暮らしを支える生活道路の整備

・南桜井駅の南側など、生活道路の整備を進める。

◇駐車場・駐輪場の整備

・南桜井駅周辺は、歩行者の安全性の確保と快適にショッピングを楽しめるよう駐車場の整備を進める。

・人にやさしく美しい都市景観を創出するため、放置自転車対策を進める。

３）緑地空間整備

●都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全・育成

◇水環境の再生と保全

・江戸川河川敷においては、良好な自然環境を保全していくとともに、河川敷の一部について良好な自然環境を保全しつつ、これを活かした親水性の高い公園として整備を促進し、スポーツ・レクリエーションの振興を図る。

●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

・南桜井駅周辺では、街路樹・ポケットパーク等緑空間の創出や、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。

◇緑化の推進

・基盤整備にあわせた適正な公園配置を目指すとともに、幹線道路や水路等の緑化を推進する。

●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

・金野井用水（旧江戸川右岸用水路）に沿った地区において、住民参加による桜づつみ等の整備を促進する。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・江戸川沿いの自転車道と南桜井駅とを連続させる歩行者・自転車ネットワークの形成に努める。

・国道16号沿道は、街路樹等の植栽を行い、緑道的な雰囲気を持つ歩道としての整備を目指す。

４）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

・既存住宅団地については、地区計画等により良好な住環境の維持を図るとともに、道路・排水路等の整備により、住環境の向上を目指す。

・市営新宿新田住宅について、計画的に、老朽度の度合いや居住者の意向を考慮しながら、借上型住宅に移行することで、順次廃止を進める。

５）景観整備

●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

・国道16号沿いに立地する商業施設や流通施設等の大規模施設は、周辺の住宅地に配慮した街並みとなるよう誘導を図る。

◇鉄道駅を中心とした拠点景観の形成

・南桜井駅周辺は、副次拠点として、にぎわいのある街並みづくりを進める。

・南桜井駅の両側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、にぎわいと個性を感じる景観形成を図る。

６）都市の安全・安心

●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。

第８章　庄和北地域

第８章　庄和北地域

１．庄和北地域の将来像

歴史とふるさと景観がいきづくまち

２．地域の現況と主要課題

庄和北地域は、市の北東部に位置する、面積約 1,142ha（市の約 17%）、人口約 3,860 人（市の約２％）、世帯数約 1,230 世帯（市の約１％）の地域です。地域北東部には、古くから河川交通の要衝として発達した西宝珠花地区があり、町屋や蔵など歴史的な建築物、神明貝塚の遺跡などの資源が残っています。また、戦後の土地区画整理事業により、比較的区画の大きい住宅地が形成されています。住宅地等はゆったりとしているものの、道路・公園などの都市基盤が未整備となっており、また、地域を結ぶ幹線道路の交差点付近など、一部で無秩序に市街化が進んでいることから、こうした箇所の改善が求められます。

地域内は、ほとんどが田園として農業振興地域に指定されており、田園の中に屋敷林を有する農家住宅が点在する特徴的な景観を有しています。また、地域の東側には江戸川が流れており、河川敷はサイクリングやジョギングで楽しむことができるレクリエーションの場となっています。

豊かな歴史・文化資源や、田園・河川等の自然資源を活かした魅力とにぎわいのあるまちづくりの推進が求められます。

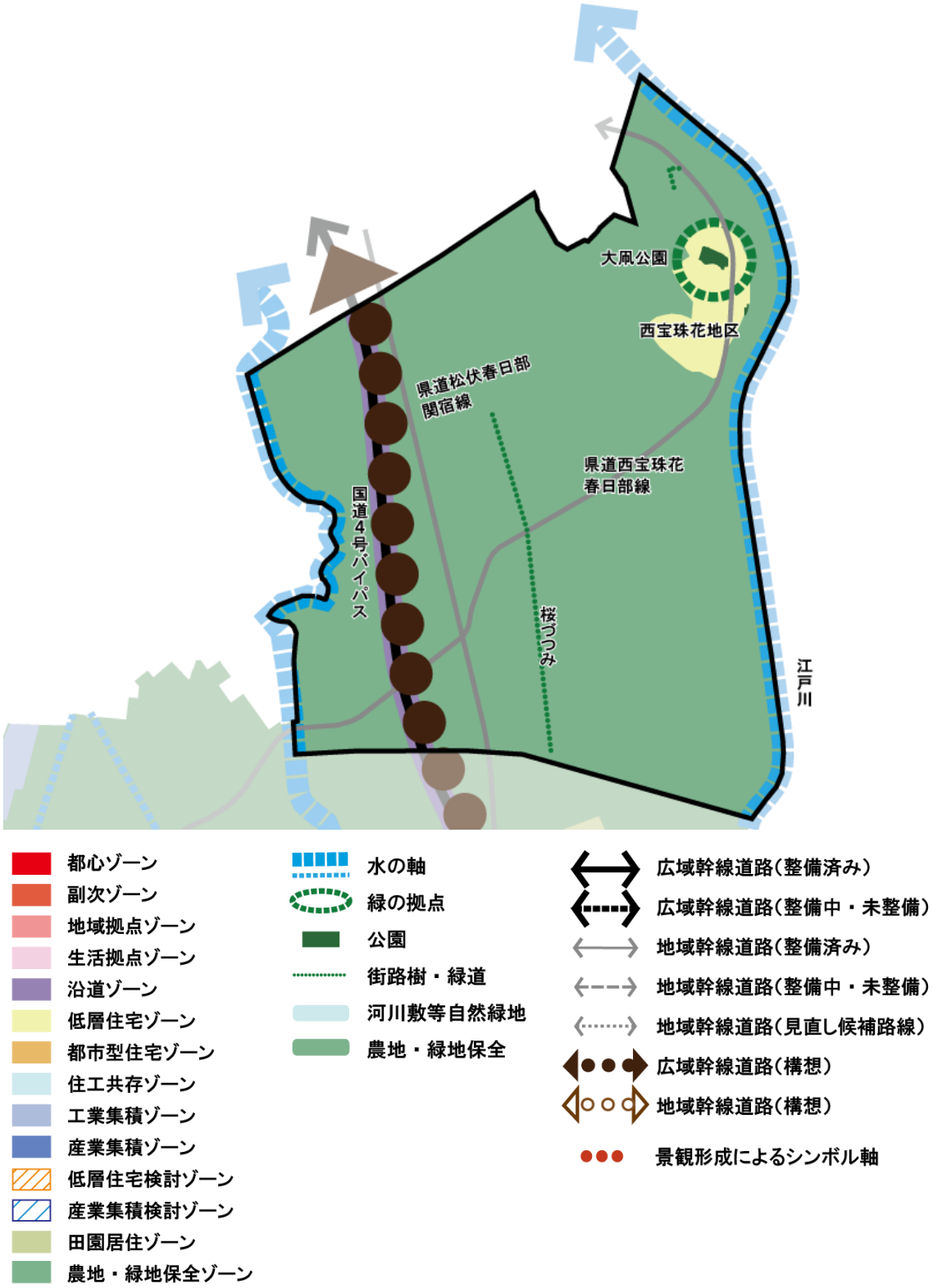
３．まちづくりの基本方向

・国道４号バイパス沿道において、交通の利便性に相応した、沿道サービス施設の立地誘導を図る
・都市・農業基盤施設整備を促進し、田園風景と江戸川の自然、屋敷林のある住宅とが調和するのどかで快適な生活環境の維持を図る
・西宝珠花の大凧公園周辺は、文化・レクリエーション拠点、庄和北地域における住民の交流拠点、観光拠点としての整備を推進する
・縄文時代の大規模貝塚である、神明貝塚の保全・活用を進める
・良好な農地と営農環境の保全を図る

4．まちづくりの方針

庄和北地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、庄和北地域におけるまちづくりの方針を以下のように定める。

【庄和北地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●住居系土地利用

◇低層住宅ゾーン

・低層住宅地ゾーンとなっている西宝珠花地区は、地区内に残る町屋や蔵等の歴史的な建築物を活かし、良好な住環境と魅力ある街並みの形成を誘導する。

・宝珠花土地区画整理事業済み地区は、地区計画等の活用により建築物や敷地規模等のルールづくりによる誘導を行い、敷地の細分化防止など良好な住環境の保全に努める。

●商業・業務系土地利用

◇沿道ゾーン

・国道４号バイパス沿道は、自動車利用による交通利便性を活かし、沿線サービス施設の立地誘導を図る。

●田園・自然系土地利用

◇農地・緑地保全ゾーン

・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。

・主要地方道松伏春日部関宿線と県道西宝珠花春日部線との交差点付近の地区においては、地区計画制度などの活用による集落環境の整備を図る。

２）交通体系整備

●道路網の整備

◇地域間を結ぶ交通ネットワークの形成

・主要地方道松伏春日部関宿線、東西の軸となる県道次木杉戸線、県道西宝珠花春日部線を骨格として構成し、歩道の拡幅や街路樹の整備を促進し、歩いて快適で楽しい道路環境の形成を図る。

・歩道の拡幅や角地の隅切り等により、ゆとりのある歩行者空間の整備に努める。

３）緑地空間整備

●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

・江戸川河川敷に置いては、良好な自然環境を保全していくとともに、河川敷の一部を自然環境を活かした親水性の高い公園として整備し、スポーツ・レクリエーションの振興を図る。

・用水路などの改修にあたっては、多自然型護岸などの自然環境に配慮した整備を進めるとともに、用水路にそった地域において、住民参加による桜づつみ等の整備を促進する。

・江戸時代の引堤により曳家された歴史的建造物や、江戸川開削の歴史を伝える小流寺など、地域固有の文化遺産の保全を図る。

・縄文時代の大規模貝塚である神明貝塚の保全・活用を進める。

◇水環境の再生と保全

・江戸川や用水路に隣接した既存の公園や空間を、河川との一体的な整備により、水辺の空間として活用する。

・用水路の水質の改善に努める。

●快適な都市環境を支える緑の整備

◇緑化の推進

・地域の固有の景観となっている屋敷林の保全・創出のため、補助制度やルールづくりを検討する。

●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

・大凧公園と江戸川河川敷を結ぶ緑の動線について、街並みの整備等を検討する。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・江戸川沿いの自転車道や既に整備された桜づつみ等を活用し、歩行者・自転車ネットワークの形成に努める。

４）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

・西宝珠花地区は、歴史的な建築物を活かした住環境と街並みの誘導を図る。

５）景観整備

●春日部らしい魅力とにぎわいのある景観の形成

◇春日部固有の多彩で特色のある資源の活用

・大凧あげ祭り等の観光資源を活かし、歴史・文化を発信できる景観まちづくりを推進する。

●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

・国道４号バイパス沿いや県道沿いに立地する施設は、周辺の田園景観に配慮した街並みへ誘導する。

６）都市の安全・安心

●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。

第９章　庄和中央地域

第９章　庄和中央地域

１．庄和中央地域の将来像

市民の交流と新しい活力が生まれるまち

２．地域の現況と主要課題

庄和中央地域は、市の東部に位置する、面積約 698ha（市の約 11%）、人口約 3,600 人（市の約２%）、世帯数約 1,200 世帯（市の約１%）の地域です。

地域内には農家が点在していますが、広域幹線道路沿道では無秩序な市街化が進行しています。

国道４号バイパスと国道16号の交差点部は産業拠点ゾーンとなっており、その周辺には、広く産業集積検討ゾーンが指定されています。本ゾーンでは、庄和 I.C.周辺における産業拠点整備、計画的市街地整備に向けた基盤整備の推進等、新たな土地利用に関する検討が求められます。

また、庄和総合支所周辺は、庄和総合公園を中心に緑の拠点として位置づけられており、中川・用排水路の水質保全及び改善や水辺環境の整備、良好な農地の保全・活用が求められます。

３．まちづくりの基本方向

・庄和 I.C.周辺において、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

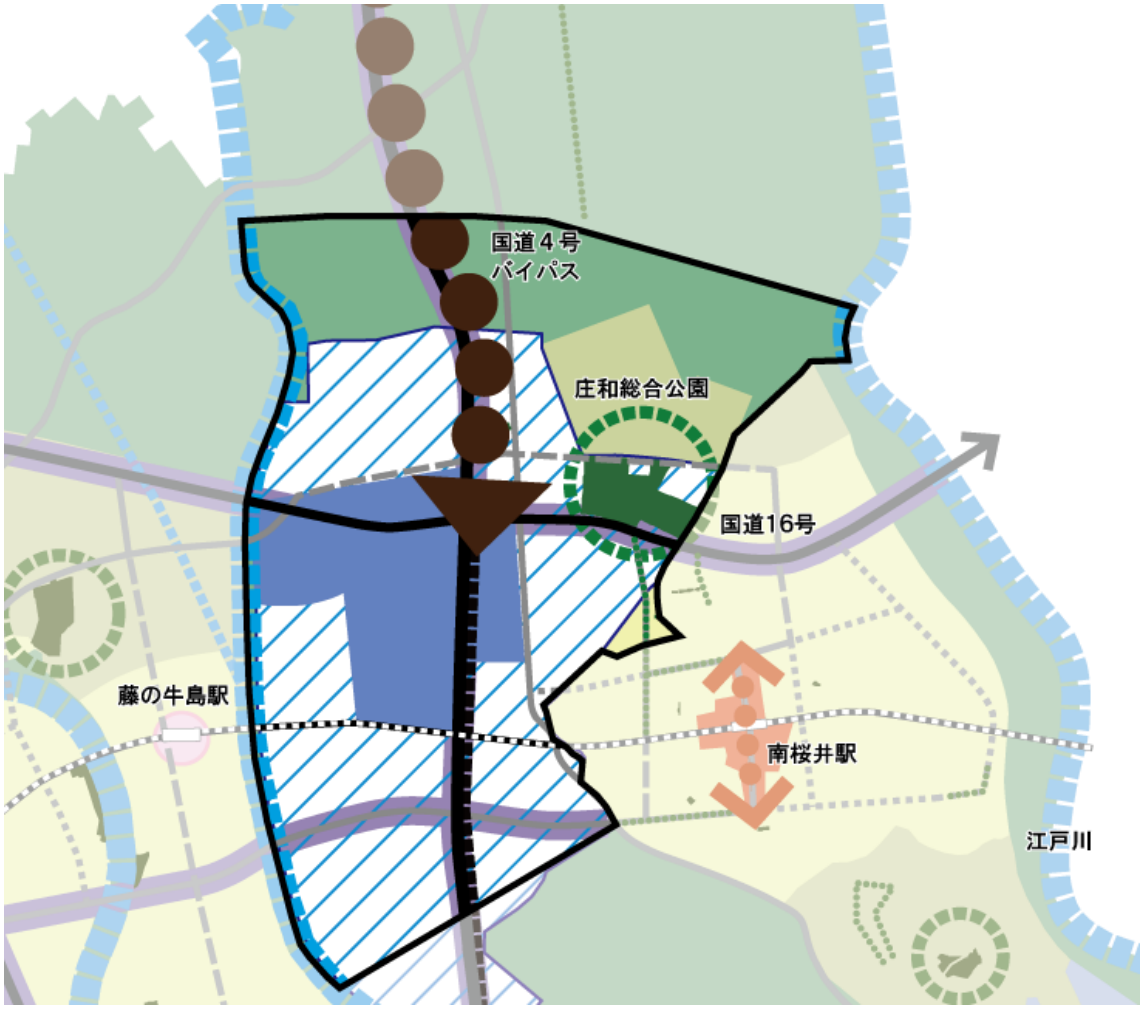
・国道４号バイパス周辺地区については、産業・流通系土地利用の誘導など、新たな産業集積土地利用について検討を図る

・庄和総合支所や新たな都市拠点など、地域の中心的機能が集約される場所にふさわしいまちづくりのため、都市基盤施設整備を推進し、田園風景と新しいまちとが調和する活力とうるおいのある街並みの形成を図る

4．まちづくりの方針

庄和中央地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、庄和中央地域におけるまちづくりの方針を以下のように定める。

【庄和中央地域のまちづくり方針図】



- 都心ゾーン
- 副次ゾーン
- 地域拠点ゾーン
- 生活拠点ゾーン
- 沿道ゾーン
- 低層住宅ゾーン
- 都市型住宅ゾーン
- 住工共存ゾーン
- 工業集積ゾーン
- 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
- 田園居住ゾーン
- 農地・緑地保全ゾーン
- 水の軸
- 緑の拠点
- 公園
- 街路樹・緑道
- 河川敷等自然緑地
- 農地・緑地保全
- 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）
- 景観形成によるシンボル軸

１）土地利用

●商業・業務系土地利用

◇沿道ゾーン

・国道４号バイパス、国道16号等の沿道は、自動車利用による交通利便性を活かし、沿道サービス施設の立地誘導を図る。

●工業系土地利用

◇産業集積ゾーン

・庄和 I.C.周辺において、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。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・良質な集落景観を保全し、居住環境の向上を図るため、地区計画制度等の活用・生活道路の整備及び集落排水対策を推進していく。

◇農地・緑地保全ゾーン

・良好な農地を保全・育成するため、農業生産基盤の整備を進める。

●新たな土地利用の検討区域（産業集積検討ゾーン）

◇国道４号パイパス周辺地区（庄和 I.C.周辺）

・新たな土地利用の検討に際して、本市の長期的な都市づくりの課題の解決に資するべき特別なテーマ、役割等を担う計画を前提とする。

・都市的土地利用を図る場合、極力周辺市街地と連たんするよう配置し、低炭素型エネルギーシステムの導入や、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。

・地域住民との協働によってまちづくりを進めることとし、計画策定や開発の実施等にあたっての仕組みづくりについて、開発調整の手続きや基準等市条例の制定を含めて検討する。

２）交通体系整備

●道路網の整備

◇駐車場・駐輪場の整備

・新駅整備にあたっては、駐輪場を整備する。

●公共交通機関の充実

◇鉄道

・利便性が高いまちづくりを進めていくために、東武野田線に新駅の設置、複線化の早期実現を要望していく。

◇バス

・既存のバスの利便性を高めるとともに、新駅整備にあたっては、その連携を図る。

３）緑地空間整備

●都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全・育成

◇水環境の再生と保全

・河川や用水路等の改修にあたっては、多自然型護岸等の自然環境に配慮した整備を進める。

●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

・庄和総合公園は、四季を通じて楽しめる花の植栽や家族が一日ゆっくり楽しめる公園として充実に努める。

◇緑化の推進

・国道16号と国道４号バイパス沿道は、街路樹等の植栽を行い、緑道的な雰囲気を持つ歩道としての整備を目指す。

・金野井用水（旧江戸川右岸用水路）に沿った地域において、住民参加による桜づつみ等の整備を進める。

●愛着の持てる質の高い緑のまちづくりの推進

◇街並みを彩る多様な緑づくりの推進

・住宅系土地利用となる場所については、住宅地としてふさわしい緑化を誘導する。

４）住宅・住環境整備

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

５）景観整備

●建築物等の景観誘導

◇公共施設の景観形成

・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。

６）都市の安全・安心

●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。

・国道４号パイパス周辺地区における大規模な市街地整備においては、水害に強いまちづくりを実現するため、雨水流出抑制のための整備を図る。

・地震災害時における救援・救護活動などに必要な人員と物資の輸送を迅速かつ円滑に実施するため、東埼玉道路を緊急時の輸送路として整備を図る。

第 10 章　庄和南地域

第 10 章　庄和南地域

１．庄和南地域の将来像

産業と広がる大地に豊かな環境が共生するまち

２．地域の現況と主要課題

庄和南地域は、市の南東部に位置する、面積約 509ha（市の約８％）、人口約 4,750 人（市の約２％）、世帯数約 1,600 世帯（市の約２％）の地域です。

丘陵部には旧来の農家住宅と小規模な宅地開発による住宅が点在し、南部にはミニ工業団地、浄水場が立地しています。また、国道４号バイパス周辺の水角地区は、産業集積検討ゾーンに位置づけられており、産業・流通系土地利用の誘導などに関する検討が求められます。

また、東埼玉道路整備推進と農地の保全、幹線道路沿道の充実した緑化等を含めた田園風景の保全整備、東中野の既存集落環境の改善が求められています。

加えて、浸水対策、東中野公園の整備促進、より良好な農地のための農道整備、産業廃棄物等の放置に対する規制などが求められます。

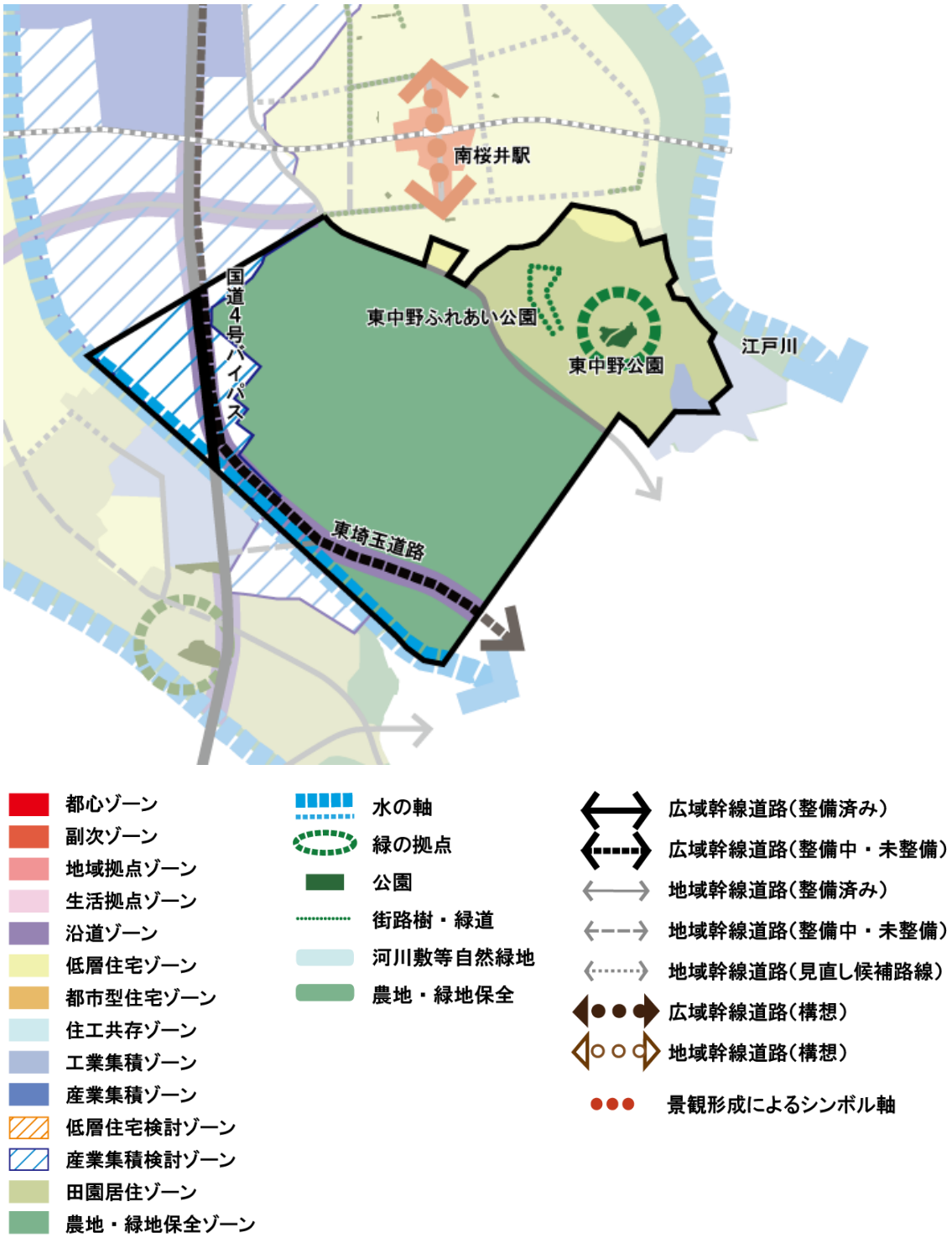
３．まちづくりの基本方向

・水角地区については、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
・ミニ工業団地、廃棄物処理施設、東中野公園などにより、活力のあるまちを目指す
・都市・農業基盤施設整備を促進し、田園風景と江戸川の自然、みどり豊かな住宅地とが調和する快適な生活環境の維持を図る
・良好な農地と営農環境の保全を図る

4．まちづくりの方針

庄和南地域の将来像、まちづくりの基本方向を実現するため、庄和南地域におけるまちづくりの方針を以下のように定める。

【庄和南地域のまちづくり方針図】



１）土地利用

●商業・業務系土地利用

◇沿道ゾーン

・東埼玉道路沿道は、自動車利用による交通利便性を活かし、沿線サービス施設の立地誘導を図る。

●工業系土地利用

◇工業集積ゾーン

・工場の敷地内の緑化等により、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

・国道４号バイパス周辺において、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。

●田園・自然系土地利用

◇田園居住ゾーン

・東中野地区については、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。

◇農地・緑地保全ゾーン

・良好な農地を保全・育成するため、農業生産基盤の整備を進める。

●新たな土地利用の検討区域（産業集積検討ゾーン）

◇国道４号バイパス周辺地区（水角地区）

・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、低炭素型エネルギーシステムの導入や、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。

・地域住民との協働によってまちづくりを進めることとし、計画策定や開発の実施等にあたっての仕組みづくりについて、開発調整の手続きや基準等に関する市条例の制定について検討する。

２）交通体系整備

●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

・東埼玉道路の早期整備を要望し、広域的な交流を支える交通ネットワークの形成を図る。

●公共交通機関の充実

◇バス

・公共交通の利便性の向上と高齢社会への対応を図るため、東中野地区と南桜井駅をつなぐバスの利便性を高める。

３）緑地空間整備

●都市の骨格となる緑地環境や水環境の保全・育成

◇水環境の再生と保全

・河川や用水路等の改修にあたっては、多自然型護岸等の自然環境に配慮した整備を進める。

・県を代表する近代化遺産である五ヶ門樋の保全・活用を図る。

●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

・東中野公園は、緑の拠点となっており、緑の維持管理をつとめ、地域の緑の核として利便性を高める。

・東中野ふれあい公園は、外周の桜を保全するなど緑化空間の整備を図る。

●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

・江戸川河川敷においては、良好な自然環境を保全していく。

・金野井用水（旧江戸川右岸用水路）に沿った地域において、住民参加による桜づつみ等の整備を推進する。

◇うるおい豊かな歩行者・自転車ネットワークの形成

・国道４号バイパス、東埼玉道路沿道では、街路樹等の植栽を行い、緑道的な雰囲気を持つ歩道としての整備を目指す。

４）住宅・住環境整備

●多様なニーズに応える住宅の供給

◇住宅ストックの活用

・市営東中野住宅は、老朽度の度合いや居住者の意向を考慮しながら、借上型住宅に移行することで、順次廃止を進める。

●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空間の確保

・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。

・敷地規模に応じた、空地の確保や建物高さ等の住宅地のルールづくりを促進する。

●子どもや高齢者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

・社会福祉センター、特別養護老人ホームしょうぶ苑の機能充実に努め、福祉・コミュニティ活動の拠点となる複合的な機能を持った地区として整備していく。

５）景観整備

●都市の構造や地域特性を活かした景観形成の推進

◇豊かな田園景観の保全

・東中野地内における斜面林においては、自然生態系や緑地景観の保全に努める。

６）都市の安全・安心

●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。

・国道４号バイパス周辺地区における大規模な市街地整備においては、水害に強いまちづくりを実現するため、雨水流出抑制のための整備を図る。

・地震災害時における救援・救護活動などに必要な人員と物資の輸送を迅速かつ円滑に実施するため、東埼玉道路を緊急時の輸送路として整備を図る。