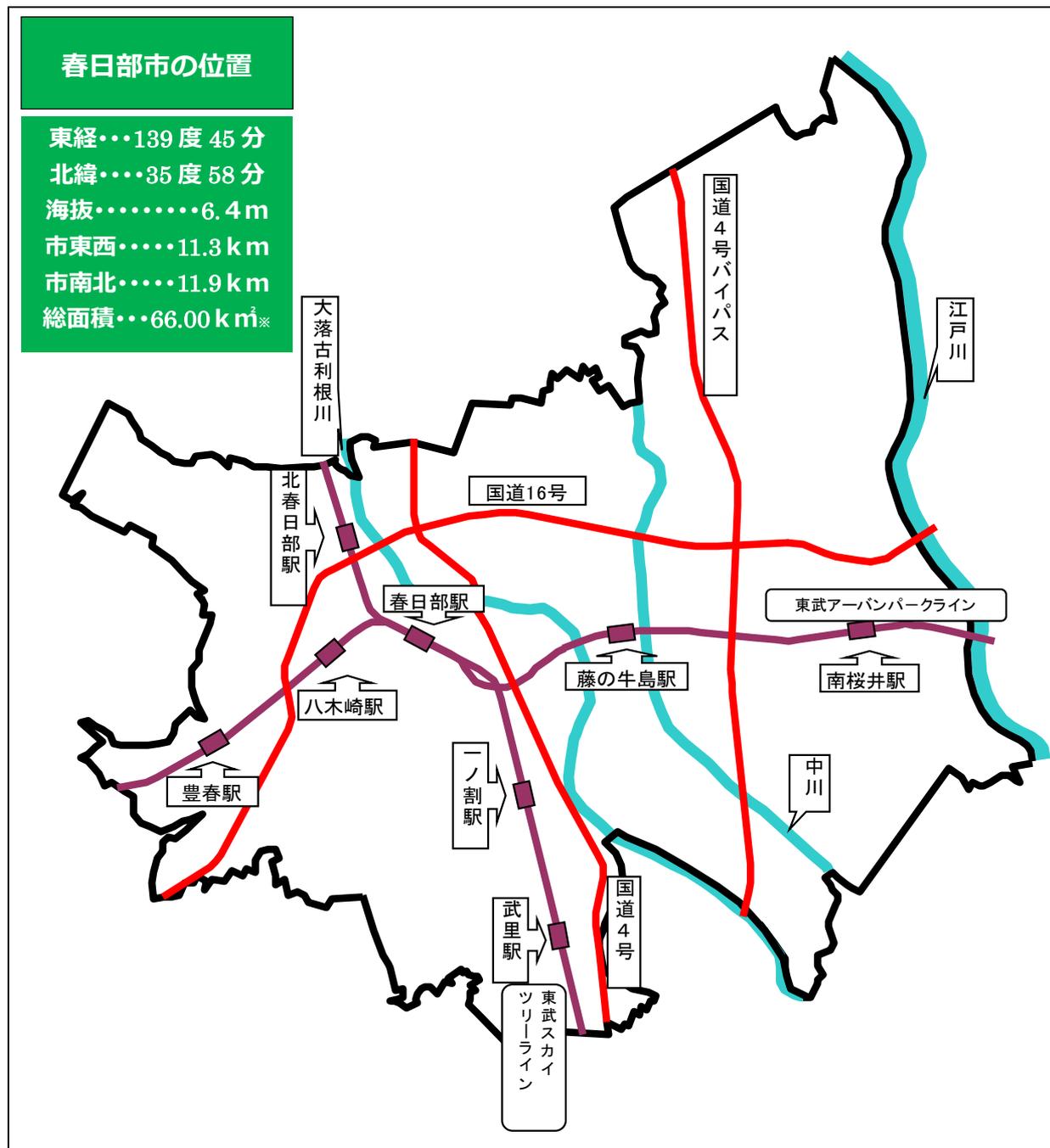


第1章 春日部の概要



位置

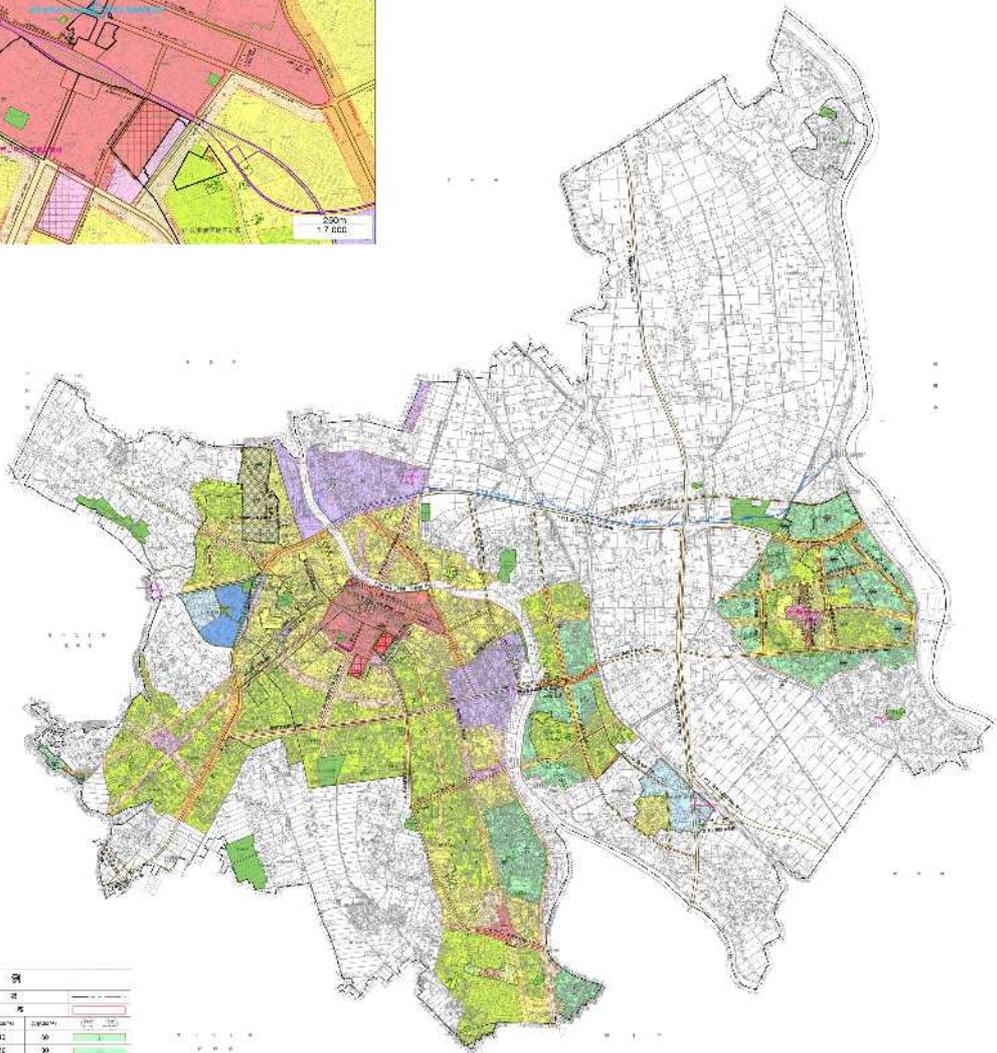
本市は、東西方向に東武アーバンパークラインと国道16号が横断し、南北方向には東武スカイツリーライン（東京メトロ日比谷線、半蔵門線、東急田園都市線、東横線乗り入れ）と、国道4号・4号バイパスが縦断し、首都圏における交通の要衝となっています。春日部市は東京の近郊都市として発展し、昭和40年代初期に東武スカイツリーラインと東京メトロ日比谷線との相互乗り入れが行なわれてから人口が急増しました。

その後、平成17年10月1日に旧春日部市と北葛飾郡庄和町が合併したことにより、現在の春日部市が誕生しました。

※令和4年11月11日告示 区域区分の変更（埼玉県決定）に定める都市計画区域面積

春日部都市計画図

令和六年三月



凡例

用途地域	用途地域	用途地域
商業地域	第一種住居地域	第一種工業地域
第二種商業地域	第二種住居地域	第二種工業地域
第三種商業地域	第三種住居地域	第三種工業地域
第四種商業地域	第四種住居地域	第四種工業地域
第五種商業地域	第五種住居地域	第五種工業地域
第六種商業地域	第六種住居地域	第六種工業地域
第七種商業地域	第七種住居地域	第七種工業地域
第八種商業地域	第八種住居地域	第八種工業地域
第九種商業地域	第九種住居地域	第九種工業地域
第十種商業地域	第十種住居地域	第十種工業地域
第十一種商業地域	第十一種住居地域	第十一種工業地域
第十二種商業地域	第十二種住居地域	第十二種工業地域
第十三種商業地域	第十三種住居地域	第十三種工業地域
第十四種商業地域	第十四種住居地域	第十四種工業地域
第十五種商業地域	第十五種住居地域	第十五種工業地域
第十六種商業地域	第十六種住居地域	第十六種工業地域
第十七種商業地域	第十七種住居地域	第十七種工業地域
第十八種商業地域	第十八種住居地域	第十八種工業地域
第十九種商業地域	第十九種住居地域	第十九種工業地域
第二十種商業地域	第二十種住居地域	第二十種工業地域

1.0km
1:25,000

1. 都市計画図の作成に当たっては、関係機関との協議を踏まえ、関係者の意見を聴き、慎重に作成した。

2. 都市計画図の作成に当たっては、関係機関との協議を踏まえ、関係者の意見を聴き、慎重に作成した。

3. 都市計画図の作成に当たっては、関係機関との協議を踏まえ、関係者の意見を聴き、慎重に作成した。

資料：都市計画図（令和6年3月時点）

第2章 都市計画の概要

1. 都市計画とは

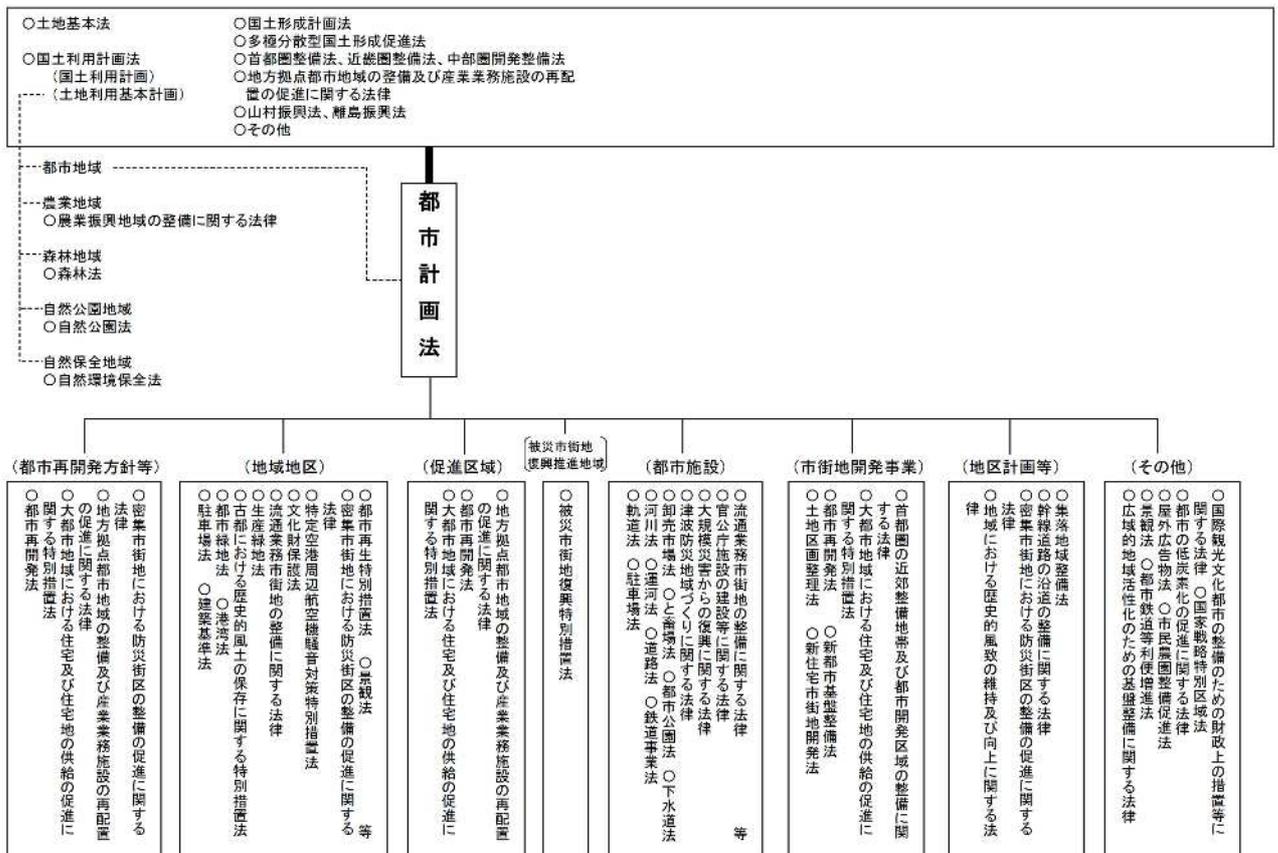
都市は『生きもの』であると言われるように時間の経過とともに、その姿は変貌しつつあります。

安全・快適・機能に優れた都市づくりをすることにより、社会の繁栄と福祉の増進を図ることを都市計画の目標としています。

都市計画は、都市計画法において「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」とされており、都市の均衡ある発展の実現を図ることにあります。

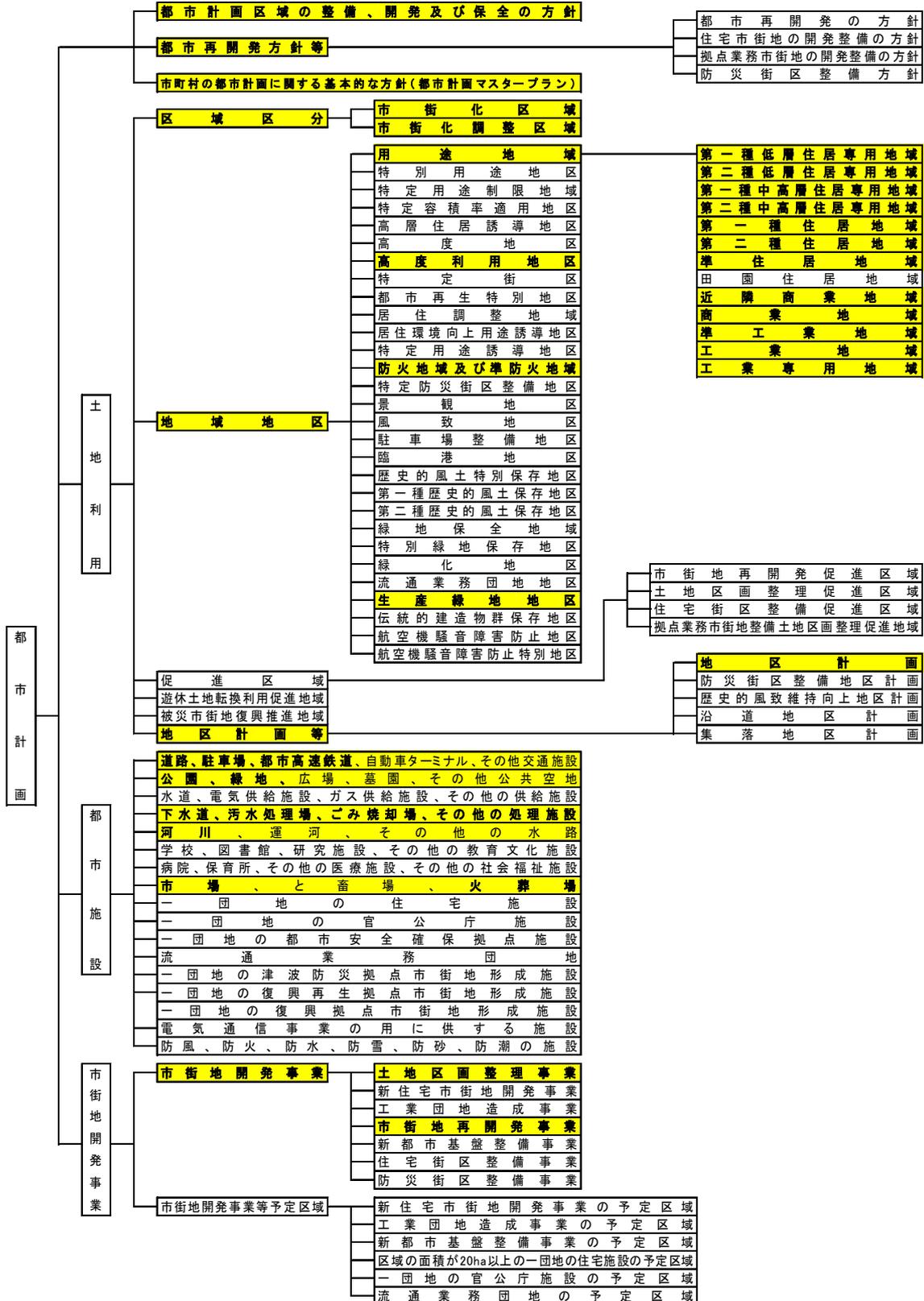
そのため、都市計画は、市町村の行政区域にとらわれることなく、実質的に一体の都市と考えられる地域を対象として、都道府県と市町村が定める計画ですが、都市計画の究極の目標が「国土の均衡ある発展」を図ることにあるため、国土の計画的な利用に関する計画等（上位計画等）に適合するように定めることとされています。このため、都市計画の具体的な執行にあたっては、下記に示すような各種の法律の適用を受けています。

■ 都市計画の法体系



2. 都市計画法による都市計画一覧表

都市計画法における都市計画の内容は、大別すると、①土地利用に関するもの ②都市施設の整備に関するもの ③市街地の一体的な開発、整備を目的とする市街地開発事業に関するものの3本の柱から成り立っており、さらにそれぞれが細分化されています。



太字は春日部市で都市計画決定しているもの

3. マスタープラン

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

平成12年の都市計画法の改正によって創設された制度で、都市計画区域における人口・産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、都市計画の基本的な方向性を示すものです。都市計画区域ごとに県が定めます。

(2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）

平成4年の都市計画法の改正によって創設された制度で、都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを言います。

地区ごとの将来のあるべき姿をより具体的に明示し、又、地域における都市づくりの課題とそれに対応した整備等に関する方針を明らかにすることを目的として、市町村自ら定めるものです。

(3) 都市再開発方針

都市再開発方針とは、都市再開発法に基づき、人口集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域等について定めなければならないこととされている都市再開発のマスタープランであり、従来は都市計画法に基づき都市計画に定められる「整備、開発又は保全の方針」の中で位置づけられるものでしたが、平成12年の都市計画法改正により、独立した都市計画とされました。

(4) 住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地の開発整備の方針とは、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という。）に基づき、良好な住宅及び住宅地の供給を促進するため、都市計画として定めるものです。

従来は都市計画法に基づき都市計画に定められる「整備、開発又は保全の方針」の中で位置づけられるものでしたが、平成12年の都市計画法改正、平成18年の住生活基本法の制定及び大都市法の改正に伴い、独立した都市計画とされました。

(5) 立地適正化計画

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

4. 都市計画審議会

(1) 埼玉県都市計画審議会

埼玉県都市計画審議会は、都市計画法第77条第1項の規定に基づく埼玉県の附属機関であり、埼玉県決定の都市計画に関する事項を調査または審議するものです。

(2) 春日部市都市計画審議会

春日部市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき設置した春日部市の附属機関であり、春日部市の都市計画に関する事項を調査または審議するものです。

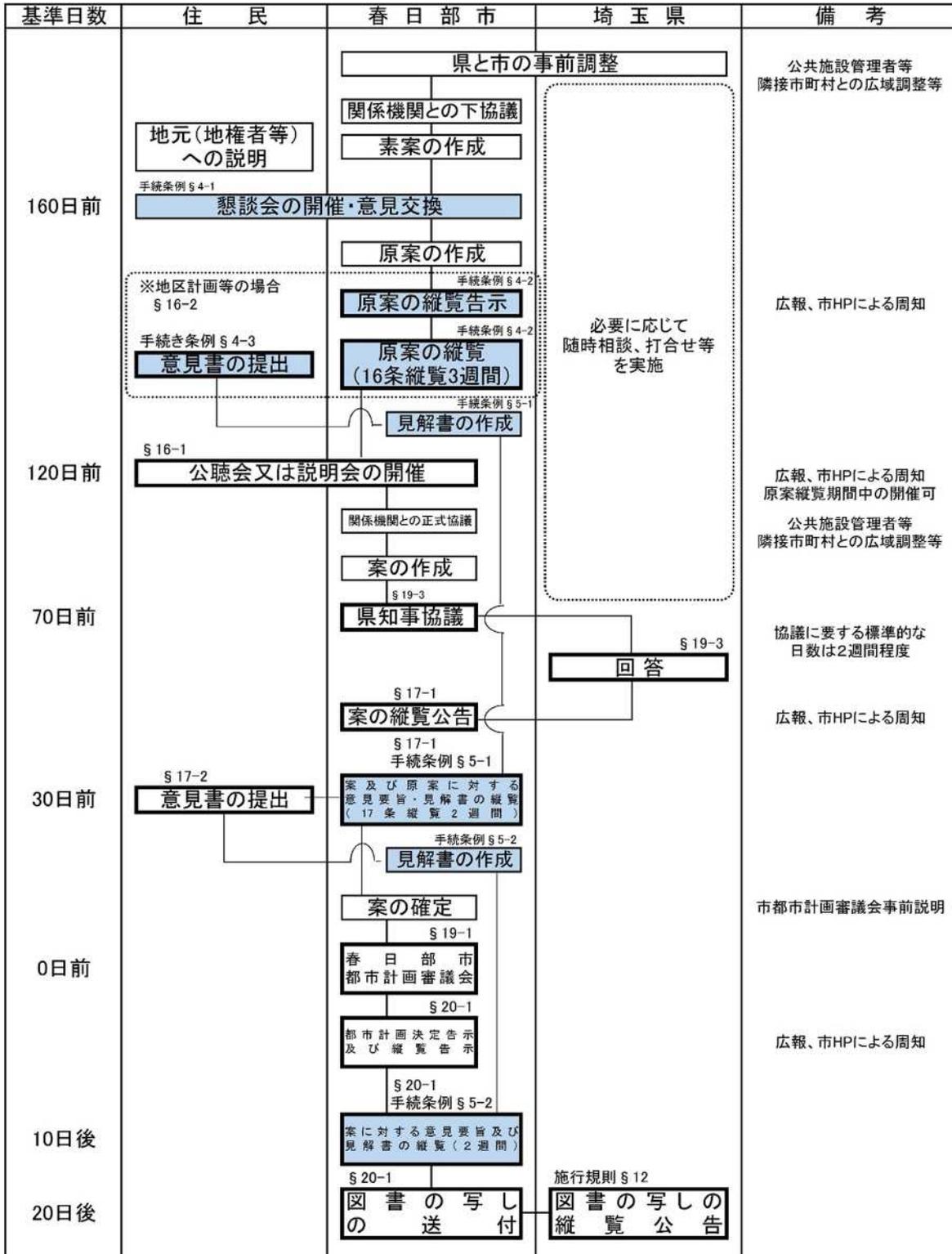
5. 都市計画決定の手続き

都市計画の決定は種類に応じて区分され、市街化区域と市街化調整区域の線引きや国道など広域的・根幹的なものは都道府県が定め、その他の都市計画は市町村が定めることになっています。

また、都市計画は将来にわたり住民に対する影響が極めて大きく、土地利用等に関し、住民に義務を課し、権利を制限するものであるため、案の作成に関しては必要に応じて地元説明会・公聴会の開催、案の縦覧を行う等、住民の意向が十分反映されるよう手続上の配慮がなされています。

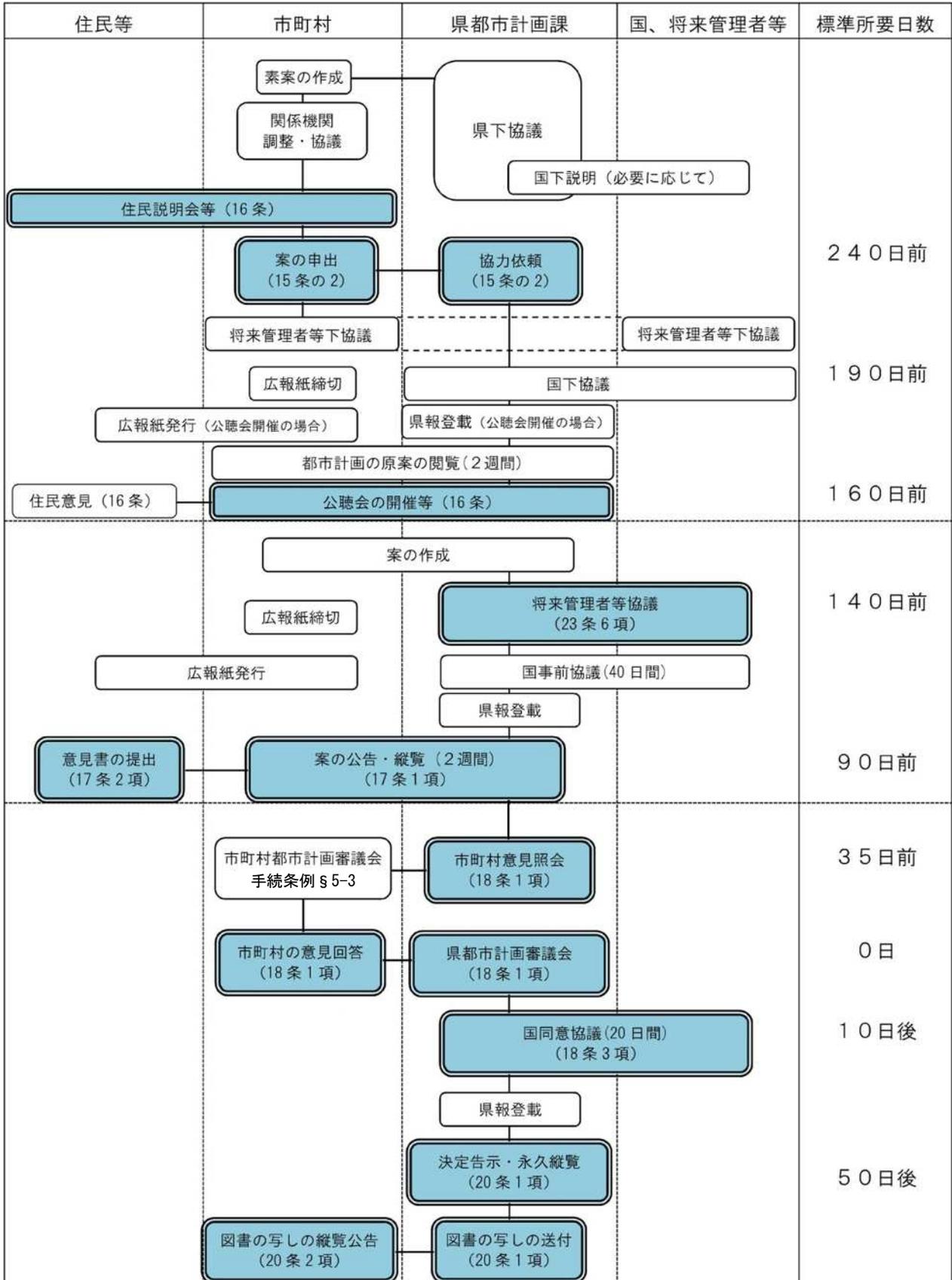
《春日部市決定》

※都市施設の場合

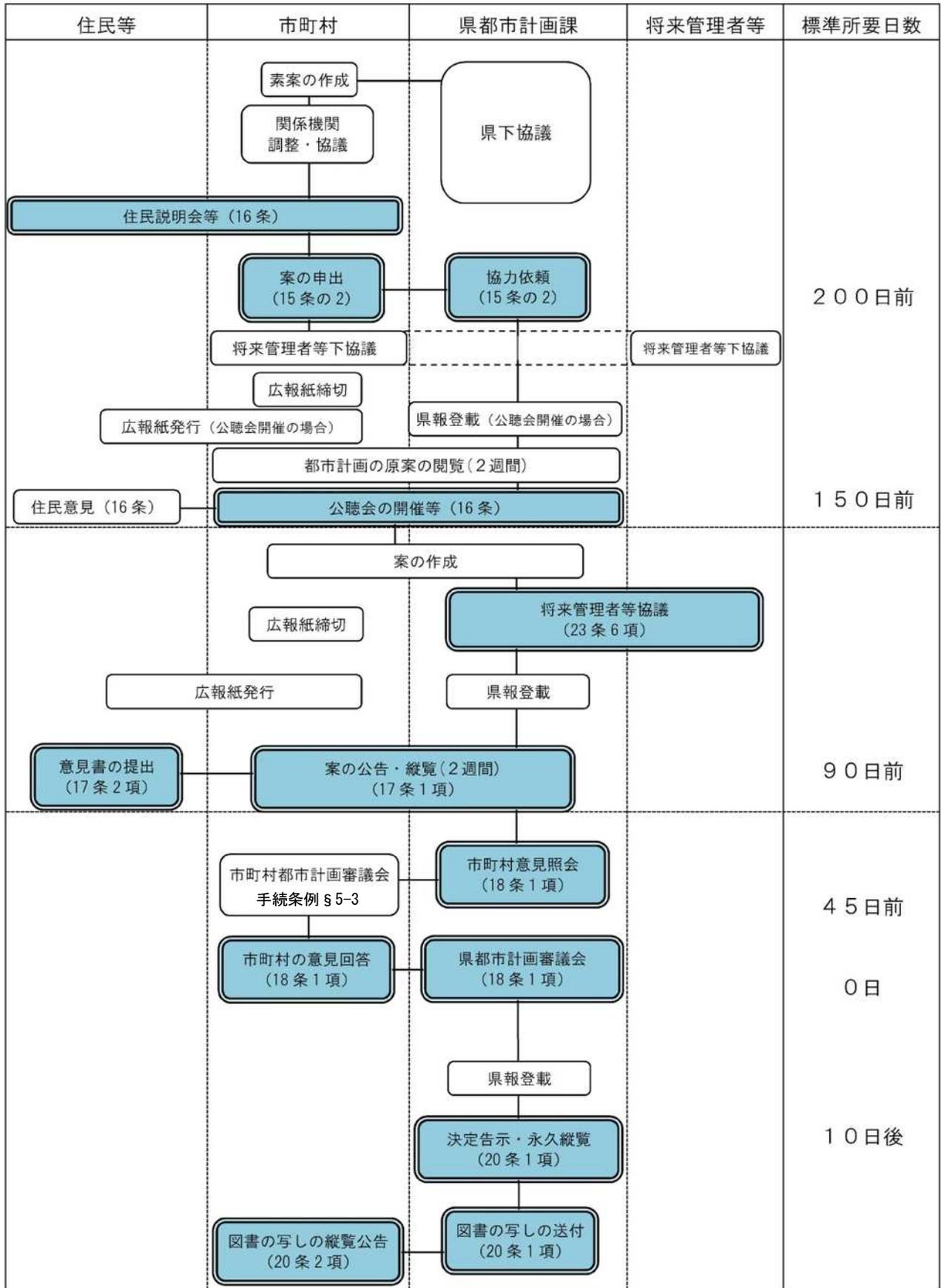


法定手続き
 手続条例による手続

※他の都市計画決定(変更)と関連する場合は、関係各課と十分調整を図り、同日告示とする。
 ※用途地域の決定(変更)にあたっては、必要な協議、連絡調整を県知事協議までに終了する。
 ※県決定の用途地域変更と同時の場合は、日程について県担当者と事前に調整する。



法定手続き ※本フロー図は基本的な流れを示したものであり、これによりがたい場合は適宜対応する。



法定手続き

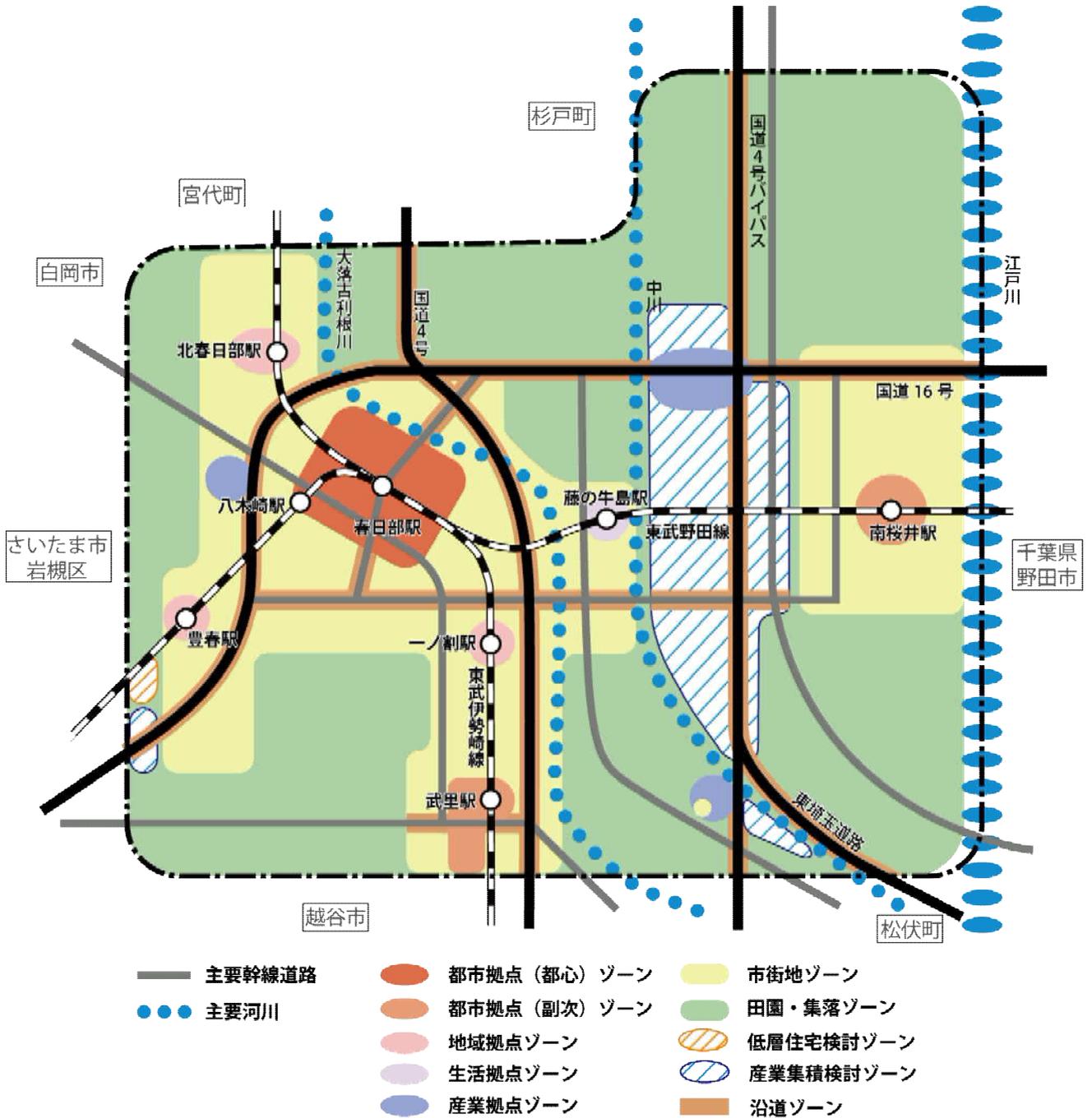
※本フロー図は基本的な流れを示したものであり、これによりがたい場合は適宜対応する。

《都市計画の決定権限》

都市計画の内容			市決定	県決定	都市計画の内容			市決	県決定
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				●	墓園	国又は都道府県が設置する10ha以上のもの		○	
区域区分				●		その他	○		
都市再開発方針等				○	その他の公共空地			○	
地域	用途地域	特別用途地区	○		水道	水道用水供給事業		○	
		特定用途制限地域	○			その他	○		
	特例容積率適用地区	○		電気・ガス供給施設			○		
	高層住居誘導地区	○		下水道	公共下水道	排水区域が複数市町村の区域		○	
	高度地区	○				その他	○		
	高度利用地区	○			流域下水道		○		
	特定街区	○		その他	○				
	都市再生特別地区		●	汚物処理場・ ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設		○		
	防火地域・準防火地域	○			その他	○			
	特定防災街区整備地区	○		地域冷暖房施設			○		
	景観地区	○		河川	一級河川 <small>(※3)</small>	△	●		
	風致地区	複数市町村の区域にわたる10ha以上のもの			○	二級河川	△	○	
		その他	○			準用河川	○		
	駐車場整備地区	○		運河				○	
	臨港地区	重要港湾		○	学校	大学・高専	○		
		その他	○			その他	○		
	歴史的風土特別保存地区		●	図書館・研究施設等			○		
	特別緑地保全地区	複数市町村の区域にわたる10ha以上のもの		○	病院・保育所等			○	
		その他	○		市場・と畜場			○	
	(近郊緑地特別保全地区)		●	火葬場			○		
	緑地保全地域	複数の市町村の区域にわたるもの		○	一団地の住宅施設			○	
		その他	○		一団地の官公庁施設				●
	緑化地域	○		流通業務団地				○	
	流通業務地区	○		電気通信事業用施設			○		
	生産緑地地区	○		防風・防火・防水・防雪及び砂防施設			○		
	伝統的建造物群保存地区	○		防潮施設			○		
航空機騒音障害防止地区	○		土地区画整理事業	国の機関又は都道府県が施行する50ha超	△	○			
航空機騒音障害防止特別地区	○			その他	○				
促進区域	市街化再開発促進区域		○	新住宅市街地開発事業			○		
	土地区画整理促進区域		○	工業団地造成事業			○		
	住宅街区整備促進区域		○	市街地再開発事業	国の機関又は都道府県が施行する3ha超	△	○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		その他	○			
遊休土地転換利用促進地区		○	新都市基盤整備事業			○			
被災市街地復興推進地域		○	住宅街区整備事業	国の機関又は都道府県が施行する20ha超	△	○			
				その他	○				
都市施設	一般国道	指定区間		●	防災街区整備事業	国の機関又は都道府県が施行する3ha超	△	○	
		指定区間外 <small>(※3)</small>	△	●		その他	○		
		都道府県道	4車線以上	△	○	新住宅市街地開発事業予定区域			○
	その他の道路	4車線未満	△	○	工業団地造成事業予定区域			○	
		自動車専用道路	○		新都市基盤整備事業予定区域			○	
	自動車専用道路	高速自動車国道		●	20ha以上の一団地の住宅施設予定区域			○	
		その他	○		一団地の官公庁施設予定区域			●	
	都市高速鉄道			●	流通業務団地予定区域			○	
	駐車場		○		地区計画				
	自動車ターミナル		○		防災街区整備地区計画			○	
空港	成田国際空港等		●	歴史的風致維持向上地区計画			○		
	新千歳空港等、地方管理空港		○	沿道地区計画			○		
	その他	○		集落地区計画			○		
公園・緑地・広場	国が設置する10ha以上のもの		●						
	都道府県が設置する10ha以上のもの	△	○						
その他		○							

- ※1 県決定のうち、●印の都市計画は大臣同意が必要（整開保は、区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な関係がある都市計画の方針について大臣同意必要）。
- ※2 △印の都市計画は、市が作成する都市再生整備計画に県知事の同意を得て当該都市計画の決定等を記載した場合に限る。
- ※3 県知事同意に加えて、大臣同意が必要。

■ 都市計画マスタープランに定める将来都市構想



● まちづくりの目標

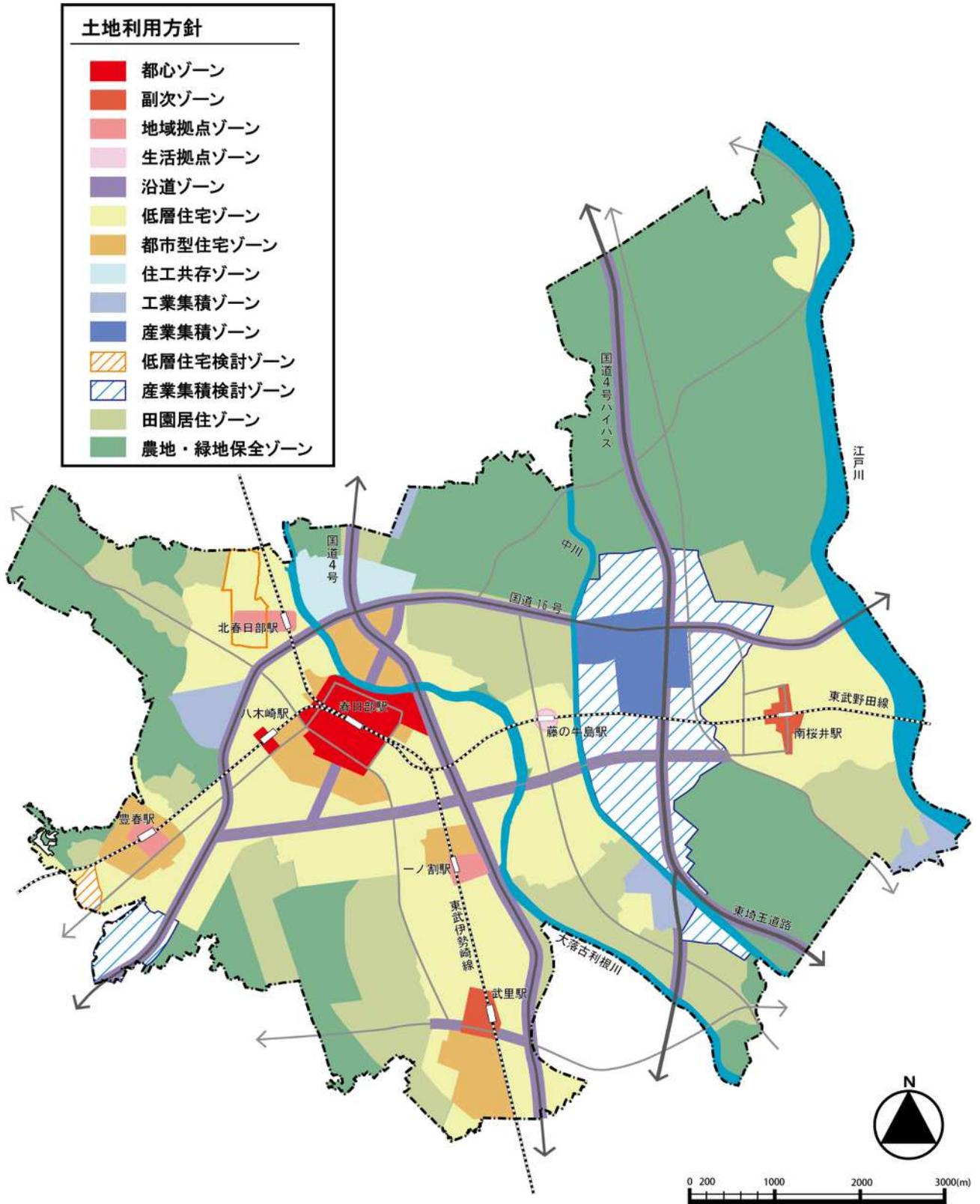
安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり — 世代が循環するコミュニティ

人にやさしいまちづくり — 都市と自然の共生

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

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

■ 都市計画マスタープランに定める土地利用方針



6. 都市計画提案制度

平成14年度の都市計画法改正により、まちづくりに関する都市計画を提案できる「都市計画提案制度」が創設されました。この制度を活用することにより、住民自らが主体的に都市計画の決定や変更の提案を行うことができるようになりました。

また、平成25年度から春日部市都市計画手続条例が施行されたことに伴い、都市計画提案に必要な手続が定められました。併せて、都市計画提案をすることができる者の要件、都市計画提案をすることができる区域の規模が緩和されました。

◆ 提案制度の概要

土地所有者やまちづくりNPO法人などの提案者が、一定の面積（5,000㎡以上、春日部市では条例により3,000㎡以上に緩和）の区域について、土地所有者及び借地権者数の3分の2以上の同意を得て、かつ、土地面積の3分の2以上の同意を得れば、都道府県又は市町村に対して都市計画の決定又は変更をすることについて提案できる制度です。

このうち、本市に提案ができるのは、本市が決定権限を有するすべての都市計画について提案が可能です。

(1) 提案ができる者

- ① 提案区域内の地権者又は借地権者
- ② まちづくりNPO法人
- ③ 営利を目的としない公益法人
- ④ 都市再生機構、住宅供給公社
- ⑤ 国土交通省令で定める団体
- ⑥ 都市計画手続条例に定める「地区まちづくり協議会」

(2) 提案の要件

- ① 提案の区域が、3,000㎡以上の一団の土地の区域であること
- ② 土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること
- ③ 提案の内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること

■ 提案制度の流れ

