

春日部都市計画 (春日部市)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更告示	平成20年3月14日
埼玉県	

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(2)	住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	2
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	2
(2)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(3)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(4)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	3
(5)	歴史的資産を有する住宅市街地	3
3	重点地区	3
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	4
	住宅市街地の開発整備の方針図	6
	重点地区概要図	7

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（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、埼玉県の東部に位置し、都心より約35km圏にあって、北西部の一部に台地がみられる他、大部分は中央部を南北方向に流れる大落古利根川、中川及び東部の区域界に沿って流れる江戸川など多くの河川に挟まれた低地となっている。

鉄道は、都心と連絡している東武伊勢崎線が南北に、さいたま市などと連絡している東武野田線が東西に通り、その相互が春日部駅で接続している。

また、道路は、南北方向に一般国道4号が、その東側に平行して一般国道4号バイパスが縦断している。さらに、一般国道4号バイパスと一般国道16号の交差部をインターチェンジとする東埼玉道路が、自動車専用道路として計画されている。

土地利用については、東武伊勢崎線及び東武野田線の結節した春日部駅、東武野田線の南桜井駅などを中心とした都市が形成されている。

本区域においては、「人・自然・産業が調和した ふれあい共生都市」を基本目標として、恵まれた交通利便性や充実した都市機能、水と緑や田園などの恵み豊かな自然、地域の伝統文化等を活かし、市民と行政が連携・協働して活気と活力を実感できるよう、良好な住宅市街地に係る計画的な開発を推進し、環境と共生した安全で安心して暮らすことのできる、快適で活力のある住宅市街地の形成を図る。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

豊かさを実感でき、安心して暮らせる住まい・まちづくりを目標とし、環境にやさしく、居住水準を考慮した良質な住宅ストックの整備と狭小な住宅の建替え及び様々な世帯が一緒に暮らすことのできるユニバーサルデザインを推進する。

また、低額所得者の居住に対する適切な支援を加えるとともに、高齢者、子育て世帯、障害者を含めた全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせる良質な住宅ストックを確保できるよう適切な支援を行う。

さらに、良好な住宅市街地の形成に向け、自然環境との調和はもとより道路、公園、緑地その他の基盤施設の整備を推進し、建築物の密度等の適切な誘導及び住宅・まちづくりにおける防災機能の向上を図るとともに、地域の豊かな自然と調和のとれた家なみ・街なみの形成・維持保全により、個性豊かな街なみ景観及び住宅景観の維持向上を図る。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成し、居住水準及び住環境水準を向上させていくため、道路、下水道、公園、緑地等生活基盤の整備を推進し、また、市街地開発事業や地区計画等の活用により、緑を計画的に配置し、良好な住環境の形成を推進するなど、総合的、計画的な住環境の形成・改善・保全を図る。特に、都市基盤が未整備なままスプロール化が進行している地域や交通体系の整備とあわせて一体的な開発が必要とされる地域等では、土地区画整理事業等を推進していく。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、住宅の不燃化及び耐震化等を促進するとともに公園の整備、緑地等の保全、防火地域及び準防火地域の指定促進を図る。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次のとおり類型化し、施策の展開を図る。

(1) 低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

春日部駅、武里駅及び一ノ割駅の各駅周辺の低・未利用地で住宅地として利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効・高度利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努める。

そのため、市街地再開発事業等による住宅供給の促進を図る。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

西部第二地区、藤塚第三地区、西金野井第二地区等の市街化区域内農地については、農地を有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、土地利用規制の詳細化が可能な地区計画等の規制・誘導手法により都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

市内に点在している老朽化した狭小住宅が存在している地域では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用を図り、日照や通風に配慮するとともに、細街路の改善等を進め、生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽木造住宅地区、老朽公共賃貸住宅団地及び住商併存地区については次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅地区

八木崎地区等の老朽化した木造住宅が密集している市街地については、住宅市街地総合整備事業等を活用し、住宅の不燃化、耐震化、及び共同化を図るとともに公園の整備や、公共施設の整備と防災化の向上等を計画的に進める。

イ 老朽公共賃貸住宅団地

武里団地地区等では老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善などを行うため、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅のストックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく建替えを促進する。

ウ 住商併存地区

春日部駅周辺の住宅と商業施設等が混在している市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅を誘導する。

(4) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

豊野地区等の都市基盤の整備された地区で、戸建て住宅を中心とした住環境を維持し、緑が多くゆとりのある良好な住環境や落ち着いた街なみを有した住宅地では、都市景観条例等により景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

(5) 歴史的資産を有する住宅市街地

塚内古墳群等歴史的資産を有する地区については、都市景観条例等により、これらの資産を有効に活用する等、歴史の薫り漂う風格のある特徴的な市街地として、保全を図る。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備又は開発の概要は、別表(4・5頁)のとおりである。

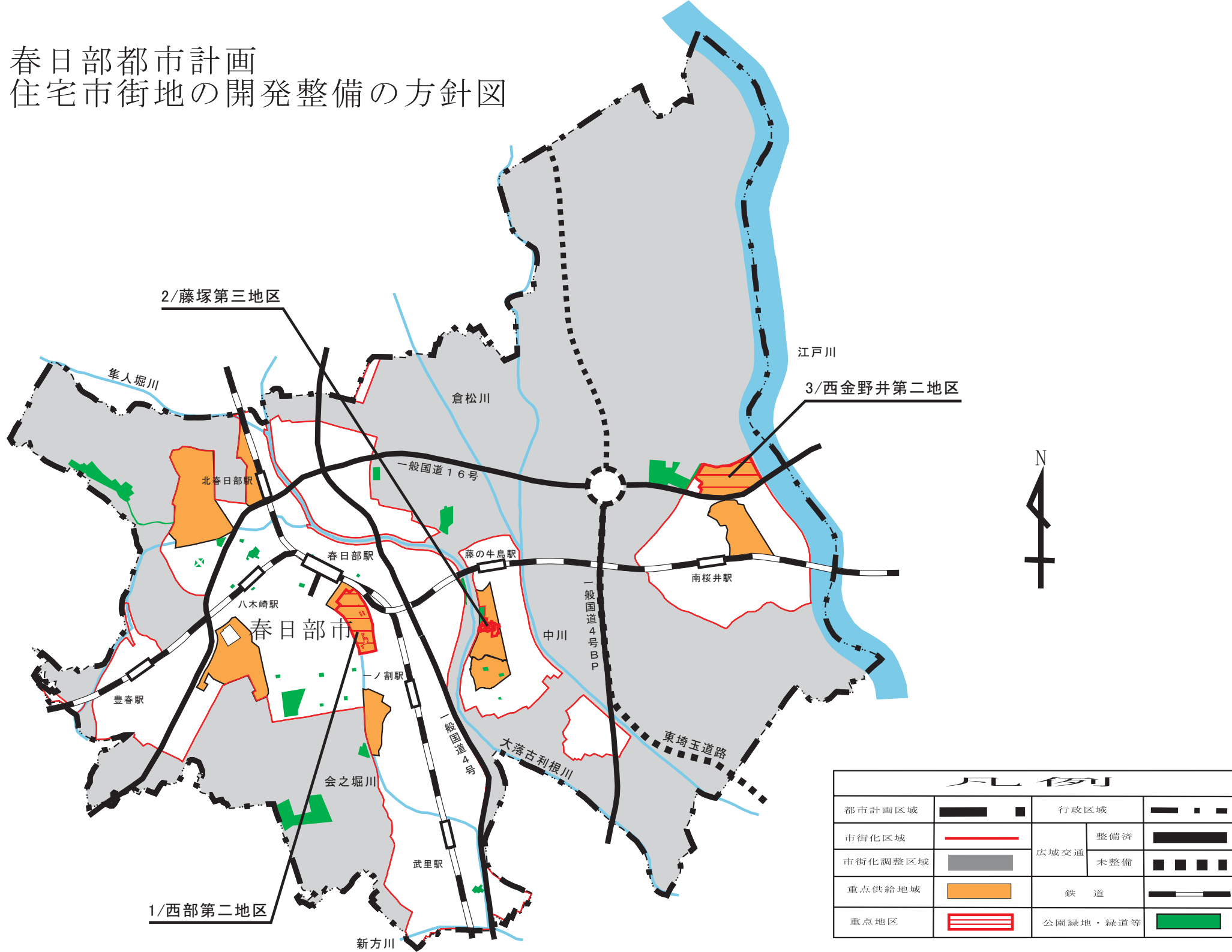
番号 / 地区名	1 / 西部第二地区	2 / 藤塚第三地区
地区面積	約18.9ha	約3.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	春日部駅の南約1.5kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の中低層住宅地として一体的に整備開発する。	藤の牛島駅の南約0.7kmに位置し、宅地化が進行している地区を良好な住環境の低層住宅地として整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の中低層住宅地を中心とし、幹線道路の沿道においては商業業務系を含めた複合的な土地利用を図る。	低密度の低層住宅を中心とし良好な環境を維持しつつ、これに併せて中密度の沿道サービス施設等を含めた複合的な、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また適正な規模の住区毎に通過交通を排除する。	土地区画整理事業等により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	公共は街路の整備を、民間は中低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（一部完了）	公共は公園、街路の整備を、民間は低層の住宅の整備を行い、総合的なまちづくりを行う。 土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（決定済） 地区計画（決定済）

<別表>重点地区の整備又は開発の計画の概要

春日部市

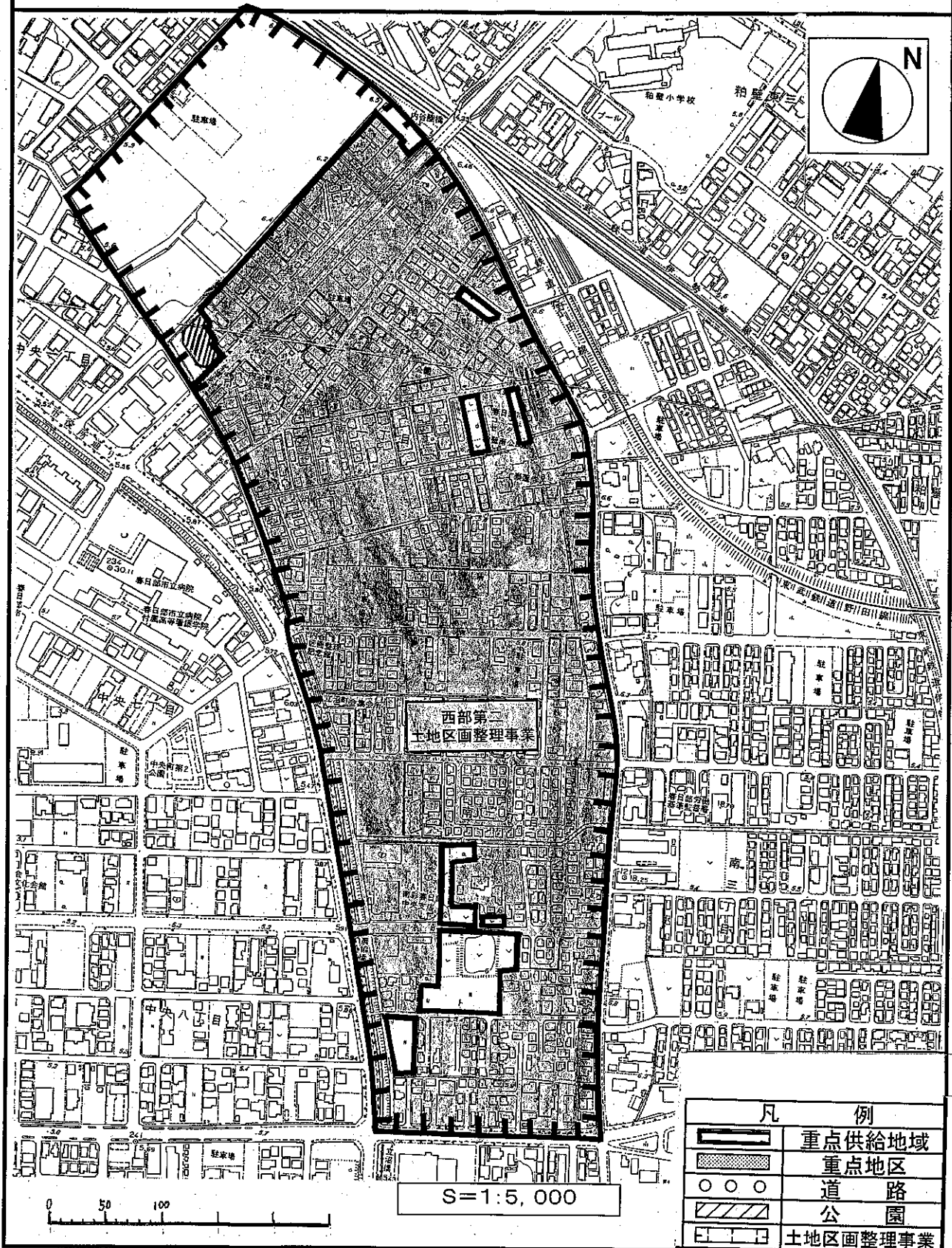
番号 / 地区名	3 / 西金野井第二地区
地区面積	約33.6ha
a 地区の整備又は開発の目標	南桜井駅の北東約1.5kmに位置し、基盤整備により、住宅地が形成されつつある地区を良好な住環境の低層住宅地として整備する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	低密度の低層住宅を基本とし、地区の特性を生かし、自然と調和した土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を計画的に整備する。また、適正な規模の住区毎に通過交通を排除し、公園等を配置する。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	土地区画整理事業により、都市施設等を整備するほか、幹線道路等を含めて関連公共施設の整備を進める。 土地区画整理事業（施行中） 防火地域及び準防火地域（予定） 地区計画（決定済）

春日部都市計画 住宅市街地の開発整備の方針図



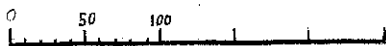
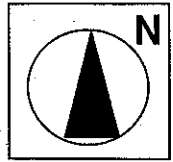
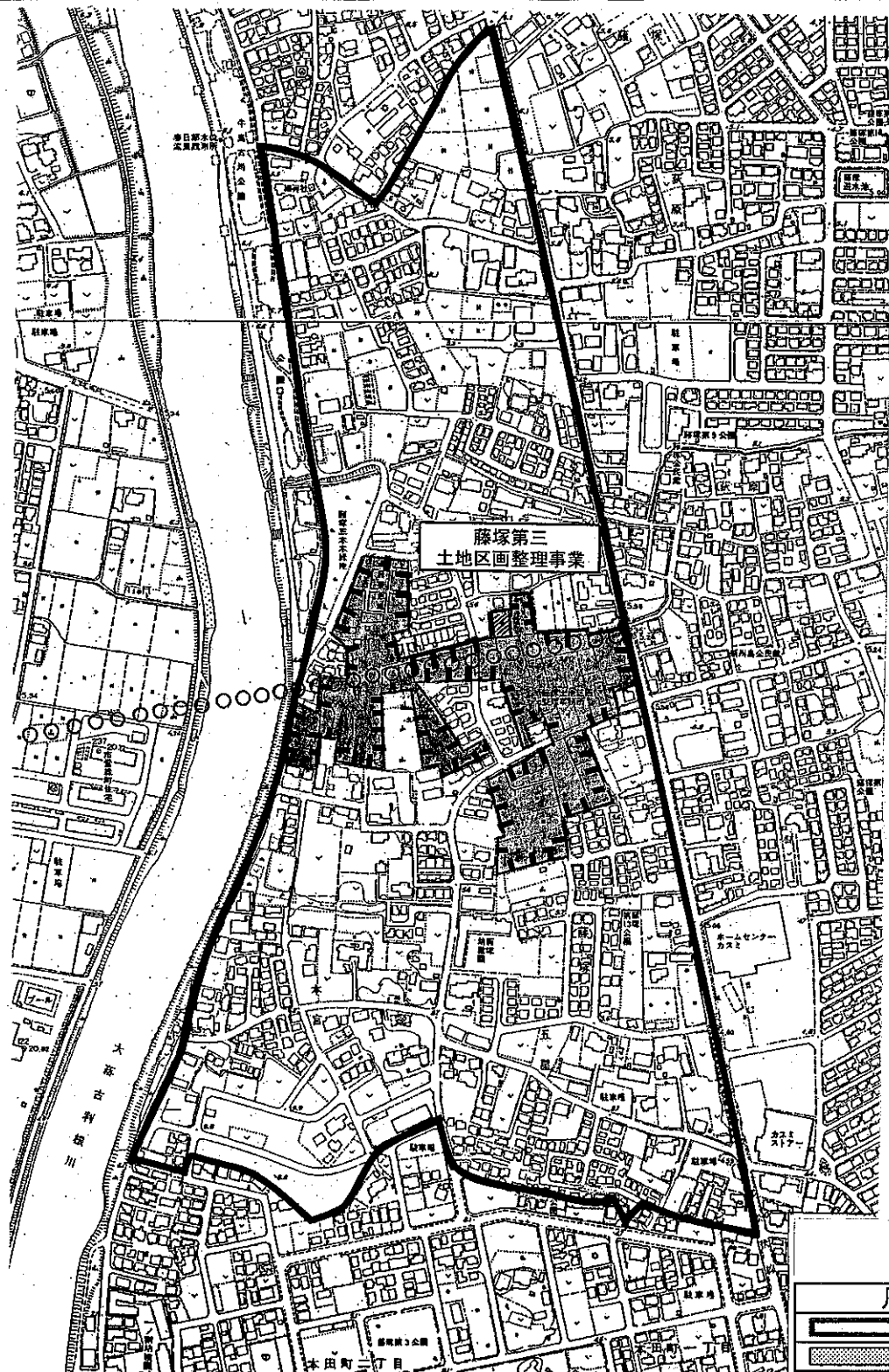
凡例				
都市計画区域		行政区域		
市街化区域		広域交通	整備済	
市街化調整区域			未整備	
重点供給地域		鉄道		
重点地区		公園緑地・緑道等		

1 / 西部第二地区



凡 例	
	重点供给地域
	重点地区
	道 路
	公 园
	土地区画整理事業

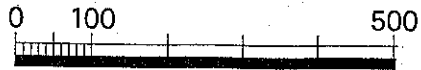
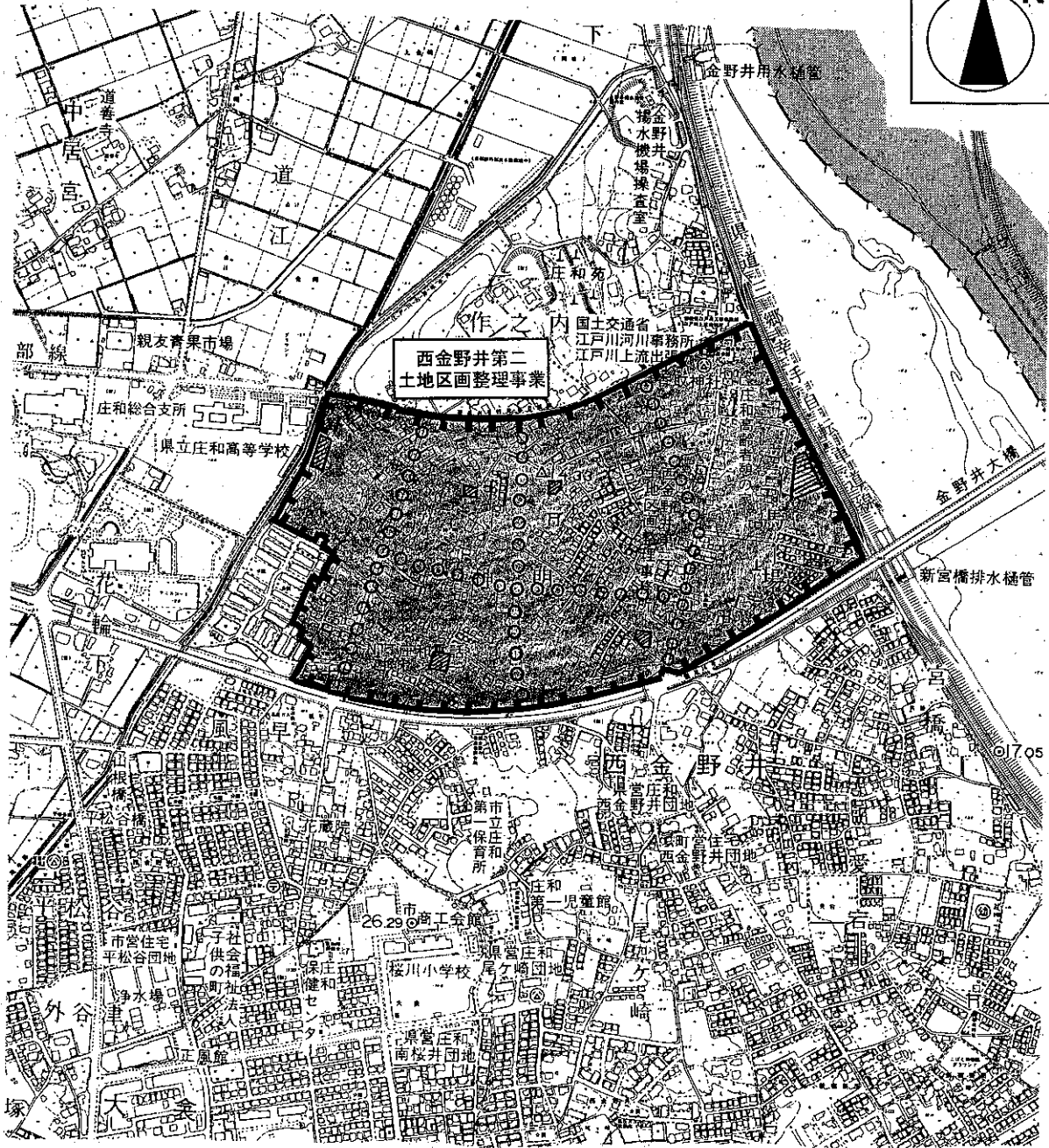
2 / 藤塚第三地区



S=1:5,000

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道路
	公園
	土地区画整理事業

3 / 西金野井第二地区



S=1:10,000

凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	土地区画整理事業