第３章　土地利用

１．都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場であり、都市の実態や将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を知事が指定するものです。この区域では、「市街化区域及び市街化調整区域」、「用途地域」、「都市施設」などの都市計画を定め、総合的に整備し、開発し、保全しています。

本市では、昭和３０年９月に春日部都市計画区域として旧春日部市全域が、庄和都市計画区域として昭和４４年５月に旧庄和町全域が都市計画区域に指定されたのち、平成１７年１０月の市町村合併により、現在の春日部都市計画区域となっております。都市計画区域の概要は以下のとおりです。

２．区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）

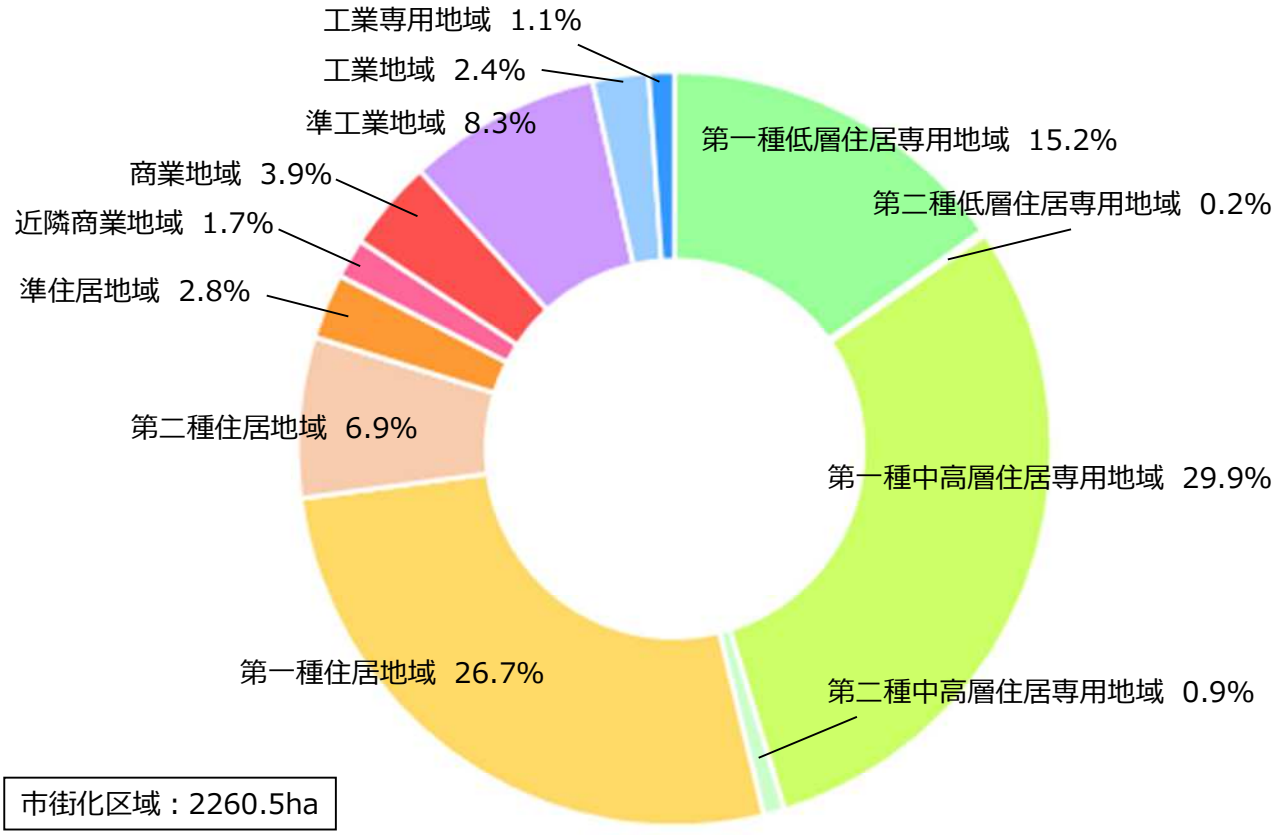
無秩序な市街化（スプロール化）を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市の発展の動向を勘案しながら、都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域を定めます。これが、いわゆる線引きです。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域と今後概ね１０年以内に計画的、優先的に市街化を図るべき区域により構成され、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

３．地域地区

１）用途地域

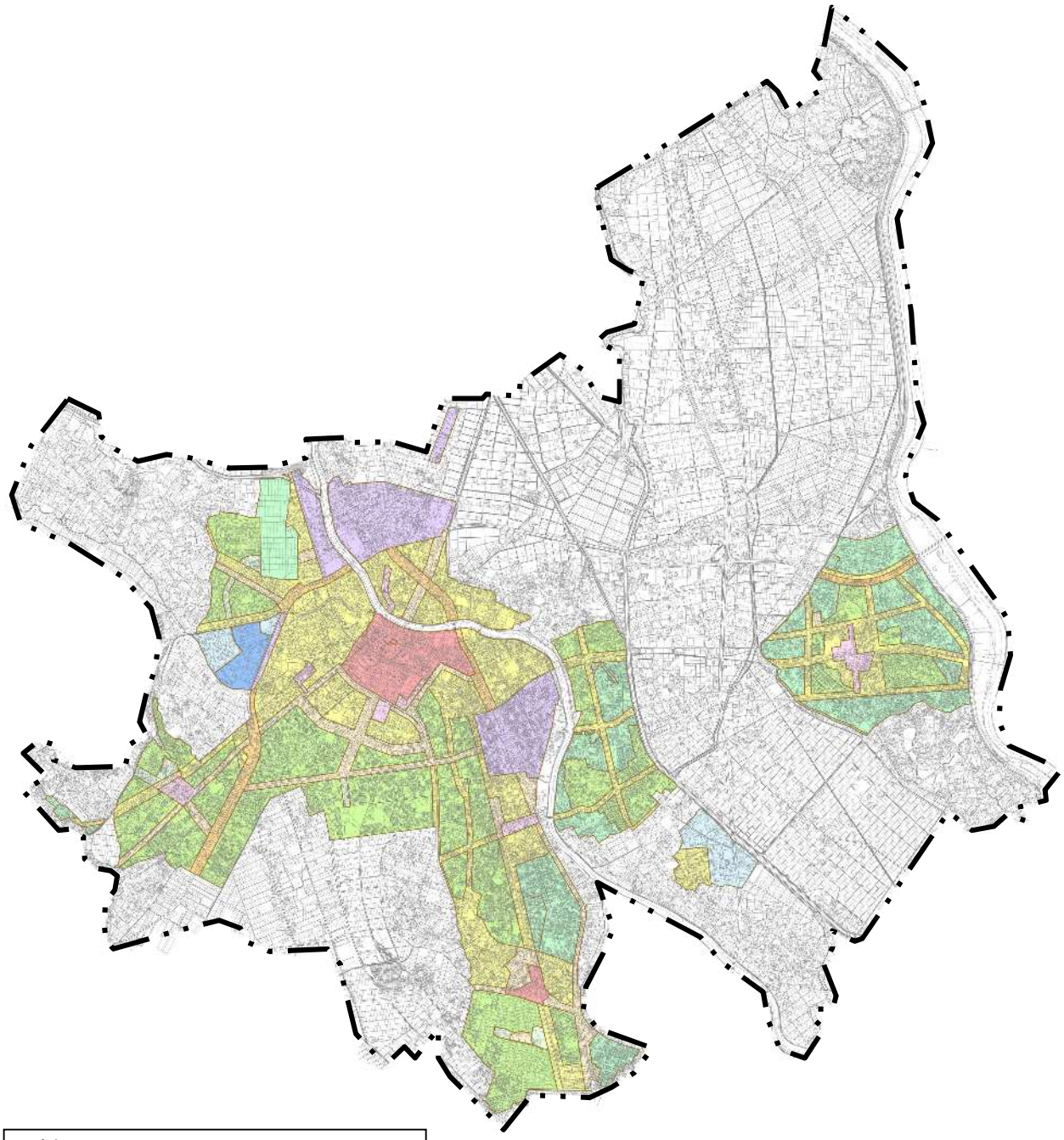
用途地域は、土地利用計画の基本となるものであり、それぞれの地域に合わせて、お互いに守るべき最低限の土地利用規制を行うものです。用途地域は、現在市内に１２種類あり、それぞれの地域にふさわしいように、建物の用途や形態の制限を定めています。



市街化区域：2260.5ha

※春日部市に田園住居地域はなし（令和６年３月）

春日部市域の都市計画区域・市街化区域・用途地域の概況



凡例

- 都市計画区域　6,600ha
- 市街化調整区域　4339.5ha
- 市街化区域　2260.5ha
- 第一種低層住居専用地域　343.0ha
- 第二種低層住居専用地域　4.3ha
- 第一種中高層住居専用地域　679.2ha
- 第二種中高層住居専用地域　19.6ha
- 第一種住居地域　604.9ha
- 第二種住居地域　155.9ha
- 準住居地域　62.4ha
- 近隣商業地域　38.4ha
- 商業地域　87.7ha
- 準工業地域　186.5ha
- 工業地域　53.3ha
- 工業専用地域　25.3ha

※　令和７年３月現在

■ 用途地域の種別と性格

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建築できる建物は、住宅のほか、診療所、小中学校、日常生活に必要な 50m^2 以内の店舗併用住宅に限られます。	建築できる建物は、住宅のほか、診療所、小中学校、日常生活に必要な 150m^2 以内の店舗等に限られます。	建築できる建物は、住宅のほか、学校、病院、児童厚生施設、500m^2 以内の店舗等に限られます。
第二種中高層住居専用地域	**第一種住居地域**	**第二種住居地域**
1,500m^2 超又は 3 階以上の店舗や事務所などは建築できません。	住環境を害するような、工場、パチンコ屋、カラオケボックス、3,000m^2 超の事務所、店舗等の建築はできません。	主に住居の環境を守るための地域です。小規模の工場、パチンコ屋、ボウリング場、ホテルなどは建てられます。
準住居地域	**近隣商業地域**	**商業地域**
自動車車庫の面積制限がなくなり、自動車修理工場については 150m^2 まで建築ができます。	まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。商店のほかに事務所や小規模の工場も建てられます。	銀行・映画館・飲食店・百貨店などが集まる繁華街に適した地域です。工場が制限されるほかは、ほとんど何でも建てられます。
準工業地域	**工業地域**	**工業専用地域**
主に軽工業を主体とした工場やサービス施設等が立地している地域です。危険な工場は建てられません。	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、病院、学校などは建てられません。	工場のための地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられません。

※春日部市は田園住居地域はなし（令和６年３月）

■ 用途地域内による建築物の用途制限の概要

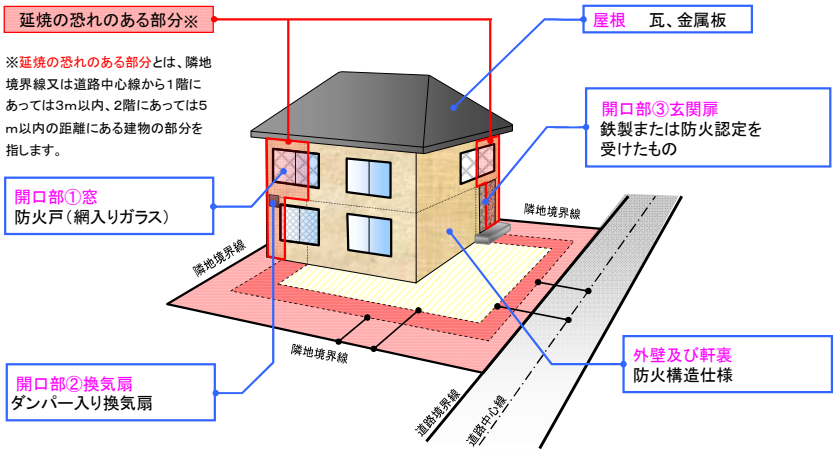
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 （空白） 建てられない用途 ①②③④▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限有り
店舗等	店舗等の床面積が、150m²以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が、150m²を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500m²を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1500m²を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3000m²を超え、10000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、10000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が、1500m2以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、1500m²を超え、3000m2以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3000m²を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○			▲3000m²以下
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		▲3000m²以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・投票券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲10000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○			▲客席200m²未満
	ナイトクラブ等							▲	○	○	○			▲10000㎡以下
	キャバレー、料理店									○	○			
	個室付き浴場等									○				
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600m²以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000m²以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300m²以下　2階以下
	建築物付属自動車車庫①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600m²以下　1階以下 ②3000㎡　2階以下 ③2階以下
		※一団地の敷地内において別に制限あり												
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15m²を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3000m²以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m2以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲原動機の制限有り、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機、作業内容の制限有り 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限有り
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500m²以下　2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設							○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設									○	○	○	
		量が多い施設										○	○	

２）防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために、建築物の構造面から規制する地域です。

防火地域は、商業業務地等、市街地の中心部で、特に建築密集度が高く、火災危険度の高い地域において定め、また準防火地域は建築物を耐火又は防火構造とすることが望まれる地域等において定めるものです。

■　木造２階建ての住宅における防火措置の例



（注１）準防火地域における３階建てのうち延べ床面積500㎡以下のものについては、建築基準法に定める技術的基準に適合する建築物の場合には建築することが可能です。

（注2）準防火地域における木造建築物については、下図に示す防火措置を講じることにより、建築することが可能です。

防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

種　別	防火地域		準防火地域（階数算定には地階を除く）		
階　数 ＼ 延べ床面積	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
４階以上					
３　階		耐火建築物	(注1)	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物
２階以下	耐火建築物又は準耐火建築物		木造建築物でも可(注2)		

※本表は、建築基準法第61条及び第62条の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

■　建築物の各部分における防火措置　■

（１）開口部（①窓、②換気扇、③玄関扉の開口部）

①窓ガラスは網入りガラスにするなど防火戸にします。

②換気扇の開口部はダンパー仕様（火災時に開口部をふさぐ構造となっているもの）にします。

③玄関扉は鉄製または防火認定をうけたものを使用します。

（２）屋根

防火構造として認められている瓦、スレートまたは金属板などを使用します。

（最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。）

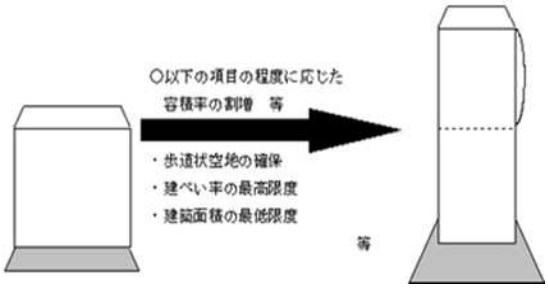
（３）外壁及び軒裏

防火構造として認められている燃えにくい材料（モルタルやタイル）による被覆、国土交通省で防火認定が取れている サイディングなどを使用します。

（最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。）

３）高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。



４）生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めるものです。

３．促進区域

促進区域は、土地所有者等の権利者による計画的な市街地開発を促進し、良好な土地利用を実現するために定められる区域です。促進区域に指定されると、土地所有者等に一定期間内に計画的な市街地整備を行うことが義務付けられます。

１）市街地再開発促進区域

地権者の再開発への機運が高まっているものの、直ちに事業に着手するには至らない区域を都市計画に位置づけるとともに、再開発に対する助成・指導及び建築行為等の規制を行うことにより、区域内の再開発を促進する制度です。

２）土地区画整理促進区域

大都市地域内の市街化区域のうち、良好な住宅地としての整備促進を図る必要がある区域に定める都市計画で、昭和５０年「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」の制定に基づいて創設された制度です。

４．地区計画等

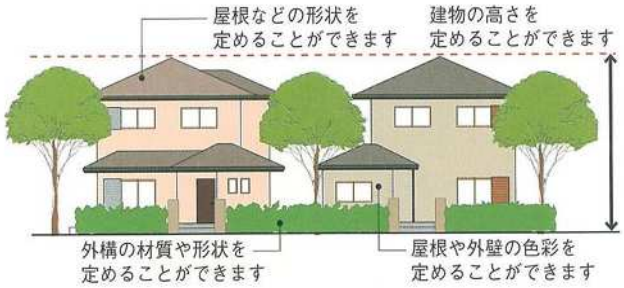
１）地区計画等

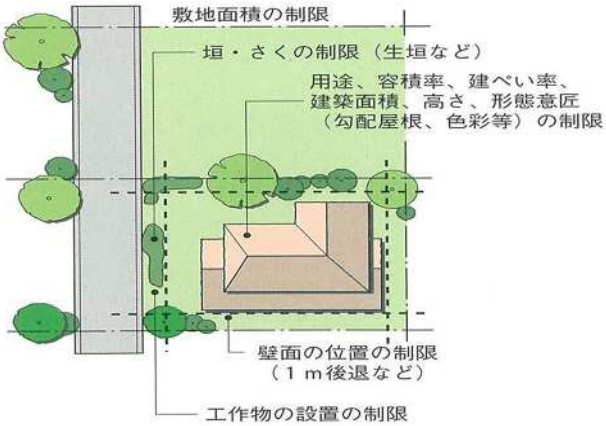
「地区計画等」は、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。

具体的には、「地区」をまちづくりの区域として設定し、その地区に合ったまちづくりの方針と、道路、公園等の施設の整備及び建築物の建築等に関し必要な事項を定めます。

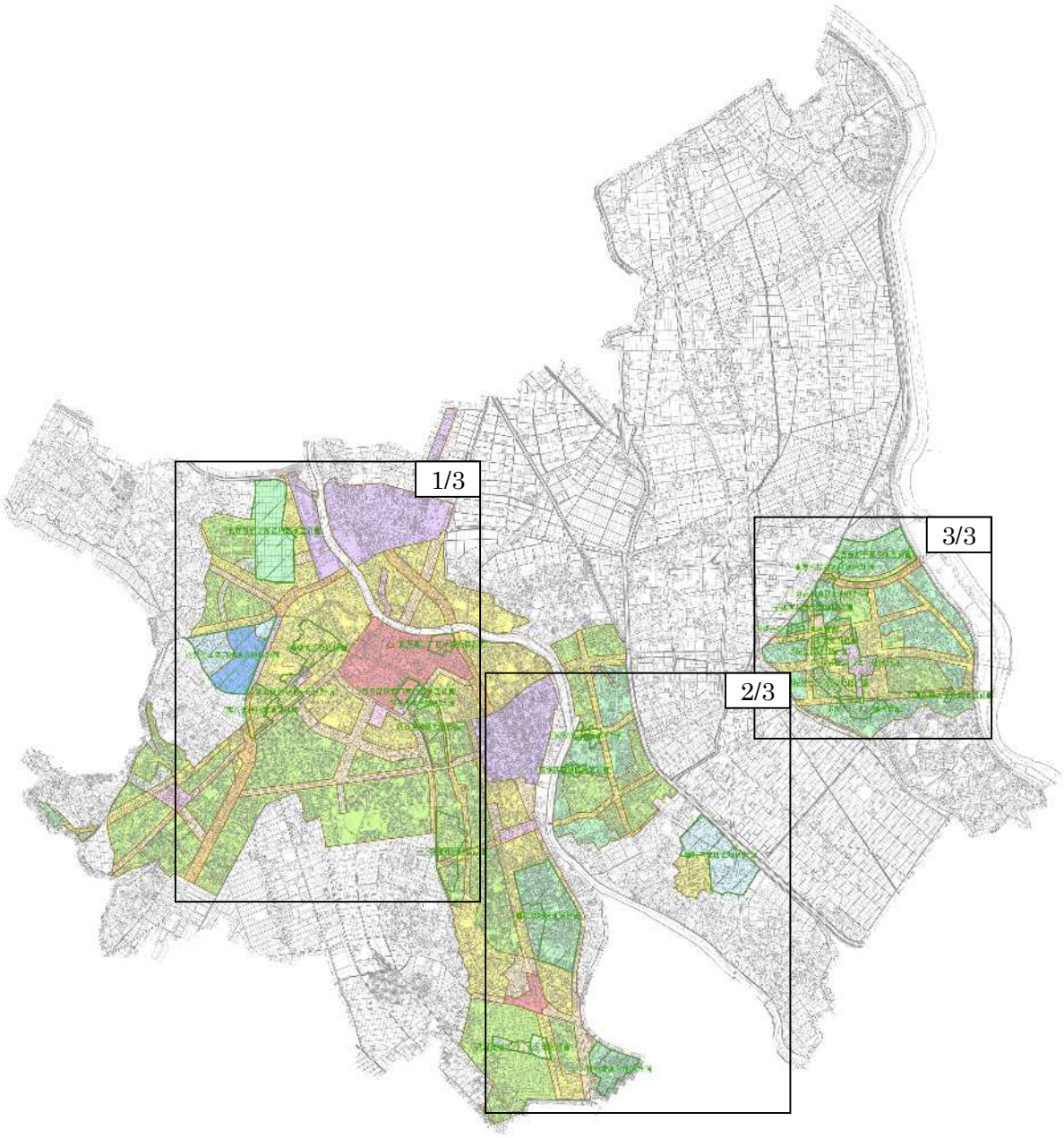
■ 地区計画のイメージと定められるルール

① 地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
② 保全すべき樹林地
③ 建物の建て方や街並みのルール
（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、デザイン、生垣化、など）

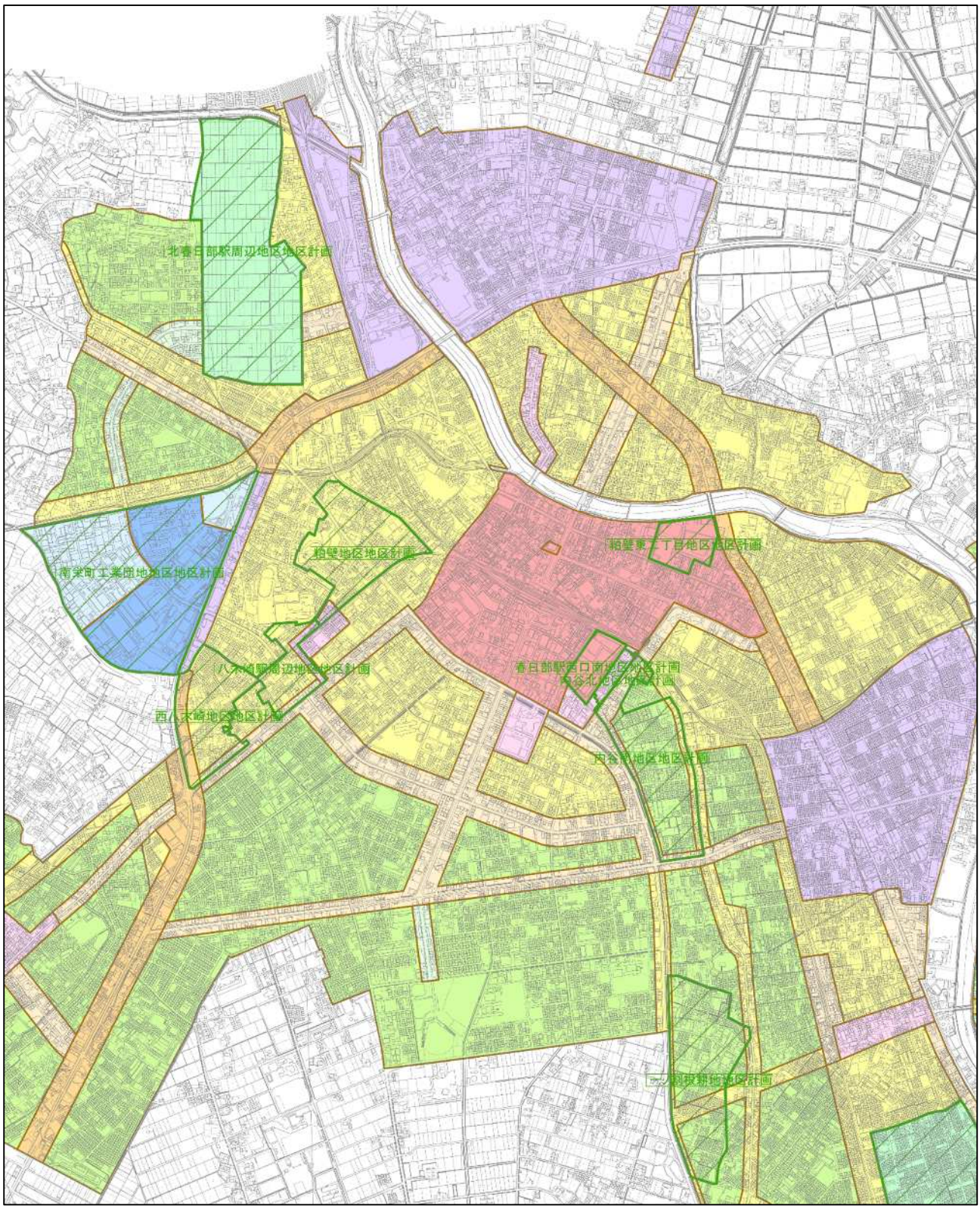




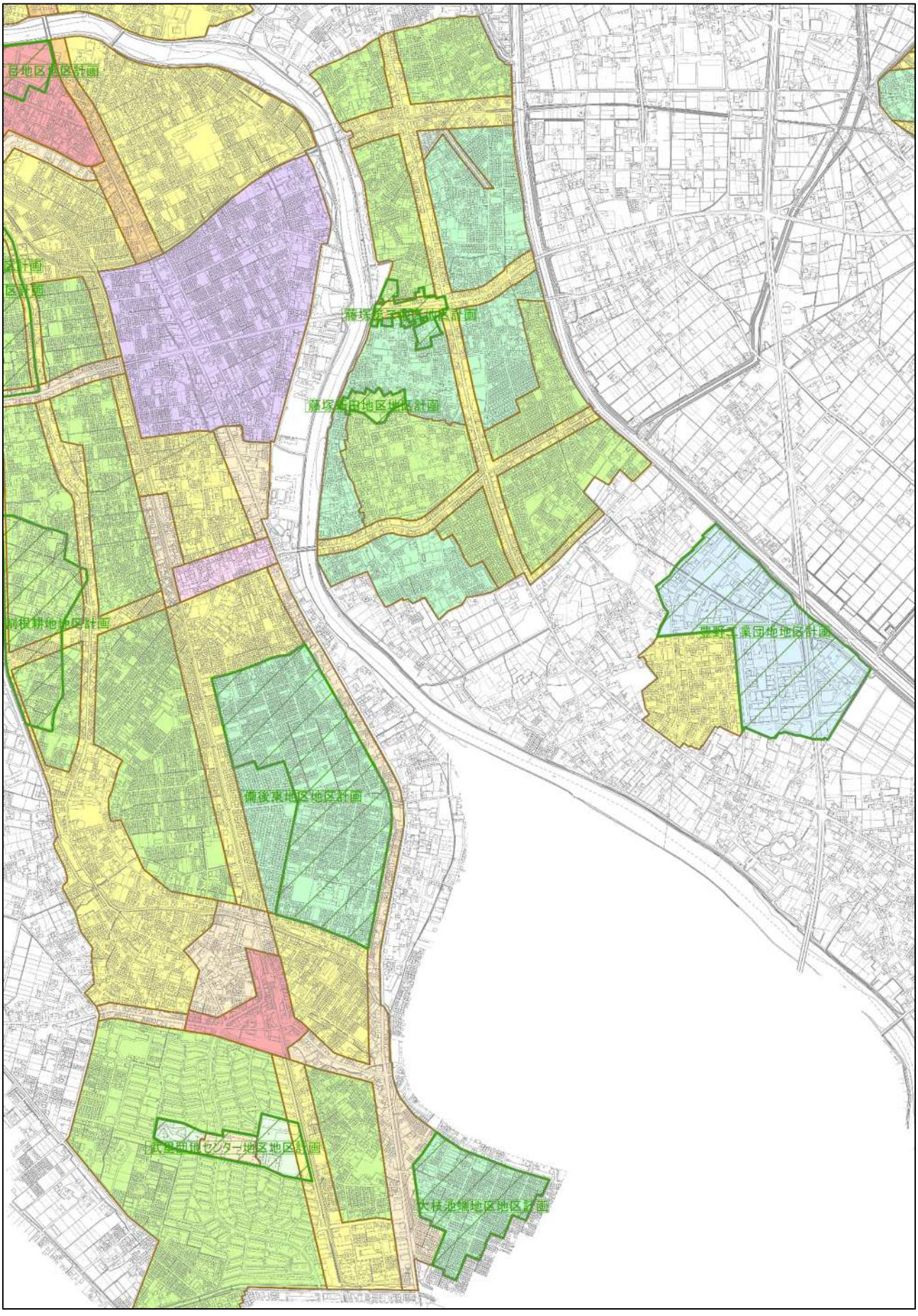
地区計画等の指定状況図＜市全域＞（令和７年３月現在）



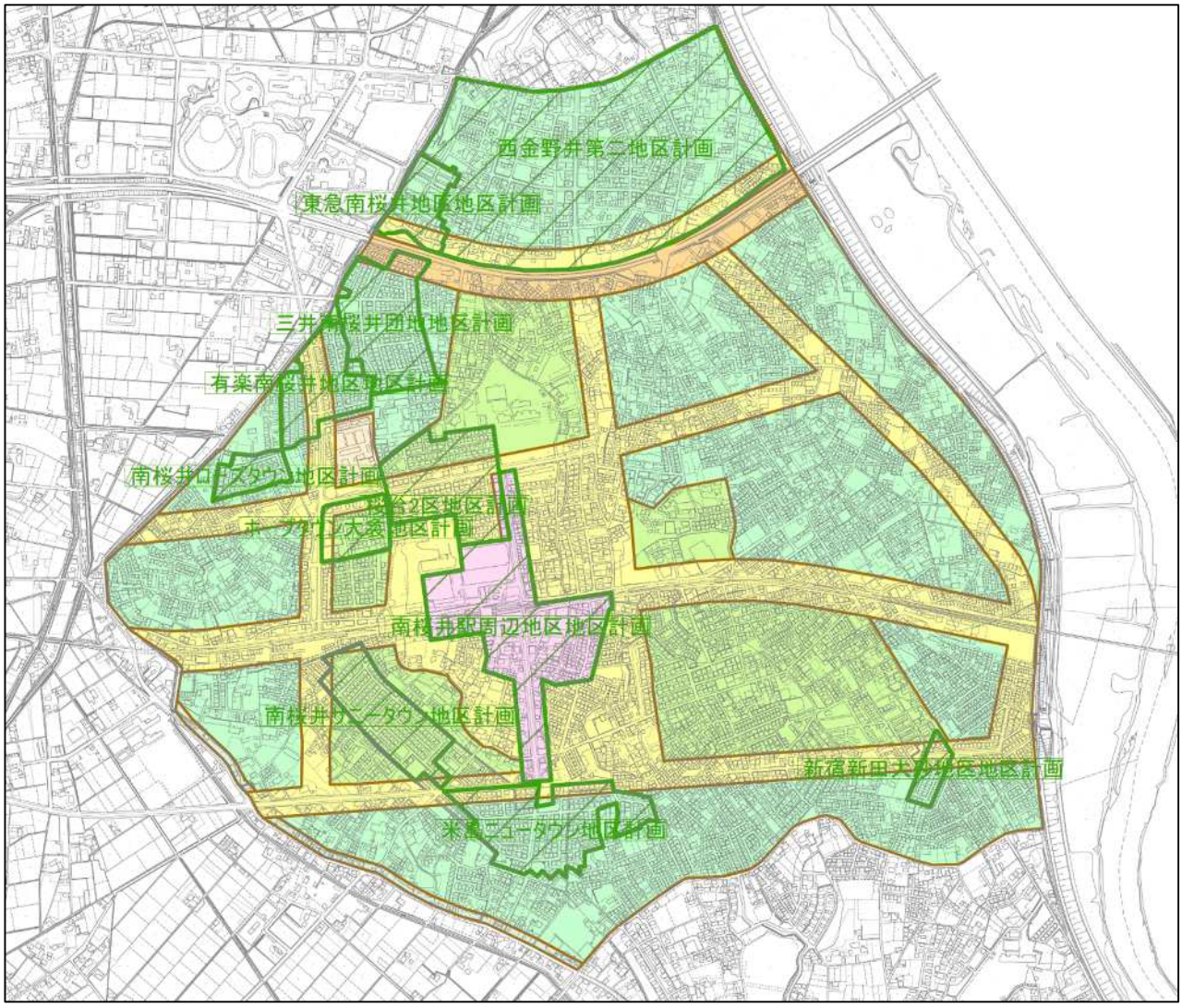
地区計画等の指定図(1/3)（令和７年３月現在）



地区計画等の指定図(2/3)（令和７年３月現在）



地区計画等の指定図(３/3)（令和７年３月現在）



指定されている地区計画等の内容（令和７年３月現在）

地区計画名	地区施設			建築物等									土地利用
	道路	公園	その他	用途	容積率	建蔽率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠	垣柵構造	
豊野工業団地地区計画		○	○	○			○		○	○		○	
粕壁東二丁目地区地区計画	○	○	○	○					○				
一ノ割根耕地地区計画	○			○	○		○			○		○	
備後東地区地区計画		○					○		○			○	
大枝池端地区地区計画							○		○			○	
藤塚新田地区計画					○		○		○	○		○	
春日部駅西口南地区地区計画				○	○		○		○		○	○	
有楽南桜井地区地区計画		○	○	○	○	○	○		○			○	
三井南桜井団地地区計画		○		○	○	○	○		○	○		○	
桜台２区地区計画		○		○			○		○	○	○	○	
米島ニュータウン地区計画		○		○	○		○		○	○	○	○	
南桜井サニータウン地区計画		○		○	○		○		○	○	○	○	
南桜井ローズタウン地区計画		○		○			○		○		○	○	
ホープタウン大衾地区計画				○			○		○	○	○	○	
西金野井第二地区計画	○	○					○				○		
東急南桜井地区地区計画		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○
藤塚第三地区地区計画		○	○	○			○		○	○	○	○	
新宿新田大砂地区地区計画		○		○	○	○	○		○	○	○	○	
武里団地センター地区地区計画		○	○	○							○	○	
南栄町工業団地地区計画				○			○		○		○		
南桜井駅周辺地区地区計画				○			○				○	○	
内谷北地区地区計画							○				○		
内谷南地区地区計画	○	○					○				○		
八木崎駅周辺地区地区計画	○						○			○	○		
西八木崎地区地区計画							○			○	○		
粕壁地区地区計画	○						○			○	○		
北春日部駅周辺地区地区計画													
合計　　２７地区													