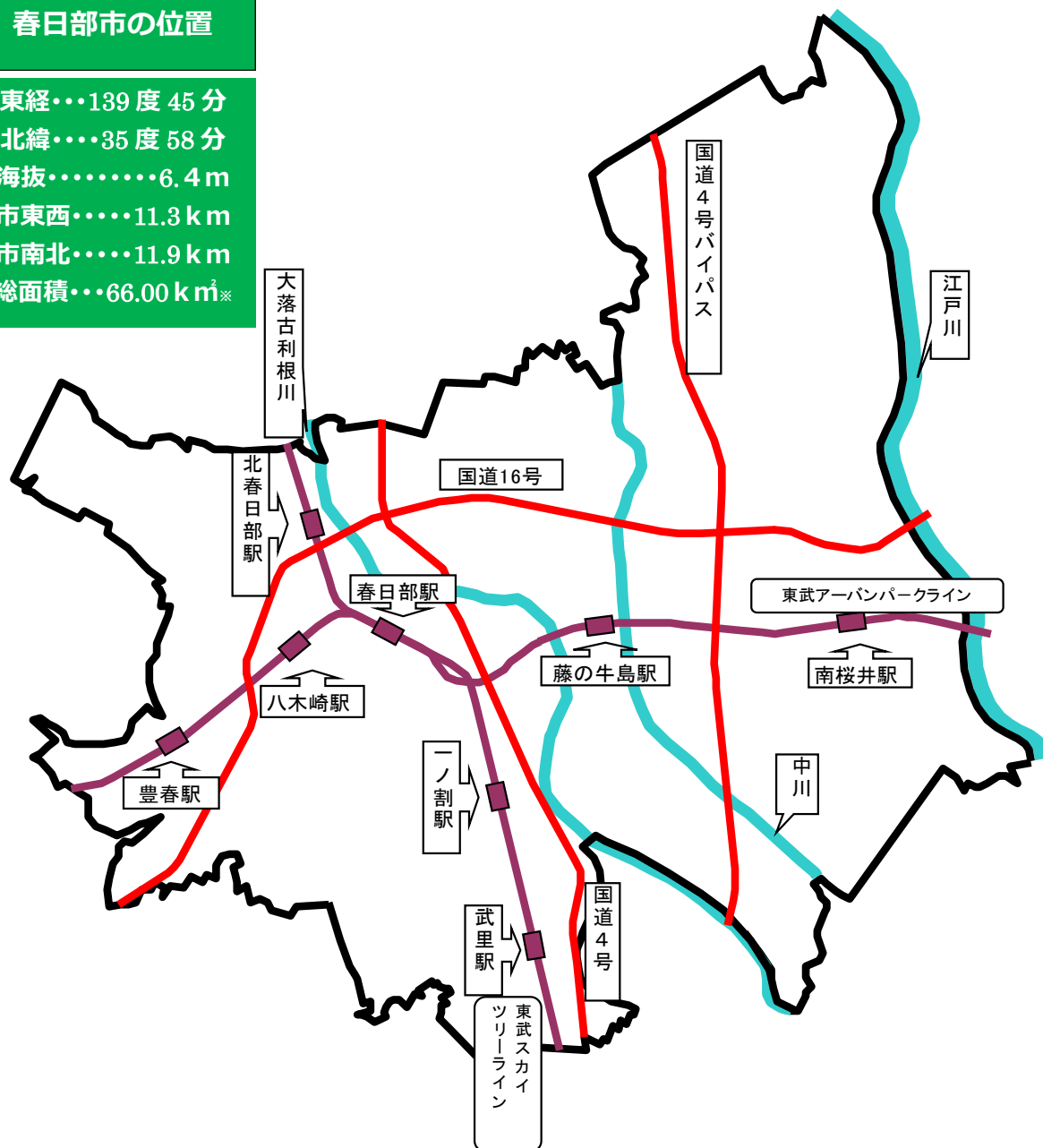


第1章 春日部の概要

春日部市の位置

東経・・・139 度 45 分
北緯・・・35 度 58 分
海拔・・・・・・6.4 m
市東西・・・・11.3 km
市南北・・・・11.9 km
総面積・・・66.00 km²※



位 置

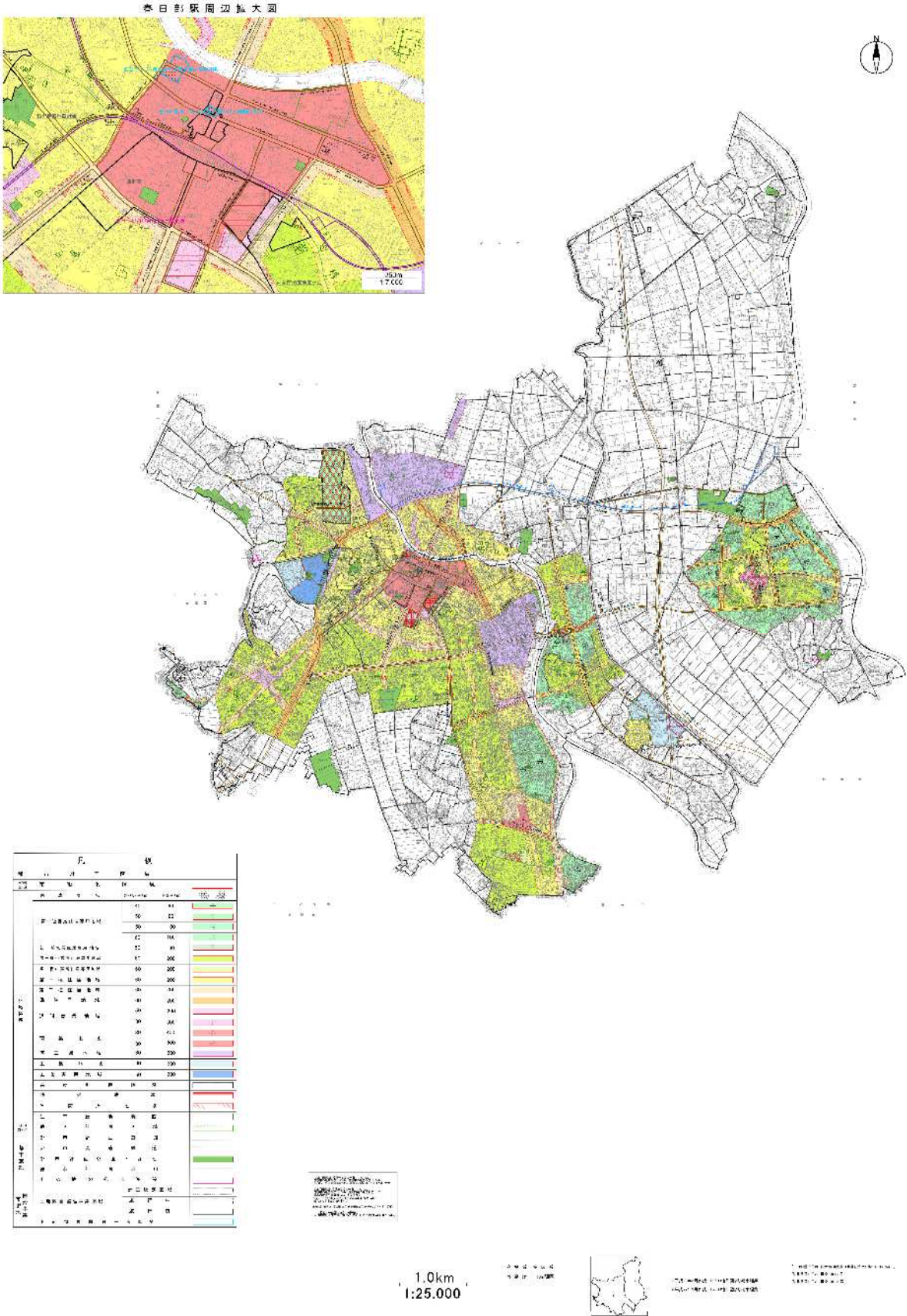
本市は、東西方向に東武アーバンパークラインと国道16号が横断し、南北方向には東武スカイツリーライン（東京メトロ日比谷線、半蔵門線、東急田園都市線、東横線乗り入れ）と、国道4号・4号バイパスが縦断し、首都圏における交通の要衝となっています。春日部市は東京の近郊都市として発展し、昭和40年代初期に東武スカイツリーラインと東京メトロ日比谷線との相互乗り入れが行なわれてから人口が急増しました。

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

令和八年三月



資料：都市計画図（令和8年3月時点）

1. 都市計画とは

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。

都市計画法

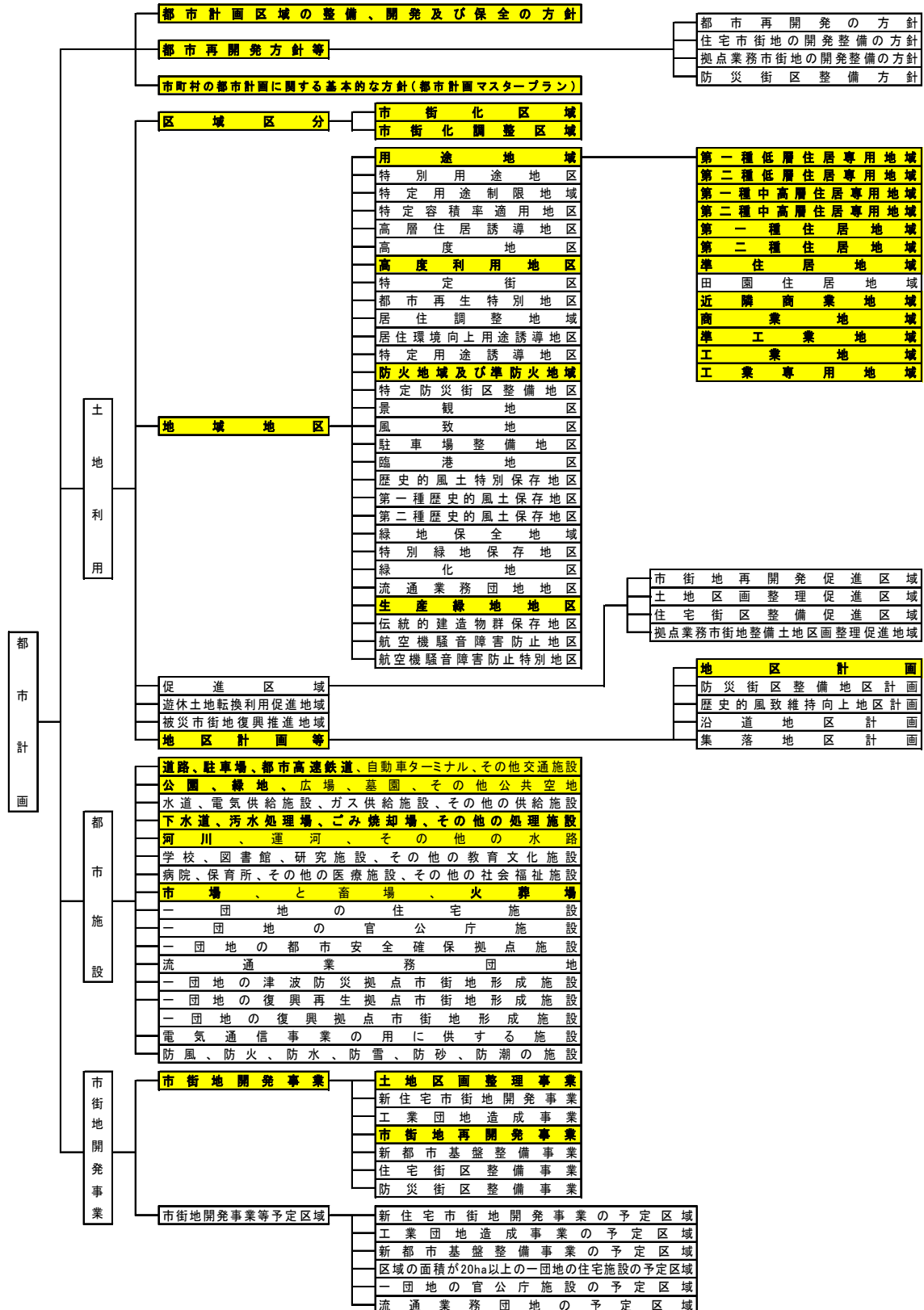
- 国土基本法
- 国土形成計画法
- 多極分散型国土形成促進法
- 首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法
- 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
- 山村振興法、離島振興法
- その他

都市計画法の分類

- 都市地域**
 - 農業地域
 - 農業振興地域の整備に関する法律
 - 森林地域
 - 森林法
 - 自然公園地域
 - 自然公園法
 - 自然保安地域
 - 自然環境保全法
- (都市再開発方針等)**
 - 都市再開発法
 - 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
 - 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
 - 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
- (地域地区)**
 - 都市再開発特別措置法
 - 景観法
 - 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
 - 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法
 - 文化財保護法
 - 流通業務市街地の整備に関する法律
 - 生産緑地法
 - 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法
 - 都市緑地法
 - 河川法
 - 駐車場法
 - 建築基準法
- (促進区域)**
 - 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
 - 都市再開発法
 - 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
- (被災市街地復興推進地域)**
 - 被災市街地復興特別措置法
- (都市施設)**
 - 流通業務市街地の整備に関する法律
 - 官公庁施設の建設等に関する法律
 - 大規模災害からの復興に関する法律
 - 津波防災地域づくりに関する法律
 - 卸売市場法
 - 交通場法
 - 河川法
 - 運河法
 - 道路法
 - 河川法
 - 下水道法
 - 軌道法
 - 駐車場法
- (市街地開発事業)**
 - 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
 - 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
 - 都市再開発法
 - 都市地区画整理法
 - 新都市整備促進法
 - 新住宅市街地開発法
- (地区計画等)**
 - 集落地域整備法
 - 幹線道路の沿道の整備に関する法律
 - 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
 - 地域における歴史的風土の維持及び向上に関する法律
- (その他)**
 - 国境観光文化都市の整備のための財政上の措置等に関する法律
 - 国家戦略特別区域法
 - 都市の低炭素化の促進に関する法律
 - 屋外広告物法
 - 市民農園整備促進法
 - 景観法
 - 都市鉄道等利便増進法
 - 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律

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。

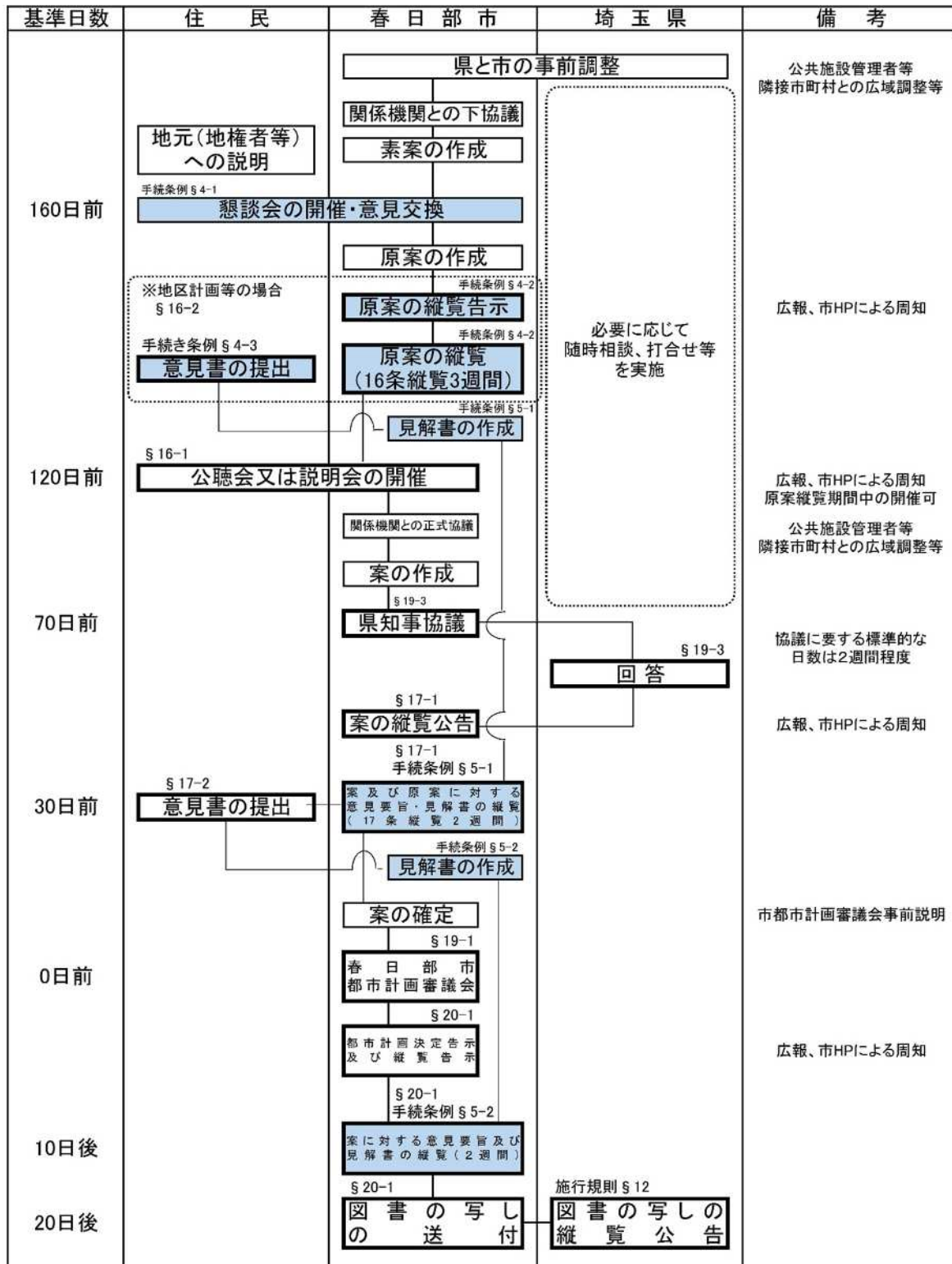
5. 都市計画決定の手続き

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》

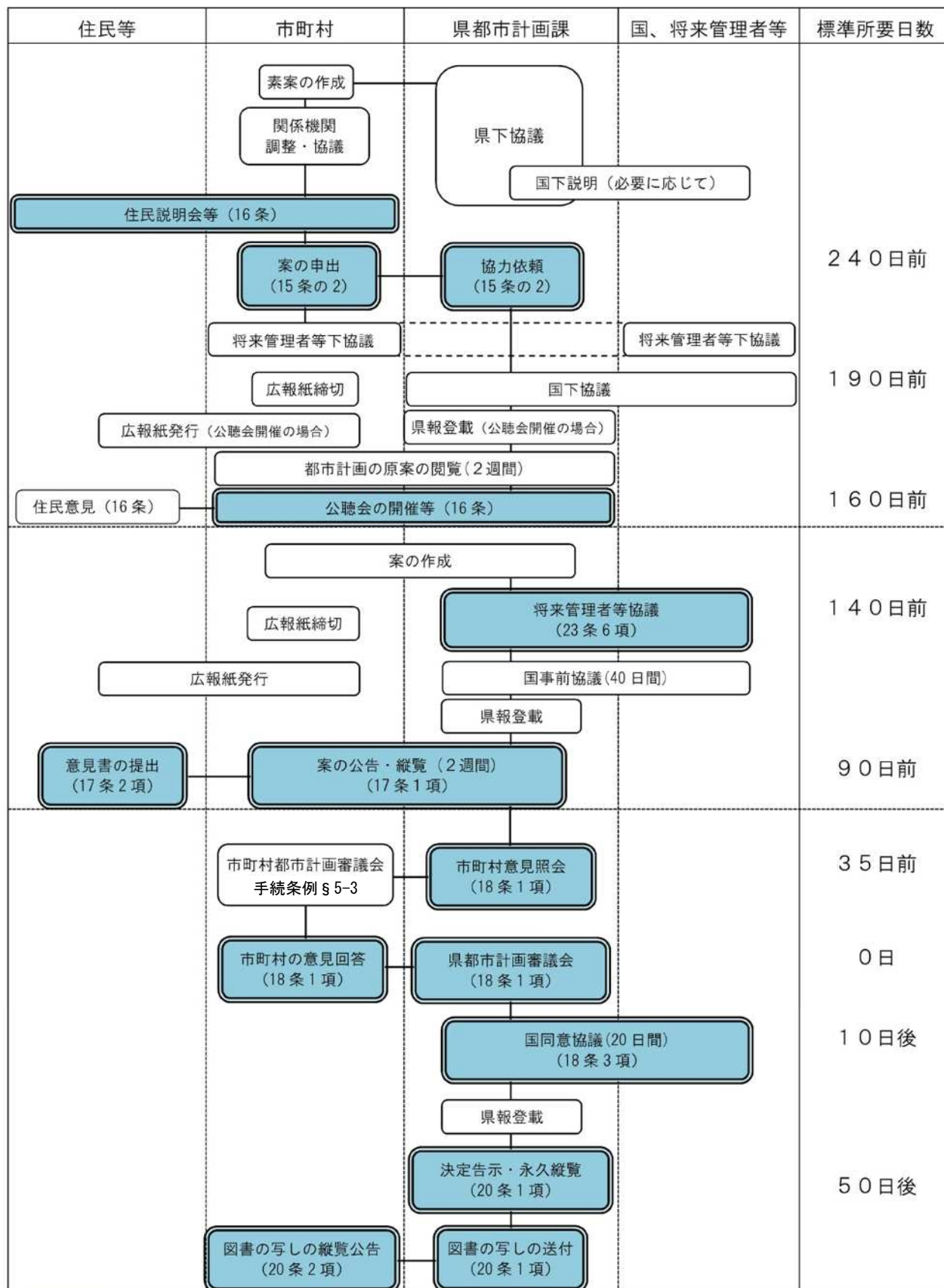
※都市施設の場合



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。

住民等	市町村	県都市計画課	将来管理者等	標準所要日数
	素案の作成 関係機関調整・協議 住民説明会等（16条） 案の申出（15条の2） 将来管理者等下協議 広報紙締切 広報紙発行（公聴会開催の場合）	県下協議 協力依頼（15条の2） 県報登載（公聴会開催の場合）	将来管理者等下協議	200日前
住民意見（16条）	都市計画の原案の閲覧（2週間） 公聴会の開催等（16条）			150日前
	案の作成 広報紙締切 広報紙発行	将来管理者等協議（23条6項） 県報登載		90日前
意見書の提出（17条2項）	案の公告・縦覧（2週間）（17条1項）			45日前
	市町村都市計画審議会 手続条例§5-3 市町村の意見回答（18条1項）	市町村意見照会（18条1項） 県都市計画審議会（18条1項） 県報登載 決定告示・永久縦覧（20条1項） 図書の写しの送付（20条1項）		0日
	図書の写しの縦覧公告（20条2項）			10日後

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	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針					●	
区域区分					●	
都市再開発方針等					○	
地 域 地 区	用途地域	用途地域		○		
		特別用途地区		○		
		特定用途制限地域		○		
		特例容積率適用地区		○		
		高層住居誘導地区		○		
		高度地区		○		
		高度利用地区		○		
		特定街区		○		
		都市再生特別地区			●	
		防火地域・準防火地域		○		
		特定防災街区整備地区		○		
		景観地区		○		
		風致地区	複数の市町村の区域にわたる10ha以上のもの			○
			その他		○	
		駐車場整備地区		○		
	臨港地区	重要港湾			○	
		その他		○		
	歴史的風土特別保存地区			●		
	特別緑地保全地区	複数の市町村の区域にわたる10ha以上のもの			○	
		その他		○		
	(近郊緑地特別保全地区)			●		
	緑地保全地域	複数の市町村の区域にわたるもの			○	
		その他		○		
	緑化地域		○			
	流通業務地区			○		
	生産緑地地区		○			
	伝統的建造物群保存地区		○			
	航空機騒音障害防止地区			○		
	航空機騒音障害防止特別地区			○		
促進区域	市街化再開発促進区域		○			
	土地区画整理促進区域		○			
	住宅街区整備促進区域		○			
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○			
遊休土地転換利用促進地区		○				
被災市街地復興推進地域		○				
都 市 道 路	一般国道	指定区間			●	
		指定区間外（※3）		△	●	
		都道府県道	4車線以上		△	○
			4車線未満		△	○
		その他の道路		○		
		自動車専用道路	高速自動車国道			●
	その他			○		
	都市高速鉄道			●		
	駐車場		○			
	自動車ターミナル		○			
	空港	成田国際空港等			●	
		新千歳空港等、地方管理空港			○	
	その他		○			
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		○				

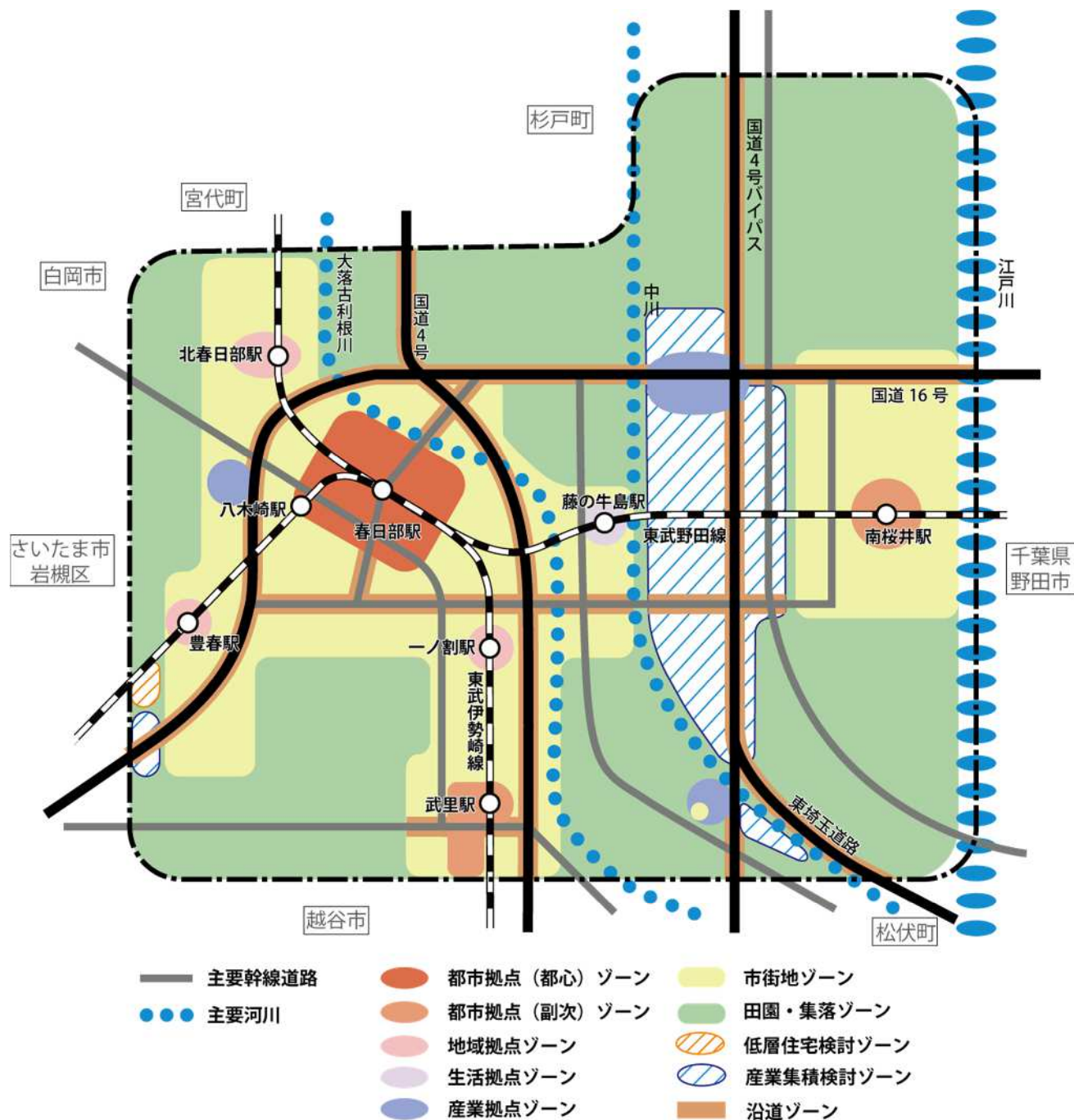
都 市 計 画 の 内 容				市 決 定	県 決 定
都 市 施 設	墓園	国又は都道府県が設置する10ha以上のもの			○
		その他		○	
	その他の公共空地			○	
	水道	水道用水供給事業			○
		その他		○	
	電気・ガス供給施設			○	
	下水道	公共下水道	排水区域が複数の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道			○
	その他		○		
	汚物処理場・ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設			○
		その他		○	
	地域冷暖房施設			○	
	河川	一級河川（※3）		△	●
		二級河川		△	○
		準用河川		○	
	運河				○
	学校	大学・高専		○	
		その他		○	
	図書館・研究施設等			○	
	病院・保育所等			○	
	市場・と畜場			○	
	火葬場			○	
	一団地の住宅施設			○	
	一団地の官公庁施設				●
	一団地の都市安全確保拠点施設			○	
	流通業務団地				○
	電気通信事業用施設			○	
	防風・防火・防水・防雪及び砂防施設			○	
	防潮施設			○	
市 街 地 開 発 事 業	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		△	○
		その他		○	
	新住宅市街地開発事業				○
	工業団地造成事業				○
	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		△	○
		その他		○	
	新都市基盤整備事業				○
	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		○	
	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		△	○
		その他		○	
市 街 地 開 発 事 業 予 定 区 域	新住宅市街地開発事業予定区域				○
	工業団地造成事業予定区域				○
	新都市基盤整備事業予定区域				○
	20ha以上の一団地の住宅施設予定区域			○	
	一団地の官公庁施設予定区域				●
	流通業務団地予定区域				○
地 区 計 画 等	地区計画			○	
	防災街区整備地区計画			○	
	歴史的風致維持向上地区計画			○	
	沿道地区計画			○	
	集落地区計画			○	

※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

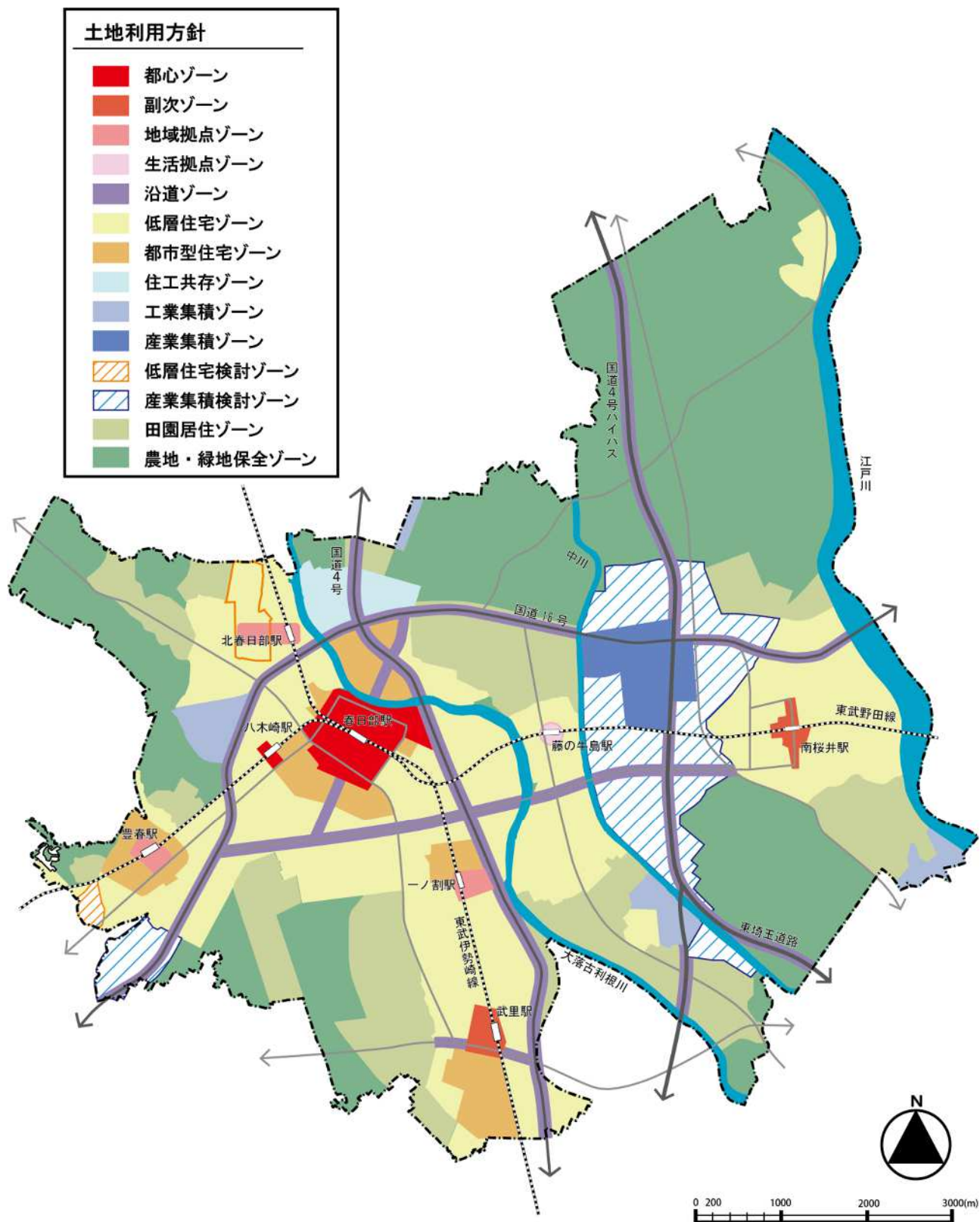
安全で暮らしやすいコンパクトなまちづくり ー世代が循環するコミュニティ

人にやさしいまちづくり ー都市と自然の共生

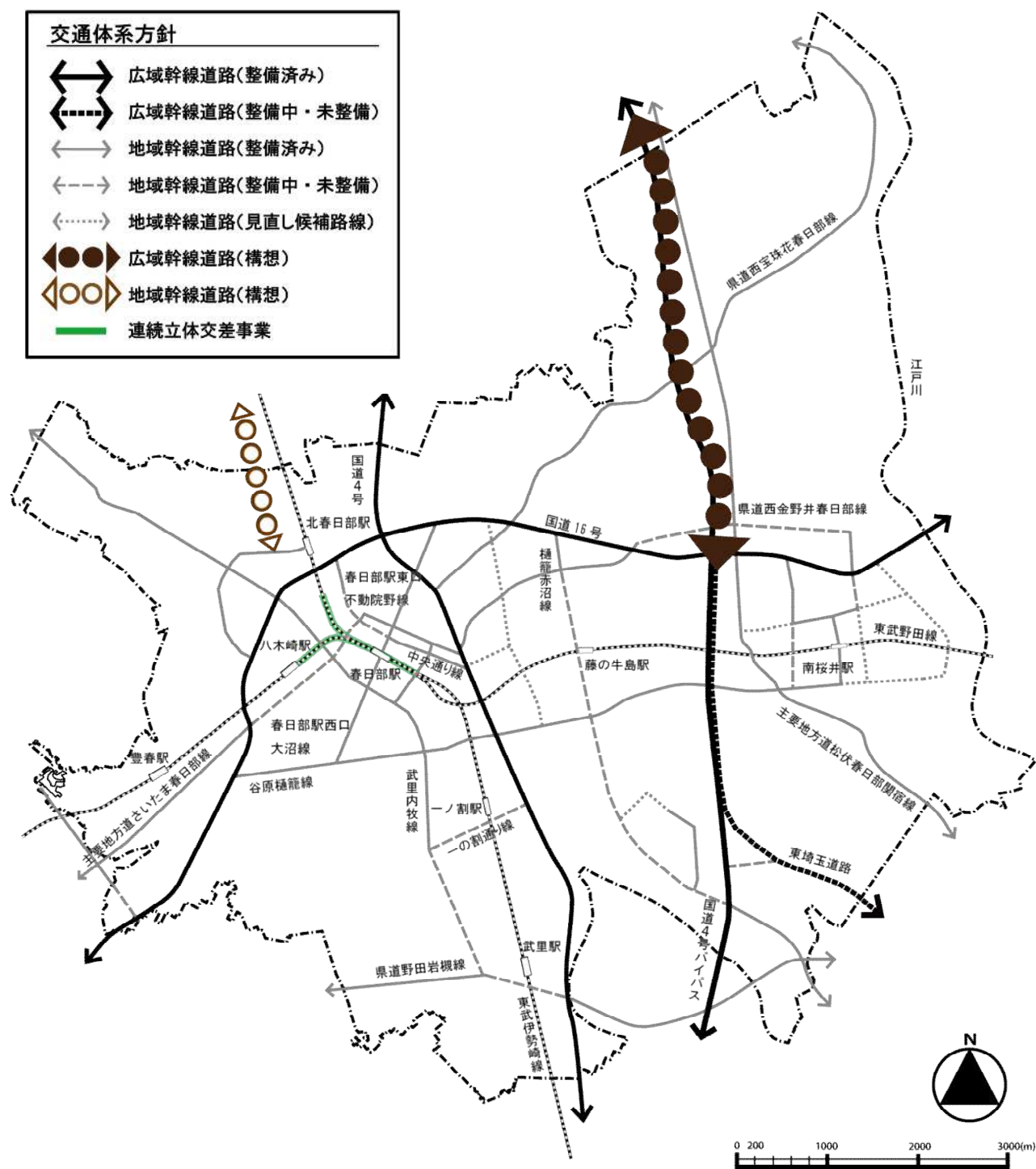
新たな魅力と活力あふれたにぎわいのあるまちづくり ー魅力づくりと交流による発展

環境に配慮した持続可能なまちづくり ーエコシティの実施

■ 都市計画マスタープランに定める土地利用方針



■ 都市計画マスタープランに定める交通体系方針



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 m²以上、春日部市では条例により 3,000 m²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 m²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

