

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、蓮田都市計画高度利用地区の変更についての理由を示したものです。

## ・変更の必要性

市街地再開発事業の区域を一部変更（駅舎エレベーター敷地を除外）することに伴い、同区域に定められている高度利用地区（本町地区）の区域について、次の表のとおり変更しようとするものです。

	変 更 前	変 更 後	備 考
区域面積	約1.9ha	約1.9ha	約27㎡ (変更面積が少ないため、計画書上の数値変更なし。)

## ・蓮田都市計画区域における位置等

蓮田都市計画区域に含まれる土地の区域は、蓮田市、白岡町及び菖蒲町の行政区域の全域である。

変更区域は、蓮田市の南部に位置し、JR蓮田駅の西口に隣接する市街地再開発事業により基盤整備が計画されている区域である。

## ・上位計画での位置付け

本地区についての上位計画の位置付けは以下のとおりであり、本変更案は、上位計画に即する。

### 蓮田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年5月）

今後の商業・業務、文化、交流機能の集積に対応した都市基盤の整備を図り、土地の高度利用を促進する。

### 蓮田市第4次総合振興計画（平成20年4月～）

蓮田駅西口地区における商業の活性化及び賑わいの創出並びに道路や駅前交通広場等の公共施設の整備を行うため、民間事業者の創意工夫や活力を生かした市街地再開発事業を実施していきます。

### 蓮田市都市計画マスタープラン（平成13年1月）

JR蓮田駅を核とする中心市街地は、西口駅前における再開発事業の促進を図るとともに、周辺地区の基盤整備を促進し、商業系用途地域の拡大とともに商業・業務機能及び文化・交流機能の集積を誘導します。

## ・高度利用地区の考え方

本地区は、市街地再開発事業によって整備される都市基盤を生かし、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ると共に、有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図る。

## ・関連する都市計画

本地区の高度利用地区の変更にあわせ、蓮田市が「蓮田駅西口第一種市街地再開発事業」の変更をする予定である。