

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 17 条第 1 項の規定に基づき、蓮田都市計画地区計画の変更（蓮田市：高虫西部地区）についての理由を示したものです。

## I. 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、蓮田市及び白岡市の行政区域の全域です。

### 【蓮田市：高虫西部地区】

本地区は、市の北西端に位置し、久喜市、桶川市及び伊奈町に隣接しているとともに、首都圏中央連絡自動車道桶川加納インターチェンジから約 2.5km、白岡菖蒲インターチェンジから約 3.5km に位置しています。

## II. 変更理由

### 【蓮田市：高虫西部地区】

本地区は、首都圏中央連絡自動車道の桶川加納インターチェンジ及び白岡菖蒲インターチェンジに近接、また、地区内を主要地方道行田蓮田線が通過し、東側に主要地方道さいたま菖蒲線が接する交通利便性に優れた地区です。

新たな産業拠点として周辺環境などと調和した緑豊かな産業団地の形成及び適正かつ計画的な土地利用を誘導する為、地区計画を定めるものです。

## III. 変更内容

### 【蓮田市：高虫西部地区】

(地区施設に関する事項)

土地区画整理事業により整備された道路や公園等の基盤施設を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。

また、周辺の田園環境などと調和した緑豊かな産業団地を形成するために、地区施設として地区外周に緩衝帯を配置する。

(建築物等に関する事項)

土地利用の方針で示した良好な土地利用や街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第 34 条第 2 項に規定する緑化率）の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。

## IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の決定とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 用途地域（蓮田市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（蓮田市決定）
- ⑤ 土地区画整理事業（蓮田市決定）