

理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する都市計画法第17条第1項の規定に基づき、蓮田都市計画高虫西部地区画整理事業の決定についての理由を示したものです。

1 施行区域の位置、現状及び課題

蓮田都市計画区域に含まれる土地の区域は、蓮田市、白岡市の行政区域の全域です。本地区は、市の北西部に位置する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。

地区の土地利用の現況は農地が大半を占めていますが、生産性が低く、不耕作地も散在している状況です。

2 事業の目的及び必要性

本地区は、蓮田市の上位計画においても、企業の誘致を促進するとともに雇用の創出を図ることで地域の活力を高めることを目指す地区として位置づけられています。

また、先述のように交通利便性に優れた地区であり、昨今の交通事情の発展と共に、地区周辺における新たな産業系の企業立地を満たす土地の供給量が少なくなっていることもあり、開発圧力が高まっています。

このため、当該施行地区は、製造業・流通業などの産業拠点の形成を図るとともに、雇用機会の拡大及び地域活性化に向け、周辺の農地等と調和する緑豊かな産業団地を土地区画整理事業により行うものです。

3 施行地区の上位計画における位置づけ

《蓮田都市計画の整備、開発及び保全の方針》

第1 都市計画の目標

3 地域毎の市街地像

○ 産業拠点

蓮田スマートインターチェンジ周辺、白岡工業団地、高虫西部地区は、産業を集積する拠点を形成する。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

○工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生の防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

《蓮田市第5次総合振興計画》（令和5年3月）

第2編 基本構想

第4章 土地利用構想

1 土地利用の基本方針

○工業系ゾーン

交通の利便性に優れているという立地条件を生かし、企業の誘致を促進するとともに雇用の創出を図ることで、地域の活力を高めるまちづくりを進めます。

《蓮田市都市計画マスタープラン》（令和3年7月）

第4章 都市づくりの目標

第3節 将来都市構造

2 将来都市構造

(1) 土地利用

⑥工業・物流エリア

工業・物流エリアは、整備済みの工業・物流用地における操業環境を保全するエリア及び高虫西部地区を中心に、農業的土地利用から都市的土地利用へと転換し、新たな工業・物流基盤の整備を図ることで周辺地域の活性化を図るエリアとします。

4 関連する都市計画

土地区画整理事業の決定とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- 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 地区計画（蓮田市決定）