

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、蓮田都市計画用途地域の変更（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】

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する蓮田市高虫西部地区においては、土地区画整理事業による土地の計画的かつ合理的な土地利用を図るとともに、周辺農地等と調和する良好な産業系市街地の形成を図るため、市街化区域編入に伴い「工業地域」を指定します。

III. 変更内容

【蓮田市：高虫西部地区】

本地区は、現在、用途地域の指定はございません。

①工業地域

製造業・流通業等の産業拠点にふさわしい合理的かつ適正な土地利用を図るため、工業地域に指定します。また、蓮田都市計画における工業系用途地域の容積率・建蔽率の指定状況との整合を図り、容積率200%、建蔽率60%を指定します。

新		旧	
工業地域 (200/60)	約 26.3 ha	—	約 26.3 ha
合 計	約 26.3 ha	合 計	約 26.3 ha

※（ ）内は、容積率/建蔽率

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の決定とあわせ、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 防火地域及び準防火地域（蓮田市決定）

- ④ 土地区画整理事業（蓮田市決定）
- ⑤ 地区計画（蓮田市決定）