

蓮田都市計画地区計画の変更（蓮田市決定）

蓮田都市計画高虫西部地区地区計画を次のように決定する。

告示年月日
令和 年 月 日

| | | |
|-----------------|-------------------------|---|
| 名 | 称 | 高虫西部地区地区計画 |
| 位 | 置 | 蓮田市大字高虫の一部 |
| 面 | 積 | 約 26.3ha |
| 地区計画の目標 | | 本地区は、首都圏中央連絡自動車道桶川加納ICから東側に約2.5km、白岡菖蒲ICから西側に約3.5kmに位置しており、東側は主要地方道さいたま菖蒲線に接し、地区内を主要地方道行田蓮田線が通過する交通利便性に優れた地区である。これらの恵まれた立地条件を活かし、周辺環境と調和する良好な工業・物流拠点の形成を目指す。 |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用に関する方針 | 工業・物流施設の利便を増進するとともに、周辺農地等との調和が図られた田園産業都市にふさわしい工業系の市街地を形成する。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 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。なお、緩衝帯のうち、幅員2分の1以上の部分については、成木に達したときの樹高が4m以上となる在来種を植栽し、屋敷林をイメージした高木植栽空間の維持・保全を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 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。 |
| | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るために、地区内では積極的に敷地内緑化を推進する。 また、水害リスクを踏まえた雨水流出抑制に必要な対策を講じ、災害に強い市街地の形成を図る。 |

| | | | | | |
|---|---|--|----------------------|-------|--------|
| 地区 区 整 備 計 画 | 地区施設の配置及び規模 | 道 路 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 |
| | | | 区画道路 1号 | 18.0m | 約 315m |
| | | | 区画道路 2号 | 12.5m | 約 160m |
| | | | 区画道路 3号 | 10.5m | 約 410m |
| | | | 区画道路 4号 | 10.5m | 約 85m |
| | | | 区画道路 5号 | 10.5m | 約 320m |
| | | | 区画道路 6号 | 10.5m | 約 15m |
| | | | 区画道路 7号 | 9.5m | 約 550m |
| | | | 区画道路 8号 | 9.0m | 約 155m |
| | | | 区画道路 9号 | 9.0m | 約 50m |
| 区画道路 10号 | 5.5m | | 約 15m | | |
| 区画道路 11号 | 5.5m | 約 20m | | | |
| 公 園 | 名 称 | 面 積 | | | |
| | 1号公園 | 約 | 5,840 m ² | | |
| | 2号公園 | 約 | 2,060 m ² | | |
| 緑 地 | 3号公園 | | 約 550 m ² | | |
| | 緩衝帯A：幅員 20m・延長 約 870m・面積 約 17,310 m ² （緩衝帯の幅員の2分の1以上を高木植栽空間）とする。 | | | | |
| | 緩衝帯B：幅員 10m・延長 約 490m・面積 約 4,820 m ² （緩衝帯の幅員すべてを高木植栽空間）とする。 | | | | |
| ただし、車両等の出入口、門柱、門扉又は守衛室その他これらに類する安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く。 | | | | | |
| その 他 の 公 共 地 | 名 称 | 面 積 | | | |
| | 公共施設用地 | 約 | 3,270 m ² | | |
| 建 築 物 等 に 関 する 事 項 | 建 築 物 等 の 用 途 の 制 限 | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 共同住宅・寄宿舍（従業者の居住の用に供する部分の床面積の合計が事業所の用に供する部分の延べ床面積の2分の1以内のものを除く。） 老人ホーム、保育所（主に当該地区内の事業所に従業する者の用に供するものを除く。）、福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150 m²を超えるもの ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これらに類するもの 畜舎 自動車教習所 ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号（1）から（22）、（29）から（31）までに掲げる事業を営む工場、レディミクストコンクリートの製造を営む工場 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。） | | | |

| | | | |
|----------------------------|--|----------------------|---|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000 m ² ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するもの。 (2) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として利用されている建築物の敷地面積の最低限度未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する建築物の敷地面積の最低限度未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。 (3) 市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。 |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。ただし、管理上最小限必要な附帯施設（守衛室等）は、この限りでない。 1. 1号壁面線の道路境界線までの水平距離は、20m以上とする。（歩行者専用道路を含む。） 2. 2号壁面線の道路境界線までの水平距離は、10m以上とする。（歩行者専用道路を含む。） 3. 3号壁面線の道路境界線までの水平距離は、10.5m以上とする。（歩行者専用道路を含む。） 4. 4号壁面線の道路境界線までの水平距離は、16m以上とする。（歩行者専用道路を含む。） 5. その他の道路及び水路境界線までの水平距離は、5.0m以上とする。（歩行者専用道路を含む。） 6. 隣地境界線までの水平距離は、5.0m以上とする。 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 31m |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1. 建築物等の外観の各立面の色彩は、各立面の面積の3分の2以上の部分（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 (1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下 (2) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の場合は、彩度4以下 (3) 7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。）の場合は、彩度2以下 (4) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の場合は、彩度4以下 2. 高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとする。 3. 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例（昭和 50 年条例第 42 号）第 7 条第 1 項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。 |

| | | | |
|--------|------------|--------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の緑化率の最低限度 | 20% |
| | | 垣又はさくの構造の制限 | 道路、河川又は水路に面する部分は、地盤面から高さ 2.0m以下の生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとし、基礎の高さは、地盤面から高さが 60 cm以下とする。ただし、門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。 |

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由

本地区区について、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。