

東三河都市計画地区計画の変更（蒲郡市決定）

都市計画ラグーナ蒲郡地区計画を次のように変更する。

名 称	ラグーナ蒲郡地区計画
位 置	蒲郡市海陽町二丁目及び三丁目
面 積	約 131.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、蒲郡市南東の三河湾に面する公有水面埋立地で、ウォーターフロントの特色ある地域性をいかし、“あそび” “くらし” “にぎわい” の創出と、将来の日本を牽引する人材の育成を行う “学ぶ” を具現化することを、基本的な目標とする。</p>
区域の整備開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区西部から中部にかけては主にウォーターフロントの特性を活かした観光・交流の場として<レジャー商業ゾーン>及び<アメニティゾーン>を、地区東部では多様な都市活動の場として<都市機能集積ゾーン>を、地区南東部では周辺ゾーンと調和した良好な教育の場として<文教ゾーン>を配置し、適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p><レジャー商業ゾーン></p> <p>マリンリゾートの核となる「マリーナ地区」、にぎわいのあるマリーナサイドの商業地となる「リゾート商業地区」、海をテーマとした娯楽・レクリエーション施設地となる「アミューズメント地区」、休養と癒しの場となる「リラクゼーション地区」、にぎわいと落ち着きの同居するリゾート居住空間となる「リゾートマンション地区」を形成する。</p> <p><アメニティゾーン></p> <p>都市環境にうるおいを与え、地区に住む人々や訪れる人々にレクリエーションや憩いの場を提供する「海浜緑地地区」を形成する。</p> <p><都市機能集積ゾーン></p> <p>ゆとりある住環境と暮らしを支える利便サービスが調和する「住商複合地区」、周辺施設との連続性を確保しつつ、にぎわいを形成する「にぎわい商業地区」、広域的な集客を目指した商業地となる「広域型商業地区」、企業の高度な研修等の場となる「研修地区」を形成する。</p> <p><文教ゾーン></p> <p>生活と学ぶ空間をバランス良く確保しつつ、明るく希望に満ちた人材を育成する「文教地区」を形成する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>各地区の特性に応じて、良好な環境を形成するため、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について定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	マリーナ地区	
			地区の面積	約 5.5ha	
		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> <p>1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3 マジック屋、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</p> <p>4 劇場、映画館若しくは演芸場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>6 公衆浴場、病院又は診療所</p> <p>7 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>8 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</p> <p>9 倉庫業を営む倉庫</p> <p>10 畜舎</p>		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2 m（臨港道路海陽2号線に面するものに限る。）</p> <p>10 m（マリーナ護岸線（計画図表示のとおり）に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
	建築物等の高さの最高限度	30 m			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	海浜緑地地区	
			地区の面積	約 9.7ha	
		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"> 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 カラオボックスその他これに類するもの 3 マジック屋、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 4 劇場、映画館若しくは演芸場又はナイトクラブその他これに類するもの 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 公衆浴場、病院又は診療所 7 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 8 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 9 ホテル又は旅館 10 図書館、博物館その他これらに類するもの 11 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 12 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 13 自動車教習所 14 工場 15 倉庫業を営む倉庫 16 畜舎 		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2 m（臨港道路海陽2号線に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
建築物等の高さの最高限度	30 m				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	リゾート商業地区	
			地区の面積	約 6.4 ha	
		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"> 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 ナイトクラブその他これに類するもの 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 5 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 6 病院 7 自動車教習所 8 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） 9 倉庫業を営む倉庫 10 畜舎 		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2 m（臨港道路海陽1号線又は臨港道路海陽2号線に面するものに限る。）</p> <p>10 m（マリーナ護岸線（計画図表示のとおり）に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
	建築物等の高さの最高限度	—			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	アミューズメント地区	
			地区の面積	約 12.0ha	
		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"> 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 ナイトクラブその他これに類するもの 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 5 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 6 病院 7 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 8 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 9 自動車教習所 10 倉庫業を営む倉庫 		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2 m（臨港道路海陽1号線、臨港道路海陽2号線に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
	建築物等の高さの最高限度	—			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	リラクゼーション地区
		区分	地区の面積	約 8.2ha
		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> <p>1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>2 カラオボックスその他これに類するもの</p> <p>3 マジック屋、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</p> <p>4 ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>7 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>8 病院</p> <p>9 自動車教習所</p> <p>10 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。）</p> <p>11 倉庫業を営む倉庫</p> <p>12 畜舎</p>
		壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2m（市道海陽町1号線に面するものに限る。）</p> <p>10m（リーナ護岸線（計画図表示のとおり）に面するものに限る。）</p> <p>1m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>
建築物等の高さの最高限度		30m		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	リゾートマンション地区
			地区の面積	約 6.1 ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
		建築物等の高さの最高限度	50 m	

		<ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建て住宅 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 マジック屋、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 4 ナイトクラブその他これに類するもの 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 7 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 8 病院 9 自動車教習所 10 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） 11 倉庫業を営む倉庫 12 畜舎
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2 m（臨港道路海陽1号線、市道海陽町1号線に面するものに限る。）</p> <p>10 m（リーナ護岸線（計画図表示のとおり）に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住商複合地区	
			地区の面積	約 6.5ha	
		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> <p>1 臨港道路海陽1号線に接する敷地にあつては、一戸建て住宅</p> <p>2 臨港道路海陽1号線に接しない敷地にあつては、次に掲げる建築物</p> <p>(1) 店舗、飲食店又は展示場</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(3) 病院</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>4 マジック屋、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</p> <p>5 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>7 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>8 公衆浴場</p> <p>9 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>10 自動車教習所</p> <p>11 工場（ただし以下に掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(1) 圧縮ガスの製造のうち、燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充てんするための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの</p> <p>(2) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの</p> <p>12 倉庫業を営む倉庫</p> <p>13 畜舎</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（一戸建て住宅に限る。）		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>2m（道路（臨港道路海陽1号線を含む。）に面するものに限る。）</p> <p>1m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
建築物等の高さの最高限度	12m				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 区分	地区の名称 地区の面積	にぎわい商業地区 約 6.4ha
		建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 マジック屋、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 3 ナイトクラブその他これに類するもの 4 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの 6 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 7 自動車教習所 8 工場（ただし次に掲げる事業を営むものを除く。） (1) 圧縮ガスの製造のうち、燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充てんするための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの (2) 作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場（自動車販売店に附属するものに限る。） (3) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの 9 倉庫業を営む倉庫 10 畜舎	
		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から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。 2m（道路（臨港道路海陽1号線及び臨港道路海陽3号線を含む。）に面するものに限る。） 1m（隣地境界線に面するものに限る。）	
		建築物等の 高さの最高限度	30m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	広域型商業地区	
			地区の面積	約 19.4 ha	
		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"> 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 マジック屋、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 3 ナイトクラブその他これに類するもの 4 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 工場（ただし次に掲げる事業を営むものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> (1) 圧縮ガスの製造のうち、燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充てんするための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの (2) 作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場（自動車販売店に附属するものに限る。） (3) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 畜舎 		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。</p> <p>10 m（広域型商業地区南側境界線に面するものに限る。）</p> <p>5 m（道路（臨港道路海陽3号線を含む。）に面するものに限る。）</p> <p>1 m（隣地境界線に面するものに限る。）</p>		
建築物等の高さの最高限度	30 m				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	研修地区
			地区の面積	約 6.4 ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
		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から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。	
	建築物等の高さの最高限度	30 m		

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分

地区の名称
地区の面積

研修地区

約 6.4 ha

建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 一戸建て住宅
- 2 カラオケボックスその他これに類するもの
- 3 マジック屋、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
- 4 公衆浴場、病院又は診療所
- 5 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 6 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
- 7 自動車教習所
- 8 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。）
- 9 畜舎

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から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。

- 5 m（市道海陽町1号線に面するものに限る。）
- 2 m（臨港道路海陽3号線に面するものに限る。）
- 1 m（隣地境界線に面するものに限る。）

建築物等の高さの最高限度

30 m

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	文教地区	
			地区の面積	約 15.5ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 一戸建て住宅 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 マジック屋、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 4 公衆浴場、病院又は診療所 5 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6 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 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） 10 畜舎		
		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から敷地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地区内の管理施設等、公益上必要な事業の用に供する建築物等については、この限りではない。 10m（文教地区北側境界線に面するものに限る。） 5m（市道海陽町1号線又は隣地境界線に面するものに限る。）		
	建築物等の高さの最高限度	市道海陽町1号線から50m以内の区域及び文教地区北側境界線から50m以内の区域は20m、これ以外の区域は30m			

理 由

本市の都市成長拠点としての土地利用を実現するため、きめ細かな建築物用途や地区にふさわしい市街地形成への誘導が必要となるため、地区計画及び地区整備計画を変更する。