

理由書

【ラグーナ蒲郡地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	地区区分	建築物等の用途の制限	備考
変更前	リゾート マンション 地区	1 一戸建て住宅 2・3 (略) 4 ナイトクラブその他これに類するもの 5～11 (略) 12 畜舎	最終決定 平成 29 年 10 月 3 日 告示
	住商複合 地区	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 2～10 (略) 11 工場（ただし以下に掲げる事業を営むものを除く。） (1) (略) (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 12 畜舎	
	にぎわい 商業地区	1～7 (略) 8 工場（ただし次に掲げる事業を営むものを除く。） (1)・(2) (略) (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	
	広域型 商業地区	1～7 (略) 8 畜舎	
変更後	リゾート レジデンス 地区	1 店舗（床面積が 500 平方メートルを超えるもの） 2・3 (略) 4 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 5～11 (略) 12 畜舎（ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）	—
	住商複合 地区	1 臨港道路海陽 1 号線に接する敷地にあつては、一戸建ての住宅 2～10 (略) 11 工場（ただし以下に掲げる事業を営むものを除く。） (1) (略) (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) 作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えない自動車修理工場	—

		(4) 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 1 2 畜舎（ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）	
	にぎわい 商業地区	1～7 （略） 8 工場（ただし次に掲げる事業を営むものを除く。） (1)・(2) （略） (3) 作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えない自動車修理工場 (4) 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	—
	広域型 商業地区	1～7 （略） 8 畜舎（ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）	—

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

蒲郡市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、本市の将来都市像は「豊かな自然 一人ひとりが輝き つながりあうまち ～君が愛する蒲郡～」(P.51 参照)とし、活発な経済活動や賑わい創出を支えるまちを目標として「人々が三河湾を感じながら暮らし、遊び、過ごし、学べる、新たな拠点づくりを進め、温泉街・レジャー施設などにも波及する、市全体の賑わいの創出につなげます。」としています。(P.58 参照)。

その中で、当該地区は、全体構想の将来都市構造で都市活力育成ゾーンとして、「三河湾などの観光資源を活用し、周辺都市機能の向上と都市成長につながる土地利用が可能なゾーンとして位置づけます。」としています (P.65 参照)。

また、土地利用方針図で広域都市拠点地区として位置づけ、「海に開けた立地特性を生かして、広域的な集客や市全体の賑わいにつながる多様な土地利用を促進します。」「土地所有者・事業者・行政などとの連携による中長期的な土地利用構想を検討したうえで、重層的な土地利用規制を設定することにより、非日常的なレクリエーション空間や既存市街地とは異なる産業・業務を展開する空間としての都市的土地利用形成及び関連都市機能の整備を促進します」としています (P.68 参照)。

3 当該都市計画の必要性

地区計画は、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び見通しを踏まえ、都市計画マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましいとされています。

当該地区では、未利用地の有効活用と地域の活性化のため調和のとれたまちづくりを進めることを目的に、未利用地の分譲等に関わる事業者や蒲郡市を含む関係する行政機関で構成するラグーナ蒲郡地区まちづくり協議会を組織しています。ラグーナ蒲

郡地区計画は、この協議会における、まちづくり方針や土地利用の基本方針をふまえたものであり、この地区のまちづくりを進めていくために有効な都市計画として機能しています。

このたび、まちづくり協議会では、ラグーナ蒲郡地区内の一部の地域において、これまでのまちづくり・開発コンセプトを踏襲しつつ、未利用地の更なる活用を図ることができるように協議を行い、社会情勢の変化に対応した建築物等の用途制限などの見直しを行うことにより、新たな土地利用を進めていくこととなりました。

そこで、まちづくり協議会における土地利用の方向性に沿った、きめ細かな建築物用途や地区にふさわしい市街地形成を誘導するため、地区計画を変更します。

4 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

各地区区分の境界は、埋立護岸界、地区内道路の中心線、字界及び地番界となっており、明確な区域境界です。

(2) 規模

変更を行う面積は、地区計画区域約131.4haのうち、約38.4haを対象としています。

当該地区では、土地利用計画等に基づき、良好な市街地形成を図るため、以下のとおり、地区特性に応じて、きめ細かに土地利用を誘導します。

1) リゾートレジデンス地区（約6.1ha）

当該地区では、にぎわいと落ち着きの同居するリゾート居住空間の形成を図ることを目的としています。

2) 住商複合地区（約6.5ha）

当該地区では、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した市街地環境の形成を図ることを目的としています。

3) にぎわい商業地区（約6.4ha）

当該地区では、周辺施設との連続性を確保しつつ、にぎわいのある商業地の形成を図ることを目的としています。

4) 広域型商業地区（約19.4ha）

当該地区では、広域的な集客を目指した商業地の形成を図ることを目的としています。

(3) 施設の配置等

地区施設の配置等に変更はありません。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。