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。

平29.10.3第

名	称	ラグーナ蒲郡地区計画	123.10.	1 N 2 - 0 T
位	置	蒲郡市海陽町二丁目及び三丁目	確	部
面	積	約 131. 4ha		

地 区 計 画 0 目 標

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。

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 育の場としてく文教ゾーン>を配置し、適切な土地利用の誘導を図る。

〈レジャー商業ゾーン〉

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。

〈アメニティゾーン〉

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。

〈都市機能集積ゾーン〉

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。

〈文教ゾーン〉

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。

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。

区 域 0 整 備 開 発及び 保全 0 方針

土地

利 用

 \mathcal{O}

方

針

建

築物等

0 整 備 σ 方 針

	1		T	
		地区の	地区の名称	マリーナ地区
		区 分	地区の面積	約 5.5 ha
		建築物等	(A)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				2 カラオケボックスその他これに類するもの
				3 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
				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
	建筑			5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの
地	建築物等			6 公衆浴場、病院又は診療所
区整備計	等に			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
備				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
画	関する事			9 倉庫業を営む倉庫
	事項			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。
				2 m (臨港道路海陽 2 号線に面するものに限る。)
				10m (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。)
				1 m (隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等	(n)	2.0
		高さの最	:高限度	3 0 m

		まなり	地区の夕か	海浜緑地地区
		地区の	地区の名称	
		区分	地区の面積	約 9. 7 ha
		建築物等		次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				2 カラオケボックスその他これに類するもの
				3 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
				4 劇場、映画館若しくは演芸場又はサ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
	建築物			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
地	黎物			9 ホテル又は旅館
区敷	等に			10 図書館、博物館その他これらに類するもの
地区整備計	関			11 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
計画	する			12 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校
	る事項			その他これらに類するもの
	垻			13 自動車教習所
				14 工場
				15 倉庫業を営む倉庫
				16 畜舎
		腰面の位	 :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
		至田小川		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。
				2 m(臨港道路海陽 2 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		3 0 m
		高さの最	高限度	- 3

		Lih Lit on	地口のな針	11、6 1 本来和区
		·	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	(n)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				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
	建			の他これらに類するもの
地	架物			6 病院
区敷	建築物等に			7 自動車教習所
地区整備計	関			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
計画	する事項			営むものを除く。)
	事			9 倉庫業を営む倉庫
	垻			10 畜舎
			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
		空田の世	. 直のかり以	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。
				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。)
				10m(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。)
				1 m (隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等		
		高さの最	高限度	_

	ı		T	
		地区の	地区の名称	アミューズメント地区
		区分	地区の面積	約 12.0ha
		建築物等	(A)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				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
	建			5 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校そ
地	建築物			の他これらに類するもの
区整	等に			6 病院
整備	関			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
計画	する			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
	る事項			9 自動車教習所
	75			10 倉庫業を営む倉庫
		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。
				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。)
				1 m (隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等	(i)	2323 12. 2. 2. 12. 12. 12. 12. 12. 12.
		高さの最		-
		101 (1) 10	JOHA/X	

		lılı I → ∽		
		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 8.2 ha
		建築物等	(A)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				2 カラオケボックスその他これに類するもの
				3 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
				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
	建			その他これらに類するもの
地	建築物			7 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校そ
区敕	等に			の他これらに類するもの
地区整備計	関			8 病院
計画	する			9 自動車教習所
	る事項			 10 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)
	垻			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	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
		<u> </u>		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。
				2 m(市道海陽町1号線に面するものに限る。)
				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。)
				1 m (隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等	: D	1 111 ((
				3 0 m
		高さの最	同帐及	

地区の 地区の名称 リゾートマンション地区 区分 地区の面積 約 6.1 ha 建築物等の 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 用途の制限 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 マージ・ャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、	
建築物等の 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 用途の制限 1 一戸建て住宅 2 カラオナケボックスその他これに類するもの	
用途の制限 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	
2 カラオケボックスその他これに類するもの	
3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、	
	易外車券
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	没、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
をの他これらに類するもの	
建 での他これらに類するもの 薬 7 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専 地 物	修学校そ
区 等	
整 に 8 病院	
備 関 8 病院 9 自動車教習所 9 自動車教習所 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
画る事 10 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業	と含む。)
・ 「項」 を営むものを除く。)	
11 倉庫業を営む倉庫	
1 2 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。	
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
10m(マリーナ護岸線(計画図表示のとおり)に面するもの	こ限る。)
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 50 m	

区分地区の面積約 6.5 ha建築物等の次に掲げる建築物は、建築してはならない用途の制限1 臨港道路海陽1号線に接する敷地にあった。2 臨港道路海陽1号線に接しない敷地に	っては、一戸建て住宅
用途の制限 1 臨港道路海陽1号線に接する敷地にあ 2 臨港道路海陽1号線に接しない敷地に	っては、一戸建て住宅
2 臨港道路海陽1号線に接しない敷地に	, , , , –
	あっては、次に掲げる
建築物	
(1) 店舗、飲食店又は展示場	
(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	
(3) 病院	
(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
3 カラオケホ、ックスその他これに類するもの	
4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬打	发票券発売所、場外車券
売場その他これらに類するもの	7 1 1 1 1 5 7 0 M = 1
5 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場 に類するもの	又はアイトクアクをの他これ
	t. 1
7 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタ	
つ。刺用 車と用作を目がするをかけ	
漢 性的好奇心をそそる写真その他の物品の	
地 物 その他これらに類するもの	7,000 C A 11,0 C 7 G 7 G A III
整しに	
計 す	等専門学校、専修学校そ
画 る 事 の他これらに類するもの 項 10 自動車数翌所	
10 自動車教習所	
11 工場(ただし以下に掲げる事業を営	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	
(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
\$0	
12 倉庫業を営む倉庫	
13 畜舎	
建築物の 200平方メートル (一戸建て住宅に限 敷地面積の最低限度	る。)
類地面積の取低限及 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	
	- ,,, - , - , , , , , , , , , , , , , ,
管理施設等、公益上必要な事業の用に供す	
この限りではない。	2,2,000 d 10 > 1 0 19/
2 m (道路 (臨港道路海陽 1 号線を含む。)	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 12 m	

	I			
		地区の	地区の名称	にぎわい商業地区
		区分	地区の面積	約 6.4 ha
		建築物等	(D)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				2 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
				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
	7-11-			7 自動車教習所
	建築物			8 工場(ただし次に掲げる事業を営むものを除く。)
地区	物等			(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
区整備	に			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、
傭	関す			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
画	る事			る基準に適合する製造設備を用いるもの
	項			(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
		腰面の位	置の制限	10
		・空田へ加		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、
				官性地政等、公益工心安な事業の用に供りる建築物等については、 この限りではない。
				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
				2 m (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。)
		7-11. 6560 11 5-5-		1 m(隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等		3 0 m
		高さの最	: 局限度	

		DL E	District a factor	
		地区の	地区の名称	広域型商業地区
		区分	地区の面積	約 19.4ha
		建築物等	(A)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制限		1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
				2 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
				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。)
				(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
	建			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、
地	建築物等			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
区敕	等に			る基準に適合する製造設備を用いるもの
地区整備計	関			(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
計画	する事			動車修理工場(自動車販売店に附属するものに限る。)
	事			(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
	垻	項		€ <i>O</i>
				7 倉庫業を営む倉庫
				8 畜舎
		磨面の位	 :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
		王岡の屋		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(広域型商業地区南側境界線に面するものに限る。)
				10m(広域空間乗地区南側境外線に面するものに限る。) 5m(道路(臨港道路海陽3号線を含む。)に面するものに限る。)
		7-11. 650 11.1 . 6-6-	•	1 m (隣地境界線に面するものに限る。)
		建築物等		3 0 m
		高さの最	高限度	

1	1		
	地区の	地区の名称	研修地区
	区 分	地区の面積	約 6.4 ha
	建築物等	0	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
	用途の制	限	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
			4 公衆浴場、病院又は診療所
油			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
· 集			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
物 等			7 自動車教習所
12			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
対す			営むものを除く。)
る 事			9 畜舎
r ia l	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	(A)	
	高さの最	高限度	3 0 m
(関する事	区 第 物 第 建築 第 第 建築 第 6 建築 物 等	区 分 地区の面積 建築物等の 用途の制限

		地区の	地区の名称	文教地区
		区分	地区の面積	約 15.5ha
		建築物等	(I)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。
		用途の制	限	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
				4 公衆浴場、病院又は診療所
	建			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
地区数	建築物			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
	等			7 ホテル又は旅館
整備	に 関			8 自動車教習所
計画	す			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
	る事			営むものを除く。)
	項			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。)
				5 m (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	(D)	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
		高さの最	:高限度	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。