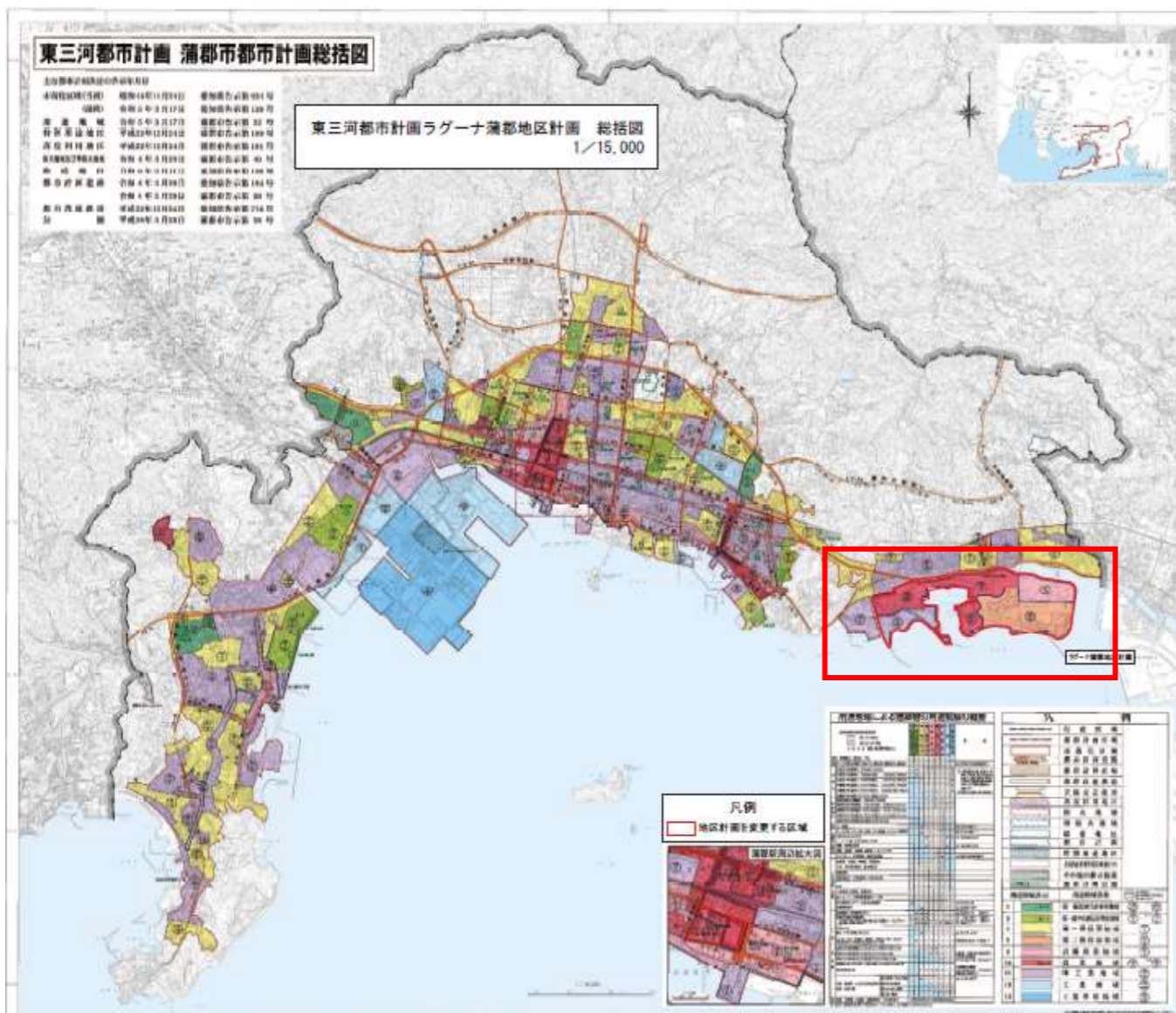


■今年度の都市計画手続き予定案件

地区計画の変更

◇変更予定地区計画

・東三河都市計画 ラグーナ蒲郡地区計画



◇変更理由

・ラグーナ蒲郡地区計画の区域における未利用地の活用と本地区への広域的な集客を目指した土地利用を促進するために、地区計画の地区整備計画の建築物等の用途の制限などを見直すもの。

◇変更事項

1 「リゾートマンション地区」→「リゾートレジデンス地区」へ名称変更

2 新たに建築を許容する用途

地 区	新たに建築を許容する用途
リゾートレジデンス地区	一戸建ての住宅（建蔽率60%以内、容積率150%以内、最低敷地面積200㎡以上、高さ10m以内） ペットショップ、ペットホテル
住商複合地区	自動車修理工場※ （自動車販売店に付属するもの床面積300㎡以下、工場単体のもの床面積150㎡以下） ペットショップ、ペットホテル
にぎわい商業地区	自動車修理工場※ （工場単体のもの床面積150㎡以下） ペットショップ、ペットホテル
広域型商業地区	ペットショップ、ペットホテル

※電動キックボードなどの修理工場を想定

3 新たに建築を制限する用途

地 区	新たに建築を制限する用途
リゾートレジデンス地区	商業施設（床面積500㎡を超えるもの） 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場

◇地元説明会

- 令和7年6月29日に大塚公民館で開催
- 出席者 16人

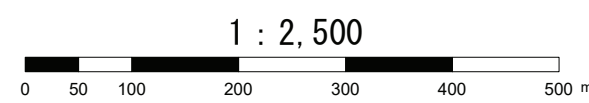
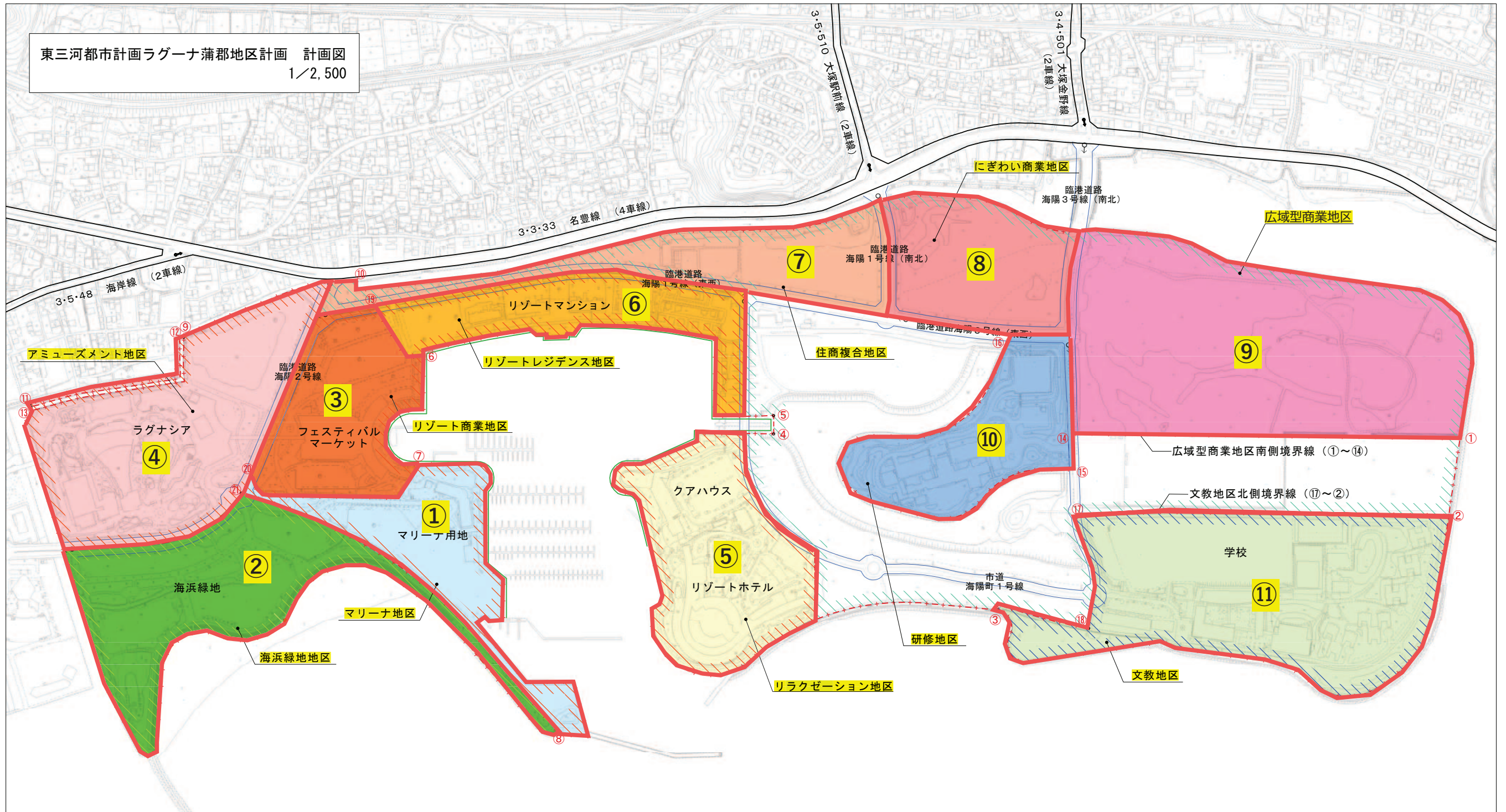
◇今後の手続き(予定)

- 令和7年12月末まで 計画案の縦覧等の手続きを実施
- 令和8年 1月28日 第2回都市計画審議会で審議
- 令和8年 6月ごろ 条例改正・都市計画決定告示

◇第2回都市計画審議会

- 日 時：令和8年1月28日（水） 午前10時から
- 場 所：市役所 新館6階 第2委員会室

東三河都市計画ラグーナ蒲郡地区計画 計画図
1/2,500



凡 例	
区域界の種類	
--- (dashed line)	道路、河川等幅を有する地形地物の中心線を境界とする場合
--- (dotted line)	字界、町界等の行政区を境界とする場合
--- (dash-dot line)	その他の場合
各境界線の種類	
— (solid line)	道路境界線
— (solid line)	マリーナ護岸線
土地利用方針上のゾーン区分	
— (diagonal lines)	レジャー商業ゾーン
— (diagonal lines)	アメニティゾーン
— (diagonal lines)	都市機能集積ゾーン
— (diagonal lines)	文教ゾーン

凡 例	
地区整備計画区域	
— (light blue)	マリーナ地区
— (green)	海浜緑地地区
— (orange)	リゾート商業地区
— (pink)	アミューズメント地区
— (yellow)	リラクゼーション地区
— (light orange)	リゾートレジデンス地区
— (light blue)	住商複合地区
— (red)	にぎわい商業地区
— (purple)	広域型商業地区
— (blue)	研修地区
— (light green)	文教地区

①～②～③～④ ⑤～⑥～⑦～⑧ ⑨	護岸界
⑨～⑩	旧護岸界
⑩～⑪	護岸界
⑪～⑫	旧護岸界
⑫～⑬	護岸界
⑬～⑭	地番界
①～⑭	地番界(一部見通し線を含む) 広域型商業地区側筆番 海陽町三丁目 16-5.22-1.10-1.4-1.11-1.26-1.12-4.11-5.2-1.28-1.1-1
⑮～⑯	地番界(一部見通し線を含む) 研修地区側筆番 海陽町三丁目 18-1.18-4
②～⑰	地番界(一部見通し線を含む) 文教地区側筆番 海陽町三丁目 12-1

⑱～⑳	地番界(一部見通し線を含む) 文教地区側筆番 海陽町三丁目 39
㉑～㉒	地番界(一部見通し線を含む) リゾートレジデンス地区側筆番 海陽町二丁目 5-6 リゾート商業地区側筆番 海陽町二丁目 2
㉓～㉔	地番界(一部見通し線を含む) リゾート商業地区側筆番 海陽町二丁目 23 マリーナ地区側筆番 海陽町二丁目 24.1
㉕～㉖	地番界 マリーナ地区側筆番 海陽町二丁目 28.1-2.1-1.1.29.30 海浜緑地地区側筆番 海陽町二丁目 39

変更前

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 131.4ha
地区計画の目標	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。
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「リゾートレジデンス地区」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>

変更後

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 131.4ha
地区計画の目標	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。
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「リゾートレジデンス地区」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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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	変更なし
			地区の面積	約 5.5ha	
		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 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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 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（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。） 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	マリーナ地区	変更なし
			地区の面積	約 5.5ha	
		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 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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 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（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。） 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			

		地区の	地区の名称	海浜緑地地区	変更なし
		区分	地区の面積	約 9.7 ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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 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	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。） 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		

		地区の	地区の名称	海浜緑地地区	変更なし
		区分	地区の面積	約 9.7 ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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 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	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。） 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		

地区の区分	地区の名称	リゾート商業地区	変更なし
	地区の面積	約 6.4 ha	
建築物等に関する事項	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	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号線又は臨港道路海陽2号線に面するものに限る。） 1.0 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。）	
	建築物等の高さの最高限度	—	

地区の区分	地区の名称	リゾート商業地区	変更なし
	地区の面積	約 6.4 ha	
建築物等に関する事項	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	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号線又は臨港道路海陽2号線に面するものに限る。） 1.0 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。）	
	建築物等の高さの最高限度	—	

地区の区分	地区の名称	アミューズメント地区	変更なし
	地区の面積	約 12.0ha	
地区整備計画	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	—	

地区の区分	地区の名称	アミューズメント地区	変更なし
	地区の面積	約 12.0ha	
地区整備計画	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	—	

地区の区分	地区の名称	リラクゼーション地区	変更なし
	地区の面積	約 8.2ha	
地区整備計画	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>2m（市道海陽町1号線に面するものに限る。）</p> <p>1.0m（マリナ護岸線（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	

地区の区分	地区の名称	リラクゼーション地区	変更なし
	地区の面積	約 8.2ha	
地区整備計画	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>2m（市道海陽町1号線に面するものに限る。）</p> <p>1.0m（マリナ護岸線（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	

		変更後	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	リゾートレジデンス地区
		地区の面積	約 6.1 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> <p>1 店舗（床面積が500平方メートルを超えるもの）</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</p> <p>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</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、スパスタジオ、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（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。）</p>	
	建築物の容積率の最高限度	10分の15（一戸建ての住宅に限る。）	
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6（一戸建ての住宅に限る。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（一戸建ての住宅に限る。）	
	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>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。）</p> <p>1.0 m（マリナ護岸線（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	一戸建ての住宅は10 m、それ以外の建築物等は50 m		

		変更前	
地区整備計画	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	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 一戸建て住宅</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</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、スパスタジオ、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>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>1.0 m（マリナ護岸線（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	50 m	

		変更後	
地区の区分	地区の名称	住商複合地区	
	地区の面積	約 6.5 ha	
地区整備計画	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、一戸建ての住宅</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</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) 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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>12 倉庫業を営む倉庫</p> <p>13 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。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（一戸建ての住宅に限る。）	
	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>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。）</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	12 m	

		変更前	
地区の区分	地区の名称	住商複合地区	
	地区の面積	約 6.5 ha	
地区整備計画	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</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>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。）</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	12 m	

変更後

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	にぎわい商業地区	
		地区の区分	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。 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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) 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 9 倉庫業を営む倉庫 10 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。）		
		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（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。） 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				

変更前

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	にぎわい商業地区	
		地区の区分	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。 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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。 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。） 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				

		変更後	
地区の区分	地区の名称	広域型商業地区	
	地区の面積	約 19.4ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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（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。）
	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（広域型商業地区南側境界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。） 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	

		変更前	
地区の区分	地区の名称	広域型商業地区	
	地区の面積	約 19.4ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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	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（広域型商業地区南側境界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。） 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	

		変更後	
地区の区分	地区の名称	研修地区	
	地区の面積	約 6.4 ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 一戸建ての住宅 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 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

		変更前	
地区の区分	地区の名称	研修地区	
	地区の面積	約 6.4 ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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

		変更後	
地区の区分	地区の名称	文教地区	
	地区の面積	約 15.5ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 一戸建ての住宅 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 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 ホール又は旅館 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	

		変更前	
地区の区分	地区の名称	文教地区	
	地区の面積	約 15.5ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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 ホール又は旅館 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	

「区域、地区の細区分、道路境界、マリーナ護岸線及び文教地区北側境界線、ゾーン区分は、計画図表示のとおり」