

令和7年度 第2回蒲郡市都市計画審議会

1 日時

令和8年1月28日（水）午前10時から

2 場所

蒲郡市役所 新館6階 第2委員会室

3 出席委員数

15名

4 審議会の結果

議題1 ラグーナ蒲郡地区計画の変更については、原案のとおり議決されました。

5 議事案件

番号	議 題
1	ラグーナ蒲郡地区計画の変更について

6 質疑概要

○議題1 ラグーナ蒲郡地区計画の変更について

問1 リゾートレジデンス地区にあるリゾートマンションについて、現在4棟が建設されているが、当初計画では5棟建設する予定だったとの記憶がある。残り1棟の建設予定はあるのか。また、一戸建ての住宅建築を想定する区域は、リゾートマンションの西側の区域を想定しているのか。

答1 リゾートマンション4棟が建設されて以降、15年以上新たなマンション建築は行われておらず、所有者等に将来の土地利用計画を確認した中でも、マンション建設予定はないとのことであった。

一戸建ての住宅建築を想定する区域としては、リゾートマンションの西側だけでなく、リゾートマンションの東側を含むリゾートレジデンス地区全域が対象となる。なお、今回の地区計画変更については、新たに一戸建ての住宅の建築を許容するものであるが、リゾートマンションの

建築計画が持ち上がったとしても、これまでどおり建築することは可能である。

問2 リゾートマンションの住民を対象とした地区説明会において、要望や意見はあったのか。

答2 リゾートマンションの住民からは、地区計画の変更が海陽町の発展につながるという点で賛同意見が多く寄せられた。その一方で、未利用地に関する説明を進める中で、将来計画に関する質問も多くあった。具体的には「リラクゼーション地区の温浴施設跡地にホテルなどの高層建築物が建設される予定はないか」といった質問があり、景観等に影響を及ぼすおそれのある建築物が建築されないかを心配する声が寄せられた。

地区計画の変更内容については、一戸建て住宅の許容など、住民への影響があることは認識されつつも、否定的な意見はなかったと捉えている。

問3 地区計画の変更に伴う周辺交差点における交通量について、現状と今後の予測について教えてほしい。

答3 平成29年に行った地区計画変更時には、用途地域についても住居系から商業系の用途に変更したことから交通量分析を実施したが、今回の地区計画変更については詳細な交通量分析は行っていない。

令和5年度に都市計画変更の手続きが完了した大塚金野線については愛知県事業として事業化されており、この道路整備が進んだ際には交通体系への影響を踏まえた周辺の土地利用を検討する予定である。

問4 リゾートレジデンス地区における一戸建ての住宅建築について、想定する区画数はどれくらいなのか。また、この地区は「レジャー商業ゾーン」として位置付けられているが、居住目的の定住者が増えた場合、コミュニティ形成の規模や既存町内との連携をどう考えているか。さらに、交通面の課題や移動の不便さを踏まえて、リゾート目的の居住計画の実現性について説明してほしい。

答4 リゾートレジデンス地区のリゾートマンションの西側及び東側の未利用地となっている区域で開発が行われた場合、約70区画の住宅建

築が可能ではないかと考えている。

この地区は、もともと非日常的なリゾート空間を形成することを方針に掲げていたが、リゾートマンション住民の約3割の方は住民登録があり、地域コミュニティのあり方に課題を感じている。海陽町は大塚町の西大塚総代区に含まれるが、距離が離れており、住民同士が接する機会も少ないといった状況であると住民の方々からも直接伺っている。市としては非日常的空間としての活用を前提としつつも、地元住民と話し合いを行いながら、地域コミュニティ形成への課題解決へ向けた検討を行っていく必要があるのではないかと考えている。

会長意見 住居系の建物が建築されるに際しては、コミュニティ形成やごみ収集場の管理など戸建て住宅特有の課題を十分に考慮する必要がある。また、コミュニティが小規模化した場合には、住民の孤立感が懸念される。これらの問題に対する対応については、是非検討を続けてもらいたい。

問5 リゾートマンションでは管理規約で民泊が禁止される場合も考えられるが、戸建て住宅が分譲された際に民泊として活用される可能性について懸念している。この場合、蒲郡市の条例や地区計画で制約は設けられるのか。また、過去に他市で起きた不適切な民泊利用と同様の事態がこの地区で発生しないような規制や対応について、考え方を示してほしい。

答5 地区計画によって民泊を直接規制することは難しいと考えている。一方で、非日常的なラグーナ蒲郡地区の空間づくりの考えには、土地・建物所有者も賛同しており、計画に基づき過ぎしやすい空間づくりを目指している。

民泊利用に関する懸念については、全国的にも問題になったところもあり、所有者と情報共有を行いながら、条例化なども含め必要な対応を検討していく。

会長意見 地区計画で民泊規制をしている事例については市で調査してほしい。また、民泊利用に関する懸念は本地区計画の地区だけに限った問題ではなく、蒲郡市のように景観のよい場所に建つ戸建て住宅全般で起こり得るため、市全体としての検討が必要である。

その他意見 マンションに住む子育て世帯の子供たちが小学校や中学校へ通学する際に国道を挟んで北側へ行くことの安全性が気になった。戸建て住宅が建ち、若い世代が定住する場合、地元の小学校や中学校への通学路を安心・安全な環境に整備するようご配慮願いたい。

以上