

都市計画法第 34 条第 2 号の運用に  
係る蒲郡市観光開発計画

蒲郡市 都市開発部 都市計画課

## 蒲郡市の観光について

蒲郡市は、半島に囲まれた海辺の観光地で、市域の海岸部や山間部の一部は、三河湾国定公園に指定されている。また、愛知県内で最大級の温泉宿泊施設を有しており、海のまち・湯のまちとして、独自の地域資源を活かした特色ある観光地であることから、多くの観光客が訪れて注目されてきた。また、企業が有する保養所があり、近場の休養地として重要な役割も担っている。最近の取り組みでは、観光交流立市の宣言をするとともに、土産物として海の幸や農産物をはじめとした蒲郡ブランドが形成されている。

近年、商業施設やリゾートなどの多様化が進み、全国的に温泉地の観光客が減少していることから、賑わいを取り戻すために魅力ある観光地作りを進めて、より魅力的な観光都市をめざしている。しかし、蒲郡市では、観光資源がある区域の多くが市街化調整区域や三河湾国定公園区域であるため、観光振興を図るための建築物の内、国定公園の計画書で位置づけられた施設以外の建築が思うように進まないのが現状である。これにより、施設の建築や老朽化が進んだ既存建築物の改築等ができない状況にあるため、観光資源と既存建築物において調和のとれた景観が形成されず観光地としてのイメージの悪化を招いている。

「蒲郡市都市計画マスタープラン」においても都市づくりの課題である観光客の減少の原因の一つに、施設の老朽化が進んでいることを挙げており、既存の温泉地の再整備をする必要があるとして、豊かな自然や既存の観光資源を活かした魅力ある観光基盤整備を推進することを目標としている。

施設の更新を進める上で都市計画法では、市街化調整区域の建築制限があり開発行為や建築行為の許可が必要になるが、都市計画法第 34 条による許可で建築された既存建築物がある一方、新たに建築する上で適切な許可基準が明確ではないことや、都市計画法第 29 条のただし書きによる適用除外により建築された旅館などが、経営の悪化などにより同じ用途で施設利用ができない状況であることが建築物の老朽化に影響している。

そこで今回、蒲郡市の温泉地区として定められている市街化調整区域内の一定区域において、国定公園の計画で位置づけられている施設以外でも、指定した区域で観光資源の利用上必要な施設として判断できる飲食店、土産物店、保養所については、既存建築物の改築や建築物の建築許可ができるものとするすることで、自然環境と建築物の調和を回復し観光都市の再構築を図る。また、温泉地区の内、観光地の中核を担う場所である蒲郡温泉地区では、観光客のニーズにあった店舗の充実を図るため、蒲郡の特産物の直売、飲食を目的とした店舗の建築を許可することで観光客のニーズに対応する。

これには、都市計画法第 34 条第 2 号による許可が必要になるため、許可基準にある観光開発計画を策定し許可基準の運用をしようとするものです。

## 蒲郡市における都市計画法第 34 条第 2 号 (観光資源の利用上必要なもの) の運用方針

この方針は、観光資源の有効な利用上必要な建築物の都市計画法第 34 条第 2 号に関する開発行為及び建築行為（以下「開発行為」という。）に適用する。

### 許可基準

- 1 当該開発行為は、別添の蒲郡市観光開発計画区域内であること。
- 2 蒲郡市観光開発計画区域のうち、三谷温泉地区・形原温泉地区・西浦温泉地区については、既存建築物の敷地、若しくはその跡地での行為に限る。ただし、予定建築物が必要とする敷地面積が、既存建築物の敷地、若しくはその跡地より大きくなる場合は敷地の拡大を認めることができる。
- 3 当該開発行為で、開発区域内に自生する植生がある場合、植生の保存又は回復をし、自然環境を維持すること。
- 4 当該開発行為は、指定区域調書にある建築物に該当し、蒲郡市の観光担当部局と調整をしたもので、観光振興を図る目的に即したものと判断されたものであること。
- 5 当該開発行為が公共施設の建設に支障のない計画であること。
- 6 開発行為を行うために、他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。
- 7 当該開発行為が観光資源の景観を損なうおそれがないと市が認めたもの。

### その他

蒲郡市観光開発計画区域は三河湾国定公園の特別地域であり自然公園法の許可が必要。

※ 別紙参照

(参考)

## 自然公園法施行規則第 11 条による許可基準

- ・ 主要な展望地からの展望を妨げない
- ・ 眺望対象に支障を及ぼさない
- ・ 色彩・形態が景観と不調和でない
- ・ 建築物水平投影外周線内土地勾配 30%以下
- ・ 公園事業道路等から 20m以上後退
- ・ その他の道路から 5m以上後退
- ・ 敷地境界から 5m以上後退
- ・ 建築面積 2000 m<sup>2</sup>以下
- ・ 高さ 13m以下
- ・ 建ぺい率・容積率

	第 2 種特別地域		第 3 種特別地域	
	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
敷地面積 500 m <sup>2</sup> 未満	10%以下	20%以下	20%以下	60%以下
敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満	15%以下	30%以下		
敷地面積 1000 m <sup>2</sup> 以上	20%以下	40%以下		

指定区域調書

図面 番号	現 状	利用計画	利用目的	建築物の種類	備 考
1	<p>【三谷温泉地区】</p> <p>三河湾、三河大島など眺望に恵まれた丘陵部にある温泉旅館や保養所を中心とした地区であるが、施設の老朽化が進み景観の悪化が進んでいる。</p>	<p>良好な景観を誘導するため、既存建築物の改築や跡地利用を適切に誘導し温泉地区として魅力的な空間を形成する。</p>	温泉地観光	<p>飲食店</p> <p>土産物店</p> <p>保養所</p>	各温泉地区は、市街化調整区域内で指定のある形態制限除外区域とする。
2	<p>【蒲郡温泉地区】</p> <p>蒲郡のシンボルである竹島、水族館、竹島園地などの観光資源が豊富な地区である。本市の特色ある商品の提供をすることで、観光資源との相乗効果によりブランドの定着を目指している。</p>	<p>観光資源が集約されたこの地区内を本市の観光拠点とし、地元特産品の販売、滞在時間の延長化、屋内の休憩施設の充実を図る。</p>	<p>温泉地観光</p> <p>潮干狩り</p>	<p>飲食店</p> <p>土産物店</p>	
3	<p>【形原温泉地区】</p> <p>三ヶ根山をはじめとした緑に囲まれた温泉地で、あじさいの里として知られる一方、旅館の衰退が問題となっており、景観の悪化が進んでいる。</p>	<p>良好な景観を誘導するため、旅館の改築や跡地利用を適切に図り自然環境を観光資源として魅力的な空間を形成する。</p>	温泉地観光	<p>飲食店</p> <p>土産物店</p> <p>保養所</p>	
4	<p>【西浦温泉地区】</p> <p>西浦半島の先端に位置し、海が一望できる風光明媚な温泉地で温泉旅館のほか、三河湾でも数少ない宿泊地に隣接した海水浴場があり多くの海水浴客で賑わい休養地としての利用があるが、既存の飲食店や保養所の老朽化が目立ち、観光客が利用しやすい施設の改善が求められている。</p>	<p>海水浴客が利用できる施設を充実させ利用ニーズに対応することを目的として、既存建築物の改築や跡地利用を適切に誘導し良好な景観と施設利用を図る。</p>	<p>温泉地観光</p> <p>海水浴</p>	<p>飲食店</p> <p>土産物店</p> <p>保養所</p>	