

東三河都市計画用途地域の変更（蒲郡市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外 壁 の 建 築 物 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 2.7 ha	5/10以下	3/10以下	-	-	10m	
	約 47 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	
小計	約 50 ha						2.4 %
第一種中高層 住居専用地域	約 10 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 76 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 86 ha						4.2 %
第一種住居地域	約 548 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	26.7 %
小計	約 548 ha						
第二種住居地域	約 59 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.9 %
小計	約 59 ha						
近隣商業地域	約 148 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	7.2 %
小計	約 148 ha						
商業地域	約 9.3 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	5.6 %
	約 106 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 116 ha						
準工業地域	約 726 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	35.4 %
小計	約 726 ha						
工業地域	約 162 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	7.9 %
小計	約 162 ha						
工業専用地域	約 159 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	7.7 %
小計	約 159 ha						
合計	約 2054 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

新たに市街化区域に編入される区域及び地形地物の変化に伴い用途地域境界の変更が必要な箇所について、用途地域の変更を行うもの。

理由書

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

浜町地区

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	備考
変更前	— (市街化調整区域)	200%	60%	—
変更後	工業専用地域	200%	60%	—

西浦町地区

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	備考
変更前	第一種住居地域	200%	60%	最終決定 平成29年10月3日告示
	準工業地域	200%	60%	
変更後	準工業地域	200%	60%	—
	— (市街化調整区域)	200%	60%	—

新井町地区

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	備考
変更前	第一種住居地域	200%	60%	最終決定 平成29年10月3日告示
変更後	準工業地域	200%	60%	—

今回の用途地域の変更では、浜町地区、西浦町地区及び新井町地区を対象としています。

このうち、西浦町地区については、市街化区域と市街化調整区域の境界線が道路の中心線となっている箇所の一部において、道路築造により、道路の形状が変更されています。その部分の境界線を、現状の道路中心線に変更することに伴い、準工業地域を0.02ha追加し、第一種住居地域を0.03ha削除する変更をします。

また、新井町地区については、用途地域の境界としていた水路が廃止され、その土地が道路の一部となり、定義が不明確となったため、道路界に境界を改め、これに伴い第一種住居地域から準工業地域に0.01ha変更します。

浜町地区については、以下のとおりです。

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（平成19年3月改訂）において、都市づくりの基本理念を、「人と自然に包まれた、いやされるまち蒲郡」（p. II-1参照）とし、「地域の個性を活かしたバランスある産業の育成と振興」を目標としています（p. II-2参照）。

その中で、当該地区は、蒲郡市都市計画マスタープラン（平成27年1月部分改訂）において、全体構想の都市づくりの方針で工業系ゾーンとして位置づけられており、「周辺環境への配慮を行いつつ、工業施設、流通業務施設、及び研究開発施設を誘導するとともに、新たな企業誘致や企業の集団化をはかるゾーンとして位置付けます。」としています（p. 12参照）。

また、当該地区は、土地利用方針の土地利用計画図で、港湾地区として位置づけ、「ふ頭や港湾流通関係施設の利用増進を図ります」としています（p. II-11参照）。

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、平成27年2月26日に公有水面埋立事業が竣工し、その後、ふ頭用地として土地利用が図られています。

そこで、市街化区域への編入を行い、今後、港湾地区としてふさわしい土地利用の形成を図るため、工業専用地域を指定します。

4 当該都市計画の妥当性

（1）区域

当該地区は、平成27年2月26日に公有水面埋立事業が竣功した区域（約2.8ha）を対象としており、明確な区域境界です。

(2) 規模

当該地区は、公有水面埋立事業（17.5ha）の一部であり、ふ頭用地として必要な規模です。

(3) 施設の配置等

当該地区は、工業専用地域（容積率200%、建ぺい率60%）を指定することで、同時に指定する臨港地区と合わせて、港湾地区としての維持管理・利便増進、ふ頭用地としての土地利用の形成を図ります。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

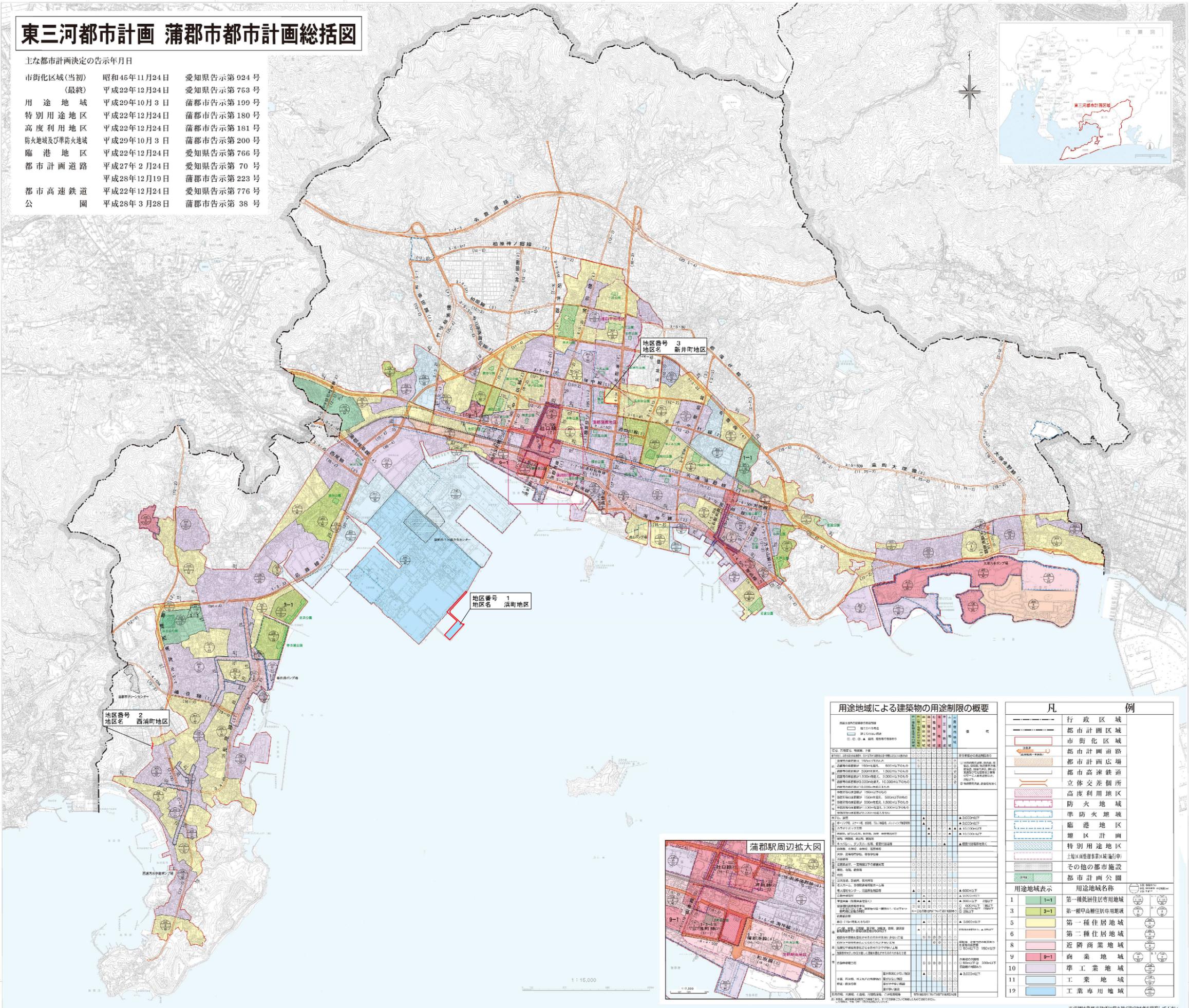
総括図
縮尺 1/15,000
都市計画区域名 東三河都市計画
市町村名 蒲郡市

凡例
用途地域変更に係る区域

東三河都市計画 蒲郡市都市計画総括図

主な都市計画決定の告示年月日

市街化区域(当初)	昭和45年11月24日	愛知県告示第024号
(最終)	平成22年12月24日	愛知県告示第763号
用途地域	平成29年10月3日	蒲郡市告示第199号
特別用途地区	平成22年12月24日	蒲郡市告示第180号
高度利用地区	平成22年12月24日	蒲郡市告示第181号
防火地域及び準防火地域	平成29年10月3日	蒲郡市告示第200号
臨港地区	平成22年12月24日	愛知県告示第766号
都市計画道路	平成27年2月24日	愛知県告示第70号
	平成28年12月19日	蒲郡市告示第223号
都市高速鉄道	平成22年12月24日	愛知県告示第776号
公園	平成28年3月28日	蒲郡市告示第38号



地区番号 2
地区名 西浦町地区

地区番号 1
地区名 濱町地区

地区番号 3
地区名 新井町地区



用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
用途制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
高さ制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
容積率	○	○	○	○	○	○	○	○	○
延床面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○
用途制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
高さ制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
容積率	○	○	○	○	○	○	○	○	○
延床面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○

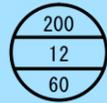
凡例

行政区域	用途地域表示	用途地域名称
都市計画区域	1	第一種低層住居専用地域
市街化区域	3	第一種中高層住居専用地域
都市計画道路	5	第一種住居地域
都市計画西広場	6	第二種住居地域
都市高速鉄道	8	近隣商業地域
立体交差点	9	商業地域
高度利用地区	10	準工業地域
防火地域	11	工業地域
準防火地域	12	工業専用地域
臨港地区		
地区計画		
特別用途地区		
土地区画整理事業区域施行中		
その他の都市施設		
都市計画公園		

※詳細は蒲郡市都市計画課に問い合わせてください。

計画図

縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 東三河都市計画
 市町村名 蒲郡市
 地区名 浜町地区



- (注)
- ① ~ ② 護岸端 (界)
 - ③ ~ ④ 埋立竣功界
 - ⑤ ~ ⑥ 護岸端 (界)
 - ⑦ ~ ⑧ 筆界
 - ⑨ ~ ⑩ 護岸端 (界)

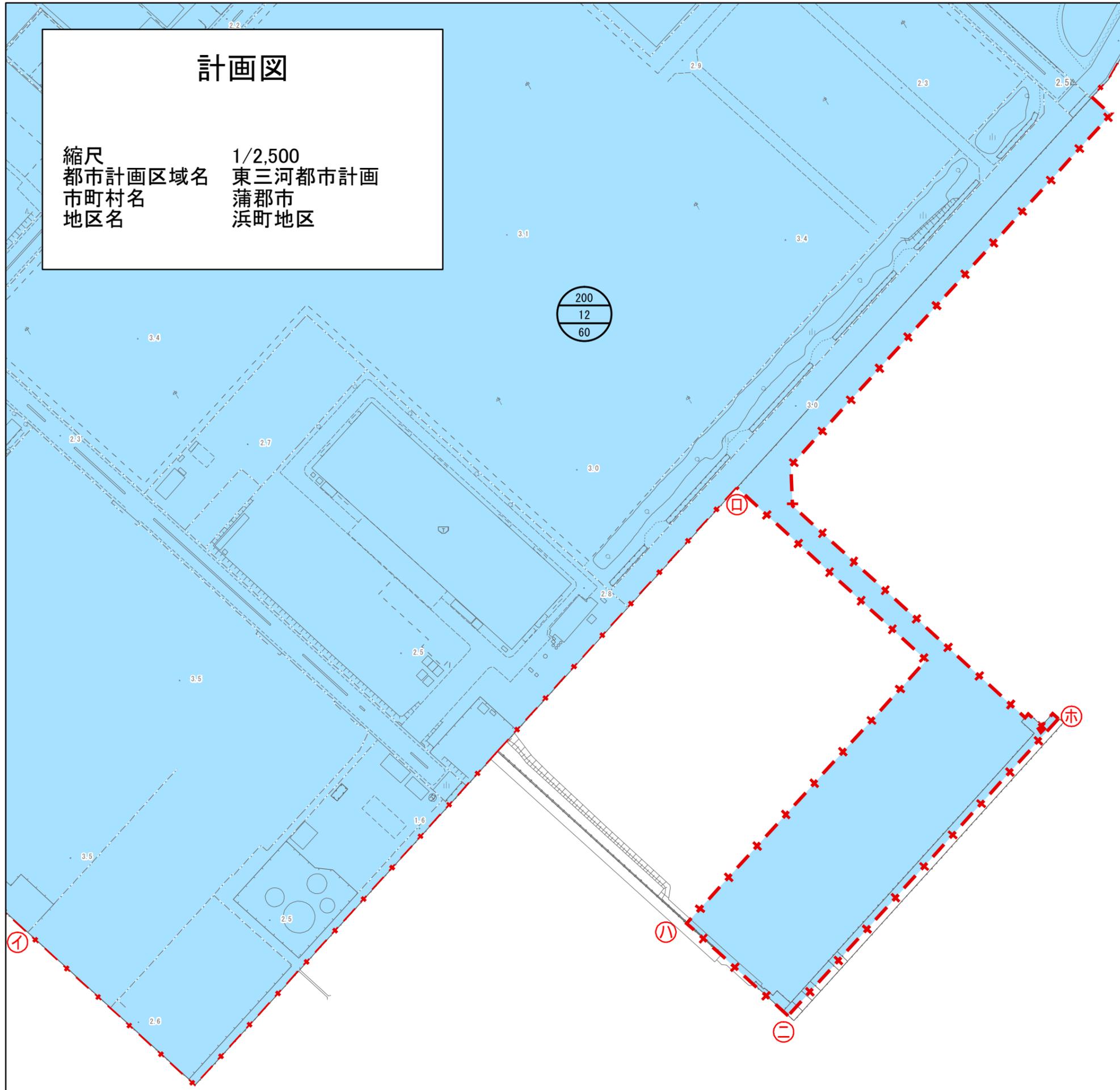
凡例

用途地域

12	工業専用地域	容積率 100 種別番号 1-10 高さ制限 60 建蔽率	上段: 容積率(%) 中段: 用途地域の種別番号 -用途地域の高さ制限(m) 下段: 建蔽率(%)

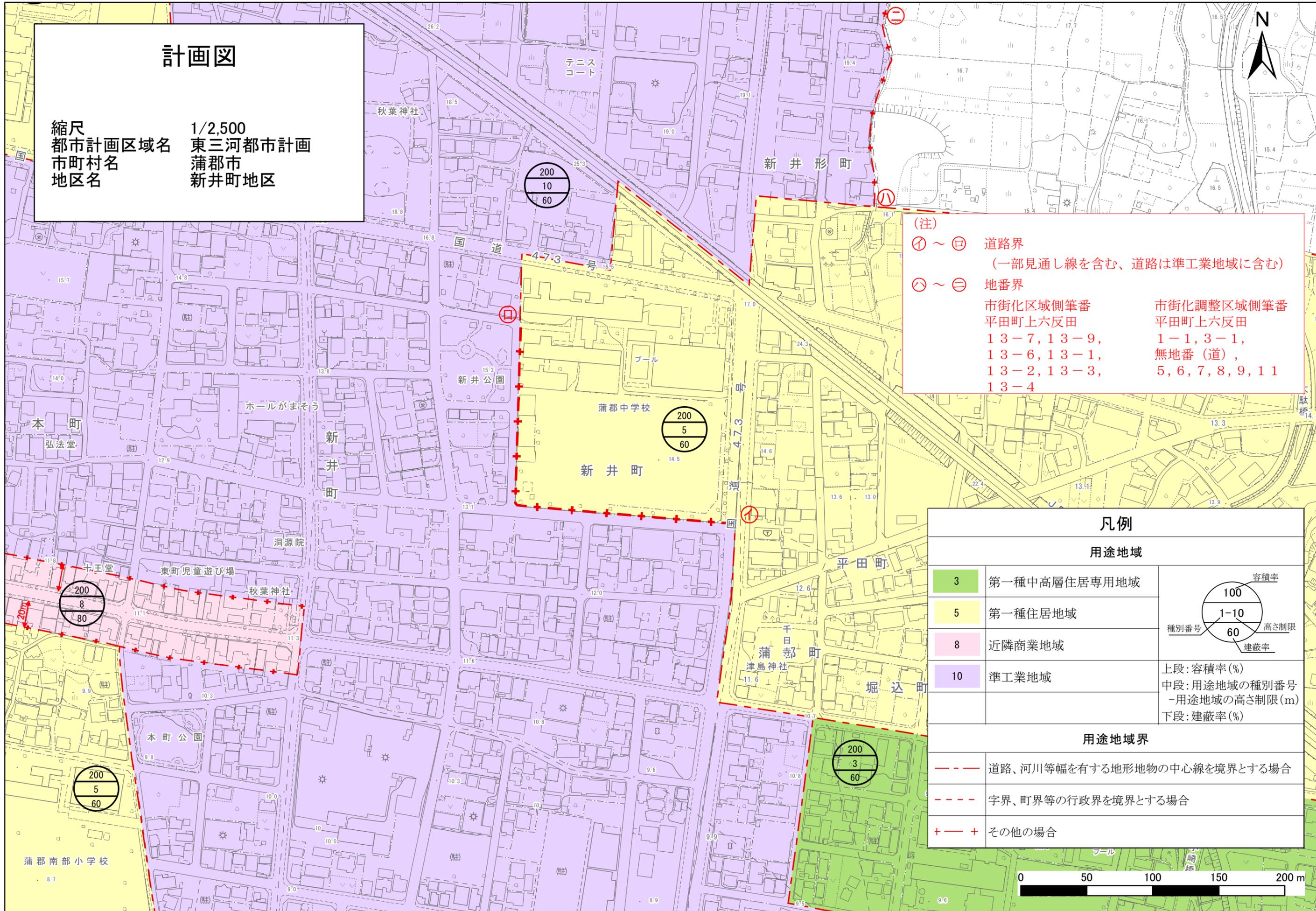
用途地域界

- - - - 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
- - - - 字界、町界等の行政界を境界とする場合
- + - - + その他の場合



計画図

縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 東三河都市計画
 市町村名 蒲郡市
 地区名 新井町地区



(注)
 ① ~ ④ 道路界
 (一部見通し線を含む、道路は準工業地域に含む)
 ⑤ ~ ⑧ 地番界
 市街化区域側筆番 平田町上六反田
 13-7, 13-9,
 13-6, 13-1,
 13-2, 13-3,
 13-4
 市街化調整区域側筆番 平田町上六反田
 1-1, 3-1,
 無地番(道),
 5, 6, 7, 8, 9, 11

凡例		
用途地域		
3	第一種中高層住居専用地域	
5	第一種住居地域	
8	近隣商業地域	
10	準工業地域	
用途地域界		
---	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	
---	字界、町界等の行政界を境界とする場合	
+	その他の場合	