

理由書

【金平町地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	備考
変更前	第一種住居地域	200%	60%	最終決定 平成31年3月29日告示
	準工業地域	200%	60%	
	— (市街化調整区域)	200%	60%	—
変更後	第一種住居地域	200%	60%	—
	準工業地域	200%	60%	—
	— (市街化調整区域)	200%	60%	—

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（蒲郡市：平成19年3月改訂）において、都市づくりの基本理念は、「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、都市づくりの目標の一つに「誰もが快適で安心できる市街地環境の形成」を掲げています。（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（蒲郡市：令和元年10月部分改訂）の土地利用計画図で、幹線道路の東側が住工複合地区として、また西側が一般住宅地区として位置づけられています（P. 3 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あった内容とすべきとされています。

当該地区では、県道 深溝西浦線と同位置に決定されている（都）深溝西浦線の中心線を用途地域の境界として、東側では準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）が、西側では第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）がそれぞれ指定され、

また、地区北側では都市計画道路の中心線及び道路端から西側20mとして区域区分境界も同時に設定され、これまで土地利用が進んできました。

用途地域等の区域境界を定義するため都市計画道路が用いられていますが、現在、(都)深溝西浦線を含む都市計画道路について市域全域で見直しを行っており、当該地区の区間は廃止予定となっていることから、用途地域及び区域区分の境界に不整合が生じます。

また、当該地区南側においては、道路の中心線として準工業地域の区域境界が定義されていますが、(都)深溝西浦線築造時の交差点改良により市道 上大門大坪1号線の線形が変更されたため、現道の中心線とはなっておらず定義に不整合が生じています。

そこで、用途地域境界を明確なものとするため、局所的な都市計画の変更を行います。同時に、区域区分についても、愛知県が決定する都市計画として、本都市計画と同時に変更される予定です。

4 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

当該地区は、都市計画道路と同じ位置に存在する県道 深溝西浦線の中心線、県道の道路端から西側20m及び市道 上大門大坪1号線の中心線を境界としており、明確な区域境界です。

(2) 規模

第一種住居地域から準工業地域に変更する区域は、約0.06haで、準工業地域から第一種住居地域に変更する区域は、約0.02haです。

市街化調整区域から市街化区域に編入し用途地域の第一種住居地域を新たに指定する区域は、約0.01haです。

市街化区域から市街化調整区域に編入し用途地域の指定を解除する区域は、第一種住居地域の約0.003haおよび準工業地域の約0.01haです。

(3) 施設の配置等

当該地区の用途地域の選定にあたっては、周辺の用途地域との整合性を踏まえ、準工業地域(容積率200%、建蔽率60%)及び第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)を指定し、適切に用途地域を配置します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

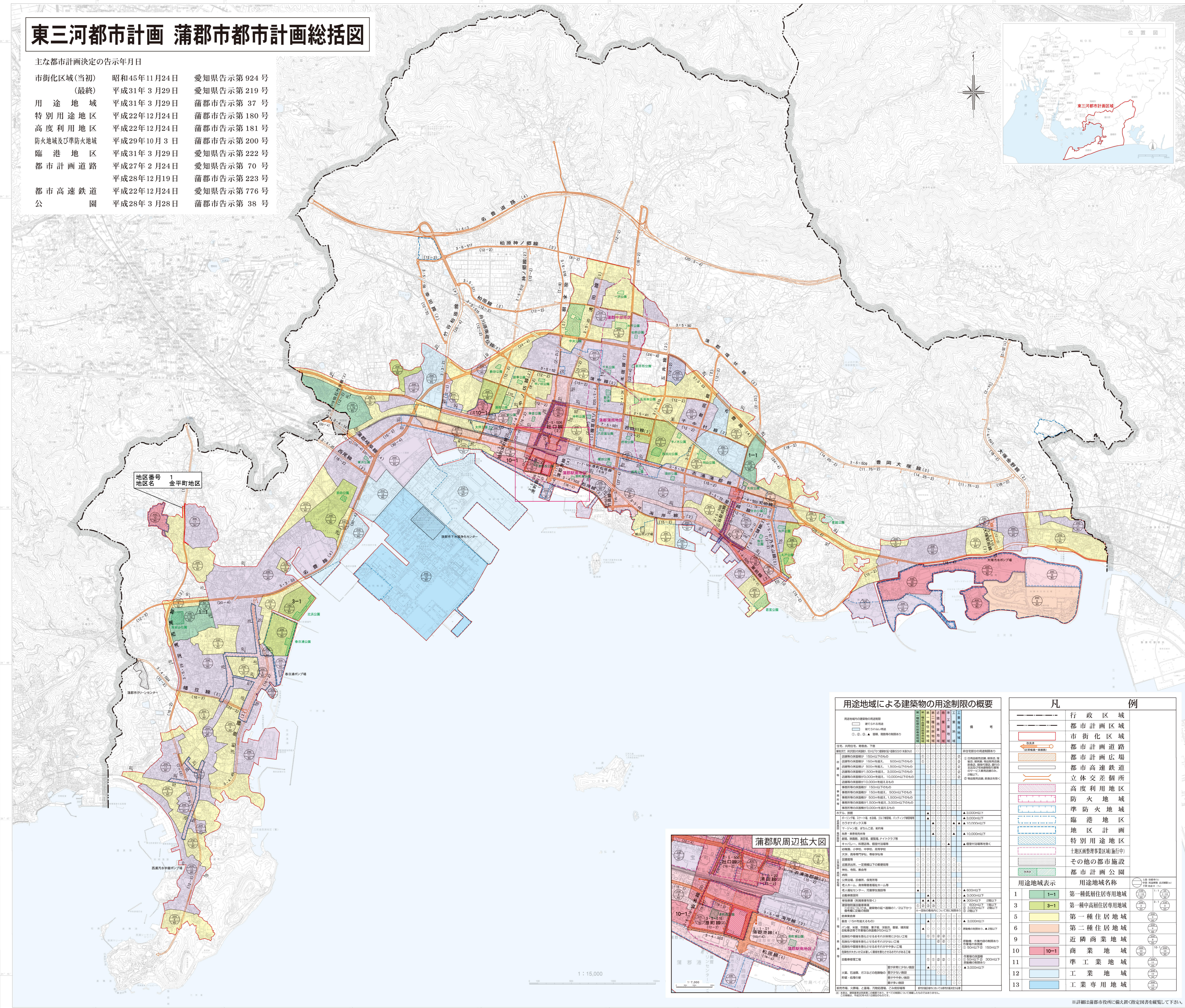
総括図
縮尺 1/15,000
都市計画区域名 東三河都市計画
市町村名 蒲郡市

凡例
用途地域を変更する区域

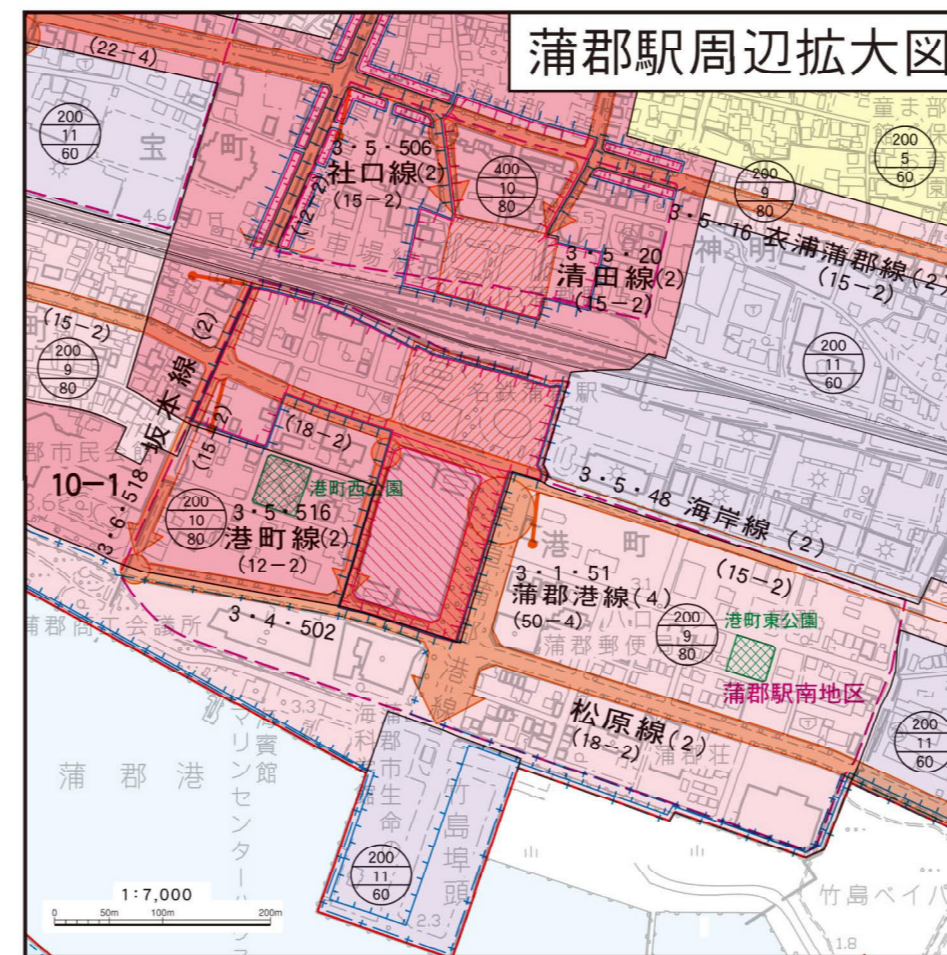
東三河都市計画 蒲郡市都市計画総括図

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924号
(最終)	平成31年3月29日	愛知県告示第219号
用途地域	平成31年3月29日	蒲郡市告示第37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31年3月29日	愛知県告示第222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 1
地区名 金平町地区



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	工業専用地域
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	○	○	○	○	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○

凡例

行政区域	行政区域
都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画広場	都市計画広場
都市高速鉄道	都市高速鉄道
立体交差点	立体交差点
高度利用地区	高度利用地区
防火地域	防火地域
準防火地域	準防火地域
臨港地区	臨港地区
地区計画	地区計画
特別用途地区	特別用途地区
十地区前整理事業区域(施行中)	十地区前整理事業区域(施行中)
その他の都市施設	その他の都市施設
都市計画公園	都市計画公園

用途地域表示

1	第一種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
9	近隣商業地域
10	商業地域
11	準工業地域
12	工業専用地域
13	工業専用地域

※詳細は蒲郡市役所に備え付け指定図を閲覧して下さい。

新旧用途地域対照図

金平町 地区

縮尺 S=1/2,500

