

## 理由書

## 【三谷町地区】

## 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	備考
変更前	準防火地域	最終決定 平成29年10月3日告示
変更後	防火地域	—

## 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、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、「安心、安全な市民生活の確保を目指し、災害に強い都市づくりを推進します。」としています。（P. II-2 参照）。

## 3 当該都市計画の必要性

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために有効な都市計画です。

当該地区では、昭和33年3月14日に、建築密度が極めて高いこと、建築物のほとんどが木造であること等を理由に準防火地域が指定され、同時に都市計画道路3・5・508号三谷駅前線の沿道11mの区域に防火地域が指定されました。これまで、住宅を中心とした土地利用に大きな変化がないため、今後も維持する必要があることから、防火地域及び準防火地域の指定の継続が必要です。

一方で、計画決定時からの社会情勢の変化等をふまえて、市域全域を対象とした都市計画道路の必要性等の見直しを行っており、当該地区では拡幅未整備となっている（都）三谷駅前線の計画幅員を15mから現道と同じ12mに変更する予定です。

そこで、都市計画道路沿道の土地利用に対する防火地域の機能を維持するため、変更後の（都）三谷駅前線の沿道12.5mの区域を防火地域に指定します。なお、防

火地域の周辺に指定されている準防火地域についても、現状のまま指定を継続します。

#### 4 当該都市計画の妥当性

##### (1) 位置

当該地区は、三河三谷南駅前広場に接続する（都）三谷駅前線の沿道で、都市防災機能が必要な位置にあります。

##### (2) 区域

当該地区では、変更後の（都）三谷駅前線の東西の境界から12.5mの区域を防火地域の区域としており、明確な区域境界です。

##### (3) 施設の配置等

当該地区では、路線式の防火地域が指定された状態で建築物が密集している現在のまちなみが整備されてきていることから、今後も指定の継続が必要であることから、防火地域を指定します。

以上から、位置、区域、施設の配置等は妥当です。

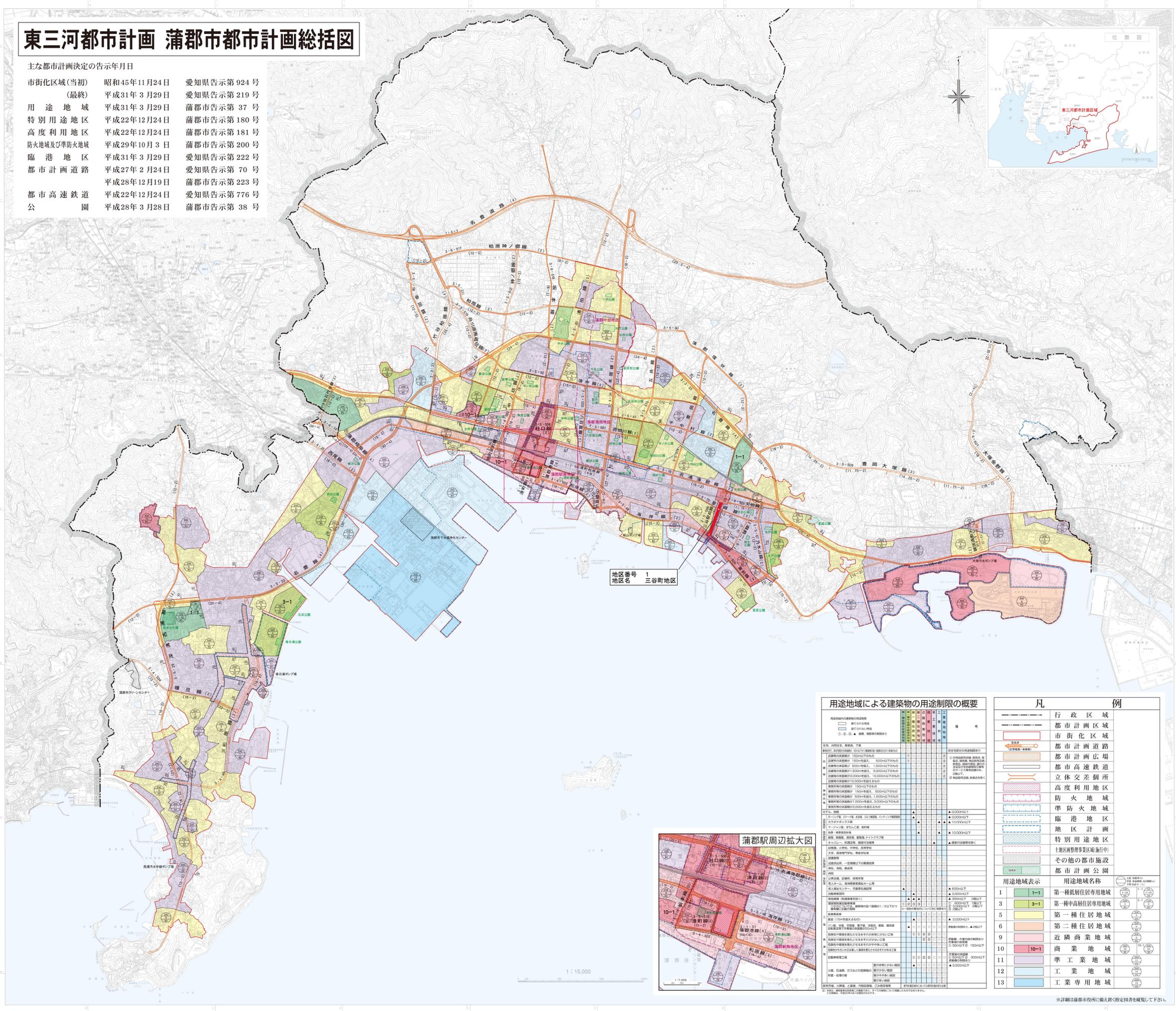
総括図  
縮尺 1/15,000  
都市計画区域名 東三河都市計画  
市町村名 蒲郡市

凡例  
防火地域及び準防火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 三谷町地区



### 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
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	○	○	○	○	○	○	○	○

### 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。

# 新旧対照図(防火地域及び準防火地域) 三谷町 地区

縮尺 S=1/2,500

