

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46年11月24日
 - 市街化区域(最終) 令和4年3月29日
 - 用途地域 令和4年3月29日
 - 特別用途地区 平成29年12月24日
 - 高底利用地区 平成29年12月24日
 - 駅周辺整備計画区域 令和4年3月29日
 - 臨港地区 令和4年3月29日
 - 都市計画道路 令和4年3月29日
 - 都市高速鉄道 平成29年12月24日
 - 公 園 平成26年3月28日
 - 愛知県告示第924号
 - 愛知県告示第179号
 - 蒲郡市告示第39号
 - 蒲郡市告示第180号
 - 蒲郡市告示第181号
 - 蒲郡市告示第40号
 - 愛知県告示第222号
 - 愛知県告示第184号
 - 蒲郡市告示第38号
 - 愛知県告示第776号
 - 蒲郡市告示第36号

東三河都市計画 水竹工業用地地区計画 総括図
1/15,000

水竹工業用地地区

凡例 地区計画を決定する区域

用途地域による建築物の用途制限の概要

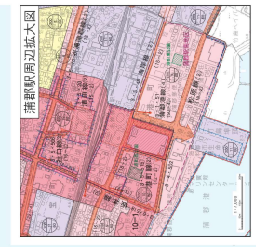
用途地域	建築物の用途制限
第一種住居地域	第一種住居用建築物
第二種住居地域	第一種住居用建築物、第二種住居用建築物
近隣商業地域	第一種住居用建築物、第二種住居用建築物、近隣商業用建築物
商業地域	第一種住居用建築物、第二種住居用建築物、商業用建築物
準工業地域	第一種住居用建築物、第二種住居用建築物、準工業用建築物
工業地域	第一種住居用建築物、第二種住居用建築物、工業用建築物
工業専用地域	工業用建築物

凡 行政区域

行政区域	色
市街化区域	赤
市街化区域外	白
都市計画区域	黄
都市計画区域外	白
都市並み街路	紫
立体交差施設	青
高底利用地区	緑
準工業地域	黄
準工業専用地域	黄
臨港地区	青
特別用途地区	赤
上級河川敷(河川新市街)	赤
その他の都市施設	赤
都市計画公園	緑

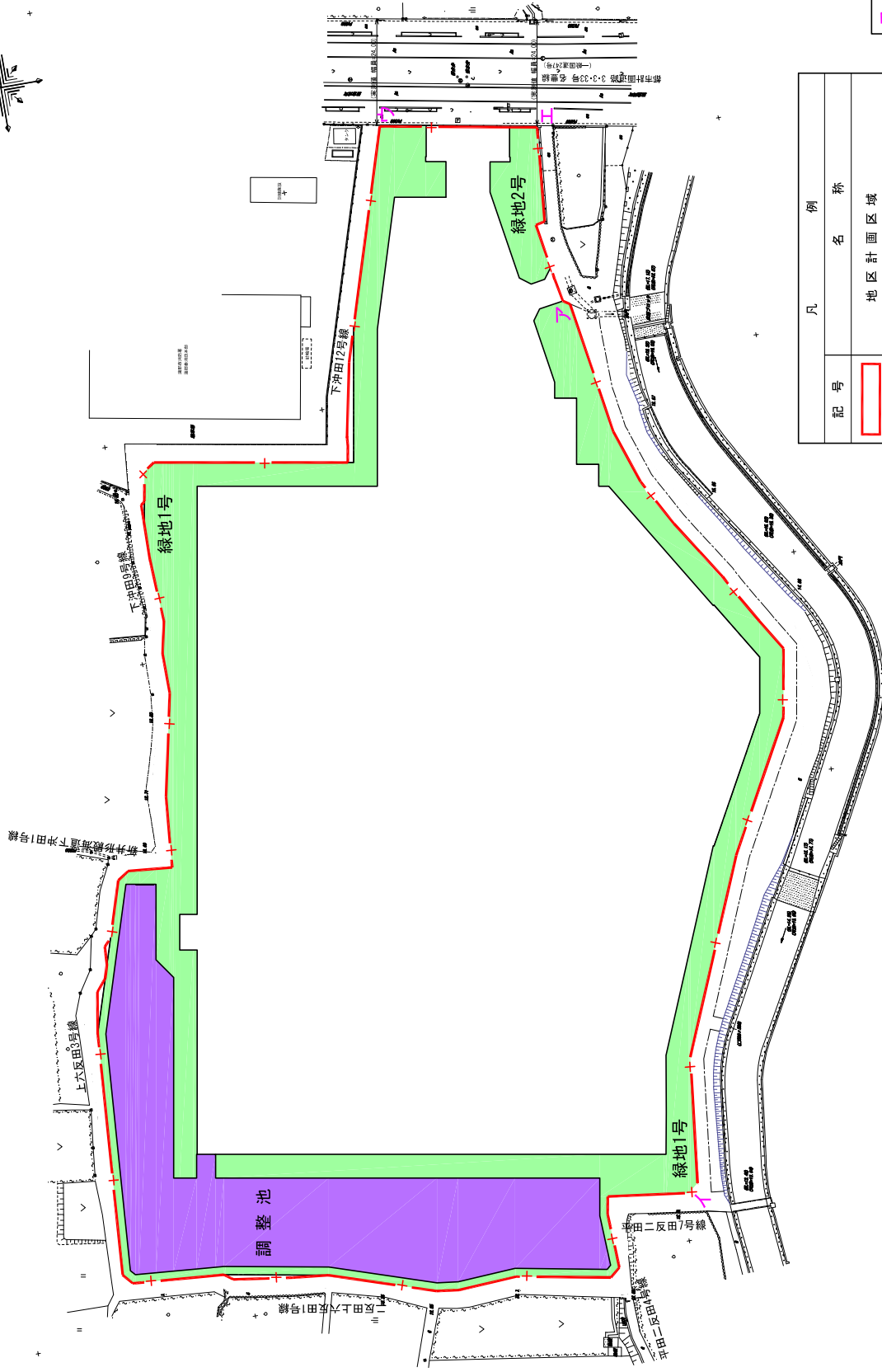
用途地域名称

用途地域名称	色
第一種住居地域	黄
第二種住居地域	黄
近隣商業地域	黄
商業地域	黄
準工業地域	黄
工業地域	黄
工業専用地域	黄



東三河都市計画 蒲郡市都市計画総括図(1/15,000) 作成日: 令和四年三月 作成者: 蒲郡市都市計画課

東三河都市計画 水竹工業用地地区計画
 計画図 1/1,000



凡 例	
記号	名称
[Red box]	地区計画区域
[Red dashed line]	その他の場合
[Green box]	緑地
[Purple box]	公共空地(調整池)

ア～イ	水路境界 (市道)
イ～ウ	道路境界 (国道247号)
ウ～エ	道路境界 (市道)
エ～ア	道路境界 (市道)

東三河都市計画地区計画の決定（蒲郡市決定）

都市計画水竹工業用地地区計画を次のように決定する。

名 称	水竹工業用地地区計画				
位 置	蒲郡市水竹町下沖田及び平田町二反田の各一部				
面 積	約 2. 8 h a				
地区計画の目標	<p>本地区は、蒲郡市中心部より北東部に位置する主要幹線道路の都市計画道路 3・3・33 号 名豊線の沿道において、民間事業者の開発により技術先端型業種の工場が立地した地区である。</p> <p>地区周辺の状況としては、西側では土地区画整理事業が施行されており、道路・公園等の公共施設の整備や計画的な宅地供給が進んでいる。また、東側には蒲郡市民病院が立地している。</p> <p>本地区を含む周辺区域一帯は、蒲郡市都市計画マスタープランにおいて、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研究開発系ゾーンとして位置づけられている。</p> <p>研究開発系地区としての工業用地の形成を図るため、地区周辺の自然環境や住環境に配慮した、良好な工業用地を維持・保全することを目標とする。</p>				
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、周辺環境に配慮しながら、良好な工業用地として適正かつ合理的な土地利用の維持・保全を図る。			
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮するため地区周辺部に緑地を配置する。また、周辺環境を維持保全するため調整池を配置する。			
	建築物等の整備の方針	良好な工業用地を形成するとともに、周辺の自然環境や住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	名 称	面 積	配 置
			緑地 1 号	約 0. 5 ha	
		緑地 2 号	約 0. 03 ha		
	公共空地	名 称	面 積	容 量	配 置
		調整池	約 0. 3 ha	約 3, 900 m ³	計画図表示のとおり

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 工場（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の細分類－2531 動力伝導装置製造業（玉軸受、ころ軸受をのぞく）及び細分類－2663 金属工作機械用・金属加工機械用部品・付属品製造業（機械工具、金型を除く）に属するものに限る。）。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（と）項第3号（1）、（1の2）、（2の2）から（4）まで、（4の3）から（8）まで、（10）、及び（12）から（16）まで並びに（ぬ）項第3号（1）、（2）、（4）、（5）、及び（7）から（20）まで並びに（る）項第1号に掲げる事業を営む工場</p> <p>(2) 産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定するもの）の収集、運搬又は処分の用に供するもの</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの（法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）</p>
		建築物の容積率の最高限度	15 / 10
		建築物等の高さの最高限度	15 m
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、10 m以上でなければならない。ただし、軒の高さ3 m以下の守衛所その他これに類する用途に供する建築物は、この限りでない。</p>

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理 由

主要幹線道路の沿道に立地する既存工場と周辺環境の調和を維持・保全するため地区計画を決定する。

理由書

【水竹工業用地地区】

1 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は、「人と自然に包まれた、いやされるまち蒲郡」（pⅡ-1 参照）とし、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、「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（p10 参照）。

その中で、当該地区は、全体構想の都市づくりの方針で、工業系ゾーンとして「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図るゾーンとして位置づけます。」としています（p12 参照）。

2 当該都市計画の必要性

（1）当該都市計画の必要性

蒲郡市都市計画マスタープラン（平成27年1月部分改訂）では、「蒲郡市民病院西側を新産業の集積が可能となる研究開発系の土地利用を位置づけます」とし（p10 参照）、工業系のなかでも周辺環境への影響をより考慮した土地利用を図るべき地区として位置付けています。

これを踏まえ、当該地区では、都市計画法に基づく開発行為の許可を取得した民間の造成事業により、新たな工業用地が整備され、技術先端型業種の工場が立地しました。

開発行為の許可を取得したことで、土地の造成や工場の立地等は可能となりましたが、区域規模が相当程度あると同時に許可された建物用途が限定されたものであることから、造成により設置された施設や建築物用途を将来にわたって維持・保全する必要があります。

そこで、当該地区において地区計画を定め、施設の永続性を担保し、適切な規制誘導を行うことで、周辺の自然環境に配慮した工業用地の保全を図ります。

市街化調整区域内の地区計画は、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるとする区域区分の主旨を基本としながらも、一定の条件の下で良好な都市環境の維持・形成を図り、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

（2）事業実施による効果

開発行為において設置された緑地及び調整池を地区施設として位置づけることで、防災上の安全性の確保と、周辺の自然環境に配慮した良好な工業用地としての保全を

図ります。

また、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めることで、周辺の自然環境と住環境に配慮した良好な工業用地が維持されます。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、主要幹線道路である国道247号中央バイパス（都市計画道路3・3・33号 名豊線）に隣接した地区です。また、工業系の中でも、周辺環境への影響をより考慮した土地利用を図るべき地区として、研究開発系の土地利用として位置づけられています。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、区域北側、西側及び南側は道路境界、区域東側は水路境界及び道路境界と、いずれも明確な区域境界となっています。

(3) 規模

当該地区の面積は、約2.8haです。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であり、都市計画法に基づく開発許可を受けた開発区域の範囲に限定しています。

(4) 施設の配置等

緑地1号及び2号は、周辺環境に配慮するため地区周辺部に配置しています。調整池は、現況の高低差等から区域南部に設置し、雨水排水を一時貯留することで下流河川への負担を軽減しています。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。