

■「ウェルネスバレー基本計画」土地利用計画ゾーニングの変更

ウェルネスバレー基本計画（H21.3月）＜現行ゾーニング＞		現状と今後の方向性		基本計画見直し＜変更ゾーニング＞		＜健康産業ゾーンを取り巻く状況＞	
医療福祉ゾーン 約 10ha	●医療福祉施設などの健康長寿をテーマとした医療・福祉・健康増進に関する施設や研究所等を誘致する。 【主な土地利用の展開】 ・重粒子線治療施設、診療所、有料老人ホーム等高齢者住宅など	・「さわやかなの丘」（住宅型有料老人ホーム）、「フラワーサーチ大府」（介護付有料老人ホーム）が建設 ・新たにルミナス大府の西側へ心療科の診療所が建設 ・上位関連計画では、保健・医療・福祉の各分野における相互連携の促進や健康維持・介護予防など様々なサービス提供など健康長寿に関する環境づくりを推進 【方向性】適正な土地利用の誘導とゾーン機能の向上	10ha	●周辺の研究機関・施設との共同研究・実証事業が展開され、ゾーンの付加価値が高まる土地利用を目指す。 【基本的な考え方】 ⇒共同研究、実証事業やビジネスマッチングの創出を目的とした産業支援機能の強化を図る。 ⇒地域住民の同意が得られれば、健康長寿関連産業を始め、製造業の工場や研究所の立地要望への対応も考えていく。ただし、周辺住民の生活環境には特に配慮する。	医療福祉ゾーン 約 10ha	健康長寿関連産業の展望	○健康寿命関連では健康・予防サービス、医療・介護等へのビジネス戦略が挙げられ、健康長寿関連産業は将来の有望成長産業として期待されている。
健康交流ゾーン 約 28ha	●農業を楽しめ・憩うことのできる体験農園や心身障がい者等のリハビリテーション機能を持った福祉農園、学校教育の場として活用する食育農園等リゾート機能を合わせ持った土地利用を目指す。 【主な土地利用の展開】 ・医療モールの形成、げんきの郷を核とした産業観光（交流農園）、農業体験、園芸福祉事業（福祉農園）など	・げんきの郷による交流農園、菜の花プロジェクトによる農地利用 ・周辺の研究機関、施設の利用の観点では、交流、にぎわい及びグリーン・ツーリズムの2つのワーキンググループによる活動を展開 ・上位関連計画では、豊かな「農」の資源を活かした交流人口の増加による地域の活性化を推進 【方向性】「6次産業化」を核とした土地利用の促進	28ha	●民間企業等による事業展開を誘発し、優良農地の有効利用を目指す。 【基本的な考え方】 ⇒民間企業による具体的な事業展開により、6次産業化の推進など新たな農業経営のモデルをつくる。 ⇒ツーリズム事業での活用や新規就農者からの土地利用の要望に対応していく。 ⇒都市計画法第34条第2号に即した許可基準により、観光資源の有効利用につながる展開を模索していく。 ⇒都市計画法第34条第4号に即した許可基準により、農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物に該当する土地利用の要望に対応していく。 ⇒医療福祉ゾーンと健康産業ゾーンとの緩衝ゾーンとして位置づけ、健康生活ゾーンとの一体的な土地利用を図る。	健康交流ゾーン 約 39ha	企業立地のポテンシャル	○全国では食料品、金属製品、生産用・輸送用機械などの加工組立型業種の企業立地が多い。 ○県内立地が約7割で、愛知県のものづくり拠点のポテンシャルを活かした立地が期待できる。 ○東海地域ブロックでの直近3ヶ年の立地動向も増加傾向にある。 ○新規事業所の立地計画に関するアンケート調査でも「東海」「南関東」「近畿南海」の3大都市圏が上位を占め、さらには域内での立地希望が約8割と非常に高く、進出先として期待できる。
健康生活ゾーン 約 46ha	●国立長寿医療研究センターをはじめ医療モールに勤務する医師、看護師、研究者等を受け入れる住宅や中長期的に療養するための賃貸住宅、住宅産業界の取組によるモデル住宅などの住環境形成を目指す。 【主な土地利用の展開】 ・民間デベロッパーによる健康住宅地の形成（療養賃貸住宅、長期優良モデル住宅）、有料老人ホーム等の高齢者住宅など	・医療福祉ゾーンに2タイプの有料老人ホームが立地し、半月川沿い付近には一団の住宅地が立地する他は土地利用に進展なし ・東浦町内は、外周沿道に工場やまとまった住宅地が見られる他は、樹林地やぶどう畑、農地が広がり、特に土地利用の進展なし ・上位関連計画では、住居系土地利用は生活利便施設が立地した区域でのコンパクトなまちづくりを推進 【方向性】大府市：健康交流ゾーンとの一体的土地利用の促進 ⇒開発手法、開発主体を考慮すると、大規模住宅地開発の可能性は低いと考えられ、地区内の農地を活かした農業系土地利用を促進していくことで、健康長寿拠点の活力を維持・発展させていくことが望ましいと考えられる。 【方向性】東浦町：健康産業ゾーンとの一体的土地利用の促進 ⇒コンパクトなまちづくりを推進する中で都市計画道路3路線を有する交通ポテンシャルやウェルネスバレー関係機関との連携環境などを活かして産業系土地利用を促進していくことが望ましいと考えられる。	大府市 11ha 東浦町 35ha	●健康長寿に関する先端技術産業、医療・介護用ロボットや福祉用具分野の健康長寿関連産業の企業を中心とした企業立地を推進し、産業系土地利用を目指す。 【基本的な考え方】 ⇒健康長寿関連産業の企業は優先的に誘致していく。（大府市産業立地促進条例に基づくウェルネスバレー指定地区立地促進奨励金の規定により、交付金の対象） ⇒また、市内外の製造業の生産施設の規模拡大やインターチェンジに至近な交通ポテンシャルを活かした流通業務施設も誘致ターゲットとしていく。	健康産業ゾーン 約 122ha	アンケート・ヒアリング調査での企業ニーズ	○ウェルネスバレー地区や大府市内、東浦町内への立地可能性は約6割、ウェルネスバレー機関との連携に関心が高い傾向である。 ○産業支援施設への入居関心も高く、実証から商品づくりまでが一貫してできる環境整備を期待されている。 ○安定した生産環境を目指した内陸地移転へのニーズが高い ○ウェルネスバレーの強みを踏まえると医療・介護用ロボットや福祉用具分野の産業は有望である
健康産業ゾーン 約 87ha	●「化学（医薬品、化粧品等）」「業務用機械器具（医療用機器、光学機器等）」「食料品」「繊維（化学繊維、下着類）」「輸送機械器具（産業用運搬車両、同部分品、付属品）」「精密機械器具」等からなる健康長寿関連産業の研究所・工場等の誘致を目指す。 【主な土地利用の展開】 ・企業立地促進法の指定集積業種で主に健康長寿関連産業の誘致、県開発審査会基準に沿った技術先端型業種の誘致など	・半月川西側は市内企業（ゴム製品製造業）の工場建設が完了 ・現在、市外企業（食料品製造業）の工場建設が調整中で、個別開発により徐々に土地利用が進展 ・その他の地区内は住宅地や牛舎が点在する他、一面はぶどう畑や農地が広がっている。 ・上位関連計画では、あいち健康の森周辺地区は「新産業ゾーン」に位置づけ、産業系土地利用を推進 ・また、健康長寿関連産業を始めとする次世代産業の創出と企業立地の推進による雇用創出や質の高い産業振興を推進 【方向性】ウェルネスバレーの強みを活かした産業系土地利用の誘導・促進	87ha				⇒健康長寿関連の展望や企業立地のポテンシャル、企業アンケート調査等結果から「健康産業ゾーン」の土地利用ポテンシャルが高いと考えられ、ゾーン範囲を拡大して取り組む。