

市街化調整区域内地区計画ガイドライン改正について

1. 藤田学園からの都市計画提案の相談

藤田学園は、昭和 39（1964）年の創立から、既存の敷地内での建て替え工事で現在の施設が形成されています。また、藤田学園は、豊明市と名古屋市をまたいで立地しています。

藤田学園から現在の敷地内での建替え方式では、福祉、医療、防災における研究施設の拡充として、医療技術の高度化に対応する医療空間の確保や災害拠点病院としての機能維持及び拡充に限界があるため、敷地を拡大してでも整備を行いたいという相談を受けました。

藤田学園を含むその周辺は、市街化調整区域となっていますので、敷地拡大による新たな建築を行うことはできません。

しかし、本市の都市計画マスタープランにおいて、藤田学園（藤田医科大学）周辺は都市を構成する拠点として位置付けられていることから、マスタープラン上の考え方を整理しました。

2. 藤田学園周辺の都市計画マスタープランの考え方

第 3 次豊明市都市計画マスタープランでは、周辺都市からも多くの人が訪れる高次医療・教育機能に加え、公共交通（バス路線）の結節点としての機能も有する藤田医科大学病院周辺を**健康医療福祉拠点**として位置付けています。

当該拠点は、地域拠点として日常的な生活サービス施設等の立地を誘導し、地域住民の暮らしを支える拠点の形成を図るとともに、産学官連携による先端技術を活かした福祉・介護機能や健康増進機能等の導入を検討し、次世代型の健康まちづくりを先導的に実践する拠点の形成を図ります。

また、大学病院にアクセスする各バス路線の乗り換え利便性の向上等を図ることで、利用を促進して各路線の機能維持・強化を図るとともに、病院の利用者のみならず医師や技術者、大学の学生や研究者など様々な目的を持った人たちが広く利用することで、異業種交流や学術交流、病院や大学の利用者同士の交流をはじめ多様な交流が育まれる拠点の形成を図ります。



以上を整理し、藤田学園から相談があった内容は、本市の都市計画マスタープランの考え方と一致していることから、都市計画マスタープランの将来都市構造の実現が可能となるように、市街化調整区域内地区計画の都市計画提案を行えるように、既存のガイドラインを改定しました。

3. 市街化調整区域内地区計画ガイドライン（豊明市）との整合について

市街化調整区域内地区計画ガイドラインは、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、都市計画法第 34 条 10 号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものです。

当該ガイドラインには、基本的な考え方を下記の「**指針**」という形で示されており、指針に適合した都市計画提案であることが求められます。

【指針】

（１）基本事項

- ・市の都市計画マスタープランとの整合
- ・開発を適切に規制・誘導するもの
- ・大規模集客施設等の立地及び商業系の開発目的でないこと

（２）対象地区の要件

- ・地域環境の保全や改善、地域コミュニティの維持、創出、地域の振興などに該当すること
- ・地区面積の制限に関すること
- ・必要な公共施設が確保または整備の確実性があること

（３）対象地区の区域

- ・防災上などの開発が望ましくない区域を含まないこと
- ・住・工混在を避けること
- ・他の都市計画決定されている区域の重複を避けること

（４）地区施設等に関する事項

- ・地区施設について、計画的かつ整備の確実性があること

（５）建築物等に関する事項

- ・地区計画の目的達成のために必要に応じて、建築物の用途の制限、容積率、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面後退等の制限を定めることができる。
- ・工業系地区計画は、E 分類製造業の工場、物流施設、研究開発施設であること
- ・地域振興系地区計画は、非住居系であり、地域の振興に資する施設であること

4. （まとめ）市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正について

都市計画マスタープランの将来都市構造を実現させる計画の提案をできるようにするために、下記事項を改正しました。

○市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正事項

【改正①】指針（１）基本事項に都市計画マスタープランにおける将来都市構造を構成する**拠点の形成を追加**しました。

【改正②】市街化調整区域における秩序ある土地利用を図られるように、指針（２）対象地区の要件に「**健康医療福祉拠点型**」を加え、**開発区域を限定**します。

【改正③】指針（５）建築物等に関する事項に**建蔽率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の用途の制限**を加えました。