

## ◆はじめに◆

高蔵寺ニュータウンは、2018年(平成30年)にまちびらきから50周年を迎えた。日本で最も早い時期に計画的に整備された大規模住宅地であり、日本三大ニュータウンにも数えられるが、50年を経過する中で、成熟した資産を形成する一方、初期の入居者が一斉に高齢期を迎える等の課題が生じつつある。道路や公園、住宅は老朽化しつつあるものの、緑豊かで広々とした空間が広がり、居住環境は良好であり、中心部の商業エリアは平日でもにぎわいを見せている。高齢化の進展に伴い、まちが衰退するシナリオから脱却し、多様な世代が共に笑顔で暮らす明るい未来を見通すためには、活力が維持されている「いま」こそ、高蔵寺ニュータウンのまちづくりに積極的に取り組まなければならない。

このため、2016年(平成28年)に高蔵寺リ・ニュータウン計画と題して、山積する課題の分析をもとに、今後の10年間で取り組むべきプロジェクト・施策をまとめ、高蔵寺ニュータウンの未来を創造するプランを策定した。

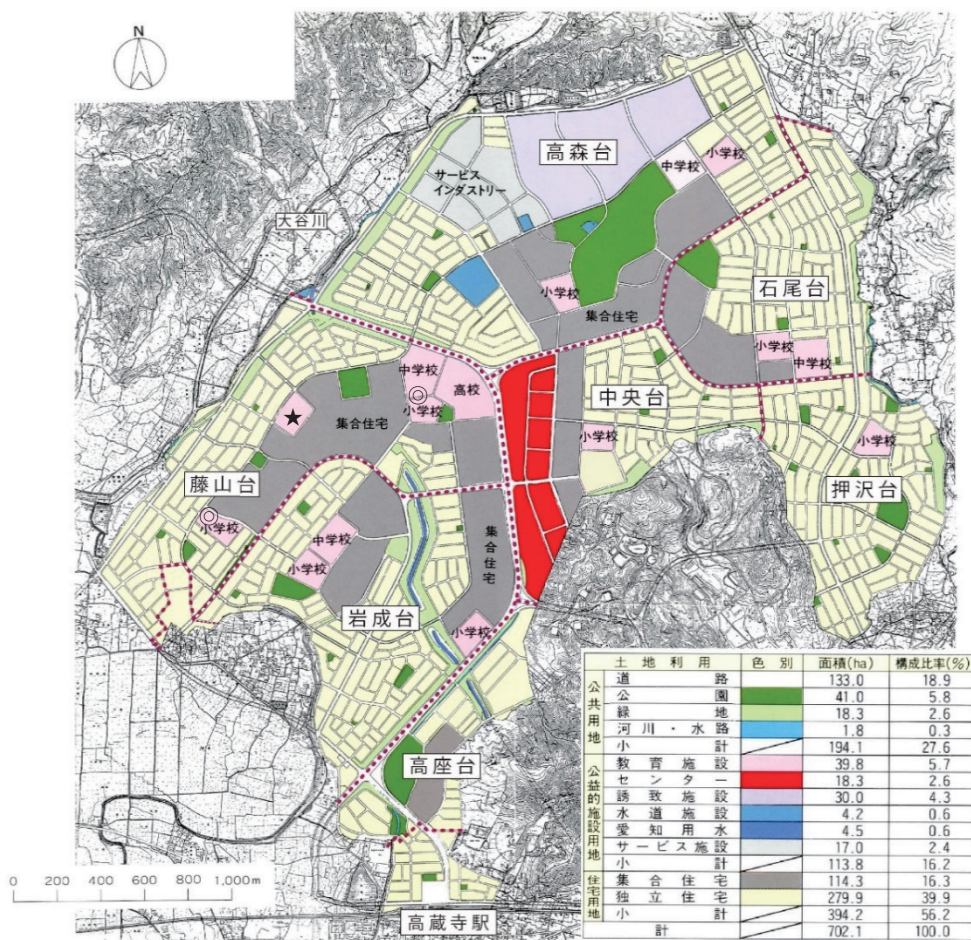
計画策定から5年を経て、グルッポふじとう(多世代交流拠点施設)の整備や高蔵寺まちづくり株式会社の設立など、計画に基づき実現された施策がある一方で、新たに生じた課題への対応を含め、さらなる施策の充実を図る必要が生じている。このため、計画の第1次の改定を行い、2021年度(令和3年度)を初年度として次の10年間を見通した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定、公表する。



写真1 高蔵寺ニュータウンの航空写真



図2 高蔵寺ニュータウンの土地利用



※藤山台地区にある◎の2小学校については、2016年4月に★の小学校に統合

## 2 高蔵寺ニュータウン計画と開発以降の歴史

高蔵寺ニュータウンは、日本住宅公団が実施した最初のニュータウン開発であり、土地区画整理事業としては中部圏最大の規模である。

当時、名古屋都市圏に流入し、増大する人口に対応するため、高蔵寺ニュータウンの開発は行われた。立地場所としてこの地区が選定された理由として、JR中央本線及び愛知用水に近接していること、比較的なだらかな丘陵地がまとまって存在していたこと、国有地や県有地が比較的多かったこと等が挙げられる。

開発地域はほとんどが山林・原野であったが、10%程度の農地が含まれていた。高森池、石尾池等のため池の名前が現在の町名として残されている。

1960年(昭和35年)に開発が決定し、1961年(昭和36年)から1964年(昭和39年)にかけて、マスタープランとなる「高蔵寺ニュータウン計画」が策定された。この計画の策定にあたっては、当時の都市計画の研究者と日本住宅公団職員の精鋭が特別にプロジェクトチームを編成して取り組み、ワンセンター方式、オープンコミュニティなどの先端的な計画思想が盛り込まれた。開発事業は1966年(昭和41年)から1981年(昭和56年)にかけて行われ、最初の入居は1968年(昭和43年)であった。先駆的なマスタープランのすべてが完全に実現することはなかったが、ワンセンター、幹線道路の骨格、住棟の配置などにマスタープランの反映を見ることができる。1995年(平成7年)に人口はピークに達し、52,000人を超えたが、以後、減少傾向に転じた。

写真2 高蔵寺ニュータウン開発の移り変わりの様子



○外之原町から高蔵寺ニュータウン方面を撮影 (1971年頃)



○上段写真とほぼ同じ場所から高蔵寺ニュータウン方面を撮影 (1986年頃)

(出典：樹林舎『春日井・小牧の昭和』より 撮影＝加藤鏡氏)

### 3 高蔵寺リ・ニュータウン計画成立までの経緯

#### (1) 春日井市の取組

21世紀に入る頃、初期に開発されたニュータウンでは入居開始から約40年が経過しつつあり、初期の入居者が一斉に高齢化する等、全国的にニュータウンが抱える課題について議論されるようになった。人口減少、少子高齢化、身近な商業機能の衰退、全体的な活力の低下等が典型的な現象である。

高蔵寺ニュータウンにおいても、2007年(平成19年)に市、愛知県、都市再生機構中部支社、高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社を構成員とする「高蔵寺ニュータウン活性化施策検討会」を設置し、議論を始めた。市でも2007年に「高蔵寺ニュータウン話そう会」、2009年(平成21年)に「ニュータウンミーティング」を開催し、地域住民の意見の集約、反映を図る取組も行ってきた。この時の議論を踏まえ、子育て支援拠点「東部子育てセンター」、市民団体の活動拠点「東部ほっとステーション」を開設し、まちのガイドブック「まちなび」を発行した。

これらの取組に先行して、2001年(平成13年)には、中央台小学校の余裕教室を活用し、地域におけるさまざまな活動の拠点としていた。

写真3 東部子育てセンター



高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりに向けて、本格的な取組が始まった契機は、2013年(平成25年)の藤山台地区における小学校統合である。2013年以降、高蔵寺ニュータウンを専門に担当する市政アドバイザーの設置、まち語りサロンの開催、市と都市再生機構中部支社のまちづくり支援のための覚書の締結、公民連携による空き家流通促進のためのプロジェクト、住民参加型の\*インフラ修繕活動「緑のクリーンプロジェクト」等の施策を集中的に展開してきた。2016年(平成28年)には新たな藤山台小学校が地域に開かれた学校として開校し、高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりの計画として、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定した。

\*インフラ 道路や公園、上下水道、学校等、市民生活に必要な公共施設等の社会基盤のこと。

写真4 旧小学校施設の整備に向けたワークショップの様子



## (2) 諸機関・団体の取組

高蔵寺リ・ニュータウン計画の策定時までには、高蔵寺ニュータウンでは、入居開始から45年を超える歴史の中で、地縁団体、市民団体、民間企業等による多様な活動が行われてきており、充実した<sup>\*</sup>ソーシャルキャピタルが形成されていた。

センター地区の商業施設等の運営・管理を行う高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社は、高蔵寺ニュータウン内を循環するバス(2ルート)の運行を2006年(平成18年)から開始しており、年間150,000人程度が利用する重要な日常生活の足を提供するほか、NPO団体等と連携し、高蔵寺ニュータウン全体のお祭りとして「高蔵寺きてみん祭」を2009年から運営してきた。

高蔵寺ニュータウン近くに立地する中部大学は、文部科学省の「地(知)の拠点整備事業」に採択され、2013年から都市再生機構賃貸住宅等に学生が入居し、住民との交流を深める取組を始めとし、高蔵寺ニュータウンの活性化に向けた取組を推進してきた。

都市再生機構は、居住ニーズの多様化に対応するため、ペット共生住宅、<sup>\*</sup>DIY住宅、学会・学生と連携した賃貸住宅の<sup>\*</sup>リノベーション等を試みてきた。

買い物弱者対策として、春日井市観光コンベンション協会による移動販売事業が、2015年(平成27年)から藤山台地区、石尾台地区で実施されており、2016年1月からは、高森台地区の一部でも開始された。

東部ほっとステーションで活動している10団体を始め、多くの市民団体が、まちづくりや福祉等のさまざまな分野で活動を展開してきた。

高蔵寺ニュータウンにおける町内会・自治会への加入率は83.9%であり、地区推進協議会、地区社会福祉協議会等の多様な地縁団体が活発な活動を展開してきた。

<sup>\*</sup>ソーシャル・キャピタル 「社会関係資本」と訳される社会的ネットワークとそこから発生する規範、信頼のこと。

<sup>\*</sup>DIY住宅 DIY (Do it yourself) は居住者が自分で建築やリフォーム等を行うこと。都市再生機構のDIY住宅は、退去時における原状回復義務等の制約を見直し、入居者が好みの住まいづくりができる賃貸住宅制度のこと。

<sup>\*</sup>リノベーション 既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えること。

写真5 サンマルシェ循環バス



写真6 高蔵寺きてみん祭



表1 高蔵寺リ・ニュータウン計画策定までの主要な出来事

年	出来事
1960年	日本住宅公団が高蔵寺地区でのニュータウン開発を決定
1968年	藤山台地区で入居開始
1976年	ショッピングセンター「サンマルシェ」が開店
1981年	土地区画整理事業の完了
1995年	人口がピークとなる (52,261人)
2006年	サンマルシェ循環バスの運行開始
2013年	藤山台地区の小学校が統合
2016年	高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定 新たな藤山台小学校が開校

## 4 高蔵寺リ・ニュータウン計画に基づく取組と評価

高蔵寺リ・ニュータウン計画に基づく成果目標を達成するため、先導的な主要プロジェクト及び課題に応じた主要な施策について、これまで様々な取組を進めてきた。

これらの成果目標の達成状況や取組の実施状況については、有識者等による「高蔵寺リ・ニュータウン推進会議」において、評価・検証を受けて進めてきた。

取組による成果目標への効果及び取組の進捗状況について、次のとおり、2020年(令和2年)10月現在の評価を行った。

### (1) 人口・世帯の目標

#### ア 人口

##### 【数値の推移】

2025年(令和7年)の目標値48,000人に対し、2015年(平成27年)4月1日の基準値45,217人は以後減少を続け、2020年4月1日には42,205人となっている。

##### 【評価(効果)】

取組は実施中であり、その効果はまだ表れていない。

なお、減少の主な要因として、通勤、通学等を契機とした社会減や都市再生機構の団地再生事業という特殊要因があった。

#### イ 子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の割合

##### 【数値の推移】

2025年の目標値25.0%に対し、2015年4月1日の基準値19.7%は以後減少を続け、2020年4月1日には16.5%となっている。

##### 【評価(効果)】

人口と同様、取組は実施中であり、その効果はまだ表れていない。

なお、減少の主な要因として、通勤、通学等を契機とした社会減や都市再生機構の団地再生事業という特殊要因があった。

### (2) 成果指標(分野)

#### ア 戸建住宅の空き家率(住宅流通)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値3.2%以下に対し、2014年度(平成26年度)の基準値3.2%は、2017年度(平成29年度)には2.9%、2020年度には2.8%に減少している。

##### 【評価(効果)】

取組の効果があり、新規居住、更地化を伴う新築等により流動化が進んでおり、空き家の総数としては、新たに発生する空き家があり、大きな変化はないが、取組の効果により空き家増加



を抑止している。

#### イ 公共交通の人口カバー率(交通)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値85%に対し、2015年度の基準値76.2%は、2018年度(平成30年度)までは変化がなく、2019年度(令和元年度)には77.3%になっている。

##### 【評価(効果)】

2019年度は、バス停が1か所できたことにより増加したが、デマンド交通が実現できていないため、取組の効果は発生していない。

#### ウ 要介護等認定率(地域包括ケア)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値21%以下に対し、2015年度の基準値12.2%は以後増加を続け、2020年度は15.2%となっている。

##### 【評価(効果)】

高齢化率の増加と関連し、要介護等認定率も増加を続けているが、取組の効果があり、大幅な増加を抑止している。

#### エ 長寿命化対策を実施した公園数(既存資産(ストック)の活用)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値15公園に対し、2014年度の基準値7公園はている。

##### 【評価(効果)】

取組の効果があり、目標値を上回る実績がある。

#### オ 高蔵寺駅の1日平均乗降客数(広域連携)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値51,000人に対し、2014年度の基準値50,033人は、2017年度以降51,000人を上回り、2019年度は51,935人となっている。

##### 【評価(効果)】

取組の効果があり、2017年度以降、目標値を上回る数値で推移している。

#### カ ホームページ年間アクセス件数(情報発信)

##### 【数値の推移】

2025年度の目標値30,000件に対し、2014年度の基準値6,851件は、2017年度以降30,000件を上回り、2019年度は165,935件となっている。

【評価(効果)】

取組の効果があり、2017年度以降、目標値を大幅に上回る数値で推移している。

(3) 先導的な主要プロジェクト

ア 先行プロジェクト

(ア) 旧小学校施設(旧藤山台東小学校)を活用した多世代交流拠点の整備

【取組の進捗状況】

東部市民センター図書室を移転拡充した図書館、新規設置した児童館及びコミュニティカフェ、区域割再編に伴い新規設置した地域包括支援センター等の複合機能を有する多世代交流拠点施設「春日井市高蔵寺まなびと交流センター(愛称:グルッポふじとう)(以下「グルッポふじとう」という。)」を2018年4月に開所した。

また、センター地区や隣接する中学校、高校と一体となった「まなびと交流のセンター」としては、烏洞公園への保育園移転整備は別地建替えにより実現しなかったが、グルッポふじとう周辺の歩道拡幅等による交通環境の改善を行った。

写真7 グルッポふじとう



【評価】

予定どおり全ての取組を完了した。

【今後の方向性】

取組は完了したため継続しない。

(イ) 民間活力を導入した JR 高蔵寺駅周辺の再整備

【取組の進捗状況】

北口周辺整備では、住民アンケート調査、駅前交通量調査、民間事業者ヒアリング、交通事業者、公安委員会等の関係者協議、地元関係者勉強会等の基礎調査を終え、その成果に基づき、公共用地での賑わい空間の創出及び交通機能の改善を図りながら、民有地への高度利用の誘導を図るための方策の検討を進めることとし、公共用地における基本設計を行っている。

地下道では、賑わい実証事業「歌う！高蔵寺マーケット」を継続的に開催し、新たな商業事業者の発掘、集客を行うことによる賑わい創出などを行っており、南口駅前広場とともにデザイン検討及び実施設計を行っている。

写真8 賑わい実証事業「歌う！高蔵寺マーケット」の様子(2019年度)



### 【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

### 【今後の方向性】

引き続き、誘導事業、事業主体などの具体化に向けた検討を進め、基本設計及び実施設計を経て整備工事を進めていく。

## (ウ) 旧西藤山台小学校施設への生活利便施設の誘致

### 【取組の進捗状況】

既存建物の利活用検討、地域住民との意見交換、民間事業者ヒアリング等を進め、体育館を存置した避難所や投票所機能の確保、運動場・旧校舍エリアにおける土地の定期借地による生活利便施設の誘導を行うことを決定し、民間活力を誘導するための民間事業者公募に向けた条件整理等の検討を行っている。

### 【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、民間事業者公募に向けた検討を行い、地域住民の利便性の高い暮らしを送ることができ、新たな居住者を呼び込むことにもつながる西のサブセンターとして、生活利便施設の整備を進めていく。

イ 展開プロジェクト

(ア) 交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築

【取組の進捗状況】

主要交通拠点である高蔵寺駅及び西のサブ交通拠点「旧西藤山台小学校施設周辺」は、先行プロジェクトを実施する中で検討を進めている。

東のサブ交通拠点「ナフコ石尾台店周辺」をモデルとしたラストマイル型自動運転移動サービス及びデマンド乗合いタクシーといった新たなモビリティサービスの社会実装を目指した産学官による実証実験を行っている。

主要交通拠点であるセンター地区は、具体的な検討の着手には至っていない。

高蔵寺ニュータウン全体の交通ネットワークの構築にあたっては、具体的な検討の着手には至っていない。

写真9 ラストマイル型自動運転移動サービス実証実験の様子(2018年度)



【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、個々の交通拠点の検討を進め、既存バス、タクシー等の交通事業者と連携しながら、交通拠点を核とした将来に渡り持続可能な交通サービスの定着を図るための検討を進める

とともに、ラストマイル型自動運転移動サービス及びデマンド乗合いタクシーといった新たなモビリティサービスの社会実装を目指して検討を進めていく。

### (イ) センター地区の商業空間の魅力向上と公共サービスの充実

#### 【取組の進捗状況】

高蔵寺ニュータウン全体から見たセンター地区の将来像をテーマとして、「まちづくり・都市デザイン競技」を実施し、全国から33点の応募があり、貴重な基礎資料を得た。

東部市民センターでは、グループふじとうへ移転拡充した旧図書室の跡地に、音楽、軽運動等の新たな市民サービス空間を創出した。

交通結節機能を高めるためのバスターミナルや交通プラットフォーム、回遊性を高めるランジットモール等の整備については、具体的な検討の着手には至っていない。

写真10 第21回2018「まちづくり・都市デザイン競技」春日井市長特別賞表彰式・記念シンポジウムの様子(2019年度)



#### 【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

#### 【今後の方向性】

引き続き、センター地区の関連企業と連携しながら、将来に渡り持続可能なセンター地区となるよう取組を進めていく。

### (ウ) スマートウェルネスを目指した団地再生の推進

#### 【取組の進捗状況】

都市再生機構による高森台団地再生事業が段階的に進んでおり、第1期事業区域の居住者

の退去が終了し、対象住棟の解体工事が行われている。

第2期事業区域は居住者の退去が始まっている。

事業対象の約1,100戸の解体に伴い生まれる約9.8haの用地活用について都市再生機構と意見交換を進めており、健康、医療、福祉等の事業誘致や新規戸建て住宅整備などが具体化しつつある。

県有地では、未整備区画について愛知県が引き続き福祉施設の公募を実施している。

高森山公園では、ワークショップを開催し、健康づくりや住民参加による維持管理体制を考えながら将来像を描いた未来プラン構想を策定した。

これらの基礎資料に基づき、高森台地区におけるスマートウェルネスモデルのあり方の検討を進めている。

写真 11 高森山公園の利活用検討のためのワークショップの様子(2019年度)



### 【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

### 【今後の方向性】

引き続き、都市再生機構と連携し、高森台地区でモデルを形成し、高蔵寺ニュータウン全体が多様な居住者のニーズを満たすスマートウェルネスモデル住宅地となるよう取組を進めていく。

## ウ 情報発信プロジェクト

### (ア) ニュータウン・プロモーション

#### 【取組の進捗状況】

高蔵寺ニュータウンの情報発信に特化した専用サイト「高蔵寺ニュータウン公式サイト」を開設し、年間約163,000件のアクセス数を誇る情報発信ツールを得ている。

2020年4月には、子育て世代の目を引くデザインへのリニューアルを行うとともに、ツイッターやインスタグラムといったSNS掲載機能を整備し、SNSの運用ルールの検討を行っている。

【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、子育て世代に訴求するタウンプロモーションを進めていく。

(イ) ニュータウンまるごとミュージアム

【取組の進捗状況】

2018年のまちびらき50周年を記念して、市と高蔵寺まちづくり株式会社と都市再生機構は、高蔵寺ニュータウン50周年記念誌「ニュータウンの計画資産と未来のまちづくり(著者:服部敦)」を出版し、計画的に整備されたインフラ・住宅等の既存資産(ストック)と景観を評価するとともに、未来に向けたまちづくりを考える著書を得た。

【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、高蔵寺ニュータウンが居住地として選ばれるよう、機会を捉えて戦略的かつ総合的なタウンプロモーションを進めていく。

(4) 課題に応じた主要な施策

ア 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造

【取組の進捗状況】

住宅・土地の流通促進については、高蔵寺まちづくり株式会社による若い世代のニーズに対応するDIYリノベーション住宅のモデル形成、DIY講演・ショートムービー上映会の開催、金融機関による住宅ローン金利優遇のインセンティブ等、高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会によるリバースモーゲージセミナー、ホームインスペクションセミナーなど、官民が連携した様々な取組を継続的に行っている。

良好な環境の保全・創造については、最低有効敷地面積の引き下げ(例えば、第一種低層住居専用地域において160㎡とする)について検討を行っている。

写真12 DIYリノベーション住宅(2017年度)



【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、住環境の保全を図りながら、住宅・土地の流通に寄与する多様なメニューを形成する取組を進めていく。

イ 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

【取組の進捗状況】

身近な買い物環境の整備については、幹線道路沿線を中心とした用途地域の変更、移動スーパーマーケット道風くんの販売地域拡大、高蔵寺駅地下道におけるマルシェ「高蔵寺マーケット」の開催など、商業及び生活サービスの身近な場所における提供を行うとともに、ネットスーパー冷蔵ロッカー受取サービス実証実験、先行プロジェクト「旧西藤山台小学校施設への生活利便施設の誘導」により、様々な検討を進めている。

多様な移動手段の確保については、産学官が連携し、ラストマイル型自動運転サービス及びデマンド乗合いタクシーといった新たなモビリティサービスの社会実装を目指した産学官による実証実験を行っている。

【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、高蔵寺ニュータウンの商業及び生活サービスと移動手段のバランスの確保を図る取組を進めていく。



ウ 多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上

【取組の進捗状況】

多世代の共生・交流については、展開プロジェクト「スマートウェルネスを目指した団地再生の推進」による都市再生機構の団地再生事業や近居割等のサービス提供、高蔵寺まちづくり株式会社による若い世代のニーズに対応するDIYリノベーション住宅のモデル形成など、官民により多世代が共生するミクストコミュニティの形成に寄与する取組を進めている。

子育て・医療・福祉の安心の向上については、新たな藤山台小学校に設置した学校地域連携室による地域連携、グループふじとうにおける新たな児童館の整備、児童発達支援センターの設立など、安心して子育てができる環境の整備を進めてきた。

また、市内の地域包括支援センターの再編に伴い、住み慣れた地域で高齢者を支える地域包括ケアシステムを確立した。

写真 13 藤山台中学校区学校地域連携協議会事業の様子(2016年度)



【評価】

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

【今後の方向性】

引き続き、若い世代から老後を過ごす世代までの多様な住民がともに暮らすまちとなるよう取組を進めていく。

エ 既存資産(ストック)の有効活用による多様な活動の推進

【取組の進捗状況】

高蔵寺まちづくり株式会社による集合住宅のDIYリノベーション、住民発意によるガードレール、公園のベンチのペンキ塗り、空き地や個人の遊休資産を活用したハートフルパーキング事業の実施、高森山公園の住民参加型管理運営体制の構築検討など、官民連携により既存資産(ストック)の有効活用を図る取組を進めてきた。

写真 14 藤山台小学校前のガードレールのペンキ塗りの様子(2016 年度)



**【評価】**

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

**【今後の方向性】**

引き続き、多大なコストをかけて再整備するのではなく、知恵と工夫により既存資産を有効に活用し、地域住民による多様な活動を促進し、まちの魅力の向上を図る取組を進めていく。

**オ 高蔵寺ニュータウンを超えた広域的なまちづくりの推進**

**【取組の進捗状況】**

高蔵寺ニュータウン内と周辺の様々な魅力を紹介した高蔵寺ニュータウンガイドブック「まちなび」(2016 年(平成 28 年)改訂)の発刊、高蔵寺ニュータウン公式サイトにおける広域的な地域資源の掲載など、広域的な視点による情報発信を行っている。

また、名古屋市の東方エリアの状況把握を行うため、名古屋市と継続的に意見交換を行っている。

**【評価】**

実現に向けての取組を進めているが、現時点では完了していない。

**【今後の方向性】**

引き続き、広域的な視点の中で、高蔵寺ニュータウンが居住地として選ばれるきっかけとなるよう、情報発信の取組を進めていく。