

◆ 第3章 高蔵寺リ・ニュータウン計画 ◆

1 基本理念と目標

(1) リ・ニュータウンの基本理念

ア リ・ニュータウン

高蔵寺ニュータウンのまちづくりは、計画的に整備されたニュータウンの成熟した資産(ストック)を活かしつつ、更新(リノベーション)を重ねながら、新たな若い世代への居住の魅力と全ての住民への安らぎを提供し続けるために、「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける“まち”であり続けること」(リ・ニュータウン)を目指す。

イ 7つの基本理念

リ・ニュータウンのまちづくりを推進するための7つの基本的な理念を次に掲げる。

①成熟した資産の継承

計画的に整備されたインフラ、周囲の豊かな自然とまちが育てた緑、多様で豊富な住宅ストック、活発な地域住民の活動等、成熟した資産を継承し、その魅力を活かしたまちづくりを進める。

②公共施設・生活利便施設の集約化とネットワークの構築

生活に必要なサービスを提供できる拠点を適切に配置し、公共施設や生活利便施設を集約するとともに、相互に連携したネットワークを構築する。

③暮らしと仕事の多様性の確保

多様な年齢、個性を持った人々が共に居住(*ソーシャルミックス)し、交流し、連携することができるように、住まいと活動の場を提供するとともに、誰もが使いやすい(ユニバーサルな)空間とサービスの提供を推進する。大都市への通勤のみではなく、在宅ワーク、*シニアベンチャー、*コミュニティビジネスを始めとした多様な働き方を実現し、地域内にも雇用を生み出すことができる環境整備を進める。

④住民・事業者・市の協働の推進

住民一人ひとりがまちづくりの主体であることを基礎としつつ、自治組織、市民団体、地域の事業者及び市がそれぞれの役割と責任を明確にしつつ、力を合わせてまちづくりに貢献する。

⑤持続可能な都市経営の仕組みの構築

常に新たな居住者が流入するように、住宅等の既存資産(ストック)が適切に市場で流通し、まちの機能更新が継続的に行われるようにすることで、地域内の経済循環を生み出し、まちづくりの財源の確保を目指す。

*ソーシャルミックス 世代、職業、経歴、所得等が異なる人々が同じ地域で交流して暮らすこと。

*シニアベンチャー 独自技術や経験を持つ高齢者(シニア)が、その知恵を活かして新たな分野を開拓し起業すること。

*コミュニティビジネス 市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、地域再生を通して得た利益を地域に還元する事業のこと。

⑥高蔵寺ニュータウンを核とした周辺・広域との連携強化

まちづくりにより創出されるサービスは、高蔵寺ニュータウン内のみではなく、周辺地域も対象圏域とすることにより、持続可能な質と量を確保することができる。また、行政区域を超えて、近接する住宅地の魅力を連携して創造・発信することにより、魅力的な住宅地としての認知を高める。

⑦まちの新たなブランド力の創造と発信

「高蔵寺ニュータウン」が魅力的な住宅地のブランドとして広く認知され、新たな居住者の流入につながるよう、成熟した資産を活かしつつ、機能とデザインの更新を図り、まちの魅力の創造と発信を行う。

(2) 計画の範囲

ア 計画期間

2021年度(令和3年度)から10年間において、推進(着手、実施又は検討)するプロジェクト、施策について計画する。

イ 計画区域

計画区域は、日本住宅公団春日井都市計画高蔵寺土地区画整理事業区域に加え、高蔵寺駅周辺への効果を考え、高蔵寺町北2丁目及び北4丁目並びに白山町1丁目の全域とし、計画区域内で推進するプロジェクト、施策について計画する。ただし、計画区域を超えて実施又は適用されるプロジェクト、施策についても対象とする。

(3) 人口の将来像の調査研究

2016年(平成28年)に策定したリ・ニュータウン計画では、旧計画区域において、2015年(平成27年)の人口45,217人を基準として、2025年(令和7年)までの10年間で48,000人の人口に達することを目標として掲げた。

しかし、2019年(令和元年)時点の人口は44,821人であり、人口の減少は依然として続いている状況下において、2019年度に住宅・人口フレーム検討を行った結果、現状のままで特段の対策をとらない場合、2021年度からの10年間において、2020年(令和2年)の約43,000人から2030年(令和12年)には約39,000人まで減少するという予測を行った。

その上で、本計画区域における人口の将来像を調査研究し、次のとおり、対策の程度に応じた人口規模を設定したシナリオを3つ作成した。

これらのシナリオを参考とし、人口目標等の設定を行うこととする。

項目	基準値 (2020年)	将来像(2030年)		
		シナリオ1 現状水準の確保	シナリオ2 ストック活用の充実	シナリオ3 新規需要の開拓
人口規模	43,000人	43,000人	46,000人	48,000人
シナリオ の考え方		計画の基本的な対策 を着実に推進	既存住宅の流通促進を 図るための最大限の対 策を充実	駅・センター地区周辺で新 規の住宅供給を喚起する ために最大限の対策を敢 行

(4) 目標

住宅・人口フレーム検討結果を踏まえ、プロジェクト及び施策の推進により達成を図る人口目標値を5年後、10年後の2段階で次のとおり掲げる。

ア 人口・世帯の目標

項目	基準値 (2020年4月1日)	目標値	
		2025年	2030年
人口	43,631人	43,000人	46,000人
子育て世帯(18歳未満の子ど もがいる世帯)の割合	16.8%	19%	22%

【目標値の考え方】

世代間の均衡を確保し、多世代が共生する社会を実現するため、先行プロジェクト及び展開プロジェクトの段階的な推進により、子育て世帯の流入を図る施策、住宅流通を促進する施策を積極的に講じることにより、高蔵寺ニュータウンで新築される住宅及び流通する中古住宅に若年ファミリー世帯が流入する想定で算出したもの。

(5) 成果指標と評価方法

成果指標として次の6つの指標と目標値を設定する。

分野	成果指標	基準値(注)	目標値 (2030 年度)	目標値の考え方
住宅流通	戸建住宅の空き家率	2.8% (2020 年度)	2.8%以下	戸建空き家の流通促進により、現状値以下を目指す
交通	公共交通の人口カバー率(※1)	76.7% (2019 年度)	85%	現行交通の維持、※デマンド交通の導入等により、おおむね 10%の上昇を目指す
※地域包括ケア	要介護等認定率	15.2% (2020 年度)	23.5%以下	地域包括ケアシステムの継続的な推進により、2030年における市全域の推計値以下を目指す
既存資産(ストック)の活用	長寿命化対策を実施した公園数【累計】(※2)	15 公園 (2019 年度)	25 公園	引き続き、長寿命化対策を実施することにより、おおむね 1.5 倍の実施数を目指す
広域連携	高蔵寺駅の1日平均乗降客数(※3)	51,935 人 (2019 年度)	52,000 人	名古屋方面及び豊田方面への通勤者の居住促進により、現状維持を目指す
情報発信	高蔵寺ニュータウン公式サイト SNS のフォロワー数(※4)	0人 (2020 年度)	10,000 人	SNS を活用した積極的な情報発信等により、フォロワーの獲得を目指す

※1 公共交通は、名鉄バス、かすがいシティバス、デマンド交通(令和2年度は0%)で算出

※2 長寿命化対策とは、公園施設長寿命化計画に基づき適切に維持管理されている公園施設の遊具の改築を進めるもの

※3 JR中央本線及び愛知環状鉄道の乗降客数を合算したもの

※4 基準値は、高蔵寺ニュータウン公式サイト SNS であるツイッター、インスタグラムのフォロワー数の合算数

※デマンド交通 利用者が電話や情報端末から予約を行うことで、停留所やエリア内の希望の場所に乗り物呼び寄せ交通システムのこと。
 ※地域包括ケア 重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、地域の包括的な支援・サービス提供体制(地域包括ケアシステム)の構築を推進していくこと。

2 施策の構成

基本理念の実現を目指して、計画期間及び計画区域において推進する施策を次のように構成する。

これらの施策の効果については、高蔵寺リ・ニュータウン推進会議において各目標値に照らして評価・検証を行い、計画の実施、見直しに反映する。

①先導的な主要プロジェクト(P45～P52 ページに記載)

複数の施策をまとめて一体で推進するプロジェクト型の取組を「先導的な主要プロジェクト」として掲げ、速やかな効果の発現による計画の着実な推進を誘導する。

②課題に応じた主要な施策(P53～P58 ページに記載)

第2章で整理した課題に対応するために推進する主要な施策を掲げる。これらの施策の推進の中で、特に一体で実施するものを①でプロジェクトとして提示している。

③新たな課題への対応

高蔵寺ニュータウンのまちづくりのために、今後考慮すべき新たな課題について、検討の方向性を提示している。今後、検討を深め、施策の追加・充実を図る必要がある。

3 先導的な主要プロジェクト

高蔵寺リ・ニュータウン計画をできる限り早く実現するため、先導的な主要プロジェクトを次のとおり推進する。

先導的な主要プロジェクトには、2年以内に着手する「先行プロジェクト」と先行プロジェクトの効果を検証して展開を図る「展開プロジェクト」、プロジェクト及び施策の実施状況を内外に積極的に発信する「ニュータウン・プロモーション」の3つがある。

(1) 先行プロジェクト(2年以内に着手)

ア 団地再生によるモデル住宅地づくり：高森台※スマートウェルネスの整備

【プロジェクトの概要】

高森台地区をモデルとして都市再生機構の団地再生と連携し、都市再生機構賃貸住宅、高森山、県有地を含むエリアを拠点に、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスを目指したまちづくりを推進する。

【創造する活動のイメージ】

子育て世代、高齢者等の多様な居住者が安心して健康な生活を長く続けられるようになる。自宅に住み続けたい人、より利便性を求める人を始めとした、多様な居住ニーズが満たされる。

【具体的な取組の例】

- ①高森台団地の団地再生事業により、都市再生機構の団地の集約化を図る中で、民間活力の導入により、子育て世代、高齢者等が安心して健康に暮らすことができるモデル的な住宅地づくりを推進し、ニュータウン全体へ展開
- ②隣接する高森山公園において、ウォーキング等のスポーツ・健康づくりのための機能を充実するとともに、住民参加により維持管理、活用促進を推進
- ③センター地区に近接するエリアにおいて、生活利便施設を充実し、センター地区とのにぎわいの連続性を向上
- ④高森台団地の団地再生事業エリア、県有地等において、地域包括ケアに寄与する在宅看護・介護の事業所等の医療・福祉施設の誘導を図るとともに、※サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）等については需要に応じて適切に整備

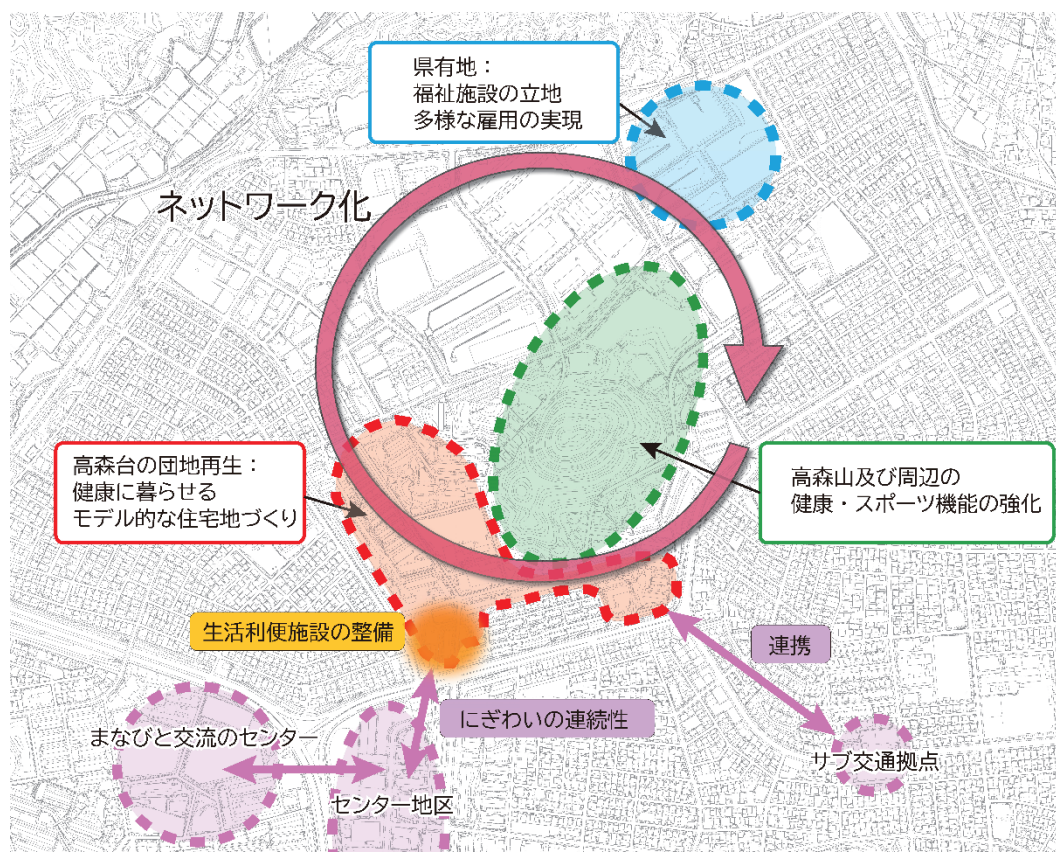
※スマートウェルネス

「健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むこと」をまちづくりの中心に位置付け、住民が健康で元気に幸せに暮らせることを目指す都市モデルのこと。

※サービス付き高齢者向け住宅

国土交通省の定めるバリアフリー基準を満たした、安否確認や生活相談のサービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅のこと。

図16 スマートウェルネスのイメージ



イ ニュータウンの顔づくり：高蔵寺ゲートウェイの整備

【プロジェクトの概要】

JR高蔵寺駅周辺については、高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として魅力ある顔づくりを推進する。駅北口周辺の再編整備、駅南口周辺や地下道空間の改善による駅南北の一体感の向上等を図る。

【創造する活動のイメージ】

駅利用者が駅周辺の空間にとどまり、にぎわいを創出し、高蔵寺ニュータウンや周辺の住民も楽しみや利便性を享受できる。バスの利便性向上と自動車によるアクセスのしやすさを同時に実現する。

【具体的な取組の例】

①高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として魅力ある顔づくりの推進

- ・駅から出た瞬間に「住みたくなるまち」という印象を与える魅力的な空間の整備
- ・駅の北口周辺、南口周辺、地下道を一体として専門家による*アドバイザーボードがデザインを監修
- ・駅周辺整備を契機として、さらに周辺での魅力的なまちづくりや住宅供給が促進されるよう土地利用を誘導

*アドバイザーボード 外部の有識者や専門家などから構成される委員会のこと。

・周辺の道路環境の高質化による※ウォーカブルな空間の創出

< 駅北口周辺 >

② 公共空間の再編による交通機能の改善とライフスタイルセンターの整備

- ・バスの発着と送迎車が錯綜しないよう駅前広場を再編
- ・ニュータウンらしさを追求した持続可能なライフスタイルを提案する拠点(ライフスタイルセンター)を目指して、地域に根ざした個性的な商業及びサービス施設の集積を図り、駅利用者が買い物、飲食、学び等で一定時間滞留でき、昼間帯は周辺住民も含めた駅利用者がゆったりと交流できる高質な空間を提供
- ・小規模保育所等、駅前に必要なサービス機能を検討
- ・老朽化した自転車駐車を更新
- ・公共空間の再編による整備を推進するとともに、隣接する民有地における共同化や病院に至る経路の沿道整備を誘導・支援

< 駅南口周辺 >

③ 周辺と一体となった駅前空間の改善

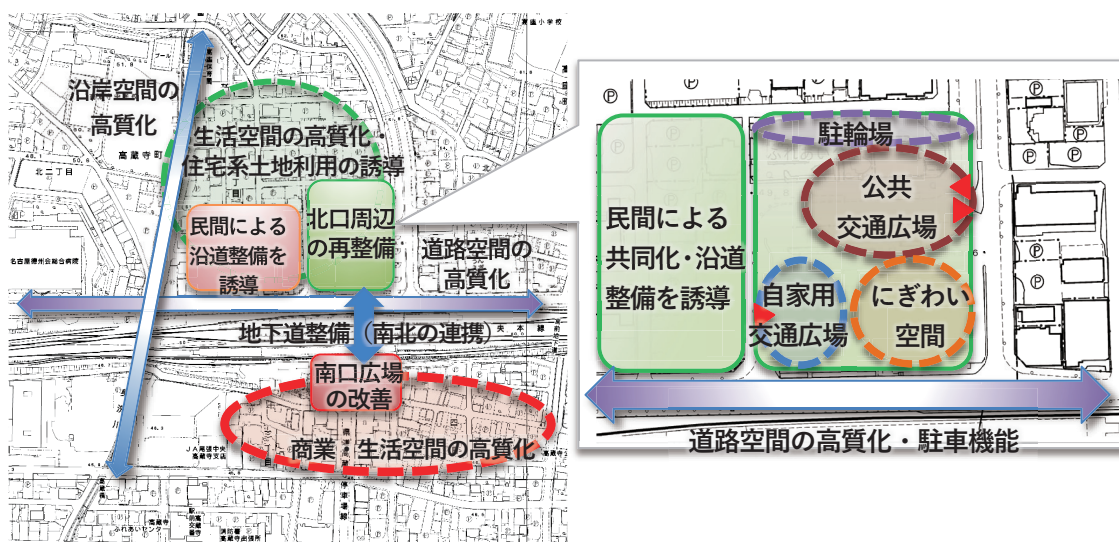
- ・駅利用者の利便性を高めるため、待車場の改善及び老朽化した自転車駐車を更新
- ・周辺の公民の敷地を含めた整備のあり方について検討

< 地下道空間 >

④ 駅ビルと連動した地下道空間の整備

- ・駅南北の一体感を高めるための空間の高質化とバリアフリーの向上
- ・高蔵寺ニュータウンに関する情報発信機能の確保

図17 高蔵寺駅周辺の整備イメージ



※ウォーカブルな空間 居心地がよく歩きたくなる空間のこと。

ウ 旧小学校施設の活用による生活利便施設誘致：西のサブセンター整備

【プロジェクトの概要】

高蔵寺ニュータウンの居住の魅力を高めるため、旧西藤山台小学校施設を活用し、民間活力の導入により、周辺地区も対象とした商業・飲食・教育・医療・福祉等の生活利便施設の誘致・整備を進める。

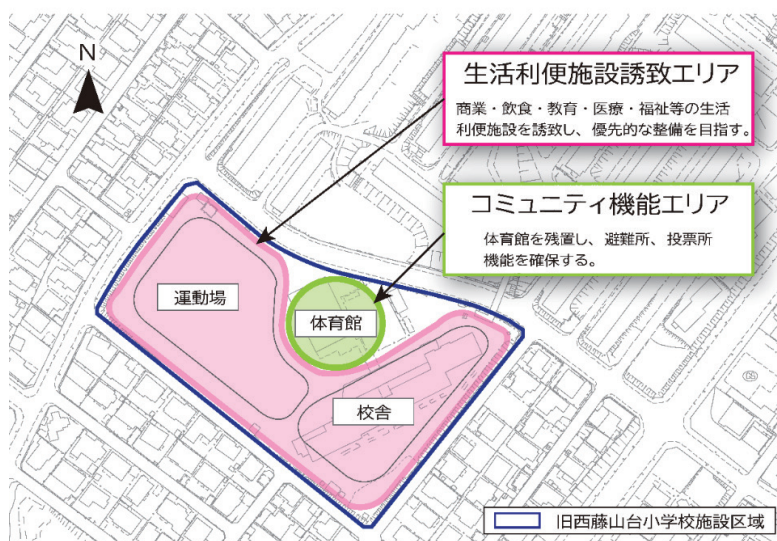
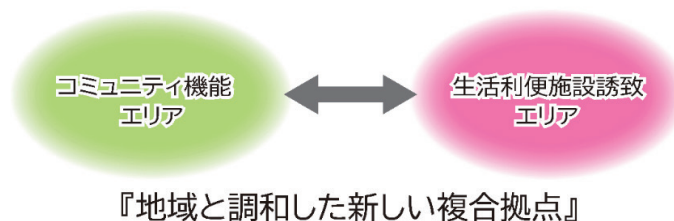
【創造する活動のイメージ】

生活利便施設の立地により、高蔵寺ニュータウンの住民が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。災害時の避難所、投票所機能などを兼ね備え、地域と調和した新たな複合機能を創造する。

【具体的な取組の例】

- ①敷地内の区分けによる段階的な整備
- ②土地は市が所有し、借地により民間活力を誘導
- ③体育館を残置し、敷地内に避難所及び投票所機能を確保
- ④商業・飲食・教育・医療・福祉等の生活利便施設の誘致による地域の魅力向上
- ⑤施設周辺の住環境の保全に対して十分に配慮
- ⑥公民連携で設立したまちづくり会社によるエリアマネジメント事業と連携した土地・施設活用
の検討

図 18 旧西藤山小学校施設の活用イメージ



(2) 展開プロジェクト(先行プロジェクトの効果を検証して展開)

ア 交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築

【プロジェクトの概要】

JR高蔵寺駅及びセンター地区を主要交通拠点に位置づけ、東西2か所にサブ交通拠点(新たなサブ拠点)を置き、切れ目のない交通ネットワークを構築する。駅及びセンター地区間において交通需要の拡大と輸送力の向上を図るとともに、交通拠点には多様な交通手段を確保し、周辺に商業・サービス機能の集積を図る。

【創造する活動のイメージ】

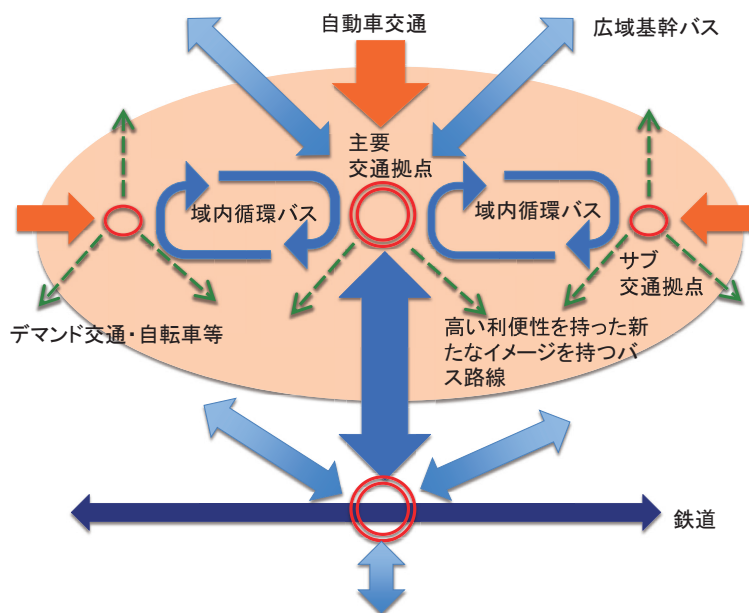
JR高蔵寺駅とセンター地区間の移動が円滑になるとともに、域内循環バス(サンマルシェ循環バス)、広域基幹バス、新たに運行するデマンド交通との乗り換えが円滑になる。交通拠点の周辺ににぎわいが生まれる。

【具体的な取組の例】

- ①主要交通拠点(JR高蔵寺駅、センター地区)及びサブ交通拠点(新たなサブ拠点)を東西2か所(例:西藤山台小学校施設周辺及びナフコ石尾台店周辺)に形成
- ②主要交通拠点(トランジットセンター)にはバスターミナルを、サブ交通拠点には交通広場を設けるとともに、バリアフリーに配慮した多様な交通手段との接続を円滑化
- ③交通拠点周辺には生活利便施設の集積の誘導により、にぎわいを創出
- ④JR高蔵寺駅とセンター地区間において、頻度、輸送力、定時性、運転時間等の面で高い利便性を持った新たなイメージを持つバス路線として、バス交通を強化・充実
- ⑤センター地区の主要交通拠点に※パークアンドライドのための駐車場、※キスアンドライドのための送迎スペース及び自転車等駐車場を設け、JR高蔵寺駅とセンター地区間のバス需要の拡大を図り、駅前の送迎車による混雑を緩和
- ⑥センター地区の主要交通拠点とサブ交通拠点を結ぶ域内循環バスの継続的な確保
- ⑦交通拠点におけるデマンド乗合タクシー等のデマンド交通、※カーシェアリング、※パーソナルモビリティ(小型電気自動車、シニアカー)のレンタル等の多様な交通手段の確保を検討
- ⑧センター地区の主要交通拠点と名古屋都心等を結ぶ高速バスの導入に向けた働きかけ
- ⑨高蔵寺ニュータウン内の交通サービスの発着情報を一元的に提供するシステムの整備を検討
- ⑩産学官の連携により自動運転技術の導入を検討

※パークアンドライド 自宅から最寄駅またはバス停まで自動車で行き、車を駐車した後、鉄道やバス等を利用して目的地に向かうこと。
 ※キスアンドライド 自宅から最寄駅またはバス停まで自動車等で送り迎えをしてもらい、鉄道やバス等を利用して目的地に向かうこと。
 ※カーシェアリング 自動車を必要に応じて短時間単位で借り、会員制で自動車を共同利用するシステム及びそのサービスのこと。
 ※パーソナルモビリティ 先進技術を用いた立ち乗り電動二輪や1~2人乗りの小型電動コンセプトカー等を包括する次世代自動車のこと。

図19 交通ネットワークのイメージ図



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

【プロジェクトの概要】

高蔵寺ニュータウンを特徴づけるワンセンター方式の商業サービス機能を担ってきたセンター地区において、交通結節機能を強化するとともに、商業及びサービス機能の充実を図る。

【創造する活動のイメージ】

商業施設から東部市民センターまでのセンター地区全体を歩いて楽しむことができるようになる。高蔵寺ニュータウンや周辺地区からセンター地区への公共交通によるアクセスがしやすくなる。「まなびと交流のセンター」を始めとした他地区へのアクセスも一層便利になる。

【具体的な取組の例】

- ①バスターミナル、パークアンドライドのための駐車場、キスアンドライドのための送迎スペース及び自転車等駐車場を設けることによる交通結節機能の強化
- ②バスターミナルにおいて、異なる交通手段間の接続を円滑化するためのプラットフォームを設置
- ③バスターミナルの整備にあわせて、センター地区の低利用地に商業及びサービス機能の集積を誘導し、歩道ネットワークの充実を図り、東部市民センターと大規模小売店舗間の回遊性を高めることによる、センター地区全体のにぎわいを創出
- ④※トランジットモールの検討
- ⑤東部市民センターの機能(市民サービス、文化・芸術)を充実
- ⑥スマートウェルネスを目指す高森台地区と藤山台地区の「まなびと交流のセンター」との接続性を高めるため、立体横断施設等による歩道ネットワークの拡張

*トランジットモール 自動車交通を排除して人と公共交通だけが通行できる道路空間のこと。

図20 センター地区のイメージ



ウ 戸建て住宅エリアのストック活用の促進

【プロジェクトの概要】

ニュータウンの周縁部に配置されている戸建て住宅エリアにおいて、住宅ストックの流通及び活用を促進するための支援の仕組みを構築する。

【創造する活動のイメージ】

戸建て住宅エリアにおいて、歩いていける範囲で、生活に必要なサービスを受けることができ、多世代が交流できる場が創出され、居住の安心が確保されるとともに、住宅地としての価値が向上する。

【具体的な取組の例】

- ①戸建て住宅エリアの空き家、転居を予定している高齢者等の住居などの流通促進を図るため、金融機関、地元企業、まちづくり会社等が連携し、リノベーション、*サブレントなどを推進
- ②戸建て住宅エリアの空き家を活用し、周辺への食事・見守り等のサービス提供、交流のための拠点、*コワーキングスペースの提供等の機能を有する施設を運営する場合に支援する仕組みを構築
- ③戸建て住宅エリアの空き地を活用し、2台目以降の自家用車やシェアリングカーの共用駐車場、移動販売車や在宅の介護や医療の提供者の営業車等の駐車スペース、多世代が交流する広場等のコモンスペースを運営する場合に支援する仕組みを構築

*サブレント 一定期間空いてしまう部屋を、家具等を置いたまま期間限定でほかの人に貸すこと。

*コワーキングスペース 独立して働く個人が、机、椅子、ネットワーク環境などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所のこと。

- ④戸建て住宅エリアにおいて、散在する空き家・空き地の土地を集約して、生活利便施設や共用施設を整備する際に支援する仕組みを構築

(3) ニュータウン・プロモーション

【プロジェクトの概要】

子育てしやすいまち等のブランドイメージを形成するため、さまざまな*プロモーションを展開する。

計画的に整備された住宅団地やインフラ等の既存資産(ストック)を保全及び活用し、「住まいづくりの先進地」としてブランドイメージを確立し、発信する多様な取組を展開する。

【創造する活動のイメージ】

高蔵寺ニュータウンの最新情報や魅力が常に発信されており、高蔵寺ニュータウン外でもまちの情報をいつでも得ることができる。

高蔵寺ニュータウンのまち全体が価値のある財産として認識されるとともに、住まいに関する情報が集積し、発信されるまちとなる。

【具体的な取組の例】

①多様な情報提供手段を活用したまちのプロモーションの集中的な実施

- ・ロゴ、キャラクター、キャッチフレーズを始めとした、まちの*CI(コーポレート・アイデンティティ)を作成
- ・テレビ放送、紙媒体、ウェブ、携帯アプリ等、多様な情報提供手段を総合的に活用
- ・地域の魅力を発信する*コミュニティイベントを実施

②ホームページ、かわら版の配布等により、まちづくりに関する情報を迅速に共有

③高蔵寺ニュータウン・インフォメーション・センターの設置等による情報発信の場の確保

④住宅やまちの既存資産(ストック)を活かした「リノベーション・プロジェクト」を展開するとともに、他地域にモデルとして成果を発信

⑤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)と景観を居住遺産として積極的に評価し、保全及び活用を推進

⑥日本のニュータウン開発、住まいづくりの歴史、最新の住まいづくり、まちづくりの技術や情報を展示及び発信する施設の整備について、関係機関への働きかけ

*プロモーション

住民や企業、各種団体に選ばれる地域となるよう、地域のイメージを高め、知名度を向上させる活動のこと。

*C I (コーポレート・アイデンティティ)

スローガン、マーク、ロゴ等を使用して、特徴や個性をはっきり提示し、共通したイメージで認識できるように働きかけること。

*コミュニティイベント

地域のコミュニティの活性化や円滑化を目指すため、コミュニティ内を対象として開催されるイベントのこと。

4 課題に応じた主要な施策

第2章で整理した課題に基づき、5つの施策分野を設定し、課題の解決に向けて具体的な取組を推進する。

(1) 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造

【課題のとらえ方と施策の方向】

高蔵寺ニュータウンにおける最大の課題は、子育て世帯の流入促進であることから、住宅や土地の市場流通を促進するための施策を講じる必要がある。一方、土地等の流通のしやすさを追求すると土地の過剰な分割により、良好な住宅地としての質の低下を招くおそれがあることから、住民の合意が可能な場合は住環境保全のための施策の導入を図る必要がある。

【実現を目指す生活のイメージ】

子育て世帯等の若い世代が、よりニーズにあった中古住宅や土地が購入しやすくなり、高蔵寺ニュータウンを居住地として選ぶようになる。静かでゆったりとした住環境が整っている場所では、地域の住民の希望により、質の高い暮らしを維持し続けることができる。

【具体的な取組】

- ①高蔵寺ニュータウン及び周辺地域の不動産事業者等と連携し、良質な中古物件が流通する仕組みを構築し、中古住宅の流通促進を図る。
- ②集合住宅や*テラスハウスを始めとした現代の住宅にはないデザインや間取り等を積極的に評価し、価値に反映する仕組みの構築を図る。
- ③金融機関との連携により、高蔵寺ニュータウンにおける中古を含めた住宅購入者に対して、優遇金利等のインセンティブを適用する。
- ④高齢者等が住宅・土地の利活用を積極的に検討できるよう、相談窓口、資産活用制度などの普及促進を図る。
- ⑤若い世代のニーズに合った中古住宅の流通を図るため、DIY等を活用したリノベーション住宅の普及啓発を図る。
- ⑥子育て世帯の移住・定住促進のために、施設やサービスを充実するとともに、子育てしやすいまちとして、高蔵寺ニュータウンのプロモーションを展開する。(再掲 P52 参照)

(2) 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

【課題のとらえ方と施策の方向】

高蔵寺ニュータウンの課題として、商業及び生活サービスの提供と移動手段のバランスの確保を図る必要がある。

ワンセンター方式を採用していることから、身近な場所に商業及び生活サービス施設が立地していないエリアが多く、住宅地としての静穏さは確保されている一方で、若い世代にとって魅力が乏しい。

また、坂道が多いことに加えて、今後、さらに高齢化が進展することから、買い物等の生活サービスの確保に不安を感じている人が多い。

このため、商業及び生活サービスを身近な場所で提供できるようにする施策を講じるとともに、多様な移動手段を確保する施策もあわせて講じることにより、さまざまなライフスタイルへの対応を図る。

【実現を目指す生活のイメージ】

歩いていくことができる場所に新しい店ができたり、移動販売車が来ることで気軽に買い物をしたり、サービスを受けたり、近所の友達とおしゃべりをしたりすることができる。遠くへ買い物等に出かけたい時に、少し歩けば公共交通が利用できる。

【具体的な取組】

<身近な買い物環境の整備>

- ①生活利便施設の立地を図るため、幹線道路の沿線を中心に*用途地域の見直しを検討する。
- ②公園、空き地等を活用した移動販売車の停車スペースを確保する。
- ③市内や近郊の産地と連携し、定期市(マルシェ)の開催等による*地産地消の推進を図る。
- ④民間事業者と連携し、配送サービスなど、顧客のニーズに応じた業態転換について調査研究を行い、サービスの定着を図る。

<多様な移動手段の確保>

- ⑤交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークを構築する。(再掲 P49 参照)
- ⑥車両の予約、呼び出し等に係るアプリケーションを活用し、既存交通事業者(バス・タクシー等)や地域住民ボランティアと連携した*ラストマイル型自動運転モビリティサービス等の新たな移動手段の導入を図る。
- ⑦医療機関や福祉事業者等と連携し、複合的な目的を持つ乗り合い型移動サービス等の新たな移動手段の確保について検討する。
- ⑧パーソナルモビリティの導入によりなど、自由な移動を可能にするための多様な交通手段の確保を図る。
- ⑨初期に計画的に整備された歩道ネットワークを再構築するとともに、歩いて暮らせるまちづくりの拠点として、サブセンターの機能を見直し、更新を図る。

*用途地域 種類の異なる土地利用が混じることで、互いの生活環境や業務の利便が悪くならないように、土地利用を住宅地、商業地、工業地等いくつかの種類に区分して定めたものこと。

*地産地消 地域生産地域消費の略称で、地域で生産された農産物や水産物が地域内において消費されること。

*ラストマイル 自宅からバス停までなどの近距離圏内のこと。

(3) 多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上

【課題のとらえ方と施策の方向】

ニュータウン問題は、入居者の世代構成の均一性(多様性の乏しさ)に起因して、高齢化等の課題が一斉に発生するというものである。今後は、多世代が共生する*ミクストコミュニティの形成を促進する施策が重要である。その一環として、子育て環境や教育の充実を図り、子育て世帯のニーズに対応するとともに、地域包括ケアの構築により、誰もが安心して住み続けられる環境を整える必要がある。

【実現を目指す生活のイメージ】

若い世代から老後を過ごす世代まで、多様な住民がともに暮らすまちになる。住民が得意なことを活かして、子育て、生活のサポート、介護等を互いに協力し合うまちになる。多くの人の目で見守ることにより、子どもや高齢者の問題にいち早く気づき、問題が大きくなることを防ぐことができる。

【具体的な取組】

＜多世代の共生・交流＞

- ①団地再生、既存住宅のリノベーション及び流通促進、スマートウェルネスの推進等を通じて、多様な世代のニーズにあった住宅の供給や世帯の変化に応じた円滑な住み替えを促進し、多世代が共生するミクストコミュニティの形成を推進する。
- ②旧小学校施設を活用した多世代交流拠点施設において市民交流を促すとともに、空き家等を活用した多世代の共生や交流を支えるための施設やサービスの充実を図ることにより、地域の雇用を創出する。
- ③大学及び都市再生機構と連携し、学生の既存団地への居住支援を行うことにより、多世代の共生を図る。

＜安心して子育てができる環境の整備及びサービスの充実＞

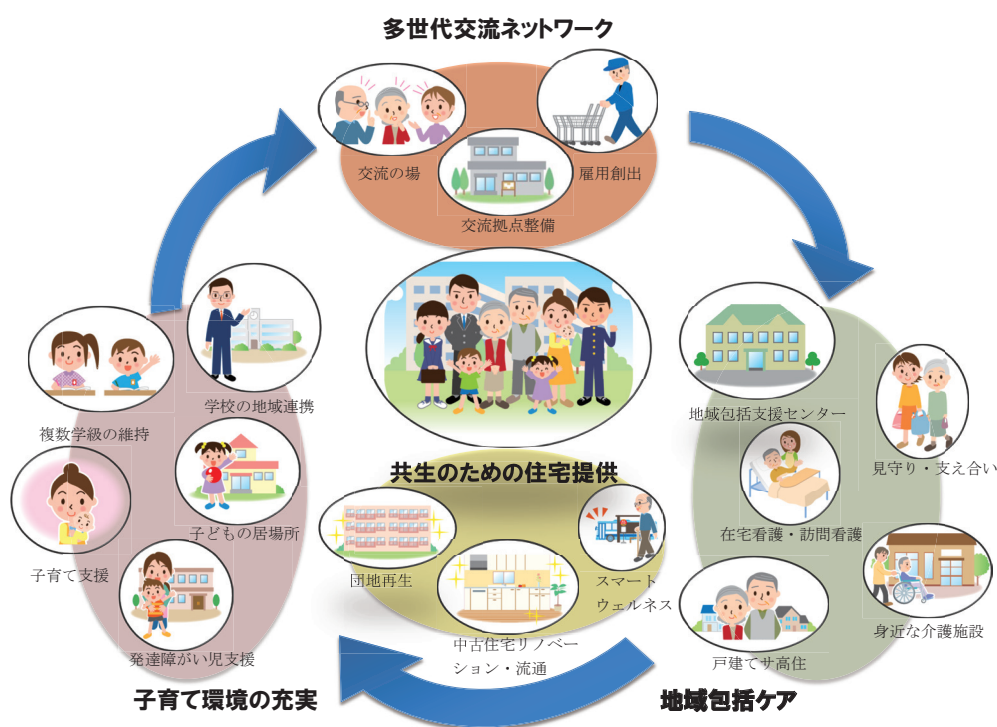
- ④学校地域連携室を活用し、地域と学校の連携のあり方を研究し、推進する。
- ⑤子育て世帯の流入促進により、1学年複数学級の維持を図る。
- ⑥小中連携教育のあり方を研究することにより、特色ある教育を推進する。
- ⑦放課後児童クラブの充実等により、子どもの居場所を確保する。
- ⑧東部子育てセンター、グループふじとう、保健センターにおける事業の充実等により、子育て支援を推進する。
- ⑨都市再生機構を中心とした既存団地の居住者の子育て支援を行う。

*ミクストコミュニティ 多様な世代がいきいきと暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指し、若者から子育て世帯、高齢者世帯等、多様な世帯がバランスよく共生しているコミュニティのこと。

<地域包括ケアの推進>

- ⑩地域包括支援センターが地域包括ケアの中心となり、身近な交流の場の確保、既存団地等への在宅介護・訪問看護機能の導入、医療機関との連携、住民相互の見守りや支え合い等の互助の推進、市民団体の活動の推進等により、地域資源を最大限活用した地域包括ケアの継続的な実現を目指す。
- ⑪既存団地や空き家等を活用し、住み慣れた自宅でサ高住並みのサービスが享受できる環境を整備する。
- ⑫空き家等を活用し、デイサービス等の身近な介護施設の立地を促進する。

図 21 多世代の共生・交流のイメージ



(4) 既存資産(ストック)の有効活用による多様な活動の促進

【課題のとらえ方と施策の方向】

高蔵寺ニュータウンの最大の強みは、計画的に整備されたことにより、育まれてきた豊かなインフラや住宅等の既存資産(ストック)の集積である。多大なコストをかけて全てを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ことが重要である。

【実現を目指す生活のイメージ】

住宅、道路、公園等を新しく造るのではなく、これまでに造られた既存資産(ストック)を直したり、きれいにしたりしながら、みんなで使える場所を数多く生みだして、いきいきとした活動があちこちで行われるようになる。

【具体的な取組】

- ①集合住宅の上階にある空き家を事務所、倉庫、共同スペースにする等、ライフスタイル提案型の集合住宅のリノベーションを推進する方策を検討することにより、集合住宅や公共建築物のリノベーションによって付加価値を創造する。
- ②一斉に老朽化しつつある道路、公園等のインフラの改修を推進するため、ニュータウン地区における工事の進捗管理等により早期の事業実施を図るとともに、あわせて高蔵寺ニュータウン独自の公共施設の景観基準を作成・適用し、景観の向上を図る。
- ③集会施設、*インキュベーション施設、サロン等への用途転用による空き家の利活用、移動販売車・訪問介護車等の駐車場または共有の広場として空き地を利活用することにより、市民の協働、コミュニティビジネス、シニアベンチャー等のための空間を確保するとともに、公的サービスの充実を図る。
- ④個人が保有する遊休資産(住宅、自動車等)を活用するため、シェアリングを推進する仕組みづくりについて、規制緩和の動向を注視しつつ、特区提案も含め検討する。
- ⑤広幅員の幹線道路等、十分に活用されていない沿道空間を積極的に活用する方策の検討や道路の整備を進めることにより交通改善と歩道空間の魅力の向上を図る。
- ⑥住民ニーズに対応した公園の仕様変更等の住民参加による公園のリノベーションを推進するとともに、定期市やイベント等の多様な公園利用の推進を図る。
- ⑦高森山周辺を健康づくりの場の拠点として整備するとともに、住民参加型による適切な維持管理体制を整える。

(5) 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

【課題のとらえ方と施策の方向】

高蔵寺ニュータウン単独ではなく、名古屋市の東方やJR中央本線沿線の住宅地の集積を活かした施設誘致、情報発信等により、広域的な資源集積を活かしたまちづくりと認知の向上が必要である。

【実現を目指す生活のイメージ】

高蔵寺ニュータウン周辺の住民も利用したくなる店舗や施設が充実することで、質の高い商品やサービスが提供され続ける。高蔵寺ニュータウンを中心に名古屋市の東方エリアが住まいのブランドとして認識され、多くの人々が高蔵寺ニュータウンに質の高い住まいを求めて移り住むようになる。

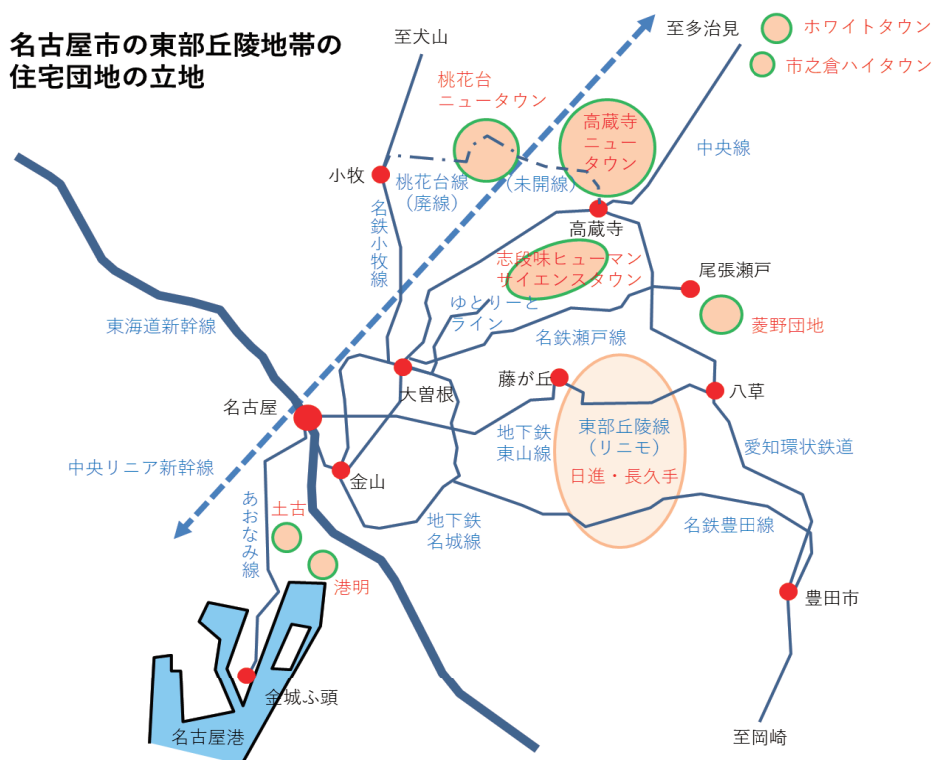
【具体的な取組】

- ①子ども、高齢者、障がい者等を対象とした福祉施設を始めとした高蔵寺ニュータウン周辺の地区に寄与する施設を整備し、高蔵寺ニュータウン外におけるサービス供給拠点としての機能を充実する。

*インキュベーション 卵を孵化するという語源から派生して、ベンチャー企業を支援するサービス・活動のこと。

- ②商業・サービスの提供エリアを広域的に想定した生活利便施設の充実、高蔵寺ニュータウン周辺の観光資源(東谷山フルーツパークや都市緑化植物園等)のPRを一体的に実施する等、名古屋市守山区の志段味地区を始めとした近隣の住宅地との機能の相互補完により、人口集積を活かしたまちづくりを推進する。
- ③近隣の住宅地やJR中央本線沿線の住宅地の魅力を連携して創造・発信することにより、魅力的な住宅地の集積エリアとしての認知を高める。
- ④愛知環状鉄道沿線に立地する企業の従業員の居住ニーズに対応した、住宅供給とサービスの充実を推進する。

図22 広域的なまちづくりのイメージ



5 新たな課題への対応

(1) リニア中央新幹線開通後のニュータウンに向けて

2027年(令和9年)に予定されているリニア新幹線の東京・名古屋間の開通に伴い、名古屋駅や中津川駅の利用可能範囲に居住して中部圏で勤務しつつ、必要に応じて、首都圏や関西圏との間で高速で移動するというライフスタイル・ビジネススタイルの拡大が期待されている。

高蔵寺ニュータウンは、名古屋駅に比較的近い立地であるとともに、自然豊かな岐阜県東濃地域にも隣接し、中津川駅にもアクセス可能な位置にあり、都市の魅力と自然の豊かさを併せ持ち、リニア時代の新たな居住ニーズに対応しうる住宅地としての可能性を有している。

新たなライフスタイル・ビジネススタイルを志向する居住者のニーズを的確に掴み、ニーズにあった住宅やサービスを提供できるように、民間事業者と連携して環境を整備し、中部圏のみならず、首都圏、関西圏からの移住を受け入れるための情報発信を充実する必要がある。

(2) 新型コロナウイルス感染症後のニュータウンに向けて

新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、今後、高密度の都市型の居住や勤務を避けて、大都市郊外や地方への移住やオフィス移転が進むことが予想される。リニア新幹線開通とあいまって、一層推進されると見込まれる郊外・地方への分散の受け皿となることができるように、ニュータウンの環境整備を進める必要がある。特に、これまでニュータウンの中で立地が進まなかったオフィスについて、駅周辺やセンター地区に誘導することが必要である。

また、新型コロナウイルス感染拡大防止のためにテレワークが急速に普及しているが、必要な環境が整っている住宅は少ないため、集合住宅や戸建て住宅の空き家を活用して、SOHO住宅やコワーキングスペースを提供することも有効と考えられる。

新型コロナウイルスの感染拡大防止のためには、居住、業務、教育、福祉、医療、娯楽、飲食等の様々な場面で余裕のある空間の確保が求められる。比較的空間に余裕のあるニュータウンにおいて、新たなニーズに対応した余裕のある空間の提供が可能となるように、まちづくりのあり方を再構築する必要がある。

6 計画の推進と見直し

(1) 多様な主体の協働・連携とまちづくり会社の役割

ア 多様な主体の協働・連携

- 自治組織、市民団体、事業者、各種団体、大学及び行政等の幅広い、多様な主体の参加により、まちづくりに必要な情報共有、合意形成を推進する組織として、「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン推進協議会」(以下「全体協議会」という。)を設置する。
- 全体協議会のもとに、「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン地区協議会」(以下「地区協議会」という。)を設置し、まちづくりに対する住民ニーズのより細やかな反映を図る。
- 高蔵寺ニュータウンの住宅需要の拡大を図ることで、都市再生機構における今後の団地再生に係る方針や取組への反映を促し、民間活用を含む多様な手法による団地再生の推進を図る。
- 市民団体の活動の場の確保、ビジネス機会の創出、大学の地域貢献活動との連携等により、市民団体、事業者、大学等の活動を促進する。

イ まちづくり会社の役割

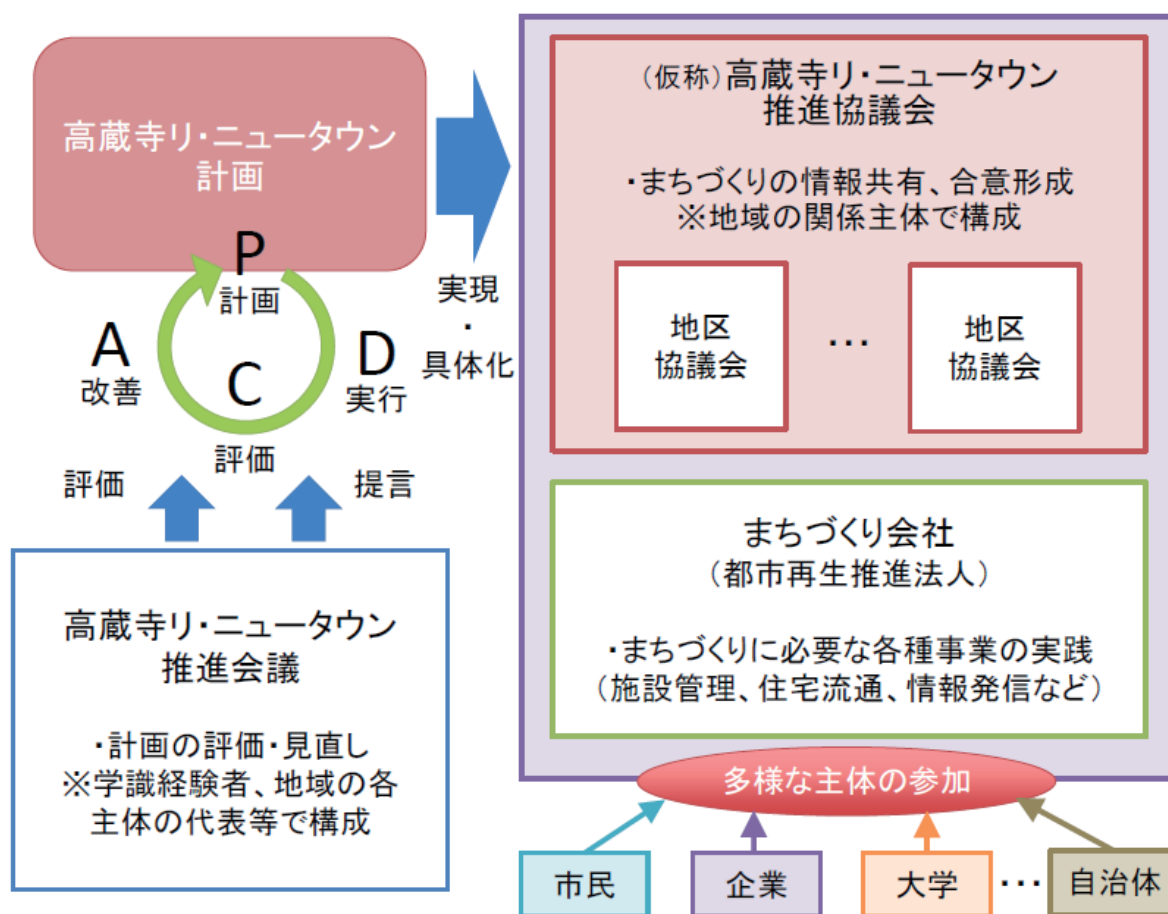
- グループポフじとうをはじめとして、高蔵寺ニュータウンの公共施設を効果的に管理・運営し、住民サービスの高度化に貢献する。
- 全体協議会の事務局を務めるなど、①の多様な主体の協働・連携を推進する。
- 高蔵寺駅周辺、旧西藤山台小学校施設の整備をはじめとして、民間活力の導入によるまちづくりにおいて、企画立案、事業参加などの先導的な役割を果たす。
- ニュータウン内の空き家、空き地など遊休化した資産(ストック)の有効利用を図るため、金融機関、地元事業者との連携により、リノベーション、サブレントなどの手法の導入を促進する。
- 高蔵寺ニュータウンのブランド力の向上を図るために、イベント等の企画・運営、内外への情報発信を行う。
- 高蔵寺ニュータウンのまちづくりに関して、情報を収集・整備し、受託研究及び自主研究を推進する。

(2) 計画の推進と見直しの仕組み

- インフラの整備等、計画に必要な事業の推進を図るため、国、県、都市再生機構等と緊密な連絡調整を図る体制を引き続き維持するとともに、連携強化を図る。
- アンケート調査、ワークショップ等を通じて、まちづくりに関する住民の声を継続的に集約し、計画の評価・検証、見直しに反映する。

- 有識者、地域の住民・団体等による「高蔵寺リ・ニュータウン推進会議」において、*PDCAサイクルにより、本計画に基づくプロジェクト及び施策の実施状況や成果目標の達成状況について毎年度、評価・検証を行い、計画の見直しを行う。
- 10年間の計画期間の中間年度(5年度目)に改定のための見直しを行い、6年度目に新たな10年間の計画に改定する。

図23 推進体制のイメージ



*PDCAサイクル Plan (立案・計画)、Do (実施)、Check (検証・評価)、Action (改善) の頭文字を取ったもので、政策の実施にあたって計画から見直しまでを一貫して行い、さらにそれを次の計画・事業に活かすこと。