

都市再生整備計画(第5回変更)

こうぞうじ さいせい ふじやまだいしゅうへん ちく
高蔵寺ニュータウン再生・藤山台周辺地区
(地方再生コンパクトシティ)
(都市構造再編集集中支援事業)

あいち かすがいし
愛知県 春日井市

令和3年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛知県	市町村名	春日井市	地区名	高蔵寺ニュータウン再生・藤山台周辺地区(都市構造再編集中支援事業)	面積	42.8	ha
計画期間	平成	28	年度	～	令和	2	年度	
				交付期間	平成	28	年度	～
						令和	2	年度

目標

- いつまでも安心して快適に住むことができる魅力あるまち
- 【目標】 計画的に整備された既存ストックを活用し、都市機能の集約と拡充による、便利で快適に暮らせる持続可能なまち
 - 【目標】 既存ストックの再構築により、多様な世代が安心して居住できる良好な環境の維持
 - 【目標】 活発な地域活動を促進し、地域コミュニティが充実した活力あるまち
 - 【目標】 官民が連携した事業実施による、まち全体の賑わい創出

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

- ・春日井市では、都市計画マスタープランにおいて、「人口減少社会・少子高齢化」や「成長型社会から成熟型社会へ」等の時代潮流を踏まえ、「都市機能を集約したまちづくり」や「都市のリフォーム・リニューアル」を選択と集中による魅力あるまちづくりをまちづくりの方向性としている。
- ・「都市機能を集約したまちづくり」においては、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行に対応し、成長型社会から成熟型社会への形成に向けて、都市交流拠点である利便性の高い駅周辺や中心的市街地、地域生活の中心をなす地域拠点などに都市機能を集積し、便利で快適に暮らせるまちを目指している。「都市交流拠点」としてはJR高蔵寺駅、JR神領駅、JR春日井駅、JR勝川駅に加え名鉄味美駅を位置づけており、JR春日井駅周辺及びJR勝川駅周辺においては、鳥居松周辺にかけて、行政、文化施設や商業施設の集積を図り、JR高蔵寺駅周辺やJR神領駅周辺、名鉄味美駅周辺は、交通結節点としての立地条件を活かした商業地として、周辺住民はもとより通勤・通学利用者の利便に資する商業施設などの集積を図ることとしている。また「地域拠点」としては、高蔵寺駅の後背地となる高蔵寺ニュータウンセンター地区をはじめ、名鉄春日井駅や牛山駅周辺等が位置づけられ、地域の日常生活を支える商業施設や地域活動の拠点となる公益施設などの集積を図り、生活サービスの充実を図ることとしている。
- ・立地適正化計画の中では、その各エリア等を中心に都市機能誘導区域として位置づけることで、既存の行政、文化施設、医療、福祉、商業等の都市機能の拡散防止と集約を図り各種サービスの効率的な提供を図る。

・高蔵寺ニュータウンについては、人口増の成長型社会の一翼を担い、名古屋圏の住宅用地として昭和38年の都市計画決定を受け施行面積702haの土地区画整理事業で整備されている。高蔵寺駅は、高蔵寺ニュータウンにとって重要な「都市交流拠点」として位置づけられ、また高蔵寺ニュータウンのセンター地区を「地域拠点」として位置づけ、生活利便性を確保するための商業機能の誘導・充実を図るとともに、出張所や公民館機能を有する公益複合施設である東部市民センターを配置し、高蔵寺駅周辺地区と相互に連携を図りながら高蔵寺ニュータウン全体が賑わいのあるまちとなることを目指してきた。

- ・昭和43年の入居開始から約47年が経過し、春日井市全体の人口は昭和50年代以降増加率は縮小しているものの、増加を続ける中、ニュータウン地区においては平成7年の約51,000人をピークに年々人口減少がみられるほか、平成12年には15歳未満の人口比率が市域全体を下回り、平成20年には高齢化率が市域全体を上回るなど、少子高齢化の状況も顕著に現れている。
- ・今後はこの地区を都市機能誘導区域に位置づけることで、既存ストックの活用と再構築、都市機能の拡散防止と公共・公益サービス機能の維持を図り、多様な世代の安全・安心な暮らしの確保と、若い世代の居住による人口構成の均整化により持続可能なまちを目指し、賑わいと魅力のある高蔵寺ニュータウンの持続的発展を目指す。
- ・充実した公共交通の維持と今後想定されるラストマイルの交通課題に対し、便利で快適な移動手段を確保するため、公共交通事業者や大学・企業と連携し、新たな交通ビジネスの実現化と交通体系の確立を目指す。
- ・高蔵寺まちづくりが公共施設の指定管理業務を事業基盤として運営しながら、高蔵寺ニュータウンにおける空き家等の住宅流通等新たなビジネスを展開し、自ら稼いだお金を地域へ還元できるように運営基盤を整備して、高蔵寺ニュータウン全体に賑わいを創出する。
- ・高蔵寺駅周辺について、交通結節点機能の強化や民間活力の導入による賑わいの創出を図り、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目指す。
- ・公的不動産の活用策としては、平成27年度に春日井市公共施設等のあり方に関する基本方針を策定し、平成28年度に春日井市公共施設等マネジメント計画を策定した。当該計画は、公共施設等を貴重な経営資源として捉え、その価値を最大限に活用するための効果的かつ効率的な資産経営の実現を目指し、基本的な方針として各施設等の将来像を見通す評価体制の構築や、PFIの活用や事業者提案制度など民間資本を活用する手法を構築するなど、財政負担を軽減する取組の推進等を掲げている。

まちづくりの経緯及び現況

高蔵寺ニュータウンは、独立行政法人都市再生機構の前身である日本住宅公団が整備した日本を代表する大規模ニュータウンであり、現在、春日井市の人口の約15%を占める約45,000人の住民が居住している。ニュータウンの賑わいと魅力の維持・向上を目指し、これまで以下の取組みを実施してきた。

- ・平成18年度：「高蔵寺ニュータウン活性化施策検討会」(県・市・UR・高蔵寺ニュータウンセンター開発株で構成)を設立し、平成23年度までニュータウンにおける現状の課題把握と意見交換を実施。
- ・平成19年度：ニュータウンの住民を対象に、「高蔵寺ニュータウンのこれからを考えるアンケート」を実施し、これからのまちづくりについて住民から意見聴取。
- ・平成21年度：「ニュータウンミーティング」を4回開催し、住民と協働して暮らしやすい住環境を確保するため、住民団体と意見・情報交換を実施。
- ・平成22年度：「東部子育てセンター」を開設し、子育て家庭が安心して子育てができるよう、乳幼児とその保護者などを対象にした子育てつどいの広場と一時預かり機能を併せ持った子育て支援を実施。まちの情報誌「まちなび」を発行し、ニュータウンの魅力を市内外へ広く発信。
- ・平成23年度：住民共助のまちづくり活動により、高蔵寺ニュータウンの生活課題の解決を図る目的で、市民活動団体の活動拠点である「東部ほっとステーション」を開設。
- ・平成25年度：「地(知)の拠点整備事業」として大学と自治体が連携し、地域の問題を解決することを目的として中部大学が文科省補助採択された。URとまちづくり支援に係る覚書を締結。ニュータウンにおける高齢化、人口減少等の諸課題への対応及び新たな価値創造に向けた取組みを行い、持続的発展に寄与することを目指す。
- ・平成26年度：戸建てエリアを中心とした空き家空き地の対策として、流通促進を目的に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会(市・商工会議所・UR・高蔵寺ニュータウンセンター開発株)を設立。地元住民を中心として、藤山台中学校区旧小学校施設活用検討懇談会(H27.1～3で計3回)実施し、統合後に余剰となる2小学校の利活用方法を検討し「提言書」を市へ提出。
- ・平成27年度：「提言書」を受けて、市で「藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針策定」(H27.6)
- ・平成27年度：高蔵寺ニュータウンが持続可能なまちであり続けるため、10年20年先を見据えた夢のあるまちづくりの指針として、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定(H28.3)
- ・平成29年度：公民の出資により「高蔵寺まちづくり株式会社」を設立。
- ・平成30年度：「まなび」、「交流」、「居場所」をコンセプトとした多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を開所。

「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の先行プロジェクトとして、平成27年6月に策定された「藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針」を基に、藤山台周辺地区において統合後に余剰となる小学校施設を改修し、官民協働による運営も視野に入れたまちづくりの拠点施設として利活用すると共に、整備から長期間経過した周辺公共施設等の再構築を行うことで、歩行空間の確保と利用環境の向上を図り、安心して過ごすことができ活力ある高蔵寺ニュータウンへ向けての足がかりとする。

課題

- ・少子高齢化の進行が市域全体に比べ顕著で、このまま進行するとニュータウンの活発な地域活動等が衰退するなど全体的なまちの活力低下が懸念される。
- ・整備から長期間が経過した既存公共施設のバリアフリー化や交通環境の変化等に対応し、新たな時代に合った施設の再構築が必要とされている。
- ・小学校の統廃合により、平成28年4月に余剰となる2校の既存ストックの有効活用。
- ・人口45,000人のニュータウン地区には面積700㎡ほどの図書室が1つしかなく、拡充を求める声も多い。
- ・市内には子供の居場所となる児童館が3箇所しかなく、ニュータウンを含む東部地区に整備されていない。
- ・藤山台周辺を含むニュータウン地区を事業エリアとする地域包括支援センターは、エリア外の市街化調整区域にあり、利用者の利便性向上が必要。
- ・高齢化に伴う公共交通拠点からのラストマイルと、丘陵地で坂が多い地理環境における交通への将来的な不安が懸念される。
- ・公共交通と一般交通の錯綜など高蔵寺駅北口周辺の交通混雑の解消と、駐停車機能の充実及び店舗の設置による賑わいの創出が求められている。

将来ビジョン(中長期)

- 【第6次春日井市総合計画】 住み続けたい高蔵寺ニュータウンにする
- 【春日井市都市計画マスタープラン】 豊かな自然環境と調和し活力に満ちたまちづくりを目指す
- 【高蔵寺ニュータウンの未来プラン】 高蔵寺リ・ニュータウン計画の策定(H28.3)
- 【藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針】 藤山台周辺地区を「まなびと交流のセンター」として位置づけ、高蔵寺ニュータウンセンター地区の「にぎわいのセンター」と連携しつつ、一体的な整備を図る

都市構造再編集支援事業の計画

都市機能配置の考え方

高蔵寺ニュータウンセンター地区を、商業機能と東部市民センター等の公共公益サービスが充実した中央台周辺エリアの「にぎわいのセンター」と、中学校、高校があり、多世代・多様なニーズに対応したコミュニティサービスを提供する拠点とした藤山台周辺エリアの「まなびと交流のセンター」に位置づけ、2つのエリア・施設で連携を図りながら地域拠点としての充実を目指す。
既存の生活利便性を確保するための商業機能の誘導・充実を図るとともに、東部市民センターの出張所や公民館機能等の公益施設やホール、図書室及び集会室等の教育文化施設、及び医療施設等の維持と充実を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な中心拠点誘導施設及び生活拠点誘導施設の考え方

藤山台周辺エリアにおいては、旧小学校施設の有効活用により、集約拡充される公益施設(東部市民センターからの図書室の移設拡充、児童館新設、市街化調整区域からの地域包括支援センターの移設)と施設利用者が気軽に利用できるコミュニティカフェ等の地域交流空間及び地域活動の場を「まなびと交流のセンターの拠点施設」と位置づけた複合施設として転用整備する。中央台周辺エリアでは、移転後の図書室空間を集会室の充実や既設ホールと連携した音楽スタジオ等を整備し、500人規模のホールを活かした文化・芸術施設として整備を検討する。相互エリアで既存ストックを活かしながら、施設の充実と連携及び既存公益施設と商業施設の拡散防止とサービス機能の維持を図り、多様な利用者が集まり、多世代間の交流を生み出すことで、賑わいと活力があり魅力ある高蔵寺ニュータウンとなることを目指す。

都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

- ・道路
- ・高質空間形成施設
- ・既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設)
- ・地域生活基盤施設

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
図書室の利用者数	人/年	移設拡充による図書室の年間施設利用状況の把握	計画的に整備された既存ストックを活用し、都市機能の集約と拡充による、便利で快適に暮らせる持続可能なまち	85,407人	H26	94,000人	R2
学習・交流活動の市民満足度	%	ニュータウン地区の人が「地域で学習や交流活動を行うときに、その場所は利用しやすいと思う」人の割合	活発な地域活動を促進し、地域コミュニティが充実した活力あるまち	49.5%	H26	54.2%	R2
ニュータウンの活性化満足度	満足度	ニュータウン地区の人の「高蔵寺ニュータウンの再生が進んでいる」の満足度の把握	いつまでも安心して快適に住むことができる魅力あるまち 活発な地域活動を促進し、地域コミュニティが充実した活力あるまち	2.50	H26	2.55	R2
高蔵寺ニュータウンへの転入・転居数	人	高蔵寺ニュータウン外から高蔵寺ニュータウン内へ転入・転居してくる人数	既存ストックの再構築により多様な世代が安心して居住できる良好なまち	1,667人	H28	1,750人	R2
子育て世帯割合	%	高蔵寺ニュータウン内の子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の割合	都市機能の集約と拡充による、便利で快適に暮らせるまちの実現により若年世帯の移住定住を目指す	19.7%	H28	20.8%	R2
まちづくり会社の自主事業の収益	百万円/年	まちづくり会社が実施する自主事業で得る収益額	高蔵寺まちづくり㈱が自主事業で得た収益を高蔵寺のエリアマネジメントに活用することでまち全体の地域活動の活性化を促進	0.3百万円/年	H29	1.4百万円/年	R2
要介護等認定率	%	高蔵寺ニュータウン内の65歳以上人口のうち要介護等認定者の割合	既存ストックの活用や新たな交通ビジネスの実現化を目指し、便利で快適に暮らせるまち	12.7%	H29	14.0%以下	R2

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【計画的に整備された既存ストックを活用し、都市機能の集約と拡充による、便利で快適に暮らせる持続可能なまち】 【活発な地域活動を促進し、地域コミュニティが充実した活力のあるまち】 【官民が連携した事業実施による、まち全体の賑わい創出】 ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書室の移設拡充を図り、子供の居場所を確保して地域で子供を支える児童館を新設する。また区域内住民の利便性を高めるために担当地域の中心へ地域包括支援センターを移設し、NPO事業の場を移設・拡充整備することで、高齢者をはじめとした地域の交流の場を提供する。これらの施設を高蔵寺まちづくり株式会社が一体的に管理し賑わい創出事業に活用する共に、地域住民が関わりを持って運営していく複合施設として集約拡充して整備を行う。 ・計画的に整備された既存ストックを活用し、既存商業施設や公益施設が集まる「にぎわいのセンター」と相互に連携を図ることで、区域全体の魅力向上と施設利用者間の多世代交流を促すことで、高蔵寺ニュータウン全体の賑わいの創出を図る。</p>	<p>【基幹事業】 ■既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設) ■高質空間形成(都市再構築戦略事業、都市構造再編集集中支援事業) ■地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業、都市構造再編集集中支援事業)：情報板、広場 【関連事業】 児童館整備事業 地域交流(NPO事業)の場整備事業 (仮称)まなびと交流のセンターの拠点施設整備事業 高蔵寺リ・ニュータウン計画推進事業(地方創生推進交付金) 旧西藤山台小学校の利活用事業(地方創生推進交付金)</p>
<p>【既存ストックの再構築により、多様な世代が安心して居住できる良好な環境の維持】 【官民連携事業実施によるまち全体の賑わい創出】 ・整備から長期間が経過した道路等の公共施設の再構築により、良好な歩行者空間の確保や居住空間の快適性を高め、区域全体の良好な環境の維持を図る。特に周辺道路においては、歩行者の安全確保と充実したバス交通や隣接地域からの施設利用者の動線を誘導すると共に、施設整備による文教エリアの更なる充実と閑静な周辺環境に合わせた質の高い公共空間整備を図ることで、区域全体の魅力向上を図る。 ・高蔵寺ニュータウンの玄関口である高蔵寺駅周辺の再整備により、交通結節点機能の強化や民間活力の導入による賑わいの創出を目指す。 ・便利で快適な移動手段を確保するため、公共交通事業者や大学・企業と連携し、新たな交通ビジネスの実現化と交通体系の確立を目指す。</p>	<p>【基幹事業】 ■道路(都市再構築戦略事業、都市構造再編集集中支援事業) ■高質空間形成(都市再構築戦略事業、都市構造再編集集中支援事業) 【関連事業】 高蔵寺駅周辺再整備による顔づくり事業(地方創生推進交付金) 高蔵寺ニュータウンにおける新交通ビジネス実現化事業(地方創生推進交付金)</p>
<p>事業実施における特記事項</p>	
<p>◎旧小学校施設の建物利用 必要最小限の改修・整備により施設整備費用の低減を図り、既存施設を有効活用する。</p> <p>◎公民の連携 「まなびと交流のセンターの拠点施設」では、図書室・児童館・地域包括支援センターなどの公益施設整備と併せて、コミュニティカフェやNPOが活動する場を整備し、地域の住民、団体、企業等の多様な主体が連携し、行政がサポートする形で、まちづくり基金の組成を目指すと共に、高蔵寺まちづくり㈱を設立した。</p> <p>◎住民参加 平成26年度：藤山台中学校区旧小学校施設活用検討懇談会(H27.1～3で計3回) 平成27年度：藤山台中学校区旧小学校施設活用のための基本方針策定(H27.6) → 藤山台エリアへの住民説明会の実施 「高蔵寺ニュータウン未来プラン」策定、小学校施設の活用における計画、設計段階において、住民説明会・住民ワークショップを計画。</p> <p>◎高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進 高蔵寺リ・ニュータウン計画において先導的な主要プロジェクトや課題に応じた主要な施策を掲げ、プロジェクト・施策の推進により若い世代が移り住み、高齢者がいきいきと元気に暮らす魅力あるまちの実現を目指す。</p> <p>◎官民連携体制 高蔵寺まちづくり㈱が旧小学校施設を活用した多世代交流拠点施設の管理運営(指定管理)を事業基盤として、新たなまちづくりの担い手として高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを実施し、高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進主体となる。なお、高蔵寺まちづくり㈱は平成30年10月5日に都市再生推進法人に指定。</p> <p>◎政策間連携体制 ニュータウン創生課が高蔵寺ニュータウンの企画部門として総合調整を図り、交通ネットワーク(交通企画部署)、子育て世帯割合の増加(子ども政策部署)、要介護等認定率の減少(介護・高齢福祉部署)、学校施設の利活用と質の高い教育の実施(教育委員会)等、多岐に渡る政策間の連携を図りながら、高蔵寺リ・ニュータウン計画に基づく各種プロジェクト・施策を実施していく。</p> <p>◎事業完了後の継続性 旧小学校の活用、新たな付加価値による魅力向上、住宅再生等の事業を実施し、事業完了後も継続的に市や高蔵寺まちづくり㈱等がハード・ソフト一体の支援やエリアマネジメントを行うことで、若い世代の転入数・比率を上昇させると共に、全ての住民がいきいきと暮らすまちを実現する。</p> <p>◎人材育成の取組 高蔵寺まちづくり㈱は、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを担う中で、事業活動を通じて地域住民との協働を行い、地域に根ざしたまちづくりのリーダーとなる人材(社員)の育成を行うと共に、地域住民サポーター制度等を通じて講座等を実施することで、地域住民、団体等を新たなまちづくりの担い手としての育成を図る。</p> <p>◎維持管理費の低減 高蔵寺まちづくり㈱が高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを行う中で、公共・公益施設を活用したにぎわい創出事業等を実施し、自ら稼いだお金を施設の維持管理費等に充当することで、エリアマネジメントと利益の還元による事業の持続的実施と維持管理費の低減を目指す。</p> <p>◎高蔵寺ニュータウンの再生に係る技術支援 高蔵寺リ・ニュータウン計画を推進するにあたり、当地区を熟知するUR都市機構が早期に実施すべきと考える取り組みや、その方向性等の抽出に関するコーディネートを実施する。</p> <p>◎高蔵寺ニュータウン住宅流通の促進 高蔵寺まちづくり㈱が中心となり、高蔵寺ニュータウン内の空家の実態調査、アンケート調査や住宅管理に関するセミナーや相談会の開催、空き家バンクの創設等を実施すると共に、空家をDIYやリノベーションすることで価値を加え、買貴化や売却することで若い世代をターゲットとした住宅流通促進を図る。</p> <p>◎UR都市機構による高森台団地再生事業の実施 UR都市機構により、UR高森台団地を集約し、居住者の移転後、団地の一部の住棟を解体し、跡地を活用して民間事業者等による多様な住宅供給等、団地及び地域の活性化に繋がる土地利用によりニュータウンの住宅再生を進める。</p> <p>◎藤山台小学校の新設 藤山台地区に3校あった小学校を1校に統合し、高機能を有する新小学校には、学校と地域が一体となった特徴ある学校づくりを目指した「学校地域連携室」を設置し、地域全体の魅力向上を図る。</p> <p>◎東部ほっとステーション運営事業 市がまちづくり活動、子育て支援や福祉相談、生活支援などを行う市民活動拠点を高蔵寺ニュータウンのセンター地区に設置し、NPO法人等地元活動団体が自ら運営することで、団体同士の連携促進、地域活動の活発化を図る。</p>	

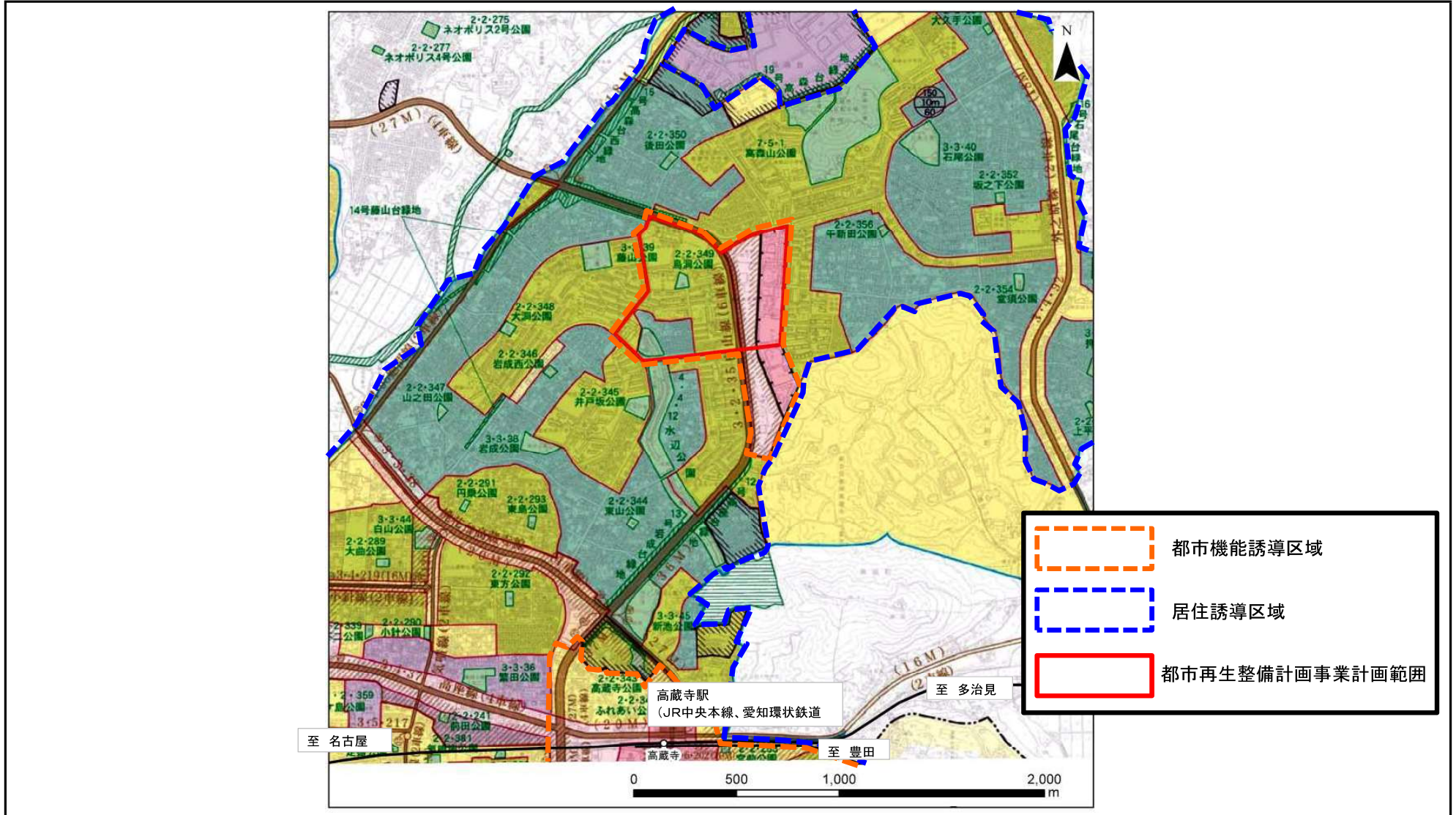
高蔵寺ニュータウン再生・藤山台周辺地区(愛知県春日井市)

面積

42.8 ha

区域

藤山台1丁目、藤山台2丁目、中央台2丁目



高蔵寺ニュータウン再生・藤山台周辺地区(愛知県春日井市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	いつまでも安心して快適に住むことができる魅力あるまち	代表的な指標	図書室の利用者数 (人/年)	85,407	(26年度)	→	94,000	(2年度)
	【目標】計画的に整備された既存ストックを活用し、都市機能の集約と拡充による、便利で快適に暮らせる持続可能なまち		学習・交流活動の市民満足度 (%)	49.5	(26年度)	→	54.2	(2年度)
	【目標】既存ストックの再構築により、多様な世代が安心して居住できる良好な環境の維持		ニュータウンの活性化満足度 (満足度)	2.50	(26年度)	→	2.55	(2年度)
	【目標】活発な地域活動を促進し、地域コミュニティが充実した活力あるまち							

