

高蔵寺リ・ニュータウン計画 改定中間案

〔 平成 28 年 3 月策定
(平成 31 年 3 月 一部改定) 〕

令和 2 年 10 月

目 次

	ページ
はじめに.....	1
第1章 高蔵寺ニュータウンの <u>概要とこれまでの取り組み</u>	2
1 高蔵寺ニュータウンの概要.....	2
2 <u>高蔵寺ニュータウン計画と開発以降の歴史</u>	4
3 <u>高蔵寺リ・ニュータウン計画成立までの経緯</u>	5
<u>4 高蔵寺リ・ニュータウン計画に基づく取組と評価</u>	8
第2章 <u>現状と課題</u>	16
1 高蔵寺ニュータウンの特性と周辺との関係.....	16
2 人口・世帯の動向.....	20
3 住宅・土地の状況.....	23
4 交通の状況.....	26
5 <u>生活利便サービスの状況</u>	28
<u>6 地域の雇用・産業の状況</u>	30
<u>7 公共公益サービスの状況</u>	31
<u>8 社会基盤施設の状況</u>	33
<u>9 自治組織・市民団体の状況</u>	34
<u>10 防災・防犯の状況</u>	35
<u>11 住民の意識</u>	36
第3章 高蔵寺リ・ニュータウン計画.....	37
1 基本理念と目標.....	37
<u>2 施策の構成</u>	41
<u>3 先導的な主要プロジェクト</u>	42
<u>4 課題に応じた主要な施策</u>	50
<u>5 新たな課題への対応</u>	56
<u>6 計画の推進と見直し</u>	57

◆はじめに◆

高蔵寺ニュータウンは、平成 30 (2018) 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組まなければならない。

このため、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、グループふじとう(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、令和3(2021)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。

◆第1章 高蔵寺ニュータウンの概要とこれまでの取り組み◆

1 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、愛知県春日井市の東部に位置し、702.1ha(市域の7.6%)を占めている。JR中央本線のJR高蔵寺駅が最寄駅であり、JR名古屋駅まで快速列車で約26分と高いアクセス性を有している。

現在の独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)である日本住宅公団が施行した土地区画整理事業により整備され、昭和43(1968)年に入居が始まった。令和2年4月1日時点で42,205人(市全体の13.6%)が居住している。日本の高度成長を支えた最初期の大規模住宅地であり、千里ニュータウン、多摩ニュータウンとともに、日本三大ニュータウンの1つに数えられる。

最初に入居が始まった藤山台地区を始めとした7つの地区と駅前周辺が土地区画整理事業で整備された区域である。中心部に商業施設を集約したワンセンター方式が特徴であり、センター周辺に都市再生機構の賃貸住宅、分譲集合住宅が立地し、その周辺を戸建住宅のエリアが囲んでいる。谷筋に整備された緑豊かな幅の広い幹線道路と尾根筋に並び建つ団地の風景が高蔵寺ニュータウンの独特の景観を形成している。

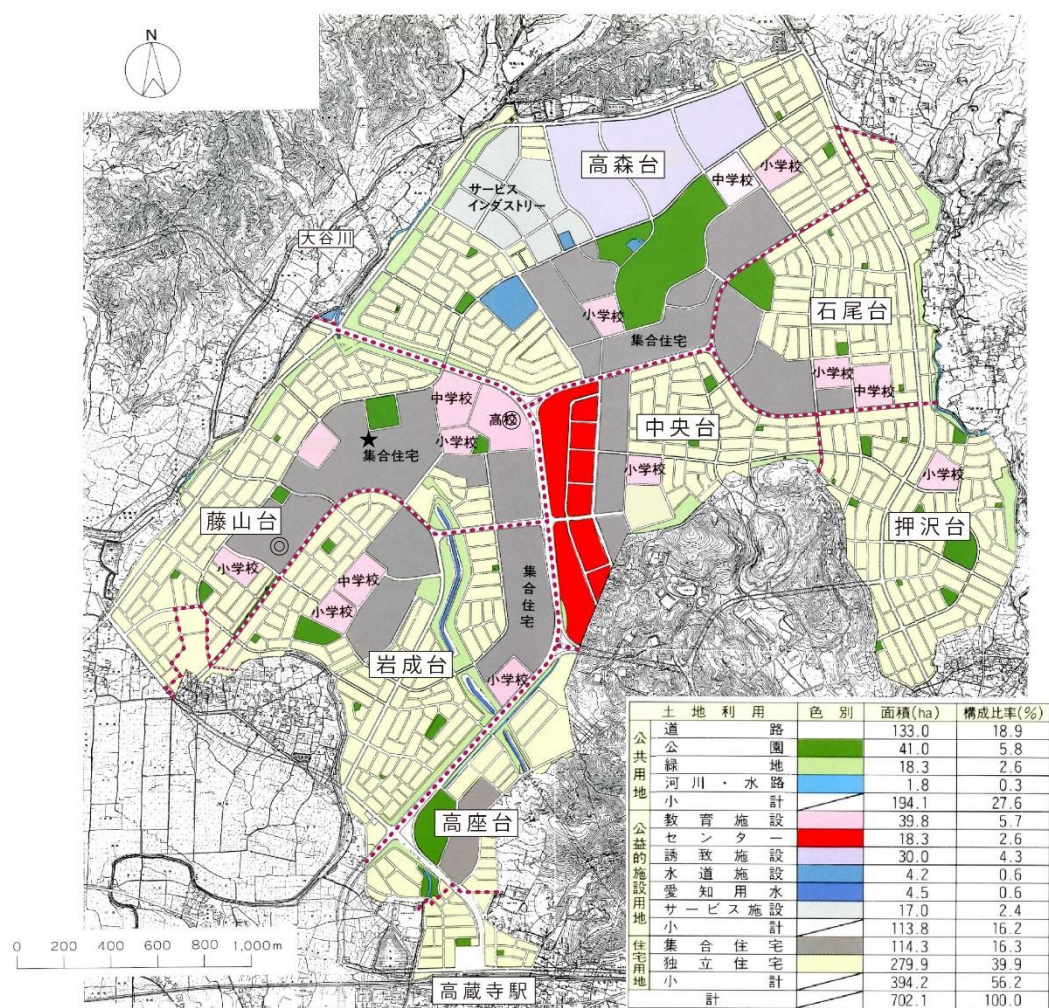
図1 位置



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、平成28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。

昭和 35(1960)年に開発が決定し、昭和 31 年から 33 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。開発事業は昭和 41 年から 56 年にかけて行われ、最初の入居は昭和 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。平成7(1995)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（昭和 46 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（昭和 61 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、平成19(2007)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。市でも平成19年に「高蔵寺ニュータウン話そう会」、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、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、平成25年の藤山台地区における小学校統合である。平成25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。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」が策定された。

※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、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※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 21 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、平成 25 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、※DIY住宅、学会・学生と連携した賃貸住宅の※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、平成 27 年から藤山台地区、石尾台地区で実施されており、28 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。

※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。

※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。

※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
昭和35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
43年	藤山台地区で入居開始
51年	ショッピングセンター「サンマルシェ」が開店
56年	土地区画整理事業の完了
平成7年	人口がピークとなる（52,261人）
18年	サンマルシェ循環バスの運行開始
25年	藤山台地区の小学校が統合
<u>28年</u>	<u>高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定</u> <u>新たな藤山台小学校が開校</u>

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、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】

令和7年の目標値 48,000 人に対し、平成 27 年4月1日の基準値 45,217 人は以後減少を続け、令和2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】

令和7年の目標値 25.0%に対し、平成 27 年4月1日の基準値 19.7%は以後減少を続け、令和2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、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】

令和7年度の目標値 3.2%以下に対し、平成 26 年度の基準値 3.2%は、平成 29 年度には 2.9%、令和2年度には 2.6%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】

令和7年度の目標値 85%に対し、平成 27 年度の基準値 76.2%は、平成 30 年度までは変化がなく、令和元年度には 77.3%になっている。

【評価(効果)】

令和元年度は、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】

令和7年度の目標値 21%以下に対し、平成 27 年度の基準値 12.2%は以後増加を続け、令和2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】

令和7年度の目標値 15 公園に対し、平成 26 年度の基準値7公園は、令和元年度は 15 公園となっている。

【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】

令和7年度の目標値 51,000 人に対し、平成 26 年度の基準値 50,033 人は、平成 29 年度以降 51,000 人を上回り、令和元年度は 51,935 人となっている。

【評価(効果)】

取組の効果があり、平成 29 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】

令和7年度の目標値 30,000 件に対し、平成 26 年度の基準値 6,851 件は、平成 29 年度以降

30,000 件を上回り、令和元年度は 165,935 件となっている。

【評価(効果)】

取組の効果があり、平成 29 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。)」を平成 30 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。

【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。

【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・旧校舎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。

【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、回遊性を高めるト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。

【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。

【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。

令和2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】

平成30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。

【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「歌う！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。

【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。

【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」(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。

◆第2章 現状と課題◆

1 高蔵寺ニュータウンの特性と周辺との関係

1 高蔵寺ニュータウンの特性と周辺との関係

(1) 高蔵寺ニュータウンの特性

高蔵寺ニュータウンとともに三大ニュータウンと呼ばれる千里ニュータウン、多摩ニュータウンと比較すると、次のような特性が挙げられる。

- ①日本住宅公団単独による開発であること。
- ②すべての区域が春日井市域内であること。
- ③商業施設が中心部に集約されている(ワンセンター方式である)こと。
- ④区域内に鉄道駅がなく、公共交通をバスが担っていること。

これらの特性により、次のような影響がうかがえる。

日本住宅公団単独の開発であり、一部に県営住宅があるほか、公的住宅は都市再生機構賃貸住宅が大半を占めていることから、まちづくりの主体として都市再生機構に期待が集まる傾向にある。

他のニュータウンが複数の行政区域にまたがっているのに対して、春日井市域内で完結するため、国の地方支分部局や県が、広域的な行政課題として取り上げる機会が少なかった。

ワンセンター方式であることから、人口の減少局面においてもセンター地区の商業施設のにぎわいが保たれている一方で、センター地区から離れた場所では最寄品の購入に不便が生じるようになってきている。

区域内に鉄道駅がないことから、民間開発の誘導が進まない傾向がある。バス路線については相当な運行本数が確保されているが、不動産評価等の経済的な価値に反映されていない。

これらの論点は、高蔵寺ニュータウンが抱える構造的な特性であり、十分に理解しつつ、課題の克服にのぞむ必要がある。

(2) 当初の計画思想と実現状況

日本住宅公団にとって最初のニュータウン開発であったことから、計画にあたっては東京大学の高山英華教授をはじめ多くの都市計画研究者が参加し、公団の若手計画者と連携して、最先端の計画思想の導入を図った。幹線道路から馬蹄形の補助幹線を通じて各住区に至る段階的な道路構成、尾根筋への集合住宅の配置、歩車分離を徹底した歩道ネットワーク、オープンスペースをつなげる緑道のネットワークは、高蔵寺ニュータウンの特徴的な景観として実現している。なお、歩道ネットワークについては、集合住宅内の駐車場増設により、一部変更されている箇所がある。

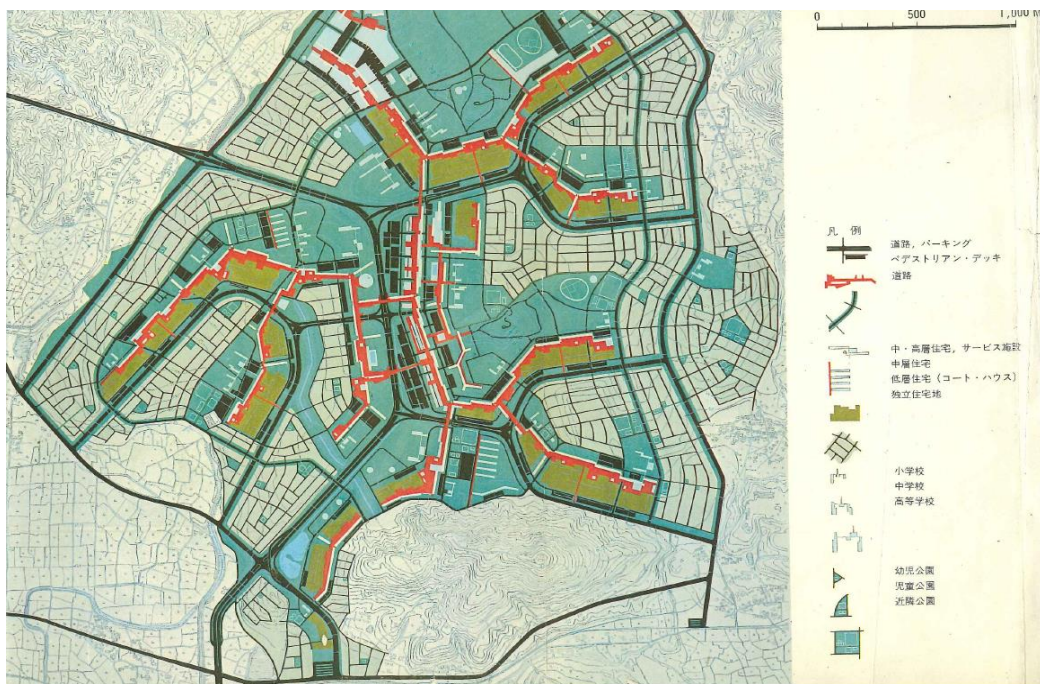
商業エリアを分散させた[※]近隣住区の考え方に基づくまちづくりへの反省から、当時注目されていたワンセンター方式がいち早く導入され、現在のセンター地区が形成されている。その機能を補完するものとして、藤山台地区、岩成台地区、高森台地区に住区サービス施設([※]サブセンターと呼ばれた)が整備された。センター地区のにぎわいは現在も確保されているものの、住区サービス施設の商業機能は自動車によるアクセスに充分に対応できていないこと等により縮小している。

当初計画では、南部に位置する航空自衛隊高蔵寺分屯基地も計画区域に含まれていたが、基地の移転が実現しなかったことから、計画区域を縮小して事業が実施された。

計画人口は、世帯人員を集合住宅 3.75 人、戸建住宅 4.2 人と想定し、81,000 人と設定されたが、少子化等により、人口ピーク時(約 52,000 人)の平成7年においても、世帯人員は集合住宅 2.58 人、戸建住宅 3.28 人とどまり、計画人口には届かなかった。

高森台地区には、職住近接の観点から企業誘致を行うサービスインダストリー地区が設けられたが、環境保全の観点から、環境負荷の少ない企業の誘致が行われた。隣接する県有地は長らく未利用のままであったが、近年、社会福祉施設の立地が進展しつつある。

図3 高蔵寺ニュータウンマスタープラン



(出典：「高蔵寺ニュータウン計画」 高山英華 編)

※近隣住区 都市計画で、小学校を中心に店舗・レクリエーション施設等を配置する住宅地域のこと。

※サブセンター センターが広く地域の中心であるのに対して、センターと連携して、より狭い範囲の日常生活を支えるよう、買い物や生活サービスを提供する店舗等が整備された拠点のこと。

(3) 春日井市における高蔵寺ニュータウン

春日井市は、名古屋市への通勤・通学者が多く居住する県内有数の住宅都市であり、市街化区域の76.8%を土地区画整理事業で整備し、良好な住宅地を形成してきた。これらの住宅地を貫いてJR中央本線が伸びており、市内には5つの駅(うち3つは快速列車停車駅)がある。5つの駅のうち、JR高蔵寺駅の乗降客数が1日平均約40,000人と最も多い。名古屋市に最も近いJR勝川駅周辺では、昭和61年から平成23年にかけて大規模な駅周辺開発を実施した。次いで、JR神領駅、JR春日井駅でも自由通路の整備を推進する等、駅周辺のまちづくりを進めている。

入居開始から50年以上が経過した高蔵寺ニュータウンは、土地区画整理事業により一体的に整備された住宅地に生じる課題に市内でもいち早く直面しつつある。高蔵寺ニュータウンの課題に取り組むことは、春日井市にとって、その成果を市内全域に適用できるモデルケースとして捉えることができる。

(4) 名古屋市の東方に位置する住宅地の集積

高蔵寺ニュータウンを始め、桃花台ニュータウン(小牧市)、菱野団地(瀬戸市)といった昭和40年代に開発事業が始まった郊外型の大規模ニュータウンが名古屋市の東方に集中している。また、隣接する名古屋市守山区の志段味地区において、高蔵寺ニュータウンと同規模の住宅地開発が進行中である。

住宅地としての魅力向上のためには、単独の住宅地だけでなく、近接する住宅地を一体として捉えて、交通網の充実、商業施設の集積等を図っていくことが有効である。

また、都市緑化植物園(春日井市)、市民四季の森(小牧市)、東谷山フルーツパーク(名古屋市)といった緑豊かな広域的な公園の集積を始めとした地域の魅力的な資源の集積を行政区域を超えて情報発信し、認知の向上を図ることが重要である。

リニア中央新幹線の開通により実現する関東から関西までの※メガリージョンにおいて、名古屋都市圏が牽引力を発揮するためには、ものづくり産業の集積を活かしつつ、名古屋都心の業務機能の強化を図るとともに、高蔵寺ニュータウンを始め、周辺の住宅地においては、魅力的な住環境を伴った住宅供給を担う必要がある。

これらの名古屋市の東方に位置する住宅地にとって、JR高蔵寺駅は鉄道とバス路線(名古屋ガイドウェイバスを含む)を結ぶ重要な交通結節点となっている。JR高蔵寺駅には愛知環状鉄道が乗り入れており、豊田・岡崎方面への通勤・通学のニーズにも対応していくことが重要となっている。

※メガリージョン 大都市とその周辺都市で構成され、経済、産業、交通の一大圏として発展する巨大連坦都市圏のこと。

【課題】

- ・ 約 7,100 戸の賃貸住宅を抱える都市再生機構が取り組む団地再生を高蔵寺ニュータウン全体のまちづくりにいかに活かすことができるか。
- ・ 計画的に整備された既存資産(※ストック)をいかに活かすことができるか。
- ・ ワンセンター方式の商業集積の利点を活かしつつ、身近な生活利便性をいかに高めるか。
- ・ バスを主体とした利便性の高い公共交通を経済的な価値にいかに結びつけるか。
- ・ 名古屋市の東方に位置する住宅地全体の魅力をいかに高め、認知の向上を図るか。
- ・ 交通結節点であるJR高蔵寺駅の機能をどのように活用・発展させるか。

図4 土地区画整理事業の実施状況

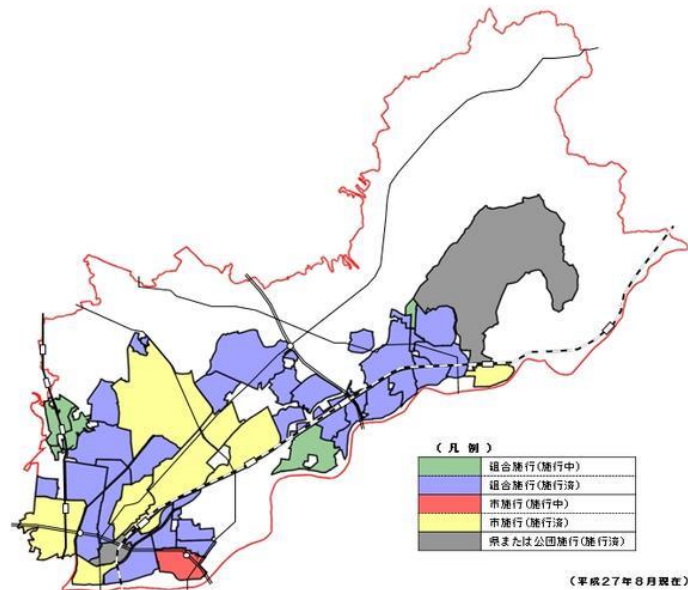
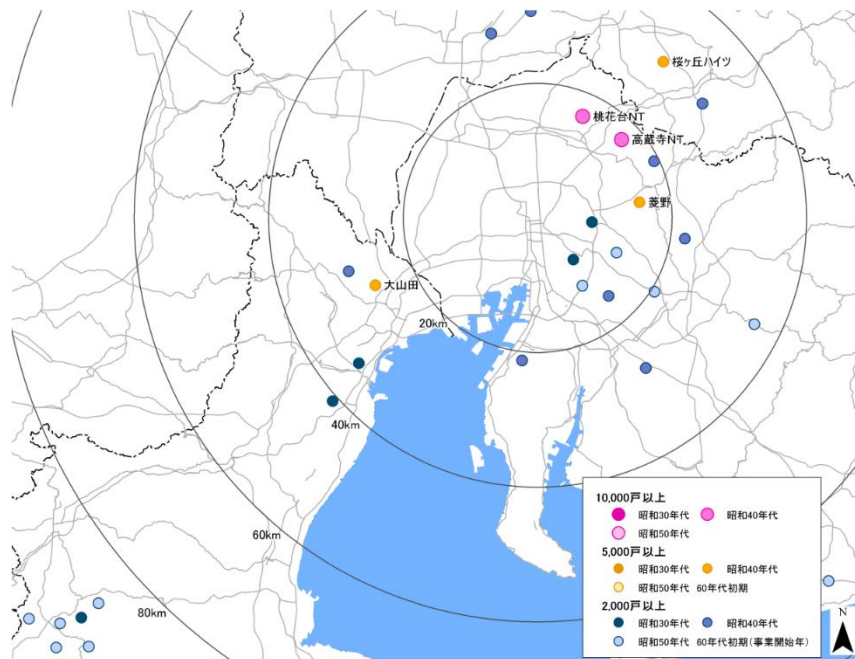


図5 名古屋都市圏における郊外住宅地の分布状況



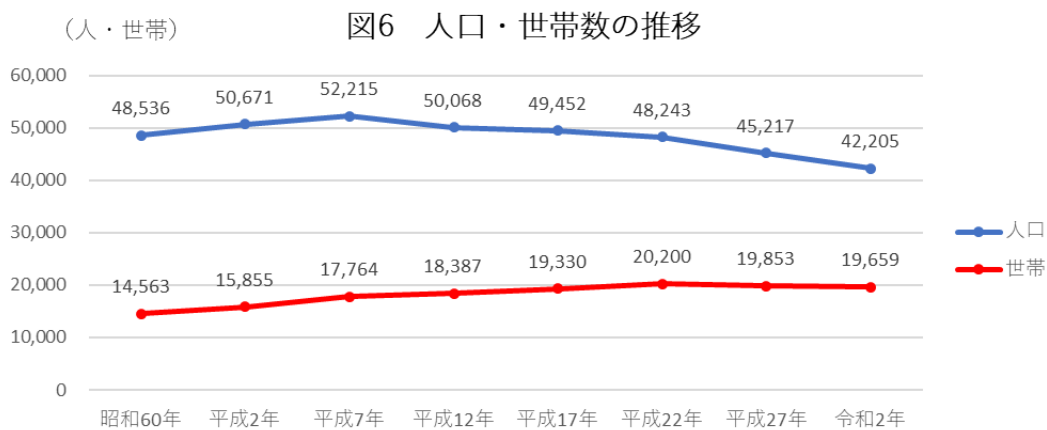
※ストック 道路、公園、上下水道等の都市基盤、住宅や店舗、工場等の建造物等の資産のこと。

2 人口・世帯の動向

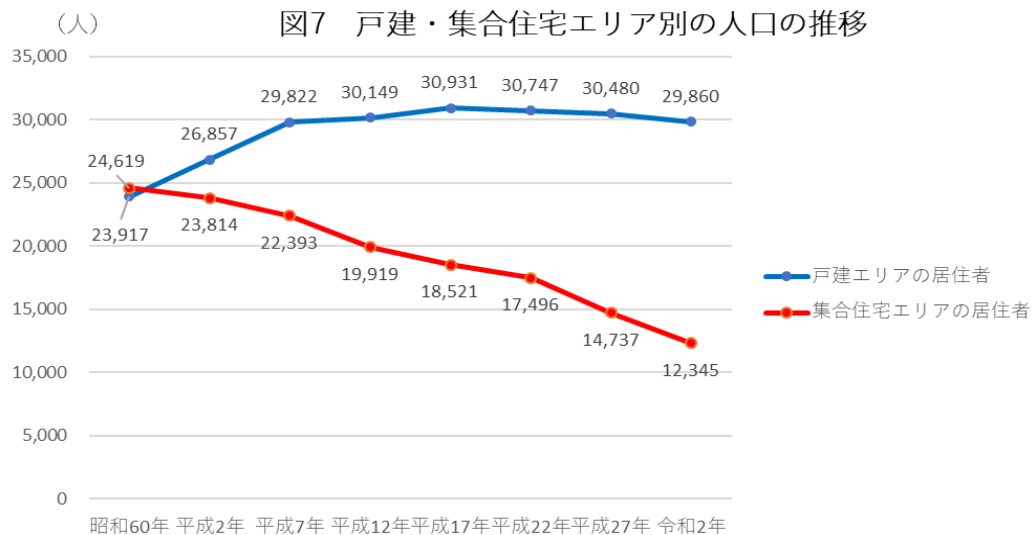
(1) 人口・世帯

人口は、平成7年の 52,000 人超をピークに減少傾向に転じ、令和2年4月 現在、42,205 人 となっている。一方、世帯数は 20,000 世帯弱で推移しており、小世帯化が進んでいる。

戸建住宅の居住者が最近 15 年間は 30,000 人超の横ばいで推移しているのに対して、集合住宅の居住者は減少を続けている。これまでの人口減少は、主に都市再生機構賃貸住宅における小世帯化、単身世帯化及び集約事業の着手に伴う居住者の減少が影響している。



(出典：住民基本台帳)



(出典：住民基本台帳)

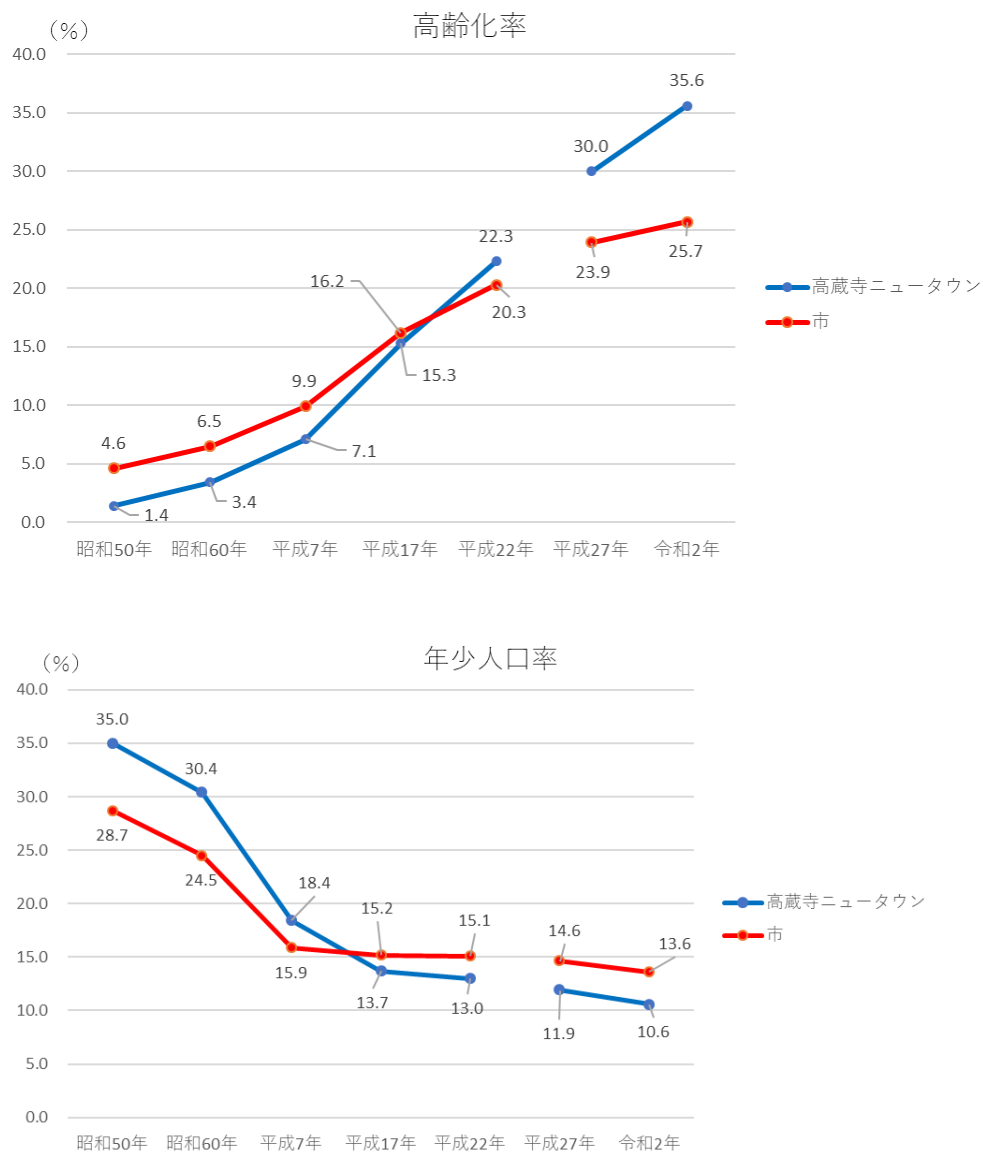
(2) 少子高齢化

65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合は平成20年から市平均を上回り、令和2年には35.6%となっており、0～14歳の年少人口が総人口に占める割合である年少人口率は、平成12年から市平均を下回り、令和2年は10.6%となっている。

地区別に見ると、戸建住宅の割合が高い地区で高齢化率が高く、石尾台地区では45%を超えている。

児童数の減少により、最初期に入居が始まった藤山台地区では1地区に3つあった小学校（他地区は2校以下）が統合し、平成28年に新たに藤山台小学校が開校した。

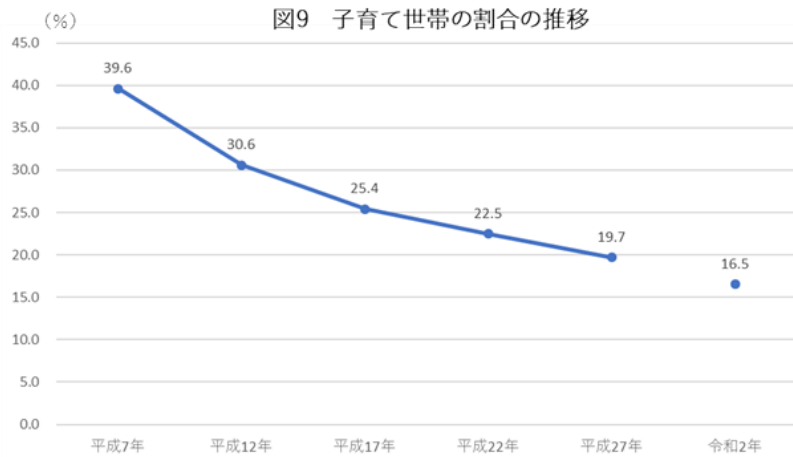
図8 高齢化率・年少人口率の推移



(出典：昭和50年～平成22年は国勢調査、平成27年以降は住民基本台帳)

(3) 子育て世帯

全世帯に占める子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の割合は、減少しており、人口が最も多かった平成7年には39.6%であった割合が、令和2年には16.5%まで減少している。



(出典：平成7年～平成27年は国勢調査、令和2年は住民基本台帳)

(4) 社会増減

平成28年度から平成30年度までの転入及び転出による人口増減は、2,154人の減少となり、主な転出先は春日井市内や名古屋市への転出が約半数を占めている。

高齢世帯では、転出超過となっている一方で、子育て世帯では、転入超過となっている。

子育て世帯では、共同住宅から戸建て住宅への転入が約4割を占めている。

【課題】

- ・ 子育て世代の居住をいかに誘導し、世代間の均整がとれた住宅地を目指すか。
- ・ 都市再生機構における団地再生の取組の機運をいかに高めるか。
- ・ 高齢世代の居住の安心・安全性をいかに高めるか。
- ・ 子育て世代の教育・子育て支援へのニーズにいかに応えるか。

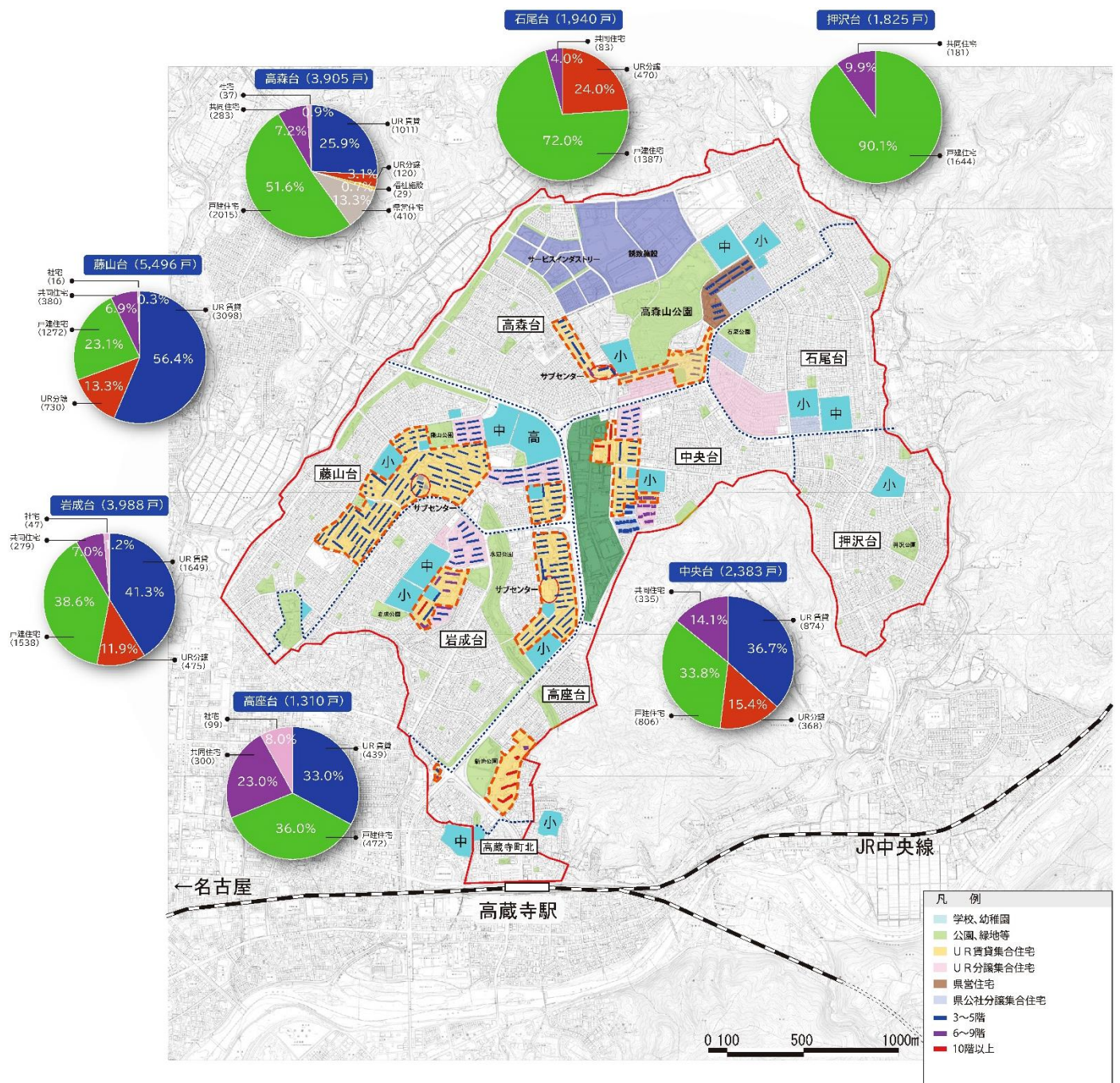
3 住宅・土地の状況

(1) 住宅の構成

住宅の構成は、全体戸数の 44% を戸建住宅(約 9,400 戸)が、34% を都市再生機構賃貸住宅(約 7,100 戸)が占めている。この他に、都市再生機構(日本住宅公団時のものを含む)が分譲した集合住宅が 10% (約 2,200 戸) を占めており、初期に分譲された集合住宅が老朽化しつつあることにも留意する必要がある。

都市再生機構賃貸住宅が 56% を占める地区がある一方、戸建住宅が 90% を占める地区もあり、地区により住宅の状況が大きく異なっている。

図 10 住宅種別の構成



(出典：令和2年1月 固定資産課税台帳)

(2) 住宅ストックの状況(性能・リフォーム)

平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計統計局)によると、市内の住宅数は 141,500 戸であり、そのうち人が居住している住宅数は 124,460 戸である。

また、居住住宅数のうち断熱性対応の住宅数は 26.0% (32,380 戸) であり、バリアフリー対応の住宅数は 52.6% (65,450 戸) である。

耐震性のない住宅(昭和 55 年以前に建てられた住宅)は 24.3% (30,270 戸) であり、戸建て住宅が約6割を占めている。

高蔵寺ニュータウンにおいては、約6割が昭和 56 年5月以前に建てられた住宅となっている。建替えやリフォームが必要な住宅が一定数存在している。

都市再生機構の賃貸住宅では、高齢者が安全に住み続けられるよう、手すりの設置、浴室ヒーターの設置、既存の中層階段室型住棟へのエレベーターの設置などが行われている。

(3) 空き家・空き地の発生状況

令和2年に実施した空き家調査では、戸建住宅の空き家率は2.6% (273戸) で、前回調査(平成29年)の2.9% (286戸) より低くなっている。前回調査における空き家のうち、解消したものは118戸、継続して空き家であるものは198戸、新たに空き家となったものは75戸となっている。

分譲集合住宅の空き家率は4.8% (126戸) で、前回調査の5.6% (146戸) より低くなっているものの、一部に16%を超えるものがあることに留意が必要である。

都市再生機構賃貸住宅の空き家率は16.9% (1,344戸) (平成26年調査結果) であり、高蔵寺ニュータウンの空き家は都市再生機構賃貸住宅の影響が大きい。5階建て・エレベーターなし・

※階段室型集合住宅の4、5階で空き家が多くなる傾向がある。

高蔵寺ニュータウンにおける空き地は、平成 26 年時点で 727 区画あり、47%が民間駐車場、41%が未利用の状態である。平成 21 年の調査時には 867 区画あり、住宅の建設等により空き地は減少している。

(4) 住宅・土地の流通状況

国土交通省が発表している地価公示価格は、高蔵寺ニュータウン内の全ての標準地で下げ止まっている。令和2年の春日井市の宅地平均地価である 105,400 円/㎡と比較するとJR高蔵寺駅前を除き 52,000 円/㎡~71,500 円/㎡と低価格である。不動産業者へのヒアリングによると高蔵寺ニュータウン内の宅地は敷地面積が大きく、敷地全体の価格が高くなることから、相対的に平米単価が低くなる傾向があるという指摘がある。

※階段室型集合住宅 隣り合う同一階の2戸で1つの階段を共有し、共有廊下がない低中層住宅のこと。

新築住宅については、平成28年から平成30年度までで更地に新築(滅失を伴う新築を含む。)されたものは、平均で年間119戸ある。また、民間が供給する戸建て住宅の約6割は、従前の敷地を分筆したものとなっている。

一方、中古住宅については、敷地面積が大きいことから価格帯が高く設定され、流通しにくい傾向にある。

平成26年に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が実施した持ち家居住者アンケートの結果から、高蔵寺ニュータウンに住み続けたい人が75%である一方、住み替え意向のある人が21%、うち半数が持ち家の売却意向を持っている。今後、持ち家の10%程度が少なくとも市場流通の可能性があり、流通促進を図らない場合は、一部が空き家となるおそれがある。

【課題】

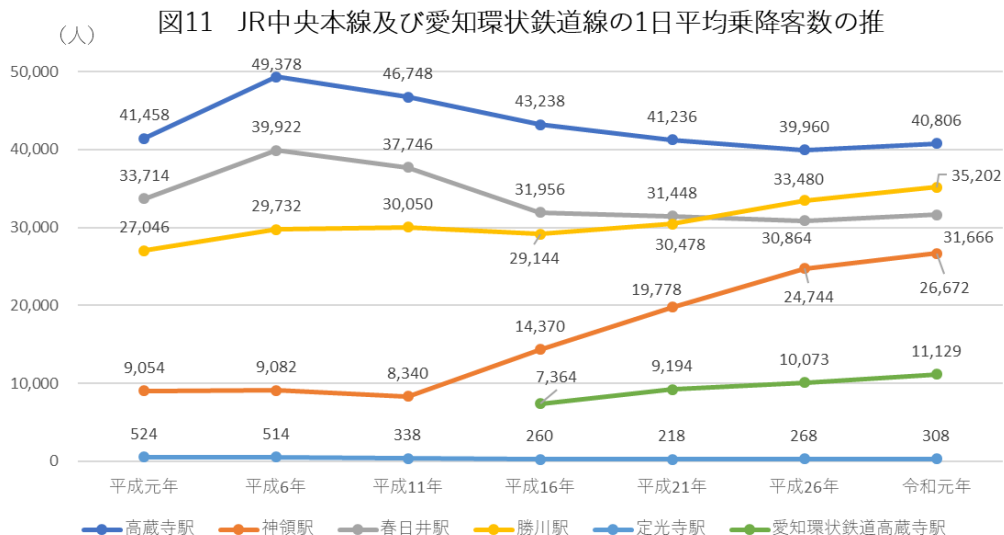
- ・住宅地としての高蔵寺ニュータウンのブランドイメージをいかに再生するか。
- ・老朽化しつつある集合住宅ストックをいかに活用・再生するか。
- ・エレベーターなしの階段室型中層集合住宅の高層階空き家をいかに取り扱うか。
- ・中古住宅の流通促進をいかに図るか。
- ・空き家住宅のリノベーション、他用途活用、コミュニティ利用をいかに行うか。

4 交通の状況

(1) 鉄道の状況

JR中央本線の市内5駅の中で乗降客数はJR高蔵寺駅が最も多く、令和元年度実績では、1日平均 40,800 人であり、近年は微増傾向である。

一方、JR高蔵寺駅に乗り入れている愛知環状鉄道の乗降客数は増加傾向にあり、豊田・岡崎方面への通勤・通学の手段としての役割が増している。



(出典：春日井市調べ)

(2) バスの状況

高蔵寺ニュータウン内を運行するバス路線は、令和2年10月現在で、JR高蔵寺駅発着が8路線あり、朝夕は1時間あたり20本以上の頻度で運行され、市内の他地区と比較すると利便性は高い。なお、深夜割増料金が発生する深夜バスを除くと、終バスが23時01分であり、早過ぎるとの指摘が多い。

また、高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社が運行するサンマルシェ循環バスは、センター地区を中心に西回り、東回りの2ルートにおいて、1時間あたり1～2本の頻度で運行されており、年間約150,000人の利用者がある。

その他、高蔵寺ニュータウン周辺に立地する病院が送迎用の巡回バスを運行し、地域の病院利用者である高齢者等の日常の足として貢献している。

高蔵寺ニュータウン内を運行する名鉄バス(高蔵寺ニュータウン線)の利用者は、通勤・通学者の減少により、平成18年度の年間約2,530,000人から令和元年度は年間約1,650,000人までに減少している。

(3) 交通渋滞の状況

朝夕の通勤・通学時間帯には、JR高蔵寺駅北口の駅前広場及び市道高座線沿道でバスと一

般車の錯綜や送迎車による混雑がみられる。また、幹線道路から市道駅前広場線の左折車線においては、天候等によっては渋滞が発生し、バスの運行に遅れが生じることがある。

(4) 歩行環境と移動の支援

歩行環境では、戸建住宅の敷地の多くは斜面地に設けられているため、坂道が多く、商業施設やバス停への移動に困難や不安を抱えている居住者が多く存在している。また、初期に整備された道路には歩道が十分に確保されておらず、バリアフリーへの配慮が充分でないものが多い。

センター地区から周辺の集合住宅については、歩道ネットワークが計画的に整備されているが、駐車場の増設により、一部変更されている箇所がある。

移動の支援では、一部の地域で住民ボランティアによる移動支援が行われているが、担い手の不足により縮退傾向にある。

【課題】

- ・交通結節点であるJR高蔵寺駅の機能をどのように活用・発展させるか。
- ・天候等によって発生する交通混雑をいかに緩和するか。
- ・バスを中心にした交通環境をいかに維持・向上するか。
- ・バス等の高い利便性をいかにアピールするか。
- ・高蔵寺ニュータウンの外縁部や周辺地域の交通困難エリアをいかにサポートするか。
- ・近距離の移動や坂道の移動困難性をいかに克服するか。
- ・施設の適正配置等により、歩いて暮らせるまちをいかに実現するか。

5 生活利便サービスの状況

(1) 商業サービスと買い物支援

ワンセンター方式により、センター地区には大規模小売店舗を核として商業施設が公共施設とともに集積している。大規模小売店舗は平日でもにぎわっており、売り上げも比較的高い水準を保っているが、近年、横ばい傾向にある。

このほか、高蔵寺ニュータウン内には、令和2年10月現在、スーパーが2か所、ドラッグストアが3か所、コンビニエンスストアが9か所ある。移動に不安を抱える高齢者が増加する中で、最寄品が購入できる身近な商業施設を望む声が多い。一方、幹線道路沿いの敷地が少ないことは、商業施設の立地が進まない要因となっている。

集合住宅内には身近な商業施設として住区サービス施設が設けられているが、自動車利用を重視していない立地に加え、近郊における大型商業施設の増加による環境の変化に伴って利用者が減少した。その結果、商業施設が撤退し、飲食、福祉等の施設に入れ替わっている。

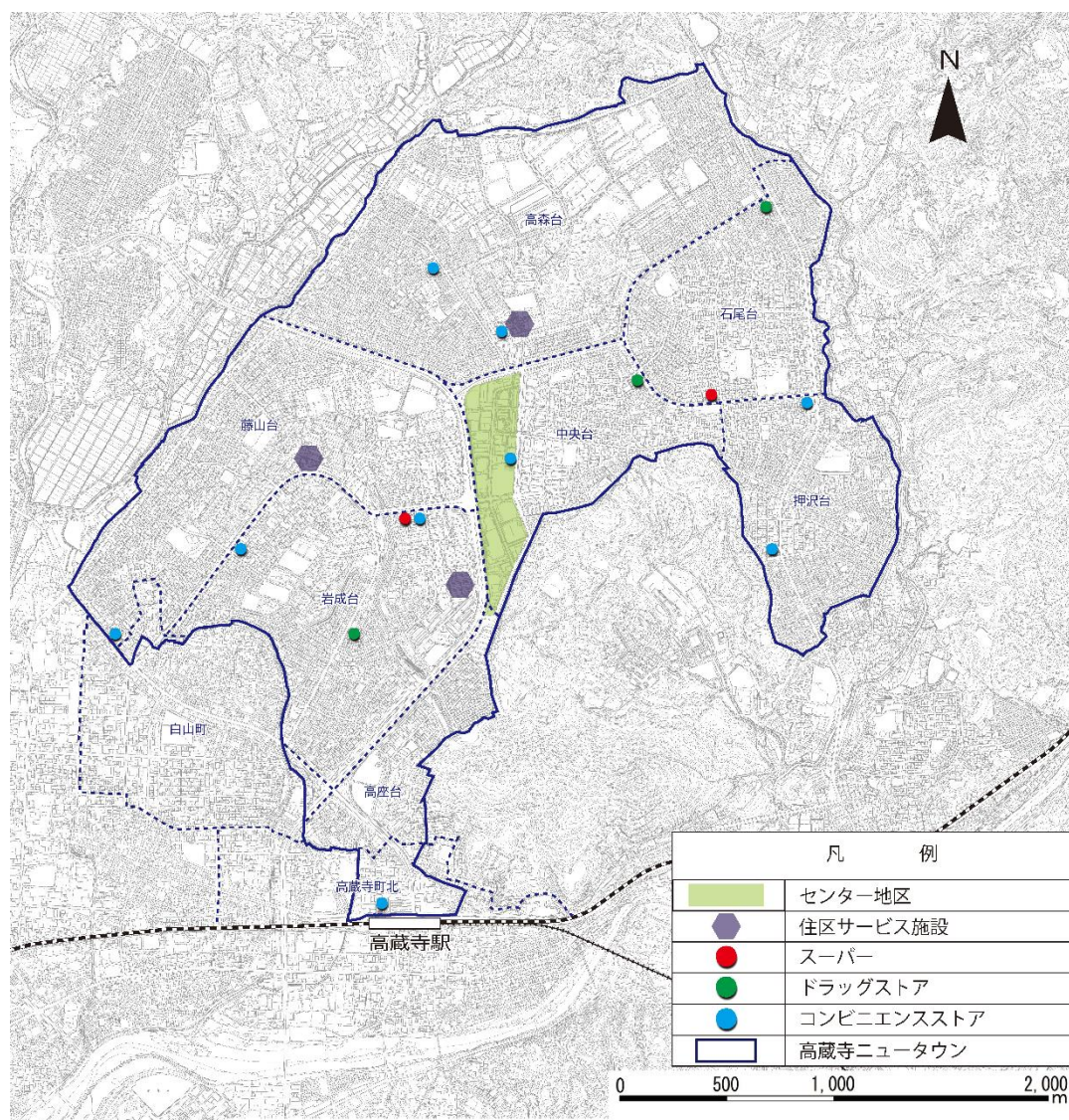
買い物支援では、一部のスーパーやコンビニエンスストアにおいて宅配サービスが実施されている。

(2) その他の生活利便サービス

その他の生活利便サービスとして、喫茶店などの身近な飲食店は40店舗あり、そのうち29店舗が中央台、藤山台、岩成台の3地区に集まっている。

理美容室やクリーニングのサービス店舗は57店舗あり、高森台東部以外の地区で分散して立地している。

図12 商業施設の立地状況



(出典：春日井市調べ)

【課題】

- ・センター地区の魅力の維持・向上をいかに図るか。
- ・立地適正化の観点から、高蔵寺ニュータウンの拠点であるセンター地区を補うサブ拠点をどのように配置するか。
- ・従来の住区サービス施設の役割をどのように見直すか。
- ・生活利便施設の立地をいかに促進するか。

6 地域の雇用・産業の状況

(1) 就業状況

平成7年国勢調査では、高蔵寺ニュータウン内の就業者は約 25,100 人であり、就業先は、内春日井市内(自宅以外)が約 37%(約 9,200 人)、春日井市外かつ愛知県内が約 56%(約 14,100 人)であった。

平成 27 年国勢調査では、高蔵寺ニュータウン内の就業者は約 18,700 人であり、就業先は、春日井市内(自宅以外)が約 43%(約 8,100 人)、春日井市外かつ愛知県内が約 45%(約 8,500 人)であった。

また、令和2年に実施した高蔵寺ニュータウンに関するアンケート調査結果(以下「令和2年調査」という。)では、勤務地等として名古屋市、小牧市に次いで、瀬戸市、豊田市などの愛知環状鉄道沿線上の市があった。

(2) ニュータウン内及び近隣の工業立地

高蔵寺ニュータウン内では、北部に位置するサービスインダストリー地区があり、環境負荷が比較的小さい工場等の企業が立地している。

また、高蔵寺ニュータウン周辺では、大規模な工業団地である神屋工業団地があり、春日井インターチェンジ周辺では、近年、本市が大規模な企業誘致を進めているところである。

高蔵寺ニュータウンの近隣では、製造業が盛んな豊田市内の企業に関連する多数の工場等が立地しており、愛知環状鉄道沿線上に隣接して、「新豊田駅」周辺に豊田市鉄工団地、「篠原」駅周辺に篠原工業団地が立地している。

(3) 近隣の農業

高蔵寺ニュータウン内には農用地区域(農地)は無いが、周辺地区である廻間町や細野町に 50ha 程の農地が存在する。

個人で野菜や花の栽培ができる市民農園は、高蔵寺ニュータウンの近隣である白山町や出川町に立地しており、市民の利用ニーズが高く空きがない状況が続いている。

また、西尾町には、収穫体験等を通じて幅広い世代が農に親しむことができる施設「春日井市ふれあい農業公園(愛称:あい農パーク)」が立地している。

【課題】

- ・職住近接の観点から、の雇用の確保・促進をいかに図るか。
- ・愛知環状鉄道沿線上の事業所就業者の居住をいかに促進するか。
- ・市民農園ニーズにあったライフスタイルをいかに提供するか。

7 公共公益サービスの状況

(1) コミュニティ活動

コミュニティ活動を支えるサービスとして、東部市民センター(公民館)、グループふじとう(貸し会議室)があり、東部市民センターは利用率が高いが、グループふじとうは利用率が低い。その他の地域の集会施設が40か所あり、生涯学習、サロンなど、様々な用途で使用されており、利用率は高い。

都市再生機構賃貸住宅内では、地域医療福祉拠点化の取組により、岩成台及び高森台に「自治会連携コミュニティスペース」が設置され、多世代が気軽に立ち寄れる空間として団地自治会が主体となり子育て支援、高齢者のふれあいなどのコミュニティ活動が行われている。

(2) 教育・子育て支援

高等学校が1校、中学校が4校、小学校が8校、幼稚園が5園、保育園が6園、子どもの家(学童保育)が6施設、小規模保育園が2園、民間児童クラブが2施設あり、公立サービスを民間サービスが補完している。センター地区には、東部子育てセンターがあり、高蔵寺ニュータウン外からの利用者も多い。

このほか、高蔵寺駅周辺を中心に学習塾が15か所ある。

(3) 医療・社会福祉

医療では、当初の計画により医者村が設けられ、多くの診療所が立地しているが、医師の高齢化等により、閉院した診療所があり、かかりつけ医の機能が低下している。その一方で、近年、新たな診療所が開院した地域もある。また、高蔵寺ニュータウン周辺には、比較的規模の大きな総合病院が2つあり、病院自らがバスを運行して高蔵寺ニュータウンの利用者を支えている。

社会福祉では、日常生活圏域及び^{*}地域包括支援センターの再編が行われ、地域包括ケアシステムが確立した。

居住系の福祉施設の立地状況は、介護職員の人材不足により施設整備が計画どおりに進んでいない。

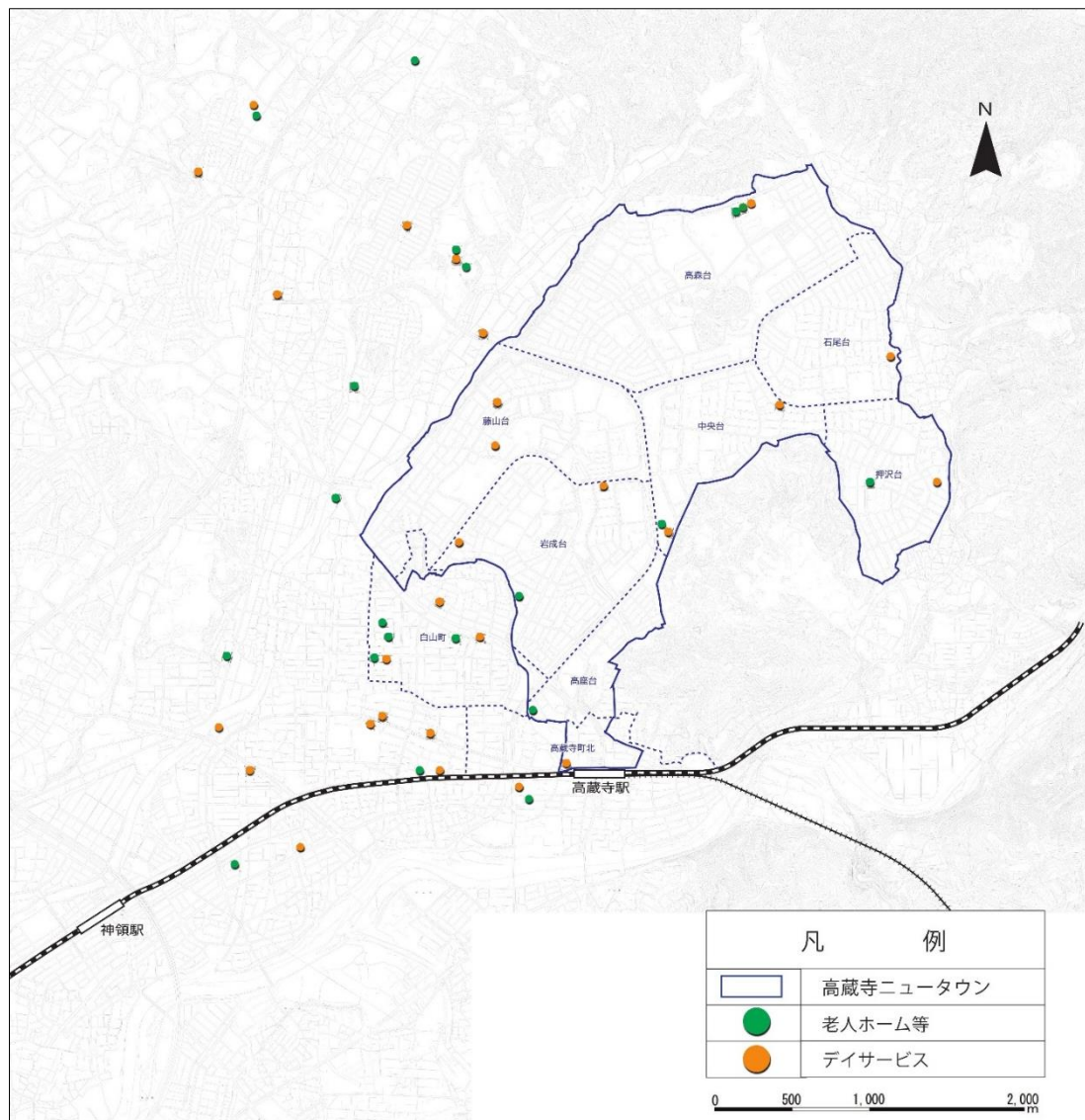
住宅系の福祉施設は、各地域に一定数は立地しているが、介護職員の人材不足により、新規の立地があまり進んでいない。

各地域では、地域包括支援センターや地域福祉コーディネーターにより、住民主体の介護予防・生活支援サービス事業となる高齢者サロン等高齢者の通いの場の創出を推進しており、利用件数は増加している。

^{*}地域包括支援センター 地域住民の心身の健康保持と生活安定のため、看護師や保健師、社会福祉士、主任ケアマネージャーが一体となり、総合相談や予防事業を行う機関のこと

都市再生機構賃貸住宅内では、生活支援アドバイザーが設置され、団地居住者の高齢者の相談、見守り等の取組を行っている。

図13 社会福祉施設の立地状況



(出典：厚労省介護サービス情報公開システム)

【課題】

- ・市民の活発な活動を支えるスペースをいかに確保するか。
- ・子育て世帯のニーズにあった施設サービス~~をいかに充実させるか。~~
- ・福祉・医療施設を身近な場所にいかに立地させるか。

8 社会基盤施設の状況

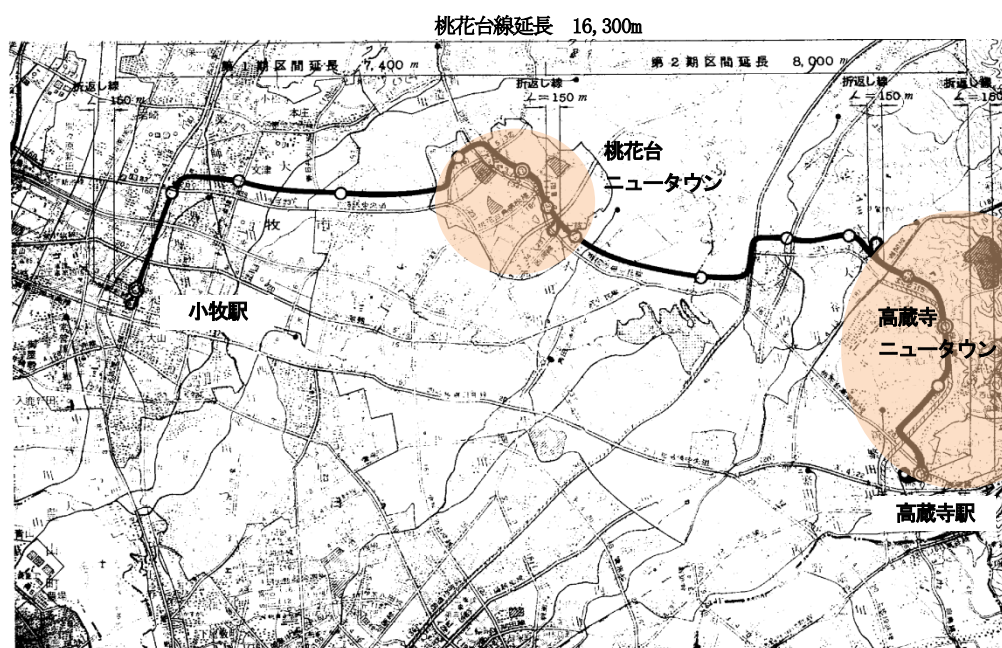
(1) 道路・駅前広場

幅員 36mの幹線道路とともに、18m以上の補助幹線道路が高蔵寺ニュータウンの骨格を形成しており、大きく育った街路樹によって緑豊かな公共空間が育まれている。一方、区画道路では歩道の確保、バリアフリー化の面で充分でないものも多い。

JR高蔵寺駅北口広場は、約 11,000 m²の面積があり、土地利用には比較的余裕がある。

過去には桃花台ニュータウンから新交通システム(平成 18 年に廃止となったピーチライナー)が高蔵寺ニュータウン内を通してJR高蔵寺駅まで乗り入れる計画があり、これらの比較的余裕のある道路空間は新交通システムの乗り入れに対応することを想定したものである。

図 14 桃花台線(仮称)建設計画会議の報告書(昭和 51 年 3 月 25 日)に示された路線計画図



(出典：桃花台線建設誌 愛知県 平成 4 年 3 月)

(2) 公園

一人あたりの公園緑地の面積は 14.4 m²であり、市平均の 11.4 m²を上回っており、公園の整備水準は高い。一方、あまり利用がされていない公園もあり、居住者のニーズに合っていないといった指摘がある。

都市再生機構により高森台団地や岩成台団地等で、児童遊園や※プレイロットの整備、歩行者路の改修等団地屋外環境の整備が進められている。

(3) インフラの老朽化

当初建設されたインフラは供用開始から 50 年以上経過しており、道路や下水道等で老朽化が目立ってきている。一斉に老朽化を迎える時期に来ており、修繕、更新工事等を計画的に実施

※プレイロット 団地やマンションの敷地の一角に設けられた、砂場やブランコ、滑り台等の遊具が設置されている比較的狭い遊び場のこと。

している状況である。

【課題】

- ・計画された良好な既存資産(ストック)をいかに次世代につなげるか。
- ・道路や公園の豊富なスペースの有効利用をいかに図るか。
- ・老朽化しつつある公共インフラの更新をいかに効率的に行うか。

9 自治組織・市民団体の状況

(1) 自治組織の状況

自治会・町内会への加入率は 83.9% で市平均の 59.6% を大きく上回っている。このほか、地区社会福祉協議会、地区推進協議会の活動は比較的活発である。一方、老人クラブへの加入はあまり進んでいない。

また、各地区の特色として、小学校の余裕教室を活用し、複数の自治組織が連携して活動する中央台や東高森台地区、自宅を開放したまち歩きのお祭りや集会所での手作り居酒屋の開催等のイベントを展開する押沢台地区、地域の人が講師となり中高年層が楽しく学びながら、仲間づくりや健康づくりを図れる地域交流の場を設けている石尾台地区、地域の人による歌や踊り、手芸作品の発表の場となる芸能大会を開催する岩成台西地区を始めとして、住民による活動が活発な地区がある一方で、組織化が進まず、活動が活発でない地区もある。

平成26年までは、高蔵寺ニュータウン全体での町内会・自治会の連絡組織があったが、活動実態が乏しいことから解散した。

(2) 市民団体の状況

高蔵寺ニュータウンに活動拠点を置き、市民活動支援センターに登録している市民団体は 24団体 ある。また、東部ほっとステーションで活動している市民団体は10団体ある。福祉関係の活動を行う団体が多いことが特徴である。市民団体と自治組織を結ぶ横断的な組織は形成されていない。

【課題】

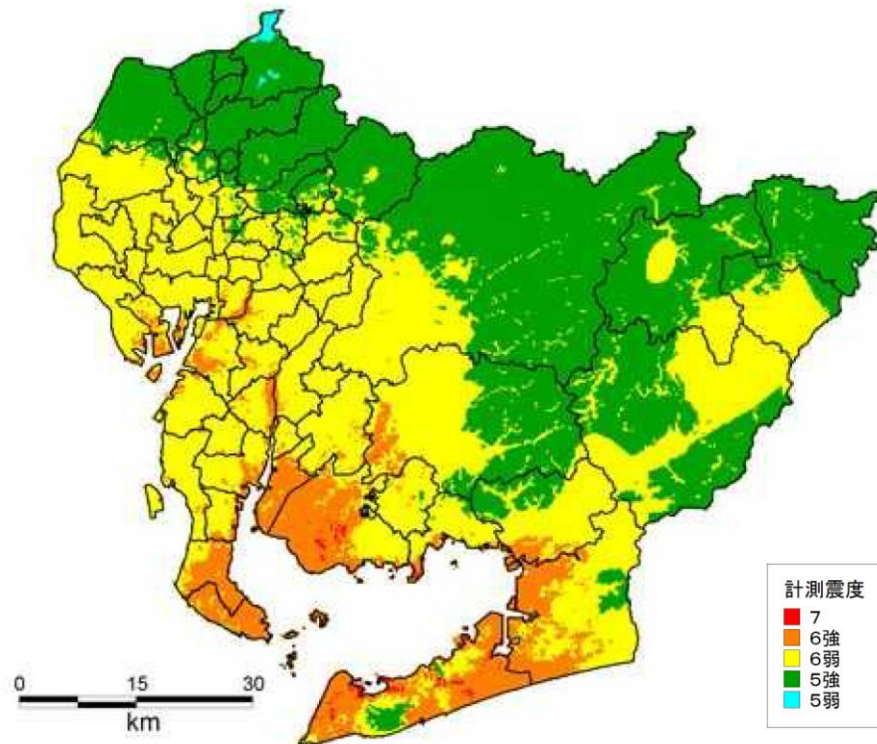
- ・自治組織及び市民団体の活動や連携をいかに支援するか。
- ・自治組織と市民団体との連携をいかに支援するか。

10 防災・防犯の状況

(1) 災害の危険性

高蔵寺ニュータウンがあるエリアは、愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等の被害想定では、最大震度、液状化危険度の、いずれの面でも市内他地域と比べて低い。また、庄内川の氾濫による浸水危険性も低い。

図 15 愛知県全域の最大深度分布



震度分布 「過去地震最大モデル」による想定

(出典:愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果)

(2) 犯罪の発生状況

令和元年における刑法犯の人口千人あたりの犯罪発生率は 3.36 件であり、市平均の 5.60 件を下回っている。

【課題】

- ・高蔵寺ニュータウンの災害に対する地理的状況をいかにアピールするか。
- ・高蔵寺ニュータウンの治安の状況をいかにアピールするか。

11 住民の意識

令和2年調査では、住環境について「まちの活気」、「高齢者や障がい者のための福祉施設の充実」、「徒歩や自転車での行動のしやすさ」については、満足度が低く、一方で、重要度が高くなっており、満足度と重要度で差がみられる。

また、10年後も住みたいと思うために、特に充実すべきと思う項目は、「高齢化の進行に伴う福祉サービスの充実」、「子育てしやすい環境の充実」、「家からバス停や店舗への移動手段の確保」、「公共交通の維持・向上」が高くなっている。

【課題】

- ・豊かな既存資産(ストック)や良好な住環境をいかに保全するか。
- ・少子高齢化、移動の困難さといった重要課題にいかに対応するか。
- ・若い世代の流入促進と良好な住宅環境の確保をいかに両立させるか。

◆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供給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、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、まちの魅力を創造と発信を行う。

(2) 計画の範囲ア 計画期間

令和3(2021)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

平成28(2016)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、平成27年の人口45,217人を基準として、平成37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、令和元(2019)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、令和元年度に住宅・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、令和3(2021)年度からの10年間において、2020年の約43,000人から2030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 (令和2年4月1日)	目標値	
		令和7年	令和12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	目標値 (令和12年度)	目標値の考え方
住宅流通	戸建住宅の空き家率	<u>2.6%</u> (令和2年度)	<u>2.6%以下</u>	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)	<u>77.3%</u> (令和元年度)	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	<u>15.2%</u> (令和2年度)	(計算中)% 以下	地域包括ケアシステムの <u>継続的な推進</u> により、 <u>令和12年における市全域の推計値以下</u> 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)	<u>15公園</u> (令和元年度)	<u>25公園</u>	引き続き、長寿命化対策を実施することにより、おおむね <u>1.5倍</u> 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)	<u>51,935人</u> (令和元年度)	<u>52,000人</u>	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	<u>高蔵寺ニュータウン公式サイトSNSのフォロワー数(※4)</u>	<u>0人</u> (令和2年度)	<u>10,000人</u>	<u>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</u>

※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を呼び寄せる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(P42～P49 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(P50～P55 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：高森山※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制御
- ・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
- ・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 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。

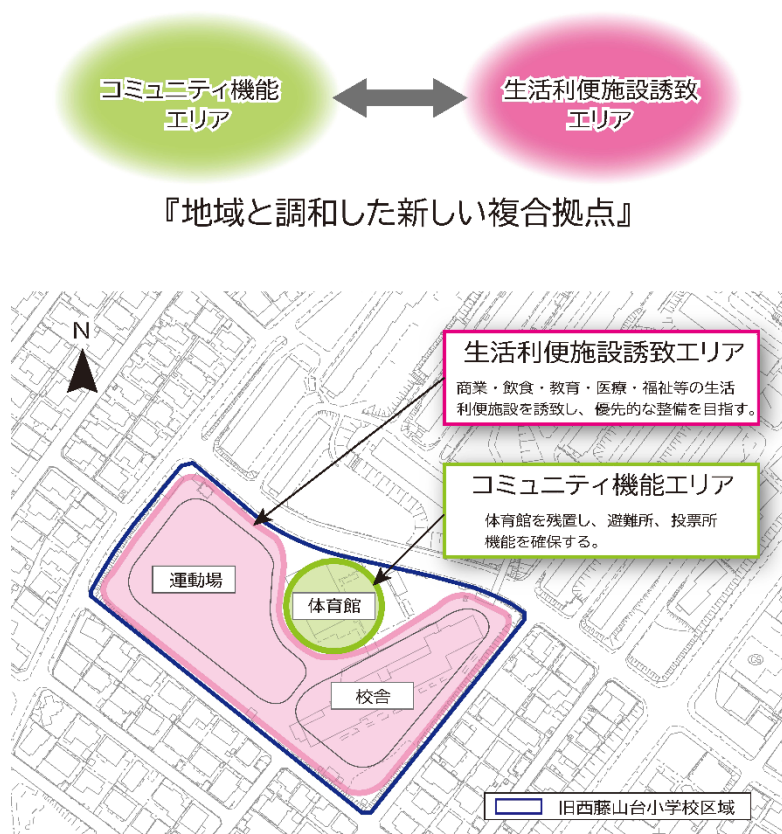
【創造する活動のイメージ】

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・福祉等など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。

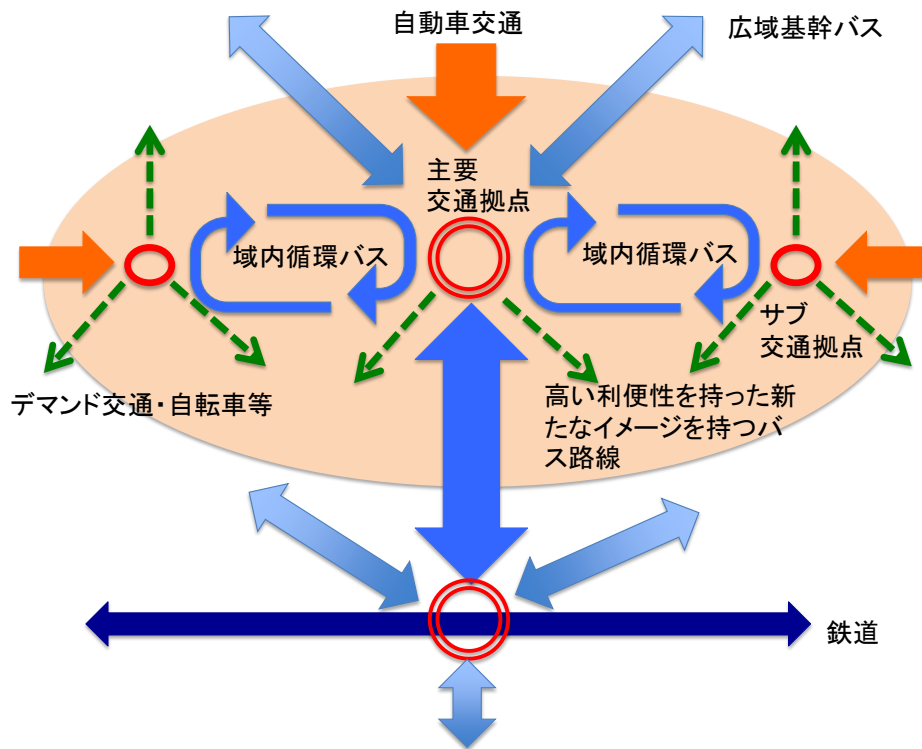
※カーシェアリング

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

※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。

- 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

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、歩いていける範囲に、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

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発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 P49 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。

*テラスハウス 複数の建物が連続してつながっている長屋建ての住宅のこと。

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 P46 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>

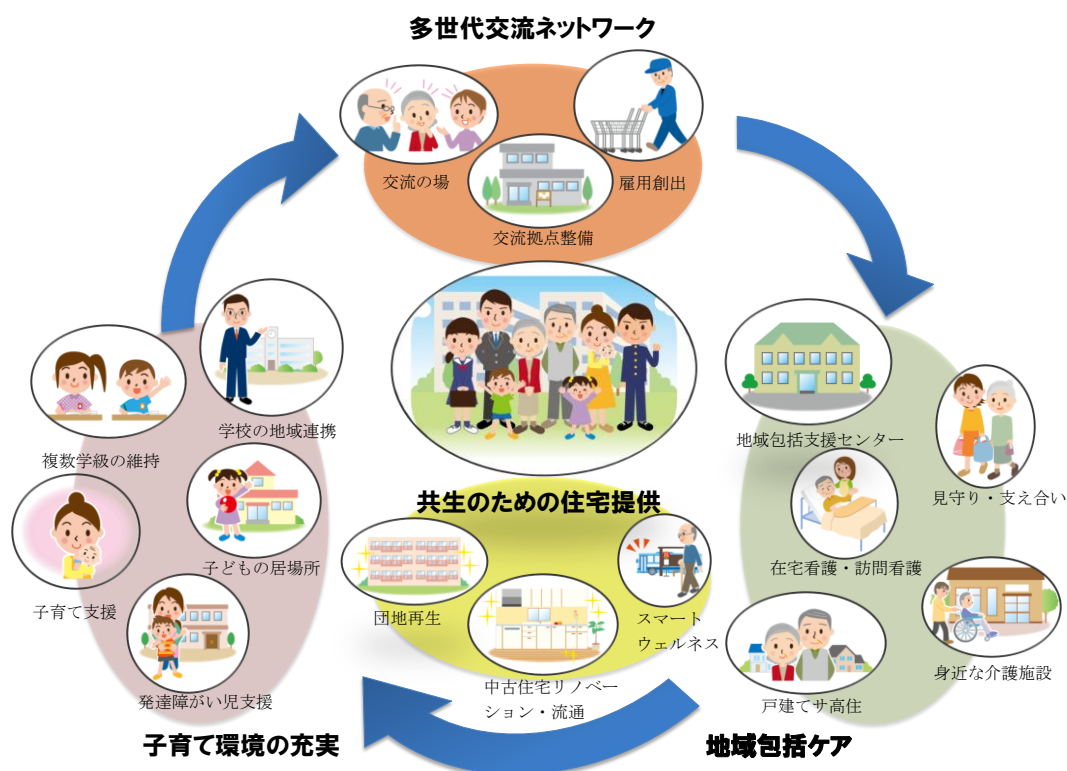
- ④学校地域連携室を活用し、地域と学校の連携のあり方を研究し、推進する。
- ⑤子育て世帯の流入促進により、1学年複数学級の維持を図る。
- ⑥小中連携教育のあり方を研究することにより、特色ある教育を推進する。
- ⑦放課後児童クラブの充実等により、子どもの居場所を確保する。
- ⑧東部子育てセンター、グループふじとう、保健センターにおける事業の充実等により、子育て支援を推進する。
- ⑨都市再生機構を中心とした既存団地の居住者の子育て支援を行う。

※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。

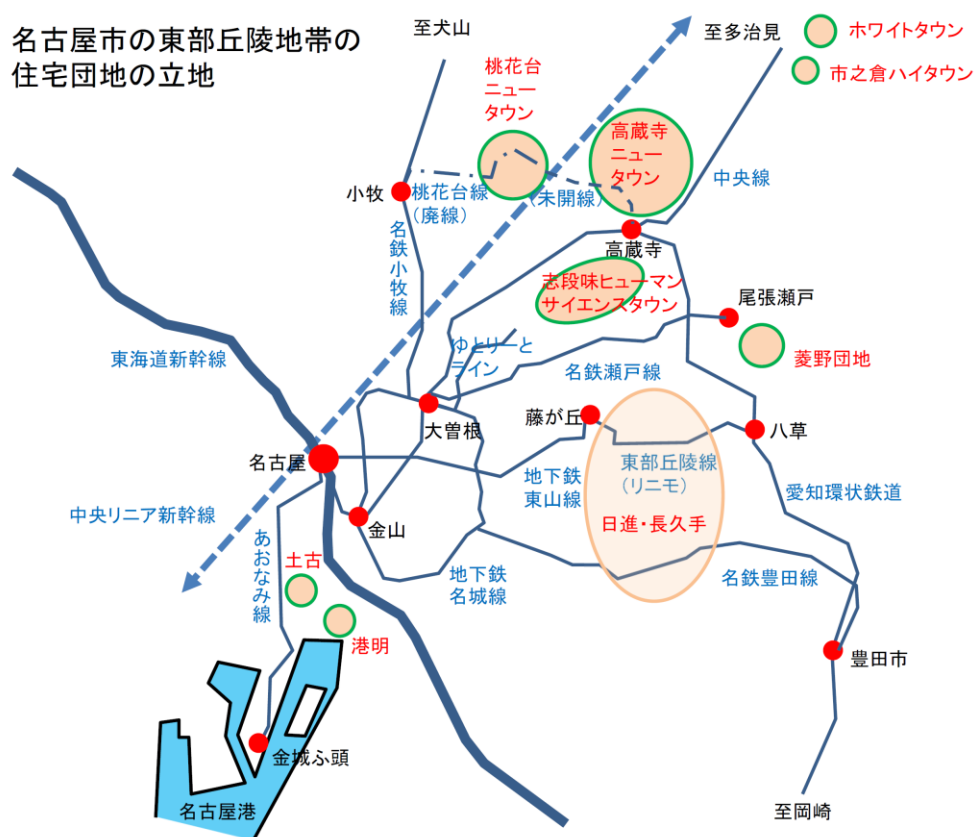
【具体的な取組】

- 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、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

①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。

②まちづくり会社の役割

- グループふ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。
- (仮称)高蔵寺リ・ニュータウン推進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。

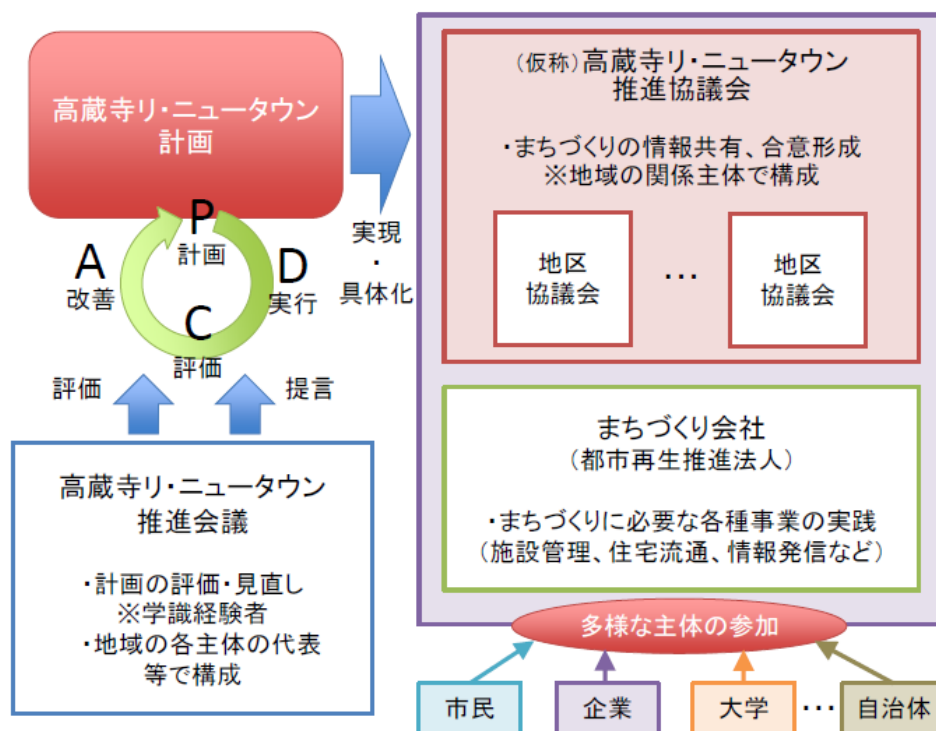
(2) 計画の推進と見直しの仕組み

- 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)に改訂のための見直しを行い、6年度目に新たな10年間の計画に改訂する。

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。