

## 《資料》高蔵寺ニュータウンの現状

## 目 次

1. 高蔵寺ニュータウンの概観	
①主な経緯	1
②人口・住宅・アクセス	6
③周辺の状況	12
④三大ニュータウンの比較	17
2. 人口・世帯の状況	
①人口・世帯の動向	19
②少子・高齢化	24
③地区別の比較	34
④中学校の児童生徒数・クラス数	36
3. 住宅・土地の状況	
①住宅の構成	40
②空き家の発生状況	41
③地価の動向	45
④住宅流通の現状	50
⑤今後の居留意向	52
4. 交通の状況	
①高蔵寺駅の乗降客数 市内比較	53
②通勤通学者の変化	54
③高蔵寺駅及びセンター地区の基幹バスの発着状況	56
④各種バスの路線網	57
⑤基幹バス、サンマルシェバスの利用客数	63
⑥渋滞、交通混雑の発生状況	66
⑦歩行者ネットワーク	68
⑧カーシェアリング	71

5. 商業・工業の状況	
①商業施設の立地状況	72
②サブセンターの状況	78
③移動販売車の試行実施の状況	81
④工場の立地状況	82
6. 公共公益施設の状況	
①市民センター	83
②小中学校・幼稚園・保育園	86
③社会福祉施設	89
④病院	90
⑤公民館・集会施設	91
⑥県有地の活用	92
7. 社会基盤施設の状況	
①道路の状況	94
②公園の分布	96
③公共インフラの老朽化	97
8. 自治組織および市民団体	
①各種自治組織の組織状況	98
②市民団体の活動状況	100
9. 防災・防犯	
①避難地・避難所	103
②ハザードマップ	105
③自主防災組織	107
④犯罪発生率	108
⑤警察・消防の立地状況	108
10. 住民意向調査〈参考〉	
①高蔵寺ニュータウンのこれからを考えるアンケート調査報告	109

# 高蔵寺ニュータウンの現状

## 1. 高蔵寺ニュータウンの概観

### ①主な経緯

#### ○団地形成経緯

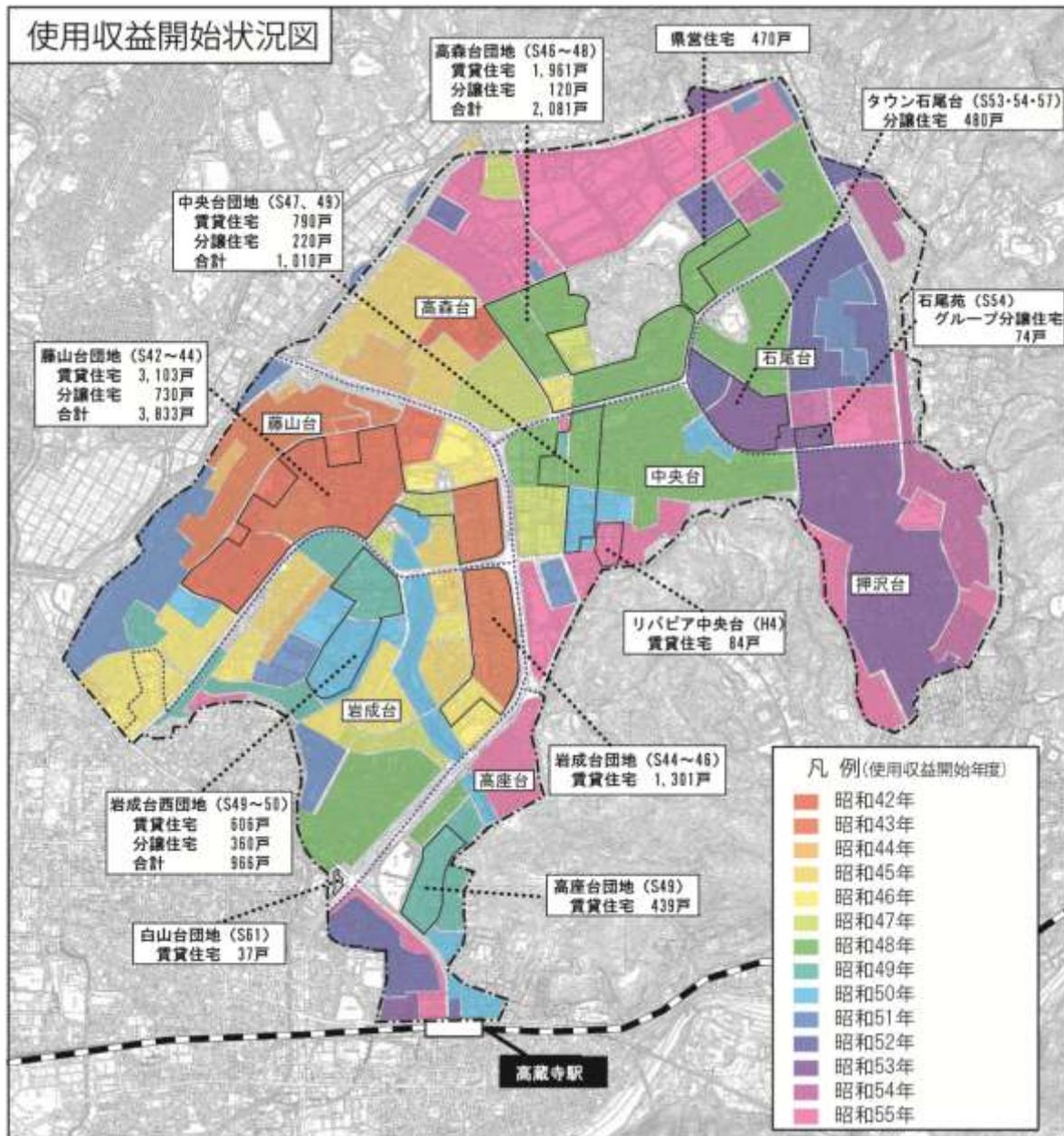
- ・高蔵寺ニュータウンは、昭和 41 年に建設着工し、昭和 43 年の藤山台への入居開始を皮切りに、10 年以上の歳月をかけて 7 地区等が順次整備されていった。

年	主な出来事
昭和 35 年	日本住宅公団による地区決定
39 年	下水道事業認可
41 年	高蔵寺ニュータウン開発促進連絡協議会発足 高蔵寺土地区画整理事業計画認可
	高蔵寺ニュータウン建設着工
43 年	藤山台小学校開校 藤山台調理場開設 バス運行開始 上水道給水開始 藤山台団地入居開始
45 年	人口が 1 万人を超える 藤山台中学校開校 高蔵寺電報電話局開局
46 年	藤山台東小学校開校 深夜バス運行開始 医者村医院入居開始 (内科・小児科)
47 年	岩成台小学校開校 高蔵寺郵便局開局
48 年	人口が 2 万人を超える 西藤山台小学校開校 高森台小学校開校 高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)設立
49 年	高蔵寺ニュータウン出張所開所
50 年	人口が 3 万人を超える
51 年	中央台小学校開校 商業施設「サンマルシェ」開業
52 年	岩成台西小学校開校
53 年	高森台中学校開校 消防署東出張所開所
55 年	人口が 4 万人を超える 東高森台・石尾台小学校開校 県立高蔵寺高等学校開校
56 年	高蔵寺土地区画整理事業完了 (換地処分広告) 区画整理登記完了
58 年	押沢台小学校開校 東部市民センター開設
59 年	石尾台中学校開校
60 年	岩成台中学校開校
61 年	人口が 5 万人を超える
63 年	用途地域変更、都市計画、地区計画決定 (高森台一部地域)
平成 2 年	保健センター開設
7 年	人口がピークを迎える (5 万 2,000 人)
18 年	サンマルシェ循環バスの試行運転開始
22 年	東部子育てセンター開設
23 年	東部ほっとステーション開設
25 年	藤山台東小学校と藤山台小学校が統合



- ・使用収益開始時期をより詳細にみると以下の通りとなり、ニュータウン西側は開発時期が比較的早く、東側及び高蔵寺駅付近は開発時期が比較的新しい。

図 使用収益開始時期詳細



○当初計画との比較

- ・マスタープランでは、地区面積 847ha の開発計画であったが、用地取得ができず規模が縮小された。

図 高蔵寺ニュータウンマスタープラン

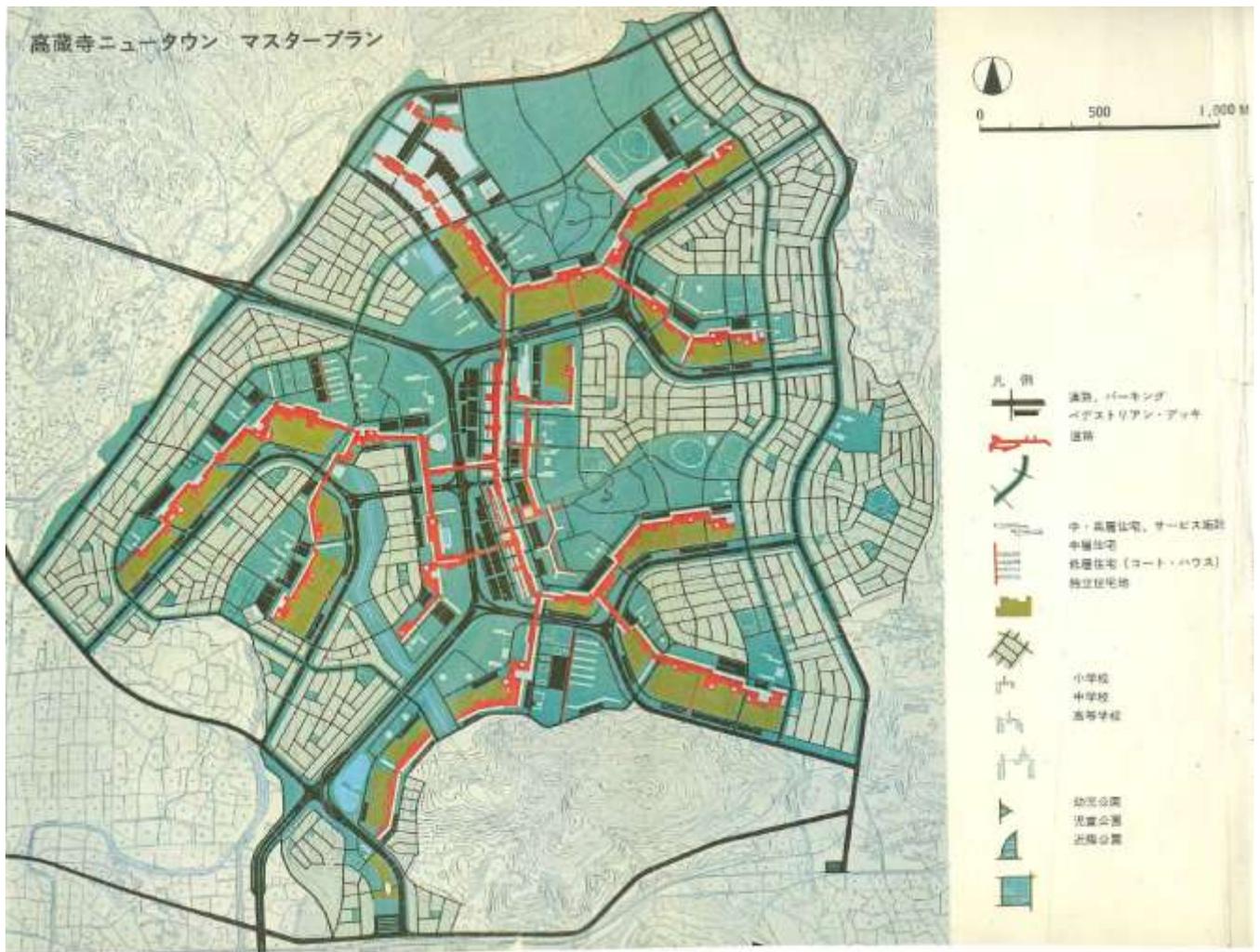


表 マスタープラン（基本構想）土地利用面積表（出典：高蔵寺ニュータウン二十年の記録）

	面積 (ha)	比率 (%)		面積 (ha)	比率 (%)
ニュータウンセンター	15.0	1.8	オープンスペース	179.0	21.1
住宅地	高密地区	82.0	幹線道路	55.0	6.5
	中密地区	96.0			
	低密地区	317.0			
	計	495.0			
学校	小学校	25.0	誘致施設	30.0	3.6
	中学校	18.0			
	高等学校	10.0	サービス・インダストリー	10.0	1.2
	私立学校	8.0			
	特殊学校	2.0			
	計	63.0			
			総計	847.0	100.0

- ・ほぼ現状の面積となった時点での計画概要は以下のとおり。

図 高蔵寺ニュータウン当初計画

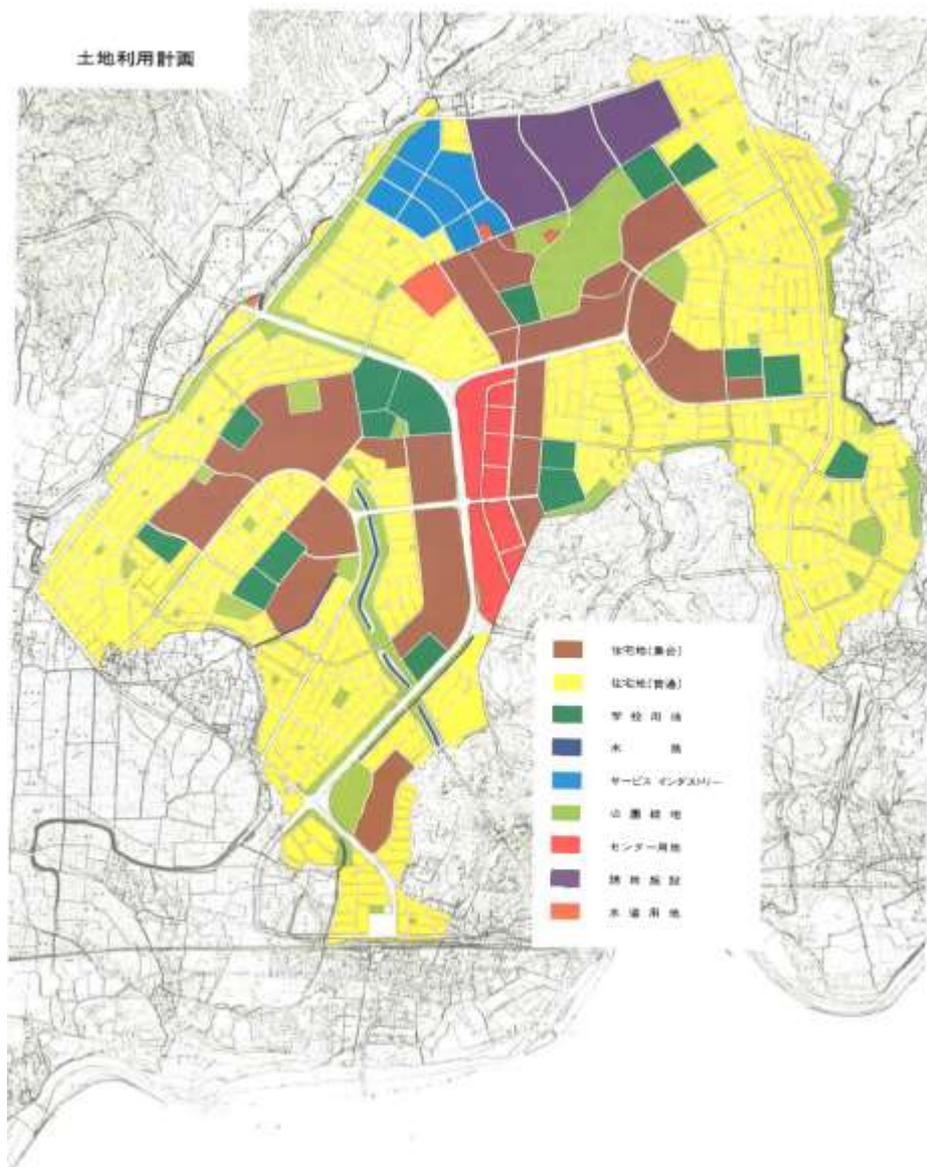


表 事業計画（第7回変更）における土地利用計画（出典：高蔵寺ニュータウン二十年の記録）

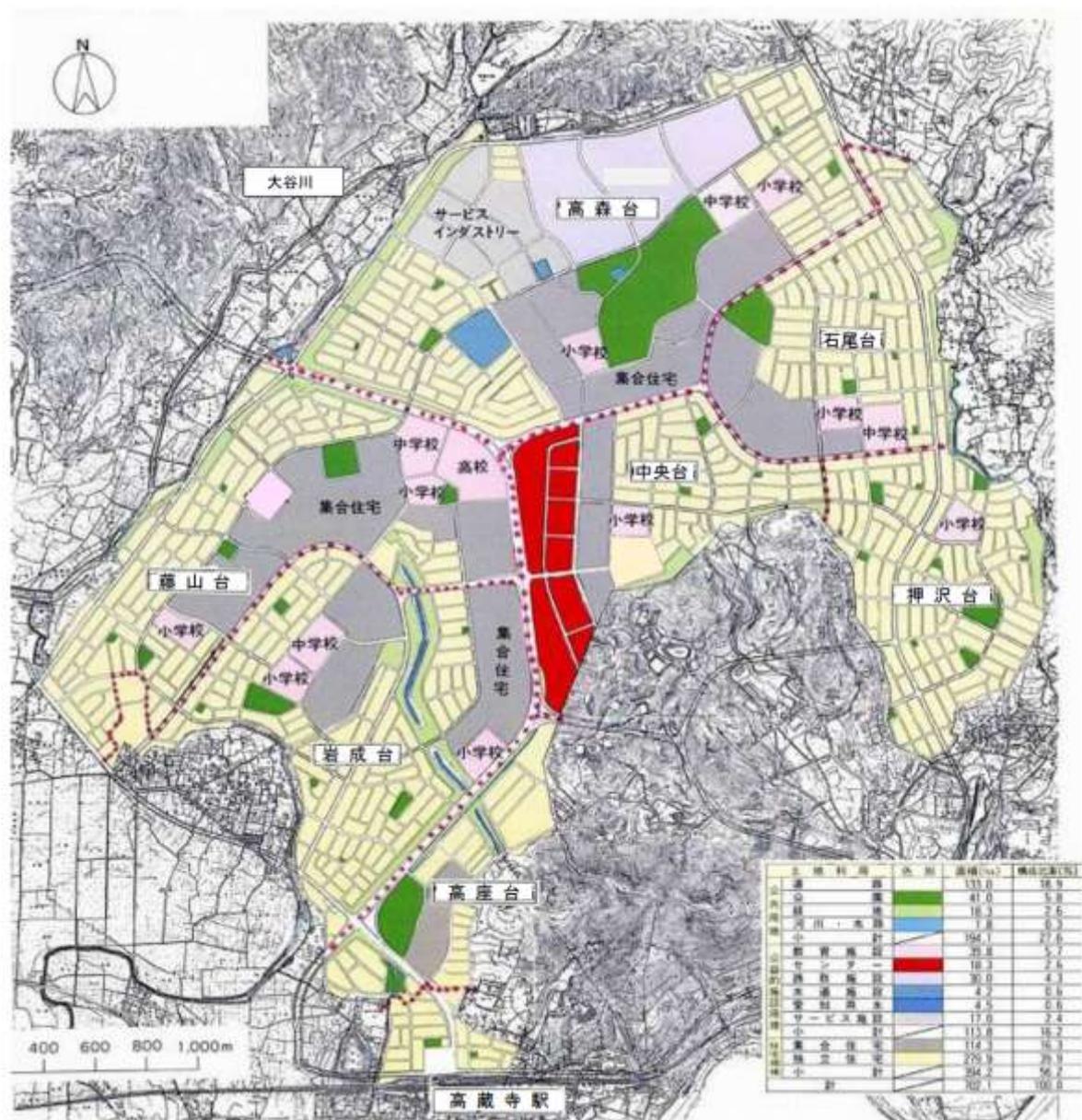
	種別	面積 (ha)	割合 (%)	適用
公 共	道路・水路	136	19.3	
	公園・緑地	59	8.4	
	小計	195	27.7	
宅 地	公団住宅用地	114	16.2	戸数約 11,400 戸、人口 42,500 人
	宅地分譲用地	74	10.5	戸数約 2,400 戸、人口 9,700 人
	民有地等	205	29.3	戸数約 5,800 戸、人口 24,500 人
	学校用地	40	5.7	小学校 10 校、中学校 5 校、高校 1 校
	公共建物用地	70	10.0	商業施設用地、上水道施設用地等
	愛知用水公団用地	4	0.6	
	小計	507	72.3	
合計		702	100.0	戸数約 20,600 戸、人口 81,000 人

## ②人口・住宅・アクセス

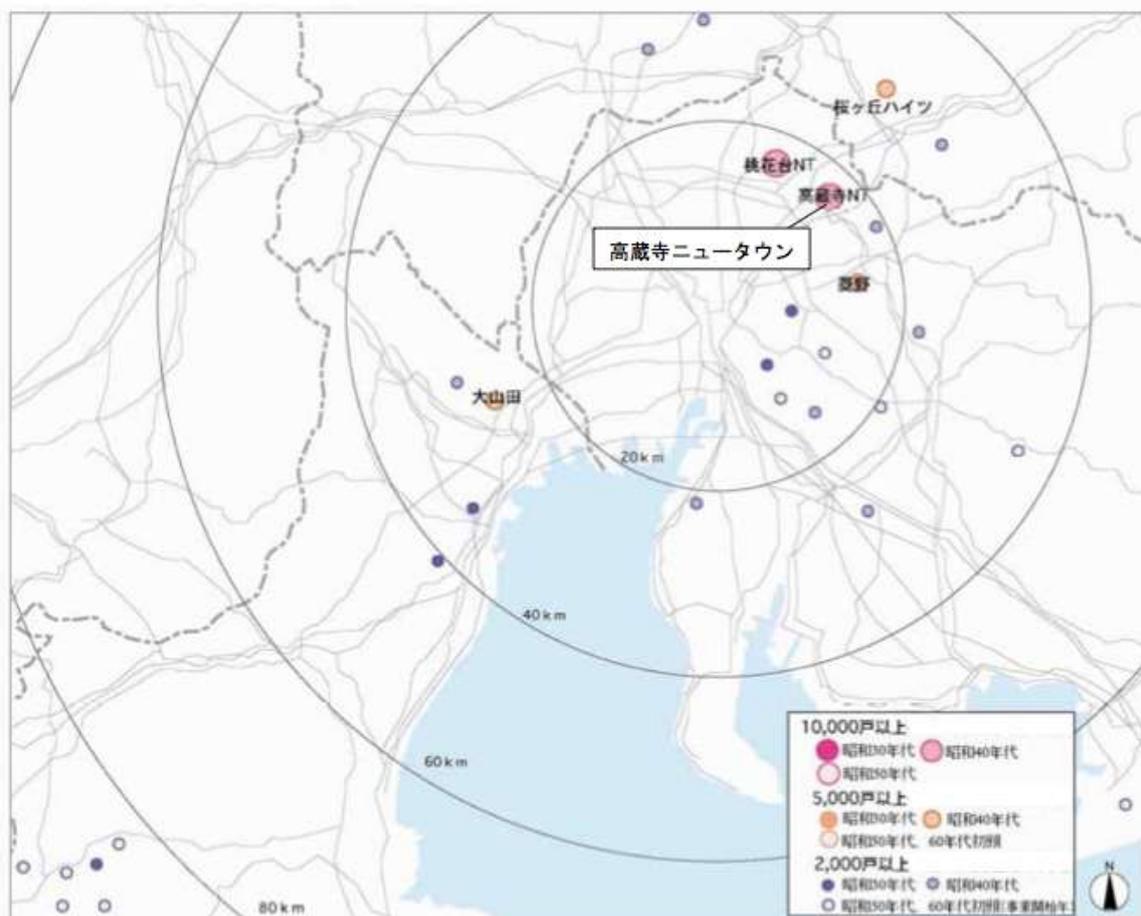
### ○位置及び概要

表 高蔵寺ニュータウンの概要

所在地	愛知県春日井市
交通	J R高蔵寺～名古屋（快速 26 分） 地区内：バス又は徒歩
開発面積	702ha
計画人口	81,000 人
事業期間	昭和 40 年度～56 年度
入居開始	昭和 43 年
人口 (H27.4.1)	45,217 人 65 歳以上 29.97% 「注：住民基本台帳」 (人口ピーク：H7 約 52,000 人)
住宅数 (H22.3)	21,838 戸 (UR 賃貸 7,961 戸、戸建住宅 9,227 戸、UR 分譲住宅 2,427 戸、民間・公社共同住宅 1,307 戸、県営住宅 470 戸、社宅 446 戸)



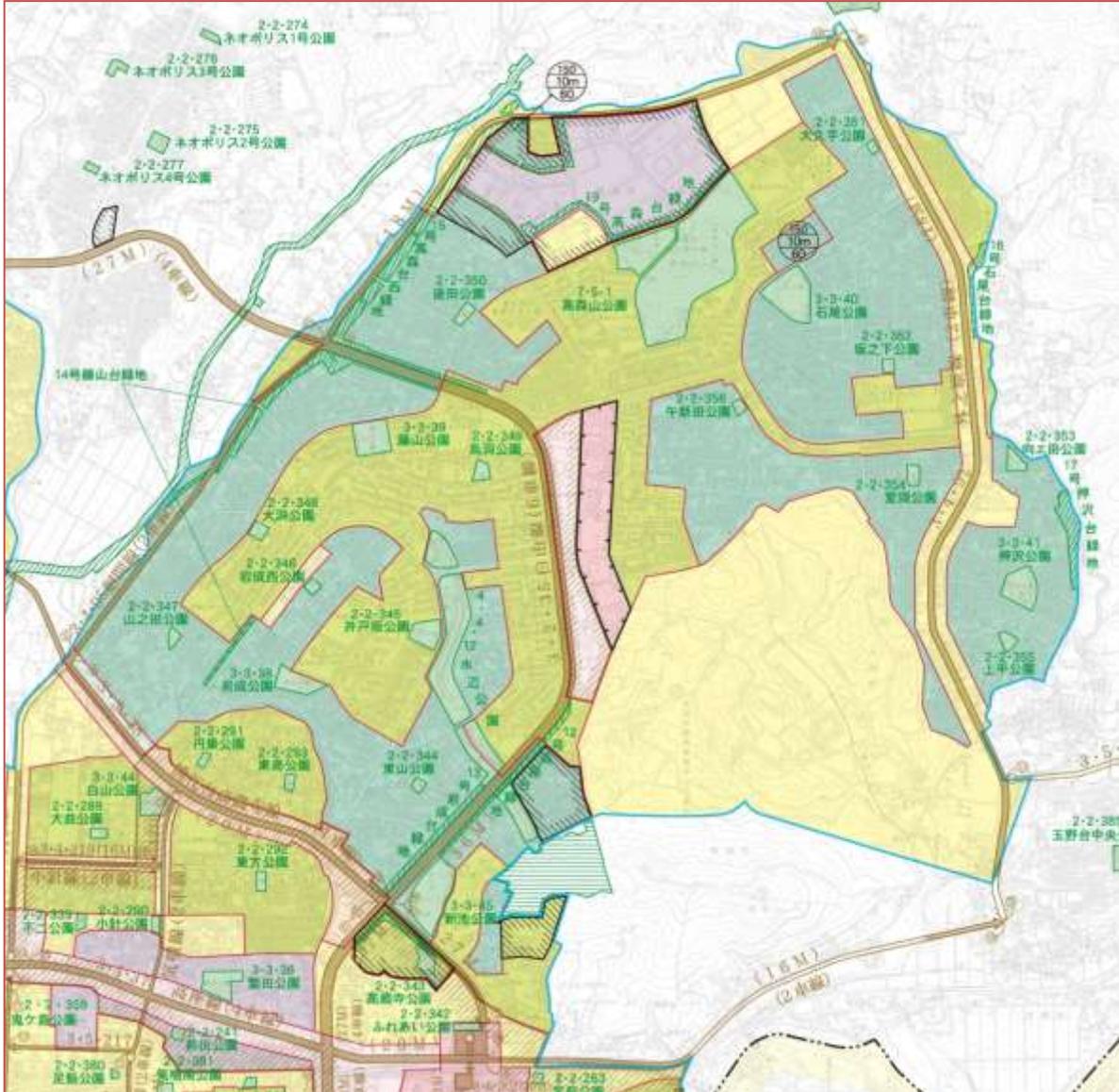
- ・高蔵寺ニュータウンは、名古屋市を中心部から北東約17km、春日井市の東部丘陵地に位置する。最寄駅の JR 高蔵寺駅まではバスで3～17分、JR 高蔵寺駅から JR 名古屋駅までは快速で約26分と名古屋へのアクセスは比較的容易である。



- ・ニュータウンは、藤山台、岩成台、高森台、中央台、高座台、石尾台、押沢台（概ねの開発順）の7つの住区と JR 高蔵寺駅前の地区により構成される。住区によって住宅形式が大きく異なる。開発の早い藤山台は半数以上が UR 賃貸住宅で戸建住宅は少ない。岩成台、高森台、中央台、高座台では、UR 賃貸住宅の比率が下がり、戸建住宅の比率があがっている。石尾台、押沢台では UR 賃貸住宅はなく、戸建住宅がほとんどとなる。石尾台の UR 分譲住宅についても低層のタウンハウスとなっている。
- ・中央台にはセンター地区が設けられ、商業施設や春日井市東部市民センターがあるほか、藤山台、岩成台、高森台にはサブセンターが設けられ、商業施設や生活支援施設が立地している。
- ・また、高森台にはサービスインダストリー地区が設けられている。なお、センター地区にある商業施設サンマルシェからニュータウン内を循環するサンマルシェ循環バスが平成18年4月より運行されている。
- ・小学校は10校あったが、子ども数の減少により藤山台にあった3校が1校に統合されることになっている。

## ○用途地域

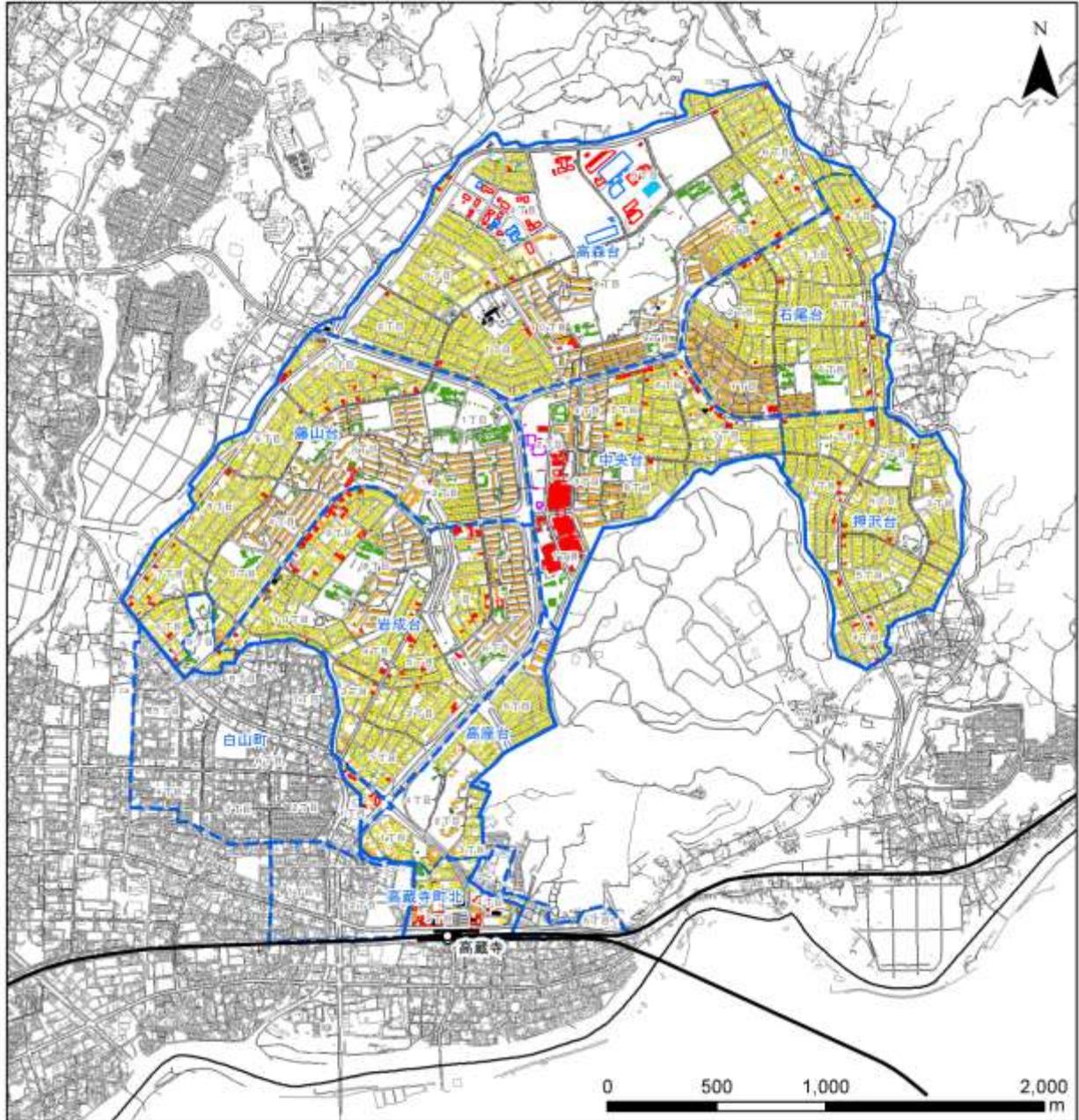
- 用途地域は、高蔵寺駅周辺及びセンター地区が商業地域に指定されているほか、主要道路沿道が住居地域に、戸建住宅地が低層住居専用地域に、集合住宅地が中高層住居専用地域に指定されている。



凡 例			
都市計画区域（春日井市全域）			
	市街化区域	建ぺい率%	容積率%
	第一種低層住居専用地域	50 （但し一部の区域 60/30）	100 （但し一部の区域 150/50）
	第二種低層住居専用地域	50	100
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200 （但し一部の区域 300）
	商業地域	80	400 （但し一部の区域 300）
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200

- ・高蔵寺駅及びセンター地区が商業系利用となっているほか、沿道等での商業系施設立地がみられる。住宅や工業利用は概ね当初計画の通りとなっている。

図 建物用途別現況（出典：平成 24 年都市計画基礎調査）



凡例

ニュータウン	遊戯施設(A)	官公庁施設	サービス工業施設(B)
<b>建物用途別現況</b>	遊戯施設(B)	文教厚生施設(A)	家内工業施設
業務施設	商業系用途複合施設	文教厚生施設(B)	危険物貯蔵・処理施設(A)
商業施設	住宅	運輸倉庫施設(A)	危険物貯蔵・処理施設(B)
宿泊施設	共同住宅	運輸倉庫施設(B)	農林漁業施設
娯楽施設(A)	店舗併用住宅	重工業施設	その他
娯楽施設(B)	店舗併用共同住宅	軽工業施設	
娯楽施設(C)	作業所併用住宅	サービス工業施設(A)	

表 建物用途分類表

表 建物用途別現況凡例（1）

建物用途	例	表示方法	一	二	一	二	一	二	準	近	商	準	工	工
			低	低	中	中	住	住	住	商	業	工	業	専
1 業務施設	事務所	赤（フチドリ） （注2、注3）	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○
2-1 商業施設（A）	小売店、百貨店、百貨店、 その他の物産展示施設	床面積の合計が150㎡以内 のもの	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△
2-2 商業施設（B）	食堂、喫茶店、スナック、 その他の飲食業を営む施設	床面積の合計が150㎡を 越え、500㎡以内のもの	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△
2-3 商業施設（C）	理容店、美容室、レンタル業、 鮮魚の売店、保管管理店、買取 店舗等、その他のサービス施 設	床面積の合計が500㎡を 越えるもの	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	△
3 宿泊施設	ホテル、旅館、民泊（モーテル、ラブホテル等種別区分によ る別荘型等宿泊施設を除く）	紫（スリ） （注4）	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	×
4-1 娯楽施設（A）	劇場、映画館、演習場、観劇場	ピンク（ワ）（注5）	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	×	×
4-2 娯楽施設（B）	娯楽店、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ、バー （営業区による別荘型等宿泊施設）	ピンク（フチドリ、 ハッチ）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
4-3 娯楽施設（C）	個室非営利型二層以上の娯楽場、ストリップ劇場、モーテル 、ラブホテル、アダルトショップ （営業区による別荘型等宿泊施設）	ピンク（スリ）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
5-1 遊技施設（A）	ボーリング場、スケート場、水泳場、パティンゲルセンター、 ゴルフ練習場、スキー場、ヨットクラブハウス、乗馬クラブ	紫（フチ） （注4）	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×
5-2 遊技施設（B）	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、麻雀遊技場、遊技場、 場外車券売場、玉突き場、ゲームセンター、カラオケボックス	紫（フチドリ、 ハッチ）	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	△
6 商業系併用複合施設	商業系併用（上記1～5）の複合施設で、主たる用途/床面積が 全体の3/4に満たないもの （主たる用途/床面積が全体の3/4以上のものを上記1～5で表示する。）	赤（フチドリ、 ハッチ）												
7 住宅	専用住宅（住宅に該当する物産、専車を含む）	黄（スリ）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
8 共同住宅	アパート、マンション、長屋、寮、寄宿舎、下宿	オレンジ（スリ）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
9 店舗併用住宅	住宅（上記7）と商業系併用（上記1～5）を併用して いる場合で、商業系併用の床面積の合計が50㎡以内の もの（商業系併用の床面積の合計が50㎡を越えるもの 及び上記3～5の用途/併用のものは、それぞれに該当する 施設として扱う。）	赤（フチ） 黄（スリ）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
10-1 店舗併用共同住宅（A）	共同住宅（上記8）と商業 系併用（上記1～5）を併 用している場合	赤（フチ） オレンジ（スリ） A 記入 （注2、注7）	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	×
10-2 店舗併用共同住宅（B）		赤（フチ） オレンジ（スリ） B 記入 （注2、注7）	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○	×
10-3 店舗併用共同住宅（C）		赤（フチ） オレンジ（スリ） （注2、注3、注7）	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	×
11 作業併用住宅	住宅施設（上記7～8）と工業系併用（下記12～18）の併用	青（フチ） 黄（スリ）	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	×
12 官公庁施設	県庁庁舎、県庁庁舎、検察庁、裁判所、裁判所、裁判所、裁判所、 消防署、駐在所	紫（スリ）	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△

表（つづき） 建物用途別現況凡例（2）

建物用途	例	表示方法	一	二	一	二	一	二	準	近	商	準	工	工
			低	低	中	中	住	住	住	商	業	工	業	専
13-1 文教厚生施設 (A)	大学、高等専門学校、専門学校、各種学校、病院、公営住宅施設、娯楽場	緑 (フチ)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
13-2 文教厚生施設 (B)	幼稚園、小・中・高等学校、図書館、老人ホーム、保育園、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、神社、寺院、教会、公営娯楽場（娯楽非娯楽に係るものを除く）、娯楽場、病院	緑 (ヌリ)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△
14-1 運輸倉庫施設 (A)	自動車庫庫、立構車庫	黒 (フチドリ、ハッチ (注8))	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○
14-2 運輸倉庫施設 (B)	駅舎、ノスタール、倉庫、港施設、荷どき場、空港	黒 (フチ)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
15 重工業施設	アスファルト舗装、金属の溶接加工施設、火薬類、塗料、合成樹脂、肥料、セメント、鉄骨の製造、石炭ガス、圧縮ガス、マッチ、セルロイド、ゴム製品の製造工場、ノックの製造、動力カッター使用する金属の製造	青 (ヌリ)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
16 軽工業施設	原簿帳使用する150㎡を超える工場、口ス、わおの造り等製、岩石の彫刻、瓦いんが、いん炭、セメント、生コン、陶磁器、漆具の製造、塗料の製造等機、吹付、引込生漆乾用、るドライクリーニング	青 (フチ)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
17-1 サービス工業施設 (A)	自動車修理工場、洗車場、自動車解体	淡青 (フチドリ、ハッチ (注9))	×	×	×	×	×	×	△	△	△	○	○	○
17-2 サービス工業施設 (B)	原簿帳使用する50㎡を超える工場、印刷、木材、石炭の採掘、機械器具、魚内の製造、セメント製品の製造、めっき、合成樹脂の射出成形	淡青 (ヌリ)	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○
18 家内工業施設	原簿帳使用する50㎡未満の工場 原簿帳使用しない工場	淡青 (フチ)	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
19-1 危険物貯蔵・処理施設 (A)	ガソリンスタンド	灰 (ヌリ)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
19-2 危険物貯蔵・処理施設 (B)	清浄油による清浄油等の貯蔵等もの	灰 (フチ)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
20 農林漁業施設	農林用貯蔵、畜舎、温室、船小屋、農林用貯蔵場	茶 (フチ)	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	○
21 その他	炊事場、浄水場、火葬場、娯楽場、変電所、防音施設	黒 (ヌリ)												
市界付近区域		黒実線 2m												
市界付近区域		青実線 2m												

(注1) 「○」は許容される用途地域、「△」は床面積の値・政令等により制約を受ける用途地域またはその施設のうち一部については許容する用途地域、「×」は許容されない用途地域を示す。  
(注2) 商業業務系の用途を3階以上の部分に供する施設には「3」を記入する。  
(注3) その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のものに「小」、3,000㎡を超えるものには「大」を記入する。  
(注4) その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のものについては「小」を記入する。  
(注5) 客席部分の床面積の合計が200㎡以内のものについては「小」を記入する。  
(注6) 商業施設と業務施設のみ複合用途の場合は、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のものに「小」、3,000㎡を超えるものには「大」を記入する。また、その用途を3階以上の部分に供する施設には「3」を記入する。  
(注7) 宿泊施設、娯楽施設、遊技施設を含む複合用途の場合は、含まれる用途の頭文字の「宿」、「娯」、「遊」を記入する。  
(注8) 床面積の合計が300㎡以内のものに「小」を記入し、3階以上の部分をその用途に供するものに「3」を記入する。  
(注9) 床面積の合計が150㎡以内のものについては「小」、300㎡を超えるものについては「大」を記入する。  
(注10) その他とはNo1～20のどれにも属さないと思われるもの。または分類が不可能なものとする。

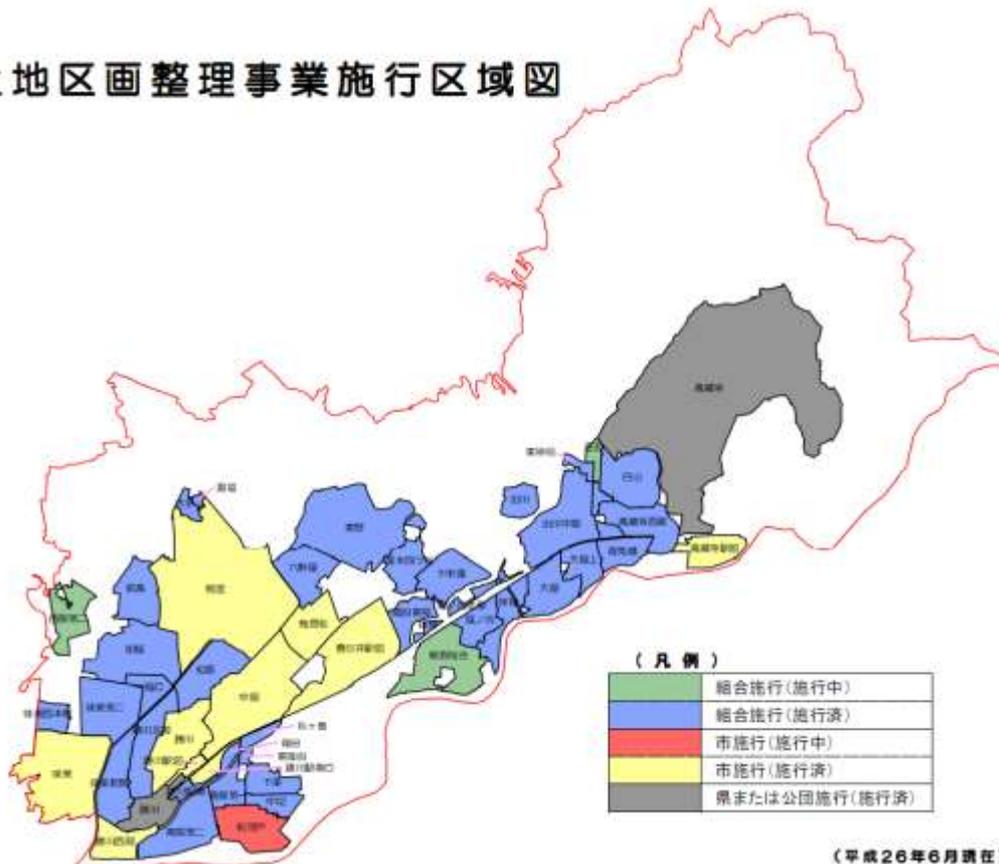
### ③周辺の状況

#### ○市内の状況

#### □土地区画整理事業の施行状況

- ・春日井市は、土地区画整理事業の施行面積が市街化区域の約76%を占める、全国有数の土地区画整理率を持つ都市である。

### 土地区画整理事業施行区域図



#### □市内駅周辺の整備状況

- ・勝川駅前地区において、土地区画整理事業及び市街地再開発事業が、昭和61年の勝川駅前土地区画整理事業の都市計画決定から、平成21年の勝川地区市街地再開発事業の完了、平成23年の鉄道高架化事業の完成までおよそ25年間にわたり施行され、駅前に高層マンションや店舗、医療施設、ホテルなどが整備されている。
- ・神領駅においては、橋上駅化、自由通路整備が行われ、平成20年に供用開始されている。
- ・JR春日井駅の自由通路が平成28年に整備予定である。又、駅周辺の整備については民間活力による整備を誘導する計画となっている。
- ・春日井市南に位置する名古屋市志段味地区で土地区画整理事業が進行中である。(平成31年完了予定)

○周辺都市の住宅開発等の状況

- ・春日井市周辺においては、桃花台ニュータウン、志段味地区が開発もしくは開発途上である。

表 春日井市周辺におけるニュータウン整備の状況

地区名	所在地	施行面積 (ha)	主体	事業手法	事業期間 (年)	計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
志段味地区	名古屋市	761	組合	区画整理	S58～H30	—	55,000
高蔵寺ニュータウン	春日井市	702	都市機構	区画整理	S40～S56	20,600	81,000
桃花台ニュータウン	小牧市	313	愛知県	新住	S47～H10	10,400	40,000

図 春日井市周辺におけるニュータウン整備の状況



## ○周辺地区の人口、世帯数

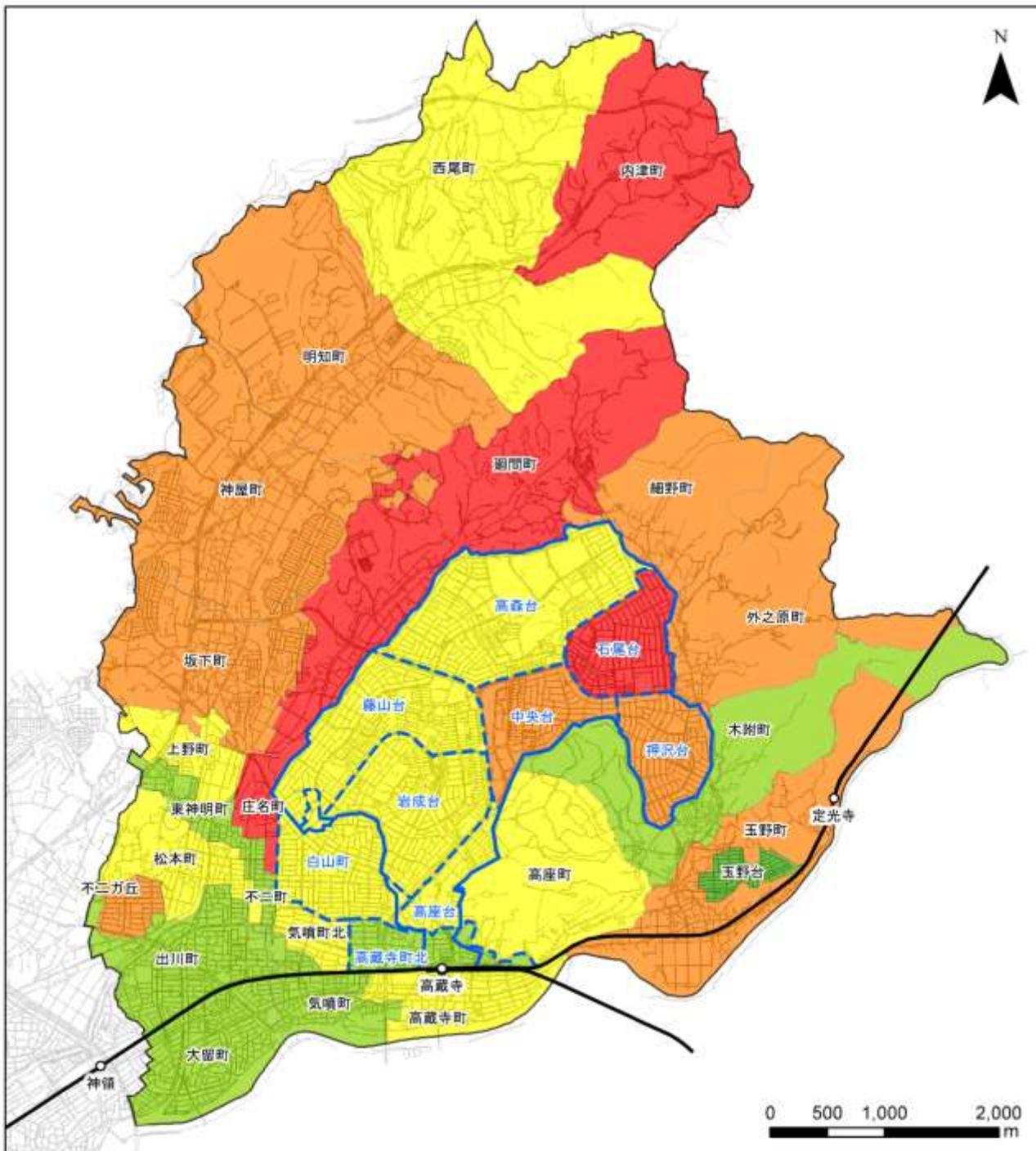
- ・高蔵寺ニュータウン周辺には土地区画整理事業又は住宅開発により基盤整備された地区が多く、それぞれの開発年代等により高齢化状況も大きく異なる。
- ・高蔵寺駅西側地区において高齢化率は低く、高蔵寺ニュータウン東及び北では高齢化率が高い。

表 高蔵寺ニュータウン周辺の人口・世帯数・高齢化率(平成27年4月1日現在、住民基本台帳)

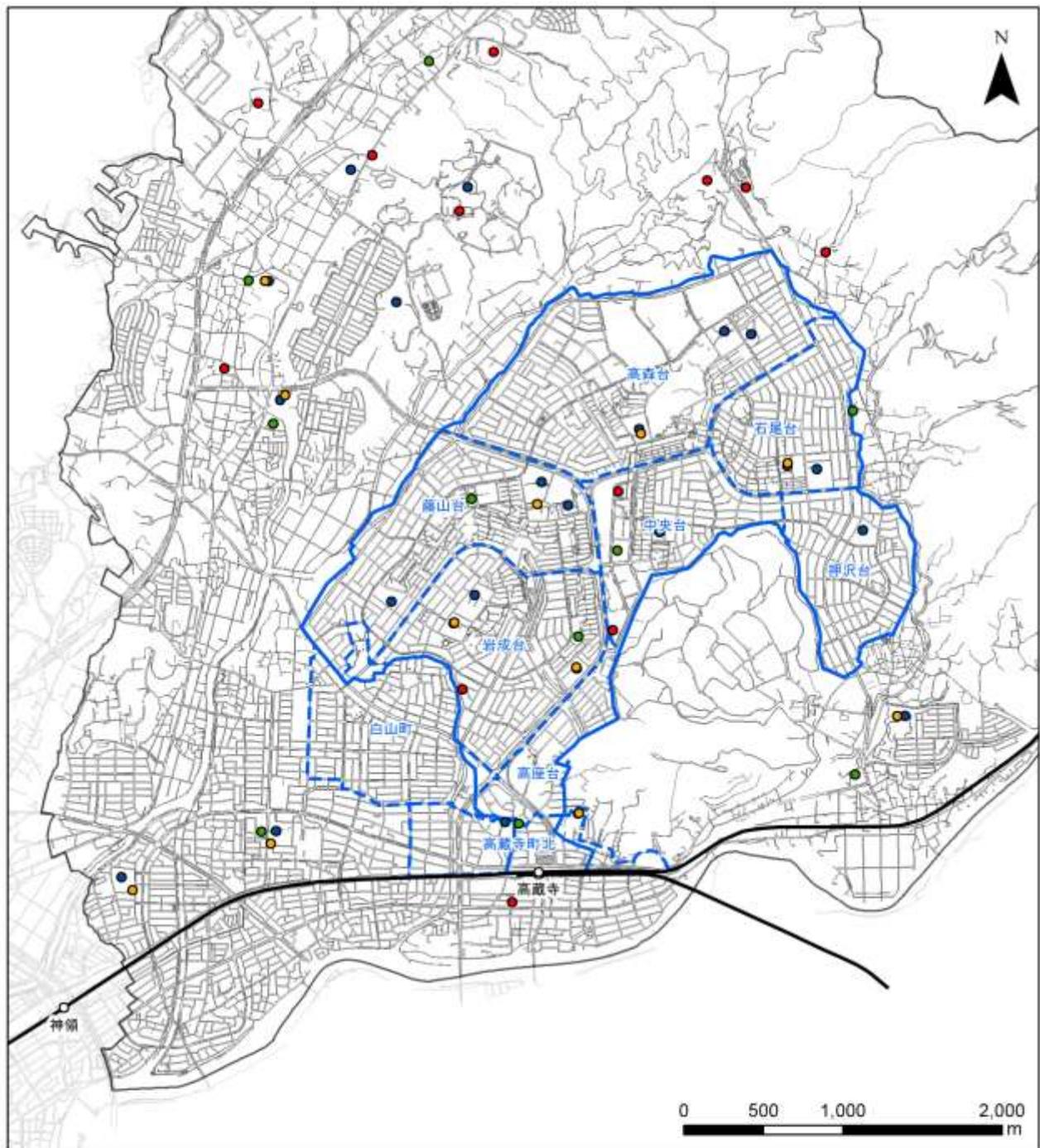
町・丁	15歳未満	15～64歳	65歳以上	計	世帯数	高齢化率
大留町	1,224	3,824	807	5,855	2,265	13.78%
木附町	184	497	153	834	308	18.35%
気噴町	700	1,844	320	2,864	1,039	11.17%
気噴町北	226	1,060	459	1,745	752	26.30%
高蔵寺町	577	2,648	904	4,129	1,777	21.89%
高蔵寺町北	346	1,611	465	2,422	1,044	19.20%
庄名町	39	176	156	371	182	42.05%
白山町	941	3,942	1,332	6,215	2,502	21.43%
高座町	87	232	130	449	167	28.95%
玉野町	138	624	437	1,199	485	36.45%
出川町	1,142	4,139	824	6,105	2,410	13.50%
外之原町	43	224	123	390	154	31.54%
東神明町	217	719	203	1,139	396	17.82%
不二ガ丘	238	1,141	616	1,995	879	30.88%
不二町	163	523	113	799	304	14.14%
細野町	9	86	53	148	66	35.81%
松本町	172	576	220	968	393	22.73%
玉野台	533	1,315	167	2,015	587	8.29%
明知町	75	545	295	915	433	32.24%
上野町	119	562	193	874	306	22.08%
内津町	9	63	50	122	51	40.98%
神屋町	637	3,327	2,235	6,199	2,606	36.05%
西尾町	81	561	209	851	309	24.56%
坂下町	799	3,516	2,031	6,346	2,541	32.00%
廻間町	104	511	423	1,038	541	40.75%
合計	8,803	34,266	12,918	55,987	22,497	23.07%

高蔵寺ニュータウン	5,357	26,308	13,552	45,217	19,853	29.97%
-----------	-------	--------	--------	--------	--------	--------

○高蔵寺ニュータウン周辺の高齢化状況（平成 27 年 4 月 1 日現在、住民基本台帳）



○高蔵寺ニュータウン周辺の公共施設立地状況（出典：春日井ガイドブック 2015 年度より作成）



- 凡例**
- ニュータウン
  - 出張所・文化・スポーツ・公園・医療・福祉
  - 小学校・中学校・高等学校・特別支援学校
  - 子育て支援・保育園
  - 子どもの家

#### ④三大ニュータウンの比較

- ・高蔵寺ニュータウンは、日本のニュータウン開発の先駆けとなった三大ニュータウンの一つであり、UR都市機構が施行したワンセンター型ニュータウンであることが大きな特徴である。
- ・3大ニュータウンでは、施設の老朽化や人口の少子高齢化に対応した対策が様々講じられてきており、千里ニュータウンでは、民間主導の建替えが進行し、高齢化率が近年減少傾向にある。

図 3大ニュータウンの概要

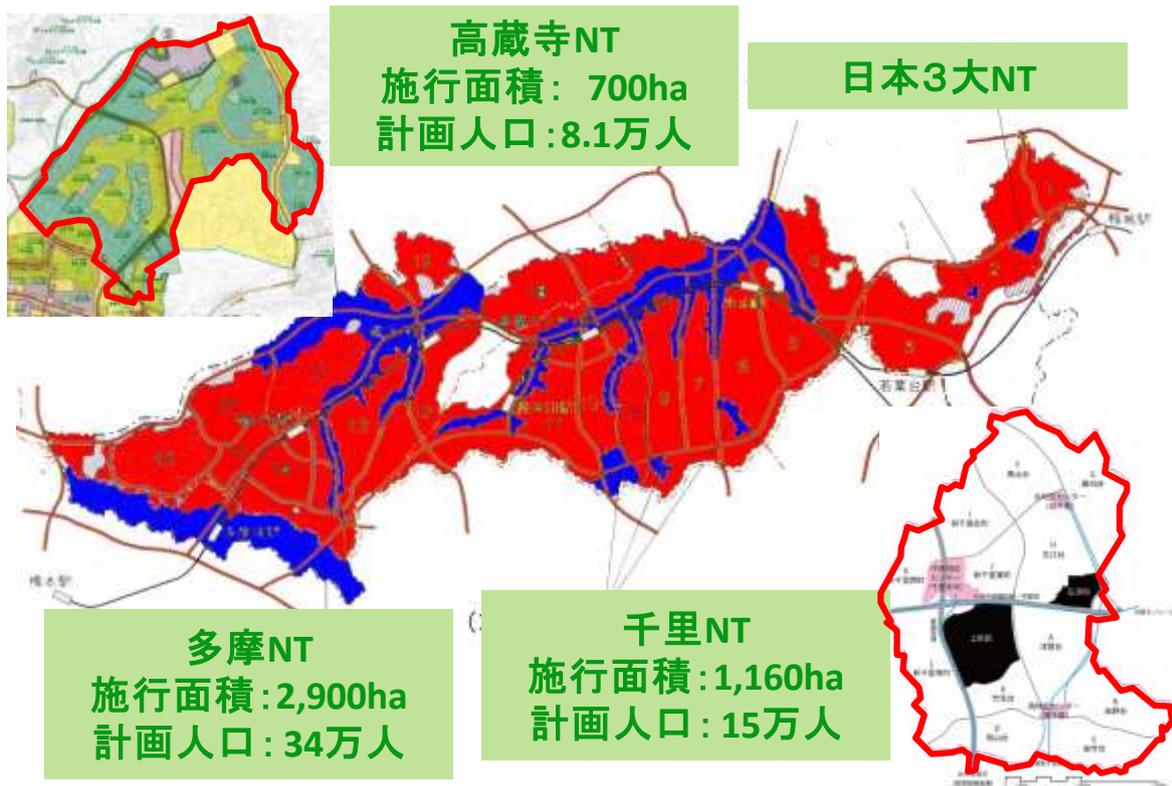


図 千里ニュータウンの高齢化率の変化

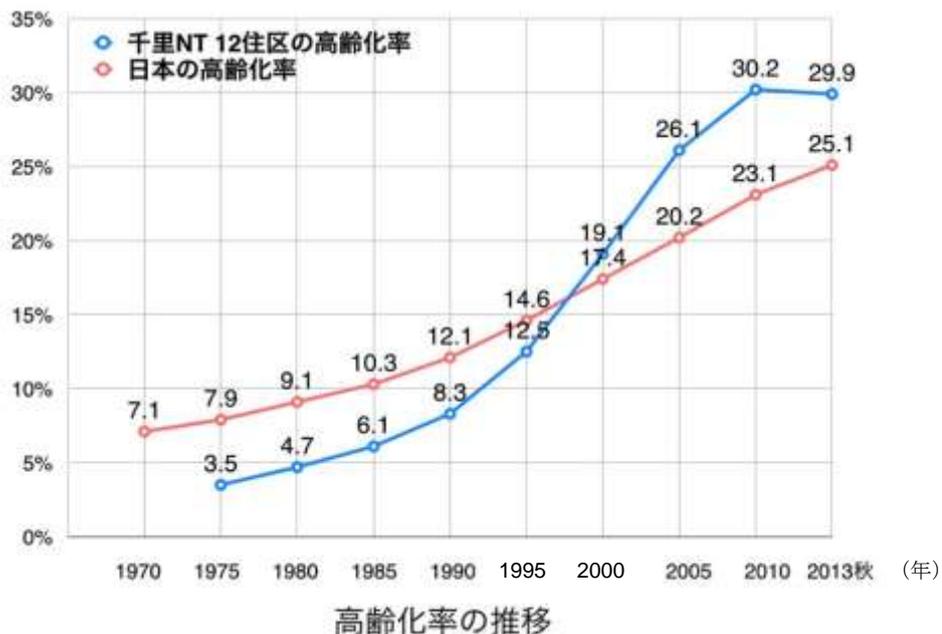


表 3 大ニュータウンの概要

	高蔵寺ニュータウン	千里ニュータウン	多摩ニュータウン
事業期間	1966年～1981年	1960年～1969年	1965年～2008年 (新住事業は2006年終了)
開発面積	702 ha	1,160 ha	約 3,000 ha
計画人口	81,000 人	150,000 人	342,000 人
現在の人口	約 45,000 人 (2013年現在)	約 96,000 人 (2013年現在)	約 216,000 人 (2010年現在)
ピーク人口	約 52,000 人 (1995年)	約 130,000 人 (1975年)	現在の人口に同じ
計画戸数	20,600 戸	37,330 戸	81,650 戸 (新住: 64,430 区画整理: 17,220)
高齢化率	26.1 % (2013年現在)	29.9 % (2013年現在)	全域 16.0 % (2010年現在) 初期入居地区* 26.0 % (2010年現在)
行政区域	春日井市	吹田市・豊中市	稲城市・多摩市・ 八王子市・町田市
施行者	UR都市機構	大阪府	東京都・UR都市機構・ 東京都住宅供給公社・他(市、組合等)
開発手法	土地区画整理事業	一団地の住宅施設経営事業・ 新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発事業(都、UR、公社)・ 土地区画整理事業(都、UR、他)
都心距離	約 17 km	約 15 km	約 30 km
鉄道	JR中央本線・愛知環状鉄道線	北大阪急行鉄道南北線・阪急千里線・ 大阪高速鉄道大阪モノレール線	京王相模原線・小田急多摩線・ 多摩都市モノレール
(都心への) 所要時間	約 30分	約 20 分	約 50 分 (国土交通省調べ)

	高蔵寺ニュータウン (2007年現在)	千里ニュータウン (2005年現在)	多摩ニュータウン(新住事業区域内) (2005年現在)
公共賃貸住宅	8,394(38.5%)	24,179(58.0%)	24,252(41.6%)
公的分譲住宅	2,427(11.1%)	3,184(7.6%)	20,573(35.3%)
民間集合住宅	1,307(6.0%)	5,432(13.0%)	7,568(13.0%)
戸建住宅	9,227(42.3%)	6,053(14.5%)	5,846(10.1%)
給与住宅、寮等	446(2.1%)	2,874(6.9%)	—(—)
計	21,801(100%)	41,722(100%)	58,239(100%)

## 2. 人口・世帯の状況

### ①人口・世帯の動向

- ・高蔵寺ニュータウンの人口は約 45,000 人(春日井市全体の約 15%)であり、近年人口は減少傾向にある。
- ・世帯数は増加を続けており、世帯当たり人員は平成 7 年の 3~4 人中心から、2~3 人中心に減少してきている。
- ・町丁目により人口増減状況は大きく異なり、UR 団地の居住者減少が人口減少の大きな要因となっている。

図 人口・世帯数増減状況 (出典：国勢調査)

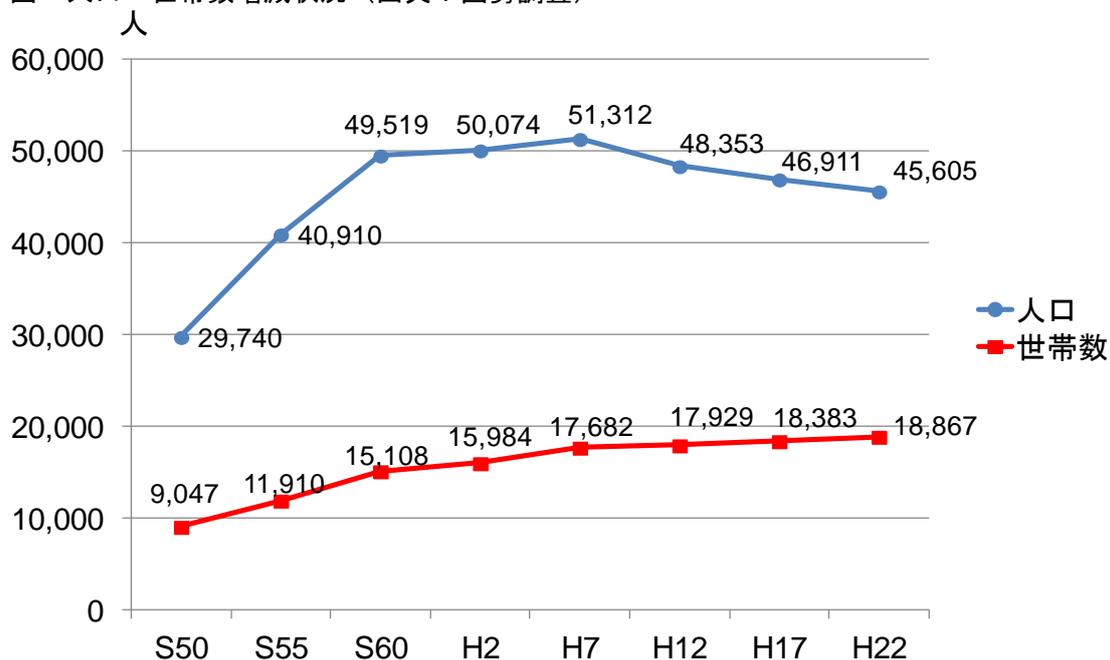
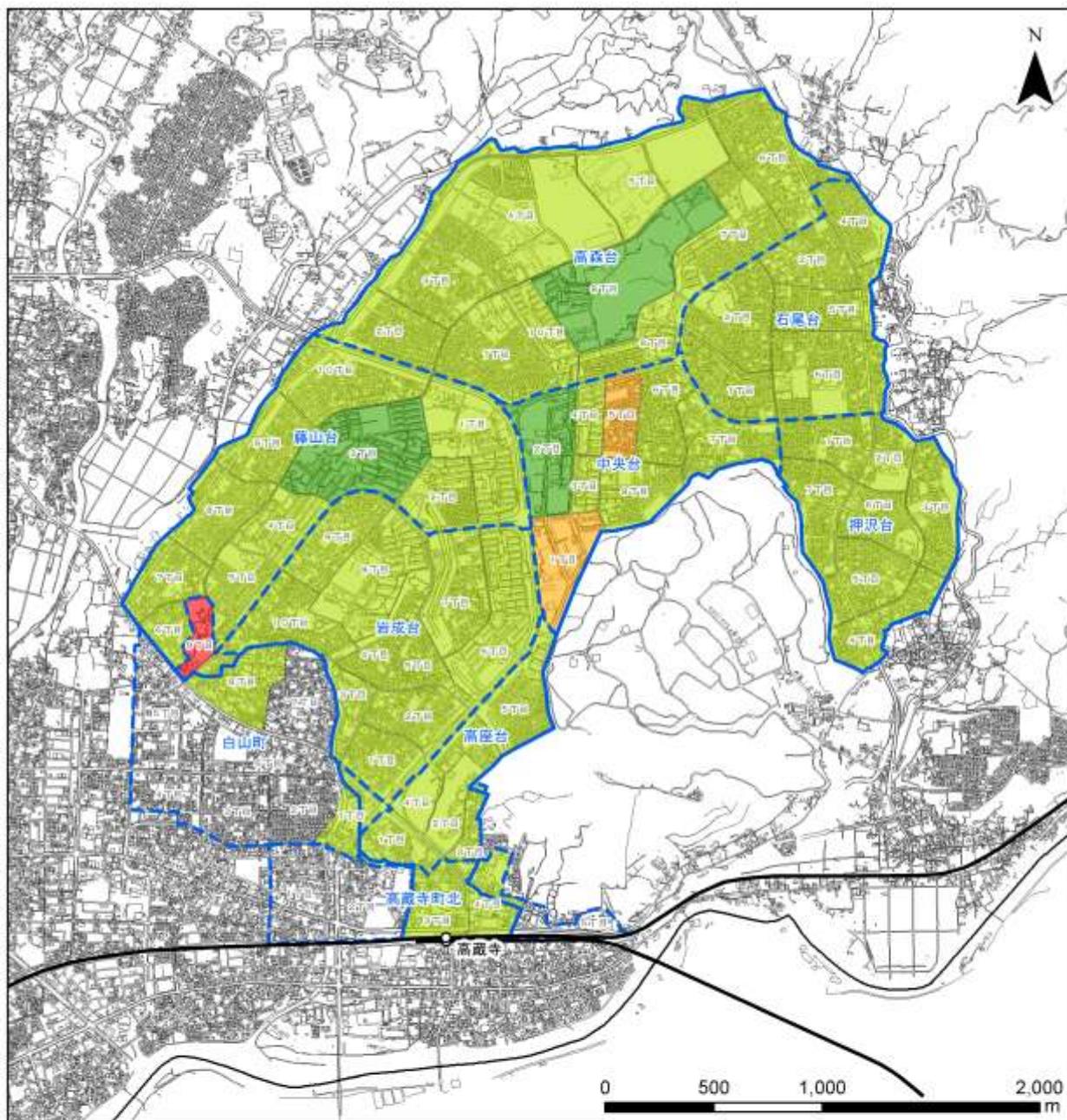




図 1 世帯当たりの人員 (H22、出典：国勢調査)



国勢調査の人口を世帯数で除し1世帯当たりの世帯数を求め、その数値に応じて彩色を行ったものである。

藤山台9丁目は住宅数が極めて少なく、かつ多人数世帯であることによる特異値である。

**凡例**

ニュータウン  
**H22 1世帯あたり人員(人)**  
 1 - 2  
 2 - 3  
 3 - 4  
 4 -

- ・近年は、ほとんどの地区で人口は減少傾向にある。
- ・人口は戸建て地区では横ばい、団地地区では減少傾向にある。

表 高蔵寺ニュータウンの人口推移

	平成 17 年	平成 22 年	H17-22
藤山台	11,061	10,669	-392
岩成台	8,768	8,685	-83
高座台	3,053	3,014	-39
高森台	9,896	9,582	-314
中央台	5,069	4,888	-181
石尾台	4,895	4,700	-195
押沢台	4,169	4,067	-102
合計	46,911	45,605	-1,306

出典：国勢調査、各年 10 月 1 日現在

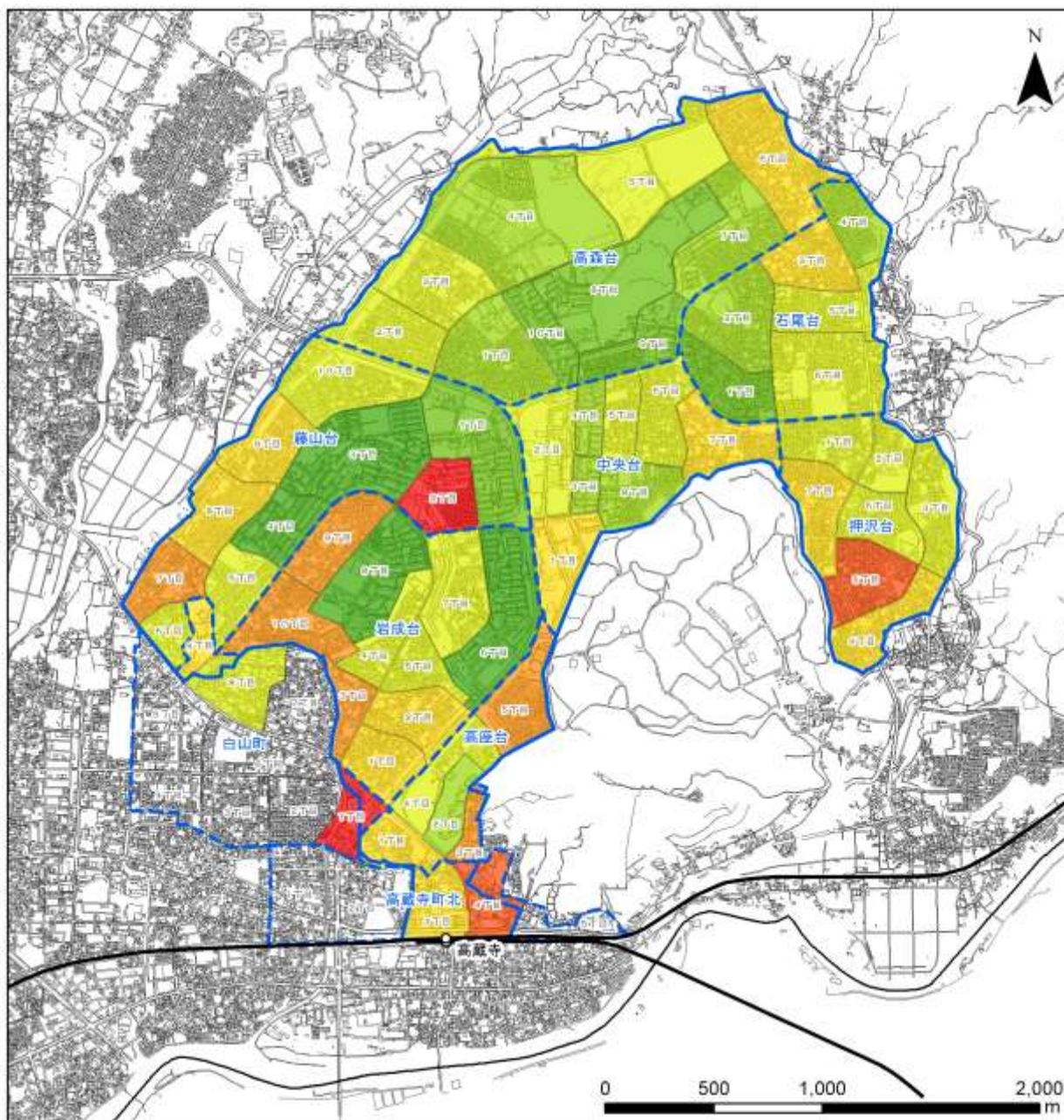
平成 22 年	平成 27 年	H27-H22
10,952	9,878	-1,074
9,079	8,553	-526
3,143	2,857	-286
10,010	9,274	-736
5,042	4,797	-245
4,906	4,766	-140
4,252	4,283	31
47,384	44,408	-2,976

出典：住民基本台帳、各年 4 月 1 日現在

図 戸建・団地別居住者数の推移(出典：住民基本台帳)



図 人口増減状況（H7-H22、出典：国勢調査）



国勢調査における、平成 22 年と平成 7 年の人口の差を求め、増減数に応じて彩色を行ったものである。

凡例

ニュータウン

H7-H22 人口増減(人)

-500人以上減少

-499 ~ -300

-299 ~ -100

-99 ~ -1

0 ~ 99

100 ~ 199

200 ~ 299

300人以上増加

## ②少子・高齢化

- ・同時期に同種の世帯が集中して入居したことから、春日井市全体より少子高齢化の進行が速く、平成12年には0～14歳人口率が春日井市平均より低くなり、平成20年には高齢化率が春日井市平均より高くなっている。

図 高齢化率(上)と年少人口率(下) (出典：国勢調査)

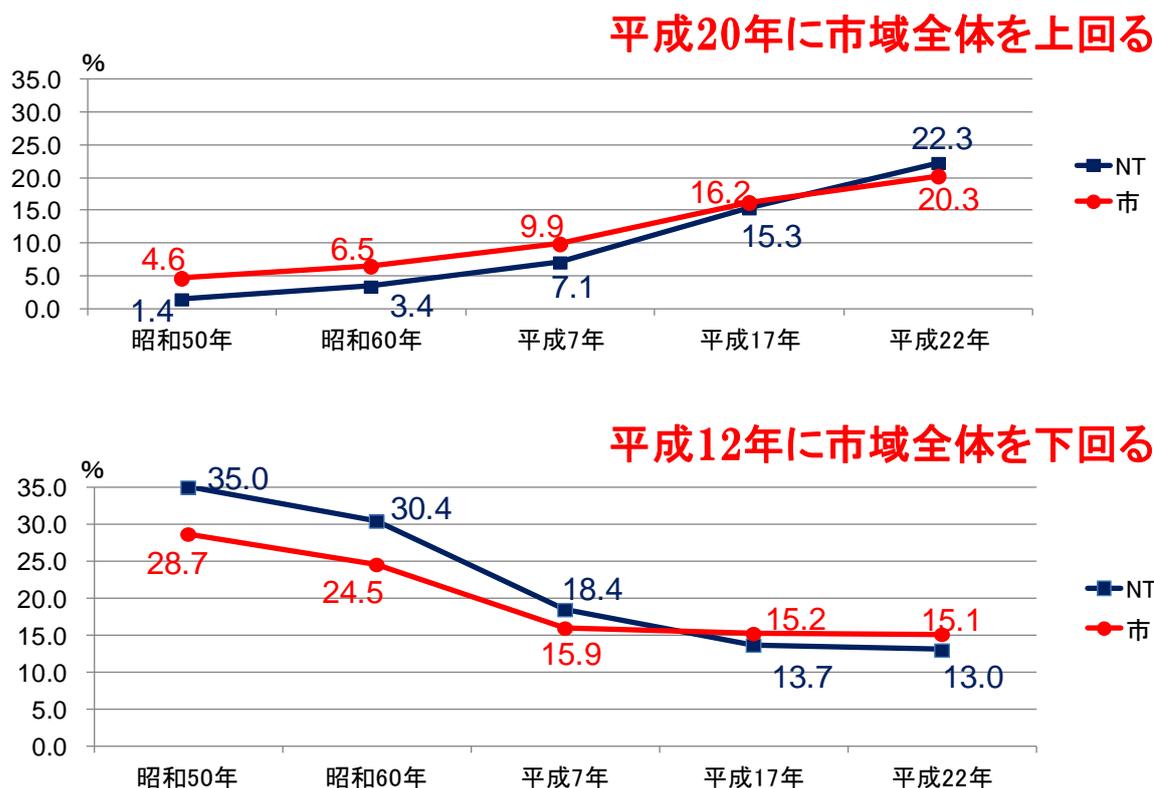


表 地区別高齢化率の推移 (出典：H7～H22 国勢調査、H27 住民基本台帳)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
石尾台	8.10	11.91	19.18	31.26	42.22
岩成台	7.20	10.68	16.12	22.33	28.90
押沢台	7.75	11.12	14.94	24.22	33.11
高座台	4.52	6.60	10.06	14.00	22.26
高森台	6.00	9.40	14.88	21.75	28.82
中央台	7.37	10.36	15.70	23.81	30.50
藤山台	7.74	10.78	14.88	19.57	27.33
合計	7.06	10.29	15.34	22.26	30.12

- ・高齢者単身世帯はUR都市機構などの集合住宅で、世帯数、割合ともに高く、高齢者夫婦のみの世帯は戸建住宅地区で、世帯数、割合ともに高い。

表 高齢者単身（65歳以上）世帯の状況（出典：国勢調査）

高齢者単身(65歳以上単身世帯)	世帯数		増減数 H22-17	割合 (%)	
	平成17年	平成22年		平成17年	平成22年
藤山台	402	535	133	8.5	11.2
岩成台	225	348	123	6.6	9.6
高座台	28	46	18	2.6	4.0
高森台	217	318	101	5.6	8.1
中央台	157	207	50	7.8	10.0
石尾台	85	133	48	4.8	7.3
押沢台	49	72	23	3.4	4.8
白山町	74	119	45	3.3	5.0
高蔵寺町北	55	57	2	5.1	5.3
合計	1,292	1,835	543	6.0	8.2

表 高齢者夫婦のみ（65歳以上）世帯の状況（出典：国勢調査）

高齢者夫婦(65歳以上夫婦のみ世帯)	世帯数		増減数 H22-17	割合 (%)	
	平成17年	平成22年		平成17年	平成22年
藤山台	303	386	83	6.4	8.1
岩成台	283	425	142	8.3	11.8
高座台	59	96	37	5.4	8.3
高森台	289	455	166	7.4	11.6
中央台	139	224	85	6.9	10.8
石尾台	189	334	145	10.6	18.2
押沢台	110	216	106	7.5	14.4
白山町	113	169	56	5.0	7.0
高蔵寺町北	48	64	16	4.5	5.9
合計	1,533	2,369	836	7.1	10.6

表 高齢者単身（65歳以上）+高齢者夫婦のみ（65歳以上）世帯の状況（出典：国勢調査）

高齢者単身+高齢者夫婦世帯	世帯数		増減数 H22-17	割合 (%)	
	平成17年	平成22年		平成17年	平成22年
藤山台	705	921	216	14.9	19.3
岩成台	508	773	265	14.8	21.4
高座台	87	142	55	8.0	12.3
高森台	506	773	267	13.0	19.8
中央台	296	431	135	14.7	20.7
石尾台	274	467	193	15.3	25.5
押沢台	159	288	129	10.9	19.2
白山町	187	288	101	8.3	12.0
高蔵寺町北	103	121	18	9.6	11.2
合計	2,825	4,204	1,379	13.0	18.8

図 高齢者単身の世帯数 (H17、出典：国勢調査)

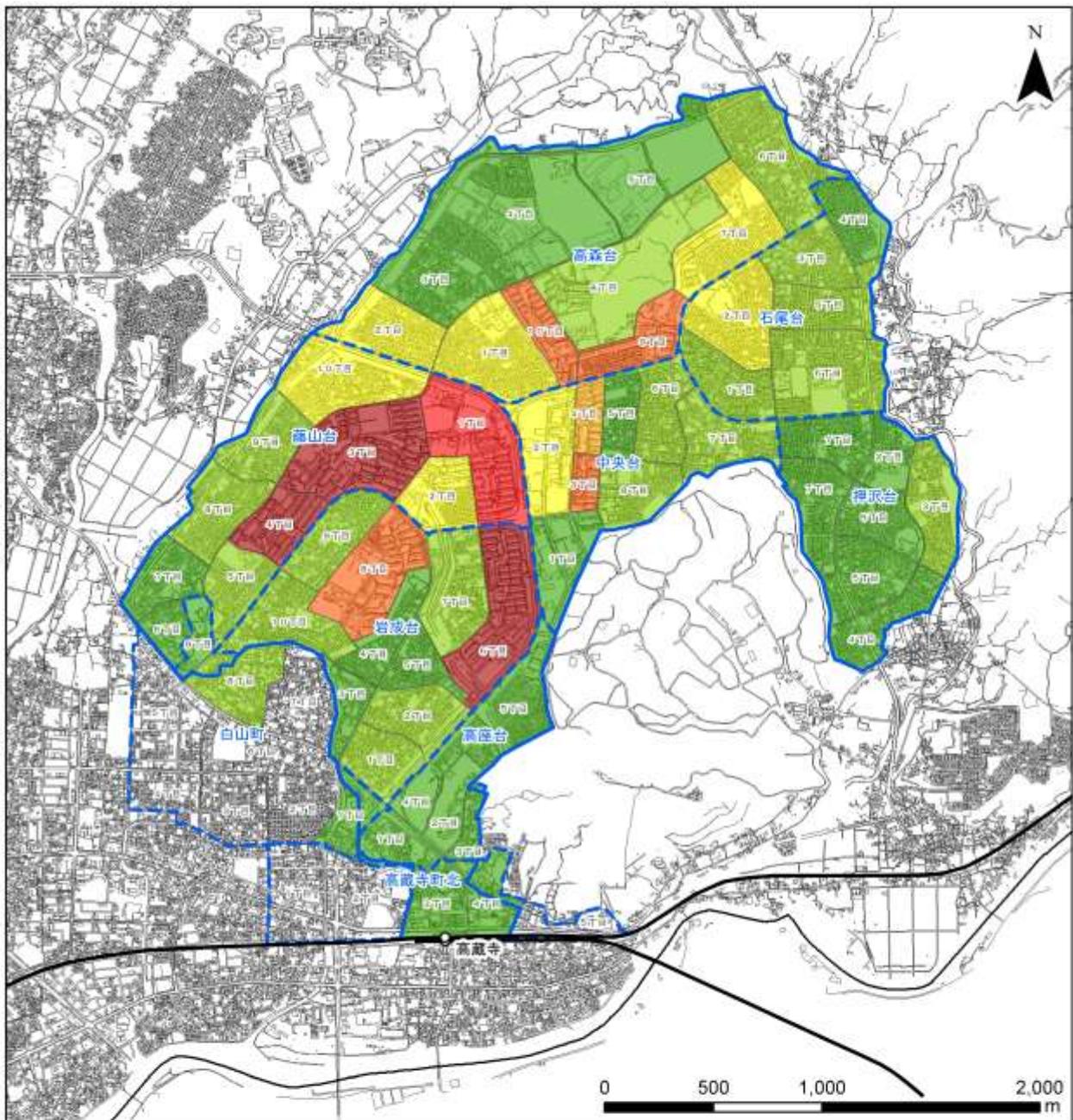
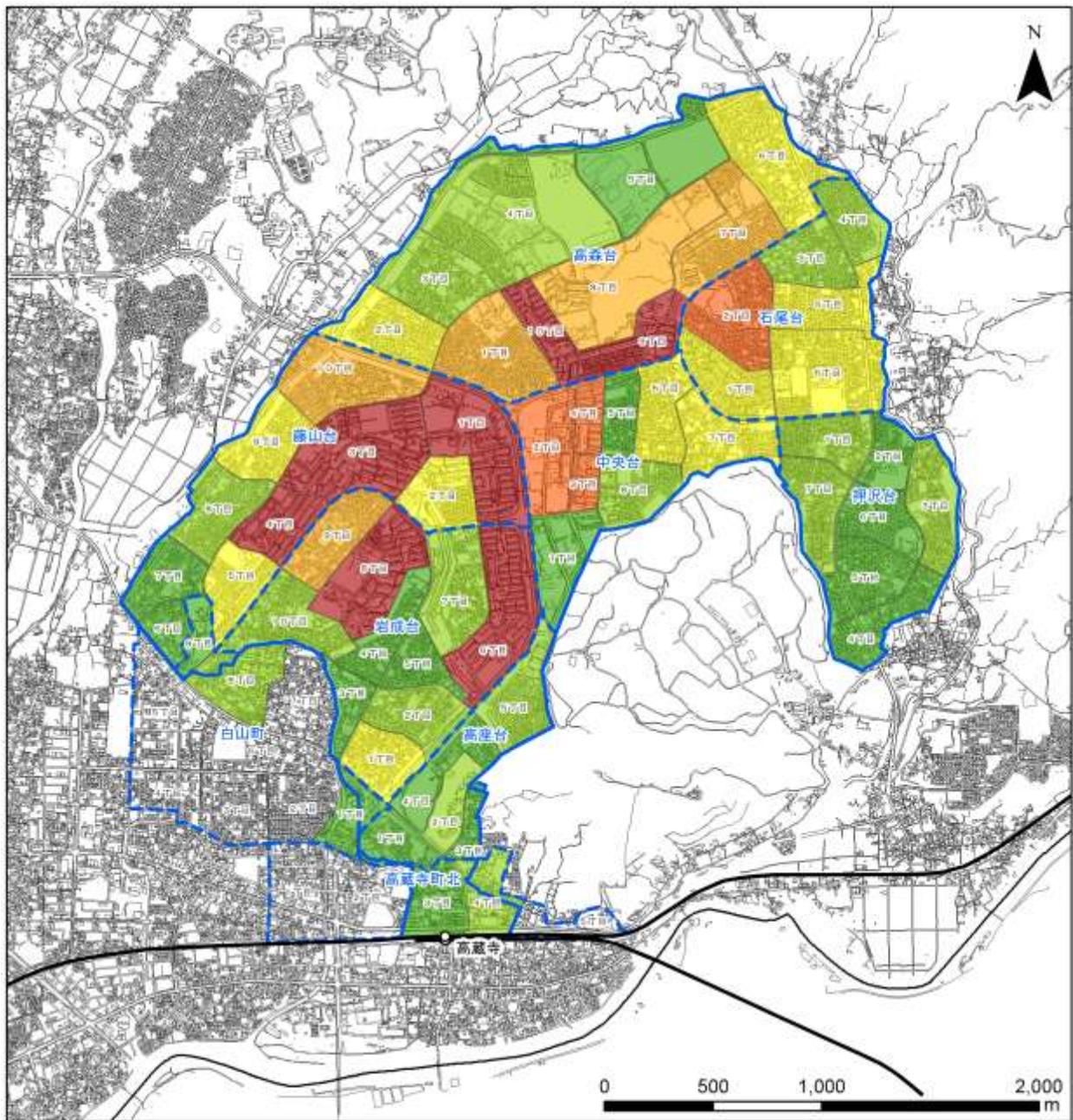


図 高齢者単身の世帯数 (H22、出典：国勢調査)



凡例

ニュータウン

H22高齢者単身世帯数(世帯)

0 - 10

10 - 20

20 - 30

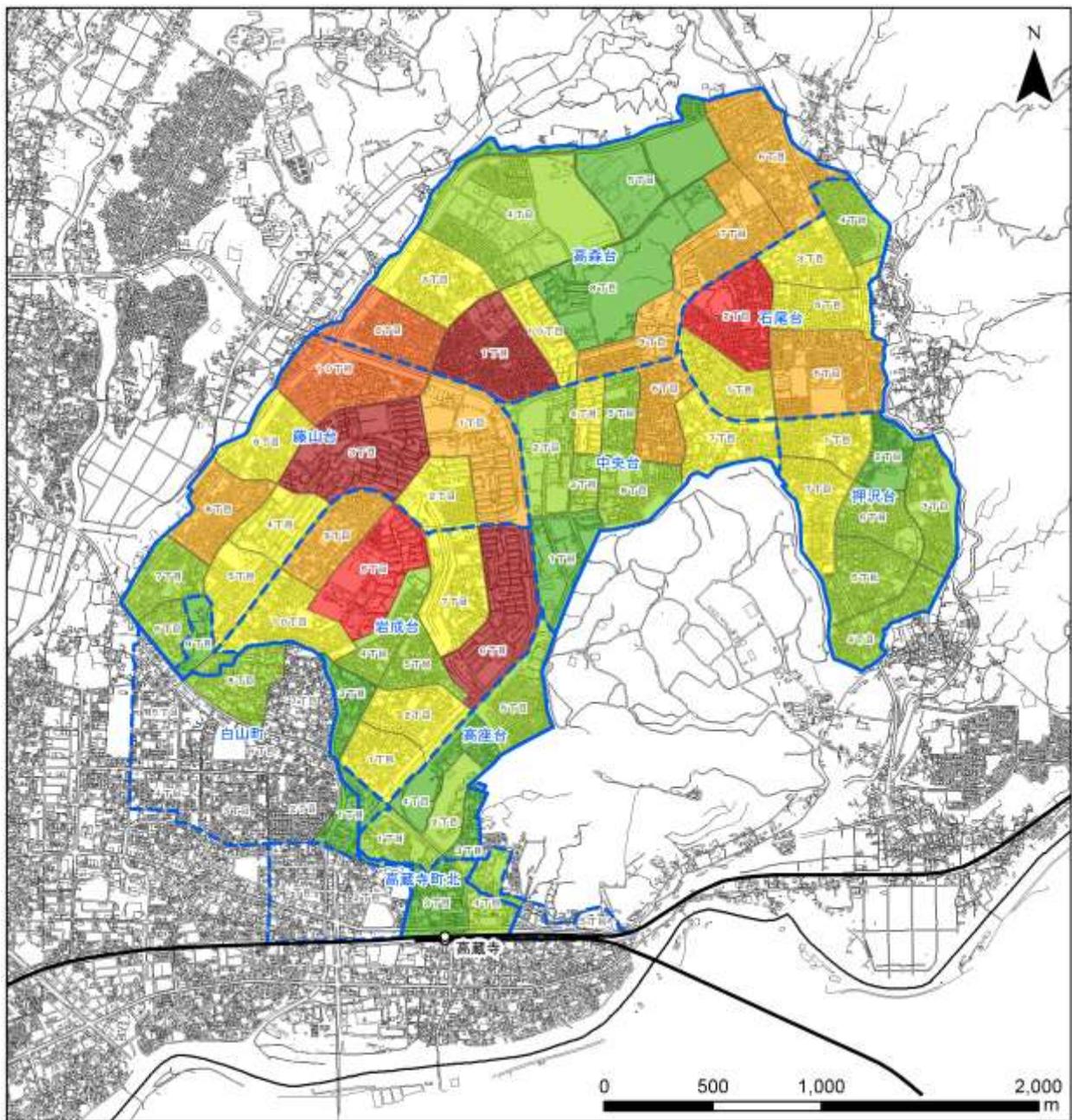
30 - 40

40 - 50

50 - 60

60 -

図 高齢者夫婦のみの世帯数 (H17、出典：国勢調査)



凡例

ニュータウン

H17高齢者夫婦のみ世帯数(世帯)

0 - 10

10 - 20

20 - 30

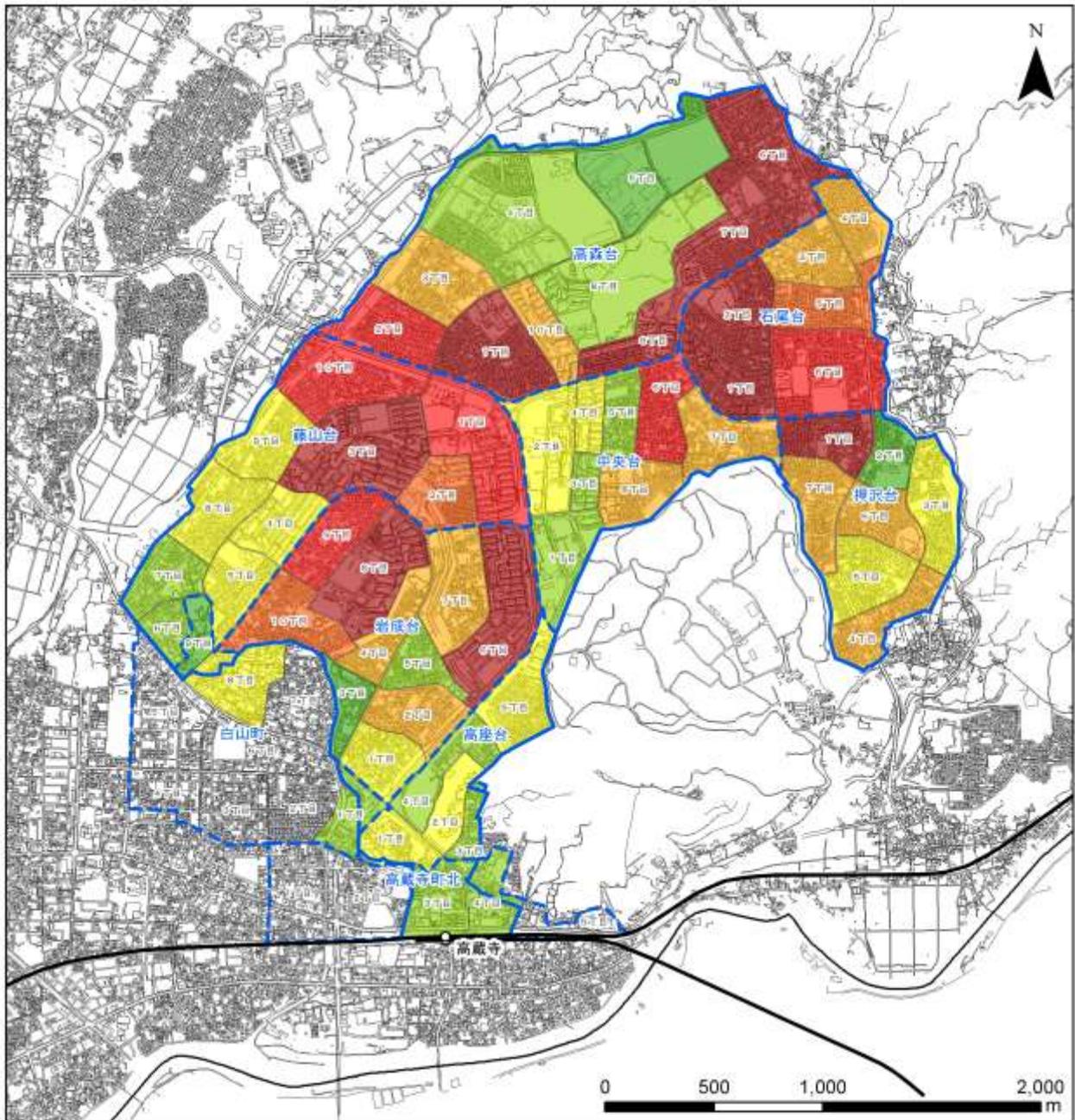
30 - 40

40 - 50

50 - 60

60 -

図 高齢者夫婦のみの世帯数 (H22、出典：国勢調査)



凡例

ニュータウン

H22高齢者夫婦のみ世帯数(世帯)

0 - 10

10 - 20

20 - 30

30 - 40

40 - 50

50 - 60

60 -

図 高齢者単身世帯率 (H17、出典：国勢調査)

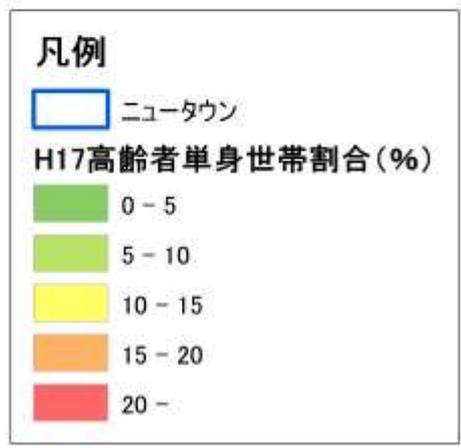
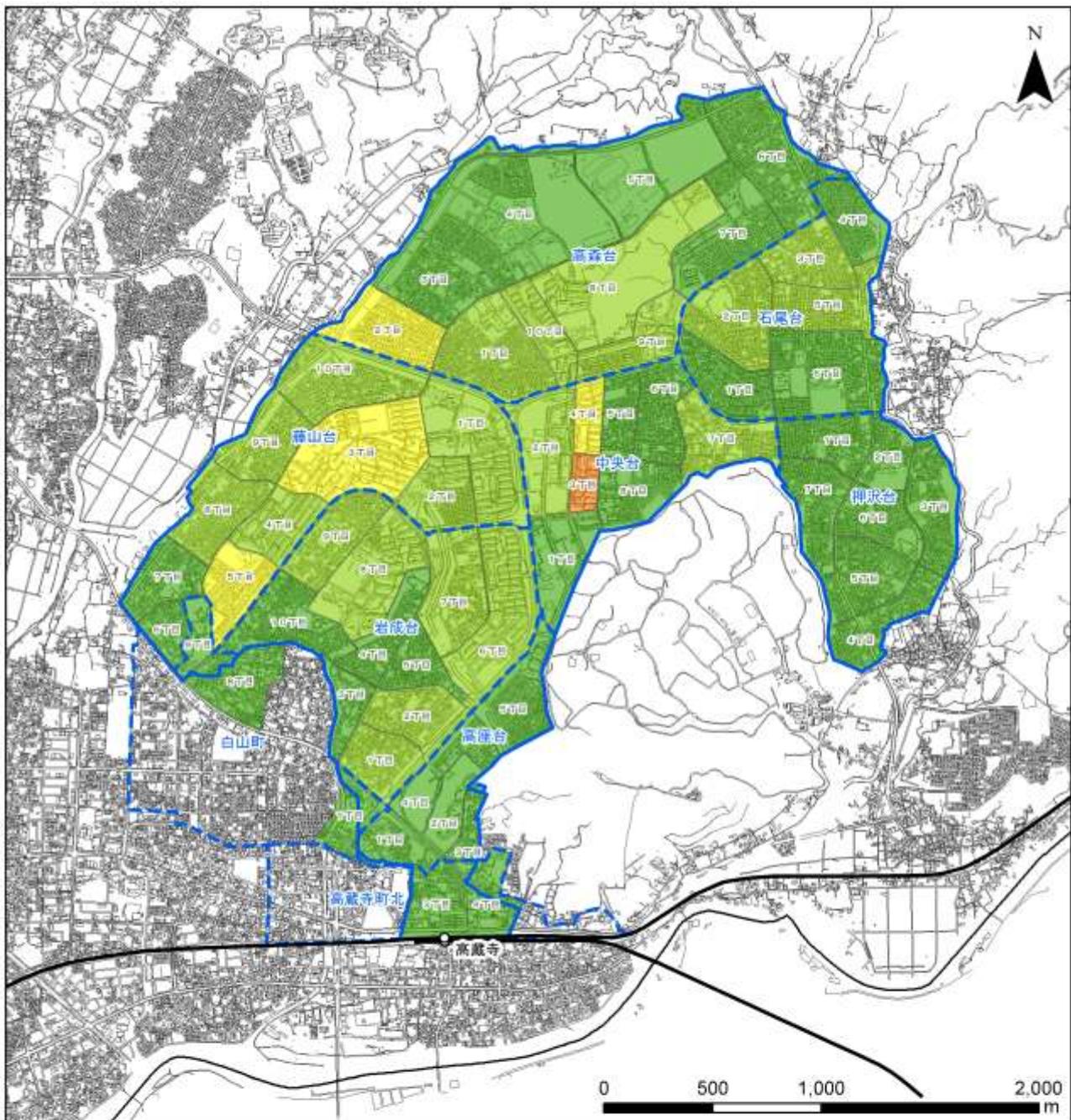


図 高齢者単身世帯率 (H22、出典：国勢調査)

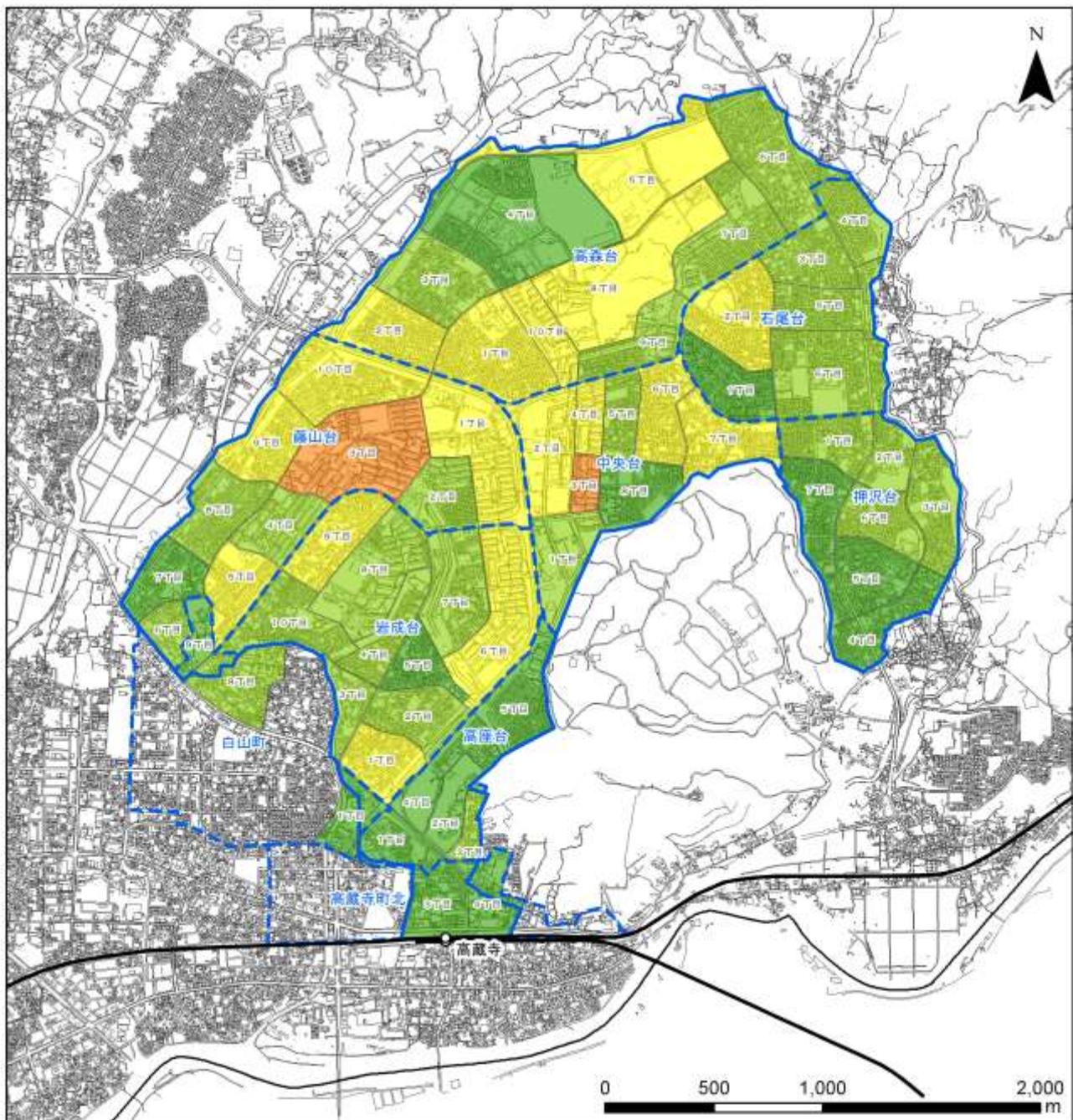


図 高齢者夫婦世帯率 (H17、出典：国勢調査)

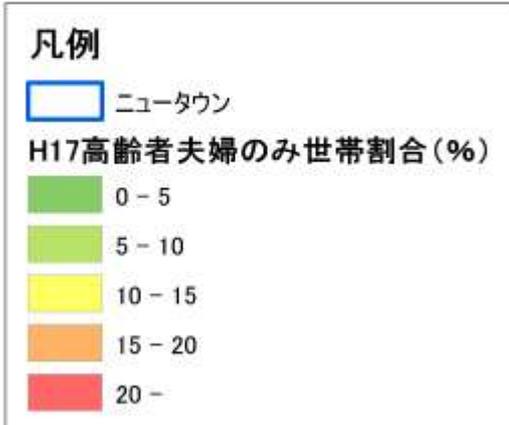
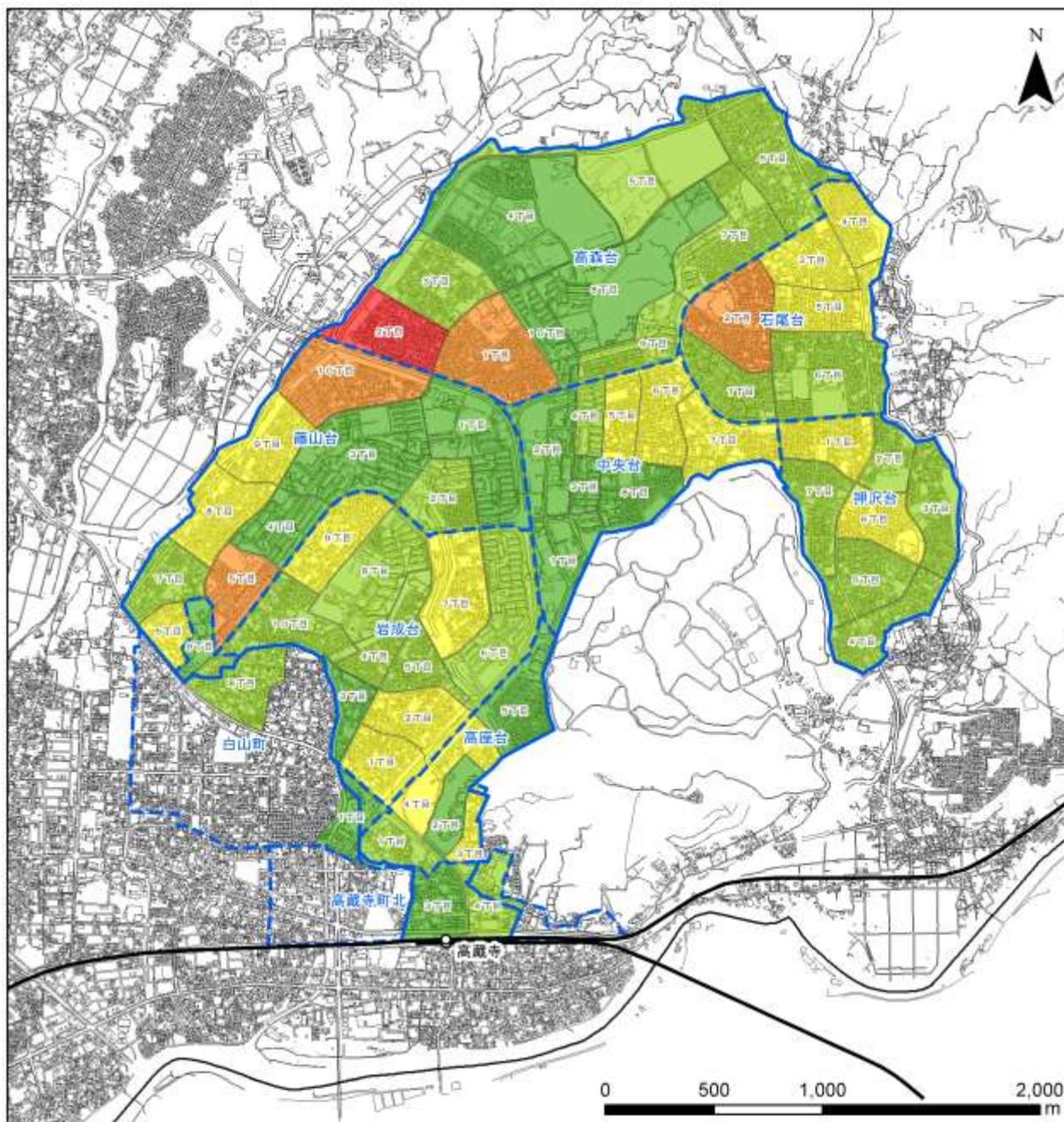
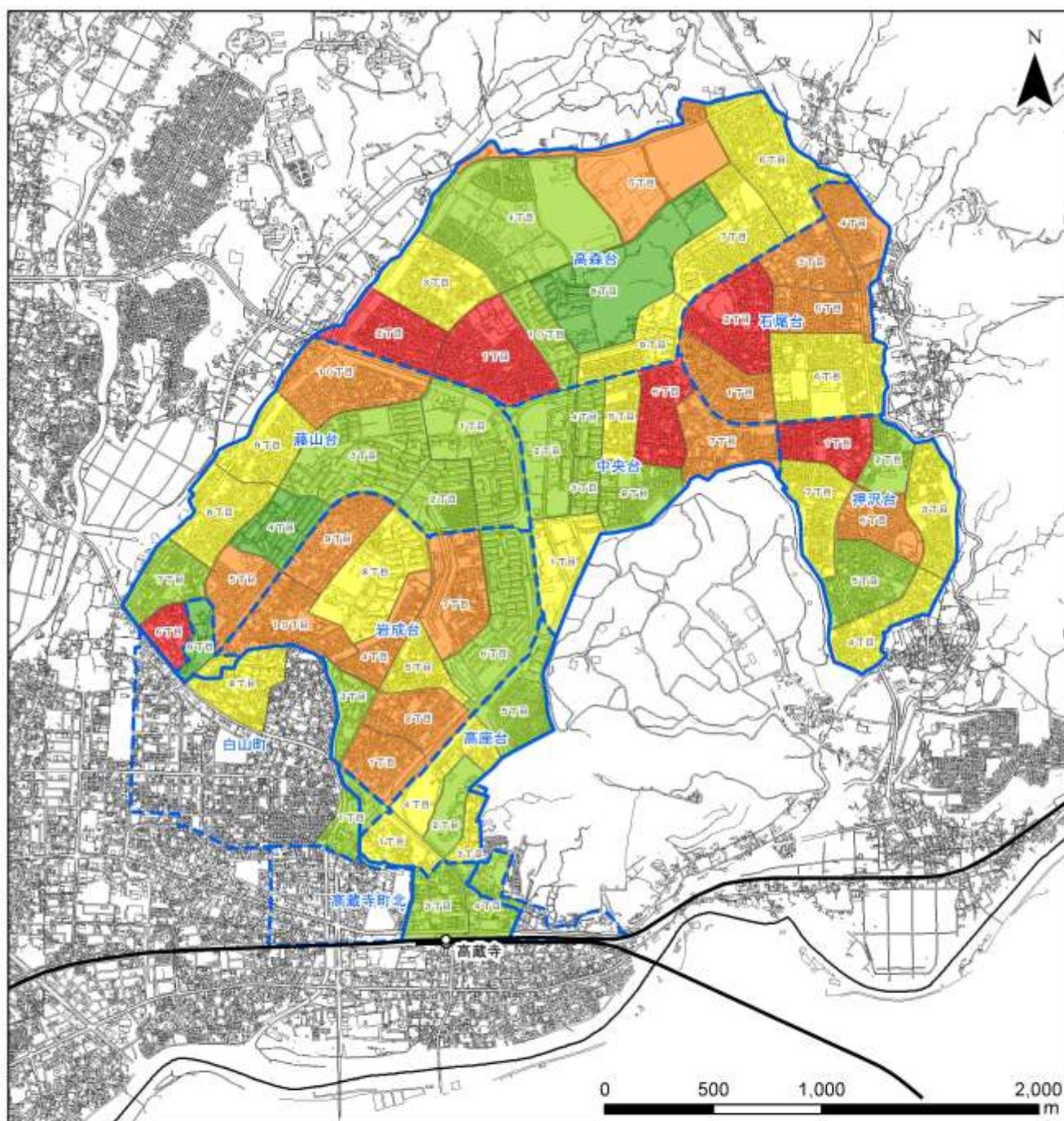


図 高齢者夫婦世帯率 (H22、出典：国勢調査)



### ③地区別の比較

・入居年代が10年程度異なるため、年齢構成、人口推移等が地区によりかなり異なっている。

地区名	藤山台	岩成台	高森台	中央台
入居開始時期	昭和43年	昭和46年	昭和48年	昭和49年
面積	129.05ha	116.28ha	192.21ha	73.45ha
居住人口・世帯 (H26.4)	・人口:10,069人 ・世帯数:4,768世帯 (平均2.11人)	・人口:8,630人 ・世帯数:3,777世帯 (平均2.28人)	・人口:9,454人 ・世帯数:4,021世帯 (平均2.35人)	・人口:4,794人 ・世帯数:2,164世帯 (平均2.21人)
年齢別人口比率				
高齢化率	25.54%	27.50%	26.90%	29.06%
年少人口率	12.60%	12.27%	13.67%	9.24%
人口・世帯推移				

地区名	石尾台	高座台	押沢台	ニュータウン全体
入居開始時期	昭和53年	昭和53年	昭和54年	昭和43年
面積	77.68ha	37.56ha	71.18ha	697.41ha
居住人口・世帯 (H26.4)	・人口:4,774人 ・世帯数:1,964世帯 (平均2.43人)	・人口:2,908人 ・世帯数:1,158世帯 (平均2.51人)	・人口:4,275人 ・世帯数:1,674世帯 (平均2.55人)	・人口:44,904人 ・世帯数:19,526世帯 (平均2.30人)
年齢別人口比率				
高齢化率	40.18%	19.98%	31.30%	28.32%
年少人口率	9.45%	13.34%	12.16%	12.07%
人口・世帯推移				

・地区により高齢化率には差があるが、いずれの地区もほぼ同様の速度で高齢化が進行している。

図 地区別高齢化率の推移（出典：H7～H22 国勢調査、H27 住民基本台帳）

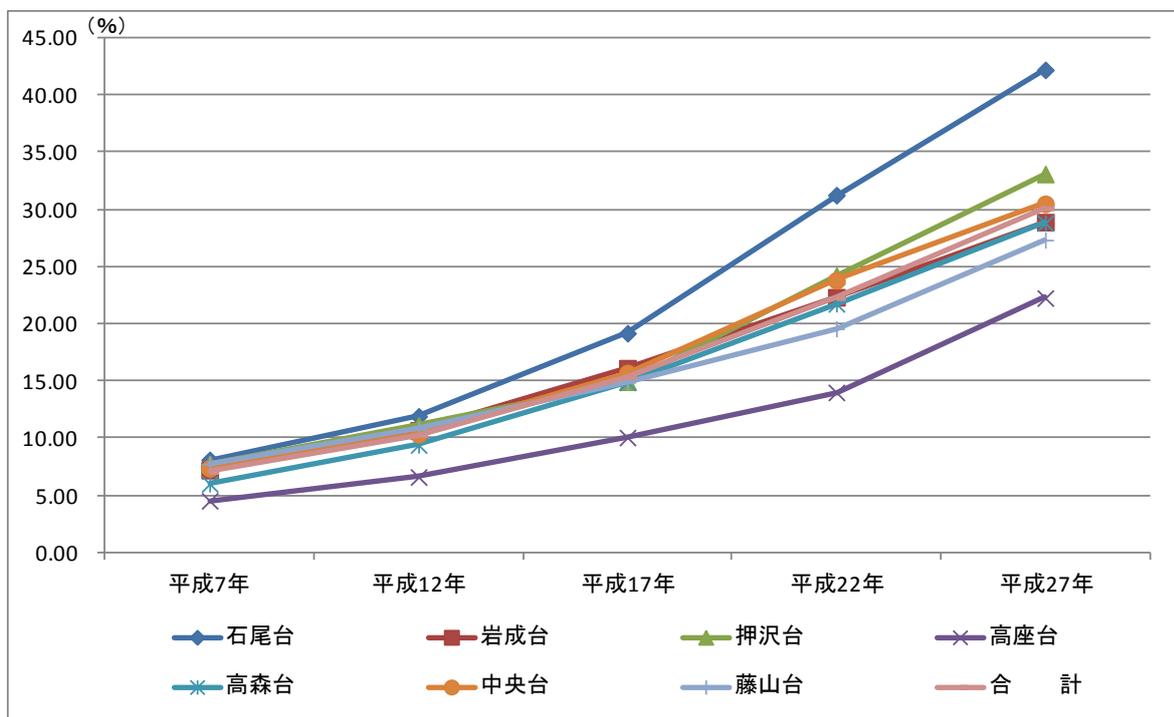
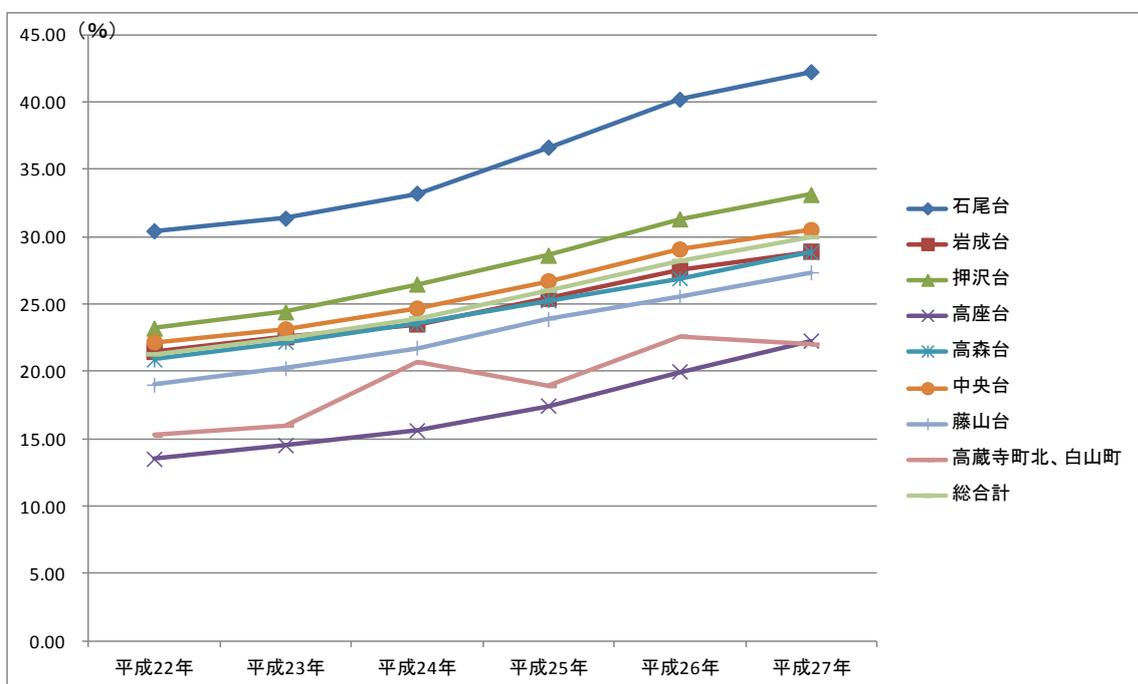


図 近年の地区別高齢化率の推移（出典：H22 国勢調査、H23～H27 住民基本台帳）



#### ④小中学校の児童生徒数・クラス数

- ・児童数は平成 21 年の 3,307 人をピークに減少に転じ、平成 27 年時点で 2,832 人、ピーク時から 475 人のマイナス。
- ・クラス数は平成 20 年、21 年の 128 クラスをピークに減少に転じ、平成 27 年時点で 115 クラス、ピーク時から 13 クラスのマイナス。
- ・1 クラス当たり児童数は、平成 27 年時点で 24.6 人/クラス。平成 16 年のピーク時から 2.5 人/クラスの減少。

表 小学校児童数（出典：春日井市学校基本調査）

（人）

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
高座小学校	566	576	588	627	644	660	681	708	694	663	671	666	648
藤山台小学校	178	173	174	170	153	146	154	141	149	142	284	284	275
藤山台東小学校	221	201	204	204	204	216	216	198	191	175	-	-	-
岩成台小学校	377	378	378	348	347	353	322	281	268	273	250	231	231
西藤山台小学校	305	301	292	279	288	288	291	284	274	277	241	221	204
高森台小学校	384	378	361	370	365	382	363	356	348	338	341	334	327
中央台小学校	301	284	274	258	247	231	223	209	190	185	168	168	179
岩成台西小学校	305	340	356	374	382	378	383	380	384	375	354	339	339
石尾台小学校	176	202	205	209	215	205	206	208	205	198	203	201	201
東高森台小学校	236	246	266	280	253	253	257	257	256	236	225	212	199
押沢台小学校	187	177	185	182	188	194	211	209	209	214	220	225	229
合計	3,236	3,256	3,283	3,301	3,286	3,306	3,307	3,231	3,168	3,076	2,957	2,881	2,832

※藤山台東小学校は平成 25 年 3 月末に閉校

図 小学校児童数（出典：春日井市学校基本調査）

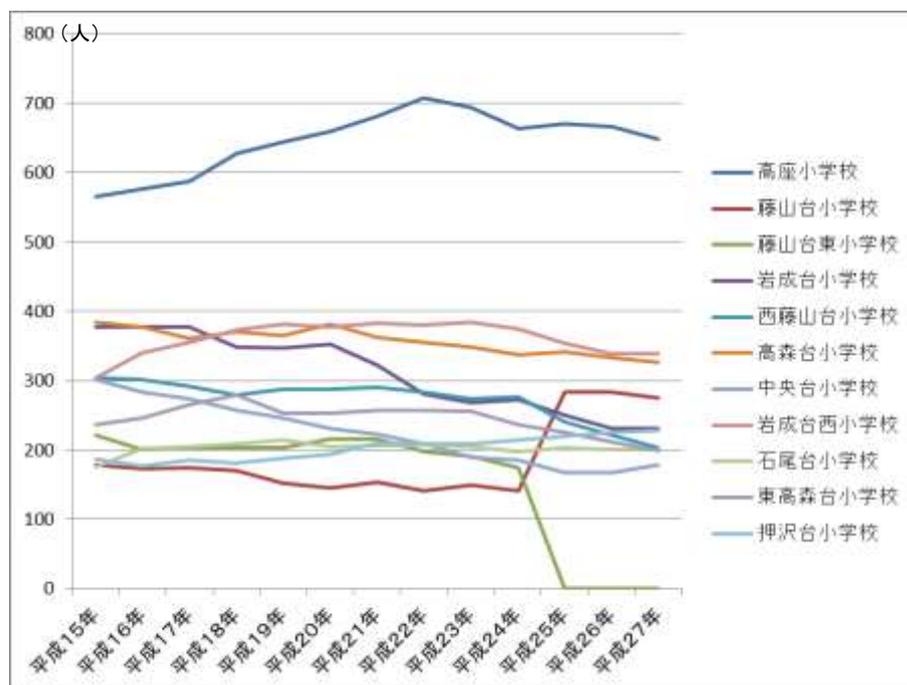
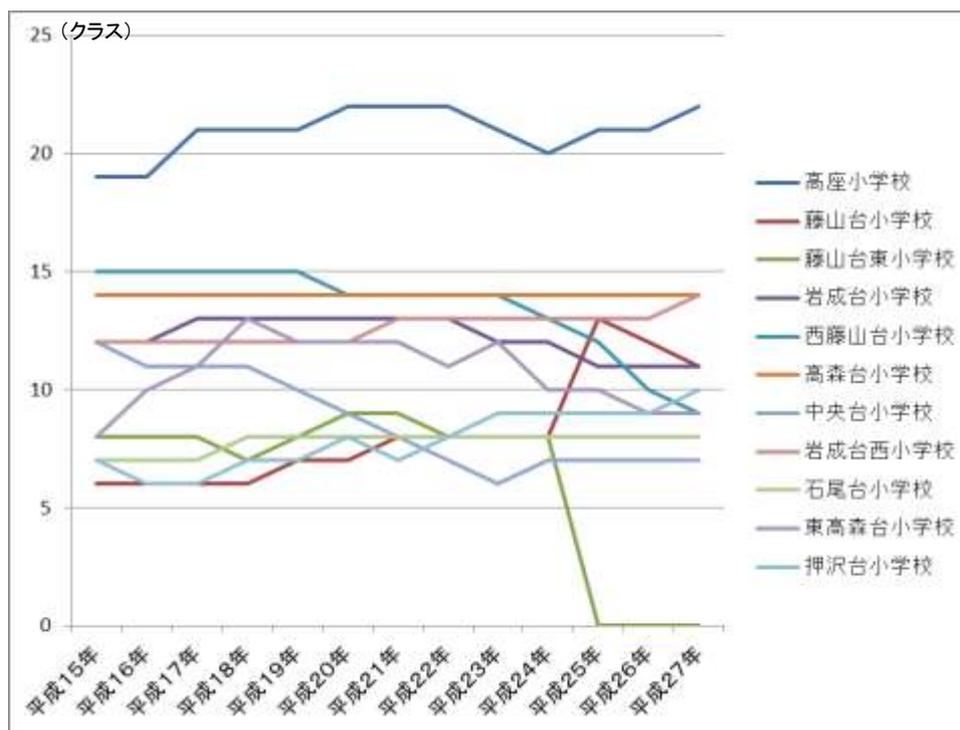


表 小学校クラス数(色の網かけは 11 クラス以下、出典：春日井市学校基本調査) (クラス)

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
高座小学校	19	19	21	21	21	22	22	22	21	20	21	21	22
藤山台小学校	6	6	6	6	7	7	8	8	8	8	13	12	11
藤山台東小学校	8	8	8	7	8	9	9	8	8	8	0	0	0
岩成台小学校	12	12	13	13	13	13	13	13	12	12	11	11	11
西藤山台小学校	15	15	15	15	15	14	14	14	14	13	12	10	9
高森台小学校	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
中央台小学校	12	11	11	11	10	9	8	7	6	7	7	7	7
岩成台西小学校	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	14
石尾台小学校	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
東高森台小学校	8	10	11	13	12	12	12	11	12	10	10	9	9
押沢台小学校	7	6	6	7	7	8	7	8	9	9	9	9	10
合計	120	120	124	127	127	128	128	126	125	122	118	114	115
クラス当り児童数	27.0	27.1	26.5	26.0	25.9	25.8	25.8	25.6	25.3	25.2	25.1	25.3	24.6

※藤山台東小学校は平成 25 年 3 月末に閉校

図 小学校クラス数 (出典：春日井市学校基本調査)



〈参考〉小学校において同学年の児童で編制する学級の標準

35人(1年生)

40人(2～6年生)

表 平成17年と27年の比較（出典：春日井市学校基本調査）

	1年		2年		3年		4年		5年		6年		合計	
	クラス数	児童数												
高座小学校	4	115	3	97	3	95	3	89	3	98	3	89	19	583
藤山台小学校	4	108	4	109	3	116	3	89	3	108	3	111	22	648
藤山台東小学校 (平成25年閉校)	1	26	1	33	1	21	1	24	1	37	1	33	6	174
岩成台小学校	2	50	2	50	1	40	1	39	2	51	1	37	9	267
西藤山台小学校	2	37	1	34	1	26	1	32	2	46	1	29	8	204
高森台小学校	2	62	2	61	2	67	2	60	2	60	2	67	12	377
中央台小学校	2	37	2	37	1	34	2	43	1	36	1	38	9	225
岩成台西小学校	2	45	2	42	2	48	2	47	2	43	2	55	12	280
石尾台小学校	1	27	1	32	1	36	2	41	1	25	1	38	7	199
東高森台小学校	2	51	2	64	2	65	2	45	2	65	2	63	12	353
押沢台小学校	2	49	2	56	2	56	2	52	2	51	2	57	12	321
合計	2	44	2	46	1	40	2	44	2	51	2	49	11	274
	1	31	1	31	1	24	1	25	1	28	1	37	6	176
	2	58	2	65	2	59	2	60	2	56	2	58	12	356
	2	58	2	56	2	51	2	57	2	58	2	53	12	333
	1	35	1	36	1	35	1	35	1	30	1	32	6	203
	1	31	1	33	1	33	1	33	1	34	1	33	6	197
	2	41	2	46	2	48	2	46	2	51	1	34	11	266
	1	31	1	29	1	27	1	28	2	42	2	41	8	198
	1	31	1	32	1	23	1	34	1	25	1	40	6	185
	2	36	1	35	2	47	1	37	1	34	1	36	8	225
	21	545	19	556	18	527	19	516	20	562	18	549	115	3,255
	18	458	17	468	15	464	16	444	16	467	15	481	99	2,789

・中学校生徒数は平成26年が2,157人で最大。クラス数は平成25年の76クラスが最大。

表 中学校生徒数（出典：春日井市学校基本調査） (人)

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
高蔵寺中学校	632	608	618	652	722	694	662	590	611	648	708	728	752
藤山台中学校	365	384	367	340	339	330	318	304	301	306	310	307	300
高森台中学校	475	450	451	431	434	416	424	417	406	409	373	375	355
石尾台中学校	288	265	277	296	313	330	319	336	359	381	415	410	414
岩成台中学校	367	344	318	315	328	346	344	349	351	346	345	337	328
合計	2,127	2,051	2,031	2,034	2,136	2,116	2,067	1,996	2,028	2,090	2,151	2,157	2,149

図 中学校生徒数（出典：春日井市学校基本調査）

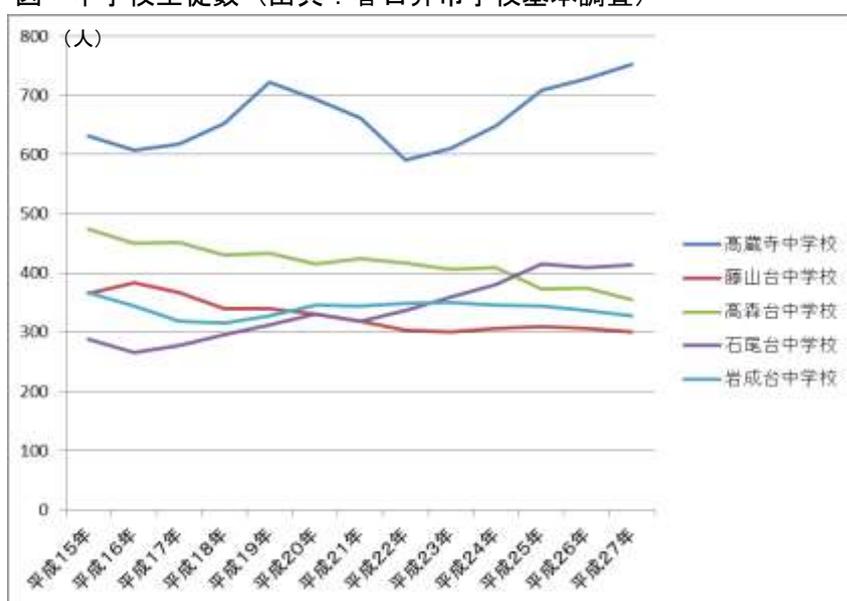
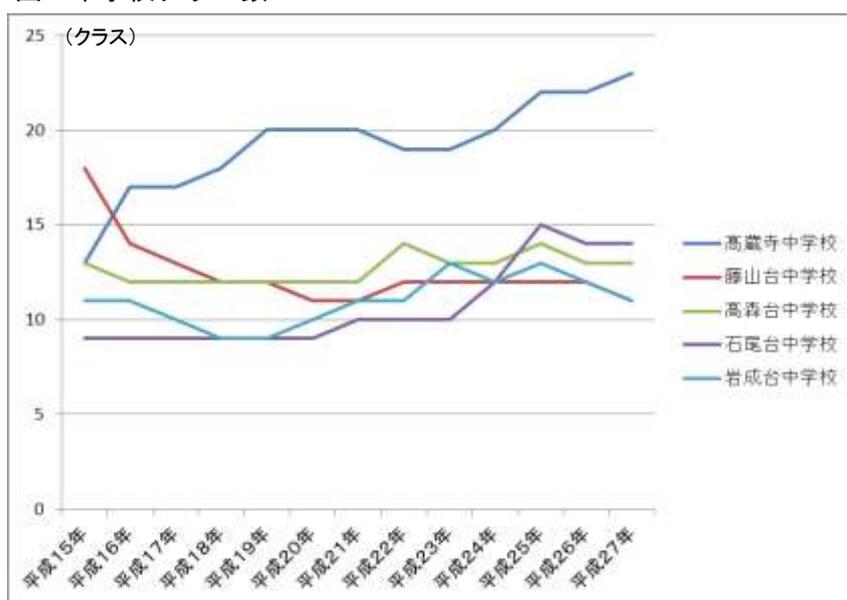


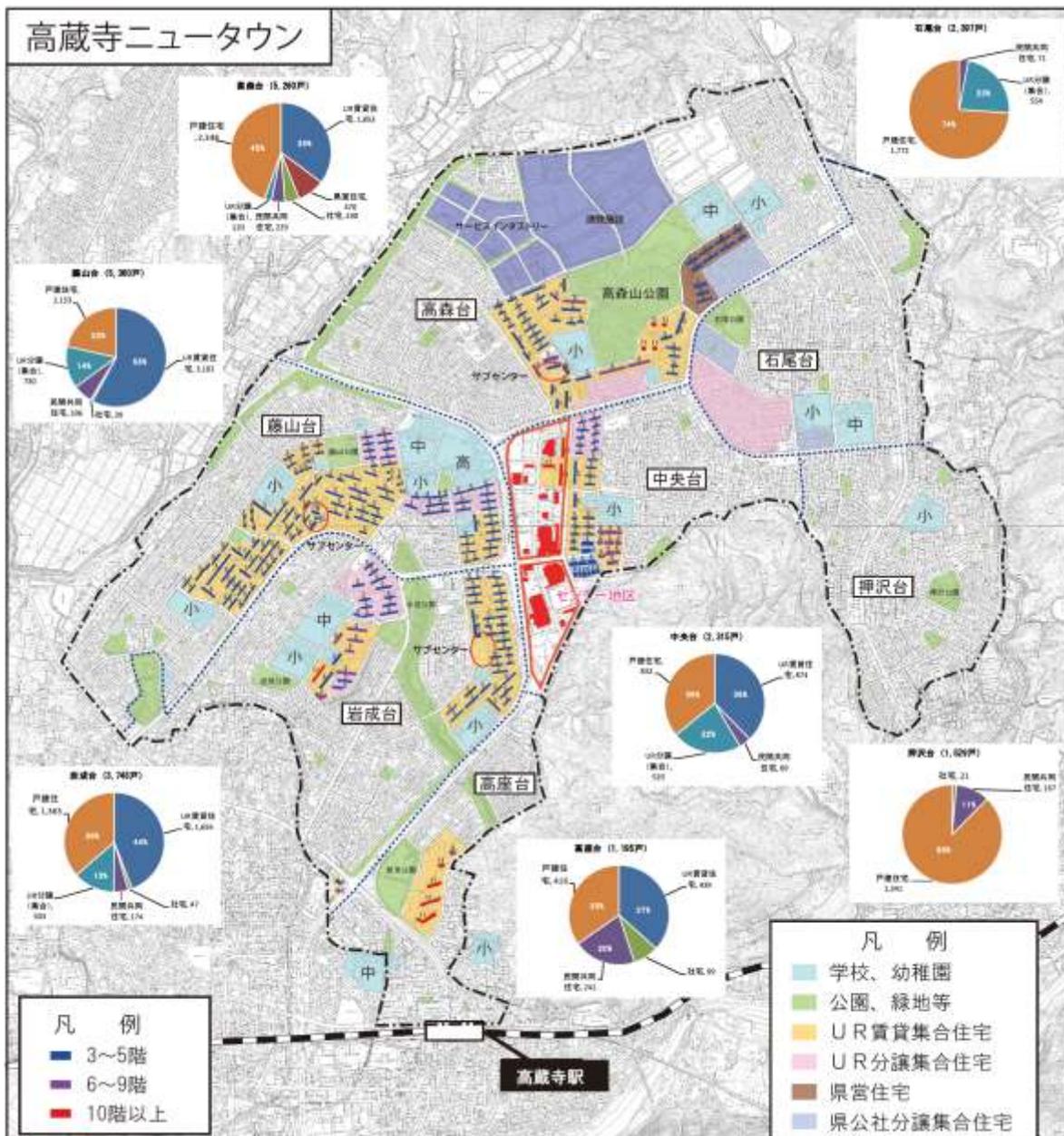
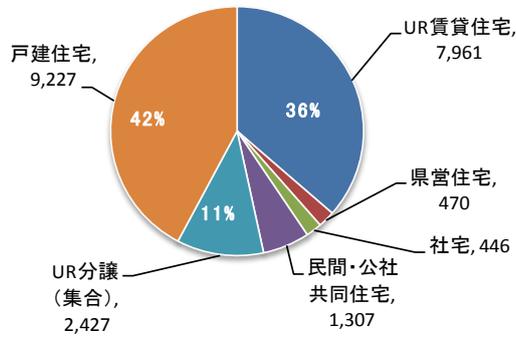
図 中学校クラス数



### 3. 住宅・土地の状況

#### ①住宅の構成

・戸建住宅が42%、UR賃貸住宅が36%、UR分譲住宅が11%であり、UR住宅が多い。



## ②空き家の発生状況

- ・春日井市、春日井商工会議所、UR都市機構等で構成された高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が平成26年度に実施した、空き家及び空き地の実態調査による結果は以下のとおりである。

### ○戸建・タウンハウス

- ・「大学生による住まいの大調査」では302戸の空き家が抽出された。
- ・そのうち、所有者アンケート調査により「空き家でない」と回答があった9戸を除くと空き家戸数は293戸（空き家率3.2%）となる。
- ・平成17年調査時では94戸が空き家であった。このうち21戸が継続空き家であり、272戸が新たな空き家である。

表 住区別の空き家戸数

	藤山台	岩成台	高座台	高森台	中央台	石尾台	押沢台	その他	合計
戸建・タウンハウス戸数	1,188	1,458	445	2,042	709	1,760	1,433	72	9,107
空き家戸数	47	62	7	68	17	65	27	0	293
空き家率	4.0%	4.3%	1.6%	3.3%	2.4%	3.7%	1.9%	0.0%	3.2%

### ○分譲集合住宅

- ・対象となる分譲集合住宅は31件。
- ・総戸数2,603戸に対して空き家戸数は177戸、空き家率は6.8%。
- ・但し、空き家率が20%前後に達している分譲住宅も存在する。

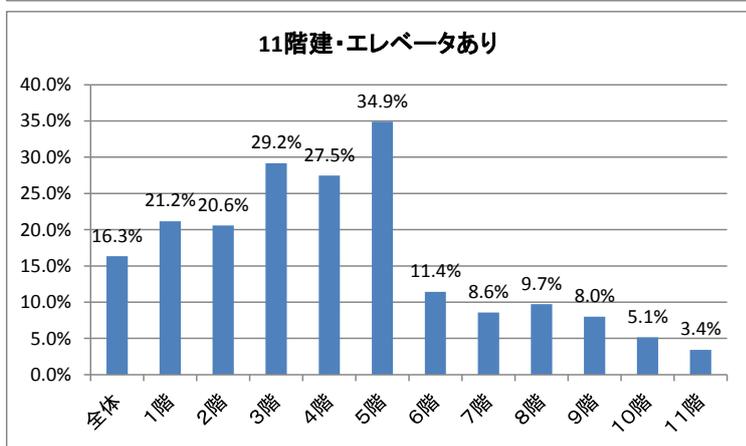
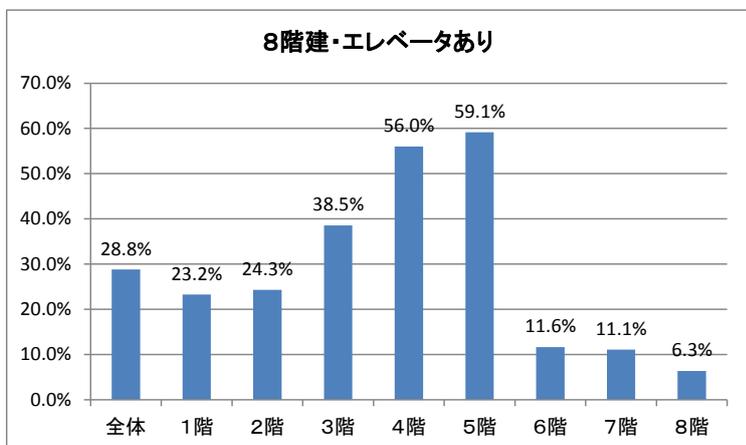
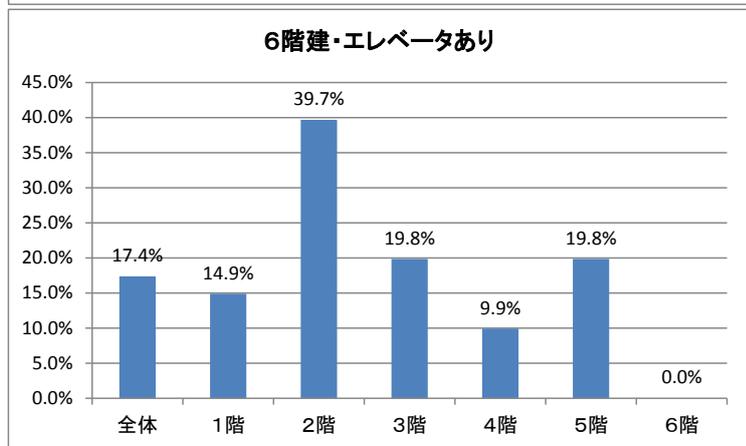
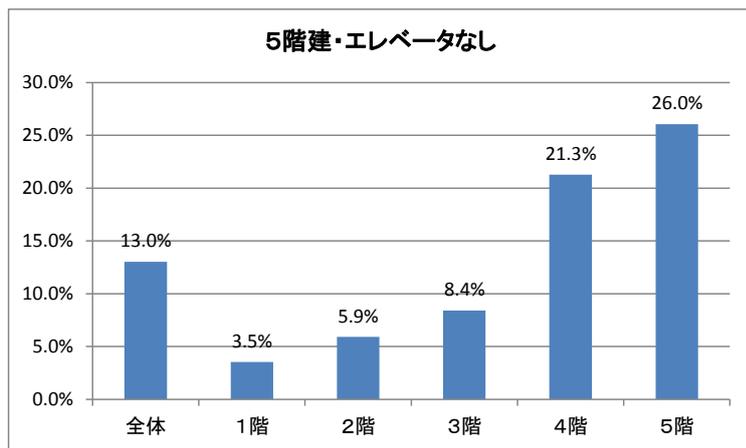
### ○UR賃貸住宅

- ・郵便受け及びベランダの状況から空き家を判断。
- ・調査時期：平成26年10～11月。
- ・UR賃貸住宅7,956戸のうち空き家は1,344戸。空き家率は16.9%。
- ・空き家の56%が4階、5階に集中している。5階建てエレベーターなしの住宅の上階で空き家が多い。

### ○まとめ

- ・平成25年の住宅・土地統計調査では、全国の空き家率は13.5%、愛知県は12.3%である。
- ・全国、愛知県ともに空き家率は増加傾向にある。
- ・高蔵寺ニュータウンの空き家率は合計で9.1%であり、全国、愛知県よりも低い値である。

図 UR賃貸住宅の団地別階数別空き家率



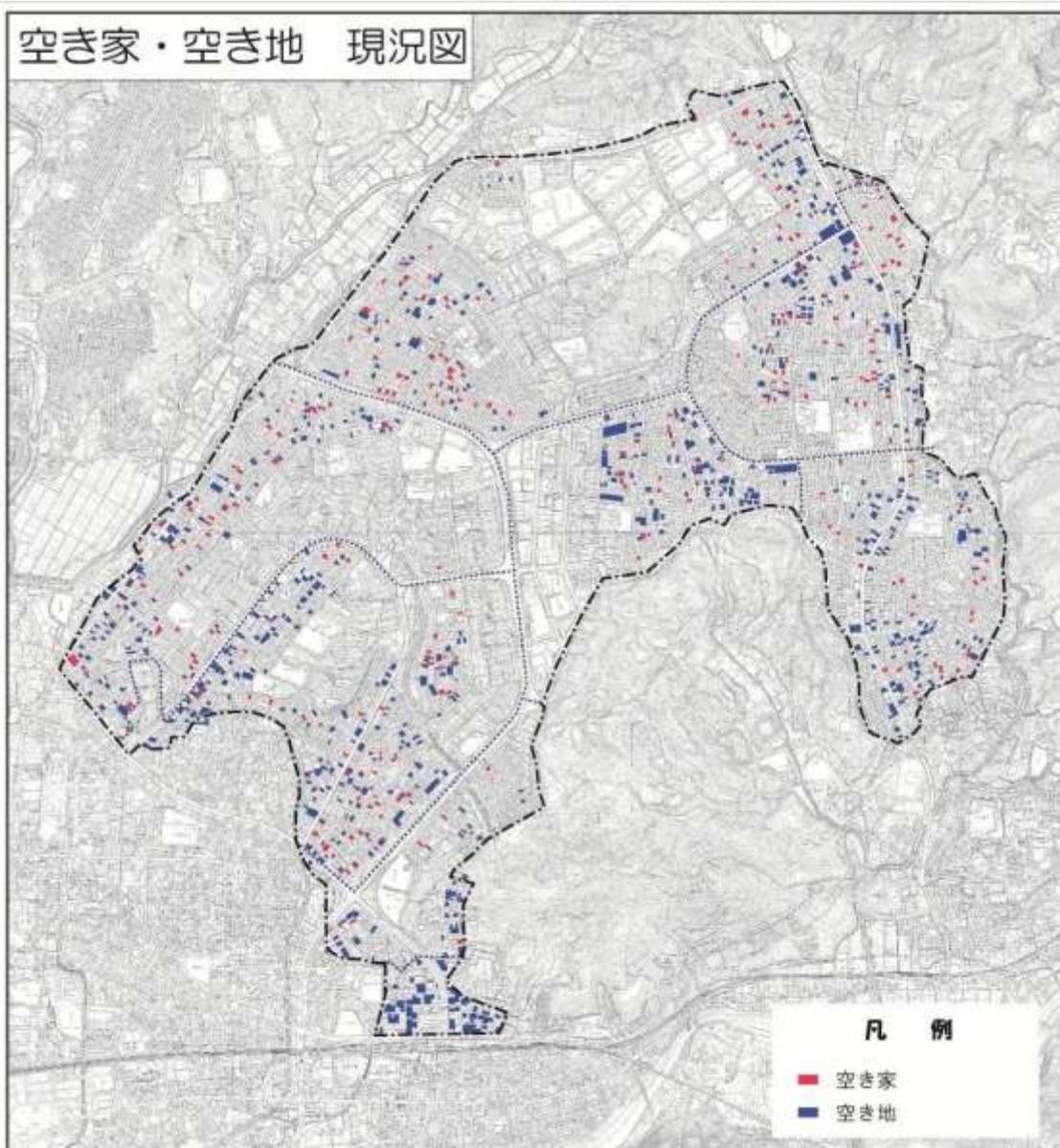
## ○空き地

- ・住宅地図及び航空写真により空き地を抽出。
- ・空き家実態調査の際に把握できた空き地も追加（空き家が空き地になっているものなど）。
- ・空き地は727画地あり、うち47%が民間駐車場であり、41%が未利用の状態である。
- ・平成21年度調査時に空き地であったもの867区画のうち241画地は住宅等が建築され空き地ではなくなり、一方、101画地が住宅等の除却により新たな空き地となっている。

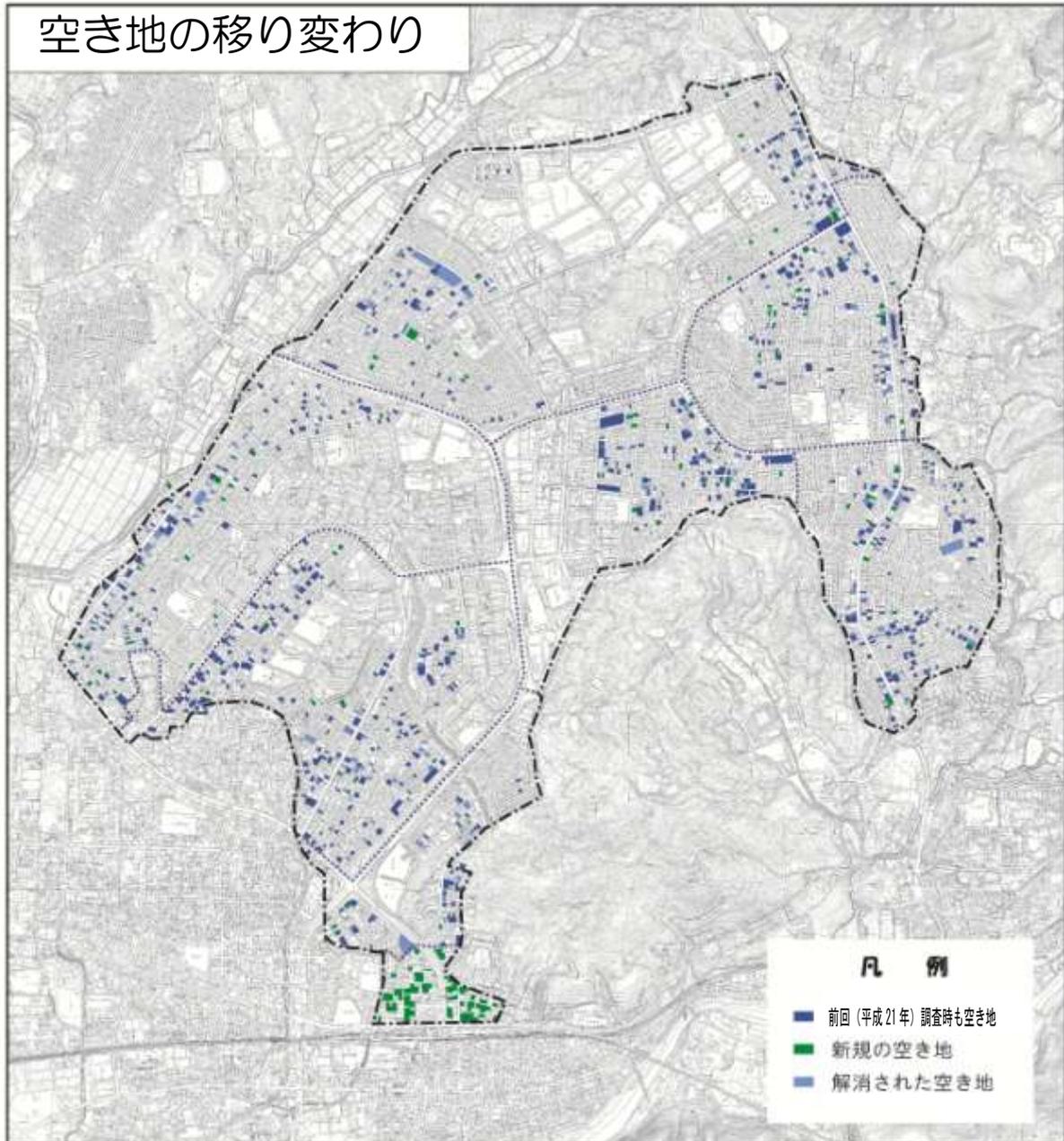
表 住区別空き地画数

(画地)

種 類	藤山台	岩成台	高座台	高森台	中央台	石尾台	押沢台	その他	合計
放置・未利用	44	55	16	47	34	45	61	1	303
駐車場経営	45	90	19	35	45	21	26	64	345
個人駐車場	12	8	1	6	10	10	3	2	52
田畑・菜園・花壇	4	6	1	1	4	1	3	1	21
その他	3	1					1	2	6
合 計	108	159	37	89	93	77	94	70	727



# 空き地の移り変わり



### ③地価の動向

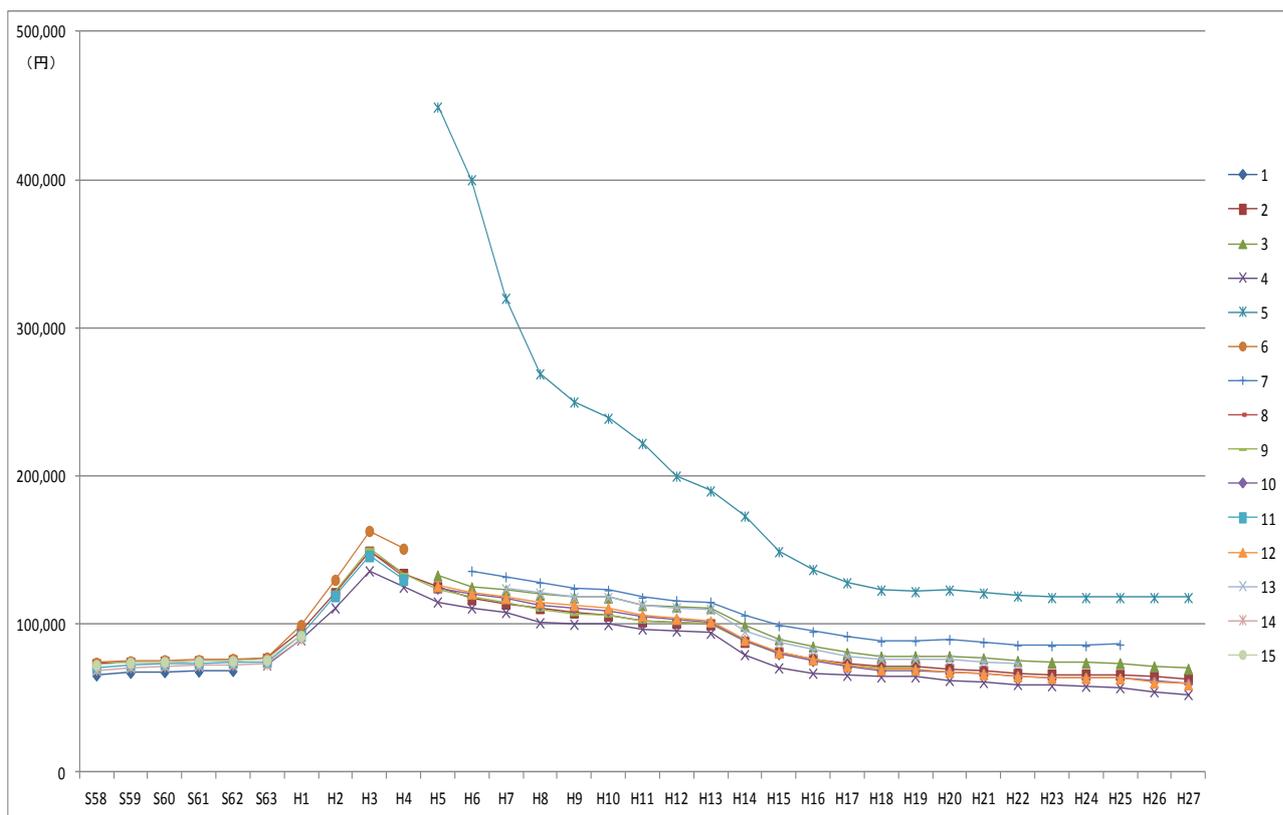
- ・高蔵寺ニュータウンの地価公示価格の状況は以下のとおりであり、高蔵寺町北で大幅に地価が低下している事を筆頭に、全ての地点で地価は低下を続けている。
- ・高蔵寺ニュータウン周辺と比較すると、出川町、松本町、大留町などのJR中央線沿線地区より地価はかなり安く。また、高蔵寺駅からほぼ同距離である名古屋市志段味地区と比べてもかなり地価は安い。
- ・また、名古屋から同一距離圏にある鉄道駅周辺と比較しても、黒笹、前後、大府などと比べ地価はかなり安い。

表 高蔵寺ニュータウンの地価公示価格の推移(出典:国土交通省地価公示) (円)

	名称	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
1	石尾台	65,500	67,200	67,700	68,100	68,500											
2	石尾台	73,000	74,000	74,700	75,000	75,600	76,700	95,700	121,000	149,000	134,000	125,000	117,000	114,000	111,000	108,000	106,000
3	岩成台											133,000	125,000	123,000	120,000	118,000	118,000
4	押沢台						72,500	89,500	111,000	136,000	125,000	115,000	111,000	108,000	101,000	100,000	99,800
5	高蔵寺町北											449,000	400,000	320,000	269,000	250,000	239,000
6	高座台	74,000	75,000	75,700	75,800	76,600	77,500	99,500	130,000	163,000	151,000						
7	高座台												136,000	132,000	128,000	124,000	123,000
8	高森台								121,000	149,000	132,000						
9	高森台								122,000	151,000	134,000	123,000	118,000	115,000	110,000	107,000	106,000
10	高森台											124,000	120,000	117,000	113,000	111,000	109,000
11	藤山台	70,400	72,500	73,100	73,500	74,000	74,600	92,300	119,000	146,000	130,000						
12	藤山台											126,000	121,000	118,000	115,000	113,000	111,000
13	藤山台													124,000	121,000	118,000	118,000
14	高森台	69,000	70,800	71,500	71,900	72,300	72,900	90,000									
15	高森台	72,500	74,000	74,600	74,800	75,200	75,800	92,100									

	名称	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
1	石尾台																	
2	石尾台	102,000	101,000	100,000	88,200	81,000	76,500	73,400	71,500	71,500	69,900	68,500	66,800	66,100	66,000	65,800	64,500	63,100
3	岩成台	113,000	112,000	111,000	99,000	90,000	85,000	80,700	78,300	78,500	78,500	77,000	75,300	74,200	74,000	73,800	71,600	70,000
4	押沢台	96,800	95,500	94,000	79,500	70,500	67,000	65,600	64,500	64,500	62,100	60,700	59,400	58,500	58,200	57,200	54,500	52,600
5	高蔵寺町北	222,000	200,000	190,000	173,000	149,000	137,000	128,000	123,000	122,000	123,000	121,000	119,000	118,000	118,000	118,000	118,000	118,000
6	高座台																	
7	高座台	118,000	116,000	115,000	106,000	99,000	95,000	92,000	88,500	88,800	89,700	87,900	85,900	85,500	85,500	86,300		
8	高森台																	
9	高森台	102,000	101,000	100,000	88,600	80,500	76,200	72,300	70,000	70,000								
10	高森台	105,000	103,000	101,000	88,600	79,800	75,200	71,100	69,000	69,000	68,000	66,500	65,000	64,000	63,800	63,400	61,700	60,300
11	藤山台																	
12	藤山台	106,000	104,000	102,000	89,600	81,000	76,400	72,000	69,500	69,500	68,000	66,500	65,000	64,000	63,900	63,500	60,700	59,500
13	藤山台	113,000	111,000	110,000	95,000	87,500	82,500	78,500	76,500	76,200	76,200	74,700	73,300					
14	高森台																	
15	高森台																	

図 高蔵寺ニュータウンの地価公示価格の推移（出典：国土交通省地価公示）



- ・平成 26 年の春日井市の宅地の平均地価は 95,454 円/㎡であり、駅前を除く高蔵寺ニュータウンの地価は 50,000 円～70,000 円で、平均地価と比較すると低価格となっている。

図 地価公示・標準地の状況（公示地価）

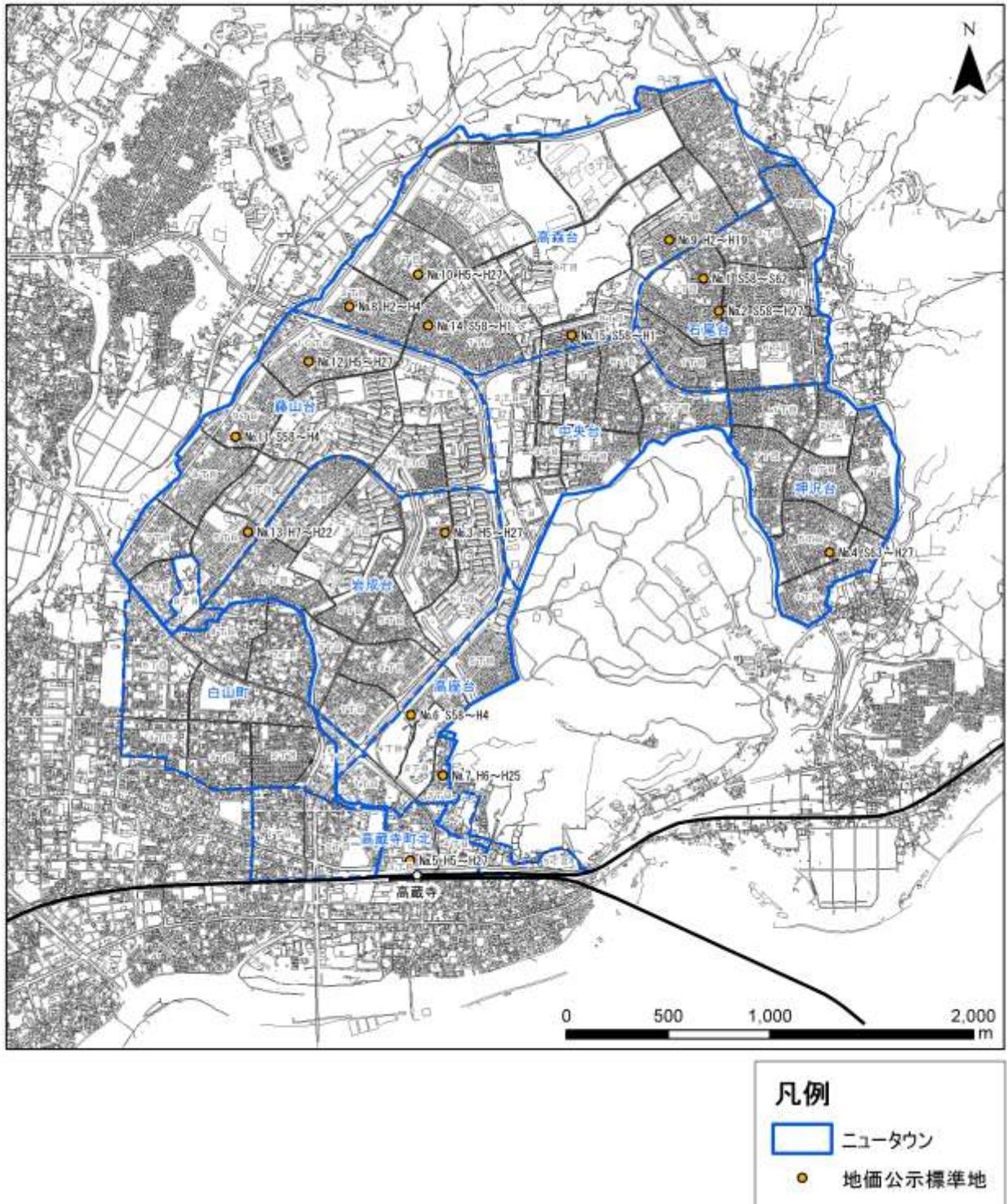


図 高蔵寺ニュータウン周辺の地価(平成 27 年公示地価、単位：円)

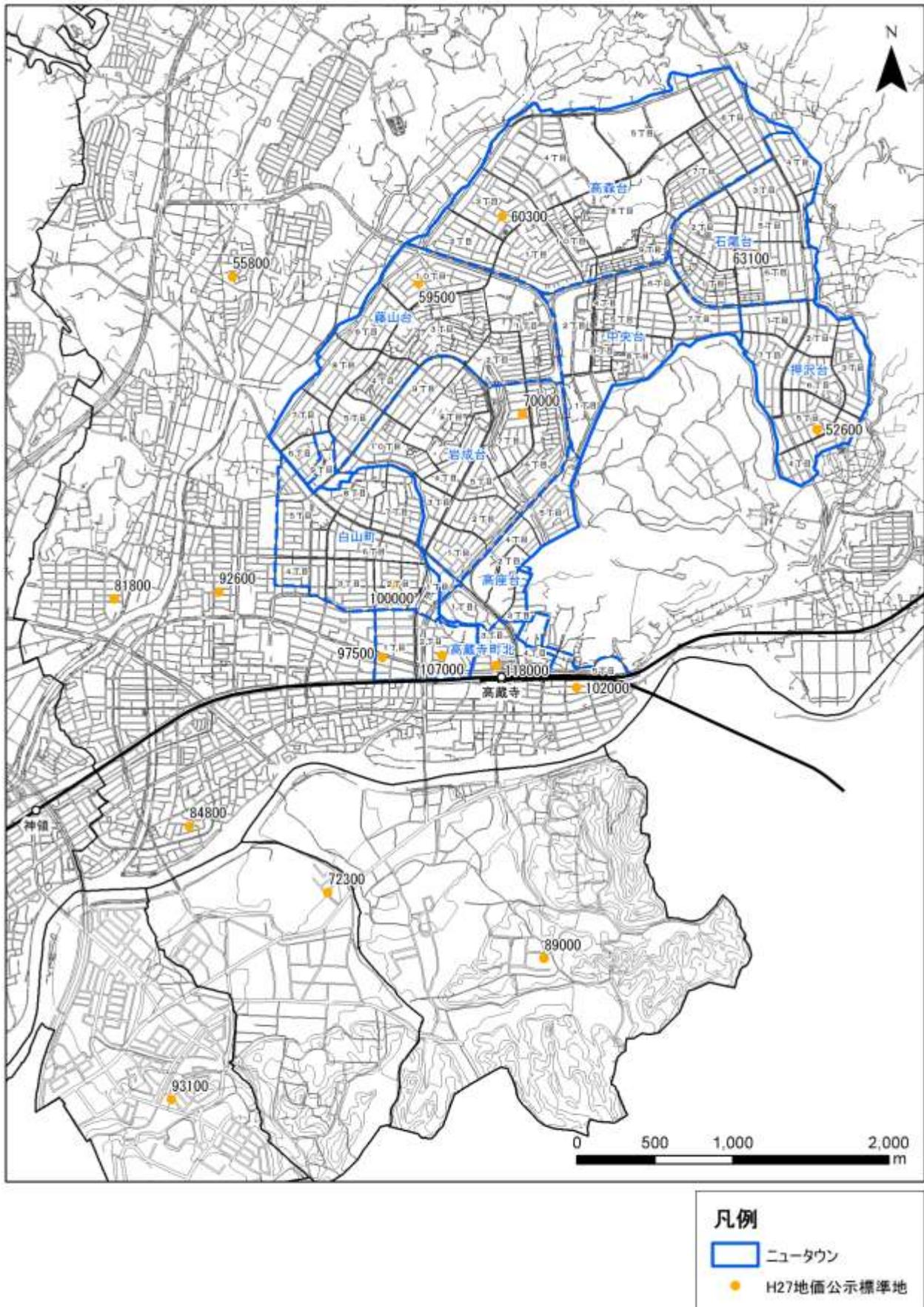
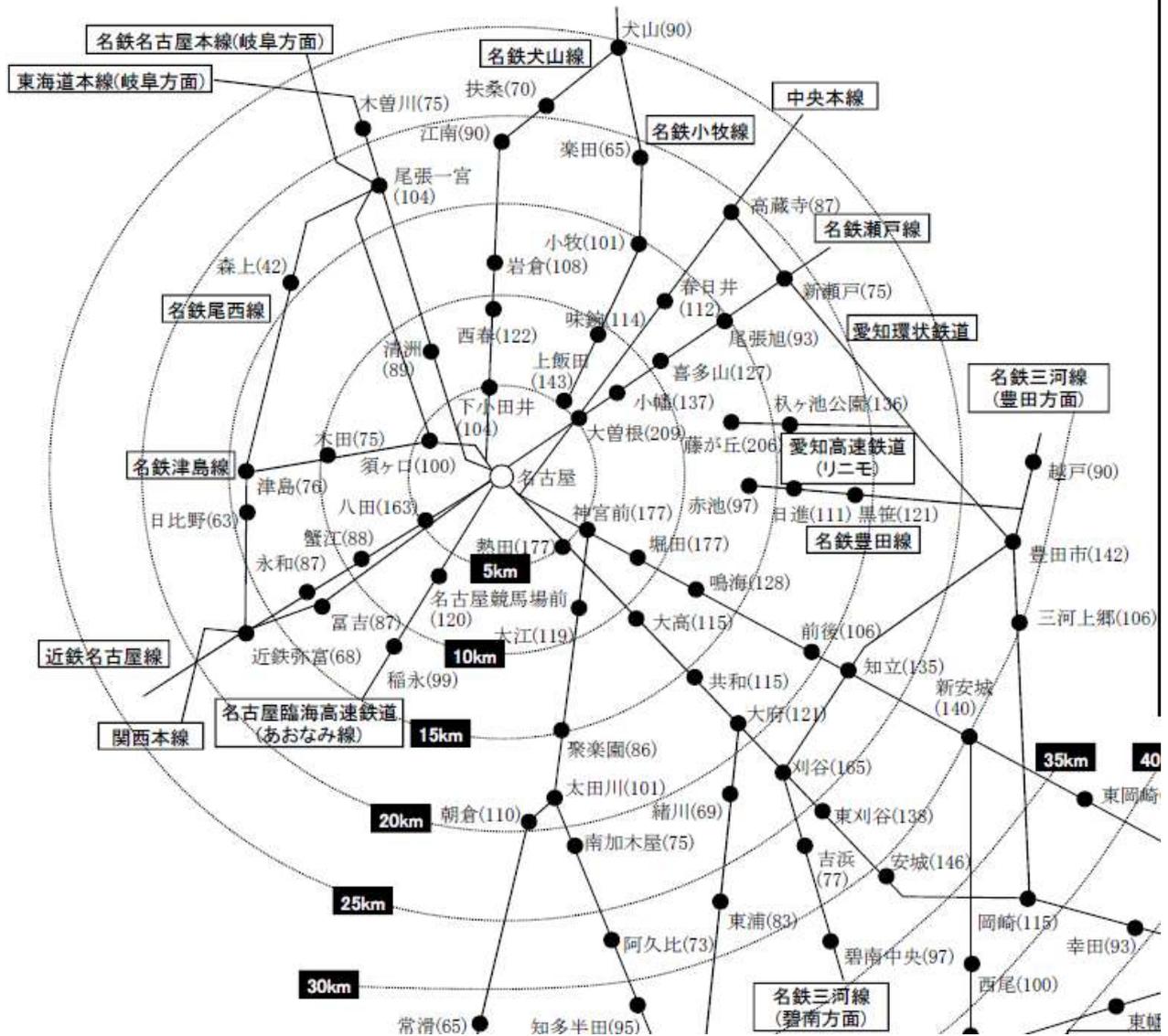


図 周辺都市の地価の状況(出典：地価の動き、平成 26 年、愛知県、単位：千円/㎡)



#### ④住宅流通の現状

- 春日井市、春日井商工会議所、UR都市機構等で構成された高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が平成26年度に実施した、空き家及び空き地の実態調査による結果は以下のとおりである。

#### ○住宅の取引価格

- ネット情報から高蔵寺ニュータウン内の中古戸建・戸建賃貸住宅の情報を整理した。対象としたサイトは多くの情報が掲載されている「SUUMO」「HOME'S」「at home」の3つである。

#### ○中古戸建住宅

- 24事例が抽出できた。うち高森台が9事例、押沢台が6事例。
- 建築面積は73㎡～392㎡（最大、最小を除く平均135㎡）
- 土地面積は145㎡～404㎡（最大、最小を除く平均290㎡）
- 価格は820万円～4,550万円（最大、最小を除く平均2,404万円）

表 高蔵寺ニュータウン内の中古戸建住宅（H26.9.時点）

所在地	建築面積	土地面積	構造	築年月	間取り	価格
高森台	73㎡	145㎡	鉄骨2階建	1976.3	4DK	820万円
押沢台	123㎡	166㎡	木造2階建	1993.4	4LDK+S	1,380万円
藤山台	124㎡	201㎡	木造2階建	1989.6	4LDK	2,880万円
押沢台	198㎡	215㎡	軽量鉄骨2階建	1991.1	4LDK+S	2,580万円
高森台	114㎡	240㎡	木造2階建	1973.10	6DK	1,580万円
高森台	113㎡	249㎡	木造2階建	1993.3	3LDK	1,980万円
高森台	127㎡	260㎡	木造2階建	1992.11	5LDK	1,980万円
石尾台	152㎡	268㎡	木造2階建	1996.2	5LDK	3,150万円
押沢台	103㎡	283㎡	鉄骨3階建	1988.5	3SLDK	2,280万円
押沢台	149㎡	288㎡	軽量鉄骨2階建	1980.5	4LDK	1,750万円
岩成台	118㎡	289㎡	木造2階建	1992.1	3LDK	2,350万円
中央台	145㎡	293㎡	軽量鉄骨2階建	1983.9	5LDK	2,350万円
高座台	116㎡	302㎡	木造2階建	1983.5	5DK	2,750万円
押沢台	149㎡	303㎡	木造2階建	1983.3	6LDK	2,150万円
高森台	117㎡	305㎡	木造2階建	1980.3	5LDK	1,680万円
高森台	139㎡	312㎡	木造2階建	1977.3	8LDK	2,490万円
石尾台	137㎡	313㎡	軽量鉄骨2階建	1982.7	7DK	2,800万円
中央台	182㎡	324㎡	軽量鉄骨2階建	1995.2	4LDK+S	3,280万円
高森台	73㎡	333㎡	軽量鉄骨1階建	1971.5	4DK	1,980万円
押沢台	160㎡	335㎡	木造2階建	1985.3	5LDK+S	2,480万円
高森台	107㎡	350㎡	軽量鉄骨2階建	1974.2	4DK	3,600万円
高森台	119㎡	361㎡	木造2階建	1979.7	4LDK	1,980万円
藤山台	200㎡	381㎡	木造2階建一部軽量鉄骨	1995.2	7LDK+S	3,430万円
岩成台	392㎡	404㎡	RC2階建	1976.10	3K	4,550万円

※土地面積順、「SUUMO」「HOME'S」「at home」に掲載されている物件（重複除く）

#### ○戸建賃貸住宅

- 15事例。うち高森台が11事例。
- 専有面積は53㎡～135㎡、賃料4.5万円～10万円
- 専有面積が100㎡以上のものは7事例、賃料は7万円～10万円

表 高蔵寺ニュータウン内の戸建賃貸住宅（H26.9.時点）

所在地	構造	築年月	間取り	専有面積	賃料
高森台	木造1階/2階建	1997.4	2LDK	53㎡	4.5万円
藤山台	木造1階/2階建	1989.3	2LDK	54㎡	5.3万円
高森台	木造1階/2階建	1998.12	2LDK	60㎡	4.9万円
高森台	鉄骨造1階/2階建	2003.4	2LDK	65㎡	6万円
高森台	軽量鉄骨造1階/2階建	2011.6	3LDK	74㎡	8.4万円
高森台	軽量鉄骨造1階建	1971.1	4DK	85㎡	7万円
高森台	木造2階建	1979.8	4LDK	88㎡	7万円
高森台	木造2階建	1980.1	5DK	88㎡	7万円
岩成台	木造1階/2階建	1977.12	4SDK	104㎡	7万円
岩成台	木造2階建	1977.12	4SDK	104㎡	7.5万円
高森台	木造2階建	1978.3	5DK	109㎡	7万円
高森台	木造2階建	1978.6	5DK	109㎡	7万円
石尾台	鉄骨造1階/2階建	1981.3	7K	112㎡	10万円
高森台	木造1階建	1971.3	5DK	135㎡	9.8万円
高森台	木造1階建	1971.6	5LDK	135㎡	9.8万円

※専有面積順、「SUUMO」「HOME'S」「at home」に掲載されている物件（重複除く）

## ○不動産仲介業者ヒアリング

- ・不動産業者へのヒアリング調査によると、高蔵寺ニュータウンは敷地面積が大きいいため価格が高くなり、住宅の売れ行きが良くないことが指摘されている。

日 時	平成 27 年 2 月 6 日 (金) 13 : 00 ~ 14 : 30
<p><b>■高蔵寺ニュータウンにおける不動産流通の実態</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・高蔵寺ニュータウンの物件を扱う事業者は限られている。(事業者が扱うエリアは狭い)</li><li>・その 1 人が昨年は高蔵寺ニュータウンの物件は 1 つも成約しなかったと言っていた。</li><li>・中古戸建は販売価格が高い。2,200~2,300 万円で新築が春日井市西部の地域で入手できる。<u>耐震改修が必要となると新築を購入した方が安い状況。</u></li><li>・戸建賃貸の 100 ㎡で 7~10 万円というのは安い。戸建だと 10 万円以上する。</li><li>・戸建希望者は広い庭は求めていない。車が 2 台置くことができ、むしろ草が生えないようなものを求めている。300 ㎡も必要ない。</li><li>・所有者は購入時の金額が念頭にあるのでなかなか安くしてまでも売ろうということにはならない。</li><li>・志段味地区の方がまちが新しいので人気はある。高蔵寺ニュータウンの中で注目されているエリアはない。市内では宮町、朝宮、高山あたりが人気。</li><li>・高森台の物件が多いのは人気があるからではなく、むしろ処分したいということで市場にだされているがそれが残っている状況ではないか。</li><li>・売れる物件は、事業者が売ってしまい、ネット上には出ない。</li><li>・中古マンションについては、春日井市内では駅チカしか売れない状況。高蔵寺ニュータウンでは建て替えて新築マンションを販売しようとしても難しいだろう。</li></ul>	
<p><b>■不動産流通を阻害している要因</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・新築を購入する場合においても、購入者は 2,500 万円程度の予算で探しており、中古住宅は、価格面でそれ以上のメリットがないと購入対象にならない。</li><li>・高蔵寺ニュータウンにおいては、<u>土地が広いため価格が高くなるのが要因。土地価格で 1000 万円ぐらいでないと売れない。土地単価によるが高蔵寺ニュータウンでは 130~140 ㎡ぐらいがよいのでは。</u></li><li>・<u>300 ㎡の土地を 2 分割すると価格的には売りやすくなるが、敷地の奥行きが長いいため、うまく分割して活用することが難しい。一街区まるごとなど、いくつかの区画をまとめて区画割りをし直すなどの対応が必要。</u></li><li>・高低差があり、駅から昇っていかないといけないのはマイナス要因。春日井市内では駅に自転車で行ける範囲が人気あり。高蔵寺ニュータウンの場合、距離的には自転車利用圏であっても高低差があるために自転車が使えない。</li><li>・耐震性に問題がある住宅は耐震改修が必要だが、改修してまで賃貸とするかどうか。耐震性に問題があり、壊れて居住者に被害が生じた場合には貸主責任が発生する。借主 DIY の場合で契約書に責任を負わないとしても貸主に責任がかかるケースもある。そこまでのリスクを冒してまで賃貸とするかどうか。</li></ul>	
<p><b>■求められる魅力づけの要素</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・新しい住宅地、新しい学校に人気が集まる。同じような世代がまとまって入居するのがよい。藤山台に新しい学校ができて、バラバラと中古住宅が供給されては入居が促進されない。10 軒ぐらいまとめて開発し、付加価値がついた住宅が供給されると入居希望は多いのでは。</li><li>・若い世代は買物に車を利用するので、近隣の商業施設はあまり考慮されない。</li><li>・通勤のための駅への利便性は重要。駅近辺で駐車場を借りるとその費用がかかる。高蔵寺ニュータウン内の中古住宅の購入に、駅チカの駐車場が無料で使える特典がつくと住宅の流通が促進されるのでは。</li></ul>	
以上	

## ⑤今後の居留意向

- 春日井市、春日井商工会議所、UR都市機構等で構成された高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が平成26年度に実施した、空き家及び空き地の実態調査による結果は以下のとおりである。

## ○居住者アンケート調査

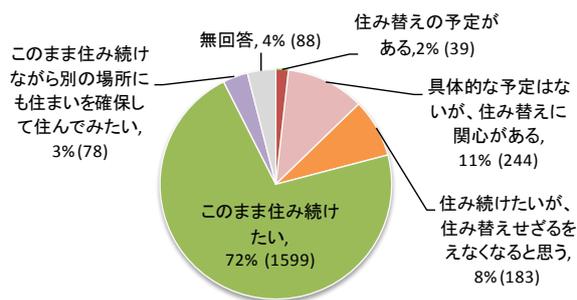
- 配付日：平成26年9月20日（土）
- 回収日：平成26年10月4日（土）・5日（日）
- 集合分譲マンションの郵送での回答締切：平成26年10月5日（日）
- 配布数3,802票、回収数2,231票、回収率59%

### ・居留意向

定住意向については、住み続けたいが75%、住み替え意向のあるものが21%、年齢別でも大きな差はない。住み替えた場合の現在の住宅については、売却したいが49%を占める。

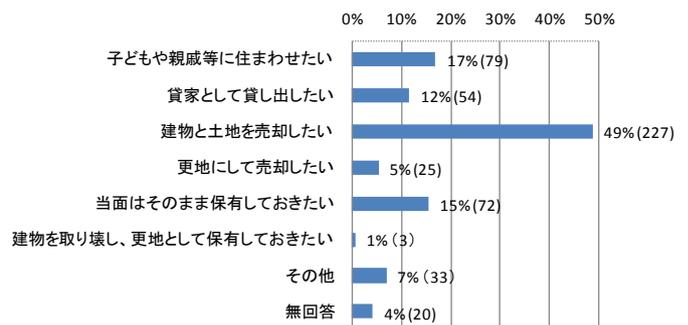
#### ■定住意向

N=2,231



#### ■住み替えた場合の現在の住宅

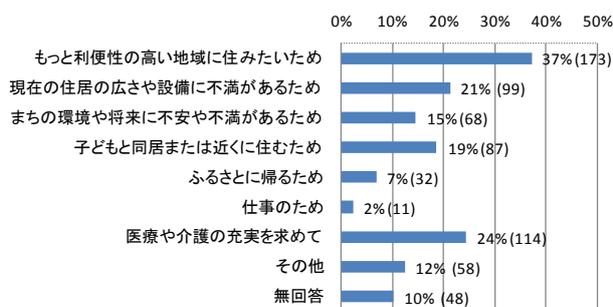
N=466(住み替え意向あり)



住み替えの理由については、「利便性の高い地域に住みたい」が37%、「医療や介護の充実を求めて」が24%あり、住みたい場所は、名古屋市が26%、高蔵寺ニュータウン内が20%である。

#### ■住み替えの理由

N=466(住み替え意向あり)



#### ■住みたい場所

N=466(住み替え意向あり)

