

高蔵寺ニュータウンの現状と課題について

1 高蔵寺ニュータウンの概観

(1) 現状

<主な経緯>

- ・ 昭和 43 年に入居開始して以来、半世紀近くが経過。
- ・ ワンセンター方式が特徴の日本住宅公団による最初期のニュータウン。
- ・ 計画人口 81,000 人。第 3 工区は用地が取得できず、計画を縮小。

<人口・住宅・アクセス>

- ・ 約 4 万 5 千人が居住（春日井市全体の人口約 31 万人のおよそ 15%）。
- ・ 約 2 万 2 千戸の住宅（約 8 千戸の UR 賃貸住宅と約 9 千戸の戸建住宅が主体）。
- ・ 名古屋都心から高蔵寺駅まで JR 中央線で約 30 分。
- ・ 高蔵寺駅は JR 中央線、愛知環状鉄道、ゆとりーとライン等の交通結節点。

<周辺の状況>

- ・ 市街化区域の約 76%が区画整理により整備。4 地区で施行中。
- ・ 勝川駅再開発（H21）、神領駅自由通路（H20）が完了。
- ・ JR 春日井駅の自由通路（H28 完了予定）、また、駅周辺整備を検討中。
- ・ 近接する名古屋市守山区の志段味地区で区画整理が進行中。

<三大ニュータウンの比較>

- ・ 高蔵寺ニュータウンの特徴は、公団施行、単独市域、鉄道駅が無い、ワンセンター方式、戸建が多い。
- ・ 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。

(2) 課題

- ・ 高蔵寺ニュータウンの人口規模として、どのような水準を目指すのか。
- ・ 約 8 千戸の UR 賃貸住宅をどのように位置づけるのか。
- ・ 生活利便施設を導入するための用途規制のあり方は何か。
- ・ 交通結節点である高蔵寺駅の機能をどのように活用・発展させるか。
- ・ 志段味地区などの周辺との連携により地域全体の魅力をいかに高めるか。

2 人口・世帯の状況

(1) 現状

- ・ 平成 7 年にピークの 51,312 人（国勢調査数値）を記録した後、人口は減少。
- ・ 一方、世帯数は増加を続けており、小世帯化が進行。
- ・ 人口の減少は、UR 団地の居住者減によるもの。戸建地区は横ばい。

- ・平成22年に市域全体よりも少子高齢化の傾向が顕著に。
- ・地区別では戸建中心の石尾台、押沢台で高齢化率が上昇。
- ・高齢者のみ世帯は、UR団地エリアに集中。
- ・小学校の学年のクラス数が減少。単級学年がある学校は10校中7校。

(2) 課題

- ・若い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。
- ・高齢世代の居住の安全・安心をいかに高めるか。
- ・UR団地の再生に向けた機運をいかに高めるか。
- ・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) 現状

- ・中心部の尾根筋に約8,000戸のUR賃貸住宅、約2,400戸のUR分譲住宅が集中。
- ・周囲に約9,000戸の戸建住宅のエリア。斜面地が多く、坂も多い。
- ・空き家は、UR賃貸住宅が1,344戸(16.9%)、分譲マンションが177戸(6.8%)。
- ・戸建空き家は293戸(3.2%)で増加傾向(H17時は94戸)。
- ・空き地は727区画で減少傾向(H21時は867区画)。
- ・地価は、高蔵寺ニュータウン周辺や志段味と比べて低水準である。
- ・継続居住の意向は高いが、2割程度に住み替え意向あり。
- ・空き地・空き家の所有者は将来的に売却・賃借を行う可能性が高い。

(2) 課題

- ・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。
- ・階段室型EV無しの中層集合住宅の高層階空き家をいかに取り扱うか。
- ・中古戸建住宅の流通促進をいかに図るか。
- ・最低敷地制限をどのように取り扱うか。
- ・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。
- ・居住地としての高蔵寺のブランドイメージをいかに再生するか。

4 交通の状況

(1) 現状

- ・JR高蔵寺駅の乗降客数は1日約4万人で市内最大。愛知環状鉄道は約1万人。
- ・高蔵寺駅と高蔵寺ニュータウン間を結ぶ基幹バスは朝夕6分に1回の高頻度。駅発の最終バスが23時。

- ・ サンマルシェ循環バス（2ルート）で各ルート1日14便（夏期は18便）
- ・ 病院、教習所などが運営する各種バスが生活の足を補っている。
- ・ 基幹バス利用者数は、減少傾向。通勤・通学者の減少が影響。
- ・ サンマルシェ循環バスの利用者は、一定水準を確保。
- ・ 朝夕のラッシュ時にバスの遅延、交通渋滞、駅前の混雑などが発生。
- ・ 坂道の多さを課題として挙げる住民が多い。
- ・ 団地内に設定された歩行者ネットワークが駐車場整備等で不連続に。
- ・ 平成23年度によりカーシェアリングの実証実験を実施。

(2) 課題

- ・ 交通結節点である高蔵寺駅の機能をどのように活用・発展させるか。（再掲）
- ・ 高蔵寺ニュータウンのバス等の交通環境をいかに維持するか。
- ・ 高蔵寺ニュータウン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。
- ・ 高蔵寺ニュータウンの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内の交通混雑をいかに解消するか。
- ・ 公共交通では対応できない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 商業・工業の状況

(1) 現状

- ・ ワンセンター方式で中核店舗の売上げは一定水準を維持しつつも近年減少。
- ・ 団地内に設けられたサブセンターでは核店舗が撤退。最寄品を扱う店が減少。
- ・ センター地区以外の中型の小売店舗は2カ所。コンビニが10店舗。
- ・ 平成27年度に移動販売車を試行実施。
- ・ サービスインダストリー地区は昭和63年に準工業地域。21社が立地。

(2) 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、サブ拠点をどのように配置するか。
- ・ 従来のサブセンターにいかに現代的な役割を發揮させるか。
- ・ 高蔵寺ニュータウン内の生活利便施設の立地をいかに促進するか。
- ・ 職住近接の観点から、ニュータウン内での雇用の確保・促進をいかに図るか。

6 公共公益施設の状況

(1) 現状

- ・ 東部市民センター：市の窓口。集会室の高い稼働率。495名規模のホール。
- ・ 高校1校、中学4校、小学校9校、幼稚園5園、保育園6園。
- ・ 藤山台地区で3小学校を1校に統合(平成28年度より)。2校の活用を検討中。
- ・ 社会福祉施設は、高蔵寺ニュータウン地区内には少なく、周辺地区に数多く立地。
- ・ 周辺に、名古屋徳洲会記念病院(24科350床)、東海記念病院(21科199床)
- ・ 公民館1箇所、集会施設41箇所。

(2) 課題

- ・ 市役所の支所の機能の充実を図る必要があるか。
- ・ ホール、図書館などの文化施設の機能の向上をいかに図るか。
- ・ 子育て世帯のニーズにあった施設をいかに適正に立地させるか。
- ・ 高蔵寺ニュータウン内への福祉・医療施設をいかに適正に立地させるか。
- ・ 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。

7 社会基盤施設の状況

(1) 現状

- ・ 幹線道路は片側3車、幅員36m。馬蹄形の補助幹線は片側2車、幅員27m。
- ・ 駅前広場は1.1haにバスバースが乗車6カ所、降車3カ所。
- ・ 公園は、1人当たりの公園面積が13.7㎡で市内平均の11.4㎡を上回る。
- ・ 多くの公共インフラが建設から40年以上が経過。

(2) 課題

- ・ 計画された良好なストックを資産として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。

8 自治組織及び市民団体の状況

(1) 現状

- ・ 自治組織、地区コミュニティ推進協議会は市平均と比べて高い組織率。
- ・ 自治組織の構成が、地区により多様化。連携組織が活発化している地区も。
- ・ 保健・医療・福祉、まちづくりなどの活動が活発。
- ・ 平成23年より市民団体の活動拠点、東部ほっとステーションを設置。

(2) 課題

- ・ 自治組織の活動や連携をいかに支援するか。
- ・ 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の連携をいかに支援するか。
- ・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。(再掲)

9 防災・防犯の状況

(1) 現状

- ・愛知県内では比較的、地震に対する安全性が高いエリア。
- ・平成 23 年に高蔵寺駅に浸水被害。調整池の強化、雨水管整備、止水板の設置を実施し、今後の被害の可能性は低い。
- ・高蔵寺ニュータウンの犯罪発生率は市内平均を大きく下回る。

(2) 課題

- ・高蔵寺ニュータウンの災害に対する安全性をいかにアピールするか。
- ・高蔵寺ニュータウンの治安の良さをいかにアピールするか。

＜参考＞住民意識の傾向（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：
平成 19 年調査）

- ・74.0%が住環境に満足している。
- ・不満が高いのは、「福祉施設」「行動のしやすさ」「まちの活気」
- ・満足が高いのは、「緑の豊かさ」「静かさ」「まち並み」
- ・課題として認識されているのは、高い順から、「高齢化」「子どもの減少」「歩きにくい」「路上駐車」「商業施設の衰退」である。
- ・74.5%が「にぎわい」よりも「落ち着いた」住宅地を指向
- ・欲しい施設として上位を占めたのが、「総合病院」「映画館」「スポーツ施設」「図書館」「介護施設」「福祉施設」である。