

## 平 30 年度 第 2 回春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議議事録

1 開催日時 平成 30 年 10 月 19 日（金） 午前 10 時～午前 11 時 15 分

2 開催場所 グルッポふじとう 3 階 大会議室

### 3 出席者

【会 長】春日井市市政アドバイザー	服部 敦
【委 員】愛知県立大学教育福祉学部社会福祉学科教授	田川 佳代子
名城大学理工学部建築学科准教授	生田 京子
春日井商工会議所 副会頭	高柳 通
春日井市区長町内会長連合会副会長	井村 工
東部ほっとステーション運営協議会長	安井 史子
公募委員	森田 直子
公募委員	太田 信幸
春日井市副市長	加藤 達也
高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社代表取締役社長	尾崎 智央
高蔵寺まちづくり株式会社取締役営業企画部長	石川 勇三

#### 【オブザーバー】

国土交通省中部地方整備局都市調整官	地下 調
独立行政法人都市再生機構中部支社住宅経営部団地マネージャー	五十嵐 和晃

#### 【事務局】

まちづくり推進部ニュータウン創生課課長	水野 真一
同課長補佐	村上 貴幸
同主査	松尾 彰久
同主査	河井 敦
同主事	松山 晴貴
※ 高蔵寺リ・ニュータウン計画に係る支援受託者	
独立行政法人都市再生機構中部支社	瀬木 健一
同	浮本 昌紀
株式会社URリンケージ中部支社	山田 晃司

【傍聴者】 1 名

### 4 議題

- (1) 高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部改定中間案）について
- (2) パブリックコメントの実施について
- (3) その他

### 5 会議資料

※別添資料

- 資料1 春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議委員名簿
- 資料2 高蔵寺リ・ニュータウン計画の一部改定方針について
- 資料3 高蔵寺リ・ニュータウン計画の一部改定 現状～骨子案～中間案
- 資料4 高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部改定中間案）

## 6 議事内容

【事務局水野】 本委員会の委員定数は11名中、全委員が出席しているため、委員会規則第5条第2項の規定により、会議は有効に成立している。

本日はオブザーバーとして、前回に引き続き、国土交通省中部地方整備局 地下調調整官とUR都市機構中部支社 五十嵐団地マネージャーにご出席いただいている。

なお、平成29年度第1回の推進会議において、この会議は公開することに決定しているが、本日、傍聴者は1名である。

【服部会長】 （議事録署名人として、井村委員を指名。）

### (1) 高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部改定中間案）について

【事務局松尾】 （資料2、3、4に基づき説明。）

【服部会長】 改定案の中で何月何日という括弧書きが多く煩雑な感じがする。改定年月が着手の起点に関係する先行プロジェクトの改定年月は大事であるが、それ以外の部分は何度も書かなくても良い。一部改定という言い方は、全体を通して最初か最後に「何年何月一部改定」と示し、一部改定がどこまでを指すのか表現するのは、「本項目は何年何月に追加」という書きの方が良い。言葉の使い方や全体の構成を再考してほしい。

【太田委員】 目標値を見直さなくても良いが、将来を見通した実質目標をKPI（重要業績評価指標）において加味し、マイルストーンとしての目標を別に設定していく方が良いのではないかと。

【服部会長】 最初に設定した目標値が達成できるかできないかは、もう少し検証しなければ分からない。将来的には必要に応じて目標値の見直しを検討しなければならないので、理由を整理しなければならない。

【森田委員】 旧西藤山台小学校の活用について、高蔵寺ニュータウン外の方を呼び込むようにしないと、子育て世代を呼び込むことはできない。近隣のスーパーマーケットやサンマルシェとの棲み分けができるような生活利便施設を整備して、住みやすさや交通の便の良さを判断してもらえる形が良い。跡地活用計画のスケジュールに余裕はあるのか。

【事務局村上】 旧西藤山台小学校の活用におけるスケジュールとして、平成31年度以降に事業者の公募を開始したいと考えている。ただし、運動場部分に生活利便施設を公募するのと並行し、校舎の取り扱い、避難所や投票所機能をカバーする体育館の通常利用についてはこれから検討していきたいと考えている。

【服部会長】 平成31年3月に計画を改定するので、改定から2年以内に具体化していくことが約束される。「居住の魅力を高める」という表現はあるが、住んでいる方の利便性も

向上するが、魅力的な施設へ高蔵寺ニュータウン外の方も来たくなるようなニュアンスを読み取れるよう、表現の工夫が必要と思う。

- 【井村委員】 体育館の利用について、利用料が1時間につき800円のところもあれば、半日で500円のところもある。
- 【事務局村上】 行政目的をもった公共施設の利用料は、維持管理費と施設の面積によって適正な価格を算出し、条例に定めている。なお、旧西藤山台小学校体育館の利用料は、放課後の学校開放の趣旨によるもので、グルッポふじとうの体育館とは基準が異なる。
- 【尾崎委員】 旧西藤山台小学校の活用に関連して、新たに誘致する生活利便施設とサンマルシェの棲み分けを考慮してほしい。サンマルシェの店舗にないものを誘致することも必要である。
- 【安井委員】 旧西藤山台小学校の活用では、周辺住宅地への影響をどうみているか。また、どの時点で住民に対して説明会を行うか。
- 【事務局村上】 地元住民に対しては、年に2～3回、意見交換をしている。住環境に配慮し、敷地へのメインの出入口は、幅員が広い施設東側の道路に設けることを考えている。
- 【安井委員】 駐車場や騒音の問題など、住民にとって商業施設のイメージは良いことだけではない。
- 【服部会長】 住環境への配慮については計画に記述しているが、これから具体化するにあたって住民の意見を聞き、公募条件を設定する時に住環境に対するご意見を反映するよう進めていただきたい。
- 【生田委員】 旧西藤山台小学校施設の話とは離れるが、リ・ニュータウン計画の見直しを一部改定だけで進めることが続くと、全体的にどの時期の改定であるのかを見誤る可能性がある。パブリックコメントを受ける側にも分かりにくくなる。リ・ニュータウン計画全体の改定予定はあるのか。
- 【事務局水野】 当初の計画に記載がない旧西藤山台小学校の事業を先行プロジェクトに位置付ける必要があり、一部改定することとした。しかし、一部改定を頻繁に行うことは考えておらず、今後は計画期間の中間時などに計画全体の改定を検討したい。
- 【太田委員】 民間事業者は部分最適で事業を進めるため、スーパーマーケットなどは撤退する可能性もある。旧西藤山台小学校にスーパーマーケットを導入して、サブコアとする場合、他のサブコアも含めた全体の枠組みの中での位置付けが必要である。また、交通ネットワークについて、主要交通拠点を駅とセンター地区に設けようとしているが、さらにサブコアを設けることによって、センター地区に問題が生じるのではないか。
- 【事務局村上】 センター地区の魅力向上も計画に示しており、足かせとならないようにセンター地区との棲み分けは必要であると考えている。東部地区のナフコと同様の位置付けのものを旧西藤山台小学校に導入することを考えているが、事業者とのヒアリングにより商圈としての成立性も検討していきたい。
- 【服部会長】 当初のリ・ニュータウン計画から、センターコアがあり、ナフコと旧西藤山台小学校周辺にサブコア的なものを位置付けることとしている。もともと、藤山台、岩成台、高森台には最寄品を買うことができる店舗があったが、駐車場の位置や施設の場所など、現代の自動車社会にそぐわない立地が影響し、撤退してしまった。しかし、ニーズがなくなっているわけではないので、サンマルシェを意識した上で、

最寄品を購入できる施設が西と東にそれぞれ一か所程度必要ではないかという計画策定時の議論があり、センターコア1か所とサブコア2か所を設定している。

(2) パブリックコメントの実施について

【事務局松尾】 (資料2について説明)

【服部会長】 この会議としては、今日の意見を踏まえて、一部修正をした上でパブリックコメントを行う。パブリックコメントを受けて、そのままであれば、次の会議にかけて最終案となり、またパブリックコメントを受けて修正ということになれば、修正を行い、会議での合意を受けて最終案となる。

今回の修正にあたっては、事務局と会長の一任で行う。

(3) その他

【事務局水野】 平成29年10月に設立した高蔵寺まちづくり株式会社が高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメント事業として、さまざまな事業を展開している。現在一般公開をしている中央台団地のDIY併用リノベーション賃貸住宅をはじめ、今後の事業展望について高蔵寺まちづくり株式会社の石川委員から説明をいただく。

【石川委員】 平成30年4月から本格的に事業を開始している。中央台団地の分譲住宅で中層5階建て4階の1室を高蔵寺まちづくり株式会社が購入してリノベーションし、モデルルームとして一般公開している。プロが行うところもあるが、化粧等はDIYで行っている。また、戸建住宅でも取り組んでおり、2年以上空き家だった住宅を10年間リースで、賃貸住宅として所有している。その他、家を探している方を地元の不動産会社に紹介する「まちづくり支援サービス」や、有料でのDIYサポート、遠方に在住の方を対象とする空き家管理などの事業も開始した。

【服部会長】 今はモデル的に行っているようだが、会社の仕事として受注できる規模になることで、高蔵寺ニュータウンの空き家や集合住宅の流通が進んでいく。千葉の山万という不動産会社は団地全体を管理しており、空き家がでると購入し、サブリースという形でリノベーションをして売却している。誰かが流通に入らないと空き家は放置されたままになる。全国でも一般的に広まっている手法ではないが、これからの高蔵寺ニュータウンでは必須の取組になる。ビジネスとなるかが一番大きな問題であるが、ビジネスになれば、高蔵寺まちづくり株式会社だけでなく地域の会社も潤うことになる。

【加藤委員】 空き家活用については、市の環境部が市全域の空き家対策を所管しており、まちづくり会社に空き家調査を依頼している。調査は高蔵寺ニュータウンに限らず、その周辺の地区も含めて行っているが、要望を集約し、宅地建物取引業協会と商工会議所との調整を行いながら、市で仕組みづくりを進めている。また形が見えてきた段階でこの会議で報告したい。

【五十嵐がさる】 10月28日にグルッポふじとうの体育館で、URと春日井市の共催によりまちびらき50周年トークセッション等を開催する。

【事務局村上】 11月5日、第3回「住宅団地再生」連絡会議 in 高蔵寺ニュータウンを開催する。事例発表では、行政団体の発表として瀬戸市の菱野団地、大阪堺市の泉北ニュータウン、春日井市からはモビリティについて発表する。また、平成30年に公益財団法人

人都市づくりパブリックデザインセンターが主催する「まちの活性化・都市デザイン競技」の対象地区として、高蔵寺ニュータウンのセンター地区が選定された。

【加藤委員】 春日井市の姉妹都市であるカナダ・ケローナ市の芸術家であるゲイツ・マース氏の作成した友情の輪という絵画がグルッポふじとうに展示されることになった。

【服部会長】 高森台でUR団地再生事業が行われているが、事業の検討は、高森台に限らず高蔵寺ニュータウンにとっても大事な要素となる。これまではオブザーバーとして会議に出席されているUR団地マネージャーについては、これからの取組ではオブザーバーではない形での積極的な参加を考えてもらえるよう、市の事務局とURで調整してほしい。

【事務局水野】 次回の会議は、平成31年の1月下旬を予定している。日程調整は、また後日、事務局より案内する。

上記のとおり、平成30年度第2回春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議の議事の経過及びその結果を明確にするためにこの議事録を作成し、会長及び出席者1人が署名する。

平成30年11月16日

会 長 服部 敦

署名人 井村 工