

高蔵寺
リ・ニュータウン計画
(改定版)

最終案

平成28年3月策定

(平成31年 月一部改定)

春日井

目 次

	ページ
はじめに	1
第1章 高蔵寺ニュータウンの現状と課題	2
1 高蔵寺ニュータウンの概要	2
2 歴史とこれまでの取組	4
3 現状と課題	8
第2章 高蔵寺リ・ニュータウン計画	26
1 基本理念と目標	26
2 先導的な主要プロジェクト	30
3 課題に応じた主要な施策	39
4 計画の推進と見直し	45
別添	
高蔵寺リ・ニュータウン計画概念図	47
高蔵寺リ・ニュータウン計画工程表	48
参考資料	
検討の体制と経緯	49
計画の一部改定	59
課題に対するプロジェクト及び主要な施策の関連表	61

◆はじめに◆

高蔵寺ニュータウンは、平成30年にまちびらきから50周年を迎える。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、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するものである。

◆第1章 高蔵寺ニュータウンの現状と課題◆

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年に入居が始まった。平成27年4月1日時点で45,217人（市全体の14.6%）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。

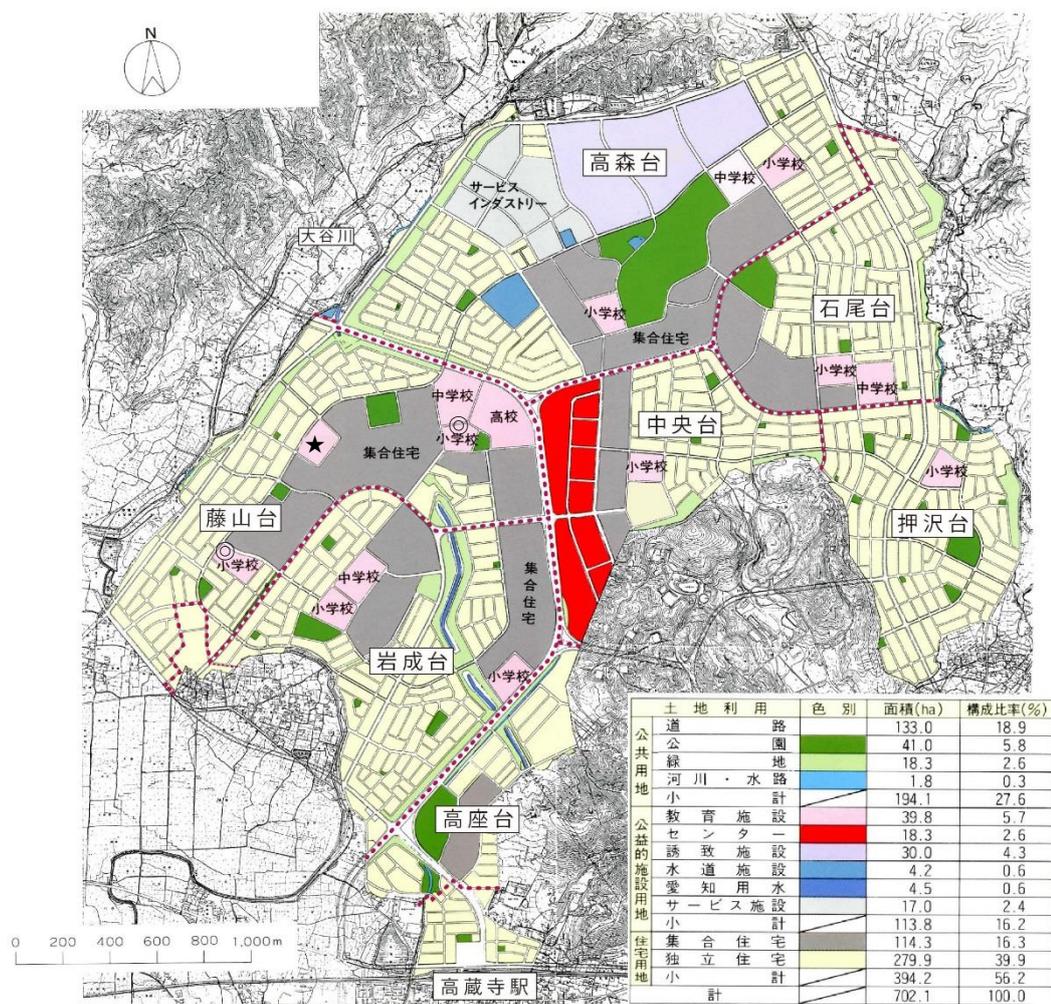
図1 位置



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★で整備中の小学校に統合

2 歴史とこれまでの取組

(1) 開発の背景と経緯

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年に開発が決定し、開発事業は41年から56年にかけて行われ、最初の入居は43年である。平成7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）

(2) 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。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る。

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いる。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することになっており、旧小学校施設についても、多世代交流拠点として整備するための準備を進めている。

*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



(3) 諸機関・団体の取組

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おり、*ソーシャルキャピタルが充実してきている。

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）を平成18年から運行しており、年間150,000人程度が利用する重要な日常生活の足を提供しているほか、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年から実施している。

写真5 サンマルシェ循環バス



*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。

写真6 高蔵寺きてみん祭



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年から高齢者宅への学生のホームステイや都市再生機構賃貸住宅等に学生が入居し、住民との交流の深める取組を始めとした高蔵寺ニュータウンの活性化に向けた取組を行っている。

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いる。

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いる。

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88.9%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いる。

表1 これ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

*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。

3 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

ア 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、再生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。

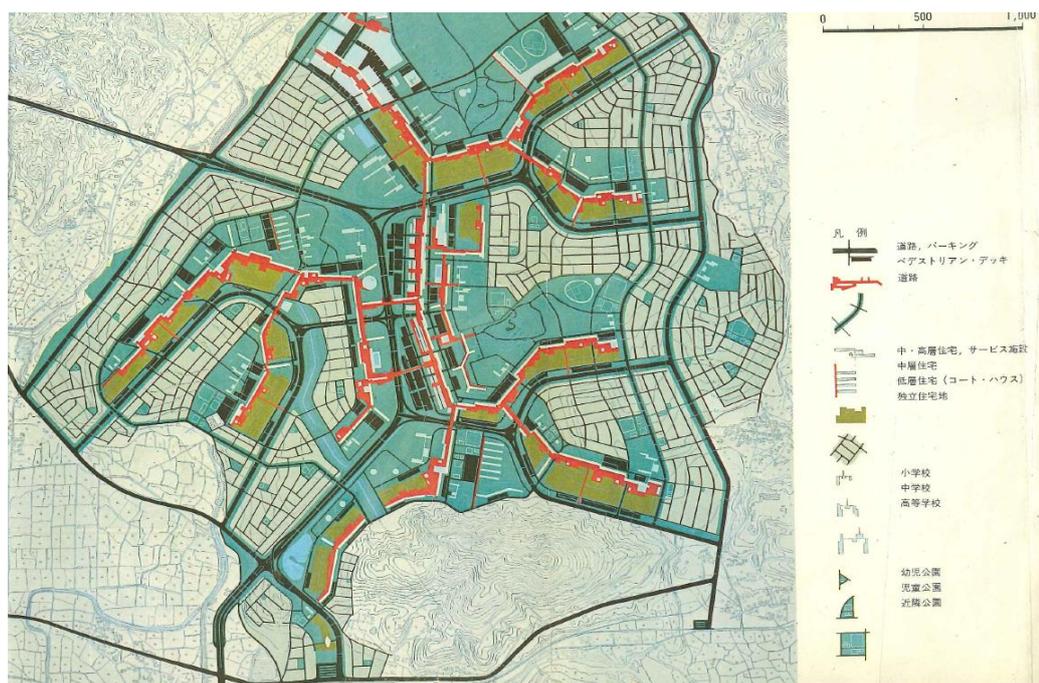
区域内に鉄道駅がないことから、民間開発の誘導が進まない傾向がある。バス路線については相当な運行本数が確保されているが、不動産評価等の経済的な価値に反映されていない。

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。

イ 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、計画にあたっては多くの都市計画研究者が参加し、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。

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)

※近隣住区の商業エリアを分散させた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※サブセンターが整備された。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、サブセンター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。

※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。

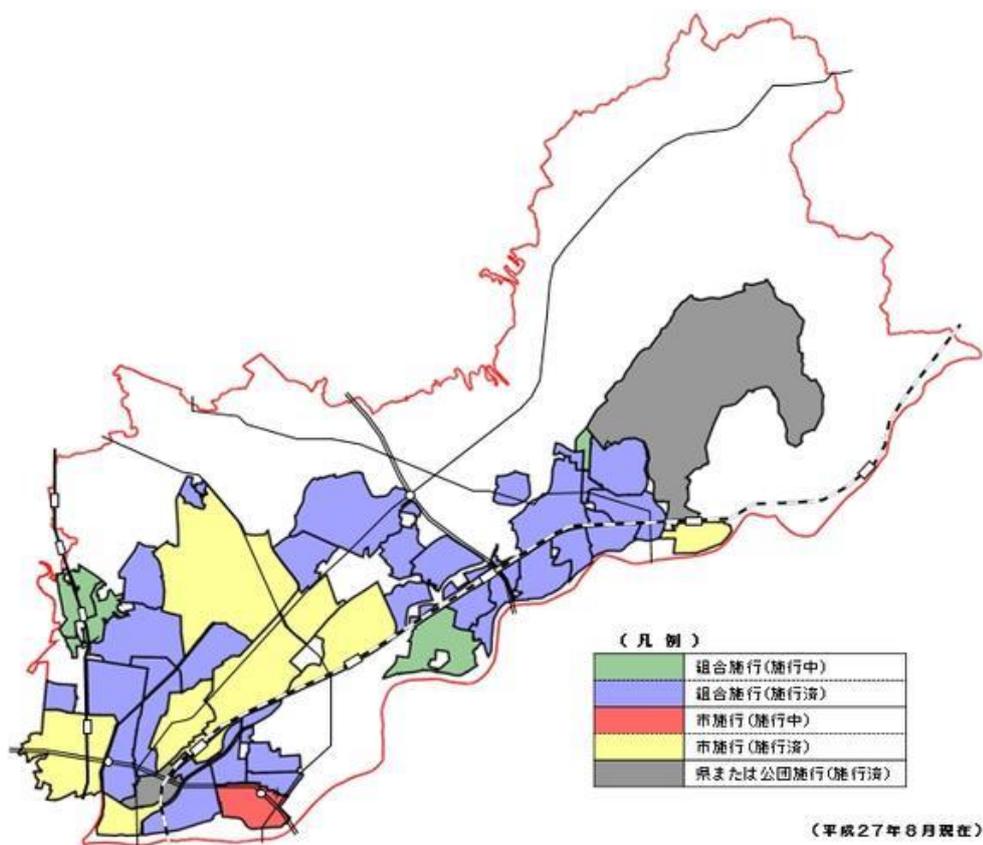
※サブセンター センターが広く地域の中心であるのに対して、センターと連携して、より狭い範囲の日常生活を支えるよう、買い物や生活サービスを提供する店舗等が整備された拠点のこと。

ウ 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45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。

図4 土地区画整理事業の実施状況



エ 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。

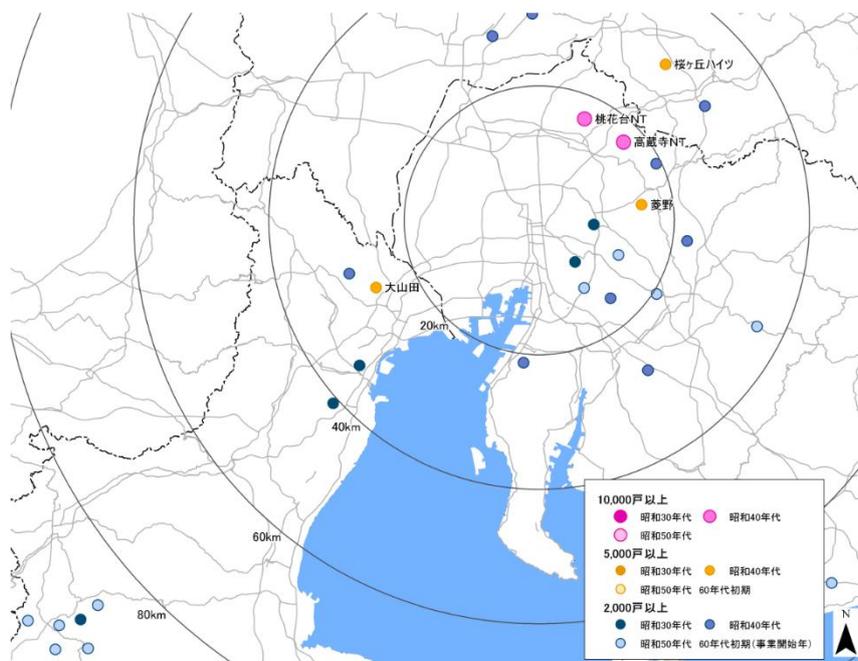
住宅地としての魅力向上のためには、単独の住宅地だけでなく、近接する住宅地を一体として捉えて、交通網の充実、商業施設の集積等を図っていくことが有効である。

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。

図5 名古屋都市圏における郊外住宅地の分布状況



*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8,000戸の賃貸住宅を抱える都市再生機構が取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。

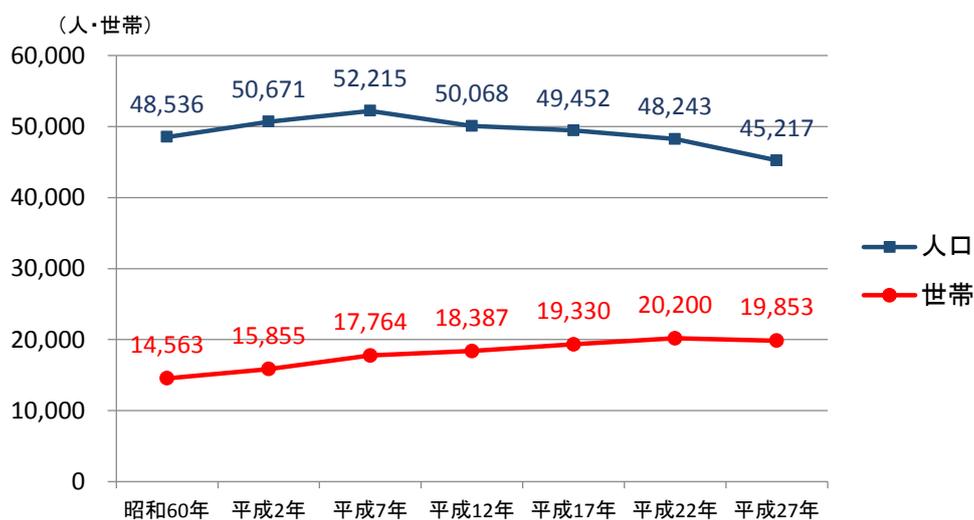
(2) 人口・世帯の動向

ア 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、27年4月現在、45,217人となっている。一方、世帯数は20,000世帯前後を推移しており、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の居住者の減少が影響している。

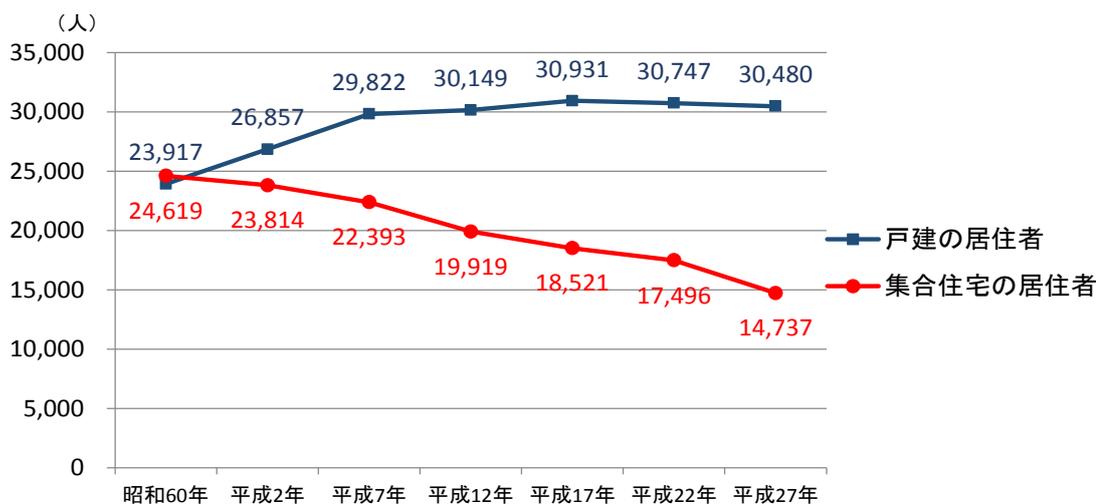
図6 人口・世帯数の推移



(出典：住民基本台帳)

*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。

図7 戸建・集合住宅別の人口の推移



(出典：住民基本台帳)

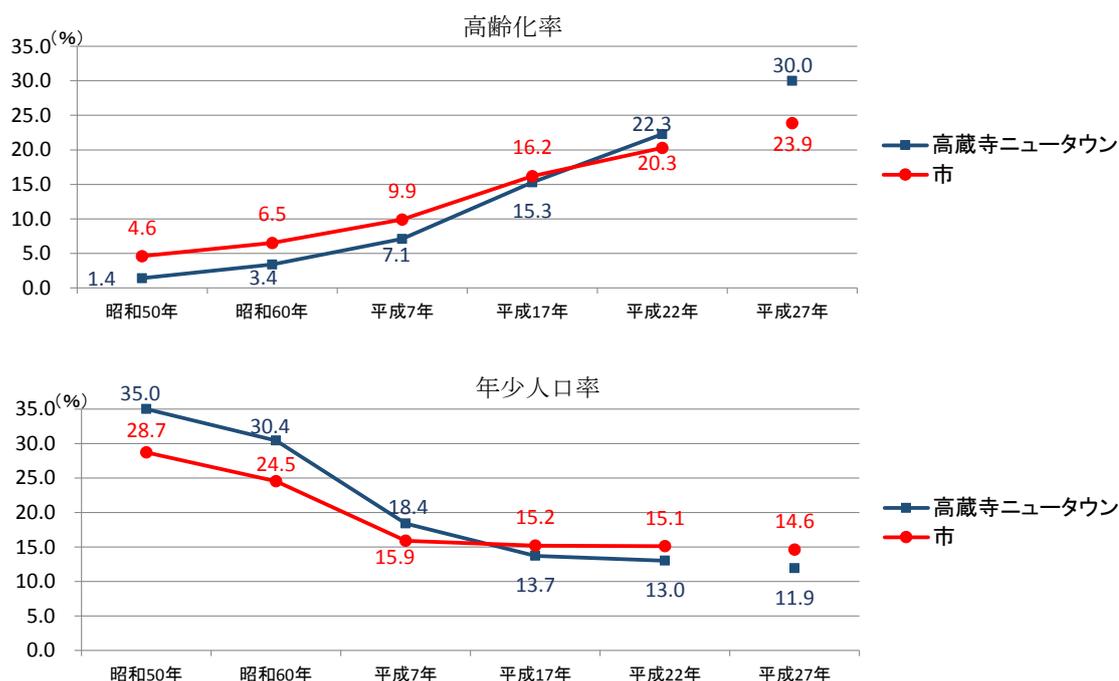
イ 少子高齢化

65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合である高齢化率は平成20年から市平均を上回り、27年には30.0%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12年から市平均を下回り、27年には11.9%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40%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)を統合し、平成28年には新たな藤山台小学校を開校する。

図8 高齢化率・年少人口率の推移

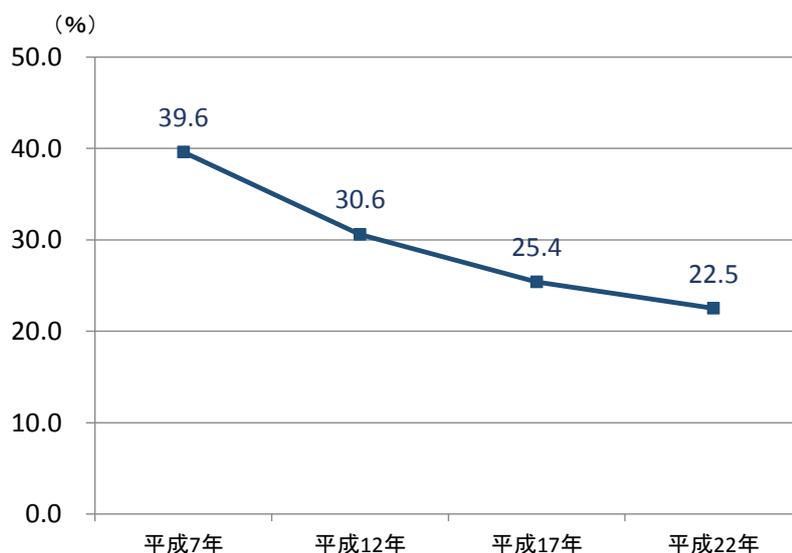


(出典：昭和50年～平成22年は国勢調査、平成27年は住民基本台帳)

ウ 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、22年には22.5%まで減少している。

図9 子育て世帯の割合の推移



(出典：国勢調査)

【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。
- ・ 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全・安心をいかに高めるか。
- ・ 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。

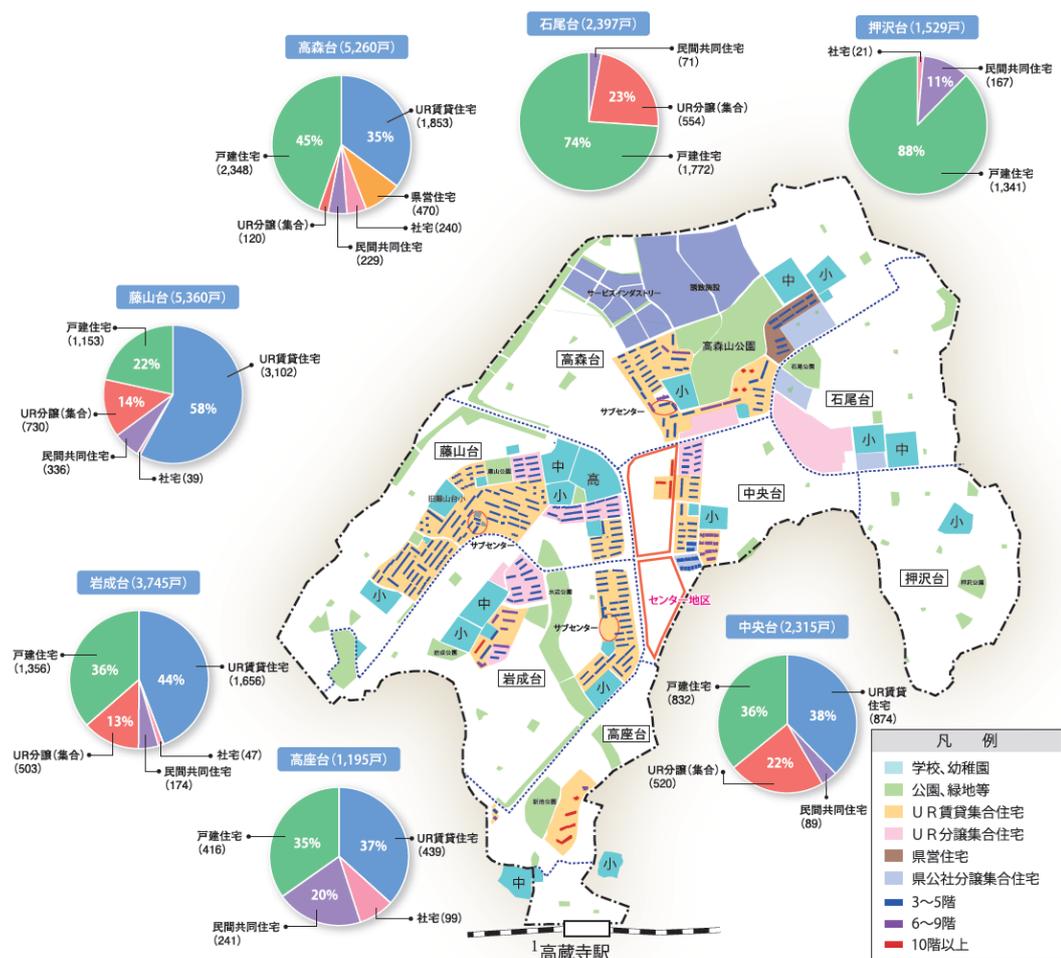
(3) 住宅・土地の状況

ア 住宅の構成

高蔵寺ニュータウンにおける住宅の構成は、全体戸数の42%を戸建住宅（約9,200戸）と36%（約8,000戸）の都市再生機構賃貸住宅とが大半を占めている。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11%（約2,400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58%を占める地区がある一方、戸建住宅が88%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：高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会発行 すまいアップ 2014)

イ 空き家・空き地の発生状況

高蔵寺ニュータウン内の空き家・空き地については、平成26年に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が調査しており、空き家率は、9.2%であり、25年に実施された住宅・土地統計調査の全国(13.5%)、県(12.3%)と比べて低い。

戸建住宅の空き家率は3.2%(293戸)である一方、都市再生機構賃貸住宅の空き家率は16.9%(1,344戸)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。分譲集合住宅の空き家率は6.8%(177戸)と高いとは言えないが、一部に20%を超えるものがあることに留意が必要である。

高蔵寺ニュータウンにおける空き地は、平成26年現在で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区画あったが、住宅の建設等により空き地は減少している。

※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。

ウ 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低下を続けている。平成26年の春日井市の宅地平均地価である95,454円/㎡と比較すると、JR高蔵寺駅前を除き50,000～70,000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。

中古住宅についても、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。
- ・最低敷地面積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。

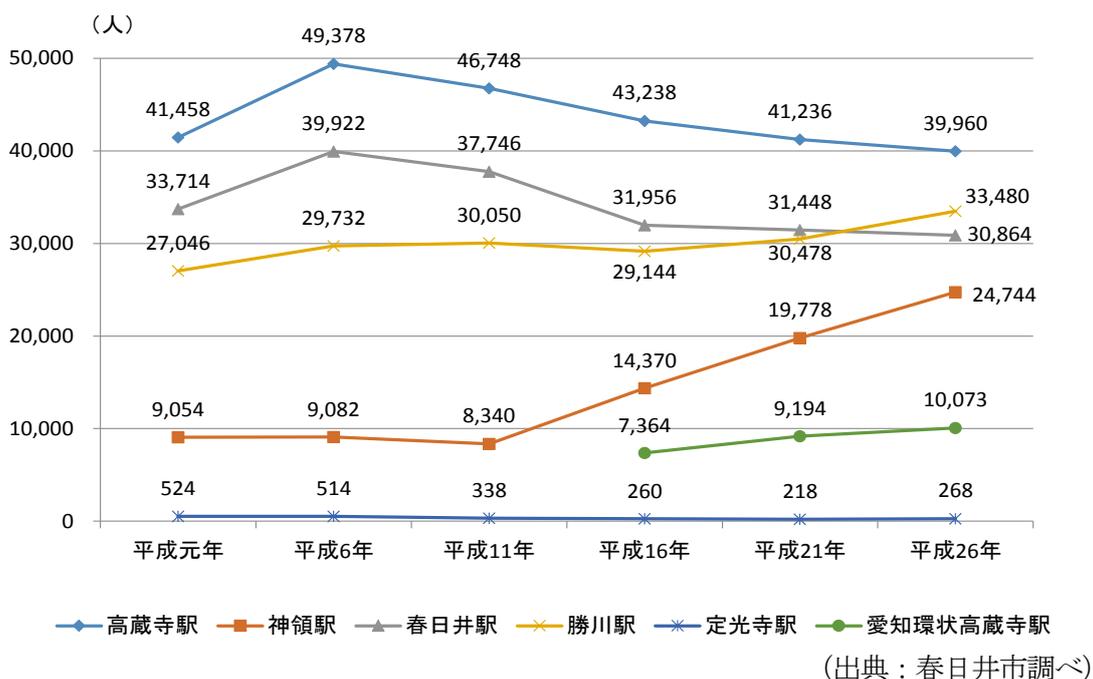
(4) 交通の状況

ア 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、1日平均約40,000人であるが、近年は、通勤・通学者の減少により一貫して利用者も減少している。

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。

図11 JR中央本線及び愛知環状鉄道線の1日平均乗降客数の推移



イ 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、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00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ルートがあり、1時間あたり1～2本の頻度で運行されている。

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・通学客の減少により、平成18年度の年間約2,530,000人から約1,900,000人を下回るまでに減少している。一方、サンマルシェ循環バスの利用者は、年間150,000人前後で推移している。

ウ 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、送迎車による混雑が発生することがある。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。

エ 歩行環境

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くある。

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。

【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。
- ・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

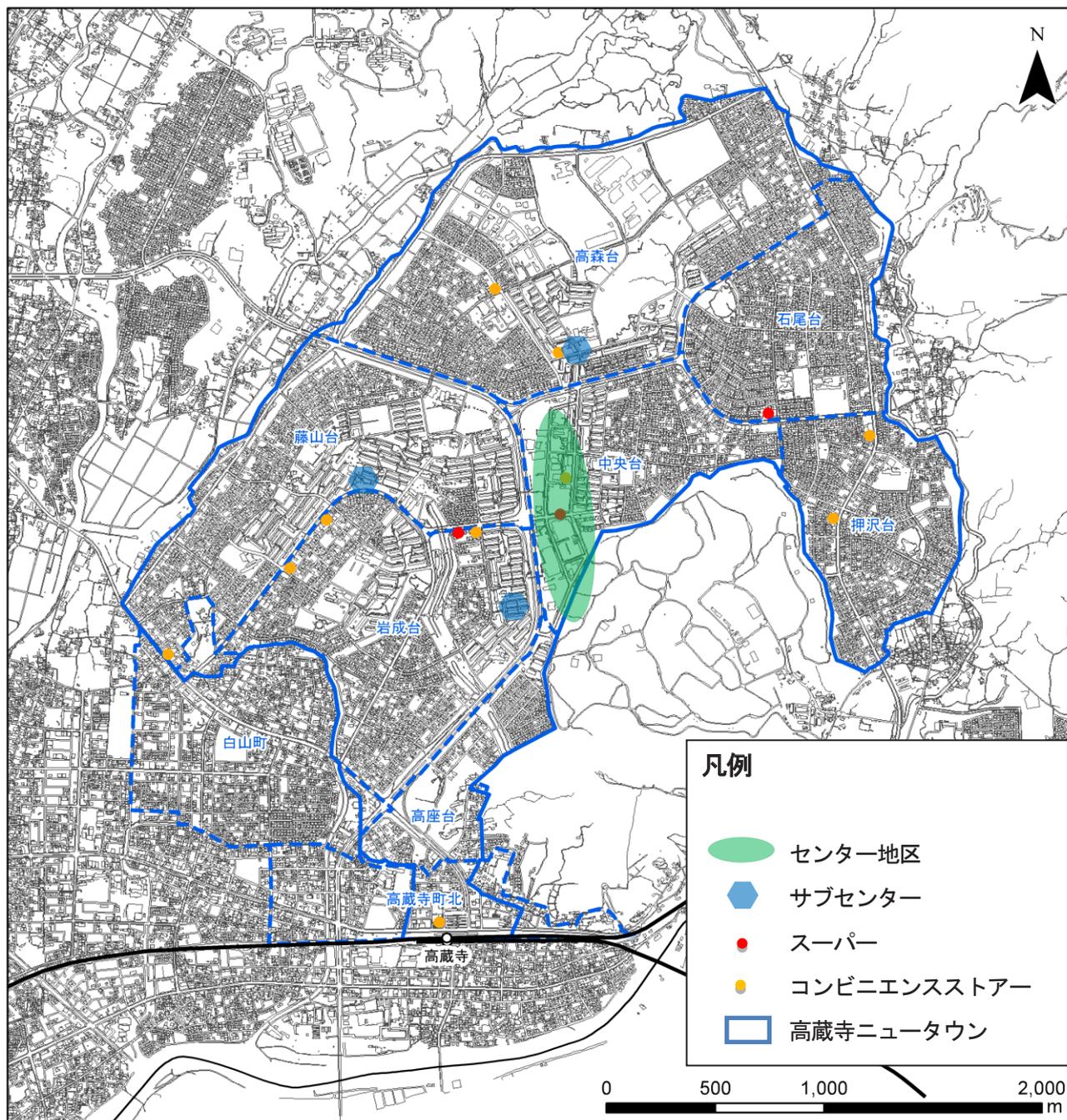
ア 商業施設の立地状況

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、減少傾向にある。

このほか、高蔵寺ニュータウン内には、スーパーが2か所、コンビニエンスストアが10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、土地利用規制が厳しいこと、幹線道路沿いの敷地が少ないことが、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サブセンター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おり、にぎわいが乏しくなっている。

図12 商業施設の立地状況



(出典：春日井市調べ)

イ 工業の立地状況

高蔵寺ニュータウン北側に位置するサービスインダストリー地区には、環境負荷が比較的小さい工場等の企業が立地している。

【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。
- ・従来のサブセンター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。
- ・職住近接の観点から、雇用の確保・促進をいかに図るか。

(6) 公共公益施設の状況

ア 公民館・集会施設

公民館が1か所（東部市民センター）、その他の集会施設が39か所ある。

東部市民センターには、市役所出張所、図書室、ホール(495席)、集会室等があり、さまざまな市民活動に利用されている。その他の集会施設も含めて、市民活動が活発であり、利用率は高い。

イ 学校・児童福祉施設

高等学校が1校、中学校が4校、小学校が9（平成28年度から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施設ある。センター地区には、子育て支援センターがあり、高蔵寺ニュータウン外からの利用者も多い。

ウ 病院・社会福祉施設

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、医師の高齢化等のため、今後の継続を心配する声がある。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つある。

社会福祉施設については、土地利用規制が厳しいことから地区内での立地が進まず、高蔵寺ニュータウン周辺に多くの施設が立地している。また、*地域包括支援センターは地区内には立地していない。

長年の間、利用が進まなかった県有地では、近年、高齢者、障がい者のための社会福祉施設の立地が行われるようになってきている。

*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。

【課題】

- ・ 東部市民センターの公的サービスをいかに充実させるか。
- ・ 東部市民センターのホール、図書室等の文化施設の機能の向上をいかに図るか。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 福祉・医療施設を身近な場所にいかに立地させるか。

(7) 社会基盤施設の状況

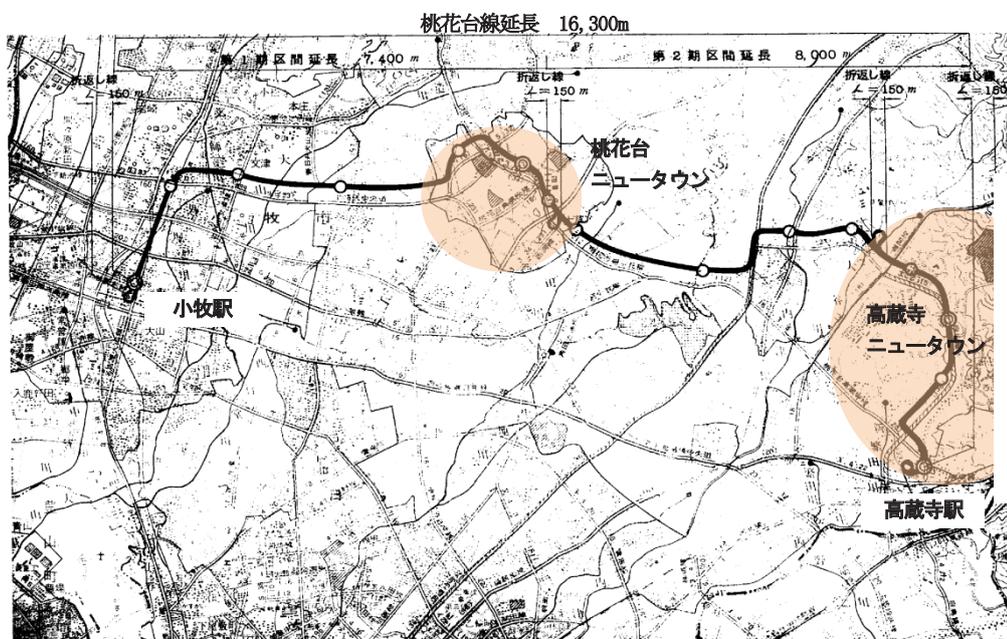
ア 道路・駅前広場

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。

J R高蔵寺駅北口広場は、約 11,000 m²の面積で、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過して J R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)

イ 公園

一人あたりの公園緑地の面積は13.7㎡であり、市平均の11.4㎡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。

都市再生機構賃貸住宅内においては、児童遊園や^{*}プレイロットが設けられており、今後の団地再生にあたっては、良好な住環境の保全のため、公園や多目的広場等の確保が期待される。

ウ 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45年以上経過しており、道路、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、効率的な対応が求められる。なお、上水道については、改修工事が平成11年までに完了している。

【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。

(8) 自治組織・市民団体の状況

ア 自治組織の状況

自治会・町内会への加入率は88.9%であり、市平均の64.9%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。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、地域の人々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。

イ 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18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。

^{*}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。

【課題】

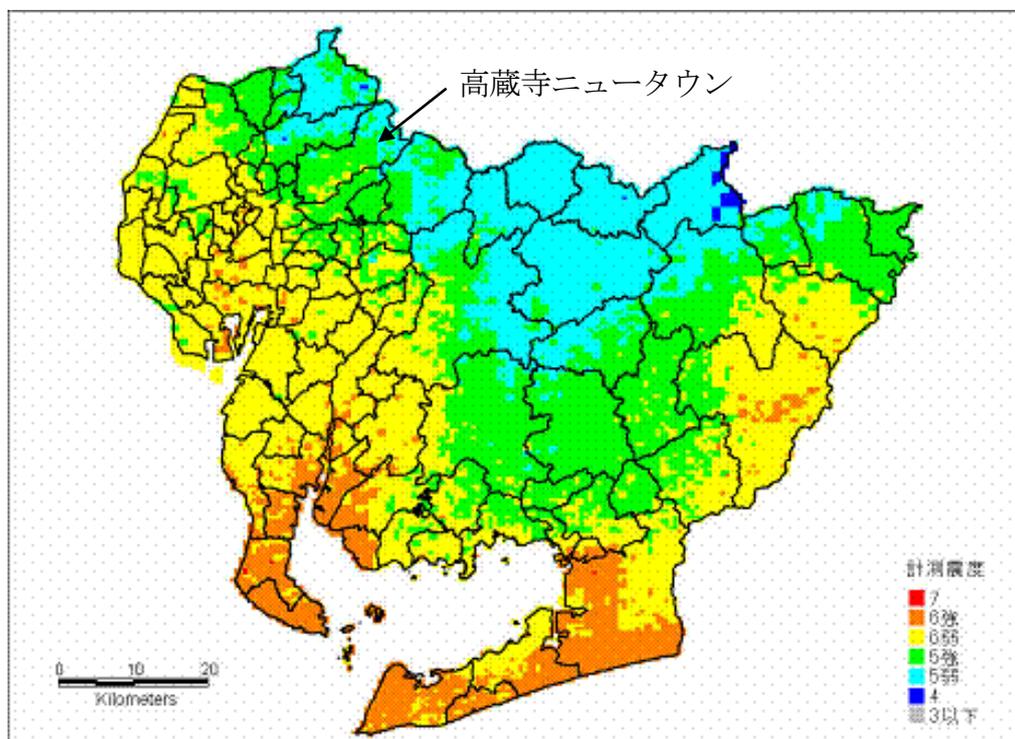
- ・自治組織及び市民団体の活動や連携をいかに支援するか。
- ・自治組織と市民団体との連携をいかに支援するか。

(9) 防災・防犯の状況

ア 災害の危険性

高蔵寺ニュータウンがあるエリアは、東海・東南海連動地震の被害想定では、最大震度、液状化危険度のいずれの面でも比較的安全性の高い場所にある。また、庄内川の氾濫による浸水危険性も低い。

図15 愛知県全域の最大震度分布



(出典：愛知県東海地震・東南海地震等被害予測調査結果)

イ 犯罪の発生状況

平成26年における刑法犯の人口千人あたりの犯罪発生率は6.89件であり、市平均の10.51件を大きく下回っており、犯罪危険性の低い地域であることがわかる。

【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。

(10) 住民の意識

平成19年に実施した住民意識調査では、住環境への満足度は74.0%と高く、「緑の豊かさ」、「静かさ」、「まち並み」に対する評価が高い。一方、「高齢化」、「子どもの減少」、「歩きにくい」といった課題が強く認識されている。住民としては「にぎわい」よりも「落ち着いた雰囲気」を重視する人が多く、74.5%となっている。

【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2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に、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。

※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。

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。

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、まちの魅力の創造と発信を行う。

(2) 計画期間

平成28年度から10年間において、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。

(3) 計画区域

高蔵寺ニュータウンの区域(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)内で実施又は適用するプロジェクト、施策について計画する。ただし、高蔵寺ニュータウンの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。

(4) 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実施する施策を次のように構成する。

①先導的な主要プロジェクト（30～37 ページに記載）

複数の施策をまとめて一体で実施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（38～43 ページに記載）

第1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。

(5) 目標

プロジェクト及び施策の推進により達成を図る目標を次のとおり掲げる。

ア 人口・世帯の目標

項目	基準値	目標値
人口	45,217 人 (平成 27.4.1)	48,000 人 (平成 37 年)
子育て世帯 (18 歳未満の子どもがいる世帯) の割合	19.7% (平成 27.4.1)	25% (平成 37 年)

【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に、若年ファミリー世帯の流入を図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。

イ 成果指標

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 (平成 37 年 度)	目標値の考え方
住宅流通	戸建住宅の空き家率	3.2% (平成 26 年度)	3.2%以下	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)	76.2% (平成 27 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	12.2% (平成 27 年度)	21%以下	地域包括ケアシステムの構築により、平成 37 年度における市全域の推計値以下を目指す
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)	7公園 (平成 26 年度)	15 公園	引き続き、長寿命化対策を実施することにより、現状のおおむね 2 倍の実施数を目指す

*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呼び寄せ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。

分野	成果指標	基準値	目標値 (平成37年度)	目標値の考え方
広域連携	高蔵寺駅の1日平均乗降客数 (※3)	50,033人 (平成26年度)	51,000人	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	ホームページ年間アクセス件数 (※4)	6,851件 (平成26年度)	30,000件	専用ホームページの作成等により、現状のおおむね4倍の件数を目指す

※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(平成27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 基準値は市のホームページの閲覧数

2 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「情報発信プロジェクト」の3つがある。

(1) 先行プロジェクト（2年以内に着手。本項目ウは平成31年 月追加）

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

【プロジェクトの概要】

旧藤山台東小学校の施設を活用し、子ども、子育て世帯、高齢者等を始めとした多世代が交流する拠点を整備する。近接するセンター地区と連携しつつ、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」として位置づける。

【創造する活動のイメージ】

子どもの居場所や介護相談を始めとして、子ども、子育て世帯、高齢者等にとって必要なサービスが受けられるようにするとともに、図書室や交流の場等で多世代がゆるやかに交流することができる。

【具体的な取組の例】

- ①公共系：図書室、児童館、地域包括支援センター
- ②民間系：*コミュニティカフェ（交流の場）、市民活動のスペース
- ③運動場、体育館は、活動に必要な規模を確保して市民向けに開放
- ④近接する敷地に保育園を移転することを検討
- ⑤東部市民センターは、ホールと連動した芸術・文化機能や市民活動の場を充実

<周辺の整備>

- ⑥施設周辺の交通環境を改善するため、歩道の拡幅等を実施

<運営>

- ⑦公民連携で設立するまちづくり会社により、施設を可能な限り一体的に管理・運営
- ⑧公益性に配慮しつつ、持続的な経営が可能となるように収益を確保
- ⑨図書室については、子育て世帯・子ども・*ヤングアダルト向けの蔵書の充実、高蔵寺ニュータウンに関する文献・資料の*アーカイブ機能、希少な蔵書を有する住民からの寄贈を活用する等、高蔵寺ニュータウンの特性に応じた特色ある施設となるよう、工夫を凝らした運営を指向

*コミュニティカフェ 地域社会の中で住民や利用者の「たまり場」や「居場所」になっている場所のこと。

*ヤングアダルト 子どもから大人に成長する、おおよそ13歳頃から19歳頃の若者のこと。

*アーカイブ 将来に残すために保存された記録物や文書類、また、その保管設備・施設等のこと。

図16 旧小学校施設周辺を含めた整備のイメージ



イ 民間活力を導入したJR高蔵寺駅周辺の再整備

【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

<駅北口周辺>

②公共空間の再編による交通機能の改善と魅力的な商業サービス機能の充実

- ・ バスの発着と送迎車が錯綜しないよう駅前広場を改善
- ・ 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

<駅南口周辺>

③周辺と一体となった駅前空間の改善

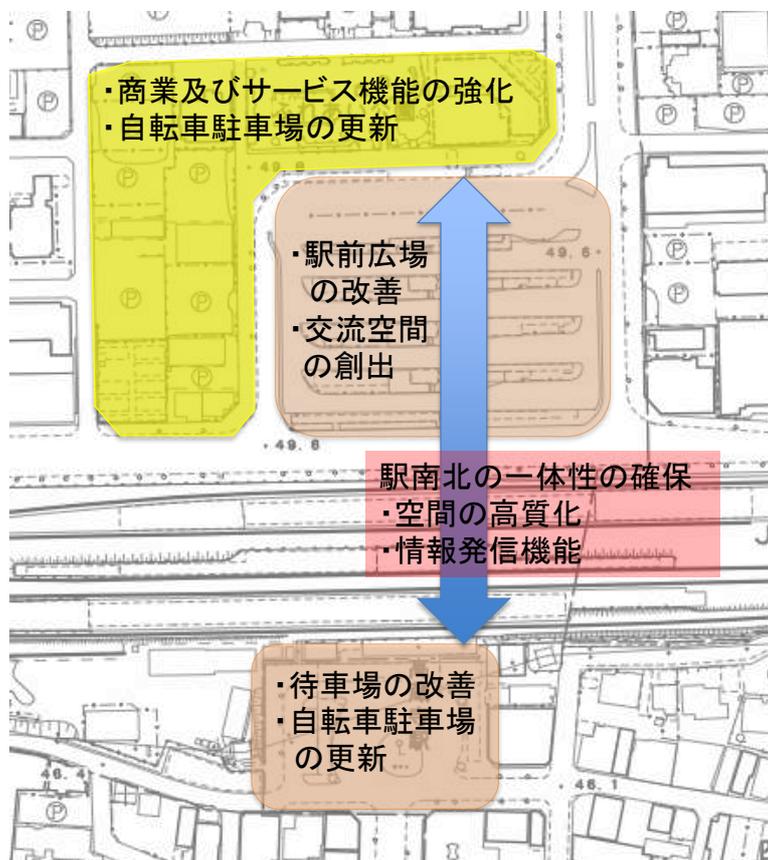
- ・駅利用者の利便性を高めるため、待車場の改善及び老朽化した自転車駐車を更新
- ・周辺の公民の敷地を含めた整備のあり方について検討

<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

⑤高蔵寺ニュータウンに関する情報発信機能の確保

図17 JR高蔵寺駅周辺の整備イメージ



ウ 旧西藤山台小学校施設への生活利便施設の誘致による整備

【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スーパーマーケット、カフェ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 旧西藤山台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】

J R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】

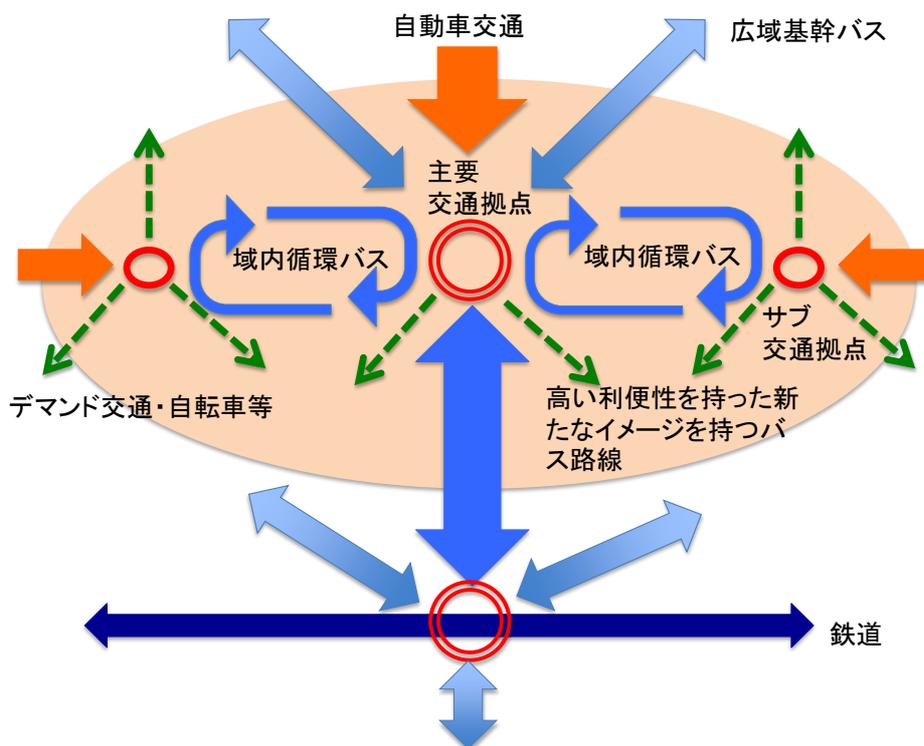
J R高蔵寺駅とセンター地区間の移動が円滑になるとともに、域内循環バス（サンマルシェ循環バス）、広域基幹バス、新たに運行するデマンド交通との乗り換えが円滑になる。交通拠点の周辺ににぎわいが生まれる。

【具体的な取組の例】

- ①主要交通拠点（J R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
- ④J R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、J R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



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
- 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 スマートウェルネスを目指した団地再生の推進

【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】

医療及び福祉の施設が整備され、都市再生機構賃貸住宅エリアだけでなく、戸建住宅エリアでもサービスが受けやすくなり、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。

*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。

*スマートウェルネス

「健康かつ生きがいをもち、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。

【具体的な取組の例】

- ①都市再生機構賃貸住宅、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
- ②高森山周辺を拠点として、ウォーキング等のスポーツ・健康づくり機能を充実
- ③既存の戸建住宅を対象にサ高住並みのサービスを提供する事業所、歩いて通うことができる場所にあるデイサービス施設を始めとした、空き家等を活用した身近な介護の拠点づくりを推進

図 21 スマートウェルネスのイメージ



(3) 情報発信プロジェクト

ア 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。

【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。

*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。
 *プロモーション 住民や企業、各種団体に選ばれた地域となるよう、地域のイメージを高め、知名度を向上させる活動のこと。

【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

イ ニュータウンまるごとミュージアム

【プロジェクトの概要】

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
- ②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
- ③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

*CI（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。

3 課題に応じた主要な施策

第1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地区の実情を踏まえたうえで、最低敷地面積の見直しを行うとともに、*地区計画等による住環境の保全を図る。例えば、狭小敷地を生み出すおそれのない一定規模以上（例えば330㎡）の敷地については、最低敷地面積を引き下げる（例えば165㎡とする）とともに、実施までに5年程度の一定期間を設けて、地区計画等を導入し、良好な住環境を保全する。
- ②リノベーション提案付きの中古物件情報を提供するシステムを構築し、中古住宅の流通促進を図る。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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P37参照）

*地区計画 地区の特性に相応しい良好な環境の街区を保全するため、住民の意向を反映し、建築物の形態等について市が定める計画のこと。

*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。

(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。

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。

<多様な移動手段の確保>

- ④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 P34 参照)
- ⑤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新たなモビリティサービスの導入を図る。
- ⑥パーソナルモビリティ導入実証実験の実施などにより検討を行い、坂道を克服するための多様な交通手段の確保を図る。
- ⑦産学官の連携による実証実験を経て、自動運転技術を活用した小型電気自動車等の*ラストマイル型自動運転モビリティサービスの導入を図る。
- ⑧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付き、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交流拠点を整備するとともに、空き家等を活用した身近な交流の場のネットワークを形成し、多世代の交流を促進する。
- ③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。

<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>

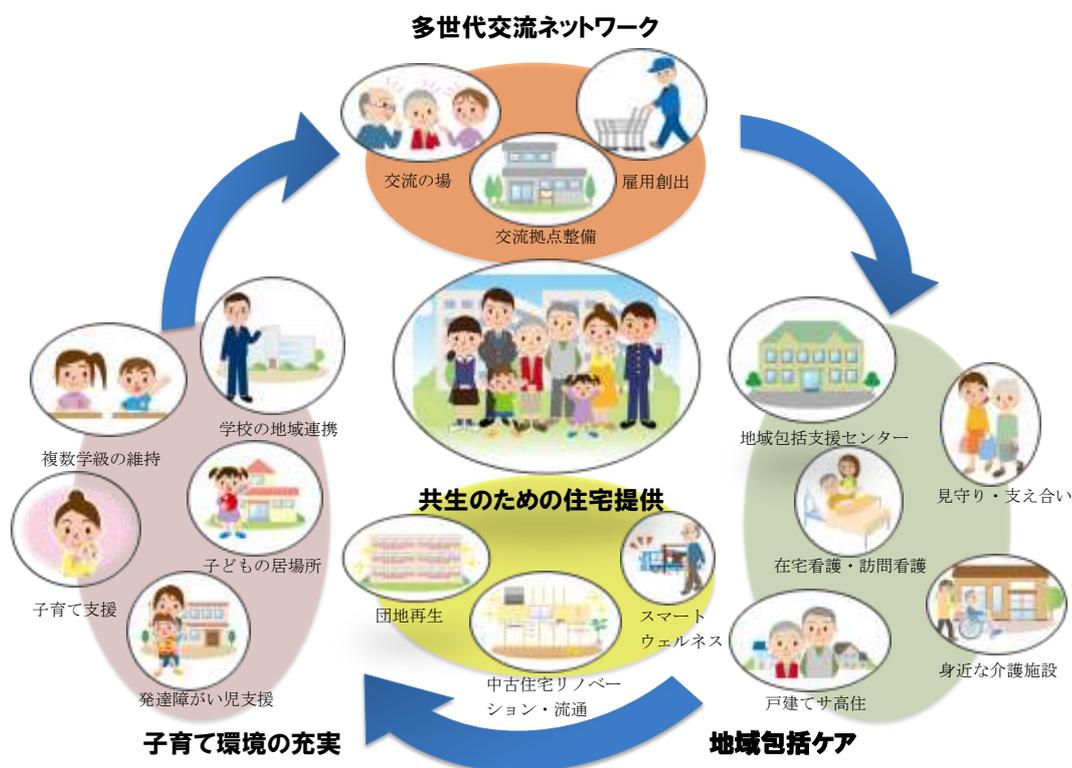
- ④新たな小学校に設置される学校地域連携室を活用し、地域と学校の連携のあり方を研究し、推進する。
- ⑤子育て世帯の流入促進により、1学年複数学級の維持を図る。
- ⑥小中連携教育のあり方を研究することにより、特色ある教育を推進する。
- ⑦児童館の開設、放課後児童クラブの充実等により、子どもの居場所を確保する。
- ⑧東部子育てセンターの充実等により、子育て支援を推進する。
- ⑨発達障がい児への支援の充実を図るため、児童発達支援センターの設立の促進等を推進する。

*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の設置、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、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 22 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、発注者支援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づくりについて、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広幅員の幹線道路について、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空間の再配分・利活用による交通改善とまちの活性化を図る。
- 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23 広域的なまちづくりのイメージ



4 計画の推進と見直し

(1) まちづくりの担い手の形成

- 地域住民、事業者の参加・協力を得て、まちづくりの担い手としてまちづくり会社を創設する。
- 当初は、旧小学校施設（旧藤山台東小学校施設）の運営を目的に設立するとともに、将来的には、高蔵寺ニュータウンの*エリアマネジメントを担う会社として、公共施設の管理運営、空き家等の不動産の流通促進、交通・情報サービスの提供等を行う。

(2) 多様な主体による主体的な取組と相互の連携の推進

- 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。
- 平成30年の高蔵寺ニュータウン「まちびらき50周年」において、さまざまなまちづくりの取組を発信するイベントを開催することとし、全体協議会が企画・運営を行うことを目指す。
- 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。

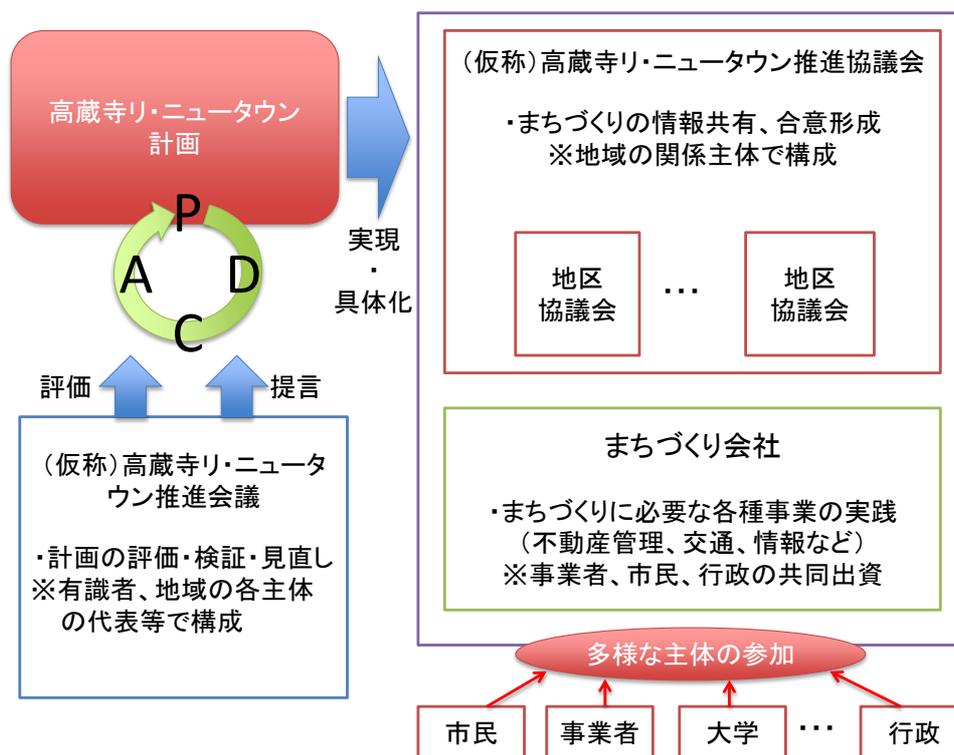
(3) 計画の推進と見直しの仕組み

- 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。
- 地区協議会が、地区ごとのまちづくりの方針を検討し、高蔵寺ニュータウン全体のまちづくりへの反映を図る中で、適時計画の見直しを行う。
- 有識者等による「(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン推進会議」を設置し、*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評価・検証を行い、適時計画の見直しを行う。

*エリアマネジメント 快適な環境の創出や美しい街並み形成、まちのブランド形成や良好なコミュニティ形成といったハード・ソフト両面において、地域の良好な環境や価値の維持・向上を目的とする、地域住民や事業主体等による自主的な取組のこと。

*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。

図 24 推進体制のイメージ



(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン計画概念図 (打ち上げ花火型構造)

センター地区を都市核として位置づけ、商業・公共サービス・交通の機能が集約されたにぎわいのあるエリアとしての持続性を高めていく。JR高蔵寺駅周辺を高蔵寺ニュータウンや周辺地区を代表する「都市の顔 (ゲートウェイ)」として位置づけ、商業・サービス等の高次の機能を誘引し、質の高い空間を実現する。センター地区と駅周辺の間を「都市軸」として位置づけ、空間的な距離感を感じない、緊密な交通により結びつける。高蔵寺ニュータウン内には、身近なサービス拠点として新たに「サブ核」を東西に設け、センター地区との間を切れ目の無い「域内ネットワーク」で結ぶ。センター地区を中心に、高蔵寺ニュータウン周辺の地区に対しても「連携軸」を通じて広域的にサービスを提供する。高森山を中心に、地域の住民が健康でありつづけるためのサービスや空間を提供する「スマートウェルネスエリア」と位置づけ、その活動の成果をニュータウン全体に展開する。



◆参考資料◆

1 検討の体制と経緯

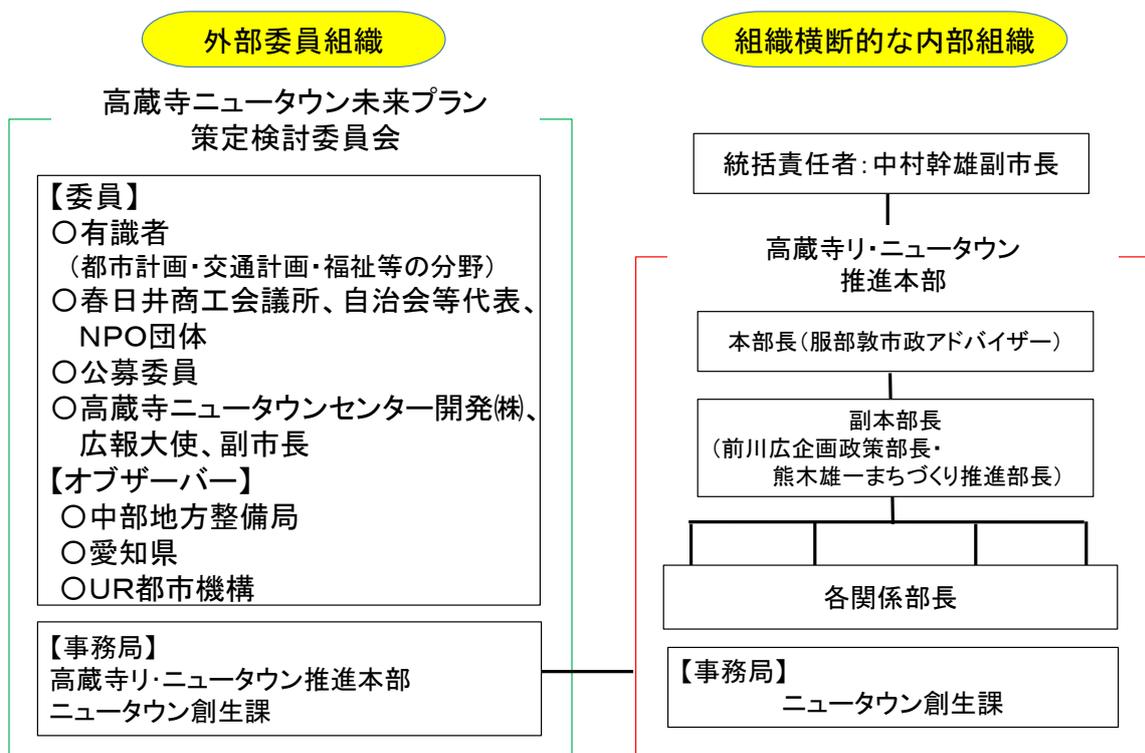
(1) 検討の体制

高蔵寺ニュータウン未来プランの策定にあたり、まちづくりの専門家等の意見や地域住民等の意見を取り入れ、より良い計画とするため、有識者、市民、関係団体等で構成する外部委員組織「高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会（委員長：瀬口哲夫名古屋市立大学名誉教授）」を設置し、未来プランの策定に向けた検討を行った。委員会に専門部会を置き、学識経験者による専門的・技術的な見地からの検討を行った。

また、未来プランの原案の検討及び未来プランに掲げる取組を推進するため、組織横断的な内部組織として「高蔵寺リ・ニュータウン推進本部」を設置するとともに、地域の住民の意見を未来プランに反映させるため、ワークショップや意見交換会を開催した。

(2) 検討体制概要図

外部委員組織である「高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会」と組織横断的な内部組織である「高蔵寺リ・ニュータウン推進本部」の概要は次のとおりである。



(3) 高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、春日井市附属機関設置条例（平成27年春日井市条例第2号）第4条の規定に基づき、春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 優れた識見を有する者
- (2) 公共的団体等の代表者又は推薦を受けた者
- (3) 公募による市民
- (4) 春日井市副市長
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第3条 委員の任期は、1年とする。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第4条 委員会に、会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、会長が必要と認めたとき又は市長から要請があったときに、会長が招集し、会長がその会議の議長となる。

2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、委員会の会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、企画政策部ニュータウン創生課において処理する。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

(4) 高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会委員名簿

氏名	肩書
◎○瀬口 哲夫	名古屋市立大学名誉教授
○杉村 公也	中部大学生命健康科学部作業療法学科特任教授
○磯部 友彦	中部大学工学部都市建設工学科教授
○有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
○生田 京子	名城大学理工学部建築学科准教授
高柳 通	春日井商工会議所特別常議員
水谷 芳彦	春日井市区長町内会長連合会副会長
南部 哲男	東部ほっとステーション運営協議会会長
田中 久美子	公募委員
林 正彦	公募委員
岡本 広明	高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)代表取締役社長
松村 亜矢子	春日井広報大使
中村 幹雄	春日井市副市長

※◎会長、○専門部会構成員

【オブザーバー】

国土交通省中部地方整備局
愛知県
UR都市機構

(5) 高蔵寺リ・ニュータウン推進本部設置要綱

(設置)

第1条 高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりを進めるため、高蔵寺リ・ニュータウン推進本部（以下「推進本部」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 推進本部は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりに関する事
- (2) 高蔵寺ニュータウン未来プランの策定及び推進に関する事
- (3) 前2項に掲げるもののほか、高蔵寺ニュータウンに関する重要な事項

(組織)

第3条 推進本部は、別表第1に掲げる職にある者をもって組織する。

- 2 推進本部に本部長を置き、春日井市市政アドバイザーをもって充てる。
- 3 推進本部に副本部長を置き、企画政策部長及びまちづくり推進部長をもって充てる。

(本部長の職務)

第4条 本部長は、会務を総理する。

- 2 本部長に事故があるとき又は本部長が欠けたときは、あらかじめ本部長が指名する副本部長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 推進本部は、本部長が必要に応じて招集する。

- 2 推進本部は、委員の半分以上の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 本部長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができる。

(庶務)

第6条 推進本部の庶務は、企画政策部ニュータウン創生課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、推進本部の運営について必要な事項は、本部長が定める。

附 則

この要綱は、平成27年5月26日から施行する。

別表第1（第3条関係）

春日井市市政アドバイザー

企画政策部長

総務部長

市民生活部長

文化スポーツ部長

健康福祉部長

青少年子ども部長

環境部長

産業部長

まちづくり推進部長

建設部長

上下水道部長

(6) 高蔵寺リ・ニュータウン推進本部員名簿

区分	
本部長	服部敦市政アドバイザー
副本部長	企画政策部長
〃	まちづくり推進部長
委員	総務部長
〃	市民生活部長
〃	文化スポーツ部長
〃	健康福祉部長
〃	青少年子ども部長
〃	環境部長
〃	産業部長
〃	建設部長
〃	上下水道部長

(7) 検討の経緯

開催日	審議内容等
平成 27 年 7 月 9 日	第 1 回春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会 ・高蔵寺ニュータウンの現状と課題について ・高蔵寺ニュータウン未来プランの基本構成について ・今後の検討スケジュールについて
平成 27 年 8 月 29 日	第 1 回専門部会 ・「(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン計画」骨子案について
平成 27 年 9 月 19 日 26 日	高蔵寺ニュータウン未来プランワークショップ (34 名参加)
平成 27 年 10 月 23 日	第 2 回春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会 ・「(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン計画」骨子案について
平成 27 年 11 月～12 月	高蔵寺ニュータウン未来プラン意見交換会 (7 か所開催、165 名参加)
平成 27 年 12 月 6 日	第 2 回専門部会 ・「(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン計画」(案) について
平成 28 年 1 月 8 日	第 3 回春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会 ・「(仮称) 高蔵寺リ・ニュータウン計画」(案) について
平成 28 年 2 月 6 日～ 3 月 7 日	市民意見公募 (パブリックコメント)

高蔵寺リ・ニュータウン計画 (案) に対する市民意見公募の結果

募集期間：平成 28 年 2 月 6 日～平成 28 年 3 月 7 日

募集結果：18 名 50 件

(8) ワークショップ開催結果 (かわら版)



高蔵寺ニュータウン未来プラン ワークショップを開催しました！！

市では、高蔵寺ニュータウンが「いつまでも安心して快適に住むことができるまち」であり続けるために、実現性が高いプロジェクトと夢や希望を抱くことができる展望を併せ持つ計画として、高蔵寺ニュータウン未来プラン（仮称 高蔵寺リ・ニュータウン計画）を策定するにあたり、皆様のご意見を「未来プラン策定」に反映させるため、ワークショップを開催しました。高蔵寺ニュータウンに、熱い思いを持った公募の34名の方が集まり、9月19日（土）と9月26日（土）の2日間に渡り、高蔵寺ニュータウンの課題について皆で一緒に考えました。

「買い物・交通」、「駅周辺の賑わい創出」、「空き家活用によるコミュニティの活性化」の3つのテーマごとに分かれて活発な議論を行いました。

ステップ1

最初にそれぞれのグループがテーマについて、その現状の課題を話し合ったあと、課題を解決するための、アイデアを出し合いました。



テーマ (グループ)	買い物・交通	駅周辺の賑わい創出	空き家活用 (1班)	空き家活用 (2班)
グループで出された課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン内は大きな土地がなく、スーパーができない。 ・ニュータウン内にスーパーが少ない。 ・深夜バスは終電より早く終わってしまう。 ・利用者が減りバスの本数も減ってきている。 ・運賃が高い ・買い物にすべての路線が便利なわけではない。 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・人が立ち寄る魅力的なお店や施設がない。 ・人々にとって通過駅になってしまっている。 ・駅前広場がバス、タクシー、マイカーで占領されている。 ・送迎車が多く渋滞が多い。 ・南北の通路が暗く、行き来が不便である。 ・駅周辺にコインパーキングが多い。 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本全国で空き家率の上昇と新設住宅着工件数の減少が見られ、ニュータウンも例外ではない。 ・戸建ての空き家やUR賃貸の空き家の増加 ・雑草や植栽が繁茂している。 ・ニュータウンに住む人と外に住む人とのイメージの違い。 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民の世代交代がなく、持ち主も手放いたため、空き家が増加 ・区画が大きいため空き家を購入しづらい。 ・空き家の増加により、景観が悪化 ・空き家の増加により防犯上のリスクが高まり、住環境の価値が下がり、まちの活力が低下する。 など

●ワークショップに参加できなかった地域の皆様、**ご意見を大募集！！**

このかわら版を読んで「私もアイデアや意見がある！」方は、あなたの声をぜひお寄せください。

必ず、お名前とご連絡先（ご住所、お電話番号）を記入いただき、下記へお送りください。

郵送、ファックス、E-mailのほか、直接持参でも結構です。

宛先：春日井市企画政策部ニュータウン創生課（〒486-8686春日井市鳥居松町5-44）

FAX 0568-83-9988 E-mail nt-sosei@city.kasugai.lg.jp

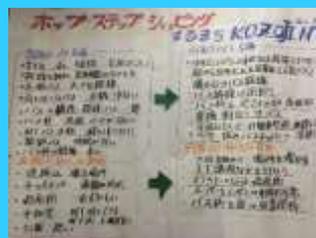
皆さんの声もお寄せください！



ステップ2

グループで出たアイデアを提案としてまとめ、発表に向けた準備を行い、みんなの前で発表しました。

買い物・交通グループの提案



- ★中央台のアピタを中心とした路線にして、高蔵寺ニュータウン内を網羅する。
- ★駅から中央台までは大きなバスで運行する。
- ★乗り換え割引サービスを実施する。
- ★道風くん(移動販売車)を藤山台と石尾台だけでなく他の地区でも実施する。
- ★ネットスーパーを使うためのIT講座を開催する。
- ★コンビニとスーパーの中間のような施設を誘致するなど



駅周辺の賑わい創出グループの提案



- ★飲食街、スーパー、医療モール、シネコンなどの商業施設を誘致する。
- ★図書室、子育て支援施設など、公共的な施設を整備する。
- ★南口との連絡を強化する。
- ★駅舎の地下にバスロータリーなどを設置し、バスと電車の乗り換えの利便性の向上を図りつつ、空いた駅前広場にシンボルツリーを植えたり、イベント広場として利用できるよう整備する。
- など



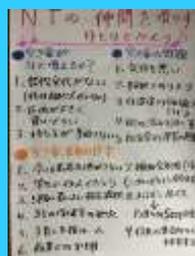
空き家活用(1班)グループの提案



- ★モデル地区を設定し、空き家を地区の拠点として活用する。
- ★空き地、空き家を発展余地として宣伝や売り込みを行う。
- ★賛同者で出資を募り、空き家や空き地を借り、集会や遊び場などに利用する。
- ★空き家バンクのように空き家を一括管理する。
- ★空き地を農地として活用する。
- ★新聞やテレビなどで、自然環境の良さや治安が良いことなどを情報発信し、空き家への居住を促す。
- ★町内会にて街の美化に努める。
- など



空き家活用(2班)グループの提案



- ★空き家の多いUR賃貸の5階を学生に格安で貸す。
- ★空き家を街の保健室の拠点として活用する。
- ★空き家の子育て支援室として活用する。
- ★空き家を住民の集会所として活用する。
- ★組織をつくり、空き家の情報収集を行う。
- ★ライフスタイルの提案など、ニュータウン内外への情報発信を行う。
- ★子育て施設や高齢者ケアシステムなど不足するインフラを整備する。
- など



今回のワークショップには、多くの方にご参加いただきありがとうございました。白熱した議論、意見交換が行われ、説得力のある提案が多く出されました。今回いただいた提案については、可能な限り、未来プランに反映させて、未来プランをより良いものにしていきたいと思っております。



(9) 意見交換会開催結果 (かわら版)



高蔵寺ニュータウン未来プラン意見交換会を開催しました！

春日井市では、高蔵寺ニュータウンが「いつまでも安心して快適に住むことができるまち」であり続けるために、実現性が高いプロジェクトと夢や希望を抱くことができる展望を併せ持つ未来プランの策定を進めています。このたび、計画の骨組みとなる骨子案について、住民の皆様のご意見等をお聞きするため、11月下旬から12月上旬にかけて、各地区の集会所等7か所で意見交換会を開催し、のべ165名の方にご参加いただきました。皆様からいただいたご意見やご提案の一部をご紹介します。

計画全般に関するもの

- ・若い人を呼び込む現実的なプランを作ってほしい。
- ・若者を入居させるには、まちの魅力が必要だと考える。
- ・計画に記載する取組については、出来るだけ早く実現に向け展開して欲しい。
- ・高蔵寺ニュータウンは少子化の先進事例であり、改善できれば全国の注目を集められる。
- ・人口減少対策、少子高齢化対策に取り組む点は評価できる。
- ・国、県、UR、中部大などと連携して取組を進めることが大事である。



住環境等に関するもの

- ・若い人が家を建てたくなるような環境の整備を進める必要がある。
- ・公園に高齢者用の健康器具を置いてほしい。
- ・周辺の生活の便を良くするため、大きなスーパーを誘致してほしい。
- ・もっと空き家を活用することを考えるべきである。
- ・企業があると人口定着に結びつくと思うので、企業誘致も重要ではないか。
- ・働く場所が高蔵寺ニュータウンにあれば良いと考える。
- ・URの団地を建替えて、高層住宅を建てれば若者は来ると思う。

情報発信に関するもの

- ・高蔵寺ニュータウンは治安が悪いという誤解があるため、メディアを活用して、悪い印象を払拭すべきである。
- ・若い人が住宅地ブランドとして、良いと思っているものを調査してまちづくりを進めるとともに、情報発信を強化してほしい。



教育・子育て環境等に関するもの

- ・小中高一貫教育の導入や英語教育をメインとしたグローバルな人材を育てる教育を検討してほしい。
- ・若い世帯を呼び込むために保育施設の整備が必要である。
- ・0～3歳児を預かる託児所が必要である。
- ・子育て支援グループの活動の場がなかなか確保できないため、使いやすい活動の場が必要である。
- ・駅前や旧小学校施設を活用して、子育て施設を充実してほしい。

交通等に関するもの

- ・高蔵寺駅にはニュータウンだけでなく、志段味などからも利用者が来るため、利便性の確保と快適さも向上させていく必要がある。
- ・若い人を呼び込むには交通の利便性が良くないとだめだと思う。
- ・交通結節拠点のバスセンターの設置と交通網の再整備が必要である。
- ・アクセスの問題、移動手段の問題が大きいので力を入れて欲しい。
- ・高齢者ばかりになると利用者が減り、バスの本数も減ってしまうと考える。

その他のご意見

- ・行政にこうしてほしいというお願いばかりでなく、自分達はこうしていきたいということも出して、協働の動きを進めていくべきだと思う。
- ・都市再生整備計画や社会資本整備総合交付金など、国からの補助も有効活用してほしい。

皆様からいただいた貴重なご意見等につきましては、未来プランがより良い計画となるよう、現実を見極めながら計画に反映させていきます。



●意見交換会に参加できなかった地域の皆様、**ご意見を大募集！！**
このかわら版を読んで「私もアイデアや意見がある！」方は、あなたの声をぜひお寄せください。必ず、お名前とご連絡先(ご住所、お電話番号)を記入いただき、下記へお送りください。
郵送、ファックス、E-mailのほか、直接持参でも結構です。
宛先:春日井市企画政策部ニュータウン創生課(〒486-8686春日井市鳥居松町5-44)
FAX 0568-83-9988 E-mail nt-sosei@city.kasugai.lg.jp

2 計画の一部改定

(1) 計画の一部改定の体制

有識者等により設置された「高蔵寺リ・ニュータウン推進会議」は、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評価・検証を行い、適時計画の見直しを行うこととしている。

平成 28 年 3 月の計画策定から 2 年が経過した平成 30 年度に、新たなプロジェクトとして位置付けることが適当な事項等について、春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議において計画の部分的な見直し作業を行った。

(2) 一部改定の経緯

開催日	審議内容等
平成 30 年 7 月 27 日	平成 30 年度第 1 回春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議 ・平成 30 年度春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議の進め方について ・高蔵寺リ・ニュータウン計画の見直し（骨子）案について
平成 30 年 10 月 19 日	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 ・高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部改定中間案）について ・パブリックコメントの実施について
平成 30 年 11 月 1 日～ 11 月 30 日	市民意見公募（パブリックコメント）
平成 31 年 1 月 21 日	平成 30 年度第 3 回春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議 ・高蔵寺リ・ニュータウン計画の見直し（最終案）について

高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部改定中間案）に対する市民意見公募の結果

募集期間：平成 30 年 11 月 1 日～平成 30 年 11 月 30 日

募集結果：4 名 14 件

(3) 春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議規則

(趣旨)

第1条 この規則は、春日井市附属機関設置条例（平成27年春日井市条例第2号）第4条の規定に基づき、春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議（以下「推進会議」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 推進会議の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 優れた識見を有する者
- (2) 公共的団体等の代表者又は推薦を受けた者
- (3) 公募による市民
- (4) 春日井市副市長
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第4条 推進会議に、会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 推進会議の会議は、会長が招集し、会長がその会議の議長となる。

2 推進会議は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 推進会議の会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 推進会議は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第6条 推進会議の庶務は、まちづくり推進部ニュータウン創生課において処理する。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、会長が推進会議に諮って定める。

附 則 抄

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

(春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会規則の廃止)

2 春日井市高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会規則（平成27年春日井市規則第7号）は、廃止する。

高 蔵 寺 里 ・ ニ ュ ー タ ウ ン 計 画

発行年月 平成28年(2016年)3月(平成31年(2019年) 月一部改定)

編集・発行 春日井市高蔵寺里・ニュータウン推進本部

本部長 服部 敦・中部大学教授(春日井市市政アドバイザー)

事務局 企画政策部ニュータウン創生課

(現まちづくり推進部ニュータウン創生課)

〒486-8686

春日井市鳥居松町5丁目44番地

電話 0568-81-5111 (代表)

<http://www.city.kasugai.lg.jp/>