

1 目的、目標年次、ゾーン区分

(1) 目的

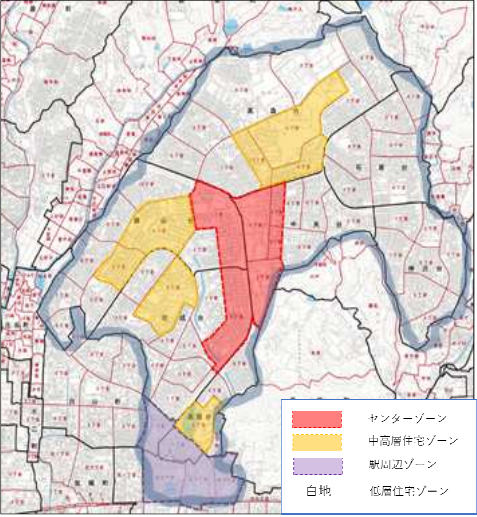
- 「高蔵寺リ・ニュータウン計画」策定時から3年が経過し、プロジェクト及び施策の取組み等一定の進捗している状況
- 加えて、「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が公表される等、様々な動きがあるものの、人口は減少している
- この状況を踏まえ、高蔵寺ニュータウンの住宅及び人口フレームについて検討し、リ・ニュータウンの取組みを推進することを目的とする

(2) 目標年次

- 2040年を見据え、2030年の高蔵寺ニュータウンの姿について検討する

(3) ゾーン区分の考え方

- ニュータウンの中心に位置するセンター地区とその周辺のセンターゾーン、UR賃貸住宅を中心とした中高層住宅ゾーン、高蔵寺駅周辺の駅周辺ゾーン、それ以外を低層住宅ゾーンとして、4つのゾーンに区分する
- ゾーンの区分については、町丁目ごとに行う
- 駅周辺ゾーンは、事業区域界で見た場合、高蔵寺NTに含まれない高蔵寺町北2丁目等を含む



2 現状（ストックとフロー）

- (1) 人口及び世帯

- 人口は1995年ピークに減少傾向続き現在44,821人、世帯数は2010年ピークに緩やかな現象傾向
 - 人口は、社会増減、自然増減ともにマイナス。主な要因として、家族構成の変化等に伴う世帯人員の減少（ピーク3.41人→2.19人/世帯）や空家（UR賃貸、共同住宅）の発生等
 - 世帯タイプでは、高齢者世帯が最多で、夫婦と18歳以上の子供世帯（戸建居住 約6割）が続く
 - 高齢者世帯のうち約半数は単身高齢者世帯（戸建居住 約1,500世帯、共同住宅居住 約2,000世帯）
- (2) 転出入の特徴(2016年～2018年)

- 主にニュータウンから春日井市、名古屋市への転出超過が続く。
 - 単身世帯の転出（低層住宅ゾーンから 特に25歳～34歳）が顕著、若干ではあるが、子育て世帯（7割が未就学児がいる世帯）、夫婦のみ世帯は転入超過
- (3) 住宅

- 戸建て住宅が最多で、UR賃貸がそれに続く。
 - 戸建て住宅は年間120戸程度の緩やかな増加が続き、UR賃貸は2017年～団地再生事業により戸数減
 - 単身高齢世帯の動向によっては、今後、急激な空き家の発生が懸念される

2019.4.1 住民基本台帳
2019.7.1 課税台帳 より

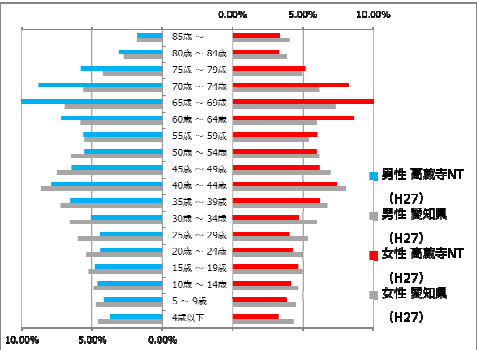
○NTの人口・世帯・住宅ストック

人口（人）	44,821
世帯（世帯）	20,513
住宅（戸）	21,746

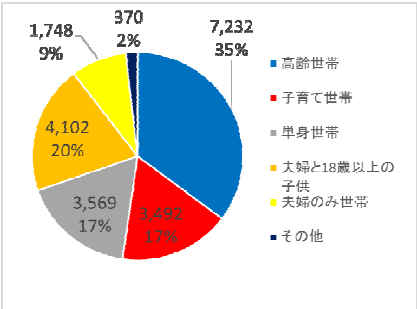
○NTのフロー（転出入）状況

	世帯数（世帯）	人口（人）
①NTに転入	1,033	1,716
②NTから転出	1,363	2,074
差①-②	-330	-358

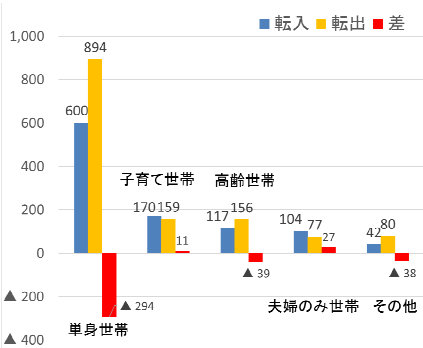
○NTの人口ストック



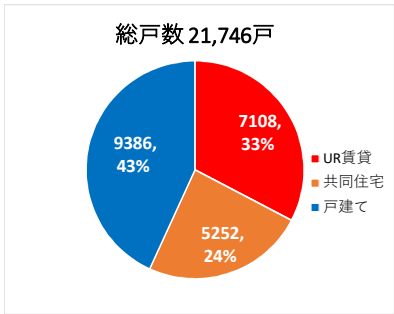
○NTの世帯ストック



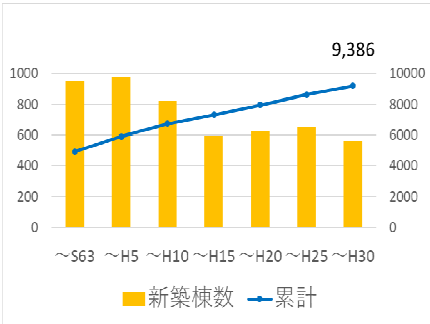
○世帯フロー（転出入）



○住宅ストック



○戸建住宅の建築推移



3 コーホート変化率法による人口等の試算

(1) 人口及び世帯

- 今後も人口減少は継続し、2030年までに更に約▲4,600人
- 高齢者人口の増加率は鈍化傾向で、2025年が高齢者人口のピーク（15,496人）
- 世帯数についても、2030年までに▲2,500世帯程度の減少が見込まれる
- 年齢別人口では、今後、後期高齢者や要介護率の高まる年齢がボリュームゾーン

(2) 交通、教育、福祉への影響

①交通：高蔵寺駅発 ニュータウン内の路線バス

現状 299本/日のうち1割程度の減少が見込まれる
主に石尾台、押沢谷（玉野台）、藤山台での減少が顕著
※バス路線沿線エリアの人口をもとに運行本数を試算

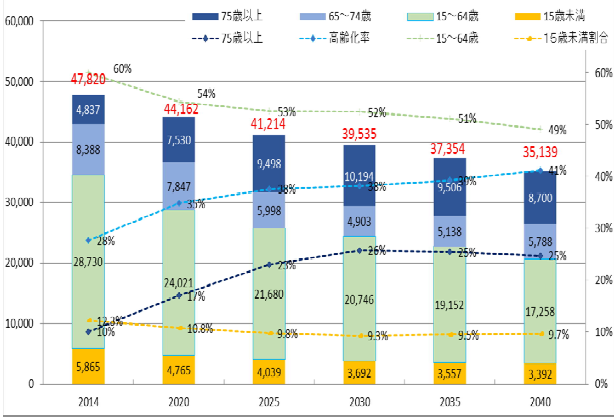
②教育：小中学校の児童生徒数

小学校9校（約3割程度の児童数減少が見込まれる）
中学校5校（約1割程度の児童数減少が見込まれる）

③福祉：要介護者・要支援者の急増に伴い、介護等サービスや施設が不足することが懸念される

在宅介護者数 現在の約1.6倍
施設入所者数 現在の約1.6倍

コーホート変化率法による将来人口試算



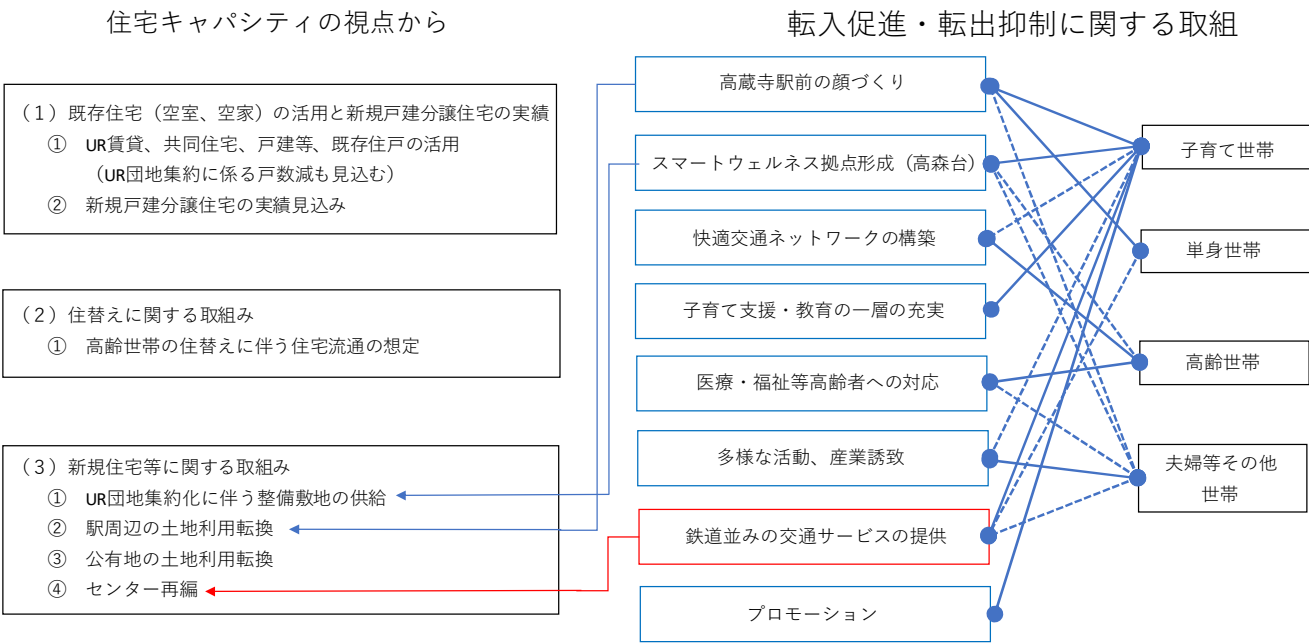
4 リ・ニュータウン計画の実現に向け取り組むべき課題

- (1) 世帯分離、独居化による世帯人員の一層の減少が懸念されるなか人口の維持
- (2) H29～子育て世帯については転入超過、このトレンドに拍車をかけるため、転入促進（現状 転入：横ばい 転出：減少傾向）
- (3) NTの認知度が、特に低い名古屋市内子育て世代へのプロモーション等

5 シナリオ及び施策の検討

- (1) シナリオ1「現目標人口の実現」
- 既存住戸の活用、UR団地集約化、スマートウェルネス拠点形成、駅前の顔づくり等とあわせ、鉄道並みの基幹交通サービスの導入等によりセンターゾーンへの都市機能の集積を最大限高めることにより、現計画の達成に向け取組む
- (2) シナリオ2「既存住戸の活用」
- 新たな住宅供給は行わず、既存住戸の活用促進により、リ・ニュータウン計画に基づく取組みを推進する
- (3) ケーススタディ「中古流通（実績より想定）＋先行PJ」
- 2030までは、既存存住戸の活用とあわせ、事業化検討中の先行PJ等により、将来に向けたNT内の骨格づくりを促進する

イメージ図（シナリオ）



※イメージ図については、参考までに、シナリオ1を表現

6 住宅・人口フレーム検討

- 以下について、各シナリオごとに、今後検討していく

○ 各ゾーンの土地利用の方向性

○ 各ゾーンの住宅、人口、世帯の密度