

都市再生整備計画

こうぞうじ さいせい こうぞうじ えきしゅうへんちく
高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(第4回変更)

あいちけん かすがいし
愛知県 春日井市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークابل推進事業	□

都道府県名	愛知県	市町村名	かすが いし 春日井市	地区名	こうぞうじ 高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(都市構造再編集集中支援事業)	面積	49.5	ha
計画期間	令和	3	年度	～	令和	6	年度	
交付期間	令和	3	年度	～	令和	6	年度	

目標

- 【大目標】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
【小目標1】駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出
【小目標2】快適かつ安全な交通結節点機能の強化
【小目標3】駅周辺の回遊性を向上させるウォーカブルな公共空間への転換
【小目標4】既存ストックの更新による子育て環境の充実

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
・高蔵寺ニュータウンは、人口増の成長型社会の一翼を担い、名古屋圏の住宅用地として昭和38年の都市計画決定を受け施行面積702haの土地区画整理事業で整備された。中でも、高蔵寺駅は、高蔵寺ニュータウン全体にとって重要な「都市交流拠点」として位置づけられ、また、高蔵寺ニュータウンのセンター地区を「地域拠点」として位置づけ、生活利便性を確保するための商業機能の誘導・充実を図るとともに、出張所や公民館機能を有する公益複合施設である東部市民センターを配置し、高蔵寺駅周辺地区と相互に連携を図りながら高蔵寺ニュータウン全体が賑わいのあるまちとなることを目指してきた。
・しかしながら、昭和43年の入居開始から半世紀以上が経過した高蔵寺ニュータウンでは、少子高齢化の状況が顕著に現れており、平成7年の約51,000人をピークに年々人口減少がみられるほか、平成12年には15歳未満の人口比率が市域全体を下回り、平成20年には高齢化率が市域全体を上回っている。
・こうした中、都市機能誘導区域に位置づけた高蔵寺ニュータウン地区と高蔵寺駅周辺地区を中心に、既存ストックの活用と再構築、都市機能の拡散防止と公共・公益サービス機能の維持を図りながら、多様な世代の安全・安心な暮らしの確保と、若い世代の移住定住促進による人口構成の均整化により、賑わいと魅力のあるいつまでも暮らすことのできるまちを目指し、また、充実したバス交通の維持と今後想定されるラストマイルの交通課題に対し、便利で快適な移動手段を確保するべく、公共交通事業者や大学・企業と連携し、新たな交通ビジネスの実現化と交通体系の確立を目指すため、平成27年度に「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定した。
・この計画を推進するため、平成28年度より、高蔵寺ニュータウン都市機能誘導区域において、多様な世代がいつまでも安心して快適に住むことができる魅力あるまちを目指した都市再生整備計画事業を実施し、令和2年度に事業が完了した。また、令和元年度には、新たなモビリティサービスと既存交通とのベストミックスによる快適なまち「高蔵寺ニューモビリティタウン」を目指すため、スマートシティ実行計画を策定した。
・今後は計画の更なる推進を図るため、高蔵寺駅周辺において、交通結節点機能の強化や民間活力の導入による賑わいの創出を図り、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進めることとしている。
・平成29年10月に設立された「高蔵寺まちづくり株式会社」は、平成30年10月に都市再生推進法人に指定され、まちづくりの担い手として期待が高まっている。令和元年度には地下道を活用した実証事業を継続的に実施し、新たな商業事業者の発掘、集客を行うことによるにぎわい創出などを行った。
・公的不動産の活用策としては、平成28年度に策定した春日井市公共施設等マネジメント計画において、公共施設等を貴重な経営資源として捉え、その価値を最大限に活用するための効果的かつ効率的な資産経営の実現を目指し、基本的な方針として各施設等の将来像を見通す評価体制の構築や、PFIの活用や事業者提案制度など民間資本を活用する手法を構築するなど、財政負担を軽減する取組の推進等を掲げている。さらに、令和元年度に策定した春日井市公共施設個別施設計画において、施設ごとに今後の維持管理や更新等の方針を整理しており、この中で、高座保育園の更新が位置付けられている。

まちづくりの経緯及び現状

高蔵寺ニュータウンは、独立行政法人都市再生機構の前身である日本住宅公団が整備した日本を代表する大規模ニュータウンであり、現在、春日井市の人口の約14%を占める約43,000人の住民が居住している。ニュータウンのにぎわいと魅力の維持・向上を目指し、これまで以下の取組みを実施してきた。
・平成18年度：「高蔵寺ニュータウン活性化施策検討会」(県・市・UR・高蔵寺ニュータウンセンター開発㈱で構成)を設立し、平成23年度までニュータウンにおける現状の課題把握と意見交換を実施。
・平成19年度：ニュータウンの住民を対象に、「高蔵寺ニュータウンのこれからを考えるアンケート」を実施し、駅周辺に求める機能やニュータウン全体のこれからのまちづくりについて住民から意見聴取。
・平成21年度：「ニュータウンミーティング」を4回開催し、住民と協働して暮らしやすい住環境を確保するため、住民団体と意見・情報交換を実施。
・平成22年度：「東部子育てセンター」を開設し、子育て家庭が安心して子育てができるよう、乳幼児とその保護者などを対象にした子育てつどいの広場と一時預かり機能を併せ持った子育て支援を実施。
まちの情報誌「まちなび」を発行し、ニュータウンの魅力を市内外へ広く発信。
・平成23年度：住民共助のまちづくり活動により、高蔵寺ニュータウンの生活課題の解決を図る目的で、市民活動団体の活動拠点である「東部ほっとステーション」を開設。
・平成25年度：「地(知)の拠点整備事業」では、大学と自治体が連携し、地域の問題を解決することを目的として、中部大学が文科省補助採択された。
URとまちづくり支援に係る覚書を締結。ニュータウンにおける高齢化、人口減少等の諸課題への対応及び新たな価値創造に向けた取組みを行い、持続的発展に寄与することを目指す。
・平成26年度：戸建てエリアを中心とした空き家、空き地の対策として、流通促進を目的に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会(市・商工会議所・UR・高蔵寺ニュータウンセンター開発㈱など)を設立。
・平成27年度：高蔵寺ニュータウンが持続可能なまちであり続けるため、10年20年先を見据えた夢のあるまちづくりの指針として、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定(H28.3)。
・平成29年度：公民の出資により「高蔵寺まちづくり株式会社」を設立。(平成30年度に都市再生推進法人に指定)
・平成30年度：小学校統合により余剰となる旧小学校をリノベーションし、「まなび」・「交流」・「居場所」をコンセプトとした多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を開所。
・令和元年度：「高蔵寺スマートシティ推進検討会」が国土交通省スマートシティモデル事業の「先行モデルプロジェクト」に選定され、スマートシティ実行計画を策定。
国土交通省の推進する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成のため「ウォーカブル推進都市」に賛同。
「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の先行プロジェクトとして位置づけられた高蔵寺駅周辺の再整備として、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り、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環境を整備することで、高蔵寺ニュータウンのさらなるにぎわいと魅力の維持・向上を図る。

課題

- ・少子高齢化の進行が市域全体に比べ顕著な高蔵寺ニュータウンのイメージを刷新し、世代間の均整を図るため、子育て世帯に選ばれるまちづくりが必要である。
・現在の北口駅前広場は移動速達性が重視され、周囲と分断された構造となっており、高蔵寺ニュータウン及び周辺のまちの玄関口としてふさわしいにぎわいの創出が必要である。
・1日平均約5万人の乗降客が利用する市内で最も利用者が多い高蔵寺駅では、朝夕の一般車送迎による混雑やバスと一般車の錯綜の解消を図るなど、交通結節点機能のさらなる向上が必要である。
・高蔵寺駅周辺には総合病院や子育て支援施設を始めとする様々な都市機能が立地しており、安全かつ快適なアクセス性の確保、回遊性の向上を図り、居心地が良く歩きたくなるまちなかを形成する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

【第6次春日井市総合計画】快適な都市基盤の整備と自然環境の保全のもと、まちと自然が調和した誰もが住み続けたくなるまちづくり
【春日井市都市計画マスタープラン】主要駅における交通結節点機能の強化 / 駅周辺の魅力を高めるための空間の形成 / 歩きたくなるまちなか空間の創出
【春日井市地域公共交通網形成計画】駅やバス停周辺への居住等の誘導 / 鉄道とバスが一体となった利便性の高い公共交通の維持 / 多様な交通の組み合わせによる市民の移動手段の確保
【高蔵寺リ・ニュータウン計画】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。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方 ・都市交流拠点に設定した高蔵寺駅周辺は、周辺の世代変化に伴うニーズの多様化へ対応するため、交通結節機能の改善や都市機能の誘導などを図り、快適で魅力的な拠点の形成を目指している。 ・高蔵寺駅周辺の都市機能誘導区域では、子育て機能である子育て支援事業を行う施設や一時預かり事業を行う施設、及び、教育機能である大学や専門学校を誘導施設として設定している。							
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ・当該地区には子育て機能として、一時預かり事業を行う施設を併設した高座保育園が立地しており、春日井市公共施設個別施設計画に基づき、現位置での更新が実施される。 ・当該施設の更新に併せ、歩道や駐輪場等の周辺環境を整備することで、公共空間の快適性、安全性の増進を図り、目標の達成を目指す。							
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
高蔵寺駅周辺の歩行者数	人	高蔵寺駅周辺での平日9時から17時の歩行者・自転車の通行量	北口の再整備や南口、地下道の高質化、周辺道路の快適な歩行空間の形成など、交流・滞在を生む魅力的な空間の創出により、駅周辺で多様な活動が起こることによって歩行者数が増加する。	7,996	H29	8,640	R6
高蔵寺ニュータウンの子育て世帯転入超過数	世帯	高蔵寺ニュータウンの子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の転入数から転出数を減じた世帯数(市内転居を含む)	高蔵寺ニュータウンの玄関口となる高蔵寺駅周辺において、子育て機能の更新、駅周辺のにぎわいづくり、公共空間の快適性、安全性の向上を図り、子育て世帯の移住定住を目指す。	39	R1	72	R6
ニュータウンの活性化満足度	満足度	ニュータウン地区の人の「高蔵寺ニュータウンの再生が進んでいる」の満足度の把握	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ことで、ニュータウン地区に居住している人の満足度の向上を目指す。	1.89	H28	1.98	R3

計画区域の整備方針	
【駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出】 【快適かつ安全な交通結節点機能の強化】 【駅周辺の回遊性を向上させるウォーカブルな公共空間への転換】 ・まちの玄関口に相応しい魅力ある空間を目指し、南北の一体感ある高質な公共空間を整備し、北口へ民間施設の立地誘導を図る。 ・更に、持続的な市民活動の場として活用するために、イベントや社会実証実験等を通じて担い手の発掘や人材育成に取り組む。 ・南口ロータリーの改修及びシェルターの増改築を行い、一般車駐車場の拡充やバス利用者の利便性向上を図る。 ・総合病院や保育園を始めとする周辺の都市機能へのアクセス性を高め、来訪者や市民が回遊し、楽しめる空間づくりを行う。 ・駅南北の繋がりや一体感を高めるため、駅南北を結ぶ地下道を美装化し、市民コーナー、公衆トイレを地下道と一体的に再整備することで快適性の向上を図る。 ・駅北口への歩行者のメインアクセス道路となる高座線、誘導施設(子育て支援施設)等に繋がる桜並木のある身洗川沿いの道路、高蔵寺商店街などの周辺歩行空間は修景により空間の質を高め、人が歩きたくなる場とする。	方針に合致する主要な事業 【基幹事業】 ■道路 ・市道149号線(高座線) ・南口駅前広場ロータリー ■地域生活基盤施設(広場、人工地盤等、情報板、自転車駐車場) ・地下道、市民コーナー ・デジタル情報板(地下道) ■高質空間形成施設(緑化施設等、歩行者支援施設、障害者誘導施設等) ・北口周辺 ・南口駅前広場 ・南口駐輪場周辺 ・高蔵寺商店街周辺 ・市道149号線(高座線) ・身洗川沿い ・公衆トイレ(地下道) 【提案事業】 ■まちづくり活動推進支援事業 【協定制度等】 ・公共空間(道路、広場等)の管理 ・ベンチ・テーブルの設置、管理 ・駐車場の設置、管理 ・食事・購買施設の設置、管理
【既存ストックの更新による子育て環境の充実】 ・一時預かり事業を行う施設を併設した高座保育園の更新により、利便性、快適性の増進を図り、子育て世帯に選ばれるまちづくりを目指す。 ・既存施設の更新に併せ、周辺環境を整備することで、交通結節点機能の強化と相互に連携した子育て環境の充実を図る。	【基幹事業】 ■道路 ・市道149号線(高座線) ■高質空間形成施設(緑化施設等、歩行者支援施設、障害者誘導施設等) ・北口周辺 ・市道149号線(高座線) ・身洗川沿い 【関連事業】 ■保育園更新(高座保育園：一時預かり事業、保育所)
その他	
【まちづくりの住民参加とエリアマネジメント】 ・当駅周辺においては、高蔵寺商店街振興組合が高蔵寺夏祭り「楽市楽座」を、また、NPOが中心となり市民向けイベント「和つか市」が行われている。 ・平成30年度～令和元年度には、春日井市、UR都市再生機構、高蔵寺まちづくり㈱(都市再生法人)、NPO等が、駅南北を繋ぐ地下道で上記を更に発展させたイベント「歌う高蔵寺マーケット」を開催し、賑わいづくりに向け住民等と連携し取組んでいる。 ・こうした活動を、当駅の新たな魅力の1つとし、事業完了後も持続可能な取組に向け、高蔵寺まちづくり㈱(都市再生推進法人)が中心となったエリアマネジメントを予定している。	

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

...B

[illegible]

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等															
事業		事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度										
					制度別詳細1 道路占用許可特例(法第46条第10項)	制度別詳細2 河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)	制度別詳細3 都市公園占用許可特例(法第46条第12項)	制度別詳細4 都市利便増進協定(法第46条第25項)	制度別詳細5 都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)	制度別詳細6 低未利用土地利用促進協定(法46条第26項)	制度別詳細7 〔滞在快適性等向上区域〕 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 〔滞在快適性等向上区域〕 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 〔滞在快適性等向上区域〕 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 〔滞在快適性等向上区域〕 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	制度別詳細14 〔滞在快適性等向上区域〕 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)
1	●公共空間(道路、広場等)の管理 道路や広場等の公共空間を高質に管理することにより、快適なまちを創出する。	公共空間の高質管理により、快適なまちを創出する。	R3～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)				○							
2	●ベンチ・テーブルの設置、管理 地下道等にベンチ、テーブルを設置して、歩行者の滞留・交流を促進し、まちのにぎわいを創出する。	小休憩のできる滞留空間を形成し、まちのにぎわいを創出する。	R4～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)	○			○							
3	●駐車場の設置、管理 食事・購買施設と連携した駐車場を設置することで、にぎわいの持続可能性を高める。また、旧南口駅前広場にあった短時間駐車場の機能を補完することで、駅利用者や周辺住民の利便性の向上と交通結節機能を強化する。	食事・購買施設と連携した駐車場を設置することで、にぎわいの持続可能性を高める。	R5～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)				○							
4	●食事・購買施設の設置、管理 食事・購買施設を設置して、駅利用者や周辺住民の利便性向上と滞留・交流を促進し、まちのにぎわいを創出する。	食事や購買のできる滞留区間を形成し、まちのにぎわいを創出する。	R5～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)				○							

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等						
取組		取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
				制度別詳細11 〔滞在快適性等向上区域〕 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 〔滞在快適性等向上区域〕 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 〔滞在快適性等向上区域〕 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

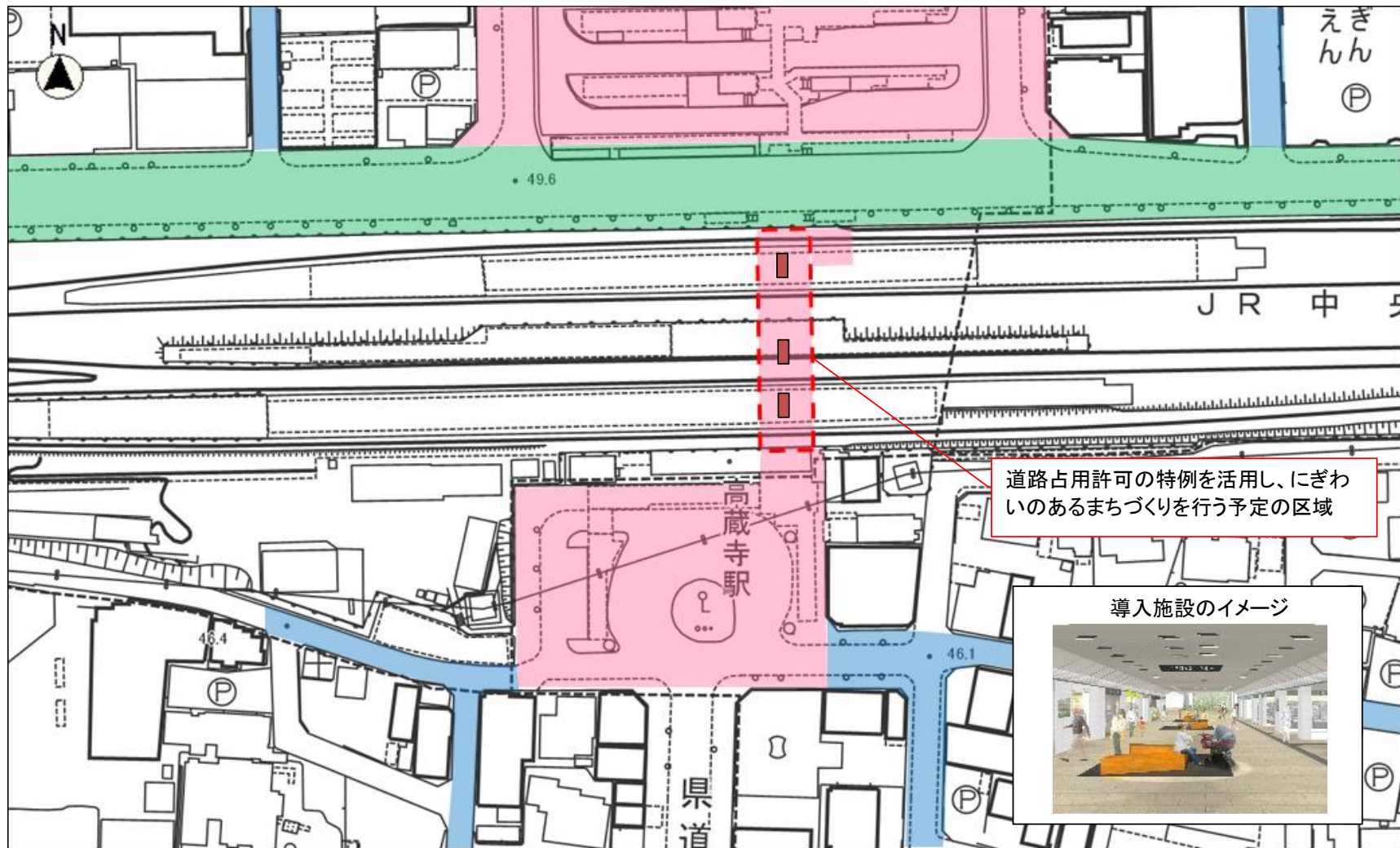
[illegible]

制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

事業番号2

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



(凡例) ■ ベンチ・テーブル

制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

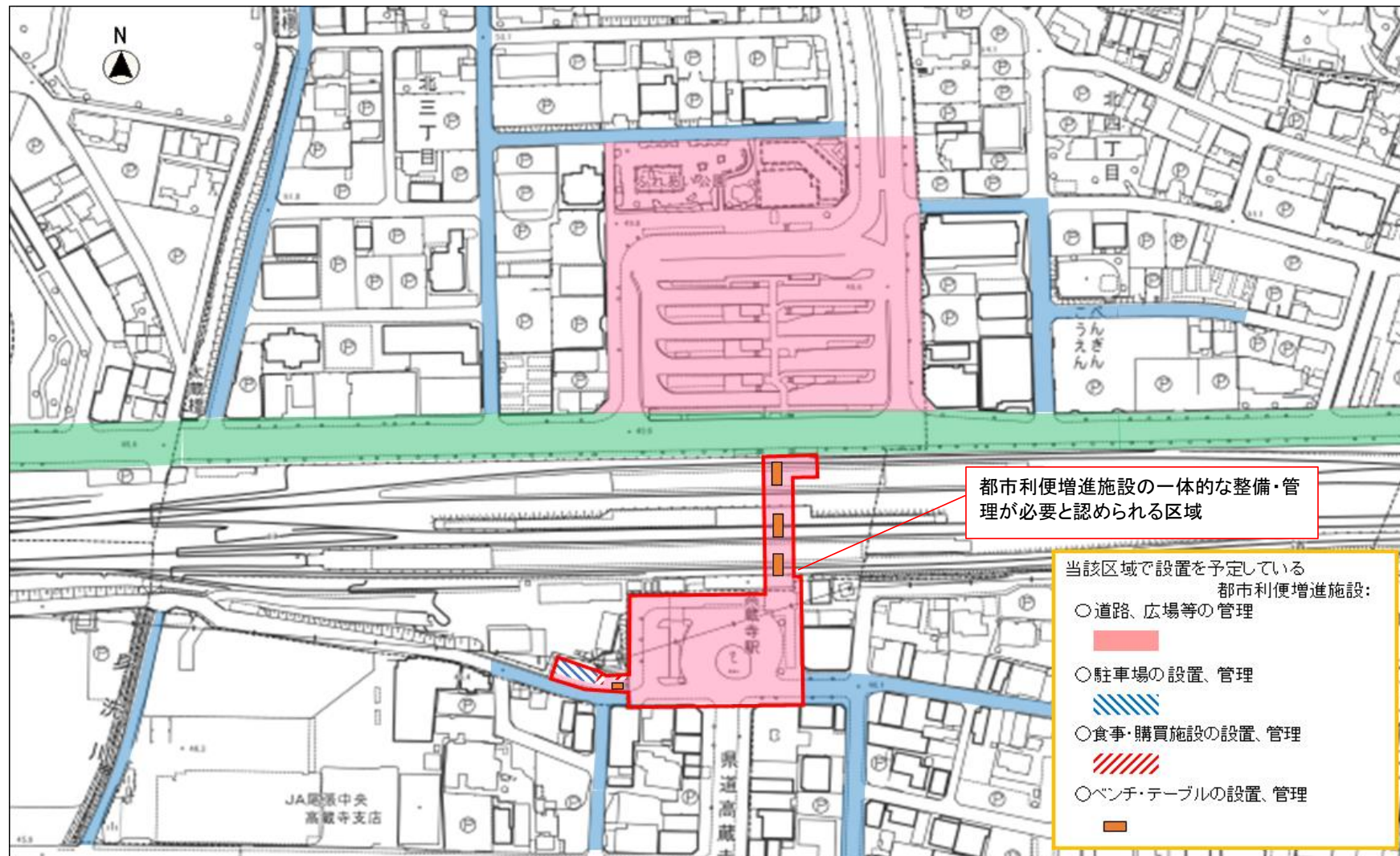
制度別詳細【都市利便増進協定】				
制度の活用計画				
事業内容		事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	公共空間(道路、広場等)の管理	R3～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)	1. 協定締結者 春日井市及び高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生整備推進法人) 2. 都市利便施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(都市利便増進協定を想定している区域) 次ページ赤枠の範囲 3. 協定の内容 (1)協定の目的となる都市利便増進施設 ・道路、広場、ベンチ・テーブル、駐車場、食事・購買施設 (2)費用負担 ・高蔵寺まちづくり株式会社が実施する。 (3)都市利便増進施設の整備・管理の方法 ・高蔵寺まちづくり株式会社が協定に基づいて以下を実施する。 ○協定区域内の日常清掃及び美化活動 ○協定区域内の防犯パトロール ○都市利便増進施設周辺に違法駐車が増えないよう、利用者へのマナー周知 上記管理に要する費用は、高蔵寺まちづくり株式会社が都市利便増進施設において実施する事業で得た収益の一部を充当する。
2	ベンチ・テーブルの設置、管理	R4～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)	
3	駐車場の設置、管理	R5～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)	
4	食事・購買施設の設置、管理	R5～R6	高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人)	

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

事業番号1, 2, 3, 4

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

事業番号1, 2, 3, 4

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



道路、広場(イメージ)



ベンチ・テーブル(イメージ)

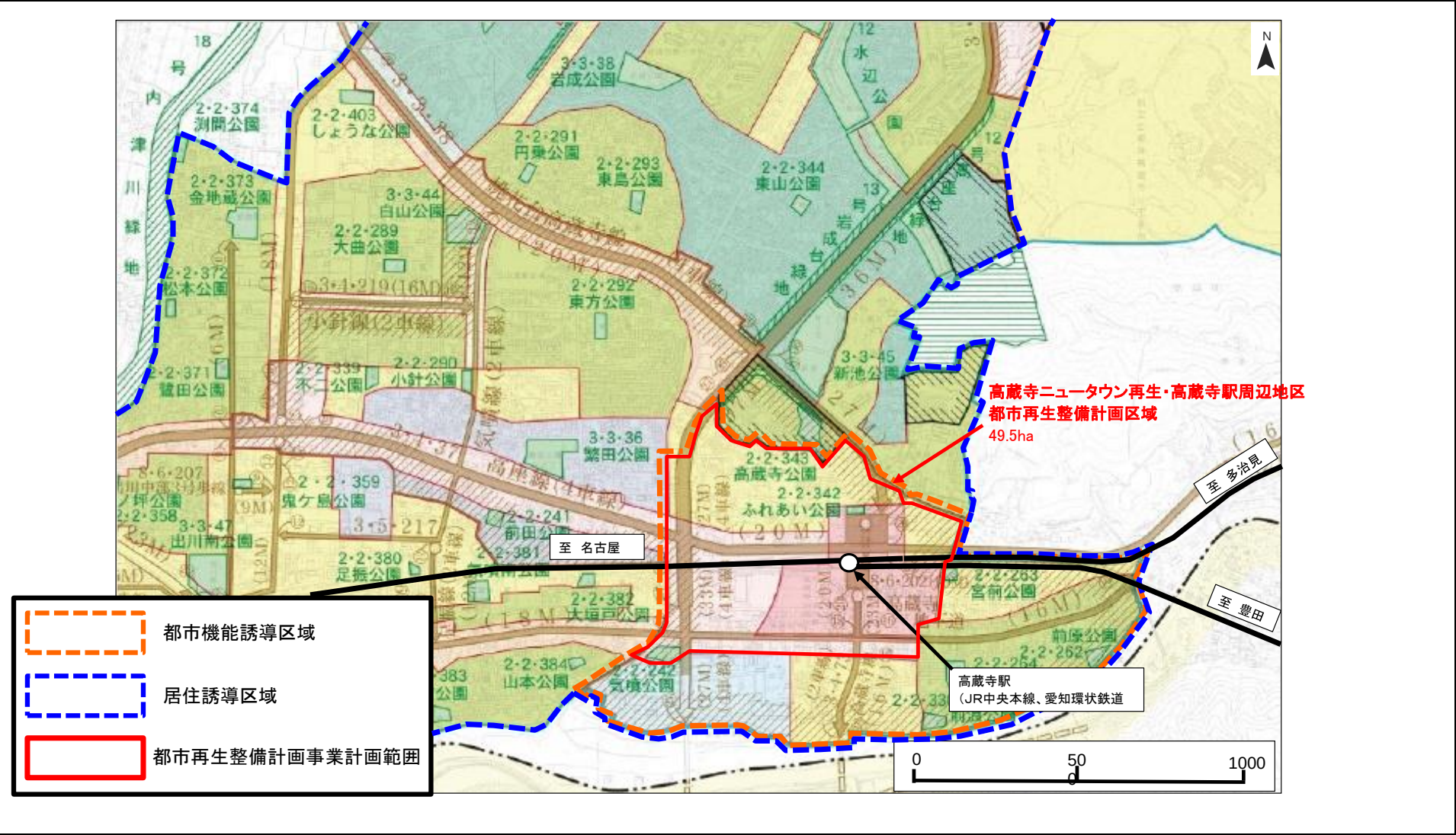


駐車場(イメージ)



食事・購買施設(イメージ)

高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(愛知県春日井市)	面積	49.5 ha	区域	高蔵寺町北2丁目・3丁目・4丁目、高蔵寺町2丁目・3丁目・4丁目
-------------------------------	----	---------	----	----------------------------------



高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(愛知県春日井市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目 標	【大目標】 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	代表的な 指標	高蔵寺駅周辺の歩行者数 (人)	7,996	(H29年度)	→	8,640	(R6年度)
	【小目標1】 駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出		高蔵寺ニュータウンの子育て世帯転入超過数 (世帯)	39	(R1年度)	→	72	(R6年度)
	【小目標2】 快適かつ安全な交通結節点機能の強化		ニュータウンの活性化満足度 (満足度)	1.89	(H28年度)	→	1.98	(R3年度)
	【小目標3】 駅周辺の回遊性を向上させるウォーカブルな公共空間への転換							
	【小目標4】 既存ストックの更新により、子育て環境の充実を図る							

