

## 令和2年度 第1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 令和2年7月27日(月) 午前10時30分～正午

2 開催場所 東部市民センター3階 多目的室

### 3 出席者

【委員】春日井市市政アドバイザー	服部 敦
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理事	星子 浩
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	田本 雅子
公募委員	三島 雅実
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
独立行政法人都市再生機構中部支社都市再生業務部部長	長安 圭治
【オブザーバー】	
国土交通省中部地方整備局都市調整官	嘉戸 重仁
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	糸川 朝彦
【事務局】	
まちづくり推進部長	大島 常生
同部次長	堀尾 朋宏
ニュータウン創生課課長	多和田 良造
課長補佐	村上 貴幸
課長補佐	村上 卓大
主査	河井 敦
主査	野々垣 孝洋
主査	北浦 元紀

	主査	鈴木 亜也子
	主事	大脇 雄太
都市政策課	課長補佐	松浦 武幸
	主査	津田 哲宏

※ 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	松原 弘明
独立行政法人都市再生機構中部支社	柴崎 晶宏
独立行政法人都市再生機構中部支社	村田 盛太郎
株式会社URリンケージ中部支社	瀬木 健一
株式会社URリンケージ中部支社	山田 晃司

【傍聴者】 6名

#### 4 議題

- (1) 高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和2年度の予定について
- (2) 最低敷地面積の見直しについて
- (3) 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定骨子案について

#### 5 会議資料

- 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 令和2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
- 資料3 高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和2年度の予定
- 資料3-1 高蔵寺ニュータウンの人口・世帯推移
- 資料3-2 民間活力を導入したJR高蔵寺駅周辺の再整備
- 資料3-3 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
- 資料3-4 交流拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築・多様な移動手段の確保
- 資料3-5 スマートウェルネスを目指した団地再生の推進
- 資料3-6 ニュータウン・プロモーション
- 資料3-7 高蔵寺ニュータウン住宅・人口フレーム検討
- 資料3-8 最低敷地面積の見直しについて
- 資料4 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定骨子案
- 資料4-1 高蔵寺リ・ニュータウン計画骨子新旧対照表

## 6 議事内容

【事務局多和田】 本日の出席者数は全委員 12 名中 11 名が出席で半数以上の出席であり、本会議は有効に成立している。

また、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おり、本日の傍聴者は 6 名である。

今回、委員 2 名が変更となっており、第 2 号委員の春日井市区長町内会長連合会前副会長である松田委員が同会理事の星子委員に、第 5 号委員の独立行政法人都市再生機構中部支社都市再生業務部部長の竹内委員が長安委員に変更している。

【星子委員】 (星子委員挨拶)

【長安委員】 (長安委員挨拶)

【事務局多和田】 今回より新たに国土交通省中部地方整備局 嘉戸重仁氏、UR 都市機構中部支社住宅経営部所団地マネージャー 糸川朝彦氏がオブザーバーとして参加している。

【嘉戸オブザーバー】 (嘉戸オブザーバー挨拶)

【事務局多和田】 (資料 2 に基づき説明)

【服部会長】 (議事録署名人として星子委員を指名)

### 1 議題 高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和 2 年度の予定について

【事務局鈴木】 (資料 3、3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6 に基づき説明)

【UR 松原】 (資料 3-7 に基づき説明)

【田川委員】 消費者にとって適正な価格で住居が整い、そこで子育てができ、教育の環境が整い、医療・福祉が充実していれば非常に良い。ミクロレベルで人口の枠組みを見ると、今後 10 年間にわたって、特に団塊の世代が後期高齢者になっていき、人口の多い層となるのが課題になると感じる。また、今後単身世帯の高齢者も増加する。一方で介護施設は人手が足りず、待機者がいても施設を閉じていると聞く。

今後、施設に入らず自宅にいる 75 歳以上の方が 4 割程度を占めるまちとなる事が予想されるが、元気な高齢者の自発的な活動などによる介護予防等を進めることで、高齢者が互いに協力し生活している姿をアピールできると、若い世代も安心して高蔵寺ニュータウンに住むことができると思う。

この資料からではアクティブな市民の生活が見てとれないので、広報においても自発的な市民たちがどんな様子なのかを見せてほしい。

【事務局村上】 思想的なところについては、プロジェクトの一つである高森台のスマートウェルネスのまちづくりにおいて、そのような思想でどのようなモデルが創れるかを

検討している。それが高蔵寺ニュータウンから春日井市全域に広がっていくと良いと考えている。指摘のあった地域の元気な高齢者が自発的にアクティブな活動をどのようにされているかについて調査・研究をして、次回報告する。

**【服部会長】** アクティブシニアに対してはシルバー人材センターや老人クラブの参加状況とか、地域総合支援事業における参加状況により、この地域の中でのアクティブシニアの状況を把握することができるだろう。一方で、アクティブシニアでない方の福祉の受け皿の状況についても調べて、ニュータウンの現状を見ながら今後の計画改定につなげていきたい。

**【高柳委員】** 色々な事業が確実に進んでいると資料を見て感じる。事業を推進することで、将来の高蔵寺ニュータウンの構想や人口推移、住民に対するサービスなどが進んでいくだろう。人口推移についても、少子高齢化の中で、高齢者に手厚いサービスを提供することで、より一層ニュータウンが活性化すると思う。

駅前の再整備について、バスの本数やタクシーの利用、また相乗りタクシーなど従来と違う交通を進めていく意欲もみえるので、高齢者の方もより一層生活がしやすい地域になるだろう。ニュータウンは坂が多いこともあり、交通網を整備することは地域の活性化につながるだろう。

**【尾崎委員】** ニュータウン公式サイトをリニューアルしたとあるが、ほとんどコンテンツ内容は変わっていないと思う。過去の説明会情報が現在も載っている状況だ。サイトは見易くなっているが、中身を変えないとあまり意味がない。新型コロナウイルス感染症の各施設の状況を掲載する等、週に1回程度ニュースを載せるとよいと思う。

住宅・人口フレームについて、資料3-7の【想定される影響】③経済：購買力の低下について、資料では、「センター地区2km圏の販売額」が現状31億円から27億円になるとしているが、これは当社が把握しているサンマルシェの売上額と大きく乖離している。この数字はどうやって算出したのか確認したい。

人口フレームの将来推計をコーホート変化率法で試算しているが、ここ3年程度は、高森台地区の団地集約等、特殊な事情がある。今後、高森台地区においては、一部の街区の中で移転等を進めていくと思うが、こうした特殊要素を別立てにして検討したほうが良いのではないかと。また空き家の活用について、空き家率を24%から11%にするとあるが、一方で戸建ての空き家は2.9%という数字もあり、空き家率の24%の内、かなりの部分はURの賃貸住宅が占めている。実質URの賃貸住宅の空き家率を24%から11%に戻すことになるが困難な数字と思う。現実性を考慮し、URの賃貸住宅、戸建て住宅、センター地区や駅周辺の3つに

分けて検討したほうが現実に近い分析となると思う。

【服部会長】 かなり詳細な意見なので、内容を整理し改めて、尾崎委員に説明してもらいたい。

(後日、資料3-7【想定される影響】③経済：購買力の低下について、記載誤りを確認したため、次のとおり訂正する。)

誤) 現状 31 億円→27 億円 (▲4 億円/年)

正) 現状 305 億円→269 億円 (▲36 億円/年)

## 2 議題 最低敷地面積の見直しについて

【事務局鈴木】 (資料3-8に基づき説明)

【田本委員】 人口が増えたり世帯が若返ることは良いことだが、業者が分筆して家が建つ事例について、事前に説明もなく行われることで新しく家が建った隣の家の陽当たりが悪くなったり、子供たちの声など騒音がうるさくなったなど、住民同士のあつれきの原因になる例がある。現在、地区計画や建築協定による保全が住民の同意により行われているのか、また今後の方針を聞きたい。

【事務局多和田】 基準の改正を現段階で行っている訳ではないため、資料3-8の5の「地元から住環境の保全を求められる場合には地区計画や建築協定による保全」については、現状において、行われているわけではない。基準の改正に伴って一つの街区全体で自分達の住環境を守るために、従来からある紳士協定に近い建築協定による緩やかな規制や、法規制として成立する地区計画の制度を活用してもらうことが想定されているものである。そのため、現状で 330 m<sup>2</sup>の土地が売れなくて2分割することをこの制度をもって規制するというのではなく、そのようなことが起こりうる中で地域の保全を図る一つ的手段として活用できる制度もあるという案内である。

【石川委員】 まちが変わるためには若い世代にどういう形でまちに入ってきてもらうかを考える必要がある。押沢台もそうだが、使われていない宅地が多いため、その宅地の開発を促進することは重要だ。現在の戸建て住宅の購入希望者の傾向として、20歳台後半から30歳台前半と若い年齢層が見受けられる。高蔵寺ニュータウンの物件を見ると150 m<sup>2</sup>程度の土地に100 m<sup>2</sup>程度の建物付きで3,000万円弱で購入できるため、所得のやや低い若い年齢層の購入が多くなっている。売れ筋の価格帯を供給しないと人が住まない一方で、そのまちに合った風格のある住宅も必要であり、そのために開発指導によってお願いすることもあるだろう。例えば、駐車場全面をコンクリート張りにするのではなく、石やレンガを敷くことによって

見栄えも良くなる。見た目も考えた上でなら、160㎡は常識的に普通ではないか。

白山町などでは敷地面積が小さいことで、人の流れができていることから、高蔵寺ニュータウンでも取り入れていった方が良いと考える。

**【服部会長】** 160㎡は上手に使える、周辺と問題が起こらない範囲の面積だと思うので、隣地に配慮した問題が起こらないような建て方が、コンセンサスとなるように誘導ができるが良い。

**【生田委員】** リ・ニュータウン計画の中で具体的な取組として、160㎡と地区計画を活用して良好な住環境を保全していく決定について、この推進会議で行うかを含めて、スケジュール、また今後の進め方はどんな想定か。

**【事務局多和田】** リ・ニュータウン計画では、最低敷地の見直しを一つの施策としているが、制度内容までは明確に定めていない。住宅・人口フレームの検討から、人口に与える影響を鑑み、行政指導や開発許可などの法律に基づくもの、そうでないものを含めて、市の方針として、都市計画法の開発許可の基準を見直すことを示した。今回のリ・ニュータウン推進会議においては、このような考え方で検討していることに対して、委員から意見をもらい、都市計画法の基準改正や行政指導の継続について考えるため、議題に上げた。

スケジュールとしては、今回出た意見を元に、10月のリ・ニュータウン推進会議で改めて修正内容を示すことを考えており、それをもって基準改正を進める想定である。

**【生田委員】** 宅地の面積を小さくすることで若い世代がニュータウンに転入することは良いことなので、方向性は合意する。ただ環境が劣化する懸念がある中で、地区計画の導入は簡単ではないと感じるため、導入理由などを地元の説明しながら進めるのがよいと思う。

**【田川委員】** 都市計画法の開発許可基準は、どこで決定するのか。リ・ニュータウン推進会議での審議事項か。

**【事務局多和田】** 基準の改正については、リ・ニュータウン推進会議での審議事項ではない。最終的には春日井市内部での決定事項になると考えている。

**【服部会長】** 基準の改正は市の内規になるが、リ・ニュータウン計画の中に最低敷地面積を見直す記載されているため、この会議では、市の方針案に対して、意見をする役割として、今日の議題に上がっているものである。

### 3 議題 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定骨子案について

**【事務局鈴木】** (資料4、4-1に基づき説明)

【服部会長】 このリ・ニュータウン推進会議に高蔵寺リ・ニュータウン計画の改定について諮問がなされており、今年度3回の会議を通じて議論をしていく。今回はまだ骨子の段階で、次回以降に具体的な中身に入っていく。

【尾崎委員】 目標値について、シナリオ2、3のケースが素晴らしく、シナリオ1でも十分満足できる数値だが、UR賃貸の空き家の解消が、将来人口43,000人を確保するためには重要となってくるだろう。人口推計は39,000人ということなので、人口目標は無理せず、目標値41,000人というシナリオ0.5くらいのものであればいいのではないか。

【石川委員】 想定がこの先10年しかない中で、各プロジェクトがどの程度実行されるか時間軸をもらえると良い。また人口減少のマップを見ると藤山台の西側の部分が減少が大きい地域となっている。URが空家を抱えることが負担になるため、新たに団地再生があるかなどを見込んだほうが良い。

【服部会長】 次回に向けて市とURで議論し、どんな形で提示ができるのか検討してほしい。

【事務局多和田】 計画を改定するにあたり、現在、高蔵寺ニュータウン在住の方に対して、市民意識調査としてアンケートを8月に実施する予定。住みやすさや普段買い物をする所などの満足度調査を郵送調査とWEB調査の両方で行い、結果は次回の会議で報告する。

次回の会議は10月下旬の開催を予定している。

上記のとおり、令和2年度第1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。

令和2年10月13日

会長

服部 敦

署名人

星子 浩