

令和２年度 第３回 春日井市高蔵寺リ・ニュータウン推進会議議事録（書面決議）

１ 経 緯

- (1)書面審議依頼日 令和３年１月１３日（水）
- (2)書面審議回答日 令和３年１月１８日（月）
- (3)書面決議日 令和３年１月１８日（月）

２ 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会員	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

３ 議題

- (1) 高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和３年度の予定について
- (2) 高蔵寺ニュータウンに関するアンケート調査結果について
- (3) 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案について

４ 会議資料

- 資料１ 高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和３年度の予定
- 資料１－１ 民間活力を導入したＪＲ高蔵寺駅周辺の再整備
- 資料１－２ 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１－３ スマートウェルネスを目指した団地再生の推進
- 資料１－４ 高蔵寺ニュータウンの空き家・空き地を活用した多世代共通課題解決型サービス拠点モデル形成事業

- 資料１－５ 身近な買い物環境の整備～冷蔵ロッカー受取サービス～
- 資料１－６ 多様な移動手段の確保
- 資料２ 高蔵寺ニュータウンに関するアンケート調査結果（抜粋版）
- 資料３ 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定中間案に対する市民意見公募の結果
- 資料３－１ 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定中間案からの修正について
- 資料３－２ 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案
- 資料３－３ 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定新旧対照表

５ 議事内容（書面）

- (1) 議題（１）高蔵寺リ・ニュータウン計画の推進状況及び令和３年度の予定について

【安井委員】

資料１－１の「４ 整備イメージパースの検討」について、地下道に常時憩いスペースのベンチが設置されるのか。中高生等が自転車で通り抜ける。

【事務局】

ベンチについては、設置する方向で調整を進めている。

また、現状、歩行者と自転車が混在し、混雑時などには危険な状況も見受けられるため、再整備に合わせ自転車は引いて通行してもらい、安全な歩行空間となるよう検討を進めていく。

【安井委員】

資料１－５について、冷蔵ロッカーの利用者は、車利用者と徒歩利用者どちらが多かったか。

【事務局】

利用者属性は、調査していないため不明。

【田本委員】

資料１－１の「４ 南口駅前広場」について、高蔵寺駅南口の一般車待車場の存在を知らなかった。改修後は「一般車降場」が設置されることから、事前告知や案内看板などを充実させる等、利用が進むよう対策した方がよいと思う。

また、「一般降車場」に向かう道路は見通しが悪く、道路が細い上、３方向からの車が交差し、歩行者も多く、奥まで進むのは困難である。駅を利用する方は時間を気にしている方が多く、快適な利用ができない場合は、ロータリー内での降車、路上駐車などの原因になると思う。

地下道整備については、浸水被害が心配されるので対策をお願いする。通路が長く駅前でのイベント等を企画されることもあるので、利便性と数の確保を考慮して従来通り南口にもトイレがあると便利だと思う。

【事務局】

南口駅前広場については、今後の事業実施の段階で参考とする。

また、浸水対策については、今後の事業実施の段階で検討していく。トイレについては、北口と南

口の利用を鑑み中央に配置している。

【田本委員】

資料 1－6 について、「高蔵寺お出かけアプリ」に登録したが、少し複雑に感じた。

また、レジでクーポンを利用する際に時間がかかるため、急いでいる時やレジが混んでいる時などは使いづらい。レジに読み込むためのシールが貼ってあり、店員が丁寧に説明してくれたのは良かった。

【事務局】

今後の改善点として、参考とする。

【三島委員】

資料 1－3 について、高森台 7 街区の住棟除却がほぼ終了しており、計画では本年 3 月に事業者決定となっているが、公募事業者に対しては、従来の歩道が利用出来る様に指導してほしい。

【事務局】

公募により決定した事業者に対し、現に存する起点及び終点を繋ぐ通行者用歩道機能を維持することを条件とする予定である、と UR 都市機構から聞いている。

【尾崎委員】

資料 1 の「2 高蔵寺リ・ニュータウン計画の今後の予定」について、「①住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造」の「令和 2 年度実績見込み」中、「空き家購入等補助金」の令和 2 年度 11 月末現在の実績が、非常に少ない。周知不足か、補助要件が厳しすぎるのか、要因はわからないが、令和 3 年度以降、もっと利用されるよう、不動産業者への直接周知やニュータウンサイトへの掲載などの方策を図られたい。

また、資料 1－4 について、来年度以降、パンフレットの作成配布に留まらず、補助制度の拡充等の支援により、モデル案がひとつでも実現することを期待したい。なお、行政支援等に当たっては、不動産業者をうまく活用することが特に重要だと考える。

【事務局】

令和 2 年 7 月に春日井市空き家等対策協議会を設置し、令和 3 年 3 月には春日井市空き家等対策計画を策定予定であり、空き家等対策を総合的かつ計画的により一層推進していく。

【尾崎委員】

資料 1－6 について、実証実験を進めることは否定しないが、「いつまで実験をしているのか」という声も聞く。来年度内の社会実装を期待したい。

なお、平成 29 年度にニュータウン内で「電動車いす」の実証実験を行ったが、個人的な移動支援としては有効だったと思う。より簡便な移動支援策として、「電動車いす購入補助」を検討したらどうか。

【事務局】

ラストマイル自動運転については、石尾台において、来年度末における地域実装に向け、自治会、高齢者団体、地区社会福祉協議会や大学などで検討会を立ち上げ、それぞれの役割分担について具体的な検討を進めている。電動車いす購入補助については、現在のところ考えていない。

なお、福祉施策においては、要介護度 2 以上の方は介護保険制度における福祉用具サービスとして

電動車椅子のレンタルが可能である。

【石川委員】

資料1の「2 高蔵寺リ・ニュータウン計画の今後の予定」について、②展開プロジェクト「スマートウェルネスを目指した団地再生の推進」の「令和3年度予定」中、高森山公園管理運営試行事業において「行政主導から官民連携・住民主導の維持管理に向けた可能性検討」とあるが、住民主導での維持管理は、費用、マンパワー等課題が多く、官民連携による維持管理への市民サポートの可能性程度にとどめるのが適当と考える。

【事務局】

住民主導の維持管理に向けた可能性検討としており、市民参加のあり方について検討していく。

【長安委員】

UR 都市機構としては、引き続き、スマートウェルネスを目指し、高森台団地の団地再生事業等を進めていく。

【事務局】

関係機関で連携して市としても支援していく。

(2) 議題（2）高蔵寺ニュータウンに関するアンケート調査結果について

【安井委員】

近所付き合い、コミュニティ活動の活発化が重要と回答される中、活動がなかなか充実していないのが現状だが、基盤となる町内会等をバックアップする方策を考えると良い。これは、子育てしやすいまちづくりや、高齢者対策につながると思われる。

【事務局】

市の行政運営の参考とします。

【田本委員】

項目によっては回答数の少なく、又は、複雑で判断が難しいものがあるように感じた。

問3（4）の結果では、若い世代が「新築戸建」「賃貸住宅」を希望する割合が高いが、回答数が少ないため判断が難しいと思う。新築戸建てや賃貸住宅の方が、費用負担が少ない、手軽、身近に情報が多いという理由で選ばれている可能性もある。古民家等を好む方も増えており、上質で手頃な中古物件や、中古物件を活用した提案、情報発信を行えば、需要は増えると思う。

【事務局】

今後のアンケート調査の参考とする。

【三島委員】

高蔵寺駅からニュータウンへの公共交通手段がバスに限定されており、また、高蔵寺駅発着の路線がほとんどであり、ニュータウン内は坂が多く、高齢者にとっては徒歩による移動が困難となるため、今後はニュータウン内の公共施設等を循環するバス路線の設置が求められる。それによりニュータ

ン内の住人の交流が図られると考える。

【事務局】

石尾台で実施しているラストマイル自動運転実証実験を踏まえつつ、多様な移動手段を確保する施策を進めていく。

(3) 議題（3）高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案について

議題（3）については、委員意見に対して会長の一任により、次のとおり考え方を整理し、令和3年1月27日付けで、各委員に報告を行った。

また計画改定最終案を市長への答申とすることについては全ての委員から同意（会長の一任により修正する旨を含む。）を得た。

■議題（3）高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案について		
委員	意見内容	意見に対する考え方
田本委員	P35 第2章「7 公共公益サービス」(2)教育・子育て支援について、の子ども家の数には押沢台子どもの家も含まれているか。 P34 第2章「6 地域の雇用・産業の状況」(3)近隣の農業における市民農園について、押沢台地区にも畑を借りて自分たち用に農作物を育てている方は多いと思う。周辺の廻間町や玉野町などに畑を借りている方もいるようである。 P65～78 ページの参考資料について、高蔵寺リ・ニュータウン会議の名簿なども添付してはいかかか。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は 67 ページにある。	令和2年10月現在の情報を記載しているため、令和3年4月開所予定である押沢台子どもの家は含まれていない。 ニュータウンにお住まいの方が借用されているか否かの現状把握が困難であるため、原案のとおりとする。 意見のとおり委員名簿を掲載する。
尾崎委員	P28 及び P29 第2章「住宅・土地の状況」の記述について、会長判断により修正（もしくは無修正）された計画案を市長へ答申することについては、同意する。） 「(2) 住宅ストックの状況」について、最終案で突然、上6行が追加されたが、5年前の調査結果を追記した理由がわからない。5年が経過すれば、それぞれの数値が変わるのは当然だが、どの項目の変化が重要だと考えたのか。 P29 の【課題】では、断熱性能もバリアフリーも耐震性能も、課題として挙げられていないことからすると、中間案どおり、2018年調査の数値を紹介するだけでいいのではないか。 「(2) 住宅ストックの状況」の文中に、「耐震性の	第2回推進会議における委員意見に基づき、2時点の状況や過去の経過が分かるものについて加筆を行っている。 また、当該数値については、断熱性能、バリアフリー、耐震性能のいずれも数値割合は向上しているものの、まだまだ建替えやリフォームが必要な住宅が一定数存在していることを記載するために掲載しているので、原案のとおりとする。 意見の趣旨を踏まえ、「耐震

■議題 (3) 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案について		
委員	意見内容	意見に対する考え方
	ない住宅（1980 年（昭和 55 年）以前に建てられた住宅）」とあるが、「1980 年以前に建設された住宅」がイコール「耐震性がない」わけではない。春日井市の場合、UR の賃貸住宅の多くが 1980 年以前に建築されているが、これらは耐震性が確保されていることは、16 行目に書いているとおり。 なお、2018 年住宅・土地統計調査によれば、春日井市の 1980 年以前に建築された木造住宅は 16,950 戸（13.6%）であり、RC 造なども含めた 30,270 戸という数字を紹介するのではなく、こちらの数字を記載した方がいい。 具体的には、以下のように記述したらどうか。 「1980 年（昭和 55 年）以前の旧耐震基準により建てられた木造住宅は 13.6%（16,950 戸）あり、引き続き、これら住宅の耐震化を進める必要がある。」 「(2) 住宅ストックの状況」の後半、高蔵寺ニュータウンに関する記述では、2016 年と 2020 年の数字が記載されているが、これはどの調査によりものか。出典を記述すべきである。 この調査により、戸建て住宅の戸数がわかるのであれば、あえて UR 賃貸住宅の耐震性について記述する必要はなく、1980 年（昭和 55 年）以前の旧耐震基準により建てられた木造住宅の戸数について記述すれば足りる。 もし、ニュータウン内と市全体で、旧耐震基準による木造住宅の割合に大きな違いがないのであれば、この段落自体、全部削除してもいいのではないか。 「(3) 空き家・空き地の発生状況」の 2 段落目で、分譲集合住宅の空き家について記述しているが、分譲集合住宅の空き家については、戸建て住宅における安全性や衛生上の問題とは違い、管理組合の運営上の問題など、まったく異なる事項が問題となる。 よって、「一部に 16%を超えるものがあることに留意が必要である」だけでは、何が問題なのかわかりにくい。 例えば、「一部には空き家率が 16%を超えている住宅もあり、住宅の管理状況や周辺への影響などに留意する必要がある」としたらどうか。 P29 の【課題】の 3 番目、「・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」について、「中層集合住宅の高層階空き家」ではわかりにくいので、「中層集合住宅の 4 階・5 階の空き家」（若しくは 3 階以上の階の空き家）と具体的に記述すべき。 また、「いかに取り扱うべきか」という表現とした意図がよくわからない。まさか「4 階・5 階の空き家は、空き家として取り扱わない」という意味ではないだろうが、具体的には、エレベーター設置や建て替	性がない」という表記を削除する。 また、旧耐震基準によって建てられた建築物は、木造住宅に限定されるものではないため、非木造も含めた記載が適切と考えるので、原案のとおりとする。 ご意見のとおり、（出典：春日井市調べ「不動産登記情報」）と加筆する。 また、UR 賃貸住宅の耐震性に関する記述については、高蔵寺ニュータウンの特徴として、あえて割合の高い UR 賃貸住宅を記載していることから、原案のとおりとする。 提案の修正点については、分譲集合住宅、戸建住宅にかかわらず言えることであり、現状について「留意が必要である」という表現から、課題に結びつけているため、原案のとおりとする。 「高層階」の表現については、中層と高層の表現が混在しているため、「高層階」を「上階」に修正する。 また、「いかに取り扱うか」の

■議題 (3) 高蔵寺リ・ニュータウン計画改定最終案について

委員	意見内容	意見に対する考え方
	え、若年者の入居優遇程度しか方策はないのではないか。 現計画から継続して記述してある課題だが、この課題に対する施策が特に記述されているようでもないし、2つ目と4つ目の課題、「老朽ストックの活用・再生」と「中古住宅の流通促進」の中で読み込むことにして、この項目は削除したらどうか。	表現については、第3章の「課題に応じた主要な施策」の「住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造」及び「既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進」の記載内容に繋がるものであり、課題をとりあげた表現としていることから、原案のとおりとする。
長安委員	UR 都市機構の団地では、ペット飼育が可能なペット共生住宅や来客者用駐車場の設置、中部大学生向けの地域連携住宅（一定条件に基づく家賃軽減）等の取り組みを行っている。 引き続き、市民意見公募における市民意見を参考に、取り組みを進めていく。	市としても必要な支援を進めていく。

上記の通り、令和2年度第3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議事録を作成し、会長及び委員1名が署名する。

令和 3 年 3 月 15 日

会長

服部 敦

署名人

安井 史子