

◆第2章 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

(1) 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、まちづくり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。

(2) 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、計画にあたっては東京大学の高山英華教授をはじめ多くの都市計画研究者が参加し、公団の若手計画者と連携して、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、オープンスペースをつなげる緑道のネットワークは、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。

商業エリアを分散させた*近隣住区の考え方に基づくまちづくりへの反省から、当時注目され

*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。

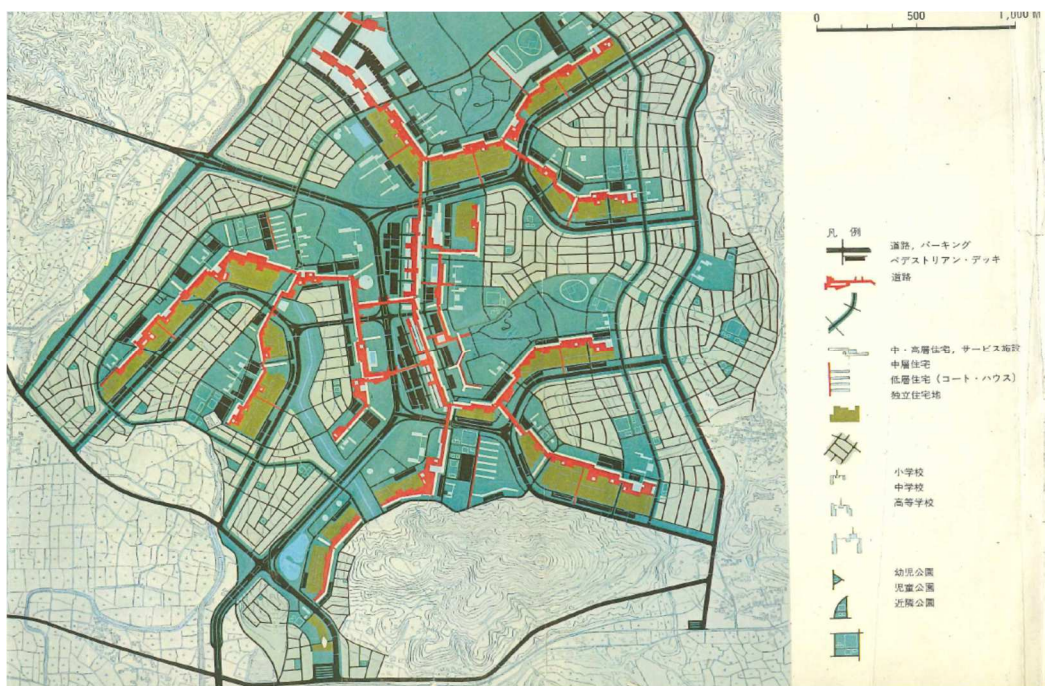
ていたワンセンター方式がいち早く導入され、現在のセンター地区が形成されている。その機能を補完するものとして、藤山台地区、岩成台地区、高森台地区に住区サービス施設（※サブセンターと呼ばれた）が整備された。センター地区のにぎわいは現在も確保されているものの、住区サービス施設の商業機能は自動車によるアクセスに充分に対応できていないこと等により縮小している。

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 1995 年（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 人にとどまり、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。

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）

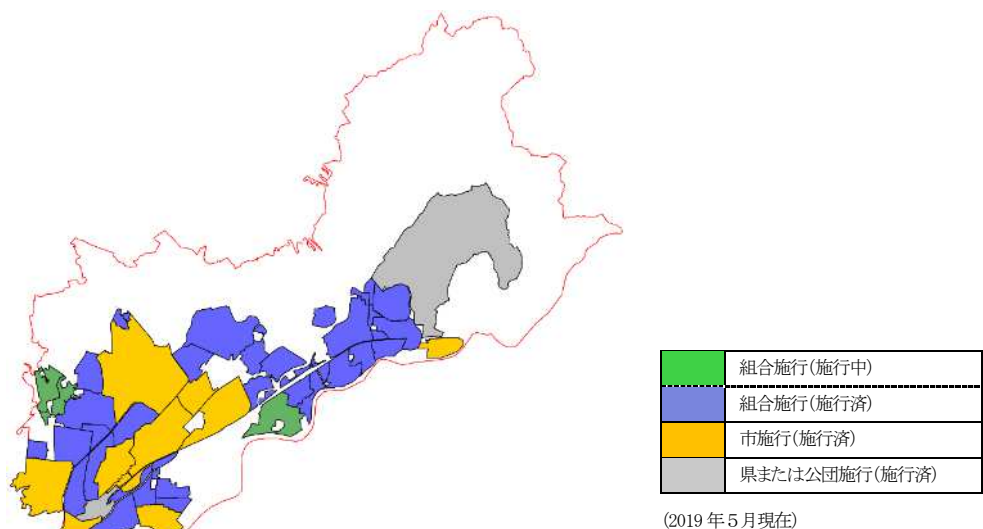
※サブセンター センターが広く地域の中心であるのに対して、センターと連携して、より狭い範囲の日常生活を支えるよう、買い物や生活サービスを提供する店舗等が整備された拠点のこと。

(3) 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、1986年(昭和61年)から2011年(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50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



(4) 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1960年(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。

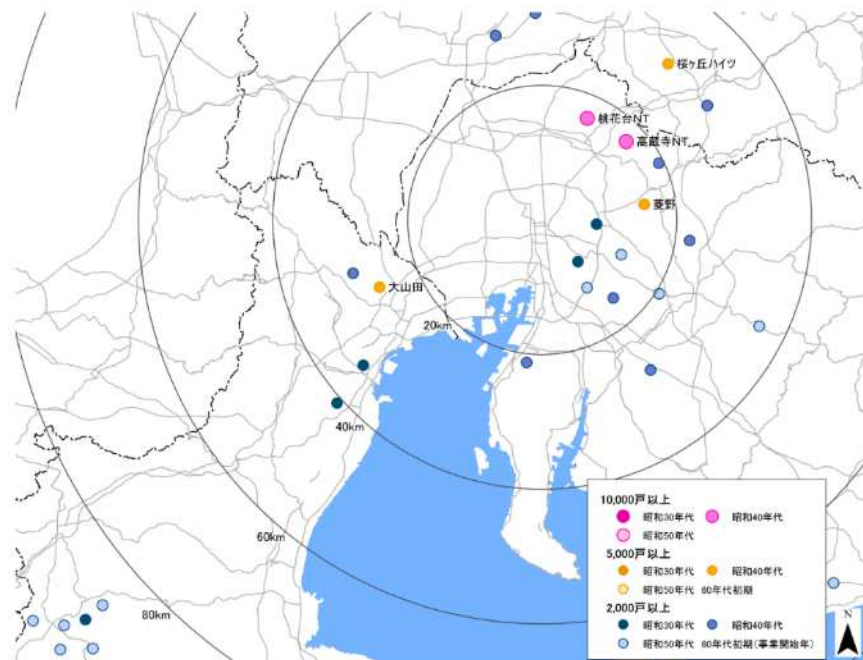
また、都市緑化植物園(春日井市)、市民四季の森(小牧市)、東谷山フルーツパーク(名古屋市)といった緑豊かな広域的な公園の集積を始めとした地域の魅力的な資源の集積を行政区域

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



【課題】

- ・ 約 7,100 戸の賃貸住宅を抱える都市再生機構が取り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。

※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。

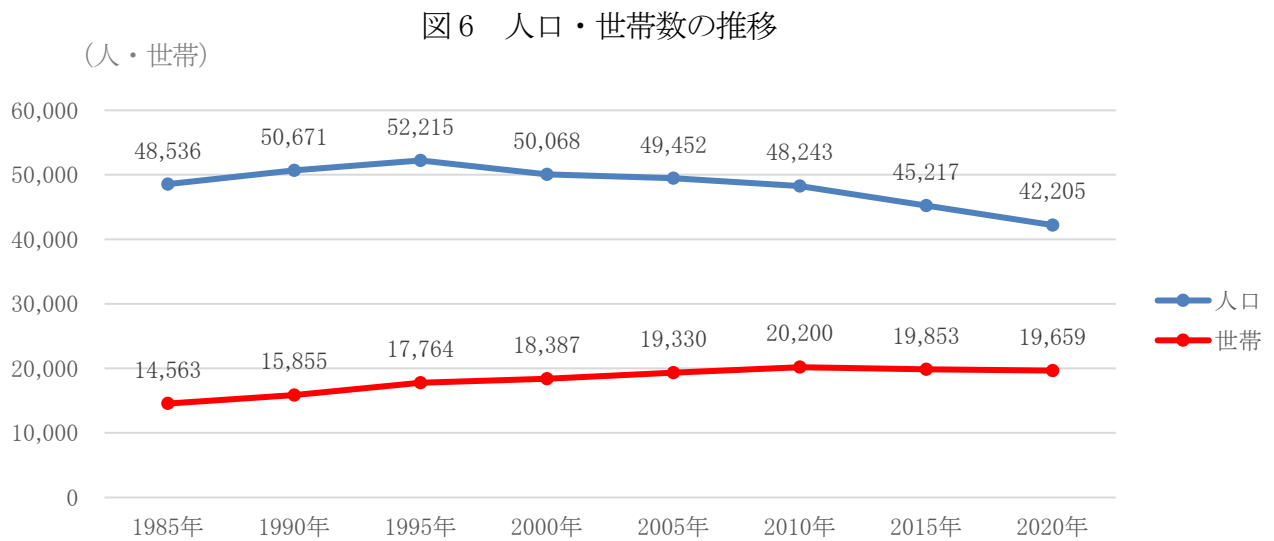
※ストック 道路、公園、上下水道等の都市基盤、住宅や店舗、工場等の建造物等の資産のこと。

2 人口・世帯の動向

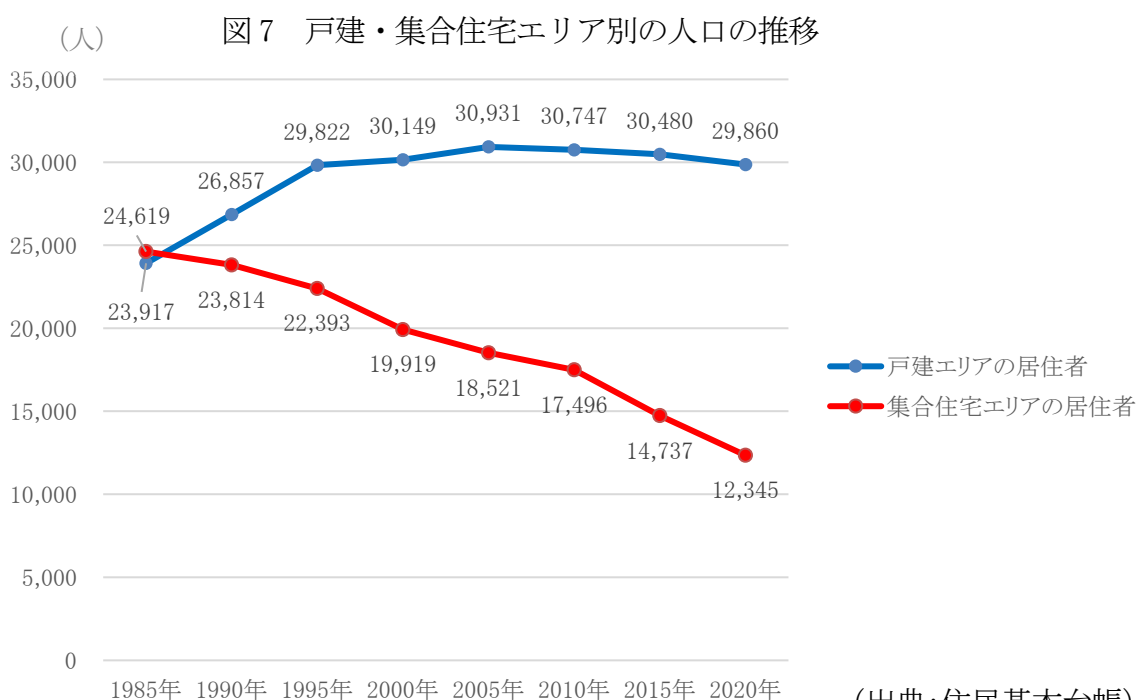
(1) 人口・世帯

人口は、1995年(平成7年)の52,000人超をピークに減少傾向に転じ、2020年(令和2年)4月現在、42,205人となっている。一方、世帯数は20,000世帯弱で推移しており、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人前後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における小世帯化、単身世帯化及び集約事業の着手に伴う居住者の減少が影響している。



(出典:住民基本台帳)



(出典:住民基本台帳)

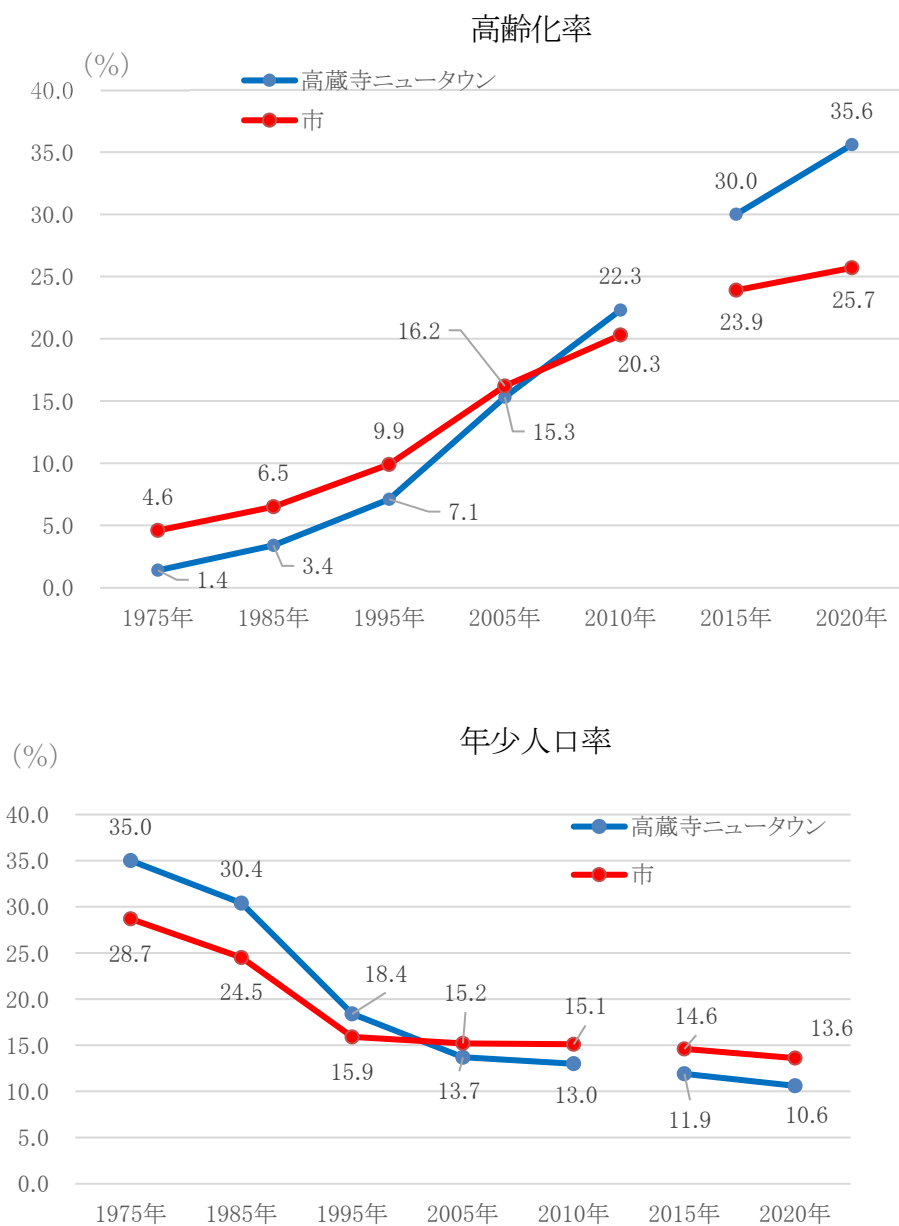
(2) 少子高齢化

65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合は2008年(平成20年)から市平均を上回り、2020年には35.6%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、2000年(平成12年)から市平均を下回り、2020年は10.6%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45%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)が統合し、2016年(平成28年)に新たに藤山台小学校が開校した。

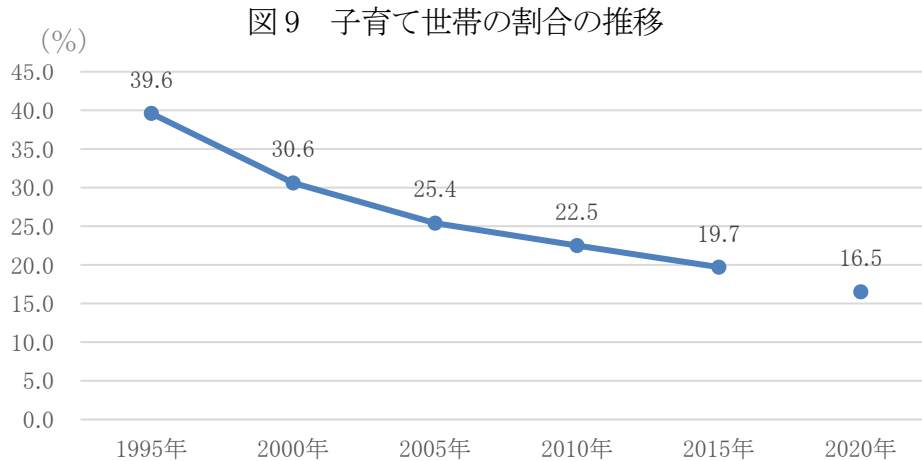
図8 高齢化率・年少人口率の推移



(出典:1975年～2010年は国勢調査、2015年以降は住民基本台帳)

(3) 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1995年には39.6%であった割合が、2020年には16.5%まで減少している。



(出典:1995年～2015年は国勢調査、2020年は住民基本台帳)

(4) 社会増減

2016年度から2018年度(平成30年度)までの転入及び転出による人口増減は、1,470人の減少となっており、主な転出先は春日井市内や名古屋市への転出が約半数を占めている。

高齢世帯では、転出超過となっている一方で、子育て世帯では、転入超過となっている。

子育て世帯では、共同住宅から戸建て住宅への転入が約4割を占めている。

【課題】

- ・ 子育て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心・安全性をいかに高めるか。
- ・ 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。

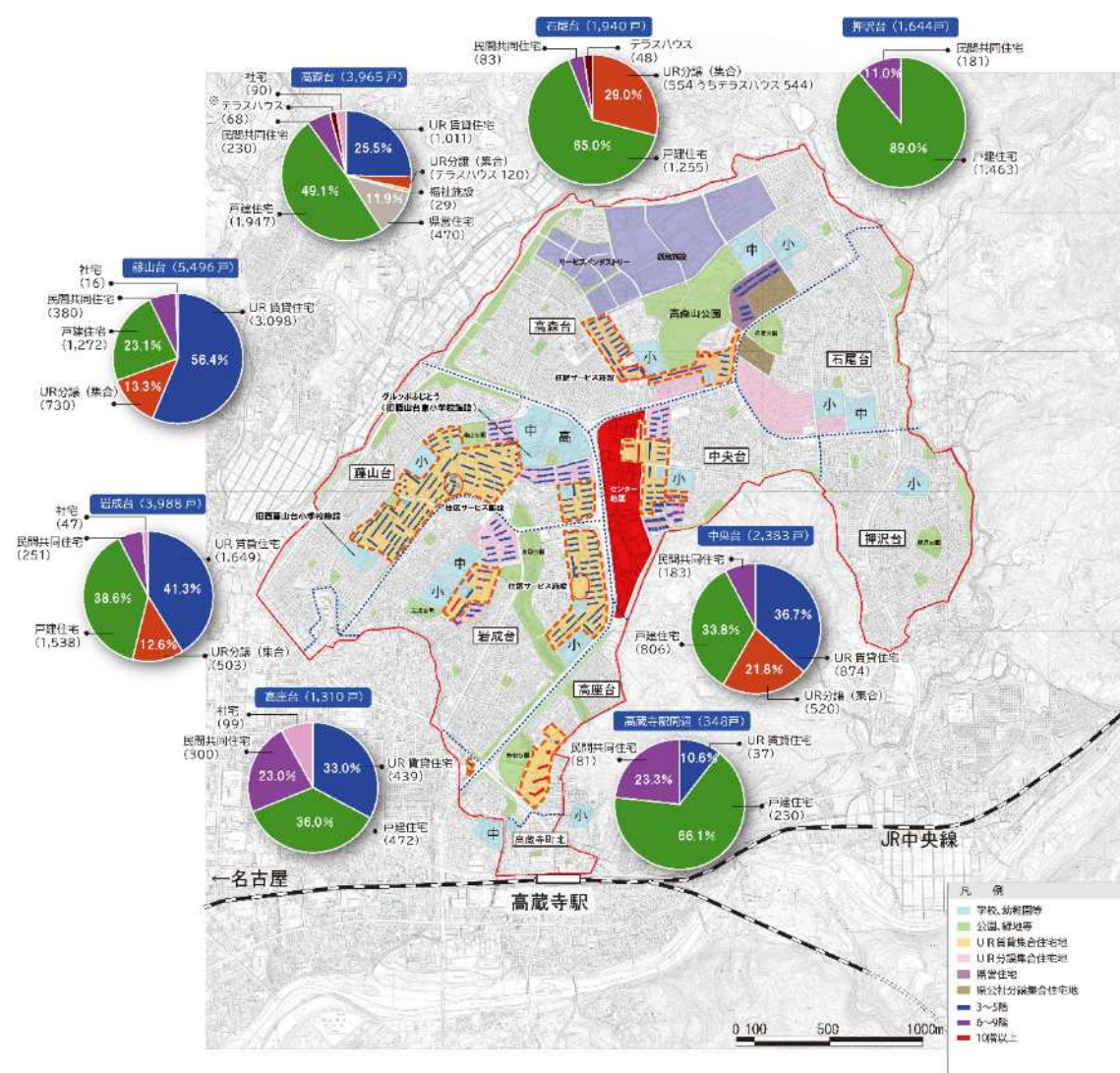
3 住宅・土地の状況

(1) 住宅の構成

2020 年(令和2年)の住宅の構成は、全体戸数の 43%を戸建住宅(約 9,000 戸)が、34%を都市再生機構賃貸住宅(約 7,100 戸)が占めており、2014 年(平成 26 年)と比較して都市再生機構賃貸住宅は 850 戸減少している。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 12%(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 56%を占める地区がある一方、戸建住宅が 89%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：2020 年 1 月 固定資産課税台帳)

※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) 住宅ストックの状況(性能・リフォーム)

2013年(平成25年)住宅・土地統計調査結果(総務省統計統計局)によると、市内の住宅数は134,350戸であり、そのうち人が居住している住宅数は118,420戸である。

また、居住住宅数のうち断熱性対応の住宅数は23.4%(27,720戸)であり、バリアフリー対応の住宅数は52.1%(61,650戸)である。

耐震性のない住宅(1980年(昭和55年)以前に建てられた住宅)は30.7%(36,390戸)であり、戸建て住宅が約7割を占めている。

2018年(平成30年)住宅・土地統計調査結果によると、市内の住宅数は141,500戸であり、そのうち人が居住している住宅数は124,460戸である。

また、居住住宅数のうち断熱性対応の住宅数は26.0%(32,380戸)であり、バリアフリー対応の住宅数は52.6%(65,450戸)である。

耐震性のない住宅(1980年(昭和55年)以前に建てられた住宅)は24.3%(30,270戸)であり、戸建て住宅が約6割を占めている。

高蔵寺ニュータウンにおいては、2016年(平成28年)では60.2%、2020年では58.5%が1981年(昭和56年)5月以前に建てられた住宅となっている。そのうちの約6割を都市再生機構の賃貸住宅が占めているが、耐震性は確保されている。

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。

都市再生機構の賃貸住宅では、高齢者が安全に住み続けられるよう、手すりの設置、浴室ヒーターの設置、既存の中層階段室型住棟へのエレベーターの設置などが行われている。

(3) 空き家・空き地の発生状況

2020年に実施した空き家調査では、戸建住宅の空き家率は2.8%(273戸)で、前回調査(2017年(平成29年))の2.9%(286戸)より低くなっている。前回調査における空き家のうち、解消したものは103戸、継続して空き家であるものは183戸、新たに空き家となったものは90戸となっている。

分譲集合住宅の空き家率は4.8%(126戸)で、前回調査の5.6%(146戸)より低くなっているものの、一部に16%を超えるものがあることに留意が必要である。

都市再生機構賃貸住宅の空き家率は16.9%(1,344戸)(2014年調査結果)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。

高蔵寺ニュータウンにおける空き地は、2014年時点で727区画あり、47%が民間駐車場、41%が未利用の状態である。2009年(平成21年)の調査時には867区画あり、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。

(4) 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 2018 年度(平成 30 年度)から下げ止まっている。2020 年の春日井市の宅地平均地価である 105,400 円/㎡と比較するとJR高蔵寺駅前を除き 52,000 円/㎡～71,500 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。

新築住宅については、2016 年度から 2018 年度までで更地に新築(滅失を伴う新築を含む。)されたものは、平均で年間 119 戸ある。また、民間が供給する戸建て住宅の約6割は、従前の敷地を分筆したものとなっている。

一方、中古住宅については、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。

2014 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。
- ・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。

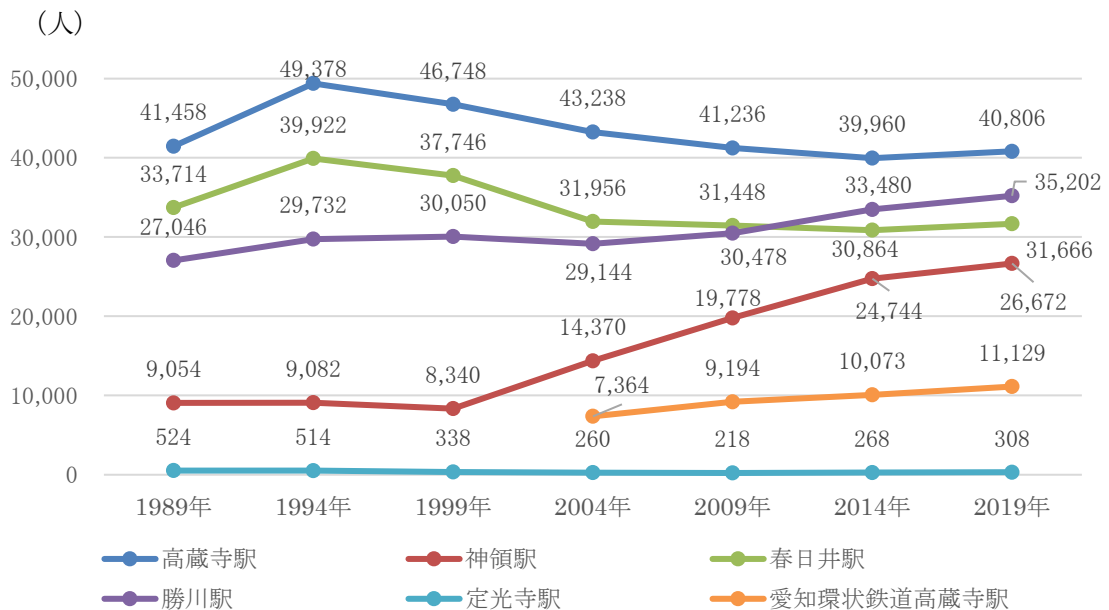
4 交通の状況

(1) 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、2019年度(令和元年度)実績では、1日平均40,800人であり、近年は微増傾向である。

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



(出典：春日井市調べ)

(2) 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、2020年(令和2年)10月現在で、JR高蔵寺駅発着が8路線と2015年(平成27年)の路線数を維持しており、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01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ルートにおいて、1時間あたり1～2本の頻度で運行されており、近年は年間約150,000人の利用者がある。

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・通学者の減少により、2006年度(平成18年度)の年間約2,530,000人から2019年度は年間約1,650,000人までに減少している。

(3) 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バスと一般車の錯綜や送迎車による混雑がみられる。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。

(4) 歩行環境と移動の支援

歩行環境では、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存在している。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。

移動の支援では、一部の地域で住民ボランティアによる移動支援が行われているが、担い手の不足により縮退傾向にある。

【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。
- ・近距離の移動や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 生活利便サービスの状況

(1) 商業サービスと買い物支援

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、横ばい傾向にある。

このほか、高蔵寺ニュータウン内には、2020年(令和2年)10月現在、スーパーが2か所、ドラッグストアが2015年(平成27年)と比較して1か所増加し3か所、コンビニエンスストアが1か所減少し9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、幹線道路沿いの敷地が少ないことは、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住区サービス施設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いる。

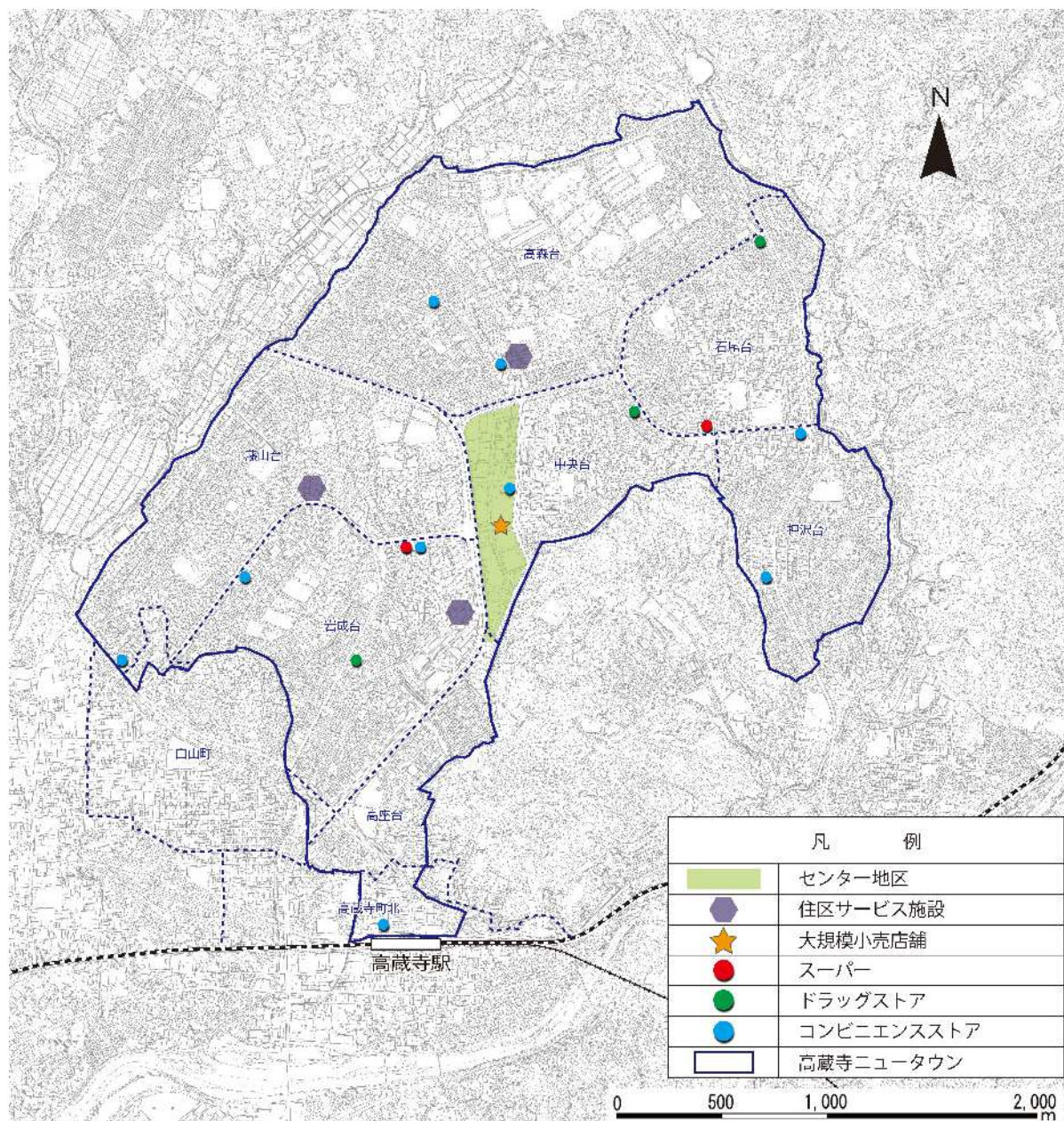
買い物支援では、一部のスーパーやコンビニエンスストアにおいて宅配サービスが実施されている。

(2) その他の生活利便サービス

その他の生活利便サービスとして、喫茶店などの身近な飲食店は40店舗あり、そのうち29店舗が中央台、藤山台、岩成台の3地区に集まっている。

理美容室やクリーニングのサービス店舗は57店舗あり、高森台東部以外の地区で分散して立地している。

図12 商業施設の立地状況



(出典：春日井市調べ)

【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。
- ・従来の住区サービス施設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。

6 地域の雇用・産業の状況

(1) 就業状況

1995 年(平成7年)国勢調査では、高蔵寺ニュータウン内の就業者は約 25,100 人であり、就業先は、内春日井市内(自宅以外)が約 37%(約 9,200 人)、春日井市外かつ愛知県内が約 56%(約 14,100 人)であった。

2015 年(平成 27 年)国勢調査では、高蔵寺ニュータウン内の就業者は約 18,700 人であり、就業先は、春日井市内(自宅以外)が約 43%(約 8,100 人)、春日井市外かつ愛知県内が約 45%(約 8,500 人)であった。

また、2020 年(令和2年)に実施した高蔵寺ニュータウンに関するアンケート調査結果(以下「2020 年(令和2年)調査」という。)では、勤務地等として名古屋市、小牧市に次いで、瀬戸市、豊田市などの愛知環状鉄道沿線の都市があった。

(2) ニュータウン内及び近隣の工業立地

高蔵寺ニュータウン内では、北部に位置するサービスインダストリー地区があり、環境負荷が比較的小さい工場等の企業が立地している。

また、高蔵寺ニュータウン周辺では、大規模な工業団地である神屋工業団地、明知工業団地及び明知東工業団地があり、春日井インターチェンジ周辺では、近年、本市が大規模な企業誘致を進めているところである。

高蔵寺ニュータウンの近隣では、製造業が盛んな豊田市内の企業に関連する多数の工場等が立地しており、愛知環状鉄道沿線に隣接して、豊田市鉄工団地等の工業団地、工場等が立地している。

(3) 近隣の農業

高蔵寺ニュータウン内に農地は無いが、周辺地区である廻間町や玉野町等に 130ha 程の農地が存在する。

個人で野菜や花の栽培ができる市民農園は、高蔵寺ニュータウンの近隣である白山町や出川町に立地しており、市民の利用ニーズが高く空きがない状況が続いている。

また、西尾町には、収穫体験等を通じて幅広い世代が農に親しむことができる施設「春日井市ふれあい農業公園(愛称:あい農パーク春日井)」が立地している。

【課題】

- ・職住近接の観点から、雇用の確保・促進をいかに図るか。
- ・愛知環状鉄道沿線の事業所就業者の居住をいかに促進するか。
- ・市民農園ニーズにあったライフスタイルをいかに提供するか。

7 公共公益サービスの状況

(1) コミュニティ活動

コミュニティ活動を支えるサービスとして、東部市民センター(公民館)、グルッポふじとう(貸し会議室)があり、東部市民センターは利用率が高いが、グルッポふじとうは利用率が低い。その他の地域の集会施設は、2015年(平成27年)と比較して1か所増加し40か所あり、生涯学習、サロンなど、様々な用途で使用されており、利用率は高い。

都市再生機構賃貸住宅内では、地域医療福祉拠点化の取組により、岩成台及び高森台に「連携コミュニティスペース」が設置され、多世代が気軽に立ち寄れる空間として団地自治会が主体となり子育て支援、高齢者のふれあいなどのコミュニティ活動が行われている。

(2) 教育・子育て支援

高等学校が1校、中学校が4校、小学校が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、民間児童クラブが2施設あり、小規模保育園が近年2園開園し、公立サービスを民間サービスが補完している。センター地区には、東部子育てセンターがあり、高蔵寺ニュータウン外からの利用者も多い。

このほか、高蔵寺駅周辺を中心に学習塾が15か所ある。

(3) 医療

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、医師の高齢化等により、閉院した診療所があり、かかりつけ医の機能が低下している。その一方で、近年、新たな診療所が開院した地域もある。また、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。自らバスを運行する病院もあり、高蔵寺ニュータウンの利用者を支えている。

(4) 高齢者等への福祉

日常生活圏域及び※地域包括支援センターの再編が行われ、地域包括ケアシステムが確立した。

居住系の福祉施設の立地状況は、介護職員の人材不足により施設整備が計画どおりに進んでいない。

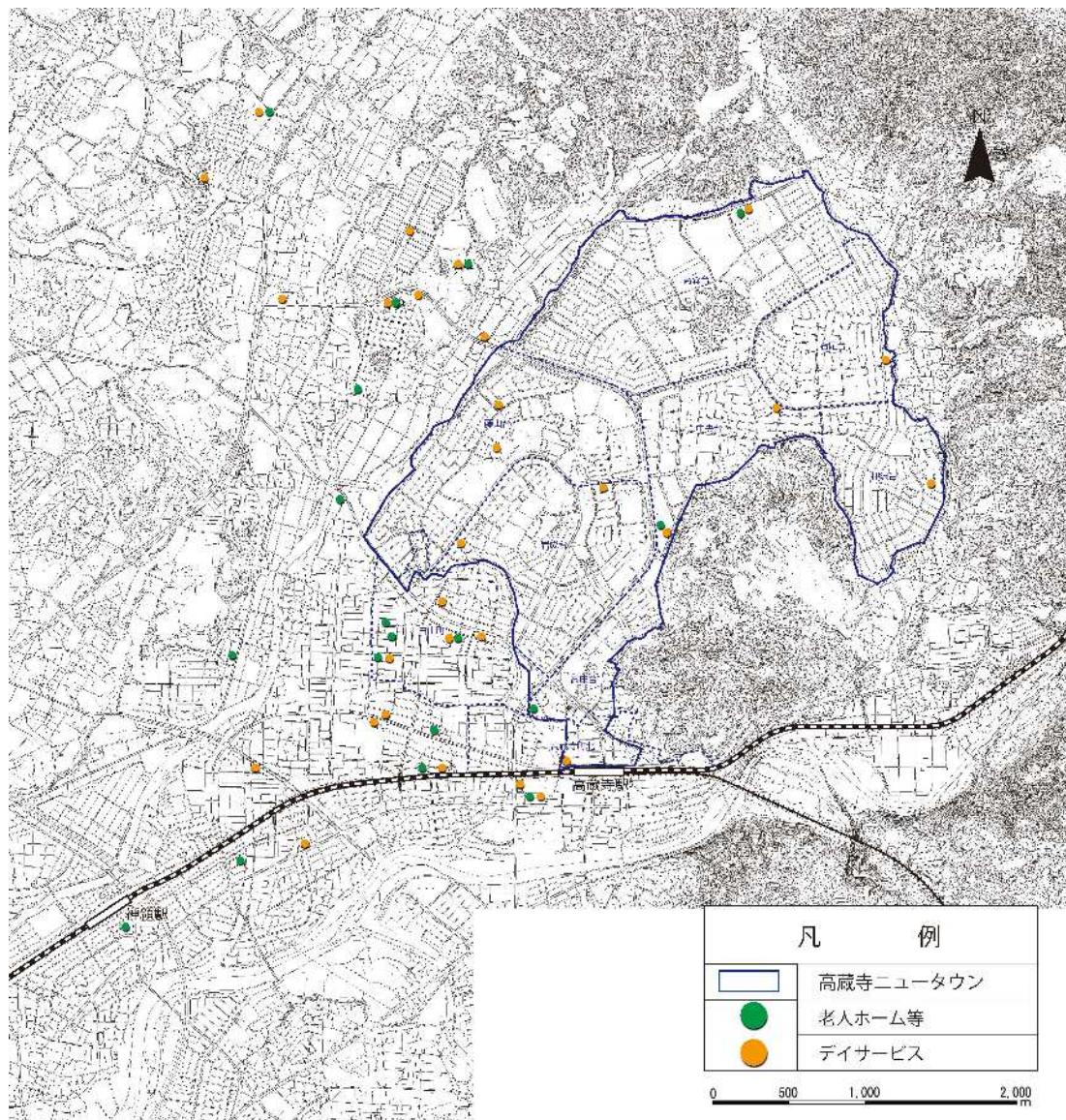
居宅系の福祉施設は、各地域に一定数は立地しているが、介護職員の人材不足により、新規の立地があまり進んでいない。

各地域では、地域包括支援センターや地域福祉コーディネーターにより、住民主体の介護予防・生活支援サービス事業となる高齢者サロン等高齢者の通いの場の創出を推進しており、利用件数は増加している。

※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

都市再生機構賃貸住宅内では、生活支援アドバイザーが設置され、団地居住者の高齢者の相談、見守り等の取組を行っている。

図13 社会福祉施設の立地状況



(出典：厚生労働省介護サービス情報公表システム)

【課題】

- ・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サービスをいかに充実させるか。
- ・福祉・医療施設を身近な場所にいかに立地させるか。

8 社会基盤施設の状況

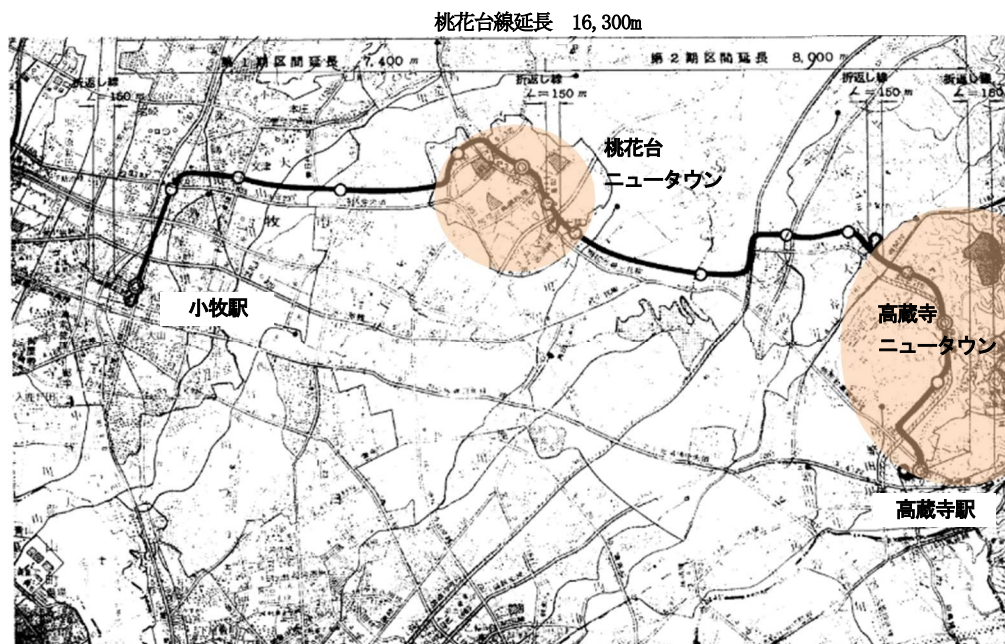
(1) 道路・駅前広場

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。

JR高蔵寺駅北口広場は、約 11,000 m²の面積があり、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(2006年(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してJR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もある。

図14 桃花台線(仮称)建設計画会議の報告書(1976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 1992年3月)

(2) 公園

一人あたりの公園緑地の面積は 14.4 m²であり、市平均の 11.4 m²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。

都市再生機構により高森台団地や岩成台団地等で、児童遊園や*プレイロットの整備、歩行者路の改修等団地屋外環境の整備が進められている。

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。

(3) 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50年以上経過しており、道路や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、修繕、更新工事等を計画的に実施している状況である。

【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。

9 自治組織・市民団体の状況

(1) 自治組織の状況

2019年度(令和元年度)の自治会・町内会への加入率は83.9%で2014年度(平成26年度)の加入率88.9%より減少しているものの、市平均の59.6%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。

また、各地区の特色として、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。

2014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。

(2) 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2015年(平成27年)と比較して6団体増加し24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。

【課題】

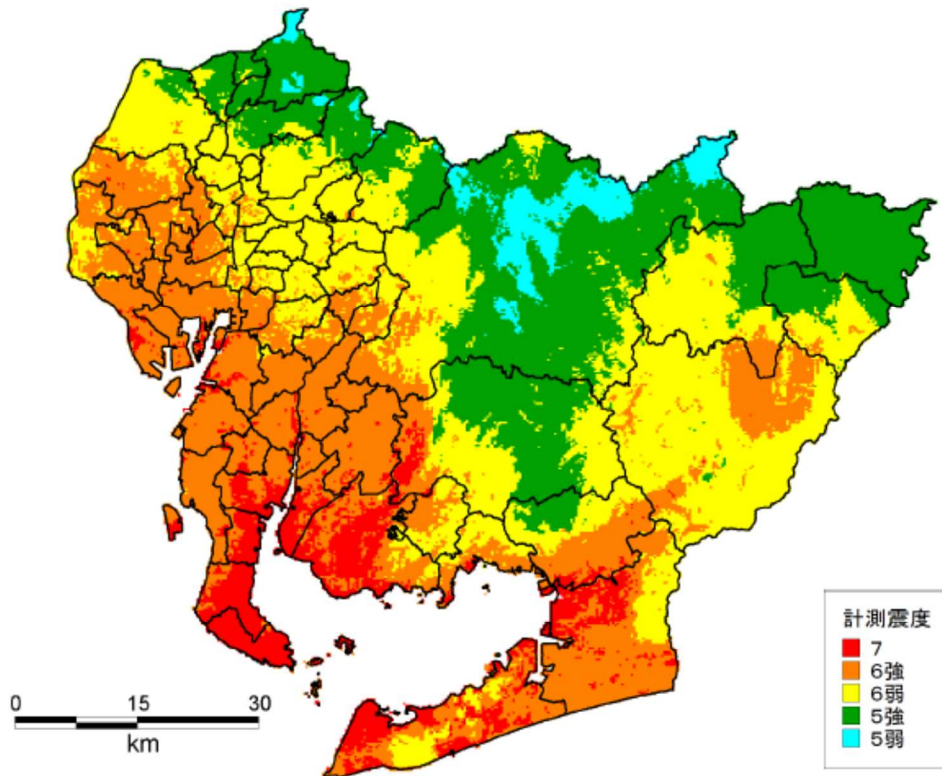
- ・自治組織及び市民団体の活動や連携をいかに支援するか。
- ・自治組織と市民団体との連携をいかに支援するか。

10 防災・防犯の状況

(1) 災害の危険性

高蔵寺ニュータウンがあるエリアは、愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等の被害想定では、最大震度、液状化危険度の、いずれの面でも市内他地域と比べて低い。また、庄内川の氾濫による浸水危険性も低い。

図 15 愛知県全域の最大深度分布



震度分布 「理論上最大想定モデル」による想定（陸側ケース）

（出典：愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果）

(2) 犯罪の発生状況

2019 年(令和元年)における刑法犯の人口千人あたりの犯罪発生件数は、2014 年(平成 26 年)の 6.89 件から減少し 3.36 件であり、市平均の 5.60 件を下回っている。

また、町内会や市民活動団体等では「防犯パトロール」等の防犯に関する取り組みが実施されている。

【課題】

- ・高蔵寺ニュータウンの災害に対する地理的状況をいかにアピールするか。
- ・高蔵寺ニュータウンの治安の状況をいかにアピールするか。

11 住民の意識

2020年(令和2年)調査では、住環境について「まちの活気」、「高齢者や障がい者のための福祉施設の充実」、「徒歩や自転車での行動のしやすさ」については、満足度が低く、一方で、重要度が高くなっており、満足度と重要度で差がみられる。

また、10年後も住みたいと思うために、特に充実すべきと思う項目は、「高齢化の進行に伴う福祉サービスの充実」、「子育てしやすい環境の充実」、「家からバス停や店舗への移動手段の確保」、「公共交通の維持・向上」が高くなっている。

【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。