

標題 高蔵寺ニュータウンにおける春日井市の取組について

氏名(所属) 水野 真一 (春日井市まちづくり推進部ニュータウン創生課)

1 はじめに

春日井市は、名古屋市に隣接する人口約31万人、面積9,278haの愛知県内でも有数の住宅都市です。

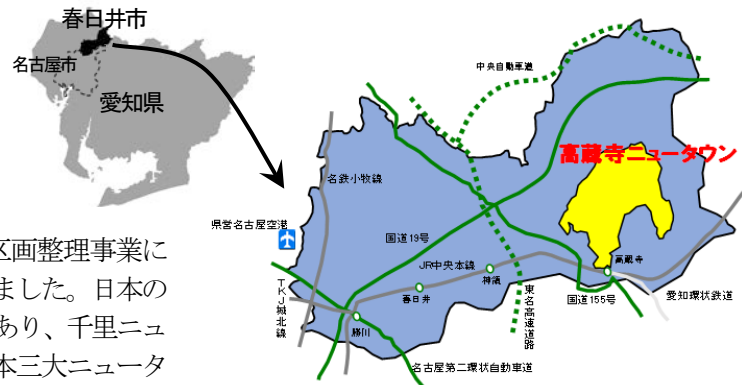
これまで、市街化区域の76.8%を土地区画整理事業により整備し、良好な住宅地を形成してきており、「住みたい、住み続けたい、住んでよかった」と実感できるまち「春日井」の実現のため、様々なまちづくり施策を展開しています。

今回紹介する高蔵寺ニュータウンは、春日井市の東部に位置し、702.1ha(市域の7.6%)を占めています。最寄駅はJR中央本線・愛知環状鉄道の高蔵寺駅で、JR名古屋駅まで快速列車で約26分と高いアクセス性を有しています。

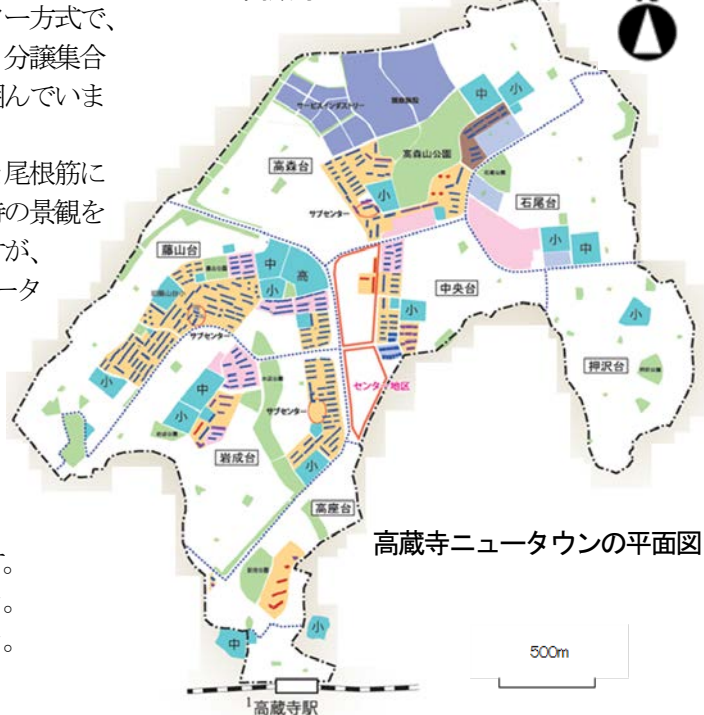
現在の独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」という。)である日本住宅公団が施行した当時最大規模の土地区画整理事業により整備され、昭和43年に入居が始まりました。日本の高度成長を支えた最初期の大規模住宅地であり、千里ニュータウン、多摩ニュータウンとともに、日本三大ニュータウンの1つに数えられます。

まちの中心部に商業施設を集約したワンセンター方式で、センター地区周辺には都市再生機構の賃貸住宅、分譲集合住宅が立地し、その周辺を戸建住宅のエリアが囲んでいます。

谷筋に整備された緑豊かな幅の広い幹線道路と尾根筋に並び建つ団地の風景が高蔵寺ニュータウンの独特の景観を形成しています。インフラは整備されていますが、入居開始から約48年が経過し、全国各地のニュータウン同様様々な課題が生じてきています。



高蔵寺ニュータウンの位置図



高蔵寺ニュータウンの平面図

2 高蔵寺ニュータウンの現状

(1) 高蔵寺ニュータウンの特性

- 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ます。
- ア 日本住宅公団単独による開発であること。
 - イ すべての区域が春日井市内であること。
 - ウ 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。
 - エ 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。

これらは、高蔵寺ニュータウンの特性であると同時に課題でもあることから、これらを踏まえた施策の展開が求められます。



戸建住宅と集合住宅

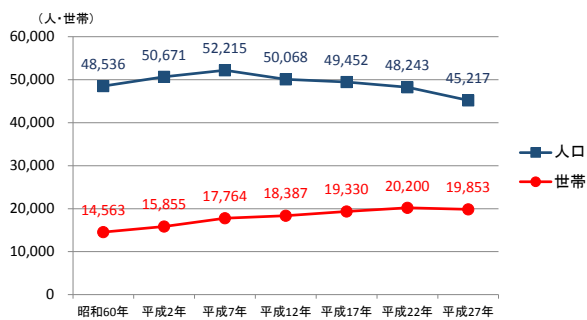


ニュータウンの街並み

(2) 人口・世帯の動向

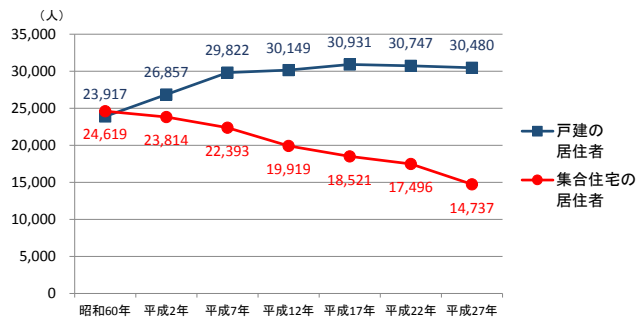
人口は、平成7年の52,000人超をピークに減少傾向に転じ、平成28年4月現在、44,624人となっています。一方、世帯数は20,000世帯前後を推移し、小世帯化が進んでいます。

住居種別では、戸建住宅の居住者が最近15年間は横ばいで推移しているのに対し、集合住宅の居住者は減少を続けています。



(出典：住民基本台帳)

人口と世帯の推移(～H27)



(出典：住民基本台帳)

戸建・集合住宅別の人口の推移(～H27)

(3) 少子高齢化の動向

高齢化率は平成20年から市平均を上回り、平成28年には31.5%で、年少人口率は平成12年から市平均を下回り、平成28年には11.5%となり、市内でも少子高齢化が進んだ地区となっています。

(4) 住宅の構成

住宅総数は約22,000戸で、42%を戸建住宅(約9,200戸)、36%を都市再生機構賃貸住宅(約8,000戸)が占めています。また、都市再生機構が分譲した集合住宅が11%(約2,400戸)を占めています。

空き家率については、平成26年度の調査では、戸建住宅が3.2%、都市再生機構賃貸住宅が16.9%、分譲集合住宅は6.8%と、都市再生機構賃貸住宅の影響が大きくなっています。特に、エレベーターのない都市再生機構賃貸住宅の4、5階部の空き家が目立つ傾向にあります。

(5) これまでの取組

市では、暮らしやすい住環境の確保に資するため、地域住民等との意見交換や情報交換を行うとともに、地域の課題解決のため、センター地区内に子育て支援の拠点「東部子育てセンター」や市民団体の活動拠点「東部ほっとステーション」を整備してきました。

平成25年度からは、高蔵寺ニュータウン専属の市政アドバイザーを設置し、加速度的に取組を進めてきました。平成26年3月の都市再生機構中部支社とのまちづくり支援のための覚書締結や、平成27年の市、OKB大垣共立銀行、春日井商工会議所、都市再生機構中部支社との4者連携による居住促進のための連携体制の確立など、各団体と連携したまちづくりに向けて動き出しました。

3 高蔵寺リ・ニュータウン計画

少子高齢化、人口減少等の課題に対応し、高蔵寺ニュータウンが「いつまでも安心して快適に住むことができるまち」であり続けるために、平成26年度から若手職員を構成員とする庁内検討チームを設置して検討し、平成27年度からは有識者等の外部委員等で構成する「高蔵寺ニュータウン未来プラン策定検討委員会」を設置するとともに、関係部長を構成員とする組織横断的な内部組織として「高蔵寺リ・ニュータウン推進本部」を設置し、協議・検討を重ねました。また、市民参加によるワークショップや住民意見交換会を開催し、市民の意見の反映に努め、平成28年3月に今後の10年で取組むべきプロジェクト・施策をまとめ、高蔵寺ニュータウンの未来を創造する「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定しました。



高蔵寺リ・ニュータウン計画

(1) 基本理念

計画的に整備されたニュータウンの成熟したストックを活かしつつ、リノベーションを重ねながら新たな若い世代への居住の魅力と全ての住民への安らぎを提供し続ける、リ・ニュータウンのまちづくりを推進するために、以下の7つの基本的な理念を掲げています。

- ア 成熟した資産の継承
- イ 公共施設・生活利便施設の集約化とネットワークの構築
- ウ 暮らしと仕事の多様性の確保
- エ 住民・事業者・市の協働の推進
- オ 持続可能な都市経営の仕組みの構築
- カ 高蔵寺ニュータウンを核とした周辺・広域との連携強化
- キ まちの新たなブランド力の創造と発信

(2) 先行プロジェクト（2年以内に着手）

ア 旧小学校施設を活用した多世代交流拠点の整備

統合となった旧小学校施設を活用（リノベーション）し、多世代が交流できるよう、まなびと交流の核となる「図書館」、子どもが健やかに育つまちづくりを推進するための「児童館」、高齢者等が健康で、安心して暮らせるための「地域包括支援センター」、地域社会の中での居場所や人の交流・情報交換を図る場所として「コミュニティカフェ」、地域を支えるための「市民活動の場」を用途とした複合施設の整備を行います。

また、施設の整備にあわせて、周辺の交通環境を改善するため、歩道の拡幅等も実施していきます。

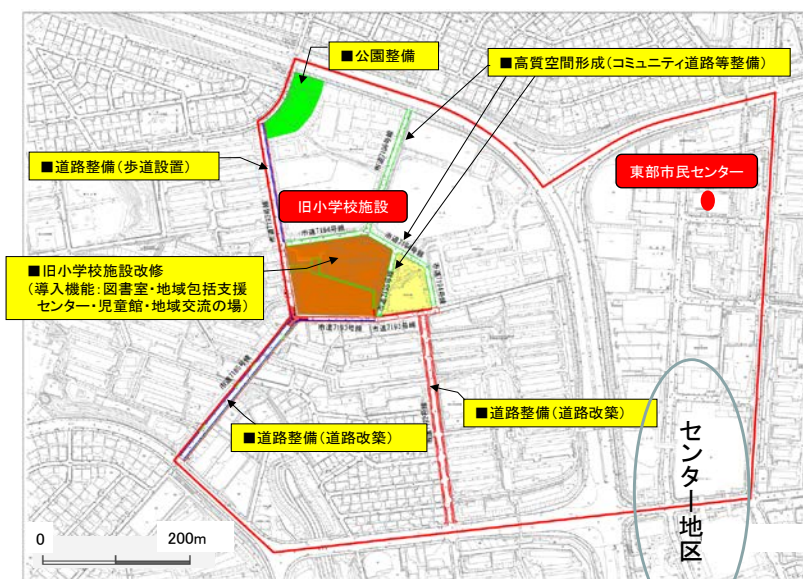
これらの整備には、社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業）を活用し、平成30年度のオープンを予定しております。

イ 民間活力を導入したJR高蔵寺駅周辺の再整備

JR高蔵寺駅は、1日平均乗降客数が約40,000人と市内で最も多いにもかかわらず、鉄道とバスの乗り換え利便性に特化しているため、駅周辺空間への滞留があまり見られません。

駅から出た瞬間に「住みたくなるまち」という印象を与える魅力的な空間を創造するため、駅北口においては、駅前広場や公園等の公共空間の再編による交通機能の改善と魅力的な商業サービス機能の充実を図ることで、駅利用者が買い物や飲食等で一定時間滞留でき、昼間帯は周辺住民も含めた駅利用者がゆったりと交流できる空間を提供できるよう、駅周辺の再整備を行います。

また、駅南口においては、待車場の改善及び老朽化した自転車駐車場の更新や周辺の公民の敷地を含めた整備のあり方について検討をしていき、駅地下道においては、高蔵寺ニュータウンに関する情報発信機能の確保を行ってまいります。



旧小学校施設周辺整備図



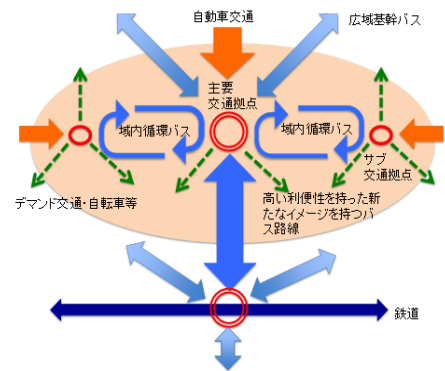
JR高蔵寺駅周辺整備のイメージ

(3) 展開プロジェクト（先行プロジェクトの効果を検証して展開）**ア 交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築**

J R高蔵寺駅及びセンター地区を主要交通拠点に位置づけ、東西2か所にサブ交通拠点を置き、切れ目のない交通ネットワークを構築します。

イ センター地区の商業空間の魅力向上と公共サービスの充実
ワンセンター方式の商業サービス機能を担ってきたセンター地区において、交通結節機能を強化するとともに、商業及びサービス機能の充実を図ります。**ウ スマートウェルネスを目指した団地再生の推進**

高森台地区をモデルとして都市再生機構による団地再生事業と連携し、都市再生機構賃貸住宅、高森山、高森台県有地を含むエリアを拠点に、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスを目指したまちづくりを推進します。



交通ネットワークのイメージ

(4) 情報発信プロジェクト**ア ニュータウン・プロモーション**

子育てしやすいまち等のブランドイメージを形成するため、ホームページ等、多様な媒体により様々なプロモーションを展開します。

イ ニュータウンまるごとミュージアム

計画的に整備された住宅団地やインフラ等の既存資産（ストック）を保全及び活用し、「住まいづくりの先進地」としてブランドイメージを確立するとともに、発信するなど多様な取組を展開します。

(5) 課題に応じた主要な施策**ア 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造**

子育て世帯の流入促進を図るため、住宅や土地の市場流通を促進するための施策を講じます。

なお、平成26年度に、市、商工会議所、都市再生機構中部支社等で設立した「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会」の取組により、空き家をモデルとしたリノベーションアイデアコンペやまちのリノベーションを題材としたシンポジウムを開催するとともに、平成28年2月に「高蔵寺ニュータウン空き家バンク」を設立し、地区内の空き家流通への取組を行っており、今後においても、各団体と連携しながら既存住宅等の流通に向けた周知啓発等を行っていきます。

イ 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

身近な場所に商業及び生活サービス施設が立地していないエリアが多く、また、坂道が多いことに加え、今後、さらに高齢化が進展することから、商業及び生活サービスの身近な場所での提供や、多様な移動手段の確保することにより、様々なライフスタイルへの対応を図ります。

なお、現在、買い物支援として、センター地区の商業施設を管理する高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社は、独自に運営主体となって買い物バスを運行しているほか、平成27年4月には、買い物弱者対策として、市と観光コンベンション協会が連携し、「移動スーパーマーケット道風くん」による移動販売事業が一部の地域で展開されています。

また、多様な移動手段の確保の観点から、平成28年10月に、愛知県が実施する先進的な取組である「自動走行実証推進事業」に参加し、ニュータウン内の公道で市民モニターを乗せた無人タクシーの走行実験を行い、自動走行のニーズや社会受容性を調査します。



移動販売事業

ウ 多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上

多世代が共生するミクストコミュニティの形成を促進するため、子育て環境や教育の充実を図り、子育て世代のニーズに対応するとともに、地域包括ケアの構築により、誰もが安心して住み続けられる環境を整えます。

エ 既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進

計画的に整備されてきた豊かなインフラや住宅等の既存資産（ストック）を、リノベーションの推進などの知恵と工夫により有効に活用し、地域住民による多様な活動を促進し、まちの魅力の向上を図ります。

オ 高蔵寺ニュータウンを超えた広域的なまちづくりの推進

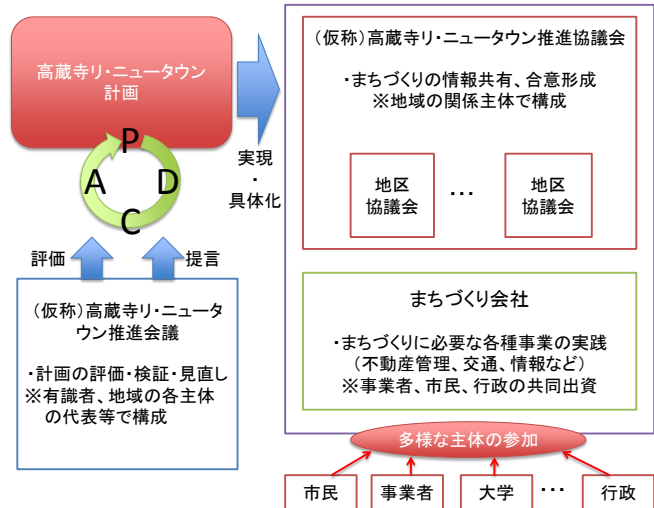
高蔵寺ニュータウン単独ではなく、名古屋市の東方やJR中央本線沿線の住宅地の集積を活かした施設誘致、情報発信等により、広域的な資源集積を活かしたまちづくりと認知の向上を目指します。

特に、高蔵寺駅を利用する住民の多い名古屋市志段味地区とは、関係職員による相互の施設を理解するための見学会やまちづくりに関する意見交換会を実施しています。

(6) 計画の推進体制

これらの施策の実現のため、今後、ニュータウンのまちづくりの担い手としてまちづくり会社の創設を行うとともに、地域の関係主体で構成されるまちづくりの情報共有及び合意形成を推進する組織として、協議会を設置する予定であり、行政のみならず多様な主体が相互に連携して、リ・ニュータウン計画の実現、具体化を図ります。

また、有識者等による推進会議を設置し、PDCAサイクルにより本計画に基づくプロジェクトや施策の実施状況や成果目標の達成状況について評価・検証を行い、適時計画の見直しを行ってまいります。



計画の推進体制のイメージ

4 むすび

平成 28 年度から、高蔵寺リ・ニュータウン計画に掲げられたこれらの施策を本格的に推進しています。一朝一夕で効果が現れるものではありませんが、地域住民や事業者の参加・協力、関係機関と連携しながら、計画的かつ着実な事業の推進と進捗管理により、高蔵寺ニュータウンの魅力を高め「住みたい、住み続けたい、住んでよかった」と思ってもらえるまちづくりを進めていきます。

また、市内の他地区でも、近い将来には、人口減少や少子高齢化の課題に直面することが考えられますので、計画の取組により得られた成果を市域に反映させていくとともに、全国数あるニュータウンにおけるモデルとなるよう、様々な取り組みを推進していきます。