

3 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）

地方創生における住宅団地の再生事例【愛知県春日井市 高蔵寺ニュータウン】

- 昭和43年に入居が開始された自然環境に恵まれる大規模住宅団地。（約21,000戸（戸建住宅、共同住宅、UR住宅等））
- 人口減少や少子高齢化に対応するため高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定し、団地再生に取り組む。
（令和6年4月時点の高齢化率：高蔵寺ニュータウン地区：36.8%、市全体：26.1%）
- 用途地域を変更し、廃校となった小学校の校舎に多世代交流拠点施設を整備。
- 実証実験を経て、住民団体が立ち上げたNPO法人が、自動運転による自家有償旅客運送を実施。

住居専用地域では事務所や店舗の立地が制限されていたため、第一種住居地域へ用途地域を変更し、旧小学校施設に多世代交流拠点施設をオープン

高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじとう」

旧小学校施設をリノベーションし、多世代交流拠点施設として、図書館、児童館、コミュニティカフェ等を整備。地域交流空間や地域活動の場として活用。

旧小学校施設を活用し多世代交流拠点として複合施設を整備

多世代交流拠点施設の外観

地域包括支援センター

児童館

地域内における高低差が大きく、高齢化が進む団地内の移動を円滑化するために新たなモビリティサービスを社会実装

住民主体のオンデマンド型自動運転送迎サービス※1

サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

- ・実施主体：NPO法人※2
- ・運送区域：春日井市石尾台内
- ・使用車両：7人乗り電気自動車1台、地域住民自家用車3台
- ・運送対価：非会員300円 会員100円
- ・運行日時：月火水金土（9～12時・13～16時）

※1 自家有償旅客運送（バス・タクシー事業が成り立たず、地域における輸送手段の確保が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する輸送サービス）の登録を受けて実施。

※2 移動の課題を地域みんなの課題として、町内会、地区社協、老人クラブ、民生委員など有志の方々とNPO法人「石尾台おでかけサービス協議会」を設立。

<運行システムのイメージ>

（1）春日井市の概要

春日井市は、名古屋市の中心部から約15km圏に位置し、愛知県では名古屋市、小牧市、犬山市、瀬戸市、西春日井郡豊山町の4市1町と、岐阜県では多治見市と接している。名古屋市には、JR中央本線と名鉄小牧線で接続し、東名高速道路、中央自動車道、名古屋第二環状自動車道、国道19号や国道155号などの幹線道路網や隣接する県営名古屋空港など利便性の高い広域的な交通に恵まれている。

昭和30年代後半から、高蔵寺ニュータウンの建設など土地区画整理事業が行われ、良好な住環境の形成に重点をおいたまちづくりを推進し、人口30万人超の名古屋圏を代表する住宅都市として発展している。

- 人口：306,423 人
(令和6年4月1日時点)
- 世帯数：141,562 世帯
(令和6年4月1日時点)
- 面積：92.78 km²



(2) 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、URの前身である旧：日本住宅公団が施行した土地区画整理事業により整備され、昭和43年に入居が始まった。7つの地区と高蔵寺駅前周辺を区域としており、中心部に商業施設を集約したワンセンター方式が特徴で、センター周辺にURの賃貸住宅と分譲集合住宅が整備されている。日本の高度成長期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つに数えられる。

令和2年の住宅の構成は、全体戸数の43%の戸建住宅(約9,000戸)と34%(約7,100戸)のUR賃貸住宅とが大半を占め、その他、UR(旧：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。

人口は、平成7年の52,000人超をピークに減少傾向に転じる一方、世帯数は約20,000世帯で推移しており、小世帯化が進んでいる。

また、高齢化率は平成20年から市平均を上回り、令和6年には36.8%となっており、0～14歳の年少人口率は、平成12年から市平均を下回り、令和6年には9.9%となっている。

(3) 住宅団地再生の方向性

当該地区が「持続可能なまち」であり続けるため、また、計画的に整備されたニュータウンの成熟した資産(ストック)を活かしつつ、更新(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ために、「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける“まち”であり続けること」(リ・ニュータウン)を目指すこととしている。

(4) 住宅団地再生の取組

高蔵寺ニュータウンの賑わいの創出及び再生を行うための先行プロジェクトとして、地方創生拠点整備交付金(現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付

金：拠点整備事業))の交付対象事業により小学校統合で余剰となった廃校跡施設を改修(転用)し、多世代交流拠点施設として「グループふじとう(高蔵寺まなびと交流センター)」を整備した。当該施設内には、図書館、児童館、地域包括支援センター、コミュニティカフェ等を整備し、公民連携(春日井市・民間企業が出資)で平成29年10月に設立した高蔵寺まちづくり株式会社が施設を一体的に管理・運営(指定管理)を行っている。まずは当該施設で得た収益を高蔵寺ニュータウンの地域へ還元する仕組みづくりを行うことを目指しており、特に収益を生み出す機能として、まちの賑わい創出の核ともなるコミュニティカフェ、有料の貸し会議室や体育館等を有する。また、まちづくり会社は、高蔵寺ニュータウン各地でのイベント開催事業や空き家のサブリース等による住宅流通事業など、高蔵寺ニュータウン全体のエリアマネジメントを目指している。

また、高齢化が進むニュータウン内の移動を円滑にするため、新たなモビリティサービスの実証実験を実施した上で、サービスの担い手として地域住民が主体となったNPO法人が設立され、令和4年から自家用有償旅客運送で行うオンデマンド型自動運転送迎サービスを開始した。行政、地元大学、民間企業と連携し、持続可能な運行体制を構築している。

また、他の事業として、

- ①余剰となったもう1校の旧小学校の活用として、民間活力の導入によるカフェ、薬局及びクリニック等の整備と、公共施設として体育館及び運動場の整備を実施した「旧小学校施設の活用による生活利便施設誘致：西のサブセンター整備」
- ②JR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「ニュータウンの顔づくり：高蔵寺ゲートウェイの整備」
- ③高蔵寺ニュータウン内の高森台地区をモデルとしてURの団地再生と連携し、UR賃貸住宅、高森山、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の推進を行う「団地再生によるモデル住宅地づくり：高森台スマートウェルネスの整備」等

を行い、あらゆる側面から高蔵寺ニュータウンの賑わいの創出及び再生を行う。

課題に応じた主要な施策（買い物環境整備）

移動販売車等導入、用途地域の変更

- ・センター地区以外は身近に商業施設が少ない（ワンセンター方式）



- ・移動販売車やNT内を循環（東西2ルート）するお買い物バスで多様なライフスタイルに対応
- ・H29.11.22用途地域を一部変更
⇒身近な買い物施設の整備を誘導



展開プロジェクト（快適移動ネットワーク構築）

多様な交通手段の確保を検討

- ・愛知県自動走行実証実験に参加
- ・産学官連携による自動運転車両、パーソナルモビリティ等の実験を実施予定
- ・駅とセンターのバス交通強化

無人車両の自動運転



パーソナルモビリティ



- ・先導的モビリティに関する取組
- ・センター地区を交通拠点とした各交通機能の連携強化検討

高頻度・基幹的バス



高蔵寺駅



先行プロジェクト（旧学校施設の活用）

グループふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）

- ・旧学校施設のリノベーションによる『高蔵寺まなびと交流センター』の整備(H30.4.1開所)



- ・全ての住民にとっての『居場所』『まなび』『交流』がコンセプト
- ・図書館、児童館、地域包括支援センター、コミュニティカフェなどを有する複合施設



先行プロジェクト（JR高蔵寺駅周辺の整備）

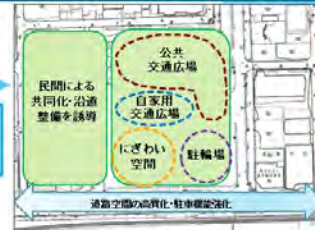
高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として整備

JR高蔵寺駅北口周辺の再編整備、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、魅力ある顔づくりの推進



北口駅前広場
イメージ

南口、地下道
イメージ



緑と花のまち
高蔵寺ニュータウン

先行プロジェクト（高森台スマートウェルネスの整備）

スマートウェルネス※を目指したまちづくりを推進

→高森台地区をモデルとして、高蔵寺ニュータウン全域で推進

【創造する活動のイメージ】

- 子育て世代、高齢者等の多様な居住者が安心して健康な生活を長く続けられるようになる。自宅に住み続けたい人、より利便性を求める人を始めとした、多様な居住ニーズが満たされる。

〈具体的な取組の例〉

- ①高森台団地の団地再生事業により、都市再生機構の団地の集約化を図る中で、民間活力の導入により、子育て世代、高齢者等が安心して健康に暮らすことができるモデル的な住宅地づくりを推進し、ニュータウン全体へ展開。
- ②高森山公園において、ウォーキング等のスポーツ、健康づくりのための機能を充実するとともに、住民参加により維持管理、活用促進を推進。等

※スマートウェルネス：「健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むこと」をまちづくりの中心に位置付け、住民が健康で元気に幸せに暮らせることを目指す都市モデルのこと。



緑と花のまち
高森台スマートウェルネス

（５）地域再生制度の活用可能性

春日井市では高蔵寺ニュータウンの再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、旧小学校施設の活用に当たり、地方創生拠点整備交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第２世代交付金：拠点整備事業））を活用しながら多世代交流拠点施設として「グルッポふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）」の整備を行った。

また、新たなモビリティサービスの実証実験についても、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第２世代交付金：ソフト事業））を活用した。

これらの取組は、地域住宅団地再生事業は活用されていないものの、本取組で実施された用途地域の変更による多世代交流拠点の整備や店舗の誘導等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。