

建設消防委員会行政調査報告から

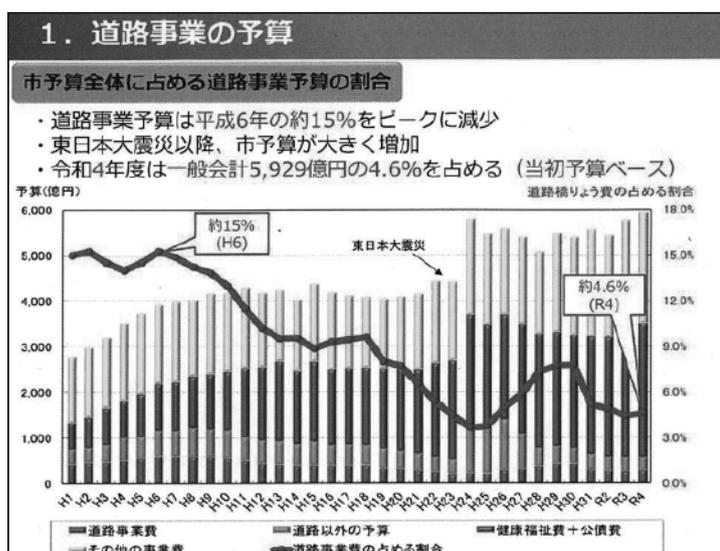
【仙台市】

仙台市道路事業方針等について

1. 道路事業の予算状況

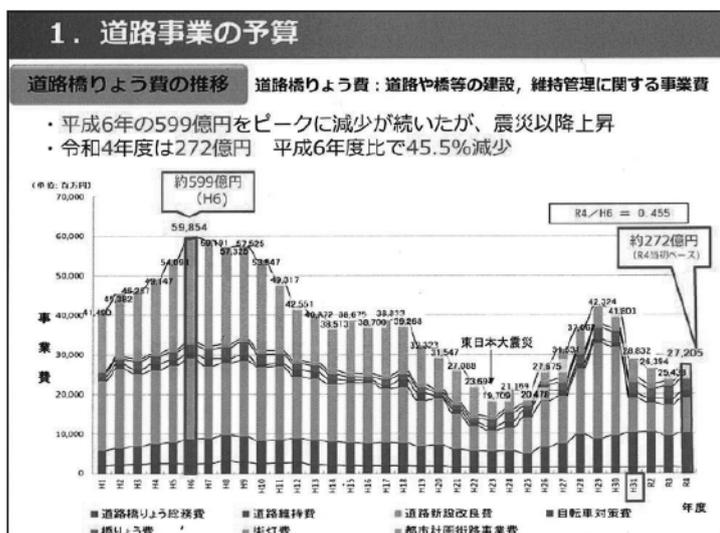
(1) 市予算全体に占める道路事業予算の割合

- 道路事業予算は平成6年の約15%をピークに減少しており、東日本大震災以降は市予算が大きく増加しているものの、健康福祉費などの増加が主であり、道路事業費の増加はあまり見られず、令和4年度は一般会計5,929億円に対して4.6%まで減少している。



(2) 道路橋りょう費の推移

- 平成6年の599億円をピークに減少が続いていたが、東日本大震災以降は上昇しており、令和4年度は272億円で、平成6年度比で45.5%まで減少している。
- 近年は道路新設改良費を道路維持費が上回るようになっており、道路事業のより効率的・効果的な運用が求められている。



2. 仙台市道路事業方針策定にかかる背景・概要

仙台市は、平成24年度に策定した前道路事業方針に基づき、23年3月11日に発生した東日本大震災からの復旧・復興をはじめとした様々な取組を行い、着実な事業推進を行ってきたが、策定から間もなく9年が経過する中で、安全対策や自然災害に対する防災・減災への取組の必要性の高まりなど、道路事業を取り巻く社会情勢等の変化に対応するため、上位計画である仙台市基本計画※に合わせ、次の10年を見据えた新たな道路事業方針を令和3年度から運用しており、計画期間を3年度（2021年度）から12年度（2030年度）、までの10年間と定めている。

※「仙台市基本計画」の概要について

(1) まちづくりの理念

・ 連綿と受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤として、世界からも選ばれるまちを目指し、まちづくりの理念に「The Greenest City」という世界的にも使われ始めている、都市の住みやすさを表現する言葉を掲げる。

(2) 目指す都市の姿

・ 4つの目指す都市の姿を掲げており、それぞれ「①杜の恵みと共に暮らすまちへ」、「②多様性が社会を動かす共生のまちへ」、「③学びと実践の機会があふれるまちへ」、「④創造性と可能性が開くまちへ」を掲げる。

3. これまでの取組

前道路事業方針（平成24年度策定、28年度見直し）では、次の5つの方向性に基づき道路事業の取組を進めてきた。

- (1) 津波からの減災による東部地域の再生に資するみちづくり
- (2) 全ての人が安全・安心に利用できるみちづくり
 - ・ 災害リスクと老朽化への対応
 - ・ 暮らしの安全への対応
- (3) 公共交通の利便性の向上を図り、利用を促進するみちづくり
- (4) 交流・物流を支援し、地域経済の成長に資するみちづくり
- (5) 杜の都にふさわしい美しい景観・街並みを形成するみちづくり

4. 仙台市道路事業方針と主要施策

(1) 基本方針1 安心で安全な暮らしを支えるみちづくり

市民の日常生活を支える道路において、更なる安全・安心を確保するとともに、道路のサービスレベルの維持・向上を図っていく必要があり、市民が日常的に利用する道路の交通安全対策やバリアフリー化を進めるとともに、道路の維持管理を適切に行うことで、子供や高齢者をはじめとした市民一人ひとりの安全で安心な暮らしを支えるみちづくりを進めるもの。

① 生活道路の整備推進

・ 交通安全対策、歩道整備、自転車通行空間の整備 など

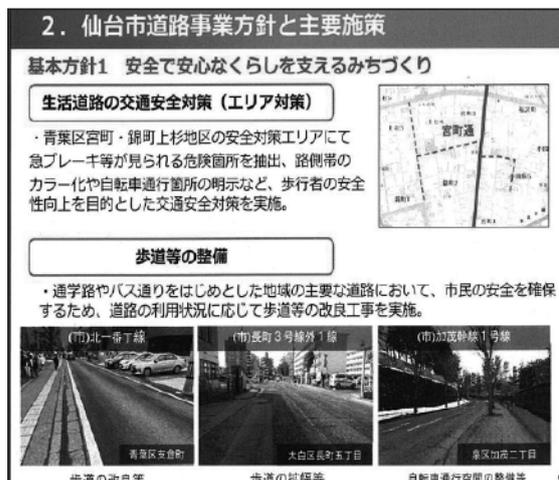
② 道路のバリアフリー化

- ・歩行空間のバリアフリー化，街路樹の根上がり対策

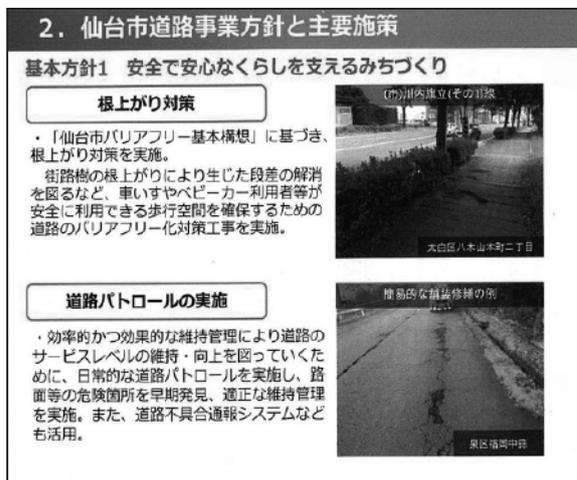
③ 道路の維持管理

- ・道路パトロールの実施，道路不具合通報システムの運用※，冬道対策の推進

<参考写真①>



<参考写真②>



※「道路不具合システム」について

仙台市では、修繕が必要となっている道路の不具合に関する市民の方々からの通報手段を拡充するため、民間会社が運用するアプリ「Fix My Street Japan (フィックスマイastreetジャパン)」を利用し、スマートフォン等により位置情報や写真を添えて、状況を通報していただくシステムを運用している。

- ・本格運用

平成30年4月1日から（試行期間：29年10月2日から30年3月31日まで）

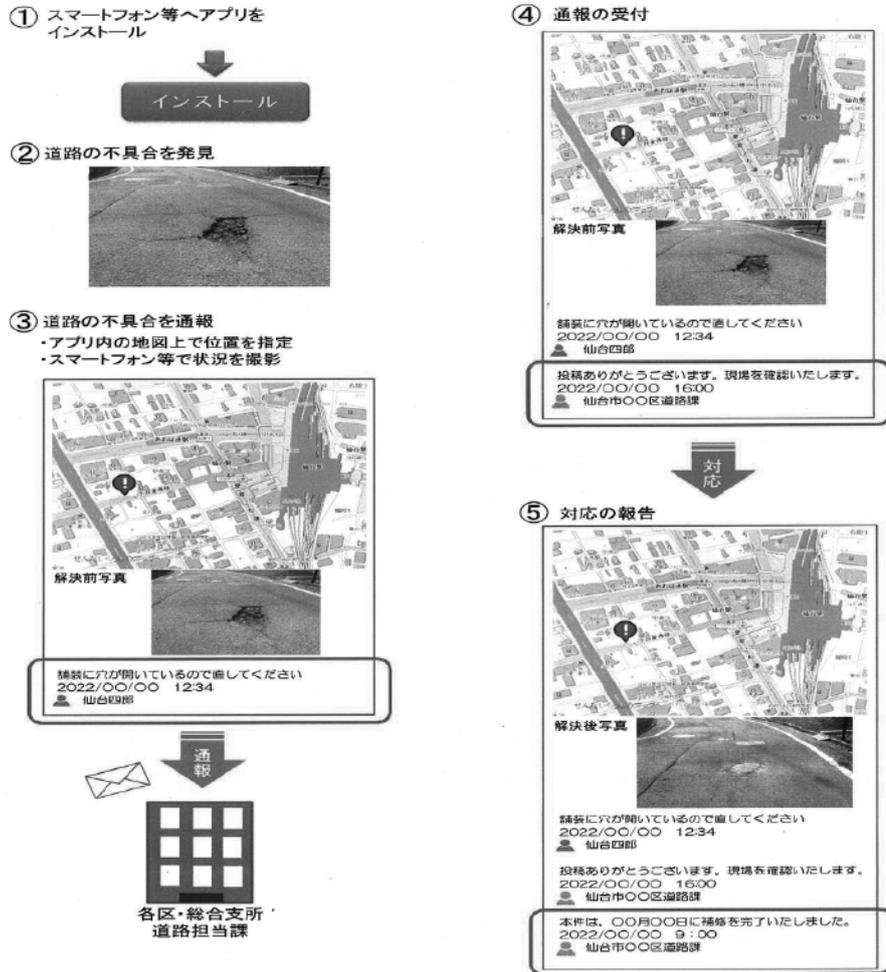
- ・通報の対象

仙台市が管理する道路の不具合（路面の段差・穴ぼこ，側溝・防護柵，カーブミラーの破損等）を対象とする。

- ・システム導入後のメリットとその効果

メリット	効果
GPS機能による正確な位置情報により、不具合箇所の特定が容易	市民が気軽に参加できるツールの一つとなっており、アプリ上に通報された道路の問題点やそれへの対応をアップすることにより、市民と行政及び市民同士での情報共有が図られ、同じ場所の重複する通報の減少や行政側の問題点の把握状況を市民へ周知することができるようになった。
写真での通報で現状が把握でき、手軽かつ的確に修繕内容が伝えられる	
緊急性の有無などを早期に判断することができる	
補修完了までの対応状況が一目で分かり整理がしやすい	

《道路不具合の通報から対応までのイメージ》



(2) 基本方針2 魅力的で活力ある都市を支えるみちづくり

交流・物流を支える交通環境の形成や、鉄道を基軸とした公共交通体系のさらなる充実など、本市の新たなまちづくりを道路事業から支えていく必要があり、広域的な道路ネットワークの整備や鉄道駅周辺の道路環境整備を進めるとともに、まちに賑わいをもたらす道路空間の利活用を行うことで、魅力的で活力のある都市を支えるみちづくりを進めるもの。

- ① 広域的な道路ネットワークの整備
 - ・都市計画道路の整備，国道・県道の整備 など
- ② 鉄道駅周辺の道路環境整備
 - ・仙台駅西口駅前広場の再整備，鉄道駅周辺の道路環境整備
- ③ 道路空間利活用の推進
 - ・道路空間の利活用，道路空間の再構成

<参考写真①>



<参考写真②>



<参考写真③>



<参考写真④>



(3) 基本方針3 持続可能で強靱な都市を支えるみちづくり

激甚化・頻発化する自然災害のリスクに備え、人や物の輸送を将来にわたって安定的に確保できる、災害に強い道路ネットワークの強化を図る必要があり、緊急輸送道路をはじめとした道路の防災対策や機能強化を進めるとともに、防災・減災に資する無電柱化の推進や将来にわたって安定的な都市インフラを確保する道路施設の長寿命化を行うことで、持続可能で強靱な都市を支えるみちづくりを進めるもの。

① 道路の防災・減災対策

- ・緊急輸送道路等の機能強化，橋梁の耐震補強，道路の浸水対策 など

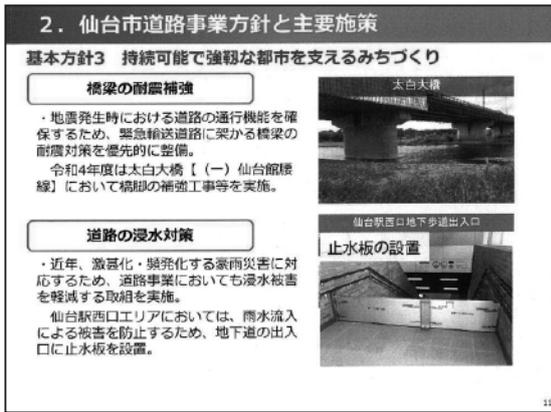
② 無電柱化の推進

- ・無電柱化整備の推進，電柱・電線の新設抑制

③ 道路施設の長寿命化

- ・道路施設の長寿命化

<参考写真①>



<参考写真②>



4. 今後の展開

(1) 仙台市を取り巻く状況と変化

- ・仙台市の交通事故は、事故件数及び死者数ともに減少傾向にあり、交通安全対策や生活道路の整備など、全ての人々が安全・安心に利用できるみちづくりに一定の効果があったものと考えられ、引き続き交通事故の減少に寄与する取組を進めていく必要がある。
- ・宮城県内では、宮城県渋滞対策連絡協議会を設置し、道路管理者（国・県・各市町村）、交通管理者（宮城県警）、交通事業者が一体となり渋滞対策に取り組んでいるが、協議会において速度状況のモニタリング等を行い、平成24年度に県内の主要渋滞箇所251箇所を指定したところ、仙台市内が約5割を占め、都心部を中心に慢性的な渋滞が発生していることから、対策が必要となっている。
- ・令和2年4月1日現在において、都市計画道路の整備率は約85%になっており、近年では環状道路や放射状道路など、都市の骨格をなす幹線道路の整備を優先的に進めているが、ネットワークが形成されていない区間も存在することから、円滑な交通を図るため、引き続き都市計画道路の整備を推進していく必要がある。
- ・経済・交流の中心的舞台である仙台都心に新たな息吹を吹き込み、都市機能の向上を図る「せんだい都心再構築プロジェクト」が元年7月に始動したが、都心全体の回遊性や賑わい向上のため、より一層の道路空間の利活用を図る必要がある。
- ・道路関係事業費は、ピーク時の平成5年度～10年度と比較して大きく減少しており、道路のサービスレベルを維持しつつ、新たな整備を推進していくために、より効率的かつ効果的に予算を執行していく必要がある。

(2) 道路事業に関する全国的な動向

- ・近年では毎年のように全国各地で自然災害が発生し、甚大な被害が生じていることから、事前防災・減災と迅速な復旧・復興に資する国土強靱化の推進が求められており、仙台市の道路においても、令和元年東日本台風により道路のり面の崩壊等の被害を受けたことから、引き続き、道路の防災・減災対策を進める必要がある。
- ・近年の災害の頻発化・激甚化、高齢化の進展、訪日外国人をはじめとする観光需要の増加等の社会情勢の変化を踏まえ、平成28年12月に「無電柱化の推進に関する法律」が施行されたが、令和元年房総半島台風では、電柱約2千本が破損・倒壊し、最大停電戸数が約93万戸に及ぶな

ど、大規模な被害が発生したことから、防災対策として、今後も無電柱化を推進することが強く求められている。

(3) 計画の見直し

計画期間中に道路事業をとりまく社会情勢等に大きな変化が生じた場合は、必要に応じて本事業方針の見直しを行う。

【豊島区】

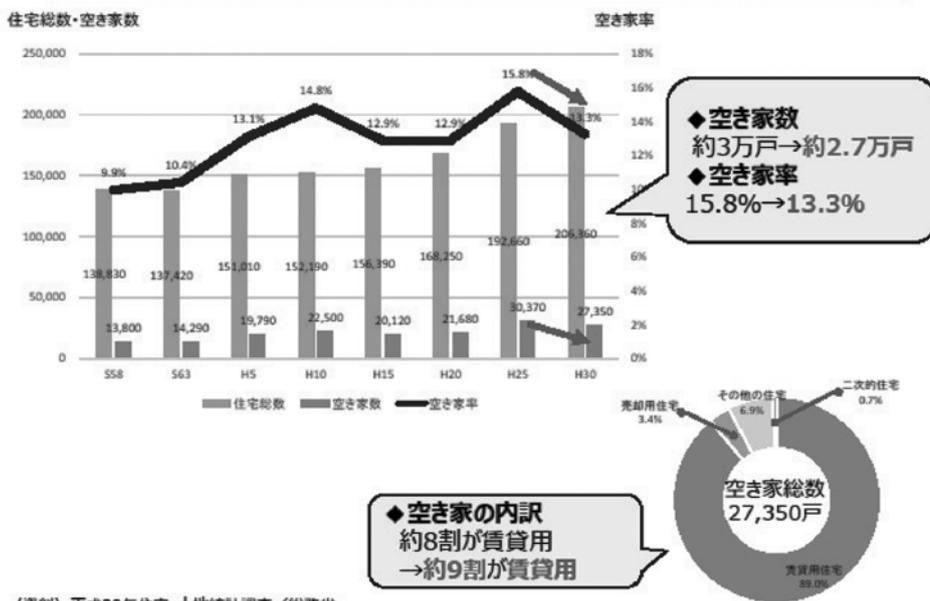
空き家活用事業について

1. 空き家の現状

(1) 住宅総数・空き家数・空き家率の推移

- ・ 空き家数 約3万戸→約2.7万戸
- ・ 空き家率 15.8%→13.3%
- ・ 空き家の内訳 約8割が賃貸用→約9割が賃貸用

住宅総数・空き家数・空き家率の推移（豊島区）



2

(2) 23区別の空き家数・空き家率の推移

- ・ 空き家率は15.8%が13.3%になったものの、依然として東京23区で最も高い状況である。

(3) 空き家率が高いのは賃貸住宅の空室が原因

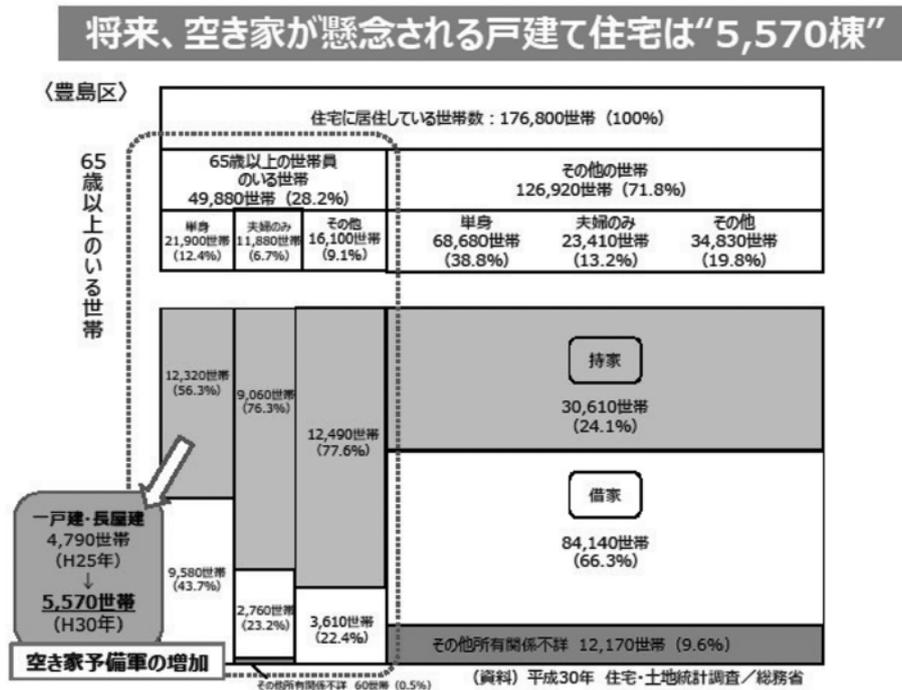
- ・ 賃貸住宅の空き家率は常に高水準
- ・ 問題となりやすい「その他の空き家の空き家率」は直近で半減し低水準

23区別 空き家数・空き家率の比較

空き家率は15.8%が13.3%に、依然として、23区で最も高い状況



(4) 将来、空き家が懸念される戸建て住宅は5,570棟



2. 空き家対策の取り組み

(1) 空き家等発生メカニズム分析調査（平成29年3月）

① 対象

区内の戸建て住宅、民間賃貸住宅及び分譲マンションの空き家

② 調査期間

平成28年9月20日～平成29年3月31日

③ 調査方法

- ・現地調査
- ・所有者意向調査（戸建て住宅の空き家，空き室が概ね3割を超える民間賃貸住宅の所有者）
- ・分譲マンション実態調査ほか

④ 調査結果

- ・空き家の所有者は高齢者が多く，54.6%が65歳以上
- ・空き家の87.2%が木造で，昭和45年以前築の古い建物が半数を占めている。
- ・「前面道路の幅員が4メートル未満」が76.6%、「接道間口が2メートル未満」が26.7%ある。
- ・空き家の45.0%が5年以上前から空き家
- ・建物についての困りごとは，空き家所有者の39.1%が「特に困っていない」と回答しており最も多い。
- ・空き家所有者の45.9%が「利活用したくない」という意向を持っている。

(2) 空家活用条例制定（平成30年4月1日施行）

・空家登録制度

空き家の所有者等が、空き家を活用するため区に登録を申請

・事業者登録制度

修繕・リフォーム，不動産仲介事業者の情報を豊島区のホームページで公開

・家族的な住まい方の認定

空家の所有者等が、家族的な住まい方で建築物を活用する場合に申請

(3) 地域貢献型空き家利活用事業

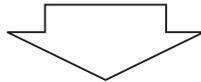
① 事業の目的

地域交流の活性化，地域コミュニティの再生，地域まちづくりの推進等の公益目的のために空き家活用を進めるとともに，空き家の解消を図る。

② 事業の内容

・戸建空き家を地域貢献のために提供したいと考えるオーナーと，地域貢献活動を展開したいNPO法人や社会福祉法人等の団体をマッチングする。

・活動に必要な建物のリフォーム工事費等の2/3（上限200万円）を補助



<効果>空き家の発生予防に向けた取り組み・備えの促進

戸建空き家の発生予防

地域コミュニティの創生および活性化

<活用例>多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ

子育てママたちを支援するふれあい・交流スペース

高齢者の健康サポートやコミュニティデイサービス など

<事例：ブックカフェへの改修（R2.3.13オープン）>

・1階店舗区画をブックカフェに改修

・トキワ荘漫画ミュージアムに隣接した立地を生かし，トキワ荘に関連する新刊書籍，古書，雑貨商品等を販売。

・店内のカフェスペースでは，「集いの場」として地域の方々や利用客の交流を促進。さらには，店内利用者への古書読み放題も提供している。



3. 相談件数増加に向けた令和3年度の取り組み

(1) 広報としま特集版掲載

空
き
家
を
活
用
し
よ
う！

【豊島区地域貢献型空き家活用事業とは】

事業スキーム例
事業者が「改修費の一部負担をする場合」

①多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
②子育てママたちを支援するふれあい・交流スペース
③高齢者の健康サポートやコミュニティサービス
④放課後児童の居場所づくりや学習支援、こども食堂
⑤多世代交流の場が広がる集いの場
⑥その他、地域の活性化や暮らしやすさづくりなどに資する公益的活動

【豊島区地域貢献型空き家活用事業とは】

地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進などの公益目的のために空き家を活用する事業です。区の登録を受けた空き家オーナーと地域貢献団体の間で、双方の条件や意向が合致すると見込まれるものについて、区がマッチングの機会を設けます。マッチングが成立すると、空き家オーナーと地域貢献団体は更に相談を重ね、空き家活用に向けた準備がスタートします。区は補助金を交付し、事業が軌道に乗り、改修費用を順調に回収できるまでに様々なアドバイスを行います。

※改修費をオーナーと事業者のどちらが負担するか、もしくは両方で負担する場合は両者の協議によりま。

【豊島区地域貢献型空き家活用事業とは】

空き家のままなら「負」の資産
維持管理費がかかる
放置すると建物の傷みが激しくなり、修繕などの費用がかかる場合があります。
倒壊などの危険
建物の傷みが激しくなることで、周囲に危険を及ぼす恐れがあります。また、放火や犯罪の危険性が高まります。
環境悪化のリスク
雑草の茂茂、害虫などの発生、ごみの不法投棄を招きやすくなります。

うまく活かせば「富」の資産
安定的な収入で資金増加
毎月、安定した収入が見込めます。
補助金で改修
空き家を地域活性化施設として10年以上活用する場合、改修費用の3分の2(上限200万円)を区が補助します。
地域の活性化に貢献
公益目的のために活用したい事業者に貸すことで、地域に開かれた場所としてよみがえらせます！

実際に空き家を活用した方の声

オーナー
空き家を改修して、ブックカフェをオープン！
ふるいちトキワ荘通り店の大家さん 小出幹雄さん
もともと私はトキワ荘関連グッズを販売するショップをオープンする予定で、この場を使ってお店を出したい民間事業者と行政と私の3者の思いが合致したためこの制度を利用することになりました。また、この地域は空き家が多いので、率先して空き家活用のモデルを作った方がいいという思いもあります。制度を利用してよかったことは、区に資金的な援助してもらえたため実業的な店舗を作ることができたことです。さらに活用事業者と協力してデザインをすることで、コンセプトもより明確になりました。地域の人はまずこの場所を知ってもらい、より広く制度が使われていけばと思います。

活用事業者
空き家を改修して、若年妊婦を支援する活動拠点に
NPO法人ピッコラー事務局 小野晴香さん
安心して過ごせる場所がない妊婦に居場所を提供するための物件を探していたところ、同じ豊島区で活動しているNPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークさんのお力添えもあり、空き家活用事業を通して希望通りの物件と出会うことができました。この事業では、区がオーナーさんとの間に入って業者査定や費用負担に関して調整してくれるため、安心かつスムーズに話し合いが進みました。リフォームでは、産後や産前の実材やデザインなど、自分たちの細かい要望を反映させることができ、若い妊婦の方がここに居たいと思ってくれそうな安心で心地よい空間づくりができたと思います。

「空き家を「負」の資産から「富」の資産に」

空家を活用するといっても大変では？

空家を活用する場合には以下のような負担が想定されます。

<p>改修費用などの費用負担</p> <p>改修費用として補助金が出ることがあります。活用事業者が一部を負担するケースもあります。</p>	<p>事業計画の作成</p> <p>マッチングした活用事業者の事業計画を含め、区が空き家活用事業計画についてアドバイスします。</p>
--	--

まずはご相談ください！
お電話に空き家に関するお悩みをお聞かせください。空き家の基本情報や活用条件、費用などを登録すると、区が地域貢献団体を紹介します。
☎3981-2655

- (2) 空き家対策に関するコラムを広報・HPに掲載
- (3) 空き家セミナー開催
- (4) リーフレットの新規作成

4. 空き家対策の課題と今後の展開

(1) 課題

- ① 支援メニューは充実しているが、空き家活用の登録件数が伸び悩んでいる
令和4年6月までの累計登録件数：15件
- ② 空き家オーナーからの相談件数が少ない。
令和3年度相談受付実績（令和4年3月末現在）
・所有者からの相談19件、事業者からの相談16件、住まいの終活相談1件
- ③ 賃貸用の空き家が約9割

(2) 今後の展開

① 普及啓発

空き家活用の好事例を積極的に発信し、空き家活用の窓口があることを周知。これまで以上に空き家オーナーから、区の窓口相談がされるような環境づくりに努めていく必要がある。

② 制度の見直し

・地域貢献型空き家利活用事業

空き家所有者と地域貢献団体のマッチング機能があることが特徴の事業。平成31年から事業開始となったが、実績は令和元年2件、令和2年1件、令和3年0件と右肩下がりなので、対象の幅を広げ、利用しやすくなる。

<改正案>

戸建空き家のみ	→	戸建て・空室・空き店舗
NPO・社会福祉法人等	→	公益的な活動を行う事業者
3年	→	1年

・共同居住型住宅改修費補助事業

空き家所有者が共同住宅（シェアハウス等）に改修した場合に補助金を支給するという事業。マッチング機能がないため、地域貢献利活用事業と同等のマッチング機能を付ける。

<改正案>

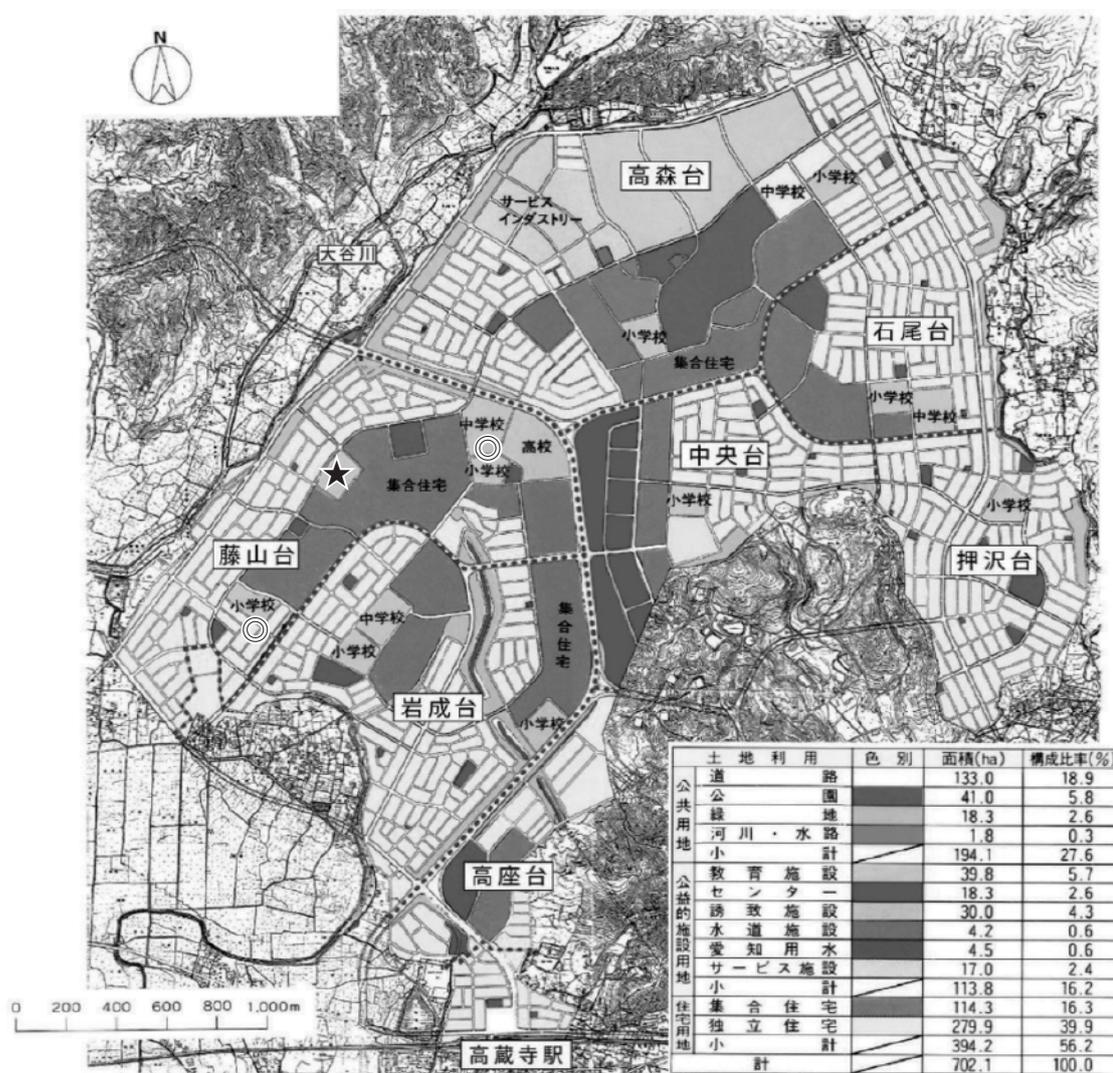
区が空き家所有者、シェアハウス事業者双方の希望・条件を基にマッチング

【春日井市】

団地再生に向けた取組について

1. 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、愛知県春日井市の東部に位置し、702.1ha（市域の7.6%）を占めている。また、JR中央本線のJR高蔵寺駅が最寄り駅であり、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る。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土地区画整理事業により整備され、1968年（昭和43年）に入居が始まり、2020年（令和2年）4月1日時点で42,205人（市全体の13.6%）が居住している。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つに数えられている。



※藤山台地区にある◎の2小学校については、2016年4月に★の小学校に統合

2. 高蔵寺リ・ニュータウン計画成立までの経緯

21世紀に入る頃、初期に開発されたニュータウンでは入居開始から約40年が経過しつつあり、初期の入居者が一斉に高齢化する等、全国的にニュータウンが抱える課題（人口減少、少子高齢化、

身近な商業機能の衰退、全体的な活力の低下等）について議論されるようになった。高蔵寺ニュータウンにおいても、2007年（平成19年）に市、愛知県、都市再生機構中部支社、高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社を構成員とする「高蔵寺ニュータウン活性化施策検討会」を設置し、議論を始めた。高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりに向けて、本格的な取組が始まった契機は、2013年（25年）の藤山台地区における小学校統合であり、2013年以降、高蔵寺ニュータウンを専門に担当する市政アドバイザーの設置、まち語りサロンの開催、市と都市再生機構中部支社のまちづくり支援のための覚書の締結、公民連携による空き家流通促進のためのプロジェクト、住民参加型のインフラ修繕活動「緑のクリーンプロジェクト」等の施策を集中的に展開してきた。2016年（28年）には新たな藤山台小学校が地域に開かれた学校として開校し、高蔵寺ニュータウンの総合的なまちづくりの計画として、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定した。

3. 高蔵寺ニュータウンの主な課題

- 世代間の均整を目指した若い世代の居住誘導
- 計画的に整備された既存資産（ストック）の活用
- 中古住宅の流通促進、空き家のリノベーション
- J R 高蔵寺駅の機能の活用発展
- 近距離移動、坂道など移動困難性
- ニュータウンのブランドイメージ再生など

4. 高蔵寺リ・ニュータウン計画の基本理念等

(1) リ・ニュータウンの基本理念

<リ・ニュータウン>

高蔵寺ニュータウンのまちづくりは、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）を目指すもの。

<7つの基本理念>

① 成熟した資産の継承

計画的に整備されたインフラ、周囲の豊かな自然とまちが育てた緑、多様で豊富な住宅ストック、活発な地域住民の活動等、成熟した資産を継承し、その魅力を活かしたまちづくりを進める。

② 公共施設・生活利便施設の集約化とネットワークの構築

生活に必要なサービスを供給できる拠点を適切に配置し、公共施設や生活利便施設を集約化するとともに、相互に連携したネットワークを構築する。

③ 暮らしと仕事の多様性の確保

多様な年齢、個性を持った人々が共に居住（ソーシャルミックス※）し、交流し、連携することができるように、住まいと活動の場を提供するとともに、誰もが使いやすい（ユニバーサルな）空間とサービスの提供を推進する。大都市への通勤のみではなく、在宅ワーク、

シニアベンチャー※、コミュニティビジネス※を始めとした多様な働き方を実現し、地域内にも雇用を生み出すことができる環境整備を進める。

④ 住民・事業者・市の協働の推進

住民一人ひとりがまちづくりの主体であることを基礎としつつ、自治組織、市民団体、地域の事業者及び市がそれぞれの役割と責任を明確にしつつ、力を合わせてまちづくりに貢献する。

⑤ 持続可能な都市経営の仕組みの構築

常に新たな居住者が流入するように、住宅等の既存資産（ストック）が適切に市場で流通し、まちの機能更新が継続的に行われるようにすることで、地域内の経済循環を生み出し、まちづくりの財源の確保を目指す。

⑥ 高蔵寺ニュータウンを核とした周辺・広域との連携強化

まちづくりにより創出されるサービスは、高蔵寺ニュータウン内のみではなく、周辺地域も対象圏域とすることにより、持続可能な質と量を確保することができる。また、行政区域を超えて、近接する住宅地の魅力を連携して創造・発信することにより、魅力的な住宅地としての認知を高める。

⑦ まちの新たなブランド力の創造と発信

「高蔵寺ニュータウン」が魅力的な住宅地のブランドとして広く認知され、新たな居住者の流入につながるよう、成熟した資産を活かしつつ、機能とデザインの更新を図り、まちの魅力を創造と発信を行う。

※ソーシャルミックス・・・世代、職業、経歴、所得等が異なる人々が同じ地域で交流して暮らすこと。

※シニアベンチャー・・・独自技術や経験を持つ高齢者（シニア）が、その知恵を活かして新たな分野を開拓し起業をすること。

※コミュニティビジネス・・・市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、地域再生を通して得た利益を地域に還元する事業のこと。

(2) 計画期間

2021年度（令和3年度）から10年間において、推進（着手、実施または検討）するプロジェクト、施策について計画する。

5. 先導的な主要プロジェクト

高蔵寺リ・ニュータウン計画をできる限り早く実現するため、先導的な主要プロジェクトを次のとおり推進することとし、先導的な主要プロジェクトは、2年以内に着手する「先行プロジェクト」、先行プロジェクトの効果を検証して展開を図る「展開プロジェクト」、プロジェクト及び施策の実施状況を内外に積極的に発信する「ニュータウン・プロモーション」の3つから形成される。

(1) 先行プロジェクト（2年以内に着手）

① 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

<プロジェクトの概要>

高森台地区をモデルとして都市再生機構の団地再生と連携し、都市再生機構賃貸住宅、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を推進するもの。

※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。

② ニュータウンの顔づくり：高蔵寺ゲートウェイの整備

＜プロジェクトの概要＞

J R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し、駅北口周辺の再編整備、駅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等を図るもの。

③ 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

＜プロジェクトの概要＞

高蔵寺ニュータウンの居住の魅力を高めるため、旧西藤山台小学校施設を活用し、民間活力の導入により、周辺地区も対象とした商業・飲食・教育・医療・福祉等の生活利便施設の誘致・整備を進めるもの。

(2) 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）

① 交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築

＜プロジェクトの概要＞

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カ所にサブ交通拠点（新たなサブ拠点）を置き、切れ目のない交通ネットワークを構築し、駅及びセンター地区間において交通需要の拡大と輸送力の向上を図るとともに、交通拠点には多様な交通手段を確保し、周辺に商業・サービス機能の集積を図るもの。

② 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

＜プロジェクトの概要＞

高蔵寺ニュータウンを特徴づける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るもの。

③ 戸建て住宅エリアのストック活用の促進

＜プロジェクトの概要＞

ニュータウンの周縁部に配置されている戸建て住宅エリアにおいて、住宅ストックの流通及び活用を促進するための支援の仕組みを構築するもの。

(3) ニュータウン・プロモーション

＜プロジェクトの概要＞

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、様々なプロモーション※を展開し、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）の保全及び活用を行い、「住まいづくりの先進地」としてブランドイメージを確立し、発信する多様な取組を展開するもの。

※プロモーション・・・住民や企業，各種団体に選ばれる地域となるよう，地域のイメージを高め，知名度を向上させる活動のこと。

6. 課題に応じた主要な施策

(1) 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造

<課題の捉え方と施策の方向>

高蔵寺ニュータウンにおける最大の課題は，子育て世帯の流入促進であることから，住宅や土地の市場流通を促進するための施策を講じる必要がある。一方，土地等の流通のしやすさを追求すると土地の過剰な分割により，良好な住宅地としての質の低下を招くおそれがあることから，住民の合意が可能な場合は住環境保全のための施策の導入を図る必要がある。

<具体的な取組>

- ① 高蔵寺ニュータウン及び周辺地域の不動産事業者等と連携し，良質な中古物件が流通する仕組みを構築し，中古住宅の流通促進を図る。
- ② 集合住宅やテラスハウス※を始めとした現代の住宅にはないデザインや間取り等を積極的に評価し，価値に反映する仕組みの構築を図る。
- ③ 金融機関との連携により，高蔵寺ニュータウンにおける中古を含めた住宅購入者に対して，優遇金利等のインセンティブを適用する。など

※テラスハウス・・・複数の建物を連ねて建築された集合住宅で，独立した庭やテラスが各戸に設けられたもの。

(2) 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

<課題の捉え方と施策の方向>

高蔵寺ニュータウンの課題として，商業及び生活サービスの提供と移動手段のバランスの確保を図る必要がある。ワンセンター方式※を採用していることから，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，住宅地としての静穏さは確保されている一方で，若い世代にとって魅力が乏しい。また，坂道が多いことに加えて，今後，さらに高齢化が進展することから，買い物等の生活サービスの確保に不安を感じている人が多い。このため，商業及び生活サービスを身近な場所で提供できるようにする施策を講じるとともに，多様な移動手段を確保する施策も併せて講じることにより，様々なライフスタイルへの対応を図る。

<具体的な取組>

- ① 生活利便施設の立地を図るため，幹線道路の沿線を中心に用途地域の見直しを検討する。
- ② 公園，空き地等を活用した移動販売車の停車スペースを確保する。
- ③ 車両の予約，呼出し等に係るアプリケーションを活用し，既存交通事業者（バス・タクシー等）や地域住民ボランティアと連携したラストマイル※型自動運転モビリティサービス等の新たな移動手段の導入を図る。など

※ワンセンター方式・・・中心施設を地域の中核をなす中心地区1カ所に集中的に集積，形成させる方式のこと。

※ラストマイル・・・自宅からバス停までなどの近距離圏内のこと。

(3) 多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上

<課題の捉え方と施策の方向>

ニュータウン問題は、入居者の世代構成の均一性（多様性の乏しさ）に起因して、高齢化等の課題が一斉に発生するというものである。今後は、多世代が共生するミクストコミュニティ※の形成を促進する施策が重要である。その一環として、子育て環境や教育の充実を図り、子育て世帯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る必要がある。

<具体的な取組>

- ① 団地再生、既存住宅のリノベーション及び流通促進、スマートウェルネスの推進等を通じて、多様な世代のニーズにあった住宅の供給や世帯の変化に応じた円滑な住み替えを促進し、多世代が共生するミクストコミュニティ※の形成を推進する。
- ② 旧小学校施設を活用した多世代交流拠点施設において市民交流を促すとともに、空き家等を活用した多世代の共生や交流を支えるための施設やサービスの充実を図ることにより、地域の雇用を創出する。
- ③ 放課後児童クラブの充実等により、子供の居場所を確保する。
- ④ 空き家等を活用し、デイサービス等の身近な介護施設の立地を促進する。など

※ミクストコミュニティ・・・多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指し、若者から子育て世帯、高齢者世帯等、多様な世帯がバランスよく共生しているコミュニティのこと。

(4) 既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進

<課題の捉え方と施策の方向>

高蔵寺ニュータウンの最大の強みは、計画的に整備されたことにより、育まれてきた豊かなインフラや住宅等の既存資産（ストック）の集積である。多大なコストをかけて全てを再整備するのではなく、知恵と工夫により既存資産を有効に活用し、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ることが重要である。

<具体的な取組>

- ① 集会施設、インキュベーション※施設、サロン等への用途転用による空き家の利活用、移動販売車・訪問介護車等の駐車場または共有の広場として空き地を利活用することにより、市民の協働、コミュニティビジネス、シニアベンチャー等のための空間を確保するとともに、公的サービスの充実を図る。
- ② 個人が保有する遊休資産（住宅、自動車等）を活用するため、シェアリングを推進する仕組みづくりについて、規制緩和の動向を注視しつつ、特区提案も含め検討する。
- ③ 住民ニーズに対応した公園の仕様変更等の住民参加による公園のリノベーションを推進するとともに、定期市やイベント等の多様な公園利用の推進を図る。など

※インキュベーション・・・卵をふ化するという語源から派生して、ベンチャー企業を支援するサービス・活動のこと。

(5) 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

<課題の捉え方と施策の方向>

高蔵寺ニュータウン単独ではなく、名古屋市の東方やJ R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が必要である。

＜具体的な取組＞

- ① 子供、高齢者、障害者等を対象とした福祉施設を始めとした高蔵寺ニュータウン周辺の地区に寄与する施設を整備し、高蔵寺ニュータウン外におけるサービス供給拠点としての機能を充実する。
- ② 商業・サービスの提供エリアを広域的に想定した生活利便施設の充実、高蔵寺ニュータウン周辺の観光資源（東谷山フルーツパークや都市緑化植物園等）のPRを一体的に実施する等、名古屋市守山区の志段味地区を始めとした近隣の住宅地との機能の相互補完により、人口集積を活かしたまちづくりを推進する。
- ③ 近隣の住宅地やJR中央本線沿線の住宅地の魅力を連携して創造・発信することにより、魅力的な住宅地の集積エリアとしての認知を高める。など

7. 新型コロナウイルス感染症後のニュータウンに向けて

新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、今後、高密度の都市型の居住や勤務を避けて、大都市郊外や地方への移住やオフィス移転が進むことが予想される。リニア新幹線開通と相まって、一層推進されると見込まれる郊外・地方への分散の受皿となることができるように、ニュータウンの環境整備を進める必要がある。特に、これまでニュータウンの中で立地が進まなかったオフィスについて、駅周辺やセンター地区に誘導することが必要である。また、新型コロナウイルス感染拡大防止のためにテレワークが急速に普及しているが、必要な環境が整っている住宅は少ないため、集合住宅や戸建て住宅の空き家を活用して、SOHO住宅やワーキングスペースを提供することも有効と考えられる。新型コロナウイルスの感染拡大防止のためには、居住、業務、教育、福祉、医療、娯楽、飲食等の様々な場面で余裕のある空間の確保が求められる。比較的空間に余裕のあるニュータウンにおいて、新たなニーズに対応した余裕のある空間の提供が可能となるように、まちづくりの在り方を再構築する必要がある。

<参考 高蔵寺ニュータウンの航空写真>

