

都市再生整備計画

こうぞうじ さいせい こうぞうじ えきしゅうへんちく
高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(第二期)(第1回変更)

あいちけん かすがいし
愛知県 春日井市

令和8年3月

| 事業名 | 確認 |
|-------------------------|----|
| 都市構造再編集中支援事業 | ■ |
| 都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金) | □ |
| 都市再生整備計画事業(防災・安全交付金) | □ |
| まちなかウォークアブル推進事業 | □ |

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

| | | | | | | | | |
|-------|-----|------|---------------|------|------------------------------------|----|------|----|
| 都道府県名 | 愛知県 | 市町村名 | かすがいし 春日井市 | 地区名 | こうぞうじ 高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(第二期) | 面積 | 49.5 | ha |
| 計画期間 | 令和 | 7 | 年度 | ～ | 令和 | 11 | 年度 | |
| | | | | 交付期間 | 令和 | 7 | 年度 | ～ |
| | | | | | 令和 | 11 | 年度 | |

| |
|--|
| 目標 |
| <p>【大目標】 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</p> <p>【小目標1】 駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出</p> <p>【小目標2】 快適かつ安全な交通結節点機能の向上</p> <p>【小目標3】 既存ストックの更新によるまちの魅力の向上</p> |

| |
|--|
| 目標設定の根拠 |
| <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>・本市は、名古屋都市圏の北東部にあり、東名高速道路、中央自動車道、名古屋第二環状自動車道、一般国道19号や155号などの幹線道路網やJR中央本線、TKJ(東海交通事業)城北線、愛知環状鉄道などの鉄道網を有し、県営名古屋空港に隣接するなど利便性の高い広域交通網に恵まれていることから、昭和30年代後半から、土地区画整理事業の推進や高蔵寺ニュータウンの建設が始まり、住宅都市として良好な住環境の形成に重点をおいたまちづくりを進めてきたが、日本全体が人口減少社会を迎え、本市も平成31年(2019年)4月時点の人口31.1万人をピークに人口減少に転じ、令和6年4月時点では人口30.6万人となった。</p> <p>・高蔵寺ニュータウンは、人口増の成長型社会の一翼を担い、名古屋圏の住宅用地として昭和38年(1963年)の都市計画決定を受け施工面積702haの土地区画整理事業で整備された。中でも、高蔵寺駅と高蔵寺ニュータウンのセンター地区を「都市交流拠点」として位置付け、生活利便性を確保するための商業機能の誘導・充実を図るとともに、出張所や公民館機能を有する公益複合施設である東部市民センターを配置し、高蔵寺駅周辺地区と相互に連携を図りながら高蔵寺ニュータウン全体がにぎわいのあるまちとなることを目指してきた。</p> <p>・しかしながら、高蔵寺ニュータウンにおいては本市の人口ピーク(2019年)よりも早く、平成7年(1995年)の人口約5.2万人をピークに人口減少に転じ、令和6年(2024年)時点では人口4.2万人となった。</p> <p>・こうした中、都市機能誘導区域に位置付けた高蔵寺ニュータウン地区と高蔵寺駅周辺地区を中心に、既存ストックの活用と再構築、都市機能の拡散防止と公共・公益サービス機能の維持を図りながら多様な世代の安全・安心の暮らしの確保と、若い世代の移住定住促進による人口構成の均整化により、にぎわいと魅力あるいつまでも暮らすことのできるまちを目指し、また、充実したバス交通の維持と今後予想されるラストマイルの交通課題に対し、便利で快適な移動手段を確保するべく、公共交通事業者や大学・企業と連携し、新たな交通ビジネスの実現化と交通体系の確立を目指すため、平成27年度(2015年)に「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定した。令和2年度(2020年)には、新たな課題に対応したまちづくりを推進するため、リ・ニュータウン計画を改定した。</p> <p>・「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を推進するため、平成28年度(2016年)より、高蔵寺ニュータウン都市機能誘導区域において、多様な世代がいつまでも安心して快適に住むことができる魅力あるまちを目指すため、「高蔵寺ニュータウン再生・藤山台周辺地区」の都市再生整備計画事業を実施し、令和2年度(2020年)に事業が完了した。また、令和元年度(2019年)から、新たなモビリティサービスと既存交通のベストミックスによる快適なまち「高蔵寺ニューモビリティタウン」を目指し、スマートシティ実行計画を進めている。</p> <p>・「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の更なる推進を図るため、高蔵寺駅周辺において交通結節点機能の更なる向上や民間活力の導入によるにぎわい創出を図り、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進めることとし、令和3年度(2021年)から4か年の都市再生整備計画事業を実施し、高蔵寺駅南口周辺の改修を概ね完了している。</p> <p>・平成29年(2017年)10月に設立された「高蔵寺まちづくり株式会社」は、平成30年10月に都市再生推進法人に指定され、まちづくりの担い手として期待が高まっている。令和元年度以降は駅周辺の空間を活用した実証実験を継続的に実施し、新たな商業事業者の発掘、集客を行うことによるにぎわい創出などを行い、令和3年度以降は、高蔵寺駅北口駅前広場に隣接するふれあい公園で、自主事業にて実証実験を継続している。</p> <p>・実証実験の検証、設計への反映について、本市では、令和4年度(2020年)から、駅地下道の市民コーナーへのピアノの設置や、北口駅前広場の一部で定期的の実証実験を行うなど、にぎわい創出の手法について検討し、令和6年3月に北口駅前広場再整備方針を公表した。</p> |

| |
|---|
| まちづくりの経緯及び現況 |
| <p>高蔵寺ニュータウンは、独立行政法人都市再生機構の前身である日本住宅公団が整備した日本を代表する大規模ニュータウンであり、令和6年4月時点で、春日井市の人口の約14%を占める約4.2万人の住民が居住している。ニュータウンのにぎわいと魅力の維持・向上を目指す、これまで以下の取り組みを実施してきた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度 : URとまちづくり支援に係る覚書を締結。ニュータウンにおける高齢化、人口減少等の諸課題への対応及び新たな価値創造に向けた取組みを行い、持続的発展に寄与することを目指す。 ・平成26年度 : 戸建てエリアを中心とした空き家、空き地の対策として、流通促進を目的に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会(市・商工会議所・UR・高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)など)を設立。 ・平成27年度 : 高蔵寺ニュータウンが持続可能なまちであり続けるため10年20年先を見据えた夢のあるまちづくりの指針として、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定(H28.3)。 ・平成29年度 : 公民の出資により「高蔵寺まちづくり株式会社」を設立。(平成30年度に都市再生推進法人に指定) ・平成30年度 : 小学校統合により余剰となる旧小学校をリノベーションし、「まなび」、「交流」、「居場所」をコンセプトとした多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を開所。 ・令和元年度 : 「高蔵寺スマートシティ推進検討会」が国土交通省スマートシティモデル事業の「先行モデルプロジェクト」に選定され、スマートシティ実行計画を策定。 国土交通省の推進する「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成のため「ウォークアップ推進都市」に賛同。 ・令和2年度 : 高蔵寺駅南口自転車駐車場の建替えが完了。 ・令和3年度 : 高蔵寺地下道の改修完了。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ため、都市再生推進法人である「高蔵寺まちづくり株式会社」と高蔵寺駅周辺地区において都市利便増進協定を締結。 ・令和4年度 : 高蔵寺駅南口駅前広場の再整備が完了。 高蔵寺駅北口駅前広場の中間案に対して、市民の意見を広く取り入れるため、高蔵寺駅利用者を対象とした市民アンケート調査を実施。 ・令和5年度 : 市民アンケートの結果を踏まえ、交通利便性を重視した高蔵寺駅北口の再整備方針を公表。 ・令和6年度 : 小学校の統廃合により余剰となった小学校施設を民間活力の導入により生活利便施設として整備するとともに、体育館や運動場を含む公共エリアとして整備し、地域の魅力向上を図る「西藤山台運動交流広場」を開所。 |

課題
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実現するための課題は次の通り

- 1 駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出
 - ・ふれあい公園と北口自転車駐車場を一体的に活用できる滞留・交流空間を創出する
 - ・駅南北の一体感を高めるため、地下道の滞留・交流空間の再整備を図る
 - ・まちの玄関口として相応しい空間を創出するため、駅前広場周辺の歩行者空間を高質化する
 - ・駅前広場のベンチ及びベンチ上屋等の再整備により、滞留・交流空間を創出する
- 2 快適かつ安全な交通結節点機能の向上
 - ・駅前広場の交通課題の緩和のため、次の再整備を行う
 - (1) バスパースを3箇所から2箇所に集約する
 - (2) 一般車乗降場に一時駐車場を新設する
 - (3) 一般車と公共交通の進入口を分離する
 - (4) 市道149号線(高座線)に右折車線を新設する
 - ・高蔵寺地下道の防災機能の向上を行い、高蔵寺駅から指定避難所までの避難経路を確保する
 - ・高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するため、駅前広場や高蔵寺地下道等と一体となった移動システム等の整備を行う
- 3 既存ストックの更新によるまちの魅力の向上
 - ・周辺道路の高質化を行い、近隣施設への動線・小中学校への通学路として快適性・安全性向上を図る

将来ビジョン(中長期)

- 【春日井市第六次総合計画】 充実した交通網、豊かな自然などの恵まれた環境を活かし、誰もが「暮らしやすさ」と「幸せ」を実感でき、それらを未来へとつないでいけるまちづくりを行う。
- 【春日井市都市計画マスタープラン】 総合計画の実現のため、土地利用のゾーニングを設定し、自家用車に依存せずとも快適に暮らせる都市構造を形成する。
- 【春日井市地域公共交通形成計画】 鉄道やバスなどの公共交通網の整備に加え、新たな交通手段で交通ネットワークを補完し、快適に暮らせるまちを目指す。
- 【高蔵寺リ・ニュータウン計画】 既存ストックを継承しつつ、まちの魅力を活かした更新を重ねることで新たな魅力を提供し続けられるまちを目指す。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・都市交流地点に設定した高蔵寺駅周辺は、周辺の世代変化に伴うニーズの多様化に対応するため、交通結節機能の改善や都市機能の誘導などを図り、快適で魅力的な拠点の形成を目指している。

目標を定量化する指標

| 指 標 | 単 位 | 定 義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | 基準年度 | 目標値 | 目標年度 |
|----------------------|-----|---|--|--------|-------|--------|--------|
| | | | | | | | |
| 鉄道駅の概ね1km圏内の人口 | 人 | 高蔵寺駅から概ね1km圏内の人口 | 高蔵寺駅周辺の整備効果を、駅から概ね1km圏内における居住人口で評価する。 | 13,245 | R6 | 13,245 | R11 |
| 高蔵寺ニュータウンの子育て世帯転入超過数 | 世帯 | 高蔵寺ニュータウンの子育て世帯(18歳未満の子どもがいる世帯)の転入数から転出数を減じた世帯数(市内転居を含む)の、5年間の合計数 | 高蔵寺ニュータウンの玄関口となる高蔵寺駅周辺において、子育て機能の更新、駅周辺のにぎわいづくり、公共機関の快適性、安全性の向上を図り、子育て世帯の移住定住を図る | 161 | R2~R6 | 161 | R7~R11 |
| ニュータウンの活性化満足度 | % | ニュータウン地区の人の「高蔵寺ニュータウンの再生が進んでいる」に「満足」、「どちらかといえば満足」と回答した人の割合 | 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ことで、ニュータウン地区に定住している人の満足度の向上を目指す。 | 16.3 | R3 | 22.3 | R8 |

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|--|
| <p>【駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ふれあい公園と北口自転車駐車を一体的に活用できる滞留・交流空間を創出する 駅南北の一体感を高めるため、地下道の滞留・交流空間の再整備を図る。 まちの玄関口として相応しい空間を創出するため、駅前広場周辺の歩行者空間を高質化する。 駅前広場のベンチ及びベンチ上屋等の再整備により、滞留・交流空間を創出する。 | <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■公園 ・ふれあい公園 ■地域生活基盤施設 ・北口自転車駐車場(自転車駐車場) ・北口自転車駐車場(人工地盤) ■高質空間形成施設 ・駅前広場(緑化施設等) ・周辺道路(緑化施設等) ・高蔵寺地下道(緑化施設等) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■まちづくり活動推進事業 <p>【協定制度等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共空間(道路、広場等)の管理 ・ベンチ・テーブルの設置、管理 ・駐車場の管理 ・食事・購買施設の管理 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デジタル情報板 ・まちなかクールスポット ・優良建築物等整備事業 |
| <p>【快適かつ安全な交通結節点機能の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場の交通課題の緩和のため、次の再整備を行う (1) バスバースを3箇所から2箇所に集約する (2) 一般車乗降場に一時駐車を新設する (3) 一般車と公共交通の進入口を分離する (4) 市道149号線(高座線)に右折車線を新設する 高蔵寺地下道の防災機能の向上を行い、高蔵寺駅から指定避難所までの避難経路を確保する 高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するため、駅前広場や高蔵寺地下道等と一体となった移動システム等の整備を行う | <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■道路 ・駅前広場 ・周辺道路 ■地域生活基盤施設 ・高蔵寺地下道(地域防災施設) ■高質空間形成施設 ・高蔵寺地下道(歩行支援施設、障害者誘導施設等) ■バリアフリー環境整備促進事業 ・駅前広場 |
| <p>【既存ストックの更新によるまちの魅力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺道路の高質化を行い、近隣施設への動線・小中学校への通学路として快適性・安全性向上を図る | <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■高質空間形成施設 ・周辺道路(緑化施設等) |
| <p>その他</p> | |
| <p>【まちづくりの住民参加とエリアマネジメント】</p> <ul style="list-style-type: none"> 当駅周辺においては、高蔵寺駅商店街振興組合により、高蔵寺夏祭り「楽市楽座」が行われている。 平成30年度～令和元年度には、春日井市、UR都市再生機構、高蔵寺まちづくり(株)(都市再生推進法人)等が、駅南北を繋ぐ地下道で「歌う高蔵寺マーケット」を開催し、にぎわいづくりに向け住民等と連携し取組んだ。 令和3年度からは、高蔵寺まちづくり(株)が民間企業等と共催で、駅前広場での居心地の良い過ごし方を提案する実証イベント「KOZOJI PLAT」を継続的に開催している。 令和4年度に完成した南口駅前広場では、地域の自然の豊かさを伝えるため、高蔵寺まちづくり(株)や地元事業者との連携を図り、駅前で緑を育てる活動を行っている。 事業完了後も継続的な取組となることで、まちの魅力の向上に寄与すると思われるため、引き続きまちづくりへの住民参加を促していく。 | |

協定制度等の取り組み

| 官民連携によるエリアマネジメント方針等 | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|--------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|--|---|
| 事業 | 事業の目的/事業によって解決される課題 | 事業期間 | 事業主体(占用主体) | 活用する制度 | | | | | | | | | |
| | | | | 制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)] | 制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可準則22)] | 制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)] | 制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)] | 制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)] | 制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)] | 制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第3項第2号) | 制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号) | 制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ) | 制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ) |
| 1 | ●公共空間(道路、広場等)の管理 道路や広場等の公共空間を高質に管理することにより、快適なまちを創出する。 | R7~R11 | 高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人) | | | | | | | | | ○ | |
| 2 | ●ベンチ・テーブルの設置・管理 地下道等にベンチ・テーブルを設置して、歩行者の滞留・交流を促進し、まちのにぎわいを創出する。 | R7~R11 | 高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人) | ○ | | | | | | | | ○ | |
| 3 | ●駐車場の管理 食事・購買施設と連携した駐車場を管理することで、にぎわいの持続可能性を高める。また、旧雨口駅前広場にあった短時間駐車機能を補完することで、駅利用者や周辺住民の利便性の向上と交通結節機能を強化する。 | R7~R11 | 高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人) | | | | | | | | | ○ | |
| 4 | ●食事・購買施設の管理 食事・購買施設を管理することで、駅利用者や周辺住民の利便性向上と滞留・交流を促進し、まちのにぎわいを創出する。 | R7~R11 | 高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人) | | | | | | | | | ○ | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

| 取組 | 取組の目的/取組によって解決される課題 | 開始時期 | 活用する制度 | | |
|----|---------------------|------|---|---|---|
| | | | 制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ) | 制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ) | 制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ) |
| 1 | | | | | |

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

| 制度別詳細【道路占用許可基準の特例】 | | |
|--------------------|---------------------|---|
| 制度の活用計画 | | |
| 占用対象施設 | 占用の場所 | 道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置 |
| 1 ベンチ・テーブル | 路線名:市道6425線(高蔵寺地下道) | <ul style="list-style-type: none"> ・施設周辺の清掃を実施する ・自転車を降りた安全な交通のマナー周知を図る |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

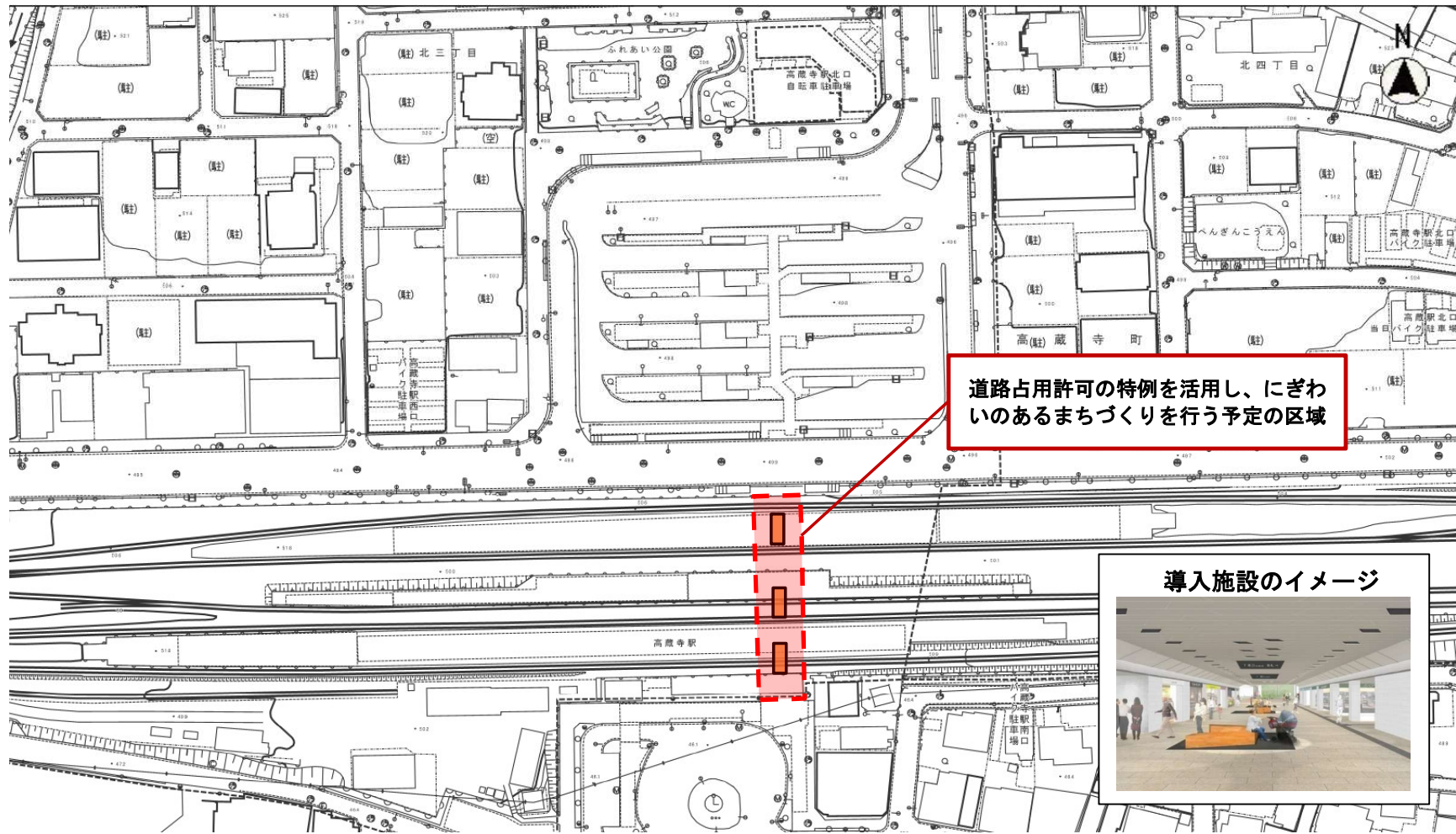
道路
占用
許可
特例
対象
施設

制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

事業番号2

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

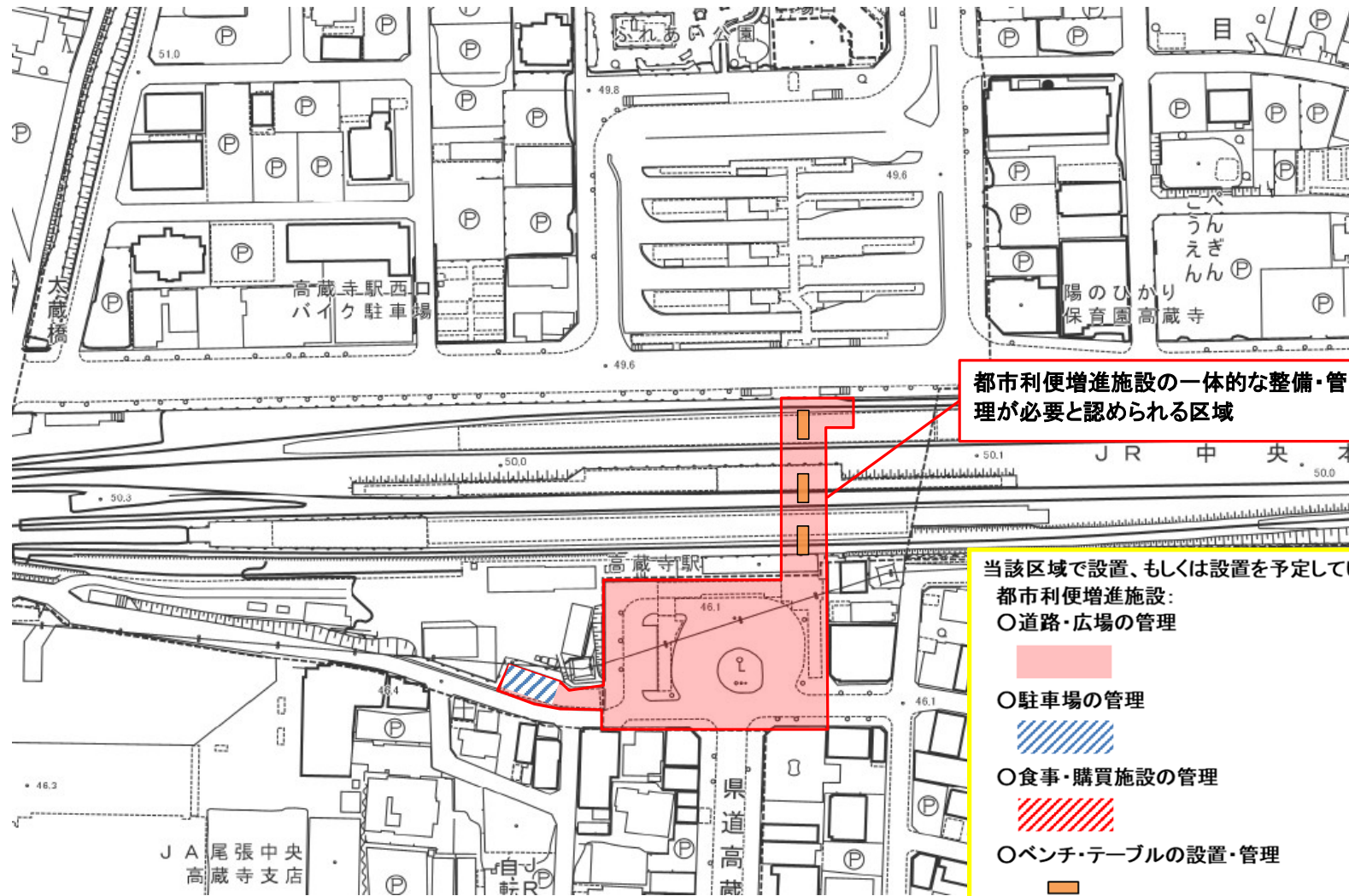
| 制度別詳細【都市利便増進協定】 | | | |
|-----------------|-----------------|------------------------------------|---|
| | | | 制度の活用計画 |
| 事業内容 | 事業期間 | 取り組み主体 | 活用する制度の詳細 |
| 1 | 公共空間(道路、広場等)の管理 | R7~R11 高蔵寺まちづくり(株式会社(都市再生推進法人)) | 1. 協定締結者 春日井市及び高蔵寺まちづくり株式会社(都市再生推進法人) 2. 都市利便施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(都市利便増進協定区域) 次ページ赤枠の範囲 3. 協定の内容 (1)協定の目的となる都市利便増進施設 ・道路、広場、ベンチ・テーブル、駐車場、食事・購買施設 (2)費用負担 ・高蔵寺まちづくり株式会社が実施する。 (3)都市利便増進施設の整備・管理の方法 ・高蔵寺まちづくり株式会社が協定に基づいて以下を実施する。 ○協定区域内の日常清掃及び美化活動 ○協定区域内の防犯パトロール ○都市利便増進施設周辺に違法駐車が増えないよう、利用者へのマナー周知 上記管理に要する費用は、高蔵寺まちづくり株式会社が都市利便増進施設において実施する事業で得た収益の一部を充当する。 |
| 2 | ベンチ・テーブルの設置、管理 | R7~R11 高蔵寺まちづくり(株式会社(都市再生推進法人)) | |
| 4 | 駐車場の管理 | R7~R11 高蔵寺まちづくり(株式会社(都市再生推進法人)) | |
| 5 | 食事・購買施設の管理 | R7~R11 高蔵寺まちづくり(株式会社(都市再生推進法人)) | |
| | | | |
| | | | |

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

事業番号1, 2, 3, 4

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3, 4

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



道路・広場



ベンチ・テーブル(イメージ)

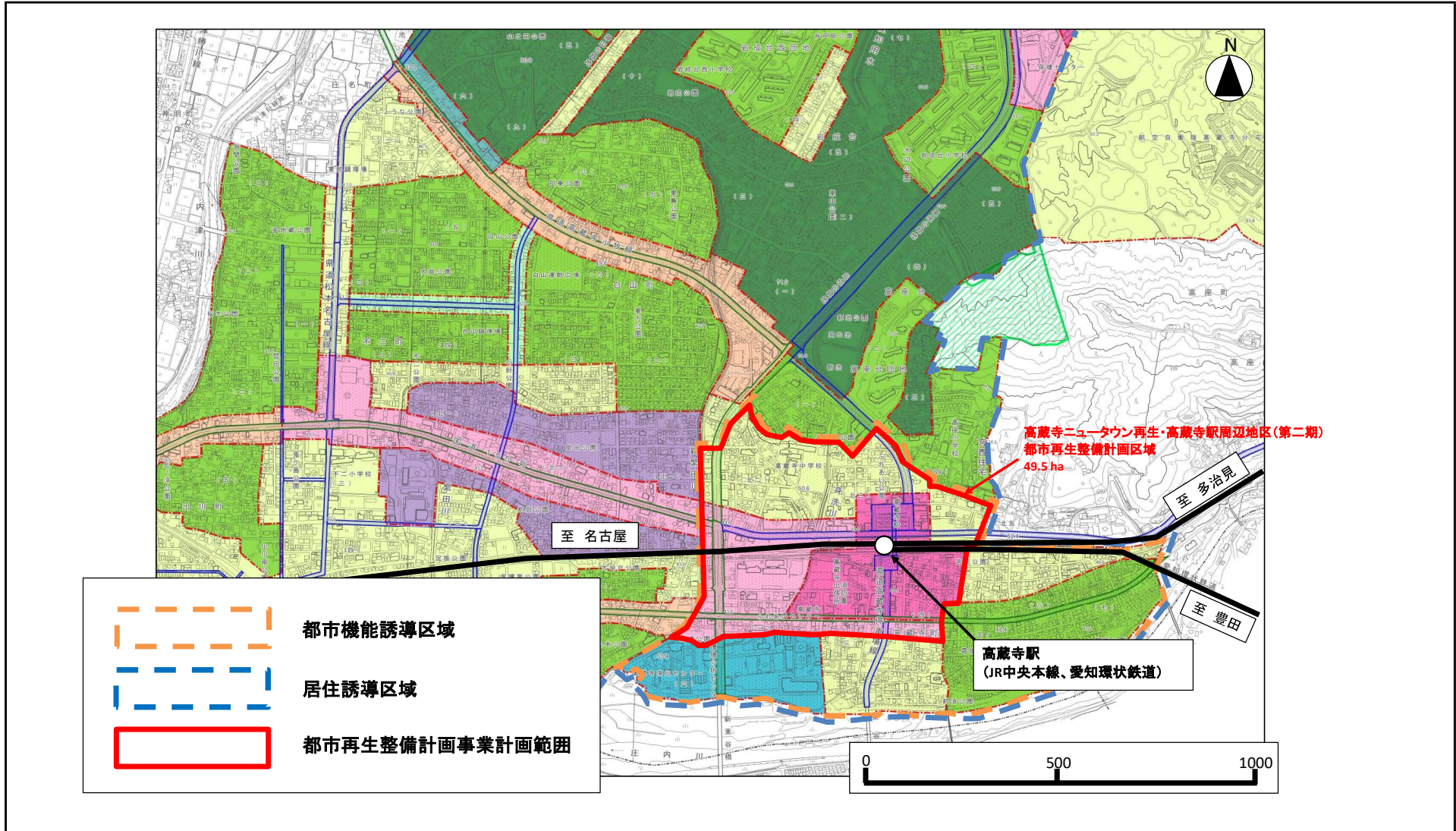


駐車場



食事・購買施設

| | | | | |
|------------------------------------|----|---------|----|----------------------------------|
| 高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(第二期)(愛知県春日井市) | 面積 | 49.5 ha | 区域 | 高蔵寺町北2丁目・3丁目・4丁目、高蔵寺町2丁目・3丁目・4丁目 |
|------------------------------------|----|---------|----|----------------------------------|



高蔵寺ニュータウン再生・高蔵寺駅周辺地区(第二期)(愛知県春日井市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

| | | | | | | | | |
|----|--------------------------------------|--------|---------------------------|--------|---------|---|--------|----------|
| 目標 | 【大目標】 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 | 代表的な指標 | 鉄道駅の概ね1km圏内の人口 (人) | 13,245 | (R6年度) | → | 13,245 | (R11年度) |
| | 【小目標1】 駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出 | | 高蔵寺ニュータウンの子育て世帯転入超過数 (世帯) | 161 | (R2~R6) | → | 161 | (R7~R11) |
| | 【小目標2】 快適かつ安全な交通結節点機能の向上 | | ニュータウンの活性化満足度 (%) | 16.3 | (R3年度) | → | 22.3 | (R8年度) |
| | 【小目標3】 既存ストックの更新によるまちの魅力の向上 | | | | | | | |

