

令和6年度 総務委員会行政視察報告書

総務委員長 加藤 勉

視察期日: 令和6年7月8日(月)～9日(火)

視察場所: 愛知県春日井市、一宮市

龍ヶ崎市では、高度経済成長期以降の都心への人口集中により必要となった住宅地の受け皿として*1 竜ヶ崎ニュータウン(670ha)の開発が行われ、1982(昭和57)年3月の北竜台地区での初期入居から今年で42年目を迎えています。

現状では、地区内の人口減少や高齢化の進行、それらに伴った小中学校の統廃合が現実的な課題として直面しており、また、地域商業の核であるセンター地区においても、D 街区では総合家電ケーズデンキ竜ヶ崎店閉店後(2023年4月9日)は空き店舗の状態が続いており、センター方式による地域商業が北竜台地区で今後も成り立つのか、商業環境の在り方そのものが問われています。

こういった問題は、竜ヶ崎ニュータウンだけに限らず、全国の多くの住宅団地でも同様のことが起こっており、これまでの住宅団地を新たなものへと創り変える様々な再生事業が進められています。そのため1日目(7月8日)は、先進事例の一つである愛知県春日井市高蔵寺ニュータウンの再生事業を視察しました。

2日目(7月9日)は、駅周辺の賑わいづくりの事例調査です。龍ヶ崎市では、JR 東日本常磐線佐貫駅(現在の龍ヶ崎市駅)周辺の賑わいづくりを目的として、2016(平成 28)年11月に常磐線佐貫駅周辺地域整備基本構想を策定し、4つのエリアのゾーニングを行いました。特に佐貫駅(現在の龍ヶ崎市駅)ゾーンでは、商業・公共機能等の強化を図ることで、交通結節点の強みを活かした賑わいの整備を行うことを位置付けましたが、計画倒れに終わり、JR 常磐線の駅名を佐貫駅から龍ヶ崎市駅に名称変更した以外は全くの手つかずの状況です。更には駅前広場の改修計画も、多額の費用をかけて実施設計段階まで完了したにもかかわらず事業の着手に至っていません。

今回の視察では、都市規模や*2 駅乗車人員に大きな違いはありますが、駅周辺での賑わいづくりの考え方を学ぶため、一宮市 JR 尾張一宮駅前ビル「i-ビル(アイビル)」を訪問しました。

*1 竜ヶ崎ニュータウンは、北竜台地区326haと龍ヶ岡地区344ha から成り、計画人口7万人の郊外型住宅団地

*2 2023(令和5)年一日平均乗車人員: JR 尾張一宮駅54,138人 JR 龍ヶ崎市駅10,318人



◆ 春日井市の位置・人口

春日井市は、愛知県名古屋都市圏の北東部に位置し、面積が92.78km²(龍ヶ崎市は78.55km²)で、市域の約半分の47.09km²(龍ヶ崎市は13.66km²)が市街化区域です。2024(令和6)年8月1日現在の住民基本台帳人口は306,574人(龍ヶ崎市は75,335人)で、*3 中枢中核都市でもあ

ります。また、名古屋都市圏のベッタウンとしての役割も担っています。

*3 中枢中核都市とは、東京圏以外の地域経済や住民生活を支える拠点となる市で、全国で82市が選定されている

1. 高蔵寺ニュータウンの概要

冒頭でも少し触れましたが、現在、様々な課題がある住宅団地を抱える全国の多くの自治体が、その課題解決のための再生事業に取り組んでいます。

また、国では、地方創生の観点なども踏まえて、高度経済成長期(1955～1973年)を中心に、大量に供給された主に郊外型住宅団地再生のための手引きを2022(令和4)年3月に作成しています。同手引きでは、5ha以上の住宅団地が全国に2903あると紹介しており、高蔵寺ニュータウンもその一つとなります。

高蔵寺ニュータウンは、日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構)が愛知県春日井市の東部丘陵地帯を開発した日本で2番目に古い大規模団地(702ha)で、1968(昭和43)年5月の初期入居から半世紀以上の年月が流れ、特に若年層の流出による人口減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつあったようです。

そのため、高蔵寺ニュータウンの今後のまちづくりでは、ニュータウンの成熟した資産(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に安らぎを提供し続けることにより持続可能なまちづくりを目指すための再生計画、「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を2016(平成28)年に定めています。その後、2021(令和3)年度を初年度とした10年計画へと改定しています。

2. 高蔵寺ニュータウン再生への取り組み

高蔵寺リ・ニュータウン計画では、7つの基本理念を踏まえ、様々なプロジェクトに取り組まれています。この報告書では、主に閉校後の2つの小学校跡地の活用事例について説明いたしますが、視察後の考察により、「地域還元型」と「民間活用型」に分類したところです。

① 多世代交流拠点: グルッポ ふじとうの整備(旧藤山台東小学校) ⇒ 地域還元型施設

旧藤山台東小学校施設のリノベーションを経て、0歳から100歳までが集う、多世代交流拠点施設として開所された「グルッポふじとう」は、「学び」・「交流」・「居場所」などをコンセプトとした施設で、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、子どもとまちのサポートセンターなどで構成されています。

また、グルッポはイタリア語で「集まり」を意味し、「藤山台東小学校として多くの子どもたちや地域の皆様に愛されていた記憶を後世に残したい」という過去の継承と、「この施設に世代を超えた多くの人が集い、賑わう施設であって欲しい」という未来への願いの両方が込められた愛称のようです。

施設内を見学すると、敢えてそういった演出がされているのか、小学校時代に使われていた教室



の床材をそのまま使用することで、以前の記憶を残しつつ、リノベーションにより新たな雰囲気も作り出していました。

地域還元型の施設として様々な機能を備えており、多様な世代の住民がこの場所を通して学び、交流することで、住民の暮らしがより豊かなものになると思われまます。

② 民間生活利便施設の誘致・整備：西藤山台運動交流ひろば・ノキシタプレイスの整備（旧西藤山台小学校）⇒民間活用型施設

旧西藤山台小学校施設の跡地活用では、民間活力による商業・飲食・教育・医療・福祉等の生活利便施設の誘致を行うことで、地域住民の生活利便施設を向上させるとともに、更なる地域の魅力向上や、新たな居住者の呼び込みにつなげることを目的に整備されています。

敷地全体を民間事業エリアと公共管理エリアに区分し、民間事業エリアは一般定期借地権により事業者を公募で選定しています。

すなわち、民間主導による暮らしに役立つ施設と公共（行政）主導によるコミュニティエリアが複合した新たな拠点として、2024（令和6）年春にオープンしています。

学校跡地の活用について参考となる考えであり、こういった取り組みが結果として住民の転出抑制や生活をより豊かなものとし、また、新たな住民を団地内に呼び込むことにもつながるのではないのでしょうか。



③ 整備費の概算額

旧藤山台東小学校の跡地活用で実施されたグルッポふじどうの整備では、約10億円の費用が投入され、その内3億円は国の補助金を活用しています。

また、民間活力による旧西藤山台小学校の跡地活用では、校舎解体工事費6億円の内、国の補助金交付は2千万円であり、残りの5億8千万円は市（行政）の持ち出しとなっています。

④ 旧小学校施設跡地活用懇談会

2つの旧小学校跡地の活用に当たっては、住民や専門家、行政などで「旧小学校施設跡地活用懇談会」を組織し、何度も話し合いが持たれています。視察後に春日井市の公式H.Pを閲覧し、跡地活用懇談会に示された「旧小学校施設の活用のための基本的な検討方針（案）」を興味深く拝見しました。

この検討方針（案）では、検討の背景を踏まえ、既存施設の有効活用と売却等による民間活用のバランス、住民が望むサービスの提供には、住民が主体的に関与する拠点の形成と運営組織の形成を図ることが必要であることなどが簡潔で分かりやすく示されていました。

現在、龍ヶ崎市においても、北竜台地区内の松葉小学校、長山小学校が令和8年度末で閉校となり跡地活用が大きな検討課題となることから、参考となる検討方針（案）であると思われました。

◆ 一宮市の位置・人口

視察2日目は、愛知県一宮市です。一宮市は、愛知県名古屋都市圏の北西部、名古屋市と岐阜市の間位置し、濃尾平野のほぼ中央にあり、地形は平たんで標高差が少なく、約18kmにわたって木曾川に接しています。面積が113.82km²(龍ヶ崎市は78.55km²)で、県内38市の内9番目に大きい自治体です。2024(令和6)年8月1日現在の住民基本台帳人口は377,377人(龍ヶ崎市は75,335人)です。

また、一宮市は、古くから繊維産業を基盤として栄えてきた都市であり、「繊維のまち」としても有名です。尾張地方の中心として人・モノ・情報が集まり、近年は都市機能の集積などによって愛知県西部の中核都市としての役割も担っています。

1. 尾張一宮駅前iビル(アイビル)建設までの経緯・目的

iビル(アイビル)建設までの経緯については、行政や市議会がJR東海に対して、1994(平成6)年から2002(平成14)年までの間に幾度となく要望活動を行ったこと、また、2003(平成15)年3月には駅ビルについての街頭アンケート調査を実施したところ、その結果の9割の人々が駅ビルの外観を綺麗にして欲しいと願っていたことや、駅ビルに欲しい機能としては多目的ホールや図書館を望む声が多数、寄せられたことなどが駅ビルを建て直す契機となったようです。

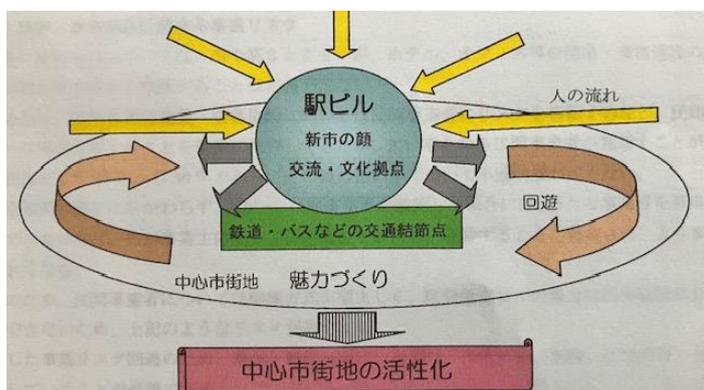
2004(平成16)年度より事業化の検討が開始され、2006(平成18)年度には、公共公益施設の検討結果と地域の市場環境を考慮した駅ビルの施設計画、事業手法等を検討されたものが素案としてまとめられ、基本計画策定を経て、2008(平成20)年2月にJR東海と基本合意書の締結を行っています。

その後は、様々な手続きを経て2010(平成22)年10月に事業が着手され、2012(平成24)年9月に竣工し、様々な機能を持つ施設が次々にオープンしています。

また、駅ビルの愛称:iビル(アイビル)は、市制90周年記念事業として愛称が募集され、応募総数982件の中から選ばれています。「i」は、一宮市の頭文字であり、「愛」、「私(I)」という意味と同時に、情報(インフォメーション)の発信基地との連想もイメージしているようですが、皆さんに愛され、親しまれる空間となってほしいとの思いも込められているようです。



建設目的については、駅は都市の玄関であり、駅ビルは、一宮市の玄関に位置する「新市の顔」



として、交通結節点としての利便性を活かした市民に利用しやすい施設とすること、中央図書館を始め多様な機能を導入することにより、「交流・文化拠点」として今まで中心市街地を訪れなかった多くの人々を集めること、更には駅ビルの再整備と併せて駅周辺の中心市街地の魅力を高めることにより、多くの人を回遊させ、中心市街地全体が活性化することを目指したようです。

2. iビル(アイビル)の施設概要

館内の主な施設を順番に紹介すれば、1階は駅前交番や観光案内所、2階は会議120席、講演会168席が収容可能な大会議室(160㎡)、3階は防音構造を備えた多目的ルーム(①49㎡、②28㎡)が2部屋あり、絵画・写真の展示やダンス・演劇・ヨガ・音楽の練習などに利用されており、稼働率9割を超えているようです。同じ3階には、市民活動支援センターも配置されています。

4階は社会福祉協議会などが入っており、5階には中央子育て支援センターや子ども一時預かり施設が入所しています。

6階にはビジネス支援センターがありますが、改修後の駅ビルに移転前の2011(平成23)年度の総来場者数が2,821人であったものが、移転後の2013(平成25)年度の総来場者数が19,178人と飛躍的に増加したことが、数字の上からも明らかとなっています。

7階には、立食パーティーであれば300人、発表会や講演会、セミナー等であれば400席まで可能なシビックホールが配置されています。飲食を伴う様々なイベントにも対応できるよう、シビックホールのバックヤードには、簡単な調理や予め用意したオードブルの配膳などが行えるミニキッチンが備え付けてありました。

龍ヶ崎市では地域経済の停滞などにより100人規模で利用可能な民間施設が相次いで閉鎖となっている実情を振り返ると、都市の規模の違いはありますがうらやましい限りです。

また、館内全体を移動しながら、各階の施設を市職員や駅ビル管理を請け負っている指定管理者である民間事業者から説明頂きましたが、シビックホールでは同窓会などでよく利用されていること、市民活動支援センターも移転により利用団体が飛躍的に増えたとの説明がありました。

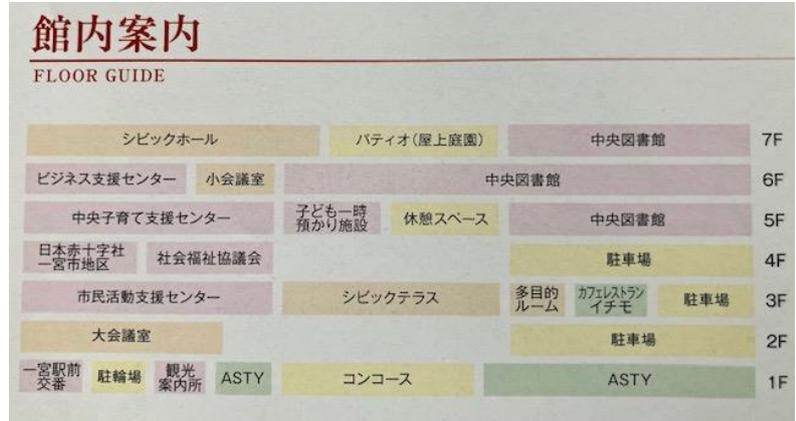
この駅ビルの目玉でもあり、アンケート調査結果からも多くの住民が望んでいた中央図書館は、5階から7階までのスペースを使って配置されており、視察当日も多くの住民の皆さんの利用で賑わっていました。中央図書館スペースを視察した際に、織物に関する歴史的な事柄を記した図書が数多く並んでいる様子を拝見

すると、改めて一宮市のまちの成り立ちというものを認識したところです。

最後に、駅前ビルの管理は民間事業者に委託しており、その指定管理料は年間で約1億6千万円とのことです。

◇ 2日間の行政視察を終えて

1日目の春日井市高蔵寺ニュータウンの視察では時間的な制約もあるため、計画策定のプロセスや住民とどのような話し合いを持たれたのか、また、再整備の費用負担をどのように検討したのかなど、再生事業に関する詳細までを深掘りするには至りませんでした。



空間に圧倒されるシビックホール

また、高蔵寺ニュータウン地区内には独立行政法人 都市再生機構が所有する建て直しが必要な賃貸住宅も数多くあり、そういった都市再生機構側の事情も、再生計画である「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定する追い風になったのかもしれない。

いずれにせよ、高蔵寺ニュータウンの事例を、そのまま竜ヶ崎ニュータウン北竜台地区の再生事業に当てはめることはできませんが、令和8年度末で閉校となる松葉小学校と長山小学校の活用の在り方が、竜ヶ崎ニュータウン再生の肝になるものと考えます。

そのためにも、今後の北竜台地区をどのように再生していくのか、地区全体の在り方というものを議論する中で、具体には地域商業をどのように考えるのか、多世代共生型の住宅団地として生まれ変わるための住宅政策をどう進めるのか、用途地域の見直しを始め都市計画の変更をしていくのかなど、様々な事柄を検討しながら将来の姿というものを描く必要があるのではないのでしょうか。

2日目の一宮市 JR 尾張一宮駅前ビルの視察では、最初は会議室に通され、JR 一宮駅前のiビル(アイビル)の整備についてプロジェクターにより様々な説明を受けましたが、その際に配布頂いたパンフレットにも、先程の建設目的と同様のことが丁寧に書かれていましたので、繰り返しのようですが、ほぼ原文のままでご紹介したいと思います。

～駅は都市の玄関です。駅前ビルは市の玄関に位置する「一宮の新しい顔」として鉄道・バスなどの交通結節点としての利便性を生かした利用しやすい施設です。

また、中央図書館、中央子育て支援センター、市民活動支援センターなどの多様な機能を配置することにより、「市民活動・文化活動」、「歴史・文化の伝承」、「新たな市民文化の創造」などを目的とした交流・文化拠点として、都市機能・集積機能を強化しました。

さらに周辺を中心市街地の魅力を高めることで、多くの方が回遊し中心市街地全体が活性化することを目指しています～

どうでしょうか？一宮市と龍ヶ崎市、都市規模の違いこそあれ、まちを訪れる人々にとっては駅前という空間は大切な場所だと改めて感じたところです。



そういった意味では、JR 常磐線龍ヶ崎市駅前の空間については、龍ヶ崎市へ訪れる人々に対して、龍ヶ崎市というまちの印象を決定づける重要な場所、ファクターであると思われます。

今回の一宮市の JR 尾張一宮駅前ビルの再整備を視察して、JR 常磐線龍ヶ崎市駅東口駅前広場も含めて、もう少し大きいエリアで駅前空間というものを捉えて、再整備を検討すべきなのではないのでしょうか。