

行政 視 察 報 告 書

令和7年10月3日

会派名 江南政策研究会
会派代表者 片山裕之

(参加者：片山裕之、中野裕二、長尾光春、土井紫)
行政視察の結果について、次のとおり報告します。

年 月 日	令和7年10月2日（木）
視察時間	10：00～11：30
視 察 先	独立行政法人 都市再生機構 中部支社 愛知県名古屋市中区栄4—1—1 中日ビル17階
視察項目	・団地再生における優良事例について ・市町村との連携について ・江南団地について

行政 視 察 報 告 書

年 月 日	令和7年10月2日（木）
視察時間	10：00～11：30
視 察 先	独立行政法人 都市再生機構 中部支社
視察項目	<ul style="list-style-type: none">・団地再生における優良事例について・市町村との連携について・江南団地について

■目的
全国的な潮流に逆らわず江南市でも少子高齢化が進行する中、かつて多くの人口を抱えていた江南団地においても少子高齢化、人口減少が顕著になっている。人口計画はじめ市と宮田・藤が丘地区の将来を考える上で、江南団地の展開が見えないことは大きな不安要素となっている。

現在、市では藤里保育園の統合が決定し、市議会等では藤里小学校の今後が議論されている。公共施設再配置計画や地域公共交通計画等を進める際に、江南団地の方針の確認は避けて通れないはずである。

一方で、江南団地は市の事業ではないため、市を相手とする市議会の通常の活動では、今後を見通しにくく、江南団地の展望を含めた市勢について議論することが困難である。次期総合計画の策定も迫る今、改めて江南団地を管理・運営する都市再生機構の方針や考え方、現状認識を直接確認したい。市の未来図を効果的・効率的に描くために両者の足並みを揃える第一歩として、都市再生機構の事業状況を確認し、さらには今後に關する意見交換をすることが、本視察の目的である。

■内容

【調査事項】

- ◎独立行政法人 都市再生機構の概要について
- ◎団地再生における優良事例について
- ◎市町村との連携について
- ◎江南団地について

【説明】

- ◎住宅経営部事業推進課 課長、主幹
- ◎独立行政法人 都市再生機構（以下、UR）は「日本住宅公団」を前身とし、2004年に地域振興整備公団と統合して独立行政法人化している。

- ◎URには、主に都市部での「都市再生」、被災地などでの「災害対応支援」、外国での「海外展開支援」、江南団地を含む「賃貸住宅」という4つの事業がある。
- ◎賃貸住宅事業は、戦後の住宅難を受けて進められてきたが、現在においては時代の要請が変化しており、日本住宅公団時代につくったものを継続して管理することが業務となっている。
- ◎団地の老朽化や人口構造の変化を受け、2000年代から「団地再生」に取り組んでいる。所管は、本視察受け入れ先である事業推進課。中部圏のUR賃貸住宅に関しては、方針の検討から管理・運営まで中部支社が担う。
- ◎人口推移の見通しと、住民のライフスタイルの変化、UR賃貸住宅ストックの経年等を考慮し、住宅ストックの多様な活用の方向性を定めた計画「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が2018年12月に策定された。
- ◎現在の賃貸住宅事業は「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づく。2033年度までに「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」「賃貸住宅ストックの価値向上」という3つの視点を踏まえたUR賃貸住宅の活用を検討することとなっている。
- ◎ビジョンは、居住機能の追求が主だった賃貸住宅事業を「街をつくりえる」視点に転換している。
- ◎各団地は、地域や特性ごとに類型が分かれており、事情に応じた活用を目指して「団地別整備方針」が策定される。類型は「ストック活用」「ストック再生」「土地所有者等への譲渡・返還等」の3つがあり、江南団地は管理開始から40年以上（2019年時点）が経過していることから、「ストック再生」に当たる。
- ◎「ストック再生」では、「建替え」「集約」「用途転換」「改善」といった手法を選択的・複合的に実施することとしている。UR賃貸住宅を売却する例もある。
- ◎時代を考えると、多くの団地で今の戸数のまま維持し続けることは現実的でない。居住者の住まいを確保した上で戸数を確認し、移転先を考えて区域設定を見直し「建替え」「集約」「用途転換」等を検討し、団地再生事業を進める。
- ◎空き家の増加は住宅需要の減少を意味することから、その減少分を福祉・商業・子育てなど他の機能や価値に替え、団地の魅力を向上させていく方針である。
- ◎団地再生の優良事例としては、全面建替えを実施した「ヌーベル赤羽台」（東京都北区）の例★、中部支社の事業である「高蔵寺ニュータウン高森台」（愛知県春日井市）の例☆がある。
- ★ヌーベル赤羽台（建替え前は赤羽台団地）は、駅に近く立地が良い。管理開始から40年が経過した1999年度から団地再生事業に着手。4期にわたり時間をかけ、段階的に実施している。
- ★区がUR所有区域に隣接する小中学校の統廃合を実施し、空いた土地に東洋大学を誘致するなど利活用を進めた。
- ★UR所有区域についても、区への売却や譲渡、URと区の共同公募などを実施。福祉施設等の誘致、大学敷地の拡張、区立公園の整備を通じた活性化が進んだ。

- ★区とは協定を結んで連携しており、実現性があれば行政の意向も踏まえて事業を計画している。
- ☆高蔵寺ニュータウンは、日本住宅公団単独による開発であったことが特徴的で、区域内の公共交通はバスが担う。
- ☆高蔵寺ニュータウン内には8団地があり、「集約」の手法で再生事業に取り組んでいる。
- ☆市は「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を掲げ、小学校の集約等を実施。
- ☆特に、駅から最も遠い「高森台団地」では「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」が市・市民との連携の下で進められている。窓口となる部署があり、コミュニケーションを取れている。
- ☆高森台団地は、もともと階層の異なる住宅が配置されていた。土地を生み出して新たな機能を付加するため、そうした住宅の除却と転用が進んでいる。
- ☆URの方針に則り、都市計画の変更や目的に資する施設の公募を実施。土地の譲渡、売却を進めている。
- ☆公募時の目的としては、URの考え方、また市の計画における意向も含み「生活利便施設及びスマートウェルネスに資する施設」「地域住民のコミュニティ形成に資する施設」等を設定。民間企業の地域貢献事業としての公園が設置され、スポーツ教室を内接するホームセンターが開業した。
- ☆集約事業においても、区域内での歩車分離、エレベーター等の交通機能は残す。
- ◎江南団地は中部でも最大規模のUR賃貸住宅であり、管理開始から50年以上が経過していることから、方針を定める必要性は感じているものの具体的な検討は進んでいない。
- ◎進め方としては、URが進めたい方向を鑑みて自治体との調整を図る。
- ◎江南市とのコミュニケーションは取っており、窓口は財政課。場合によっては企画課と話をすることもある。藤里保育園の統廃合などの方針は確認している。

【提供資料（調査事項関連）】

- ・UR Corporate Profile
- ・独立行政法人 都市再生機構 URの20年
- ・UR賃貸住宅 ストック活用・再生ビジョン
- ・団地再生事業の進め方について
- ・団地再生における優良事例について
- ・江南団地概要

■所感

江南団地は市の面積・人口に占める割合も多く、公共交通のハブになっており、小中学校の配置にも影響している。その趨勢が市全体に与える余波は大きく、少子高齢化・公共施設再配置といった眼前の課題に対処する上で、考慮しないわけにはいかない存在である。しかしながら、市の事業でないことから市議会においても疑問・提案を投げかけづらく、不確定要素として留まってきた。こうした行き詰まり

を開くため、URと市・市民との連携の糸口を掴むことが本視察の目的であり、一定の成果はあったように感じられる。

まず、UR側の江南団地に関する認識は、必要性はあるが具体案はないということで、些か寂しい回答ではあったものの現状は確認できた。市議会会派・市民としての思いを伝えることができ、また総合計画改定や江南駅周辺整備といった他の課題との一体感を持った方針の必要性については新たな認識をもっていただくこともでき、有意義な意見交換となったといえるだろう。

疑問であった、団地再生における主導権を誰が握るべきか、という点については、基本的にUR側が方針を立てて進める、という説明を受けることができた。市議会会派として、市に江南団地（また周辺）の整備を求める際に理解しておきたい重要な認識を得られた。連携協定の締結や都市計画の変更などはUR側が求めることが多いとのことで、他方で自治体側の意向も踏まえてURが方針を検討することもある。優良事例の紹介でも、上位計画の策定も含め両者の足並みが揃っていることが素晴らしい、良い結果をもたらすことにつながっているように感じた。どちらが先走ることもなく、普段からの密なコミュニケーションと、共に地域を良くしようという二人三脚の関係性が重要であるようだ。