

## 常滑地区ニュータウン内公益的施設用地土地利用計画の変更について

### 1 背景

第 3 次常滑市総合計画“とこなめ 21 世紀計画”(平成 8 年度～27 年度)では、新市民病院、救命救急センター、新消防本部庁舎及び総合福祉会館(仮称)の建設を位置付けており、これらは具体的な建設場所を定めていないが、常滑地区ニュータウン内を有力な移転候補地としていた。

そうした中で、常滑地区ニュータウンの事業化に向けた検討が進み、事業手法や事業主体が整理され、西地区事業地区(地区面積約 49.0ha)内に約 8.4ha の公益的施設用地を確保することとした(図 1「公益的施設用地位置図」参照)。

こうしたことを受け、市では平成 17 年 1 月に公益的施設用地の南街区 6.6ha に医療・福祉ゾーン及び常滑焼振興ゾーン、北街区 1.8ha に公共施設ゾーンを位置付けた土地利用計画を定めた。また、第 4 次常滑市総合計画(平成 18 年度～27 年度)では、常滑地区ニュータウン内への新市民病院建設を位置付け、その具体的な事業展開を図るため、検討を進めてきた。

その後、造成工事が進み、公益的施設用地は、平成 18 年 3 月(5.8ha)及び平成 21 年 3 月(2.6ha)に市へ引き渡され、平成 22 年 2 月には、「新消防本部庁舎整備基本構想」を策定し、平成 23 年度中の整備完了を目指している。

一方、土地利用計画の策定後 5 年を経過し、その間に新市民病院の在り方を検討するとともに、旧常滑高等学校(以下「旧常高」という。)の活用計画において「やきもの・ものづくりセンター(仮称)」の整備を位置付けたこと、世界的な景気の落ち込みなど、公益的施設用地の土地利用を取り巻く環境が変化してきている。

こうした変化に対応し、公益的施設用地の早期活用を図ることで常滑地区ニュータウンの都市機能を充実し、宅地需要を喚起するため、公益的施設用地全体の土地利用計画を見直すものである。

図 1 公益的施設用地位置図



## 2 公益的施設用地土地利用計画(平成 17 年 1 月公表)の概要

公益的施設用地の土地利用計画については、「常滑西特定土地区画整理事業地区内公益的施設用地の取得について」に合わせて、平成 17 年 1 月に公表したものである。

### ■ 公益的施設の土地利用計画の概要

#### 1 土地利用の考え方

公益的施設用地(約 8.4ha)は、街区公園を挟んで南街区(約 6.6ha)と北街区(約 1.8ha)に分かれている。南街区は市民病院の建築を想定し、大規模な街区であり、自然環境に恵まれながら、地域幹線道路にも面している。北街区は東西軸及び南北軸の道路に面しており、道路利用の利便性が極めて高い土地である。

こうした特性を考慮しながら、市民病院のほか、今後必要になる施設整備について土地利用の考え方を整理した。

##### (1) 南街区

自然環境と交通利便性を生かした医療・福祉ゾーンと、隣接する陶業試作訓練所と一体となった常滑焼振興ゾーンを計画する。

##### ① 医療・福祉ゾーン

市民病院を核施設として、より効果的な施設展開を進めるため、一体敷地において老人保健施設や特別養護老人ホーム等を配置する医療・福祉ゾーンを設定する。

一体敷地の中に市民病院と老人福祉施設を配置することで、各施設間の様々な連携による相乗効果が期待でき、特に医療面での連携は、各施設の価値を高めることになる。

また、常滑地区ニュータウンの開発規模から必要となる保育所(または幼稚園)についても、本ゾーンに配置することとする。

##### ② 常滑焼振興ゾーン

西地区事業地区内の準工業地域には、多くの窯業関係事業所が操業している。市では、当地域に窯業関連の事業所を立地誘導することを予定しており、公益的施設用地の周辺において、常滑焼をテーマとしたまちづくりを進める考え方である。また、本用地に隣接して、陶業試作訓練所の移転用地が確保され、再築も計画されている。

こうした周辺環境と調和するとともに、優れた交通利便性を生かし、常滑焼を持続的に発展させるエリアとして、常滑焼振興ゾーンを設定する。

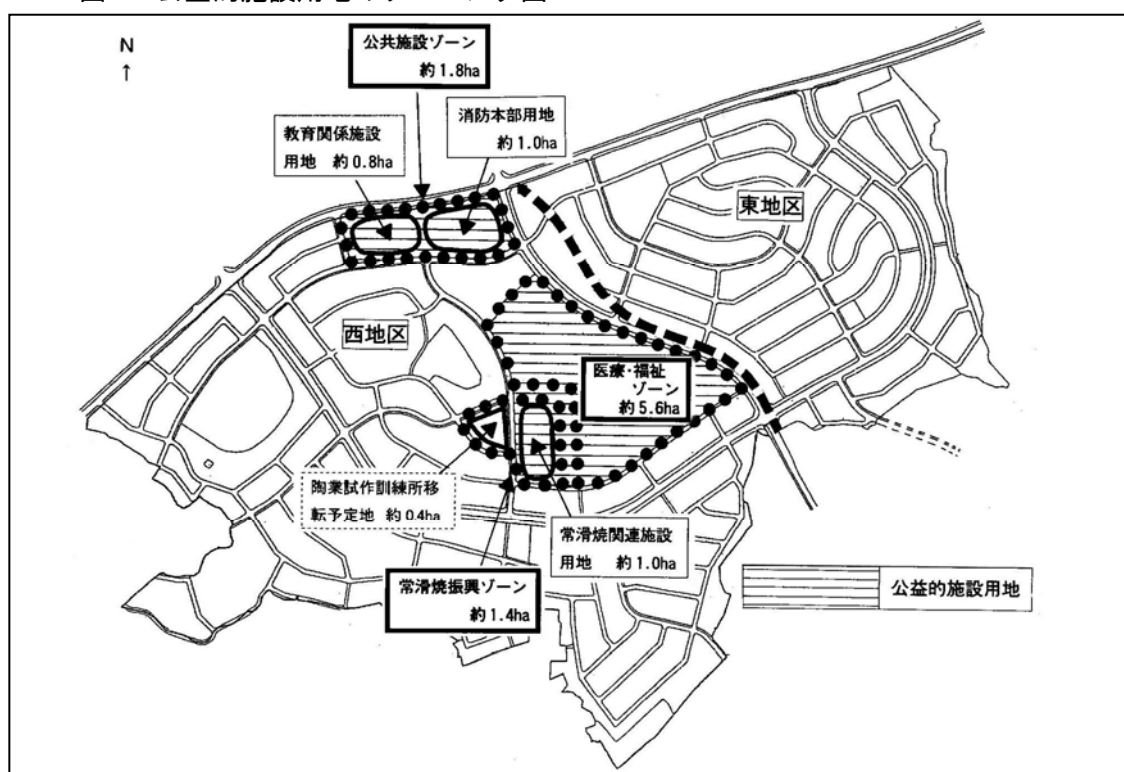
##### (2) 北街区

市内一円からの交通利便性に優れている特性を生かすことができ、また、既存施設が老朽化していることなどから移転新築が求められている消防本部、及び今後の市民ニーズに対応できるような教育関係施設を配置するエリアとして公共施設ゾーンを設定する。

#### 2 施設整備の具体化及び用地の取扱い

第 4 次総合計画の中に、上の「1 土地利用の考え方」で整理した各施設の整備方針を盛り込む予定である。こうした位置付けを受けて、今後、各々の施設整備に関する検討を深め、財政状況を見ながら、できるだけ早期の事業化を目指していく。

図2 公益的施設用地のゾーニング図



### 3 従前の土地利用計画（平成17年1月公表）に位置付けた施設の現況

#### (1) 医療・福祉ゾーンの施設

平成17年1月の土地利用計画公表後、市民病院の移転整備を含む医療・福祉ゾーンの事業化に向けた検討を進めてきた。この検討の中では、新市民病院を民活型企業債活用方式により整備することや、老人福祉施設及び保育園（または幼稚園）については、民設民営方式により民間の誘導を図ることとしていた。

しかしながら、市民病院の移転整備については、現病院の経営改善状況を見ながら、新病院の整備を検討した方が良いとした意見や、新病院の施設規模や場所等について、再度市民の意見を聞くことが必要とした意見を受け、平成20年5月に「新常滑市民病院あり方検討委員会」を設置し、10月には同委員会から検討結果の報告が出された。また、平成21年2月には、市民病院改革プランを公表し、病床数の削減（300床から250床に削減）による病床利用率の向上や人件費の削減等により、市民病院の経営改善を目指すこととした。

これらを受け、平成21年3月市議会本会議において、平成28年度を目途に新市民病院を常滑地区ニュータウン内公益的施設用地において整備する旨の方針を改めて示したところである。

一方、老人福祉施設については、平成18年4月の介護保険制度改正に伴い、地域密着型のサービス体系が創設され、従来の施設入所・居住型サービスから小規模・多機能型サービスへと、施設サービスの在り方に関する国の方針が転換されており、市内でも民間事業者により、地域密着型サービスの基盤整備が進められてきている。

## (2) 常滑焼振興ゾーンの施設

当初の土地利用計画では、隣接する陶業試作訓練所移転用地と合わせて、「常滑焼・ものづくり総合施設(仮称)」の整備を位置付けていた。

その後、平成 18 年度に、旧常高の閉校に伴う校地の活用検討を進めることとなり、市内団体の代表者等による検討を進める中で、「常滑焼・ものづくり総合施設(仮称)」を旧常高施設の中に配置する案が提案された。また、こうした中、平成 19 年 4 月に陶業試作訓練所の仮移転先が焼失し、現在、旧常高施設において陶業試作訓練所を運営している。

これらの状況や業界団体等からの意見を受け、市としては平成 21 年 3 月に「旧常滑高等学校活用計画(短期計画)」を公表し、この中で、これまで常滑地区ニュータウン内公益的施設用地への整備を位置付けていた「常滑焼・ものづくり総合施設(仮称)」を、旧常高(窯業科棟、セラミック実習棟)内において「やきもの・ものづくりセンター(仮称)」として整備することとしている。

## (3) 公共施設ゾーンの施設

公共施設ゾーンを位置付けた北街区は、市内一円からの交通利便性に優れていることから、新消防本部庁舎及び今後の市民ニーズに対応できる教育関係施設を配置することとして位置付けていた。

現在の消防本部庁舎については、老朽化が著しい状態であり、また、消防用機械器具の大型化等により手狭になっており、東海地震等の発生が懸念される中、防災拠点施設として早急な整備が必要となっている。そうしたことから、常滑地区ニュータウン内公益的施設用地内への移転新築を目指し、平成 21 年度に現在の計画地で整備を進めることとして、「新消防本部庁舎整備基本構想」を策定し、基本設計及び地質調査を実施したところである。

また、教育関係施設については、第 4 次常滑市総合計画において、図書館及び市収蔵美術品展示機能の整備を位置付けており、これらの施設を中心とした整備を想定していた。しかしながら旧常高の活用の中でも、中長期的に同種の施設の実現可能性を検討することとしており、さらに現図書館本館に隣接している市民アリーナが平成 20 年度をもって閉鎖したことを受けて、この跡地の活用を含めて、今後最適な整備場所を検討する予定である。なお、この教育関係施設については、現在の市の財政状況を踏まえると、当面の整備は困難な状況である。

## 4 土地利用計画の見直し

### (1) 基本的な考え方

公益的施設用地は土地区画整理事業地区内であることから、良好な住環境の中に配置されており、かつ道路利用の利便性が極めて高い土地である。

こうした特性を生かしながら、「3 従前の土地利用計画(平成 17 年 1 月公表)に



北条公園

位置付けた施設の現況」で整理した考え方を踏まえて土地利用計画を見直すこととし、新市民病院や新消防本部庁舎など、市民が安心かつ安全に暮らすことのできる施設整備を行う。

また、常滑地区ニュータウンのまちづくりコンセプトである「高質で機能性の高いまちづくり」を具体化する土地利用を図るとともに、用地全体に緑をふんだんに配置し、「環境に配慮した癒し安らぎを感じられるまちづくり」を進め、今後の常滑地区ニュータウンのまちの魅力を高めるものとする。



飛香台(道路)

#### ■ 公益的施設について

公益的施設には法律等における明確な定義がなく、社会通念上、幅広い人々が使用する施設であるとする考え方が一般的である。

こうしたことから、土地利用計画を見直すに当たっては、常滑地区ニュータウンのまちづくりにとって有用であり、地域の活性化に資する福祉施設や商業施設など、幅広い施設を公益的施設としてとらえることとする。

## (2) 土地利用計画

### ア 南街区(約 6.6ha)

南街区は約 6.6ha あり、新市民病院の建築を想定して大規模な区画としている。また、街区公園が隣接し、周辺には緑地もあるなど、自然環境に恵まれている。さらに地域幹線道路に面しており、交通利便性にも優れている。

こうした街区の特性を生かしながら、効率的な施設配置を行うため、南街区東側に接する常滑地区中央線からのアクセスを考慮し、南街区をさらに南北に分け、施設配置を計画する。また、南街区の区画内には北西から南東方向に法面があり、法面を境に宅地高に 4m の高低差があることから、これに配慮した施設配置を行うこととする。

南側には、新市民病院を核として、保育所・幼稚園、老人保健施設等の医療・福祉ゾーンを計画する。また、北側には、住民の利便性を高めるため、商業施設等、利便施設ゾーンを計画し、民間施設の立地・誘導を図る。

なお、従前の土地利用計画(平成 17 年 1 月公表)で配置していた常滑焼関連施設については、「やきもの・ものづくりセンター(仮称)」が「旧常滑高等学校活用計画(短期計画)」に位置付けられていることを踏まえ、常滑地区ニュータウン内公益的施設用地には計画しないこととし、隣接する陶業試作訓練所移転予定地についても、公益的施設用地の今後の状況を見ながら、売却等を含め、別の活用方策を検討していく。

#### 〈各ゾーンの土地利用計画〉

### (7) 医療・福祉ゾーン(約 4.6ha)

新市民病院については、平成 20 年度に「新常滑市民病院あり方検討委員会」を

設置し、この委員会からの報告を受け、改めて示した方針においても、新市民病院は常滑地区ニュータウン内において整備することとしており、本ゾーンの中核的施設として新市民病院を整備することとする。

なお、この検討委員会からは、ほかに、250 床を基本とする病床数の見直しや、現在の標榜診療科の維持等が報告されており、今後、平成 28 年度の開院を目標として、病院の機能や規模、事業手法等、詳細な検討を進める。

また、常滑地区ニュータウンの開発規模及び周辺の保育園・幼稚園の状況を考慮し、同一敷地内に認定こども園等を整備する。

この認定こども園等については、交通利便性の高さを生かし、延長保育や低年齢児保育、休日保育等、多様なサービスを提供することで、地区外からの入所者も期待できることから、これらのサービスを提供できる民営方式を視野に検討を進める。



現市民病院

老人福祉施設については、市において現段階で新規に介護保険関係施設を指定する計画はなく、施設入所・居住型から小規模・多機能型へ施設サービスの在り方が転換されている現状を踏まえると、新たな施設の立地は考えにくい。しかしながら、今後の高齢化社会の進行や国の施策動向によっては、需要が拡大する可能性も考えられる。こうしたことから、新市民病院及び認定こども園等をより効果的に機能展開させるため、一体敷地の中での老人福祉施設やその他医療・福祉関連施設の整備について、市内の施設立地状況や社会動向を注視しつつ、可能性を検討する。

#### (イ) 利便施設ゾーン(約 2.0ha)

本用地は、地区のほぼ中央に位置しており、また、道路条件も良く、民間投資を誘導できる可能性を有した土地である。

こうしたことから、常滑地区ニュータウン全体の魅力を向上し、まちづくりを促進するため、本用地に商業施設等、住民の利便性を高める民間施設の立地・誘導を図る。



飛香台(住宅)

#### イ 北街区(約 1.8ha)

北街区は、幹線道路に面し、市内一円からの交通利便性に優れている。こうした街区の特性を生かすことができる新消防本部庁舎の立地を計画する。

また、市民ニーズに対応しながら、その他の公共施設の老朽化に伴う移転候補地や、民間による利便施設の立地等、幅広い施設の立地を柔軟に受け入れられる、公共・利便施設ゾーンとする。

なお、従前の土地利用計画(平成 17 年 1 月公表)で配置していた教育関連施設については、市民アリーナの跡地活用や周辺に文化施設の立地する旧常高への位置

付けが優位であることから、常滑地区ニュータウン内公益的施設用地には計画しないこととする。

#### 〈各用地・ゾーンの土地利用計画〉

##### (7) 新消防本部計画用地(約 0.9ha)

現在の消防本部庁舎は昭和 40 年に竣工しており老朽化が著しく、東海地震等の発生が懸念される中、本市の災害拠点として機能し得るか危惧されている。

本用地は市のほぼ中央に位置しており、道路条件も良く出動拠点として好適地である。また、近接地には新市民病院の建設予定があることから、救急と医療の連携の観点からも有利である。こうしたことから、本用地に新消防本部庁舎を整備することとする。

なお、整備に当たっては、現在、知多 6 消防本部において進めている消防緊急通信指令装置の共同化の状況を見ながら、それに合わせた整備推進を図ることで、効率的な施設整備に努める。

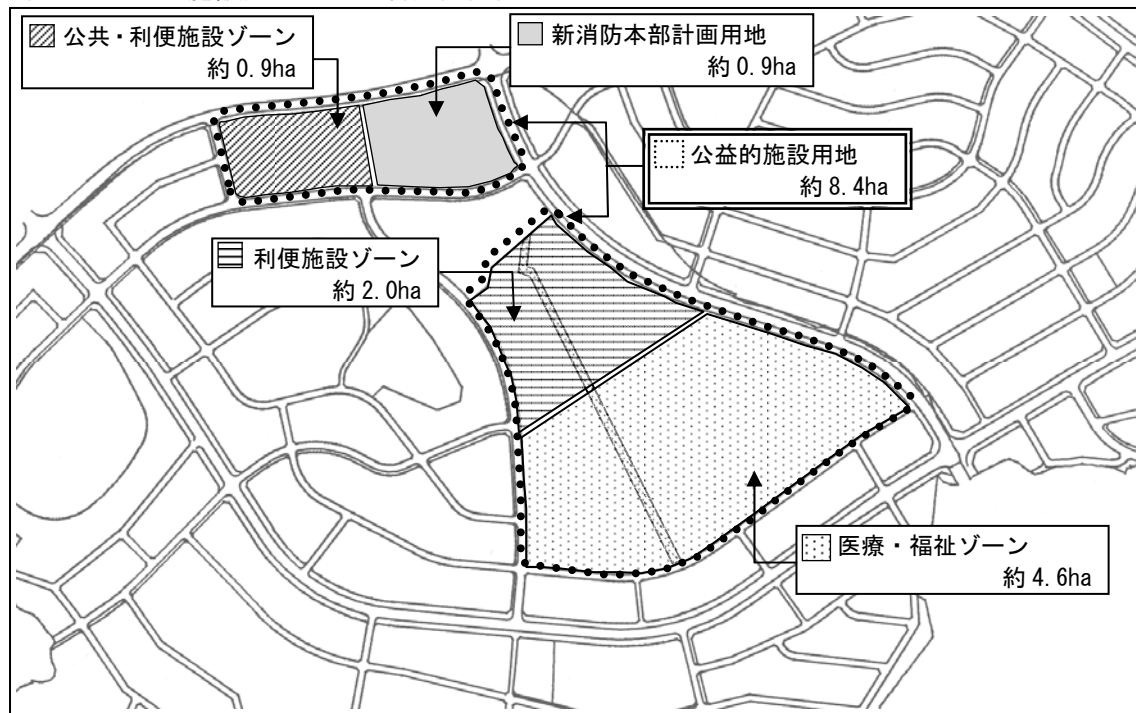
##### (イ) 公共・便利施設ゾーン(約 0.9ha)

新消防本部計画用地の西側に位置する本ゾーンは、将来的な公共施設の移転用地としての活用や、民間による便利施設の立地・誘導など、幅広い施設の立地が期待できることから、これらを柔軟に受け入れられる用地としての活用を図る。



公益的施設用地北街区

図 3 公益的施設用地の土地利用計画図



## 5 施設整備の具体化及び今後のスケジュール

平成 21 年 3 月に、公益的施設用地を普通財産として取得しているが、今後は、できるだけ早く土地の有効活用を図るため、前述した施設の事業化を進めることとする。

新消防本部庁舎については、平成 22 年 2 月に公表した「新消防本部庁舎整備基本構想」に基づき、平成 24 年度の開設に向けて、知多 6 消防本部による消防通信指令装置の共同化とも歩調を合わせながら、所要の検討を進めていく。

また、新市民病院については、平成 28 年度の開院目標に向けて、詳細な検討を進めていく予定であり、今後、計画づくりを進めていく中で、具体的な整備スケジュール及び施設内容を決定していく。

なお、その他の医療・福祉施設及び利便施設等については、現段階では具体的な立地施設やスケジュールは定まっていないが、都市機能の整ったまちづくりを進め、常滑地区ニュータウンへの居住促進を図るためにも、早期の事業化を目指していくこととする。