



名古屋の都心回帰 ― 居住人口データを中心に



伊藤滋「提言・都市創造」晶文社,1996 より

都心は、商業・業務、文化、生活などの場として多様な機能を担うが、戦後の日本における人口増加や経済成長、鉄道網や道路網整備にともなう急速な郊外化は、都心居住人口の流出を招き、昼夜間人口比率の極端な差を生むこととなった。しかし、1995年頃から都心居住者の増加や大学キャンパスの都心への移転など「都心回帰」が三大都市圏を中心に全国で見られるようになり、名古屋都心においても同様の傾向にある。

本稿は、名古屋における近年の都心回帰の現象を、居住人口の変化を中心に取り上げたものである。三大都市圏における人口データの比較や、名古屋都心のより詳細な分析、都心に関するアンケート、マンション開発事業者等へのヒアリングを行うことで、名古屋都心でおきている変化や、都心居住の傾向を明らかにし、今後の都心施策に資することを目的としている。

名古屋の都心回帰 ― 居住人口データを中心に

名古屋都市センター 調査課 後藤 佳絵

1 背景・目的

都心は、商業・業務、文化、生活などの場として多様な機能を担うが、戦後の日本における人口増加や経済成長、鉄道網や道路網整備にともなう急速な郊外化は、都心居住人口の流出を招き、昼夜間人口比率の極端な差を生むこととなった。空洞化した都心に活気を取り戻し、都心居住者を誘導しようと、様々な施策が実施された¹が、郊外化は進行し続けた。しかし、1995 年頃から、都心居住者の増加（図 1）や大学キャンパスの都心への移転など、「都心回帰」が三大都市圏を中心に全国で見られるようになり、地価下落やライフスタイルの多様化等が、その要因とされている。

名古屋においても、都心回帰の動きがみられる中、都心部将来構想（2004 年）、中心市街地活性化基本計画（2009 年）を掲げるとともに、都市再生事業による都心の再開発が進められている。

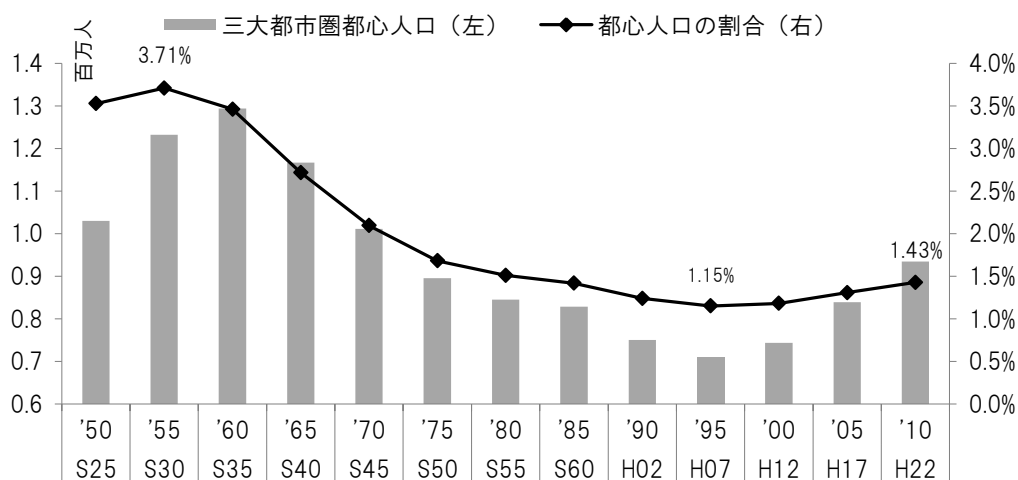


図 1 三大都市圏の都心人口 | 国勢調査データより作成

名古屋都市センターでは都心に関する様々な調査研究を行っている。2027 年のリニア中央新幹線の開通を契機の一つとし、来訪者、滞在者、居住者を増やすことで、都心の魅力を向上させようと、2011 年に「名古屋都心ビジョン 2030」を策定、公表した。また、都心居住に焦点をあてたものとしては、2009 年に「NUI レポート 都市に住む～次世代に引き継ぐ魅力ある都市～」、2002 年に「都心居住推進のための調査研究」等を取りまとめている。

本稿は、名古屋における近年の都心回帰の現象を、居住人口の変化を中心に取り上げる。まず、戦後から現在までの三大都市圏の特徴を俯瞰し、名古屋圏を東京圏や関西圏と比較することで、その特徴を浮き彫りにすることを試みた。さらに、名古屋都心のより詳細な分析、都心に関するアンケート、マン

¹ 国土交通省「都心居住の推進～良好な居住環境の形成～」2006 年、他。

ション開発事業者等へのヒアリングを行うことで、名古屋都心で起きている変化や都心居住の傾向を明らかにし、今後の都心施策に資することを目的としている。

なお、都市圏および都心の定義は様々であるため、主に以下の範囲を用いているが、既存データ等の都合上、これらを対象とすることが困難な場合は、注書きの上用いることとした。

三大都市圏²比較（1章、2章）

名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

名古屋都心（東区、中区、中村区）

東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

東京都心（千代田区、中央区、港区）

関西圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

関西都心（西区、北区、中央区）

名古屋都心の分析（3章、4章）

名古屋都心ビジョンでいう都心（図9参照、なお統計データは大半が含まれる学区³を用いた）

2 三大都市圏

2-1 人口

総人口の51%が三大都市圏に集中

戦後、日本の人口は増加し続けてきたが、2005年に減少に転じ「人口減少社会」が始まりつつあるとされる⁴。三大都市圏においては、1970年頃までの人口増加が特に著しく、1975年には日本の総人口の約半分（47.6%）が三大都市圏に集中することとなった。以降も、集中度は緩やかに増加し、平成22（2010）年には、51.1%という割合になっている（図2）。

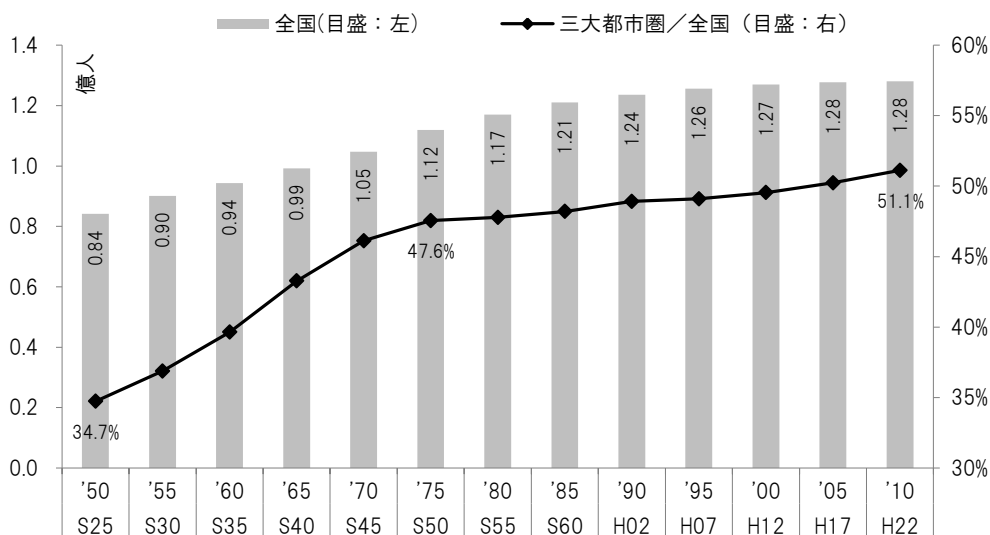


図2 日本の人口と三大都市圏の人口集中度 | 国勢調査データより作成

名古屋圏の人口は日本の約9%

名古屋圏の人口は、2010年で約1,100万人、日本の総人口の約9%（東京圏28%、関西圏15%）であり、その割合は徐々に増加してきている。

² 総務省（<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h24/html/nc112130.html>）や、

国土交通省調査（<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/04/040328/06.pdf>）などで使用される区分を用いている。

³ 千種、千石、内山、東桜、山吹、東白壁、葵、筒井、旭丘、明倫、清水、那古野、幅下、江西、城西、榎、南押切、栄生、則武、亀島、新明、六反、牧野、米野、名城、御園、栄、新栄、千早、老松、大須、松原、橘、鶴舞、吹上、愛知、広見

⁴ 総務省統計局「統計Today No.9」2009年7月（<http://www.stat.go.jp/info/today/009.htm>）

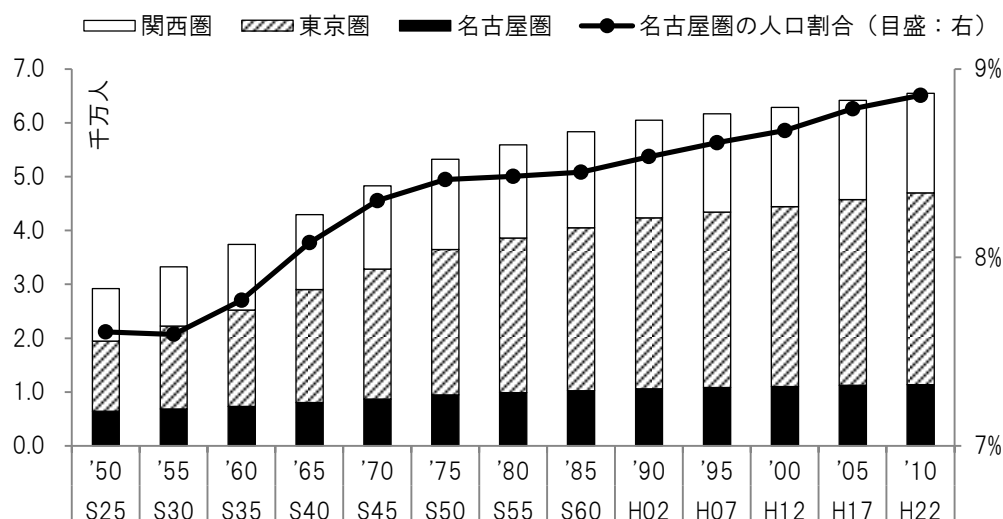


図3 三大都市圏の人口と名古屋圏の割合 | 国勢調査データより作成

名古屋圏の人口増加は比較的緩やか

図4は、名古屋圏、東京圏、関西圏の人口増加率（1950年を1.0）を示したものである。2010年には、東京圏は2.7倍、関西圏は1.9倍、名古屋圏は1.8倍に増加しており、東京圏の人口増加が著しい。関西圏は1990年より横ばいの状態が続いており、名古屋圏は緩やかながらも増加を続けている。

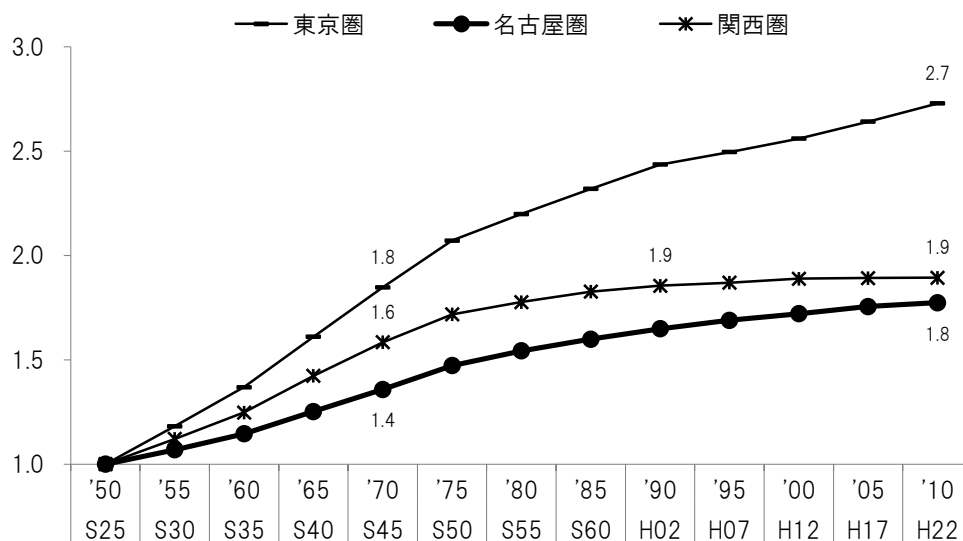


図4 名古屋圏と東京圏・関西圏における人口の推移（1950年を1.0） | 国勢調査データより作成

名古屋圏の社会動態（転入超過数）の増減は緩やか

高度成長とともに、転入超過が続いてきた戦後の三大都市圏では、所得倍増計画が打ち出された1960年を頂点とし、転入超過数が減少し始め、ニクソンショックやオイルショックを経た1970～1975年には、さらに減少の勢いを増した（図5）。その後、東京圏は1980年を底に、8万～12万人程度の転入超過数で推移していたが、バブル経済崩壊後の1995年には転出者が転入者を上回り、初めてのマイナスとなった。関西圏は、1975年以降、一貫して減少が続いており、転出者が超過し続けている。名古屋圏の転入超過数の変化は緩やかで、1975年と2000年にマイナスとなるも、1万人前後の増減で推移している。

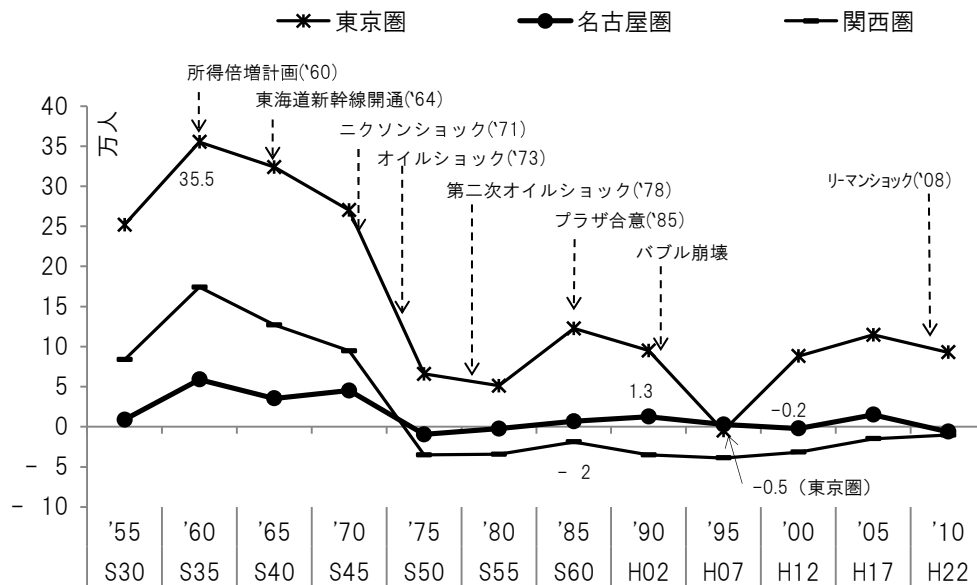


図5 三大都市圏における転入超過数の変化 | e-stat データより作成

2-2 地価の変動と都市圏人口

名古屋圏の地価変動は比較的緩やか

図6は、1971年から2012年までの三大都市圏⁵における地価の変動（1971年を1.0）を示したものである。1991年を頂点として、バブル経済による土地の急上昇・急降下がみられ、東京圏、関西圏では8倍程度の開きがある。名古屋圏においても地価の上昇は見られるが5倍弱であり、東京圏、関西圏に比べれば変動は緩やかである。

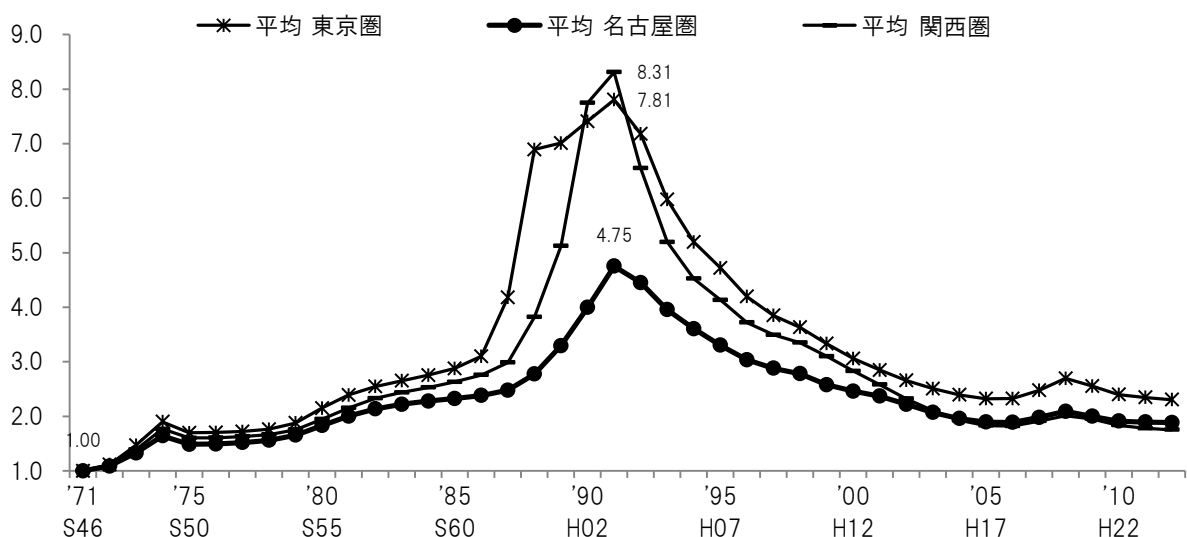


図6 三大都市圏の地価の推移（1971年を1.0） | 国土交通省土地総合情報ライブラリーデータより作成

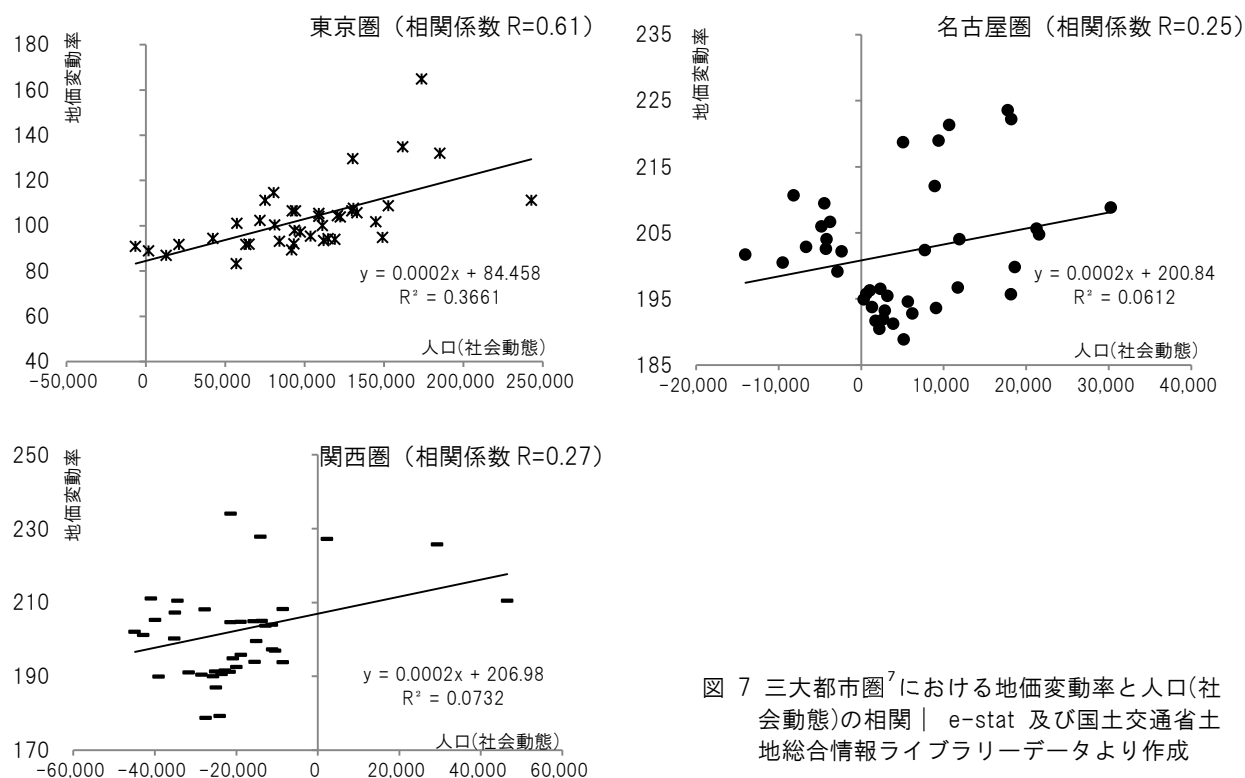
地価変動と人口社会動態の相関

地価変動と人口社会動態の相関⁶を見たのが図7である。東京圏は相関係数が0.61であり地価変動と人口社会動態には高い相関があり、地価が上昇する（景気が上向く）と都市圏の人口も増えることがわ

⁵ ここでは、地価データにおける三大都市圏を採用。東京圏（東京都、茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県）名古屋圏（愛知県、三重県）大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）

⁶ 地価公示と実際の人口動態に時間差があるものと仮定し、人口動態データを1年後にずらして相関を算出した。

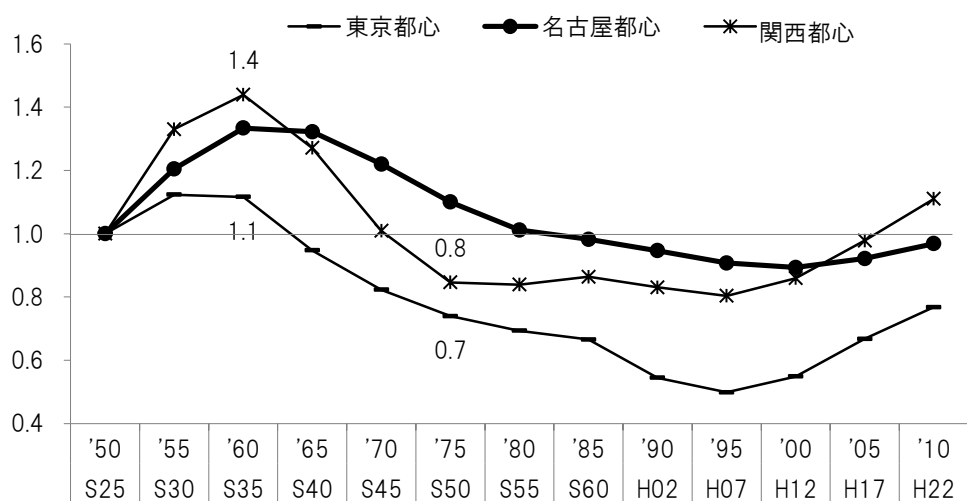
かった。一方、関西圏と名古屋圏の相関係数は 0.27 および 0.25 であり、地価変動と人口社会動態の相関は弱い。



2-3 三大都市圏の都心回帰

名古屋圏の郊外化・都心回帰は緩やか

図 8 は三大都市圏の「都心」の居住人口の変化（1950 年を 1.0）を示したものである。「都市圏（図 4）」では、東京圏の人口増加が名古屋圏・関西圏に比べて著しいが、「都心」においては、東京都心の人口減少が際立っており、郊外化（都心の空洞化）の度合いが大きいことが分かる。こうした東京圏や、増減の振幅の大きい関西圏に比べ、名古屋圏は、高度成長やバブル経済期における人口の増減はあるものの、全体に緩やかな変化であるといえる。



⁷ 図 6（注 6）と同様に、地価データにおける三大都市圏を採用。

2-4 変動リスクの低い名古屋圏

戦後から近年まで、三大都市圏それぞれにおいて、人口の変化に特徴がみられる。東京圏は、一極集中といわれるように、都市圏での人口増加が際立つとともに、郊外化（都心の空洞化）の度合いや、社会動態の振れ幅も大きい。また、人口の社会動態と地価変動の相関が強く、経済情勢の影響を受けやすいといえる。関西圏は、1960 年頃までの勢いが 1975 年頃には緩やかになり、その後は転出超過が続くなど、減速傾向が見られる。

名古屋圏は、これらに比べると一貫して緩やかな変化であり、郊外化の度合いや、社会動態の振れ幅も小さい。また、都市圏人口の社会動態と地価変動の相関も弱く、総じて「変動リスクの低い」都市圏であるといえよう。次章では、この名古屋圏における都心をより詳細に見ることとする。

3 名古屋都心

3-1 名古屋都心の住居分布

名古屋都心は、名駅から栄、丸の内から大須にかけて、商業・業務が集中し、その周辺に中高層共同住宅（マンション）や低層住宅（戸建住宅等）が分布している（図 9）。中でも、就業者の昼夜間人口比が名古屋市平均の 2 倍以上ある学区⁸（都心核）には、特に商業・業務系施設が集積しているが、そこにも中高層共同住宅や店舗付住宅が点在するとともに、都心核から徒歩 5 分程度の距離（400m 程度）になると、すでに戸建住宅等が建ちならぶエリアであることがわかる。



図 9 名古屋都心エリアの住宅分布（H18 土地 H19 建物）

⁸ 内山、東桜、葵、江西、亀島、新明、六反、牧野、名城、御園、栄、新栄、千早、老松、大須。名古屋市平均は 126

3-2 名古屋都心人口の変化

図 10 は、1992 年から 2012 年までの、名古屋の都心人口と全市人口に対する都心人口の割合であり、どちらも 1997 年を底に増加傾向に転じている。

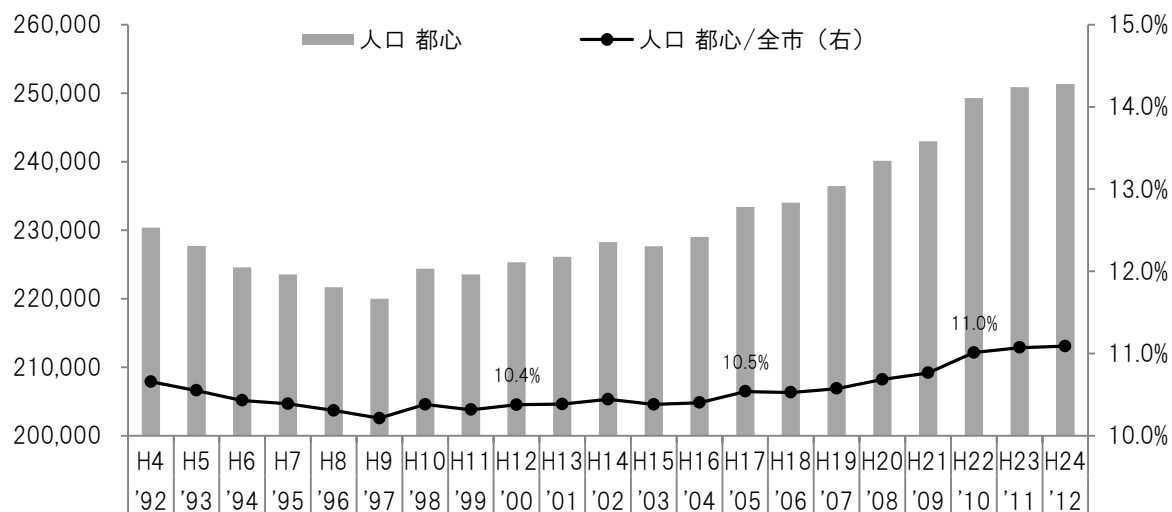


図 10 都心人口と全市人口に対する都心人口の割合 | 名古屋市統計課データより作成

年代別に明確な増減の差

図 11 は、男女別年代別人口の全市人口に対する割合である。都心では 20 代及び 30 代男性・女性の増加が著しいが、2004 年頃からは 10 歳未満の子ども、40 代男性も増加に転じている。近年では、60 代男性と 50 代女性にも増加がみられ、都心人口の増減には、年代別に明確な違いがあることがわかる。

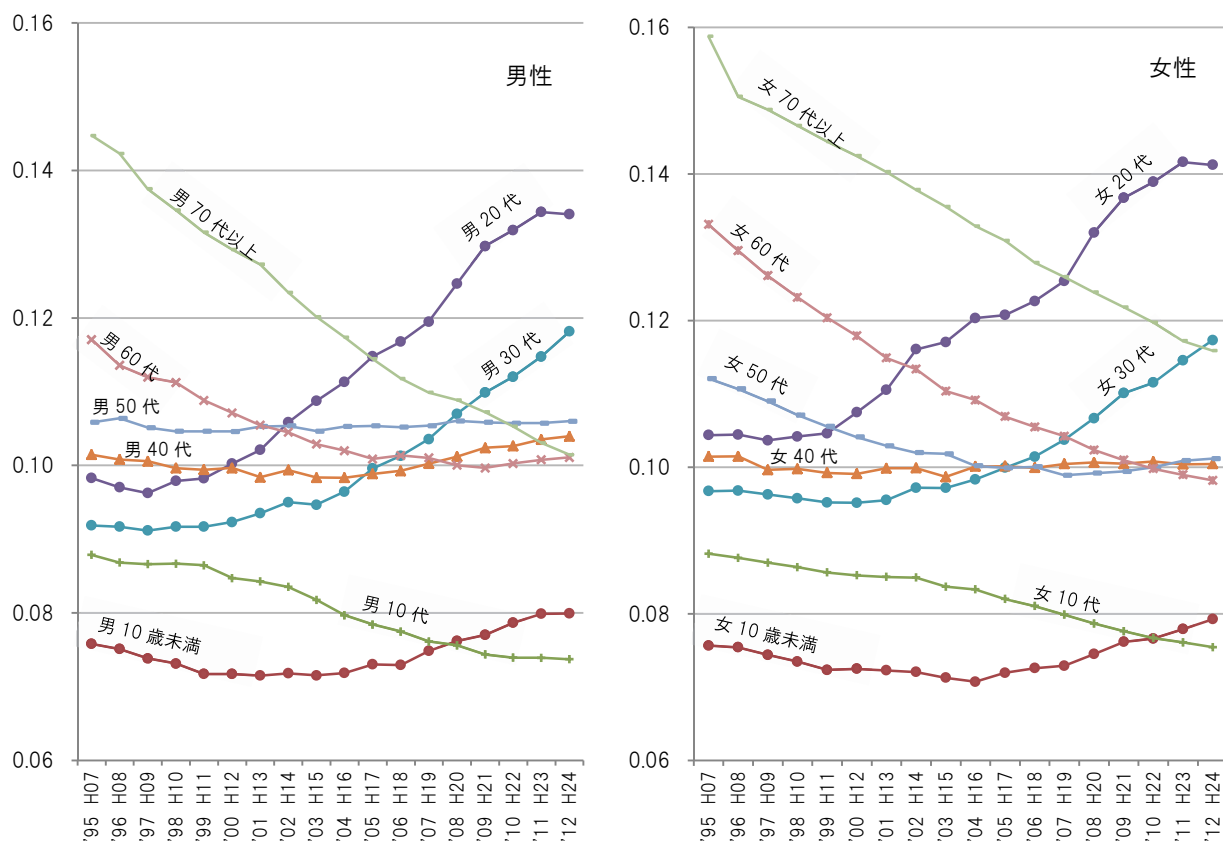


図 11 都心人口の全市人口に対する割合の変化（男女別年代別） | 名古屋市統計課データより作成

世帯数の増加は人口の 1.4 倍（単身世帯の増加）

図 12 は、名古屋都心の人口と世帯数の変化（1992 年を 1.0）を示したものである。人口増加に比べ世帯数が約 1.4 倍（2012 年）で増加しており、単身世帯が増加していることが伺える。なお、2011 年から 2012 年では、人口は微増するも世帯数は減少しており、単身世帯の減少が推測される。

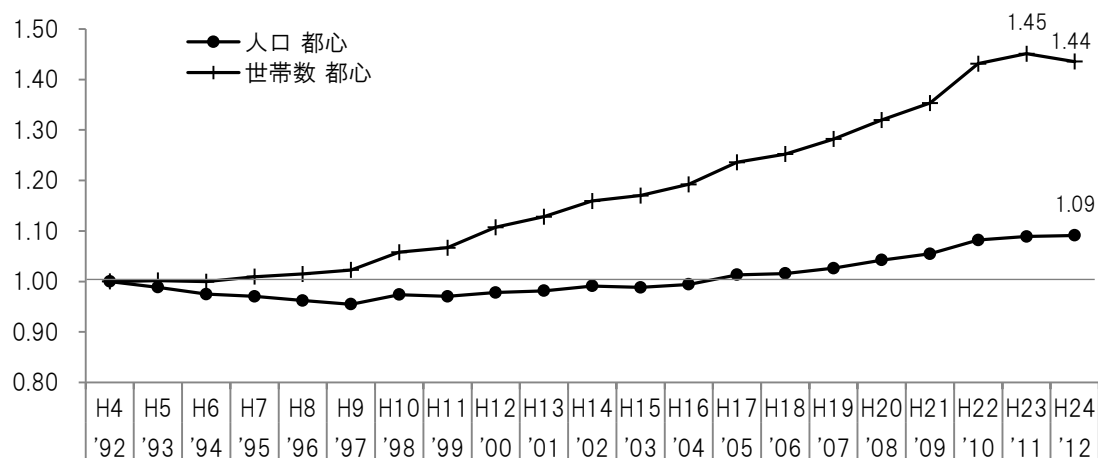


図 12 都心における人口と世帯数（1992 年を 1.0） | 名古屋市統計課データより作成

就業者と家事専業、子どものいる世帯が都心で増加（全市では減少）

図 13 は、名古屋都心における労働力状態（15 歳以上）の増減数を示す。2005 年から 2010 年（②）をみると、就業者は全市で減少（-3,184）しているが、都心では増加（6,557）し、家事専業も全市で減少（-1,480）しているが、都心では増加（188）している。さらに図 14 は、世帯構成の変化を示すが、2005 年から 2010 年（②）では、夫婦と子ども世帯は全市で減少（-358）しているが、都心では増加（119）している。これらのことより、近年の名古屋の都心回帰は、単身者世帯や夫婦世帯（DINKS）はもちろんのこと、子どものいる世帯の増加もその一因であることが分かる。

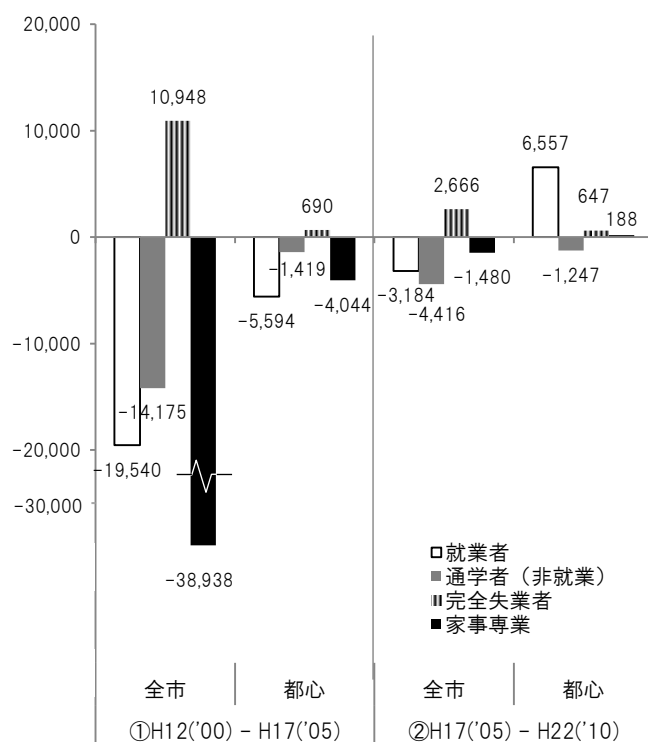


図 13 労働力状態（15 歳以上） | 国勢調査データより作成

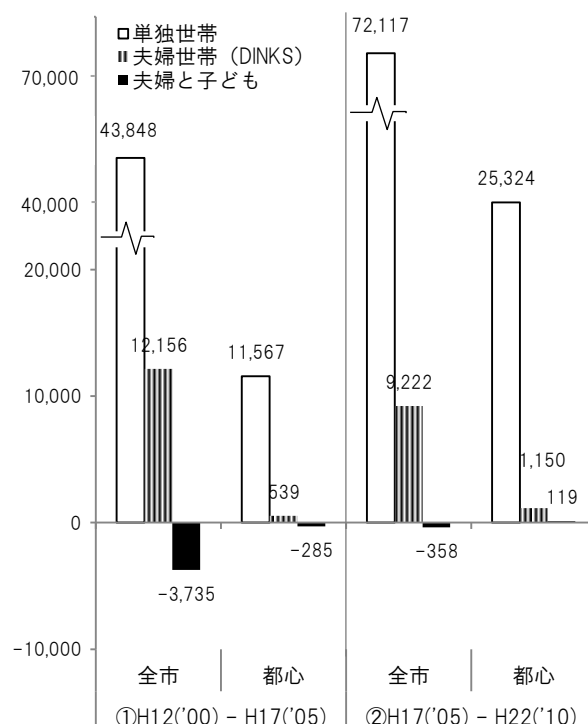


図 14 世帯構成 | 国勢調査データより作成

4 都心居住に関する意識調査

4-1 都心に関するアンケート

都心居住に関する意識調査を行うため「都心エリアの魅力向上について」インターネットによるアンケートを実施した⁹。回答者 439 人の内訳は、現在、都心に居住している人（都心居住者）が 76 人、居住していない人（郊外居住者）が 345 人、無回答 18 人であった。

実施期間 平成 24 年 12 月 14 日～24 日
対 象 事前登録した名古屋市民 500 人
回 答 者 439 人
有効回収率 87.8%

都心居住者と郊外居住者別の集計で、回答の割合に一定の傾向がみられたものを以下に示す（図 16）。

○都心居住者の 9 割弱は「都心に住みたい」

都心に居住していると回答した 76 人に対し、「今後も都心に住みたいか」をたずねた結果、86.7%の人が住みたいと回答した（図 15）。都心に居住していないと回答した人 345 人のうち、今後、「都心に住みたい」と回答した人は 19.7%であった。

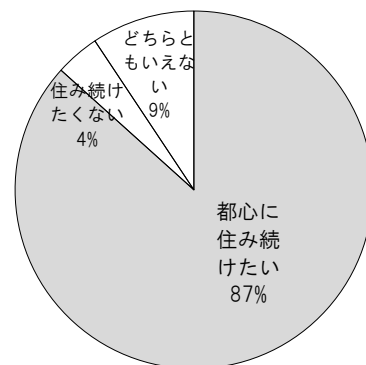


図 15 都心居住者（N=76）の志向

○都心居住者には飲食店・文化施設への近接性が重要

「住む地域を選ぶ際重要だと思うこと」という問に対し、飲食店や文化施設の近接性を選択した割合は、都心居住者のほうが郊外居住者に比べて多かった。これらを居住エリアを選択する際に重要とする人の割合が都心居住者に多いといえる（図 16-①）。

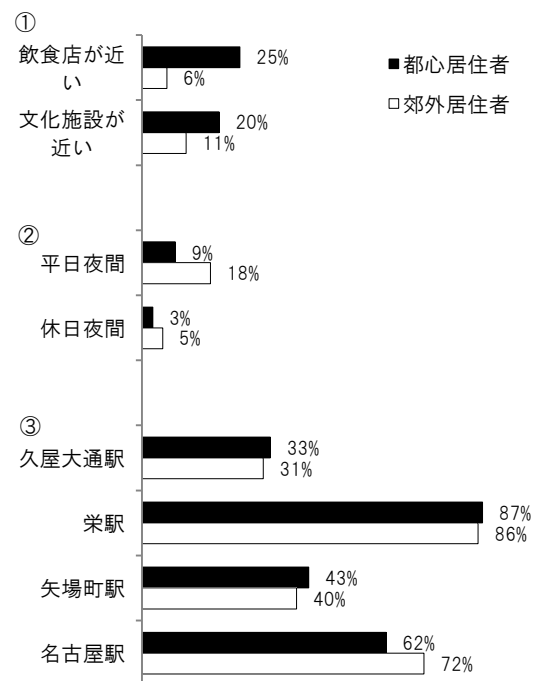


図 16 都心居住者と郊外居住者別の回答集計

○夜間に都心に出かける割合は郊外居住者が高い

余暇時間に都心に出かける割合は、郊外居住者のほうが都心居住者より、平日休日ともに高かった（図 16-②）。

○都心居住者は栄エリア、郊外居住者は名駅エリア

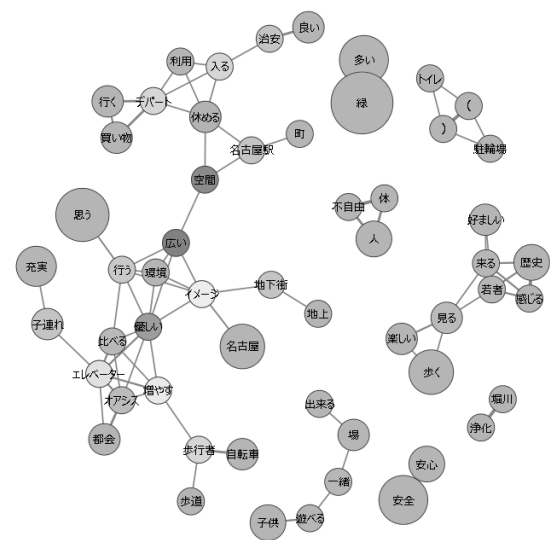
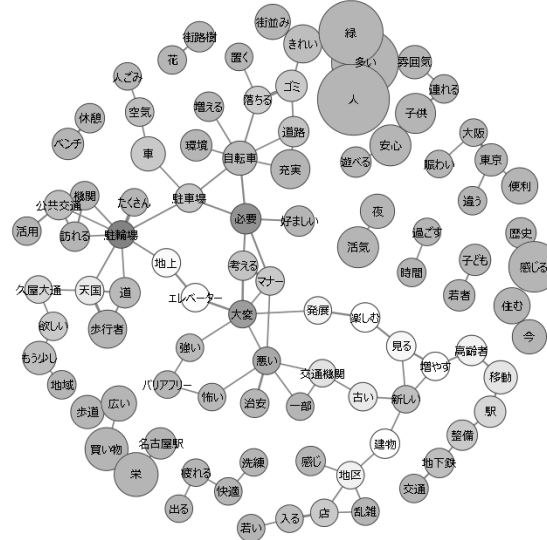
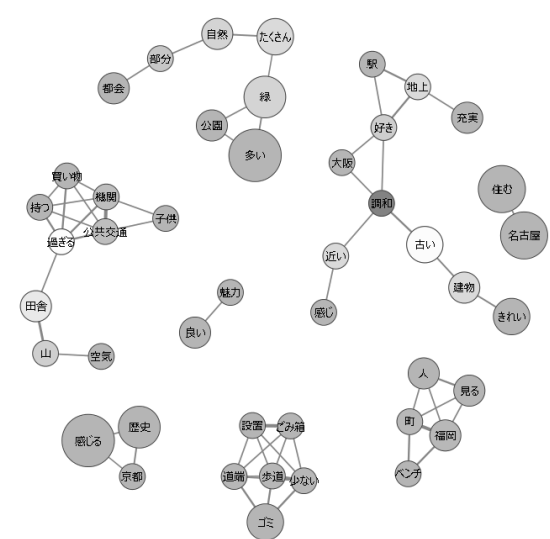
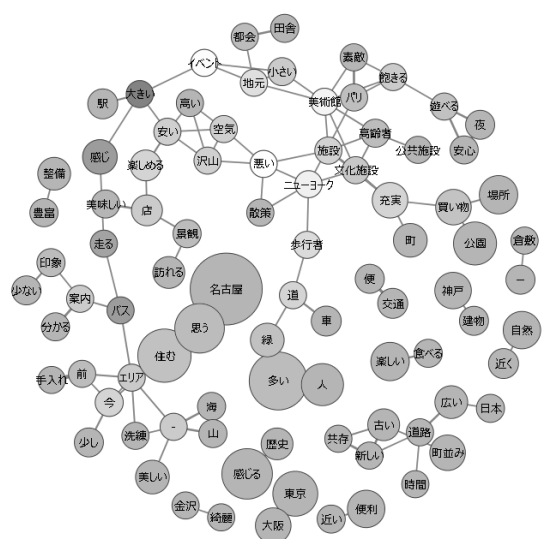
余暇時間に都心で歩きまわるエリアについてたずねたところ、都心居住者は、久屋大通駅、栄駅、矢場町駅周辺の栄エリアを選ぶ割合がいずれも多く、郊外居住者は名古屋駅周辺の名駅エリアを選ぶ割合が高い（図 16-③）。

○好ましい都市は「緑が多い」「歴史を感じる」

好ましい名古屋都心のイメージと、これまでに訪れたり住んだりしたことのある都市で魅力的だった都

⁹ 平成 24 年第 4 回ネット・モニターアンケート結果 <http://www.city.nagoya.jp/shiminkeizai/page/0000043515.html>

魅力的な都市についてたずねたものについて、都心居住者も郊外居住者ともに共通して多く見られたのは「名古屋は住みやすい」という記述であった。名古屋の「住みやすさ」が都市の魅力、好ましさとなっていることがわかる。

	都心居住者	郊外居住者
望ましい名古屋都心	 緑が多い、歴史を感じる 地上と地下の連続（エレベータ等） 子どもが遊べる場所、歩いて楽しい	 緑が多い、歴史を感じる 駐車場、駐輪場への要望。 名駅や栄での買い物。夜の活気
魅力的な都市	 緑が多い、歴史を感じる 名古屋は住みやすい	 緑が多い、歴史を感じる 名古屋は住みやすい 文化施設（美術館）の充実。

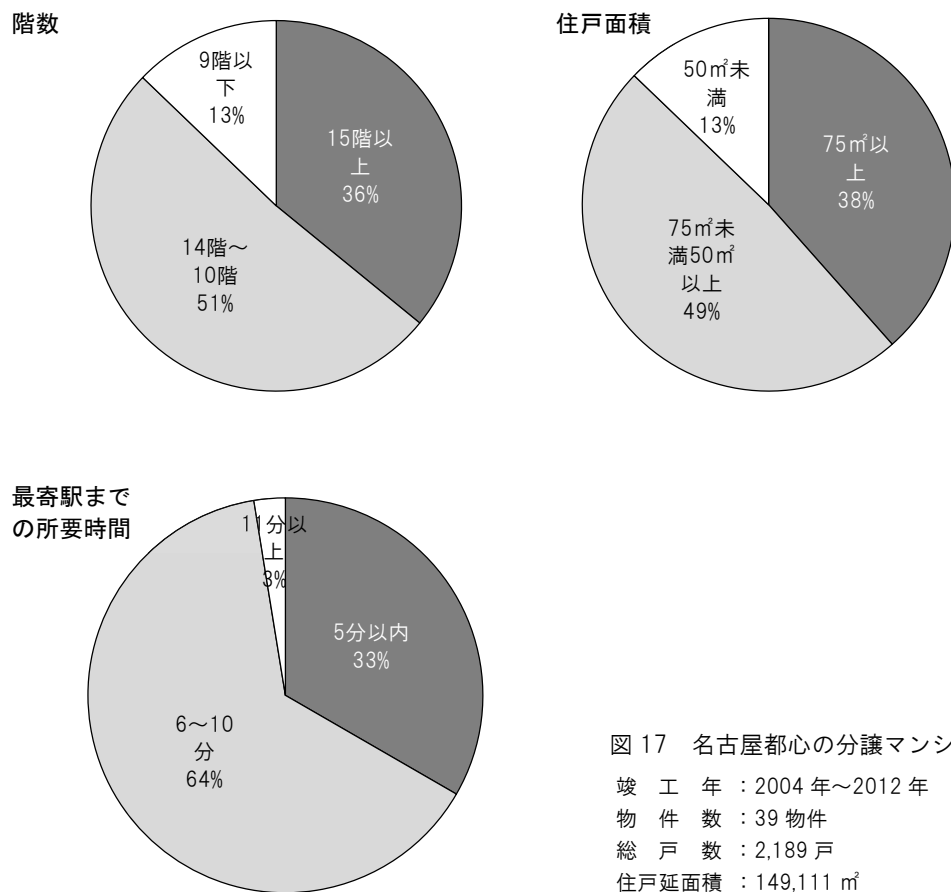
10

4-2 マンション開発事業者ヒアリング

名古屋都心ではマンションの建設ラッシュ

近年、名古屋圏の都心において、分譲マンション（共同住宅）の建設ラッシュが起きている。名古屋圏は、東京圏や関西圏に比べて郊外との時間距離が近く、通勤・通学の時間負荷が少ない。そのうえ「戸建て志向」が強く、都心のマンションよりも郊外の戸建住宅の需要が高く、供給もそれに合わせたものが多かった。しかし、こうした近年の都心のマンションの大量供給が、マンションという居住スタイルへの認識に変化をおこしていると指摘される¹¹。

名古屋都心において、2004年から2012年に竣工した分譲マンション¹²についてみると（図17）、タワーマンションと呼ばれる超高層（15階以上）や高層（14～10階）が9割弱を占める。住戸の床面積では、単身者向けに適した50㎡未満のものは1割程度であり、ファミリー向けに適した75㎡以上のものが4割弱を占める。また、最寄駅までの所要時間は平均6.3分であり、駅勢圏である10分以内に立地するものが9割を超えている。このうち都心核（図9）の「駅そば（駅近）」に建設されたものが74%を占め、商業・業務としてニーズの高い地域に、こうしたマンションが供給されていることが分かる。



なお、こうした都心の駅そばエリアに供給されるマンション購入者（契約者）の年代を、都心マンション購入者の年齢分布（図18）に見ると、30～45歳が147人（59.9%）と一番の中心帯であり、リタイア世代と推測される60歳以上が28人（11.3%）と、他の年代と比べて多いことがわかる。

¹¹ 「カンテイアイ・トレンドレポート⑨ 徹底分析名古屋新築マンション市場」2005 <http://www.nifty.com/kantei/>

¹² リアナビ(Real Net Navi)からデータを抽出

これを、前述の都心人口の年齢別統計データ（図 11）と比べると、30 代男性・女性の都心人口比の増加が著しく、60 代男性の都心人口比が微増しているという結果とほぼ同様の傾向にある。

さらに、10 歳未満の子ども（男女）の増加と、前述の労働力状態（図 13）による就業者と家事専業の増加や、世帯構成（図 14）による子どものいる世帯の増加を加味して推測すると、「20～30 代 DINKS」「30～40 代の子育て世代」「60 代男性（50 代女性）のリタイア世代夫婦」といった世帯像を描くことができよう。こうした世帯が都心のマンションを購入する中心的な世帯であり、名古屋の都心回帰の一端を担っていると推察できる。

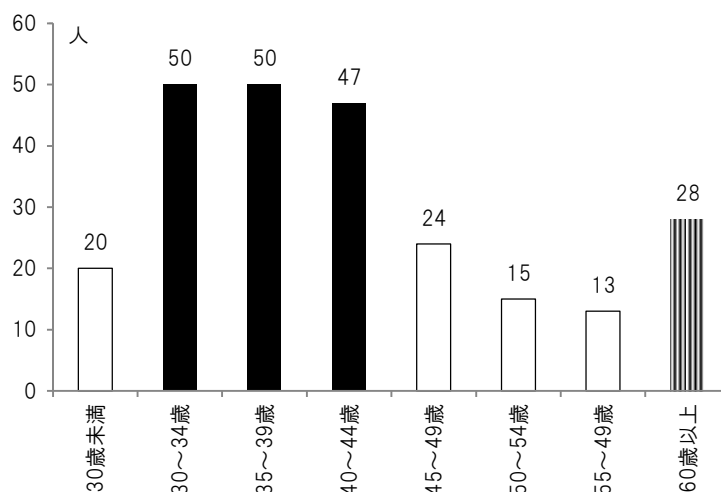


図 18 都心マンション購入者の年齢分布
N=247（複数物件の合算値、不明分を除く）
データ提供：株式会社 大京

表 2 マンション開発事業者ヒアリング内容

●名古屋圏のマンションの特徴

- 名古屋は郊外と都心の時間距離が近いゆえに、一軒家の持家志向が強いので、都心より郊外に一軒家を買う人の方が圧倒的に多い。
- 2 年ほど前に、都心で大規模マンションの建設ブームがあった。地価が下がり、先行して供給されたマンションが飛ぶように売れたことが要因で誘発された。
- 東京圏において都心に供給されるマンションは DINKS（共働き夫婦）をターゲットにしたものが多いが、名古屋は都心でもファミリー向け（80 ㎡前後）のものが多い。

●名古屋都心のマンション居住者の特徴

- 名古屋は支店や営業所が多いので、都心の職場近くや、乗り換えなしで通勤できる駅の近くに住む単身者、単身赴任が多い。
- 分譲マンションは、近隣の賃貸マンションからの住替え需要をターゲットとすることが多いが、名古屋都心マンションは、郊外や東京などから購入する人もおり、通常の市場調査では計れない需要がある。
- 名古屋都心には生活利便施設（大型スーパー等）が少ないため、購入者の中には、平日の時間節約のために職場に近い都心に住んで、休日に郊外的大型スーパーに出かけるといった生活スタイルの人もある。
- 郊外の一軒家から都心のマンションに住替える、リタイア世代の需要が一定数ある。こうした居住者は、病院が近い、車を持たなくても生活できる、庭掃除をしなくてもよい、セキュリティが高い（玄関のカギを占めるだけで出かけられる）などを、マンション居住のメリットとして感じている。

●今後の名古屋の都心居住について

- 名古屋の利便性は地の利のよさ。そこを活かしていく必要がある。観光のハブや、物流拠点、インターナショナルスクール等が考えられるが、リニアが来ると東京にストローされる可能性が大きいと思う。東京のベッドタウンとしての需要を考えると、そもそも自前の産業がないと、名古屋は衰退してしまう。
- 名古屋における都心のマンション供給は、都心に暮らしたい層のニーズをつかんだが、名古屋はそもそもこの層が薄く、今後爆発的には増えないのではないか。
- これから、名駅周辺にオフィスが大量供給される。名駅や伏見周辺のマンション需要が高まると考えられるが、このあたりに生活利便施設が少ないことが、供給に歯止めをかけている一因でもある。
- 都心居住者にとっては、近所にふらりと出かけたくなるような魅力が必要。名古屋都心には、四季を通じて楽しめる場所、戸外で休憩できる日影、公園のベンチがまだまだ少ない。また、水辺に住みたいという一定のニーズがあるので、貴重な水辺である堀川や中川運河などは、水の汚染を減らす努力をもっとすべきではないか。

さいごに

都心回帰は全国的に見られる現象であるが、名古屋を含む三大都市圏について、居住人口データを中心にみると、それぞれに特徴があることが分かった。一極集中がいわゆる東京圏は、人口の集中度も高く、戦後から現在までの人口増加において、関西圏や名古屋圏の1.5倍である一方で、社会動態（転入超過数）の変動も激しく、地価変動との相関も強い。関西圏は、人口規模や戦後の人口増加など、東京圏に次ぐ都市圏といわれてきたが、転入超過数がマイナスに転じた1975年頃からその勢いは弱い。こうした東京圏や関西圏に比べ、名古屋圏の人口増加は一貫して緩やかであり、人口の社会動態の乱高下も見られず、地価と人口の社会動態の相関も弱い。

2000年を過ぎる頃、「元気な名古屋」という表現が各方面で目立つようになり、JRセントラルタワーズの開業、万博開催や中部国際空港の開業、ミッドランドスクエアの開業などがその象徴とされた。こうした状況はリーマンショックのおこる2008年頃まで続き、2005年と2006年には、全国の地価上昇率（商業地）の上位7～8位までを、名古屋都心が独占¹³する結果につながる。この時期の、名古屋都心¹⁴における人口の社会動態と地価変動率は図19のとおりで、相関係数は0.57であり、この時期の名古屋都心では、地価（景気の変動）と人口の社会動態が高い相関関係を示していることがわかる。比較的、変動リスクの低かった名古屋圏において、近年の都心では変動リスクが高いことがわかる。

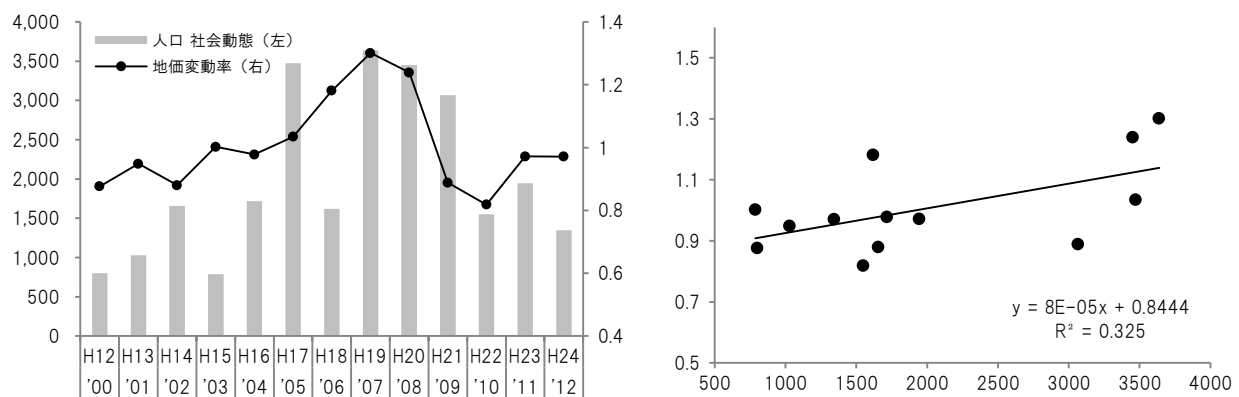


図19 名古屋都心における2000年以降の地価変動率と人口（社会動態）の相関 | 国土交通省土地総合情報ライブラリー及び愛知県人口動態調査データより作成

また、名古屋の都心回帰を、居住人口の男女別年代別（図11）や労働力状態（図13）、世帯構成（図14）といった詳細区分で見えていくと、2008年頃を境に2つの傾向があるといえる。

1つは、1997年頃から始まる、20代及び30代男性・女性の都心人口の増加である。この時期には、都心の就業者、通学者、家事専業がすべて減少し、単独世帯、夫婦世帯（DINKS）が増加していることから、単独世帯、DINKSの増加が都心回帰の主要因であると推測できる。さらに2004年頃からは10歳未満の子どもも増加している。2つめは、2008年頃から始まる60代男性、50代女性の都心人口の増加である。この時期には、就業者が増加に転じ、単独世帯、夫婦世帯がさらに増加（図14②において約2倍）している上、夫婦と子ども世帯も、名古屋全市で減少しているにもかかわらず、都心において増加している。子育て世代に加えて、リタイア世帯が名古屋都心において増加するのがこの時期である。

こうしたことから、名古屋の都心回帰は、20代、30代の就業者単独世帯に始まり、子育て世帯の増加、さらに老年夫婦世帯の増加へと、その要因となる世代・世帯を広げてきたことがわかる。

¹³ 国土交通省土地総合情報ライブラリー

¹⁴ ここではデータの都合上、東区、中村区、中区で算出

都心居住者の居住地選択に対する満足度が高いことは、アンケートにおいて「都心に住み続けたい」と回答した人が 87%であったこと（図 15）からもうかがえ、都心居住者が「名古屋を住みやすい」と評価していることは名古屋の「都心が住みやすい」ことでもある。実際、名古屋都心の居住者で、名古屋都心を住みやすいと評価し、東京圏、関西圏に 10 年以上居住したことのあった人 8 名に名古屋都心についてたずねたところ、表 3 のような回答があった。

表 3 都心居住者ヒアリング（名古屋都心を住みやすいと評価し、東京圏や関西圏に 10 年以上居住したことのあった人）

- 名古屋は都心でも、住居にかかる費用が安く住みやすい。最初は郊外居住を考えていたが、都心でも終の棲家として満足できる住戸が所有できるため、都心に購入を決めた。
- マンションの中古物件をリノベーションしようと思っていたが、中古物件をリノベーションした値段の見積が新築物件とほとんど差がなかったため、結局新築物件を購入した。東京とは違うと感じた。
- 都心のマンションでも子どもが多く、共用部で一緒に遊ばせられるのは安全だし助かる。
- 都心でもマンションの駐車場が充実していて、車を所有している人が多いことに驚いた。
- もっと都心の鉄道網が充実してほしい。運航頻度ももっと高くてもよいのではないかな。
- もっと地下鉄駅を便利にしてほしい。駅間が遠すぎると感じる。
- 文化施設はそれなりに多いので、内容を充実してほしいと思うが、東京では売り切れてしまう公演が、名古屋だと楽に手に入ることもあり、東京在住の友人には名古屋に見に来ることをすすめている。
- ゴルフ場が近くて便利。接待にも自分の余暇時間にも行きやすい。
- とにかく空が広いと感じた。久屋大通公園は立派な公園だと思うが、誰もお弁当を広げたりしていないところに違和感を感じる。もっと使いやすくなるとよい。
- 緑が多くて、住んでいる場所が大好き。散歩をしたり、買い物をしたり、生活が充実していると感じる

人が集まり、消費が進むことは、都心に賑わいをもたらす。都心居住者の増加は、都心に賑わいをつくり、都市に魅力をもたらす要因の一つである。都心居住を政策として推進すべきかどうかについては、市場原理の優先などを含めさまざまな議論¹⁵があるが、都心居住は都市魅力の向上と同じ文脈で語られる必要があると考える。

また、都心において商業・業務としてニーズの高い地域は、商業・業務機能の集積を優先させるべきであり、適切な共存（用途混在）が必要であろう。加えて、今後、ますますグローバル化する経済情勢において、移動可能性の高い（変動リスクの高い）就業者を受け入れることも、国際的な都市間競争の中では必然だと考えられる。

都心回帰の誘導や都心居住の推進を、具体的な施策に落とし込んでいくには、様々な検討が必要である。都市のイメージを形成する最も重要なエリアの 1 つとして、今後の名古屋圏や名古屋都心のあり方の中での検討が必要であると考えられる。

調査を進めるにあたり、ヒアリングにお時間をいただきましたマンション開発事業者様はじめ、名古屋市総務局統計課、市民経済局広聴課、住宅都市局まちづくり企画課、住宅都市局住宅企画課、住宅都市局建築審査課など、さまざまな機関、多くの方にお世話になりました。ありがとうございました。

参考文献

名古屋市「名古屋市都心部将来構想」2004、名古屋市「名古屋市中心市街地活性化基本計画」2009、名古屋市「名古屋市住生活基本計画」2011、東京都住宅局「東京都住宅白書 ― 都心居住の第二幕 ―」2003、インターシティ研究会「都心居住 都市再生への魅力づくり」学芸出版社、2002、宗田好史「中心市街地の想像力 暮らしの変化をとらえた再生への道」学芸出版社、2007、小林重敬「都市計画はどう変わるか マーケットとコミュニティの葛藤を超えて」学芸出版社、2008、平山洋介「都市の条件 住まい、人生、社会的連続」NTT 出版社、2011

¹⁵ 李明勲「東京都心地域における定住人口・土地利用の変動と定住機能の維持・回復に関する研究」筑波大学社会工学研究科博士論文、1998 <https://www.tulips.tsukuba.ac.jp/dspace/handle/2241/6566>

名古屋都市センターが、名古屋のまちづくりや都市計画行政の課題を先取りした研究テーマを設定し、必要に応じ、名古屋市職員や学識者などとも連携して調査研究を行い、報告書としてまとめたものです。

No.107 2013.3 | 研究報告書

名古屋の都心回帰 - 居住人口データを中心に

平成 25 年 3 月

発 行



名古屋都市センター

〒460-0023

名古屋市中区金山町一丁目 1 番 1 号

TEL / FAX 052-678-2200 / 2211

<http://www.nui.or.jp/>

この印刷物は再生紙を使用しています。