

研 究 テ ー マ	新市街地における宅地化の動向と今後のあり方についての研究
研 究 者	調査課 研究主査 山田 隆
研 究 目 的	<p>少子化による人口減少や高齢化、都心居住が進むことによる人口の都心回帰、環境意識の高まりの中での自動車利用抑制など新市街地に対する状況が変化している。</p> <p>本研究は組合土地区画整理事業による効果やその後の現状分析、周辺市町との比較等から今後の新市街地のあり方について検討することを目的とする。</p>

研究 成 果 概 要

1 調査の概要

名古屋市は市町村合併により市域の拡大を行い、その拡大した市域において土地区画整理事業により市街地の拡大整備を行ってきた。しかし、少子高齢化、都心居住など新市街地に対する状況が変化していると考えられる。こうした中、名古屋市内の組合施行による土地区画整理事業（土地区画整理法によるものを対象とする）により整備された新市街地を対象に、区画整理事業による効果やその後の現状分析、周辺市町との比較等から今後の新市街地のあり方について検討を行った。

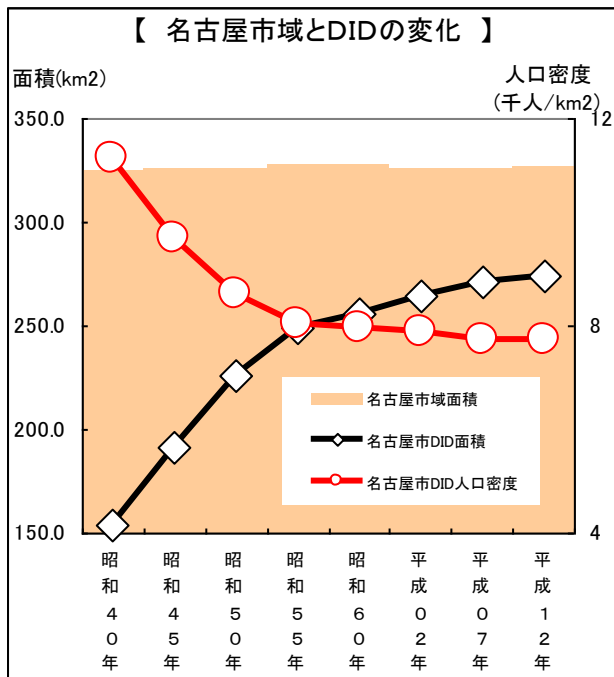
なお、今回の調査範囲については名古屋市および周辺市町を対象とするが、新市街地において人口増加が著しいことなどから名古屋市東部の守山区、名東区、天白区、緑区の東部4区を中心として調査を進めることとした。

2 名古屋市の新市街地の変化

新市街地の人の動きについては

- ①人口：近年での人口増加する学区の多くが組合土地区画整理事業の施行区域であることが分かる。ただし、最新の人口調査では区画整理事業完了地区を含む学区において人口減少が生じている地区も現れている。
- ②社会増減：東部4区の社会動態を見ると、転入転出の総数では極端な変化は見られないが、転入転出が均衡する状態へと移行していることが伺われる。
- ③年齢構成：東部4区の年齢構成の変化を見ると、50才以上の分布において明らかに高齢化の傾向が現れている。

名古屋市の人口集中地域(DID)は面積では昭和40年では市域の5割であったものが、平成12年には8割を占めるまでとなった。一方人口密度は昭和40年に1万人/km²を越えていたものが平成12年には8千人弱/km²にまで低下し、広域化低密度化が進んでいる。東部4区の土地利用の変化を見ると、建築物の敷地として利用されていない土地（空地の他山林、農地、駐車場等を含む、以後「未利用地」という）から建築物敷地としての宅地利用へと転換が進んでいると考えられるが、未利用地の割合がまだ高く、都心部に比べると多く存在している。



資料：各年国勢調査「名古屋の人口」(名古屋市)および国勢調査「我が国の人口集中地区」(総務庁)

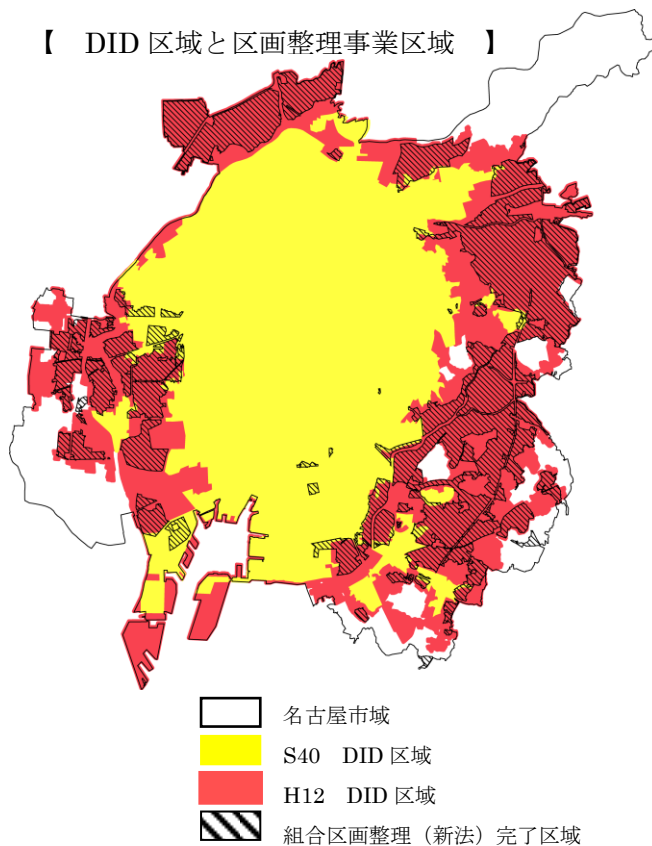
3 名古屋市における組合土地区画整理事業の状況

名古屋市のDID拡大区域と組合土地区画整理事業の施行区域を見ると、新市街地の基盤整備は組合土地区画整理事業が担っていることが分かる。

名古屋市における組合土地区画整理事業の効果としては以下の様な点が挙げられる。

- ①名古屋市内の舗装道路面積の内、組合土地区画整理事業により整備されたものがおよそ1/3
- ②全市の都市公園の内、組合土地区画整理事業が用地取得に関係したものは箇所数で5割以上、面積で3割程度を占める
- ③鉄道用地や学校等の施設用地の確保
- ④公簿と現地の不整合（施行面積の数パーセントの測量増減、主に測量増）の解消や境界の確定など土地に関する問題点の解消

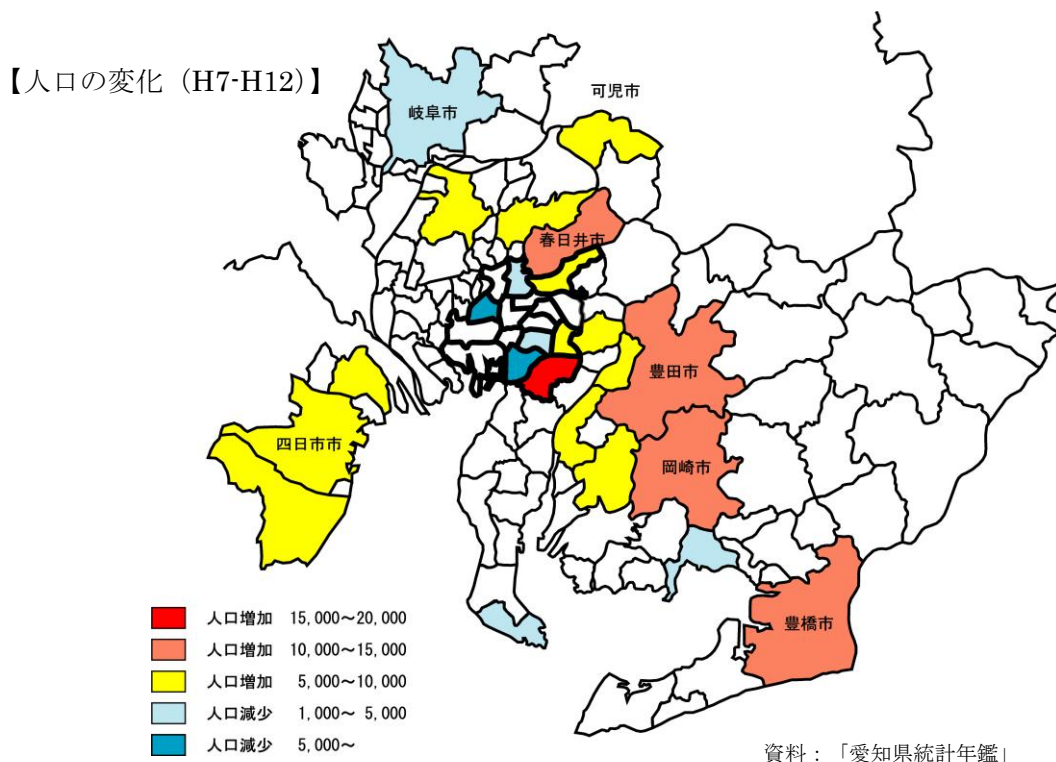
【 DID 区域と区画整理事業区域 】



資料：国勢調査「我が国の人口集中地区」(総務庁)及び名古屋市住宅都市局資料

4 周辺市町の動き

人の動きを見ると、豊田・岡崎を中心にして大きく増加し、次いで春日井市、日進市、長久手町などを中心とした東部隣接地域での増加が目立つ。春日井市、日進市、長久手町の人口増加について地域別に見ていくと区画整理事業により整備がなされた地区での増加が目立つ。社会増減については名古屋市同様均衡状態へ向かっていると考えられる。



土地価格の状況を見ると、住宅用地の市町村別平均単価で比べると東部4区と隣接市町での格差は縮まっていると考えられる。

組合土地区画整理事業の状況を見ると、愛知県は名古屋市を除いても組合土地区画整理事業の認可数、施行面積では全国都道府県中トップであり、東部隣接市町での事業完了及び施行中の地区も多い。

5 名古屋市新市街地の宅地化動向の把握

東部4区内、小学校区と区画整理事業施行区域とが比較的一致する地区を抽出し、人口と宅地化の動きを整理した。地区により差異はあるが、事業後の換地予定地である仮換地の指定から概ね10~15年程度で人口増加が鈍化、地区によっては減少が始まっている。この時、未利用地の割合はおおよそ2割程度となっている。また、事業完了後の建築物敷地としての利用状況を見ると、事業完了後おおよそ15年程度でこれもおおよそ70~90%程度となっている。また、事業完了後15年後の割合を比較して見ると、若干ではあるが新しい地区ほど市街化率が低くなる傾向が伺える。

そして、新市街地特に東部地区についての宅地需要などについて、実際に住宅地の動きに関与している土地取引および住宅メーカーの関係者にヒアリングを実施した。

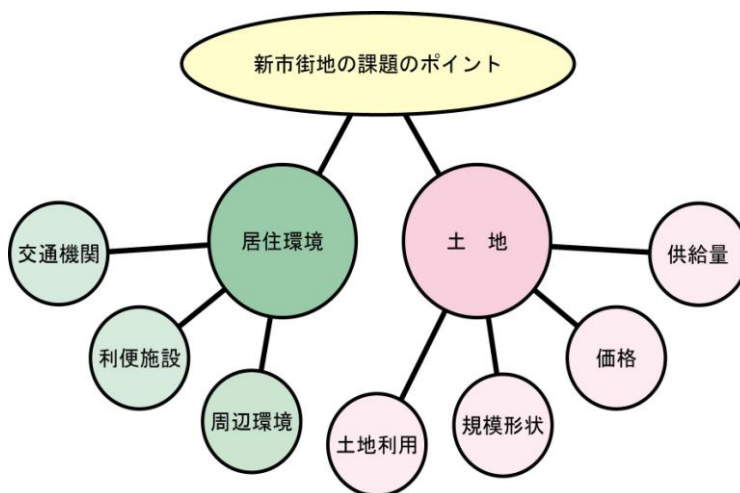
主な意見としては以下のようなものであった。

- ① 需要としては価格面等で条件が合えばある程度は出てくるのではないか。
- ② 宅地供給としては供給過剰であり、需要とのバランスが悪い。
- ③ 購入層は年齢の若い層が中心。規模は50坪前後が中心で高額物件は難しい。
- ④ 購入条件としては価格が第一。選択の際には子供が中心に置かれている。
- ⑤ 事業費の確保のため売却処分される保留地については設定、形状、価格、処分の方法等問題が多いと感じている。また、宅地として敷地周辺の将来像が不明確で不安がある。
- ⑥ 保留地購入の際の周辺市町に対しての名古屋市のブランドイメージは昔に比べるとない。

6 新市街地の課題

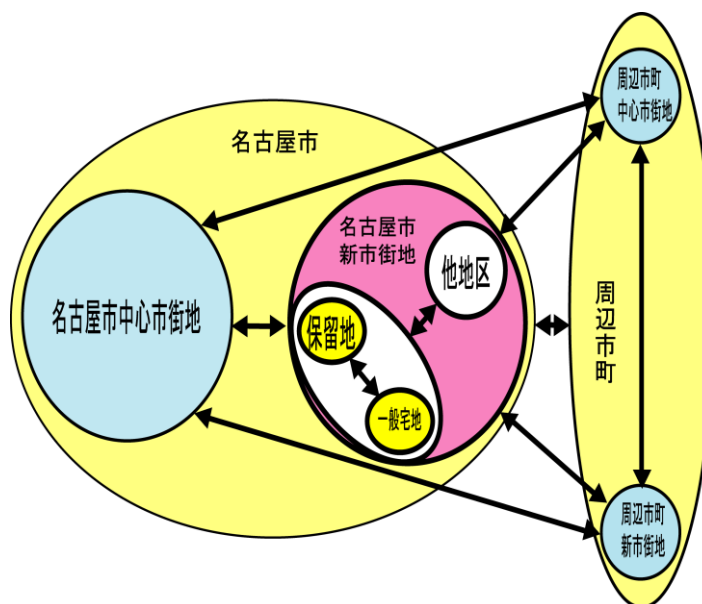
新市街地の宅地化に対する課題を考えると、ヒアリング等の結果から上図のように土地そのものと、宅地周辺の状況（居住環境）に関するものと二つの側面があり、それぞれで合わせて7つのポイントがあると考えられる。これらのポイントは地域の置かれた状況によりおのずと異なることになる。

【新市街地の課題のポイント】



土地に関する課題としては東部4区および周辺市町では、今後数年から10年程度で相当量の宅地供給が行われることは明らかであり、供給過剰状態が続くものと考えられる。こうした中で周辺市町の事業地区との競合、あるいは同一区内での地区間競争が激しくなると考えられ、宅地の価格、周辺環境など土地そのものにどれだけの魅力を付けられるかが保留地等の処分において課題となる。また、宅地の規模を見ると、保留地については

【住宅供給での競合関係】



購入予算を考慮した140～160㎡が中心となっていると考えられる。4人世帯の一般型誘導居住水準に対しては妥当な設定と考えられるが、用途地域の規制や敷地形状などから間取り等に制約があると考えられる。また、将来的に二世帯住宅への増改築を考えると敷地規模が小さく、他地区への転居という選択肢も将来考えられる。同じ場所で住み継いでいくということに対しては今後課題となると考える。

居住環境のうち、まず周辺環境においてはこれまでは山林原野や農地が宅地に転用され緑地等が減少したことは否めない事実である。近年の自然環境保護の考え、あるいは宅地選択の重要な要素である環境の良さにおいて緑の保持等自然環境の保全は大きな課題と考えられる。一方、事業完了後において宅地として造成されながら空地のまま残されている土地が多く存在することも確かである。これらの空地はゴミの不法投棄、雑草の繁茂など景観や防犯の面などから居住地としての魅力を損ねるものであり、宅地供給のあり方も課題と考えられる。利便施設については居住地の周辺に日常生活に必要な商業施設や公共公益施設が立地しているかが課題となる。東部4区における商業施設を見ると、売場面積は増加しているが、店舗数は減少しており、店舗の少数大型化が進んでいるものと考えられる。こうした傾向は自動車交通抑制、今後顕在化する高齢化の中で日常品の確保について課題となると考えられる。交通環境の面で東部4区は過去15年間で自家用自動車の登録台数が市域全体の増加数の半数を占め、市内でも高い伸びを示している。15才以上の人口の伸びにほぼ1:1で比例していることもあり、今後人口が増加すると考えられる地区においては自動車の保有台数も増加すると考えられ、自動車利用に対する対応が課題と考えられる。一方、公共交通機関については都心から放射状に延びる地下鉄をはじめとした鉄道網が配置され、その駅を中心として市バス等により補完されている。市バス路線は比較的細かく網として設定されているが、運行頻度が十分にある路線は少なく利用者にとっては課題がある。

7 名古屋市新市街地の今後のあり方について

組合土地区画整理事業は土地所有者たち自らが自らの資金により地域整備を行う民間活力を活用する最たるもののひとつであると考えられる。しかし、区画整理事業と新市街地を取り巻く状況が大きく変わり、事業を推進するには厳しい状況にある。こうした事業上の課題についてヒアリングにおける意見などから以下の様な点が挙げられる。

- ① 保留地は商品であるという認識をもとにした戦略的な計画を持つことが必要である。
- ② 地区内の宅地供給については周辺状況、事業状況等を考慮し、供給の時期、量について調整する必要がある。
- ③ 事業の効果と道路・公園をはじめとする公共施設整備の必要性をもとに事業費の負担など本来公共施設の計画主体である名古屋市と区画整理事業者との役割分担を再確認する必要がある。
- ④ 土地利用の規制など将来のまちづくりに関わる要素について、区画整理事業者をはじめとした地元住民と行政とが事業当初から協働して計画づくりを行う必要がある。

また、新市街地の計画については今後の高齢化に対応し、自動車利用を抑制できるまちづくりを考えていく必要がある。この点において、日常生活圏での徒歩の役割を見直し、商店など日常利便施設の配置、道路等の交通環境整備、公共交通の一定レベルの質・量の確保など一体として考える必要がある。こうした中で土地利用の規制についても小規模商店の住宅地への立地規制の緩和や公共交通の質・量が確保できない地域では宅地としての利用について規制強化するなどを織り交ぜて考えて行く必要があると考える。また、自然環境保護や居住環境の向上などの面において自然環境の保全を今以上に意識した計画づくりが求められ、そのための財政的支援や仕組み等についても考えていく必要がある。

最後に、新市街地の整備を考えた場合、これまで都市に流入する人口を受け止め、拡大する都市の受け皿として開発整備が進められてきた。しかし、少子化による人口減少により住宅用地としての土地の需要が減少すると予想される他、都心部では都心居住の名の下に人々の都心回帰が見られるなど、新市街地に求められてきた役割そのものが大きく変化している。そのため、今後名古屋市として新市街地のどこにどのような規模で人を住まわせ、名古屋市の継続的な発展に繋げていくかという方向性を示す必要があり、その方向性にに基づき、今後の新市街地の整備について考えていく必要があると考える。