



集約連携型まちづくりを視点とした 土地区画整理事業地の比較に関する研究



名古屋都市センターは、名古屋の発展の礎を築いた復興土地区画整理事業の収束を記念し、その成果を後世に伝えるために設立され、資料保存や常設展示等を行っており、整備後の変遷を把握することは未着手にある。国土交通省は人口構造の変化を背景に、土地区画整理事業とは逆の手法とも言える立地適正化計画制度を創設し、名古屋市でも「なごや集約連携型まちづくりプラン」を策定している。

本研究では、集約連携型まちづくりに焦点をあて、土地区画整理事業を類型化し、3地区をモデル地区として、組合設立の当初と現在を比較した情報を整理し、まちの課題や特徴を把握する。

集約連携型まちづくりを視点とした土地区画整理事業地の比較に関する研究

名古屋都市センター 調査課 中島 壮太郎

1 背景と目的

名古屋都市センターは、名古屋の発展の礎を築いた復興土地区画整理事業の収束を記念し、その成果を後世に伝えるために設立され、資料保存や常設展示等を行っている。また、名古屋の大半は土地区画整理事業によって基盤整備がされ、市内全域に広がって市街地が形成されている。

国土交通省は平成 26 年に人口構造の変化を背景として都市再生特別措置法を改正し、人口増加の状況を前提とした土地区画整理事業とは逆の手法とも言える立地適正化計画制度を創設した。名古屋市でも市内全域を対象に、立地適正化計画に基づいた「なごや集約連携型まちづくりプラン」を策定したところである。一方、市内全域に広がる土地区画整理事業は、資料等の継承はしているものの整備後の変遷を把握することには未着手にある。

また、都市の低密度化、空き家・空き地の大量発生、土地の低未利用などの「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生しており、その対応には市町村単位だけではなく、生活圈、街区単位などの狭いエリアでも検討する必要がある。名古屋市では、これまで整備してきた都市基盤に加え、地域ごとの課題や魅力を踏まえたまちづくりに取り組む「地域まちづくり」を推進している。そのような中で、地域ごとの状況変化を確認することは、今後のまちのあり方や暮らし方を地域単位で考えていくために意義あることと考えられる。

そこで本研究では、土地区画整理事業（組合）を着眼点として、組合設立の当初と現在を比較した情報を整理し、まちの課題や特徴を把握できるようにすることを目的にしている。また、集約連携型まちづくりに焦点をあて、土地区画整理事業を類型化し、3 地区をモデル地区として調査をし、敷地や建物の増減や、街区単位での状況変化の把握をする。

2 名古屋市の方針

2-1 総合計画（平成 27 年 2 月）

集約連携型都市構造の実現に向けて、防災性の高い都市構造の構築をすすめるとともに、将来的な人口減少により懸念される空地・空家の増加などに対して、適切な対応策の検討をすすめるとしている。

2-2 都市計画マスタープラン（平成 23 年 12 月）

住居系の土地利用として、都心居住の促進の他、駅そば生活圈以外の地域では、身近な自然環境の保全に配慮しながら、当面、低層低密でゆとりある住宅市街地を基本とし、空地の増加やそれに伴う地域環境の悪化に対し、対応策の検討をすすめるとしている。

2-3 なごや集約連携型まちづくりプラン（平成 30 年 3 月）

名古屋市では、平成 23 年に策定した「名古屋市都市計画マスタープラン」において、めざすべき都市構造を「集約連携型都市構造」と位置づけ、取り組みを進めている。この取り組みを推進するため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画として、「なごや集約連携型まちづくりプラン」を策定している。目標年次は平成 47（2035）年頃とし、「都市機能や居住を誘導する範囲（都市機能誘導区域、居住誘導区域）」と「誘導する施設」などを定めている。これにより、鉄道駅周辺に必要な拠点施設の立地誘導や地域の状況に応じた居住の誘導を進めることを目指している。

（1）区域設定の考え方

名古屋市の課題と対応の方向性を踏まえた上の基本方針とまちづくりの方向性の設定があり、これに対応した基本的な区域が以下のように示されている。



区域	区域設定の考え方
拠点市街地	●市内外からアクセスしやすい拠点地域 ・都心域（図参照） ・地域拠点（交通結節機能等が高い鉄道駅 400m圏域）
駅そば市街地	●公共交通軸の周辺地域 ・基幹的な公共交通網の周辺（鉄道駅等の 800m圏域、基幹バス路線等の 500m圏域） ・大規模な面整備等を行っている拠点の中心となる公共交通周辺
郊外市街地	●上記以外の市街化区域

図 1 基本的な区域の範囲（なごや集約連携型まちづくりプランより）

（2）居住誘導の考え方

都市機能と居住の誘導にあたっては、基本的な区域ごとのまちづくりの方向性や、災害リスクと緑の保全を考慮して、都市機能や居住の誘導を図るとし、居住誘導の考え方として、現在の市街地を基本に、拠点市街地や駅そば市街地における利便性の高い居住環境や、郊外市街地におけるゆとりとうるおいのある居住環境の持続をはかるとしている。

区域	居住誘導の考え方	
拠点市街地	・都心域の高い利便性と職住近接性を活かした質の高い中高層住宅の誘導 ・地域拠点の公共交通の利便性等を活かした中高層住宅の誘導	○
駅そば市街地	・都心域周辺を中心に既存の住宅ストックを活かした新規来住の重点的な促進 ・駅付近を中心に公共交通の利便性を活かした中高層住宅の誘導と、その周辺での中低層住宅の誘導	○
郊外市街地	・既存の住宅ストックの適切な活用による良好な居住環境の持続 ・空間的なゆとりを活かした低層住宅地の持続	

○：重点的な誘導

(3) 施策の基本方針

都市機能と居住の誘導をはかるため、各区域の基本方針を以下のようにしている。

目標「魅力ある『名古屋ライフスタイル』を育む大都市の形成」	方 針	拠点市街地	駅そば市街地	郊外市街地
	基本方針 1 都心や拠点の 魅力向上・創出	● 主要都市にふさわしい都心まちづくりの推進 ● 文化芸術を活かしたまちづくり・魅力の向上 ● 産業競争力を高めるまちづくり	—	—
	基本方針 2 様々な世代が 活動しやすいまちづくり	● 地域拠点等の機能と快適性の強化 ● 生活の質や利便性の向上 ● 高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり		● 高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり
	基本方針 3 成熟した市街地を 活用したまちづくり	● 既存住宅ストック等の活用促進等 ● 公共交通を活かした居住空間の形成		—
	基本方針 4 ゆとりある郊外居住地の 持続と新規開発の抑制	—	—	● ゆとりある居住環境の持続性の向上 ● 農地や緑地の保全
	基本方針 5 災害リスクを意識した まちづくり	● 災害リスクの周知・啓発 ● 安全・安心のまちづくりの推進		

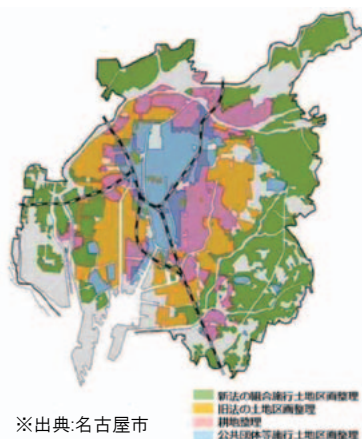
3 土地区画整理事業等

3-1 名古屋の概要

名古屋での耕地整理事業は、明治 38 年から昭和 6 年まで行われた。耕地整理事業は、農地の利用促進を目的とされていたが、将来の都市化を前提として、道路等の公共施設を整備し、市街地の基盤をつくったものでもあり、実質的には土地区画整理事業とも言えるものであった。

大正 9 年に旧都市計画法が施行され、その中で土地区画整理事業が規定（以下、旧法土地区画整理事業）された。宅地の利用促進を目的とし、手続き等は耕地整理法が準用された。昭和 30 年には土地区画整理法が施行（以下、新法土地区画整理事業）され、宅地の利用増進の他に、公共施設の整備改善が目的とされた。経済成長と人口増加による住宅需要を背景に区画整理組合は次々に設立された。

土地区画整理事業は、健全な市街地を形成するため、大量で整形な宅地を供給することが可能であり、無駄のない土地利用、防災の向上を目的にもできる。しかし、この手法は右肩上がりで人口増加する状況では相応しかつたが、現在あるいは将来における人口減少する状況を前提としない手法と言える。



※出典:名古屋市

図 2 土地区画整理事業等施行区域

表 1 区画整理事業数と面積（平成 25.10）

	耕地整理 事業	組合施行		公的施行	
		旧法	新法	旧法	新法
事業数(地区)	33	98	210	2	17
面積(ha)	3,850	5,092	9,017	50.3	4,154

※旧法の組合施行に中川運河沿線、公的施行に名古屋駅前と枇杷島線東部を含む。

※新法の組合施行に昭和、大同製鋼を含み、榎津は含まない。

表 2 事業種別の特徴

事業種	目的	標準的な規模					
耕地 整理事業	農地の利用促進	区画短辺 18m、長辺 54m、 幅員 0.9～3.6m					
旧法区画 整理事業	宅地の利用促進	※住宅地	特 1 級	1 級	2 級	3 級	4 級
		街区長辺 (m)	160-200	140-160	120-140	100-120	80-100
		画地間口 (m)	30-40	20-30	12-20	6-12	4-6
		画地奥行 (m)	30-40	25-30	20-25	15-20	10-15
新法区画 整理事業	宅地の利用促進、 公共施設の整備改善	街区短辺 30～70m、長辺 120～200m、区画道路幅員 6m以上（住宅地） 街区短辺 40～60m、長辺 100～150m、区画道路幅員 8m以上（商業地）					

※土地区画整理設計標準（全国都市計画主任官会議より）

3-2 事業種別の類型化と現状整理

名古屋市の組合施行 341 地区を、耕地整理事業、旧法区画整理事業、新法区画整理事業の 3 つの事業種別に、なごや集約連携型まちづくりプランの 3 区域と重ね合わせて類型化した。さらに、それらを人口増減および世帯数増減によって分けて、地区数を把握した。その他に、地区計画または建築協定の指定がある件数についても抽出した。

（1）事業種別の類型化

組合別の 9 タイプに類型化した表を次に示す。なお、以下の類型化においては、組合解散をしていないものも含めている。

表 3 組合別の類型化

事業種	区域	組合名
耕地 整理事業	拠点市街地 (5 地区)	江西、杉村町金作、千種西部、東進、露橋
	駅そば市街地 (22 地区)	阿由知、旭、稻生、下中、呼続、広路、港北、桜田、城東、瑞穂、杉村町東杉、千種、則武、長良、東郊、東熱田東部、南郊、南山、八事、枇杷島、豊元、名塚
	郊外市街地 (6 地区)	下之一色、光音寺、城北、川中、中須、東起
旧法区画 整理事業	拠点市街地 (12 地区)	牛島、御台所、広井、三輪町線、新道、西郊、代官町、代官町西部、大須、大須仁王門通、中野、瓶杣、
	駅そば市街地 (66 地区)	伊勝、栄生、遠若、音聞山、下山、下中、笠寺、岩井線、御器所、港東、港東幹線、荒子、桜、志賀、児玉、小本、上山、上名古屋、新屋敷、西屋敷、西志賀、石川、石仏、大幸、大江、茶屋ヶ坂、中京、中郷線、中村、中村線、中島新町、中野新町東部、天白溪、伝馬、田代、田幡、土古、東山、東千種、東道德、東枇杷島、道德、道德東部、鍋屋上野、南浜、日比津、白鳥線、八熊、八事、八事南部一区、八田、番割、浜新開、宝生、豊郷、豊田、北押切、北柴田、本城、本星崎、名西、明德、鳴尾、野立、彌富、彌富南部
	郊外市街地 (20 地区)	惟信、一柳線、稲葉地、寛政、光音寺、四女子、篠原、小碓、庄内、水袋、中根、中川運河沿線、中川西、中野本郷、東宿、同朋、二女子、猫ヶ洞、平畑、鳴尾東部

新法区画整理事業	拠点市街地 (9 地区)	烏森南部、高畑、新池東、星ヶ丘東部、東山東部、藤森東部、那古野一丁目、八田東部、鳴海地区
	駅そば市街地 (89 地区)	明願、幸心南、烏森、烏森東部、桶狭間北部第二、下志段味特定、下田、笠寺東部、岩塚東部、喜惣治、吉根特定、供米田、呼続東部、戸田、向ノ山、荒子西部、荒子第二、荒子第三、左京山、山下第一、山下中部、篠ノ風、篠の風第二、汁谷、春田、初日、助光、小本西、昭和、上志段味特定、上社、上小田井、上八事、上野、上螺貝、城山、植田西部、植田中央、植田南部、星崎、西一社、西前田、曾根田、相生東部、相生南部、大高下瀬木、大高南特定、大根山、大森、大同製綱、中郷、中志段味特定、中小田井、中小田井第三、忠道、猪子石、猪子石原、長須賀、東山公園前、藤森西部、藤森南部、徳重南部、徳重北部、南ヶ丘、八事南部、比良、浜新開第二、瓶ノ井、伏屋、平針、平針原、平和ヶ丘南部、包里、坊主山、本星崎東部、本鳴尾、万町、明豊、鳴海嫁ヶ茶屋、鳴海黒石、鳴海西部、鳴海東丘、鳴海南部、野並、野並中部、野並東部、緑石黒、蓮池、六条
	郊外市街地 (112 地区)	大高赤塚、大高瀬木南、セト山、土原、徳重東部、徳重東部第二、旭、一本松、稲葉地西部、横井、横吹、桶狭間中部、桶狭間南部、桶狭間北西部、桶狭間北部、下之一色大蟻螂、下八事、岩塚、岩塚南部、極楽、御膳洞、江松中部、江松北部、荒池、荒池北、荒田、高針、高針原、高針東部、高針南部、高針北部、高杉、黒石、汐見ヶ丘、七反田、春田野、諸ノ木南部、諸ノ木北部、小碓西部、松井、松下、植田山、植田北部、新家特定、森下、森孝新田白山、神ノ倉、神ノ倉東部、神宮寺、水広下、菅田、菅田南部、清水山、西山南部、西之杵、赤松、赤松北部、千音寺、前山、打田、大廻間、大廻間南部、大蒲、大高、大高中部、大高緑地西、大針、大野木、滝ノ水、茶屋新田、中根南部、中小田井第二、中須、中島新町西部、町田、定納山、天白、島田、島田東部、東一社、東上郷、東前田、桃山、当知、藤塚、徳重中部、如意、梅森坂、梅森坂東、八ツ松、表山、服部、福田、平手南部、平手北部、平針中央、平田、平和ヶ丘、米ヶ瀬、宝神、宝神北部、法華、万場川東、鳴海ヶ丘、鳴海姥子山、鳴海大根、鳴海中部、鳴海北部、野田、弥生ヶ丘、緑ヶ丘

※区域が複数にまたがる場合は、面積が最も大きい割合を占める区域に属するものとする。

(2) 人口

図3を見ると、人口密度が高いエリアは、都心域と、その周囲の名古屋駅西側から右回りに新瑞橋駅周辺までであり、概ね耕地整理事業と旧法区画整理事業にあたるエリアであることがわかる。また、各組合の現在の状況を把握するために平成17年と平成27年の人口変化率を組合別に見ると、耕地整理事業と旧法区画整理事業では増加している地区と減少している地区数は同程度である。名古屋市の人口は平成29年まで増加し続けているが今後は減少に転じると推計されており、その状況を考慮し、人口維持の地区を人口減少の予備軍とみなすと、半数近くの地区が人口減少していることがわかる。新法区画整理事業では増加した地区が6割以上あり、市全体の人口増加には新法区画整理事業が大きく影響していると言える。

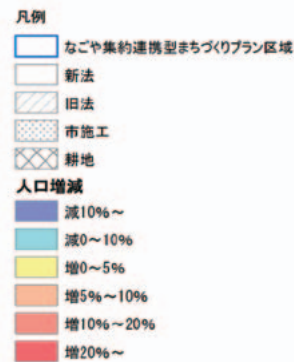
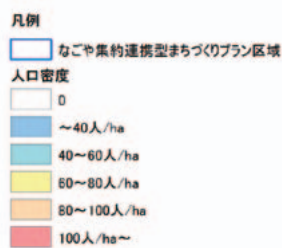
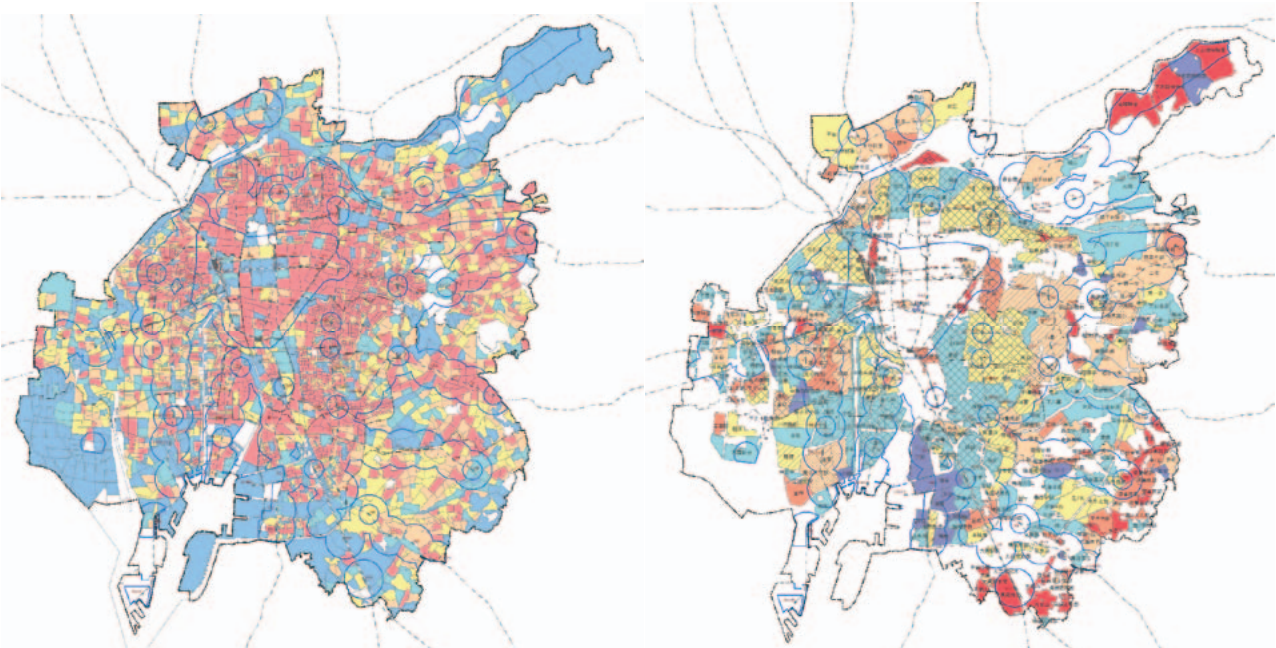
さらに、なごや集約連携型まちづくりプランの区域ごとに見ると、拠点市街地の人口増加した地区の割合は、耕地整理事業60%、旧法区画整理事業67%、新法区画整理事業100%、であり、駅そば市街地の人口増加した地区の割合は、耕地整理事業41%、旧法区画整理事業39%、新法区画整理事業60%であり、郊外市街地の人口増加した地区の割合は、耕地整理事業67%、旧法区画整理事業25%、新法区画整理事業66%となっている。拠点市街地ではいずれも増加する地区が多い。中でも、郊外市街地の旧法区画整理事業は減少が多く、これらの地区の特徴として、整備後（組合解散後）から50年以上たち、交通便利性が高くないことが挙げられる。人口維持の地区を人口減少の予備軍とした場合、新法区画整理事業であっても、駅そば市街地と郊外市街地は4割程度の地区が人口減少している。

表 4 人口増減、世帯増減の地区数と地区計画、建築協定の件数

		人口増減（割合）		世帯増減		地区計画	建築協定
拠点市街地	耕地整理事業 (5 地区)	増加	3 地区 (60%)	増加	3 地区	2 件	—
				減少	0 地区	—	—
		維持	0 地区 (0%)	増加	0 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	2 地区 (40%)	増加	2 地区	1 件	—
				減少	0 地区	—	—
	旧法区画整理事業 (12 地区)	増加	8 地区 (67%)	増加	8 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		維持	0 地区 (0%)	増加	0 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	4 地区 (33%)	増加	3 地区	—	1 件
				減少	1 地区	2 件	—
	新法区画整理事業 (9 地区)	増加	9 地区 (100%)	増加	9 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		維持	0 地区 (0%)	増加	0 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	0 地区 (0%)	増加	0 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
駅そば市街地	耕地整理事業 (22 地区)	増加	9 地区 (41%)	増加	9 地区	1 件	6 件
				減少	0 地区	—	—
		維持	3 地区 (14%)	増加	3 地区	4 件	2 件
				減少	0 地区	—	—
		減少	10 地区 (45%)	増加	8 地区	2 件	3 件
				減少	2 地区	1 件	—
	旧法区画整理事業 (66 地区)	増加	26 地区 (39%)	増加	26 地区	10 件	8 件
				減少	0 地区	—	—
		維持	10 地区 (15%)	増加	10 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	30 地区 (46%)	増加	17 地区	5 件	1 件
				減少	13 地区	2 件	1 件
	新法区画整理事業 (89 地区)	増加	53 地区 (60%)	増加	53 地区	15 件	6 件
				減少	0 地区	—	—
		維持	12 地区 (13%)	増加	10 地区	3 件	5 件
				減少	2 地区	—	—
		減少	24 地区 (27%)	増加	14 地区	3 件	5 件
				減少	10 地区	1 件	—
郊外市街地	耕地整理事業 (6 地区)	増加	4 地区 (67%)	増加	4 地区	—	1 件
				減少	0 地区	—	—
		維持	0 地区 (0%)	増加	0 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	2 地区 (33%)	増加	2 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—

	旧法区画整理事業 (20 地区)	増加	5 地区 (25%)	増加	5 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		維持	3 地区 (15%)	増加	3 地区	—	—
				減少	0 地区	—	—
		減少	12 地区 (60%)	増加	5 地区	1 件	—
				減少	7 地区	—	—
	新法区画整理事業 (112 地区)	増加	74 地区 (66%)	増加	74 地区	11 件	6 件
				減少	0 地区	—	—
		維持	13 地区 (12%)	増加	11 地区	1 件	3 件
				減少	2 地区	—	—
		減少	25 地区 (22%)	増加	16 地区	2 件	—
				減少	9 地区	—	1 件

※人口増減および世帯増減は小地域で算出。
 ※人口増減は平成 17 年度と平成 27 年度の差が±1%未満を維持、世帯数増減は 0%以上を増加とする。
 ※1 つの組合に複数の地区計画および建築協定が計上されているものもある。



※出典：総務省統計局「平成 17 年、27 年国勢調査」

図 3 H27 人口密度（町丁目別）

図 4 H17→27 人口変化率（組合別）

(3) 世帯数

図5を見ると、世帯数は人口と同様、都心域と耕地整理事業と旧法区画整理事業にあたるエリアで高いことがわかる。また、平成17年と平成27年の世帯数変化率は、新法区画整理事業の地区で著しく増加する地区があることがわかる。

人口増加している地区は全て世帯数も増加しており、住宅数や敷地数の増加が起こっていると考えられる。一方、人口減少している地区でも約半数で世帯数が増加しており、人口減少している地区でも住宅数の増加などが起こっていることが想定される。

駅そば市街地の中でも、東山線、鶴舞線の東側は、隣接する市町村へも移動しやすく、人口や世帯数が多い特徴がある。

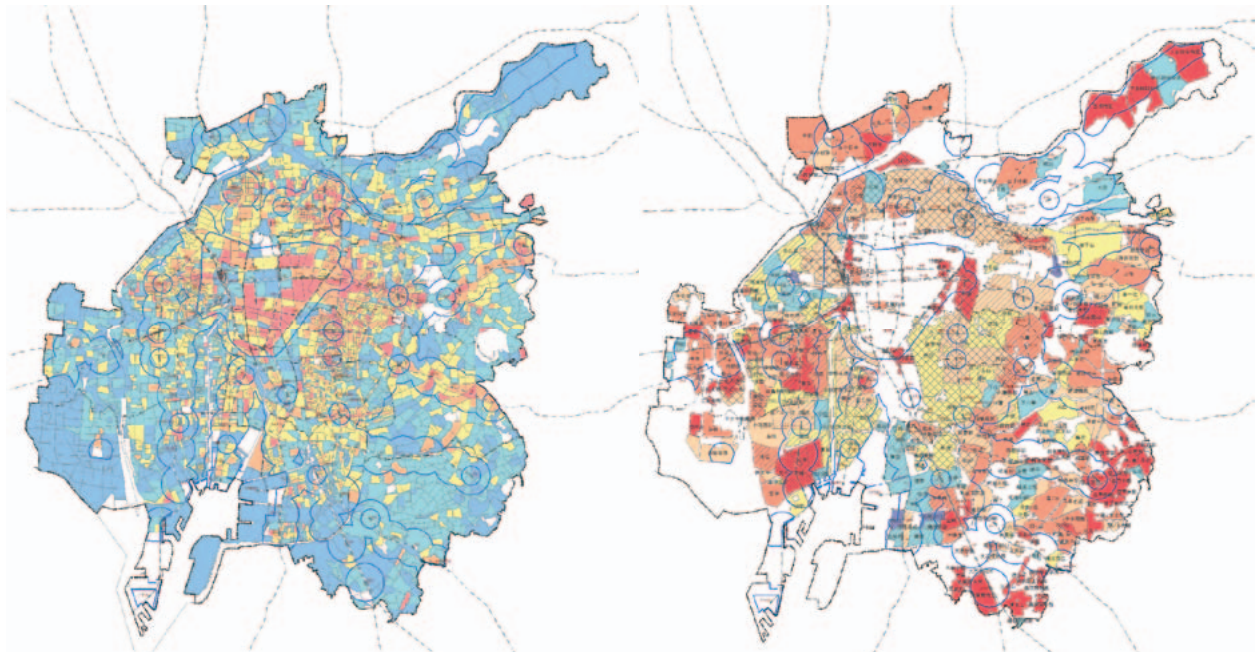


図5 H27 世帯数密度（町丁目別）

※出典：総務省統計局「平成17年、27年国勢調査」

図6 H17→27 世帯数変化率（組合別）

（４）地区計画、建築協定

耕地整理事業の区域面積は、旧法区画整理事業と新法区画整理事業と比べると大きい組合が多く、地区計画、建築協定と面積差が顕著であることから、旧法区画整理事業と新法区画整理事業について取り上げることとする。

地区計画と人口・世帯数増減との関係を見ると、旧法区画整理事業では、人口の増加している地区と減少している地区はほぼ同数であり、新法区画整理事業では増加が多い。また、世帯数では減少は少ない。同様に、建築協定と人口・世帯数増減との関係を見ると、人口、世帯数ともに増加していることがわかる。

特に、建築協定の指定された区域では、90%以上が世帯数が増加しており、個々の地域の特色を活かした住民によるまちづくりの効果が影響していると考えられる。

表 5 地区計画および建築協定と人口・世帯数増減との関係

事業種	指定種類	人口						世帯数			
		増加		維持		減少		増加		減少	
旧法区画 整理事業	地区計画 19 件	10 件	53%	0 件	0%	9 件	47%	15 件	79%	4 件	21%
	建築協定 11 件	8 件	73%	0 件	0%	3 件	27%	10 件	91%	1 件	9%
新法区画 整理事業	地区計画 36 件	26 件	72%	4 件	11%	6 件	17%	35 件	97%	1 件	3%
	建築協定 26 件	12 件	46%	8 件	31%	6 件	23%	25 件	96%	1 件	4%

4 モデル地区における 2 時点比較調査

4-1 調査概要

ここで、地区内でどの程度の敷地数や建物数が変化しているのか、またどのような場所で顕著な変化が現れているのか等の状況変化を把握するため、区域別に 3 つの地区をモデル地区として調査した。組合解散からの経過時間が長い方が当該地の空間的変化が比較的大きいと考えられることと、当初から宅地の利用促進を目的していることから、旧法区画整理事業の中から選ぶこととした。さらに、状況変化が比較的明確であることが予想される地区とするため、人口増加かつ世帯数増加をしている地区に着目した。その結果、拠点市街地は熱田区西郊、駅そば市街地は千種区鍋屋上野、郊外市街地は中川区四女子を選定した（図 7）。

調査方法としては、都市計画基本図、建物用途別現況調査データ、確定図、公図等を用いた。敷地数は換地処分した時点と平成 27 年を比較した。建物数は、初期の建物が概ね建ち並ぶ時期を組合解散の約 20 年後とみなし、その時点と平成 28 年を比較した。敷地数の集計方法は、建物が複数の敷地にまたがるような一体的な利用の場合は一敷地とした。また、一敷地に住宅とカーポート等の複数の建物がある場合は一建物とし、空地は建物が建っていない敷地とした。以上の集計方法より、建物数は敷地数から空地数を差し引いたものとしている。なお、確定図が不明瞭で読み取れない区域や、道路拡幅等により敷地が大きく変形して 2 時点比較のできない区域は調査対象から除いている。

4-2 モデル地区の概要

モデル地区の人口や世帯数等の概要を表6に示す。また、地域特性や地理的特徴を把握するため、表7に生活環境指標、図9に災害リスクとして液状化の可能性（過去の地震を考慮した最大クラス）、図10に地価変化を示す。

「西郊」は、住居系と商業系が混在する拠点市街地で、地区内に小中学校と地下鉄駅が立地する。組合区域外の近隣には、名古屋国際会議場、名古屋市中心卸売市場、名古屋学院大学等の拠点施設が立地している。H17-27の人口変化は4.5%増で、世帯数は15.6%増となっている。生活環境指標としては、町内会推計加入率は全市より低く、刑法犯認知件数と重点罪種(10種)認知検数は低い。災害リスクとしては、全域が震度6弱（過去の地震を考慮した最大クラス、以下同）で、液状化の可能性は、可能性中・大の部分がほとんどである。

「鍋屋上野」は、住居系のための駅そば市街地で、地区内に小中学校はないものの、小学校が隣接し、公園は4ヶ所ある。人口2.4%増、世帯数6.9%増で比較的変動は落ち着いているが、地価はバブル以降は西郊と同程度だったもののH14から拠点市街地の西郊を上回っている。町内会推計加入率は高く、刑法犯認知件数が低い。災害リスクは、全域が震度6弱で、液状化は可能性小・中が部分的にあり、なしの部分が多い。

「四女子」は工業系の郊外市街化であり、住宅と混在している。現在は小学校などの公共施設はないが、当初は図書館が立地し、H14に移転している。人口9.5%増、世帯数11.6%で、近年の地価は横ばいである。災害リスクは、全域が震度6弱で、液状化は可能性大の部分がほとんどである。



図7 3地区の位置図

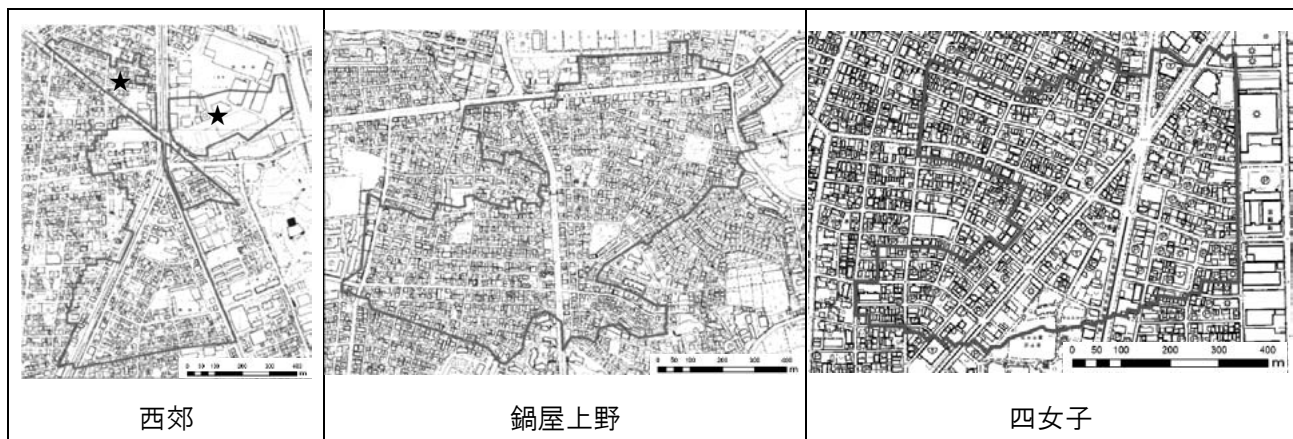


図 8 モデル地区の地図

表 6 モデル地区の概要

組合名	西郊	鍋屋上野	四女子
集約連携型の区域	拠点市街地	駅そば市街地	郊外市街地
設立許可年	1928 年(昭和 3 年)	1932 年(昭和 7 年)	1930 年(昭和 5 年)
解散許可年	1960 年(昭和 35 年)	1944 年(昭和 19 年)	1960 年(昭和 35 年)
区域面積	32.7ha	65.8ha	31.3ha
主な用途地域	第1種住居地域 商業地域	第1種低層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	準工業地域 工業地域
地区計画等の有無	無	無	無
公園	1ヶ所	4ヶ所	1ヶ所
公共施設	大宝小学校、日比野中 学校、日比野駅	無	無
H17 人口	4,233 人	7,536 人	2,094 人
H27 人口	4,425 人	7,714 人	2,292 人
H27 人口密度	108.7 人/ha	117.2 人/ha	73.2 人/ha
H17-27 人口増加率	4.5%	2.4%	9.5%
H17 世帯数	1,901 世帯	3,187 世帯	881 世帯
H27 世帯数	2,197 世帯	3,407 世帯	983 世帯
H17-27 世帯数増加率	15.6%	6.9%	11.6%

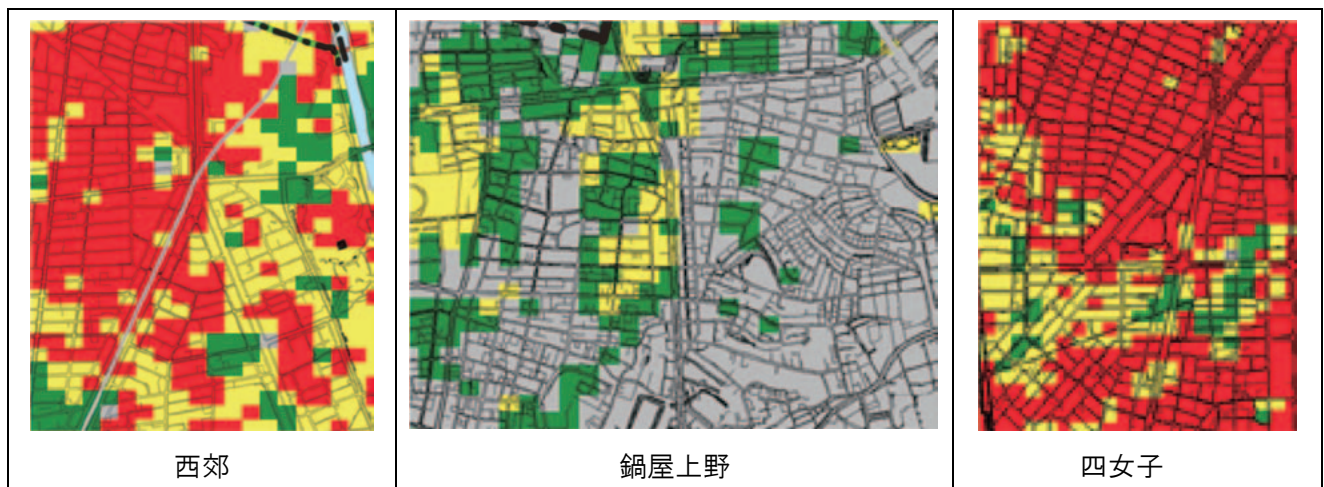
※西郊の表中の区域面積は確定図で確認できない部分（★部分）を除いた面積。全体面積は 40.7ha。

※人口と世帯数は、組合に含まれる町丁目面積の割合で按分して算出。

表 7 各地区の生活環境指標の抜粋

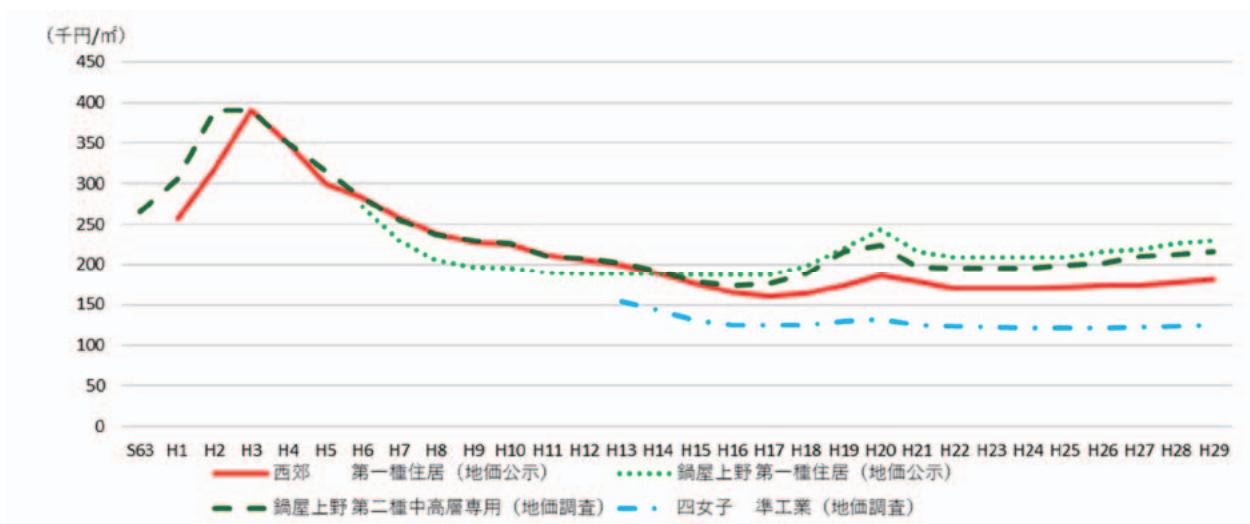
分類	指標	大宝学区 (西郊)	上野学区 (鍋屋上野)	常盤学区 (四女子)	全市
住まい	町内会推計加入率 (%)	59.5	86.9	73.3	74.4
	病院・診療所数 (箇所/千人)	1.04	1.39	0.68	0.97
	歯科病院・診療所数 (箇所/千人)	0.35	0.86	0.62	0.63
安心・安全	刑法犯認知件数 (件/千人)	8.57	6.80	10.62	12.12
	重点罪種(10種)認知検数(件/千人)	4.17	3.11	4.07	5.24

出典：平成 29 年度学区別生活環境指標



出典：名古屋市「あなたの街の地震ハザードマップ」

図 9 各地区周辺の液状化の可能性（過去の地震を考慮した最大クラス）



※出典：国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」

図 10 各地区の地価変化

4-3 モデル地区の調査

(1) 敷地数と建物数の2時点比較

モデル地区の敷地数と空地数、建物数を集計した結果を表8に示す。敷地数の当初と現在の変化率は、西郊 73.3%増、鍋屋上野 79.6%増、四女子 17.5%増であり、西郊と鍋屋上野は相当数の敷地が細分化されていることがわかる。

次に空地数の変化率は、西郊 337.5%増、鍋屋上野 10.7%増、四女子 34.8%減となっている。西郊で著しく増加しているが、これは当初の空地数が極端に少なかったため変化率が大きく出やすくなっており、また現在そのほとんどは駐車場である。鍋屋上野は微増であるが、敷地数と建物数が共に大きく増加しており、公園などの緑が豊かで良好な住環境であることがこの地区の土地需要を高め、駅そば圏でもあることが空地进行を増やさない一因となっていると考えられる。一方、四女子は大幅に減少しており、これは当初は畑や樹林地が多く、地価も比較的安価であるため、畑等の減少とともに宅地化しているからと考えられる。

建物数の変化率は、西郊 57.7%増、鍋屋上野 93.7%増、四女子 47.9%増であった。西郊、鍋屋上野は、敷地数の増加とともに建物数が大幅に増加している。四女子も建物数が大幅に増加しているが、敷地数の増加率は他の地区と比べて大きくないものの、空地数が減少しているため同様に大幅な変化率を示している。

平均敷地面積は、約 15～45%減少しているが、現在の面積は3地区いずれも 200 m²以上である。この数値には集合住宅や宅地以外も含まれているものの、市内の戸建て住宅の平均面積 188.3 m²（平成 25 年）より大きい。四女子は工業系の用途地域であることから工場等によって平均敷地面積が大きくなっていると考えられる。また、西郊、鍋屋上野、四女子の順に大きくなり、拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地の順に大きくなっていることがわかる。

表 8 各地区の数量変化

		西郊	鍋屋上野	四女子
当 初	敷地数（筆）	431	1,155	634
	空地数（筆）	24	197	233
	建物数（棟）	407	958	401
	平均敷地面積（m ² ）	378.4	402.0	348.0
現 在	敷地数（筆）	747	2,074	745
	空地数（筆）	105	218	152
	建物数（棟）	642	1,856	593
	平均敷地面積（m ² ）	218.3	223.9	296.2
変化率	敷地数	73.3%	79.6%	17.5%
	空地数	337.5%	10.7%	-34.8%
	建物数	57.7%	93.7%	47.9%
	平均敷地面積	-42.3%	-44.3%	-14.9%

※都市計画基本図を基に、当初は西郊：昭和 56 年、鍋屋上野：昭和 40 年、四女子：昭和 56 年、現在は全て平成 28 年。

※敷地平均面積は、組合面積から道路、公園、公共施設等を除外した面積を敷地数で割った数値。

※建物数は、敷地数から空地（建物の建っていない敷地。駐車場、畑、樹林地等を含む）を引いた数値。

(2) 街区

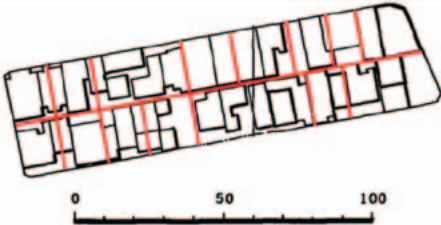
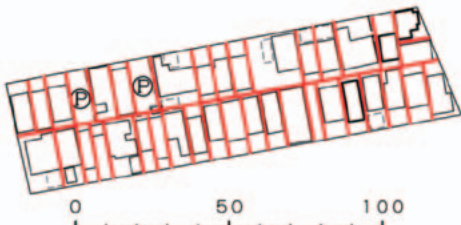
詳細な変化を把握するため、街区レベルで敷地変化の著しい箇所を確認する。ここでは、街区の当初と現在を比較して、敷地数が2倍以上になっている街区を変化の著しい箇所とした。また、現在の旗竿敷地の筆数を確認した。

西郊で変化の著しい箇所は16街区を確認した。これらは全体的に広がっているが、幹線から道路を1～2本離れた位置に多く、特に中学校付近で多く見られた。幹線から離れた通りは地価が相対的に低いいためか、土地需要が高くなり細分化しやすいものと考えられる。また、旗竿敷地は3筆（東接道1、南接道1、北接道1）が確認された。

鍋屋上野で変化の著しい箇所は57街区を確認した。全体的に広がり、敷地数が3倍以上に増加している街区に限定すると、中央にある幹線道路以東に多い傾向だった。また、旗竿敷地は35筆（東接道11、西接道6、南接道11、北接道7）が確認された。約8割にあたる29筆が変化の著しい街区に属し、幹線道路以東に点在し、駅に近いエリアで発生していた。さらに、二重になった旗竿敷地も1箇所確認された（図11）。

四女子で敷地細分化が著しい箇所は5街区を確認した。幹線から道路を1～2本離れた位置に多く見られた。6m程度の間口の敷地に戸建て住宅が建っていることが多く、3階建て住宅も見られた。また、旗竿敷地は7筆（東接道1、南接道4、北接道2）が確認された。

3地区で共通していることとして、大きい敷地だけではなく、一般的な大きさの宅地も細分化しており、狭小な土地の発生原因となっていることが挙げられる。また、細分化した後に立地している建物用途は、ほとんどが住居施設であった（当初の建物用途は、都市計画基本図による確認のため不明）。旗竿敷地は、全ての方角があることが確認され、南接道が若干多い傾向であった。旗竿敷地の発生位置は、鍋屋上野では変化の著しい街区に27筆あり多かったが、他の地区では関係性が見られなかった。

地区	当初	現在
西郊		
鍋屋上野		
四女子		

都市計画基本図、確定図、公図より作成

図11 各地区の敷地変化の例

4-4 モデル地区から見た課題

(1) 西郊（拠点市街地）

敷地細分化が進む中で空地も増加しており、その多くは駐車場であり、特に月極め駐車場が目立った。本稿では、便宜的に組合としての類型を拠点市街地としているが、実質的には駅そば市街地にあたる駅から南へ 400m 程度離れた小学校以南で戸建て住宅化しており、月極め駐車場が多いのは、戸建て住宅が多いことが一因と考えられる。

近隣では拠点施設となる大学の新キャンパスが建設中であるが、当地区内では敷地が細分化しているため、中高層住宅が新たに建設されることは考えづらく、中高層住宅による居住誘導はしづらい状況と考えられる。細分化した敷地の間口は 6m 程度の敷地があり、中には 4m 程度の敷地もあった。これは他の地区でも同様の傾向であった。このように細長い形状に細分化するものが多い一方、角地では図 11 のようにさらに小さくなるケースも見受けられた。地価が高く、そのままの大きさでは売買ができないため、細分化される市場原理が働いていると考えられるが、拠点施設や中高層住宅を誘導するはずの地区で、このように細分化されることは好ましくないと考えられる。

(2) 鍋屋上野（駅そば市街地）

細分化は進んでいるが、鍋屋上野は住居が増加していることから、居住地としての人気うかがえる。現在中高層住宅は目立たず、戸建て住宅や低層の集合住宅が多いような状況だが、駅そば市街地という位置付けからも、今後郊外市街地から駅そば市街地に人口が誘導されるとすると、細分化は建設を難しくするので、望ましくないとと言える。

3 地区の中でも最も旗竿敷地が多く、旗竿敷地の課題については、日照、通風、採光等の住環境面や、消防活動等の緊急時の安全面での課題やコミュニティの低下が指摘されている。特に、二重になった旗竿敷地は、前面道路からの距離が長くなり、緊急時における危険性はより高くなると言える。葉袋ら (2016)ⁱ は、発生原因として、事業者としては、小規模にして価格を下げることで短期間に売却しやすくなることや、購入者としては、通常の土地より低価格であること、固定資産税が低いこと、防犯性が高く静かで良いと評価していること等を挙げている。また、旗竿敷地の居住者へのアンケートから、「住んでいる地域は気に入っているものの、定住意識が低くこのまま住み続けるか否かは迷っている場合が多い」ことがわかり、居住性の問題があることを指摘している。鍋屋上野でも旗竿敷地が多い傾向にあるが、今後増加することで、同じような課題に直面すると考えられる。

(3) 四女子（郊外市街地）

大幅には敷地細分化は進んでおらず、空地も減少しているが、その空地は畑や樹林地が多かったため、緑が減少してきている捉えることができる。当初より、空間的なゆとりや緑が減少しており、なごや集約連携まちづくりプランの基本方針とは逆行する状況となってきたと考えられる。

鍋屋上野よりは旗竿敷地は少なく、旗竿敷地にするまで敷地面積を小さくするような状況は少ない傾向にあると考えられる。一方、狭小敷地では 3 階建て住宅も見られ、郊外市街地でありながら敷地面積が不足していることがわかる。また、人口減少により空家が増えると考えられ、居住誘導は拠点・駅そば市街地へしていくので、郊外市街地での中古住宅の活用的重要性は高いと考えられる。

(4) 集約連携型まちづくりの視点からの課題

拠点市街地では、空地が増加し、その利用が駐車場であることが多い。再開発するまでの種地となっている場合もあり、暫定利用するなど、拠点となる地区の魅力が低下しないような対策を講じる必要が

ⁱ 葉袋奈美子、室田昌子、藤澤美恵子『旗竿敷地における住環境の課題と展望』住総研研究論文集 42 巻 (2016)

あると考えられる。

駅そば市街地では、敷地の細分化と旗竿敷地が増加していると考えられる。今後、人口減少していくことに加え、敷地数が増えていくということは、それに伴い管理する担い手も増やす必要がある。これまでのように人口増加していた時代は良いが、これから人口減少していく中では、管理が不十分になるという土地の維持管理の問題が発生する。また、中高層住宅等の大きい規模の建物を新たに建設する場合、敷地の集約が必要となり、土地の利用における障壁にもなりうる。旗竿敷地は、前述のような様々な観点から、増加しないことや、整形になることが望ましい。市場原理が発生の一因であり、地区計画等のような制限をすることは有効と考えられる。

郊外市街地では、空間的なゆとりや緑が減少していることが考えられるが、今後空地が増加した場合、暮らしの質を向上するような公園や農園のような地域のためのスペースとしたり、隣地の住民が利用したりすることで、管理を担うことが考えられる。また、災害リスクが低い場所では、災害時利用として、仮設住宅の建設用地の確保のための候補地とすることも考えられる。四女子のように災害リスクが高い場所については、災害時利用とすることは考えづらいが、自動運転社会となった場合、自動運転車の駐車場等が必要となるため、そのような人命に影響しないような利用も考えられる。

さらに、敷地面積は拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地の順に大きくなる傾向にあると考えられ、敷地面積規模の違いに応じた居住地選択を誘導していくことが必要と考えられる。特に、郊外市街地では空間的なゆとりや緑の減少が見られることから、新築を控えることが望ましく、敷地や建物の増加を抑制し、人口が郊外に流れないようにする対策も必要と考えられる。

5 おわりに

各区域の課題として、拠点市街地は、空地が増加し、その多くが駐車場であること、駅そば市街地は、旗竿敷地が多く発生し、定住意識が低い可能性があること、郊外市街地は、空間的なゆとりや緑が減少していることを挙げた。これらの課題を各区域の共通の傾向とするには、他の地区での調査をさらに進める必要がある。しかし、この調査方法は、今後の集約連携型まちづくりの実現化や地域まちづくりの推進の検討において活用しうるものと考えられ、その一助となると幸いである。

また、モデル地区でまとめたデータを他の地区でも名古屋都市センターでストックできれば、地域がそのまちの課題を捉え直すためのきっかけとなる資料になる可能性があると考えている。地区数は相当数あるため、今後どこまで取り組めるか課題である。

最後に、本研究を進めるにあたり、名古屋市住宅都市局都市計画課、建築指導課、区画整理課にはデータ提供などのご協力をいただいた。関係者の皆様に深く感謝を申し上げたい。

《参考文献》

- 1) 名古屋市計画局、(財)名古屋都市センター『名古屋都市計画史』(1999.3)
- 2) 名古屋都市計画史編集実行委員会『名古屋都市計画史Ⅱ』(2017.12)
- 3) 社団法人全日本土地区画整理士会『土地区画整理事業の手引き』(1990.7)
- 4) 岸井隆幸『土地区画整理事業の変遷』新都市 vol.63 (2009)
- 5) 池添昌幸、竹下輝和『旧法規土地区画整理事業における街区標準及び画地標準と換地処分時の計画実態』日本建築学会計画論文集第 500 号 (1997.10)
- 6) 加藤徹『耕地整理時代の標準 1 反歩区画の歴史的考察』農業土木学会誌 67 巻 8 号 (1999)
- 7) 鶴田佳子、佐藤圭二『宅地開発型耕地整理事業の設計水準の発展過程に関する研究』第 27 回日本都市計画学会学術研究論文集 (1992 年度)
- 8) 中島有紀子『戦前名古屋の耕地整理事業・土地区画整理事業における古集落の道路計画に関する研究』三重大学大学院工学研究科 (2015 年度)
- 9) 野々垣真一『都心部における空閑地の実態に関する研究』名古屋都市センター研究報告書 No.122 (2016.3)

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.133 2018.3 | 研究報告書

集約連携型まちづくりを視点とした
土地区画整理事業地の比較に関する研究

平成 30 年 3 月

発 行 公益財団法人 名古屋まちづくり公社
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 052-678-2208 / 2209
<http://www.nup.or.jp/nui/>

この印刷物は再生紙を使用しています。