

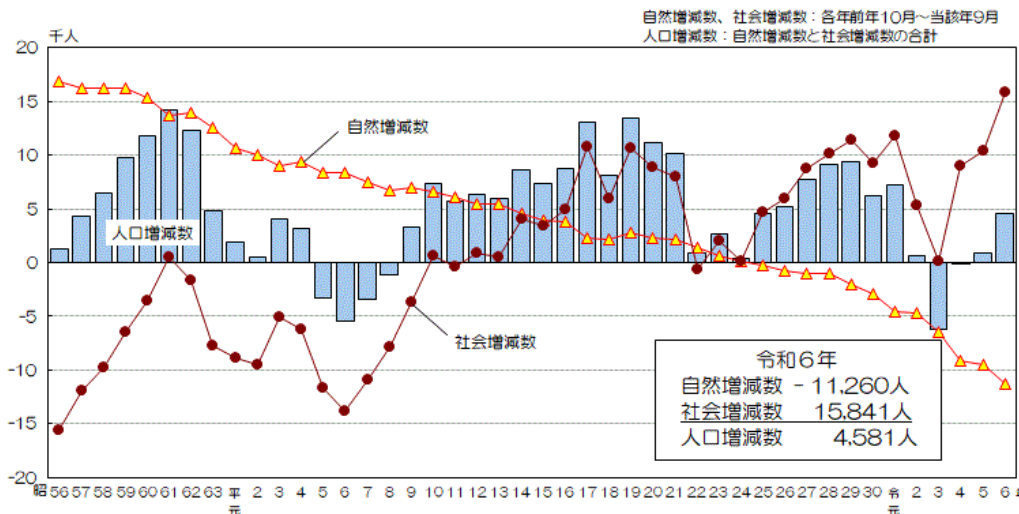
人口減少・超高齢社会における まちづくりに関する研究 ～名古屋市の居住に着目して～

元名古屋都市センター調査課
研究員 中野 優

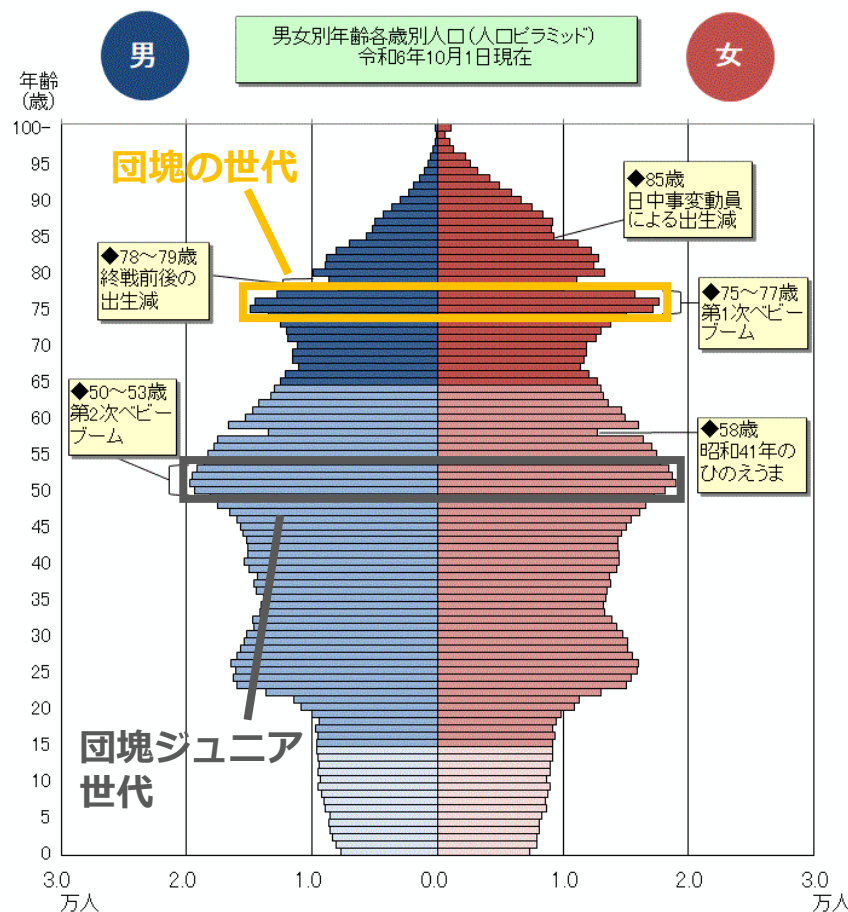
- ・日本の人口は2008年にピーク、2011年から人口減少が開始
- ・2024年の日本人の出生数は初の70万人割れと少子化が加速

名古屋市をしてみると

- ・近年の人口は横ばい（＝自然減が年々拡大しており、社会増が補う）
- ・団塊の世代の影響により自然減がさらに加速



名古屋市においても本格的な
人口減少・超高齢社会に突入



問題意識

団塊の世代が相続期 → 世帯の消滅 → 空き家  次の世代に住み継がれる


都市のスポンジ化 → まちの衰退

目的

人口減少・超高齢社会におけるまちづくりとして、**名古屋市**の居住に着目して、統計データの整理により**今後名古屋市で起こりそうな状況を概観し**、GISデータを用いた分析によって、**都市のスポンジ化の実態を明らかにする**

意義

- 都市のスポンジ化の既往研究として、地方都市や他の大都市圏を対象とした研究はみられるが、**名古屋に限った研究はみられない**
- 空き家の情報については、**行政区単位での把握**にとどまっており、詳細が分かっていない
- 本研究では、**新たに250mメッシュ単位での空き家データを作成し、都市のスポンジ化の実態把握、要因把握に向けた分析を実施**

高齢者世帯は持ち家の戸建て率が高い

団塊の世代が相続期を迎え、消滅世帯の増加

相続

高齢者世帯の子の居住地（名古屋市）
（R5住宅・土地統計調査）

一緒に住んでいる または片道15分未満の 場所に住んでいる	29.1%
片道1時間未満の場所 に住んでいる	33.3%
片道1時間以上の場所 に住んでいる	18.7%
子はいない	18.9%
計	100.0%

- ・ 子がない、または近くに住んでいない
- ・ すでに子は持ち家を取得している

住宅の所有関係、建て方別世帯数（名古屋市）（R2国勢調査）

	一般世帯		高齢夫婦・ 単身世帯	
	世帯数	割合	世帯数	割合
持ち家・一戸建	349,139	31.7%	105,438	44.9%
持ち家・共同住宅	173,988	15.8%	41,306	17.6%
民営借家・共同住宅	402,773	36.6%	37,052	15.8%
公営等借家・共同住宅	94,071	8.5%	40,097	17.1%
持ち家計	523,127	47.5%	146,744	62.5%
借家計	496,844	45.1%	77,149	32.8%

年齢別持ち家率（名古屋市）
（R5住宅・土地統計調査）

	住宅数	持ち家数	持ち家率
29歳未満	126,500	7,600	6.0%
30～39歳	136,300	40,600	29.8%
40～49歳	160,100	79,100	49.4%
50～59歳	199,900	106,500	53.3%
60歳以上	437,300	285,000	65.2%

相続する人は限定的

市場流通

社会的トレンド

- ・ファミリー世帯の減少
- ・利便性の高い分譲マンションのニーズが増加、戸建てのニーズが減少

戸建て住宅の
ニーズ低下

世帯人員別世帯数（名古屋市）（住宅・土地統計調査）

	世帯数	世帯人員3人以上 (=ファミリー世帯)		2023年と2003年の差	
		世帯数	割合	世帯数	割合
2003年	897,660	351,110	39.1%	-28,510	-10.5%
2023年	1,128,700	322,600	28.6%		

建て方別着工新設戸数（名古屋市）（建築動態統計調査）

		一戸建	分譲マンション	賃貸マンション	計
2013年	戸数	8,163	4,626	9,263	22,052
	割合	37.0%	21.0%	42.0%	
2023年	戸数	6,492	6,917	9,437	22,846
	割合	28.4%	30.3%	41.3%	

特に戸建ての住宅ストックが余り、
空き家・空き地の増加

ポテンシャル低

ポテンシャル高

適切な更新

- ・新たな世代の居住
- ・他用途への転換

都市のスポンジ化の進行
によるまちの衰退

➡次項より詳細分析

目的

名古屋市内における都市のスポンジ化の実態・要因を把握する

使用データ（250mメッシュ、GISデータ（メッシュ数5,340））

- ・人口数、世帯数等（2020年、2015年）（国勢調査）
- ・空き家件数、建物件数（2017年、2024年）（ゼンリンデータ）

※空き家の判断基準：郵便受けにチラシが溜まっている／窓ガラスが割れている／人が出入りしている様子がない／売り・貸し物件の表示がある／電気メーターが動いていない

※共同住宅や長屋の場合、全戸が空き部屋と判定された際に空き家と判定するため、大半が戸建て住宅であることに留意が必要

分析内容

①現状の都市のスポンジ化分析

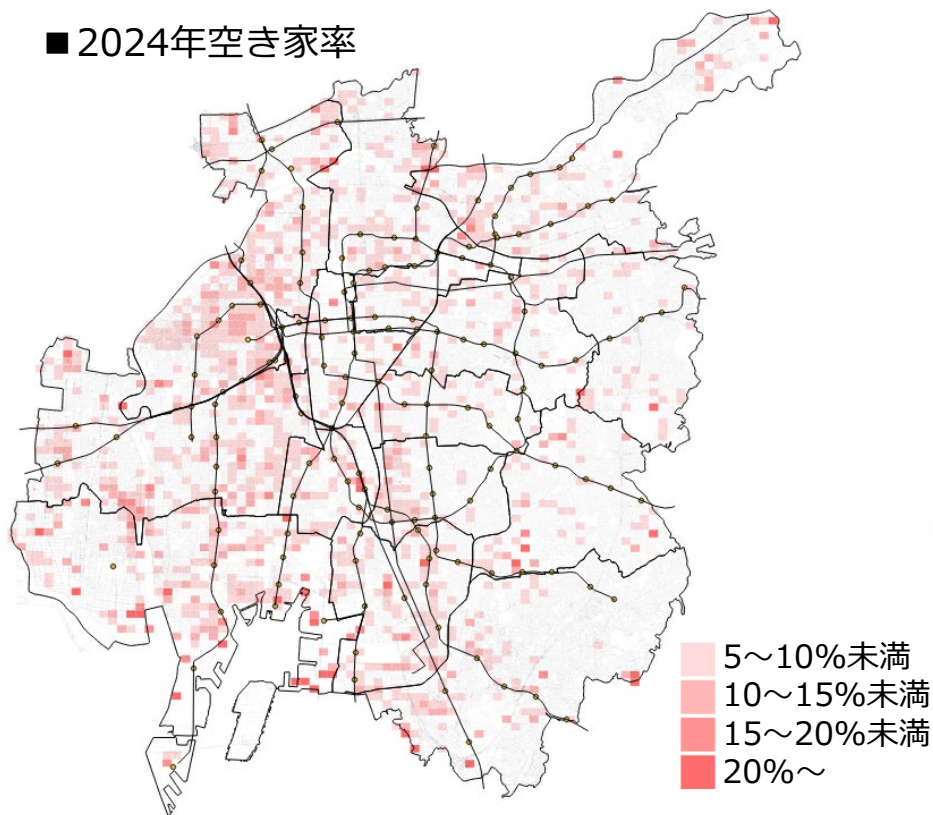
現状都市のスポンジ化が見られる（**空き家率が高い、空き家の増加数が多い**）メッシュに着目して、**人口とエリア**に関する特徴を整理

②将来の都市のスポンジ化分析

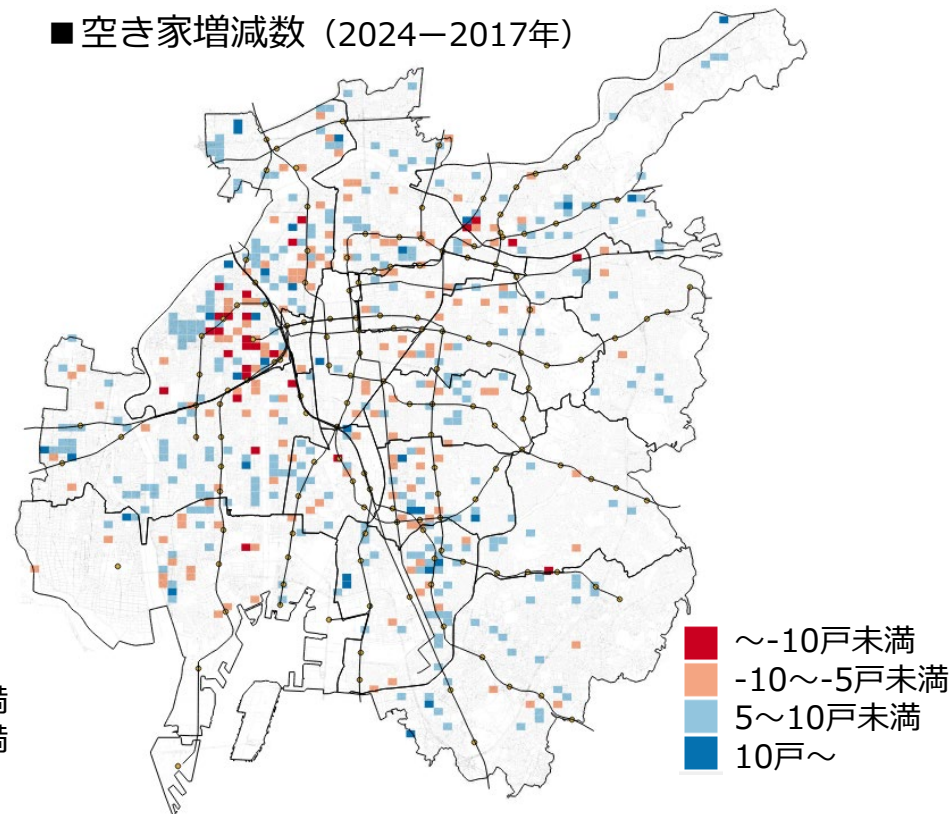
①で得られた特徴をもとに、**将来都市のスポンジ化の可能性のあるエリア**を見える化し、その**エリアの特徴**を把握

①現状の都市のスポンジ化分析

■ 2024年空き家率



■ 空き家増減数（2024ー2017年）



・市域の東側よりも西側の方が空き家率が高い

・都心部：空き家の減少メッシュが多い ←→ 郊外部：空き家の増加メッシュが多い



空き家率の高いメッシュ、空き家の増加数の多いメッシュを抽出し
人口とエリアに関する特徴を整理

①現状の都市のスポンジ化分析

人口に関する特徴

空き家率の高いメッシュ（空き家率15%以上）の特徴

- ・ 高齢者人口比率および高齢者世帯割合が高い
- ➡今後団塊の世代が相続期を迎え、世帯の消滅により、空き家化の進行が懸念
- ・ 生産年齢人口比率が低く、年少人口および生産年齢人口が減少している
- ➡空き家の多いエリアは治安、防犯等の観点から選ばれない地区になっている可能性が考えられる

空き家増加数の多いメッシュ（空き家増加数10戸以上）の特徴

- ・ 高齢者人口、高齢者世帯が減少している
- ➡高齢者が相続期を迎え、世帯の消滅により空き家が増えている
- ・ 生産年齢人口が減少している
- ➡生産年齢人口から居住地として選ばれておらず、空き家が適切に住み継がれていないため、空き家が増えていることが考えられる

①現状の都市のスポンジ化分析

エリアに関する特徴

空き家増加数の多いメッシュ（空き家増加数10戸以上）の特徴

- ・拠点・駅そば市街地の割合が高い

共通の特徴

- ・ハザードエリアの割合が高い
- ➡近年の災害の激甚化により、安全に対する意識が高まっており、ハザードエリアは居住地として選ばれていないことが考えられる

(判定基準)

	空き家率15%以上メッシュ		空き家増加数10戸以上メッシュ	
	メッシュ数(A)	割合(A/C)	メッシュ数(B)	割合(B/C)
拠点・駅そば	17	58.6%	27	84.4%
基盤未整備	11	37.9%	10	31.3%
ハザードエリア	22	75.9%	20	62.5%
木造住宅密集地域	3	10.3%	7	21.9%
総メッシュ数(C)	29	100.0%	32	100.0%

項目	基準
拠点・駅そば	メッシュの中心点がなごや集約連携型まちづくりプランで示す拠点市街地または駅そば市街地に入っているか
基盤未整備	メッシュ内の道路の過半が幅員4m未満道路であるか
ハザードエリア	メッシュがなごや集約連携型まちづくりプランで示す安全配慮区域に重なるか
木造住宅密集地域	メッシュが木造住宅密集地域の区域に重なるか

②将来の都市のスポンジ化分析

空き家率の高いメッシュの特徴

- ・ 高齢者人口比率が高い
- ・ 生産年齢人口比率が低い
- ・ 年少人口・生産年齢人口が減少

団塊の世代が相続期を迎え、
世帯の消滅により空き家の増加

次の世代に住み継がれていかない

都市のスポンジ化が進行

将来の都市のスポンジ化の可能性

高齢者人口比率 \ 生産年齢人口比率	60～65%未満	55～60%未満	55%未満
25～30%未満	—	—	小
30～35%未満	—	小	中
35%～	小	中	大

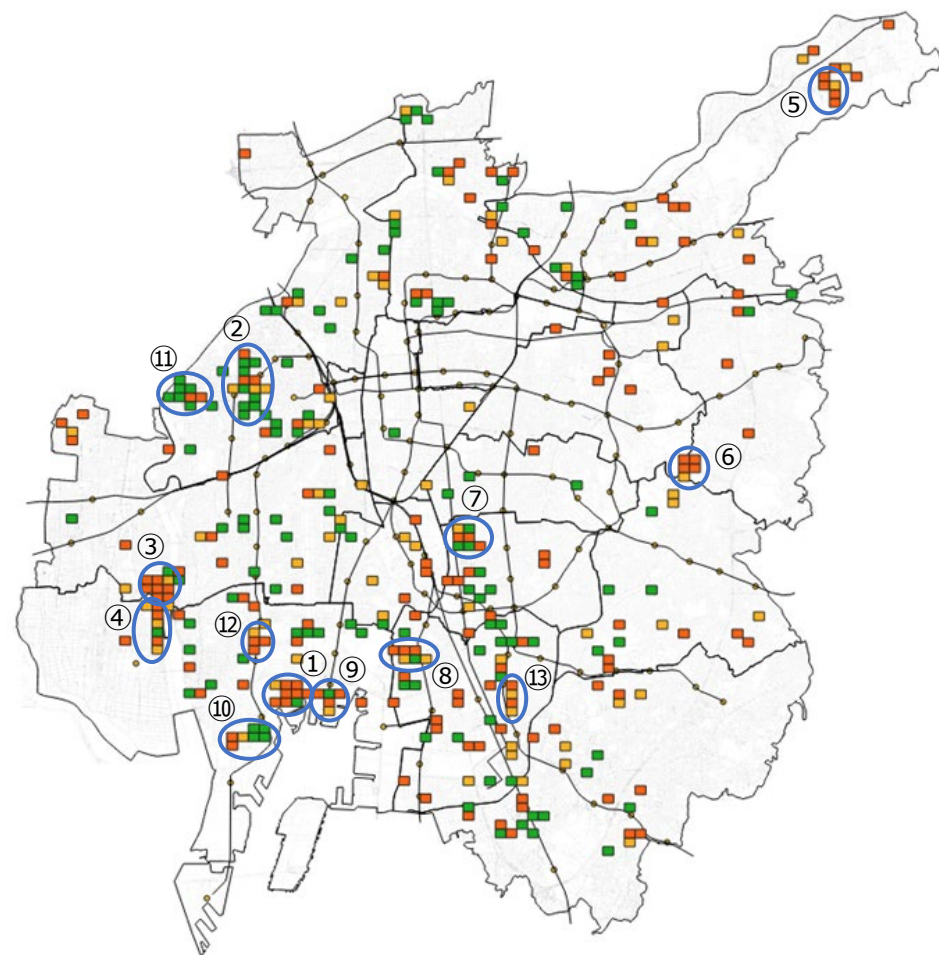
※都市のスポンジ化の可能性の判定がない、または小であっても、スポンジ化が発生しないわけではないことに留意が必要

人口のみを条件とすると、市営住宅や老人ホーム等が密集するメッシュが抽出されるため、追加の条件（戸建て住宅数10戸以上および空き家率5%以上）を付与

②将来の都市のスポンジ化分析

面的に都市のスポンジ化の可能性があるエリア

隣接するメッシュにおいて、可能性大=3pt、可能性中=2pt、可能性小=1ptとして、計10pt以上のエリアを抽出



可能性大 可能性中 可能性小

	地区	pt
①	港区大手学区	23
②	中村日赤駅・中村公園駅周辺	23
③	中川区下之一色	20
④	港区船頭場	16
⑤	守山区中志段味	14
⑥	名東区藤巻町	14
⑦	瑞穂区御劔	14
⑧	道德駅周辺	14
⑨	名古屋港駅周辺	12
⑩	稲永駅周辺	12
⑪	中村区稲葉地	12
⑫	名古屋競馬場跡地周辺	11
⑬	本笠寺駅周辺	10

②将来の都市のスポンジ化分析

判定基準はP9のとおり。土地区画整理事業については、
耕地整理／旧法の区画整理／新法の区画整理／未実施で分類

	地区	拠点・ 駅そば 市街地	土地区画 整理事業	木造住宅 密集地域	ハザード エリア	その他
①	港区大手学区		旧法／復興		○	・ 工業地域に隣接
②	中村日赤駅・ 中村公園駅周辺	○	未実施／耕地 ／旧法		○	
③	中川区下之一色		未実施／耕地	○	○	
④	港区船頭場		未実施／新法		○	
⑤	守山区中志段味		未実施／新法			・ 土地区画整理事業削除区域あり
⑥	名東区藤巻町		未実施			・ 都市計画公園削除区域あり
⑦	瑞穂区御劔	○	耕地	○		・ 公共交通のサービスレベルが高くない（鉄道が近しくなく、 基幹バスのみ）
⑧	道徳駅周辺	○	旧法／復興		○	・ 公共交通のサービスレベルが高くない（運転間隔15分程度、 普通列車のみ停車） ・ 老朽化した大規模な市営住宅あり（昭和40年代建設・800戸 以上） ・ 工業地域に隣接
⑨	名古屋港駅周辺	○	未実施／復興		○	・ 工業地域に隣接
⑩	稲永駅周辺	○	未実施／新法		○	・ 公共交通のサービスレベルが高くない（運転間隔15分程度） ・ 老朽化した大規模な県営・市営住宅あり（昭和50年代建設・ 2,000戸以上） ・ 工業地域に隣接
⑪	中村区稲葉地		旧法		○	
⑫	名古屋競馬場跡地周辺	○	旧法		○	・ 公共交通のサービスレベルが高くない（運転間隔15分程度） ・ 老朽化した大規模な市営住宅あり（昭和40年代建設・2,000 戸以上） ・ 工業地域に隣接／
⑬	本笠寺駅周辺	○	未実施／耕地 ／旧法	○		・ 公共交通のサービスレベルが高くない（運転間隔15分程度、 普通列車のみ停車）

②将来の都市のスポンジ化分析

以下の要素が複数重なるエリアは**ポテンシャルが低く、都市のスポンジ化の進行が想定される**のではないかと

- ・ 区画整理の未実施または耕地整理・旧法の区画整理により整備された基盤条件の良くないエリア
- ・ 公共交通のサービスレベルが高くない（運行間隔が長い、普通列車しか停車しない）エリア
- ・ ハザードエリア
- ・ 老朽化した大規模な公営住宅に隣接しているエリア
- ・ 工業地域に隣接しているエリア

①都市のスポンジ化の要因分析

- ・ 今回の分析から、都市のスポンジ化の進行に影響を与える要素について、**仮説的に明示**することができたが、**各要素がどの程度都市のスポンジ化の進行に寄与するのか**詳細な分析が必要
- ・ 今回の分析では、250mメッシュ単位での分析に留まっているため、**空き家の現地調査、現地の人へのヒアリング**等の詳細な調査が必要

②政策検討

上述を踏まえた詳細な分析により、**都市のスポンジ化に適応するための政策検討**が必要

ご清聴ありがとうございました