

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～

名古屋都市センター 調査課 中野 優

1 はじめに

1-1 研究の背景

我が国の総人口は2008年にピークとなり、2011年以降、人口が減少し続けており、また、2007年には超高齢社会（高齢化率21%以上）に突入している。2024年、人口減少等に関するニュースとして、人口戦略会議から「地方自治体「持続可能性」分析レポート」¹⁾の中で消滅可能性自治体が示されたり、厚生労働省の人口動態統計の速報値では、2024年の出生数が過去最低の72万人強と、国立社会保障・人口問題研究所（中位推計）の想定よりも15年早いペースとなっている²⁾など、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりが急務である。

人口減少・超高齢社会の名古屋市における状況を見てみると、人口は近年横ばいで令和6年10月1日現在で233万人、高齢化率は25.5%（日本の高齢化率は29.3%（令和6年9月15日現在推計）³⁾）となっており、全国的に見れば名古屋市はまだ本格的な人口減少・超高齢社会に突入していないと見受けられる。ただ、人口増減数の推移を見ると（図1）、自然増減数は年々減少数が拡大しており、社会増がそれを補う形で人口が維持されている構造となっている。また、名古屋市の人口ピラミッドを見ると（図2）、ボリュームゾーンである団塊の世代（令和6年時点で75～77歳）の生命表における平均余命（各年齢であと何年生きられるかという期待値）から、自然減が進むことが見込まれる。全国的に人口減少が加速していく中、社会増の拡大には限界があり、今後さらに自然減が拡大していくことを鑑みると、名古屋市においても本格的な人口減少・超高齢社会が近い将来訪れるだろう。

高齢者の死亡に伴う影響としてまず考えるのが、世帯が消滅し、これまで居住していた住宅が空き家・空き地になることである。空き家・空き地になっても次の世代に適切に更新されていけば問題はないが、人口減少・超高齢社会においては、大量に空き家が発生し、それを更新するための担い手である若年層も減っていくことから、都市のスポンジ化が進行し、まちとして衰退してしまう懸念がある。

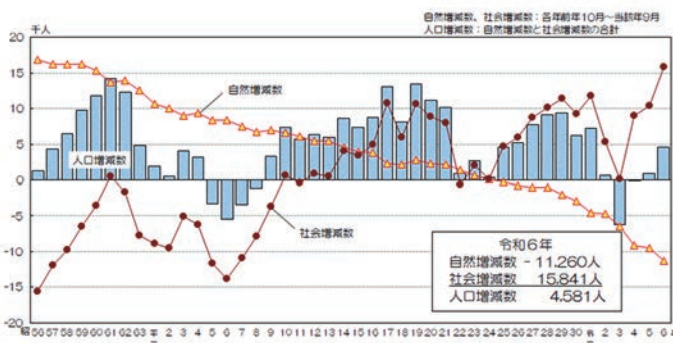


図1 名古屋市の人口増減数の推移（名古屋市 HP）

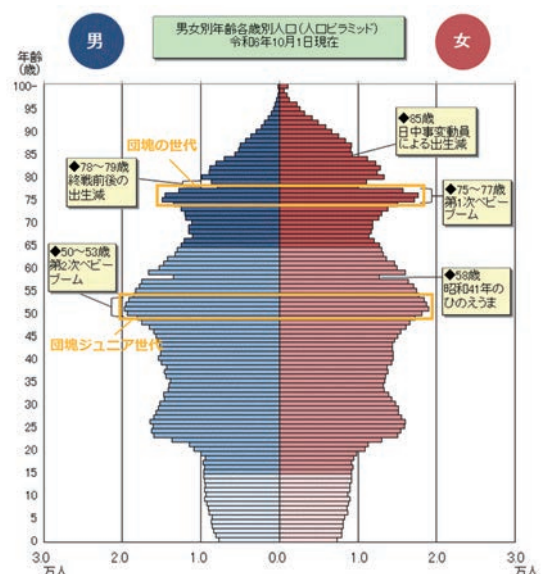


図2 名古屋市人口ピラミッド（令和6年10月1日現在）（名古屋市 HP より筆者加筆）

1-2 研究の意義

都市のスポンジ化については、平成 29 年に社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会が取りまとめ⁴⁾を行い、都市のスポンジ化の現状と課題や施策の具体的方向性などについて示された。そこでは、都市のスポンジ化の定義として、「都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」と称している。

都市のスポンジ化についての既往研究として、氏原ら（2016）⁵⁾は、地方都市（岡山県）を対象として、空き地と空き家の両視点からスポンジ化の実態を捉え、都市整備手法と都市のスポンジ化との関連性を明らかにしている。阪井（2014）⁶⁾は、大都市圏である首都圏および近畿圏の郊外戸建住宅地を対象として、空き地等の発生・消滅の実態および要因を把握している。上山ら（2021）⁷⁾は、名古屋市を対象に住宅・土地統計調査を用いて名古屋市 16 区の空き家発生要因を分析し、熱田区を対象とした空き家の発生分布を明らかにしている。

地方都市や他の大都市圏を対象とした都市のスポンジ化に関する研究は多少なりとも見られるが、名古屋市全域を対象とした研究は行政区単位での分析にとどまっている。名古屋市が公表している各種計画を見ても空き家に関しては、名古屋市空家等対策計画⁸⁾で示されている住宅・土地統計調査における行政区単位までの把握であり、空き地に関しては、なごや集約連携型まちづくりプラン⁹⁾で示されている 500m メッシュ当たりの低未利用土地の箇所数と面積を把握したものにとどまっている。

本研究では、新たに 250m メッシュ単位での空き家・空き地に関するデータを収集・作成し、空き家・空き地の実態把握、特に空き家に関しては要因把握に向けた分析を行った。今後、人口減少・超高齢社会が訪れ、対応しなければならないという危機感は皆が持っているものの、具体的にどのような状況に陥り、どんな対策を講ずるべきかは不明瞭である。本研究はこれまで研究されてきていない、名古屋市における人口減少・超高齢社会に想定される都市のスポンジ化の実態を明らかにする点に意義があると考ええる。

1-3 研究の目的

本研究では、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、その上で 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ことを目的とした。研究の進め方として、はじめに、国勢調査や住宅・土地統計調査等の基礎的な統計データを用いて、今後名古屋市でどのようなことが起こりそうかのシナリオを整理した。次に GIS データを用いて空き家・空き地の発生状況を俯瞰し、現状都市のスポンジ化が見られるエリアの特徴を把握したうえで、将来の都市のスポンジ化の可能性のあるエリアの見える化および特徴分析を行った。

2 基礎データの整理

2-1 今後の高齢者人口・世帯の推計

高齢者の死亡に伴う影響を捉えるため、高齢者に着目して、各区の高齢者数の将来推計人口およびその増減率を示す（表 1）。名古屋市全体の総人口は、2023 年の 232.7 万人から 2040 年には 228.2 万人と約 4.5 万人減少していくことが予想されている。一方、高齢者については、2023 年から 2040 年までで 10 万人以上増え、高齢化率は 30%を超えることが予想されている。2040 年に想定される各区の高齢化率を見ると、北区、港区、南区、天白区の郊外部では、3 人に 1 人が高齢者（高齢化率 33.3%以上）とな

り、また増減率を見ると、高齢化率はそれほど高くない都心部（東区、中区）において、高齢者数が急速に増加していくことが予想されている。

表 1 各区の将来推計人口（名古屋市 HP）

		2023年		2030年		2040年		2023年の人口に対する 2030年の人口の増減率	2030年の人口に対する 2040年の人口の増減率
		人口	割合	人口	割合	人口	割合		
名古屋市計	0～14歳	266,435	11.5%	252,865	10.9%	258,451	11.3%	94.9%	102.2%
	15～64歳	1,467,308	63.1%	1,446,948	62.4%	1,330,592	58.3%	98.6%	92.0%
	65歳以上	592,940	25.5%	617,209	26.6%	693,726	30.4%	104.1%	112.4%
	合計	2,326,683	100.0%	2,317,022	100.0%	2,282,769	100.0%	99.6%	98.5%
千種区	65歳以上	41,036	24.9%	42,693	26.2%	48,219	30.2%	104.0%	112.9%
東区		19,003	21.9%	20,821	22.2%	25,723	24.5%	109.6%	123.5%
北区		46,793	29.0%	47,288	30.1%	50,555	33.6%	101.1%	106.9%
西区		36,689	24.3%	37,985	25.1%	43,491	28.8%	103.5%	114.5%
中村区		36,295	25.9%	35,940	25.3%	37,989	26.6%	99.0%	105.7%
中区		19,286	19.4%	21,394	19.6%	26,661	23.2%	110.9%	124.6%
昭和区		25,601	23.6%	26,601	24.1%	29,477	25.8%	103.9%	110.8%
瑞穂区		29,432	27.3%	30,092	28.0%	31,950	29.7%	102.2%	106.2%
熱田区		18,022	26.9%	18,392	27.4%	20,036	30.0%	102.1%	108.9%
中川区		55,438	25.4%	57,570	27.0%	64,580	31.8%	103.8%	112.2%
港区		41,433	29.4%	42,394	31.8%	44,986	37.3%	102.3%	106.1%
南区		39,722	30.2%	39,234	31.3%	39,947	34.5%	98.8%	101.8%
守山区		46,702	26.4%	48,550	27.5%	55,950	31.7%	104.0%	115.2%
緑区		59,229	23.9%	63,146	25.4%	74,354	30.0%	106.6%	117.7%
名東区		38,776	23.9%	41,421	26.2%	48,202	31.6%	106.8%	116.4%
天白区		39,483	24.3%	43,726	27.3%	51,598	33.5%	110.7%	118.0%

次に、世帯類型別世帯数の将来推計およびその増減率を示す（表 2）。名古屋市全体の世帯数は、2020 年の 112.0 万世帯から 2040 年には 118.1 万世帯と約 6.1 万世帯増加していくことが予想されている。これは、単独世帯が今後さらに増加していくことが主な要因である。高齢夫婦世帯・高齢単身世帯に着目すると、2020 年に 23.4 万世帯であったのが 2040 年には 34.8 万世帯と約 11.4 万世帯も増えることになる。割合でみると、2020 年に 21.4%であったのが、2040 年には 29.4%となり、今後高齢者世帯が急速に増加していくことが分かる。

表 2 世帯類型別将来世帯数推計（名古屋市 HP）

		2020年		2030年		2040年		2020年の世帯数に対する 2030年の世帯数の増減率	2030年の世帯数に対する 2040年の世帯数の増減率
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合		
一般世帯		1,119,847	100.0%	1,168,610	100.0%	1,181,348	100.0%	104.4%	101.1%
核家族世帯		550,240	49.1%	562,287	48.1%	561,342	47.5%	102.2%	99.8%
高齢夫婦世帯		109,355	9.8%	112,074	9.6%	125,464	10.6%	102.5%	111.9%
単独世帯		505,343	45.1%	547,877	46.9%	565,206	47.8%	108.4%	103.2%
高齢単身世帯		130,300	11.6%	183,204	15.7%	222,036	18.8%	140.6%	121.2%
その他		64,264	5.7%	58,446	5.0%	54,800	4.6%	90.9%	93.8%
高齢夫婦・単身世帯計		239,655	21.4%	295,278	25.3%	347,500	29.4%	123.2%	117.7%

2040年までの将来人口と世帯数の推計を見ると、高齢者数、高齢者世帯数が増加傾向であるが、これは前掲の人口ピラミッド（図2）を見て分かるように、ボリュームゾーンである団塊の世代の死亡数以上に団塊ジュニア世代が新たに高齢者になるためである。ただ、死亡数の将来推計を図3に示すが、2021年からの10年間で計26.5万人の死亡数に対して、2031年からの10年間では計28.6万人の死亡数が予想され、高齢者の死亡に伴う影響は確実に始始めてくることは明らかである。次に、高齢者の死亡に伴う影響として、これまで高齢者が住んでいた住宅の行く末はどうなってしまうのかについて考えていきたい。

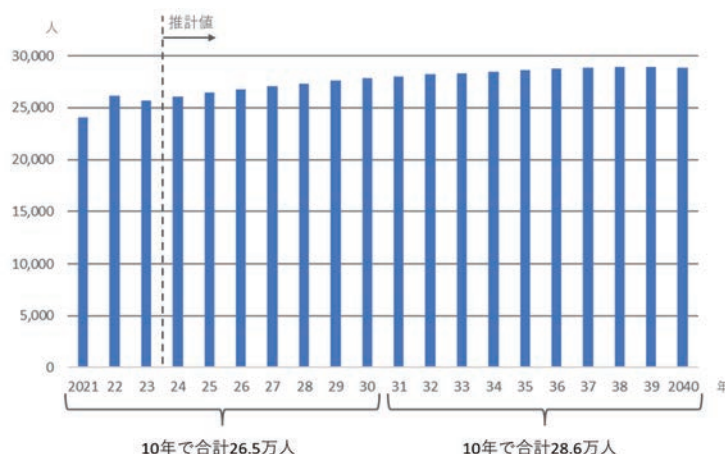


図3 死亡数の将来推計（名古屋市 HP）

2-2 高齢者の死亡に伴う影響

一般的に高齢者の死亡に伴い世帯が消滅すると、それまで住んでいた住宅は空き家となる。まず名古屋市の空き家率について整理する（表3）。空き家率の推移を見ると名古屋市全体では2003年も2023年も3.4%であるが、空き家数は確実に増加しており、すでに高齢者の死亡に伴う影響が出始めていることが予想される。特に中川区、港区、南区、名東区、天白区の郊外部では、空き家数の増加率が高い傾向にあることが分かる。なお、中区で増加率が高いのは、住宅・土地統計調査における空き家の定義として、共同住宅の空き室も空き家と数えられることから、共同住宅の多さが影響していると考えられる。

表3 各区の空き家率（住宅・土地統計調査）

	2003年			2013年			2023年			2003年の空き家数に対する 2023年の空き家数の増減率
	総数	空き家数	割合	総数	空き家数	割合	総数	空き家数	割合	
名古屋市計	1,054,360	35,700	3.4%	1,274,480	41,400	3.2%	1,310,600	44,600	3.4%	124.9%
千種区	83,520	3,920	4.7%	105,360	4,660	4.4%	101,000	2,860	2.8%	73.0%
東区	39,080	2,340	6.0%	49,210	1,150	2.3%	58,080	1,610	2.8%	68.8%
北区	78,030	2,760	3.5%	94,630	3,690	3.9%	92,760	3,180	3.4%	115.2%
西区	68,510	2,560	3.7%	80,090	2,720	3.4%	86,860	2,980	3.4%	116.4%
中村区	70,700	2,640	3.7%	87,380	3,030	3.5%	95,190	2,890	3.0%	109.5%
中区	45,880	1,420	3.1%	69,330	1,110	1.6%	84,490	4,270	5.1%	300.7%
昭和区	57,290	2,200	3.8%	67,230	2,120	3.2%	63,430	1,240	2.0%	56.4%
瑞穂区	51,520	1,960	3.8%	61,060	2,990	4.9%	58,450	2,130	3.6%	108.7%
熱田区	32,400	950	2.9%	35,490	1,470	4.1%	38,670	1,020	2.6%	107.4%
中川区	94,670	2,370	2.5%	113,950	3,110	2.7%	119,000	3,250	2.7%	137.1%
港区	64,560	2,260	3.5%	73,960	1,800	2.4%	73,320	2,960	4.0%	131.0%
南区	67,300	2,640	3.9%	73,060	3,580	4.9%	70,450	3,740	5.3%	141.7%
守山区	68,220	2,380	3.5%	79,020	3,350	4.2%	83,720	2,610	3.1%	109.7%
緑区	83,460	2,580	3.1%	103,300	3,300	3.2%	111,190	3,120	2.8%	120.9%
名東区	75,060	1,700	2.3%	90,920	1,970	2.2%	83,550	2,520	3.0%	148.2%
天白区	74,160	1,010	1.4%	90,510	1,360	1.5%	90,410	4,210	4.7%	416.8%

※空き家数は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家である。（平成30年調査までは「その他の住宅」と表記）

次に高齢者の住み方について整理する。住宅の所有関係および建て方別世帯数を示す（表 4）（所有関係および建て方の 9 割以上を抜粋しており、その他として、長屋建や給与住宅、間借りなどがある）。高齢者世帯（高齢夫婦・単身世帯）は一般世帯と比較して、持ち家率（一般世帯より 15%高い）、一戸建率（一般世帯より約 13%高い）が高いことが分かる。

高齢者の死亡により世帯が消滅することで、高齢者のみで構成されている世帯が居住していた住宅は空き家になる。一般的に次の段階として相続が発生する。一時的に空き家になっても次の世代が相続して住み継がれ（リノベーションや建替え等を含む）れば何ら問題はないが、そのようなケースは今後の人口減少・超高齢社会ではそれほど多くないことが推察される。

高齢者世帯の子の居住地を見ると（表 5）、「片道 1 時間以上の場所に住んでいる」場合、もし相続した空き家を利活用するとなると、現在すでに子が住んでいる居住環境が大きく変化してしまうことや通勤のことを考えると、なかなか相続して利活用することは難しいと想定される。そのため、「片道 1 時間以上の場所に住んでいる」または「子はいない」計 37.6%の高齢者世帯の空き家は相続によって住み継がれていくことは考えにくい（もちろんセカンドハウスとしての利用や、空き地にして家庭菜園をするような別の用途での利用は一定程度考えられる）。また、年齢別の持ち家率を見ると（表 6）、30 代、40 代（＝高齢者世帯の子世帯）で多くの人が持ち家を取得されるため、親の死亡により子が空き家を相続してもすでに持ち家を持っているため、わざわざ相続した空き家を居住地として利用することは考えにくいだろう。では、子が利用しない場合、今後持ち家を取得するであろう孫世代が利用することも考えられる。表 7 では親世代、子世代、孫世代を 30 歳間隔で仮定した場合の各世代の人口を示すが、親世代と孫世代で人口を比較した場合、人口数としては約 7 万人少なく、割合としては 7 割強であり、空き家を利活用する担い手も限られることが分かる。以上から、人口減少・超高齢社会においては、高齢者の死亡により世帯が消滅した場合、相続によって利活用する人は限定的であり、さらにこの傾向が団塊の世代の死亡により加速していくことが想像できる。

表 4 住宅の所有関係、建て方別世帯数（抜粋）
（名古屋市）（令和 2 年国勢調査）

	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%

※公営等借家：公営・都市再生機構・公社の借家
 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦
 高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯

表 5 高齢者世帯の子の居住地
（名古屋市）
（令和 5 年住宅・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%

表 6 年齢別持ち家率（名古屋市）
（令和 5 年住宅・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%

表 7 世代別の人口（名古屋市）
（令和 6 年 10 月時点）

世代	年齢	人口
親世代	70～79歳	258,010
子世代	40～49歳	313,084
孫世代	10～19歳	187,826
親世代と孫世代 の人口差		70,184
親世代の人口に 対する孫世代の 人口の割合		72.8%

では、相続して利活用されない場合、次に想定されるステップとして一般の市場流通による売買が考えられるが、こちらはどうか。まず、近年の社会的トレンドについて抑えておく。表8にあるように女性の社会進出や価値観の多様化等により、共働き率および未婚率が上昇し、出生数が減少していることが分かる。未婚化、出生数の減少によって、表9にあるように、20年間で世帯総数は約24万世帯増えているのに対して、世帯人員3人以上の世帯（＝ファミリー世帯）は約3万世帯、1割以上減少している。

表8 共働き率、未婚率、出生数の変化（国勢調査）

	共働き率	未婚率（男）	未婚率（女）	出生数
2000年	42.7%	34.5%	26.1%	20,760
2020年	51.7%	37.6%	27.7%	17,538
2020年と2000年の差	9.0%	3.1%	1.6%	-3,222

表9 世帯人員別世帯数（国勢調査）

		世帯人員 1人	世帯人員 2人	世帯人員 3人	世帯人員 4人	世帯人員 5人以上	計	世帯人員3人以上 （＝ファミリー世帯）	2020年と2000年の世帯人員 3人以上世帯の差 上段：世帯数、下段：割合
2000年	世帯数	298,525	217,945	153,592	137,295	70,151	877,508	361,038	-30,381
	割合	34.0%	24.8%	17.5%	15.6%	8.0%	100%	41.1%	
2020年	世帯数	505,343	283,847	166,020	121,736	42,901	1,119,847	330,657	-11.6%
	割合	45.1%	25.3%	14.8%	10.9%	3.8%	100%	29.5%	

さらに、夫婦共働きの割合が増えていることで、より利便性の高い居住地が選ばれるような傾向が出ている。最寄りの駅までの距離別世帯数を見ると（表10）、1000m未満に最寄りの駅がある世帯は20年前と比較して4.2%増加している。また、通勤時間別世帯数を見ると（表11）、通勤時間が30分未満の世帯は20年前と比較して8.7%増加している。建て方別着工新設戸数を見ると（表12）、10年前と比較して一戸建の割合が8.6%減少しているのに対して、より駅から近くて利便性が高いと思われる分譲マンションの割合が9.3%増加しており、新設戸数に占める割合が逆転している（2013年は一戸建の割合の方が高かったが、2023年は分譲マンションの割合の方が高い）。以上から、社会的トレンドにより居住地選択のニーズも変化しており、近年は戸建て住宅（＝一般的に多少不便な場所でも面積の広いファミリー向けの住宅）のニーズが減少傾向であることが伺える。高齢者世帯は戸建て住宅に居住している割合が一般世帯に比べて高い一方で、一般世帯は戸建て住宅のニーズが低下していることから、今後高齢者の死亡により世帯が消滅し、空き家が発生しても次の世代に適切に住み継がれていくかは懐疑的である。

表10 最寄りの駅までの距離別世帯数（住宅・土地統計調査）

		200m未満	200～500m	500～1000m	1000m以上	計	1000m未満計
2003年	世帯数	71,600	222,200	267,300	336,500	897,600	561,100
	割合	8.0%	24.8%	29.8%	37.5%	100.0%	62.5%
2023年	世帯数	98,700	288,000	366,200	375,800	1,128,700	752,900
	割合	8.7%	25.5%	32.4%	33.3%	100.0%	66.7%

表 11 通勤時間別世帯数（住宅・土地統計調査）

		15分未満	15～30分	30～60分	60分以上	計	30分未満計	平均通勤時間
2003年	世帯数	65,500	93,900	196,500	80,900	436,800	159,400	33.6
	割合	15.0%	21.5%	45.0%	18.5%	100.0%	36.5%	
2023年	世帯数	74,700	121,900	169,000	68,900	434,500	196,600	31.9
	割合	17.2%	28.1%	38.9%	15.9%	100.0%	45.2%	

表 12 建て方別着工新設戸数（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%	

2-3 小括

ここまで整理してきた内容を人口減少・超高齢社会における名古屋市の居住に関するシナリオとしてまとめる（図 4）。高齢者世帯の住宅の住み方として、持ち家・戸建て率が高く、今後、急速に団塊の世代の死亡により世帯が消滅することが想定される。世帯の消滅により、まず、「①相続」の発生が考えられる。しかし、相続する子がいなかったり、すでに子が持ち家を取得していることが想定され、さらにその下の孫世代の利用も想定されるが、孫世代の人口も少ないことから、相続して利活用されるケースは限定的であると考えられる。次に、売買として「②市場流通」に回るが、近年の社会的トレンドとして、未婚率の上昇、夫婦共働きの増加、出生数の減少等の背景から、ファミリー世帯が減少傾向にある。また、より利便性の高い分譲マンションが好まれ戸建て住宅のニーズが減少傾向にある。そのため、人口減少・超高齢社会では、特に高齢者が居住していた戸建て住宅のストックが大量に余り、空き家・空き地化が進行していくことが予想される。「③-1 ポテンシャル高」のエリアであれば、適切な更新として新たな世代に住み継がれたり、他の用途への転換が考えられるが、「③-2 ポテンシャル低」のエリアの場合、居住地として選ばれなかったり、他の用途への転換のニーズも限られることから、都市のスポンジ化の進行が予想される。そうなることで、都市生活に欠かせない医療・福祉・商業等のサービスの縮小・撤退やインフラの維持管理の非効率化、都市活力の低下等の負のスパイラルに陥り、まちとして衰退してしまう懸念がある。

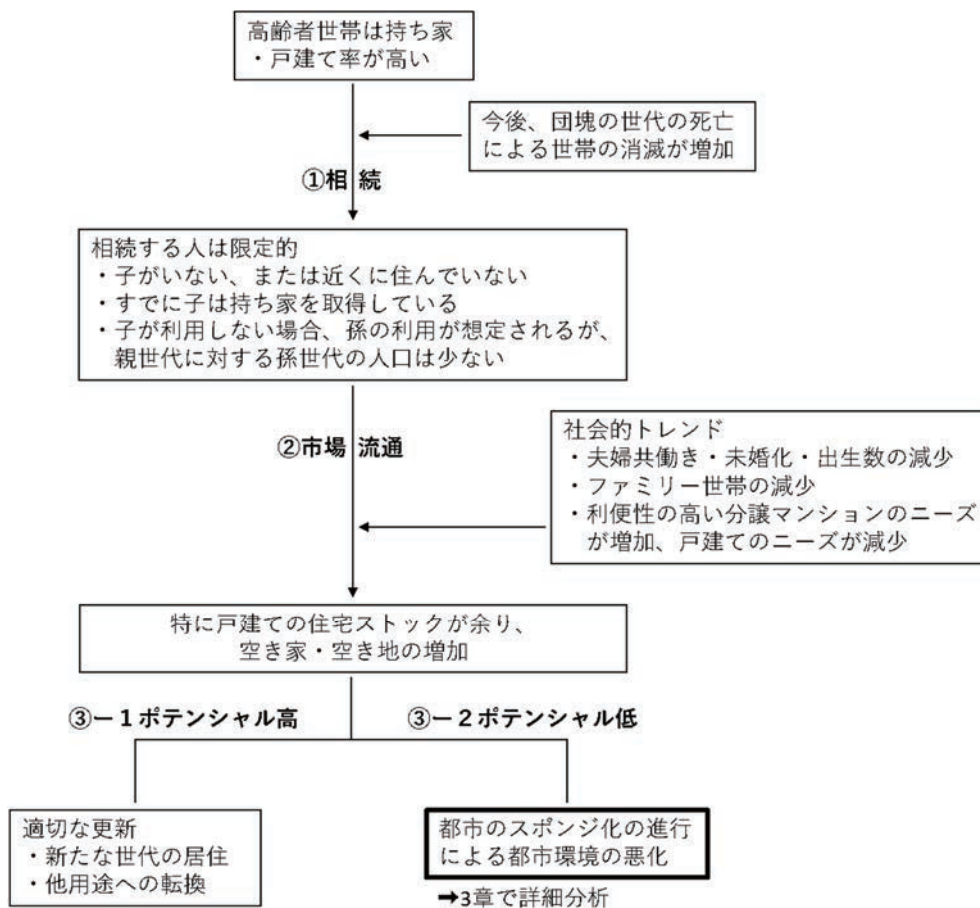


図4 人口減少・超高齢社会における名古屋市の居住に関するシナリオ

3 都市のスポンジ化の分析

前章では、統計データの整理により、人口減少・超高齢社会に名古屋市の居住に関してどのような状況に陥りそうかを概観した。本章では、都市のスポンジ化の分析として、GIS（地理情報システム）データを用いて、空き家・空き地に関する基礎データの整理、現状の都市のスポンジ化の分析、将来の都市のスポンジ化の分析を行った。

3-1 空き家、空き地に関する基礎データの整理

（1）使用データ

今回の分析で使用した主なデータの内容およびそのデータの基準年、出典を表13に示す。本研究では、名古屋市内を対象範囲として、表13のデータを格納した250mメッシュのGISデータを作成した。なお、今回作成したGISデータの総メッシュ数は5,340である。

表 13 分析で使したデータ（GIS）

データの内容	基準年	出典
・人口（男女、年齢別など） ・世帯数（世帯人員別、高齢者など）	2015 年 2020 年	国勢調査
・空き家件数 ・建物件数（用途別（住宅（戸建て、共同）、商業、業務など））	2017 年 2024 年	株式会社ゼンリン 外観からの目視で空き家等の判定を行った空き家推定情報※ ¹ 建物の種別や件数などの情報を収録した「建物統計データ」
・空き地件数※ ² ・空き地面積	2017 年 2022 年	名古屋市都市計画基礎調査（土地利用計量調査）

※1：空き家の判断基準は表 14 のとおりであり、これらの判断基準を総合的に勘案して空き家として判定した。なお、共同住宅や長屋については、すべての部屋が空き部屋と判断された際に空き家と判定し、今回空き家と判定した大半が戸建て住宅であることに留意が必要である。

※2：土地利用計量調査における空閑地、駐車場、資材置場を空き地として定義した。

表 14 空き家の判断基準

・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている ・窓ガラスが割れている、カーテンがない、家具がない ・門から玄関まで草が生えており、人が出入りしている様子がうかがえない ・売り・貸し物件の表示がある ・上記以外（電気メーターが動いていない等） ※国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き」に基づく
--

（2）空き家の概況

まず、名古屋市全域の空き家の状況について整理を行った。区別の 2024 年空き家率、2024 年と 2017 年の空き家増減数（表 15）を示す。なお、参考に住宅・土地統計調査の戸建て住宅の空き家率もあわせて整理を行った。

空き家率は、中村区、熱田区、西区、港区、南区で割合が高く、名東区、緑区、天白区、守山区、千種区で割合が低いことが分かる。傾向として、市街化時期の早い中心市街地では、建物の老朽化や高齢者の死亡等により空き家が増えて空き家率が高くなっており、逆に、より開発時期が新しい郊外部では、空き家数はあまり多くなく、空き家率が低い状況にあることが考えられる。

次に、空き家の増減数を見ると、緑区、守山区、中川区、南区、西区で大きく増加し、中村区、東区、中区、千種区、瑞穂区で空き家が減少（瑞穂区は増加）していることが分かる。傾向として、郊外部で空き家が増加しており、都心部で空き家が減少している。これは 1 章で整理したように、利便性の高い都心部は適切に更新されているのに対して、利便性が良くなかったり、災害リスクがあるような郊外部は選ばれない居住地となっており、空き家が増えていっていることが考えられる。そのため、郊外部では現状空き家率は高くないものの、引き続き空き家が増えていくことで空き家率が高まり、都市のスポンジ化が進行していくことが予想される。

表 15 では、住宅・土地統計調査の戸建て住宅の空き家率とも比較しているが、本研究のデータの空き

家率と相違があることが分かる。これは、住宅・土地統計調査の場合、抽出調査（本研究データは調査員が全建物を目視調査）で、共同住宅は戸数を集計（本研究データは共同住宅を1建物としてカウント）していたり、住宅だけを対象としている（本研究データは全建物）など、調査方法が異なるためである。これまで、名古屋市内の空き家率を示すデータは住宅・土地統計調査における区単位が最小単位であったが、本研究データは250mメッシュ単位であることから、共同住宅や長屋の空き家判定の制約はあるものの、より細かな単位のデータとなっている。

表 15 区別の空き家率、空き家増減数

	本研究データ				令和5年 住宅・土地統計調査		
	建物総数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (B/A)	空き家 増減数	住宅戸数 (C)	戸建て空き家数 (D)	戸建て空き家率 (D/C)
千種区	29,590	957	3.2%	-5	101,000	1,390	1.4%
東区	11,201	399	3.6%	-44	58,080	530	0.9%
北区	38,866	1,476	3.8%	29	92,760	1,810	2.0%
西区	37,960	1,960	5.2%	134	86,860	1,790	2.1%
中村区	38,873	2,480	6.4%	-54	95,190	1,710	1.8%
中区	13,108	481	3.7%	-13	84,490	300	0.4%
昭和区	22,992	790	3.4%	18	63,430	930	1.5%
瑞穂区	25,971	1,008	3.9%	17	58,450	1,180	2.0%
熱田区	13,705	739	5.4%	30	38,670	620	1.6%
中川区	55,990	2,645	4.7%	232	119,000	2,140	1.8%
港区	33,923	1,685	5.0%	81	73,320	1,140	1.6%
南区	35,570	1,720	4.8%	223	70,450	1,680	2.4%
守山区	50,211	1,478	2.9%	271	83,720	1,550	1.9%
緑区	66,844	1,408	2.1%	332	111,190	2,080	1.9%
名東区	32,788	671	2.0%	70	83,550	900	1.1%
天白区	32,592	757	2.3%	116	90,410	1,030	1.1%
市計	540,184	20,654	3.8%	1,437	1,310,570	20,780	1.6%

※上位5区を濃い網掛け、下位5区を薄い網掛け

次に、よりミクロに空き家の状況を把握するため、2024年の空き家率（図5）、空き家率のメッシュ数内訳（表16）、2024年と2017年の空き家増減数（図6）、空き家増減数のメッシュ数内訳（表17）を示す。

空き家率については、市域の東側よりも西側の方が空き家率が高いことが分かる。また、先述の区別の空き家率でも整理したように、区の中でも中心部に近いほうが空き家率が高いことが分かる。空き家の増減数についても先述の傾向と同様に、中心部に近いエリアは空き家が減少しており、郊外に近いエリアは空き家が増加している。ここからも今後の都市のスポンジ化は郊外部でより進行していくことが考えられる。ただ、まとまったエリアで空き家が増加しているというよりは、モザイク状になっているため、名古屋市内のいずれの場所においても都市のスポンジ化の可能性があると想定される。

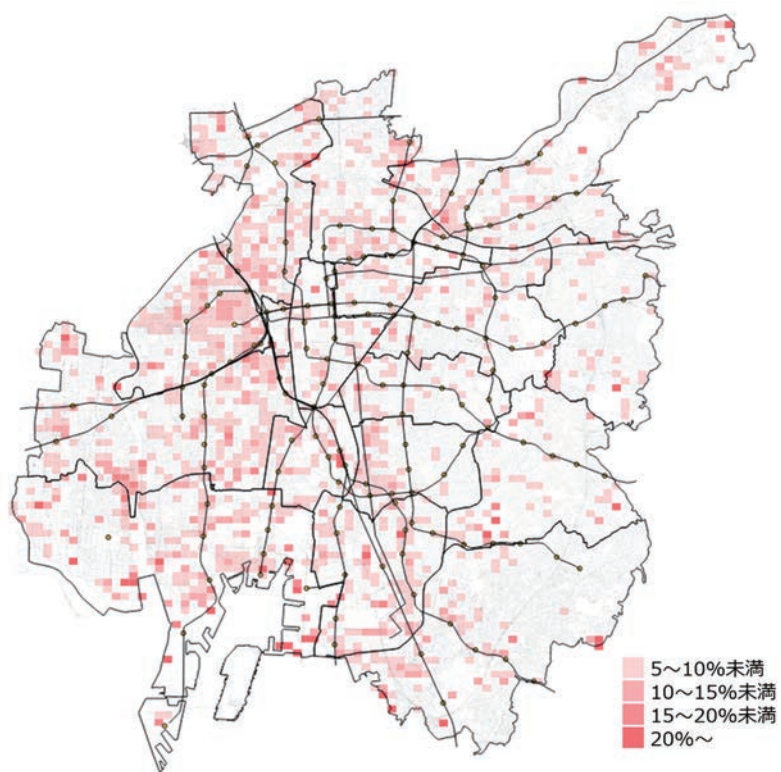


図5 2024年空き家率

表16 空き家率のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
20%～	37	0.69%
15～20%未満	37	0.69%
10～15%未満	210	3.93%
5～10%未満	921	17.25%
0～5%未満	3,802	71.20%
建物なし	333	6.24%
計	5,340	100.00%

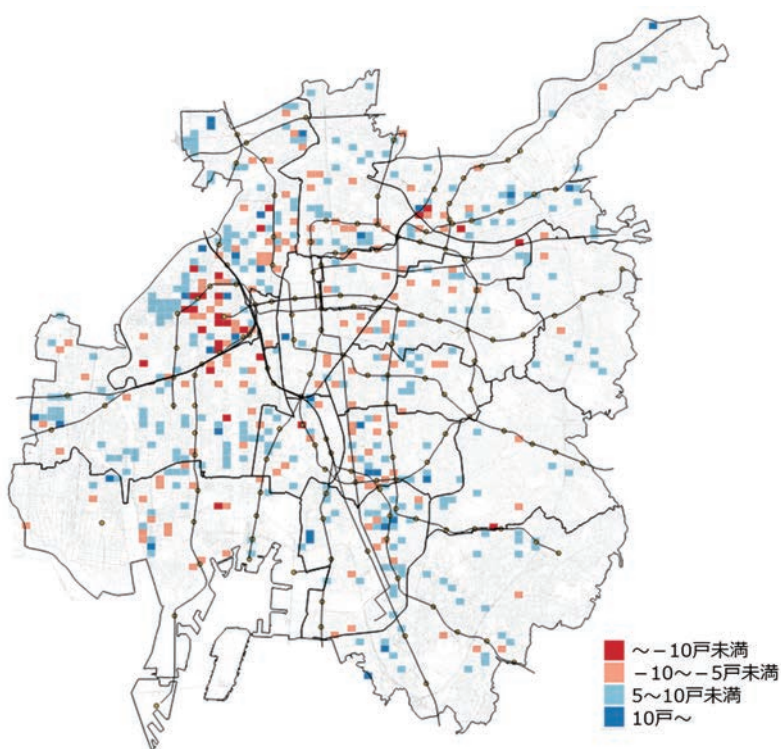


図6 2024年－2017年空き家増減数

表17 空き家増減数のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
10戸～	33	0.62%
5～10戸未満	293	5.49%
0～5戸未満	3,677	68.86%
－5～0戸未満	1,155	21.63%
－10～－5戸未満	155	2.90%
～－10戸未満	27	0.51%
計	5,340	100.00%

(3) 空き地の概況

まず、名古屋市全域の空き地の状況について整理を行った。区別の 2022 年空き地率、2022 年と 2017 年の空き地面積の増減および空き地件数の増減数（表 18）を示す。空き地率は、港区、守山区、中区、緑区、北区で割合が高く、千種区、天白区、東区、瑞穂区、昭和区で割合が低いことが分かる。ここから空き地率が高い区（港区、守山区、緑区）の特徴として、現在土地区画整理事業が進行中であり、保留地等が空き地としてカウントされていることが考えられる。また中区については、平面駐車場等が空き地としてカウントされ空き地率が高くなっていることが考えられる。空き地率の低い区は中心市街地で住宅需要の高いエリアが並んでいるように感じられる。

次に空き地面積の増減については、すべての区で面積は減少しており、中でも緑区、守山区、港区、中川区、南区で減少が大きく、郊外部でより大きな空き地が別の用途に転用されていることが考えられる。次に空き地件数の増減については、西区、名東区、北区、中区、中村区で増加しており、緑区、中川区、昭和区、瑞穂区、千種区で減少している。先ほど空き地面積については、すべての区で減少していることが確認できたが、空き地件数をみると半数以上の区が増加していることから、面積の小さな空き地が増加していることが分かる。中区、中村区といった都心部で空き地面積が増加しているのは、平面駐車場等が増加して適切に都心部の高度利用が図れていないことを示唆していると考えられる。空き地件数の減少については、空き地率の低い区と重なってくるが、住宅需要の高いエリアが並んでいるように感じられる。

表 18 区別の空き地率、空き地面積増減、空き地件数増減

	空き地 件数	区面積(km ²) (A)	空き地面積(km ²) (B)	空き地率 (B/A)	空き地面積 増減(km ²)	空き地件数 増減
千種区	3,375	18.18	1.08	5.9%	-0.15	-59
東区	1,708	7.71	0.47	6.2%	-0.06	289
北区	4,765	17.53	1.48	8.5%	-0.12	521
西区	4,948	17.93	1.36	7.6%	-0.13	871
中村区	5,419	16.30	1.36	8.4%	-0.13	415
中区	2,943	9.38	0.82	8.7%	0.00	435
昭和区	2,548	10.94	0.71	6.5%	-0.11	-357
瑞穂区	2,594	11.22	0.72	6.4%	-0.08	-144
熱田区	2,060	8.20	0.54	6.6%	0.01	378
中川区	5,717	32.02	2.41	7.5%	-0.46	-373
港区	5,284	45.69	4.37	9.6%	-0.72	419
南区	4,227	18.46	1.38	7.5%	-0.32	24
守山区	5,503	34.01	3.15	9.3%	-0.87	92
緑区	6,180	37.91	3.26	8.6%	-0.97	-402
名東区	3,036	19.45	1.31	6.8%	-0.07	541
天白区	3,157	21.58	1.31	6.1%	-0.26	142
市計	63,464	326.51	25.76	7.9%	-4.44	2,792

※上位 5 区を濃い網掛け、下位 5 区を薄い網掛け

次に、よりミクロに空き地の分布を把握するために、2022 年の空き地面積（図 7）、空き地面積のメッシュ数内訳（表 19）、2022 年と 2017 年の空き地面積増減（図 8）、空き地面積増減のメッシュ数内訳（表 20）

を示す。空き地面積については、中区・中村区の都心部や、港区の港湾エリアのほかに、守山区の志段味地区や中川区の千音寺地区、港区の茶屋新田地区といった土地区画整理事業が進行しているエリアで空き地面積が多いことが分かる。空き地面積の増減をみると、土地区画整理事業を行っているエリアは面積が減少しており、都市のスポンジ化に寄与する空き地ではないことが分かる。空き地面積が増加しているエリアはあまり見られないが、郊外部よりも中心市街地の方が増加している傾向があるとみられる。

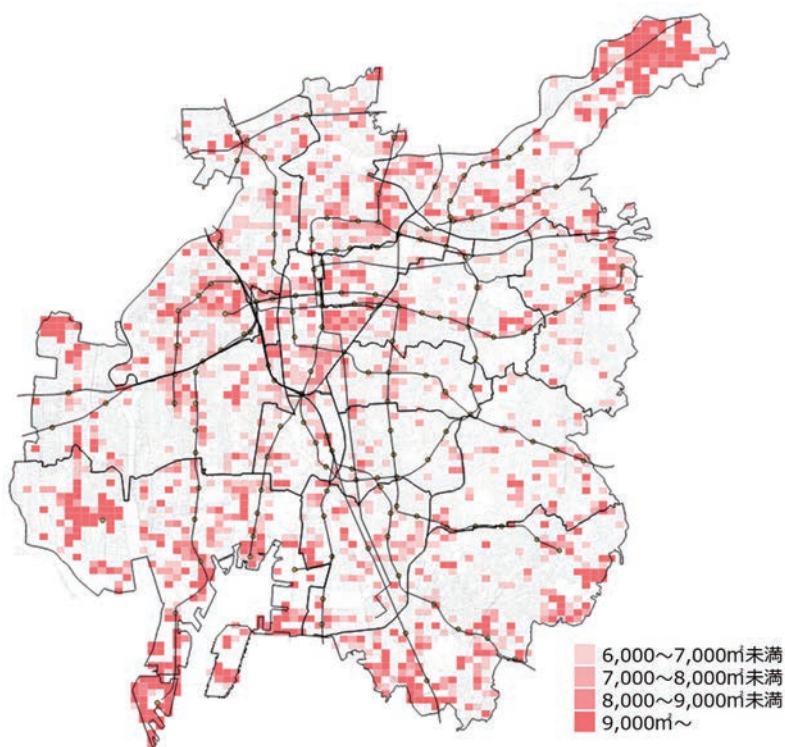


図 7 2022 年空き地面積

表 19 空き地面積のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
0~6,000㎡未満	3,875	72.57%
6,000~7,000㎡未満	483	9.04%
7,000~8,000㎡未満	315	5.90%
8,000~9,000㎡未満	197	3.69%
9,000㎡~	470	8.80%
計	5,340	100.00%

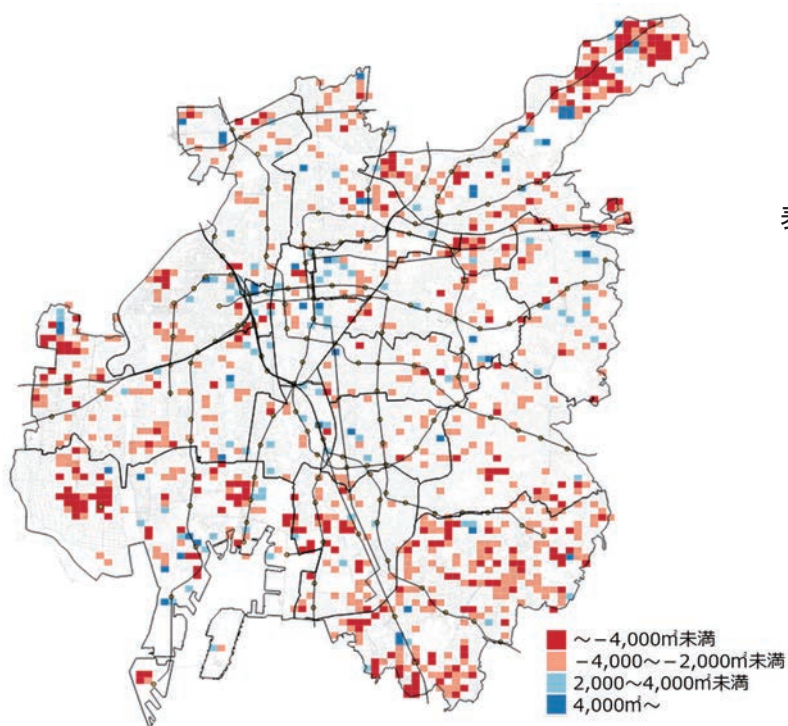


図 8 2022 年ー2017 年空き地面積増減

表 20 空き地面積増減のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
4,000㎡~	50	0.94%
2,000~4,000㎡未満	96	1.80%
0~2,000㎡未満	1,958	36.67%
-2,000~0㎡未満	2,388	44.72%
-4,000~-2,000㎡未満	550	10.30%
~-4,000㎡未満	298	5.58%
計	5,340	100.00%

次に空き地の件数について、2022 年の空き地件数（図 9）、空き地件数のメッシュ数内訳（表 21）、2022 年と 2017 年の空き地件数増減数（図 10）、空き地件数増減のメッシュ数内訳（表 22）を示す。空き地件数については、郊外部よりも中心市街地の方が多いことが分かる。空き地件数の増減をみると、同様に郊外部よりも中心市街地の方が増加していることが分かる。ここから、中心市街地の方が平面駐車場等の面積の小さい空き地が増加していていることが推察されるが、平面駐車場が増加することが一概に悪いことではなく、将来の開発に備えて暫定的に利用されていることも考えられる。そのため、今回の分析における空き地については、都市のスポンジ化の進行が想定される問題のある空き地（放棄地）と問題のない空き地（駐車場利用、区画整理事業のための保留地等）とで峻別がつかないため、これ以降の分析は空き家を対象として分析を行うこととする。

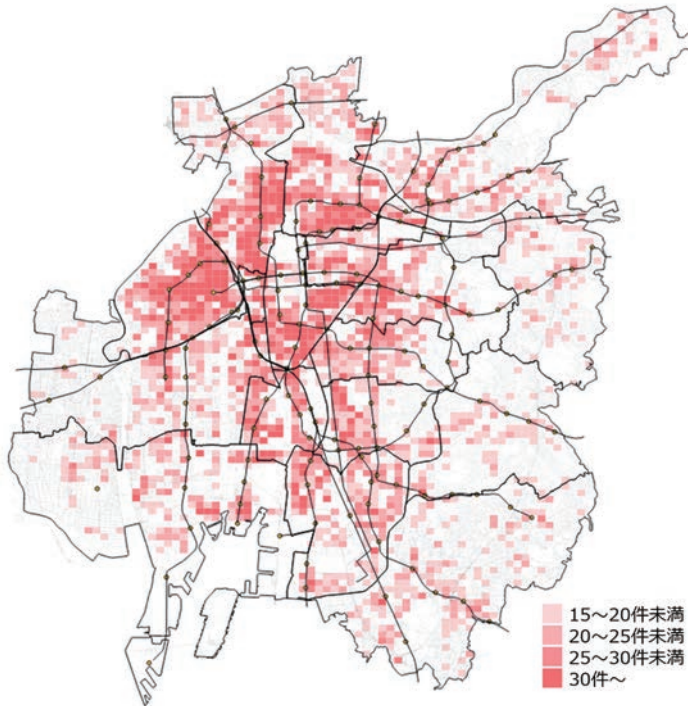


図 9 2022 年空き地件数

表 21 空き地件数のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
0～15件未満	3,484	65.24%
15～20件未満	783	14.66%
20～25件未満	490	9.18%
25～30件未満	289	5.41%
30件～	294	5.51%
計	5,340	100.00%

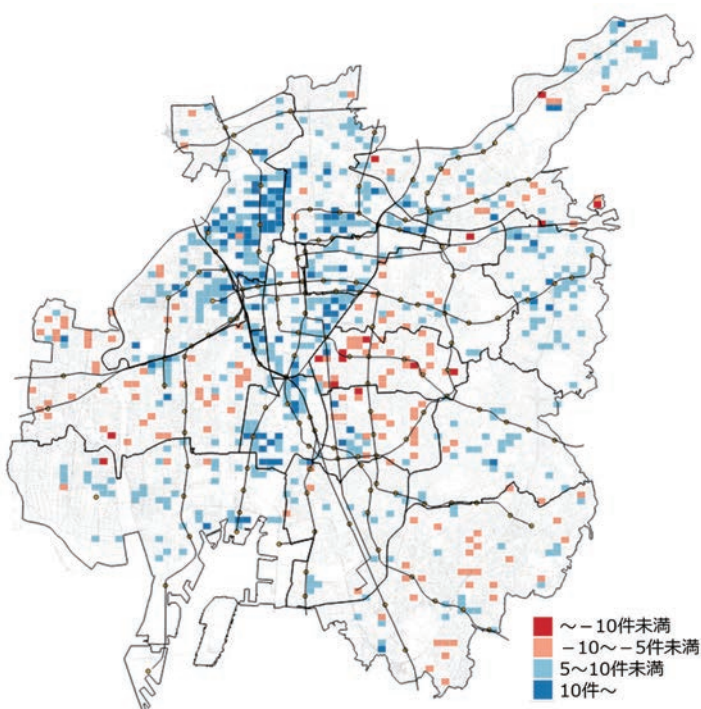


図 10 2022 年－2017 年空き地件数増減

表 22 空き地件数増減のメッシュ数内訳

	メッシュ数	割合
10件～	113	2.12%
5～10件未満	463	8.67%
0～5件未満	3,031	56.76%
－5～0件未満	1,557	29.16%
－10～－5件未満	161	3.01%
～－10件未満	15	0.28%
計	5,340	100.00%

3-2 現状の都市のスポンジ化分析

前節の図 5、図 6 で名古屋市全域の空き家率と空き家増減数を示したが、これだけでは都市のスポンジ化の進行が予想されるエリアの特徴等は見えてこないため、空き家率の高いメッシュおよび空き家増加数の多いメッシュを抽出してより詳細な分析を行った。空き家率 15%以上で抽出したメッシュ（29 メッシュ）（図 11）、空き家増加数 10 戸以上で抽出したメッシュ（32 メッシュ）（図 12）を示す。



図 11 2024 年空き家率 (15%以上)



図 12 2024 年－2017 年空き家増加数 (10 戸以上)

図 11、図 12 で抽出されたメッシュの特徴を把握するため、人口、世帯に関する情報を整理する（表 23、24）。表 23 は、各抽出されたメッシュにおいて、年齢人口比率および高齢者世帯割合を市平均と比較したものである。表 24 は、表 23 をより細かく分析するために、各抽出されたメッシュのメッシュごとに着目して、人口比率が市平均と比較して±10%以上のメッシュの割合や、人口増減数 10 以上のメッシュの割合を整理した。

表 23 抽出メッシュの人口等に関する情報①

	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	市平均
年少人口比率	9.5%	11.9%	11.9%
生産年齢人口比率	53.5%	60.2%	62.8%
高齢者人口比率	37.0%	27.9%	25.3%
高齢者世帯割合	27.9%	22.1%	20.7%

※市平均と比較して 5%以上差がある値を網掛け

表 24 抽出メッシュの人口等に関する情報②

			空き家率		空き家増減数	
			メッシュ数 (A)	割合 (A/C)	メッシュ数 (B)	割合 (B/C)
年少人口	人口 比率	市平均+10%	0	0.0%	1	3.1%
		市平均－10%	0	0.0%	0	0.0%
	人口 増減数	+10人以上	4	13.8%	11	34.4%
		－10人以上	8	27.6%	9	28.1%
生産年齢人口	人口 比率	市平均+10%	1	3.4%	2	6.3%
		市平均－10%	15	51.7%	3	9.4%
	人口 増減数	+10人以上	3	10.3%	6	18.8%
		－10人以上	18	62.1%	21	65.6%
高齢者人口	人口 比率	市平均+10%	15	51.7%	5	15.6%
		市平均－10%	0	0.0%	1	3.1%
	人口 増減数	+10人以上	5	17.2%	5	15.6%
		－10人以上	5	17.2%	9	28.1%
高齢者世帯	世帯 割合	市平均+10%	11	37.9%	1	3.1%
		市平均－10%	1	3.4%	2	6.3%
	世帯 増減数	+10世帯以上	1	3.4%	3	9.4%
		－10世帯以上	2	6.9%	6	18.8%
総メッシュ数(C)			29	100.0%	32	100.0%

※抽出されたメッシュごとに各項目（例：人口比率+10%と-10%の値）を比較して10%以上差がある値を網掛け

表 23、24 から空き家率が高いメッシュ、空き家増加数の多いメッシュの特徴として以下のことが分かる。

空き家率の高いメッシュの特徴

- ・高齢者人口比率および高齢者世帯割合が高い
- ➡今後高齢者の死亡、世帯の消滅に伴い、空き家化の進行による都市のスポンジ化が懸念される
- ・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、防犯等の不安から、居住地として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の特徴

- ・高齢者人口、高齢者世帯が減少している
- ➡高齢者の死亡、世帯の消滅により空き家が増えていることが分かる
- ・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

次に抽出されたメッシュが位置するエリアの特徴を把握するため、拠点・駅そば市街地への立地、基盤の整備状況、ハザードエリアかどうか、木造住宅密集地域かどうかの観点で整理を行った（表 25）。なお、整理にあたっての判定基準は表 26 に示す。

表 25 抽出メッシュのエリアの特徴

	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)
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%

※50%以上の値を網掛け

表 26 特徴を把握するための判定基準

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基本的な区域の拠点市街地または駅そば市街地 ^{注(1)} に入っているかどうか
基盤未整備	土地利用計量調査における道路幅員をもとにメッシュ内の道路の過半が幅員 4m 未満道路であるかどうか
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要安全配慮区域 ^{注(2)} に重なるかどうか
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どうか

表 25 から空き家増加数の多いメッシュの特徴および空き家率の高いメッシュにもみられる共通の特徴として以下のことが分かる。

空き家増加数の多いメッシュの特徴

- ・ 拠点・駅そば市街地の割合が高い
- ・ 基盤が未整備なエリア、木造住宅密集地域が一定数存在する
- ➡公共交通が充実していると考えられるエリアであっても、基盤が整備されていなかったり、木造住宅密集地域は居住地として選ばれておらず、空き家が増えていることが考えられる

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

3-3 将来の都市のスポンジ化分析

前節で現状の都市のスポンジ化がどのエリアで発生しており、そのエリアの特徴が何かの整理を行った。その中の1つとして、空き家率の高いメッシュの特徴として、高齢者人口比率が高く、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こと明らかとなった。高齢者人口比率が高いということは、今後高齢者の死亡、世帯の消滅により空き家が増えることが想定され、また、生産年齢人口比率が低く引き続き年少人口および生産年齢人口が減少していくと想定すると、高齢者の死亡により発生する空き家が次の世代に適切に住み継がれていかないため、都市のスポンジ化が進行していくことが想定される。そこで、将来の都市のスポンジ化の可能性として、高齢者人口比率および生産年齢人口比率を変数として、都市のスポンジ化の可能性が大～小の判定を行った（表 27）。なお、判定基準の閾値は前節の表 23 で空き家率 15%以上メッシュの値（生産年齢人口比率 53.5%、高齢者人口比率 37.0%）を参考に 5%間隔で設定した。ただし、上記の人口比率のみを判定基準として抽出を行った場合、高齢者人口が多くて生産年齢人口が少ない、規模の大きい公営住宅や老人ホーム等が存在するメッシュが抽出されてしまい、本研究で対象としたい戸建て住宅の都市のスポンジ化の状況が把握できないため、追加条件として、メッシュ内に戸建て住宅数が 10 戸以上かつ空き家率 5%以上の条件を付与した。

表 27 将来の都市のスポンジ化可能性の判定基準

	60～65%未満	55～60%未満	55%未満 (53.5%) ※
25～30%未満	—	—	小
30～35%未満	—	小	中
35%～ (37.0%) ※	小	中	大

※表 23 における空き家率 15%以上メッシュの値

上記の判定基準をもとに将来の都市のスポンジ化可能性を図化したものが図 13 である。あわせて、区別の都市のスポンジ化可能性のメッシュ割合（表 28）および市街地別の都市のスポンジ化可能性のメッシュ割合（表 29）を示す。表 28 から都市のスポンジ化の可能性のあるメッシュが多い区として、港区、南区、中川区、中村区、守山区であり、逆に都市のスポンジ化の可能性のあるメッシュが少ない区として、東区、中区、昭和区、千種区、名東区であり、居住地としての人気度を示している印象を受ける。ただ、図 13 から分かるように区の中でも様相は大きく異なる。また、表 29 から都市のスポンジ化の可能性のあるメッシュの 63.5%が拠点・駅そば市街地に分布しており、都市のスポンジ化の可能性は郊外部、中心市街地に限らずどここのエリアでも発生する可能性があることが想定される。

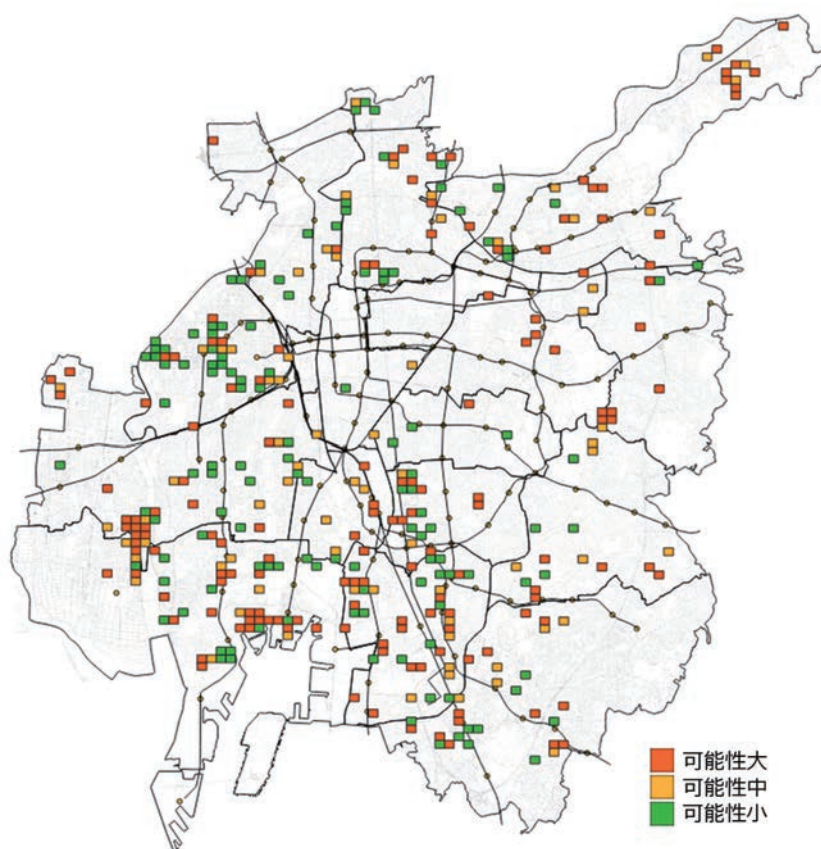


図 13 将来の都市のスポンジ化可能性図

表 28 区別の都市のスポンジ化可能性のメッシュ割合

	可能性大		可能性中		可能性小		計 (D)	割合 (D/E)
	数 (A)	割合 (A/E)	数 (B)	割合 (B/E)	数 (C)	割合 (C/E)		
千種区	6	3.9%	2	2.8%	0	0.0%	8	2.3%
東区	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
北区	8	5.3%	4	5.6%	11	8.8%	23	6.6%
西区	3	2.0%	4	5.6%	5	4.0%	12	3.4%
中村区	9	5.9%	6	8.5%	25	20.0%	40	11.5%
中区	0	0.0%	1	1.4%	1	0.8%	2	0.6%
昭和区	1	0.7%	1	1.4%	3	2.4%	5	1.4%
瑞穂区	10	6.6%	2	2.8%	7	5.6%	19	5.5%
熱田区	4	2.6%	4	5.6%	2	1.6%	10	2.9%
中川区	18	11.8%	10	14.1%	13	10.4%	41	11.8%
港区	28	18.4%	9	12.7%	18	14.4%	55	15.8%
南区	20	13.2%	8	11.3%	16	12.8%	44	12.6%
守山区	19	12.5%	8	11.3%	8	6.4%	35	10.1%
緑区	13	8.6%	6	8.5%	10	8.0%	29	8.3%
名東区	7	4.6%	0	0.0%	1	0.8%	8	2.3%
天白区	6	3.9%	6	8.5%	5	4.0%	17	4.9%
市計(E)	152	100.0%	71	100.0%	125	100.0%	348	100.0%

表 29 市街地別の都市のスポンジ化可能性のメッシュ割合

	数 (A)	割合 (B/A)
拠点・駅そば 市街地	221	63.5%
郊外市街地	127	36.5%
計(B)	348	100.0%

次により即地的に都市のスポンジ化の可能性のあるエリアおよび特徴を把握するために、面的に都市のスポンジ化の可能性のあるエリアの抽出を行った。抽出条件として、隣接するメッシュにおいて、都市のスポンジ化の可能性大=3 ポイント、可能性中=2 ポイント、可能性小=1 ポイントとして集計し、計 10 ポイント以上のエリアを対象とした（図 14、表 30）。

抽出されたエリアにおける特徴の整理を行った（表 31）。表 31 から都市のスポンジ化の可能性のあるエリアの特徴として、拠点・駅そば市街地にも一定程度存在することや、区画整理の未実施または耕地整理・旧法の区画整理のエリアが多いこと、ハザードエリアに多く立地していることなどが傾向として見えてきた。また、その他の特徴として、工業地域に隣接したエリアや、拠点・駅そば市街地でありながらも公共交通のサービスレベルが必ずしも高くないエリア、老朽化した大規模な公営住宅が隣接したエリアなどの傾向も見られた。このような複数の要因が重なるエリアは居住地としてのポテンシャルが低いことが考えられ、今後居住地として選ばれず、都市のスポンジ化が進行していくことが考えられる。

表 30 面的に都市のスポンジ化の可能性のあるエリア

	地区	ポイント
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

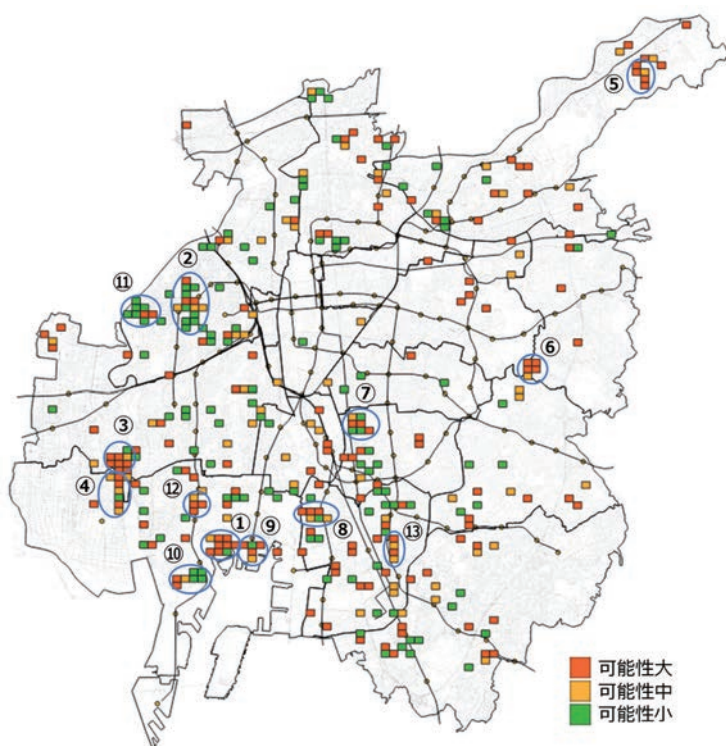


図 14 面的に都市のスポンジ化の可能性のあるエリア図

表 31 将来の都市のスポンジ化エリア別の特徴

	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（鉄道が近くになく、 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）

※各特徴の判定基準は、表 26 の基準を基本として、土地区画整理事業については、事業の種類（耕地整理／旧法の区画整理／復興区画整理／新法の区画整理／未実施）で分類を行った

4 今後の課題

本研究では、名古屋市における都市のスポンジ化の実態を把握することを目的に、GIS データを活用してさまざまな分析を試みた。今回の分析を行ったうえでの今後の課題等について以下に示す。

① 都市のスポンジ化の要因分析

将来の都市のスポンジ化の可能性として、高齢者人口比率および生産年齢人口比率を主な変数として見える化を行い、面的にスポンジ化の可能性のあるエリアおよびそのエリアの特徴を整理した。表 31 から、仮説的に都市のスポンジ化の可能性のあるエリアの特徴の傾向が見えてきたので、今後、これらの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を分析することが求められる。また、表 31 で示した要素以外にも、例えば建物の老朽化率や開発のサイクル、スーパー・病院等の都市機能との近接性など別の要素も都市のスポンジ化の進行には影響を与えと考えられるため、より詳細な分析が求められる。

② 分析結果の実証調査

本研究では、GIS によるデータ分析を行い、将来の都市のスポンジ化の可能性のあるエリアの特徴を仮説的に整理したが、この分析結果や仮説がどこまで正しいのかを立証するための調査をすることが必要である。具体的には、実際に現地を訪れてどういうエリアに空き家が多数立地しているかを確認した

り、現地の人にヒアリングをして適切に空き家の更新がされているのか、されていない場合、なぜ居住地として選ばれていないのか等を把握することが考えられる。また、近年の居住地を選択する際に何を重視しているかについて、若年層へのアンケート調査を行うことなども考えられる。このような調査を行うことで、データでの分析結果の正当性を立証することが求められる。

③ 政策検討

①、②を踏まえて具体的な政策を検討していくことが必要である。政策の例として、他都市でも空き地を地域で利活用できるようなスキームを構築したり、空き家のマッチング促進、リノベーション支援、税制優遇などが行われている。そのような施策検討と並行しながら、根本的な市街地のあり方として、名古屋市の場合、現状、立地適正化計画（なごや集約連携型まちづくりプラン）において市域の大半を居住誘導区域に指定しているが、今後の人口減少時代における都市のスポンジ化の進行を考えると、将来的には市街地のあり方を再考することも求められる。

④ 広域での都市のスポンジ化分析

本研究では、名古屋市内を対象に都市のスポンジ化分析を行ったが、今後の人口減少時代のまちづくりを考える際には名古屋市だけではなく、愛知県、名古屋圏域のように広域的な視点を持って検討をしていくことが必要である。今後、より詳細な分析方法が確立されていくにあたり、広域での都市のスポンジ化分析を行うことで、名古屋市が名古屋圏域の中心都市として何をしていくべきなのかについて検討していく必要がある。

5 おわりに

本研究では、統計データから今後名古屋市で起こりそうなシナリオを整理し、GIS のデータ分析により現状、都市のスポンジ化が見られるエリアの特徴を把握した。それをもとに将来の都市のスポンジ化の可能性のあるエリアを見える化し特徴を整理した。今後の課題にも記載したように、今回の分析をより深掘りしていき、都市のスポンジ化の要因や実証的に結果を立証していくことが求められる。ただ、これまで名古屋市内の空き家に関しては区単位を最小単位としたデータしかなかったので、今回の研究では 250m メッシュ単位での空き家の状況を整理することができた点に新たな可能性を感じている。

今後、名古屋市においても本格的な人口減少時代に突入し、待ったなしの状況になることが想定される。その際に適応していくためには、今の段階から将来を見据えた細かな分析を進めていくことが求められる。今回、人口減少時代のまちづくりとして「居住」に着目したが、他にも、交通（交通についての研究成果は一般研究 166 の「人口減少・超高齢社会におけるまちづくりに関する研究 ～名古屋市の交通環境に着目して～」を参照されたい）、都市機能、都心部の魅力向上など、さまざまな視点で多角的に考えていく必要がある。日本の中でも名古屋市が人口減少時代のまちづくりを牽引する都市になれるように心から期待する。

今回の調査研究が今後の人口減少・超高齢社会における名古屋市のまちづくりの検討の一助になれば幸いである。

－ 謝 辞 －

本研究にあたり、貴重な知見をいただきました名城大学の福島茂教授、名古屋工業大学の秀島栄三教授、岐阜大学の加藤義人客員教授、また忌憚のないご意見をいただきました関係部署の皆様に心より御礼申し上げます。

【補注】

- (1) なごや集約連携型まちづくりプランでは、集約連携型都市構造（名古屋市都市計画マスタープランにおいて目指すべき都市構造）の実現に向け、基本的な区域として、拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地を設定。区域設定の考え方については、なごや集約連携型まちづくりプランの P35 参照。
- (2) 浸水・土砂（洪水、内水氾濫、高潮、津波、土砂災害）と液状化の災害リスクの内容や安全に配慮した居住方法の理解促進をはかるために、要安全配慮区域を設定。区域の設定範囲については、なごや集約連携型まちづくりプランの P60 参照。

【参考文献】

- 1) 人口戦略会議、令和 6 年・地方自治体「持続可能性」分析レポート ―新たな地域別将来推計人口から分かる自治体の実情と課題―、令和 6 年 4 月 24 日、https://www.hit-north.or.jp/cms/wp-content/uploads/2024/04/01_report-1.pdf
- 2) 読売新聞オンライン、少子化の進行、想定より 15 年早く… 昨年の出生数は過去最少 72 万 988 人で 9 年連続最小、2025 年 2 月 27 日、(参照 2025 年 3 月 31 日)
- 3) 総務省報道資料、統計トピックス No.142 統計からみた我が国の高齢者 ―「敬老の日」にちなんで―、令和 6 年 9 月 15 日
- 4) 国土交通省、社会資本整備審議会 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ 「都市のスポンジ化」への対応、平成 29 年 8 月
- 5) 氏原岳人、阿部宏史、村田直輝、鷺尾直紘：地方都市における都市のスポンジ化の実証的研究 ―建物開発・滅失・空き家状況の視点から―、土木学会論文集 D3（土木計画学），Vol.72，No.1，62-72，2016
- 6) 阪井暖子：大都市圏郊外戸建住宅地における空地等の発生消滅の実態と要因に関する研究 ―首都圏および近畿圏の郊外戸建住宅地を対象として―、公益社団法人日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.49 No.3 2014 年 10 月
- 7) 上山仁恵、秋山太郎、井澤知且：名古屋市の空き家発生の要因分析並びに熱田区市町村の空き家分布状況に関する報告書、Discussion Paper No.138、2021 年 2 月
- 8) 名古屋市、一第 2 期― 名古屋市空家等対策計画、令和 4 年
- 9) 名古屋市、立地適正化計画 なごや集約連携型まちづくりプラン、令和 7 年 3 月