

## エリアマネジメントに向けた土地利用変遷の把握に関する考察

名古屋工業大学大学院 学生会員 ○水越 創太  
名古屋工業大学大学院 正会員 秀島 栄三  
名古屋工業大学大学院 正会員 中居 楓子

### 1. 目的

近年、都市開発事業においてエリアマネジメントが導入されている。エリアマネジメントの効果が周辺地域にももたらされることから、周辺地域の土地利用や災害等の歴史的背景をエリアマネジメントにおいて考慮すべきである。エリアマネジメントに関する先行研究では、組織づくりに関するものや導入事例の成果や展開過程に関するものが多く、周辺地域の土地利用の変遷を考慮したものはない。

本研究では、再開発事業が予定されている愛知県名古屋市港区の名古屋競馬場跡地周辺を対象として土地利用の変遷を分析し、年齢別人口や外国人比率、地域の自然環境の分析等の諸情勢を交え、エリアマネジメントに向けて分析結果を考慮した活動や施策、事業に関して考察する。

### 2. 対象地域の設定と研究データ

愛知県名古屋市港区の泰明町、本宮町、本宮新町、寛政町が含まれる範囲のうち、西はあおなみ線、南は荒子川運河までの範囲を対象地域とする。名古屋競馬場は2022年4月に愛知県弥富市に移転し、跡地では2026年に開催される第20回アジア競技大会における選手村の建設が予定されている。選手村利用後には再開発事業として代表法人に中部電力を迎え、複合施設建設事業計画が進められている。

対象地域の土地利用変遷に関して、住宅地図を用いて分析を行うこととする。住宅地図は1961年、1982年、2001年、2021年の4年分のデータを使用する。

本研究で考慮する土地利用の分類は、第一次産業、第二次産業、第三次産業、住宅、集合住宅に加え、より産業の特徴を詳細に把握するために、運輸業や倉庫の利用、馬小屋の利用を個別に設定することとした。産業の分類については、総務省統計局の分類を参考とした。複数の土地利用が同一箇所で行われている場合は、該当する複数の分類を採用し、住宅地図上で記載が無かったものに関しては空地とし、分析を行った。また、土地利用変遷に加え、対象地域に関係する諸情勢の把握を行うために、総務省統計局による国勢調査や名古屋市と港区がオープンデータとして提供している人口推移や年齢別人口等のデータを取り扱った。

### 3. 研究方法

土地利用変遷を1961年、1982年、2001年、2021年の四時点の住宅地図から分析する。本研究では、住宅地図に記載されている一般戸別名、店名、企業名等から各区画の土地利用の種別を読み取り、分類した後に、QGISにそれぞれの土地利用種別を属性として付与した上でポリゴンデータにする。ポリゴンデータから面積を算出し、面積の変化を分析する。さらに、1982年から2001年と2001年から2021年の二つの時点間における前後の土地利用の変化を各要素の変化として分析する。

土地利用変遷の分析結果に、名古屋市や港区、小碓学区における年齢別人口や外国人比率、災害の歴史、地域の自然環境の分析等の諸情勢を交え、エリアマネジメントに向けた対象地域の把握を深める。

### 4. 分析結果

図-1に土地利用の変遷の様子を示す。1961年時点では、中央から北側にかけて住宅が広がっており、競馬場の南側の地域で馬小屋の利用がみられた。南側は田畑が広がっていた。1982年時点では、北側で泰明荘建設による住宅から集合住宅への変化がみられ、南側にて荒子川運河の整備後、工場や運輸業、倉庫など運河

沿岸特有の第二次産業と第三次産業へと利用が変化した。2001年時点では、1982年から集合住宅が微増し、開発が進んだ影響で田畑は減少し、工場の利用は増加した。2021年時点では、対象地域北側の住宅地における変化は少ないものの南側で第二次産業の利用が減り、集合住宅や第三次産業の利用が増加した。

1982年から2001年にかけて第三次産業から第二次産業への変化が目立つのは製造業の需要の高まりが、2001年から2021年にかけて第二次産業から第三次産業への変化が目立つのは運河利用の衰退や産業構造の変化、オンラインショッピングの利用頻度増加による運輸業の立地の増加が原因と推測した。

## 5. エリアマネジメントに向けて

分析結果から対象地域の北側と中央と南側では土地利用変遷の様子が違うことが分かった。

対象地域の北側では、学区人口は減少傾向、少子高齢化が進んでいる。外国人比率は学区7.8%と、全国約2%と名古屋市3.6%と比べても高い。小碓学区の町内会推計加入率は91.7%という点も特徴であった。これらを考慮すると、町内会と連携し、地域の祭りなど伝統行事の継承・活性化や防災訓練、配給を通じた見守りシステム、外国人へ地域のルールへの理解を促進するような交流や多文化を生かした国際的な交流やイベントが効果的な施策として考えられる。対象地域の緑被率は愛知県と比べて低く、減少傾向にあることから、既存コミュニティ活性化のためのツールや新規住民とのコミュニティ形成ツールとしてコミュニティ・ガーデンやベジタブル・ガーデン整備が効果的な施策として考えられる。

対象地域の南側では、工場や運輸業の倉庫の利用が比較的継続的に行われている。従業員数20人以下の自動車関連部品や工作機械関連部品等を製造する小規模な金属製造業や鉄鋼業が集積している。それらは人材不足や製品に付加価値がつけられないといった問題を抱えている。現在、産業の活性化に向けて職業体験プログラムや共創ワークショップが行われているが、十分浸透しておらず、地域を巻き込んだ活動や施策が求められる。中川運河周辺に根付いた企業ばかりであり、運河を眺めながら、経営者が気軽に話し合い、モノづくりができるような、スタートアップ施設などのクリエイティブな産業交流施設の整備事業が地域産業活性化の拠点になり得ると考える。

エリアマネジメントを展開する上で、推進する組織が鍵になる。中川運河を拠点とする地縁団体は多くはないが、地域の信頼を得ているという点で、今後の動きに期待する。

## 6. 終わりに

本研究では旧名古屋競馬場周辺地域を対象とし、土地利用変遷の分析を行い、地域の諸情勢と繋げて対象地域におけるエリアマネジメントの活動や施策、事業に関して考察を行った。エリアマネジメントの展開に向けて、現在からアジア競技大会選手村利用を経て、開発が進んでいく各フェーズを考慮した短期・中期・長期でロードマップを検討することで、より具体的に、現実的になっていくものと考えられる。

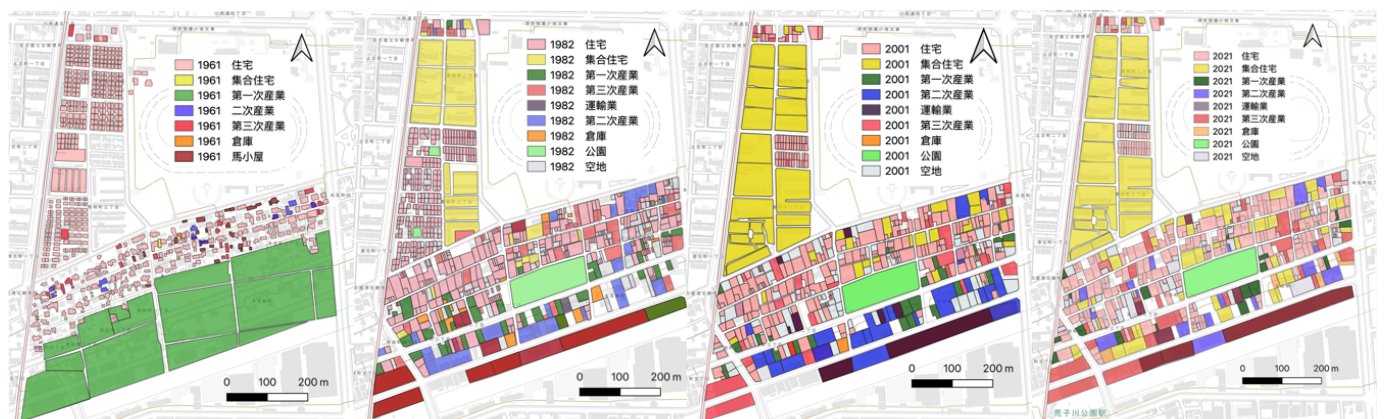


図-1 土地利用の変遷