



研究報告書

2012.3

平成23年度 特別研究報告書

名古屋市中心市街地における低未利用地の活用促進に関する研究

愛知産業大学造形学研究所 研究員 戸村達彦

概 要 編

名古屋市中心市街地における低未利用地の活用促進に関する研究

愛知産業大学造形学研究所 研究員 戸村達彦

1. はじめに

1-1. 名古屋市都心中心市街地の現状

栄地区及び名駅地区は名古屋を代表する2大繁華街であるが、名古屋市都心部はこの2地区を広小路通が繋ぎ、周辺の地域を巻き込みながら、いわゆる「2核1軸構造」を形成している。2核1軸構造を持つまちは、人の回遊性が高くなる、好ましいまちの形態であるとされており、古くは「寺社」や「駅」を核とし、「参道」を軸とする門前町や、「百貨店」や「スーパー」を核とし、「コリドー（通路の両側に小売店が並ぶ回廊）」を軸とするショッピングモールなど、都市レベルだけではなく、商業施設の内部に見ることも出来る。



図 1-1 名古屋市都心部における「2核1軸構造」

1-2. 都心に発生する低未利用地

優れた都市構造を持つ名古屋市都心部であるが、現在の状況をつぶさに観察すると、多くの人で溢れるエリアと隣接しながら、空きビルや駐車場が増加し、活力を失っているように見える場所も存在する。例えば、繊維問屋街として知られる錦二丁目長者町地区は、市営地下

鉄伏見駅、丸の内駅、栄駅に囲まれた、「都心の中の都心」ともいえる場所であるにも関わらず、近年、空きビルが増加している地区のひとつである。また、大企業の高層ビルが立ち並び、桜通から一本裏手に入った錦三丁目地区の一角には先日、巨大な時間貸し駐車場の建設が開始された(写真 1-1)。



写真 1-1 空きビルと巨大な時間貸し駐車場

本研究では、これら空きビルや駐車場を「低未利用地」と定義し、活用を促進する可能性を検討する。都心と呼ばれる地域において、低未利用地はなぜ発生するのだろうか。賃貸用の住宅などの建物を建設し、資産運用することや、マンション建設や再開発など、不動産事業を専門に行う事業者(デベロッパー)に売却する、といった選択肢も検討可能なはずであるが、実際には長期間、「低未利用」なままとまっている場所も少なくない。

1-3. 不動産活用に関わる内的要因と外的要因

不動産の活用を促す、あるいは躊躇わせる要因には、「内的要因」と「外的要因」があると筆者は考える。内的要因とは、敷地の形状や面積、あるいは既存の建物の状態(老朽化、建築としての機能の陳腐化等)など不動産自体の物理的な要因や、その所有者、権利者の事情に起因する要因である。権利者の事情の

例としては、権利者にとっての不動産活用の必要性や、投資意欲、あるいは相続税対策などが考えられるが、これらは、第三者の立場で低未利用地を外側から眺めていてもわからない。一方、外的要因とは、低未利用地や権利者自体ではなく、「まち」自体の問題である。都心のまちは、常にあらゆる方向から、さまざまな影響を受けている。例えば、隣接する地域に大型の商業施設や美術館が建設されたり、あるいは大企業の転入、転出など、人の多く集まる施設が変化すれば、人の流れも変わるだろう。また、まちはまちの内側に課題を抱えることもある。例えば、問屋街、電気街等と呼ばれるような、特定の産業が集積しているまちであれば、その産業の盛衰が、まちに大きな影響を与える。

1-4. 研究の視点

本研究では、低未利用地の活用方法について、「内的要因」と「外的要因」を意識しつつ、「権利者の視点」と「まちの将来像」の2つの視点に立って検討を行う。

2. 研究の枠組み

本研究ではまず、低未利用地の実態調査を行い、現状の把握を行う。その上で、低未利用地の活用方法についての建築企画（建築設計を含む低未利用地の活用提案）を作成する。作成した建築企画はその可能性と課題を明らかにするため、現在低未利用地を所有している方を対象に提案する。このような研究方法は「提案検証型研究」と呼ばれるが、ここではその枠組みについて説明する。

2-1. 建築企画の視点

建築行為のプロセスは、一般に建築企画→建築計画→建築設計→建築施工、という一連の流れで行われると考えられる。従来、建築企画は建築主自身の「何を作るか」という意思決

定そのものであったが、時代と共に建築が複雑化・高度化するに従い、独立した職能として考えられるようになってきた（図 2-1）。

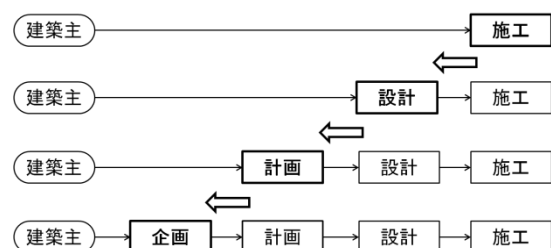


図 2-1 建築行為イニシアチブの所在の変遷（巽；1990）

2-2. 提案検証型研究の手法

建築分野の研究はこれまで主に、すでに存在する建築の使われ方を調査することにより、次なる建築行為を向上させることを目的として行われてきた。しかし、建築企画の検討のように、「何を作るか」自体を考える場合には、新たな研究方法が必要となる。本研究では、建築企画の検証を行うため、研究対象地の調査だけではなく、具体的な設計を含む建築企画を作成し、まちづくりの実践の場で提案を行う「提案検証型研究」の手法を採用する。

3. 既存ビルの利用実態調査

本研究では低未利用の既存ビルの活用提案の作成を、名古屋市中区錦二丁目地区に数多く存在する繊維問屋の建物を想定して行った。本章では、提案作成にさきがけて錦二丁目地区で実施した利用実態調査について報告する。

3-1. 錦二丁目地区について

錦二丁目地区は「長者町」とも呼ばれ、戦後、繊維問屋街として発展してきた地域であるが、90年代になると長引く不況や流通の変化、我が国の繊維産業の空洞化の進展などの影響により、問屋の撤退、廃業が相次ぎ、地域には空きビルが目立つようになっていた。また、織

繊維問屋として使用していた建物の多くは4～5階建て程度の小規模なビルであり、1つの建物の中に店舗、倉庫、従業員の住居が複合し、「一棟使い」されていた。但し現在も住居として使用されている建物は少なく、問屋の商品在庫も少ない為、完全な空きビルではないものの、有効活用されていない内部空間が存在する「使用率の低いビル」も多いと考えられる。

3-2. 錦二丁目地区における既存ビルの利用実態調査

本調査では、錦二丁目1～16街区にある全241棟の建物を対象として、建物の利用実態について現地調査を行った。調査は基本的に建物内部には立ち入らず、建物外観及び窓から見える範囲の内部空間、入居テナントの表示等から行った。また、建築面積、建築年構造、階数、入居テナントについては、現地調査に加えてWeb上の情報(建設会社、賃貸情報等)を参考に行った(表 3-1)。

表 3-1 建物利用実態調査概要

調査日	調査対象地	調査方法
2011年 9月6～7日	愛知県名古屋市中区 錦二丁目1～16街区	外観調査・ 撮影

(1) 建物類型

最も多い建物類型は繊維問屋の建物であり、241棟中92棟(38.2%)が確認された。次いで1階が飲食店、物販店等の店舗、2階以上に繊維問屋以外の企業が入居していると思われる店舗併用事務所が46棟(19.1%)確認された。以下、店舗(34棟、14.1%)、事務所(24棟、10.0%)と続くが、これらのうち、元は繊維問屋の建物であったのではないかと推定されるものも多数存在している(図 3-1)。

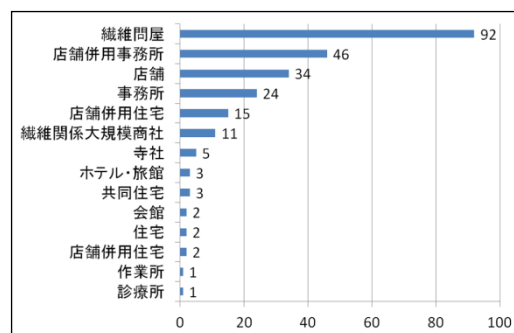


図 3-1 建物類型 (n=241)

(2) 繊維問屋の階数分布

繊維問屋の建物の多くは長者町通り沿いをはじめ、街区の中央部に存在している。4階建の繊維問屋が最も多く、92棟中32棟(34.8%)確認された。また、階数は2～6階建の間に集中しており、これら合計82棟(89.1%)で約9割を占める(図 3-2)。

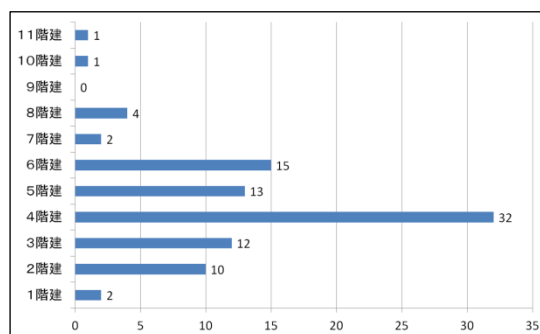


図 3-2 繊維問屋の階数分布 (n=92)

(3) 4階建繊維問屋の低未利用階

本調査で最も多く確認された4階建て繊維問屋32棟のうち、外観から低未利用と判断した階は44フロアに登るが、1階は5フロアと11.4%に過ぎず、大半が2階以上のフロアである(図 3-3)。

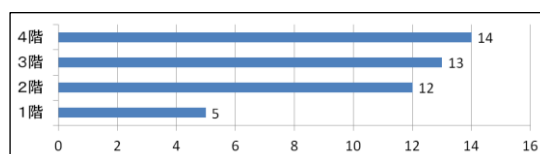


図 3-3 4階建繊維問屋の低未利用階 (n=44)

3-3. 建物の使われ方の把握の困難性

本調査では、建物外観から建物の利用実態の判断を行ったが、正確な利用実態の把握が困難な建物が多数見受けられた(写真 3-1)。本調査ではカーテンが閉められ、商品が置かれている様子が無いものや、人気が無いフロアを「低未利用」として扱ったが、実際には外観から確認できないフロアの一部に商品が置かれているケースや、繁忙期には商品が置かれる可能性、倉庫として使用されている可能性も考えられる。現在繊維問屋を営んでいる複数の方の話を総合しても、やはり状況はまちまちであると考えられたが、商品置き場としているフロアであっても、現在の繊維問屋業の状況(かつてのように大量の在庫を持たない)では、100%使用されているケースは少ないと思われるとのことであった。



写真 3-1 繊維問屋の建物外観

4. 既存ビル所有者アンケート調査

本章では、建物の具体的な使用状況を把握し、低未利用のフロアの活用可能性を明らかにするため、建物所有者に対して行ったアンケート調査について報告する(表 4-1)。

表 4-1 建物利用実態に関するアンケート調査概要

調査期間	調査対象者	配布方法	配布数	回収数	回収率
2012年1月	長者町通建物所有者	直接及び郵送配布	45	26	57.8%

(1) 商品置き場における空き空間の発生

アンケート回答者のうち、建物内の居室として「商品置き場」があるとの回答は45件中11件あったが、そのうち半数以上(63.6%)が「商品が多い時でも、常に空きとなる空間がある」と回答(図 4-1)。

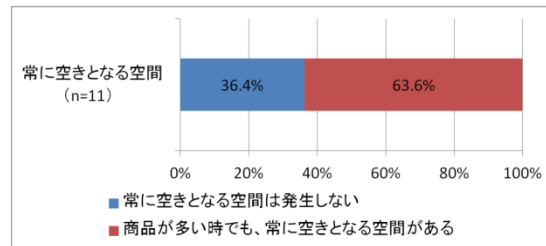


図 4-1 商品置き場における空き空間の発生 (単一回答)

(2) 建物の今後の活用方法について

建物の今後の活用方法について、回答者の約半数(46.2%)が「現状のままでよい」と回答したが、「建物の一部を自らで活用し、建物の一部を賃貸で活用したい」(15.4%)「建物の全体を賃貸で活用したい」(7.7%)、計 23.1%の建物所有者が何らかの形で賃貸活用することを希望している(図 4-2)。

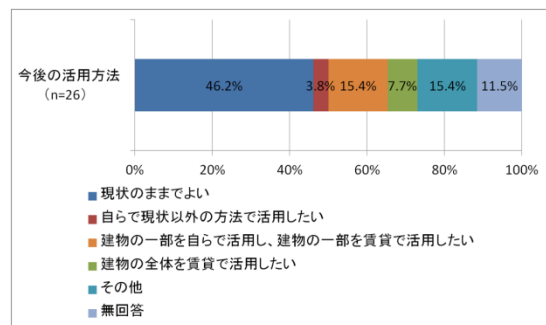


図 4-2 建物の今後の活用方法について (単一回答)

(3) 建物の住宅としての賃貸

建物を住宅として賃貸することについて、19.2%が「住宅として賃貸してもよいが、賃貸住宅向きの建物ではない」、50.0%が「住宅として賃貸する気はない」と回答した(図 4-3)。また、その理由としては建物を一度賃貸契約してしまうと解消が困難ではないかという不安や、建物自体の物理的な空間構成の問題が挙げられた(表 4-2)

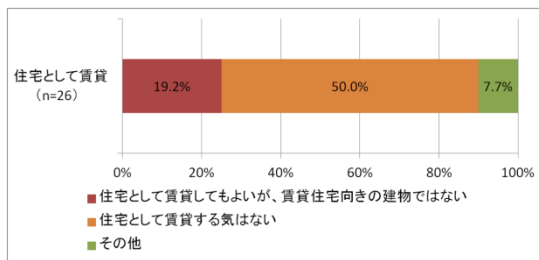


図 4-3 建物住宅として賃貸することについて
(単一回答)

表 4-2 建物住宅として賃貸することについての回答理由 (自由回答)

【賃貸契約に関する理由】

- ・ 将来自ら使用する場合、賃貸契約が解消できるか不安だから。

【空間構成に関する理由】

- ・ 建物を一体として繊維卸業用に建てられているので、一部を住宅とするのは難しい。安全、警備等多くの問題がある。
- ・ 入口がひとつ。個室になっていない。

【耐震性】

- ・ 耐震の心配。

(4) 現在所有している建物について、考えていることについて

その他、現在所有している建物についての自由回答から、建物所有者は何らかの対応が必要と感じているものの、まちの将来像が不明確であるため意思決定が困難な状況が伺われた(表 4-3)。

表 4-3 現在所有している建物について考えていることについて (自由回答)

【不明な点が多く判断が困難】

- ・ 大改修か、建て直しか、暫し駐車場にして時期を見守るか？決断の時が近づいているように思っている。

【まちの将来像】

- ・ 町の将来像を考える時、今住んでいる人の意見・参加が一番大事だと思う。

5. 既存ビルの活用提案の企画

本章では調査結果をふまえて作成した、既存ビルを活用したシェア住宅へのリノベーション提案「長者町家」について説明する。

5-1. これまで錦二丁目で行われてきた都心居住の検討

錦二丁目では 2011 年 4 月、錦二丁目まちづくりマスタープラン作成企画会議を中心に、「これからの錦二丁目長者町まちづくり構想(マスタープラン)(2011-2030)」が作成された。まちづくり構想ではこれまで行われてきたまちづくり活動を振り返りながら、新たなまちの具体的な将来のイメージを描き出している。まちづくり構想では、「くらし・安心居住」「にぎわい・元気経済」「うごき・共生文化」という3つの大きなまちづくりの方針が掲げられ、分野ごとに9つのプロジェクト部会が設立された。現在、筆者が参加する「長者町家プロジェクト部会」では、シェア居住向け賃貸住宅「長者町家」の検討を行っている。

5-2. 既存の繊維問屋の建物の特徴と課題

現在錦二丁目に数多く存在する繊維問屋として建設された建物の多くは、階段の位置が建物のフロア中央部にある。そのため、階段を使用して各フロア間を移動するためには居室内部を通らなければならない。本研究では調査より、錦二丁目において最も多い繊維問屋の建物であった、図 5-1のような1階平面を持つ4階建の建物を想定し、長者町家への改修提案を作成した。

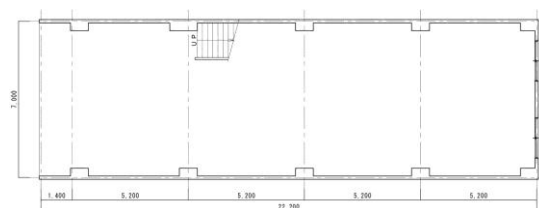


図 5-1 標準的な繊維問屋の1階平面図

5-3. 長者町家提案の作成

今回作成した提案では、前記の動線上の課題を克服するため、建物前面に新たに階段とエレベーターを設置し、建物入り口から各フロアに直接アクセスできるものとした。また、階段の奥に扉を設置し、問屋の居室とエントランス専用空間が分離できるようにしている。但し、建物では改修後も1、2階において繊維問屋業を継続して営むことを想定し、昼は階段付近も商品置き場として利用し、営業終了後に商品を扉より奥へ片付けるものとした(図5-2)。

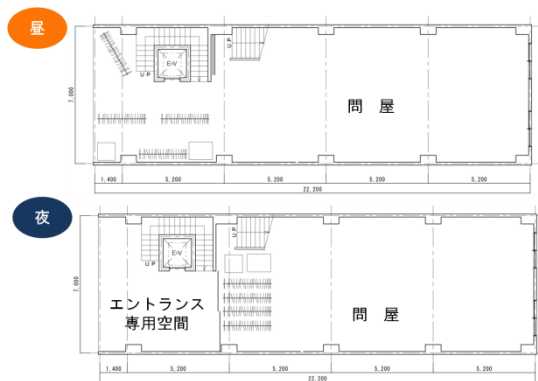


図 5-2 長者町家提案・1階の利用方法

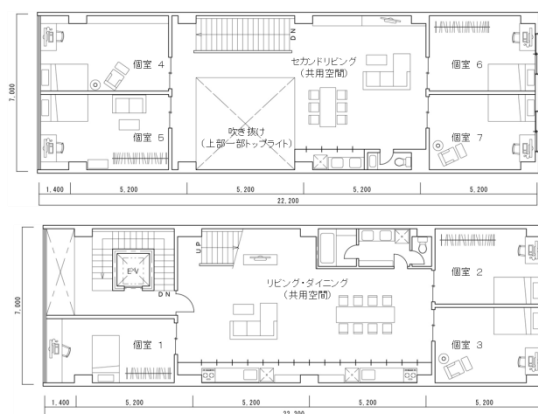


図 5-3 長者町家提案・3、4階のシェア住宅部分

6. 既存ビルの活用提案の検証

前章で作成した長者町家の提案について、筆者の参加する長者町家プロジェクト部会において、部会メンバーである繊維問屋経営者、建築技術者、学識経験者、まちづくり専門家に加え、建物所有者を交えた場において発表を行い、実現に向けた可能性と課題について検証を行った(表 6-1、写真 6-1)。

表 6-1 長者町家提案発表の概要

実施日	参加者属性	参加人数
2011 年 11 月 2 日	建物所有者 繊維問屋経営者 建築技術者 学識経験者 まちづくり専門家	9名 (内、建物所有者3名)



写真 6-1 長者町家提案発表の様子

6-1. 長者町家提案への意見

長者町家提案では建物前面に階段とエレベーターを設置し、既存と比較し大幅にアクセス性を向上させたが、1階部分の繊維問屋が使用する部分と共用部が一部重なる。このような点について、「上下階と交流できる仕組みは、長者町でのかつての暮らし方とも一致する」「知っている顔なら抵抗感がない・・・何らかの手続きを」という意見があり、建物のハード的な改修に加え、使いこなしや運用の工夫を行う必要性和評価などが得られた(表 6-2)。

表 6-2 長者町家提案への意見

【上部階を長者町家として賃貸することについて】

- ・ 急ピスビルもそうだが、建物の上下階が交流できる仕組みは、長者町でのかつての暮らし方とも一致する。
- ・ 問屋業を営みながら上部階を長者町家として活用することについて、知っている顔なら抵抗感がない。上部階の居住者は、何らかの手続きを行って入居をしていただいた人と考えることができる。
- ・ 夜間施錠できる工夫があれば、賃借することに対する抵抗感が軽減される。

【シェア居住について】

- ・ 若い人やアーティスト同士は情報交換できる環境を大切にしており、シェア居住は「貧乏だから住む」のではなく、積極的に選ばれる居住形態のひとつになってきている。

【賃貸契約について】

- ・ 居住者がまちと契約を行うなど、長者町家オリジナルの契約形態を検討する。例えば何棟かの建物を移動可能な契約方式や利用権方式など。

6-2. 長者町家提案のまとめと今後の課題

本章では、住み方と建物所有者の意向を踏まえた長者町家の改修提案を行ったが、繊維問屋を営みながら余剰空間を賃貸住宅化する可能性について、建物所有者の方からも一定の評価を得ることが出来た。今回の発表では建物所有者の参加を得たが、次の段階ではこのまちに住みたいという希望を持った「入居候補者」への提案と検証を行い、両者のマッチングを図る必要があると考える。

7. 駐車場の活用提案に向けた調査

本研究では低未利用の土地の活用提案の作成を、名古屋市中区錦三丁目地区に存在する時間貸し駐車場を対象に行うこととした。本章では、錦三丁目において行った時間貸し駐車場の利用実態調査について報告する。

7-1. 錦三丁目地区について

錦三丁目地区は錦三(きんさん)と呼ばれる、名古屋を代表する歓楽街である。錦三丁目地

区内には小規模な飲食店が多数入居するテナントビルが犇めきあい、特に夜になると近隣の企業に勤めるサラリーマンらが街に繰り出して大変な賑わいとなる。しかしながら街を観察すると、時間貸し駐車場が以前と比較して増加しており、また、老朽化の進んでいる建物や、空きとなっている店舗も見られる(写真 7-1)。



写真 7-1 錦三丁目の様子

7-2. 錦三丁目インタビュー調査

調査と提案の作成に向け、錦三丁目においてまちづくり活動を行っている方へのインタビュー調査を行った(表 7-1、表 7-2)。

表 7-1 錦三丁目インタビュー概要

実施日	インタビュー対象
2011 年 7 月 25 日	錦三丁目まちづくり活動者

表 7-2 錦三丁目インタビュー調査

【錦三丁目の現状について】

- ・ ビルも賃料が下がり、空きも増えているが、栄南や東に比べれば錦三丁目はよいと思う。
- ・ コインパーキングにしているオーナーは、税金対策として駐車場にしている。もともとは、古い建物だった場所が多い。
- ・ これだけ先が見えない時代だと、ビルを建てるのはハイリスクだからだと思う。

【錦三夏祭りについて】

- ・ 錦三夏祭りの会場は、名古屋銀行の駐車場を利用している。コインパーキングで行う場合はパーキング会社にお金を支払わねばならないが、錦三丁目には、他に利用できる空間が無い。

【錦三丁目の課題】

- ・ 公共空間がない。屋外コンサートをビルの 1 階部分の広場で行う検討を行ったことがあるが、特定のビルを使うと問題となる可能性がある。

7-3. 錦三丁目の駐車場利用実態調査

提案対象地は近隣に飲食店があるものの、錦三丁目の繁華街の中心部からはやや外れているため、昼夜共に人通りはそれほど多くはない場所である。表 7-3は筆者が確認した範囲内での計画対象地の駐車場の利用状況であるが、最も多く利用されていた日時は平日の昼(水曜日 12:00 頃)であり、35 台中 26 台であった。また、休日は全般的に利用が少なかった。尚、筆者が対象地を訪れた際に駐車場が満車となっていることは皆無であった(表 7-4)。

表 7-3 錦三丁目駐車場利用実態まとめ

調査日	曜日	平日 休日	調査 時間帯	駐車 台数
2011. 5. 18	水	平日	昼(17:30)	18
6. 5	日	休日	昼(15:00)	13
6. 8	水	平日	昼(12:00)	26
7. 16	土	休日	夜(19:30)	15
7. 20	水	平日	夜(16:00)	15
7. 30	土	休日	昼(13:40)	5
7. 30	土	休日	昼(17:10)	8
8. 2	火	平日	夜(18:20)	10

表 7-4 錦三丁目駐車場利用実態集計

調査回数	8回
平均駐車台数	13.8台/35台 (39.3%)
満車回数	0回

8. 駐車場の活用提案の企画

本章では、現在の駐車場の利用状況及び錦三丁目の状況、インタビュー調査より明らかとなった地域の希望、課題に基づき、作成した新たな駐車場活用提案の企画「まちなみパーク」について説明する。

8-1. 提案の考え方

提案の作成では、都心市街地における敷地では、①まちなみへの影響は間口に近いほど影響が大きい②空間の利用価値は地面に近いほど高い、という考え方にに基づき、提案を作成することとした(図 8-1)。



図 8-1 敷地についての考え方

また、調査結果を踏まえ、以下の3項目を目標に提案の作成を行った。

- ①新たなまちなみをつくりだす
- ②地域のための広場をつくる
- ③地域で空間を育てる

8-2. まちなみパーク提案

提案の考え方に基づき、駐車場活用案として「まちなみパーク」の提案を作成した(図 8-2、図 8-3)。錦三丁目の当該敷地において、現段階で高層のオフィスビルや集合住宅を建設することは投資回収リスクが高いと判断し、低層(2階建)の建物とした。また、建物は敷地前面(道路側)に配置し、敷地奥は現状と同様、時間貸し駐車場とするが、利用の少ない休日等は地域の方が活動の場(お祭りや定期市、オープンカフェ等を想定)として使用する。



図 8-2 まちなみパーク模型 (CG合成)



図 8-3 まちなみパーク配置図

9. 駐車場の活用提案の検証

9-1. まちなみパーク提案への意見

作成した駐車場活用提案「まちなみパーク」について、提案を作成した敷地を所有する法人関係者、名古屋都市センター職員の方ら12名に対し模型とプレゼンテーション資料を使用して説明を行い、提案に対する意見を得た(表 9-1)。

表 9-1 まちなみパーク提案発表の概要

実施日	参加者属性	参加人数
2011年8月3日	駐車場所有法人、名古屋都市センター職員	12名

表 9-2 まちなみパーク提案への意見

【会所パーク（駐車場部分）について】

- ・ 会所パークは良いと思う。但し活用には運用の仕組みが大切である。地域の人と連携する等。
- ・ 駐車場は、手間の建物（お店）専用に使われてしまい、コインパーキングとしての利用が減ってしまうのではないだろうか？

【まちなみ店舗（テナント）について】

- ・ 昔だったら、高度利用するのがあたりまえだけど、今は今回の提案のように、テナントが本当に入居するかを想定しないといけないと思う。
- ・ 錦三に現在あるような店よりも、若者向けのテナントが入居するというのもよいと思う。
- ・ まちなみ店舗を作るのであれば、計画段階からテナントに参加してもらおうと良い。数店舗展開のチェーン店に協力してもらっても良いかも。

【みどりのかんばんについて】

- ・ 近隣の建物との景観的な連続性が考えられるとよいのではないだろうか。

9-2. まちなみパーク提案への専門家の意見

作成した駐車場活用提案「まちなみパーク」について、東京都心を含めて多数の実績を持つ、建築、不動産企画を専門とする会社の代表の方に説明を行い、評価を得た(表 9-3、表 9-4)。

表 9-3 専門家へのインタビュー概要

実施日	インタビュー対象
2012年1月16日	建築・不動産企画会社代表

表 9-4 専門家へのインタビュー調査

【基本的な事業の考え方】

- ・ 基本的には、本提案は正解に近いのではないかと考えられる。
- ・ この場所で、高容積の建物を建築するのはリスクが高い。
- ・ ある程度の収益性は確保しつつ、まちに良いものを入れていくという姿勢で事業を考えるとよいのではないだろうか。
- ・ 施設の規模は（法定容積率ではなく）、ニーズで考えると良い。

【他の事業方式の可能性について】

- ・ 分譲マンションを組み込めば、駐車場以上の利回りになるが、所有者の意向による。定借分譲マンションの可能性もあるのでは。
- ・ この場所では賃貸アパート経営は赤字になる可能性もある。

【事業方法の工夫】

- ・ 土地の一部を借地とした場合、一時金を建築費に回すことにより、リスクを下げることも可能。

【駐車場としての利用について】

- ・ 現状、駐車場として活用するのが投資効率が高いかもしれないが、まちとして考えた場合、必ずしも最適ではない。

10. おわりに

今回、研究対象としたような「将来像が不明確なまち」で低未利用地を活用するには、そうではない場所と比較して投資リスクが大きい。また、今回の研究では多くの権利者らと意見交換を行う機会があったが、低未利用地の発生要因、特に現在、既存ビルの除却を伴う時間貸し駐車場が増加している大きな原因の一つは固定資産税及び都市計画税の負担の必要性であることを改めて認識することができた。土地や建物は基本的に私有財産ではあるが、低未利用地の活用は個人の利益に止まらず、地域、あるいは都市に対する外部効果を及ぼすことから、一定の公益性を持つ事業であると考えると、行政にはこれら「リスクと負担の軽減」が求められるのではないだろうか。また、本研究では設計提案を中心とした建築・不動産企画を作成し、権利者等に提案することにより検証を行ったが、本来、建築・不動産企画には市場分析、法規制調査、事業設定、コストプランニング等、多岐にわたる内容が含まれる。企画作成にあたり、これらについて基本的な状況について把握を行いながら行ったが、必ずしも十分とはいえなかった。本年度の研究は検討の初期段階であり、また、純粋研究ではなく、地域と連携しながら行うアクション・リサーチという実践の側面もあるため、過度に技術面にこだわらず、意識喚起を促すことができたという意味では妥当であったのではないかと考える。但し、今後も活動を進める上ではこれらについて検討することが避けられないため、筆者は継続して総合的な建築・不動産企画を行っていきたいと考えている。

参考文献

- 1) 日本建築学会編「建築企画論・建築のソフトウェア」技報堂出版、1990年10月
- 2) 建築企画の実践編集委員会編「建築企画の実践」彰国社、1995年3月
- 3) 日本建築学会編「建築企画事典」彰国社、2000年11月
- 4) 日本建築学会編「マネジメント時代の建築企画」技報堂出版、2004年11月
- 5) 5) 日本建築学会編「建築・まちづくりの夢をカタチにする力・建築企画事例から考える環境のデザイン」彰国社、2008年9月
- 6) 田村誠邦、甲田珠子「世界で一番くわしい建築・不動産企画」エクスナレッジ、2011年7月
- 7) 7) 建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著・松村秀一監修「コンバージョン [計画・設計] マニュアル」エクスナレッジ、2004年
- 8) 小林秀樹「建築づくり研究の哲学ー創意工夫を大切にする研究理論」すまいるん 2002年夏号、財団法人住宅総合研究財団、pp49-53、2002年7月
- 9) ひつじ不動産監修「東京シェア生活」アスペクト出版、2010年2月
- 10) 錦二丁目まちづくり連絡協議会他「これからの錦二丁目長者町まちづくり構想（マスタープラン）（2011ー2030）」2011年4月
- 11) 村山顕人「既成市街地の都市空間の協働的・持続的マネジメントに関する研究ー名古屋市中区錦二丁目のケース・スタディー」（財名古屋都市センター平成19年度特別研究報告書、2008年3月
- 12) 戸村 達彦、小杉 学、川澄 一代「ゑびすビルプロジェクトに見る老朽小規模ビル再生手法の可能性ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究その1ー」日本建築学会大会学術講演梗概集. F-1、都市計画、建築経済・住宅問題 2009、pp.1175-1176、2009年7月
- 13) 川澄 一代、小杉 学、戸村 達彦「ゑびすビルプロジェクトの調査報告ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究その2ー」日本建築学会学術講演梗概集. F-1、都市計画、建築経済・住宅問題 2009、pp1177-1178、2009年7月
- 14) 川澄 一代、小杉 学、戸村 達彦「みなし共用空間の使いこなしとテナント間の連携ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究 その3ー」日本建築学術講演梗概集. E-1、建築計画 I、各種建物・地域施設、設計方法、構法計画、人間工学、計画基礎 2010、pp1227-1228、2010年7月

本 編

目次

1. はじめに	1
1-1. 名古屋市都心中心市街地の現状	1
1-2. 都心に発生する低未利用地	2
1-3. 不動産活用に関わる内的要因と外的要因	4
1-4. 研究の視点	5
2. 研究の枠組み	6
2-1. 建築企画の視点	6
2-2. 提案検証型研究の手法	6
2-3. 本研究の対象について	7
2-4. 本研究の構成	8
3. 既存ビルの利用実態調査	9
3-1. 錦二丁目地区のこれまでの経緯と既存ビル活用	9
3-2. 錦二丁目地区の概要	10
3-3. 錦二丁目地区における既存ビルの利用実態調査	13
3-4. 建物の使われ方の把握の困難性	16
4. 既存ビル所有者アンケート調査	17
4-1. アンケート調査について	17
4-2. 現在所有している建物について	19
4-3. 建物の現在の使用状況について	22
4-4. 建物の今後の活用の希望について	24
5. 既存ビルの活用提案の企画	30
5-1. これまで錦二丁目で行われてきた都心居住の検討	30
5-2. マスタープランにおいて検討された安心居住の提案	31
5-3. 既存の繊維問屋の建物の特徴と課題	32
5-4. 長者町家提案	33
6. 既存ビルの活用提案の検証	37
6-1. 長者町家提案への意見	37
6-2. 長者町家提案のまとめと今後の課題	39
7. 駐車場の活用提案に向けた調査	40
7-1. 錦三丁目地区の概要	40
7-2. 錦三丁目インタビュー調査	43
7-3. 錦三丁目の駐車場利用実態調査	47
8. 駐車場の活用提案の企画	51
8-1. 錦三丁目の駐車場の特徴と課題	52
8-2. まちなみパーク提案	53

9. 駐車場の活用提案の検証.....	57
9-1. まちなみパーク提案への意見.....	57
9-2. まちなみパーク提案への専門家の意見.....	59
9-3. まちなみパーク提案のまとめと今後の課題.....	62
10. おわりに.....	63
付録.....	64
参考文献.....	86

1. はじめに

1-1. 名古屋市都心中心市街地の現状

栄地区及び名駅地区は名古屋を代表する2大繁華街であるが、名古屋市都心部はこの2地区を広く小路通が繋ぎ、周辺の地域を巻き込みながら、いわゆる「2核1軸構造」を形成している（図 1-1）。2核1軸構造を持つまちは、人の回遊性が高くなりやすい、好ましいまちの形態であるとされており、古くは「寺社」や「駅」を核とし、「参道」を軸とする門前町や、「百貨店」や「スーパー」を核とし、「コリドー（通路の両側に小売店が並ぶ回廊）」を軸とするショッピングモールなど、都市レベルだけではなく、商業施設の内部に見ることも出来る。2核を繋ぐ広小路通は現在、かつてほどの賑わいは見られないものの、高度経済成長期にはウインドウショッピングを楽しむ人で溢れ、銀座での「銀ブラ」にならい、「広ブラ」と呼ばれて親しまれていた。また、名駅地区は1999年に竣工した、百貨店、店舗、オフィス、ホテルの複合したJRセントラルタワーズを皮切りに、ミッドランドスクエア、スパイラルタワーズなどの超高層ビルが相次いで完成し、急速に発展している地区である。栄地区については地区外の発展の影響等を受け、核機能の低下が懸念されているが、1984年に一度中断された日曜日の歩行者天国が復活されるなど、現在、新たな地域の活性化に向けた取り組みが行われている。



図 1-1 名古屋市都心部における「2核1軸構造」

1-2. 都心に発生する低未利用地

優れた都市構造を持つ名古屋市都心部であるが、現在の状況をつぶさに観察すると、多くの人で溢れるエリアと隣接しながら、空きビルや駐車場が増加し、活力を失っているように見える場所も存在する。例えば、繊維問屋街として知られる錦二丁目長者町地区は、市営地下鉄伏見駅、丸の内駅、栄駅に囲まれた、「都心の中の都心」ともいえる場所であるにも関わらず、近年、空きビルが増加している地区のひとつである（写真 1-1、写真 1-2）。また、大企業の高層ビルが立ち並ぶ、桜通から一本裏手に入った錦三丁目地区の一角には先日、巨大な時間貸し駐車場の建設が開始された（写真 1-3）。

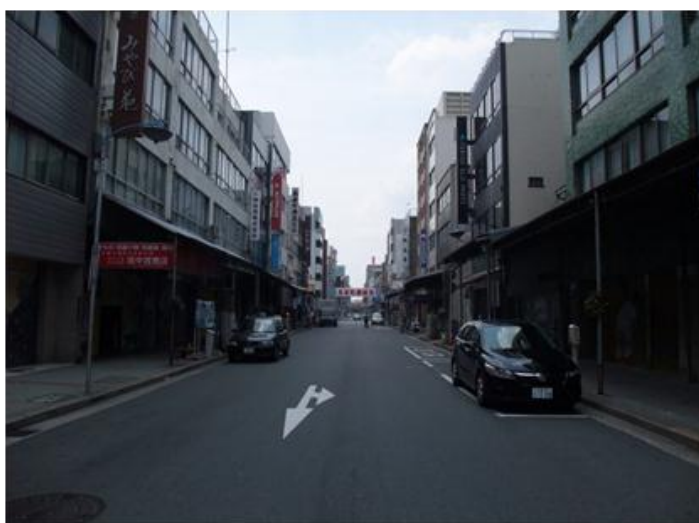


写真 1-1 錦二丁目長者町地区の様子



写真 1-2 空きビル



写真 1-3 錦三丁目に建設が開始された巨大な駐車場

都心と呼ばれる地域において、低未利用地はなぜ発生するのだろうか。低未利用地にも当然ながら所有者が存在するが、所有者はこのような場所について、どのように考えているのであろうか。現在空き地であれば、賃貸用の住宅などの建物を建設し、資産運用することや、既存の建物があるのであれば、改修を行い、賃貸することも可能であろう。また、自らで運用することを希望しない場合、マンション建設や再開発など、不動産事業を専門に行う事業者（デベロッパー）に売却する、といった選択肢も検討可能なはずであるが、実際には長期間、「低未利用」なままとなっている場所も少なくない。本研究では、これら空きビルや駐車場を「低未利用地¹」と定義し、活用を促進する可能性を検討する。

¹「低未利用地」について、国土交通省では「適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称」としており、2005～2009年に「低・未利用地対策検討小委員会」を設置し、今後の対応等について検討が行われた。（参考：<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/675>）

1－3．不動産活用に関わる内的要因と外的要因

不動産の活用を促す、あるいは躊躇わせる要因には、筆者は「内的要因」と「外的要因」があると考えている。

内的要因とは、敷地の形状や面積、あるいは既存の建物の状態（老朽化、建築としての機能の陳腐化等）など不動産自体の物理的な要因や、その所有者、権利者の事情に起因する要因である。権利者の事情の例としては、権利者にとっての不動産活用の必要性や、投資意欲、あるいは相続税対策などが考えられるが、これらは、第三者の立場で低未利用地を外側から眺めていてもわからない。

一方、外的要因とは、低未利用地や権利者自体ではなく、「まち」自体の問題である。都心のまちは、常にあらゆる方向から、さまざまな影響を受けている。例えば、隣接する地域に大型の商業施設や美術館が建設されたり、あるいは大企業の転入、転出など、人の多く集まる施設が変化すれば、人の流れも変わるだろう。1996年にデザインに関わる店舗や企業、ホールなどを持つ複合施設「ナディアパーク」が完成した栄地区南側には、徐々に近隣にデザイン志向の雑貨店や飲食店などが集まり始め、それまでこの地域ではあまり見られなかった若者の姿が目立つようになってきた（写真 1・4、写真 1・5）。ナディアパークがある種のシンボルとなり、あたかも門前町が形成されたかのようなのである。



写真 1・4 ナディアパーク



写真 1・5 デザイン志向の雑貨店

1-4. 研究の視点

人通りの多い、活気にあふれた、役割が明確なまちであれば、仮に何らかの理由で元の建物が取り壊されても、その場所では間もなく新たな建築行為が行われ、長期間、低未利用地のままであることはないだろう。しかし、時代の変化の影響を受け、人通りがまばらになり、活気を失った、将来像が不明確なまちでは、どのようにその土地や既存の建物を活用すべきか。あるいは今、投資を行うべきか、待つべきか、といった判断を権利者自身で行うことは決して簡単なことではない。

低未利用のまま放置された場所が増えれば、まちの価値はますます低下し、負のスパイラルに陥る可能性がある。しかし一方で、事業者任せで現在の一時的なまちの状況に迎合した建築を作ることが、必ずしも良い結果をもたらすとは限らない。建築は一度造られると50年、100年、あるいはそれ以上の長期間、社会に存在し続けることが特徴である。しかし、一般に建築・不動産事業者は、現状を前提とした事業収支の最大化と、それに基づいた建築を企画をせざるを得ないため、まちの状況が変化したとき、その建築がまちのニーズに合致するとは限らない。その結果、建物寿命に満たない期間で建物が使用されない状況に陥ることがあり、そのような事態は「市場の失敗」と呼ばれる。その結果、無用なスクラップ&ビルドが発生することは、まちや所有者、そして環境にとっても決して好ましいことではない。望ましい低未利用地の活用促進方法とはどのようなものだろうか。本研究では、低未利用地の活用を促進する可能性と課題について、主に有効活用されていない建物や土地を所有する当事者である「権利者の希望」と「まちの将来像」の2つの視点に立って研究を行う（図 1-2）。

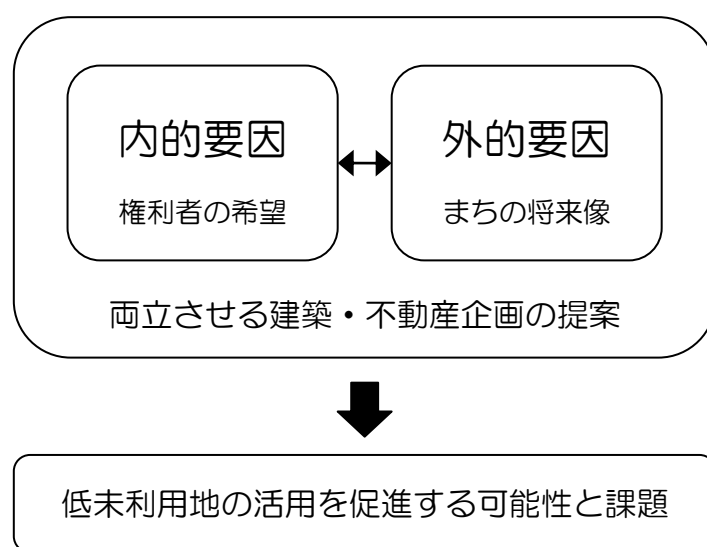


図 1-2 研究の視点

2. 研究の枠組み

本研究ではまず、低未利用地の実態調査を行い、現状の把握を行う。その上で、低未利用地の活用方法についての建築企画（建築設計を含む低未利用地の活用提案）を作成する。作成した建築企画はその可能性と課題を明らかにするため、現在低未利用地を所有している方や専門家らを対象に提案する。このような研究方法は「提案検証型研究」と呼ばれるが、本章ではその枠組みについて説明する。

2-1. 建築企画の視点

建築行為のプロセスは、一般に建築企画→建築計画→建築設計→建築施工、という一連の流れで行われると考えられる。従来、建築企画は建築主自身の「何を作るか」という意思決定そのものであったが、時代と共に建築が複雑化・高度化するに従い、独立した職能として考えられるようになってきた（図 2-1）。

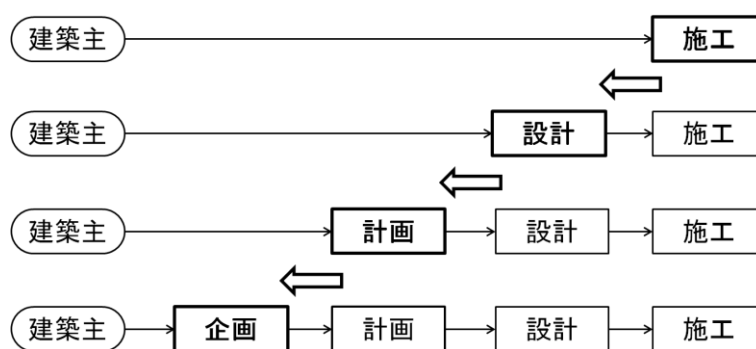


図 2-1 建築行為イニシアチブの所在の変遷（巽；1990）

2-2. 提案検証型研究の手法

建築分野の研究はこれまで主に、すでに存在する建築の使われ方を調査することにより、次なる建築行為を向上させることを目的として行われてきた。しかし、建築企画の検討のように、「何を作るか」自体を考える場合には、新たな研究方法が必要となる。本研究では、建築企画の検証を行うため、研究対象地の調査だけではなく、具体的な設計を含む建築企画を作成し、まちづくりの実践の場で提案を行う「提案検証型研究」の手法を採用する。

2-3. 本研究の対象について

本研究では調査・企画・提案・検証の対象とする低未利用地を、現在、都心でも急速に増加している時間貸し駐車場と、都心内部に存在する、比較的小規模な空きビル及び空き空間のあるビルとする。低未利用地についてはこれまで一般に郊外の駅前商店街や中心市街地の衰退の問題に関連して取り上げられることが多かったが、長引く景気低迷の影響を受け、地価の下落による事業性の低下や不動産事業者が再開発を念頭に取得した土地の休眠化等により、都心においても目につくようになっている。

(1) 時間貸し駐車場について

時間貸し駐車場、いわゆるコインパーキングは'80年代後半～'90年代前半頃、つまりバブル経済の崩壊時期に前後して、新たな低未利用地の活用方法として設置が開始された。近年では2006年6月に施行された改正道路交通法に基づく違法駐車取締まりの民間委託の開始や、アメリカでのサブプライムローン問題に端を発する、いわゆる「リーマンショック」の影響による2007年から2008年にかけての建設不況によるマンションやビルの新規建設の頓挫による遊休地の発生が追い風となり、2004年に全国で約36万台程度であった時間貸し駐車場の累積設置台数は2008年には約61万台程度にまで急増した²。

(2) 空きビル問題について

既存ビルの大幅な改修を行う「リノベーション」及びオフィス用の建物の住宅への転用など、用途変更を伴う建物の改修「リノベーション」は、いわゆる「2003年問題³」に関連し、注目を集めるようになった。また、これまで同一地域であれば、オフィス床賃料は賃貸住宅床賃料よりも高いという常識があったが、このようなオフィス床の供給過剰により賃料が低下する一方、地価の下落や生活の利便性の高さから、都心居住というライフスタイルが見直され、都心の人口が増加に転じた結果、地域によってはこれが逆転するという「レントギャップ」が発生している。

² 富士経済発行「パーキング関連市場の全貌と将来展望 2004年版」「同 2006年版」「同 2009年版」等による。

³ 2003年問題とは、東京都心部で2003年頃に六本木ヒルズを始めとする大型のオフィスビルが相次いで竣工することにより、既存のオフィスビルの空きが大量に発生することが懸念された問題。

2-4. 本研究の構成

本研究ではまず、名古屋市都心中心市街地のような場所で何故低未利用地が発生するのか述べた上で、本研究の特徴である、アクション・リサーチによる提案検証型研究の枠組みについて概説する。今回具体的な研究対象とするのは錦二丁目の繊維問屋として建てられた既存ビル及び錦三丁目の駐車場の2つである。これらについて、提案対象及び周辺地域に加え、権利者の考え等について、それぞれ基礎的な調査を行った後、企画・提案の作成を行う。作成した企画・提案について実際の権利者（土地・建物所有者）、専門家らに対しプレゼンテーションを行い、意見や感想、疑問点など得、それらを分析することにより提案の妥当性、可能性、課題の検証を行う（図 2-2）。

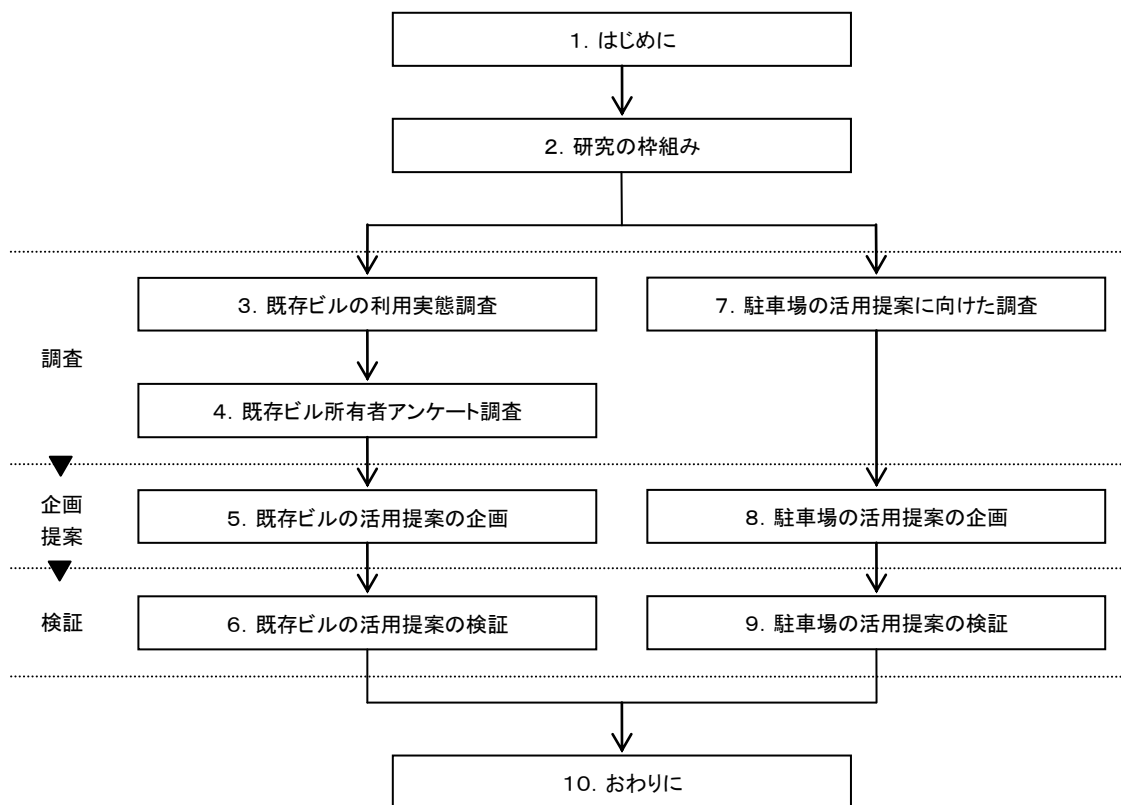


図 2-2 本研究の構成

3. 既存ビルの利用実態調査

本研究では低未利用の既存ビル活用提案の作成を、名古屋市中区錦二丁目地区に数多く存在する、繊維問屋の建物を想定して行った。本章では、錦二丁目地区の概要説明及び提案作成にさきがけて実施した利用実態調査について報告する。

3-1. 錦二丁目地区のこれまでの経緯と既存ビル活用

錦二丁目地区は「長者町」とも呼ばれ、戦後、繊維問屋街として発展してきた地域である。しかしその後、'70年代のオイルショック、'90年代のバブル経済の崩壊や、流通の変化による繊維卸売業の衰退、生産の海外移転、ファストファッションの隆盛など、産業界が大きな試練に見舞われる度に、長者町の繊維問屋の廃業が相次いだ。2000年前後になると使用されなくなった繊維問屋の建物が連なり、長者町はシャッター街と呼ばれるほどの状況に陥っていたが、このような状況に危機感を持った地元経営者らは2002年、共同出資により「有限会社長者町街づくりカンパニー」を設立し、これらの建物の活用事業を開始した。事業は街づくりカンパニーが空きビル所有者から建物1棟を丸ごと借り上げ、必要な改修を行ったうえで、入居を希望するテナントにフロアごとに分割して転貸する「サブリース」と呼ばれる賃貸形式で行われた。現在「ぬびすビルパート1」「同パート2」「同パート3」と名付けられた3棟を再生・運営し、活用されている（写真 3-1）。また、2006年には名古屋市の事業として「名古屋市産業活性化プラン」に基づいた空きビルを活用した創業者支援「伏見・長者町ベンチャータウン構想」が開始され、3棟の空きビルが「Nagoya I.D.Lab.」という名のシェアオフィスに生まれ変わった（写真 3-2）。



写真 3-1 ぬびすビルパート3



写真 3-2 Nagoya I.D.Lab. 3

3-2. 錦二丁目地区の概要

(1) 街区

錦二丁目1～16街区は外周を桜通、伏見通、錦通、本町通という大通りで囲まれ、地区内部は信号のない一方通行の通りにより基盤の目状の街区が形成されている(図 3-1)。また、地区内側には繊維問屋や飲食店等の入居した中層の建物が多く、大通りに面した地区外側には高層オフィスビルが見られる(写真 3-3、写真 3-4)。

(2) 人口

繊維問屋の建物は上部階(4階建てであれば3、4階)が住居になっていることが多く、かつては従業員が多数居住していたが、現在も住みこみで働いている従業員はほぼ見られず、一部建物所有者の親族等が居住しているケースがある程度である。また、住宅については地区内に少数ながら賃貸及び分譲集合住宅があるものの、総数としては少なく、現在実際に地区内に居住している人口は400人前後と考えられる⁴。

(3) 建物

地区内にある繊維問屋の建物の多くは1950年代(昭和30年前後)に、4階建て程度の鉄筋コンクリート造で建設され、木造の建物が多かった当時、長者町は先進的なまちとして認識されていた。繊維問屋として使用していた建物の多くは4～5階建て程度の小規模なビルであり、1つの建物の中に店舗、倉庫、従業員の住居が複合し、「一棟使い」されていた。但し前述の通り現在も住居として使用されている建物は少なく、問屋の商品在庫も少ない為、完全な空きビルではないものの、有効活用されていない内部空間が存在する「使用率の低いビル」も多いと考えられる(写真 3-5、写真 3-6)。

(4) 駐車場

地区内には古い建物を除却した後に設置された駐車場が多数見られる。駐車場は現在、錦二丁目16街区内の全敷地面積の約12%を占めているといわれている⁵。駐車場の多くは大手駐車場運営会社が管理を行う時間貸しの平面駐車場であり、規模は数台～50台以上の駐車スペースを持つものまでである(写真 3-7)。

⁴名古屋市「平成23年4月1日現在の学区別、町丁目(字)別、世帯数、公簿人口」では、錦二丁目1～16街区合計で413人とされている。

⁵ 錦二丁目まちづくり連絡協議会他作成「これからの錦二丁目まちづくり構想(マスタープラン)(2011-2030)」より。



図 3-1 錦二丁目1～16街区の位置



写真 3-3 地区内側の中層建物群



写真 3-4 地区外側（桜通沿い）の高層建物



写真 3-6 典型的な繊維問屋の建物



写真 3-5 繊維問屋建物内の住居部（風呂）

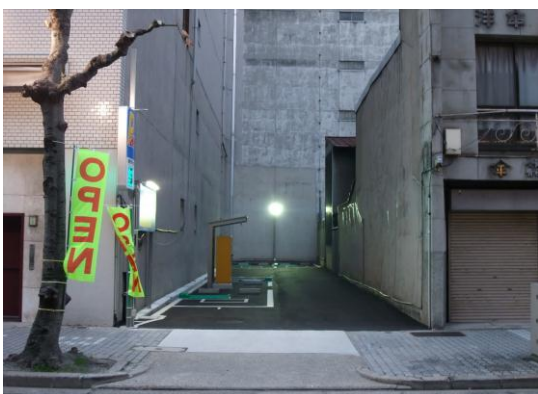


写真 3-7 様々な規模の時間貸し駐車場

3-3. 錦二丁目地区における既存ビルの利用実態調査

既存ビルの利用実態調査は、錦二丁目1～16街区にある全241棟の建物を対象として行った。利用状況の把握は基本的に建物内部には立ち入らず、建物外観及び窓から見える範囲の内部空間、入居テナントの表示等により行った。また、建築面積、建築年、構造、階数、入居テナントについては、現地調査に加えて Web 上の情報（建設会社、賃貸情報等）を参考にした（表 3-1、写真 3-8）。

表 3-1 建物利用実態調査概要

調査日	調査対象地	調査方法
2011 年 9 月 6～7 日	愛知県名古屋市中区 錦二丁目1～16街区	外観調査・撮影・ Web 情報



写真 3-8 既存ビルの利用実態調査の様子

(1) 建物類型

最も多い建物類型は繊維問屋の建物であり、241 棟中 92 棟（38.2%）が確認された。次いで1階が飲食店、物販店等の店舗、2階以上に繊維問屋以外の企業が入居していると思われる店舗併用事務所が 46 棟（19.1%）確認された。以下、店舗（34 棟、14.1%）、事務所（24 棟、10.0%）と続くが、これらのうち、元は繊維問屋の建物であったのではないかと推定されるものも多数存在している（図 3-2）。

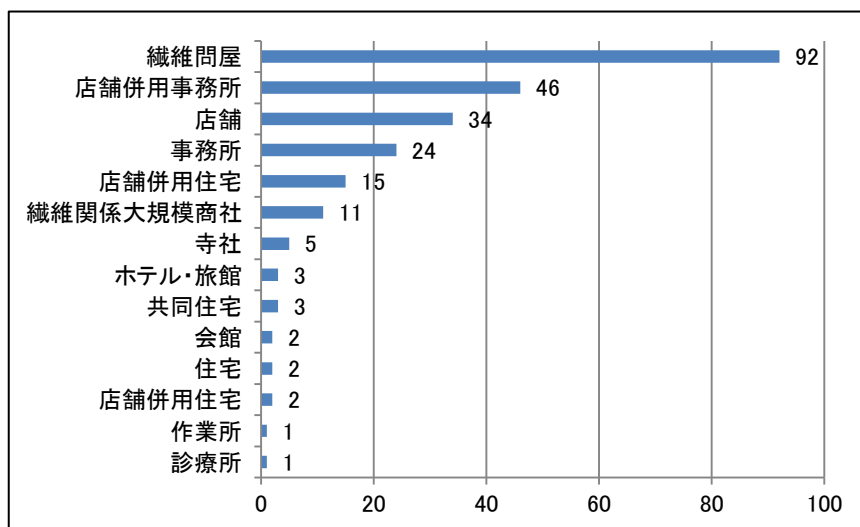


図 3-2 建物類型 (n=241)

(2) 建物階数

地区内には中層の建物が多く、最も多いのは4階建てで 241 棟中 61 棟（25.3%）確認された。また、11階建て以上の高層の建物の多くは地区外側の大通り沿いにある（図 3-3）。

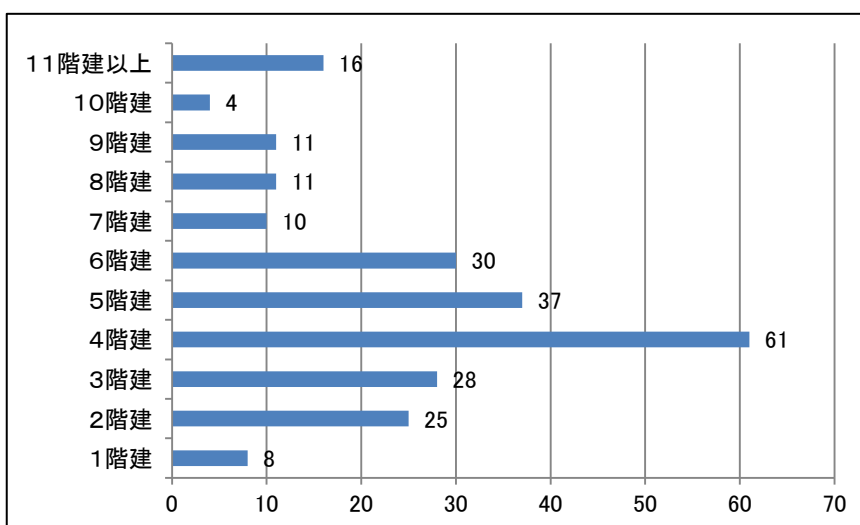


図 3-3 建物階数 (n=241)

(3) 繊維問屋の階数分布

繊維問屋の建物の多くは長者町通り沿いをはじめ、地区内側に存在する。繊維問屋の建物についても4階建のものが最も多く、92棟中32棟(34.8%)確認された。また、階数は2～6階建の間に集中しており、これら合計82棟(89.1%)で約9割を占める(図3-4)。

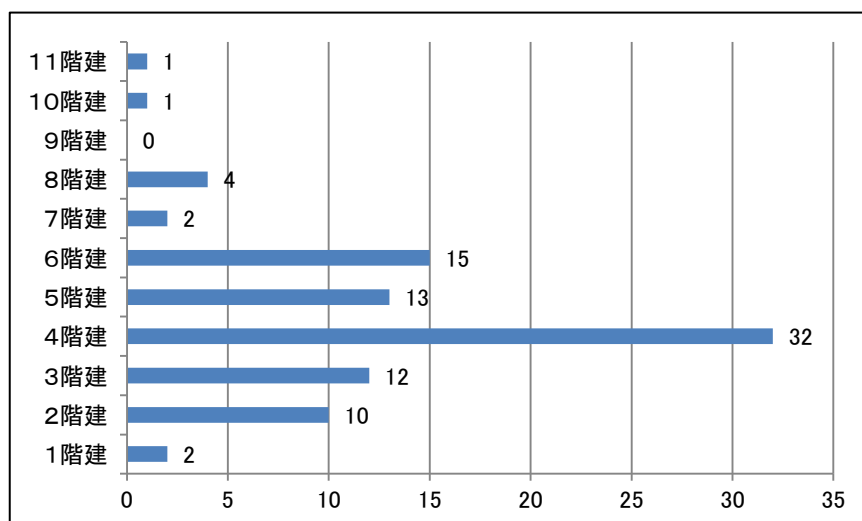


図 3-4 繊維問屋の階数分布 (n=92)

(4) 4階建繊維問屋の低未利用階

本調査で最も多く確認された4階建て繊維問屋32棟について、外観から利用状況の判断を行った。その結果、低未利用と判断した階は44フロアに上ったが、1階は5フロアと11.4%に過ぎず、大半が2階以上のフロアであった(図3-5)。

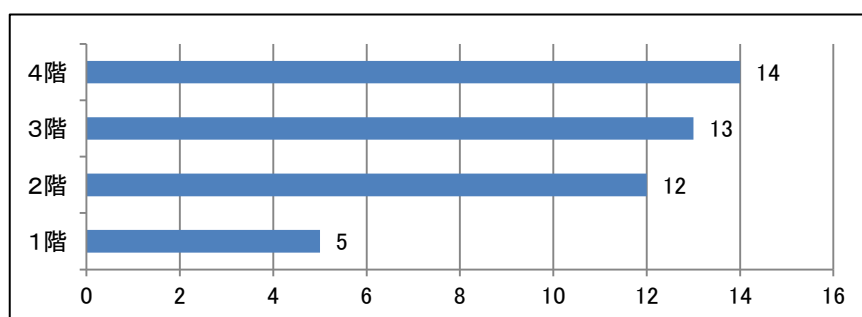


図 3-5 4階建繊維問屋の低未利用階 (n=44)

3-4. 建物の使われ方の把握の困難性

本調査では、主に建物外観等から利用実態の判断を行ったが、正確な利用実態の把握が困難な建物も多数見受けられた（写真 3-9、写真 3-10、写真 3-11）。本調査ではカーテンが閉められ、商品が置かれている様子が無いものや、人気が無いフロアを「低未利用」として扱ったが、実際には外観から確認できないフロアの一部に商品が置かれているケースや、繁忙期には商品が置かれる可能性、倉庫として使用されている可能性も考えられる。また、現在繊維問屋を営んでいる複数の方に伺った話からも、やはり状況はまちまちであると考えられる。但し、商品置き場としているフロアであっても、現在の繊維問屋業の状況（かつてのように大量の在庫を持たない）では、100%使用されているケースは少ないと思われるとのことであった。



写真 3-9 上部階のカーテンが閉じられている繊維問屋の建物の例



写真 3-10 シャッターの一部が空いている建物の例



写真 3-11 1階がガレージになっている建物の例

4. 既存ビル所有者アンケート調査

建物外観から行った建物利用実態調査では、1棟全体が低未利用である建物は少数であることが明らかとなった。一方、繊維問屋として建てられた建物の2階以上の階においては外観から「低未利用」と判断されたものが多数存在したが、その具体的な状況の把握は困難であった。本章では、これらの把握及び低未利用のフロアの活用可能性を明らかにすることを目的として、建物所有者を対象として行ったアンケート調査について報告する（表4-1）。

表 4-1 建物利用実態に関するアンケート調査概要

調査期間	調査対象者	配布方法	配布数	回収数	回収率
2012年1月	長者町通の建物所有者	直接及び郵送配布	45	26	57.8%

4-1. アンケート調査について

（1）アンケート調査の位置づけ

錦二丁目では2011年4月に完成した「まちづくり構想（マスタープラン）」の実現に向けて9つのプロジェクト部会が設立されたが、今回実施したアンケート調査の内容は筆者の所属する「長者町家部会」において検討が重ねられた。長者町家部会ではマスタープランにおいて提案された「ぬびすレジデンス（リノベーションによる長者町家）」と呼ばれる、繊維問屋の建物の3、4階を活用したシェア住宅の実現に向けた検討が行われているが、本アンケート調査はそれに向けた基礎調査と位置づけられた。

（2）アンケート調査内容の検討

アンケート調査では建物の広さ、階数、耐震診断の実施の有無など、建物の物理的な状況の把握と共に、既存ビルの利用実態調査において把握不可能であった、現在の建物の使用状況（低未利用の空間の有無など）を把握することを第一の目的とした。また、長者町家の検討は部会として行っているものであるが、実現には建物を所有する方の希望の把握が重要である。そのため、今後の建物の活用方法の希望や、住宅としての賃貸の希望について設問することとした。

(3) アンケート調査の実施方法

錦二丁目地区の町内会は街区単位ではなく、「長者町通」「袋町通」などといった、「通り」単位で組織されている。本アンケート調査は繊維問屋の建物が集中している長者町町内会と、これまでまちづくり活動を支援してきた愛知産業大学大学院延藤研究室及び筆者を実施主体として行った。また、アンケート調査はマスタープランの内容をふまえたものであるということを認識していただく必要があるため、アンケート調査回答用紙配布時にマスタープラン概要版（これからの錦二丁目まちづくり構想（2011-2030）手引き編）を同時に渡した（写真 4-1）。尚、アンケート調査回答用紙の配布対象は長者町通沿いに建物を所有されている方とし、現在所有者が錦二丁目にいる方については手渡し、賃貸化されている等の理由で現在錦二丁目にいない方については郵送にて配布・回収を行った。

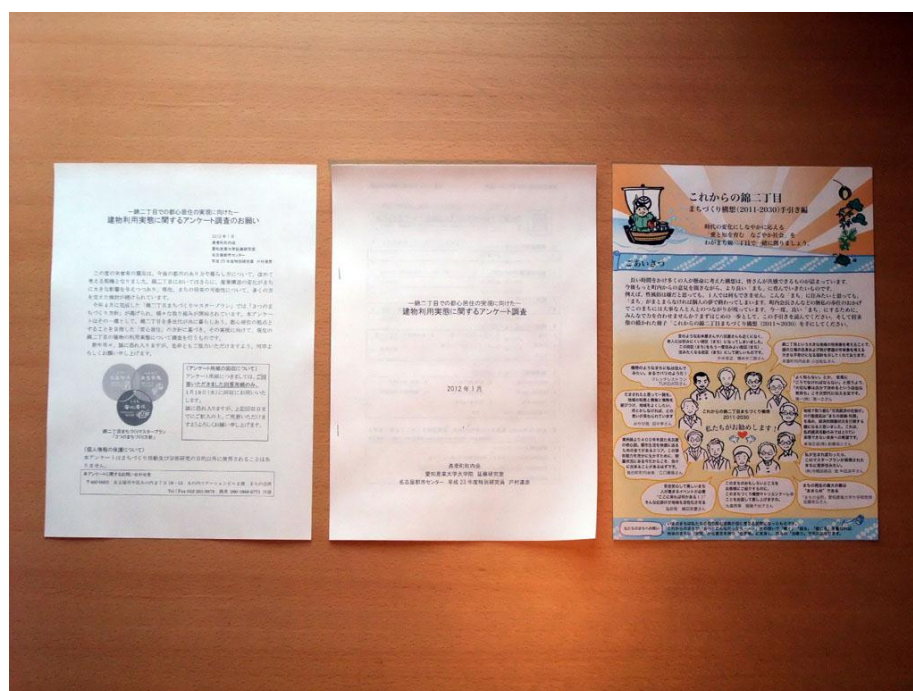


写真 4-1 アンケート調査配布物（左からアンケート調査のお願い、アンケート調査回答用紙、マスタープラン概要版）

4-2. 現在所有している建物について

(1) 建物の規模－面積・階数－

長者町通り沿いには中層の繊維問屋の建物が多いが、敷地面積は40坪（約132㎡）と比較的小さい。今回のアンケート回答者の多くは繊維問屋の建物所有者であるが、建築面積300㎡未満の建物所有者が半数（50.0%）を占める（図4-1）。また、高層建物が少ないことから、延床面積についても200～500㎡未満の回答者が最も多い（23.1%）（図4-2）。階数についても繊維問屋の建物の典型である4階建てとの回答が最も多かった（34.6%）（図4-3）。

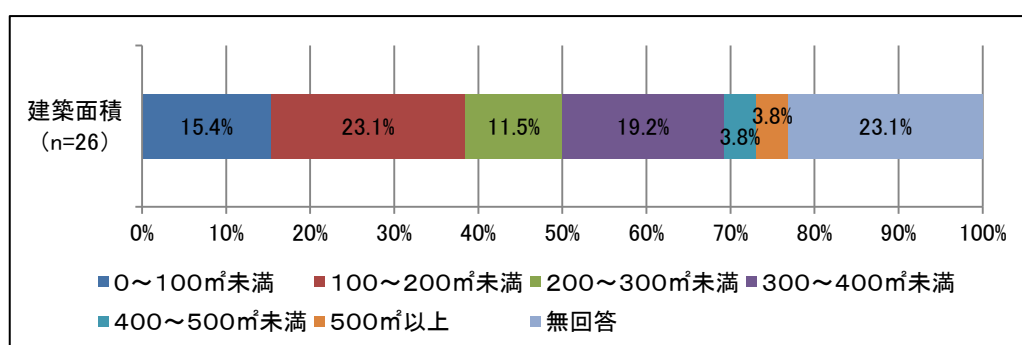


図 4-1 建築面積について

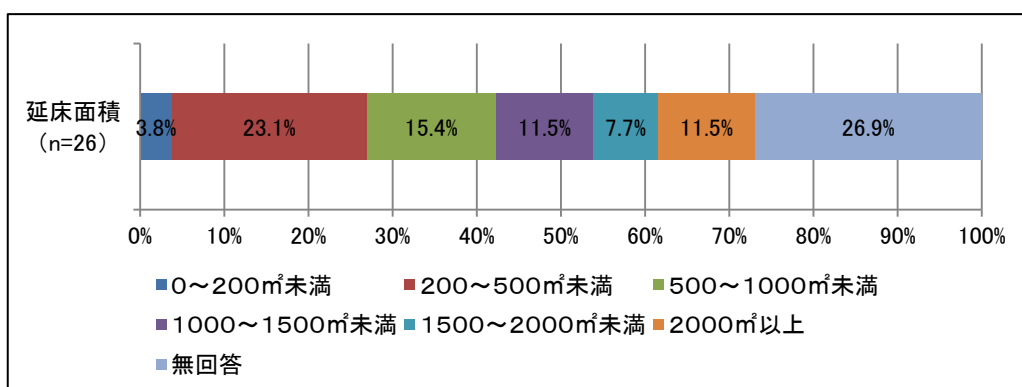


図 4-2 延床面積について

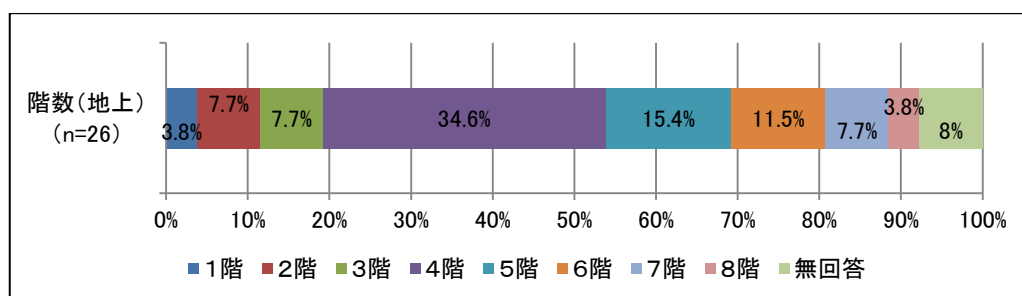


図 4-3 階数について

（２）建物の構造－構造・建築時期・耐震診断－

建物の構造については鉄筋コンクリート造の物が多数（61.5%）であるが（図 4-4）、建築時期は新耐震基準が施行された昭和 55 年以前に建てられた建物が 57.7%と半数以上を占める（図 4-5）。また、昭和 55 年以前に建てられた建物についての耐震診断の有無について、68.4%が耐震診断をしたことがないと回答し、耐震診断をしたことがあるという回答者（15.8%）についても新耐震基準を満たしていない（耐震補強を行っていない）（図 4-6）。

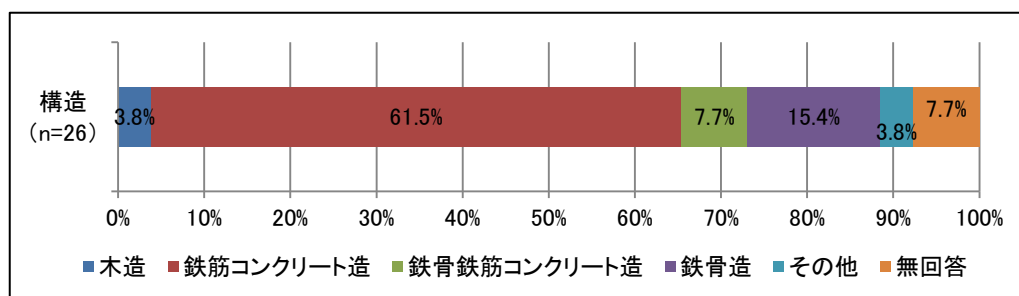


図 4-4 構造について（単一回答）

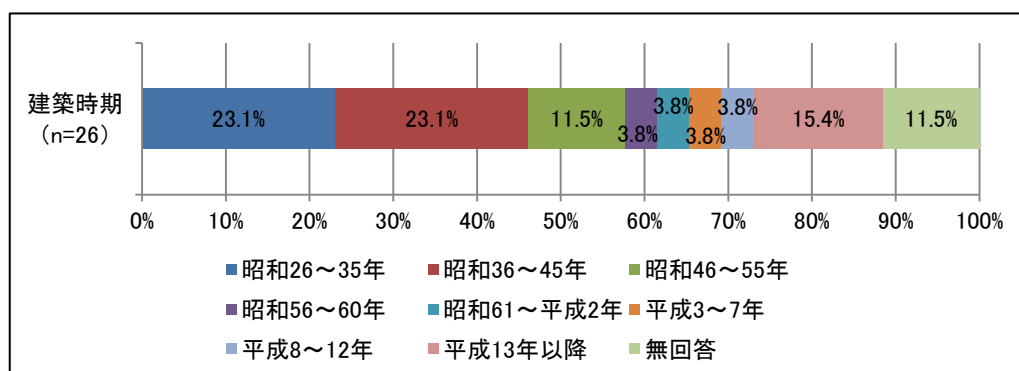


図 4-5 建築時期について（単一回答）

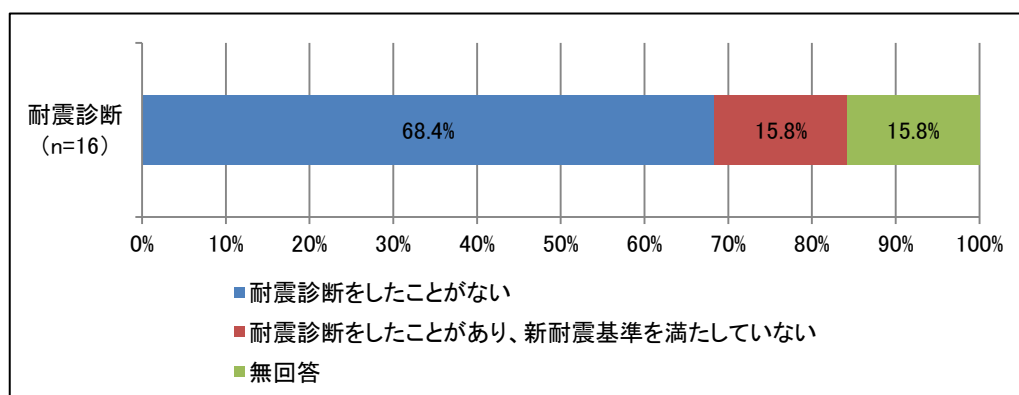


図 4-6 耐震診断について（単一回答）

（３）建物の取得－建築目的・権利－

アンケート調査を実施した長者町通は錦二丁目内でも特に繊維問屋が多く、回答者の所有する建物の多くは当初より繊維問屋業を営むために建築されたものである（80.8%）（図 4-7）。また、土地の権利形態について 80.8%が単独所有（図 4-8）、建物の権利形態についても 80.8%が単独所有と回答（図 4-9）。

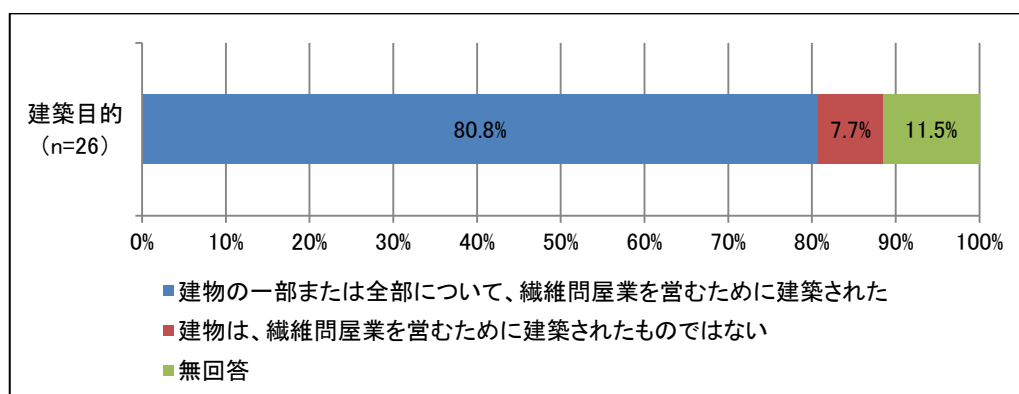


図 4-7 建物が新築時に建築された目的について（単一回答）

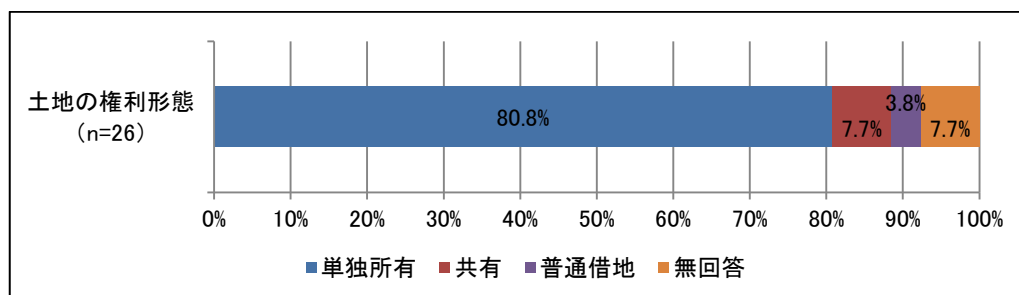


図 4-8 土地の権利について（単一回答）

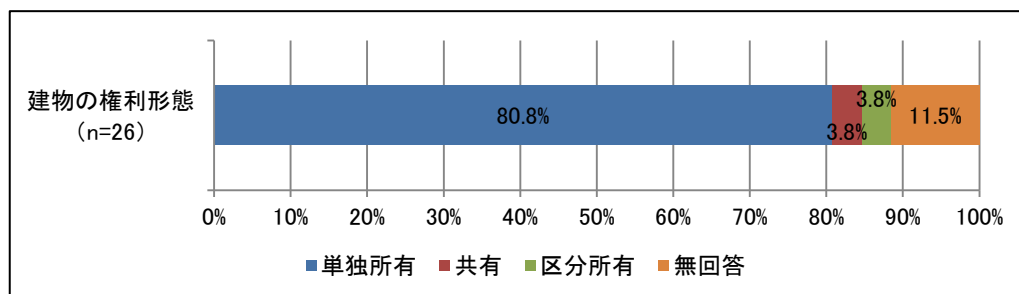


図 4-9 建物の権利について（単一回答）

4-3. 建物の現在の使用状況について

(1) 建物の使用—使用者・繊維問屋業—

「図 4-7 建物が新築時に建築された目的について（単一回答）」においてはアンケート回答者の 80.8%が繊維問屋を営むために建てられた建物を所有していると回答したが、現在も建物全体を建物所有者が使用しているのは約 1/3 (34.6%) であり、半数以上 (53.9%) は一部または全体を賃貸している（図 4-10）。また、建物の一部を賃貸している回答者の使用割合は半数（50.0%）が半分以下と回答（図 4-11）。建物を現在も繊維問屋業として使用しているという回答は 57.7%であった（図 4-12）。

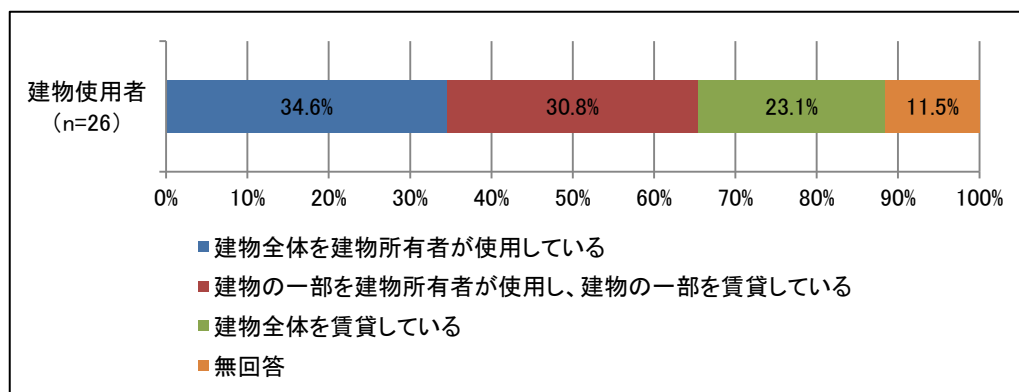


図 4-10 現在建物を使用している者について（単一回答）

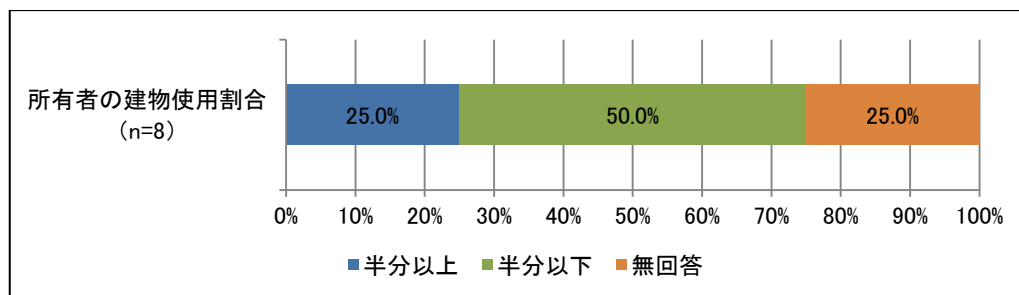


図 4-11 建物所有者が使用している割合（建物の一部を賃貸）（単一回答）

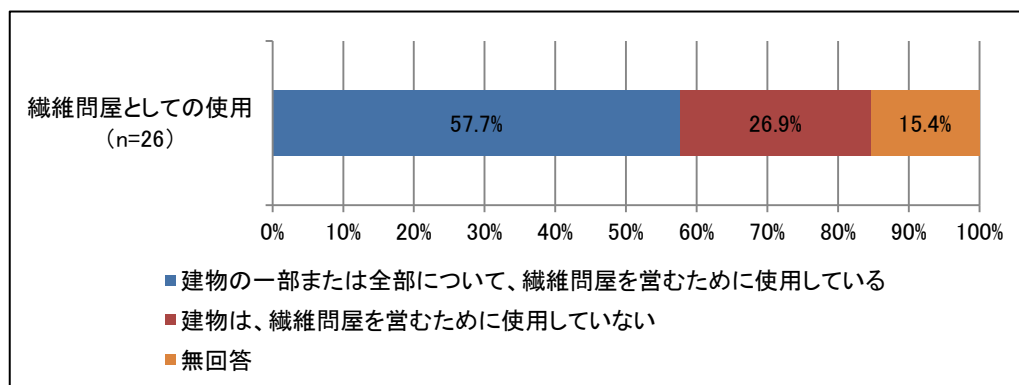


図 4-12 建物の繊維問屋業としての使用について（単一回答）

（２）居室の使用－用途・空き空間－

建物内の居室（または空間）の用途としては、店舗（21）、事務所（14）、商品置き場（11）と、繊維問屋または飲食店等を含む店舗など、多くは事業を行うために使用されているが、住宅（7）という回答も一定数存在する（図 4-13）。また、商品置き場等としても使用していない空室が6あるのに加え、「商品置き場」があるとの回答 11 のうち、半数以上（63.6%）が「商品が多い時でも、常に空きとなる空間がある」と回答し、一定以上「低未利用」の空間があることがわかった（図 4-14）。

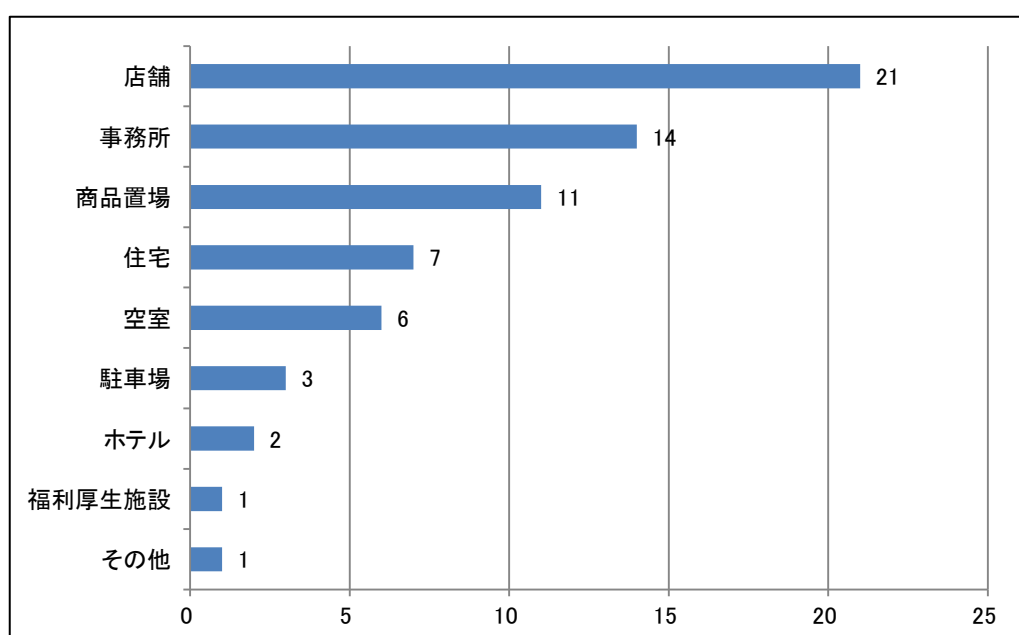


図 4-13 建物内の居室（または空間）の用途について（n=66）（複数回答）

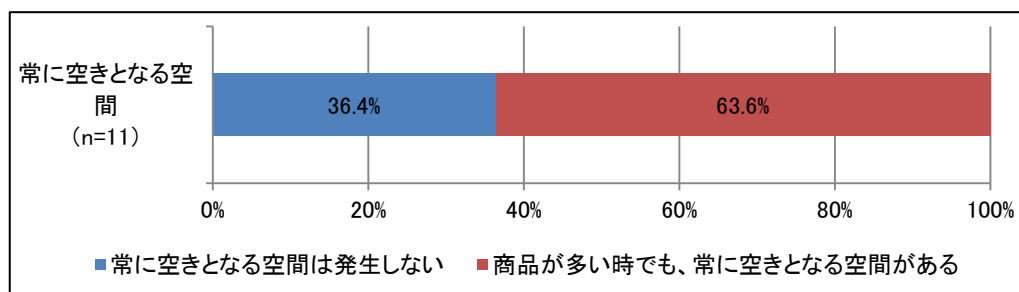


図 4-14 商品置場で常に空きとなる空間について（単一回答）

4-4. 建物の今後の活用の希望について

(1) 建物の今後の活用－活用方法・賃貸の不安－

建物の今後の活用方法について、回答者の約半数（46.2%）が「現状のままでよい」と回答したが、「建物の一部を自らで活用し、建物の一部を賃貸で活用したい」（15.4%）「建物の全体を賃貸で活用したい」（7.7%）、計 23.1%の建物所有者が何らかの形で賃貸活用することを希望している（図 4-15）。また、建物を賃貸することを想定した場合の不安については改修費用（11）、賃料減少（8）、回収期間（4）と、賃貸経営上の不安が多い他、契約解消（5）、入居者とのやりとり（3）といった入居者との関係への不安がみられた（図 4-16、表 4-2）。

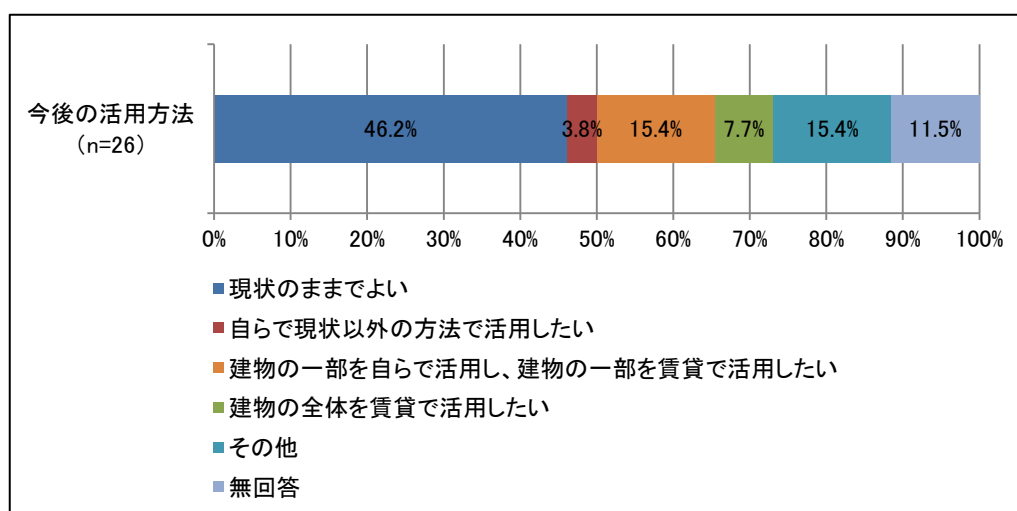


図 4-15 建物の今後の活用方法について（単一回答）

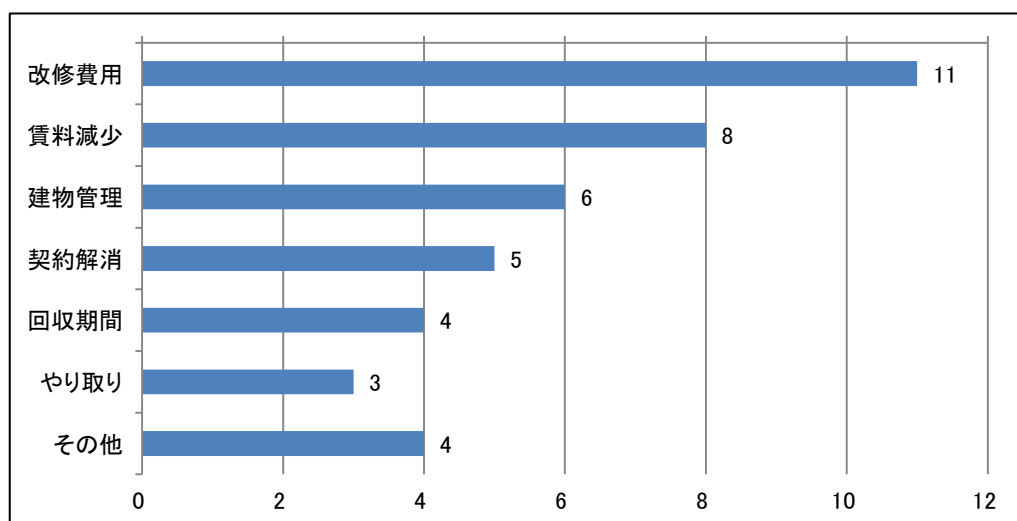


図 4-16 建物を賃貸することを想定した場合の不安（n=44）（複数回答）

表 4-2 建物を賃貸することを想定した場合の不安・その他（自由回答）

【不安はない】 ・ 賃貸契約に基づくので不安なし。 【空室】 ・ 空室率。 【入居者についての不安】 ・ 住民の道德感について。

（２）建物の住宅としての賃貸

建物を住宅として賃貸することについて、19.2%が「住宅として賃貸してもよいが、賃貸住宅向きの建物ではない」、50.0%が「住宅として賃貸する気はない」と回答し、多くの建物所有者にとって現状のままでは住宅として賃貸する意思が低いことがわかった(図 4-17、表 4-3)。

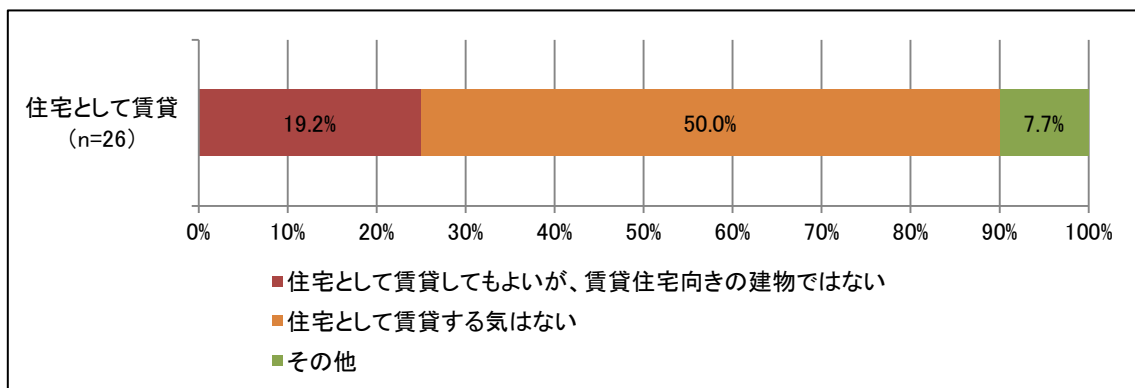


図 4-17 建物を住宅として賃貸することについて（単一回答）

表 4-3 建物を住宅として賃貸することについて・その他（自由回答）

【建替える場合には検討】 ・ 需要あらば新築の際考慮する。
--

また、「建物を住宅として賃貸することについて」回答理由として、自由回答では、建物を一度賃貸契約してしまうと解消が困難ではないかという賃貸契約に関する理由、現在住宅部分を使用している為など、現在の使用状況に関する理由、繊維問屋の建物は元々1棟使いすることを前提とした空間構成になっているため、現在使用している建物の一部だけ貸すことが困難であるという空間構成に関する理由、立地に関する理由などが挙げられた。また、現在すぐに住宅として賃貸することは考えていないが、将来的には検討したいという回答があった(表 4-4)。

表 4-4 「建物を住宅として賃貸することについて」回答理由（自由回答）

【賃貸契約に関する理由】

- ・ 将来自ら使用する場合、賃貸契約が解消できるか不安だから。
- ・ 契約の解消が困難な為。
- ・ 現状は賃貸そのものを考えていない。

【現在の使用状況に関する理由】

- ・ 現在は住居部分を使用している為。
- ・ 現在の利用状況で不都合が無い。
- ・ 4階建ての内、1階2階が全て空室なので、住宅としては色々な点で非効率。

【空間構成に関する理由】

- ・ 建物を一体として繊維卸業用に建てられているので、一部を住宅とするのは難しい。一部（5階と4階一部）を社員寮として使用していたので、すぐに住むことはできるが、安全、警備等多くの問題がある。
- ・ 構造上。
- ・ 入口がひとつ。個室になっていない。耐震の心配。
部屋の広さ、位置（3階部分階段のみ）。

【立地に関する理由】

- ・ 立地上、店舗向きであるから。

【将来的には検討】

- ・ 需要あれば新築の際考慮する。
- ・ 現場所にて生活する気はないからいずれ・・・。

（３）短期間の賃貸

錦二丁目地区はアートイベント「あいちトリエンナーレ２０１０」において会場（長者町会場）となった。その際、錦二丁目内に土地や建物を所有されている方の好意により、建物内や屋上、外部空間がアート作品の制作や展示するための場所として提供された。このような状況を前提として、特定の目的の為に短期間の賃貸をすることについて 30.8%の回答者が貸してもよいと回答した（図 4-18）。また、その条件としては防犯や、貸す相手の信頼性など、管理に関する条件、部分的に、一部なら良いという条件、作品展示など、内容に関する条件などが挙げられた（表 4-5）。

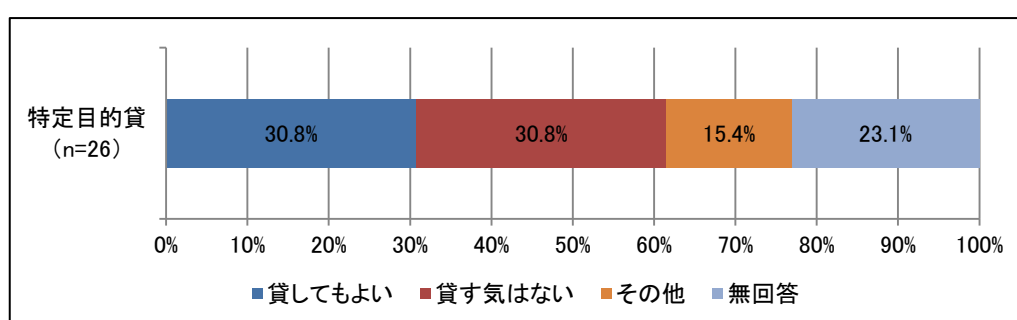


図 4-18 特定の目的のための短期間の賃貸（単一回答）

表 4-5 特定の目的のための短期間の賃貸・貸してもよい場合の条件（自由回答）

【しっかり管理ができれば】

- ・ 一階の一部のみ可。管理、特に防犯などはキチンとして欲しい。
- ・ 信頼できる対象であれば。

【一部であれば】

- ・ 4 階のみ 74 m²。
- ・ 一部ならば。

【内容によっては】

- ・ ショーウィンドスペースに道路から見ることの出来る作品。

【その他】

- ・ 相談。
- ・ 現在入居中なので。

また、特定の目的のための短期間の賃貸についての自由回答では、現在の自らの使用状況や賃貸中の為困難であるという回答のほか、貸したいが方法がわからないという回答、前回あいちトリエンナーレ２０１０で貸したが、期待に反した結果であったため疑問があるという回答があった（表 4-6）。

表 4-6 特定の目的のための短期間の賃貸・その他（自由回答）

【現在は困難】

- ・ 現在は住居部分を使用している為。
- ・ 空きスペースが無く、現状困難。

【現在は賃貸中】

- ・ 現在、一棟ごと賃貸している為何とも言える立場ではない。
賃貸中なので無理。

【方法がわからない】

- ・ 貸したいが方法等がわからない。

【前回の経験からの疑問】

- ・ 前回、市美術館方面の空室を貸したが、錦地区との繋がりもなく徒労に終わった。パンフレットにさえ載せていなかったし、イベントを個人の善意だけに頼る県の姿勢に疑問。

（４）現在所有している建物について、考えていることについて

その他、現在所有している建物についての自由回答から、建物所有者は何らかの対応が必要と感じているものの、建物の状況やどのような可能性があるのか不明な点が多く判断が困難、建物の管理に関すること、まちの将来像に関係すること、売却の検討、耐震性への不安などについての考えがあげられた（表 4-7）。

表 4-7 現在所有している建物について考えていることについて（自由回答）

【不明な点が多く判断が困難】

- ・ 耐震補強・建替え、各々使用目的（今後の）のパフォーマンスとコスト（イニシャル・ランニング共）に未確定な点が多い。
- ・ 増築してからも 40 年以上たち、何らかの処置が必要になっている。大改修か、建て直しか、暫し駐車場にして時期を見守るか？決断の時が近づいているように思っている。5 年以内には決めなくてはならないだろう。

【建物の管理】

- ・ メンテナンスについて。

【まちの将来像】

- ・ 町の将来像を考える時、今住んでいる人の意見が一番大事だと思う。その人たちがどう考えているかが町づくりに生かされる方向、参加が必要。外からの力が今は大きい。

【売却の検討】

- ・ 錦二丁目、または市のためなら売ってもよい！
- ・ 地価が上がったら売却しようと思っている。
- ・ 再開発計画があれば検討したい。

【耐震性への不安】

- ・ 耐震に対する情報が全くなく、対応のしかたがわからない。
- ・ 地震についての被害と加害について。

5. 既存ビルの活用提案の企画

本章では既存ビルの利用実態調査及び既存ビル所有者アンケート調査の結果をふまえて作成した、既存ビルを活用したシェア住宅へのリノベーション提案「長者町家」について説明する。

5-1. これまで錦二丁目で行われてきた都心居住の検討

錦二丁目では 2011 年 4 月、錦二丁目まちづくりマスタープラン作成企画会議を中心に、「これからの錦二丁目長者町まちづくり構想（マスタープラン）（2011-2030）」が作成された（写真 5-1）。マスタープランではこれまで行われてきたまちづくり活動を振り返りながら、新たなまちの具体的な将来のイメージを描き出している。まちづくり構想では、大きな 3 つの方針が掲げられ、多様な産業が混成する「にぎわい・元気経済」、記憶・楽しさ・生命をわかちあいまちの気分を育む「うごき・共生文化」と共に、多世代が住む職住近接「くらし・安心居住」という、錦二丁目を都心居住の拠点とする提案が行われた（図 5-1）。また、マスタープラン完成後、分野ごとに 9 つのプロジェクト部会が設立された。現在、筆者が参加する「長者町家部会」では、シェア居住向け賃貸住宅の実現に向けた検討を行っている。



写真 5-1 これからの錦二丁目長者町まちづくり構想（マスタープラン）



図 5-1 3つの方針と8つの目標

5-2. マスタープランにおいて検討された安心居住の提案

マスタープラン作成に向け、居住に関する方針について検討するために組織された「都心居住部会」（長者町家部会の前身）では、地区の典型的な繊維問屋の建物を活用した住宅へのリノベーションの検討が行われていた。繊維問屋の建物は1、2階が事務所、3、4階が所有者や従業員の住宅であったという特徴がある。現在錦二丁目の人口は400人程度と少なく、また、住んでいる人は高齢者が多いことから、部会ではこの場所にまちづくりの担い手となるような学生など、多世代が住む場所とすることを目標とした。マスタープランでは、これらの検討結果に基づき作成した、既存建物の耐震化とリノベーションを行い、若者がシェア居住出来るような場としての「あびすレジデンス（リノベーションによる長者町家）」の提案を行った（図 5-2）。

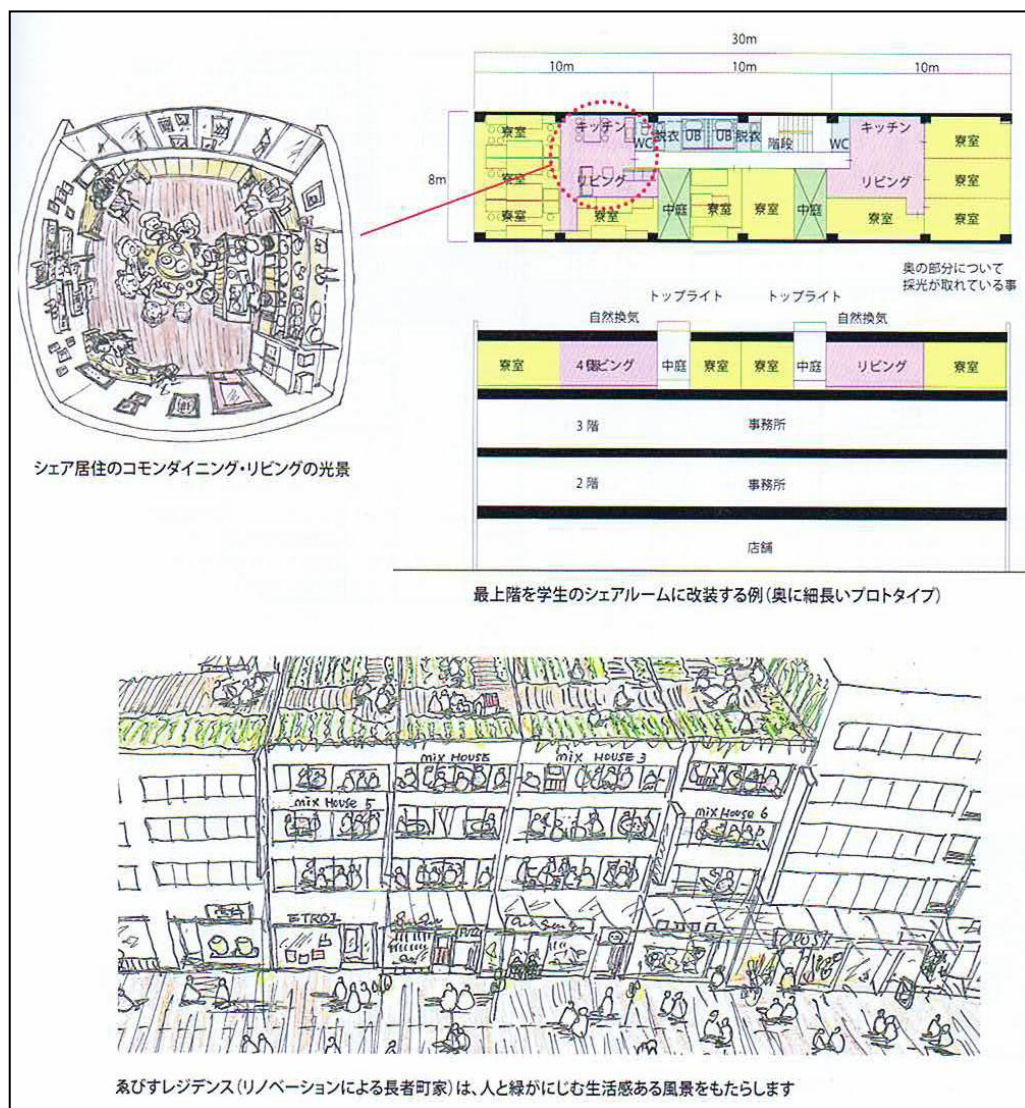


図 5-2 マスタープランにおける「あびすレジデンス」の提案

5-3. 既存の繊維問屋の建物の特徴と課題

(1) 繊維問屋の建物の特徴

既存の典型的な繊維問屋の建物（図 5-3）には以下のような特徴がある。

①間口が狭く奥行き長い建物（敷地）が多い

錦二丁目は「通り」を軸として発展してきた街であるため、間口が 7m 前後、奥行きが 20m 前後の「うなぎの寝床」型の比較的小規模な敷地（40 坪・約 132 m²）及び建物が多い。

②建物内部に間仕切りが少ない

繊維問屋の建物は 1 棟使いすることを前提として設計されたため、一般のテナントビルのように部屋ごと、フロアごとに分割する必要が無いため内部に間仕切りが少ない。

③階段が建物内部（中央や奥側）にある

階段の位置が建物のフロア中央部にあるため、階段を使用して各フロア間を移動するためには居室内部を通る必要がある。

(2) 繊維問屋の建物の改修における課題

繊維問屋の建物は「奥行き長い一体的な建物」という特徴があるため、建物を自社のみで使用する、あるいは建物を賃貸する場合でも 1 棟丸ごと貸す場合であれば従業員間のコミュニケーションや商品の移動が行いやすいという利点があるものの、空間を部屋、もしくは上下階に分離しにくいという点から、一般のテナントビルや集合住宅のように分割貸しする場合は動線的な問題や、セキュリティ上の不安がある。

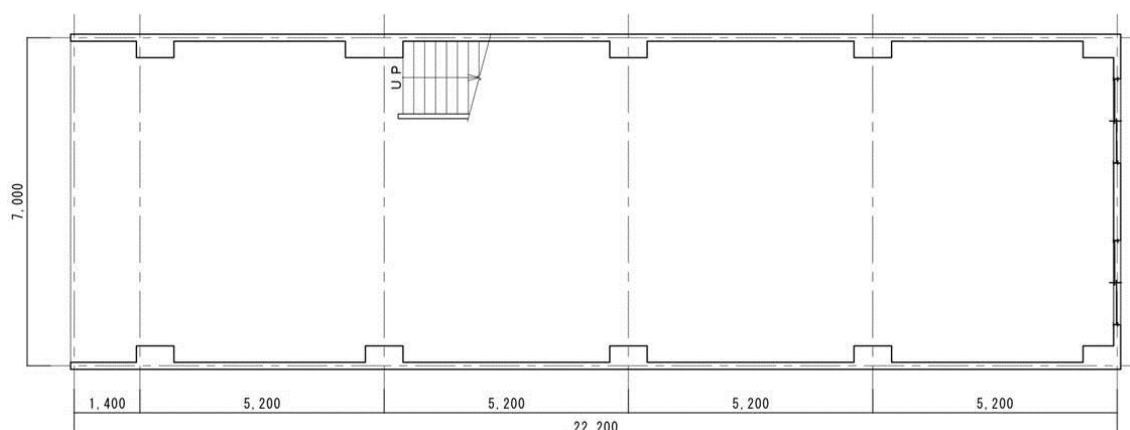


図 5-3 標準的な繊維問屋の1階平面図

5-4. 長者町家提案

(1) 長者町家提案の企画

本研究では調査より、錦二丁目において最も多い繊維問屋の建物であった、図 5-3 のような1階平面を持つ4階建の建物を想定し、1、2階で繊維問屋業を継続しつつ、有効利用されていない3、4階をシェア向け住宅ヘリノベーションを行う「長者町家」へ改修する提案を作成した。また、繊維問屋業を営むための空間を考えるにあたり検討すべき事としては、主に以下の点があげられる。

①平日昼間の営業が中心であり、夜間と土日祝日は営業していない。

繊維問屋の主な業務は小売業者への卸売等、企業間取引であるため休日は営業していない店が多く、営業を行っているのは小売も行っている店のみである。そのため、夜間や休日等、営業していない時間帯の通路の確保について検討が必要である。

②商品がたくさんあるため、全てを収納することは困難。

営業時間中は主に1階に商品を展示しているが、商品数が多いため、それらを営業終了後や休日前にすべて商品置き場（倉庫）等に収納することは難しい。

③1階は店舗として前面道路に対して開きたい。

卸売業であるため一般の小売業ほど外部からの視認性を重視する必要はないが、そうではあっても接客のため1階を店舗として入りやすくしておくことが望ましい。

(2) 長者町家提案の設計

①繊維問屋部の設計

- ・ 1、2階の繊維問屋部は前記の動線上の課題を克服するため、建物前面（道路側）に新たに階段とエレベーターを設置し、建物入り口から各フロアに直接アクセスできるようにした（図 5-4 ①）。
- ・ 階段の奥に夜間は閉鎖できる扉を設置し、問屋業で使用する空間とエントランス専用空間が遮断できるようにした（図 5-4 ②）。
- ・ 但し、エントランス専用空間とした1階の建物前面（道路側）も昼間は問屋業で使用するため、共用の通路としての機能と重なることは避けられない。そのため、今回の提案では昼間は1階の前面を問屋兼通路として利用し、夜は商品等を1階の後方に片付けることとした（図 5-5）。つまり、居住空間と問屋業の利用方法の矛盾を、空間の改修だけに頼るのではなく、使いこなしの工夫によって解決する（図 5-5）。

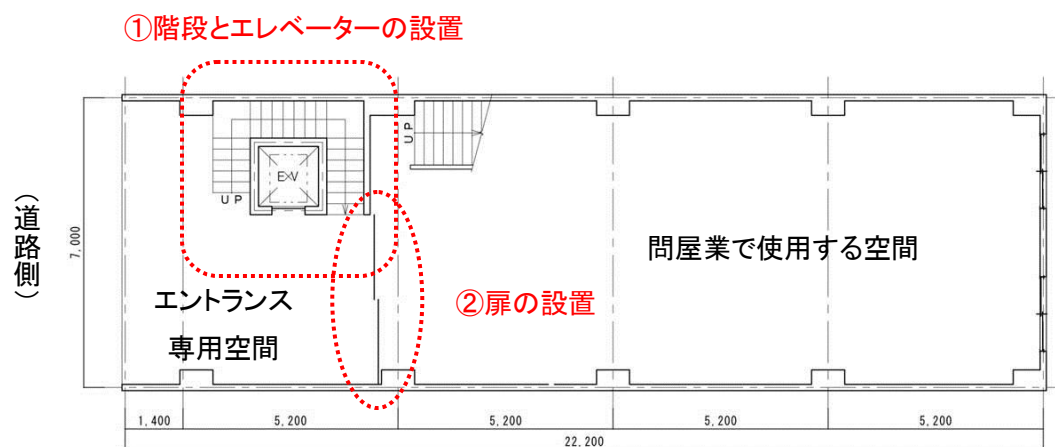


図 5-4 長者町家提案（1階）

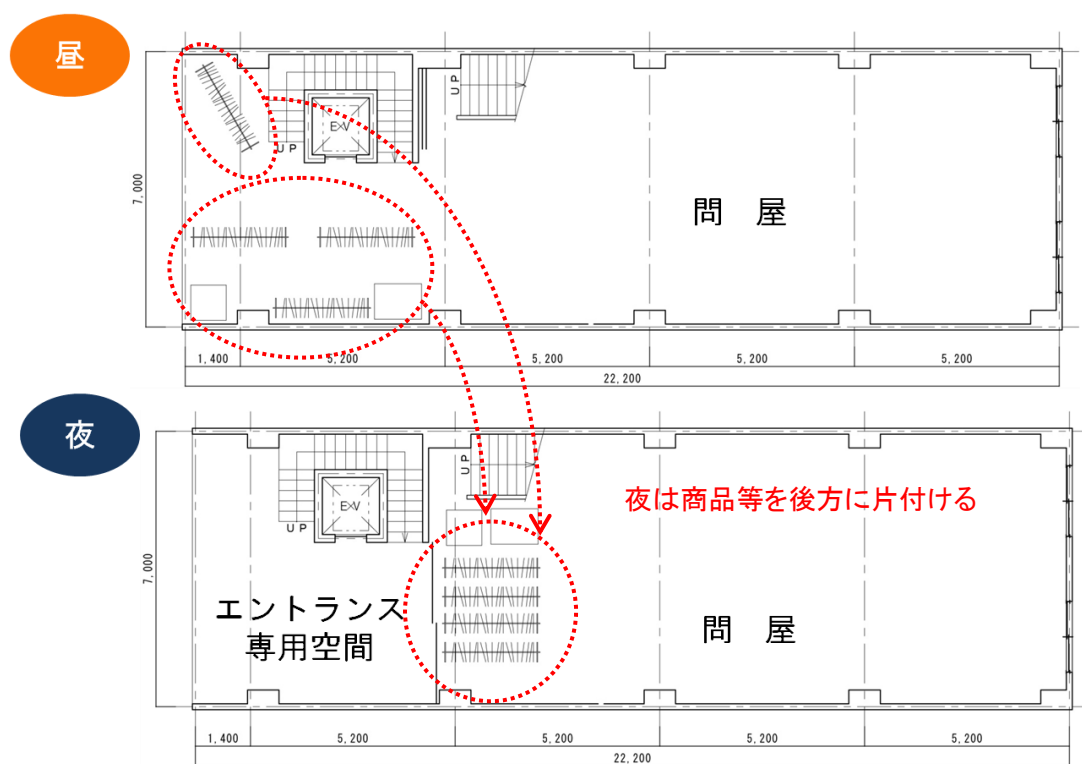


図 5-5 長者町家提案・1階の使いこなし

②シェア住宅部の設計

- ・ 3、4階はシェア居住を行うための居住空間へ改修を行う（図 5-6）。
- ・ シェア住宅部へのアクセスについて、1階（建物入り口）から3階（シェア住宅部）への移動には新設した階段またはエレベーターを使用するが、シェア住宅部内の3階から4階間の移動には既存の階段を使用する。
- ・ 個室として使用する空間には採光と通風のための窓が必要であるが、繊維問屋の建物の両側面は多くの場合、隣接する建物に近接、もしくは壁を共有しているため、ここに窓を設置することは困難である。そのため、個室は基本的に建物前面及び背面とし、建物中央部は共用空間（セカンドリビング及びリビング・ダイニング）とする。
- ・ 4階天井（屋根面）にトップライトを設けるとともに、3階－4階間を吹き抜けにするにより、共用空間の採光を確保する。

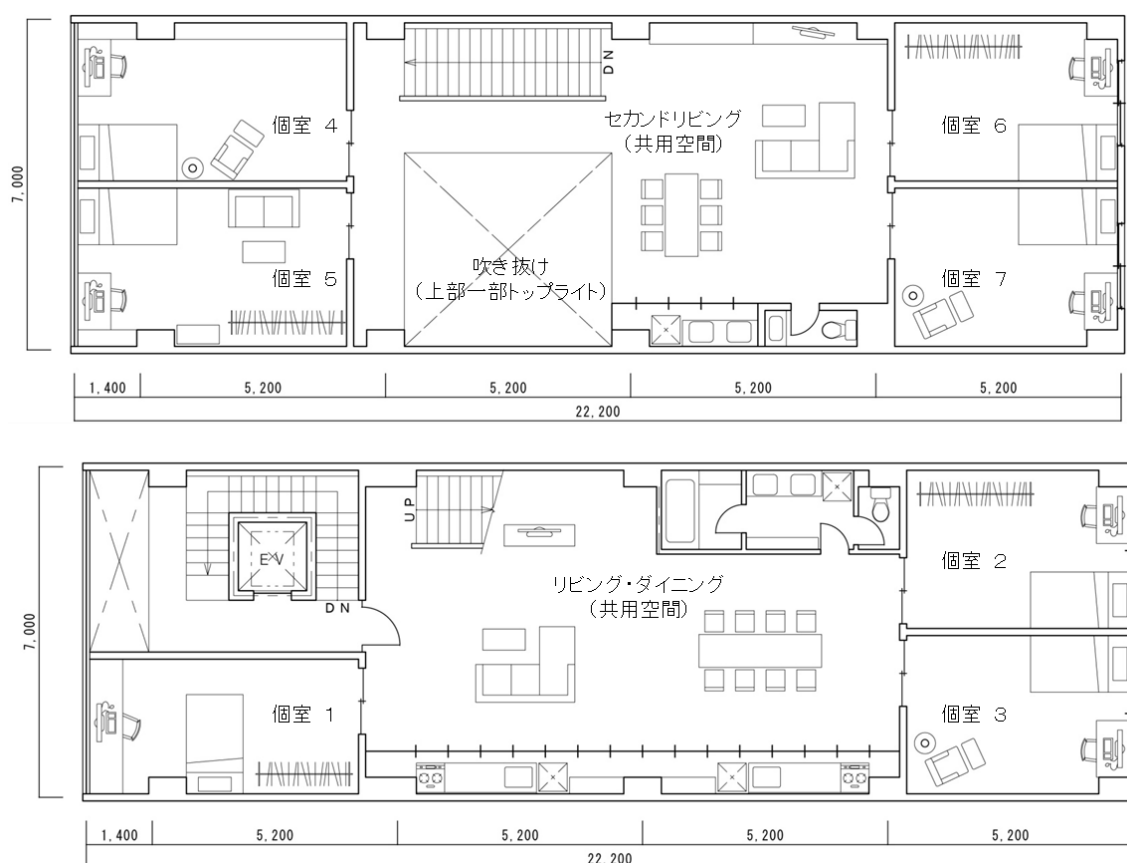


図 5-6 長者町家提案3階（下）及び4階（上）のシェア居住空間

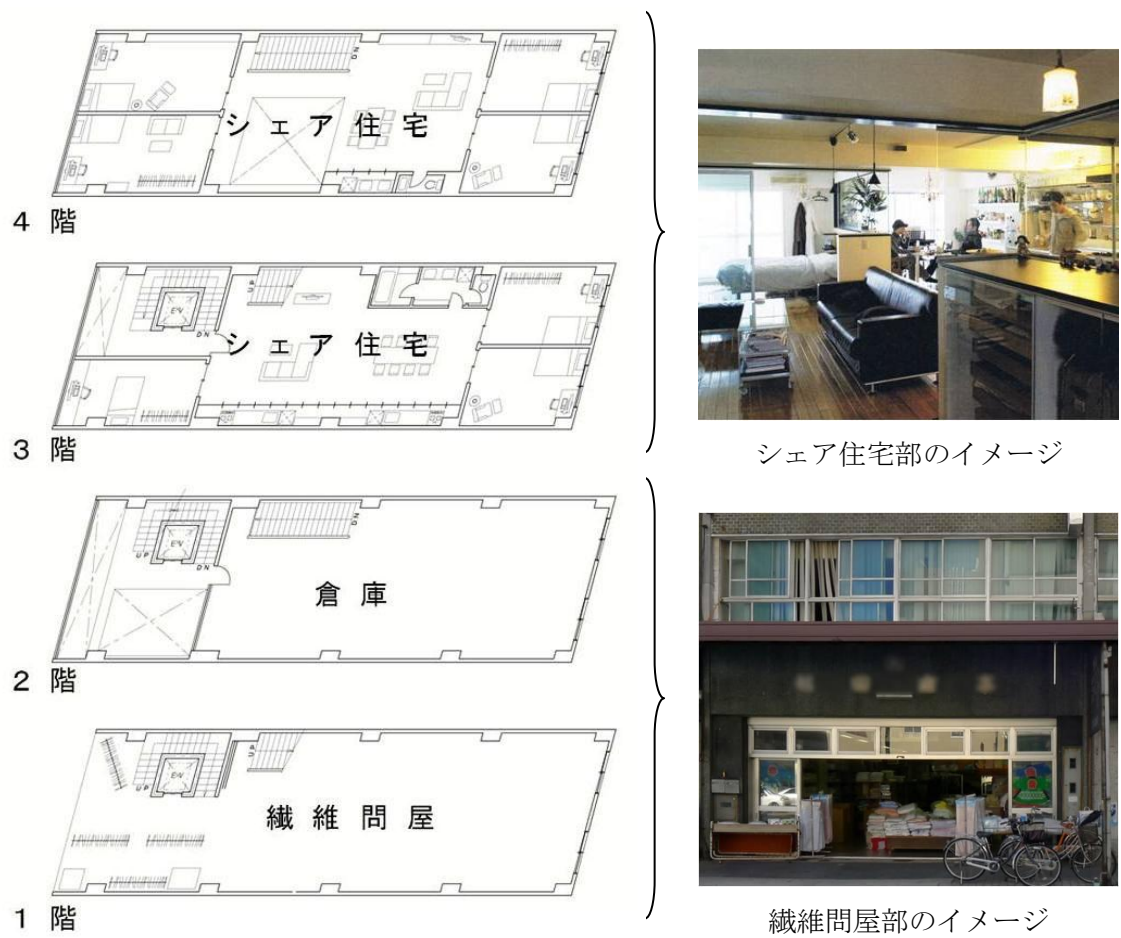


図 5-7 長者町家の全体イメージ

6. 既存ビルの活用提案の検証

前章で作成した長者町家の提案について、筆者の参加する長者町家部会において、部会メンバーである繊維問屋経営者、建築技術者、学識経験者、まちづくり専門家に加え、建物所有者を交えた場においてプレゼンテーション資料を用いた発表を行い、実現に向けた可能性と課題について検証を行った（表 6-1、写真 6-1）。

表 6-1 長者町家提案発表の概要

実施日	参加者属性	参加人数
2011 年 11 月 2 日	建物所有者・繊維問屋経営者・建築技術者・学識経験者・まちづくり専門家	9 名 (内、建物所有者 3 名)



写真 6-1 長者町家提案発表の様子

6-1. 長者町家提案への意見

(1) 上部階を長者町家として賃貸することについて

かつて賑わっていたころの繊維問屋は、従業員が居住しながら働いていた歴史があることや、現在並びすビルパート 1～3 として活用されている建物に入居しているテナントも、みなし共用空間（テナントの専用空間を通路等の共用空間として供出している場所）を通じてのテナント間の交流が活発であることをふまえて、好意的に捉える意見があげられた。但し、入居者が信頼できる人であることや、夜間のみでも施錠できるとよいという意見があり、今回提案を行ったように、使いこなしの工夫と最低限のセキュリティの確保が必要と考えられる（表 6-2）。

表 6-2 長者町家提案への意見・上部階を長者町家として賃貸することについて

【上部階を長者町家として賃貸することについて】

- ・ 多びすビルもそうだが、建物の上下階が交流できる仕組みは、長者町の歴史になった。会館なども開けっ放しで、あいさつなど交わしながらワイワイやっていた。
- ・ 問屋業を営みながら上部階を長者町家として活用することについて、知っている顔なら抵抗感がないけれど、知らない人が出入りするのには抵抗がある。上部階の居住者は、何らかの手続きを行って入居をしていただいた人とも考えることもできる。
- ・ 夜間施錠できる工夫があれば、賃借することに対する抵抗感が軽減される。
- ・ 入口にオートロックなどを取り付けるなどして、誰もが入れるわけではない状況を作れると良い。
- ・ 建物の入り口付近がホームレスの宿にならないよう、プランに工夫が必要。

(2) シェア居住について

近年「シェア居住」という住まい方はメディアで取り上げられることも多くなってきたため、その内容については参加した所有者も概ね理解しており、積極的な意見が出された。また、大きなトップライトを採用した今回の提案について評価する意見が出された（表 6-3）。

表 6-3 長者町家提案への意見・シェア居住について

【シェア居住について】

- ・ 採光や換気の面からも、長者町の建物は、シェア居住に向いている。採光の可能な場所に個室を沢山設けることが可能。トップライトなどを大きく設け、共用空間と個室で一体的に採光や換気に対応するなど。
- ・ 若い人やアーティスト同士は情報交換できる環境を大切にしており、シェア居住は「貧乏だから住む」のではなく、積極的に選ばれる居住形態のひとつになってきている。
- ・ 名古屋市も高齢者シェア居住を進めたいと考えており、モデルプロジェクトなども進行している。
- ・ 留学した時のホームステイのような感覚？いろんな国の人とホームステイ先で情報交換。文化の違いを楽しむなど。
- ・ 海外でシェア居住は当たり前。海外のシェアパタンの事例を集めてみると良い。

(3) 用途変更や耐震など、建築法規について

錦二丁目の繊維問屋の建物は昭和 30 年頃に、いわゆる「旧耐震」規格で建設されているため、法規的に用途変更が必要な場合、耐震改修工事が必要となる。技術的には対応可能と考えられるが、費用の面を含めて今後検討が必要である（表 6-4）。

表 6-4 長者町家提案への意見・用途変更や耐震など、建築法規について

【用途変更や耐震など、建築法規について】

- ・ まちづくりとして進めるのであれば、法令順守は必須になってくると思う。用途変更+耐震改修をセットにして、法律を正面突破するというのもあり。※名古屋市の非木造建築物への補助金で、着工前に建物の 1/2 が居住用途だと OK な補助あり。
- ・ 共同建のビルの耐震改修について、技術的には問題ない可能性あり。検証できれば、長者町の共同建ビルの問題を解決出来るかもしれない。

（４）長者町モデル・シミュレーションについて

今回の長者町家提案については概ね高い評価を受けることができたが、これまでない活用方法であるため実証実験が必要という意見が出された。また、現在並びすビルの運営をまちが出資した会社（有限会社街づくりカンパニー）が行っているが、長者町家の運営にも新たな会社の設立が必要かもしれないという意見が出された（表 6-5）。

表 6-5 長者町家提案への意見・長者町モデル・シミュレーションについて

【長者町モデル・シミュレーションについて】

- ・ 公共空間のように、ハウジングで社会実験が可能か検討する。
- ・ 具体的な建物を想定したシミュレーション（収支、計画）を行ってみる。
- ・ 居住者がまちと契約を行うなど、長者町家オリジナルの契約形態を検討する。例えば、何棟かの建物を移動可能な契約方式や利用権方式など、2 年定期借家やウィークリー、エキシブ形式など。ただし、外国人については、住民登録など問題が出ないかなど調べる必要あり。
- ・ 長者町家運営の為には、会社設立が必要になる可能性あり。

6-2. 長者町家提案のまとめと今後の課題

本章では、住み方と建物所有者の意向を踏まえた長者町家への改修提案を行ったが、繊維問屋を営みながら余剰空間を賃貸住宅化する可能性について、建物所有者の方からも一定の評価を得ることが出来た。今回の提案の発表では建物所有者に参加していただいたが、次の段階ではこのまちに住みたいという希望を持った「入居候補者」への提案と検証を行い、両者のマッチングを図る必要があると考える。

7. 駐車場の活用提案に向けた調査

本研究では現在低未利用となっている土地の活用提案の作成を、名古屋市中区錦三丁目地区に存在する時間貸し駐車場を対象に行った。本章では、錦三丁目において行った駐車場の活用提案の作成に向けて行ったインタビュー調査及び駐車場の利用実態調査について報告する。

7-1. 錦三丁目地区の概要

錦三丁目地区は錦三（きんさん）と呼ばれる、名古屋を代表する歓楽街である。錦三丁目地区内には小規模な飲食店が多数入居するテナントビルが犇めきあい、特に夜になると近隣の企業に勤めるサラリーマンらが街に繰り出して大変な賑わいとなる。しかしながら街を観察すると、時間貸し駐車場が以前と比較して増加しており、また、老朽化の進んでいる建物や、空きとなっている店舗も見られる（写真 7-1、写真 7-2）。

（1）街区

錦三丁目地区は桜通、久屋大通、広小路通、本町通という大通りを外周とする25街区で形成される。但し、久屋大通公園内の名古屋テレビ塔も住所上は錦三丁目となる。街区内の道路は東西を繋ぐ錦通、南北を繋ぐ大津通の2本の大通り以外はすべて一方通行である。街区内の交差点には信号が無いところが多いが、大通と交わる交差点以外に袋町通と呉服町通が交わる交差点にのみ信号が設置されている（図 7-1）。

（2）人口

地区内には飲食店ビル等が多く、十数階建て程度の賃貸住宅等がいくつか存在する以外に住宅は少ない。現在の錦三丁目地区内の居住人口は500人前後と考えられる。⁶

（3）建物・駐車場

地区内部には5～10階建て程度の、飲食店が10～50店以上も入居するテナントビルが多数存在する。飲食店ビル以外にはシティホテル、ビジネスホテルや中規模のオフィスビルが見られるほか、大通り沿いには大企業の本社ビルも存在する。また、地区内では近年、古い建物を除却後に設置された時間貸し駐車場が増加している。これらの多くは駐車スペースにロック板を設置したのみの平面駐車場であるが、本地区内に以前より存在する駐車場は機械式立体駐車場が多い（写真 7-3、写真 7-4）。

⁶ 名古屋市「平成23年度4月1日現在の学区別、町丁目（字）別、世帯数、公募人口」では、錦三丁目1～25街区合計で518人とされている。

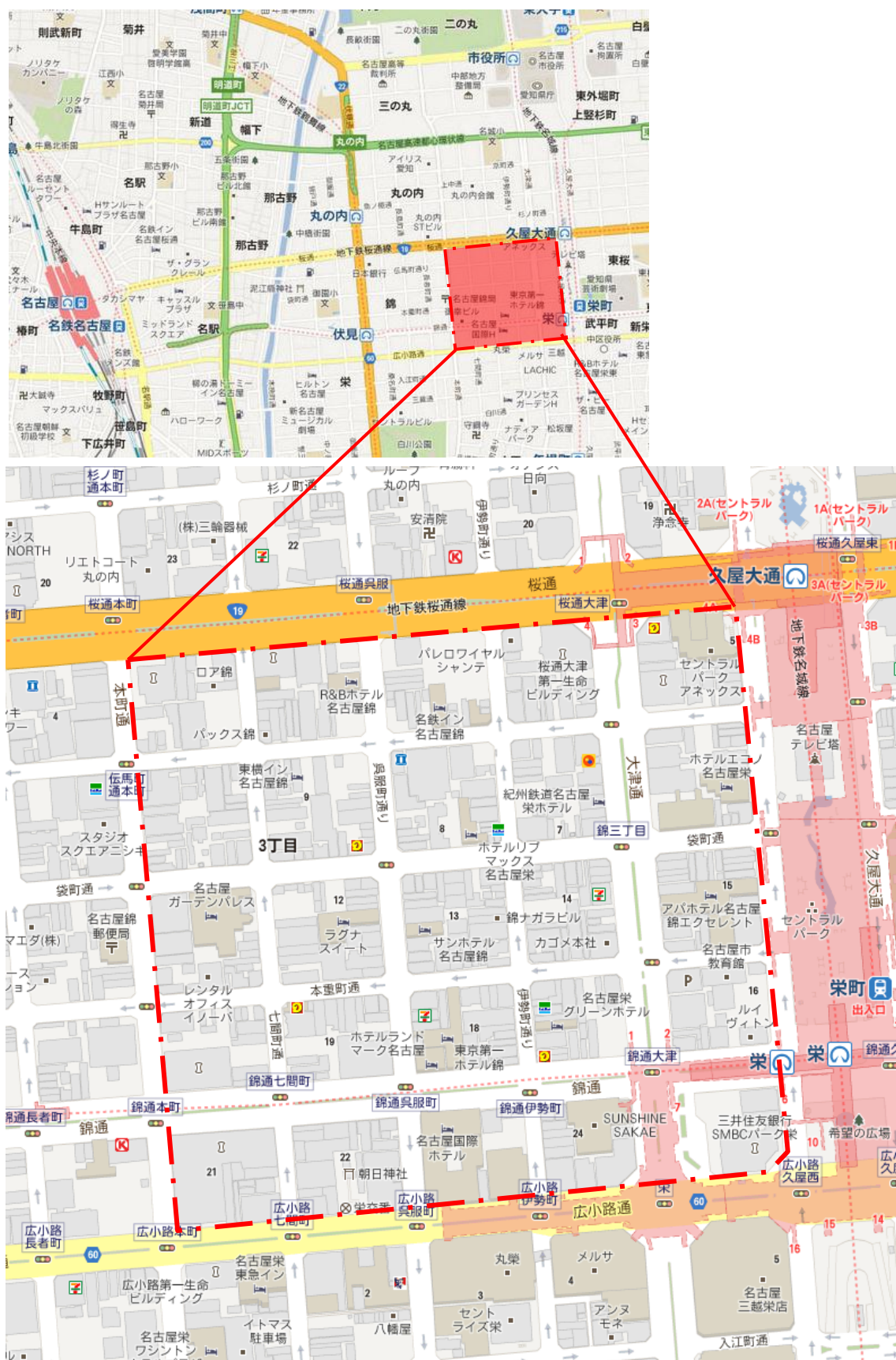


図 7-1 錦三丁目 1 ～ 25 街区の位置



写真 7-1 錦三丁目の街の様子（昼）



写真 7-2 錦三丁目の街の様子（夜）



写真 7-3 錦三丁目内の平地駐車場



写真 7-4 錦三丁目内の
立体駐車場



写真 7-5 錦三夏まつりの様子

7-2. 錦三丁目インタビュー調査

インタビュー調査は現在の錦三丁目の状況について把握することを目的として、錦三丁目においてまちづくり活動を行っている方を対象に行った（表 7-1）。

表 7-1 錦三丁目インタビュー概要

実施日	インタビュー対象
2011 年 7 月 25 日	錦三丁目まちづくり活動者

（1）店舗について

錦三丁目地区には飲食店が多いことが特徴であるが、かつては高級なイメージがあったものの、近年ではテナント賃料の低下に伴い、好ましくない店や従業員が増えつつあるとのことであった（表 7-2）。

表 7-2 錦三丁目インタビュー・店舗について

【店舗について】

- ・ 客引きやホストのたちが悪くて、錦三丁目の高級店のイメージとは違ってきている。
- ・ リーマンショック以降、景気が悪くなっているので居酒屋など薄利多売の店が多くなっている。
- ・ ビルも賃料が下がり、空きも増えているが、栄南や東に比べれば錦三丁目はよいと思う。
- ・ 錦二丁目には、昼間の企業はあまり多くない。平日の昼間（ランチ時間）に人が多いのは、錦三丁目の周辺にある企業に勤める人が、来るのだと思う。
- ・ 先日営業終了したホテルは今後どうなるかわからない。築 40 年くらい。

（2）時間貸し駐車場について

時間貸し駐車場の増加の理由は、主に固定資産税対策であるとのことあった。また、インタビューをした方によると、駐車場は従業員により比較的多く利用されているのではないかという認識であった（表 7-3）。

表 7-3 錦三丁目インタビュー・時間貸し駐車場について

【時間貸し駐車場について】

- ・ コインパーキングにしているオーナーは、税金対策として駐車場にしている。もともとは、古い建物だった場所が多い。これだけ先が見えない時代だと、ビルを建てるのはハイリスクだからだと思う。
- ・ 錦三丁目のコインパーキングは、昼間も夜もけっこう埋まっている。夜はお店に勤める従業員が駐車している。

(3) 自転車について

地区内への自転車の駐輪が問題となっているが、現在名古屋市と対応について協議しているとのことであった（表 7-4）。

表 7-4 錦三丁目インタビュー・自転車について

【自転車について】

- ・ 錦三丁目の自転車もお店に勤める従業員の人が乗ってくる。昔は地下鉄の運行時間を延長して欲しいとお願いしていたけれど、今は自転車通勤の人が増えた。
- ・ 名古屋市は歩道に駐輪場を作るプロジェクトを進めようとしている。
- ・ 錦三丁目は道が広いので、道路の両側に路上駐車をされてしまう。その結果、消防車が通れなくなってしまったりする。対策として今は、低い（消防車は通れる）縁石を置いたり、ポールを立てたりしている。名古屋市の駐輪場プロジェクトの際に、歩道を広くして駐輪場を作るなどの案もあるが、まずはモデルケースとしてひとつ作る場所から始めたい。

(4) 公共空間について

地区内には公園等の公共空間が皆無であるため、地域としての活動を行う場所に苦労しているとのことであった（表 7-5）。

表 7-5 錦三丁目インタビュー・公共空間について

【公共空間について】

- ・ 公共空間がない。名古屋市長（河村さん）が、公約の関係で文化都市を掲げており、屋外コンサートが出来ないかと問い合わせがあったが、「錦三丁目にはビルの 1 階部分に広場がいくつかあるからそこでやってはどうか」と答えた。ただ、特定のビルを使うと揉める可能性がある。

(5) 錦三丁目の活動について

錦三丁目には居住者が少ないことから、活動が進みにくい。但し、毎月 NPO と企業の協力により清掃活動を行っているとのことであった（表 7-6）。

表 7-6 錦三丁目インタビュー・錦三丁目の活動について

【錦三丁目の活動について】

- ・ 錦三丁目には、錦三丁目協同組合（商店街組合）もあり、こちらも町内会長が組織の中心。
- ・ 錦三丁目には町内会が 11 町内会ある。11 町内会長のうち、錦三丁目に住んでいるのは 4 人。他の人は、昔錦三丁目に住んでいた人が町内会長をしている。住んでいる人が少なく（300 人位）活動が進まないことが課題。
- ・ 町内会は、通りごとにあり町内会員が少ないのでもう少し減らしてもよいのではと思う。
- ・ 毎月 25 日は、清掃を行っている。朝の 8 時から 8 企業で場所を分担して行っている。NPO 法人日本を美しくする会も同じ日の朝 6 時から清掃をしてくれている。

（6）景観を良くする会について

錦三丁目では昭和 62 年に「錦三丁目の都市景観をよくする会」を結成し、名古屋市と提携し、錦三丁目地区都市景観条例を作成した（表 7-7）。

表 7-7 錦三丁目インタビュー・景観を良くする会について

【景観を良くする会について】

- ・ 景観をよくする会は昭和 62 年に設立。名古屋市の景観条例が出来た際に、景観条例を指定（指定で規制する方法）するのではなく名古屋市と提携（地元が了解したら、名古屋市も認可する方法）する為に作った会。
- ・ 平成 19 年に、景観をよくする会の有効期限の延長を行った。
- ・ 景観をよくする会は、町内会長が役員をしている。

（7）新しい試みについて

客数の落ち込みをきっかけとして開始された飲み歩きイベント「きんさん d e ないと！」がこれまで 3 回行われたが、回を追うごとに参加店舗が増加している。また、昨年からは錦三夏祭りというイベントを開催しているが、公共空間が無いいため近隣の企業の駐車場を借りて行っている（表 7-8）。

表 7-8 錦三丁目インタビュー・新しい試みについて

【新しい試みについて】

- ・ 「きんさん de ないと！」は今までに 3 回行った、1 回目は 2010 年の 5 月で参加店舗は 12 店。2 回目の参加店舗は 42 店だった。今回は、震災の影響で 5 月にやる予定を 6 月に延長し、参加店舗には東北支援として行った。参加店舗は 62 店で、今回はクラブやラウンジも参加してくれている。
- ・ 「きんさん de ないと！」は、4 回目を今年の秋に行くことは決定しているが、来年以降はわからない。景気が良くなったらやる必要がない。
- ・ 錦三夏祭りは、錦三丁目協同組合が主催している。昨年からはじまり、今年で 2 回目。
- ・ 会場は、名古屋銀行の駐車場を利用している。コインパーキングはパーキング会社にお金を支払わねばならず、錦三丁目には、他に利用できる空間が無い。

（８）今後について

現在のまちは以前と比べて地域のブランド価値が下がっていると感じている。今後はまちの質を高め、「安全・安心のまち」を目指したい（表 7-9）。

表 7-9 錦三丁目インタビュー・今後について

【今後について】

- ・ リーマンショックまでは、「高級感の漂う安全・安心のまち」がスローガンだったが、現在は、高級感が漂うとは言い難い。「安全・安心のまち」を目指したい。

7-3. 錦三丁目の駐車場利用実態調査

本研究では提案作成対象地を名古屋市中区錦三丁目地区に存在する、ある時間貸し駐車場とした（表 7-10、写真 7-6）。本節では提案の作成にさきがけて調査を行った駐車場の利用実態について報告する。対象地は近隣に飲食店があるものの、錦三丁目の繁華街の中心部からはやや外れているため、昼夜共に人通りはそれほど多くはない場所である。駐車場の利用状況は、曜日、時間帯等により利用状況が大きく異なるため、調査はこれらの大まかな傾向を把握するために実施したものであり、調査結果は筆者が対象地を訪れた際に目視及び写真撮影により行った範囲内のものである。

表 7-10 錦三丁目の時間貸し駐車場（調査・提案作成対象）の概要

駐車台数	形状	管理方式
35 台	平面駐車場	ロック式



写真 7-6 錦三丁目の時間貸し駐車場（調査・提案作成対象）

表 7-11 錦三丁目の駐車場利用実態調査（1～4回）

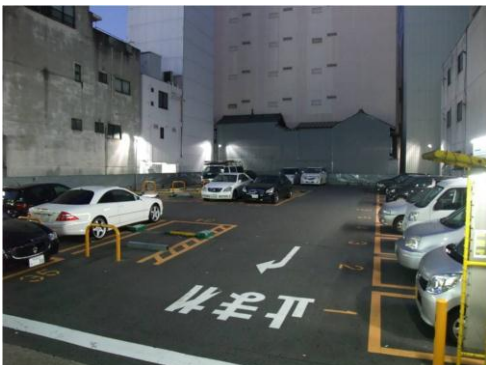
	2011年5月18日（水）17:30 【平日昼】 駐車台数：18台
	2011年6月5日（日）15:00 【休日昼】 駐車台数：13台
	2011年6月8日（水）12:00 【平日昼】 駐車台数 26台
	2011年7月16日（土）19:30 （休日夜） 駐車台数：15台

表 7-12 錦三丁目の駐車場利用実態調査（5～8回）

 (写真なし)	2011 年 7 月 26 日（水）19:00 【平日夜】 駐車台数：15 台
	2011 年 7 月 30 日（土）13:40 【休日昼】 駐車台数：5 台
	2011 年 7 月 30 日（土）17:10 【休日昼】 駐車台数：8 台
	2011 年 8 月 2 日（火）18:20 （平日夜） 駐車台数：10 台

調査結果を表 7-13 にまとめる。今回の調査において、最も多く利用されていた日時は平日の昼（6月8日（水）12:00 頃）であり、35 台中 26 台であった。平日の昼は仕事で錦三丁目を訪れたとみられる人の利用が多かった。また、最も利用が少なかった日時は休日の昼（7月30日（土）13:40 頃）であり、35 台中 5 台であった。全般的に土日等、休日は利用が少ない。平日夜は概ね十数台の利用があるが、主に錦三丁目内の飲食店を訪れる客の利用と思われ、一部に従業員の利用があるようであるが、従業員は駐車場ではなく、路上駐車（本来は駐車禁止の場所）しているケースが多い。尚、筆者が対象地を訪れた際に駐車場が満車となっていることは皆無であった（表 7-14）。

表 7-13 錦三丁目駐車場利用実態まとめ

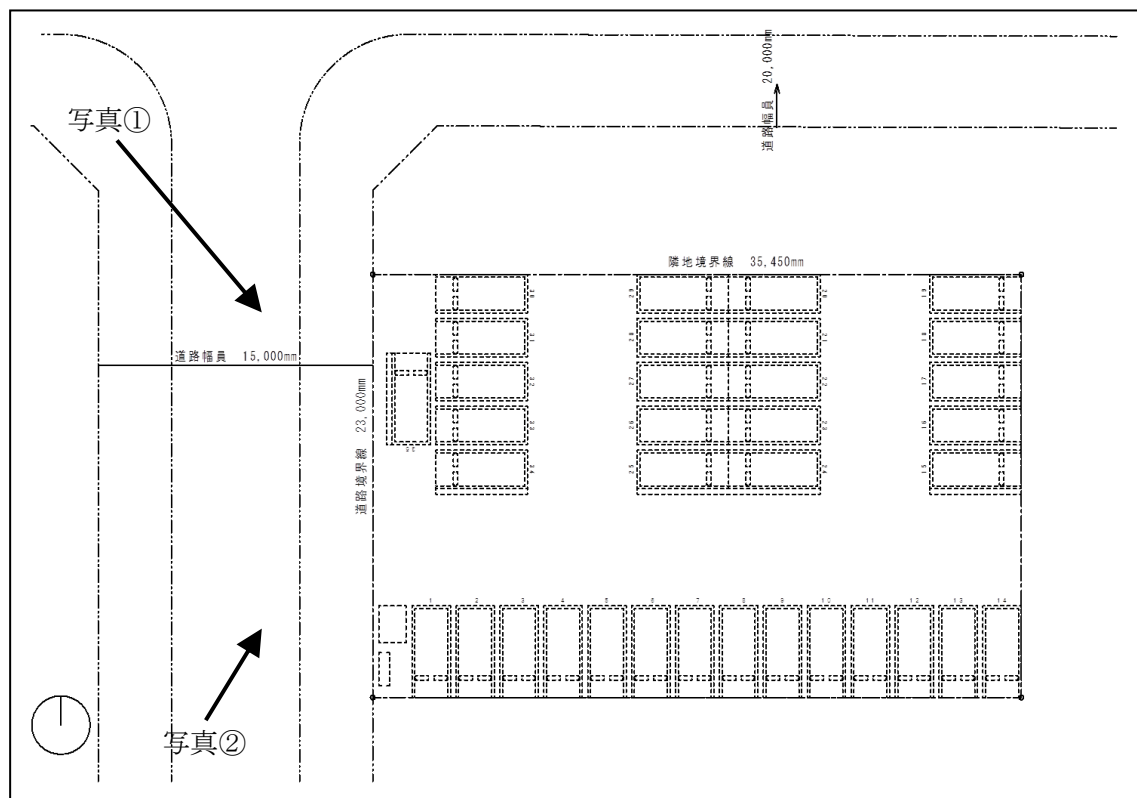
調査日	曜日	平日／休日	調査時間帯	駐車台数
2011. 5. 18	水	平日	昼（17:30）	18
6. 5	日	休日	昼（15:00）	13
6. 8	水	平日	昼（12:00）	26
7. 16	土	休日	夜（19:30）	15
7. 20	水	平日	夜（16:00）	15
7. 30	土	休日	昼（13:40）	5
7. 30	土	休日	昼（17:10）	8
8. 2	火	平日	夜（18:20）	10

表 7-14 錦三丁目駐車場利用実態集計

調査回数	8 回
平均駐車台数	13.8 台／35 台 (39.3%)
満車回数	0 回

8. 駐車場の活用提案の企画

現在の錦三丁目の状況及びインタビュー調査、駐車場利用実態調査の内容をふまえ、本研究では新たな駐車場活用提案の企画を行った。本章では作成した駐車場活用提案の企画「まちなみパーク」提案について説明する。



錦三丁目駐車場平面図



写真①：北側から見た様子



写真②：南側から見た様子

図 8-1 提案の企画を行った現在の錦三丁目の駐車場

8-1. 錦三丁目の駐車場の特徴と課題

(1) 敷地についての考え方ーまちなみへの影響ー

提案対象とした敷地（駐車場）は、間口が約 23m と広い。一般に都市内の敷地は間口に近いほどまちなみへの影響が大きい、計画対象地は敷地内に看板やロックなどの駐車設備しかない平地駐車場であるため、間口のほぼ全体が何もない状態になっており、空虚な印象を受ける（図 8-2）。提案の作成にあたっては、特にこの敷地前面と道路との関係性を考慮することが重要であると考えた。

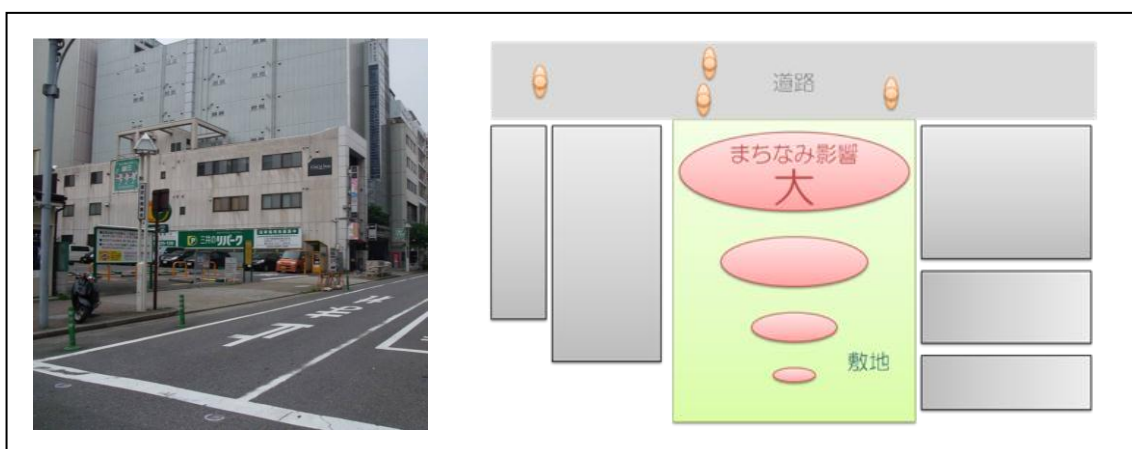


図 8-2 敷地についての考え方ーまちなみへの影響ー

(2) 敷地についての考え方ー接地の価値ー

提案対象とした敷地（駐車場）の近隣は飲食店等が多いが、一般に飲食店や店舗では外部からの視認性が高いことが重要であるため、1～2階への入居が求められる（図 8-3）。つまり、このような地域では空間の利用価値は地面に近いほど高いと考えた。



図 8-3 敷地についての考え方ー接地の価値ー

8-2. まちなみパーク提案

(1) まちなみパーク提案の企画

敷地についての考え方にに基づき、駐車場活用案として「まちなみパーク」の提案を企画した。錦三丁目の当該敷地において、現段階で高層のオフィスビルや集合住宅を建設することは投資回収リスクが高いと考え、低層（2階建）の建物が合理的であると判断した。また、建物は敷地前面（道路側）に配置し、敷地奥は現状と同様、時間貸し駐車場とするが、利用の少ない休日等は地域の方が活動の場（お祭りや定期市等を想定）として使用する。また、調査結果を踏まえ、以下の3項目を目標に提案の作成を行うものとした(表 8-1)。

表 8-1 まちなみパーク提案作成に向けた目標

新たなまちなみをつくりだす 駐車場により断絶してしまっている街並みを繋いで修復する。また、現在はやや人通りの少なく、寂しい印象の場所であるため、そこにいるまちの人や、訪れた人が活動する様子が外部からも感じられるようにする。	
地域のための広場をつくる お祭りやコンサートを行うことができる広場を創る。名古屋にはかつて、街区の中心に寺社や人々の集いの空間をつくる「会所」の伝統があった。空間をみんなで使い合うことが出来る場とすることで、所有者とまち、双方にとって好ましい関係性を育む。	
地域で空間を育てる 都市空間は完成すれば終わりではなく、その場所が常に美しく管理され、また、変化し続けることが活きた空間とするためには大切である。空間にみんなが関わり、育てることで、この地域らしさのあふれた、愛着のもてる空間が生まれる。	

（２）まちなみパーク提案の設計

今回の設計提案では、敷地前面（道路側）に２階建ての低層の店舗「まちなみ店舗」、敷地奥に駐車場兼地域の広場となる「会所パーク」を配置し、敷地の周囲を、壁面緑化を兼ねた「みどりのかんばん」で囲う計画とした（図 ８-４、図 ８-５）。

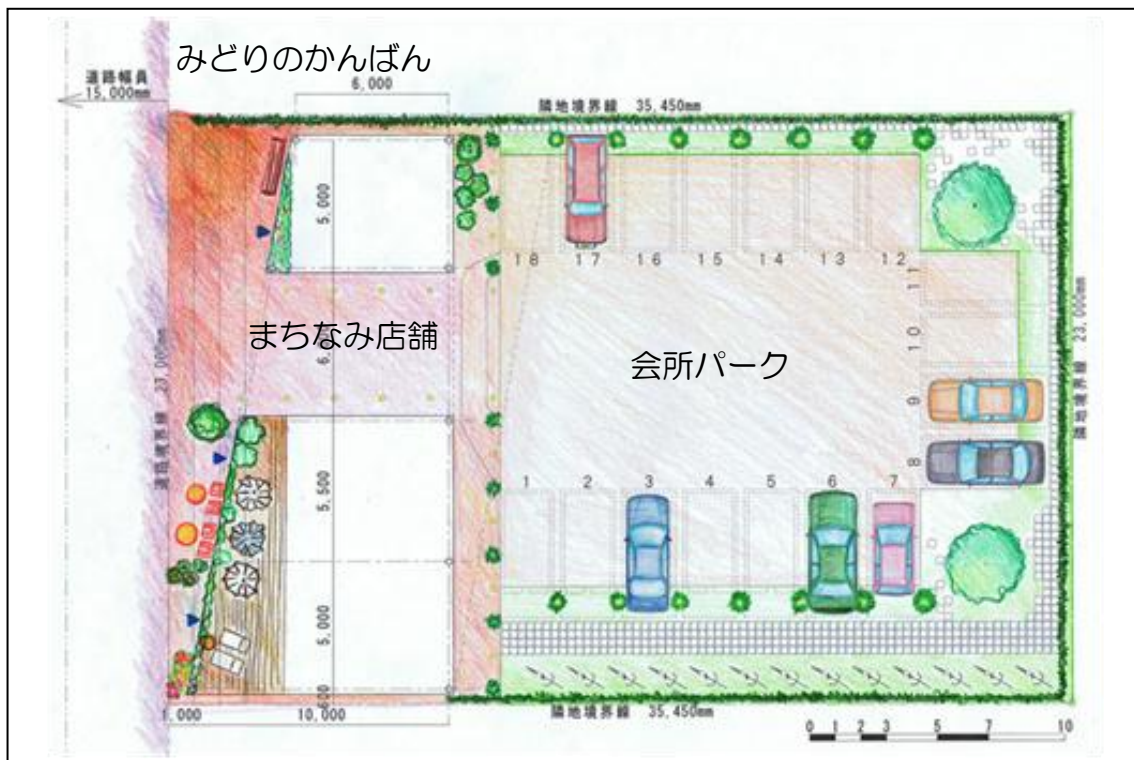


図 ８-４ まちなみパーク配置図



図 ８-５ まちなみパーク模型（ＣＧ合成）

③まちなみ店舗の設計

現在の駐車場は間口が約 23m もあり、敷地全体が駐車場となっているため街並みに空虚な印象を与えてしまっている。そのため、敷地前面（道路側）に 1、2 階がテラスとなった低層の店舗を配置する（写真 8-1）。また、店舗の外壁面はガラスで囲うものとし、街並みの創出と奥に配置される駐車場（会所パーク）の視認性を両立させる。



1 階テラスのイメージ



2 階テラスのイメージ

写真 8-1 まちなみ店舗のイメージ

④会所パークの設計

敷地の奥行は 35m 程度あるが、その奥から 2／3 程度は現在と同様、時間貸し駐車場とする。自動車の駐車スペースは駐車場外周部とし、中央部には駐車しない。中央部にロック等が配置されないことにより、平日は駐車場として使用するが、休日等に会所パークを地域の広場として使用する際に使いやすい空間とする（写真 8-2）。



休日の使用イメージ



駐車スペースのイメージ

写真 8-2 会所パークのイメージ

⑤みどりのかんぱんの設計

現在、駐車場の中から周囲を見渡すと、隣接する建物側面のコンクリートの灰色の壁に囲まれているため、殺風景な印象を受ける。そのため、今回のまちなみパークの設計では、敷地の周囲を壁面緑化による壁で囲み、空間にやわらかな印象を与える。また、壁面緑化部分には看板を出す「スポンサー」を募り、緑の広告面とすることで、費用負担の軽減とこの場所への地域の参加意識を高める（写真 8-3）。

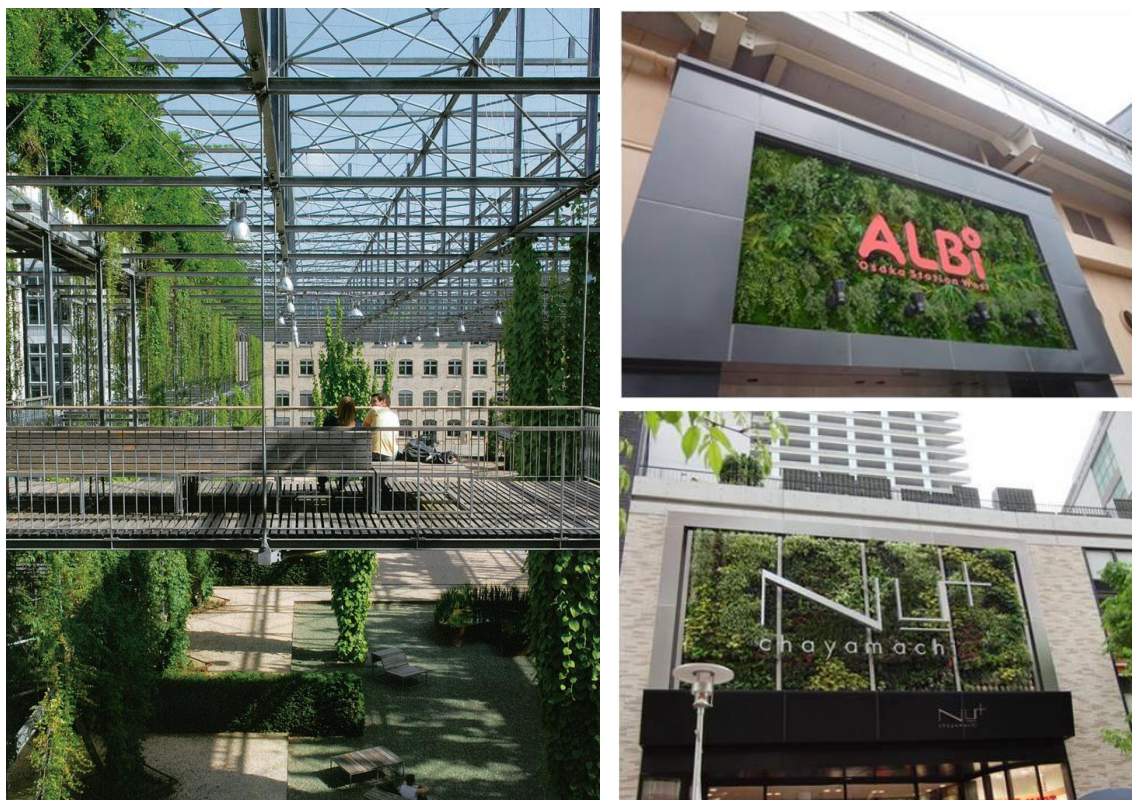


写真 8-3 みどりのかんぱんのイメージ

9. 駐車場の活用提案の検証

本章では前章にて説明した「まちなみパーク」提案の実現可能性、課題等の検証を行うために実施した、駐車場所有者らへの提案発表及び建築・不動産企画を専門とする会社の代表の方に対して行ったインタビュー調査の内容を報告する。

9-1. まちなみパーク提案への意見

作成した駐車場活用提案「まちなみパーク」について、提案を作成した敷地（駐車場）を所有する法人関係者、名古屋都市センター職員の方ら 12 名に対し模型とプレゼンテーション資料を使用して説明を行い、提案に対する意見を得た（表 9-1）。

表 9-1 まちなみパーク提案発表の概要

実施日	参加者属性	参加人数
2011 年 8 月 3 日	駐車場所有法人、名古屋都市センター職員	12 名

（1）所有者としての現在の考えについて

現在錦三丁目では時間貸し駐車場が増加しており、駐車料金が低下している。それでも現在は時間貸し駐車場として一定の収入を得ることができているが、錦三丁目という繁華街の土地を駐車場のままにしておくことに対する問題意識は持っている。尚、土地を売却する意思は現時点ではないとのことであった（表 9-2）。

表 9-2 所有者としての現在の考えについて

【所有者としての現在の考えについて】

- ・ 錦三丁目ではコインパーキングの増加により競合が発生し、駐車料金が低下している。
- ・ 土地を売るという選択肢は、今のところない。

（2）まちなみ店舗のデザインについて

敷地は一方通行の道路に面しているため、まちなみ店舗の 2 階前面の外壁面は自動車からの視認性を高めるため進入方向側（南側）に向け斜めにした。今回の提案におけるこのアイデアは、今後提案の内容が変化していった場合でも使えるのではないかという意見があった。また、今回のまちなみパーク提案では、まちなみ店舗の後ろ側に駐車場が来るため「死角の問題」（敷地外部から内部の視認性の問題）が発生する可能性があるが、今回の提案では建物をガラス等の透過性の高いものとしているため、解決できるのではないかという意見があった（表 9-3）。

表 9-3 まちなみパーク提案への意見・まちなみ店舗のデザインについて

【まちなみ店舗のデザインについて】

- ・ 外壁ラインを斜めにする案は面白いと思う。どんなプランになっても使えると思う。
- ・ 建物をガラス張りにすれば、駐車場の死角の問題も解決するのではないだろうか。

（３）まちなみ店舗のテナントについて

まちなみ店舗については、現在の経済状況を踏まえると単に賃貸床を沢山作ればよいのではないという共通認識が確認された。また、具体的なテナントの案としては、若者向けの店や、現在名古屋市でも不足の解消が課題となっている託児所等があげられたが、まちなみパークの企画にあたっては、企画にあったテナントの候補に計画段階から参加してもらうと良いのではないかという意見があった（表 9-4）。

表 9-4 まちなみパーク提案への意見・まちなみ店舗のテナントについて

【まちなみ店舗のテナントについて】

- ・ 昔だったら、高度利用するのがあたりまえだけど、今は今回のプランのように、テナントが本当に入居するかを想定しないといけないと思う。
- ・ 錦三に現在あるような店よりも、若者向けのテナントが入居するというのもよいと思う。
- ・ まちなみ店舗を作るのであれば、計画段階からテナントに参加してもらうと良い。数店舗展開のチェーン店に協力してもらっても良いかも。
- ・ 託児所とか？

（４）会所パークについて

地域のための広場として使うこともできる会所パークという提案については多数の高い評価があった。また、ただ作っただけでは活かされないため、運用の仕組みと地域との連携の大切との意見があった。また、会所パークはまちなみ店舗の後ろ側になるため、防犯性や駐車場としての視認性についての意見があったが、前述の評価にもあった通り、まちなみ店舗の外壁をガラスにする等の対応が考えられる（表 9-5）。

表 9-5 まちなみパーク提案への意見・会所パークについて

【会所パークについて】

- ・ 会所パークは良いと思う。但し活用には運用の仕組みが大切である。地域の人と連携する等。
- ・ 以前錦二丁目で駐車場の調査をした経験から、駐車場は死角を作ると防犯的に良くないという結果が出たと記憶している。今回のプランの場合、テナントが営業している間はよいと思うが、閉ってからはどうだろう？
- ・ 駐車場は、手間の建物（お店）専用に思われてしまい、コインパーキングとしての利用が減ってしまうのではないだろうか？

（５）みどりのかんばんについて

壁面緑化についてはすでに社会的にも十分認知されており、必要性が理解されていることから、多数の評価の意見があった。また、敷地の近くには緑の多い建物があるため、その場所との景観的な連続性を考えると良いのではとの意見があった（表 9-6）。

表 9-6 まちなみパーク提案への意見・みどりのかんばんについて

【みどりのかんばんについて】

- ・ 近隣との景観的な連続性が考えられるとよいのではないだろうか。

9-2. まちなみパーク提案への専門家の意見

作成した駐車場活用提案「まちなみパーク」について、東京都心を含めて多数の実績を持つ、建築・不動産企画を専門とする会社の代表の方に説明を行い、評価を得た（表 9-7）。

表 9-7 専門家へのインタビュー調査概要

実施日	インタビュー対象
2012 年 1 月 16 日	建築・不動産企画会社代表

（１）空間的な設計について

提案では駐車場の管理方式としてロック式を採用したが、駐車スペースにロック板をつける必要が無いゲート式にすると、広場を地域のイベント等で使用する際に邪魔にならず、使いやすいかもしれないとの指摘があった。また、視認性向上の工夫に関しては、提案した壁面へのガラスの採用に加え、1 階の階高を上げる、鏡の利用などが提案された（表 9-8）。

表 9-8 まちなみパーク提案への専門家の意見・空間的な設計について

【空間的な設計について】

- ・ 駐車場がゲート式だと、イベントなどの際に広場として利用する際に使いやすいかもしれない。
- ・ 駐車場の視認性が問題だが、1 階の階高を上げたり、1 階部分をガラス張りにしたり、一部に鏡を活用するなどすれば解決できるのではないかな。

(2) 基本的な事業の考え方について

立地や現在の市場動向から考えると、駐車場の費用対効果が高いことは否めないが、個別の敷地としてだけではなく、まちとして考える必要性について共感が得られた。その上で、収益性と考え併せながら、容積率等の規模を考えるべきとの考え方が示された(表 9-9)。

表 9-9 まちなみパーク提案への専門家の意見・基本的な事業の考え方について

【基本的な事業の考え方】

- ・ この場所では、現状、駐車場として活用するのが一番利回りとして良いかもしれないが、まちとして考えた時の意味を問う必要がある。
- ・ ある程度の収益性は確保しつつ、まちに良いものを入れていくという姿勢で事業を考えるとよいのではないだろうか。
- ・ この場所で、高容積の建物を建築するのはリスクが高い。
- ・ 施設の規模は（法定容積率ではなく）、ニーズで考えると良い。

(3) テナントについて

提案でテナントとして誘致することを検討していたカフェについては悪くはないかもしれないが、現在のこの場所の状況（人通りが少ない）を踏まえると、必ずしも良いとは限らない。それよりも、確実に利用者が存在し、社会的な意義も高い子育て支援施設等の方が可能性があるのではないかなという意見であった（表 9-10）。

表 9-10 まちなみパーク提案への専門家の意見・テナントについて

【テナントについて】

- ・ 子育て支援施設は、かなり可能性のある提案なのではないだろうか。
- ・ 賃貸床については、カフェでもよいが、社会のニーズとして保育所を誘致することは良いと思う。

（４）住宅の可能性について

今回検討した建物「まちなみ店舗」は基本的に商業施設であるが、このような場所では住宅の可能性についても一考の余地がある。定期借地権（スケルトン定借等）の仕組みを活用すれば住宅価格も抑えることができ、かつ、土地を売却する必要が無いため、有望ではないかとの提案が示された（表 9-11）。

表 9-11 まちなみパーク提案への専門家の意見・住宅の可能性について

【住宅の可能性】

- ・ 分譲マンションを組み込めば、駐車場以上の利回りになるが、所有者の意向による。スケルトン定借分譲マンションの可能性もあるのでは。
- ・ 東京（千代田区）では、小学校跡地で定借分譲マンションをやった事例はある。
- ・ 賃貸アパート経営は赤字になるのでは。

（５）事業方式の工夫について

建物の建築の一部を所有者ではなく、借地した上で利用者が行う場合、一時金を得ることができるため、その分を建築費に充てることによりリスクの軽減や、収益性があまり高くない施設の誘致も可能ではないかという意見が示された（表 9-12）。

表 9-12 まちなみパーク提案への専門家の意見・事業方式の工夫について

【事業方式の工夫について】

- ・ 土地の一部を借地とした場合、一時金を建築費に回したりすることにより、リスクを下げることも可能になる。ここで、リスクを減らして、保育所などの子育て支援施設が入居できる賃料を設定するということもできるかもしれない。

9-3. まちなみパーク提案のまとめと今後の課題

本章では、現在錦三丁目のまちの状況と地域及び土地所有者の希望、駐車場の利用実態を踏まえたまちなみパークの提案を行ったが、時間貸し駐車場として低い費用負担である程度の収益性を確保しつつ、街並みと地域への貢献を期待する提案について、実現性のある、まちへの効果も高い提案ではないかとの一定の評価を得た。今回の提案は景気動向によっては高度利用可能な土地に対し、比較的簡易な建築行為を行う「期間を定めた」提案とすることも可能である。このような建築は「有期限建築⁷⁾」と呼ばれるが、現在のように際限なく時間貸し駐車場が増加するような現状と将来の間をつなぐリーズナブルな現実解として、今後検討を行う意義は小さくないと考えられる（写真 9-1）。



写真 9-1 有期限建築の例（左上：サンストリート亀戸、右上：銀座中条、
左下：アスナル金山、右下：フィル・パーク名古屋栄）

⁷⁾ 「有期限建築」とは、奥平与人氏（現：文化女子大学教授。当時は鹿島建設に在籍）により概念が提唱されており、「建築に求められる機能、性能、デザイン等についての時間の尺度を考慮し、建物の使用期限に応じて既存の技術、部材、工法を再構成する。規格化部材及び機材の組み合わせを前提とする。その為に、使用期限後に建物の解体の効率化が計れると同時に転用、再利用ができる（地球環境に優しい）トータル建築システム」であると定義している。

10. おわりに

本研究では、名古屋市都心中心市街地が「2核1軸構造」という優れた構造を持ちながら、低未利用地が増加している現状を示し、その原因として、「内的要因」と「外的要因」の存在を指摘した（1章）。また、本研究は建築企画の視点を持って、提案検証型研究のアプローチにより行うこととした（2章）。錦二丁目地区において行った既存ビルの利用実態調査では、多数を占める4階建て繊維問屋の建物上部階には低未利用な空間が多いとみられるものの、外観から使われ方の実態を把握することは困難であった（3章）。既存ビル所有者に対し行ったアンケート調査では、常に空きとなる空間が存在する建物所有者が半数以上に上ることが明らかとなったものの、賃貸活用については消極的であった（4章）。調査結果を踏まえ作成した既存ビルの活用提案「長者町家」では、階段とエレベーターの建物前面への新設により各フロアへのアクセス性の向上を図ったが、この点について使いこなしの工夫の必要性和評価を得た（5、6章）。錦三丁目で行った駐車場の活用提案の作成に向けた調査では、駐車場が増加している半面、必ずしもその稼働状況は高くはなく、有効利用されていない実態が明らかとなった（7章）。時間貸し駐車場の新たな活用方法として作成した「まちなみパーク」提案について、所有者及び専門家より入居テナント等、より具体的な検討が必要なものの、現実性があり、まちへの効果も高い提案ではないかとの評価を得た（8、9章）。

今回、研究対象としたような「将来像が不明確なまち」で低未利用地を活用するには、そうではない場所と比較しても投資リスクが大きい。また、今回の研究では多くの権利者らと意見交換を行う機会があったが、低未利用地の発生要因、特に現在、既存ビルの除却を伴う時間貸し駐車場が増加している大きな原因の一つは固定資産税及び都市計画税の負担の必要性であることを改めて認識することができた。土地や建物は基本的に私有財産ではあるが、低未利用地の活用は個人の利益に止まらず、地域、あるいは都市に対する外部効果を及ぼすことから、一定の公益性を持つ事業であると考え、行政にはこれら「リスクと負担の軽減」が求められるのではないだろうか。また、本研究では設計提案を中心とした建築・不動産企画を作成し、権利者等に提案することにより検証を行ったが、本来、建築・不動産企画には市場分析、法規制調査、事業設定、コストプランニング等、多岐にわたる内容が含まれる。企画作成にあたり、これらについて基本的な状況について把握を行いながら行ったが、必ずしも十分とはいえなかった。本年度の研究は検討の初期段階であり、また、純粋研究ではなく、地域と連携しながら行うアクション・リサーチという実践の側面もあるため、過度に技術面にこだわらず、意識喚起を促すことができたという意味では妥当であったのではないかと考える。但し、今後も活動を進める上ではこれらについて検討することが避けられないため、筆者は継続して総合的な建築・不動産企画を行っていきたいと考えている。

付録

付録 1：建物利用実態調査・調査票

付録 2：建物利用実態に関するアンケート調査・調査票

付録 3：長者町家提案プレゼンテーション資料

付録 4：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料

No.				
建物名				
住所	街区		号	
地番				
建物所有者				
建物類型	☐ 繊維問屋 ☐ 繊維関係大規模商社 ☐ 店舗 ☐ 店舗併用住宅 ☐ 店舗併用事務所 ☐ 事務所 ☐ 事務所併用住宅 ☐ 共同住宅 ☐ ホテル・旅館 ☐ その他 ()			
面積	建築面積：		延床面積：	
建築年				
構造	☐ RC ☐ S ☐ SRC ☐ W ☐ WRC			
階数	地上：		地下：	
低未利用室 1	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			
低未利用室 2	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			
低未利用室 3	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			
低未利用室 4	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			
低未利用室 5	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			
低未利用室 6	名称：		階数：	
	状況： ☐ シャッター閉 ☐ カーテン閉 ☐ 人気なし ☐ 消灯 ☐ 目張り ☐ 賃貸募集広告 ☐ 荷物あり ☐ 家具あり ☐ 何もない ☐ その他 ()			

付録 1：建物利用実態調査・調査票（2 ページ）

テナント 1	名称：	階数：
	業種・用途： ☐ 住宅 ☐ 荷捌き場 ☐ ガレージ ☐ 物販（服飾・繊維） ☐ 物販（食品） ☐ 物販（雑貨） ☐ 物販（コンビニ） ☐ 物販（その他） ☐ 飲食（昼夜） ☐ 飲食（夜のみ） ☐ 飲食（喫茶店） ☐ 飲食（その他） ☐ 事務所（服飾・繊維） ☐ 事務所（I T） ☐ 事務所（その他） ☐ その他（ ）	
テナント 2	名称：	階数：
	業種・用途： ☐ 住宅 ☐ 荷捌き場 ☐ ガレージ ☐ 物販（服飾・繊維） ☐ 物販（食品） ☐ 物販（雑貨） ☐ 物販（コンビニ） ☐ 物販（その他） ☐ 飲食（昼夜） ☐ 飲食（夜のみ） ☐ 飲食（喫茶店） ☐ 飲食（その他） ☐ 事務所（服飾・繊維） ☐ 事務所（I T） ☐ 事務所（その他） ☐ その他（ ）	
テナント 3	名称：	階数：
	業種・用途： ☐ 住宅 ☐ 荷捌き場 ☐ ガレージ ☐ 物販（服飾・繊維） ☐ 物販（食品） ☐ 物販（雑貨） ☐ 物販（コンビニ） ☐ 物販（その他） ☐ 飲食（昼夜） ☐ 飲食（夜のみ） ☐ 飲食（喫茶店） ☐ 飲食（その他） ☐ 事務所（服飾・繊維） ☐ 事務所（I T） ☐ 事務所（その他） ☐ その他（ ）	
テナント 4	名称：	階数：
	業種・用途： ☐ 住宅 ☐ 荷捌き場 ☐ ガレージ ☐ 物販（服飾・繊維） ☐ 物販（食品） ☐ 物販（雑貨） ☐ 物販（コンビニ） ☐ 物販（その他） ☐ 飲食（昼夜） ☐ 飲食（夜のみ） ☐ 飲食（喫茶店） ☐ 飲食（その他） ☐ 事務所（服飾・繊維） ☐ 事務所（I T） ☐ 事務所（その他） ☐ その他（ ）	
テナント 5	名称：	階数：
	業種・用途： ☐ 住宅 ☐ 荷捌き場 ☐ ガレージ ☐ 物販（服飾・繊維） ☐ 物販（食品） ☐ 物販（雑貨） ☐ 物販（コンビニ） ☐ 物販（その他） ☐ 飲食（昼夜） ☐ 飲食（夜のみ） ☐ 飲食（喫茶店） ☐ 飲食（その他） ☐ 事務所（服飾・繊維） ☐ 事務所（I T） ☐ 事務所（その他） ☐ その他（ ）	

― 錦二丁目での都心居住の実現に向けた ―
建物利用実態に関するアンケート調査

2012 年 1 月

長者町町内会
愛知産業大学大学院 延藤研究室
名古屋都市センター 平成 23 年度特別研究員 戸村達彦

建物利用実態に関するアンケート調査

現在錦二丁目に所有されている建物についてお伺いします

1. 建築面積について

(m²・坪)

2. 延べ床面積について

(m²・坪)

3. 階数について

地上 () 階 地下 () 階

4. 構造について（１つだけ○）

1. 木造	2. 鉄筋コンクリート造	3. 鉄骨鉄筋コンクリート造
4. 鉄骨造	5. コンクリートブロック造	
6. その他 ()		

5. 建築時期について（１つだけ○）

1. 昭和 25 年以前	2. 昭和 26～35 年	3. 昭和 36～45 年
4. 昭和 46～55 年	5. 昭和 56～60 年	6. 昭和 61～平成 2 年
7. 平成 3～7 年	8. 平成 8～12 年	
9. 平成 13 年以降（平成 年）		

6. 昭和 55 年以前に建築された建物の場合、耐震診断をしたことがありますか
（１つだけ○） ※新耐震基準：昭和 56 年に改正された建築基準法上の新しい耐震基準

1. 耐震診断をしたことがない 2. 耐震診断をしたことがあり、新耐震基準※を満たしている 3. 耐震診断をしたことがあるが、新耐震基準※を満たしていない 4. 耐震診断をしたことがあるかわからない

付録２：建物利用実態に関するアンケート調査・調査票（２ページ）

建物利用実態に関するアンケート調査

７．建物が新築時、建築された目的について（１つだけ○）

- | |
|------------------------------------|
| 1. 建物の一部または全部について、繊維問屋業を営むために建築された |
| 2. 建物は、繊維問屋業を営むために建築されたものではない |

８．土地の権利について（１つだけ○）

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. 単独所有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 2. 共有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 3. 建物の区分所有による土地の共有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 4. 普通借地 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 5. 定期借地 | →（ 法人所有・個人所有 ） |

９．建物の権利について（１つだけ○）

- | | |
|---------|----------------|
| 1. 単独所有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 2. 共有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 3. 区分所有 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 4. 普通借家 | →（ 法人所有・個人所有 ） |
| 5. 定期借家 | →（ 法人所有・個人所有 ） |

[illegible]

建物利用実態に関するアンケート調査

建物の今後の活用の希望についてお伺いします

14. 建物の今後の活用方法について（1つだけ○）

1. 現状のままでよい
2. 自らで現状以外の方法で活用したい
3. 建物の一部を自らで活用し、建物の一部を賃貸で活用したい
4. 建物の全体を賃貸で活用したい
5. 建物を取り壊し、駐車場として活用したい
6. その他（ ）

15. 建物を賃貸することを想定した場合、不安な点について
（あてはまるもの全て○）

1. 賃貸するための改修費用
2. 改修費用の回収期間
3. 将来自ら使用する場合、賃貸契約の解消ができるか
4. 賃料の減少
5. 賃借人とのやりとり
6. 建物の管理
7. その他（ ）

16. 建物を住宅として賃貸することについて（あてはまるもの全て○）

1. 住宅として賃貸してもよい
2. 住宅として賃貸してもよいが、賃貸住宅向きの建物ではない
3. 住宅として賃貸する気はない
4. その他（ ）

建物利用実態に関するアンケート調査

17. 建物を住宅として賃貸することについて、16のように考える理由について

18. 特定の目的（あいちトリエンナーレなど）のため、短期間（数か月～1年以内）、建物の一部または全部を貸すことについて（1つだけ○）

1. 貸してもよい →条件などがあれば（	）
2. 貸す気はない	
3. その他（	）

19. その他、現在所有している建物について、考えていることについて

20. 現在のまちづくり活動や困っていること、本アンケートに対するご意見など、なんでも

ご協力ありがとうございました

付録3：長者町家提案プレゼンテーション資料（１～６ページ）

長者町家実現に向けた
改修事例紹介及び改修提案

愛知産業大学 造形学研究所
川澄一代設計事務所
川澄 一代

小

大

建物イメージの変化

リフォーム

リノベーション

コンバージョン

・設備の更新
・床やクロス貼り替え

時には床や壁、構造の一部を
撤去することも・・・
空間イメージを一新するような工事

建物の用途変更をともなう
リノベーション

1. リノベーション/コンバージョンとは

長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 歴史的な建物のリノベーション/コンバージョン

用途: 駅・百貨店・ショッピングセンター・事務所
名称: 南海ターミナルビル 場所: 大阪府

用途: 倉庫→事務所・ホール
名称: 正田醤油本社 場所: 群馬県

用途: 倉庫→事務所・ホール
名称: 正田醤油本社 場所: 群馬県

1. リノベーション/コンバージョンとは

長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 公共の建物のリノベーション/コンバージョン

用途: 工場→庁舎
名称: 山梨市庁舎 場所: 山梨県

1. リノベーション/コンバージョンとは

長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 集合住宅のリノベーション/コンバージョン

用途: 旧地蔵堂・ハウス・賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅
名称: たまむすびテラス 場所: 東京都

1. リノベーション/コンバージョンとは

長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

73

付録3：長者町家提案プレゼンテーション資料（7～12ページ）

□ 大規模なビルのリノベーション/コンバージョン



用途：事務所・ショールーム・物販店・飲食店ほか
名称：高松サウラ 場所：静岡県

1. リノベーション/コンバージョンとは
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 小規模なビルのリノベーション/コンバージョン



用途：事務所・住宅・カフェ
名称：神田区三ノ木ビル 場所：東京都

1. リノベーション/コンバージョンとは
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 新築と同等以上のリノベーション/コンバージョン



用途：集合住宅（集合住宅）
名称：高松ハイム 場所：東京都

1. リノベーション/コンバージョンとは
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

□ 古さを活かしたリノベーション/コンバージョン



用途：工場・事務所・スタジオ・ギャラリー
名称：TABLOID 場所：東京都

1. リノベーション/コンバージョンとは
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案



居住空間

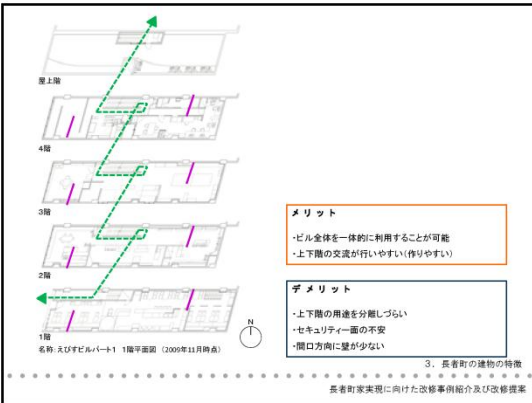
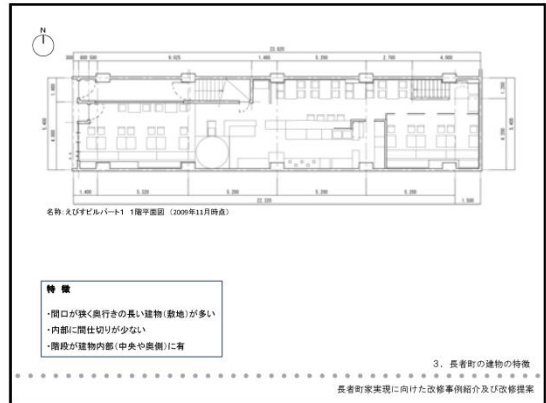
1. リノベーション/コンバージョンとは
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案



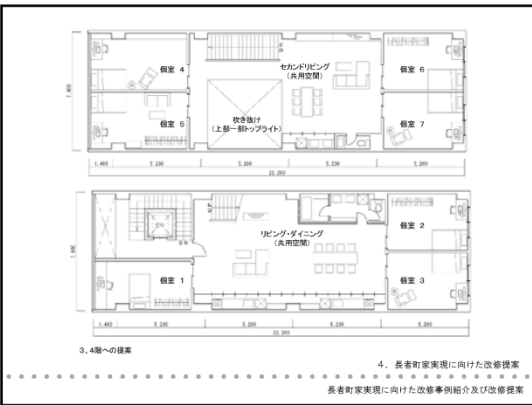
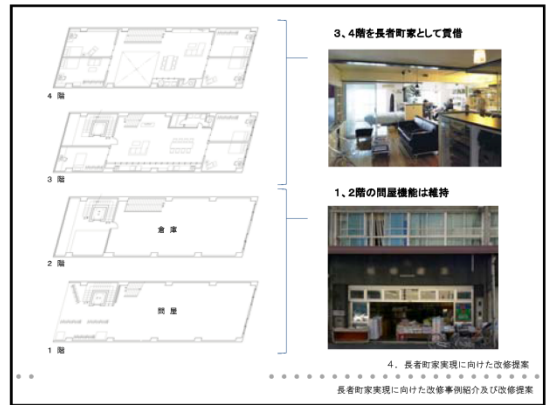
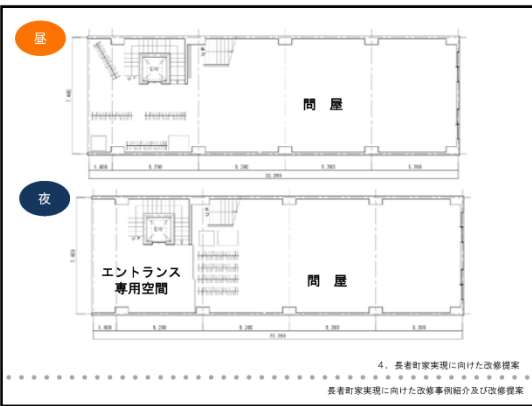
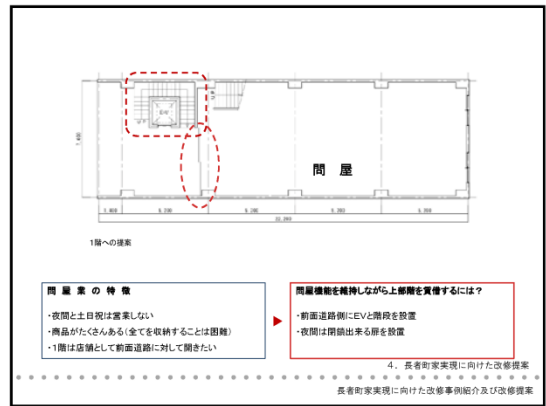
2. 小規模ビルの古さを活かしたリノベーション/コンバージョン
長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

74

付録3：長者町家提案プレゼンテーション資料（13～18ページ）



付録3：長者町家提案プレゼンテーション資料（19～23ページ）



名称	現状の課題	改修内容	留意点
清水通町家改修事業	・現況の建物1階は店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。 ・1階は、店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。 ・1階は、店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。	・改修事業の目的は、清水通町家の歴史・文化を継承し、地域活性化を図ること。 ・改修事業の範囲は、清水通町家の1棟（約1,000㎡）とする。 ・改修事業の期間は、約2年（2023年～2025年）とする。	・改修事業の目的は、清水通町家の歴史・文化を継承し、地域活性化を図ること。 ・改修事業の範囲は、清水通町家の1棟（約1,000㎡）とする。 ・改修事業の期間は、約2年（2023年～2025年）とする。
清水通町家改修事業	・現況の建物1階は店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。 ・1階は、店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。 ・1階は、店舗として利用されているが、2階は住居として利用されている。	・改修事業の目的は、清水通町家の歴史・文化を継承し、地域活性化を図ること。 ・改修事業の範囲は、清水通町家の1棟（約1,000㎡）とする。 ・改修事業の期間は、約2年（2023年～2025年）とする。	・改修事業の目的は、清水通町家の歴史・文化を継承し、地域活性化を図ること。 ・改修事業の範囲は、清水通町家の1棟（約1,000㎡）とする。 ・改修事業の期間は、約2年（2023年～2025年）とする。

6. 名古屋市の助成について

長者町家実現に向けた改修事例紹介及び改修提案

付録4：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（1～6ページ）

錦三丁目駐車場提案

2011. 8. 3
第1回錦三駐車場企画会議@名古屋都市センター

戸村 達彦
愛知産業大学造形学研究所 研究員
名古屋都市センター 平成23年度特別研究員

川澄 一代
愛知産業大学造形学研究所 研究員

現在の錦三丁目駐車場




駐車場のある錦三丁目12番街区は
地下鉄3駅の結節点



駐車場は錦三丁目12番街区の北西の角に立地



袋町通西側から観る



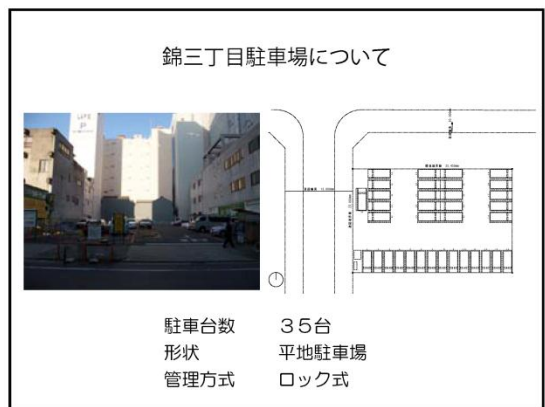

袋町通東側から観る




付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（７～１２ページ）



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（１３～１８ページ）



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（１９～２４ページ）

日曜
昼

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.6.5 15:00
駐車台数 13台

水曜
昼

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.6.8 12:00
駐車台数 26台

土曜
夜

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.7.16 19:30
駐車台数 15台

水曜
夜

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.7.26 19:00
駐車台数 15台

土曜
昼

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.7.30 13:40
駐車台数 5台

土曜
昼

錦三丁目駐車場の利用状況



調査日時 2011.7.30 17:10
駐車台数 8台

付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（２５～３０ページ）

錦三丁目駐車場の利用状況

火曜

夜



調査日時 2011.8.2 18:20

駐車台数 10台



錦三丁目駐車場の利用状況まとめ

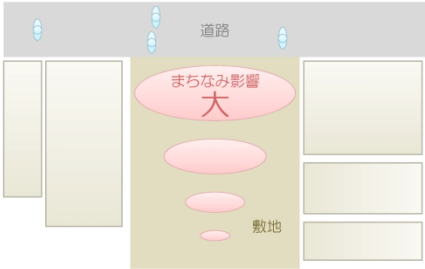
駐車台数	平日・休日	昼・夜	日時	曜日
26	平日	昼	2011/6/8 12:00	水
18	平日	昼	2011/5/18 17:30	水
15	休日	夜	2011/7/16 19:30	土
15	平日	夜	2011/7/20 19:00	水
13	休日	昼	2011/6/5 15:00	日
10	平日	夜	2011/8/2 18:20	火
8	休日	昼	2011/7/30 17:10	土
5	休日	昼	2011/7/30 13:40	土

調査回数 8回

平均駐車台数 13.8台/35台 (39.3%)

満車回数 0回

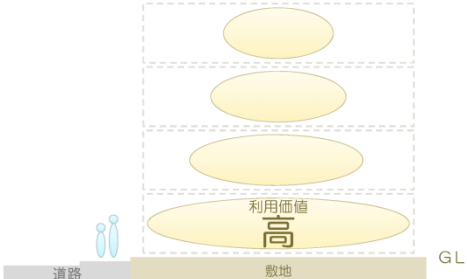
敷地についての考え方１：まちなみへの影響
間口に近いほど影響が大きい



錦三丁目駐車場の場合：
街並みの連続性が失われている



敷地についての考え方２：空間の利用価値
地面に近いほど利用価値が高い



錦二丁目糸びすビルパート１での賃料設定

※月額（１フロア約１５０㎡）



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（３１～３６ページ）

錦三丁目駐車場の場合：
「接地の価値」を活かしていない



錦三丁目の状況：

「錦三丁目の都市景観をよくする会」吉見氏インタビュー調査より



- テナントの質が低下している
⇒テナントの質の低下が街のイメージの低下に
- コインパーキングの増加
⇒固定資産税対策。将来が不透明なため、今、ビルを建設することはリスクが高い
- 違法駐車・路上駐輪の問題
⇒現在歩道への駐輪場設置について市と協議中
- きんさんd eないと、錦三夏祭りの開催
⇒イベントを行うための公共空間がない

錦三丁目夏祭り会場は名古屋銀行裏の駐車場



今回の提案の目的

- 新たなまちなみを創りだす
- 地域のための広場をつくる
- 地域で空間を育てる



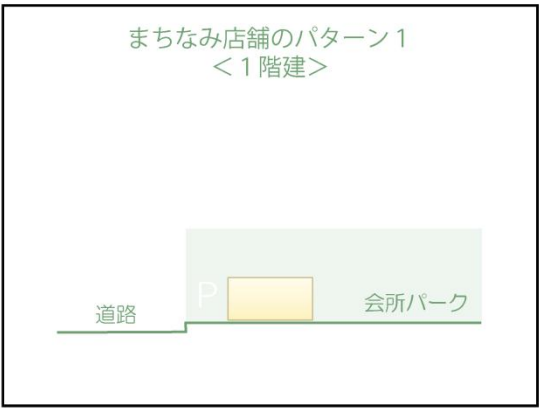
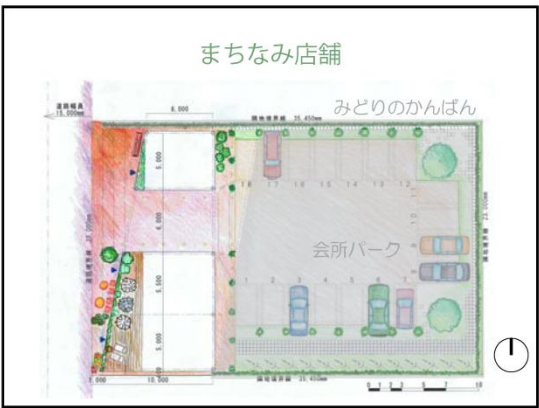
提案：まちなみパーク



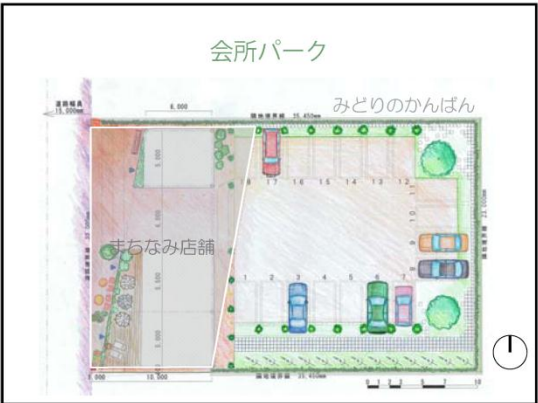
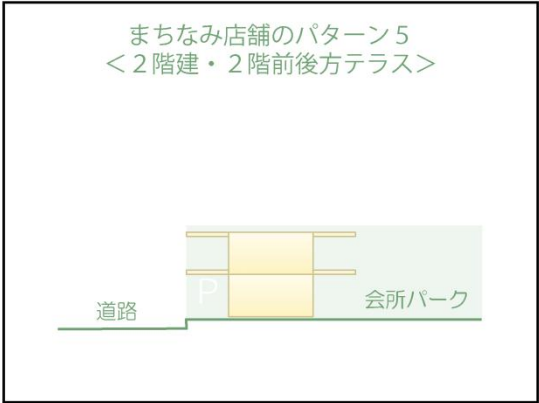
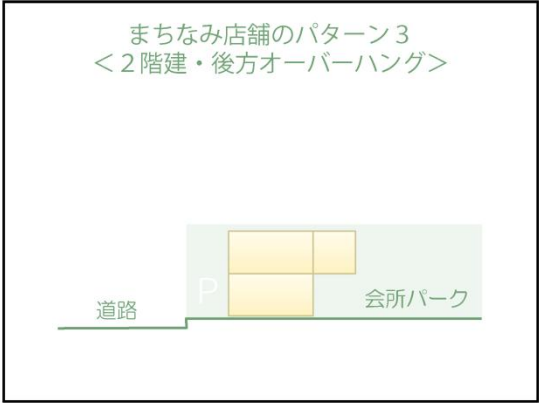
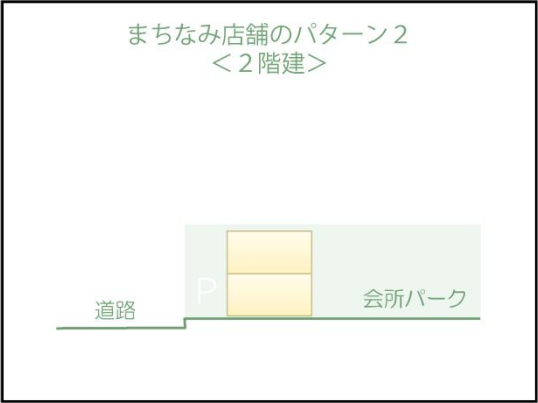
配置図



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（３７～４２ページ）



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（４３～４８ページ）



付録４：まちなみパーク提案プレゼンテーション資料（４９～５２ページ）



参考文献

- 1) 日本建築学会編「建築企画論・建築のソフトテクノロジー」技報堂出版, 1990 年 10 月
- 2) 建築企画の実践編集委員会編「建築企画の実践」彰国社, 1995 年 3 月
- 3) 日本建築学会編「建築企画事典」彰国社, 2000 年 11 月
- 4) 日本建築学会編「マネジメント時代の建築企画」技報堂出版, 2004 年 11 月
- 5) 日本建築学会編「建築・まちづくりの夢をカタチにする力・建築企画事例から考える環境のデザイン」彰国社, 2008 年 9 月
- 6) 田村誠邦, 甲田珠子「世界で一番くわしい建築・不動産企画」エクスナレッジ, 2011 年 7 月
- 7) 建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著・松村秀一監修「コンバージョン [計画・設計] マニュアル」エクスナレッジ, 2004 年
- 8) 小林秀樹「建築づくり研究の哲学ー創意工夫を大切にする研究理論」すまいろん 2002 年夏号, 財団法人住宅総合研究財団, pp49-53, 2002 年 7 月
- 9) ひつじ不動産監修「東京シェア生活」アспект出版, 2010 年 2 月
- 10) 錦二丁目まちづくり連絡協議会他「これからの錦二丁目長者町まちづくり構想 (マスタープラン) (2011-2030)」2011 年 4 月
- 11) 村山顕人「既成市街地の都市空間の協働的・持続的マネジメントに関する研究ー名古屋市中区錦二丁目のケース・スタディー」(財)名古屋都市センター平成 19 年度特別研究報告書, 2008 年 3 月
- 12) 戸村 達彦, 小杉 学, 川澄 一代「ゑびすビルプロジェクトに見る老朽小規模ビル再生手法の可能性ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究その 1ー」日本建築学会大会学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2009, pp.1175-1176, 2009 年 7 月
- 13) 川澄 一代, 小杉 学, 戸村 達彦「ゑびすビルプロジェクトの調査報告ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究その 2ー」日本建築学会学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2009, pp1177-1178, 2009 年 7 月
- 14) 川澄 一代, 小杉 学, 戸村 達彦「みなし共用空間の使いこなしとテナント間の連携ー老朽小規模ビル活用が地域再生にもたらす効果に関する研究 その 3ー」日本建築学術講演梗概集. E-1, 建築計画 I, 各種建物・地域施設, 設計方法, 構法計画, 人間工学, 計画基礎 2010, pp1227-1228, 2010 年 7 月

平成 23年度特別研究報告書

名古屋市中心市街地における低未利用地の活用促進に関する研究
愛知産業大学造形学研究所 研究員 戸村達彦

発 行 平成24年3月
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 052-678-2200
FAX 052-678-2211
印 刷 株式会社 ウエルオン

この印刷物は再生紙を使用しています。