

名古屋都市センター研究成果

平成23年度の研究の概要をご紹介します。
なお、研究報告書は名古屋都市センターのまちづくりライブラリーや
ホームページでご覧いただけます。

<http://www.nui.or.jp>

一般研究

研究
テーマ

駅そば街区群における 集約型まちづくり

元名古屋都市センター 調査課 研究主査 河村 幸宏

1. はじめに

本研究は、中区錦二丁目の16街区群(長者町)を都心部の駅そばのモデル地区として選定し、その望ましい都市空間構造と、そこに至るまでの施策や制度設計の提案を行うことを目的とする。

2. 望ましいまちの姿を実現するための主な施策 (長者町マスタープランを参考)

地区内の住環境の向上、人口増加、多様な更新、経済活性化、良好な景観形成、環境負荷の低減を図るため、以下の施策を展開する。

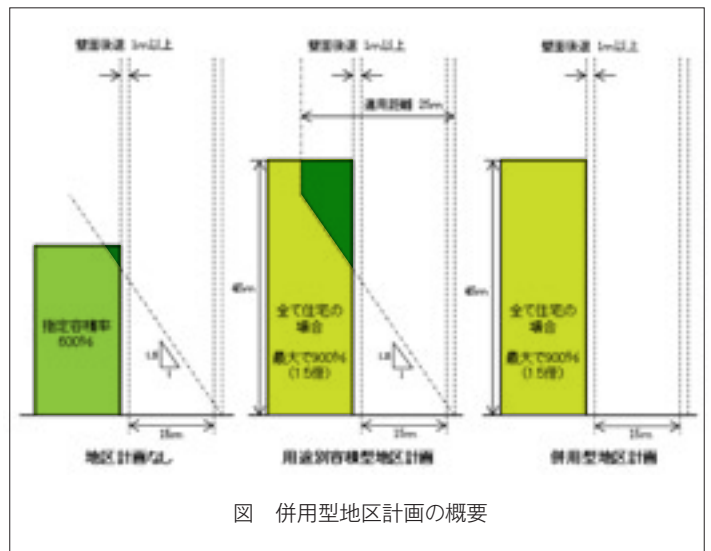
エリアマネジメント	まちづくり会社を設立し、まち全体を自ら経営
まちづくりルール	地区計画、建築協定等のまちづくりルールを目的や時機に応じて適用
市街地開発	市街地再開発事業などにより、まちにとって必要な要素を生み出す
ストックの有効活用	リノベーションにより、空き店舗や空き室の有効活用
環境にやさしいまちづくり	街路空間の緑化の推進、開発に伴う緑化・低炭素化を促す仕組みの構築

3. 望ましいまちの姿を実現するための制度提案

本研究では、地区の目標の達成に向け、東京都中央区の地区計画と高松市丸亀町の市街地整備事業を参考にしながら、「まちづくりルール」、「市街地開発」、「エリアマネジメント」について制度提案を行う(この紙面では、「まちづくりルール」について、以下に説明する)。

4. 長者町に適した併用型地区計画

(用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画)の提案
繊維問屋街の伝統を活かしつつ、居住人口の維持・回復を図り、多様な都市機能が集積する土地利用を促すため、住宅用途の割合に応じて、容積率を最大で指定容積率の1.5倍かつ1,000%、高さ45mを限度に緩和(用途別容積型地区計画)し、あわせて、壁面位置を制限(道路境界線から1m以上)することにより、前面道路による斜線制限を緩和(街並み誘導型地区計画)し、統一的な街並みを誘導する。



5. おわりに

住民主体のまちづくりが叫ばれて久しいが、まちづくりのすべてを地元で丸投しても問題が解決するわけではない。自治体は、都市のまちづくりを俯瞰的に見ながら、一方で住民と十分コミュニケーションを取って地域の望ましい姿を明らかにするとともに、しっかりとした意思を持って、その実現のための具体的な仕組みづくりや人的協力を行うことが求められる。

夏の美食ランチ

一皿ごとに旬の食材を惜しみなく使ったランチコース。

29F 中国料理「花梨」

2012.7.1(日)~8.31(金)

¥3,500 ◎身体の熱を下げるといわれている八宝茶付

※記載料金は、税金・サービス料込。



ANA
CROWNE PLAZA
ANAクラウンプラザホテルグランドコート名古屋

〒460-0023 名古屋市中区金山町1-1-1
www.anacrownplaza-nagoya.jp

ご予約・お問い合わせ Tel.052-683-4111(代)

ACTIO

指定管理者制度、公共施設の管理・運営
イベント運営の総合プロデュース企業

アクティオ株式会社

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 研究員 戸村 達彦

1. 都心に発生する低未利用地

名古屋市中心部は栄地区及び名駅地区という2大繁華街を広小路通が繋ぎ、人の回遊性に優れた「2核1軸構造」の市街地を形成している。しかし現在、地域内には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目につくようになってきている。本研究ではこのような場所にある利用の程度の低い建物や土地を「低未利用地」と定義し、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・不動産企画を作成し、まちづくりの実践の場で提案を行う「提案検証型研究」の手法により、低未利用地の活用を促進する可能性を検討した。

2. 低未利用地の利用実態調査

本研究では低未利用地の調査及び活用提案の作成対象を、建物については繊維問屋街として知られる錦二丁目地区内の既存ビル、土地については飲食店が多数集中する歓楽街として知られる錦三丁目地区内の時間貸し駐車場とした。

錦二丁目地区で行った全241棟の建物の利用実態調査において、最も多く確認された建物類型は4階建ての繊維問屋の建物であったが、それら32棟について外観から低未利用と判断した階は、128フロア中44フロアにも上った。また、長者町通沿いの建物所有者に対して行ったアンケート調査では、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」と回答した。

錦三丁目地区で行った地域の方へのインタビュー調査では、現在固定資産税対策として設置された時間貸し駐車場の増加や公共空間がないことが課題となっていることが認識された。また、地区内のある時間貸し駐車場で行った利用実態調査において最も利用率が高かったのは平日の昼であったが、8回の調査のうち満車となっていることは皆無であった。

3. 低未利用地の活用提案の企画と検証

調査結果をふまえた既存ビルの活用提案の企画として、錦二丁目の繊維問屋の建物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」を作成した。これらの建物の多くは、階段の位置が建物のフロア中央部にあるため、居室内部が常に通路と重複する。長者町家提案では繊維問屋とシェア住宅を共存させるため、建物前面に階段とエレベーターを設置し、通路と居室の重複を昼間のみとした。本提案について建物の所有者ら9名

に対し行ったプレゼンテーションでは、「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。」という評価や、使いこなしの工夫の必要性についての意見を得た。

また、錦三丁目の時間貸し駐車場の活用提案の企画として、地域に寄与する「まちなみパーク」の提案を作成した。提案の作成にあたって、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、という考え方を基本としながら、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、という3つの目標を設定した。建物については現段階で当地に高層の建物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)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(お祭りや定期市等)として使用する。

本提案について敷地の所有者ら12名に対し行ったプレゼンテーションでは「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。」「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。」等の意見を得た。また、建築・不動産企画会社代表の方から、「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。」との助言を得た。



4. 今後の課題

今回研究対象としたような「将来像が不明確なまち」での低未利用地活用は相対的に投資リスクが高くなる。また、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が改めて認識された。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。本研究は検討の初期段階に位置付けられると考えられるが、筆者は今後も実践的研究として、名古屋市中心部において地域に貢献する建築・不動産企画を提案していきたいと考えている。