



アーバン・アドバンス

2012.06 No. **58**

[特集] リノベーションとまち

特集テーマ論文

リファイニング建築による団地再生について ● 青木 茂

木造家屋を活かした名古屋都心の地域まちづくり ● 小松 尚

新たな建築ストック社会の展望 ～我々は、どんなストック社会を目指すべきか～そのビジョンとシナリオ～ ● 田村 誠邦

人がつながるSOHOまちづくり ● 山岸 勇一

倉庫リノベーション ～人、もの、地域を倉庫で活性化する～ ● 出村 亜希子

名古屋発

既設マンションの可能性 ● 大西 幸雄

名古屋の“防災と成長”戦略 ～大震災を乗り越えるために～ ● 鈴木 英文 泉 善弘 野田 浩

名古屋都市センター事業報告

調査研究

まちづくりセミナー講演録「創造性のある都市づくりに必要な空間デザインの考え方」 ● 馬場 正尊



特集

リノベーションとまち

2012.06 No. 58

A

A. 築36年のマンションのリファイニング建築
イブセ都立大学 左:リファイニング前 右:リファイニング後
撮影:イメージグラム

B. 名古屋市中村区に残る長屋

B

C

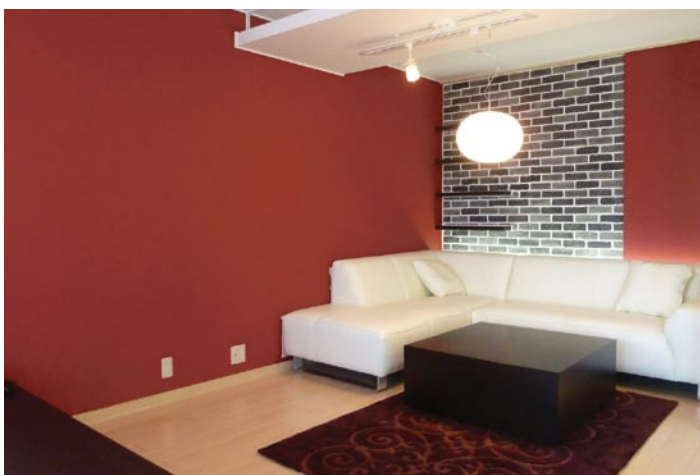
C. リノベーションしたショップ&ギャラリー

D

D. 既存マンションのリ・パース事例

E. ロンドンヘイズガレリア 撮影:(株)NLA

E



[特集] リノベーションとまち

リファイニング建築による団地再生について 首都大学東京戦略研究センター教授、青木茂建築工房 主宰 青木 茂	5
木造家屋を活かした名古屋都心の地域まちづくり 名古屋大学大学院環境学研究科 准教授 小松 尚	10
新たな建築ストック社会の展望 ～我々は、どんなストック社会を目指すべきか～そのビジョンとシナリオ～ 株式会社アークブレイン 代表取締役 明治大学理工学部 客員教授 田村 誠邦	19
人がつながるSOHOまちづくり 有限会社Anchor 取締役 山岸 勇一	26
倉庫リノベーション ～人、もの、地域を倉庫で活性化する～ 株式会社イーソーコ総合研究所エンジニアリング部 一級建築士 出村亜希子	34

名古屋発

既設マンションの可能性 矢作建設工業株式会社 執行役員 中日本カンパニー 副カンパニー長兼第二営業本部長 大西 幸雄	43
名古屋の“防災と成長”戦略 ～大震災を乗り越えるために～ 名古屋市住宅都市局都市計画課 鈴木 英文 名古屋市住宅都市局街路計画課 泉 善弘 名古屋市住宅都市局ささしまライブ24総合整備事務所 野田 浩	52

名古屋都市センター事業報告

調査研究	〈平成23年度 特別研究〉 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	65
	〈平成23年度 NUIレポート〉 リニア中央新幹線とナゴヤの未来 元名古屋都市センター調査課 河村 幸宏	75
講演録	〈平成23年度 第2回まちづくりセミナー〉 創造性のある都市づくりに必要な空間デザインの考え方 建築家、株式会社Open A 代表 馬場 正尊	83

はじめに

今日、都市再生・地域再生が大きな課題の中、都市の至るところで空き倉庫、空き店舗、空き家などが見られ、これらの中で古い建物は取り壊され駐車場や空き地となっています。これは、少子高齢化による後継者不足の影響などがあげられますが、古い建物のため市民や企業の求めるニーズとのミスマッチも原因の一つと考えられます。都市には、歴史や特徴を感じさせる建物がありますが、利用のない古い建物は取り壊され、更地又は駐車場となり街としての魅力が失われていくことになります。

そこで、都市をより豊かなものにしていく方法として、従来のスクラップ・アンド・ビルドではなく、建物に新たな付加価値を与え再生させるリノベーションが有力な手法となっています。

さらに、リノベーションが地域に広がると、コミュニティの活性化となり「まちづくり」につながるのではないかと考えています。

2012.06_No. **58**
UA.
Urban・Advance

[特集] リノベーションとまち

リファイニング建築による団地再生について

首都大学東京戦略研究センター教授・青木茂建築工房 主宰 青木 茂

僕が初めて団地を意識したのは、大学卒業後、いわゆる準大手ゼネコンに入社した頃である。九段会館で新入社員セミナーの研修を受けるとすぐさま大阪支店に所属となった。学生時代に借りていた部屋は、古い病院を改装した学生寮で、とても人間の住処とは思えないような所であったので、社会人になり、そこそこの会社に入社すれば新しい社員寮に入れると思い、意気揚々と大阪に向かったが与えられた社員寮は千里山にある廃校を利用した建物で、教室内がベニヤによって間仕切りされ、カーテンで仕切られた2段ベッドのある4人部屋であった。プライバシーがないことにはいささか驚かされ、社会人の第一歩の印象は強烈なものであった。新入社員は現場をあちこちまわされ、布施の朝鮮人学校や、泉北ニュータウンの団地に毎週交替で行かされるという日々が続いた。毎朝、阪急千里山駅から電車に乗り、現場まで作業着を着たままで通勤した。朝、現場で目にするニュータウンは千里山を含め光り輝く団地に見えた。今思えば、日本が高度成長へと突入したばかりの光輝く時代の真っ直中であつた。これが僕の団地との出会いである。その後、しばらくして退社し、九州に帰ってきたが、そこから団地の記憶はぷつぷつと途切れている。

34、5年前、新婚生活の始めに新築の賃貸マンションに住んでいたが、集合住宅への居住はこれが初めてであつた。その頃新築だったマンションも、当然のことながら、今となってはかなり古めかしいマンションとなっている。

時は流れ、大学に勤め始めてから、このあまり

なじみのなかった団地の問題の深刻さを痛感することになる。もしかすると僕が研究実践してきたリファイニング建築という再生建築の手法が団地の問題解決に役立てることができるのではないかと思ったのは、ほんの数年前である。そして、学生を連れて団地の調査に行く度、事の深刻さが重大で、また手遅れになりつつあることが誰にでも認識できた。

団地を含め、集合住宅の老朽化の問題はかなり以前から研究の対象となっているが、実践的なことがあまり行われていない。2001年に初めて再生を手掛けた福岡にある集合住宅「PARK SIDE GARDEN」の設計も手探りの状態であつた。(写真1、2)



写真1 PARK SIDE GARDEN (旧 七五三ビル) 既存外観



青木 茂

あおき しげる

大分県生まれ。首都大学東京戦略研究センター教授。青木茂建築工房主宰。大連理工大学客員教授。博士（東京大学工学）。著書に「長寿命建築へ」「団地をリファイニングしよう。」「建築再生へ」「再生建築」など。受賞に日本建築学会賞・業績賞、BELCA賞、JIA環境建築賞、エコビルド賞、グッドデザイン賞特別賞、福岡市都市景観賞、兵庫県知事賞、JFMA賞、日本建築防災協会耐震改修貢献者表彰理事長賞など



写真2 PARK SIDE GARDENリファイニング後外観

この建物は、オーナーのお父さんである方が「七五三ビル」と名付け、約34年前（当時）に出来たものであった。その後、息子さんに引き継がれ、息子さんより「新築をしようかと考えているが、あなたが考えているリファイニング建築の手法が利用できないか」という相談があった。不安もあったが、意欲が猛烈に湧き、耐震上の問題、設備上の問題、意匠上の問題、また特に収益の問題、銀行への掛け合いなど、二人三脚で行い、奇跡的に思える程に上手くいった。それと同時に、集合住宅の再生に関するノウハウがかなり蓄積できたと考えている。それ以来、この施主とはずっと付き合っているが、施主の紹介で新築マンションも手掛けることができ、人々をご案内する格好の場所となっている。この頃から、数件の集合住宅の再生を行ってきたが、もっと難しいものはないかと考え取り組んだのが居ながら施工となる大分市内のマンションである。これは、難問中の難問であった。

このマンションは入居率が高い状態であったが、一度退去させて工事をするということになると再度入居を促すのは場所的に難しいのではないかと懸念があり、オーナーからはできれば居ながら施工で行って欲しいという要求があった。こういう話があるとだいたい挑戦してみたくなるのが僕の性格で、出来るか否かよりもやってみることに価値があると考えた。また賃貸マンションで居ながら施工を行うことによって、そのノウハウが難度の高い分譲マンション

の再生に役立つのではないかと考えた。大きな流れは、まず入居者に対し、現状の建物の耐震性能に関する説明会を開き、続いて入居者の感じる問題点等をあげてもらおうということを段階的に行った。最終的には、居ながら施工に同意の上で住み続けて頂く方へのオーナーによる経済的な支援、また転居する人への転居費用の負担、工事中の騒音、埃、臭いのケア等に関する詳細な説明を行い、入居者の合意を得るに至り、無事着工した。着工して分かったことは、構造補強に関することはあまり問題なく行うことができるが、躯体の劣化や前施工の不良部分が多く、その補修にずいぶんと費用がかかるということであった。オーナーは前施工の会社を訴えたいと言いだし、その技術的な協議に関する資料を作成して欲しいと言われたが、業務外であるのでお断りすることにした。このことが最後まで影響し、とうとうこのオーナーには未だに費用を支払ってもらえない状態となっている。また、その影響が及び、何らか裁判沙汰になるのではないかと考え、工事中の記録を作ることにした。つまり家歴書である。（写真3）



写真3 家歴書

ほぼ完璧な家歴書ができ、訴訟に対する対処策として作成したものであったが、多くの副産物を生むことになった。第一に古い建物を再生する時、その建物が建設当時、どのような施工が行われたかということを知り対処しなければならない。これは社員教育にずいぶんと役立て

ることができた。また学会や国土交通省の指針が建物に当てはまるか否か、施工が十二分に対応できるか等、かなり実験的な試みができ、我々の事務所にとって重要なノウハウとなった。このマンションの再生が完成した時点で、これから必要とされるであろう分譲マンションの再生に必要な技術的な手法は確立できたと確信した次第である。

地方都市と団地再生

他の産業も含めて地方都市や団地、そして人々の生きかたは、今世紀に入り、予測不可能な時代に突入してきている。誰もが経験のない経験をしなければならない時代へと移行してきたのであろう。しかしながら、先人達もこのような局面を英知をもって超えてきた。僕は、2005年1月に平成の大合併にあたり、少年時代の昭和の合併を思い出しながら『まちをリファインしよう』という本を出版した。その中で、地方の人々の生活のあり方を模索し、少しだけではあるが指し示す手法を提案した。人口減少と床余りは地方では深刻で、また、産業形態も著しく変化をしつつある。では、どうすれば良いのであろうか。僕は、2つの住居をその中で提案した。イメージは中世の都市である。城壁で囲まれた中には、市民生活に必要なものは全てあり、一次産業、城壁を超えて仕事についてみた。そんなことをイメージしている。多分、今後の地方都市のあり方は、医療、福祉、教育は中核的都市の中で行い、一次産業や二次産業は、その外で営むという形態にしなければ、都市は機能をはたせないのではなかろうか。限界集落と呼ばれる村、また限界までいかなかったも、よりそちらに傾きつつある集落、例えば農林業や漁村などもその例であるが、これらの集落がなければ、都市も成り立たない。そこで、ここで生活する人々は、地方の中核都市から朝

の出勤をし、一次産業にはげみ、夜には都市に帰ってくる生活をし、金曜日の夜から月曜日の朝までは一家でこの集落で生活し、ウィークデーは働き手のみが出勤をするという形態をイメージしている。さて、このような生活をした場合、集合住宅の役割は、重要さを一層増してくる。もちろんローコストで造らなければ必然的に家賃が払えない。ただ、そうは言っても必要なものは揃えなければならない。その時の手法として、団地の再生があっても良いのではなかろうか。そんなことをイメージしながら、地方都市と団地を考えていた。

団地の調査

2008年、福岡県住宅供給公社『観音山団地』（北九州市門司区）『壱岐団地』（福岡市）『舞松原団地』（福岡市）、2011年に東京都住宅供給公社『久留米西団地』（東久留米市）の合計4つの団地の調査を行った。この調査は、1960年代から約40年間にわたり大量に供給された画一的な団地について、今後どのようにリファイニングするか、つまりどのように再整備を行うかを前提に調査を行ったものである。住民の意識調査も行ったが、実際に団地をリファイニングする場合の問題点を浮き彫りにし、明確な方針を打ち出すための調査である。

私は、先にご紹介した集合住宅のリファイニング建築として最初に手がけた「PARK SIDE GARDEN」を始めとして、賃貸集合住宅の様々なケースに直面しながら問題解決策を練り、設計を行い、実際にリファイニング建築をつくってきた。（写真4～9）

その間、折に触れて周辺の団地を調査し、数件の公営団地の内部まで入って、実際の暮らしぶりを拝見することができた。築40年を迎えた団地は、設備等の老朽化が進んでいた。特に地方都市において、歯抜けのような状況で入居率



写真4 既存外観



写真5 リファイニング後外観

イプセ都立大学



写真6 既存外観



写真7 リファイニング後外観

イプセ目黒鷹番



写真8 既存外観



写真9 リファイニング後外観

高根ハイツ

が低下した団地はさらに悲惨である。これを何とかしなければならぬ、という思いにかられていた。

その後、数カ所の公営団地から団地をリファイニングしたいという話があったが、どれもが

1棟をモデル的にやってほしいというものであった。1棟の建物の改修ならば民間の集合住宅で経験しているし、また耐震補強を含む「居ながら施工」もすでに実践した。ぜひ1棟と1街区の計画をさせて欲しいとお願いしたが、残念

なことにいまだそれは実現していない。

そのような時に、福岡市から車で30分程の距離にある大野城市内の半径400m範囲内に5つの集合住宅を所有しているオーナーから相談を受けた。(写真10)



写真10

5つの集合住宅のうち入居率が50～70%台と収支のラインを切った建物もあり、これを何とかできないかという相談であった。多少距離は離れているが、この5つの集合住宅が1街区にあると考えれば、私が考えていた団地のリファイニングの6～7割は達成できるのではないかと思います、計画をスタートした。考えてみれば、公営住宅で入居率の高いところでは90%の以上の入居率を抱える。このような団地で、いざ耐震改修に取りかかろうとしても、かなりの困難が予想される。仮に100棟の団地があったとして、入居率が95%であれば、入居者の移転等を考えるといくら頑張っても年間5棟が精一杯である。そうすると100棟全部を改修するには20年間かかるということになる。20年間、今のような建築スタイルで進めてよいのかということもいささか疑問に思う。思い切って発想を変え、小規模な補修工事は、そこに職人集団を住ませ、職住接近体制を整えて修繕工事やメンテナンスに当たるのがよいのではないかと考えている。私の経験によれば、小さなコミュニティの中の仕事のほうがよりていねいである。ま

た団地に住み込んで工事をするということは、そこで信頼関係を築くということであり、その地域にあった、より信頼性の高い工事になると考えている。20年間もかかる工事であれば、次々に仕事が発生することは目に見えている。このことは新たな労働力を必要とすることになる。働き盛りの人が移住してくれば、団地そのものの活性化にもつながるだろう。職人の移動距離が短ければ、地球環境にも優しい工事となる。

また、大量供給で一元的につくられた団地は、必然的に画一的な間取りとなっている。この画一的につくられたものを画一的に再整備しようという考え方は、将来、かなりのトラブルを引き起こすのではないかと考えている。つまり、人が住まなくなった団地は、現代の社会的ニーズに合っていないことが原因である。そのためには、その原因を読み解く必要がある。

ここで取り上げたふたつの団地は、読み解きの手法としてかなり細やかな調査、分析を行っている。今回は構想案のみを提示しているが、基本設計、実施設計に移行すれば、かなりの密度の計画案となると思われる。いずれの団地も進むかどうかは未定である。

今回の調査で、大都市部と地方都市における団地のあり方に大きな相違点があることがわかった。つまり、その団地が置かれた地域の人口推移を含めた分析を行いながら再生を行わなければ、大量供給とゴーストタウン化の時代と同じことを繰り返すのではないかと思われる。

リファイニング建築で再生した建物は、再生後何年もつのですかと聞かれるが、リファイニングした年から30年後と、解体して新築ができた建物の30年後を想像してみれば、何らかのイメージが湧いてくるのではないだろうか。

今、様々な問題を抱えている団地の再生には、もうそれほど時間が残されていない。

木造家屋を活かした名古屋都心の地域まちづくり

名古屋大学大学院環境学研究科 准教授 小松 尚

1. はじめに

新世紀に入った後もなんとか元気を維持してきた名古屋でも、リーマンショックをきっかけとした世界同時不況（2008年）や少子高齢化の急速な進展により、中心市街地の衰退や少子化による学校の統廃合、またはその検討が進んでいる。その一方で、都心居住を求める市民、特に高齢者層は少なくなく、高層マンションの建設が進んでいる。

便利な都心に人が居住者として戻ってくることは、「駅そば」構想を代表とする集約型の都市構造を目指す名古屋にとって必ずしも悪いことではない。しかし、名古屋駅周辺には、四間道や屋根神様などの歴史的資源があり、また蔵や長屋などの木造家屋も多く残っている。火事や地震、洪水などへの対応は不可欠であるが、ヒューマンスケールにあった低層木造家屋の暖かみやまちの記憶は、このまちの継承すべき魅力要素である。つまり、人口減少時代の中、都市を機能的、空間的に集約させていく過程で、都心のどんな課題を克服し、どんな魅力を継承しながら、新たな都心を創造するのかが問われているのである。

そこで、私の研究室が行った名古屋駅周辺の建築的、空間的資源を活かした都心居住とまちづくりに関する検討^{1) 2)}を紹介しながら、その方策を考えたい。一つは長屋を活かし、新たな住まい手を招き入れるための改修・転用の可能性について、もう一つは那古野・四間道界隈の地域資源に関する住民意識についてである。

2. 木造家屋を活かしたまちづくり

名古屋駅北側には、長屋を含む木造家屋が多く残る地区がある。都心で老朽化した木造家屋は防災上の問題が真っ先に懸念されるが、同時に、古くからの居住者である高齢者が低家賃で暮らしていることや、権利関係の煩雑さ、また大家が維持管理に関与できなくなっているといった理由からも適切な維持管理や更新が停滞している。

また、名古屋駅に近接するという立地条件から、1990年代までは大規模開発、最近では都心居住のための高層マンション開発により低層の木造家屋は取り壊されてきた。しかし近年の経済状況の悪化により、貸駐車場になったり、さらには空家や空き地のまま放置されているケースも見られる。

このことは、大家個人での対応は既に困難になっていて、まちづくりの中で対応すべき課題になっていると理解することができる。信頼できる建築事業者の存在、仲介や助言ができる不動産関係者、地域諸団体の関与、行政の各種施



小松 尚

こまつ ひさし

名古屋大学大学院環境学研究科准教授。博士（工学）。一級建築士。名古屋大学工学研究科修士課程修了後、同大学助手、講師を経て現職。専門は建築計画、まちづくり。ソフト・ハード両面のまちづくりの中での建築のあり方を研究、実践。受賞歴にキッズデザイン賞、JIAゴールデンキューブ賞（以上小松研究室として）、中部の未来創造大賞、子どもたちの“こころを育む活動”全国大賞（以上石樽の里コミュニティのメンバーとして）など。

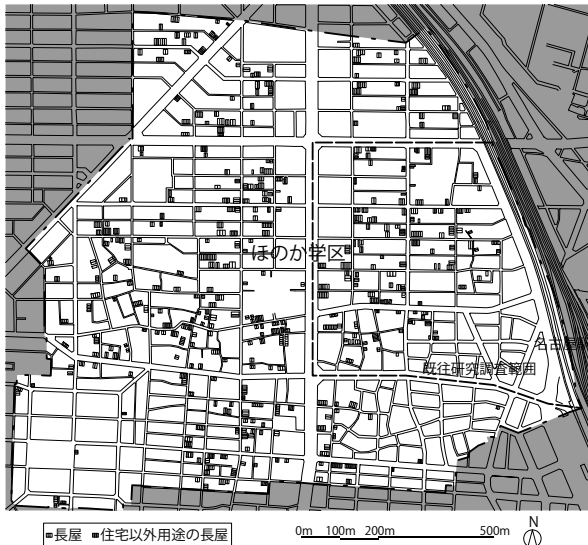


図1 ほのか地区における長屋の残存状況（2006年9月）

策が必要であり、空家になった長屋への選択肢を第三者が用意することはその一助となる。あわせて、地域で維持管理や更新を支える仕組みづくりも必要である。

そのような目でこのまちを眺めると、可能性の芽がいくつか確認できる。不動産業者の助言を得て改修を行い、新しい住まい手を獲得したり、住宅、店舗や事務所など住宅以外の用途として転用した事例などである。また、那古野交差点から南に下る通り沿いには、木造家屋を転用した飲食店が並び、周辺の高層ビルとは対比的な魅力を備えた飲食街になっている。

そこで筆者は、2006年に長屋が多く残る名古屋市中村区ほのか学区を対象に、①長屋の現状と地区内の長屋改修・転用を行った事例について把握した。次に、大家が主体的に改修・転用を行うのは現実的ではないが、容積率を大きく上げる開発も経済的また空間的に適切でないと考え、②比較的少ない投資でできる改修・転用に着目し、借家経営における採算性も踏まえ、事例分析から長屋改修・転用モデル、さらに耐震改修助成制度を適用したモデルを提案し、③長屋の大家に意見を求めた。



写真1 ほのか地区に残る長屋

3. 長屋を取り巻く現状

「名古屋市木造住宅耐震改修助成制度」における長屋の現況から、2006年時点で耐震診断を行った長屋は136棟で、名古屋市の長屋総数32,600戸の0.42%であり、木造住宅総数169,000戸と比較すると0.08%しかなく、耐震診断の総合評価をみると0.7未満（93.4%）のものが多。また、耐震改修助成制度を利用した長屋はわずか1事例しかない。

ほのか学区を踏査し、長屋を外観目視で判別したところ、407棟1,116戸の長屋があった。そのうち157戸（14.1%）が住宅以外で使われており、職住の混在がみられた（図1）。当学区内のある一範囲を対象に行った調査結果によると（図1中の「既往研究調査範囲」）、2002年2月時点で121棟329戸¹⁾、2004年11月時点では116棟318戸の長屋が確認できた²⁾。そして、2006年9月時点では110棟297戸の長屋を確認した。比較すると6棟21戸が取り壊されて駐車場等になり、長屋は年々減少している。現在（2012年）ではさらに減少していることが想像に難くない。

空家についても、外観目視に加え、近隣住民

に対しヒアリング調査を行い、167戸（15.0%）を確認した。109棟の長屋に空家があり、その内1戸だけが空家になっている長屋が67棟（61.5%）と約6割を占めている。また、空家の約7割が棟の端に位置していた。

4. 長屋改修・転用事例の分析

ほのか学区内で確認できた4つの事例について紹介する（図2）。

(1)改修事例1

築後60年以上経過した3戸建長屋の1戸を改修した。改修費は650万円、改修後は家賃8.5万円で賃貸されている。

(2)改修事例2

築後80年以上経過した5戸建長屋の1戸を改修した。改修費は600万円、改修後は家賃7.2万円で賃貸されている。

上記の2事例は、いずれも不動産業者に改修事例や建築家を紹介されたことが、改修を行うきっかけとなっている。また、古くから賃貸されている長屋の維持管理は居住者に任せているが、改修した長屋については大家が維持管理に関わっている。

(3)転用事例1

築後70年以上経過した3戸建長屋の1戸を事務所に転用した事例である。住宅ではなく事務所として使用するために必要最小限の補修にとどめ、費用は500万円、転用後は家賃6.5万円で賃貸されている。この事例では、空家になった際に不動産業者に相談し、改修してから借り手を募ろうと考えていた時に、今の入居者である建築家と知り合ったことが、事務所に転用したきっかけになっている。

(4)転用事例2

築後70年以上経過した2戸建長屋の1戸を飲食店に転用した事例である。費用は借り手が1000万円弱、大家が180万円（耐震補強）を負

担し、転用後は家賃14万円で賃貸されている。1戸が空家になった際に全戸を建替えようと考えていたが、もう1戸が空かず、建替えを断念していた。また、店舗に転用したのは借り手の要望による。当地で長屋の賃貸を長年仲介している不動産業者によれば、店舗に転用する場合には、主に借り手側がそのための費用を負担することが一般的である。それによって大家の負担は軽減されるとともに、現状のまま貸すよりも高い家賃設定ができる。また、借り手は、名古屋駅付近にあるという立地だけでなく、長屋の接地性に魅力を感じているという。

改修事例1	長屋規模	土地所有	費用	家賃	維持管理
	戸数:3戸 間口:2間半弱 階数:2階建 築後:60年以上	借地	650万円	8.5万円 (その他 3.4万円)	古くから賃貸中のものは居住者に任せている。 改修した際の2戸もまとめて屋根の葺き替えをした。
改修前		改修後			
		居室面積の拡大 土間の床上げ、室の結合 光庭の確保 裏庭側へ増築、水回り設備の更新			
改修事例2	長屋規模	土地所有	費用	家賃	維持管理
	戸数:5戸 間口:2間半 階数:1階建 築後:80年以上	所有地	600万円	7.2万円 (その他 2.1万円)	古くから賃貸中のものは居住者に任せている。 改修した長屋はそれなりの家賃をもらっているのが大家が直している。
改修前		改修後			
		ロフトを増設 居室面積の拡大 土間の床上げ、室の結合 水回り設備の更新			
転用事例1	長屋規模	土地所有	費用	家賃	維持管理
	戸数:3戸 間口:2間半 階数:2階建 築後:70年以上	借地	500万円	6.5万円 (その他 4万円)	古くから賃貸中のものは居住者に任せている。
転用前		転用後			
		撤去して壁面補修 土間を応接スペースに 水回り設備の更新			
転用事例2	長屋規模	土地所有	費用	家賃	維持管理
	戸数:2戸 間口:2間半弱 階数:2階建 築後:70年以上	借地	180万円 耐震改修費を大家側が負担 (借り手側1千万円弱)	14万円 (その他 11万円 店舗)	今は大家側で貸す時に屋根・土台・水道等、内装は借り手側。改修前に耐震診断を行った。
転用前		転用後			
		屋根の雨漏り箇所を補修 土壁を筋交いで補強 内装は借り手側 土台を耐震補強			

図2 長屋の改修・転用事例

設定条件	
・3戸建長屋 ・南側の1戸が空家 ・残り2戸は、それぞれ単身高齢者が家賃3万円で住んでいる ・築後60年以上経過	
構造規模	木造2階建(2間半弱)
敷地面積	62㎡(3戸建長屋全体186㎡)
建築面積	46㎡(3戸建長屋全体138㎡)
延床面積	62㎡(1階40㎡ 2階22㎡) (3戸建長屋全体186㎡)

図3 モデル提案対象長屋の設定

5. 長屋の改修・転用モデルの提案と事業収支の検討

(1)モデルの概要

このように当地で実際に実現している事例の特徴を参考にして、長屋の改修・転用モデルを提案し、その事業収支を検討した。

改修事例1の改修前の長屋を対象に、設定条件として3戸建長屋の内1戸が空家で、残り2戸はそれぞれ単身高齢者が家賃3万円で住んでいることとした(図3)。提案対象長屋において現在の居住者が現在の家賃で住めることを条件にして、長屋の接地性や空間構成、また名古屋駅に近接し職住が混在した地域の特性を活かし、新しい居住者を呼び込むような改修・転用を行うことにした(図4)。

なお、老朽化した長屋は地震時の倒壊が懸念されるため、「木造住宅耐震改修助成制度」を適用し、居住者等の合意が得られたと仮定し、制度が基準とする耐震診断の総合評価が1.0以上となる耐震改修を行った場合についても検討した^{註1}。

モデルⅠ：改修（住宅）

改修事例1を参考に、土間の横に居室が配置されるような空間構成を活かしつつ、中庭を設けることで、採光を確保し、増築や部屋の結合等を行い住宅としての付加価値をつけた。

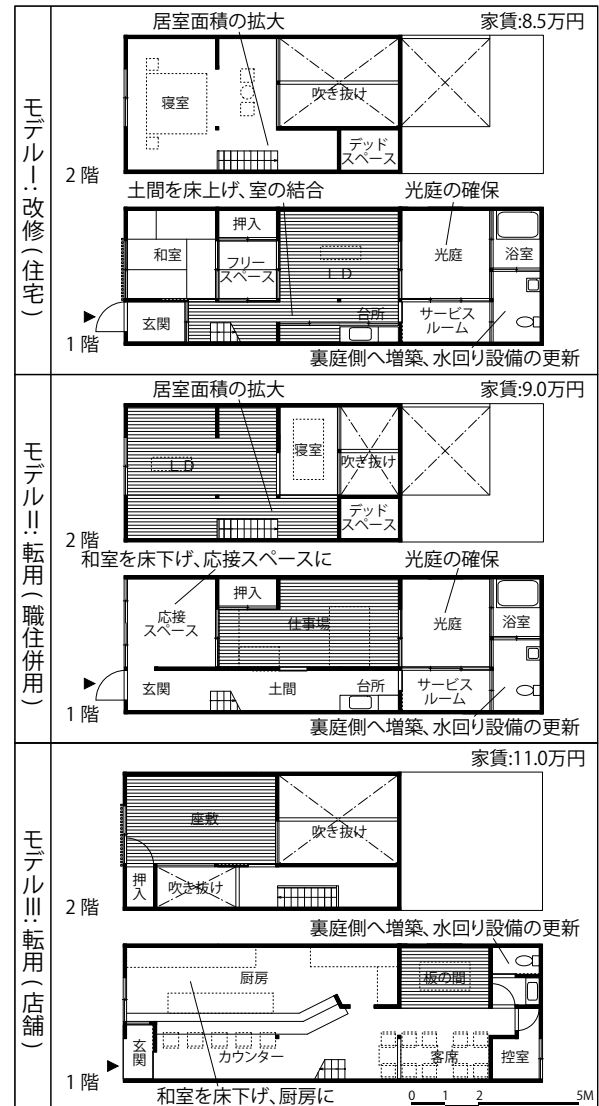


図4 長屋の改修・転用モデル

単位：万円

		収入		支出		年収支	収入>支出となる年数
		月家賃	年収入(A)	初期費用	年支出(B)	収支(A)-(B)	
基本モデル	I.改修(住宅)	14.5	174	650	76.4	97.6	7年
	II.転用(職住併用)	15.0	180	700	79.0	101.0	7年
	III.転用(店舗)	17.0	204	800	91.4	112.6	8年(-)
耐震改修(制度適用)モデル	I.改修(住宅)	15.0	180	1150	77.0	104.9	12年
	II.転用(職住併用)	15.5	186	1200	79.6	106.4	12年
	III.転用(店舗)	17.5	210	1300	92.0	118.0	12年(5年)

表1 長屋改修・転用モデルの事業収支

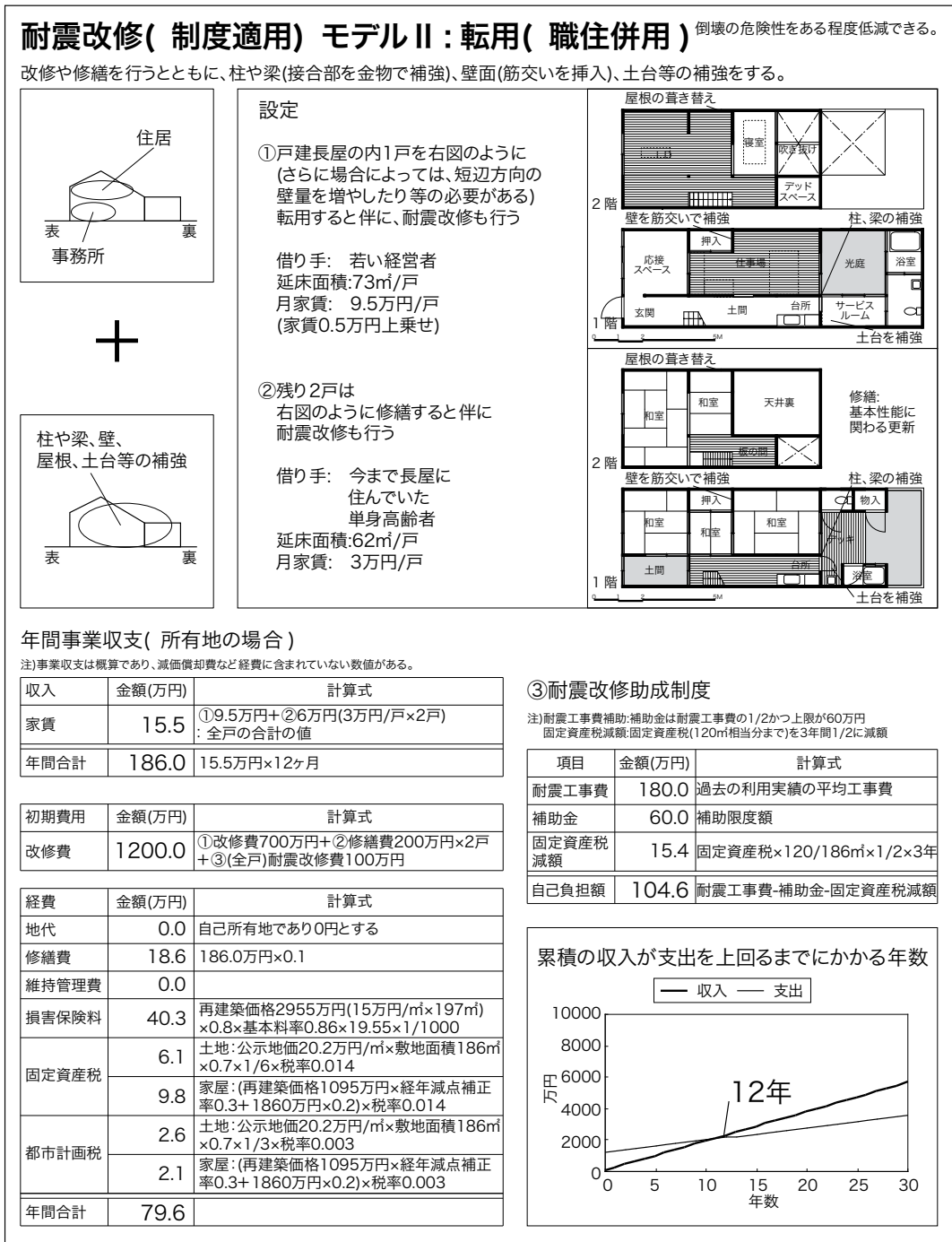


図5 耐震改修モデルⅡの検討

モデルⅡ：転用(職住併用)

転用事例1を参考に、長屋の接地性や職住が混在した地域の特性を活かし、1階を事務所にした。図5は耐震改修を行いながら職住併用へと転用した場合の検討結果の詳細内容である。

モデルⅢ：転用(店舗)

転用事例2を参考に、長屋の接地性や職住が混在した地域の特性を活かし、飲食店に転用した。

	空間・用途	経済面	その他(借り手等)
モデルⅠに対する評価	中庭を間に入れて光を取り入れたり、明るくならない(A/C/D/F/G/H/K)。裏側の増築、吹き抜け等狭いのが解消されていい(A/G)。吹き抜けは寒いので、閉じられるようにできるといい(E/F/H)。	初期費用が高い(A)。今は5年で元を取るのは無理。10年で元を取ってそれから儲けられればいい(B)。費用が地代と合わない(I)。空家にしておくよりはいい(L)。	借り手は、若い人でもお年寄りでも誰でもいい。若い人が入られるのはいい(B/G/H/L)。若い人が入るのは活気が出ていいが、出入りが激しい(L)。
モデルⅡに対する評価	事務所らしい(B/G/L)。住宅よりお店の方がいい(K)。立地が良くないといけない(E/I)。家族で住むには狭い(H)。	採算があれば貸す(E)。家賃が上げられる(F)。	借り手の人間性による(A)。若い人が入るのはいい(L)。住んでいない場合は夜心配(L)。
モデルⅢに対する評価	周りに活気が出るのでお店が入るのはいい(F/K)。お店があると夜通りが明るくなっている(A)。駐車場があるけど、周りにコインパーキングがあるからいい(K)。立地がよくないとやらない(B/C/E/I)。	家賃が上げられる(F)。よっぽど売上がないから、直すといけない(H)。	火の元だけは注意してほしい(A)。隣近所と上手くいくならいい(D/F/G/K/L)。人柄のいい人で、家族で長いこと住んでもらった方がいい(D)。
耐震改修(制度適用)モデルに対する評価	耐震改修をするよりは好みの間取りにできたりするので、建替えた方がいい(C/H/L)。	そこまでお金をかけたくないが借地なので倒れたら、地主に返さなければならぬから、直すときに耐震改修もする(A/B)。それなりの家賃をもらっていただけるといい(B/F)。引越費用とか行政で出してほしい(E)。うが、診てもらったと算が合わないからできない(E)。	耐震改修はやらない(I/K)。耐震改修をすると家賃を上げないといけませんがそれも難しい(D/E/F/J)。自身が高齢だからそこまでは考えていない(D)。耐震改修については一度診てもらわないといけないかなと思うが、診てもらったと工事をやらなければいけない(G)。

表2 提案モデルに対する大家の評価

(2)事業収支の算出

各提案モデルについて簡略化した算出法で年間収支を算定し、その数値を累計することにより収入が支出を上回るまでにかかる年数を算出した(表1)註²。ここで、経年による数値の変化は考慮しないことにした。なお、算出法と得られた数値の評価については、当地で長屋を長年仲介している不動産業者に監修を依頼した。

結果として、初期費用はかかっても改修や転用を行うことで、それなりの収入が見込め、基本モデルで10年以内、耐震改修を行っても12年ほどで初期投資が回収できることがわかった。

6. 長屋の改修・転用に関する大家の意向

この結果を、長屋の大家12名に提示し、感想

今後の意向	理由
現状維持、できる間は続ける(A/B/D/E/I/K/L)。	建替えるなら地主に承諾を取りにいかねばならない(A)。建替えるは地代が上がるのでやらない(B)。立ち退きは、借家が自宅の近くにあるので居住者との近所付き合いもあり難しい(E)。借家を建てても儲からない(K)。
借り手がいる間は続けるが、空いたら建替えたり、駐車場化する(F/G/H/J)。	年だし次の代がないので無くなった方がいい(G)。自分達の代で終わらせて、次の代には残したくない(H)。
借家経営はもうやめたい(C)。	(回答なし)

表3 大家の今後の意向

大家が必要とする第三者の支援	理由
不動産業者や建築家等の専門家の助言(A/B/C/D/E/F/G/H/K/L)。	困ったことがあれば、相談に乗ってくれたり不動産業者の存在が大きい(A)。借り手のニーズややり方等を聞けるので、専門の人がいるといい(B)。今は法律とか色々あって書類や検査が難しく、個人ではできない。プロの方の存在、その人の経験は大きい(E/F/G)。
新規入居者の仲介(A/C/D/E/G/H/K)。	不動産業者に仲介をお願いしたら、新しい人が見つかった(A)。契約等きちっとやれるのであった方がいい(D)。
管理委託(C/D/E/G/H/L)。	状況によるが入居者の人柄によっては管理委託もあり得る(C/D)。出入りの際に入居者とのトラブルがないようにしたい(G)。家賃交渉だけでなく、お金をもらいにいくのもやだ(H)。管理が大変だし、トラブルになったときも第三者の方が話をつけやすい(L)。
助成金や家賃保証等の行政の援助(C/E/F/G)。	行政が全額負担してくれるならいいと思う(E)。今の借り手に迷惑がなく保障があって、行政が何かしてくれるなら考える。知り合いの人がいないところへ行くのは不安だし負担がある。近くにそういう場所(代替住宅等)があるといい。そこまで考えて行政に変えてほしい(E)。

表4 大家が必要とする第三者の支援

や意見をヒアリングした。12名のうち8名が60歳以上である。10名が親から受け継ぎ、残る2名は長屋を所有していないが借家を経営している。大家A/B以外は土地も所有している。大家A/C/D/G/Hは、店舗や事務所、倉庫等の住宅以外の用途でも長屋を貸している。

(1)維持管理の様子

賃貸中の長屋の維持管理については、大家によって様々である。大家が手を加え、それなりの額の家賃を得ている長屋もあれば、「古くから賃貸中の長屋に対しては居住者に任せている」という声もある。維持管理に関与しない理由の一つとして、低家賃であることが挙げられた。

(2)提案モデルに対する大家の評価

大家に上記モデルの趣旨、空間構成、収支を提示し、それに対する大家の評価を整理する

(表2)。

モデルⅠに対しては、「中庭を間に入れて光を取り入れたり、明るくなっていい」と、中庭や吹き抜け等のある空間を評価する一方で、経済面で初期費用の高さを危惧する意見があった。モデルⅡに対しては、「事務所ならいい。」といった評価や「採算が合えば貸す」という意見があった。モデルⅢに対しては、「立地がよくないとやらない」といった立地を重要視する発言があった。

モデルⅠ～Ⅲを通して、「若い人が入るのはいい」という意見や「借り手の人間性による」、「隣近所と上手くいくならいい」といった意見があり、借り手の人柄を重要視していることがうかがえる。

耐震改修助成制度については全員が知っており、2名は無料診断を受けていた。耐震改修(制度適用)モデルに対しては、「そこまでお金をかけたくないが、直すときに耐震改修もする」「それなりの家賃をもらっていたらやってもいい」といった前向きな意見がある一方で、「耐震改修をするよりは建替えた方がいい」「耐震改修をすると家賃を上げないといけないがそれも難しい。」「耐震改修はやらない。」といった消極的意見も少なくない。

(3) 大家の意向と第三者の支援

大家の今後の意向としては、「現状維持」「空いたら建替えたり、駐車場化する」「借家経営はもうやめたい」といった声が上がった。理由として、所有関係や借り手との関係、相続の問題、借家経営の困難さ等の問題がある(表3)。いずれの場合も、①不動産業者や建築業者等の専門家の助言、②管理委託、③新規入居者の仲介、④助成金や家賃保証等の行政の援助といった第三者の支援を必要としている(表4)。

7. モデルの持つ現時点の意義

提案モデルの是非については議論の余地がある。また一言で長屋といっても、様々なレベルのものがあ、建て替えた方がよいものも少なくない。よって、全てに通用するモデルとは考えていない。残すべき長屋を十分に検討し、その上で、どんな活用の仕方があるのかを試考した結果として見ていただきたい。

しかし、物理的に比較的良好な場合、第三者の支援を得ながら経済面や借り手の問題を解決していけば、今回提案したモデルのような長屋の改修や転用が実現する可能性があることは確認できた。また、課題としては、耐震改修の具体的な方法や大家だけでなく借り手の意向も加味し、借り手による費用の負担も考慮に入れる必要がある。

ところで、この検討を行ってから既に5年が経過していることもあり、当時と今では状況が大きく変わっていることが予想された。そこで、このモデル検討を監修してもらった不動産業者を2012年2月に訪問し、現状について話を聞いた。それによれば、5年前よりも経済状況が悪化している現在の方が、このような小さな投資で小さなリターンを得る事業の実現可能性は高いという。ただし、初期投資を誰が受け持つか、入居者をある程度保証できるような事業にする必要があるとの意見であった。個人でこのリスクを受け持つことは現実問題として困難であり、より広く薄く分担しながら、一方で望まれる都心居住の形を生み出すための仕組みが必要になってくる。

8. 名古屋市「地域まちづくり」への期待

その仕組みを考える上で、名古屋市が2012年に改訂した都市計画マスタープランにおける

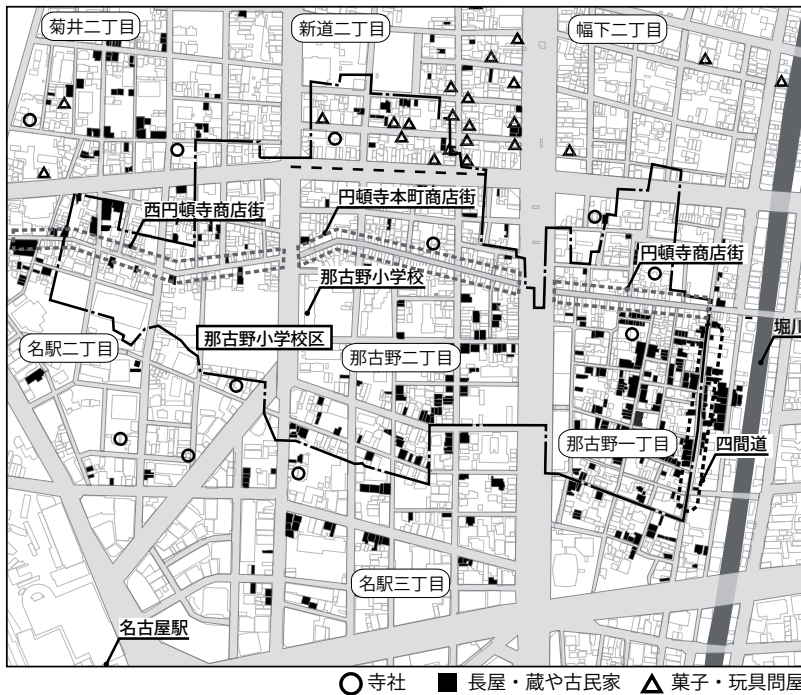


図6 那古野学区の空間的資源

「地域まちづくり」の取り組みに、筆者は期待したいと考えている。なぜなら、長屋をはじめとする木造家屋をまちづくりの視点で活かし、課題を解決するためのプラットフォームになり得ると考えられるからである。

筆者は現在、この「地域まちづくり」に取り組む最初の地域であり、ほのか学区の東隣に位置する那古野・四間道界隈の将来構想づくりに向けた議論を行う「まちづくり協議会」の発足準備会に参加している。

またこれに先んじて、2010年に名古屋都市センターとともに、那古野学区の住民を対象にアンケート調査を行った。その結果から、住民はこの地域に江戸時代から受け継がれてきた蔵をはじめとする歴史的資源だけでなく、身近な緑や商店街の存在、木造家屋のもつ雰囲気など、このまちの生活環境に愛着と誇りを感じていることがわかる（図6、7）。

また、このまちのポテンシャルの高さは、那古野・四間道界隈のもつ魅力を感じて訪問した

項目	1	2	3	4
全体				
商店街の存在				
樹木や身近な緑				
蔵や古い木造家屋				
お寺や神社				
学校やコミュニティセンター等の公共施設				
江戸時代から続くまち				
公園や広場など				
堀川				
学区としてのまとまり				
近所づきあい				
古くからのお祭り				
昔の地名				
お地藏さまやほこらなど				
大きな木や神木				
町内会・子ども会などによる地域活動				
まちおこしなどの活動				
問屋街の存在				
雑誌やTVで紹介されること				
路地				
大通り				
伝統工芸品や名産品				
コインパーキング等の駐車施設				
超高層ビル群の眺め				
この地区の高層のマンションやビル				

図7 那古野学区住民による重要度評価 (N=1349)

り、さらには魅力の再発見や発信をおこなう活動を展開する地域内外の団体、組織が数多く存在することからも明らかである。2009年には、空き店舗を出店希望者に紹介する「ナゴノダナバンク」が発足し、スペインレストランなどが開店している。2011年にはこの界隈を舞台にした映画が撮影されたが、そのための会社が設立され、市民活動の域を超えた事業を成立させる仕組みづくりが行われた。都心居住という観点では、2012年2月にシェアハウスを実現するためのワークショップが、地域外のNPOによって企画された。このように、それぞれの関心や問題意識に立った活動や事業によって、この界隈の魅力づくりや持続的なまちづくりの仕組みづくりに向けた取り組みが生まれている。

そこで、次のステップとして考えたいのは、

このような動きを活かしながら、まちづくりの課題の総合的な解決策を探ることである。具体的には、たとえばこの界隈に残る木造家屋や蔵を防災、減災の観点から守り、魅力的なまちを創るのに活かすのか。または、少子化によって統廃合がされる都心の学校跡地はどう活かすのか、といった課題である。

このような総合的な対応が求められる課題に対しては、住民や市民主体の活動では限界があり、地域が主体性を持ちながら、行政と連携した構想づくりと実施に向けたアクションプランが不可欠である。さらには、具体的な事業の実施にあたっては、経済面やリスクの分担という課題を解決する必要がある。本稿の前半で紹介したような、具体的な事業計画とその是非の判断、合意形成が求められる。それがなければ、この界隈が継承してきた個性や魅力が、都心の開発圧力によって消え去っていくことが懸念される。

筆者が名古屋駅周辺に残る長屋をまちづくりとセットで活かす方法を考えて始めて10年が経過したが、こうした名古屋駅周辺の様々な地域資源の活かした、例えば「那古野スタイル」とでも呼べるような都心での生活や時間の過ごし方が生み出せないかと考えている。そのポテンシャルは十分に備えている地域なのである。

参考文献

- 1) 高津良太、小松尚：長屋の存続と維持管理における居住者・所有者・仲介者および施工者の役割とその相互関係 名古屋市亀島地区における事例研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2、pp.421-422、2003. 9
- 2) 白上幹洋、小松尚：コミュニティの持続を促す長屋改修・建替え方法の提案とそれに対する大家の評価—名古屋駅北地区におけ

るケーススタディ—、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1、pp.1537-1538、2005. 9

註

- 1) 耐震改修を行う場合には空家となった1戸を改修・転用し（家賃0.5万円上乗せ）、残りの2戸については修繕を行い、全戸を耐震改修するものとした。
- 2) 経年による数値の変化は考慮しないものとした。なお、表1は大家が土地を所有している場合である。また、借地の場合についても事業収支の算出を行った。モデルⅢの（ ）内の年数は、転用に必要な費用を借り手側が負担した場合の値である。

新たな建築ストック社会の展望

～我々は、どんなストック社会を目指すべきか～そのビジョンとシナリオ～

株式会社アークブレイン代表取締役、明治大学理工学部 客員教授 田村 誠邦

1. 建築ストック活用の現状と課題

1) 本格的なストック時代の到来

昨今、わが国の住宅市場は、言いようのない閉塞感に覆われている。建設市場全体を見ても、90年代半ばのピークに比べ、建設業の受注高はほぼ半減し、新設住宅着工戸数では、直近のピーク（1990年）の170万戸余りから、2009年には78.8万戸と80万戸の大台を割り込み、2010年、2011年も、それぞれ81.3万戸、83.4万戸と100万戸を大きく割り込む結果となった。

今回の新設住宅着工戸数減少の原因としては、リーマンショック以降の景気の落ち込み、住宅取得時期にあたる年齢層の人口減少や所得水準の低下など、様々な要因が複合しているものと考えられるが、その最大の要因は、住宅ストックの余剰にあると考えられる。

2008年の住宅・土地総合調査によれば、わが国の住宅ストックの総数は5759万戸で、総世帯数4999万世帯を大きく上回り、住宅の空き家率は、全国平均で13.1%にも達している。この住宅ストックの余剰こそが、2009年以降の新設住宅着工戸数低迷の最大の理由なのではないだろうか。

同様の傾向は、非住宅ストックについても明らかである。非住宅に関する建築ストック量の統計は整備されていないが、「建築物ストック統計研究会」による「建築物ストックの推計」によれば、2000年1月1日現在で、延べ29.88億平方メートルの非住宅の建築物ストックが存在しているものと推計されている。

一方、建築着工統計によれば2000年以降2010年までの住宅及び非住宅の着工面積の推移は、図1のとおりであり、非住宅については、11年間の合計で6.89億平方メートル、仮に、その7割が住宅ストックに加算されたとすると、2010年末の非住宅ストックの合計は、約34.7億平方メートルと推計できる。いずれにせよ、図1のように、住宅同様、非住宅建築物の着工量も明らかな減少傾向を示しているのである。

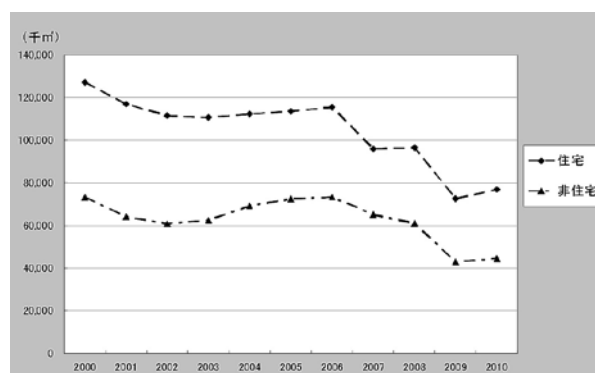


図1 住宅・非住宅の着工面積の推移
(国土交通省建築着工統計より作成)

さて、住宅のストック総数（2008年5,759万戸）は、2010年の新設住宅着工数81.3万戸の約70年分に相当する。また、非住宅ストック面積



田村 誠邦

たむら まさくに

株式会社アークブレイン代表取締役／
明治大学理工学部客員教授
博士（工学）、一級建築士、不動産鑑定士
共同ビル、マンション建替え、建築再生等のコーディネイト、コンサルティングを専門とする。
2008年日本建築学会賞（業績）、2010年日本建築学会論文賞受賞。著書に「世界で一番やさしい建築・不動産企画」エクスナレッジなど多数。

の簡易推計値（2010年34.7億平方メートル）は、2010年の非住宅の着工面積4,452万平方メートルの約78年分に相当する。

このことは、住宅、非住宅を問わず、わが国の新築着工量は、既存ストックの70分の1～80分の1にすぎず、もはや、新築の建築物をコントロールする法制度や仕組みだけでは、建築物全体の質や、その集合としての街並みや都市を変えることはできないという事実を示している。すなわち、建築物全体の質や、街並みや都市の水準を高めていくためには、ストックとしての建築物全般を変える仕組みが必要なのである。具体的には、建築ストックに対する投資を誘発し、その投資を望ましい方向にコントロールする法制度や仕組みが必要とされているのである。

2) 建築基準法は既存建築ストックをコントロールし得るか

既に述べたように、建築物全体の質や、街並みや都市の水準を高めていくためには、新築の建築物だけでなく、ストックとしての建築物全般に対する投資について、これをコントロールし得る仕組みが必要とされている。それでは、現行の建築基準法は、その要件を満たしているのだろうか

図2は、既存建築ストックと建築基準法の関係を表したものである。既存建築ストックは、現行の建築基準法等の法規を満たす既存適格の建築物、建物完成時には、その時点の法規を満たしていたものの現行の法規を満たしていない既存不適格の建築物、建築確認は取得しているものの検査済証は未取得のため適法性を未検証な建築物、法規に違反している違法建築物の4つに分類することができよう。このうち、既存適格と既存不適格の建築物は、検査済証や竣工時の設計図書などが保管されている建築物と、検査済証等が紛失してしまった建築物に分ける

ことができる。また、適法性未検証な建築物と違法建築物は、検査済証は未取得と考えられる。

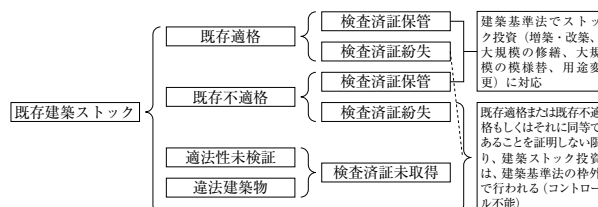


図2 既存建築ストックと建築基準法の関係

建築基準法では、これらの既存建築ストックに対する投資のうち、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替をする場合に、法第6条の建築確認の手続きを行うこととしているが、実際には、検査済証を保管している既存適格及び既存不適格の建築物でなければ、その手続きを行うことはできない。既存適格の建築物や既存不適格の建築物であっても検査済証を紛失している場合や、そもそも検査済証を未取得の建築物では、既存適格や既存不適格と同等であることを証明しない限り、こうしたストック投資を実施する際、建築基準法の確認申請の手続きを受けることはできないわけである¹⁾。

上記に加え、建築基準法第6条の四号建築物へのストック投資や、小規模なリフォーム工事のような投資を含めると、建築基準法の枠外で行われる投資が、既存建築ストックへの投資の相当な部分を占めるのではないだろうか。すなわち、現行の建築基準法は、ストックとしての建築物全般に対する投資について、これをコントロールし得る法制度とは言いがたいのである。

2. わが国の建築市場・不動産市場の特殊性

1) あまりにも新築市場に依存したわが国の建築市場と不動産市場

新たなストック活用型社会のビジョンやシナ

リオを検討していく前に、わが国の建築市場や不動産市場の特殊性について、明らかにしておくことが有用と考えられる。

結論から言えば、わが国の建築市場や不動産市場は、欧米先進国に比べると、新築市場に依存した、きわめて特殊な市場構造、産業構造を持っている。住宅市場を例に、その実態を見てみよう。

図3は、わが国の他、米国、英国、フランス、ドイツにおける人口千人当たりの新設住宅着工戸数の1990年から2003年までの推移を表したものである。わが国においては、人口千人当たりの新設住宅着工戸数は、バブルの崩壊にもかかわらず、90年代の前半を通して12戸前後を保っていた。これは、その当時の政府の景気対策として、住宅減税や住宅ローンの拡充（いわゆる、ゆとりローンなど）などにより、持家を中心とする住宅建設が促進されたためと考えられる。その後、1998年頃からは、人口千人当たり10戸の太台を割ったものの、9戸程度で推移していた。

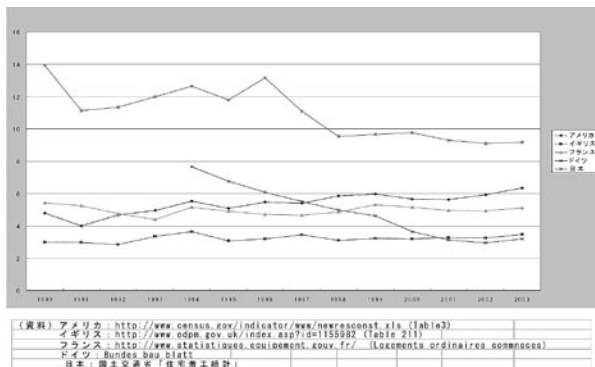


図3 人口千人あたりの新設住宅着工戸数の推移の国際比較

これに対し、90年代半ば以降景気拡大を続けていた米国においては、人口千人当たりの新設住宅着工戸数は、2003年になって、ようやく6戸を超える程度であり、フランスは5戸、英国とドイツは3戸程度となっていた。

すなわち、2003年当時においても、人口千人当たりの新設住宅着工数で、わが国は、欧米先

進国の、1.5～3倍程度の極めて高い水準を維持していたことがわかる。

つぎに、住宅バブル期といわれた2004年から2008年にかけての米国と、同時期のわが国の人口千人あたりの新設住宅着工数を比較する。

表1の通り、米国では、住宅バブルのピークの2005年においても人口千人あたりの新設住宅着工数が7.19戸であるのに対し、わが国では、耐震偽装問題に端を発する建設不況の2007年においても8.3戸という高水準を記録している。

年	2004	2005	2006	2007	2008
日本	9.30	9.68	10.10	8.30	8.56
米国	6.97	7.19	6.07	4.57	2.93

（日本は住宅着工統計、米国の住宅着工数については、U.S.Census Bureau <http://www.census.gov/const/www/newresconstindex.html>のBuilding Permits のデータより）

表1 日米の人口千人当たりの新設住宅着工戸数の比較（2004年～2008年）

ちなみに、リーマンショック以降のわが国の新設住宅着工数80万戸という水準は、人口千人あたり6.27戸であり、住宅バブル期の米国の水準はやや下回るものの、欧米の先進国から見れば、まだまだ相当に高い水準であると言えるであろう。こうしたことから、わが国においても近い将来、年間新設住宅着工数は、人口千人あたりで4～5戸、総数で、50万～60万戸程度の水準になるものと予想されるのである。

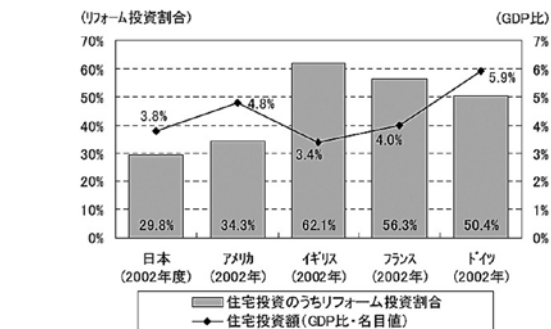
2) 住宅投資に占める既存ストックへの投資比率の比較

次に、住宅投資に占める既存ストックへの投資比率についての国際比較を見てみる。

図4をみれば明らかなように、イギリス、フランス、ドイツの3カ国においては、住宅投資の過半が既存ストックへの投資であるのに対し、わが国では、29.8%と、住宅投資全体の3割程度に過ぎない。また、住宅投資額のGDPに占める比率で見ると、既存ストックへの投資が住宅投資の過半を占めるイギリス、フラン

ス、ドイツの数値は、わが国と同等か、それ以上を示している。

このことは、今後わが国において、新設着工戸数が減少しても、その分、既存住宅ストックへの投資が増えることにより、住宅産業全体としての経済規模を維持し得る可能性を示しているのではないだろうか。



(資料) 住宅投資のGDP比
日本：「平成16年度国民経済計算」(内閣府)
その他：National Account of OECD countries 2004
(資料) 住宅投資のうちリフォーム投資割合
日本：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
アメリカ：Census of Construction Industries
イギリス、フランス、ドイツ：ユーロコンストラクト資料

図4 住宅投資に占める既存ストック投資の国際比較
(東京都資料より引用)

3) 減少し続けるわが国のストック投資市場

それでは、新築住宅市場の減少に伴い、わが国も欧米並みの新築市場とストック市場のバランスの取れた市場に自然に変化していくのであろうか。

図5は、1989年から2008年までの住宅リフォーム市場の市場規模の推移を示したものである。これを見ると、広義のリフォーム金額は1996年に9.06億円のピークをつけ、その後はほぼ一貫して減少傾向を示し、2008年には6.06兆円とピーク時の3分の2の規模にまで縮小している。設備等の修繕維持費については、ピークは1996年の4.53兆円であり、その後、緩やかな減少傾向を示している。一方、増築・改築工事費については、1992年の1.35兆円がピークであり、その後ほぼ一貫して減少し、2008年には0.56兆円と、ピーク時の4割以下にまで減少し

ている。

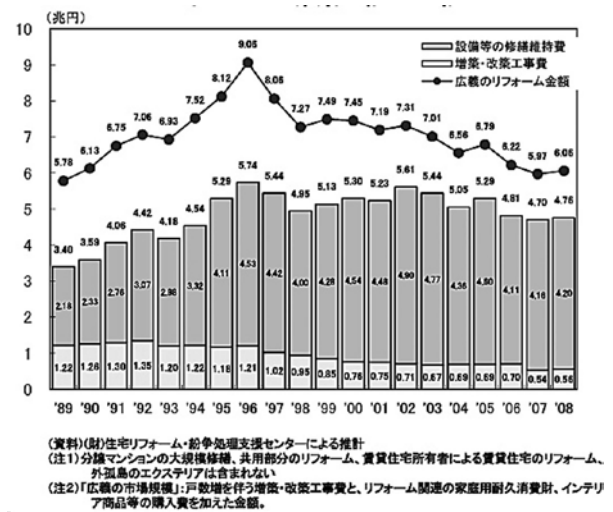


図5 住宅リフォーム市場の推移 (推計値)

(国土交通省資料より引用)

これらを見ると、新設住宅着工数の減少傾向と同様に、住宅リフォーム市場自体も減少傾向をたどっていることが分かる。すなわち、現状のままでは、新設着工戸数の減少分を、既存住宅ストックへの投資の増分で補い、住宅産業全体としての経済規模を維持するというシナリオは成り立たないのである。

それでは、どのようにすれば、わが国も市場全体の規模を維持しつつ、欧米並みの新築市場とストック市場のバランスの取れた市場に変化していくことが可能なのだろうか。

そのために、ここでは、こうした社会構造変化に対応した新たな時代の社会システム（以下、「ストック活用型社会」²⁾ という）のビジョンと、それを実現するためのシナリオと戦略を考えてみたい。

3. 「ストック活用型社会」のビジョンと実現化のためのシナリオ

1) 「ストック活用型社会」のビジョン

「ストック活用型社会」のビジョンを、①利用者・居住者、②所有者、③購入者・投資家、

④建築・住宅業界、⑤不動産業界、⑥社会全般のそれぞれの立場から考察し、整理すると表2の通りである。

表2は「ストック活用型社会」のビジョンの一つの案であるが、こうした将来ビジョンについて、産業界だけでなく、利用者や居住者を含めた多様な立場の方々の議論を通じて、「ストック活用型社会に向けて、国民各層の意識を共有化していくことが、極めて重要なのではないだろうか。

①利用者・居住者の立場から ◆既存建築ストックを安心して利用できる、居住できること～建物としてのハードの安全性・快適性等と、法的に利用者・居住者の権利の安定性が確保されていること～ ◆既存建築ストックの賃借料や利用料、居住費用、エネルギーコスト等がリーズナブルであること ◆既存建築ストックを賃借・利用・居住する際に、安全性や維持管理コスト、契約内容などの必要な情報が公開され、選択性が高いこと（情報の非対称性の解消） ◆既存建築ストックへの利用者等による再投資（模様替えやリニューアル等）が自由にできること ◆上記の再投資への資金調達が可能なこと ②所有者の立場から ◆既存建築ストックを、安心して保有し続けることが可能なこと～建物としてのハードの安全性・快適性等と、法的な所有者の権利の安定性が確保されていること～ ◆既存建築ストックの流通市場が整備され、いつでも売却・換金できること ◆資産価値の保持・向上が期待できること ◆既存建築ストックの保有コスト（保有税、維持・管理・補修コスト、エネルギーコスト等）がリーズナブルであること ◆既存建築ストックの売却時のコスト（譲渡税、仲介手数料等）がリーズナブルであること ◆建築ストックの社会的・経済的・物理的寿命が延びること ③購入者・投資家の立場から ◆既存建築ストックを、安心して購入できること～建物としてのハードの安全性・快適性等と、法的に購入者の権利が確保されていること～ ◆既存建築ストックの流通市場が整備され、資産価値の保持・向上が期待できること ◆既存建築ストックの価格や取得コスト（取得税、仲介手数料等）がリーズナブルであること ◆既存建築ストックの維持・管理・補修コストがリーズナブルであること ◆既存建築ストックを購入する際に、安全性や維持管理コスト、建築履歴・修繕履歴などの必要な情報が公開され、選択性が高いこと（情報の非対称性の解消） ◆建築ストックの購入時の資金調達が容易なこと ④建築業界の立場から ◆建築ストックに係わる建築市場が相当規模に成長し、雇用機会や産業規模を維持できること（新築の減少を補えること） ◆建築ストックの再生に関する企画、設計、施工、プロジェクトマネジメント等に係わる技術的なノウハウが確立し、社会的な信頼を得ること ◆建築ストック市場に係わる新たな職能の確立や専門家の育成が進み、社会的な信頼を得ること ◆建築ストックに係る最先端のノウハウや技術を開発し、中国や東南アジアなどの海外市場を開拓すること ⑤不動産業界の立場から ◆建築ストックの健全な流通市場・賃貸借市場を拡大すること ◆コンバージョンデベロッパーやサブリースデベロッパー等のストック市場に係わる新たな産業を育成すること ◆建築ストックの流通や賃貸借に係わるトラブルや不信感を一掃し、社会的な信頼を確立すること ◆特に、区分所有マンションについて、高経年時の再生に係わる合意形成や管理運営の困難さ等に対する対策を分譲時から講じ、商品としての信頼性を高めること ⑥社会全般として ◆建築ストックの全体的な質が高まり、社会的ストックとしての有用性が高まること ◆しっかりと維持管理・再生された質の高い建築ストックについては、築年数に応じて価値が減価するのではなく、市場価値が維持されるようなストック流通市場が確立されること ◆結果として建築ストック全体の寿命が延びること ◆維持管理コスト、エネルギーコスト等を含めた建築ストック全体のLCCが低減されること ◆新築・建築ストック全体の、CO2排出量他、環境負荷が低減されること ◆まちなみや景観や歴史的建造物など、都市や地域レベルでの文化・伝統を活かした建築ストックが維持・形成されること	
--	--

表2 ストック活用社会のビジョン

2)「ストック活用型社会」実現化のためのシナリオ ～既存住宅流通数100万戸計画～

わが国と欧米の先進国の住宅市場を比較したときの最大の違いは、既存住宅の流通数にある。図6は、1992年から2003年までの日米英における新設住宅着工数と住宅売買戸数の推移を比較したものであるが、ここで特に注目していただきたいのは、3カ国の住宅売買戸数の推移である。米国では、1992年の年間400万戸弱の水準から一貫して伸び続け、2003年には年間600万戸強にまで達している。また、英国では、ほぼ、年間百数十万戸の水準を維持している。これに対してわが国では、年間20万戸弱の水準に一貫してとどまっていることが分かる。

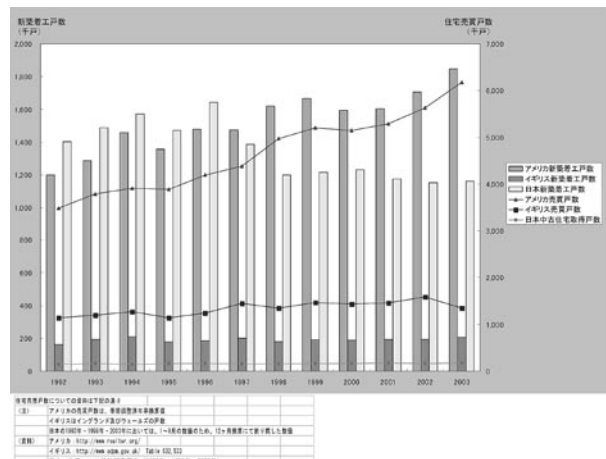


図6 日米英の新設住宅着工数と住宅売買戸数の推移比較

この傾向は、最近になっても変わっていないようで、人口千人あたりの既存住宅流通数で比較すると、わが国は1.34戸（2008年）、米国は21.19戸（2006年）、英国は29.49戸（2006年）となっている。すなわち、わが国の人口千人あたり既存住宅流通数は、米国の6.3%、英国の4.5%にしか過ぎない。

さらにいえば、この既存住宅流通数、既存建築物ストックの流通数を拡大することが、わが国におけるストック市場の拡大や、新築市場とストック市場のバランスの取れた市場実現への最短ルートであると考えられる。

政府においても、既存住宅流通市場・リフォーム市場の活性化は重点施策のひとつに数えられており、2010年6月に閣議決定された新成長戦略の中では、2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増するとしている。しかし、筆者は、この程度の目標値では、わが国のストック市場の拡大にも、新築市場とストック市場のバランスの取れた市場の実現にも、全くとはいわないまでも、ほとんど意味がないものとする。

具体的には、目標値として、「2020年までに、既存住宅流通市場の市場規模を100万戸とする」ことを、「ストック活用型社会」を実現するための、産学官共通のシナリオとして提案したい。これは、現在の約6倍の水準であるが、人口千人あたりでみれば、米国の37%、英国の26%の水準に過ぎない。決して、夢物語ではないのである。

2)「ストック活用型社会」実現化のための戦略

ここでは、上記のビジョン並びにシナリオを実現するための次の7つの戦略を提示したい。

- ①既存建築ストック流通市場の信頼性向上
- ②既存建築ストックに係わる建築基準法等の法体系の見直し
- ③既存建築ストックに係わる優遇政策等の実施
- ④既存建築ストックに係わる融資制度・評価制度の見直し
- ⑤既存建築ストックに係わる入居者等による投資の誘導
- ⑥既存建築ストックに係わる専門家の育成
- ⑦既存住宅流通数100万戸計画の政策的位置づけと広報活動

表3は、上記の7つの戦略の概要について整理したものである。

①既存建築ストック流通市場の信頼性向上 ◆インスペクション、デューデリジェンスなど、既存建築ストックの取引に際して、土地・建物の状況・権利関係・契約状況等に対する第三者調査を一般化する（ローンの要件化など） ◆既存建物ストックの流通に係わる売買瑕疵保険などの保険制度、保証制度の充実 ◆既存建築ストックのリフォーム等に関する消費者支援（リフォーム瑕疵保険、リフォーム見積相談制度、弁護士・建築士による専門家相談制度など）の拡充 ◆既存建築ストックの改修技術・品質の向上と普及・広報活動（リノベーション住宅推進協議会などの業界団体の自助努力、助成制度、産学（官）による基準作り、教育制度、一般消費者向け広報啓蒙活動など）の実施 ◆既存住宅ストックのうち、優良なものについての認定制度等の普及（リノベーション住宅推進協議会の「適合リノベーション住宅」など） ◆住宅履歴情報の登録・備蓄制度の拡大・充実を図り、一般消費者にとって利用しやすい制度とする ②既存建築ストックに係わる建築基準法等の法体系の見直し a. 既存建物レベル認定制度の提案 ◆現行の建築基準法とは別に、既存建築ストックへの様々な投資行為（増改築、移築、修繕、模様替、用途変更等）について、当該投資行為の対象となる建物の現況に関する一定の調査及び検査を通じて、既存建物レベルを認定する制度 ◆一定の検査機関もしくは有資格者により、建物の現況調査（インスペクション）と現存する設計図書により、調査対象建物が、現行の建築基準法に照らし合わせてどのレベルの性能、機能等を持ち合わせているかをレベル認定し、その認定に基づき、ストック投資の内容について、建築基準法上の確認申請の手続きを可能にする制度 ◆実施に当たっては、検査項目や検査方法、制度設計等について、産学官の英知を集約して、実効性のある手法を構築していくことが重要 ◆現行の建築基準法の要求する水準は満たしていないけれども、対象建物の現状よりは、建物の安全性、快適性などが増すようなストック投資を、法的に位置づけることを目的とする制度 ◆ストックへの投資の多くが、建築基準法の正規の手続きを踏まえずに、建築基準法の枠外で行われている現状を鑑みれば、「国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資する」ために、必要な制度 ◆「既存建物レベル認定制度」と「ストック確認制度」は、いわば、戸籍のない既存建物ストックに戸籍を与え、再投資可能な建築物として認知し、これらを健全な方向に育てるための制度である ③既存建築ストックに係わる優遇政策等の実施 ◆税制面で、新築住宅と既存住宅の扱いをフラットにする（新築住宅だけに認められていた優遇策を、一定の基準を満たす既存住宅にも適用） ◆住宅金融支援機構の融資に係わる新築住宅と既存住宅の取扱いをフラットにする（新築住宅だけに認められていた優遇策を、一定の基準を満たす既存住宅にも適用） ◆一定の基準を満たす既存住宅の改修工事（耐震補強、省エネ改修、バリアフリー改修等）、耐震診断等に対する助成制度の拡充 ◆商店街や住宅地における空き家の活用等に対する助成制度の創設・拡充 ◆危険な既存建築ストックに対する除却勧告、放置された空き家に対する固定資産税等の住宅地優遇税制の適用除外 ④既存建築ストックに係わる融資制度・評価制度の見直し ◆財務省令の耐用年数表に基づく融資期間の見直し（適正な維持管理・改修等が行われている建物の残存耐用年数の適切な評価） ◆耐用年数に基づく建物評価制度（原価法）の残存耐用年数に基づく有期収益還元法等への見直し ◆リノベーション、リフォーム等の既存建物への再投資による建物価値の増分に対する適切な評価手法の確立 ◆利用者・居住者による既存建物への投資への融資の拡充（動産担保の活用等） ◆住宅金融支援機構による、一定の改修工事に対するローン制度や、一定の既存住宅取得時の住宅ローン制度の拡充 ⑤既存建築ストックに係わる入居者等による投資の誘導 ◆期間の決まった利用権で、その期間内の内装・設備の変更は自由にできる権利（以下、「インフィル投資権付き定期借家権」＝「インフィル定借」という）の導入 ◆インフィル定借は、譲渡・転貸が自由な権利とし、期間は、5年から20年程度。期間満了時や解約時の原状回復義務は、スケルトンに戻すことであるが、建物所有者が認めれば、内装・設備はそのまま転出することができる。 ◆インフィル定借では、建物所有者の負担を軽減するため、造作買取請求権は予め放棄することが必要 ◆譲渡・転貸ができる権利として設定すれば、一定期間の市場家賃からの純収益の現在価値として権利の額を評価し、これに掛け目を乗じての融資は可能（動産担保の応用も考えられる） ◆実務的には、インフィル投資者としての定期借家権者が、エンドユーザーに定期借家で転貸する仕組みも考えられ、エンドユーザーからの一括前払い家賃等を原資に、一定のインフィル投資を行うというスキーム（インフィル投資サプリース事業）もあり得る。 ◆こうしたインフィル投資権付き定期借家権が一定程度増加すれば、その流通市場も十分に成立するものと考えられる。 ⑥既存建築ストックに係わる専門家の育成 ◆ストック改修に係わる建築技術のみならず、既存建築ストックのインスペクション・デューデリジェンス、不動産評価、ファイナンス、保険、税務、法務、権利調整など、非常に幅広い実務技術の専門家を育成するための教育システムが必要 ◆ストック改修に係る既存建物の調査手法、企画計画手法、設計手法、施工等に関する大学教育の段階からの専門的な教育カリキュラム ◆ストック改修技術の向上、普及のための実務者に対する人材育成プログラム ◆インスペクションや既存建物レベル認定などの新たな専門家の育成 ◆職能団体としての独自認定制度や研修制度等の確立 ⑦既存住宅流通数100万戸計画の政策的位置づけと広報活動 ◆住宅政策としての新築優遇政策から、既存住宅ストック重視政策への転換 ◆具体的な政策目標として「既存住宅流通数100万戸」と、必要な法制度等の見直しや施策展開 ◆住宅産業、建設業、不動産業の各業界団体において、新築からストック重視への活動方針の転換 ◆「既存住宅流通数100万戸」にむけての各業界内での活動や人材育成のプログラムの具体化 ◆各大学、学会等での、産業界との連携による既存建物ストック活用に係わる技術等に関する研究や教育プログラムの開発 ◆一般消費者向けの既存建物ストックや既存住宅についての正しい知識や理解を得るための広報活動。啓蒙活動	
--	--

表3 ストック活用社会を実現するための7つの戦略

3) 産学官の総力を結集しての「ストック活用型社会」実現にむけての取り組みを！

これまで、建築産業や住宅産業、あるいは不動産のそれぞれの産業分野において、人口減少が進行する成熟社会やストック社会に対して、どのように対応していくかという課題について様々な議論が行われてきたが、具体的な方策を示す議論は少なく、また、ほとんど実効性のないものが大半であった。これは、こうした議論のほとんどが、暗黙のうちに新築市場に過度に依存したこれまでの産業構造の維持を前提に展開されてきたためと考えられる。

しかしながら、時代の変化は想像以上に加速しつつあり、我々に残された時間はそれほど多くはないのではないだろうか。

本稿は、「ストック活用型社会」を実現するための一つのシナリオ案であり、仮説である。しかし、こうした「ストック活用型社会」を実現させるための取り組みこそ、わが国の建築・不動産・住宅等に係わる産業構造を新築市場対応型から、ストック市場重視型に転換させ、これからのストック時代において、一定の産業規模や雇用規模、GDPを維持・向上させていく上で最も効果的な施策になるものと考えられる。

いま、まさに、産学官の総力を結集しての取り組みが必要とされているのである。

低迷する社会のことを、「ストック放置型社会」と名付ける。このまま有効な施策が講じられない場合、わが国は、この「ストック放置型社会」に転落していく可能性が高いものと考えられる。

注) 本稿は、日本建築学会主催の建築・社会システムに関する連続シンポジウム<第16回>「建築ストック社会への実務からの展望」資料に筆者が記載した原稿を加筆修正したものである。

1) 建築基準法第86条の7に基づく既存不適格建築物の緩和規定導入に伴い、既存建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の確認申請には、「既存不適格調書」の提出により、申請に係る建築物を既存不適格建築物として取り扱う旨の技術的助言（平成21年9月1日）が国土交通省住宅局建築指導課長名でだされたことは改善の第一歩であるが、検査済証のほか、竣工時の設計図書も紛失しているようなケースでは、既存不適格調書の提出も容易ではない。

2) 「ストック活用型社会」に対し、新築市場と、ストックに対する投資市場の双方が縮小し、既存ストックの流通が

人がつながるSOHOまちづくり

有限会社Anchor 取締役 山岸 勇一

1. 骨粗鬆症化する街

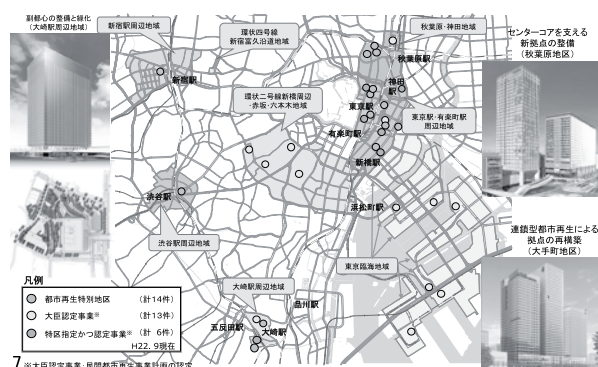
少し乱暴な言い方かもしれないが、今の都市は骨粗鬆症になっているのではないか。人体にたとえば、血液は人の流れ、筋肉は産業経済活動、骨は土地と建物。それぞれがバランス良く健康でなければ長生きはできない。人口減少時代は現実の問題となりつつあり、まちづくりの方法も大きく転換が求められている。人口が減っても経済活動が維持できて、安心して暮らしていければ良いのだが、今までと同じような高カロリー消費型の体質のままでは、バランスが崩れてしまう。

人が減れば床は余るのは当然だが、その余剰分はどうなっているのだろうか。地方都市や山間地域では早くから指摘されてきたことだが、東京都心で空間に隙間が見え始めたのは今から10年ぐらい前だろう。縮小時代にあっては、隙間とストックを合理的に活用することが課題になってくる。コンバージョンそのものは建築デザインの範疇であるが、SOHOまちづくりは、空間の余剰部分、隙間を意図的に埋めながら、なおかつ、既成市街地にある資源を活用し面として広げていくものだ。

都市を劇的に変えるのではなく、地域の歴史的な文脈や人のつながりを保ちながら、ちょっとずつ動かしていくことが重要だと思う。本稿では、こうした考えで取り組んでいる、都心商業業務地、都心郊外の中心地、住宅地、3つの事例を紹介してみる。

2. 人をインキュベートする街

都市再生特別措置法が平成14年（2002年）に施行され、神田・秋葉原地域にも都市再生緊急整備地域へのインセンティブが与えられた（※1）。指定地区内で再開発が進んだが、すべての街区で再開発ができるわけでもなく、開発エリア外の中小規模のビルは、バブル期に建替更新したものと、老朽化ビルがとり残されつつあった。



都市再生特別措置法を活用した都市開発

東京都心で隙間が話題になったのは、超高層オフィスの大量供給の影響で、周辺部の既存中



山岸 勇一

やまぎし ゆういち

芝浦工業大学建築学科卒業。都市計画
コンサルタント会社に勤務後、(有)
Anchorを設立。各地の都市・地区の
まちづくり、ワークショップによる計
画・デザインに関わる。主な著作「コ
ンバージョン、SOHOによる地域再生」
(学芸出版社、共著)『走れ! まちづく
りエッジン』(ぎょうせい、共著)、『東
京R計画』(晶文社、共著)他。

て使えるところがあれば不自由はないし、既にある飲食店やサービス業へもプラスの影響がある。街を歩く機会が増えれば、新参者とまちとの接点が自然に生まれる。

繊維問屋の集積地である岩本町、須田町界限には、生地からボタン、テーラーまで紳士用スーツを街中で仕立てることができる分業体制が整っていた。その産業クラスターを体験すべく、スーツをつくってみた。まず、生地屋さんで生地を選ぶ。高級百貨店にあるような生地も、ここではそれほど高くない。そしてテーラーでオーダーメイドのデザインを注文する。ポケットの位置、大きさ、襟のカタチ、どんな注文にも応じてくれる。採寸、仮縫い、そして完成。その間、街の中をぐるぐる歩く。話をする。時間がかかるものの、ぴったり体型にあったスーツは着心地が良く、しかもリーズナブル。太ったら直してあげるからまたおいで！というおじさんの声が懐かしい。SOHOまちづくりでは、こうした産業の連関とまちづくりを結びつけたいと考えた。

4. 大規模開発の傍らでの小さな試み

都市の活動を支える産業の基盤は何だろうか。土地建物の空間をどのように使うのか。都市計画でいえば土地利用計画ということになる。産業でいえば、人の育成、製品開発、ビジネス化である。

地方都市の場合、中心商業地を担っているのは目に見える小売業であるが、都心の商業は卸売業が主役でわかりにくい。都心での卸売業は、いわゆる商社機能である。下町エリアの東神田、岩本町、日本橋馬喰町、日本橋小伝馬町をみると、事業所の数では小売155事業所に対して卸売1,048事業所、販売額では、小売267億円に対して卸売18,880億円と圧倒的に卸

売業が多い。しかし、卸売業は2002年から2007年の5年間の間に事業所は27%、販売額は12%減少をしている（※4）。地価が上昇する中で、物流スペースを必要とする卸業、問屋機能は規模を縮小し、空間の隙間を生み出している。

	事業所数			販売額（億円）		
	2002年	2007年	2007/2002	2002年	2007年	2007/2002
東神田	277	210	0.76	5,883	4,536	0.77
岩本町	510	359	0.70	7,213	6,678	0.93
日本橋小伝馬町	249	228	0.92	3,784	3,977	1.05
日本橋馬喰町	299	251	0.84	4,254	3,689	0.87
合計	1,335	1,048	0.79	21,134	18,880	0.89

資料：商業統計調査

神田地区の卸売業の変化

秋葉原はAKB48とメイドカフェ、オタクで有名になってしまったが、戦後の露天商から繋がる電子部品、家電、PCまでその時代をリードしてきた産業が積層した街だ。それぞれの時代の産業DNAを内包し、組み込み進化していく生物のようである。実は、秋葉原も産業の主力は問屋・商社機能が担っている。秋葉原地区（外神田1～4丁目）の小売販売額は1,829億円だが、卸売販売額は15,356億円であり問屋が産業の基盤であることがわかる（※4）。

この秋葉原にあった青果市場跡で大規模な土地区画整理事業が行われ、ITセンターに変貌した。ここからほど近いところで下島ビル再生事業、SOHOまちづくりは始められた。SOHOまちづくり事業は、小林重敬先生を座長とする検討委員会での議論をきっかけに、次第に具現化していったものだ。

下島ビル再生事業は、民間から千代田区に寄贈されたビルを、建物改修からテナント集め、その後の管理運営まで含めた事業コンペとして2001年に実施された。13団体の応募の中から「リナックスカフェ」が選定された。リナックスカフェは、大規模再開発の傍らでオープンソースOS Linuxを基軸に、ベンチャー企業、個人のプラットフォームとなり、秋葉原の拠点となった。この遊休施設活用モデルは、その後、建築家やデザイナーの集まる「REN-BASE」

や「泰岳ビル」、ビジネスクリエイター向けの「千代田プラットフォームスクエア」、廃校を文化芸術拠点にした「アーツ千代田3331」へと継承された。



コア施設の展開

5. 人を呼び込むきっかけ

空きビルの顕在化に対して家守事業というコンセプトを提示した頃、アート、デザイン分野の人たちとの出会いからCET（セントラルイースト東京）というイベントがはじまった（※5）。東京でのファッションやデザイン発信源は、渋谷、青山といった、いわゆる西側エリアが中心で、東側の神田、日本橋エリアは、その生産を支える職人や問屋が集積地する、江戸から続く伝統文化を受け継いできた街だ。この東側地域、セントラルイーストにアーティストやデザイナーが注目した。

CETでは、空きビルや空き室を会場に、様々な展示やパフォーマンスが行われた。03年には40箇所だったものが、05年には70箇所が会場となった。その後も年に1度開催され、8年間続けられた。街という現実空間で何を表現し、メッセージを発することができるのか、手弁当、いや自腹を切って集まったメンバーが企画やアイデアを持ち寄り、自らが実行するとい

う自己責任で運営された。プロデューサーは、ベクトルと初速度を与えるが、そのあとは各自多方面に自由に飛んでいく、遊び感覚抜群で刺激的な運動体は、時代の閉塞感の中からゲリラ的に発生したムーブメントとなった。参加アーティスト、学生インターンも年々増え、動員数は3万人から8万人へと大きくなった。そして2006年からはイベント期間だけでなく、日常的の姿としてこの賑わいや面白さを意図すべく、2010年まで続けられた。

街を訪れる人が増え、その結果、街の様相は大きく変化した。当時、我々は地元の人からエイリアンと呼ばれていたが、イベント後に新たにできたショップは、コンテンポラリーアートギャラリー22箇所、雑貨、飲食、自転車ショップほか60件以上にのぼり、今では街となじんでいる。（※6）そればかりか、当時学生インターンとしてスタッフに加わっていた人たちが、町会のお祭りに参加したり、消防団に入団した女子まで現れ、インターン同士が結婚してしまうという予期しなかった喜ばしい出来事もあった。関わったスタッフ、足を運んでくれた人々や進出ショップは、これから新しいライフスタイルを吹き込んでくれそうだ。

特筆したいのは、この表現の場となったのが、街であり、空きビル、空きオフィスであり、道路や地下道、路地など、あらゆる隙間だったことだ。マイナスとされていた空間をソフトな工夫でプラスに転じることができた。また、この無茶苦茶な催しが可能となったのは、地元町会コミュニティの全面的なサポートがあったからこそ実現できた点だ。さらに人も少なくなり産業は衰退し、このままでは…と考えていた地元のニーズとクリエイター、デザイナーが街や人に触発され、地元のコミュニティ、地場企業と結びついたプロダクトやショップを様々なかたちで実験し、着々と実現し、一過性のイベントではなかった点にある。自分たちが

やりたいことを実現していく中で自分も成長をすることで、街は自然と活力を取り戻していく。



CETエリアに新しいショップが続々進出



6. ソーシャルビジネスの拠点に

CETに集結したメンバーは、このエリア内

に事務所を移したり、住居を移したり自らも街のプレイヤーとなっている人も多い。私自身は、同じ鉄道路線ではあるが、反対側の高円寺という場所に事務所を移転した。神田～秋葉原～高円寺はJR中央線で繋がっている。高円寺は、東京の中でも若い人が多く住む個性的な街だ。古着屋をはじめ、カフェ、ライブハウスのほか、個性的な雑貨を扱う店、居酒屋がたくさんあり、物価が安い。

「高円寺コモンズ」は、(株)地域協働推進機構が運営するコラボレーションオフィスである。私もこの施設の立ち上げから関わり、現在もここで仕事をしている。元々は、ビジネス専門学校が使っていた建物だが、数年間空きビルとなっていた。オーナーはJR東日本都市開発だが、高架下に連なる既存の飲食店街に新しい業態を誘致したいという要望とSOHOの活動拠点を創りたいと考えていた(株)地域協働推進機構が結びついてこのプロジェクトは始まった。

建物の規模は1, 2階合わせて約100坪、JR中央線の高架下という少々変わった場所と高円寺という若者が多い街に2009年4月にオープンした。1階は応接、スタジオ、会議・ワークショップルームと共用のワークスペース、2階は3社が利用する個室で構成されている。ワークショップルームでは、プレゼン用の機材やネット映像を配信できる機材を備えており、様々なイベントやセミナー会場として利用されている。

SOHOと言えば、個人から少人数で働くデザイナーやクリエイター、士業が多いが、ここにはソーシャルビジネスを担う人が多い。職種は様々で、教育支援NPO、高齢者福祉団体、WEB、マーケティング、エンジニアの交流カフェ、ソーシャルシネマ監督、タレント事務所、PCスクールなど14社がシェアしている。それぞれの法人・個人は個々に自立して活動しつつ、専門知識や技術を地域社会に活かしてい

く、あるいは地域の課題に応じてい行きたいと考えるソーシャルビジネスの担い手である。現在、個々を結びつける活動として「高円寺みらい塾」と称した共同企画を考えている。今後、地元商店街や行政、NPOとも関わりながら具体的なプロジェクトを仕立てて行くつもりだ。



高円寺コモンズ

7. 住宅地での空き家問題

都心周辺の杉並区や世田谷区、練馬区では誰も住んでいない空き家が増えつつある。東京都全体で11.1%、このうち長期にわたって居住者のいない空き家は25.1%を占めている。（※7）杉並区では、292箇所（※8）の空き家が確認されている。近所を散歩していても、けっこう多くの空き家、というより廃屋が点在していて、なぜ放置されているのか普段から疑問に思っていたところだった。

杉並区や世田谷区、練馬区など都心から30分程度で比較的交通の便の良いところにも関わらず、こうした空き家が散見され、庭の樹木や雑草が伸び放題になって近所迷惑になっていたりと、お化け屋敷のようになっている空き家は、火災の心配など、最近問題視されつつある。

市街化が進んだ当時は、新しい世帯は核家族世帯が多かったが、子どもが成長・独立して、世帯の数と住宅の数のバランスが崩れている。子ども世代が独立し、その親が亡くなると、住

宅をもてあましてしまうことになる。そのような土地が相続されたとしても解体には費用もかかるし、現金化が必要がなければ、固定資産税の支払いはあるものの、放置している例もあるだろう。また、相続でもめていたり、相続人がいなかったりして手がつけられない場合もあるだろう。行政としては、近所から苦情が出されても、多くの場合、私有財産には手をつけにくいのが現状で、結果的に空き家はそのまま放置されている。

そんなことを考えていたところに、ある人から空き家を何とかしたいという相談があった。ご本人はマンションで一人暮らしをしていたところに、戸建ての住宅を相続したのだが、特に使う目的もなく、規模が小さく築40年という古さから賃貸することもできず、わざわざ資金を投じてリノベーションもする気もないが、どうしたものかという相談だった。



西新宿の家

現地を見たところ、壁中ツタがからまっていて、まさに廃屋であった、外の鉄骨階段は錆でいて、いまにも折れそうになっていた。一緒に見に行った建築家は、こりゃ壊すしかないね、と一言で片付けたが、私は他に方法がないかと考えていた。

個人的な興味が半分以上だったが、この建物をリフォームしたら何かに使えるのではないかと、その場合いくらかかるだろうかと見積もってみた。若干のリスクはあるが、最寄りの地下鉄駅まで3分という条件の良さがあれば、借り手はいるだろうと考え、オーナーに10年間の賃貸を提案した。改修費から逆算して5年で黒字になるように賃料を提案したところ、オーナーの了解が得られたので10年間サブリースしてみることにした。

かなり老朽化していても、新築ほど資金を必要としない。この事例では耐震の不安があったので、瓦屋根を銅板に取り替え、傾いた基礎部分を補正し、柱を取り替えるなどした。水回りと空調設備は最新のものに取り替えたが、間取りを、ほぼ従前のままにすることで、コストを抑えた。オーナーは固定資産税に少々のお小遣い程度の収入になれば良いとの好条件だったので、賃料から得られる収入で初期費用を返済でき、一定期間で黒字にできる見通しがついた。周辺の同規模の住宅に比べて賃料は2割ぐらい安く提供できているので、若い世帯向けにはちょうど良い。オーナーに対しては、10年後には手元にもどってくるので、そのときに改めて使い方を考える機会があるというメリットがある。建物がまだ充分使えるようなら契約を延長して、オーナーへの支払い賃料を上げてもいいし、入居賃料を下げることもできる。

8. 住宅地でも家守事業

こうした住宅地でのコンバージョンには、

様々な可能性がある。地価が下落したとはいえ、戸建て住宅の取得は若年世帯には手が届きにくいものだが、定借型のコンバージョン住宅であれば、賃貸マンション並みの賃料で空き家を提供することができるだろう。空き家が発生するエリアでは、高齢化が進展している地域が多いので、若年世帯を呼び込むことで町の若返りを図ることになる。

タウンマネジメントという大規模な開発地や中心市街地の再生組織という例が多いが、同じような仕組みは商業地だけでなく普通の住宅地でも可能である。課題は、初期費用を確保することが難しい点（コンバージョンにはローンが付きにくい）と空き家の家主との交渉・調整、そして耐震化費用である。東日本大震災以降、直下型地震の可能性が不安視されている昨今では、こうしたコンバージョンのコストがかかり、事業が成立しない物件も多くなり、さらに放置される空き家の増加が懸念される。

係争中であつたり行方不明であつたりするものを除けば、家主に対して何らかの提案ができる可能性はあるし、なにより不在地主化している空き家は近隣住民にとってはおおいに迷惑だという問題は解決することができる。

すでにいろいろな事例があるが、住宅以外にも、グループホームとして転用したり、地域の寄り合い所、託児所にしたりすることも考えられる。つまり、地域が必要とする機能に転用していけば良いのである。今の都市再生施策は商業地向けのものがほとんどだが、住宅地でも低利融資や行政の財政支援があると再生事業は、もっとやりやすくなるだろう。

SOHOまちづくりと家守事業は、小規模事業者の働く場所としてのコンバージョンであつたが、同じやり方を住宅地でも行うことができる。運営組織は、町内会が望ましいが、機動的に動くには別途まちづくり会社などの非営利組織をコミュニティ単位で設立し、空き家の調

査、交渉、権利調整、契約事務、設計・改修、入居者誘致までをトータルに行うことが考えられるので、引き続き取り組んでいくつもりである。

最後に、今まで紹介してきた家守事業、SOHOまちづくりの生みの親である小藤田正夫氏が区役所をご退職された。様々な人との出会いや発想は氏の示唆から生まれたものが多い。この場を借りてお礼申し上げたい。

参考資料

※1) 都市再生特別措置法を活用した都市開発状況、国土交通省資料

※2) 秋葉原付近土地区画整理事業の整備効果の検証結果について、東京都都市整備局

※3) 「中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」、2003年3月千代田 SOHO まちづくり推進検討会

※4) 商業統計調査

※5) CET:<http://www.centraleasttokyo.com/>

※6) EAST TOKYO MAP、2011年、(株)アンテナ

※7) 平成20年住宅土地統計調査

※8) 平成20年杉並区環境白書

倉庫リノベーション ～人、もの、地域を倉庫で活性化する～

株式会社イーソーコ総合研究所エンジニアリング部 一級建築士 出村亜希子

1、はじめに

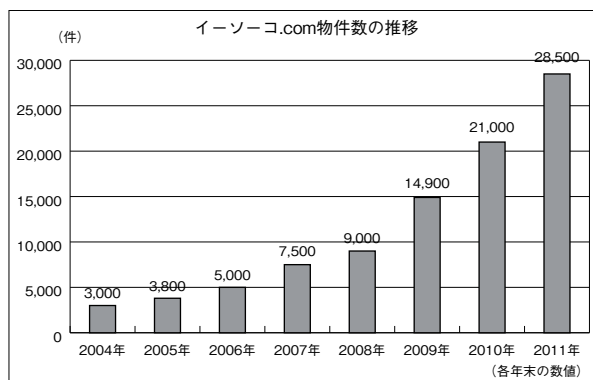
横浜の赤レンガ倉庫、小樽の運河沿いの倉庫群——。倉庫をレストランやショップなどにバリエーションアップしたリノベーション事例として有名である。街の活性化にも役立っている。しかし、こういった明治や大正にできた倉庫以外にもリノベーションが行われている事実はあまり知られていない。昭和の高度成長期に建てられた倉庫が、あらたにオフィスやスタジオ、レストランに活用され、オフィスビルでは実現できない独自の空間を創り出している。住居などのリノベーションが雑誌などで特集され、脚光を浴びているが、倉庫はその大空間を生かした形でさらに多様で面白いリノベーションが可能となっている。

2、今、なぜ倉庫リノベーションなのか

倉庫のリノベーションに欠かせない要件がある。倉庫に空きが発生していることと、倉庫が持つ大空間が自由な設計を生むということである。それが、既存の規格化されたスペースから飛び出し、唯一無二のスペースを求めるニーズを実現させる。その使い方は、多種多様にある。

貸し倉庫などの情報が検索できる日本最大級の物流不動産のポータルサイト「イーソーコ.com」を運営するイーソーコ(株)には、最近、クリエイティブ系の会社やイベント会社などから倉庫を倉庫以外の用途として使用したいとい

う問い合わせが増えている。実際、イーソーコグループでは、倉庫を改修しオルタナティブ（もう一つの可能性、取って代わるもの）オフィスに生まれ変わらせている。また、倉庫や工場のむき出しのダクト、打ち放しのコンクリートの雰囲気を生かした会場で、外資系の有名ブランドがイベントを行うなどの事例がある。ここ数年の施工事例をあわせると10,000㎡を超える倉庫リノベーションの実績がある。いったい、なぜ、これほどまでに倉庫リノベーションが注目されているのだろうか。



(図表1)

「イーソーコ.com」に掲載されている貸し倉庫の物件数の推移 <http://www.e-sohko.com>



出村 亜希子

でむら あきこ

奈良女子大学生生活環境学部人間環境学科住環境学専攻卒業、奈良女子大学大学院人間文化研究科人間環境学専攻住環境学コース博士前期課程修了。學術修士。一級建築士。
ゼネコン勤務を経て、現職。倉庫の可能性に魅了され、「倉庫リノベーション」を通じた地域づくりに取り組む。
フェイスブックページ <http://www.facebook.com/SOHKOrenovation>

一つには倉庫の供給過多によるものがある。

今、都心部を中心にビンテージ倉庫（築年数の経った倉庫）が空き始めている。バブル期には、倉庫、物流施設の需要に対し、供給が追いつかず、倉庫業界は常に貸し手市場だった。しかし、2000年代半ばから外資系物流ファンドが日本に進出し、超大型高機能物流施設（メガ倉庫）を相次いで供給していった。メガ倉庫は物流の新しい形態・3PL（サード・パーティ・ロジスティクス）に合致し、スピーディに、効率良く荷物を捌けるように設計されていて、さらに倉庫の中で働く仕事環境も整備されている。ビンテージ倉庫に比べ、格段に使いやすい（ビンテージ倉庫の中には、女性専用のトイレがないことも多い！）。メガ倉庫に集約をする会社が多く、その結果、現在の物流のやり方では使い勝手が悪くなった中小規模のビンテージ倉庫に空きが発生しているのが現状となっている。ある物流ファンド関係者によると、後3～5年はメガ倉庫の供給を続けるとのことで、今後もビンテージ倉庫の空きが発生すると考えられる。

このような状況によって、空き始めたビンテージ倉庫の有効活用策として、倉庫リノベーションが注目され始めている。かつては倉庫を倉庫以外の用途として使用することに対して、オーナーの理解を得るのが非常に困難であったが、現在は時代の変化もあり、寛容なオーナーも増えている。

空きが発生した倉庫を見ると、倉庫にあってオフィスビルにはない特徴が分かる。倉庫の建屋は、一般的に堅牢なつくりとなっている。また、柱間のスパンが広く、天井が高いため、大空間を得られることが多い。また、倉庫の賃料は、オフィスなどのスペースの賃料と比べて安く、同じエリア・規模でも半額程度で借りられるところもある。その分、内装などに投資することができ、より魅力的なスペースを実現でき

る。

また、社会的な事情もある。従来、オフィスは機能的であればよく、画一的なものが多かった。しかし、フリーアドレスのオフィスや、社員のモチベーションをアップさせる魅力的なオフィスなども登場している。そのため、レイアウトが自由にできる空間というのが重要になってきている。

倉庫リノベーションを実施することで、ビンテージ倉庫の雰囲気やスペックを生かし、スクラップ&ビルドではない、オルタナティブなオフィス、スタジオ、店舗などを提供できる。建物そのものが生まれ変わるだけでなく、資産価値も向上し、周辺の再開発にも繋がる。従来の倉庫とは違った若い世代、女性、子供などが周辺地域に行きかうようになり、地域の活性化にもつながる。

倉庫リノベーションは、海外では古くから取り組まれており、アーティストから発信された事例もあり、「倉庫はカッコいい」というイメージさえある。日本でも、従来から「倉庫リノベーション」と銘打ったわけではないが、倉庫を他の用途に変更し、活用することは行われている。では、海外、日本ではどのような倉庫リノベーションが行われていたのか。その事例を見てみよう。

3、海外における倉庫リノベーション

ニューヨーク、ロンドンでは1960年代からアーティストが倉庫をアトリエやスタジオにリノベーションした事例が注目されてきた。アーティストのリノベーションした建物が注目され、富裕層が投資をしたことで、さびれた倉庫街が活気あふれる商業地区に変身した事例が見られる。

具体的には、現在、高級ショッピング街とし

て有名なニューヨークのソーホー地区が挙げられる。ソーホーは、アーティストがビンテージ倉庫をアトリエとして利用し、個性的な建物に生まれ変わらせ、ギャラリーなど美術関係者が集積したことが発展のきっかけとなった。オノ・ヨーコも参加した前衛芸術運動「フルクサス」の創始者ジョージ・マチューナスが1960年代後半に廃業した繊維倉庫などを改修して廉価で売するという事業「フルックス・ハウジング・コーポレイティブ」を始め、倉庫リノベーションに先鞭をつけた。

また、ブルックリン橋とマンハッタン橋にはさまれたイーストリバー沿いの一角にあるダンボ地区も、かつては倉庫や工場が立ち並ぶ工業地帯だったが、再開発が進み倉庫を改修したカフェやレストラン、ギャラリーが次々と登場してきている。

イギリスでは、1873年テムズ川沿岸の倉庫街として建築されたバトラーズ・ウォーフの再開発事例が挙げられる。テムズ川の水運を利用した物流がさびれたあと、1970年代に打ち捨てられた倉庫街をデレク・ジャーマンらがアトリエに利用。1980年代には、テレンス・コンラン卿がレストランを手掛け、再開発が進んだ。デザインミュージアム、ブルー・プリント・カフェなどロンドンの観光の人気スポットとなっている。

ロンドンのテムズ川沿岸のリノベーション物件として、ヘイズ・ガレリアも名高い。1856年に設置された波止場とそれを囲むコの字型に配置された倉庫がある地域だったが、時代の流れで波止場の利用が減り、倉庫もさびれていった。しかし、1980～90年代、この地域が再開発されることになり、それに合わせて大々的な倉庫のリノベーションが行われた。

コの字型に配置されたレンガ造りの建物群の中央の波止場部分は、ガラス張りのカマボコ型のヴォールト屋根が新しく架けられ、人々が憩

う広場となった。周辺の倉庫群は1階が飲食店を含む店舗に、5階建ての上階は事務所や住宅にリノベーションされた。この結果、ロンドン塔やタワーブリッジに近いこの場所は、おしゃれな観光スポットとなり、人が大勢訪れるようになった。



(写真2)

イギリス・ロンドンの「ヘイズ・ガレリア」。倉庫を活用し、新しくかけられたヴォールト屋根部分。

このように海外の事例では、時代の変化で利用されなくなった倉庫に可変性の高い空間と安い賃料に惹かれて人が集まり、個性的な建物を生み出した。また、ギャラリー、レストランなどには富裕層の往来が増え、観光地としても人気のスポットとなり、地域の活性化にもつながっている。

4、日本における倉庫リノベーション

日本でも倉庫を物流用途以外に利用することは、珍しくなかった。東京都港区では、堅牢な屋上を活用した都心唯一の民間営業用ヘリポート「芝浦ヘリポート」が1960年代に開設された。倉庫、オフィス、看板、ヘリポートを組み合わせた建物で、現在でも倉庫利用されている他に、オフィス兼倉庫などのリノベーションも引き続き行われている。

1970年代には3階建ての既存倉庫に2フロアの上階を増築したボウリング場「メイツレーン日本橋」（東京都中央区）や倉庫とボウリング場を組み合わせた第3東運ビル（東京都港区）の「東京ポートボウル」などの事例がある。

1980年代中頃からバブル崩壊まで、東京のウォーターフロントブームを担ったディスコやレストランが元倉庫だったことは意外に知られていない。竹芝の倉庫をデザイナー、ヨーガン・レーンがアトリエとして使用したことが話題になった。他にも、芝浦ベイエリアには空き倉庫を活用したライブハウス「インクスティック芝浦ファクトリー」やレストラン「タンゴ」、クラブ「GOLD」、ディスコ「O' BAR2218」、「JULIANA'S TOKYO British discotheque in 芝浦」（ジュリアナ東京）など時代を彩った建物が少なくない。

5、観光資源としての倉庫リノベーション

明治、大正、昭和と激動の時代を生き抜いてきた赤レンガ倉庫を、ノスタルジックな港町のイメージを生かしたりノベーションを実施し、成功した事例もある。1992年に横浜市が国から取得し、本格的にリニューアルが開始された横浜赤レンガ倉庫である。

2号倉庫が1911年に、1号倉庫は1913年に竣工した。当時は、最新の港湾設備を備えた国際港横浜を代表する倉庫だった。関東大震災で被災したが使い続けられ、戦後は米軍に接收され11年間、海港司令部として利用された。その後、貨物のコンテナ化の進展により、物流機能が他の埠頭に移り、1989年には倉庫としての役目を終えた。しかし、時を経て、2002年には再開発により、横浜の歴史を代表する倉庫として、イベントスペースやショップ、レストランを備えた「横浜赤レンガ倉庫」として生まれ変わった。周辺も赤レンガパークとして観光地へ、装いを変え新たな賑わいをみせている。

横浜では赤レンガ倉庫以外にも、歴史的建造物を文化芸術創造の場として生まれ変わらせるプロジェクトが進んでいる。元港湾倉庫をギャラリーにリノベーションした「BankART Studio NYK」が、東京芸術大学の卒業生の作品展や、海外の若手アーティストの作品を展示するなど意欲的な取り組みを行っている。



(写真3)

イベントスペースやショップ、レストランがある「横浜赤レンガ倉庫」。行政主導の倉庫リノベーション。

1968年に竣工した万国橋倉庫は、現在では「創造空間 万国橋SOKO」へと生まれ変わった。長年倉庫として使用されていたが、横浜市が、倉庫を所有する国際コンテナターミナルに創造的活動の場へと用途転換することを持ちかけ、設計事務所やデザイン事務所などアート系

の人たちが入居した。入居している会社が活動成果の発表を行うイベント「横濱万国橋覧会2011」などが開催され、新たな交流の場として活用されている。

北海道では、江戸時代にはニシンの漁場、明治時代には資材運搬港として栄えた小樽港、小樽運河の再開発が有名である。水辺とノスタルジックな倉庫と工場の雰囲気が往時を偲ばせ、観光名所となっている。1925年に完成した小樽運河は、はしけ荷役のために造成された幅40mの水路であり、重要な港湾施設として小樽港の繁栄を支えた。しかし、戦後の物流の変遷により、港としての機能が廃れていき、運河はヘドロが溜まり悪臭を放つようになっていたという。1986年春に、南側の部分が道路建設のために埋め立てられ、幅が半分となったが、竜宮橋から500m続く通称「北運河」は、市民からの要望もあり当時そのままの幅が残された。運河沿いには、北海製罐株式会社の小樽工場第3倉庫（小林多喜二の『工場細胞』の舞台）、舟が往来できるよう高く作られた北浜橋などがある。旧日本郵船の船入澗（ふないりま・荷揚げ場所）があったところに作られた運河公園の中央の池は、当時の船入澗の形を再現している。

神戸港も、神戸ハーバーランド煉瓦倉庫レストラン街など戦前の雰囲気を残したノスタルジックな町並みを生かした地域活性化の試みが成功している。

6、現在、注目される日本の倉庫リノベーション

今まで見てきた倉庫リノベーションの事例は、行政主導によるところが大きいですが、一方で、民間による倉庫リノベーションも出てきている。

例えば、東京の湾岸地区・運河沿いの平屋倉庫を活用したレストラン「T.Y.Harbor

brewery」、「SPAIN CLUB」、アンティーク家具ショップの「ザ・ペニーワイズ勝どき WARE HOUSE」などは、倉庫の天井高を生かした開放的な雰囲気の商業施設が特徴となっている。



(写真4)

「ジュリアナ東京」跡をオフィスへリノベーション中の写真。もともと文房具を保管していた倉庫がジュリアナ東京になり、ショップを経て、現在はオフィスになっている。



(写真5)

VIPルームなど、ジュリアナ東京の面影が残る。現在は、広告会社「TBWA\HAKUHODO」が利用しているオフィス。

倉庫の大空間を利用して、オフィスに転用するケースもある。画一的なオフィスではなく、斬新なオフィスデザインの会社で働くことに憧れる人が出てきている。経済が右肩上がりの時代とは価値観が変わり、オフィスで会社を選ぶという一昔前にはなかった考え方が生まれている。そこで、会社もオフィスづくりに力を入れ

始めている。

ライフスタイルの多様化に伴い、働き方も多様化していることも、従来とは違った個性的なオフィスが求められている要因の一つになっている。IT化により社員個人の固定の机を持たないフリーアドレスや、オフィスという場所にこだわらずどこでも仕事するノマドワーカーなど新しい働き方が生まれている。1日24時間の大半を過ごすオフィス空間を豊かに改修することにより創造力を高め、生産性もアップさせる可能性がある。

2007年に日経オフィス大賞経済産業大臣賞を受賞した「TBWA\HAKUHODO」の東京都港区のオフィスが名高い。同社は2012年に同じビルの1階・ジュリアナ東京跡を新オフィスにリノベーションして増床も行った。もともと文房具の保管に利用していた倉庫がジュリアナ東京、スポーツ用品のショップ、オフィスへとリノベーションされて建築、不動産業界に新たな話題を提供している。

倉庫の大空間は、自由度の高いオフィス、ショールーム、スタジオをデザインするのに適している。ピアノの販売を手掛けている「ピアノフォルティ」の会員制ピアノサロンのように、無機質に見える倉庫に木材を多用した温かみのある空間を出現させ、意外性を狙った事例もある。

「スタジオアーキタンツ」が手掛けた倉庫リノベーションは、ホワイトキューブ調のシックなダンススタジオ。倉庫の高い天井と柱の少なさを生かした造りとなっている。都内でもこれだけの広さのスタジオは少ない。ダンススタジオを解放し、地元の人と一緒にワインとダンスと音楽を楽しむ「MADE IN SHIBAURA」などを企画し、地元との交流を深めている。

倉庫リノベーションの事例は大規模な改修にとどまらない。オーストラリアに本部を構える「スキヤヴェロシステムインターナショナル」

の日本支店は、内装工事からオーダーメイドおよびレディメイドの家具導入・販売まで、オフィス空間に特化した事業を展開している。倉庫内にオフィスを構える商物一体型オフィスで、事務所と倉庫との導線が短いのも魅力だという。

ワイン倉庫とオフィスと一体化させた物件を利用しているワイン卸業の「セラードア」。オフィスの隣に1万5000本のワイン在庫を持つ恒温倉庫を設置した。オフィススペースの一部は、ワインサロンとなっている。ガラス張りで木枠をあしらい温かみを持たせたサロンは、社内ミーティングから商談スペース、顧客を招いてのワインの試飲会と幅広く利用しており、新しいワークスペースを提案している。

また、イベント会場などの短期利用にも倉庫のスペースが活用されている。大空間を自由にデザインできるため、海外の高級ブランドなどが数日限りのイベントなどに利用している。大改修だけが倉庫リノベーションではない。

7、おわりに～倉庫リノベーションの展望と課題

2005年、日本はいよいよ人口減少社会に突入した。消費が冷え込み、デフレが進行する悪循環で、日本経済に浮上の気配は見えない。人口減少の影響は、住宅に顕著に現れている。新築を作れば売れた時代から、中古住宅の余剰が出てきている。最近、TVや雑誌ではよく住宅のリノベーション特集が組まれているのも中古住宅の余剰というのがあるのだろう。新築住宅を買うより安く、自分だけのオリジナルな空間を得られるリノベーションは、住宅入手の選択肢の一つとして広く一般的に知られるようになった。そこには、経済が右肩上がりの時代とは異なる新しい価値観が垣間見える。ライフスタイルは多様化し、お仕着せの夢や目標では満足で

きなくなった人たちは、それぞれ独自の夢や目標に価値を見出すようになった。それは、オフィスも同様である。

今まで見てきたように、倉庫をオルタナティブオフィスやスタジオ、イベント会場に活用し、地域の活性化につなげる国内外の事例は少なくない。倉庫の“大空間”は、住宅のリノベーションに比べて、より魅力的なスペースを生み出すことができるポテンシャルを持っている。多様化し、独自の夢や目標に価値を見出すニーズにマッチする。オフィスや商業施設、イベント会場などに利用することで、人の流れを変えることができ、地域の活性化へと繋げることも可能となる。

しかし、現実的に日本で倉庫リノベーションを一般化するには、建築基準法、消防法などコンプライアンス面でのハードルは低くない。今後、建築、設計、デザイン、コンプライアンス、原状回復など倉庫リノベーションの必要事項をパッケージ化し、もっと倉庫リノベーションの実現可能性を高める取り組みが必要だろう。

倉庫リノベーションから地域の再開発へ結びつけるためには、行政主導の面が必要だが、それだけではうまくいかないのも事実である。民間の活力を利用し、持続的な活動を行うことで、倉庫リノベーションが人、もの、地域を活性化する新たな価値観を打ち立てていきたい。

2012.06_No. **58**



名古屋発

既設マンションの可能性

矢作建設工業株式会社

執行役員 中日本カンパニー 副カンパニー長兼第二営業本部長

大西 幸雄

1. はじめに

国勢調査によると日本の総人口は、2008年を境に減少に転じた。また、新築と中古を合わせた日本の住宅総数は2008年時点で5,769万戸、世帯数よりも762万戸多く、日本は「家余り社会」に突入した。

この2008年、アメリカでは建国以来、初めてのアフリカ系アメリカ人のオバマ大統領が誕生し、アメリカの「変化」を世界に感じさせた。また、いわゆる「リーマン・ショック」が発生し、アメリカ強時代の終焉を予感させ、「世界的・連鎖的な恐慌の予兆の時代」が始まる引き金にもなった。

このショックで、経済の冷え込みに伴う世界的な消費の落ち込みや、金融不安で各国通貨から逃げた資金が、日本円に集まり超円高に振れるなど、それまで我が国の景気を支えていた輸出産業に大きなダメージを与え、結果的に「リーマン・ショック」以後、経済が最も衰えたのは日本であった。

そして、日本の雇用情勢や所得環境が厳しさを増す中で、従来新築一辺倒であった消費者の住宅選びの志向にも変化があった。新築の供給戸数は、2008年が100万9千戸、2009年が78万8千戸、2010年が81万3千戸で推移しており、2010年については、賃貸住宅及び給与住宅を除いた自己居住用の新築の供給は50万7千戸であったのに対し、既存住宅の流通量は50万2千件と、ほぼ新築市場に匹敵する市場規模となってきた。はたして本格的な「既存住宅時代の到

来」となるのだろうか。

2. 日本の住宅政策

日本の人口・世帯数が減少傾向となり、一方で住宅ストック量は充足している現況にあたり、日本の住宅政策を転換する必要が生じた。

従来の「住宅建設計画」に替わり、2006年6月に施行された「住生活基本法」に基づき、2006年度から2015年度までの10年間における「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進」に関する基本的な計画として、「住生活基本計画（全国計画）」が策定された。

「住生活基本計画」の目標は、以下の4つを定めている。

1. 「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承」
2. 「良好な住環境の形成」
3. 「国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」
4. 「住宅の確保 特に配慮を要する者の居住の安定」



大西 幸雄

おおにし ゆきお

1982年3月 南山大学卒業。同年4月 矢作建設工業㈱に入社。19年にわたり、民間営業に従事。マンション・オフィスビル・商業施設・工場・不動産開発・流動化事業などのプロジェクトに携わる。

2007年6月 矢作地所㈱専務取締役。
2009年3月 矢作葵ビル㈱取締役社長。
2010年5月 矢作建設工業㈱執行役員。
(現職)

これまでの住宅政策は、新しい建物を「作っては壊す」新築重視の政策であった。また、建築廃材の約2割は住宅関連といわれているように環境への負荷が大きい政策でもあった。実際、住宅の平均寿命は英国75年、米国44年に対し、日本は30年と極端に短く、また、消費者の家計面では、住宅の選択肢が新築に偏るため、住宅購入のために、定年退職までの長期に渡り、住宅ローンを組まなければならないのが一般的であり、本来、多様性があり豊かな生活のために回すべく家計の原資がないのが実情である。

これらの改善や日本の実態に合わせ、住生活の将来のあるべき姿のために、新しい住宅政策では、具体的に住宅に求める「水準」と「成果」を定めている。その中で、既存住宅の流通シェア〔既存／(既存+新築)〕は、2003年を基準として2015年には10%拡大させる成果指標を定めている。

これら社会や経済、住宅政策の変化が、以前

にも増して「既存住宅」に注目が集まる背景となっている。

3. 消費者の意識の変化

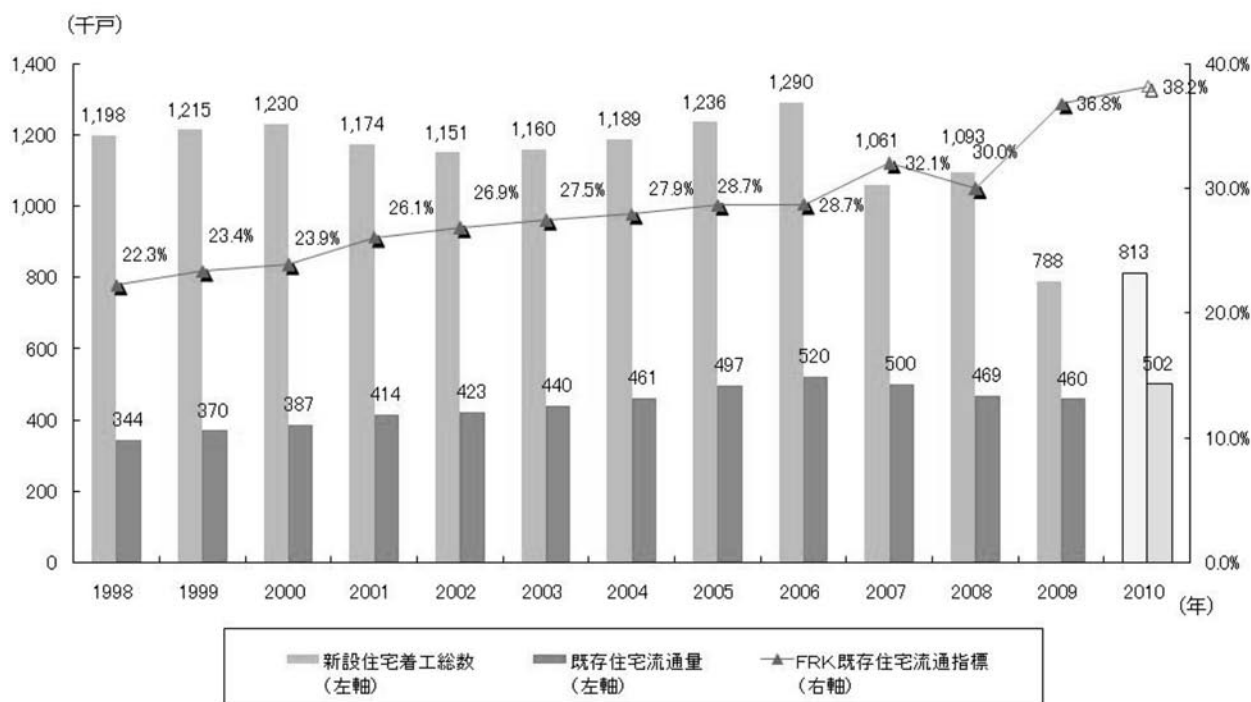
次に、前述の社会、経済、住宅政策の変化を踏まえた上で、消費者の住宅購入に対する意識はどう変わったかを見ていく。

「既存住宅の購入者」の購入理由は

1. 「希望エリアの物件だったから」
2. 「手頃な価格だったから」
3. 「良質な物件だったから」
4. 「新築にはこだわらなかったから」

が上位4項目を占める。

「既存住宅購入者」の上位理由である「希望エリア」、「手頃な価格」、「良質な物件」といった項目は新築の上位購入理由と変わらない。また、「新築にはこだわらなかったから」の項目



資料 社団法人 不動産流通経営協会

図1 既存住宅流通量

は、年々ポイントは増えているものの、まだ特筆するほどの変化とはなっていない。

次に、「新築住宅購入者」が既存住宅を購入しなかった理由を見てみる。

4年間の調査であるが、「新築の方が気持ちが良いから」「好みに合う既存物件がなかったから」「安くてもリフォーム費用がかかるから」「新築住宅に比べて耐震性に不安がある」といった、既存住宅に対するネガティブな項目は、前年度よりポイントを減らしており、意識の変化がうかがえる。

次に、住宅購入に当たって探した住宅（新築か既存か）の割合の変化を示した図を見てみる。

新築住宅購入者に占める「新築住宅のみ」を探した購入者の割合は50%を割ってきているが、既存住宅の流通が拡大する上で、中心的となる「新築・既存にはこだわらなかった」「主に既存住宅」の層は、合計ポイントで2009年が16.7%、2010年が22.8%、2011年が19.2%と、

特徴的な傾向があるとは言えず、新築住宅の供給状況や価格動向など新築市場の動きに影響されたものではないかと推測される。これに対し、既存住宅購入者は「既存住宅のみ」「主に既存住宅」を探した購入者の割合は、年々増加し、2011年では40%を占めるに至っている。しかしながら、既存住宅が流通の主流となり拡大していくと判断するのはまだ早いようである。それは、実際の新築購入者で、住宅を探す際に「新築・既存にはこだわらなかった」層が、大部分を占めるようになり、その理由として、「既存住宅が新築と遜色なく魅力的で検討に値するもの」と評価され、住宅探しの初期段階からそのように認められることができるようになれば主流となり得る。言い換えれば、既存住宅にはまだ、魅力的なものが少ないと言えるのではないだろうか。

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに		○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定 ○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間	
基本的な方針		(横断的視点)	
○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ○施策についての横断的視点		ストック重視	市場重視
		福祉、まちづくり 等関連する施策 分野との連携	地域の実情を 踏まえたきめ かな対応
目標・成果指標・基本的な施策		目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実	
目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進	
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援	
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実 ・既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の質実化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備	
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公営賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公営住宅と福祉施設の一体的整備	
大都市圏における住宅・住宅地の供給等		・地域属性に応じた 施策の推進 等	施策の推進
		・関係者の連携・協力 ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し	・統計調査の充実

資料 国土交通省

図2 住生活基本計画

4. 新しい住まいの選択肢

次に、「名古屋市」の既存マンションの取引件数を国土交通大臣の指定流通機構「REINZ」の統計から示す。

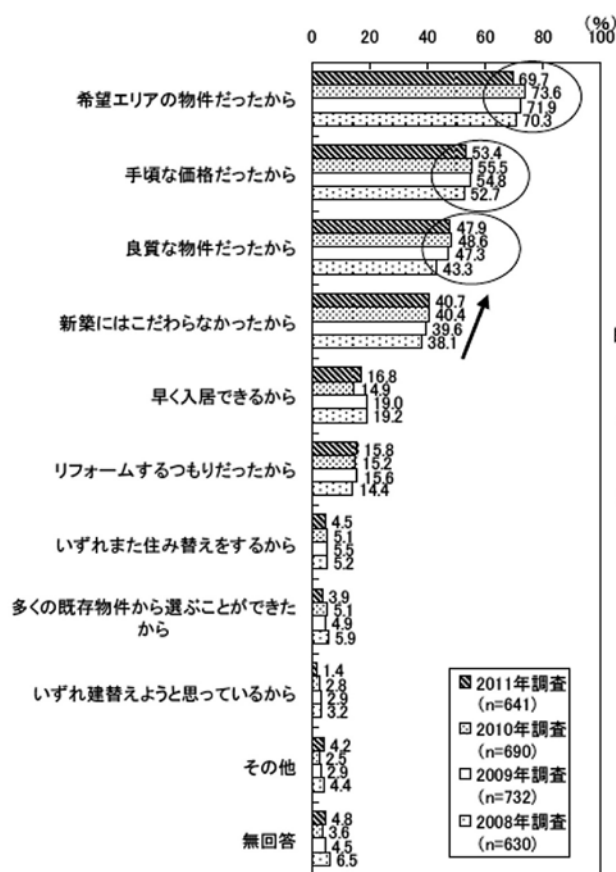
2006年から2010年の5年間の推移を表したもので、「REINZ」に登録以外の取引が存在すると推測はされるが、合計で年2,000件程度の市場規模となっている。また、年々、取引件数が増加しているという傾向には至っていない。

対して、新築マンションの市場規模は、過去5年間の供給戸数で見ると、約6,000戸から

3,700戸の間を推移しており、外部環境などを考慮すると、実際の新築の需要は、2011年度の愛知県における新築マンションの供給戸数・約4,500戸あたりがひとつの基準であると思計することが妥当ではないかと思われる。新築マンション供給戸数がピーク時に10,000戸を超えたことを考えると、現在の既存マンション市場の件数・割合は決して小さなものではなく、今後の可能性を秘めている市場と言えるのではないだろうか。

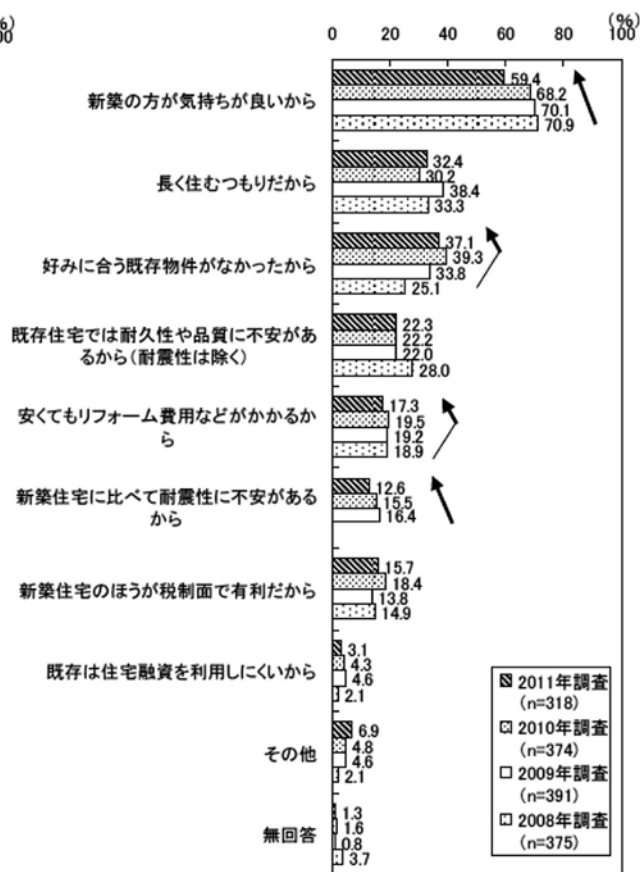
次に、価格面では、名古屋市内の新築マンション販売価格は、直近5年間は一戸平均3,500

＜既存住宅購入者＞



※ 複数回答

＜新築住宅購入者＞



※ 複数回答

(注) 既存住宅を購入しなかった理由(新築住宅購入者)では、2009年調査以降、「既存住宅では耐久性や品質に不安があるから」を「既存住宅では耐久性や品質に不安があるから(耐震性は除く)」と「新築住宅に比べて耐震性に不安があるから」の選択肢に分けている。

＜既存住宅購入に対する意識＞

図3 既存住宅を購入した理由

資料 社団法人 不動産流通経営協会

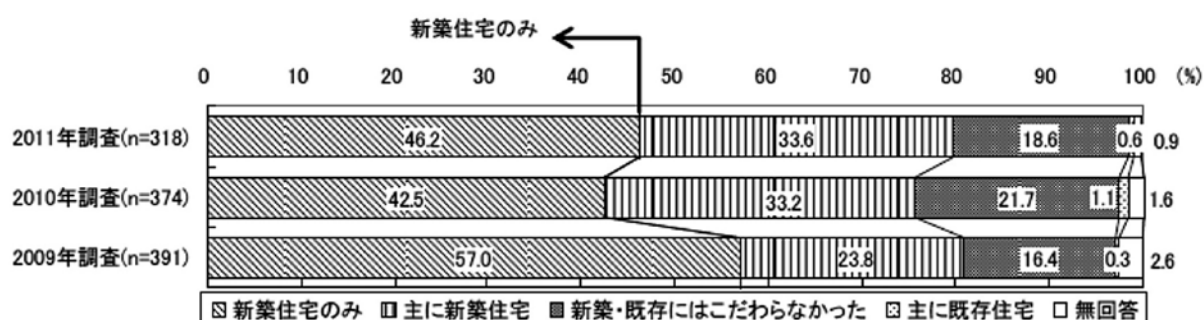
図4 既存住宅を購入しなかった理由

万円前後で推移しており、新築ならば予算を3,500万円として探すことが一般的な購入者像と言える。これに対し、既存マンションは、中・東・千種・名東・昭和・瑞穂・天白区の中心7区及び東部の平均価格で2,100万円となっている。言い換えれば、「価格2,100万円程度」で、「希望するエリア」と「良質な物件」で、「新築と同様の満足感」（前述した、既存住宅を買わなかった理由で割合が一番多かった項目）が得られれば、既存マンション選択の可能性が広がると今のところは考えている。これらを備えた新築に遜色のない魅力的な既存マンションとは果たしてどんなものか。

そのひとつの答えが、「リ・バース」である。（「再生」・一般的には「リノベーション」と呼ばれているが、我々はそれらとは一線を画し、「リ・バース」としている。）

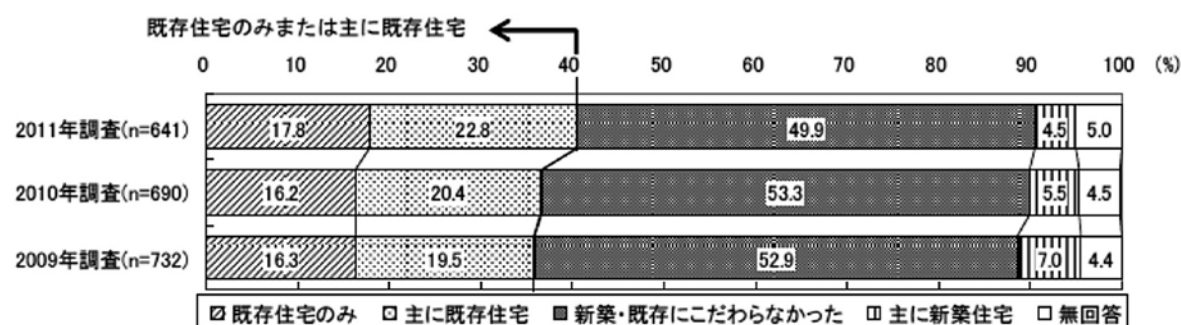
現在多く流通している古くなった箇所を補修するだけの「中古リフォーム済みマンション」ではなく、一戸ごとにエリアを研究し、住む人のライフスタイルを想像し、現代の生活にマッチした間取の変更や水周り設備を一新する改修を施し、手頃な価格で提供することに、我々は既存マンション流通拡大の可能性を見ている。新築マンションの間取のように画一的なものとは違い、一戸ずつの改修であるため、多様なラ

住宅購入にあたって探した住宅＜新築住宅購入者＞



➤ 既存住宅購入者についてみると、「既存住宅のみ」もしくは「主に既存住宅」を探した購入者の割合は年々微増し、今年度は40.6%を占めている。

住宅購入にあたって探した住宅＜既存住宅購入者＞



資料 社団法人 不動産流通経営協会

図5 住宅購入にあたって探した住宅（新築住宅購入者）

イフスタイルに合わせて企画することが可能であり、周辺環境も新築マンションよりも整っている場合も多くあるので、新築に対抗し十分魅力的なものにすることができると考えている。

実例を紹介する。

【実例1】

〈物件概要〉

所在：名古屋市

構造：RC10階 10階部分 総戸数30戸

専有面積：62.43㎡

管理費：7,400円 積立金：22,470円

販売価格：1,280万円

〈リ・バース内容〉

ターゲット：30歳代夫婦 子供1人

(プロフィール) 名古屋市内中区栄勤務(賃貸住まい)。世帯年収400万円。

改修概要： 間取3DKを2LDKに変更。

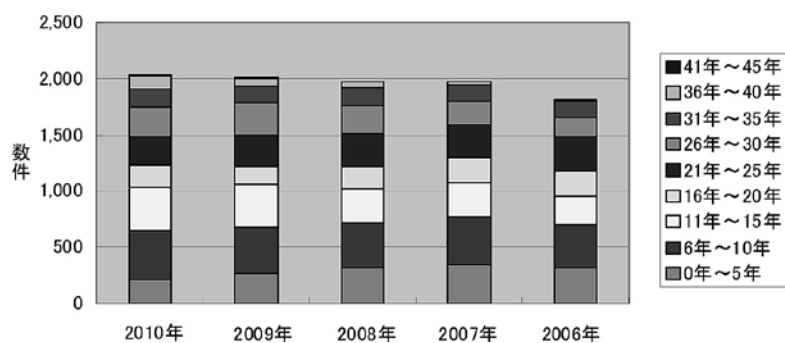
〈建物検査及び品質保証〉

既存マンションを選択するに当たり、消費者が気になる点の一つは、商品は品質的に大丈夫なのかということである。既存マンションの流通を拡大するにはクリアしなければならない点である。「リ・バース マンションCUE」はその不安を払拭するために、建物検査と品質保証を行っている。我々、矢作建設グループが永年にわたりマンションの企画・施工・分譲・管理で培ってきたプロの目で、配管などの表面的には見えない部分までも点検し、必要に応じて部

間数を減らし、LDKを拡大。ワークスペースを新設。玄関・廊下の改修により明るさと開放感を創出し、現代風にデザインした。また、水周り設備及び内装も一新し、和室を使い勝手の良い洋室に変更した。

名古屋市内マンション 築年数別取引件数

	2010年		2009年		2008年		2007年		2006年		5年計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
0年～5年	199	9.8%	261	13.0%	311	15.7%	333	16.9%	317	17.4%	1,421	14.5%
6年～10年	439	21.5%	407	20.3%	394	19.9%	428	21.7%	384	21.1%	2,052	20.9%
11年～15年	391	19.2%	386	19.3%	306	15.5%	311	15.7%	242	13.3%	1,636	16.7%
16年～20年	199	9.8%	160	8.0%	204	10.3%	225	11.4%	231	12.7%	1,019	10.4%
21年～25年	255	12.5%	285	14.2%	297	15.0%	290	14.7%	302	16.6%	1,429	14.6%
26年～30年	266	13.0%	292	14.6%	241	12.2%	210	10.6%	181	10.0%	1,190	12.1%
31年～35年	161	7.9%	147	7.3%	167	8.4%	145	7.3%	142	7.8%	762	7.8%
36年～40年	112	5.5%	63	3.1%	55	2.8%	34	1.7%	18	1.0%	282	2.9%
41年～45年	18	0.9%	3	0.1%	3	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	24	0.2%
合計	2,040	100.0%	2,004	100.0%	1,978	100.0%	1,976	100.0%	1,817	100.0%	9,815	100.0%



資料 当社調べ

図6 名古屋市内マンション 築年数別取引件数

品の交換・補修を行っている。また、お客様に安心してお住まいいただくために、住居内の部位・設備ごとに品質検査を実施し、最長5年間のアフターサービスが付いた保証書を発行している。万が一不具合が発生した場合には電話一本で対応できる体制（カスタマーセンター）を整えている。

5. 今後の課題とまとめ

名古屋の既存マンションの可能性は、これまで述べてきたとおりである。しかし、住宅政策として、既存マンション流通の活性化に寄与する税制改正や、住宅ローン、また、マンション管理組合理約の改正（工事の制約がある）、建物検査や品質保証、耐震対策など、まだまだ多く改正や対策をしていかなければならない点があることも事実である。また、我々既存マンションを流通させていく事業者も今までにも増し

て消費者の視点に立ち、新築か既存か、という従来の選択ではなく、第3の選択肢として新しい魅力的な商品（消費者がこれが欲しかったんだという商品）をハード・ソフトの両面で研究していく必要は大いにある。価格が安いからこれでいいだろうという事業者の姿勢では、既存住宅市場の活性化は実現不能であろうし、従来の延長線にいることになるだろう。

既存住宅の価格の高い・安いを判断するのは、住んでいる人ではなく、買い手である。物件が魅力的だと判断すれば、周囲のほかの物件より高額でも手に入れたと思うし、また、賃貸にした場合でも、これに住みたいと思う人がいれば賃貸料が多少高くても借り手はいるはずである。他人から見て「買いたい」とか、「借りたい」と思える住居こそが資産価値の高い物件である。そのためには、日頃のメンテナンスはもちろんのこと、家具や備品、植栽などを整え、見映えを良くすることや、誰にでも長く愛



図7 リ・バース前

⇒



図8 リ・バース後



図9 玄関・廊下写真



図10 ワークスペース写真



図11 LDK写真

CUE 品質保証検査基準

試験名称		試験結果判定基準	
CUE-K (建築)	K1 玄関錠	機能問題なし	
	K2 床下地検査	歩行により異常なたわみがない	
	K3 床仕上げ検査	目視により浮き、はがれがない	
	K4 壁下地検査	目視・触診により変形、破損がない	
	K5 壁仕上げ検査	目視により浮き、はがれがない	
	K6 天井下地検査	目視・触診により変形、破損がない	
	K7 天井仕上げ検査	目視により浮き、はがれがない	
CUE-E (電気)	E1 絶縁抵抗試験	電路の使用電圧区分	絶縁抵抗値
		対地電圧(非接地系電路においては線間電圧)	150V以下 0.1MΩ以上 150Vをこえ300V以下 0.2MΩ以上 300Vをこえるもの 0.4MΩ以上
	E2 回路確認試験	回路間違いない	
	E3 電圧極性確認試験	電圧・極性の間違いない	
	E4 点灯試験	正常に点灯する	
	E5 接地確認試験	A種接地工事	10Ω以下
		B種接地工事	中部電力発電所バンク毎に算出された抵抗値以下
		C種接地工事	10Ω以下
		D種接地工事	100Ω以下
	E6 テレビ電界強度試験	電界強度+画像確認	
		デジタル	38db以上
	E7 電話通話試験	正常に通電する	
	E8 インターホン機能試験	正常に通話でき画像が映る	
	E9 自動火災報知設備動作試験	正常に作動する	
	E10 防犯設備機能試験	正常に作動する	
CUE-P (給排水)	P1 給水・給湯配管水圧試験	試験圧力 0.5MPa	保持時間 60分以上
	P2 追焚・暖房配管水圧試験	試験圧力 0.15MPa	保持時間 30分以上
	P3 排水通水試験	漏水・つまりがない	
	P4 換気動作試験	正常に運転する	
	P5 器具機能試験	正常に機能する	
	P6 給湯器機能試験	正常に出湯し温度設定ができる	
	P7 空調機運転試験	正常に運転する	
	P8 空調機・レンジ通水試験	漏水がない	

図12 建物検査と品質保証



図13 当社実例2写真



図14 当社実例2写真

されるデザインを取り入れるということが必要となる。既存住宅の流通が活発な欧米のように、自分の住む家に愛情をもって暮らす文化の熟成も大きなテーマの一つであり、我々事業者もその一端を担う義務があると考ええる。

（なお、弊社事ではあるが、2012年4月より、「リ・バース事業」を、矢作地所に移管した。）

名古屋の“防災と成長”戦略 ～大震災を乗り越えるために～

名古屋市住宅都市局都市計画課 鈴木 英文
名古屋市住宅都市局街路計画課 泉 善弘
名古屋市住宅都市局ささしまライブ24総合整備事務所 野田 浩
(所属は平成24年3月受賞時のものです。)

はじめに

今世紀前半にも高い確率で発生することが予想されている3連動地震により、東海地方を含む西日本においては、東日本大震災をはるかに上回る被害が想定される。太平洋ベルト地帯と呼ばれるこの地域は、人口や産業の集積地にあたり、福和伸夫名古屋大学大学院教授によれば、西日本地域と東北地方の人口規模比等から、その被害は東日本大震災の10倍と想定されている。

大地震により、名古屋市及び周辺地域においては、①老朽木造住宅密集地域（以下「木密集地域」）における建物倒壊と大規模火災、②臨海部における津波と津波火災、③西南部における液状化、④盛土・急傾斜地における地すべり、⑤建物倒壊や橋梁・高架道路の損壊等による交通網の寸断と、それに伴う避難・消防活動や緊急物資輸送とその後の復旧・復興への影響、⑥都心部等における帰宅困難者の発生などの被害が想定される。

さらに、こうした直接的なダメージのみならず、中枢管理機能やものづくり産業が集積し、東西交通の要衝でもある名古屋市及び周辺地域の被災は、グローバルサプライチェーンの寸断に直結し、人々の生活や産業・経済活動へのダメージは、この都市圏のみならず日本さらには世界にまで及ぶことが想定される。このような状況をふまえ、本論では、

1. 大地震による周辺地域も含めた本市の被災や広域交通網への被害とその影響を4つのシ

ナリオにより想定し、本市が現在進めているまちづくりについて、防災や減災また、経済・産業、サービス活動等の速やかな復旧・復興という観点からどのような課題があるか整理を行う。

2. 次に、ひとたび被災した場合、被災状況によっては大胆な復興計画が必要になる。被災後も都市の営みが継続・拡大し、成長していく都市構造が求められるが、それには現下の社会・経済状況や、人口の長期トレンドをふまえたビジョンが必要になる。成熟社会だからこそ成長をめざすべきであり、その検討に向けた本市の「成長」の現状を把握する。

3. 続いて、1.のシナリオ考察をもとに、防災や減災に資する都市構造についての基本的考えを述べ、2.に述べた成長の現状をふまえためざすべき成長の姿を示すとともに、国内外からの投資先となる成長志向のまちづくりに向けて被災前後に実施すべき具体的施策を提案する。

1. 名古屋大都市圏における4つの被害想定シナリオ

1.1 日光川流域の被災による平低地の浸水被害

(1) 東日本大震災による低地被害

東日本大震災では震災後、大雨時や満潮時の度重なる浸水が人々の生活復旧を遅らせた。原因は太平洋沿岸約190kmに及ぶ防波堤・防潮堤の破壊と地震による地盤沈下である。岩手県の

大槌川では津波による外力で河口付近の堤防が決壊したほか、繰り返す津波による洗掘で堤体が損傷した。¹⁾ 地盤沈下は牡鹿半島で最大1.2m、陸前高田市小友町西の坊で84cm等が報告されている。ぬかるみによる重機搬送困難や、行方不明者を探す家族への配慮などもあり、海岸線に土のうを積むなどの応急措置を余儀なくされ本格復旧が遅れた。満潮の度に石巻市万石浦地区で床上浸水、岩手県大船渡市では通学路の冠水、宮古市では大潮時に魚市場に波が直接入り込むなど被害の長期化が報じられた。

(2) 名古屋市西南部地域の現状

本市西南部の平低地においても同様の被害が想定される。市域の西南部を流れる日光川は、河口に水閘門と排水機場を備え、高潮時には強制排水を必要とする河川となっている。日光川下流域は埋め立て地であるうえ、昭和30～40年代の地下水の過剰な汲み上げにより地盤沈下が進行しており、国内でも有数の海拔0m地帯となっている。このため、日光川周辺に広がる平低地では、降った雨を排水機で河川に排水しなければ浸水被害の生じる地域が流域約16km²の3分の2にも及ぶとされている。さらに戸田川、福田川など下流域で合流する支川はいずれも水位が低く、日光川に機械排水が必要な河川となっている。昭和51年の目比川破堤を機に、流域自治体でこれら支川の水位を計画的に管理し、水位に応じて複数箇所の排水機を稼動・停止させる排水調整ルールを策定し、運用されている状況である。

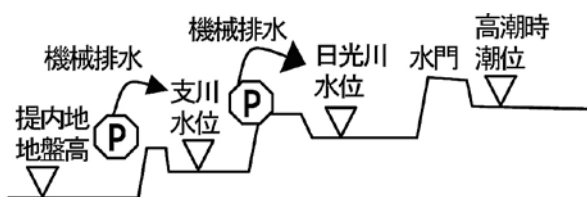


図1-1 日光川下流域の状況（イメージ）

日光川流域は古来度々水害に見舞われており、自然堤防上に住居を構え、「水屋」と呼ばれる避難用の建物が盛土・石垣の上に築かれ、中には保存食を貯蔵し、2階にはふとん、軒下には「上げ船」と呼ばれる避難用の船も吊るすなど古くから洪水とともに生活する文化があった。²⁾ 下流域の大部分は市街化調整区域に指定されているが、既存宅地制度を活用した開発により、こうした文化が継承されないまま、通常の市街地と同様の住宅が建築されている。これらの河川では、築堤、護岸整備、川道掘削、排水ポンプ整備増強などの河川改修事業が行われているが、大雨による洪水対策を目的としたものであり、堤防や排水機場など複数の構造物・工作物が正常に機能することを前提に維持されている自然の水循環や市街地の排水機能が、大地震や津波といった脅威に耐えられるか不安が残る。

(3) 名古屋市西南部地域における浸水被害の影響と課題

大地震による津波や液状化により、日光川や支川の破堤、排水機が損傷する被害が生じた場合、東日本大震災で起きたような浸水被害のシナリオが現実となる。地震津波による被災後、潮の満ち引きや大雨等にもともなう内外水氾濫による湛水の長期化や浸水被害の継続が想定され、避難生活の長期化、衛生面の悪化といった課題が懸念される。本市西南部地域のうち、特に強制排水を必要とする区域では、こうした課題の周知と対策を早急に進める必要がある。日光川水系のうち、本市は戸田川の河川管理権限の委譲を受けた。従来から管理していた荒子川とあわせて、排水機場や河口付近の堤防、閘門等施設の津波・液状化を含めた震災対策が求められる。

1.2 交通網の寸断による都市活動の麻痺

(1) 本市西部における鉄道被災による都市活動等への影響と課題

商業・業務施設などが高密度に集積し、都市圏の中核的な役割を担い、様々な都市活動の源となっている本市都心部は、大量輸送機関としての複数の鉄道路線により市域外と繋がっている。その鉄道網の要が、名古屋駅（以下「名駅」）である。名駅は、金山駅・大曽根駅などの総合駅整備により交通混雑の緩和が図られたものの、現在でも日平均100万人超の圏域随一の乗降客数を誇り、2027年には東京・名古屋間のリニア開業も予定され、今後ますます乗降客数の増加が見込まれる。

名駅を中心に放射方向に整備されている鉄道路線の多くは、本市市境を流れるいくつかの河川を横断して周辺地域と繋がっている。その鉄道数は、近鉄線・JR関西線が位置する海拔0m地帯や名鉄本線西枇杷島・須ヶ口間など、多くが濃尾平野西部・北西部の低い地域を經由する市街地を避けた谷筋部に敷設されているため、大規模地震に伴う津波・液状化により大きな被害を受ける可能性がある。また豪雨時には、隣接する清須市内の名鉄本線のように、浸水による一時的な交通寸断が頻発している区間もある。名鉄・近鉄・JRは、名駅を中心に列車を運行しているため、地震や浸水被害により鉄道網が寸断されると、その影響は即座に名駅に表れる。これは都市圏内の鉄道網に限らず、都市圏間をつなぐ東海道新幹線でも同様である。2000年9月の東海豪雨では、大雨の線路冠水による鉄道各線の不通が相次ぎ、名駅では大勢の乗客が足止めされ駅構内に溢れた。駅や駅間に計74本の列車が立ち往生し、5万人以上の乗客が列車内で一夜を明かした。³⁾

図1-2は都心と周辺地域の人の流動を1日当りの鉄道利用トリップ（以下「人tr.」）でみたもので、都心核関連交通（内々+流入）約

129万人tr.のうち、約30万人tr.が河川断面を介した市域外からの鉄道利用交通であり、路線別ではJR東海道線・名鉄本線の庄内川断面が約10万人tr.と最も多い。

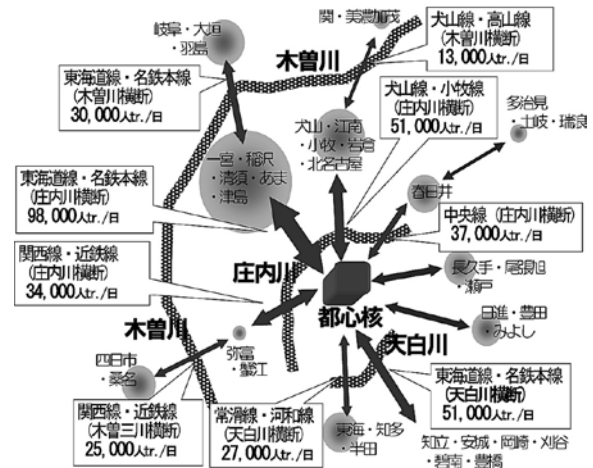


図1-2 都心部と周辺地域の鉄道流動
（第4回中京都市圏パーソントリップ調査（H13）結果より作成）

本市周辺の河川断面で鉄道路線が寸断されると、都心発着や都心経由で移動する多くの人が移動手段を失い、都市活動が麻痺することになる。

(2) 広域幹線道路網の被災による広域的影響と課題

移動方向が限定される近隣の鉄道網や新幹線だけでなく、国土幹線自動車道などの長トリップを担う広域幹線道路網が寸断した場合、代替路線の早急な確保が重要な課題となる。例えば本市の臨海部を經由する第二東名・名神では、地震による港湾区域の工業系施設・貯蔵施設の火災や液状化、道路橋梁の損壊による影響が想定され、復旧や代替路線の確保が遅れば、本市の都市活動だけでなく、広域的な物資流動に及ぼす影響も甚大であると想定される。

1.3 臨海部の被災による経済活動の停滞

(1) 阪神淡路大震災による経済への影響

阪神淡路大震災による神戸港の被災や港湾物

流の停滞に伴い、物流拠点機能が釜山や上海等の海外に移転し、関西経済が大きな影響を受けた。図1-3は震災前年の1994年を基準に、神戸市とGDPが同規模の3都市及び本市のGDPの推移を表したものである。各都市で震災の翌年に復興需要と思われるGDPの伸びが見られる。特に神戸市は震災後GDPが大幅に増加したが、その後は、同じ関西圏の京都市とともに景気回復の波に乗れず低迷が続いている。

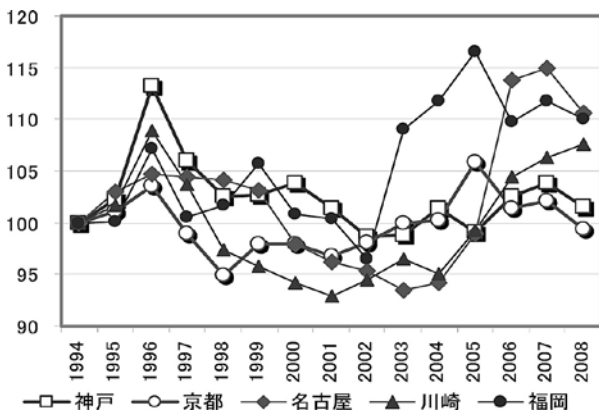


図1-3 神戸市等と名古屋市のGDPの推移
(1994年を100として) 出典：大都市比較統計年表

(2) 名古屋港における港湾・物流・生産機能への影響

名古屋港は、工場や発電所・製鉄所、石油・LNGの貯蔵タンク、物流拠点等を抱える日本有数の国際総合港湾であり、港内には16mの大水深バースが2バース、耐震岸壁が6バース整備されている。平成22年度の総取扱量は1.8億トン、輸出先は約160の国・地域にのぼり、大規模地震により港湾施設が機能不全に陥れば国内外経済に大きな影響を及ぼすこととなる。ここでは川崎浩司名古屋大学准教授の予測によるM9クラスの巨大地震による名古屋港付近の津波到達時潮位高NP+5m以上と、伊勢湾高潮災害低減方策検討委員会最終とりまとめ⁴⁾をもとに、被害想定と影響について考える。

名古屋港内2か所のコンテナターミナル（飛島ふ頭、鍋田ふ頭）における取扱いコンテナ数



写真1-1 飛島ふ頭



写真1-2 潮見ふ頭（9号地）

は年間約250万本（20フィートコンテナ換算）であり、コンテナターミナル内における滞留日数を1週間とすると約4.8万本/日のコンテナが港内に蔵置されていることになる。とりまとめでは、平積みコンテナは実入で1.2m、空の場合0.2mの浸水で流出するとされている。NP+5mを越える津波は、水際線で高さNP+4.8mの埠頭を越えて遡上し、平積みコンテナを流出させる可能性がある。

さらに埠頭の地盤沈下や液状化などが発生すれば、より多くのコンテナや港湾貨物が流出し、港湾機能や物流・生産機能の停滞を招くとともに、市街地へ流れこんだ場合には大きな被害を引き起こすこととなる。また、港内に停泊する船舶が津波により港湾施設に激突することで港湾機能に影響を及ぼす可能性もある。これらにより長期にわたりバース等が利用できない事態が発生すると、部品供給から完成品搬出に

係る物流の停滞により、この地域のものづくり機能が停止し、物流拠点機能の海外移転につながりかねない。

(3) 港湾機能維持への課題

コンテナターミナルにおけるコンテナ流出防止のための柵の設置や、完成車取扱施設の周囲における止水壁等の設置など、港湾機能への影響を最小限に留めるための対応が望まれる。危険物取扱施設の多い潮見ふ頭においては、周囲全体に設置された防潮壁が石油製品等の危険物の流出を防いでいるが、液状化による防潮壁の沈下や損壊等による石油製品の流出や火災の発生が危惧され、危険物を取扱う事業者との連携も含めた対応が課題である。

1.4 大地震後の火災による市街地の面的被害

(1) 大地震後の火災による消防活動・救助活動への影響

阪神淡路大震災では、大震度の地域で震災直後に火災が広がった。とくに木密地域では建物の倒壊や消防水利の使用不能などで消火活動が及ばず、被害が拡大した。消失した市街地は全体で65ha、神戸市長田区だけで30haとされる。東日本大震災では、車両、船舶、ガスボンベ、ガスタンク等からの出火が、津波で流されたがれきに着火し延焼を拡大させた一方、がれきや地盤沈下、浸水等により消火活動が妨げられた。北後明彦神戸大学教授の調査によれば、市街地の焼失面積は阪神と同程度の65ha、うち最大は岩手県山田町で18ha、ほか5～10haが3件、1～5haが6件などとされている。大地震後に発生する火災が道路の寸断を招き、消火・救助活動が困難になることにより被害が面的に拡大し、人的、物的に重大な被害を生じさせる。

(2) 大地震後の火災被害に対する課題

本市内の木造住宅31.4万戸、非木造住宅64.6万戸のうち、耐震性のない住宅はそれぞれ13万戸、3.6万戸と想定されている。⁵⁾ 道路が未整備の地域などでは、建物の建て替えがなかなか進まず、倒壊や延焼の危険性が高い老朽木造住宅が多く存在し、火災発生時の被害の拡大が懸念される。また、緊急輸送道路や広域避難場所接続道路など、地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震化も大きな課題である。「耐震改修促進計画」において、それらの建物を特定建築物に位置づけ、耐震対策に取り組んでいるが、助成制度がなく状況把握や意識啓発にとどまっているのが現状である。

2. 都市の成長のために

2.1 都市の成長と市民の幸福

(1) 日本のGDPと都市の成長

日本のGDPは、図2-1に示すとおり戦災で落ち込んだが、その後の復興・高度経済成長期に大きな伸びを示している。グラフの傾きは成長率を表しており、戦後復興により高い成長率を達成したことがわかる。(縦軸は対数表示)

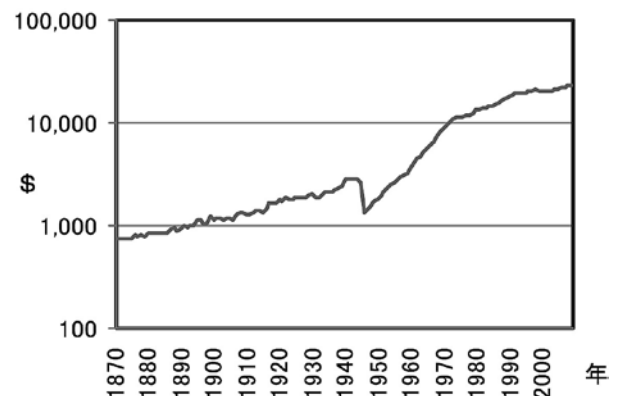


図2-1 日本のGDP（米ドル対数表示）

松谷明彦氏は次のように述べている。日本の経済成長が続いたのは、人口や労働者が大幅に増加してきたからだが、それ以上に旺盛な企業設備投資という需要があり、消費需要の不足を補っていたから。大都市地域では2030年代頃か

ら加速度的な高齢化が進行し、労働力人口の減少率が地方を追い越す。それにともない、経済成長率が2030年代にマイナスに転じるとともに、その減少幅は地方より大きくなると予測される。『人口減少社会における大都市経済(2010)』

(2) GDPと市民の幸福の関係

ブータンで提唱されたGNH（国民総幸福）のように、成熟社会の現代においては、経済成長よりも個人の幸福の方が重要だという考え方がある。OECDは金銭だけで量れない幸福度を11の構成要素（住宅、雇用、社会とのつながり、教育、環境、ガバナンス、医療、生活の満足度、安全、ワークライフバランス、収入）により「幸福度指標」として数値化し国際比較を行っている。戸堂康之氏によれば、その数値は図2-2に示すとおり、各国の1人あたりGDPとかなり強く相関している。⁶⁾

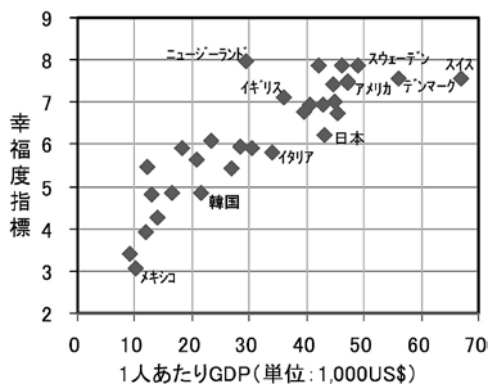


図2-2 1人あたりGDPとOECD幸福度指標

市民一人ひとりが感じる幸せには様々な姿があるが、1人あたりのGDPを増やす取り組みにより、幸福度指標を高められる可能性は高いと言えるだろう。

2.2 名古屋市の状況

(1) 名古屋市のGDPの動向

本市のGDPは、図2-3に示すとおりバブル崩壊後低迷し、2002年度には13.6兆円と落ち込

んだ。その後回復基調に入り2007年度には15.4兆円まで増加したが、2008年度のリーマンショックにより急落した。1人あたりGDPについても同様に2002年度に624万円まで落ち込んだ後、2007年度には687万円まで回復し、その後再度急落している。

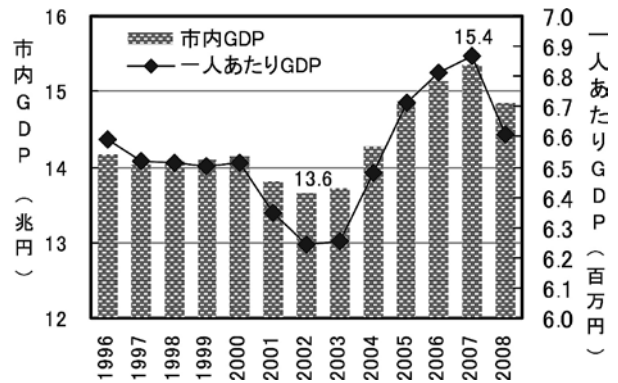


図2-3 名古屋市のGDPの推移

主な業種別GDPの推移では、図2-4に示すとおり2003年度に製造業、卸売・小売業、建設業・鉱業が減少している一方、サービス業は2008年度まで着実に増加している。製造業は2008年度に微増となったが、卸売・小売業は回復していない。

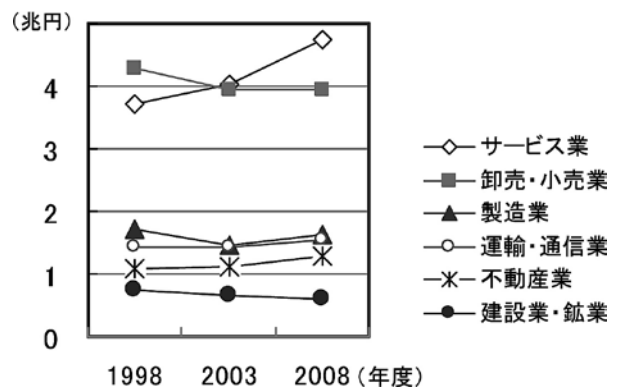


図2-4 名古屋市の主な業種別GDPの推移

主要業種別のGDPについて政令市を比較すると、図2-5に示すとおり、合計では名古屋市は大阪市に次いで2位の規模であり、人口が最も多い横浜市を上回っている。業種別で見ると全都市でサービス業が最も高い割合を占めており、大都市におけるサービス業の重要性が明

確となっている。

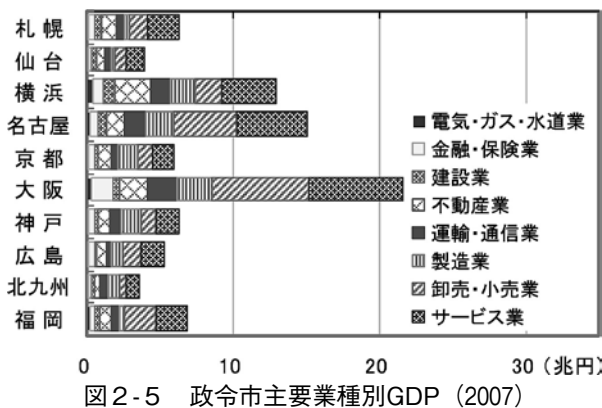


図2-5 政令市主要業種別GDP（2007）

(2) 名古屋市のGDPと人口の関係

本市のGDPを考える上で、生産年齢人口（15～64歳）は大きな要因となる。GDPは付加価値額の集積であり、労働者数と労働生産性との積によって表せることから、その両方を増加させることがGDPの増加につながる。生産年齢人口は旺盛な消費人口でもあり、バブル経済を生み出した一因となったが、図2-6に示すとおりバブルのピークである1990年から減少を始め、2030年にはピーク時から約12万人少ない143.5万人になると予測されている。

生産年齢人口の減少は消費の縮小につながり、成長率低下の要因となる。生産年齢人口の減少に伴うGDPの低下をいかに補うかが重要となる。

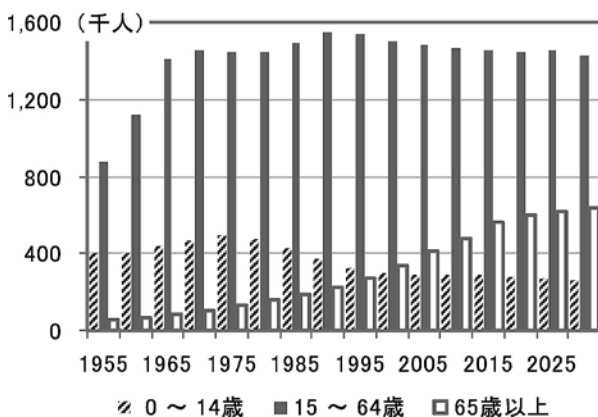


図2-6 年齢階層別名古屋市人口（総務局推計）

(3) GDPの増加に寄与する要因

以上の考察をもとに、本市GDPの増加に寄与する要因を考察する。林敏彦氏は、被災後の都市経済の復興のためには、人口回復を主眼とした政策がとられなければならない。また、被災地は復興需要が一巡した後の地域産業ビジョンを描きつつ、産業構造の転換を目指した創造的な復興をめざさなければならないとしている。『大災害の経済学（2011）』

本市における従業者数（民営）は2004年には約130万人まで落ち込んだが、その後の景気回復にあわせて2009年には146万人まで回復している。しかしながら労働力の担い手となる生産年齢人口の減少は今後も続くと思われ、高齢者・女性労働者の確保など、労働者数を減らさない取り組みが必要である。業種別では、この地域のものづくり産業の中心として製造業の維持・拡大が重要であるが、あわせて大都市圏の中核都市として、GDPで製造業の3倍あるサービス業は今後も成長が期待でき、かつ成長させるべき業種であるとする。

3. 大地震を受け止め、乗り越えるまちづくり

3.1 減災と早期復旧・復興を可能にする都市構造

世界のどの都市も、国の発展の原動力として重要な役割を果たしている。産業の発展により雇用が生まれ、各地で工業化にともなう都市化が進行した。こうした都市の起源を鑑みると、都市における「まちづくり」は、自然的、地理的条件の下、そこに居住する人々の生活や生産、消費活動をふまえ、どのように道路や橋、公園などの公共施設を建設し、住居地を配置し、水道、電気、廃棄物処理などの公的サービスを整備していくか、また、そのため長期的なビジョンのもと、いかに計画的に対処していく

かということになる。⁷⁾ 本市においても、3連動地震の発生に備え、総合的かつ長期的な視点でまちづくりを進めることが重要である。

そこで、本論では防災性を高める都市構造の方向性として、次の3つを提案する。

- ①災害に対し人的、財産的被害を最小限にできる都市＜減災性＞
- ②被災後、速やかに生活再建ができる都市＜強靱さ・リカバー能力＞
- ③都市内外の生産活動に与える影響を極力小さくできる都市＜代替性・リダンダンシー＞

これら防災性を高める都市構造は、被災後の復興の礎となり、都市の成長を支える基盤となる。東日本大震災の報道を見るにつけ、生活の復興は、生活を支える労働・生産活動の再開であることが明確となった。震災を乗り越え、経済活動を再開し、さらなる成長を期するためには、「2.都市の成長のために」で示したように、本市産業における強みを伸ばすなど成長に資する都市づくりが必要であり、そのためにめざすべき成長の姿（ビジョン）が求められるのである。

3.2 名古屋がめざすべき成長の姿

(1) 高付加価値型サービス業と製造業の強化

都市圏の中核的役割を担う本市としては、サービス業の強化と、この地域の特徴である製造業のさらなる高付加価値化の両輪で成長をめざすべきであると考ええる。

野口悠紀雄氏によれば、サービス業は低生産性の分野と、電気・ガス、情報通信、金融・保険、医療福祉、教育・学習支援などの高生産性の分野に分類できる。今後の成長戦略として重要なのは、高生産性の分野での雇用を増やすことであるとしている。『大震災からの出発(2011)』

本市サービス業における業種別の総生産額については、統計上把握が困難であるため、業種

別従業者数をもとにその動向をみると、サービス業のうち宿泊・飲食サービス業が15万人と多く、高生産性分野のサービス業では、医療・福祉サービスが11万人と多い。次いで教育・学習支援7万人、情報通信6万人、学術研究等6万人、金融・保険4万人、電気・ガス等1万人となっている。今後これらの高生産性で、より高付加価値型のサービス業に携わる従事者数を増やすことが重要であり、そのためにサービス業の振興に資する都市機能誘致と都市基盤づくりが求められる。

製造業については、円高等による工場の統廃合・海外移転や、宅地化の進行等に伴う操業環境の悪化による市域外移転等の空洞化への対応に加え、自動車・機械産業に次ぐ航空・宇宙産業など成長分野の育成が重要となる。特に本市がめざすべきは、より高付加価値の製品を製造する分野における研究開発機能集積のための投資促進である。表3-1に示すように、海外からの投資に対する日本の優遇施策は、OECD諸国と比較して非常に劣る状況にあり、優遇施策についても積極的に導入すべきである。

表3-1 海外からの投資に対する優遇施策の有無

	外資企業の研究開発に対する優遇融資	外国直接投資に対する金融支援	外国企業との共同研究に対する支援
日本	×	×	×
フランス	○	×	○
ドイツ	○	○	○
フィンランド	○	○	○
韓国	○	○	○
OECD24カ国のうち施策のある国の数	12	14	17

出典：日本経済の底力

加えて岡田知弘氏は、いつ来るかわからないグローバル企業に立地してもらうために多大な先行投資や税の優遇措置を講じるよりも、都市経済の担い手である既存の中小企業の地域内再投資力の形成のために公的資金を活用した方が、はるかに直接的かつ効果的に住民生活の向上や地域コミュニティの持続的発展につながるとしている。『地域づくりの経済学入門(2005)』

表3-2の事例では、多治見の地場産業が、出荷額が同程度の同市内先端技術型工場と比べて10倍の雇用力があり、関連する事業への波及効果も高くなっている。

表3-2 地場産業と大手先端技術型工場の経済効果比較

	多治見 陶磁器産地	A社 分社工場
1986年出荷額	503億円	520億円
常用雇用	6,151人	605人
県内関連事業所数	728事業所	下請1社
商業連関	935事業所	なし
同雇用数	2,570人	0人

出典：地域づくりの経済学入門

(2) めざすべき成長の姿

以上の考察をふまえ、本市がめざすべき成長の姿を以下に示す。

外資系企業の誘致、研究開発分野への投資促進は、名古屋大都市圏にとって今後特に重要となる。最近3年間で本市に進出した外資系企業は24社にのぼっており、円高、高い法人税など進出の妨げとなる要因への的確な対応に加えて、「震災・電力不足」の発生リスクを低減させることで、こうした投資をさらに呼び込み、ものづくり圏域の中核都市として名古屋大都市圏を牽引する高い防災性を備えた成長都市をめざす。あわせてより高い生産性の産業や、より多くの雇用が期待できる産業の誘致を積極的に進め、さらなる成長をめざす。そのため国内外の研究開発機関に地元中小事業者等を含めたネットワークの形成や、産・学・官の連携強化による新産業の創造に向けた取り組みを進めていく。

これらの創造的活動の活性化とその継続による成長の維持・拡大のため、人・物・情報の円滑な移動に資する信頼性の高い交通・通信網などのインフラ整備を進めるとともに、創造的活動を支援する多様な機能と魅力的な空間、安定して利用・居住可能な安全性の高い市街地が整備されたまちをめざす。

藻谷浩介氏は、ドバイの超高層開発に勝つの

ではなくて、パリの街並みよりも資産価値の高い中低層の街並みをつくれるか、100年後も200年後も文化的価値を放ち続け商業を引き寄せる都市インフラをつくれるかが日本の課題であると述べている。『デフレの正体 (2010)』

グローバル規模の厳しい競争にさらされる都市に課せられた課題とも言えよう。

3.3 防災性向上と成長の実現に向けた具体的施策

(1) 震災前の対策

【道路・鉄道など広域交通網のセーフティネットの構築】

東日本大震災では、東北地方を縦貫する国道4号と東北自動車道を縦軸、沿岸部に向かう道を横軸とする「櫛の歯作戦」により、震災後の緊急物資や人命救助の輸送に資する道路啓開が早期かつ的確に完了した。⁸⁾ 大地震に備え、道路・鉄道などの広域交通網や物流網の2ルート化、ミッシングリンクの解消など、主要な交通網におけるセーフティネットの構築が重要である。

本市をとりまく広域交通網は、地理的条件から内陸・丘陵地と臨海・平低地を通過するものに分けられる。内陸・丘陵地には、東名・中央道、東海環状等の高速道路網やJR中央線とその結節点である大曽根・金山総合駅が位置し、また、臨海・平低地にはリニアも含め鉄道網の要となる名駅や、第二東名・名神などの都市圏だけでなく全国的な骨格となる重要な高速道路網が位置している。既存の広域交通網や幹線道路周辺に立地する物流・産業関連施設や、名駅を中心とした基幹的な公共交通網が支える広域的な都市活動等を考慮すると、被災時に早期復旧し、圏域全体の復興とその持続的成長を実現するためには、臨海・平低地の交通網の機能強化が不可欠である。

しかしながら臨海・平低地の交通網は、3連

動地震の想定震度や液状化予測から、内陸・丘陵地の交通網と比べて相対的に被災しやすい立地にあることは否めない。このため、市域内外において放射方向、環状方向に偏りなくセーフティネットを形成しておくことが重要であり、あわせて従来の鉄軌道や道路網による基盤整備だけでなく、異種交通事業間の共通運賃制度や大規模パークアンドライド、広域カーシェアリング等の広域交通施策の導入・実施が望まれる。



図3-1 本市周辺の広域交通網と3連動地震の想定震度・液状化予測（県）

【臨海部における自助・共助によるBCPの推進】

津波災害に対しては、臨海部に立地する数多くの事業所の事業継続の確保が重要である。臨海部防災区域建築条例は、風水害による臨海部の建物への浸水被害を想定したものであるが、津波被害も考慮して建物の構造制限を見直すとともに、事業所における避難訓練の義務付けや、災害時の近隣事業者等との協力や連携を誘導するような自助、共助のしくみを盛り込んだ拡充が望まれる。

【老朽建築物の建て替え促進】

木密地域における被害を小さくするためには、老朽建物の建て替えや空家除却の促進が重要である。黒田茂氏によれば、不燃建替に200万円の補助を行った場合、国の補助制度等が活用できれば、市負担分を固定資産税等の増収に

より概ね20年で回収することができるとしている。『防災まちづくり（2011）』また、中林一樹氏は、震災で住宅が全壊した場合、避難所生活、応急仮設、生活再建支援等で1世帯1,000万円以上かかることから、耐震改修補助で400万円使ってももとが取れるとしている。『震災を生き延びるために（2011）』震災後の火災の拡大や二次的被害を防ぐため、特に緊急輸送道路に面する建築物への耐震改修助成に加え、建て替え・除却助成が有効であると考える。

(2) 震災後の対策

地震が発生した時々で社会経済情勢や市街地の状況、人々の暮らしが異なる。このため、めざすべき都市の姿を持ちつつ復興の選択肢を複数準備しておき、地震発生時の都市の状況と被災の程度に応じて的確な復興計画を定め、インフラ整備と生活再建、産業再生、上物の建築を並行して段階的に進めていく「シナリオアプローチ」の手法を取り入れていくことが重要である。

【面的被災地における土地利用のあり方の検討】

市域が面的な広がりを持って壊滅的被害を受けた場合、震災復興時のように土地利用を見直すきっかけとなる。津波や津波火災に襲われると、氾濫原平野や海拔0m地帯に広がった住宅地が被害を受けることが想定される。被災の状況や程度によるが、面的な被害を受けた本市西南部の平低地や、河川沿いの氾濫原平野においては、主に農地や緑地として継続的な利用を図る土地に位置づけるなど、都市的土地利用と田園的土地利用との境界の明確化をはかることを検討すべきである。その際、田園的土地利用については、例えば農地・緑地利用を主としつつ、自然堤防等の小高いところに床高等の構造制限がなされた農地住宅や小売・サービス店舗等を限定的に立地誘導するなど、新しい土地利用イメージを具体的に示すことが必要である。

一方、都市的土地利用を進める地域においては、引き続き住宅施策や駅そば居住などに力を注ぐことで、より多くの人が住みやすいと感じる街をめざすことが大切である。

広域交通網や市内の交通サービスを充実させることで、本市に居を構え、高質な文化・サービスや都市ならではの楽しみを享受しつつ、市外に通勤する「逆通勤者」を増やすことも人口増加に寄与する。こうした都市人口の増加に向けた取り組みが、拡大が期待されるサービス業の経営環境の向上や高付加価値型サービス業の創造・誘導につながっていく。

本市の現在の土地利用は昭和40年代前半の都市計画法・建築基準法の改正を受け、市街化区域線引き、新用途地域制導入にあわせて将来人口や産業別就業割合等から計画されたものが基になっており、その後の見直しは更新作業として実施されてきている。市域の一定以上におよぶ被害が発生した場合は、都市と田園・緑地、住宅と産業の配置など、都市圏を視野に入れた、総量的な土地利用のあり方について再検討がなされるべきと考える。

【臨海部周辺の工業・木密地域における高付加価値の職住近接エリアの創出】

臨海部の工場や倉庫等まとまった土地が被災した場合、従前と同じ工場の再建も大切であるが、より高い付加価値を生み出す研究機関や中小企業群の誘致に積極的に取り組むべきである。また、その前提となるエネルギー・情報インフラ等の強化に取り組むことも重要である。さらに近接する木密地域等の市街地が被災・延焼した場合は、スマートエネルギーネットワークなどを取り入れた良質な住宅地を誘導する。その際、従前の路地や街並みなど「土地の記憶」を次代につなぐ視点が必要であり、建築基準法の道路とならない通路を整備しながら建築できる団地認定制度や連担建築物設計制度の活用等も検討すべきである。

付加価値の高い産業の立地誘導と良好な住宅地の再生などの取り組みを一体的に行うことにより、臨海部一帯で高付加価値の職住近接エリアを創出し、高い成長を実現していく。

おわりに

大地震を始めとする自然の脅威と折り合いをつけつつ、空気、水、生物といった自然の恩恵を受けながら多様な生き物が暮らす、幸せと成長が両立する都市のデザインが求められている。今後3連動地震による被害想定の見直しが進み、その内容が明らかになるが、確かなことは大地震がいずれこの地域を襲うこと、都市間競争はこれからも続くということである。震災後にめざすべき都市の姿と、その実現のために市民・行政・事業者それぞれが早急に取り組むべきことを共有し、強さとしなやかさをあわせ持つ都市づくりを進めていくことが、明日の名古屋を照らす松明になるものと考えらる。

【参考文献】

- 1) 原忠ほか(2011)『東北地方太平洋沖地震岩手県南部第2次調査報告(その2)』, (社)地盤工学会.
- 2) 愛知県(2010)『二級河川日光川水系 河川整備基本方針』
- 3) 国土交通省資料『災害列島2000〔東海豪雨〕残された課題・新たな取り組み』
- 4) 国土交通省(2010)『伊勢湾高潮災害低減方策検討委員会最終とりまとめ』
- 5) 総務省(2008)『住宅・土地統計調査』をもとに推計
- 6) 戸堂康之(2011)『日本経済の底力』, 中公新書.
- 7) (独)国際協力機構(2011)『JICA'S World 特集 都市開発 未来を形に』
- 8) 若林拓史(2011)『地震災害と交通システムの危機管理のあり方』, 愛知県測量設計業協会誌.

名古屋都市センター事業報告

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、名古屋市中心部はこの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。



図1-1 名古屋市中心部における「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中心部であるが、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1-1)。



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」なままととな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、あるいはためらわせる要因には、「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、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）。

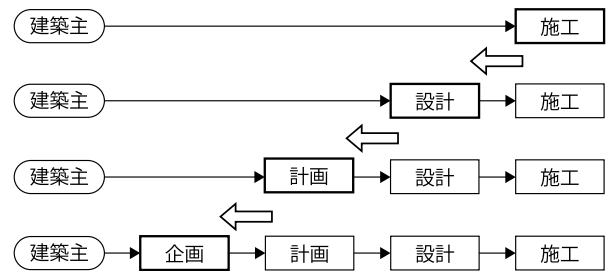


図2-1 建築行為イニシアチブの所在の変遷（巽；1990）

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、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）。

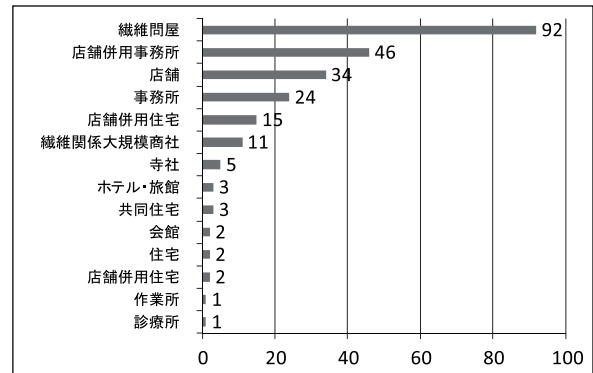


図3-1 建物類型 (n=241)

(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、地区内側に存在している。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）。

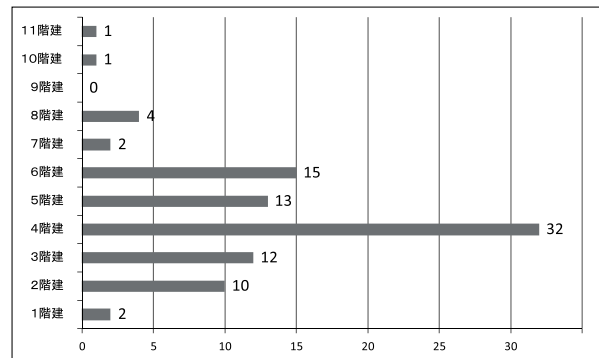


図3-2 繊維問屋の階数分布 (n=92)

(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フロアは44フロアに登るが、1階は5フロア（11.4%）に過ぎず、大半が2階以上のフロアである（図3-3）。

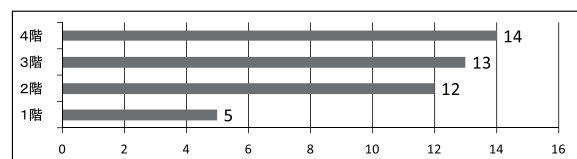


図3-3 4階建繊維問屋の低未利用階 (n=44)

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。



写真3-1 繊維問屋の建物外観

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。

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の概要

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%

(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）。

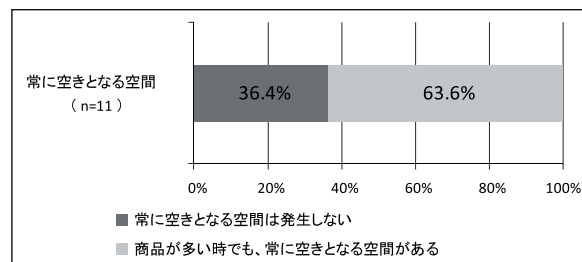


図4-1 商品置き場における空き空間の発生（単一回答）

(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）。

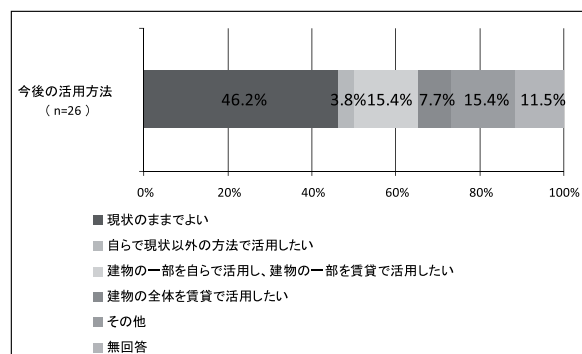


図4-2 建物の今後の活用方法について（単一回答）

(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）。

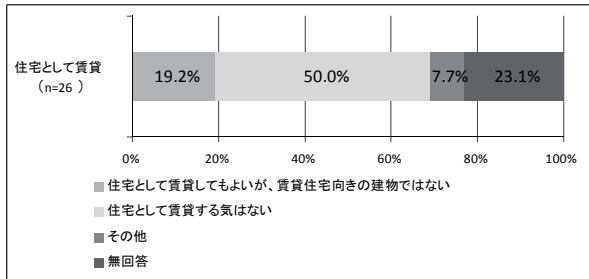


図4-3 建物を住宅として賃貸することについて（単一回答）

表4-2 建物を住宅として賃貸することについての回答の理由（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。

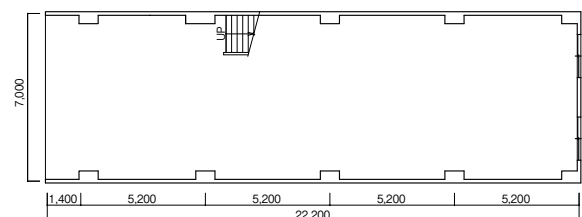


図5-1 標準的な繊維問屋の1階平面図

5-3. 長者町家提案

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）。

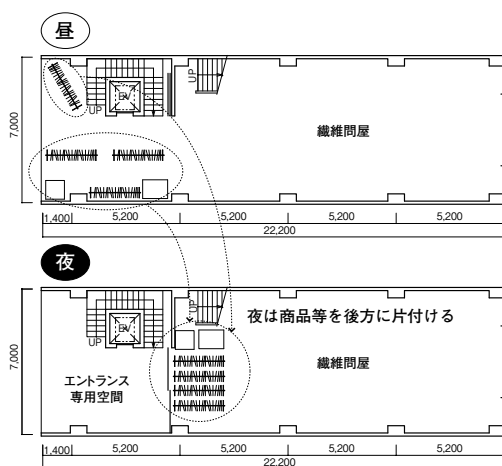


図5-2 長者町家提案・1階の利用方法

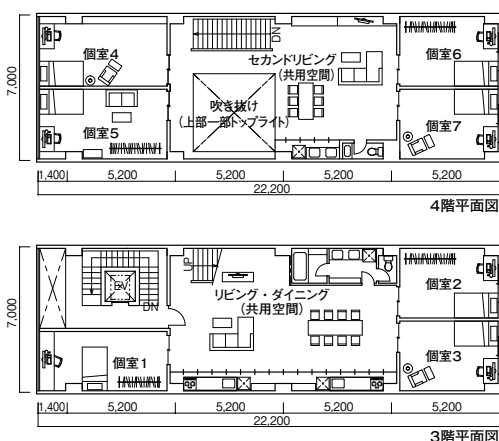


図5-3 長者町家提案・シェア住宅フロア

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】
- ・ ぬ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られることができる。
 - ・ 夜間施設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インタビュー調査及び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調査の概要

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（道路側）に近いほど大きい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）。

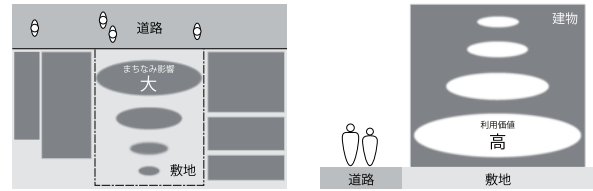


図8-1 敷地についての考え方

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。

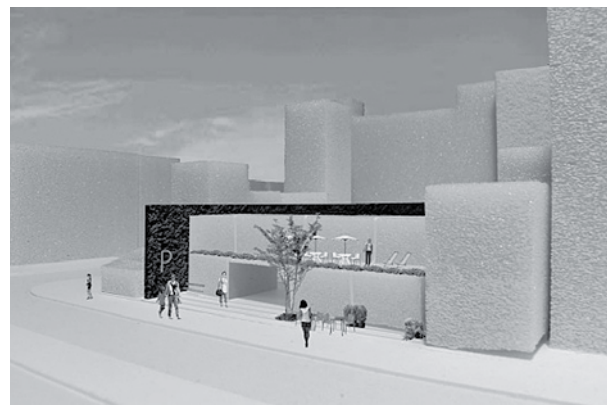


図8-2 まちなみパーク模型（CG合成）

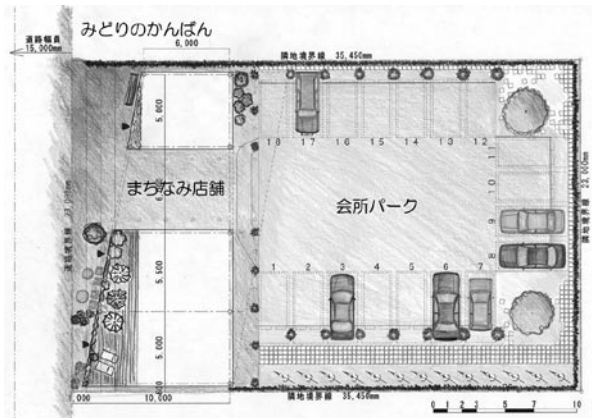


図8-3 まちなみパーク配置図

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？

【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、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10-1、表10-2）。

表10-1 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10-2 専門家へのインタビュー調査

【基本的な事業の考え方】

- ・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。
- ・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。

【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、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-創意工夫を大切に研究理論」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)(2011-2030)」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-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「㊿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-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-」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「㊿びすビルプロジェクトの調査報告-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-」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, pp.1177-1178, 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-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-」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, pp.1227-1228, 2010年7月

リニア中央新幹線とナゴヤの未来

元名古屋都市センター調査課 河村 幸宏

はじめに

東京と大阪を1時間で結ぶリニア中央新幹線が開業すれば、人々の交流の機会が大幅に拡大し、新しい知恵や技術が創造され、日本経済が大いに活性化すると期待される。しかし、その要因が更なる東京への一極集中によるのであれば、この地域にとっても日本にとっても喜ぶべきものではない。リニアの開業によって自然に地域が活性化するという発想に立つのではなく、名古屋の強みを活かした産業や観光の振興、快適な居住環境の整備など、地域独自の個性を発揮するまちづくりの展開が求められる。本レポートでは、リニア開業を見据え、未来に向かってより魅力ある名古屋を築くために何をすべきかについて考えてみたい。

1. 基本的な考え方

名古屋都市圏は、東京と大阪の間に位置し、鉄道の要衝であるとともに、高速道路の整備水準も非常に高い地域である。さらにリニアが加われば、名古屋から1時間圏の範囲は、関西はもとより長野や山梨まで拡大する（図-1、2）。また、羽田空港や関西国際空港へも1時間弱で到達可能となり、海外へのアクセス性が大幅に高まる。これによって、人々の交流の機会が増加し、新しい知恵や技術が創造され、この地域の経済が大いに活性化すると期待される。



図-1 名古屋から1時間圏及び2時間圏
(リニア開業前)

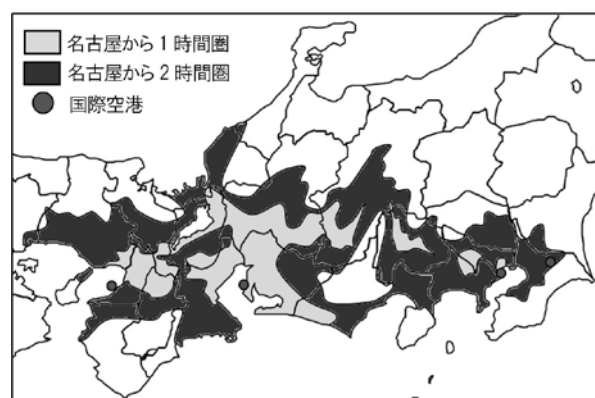


図-2 名古屋から1時間圏及び2時間圏
(東京都-大阪市間リニア開業後)

名古屋都市圏においては、今後も、地域の誇りであるモノづくり文化に磨きをかけ、この強みを環境、情報、医療・福祉分野にも発展させ、創造性溢れるサービスや製品を提供していくことが求められる。そのためには、創造性を触発する環境整備と、多様性を許容し異文化・異業種を受け入れる風

土づくりが欠かせない。それらは、経済産業にとって大切なだけでなく、都市の魅力を高めるための快適な居住環境づくりや観光振興においても必要な要素である。

また、都市圏の中心都市である名古屋は、愛知県だけでなく、岐阜県、三重県、長野県、そして北陸圏などと連携を深めつつ、独自の個性を強力に打ち出し、海外の都市に負けない魅力的なまちづくりを進め、中心都市としての存在感を今以上に高める努力が必要である。そして、この地域の豊かさや快適性を、全世界に向けて発信することが求められる。

2. 経済・産業

(1) クリエイティブ部門の強化

名古屋都市圏は、19世紀終わり頃から鉄道、道路、港湾などのインフラ整備が進み、富国強兵・殖産興業のもと、モノづくり産業が発達した。現在でも、自動車産業の一大拠点であることはもちろんのこと、航空宇宙産業の集積地であり、東海四県で全国の製造品出荷額の4分の1を占めている。このように名古屋都市圏は、「1世紀にわたりモノづくり産業が発展し続けている世界でも類まれな都市」である。しかし、アジア諸国の技術力の向上により、21世紀の日本の製造業の先行きは極めて不透明となっている。グローバル化が進展する中で、世界の中所得者市場で韓国や中国の企業にシェアを奪われつつある。低価格志向のモノづくり戦略だけでは、新興国に伍して生き残っていくことは大変厳しい。

中部経済産業局の調査¹⁾によれば、この地域のモノづくり企業は、物流体制、技能レベル、経営の安定度、設備の充実度などで高い優位性を示しているが、逆に、外部との連携、開発スピード、デザイン、情報発信、マーケティングなどで弱みを抱えていると指摘されている。改良を重ねて技術を磨いていく能力が極めて高い一方、新たな創造性や情報発信という、いわゆるクリエイティブな部門の弱さがこの地域の特色として浮かび上がる。新興国で増大していく中所得者をターゲットにした耐久消費財の開発・販売はもちろん重要であるが、一方で、名古屋でしかつくれない、嗜好性の高い、世界の富裕層がほしくなるような高付加価値ブランド製品を提供していくことが極めて重要である。

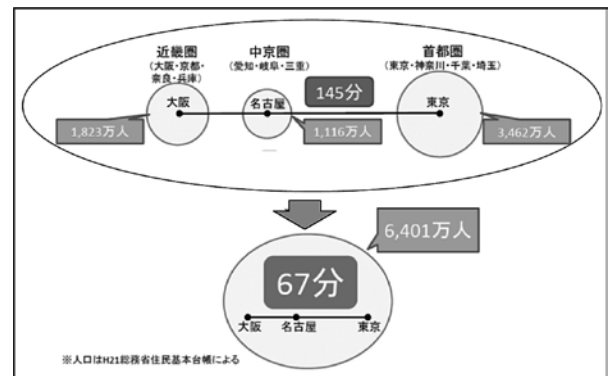
そこで今後は、国際性豊かなクリエイティブクラスと呼ばれる人材の確保が重要視されるだろう。このような人材を招き入れるためには、魅力的な企業の集積と就業・起業機会の充実が不可欠であり、加えて、その原資となる優秀な若年層を受け入れ、育て上げ、地域社会に還元する大学（高等教育機関）の存在が欠かせない。また、学生の国際性の向上と良質な人材確保の観点から、海外の学生に対して奨学制度を創設するなど、留学生受け入れの強化も重要である。

企業は、創造性を発揮し未来を切り開く人材の育成に力を注ぐとともに、リニア効果によって高まった収益を、若年層の就業機会の拡大につなげてほしい。若年雇用の強化は将来への投資であり、地域経済への波及効果も大きく社会的に極めて望ましい。行政には、起業マインドの高い若者が積極的にビジネスに参入できるよう、知恵、場所、資金、交流機会の提供など、総合的な支援体制の充実が求められる。

(2) 企業立地の促進

リニア開業によって、名古屋の企業は、東京まで40分、大阪まで20分、中部国際空港まで30分、そ

して羽田空港、関西国際空港まで1時間少々で行けるようになる。名古屋都市圏を中心に、首都圏から関西圏までがあたかも一つの都市圏を形づくるような状況が生まれるのである（図-3）。これによって、モノづくり企業だけでなく、商社、ソフト、各種コンサル、ありとあらゆる名古屋の企業が、名古屋本社ですべての業務ができる状況になり、東京や大阪に支店を設ける必要がなくなる。まして本社を地価の高い東京や大阪に移転させる必然性もなくなるため、名古屋の企業の収益が向上し、さらなる事業拡大につながるものと考えられる。日本の人口が減少していく中でも、この地域の人口を維持しつつ、また1人あたりの生産性と所得を向上させることにより、マーケットの活性化を図っていくことが可能である。



中央新幹線小委員会資料（平成22年5月10日）
図-3 リニア中央新幹線による三大都市圏の融合

平成22年工場立地動向調査（速報）³⁾ による立地地点の選定理由をみると、「本社・他の自社工場への近接性」や「関連企業への近接性」といった立地優位性と、「地価」の安さという要素が上位3位に挙がっていることがわかる。これらは、この地域の強みであり、その証拠に、愛知県は全国第2位（平成22年）の新規立地件数を確保している。さらに、同調査によると、工場立地に際しては、「地方自治体の誠意・積極性・迅速性」も重視されていることがわかる。行政は、道路や鉄道、港湾などの効果的なハード整備を進めることと、企業立地を誘導するための税の優遇や研究開発関連の税控除、工場立地に伴う規制の緩和、国際的なイベントの開催などのソフト施策を、スピード感を持って継続的に行うことが求められる。税制や規制緩和を実現するには、国の総合特区制度などを積極的に活用することが望ましい。その際、効果を最大限に引き出すため、行政と企業が連携し、地域のニーズに合致した特区を創設する必要がある。リニア沿線の自治体が、駅前の円滑な再開発や、それに伴う地域の低炭素化、歩行者モビリティの向上、リニアを起爆剤とした企業立地の促進などの実現に向け、効果的な財政支援や規制緩和策などを組み入れた「リニアまちづくり特区（仮称）」を共同で創設すべきである。

3. 観光・交流

(1) 広域観光

東京から名古屋を経由して目的地まで行く場合、リニアによって従来よりも1時間遠くまで行けるようになる（図-1、2参照）。このような空間的な拡大は、この地域の観光にとって大きな効果がある。ターゲットになるのは、アクセス利便性が大幅に向上する首都圏の高齢者や、アジア地域の中上流層である。それらの人々の嗜好にあった観光資源の掘り起こしと磨き上げが必要である。

中部地方には、人気の高い魅力的な観光地が数多く点在する。世界文化遺産の白川郷、ミシュランの三つ星観光地の飛騨高山、三千メートル級の日本アルプス、歴史的遺産の伊勢神宮や善光寺、リゾート地の上高地や蓼科、日本三名泉の下呂温泉などである。また、刃物、陶磁器、真珠など海外からの観光客の興味をひく地場の特産品も豊富に存在する。各地域が単独で誘致に取り組むのではなく、

愛知、岐阜、三重、長野、静岡、さらには北陸、京都まで含んだ広域で連携を図りながら、観光振興、観光ルート整備を進めていくことが求められる。

また、乗り物やモノづくり系の博物館、工場見学などの産業観光施設がこれほど充実している地域はない。リニアが開業すれば、リニア自体を観光商品として位置づけ、リニアへの乗車、施設見学と広域観光をセットにしたツアーを用意することもできる。大事なのは、それぞれの施設の単体の集客力向上だけでなく、相互の連携によって地域全体のモノづくりブランドを醸成していくことである。また、言うまでもなく、そのための在来線の利便性向上や、周辺地域を結ぶバスの充実も欠かせない。

(2) 名古屋の観光

観光に及ぼすリニアの影響を名古屋に限ってみると、市内の観光業にとっては大きな打撃になる可能性がある。なぜかという、宿泊客が減少し、日帰り客が増加するという問題が発生する恐れがあるからである。それを解決するためには、少なくとも次の二つを実行する必要がある。一つは、名古屋が広域観光のハブ都市であるという立場を明確に認識し、各広域観光拠点との連携の強化を図りつつ、わかりやすい情報提供やホスピタリティ溢れるまちづくりを行うことである。例えば、海外からの来訪者が快適に移動できるような多言語による観光案内板の設置やパンフレットの作成、公共交通機関のサインの統一や料金の共通化、また、名古屋駅に物産館を設けて、周辺の観光地とのタイアップによって開発した高付加価値商品を販売すること、などである。さらに、ホテルをはじめとする観光関連事業者の受け入れ態勢の充実や、市民一人ひとりのおもてなしの心の醸成など、来訪者を温かく迎え入れるための環境づくりも重要である。もう一つは、他都市にはない名古屋独自のブランドづくりにより、観光都市としての実力を高めることである。リニア開業までの15年余りの間に、行政、企業、住民が一体となって、来訪者を引き付ける魅力ある街へ再構築することが求められる。特に、東京-名古屋間開業後、大阪延伸までの20年余りの間は、名古屋駅で乗り換える乗客が大幅に増加する（現在の東京圏-阪神圏間のJR利用者は年間約3,800万人：平成19年度貨物・旅客地域流動統計/国土交通省）ため、それらの人々を名古屋の街に招き入れ、再度訪れたいと感じてもらふ工夫が必要となる。そのためには何よりも、都心部の魅力向上が不可欠である。

(3) 名古屋都心部のまちづくり

第二次世界大戦後、戦災復興土地地区画整理事業により、2本の百メートル道路と碁盤割の規則正しい街路を有する都市空間が構築された。名古屋市が、「近代都市計画によって整備された機能的で美しい都市」であり、都市計画の優等生と称される所以である。しかし、戦後半世紀以上経過した現在、都心部においては様々な課題が顕在化している。海外の魅力的な都市に共通しているのは、街並みが美しく、緑が豊富で、歩行者にやさしい、ということである。これはまさに、名古屋都心部で課題になっている点である。しかし逆に言えば、名古屋の優れた基盤の上にこれらが実現すれば、非常に魅力的な都心に変貌するのである。

名古屋のまちづくりにおいては、ビジネス拠点となる名古屋駅前を別にすれば、東京のような高層ビル建設を起爆剤とする再開発型のまちづくりではなく、碁盤割を活かした美しい中層のまちづくりが基本になるものと考え。栄、名古屋城、大須などの歴史文化地区が、それぞれの特色、個性を発

揮して、リニアが生み出す名古屋駅の活力を都心部全体に波及させていくことが重要である。2011（平成23）年7月、名古屋都市センターは、名古屋都心ビジョン2030⁴⁾を発表し、2030（平成42）年の名古屋の中心部の将来像^{*}を提案した。

※詳しい内容については、URL：<http://www.nui.or.jp/en/vision.pdf>をご覧ください。

4. 居住

(1) リニア開業後の居住動向

欧米では、社員のために快適な居住環境を求めて立地場所を決める企業が増えており、個人もまた、そのような場所に住みたいという理由で就職先を探す傾向にあるという。日本でも、リニアによって速達性が高まれば、東京という場所の呪縛から解放され、快適な居住環境を求めて自由に移動する人々が出現するだろう。

リニア開業後、名古屋は東京駅から約50分で結ばれ、時間的には首都圏の主要都市と対等になる（図-4）。その中で、名古屋への移住・定住を促進するには、名古屋の居住環境の強みに一層磨きをかけ、住みやすさという点で都市のブランド力を向上させる必要がある。それによって、名古屋で働きたい、生活したいと考える人を呼び込むとともに、名古屋から他地域、特に首都圏へ流出する若年層を抑えることが期待できる。良好な居住環境の整備にあたっては、奇をてらう必要はなく、快適、安心・安全、歴史・文化という観点で、行政と住民が協働しながら、住みやすい街をつくり上げていくことが重要となる。

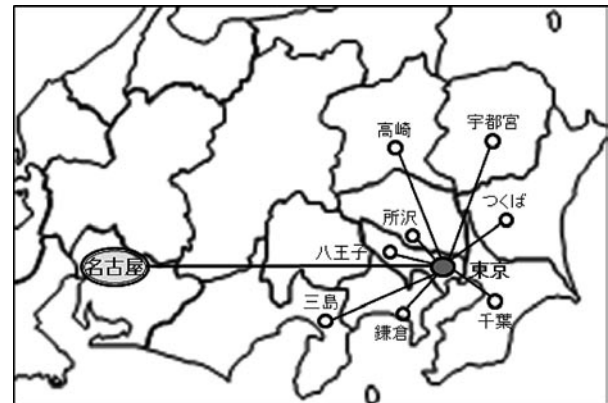
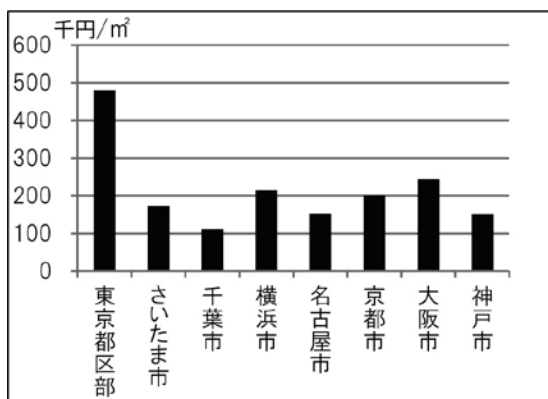


図-4 リニア中央新幹線開業後
東京駅から50分圏

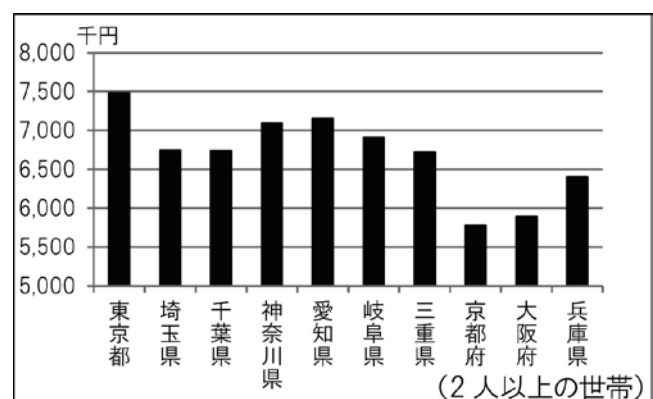
(2) 名古屋の居住環境

名古屋は、都心部は戦災復興土地地区画整理事業、既成市街地は耕地整理事業、郊外部は組合区画整理事業によって市街地が整備された。そのため、画一的な街というイメージを抱かれることもあるが、一方で、道路や公園などの都市基盤の一体的な整備が図られたため、良好な住宅地が形成され



国土交通省・都道府県地価調査（2010年）

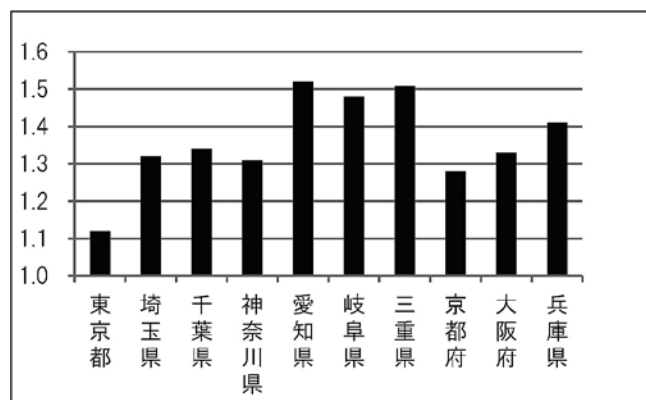
図-5 住宅地平均地価



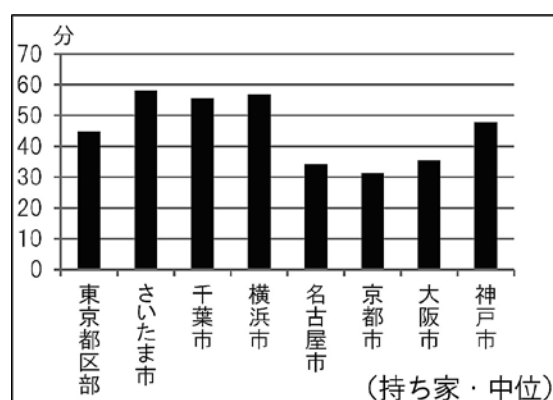
総務省・全国消費実態調査（2009年）

図-6 年間収入

た。名古屋の居住環境の特徴を列挙すると、①地価・物価が安い、②所得水準が高い、③出生率が高い、④通勤時間が短い、⑤愛知県の農業産出額は全国6位、⑥一人当たり都市公園面積が広い、⑦博物館等が多い、など多くの優位性が浮かび上がってくる（図-5～8）。名古屋は、安心して子どもを産み育てられる「空間的・時間的・金銭的にゆとりのある超安全都市」であるといえる。



厚生労働省・人口動態統計（2010年）
図-7 合計特殊出生率



総務省・住宅・土地統計調査（2008年）
図-8 平均通勤時間

(3) 居住環境の更なる向上

①快適性

名古屋は通勤時間が短く、職住近接している利便性の高い都市であるが、今後はさらに、教養・文化に触れたい、静かな公園に行きたい、人と交流したいと思ったときに、居住地から少し歩くか公共交通機関に乗るだけでそれが実現するような、駅を中心とするコンパクトな街を構築することが求められる。そのためには、医療・福祉、文化、教育施設などの基本的サービスの提供と、歩道・自転車道の拡充や地域公共交通機関の充実、乗り継ぎ抵抗の低減などの歩行モビリティの改善が必要である。

また、身近に自然を感じられる環境づくりも欠かせない。今ある緑の保全はもちろんのこと、緑溢れる公園・街路空間の整備や水辺空間の再生などの公共空間の充実、あわせて、市民が主体となって地域の緑の創出・管理、水辺の再生・活用に携わることのできる仕組みづくりが求められる。

②安心・安全

名古屋の中央部から東は地盤が安定しており、相対的に地震に強い地域である。また、第二次世界大戦以降は、戦災復興土地区画整理事業や組合土地区画整理事業により、道路・公園などのインフラ整備が積極的に行われ、災害に強いまちづくりが行われてきたといえる。東日本大震災を機に、今後は、建物の耐震化をはじめ、液状化、津波対策など一層の安全対策を行うことはもちろんのこと、災害危険地区を事前に把握しつつ、駅そばを中心とする集約型まちづくりを計画的に展開していく必要がある。

安心・安全の観点からは、エネルギー問題も重要になる。建物単体の創・省・蓄エネ化に加え、面的なエネルギー対策を積極的に行い、世界に先駆けたスマートシティとしてブランド化していくことが求められる。

また、将来発生が危惧される首都直下地震を考慮すると、安定した地盤を持ち、しかもリニアによ

って東京から40分になる名古屋の地に、中央省庁のバックアップ機能を整備することが所望される。これは、名古屋だけでなく日本全体にとっても有益であるため、国と協力しながら実現に向けて最大限の努力をしていく必要がある。

③歴史・文化

地域固有の歴史と文化が感じられるまちづくりも欠かせない。名古屋は、古代熱田から近世武家、戦後の復興という長い歴史を刻んできた街であり、市内には数多くの歴史的資源が点在している。それら資源を継承・活用できるよう長期的な視点に根差した公的な支援策が必要であり、同時に、地域や大学などと連携した取り組みも重要となる。

さらに、知的な教育・文化施設の充実も必要である。近年、少子化や生涯学習の需要拡大を見据え、街なかへの大学回帰が進んでいるが、今後はさらに、リニア開業によって利便性が格段に高まる名古屋を前面に打ち出し、全国あるいは、世界の大学のサテライトキャンパスを積極的に誘致する支援策が求められる。

そして何よりも、名古屋に住みたいと考える人々を増やすためには、多様な人材を受け入れる市民一人ひとりの包容力の向上と、誰もが住みやすいと感じるコミュニティづくりが求められる。

5. 情報発信

(1) 街の演出

高層ビルやチェーン店だけでは魅力的な街にはならない。界隈の雰囲気や独自の文化・歴史、オリジナルな体験など、名古屋独自の地域性を活かしたまちづくりが求められる。

名古屋の独自性でまず思いつくのは独特の食文化である。関東と関西の食文化が融合したユニークな料理が数多くある。それら食文化を積極的に活用して、「名古屋に行ったら楽しい繁華街でナゴヤ飯を食うぞ」と思わせる場所づくりが必要である。また、堀川を再生して、川沿いでビールを飲みながら一晩過ごせる場所や、クルーズしながらライトアップされた街を見つつ料理が食べられる仕掛けづくりが求められる。夜景がきれいだとしてそれを目的に宿泊する客が増えるのである。

リニアの駅となる名古屋駅前に焦点を当てると、そのすぐ裏側には市場や古い街並み、商店街、町家を改装した飲食店などがあり、非常に面白い機能を有する街だということがわかる。このような地区は、高層ビル群と歴史ある低層建築物とのコントラストが魅力的なので、今ある建物をうまくコンバージョンしながら、将来的にもこの景観を保全することが望まれる。

また、都市のマーケティングの観点からは、ソウルの清溪川再生のような世界的に注目されるグリーン・インフラストラクチャーの整備に取り組むことも重要である。名古屋では久屋大通公園や堀川の再生が該当するだろう。行政の予算をゼロベースで見直し、思い切った選択と集中を行うことが望まれる。

(2) “コト”づくり

経済波及効果や知名度の向上の観点から、国際的なMICE^{*}の誘致やイベントの開催などの“コト”づくりも不可欠である。国際的な会議や学会、展示会、そして、音楽祭やアート、スポーツイベントなどを積極的に誘致、企画して、いつも街がお祭りであるかのようなワクワク感を演出することが重

要である。国際会議や学会等においては、会議終了後そのまま夜の街で遊べるよう、大規模なコンベンションホールを都心部に整備することが望まれる。そのために長期的な視点に立った用地確保等の戦略が必要である。

また、各種イベントにおいては、多くの市民が主体的に参加でき、運営面でも学生や高齢者の知恵や経験が活かされ、ボランティアとしても参加できるような工夫が必要である。

※M：Meeting（会議、研修、セミナー）、I：Incentive（招待、優待、視察）、C：Convention、Conference（大会、学会、国際会議）、E：Exhibition（展示会）

(3) 情報発信

これまで述べてきた「経済・産業」、「観光・交流」、「居住」に関する各施策を着実に実現することにより、名古屋の強みをさらに磨き上げ、そのすばらしさを国内のみならず海外に向けて積極的に情報発信していく必要がある。「経済・産業」については、「1世紀にわたりモノづくり産業が発展し続けている世界でも類まれな都市」であり、非常に利便性が高く地価の安いお得な街であること、「観光・交流」については、「近代都市計画によって整備された機能的で美しい都市」であり、ホスピタリティ溢れる回遊性の高い街であること、「居住」については、「空間的・時間的・金銭的にゆとりのある超安全都市」であり、安心して子どもを産み育てられる街であることを前面に打ち出し、統一したブランドイメージを確立して、わかりやすく、継続的に発信していくことが求められる。そのためには、名古屋市長をはじめとする市幹部が関係自治体や企業と連携しつつ、積極的に海外の都市に出かけて行きトップセールスを行うことや、効果的にマスメディアやWEBを活用すること、特にこれからは、Facebookのようなソーシャル・ネットワーキング・サービス（SNS：Social Networking Service）の戦略的な活用が不可欠となる。

おわりに

2027（平成39）年のリニア開業（東京都-名古屋市間）は、名古屋の街を再構築する絶好の機会である。リニア開業まであと15年、余裕があるように感じられるが、様々な調整や合意形成に時間を要するまちづくりのタームからすると悠長な時間はない。住民、企業、行政が一丸となって一日でも早く、世界から人と産業を誘引する個性溢れる街の実現に向け、行動を展開していく必要がある。

また、リニア開業後も、リニアという強力な武器を利用して、この地で創造した技術やアイデア、住みやすさ、面白さを全世界に発信し、人々が訪れたい、働きたい、住みたいとを感じるような魅力的な街を創造し続けていく、そのような、持続的な取り組みが名古屋のまちづくりには欠かせない。

〈参考文献〉

- 1) 「中部圏の特性を活かした、新たなモノ作り産業の創出検討調査」2008.3 中部経済産業局
- 2) 「クリエイティブ資本論」2008.2 リチャード・フロリダ
- 3) 「平成22年工場立地動向調査（速報）」経済産業省
- 4) 「名古屋都心ビジョン2030」2011.4 名古屋都市センター

平成23年度
第2回
まちづくり
セミナー

創造性のある都市づくりに必要な空間デザインの考え方

講師：建築家、株式会社Open A代表
馬場 正尊 氏

日 時：平成23年12月16日（金）

場 所：名古屋都市センター11階ホール



本日は、「デザイン」と「不動産」と「メディア」という三者を組み合わせた「まちの再生」についてお話しします。実は、僕のこれまでのキャリアは、この三つの領域に関わっているのです。まず大学ではまちづくりや建築デザインを勉強し、広告会社に就職してメディアを扱うことを経験しました。そして現在は、建築設計事務所をドメインに、古い建物の再生に注力するなどさまざまな展開をしています。ひょんなことから不動産仲介ウェブサイトをつくることになりました。

1. 新しいまちづくりの方法論の模索 – 小さい点の変化をつないで面にする –

本日の講演のきっかけをつくってくれたのは、自著『都市をリノベーション』です。「リノベーション」といえば本来は建物を対象としますが、その考え方を都市全体に転用することが可能ではないかと思い、このような本を書いたのです。「都市は部分の集積で変化する」と謳いましたが、つまり近代では王道であったマスタープラン型の都市計画とは異なる、新しいまちづくりの方法論があるのではないか、と言いたかったのです。例えば、小さな変化を多角的に起こし、それをネットワークすることによってまちを変化させる手法もその一つではないかと考えます。それは、「小さい点の変化をつないで面にする」というふうに言えるかと思います。

2. 都市再生に関する三つの気づき – アメリカの事例より –

2003年頃、外資系銀行から「不良債権化したビルをまとめて安く買ったが、再販するにあたり格好いいデザインに変えたい」という相談を受けました。僕が古い建物の再生に取り組み始めたのは、実はそこからです。そして、建物再生のヒントはアメリカに求めました。

●既存の建物の文脈、物語を継承したリノベーション

ロサンゼルスでは、捨て去られた中華街にアーティストらが住み始め、ギャラリーをつくるなどして再生したエリアがありました。中華街にギャラリー、という風景のギャップが印象的でした。

また、その近くに「BOOK STORE」なる看板のある店がありましたが、実はカフェでした。古本屋を古本ごと買い取り、古本をインテリアにしてカフェをつくったら人気スポットになったそうです。

また、廃墟と化したデパートが子どもたちのためのワークショップギャラリーに変わり、母親たちの間で人気の場所になっていました。「かつて買物に行ったデパート」というのが人気の秘訣でした。

これらのように、既存の建物の物語を継承してリノベーションすると、新築では起こり得ないような良い結果をもたらすことがあるというわけです。

●アーティストや建築家を使って情報の発信源にリノベーション

ニューヨークのマンハッタン・ブリッジの足下といえば危険な地域でしたが、今やD.U.M.B.O. (Down Under the Manhattan Bridge Overpass) = 「ダンボ」と呼ばれる面白いエリアに変わり、サブカルチャー発信源の一つです。ここでも建築家やアーティストらが空きビルをギャラリーにしたり住み始めたことにより、都市に構造変化が起きたのです。そこで思ったのは、アーティストらのゲリラ的な活動がスタートというならば、それは僕らでもできるのではないかということです。

●コンバージョン（用途変更）という方法論

シカゴで「コンバージョン」という単語を初めて聞きました。例えば、オフィスや倉庫を住宅に変えることです。最初にこういうところに住み始めたのは知識階級です。まあまあ稼ぎもよくて、お洒落で、自分たちの空間を自分たちで創りたいと思うような人たちの間で流行ったのです。そして少しずつ一般化していきました。この方法論は輸入できると思いました。

このようなアメリカの例を見ながら、気づいたことが三つあります。一つは、まちに対する新しいデザインは、「すでにある都市を使うこと」。二つ目は、「デザインすべき場所を探すこと」。三つ目は、「建築の領域を再定義すること」。この三つを意識しながら都市再生のことに取り組んでいます。

3. 建築とメディアで都市再生

「メディアはプロジェクトを動かすための重要なドライバーである」と僕は思っています。また、情報というのは、発信するところに逆に集まってくるものです。本や雑誌を出すこともそうですが、いまどきはツイッターやフェイスブックを使って発信すれば続々とリアクションがあるはず。それはまちづくりにおける重要なインフラであり、方法論の一つになると思います。だから、まちづくりにおいてはコミュニケーションの道具としてメディアの存在は外せないと思っています。

しかし現実には、都市計画とメディアというのは大きく乖離しています。では、それをつなぎたいと思いました。その結果、「東京R不動産」というウェブサイトにとどり着くわけです。

●メディアと現実をつなぐ場 ―「東京R不動産」の発見―

実は、まずはうちの事務所をつくろうと、神田の裏通りに格安の物件を買いました。それは駐車場でしたが、白く塗るなどして事務所に変え、リノベーションの事例をつくりました。小さいけれど宣

伝効果がありました。最初は怪しんでおられたオーナーさんも「あの物件がこうなるのか」と非常に喜んでくださり、ちょっとパンドラの箱を開けた気分になったものです。

ただ、これだけのことを一つ手がけるにも大変な苦勞をしたわけです。まず、不動産屋に改装してもいい物件はないかと尋ねると、原状復帰義務を楯にどこも門前払いです。ただ、まちを見渡すと、神田の裏の方には結構シブイ空き物件があるわけです。そう言ったら、「あんなボロでいいの？」というわけで、既存の不動産屋と僕らの間には埋めがたい感性の溝があると実感しました。そういう話を今でいうブログに書き始めたら、いろいろな問い合わせが来るようになりました。それで、不動産に詳しいメンバーと組んで「東京R不動産」という不動産仲介のウェブサイトをつくった次第です。

従来の不動産仲介サイトは、「駅から〇分、〇平米、フローリング」という具合に性能情報ばかり並んでいますが、東京R不動産では「改装OK」、「水辺／緑」、「倉庫っぽい」、「レトロな味わい」等のアイコンが並び、それが僕らのスタンスを表していると言えます。レトロな味わいとは「築年数が古い」という意味です。このような伝え方の違いが効果を発揮します。例えば「築40数年のボロ物件」が、僕らから見ると「名作建築」だったりするわけです。そういう潜在的に眠っている魅力ある物件を発見し、本当に欲しいと思っている人に届けるためのブリッジとなっているわけです。

4. コンバージョン（用途変更）の試行錯誤 – 東京をリノベーション –

そうこうしているうちに、いろいろな会社の建物再生プロジェクトを手がけるようになりました。

●建物の歴史を継承して

産経新聞社の印刷工場を、「TABLOID」という今や話題のオフィスビルに変えました。ビル名は、タブロイド紙を印刷していたことに由来しています。アメリカで見た「ビルの歴史の継承」です。

では、具体的にはどういう形で、元印刷工場だったという物語が継承されているのか。ビルのファサードは、英字のテキストが大きく描かれたデザインになっています。また、輪転機が置いてあったであろう巨大な吹き抜け部分は、ギャラリーやイベントスペースとして使われています。

実は、このプロジェクトのコンセプトは、「ビルディングズ・メディア」としました。この建物を、新しいタイプのメディアと捉えたのです。インターネットというメディアが席卷する今、だからこそ face to face によるコミュニケーションの場は重要と言えます。そういう場を設けることはメディア企業の新しい戦略になるということで、まさに建物の歴史を継承したプロジェクトとしたのです。

●ライフスタイルに合ったデザインで

また、東電系の会社の独身寮をシェアハウスに変えました。いまどきの若い人たちは一斉にご飯を食べることもなく、共同風呂も嫌います。そこで、大きな食堂はラウンジに、共同風呂はセパレートしてシャワーブースに変えました。それに伴い、不要になった厨房には中古のビリヤード台を置いてプールバーにし、やはり不要となったボイラー室にはトレーニングジム機を置きました。それによりこの独身寮は、「ジム付き、プールバー付き、ラウンジ付きの集合住宅」に変わりました。

今の20代、SNS世代はプライベートをしっかりと確保しながら、どこかしら人とのつながりを求めています。そういう人たちのライフスタイルにこの空間はマッチしたようです。リノベーションには視覚的なデザインだけでなく、使われ方やマネジメントのデザインが非常に重要だということです。

●リノベーションの一般化・社会化を促すには

さて、コンバージョンは建築基準法との戦いと言えます。この法律は新築をベースにつくられているため、用途変更の際にはなかなか整合性がとれないことがあるのです。また、最近は大企業からのリノベーションの相談も増え、コンプライアンスには非常に気を遣います。産経新聞のTABLOIDでは、そのために8割の力を注ぎ、デザインに注いだ力は2割ぐらいという実感すらあります。

それで、法律がもう少し弾力的に運用されるようになれば、日本のリノベーション文化はもっと進展するのではないのでしょうか。そんな問題意識を持っています。それで、僕はいろいろなまちで「リノベーション特区をつくりませんか」と呼びかけています。特区制度を利用することが法律のうまい運用の突破口になるのではないかと考えているところです。

5. エリア・コンバージョンへの試み 一点から面へ、そして街へ広げる

個別の建築、つまり「点」のリノベーションが進み、それがつながり「面」となり、そしてまちは変わっていきます。これを「エリア・コンバージョン」と呼んでいます。それを実践したのが、神田と日本橋の裏側の地域です。ニューヨークの「ダンボ」のように、僕らもエリアに名前を付けました。「Central East Tokyo」とし、その頭文字をとって「CETエリア」と呼んでいます。

●CETエリアでの展開

実は、CETというのはエリアの名前であると同時に、イベント名でもあります。僕らは9年間、このまちを2週間だけミュージアム化するイベントを仕掛けてきました。空き物件を30ヶ所ほど募り、そこでアーティストらが展覧会を開いたりしたのです。あるいは、期間中だけ何かのショップを設けたり、ビル地下を一日だけジャックしてクラブにしたこともあります。

さて、この非日常のイベントが次第に日常に還元されていきます。エリアの空き物件が顕在化し、少しずつ借り手が出てきました。築40年、50年のぼろビルに人気店が入って名物ビルになったり、何もない地下に日本でも有数のギャラリーが入り、エリア全体が少しずつ変わってきました。

そこで、CETエリアに新しく入ってきた店を示した「まち歩きマップ」を作ってみました。うちの事務所が最初ですが、以来10年足らずで80ヶ所にカフェ、ギャラリー、アトリエ等が入りました。このエリアは家賃が安いので、初めて店を出すような若いチャレンジャーたちがよく入ってきますが、出て行くお金が少ないので長持ちするようです。そして、じわーっとまちに定着してきたのです。

さらに、ここでは人と人、空間と空間がネットワークし始め、小さなコミュニティができてきました。こうなるまでに10年ほどかかりました。アメリカでは3～4年で一気に変わるようですが、日本の場合は既存のコミュニティがあるので時間がかかります。僕らは昔からある地元コミュニティと上手に距離をとりながら、ときには手を組み、少しずつ地域に根ざしていくスタイルをとってきました。

●新たに生まれてきそうな変化

東京の東側というのはアップダウンがないせいか、いまの若い人たちは車でなく、やたら高価でカッコイイ自転車に乗って都市をびゅんびゅん走っています。要するに、都市を動くためのビーグルが変化してきたようです。これは東京だけのことではないと思います。車スケールではない、歩くには

遠すぎるけれど、「自転車で動ける距離」というエリアの捉え方があるかもしれません。

さらに、外国人に対応できる宿の機能ができてくると「都市観光」といった感覚が生まれてくるのではないかと思います。まちへ出てクラブやカフェへ行く、あるいは地元の人の日常的な風景を見に行くこと自体が観光になります。だから、前述のまち歩きマップは、観光マップでもあります。

6. 公共空間のリノベーションを考える

点と面のリノベーションを経験し、次に興味があるのは「公共空間」のリノベーションです。例えば、公園というのは公共空間であり、皆が使えば使うほどその意義は高まるはずなのに、制限が多すぎてなかなか自由に使いません。そこで、公共空間というものをもう一度捉え直し、アクティブに使えるようにしたいと考えます。できれば、「公共」という概念自体をリノベーションしたいほどです。

例えば、賃貸という形式をうまく使って、第三者機関に公園の運営を委託してはどうか。そうすれば、家賃収入もあるし、公園も美しくなるし、遊んでいる子どもを見ながら横でコーヒーを飲む店ができるかもしれない。もちろん、そこにはさまざまな規制や問題等が山ほどあります。ただ、そういうことを一つずつクリアしながら、少しずつ公共空間が新たな展開をしていけば、パブリックという概念自体も変わっていくのではないのでしょうか。小さい工夫の重なりが大事だと思っています。

7. 新たな連携によるまちづくりの可能性

さて、東京のような大都市だけでなく、人口24万人の地方都市、山形でも面白い経験をしました。

商店街のど真ん中にある三沢旅館は、ここ7年間空いたままでした。これを学生たちのシェアハウス、いわゆる現代版下宿屋に変えようという提案があり、それが実現し、現在12人が住んでいます。

このプロジェクトの最も面白い点は、融資の受け方です。まず、プロジェクトが成就したらこのシェアハウスに住みたいという学生を募り、毎月の家賃収入を確保しました。そして、それを基に銀行に交渉したところ、旅館のオーナー(75歳、年金生活者)に全額融資してくれることになったのです。

地方都市のリノベーションは失敗するとどうしようもないので、事業としてのリスクをぐっと下げて着手することがポイントです。まちの単位などに合わせた方法論があることを実感しました。

また、今はUR(都市再生機構)との企画で団地再生のプロジェクトに取り組んでいます。それで、団地空間というのは、建物と建物の間に緑が多く、非常にパブリック感があるなど、調べれば調べるほど面白いと感じるようになりました。ということで、団地に住みたい人たちがいるはずだと考え、そういう潜在人口を顕在化させるチャンネル「団地R不動産」をつくり始めたところです。

こんなふうに、僕としては、「デザイン」、「メディア」、「不動産」という従来は別個に存在していた領域を結びつけることによって新しいまちづくり、空間の創り方を模索している真っ只中にあります。そのなかで特に重要だと思うのは、メディアの存在です。メディアを上手に組み合わせた新しいまちづくりの方法論はあり得ると思っています。そして、新しいまちづくりは、計画する側と利用する側が新たな連携の形態を模索することによって進んでいくと思います。山形のシェアハウスの事例

は、利用する側を先に決めましたが、それも新しい手法の一つと言えます。そして、もちろん近代の都市計画にも良い点は多々あるのでそれも上手に取り入れながら、これから新しい方法論を生んでカスタマイズしていければいいと思っていますところです。

□質疑応答

【質問】 このような不動産の使い方というのは、建築や不動産に関心のある人には理解してもらえると思いますが、そうではない人、特に個人を相手にする場合はどのように理解を得るのですか。

【講師】 神田では、最初の頃の実験的なプロジェクトはすべて、オーナーが変わった瞬間に取り組んでいます。持ち主が変わったり、やんちゃな三代目が継いだりしたとき、つまり既存の概念から外れたときは変化が起こしやすいわけです。また、日本橋のようにプライドの高いオーナーさんが多い場合は、オーナーさんと仲のいい地元の人と仲よくなって、その人に紹介してもらえばぐっとハードルが下がります。つまるところ、コミュニケーションが大事だということです。

でも、何よりも、成功事例が次の扉を開くと思います。成功事例は小さくてもいい。うちの小さな事務所の改装がなければ、産経新聞の工場の改装もなかったと思います。

● 編集後記 ●

都市の中で古くからある長屋が最近壊されて少なくなり、空き地や駐車場となることが多く見られるようになりました。趣のあった町並みは無くなり、地域における小さな空洞化が町の活気を奪っていくことに繋がる恐れがあります。

そこで、リノベーションにより、新たに建て替えるよりは小額で、求められているニーズに合わせ既設の建物の活用を見出し、それを一箇所ではなく、地域に広めることにより活気が戻り地域の愛着も増すのではないかという思いがあり、今回のテーマに「リノベーションとまち」を取り上げました。高齢化と経済の低迷が続くなか都市の活気を取り戻すきっかけとしてリノベーションによる空き家活用が少しでも増え魅力あるまちになればと思います。

最後になりますが、お忙しい中にもかかわらず、快くご執筆をお引受けいただきました皆様に、この場をお借りしまして心よりお礼申し上げます。誠にありがとうございます。(鎌田)

●表紙デザインコンセプト●

今回のテーマである「リノベーションとまち」を帯の流れと破裂によって表現しました。帯を小さなエレメントで構成することにより街並を表し、まちの衰退がリノベーションにより活性化していく様子を帯の流れで、リノベーションを破裂により表現しました。

賛助会員のご案内

これからのまちづくりを進めていくには、市民、学識者、企業、行政など幅広い分野の方々の協力と参加が不可欠です。名古屋都市センターでは、諸活動を通してまちづくりを支える方々のネットワークとなる賛助会員制度を設けています。趣旨にご賛同いただきまして、ご入会いただきますようお願い申し上げます。当センターの事業内容については、ホームページ (<http://www.nui.or.jp/>) をご覧下さい。

年会費 ◇個人会員…一口5,000円 ◇法人会員…一口50,000円

(期間は4月1日から翌年の3月31日までです。)

● アーバン・アドバンス No.58 ●

2012年6月発行

編集・発行 公益財団法人 名古屋まちづくり公社 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

表紙デザイン フォーマットデザイン 金武 智子

58号デザイン 水野 翔太 (名古屋工業大学大学院 社会工学専攻 1年)

川本 一輝 (名古屋工業大学 建築・デザイン工学科 3年)

小出 晴香 (名古屋工業大学 建築・デザイン工学科 3年)

印刷 駒田印刷株式会社

アーバン・アドバンス バックナンバーのご案内

号数	発行年月	テーマ
No.40	2006.10	都市内農地を活かした環境保全型まちづくり
No.41	2006.12	拠点開発と都市の変貌
No.42	2007.02	協働で作る地域・まち・都市
No.43	2007.06	地震への備え
No.44	2007.10	都市生活と健康
No.45	2008.02	子ども・学生とまちづくり
No.46	2008.06	都市の魅力と観光・交流
No.47	2008.11	物流とまちづくり
No.48	2009.02	都市型河川・運河の再生と都市の魅力づくり
No.49	2009.06	自転車の視点でみるまちづくり
No.50	2009.09	都市の水災害～伊勢湾台風から50年～
No.51	2010.02	近世武家文化とまちづくり～名古屋開府400年に寄せて～
No.52	2010.06	生物多様性とまちづくり
No.53	2010.10	都市とアート
No.54	2011.02	持続するまちづくり活動
No.55	2011.07	名古屋都市センター設立20周年記念特集号
No.56	2011.10	スマートシティ
No.57	2012.03	災禍からの復興と文化

まちづくりに携わる広範な人々の論文、都市センターの研究成果、名古屋のまちづくり情報などを掲載（A4版、90ページ程度）。名古屋都市センターまちづくりライブラリー、名古屋市立図書館などにて閲覧可能。

次号予告

**アーバン・アドバンス****No. 59**

『アジア交流時代のまちづくり』

世界経済や地球環境といったグローバルな課題の急速な進行は、都市計画やまちづくりにも大きな影響を与えています。特に、ものづくりを主たる産業基盤とする名古屋圏にとって、急成長するアジア諸都市との交流は、名古屋の将来像を描く上で不可欠となっています。そこで次号では、アジアをテーマに未来をつくる様々な動きを特集します。

2012年10月 発行予定

