

No.99 2012.3 | 平成 23 年度 自主研究報告書

## 那古野地区のまちづくりの方向性 ～那古野スタイルの構築～



近年のまちづくりの方向性として、大規模なインフラ整備から身近な資源を活かした地域活性化あるいは地域における生活に支えられた住環境形成へと移行している。こうした中、名古屋市の都市計画マスタープランの中で地域主体のまちづくりについて方針が提示されるなど、新たな局面を迎えるつつある。

本稿では名古屋市西区の那古野地区を題材にし、地域の現況や課題を踏まえたうえで、「那古野スタイル」という概念を構築し、地域まちづくりの方向性を整理した。ここでは、地域資源を将来に継承するとともに、地域における「人々の営み」、「価値観」、「誇り」などに光を当てることで、地域における生活や活動の質を高め、もって地域の魅力向上に貢献するさまざまなアイデアを提示している。

## 那古野地区のまちづくりの方向性

### ～那古野スタイルの構築～

名古屋都市センター 調査課 岩田 悠佑

## はじめに

近年のまちづくりの方向性としては、大規模なインフラ整備から身近な資源を活かした地域活性化や、地域における生活に支えられた住環境形成へと移行しているように思われる。名古屋市においても、平成23年度策定の都市計画マスターplanのなかで地域主体のまちづくりについて方針が提示されるなど、まちづくり施策は、新たな段階へと進みつつある。

こうした背景のもと、昨年度は、名古屋市西区の那古野地区の住民を対象にアンケート調査(図1)を行い、地域住民から見た地域資源を明らかにし、地域の界隈性に言及した。本年度はこの結果を踏まえて、那古野地区のまちづくりの方向性を提案する。

なお、今年度の研究をまとめるにあたり、那古野学区連絡協議会の杉本委員長、名古屋大学環境学研究科の小松准教授、名古屋市西区役所、名古屋市住宅都市局、名古屋都市センターの職員をメンバーとした研究チームを作り、地域防災、空き店舗、歴史まちづくり、観光、コミュニティ、住環境など多岐にわたる議論を行った。

## 1 「那古野地区」の現状と課題

### 1-1 現状

名古屋市西部に位置し、研究対象の那古野地区は、広域交通結節点の名古屋駅近傍にありながら堀川や四間道などの歴史的資源が残っている。また、地元には地域主体のまつりや催事が開催されているとともに、古くからの地域コミュニティが残り密着した商店街がある。

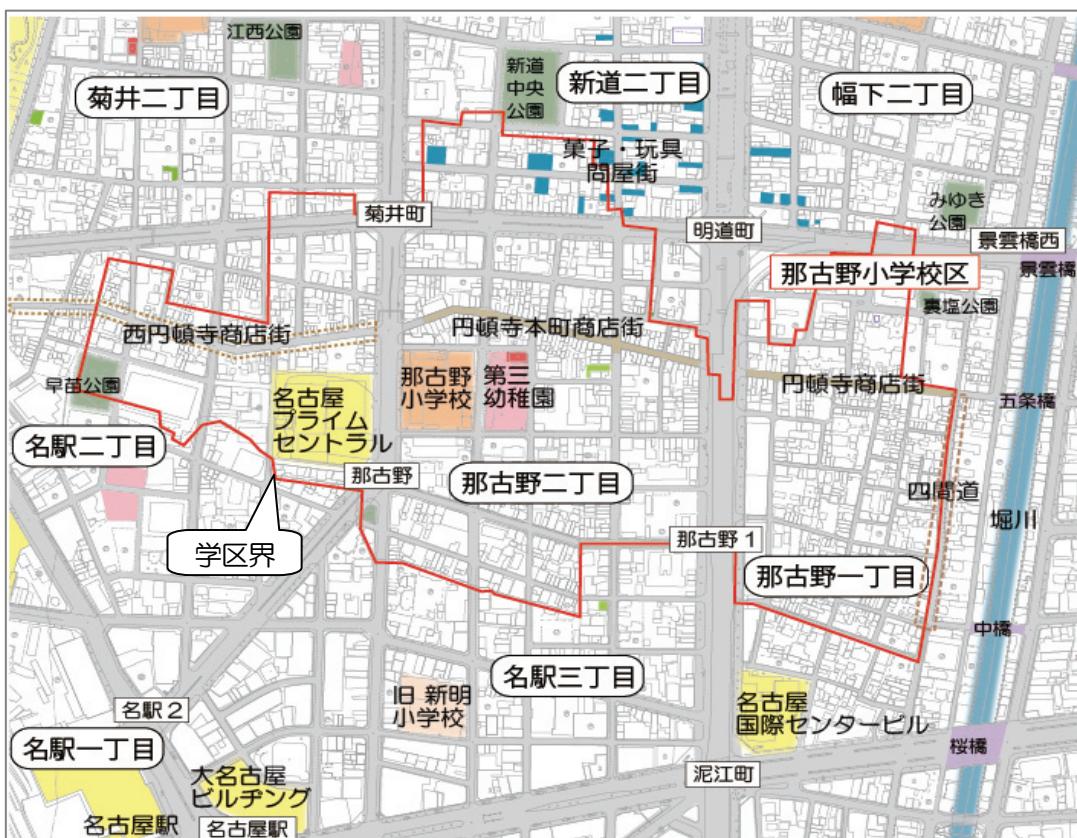


図1 アンケート調査対象範囲

## (1) 那古野学区の人口

名古屋市全体として人口が微増傾向にあるなか、那古野学区においても、近年、人口増加の傾向があり、世帯あたりの人口については全市以上に減少傾向が顕著である。一方で、人口密度に関しては全市を上回る増加傾向が見られる。

のことから、那古野学区内の人口の増加については、近年におけるマンション等の建設に伴う人口増であることが推測され、また、平成19年ごろからの世帯あたり人口が2.0以下となっていることから、新たな居住者としては、単身世帯が中心となっていることが推察できる。

さらに、世代別人口の増減や人口ピラミッド(図2)を見ると、13年間の間で、世代構成が上方にシフトしていることから、旧来より住んでいる層はこの地区にとどまる傾向がある。また、0~19歳までの層が減少している一方で、25~44歳の層は増加しており、子どものいない若者が増えていることがうかがえる。

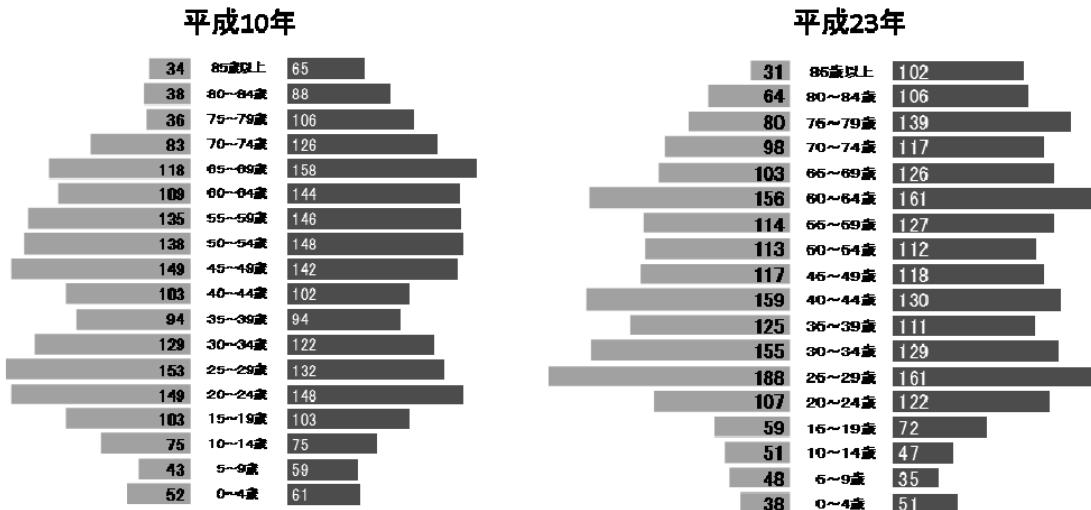


図2 那古野学区における人口ピラミッド

## (2) 土地利用現況

那古野地区の用途地域は、商業地域や近隣商業地域が指定されており、地区を南北方向に通る江川線沿いを中心として土地の高度利用が可能となっている。建物用途現況としては、商店街周辺に商業系、名古屋駅～国際センター周辺にかけて業務系、江川線沿線及び円頓寺商店街周辺は商業系となっているほかは、大半が居住系である。

なお、隣接する名古屋駅地区では再開発の動きが活発になってきており、さらにリニア中央新幹線開業を見込んだ再開発が想定される。将来的には、こうした流れが那古野地区にも及ぶものと思われる。

## (3) 生活利便施設

那古野地区の東西方向に物販と飲食を中心の商店街が立地している。アーケードを有する円頓寺商店街と円頓寺本町商店街の二つの商店街振興組合のほか、西円頓寺商店街発展会が存在する。これらは、地域住民の日常生活を支えてきたが、以前と比べると空き店舗が増えており利用者や来街者も減少している。

また、地区内にはコンビニエンスストアが多く立地しており、日常品購入の観点から生活利便性が高い。

さらに、名駅地区周辺や商店街以北には医療施設が多く立地しており、また、高齢者福祉施設や保育・託児施設も多く、介護や保育環境においても利便性が高い。

## (4) 地域資源

那古野地区には歴史的な情緒を残す四間道界隈と、生活者や飲食客等でにぎわう円頓寺・円頓寺本町商店街が存在している。また、地区周辺は菓子問屋街や陶磁器産業や皮革産業などが立地し、ものづくり文化発祥の地として知られているなど重層的な歴史の蓄積が見られる。江川線以東の四間道界隈では、古民家や蔵、長屋などの古い木造家屋や露地が残されているが、以前に比べて建物の建替えや除却による滅失が進み、界

隈の風情ある佇まいが失われつつある。さらに、名古屋特有の祭祀様式である「屋根神様」が多く残されているほか、住民が軒先を緑で飾ることが多く、こうした特色ある地域の環境が住民の日常生活の営みに支えられていることがうかがえる。幹線道路沿い以外の江川線以西では、やや高層の建物が目立つものの、依然として低層の建物が多く残されており、特色ある下町の風情が残されている。

#### (5) 災害リスクと避難所

ここでは市が作成したデータをもとに、那古野地区の災害リスクなどを以下のように整理する。

##### ①水害リスク

市が作成したハザードマップによると、庄内川・矢田川氾濫時には、那古野学区のうち、大半で2~3m程度の浸水が想定されており、経済被害はもちろんのこと、人命に関わる被害も懸念される。また、内水氾濫についても、場所によって浸水被害が想定されている。

##### ②地震被害リスク

東海地方では、かねてより大規模地震が懸念されている。全体としての規模はマグニチュード8であり、那古野学区周辺は震度6弱~6強と想定されている。また、学区の多くで「極めて高い」液状化被害が見込まれている。

##### ③火災リスク

那古野地区には多くの木造建築物が全域に分布しており、とりわけ四間道地区に集中している。こうした地区は火災リスクを孕んでいる一方で、保全すべき地域資源でもある。

##### ④避難所

現在、那古野小学校、那古野・江西コミュニティセンターの3箇所が避難所として位置づけられている。ただし、このうちコミュニティセンターに関しては水害発生時には浸水が懸念されているなど、地域としての避難体制に課題を残している。加えて、名駅近傍に立地することから、都心部の帰宅困難者への対応も必要と考えられる。

#### (6) 那古野地区における“界隈”

昨年度、那古野学区の住民を対象としたアンケート調査を行い、住民の「好きな場所」の集積として、四間道周辺、那古野小学校周辺、問屋街周辺に“界隈”的存在を確認した(図3)。さらに、この中で「近所づきあい」などの地域コミュニティが残されていることの重要性も確認できた。



図3 那古野における三つの“界隈”的分布

## (7)都市計画マスタープランにおける那古野地区の位置付け

平成 23 年度に改定された名古屋市都市計画マスタープランにおいて、那古野地区は、行政主導のまちづくりを進める「重点地区」に位置づけられ、地域発意のまちづくりを進めるモデル地区ともなっている。

以下に、都市計画マスタープラン上のまちづくりの方向性を整理する。

- ・歴史ある水辺空間である堀川を生かしたまちづくりを進めることで、都心の風格とうるおいを創出する。
- ・堀川に隣接する歴史的建造物の活用や親水性の高い広場や遊歩道の整備をはかる。また、周辺との回遊性を高めるとともに、物販、飲食など集客性の高い施設の集積をはかることで、水辺空間と連携した楽しく散策できる環境づくりを目指す。
- ・歴史的な建築物の商業的活用や、路地空間など歴史的な資源を生かした魅力ある空間づくりを目指す。

## 1-2 課題

現状から、以下の 4 点を地区の課題としてまとめる。

### (1)地域コミュニティの希薄化

人口の増減の傾向から、新規の居住者は単身世帯が多く、高齢者が増大し子どもの数が減少するという、「少子高齢化」がこの地区でも進んでいる。地域コミュニティの形成に関して、一般に、運動会や子ども会などを通じた親同士の交流が進み、地域活動の担い手になるきっかけができるともいわれているが、子どもの減少に伴って親同士の交流も減り、さらには世代交代が進むことによって結果的に地域活動の担い手の先細りすることが懸念される。また、新居住者の増加に伴い、地縁に根ざしたライフスタイルの変容が生じるとも予想される。

### (2)歴史的地域資源の消失

那古野地区は、名駅地区の「奥座敷」になりうる立地である。近年、建物更新に伴い土地の高度利用が進み、古くから残る木造建築物は、建物の保全しつつ店舗活用などの商業利用が一部展開されるようになってはいるものの、全体としては減少傾向にある。このため、地域特有の風情や景観の喪失が懸念される。また、(1)で言及したような地域活動の担い手の減少により、無形の歴史的資源ともいえる風習やまつりなどの維持や運営が困難になってきている。

### (3)商店街の沈滞化

かつて名古屋城以西でもっとも活気があると言われた円頓寺・円頓寺本町商店街では、ここ 30 年ほどで空き店舗が増加し、それに伴い来街者が減少している。近年、商店街の若手経営者を中心に「那古野下町衆」が組織され、その活動の一環として行っている空き店舗対策が奏功し、活発化の兆しが見られるものの、往時にぎわいを取り戻すまでには至っていない。

### (4)名古屋駅周辺開発の影響

広域交通結節点のある名古屋駅地区は、JR ツインタワーを先駆けとして駅周辺に大型ビルの建設が進み、地価が上昇するとともに、駅周辺の魅力が急激に高まってきた。さらに、数年後、いくつもの大型再開発案件の竣工に伴い周辺の土地の高度利用が加速するものと思われる。また、2027 年には東京と名古屋を 40 分で結ぶ中央リニア新幹線の乗入が決まっており、名古屋駅のターミナル拠点機能が強固なものとなり、同地区における再開発の動きが見込まれる。

こうした開発の流れは、名古屋駅から徒歩 10 分程度の那古野地区にも及びつつあり、周辺の木造家屋が高層住宅に姿を変えることが珍しくなくなってきた。このように土地の高度利用が進むことで、那古野地区の持っている地域の風情や情緒が消えていくことが懸念される。

## 2 まちづくりの方向性と実現の道筋

### 2-1 まちづくりの基本コンセプト

近年、地名＋スタイルという表記が見られるようになった。この表記の意味するものは、当該地の持つ魅力とそこで過ごす人々の様相にそのまち独自の付加価値を見出して、差別化、ブランド化した状況と言えよう。たとえば、三浦展著『吉祥寺スタイル』では、吉祥寺地区について、豊かな自然や、個性的な大小の店舗、映画館や劇場など文化施設の充実といった物理的要因のみならず、誰にでも住みやすく飽きない居心地の良さや空間としての包容力を魅力として挙げたうえで、そこで過ごす人間の生活を通した「人間のあり方」そのものを「吉祥寺スタイル」と位置づけている。

こうした考えを参考に「那古野スタイル」を構想し、都心近傍という立地の中で歴史的な資源を残していくことや、地縁を色濃く反映するコミュニティ活動の継承などを、那古野地区のまちづくりの方向性として提案したい。

この那古野スタイルは、地区の特色を考慮して以下の三要素から形づくられるものとした。

#### ①那古野コミュニティ

昨年度の研究でも明らかになったように、那古野地区は名古屋駅近傍にあって古くからの地縁が色濃く残るコミュニティが維持されている。このような地域コミュニティの支えをもとに、まつりをはじめとする文化活動やまちづくり活動など多彩な活動が繰り広げられている。こうしたつながりを将来にわたって残していくことは、地域の活性化にとって重要である。

#### ②那古野プライド

那古野地区には、江戸時代から残る四間道の風情、レトロで人情味あふれる商店街、古くから受け継がれたまつり、名古屋の発展を支えたものづくり文化など、他地区にはない歴史的資源がある。このような資源のある地区を「誇り」に思い、未来に継承していくことが重要と考えられる。

#### ③那古野ウェーブ

那古野地区には、名古屋駅近傍という立地がもたらす新しい流れやまちづくりに関するさまざまな動きがあり、この傾向はリニア中央新幹線の開通時には一層強まることが想定される。地域活力の向上を目指すうえで、旧来のコミュニティを大切にするだけでなく、新たな居住者や地域への来訪者を積極的に受け入れていくという姿勢を大切にし、内外の人間の交流を促進することが重要と考えられる。

### 2-2 那古野スタイルの構築

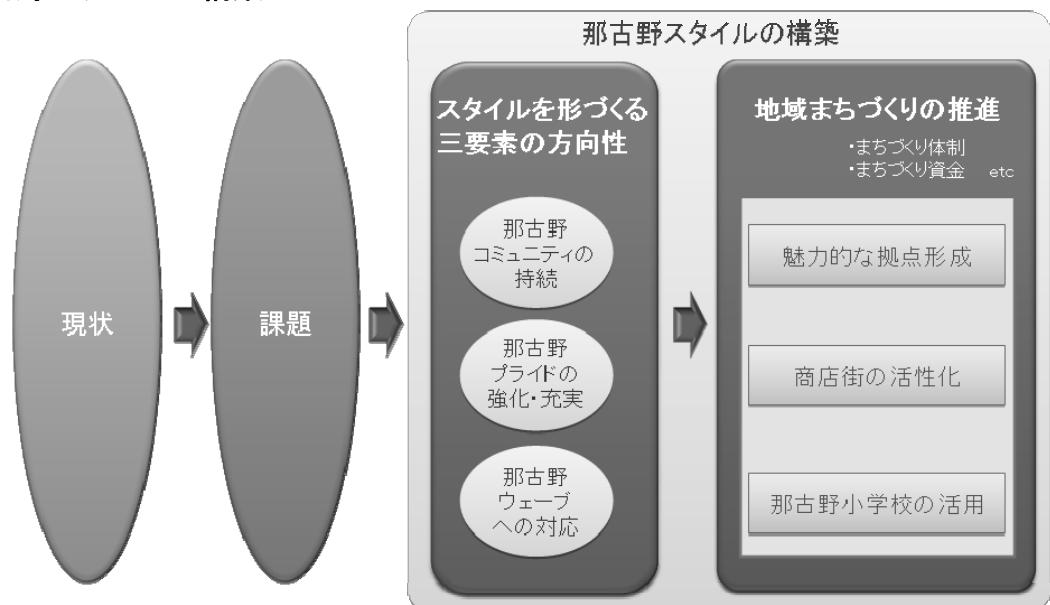


図4 那古野スタイル構築のプロセス

## (1) 那古野コミュニティの持続

地縁に支えられた地域コミュニティを持続している地区において、今後必要となる具体的なまちづくりとして、特に以下の二つを挙げる。

### ①自助・共助による防災まちづくり

東日本大震災では、人命を守るうえで、また、まちの復旧にあたり、自助・共助の「力」が再認識され、これを支えるのが地域コミュニティである。

那古野地区には、濃密な人間関係を基礎としたコミュニティが残されている。そこで、このような顔の見える地域コミュニティを活用して災害に備えるには、有事の際の体制として地域コミュニティの維持強化を目ごろから進めておくことが大切であり、そのために地域行事の継続や復活、給食会など、コミュニティ参加と防災体制強化の双方に役立つ取り組みを進めておくことが不可欠である。

具体的には、町内会が主導して地域の状況を把握することが有効で、そうした活動の中で、事前に危険箇所の特定を行い、対策を考えておくことが有効となろう。また、空き家の存在や災害弱者の所在についてあわせて確認することが、有事の際に役立つものと考えられる。

### ②小学校の地域活用

小学校は地域を代表する重要な施設であり、教育施設であることは当然として、さまざまな地域活動が、学校のさまざまなつながりを介して営まれている。昨年度の研究からも分かるように、那古野小学校に対する愛着の念は強く、地域コミュニティに求心性を持たせる中心施設となっている。

近年、少子化の進行により学区の統合やそれに伴う学校跡地活用の課題が生じ、那古野小学校もこうした課題に直面している。

小学校が統廃合により、教育施設として残るのか、あるいは廃校となるのかは地区にとって大きな問題であるが、いずれにしても、地域コミュニティ活動と連携した積極的な活用がこれまで以上に求められる。

## (2) 那古野プライドの強化・充実

地域の育んできたものを評価し共有することが、そこに住む人々の誇り(プライド)につながると考えられるため、こうした視点から歴史的資源の保全とともにづくり文化の継承について言及する。

### ①歴史的資源の保全

近年、地域の持つ歴史や情緒といったものが再評価されてきており、全国的に歴史まちづくりに関する取り組みが一層進んできている。高度成長期をとおして歴史的資源が減少してきたが、歴史まちづくりに関連する制度としては、都市計画はじめ文化財、都市景観など多岐にわたる分野でさまざまな制度が設けられている。こうした状況を踏まえて、地域の将来的なまちづくりの方針に基づき、制度を柔軟に活用し、具体的な保全の動きに結びつけていくことが望まれる。

### ②ものづくり文化の継承

那古野地区には、寺社仏閣や蔵、古民家、町家など多くの有形の歴史的資源が残されている一方で、「もののづくり文化」という無形の歴史的資源も残されている。さらに、ものづくりを象徴する代表的な施設として、学区の北西に存在するトヨタ産業技術記念館やノリタケの森などがあり、学区北部には菓子・玩具問屋街も残っている。現在では、業態として残っているものはわずかであり、また、土地利用の状況や産業構成も当時と異なっていることから、安直にこうした機能を復活させることは現実的ではないが、地域の由来を将来に継承していくことは重要であり、こうした観点から、ものづくり文化を地域まちづくりに活用していくことが望まれる。

## (3) 那古野ウェーブへの対応

地域の活性化を図るうえで、新たな交流、広範囲な交流を促進するとともに、ある程度の「街の新陳代謝」を進めていくことが重要となる。

## ①拠点形成と地域回遊性の強化

名古屋駅周辺地区のさらなる発展が見込まれていることから、その活力を那古野地区にも取り込むことが重要である。そのためには、広域から人を呼び込むことでできる機能を備えた拠点形成がこの地区にも必要である。那古野小学校が廃校となった場合の施設の活用にあたり、こうした観点が重要である。さらに四間道界隈の歴史的資源の魅力をより広域的に発信したり、商店街の商圈をより広域的なものとすることを考えなくてはならない。そして、名古屋駅、ノリタケの森、トヨタ産業技術記念館、商店街、四間道、那古野小学校、堀川という拠点間の歩行者回遊性を高めていくことが必要である。

## ②都心居住の促進

都市計画マスターplanによると、名古屋市の都心居住の方向性としては、「都心域において、商業・業務等とあわせて中高層住宅を誘導することにより、都市機能の集積による高い利便性と職住近接性を生かした快適な都心居住を促進するもの」としている。那古野地区は名古屋駅に近く、単身世帯やファミリーなど多様な居住形態が想定される。開発にあたっては、地域の歴史的な町並み保存とのバランスに配慮しつつ、新たな居住者を受け入れることが重要となろう。

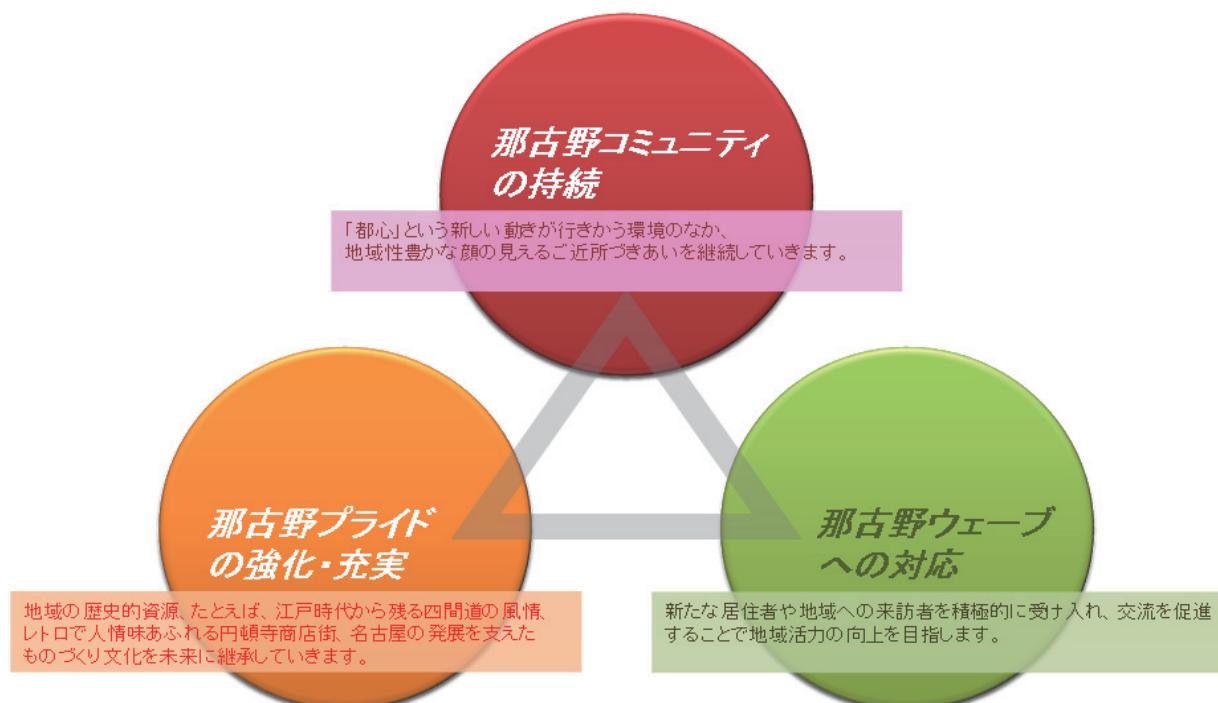


図5 那古野スタイル概念図

## 3 那古野スタイル構築の重点プロジェクト

### 3-1 歴史的界隈の保全 ~那古野プライドの強化・充実&那古野ウェーブへの対応~

#### (1)歴史的資源の保全

那古野地区の歴史的資源の保全に関する課題を、以下のように整理する。

- ・「四間道界隈」の歴史的資源の保全を具体化するため、木造建築物の保全を最重要課題とする。
- ・木造家屋や細街路の多い空間は地震や火災などに対し脆弱であるため、歴史的情緒を残しつつも地域の防災性を高めるハード面・ソフト面双方の工夫が必要となる。
- ・名駅に近い那古野地区西部と四間道界隈とでは、土地の高度利用の許容性が異なると考えられるため、各地区の将来イメージに対応した土地利用規制や誘導が求められる。

四間道界隈は、第一に歴史的建築物の保存・保全が不可欠である。あわせて、路地を残していくことが重要となる。

四間道周辺は、名古屋市の町並み保存地区に指定されている。この制度は、主に意匠の維持に関する補助が手厚く、建物所有者に対する支援ツールとして有効である。さらに、今後は、面的な保全の観点から、重要伝統的建造物群保存地区、都市計画上の用途地区の見直し、高度地区指定、地区計画、景観地区などの制度の適用について、長期的な視野に立って検討することが必要となる。

さらに、四間道界隈の課題として、防災機能の強化が挙げられるが、これは歴史的資源の保全とは二律背反的な課題とも言えよう。他地区には以下のような手法により対応している例がある。

#### ・連担建築物設計制度や一団地認定制度

(例：法善寺横丁、月島前期、京都市袋路再生、神戸市近隣住環境計画制度)

一体的に計画された複数の敷地をひとつの敷地と想定して斜線制限や容積率、建蔽率などの各種形態制限、接道条件が適用されるが、区域内の土地所有者・借地権者全員の同意が必要。特定行政庁の認定による。

#### ・建築基準法第42条3項道路の認定(例：月島後期、神戸市近隣住環境計画制度)

土地の状況によりやむをえない場合には、特定行政庁の判断で道路中心線から1.35m以上2m未満の範囲で道路境界を指定することができるが、あくまで例外的措置。景観法の制定にあわせて導入例が増加した経緯がある。

#### ・建築基準法第43条但し書きによる建築審査会による接道条件そのものの緩和

(例：京都市袋路再生、神戸市近隣住環境計画制度)

特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地については、道路に2m以上接道しなければならないという接道条件そのものを緩和することができる。

\*道路指定や接道条件緩和は可能でも、道路斜線や容積率制限については緩和されない。

土地所有者などが申し合わせて、建築に関する協定を結ぶ「建築協定」や景観に関する協定を結ぶ「景観協定」も歴史的景観を保全するうえで有効な制度である。これらについては、面的な広がりや継続性に課題があるものの、締結権利者間での規制は比較的強く、また、意識の顕在化などの副次的な効果もあるため、初動期の取り組みとして有効である。

また、都市景観法上の都市景観形成地区の指定も有効である。これは、区域内全域に対して、デザインのガイドラインを定めることができ、さらに一定の制限をかけることができるうえに、助成制度もあり、地域の景観形成支援が可能となっている。

### (2)長屋等木造建築物を地域資源とする仕組みづくり

木造の長屋は過去の面影を残す建物(写真6)であることから、那古野地区の特性を際立たせ、歴史的な雰囲気を保つ資源として保全していくことが望ましい。しかし、より高い収益を確保しようとする不動産活用の立場や現代的生活様式への対応という観点から、そのままの形態で木造長屋を維持することはかなり困難である。

そこでここでは、古い長屋を新たなライフスタイルに対応するよう改修することで、ある程度の収益を維持しつつ地域資源を残していく方策について検討する。

現在、那古野地区では、歴史的資源を維持していく観点から、マンションなど建物の高層化やコインパーキングなどの地域の風情にそぐわない土地利用の進行が大きな課題となっている。

木造長屋など古い建物が、マンションやコインパーキング等へと姿を変える要因を挙げれば、まず、



図6 三軒長屋

地域の思いと建物所有者の思いの相違や相続に伴う権利関係の複雑化などが考えられる。マンション建設による安定した収益確保や、コインパーキング化による土地の暫定利用が選好されがちである。

こうした状況を踏まえて、名古屋大学の小松研究室が実施した中村区ほのか学区にある木造長屋改修に関する考察を紹介したい。これは、改修を行った場合の借家経営における採算性を検討したものであり、試算結果は、表1のとおり比較的小額の投資で事業が可能であることや、耐震改修を行わない場合で7~8年、耐震改修を行った場合でも12年程度といった短期間で投下資本の回収が可能であることが示されている。

表1 長屋改修による事業性

長屋改修・転用モデル		収入(万円)		支出(万円)		収支(万円) 収入-支出 (A)-(B)	収入が支出を 上回るまでに かかる年数
		月家賃	年間収入 (A)	初期費用	年間支出 (B)		
基本 モデル	I.改修(住宅)	14.5	174.0	650.0	76.4	97.6	7年
	II.転用(職住併用)	15.0	180.0	700.0	79.0	101.0	7年
	III.転用(店舗)	17.0	204.0	800.0	91.4	112.6	8年(-)
耐震改修 (制度適用) モデル	I.改修(住宅)	15.0	180.0	1150.0	77.0	104.9	12年
	II.転用(職住併用)	15.5	186.0	1200.0	79.6	106.4	12年
	III.転用(店舗)	17.5	210.0	1300.0	92.0	118.0	12年(5年)

\*ほのか学区周辺で長屋を仲介している不動産業者の監修のもと算出。

なお、ここでは、大家が土地を所有している場合を想定しており、経年による数値の変化は考慮していない。

また、()内の年数は転用に必要な費用を借り手が負担した場合の値となっている。

また、那古野地区で事業展開している不動産事業者へのヒアリング結果によると、

- ・不動産市場が縮小傾向であるため、新規の開発が進まない。特に、大型マンションなどについては、床需要の低下に伴い入居者募集に難航するというリスクを抱えていることから、近年は投資が減少傾向である。
- ・レトロブームにより古い建物の価値が高まっている。
- ・同様の立地条件でも、魅力のある地域とそうでない地域間で、賃料の二極化が進んでいる。
- ・企業活動の中でも社会貢献や地域還元が重視されるようになってきている。
- ・投資家の視点が、大型投資による大きなリターンを求める志向から小口でローリスク・ローリターンの安定した投資先を求める志向へと、投資性向が変容している。

といったことが分かった。

小松研究室の試算結果とこうした市場動向を勘案すると、那古野地区において、図7に示す長屋改修事業モデルが成立する可能性があると考えられる。

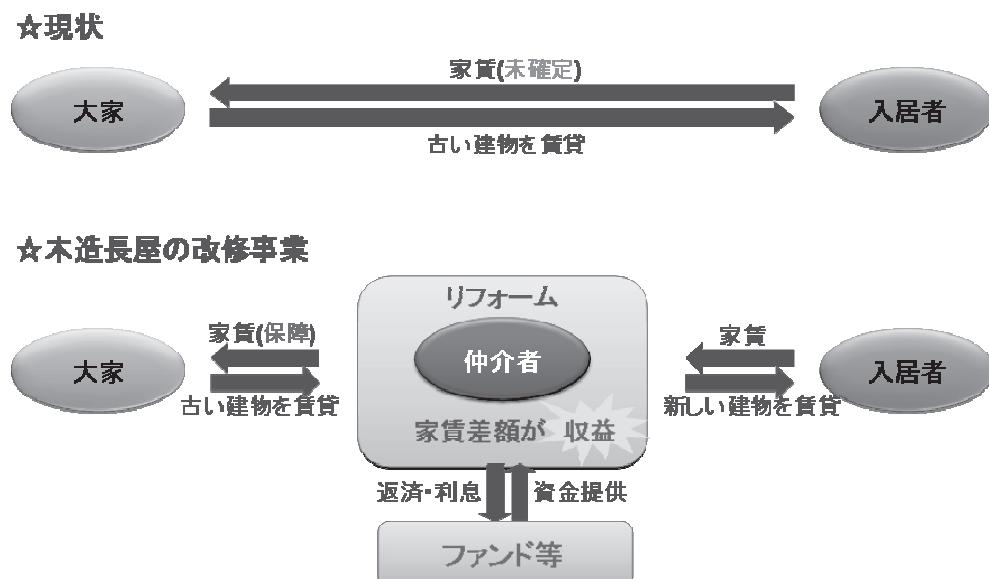


図7 長屋改修による事業モデル

従前、老朽化した木造長屋を相応の安い家賃で入居者に賃貸していたのに対して、このモデルではリフォームを行う仲介者を間にに入れることにより、大家、仲介者、入居者の全員にメリットがあるものとなっている。

大家にとっては、従前は、自らが維持管理を行いつつリスクを負って入居者を募集する必要があったが、このモデルでは、仲介者が現状の家賃で長屋を借り上げたうえで事業を行うため、家賃の受け取りが保証される。なお、古い建物所有者の多くは、建物を残したいと考えているといわれるが、このモデルが成立することにより建物の保全が可能となる。

仲介者にとっては、自らの出資によりリフォームを行うリスクを負うものの、改修後の優良な物件にて入居者を募集し、改修後の家賃と大家に支払う家賃との差額により収益を得ることができる。表1に見られるように、一つの案件につき 10 年前後での償還(ただし、大家に保証する家賃の額により時期が変動する。)が見込めるところから、長期的な展開を念頭において、複数の長屋を運用することで個々の案件から生じるリスクを抑えて収益を平準化でき、安定した収益性が見込める。さらには、この事業モデルがある程度広範な市場性を確保できれば、ファンド化等の不特定多数を対象とした債券化が可能となるため、事業者の負担するリスク軽減にもつながる。

入居者にとっては、都心居住の選択肢が広がることや、歴史的な建物に住むという個性的な住まいがたができることなど、さまざまなメリットがある。

ただし、こうした事業はそれほど一般的なものでないことから、改修工事に入る前の時点で、入居者を含めた関係者が参画することが望ましい。そうすることで、入居者の意向を踏まえた改修が可能となるとともに、事業者にとってのリスク回避につながる。そして、こうした事業がビジネスモデルとして広がっていくためには、スキーム構築と成功事例が必要となることから、行政によって、基本方針や大綱の策定などにより方向性を提示することや、金融機関との連携、基金の設置や債券発行などに関して支援を得られることが望ましい。

### 3-2 商店街の活性化 ~那古野コミュニティの持続&那古野ウェーブへの対応~

円頓寺・円頓寺本町商店街は名古屋でもっとも古い商店街であり、名古屋城以西では最大の盛り場として発展してきた。しかし、戦災や堀川水運業の衰退、モータリゼーションの進展、名鉄瀬戸線堀川駅の移転など社会変化に見舞われ、さらに近年の人口減少の影響もあり、かつてのにぎわいは薄れた。

両商店街の活性化を考えるうえで、まず、商店街関係者とのヒアリングから商店街の現状が次のように整理できる。

- ・来街者の数については、30 年ほど前と比べて減少している。
- ・商店主が外部から通っている店舗が多いことや、複数店舗所有者は、商店街以外の店舗で採算が取れている場合も多いことから、商店街に店舗を維持する必然性がない。
- ・店主が商店の上層階に居住するケースでは、店舗誘致が歓迎されないことがある。
- ・周辺にマグネットとなるような集客施設がない。したがって、円頓寺商店街の昼食時と夜の飲食利用や円頓寺本町商店街の日用品購入といった局地的なにぎわいにとどまっている。

他方、昭和 30 年ごろの状況を当時の新聞記事等を参照すると往時にぎわいがよく分かる。

- ・江戸末期から日蓮宗の長久山円頓寺を中心として栄えてきたため、明治創業の店舗が残っている。
- ・このまちの魅力は庶民性である。全体がごたごたと活気があり、まるで市場のようなにぎわいである。
- ・西区近辺ばかりでなく、熱田や瀬戸線方面からの客がいつも町にあふれている。
- ・御本坊へ入る路地にはごちやごちやと飲み屋や古着屋が並んでいる。マーケットの名残だ。
- ・開慶座は古い芝居小屋でいつも客を集めている。便所が一つしかなく、役者と客が便所で顔を合わせる。

これらを踏まえ、商店街活性化を広域的な歩行者回遊性の強化や空き店舗の活用、そして、庶民的な風情の復興の三点から考えてみる。

### (1) 広域的な歩行者回遊性の強化

名節瀬戸線が乗車する以前は、堀川駅の利用者が広域から来街者し、活況を呈していたようである。このように鉄道駅からの動線を確保することは、地域を活気付けるうえで重要である。那古野地区は、名古屋駅近傍という立地を活かし、地下鉄丸の内駅、国際センター駅、そして将来的な堀川における舟運を視野に入れ、交通結節点を介した歩行者回遊動線上に商店街を明確に位置づける必要がある。

そして、動線強化だけでなく、名古屋駅という集客施設に加えて、ノリタケの森やトヨタ産業技術記念館、四間道、堀川、問屋街に加え、商店街の拠点性を高めることが地区の回遊性強化につながる。さらに、ガイドマップ作成などのソフト施策を併用することで回遊動線の顕在性を高めることが重要である。

### (2) 空き店舗の活用

空き店舗の活用は商店街の活性化にとって不可欠である。現在、那古野地区では多くのまちづくり団体が活動しているが、こうした団体の活動と連携して地域まちづくりの観点から空き店舗対策に取り組めると良い。地域の歴史に根付いたものづくり文化のショーウィンドウとして、空き店舗を活用することや、名古屋扇子、名古屋友禅のような伝統工芸や製靴体験、ノリタケ絵付け教室などの体験工房、菓子・玩具問屋の機能を一部商店街に移転して、この地域ならではのレトロなアンテナショップを導入することも効果的である。これにより、かつて活況を呈していた頃の商店街が有していた庶民性を新たに味付けしてアピールできる同時に、新たな名古屋名物として広域に発信可能な商店構成が実現するかもしれない。

また、空き店舗のデータベースを作り、借り手とマッチングする仕組みや、空き店舗をまちづくり団体で借り上げ、出店を希望する経営者に廉価で短期間貸し出しするチャレンジショップを作ることや、また、特定のテーマを決めて、各地の祭事に出店している事業体を誘致するなどして、イベント性の高い店舗誘致政策を実施し、「いつも何かやっている」「いつも新しいものがある」空間づくりに挑戦することも重要である。

### (3) 庶民的風情の復興

商店街の町並みや景観も重要で、下町情緒との親和性が高い家並の連担を確保したい。また、地域色にこだわった催事やフェイストゥフェイスを基本とした商売法も、昔ながらの風景を醸し出す。たとえば、「高齢者が闊歩する街」といった指向性を持たせることも有効である。そうした街は、ノスタルジーなどの情緒的因素を大切にした空間づくりが求められるが、円頓寺・円頓寺本町商店街はそのポテンシャルを有していると考えられる。

そして、那古野は「不易流行の街」を目指すことを考えてもよい。ものづくり文化に由来する製品や昔ならの衣服、お菓子、食堂など、いつ行っても変わらないことも大切であり、一方で、何か新しい「コト」や「動き」が発見できる商店街になることも重要である。

## 3-3 那古野小学校の活用

### ～那古野コミュニティの持続＆那古野プライドの強化・充実＆那古野ウェーブへの対応～

那古野小学校は地域コミュニティを育む中心的施設であるが、学区統合が検討されていることから、将来的に「学校施設」がどのような形で地域に貢献するのかについて、その方針を明確にしておく必要がある。ここでは、現行のままの場合と廃校となった場合との双方について検討する。

### (1) 活用イメージと提案

#### ①学校が継続した場合

この場合は、施設の位置づけは教育施設のため、これまでどおり学校教育の場であるが、地域活動や緊急

時の避難所としての機能を充実していくことが重要である。具体的には、防災空地としてオープンスペースを確保し続けることや、体育館や運動場の防災機能を一層強化すること、厨房を維持して非常時に煮炊ができる状況にしておくなど、有事に備えることが求められる。またさらに地域活動に供するよう、運動場や教室の活用方法を検討することが重要である。

## ②廃校となった場合

基本的な枠組みを以下のようにまとめ、これに基づき名古屋大学環境学研究科小松尚准教授の協力のもと活用イメージ(図8)を検討した。

### ア) 基本的な枠組み

- ・土地は市が所有し定期借地することを前提とする。
- ・建物の一部を残し活用することにより、事業費の圧縮を図るとともに従前の印象を継承する。
- ・建物の高さは現状と同様の4階建てとして、高さは15mほどに抑えるが、内部は独立して弾力的な利活用ができるよう分節化し、周辺建物スケールとの調和を図る。
- ・基本的には環境志向であり、可能な限り緑を活かすとともに、居住部分については木造が望ましい。
- ・公共交通指向のまちづくりを基調とし、駐車場は必要最小限に抑える。
- ・災害時対応のため、トイレ用下水管を敷設したり屋内を長期の屋内避難所として利用できるようにする。
- ・地域活性化の起爆剤としての機能が必要であり、商業ほか集客機能や雇用創出機能を導入する。
- ・中央に天蓋つきの会所を設けることで、地域に不足しているオープンスペースを確保する。

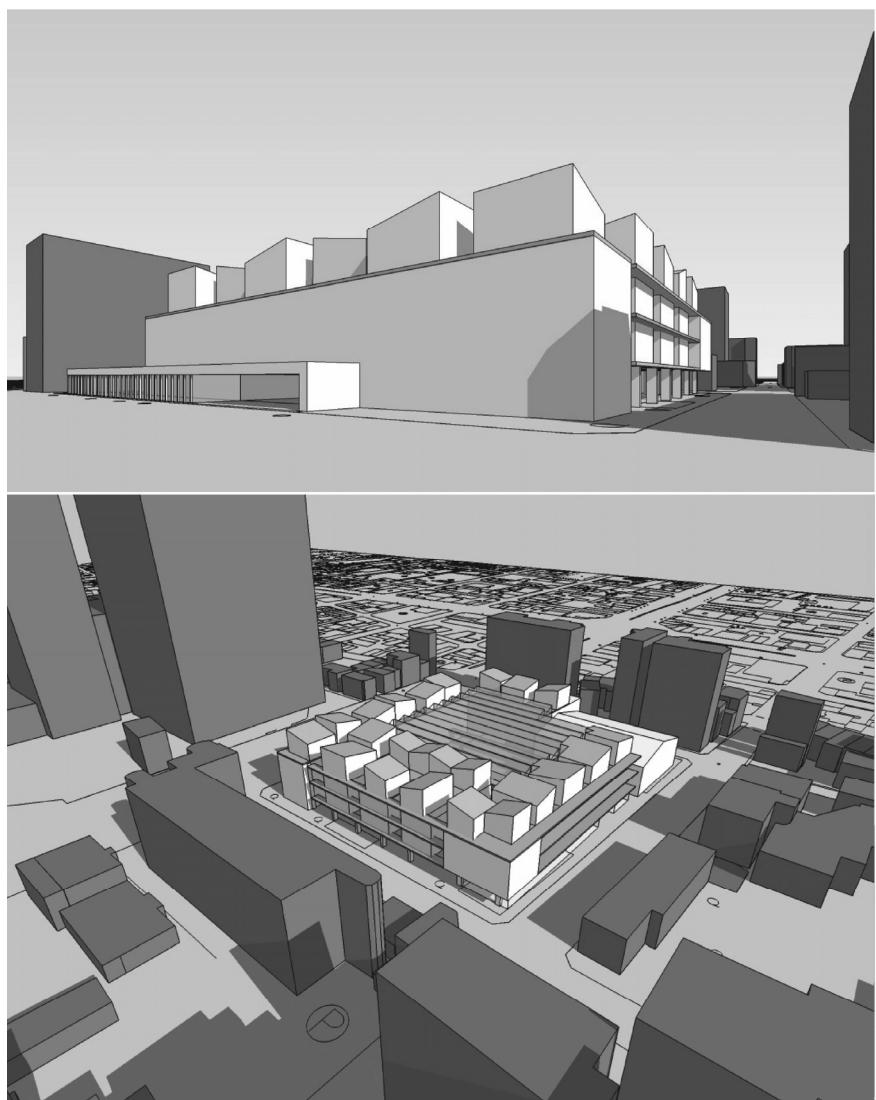
### イ) 活用イメージ

運動場や体育館はそのまま活用し、校舎は一部に修繕を加えているが基本構造はそのまま活用している。また、屋上はそのデザインを凝らした住宅を配置している。

各階層における床利用の考え方については、以下のとおり整理した。

#### 1階

- ・西側建物の菊井町線側をセットバックし、そこには集客機能を導入する。ガラス張りにして内部の透過性を確保することで、街路景観に貢献し、地域の導入部としての機能を持たせる。
- ・敷地中央は運動場を利用したオープンスペースで、さらに採光や空気の流れを工夫する。さらに上層階に膜構造の天蓋を作ることにより、全天候対応の空間とする。



CG制作：名古屋大学小松研究室 李燕

図8 活用イメージ

- ・東側建物は、志向性の強いテナントを誘致することで、デザイナーなどクリエイティブクラスを誘致する。また、健康増進施設やマルシェなど地域コミュニティに貢献する機能も導入したい。

## 2~3階

- ・それぞれの棟を連絡通路で結ぶことで回遊性を確保し、要所ごとに隙間を作ることで、視線や風が抜け るような構造とし、スタジオや工房などを誘致する。

## 4階

- ・木造のシェアハウスやアーティストインレジデンスなどを導入し、那古野における新たなライフスタイル を提案する。

## 4 実現に向けて

### 4-1 まちづくり体制の強化

#### (1) 地元まちづくりグループの存在

那古野地区では、表2に見られるように多くの団体がさまざまな立場でまちづくり活動を展開している。グループの性格、活動内容などは違うものの、地域資源を活かして魅力的なまちをつくっていこうという姿勢は共通している。

表2 那古野地区で活動する主な団体

団体名	活動概要
那古野学区連絡協議会	那古野学区における区政協力委員、民生委員・児童委員、保健委員、消防団、女性会、連合子ども会、老人クラブ等のメンバーが加入し、地域の防犯、交通安全、防災、青少年育成等の様々なまちづくり活動を実施している。
那古野一丁目まちづくり研究会	那古野地区には清須以来の歴史、町並み、名所、史跡が残り、これらを活かしたまちづくりのため活動している。最近では史跡等を解説する表札の設置を行った。
円頓寺商店街、円頓寺本町商店街	江戸時代から続く、名古屋でも最も古い商店街。江川線から東が円頓寺商店街、西が円頓寺本町商店街。往事の賑わいは薄れているものの、商店街、那古野下町衆などにより数々のイベントなど活動が盛んに行われ、最近はこの町の魅力に引き寄せられ、新しい店舗も増えている。
那古野下町衆	円頓寺商店街、円頓寺本町商店街の若い担い手を中心に、地元以外の名古屋で活躍するクリエイター、建築家、大学関係者、コンサルタントなど多方面からメンバーが参画し、商店街の活性化、新しい形のまちづくりを目指し活動している
ナゴノダナバンク (那古野地区店舗開発協議会)	那古野地区的活性化のため、円頓寺商店街、円頓寺本町商店街、那古野地区的空店舗対策、新規店舗誘致活動を行っている。
縁側妄想会議編集室 (下町情報誌「ポウ」)	2005年より、円頓寺商店街、那古野界隈の古き良き歴史や町並み、新しいおもしろいお店情報、お祭りやまちづくり、イベントなどを伝える下町情報誌「ポウ」(フリーマガジン、年2回)を発行している。
円頓寺げんき会	円頓寺商店街の活性化のため、毎月第1日曜日に「ごえん市」を開催し、フリーマーケットや食品など様々な商品の販売を行っている。
ものづくり文化の道推進 協議会	西区の歴史、伝統産業、ものづくり文化の普及啓発、四間道・那古野地区の歴史的な資源の魅力発信のため、行政、企業、団体、職人、商店街と連携して活動している。(事務局：西区役所まちづくり推進室)
ナゴノスペース	西区那古野のプライムセントラルビルの地域貢献施設ナゴノスペースで、伝統産業、ものづくり文化の普及啓発のため、イベントの実施、情報発信を行っている。
屋根神文化フォーラム	江戸末期から明治・大正に祀られた屋根神(津島社・秋葉社、熱田社の3社が一般的に祭られている)、この庶民文化が家屋の建替、用途変更等により急激に減少してきている。これに歯止めをかけ、また観光面でも活用するため、市民参加のウォーキングなどの啓発活動を行っている。
美濃路まちづくり推進協議会	東海道・熱田～西区～清須市～中山道・垂井をつなぐ街道が美濃路。このうち名古屋城から清洲城まで1区3町にまたがる地域を対象に、行政の枠を越えた、歴史的な町並み、地域産業を活用し、戦国武将の口マンを取り込んだまちづくりをめざしている。
NPO法人ゴンドラと堀川水辺を 守る会	水の都ベネチアで実際に使われていたもので、1989年に名古屋市が寄贈を受けたゴンドラを堀川に浮かべ、市民の親水体験の機会を提供するほか、水辺風景の美化緑化、堀川に関わる市民団体、研究機関、行政機関と連携した堀川再生活動を実施している。
愛知県建築士会 西支部	平成2年の創立以来、タイムリーな企画及び事業を行ってきてている。平成10年から始まった建築士の地域貢献活動への一翼を担う「まちづくり活動」への参画、平成14年度から既存建築物の耐震化を促す、木造耐震診断や改修にも取り組んでいる。
名古屋駅地区街づくり協議会	名古屋駅地区の計画的な街づくりの重要性を共通認識とした上で、国際交流や中部圏における地域間連携を視野に入れつつ、名古屋駅地区を多くの方が訪れ・働き・学び・住みたい街にするために、魅力向上を共に考え、提言し、活動しています。 商店街の活性化や歴史的資源を活かしたまちづくり、エリアマネジメントなどをテーマにシンポジウム等の活動も行っている。

## (2)都市計画マスタープラン上の位置付け～地域まちづくりの展開～

今回改定された都市計画マスタープランでは、“地域がより良くなるために、地域の力（考え）で地域を育てること”を目指した取り組みとして、新たに「地域まちづくり」という新たな考え方が提示されており、那古野地区と荒子地区をモデル地区として地元発意のまちづくりを進めていくこととしている。特に、那古野地区は、都市計画マスタープラン上の、「四間道・納屋橋地区」との関連が強い地域であり、都心部としての位置付けと行政発意型まちづくりを進める重点地区としての位置付けがなされている。

これは、ハード整備や規制・誘導などのまちづくり施策から、地域ごとの計画・ルールづくりへとシフトし、将来にわたる活動を支える地域主体のまちづくりへの転換を目指すものである。取り組み内容として、多様な主体（住民、自治会、NPO、商店街、企業、行政等）の協働による「まちづくりの構想づくり」や、その「実践」を目指して、技術・資金における支援制度を新設され、従来に比べて地域の主体性を活かしたまちづくりに資するものとなっている。

## 4-2 まちづくり資金の創設

### (1)背景

この10年間ほどで、NPO法人数が10倍ほどに増えていることなどから分かるとおり、市民活動が活発化しているが、そうしたなかで、活動資金が課題となることが多いといわれる。この要因として、市民活動が根付いている欧米諸国と比較すると、金融の仕組みが異なっていることが挙げられる。日本では、銀行からの借り入れを中心とした間接金融が根付いているのに対して、欧米では、自己資本である株式やファンド組成によって幅広く資金調達を行う直接金融が根付いている。さらに日本では、収益性よりも公共性を重視した市民活動に対して銀行融資を受けることは困難であるため、依然として行政等による市民活動の補助金が主な収入源となっているケースが多く、活動団体が長期的かつ自律的な活動資金を得ることに課題を残している。

こうした背景や行政の将来的な財政事情などを考慮すると、地域まちづくりを展開するうえで、将来的には自律的な資金を獲得する必要が生じる。さらに、助成や補助は目的や用途に制限があるため、多様な地域課題解決に柔軟に対応できない点や、申請からのタイムラグにより実効性が損なわれる場合があることなどから、一層自律的な資金獲得の必要性が高まっていくことが想定される。また、企業や市民の社会貢献意識の高まりから、市民活動を支援する機運が高まっていることなども考慮すると、新たなまちづくり資金のあり方を検討する必要性が生じる。

### (2)まちづくり資金の先進事例

日本国内においても、まちづくり資金は、ここ数年で多様なものが考案されており、非営利バンクや市民ファンドの創設など、新たな形での取り組みも見られるようになった。

以下に先進事例を紹介する。

#### ①世田谷まちづくりファンド：

日本初となるまちづくりファンドであり、住民、行政、または企業のいずれにも属さない独立した立場から、地域の発想に根ざした区民主体のまちづくり活動を支援している。資金運用法としては、一定の財産を受託者（三井住友信託銀行）に委託し、受託者はこれを管理・運営しながら公益活動を行っていく「公益信託制度」による。

#### ②未来バンク事業組合：

出資者であるまちづくり団体の出資額の比率に応じて、貸付を行っている。事業組織は民法第667条に規定されている任意組合であり、金融機関ではなく貸金業者という位置付けであるため、預金を扱うことできず、元本や配当の保証がない出資金の貸付により、まちづくり団体の支援を行っている。

### ③コミュニティ・ユース・バンク momo :

東海地方初のNPO銀行であり、20～30代の若者が中心となって設立された。未来銀行と同じく任意組合・貸金業者として活動している。出資者を正会員として意思決定権を持たせているほか、ボランティアスタッフ「momo レンジャー」による運営を行うなど、独自の取り組みを進めている。

### (3)収益還元型まちづくり資金の仕組み

ここでは、地域まちづくりに必要な資金を調達する仕組みを提示し、その内容と課題についてまとめる。

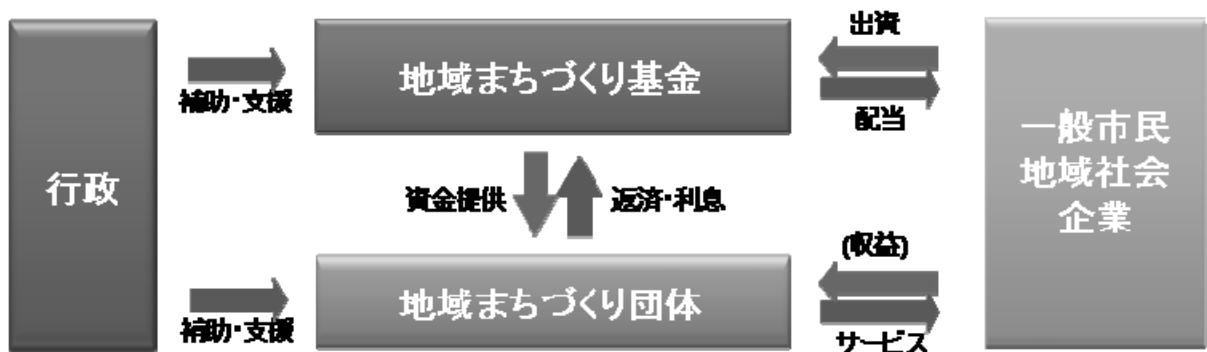


図9 まちづくりにおける資金調達の図式

この枠組みにおいて、行政は、地域まちづくり団体に対して、初動期の活動資金を支援し、活動を後押しするという視点が重要である。たとえば、行政の支援のもとに「地域まちづくり基金」が発行元となる基金を設立し、市民から資金を募る流れが生まれることが望ましい。ただし、この基金は、まちづくり活動の原資であり、それほど高収益は望めないことから大きな配当は望めず、地域まちづくりへの応援資金としての性格が強くなる。こうして集められた資金の用途については、歴史的資源の保全や各種まちづくり団体への活動支援、那古野小学校活用事業などを想定しており、地域で活動するさまざまなまちづくり団体に資金を提供することとなる。

最後に、このシステムの課題について以下のとおり整理しておく。

#### ①専属スタッフの必要性：

資金調達は専門性の高い分野であり、専属のスタッフが必要である。これは、まちづくり団体がそれぞれの分野で能力を発揮するためにも必要なことである。したがって、資金管理に関しては、専従の専門家を雇うか、金融機関に委託するなどして、まちづくり団体そのものとは区分されていることが望ましい。

#### ②市場性の確保：

こうした仕組みは、幅広い投資者が存在することが前提であり、税制優遇等によるインセンティブの設定や、他の基金やファンドとの連携により市場性を確保することが必要となる。

#### ③資金分配対象事業の確保：

多種多様な事業を投資対象とすることが、リターンやリスクの平準化が可能にし、市場性のある仕組みが担保されることから、重要な前提条件である。そのためには、ファンドを設定する以前の段階でまちづくり事業がある程度活況である必要があり、それまでの資金については、従前と同様に行政などによる支援が必要となるであろう。

## おわりに

本稿では、現況や課題を踏まえたうえで、那古野地区にとってどういった価値観やどういった資源が大切か、さらには、どのような取り組みが必要かについて考察した。ここで言及した事項については、昨年度以降の調査研究活動結果の帰結という性格が強いが、一方で地域住民や地域に関する方々の思いを反映すべく、「那古野スタイル」という語を前面に出すことにより、地域における「人々の営み」や無形の地域資源である「価値観」や「誇り」などに光を当て、従来のまちづくり計画にはない「親しみ」や「ぬくもり」を持たせることに注力した。地域の皆さまやまちづくり関係者だけでなく、多くの市民の皆さまにもお読みいただけた幸いである。

なお、本稿にて言及した内容のうち、防災や市民活動にかかる資金、また、小学校施設の利活用などについては、早晚、全市的なまちづくりの課題となることが予想される。これらは、いずれも多岐にわたる知見と複合的な要因が絡み合うテーマであるため、細部の考察ができなかつた点が心残りである。可能であれば、今後、検討課題として取り扱っていきたいと考えている。

最後に、今年度の研究にあたって多大なご協力いただいた那古野地区学区連絡協議会の杉本委員長、名古屋大学の小松准教授、および、那古野地区的まちづくり関係者の皆さま、ならびに西区役所や住宅都市局の職員の皆さまには改めて深く感謝いたします。

## 《参考文献等》

- 
- ※三浦 展・渡 和由研究室 『吉祥寺スタイル～楽しい街の50の秘密～』 文藝春秋 (2007年4月)
  - ※広井 良典 『コミュニティを問い合わせる～つながり・都市・日本社会の未来～』 ちくま新書 (2009年8月)
  - ※後藤 治・三浦 卓也・村上 正浩・閑澤 愛 『それでも、「木密」に住み続けたい！～路地裏で安全に暮らすための防災まちづくりの極意～』 彰国社 (2009年9月)
  - ※西村 幸夫 『路地からのまちづくり』 学芸出版社 (2006年12月)
  - ※三浦 一民 『市民活動を支える地域ファンド設立へのアプローチ』 協同組合プランニングネットワーク東北 (2002年9月)
  - ※名古屋市住宅都市局都市計画課 『名古屋市都市計画マスターplan～人・まち・自然がつながる交流・創造都市～交流でつながる創造力でつづく、安全で心地よい都市へ～』 図書印刷株式会社 (2011年12月)
  - ※名古屋市 財團法人 地方自治研究機構 『歴史的建造物などの歴史的資産を活用したまちづくりに関する調査研究』 株式会社友人社 (2011年3月)
  - ※名古屋市 財團法人 地方自治研究機構 『歴史的建造物などの歴史的資産を活用したまちづくりに関する調査研究』 資料編 株式会社友人社 (2011年3月)
  - ※名古屋市制100周年記念誌編集委員会 『なごや100年』 凸版印刷株式会社 (1989年10月)
  - ※名古屋市健康福祉局高齢福祉部高齢福祉課・介護指導課 『高齢者 健康と福祉のあらまし』 名古屋ライトハウス明和寮 (2011年6月)
  - ※名古屋市教育委員会事務局 総務部企画経理課 『教育要覧』 (2011年版)
  - ※名古屋市市民経済局市民生活部公聴課 『第49回 市政世論調査』 株式会社総研名古屋 (2011年3月)
  - ※名古屋市消防局防災部防災室 『あなたの街の洪水・内水ハザードマップ』 (2011年版)

自主研究報告書とは・・・

名古屋都市センターが、名古屋のまちづくりや都市計画行政の課題を先取りした研究テーマを設定し、必要に応じ、名古屋市職員や学識経験者などとも連携して調査研究を行い、報告書としてまとめたものです。

No.99 2012.3 | 平成 23 年度 自主研究報告書  
那古野地区のまちづくりの方向性  
～那古野スタイルの構築～

平成 24 年 3 月

発 行  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 / FAX 052-678-2200 / 2211

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