

名古屋市立大学 人文社会学部  
2016年度 ESDシンポジウム

名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性  
「現代の家守」と持続可能な都市と地域社会を考える



# 報告集

2017年3月

—持続可能な「駅西」のために—

名古屋市立大学 人文社会学部／大学院人間文化研究科  
別所良美・林浩一郎 編

名古屋市立大学 人文社会学部

2016年度 ESD シンポジウム

(2016年11月12日(土)開催)

名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性

—「現代の家守」と持続可能な都市と地域社会を考える—

報告集

2017年3月

名古屋市立大学 人文社会学部／大学院人間文化研究科

別所良美・林浩一郎 編



## 目次

謝 辞		1
シンポジウム趣旨説明	林 浩一郎	2
リノベまちづくりと持続可能な開発目標(SDGs)	別所 良美	5
<b>第1部 基調講演</b>		
リノベーションまちづくりの展望と課題		
ー北九州、岡崎他の事例をもとに名古屋を考えるー	清水 義次	12
<b>第2部 パネルディスカッション</b>		
<b>パネラー報告</b>		
ESD からみたリノベーションまちづくり	別所 良美	49
長者町におけるリノベーション・エリアマネジメント	堀田 勝彦	55
名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性と戦略	林 浩一郎	68
リニア上部空間のマネジメントとまちづくり協議会の役割	田中 和生	73
<b>総合討論</b>		76
コーディネーター：	矢部 拓也	
パネラー：	清水 義次、田中 和生、堀田 勝彦、別所 良美、林 浩一郎	





## 謝 辞

本報告書は、名古屋市立大学人文社会学部／人間文化研究所が ESD シンポジウムの一環として 2016 年 11 月 12 日に開催したシンポジウム「名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性 —「現代の家守」と持続可能な都市と地域社会を考える—」の記録です。

人文社会学部は 2013 年度に ESD (Education for Sustainable Development 持続可能な開発のための教育) を学部教育の中核に据え、カリキュラムの改革や種々の企画を行ってきました。ESD シンポジウムとしては、「ESD と大学」(2013 年 2 月 5 日)、「ESD と大学 2」(2014 年 2 月 8 日)、「中部の〈里山資本主義〉」(2014 年 11 月 8 日)、「持続可能な発展とは何かを問い直す—ESD グローバル・アクション・プログラム (GAP) を見据えて」(2015 年 8 月 22 日) と既に四回開催し、本年度で五回目となります。

ESD は、2015 年に始まった国連の新しい開発計画が目指す「持続可能な開発目標 SDGs」の中にも位置づけられているようにグローバルな課題です。しかし持続可能な地球社会を作り上げる努力を、私たちが生活するローカルな地域社会から始めることも重要です。そのため第五回目のシンポジウムでは、衰退地域の遊休不動産を活用して地域社会を活性化する「リノベーションまちづくり」の考えと実践を推進されている清水義次氏 (アフタヌーンソサエティ代表取締役) の講演を中心に、地元名古屋市でまちづくり活動を推進しておられる田中和生氏 (名古屋駅太閤通口まちづくり協議会)、堀田勝彦氏 (錦二丁目まちづくり協議会) にお集まり願ひ、社会学者としてこの問題に取り組んでおられる矢部拓也氏 (徳島大学 総合科学部) にコーディネータを務めていただきました。刺激的なアイデアに満ちた「リノベーションまちづくり」の運動から、私たちが持続可能な未来社会を構想し、また行動するための多くのヒントを与えていただきました。ここに改めて、ご登壇いただいたみなさまに感謝申し上げます。

また、本報告集によって、当日参加していただけなかった市民の皆さんとも知見を共有し、持続可能な未来社会を形成するために、名古屋市立大学人文社会学部が市民のみなさまと更に連携を深められることを願っております。

名古屋市立大学人間文化研究所 所長 別所 良美

## シンポジウム趣旨説明

名古屋市立大学 人文社会学部 林 浩一郎

「リノベーションまちづくり」を人文社会学部 ESD シンポジウムの枠組みの中で開催するは今回が初めてですが、実は「リニア中央新幹線」開通を見据えた、名古屋駅西側をめぐる地域開発とまちづくりを考える名古屋市立大学のシンポジウムは3回目となります。2014年は、江口忍先生（現・名古屋学院大学）に「リニア・インパクトは名古屋を変えるか」をご講演いただき、本学は大変な刺激を受けました。2015年には、名古屋駅太閤通口まちづくり協議会の事務局長である河村満氏と、現代社会学科・社会調査実習班の学生たちが、駅西・椿町の「まちづくり体制」について熱く議論しました。

その後も、名古屋駅東側では、大規模再開発が次々と進行しています。駅西側では、リニア開通を見据えた不動産開発が前進する一方で、老朽化した商店街も見られます。「持続可能な都市と地域社会」を目指すには、どのような考え方や実践が必要なのでしょうか。

こうした問題意識のもと、2016年度は、「現代の家守」清水義次氏に「リノベーションまちづくり」の展望と課題をご講演頂くことにしました。「リノベまちづくり」とは、遊休不動産と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興し、地域活性化に取り組むものです。

補助金頼みの再開発やまちづくり。人口減少による空き家・空きビルの増加。こうした地域の経営課題を打開しようとするのが、「家守」という集団です。「家守」は、遊休化した不動産のオーナーから依頼を受け、もしくは自ら提案し、遊休不動産を活用しながら、エリア価値を創出する「パブリック・マインド」を持ったまちづくり会社です。彼／彼女らは、衰退地域の遊休不動産を呼び覚まし、地域課題を解決する「リノベーションまちづくり」を全国各地で行ってきました。北九州市にはじまり、東海圏では、岡崎市や豊田市の中心市街地で、次々と「家守」が動き出しています。清水氏には、こうした実践をもとに、大規模再開発だけではない、新しい公民連携まちづくりのあり方について、ご講演頂きました。

その後、リニア開通を見据えた名古屋駅西側で、いかなるまちづくりが求められるか、「現代の家守たち」と議論しました。あいちトリエンナーレに湧いた錦二丁目（長者町）でリノベーションを実践されている堀田勝彦氏の役割は「家守」そのも

のでした。名駅西側の太閤通口まちづくり協議会の田中和生氏の取組は、「リニア上部空間」をめぐるパークマネジメントを着実に狙っていくものです。我が国の「まちづくり会社」の先駆ともいえる滋賀県長浜市「黒壁」の実践に携わられてきた地域社会学者・矢部拓也氏をコーディネーターにお迎えして、リニア駅周辺開発を控えた駅西の持続可能なまちづくりと戦略を議論しました。詳細は、講演録をご覧ください。



### ■なぜ、いま「リノベーションまちづくり」なのか

しかしなぜ、これほどまでに「リノベーションまちづくり」に注目が集まっているのでしょうか。「リノベまちづくり」の根幹は、「稼ぐまちづくり」と「公民連携」にあります。これまでのまちづくりや法定再開発は、事業採算性を度外視したり、行政からの補助金に頼りきったものが多かった。そこから「脱却せよ」というのが、清水氏らのメッセージです。そして、「公だ、民だ」と言っている場合ではなく、「公民が協働して地域問題を解決せよ」というメッセージでもあります。

この背景には、私たちが生きている現代社会、つまり「小さな政府」「民営化」「規制緩和」をスローガンとする新自由主義化した社会のなかで求められる、「企業家主義」と「共同主義」の要請があります。北島（2002）が言うように、我が国の統治のあり方も、ケインズ主義福祉国家のもとで社会資本や福祉サービスを提供してきた「管理主義」から、地域経済の自立・活性化を積極的に追求する「企業家主義」



に向かっています。同時に、公民連携（PPP）方式や非営利団体（NPO）の活用といった、準政府・準市場的な形態をもつ様々な「共同主義」的統治が試みられています。

しかし、企業の収益基盤の確立によって地域経済活性化をめざす「企業家主義」と非市場的つながりを通じた「共同主義」との共存関係は、けっして自明ではありません。そこには、政府・諸企業・多様な市民間での対立関係が潜んでいることは忘れてはなりません（北島 2002）。

「まちで稼げ、協働せよ」。この二つの要請の「接合」と「矛盾」を注意深く見ていくことが、「リノベまちづくり」だけではなく、私たちが生きる都市や地域社会の持続可能性を考えていくうえで極めて重要です。私たちは、この点に注意して、「まちへダイブ」し、実践していきたいと考えております。



## リノベまちづくりと持続可能な開発目標(SDGs)

名古屋市立大学人文社会学部 別所 良美

本稿では、「リノベーションまちづくり」(以下、「リノベまちづくり」と略記)が国際社会の「開発」に関する動向、とりわけ2015年9月に公表された国連の「持続可能な開発目標:SDGs(Sustainable Development Goals)」との関係においてもつ意義について考えておきたい。

### 1. リノベまちづくり

「リノベまちづくり」の詳細については、本報告書収録の清水義次氏の講演および氏の著書(清水2014)を参照していただきたい。ここではまず、開発パラダイムという観点から、「リノベまちづくり」の独自性を確認したい。「リノベまちづくり」は一つの開発モデルではあるが、それは単に衰退した地区を経済的に活性化させる有効な方法の一つであるにとどまるものではない。それは、経済的な収益性の観点からは放棄された遊休不動産資産を活用しようとする住民の意志によって、不動産資産の再活用を契機として地域住民の共生空間・社会的空間を再構築しようとする試みである。起点には住民による社会的空間の再構築があり、それによって遊休不動産が再活用され、結果として地域経済が活性化されるというものである。それゆえ「リノベまちづくり」の核心は住民による社会的空間の再構築であり、「社会」の活性化が「経済」を活性化させるという方向性をもつ。これは近代の産業社会の開発の論理とは逆の方向性をもつ。産業社会では、まず外部から資本を投入して工場等を誘致し、そのための労働力として人間が集まり、彼ら住民が同時に消費者となることで、生産と消費の空間として社会的空間が成立すると考えられていた。「社会」は、いわば「経済」の従属変数であった。この関係を逆転するのが「リノベまちづくり」であり、地域住民が潜在的にもっている人的資源を活性化し、いわゆるソーシャル・キャピタル(社会関係資本)を活用し、また増大させることによって、地域に既に存在する物質的な遊休資産の活用を可能にし、経済活動を活発にしようとするものである。「リノベまちづくり」とは、「経済」を「社会」の従属関数とする開発モデルであると言える。

そのため「リノベまちづくり」の中心には、プロジェクトごとに不動産オーナー

と起業者を結びつける複数の「家守会社」と、これら民間の自発的な開発活動を行政と連携させるための「公民連携(Public Private Partnership)」組織、つまり「PPP エージェント」が位置することになる。本報告書(p.22)で清水氏が提示する「リノベまちづくりの構図」は、「家守会社」と「PPP エージェント」を媒介者として不動産所有者と民間起業者とを結びつける「ヒューマンリレーション」(清水 2014:104)の形成メカニズムであり、「社会」が自律的・内発的にその関係性・ネットワークを増大させる可能性を示すものである。清水氏が再三強調する「民間自立(補助金に頼らない)」(同: 63)というのも、「リノベまちづくり」において「社会」の活性化が、補助金という「経済」的契機に依存せず、「社会」に内発する契機によって引き起こされるべきであり、かつそれが可能だということの意味する。

「リノベまちづくり」が従来型の開発モデルを逆転させ、「社会」を内発的に発展するものとして再構築する理由は、まず、それが対象とする地域が衰退地域であり、現状のままでは経済的な収益を産み出せない地域だからである。しかしこの不利な状況によって強いられた方向転換こそ、今後必要とされる開発モデルの原型となる。なぜなら衰退と縮退は、単に大都市の周縁地域や地方都市、そして中山間地域に限られたものではなく、少子高齢化が進行する日本全体が今後直面する課題だからである。清水氏が見据える日本の現状および近未来の状況とは、「縮退・成熟化時代」(本報告書: 18、参照、清水 2014:3)であり、〈成長の限界〉に達した社会状況である。自然資源とエネルギーを大量に投入して物質的生産を増大させ、それを大量に消費することで経済成長が無限に進行するといった「経済」の無限の成長は、地球環境の限界によって過去のものとなりつつある。しかしこのこと自体は悲観すべきことではない。「縮退・成熟化時代」とはむしろ、もはや縮退するしかないほど多くの資源を日本社会は蓄積してきたこと、そして物質的な面では飽和した豊かさが非物質的な豊かさの増大へと「成熟」する時代の到来を意味するからである。ただし「成熟化時代」を築くためには、資源とエネルギーの大量消費によって自動的に拡大する「経済」に依存する開発モデルから決別し、別の開発モデルを採用する必要がある。そのための別の(オータナティブな)開発モデルが「リノベまちづくり」であり、「経済」に依存しない、内発的な「社会」発展モデルなのである。

このように考えれば、「リノベまちづくり」は、1970年代から国際的な問題となった〈成長の限界〉とそこから生まれた「持続可能な開発」という問題提起に対する一つの有効な解決策となる開発モデルであると思われる。そして現在、国際社会は「持続可能な開発目標」を人類全体が達成すべき目標として掲げ、その実現に踏み出そうとしている。



## 2. 持続可能な開発目標

2015年9月に国連総会は新しい国連開発アジェンダ(2016年~2030年)を採択し、17の目標と169のターゲットから成る「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals: SDGs)」を掲げた(参照、UN 2015)。これによって、一方で、1960年代から国連の開発援助機関「国連開発計画 UNDP」が中心となっておこなわれてきた発展途上国への開発援助や技術移転から成る貧困克服プログラム(直近のものが「ミレニアム開発目標: MDGs)」と、他方で、地球環境問題への対応から生まれた環境保全と経済成長とを調和・調停させるための「持続可能な開発」を実現するプログラムとが統合されることになった。この統合によって、(1)先進国の経済成長を範とした開発モデルを発展途上国に採用させることが課題ではなくなり、先進国も含め世界各国を対象とする新しい開発モデルが模索されることになった。さらに(2)「持続可能な開発」という名称を与えられている、環境保全と経済成長とを調和するべき新しい開発モデルの具体的な探求と試行が国際社会全体で推進されることになった。



しかし「持続可能な開発」と呼ばれる新しい開発モデルが最初から明確に定義されて提案されたわけではないし、現在もなお探求され続けているとも言える。それは人間活動のあらゆる面における価値転換を要求しており、その具体化は「環境」「社会」「経済」のあらゆる面でのパラダイム転換を必要とするために、国連の「持続可

能な開発目標：SDGs」においても 17 の目標と 169 のターゲットという膨大な数の項目が挙げられることになったのである。ただしこの「持続可能な開発」概念の発展の中には一つの明確な方向性が示されていたと思われる。それは、「環境」と「経済」との矛盾・対立を積極的に媒介・調整する「社会」の役割であり、それを果たすために「社会」が内発的な価値転換を遂行する能力を持つべきだという考えである。

国際社会における「持続可能な開発」という考えの起源は、MIT のメドウズ等による『成長の限界』（ローマ・クラブ 1972）が公表されたと同年の 1972 年に開催された「人間環境会議」（スウェーデン・ストックホルム）に遡ると言える。その後の議論のなかで「持続可能な開発」という言葉が使用され（参照、Allen 1980）、さらに『ブルントラント報告』（1987 年）において次のように定義された。

「持続可能な開発とは、将来の世代が自らの欲求（ニーズ）を充足する能力を損なうことなく、今日の世代の欲求を満たすこと」（WCED 1987: ch.2 § 1 /28）。

この定義は、「持続可能な開発」を倫理的な要請として定式化している。すなわち、現在に生きる人間が人間的な生活を送るための経済活動とその発展は、国際的な公正さを実現するために、とりわけ貧しい国々には不可欠であるが、その経済活動は未来世代からその生活基盤である豊かな自然環境を奪ってはならない。つまり、世代間公正の観点を明確にすることで、同時代の国際的な公正（世代内公正）と、さらに自然環境の保全という、自然やすべての生物に対する公正（異種間の公正）とを一つの統一的な倫理的な要請として捉えたものが「持続可能な開発」なのである。このことは(A)これらの倫理的な要請を引き受ける主体としての「社会」の重視を意味すると言える。さらに重要な点は、この定義において「開発 development」が人間の欲求（ニーズ）を満たすことだとされることによって、(B)単なる経済成長、物質的富の増大から分離されたことである。こうして「持続可能な開発」は、限られた自然資源とエネルギーの限界内で、現在の地球上のすべての人間の基本的ニーズをより公正に充足し、また基本的ニーズそのものをより人間的なものに変容させ、未来世代に十分な自然資源を残すための技術的、社会制度的、そして文化的な「発展 development」のことを意味することになる。

(B)の契機は、世界銀行の上級エコノミストでもあった経済学者ハーマン・デイリーによって、「定常経済 steady-state-economy」として展開された（参照、デイリー



1996)。彼はまず、「持続可能な開発」という場合の「開発(development)」を、物質的な資源消費量の増大である「成長 growth」から明確に区別し、「質的な改善や潜在力の実現＝発展」であると解する。自然の生態系は、消費・消耗されるべき資源ではなく、自然資本というストックであり、このストックが産み出すフローの限界内にとどまる経済が持続可能である。フローの豊かさを効率的に利用し享受する経済が「定常経済 steady-state-economy」と呼ばれる。自然環境の限界は、自然資本ストックの維持(定常 steady-state)を意味することになり、自然資本フローの豊かさを一層効率的に利用して、人間的な欲求の充足を質的に改善し続け、その潜在力を実現する「発展 development」には限界はない。「持続可能な開発」が自然資本フローの効率的利用であることによって、「環境」と「経済」との矛盾・対立は調停される。この点に関しては、ドイツのブッパータール研究所とアメリカのロッキーマウンテン研究所がさまざまな具体的研究を蓄積してきている(参照、シュミット＝ブレイク 1994、ワイツゼッカー他 1995 及び 2009、ホーケン他 1999、ロビンス他 2011 など)。これらの詳細についてはここでは割愛する。

「リノベまちづくり」の意義を考えるために重要なのは、(A)の契機《「社会」の活性化》である。

倫理的要請としての「持続可能な開発」概念は、その要請を引き受ける主体としての「社会」の活性化を必要とするが、『ブルントラント報告』以降の国際社会の動きはまさにそれを促進しようとするものであった。とりわけ先進国の「社会」にその要請を主体的に引き受けることが求められた。リオデジャネイロでの「地球サミット(国連環境開発会議)」(1992年)では、「気候変動枠組条約」と「生物多様性条約」の署名や、行動計画「アジェンダ21」の採択によって、国際社会および各国の市民社会が具体的な実施計画を推進すべきであるという地点に達することになった。言い換えれば、「環境」と「経済」との調和は、「持続可能な開発」という価値転換を要求する倫理的概念を真摯に受け止める「社会」のポテンシャルに依存するものであることがますます意識されるようになった。「アジェンダ21」の第36章でも「教育、意識啓発(public awareness)、訓練」の重要性が説かれ、1997年のテサロニキ宣言では「最終的には、持続可能性は道徳的・倫理的規範」とされ、国際社会と市民社会の倫理的な活性化と成熟が重視され、その後の「持続可能な開発のための教育の10年(Decade of ESD)」(2005年—2014年)の実施につながったと言える。これらすべての動きは、「環境」と「経済」を調和させるために、価値転換を遂行する主体としての「社会」の活性化がいかに重要であることを示している。この視点は「持続可能な開発目標(SDGs)」にも引き継がれ、それらが記載された

文書『我々の世界を変革する：持続可能な開発のための 2030 アジェンダ (Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development)』の表題で使用されている「変革する transform」という強い言葉にも表れている。

持続可能な開発目標 (SDGs) の 17 目標と 169 ターゲットの詳細についてここで考察することはできないが、それらの諸目標は、(B)の契機《資源消費から分離された開発・発展＝自然資本の効率的利用》という観点から設定されていると同時に、諸目標を主体的に引き受け実現しようとする人間の形成と人間同士のネットワーク (パートナーシップ) の形成という(A)の契機《「社会」の活性化》にも重点が置かれている。そのことを特徴的に示すのが、MDGs では低開発国における初等教育制度の整備という基礎的なものでしかなかった「教育」項目の内容が、SDGs では、持続可能な開発を担う人材の教育 (ESD) となっている点である (目標 4 のターゲット 4.7)。ESDこそ、SDGs の他の諸目標を実現する「社会」的主体形成なのである。

### 3. SDGs を実現する主体形成メカニズムとしての「リノベまちづくり」

以上、「リノベまちづくり」と SDGs に関する形式的な分析を行っただけではあるが、「持続可能な開発(SD)」や「持続可能な開発のための教育(ESD)」そして「持続可能な開発目標(SDGs)」が倫理的概念として要請しているのは、この要請を主体的に引き受ける個人と、それら諸個人の協働ネットワークであり、そのような意味での「社会」の内発的な活性化である。そして「リノベまちづくり」とは、まさにそのような「社会」を活性化する開発モデルであると言える。清水氏が繰り返し強調している「敷地に価値なし、エリアに価値あり」(清水 2014: 62, 196)とは、「エリア」に集う人々の人間的資源がいかに豊かに交流し合うかによってはじめて価値が産み出され、土地や建物などの不動産の価値が高められるということであろう。エリアに生きる人々が語らい協働するネットワークを主体的に形成すること、そしてその結びつきが産み出す魅力こそが価値の源泉だということである。「経済」に依存しない、内発的な「社会」の活性化という抽象的な言葉が指し示すものを、具体的な遊休不動産をめぐる人々の語らいと交流の中から具体化しようとする「リノベまちづくり」という実践は、日本において SDGs を達成しようとする際に大きな力を発揮すると期待できる。





## 第1部 基調講演



## リノベーションまちづくりの展望と課題

—北九州、岡崎他の事例をもとに名古屋を考える—

(株) アフタヌーンソサエティ代表取締役 清水 義次

### 名古屋のリノベまちづくりの展望と課題

皆さんこんにちは。土曜日の午後の貴重な時間を少しだけ頂いてお話しさせていただきます。東京からやってきました清水と申します。

名古屋とは幾つかのプロジェクトで建築系のプロデュースをすることをやりました。大津通の松坂屋さん向かい側通りの Apple ストアが入っているビルのプロジェクトもやらせて



いただいたり、高岳で賃貸マンション、一家で住んでいる所のもやったりとか、幾つかのご縁がありまして、そのうちの高岳の賃貸マンションを、なぜか知りませんが、僕にプロデュースしろと頼んできた方が実は、皆さんはあまりご存じないと思いますが、今日する話の一部に加わっています。

実は今、建築と不動産が融合した時代を迎えています。建物のストックがものすごく増えた中で、建物イコール不動産であるということになっています。しかし、今まで大学の建築学科等が建物と不動産（土地）を分離して考える癖をつけてしまっていました。そこで、もう時代が変わったのだから、これからは建築と不動産を融合して考えていったらどうだろうかということになり、東京大学大学院建築学科の松村秀一さん、大変先見性のある立派な学者だと僕は思いますが、その方を神輿に担いだ HEAD 研究会<sup>1</sup>を立ち上げました。この研究会は、今全体で会員数 250 名ぐらいの法人・個人会員の方がいて、大変ユニークな活動をしています。タスクフォースは 11 個、複線で走っていきまして、あまりにも活動をやりすぎるために、僕もほとんど全体を把握していないという状態です。そこのリノベーションのタスクフォースの人たちがいたために今日お話しするような「リノベーションまちづくり」

<sup>1</sup> HEAD(Home&Environment Advanced Design)研究会。参照、<http://www.head-sos.jp/>

というのができるようになったのです。そしてこれらの活動の出発点は、名古屋の高岳の駅前の賃貸マンション70戸、「IZUMI アpartment」のリノベーションでした。その点で私は名古屋には大変ご縁を感じております。

さて、限られた時間ですので、「リノベーションまちづくりの展望と課題」ということでお話しします。この一枚のスライドが今日お話ししたい内容です。これはざっくり言うと、名古屋市市の都心部にも駅東側の再開発エリア辺りがあるので、皆さんはこれから名古屋市全体が発展していくように誤解をされているのではないだろうかと思います。実際には、衰退エリアがボコボコ出てくるのです。

## 名古屋のリノベまちづくりの展望と課題

- 名古屋市の都心部にも衰退エリアがボコボコ出てきます  
公も民もともに変わらなければまちを維持していくことがやがて困難になります
- 民間主導・公民連携の都市再生が必要です
- 家守会社とPPPエージェントを育てましょう
- 民間側はパブリックマインドと高い企画力、経営力が、  
公共側は民間なみのスピード感、フレキシビリティ、  
マネジメント力が必要になります
- 先見性・事業性・イノベーション(発明)を重んじた  
リノベーションまちづくり事業を公民が連携し実行して  
より豊かで楽しい名古屋のまちをつくりましょう！

実はこれは名古屋だけではなく東京でも同じです。大丸有（大手町・丸の内・有楽町）という東京駅前だとか銀座だとか活性化している場所があります。正直に言うとなまらないまちですけれど。ただ他方で、陥没している衰退エリアが東京駅周辺でも山のように出ているというのが実態です。

恐らくこのあと、名古屋にも衰退エリアが都心部にもボコボコ誕生してきます。衰退エリアが誕生せずいいまちが続いている所と衰退している所の違いは何か？それぞれのエリアの民間側の人の力が十分に発揮されるエリアはいいエリアとしてずっと継続するはずですが、ところが、そうではなく、行政にもたれかかって民間側がやる気がないエリアは陥没していくという、ありていに言うとしたらそれだけのことです。

そのようなことが名古屋の都心部においても起こりますという話です。何をするか



というのが今日の課題です。その時に**民間主導・公民連携のまちづくり**、あるいは都市再生というやり方が多分これから何十年間はベースになるのではないのかと思います。おいおいこの話をします。

従来はどうだったのかというと、行政主導・市民参加のまちづくり、これを掲げる自治体がほとんどです。名古屋も恐らくポジションは同じではないかと思います。これは早く切り替えた方がいいです。頭の中身を民間主導の行政支援のまちづくりに切り替える、と言い換えてもいいかもしれません。

その次に、そういう時に大事になってくるのは**家守会社**というものです。「やもり」といっても、家の壁にベタッと張り付いているヤモリではありません。江戸時代に江戸のまちを町民のお金で維持・管理していた町役人と呼ばれる人たちがいたそうです。下町町民人口約 60 万都市、それに武家と寺社の人たちを加えて 100 万都市だそうですが、数えた人がいまして、そのうちの 60 万の方に「家守」と呼ばれる人々が、天保年間に 2 万 157 名いたそうです。なんと 30 人に 1 人が家守をやっていたというぐらいポピュラーな職業です。何で生計を立てていたかという、不在地主の持っている土地や建物を管理することから家賃が入ったり地代が入ったりする。その一部が主な収入になる。あとは、当時の江戸は環境・循環型の都市だったそうですから、糞尿が有機飼料として近在の農家に売れて、その糞代で年間 35~40 両の収入を得ていたと言われております。

この江戸時代の「家守」会社を現代に翻案して、現代版家守会社なる**民間自立型のまちづくり会社が私のいう「家守会社」**です。まちづくりの事業を行って適正な収益をちゃんと継続的に上げ、そして、収益が積み上がったらまちに再投資する、そのような会社です。ただそれだけです。はっきり言って、稼げない NPO は駄目です。それで維持できるはずがないからです。

それから **PPP エージェント**。これまで日本の場合には、特に公共資産を活用するときなどに、なぜか行政の方が直接民間と取引してしまうやり方が執られてきました。「これ、やばいからやめた方がいいよ」と僕はいつも言っています。そうではなくて、行政の代理人としてパブリックマインドを持って最適解を出す役割を演じるのが PPP (公民連携)、「Public・Private・Partnership」(PPP) ですね。行政と民間との間に立って、適正に公共性を担保しながら、維持・管理費を低減するような最適解を打ち出していく役割を果たすのが PPP エージェントと言われます。こういう新しい組織形態、あるいは新しい精神を持った民間グループをどういうふうに作り上げていくかということが大変大事になります。

次は、いずれにしても民間側は行政にもたれかからずに、民間がまちを維持して

いくんだという意識を持ってほしいということです。良いまちをずっと継続的に維持していきたくれば自分たち自身が頑張ってちゃんとしたまちをつくったり管理していく必要がある。もし状態が悪かったら、エリアのマネジメント、というよりはエリアプロデュースを行って変化をもたらすマネジメントをしていくという形が要求されるということです。

民間側はパブリックマインドと高い企画力と経営力が求められます。逆に公共側は民間並みのスピード感、フレキシビリティ、マネジメント力が求められます。つまり、公も民も新しい方向に向かって変わっていけば、名古屋にいいまちが出来上がるし、両方とも体たらくなら、体たらくなまちのままになるという話です。それは当たり前の話です。そして、先見性・事業性、発明を重んじたリノベーションまちづくり事業を公と民が連携して実行してより豊かで楽しい名古屋のまちをつくっていったらどうでしょうか。

さて、この表は、年間で150~200日ぐらい旅暮らしをしております私が、各地を訪れて感じ取った諸課題の表であります。各地の自治体へ行ってみて感じるのには実に多くの都市・地域経営課題があるということです。名古屋のまちもこの後の15年ぐらいの間に高齢者が激

### 実に多くの都市・地域経営課題が山積している

- 自治体の財政難(税金・地方交付税減少 X 支出増)
- 産業(特に地場産業)の疲弊
- 人口(特に生産年齢人口、若い女子の人口)の減少
- 医療・介護費、生活保護費の増大
- 中心市街地の業務・商業の衰退
- 住宅地の空き家の増加
- 遊休ストックの増大(空きビル、道路、公園、公共施設)
- 雇用の喪失
- 安心・安全、大災害の危険性
- コミュニティの崩壊
- 民間(市民・企業)自立心の欠如
- 社会変化への対応力(マネジメント)の欠落 <sup>3</sup>

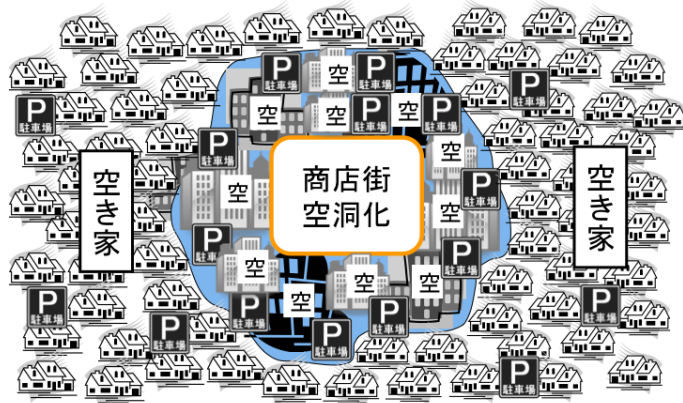
増するまちの一つだと思います。ほぼ確実だと僕は思います。様相が一気に15年ぐらいで変わるでしょう。元気な老人が多いとは思いますが、高齢化はやむを得ないです。私は今67歳、前期高齢者です。15年たって後期高齢者になって元気でいられるかどうか、遊び歩いていられるかどうか、飲み歩いていられるであろうか、そういう感じですね。

そして、社会が急激に変化する中でもものすごく多くの都市・地域経営課題をいずれのまちも抱えているということです。民が自立して、行政も新しい行政が変わって、一緒になってこれをどう解決していくのかというときにリノベーションまちづ

くりというやり方を今とっているということです。

市街地は、極端に言う  
と地方都市に行けば行く  
だけイラストに描いてあ  
るような感じになってい  
ます。増えているのが空  
間資源、使われない空間  
資源が年年歳歳どんど  
膨れ上がっているという  
実態です。市街地はこ  
ういふ様子ですが、実は市  
街地を取り巻く農地、さ  
らにその外側の森林も遊  
休資産化しているのが実態です。

## 市街地は遊休不動産だらけ



まちが個性を失い、価値が下落している！<sup>4</sup>

これらは本当は有用な社会の資産ですから、ちょっとした面白い使い方ができればそれぞれの空間資源は活用できる。それらの空間資源を活用しながら都市・地域経営課題の解決をしよう、しかも一つの小さなプロジェクトを起こすときにも同時に 5 つぐらいの課題を一気に解決しようという、大変欲深なことをやろうとしています。

### 原因：行政主導、補助金頼み

「こんな状態が出た原因は何なのか」とよく聞かれます。本当に簡単に言うと、時代が変わったにもかかわらず、全く変わらずに前時代的な、つまり 20 世紀型のやり方を引きずったことが僕は失敗の大元ではないかと思っています。新しい時代に適合したやり方をするには、本当はこの 20 年ぐらいの間が勝負だったのですが。

バブル崩壊というデフレに世の中が変化する大変化期が一回ありました。1991 年の秋です。2 回目は 2000 年を超えたあたりから人口減少という大きな波が覆ってきました。この 2 つの大きな変化に対して適合したやり方を探ってこなかった付けが今現在出てきているのではないかと思っています。

まず大事なことは、20 世紀型の成長を前提としたやり方を一回全部捨てた方がいいということです。意識を切り替えることがものすごく求められています。でも名古屋はまだポテンシャルがあるので再開発をやっても事業の元が取れる可能性も少

しだけあります。多くはありません。現在行われているような再開発のやり方、つまり容積率目いっぱいを使って大きな建物を建てて土地代を薄めるというやり方はあまりにもクラシックで破たんしている、と僕は多くのまちで言っています。名古屋でもロケーションを間違えると単価安を引き起こし、後で市民にすごい負担を強いる結果になります。この会場の中にもしそういう再開発に関係される方がいたら、再開発のやり方を、新しい再開発のやり方、持続性のあるやり方に切り替えていただきたいと切に思います。

多くのまちでは再開発をやっても名古屋ほどのポテンシャルがなければ、だいたい2分の1ぐらい補助金(税金)が投入されてほぼ公共事業になっているのですが、この金があぶくのように消えます。さらに、大抵の場合は床が上がりますから、そこではその床を「行政さん、これ何とか面倒見てくださいよ」と言って結局は行政に全部持たせることになり市民の税金がそこに使われることになります。ただそれだけです。

コンパクトシティをうたった青森市の「アウガ」。最初にできた時に見て、これは駄目だなと、僕らが見ても分かりました。でもそれが、なぜか知りませんがコンパクトシティという言葉にだまされて、実態としては全然コンパクトシティでも何でもないものが青森の中心街にできあがってしまったのです。名前や言葉にだまされやすいというのはそろそろ直した方がいいです。それから、店舗の家賃に補助金を付けると3年たったところでほとんど退店が続きます。空き店舗補助あるいはイベント補助といったものからは、疲れるだけですからぼちぼち足を洗った方がいいのではないかと思います。

つまり、補助金獲得がかつてのように勲章だった時代がほぼ終わったということです。行政の方は特にしっかり聞いてほしいですが、補助金獲得は何の勲章でもありません。初期投資に対するお金よりも、建物側で言うとランニングコストやメンテナンスのお金の方が3~4倍はかかるというのが実態です。初期投資のところだけ補助が出れば、うまくいったのは成長時代の伝説のようなものです。「やめた方がいい」というのはそういう意味です。

都市の再生のためには、経済合理的な事業を計画して短期間に初期投資を回収すること、そして、持続性がある事業をつくりだすことが最も必要とされています。これが一番の大元であって、これをしっかりやり続ければいいに決まっているのですが、なかなかこの頭の切り替えが進んでいないのが実態です。そして補助金はやめて、できるだけ事業を精査してファイナンスの支援に切り替えるべきであるというのが、私たちが今言っていることです。



## 「リノベーションまちづくり」: 縮退・成熟化時代にマッチした都市再生手法 ＝現代版家守によるリノベーションと公共資産活用

さて、今日は、縮退・成熟化時代にマッチした都市再生の手法の一つと言われ始めておりますリノベーションまちづくり、あるいは現代版家守によるリノベーションと公共資産活用の話をさせてもらいたいと思います。

縮退・成熟化という言葉を使うとき、縮退社会をある意味では歓迎しています。これから先私たちは先人が作ってくれたものをもとに、これを上手にやる気を持って使い倒すことができれば今よりもいい暮らし方ができる。今よりも楽しい暮らし方ができる。実質的に成熟化したまちができてくるのではないかと思っ僕らは活動しているのです。

現代版家守とは、先ほどもちょっとお話ししました江戸のまちの家守に似たものです。「財政悪化の中で民間が自立してまちを支えていけばいいじゃないか」と、「行政側のお金が無くなったから民間側が支えればいいじゃない」という割合気楽な動きをするグループでございます。落語に出てくる大家さんというのも実は家守のことを指しているそうです。

### リノベーションまちづくりの特徴

リノベーションまちづくりの特徴を簡単にお話しします。

#### 1. 今あるものを生かす経済合理性

今あるものを生かして新しい使い方をしてまちを変え、都市・地域経営課題を解決することです。なにかリノベーションというと建築の工事をやったり設備を入れ替えたりしないと駄目みたいに思われている方もいますが、これは必要があればやればいいという行為です。建築の工事が前提では全くありません。むしろ、使い方を変える。そのためには使う人が変われば一番いいだけです。そちらのほうが本質です。そして解体撤去新築型・再開発型に比べてスピードが速く収益力が高いのが特徴です。経済合理性のあるプロジェクトをやりましょうということを言っているだけです。衰退エリアでやるときには圧倒的に進んだ方法だと僕は思います。

#### 2. 民間主導の公民連携

そして民間主導の公民連携。官と民とはともに不動産所有者です。今日のテーマになっている名古屋駅周辺も実は名古屋市さんが最大の地主だと思います。それは



道路や公園や公共施設を保有しているからです。名古屋駅周辺の道路保有率はどうかなのでしょう。僕の見当で言うと3割は超えているのではないのでしょうか。だから名古屋市は最大の不動産オーナーなのです。

市長さんはそういう自覚あるでしょうかね。僕は、全国の百何十人かの市長さんに直接会って「不動産オーナーという自覚はありますか」と首長さんにいつも質問します。今まで会った人で不動産オーナーであるという自覚を持った人は1人も現れていません。不動産オーナーとしての名古屋市が賢い不動産オーナーに変われるかどうかということが名古屋駅周辺のことを考える上で実はすごく重要になります。

こういう官民の不動産所有者の協力の下、家守と呼ばれる民間事業者が不動産を活用して自立経営して地域を再生し、持続発展を目指すという、この民間主導の公民連携がリノベまちづくりの形です。そしてこの形、同じ仕組みがジャンルが違ってても実は適用できます。福祉でもできるし、教育でもできるし、あらゆるジャンルに適応可能な概念が「リノベまちづくり」だということが最近だんだん分かるようになりました。行政はこの民間主導の動きを支援する役割に徹するべきで、民間主導の公民連携が基本です。

### **3. 潜在資源を活用して都市・地域経営課題を同時・複合的に解決する**

3番目のやり方。これはまさにESDそのものです。これは名古屋の真ん中だけで物を考えない。本当は川の流域が地域の大元です。広い都市圏で物を考えることがベース、その中で海から川からさらに奥には森まであるわけです。これをひとつながりで考える。その間に農地も当然あります。これらに含まれる潜在資源、もちろん女性で能力の高い方々が家庭内に多く眠っています。これをまちなかに引きずり出してこることも潜在資源の活用の一つです。

こういうあらゆる潜在資源を発見して、それをまちなかの遊休化した空間資源と掛け合わせて利用するという概念です。これが最も大事なことです。だから「真ん中のことは真ん中のことだけで考えればいい」という思想は、レベルが非常に低いからやめた方がいいです。地域の中心たる名古屋駅周辺、あるいは栄あたりまでの一番の中心の所は実は周囲の潜在資源を表現する場と思ってほしいのです。このあたりが一番重要なところだと思います。そして、それをやることによって、先ほどスライドでご覧いただいたような都市・地域経営課題を同時複合的に解決していくという、大変虫のいいことを考えているというものです。

### **4. 補助金に出来るだけ頼らない**

4番目は、補助金にはできる限り頼らない。補助金を使ってはいけないと言っているわけではありません。だけど、多くの補助金が入ったプロジェクトを見ると、補



助金を前提にプロジェクトが組み立てられている。これは最悪です。自立しないプロジェクトを生みだすもとが補助金であるということになっているのです。

人間というのは本当に弱い動物です。お金を与えられると人間が甘くなります。やることもものすごく甘くなります。よく名家のぼんぼんが「ああ、これはぼんぼんだな」という顔をして暮らしていますよね。皆さんも身の回りで経験ありませんか。あれと一緒にのです。

そうではなくて、自立するプロジェクトを組んで、そこに補助金が後から入ってくるのであったら、これは初期投資の回収が早まるだけですから、あとは利益が上がって税金を納めることで返せばいいということです。われわれ仲間内では補助金をもらった少なくともその後長きにわたって税金で10倍返しをするのが補助金の正しい使い方だ、これがこれからの社会ですということを大真面目に言っています。そのぐらいでないとも多分支えられないです。このような覚悟をもって、補助金にはできるだけ頼らない。民間が稼いで税金を払う。この税金で行政が経営する公共サービスが提供されているのです。だから、すごく普通のことを、「小学生でも分かるようにしろよ」というのが僕らの合言葉です。

そして大事なのは、公共も民間も意識を切り替えることです。単目的、二項対立、○か×か、白か黒か、この単細胞型の思考方法はやめた方がいいですよ。特に行政側の方にはものすごく強く言います。単独部署で単目的のことをうんとやりたがる癖があるのです。これはやばいです。そうではなくて、これから求められるのは多目的同時解決、創造志向、これがものすごく求められるのです。一見相矛盾する要素をぶつけて突き合わせた先にこれからの社会に対する有用な答えが出てくるのだという考え方です。ここのところはものすごく重要です。

このような能力を持った人材育成にあまり適さない学校教育が長らく行われてきました。これまでも合理的な人間に育てようとしていましたし、それはいいのですけれども、もっとそれを上回る能力をこれからはつくりだすこと、自活力・自営力をもっと付けることが大変大事になってくると思います。

民間は、特に商業地区であったりしたときには、商店主体の意識から不動産オーナーであるという意識に意識の切り替えを図ってください。これをいつもお願いします。そして、本来まちの中心で商売をやっている人たちが行政頼み、補助金頼みをやっている今の姿はあまりにもぶざまだからやめましょうよという話をしています。

そして行政は民間主導の行政参加に頭を切り替えましょう。今までの自分たちの自主財源の税金と国からくるお金を合わせて、行政がまちなかにドカンと投資する

とまちが良くなるという時代はほぼ過ぎ去ったのではないかと僕は思います。ですから、行政は一步退き、民間の活動を支援する。民間できちんと活動しているグループを見つけて後方支援する役割を一生懸命やってほしいと思っています。民間の自主性を発揮させ、伸び伸びと活躍できる舞台を用意する。その結果民間の自立力が存分に発揮されて街が復活していくということをリノベまちづくりではやっています。

公民共に新築からまずはリノベへという意識へ切り替えてほしいです。古い建物の解体撤去・新築ではなく、今ある古びた建物をリノベーションへ、そのほうが、スピードが速く、安くて高い利回りが得られる経済合理性のあるプロジェクトを組めるからです。

そして、行政は、先ほど言いましたように、まち最大の不動産オーナーという意識を持って公共資産を民間のきちんとしたパートナーの人たちと一緒に活用してください。大企業が必ずしも良きパートナーではありません。従来型の何々組合、名古屋はよく知りませんが、大抵はどのまちでも全く機能しない人たちです。この人たちを一回排除する必要性が実はあります。かれらは政治勢力でもありますから、これはすごく大変ですけれども、ただこれをやれるかどうかということが、いいまちをつくる上では大変大事です。

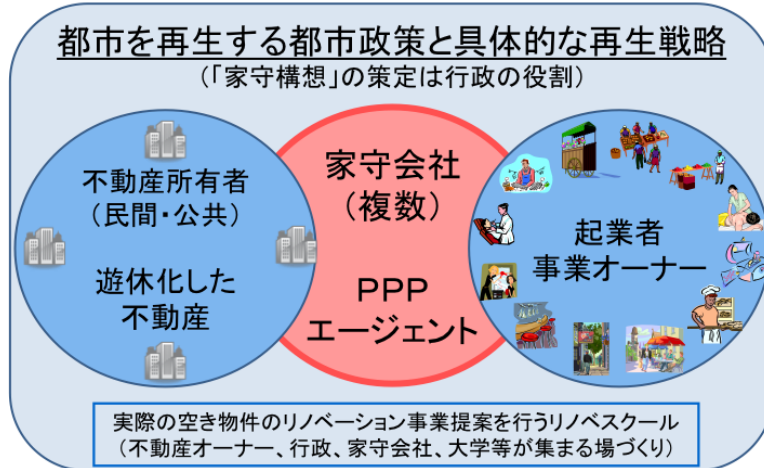
## リノベーションまちづくりの構図

リノベーションまちづくりの構図を先に話します。リノベーションまちづくりは、不動産所有者、起業家・事業オーナー、家守会社とPPPエージェントという3つのプレイヤーから成り立っています。不動産所有者が志を持つ不動産所有者であればまちづくりは簡単にできます。「俺の空いているこの不動産をリーズナブルな賃料あるいは地代で使っていいよ」と言ってくれない限り、リノベまちづくりはできません。

そして、そこに今求められているのはテナントなのですが、名古屋駅周辺のテナント、正直に言ってつまらないですね。もう最低最悪かもしれないというのが実態です。「ナショナルテナント、何がそんなにうれしいんですか」と名古屋の人に僕は聞きたい。後で詳しく話しますが、人口3万3500人の岩手県紫波町、農業の町。ここで「オガールプロジェクト」というのをやっているのですが、オガールのテナント構成を見てください。それと比較してみてください。都市の規模が100倍違うまちのテナント構成。田舎ですよ。そこと名古屋駅周辺のテナントではどっちが面白

いか比べてほしいということです。今はそういう時代です。

## リノベーションまちづくりの構図



ですから、やっぱりローカルで事業を起こす事業オーナー、これをもう雲霞 (うんか)のごとく育てましょう。今でもたくさんいらっしゃると思いますが、そのような事業オーナーが名古屋のまちをさらに面白くする大元だと僕は思います。少しやんちゃな人たちがいいですね。ここにも1人2人とおられますけれども、多分相当まちなかでお金を使っていますよね。そのような感じがします。匂いがします。

そして不動産所有者と事業オーナーとを結びつけるもの、つまり不動産活用の新しいやり方やノウハウをもつ家守会社 (それは幾つあっても足りません)、それからPPP エージェントを育て上げましょう。「じゃあ行政は何やったらいいんだ」となりますが、行政はまず都市を再生する新しい都市政策を作り上げる。これこそ行政の行政たる最も大事な仕事、でもほとんどやっていない。「都市マスタープラン」こんなものはクソです。名古屋は知りません、見たことないので。だけど他のまちで見ていると、あんな絵に描いた餅を誰が信じるのでしょうかね。よほど暇ですよ。

そういうことはやってはいけません。そうではなくて、都市を再生する実行可能な新しいこれからの時代に適合した都市政策を作り上げることです。これはもちろん行政だけで作るわけではなくて、責任ある特に事業者市民と呼ばれる家守会社、PPP エージェントのような人たちと一緒に家守構想的な、あるいはリノベーションまちづくり計画的な新しい都市政策を作り上げること、それと具体的な戦略を組むこと、これは行政の最も励まなければいけないことです。補助金獲得ではありません

ん。そうではなくてもっとやるべきことがあります。

そして、実際の空き物件のリノベーション事業提案を行うリノベーションスクールをやられた方がいいと思います。これは何がいいかというと、不動産オーナーや行政の方々、家守会社、大学の方々が集まるネイチャーフラットな、しかも温度が高い話、精神的な温度、熱気がものすごく集まる場です。本当にフラットです。名刺は全然関係ないという場を持つこと、これを行政が例えばリノベスクールのような形でやるというのが非常に重要な行政の役割だと僕は思います。行政というのは一番信頼できる胴元だからです。そして家守会社、先ほど来お話したとおりです。

### PPPエージェントは公共資産活用のキー

PPPとは公民連携(Public Private Partnership)のこと。PPP エージェントは、都市再生遊休不動産活用の推進をエリアに伝えてまちづくりの目標を決め、不動産の最適化を考え、ファシリティマネジメントを総合的にやるチームのことです。民間自立、補助金に頼らないがモットー。PPP エージェントは、特に公共資産を活用するときに行政の代理人の機能を果たし、最適化への答えをまずきちんと組み立てられるかどうか。最適化のところにはテナントも含む民間のコーディネーション、ベストなコーディネーションができるかどうかというすごくレベルの高い答えを出せるものでないといけません。これは大変なのですが、PPP エージェントを絡ませて公共空間活用を行うというやり方、アメリカでは一般的にやることなので、これは真似をした方がいいです。

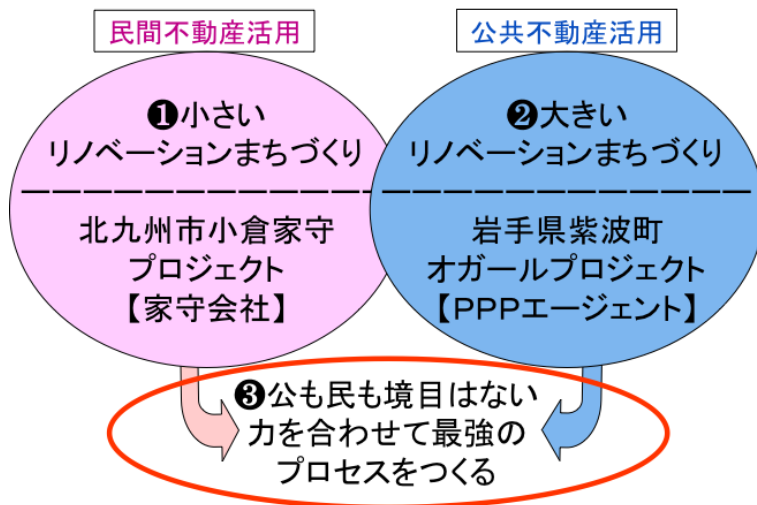
停滞したまちに新しい道を切り開いていく役割を家守会社と PPP エージェントが結構いい形で果たしていますよということです。こういう PPP エージェントや家守会社のような事業者市民と言われるような人やチームをたくさん名古屋の中に育てられるかどうか今日のテーマの答えの一つではないかと僕は思います。そして、これらの事業者市民を行政や不動産オーナー、金融機関、大学がサポートしながらまちを変えていくことをやったらどうでしょうかと、こういうことです。



## 事例を参考にして考えてみましょう

今日は事例を 3 つほど紹介します。一つは民間の不動産を活用した比較的小さい規模の小さいリノベーションまちづくりと言っている民間不動産活用型、もう一つは大きな公共不動産を活用した大きいリノベーションまちづくり、そして、この小と大を組み合わせて公民境目なしというやり方がなぜか愛知県の岡崎市で偶発的に始まったという話を致します。

## 事例を参考にして考えてみましょう



### 事例 1 小さいリノベまちづくり：小倉魚町

まず、最初に小さなリノベーションまちづくりの実例。これは 2010 年度から北九州市小倉・魚町 3 丁目界限でやっているものですが、非常に順調に進んだ事例なので、これをお話し致します。北九州市は政令市です。107 万人が一番ピークの人口、これが現在人口減少し続けまして 96 万人、小倉というまちは、そのうちの都市合併の中心地なのですが、人口規模でいうと約 36 万都市、豊田や岡崎ぐらいの規模感のまちです。名古屋よりだいぶ小さいまちです。

ここでやったことは、まず 2010 年度の「小倉家守構想」というエリアを変えるビジョン、これは新しい都市政策です。小さくこれを作りました。そして、リノベーションスクールは半年に 1 回のペースで今まで 11 回行ってきました。リノベーションスクールがエンジンとなります。「ビジョン+エンジン」でビジョンを絵に描いた

餅には一切しませんというやり方で  
す。そして、その中から家守会社、  
リノベーション事業者が数を数えら  
れないぐらい誕生しまして、この人  
たちをつくりだせたのでプロジェク  
トが簡単にできたという、ただそれ  
だけです。そういう人たちがいない  
とプロジェクト化はなかなかしませ  
ん。そういうことです。

高利回りプロジェクト。これは初  
期投資回収最長 5 年というハードルを設けています。だいたい 3 年から 3 年半返し  
ぐらいが多いです。暫定利用です、簡単に言うと。「暫定の後、どうすんの」と聞か  
れるんですが、「それは続けたければ続ければいいに決まっているだろう」と、そう  
いう話です。みんな教科書みたいに考えてしまうのです。不思議ですね。

今現在スクール直接案件だけで 21 件のプロジェクトが小倉・魚町 3 丁目界限に集  
積して、その他に、間接プロジェクトというか、スクールに関係しないプロジェク  
トもたくさん動いています。「そういう動きがあるんだったら俺はここで店出したい」  
とか、「ここで SOHO 事務所みたいなのを、違うオフィスをやってみたい」とか、  
いろいろな人が乗り込んでくるのです。間接プロジェクトは少なくとも直接プロジェ  
クトの倍以上増えている。だからまちが活性化するということです。

以前、中心市街地活性化基本計画を作ってから、5 年間小倉・魚町銀天街というメ  
インストリートの通行量を測ってきましたが、5 年間とも下落に次ぐ下落、5 年ずつ  
と続きました。ところがその時は補助金がジャブジャブに入っていました。だけど  
まちは全然活性化しない、5 年間連続して。1 年空いて翌年から始まったリノベーシ  
ョンまちづくりに切り替えたところから歩行者通行量が増加し始めまして、魚町の  
銀天街というアーケードの所、メインストリートでは 4 年で 4 割増加、その裏通り  
は倍率が計測できないぐらいです。人通りが一日数十人ぐらいいかいなかった所に  
人混みができるぐらいになるわけですから。

最初、町のお偉いさんたちをプロジェクトから外したものですから、飲み屋で見  
つけられてよく言われました。「いや、あんたたちがやってんのは地味だね」と、お  
酒を飲んで文句言われるのです。「悪いことやってないので」みたいな感じでした、  
正直に言うと。でも、「まあ、そう言わずに 3 年間待ってくださいよ」という答えを  
いつもニコニコしながら返すのですけれども、3 年も経たないうちからまちが変化し

#### 事例 1

### 小倉魚町でのリノベーションまちづくり 2010年度以降の6年間で行ったこと

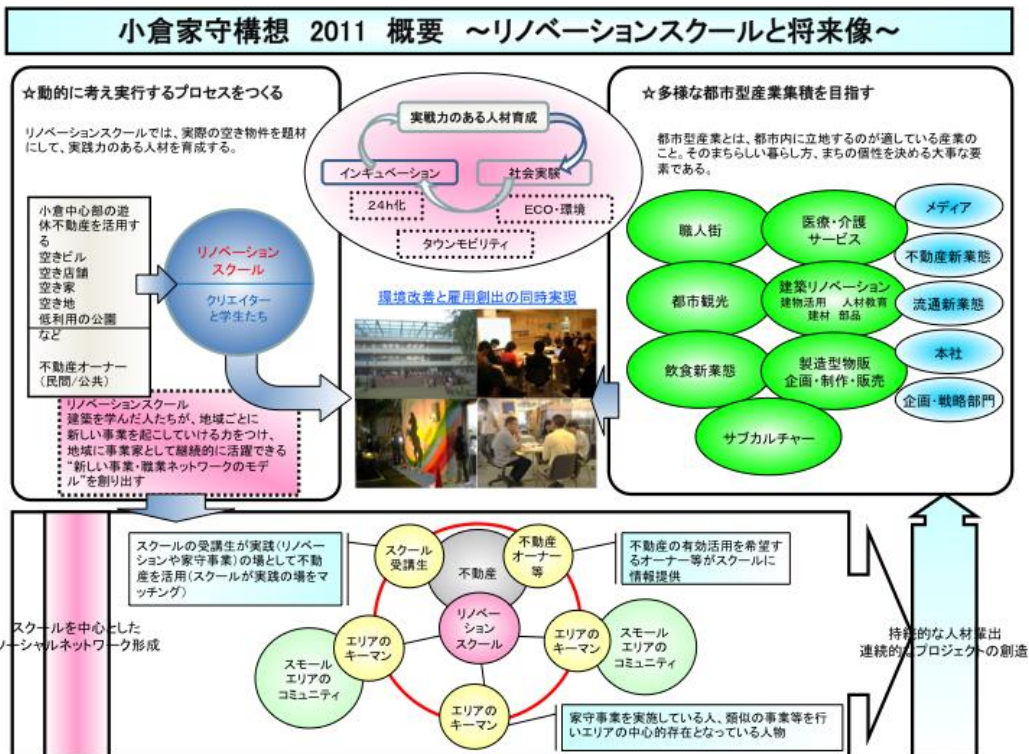
- ・「小倉家守構想」(エリアを変えるビジョン)策定
- ・「リノベーションスクール」開催(11回)
- ・家守会社・リノベーション事業者が次々に誕生
- ・高利回りプロジェクト実現している
- ・都市型産業が集積し雇用が創出されている
- ・歩行者通行量増加(魚町銀天街で約4割増)
- ・賃料が上昇して、新築も建てられるようになってきた

民間プロジェクトに補助金は一切付けていません！

始めました。エリアを限定したことが良かったのです。

そして賃料は上昇。これは月坪 5000 円まで落ちた裏通り側の賃料が昨年あたりから月坪 1万 5000 円から、今年になったら 2万 5000 円まで要求できるようになっています。世の中って現金ですよ、本当に。でも僕にはお礼の一言もありません。「そろそろ北九からもう出ちゃおうかな」みたいな。冗談ですよ。そして、これらの民間プロジェクトに補助金は 1 円も付けていない。不思議ですね。まちが活性化するというのはすごく不思議だなと思います。

次のスライドを見てください。これが「小倉家守構想」です。これはネットで取れるので関心のある方は見てください。A3 判裏表で印刷すればいいだけです。ここにあらゆる概要が載っています。何のために何をするか、これが一番重要です。それから、構想を書いてもそれを動かすエンジンがなければ構想は実現しません。そこで構想の中にリノベーションスクールというエンジンを 1 個ぶち込んだという構想です。そのようなやり方をしました。



小倉家守構想と実プロジェクト間の関係性はこの図に書いてあるとおりです。まず家守構想検討策定を発表すると同時に最初のプロジェクトの仕込みにかかるのです。「そんなことどうやってやるんですか」と聞かれるのです。簡単です。志を持つ



不動産オーナーを検討委員会の委員にぶち込めばいいだけなのです。で、その人たちに、まあ、簡単に言うと説教をする。役割は私。説教に次ぐ説教です。

それをやる構想検討委員会が2010年7月にスタートし、4カ月後の3回目の委員会の時に、1人のオーナーの様子が変わりました。彼は委員会ではずっと発言ゼロでした。それでもその方は、委員会・飲み会、委員会・飲み会、委員会・飲み会と3回目ともでした。飲み会は大事です。飲み会をやらないとこれは動きません。それで、3回目の飲み会の時に僕の横で生ビールを3杯ジョッキでグググッとおいしそうにあおりまして、そのあと僕に、「ちょっと清水さん、清水さん、空き物件を持っているので私が自分の物件で家守チームを作って家守をやります」と言ったのです。これが最初の発言でした。僕、椅子から転げ落ちるぐらいびっくりしました。これでほぼ構想が実行可能になりました。いきなり構想が絵に描いた餅にならずに済んだのでうれしいです。

ところでプロジェクト実行の条件は、家守構想に書いてあることをコンセプトとして背負ったプロジェクトを民間が自立して興していくというやり方です。この条件がないと、民間が勝手なりノベプロジェクトをいろいろな方向性でやってしまうのです。まちは活性化します。でも、何のために何をやるかというベクトルが不在のままです。実はこれがものすごく大きな違いを生みます。ですので、コンセプトとして小倉家守構想を背負った上で、1号、2号、3号、・・・20号、21号と続けていくというやり方です。これに補助金を付けたら、せっかく民間が元気なまちをつくろうとエネルギーをかけて頑張っている意欲をそいでしまうのです。だから、「お願いだから補助金だけは付けないでね」ということを市役所も納得してくれたということでもあります。

最初にやったことはまちをくまなく踏査してポテンシャル案件を探すことです。家賃断層帯を見つけだして、そのあたりで諸々の案件、不動産流通にかかっている案件は全部外します。不動産賃貸業の方々が関係しているような案件は全部外します。そうではなくて、流通にもかからないような案件がお宝なのです。これが非常に大事です。

そのために、北九州にあります九工大（九州工業大学）という国立大学の大学院生を導入しましてポテンシャル案件調査という足で稼ぐやつをやしまして、これがスクール案件の基になるという形にしたのです。そこに何をかましたかというのと、まずはリノベーション・シンポジウムという形で、不動産オーナーや金融機関、不動産に関わりがある人たち、あるいは家守の候補者、大学関係者を集めて啓発活動をまず集めました。さっき言ったHEAD研究会などを含め、リノベーションタスク

フォース、リノベーションの実プロジェクトを実行している事業者がたくさん集まりましたので、「彼らが先生やれるので」と言って、リノベスクールをここにぶち込んだ。こういうことです。

スクールの案件は、その後、北九州家守舎などを中心に家守会社が立ち上がりましたので、スクールが終わった後、ここで一度区切りをつけ、具体案件の実行に移りました。市役所の人と一緒に不動産所有者をお宅に訪ねて、実際にこのプロジェクトについて、「じゃあそれぞれどんな投資をしてやりましょうか」ということを相談してこれを実行するという、ただそれだけでございます。

どのようなものができているかという、テナントとも呼べないような方々をどうやってジャンルごとにかき集めてくるかということに多分尽きるのではないかと思います。

## (その1) After

### メルカート三番街 個性豊かな10店舗が 2011.6.1 オープン



最初にやったのは裏通り側に面した家賃断層帯の低い所、そこに面した13年ぐらい使われていなかった木造2階建ての店舗だった所、坪数で70数坪ぐらいです。小さいものです。これを10軒の小さな店舗型インキュベーション施設にリノベして10軒入れたのです。やり方はテナント先付けです、いつも。

採算分岐点。5年で投資を回収できるだけの数のテナントを集めます。テナントの家賃総和に60カ月を掛けた金額（つまり5年間の家賃収入総額）を、初期投資が必

ず下回らせること、めっちゃ簡単です。それから、だんだん規模が大きくなります。

## (その2) After

ポポラート三番街 2012年4月1日オープン  
北九州でものづくりをする人たち50人(現在61人)が出店



これはリノベーションスクールの会場として使っていた銀天街にも面している 2階のスペース。ここに北九州一円でものづくりをする人たちを最初は 50 人ほど集めて、現在は 70 人だそうです。これを見てもらうと分かりますけれども、ほぼ女性ばかりです。女性は家庭内でアートとかクラフト、ジュエリーを作ったりアクセサリを作ったりとかいろいろなことをやるのです。この人たちをまちなかにリーズナブルな賃料で、5人で1組構成をさせて、3坪ぐらいのショップを植えさせるということを塊でやる。そうすると結構人がいなくてもにぎわいが最初からつくれるというやり方です。



(その3)

After

2012年11月 パーティスペースとしてオープン



これはスクール案件。小倉・魚町に通りを歩いていても見えない所に隠れていた日本家屋がありました、半分崩れかかった廃屋寸前です。実際にこのオーナーに会って話をしたら、スクールが終わって1週間後には解体の予定で、解体業者をもう手配済みですという案件でした。ところが、そのオーナーがスクールに出てきて提案を聞いたら俺のあの腐れかかった日本家屋が生き返るかもしれないということに気付きました、自分で投資をしてカフェ兼パーティースペースにするという提案をそのままのんでくれまして、「三木屋カフェ」という、廃屋転じて小倉・魚町の宝物と呼ばれています。本当に木造の建物は貴重ですよ。使いようはいくらでもありませんから、あれをくずだと思わないでください。大抵のものは使えます。

そして、規模がだんだん大きくなり、これは銀天街に面した1階です。路面階もようやく使えるようになりました。奥が深いのですが、床面積で170坪ぐらい。これは店舗内にインナーストリート、小路を造りまして、店舗内に路地を切って、その両脇に小型の店舗を張り付けるというやり方で再生させたものです。この頃になりますと奥の、奥の店舗、銀天街から40メートル以上入った所に張り付けたものでも月坪1万5000円の家賃がもらえるようには既になっている状況です。家賃上昇が起こっています。

(その4)

After

ヴィッコロ三番街としてオープン



民間ビルの1Fにインナーストリートをつくり、家賃上昇

これは且過市場。北九州の小倉の台所と言われるすごくクラシックなバラックの市場があります。すごく魅力的です。

(その5)

After

2015年9月 Tanga Table ゲストハウスオープン



ここの脇の運河脇にある 210坪ぐらいのワンフロア 4階を使った 67ベッドのゲストハウス、これは北九州家守舎、最初に 50 万円で作った会社が小さいプロジェクトから始めて 3 年半ぐらいたったところです。ワンプロジェクトで投資が 6100 万円ぐらい稼げるようになりました。来年以降にやるプロジェクトは、北九州家守舎は 1 案件億単位が軽く資金調達可能な会社に成長するという、わらしべ長者のような成長ぶりを見せております。

小倉・魚町の中心部から 15 分ぐらい歩いた所に TOTO の本社工場があります。その辺りは住宅街になっていまして、住宅街の中の 10 軒スナック長屋の 2 階建て、

(その6)

After

comichi かわらぐち2016年5月8日オープン



古い木造店舗長屋



このうちの 9 軒がぼろぼろのスナック長屋、木造です。ここをまたリノベしまして「comichi かわらぐち」という近所の女性の人たちを集める場所へと、なかなかすてきにぼろ長屋が再生されました。

このように民間が頑張ると今度は行政が黙っていない。それがいいところです。行政は行政ができることをやりましようと言ってくれまして「魚町サンロード」という、銀天街の一步裏筋、人通りがほとんど夜も昼も途絶えた通り、さっきの最初の案件の店舗型インキュベーション施設が面している所ですけれども、この通りを北九州市役所さんが公園化することをやりましようと言っている。市役所が言うのですよ。

## (その7) 市道を公園(広場)に 行政は行政ができることやる



魚町サンロード アーケード撤去後のイメージ

そこを戦略特区に指定し、ストリート管理会社をつかって、この会社はその場所のマネジメントをしている。マネジメントは何をするかというと、もちろんお掃除、自転車の片付けもやります。しかし一番大事なのは、夜になると道路の一部の空間を飲食スペースに使うので、この利用を管理することです。道路のちょっとへこんだ場所にその日の出店事業者を割り当て、その使用料をストリート管理会社が徴収する。しかも料理はこの通りに面した所の店から取る。店の売上倍増です。道路に出店する事業者以外の事業者も儲かるのです。この通りの管理会社も儲かるのです。そして、1100万ぐらいのアーケード撤去負担金の残った分を何年間かで稼いでしまえという状況です。



戦略特区で通りを使えるようにし裏通りが賑わうようになった(2016年5月)



なかなか通りのにぎわいというのはつくりにくいのですが、北九州市道を歩行者道路化して植栽も少し加えるとかやっているのです、このような感じで。それをやっただけで通りが激変するということですよ。にぎわいの作り方は案外素朴だなと思います。

### 商店街の再生は商業の再生ではない

ここでやってみて分かったこと。商店街の再生は商業の再生ではない。これは最初から言って乗り越えました。すごく反発されました。でも正直に言うこと、うそを言うてはいけないというのが僕らの主義です。「可能性のない商業再生から始めましょう。一回駄目になったことを始めましょう」なんて、それはエベレストに素人が単独無酸素登頂を目指すような、もう死に行くような話ですからやめた方がいいですよと、言います。やがてにぎわいが回復したら商業の再生もできますと言うほうがよほど正直ではないか、それだけです。

### リノベは実現までのスピード感が圧倒的に速い

リノベをやってみて分かること。スピード感が圧倒的に速い。不動産オーナーが「俺のこの建物をリーズナブルな賃料で使っていていいよ」と言ってくれたら明日からできる。このスピード感は他の解体撤去新築型に比べて圧倒的に有利であるということです。そして、名古屋のまちでもまだまだたくさん遊休化した不動産がある。実は宝のエリアがたくさんあるのではないかと僕は思っています。リノベーションと都市政策をつなぐと質の高い雇用創出や都市型産業振興は可能になるというのは、やってみたら分かりました。

### リノベーションと都市政策を繋ぐと、質の高い雇用創出や都市型産業振興が可能になる

小倉の駅周辺の遊休化した不動産がどんどん膨れ上がっていると、これを使って質の高い雇用創出と都市型産業振興を可能にするプロジェクトを作ってくれ、それらの集積体をつくってくれというのが、北九州市が私の所に出した注文でした。それがやってみたら実現が可能になりました。魚町から始まったリノベーションまちづくりが市内各所に水平展開し始めました。

### 小さいリノベーションの考え方

#### (1) 家守会社の誕生

小さなモデルをつくったことが良かったなと思います。若松、門司、黒崎、



まだ他にもありますが、そこでリノベーションのプロジェクトは、家守会社を続々と誕生させて、回り始めてきたと、このようなことです。小さいリノベーションの考え方は、家守会社にとって非常に重要です。

(2) 志を持つ不動産オーナーとのプロジェクト化

それから志を持つ不動産オーナーと家守が一緒になってプロジェクト化を図る。そしてそれを成功させないと駄目です。失敗すると「あの人たちのやり方は駄目だ」と評価が出てしまいますから、1号、2号、3号ぐらいで絶対に成功させないと、「岩にかじりついてでも成功までもっていけ！」という、まあ、いつも言っていることです。

(3) スモールエリア (r 200m) にプロジェクト集積

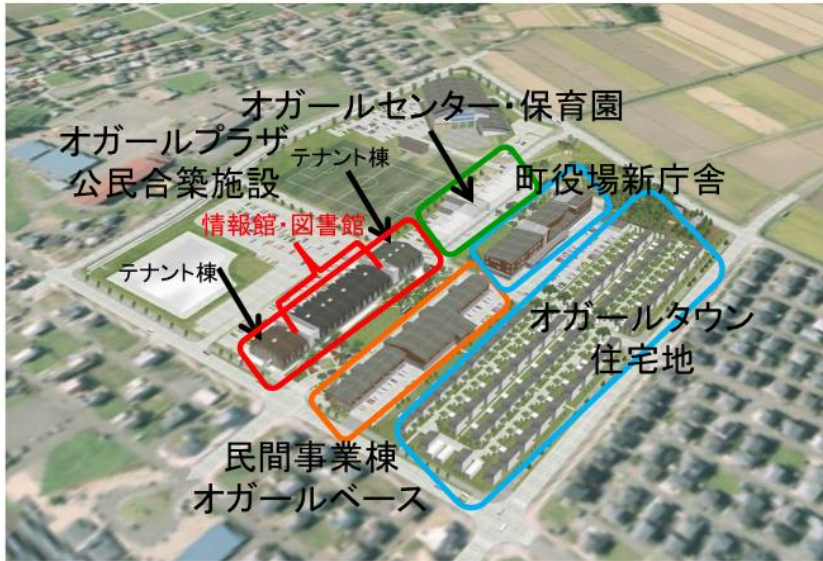
そして、半径 200 メートルぐらいのスモールエリアが最大のエリア。端から端まで大人の足で歩いて 5 分で行けるエリア、これが最大です。広大なエリア設定をしてまちづくりをやるのは失敗にしかいかないのでやめた方がいいと僕は思います。



事例2 大きいリノベまちづくり：紫波町オーガールプロジェクト

事例 2

岩手県紫波町 オガールプロジェクト



大きいリノベーションまちづくりの事例です。人口3万3500人の農業の町・岩手県紫波町という所で「オガールプロジェクト」というのをやっています。今日はこの話はあまり詳しくはできませんが、猪谷千香『町の未来をこの手でつくる』（2016年）という本が幻冬舎から出ました。著者の猪谷千香は、1956年の冬季オリンピックの銀メダリスト・猪谷千春さんの娘さんです。その本にこのオガールプロジェクトがどうやって開発されたのかという開発の裏舞台の話がドキュメンタリーとしてまとめられていますので、関心のある方はぜひ

**オガールのプレイスメイキングから  
まちの人口を維持し、産業を育てる**

- ・ **オガールが賑わう(年間94万人の集客)**
  - ・ **オガールへの集客とまちの周辺部を繋ぐ**  
(地域インフォメーションデザインによる回遊性向上)
  - ・ 居住人口の維持・増加
  - ・ 農業振興：農産物の生産・加工・流通
  - ・ 林業振興：木材の利用・バイオマスの利用
  - ・ 建設産業振興：エコハウス普及、エコハウス改修
  - ・ 製造業振興：エコハウス関連商品開発
  - ・ これらによる化石燃料費削減
  - ・ 交流人口の増加→宿泊産業振興→農業振興
- 塩漬けの町有地(10.7ha)を民間主導の公民連携事業で再生  
使われなかった土地から、賃料、売却益、固定資産税が入り  
オガールへの集客により、紫波町は人口維持、地価が上昇中

読んでみてください。

そこで行われたのは民間主導の公民連携です。ただの公民連携ではありません。ここのところをよく間違えられるのですが。資産は町有地。これは、町役場庁舎や図書館を造るための公共施設用地として岩手県住宅供給公社から 28 億 5000 万円という法外な値段で押し付けられた土地です。以後、町の財政は悪化しまして、この土地の開発などが二度とできない状況になりました。でも、金が無い中、民間主導の公民連携で、民間の投資を呼び込みながら 10.7 ヘクタールの土地の開発が始まりまして、今年度でほぼ全部完成に至ります。

いろいろなタイプのもがあるのですが、特にオガールプラザというのは、民間施設でサンドイッチした図書館の建物の維持・管理費を長きにわたってゼロ円にするというプロジェクトです。この町の初めての図書館です。建物を造ったらそのための維持・管理費がずっと長きにわたってかかりますが、それを長きにわたってゼロ円で回すというプロジェクトです。

そのために、民間の施設とマッチングさせてコストを下げる。なおかつ、公共施設をもっと使いやすく魅力的な公共施設にするために、民間型公共施設と公共型公共施設の合体バージョンを造ったということです。

皆さん、カフェがありますね。カフェとかパールとか居酒屋とか、あれは実は民間型公共施設です。いいですか。公共を売りにするいわゆる「公共施設」というものがありますが、まあ、あれだけが公共施設だと思っただけは駄目ですよ。あれも公共施設の一つですが、民間型公共施設もあります。民間型公共施設と公共型公共施設のマッチングバージョンを造って、しかも公共のほうが所有するところの建物の維持・管理費をゼロ円にするというプロジェクトがオガールプラザ・プロジェクトです。あと細かくは本を読んでください。

ここのテナントに、例えば「COFFEEN & WINE4832」という、めっちゃおいしいシアトルコーヒーが飲める、焙煎もできるカフェが入っています。紫波町の人たちはここにスタバには来てほしくないと言います。「なぜ？」ときくと、「あんなまずいコーヒーは飲めない」と。理由がはっきりしていますよね。いや、スタバも昔はめっちゃうまかったらしいですよ、創業期あたりは。あれだけ大規模の会社になつたらうまいもまずいもないですよ。それをあんなに奉る鳥取県鳥取市とか、「もう信じられない、レベルが低くて」と紫波町の人たちから言われてしまいますよね。

あと、今造っているオガールセンターというのは、保育園、民間の保育園を狙って誘致しました。それに接するオガールセンターという民間の建物には何が入るか

というと、小児科のクリニックと病児保育が入ります。それからメゾンカイザー、パン屋、スノーピークのショーなど。「なかなかいいもんが入るね」というレベルでちゃんとミックスがされているという状況です。

人口 3 万 3500 人の町でこの程度までやるのですから、大名古屋ですよ、皆さん。世界に冠たる面白いコンテンツが名古屋駅周辺に入ってくなくては、面白いまちになるとは言えないわけですよ。「ナショナルチェーンのテナント、排除しましょう！」というぐらいの勢いでやった方がいいです。本当ですよ。今の本気です。

それで、オガールのプレイスメイキングから町の人口を維持し産業を育てることに戻しましょう。紫波町はしかも森に囲まれた農業の町です。そういう森林資源を活用するために、ものすごく性能値の高いエコハウスの建築技術を東北芸術工科大学の竹内昌義、「みかんぐみ」<sup>2</sup>の設計者ですが、この人に技術移転をお願いして、町内の 17 工務店を組織してエコハウスの建設技術ができています。超快適、超健康な住み心地のいいのがボコボコ誕生しています。オガールで 57 区画、開発分譲は町で直接公民連携型としてやっているという状況です。細かくは話しません。

## オガールプラザ(公民合築施設)

公共施設は民間が整備し紫波町が取得  
2012年6月20日オープン



情報交流館・図書館(公)が半分、テナント棟(民)が半分の床面積

だいたい感じとしてはこのような建物です。長さ 140 メートル 2 階建て木造、地場産材を使って、これが民間テナントと言っている民間施設、PPP エージェントがコーディネートして、その主役は岡崎正信とって僕の一番の親友です。これが

<sup>2</sup> 神奈川県横浜の建築設計事務所。2005 年の愛・地球博でトヨタグループ館を手がける。

担当してやったものですが、図書館をサンドイッチにして、特に右側のオガール広場という幅 30 メートル、長さが 300 メートル、この広場がものすごく生きているという感じです。

そして、図書館の横では、農業を支援する図書館、ビジネス支援図書館をやっています。名古屋の図書館、いいのもあるのでしょうか、「体たらくな」ものはありませんか。要するに貸本屋と読書室化している図書館、これを私は「体たらく図書館」と呼んでおります。そういうものではなくて、本当にまちがこれから維持継続できるための図書館になっているかどうかというのはすごく重要。

紫波は農業の 6 次産業化をやっていますので、図書館の脇にセンター産直、10 番目の産直をここにぶち込んで年商が今 5 億 4000 万円まで成長、ベンダーの数は 330 名、売り上げはどんどん立ちます。息子が農業後継者として山間部に戻り始めているというのが実態です。

## 産直 紫波マルシェ 農業の6次産業化



現在330名の農家、加工業者が参加 年商5.4億円

これは図書館のロビーの風景です。土曜日や日曜日あたりになるとこうやって手作り市を開催したりします。ここは図書館のロビーです。普通はガランとしている。ここで結婚式をやったり商品展示会をやったり、何でも使えます。バンドの発表会をやったりもします。音楽スタジオが中に2つ入っているのですが、登録バンド数はほぼ700バンドです。すごいですよ。活発な音楽の活動をされています。



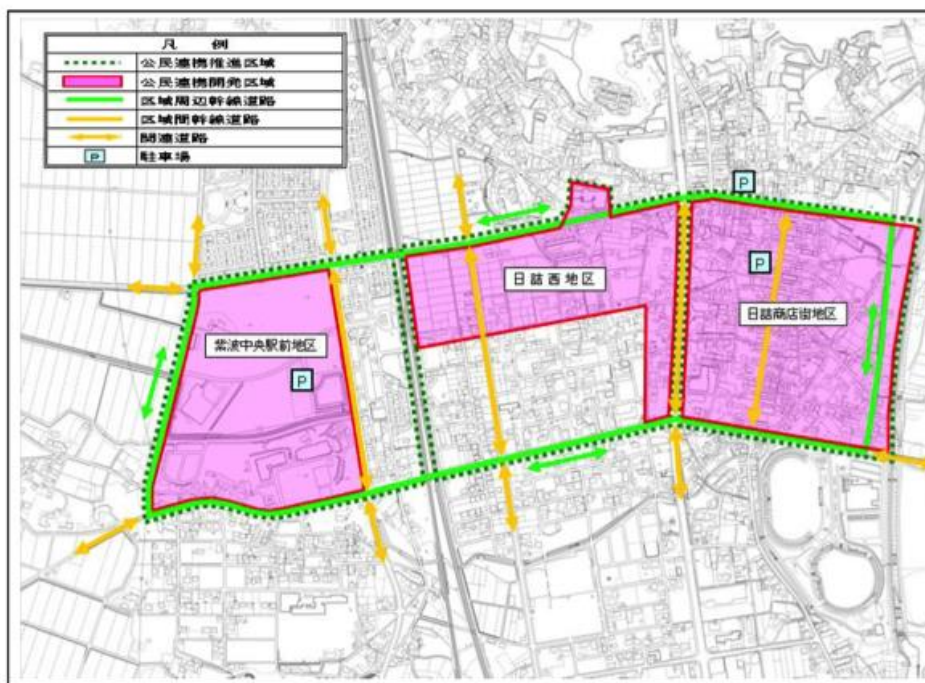
紫波町図書館のロビーでは、手づくり市開催中

そして、建物の中は不動産関係の方々に借りていただき、賃貸部分の割合を極めて高い建物にして共用部をできるだけ減らします。再開発のプロジェクトなどをやると共用部がめっちゃ増えるのですよ。これがもう金食い虫なのです。それを徹底的に低めて、でも豊かな空間を提供する。そのために、この雁木の下と芝生の広場（オガール広場）がつながって豊かな公共空間を展開しています。

だから、お金はけちる。特にランニングコストはめっちゃめっちゃ。

そして、オガールをつくるだけでは駄目なのです。町の古い中心は、宿場町で歴史のある町ですが、ぼろぼろです。日詰（ひづめ）地区、800m東側、北上川の河川沿いにあります。そこをつなぐプロジェクトをやっているということです。だんだんみんなつながり始めています。

# オガールと日詰は繋がり始めている！



今はまだ、人通りはほとんどありません。ここで歩いているのは役場の職員と関係者です。800m離れた所、ここでオガールをやることで、これが東北本線で分断されているのですが、西・東側の農地辺りの所に民間の投資を呼び込む、これが公民連携基本計画をアナウンスする効果。そして、昨年度からいよいよオガールにほぼめどがたちましたので日詰地区のリノベーションまちづくりに取り掛かり始めた。10年がかりぐらいでゆっくりやろうねというのが歴史のあるまちのやり方です。

## 大きいリノベーション：公共施設再編の考え方

大きいリノベーションに関して、これは特に「公共施設再編」の考え方にも言えることですが、次のいくつかの点が重要です。

### (1) 公共施設を利活用する PPP エージェントをつくること

これで動きが激変します。これをやった方がいいですよ。PPP エージェントになりたかったら、行政マンは、公民連携プロフェッショナルスクールという



のを昨年度から e ラーニングを主体にして開講していますので参加してください。残念ながら名古屋市から 1 人も来ていません。

(2) 施設として、公民合築して公共施設の機能を高める。

施設としては、公共施設単体を敷地主義でつくってしまわないで、もっと機能を高めながら維持・管理費を減らす。同時実現が大事です。

(3) エリアとして、周囲のまちでちいさいリノベーションの動きをおこす

エリアとしては、公共の用地、大きい用地で大きなリノベーションを行う場合に、それを周囲のまちで小さいリノベーションの動きが起こるように発展させ、そして周囲の地価を上げること、これがまちづくりの目標です。3年連続で地価上昇しているのがオガールです。

(4) まちとして、都市地域経営課題を同時・複合的に解決する

まちとしては、もっと広い周囲のエリアとつないで都市・地域経営課題を同時複合的に解決すること、地域資源をこういうところに生かしきることが最も重要だということです。





と行ってもまちは復活しません。そこで公共投資をやったことによる受益地というものが周囲に発生しますので、それを民間側でどう活用するかについて、岡崎家守構想を昨年度作りました。「まちなかから旋風を巻き起こせ」という勇ましいタイトルが付いています。この中にどのような方向に向かって何のために何をするのかということがしっかり書かれています。

## 岡崎リノベーションまちづくり

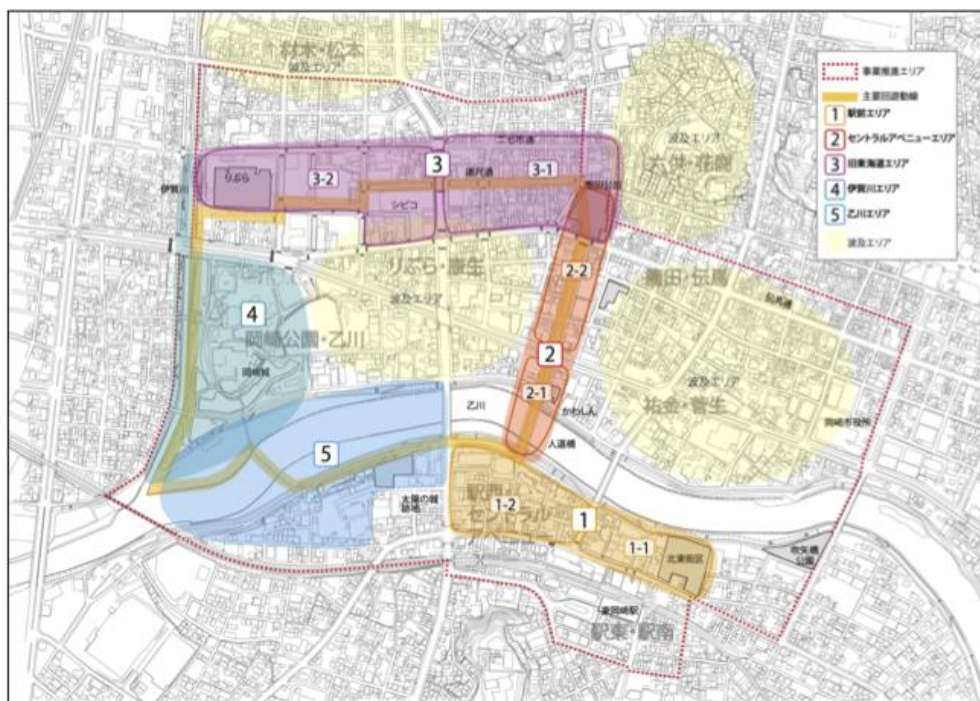


岡崎家守構想を実行した結果、岡崎はにぎわい始めました。写真の左上、これはお惣菜屋さん、すごくおいしい。それから、グラスパークビルという3階建てのビルの再生、1階はロングテーブルのマクロビオティックというお店で、こんなにおいしい料理を作るのはめったにないですよ。多分名古屋にもないのではないかな。このマクロビオティックの開いているときにはぜひ皆さん体験してください。グラスパークビルの1階です。食べると健康にめっちゃ良くて、名古屋よりおいしい珍しい店です。リノベスクールは2回やりました。このようなことで、籠田公園周辺にリノベプロジェクトが今ポコポコと誕生し始めている状況です。「リノベはスピード感があるのでいいですね」と言われています。乙川リバーフロント計画は、4年後の完成ですから4年待っていては駄目なのです。4年の間にまちが変えられるのです。だからやってほしいと言っているのです。

そこで何を今作戦として考えたかという、リバーフロントだけだと中途半端な

ので、公共空間をもっとつないだらどうだと考えました。つないで全長約 3 キロの回遊導線「QURUWA（くるわ）」をまちなかにつくろう、それで衰退エリアの康生地区を取り囲み、人が車を気にしないで歩ける輪をつくってしまえという計画です。そして、特にこの色塗りした辺りの所で精力的にリノベを仕掛けていくという、そういう大小の組み合わせ。あとはそれに伴う駐車場の誘導政策みたいなことを考えているということです。

## 歩行者回遊動線 QURUWA(くるわ)



### 「敷地に価値なし、エリアに価値あり」：建物単体では価値にならない

ここで大事なのが、公共は公共投資を、公共空間のみを敷地主義でやってもエリアの価値はさほど上昇しないことを知ることです。この敷地主義をやめてエリア主義で物事の考えるように変えることが実は最も重要です。まあ不動産オーナーはそれぞれ別々で、まとめるのやはり大変だと言う人もありますが、いや、何人かの不動産オーナーが連携して同じ志を持つところから始めればまちは変わります。それをやってほしいのです。今日皆さん家に帰ったらこの言葉を 10 回湯船の中でリラックスした気持ちで唱えてください。「敷地に価値なし、エリアに価値あり」

いいですか、これを一日10回一月続けてみてください。頭の中が変わります。念仏の効果は絶大です。

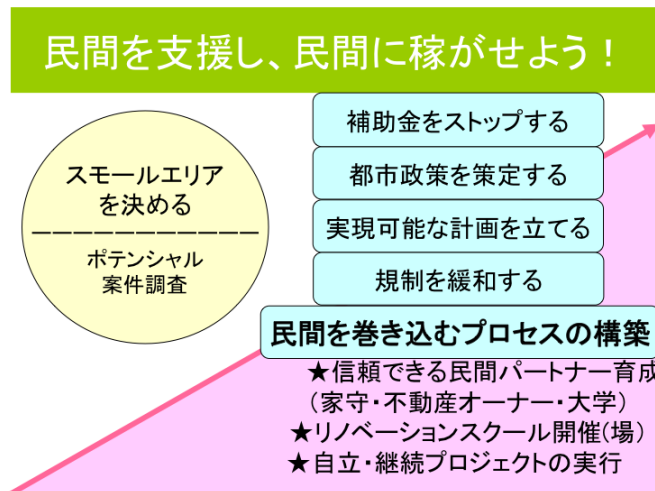
### 交通政策：「人間のための道をつくる」

あと交通政策はめっちゃ大事です。名古屋駅西側のことを考えるときに、交通政策をしっかりと立てながら、車をうまくさばきながら人間のための道をどうやって回復させるか、これを一番上手にやっているまちがニューヨークシティ、マンハッタン島です。2009年からストリートデザインマニュアルという緻密な計画を練って、これを着実に実行して、まちがガンガンに変わっています。このやり方を名古屋は絶対に採った方がいいと思います。戦災復興であれだけの広い道路が計画され、その結果、道路によって分断されたまちになってしまった名古屋なので、それをもう一回人間のためのまちに取り返すために何をやるべきかを考えること、これを特に交通政策のところでやるべきだと僕は思います。

### 民間を支援し、民間に稼がせよう！

そして、行政の方がもし今日いらっしゃっていたら、民間を支援し民間を稼がせるようにするのが行政の役割だとはっきり割り切ってください。そのためには、民間の自立心をそぐ補助金をとにかくいったんストップする。自立型のプロジェクトであると見極めがいたら、補助金を付けていいですという判断基準にしてください。

そして、これから新しい都市施策、効果的な政策をきちんと決める。民間の実行力のある人たちと一緒に決める。これが大事です。



3番目は、実行可能な計画を立て、行政でなければできないこと、さっきの道路を公園に変えるとか、法律を変えるということです。法律は、社会的共通資本のなかで重要なものです。宇沢弘文という高名な経済学者が先年亡くなりましたが、「社会的共通資本」という概念は大変素晴らしい概念だと僕は思っています。その中で法律という制度資本は社会の中で極めて重要な資本であるということが明確に書いてあります。しかも制度は時代とともに変えればいいと、時代が変わったら制度が古くて時代に対して逆行していることが大いにありうると、これを変えるのが行政マンの最大の役割です。だから土地政策は、新たなものを作ると同時に、古びてしまっていて機能しない制度を変えることであり、それが行政マンの最重度の役割だと僕は思うのです。

そして、リノベーションスクールなどにも参加し、民間を巻き込むプロセスをどうつくるかという、民間をより上手に動かして稼がせるようにする役割を行政マンに演じてほしいと思います。これはもう言わずもがなですので、民間が一生懸命稼いで、そのお金でしっかり税金を払ってまちを官と民が一緒になって維持していきましょう。

**民間が稼ぎ、税金を払う  
そのお金で行政が運営されている  
この大原則を忘れていませんか！**

**補助金に頼らない民間の力を  
引き出す**



**それが、まちの自立力を創り出し  
持続的なまちをつくっていきます**



## 第2部 パネルディスカッション(1)

### パネラー報告



## ESD からみたリノベーションまちづくり

名古屋市立大学人間文化研究所 所長 別所 良美

名古屋市立大学・人文社会学部の別所です。本学部・大学院に設置されている人間文化研究所の所長を現在務めています。

先ほどの清水義次さんのご講演を受けて、本学・人文社会学部が推進するESDに対して、「リノベーションまちづくり」がもつ重要性について私たちが考えていることを簡単におはなしさせていただきます。

まず、人文社会学とESDの関係についてお話しします。名古屋市立大学・人文社会学部では、ESDを新しい学部の理念としてカリキュラム改革を行い、2013年度から実施してきました。



### 1. 人文社会学部とESD

名古屋市立大学・人文社会学部では、ESDを理念としたカリキュラム改革を行い、2013年度から実施してきました。





「持続可能な開発のための教育」あるいは「持続可能な社会づくりの担い手を育む教育」を意味するE S D(Education for Sustainable Development)は、心理教育学科、現代社会学科、国際文化学科という3つの学科から構成される人文社会学にとって、次世代を担う人間の育成、地域社会の協働と福祉の促進、グローバルな共生への貢献という点で、持続可能な社会の担い手づくりを、重要な諸側面で、推進できると考えています。

これまで人文社会学部では、全国ではじめて「E S D基礎科目」を導入し、入学当初から各専門領域での学習をE S Dとの関連で理解できるようにしてきました。また、それを受けてそれぞれの専門領域において具体的な持続可能な未来社会を展望する授業が行われつつあります。

さらに、教育内容以外でも、2012年度以来、毎年、E S Dシンポジウムを開催してきました。今回のE S Dシンポジウムで5回目を向かえます。2012年度の第1回目が「E S Dと大学」、2013年度の第2回目が国際シンポジウム「E S Dと大学2」、そして2014年度の第3回目が「中部の「里山資本主義」」、2015年度の第4回目が、日本環境教育学会との共催で、「持続可能な発展とは何かを問い直す」といったテーマでE S Dシンポジウムを開催してきました。

さて、今回第5回目のE S Dシンポジウムにおいて、E S Dにとっての「リノベーションまちづくり」の意義を考えるに先だって、E S Dの意味を再確認しておきたいと思います。E S Dとは Education for Sustainable Development (持続可能な開発のための教育)の略で、意識としては「持続可能な社会づくりの担い手を育む教育」とされています。ここで問題なのは、「担い手」はどんな価値観を持つべきなのかということです。つまり、持続可能性と開発・経済成長・発展とが矛盾・対立している現在の持続不可能状態を抜け出す新しい価値観とは何かということです。

それがどんな価値観であるかに関しては、立場によって解釈がさまざまです。例えば環境原理主義的な立場、反近代・反資本主義・反経済成長主義の立場からは、成長・発展そのものを否定し、現代の豊かさを放棄すべきだというのがE S Dの価値観だという解釈もあるでしょう。しかし本学部では、循環経済と循環社会を実現する価値観が実践可能だという立場から、資源循環型社会を目指す価値観をE S Dの価値観と考えています。この価値観に即した3つの戦略が世界的にも議論されています。



## 2. ESDをどう理解するのか？

ESDとはEducation for Sustainable Development(持続可能な開発のための教育)の略で、意識としては「持続可能な社会づくりの担い手を育む教育」(文科省)とされています。

そのような「担い手」が持つべき、持続可能性(S)(環境保全)と開発(D)(経済成長・発展)との従来の矛盾対立を克服し、両者を調和させる価値観(E)とは？

タイプ1: 成長否定(脱成長)型

成長(D)を抑制し、豊かさを放棄した生活を強いる価値観の形成

タイプ2: 循環経済(Kreislaufökonomie)促進型

再生不可能な資源・エネルギーと廃棄物を減少させ(S)、同時に生産・富の増大(D)を達成する資源循環型社会を目指す価値観の形成

(1)効率戦略: 省資源・省エネ生産、資源生産性の飛躍的向上

(2)充足戦略: 富(商品)を享受する消費の仕方の効率化

(3)変革戦略: 個別的技術ではなく、社会制度全体を変えて、(1)(2)を促進

### **循環型社会の実現を目指すESD**

今回のシンポジウムでもESDを「循環型社会の実現を目指すもの」と捉えておきます。

そうすると、ESDにとっての「リノベーションまちづくり」の意義とは、それが如何に循環型社会の実現を促進するかということになります。

「リノベーションまちづくり」についての定義的な説明を引用してみましょう。

「リノベーションまちづくり」とは、「今あるものを活かし、補助金にはできるだけ頼らず、新しい使い方をして、まちを変えること。[人々は]遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興し、地域を活性化」させてきました(「豊島区リノベーションまちづくり構想」2016)

この定義から読み取れるのは、リノベーションまちづくりが

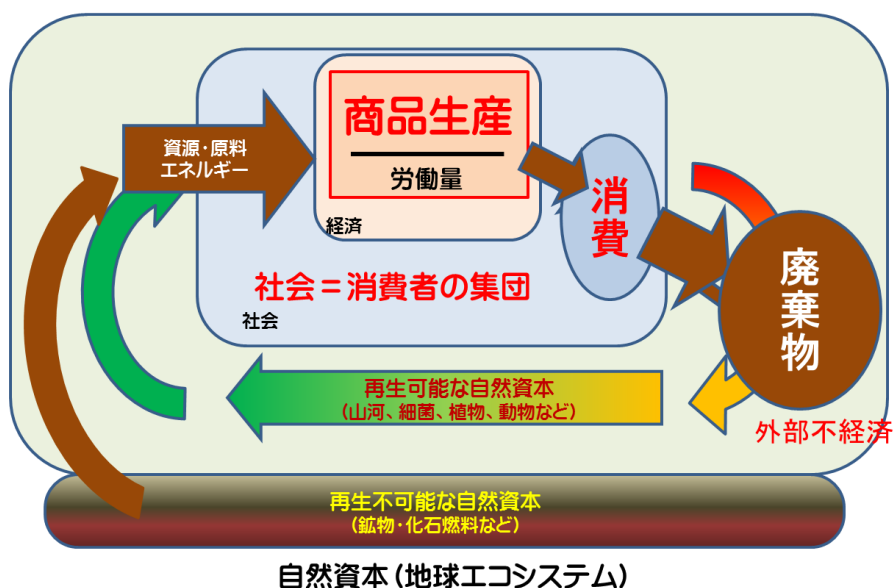
- 1) 第一に、すでに生産され、消費された、今在る資源を新たに「活用」すること、つまり消費を同時に価値創造につなげることであり、
- 2) 第二に、補助金に頼る「単なる消費活動」を拒否する態度をもち、
- 3) 第三に、地域資源の潜在的な価値を住民自らが新しく創造する活動であるということです。

この定義だけからも、リノベーションが「地域資源版の3R：リデュース、リユース、リサイクル」といった循環型社会のスローガンと共通することが分かります。

次に、従来の産業社会に内在する問題を捉え直すことで、循環型社会を実現するには、地域コミュニティの活性化が不可欠だということを明らかにし、この点からリノベーションまちづくりの意義を考えてみたいと思います。

## 産業社会 (生産性増大 ⇒ 廃棄物増大)

労働生産性の概念には**廃棄物処理コスト**が含まれない。  
社会は、単に「消費社会」



18世紀の産業革命以降、産業社会・資本主義社会は、利潤率の上昇を目指し、労働生産性を高めるために常に新しい技術とより多くの地下資源および化石エネルギーを生産に投入することで発展してきました。それが生産量の飛躍的な増大をもたらし、人々の生活を豊かにしたのは事実です。

しかし労働生産性の概念には廃棄物処理のコストが含まれず、処理は「自然」に委ねられていました。自然は無限であると思われていたわけです。その間に、経済から区別された「社会」は、消費者の集合という意味を強めてゆきました。

しかし「経済システム」の外部に捨てられていた廃棄物は、自然の処理能力の限



界を超えると、公害や環境破壊として人間の社会に反作用を及ぼします。

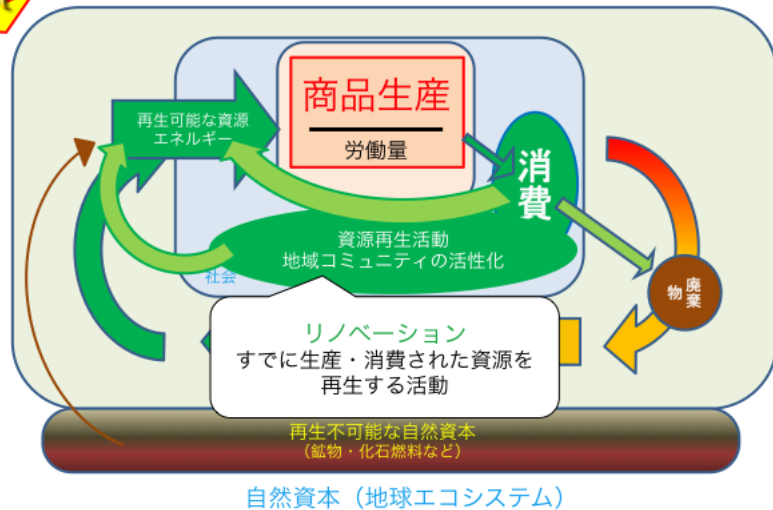
これまで外部化してきた廃棄物処理コストを、社会と経済は内部化せざるを得なくなり、社会的に生産した富のますます多くの部分が人々の生活を豊かにするために利用できなくなります。それだけではなく、ますます増加する廃棄物は自然と未来世代への負担となります。

これが現在の持続不可能な社会の状態ですが、この行き詰まりを克服する鍵は、社会が、つまり地域コミュニティが、単なる消費者集団であることを止め、存在する資源の再利用・再活性化という価値創造の役割を引き受けることです。消費財の3Rだけではなく、都市・地域資源のすべての再活性化が必要とされ、「社会」が地域資源をリノベーションする主体・主人公となることが重要なのです。

## 持続可能な社会＝循環型社会



地域コミュニティの活性化が循環経済を可能にする。



これまで消費者集団であった社会が、リノベーションする地域コミュニティとなることで持続可能な社会が実現できるのです。

最後に結論です。

「リノベーションまちづくり」とは、「社会」を、  
「経済」から供給される商品の「消費者集団」から、  
「地域資源再生」機能を担う地域コミュニティへと活性化させ、  
循環型社会を実現する試みである。

ここに「リノベーションまちづくり」がもつ、ESDから見た重要な意義がある  
と思います。

ご静聴、ありがとうございました。



## 長者町におけるリノベーション・エリアマネジメント

堀田商事株式会社代表取締役・錦二丁目まちづくり協議会会長  
堀田 勝彦

### ■錦二丁目のまちづくり

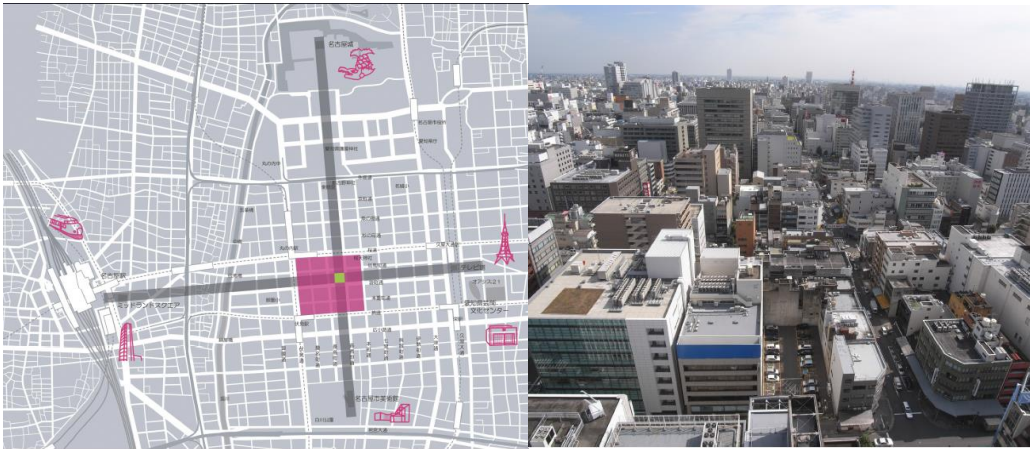
錦二丁目から来ました堀田といいます。私は今、「錦二丁目まちづくり協議会」というまちづくりの会の会長をやっております。今回は「あいちトリエンナーレ」をやりました。トリエンナーレの間は、トリエンナーレの長者町会場の推進チーム長として、場所の確保とか、トリエンナーレのイベントとか、まちに来た人のおもてなしというようなことをいろいろやってまいりました。

実は、今日お話するのは、錦二丁目まちづくり協議会ができる前の、特に繊維業のメンバーが中心になって「まちをこれからどうしたらいいんだろう？」と方向性もないまま、もがき苦しんだ時代からスタートしたことを中心に話をしたいと思います。

錦二丁目の場所ですけれども、名古屋駅と栄の中間、名古屋城と名古屋科学館の中間という比較的「まちなか」、名古屋の中心部。昔から碁盤の目の地区であります。錦二丁目は、100mぐらいの1個の四角形を縦に4つ、横に4つの16個並んだ、400m×400mの正方形の場所があるのです。周りには大きなオフィスビルなどが並んでいるのですが、真ん中が、駐車場や中小のビルがあります。これがもともとの繊維街でございます。



## ■繊維問屋の街



この繊維街ですが、1989年の段階で、地区全体の50%ほどに繊維業が入っていました。私が2016年3月にもう一度確認したところ、黒いのが繊維業の入ったビルです。地域全体の10%を切るぐらいになっていまして。この地区にある駐車場のパーセンテージを見ますと12%ぐらいということで、繊維業よりも、駐車場が多いという非常に厳しい環境の場所になっております。

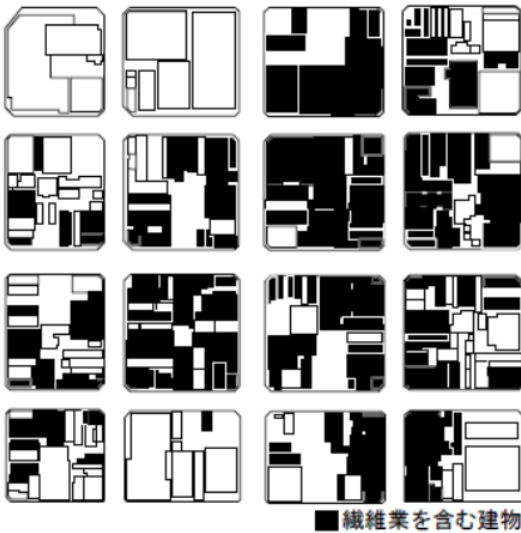


図 2-3-10. 繊維業の分布 (1989)



図 2-3-11. 繊維業の分布

先ほど清水先生が「商店街の再生は、商業の再生ではない」という非常に重い言葉を使われたのですが、実は、錦二丁目・長者町が、衰退した一番の理由が、



商業の再活性化を常に目指し続けたことで起きたのです。繊維の間屋業が 2000 年から 10 何年経っていますので、今から「繊維の間屋街を復活させよう」という人はほばいないわけですが、16 年前はまだいたのです。「何とか繊維間屋街をやりたい」と。もしそれを今までやっていたら、おそらく駐車場とマンションしかない、何の個性もない場所になっていると思うのです。

2000 年の段階で、まちの人がいろいろな人に「長者町を知っていますか」と問いかけたのです。年寄りには 100% 知っていた。ところが、今の若い子たちは誰も知らない。長者町という場所は、「良い場所」ではなくて、「誰も知らない場所」になったということを初めてそこで実感して、「せめて、まちを知ってもらおう」ということから、まちの活性化を始めました。

「まちの活性化をやるために、一番初めに何をやればいいですか？」と言った時に「お祭り」と必ず言っているのです。お祭りをやると、偉い人も若い人もいろいろな人が一緒に動かなければいけない。テントを張るとか、掃除をするとか、そういうことを繰り返してコミュニティの密度を高めるということが、まちづくりの第一歩だと思って、必ず「お祭りをやってください」。「そこでお金を集めて苦しんで、働き手がないことに苦しんで、そこで初めてスタートをきってくれ」というのをいつも言っています。

## ■長者町のリノベーションまちづくり

長者町もお祭りをやったのですけれども、いかんせん間屋街だったこともあって、50 周年というイベントで、「そもそも一般の人をまちに呼んで、何がしたいんだ」という議論になってしまうのです。そこでイベントをやって、2 日間で 6 万人集めたのです。なかなかイベント事で 6 万人集めるのは難しいわけ

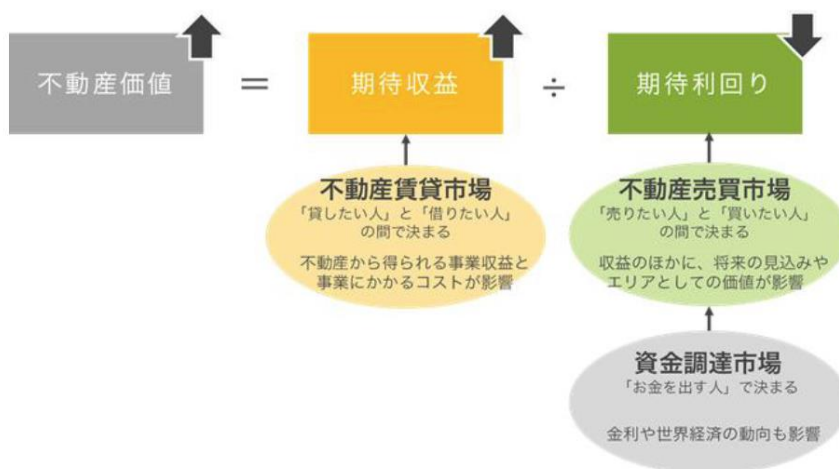


です。ところが、まちの中では半分の人が「あんなものはいらない」と。半分の方は、やはり「人がいないと、まちじゃない」ということで、何とかお祭りを継続し



ようということになったのですが、そこでアンケートをとったのです。町全体に「何を今まちに求めていますか」というアンケートとった時に、「空きビルの問題」と「駐車場の問題」が1番なのです。まちとして、何とか「空きビル・空き店舗」の問題に踏み出ようというのが、リノベーションまちづくりのスタートです。

## ■不動産価値の決定要因



### 賃料収入が上がる事

地域の将来に対する期待が高まる事は不動産価値を高める事になる。

日本政策投資銀行の若手の方に、素晴らしく良い説明をいただきました<sup>3</sup>。「不動産価値」＝「期待収益」（1年で500万円儲かる）÷「期待利回り」だと。年利5%だと、1億円の土地になる。これが2.5%となると、2億円の土地になる。「将来良くなる」と思えると、「利回りが低くても、買っていいかな」となる。だから、「悪くなる」と思っていると、利回り10%でも買わないので、5000万の土地。「将来良くなる」と思うと2.5%でも、人は買うので2億5000万の価値を生む。「期待収益」÷「期待利回り」というのが「不動産価値」になる。「不動産賃貸市場」「不動産売買市場」「資金調達市場」という3つの市場のバランスによって、「不動産価値」が決まってくる。これがリノベーション・エリアマネジメントの裏側の本当の肝でございまして、この辺を理解しないと非常に厳しい。なので、清水先生の「エリアに

<sup>3</sup> 小松崎遥平氏「錦二丁目環境アカデミー2 講座②『企業のエネルギー配慮と不動産経営の効率化』開催報告」（2016年10月26日）



価値あり」というのはまさしくその通りで、この「期待利回り」を下げると、エリアマネジメントは非常に土地の価値を生みやすいということになります。

## ■「えびすビル」



これが昭和 20 年の時の錦二丁目です。一部占領後に使おうと思って壊さなかった建物以外は、全てが焼け野原になっています。昭和 28 年には、小さいビルが建ち並んで、昭和 36 年、これは今とほとんど変わらないです。昭和 30 年代後半のビルがこの地区には非常に多いというのが特徴です。

そこで、この昭和 30 年代のビルが大量に空いたこの地区をどうしようか、ということまで考えに至ったのがこの「えびすビル」という事業です。

えびすビル PART1、PART2、PART3 です。



アンケートの実施からお客の継続よりも  
空き店舗やコインパーキングの閑散が浮き彫りになる。

こういうボロボロのビルを自分たちの手で改修をしながら、何となくらしく見せることによってリノベーションをしていく。中も見ての通りスケルトンでほとんどお金をかけていない。こういう店舗を並べることによって、まちの活性化をするという意味で、一部人が住んでいたスペースもこういったオフィスで活用したり、ギャラリーが入ったりしています。

PART2は、こういう家具屋です。ここにも現代アートのギャラリーが入っています。

PART3は、唯一補助金が入った事業です。清水先生にもう少し早く会っていれば、痛い目をみなかったのですけれども、この800万円の補助金は、えびすビルの継続ができないほど運営会社を痛めつけたわけでございます。



## ■えびすビル事業の仕組み

この手法をやるのは、僕だけだと思ったのですけれども、清水先生から今日すごくいいお話をいただきました。この地区は40坪、4階建てが多い。ビルがたくさん空いている中で、いろいろな大家さんに「不動産が空いているなら、貸してください」と言っても、空いているビルを組合やまちに委託すると、空いていることを文句言えなくなるから、誰も貸さなかった。

僕は、入居者を全部集めて、ビル1棟が埋まる状態にして、「こういう人が埋まっ



て、こういう賃料でやります」と、大家さんに交渉しに行って、えびすビル PART1 が生まれた。4 階建て 40 坪のビルを、大家さんが「分割では貸したくない」と言う。しかし、そんな借り手がないから、空きビルなのです。入り手がない所に 150 坪を借りる人もいない。そこで、真ん中に、会社を入れることによって、その問題点をなくすというのが、えびすビルの仕組みです。

改修費は、ビル 1 棟 800 万円です。まちの組合役員が 30 万円ずつだして、資本金 300 万円で有限会社をつくった。大家さんには「1 年間、家賃をまけてくれ」と 1 年間の家賃控除。それから建築会社には 2 年間の分割払いという条件を飲ませて、実現しました。

PART2 は、「会社を廃業する」という噂を聞いた女性社員が「うちの会社、廃業するっていう噂があるんだけど、できたらえびすビルにしたいの」と言って、私の所に相談に来まして。その会社が廃業する前に、えびすビル PART2 を立ち上げていったことから進んでいきます。



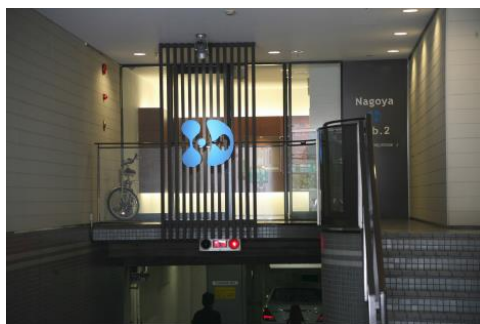
改修・運営は地元の社長が共同出資したまちづくり会社  
(有限会社長者町づくりカンパニー)  
空きビルができる要因は、  
①オーナーが改修費用を負担できない  
②廃業ビル運営のノウハウがない



## ■名古屋市と ID ラボ事業

えびすビルが予想よりも反響が良くて、ナショナルチェーンの居酒屋がどんどん空きビルを押さえ始めたのです。そうするとやはり、何も次の手が打てないという時に、一番初めのお祭りの時の名古屋市の職員が、またまちづくりの部署に戻って

まいりして、「えびすビルの上の方の空いている物件を何かうまく活用する方法を名古屋市と考えないか」ということで、「ID ラボ」という、名古屋市と共同して、ベンチャー企業をこの地区にまとめていって、「ベンチャーのまちをつくろうではないか」という構想が始まります。

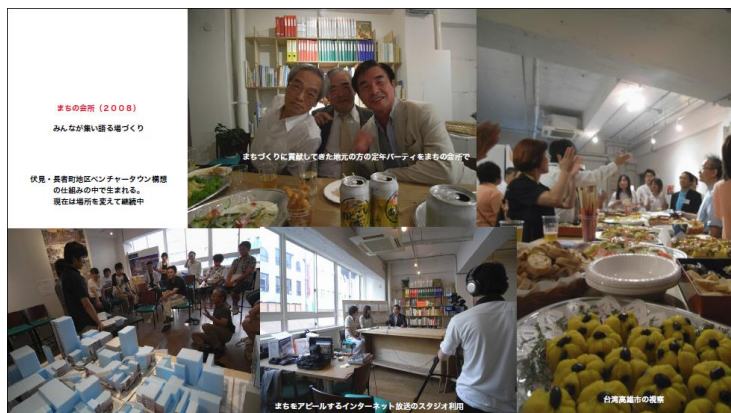


伏見・長者町地区ベンチャータウン構想（2005～2008）  
IDラボ(現在もそのまま継続)

ビルの2階以上に  
ファッション・デザイン・ITの企業を集積する。  
IDラボは現在3棟稼働している。  
名古屋市との共同事業



名古屋市と一緒に一生懸命動いたのですが、PART3 まで動いた時に、リーマンショックが起きます。このリーマンショックが実は最大のチャンスなのです。ビルがたくさん空くので。それでも「ガンガンにいけるぞ」と思ったのですけれども。他の地区でも空きビルが生まれて、あの制度を他の地区でも使いたいと、いろいろな意見が出る中で、制度として「ベンチャー構想」という名古屋市のプランが消えていく。それでも、一応3棟のビルが再生されました。



まもの会所（2008）

みんなが集い語る場づくり

伏見・長者町地区ベンチャータウン構想  
の体感の中で生まれる。  
現在は場所を変えて継続中

まちづくりに貢献してきた地元の方の定年パーティをまもの会所です

まももアビルするインターネット放送のスタジオ利用

住友東証市の視察

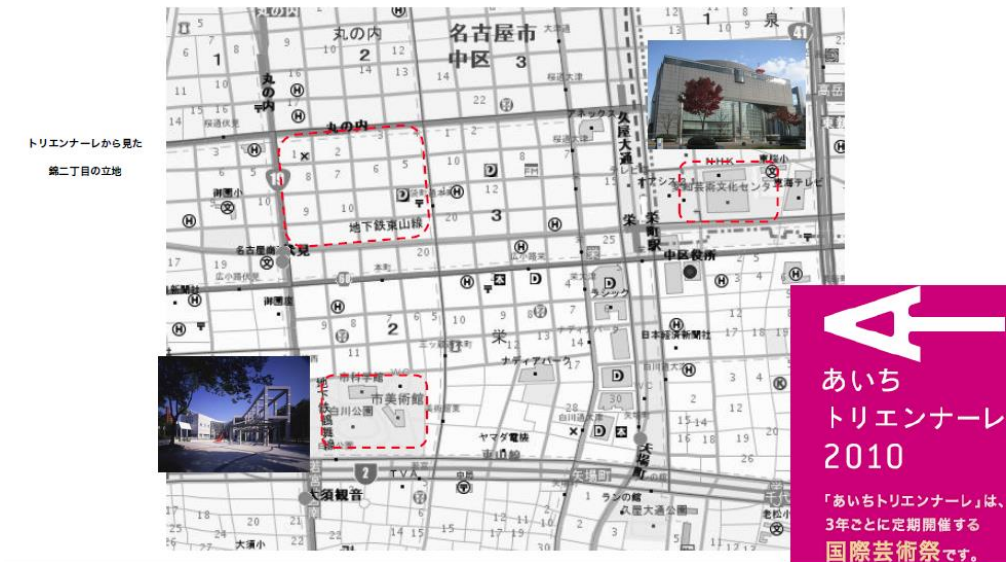


実はこの時に、まちの人が集まる場所を作るという、3年間で補助金が下りるとい  
う仕組みが作ってあったのです。それによって今でもある「まちの会所」という、  
まちの人が集ったり、話し合ったりする場所が造られました。

## ■あいちトリエンナーレ

そして、もう一個、これは空きビルとは違うのですが、トリエンナーレです。名  
古屋市のあいちトリエンナーレは長者町で3回行われました。

先ほど「流通に乗っていない物件が面白い」という話が、清水先生からあったの  
ですけれども、トリエンナーレは「貸すつもりがない」ビル、もしくはオーナーが  
「貸したくない」ビルを無理やりアートイベントに引っ張り出して、しかも全て無  
償提供する。愛知県のトリエンナーレ会場を無償提供するという仕組みであります。



その代わりに、「愛知県は金出さなくてもいいけど、敬意を払ってくれ」と、「お金か、  
敬意のどちらかを払ってくれ」ということで、愛知県は「敬意を払う」という道を  
歩いて、それによって長者町会場というトリエンナーレを、町の人が愛知県に可  
なり意見が言えるという状況をつくる。そのことによって、まちづくりにトリエン  
ナーレを位置付けることができたという稀有な存在になりました。地下街にも立飲み  
屋が並んで、飲食店街として再生しております。公共空間をまちが使うことを習慣  
づけることもやり続けてきました。

2010 あいちトリエンナーレ



浅井祐介



愛知県とえびすビルの運営会社が共同で、「アートラボあいち」というアートの展示場も共同運営したり。トリエンナーレの出展作家が2013年のときには、カフェということで、期間限定で空間利用をしたり、ということをやりました。

えびすビルとか、ID ラボを見た時に、通りを歩いている人が「長者町でやりたいんだという人がいるよ」と言っている。僕も会って「この人はきっといいだろう」「このまちには必要だろう」という人に限っては、特別にオーナーに紹介をして、安い家賃でえびすビル、ID ラボのようなビルをやれるということが続けます。これが、アクトプラス、トランジットビル。これは今10何人かのアーティストが入っています。それから龍屋ビル。これは、当時、県会議員の事務所だったのですが、上の階



にアーティスト・イン・レジデンスといった色々な機能を取り込んだビルをつくっています。



トランジットギャラリー(N-mark)

個々の細胞の活性化が、まちの活性化になっていく。  
(長者町 滝さん)

日本政策投資銀行の方に言われたのですけれども、良いビル、良いものができて、そういうものを見ている人が多くなると、そういうことをやりたくなる人が集まってくる。良いビルの良い効果が連続してくる。この地区はえびすビルのようなビルが、その後にも出来ていきます。

この地区は 2 個のビルが合体した共同ビルが非常に多くて。これは名古屋市のまちづくりの補助金の関係らしいですけれども。これは売ることも難しい、解体も難しいということで、実はリノベーション・エリアマネジメントには、とても向いたビルになっています。

これは僕の会社、堀田ビルですけれども、トリエンナーレに半分貸して、上にあるレジデンス・スペースをつくって、今後のまちづくりの実験をしようということで、今その準備を進めております。

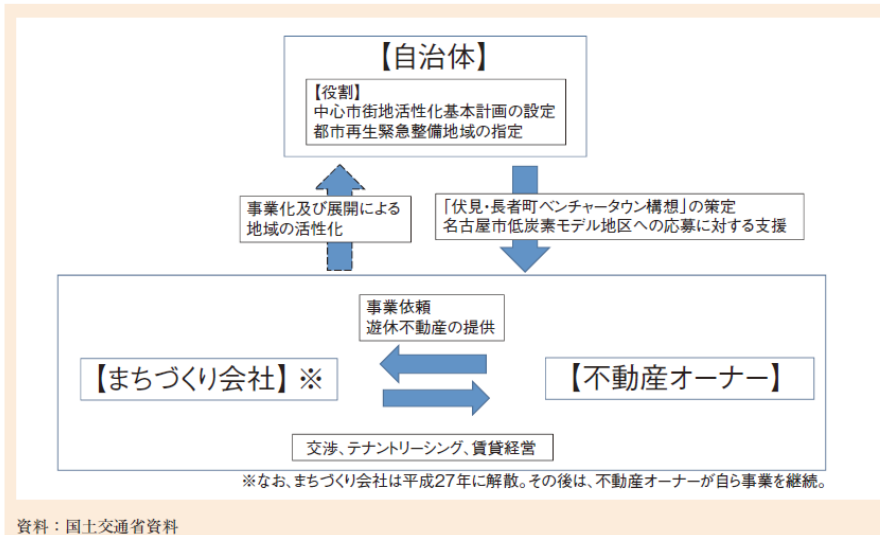
これは、風俗ですけれども、最近、風俗もかなり不況のようで、空き店舗が目立っているものですから。ひょっとしたら繊維業の後には、新しいまちづくりのターゲットなのではないか。繊維だけではなくて、業態が変わったり、時代に応じて空いてくる物件がいくつもあります。そういったものを活用することによって、リノベーションまちづくりが、次から次へと展開できると思います。



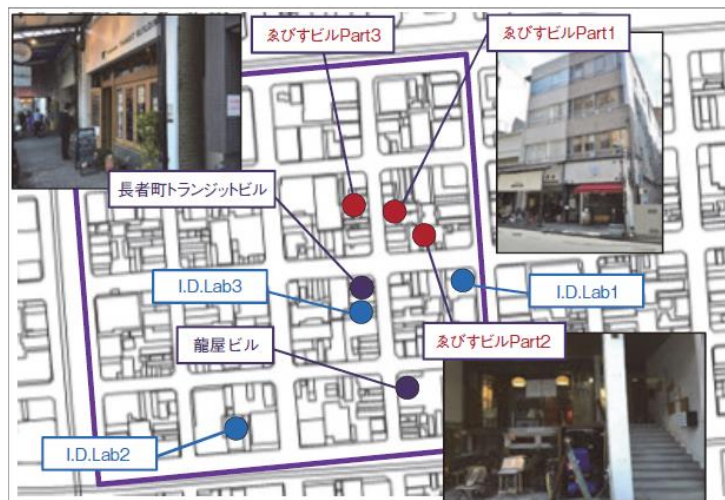
## ■リノベーション・エリアマネジメント

国土交通省の「遊休不動産の連鎖的再生を通じたエリアの価値向上」というので、錦二丁目が登場しております。

図表3-1-22 名古屋市錦二丁目長者町地区における遊休不動産再生のスキーム



清水先生から 200m ぐらいの範囲ですと、リノベーション・エリアマネジメントがすごくいいという話があったのですが。この四角形が 1 個 100m ですので、先生がおっしゃられるように、200m ぐらいの範囲で集中したことによって、リノベーション・エリアマネジメントというよう感覚知が誰でも得られるような状態ができたのではないかなと思います。





いろいろな場所によって、いろいろなハードルがあって、なかなかうまく進まないと思うのです。同じように、名古屋駅西口も、大きな問題点があると思うのです。長者町で言うと、問屋街だからできなかった。でも、時代によって、乗り切る方法があると思います。私どもも協力しながら、良いまちづくりができればいいなと思います。

# 名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性と戦略

名古屋市立大学人文社会学部 林 浩一郎

私は、リニア開発を控えた「駅西」で、いかなる民間主導の公民連携「リノベーションまちづくり」が求められるか。「なぜ駅西でリノベまちづくりなのか」「誰がするのか」「どこでするのか」を考えていきたいと思います。

## ■駅西とリニア中央新幹線

名古屋市は 1964 年の東海道新幹線開通の頃に、駅西を開発していきます。名古屋市はこう書いております。「終戦後の駅裏は……犯罪の温床とまでいわれ、闇市、愚連隊、暴力、売春などの巢窟をなし、白昼堂々と犯罪が行われ……多くの不法建築物があつて、その間に怪しげな旅館、アパートなどが櫛比し、都市計画上、文字通り癌となっていた。」(名古屋市, 1964, 『駅西都市改造のあゆみ』)。駅西は、行政にここまで言われる所だった。



駅西の街区構成とリニア上部利用地

(名古屋市, 1964, 『駅西都市改造のあゆみ』)

その駅西が今どうなるか。リニア中央新幹線が、名古屋駅を貫通するわけです。名駅の西すぐそばが椿町、さらに西に行くと駅西銀座通商店街です。まず「都市再生緊急整備地域」というものがあります。栄から名古屋駅までが指定されています。



これによって建物の容積率が緩和され、名駅東側にミッドランドなど高層ビルが建った。こうして民間主導による再開発が誘発されています。

## ■リニア上部利用地構想

その上で、リニアの「上部利用地構想」が立ち上がっていくわけです。2016年度に名古屋市は、地元に対して上部利用地構想を提示しました。今日のパネリストの田中さんのような事業者の方、住民の方々が、その構想にどう関わっていくのがポイントになると思います。

これを防災公園にするとか、タクシーとかバスの滞留所にするとか、そういう案が出ているわけです。さて、リニア上部用地をどう確保するかというと、「全国新幹線鉄道整備法」に基づいて、JR東海が名古屋市の外郭団体である「名古屋市まちづくり公社」に買収を委託した。これによって、地権者と名古屋市とJR東海の三者の関係が見えてきます。

駅西の東側に椿町があります。則武2丁目、竹橋町があります。リニア上部利用地が、この太線部分です。リニア新幹線は地下へ潜るわけで、その上部を利用するために、用地買収していく。2018年までに取得予定とされていますが、あまり進んでいない。

一方、駅西銀座通商店街は450m。半径200m超のスマールエリアです。上部利用地が今どうなっているかということ、写真のようになっています。風俗街が連なっていて、その周りにホテルとか、居酒屋があるという状況です。



椿町のリニア上部利用地



駅西銀座通商店街

## ■ 椿神明社というシンボル

もう一つ、「椿神明社」という場所があります。田中さんは、このようにおっしゃられています。「椿神明社は、椿町の中の絶対的なシンボルである。リニアでまちを開発していくにしても、椿神社というシンボルを維持した形の新しい神社を造っていくことが大前提だ」。「神社を建てる上で、緑の広場を造ったり、イベントができたりとか、われわれが守ってきた歴史の象徴＝神社をどうリニ



椿神明社

ューアルするか。リニアが通るルートにインフラを、まちづくり協議会の株式会社が運営できれば良いと思っている」。ここに、清水先生がおっしゃっていた「家守会社」とか、「PPP エージェント」の可能性があるのではないかなと私は考えております。

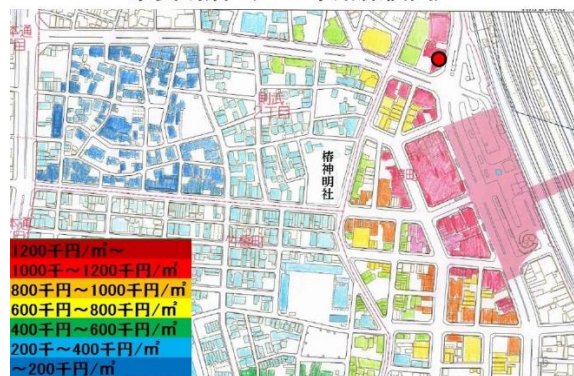
2016年2月、名古屋駅太閤通口まちづくり協議会は「防災公園（椿シンボル）」の構想を出しました。2016年7月、名古屋市も防災広場の方針を決めている。これは、清水先生の言葉で言うと「大きいリノベーション」、公共施設の再編の可能性を秘めている。

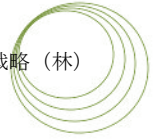
## ■ 「家賃断層」と「人口コーホート」

名古屋駅西側は、地価公示価格が全国でトップの上昇率を迎えました。ビックカメラがあり、ホテルがあり、その隣にある「井門名古屋ビル」が32.3%の上昇率だったわけです。

私は「家賃断層図」を駅西でつくったのですが、赤が路線価1㎡100万円、青が路線価1㎡20万円という所です。名駅から東へ、

家賃断層（2016年路線価図）





赤から黄、青、真っ青という形になっていく。「家賃断層」が、椿神明社を区切りに現れていることがよく分かります。椿神明社を経て、駅西銀座通商店街は、まだまだ路線価で見ると低い状態になっている。駅西銀座は、昔ながらの商店街です。あまり活性化はしていない。シャッターが下りた店舗が連なっている。ここで、「小さいリノベーション」が行えるのではないかな。

次に、駅西の人口コーホート、ここでは「世代」と考えてください。2011～2016年の人口増加・減少を見ると、椿町は、少し高齢化が進んでいる。竹橋町は、住宅街ですけれども、かなり高齢化が進んでいる。則武2丁目、つまり商店街の北側のみ20～40代が増加しています。若い人口が増えています。どうしてなのかと考えると、新築マンションが次々と立っているからです。こういうきらびやかな高層マンションを造ろうとしています。しかし、この広告写真の中に、駅西のものはひとつもありません。全部、駅東の写真で構成されている。土地の歴史も文化も消されているのです。

### 駅西の人口コーホート分析（2011－16年国勢調査）





駅西に押し寄せる高層マンション群<sup>4</sup>

## ■大きなリノベ／小さなリノベまちづくり

リニア上部は、「大きいリノベーション」をしていくとしたら、岡崎でやっていたような「大きいリノベ」と「小さいリノベ」を組み合わせるということが考えられます。半径 200m の駅西銀座通商店街、則武 2 丁目、竹橋町をリノベしていき、これを組み合わせると回遊性や、そのエリアの価値を上げていく。地価を上げていくことが必要なのではないか。公民連携リノベまちづくりで、駅西をどうしていくか、ということこれから考えていきたいと思っています。



<sup>4</sup> <http://www.p-nagoyaeki4.com/>



## リニア上部空間のマネジメントとまちづくり協議会の役割

名古屋駅太閤通口まちづくり協議会 田中 和生

駅西から来ました「太閤通口まちづくり協議会」の田中と申します。よろしくお願いします。すごい言われ方をされていますね。ショックでしたけれども。私からは、「まち協」として、目指すリノベーションが何か。どうやって、まちを取り囲んでいくか。そういうお話ができればと思います。

駅西の「まち協」は、まだ5年目です。リニアが11年後。協議会が発足して、15年という時間の中で、一つ大きな結論を出していかなければいけない。やっと3分の1が終わって、残りの10年を迎えている。



### ■太閤まち協の理念とリニアバブル

まち協には、3つの理念があります。1つはJRリニアが開通するということで、短期的ではなく、100年通じるような、まちづくりができれば良い。2つ目は、生活文化の構築。生活している人や、来訪者の方に、一つの「カルチャータウン」として、文化が根付くような、まちづくりができればということです。3つ目、一番大切なことは、このまちに住んで、働く一人一人の手で、しっかりまちの文化・歴史を守ったり、活かしたり、新しく創造をしていく。こういった3つの理念を掲げてやってまいります。

椿町が、「バブル」といいますか、「第二次商業ブーム」という言い方が正しいかど



(『椿まちづくりビジョン』)



うか分からないですが。昔は「名古屋の台所」と言われ、卸売業で駅西は非常に活性化しました。いったんその火は消えたのですが、すぐに「リニア」という話題とともに、今度は飲食店さんが挙ってやっていたらして。今はもう本当に空前のブーム。ですから、まちが地盤沈下して、それをどう復興するか、どう持ち直すかという議論は、今必要はないのです。ただ、「銀座通り」から西になると、その議論が必要かなと思うのですが。ただ、実際に銀座通りから西の方も皆さんお金を持っていらっしゃる。だから、ジタバタする必要はないというか。どく必要もなければ、どこかされる理由もない。そのような状況もある。なかなか「まちの顔」を変えていくというのは、実際には非常に難しい。そういった意味では、2027年のリニアは、非常に大きな夢というか、希望になる。

## ■「椿シンボル」というリニア上部空間

そのような中で、2年前に『椿まちづくりビジョン』を作った。その中でも、一番大事なのは「椿シンボル」。これは、リニアの上部空間であります。およそ30m地下を掘って、駅の長さがおよそ60mという非常に大きな空間です。そこを埋め合わせ、その上部空間を何に使うか、どう活かすか。そういった議論を今進めています。

結論としては、われわれ「まち協」は、防災空間を兼ねた芝生広場、公園緑地。そういったものを提案させて頂いています。これはおそらく「都市の顔」となる緑のオープンスペースになっていく。「まち協」2年目の時に、まちの学区の皆さんにアンケートをさせて頂きました。プラス来訪者1000人の方にもアンケートをさせて頂きました。その結果、「椿町に何が欠けていますか？」ということで、「緑の空間」が圧倒的に足りない。どこを探しても「緑」が見当たらないという結果が出ました。この上部空間を緑のオープンスペースにすることは、まちの皆さんが望んだ結果でもあるのです。その中のシンボルにもなっていくのではないかと。緑のスペースは、名古屋駅と隣接しているものですから、「防災空間」としての活用も十分に考えられる。

3つ目に、地域のイベント・催事空間。残念ながら、駅西は公園が一つもありません。初年度から「名駅西 TSUBAKI フェスタ」ということでお祭りを毎年させて頂いていますが、残念ながら、そういった場所がないものですから、毎年、毎年、警察に掛け合って道路を規制して頂いて。土木に怒られ、保健所にまた叱られてみたいな形で、毎年新しい祭りをやっている。そういった意味では、なかなか落ち着かない。そういう立地状況なので、こういう空間ができれば、地域イベントですとか、



催事空間としての活用が可能ではないかと思えます。

では、どう活用するか。「まち協」として活躍できる場所になる。広場の運営・管理は、管理委員会をつくって、やっていけばと思います。われわれは、「リニア」という、本当に大きな、大きなテーマを突き付けられました。ここに向かってどう進んでいくか。椿町を含めた、商店街の皆さんは、活性化していると思うのです。ですから、「リニア」というプラス材料をえながら、駅西で商売をしている方、住んでいる方と、ルールや規則をどうしていくか。そういったことを考えるのが、われわれの大切な役割なのではないかと思っています。



太閤まち協の描くリニア上部空間 (椿シンボル)

## 第2部 パネルディスカッション(2)

### 総合討論

#### 名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性と戦略

清水 義次 氏（アフタヌーンソサエティ代表取締役）

田中 和生 氏（名古屋駅太閤通口まちづくり協議会）

堀田 勝彦 氏（錦二丁目まちづくり協議会）

別所 良美（名古屋市立大学 人文社会学部）

林 浩一郎（名古屋市立大学 人文社会学部）

コーディネーター：矢部 拓也 氏（徳島大学 総合科学部）



#### ■ 駅西と「歌舞伎町ルネッサンス」

清水：名古屋の駅西はやはり、エネルギーのレベルが、めちゃくちゃ高い所の話ではないかなと思うのです。それが圧倒的に違うはずです。家賃断層で見ると、駅から離れると少し普通の街並みの地価ぐらいのところになるかなと。でも、駅の直近の辺りは、かなりな地価で出てくる高い伸びのエリア。多分出店希望はある。そ

ういう点では、先ほど田中さんが「活性化で困っているわけじゃないよね」と言われたように、不動産オーナーの方々は経済的に困っている人は、ほとんどいないよねという、そういうエリアだというのが前提です。そういう時に、「どういう動かし方をしたらよいか」ということの作戦が非常に大事ではないかなと思います。

僕自身の経験の中でお話しすると、新宿の歌舞伎町再生、繁華街再生を家守としてやってくれと言われて、2005～2008年ぐらいにかけて3～4年関わりました。当時の区長さんが中山弘子さんという女性の区長さんで。その方はめちゃくちゃ男気のある人。あんな怖い街で、もうズバズバ。

どうしてそうなかったかというと、各国のマフィアが乗り込みまして、日本の暴力団を通じて激しい繁華街の陣取り合戦が演じられて。このままでいくと、歌舞伎町は本当に犯罪の巣窟になりはしないかという時期が、正直あったのです。その時に「歌舞伎町ルネッサンス」が、新宿の政策として掲げられまして。それを実行するのは家守だということを、小泉内閣のときの国家戦略会議で、日本政策投資銀行のから提案があった。「これ家守でやれ、変えろ」と言うのです。相談は何もないのですね。いきなり電話がかかってきまして「清水さん、実は歌舞伎町再生、家守でやることになったから、あとをよろしく」という感じでした。「はあ？」みたいな感じで、それでスタートしたのです。

東京都と新宿区、入国管理局、法務省、消防庁という行政が連携しまして、違法な性風俗、暴力団、海外マフィアの追い出しを本気でやりました。やった結果、怪しいビルの空きが、ボコボコボコボコ出るので。「これを放置すると、さらなる社会問題が発生するから何とかやれ」という、そういう話ですよ。だから、空きビルはある。でも、ほぼ名古屋の駅西と同じように、お金持ちの不動産オーナーは、ほとんど不在地主です。

この人たちはどういう人かということ、第二次大戦後、区画整理事業で新宿歌舞伎町というのができるのです。これは、日本の都市計画の大家・石川栄耀という、名古屋にもいた方ですね。この方は、都市計画家の中では珍しく繁華街が大好きという、極めて人間的な都市計画の大家です。今こういう先生が僕の出た学校などには全くいなくなりまして。東大は価値が下落していると僕は思っています。正直に言いますと。本当ですよ。現実の社会を見るときに、そういうことは本当に大事なのです。それで、繁華街が大好きな方が、鈴木喜兵衛という地元の方と一緒にいただいて1区画が30坪の小さい区画でビルが建ち並ぶまちの区画整理事業ができて以来、どんどんどんどん本人たちは何の努力もせずに地価が上がったのです。この方々は、歌舞伎町がこういう状況になって、家守が来てもう大歓迎でいるから、

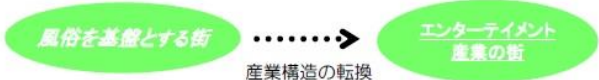
言うことは非常に立派なことを言われます。でも、自分がリスク負って動こうとする人は一人もいませんでした。多分、駅西もそれに近いのではないかなと思って、お話を聞いていました。

小さいビルのリノベから始めるのですけれども、ゾウの脊中にノミが乗ってかんだみたいな感じなのです。要するに、エネルギーが沸々としているエリアでリノベをやるときに、あまり小さいことをやっても、誰にも影響を与えられない。これをつくづく実感しまして。最初は粛々とリノベを集積させようと取り掛かったのですが、これでは間に合わないということにすぐに気が付きました。そこで、大きいリノベーションを何とか仕掛けられないだろうかということ、中山区長さんと時の企画政策部長さんにいきなり言って。「でかい案件出してください」ということを言いました。公共案件・公共資産です。そうしたら、歌舞伎町のゴールデン街と花園神社に隣接する所に、旧四谷第五小学校という戦災復興の築78年ぐらいの廃校になった小学校を物置に使っていたのがあったので、「四五小を出してくれ」と言ったら、区長さんがその場で「いいわよ」と一言。「猿橋副区長、あとをよろしく！」と。こういう実にさばけた区長さんがおられまして。

## 喜兵衛プロジェクト 歌舞伎町再生の新たな担い手の誘致

違法風俗店の取締り強化により生じた空き店舗対策をきっかけにスタート

歌舞伎町ルネッサンスのめざす、「大衆文化・娯楽の企画、制作、消費の拠点」に賛同する人材・事業者の誘致



### ■公共施設の活用

(企業誘致事例) 吉本興業グループ東京本部の誘致  
— 旧四谷第五小学校の活用 —

大衆文化・娯楽の  
企画と制作の拠点

### ●喜兵衛プロジェクト第2号(平成20年4月)



校舎全体をそのまま活用



教室をオフィス・会議室として活用

### 歌舞伎町版家守事業

まち全体の中で

公共資産  
(施設・公共空間)  
協賛民間ビル

活用

誘致・活動

情報発信

イメージアップ

地域価値向上

定着

歌舞伎町での事業展開

マネジメント

11

(新宿区, 2010, 『歌舞伎町ルネッサンスの推進』)

「歌舞伎町ルネッサンス」の方針として掲げた「歌舞伎町を性風俗のまちからエンターテインメントの企画・制作から消費までが一貫して行われるまちへ」というの

が、歌舞伎町ルネッサンスの標語なのです。その実験を図ってみる。「四五小にエンターテイメントの企画・制作の現場を築け」という、お題は決まっていますので。そこで、エンタメの事業会社等を中心に国内・海外を当たりまして、吉本興業東京本部。430人のエンタメの本部を、神田神保町の交差点の角から引き抜いて、歌舞伎町に移すということをやった。それをやりましたら、初めて民間の不動産オーナーが本気になって動き始めました。

## ■公共財を活用した「大きなリノベ」をしかける

今日の話はすごく面白くて、リニアの上部空間を使って、将来像としては、ここに「樁シンボル」なるものができてくるということは、計画の立て方からすると三重丸が付くぐらい立派です。素晴らしい将来像です。だけど、今必要なのは、もっとスピーディーに大きな公共財を活用した「大きなリノベ」を絶対に仕掛けるべきだと僕は思います。そうすると、民間の不動産の持ち主は敏感です。

実は、これと同じことを仙台市で今やろうとしています。それは定禅寺通りという、年にイベント時のみ2週間ぐらい使われるけれども、350日は「人通りなし」という素晴らしいケヤキ並木があるのです。ここを歩くのが僕は好きなので、そこを歩くのですが、今まで10年間、誰とも会ったことがないという場所です。ど真ん中ですよ。恐ろしいものだなと。



『せんだいリノベーションまちづくり計画』 2016)

定禅寺通りの活用というのを「せんだいリノベーションまちづくり」の一番のエンジンとしてぶち込もう。これを5年がかりぐらいでやるというのを、まずは社会実験から始めた方が早い。民間が主導する社会実験。行政がやる社会実験は、また別です。これを定禅寺通り活用ということで先般、「TOHOKU COFFEE STAND FES」という、東北一円のコーヒーのスタンド、コーヒー焙煎もやっているセンスのいい人たちを10幾つか集めてやって。2日間で2万5000人の集客を。売り上げベースでの集客です。民間がコーヒー1杯200円で売りながら、独立採算で利益が出て。これをサイフォンなどのお金に投資して、次もやろうという。定禅寺の公共空間活用がスタートさせました。そうすると、仙台の国分町や定禅寺通り周辺の不動産を持っている中堅地元企業の不動産に関係する会社の方々が、急に動き始めた、というやり方です。そのようなことを田中さん、ぜひ作戦を立ててみてはどうでしょうか。

### ■ディベロッパー不在の駅西

田中：先生がおっしゃるとおり、実は今日までいわゆるディベロッパーといいですか、そういった方からの問い合わせが1件もないという。これだけ片方ではリニア、リニアと言って、若干そわそわしていますけれども、1件もないです。

まず、駅西は、小さな商売屋さんが、昔からの方が多い。商売の場所ですが、地権者とビルのオーナー、実際にテナントに入る方と、ほぼほぼ全部違う。ですから、当然スピードという点では非常に鈍るといいますか、話もなかなか進みにくい。あと現状、駅の西側というのは上場会社のオフィスが1軒もない。あれだけ新幹線が見えても、オフィスが1軒もない。そのような実態もありますので、「リニア」という素晴らしい話題とは真逆で、なかなか全体の開発的な話は、まだきてないという状況です。

### ■三層混在の作戦を

清水：もう一つ大事な点は、家賃断層の図がありましたね。これが駅の近くの非常に高い赤からグリーン、薄い青、濃い青と、西に向かって伸びていく。このくらいの幅のある、かなりな傾斜がついた家賃断層帯が、斜めに入っている。西に行けば行くほど、低くなっていく。これもものすごく面白いです。ということは、それぞ

れの一番高いところ、中間くらい、低いところ。ここにそれぞれに向けた企画をやる。駅から離れれば離れるだけ尖った企画がやりやすい。左側の濃い青の辺りだと、もう尖りまくった企画を、この辺りにぶち込むと、めちゃ面白い。三層ぐらいが混在する作戦の立て方ができる。

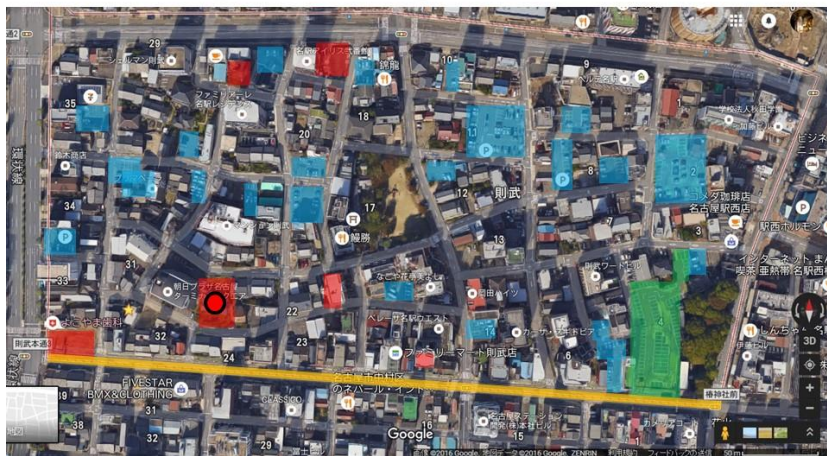
## ■リノベまちづくりを5年で2回転させる

それから、リニアが来るまで11年ということは、リノベまちづくり的なサイクルでいうと3サイクル回せるぐらいですね、ちょうど。だから、4年で3回転ぐらいの感じ。あるいは、5年で2回転でもいいのですが。まちが変わるのを2段階ぐらいは組んでもいいのではないかという気がします。そこへリニアが乗り込んでくる、みたいな入り方でやってくれれば、すごく良いまちが出来上がるのではないかと思います。これからますます楽しみだなという感じです。

## ■駐車場再整備による「歩行者空間化」

林： 家賃断層で真っ青な部分則武2丁目は、マンションが多く建っています。それに加えて、駐車場が点在している。この辺りの駐車場をどう変えていけば、エリア価値を上げられるでしょうか。

### 則武2丁目エリア ——点在する駐車場とマンション——



新築マンション

駐車場

JR東海 取得用地

24



清水： いろいろな所で「駐車場化」というテーマが、非常に大きな課題としてあります。僕は、駐車場はほぼ「未利用地」の扱いをします。「お金が入ってきているんだから、使っているんだ」と言う人がいますけれども、まちから見たときには、エリア価値を高めているわけではない。使いやすい駐車場は細切れではないというのが大原則です。

だから、交通政策で「車をどう回すか」ということと、「どうやったら集約化して、使いやすい駐車場配置ができるか」ということが非常に重要です。それは、本当の心はどこにあるかということ、歩いてゆったり楽しめるエリアが連続させられるか。岡崎の「QURUWA」のお話しをしましたよね。それは3kmです。

だから、名古屋の駅西で3km ぐらい回遊圏をつくるぐらいの大テーマに取り組む。そのためには、交通政策がものすごく重要です。車を上手にさばきながら、車の利用者にも使いやすい。なおかつ、車をさばいた後、道をどうやって「歩行者空間化」を図っていくかという大作戦を立てる。行政の持っている種地がありますから、種地に民間の駐車場の所有者・台数・収益を調べた上で、それを集約して、使いやすい駐車場にすると、もっと効率的に金が儲かります。ルールを作って、適正に分配する。



佐賀市の中心市街地の地図。赤は駐車場、黄は空家、青は空き店舗。

(西村浩, 2015, 『原っぱ』で街なかを再生——佐賀発、驚きの中心市街地活性化手法『事業構想』<sup>5)</sup>)



駐車場を再整備すること、交通の再整備をすることを重ね合わせて、民間の駐車場を誘導型で整備する。例えば、佐賀県佐賀市という絶望的な県庁所在地があります。本当にすごいです。「えっ、これが!？」みたいな感じの。駅に降りると分かり

<sup>5</sup> <https://www.projectdesign.jp/201508/pn-saga/002359.php>

ます。行かれることを勧めます。それは、ある部分で駐車場を芝生にする。そして、そこにコンテナを置いて、子供たちが集まる賑わいの場所になる。「わいわい!!コンテナ」というのをやっている西村浩さんが、名古屋駅周辺の公共空間か何かのデザインで来ている。この人が佐賀市内出身で、愛着がありまして。最初はまだまだレベルが低かったのですが。それはどういう意味かということ、自分でビジネスをしたことがなかった。それで、「ランドスケープだとか、建築デザインをしていると、ろくなことがないぞ」と言って。早く自分でビジネス、特に飲食が良いのだけれど、やりなさいと言った。それを真面目に「分かりました!」と言って、即座にやりました。そこからの目覚ましい進化ですね。そうしたら「わいわい!!コンテナ」とか、いろいろなことをやり始めるようになりまして。この使い方はすごく面白いです。

駐車場の収入は、上限まで上がり詰めると、昨今は下がり始めているのです。地方都市の駐車場が増えすぎて過剰になると、駐車場収入が減るところに向かいます。名古屋の駅西は、どういう状況かちょっと僕は分からないのですが、まだ保っているのかもしれませんが、多分どこかで減ります。東京は今、都心部のマンションの駐車場がガラガラになっています。劇的に公共交通が発展したまちでの車の利用は、今や激変期を迎えているのが実態です。だから、その辺を見越しながら、さっき「百年」とおっしゃった。百年たったら、車の利用は恐らく劇的に変わっていると思います。なので、それをどう再整備するか、これも「百年の計」でやられることをお勧めします。



## ■情報戦略——イメージと集客の問題

その時に、家賃断層は、急な断層が斜面的に西へ行けば行くだけ地価が下落して、家賃が下落していくわけですから。そっち側で何か面白いことをやるべきだと。なぜそういうことを言うかということ、都市の価値というのは、特に名古屋の駅西についてはイメージの問題が一つあると思います。やはり僕などは古いから、駅西の風俗街はよく分かります。あのイメージが強烈にありまして、「ああ、そうだよ、昔は駅西ってそうだったよね」みたいな感じなのです。そのイメージをどう変えるかというイメージ問題、イメージと集客の問題だと思います。

その時に何か効くかということ、情報です。圧倒的に情報です。先ほど田中さんが言われた方針はものすごく良いのです。「生活文化」「カルチャータウン」「住んで働く」。「住む」と「働く」というのはほぼ同義語で、もう区別なしぐらいです。だから、「駅東に比べて、駅西の暮らし方って、かっこいいね！」と言われなければ、勝負は終わりです。いや本当です。このところが面白くて、でも今の地模様としての駅西は、これから見て僕らが「この暮らし方って、見る人が見たら、めちゃかっこいいじゃん！」とできる可能性はあります。駅東は、これもはやほとんどなしです。というようなことを本気でやられる情報発信が大事なのです。情報発信量の総和と集客量は、ほぼ比例関係にあります。だから、情報発信ができるような人たちを駅西にどのぐらいの密度で集めてくるか、という作戦も立てられたらどうでしょうか。

## ■独立採算の公園を——維持・管理費は公園で稼げ

矢部： 最後になるのですけれども、公園の案が田中さんから出ているのですけれども。これは僕も気にしていて、あの一等地を公園に使ってしまうというのは若干よくない。「稼ぐ公共」というか、パーク・マネジメント的な視点で、清水さんのほうから、アドバイスがありましたら、伺いたいです。

清水： ここに「緑が欲しい」「公園化する」。これは方向性としたら、とてもふさわしいと思います。でも、これを従来あるような形の公園空間をつくるのは、それは投資の無駄になるからやめた方がいいと思います。もっと名古屋市民の方々、あるいは駅西にお住まいの方も含めて、本当にこの場所ができて、「公共空間での生活がめちゃくちゃいいな」「素晴らしいアウトドアのリビングルームができたな」みたいな感じ。あるいは、アウトドアのダイニングルーム、アウトドアのオフィス、アウ

トドアのキッチン、何でもいい。

公共空間は、非常に今、考え時がきております。日本の公園というのは、イメージ的に、太政官布達で出来上がるのですが。その時に国内に金が無いために、明治期の公園はスタート時点から、それがなされていたそうです。戦前は全て。東京市の公園は独立採算だそうです。公園独立採算というのは、時の公園課長で偉いのがいて。要するに、「公園の維持・管理費は、公園で稼げ」ということです。日比谷公園に松本楼というレストランがあるのですが、あのやり方です。上野公園と同じやり方をやって、それでボートを貸し出し、あらゆることをやってお金を稼いで、そのお金を積み立てたものをもとに新たな公園の用地買収までやり。公園課の職員の給料は、稼ぎが多いときには普通の職員よりも多く支払うことまでやったということです。

戦後行政が、成長とともに財政が豊かになって、公園は「やっちゃいけない」禁止事項ばかり並んでいるのですが。実は公園法をよく読んでみると、何でもできるように書いてあるのが公園法だそうです。ですから、ニューヨークの道路空間とか公園利用の話は皆さんお馴染みだと思いますが、やり方が賢いです。一番良い例と言われているのが「ブライアント・パーク」というマンハッタン通りの真ん中辺りですが、これは旅行した時に行くことを勧めます。



ブライアント・パーク<sup>6</sup>



マディソン・スクエア・パーク<sup>7</sup>

でも、公園が良いと言うと、なぜか日本の人は、公園を見て回るのです。でも、あれが素晴らしいのはニューヨーク公共図書館があって、公園があるのです。公共図書館の図書館機能が実に素晴らしいです。岩波新書から『未来をつくる図書館』（菅谷明子 2003）が出ています。皆さん、図書館も大事なのです。名古屋でもったいな

<sup>6</sup> <http://newyork.navi.com/miru/4/>

<sup>7</sup> <http://newyork.navi.com/miru/205/>

い図書館が山のようにあるのではないですか？だから、そのようなものではない新しい市民の暮らしが本当に豊かになる、1人で行っても居場所があり、グループでも行っても、居場所があるような場所がここにつくられることがすごくいいと思う。ここで当然、カフェが入って営業して、その収益の一部が公園の維持・管理費に充てられる。「もう当たり前だよな」みたいな感じでやってほしいです。

ニューヨークの「マディソン・スクエア・パーク」という小さな公園です。ここに公園の維持管理をする団体があって、そのうちの1人が「Shake Shack」を入れてきた。東京では「シェイクシャックジャパン」といつて来ている。トレーサビリティ<sup>8</sup>がものすごくしっかりした食材で、ちゃんとしたものを使っている。マクドナルドごときものではないハンバーガー屋をやっている。「シェイクシャック」1店舗での年間売り上げが4億円ぐらい。ハンバーガー屋ですよ。小さな店です。公園に椅子がたくさんあって、そこでパクッと食べていたのですが、味はさほどでもないというのが食べた感想ですが。その収益の一部を公園の維持・管理に当然回すというやり方です。

道の空間として素晴らしい、あるいは広場の空間としては素晴らしい所ですから。ここで大いにパブリック・マインドを持つ民間事業者をちゃんと入れて、稼いで、公共空間を使いやすくして。なおかつ、維持・管理費を浮かせる。田中さん、お願いします！

## ■総括

**矢部：** 今日言いたいのは、清水さんだったら、こうしていくという話であって。一番勘違いしないでほしいのは、これが正解ではないということです。清水さんがやるんだったら、レバレッジが一番利いているという話。田中さんは、田中さんなりのやり方がある。ただ、何ががないと、良いも、悪いも言えない。今日はちょっとその1つ部分を出したかったということです。

**林：** 私は、名古屋市立大学の人文社会学部に所属していますが、そこに社会調査実習というプログラムがあります。12人ぐらいが1チームになって、学生と教員で調査をしていく。その中で、「リノベーションまちづくり」を今後も調査・実践して

---

<sup>8</sup>「食品の移動を把握できること」。各事業者が、食品を取扱った際の記録を作成し保存しておくことで、食中毒など健康に影響を与える事故等が発生した際に、問題のある食品がどこから来たのかを調べたり（遡及）、どこに行ったかを調べたり（追跡）する（農林水産省 HP）。

いきたいと思っています。駅西の椿町の方々、銀座通りの方々も含めて、大きく調査の範囲を広げて行って、スモールエリアでありながらも、魅力的な場所にするための調査実習をやっていきたいと思います。できれば、それを基に実践もしていきたいと思っていますので、不動産オーナーの方やご関心のある方がいらっしゃいましたら、ぜひ私のほうにもお声掛けいただければというふうに思います。どうぞよろしくをお願いします。

## 参考文献

- 江口忍, 2014, 『リニア・インパクト』を考える——名古屋は巨大都市・東京にどう立ち向かうべきか』『Report』153 共立総合研究所.
- 片岡寛之・徳田光弘, 2014, 「リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都市再生モデルに関する研究(概要)」『Urban study』58.
- 北島誓子, 2002, 「都市・地域統治の今日的局面——企業家主義と共同主義の接合と矛盾」『弘前大学経済研究』25.
- 木下斉, 2015, 『稼ぐまちが地方を変える——誰も言わなかった10の鉄則』NHK出版.
- , 2016, 「公園からの都市再生——都市経営を見据えたパークマネジメントの必要性」『新建築』91(11).
- 小林重敬編, 2015, 『最新エリアマネジメント——街を運営する民間組織と活動財源』学芸出版社.
- 嶋田洋平, 2015, 『ほしい暮らしは自分でつくる——ぼくらのリノベーションまちづくり』日経BP社.
- 清水義次, 2014, 『リノベーションまちづくり——不動産事業でまちを再生する方法』学芸出版社.
- 社会調査実習林班, 2015, 『名古屋市中心市街地の開発政策と「駅西」商業地区の変動——「リニア・インパクト」前夜の都市戦略』名古屋市立大学人文社会学部.
- , 2016, 『交錯するリニア構想——名古屋駅西側の再編をめぐる「まちづくり体制」の構築』名古屋市立大学人文社会学部.
- シュミット=ブレイク, フリードリヒ, 1994=1997, 『ファクター10 エコ効率革命を実現する』佐々木建訳、シュプリンガー・フェアラーク東京
- 中部都市学会編, 2015, 『中部の都市を探る——その軌跡と明日へのまなざし』風媒社.
- デイリー, ハーマン・E, 1996=2005, 『持続可能な発展の経済学』新田功/蔵本忍/蔵森正之訳、みすず書房
- 名古屋駅太閤通口まちづくり協議会, 2015, 『椿まちづくりビジョン』.
- 名古屋市, 1964, 『駅西都市改造のあゆみ』名古屋市計画局整地部駅西都市改造事務所.
- , 2014, 『名古屋駅周辺まちづくり構想』名古屋市住宅都市局都心開発部リニア関連・名駅周辺まちづくり推進室.
- 橋山禮治郎, 2011, 『必要か、リニア新幹線』岩波書店.
- 馬場正尊・Open A 編, 2013, 『RePUBLIC——公共空間のリノベーション』学芸出版社.

- , 2016, 『エリアリノベーション』学芸出版社.
- 林浩一郎, 2012, 『多摩ニュータウン開発の構想と現実——都市計画と地域政治の社会学』首都大学東京人文科学研究科博士論文.
- , 2016, 『『リニア・インパクト』を見据えた都市戦略——名古屋駅西側の再編をめぐる『まちづくり体制』の構築』『計画行政と中部』29.
- 福川裕一・矢作弘・岡部明子, 2005, 『持続可能な都市——欧米の試みから何を学ぶか』岩波書店.
- 別所良美, 2013, 「大学にとってのESD」、名古屋市立大学人文学部編『ESDと大学』風媒社.
- ホーケン, ポール／ロビンス, エイモリ B.／ロビンス, L. ハンター, 1999=2001, 『自然資本の経済——「成長の限界」を突破する新産業革命』佐和隆光監訳／小幡すぎ子訳、日本経済出版社
- 松村秀一, 2016, 『ひらかれる建築』筑摩書房.
- 矢作弘, 2011, 「都市再生と公共空間のガバナンス」西山八重子編『分断社会と都市ガバナンス』日本経済評論社.
- 矢部拓也, 2011, 「まちづくり会社と中心市街地の活性化——長浜・高松・熊本」『分断社会と都市ガバナンス』日本経済評論社.
- 吉田隆之, 2015, 『トリエンナーレはなにをめざすのか』水曜社.
- ローマ・クラブ (Meadows, D.H. et al.), 1972=1972, 『成長の限界』大来佐武郎監訳、ダイヤモンド社
- ロビンス, エイモリーB.／ロッキーマウンテン研究所, 2011=2012, 『新しい火の創造-エネルギーの不安から世界を解放するビジネスの力』山藤泰訳、ダイヤモンド社
- ワイツゼッカー, エルンスト／ロビンス, エイモリー／ロビンス, ハンター, 1995=1998, 『ファクター4 豊かさを2倍に、資源消費を半分に』佐々木健訳、省エネルギーセンター
- ワイツゼッカー, エルンスト他, 2009=2014, 『ファクター5 : エネルギー効率の5倍向上をめざすイノベーションと経済の方策 (ローマクラブ・レポート)』林良嗣監訳／吉村皓一代表訳、明石書店
- Allen, Robert (1980) "How to Save the World: Strategy for World Conservation", IUCN-UNEP-WWF. (アレン, ロバート (1982) 『世界環境保全戦略-自然と開発の調和をめざして』竹内均訳、日本生産性本部)
- Harvey, D. ,1989, "From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in



urban governance in late capitalism” *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*. 71 B (1): 3-17. (=1997, 廣松悟訳「都市管理者主義から都市企業家主義へ——後期資本主義における都市統治の変容」『空間・社会・地理思想』2.)

UN (2015) ‘Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development’, adopted in UN General Assembly on 25. Sept. 2015. (A/RES/70/1)

World Commission on Environment and Development (WCED)/ Gro Harlem Brundtland (1987) Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future, From One Earth to One World. (環境と開発に関する世界委員会 (1987)『地球の未来を守るために』大来佐武郎監修／環境庁国際環境問題研究会訳、福武書店)

Zukin, Sharon, 2010, *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford University Press. (= 2013, 内田奈芳美・真野洋介訳『都市はなぜ魂を失ったか—ジェイコブズ後のニューヨーク論』講談社).



## シンポジウム参加者一覧

- 清水 義次 (アフタヌーンソサエティ代表取締役)  
田中 和生 (名古屋駅太閤通口まちづくり協議会)  
堀田 勝彦 (錦二丁目まちづくり協議会)  
矢部 拓也 (徳島大学 総合科学部)  
別所 良美 (名古屋市立大学 人文社会学部)  
林 浩一郎 (名古屋市立大学 人文社会学部)

## 編集責任者

- 別所 良美 (名古屋市立大学 人文社会学部)  
林 浩一郎 (名古屋市立大学 人文社会学部)

名古屋市立大学 人文社会学部 / 大学院人間文化研究科  
〒467-8501 愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂町字山の畑 1

**人間文化研究所**

TEL 052-872-3536 E-mail: [institute@hum.nagoya-cu.ac.jp](mailto:institute@hum.nagoya-cu.ac.jp)

名古屋市立大学 人間文化研究所 ESD シンポジウム

名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性

**「現代の家守」と  
持続可能な都市と地域社会を考える**

人口減少による地域の衰退、補助金頼みのまちづくりに対し、民間自営型金銭の活用と職住を呼び寄せてきた「リノベーションまちづくり」。

その先駆者である清水義次氏、名古屋に来る、リニア開通を見据えた名古屋駅西前で、いかに市民意識をまちづくりが求められるか？「現代の家守」たちと議論します。

**日時** 2016年 **11月12日(土)** 13:30～16:30 (13:00開場)

**会場** 名古屋市立大学滝子キャンパス1号館 (人文社会学部棟) 201 教室

第1部 基調講演 13:30～14:45

「リノベーションまちづくりの展望と課題  
～岡崎、豊田他の事例をもとに名古屋を考える～」

講師：清水 義次 氏 (株式会社アフタヌーンサテイ代表取締役)

第2部 ハネルディスカッション 15:00～16:30

「名古屋駅西におけるリノベーションまちづくりの可能性と戦略」

清水 義次 氏 (株式会社アフタヌーンサテイ代表取締役)  
田中 和生 氏 (名古屋駅本通通りまちづくり協議会)  
堀田 勲彦 氏 (第2丁直まちづくり協議会)  
別所 良美 氏 (名古屋市立大学 人文社会学部 教授)  
林 浩一郎 氏 (名古屋市立大学 人文社会学部 准教授)

コディネーター 矢部 拓也 氏 (徳島大学 総合科学部 准教授 / NPO 法人「まちづくり役場」理事)

主催：名古屋市立大学 人間文化研究所

清水 義次 氏

自由にご参加ください  
**入場無料**  
事前申込不要  
(定員 120 名)

名古屋市立大学 人文社会学部／大学院人間文化研究科  
〒467-8501 愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂町字山の畑1