

◆特集◆

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、今日お話しするのは、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？」と方向性もありません。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せん。

錦二丁目の場所ですけれども、名古屋駅と栄の間、名古屋城と名古屋科学館の間という比較的「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、一〇〇mぐらいの一個の四角形を縦に四つ、横に四つの一六個並んだ、四〇〇m×四〇〇mの正方形の場所があります。周りには大きなオフィスビルなどが並んでいるのですけれども、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

この繊維街ですけれども、一九八九年の段階で、地区全体の五〇%ほどに繊維業が入っていました。私が二〇一六年三月にもう一度



確認したところ、黒いのが繊維業の入ったビルです。地域全体の一〇％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一二％ぐらいということ、繊維業よりも、駐車場の多いという非常に厳しい環境の場所になっております。

先ほど清水先生が「商店街の再生

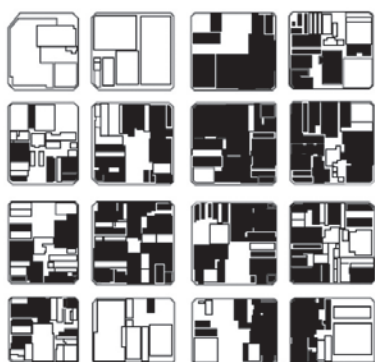


図 2-3-10. 繊維業の分布 (1989)



図 2-3-11. 繊維業の分布

は、商業の再生ではない」という非常に重い言葉が使われたのですけれども。実は、錦二丁目・長者町が、衰退した一番の理由が、商業の活性化を常に目指し続けたことで起きたのです。繊維の間屋業が二〇〇〇年から一〇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」という人はほほいさないわけですが、一六年前はまだいたのです。「何とか繊維問屋街をやりたい」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。

二〇〇〇年の段階で、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。年寄りは一〇〇％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」になったというの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してコミュニティの密度を高めるといことが、まちづくりの第一歩だと思つて、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ださい」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

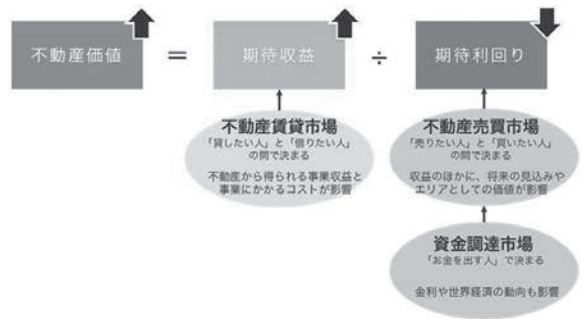
長者町もお祭りをやったのですけれども、いかんせん問屋街だったこともあって、五〇周年というイベントで、「そもそも一般の人をまちに呼んで、何がしたいんだ」という議



論になってしまうのです。そこでイベントをやって、二日間で六万人集めたのです。なかなかイベント事で六万人集めるのは難しいわけですよ。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。半分の人は、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」が一番なのです。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

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。「不動産価値」＝「期待収益」(一年で五〇〇万円儲かる)÷「期待利回り」だと。年利五%だと、一億円土地になる。これが二・五%となると、二億円の土地になる。「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、利回り一〇%でも買わないので、五〇〇〇万の土地。「将来良



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。

くなる」と思うと二・五%でも、人は買うので二億五〇〇〇万の価値を生む。「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」という三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」

これが昭和二〇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。昭和二八年には、小さいビルが建ち並んで、昭和三六年、これは今とほとんど変わらないです。昭和三〇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、この昭和三〇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。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才



アンテナの裏面から取替りの様子よりも、空室は随分コンクリートの階層が浮き彫りになる。

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れば、痛い目をみなかったのですけれども、この八〇〇万円の補助金は、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、僕だけだと思っただけですけれども、清水先生から今日すごくいいお話をいただきました。この地区は四〇坪、四階建てが多い。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、ビル一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います。えびすビルPART1が生まれた。四階建て四〇坪のビルを、大家さんが「分割では貸したくない」と言う。



改装・運営は地元の役員が共同出資したまちづくり会社「有限会社まちづくりカンパニー」が担っています。空室は、①オーナーが改修費用を負担できない②商業ビル用途のノウハウがない

しかし、そんな借り手がいないから、空きビルなのです。入り手がいない所に一五〇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、ビル一棟八〇〇万円です。まちの組合役員が三〇万円ずつだして、資本金三〇〇万円で有限会社をつくった。大家さんには「一年間、家賃をまけてくれ」と一年間の家賃控除。それから建築会社には二

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。

■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pushし始めたのです。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らうのではないか」という構想が始まります。

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。それでもう「ガンガンにいけないぞ」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、一応三棟のビルが再生されました。

実はこの時に、まちの人が集まる場所を作るといって、三年間で補助金が下りるといって仕組みが作ってあ



ビルの2階以上に
ファッション・デザイン・付の企業を集積する。
当初は滞在3棟稼働している。
名古屋市との共同事業



状態・長者町地区ベンチャータウン構想（2005～2008）
ゆづり(現在はももまき園跡)



まちの会所（2008）
みんなが集い語る場づくり

状態・長者町地区ベンチャータウン構想
の仕込みの中で生まれる。
現在は場所を定めて稼働中

まちづくりに貢献してきた地元の方の光栄パーティをされた。

名古屋アビリティセンターと協力のスタジオ利用

台湾風菓子の運搬

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三回行われました。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、「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



トリエンナーレから見た
真二丁目跡地



あいち
トリエンナーレ
2010
「あいちトリエンナーレ」は
3年ごとに定期開催する
国際芸術祭です。

県は「敬意を払う」という道歩んで、それによって長者町会場というトリエンナーレを、町の人が愛知県にか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、まちづくりにも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。



真二丁目

2010 あいちトリエンナーレ



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二〇一三年のときには、カフェということで、期間限定で空間利用をし



トランジットギャラリー(旧mark)
個々の店舗の活性化が、まちの活性化になっていく。
〔長者町 清水さん〕

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「この人はきつといいだろう」「このまには必要だろう」という人に限っては、特別にオーナーを紹介して、安い家賃でえびすビル、IDラボのようなビルをやるということを続けます。これが、アクトプラス、トランジットビル。これは今一〇何

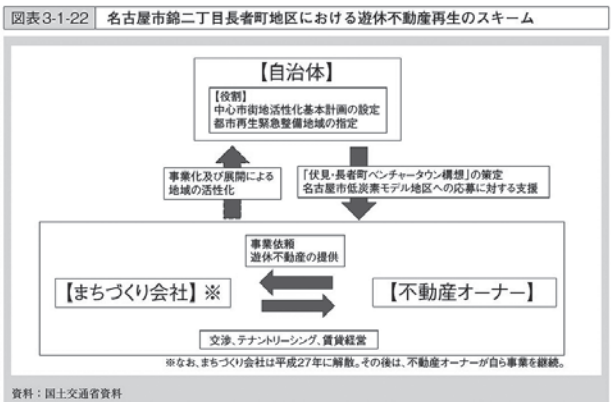
人かのアーティストが入っています。それから龍屋ビル。これは、当時、県会議員の事務所だったので、上の階にアーティスト・イン・レジデンスといった色々な機能を取り込んだビルをつくっています。

日本政策投資銀行の方に言われたのですが、良いビル、良いものが出てくると、そういうものを見ていく人が多くなると、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、その後にも出ていきます。

この地区は二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ところで、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、ひよっとしたら繊維業の後は、新し

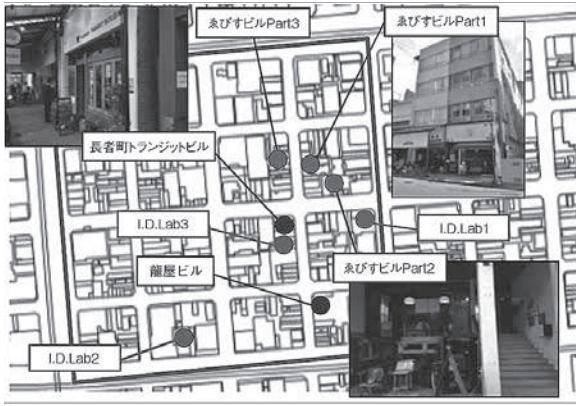


いまちづくりのターゲットなのではないか。繊維だけではなくて、業態が変わったり、時代に応じて空いてくる物件がいくつもあります。そういったものを活用することによって、リノベーションまちづくりが、次から次へと展開できると思います。

■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。

清水先生から二〇〇m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。この四角形が一
個一〇〇mですので、先生がおっ
しゃられるように、二〇〇m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
ろなハードルがあつて、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。私も協力し
ながら、良いまちづくりができた
いいなと思います。