

◆特集◆

# 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っています。

## ■駅西とリニア中央新幹線

名古屋市は一九六四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られます。「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、都市計画に、文字通り癌となつていた。」(名古屋市、一九六四、「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。

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つ



駅西の街区構成とリニア上部利用地



名古屋市, 1964, 『駅西都市改造の歩み』

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が、二〇一六年度に名古屋市は、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か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、リニア上部利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。則武二丁目、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。二〇一八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四五〇

m。半径二〇〇m超のスモールエリアです。上部利用地が今どうなっているかという点、写真のようになっています。風俗街が連なっていて、



駅西銀座通商店街



椿町のリニア上部利用地

その周りにホテルとか、居酒屋があるという状況です。

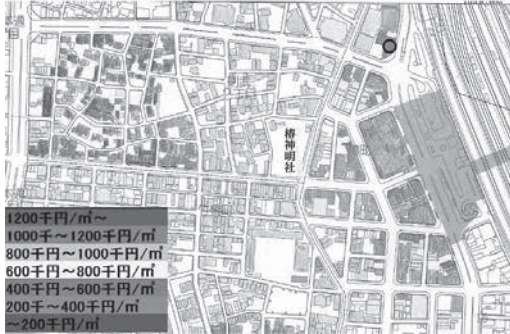
### ■椿神明社というシンボル

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、椿神明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として神社をどうリニューアルするか。リニアが通るルートにインフラを、まちづくり協



椿神明社

家賃断層 (2016年路線価図)



■「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。

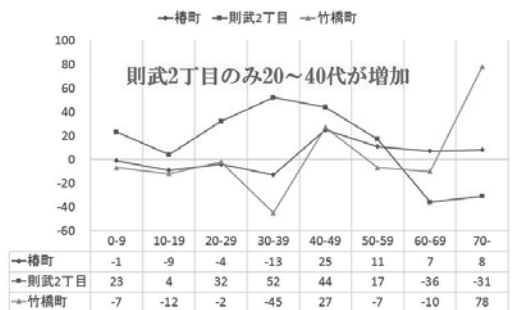
議会の株式会社が運営できれば良い  
と思っっている。ここに、清水先生  
がおっしゃっていた「家守会社」と  
か、「PPPエージェント」の可能  
性があるのではないかなと私は考え  
ております。  
二〇一六年二月、名古屋駅太閤通  
口まちづくり協議会は「防災公園  
(椿シンボル)」の構想を出しまし  
た。二〇一六年七月、名古屋市も防  
災広場の方針を決めている。これは、  
清水先生の言葉で言うと「大きいリ  
ノベーション」、公共施設の再編の  
可能性を秘めている。

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  
三二・三%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、赤が路線価一㎡  
一〇〇万円、青が路線価一㎡二〇万  
円という所です。名駅から東へ、赤  
から黄、青、真つ青という形になっ  
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  
分かると思います。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。  
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。  
二〇一〇～二〇一六年の人口増加・  
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。則武二丁目、つまり商店街の  
北側のみ二〇～四〇代が増加してい  
ます。若い人口が増えていきます。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

Nagoya Super Terminal Suite  
躍動の超都心 名古屋駅  
駅西の最先端が盛り込まれ、最先端な名古屋駅西の  
10月31日より第1期2次先着順受付開始 <モデルルーム好評公開中>

駅西に押し寄せる高層マンション群<sup>4</sup>

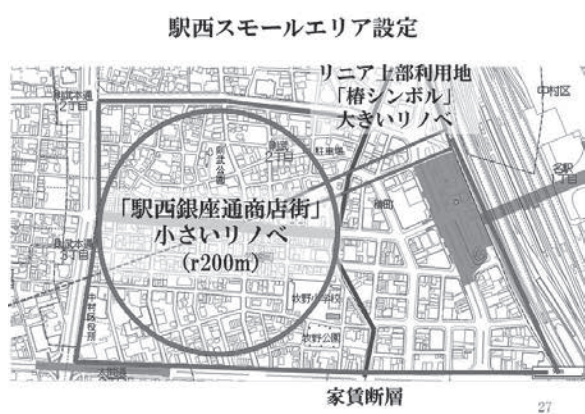
駅西の人口コーホート分析 (2011-16年国勢調査)



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。

### ■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  
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  
径二〇〇mの駅西銀座通商店街、則  
武二丁目、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  
をこれから考えていきたいと思っ  
ています。

### 【文献】

清水義次、二〇一四、『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。

嶋田洋平、二〇一五、『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。

木下斉、二〇一五、『稼ぐまちが地方を変  
える——誰も言わなかった100の鉄則』  
ZIN出版。

林浩一郎、二〇一六、『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』二九・三五・  
四三。

社会調査実習林班、二〇一五、『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。

社会調査実習林班、二〇一六、『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。