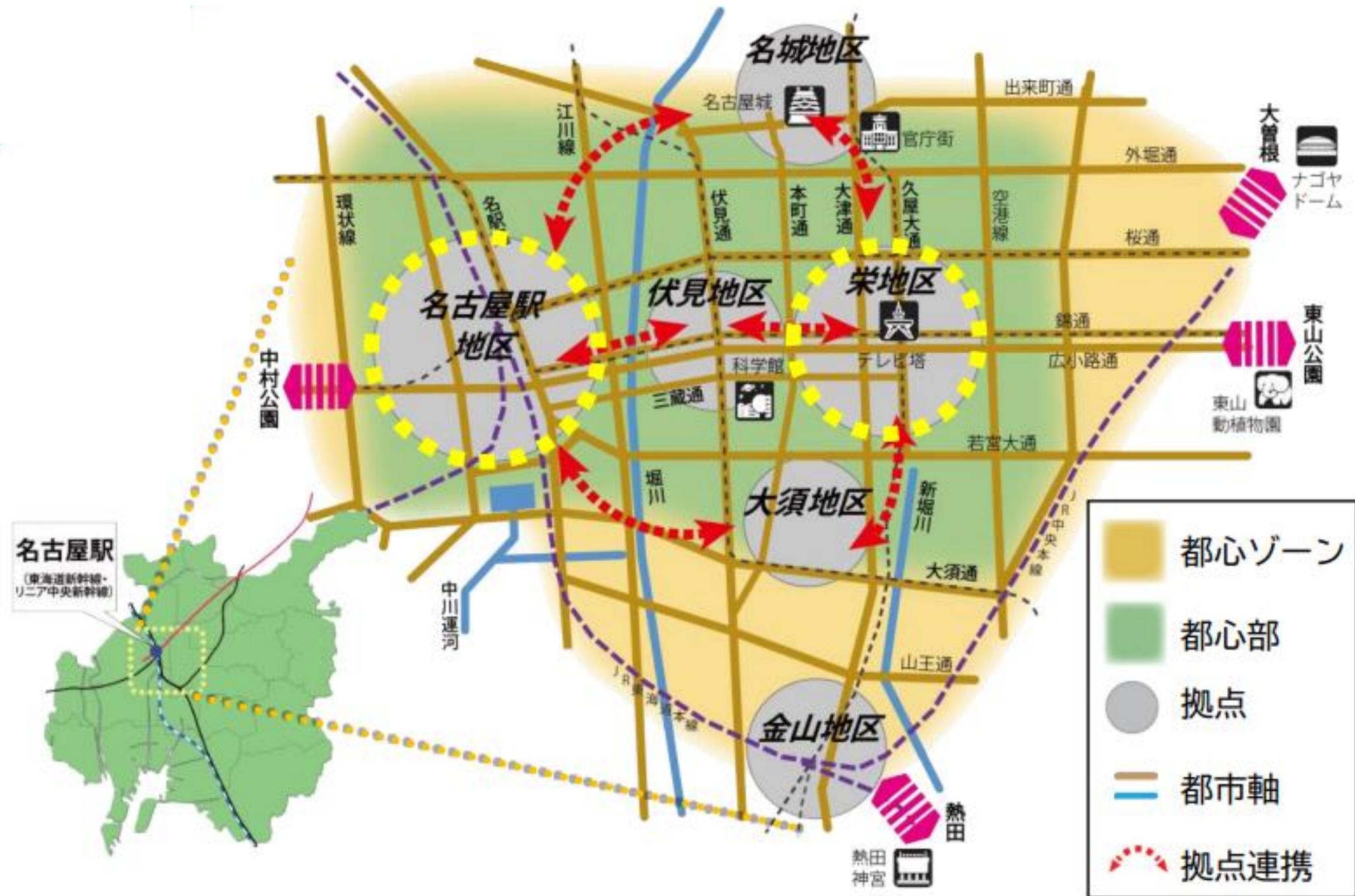


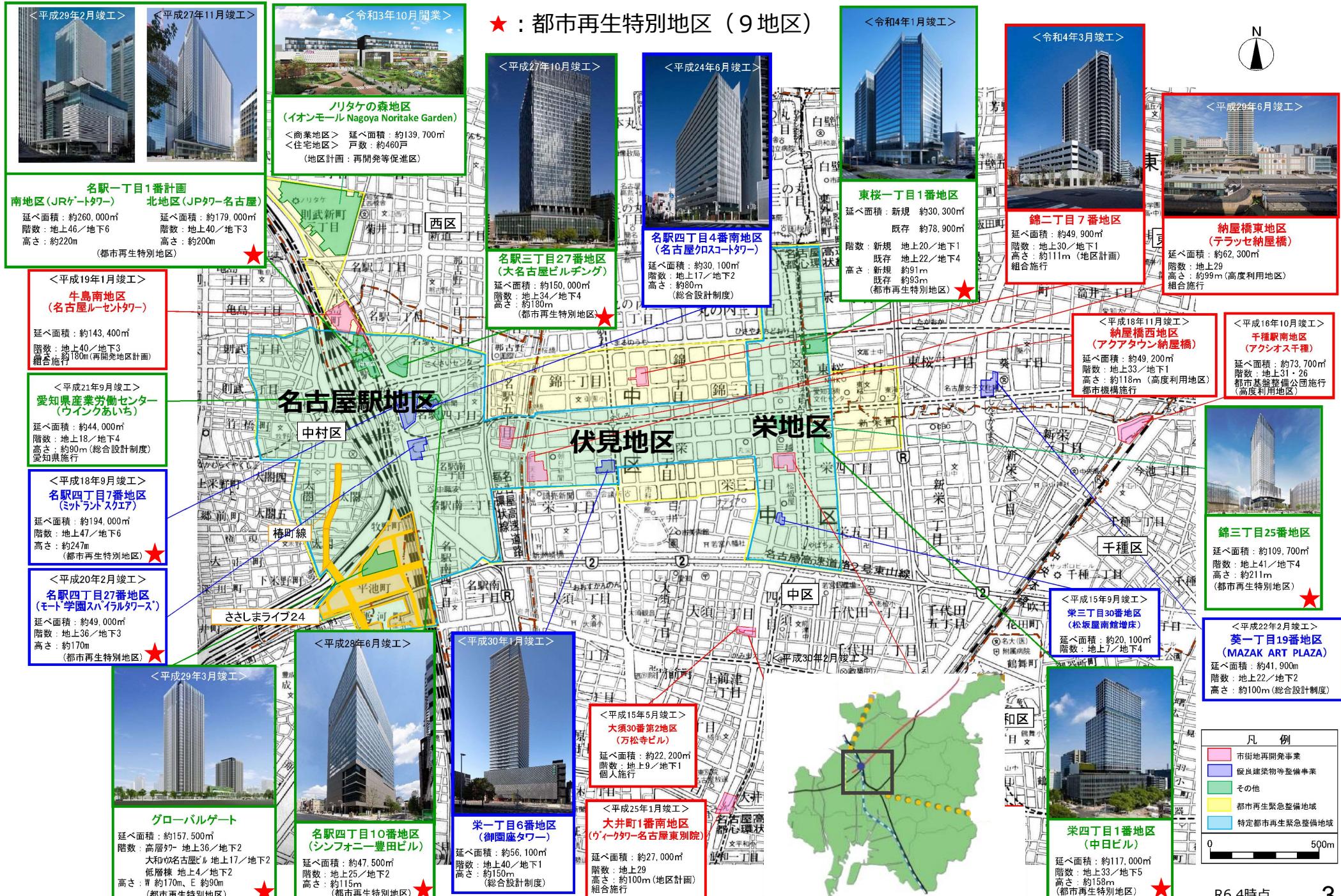
# 名古屋市の都心部における 都市再生プロジェクトの推進

令和7年1月27日

# ○都心の都市構造



## ○ 民間再開発の動向



# ○ 特徴的な都市再生プロジェクト

## ②エリマネにつながる拠点開発

錦二丁目7番地区 (プラウドタワー名古屋錦)

### ①隔地貢献により歴史的建築物を保存

名駅四丁目10番地区  
(シンフォニー豊田ビル)

### ①文化のみち

①旧豊田佐助邸



## ③国際競争力強化に資する開発

錦三丁目25番地区  
(ザ・ランドマーク名古屋栄)

- 都心ゾーン
- 都心部
- 拠点
- 都市軸
- 拠点連携

# ① 隅地貢献により歴史的建築物を保存

名駅四丁目10番地区（シンフォニー豊田ビル）

開発にあわせ、隅地貢献により名古屋の近代化の歩みを伝える歴史的な遺産が多く残る地区の物件を保存改修し、市民へ公開



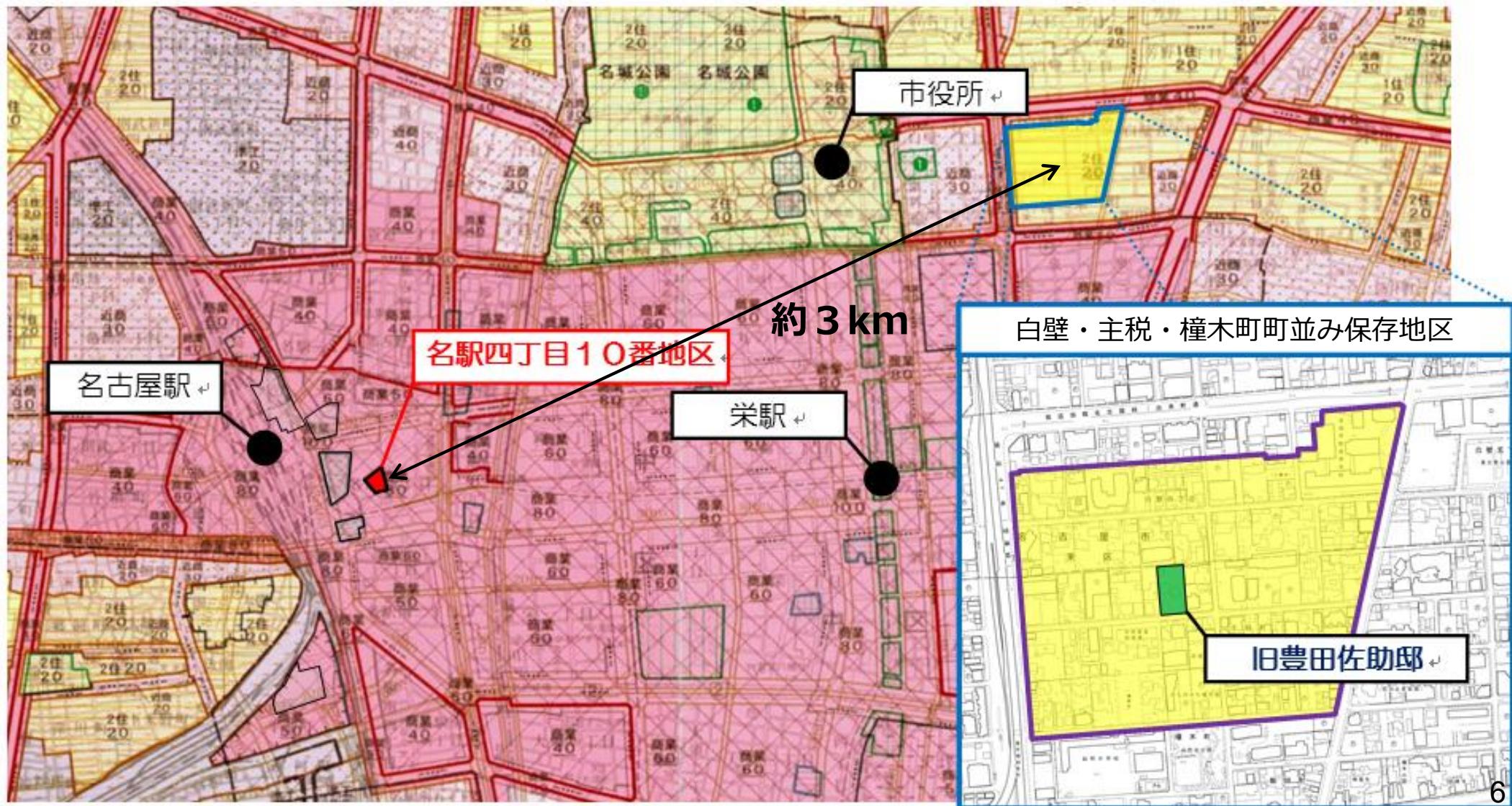
敷地面積	約4,230m <sup>2</sup>
建築面積	約2,100m <sup>2</sup>
延べ面積	約47,500m <sup>2</sup>
容積率の最高限度	約1,050% (基準容積率800%)
高さ	高層棟 約115m 低層棟 約 8m
階数	高層棟 地上25階、地下2階 低層棟 地下1階
用途	高層棟 事務所、商業、ホテル、駐車場等 低層棟 防災倉庫、排煙塔（地上部）
都市再生への貢献項目	<ul style="list-style-type: none"><li>公開空地の整備（広場状空地等）</li><li>歩行者ネットワークの形成 (歩道状空地、地下歩行者用通路)</li><li>公益駐輪場の整備</li><li>災害対応（一時避難スペース、情報提供設備、防災倉庫等）</li><li>緑化率20%以上</li><li>地域冷暖房の導入</li><li>地下変電所工事に伴う西柳公園の復旧 (広場空間・植栽設備等)</li><li>歴史的建造物の保存改修（旧豊田佐助邸）</li></ul>

〈歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の保存改修の概要〉

○旧豊田佐助邸の所在地及び所有者

所在地：東区主税町3丁目8

所有者：アイシン精機株式会社



# ① 隅地貢献により歴史的建築物を保存

名駅四丁目10番地区（シンフォニー豊田ビル）

## 〈文化のみち〉

名古屋の近代化の歩みを伝える歴史的な遺産の宝庫とも言える名古屋城から徳川園に至る地区の一帯を「文化のみち」として育み、イベントの実施や、貴重な建築遺産の保存・活用を進めている。

市政資料館



樟木館

旧春田  
鉄次郎邸

名古屋陶磁器  
会館



二葉館

〈歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の保存改修の概要〉

○旧豊田佐助邸の構造等

構 造：木造2階建

竣 工：洋館 大正12年以前、和館 大正12年

位置づけ：認定地域建造物資産（名古屋市都市景観条例）

町並み保存地区伝統的建造物（名古屋市町並み保存要綱）

文化のみちの市民公開施設

保存改修：耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防設備、トイレ）



和館



洋館



日本有数の繊維問屋街において  
産業構造の変化に伴い、  
にぎわいが失われていた中、  
地域が作ったまちづくり構想の  
実現を目指して再開発を行い、  
そこを拠点にした  
エリアマネジメントにつながる  
拠点開発

- ・都市再開発法による第一種市街地再開発事業
- ・地元アマネジメント拠点の整備による地区再生のリーディングプロジェクト
- ・名古屋駅地区と栄地区の間に位置する伏見地区の開発であり一体的な都心部の形成を図る



「プラウドタワー名古屋錦」

エリアマネジメント組織の活動拠点の整備

地区の歴史を継承する会所（広場）と路地の再生



まちの会所(広場)・エリマネ活動拠点の整備

### ＜施設概要＞

敷地面積： 約4,940m<sup>2</sup>  
建物規模： 地上30F/地下1F  
主用途： 住宅(402戸)、  
店舗、駐車場等  
延床面積： 約49,950m<sup>2</sup>  
建物高さ： 約111m

### ＜容積率制限の緩和＞

高度利用型地区計画

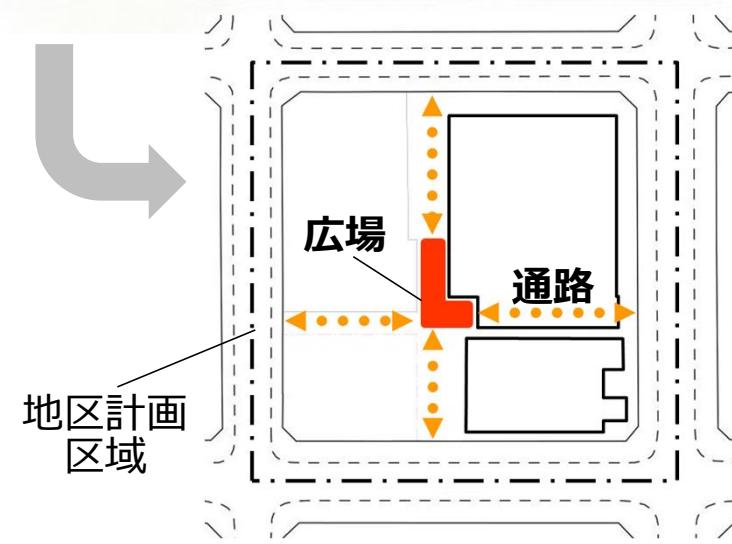
#### 「会所」とは

碁盤割の町割りの中でも名古屋のみの特徴は、街区（碁盤割一区画）の中央に空地をとり、神社・仏閣・火の見櫓などを配置し、徳川家康はこれを“会所”と名付けた。

その目的はいざという時にはここに兵士を隠しておく目的もあったが、平時は人々が出会える心地よい居場所にした。会所に至るには路地をつたう必要があるので、会所と路地は一体的である。



図1 会所（街区中央の赤色の部分）\*1



（注）\*1：資料（名古屋市蓬左文庫所蔵）

\*2：沢井鈴一・花の名古屋の碁盤割（堀川文化を伝える会 2006年）

- 名古屋駅周辺地区と栄地区の中間に位置する錦二丁目地区は、産業構造の変化に伴い、エリア内的人口減少が進んで、賑わいが失われていた。
- 地区内には公園や緑地がなく、人の居場所となる空間が乏しかった。
- このような中、まちの課題を地元で解決していくために「錦二丁目まちづくり協議会」が設立され、様々な取り組みを進めてきた。

### 『錦二丁目まちづくり協議会』

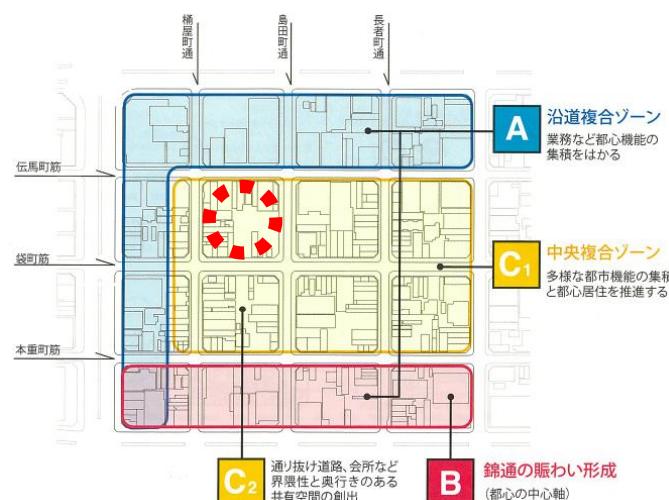
●構成員 地域の事業者、住民など（約80名）

●設立年度 平成16年

●まちづくり構想の作成  
平成23年度に、

### 「これからの錦二丁目 長者町まちづくり構想2011～2030」

を策定



これから錦二丁目長者町  
まちづくり構想2011～2030

まちづくりの目標：『錦二丁目再生の  
リーディングプロジェクトの実現』

取組み方針：

① 多様な交流を促進する都市機能の導入

都心居住や生活利便施設、文化情報発信活動拠点の導入

② 快適な歩行者空間の創出と回遊性の向上

広場空間や通り抜け通路等の設置

③ 環境技術の導入による環境負荷の低減

省エネルギー設備の導入、緑化

④ 防災性が高く安全で安心な市街地環境の形成

老朽建物等の更新、防災支援機能の確保

→ これらの実現を目指して再開発事業の実施

## 『錦二丁目エリアマネジメント株式会社』

- ・錦二丁目7番地区の再開発ビルの竣工やまちづくり活動の本格化を見据え、「錦二丁目エリアマネジメント株式会社」が設立された。

### Basic information

法人設立年月日	2018年3月1日
<b>都市再生推進法人指定年月日</b>	<b>2021年4月28日</b>
資本金等	資本金 1,000千円
株主・構成団体等(出資割合)	(一社)まち発展機構 (100%) ※地区の6町内会、まち協、協同組合で構成される地域組織
職員数	20名（うち正社員9名）

### ■法人の紹介

錦二丁目地区の地縁組織が一体となって、立ち上げたまちづくり会社です。かつての織維問屋としての賑わいから、様々な人が働き、暮らし、すごすエリアへの転換に寄り添い、誰もが活躍できるまちをめざしています。

### ■官民連携による事業推進体制

事業実施にあたっては、錦二丁目まちづくり協議会において、地域や専門家、行政と協議をしながら事業の方針や進め方を検討しています。

また、地区内外の様々な企業と連携するプラットホーム（N2/LAB）を通じて、新技術やアイデアなどを積極に取り入れながら事業を展開しています。

### ■活動エリア（約16ha）

名古屋市都心部の伏見駅の北東に位置する16haを活動エリアとしています。



## 『錦二丁目エリアマネジメント株式会社』

### Project

#### 1 まちづくり拠点の運営

（収益事業）・非収益事業 / 公有地・民有地

##### ■ まちの日常に溶け込む拠点の運営

新たな再開発施設の1階において、まちづくり拠点「喫茶七番／スペース七番」を運営しています。

喫茶・レンタルスペース

の運営に加え、広場の一体的な利活用により、まちの新たな日常をつくっています。



#### 3 公共空間における滞在性向上

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ 地区の4割を占める道路空間の有効活用

地区面積を4割を占める道路空間を歩きやすくすりやすい場所とするため、ベンチ設置や植栽の管理、地上器を活用した実証実験、通行止めによる新たなイベントなどを展開しています。



<http://nishiki2areamanagement.co.jp/>  
<https://kissa7ban.com>

#### 2 リノベーションビルの継承

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ 古い問屋ビルの再生と継承

20年前に地域で行ったリノベーションを行った「ゑびすビル」の一部継承をはじめ、地区に点在する既存ビルでのリノベーションや



リーシングの支援を行い、まちに新しく魅力的な価値の充実を図っています。

#### 4 コミュニティサービス実証・実装

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ まちの暮らしや仕事の充実に向けて

暮らしやすく働きやすいまちの実現に向け、フリーペーパーの発行や屋上農園の実証、地縁組織の展開など、様々なコミュニティサービスの実証や充実を行っています。



### ③国際競争力強化に資する開発

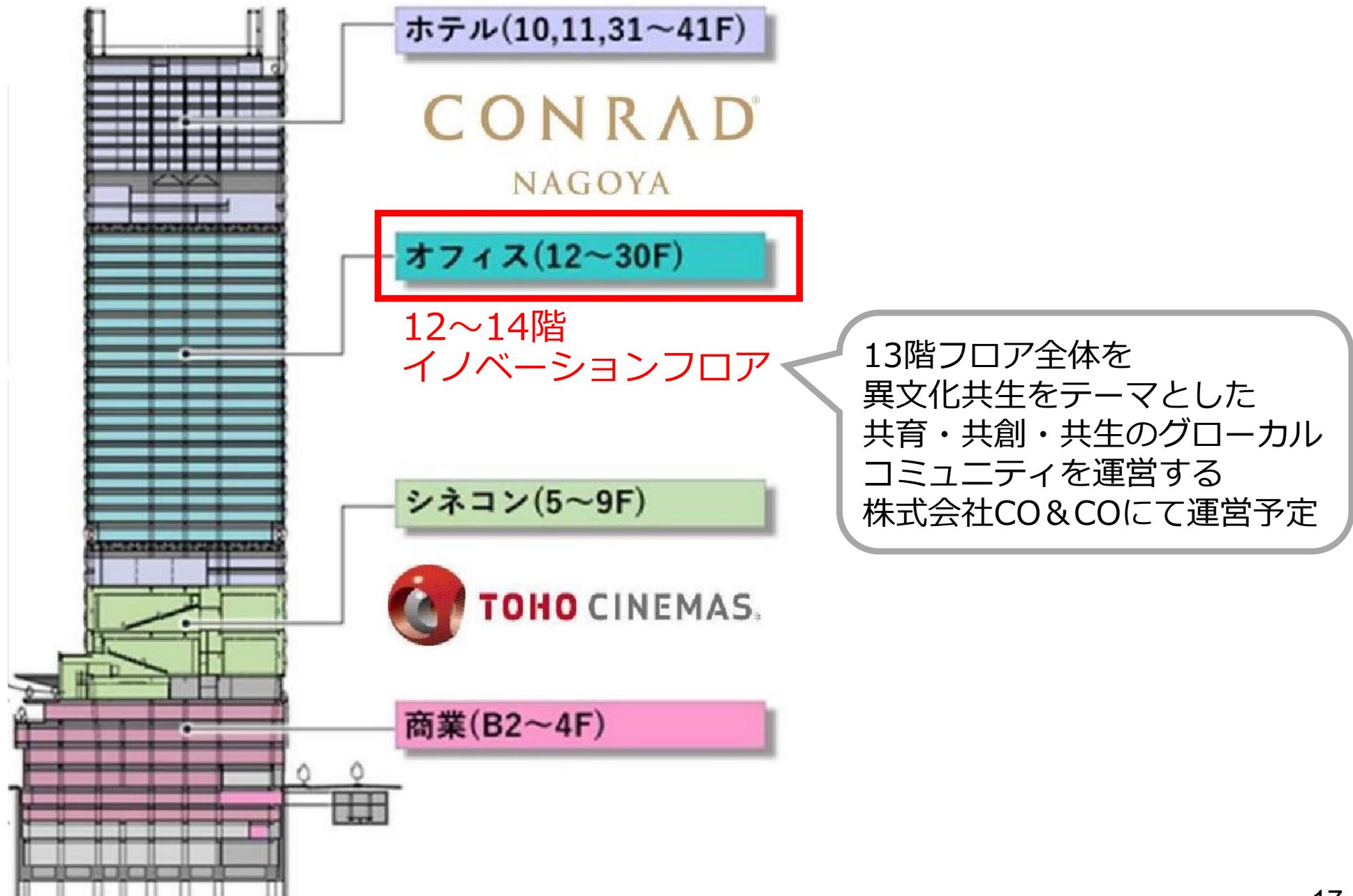
錦三丁目25番地区（ザ・ランドマーク名古屋栄）

名古屋の都心部の二核の1つである栄地区で、名古屋に不足しているラグジュアリーホテルやイノベーション施設等を設けた国際競争力強化に資する開発



敷地面積	約4,866m <sup>2</sup>
建築面積	約4,620m <sup>2</sup>
延べ面積	約109,700m <sup>2</sup>
容積率の最高限度	約2,050% (基準容積率1,000%)
高さ	約211m
階数	地上41階、地下4階、塔屋1階
用途	事務所、ホテル、シアター、商業、駐車場
都市再生への貢献項目	<ul style="list-style-type: none"><li>ラグジュアリーホテル、イノベーション施設、MICE施設 等の整備</li><li>緑化、地域冷暖房施設の整備、CASBEE名古屋Sランクの取得</li><li>退避施設、防災備蓄倉庫の整備、雨水流出抑制</li><li>地下接続通路及び地下施設からのバリアフリー経路の整備</li><li>屋上広場 (憩い・イベント) 、低層部商業 (にぎわいに配慮した用途の導入)</li><li>敷地集約化</li><li>歩道状空地の整備 など</li></ul>

〈用途構成〉



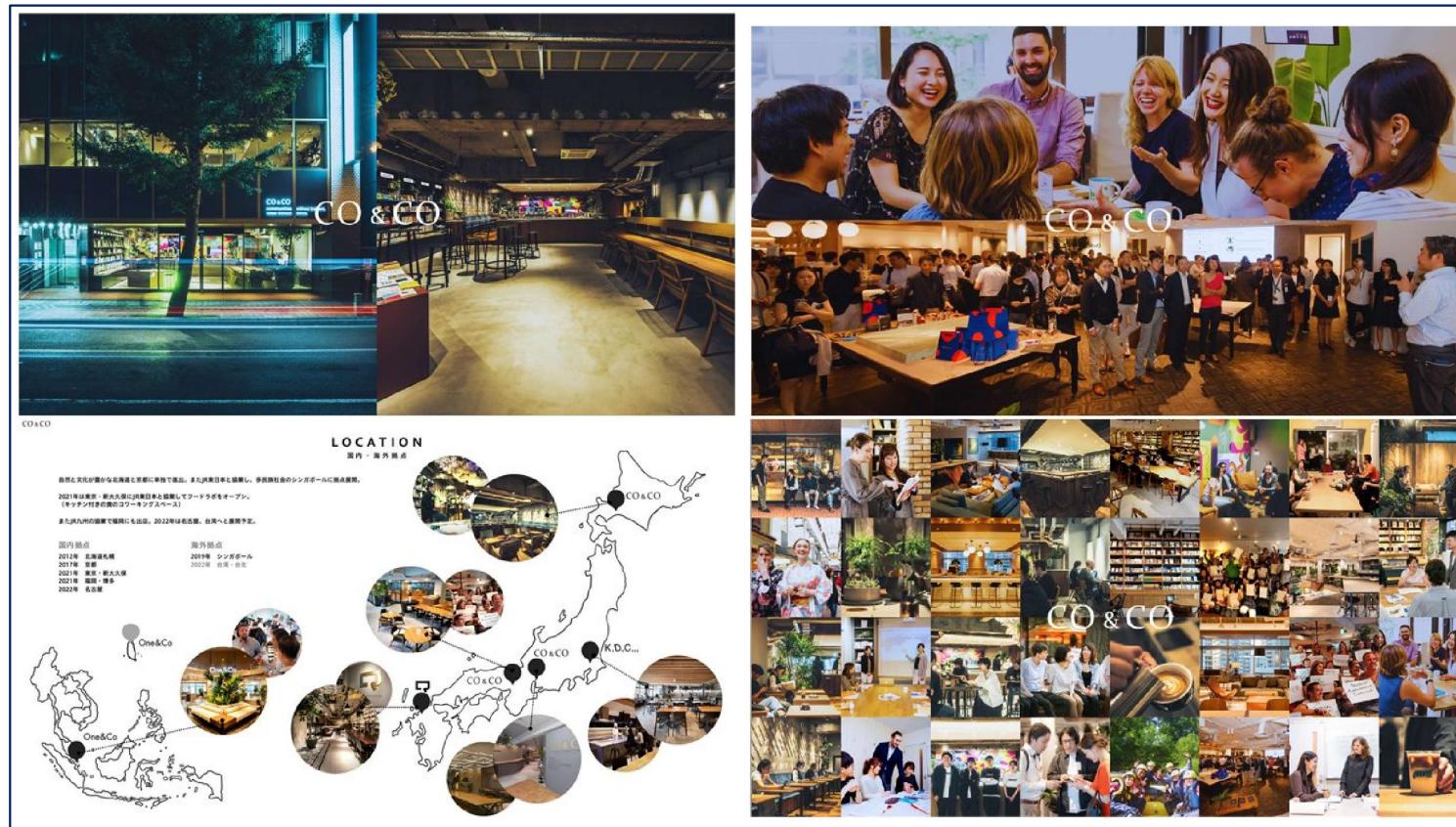
#### 〈イノベーションフロア（12～14階）における全体像〉

- ・12～14階をハード（吹抜+象徴的な大階段）で繋ぎ合わせる事で機能間の連携を促進
- ・ライブラリー・カフェ区画や会員制コワーキングラウンジ区画など各ゾーンにて多様な交流を誘発する仕組みを備え、パブリック性の高い12階から、内部吹き抜け階段を上がる毎にプライベート要素を高める構成とする。
- ・13階において、CO&COが主体となった企業対象の学びやコミュニティ形成のイベントを今後企画予定で、内部階段で繋げている14階の小割区画テナントをはじめ、基準階の各テナントに加えて、外部の企業にも焦点を当てたイベントとする事でビジネス創出拠点を目指す。



#### 〈13階フロア全体をCO&COにて運営予定〉

- ・スカイカンファレンスを、大人数会議室・少人数会議室（CO&CO運営の語学教室も開催）、就業者用ラウンジに機能分担するプランにて計画中
- ・コワーキングエリアにスカイライブラリー機能を移し、オープン型のワーキング・カフェ（ライブラリー・カフェ区画）と会員制のスペース（コワーキングラウンジ区画）を併設して、コワーキング機能を充足するプランにて計画中
- ・またCO&COの運営により、日本人と外国人向けの語学学習を始めとした学びのコンテンツを実装し、14階以上のワーカーや外部のビジネスパーソンを巻き込んだ国際交流を促すイベント等の施策を実施予定





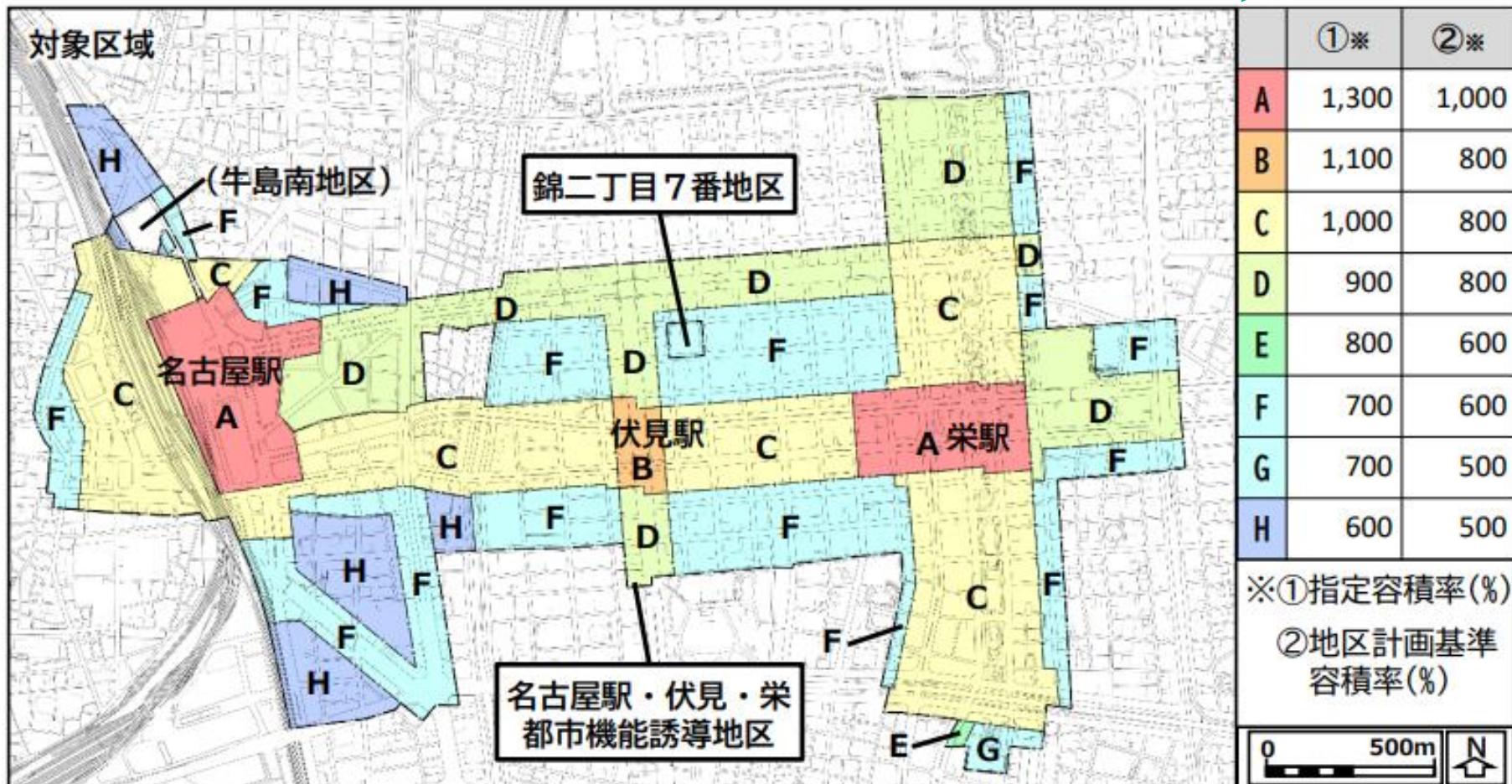
これからの都心部の  
価値向上に資する取り組み

## ○ その他都心における容積緩和の取り組み

都市の魅力の向上及び国際競争力の強化を図るため、  
より一層の民間投資を促す環境を整備しています

〈名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度〉

令和2年10月19日  
運用開始



Point

認定することで個別の都市計画や許可  
よりも簡易かつ迅速に容積率を緩和

## ○ その他都心における容積緩和の取り組み

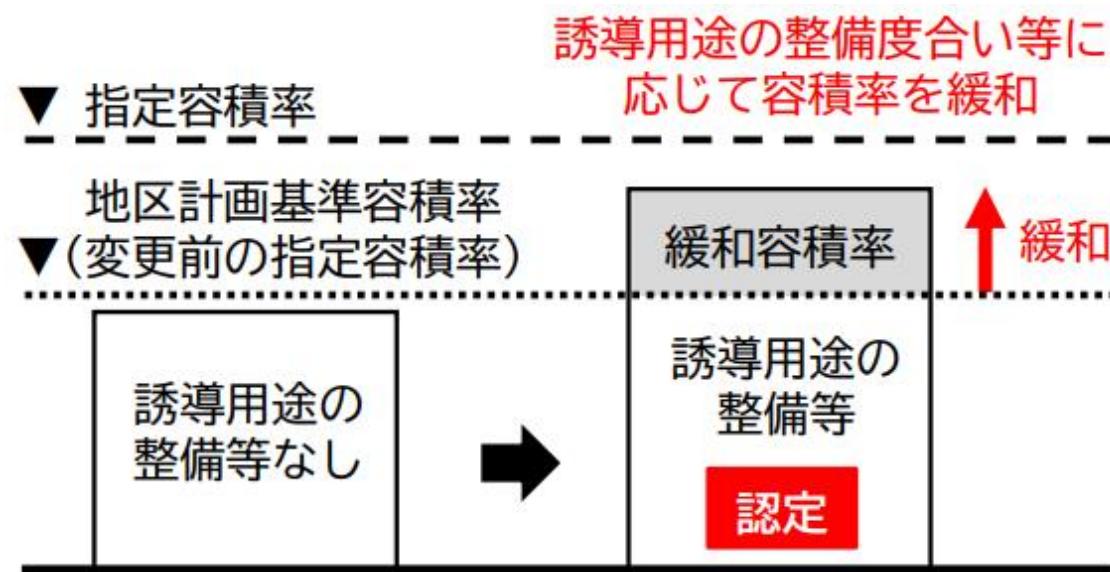
### 〈名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度の概要〉

■ 指定容積率変更 + 地区計画により、土地の高度利用 + 都市機能の増進を図る

■ 変更前の指定容積率を超えて建築する場合は、誘導用途の導入や公共貢献などの認定基準への適合が必要

#### 誘導する都市機能（例）

誘導用途	劇場、イノベーション施設、ハイグレードホテル、低層階店舗（1階）など
公共貢献	緑化率20%以上の確保、オープンスペース整備など



## ○ ウォーカブルなまちづくり～ウォーカブル戦略の推進～

居心地の良さで選ばれる街の実現に向けて、  
官民が一丸となってウォーカブルなまちなかの形成に取り組む

### 目指すまちの姿

居心地の良い特別な場所  
サードプレイスあふれる「NAGOYA」

—居心地の良さで選ばれるまちへ—



# ○ ウォーカブルなまちづくり～ウォーカブル戦略の推進～

〈ウォーカブルなまちを実現するための要素〉



居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちにするためには、次のようなウォーカブルなまちを実現するための要素を、**地域特性**などを踏まえて、**組み合わせて活用**することが大切です。

戦略

1

つかう

① エリアマネジメント .....



エリマネ

② 道路空間活用 .....



道路

③ 公園活用 .....



公園

④ 公開空地活用 .....



公開空地

⑤ 低未利用土地活用 .....



低未利用土地

戦略

2

つくる

⑥ エリアリノベーション .....



リノベ

⑦ 都市景観形成地区における  
アイレベルデザイン誘導 ...



アイレベル

⑧ グリーンインフラの活用 ...



グリーン

⑨ 駐車場施策 .....



駐車場

戦略

3

ちかづける

⑩ 新たな路面公共交通 .....



SRT

⑪ モビリティ .....



モビリティ

# ○ ウォーカブルなまちづくり～ウォーカブル戦略の推進～

## 〈地域まちづくりの推進〉

### 取組概要

地域ニーズの多様化といった社会構造の変化により、行政主体のハード整備や、全市的な視点でのまちづくりに加え、地域ごとの課題や魅力を踏まえたまちづくりに、地域の多様な主体が協力しながら持続的に取組む「エリアマネジメント」の必要性が高まっている。そのような動きを踏まえ、名古屋市では平成23年より都市計画マスタープランに、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「地域まちづくり」を位置づけ推進している。

#### 地域の力(考え)

まちの多様な主体（住民・自治会・NPO・商店街・企業など）が自らまちづくり活動に取り組むこと

#### 地域を育てる

まちの魅力づくり、公共的な空間の利活用、住環境の維持、まちづくり構想やルールづくりなど、まちの環境や空間をつくる・つかう・まもること

### ☑ 地域まちづくり支援制度

#### 1.スペースをプレイスに

まちづくりと一緒に取り組む仲間探しや、まちの既存ストックを活用した活動へのサポートを行う。

～サポート内容～

- 仲間づくり活動
  - 活動のPR
  - 既存ストックの活用
  - 組織基盤の強化
- 以上のような活動に対し、活動に必要な費用の一部を助成したり、専門家のアドバイスが受けられる。



パーキングを活用した社会実験

#### 2.活動をエリアに広げていく(エリアマネジメント)

まちの様々な関係者と「まちをこうしていきたい」という想いを共有することや、地域の特性を踏まえた様々な活動の成果や収益をまちに還元するなどしてまちを持続的に運営することへのサポートを行う。

～サポート内容～

- エリアのまちづくりビジョンづくり
- まちづくり事業の検討
- ビジョンの実現のための実践活動



まちづくりビジョンの検討

以上のような活動に対し、活動に必要な費用の一部を助成したり、専門家のアドバイスが受けられる。

# ○ ウォーカブルなまちづくり～ウォーカブル戦略の推進～

## 〈賑わいの場としての公開空地等の再生〉

### 取組概要

総合設計制度や都市計画制度により容積率制限等を緩和するために設けられる公開空地等について、高質な空間づくりを推進するため、公開空地等のつくり方とつかい方の基準を一体的に見直し、憩いや賑わいを創出する整備・運営ができるよう新たな制度を創設。(令和5年度運用開始)  
憩いや賑わいが生み出される空間づくりを促進していく。

### Nagoyaまちなかオープンスペース制度

#### これまでの基準

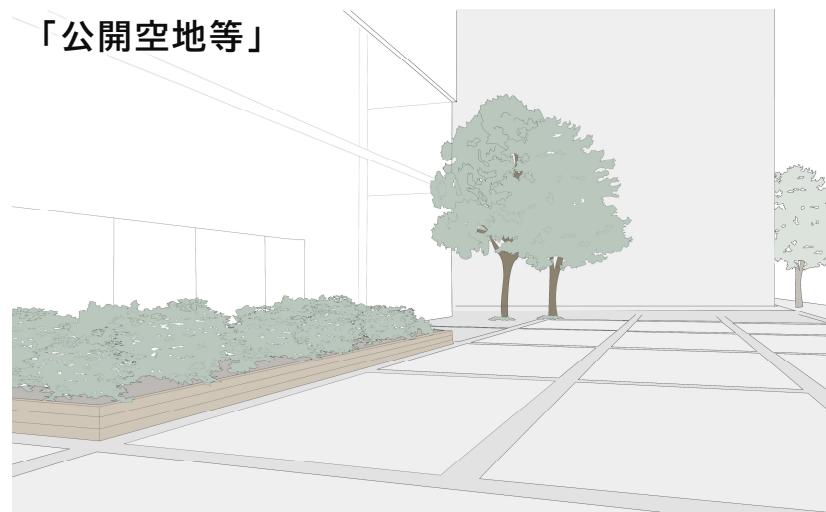
##### 1. つくり方 (整備)

形態・規模により画一的に評価

##### 2. つかい方 (運営)

通行等のため常に開放し、限定的な一時使用は可能だが、商取引を目的とするものは原則禁止

##### 3. 名称と イメージ



#### 新基準

多様なつかい方を想定した高質な空間づくりを評価

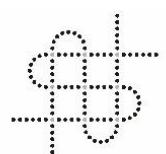
憩いや賑わいを創出し、まちの魅力・活力の向上に資する活用  
(商取引を含む)が可能



Nagoまちスペースとは...

多様なつかい方を想定した高質な空間づくりにより、  
憩いや賑わいの創出を目指すオープンスペース

新たな公開空地



A black and white aerial photograph of a large, dense city. The city is filled with a variety of buildings, from low-rise residential structures to numerous high-rise skyscrapers. A river winds its way through the city, with several bridges crossing it. Elevated highways and railway tracks are visible, showing a complex network of infrastructure. The city extends to a distant horizon under a clear sky.

ご清聴ありがとうございました。