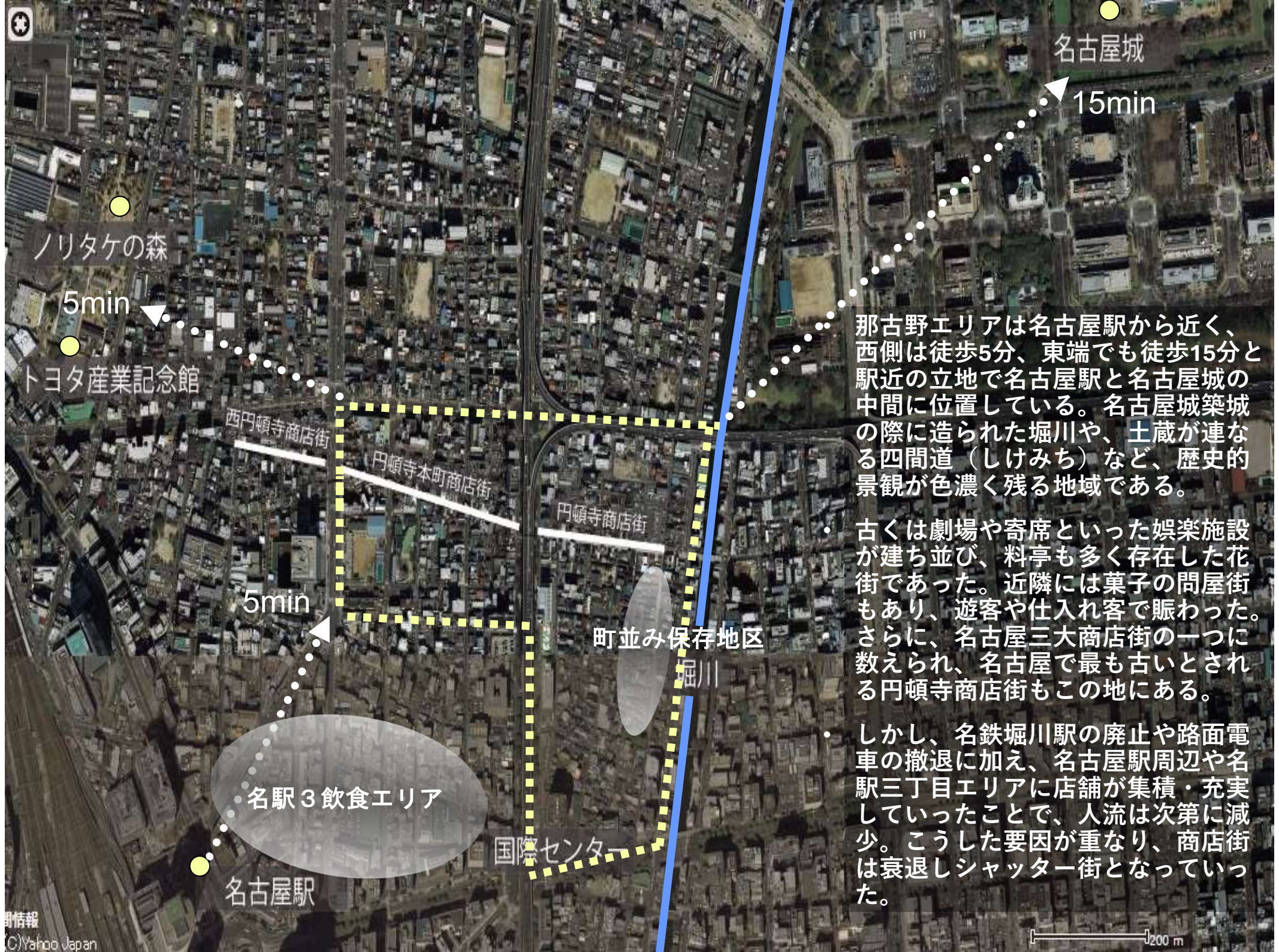


2025. 09. 22

地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや景観行政に関するワーキンググループ



名古屋市西区那古野

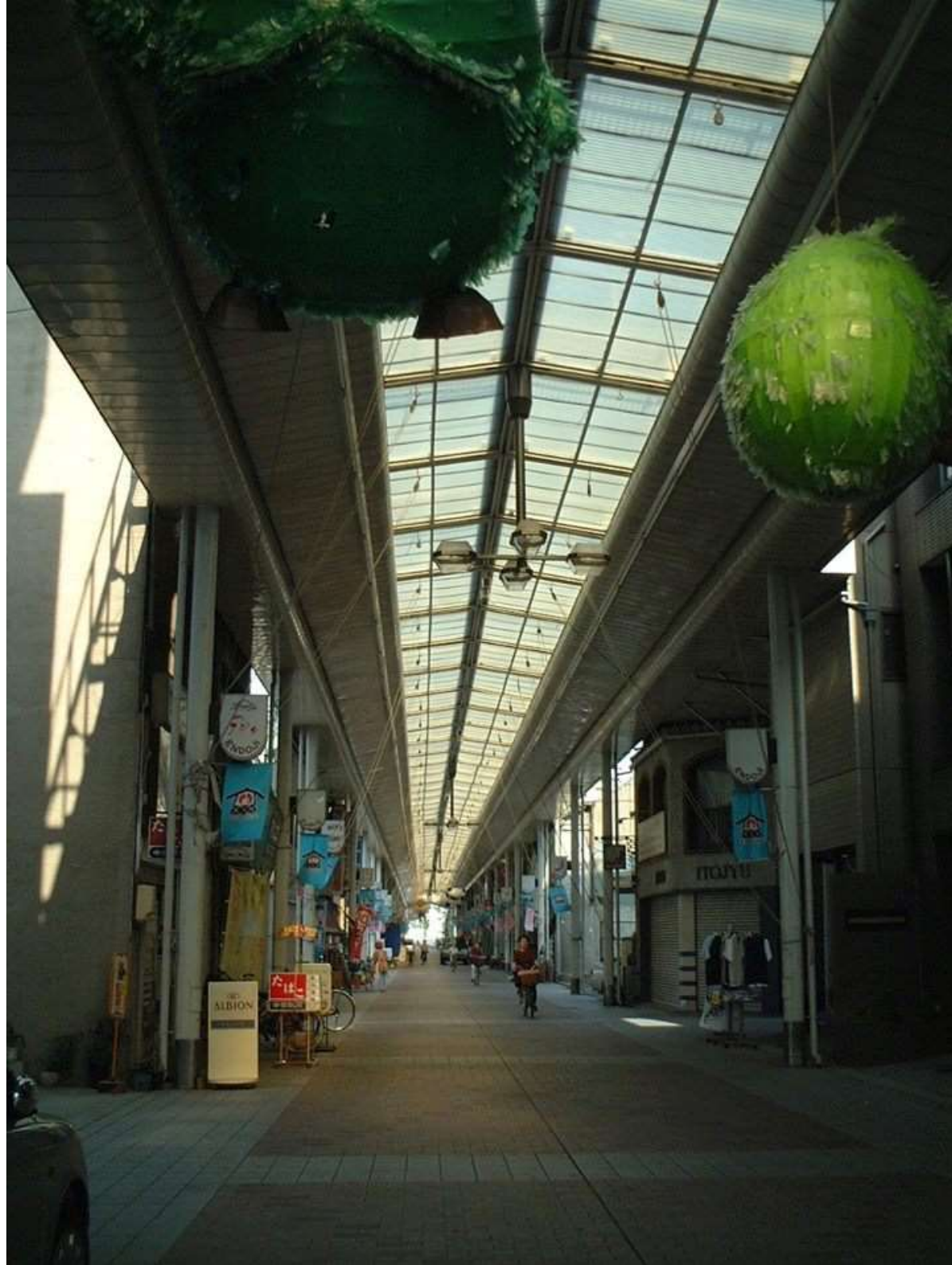


那古野エリアは名古屋駅から近く、西側は徒歩5分、東端でも徒歩15分と駅近の立地で名古屋駅と名古屋城の間に位置している。名古屋城築城の際に造られた堀川や、土蔵が連なる四間道（しけみち）など、歴史的景観が色濃く残る地域である。

- 古くは劇場や寄席といった娯楽施設が建ち並び、料亭も多く存在した花街であった。近隣には菓子の問屋街もあり、遊客や仕入れ客で賑わった。さらに、名古屋三大商店街の一つに数えられ、名古屋で最も古いとされる円頓寺商店街もこの地にある。

- しかし、名鉄堀川駅の廃止や路面電車の撤退に加え、名古屋駅周辺や名駅三丁目エリアに店舗が集積・充実していったことで、人流は次第に減少。こうした要因が重なり、商店街は衰退しシャッター街となっていた。

1. 過去の円頓寺商店街の状況

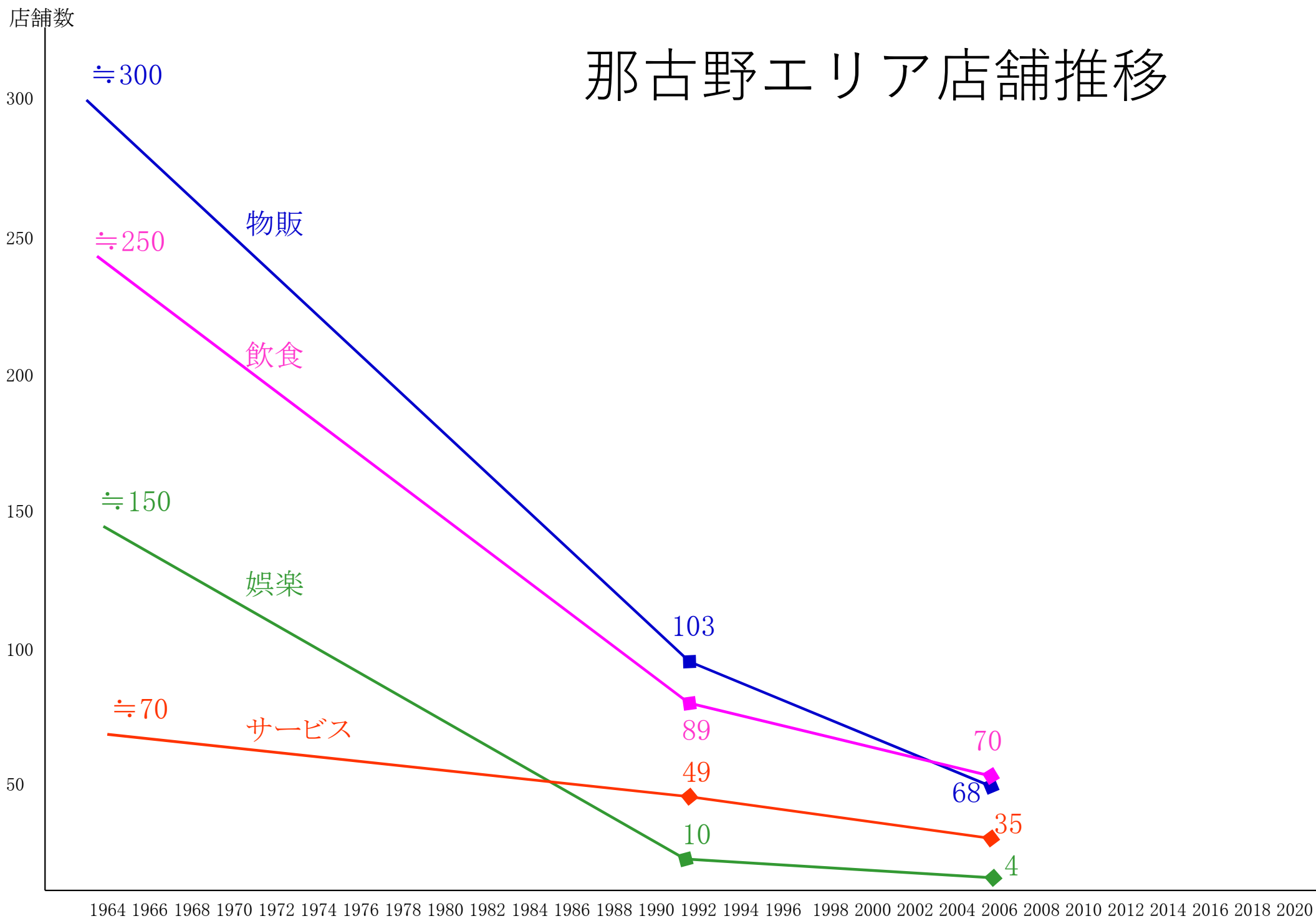


• 衰退の表面化

1990年代後半、那古野エリアでは空き家が目立ち始め、商店街でも閉店する店舗が相次いだ。駅近の商業地でありながら不動産価値は低迷し、ここで商売を始めようとする人や住もうとする人は少なかった。2000年を過ぎる頃には、商店街の店舗数はわずか24店舗にまで減少していた。

さらに、エリアの不人気さから遊休不動産の所有者に活用の意欲は乏しく、多くの物件が放置されたままとなり、明治や昭和初期に建てられた古民家は老朽化が進行していった。

那古野エリア店舗推移



2. 取組内容と成果

・まちづくりの黎明期

空き家の所有者は活用への意欲が乏しく、新たな店舗や居住者を迎え入れることは非常に困難であった。

特に、古くからのコミュニティが存在する地域では「貸したら取られる」という風潮が根強く、強い信頼関係がない限り物件を借りることは難しかった。

そこで、まずは地域にまちづくりの取組を知ってもらうために、**既存のイベントへ参加したり、短期間のトライアル営業**を行ったりして、理解を得るための時間をかけた。同時に、空き家の**データベースを整備するための調査**も始めたが、所有者にとって空き家活用は全く想定外の発想であり、「煩わしい存在」と見なされることが多かった。

その結果、一度話を断られると二度と相手にされず、最終的に情報を得ることはできなかった。

・ 煩わしい存在から地域の相談役へ

事業計画を作成し、所有者に具体的な提案を行うことで、これまでの「煩わしい存在」という壁を崩すことを試みた。提案では、①事業者、②計画図面、③収支計画を用意し、賃料は借り手側で設定、さらに修繕費用もこちらが負担する形を示した。

また、所有者のテナントとの契約や管理についての不安を解消するためにサブリース契約を実行した。

こうした具体性ある提案によって、所有者から引き出せたのは空き家に関する切実な悩みであった。その多くは「老朽化への対処」であり、解体か修繕か、あるいは現時点で費用をかける意味は薄いが将来の“負の遺産”にはしたくない、しかしどうすればよいかわからない、という迷いがあった。

・まちづくりの連鎖

空き家再生の最初の事例が生まれ、二つ目の事例へとつなげるために取った手法は、物件を提供してくれた所有者を“まちづくりの主演”としてメディアに紹介してもらうことだった。そこで強調したのは、所有者が単なる利益目的で協力したのではなく、地域の課題解決に共に取り組んでいるという点である。

特に、古くからのコミュニティの中で「空き家で儲けた」といった噂を嫌う所有者にとって、“地域貢献”という位置づけは協力の大きな動機となった。

・地域の魅力を活かした連鎖的リノベーション

特徴ある空き家が連なる景観を活かしたリノベーションは、所有者にとっても活用後のイメージを描きやすく、物件提供への動機づけにつながりやすい。

さらに、古くから残る町並みの魅力を再認識するきっかけとなり、住民の誇りを呼び起こすことで、地域全体に景観保全への機運が広がっていった。

これまでの取組により、特徴的な景観を活かした空き家活用が進み、地域の魅力とともに不動産価値も向上した。しかし一方で、かつては雑多さが魅力だった街が、賃料の高騰によって活用の傾向が画一化し、高価格帯の飲食店が中心となるなど、新たな課題が生まれつつある。

2010.03





2012.06





2012.12





2013.08



2015.04 円頓寺商店街アーケード改修

愛知まちなみ建築賞



2016.02





徒歩11分
11-22

一番搾り
樽詰



富貴
おみそ
お味噌
お味噌



2018.04







以前



現在



2018.01





2020.04



2021.



2021.



2021-2022





【一時保有の有用さ】

1. 所有者にとってのメリット

- **固定資産税などの税制的なメリット**
一時的に所有権を移すことで、税制上の負担が軽減される場合がある。
- **修繕などの管理が不要**
建物の維持・修繕を事業者が担うため、所有者は手間や費用を負担せずに済む。
- **街並みの保全に貢献できる**
放置すれば老朽化する空き家を活用することで、地域の景観維持に寄与できる。
- **借主との交渉などの不安解消**
賃料や条件交渉を事業者が代行するため、所有者が直接トラブルに巻き込まれる心配が減る。
- **資産価値の維持・向上**
空き家を適切に使うことで劣化を防ぎ、資産としての価値を保てる。
- **地域内での評価向上（まちづくり協力者としての信頼獲得）**
空き家を提供したことが地域貢献と認識され、社会的評価や信頼が高まる。
- **相続時の負担軽減**
放置物件が「負の資産」となるリスクを軽減し、相続人の負担を和らげられる。
- **将来の選択肢拡大（売却・活用の判断材料になる）**
一時保有・運用の経験を経ることで、将来的に売却や再活用の判断がしやすくなる。

2. 一時保有者（認定事業者）にとってのメリット

- **景観にあったデザインコントロールが可能**
建物改修やテナント選定を通じて、地域景観に沿った調整ができる。
- **地域活動に参加する借主を選定できる**
単なる収益目的ではなく、地域貢献やまちづくり活動に積極的な入居者を選べる。
- **賃料設定が自由にできる**
地域の状況や事業の目的に応じて、柔軟に賃料を決められる。
- **長期的なまちづくり戦略との整合性を図れる**
複数年単位での地域活性化計画に沿った運用ができ、場当たりの利用を避けられる。
- **複数物件を組み合わせたマッチング効果が期待できる**
隣接する空き家を同時に活用することで、連鎖的にエリア価値を高められる。
- **行政からの補助金や支援を受けやすい**
行政認定を受けた事業者として制度的なサポートや助成金を利用できる可能性が高い。
- **実績を積み、次の案件獲得につながる**
成功事例として蓄積することで、他地域や次のプロジェクトにも展開しやすい。
- **短期・限定的な所有により大規模リスクを回避できる**
恒久的に所有せずに済むため、大規模な投資リスクを背負わずに事業を進められる。

3. エリアリノベーションに 求められる課題

- **1. 所有者・物件に関する課題**

- **所有者の合意形成**：所有者の世代や事情によっては、活用意欲が低い、相続人が多く意思決定が難しいなどの課題がある。
- **物件の状態の多様性**：老朽化の程度や法規制の制約が異なり、同じスキームでは再生できないケースが多い。

- **2. 経済的・運営的課題**

- **賃料や投資回収のバランス**：地域価値の上昇が賃料高騰を招き、画一的な店舗誘致につながるリスク。
- **持続的な資金調達**：補助金や助成金に依存せず、民間資本や地域内循環をどう組み込むか。
- **長期的運営体制の構築**：リノベ後の物件をどう管理・運営し続けるかという視点が不可欠。

- **3. 地域社会に関する課題**

- **コミュニティとの信頼構築**：「外から来た事業者に取られる」という不安感を払拭し、地域住民と共に進める姿勢が求められる。
- **多様性の維持**：高価格帯飲食店などに偏ると、雑多さ・庶民性といった元々の地域の魅力が失われかねない。
- **住民参加の仕組みづくり**：単なる不動産再生ではなく、住民が誇りを持ち、主体的に関われる仕組みをつくることが重要。

- **4. 制度・仕組みに関する課題**

- **法規制や制度の柔軟性**：耐震・防火・用途規制など法的ハードルが高く、スムーズに進められない場合がある。
- **行政との役割分担**：行政支援と民間主導のバランスをどう取るかが持続可能性を左右する。
- **エリアマネジメントの仕組み化**：個別事例ではなく、連鎖的に広げるための枠組みづくりが必要。