

一般社団法人 東京都中小企業診断士協会 まちづくり研究会

令和4年度 まちづくり先進事例視察研修レポート

愛知県のまちづくり研究

円頓寺商店街

錦二丁目
エリアマネジメント

豊田まちづくり
株式会社

令和5年1月

内容

1. 研修の概要

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社

4. 研修に参加して

1. 研修概要

■ねらい

- まちの中心部における求心力の維持・拡大に取り組む先進例を学ぶ

■日程、訪問先

- 10月8日(土) 参加者9名
 - ・ 名古屋市円頓寺商店街視察
 - ・ 名古屋市錦二丁目エリアマネジメント株式会社訪問
- 10月9日(日) 参加者8名
 - ・ 豊田まちづくり株式会社訪問＋TFACE視察
 - ・ 名古屋市内「ノリタケの森」視察

内容

1. 研修の概要

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社

4. 研修に参加して

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント

7番街区の再開発をきっかけにして、エリアマネジメントに向けた体制を整備
問屋街から、職住混在の拠点へ、まちの機能変化に対応



出所) サカエ経済新聞 (<https://sakae.keizai.biz>)
一般社団法人 東京都中小企業診断士協会 まちづくり研究会



出所) 錦二丁目低炭素地区まちづくりプロジェクト (<https://www.facebook.com/nishiki2lcd/>)

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント



出所)ソトノバ



出所)NTT都市開発

2. 名古屋市錦二丁目におけるまちづくりの取組

再開発事業を機にエリアマネジメントの取組を加速

取組の背景

- ・戦後、問屋街として発展
- ・バブル崩壊に伴う街を去る会社・人の増加
- ・空きビル、空地の増加、安全性の危惧
- ↓
- ・2004年錦二丁目まちづくり連絡協議会発足
- ・2008年まちの会所の開設
- ・まちづくり(賑わい)事業の実施
- ↓
- ・課題としてのまちづくり推進者の不在
- ・7街区再開発事業の開始
- ・2018年錦二丁目まち発展機構、錦二丁目エリアマネジメント(株)の設立、エリアマネジメントの展開

取組の位置づけ

錦二丁目まちづくり構想
(2011-2030)



錦二丁目未来VISION
「“舞台”としてのまちへ
錦二丁目」



まちづくり方程式
8つの目標(キーワード)

- ・ 会所
- ・ ビジネス
- ・ サービス
- ・ アート・教育
- ・ 公共空間
- ・ 居住・福祉
- ・ スマート
- ・ SDGs

取組概要

会所

- ・ 夜間人口増に対応したカフェ、公共空間の運営
- ・ イベントのコーディネート
- ・ Future Labの運営

ビジネス/サービス

- ・ えびすビル、IDラボ等のリノベーションビルの管理運営、リノベーション企画
- ・ スタートアップと革新を支えるエコシステム構築
- ・ 不動産活用・サービス創出等

アート・教育/公共空間

- ・ 都市の木質化、歩道拡幅
芸術のまちなか展開
- ・ 駐輪場の運営等

居住・福祉(コミュニティ)

- ・ 町内会との連携

スマート/SDGs

- ・ 低炭素モデル地区等

成果

- ・ まちの会所(交流空間)の設置を通じたまちの交流の促進
 - ・ 事業推進機関による定期的なリノベーション、社会実験活動などを通じたまちの活力の維持(事業所数、就業人口増加k)
 - ・ 新しい取組を推進するモデル地区としての知名度の向上
- #### 課題
- ・ 定住人口増加への対応(400⇒1000人)
 - ・ 地価上昇、立替への対応
 - ・ まちづくり会社の経営安定化

取組からの示唆

ビジョンに基づく街の変化への対応

- ✓ 卸問屋の街から、職住一体型の拠点へ立地機能が変化する中で、構想、ビジョンを策定し、関係者の合意のもとで取組を推進

柔軟な体制のもとでのまちづくりマネジメント

- ✓ 調整機関としての一般社団法人錦二丁目発展協会
- ✓ 実行機関としてのエリアマネジメント会社

産学官連携

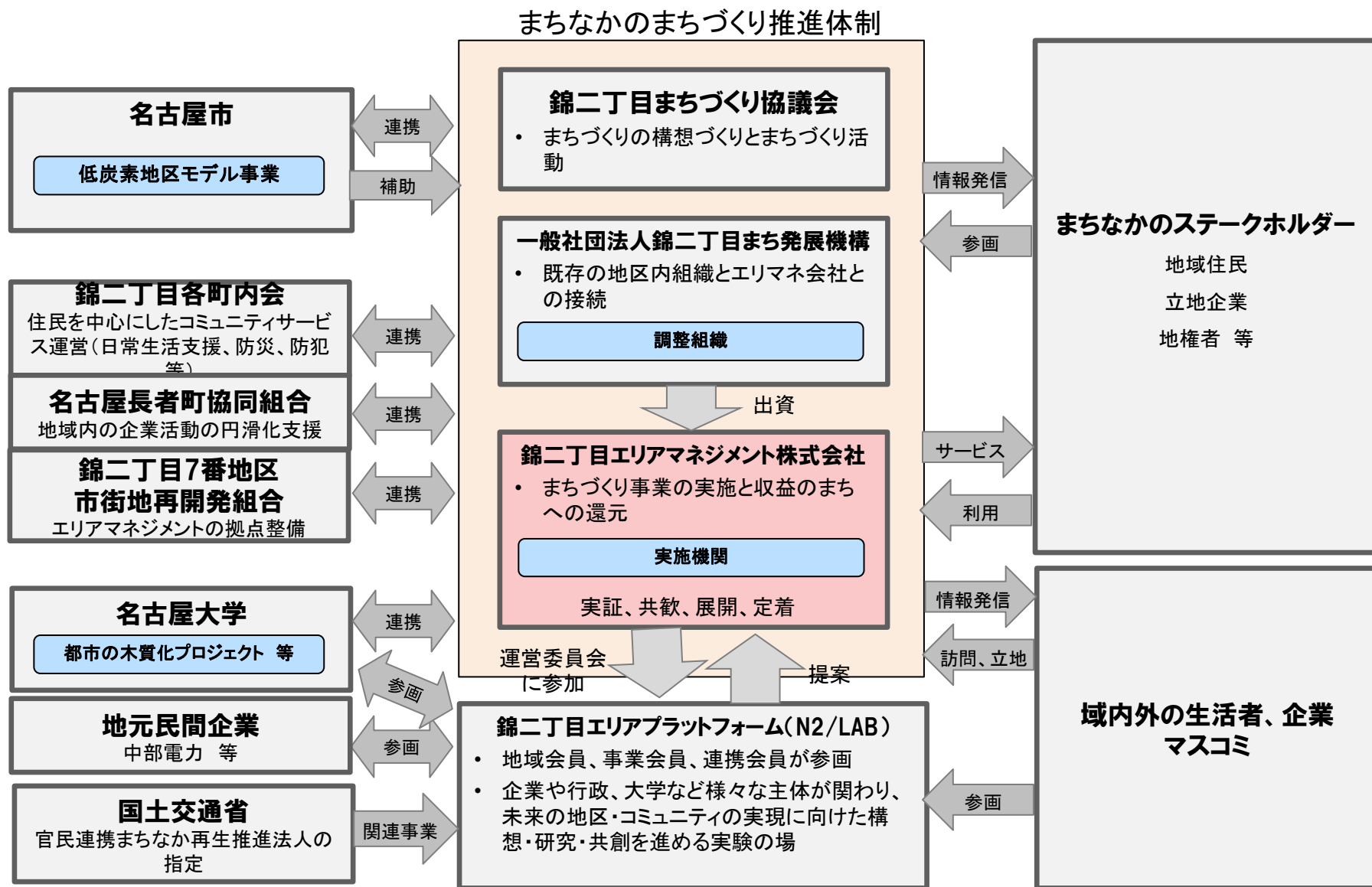
- ✓ 社会実験プラットフォームN2/LAB開設
- ✓ 国土交通省などの補助事業の積極的活用
- ✓ 名古屋大学、民間事業者との連携

実施体制とキーパーソン

- ・ 計画・調整機構: 錦二丁目まちづくり協議会＋一般社団法人錦二丁目発展協会
- ・ 事業実施機関: 錦二丁目エリアマネジメント株式会社
- ・ キーパーソン: 堀田 勝彦 錦二丁目まちづくり協議会会長
名畑 恵 錦二丁目エリアマネジメント株式会社代表取締役
村山 顕人 東京大学大学院工学系研究科 都市工学専攻准教授 他

2. 錦二丁目におけるまちづくりの取組

地元組織を中心に、行政、企業、大学と連携してまちづくり事業を展開する体制を構築



内容

1. 研修の概要

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社

4. 研修に参加して

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社

再開発ファッションビルT-FACEの運営を担う大規模まちづくり会社の代表例 松坂屋閉店に迅速に対応し、「ライフセンター」としてリニューアルオープン

T-FACEコンセプト

市民の「愛着」と「誇り」を醸成する
「ライフセンターThe Center Front」の構築を目指します。

ショッピングセンターの枠を超え、
遊ぶ・学ぶ・働く・出会う・交流する・癒すなど、
日常の様々な行動に応える施設として、
大型ショッピングセンターとは異なる施設ポジションを確立します。

買い物だけではない機能の充実は、移動範囲がコンパクトになり、

低炭素化社会の実現はもちろん、コロナ禍による様式変容や

持続可能な街づくり(SDGs)視点からも時代ニーズに即すものと考えます。



建物名称	豊田市駅西口市街地再開発ビル
建物面積	延床面積 66,519 m ² A館: 43,466 m ² B館: 23,020 m ²
店舗面積	T-FACE 物販 33,000m ² ※ 飲食・サービス 6,800m ² ※ ※共用部含む
店舗数	140 店舗(教室、公共施設含む・2022年4月現在)

出所)豊田まちづくり株式会社サイト(<https://www.tm-toyota.co.jp/building.html>)

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社におけるまちづくりの取組

松坂屋撤退を機に、「ライフセンター」としてリニューアルオープン

取組の背景

- ・ まちの求心力の乏しさ、購買需要の流出
- ・ 1988年中心市街地活性化に向けた再開発、そごう出店
- ・ 2000年そごう破綻による停滞の危機
- ↓
- ・ 2001年月SCデベロップパーとして、豊田まちづくり(株)設立、TMO認定
- ・ 2001年10月松坂屋出店、T-FACEオープン
- ・ 2008年TCCM設立
- ・ 2021年月松坂屋閉店
- ↓
- ・ 2022年4月新T-FACE全館リニューアル開店、三越出店

取組の位置づけ

豊田市中心市街地活性化基本計画



中活機関としての取組

- ・ 豊田市西口市街地再開発ビル(T-FACE)管理運営事業
- ・ 駐車場関連事業
- ・ マルシェ等、中心市街地活性化関連事業、(一社)TCCMと連携



新T-FACEコンセプト 暮らしの拠点(ライフセンター The Center Front)

- ・ 三世代利用を意識した店舗集積
- ・ 4つの新機能
- ・ 4つの新環境

取組概要

三世代利用を意識した店舗

- ・ 毎日の生活に便利な店舗
- ・ 大型専門店
- ・ 質の高い食ニーズ対応

時間消費型、買物以外の目的を生み出す4つの新機能

- ・ 家食・中食・外食対応「おそいざいマルシェ」「T-マルシェ」
- ・ コワーキングスペース「Yシェア」
- ・ 子育てラボ「未来ラボステーションYY」
- ・ キッチンスタジオ併設多目的ホール「Yスタジオ」

居心地や立ち寄りやすさを意識した4つの新環境

- ・ 豊田市産の木材多用
- ・ NEWエントランス&テラス
- ・ SDGsなYテラス
- ・ 子ども達作成の丸太椅子

成果

- ・ 松坂屋退店後の迅速なリニューアルによるまちの求心力の維持
- ・ 顧客ニーズの変化に対応するまちの拠点「ライフセンター」としての機能・環境の具体化(特に、6階 y-lab)

課題

- ・ 新生T-FACEの固定客獲得、経営安定化
- ・ 西口エリアとしてのまちづくりの推進。まちづくりプラットフォームの効果的な運営、エリアマネジメントへの参画
- ・ 競合対策(トヨタ生協等)

取組からの示唆

ターゲット商圈における顧客ニーズを踏まえた店舗コンセプト

- ✓ 商圈を5km圏25万人と設定。20代男性が多く、周辺地域のなかでは年収が高い
- ✓ ニーズに応える中での「ショッピングセンター→ライフセンター」という発想

エリアの中での核店舗であることを意識した事業展開

- ✓ テナントミックスビジョンの策定
- ✓ 西口まちづくりエリアプラットフォームの構築
- ✓ (一社)TCCMとの連携

職員の強い使命感

- ✓ 民間企業並みのこだわり

実施体制とキーパーソン

- ・ 計画・調整機構: 豊田市、豊田まちづくり株式会社、中心市街地活性化協議会
- ・ 事業実施機関: 豊田まちづくり株式会社
- ・ キーパーソン: 河木照雄 豊田まちづくり株式会社 代表取締役、(TCCMも設立以来社長)
鬼頭成江 豊田まちづくり営業本部T-FACE事業次長 他

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社におけるまちづくりの取組

新T-FACEの8つの魅力:4つの新機能、4つの新環境

T-FACEリニューアルのご紹介

T-FACEは、1988年に豊田市駅西口市街地再開発ビルのB館1階～3階にファッション専門店街として開業。その後フロアを拡大し、リニューアルを繰り返しながら、33年間地元で愛される商業施設として営業を行ってきた。この度、A館1階～6階の19,742㎡に、新たな店舗50店を迎えてT-FACEとして増床。今までの「買物拠点」に「新たな魅力」を加え、「毎日の暮らしの拠点」=「ライフセンター」となることを目指し、2022年3月25日・4月22日の2段階でリニューアルオープンした。

これまでの「ファッションビル T-FACE」に
 “新しい魅力”を加えて、
 「ライフセンター T-FACE」
 リニューアルオープン。
 “やっと会えたね” New T-FACE!
 “もっと楽しく” New T-FACE!

「買物拠点」に「新たな魅力」をプラスアルファ!



三世代利用を意識した買物拠点となる店舗集積

- 毎日の生活に便利な店舗を導入
MARUZEN・くらしのデジタル館・コーナン・おそうざいマルシェ
- 大型専門店の導入
coca・デコホーム・GU・コーナン
- 質の高い食ニーズに対応
三蔵豊田・T-マルシェ



時間消費型の買物以外の目的を生み出す4つの新機能

<p>1F 家食・中食・外食まるごとOK! 「おそうざいマルシェ」 「T-マルシェ」 おそうざい マルシェ T-Marche</p>	<p>6F 「未来ラボステーション YY」で子育てラボが始動</p>
<p>6F コワーキングスペース[Yシェア]がビジネスパーソン向けに登場</p>	<p>6F キッチンスタジオ併設の多目的ホール「Yスタジオ」スタート!</p>

6階で使われる「Y」
 [Y]=Why?-YesのY=3叉路マークを表し、6階がビルの中間層での分岐点であり、気づきや発見につながるフロアになることを目指し表現されている。

居心地や立ち寄りやすさを意識した4つの新環境

<p>香り豊かな豊田土産の木材を内装に多用</p>	<p>1・2F NEW エントランス & テラス</p>
<p>6F 自然と未来の憩いのガーデン「Yテラス」</p>	<p>6F 丸太のイスは子ども達が作成</p>

「リニューアルのビジュアル&コピー

若い女性向けのファッションビルとして生まれたT-FACEが、幅広い年代、ライフスタイルのお客様にご利用いただける「ライフセンター T-FACE」に変わる様子をビジュアル化して表現している。



【リニューアル概要】		
改装範囲	A館1階～6階(豊田市西町6丁目85番地1)	館売上予測 125億円/年
店舗面積	19,742㎡ ※共用部含む	改装投資額 40億円(テナント工事分含む)
新テナント数	全50店舗 内42店が2022年3月25日に、8店舗が2022年4月22日にオープン	

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社におけるまちづくりの取組

新T-FACEの8つの魅力:4つの新機能、4つの新環境

ライフセンター T-FACEに新登場する8つの“彩~いろどり~”

T-FACEは、お客様の「毎日の暮らし」に役に立つ商業施設になることを目指し、「ファッションビル T-FACE」から「ライフセンター T-FACE」に生まれ変わった。これまで以上に魅力的なショップを集めることはもちろん、「お買物+αの機能」を加えて再始動。次の8つの新機能は、「ライフセンター T-FACE」の新しい“魅力”として、お客様の毎日の暮らしの“彩”になることを願っている。

①立ち寄りやすさと居心地の良さを追求したエントランス&テラスを新設

A館1階にはバス停乗降口からすぐの場所に明るく開放感のある新エントランスが登場。
A館2階「スターボックス コーヒー」のすぐ横にも新エントランスを設置。新しいテラスも完成し、お茶や読書、待ち合わせなど、居心地よい空間として利用できる。



②家食・中食・外食まるごとOK!「T-マルシェ」【おそうざいマルシェ】



T-FACE開発担当の主婦目線で“こんなのがほしい!”と考えたA館1階の2つの「マルシェ」。
「T-マルシェ」は生鮮三品の専門店街。安さと新鮮さで定評の「カネ井青果」、厚切りで新鮮な刺身やボリューム満点の寿司「魚錠」、言わずと知れた最高級のお肉の専門店「スギモト」等が入ったT-マルシェは、家食や贈答の用途ショップとして最適。
お惣菜店を集めた「おそうざいマルシェ」では、中食用に食卓に並べるおかずの一品として買って帰られるのももちろん、マルシェに併設のテーブル&チェア、カウンタースタンドで気取らず外食することもできる。

③香り豊かな豊田産の木材をリニューアルの内装に多用!

豊田市は県内で最も森林面積が広い市である。その森林から伐採した木230本を、館内のいたるところの装飾に使用した。
木材は、このような商業施設では不燃処理が必要のため、伐採から不燃処理・加工を「ウッドイヤー 豊田」に委託し、購入。ほんのり木の香りがする空間でゆっくりとショッピングを楽しむことができる。



ウッドイヤー 豊田とは:
炭化処理、木のづりや腐びを削り、つなぎ、豊田産材の活用を促進することを目指して設立された一般社団法人。

④お客様が作ったツールが、お客様の休憩用の椅子に



昔ながらの削られたスレートが椅子フープに付いている。

豊田市の間伐材・薪材を使って、参加希望の親子に椅子を作ってもらった企画「T-FACEのリニューアルを応援してねプロジェクト」を2022年2月に実施した。とよた地域材利用促進協議会の支援により乾燥させた丸太40本をあらかじめ準備いただき、40家族の「丸太の椅子づくり」をウッドイヤーの専門家が手伝って制作。座面が広い椅子、ゆがんだ椅子、座り心地が良い椅子など、様々な個性を持った椅子がA館6階の様々な場所に設置され、お客様が座る休憩用の椅子として今後活躍していく。

⑤「未来を育むラボステーション YY」で子育てラボが始動

A館6階にオープンした書店街「MARUZEN」は、国内各所に店舗があるだけでなく、大学や企業に本を納めている会社である。そのネットワークと書店専門店としてのノウハウ、選書技術等を生かして「毎日イベント」と「月イチラボ」を開催していく。
毎日イベントは、親子のお話し会、英語ブックトークや赤ちゃんおもちゃ工作会などを開催。月イチラボは、参加者みんなで一つのテーマを研究し、課題解決していく講座。大学生や企業、専門家を招いて子どもの自由な発想と専門家のアイデアを掛け算して課題を解決する取組みである。



⑥空気から水を作って植物に水やり! SDGsな「Yテラス」

Yテラスは、誰でも利用できつくれる広場。A館6階から見渡す景色は、豊田市駅から豊田スタジアムまで一望できる。そこに設置する植物への灌水は、水道を引かず空気から安全な飲み水を生成する装置「IZUMI」を採用。断水発生時には避難場所などでも利用可能で災害有事の備えとしても考えている。



⑦コワーキングスペース「Yシェア」がビジネスパーソン向けに登場



リモートワークの定着と駅前立地であることで、ビジネスパーソンのニーズに応える形のコワーキングスペースが完成。貸し会議室も併設しており、小規模な会議やミーティングなどにも利用可能。

⑧キッチンスタジオ併設の多目的ホール「Yスタジオ」共用開始!

Yスタジオは、レンタルキッチンがついた多目的ホール。キッチンでは料理教室ができた、YouTube配信ができた、グループのパーティーができたりと様々。また、キッチン以外の場所は、セミナーや展示、ポップアップショップとして使え、様々な用途に利用可能。全面を使ったり半分を使ったりとホールを切り分けられるので、用途に合わせて使用面積を変えられる。



A館6階 フロアコンセプト:とよた未来を育むラボ(愛称:Y Lab.)

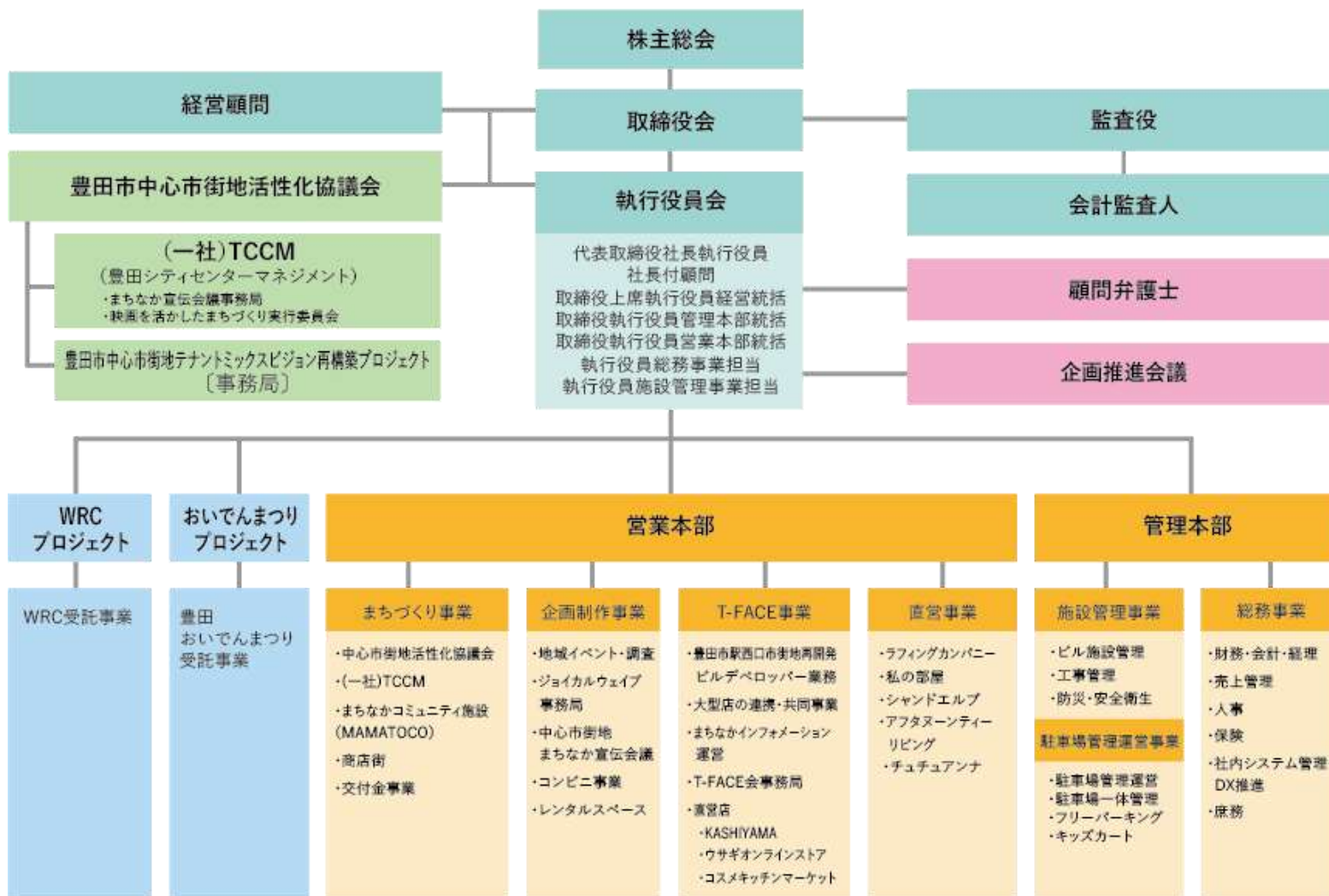
Yとは… Yes(個人の承認)・Why=ワイ=Y(なぜ?知識への興味)
You(あなた)・Yours(あなたの)
三叉路マークY=6階は8組、上層階、下層階への三叉路。

Yシェア コワーキングスペース
Yテラス 広場・ガーデンスペース
Yスタジオ 多目的ホール
YY 未来を育むラボステーション

2. 豊田市 豊田まちづくり株式会社におけるまちづくりの取組

二部制を維持しつつ、部門横断的なプロジェクトチームを編成

(2022年6月22日現在)



内容

1. 研修の概要

2. 名古屋市 錦二丁目エリアマネジメント

3. 豊田市 豊田まちづくり株式会社

4. 研修に参加して

名古屋市_円頓寺商店街

環境変化への対応力の重要性を実感

名取 雅彦
(株)マインズ・アイ代表取締役
中小企業診断士
技術士(都市・地域計画)



- 名古屋駅前から、円頓寺商店街を経て四間道までのまち歩きは、発見の連続でした。円頓寺商店街で洋装店を構える飯田さんにご案内頂き、説明をお伺いすることで、那古野という地名の由来、商店街の個店の特徴、愚痴聞き地蔵など、これまで知らなかった名古屋の魅力に触れることができました。

まちを知る機会として、まち歩きの楽しさと大切さ、飯田さんのようなまちの魅力を知り抜いた方にガイドして頂くことの重要性を改めて実感しました。

- 円頓寺商店街は、名古屋で最も古い商店街のひとつとしてレトロ感を残しつつ、バーチャルモール等にも取り組む商店街。実際に訪れてみて小象のさとちゃんのいる薬局等、昭和を感じる店舗がある一方で、シェアオフィスやボルダリングが楽しめる店舗等、機能更新が進んでいることが印象に残りました。

レトロなまちの魅力を創り出している古さと、時代にマッチした新しさを、これからどのように調和させていくかが楽しみです。



ヒトの想いが“まち”をつくる①

～“熱い想い”でレトロと現在の調和を目指して～

沼田和広

中小企業診断士
事業承継士



《円頓寺本町商店街》



《円頓寺商店街》



《商店街の店舗等》



《四間道の町並みと旧家を活用した店舗》



- ・名古屋駅から現地までガイドをしてくださった飯田幸恵さん(飯田洋服店の店主)、優しくて穏やかな方ですが、商店街への”熱い想い”に溢れていました。
- ・飲食関係は新しくオープンした店(酒とタコス ポコロコ等)や活気のある店(なごのや等)がありました。一方、古いままの店舗やアーケードの傷みもあって、情緒溢れる「昭和のレトロな雰囲気」と「古くて廃れかけた雰囲気」の分水嶺にあると感じました。
- ・近隣では、住友不動産等のデベロッパーがマンション建設を進めているので、そこに新しく入居する住民の方々が、日常的に来街してくれるような仕掛けを行ってもよいかもしれません。
- ・商店街の南側は、四間道(しけみち)の古い家屋をリノベした店舗(おしゃれな飲食店や雑貨店、和服の貸衣裳屋等)が多くあって、落ち着いた雰囲気、円頓寺商店街とは対照的でした。うまく相乗効果を演出できたらよいのではないかと思います。
- ・飯田さんや商店街の皆さんの“熱い想い”で、レトロと現在を調和させて、より魅力ある“まち”にして頂けたらと思いました。

新旧・歴史の中で新陳代謝を見せている下町商店街

—予期せぬガイドをしていただいた飯田さんに感謝—

三橋重昭

NPO法人まちづくり協会 顧問
商業・まちづくりコーディネーター



- 街ガイドは円頓寺商店街洋品店の飯田幸恵さん。“名古屋の歩く下町情報誌「ポウ」”を2005年～2020年までの15年間30号発行の編集長。
- 名古屋駅前、円頓寺商店街、町並み保存地区の四間道まで約3kmを徒歩見学。近世～現代の歴史的施設、町並み等を見学。
- 商店街の誕生は400余年前の名古屋城築城のころ。近代の組織は昭和3年「発展会」、昭和13年「商業協同組合」、昭和38年に「商店街振興組合」設立。
- 昭和28年アーケード建設。平成27年アーケード改修。
商店街西側330mは「円頓寺本町」東側は300mは「円頓寺」。
本町側は店主の高齢化が進み、昭和の商店街の雰囲気。
東側は若手の出店が盛んになっており、若手のリーダー田尾大介さんが商店街の理事長。
田尾理事長の下で、ワイナリー、AIラボを導入。
地域のリノベーションは地元的那古野下町衆、株式会社ナゴノダナバンクが実施している。

3人の女性が15年続けた無料情報誌が起こした商店街の変化

竹腰 敦郎
中小企業診断士
システムエンジニア



■ 無料情報誌「ポウ」

- 飯田幸恵さん、カワカタミカコさん、久路里まりさんによる「縁側妄想会議編集室」が年2回発行。15年・30号で終刊。活動が、那古野下町衆の立ち上げに繋がる。

■ 那古野下町衆

- 若手店主を中心に、コンサルタント、大学研究室、建築家、企業、クリエイターらのメンバーが、まちづくりについて話し合い活動。イベントの企画運営や商店街活動、空き店舗対策などを実践。

■ ナゴノダナバンク

- 空き店舗対策で、貸す側と借りる側を仲介。2018年までに、30店舗以上をコーディネート。

【所感】

- イベントや空き店舗対策など無理のない活動が続けられており、令和の時代の商店街の好事例。
- 古いものと新しいものを生かし、時代に合わせて変化し続けることを期待したい。

名古屋市_錦二丁目エリアマネジメント



- 空洞化が進む問屋街から、高層マンションが立地する職住一体型のまちへの変貌のなかで、
錦二丁目まちづくり構想、錦二丁目まちづくりVISIONと、節目ごとに戦略をたてて
エリアマネジメントに取り組む好事例。
- 産業構造の変化に伴う空洞化への対応や、マンション立地の中での住民の巻き込みも視野に
おいたエリアマネジメント組織の確立を目指す取組に、環境変化への対応力に感心した。
また、今後の展開に向けて地区内部に閉じずに、関係機関と連携し、
N2/LABという社会実験の場としての地域の利活用を促進するプラットフォームを
構築していることは興味深く、今後の取組へのいろいろな可能性を感じました。
- エリアマネジメントに関わるステークホルダーが増加する中で、
戦略に示されている多岐にわたる取組をどのように推進していくのか、
引き続き注目したいと思います。

ヒトの想いが”まち”をつくる②

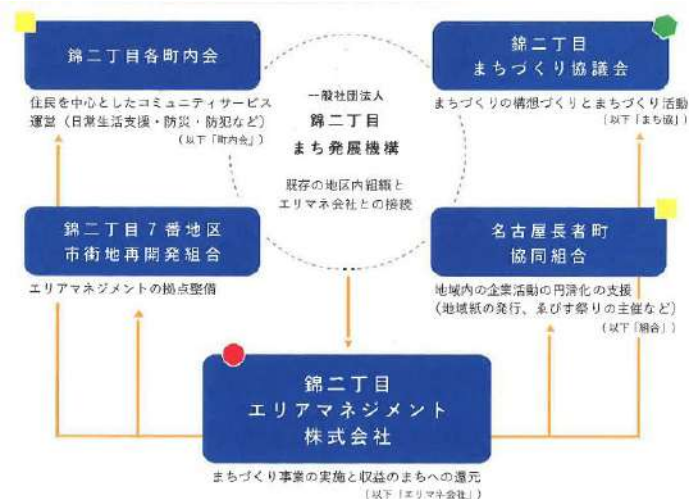
～故延藤先生から受け継いだ“想い”を繋いで～

沼田和広

中小企業診断士
事業承継士



- ・ 事前勉強という位置づけになるのでしょうか、9月20日(火)に、まちづくり協会主催の第113回ミニフォーラムで、村山顕人准教授の「名古屋市錦町二丁目地区のまちづくりに見るヒト・コト・バ・ネットワーク」というテーマのお話を聴きました。
- ・ 視察当日は、錦二丁目エリアマネジメント(株)の名畑恵社長からお話を伺いました。
- ・ 名畑社長は、学生の時に、故延藤安弘先生に誘われて、錦二丁目PJに関わりました。延藤先生の薫陶を受け、その“想い”を引き継いで、現在に至っています。たしか、2001年から関わっていると書いていたと記憶しています。20年間、錦二丁目のまちづくりに関わってきたこととなります。



- ・ エリアマネジメント対象地域は、錦二丁目の1～16番街区と広く、昔から繊維を扱ってきた事業者、飲食店、地域に暮らす人(新築高層マンションへの入居者を含む)等、様々なステークホルダーが成り立っています。
- ・ 錦二丁目のエリアマネジメントは、上述した村山准教授をはじめ、大学や行政といった外部との連携を取りながら、社会実験も兼ねた様々な取り組みをしているところに特徴があると思います。「N2/LAB:錦二丁目エリアプラットフォーム」の設立、「都市の木質化プロジェクト」の実施、「名古屋市低炭素モデル地区事業認定」の取得等が挙げられます。
- ・ 名畑社長のお話で、特に印象に残っているのは、会社設立直後の運転資金の調達の際です。当初は、MINTO機構から資金調達することで、国土交通省と話を進めていたのが、直前になって梯子を外されてしまい、融資先探しに奔走することになったこと、何とか民間金融機関等から融資を受けられることになったが、代表者として、中小事業者が借入する時と同様の責任を負わざるを得なかったことでした。
- ・ この地域出身でもなく、故延藤先生と出会わなければ、縁もゆかりなかった名畑社長が、何故そこまで責任をもって、経営・事業を行なっているのでしょうか？ 名畑社長の人柄の素晴らしさだけでなく、故延藤先生の強い“想い”の継承者となったからなのだと思います。
- ・ 名畑社長が、故延藤先生から受け継いだ“想い”は、錦二丁目エリアマネジメント(株)の活動を通じて、ひとつひとつ形になってきました。そろそろ、名畑社長が繋いだ“想い”を地域に暮らす皆さんに返す時期が来たのではないのでしょうか。どなたが、“想い”の継承者となり、どのように繋いで、新たな形を作っていくのか、見守りたいと思います。

延藤先生の“まち育て”の理念が生き、 エリアマネジメントとして展開されている

三橋重昭

NPO法人まちづくり協会 顧問
商業・まちづくりコーディネーター



- 錦2丁目は長者町繊維問屋街中心の街。1980年頃から衰退。2004年地元主導で「まちづくり連絡協議会」発足。この時からNPO法人まちの縁側育くみ隊、延藤安弘代表理事お手伝い。

伝統的な空間構造「会所」を重視、地域が主体となって「まちづくり構想」を策定。

- 対象エリアは錦2丁目1～16番街区。まちづくり構想は3つの方針（安心居住、元気経済、共生文化）と8つの目標、それをまちの将来イメージに表す。
- 同時に名古屋大学他がプロジェクトに参加。16番街区のうち7番街区は、2013年1月再開発組合を設立、2022年竣工。この7番街区に会所として「スペース七番」、「喫茶七番」、「オリマチ広場」を設置。その管理運営は「錦二丁目エリアマネジメント株式会社」。今回同社社長でNPO法人街の縁側育み隊代表理事の名畑恵さんに話を伺った。

故延藤先生の“まち育て”、“街の縁側づくり”は名畑さんが継承している。

多くの人によって大きく発展する、民間主体のまちづくり

竹腰 敦郎

中小企業診断士
システムエンジニア



2000年代以降のまちづくりの動き

堀田勝彦さん

2000年 名古屋長者町織物協同組合50周年記念行事
※以後、桑びす祭りとして毎年秋に開催

2002- 2005年 エビスビルPart1-3オープン 長者町街づくりカンパニー
※問屋ビル→商業ビルへのリノベーション

延藤安弘さん

2004年 錦二丁目まちづくり連絡協議会発足
※現在の錦二丁目まちづくり協議会

名畑恵さん

2006- 2008年 Nagoya ID Lab1-3オープン NPO法人まちの縁側育くみ隊
※問屋ビル→スモールオフィスへのリノベーション

村山頭人さん

2008年 「まちの会所」オープン
※以後、移転を行いながら運営継続

2008-2011年 錦二丁目まちづくり構想2011-2030策定

2010年 あいちトリエンナーレまちなか会場（1回目）
2012年 都市の木質化「ストリートウッドデッキ」設置
2013年 あいちトリエンナーレまちなか会場（2回目）
2014-2015年 長者町通り歩道拡幅社会実験の実施
2015年 名古屋市低炭素モデル地区認定
2016年 あいちトリエンナーレまちなか会場（3回目）
歩道木製ベンチの整備／マチメンテ開始
地域まちづくりマネジメント区認定
2017年
2018年 錦二丁目エリアマネジメント（株）設立
2020年 N2/LAB設立／SDGsまちづくり始動
「みちにわ」SDGsマルシェ開催
2022年 錦二丁目7番地区再開発事業 竣工
※再開発事業第一号、会所再生の第一号

【所感】

出典：錦二丁目未来VISION

- 多様な優れた人材が出会い、巻き込む。（町内会、協同組合、若手経営者、大学、NPOなど）
- 組合や協議会、会所など、人の繋がりやコミュニティが強いのであろうと考える。
 - ・ 2002年頃？、有志でまちの将来を考えた時のキーワードが「リレーション」だった
- 構想と実践の組織や構成が興味深い。
 - ・ 一般社団法人錦二丁目まち発展機構 ⇔ 錦二丁目エリアマネジメント株式会社
 - ・ N2/LAB錦二丁目エリアプラットフォーム ⇔ 錦二丁目エリアマネジメント株式会社
- デザインやアート、クリエイティブの発想が、底流にある印象。（堀田さん、名畑さんも）

【興味ある点】

- 錦二丁目まちづくり連絡協議会（錦二丁目まちづくり協議会）の発足の経緯（再開発事業計画とのこと）
- 延藤さんが担っていた役割の承継（名畑さんが後継の意志）
- 再開発ビルで所有した床（小規模店舗・10坪×4店舗）の利用



錦二丁目エリアマネジメント株式会社名畑恵様の講演を聞き現地視察をさせていただいた感想を書かせていただきます。

1. 錦二丁目7番第一種市街地再開発事業は下記リンクの通り、A地区(タワーマンション)とB地区(駐車場・店舗)から成る事業

[「名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」着工のお知らせ～錦二丁目地区の再生に向けたリーディングプロジェクト～](#) | NTT都市開発 (nttud.co.jp)

2. 民間事業だが、名古屋市の補助もある官・民・地域の三位一体の再開発で、タワーマンション棟は総戸数360戸。

名古屋では規模感があり、今から思えば平均坪単価も394万程度も求めやすい価格か(下記参照)?

所在地 : 愛知県名古屋市中区錦2丁目731 地上30階地下1階(1階～4階 商業施設他有)
売主 : 野村不動産(株)、旭化成不動産レジデンス(株)、NTT都市開発(株)、(株)長谷工不動産 施工:(株)長谷工コーポレーション
アクセス: 市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩4分 名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩2分
価格 : 4500万円台～3億台(第一期)専有面積: 51.56㎡～161.21㎡
間取り : 1LDK～4LDK 駐車場 : 190台 駐輪場 : 540台



3. 錦二丁目エリアマネジメント株式会社は錦二丁目7番第一種市街地再開発事業の「地域」を創生するための会社

(主な事業)7番街区再開発地区におけるまちの拠点運営(お話を聞いた会場等)、公共空間の活用と維持管理、既存空間のリノベーション支援事業、コミュニティ支援事業

会所 : 江戸時代の基盤割の中央空地を会所といい、錦二丁目7番第一種市街地再開発事業内にカフェ、拠点と共に設置
駐輪場、ベンチ、道路空間におけるオープンカフェ、ランチモール、木材を使った社会実験、道路空間研究調査等

4. 名畑恵代表取締役のお話及び思ったこと(…以降)

- ① 錦二丁目の16ブロックの昼間人口約2万人、夜間人口1千人…夜間人口は殆どタワマンの人だということ?
- ② 16町内会の合意形成に一般社団法人錦二丁目まちづくり協議会が役立つ。会長 堀田勝彦さん(リーダーシップ)
- ③ 域内法人約800、70社まちづくり協議会参加、コア8人。地元名門企業中部電力を口説いたのが大きい。
- ④ 町内会は元々4つ+タワマン1つ。防災カメラ、街路灯、清掃等
…長者町とそれ以外の関係は難しかったのでは?
- ⑤ 錦二丁目7番第一種市街地再開発事業地内に2店舗を資産として持つ。私募債4千万、融資91百万(三菱75百万、公庫16百万…店舗の区分所有建物及びその敷地(敷地権)の価格評価は難しい。収益還元法中心?



まち育てのアップデート

助川 達也
自治体職員
中小企業診断士



20221008 15:30-17:30 錦二丁目エリマネ社長 名畑恵さん

- ・コロナで飲食店とコミュニケーションがとれるようになった
- ・まちぐるみ、まきこんで
- ・エリマネ、30-40代取締役、まちの顔役は監査役に
- ・延藤先生、担い手を増やす、まち育ての結果、多様になっている
- ・木、3年乾かす、手がかかることがコミュニティを生んでいる
- ・ラウンジなど共有にして、エリマネが使用貸借契約、地縁組織は無料。
- ・ボランティアだけでは息切れしてきた。エリマネで収益
- ・N2Lab、企業の場合づくり→新しいものが生まれる(福祉・農業)
- ・企業が都心でやれる役割・価値に気づく
- ・課題解決型のワークショップだけでは、アイデアが出ても「誰がやる」で終わってた
- ・ニーズだけでなくシーズへの着目
- ・一般社団法人が別途存在することで、町内会の合意形成に役だった
- ・エリマネの借り入れ、私募債4000万円他億単位で公庫や銀行
- ・民都機構に断られた。
- ・現在、法人保証でなく経営者保証。これを解決しないと、次に譲れない。
- ・まち育てとエリマネ、私の中では延長上にある。
- ・エリマネも、あるものを活かしてみんなで生み出す感じ
- ・課題解決型の縁側育み隊の反省点からN2Labにつながった。
- ・まちの人+外の人 土壌 新しい要素
- ・戦略的に新しい言葉を受け入れている

視点：まさに「まち育てのアップデート」

- ・担い手支援だけでなく観点での取り組みの充実に期待
- ・ニーズとシーズ／支援と管理のバランスを大切に

まち育ての実践

担い手の多様性

シーズへの着目

まち育てとエリマネ



二つのエリアマネジメントの光と影

平松徹
(株)ソフィア代表取締役
中小企業診断士
ISO主任審査員



「錦二丁目エリアマネジメント」と「豊田市エリアマネジメント」はかなり相違する。
マックス・ウェーバーの「伝統的支配」「カリスマ支配」「法による支配」で考えても、それぞれやや相違する。
「伝統的支配」では、圧倒的に「錦二丁目」、徳川家・・・」。
「法による支配」でも、「武家諸法度」など、こちらも「錦二丁目」。

ただ、「カリスマ支配」では、どっこいどっこいどっこい。
「徳川家康公」と「豊田佐吉翁」。

二つのエリアマネジメントの違い。しかし、エリアマネジメントは相互の影響し合うことが大切。
「錦二丁目」の木質化プロジェクトは、豊田市の木材」である。しっかり影響し合っている。

世界のまちづくりの中で、日本のまちづくりを考えることも重要。

北欧の街、例えばスウェーデンでは、整備された道路、そして寒い中を「ヴォルボ」が走っていた。

河の流れに沿って、お城を左右に見ながらの「ライン下り」。
ウィーンから乗船し、着いたところが、ブタペスト。丘の「ブタ」と平野の「ペスト」。ナチスドイツが、敗走したとき、爆破していった「鎖橋」。今、見事に修復され、夜のネオンサインがとても美しい。

ブタペストからは確か、バスでプラハ。素敵なカレル橋が今でも目に浮かぶ。
その素敵な街の景観をストーリーにした、韓国映画「プラハの恋人」。大統領の娘と一警官が、恋に落ちる話。
「冬のソナタ」と同じくらい、はまってしまった。

その韓国、大統領が変わり、大量執務室と生活の場所を分離した。青瓦台に大統領の執務室も生活の場もあるのが、政治腐敗の根本的な原因だった。
韓国もこれから、変化する。

世界は、つながっている。
これこそ、エリアマネジメント、国際版のエリアマネジメントと思う。



まちに愛着を持つ子どもを育てるという発想

未来につながるまちづくりにとても大切な視点。
アートイベントの紹介では、子どもとおとながともに楽しんでいて、
こどものいるコミュニティの豊かさが感じられた。

エリマネ会社によるタワマンのテナント管理

タワーマンションの足元店舗区画をエリマネ会社が管理するのはとても良い。
リーシング課題はありそうだが、まちの個性化のためにうまく活用できることを願う。
ショールーミングオフィスのような区画の使い方もありそうと感じた。

タワマンがうまく溶け込むまちづくりができる则面白い

錦二丁目は古い建物をリノベーションした店舗やオフィスが並び、映画館もある。
カオスな魅力を持つまちである。
錦のタワーマンションがカオスなまちにうまく溶け込めると面白い。

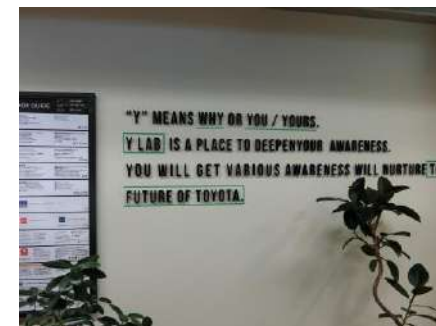
豊田市_豊田まちづくり株式会社

環境変化への対応力の重要性を実感

名取 雅彦
(株)マインズ・アイ代表取締役
中小企業診断士
技術士(都市・地域計画)



- 豊田市の顔というべき再開発ビルT-FACEのリニューアルに当たり、再開発ビルを中心とする半径25kmの住民をターゲットとして、「ライフセンター」というコンセプトのもとで4つの機能整備、4つの環境形成に取り組んでいる点を興味深く拝見しました。
子育て支援機能、コワーキングスペースなど、百貨店機能を維持しつつ、コロナ禍のもとで、強まっている職住近接傾向、コミュニティ指向に応える取組だと思いました。
- また松坂屋撤退という危機的状況のもと、第3セクターながら、まちづくり会社の役職員が民間企業顔負けに熱心に取り組み、リニューアルを短期間でやりあげていることに感心。
まちづくりに遂行には、まちに対する愛情と、まちを活性化したいという熱意が必要だと認識を新たにしました。



ヒトの想いが“まち”をつくる③

～決して諦めない社員の“想い”が未来をつくる～

沼田和広

中小企業診断士
事業承継士



- ・ 児玉啓太氏(取締役執行役員、管理本部統括)、鬼頭(山田)成江氏(営業本部 T-FACE 事業 次長)、高橋明佳氏(営業本部 T-FACE 事業 リーダー)、奥泉友紀氏(取締役執行役員 営業本部統括)からお話を伺いました。工事を担当した(株)乃村工藝社の河田素央氏(専任部長)が同席されました。
- ・ 再開発ビルを中心としたまちづくりでは、キーテナントの動向(2021.9.30 松坂屋豊田店の閉店)が、その命運を左右するということを改めて感じました。キーテナントの撤退で衰退していく地方のまちづくりと異なるのは、設立当初から同社にいる社員の方々(今回、説明をくださった方々)のまちづくりに掛ける強い“想い”と資金的な裏付けがあった(豊田市からの借入金を資本金に組み入れた:DES)ので、松坂屋撤退後のリフォームにお金を掛けられたことが大きいと思います。
- ・ リニューアルオープンしたエリア(子育てラボ「未来ラボステーションYY」、キッチンスタジオ併設の多目的ホール「Yスタジオ」、コワーキングスペース「Yシェア」、自然と未来の憩いのガーデン「Yテラス」、テナント出店を断られ同社が自ら運営する「こととや」、6階A館B館連絡通路のイベント化等)を見学する際は、商業コンサルタントとして関わった佐藤由佳さんからも裏話や苦労したところ等をお聞きしたので、表面からは伺えない担当した社員の皆さんの苦労や“想い”を感じることができました。
- ・ 「コンパクトサイズ」で新しいビジネスモデルを確立するとの謳い文句(名古屋三越 中村友治・栄統括店長のコメント)で出店した三越豊田ですが、残念ながら、百貨店としての強み(品揃えや外商の接客・提案力等)が感じられませんでした。三越の包装紙だけで、集客できる時代ではありません。豊田市で競合する大規模店舗から、優良顧客が集まってくるような役割が期待されていると思います。そのためには、VRやAIを含めたオンライン接客を活用する等して、次世代の地方拠点の営業活動の実験店として、失敗を恐れずに、もっとアグレッシブな取り組みをしてもよいのではないかと思います。

《リニューアルした店舗》



未来ラボステーションYY

キッチンスタジオ

Yシェア



“Y”の意味

6階A館B館連絡通路

フリースペース

Yパーク



「こととや」

名古屋めし食堂

屋上はちみつ

ニトリのファッション

SCのライフセンター化を軸に一層の地域価値向上を目指す

三橋重昭

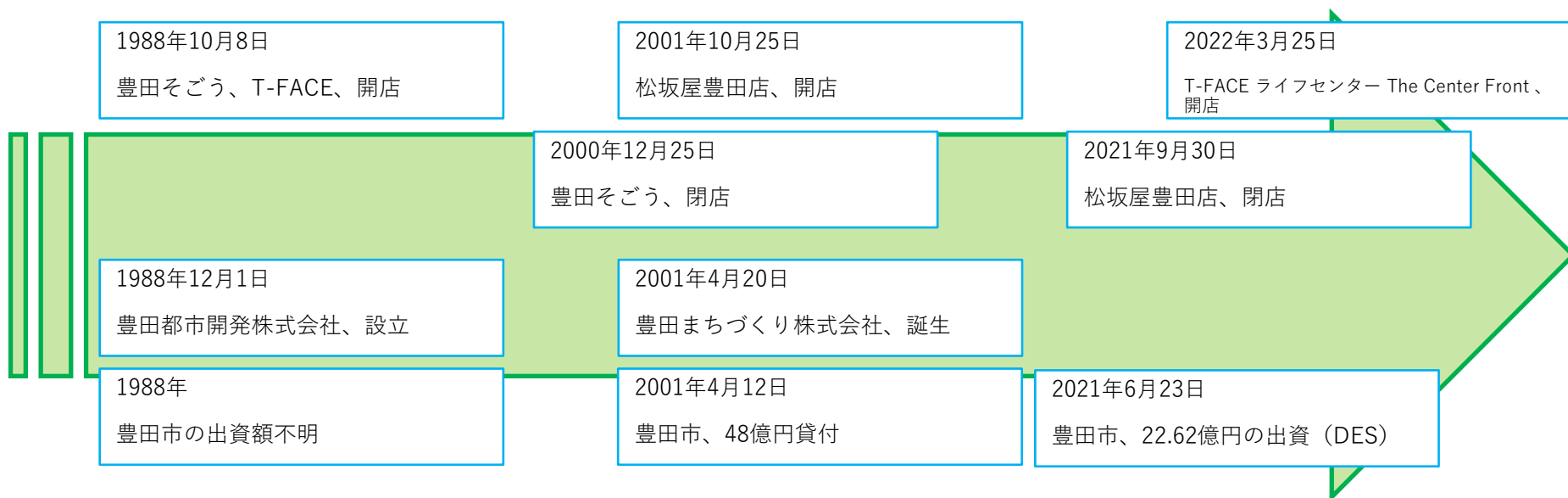
NPO法人まちづくり協会 顧問
商業・まちづくりコーディネーター



- 豊田市駅周辺は1987年から2017年の間、6地区再開発事業が行われた。
その内の最大規模は1988年開業の豊田そごうが入居した西口再開発ビル。
- 2000年に豊田そごうの閉店。市の貸付けを原資にそごう持ち分不動産を取得、その管理運営主体として2001年4月豊田まちづくり(株)設立。
- 同社は延床面積6.6万㎡のSCデベロッパー、そして2002年認定TMOとなる。
- デベロッパーとして2001年松坂屋を誘致するが、同店は2021年営業終了、その跡地も含めてT-FACEとして2022年までに全面リニューアル。
- リニューアルコンセプトは、“毎日の暮らしの拠点”「ライフセンター」。
- 2008年TTCM(豊田タウンセンターマネジメント)設立、2017年一般社団法人化。
同社は都市再生法人の指定も受け駅周辺地区のエリアマネジント事業を多彩に展開
(都市公園、道路、公共的空間を利用したマーケット、イベント、プロモーション事業の開催など)。

自治体関与の大きなまちづくりの、新たな挑戦の始まり

竹腰 敦郎
中小企業診断士
システムエンジニア



【所感】

- 自治体の積極関与、中活などの施策活用と、「日本的まちづくり」のトップランナーの1つか。
- 豊田そごう、松坂屋豊田店といった百貨店に再開発ビルに入ってもらいやり方は、まちづくり会社にとっては一番望ましい形であったと思われる。
- 商業を中心に再開発ビル全体をまちづくり会社が丸ごと管理運営する今の形は大きな転換期であり、ハードルが数段上がった印象。ただ、以前の形での継続が困難であったことは、理解。
- 現在の商業構成が周辺人口のニーズを満たすのか判断できないが、難しそうな印象を受けた。
- 思い切って商業利用を減らす案もあったと思うが、図書館や美術館、文化ホール、市役所などといった施設は中心市街地に既に存在しており、他の利用方法は容易には浮かばず。
- 「未来を育むラボステーション YY」「Yテラス」「Yスタジオ」「Yシェア」などの取り組みは、高評価。

【興味ある点】

- 再開発ビル、豊田そごうができる前の中心市街地は、どのような姿であったか。

「まちづくり」会社の強みを生かす

助川 達也
自治体職員
中小企業診断士



20221009 10:30-12:30

豊田まちづくり会社の皆さん(プロパー職員)

- ・元々は都市開発(株)が6割所有していた
- ・豊田は、山がちで工場が南にありまちに行かない
- ・キーテナントの松坂屋が2021年に退店した
- ・リーシングはかなり苦労した 1割ぐらい
- ・140店舗を6名の職員で見ている ブラック
- ・まちづくり会社のデメリット 不安視される
- ・しかし、**地元への使命感、長期的視点**
- ・「顧客体験価値を高める」
- ・シビックプライド
- ・22億の市出資について、もともと48億市から借りていた。
- ・松坂屋の閉店、改装費のための現金を得るための背景も
- ・DESは弁護士アイディア。存在自体が60億の価値があると
- ・出資の方が配当の責任があり思い。
- ・市とは向いている方向は同じだが役割は違う
- ・豊田 所得が高い 自己実現のニーズがある
- ・**文化づくり** 積み上げて

まちづくり視点の
リーシング

DES/市の関わり

まちづくり会社の意義

地元への使命感



視点:「まちづくり」会社の強みを生かした取り組みに期待
民間では入れない・やらないことこそ、
結果的に持続性が高い取り組みになるのではないか



ライフセンターを市民とともに盛り上げる仕組み

ショッピングセンターからライフセンターへの進化を加速させる方法として、市民＝施設の使い手ではなく、施設の担い手、支援者として巻き込むことができないか。T-FACEはまちの資産であり、市民の資産である。豊田のライフセンターを盛り上げる協創パートナーとして市民が参加できる仕組みはまちづくり型商業施設運営のあり方としても可能性を感じる。

例えば
市民ファンド



カルチャライズされたライフスタイル発信

豊田らしい豊かなライフスタイルの表現を追求したい。
特に若い世代の共感を得るカルチャライズされた
ライフスタイル発信が望まれる。
豊田の新しいライフスタイルカルチャーを
豊田まちづくり会社が先導できるとよい。

例えば
自動車のまち豊田で、
あえて、自転車ライフスタイルの
ムーブメントをおこすとか・・・。

