

名古屋駅周辺・伏見・栄地域

愛知県名古屋市 | 面積：約 401ha【うち特定都市再生緊急整備地域：約 303ha】



2020年1月撮影
提供：名古屋市

中部圏の核であり、東京・大阪の大都市を結ぶ広域交流の拠点である名古屋駅周辺・伏見・栄地域において、まちの更新に合わせて、広域交流の拠点にふさわしい用途の誘導などにより、国際競争力のある都市再生に取り組んでいる。成功要因としては、旺盛な容積需要を活用して、用途の誘導や事業区域外を含めた公共貢献を引き出していること、また公園の再生を市民と一緒に考え、Park-PFIを活用してにぎわい創出の起爆剤として再生していることが挙げられる。

■エリアの概要

- 戦災復興区画整理事業によって形成されたまちの更新時期の到来
- 名古屋駅地区と栄地区が大きな2つの中心核を形成
- 広域交流の拠点にふさわしい国際競争力のある都市再生を推進

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

- 容積需要に応じた段階的な緩和手法により、広域交流拠点に相応しい都市機能を誘導
- 集約効果のある都市開発事業に合わせ、事業区域外での公共貢献を引き出す
- 地域のシンボルである公園再生を市民と一緒に考え、にぎわいを生む空間に

■制度の活用状況（令和2年4月時点実績）

- 都市再生特別地区：8地区
- 民間都市再生事業計画の認定：6計画
- 国際競争拠点都市整備事業：3事業
- 安全確保計画：平成26年策定済み（名古屋駅周辺地域）

1) まちづくりの課題や背景

戦災復興区画整理事業によって形成されたまちの更新時期の到来

名古屋市では戦災により名古屋城を含む市域の 1/4 となる約 3,860ha を焼失し、昭和 22 年から実施された約 3,450ha に及ぶ戦災復興区画整理事業により、幅員 100m を超える久屋大通、若宮大通を初めとした整然とした都市基盤が整備された。そのため、当時建設された建物が順次更新時期を迎えていた。

名古屋駅地区と栄地区が大きな 2 つの中心核を形成

平成 16 年 3 月に策定された「名古屋市都心部将来構想」では、名古屋駅地区と栄地区を中心核、中心核をつなぐ広小路通・錦通を連携軸と定め、広域交流の拠点都市にふさわしい都市再生を目指してきた。しかし、先行して大規模開発が進む名古屋駅地区と比較し、栄地区では民間開発が低迷していたことから、栄地区のまちづくりの方針として平成 25 年に「栄地区グランドビジョン」を策定し、民間開発の誘導に取り組んできた。

国際競争力のある広域交流の拠点にふさわしい都市再生を推進

平成 24 年に指定された特定都市再生緊急整備地域による特例や優遇措置を活用しながら、令和 9 年予定のリニア中央新幹線の開業も見据え、広域交流の拠点にふさわしい商業・業務機能をはじめとするさまざまな都市機能が集積した国際競争力のある都市を目指して、公共施設の再生と民間投資の促進による機能更新をすすめている。

昭和 22 年	震災復興区画整理事業の実施決定
昭和 39 年	久屋大通の完成
昭和 45 年	久屋大通公園の完成
平成 14 年	緊急整備地域に指定（当初名古屋駅東地域として指定され、同年に区域拡大）
平成 23 年	リニア中央新幹線の整備計画決定
平成 24 年	特定都市再生緊急整備地域に指定



①ミッドランド・スクエア（H18 竣工）



②モード学園スパイラル・タワーズ（H20 竣工）

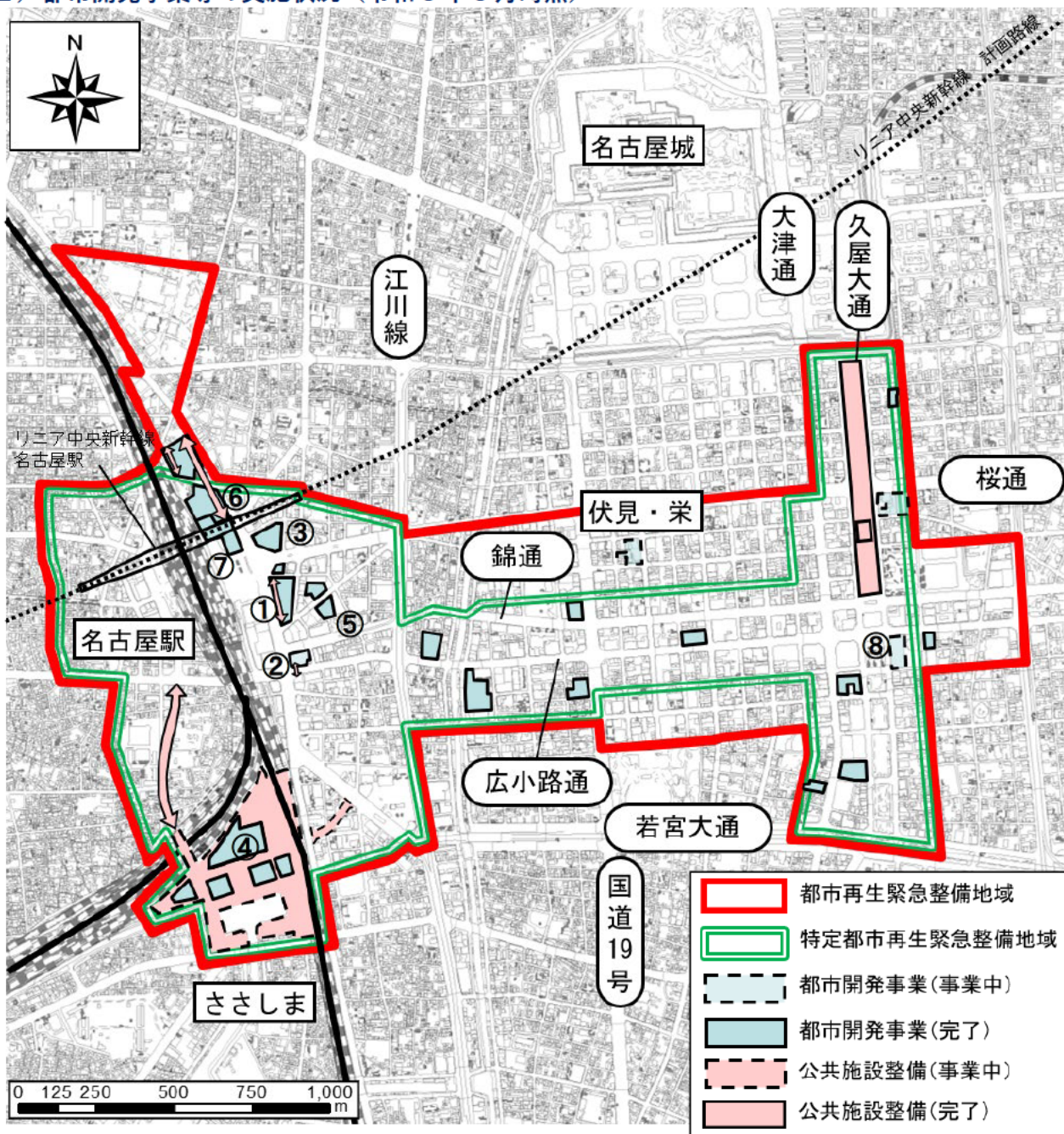


③大名古屋ビルディング（H27 竣工）



④グローバルゲート（H29 竣工）

2) 都市開発事業等の実施状況（令和3年3月時点）



⑤シンフォニー豊田ビル
(H28 竣工)



⑥JPタワー名古屋
(H29 竣工)



⑦JRゲートタワー
(H29 竣工)



⑧桜四丁目1番地区
(R6 竣工予定)

3) 都市再生に向けた戦略（成功要因）

容積需要に応じた段階的な緩和手法により、広域交流拠点に相応しい用途を誘導

名古屋市では、劇場やホール等の文化施設など、交流や賑わいを生み出す広域的な拠点施設を公共交通の利便性の高い都心に整備しやすくするために、令和元年4月から「特定用途誘導制度」の運用を始めており、特定用途誘導地区内において誘導施設を導入した場合に、最大70%まで緩和される。

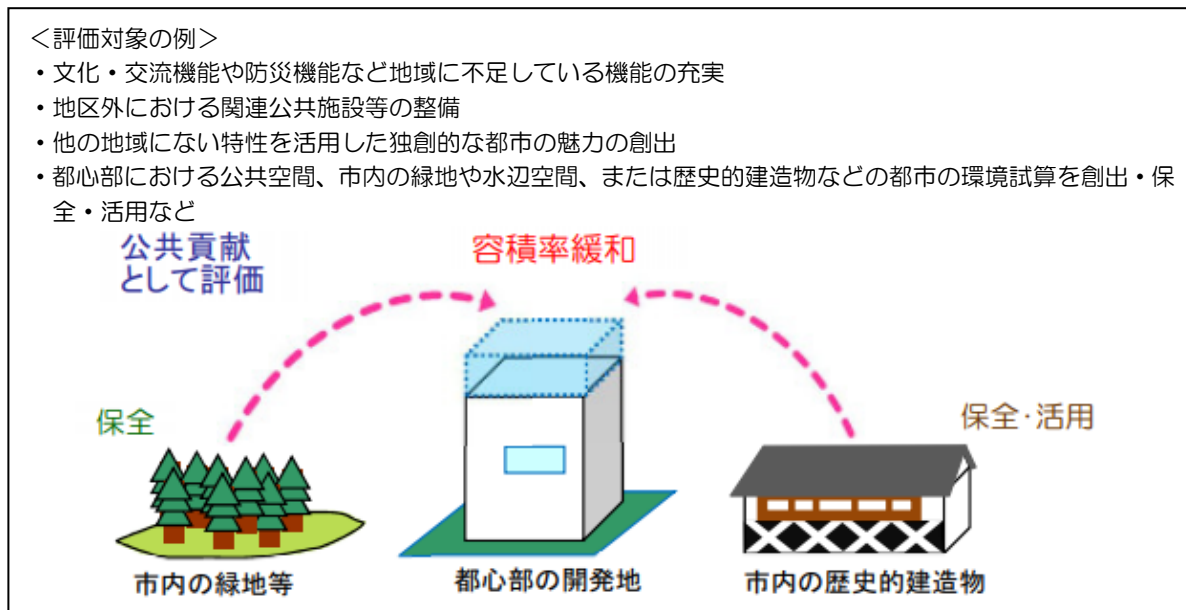
また、名古屋駅周辺・伏見・栄地域を含む区域において、令和2年10月に指定容積率を緩和するとともに、地区計画を決定し、「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」を運用している。これまでの指定容積率を地区計画基準容積率として設定し（一部を除く）、交流や賑わいを生み出し圏域の魅力向上及び国際的なビジネス環境の強化に資する広域的な拠点施設など（誘導用途）の整備や、市街地の環境の整備改善に資する取り組み（公共貢献）の実施などの基準に適合する場合に、市長の認定によりこれまでの新たに設定した指定容積率まで緩和を行っており、最大300%まで緩和がされる。

さらに、300%を超える緩和が行える制度として、都市再生特別地区を活用している。

運用指針のもと様々な公共貢献を引き出し、都市再生特区の効果を最大化

都市再生特別地区の運用にあたっては、「名古屋市都市再生特別地区運用指針」を策定し、都市再生特別地区の「運用にあたっての考え方」、「評価の視点」を示している。この「評価の視点」においては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、有効空地の確保や公益施設の導入、公共施設の整備・更新などに限定することなく、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化といった多面的な観点での積極的な提案を期待しており、実際に地区外における歴史的建造物の保存といった取組を民間事業者から引き出している。

また、容積率の限度等の設定にあたっては、都市再生に対する貢献に相応しい適切なものとなっているか、またどのくらいの貢献度合いかを庁内での検討を重ね、総合的に判断を行っている。



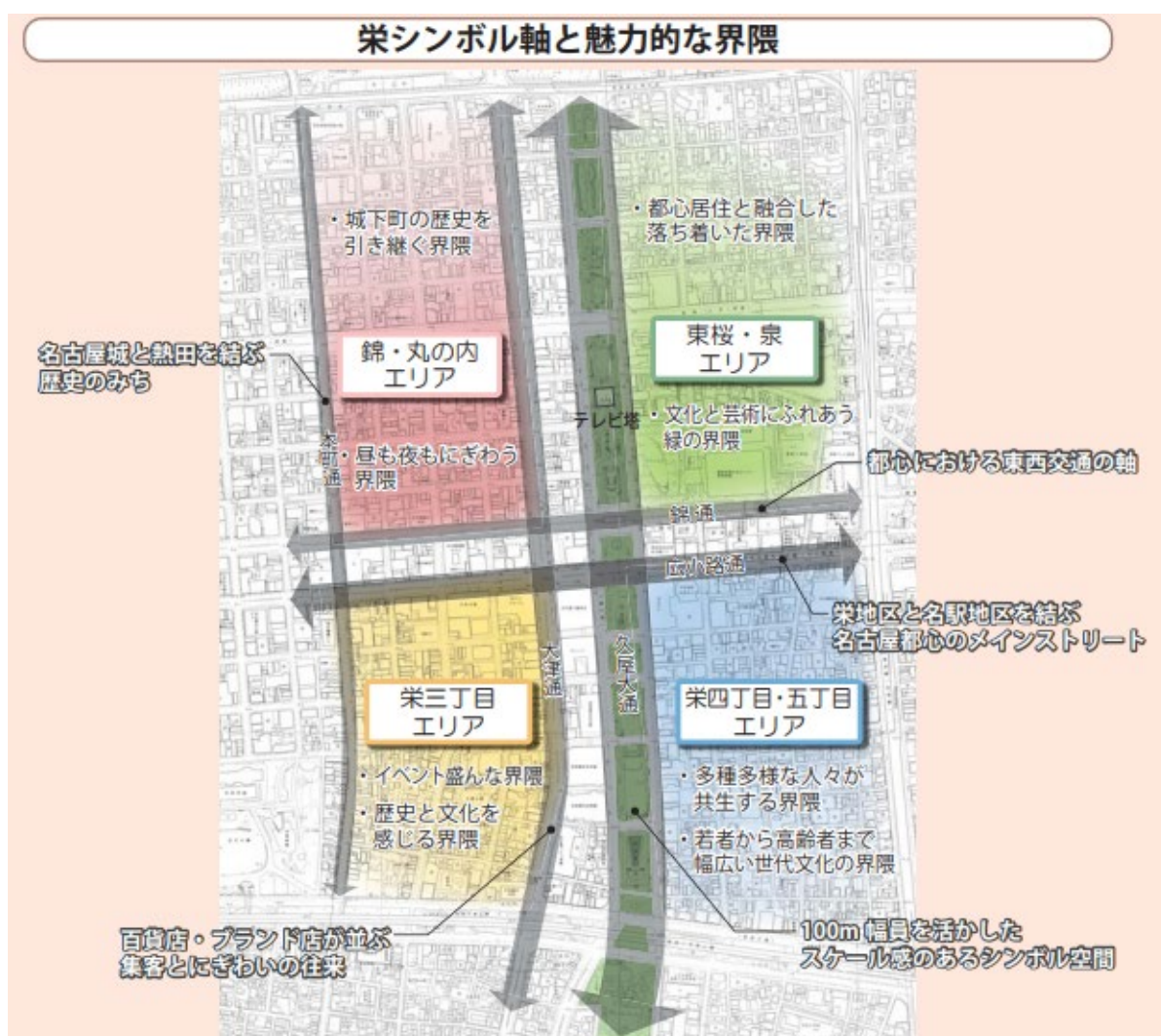
出典：名古屋市都市再生特別地区運用指針の概要（名古屋市）

地域のシンボルである公園再生を市民と一緒に考え、にぎわいを生む空間に

名古屋市では、広域交通結節点である名古屋駅地区を来訪者を迎え入れる場、百貨店などの商業や文化施設等の集積がある栄地区を来訪者をもてなす場として捉えてきた。しかし、名古屋駅地区において民間開発が先行し、大型商業施設が出店したことに伴い、相対的に栄地区の活力が低下し、民間投資による都市の機能更新もなかなか進まない状況が続いていた。

こうした状況の中、平成 25 年策定の「栄グランドビジョン」に基づく公共空間の再生の一環として、栄地区のシンボル軸である久屋大通公園の再生を栄地区の賑わい創出の起爆剤とするため、飲食イベントやステージ、パブリックビューイングなどの社会実験や、再生のあり方についてのシンポジウム、600 件近い意見が出された市民意見募集などを実施し、利用者である市民と一緒に考えながら検討を行った。

こうした公共空間を利用者目線で再生することにより、多くの人に利用される空間になり、人の流れを変え、まちに賑わいを生んでいる。利用状況では、北エリアでは近所の子どもや幼稚園などにも利用されており、テレビ塔エリアでは買い物客の利用が多い。また、公園内を散策している人も多く見られる。



出典：栄地区グランドビジョン（名古屋市）

4) まちづくりの効果

- 人口、地価、大型小売店延床面積、業務床延べ床面積、宿泊施設客室数、観光入込客延人数等において、都市再生の効果の発現が認められる。

人口（地域内）	14,957 人（H17）→18,366 人（H27） ：約 23%増（5 区全体：約 5%増）
地価（地域内）	280.0 万円/㎡(H17)→536.7 万円/㎡(H27)
大型小売店延べ床面積（市内）	299,000 ㎡(H14)→314,000 ㎡(H27)
業務床延べ床面積（周辺地域を含む）	1,104,913 坪（H14.4）→1,527,634 坪（H28.9）
宿泊施設客室数（市内）	18,849 室（H14）→21,775 室（H26）
観光入込客延人数（市内）	5,317 万人（H18）→6,702 万人（H26）

5) 担当者の声



名古屋市役所
の担当者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか。

- ・名古屋駅周辺では、建物の更新時期にあったがかつての 31m 規制で建てられた建物も多く、容積の既存不適格で更新が進まない場所もあったが、都市再生緊急整備地域の指定によって更新が進むようになった。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

- ・名古屋駅周辺では、人の流れの分断があったが、都市再生を進める中で地下街との接続により、人の流れがスムーズになった。名古屋の都心部は地下街が発達していることもあり、建物を建てる側にも地下街との接続はメリットでもあることから、地下街接続基準の見直しも行っているが、その一方で、地上のにぎわいづくりが今後の課題である。
- ・栄地区では、久屋大通公園の再生によって人の流れが変わりつつある。さらに周辺の都市開発も動き始めており、波及していると感じている。

Q.苦労した点

- ・久屋大通公園の再生では、開業のスケジュールを東京オリンピックに合わせ、またテレビ塔の工事のスケジュールとも調整をして決めていたが、新型コロナウイルスの影響などもあり、スケジュール通りに進めることに苦労した。
- ・久屋大通公園は地下に駐車場、鉄道がとっており、工事の方法などで協議先が多く大変だった。

プロジェクト事例：シンフォニー豊田ビル

シンフォニー豊田ビルは名古屋駅の東口に位置し、地下街との接続や多彩な都市機能を導入することで、広域交流の拠点の形成に寄与。事業に合わせて、地区外の歴史的建築物や公園の改修を行い、これらを公共貢献として評価され容積を緩和。街区形状を変更し、歩道上空地を隣接する公園と一体的に整備することで回遊性も向上。



■背景・特徴

- 広域交流の拠点の形成に寄与するホテルやシネコン等多彩な都市機能を導入
- 地下街との接続により回遊性を向上

■構想・実行段階での工夫点

- 地区外の歴史的建築物や公園の改修を公共貢献として評価し容積を緩和
- 街区形状を変更し歩道状空地を確保し、隣接する公園と一体的に整備

■活用した制度

- 都市再生特別地区

■諸元

敷地面積	約 0.4ha
用途	業務、商業、ホテル、映画館
延床面積	約 47,600 m ²
事業者	東和不動産株式会社
竣工	平成28年6月

広域交流の拠点の形成に寄与するホテルやシネコン等多彩な都市機能を導入

従前には昭和 48 年に建設された第二豊田ビルが当地区の主要な業務ビルとしてその役割を果たしてきたが、施設の老朽化が進んでおり、さらに都市機能の高度化や安全性の向上等が求められていた。

また、当時の名古屋都心部の総合的なまちづくりの指針であった「名古屋市都心部将来構想」において、本事業が位置する名古屋駅周辺地区の将来像は「世界都市名古屋にふさわしい活力ある複合都心」を目指すとしており、業務・商業・文化機能等が集積した国際的なビジネスセンターの形成や、地区全体として交通利便性が高く、移動性にすぐれた、歩いて楽しいまちの形成などが、まちづくりの方向性として示されていた。

こうしたまちづくりの方向性を踏まえ、最新鋭のオフィスのほか、都市活動を支える高質なホテルや都市型シネマコンプレックス等を導入することにより、多彩な都市機能を集約した複合施設となっている。なお、シネマコンプレックスは、近接するミッドランドスクエア内の「ミッドランドスクエアシネマ」の 2 号館であり、両施設を併せて 14 スクリーン、2,205 席と、市内最大規模のシネマコンプレックスとなっている。

地下街との接続により回遊性を向上

地下街及び周辺で先行開発されていたミッドランドスクエア、名古屋クロスコートタワーなどと地下レベルで連結することによる環状ネットワークを形成し、地上と地下の連続性を高めるサンクンガーデンにより、名古屋駅周辺地区における歩行者の回遊性を向上させている。また、この部分については地震などの災害時には、一時避難場所としての活用も想定されている。

■ 環状に繋がる地下通路



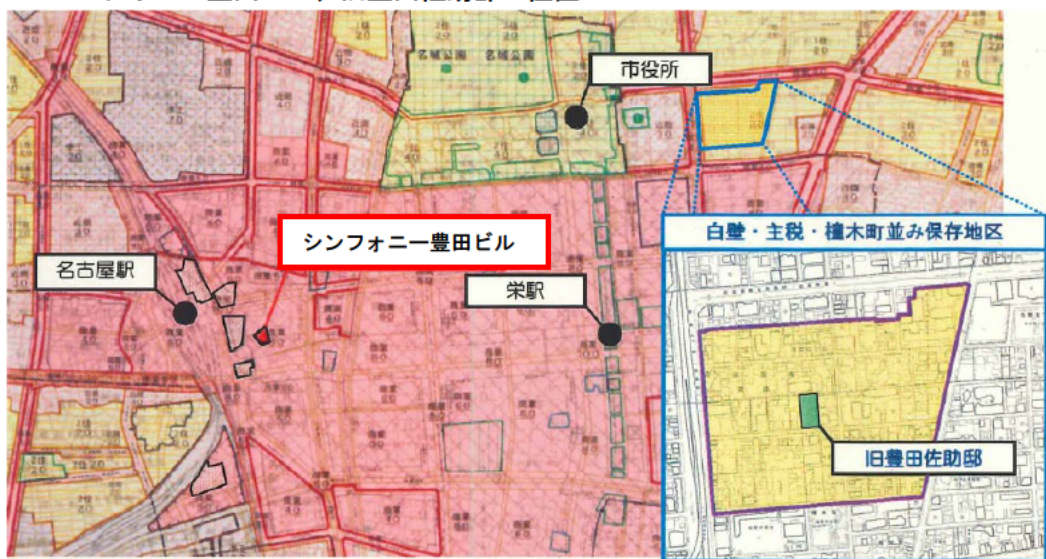
提供：名古屋市

地区外の歴史的建築物や公園の改修を公共貢献として評価し容積を緩和

都市再生特別地区を活用し、指定容積率 800%（当時）であったところを 1,050% に緩和している。その際には「名古屋市都市再生特別地区運用指針」に基づき、空地の整備等による都市環境の改善や災害発生時に備えた一時退避スペースや防災倉庫の整備等のほか、隣接する西柳公園における市交通局による地下変電所工事に伴う公園の表層整備や、名古屋市東区にある歴史的建造物である旧豊田佐助邸の耐震改修といった区域外での公共貢献についても評価している。

旧豊田佐助邸は、大正時代に建築された白いタイル貼りの洋館と広い間取りの和館で構成され、民間所有者から名古屋市が土地・建物を無償で借用し、一般公開していた建築物である。また、名古屋の近代化の歩みを伝える歴史的な遺産である「文化のみち」に位置づけ、保存・活用が進められていた。しかし、耐震性の問題から改修の必要があり、市民団体からも要望が上がっていた。そこで、本事業にあたっては事業者から、耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防施設、トイレ）の提案を受け、「名古屋市都市再生特別地区運用指針」を踏まえ公共貢献のひとつとして評価された。

■ シンフォニー豊田ビル、旧豊田佐助邸の位置



提供：名古屋市

■ 旧豊田佐助邸 （和館）



（洋館）



提供：名古屋市

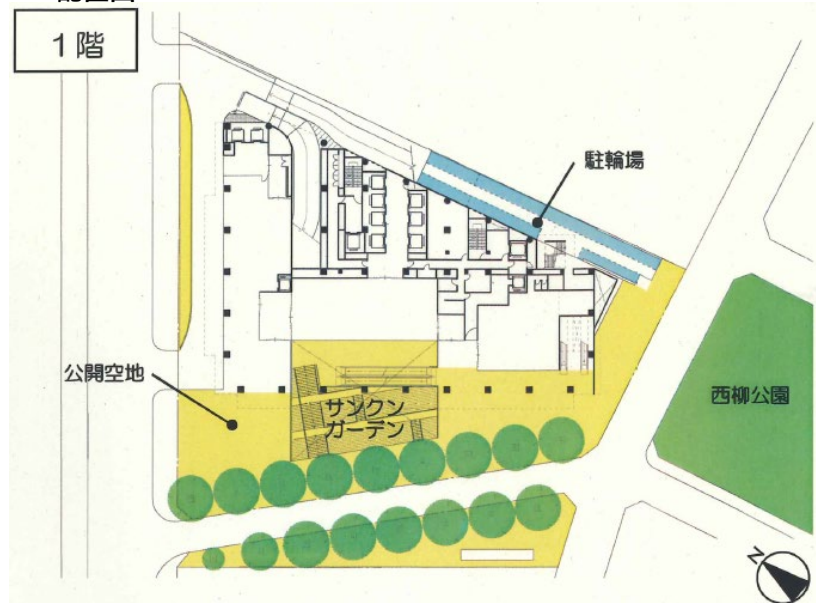
街区形状を変更し歩道状空地を確保し、隣接する公園と一体的に整備

道路の付替えと空地確保により、名古屋駅周辺地区において不足している大規模なオープンスペースを確保することにより、市民の憩いの場の創出が図られている。

また、当該オープンスペースには高木の並木を整備することにより、公共貢献の一環として復旧工事が行われた西柳公園と連続した緑豊かな街並み景観が形成された。

西柳公園は、周辺が業務系の土地利用であることに考慮した設えとなっており、昼食時にはオフィスワーカーがくつろぐ姿が見られる。

■ 配置図



提供：名古屋市

■ 西柳公園から新設道路方面の様子



提供：名古屋市

■ 新設道路から西柳公園方面の様子



提供：名古屋市

■ オープンスペースから西柳公園方面の様子



提供：名古屋市

プロジェクト事例：久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）

名古屋市のシンボルである久屋大通公園を、Park-PFI を活用し、ゾーンごとのテーマに沿った公園空間を、民間活力を使って整備。併せて、指定管理者制度を活用し、広場等と民間収益施設の一体的な管理運営を実施。



出典：三井不動産プレスリリース（R2.9.18）

■背景・特徴

- 名古屋市のシンボルである 100m 道路のグリーンベルト帯の再生
- ゾーンごとのテーマに沿った公園空間の整備

■構想・実行段階での工夫点

- エリアのほぼ全域を Park-PFI の整備区域とし、民間提案の自由度を高める
- 指定管理者制度も組み合わせて事業者を公募
- エリア別の空間イメージを示した上で民間提案を求める

■活用した制度

- Park-PFI
- 指定管理者制度

■諸元

事業面積	約 54,500 m ² （うち北エリア 28,700 m ² 、テレビ塔エリア 25,800 m ² ）
店舗棟	24 棟（約 35 店舗）
Park-PFI 事業者 代表構成団体／ 指定管理者	三井不動産株式会社
竣工	令和2年9月

名古屋市のシンボルである 100m 道路のグリーンベルト帯の再生

戦災復興区画整理事業の一環として整備された幅員 100m を超える久屋大通の中央部のグリーンベルト帯からなる、延長約 1,800m の带状の公園であり、昭和 45 年に都市公園として供用開始した。なお、地下には地下街、駐車場も整備されている。

しかし、公園施設の老朽化やうっそうと生い茂った樹木などが課題となっていた。そこで、北エリア・テレビ塔エリアにおいて、平成 25 年に策定された「栄地区グランドビジョン」に基づき、Park-PFI と指定管理制度を組み合わせ、民間活力を活用した整備運営事業に取り組んでいる。エリアのほぼ全域を再整備するとともに、公園と沿道の一体化、南北や地上と地下の連続性が強化され、栄地区の活性化を促す公園再生の取り組みとなっている。

ゾーンごとのテーマに沿った公園空間の整備

北エリアとテレビ塔エリアを 4 つのゾーンに分け、それぞれのゾーンのテーマに沿って、広場等の公園施設と民間収益施設を導入し、都心のシンボリックな空間として整備した。



出典：久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業概要（名古屋市）を基に加工。

エリアのほぼ全域を Park-PFI の整備区域とし、民間提案の自由度を高める

北エリアとテレビ塔エリアの約 54,500 m²のほぼ全域を整備区域とし、建蔽率緩和の特例により、設置可能な建築面積の合計の上限を 5,400 m²として公募を行うことで、比較的自由度の高い提案を可能にした。

指定管理者制度も組み合わせる事業者を公募

事業者の公募にあたっては、収益施設の整備、管理運営、公園施設の整備を民間事業者が実施する「Park-PFI」と、公園施設の管理運営を民間事業者が行う「指定管理者制度」を組み合わせ、また事業期間を Park-PFI の期間である 20 年間に合わせて公募を行った。

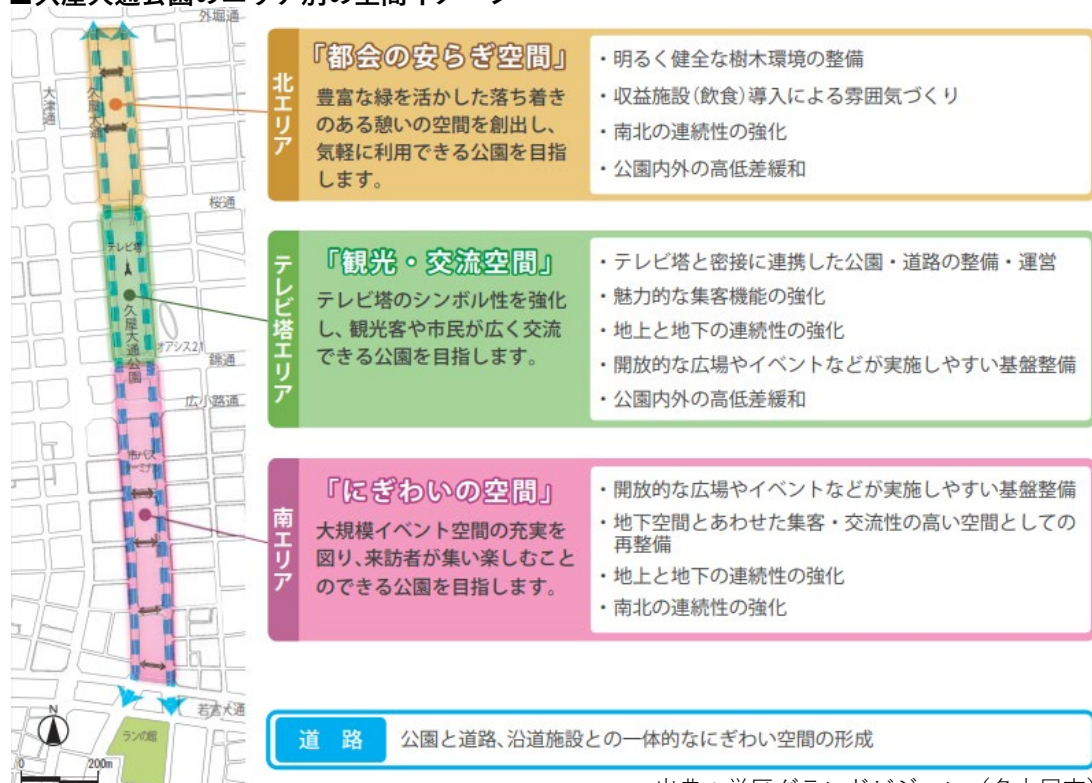
それにより、民間事業者が収益施設と公園施設を一体として整備し、管理運営も一体として行っている。

事業内容		実施主体	事業手法	
飲食・物販等の収益施設 (公募対象公園施設)	整備	事業者	事業者が公園施設設置許可を受けて整備	Park-PFI
	管理運営		事業者が公園施設設置許可を受けて管理運営	
園路・広場等の公園施設 (特定公園施設)	整備		事業者が整備したものを市へ譲渡 (整備費の一部は収益還元により事業者負担)	
	管理運営		事業者が指定管理者の指定を受けて管理運営	指定管理者制度

エリア別の空間イメージを示した上で民間提案を求める

平成 25 年に策定された「栄地区グランドビジョン」では、久屋大通公園の再生を栄地区の活性化の起爆剤として捉え、エリア別の空間イメージが示されており、そのイメージに基づいた事業提案を求めた。

■久屋大通公園のエリア別の空間イメージ



出典：栄区グランドビジョン（名古屋市）