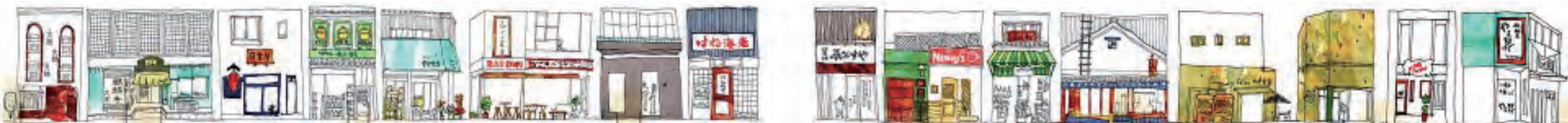


空き家・空き店舗の活用による 那古野エリア（円頓寺商店街とその界隈）の活性化



株式会社ナゴノダナバンク
愛知県名古屋市西区那古野

1. 那古野エリアの概況

名古屋市西区那古野のエリア（マップの黄色点線範囲約 300 m²）は名古屋駅と観光の拠点である名古屋城、ノリタケの森などのほぼ中央に位置し、エリア内にはアーケードを有する商店街や市のまちなみ保存地区に指定された古い町並みが残っている。名古屋駅から 10～15 分ほどでエリアの東端にある堀川まで歩ける距離にある駅近な立地である。明治末期から昭和中期まで旧瀬戸電機鉄道堀川線の始発駅堀川駅に隣接しており、この路線を用いて瀬戸地域から焼き物が運ばれ、堀川を往来する船の荷物が積み替えられていた。そのため、運送の要だった堀川を利用する人々や寺社の門前町として店が集まり栄えていた。しかし、堀川駅の廃止により空き店舗が増加し昭和 40 年代をピークに商業は緩やかに衰退していった。また、平成の時代には駅の再開発により高層のビルが立ち並びと同時に駅前に集積した古民家を活用した飲食・物販など新たに特徴ある店舗が次々とオープンし客の流れはここで止まった。そして商店街はシャッター通りとなっていった。



2. 那古野下町衆の立ち上げ



那古野下町衆の定例会議の様子

2007 年、シャッター通りとなってしまった商店街やその界隈の街並みの変化に危機を感じた地域内外の人たちが、かつての活気を取り戻そうと総勢 20 名の「那古野下町衆」（通称：那古衆（なごしゅう））が発足された。

メンバーのほとんどはこの街に愛着があり、それぞれのジャンルでまちづくりに取組んできた実績のある人材が協働の輪の中に集まった。

3. ナゴノダナバンクの立ち上げ

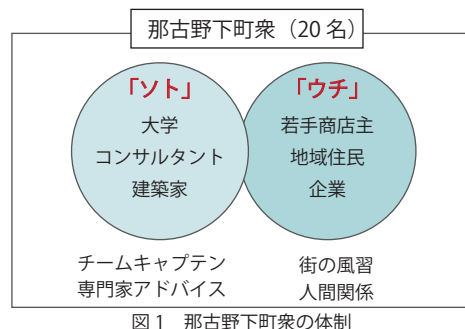


図1 那古野下町衆の体制

ソトの人として大学の先生や建築家、コンサルなど専門的なアドバイスを行う人と、ウチの人として店主や地域住民・企業などが街の風習など地域の情報を提供する役目として参加した。特にソトの人はウチの人が地域のしがらみなどで言い難い提案などを率先して行う、切り込み隊長的な役割を担っていた。

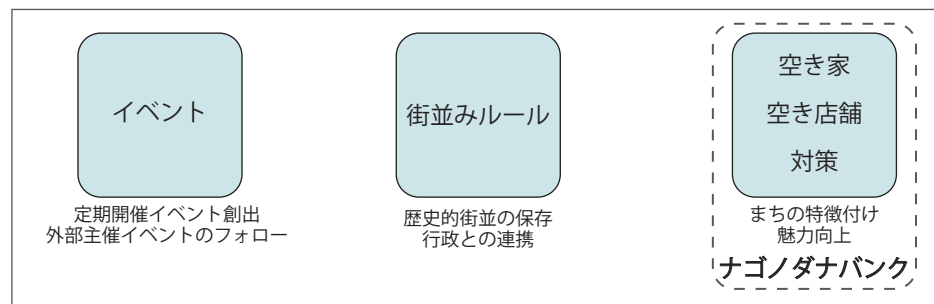


図2 那古野下町衆の取組み

主な活動としてイベントの企画運営や誘致、防災、商店街活動、マップの作成、空き店舗対策などの取組がある。この中の、空き店舗対策チームがナゴノダナバンクの前身である。チームとして空き家・空き店舗の対策を始めたのは良いが、月に一度の定例会で合意形成を得るのは大変難しく、早くても数カ月は掛かってしまい気が付いたら空き家・空き店舗は解体されてしまう。打開策として少数でタイムリーな活動ができるよう部会組織として 2009 年にナゴノダナバンクが誕生した。

4. 那古野エリア活性化の取り組み

駅近の立地である那古野は隣接する名古屋駅前という巨大な商業エリアには無い、那古野エリア特有の魅力を活かしたまちづくりが必要と考え、衰退した街に残った魅力の掘起しから始め、掘り起こした魅力に磨きを掛けこのエリアのブランディングを行った。また、再開発の名駅とは対照的にリノベーションの手法により地域の人の記憶に残っている建物の外観は残し既存の街並みの風景を維持しながら空き家・空き店舗の再生を行った。以下の 4 つを地域の魅力として活かしまちづくりを行った。

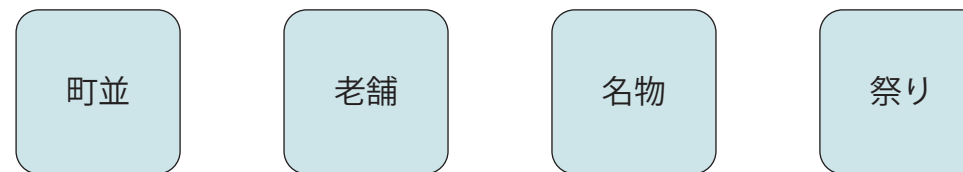


図3 4つの地域の魅力

5. 4つの地域の魅力

■町並



歴史的な土蔵と町屋の風景



町並に合わせた外観を持つ新築物件

PJ2 古い街並みには文化的な価値があるものだけでなく昭和の街並みなど地域の人の原風景としての街並みも活かすべきであると考えている。

■老舗



老舗喫茶店が閉店



記憶継承と新規ゲストハウスのコラボ

老舗と新しくできた店とのコントラストは時代を生きてきた街の奥行きを感じることができる。

■名物



毎晩店主を囲んで客が集う店



有名カリスマ店主の誘致

この人から買いたい、わざわざ店主に会いにお店に来る人が多いのが特徴で、誘致する店舗も多数のファンを持つ店主の存在が魅力のひとつとなる。

■祭り



地域が誇る祭り



新たな地域の誇りとなり得る祭りの創出

商店街には60年以上の歴史があり、地域の人が一丸となって行っている七夕祭りがある。

6. 空き家・空き店舗活用によるまちづくりの理念

地域の活性化は、まちづくりプレイヤーの力だけでは達成できない！「衰退した街で商売する人など居るのか!？」そんな疑心暗鬼の中で貸してくれる物件所有者や、街の魅力やポテンシャルを語られても人通りの途絶えた街で出店しようと思う事業者はいない。そんな街で、これらの人々が一歩踏み出してくれたことにより現在の魅力ある街ができています。得てして成果に対して、まちづくりプレイヤーがメディアにフォーカスされることが多いが我々は、まちづくりの本当の主演は彼らであると紹介し続けている。その結果、潜在的な空き家・空き店舗所有者から「活用してほしい」という依頼が届くようになった。地域の魅力のひとつとして挙げた「老舗」は頑なに昔からの商売のスタイル貫いてきている！というのが一般的な見解だろう。ところが、昭和40年代をピークに緩やかに衰退してきた那古野エリアで調査してみると老舗のほとんどが「商品もサービスも時代の変化に合わせ少ずつ変えてきている」という回答が得られた。これは再開発で急激に街が新しくなり変化に耐えられず消滅の危機を迎えた商店街とは違い、緩やかな変化がゆえに対応し生き残った老舗の例である。まちづくりの取組も衰退の逆を辿るような緩やかな活性化の変化（年に2〜3店舗の誘致）に心掛けることで、まちの魅力のひとつである老舗に負担を掛けず一緒に成長していける。また那古野エリアだけの活性化に留まらず歴史的に関係のあった他の地域（瀬戸）や市内の商店街と連携したまちづくりを行うことによって相乗効果をもたらしている。

7. シビックプライドの醸成



那古野一丁目地区景観まちづくり推進委員会

過去に小商いを営んでいたが仕舞屋となった建物が増え、衰退した街から活気が無くなった頃、外の人からは名古屋で最古の商店街でありながら「円頓寺商店街なんて知らない」という声をよく聞いた。また、地域の人は「商売する人も、住みたいと思う人もいない」と街の寿命が尽きたかのような言葉も聞いた。それでも2010年ごろから取組の成果がメディアに取り上げられるようになり今では名古屋の魅力ある街の筆頭に挙げられるまでになった。これにより出店希望者が増え空き家・空き店舗の価値も上がり、特に古民家のニーズが高まり現在では空き物件は無くなりつつある。那古野エリアでの出店ニーズが高まるにつれ不動産価値も活動を始めた2007年から比較して2.5〜3倍となり、高額な客単価の飲食系しか出店できない状況に陥りつつありジェントリフィケーションの始まりを危惧している。魅力ある街と言われるようになりプライドを取り戻した地域の人々は、商業と住居のバランスが崩れ住みづらい街になり掛けていると感じ、景観条例と地区計画の制定にむけて行政のサポートを受けながら地域住民と事業者、有識者の有志が集まり、地域主体で町並み保全のための話し合いを始めている。

分類	項目	内容
建築物	高さ	・建築物の高さを20m以下（5〜6階程度に制限）
	用途	次に建築物を建築してはならない。 ・床面積300㎡超の「マージャン屋・ぼちんこ屋・射的場・カラオケボックス等」 ・床面積500㎡超の「店舗・飲食店」 ・性風俗店 ・勝馬投票券販売所、場外車券販売場、場内車券売場又は勝馬投票券販売所
工造物	壁面位置	・1・2階の外壁面の位置は、できる限り周辺の建物と揃える
	色彩	・落ち着いた色彩とする
	素材	・1・2階の外壁面の自然素材（木・石など）を使用するよう努める
	軒庇・格子 建築設備等	・軒庇や格子の設置など街並みの統一感に努める ・室外機などの建築設備等は、道路から目立たないよう配慮する
自動車	駐車場	・車の出入り口はできる限り少なくし職化など修繕に努める ・機械式駐車場は設置しない。やむを得ず設置する場合は修繕する
	自動販売機	・落ち着いた色彩や建物と一体的に設置するなど配慮する

図4 景観協定の項目

8. ナゴノダナバンク取組事例年表

2009 ナゴノダナバンク創業

2010

- ギャラリーショップ「galerirP+EN」
- スペイン料理「BAR DUFI」



2011

- 女子大生カフェ
※現在、仏料理「dai-DAN en」
- ブラジル音楽 CD 専門店「サンバタウン」

2012

- 手打ちパスタ専門店「アンド」
- foods&bar「ホウボウ」
- オリジナル懐石「満愛喜」/四間道沿い蔵



2013

- 円頓寺アパートメント
・北欧雑貨ワッフルの店「MOCCA」
・鍼灸マッサージ「ぴっころ」
・ギャラリーショップ※現在「古小屋」
- SAKE BAR「圓谷」/川伊藤家表蔵



2014

- 懐石「懐韻」/四間道沿い蔵

2015

- 「喫茶・食堂・民宿なごのや」
- ドッグカフェ※現在「餃子関山」
- 「円頓寺もんじゃ関山」



2016

- 那古野ハモニカ荘
・自家製蕎麦と純米酒「路麺なごのや」※現在「麺和」
・日本ワイン専門居酒屋「凡才」
・歌舞伎カフェ「ナゴヤ座」
- PHOTO ギャラリー「ライツギャラリー」
- 天然酵母ベーカリー「芒種」
- 肉懐石料理「淡如雲」



2017

- オーダー靴製造販売修理
「Antico Cibattino」/那古野ハモニカ荘内
- ワイン倉庫兼バー「14 倉庫」
/円頓寺アパートメント内
- オーダー靴※現在、骨董品「クリオ」
/円頓寺アパートメント内

2018

- 四間道の古民家長屋を改修！まちなみ保全プロジェクトクラウドファンディング
- 那古野ハウス
・ゲストハウス「なごのや別館」
・ボルダリングジム「Knot」
- 「ナゴヤ商店街オープン」アドバイザー
商店街商業機能再生モデル事業（2018—継続）
- おばんざい「スワロー」
- 伝統産業品職人店舗「わざもん茶屋」



2019

- 四間道 PJ2
・「喫茶ニューポピー」
・「鮨 橋本」
- 高知県フェア「エリアジャック高知@なごの」
（2019—継続）
- 日本料理「直」



2020

- ◆大阪「城東商店街アーケード」
- ◆「はるたのまち保育園」
- HOTEL「和紡」
- ベトナムサンドウィッチ
「サイゴンサイゴンバインミー」
- 自然食品「めるは〜ば」



2021

- サワイド
・ベーカリー「芒種」
・ナゴバンの店舗「ふどはこ」（計画中）
・オートクチュール刺繍教室 SHOP「イルド」
- 浅間神社前 PJ
- 高蔵寺駅前広場イベント「KOZOJI PLAT」
（2021—継続）
- 陸前高田イベント「カワラガヤぶらっと」
（2021—継続予定）
- 陸前高田イベント「なごやごはん@たかた」
（2021—継続予定）



2022

- アーバンワイナリー「commone」
- ◆瀬戸空き家空き店舗活用（古着屋）
- ◆高蔵寺駅前広場リニューアルデザインコンセプトブック
- 円頓寺銀座街
BAR「ユンデメッテ」、アウトドアショップ「駅前アルプス」

