



## 「エリアマネジメントについて」

2020年月11日2日 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 / NPO法人まちの縁側育くみ隊 代表理事)

### 名畑 恵 (なばためぐみ)

錦二丁目エリアマネジメント株式会社、代表取締役 NPO法人まちの縁側育くみ隊 代表理事



1982年愛知県春日井市生まれ。  
 椋山女学園大学生活科学部生活環境学科卒業。  
 愛知産業大学大学院造形学専攻（建築学専攻）修士課程修了、  
 (故)延藤安弘氏に師事。

現在NPO法人まちの縁側育くみ隊として中部圏を中心に各地のまち育て活動のサポートを行う。錦二丁目地区には2004年の学生の頃から携わり、地元・行政・学生・専門家等様々な地区内外の人が集まる「錦二丁目まちの会所」の運営や多様な地域活動のサポートを行ってきている。2018年には地縁組織と共に、「錦二丁目エリアマネジメント株式会社」を立ち上げた。

〔各地でファシリテーターとして活動〕

・参加者の発言をよく聞く  
 ・発言を見る化する



・議論の到達点を共有しながら  
 着実にステップアップする



・参加者が主体的に  
 アイディアを出し実践する

〔最近のしごと〕

- ・錦二丁目まちの会所運営 (名古屋錦二丁目地区)
- ・荒浜住文化研究会研究主査 (2015年/仙台市荒浜地区/一般財団法人住総研)
- ・あいちトリエンナーレ2013まちなか展開拡充事業 名古屋会場 (2013年/愛知県)
- ・行政と市民の対話と協働におけるファシリテーター・トレーニング講師 (沖縄糸満市)
- ・地域福祉コーディネーター研修講師 (長野県)
- ・アートラボあいちプログラムディレクター (2015-2016年/愛知県)
- ・豊橋市ストリートデザイン事業ワークショップファシリテーター (2016-17年/豊橋市)

## 本日お話するにあたって私の座標軸

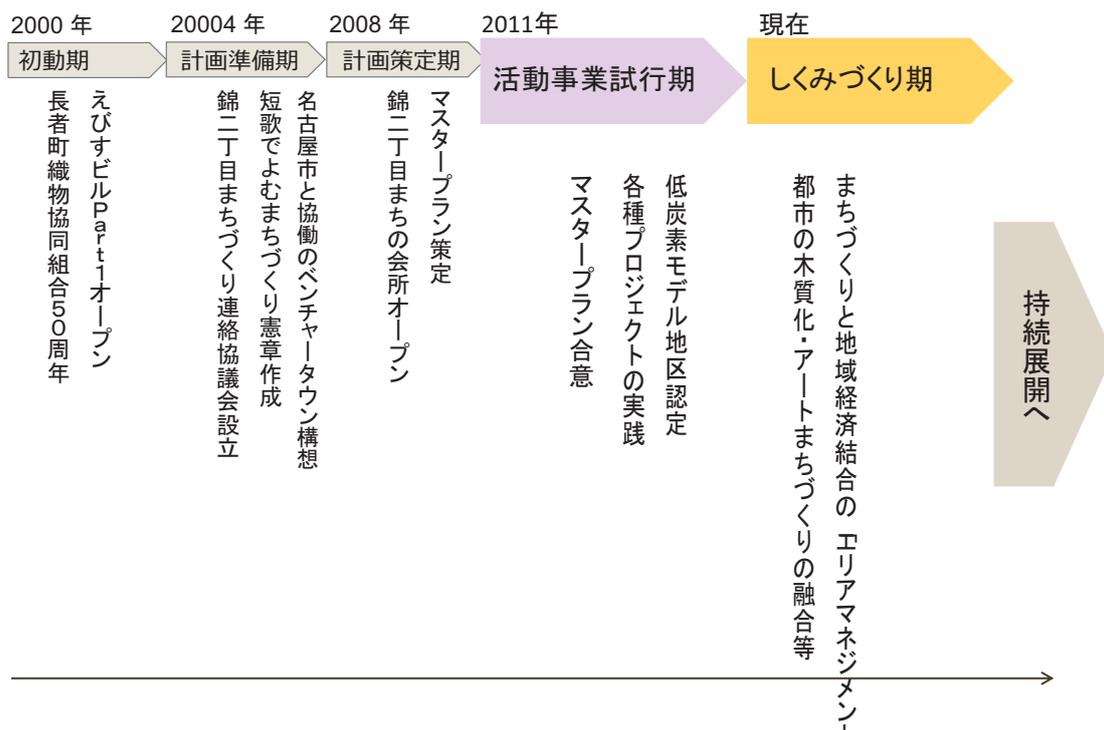
名古屋市錦二丁目地区の  
地域自治のあたらしいしくみを  
地域の方々と始動させました。



エリアマネジメント



### 錦二丁目地区まちづくりの流れ 持続・展開していくためのしくみづくり期へ



## 活動の目的 錦二丁目のエリアマネジメントの必要性

エリアマネジメントの包括的機能は多様な担い手（組織）が関わることで実現される

表：各組織に適したエリアマネジメントの要素  
(◎：適している ○：条件によっては適している)

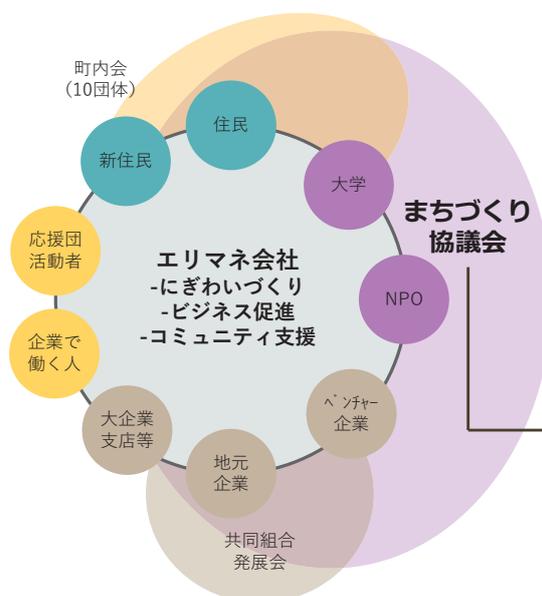
	A 内会 自治会・町	B づくり 任意のまち づくり組織等 (注)	C 員会 協定運営委	D 業組合(LP) 有限責任事	E 内会(認可地 団体)	F 合法人 団地管理組	G 人 一般社団法	H NPO法人	I 組合 商店街振興	J J 合同会社 (LCO)	K 株式会社
①地域の将来像・プランの策定・共有化	◎	◎	-	-	◎	-	○	-	◎	-	-
②街並みの規制・誘導	◎	◎	◎	-	◎	-	○	-	◎	-	-
③共有物等の維持管理	○	○	-	○	◎	◎	○	○	○	○	○
④公物(公園等)の維持管理	◎	◎	-	○	◎	○	○	◎	○	○	○
⑤地域の防犯性の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑥地域の快適性の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑦地域のPR・広報	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑧地域経済の活性化	-	○	-	◎	-	-	◎	-	◎	◎	◎
⑨空家・空地等の活用促進	-	○	-	◎	-	-	◎	-	◎	◎	◎
⑩地球環境問題への配慮	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑪生活のルールづくり	◎	○	-	-	◎	○	-	-	○	-	-
⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	-	-	-	◎	-	-	◎	◎	◎	◎	◎
⑬コミュニティ形成	◎	◎	○	-	◎	○	-	○	◎	-	-

注1：ここでは、自治会・町内会とは異なるが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を想定。

これを錦二丁目の実体に  
あてはめれば、  
既存の町内会やまちづくり  
協議会に加えて  
「K 株式会社」等の  
必要性がみえてきた。

表1 各組織に適した  
エリアマネジメントの要素  
(国土交通省)

## 活動の目的 (2) 地縁をつなぎ、新しいしくみと体制の再編



### ①しくみと体制の再編

2018年3月設立

- ・ 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

### ②変化への対応

2021年再開発事業

- ・ 区内人口の2倍程の新住民の流入
- ・ 新たな自治会の関わり

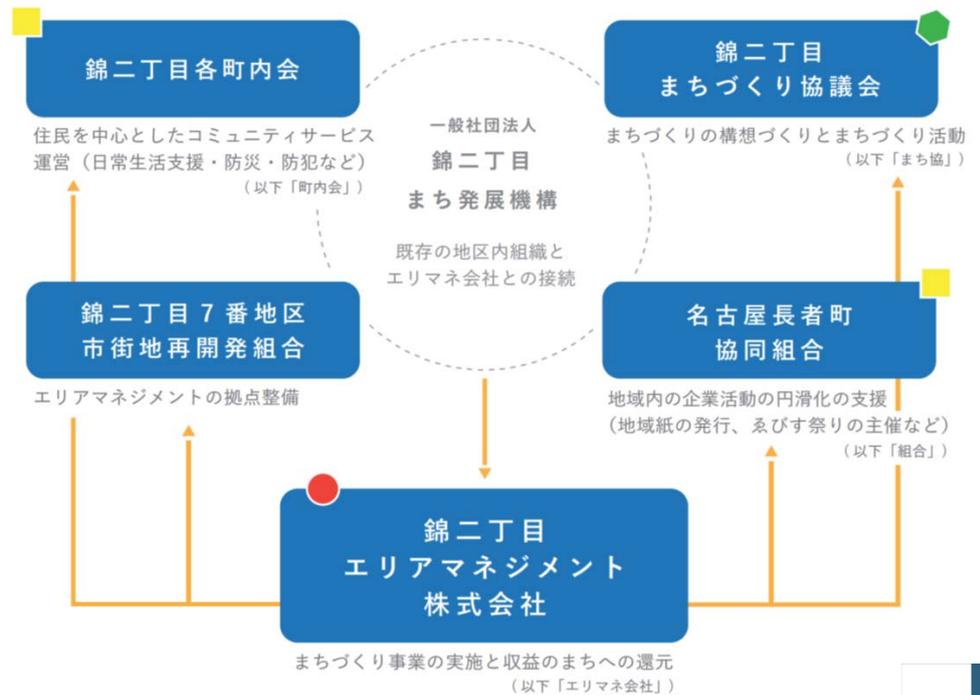
具体的に組織をつなぎ、巻き込んでいく役割



●錦二丁目エリアマネジメント会社の役割

まちの運営をお手伝いする会社

コミュニティの安全安心の見守り、エネルギーや業務の効率化、地区内の資源の有効活用、にぎわいの創出まで、これまで町内会・組合・まち協ではカバーしきれなかったサービスを、事業としてお手伝いし、持続的に運営するための役割を担います。



日本のエリアマネジメント組織について

いわゆる「まちづくり会社」の担う事業は、どのような地域でも大きく2つあります。  
 基盤事業 … 会社の運営人材、拠点、運営資金を確保する事業  
 サービス事業 … コミュニティや賑わい作りに貢献し、まちづくりを進める事業

	札幌駅前通りまちづくり会社	飯田まちづくり会社	豊田まちづくり会社
基盤事業	 地下通路の広告事業	 駐車場管理事業	 再開発テナント管理事業
サービス事業	 公共空間活用事業など	 建物保存事業など	 イベント事業など

# グルッポふじとう

486-0844 愛知県春日井市鳥居松町5丁目4-4

指定管理者：高蔵寺まちづくり株式会社

一部委託：NPO法人「まちのエキスパネット」

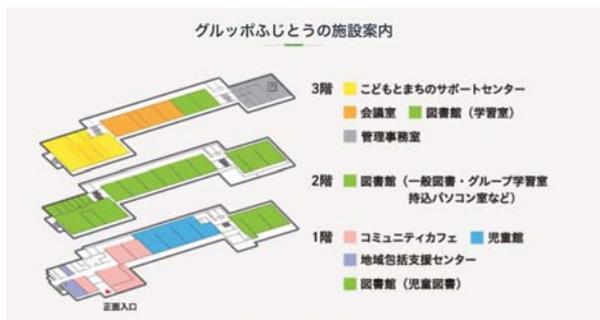
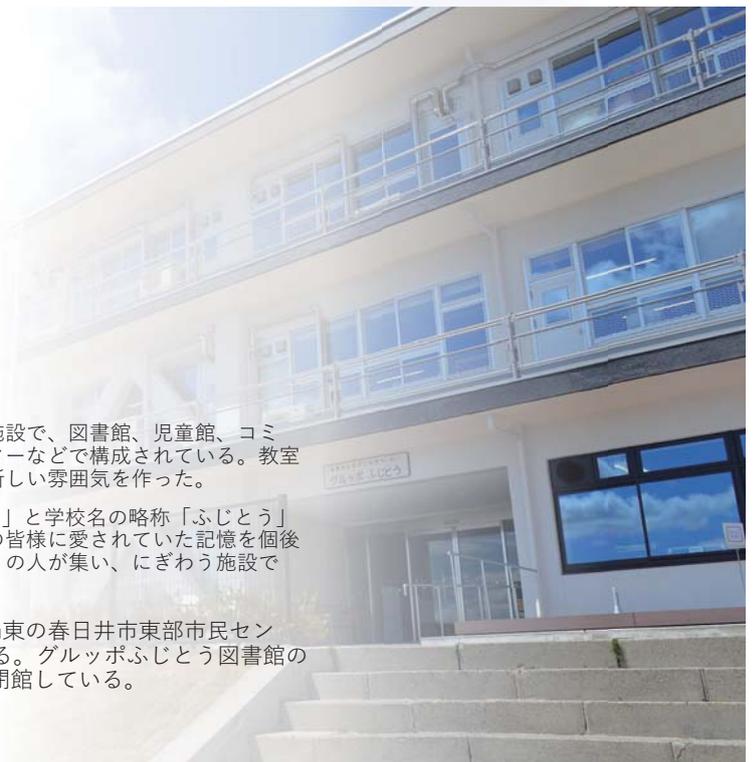
## 発足経緯 平成30年4月1日 開所

旧藤山台東小学校施設のリノベーションを経て開所。

「学び」・「交流」・「居場所」をコンセプトとした多世代交流拠点施設で、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、こどもまちのサポートセンターなどで構成されている。教室の床をそのまま使用し以前の記憶を残しつつ、リノベーションにより新しい雰囲気を作った。

“グルッポふじとう”とはイタリア語で「集まり」を意味する「グルッポ」と学校名の略称「ふじとう」を合わせた言葉で、「藤山台東小学校として多くの子どもたちや地域の皆様に愛されていた記憶を個後世に残したい」という過去の断承と、「この施設に世代を超えた多くの人が集い、にぎわう施設であってほしい」という未来への願いの両方が込められた愛称です。

複合施設の核となる施設はグルッポふじとう図書館であり、300m東の春日井市東部市民センターにあった東部市民センター図書室の移転という形をとっている。グルッポふじとう図書館の開館ともなって、東部市民センター図書室は2018年3月19日に閉館している。



1F

- ・コミュニティカフェ 9:00-18:00  
施設内玄関口、総合案内、相談窓口  
(コンシェルジュを配置)  
魅力ある飲食、くつろげる場
- ・児童館 9:00-12:00 13:00-18:00  
乳児、幼児、小中学生ごとに計4部屋  
子育て支援などを対象とした活動スペース
- ・地域包括支援センター 月～金(祝を除く)  
9:00-17:45  
藤山台、岩成台地域を対象  
コミュニティカフェの相談機能との連携  
運営者：(医)喜峰会 (東海記念病院)

3F

- ・こどもまちのサポートセンター  
月～金10:00-18:00  
子供や子育ての支援、就労や就学に困難な人の支援  
企業・活動支援をするレンタルスペース  
運営者：NPO法人まちのエキスパネット
- ・貸会議室 9:00-20:00  
4種類の会議室を設置(予約制、利用料金制)
- ・体育館 9:00-21:00  
(平日 16:00-18:00は貸し出し不可)
- ・運動場 9:00-18:00

図書館

- ・1F 児童図書 9:00-18:00
- ・2F 一般図書、グループ学習、持込PC室  
9:00-18:00  
本の出会いと学習の場  
複合施設のメリットを生かし  
児童館などと連携を行う
- ・3F 学習室 9:00-20:00  
学習室 — 30人  
学習室B — 30人

## 地域住民サポーター

地域住民の皆さんに協力者（ボランティア）として、皆さんの得意分野や活動したい分野をグルッポふじとう指定管理者である高蔵寺まちづくり（株）に登録していただき、企画や運営と一緒に携わっていただきます。

- イベント開催時の運営、サポート活動
- 図書館のサポーター活動（書架整理・清掃）
- 花壇の維持・管理（苗の植替え・水やり）
- 商品開発プロジェクトへの参画



## イベント年間カレンダー

<p><b>1月</b> 新春初釜</p> <p>● <b>初詣（円福寺・白山神社）</b> 室町時代初期の書物にも記録が残る名刹、円福寺。大晦日の除夜の鐘の音が鳴く頃から、年が明けた元日まで、初詣の人波が絶えません。</p> <p><b>2月</b> グルッポほかほか祭</p> <p><b>3月</b></p> <p><b>4月</b></p> <p><b>5月</b> グルッポふじとう Cha no Marche</p> <p>● <b>緑と花のフェスティバル</b> 少年自然の家と都市緑化植物園を会場とし約1週間開催。ハンギングバスケットの展示やガーデニング教室、花木花苗の販売、コンサートなど楽しい催しがいっぱい。</p> <p>● <b>和っか市（高蔵寺駅周辺）</b></p> <p><b>6月</b> どんぐり東部公民館まつり</p> <p>生涯学習団体が日頃の成果を披露する機会として、また地域の住民が交流する場として、作品展示や芸能発表会を開催しています。</p> <p><b>7月</b> 高蔵寺きてみん祭</p> <p>高蔵寺うずまき音楽アワード 7月の海の日前後にサンマルシェの駐車場を会場とした夏祭り。たくさんのお店とともにステージでは音楽イベント、住民参加による盆踊りなどが催されます。</p>	<p>● 春日井市民納涼まつり</p> <p><b>8月</b> ● <b>どんぐりキッズ公民館</b> 子どもたちに「体験」と「学び」をきっかけに地域の「きずな」の芽を育てよう。東部市民センター全館を使っている体験講座や催しが行われています。</p> <p>● <b>グルッポ緑日のもも祭</b></p> <p><b>9月</b> ● <b>誕生祭（サンマルシェ）</b></p> <p><b>10月</b> ● <b>グルッポ秋のやきやき祭</b></p> <p>● 春日井まつり</p> <p>● 春日井東部文化祭</p> <p><b>11月</b> ● <b>和っか市（高蔵寺駅周辺）</b></p> <p>● <b>グルッポふじとう防災イベント</b></p> <p><b>12月</b> ● <b>どんぐり芸術文化劇場</b> 地域の身近なホールで質の高い芸術文化にふれる機会を提供し、クラシック音楽などさまざまな鑑賞事業を開催し、地域や世代間交流の場として定着しています。</p> <p>● <b>クリスマスコンサート&amp;デコレーション</b> グリーンピアノコンサートは年50回開かれています。クリスマスコンサートは特別。高蔵寺混声合唱団、高校生によるハンドベルや合唱など雰囲気盛り上げてくれます。</p>
--	--

## 最近の施設・施設と連携した高蔵寺ニュータウンの取り組み

### 運動場閉鎖、駐車場拡張工事

拡張工事

2020年8月3日～2021年3月中

#### ○整備イメージパース



### 実証実験：ネットスーパーの受け取り開始

2020年10月1日より民間事業者と連携し冷蔵ロッカー受け取りサービスの実証実験を行います。

期間：2020年10月1日～12月25日

連携：イオンネットスーパー春日井坂下店



エリア



子育て支援



# 高蔵寺まちづくり株式会社 (グループふじとう施設管理)

【設立年月日】 (2017年) 平成29年10月2日

【所在地】 グルッポふじとう3F

【資本金】 2,000万円

【出資者】 春日井市春日井商工会議所、株式会社大垣共立銀行 他7者

【その他】 都市再生推進法人、高蔵寺ニュータウン住宅流通推進協議会

## 【事業内容】

- ・ 公共公益施設等の管理、運営事業
- ・ 不動産の売買、賃貸借、保有及び運用事業
- ・ 住宅等の流通に関する斡旋、仲介事業
- ・ 地方公共団体、法人、その他企業の依頼による調査研究事業
- ・ 都市開発、地域開発等の事業に関するコンサルティング事業
- ・ 各種イベントの企画、運営等事業

## 施設管理事業

- ・ グルッポふじとうの施設管理
- ・ 高蔵寺駅北口自転車駐車場等の施設管理
- ・ 旧西藤山台小学校の施設管理

## エリアマネジメント事業

- ・ 住宅流通促進事業
- ・ 生活サポート事業
- ・ 賑わい創出事業
- ・ その他

## エリアマネジメント事業の事例紹介

### 1.住宅流通促進事業

#### —DIYを活用したモデル的事业

空き家の新たな流通の仕組み作りを目的に、  
空き家をDIYでリノベーションする取組みをモデル的に試行実施

#### 事例1 リノベーション戸建て賃貸住宅

築36年の戸建て空き家を10年間借り受け、内装をリノベーションして賃貸化

#### 事例2 リノベーション集合賃貸住宅

築44年の中層5階建てマンションの1室を購入し、  
DIYワークショップを活用してフルリノベーションして賃貸化

#### 事例3 DIY可能戸建賃貸住宅

築38年の戸建て空き家を10年間借り受け、DIY可能住宅として賃貸化

#### 事例4 民間事業者連携住宅

DIYワークショップを活用して、民間事業者と連携し、築38年のタウンハウスをリノベーション

—DIYモデルルームの見学 (高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会)



事例1



事例2



事例3



事例4

## 南粕谷ハウス

478-0024 知多市南粕谷1丁目20-303

喫茶（サロン） 月曜日～金曜日（祝日も営業） 10時～15時

### 発足経緯 2013年3月24日設立

平成22年コミュニティ主催で「5年後、10年後の南粕谷」が議論された結果「今後進展する高齢化対策に重点を置く」ことが重要と認識されました。その後、コミュニティで具体策を検討しましたが、市及び県の支援を受ける機会を得て、南粕谷ハウスの創設を迎えた。

### 目指す姿 ～ 楽しくあそぼう！南粕谷ハウス ～

1. 遊具を備え、一人でも気さくに利用できる交流の場を目指します。
2. 椅子席でのゆったりとした談笑（おしゃべり）のできる場を目指します。
3. コーヒー・ジュース・紅茶・うどん等を提供（有料）し、その内容の向上に努めます。
4. 将来的には当地域や取り巻く地域の様々な情報拠点になれるように努めます。
5. 同じく将来的には色々な教室を提供できるような施設運営を考えています。
6. 趣味の作品展示や、展示作品の販売機会を提供できるような施設運営を考えています。
7. 高齢者の交流を願うハウスの創設ですが、若者・子ども・児童の訪問を歓迎する施設をも目指します。
8. ハウス常設のアンケートを通じ、提供できるサービス・事業メニューの拡充に努めます。



### 主な収入源 喫茶営業

営業日時：月曜日～金曜日（祝日も営業）

10時～15時 ☆土曜日は手作り弁当を販売

年齢、性別、高齢者、若者、子育て中のママ、子どもなど、南粕谷の住人に限らず、どなたでも利用可能、ベビーカーや車椅子でも無理なく入室可能



### メニュー

コーヒー	250円	フェアトレードで取引された豆をハンドドリップで丁寧に入れます。
紅茶	250円	南粕谷ハウス専用に焙煎された静岡産の紅茶です。
ジュース類	250円	※飲み物にはお菓子が1品付きます（何が付くかは当日のお楽しみ！）
うどん、そば	300円	・吟味された麺を使用。
焼きそば	400円	
おにぎりセット	300円	限定6食！おかずは日替わり。
☆土曜日 手作り弁当	500円	内容は毎週替わります。



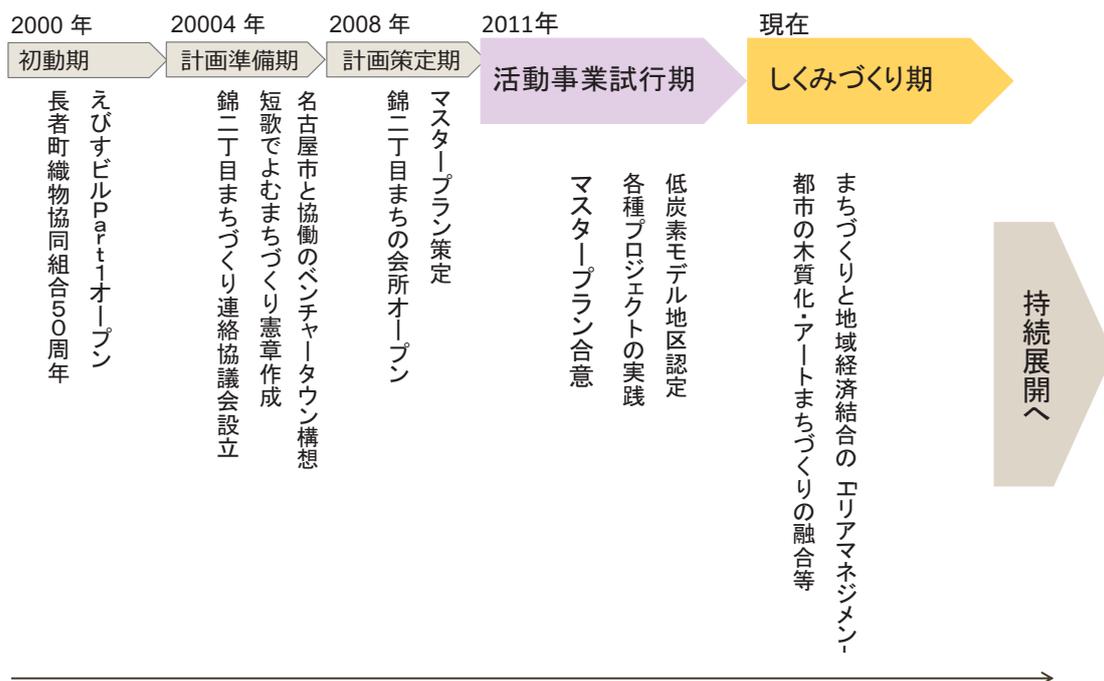
### イベント(現在開催中HPより)

- ・ スマホLINE学習会
- ・ 陶芸教室
- ・ 己書道場
- ・ コロナに負けない！講座 お茶の話
- ・ 『アンシャンテ』毎月第4木曜日の楽しいマルシェ 毎週木曜日は会場費を無料でお使いいただけます
- ・ 『コロナに負けない！』番外編

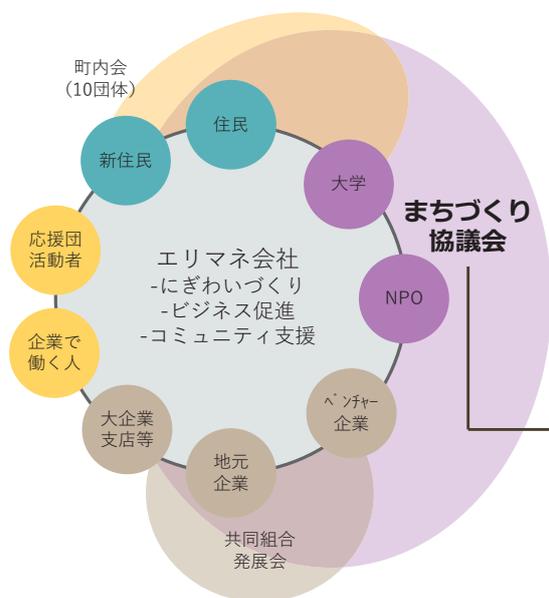
### 施設利用について

- ・ 年齢・性別・高齢者・若者・子育て中のママ・子どもなど、南粕谷の住人に限りません。
- ・ 打合せ、会議、趣味の集まりや教室、  
種々の講座など公的な良俗に反しない内容であれば使い方はさまざま。
- ・ ベビーカーや車椅子でも無理なく入室可能。子どもが遊べるキッズコーナー有り。
- ・ 喫茶での飲食が伴う場合は、その他好きなものを持ち込み自由でご利用可。
- ・ 部屋使用料：1時間500円 喫茶営業中に飲食が伴う場合は無料
- ・ 厨房使用料：1回500円（厨房使用は喫茶営業時間外に限ります）
- ・ 壁面作品展示：無料（期間は要相談）

## 0. 錦二丁目地区まちづくりの流れ(3) 持続・展開していくためのしくみづくり期へ



## 2. 活動の目的 (2)地縁をつなぎ、新しいしくみと体制の再編



### ①しくみと体制の再編

2018年3月設立

- ・ 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

### ②変化への対応

2021年再開発事業

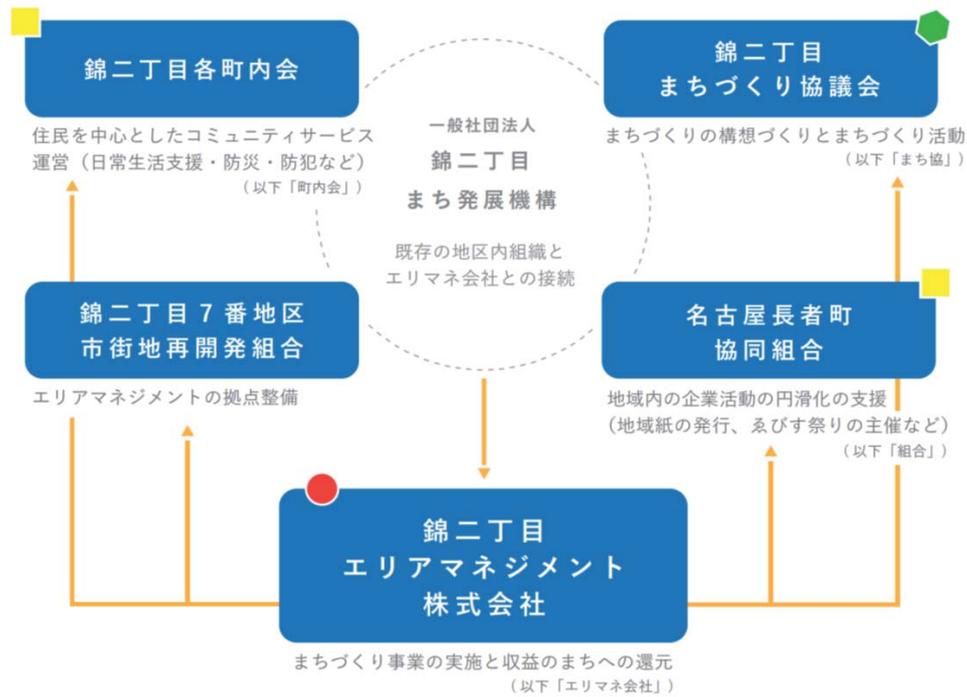
- ・ 区内人口の2倍程の新住民の流入
- ・ 新たな自治会の関わり

具体的に組織をつなぎ、巻き込んでいく役割



# NISHIKI2

錦二丁目エリアマネジメント株式会社



これまで

まちの課題背景と活動

戦後の繊維問屋街としての発展

バブル崩壊により産業不況により、街を去る会社・人の増加

- 2000年名古屋長者町協同組合50周年記念行事（記念祭、シャッターペイント）
- 2001年 50周年記念祭以降、「あびす祭」として毎年秋に開催

空きビル、空き土地の増加、安全性の危機

- 2002年「エビスビル Part1」オープン（問屋ビルを商業ビルへコンバージョン）
- 2003年「エビスビル Part2」オープン / 2005年「エビスビル Part3」オープン
- 2006年「Nagoya ID Lab 1」開設（伏見長者町ベンチャータウン構想）
- 2007年「Nagoya ID Lab 2」開設 / 2008年「Nagoya ID Lab 3」開設

まちづくり（賑わい）事業の実施

- 2004年錦二丁目まちづくり連絡協議会発足
- 2005年「まちのデザイン塾」が始まる
- 2006年「錦二丁目まちづくり憲章」の策定
- 2008年タウンセンター「まちの会所」オープン（5月）  
錦二丁目マスタープラン作成委員会発足（5月）  
名古屋長者町あびすモール Web 開設
- 2010年 あいちトリエンナーレの会場となる
- 2011年 錦二丁目マスタープランの地域合意（4月）
- 2015年 低炭素モデル地区認定（名古屋市 / 2月）
- 2017年 地域まちづくりマネジメント区認定（名古屋市 / 6月）

今後のまちづくりの推進する者の不在

- まちづくり協議会のボランティア有志による賑わい活性事業の推進の限界
- 組合からの退会者の増加、町会の会長職の担い手の不足

7街区再開発事業の始動（2021年 住民の急増加への対応の必要性）

- 再開発事業におけるエリアマネジメント拠点整備が地域貢献として都市計画決定の認定要件となる（2017年2月）

錦二丁目エリアマネジメント株式会社の設立



いま

変化

- 建設ラッシュ
  - 地価高騰
  - 都心居住
    - 2, 3年で夜間人口は3~4倍に
  - ボランティアによるまちづくり活動の限界
  - 町内会等、地域組織の担い手不足
- etc...

錦二丁目は建設ラッシュです。

<開発整備の方針>  
 多様な交通を促進する  
 都市機能の導入  
 快適な歩行者空間の創出と  
 周辺性の向上  
 周辺地域の導入による  
 臨海沿いの風情  
 防災性が強く治安で安心な  
 市街地環境の形成

- ・ 画内者 錦二丁目7番地区市街地再開発組合
- ・ 総事業費 約 207億円
- ・ 建築/地上 30階 地下 1階/高さ約111m
- ・ 主要用途 住宅(402戸)・商業・駐車場
- ・ 完了予定 平成23年度
- ・ 地区面積 約 0.7ha
- ・ 敷地面積 約4,940㎡
- ・ 建築面積 約3,350㎡
- ・ 延床面積 約42,800㎡
- 【スケジュール】
- ・ 組合設立認可：平成29年11月20日
- ・ 権利変換協議認可：平成30年8月25日
- ・ 建築工事：平成30年度～平成31年度(予定)

錦二丁目まちの開発動向 2019年4月

可能性

地区レベルで「まちづくり構想」(環境・社会・経済バランスのGOALS)を持っている

これからの錦二丁目まちづくり構想 (2011-2030)  
 Toward the Mixed Community

① 何のために (問題・課題) 本編 12~14頁

② どんなまちを目指すのか (まちづくり方針) 本編 16頁

③ 何を仕掛けていくのか (実現のための行動提議)

元気経済の仕掛け 本編 41~46頁

安心居住の仕掛け 本編 34~40頁

共生空間で文化を育む仕掛け 本編 28~31頁

地域ぐるみでエリマネ会社設立

都心居住の実現

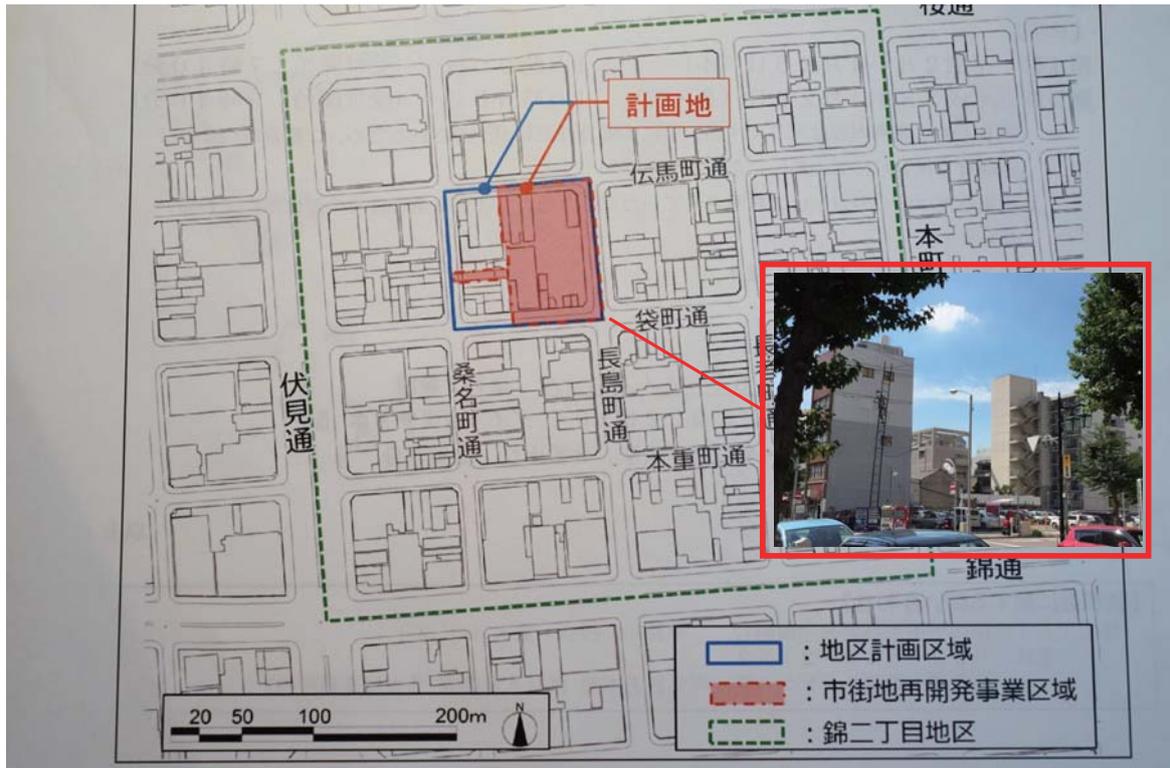
会所と路地を再生

ワークショップや会議、学習会、100回以上重ねてつくった構想

環境・社会・経済のバランス



# エリアマネジメントを始める手掛りは7番街区再開発



## 地区の歴史を継承する会所と路地の再生

## 都心居住とエリアマネジメント活動拠点の整備

**可能性 2**

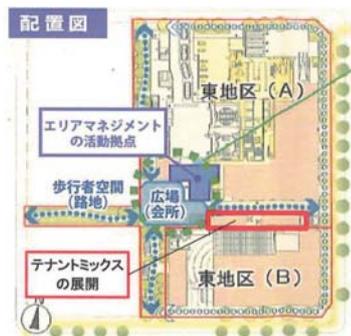
7 エネルギーをみんなに  
もってクリーンに

11 住み続けられる  
まちづくりを

17 パートナシップで  
目標を達成しよう



7番街区再開発事業全体のイメージ



会所と路地、拠点のイメージ