

名古屋・栄地区の変化と開発展望

—「名駅ビッグバン」は栄をどう変えたのか—

CONTENTS

- 1 | はじめに
- 2 | 名古屋市都心部の2000年代の開発概況
- 3 | 栄地区の変化の考察
 - (1) 商業・サービス業は生産性に課題
 - (2) ビジネスエリアとしての相対的価値
 - (3) 増える居住人口と外国人
 - (4) 都心の住宅地化
- 4 | 栄地区の開発展望
- 5 | おわりに

1 はじめに

2020年の年始早々、名古屋市の小売業界では「名駅地区の百貨店2店の2019年の売上高合計が、栄地区の百貨店2店の合計を2年連続で上回った」ことが話題となった(図表1)。

現在の名古屋市は、名駅地区(名古屋駅周辺地区)と栄地区が「2大都心」を形成している。このうち栄地区は従来から名古屋一の繁華街であり、商業やビジネスの中心エリアであった。

しかし、2000年代に入り、名駅地区が「名駅ビッグバン」と称される大規模開発で急発展を遂げたのに対して、栄地区は既存ビルの建て替えなどがやや滞り、都心のインフラ更新という面で後れを取る形となった。

地区別の百貨店売上高をめぐっても、名駅地区に2000年3月に開業した「ジェイアール名古屋タカシマ

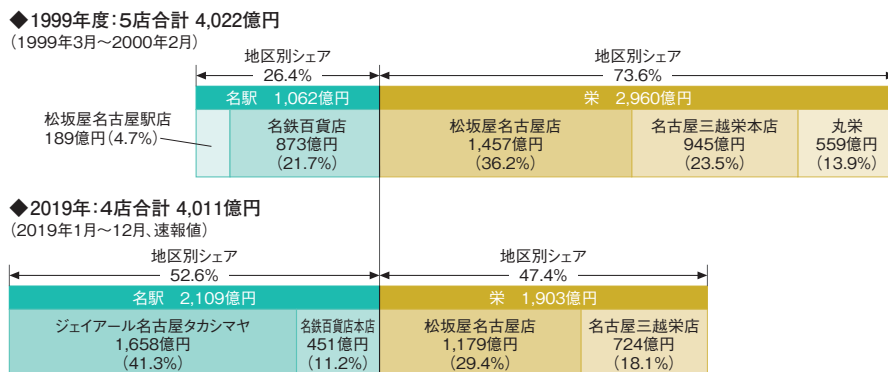
ヤ」が、2014年度に栄地区の「松坂屋名古屋店」に代わって市内で最も売上高が多い「地域一番店」となり、一方で栄地区の老舗百貨店「丸栄」が2018年6月に閉店したことから、同年末には名駅地区が栄地区を追い抜くこととなった。

百貨店売上高の浮沈は、両地区の集客力の変化を示す一つの指標で

あり、栄地区の停滞を指摘する声も少なくない。しかし筆者は、栄地区は停滞したというよりも、都心回帰や国際化などの流れを受けて、地区そのものの特徴が変わってきたと感じている。

そこで本稿では、名駅地区が急発展した約20年の間に、栄地区はどのように変化したかについて商業やオフィス、人口、住宅関連のデータをもと

図表1 名駅と栄の主な百貨店の売上高・シェアの変化



出所：ストアーズ社「百貨店調査年鑑」、中部経済新聞よりOKB総研にて作成

(※1) 各店舗の金額は年間売上高、カッコ内の数値(%)は5店または4店の合計売上高に占める自店のシェア。

(※2) 金額は億円未満を四捨五入。また、合計売上高と地区別売上高は端数処理のため計算が合わない場合がある。

(※3) 1999年の名古屋三越栄本店は、店名変更などに伴い2019年は名古屋三越栄店となっている。名鉄百貨店は2000年11月に一宮店が開業したことに伴い、2019年は本店となっている。

(※4) 2019年のジェイアール名古屋タカシマヤはタカシマヤゲートタワーモールを含む。名古屋三越栄店はラシック、MIプラザ各務原店、MIプラザ常滑店を含む。

に考察する。さらに栄地区では2020年以降、エリアの刷新を目指す大型プロジェクトがいよいよ加速することから、今後の開発で求められる視点について展望したい。

プロジェクトがほぼ途切れなく続いた。そして2017年4月にJRゲートタワー、同年10月に駅南側の再開発エリア「ささしまライブ24」の中核となる複合ビルのグローバルゲートがそれぞれ

全面開業して、開発ラッシュはいったん落ち着いた。

代わって2017年以降は、名駅地区と栄地区の中間エリアである、市営地下鉄伏見駅周辺の伏見地区

2 名古屋市都心部の2000年代の開発概況

はじめに、名古屋市都心部の2000年代に入ってから開発状況を概観する(図表2)。

なお、一般的に名駅地区はJR・名鉄(名古屋鉄道)・近鉄(近畿日本鉄道)・市営地下鉄・あおなみ線が乗り入れる名古屋駅を中心とする一帯を指し、主に中村区内に入る。栄地区は市営地下鉄栄駅(さらに久屋大通駅・矢場町駅を含む)と名鉄瀬戸線の栄町駅を中心とする一帯を指し、主に中区内に入る。

名駅地区は1999年12月にJR名古屋駅の新たな超高層駅ビルとしてJRセントラルタワーズが開業し、駅前再開発の起爆剤となった。2006年10月にトヨタ自動車が入居するミッドランドスクエアが開業して以降は、主に駅東側のエリアで民間主導の複合高層ビルの建設が相次いだ。

この間、愛知県内では中部国際空港(セントレア)が開港し、愛・地球博(愛知万博)が開催された。さらにリニア中央新幹線の東京(品川)～名古屋間が2027年に開業する予定となり、駅前再開発の機運の高まりを後押しした。

名古屋経済は2008年秋のリーマン・ショック後など大きく落ち込んだ時期もあったが、名駅地区では大型プ

図表2 名古屋市都心部の再開発の推移と今後の主な計画

	名駅	伏見	栄
1999年	・JRセントラルタワーズ開業①		
2000年	・JRセントラルタワーズ内に「ジェイアール名古屋タカシマヤ」開業		
2002年	・センチュリー豊田ビル開業③		・オアシス21開業②
2004年	・あおなみ線開業		
中部国際空港開港、愛・地球博(愛知万博)開催			
2005年			・ラシック開業④ ・サンシャイン栄開業⑤ ・プロッサ(アーバンネット名古屋ビル)開業⑥
2006年	・ミッドランドスクエア開業⑦		
2007年	・名古屋ルーセントタワー開業⑧		
2008年	・モード学園スパイラルタワーズ開業⑨	・名古屋インターシティ開業⑩	
2009年	・ウイंकあいち開業⑪		
2010年	・松坂屋名古屋駅店閉店(入居ビルはJRゲートタワーに建て替え)		
2012年	・名古屋クロスコートタワー開業⑫		
2014年			・名古屋ゼロゲート開業⑬
2015年	・大名古屋ビルディング開業⑭ ・JPタワー名古屋開業⑮		
2016年	・シンフォニー豊田ビル開業⑯ ・「名古屋四季劇場」オープン(伏見地区から移転新設)⑰		
2017年	・JRゲートタワー開業⑱ ・グローバルゲート開業、「ささしまライブ24」まちびらき⑳	・テラスセナリ橋開業㉑	
2018年		・御園座タワー開業、「御園座」新劇場オープン㉒ ・広小路クロスタワー開業㉓	・丸栄閉店
2020年			・ミツコシエ ヒロバス開業(栄バスターミナル跡地暫定活用事業)㉔ ・久屋大通公園(北・テレビ塔エリア)再整備㉕ ・名古屋テレビ塔リニューアル開業㉖ ・日本生命栄ビル開業㉗
2021年	・(仮称)名古屋三井ビルディング北館開業㉘ ・(仮称)ノリタケの森地区計画開業㉙		
2022年		・錦2-7再開発事業ビル完成㉚	・東桜1-1再開発計画ビル完成㉛
2024年			・中日ビル建て替え(24年度中)㉜
リニア中央新幹線開業			
2027年	・名鉄名古屋駅地区再開発計画ビル完成(27年度中)㉝		
2029年			・名古屋三越茶店(オリエンタルビル)建て替え(2029 Sakae Project)㉞

出所:名古屋市の資料、三幸エステート資料、「日経アーキテクチュア」2020年1月23日号、中日新聞社・三菱UFJリサーチ&コンサルティング編「東海エリアデータブック2020」などよりOKB総研にて作成。2020年の㉔以降の開業・完成時期は予定



(中区内)で大型開発の完成が続いた。もともと2000年代に入ってオフィスの建て替えが進んでいたところに、高価格帯マンションを有する複合ビルのテラスエッセ(2017年)と御園座タワー(2018年)が相次いで開業し、まちの新しい顔となっている。

一方、栄地区では、バスターミナルを併設する複合施設「オアシス21」(2002年)や、「ラシック」(2005年)をはじめとする若者をターゲットとした商業ビルのオープンなどがあったが、名駅地区の勢いには及ばなかった。

ただ、今後目を転じると、久屋大通公園の再整備や、エリアを代表する複合ビルの一つである中日ビルの建て替えなど、大型開発の完成が2020年以降に多く控えている。

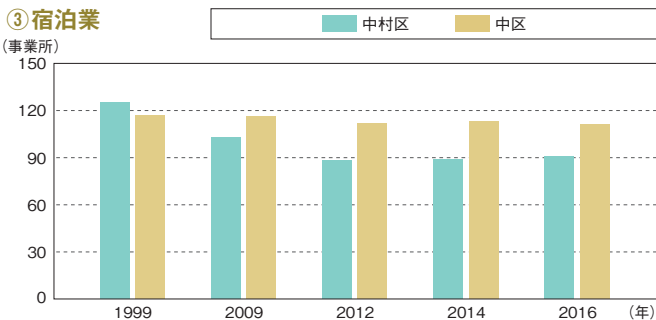
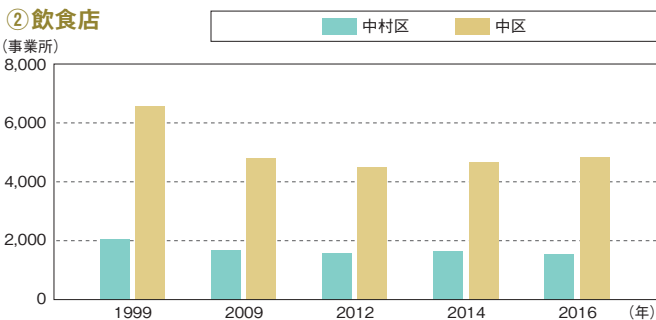
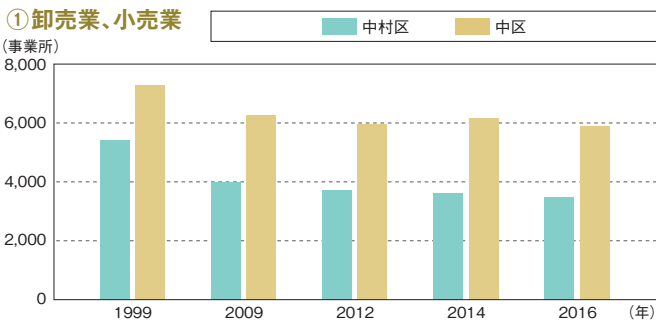
こうして見てくると、名古屋市都心部の2000年代の開発は、「名駅地区の爆発的な開発」から、「伏見地区(および名古屋駅南のささしまライブ24エリア)への広がり」を経て、「栄地区の再活性化」へ到達しつつある流れが浮かび上がる。

3 栄地区の変化の考察

ここからは、栄地区(または栄地区を含む中区)の変化について、公的統計や民間データをもとに「商業・サービス業」「オフィス」「人口」「住宅」の四つの視点から考察する。

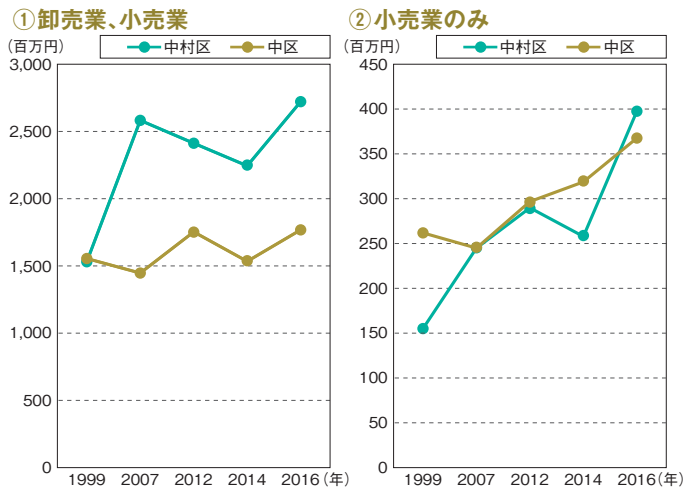
なお、出所データは調査によって実施年や実施周期などが異なるが、できる限り名駅ビッグバン直前(1995~1999年)から、直近(2015年以降)までの約20年間を抽出した。

図表3 商業・サービス業関連の民営事業所数の推移



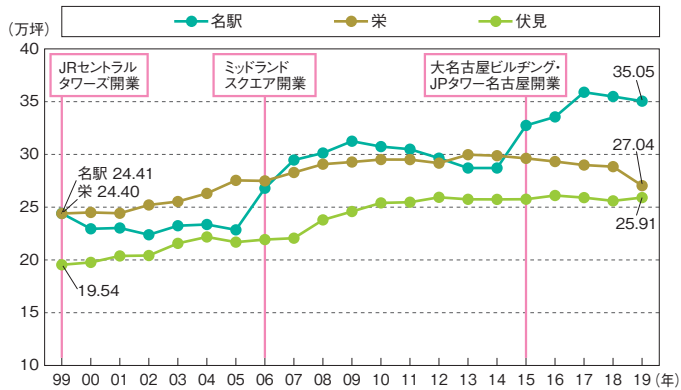
出所：総務省「事業所・企業統計調査」(平成11年)、総務省「経済センサス基礎調査」(平成21年、平成26年)、総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」(平成24年、平成28年)よりOKB総研にて作成
 (*1) ③宿泊業の1999年は、事業所・企業統計調査の産業中分類「旅館、その他の宿泊所」の民営事業所数。
 (*2) 事業所・企業統計調査は2009年(平成21年)から経済センサスに統合された。

図表4 1事業所あたり年間商品販売額の推移



出所：経済産業省「商業統計調査」(平成11年、平成19年、平成26年)、総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」(平成24年、平成28年)よりOKB総研にて作成
 (*1) 平成26年(2014年)商業統計調査は産業分類の改定や調査設計の変更を行ったため、平成19年(2007年)調査の数値と接続していないが、本稿では中期的な傾向を把握する目的から折れ線グラフで表記した。

図表5 貸室面積の推移



出所：三鬼商事資料よりOKB総研にて作成
 (*1) 各地区の範囲、調査対象ビル、調査時期は三鬼商事の定義に基づく。図表6、7も同じ。

(1) 商業・サービス業は生産性に課題

まず、名駅地区がある中村区と、栄地区がある中区を対象として、商業・サービス業関連の民営事業所数の推移を見ると、「卸売業、小売業」「飲食店」は一貫して中区が中村区を上回る。「宿泊業」も1999年を除いて中区が中村区を上回っている(図表3)。中区の方が、小売店やレストラン、居酒屋、旅館・ホテルなどが多いことが見て取れる。中区には栄地区のほか、伏見地区や、栄地区の南に隣接する大須商店街を中心とした大須地区などが含まれることが影響しているとみられる。

一方、「卸売業、小売業」の1事業所あたり年間商品販売額を比べると、1999年は両区ともほぼ同じ水準だが、2016年にかけての伸びは中村区の方が大きい(図表4)。「小売業のみ」で見ると、両区とも増加傾向だが、1999年は中区の方が多かったのに対し、2016年は中村区が中区を上回った。

以上から、両区とも商業・サービス

業における生産性の向上は見られるものの、中区は中村区と比べて事業所の集積がある一方で、生産性はやや伸び悩んでいる可能性がある。

(2) ビジネスエリアとしての相対的価値

次に、名駅、栄、伏見の3地区を対象として、貸室(賃貸オフィス)面積の推移(図表5)を見ると、JRセントラルタワーズが開業した1999年時点の名駅地区と栄地区の貸室面積はほぼ同じ水準である。

その後、ミッドランドスクエア開業翌年の2007年に名駅地区の貸室面積が栄地区を上回り、大名古屋ビルディングなどが開業した2015年以降は名駅地区が大幅に増加した。

3地区の1999~2019年の貸室面積の増加率は名駅地区43.6%、栄地区10.8%、伏見地区32.6%となった。名駅地区は貸室面積が20年間で約4割増え、伏見地区も約3割増えたのに対し、栄地区は老朽化したビルの更新が進まなかったとみられ、約1割の増加にとどまっている。

空室率の推移(図表6)を見ると、1999年時点では名駅地区の空室率が最も高く、栄地区が最も低い。しかし2019年は逆転し、名駅地区の空室率が最も低くなっている。空室率は景気動向などに左右され、足元では企業などのオフィス需要が旺盛である。中でもとりわけ名駅地区に対する需要が高いことが見て取れる。

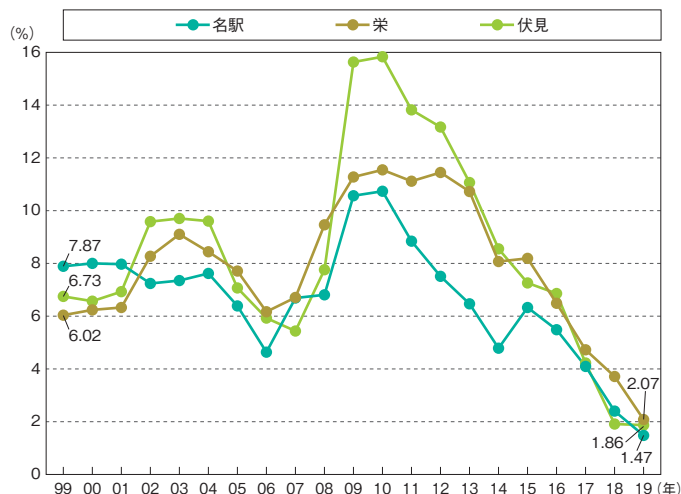
平均賃料の推移(図表7)を見るとさらに興味深い。1999~2019年の平均賃料の増加率は名駅地区13.0%、栄地区▲6.9%、伏見地区1.8%で、栄地区のみ下落している。その結果、2018年以降は伏見地区の平均賃料が栄地区を上回り、中間エリアである伏見地区の存在感が増している。

以上のような貸室動向からは、名駅地区が再開発で求心力を高める中で、栄地区のビジネスエリアとしての相対的な価値が低下しつつある状況がうかがえる。

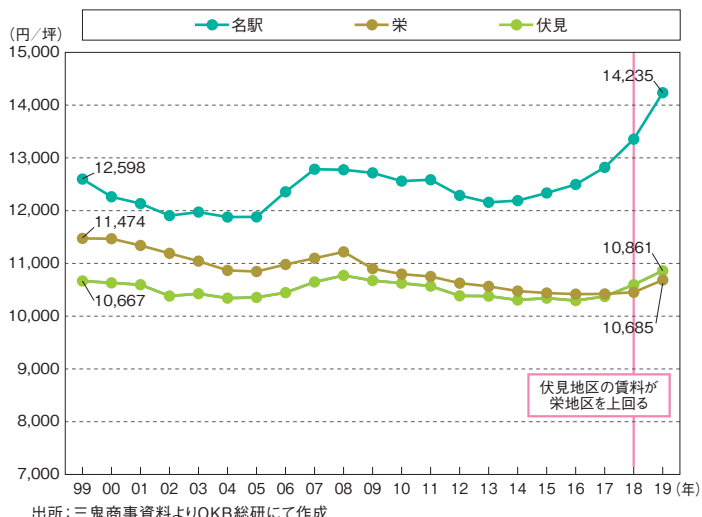
(3) 増える居住人口と外国人

中村区と中区の人口推移を見ると、

図表6 空室率の推移



図表7 平均賃料の推移



2000年代に入って以降、中村区は横ばいか減少しているのに対し、中区は市平均を超えるペースで増加している(図表8)。総務省の平成27年(2015年)国勢調査結果における中区の人口増加率は6.2%で、東区(6.5%)に次いで市内16区中、2番目に高い。なお、名古屋市全体では2000年代に入って以降、緩やかな増加が続いている。

さらに、国勢調査の学区別人口を用いて名駅地区と栄地区の人口推移を見ると、栄地区は名駅地区より人口が多く、2005年以降は増加が続いている(図表9)。すなわち、栄地区では居住人口の流入傾向が見取れる。

栄地区の居住者構成を見ると、生産年齢人口(15~64歳)の割合の

高さが目立つ(図表10)。また単独世帯の割合も極めて高い(図表11)。栄地区には、若い人を含む現役世代が多く居住し、かつ一人暮らしの人が多くいることがうかがえる。

中区では、外国人人口の増加も目立つ。中区の総人口に占める外国人の割合(外国人人口比率)は、2015年国勢調査時点で市内16区中最も高い6.7%となっている(図表12)。2015年時点の中区の外国人人口(5,566人)は、港区(6,323人)に次いで2番目に多い。

栄地区についても中区全体と同じ傾向で、名駅地区と比べると外国人人口が2010~2015年の5年間で急増している(図表13)。2015年国勢調査結果では、栄地区に居住する15歳以上就業者(日本人と外国人

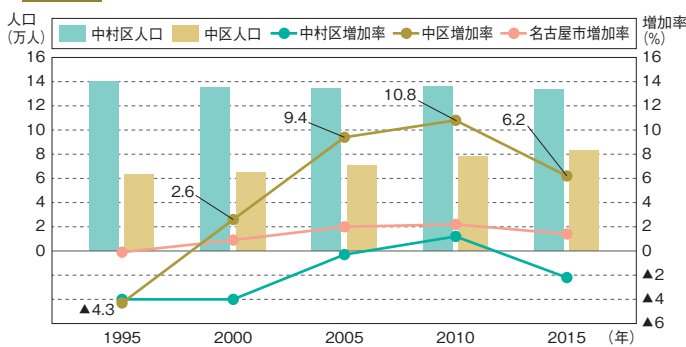
の合計で7,661人)の16.8%は「卸売業、小売業」、10.8%は「宿泊業、飲食サービス業」に従事しており、栄地区では外国人住民も商業・サービス業の働き手の一端を担っていると考えられる。

また、名古屋市が国勢調査とは別に公表している外国人住民統計によると、中区に住民登録している外国人住民(9,803人、2018年12月末現在)の26.5%は在留資格が「留学」(2,600人)で、外国人学生も多く居住しているとみられる。

(4)都心の住宅地化

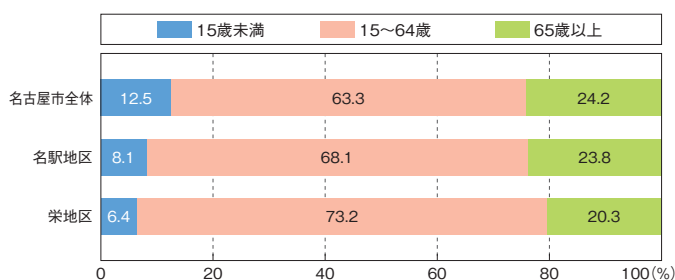
居住人口と関係性の高い住宅動向について、1999年以降の名古屋市の区別新設住宅着工戸数を見ると、中村区と中区はトップ5に入る年

図表8 中村区と中区の人口推移



出所:総務省「国勢調査」よりOKB総研にて作成

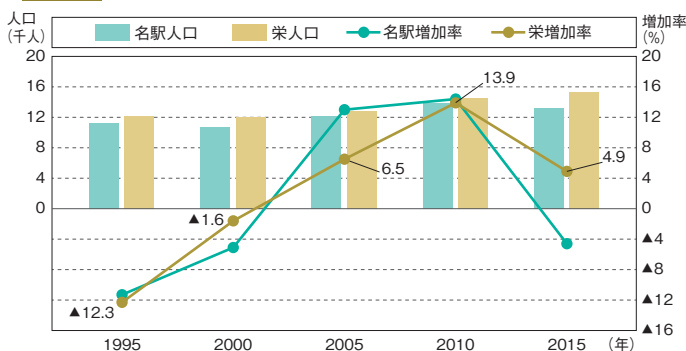
図表10 年齢3区分別人口の割合(2015年、学区別人口ベース)



出所:総務省「国勢調査」、名古屋市「平成27年国勢調査 名古屋の学区別人口」よりOKB総研にて作成

(*)1) 年齢不詳を除いた人口における割合。
 (*2) 割合の合計は端数処理の関係で100%にならない場合がある。

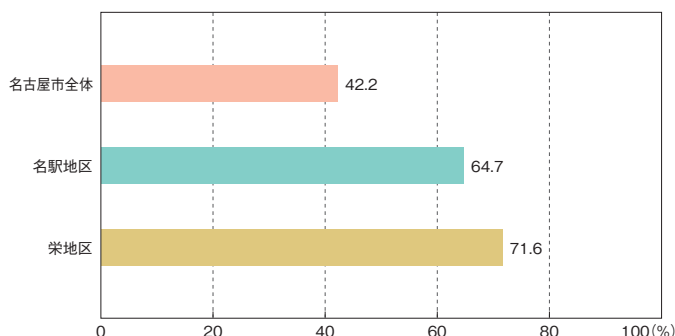
図表9 名駅と栄の人口推移(学区別人口ベース)



出所:総務省「国勢調査」、名古屋市「国勢調査 名古屋の学区別人口」よりOKB総研にて作成

(*) 名駅地区と栄地区の対象となる学区(小学校区)は以下の通り。図表10、11、13も同じ。
 ・名駅: 新明学区、六反学区、牧野学区
 ・栄: 名城学区、御国学区、栄学区

図表11 一般世帯に占める単独世帯の割合(2015年、学区別人口ベース)



出所:総務省「国勢調査」、名古屋市「平成27年国勢調査 名古屋の学区別人口」よりOKB総研にて作成

が多く、中区は2014年以降1位が続いている(図表14)。新設の内訳は賃貸マンション・アパートと分譲マンションが大半を占め、これらの建設が相次いでいることが影響している。

この結果、中区では住宅数が2000年代に入って以降急増し、2008～2013年の5年間の増加率は27.4%と極めて高くなっている(図表15)。2018年は5年前とほぼ同水準だが、新設住宅着工戸数の状況を鑑みると、マンションの建て替えが活発化しているためと考えられる。

以上からは、都心である栄地区を含む中区が、住宅地としての性格を強めていることがうかがえる。

「都心の住宅地化」は全国の主要都市で近年見られる傾向である。共働き世帯や高齢者世帯の増加に

伴い、「通勤時間が短い」「駅・バス停が近くにある」「買い物場所や病院に行きやすい」といった条件の住宅が好まれ、郊外の居住者が都心に回帰する動きが強まっていることが背景にある。

名古屋市が毎年実施している市政世論調査の2019年度結果によると、回答者のうち中区居住者は、名古屋が住みやすい点について、「交通の便がよい」を挙げた割合が84.0%に上り、市全体を大きく上回っている。「買い物する場所などが近くにある」「生活に便利」の回答割合は、市全体よりやや下回るが6割を超えている(図表16)。

中区の場合も、職場や商業・医療施設などへの移動のしやすさに重点を置く人が「都心に住む」選択を

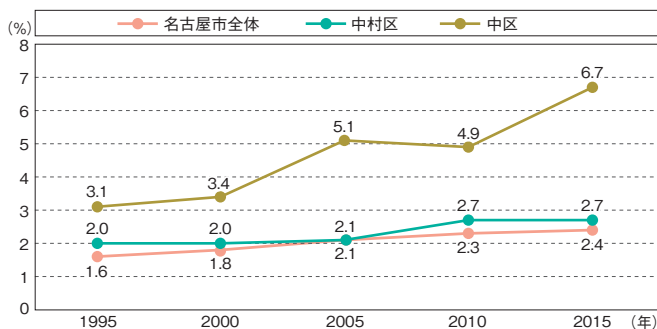
していることが、住宅数の増加に影響していると考えられる。

4 栄地区の開発展望

ここまで見てきた栄地区の変化を踏まえると、今後の栄地区の開発で求められる視点は以下のように考えられる。

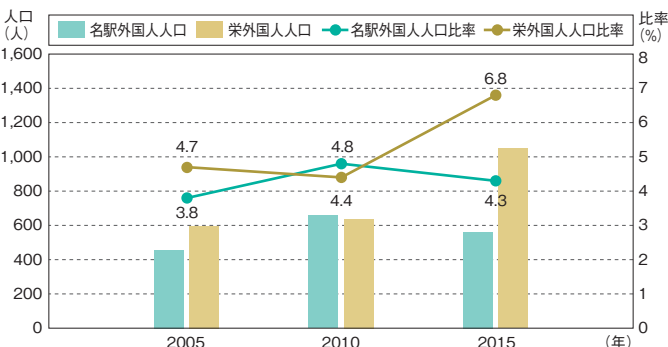
- ①商業・サービス業の集積を生かし、エリア全体で「遊び」「文化」などさまざまな体験や楽しさを提供すること
- ②オフィスビルなどの再開発に合わせて、多様な働き方や新しいビジネスが促進されるエリアへ進化していくこと
- ③住民や就業者、来訪者の多国籍

図表12 外国人人口比率の推移



出所：総務省「国勢調査」よりOKB総研にて作成
(*)無国籍、国名「不詳」を含む。図表13も同じ。

図表13 名駅と栄の外国人人口・外国人人口比率の推移 (学区別人口ベース)



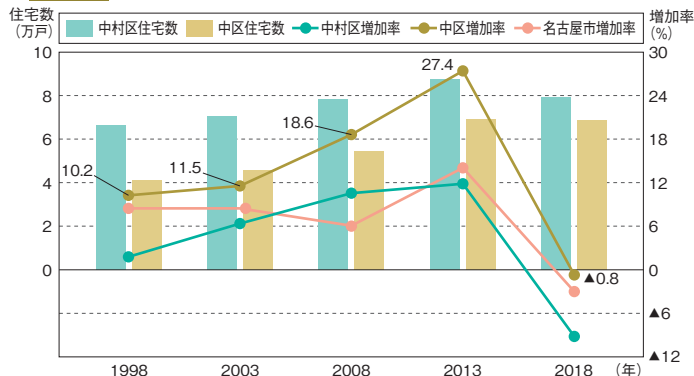
出所：総務省「国勢調査」、名古屋市「国勢調査 名古屋の学区別人口」よりOKB総研にて作成
(*)平成12年(2000年)以前の国勢調査では学区別の外国人人口が公表されていない。

図表14 名古屋市の新設住宅着工戸数の区別トップ5の推移

年	1位	2位	3位	4位	5位
1999年	千種	中川	緑	守山	西
2000年	中川	緑	千種	中村	西
2001年	中川	緑	千種	天白	守山
2002年	千種	西	中川	緑	中
2003年	千種	西	中川	緑	中
2004年	千種	中川	中村	緑	西
2005年	中	中川	千種	中村	緑
2006年	中	中村	東	緑	千種
2007年	緑	中	中川	北	守山
2008年	中川	緑	守山	西	千種
2009年	千種	緑	中川	中村	中村
2010年	緑	千種	中川	名東	中村
2011年	緑	千種	中川	中	中川
2012年	緑	名東	中川	中村	中川
2013年	緑	中	中村	千種	中川
2014年	中	中村	緑	西	北
2015年	中	中川	中村	西	緑
2016年	中	中川	中村	東	緑
2017年	中	中川	東	中村	北
2018年	中	中村	中川	千種	北

出所：国土交通省「建築着工統計調査(住宅着工統計)」、名古屋市「新設住宅の着工戸数・床面積(市・区別)の長期推移」よりOKB総研にて作成

図表15 住宅数と増加率の推移



出所：総務省「住宅・土地統計調査」よりOKB総研にて作成
(*)住宅数は空き家、建築中などを含む総数。

化などに対応した都市空間づくりを進めること

④過度な住宅地化を抑制し、都心としてのにぎわいを持続すること

①は商業・サービス業の生産性向上を図る提案である。栄地区は百貨店や大型商業施設、国内外ブランドの路面店だけでなく、地元の老舗、こだわりを持った若者らが新たに営む店など、多様性のある集積が魅力の一つである。

また、栄地区とその周辺には、愛知県芸術劇場・美術館、名古屋市科学館・美術館、御園座、大須演芸場など文化施設が集中している。

さらに今後は久屋大通公園や名古屋テレビ塔など、栄地区のシンボリックな場所がリニューアルされる。地域の商業・サービス業関係者は「街歩き」を促進するPRなどを通じてエリアの回遊性を高め、来訪者の滞在時間や消費額を増やす取り組みが一層求められる。

②はビジネスエリアとしての相対的な価値を高める提案である。近年

の再開発ビルは、ICT（情報通信技術）環境などの充実にとどまらず、入居企業で働く人が自由に過ごせるビル内庭園や、企業の枠を超えた交流や来訪者らを含めたにぎわいの創出を図る共用空間を設けるなど進化している。入居企業は従業員に対して積極的な活用を促すなど、栄地区全体で「働き方改革」を進めるような取り組みが期待される。

さらに、栄地区は地元企業とフリーランス、大企業と創業希望者・起業家といった間で仕事やアイデアが活発にやりとりされるエリアになることが望ましい。最近では、中部経済連合会と名古屋市が2019年7月に栄地区に開設したスタートアップ人材などの交流拠点「ナゴヤ イノベーターズ ガレージ」（写真1）が試金石の一つとして注目されている。

③は地区内の外国人住民やインバウンド（訪日外国人旅行者）の増加などを見据えた提案である。例えば、栄地区では屋内外の標識一つとっても多言語化を一層進める必要がある。今後の開発では、各種施設

や街並み全体のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化が進むよう、名古屋市行政や開発事業者は計画段階から意識していくべきである。また、地域活動や子育て・教育、防災などの分野で、市が区内の実態に沿った多文化共生の取り組みを強めていくべきことは言うまでもない。

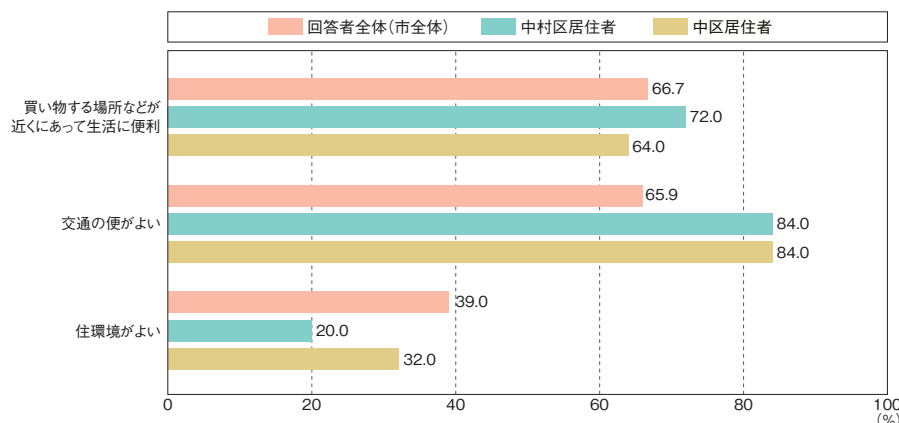
④は、都心のにぎわい機能と、職住近接の居住機能の両立を図る提案である。

地域の維持には一定程度の居住人口は必要だが、都心の過度な住宅地化は商業・ビジネス機能の空洞化を招き、就業者や来訪者が減ってまちのにぎわい低下につながりかねない。自治体にとっても、都心部に拠点を置く企業・事業所が撤退するなどして、法人住民税や固定資産税収入が目減りする懸念がある。

栄地区はもともと、久屋大通公園などの屋外環境を活用した大規模イベントの開催などが可能なエリアであり、ターミナル（交通結節点）機能が強く緑地が比較的少ない名駅地区との差別化を成功させてきた（写真2）。住宅が過度に増えることによって、都心ならではのイベントや観光客・夜間のにぎわいに対して居住者がストレスを感じ、まちの活性化を進める側と居住者側が衝突するような状況になることは避けなくてはならない。

従って、名古屋市行政には、栄地区のにぎわい創出に向けた整備と、マンション開発のバランスを図り、長期的な目線で都心環境を整えていくことが求められる。例えば、政令指定都市の中では横浜市と神戸市が、

図表16 「名古屋が住みやすい点」の上位3項目の回答割合（2019年度）



出所：名古屋市「令和元年度 第58回市政世論調査（令和元年7月～8月調査）」よりOKB総研にて作成
 (*1) 同調査は市内に居住する満18歳以上の男女（外国人を含む）2,000人を無作為抽出して調査票を郵送する方法で実施したものの。標本回収数は906人（回収率45.3%）。
 (*2) 名古屋が「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と答えた人（合計回答割合91.5%）に、「どのような点が「住みやすい」と思いますか」と質問した結果（13項目から複数回答）。



写真1 「ナゴヤ インバーターズ ガレージ」(筆者撮影)



写真2 久屋大通公園をメイン会場として毎夏開催されている「にっぽんど真ん中祭り」(2019年8月の第21回開催の様子、筆者撮影)

都心部におけるタワーマンション(大規模高層マンション)の建設規制に踏み切っている^(注)。栄地区は現時点でタワーマンションが林立する状況ではないが、将来、タワマンの増加が課題となる可能性は十分に考えられる。

前述の名古屋市の市政世論調査結果では、中区居住者は「住環境がよい」と答えた割合が中村区居住者と比べて高くなっている(図表16)。

「住環境」は回答者によって異なる状況や条件を思い浮かべる可能性がある言葉である。ひいては、地域の総合的なイメージやブランドを内包している言葉であると考えられる。

すなわち、中区に住んでいる人は都心である自らの地域に対してより好ましいイメージを持ち、地域のブランド力をより評価している可能性がある。都心のにぎわい機能と居住機能の両立は、「栄」という地域ブランドを持続させるカギの一つでもあると思われる。

5 おわりに

筆者は、名古屋市には名駅と栄という二つの都心が今後も共存していくべきだと考えている。都市が多極化すれば、住民や来訪者はそれぞれの価値観や目的に沿って働く場所や過ごす場所を選べるようになり、結果として多くの人が集まることになるからである。

中部圏では、リニア開業によってト・モノ・カネ・情報が首都圏へ吸い上げられる「ストロー現象」が懸念されている。すでに名古屋市や愛知県では、若い女性が就職などの際に首都圏へ転出する傾向が課題となっている。二つの都心がパワーを持ち続けられれば、これらを解決できる可能性は広がるだろう。

少なくともリニア開業後の栄地区が、東京へ通勤するのに一番快適なベッドタウンと化してしまうような事態にならないよう、今後の開発で都心としての活力が高まることに期待している。

(注)横浜市は2006年4月施行の横浜都心機能誘導地区建築条例で、横浜駅と関内駅周辺を対象に住宅建設を禁止し、タワーマンションを建てられないようにした。神戸市は2020年7月から、JR三ノ宮駅周辺を対象に新たな住宅建設を原則禁止し、JR神戸駅などの周辺では住宅の容積率に上限を設ける規制を始める。横浜市は東京、神戸市は大阪のベッドタウン的な要素がそれぞれ強まり、主要駅前エリアでタワマンが急増して居住者が増える一方、商業施設やオフィスで働く人が減るなどの悩みを抱える。タワマン規制は、都心部の住宅開発を抑制して商業・オフィス機能の低下を防ぎ、就業人口を増やして都心のにぎわいを創出・維持することを狙いとしている。

〈参考文献〉

池田利道「23区格差」(中央公論新社、2015年11月)

池田利道「23区大逆転」(NHK出版、2017年9月)

中日新聞社・三菱UFJリサーチ&コンサルティング編「東海エリアデータブック2020」(中日新聞社出版部、2019年12月)

日経BP「日経アーキテクチャ」2020年1月23日号

(2020.2.25)

OKB総研 調査部 中村 絢子