

# 名古屋市における民間投資の促進に関する報告書

公共投資に関する研究会

令和 6 年 3 月

## 目次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. はじめに .....                       | 1  |
| 2. 都市間比較から見える名古屋市のポジション .....       | 2  |
| 2-1 基礎データのポイント .....                | 3  |
| 2-2 民間開発関連データのポイント .....            | 12 |
| 2-3 まとめ .....                       | 23 |
| 3. 民間事業者等からの名古屋市への評価 .....          | 24 |
| 3-1 名古屋市への評価とリニア開業後の変化 .....        | 24 |
| 3-2 重視する指標や社会情勢 .....               | 26 |
| 3-3 懸念事項 .....                      | 28 |
| 4. 民間事業者等による行政への要望 .....            | 30 |
| 4-1 行政に期待する事項や役割 .....              | 30 |
| 4-2 行政施策の実施による都市開発や起業の促進への寄与度 ..... | 33 |
| 4-3 行政によるシティプロモーションのあり方 .....       | 33 |
| 5. 今後の方向性 .....                     | 35 |
| 構成員・研究会開催経過 .....                   | 41 |

## 1. はじめに

我が国の状況をみると、急速に進む人口減少や少子化・高齢化への対応、長期におよぶ経済の停滞からの脱却など、課題が山積しているところである。

本市の状況についても、本格的な人口減少局面を迎えつつあり、少子化・高齢化に伴う人口構造の変化、巨大な自然災害リスクの対応、デジタル化や脱炭素化に向けた世界的な動きの加速など、多様化・複雑化するさまざまな課題への対応が求められている。

こうした中、令和8年には第20回アジア競技大会及び第5回アジアパラ競技大会の開催、その先には品川―名古屋間におけるリニア中央新幹線の開業が予定されており、この圏域にとっての大きなターニングポイントを迎えることになる。東京一極集中が進む中、この機会を活かしながら、令和3年度名目市内総生産は13兆9,363億円で政令指定都市3位である本市が、名古屋大都市圏の中核都市として、圏域ひいては国の発展をけん引していく必要がある。

「公共投資に関する研究会」は、公共投資の経済効果や収益性について、今後の本市の公共投資にあたっての参考とするため、令和2年12月に設置し、外部有識者を交えて、公共投資の在り方、評価方法などについて研究を重ね、令和4年3月にその内容を取りまとめた報告を行った。

今回、令和5年度における本研究会では、例えば東京のような民間主導の都市開発を、本市で促進するために行政として何ができるのか、都市間比較からみた本市の特色などの基礎調査及び、それを踏まえた民間事業者などからのヒアリングを行い、その方策について検討を行うこととした。本報告書はその内容を取りまとめたものである。

今後の本市のさらなる発展のために、必要な公共投資に積極的に取り組むとともに、民間主導の都市開発が必要であり、そのため、本市が民間投資の対象として選ばれるまちとなるよう、民間投資を促進する施策に、本研究会での議論を踏まえて取り組みたいと考えている。

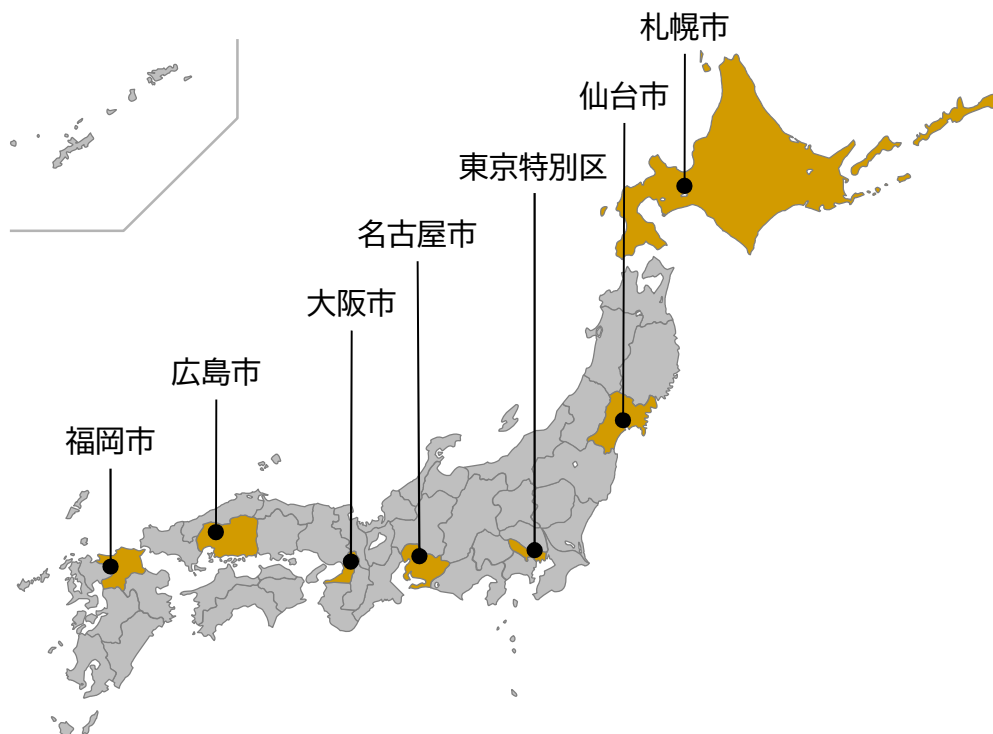
## 2. 都市間比較から見える名古屋市のポジション

名古屋市において、民間主導の都市開発を促進する方策の検討を行うにあたり、基礎情報として、国内における名古屋市のポジションを客観的に把握することが重要である。そこで、関連する統計データ等を収集し、大都市間の比較を行った。

比較の対象とする都市は、三大都市圏の東京特別区、大阪市及び名古屋市の3都市と、地方中枢都市の札幌市、仙台市、広島市及び福岡市を加えた計7都市とした(図表 2-1)。

収集するデータ・指標は、人口、産業及び地域経済に関連する「基礎データ」、不動産の供給状況、不動産投資のリスク評価及び名古屋市内の不動産投資市場に対する評価に関連する「民間開発関連データ」とした。

図表 2-1 比較対象都市



## 2-1 基礎データのポイント

収集した基礎データから、「人口」、「産業」及び「地域経済」の各ポイントについて、以下のように整理した。

### (1) 人口

「常住人口・市街化区域人口密度」、「将来人口推計」、「休日滞在人口密度」を比較することにより、以下の傾向を確認することができた。

● **人口の伸びは、福岡市や東京特別区において大きく、名古屋市を含むそれ以外の都市と2極化の様相。**

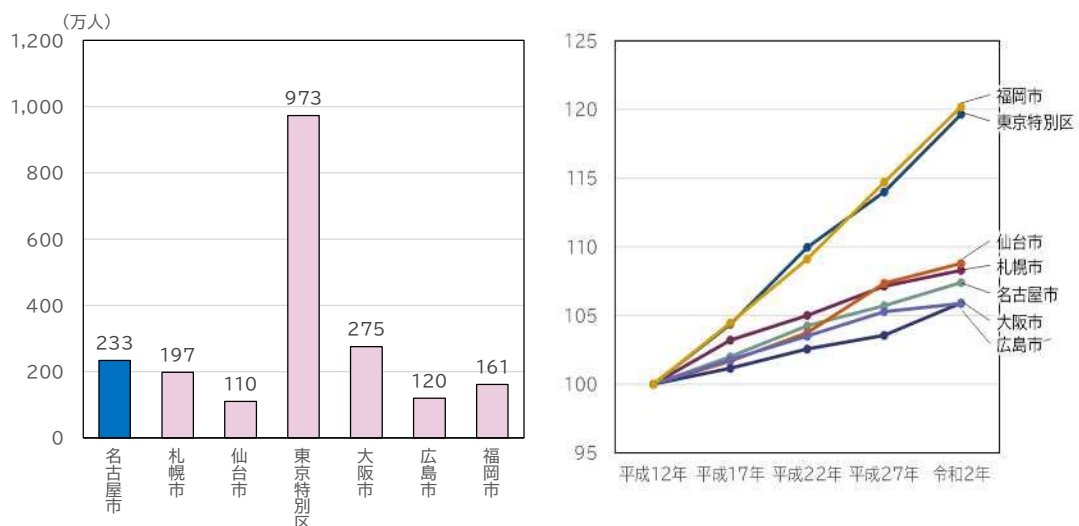
- ✓ 市街化区域人口密度も、福岡市や東京特別区で高まっている。
- ✓ 将来推計人口は、福岡市と東京特別区で増加が当面続く。それ以外は減少。
- ✓ 休日滞在人口密度は、大阪や東京で高く、これらの都市と福岡・名古屋でコロナ禍からの回復が速い。

(常住人口・市街化区域人口密度)

平成12年からの20年間の常住人口の伸びを比較すると、福岡市や東京特別区と、名古屋市を含むそれ以外の都市との間で、2極化の傾向が鮮明になっている。

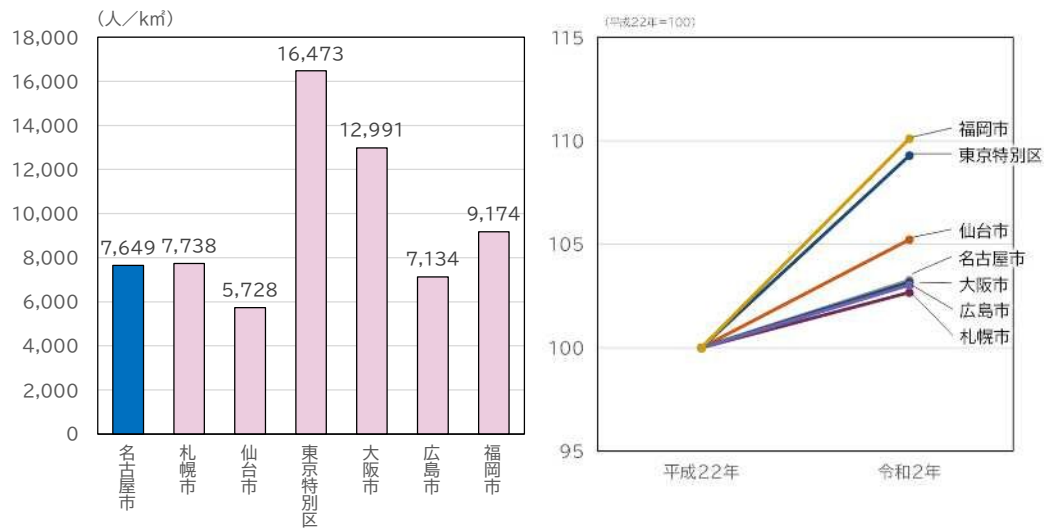
また、市街化区域人口密度も、人口の増加の伸びが大きい福岡市や東京特別区で高まっている。

図表 2-2 常住人口（令和2年）とその伸び（平成12年=100）



出典：総務省「令和2年国勢調査」、総務省「国勢調査」各年

図表 2-3 市街化区域人口密度（令和 2 年）とその伸び（平成 22 年＝100）

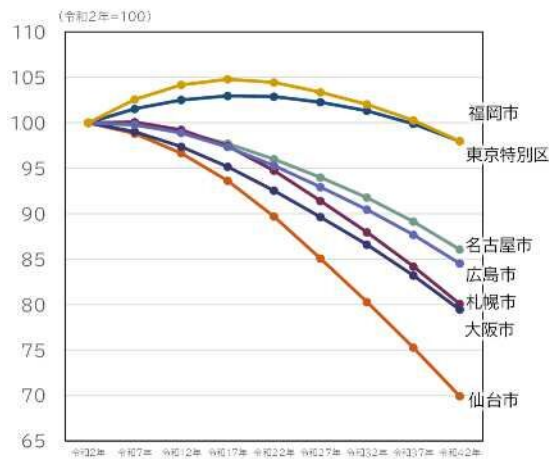


出典：総務省「令和 2 年国勢調査」、国土交通省「都市計画現況調査」各年

（将来人口）

福岡市及び東京特別区では令和 17 年頃まで人口増加が続き、両都市と名古屋市を含むそれ以外の都市の間で、人口増加率に差が拡大する見通しとなっている。

図表 2-4 将来推計人口（令和 2 年＝100）



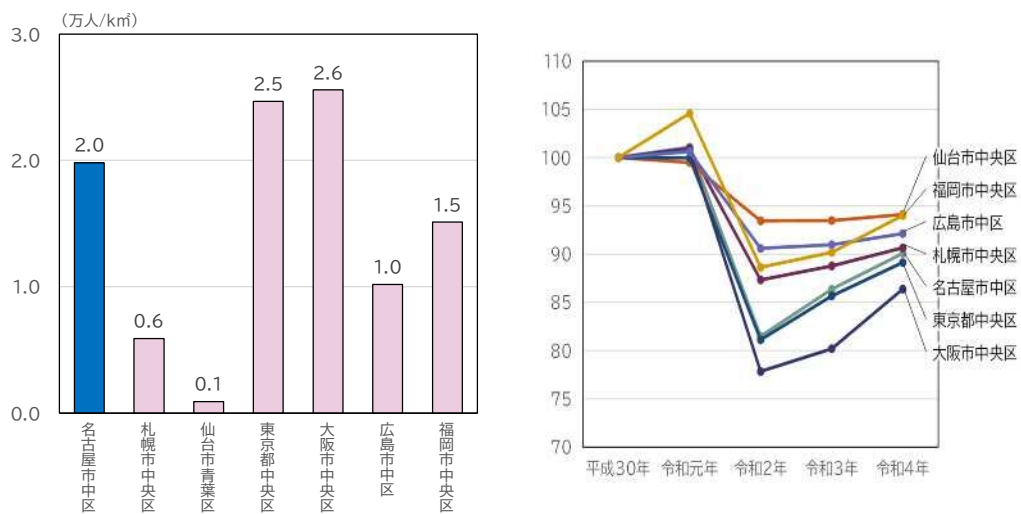
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」

(休日滞在人口密度)

令和 4 年の各都市の中心区を対象に、他地域からの来街者を含む休日滞在人口密度を比較すると、名古屋市中区は 2 万人／km<sup>2</sup>で、東京都中央区、大阪市中央区に次ぐ。

平成 30 年を基準にその後の推移を比較すると、いずれの都市もコロナ禍で令和 2 年では急激に減少している。その後の回復の傾きが大きいのは、大阪市中央区、名古屋市中区、東京都中央区及び福岡市中央区となっている。

図表 2-5 休日滞在人口密度（令和 4 年）とその伸び（平成 30 年＝100）



出典：経済産業省・内閣官房「RESAS」より作成

## (2) 産業

「事業所数・従業者数」、「上場企業本社数・外資系企業数」、「知識集約型 3 次産業の全国シェア」及び「開業・廃業率」を比較することにより、以下の傾向を確認することができた。

- **事業所・従業者数は、常住人口が多い東京特別区への集積が突出。**

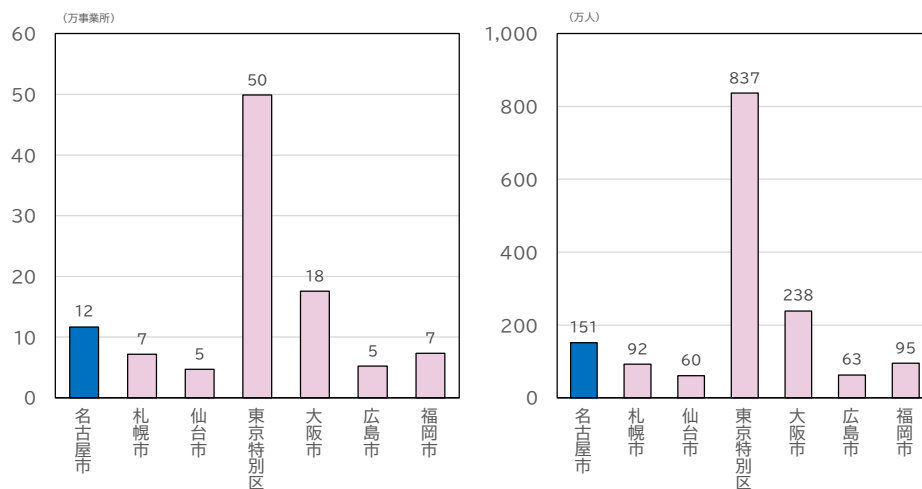
- ✓ 上場企業本社数・外資系企業数も、常住人口が多い東京で突出。名古屋は、いずれも大阪に次いで 3 番目だが、大きな差がある。
- ✓ 全国の従業者数が増加している成長産業のうち情報通信業や学術研究、専門・技術サービス業など知識集約型 3 次産業に係る事業所数の全国シェアは、常住人口や市街化区域人口密度の伸びが高い東京特別区や福岡市で拡大。
- ✓ 企業の新陳代謝の動きを表す開業・廃業率は、ともに愛知県が最も高い。

(事業所数・従業者数及び上場企業本社数・外資系企業数)

事業所数・従業者数を比較すると、常住人口が多い東京特別区で突出して多い。

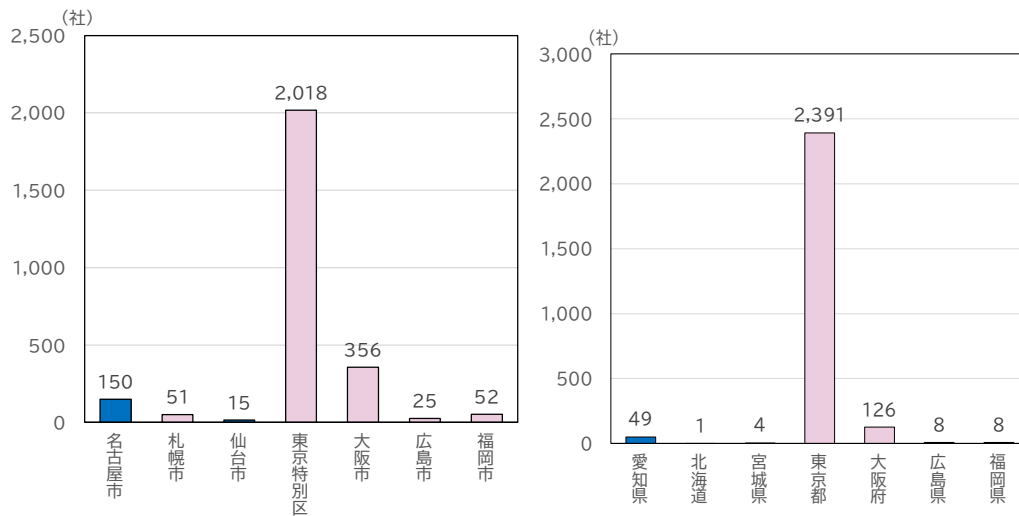
上場企業本社数・外資系企業数についても、同様の傾向にある。

図表 2-6 事業所数と従業者数（令和 3 年）



出典：総務省「令和 3 年経済センサス-活動調査（速報集計）」

図表 2-7 上場企業本社数（令和 5 年）と外資系企業数（令和 4 年）

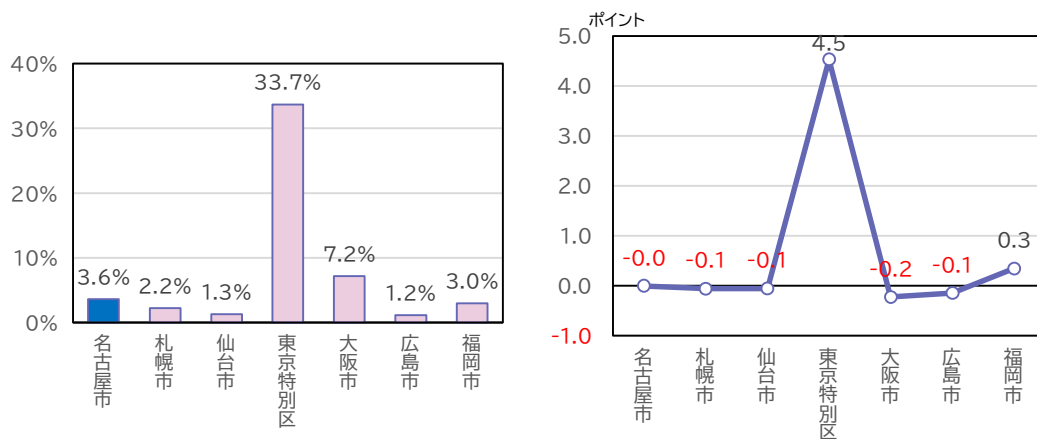


出典：J-LiC 上場企業サーチ（令和 5 年 6 月現在）、東洋経済新報社「外資系企業総覧」（令和 4 年）

（知識集約型 3 次産業の全国シェア）

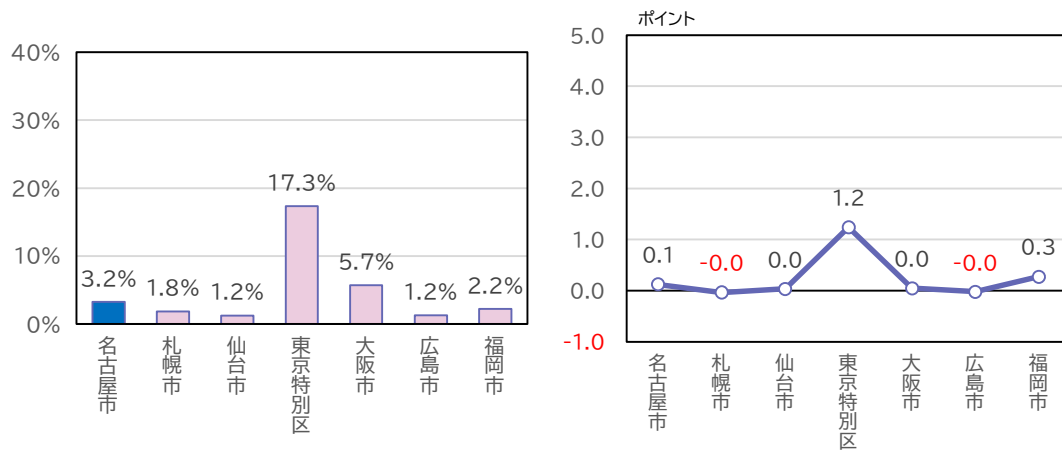
平成 24 年から令和 3 年にかけて全国の従業者数が増加している成長産業のうち情報通信業や学術研究、専門・技術サービス業など知識集約型 3 次産業に係る事業所数の全国シェアを比較すると、東京特別区で最も高く、東京特別区と福岡市でシェアが拡大している。

図表 2-8 情報通信業の事業所数の全国シェア（令和 3 年）とそのポイント差（対平成 24 年比）



出典：総務省「経済センサス-活動調査」平成 24 年、令和 3 年速報集計

図表 2-9 学術研究、専門・技術サービス業の事業所数の全国シェア（令和3年）とそのポイント差（対平成24年比）



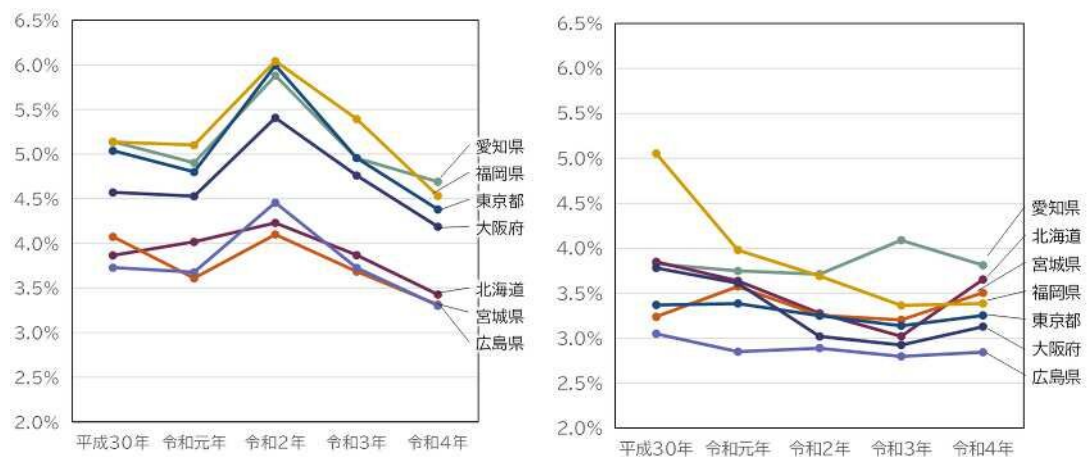
出典：総務省「経済センサス-活動調査」平成24年、令和3年速報集計

#### （開業率・廃業率）

市場への参入の動きを表す開業率を比較すると、愛知県が4.69%と最も高い。その推移をみると、全ての地域において、令和3年以降下降している。

市場からの退場の動きを表す廃業率についても、愛知県が3.81%と最も高い。その推移をみると、他の地域では令和3年から令和4年にかけて上昇傾向にある中、愛知県では低下している。

図表 2-10 開業率と廃業率の推移（平成30年以降）



出典：厚生労働省「雇用保険事業年報・月報」

### (3) 地域経済

環境省「地域経済循環分析」から、生産・分配・支出の「経済循環の構造」を比較することにより、以下の傾向を確認することができた。

● **投資は、地域経済の好循環を支えている。**

- ✓ 東京特別区、大阪市及び名古屋市では、支出（消費・投資・経常収支）を通じて域外から資金を集め、生産・販売を通じて付加価値を生み出し、分配を通じて域内の住民・企業等の所得を確保する地域経済の好循環が成立。
- ✓ 名古屋市内での投資に伴う資金の流入超過額は、7都市の中で東京特別区に次いで2位となっており、企業等による生産活動が活発な状況。
- ✓ その一方で、名古屋市内での消費に伴う資金の流入超過額は、7都市の中で東京特別区、大阪市、福岡市、札幌市に次いで5位となっており、その経済規模に比して、買い物や観光等による資金の流入が少ない状況。

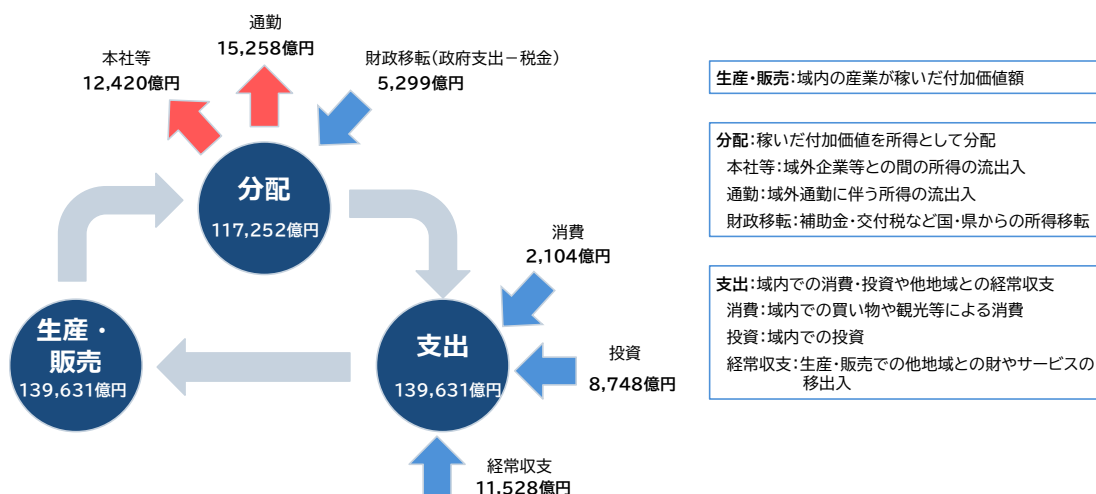
#### （名古屋市での経済循環の構造）

平成30年に名古屋市内の産業が生産・販売によって生み出した付加価値額は、13兆9,631億円となっている。

これらの付加価値額のうち域内の住民・企業等への所得の分配は、11兆7,252億円で、域外の投資家や企業（本社等）の所得として1兆2,420億円の流出超過、域外からの通勤者の所得として1兆5,258億円の流出超過、補助金などの国・県からの所得移転として5,299億円の流入超過となっている。

その一方で、域内での支出は13兆9,631億円で、域内での買い物や観光等による消費で2,104億円の流入超過、域内での投資で8,748億円の流入超過、生産・販売での他地域との財やサービスの移出入による経常収支で1兆1,528億円の流入超過となっている。

図表 2-11 名古屋市での経済循環の構造（平成30年）



出典：環境省「地域経済循環分析（2018年版 Ver.6.0）」より作成

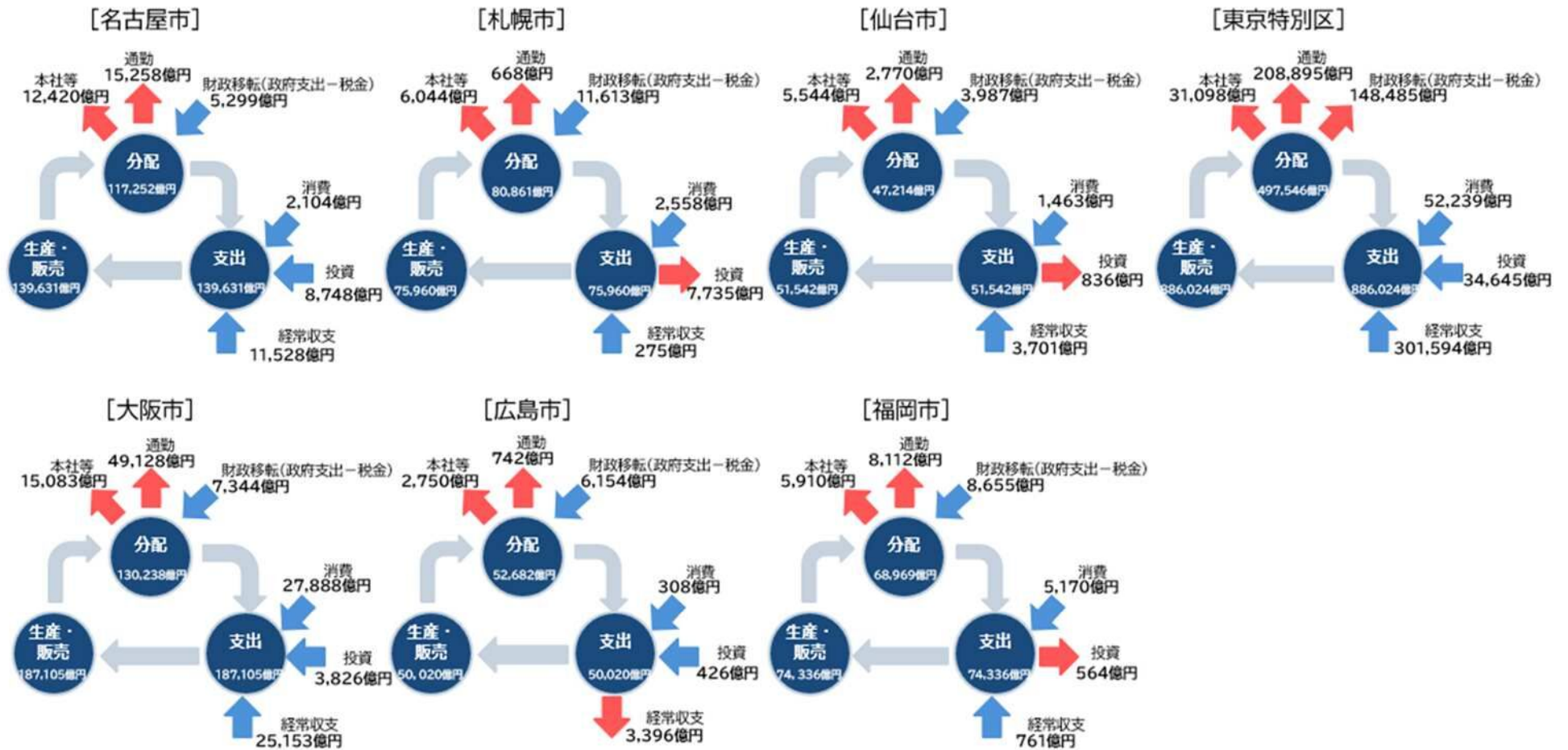
（経済循環の都市間比較）

東京特別区、大阪市及び名古屋市では、支出（消費、投資及び経常収支）を通じて域外から資金を集め、生産・販売を通じて付加価値を生み出し、分配を通じて域内の住民・企業等の所得を確保するという経済の好循環の構造が成立している。

そうした中で、名古屋市内での投資に伴う資金の流入超過額 8,748 億円は、7 都市の中で東京特別区に次いで 2 位となっており、域内の企業等が域外から投資に必要な資金を集めて生産活動を活発に行っている状況がうかがわれる。

その一方で、名古屋市内での消費に伴う資金の流入超過額 2,104 億円は、7 都市の中で東京特別区、大阪市、福岡市、札幌市に次いで 5 位となっており、その経済規模に比べて、域外からの買い物や観光等による資金の流入が少ない状況がうかがわれる。

図表 2-12 他都市での経済循環の構造（平成 30 年）



出典：環境省「地域経済循環分析（2018 年版 Ver.6.0）」より作成

## 2-2 民間開発関連データのポイント

収集した民間開発関連データから、「不動産の供給状況」、「不動産投資のリスク評価」及び「名古屋市内の不動産投資市場に対する評価」の各ポイントについて、以下のように整理した。

### (1) 不動産の供給状況

「建築着工床面積」、「オフィス・店舗の賃料」、「旅館・ホテルの営業客室数」、「ハイグレードホテルの件数」を比較することにより、以下の傾向を確認することができた。

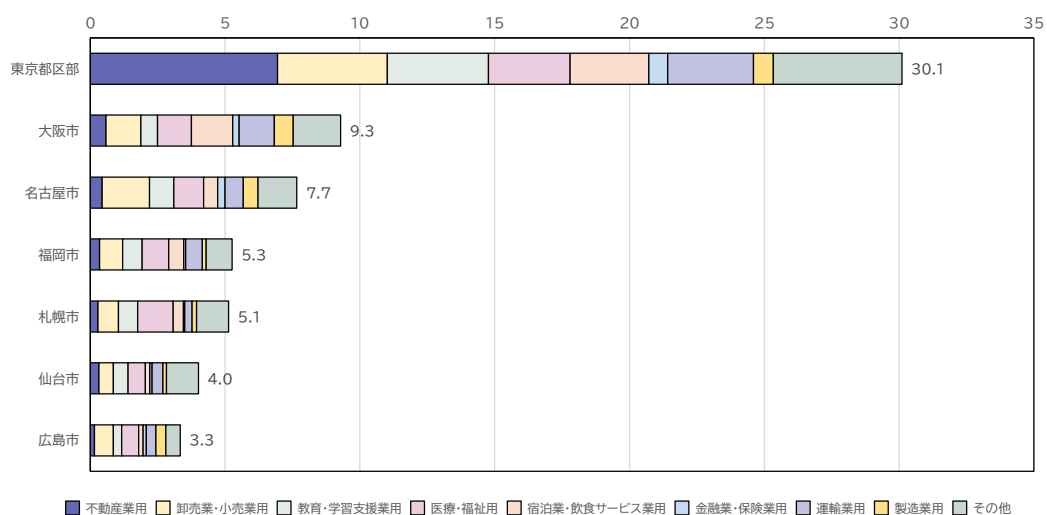
- **建築着工床面積は床需要が高い東京特別区で突出しており、特に不動産業用の割合が他の都市と比べて大きい。**

- ✓ オフィスや店舗の賃料は、知識集約型 3 次産業の全国シェアや消費の流入超過額が大きい東京において高水準で推移。名古屋は、オフィスの賃料については大阪と、店舗の賃料については福岡と同水準だが、その伸びは小さい。
- ✓ 旅館・ホテルの営業客室数やハイグレードホテルの件数は、消費の流入超過額が大きく、来街者を含む休日滞在人口密度も高い東京都区部や大阪市で多いが、札幌市や福岡市も善戦している。名古屋市は、その経済規模に比して、客室数や件数が少ない。

### (建築着工床面積)

平成 24 年から令和元年までの建築着工床面積の累計を比較すると、東京都区部が突出して大きい。特に、不動産業用の床面積が大きい。

図表 2-13 建築着工床面積の累計（平成 24 年～令和元年）



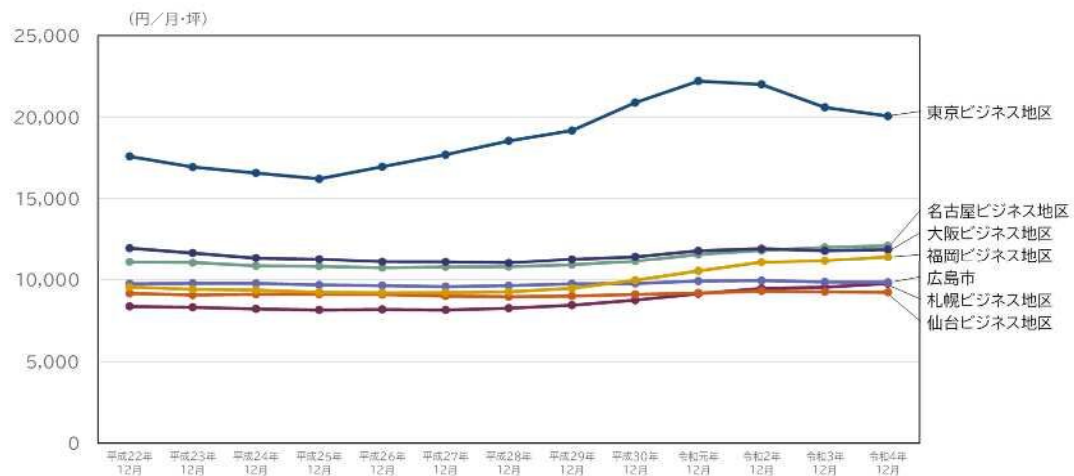
出典：国土交通省「建築着工統計調査」各年

(オフィスや店舗の賃料)

床需要の評価指標となる賃料の高さ(＝床需要が高い)を比較すると、オフィスの平均賃料については、知識集約型3次産業の全国シェアが大きい東京ビジネス地区が突出して高い。なお、名古屋ビジネス地区及び福岡ビジネス地区では平成27年以降、札幌ビジネス地区では平成28年以降、上昇傾向にある。

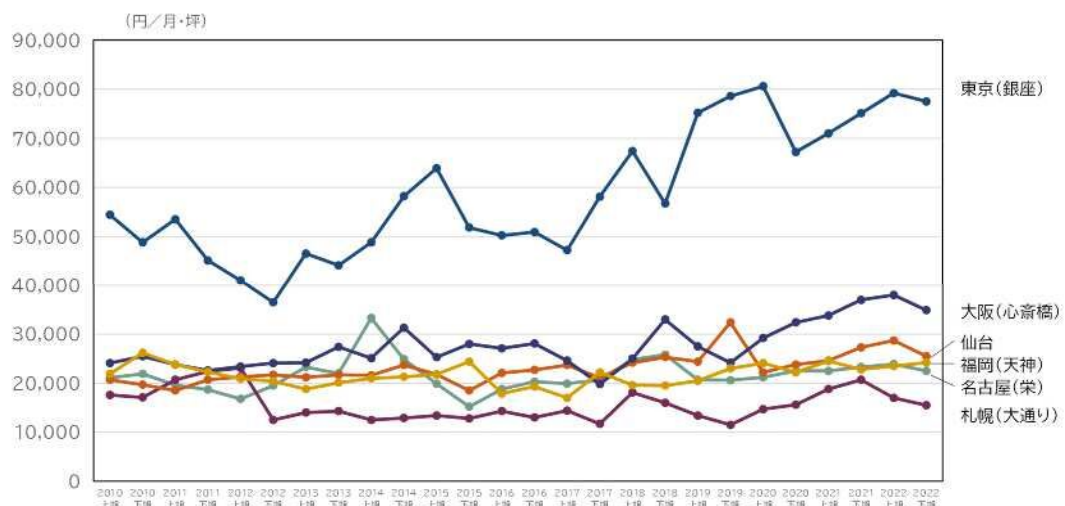
店舗の公募賃料についても、消費の流入超過額が大きい東京(銀座)が突出して高い。名古屋(栄)については、福岡(天神)とほぼ同水準で推移している。

図表 2-14 オフィスの平均賃料の推移(平成22年～令和4年)



出典：三鬼商事「最新のオフィスビル市況」より作成

図表 2-15 店舗の公募賃料(1階)の推移(平成22年～令和4年)



出典：一般財団法人日本不動産研究所、株式会社ビーシーイー・アーバンプロジェクト、スタイルアクト株式会社「店舗賃料トレンド」より作成

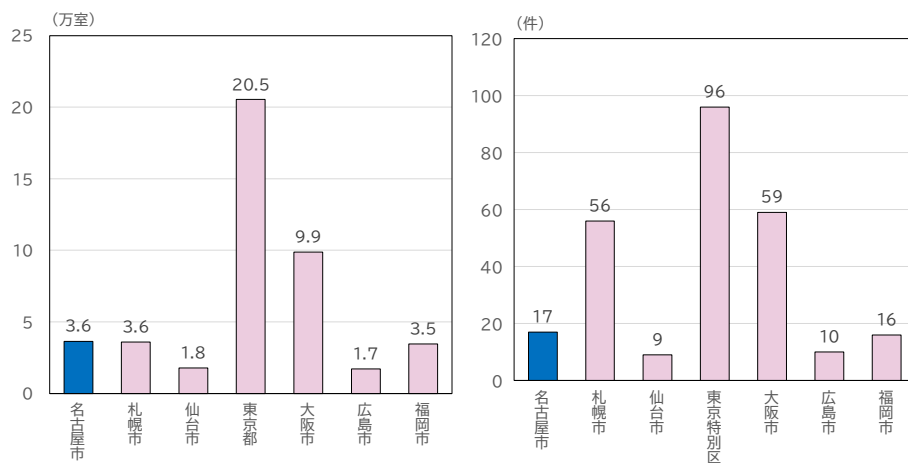
(旅館・ホテルの営業客室数及びハイグレードホテルの件数)

旅館・ホテルの営業客室数は、消費の流入超過額が大きく、来街者を含む休日滞在人口密度も高い東京都が最も多く、大阪市がそれに続いている。消費の流入超過額が比較的大きい札幌市や福岡市も善戦している。

Hotels.com で紹介されるホテルのうち4つ星・5つ星のハイグレードホテルの件数も同様に、東京特別区が最も多く、大阪市がそれに続いている。札幌市も善戦している。

そうした中で、名古屋市は、旅館・ホテルの営業客室数及びハイグレードホテルの件数のいずれも7都市中4位であり、その経済規模に比して、客室数や件数が少ない。

図表 2-16 旅館・ホテル営業客室数（令和3年度）と  
ハイグレードホテル数（令和5年）



出典：厚生労働省「衛生行政報告例」、Hotels.com（令和5年6月現在）

## (2) 不動産投資のリスク評価

「不動産投資家の期待利回り」、「民間都市開発事業の実施状況」及び「都市計画上の指定容積率に対する容積利用状況」を比較することにより、以下の傾向を確認することができた。

- **床需要が特に高い東京が、投資リスクの低い不動産市場として評価され、投資がさらに拡大している。**

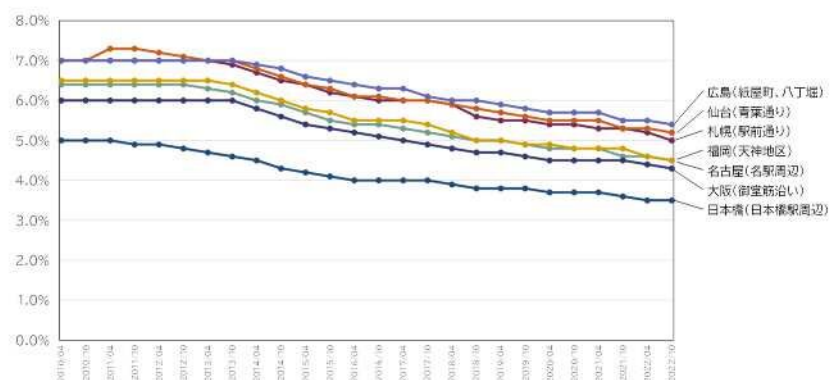
- ✓ 不動産投資家の期待利回りを比較すると、知識集約型3次産業の全国シェア、消費の流入超過額、オフィスや店舗の賃料水準等に伸びしろがある、それ故に将来の床需要が見込まれる都市が、投資リスクの低い不動産市場として評価される傾向にある。
- ✓ そのため、床需要が高水準で推移し、投資リスクが低い不動産市場として評価されている東京では、それらの需要を満たすため、都市計画上の指定容積率の制限を超える容積率緩和を受けた大規模な民間都市開発事業が数多く行われている。
- ✓ その一方で、名古屋市では、指定容積率の利用状況が東京都区部を大きく下回っており、土地の高度利用が強く期待されている区域でオフィスや商業施設の床需要が相対的に弱く、不動産投資があまり進んでいない状況がうかがえる。

### (不動産投資家の期待利回り)

投資リスクの評価指標として期待利回りの低さ(=投資リスクが低い)を比較すると、知識集約型3次産業の全国シェア、消費の流入超過額、オフィスや店舗の賃料水準等に伸びしろのある、それ故に将来の床需要が見込まれる都市が、投資リスクが低い不動産市場として評価される傾向にある

オフィスについては、東京(日本橋)が最も低く、次いで大阪(御堂筋沿い)、名古屋(名駅周辺)、福岡(天神地区)が続いている。

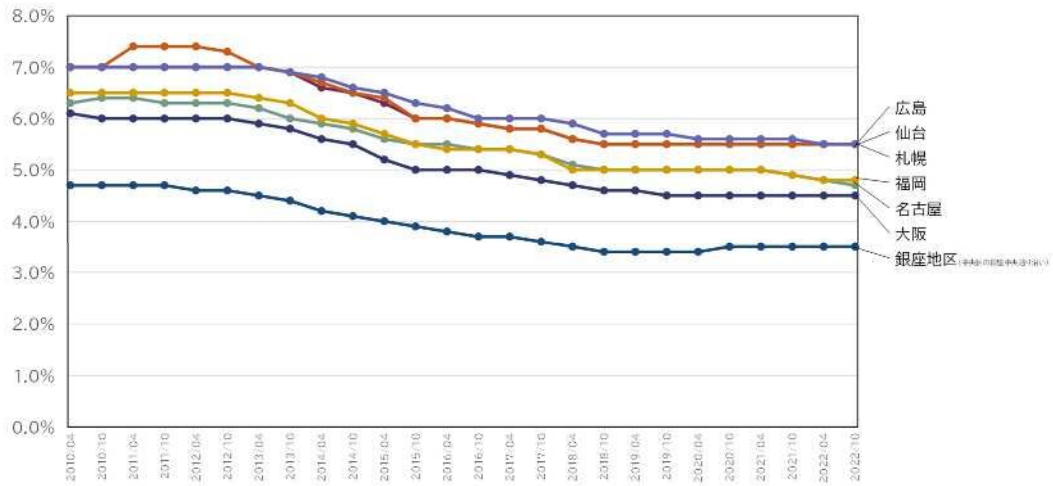
図表 2-17 標準的なAクラスビルの期待利回り(平成22年～令和4年)



出典：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成

商業施設については、銀座地区が最も低く、次いで大阪、名古屋、福岡が続いている。

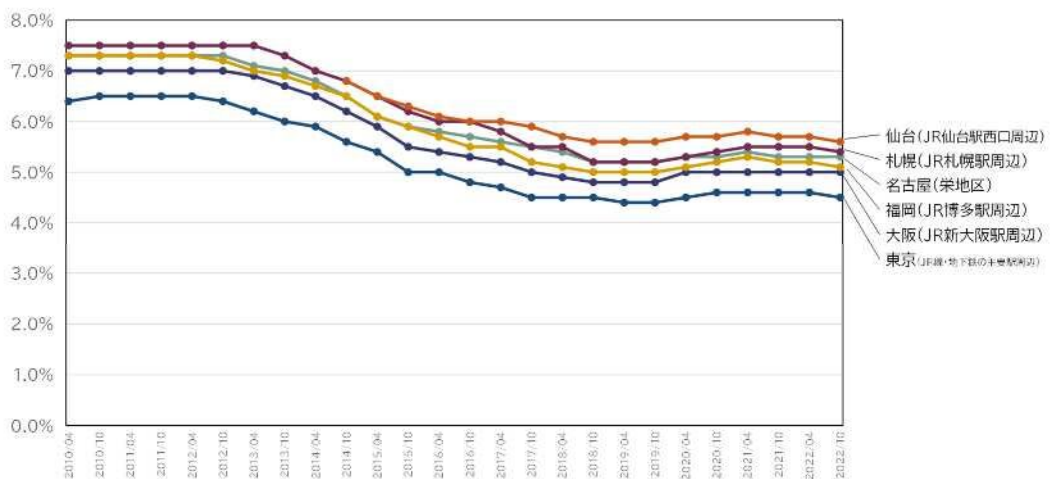
図表 2-18 都心型高級専門店の期待利回り（平成 22 年～令和 4 年）



出典：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成

ホテルについては、東京が最も低く、次いで大阪、福岡が続いている。

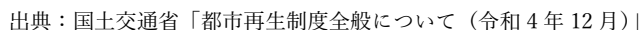
図表 2-19 宿泊特化型ホテルの期待利回り（平成 22 年～令和 4 年）



出典：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成

都市再生特別措置法に基づいて都市再生特別地区（容積率の緩和等）の適用を受けた民間都市開発事業の件数は、令和４年９月３０日現在で１１１件である。

図表 2-20 民間都市開発事業



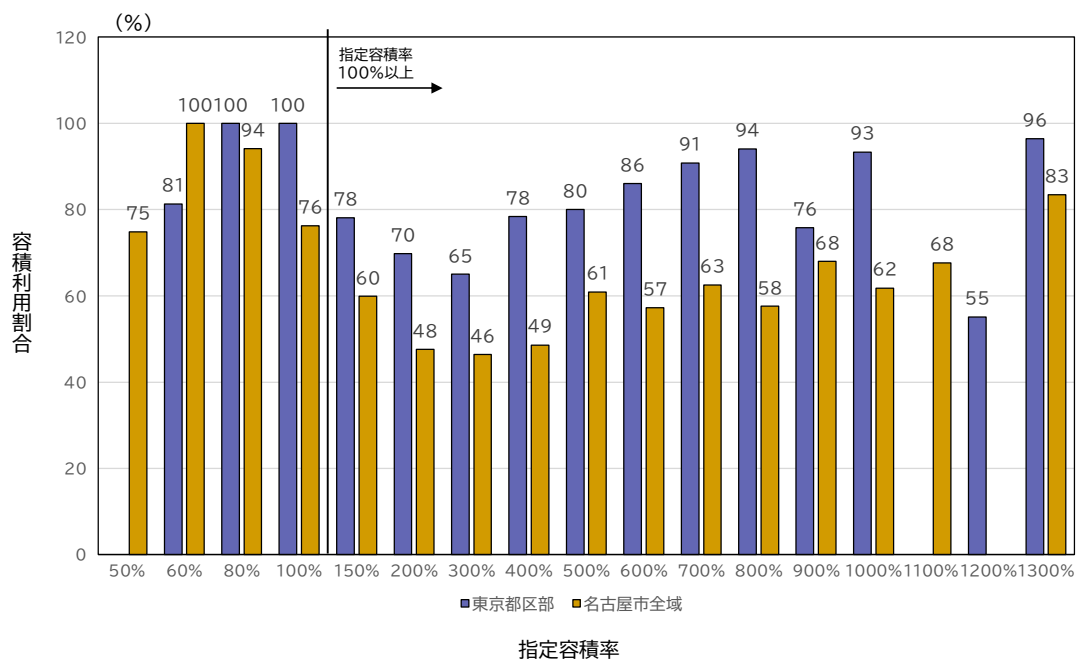
(都市計画上の指定容積率に対する容積利用状況)

都市計画上の指定容積率に対する容積利用状況について、東京都区部と名古屋市全域を比較すると、名古屋市での容積利用状況は東京都区部のそれを大きく下回っている状況にある。

また、そうした状況は、指定容積率がより高い区域で顕著になる傾向が見受けられる。

こうしたことから、名古屋市では、土地の高度利用が強く期待されている指定容積率が比較的高い区域で、オフィスや商業施設の床需要が相対的に弱く、不動産投資があまり進んでいない状況がうかがえる。

図表 2-21 指定容積率別の容積利用率



出典：土地利用現況調査（東京都区部：平成 28 年、名古屋市：令和 3 年）

### (3) 名古屋市内の不動産投資市場に対する評価

名古屋商工会議所「2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査」での名古屋の事業者と全国の事業者の意見から、以下のような意見が確認できた。

- **名古屋の事業者では、現状の圏域内での実需に即した意見が目立つ。**
  - ✓ 「観光産業も意識したまちづくりを」
  - ✓ 「モビリティの高い都市に」
  - ✓ 「回遊性を高めるまちづくり施策を」
  - ✓ 「立地を活かした一大物流拠点として発展してほしい」 等
- **全国の事業者では、長期的・広域的な視点からの意見が目立つ。**
  - ✓ 「東京と大阪の中間に位置する地の利を生かした開発が望まれる」
  - ✓ 「リニア開業を目指した長期的目線での開発が肝要」
  - ✓ 「東京と名古屋の距離が大きく縮まるので、不動産市場は好転する」
  - ✓ 「名古屋らしさを残しつつ、グローバルなまちづくりを」 等

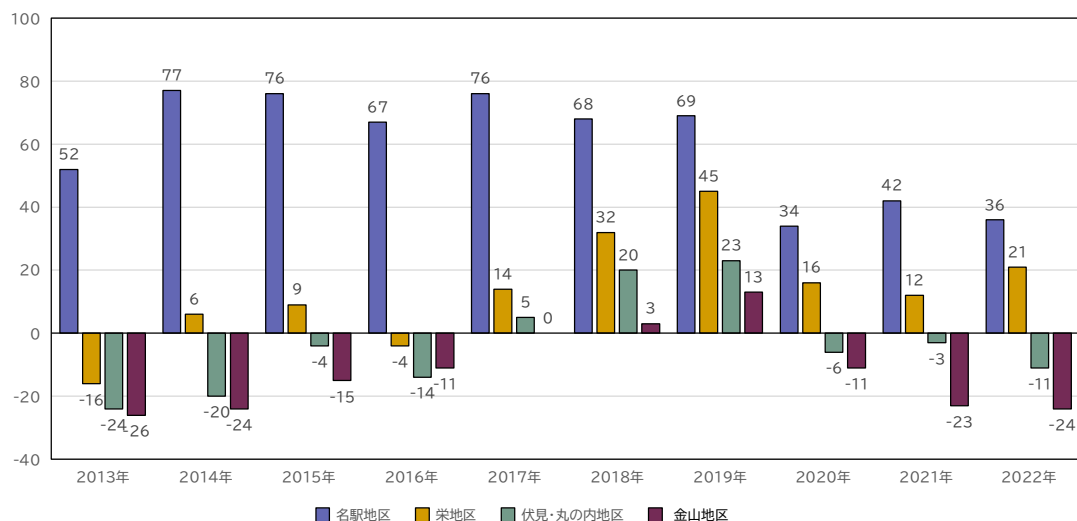
### (名古屋市の不動産に関する将来性 D.I.)

※D.I.は、「Diffusion Index (ディフュージョン・インデックス)」の略。「変化の方向性」を示す指標。各用途ごとに「将来性」について質問。D.I.は、各判断項目について3個の選択肢(＋, 土, －)を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する「回答数構成%」を算出した後、次式により算出。

$$D.I. = (+(\text{プラスの回答数構成\%}) - (-(\text{マイナスの回答数構成\%}))$$

オフィスビルについては、名駅地区と栄地区がプラスに評価されており、それ以外の地区はマイナスに評価されている。

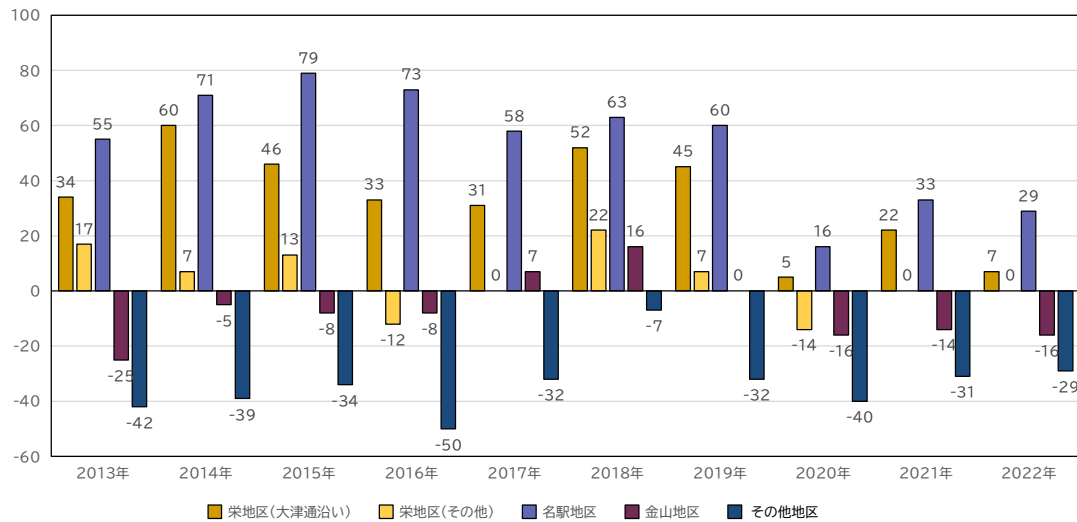
図表 2-22 将来性 D.I. (オフィスビル)



出典：名古屋都市再開発促進協議会、公益財団法人愛知県不動産鑑定士協会（2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査）

都心型商業施設については、名駅地区と栄地区（大津通沿い）がプラスに評価されており、それ以外の地区はマイナスに評価されている。

図表 2-23 将来性 D.I.（都市型商業施設）



出典：名古屋都市再開発促進協議会、公益財団法人愛知県不動産鑑定士協会（2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査）

(今後の名古屋の不動産市場についての見解)

今後の名古屋の不動産市場について、名古屋を基盤にして不動産投資に携わるプレーヤー（A 群）と全国規模で不動産投資に携わるプレイヤー（B 群）から、以下のような意見が示されている。

A 群（名古屋）の事業者からは現状の圏域内での実需に即した意見が目立つ一方で、B 群（全国）の事業者からは長期的・広域的な視点からの意見が目立つ。

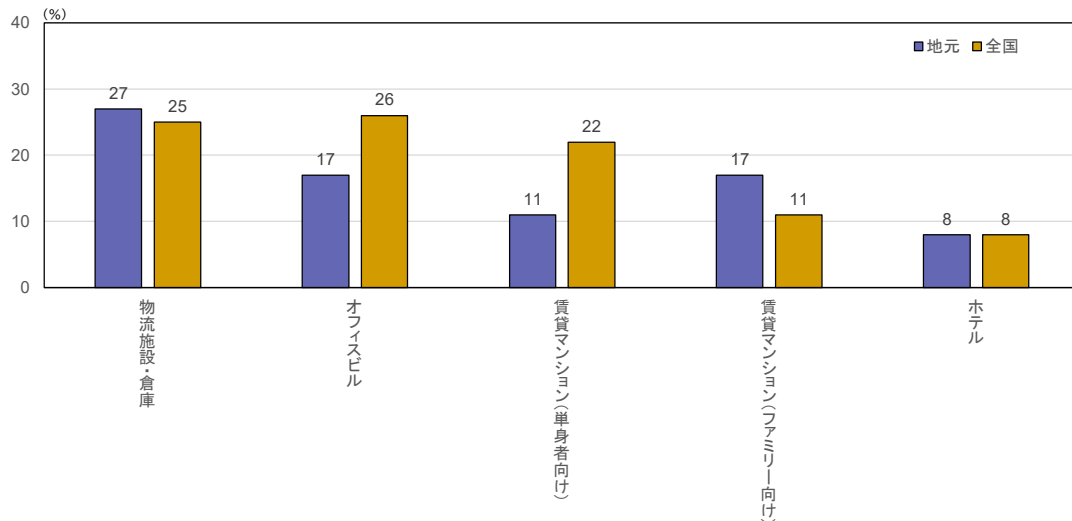
図表 2-24 今後の名古屋の不動産市場についての自由意見

| A群(名古屋)の自由意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B群(全国)の自由意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・観光産業も意識したまちづくりも名古屋の不動産市場成長要因の一つと思う。</li><li>・モビリティの高い都市へ向け、公共交通への投資、鉄道の相互直通運転の推進を行う。</li><li>・世界的都市へなるために、広小路通、大津通のトランジットモール化(※)も必要なのでは。</li></ul> <p>(※)中心市街地において、自動車の通行を制限し、歩行者や路面電車等の公共交通を優先させる街路のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・回遊性を高めるまちづくり施策を期待する。</li><li>・名古屋市への不動産投資は、利回り面の魅力がある。</li><li>・東京-大阪間という立地の優位性を活かした一大物流拠点としても発展してほしい。</li><li>・中部国際空港へのアクセスを強固にするべき。</li><li>・ポテンシャルはあるので、積極的にアピールしてほしい。全国的にも期待感が高い地域であり、不動産市場としての活性化が考えられる。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・東京と大阪の中間に位置する地の利を生かした開発が望まれる。</li><li>・リニア開業を目指した長期的目線での開発が肝要。リニアの早期開通が非常に大事。</li><li>・売買・賃貸市場、堅調に推移するものとする。</li><li>・地元志向を高めて名古屋らしさを残しつつ、グローバルなまちづくりを行えば、不動産市場は活性化すると思われる。</li><li>・東京圏に比べて取得価格が割安であり、十分市場としての魅力を感じる。</li><li>・マーケットは底入れが見えてきたと考えている。</li><li>・コロナ以前の状態に回復していくと思う。</li><li>・引続き投資対象エリアであり続ける。</li><li>・東京と名古屋の距離が大きく縮まるので、不動産市場は好転するものとする。</li><li>・東南海地震に備えたまちづくりを官民一体となって考えるべき。</li></ul> |

出典：名古屋都市再開発促進協議会、公益財団法人愛知県不動産鑑定士協会（2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査）

魅力的と考えられる不動産の種類については、A 群（名古屋）の事業者では「物流施設・倉庫」、B 群（全国）の事業者では「オフィスビル」と回答した割合が高かった。

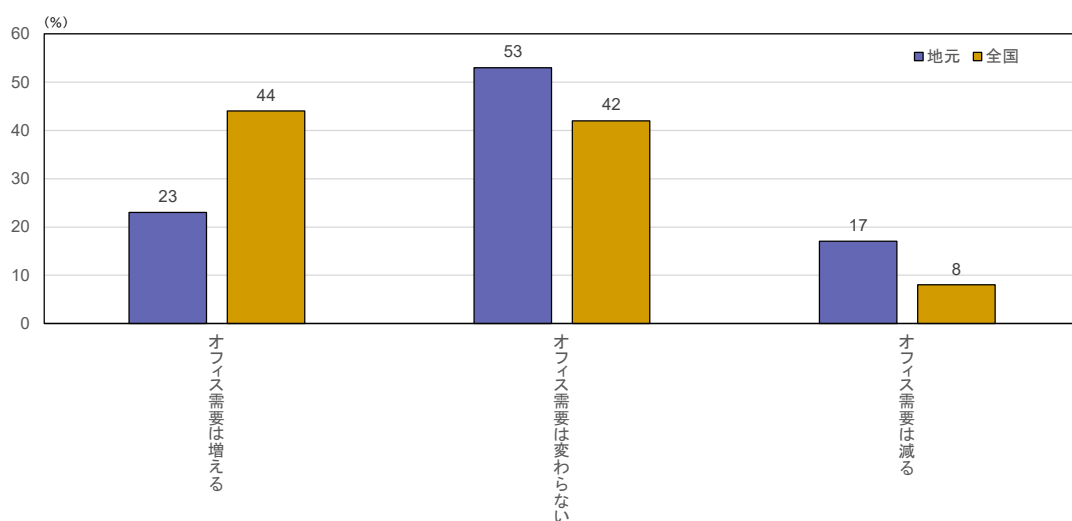
図表 2-25 魅力的な不動産の種類



出典：名古屋都市再開発促進協議会、公益財団法人愛知県不動産鑑定士協会（2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査）

また、リニア中央新幹線開業に伴う名古屋都心部のオフィス需要については、A 群（名古屋）の事業者では「変わらない」、B 群（全国）の事業者では「増える」と回答した割合が高かった。

図表 2-26 リニア開業後のオフィス需要



出典：名古屋都市再開発促進協議会、公益財団法人愛知県不動産鑑定士協会（2022 年度第 15 回名古屋不動産投資市場に関する調査）

## 2-3 まとめ

統計データ等から見えてきた国内における名古屋市のポジションを整理すると、以下のとおりとなる。

- 常住人口・市街化区域人口密度や知識集約型 3 次産業の全国シェアの伸びを比較すると、東京特別区や福岡市と、名古屋市を含むそれ以外の都市の間に 2 極化の様相がみられる。
- 東京特別区、大阪市及び名古屋市では、経済の好循環の構造が成立している。そうした中で、名古屋市では、他都市と比べて、域外からの投資の流入は活発だが、買い物や観光等による消費の流入は相対的に弱い。
- 不動産の供給状況については、常住人口・人口密度や知識集約型 3 次産業の全国シェアの伸び、消費の流入超過額等が大きく、それ故に床需要が高い東京特別区が建築着工床面積や賃料水準の面で突出している。
- そうした中で、名古屋については、オフィスの賃料は大阪と、店舗の賃料は福岡と同水準だが、伸びは小さい。また、その経済規模に比して、ホテルの営業客室数やハイグレードホテルの件数が少ない。
- また、不動産投資のリスク評価については、知識集約型 3 次産業の全国シェア、消費の流入超過額、オフィスや店舗の賃料水準に伸びしろがある、それ故に将来の床需要が見込まれる都市が、投資リスクの低い不動産市場として評価される傾向がある。
- そのため、床需要が高水準で推移し、投資リスクの低い不動産市場として評価されている東京では、それらの需要を満たすため、都市計画上の指定容積率を越える容積率緩和を受けた大規模な民間都市開発事業が数多く行われている。
- そうした中で、名古屋市では、指定容積率の利用状況が東京都区部を大きく下回っており、土地の高度利用が強く期待されている指定容積率が比較的高い区域で、オフィスや商業施設の床需要が相対的に弱く、不動産投資があまり進んでいない状況がうかがえる。
- こうした状況に対して、今後予定されているリニア中央新幹線の開業が与える影響については、事業者の意見が分かれている。

以上の内容についてより具体的に検証するため、研究会では、民間の不動産開発事業者及び起業家に対して、以下の事項に関するヒアリングを実施した。

- **名古屋市への評価**
  - ✓ 他都市との比較の中での名古屋市への評価とリニア開業後に想定される変化
  - ✓ 都市開発や起業をする上で特に重視されている指標や社会情勢
  - ✓ 名古屋市で都市開発や起業をする上での懸念事項
- **行政への要望**
  - ✓ 名古屋市で都市開発や起業をする上で、行政に期待する事項や役割
  - ✓ 子育て支援など行政施策の実施による都市開発や起業の促進への寄与度
  - ✓ 行政によるシティプロモーションのあり方（どのように行うべきか）

### 3. 民間事業者等からの名古屋市への評価

2. の都市間比較の結果を踏まえ、名古屋市への民間開発促進に係る方向性を検討するにあたり、「名古屋市への評価」について、以下の質問を設定し、民間の不動産開発事業者及び起業家（以下「民間事業者等」という。）にヒアリングを行った。

図表 3-1 名古屋市への評価に関する質問

- |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 他都市との比較の中での名古屋市への評価とリニア開業後に想定される変化</li><li>② 都市開発や起業をする上で特に重視されている指標や社会情勢</li><li>③ 名古屋市で都市開発や起業をする上での懸念事項</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 3-1 名古屋市への評価とリニア開業後の変化

名古屋市への評価については、「人口や産業の集積などの面からポテンシャルは十分にある」、「名古屋は地域の中心であり、名古屋を盛り上げることでより選ばれる地域になる」、「物流面においては首都圏と関西圏をつなぐ中継地という点で重要な位置づけ」「起業する上で人材を集めやすい」といったポジティブな回答が聞かれた。

その一方で、「市街化区域の人口密度の低さや中小規模開発の乱立が大規模開発の足かせになっている」、「都心の商業機能ではインバウンド需要の拡大への対応が弱い」、「起業が難しいイメージがある」などのネガティブな回答も聞かれた。

また、リニア開業を契機に想定される変化については、「ビジネスチャンスの拡大」、「国内外からの観光客の増加」の好影響が期待されている一方で、「支店ニーズや出張需の動向を注視したい」「本社機能誘致などの新たな需要喚起が必要」、「名古屋ならではの魅力を磨かないと、起業は東京に集中してしまう」などの懸念が示された。

#### 名古屋市への評価

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● 地域の中心地・首都圏と関西圏をつなぐ中継地として、産業・観光・生活の起点となっている名古屋市の不動産市場のポテンシャルへの評価や期待は高い。</li><li>● 一方で、ホテルや商業用途の不動産については、市場が未成熟であり、インバウンド需要をまかなえない可能性がある。</li><li>● 起業する上では、東京と比較して人材を集めやすい一方で、福岡と比較してメガベンチャーに勤務する人の割合は少ない。名古屋周辺地域の自動車産業に従事する人々には、優秀な起業家になり得る人材がいる。</li><li>● 名古屋市は経済基盤が整っている一方で、デジタル化が遅れていることから、スタートアップ企業のビジネス展開の場として魅力的である。</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **リニア開業後の変化**

- 来街者の増加による事業機会の拡大を期待する一方で、支店ニーズや出張需要への悪影響を懸念している。本社機能誘致などによる需要喚起が必要。
- 名古屋市ならではの魅力を磨かなければ、起業がより東京に集中してしまう可能性がある。

具体的には、以下のような意見をいただいた。

#### **＜都市開発全般について＞**

- ・ ポテンシャルは十分ある（豊富な人口、製造業を中心とした企業集積、職住近接の住みやすさ等）【複数】
- ・ 名古屋は地域の中心、産業・観光・生活の起点であり、名古屋を盛り上げることでより選ばれる地域になる【E】
- ・ 市街化区域の人口密度の低さや、都市基盤が整っているが故の中小規模開発の乱立が、街区単位での大規模開発の足かせになっている【B】

#### **＜業務用途の不動産開発について＞**

- ・ 築古の中規模オフィスの建替に今後の投資機会が期待できる【C】

#### **＜物流用途の不動産開発について＞**

- ・ 人口・企業が集積する一大消費地であることに加え、首都圏と関西圏を繋ぐ中継地点という点で重要な位置づけになっている【C】

#### **＜ホテル用途の不動産開発について＞**

- ・ ビジネスターゲットは多いが、レジャーターゲットの高価格帯の施設が少なく、今後マーケットがさらに醸成されることを期待している【C】
- ・ 名古屋市を活動の拠点とした周辺地域と協働が重要である【A】

#### **＜商業用途の不動産開発について＞**

- ・ 商業は、スーパーなどの近隣商業では安定した売上・賃料が期待できるが、都心商業ではインバウンド需要の拡大が弱い【C】

#### **＜起業について＞**

- ・ 名古屋市は東京と比較して、人材を集めやすい一方で、福岡と比較してメガベンチャーに勤務する人の割合が少ない。人材面、生活面で名古屋と福岡はほぼ同じといえるが、魅力発信は福岡のほうが勝っている【F】
- ・ トヨタの子会社周辺に優秀な多重派遣人材が存在。起業家人材になりうる。【F】
- ・ 名古屋は人口や産業規模が大きい一方、DXが進んでいない企業が多いことから、スタートアップからはビジネス展開の場として魅力的に評価されている【F】
- ・ 製造業が強く、経済面で安定感があるがゆえに、自動車産業を中心とした産業の未来が名古屋市の命運を握る【G】
- ・ 起業は難しいイメージである（特に立ち上げ時）【G】

- ・ 競合が少ないがゆえに目立つことができる。採用面やPR面において、支援が手厚い【G】
- ・ 名古屋のスタートアップは事業規模が小さく、一流のスタートアップ経験者が少ない【F】
- ・ スタートアップとしての盛り上がり欠ける【G】
- ・ 大型の施設やビルが少ない。抜本的な都市開発が必要【F】

#### ＜リニア開業による状況の変化について＞

- ・ 首都圏との時間距離短縮で、ビジネスチャンスは拡大する【D・E】
- ・ 国内外からの観光客の増による好影響を期待する一方で、移動時間の短縮による支店ニーズや出張需要の動向等を注視している【C】
- ・ リニア開業を機に、本社機能誘致など新たな需要喚起が必要である【A・B・E】
- ・ リニアが開業しても、名古屋ならではの魅力を磨かないと、起業はより東京に集中してしまうのではないかと。【G】

### 3-2 重視する指標や社会情勢

都市開発に関しては、不動産物件の還元利回りの視点から、「人口」、「人口密度」、「鉄道乗降客数」、「個人の購買力」、「オフィス需要」、「工事費水準」、「建築コスト」、「賃料収入」、「訪日延べ宿泊者数及び消費額」などが、重視する要素として挙げられた。特に、工事費が高騰する一方で床の賃料が上げにくい昨今の状況から、事業の収益性が低くなっている現状が、複数の不動産開発事業者から示された。

また、起業に関しては、スタートアップの視点から、「人材確保や資金調達のしやすさ」、「営業面での立ち上げの容易さ」、「人材採用の面でのサポート体制」などが、重視する要素として挙げられた。

#### 都市開発において重視していること

- 開発事業者の基本的な事業スキームは、物件を所有し続ける場合もあるが、物件を不動産ファンド等に売却して売却益を得る場合も多いことから、不動産ファンド(投資家)の目線から物件の還元利回り(=利益(賃料収入－経費)÷取得価格)を強く意識している。
- そのため、賃料の負担力につながるテナントの顧客・売上や人口・来街者の増加、取得価格を構成する建築コストやそれを割安にする規制緩和(床の割り増し)・助成(工事費負担の減)等を重視している。

#### 起業において重視していること

- 人材確保や資金調達のしやすさを重視しており、ヒトやカネが集まる場所(=魅力があって元気なまち、ムードが醸成されたまち)を拠点として選ぶ傾向が強い。
- そのため、初期の営業面での立ち上げの容易さに加えて、人材採用の容易性やサポート体制も重視されている。

具体的には、以下のような意見をいただいた。

#### <都市開発全般について>

- ・ 不動産ファンドが保有する物件が多くキャップレート（還元利回り）が重視されているので、人口増や賃料の上昇等（収益の増に結び付く）の数値が上がれば、国内外からの投資につながり、土地代の負担能力も高くなって開発が促進される【C】
- ・ 人口、人口密度、鉄道乗降客数、個人の購買力、企業の事務所需要、民間開発への都市計画制限の緩和・補助金、容積率の消化状況【B】
- ・ 中長期的な需要の安定性（賃料水準、空き家率）、地域魅力の向上、オフィス需要、人口動向の見通し【D】
- ・ 工事費水準（近年の工事費高騰により事業成立性が低下）【A・C・D】
- ・ 建築コストと賃料収入（事業収支）、鉄道駅ごとの乗降客数【E】

#### <業務用途の不動産開発について>

- ・ リニア開業など大きなインフラ環境の変化、短期的なオフィス供給量、ベンチャー等の起業動向【C】

#### <物流用途の不動産開発について>

- ・ 消費地への近接や産業の集積、働き手の確保、道路アクセス【C】

#### <ホテル用途の不動産開発について>

- ・ 訪日延べ宿泊者数や消費額、それに寄与する海外旅行者数の増【C】

#### <商業用途の不動産開発について>

- ・ 近隣商業については、周辺人口の数や増加率、世帯割合や所得層、競合施設や接道状況【C】
- ・ 都心商業については、地域の消費者属性やテナント出店意欲【C】

#### <起業について>

- ・ スタートアップの成功条件が整っている場所が好まれる。人材確保や資金調達が可能になれば、名古屋でも成功しやすいと考える【F】
- ・ 東京で学んだ知見や人脈、シリコンバレー等のアイデア【F】
- ・ 初期の事業面での立ち上げの容易さ（営業面での顧客開拓、技術面での製品レベルまでの確立）【G】
- ・ 初期の主要メンバー候補の層の厚さと採用容易性やそのサポート体制【G】

#### <名古屋市を選ぶ起業家の傾向>

- ・ 製造業関連を軸に名古屋や東海3県の人（大学含む）が中心。飲食に係るスタートアップがでてきても面白い。【G】

### 3-3 懸念事項

都市開発については、開発規模の確保や需要開拓の面から、「土地所有への拘りが強い土地柄から、再開発がまとまりにくい」「スタートアップ企業の拡がりが小さく、オフィスを賃料の高い都心に構えない企業が多い」、「駅ごとの乗降客数が少ないため、テナント誘致や賃料水準の確保が難しいこと」、「床需要の広がりが乏しい」などの懸念が示された。

また、起業については、立ち上げ期の人材確保の面から、「スタートアップ人材が乏しい」、「経験者が少ない」ことなどの懸念が示された。

#### **都市開発に関する懸念**

- 土地所有への拘りが強い土地柄で、大規模開発に向けた敷地の集約・共同化に苦戦している。
- 地域産業の中心である製造業はコスト意識が強く、スタートアップ企業は拡がりに欠けるため、都心の賃料が高い新規オフィス床への需要が乏しい。
- 駅ごとの乗降客数が少ないので、テナント誘致や賃料水準の確保が難しい。
- 多様な人材の受け皿となる都市機能のバリエーションやサービス業が相対的に少なく、床需要の広がりが乏しい。

#### **起業に関する懸念**

- 支援者の多さに比べて、スタートアップ人材(プレイヤー)が乏しい。事業拡大すべき状況にも関わらず、人材が不足している状況である。
- スタートアップに飛び込む人材が少ない。
- 学生ベンチャー、大手企業出身者が中心で、スタートアップ経験者が少ない。

具体的には、以下のような意見をいただいた。

#### **<都市開発全般について>**

- ・ 土地所有への拘りが強い土地柄から、敷地の共同化が望まれず、再開発がまとまりにくい【各社】

#### **<業務用途の不動産開発について>**

- ・ 企業が事務所の移転に慎重(現状に満足)なので、コロナ禍を踏まえて、オフィスは何をするところなのか、リアルでやることの価値は何か、常に考え続けながら、事務所移転の意義は何なのか説明していくことが必要【A】
- ・ スタートアップ企業の拡がりが少なく(今後の拡がりによるオフィスニーズの底上げに期待)、製造業の美学としてオフィスを賃料の高い都心に構えない企業が多いため、事務所の移動が起きず、賃料が東京、大阪、福岡等と比べて低い水準に留まっている(賃料と建設費が見合わない)【C】
- ・ 多様な人材の受け皿となる都市機能のバリエーションやIT・観光業等のサービス業が相対的に少なく、床需要の拡がりが乏しい【D】

#### <物流用途の不動産開発について>

- ・ まとまった土地が少ない（都市計画上、立地可能なエリアが狭い）【C】

#### <ホテル用途の不動産開発について>

- ・ 高価格帯のホテルが少なく、不動産としての販売価格のトップラインが抑えられる【C】

#### <商業用途の不動産開発について>

- ・ 大きな障害はないものの、都心部でも駐車場が充実していることから、郊外の駅前で商業集積が生まれづらい環境にある【C】
- ・ 駅ごとの乗降客数が少ないので、テナント誘致や賃料水準の確保が難しい【E】

#### <起業について>

- ・ 支援者の多さに比べてスタートアップ人材（プレイヤー）が少ないことを懸念。【F】
- ・ 学歴や職務面で魅力的な人材の総数は多いものの、実際にスタートアップに飛び込む人が少ないので採用が難しい。【G】
- ・ 当地域のスタートアップは学生ベンチャー、大手企業出身者が中心で、スタートアップ経験者が少ない。【G】
- ・ スタートアップが魅力を感じるオフィスがない【F・G】

#### 4. 民間事業者等による行政への要望

3. の名古屋市に対する評価と同様に、名古屋市での都市開発にあたっての行政への要望とそれに対する今後の方向性について、以下の設問を設定し、民間事業者等にヒアリングを行った。

図表 4-1 行政への要望に関する質問

- ① 名古屋市で都市開発や起業をする上で、行政に期待する事項や役割
- ② 子育て支援など行政施策の実施による都市開発や起業の促進への寄与度
- ③ 行政によるシティプロモーションのあり方(どのように行うべきか)

##### 4-1 行政に期待する事項や役割

都市開発については、新たな需要喚起を図るため、来街者や地域外の企業等にとって独自の魅力があり、多様な人材の活動やオープンイノベーションの場として選ばれるようなまちなかの形成に向けた「公民連携によるエリアマネジメントの推進」や「公共空間や地域資源を活用したウォーカブルなまちづくり」、「地権者が大規模開発に動き出すようなインセンティブの付与」、「敷地の共同化や誘導用途の整備を促す容積率緩和制度の拡充」、「周辺への波及効果が高い案件に対する集中的な助成」などの要望が示された。

また、起業については、立ち上げ期の人材確保を図るため、「起爆剤となるメガベンチャーの誘致」、「スタートアップについての理解促進」、「魅力的で起業家らが成長を期待できる施設づくり」などの要望が示された。

##### 地域の外から見て魅力ある公民連携のまちづくりの推進

- エリア独自の魅力を生み出すまちづくりに向けた産学官民連携の場の組成とエリアマネジメントの推進
- 居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちなかの形成に向けた公開空地等の利活用の促進、道路空間の再配分、公共空間での継続的な社会実験の実施、商業施設の駐車場設置台数の緩和
- 公開空地等や低未利用土地の活用などまちの賑わいづくりへの経済的支援
- 多様な人材の活躍の呼び水となる文化・交流・福祉施設や都心居住(中長期滞在)に資する住宅、サービスアパートメント等の整備促進によるミクストユースのまちづくり

### 民間開発への規制緩和・経済的支援

- 大規模開発に向けた地権者の合意形成の後押し
- 地区計画にも、共同建替えや街区再編に対する容積率緩和を追加
- 都心居住に資する住宅等を容積率緩和の対象となる誘導用途に追加
- 開発事業者が事業化を判断しやすい環境(都市計画の定量的な運用指針)の整備
- エリア価値のすそ野を広げ周辺開発を促進する効果が高い案件への集中的な助成

### スタートアップをはじめとした事業者らの成長を支えるまちづくり

- 推進投資促進を考慮したメガベンチャーの誘致(スタートアップ推進の起爆剤)
- 若い世代や親世代に対するスタートアップについての理解促進、教育機関への起業家教育や多様な働き方に関する啓発活動
- 幅広いジャンルで成長を期待できる施設(インキュベーション施設等)づくり

具体的には、以下のような意見をいただいた。

#### <公民連携によるまちづくりについて>

- ・ エリアマネジメントに向けた産学官民連携の場づくり(どんなメリットがあるか、どんな人が集まっているか、地域のストーリーづくり)【A・D】
- ・ 産学官民連携によるオープンイノベーションを推進し、公共空間をまちづくりの社会実験の場に活用【A】
- ・ 公共空間の利活用に係る手続きの簡略化、道路空間再配分の推進、歩行者空間の拡大・利活用に向けた名駅通・桜通での実証実験の実施【D】
- ・ 地域の外から見て魅力の高いエリアとなるためには、公共空間(道路)の活用(車で移動するまちから歩いて楽しいまちへ)や大店立地法による駐車場設置台数の緩和によるウォークアブルなまちづくりの推進を【E】
- ・ 公共主導による文化・交流・福祉施設の整備、都心居住(中長期滞在)の促進、歩いて楽しい空間の形成などミクストユースのまちづくり(都市機能の多様化)による都市競争力の強化(多様な人材が活躍する受け皿づくり)【D】
- ・ 行政には施設ごとに所管があり、それぞれに相談せざるを得ないということがある。気軽にまちづくりの相談ができる場所があるとよい【E】

#### <敷地集約・共同化のインセンティブ付与について>

- ・ 地権者が再開発に動き出すよう後押しするインセンティブが必要【A】
- ・ 地権者に対する市としての意思表示と働きかけ【C】
- ・ 旧耐震建物の共同建替えや狭小土地の共同化による市街地の再編など、適正規模の大規模な再開発の後押しと都市計画事業認可の柔軟化【D】

#### <民間開発への規制緩和・経済的支援>

- ・ 総合設計や都市再生特区のほか、地区計画にも共同建替えや街区再編に対する容積率緩和制度を追加【D】

- ・ 文化・交流・福祉施設への税制優遇、それらの施設への需要の増に資する住宅やサービスアパートメントを誘導用途に追加【D】
- ・ 事業化の可否判断を進めやすい環境（都市計画の定量的な運用指針等）の整備により、スピード感のある開発の後押しを【B】
- ・ 公開空地基準の積極的な運用、暫定利用を含む賑わい用途への土地活用や旧耐震建物の建替えへの経済的支援【D】
- ・ エリアへの波及効果が高い案件に対して集中して助成を（エリア価値のすそ野が広がることで周辺の開発を促進）【E】
- ・ 民間主導の再開発に対する助成制度の積極的な運用【B・C】
- ・ 環境配慮型の物件への入居促進や投資面で負担にならない制度を（環境面の性能の優劣が賃料に十分反映できない状況にあるため）【E】

#### ＜業務用途の不動産開発について＞

- ・ スタートアップ支援の継続・拡大、助成・税制等による企業誘致【C】

#### ＜物流用途の不動産開発について＞

- ・ 市街化調整区域における開発に対する柔軟化【C】

#### ＜ホテル用途の不動産開発について＞

- ・ 市内観光の魅力の国内外発信、ホテル新設に対する容積緩和・補助金、再開発事業推進による象徴的な観光名所の新設【C】

#### ＜商業用途の不動産開発について＞

- ・ 顧客となる人口の継続的な拡大に向けた政策（子育て施策、企業誘致促進）の推進や市内での消費金額の増加に向けた観光事業の投資促進・情報発信【C】

#### ＜起業について＞

- ・ メガベンチャー（キーワード：自社開発、300 人程度の規模、給料が高すぎない、海外系）を 1 社名古屋に誘致することが起爆剤になる。【F、G】
- ・ 福岡では、LINE の開発拠点を誘致し、転職者がまちの魅力をブランディングした結果、人材確保に貢献。誘致の際には、賃料や引越補助を実施。スイッチングコストも重要に【F】
- ・ スタートアップ転職経験者の増加、東海や海外のネットワーク強化、東海 3 県の大学の高度人材育成の強化【F】
- ・ 飲食や世界を目指している人（雑多なもの、名古屋らしいもの）が交流を深めることができるような場づくり【G】

#### ＜親世代や教育機関への働きかけについて＞

- ・ スタートアップと名古屋市の魅力を重ねて発信することで、親世代への理解促進につながる。【F】
- ・ スタートアップに飛び込む人材が少ないことから、教育機関への起業家教育や多様な働き方に関する啓発活動は効果的。【G】

#### ＜インキュベーション施設について＞

- ・ 密集しているより、分散させた方がよい。ただし、新規に作る際は需要を見極める必要あり【各社】
- ・ 幅広いジャンルで、成長を期待できる施設（＝魅力的で派手なもの）がよい【各社】

#### 4-2 行政施策の実施による都市開発や起業の促進への寄与度

都市開発の促進に対しては、テナントの働き手の確保やまちの賑わいづくりなどに寄与しているとの意見が示された。

また、起業の促進に対しては、起業家の多忙な生活を支え、スタートアップ経験者の U ターンに寄与しているとの意見が示された。

- 都市開発の促進において、行政の各種施策は、人口増加や消費促進を促し、テナントの働き手の確保やまちの賑わいづくり、地域課題の共有などの面で大きく寄与している。
- 起業の促進においても、特に子育て支援の施策は、起業家の多忙な生活を支え、スタートアップ経験者の U ターンに対して寄与している。

具体的には、以下のような意見をいただいた。

#### ＜行政施策全般への評価について＞

- ・ 人口増加や消費促進による働き手の確保やまちの賑わい、地域課題の共有などの面で大きく寄与している【各社】
- ・ 分譲マンション開発では子育て施策が有意義【C】
- ・ 起業家の多忙な生活を支えるため、多様な就労形態に対応した子どもの預かり施設等のサービスの認知拡大が必要【F】
- ・ 子育て世代への施策は、若いうちに東京の一線で活躍したスタートアップ経験者の U ターンに対して寄与する【G】

#### 4-3 行政によるシティプロモーションのあり方

多様な企業や人材に活動の場として選ばれ、民間開発に対する投資を促すため、「スピード感を持って実績をつくり、周知する」、「あらゆる分野で未来に向けた発信を一貫して進める」、「地域独自の価値や魅力の P R」、「スタートアップ関係者向けの支援策の発信」などの意見が示された。

- スピード感を持って実績をつくり、周知することが必要
- あらゆる分野で未来に向けた発信を一貫して進めることが重要
- 名古屋独自の価値や魅力の P R を拡充すべき
- 東京や海外で活動するスタートアップ関係者向けの支援策発信が必要

具体的には、以下のような意見をいただいた。

**<全体的な取組について>**

- ・ スピード感を持って実績をつくり、周知することが最良の方法【B】
- ・ モビリティを含め、あらゆる分野で「未来」に向けた発信を一貫して進めることが重要【G】

**<業務用途の不動産開発について>**

- ・ 企業の3割がリモートを活用する中、名古屋に時間や費用以上の独自の価値（情報）があることを表現（発信）することが重要【C】
- ・ 名古屋の強み・らしさを追求した街の将来像の発信（動画での対外発信等）【A】

**<物流用途の不動産開発について>**

- ・ 広域道路網が整備された人口・産業の集積地である強みのPRを【C】

**<ホテル・商業用途の不動産開発について>**

- ・ 周辺地域と連携してエリアとしての観光魅力を生み出し、インバウンド需要創発のための海外プロモーションの強化を【C】

**<起業について>**

- ・ 起業家は、スタートアップが成功しやすい都市に集まる。これらの整備に加えて、名古屋の文化財の利活用、東京や海外で活動するスタートアップ関係者による支援を拡大すべき【F】

## 5. 今後の方向性

都市間比較や民間事業者等へのヒアリングなどを踏まえて、特に都心部における民間投資の促進に向けた今後の方向性について、次のように整理した。

### (1) 公民連携による活躍の場として選ばれる魅力あるまちづくりの推進

経済活動の伸びしろとなる新たな付加価値を生み出す多様な企業や人材に、活躍の場として選ばれる魅力的なまちなかの形成に向けて、道路や公園、民間の公開空地など公民の公共的空間や既存建物等を活用して、文化・交流施設を含む多様な都市機能が混在し、活気にあふれた、様々な人々の新しい出会いや発見があるミクストユースの都市空間づくりを進める。

#### 公民連携によるウォークアブルなまちづくりの強力な推進

- ・ Nagoya まちなかウォークアブル戦略（令和6年3月策定）に基づき、「サードプレイス（居心地の良い特別な場所）あふれる『NAGOYA』－居心地の良さで選ばれるまちへー」を、公民が連携して目指すまちの姿として共有するとともに、関連する施策を総動員して強力に推進する。

#### 道路空間など公共空間の活用推進

- ・ 道路空間など公共空間の滞在快適性の向上を図る方策として、都市再生整備計画に基づく道路の占用許可の特例や歩行者利便増進道路制度（ほこみち）を積極的に活用するなど、道路空間の再配分による憩いや賑わいのある新たな道路空間の創出等を行う。

#### 地域資源を活用したまちの価値向上や憩い・賑わいづくりへの支援

- ・ 地域で有効活用されていない空き店舗等のリノベーションを連鎖させ、魅力的なテナント等の立地誘導を図ることにより、まち全体の価値向上を図るため、本市、公益財団法人名古屋まちづくり公社及びまちづくり団体が連携・協力して既存建物の改修を支援するエリアリノベーション促進事業を推進する。
- ・ 民間建築物等に係る公開空地等の整備・運営基準を見直し、憩いや賑わいの創出を目指す Nagoya まちなかオープンスペース制度（令和5年4月創設）について、まちづくり関係者とのプラットフォームの設置やイベントの実施、環境整備への助成等を通じて普及を図る。
- ・ 都心部の都市景観形成地区で景観形成基準により設けられた民間建築物等に係る壁面後退区域について、アイレベルでの滞在したくなる空間としての活用を目指して、工作物等の設置制限を順次見直すとともに、憩い・賑わいづくりに資する環境整備への助成を試行する。
- ・ 都心部の特に賑わいの創出等が必要なエリアで将来の開発までの期間に低未利用

となっていて、まちの魅力低下を招く懸念がある土地について、社会実験を行いながら、居心地の良い空間や賑わいを創出する暫定的な活用を誘導する方策の検討を進める。

- ・ 魅力あるまちづくりを持続可能なものとするため、公共的空間や既存建物、低未利用地などを含む様々な既存ストックの利活用に取り組む人材・団体の育成や活動を支援することで、エリアマネジメントを推進する。

### **誰もが快適に移動できる最先端モビリティ都市の実現**

- ・ まちなかでの回遊性向上や地域拠点間の移動円滑化を図るため、MaaS・自動運転など先端技術を活用して、既存の公共交通手段を含むシームレスな移動環境を形成するとともに、都心部における SRT の導入、オンデマンド交通やマイクロモビリティなど地域の実情に応じた新たな移動手段の確保に取り組む。

### **リニア中央新幹線開業後を見据えたまちづくり**

- ・ リニア中央新幹線開業後（ポストリニア）の交流人口拡大を十分に生かすため、近代以降の名古屋駅―栄の東西方向の「横軸のまちづくり」に加え、歴史・文化などに根ざした名古屋城三の丸―金山―熱田の南北方向の「縦軸のまちづくり」に取り組むことにより、圏域の広域的な連携の強化とより高次の都市機能の集積をさらに図る。
- ・ ポストリニアを見据え、大規模施設の更新や公有地の活用等を契機として、地域のエリアマネジメントと連携しながら、まちの担い手となる若年・子育て世代の交流・定住を図る新たな地域拠点のまちづくり方策について、調査・検討を進める。

### **世界の実証実験都市なごやの実現**

- ・ スタートアップ企業等が集積し、まちなかにおいて社会実証を活発に行うことができるよう、民間フィールドも含め実証環境の構築を進めるとともに、社会課題解決を通じた先進技術の実証及び実装を推進する。

### **社会情勢の変化に合わせた規制の見直し**

- ・ 市内での都市開発やその需要を生み出す経済活動の活性化に向けて、適切な民間投資を継続的に促すため、例えば駐車場の附置義務制度による駐車場の配置の適正化等に係る規制や、旅館業法施行条例による各種基準など古くからあり十分な見直しがされていない規制について、社会情勢の変化に合わせた緩和など関連制度の見直しを図る。

## **(2) 適正規模に向けた段階的・連鎖的な民間再開発の後押し**

都心部をはじめとする土地の高度利用が特に期待されている区域において、民間主導による大規模開発に向けて地権者の合意形成を促すため、土地利用の状況を詳細に調査・

分析した上で、細分化された土地の共同化・集約化による敷地の再編や低未利用地の開発を阻害している要因の解消を図る。

#### **容積率緩和制度の充実**

- ・ 市内の民間再開発を促進するため、市街地再開発事業の要件として定める高度利用地区の指定について、ウォークアブルなまちづくりへの取組み、誘導施設の導入及び公共貢献の評価により容積率緩和を図る際の具体的な基準を定める。
- ・ 市内各地の地域拠点において必要とされる都市機能の立地誘導を図るため、特定用途誘導地区を指定することにより、文化・スポーツ交流施設等の誘導施設が導入された一定の要件を満たす建築物に対して、容積率の割り増しを行う。

#### **低未利用地の民間再開発を後押しする支援のあり方の研究**

- ・ 都心部に点在する平面駐車場等の低未利用地について民間再開発を後押しするため、老朽建築物の更新や都市のスポンジ化対策の観点から熊本市や仙台市で時限的に実施されている中心市街地での建て替え促進補助制度等も参考にしながら、土地の高度利用や地権者の合意形成を促すようなインセンティブとなる補助制度や税制など支援のあり方の研究を行う。

#### **都市機能の立地を誘導する税制の研究**

- ・ 魅力あるまちづくりの観点から、一定の都市機能を誘導する税制のあり方の研究を行う。

例：狭小住戸集合住宅税（ワンルームマンション税）【東京都豊島区】  
エンタープライズゾーンにおける市税の特例措置【兵庫県神戸市】

#### **民間再開発に係るマニュアル・手引き等の整備**

- ・ 民間再開発を後押しする諸制度の活用促進に向けて、民間開発事業者向けのマニュアル・手引き等について、その内容の充実に継続的に取り組む。

### **(3) 企業のさらなる集積を高め多様な人材が出会い交流するための取組みの推進**

リニア中央新幹線開業等を見据えて名古屋市が産業競争力を維持・強化するため、新たな企業立地や本社機能の移転促進、スタートアップへの支援等により、イノベーションの基盤となる企業のさらなる集積を高め、多様な人材が出会い交流する、活気あるまちの賑わい創出に向けた取組みを関係部局が連携しながら推進する。

#### **戦略的な企業誘致の推進**

- ・ 本社機能誘致など新たな需要喚起に向け、企業進出に係る補助制度を拡充するとともに、東京圏における誘致活動としてビジネス環境や支援制度など本市の魅力伝えるセミナーの開催や、専門人材の活用を行うほか、情報発信や本市進出企

業の定着に向けた支援を実施し、市を挙げての企業誘致を一層推進する。

- ・ 知識集約型3次産業の集積を図るとともに、有望な若手の流入促進、流出防止のため、特にメガベンチャーの誘致を積極的に推進する。

#### **スタートアップに飛び込む人材の育成**

- ・ 起業家精神を備えた人材を育成し、次世代の起業家の創出を促進するため、成長段階や関心に応じた各種プログラム等を実施するとともに、若い世代だけでなく親世代に対しても多様な働き方やスタートアップについての理解促進を図る。
- ・ 大企業内において優れたアイデア・技術を持つ人材を社内起業家として発掘・育成するため、ナゴヤイノベーションズガレージやなごのキャンパスと連携して各種支援プログラムを推進する。

#### **トップを引き上げるグローバル化の推進**

- ・ 大規模イベントの開催などによりスタートアップが盛り上がっている地域であることをしっかり発信していくことで、海外や首都圏から起業家や投資家等呼び込むとともに、当地域のスタートアップ企業の海外展開を促進し、スタートアップ・エコシステムのグローバル化を推進する。
- ・ グローバル市場に果敢に挑戦するスタートアップを支援するため、若手人材の海外先進地への派遣を通して、グローバルな意識醸成・ネットワーク構築を推進する。

#### **スタートアップしやすい環境の整備**

- ・ スタートアップに際しては人材確保や資金調達のしやすさが重視されることから、創業時等の経費助成など立ち上げ時のサポートを推進する。
- ・ 民間主導によるスタートアップ企業等の拠点開設等に資する再開発事業の誘導に向けて、建物敷地の共同化や集約化等を促進する。
- ・ イノベーション拠点と周辺の民間コワーキング施設等の交流イベントの開催やコミュニティ形成、ビジネスを多方面からサポートできる体制の構築を推進する。
- ・ 投資機能を有する法人等が実施する支援プログラムを呼び込み、スタートアップ企業の資金調達の促進を図る。

#### **スタートアップ企業と既存企業、大学・研究機関との共創促進**

- ・ 企業のデジタル化を支援するとともに、当地域におけるスタートアップ企業と事業会社等との共創を促進し、オープンイノベーションを通じたスタートアップ企業の事業展開・出口戦略の多様化を図る。
- ・ 新製品開発等に係る課題を抱える企業に対して、大学・研究機関の研究成果や技術支援等に関するマッチングや経費助成などの支援を推進する。

### 絶え間なくイノベーション活動が行われるまちづくり

- ・ 都心地区に起業や新規事業開発等の支援プログラムを呼び込み、特色ある民間プログラムの集積を図る。
- ・ イノベーション拠点や周辺の民間コワーキング施設等において社会実証やビジネス展開の場を提供するほか、多様な人々が気軽に交流できるイベントを定期的に開催することで、意欲的にチャレンジする人々で賑わい、アイデアの化学反応や価値創造と実装の連鎖を生み出すまちへと進化できるよう関係部局が連携して施策を推進する。

### **(4) 名古屋独自の都市活力に関するシティプロモーションの推進**

名古屋市が多様な企業や人材から「住みやすい」「働きやすい」「訪れたい」「投資したくなる」都市として選ばれ、持続的な発展・成長を実現するために、主に対首都圏を念頭に、都市の総合的なプロモーション力の強化を図る。

そのため、専任組織（チーム）を設置し、司令塔機能を発揮するとともに、令和6年度からの5年間を重点実施期間として、市政の中にプロモーションの視点を位置付け、市役所全体でプロモーションの充実・強化を図ることとし、スピード感を持って以下の取り組みを進める。

### 全庁的な方針のとりまとめ

- ・ 全庁でシティプロモーションに取り組むにあたり、プロモーションの必要性、プロモーション力強化に向けた基本的な考え方や視点、取り組みの方向性、職員の心構えなどを盛り込んだプロモーション基本方針を策定する。
- ・ 今後、新たに設置する全庁横断的な会議や職員研修等を通して、庁内への浸透を図る。

### 全庁横断的な会議の設置

- ・ 施策・事業を担う全ての局長が参画する全庁横断的な会議を設置する。
- ・ 方針に掲げた内容の着実な実行や、現場レベルも含めたプロモーション意識の浸透を図るため、併せて課長級の会議も設置する。

### 都市ブランドの具現化・機運醸成

- ・ 歴史ある文化・魅力的な観光資源、ものづくり圏域の中核都市としての強固な経済基盤、妊娠前から子育て期における本市独自の手厚い子育て施策など、市内外に誇れる本市の魅力を都市ブランドとして確立する。
- ・ 本市の魅力や将来像を、統一感を持って発信するためのブランドメッセージやロゴマーク、キービジュアルなどを作成し、今後、あらゆる場面において、ブランドメッセージを関連付ける、あるいはブランドロゴマークを併せて掲載することにより、名古屋のイメージを市内外に定着させる。

- ・ 都市ブランドの検討過程を積極的に発信していくことにより、ブランドメッセージ等の浸透や今後のプロモーションに向けた機運醸成を図る。

#### **都市ブランディングを通じた人的ネットワークの構築**

- ・ 都市ブランド等に関して幅広い意見聴取を行うとともに、行政だけではない「オール名古屋」でのプロモーション展開に向けて、人的ネットワーク（事業の趣旨に賛同して応援をいただいたり、名古屋の魅力を自発的に発信していただける人・企業等）を構築する。

#### **専用ポータルサイトの構築**

- ・ 市内外に住む人の「住みたい」「住み続けたい」気持ちを喚起し、愛着を育むことを目的として、名古屋の強みや幅広い魅力、独自の子育て施策など、他に誇れる施策・事業を包括的に発信する内容で構成する。

## 構成員・研究会開催経過

### 構成員

| 氏名            | 所属・役職                            |
|---------------|----------------------------------|
| (座長)<br>中田 英雄 | 名古屋市副市長                          |
| 杉野 みどり        | 名古屋市副市長                          |
| 松雄 俊憲         | 名古屋市副市長                          |
| 杉浦 弘昌         | 名古屋市総務局長                         |
| 武田 淳          | 名古屋市総務局企画調整監                     |
| 太田 宜邦         | 名古屋市財政局長                         |
| 吹上 康代         | 名古屋市経済局長                         |
| 日下 雄介         | 名古屋市住宅都市局長                       |
| 河田 誠一         | 名古屋市緑政土木局長                       |
| 山田 慎太郎        | (株)三菱 UFJ 銀行東海公務部長               |
| 太田 勝久         | 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング(株)名古屋本部副本部長 |

### 研究会開催経過

| 区分    | 日程              | 検討内容                          |
|-------|-----------------|-------------------------------|
| 第 1 回 | 令和 5 年 6 月 19 日 | 民間開発の促進に関する都市間比較基礎調査についての意見交換 |
| 第 2 回 | 9 月 5 日         | 不動産開発事業者に対するヒアリング             |
| 第 3 回 | 10 月 17 日       | 〃                             |
| 第 4 回 | 10 月 19 日       | 〃                             |
| 第 5 回 | 11 月 14 日       | 起業家に対するヒアリング                  |
| 第 6 回 | 令和 6 年 3 月 22 日 | 報告書の検討                        |

事務局／名古屋市財政局財政部財政課