

わが国の港湾における「倉庫リノベーション」の成立要件に関する研究

— (その2) 「みなとオアシス」登録港の小名浜港・大分港に着目して—

A Study on the Establishment Condition of “Warehouse Renovation” in Japanese Port
- (Part 2) Focus on the “MINATO OASIS” in the port of Onahama and the port of Oita -○小林侑輝¹, 岡田智秀², 落合正行²*Yuki Kobayashi¹, Tomohide Okada², Masayuki Ochiai²

Abstract: The purpose of this paper is to clarify actual condition of port areas revitalized by warehouse renovation. As a result, it clarified following; (1) The port revitalization initial period, (2) The warehouse utilization period, (3) The port revitalization expansion period.

1. 研究目的; 前稿では、「みなとオアシス」登録港湾全106港(2018年5月20日時点)の現状および「倉庫リノベーション」の実態把握を通して、主に「国際拠点港湾」と「重要港湾」の2つの港格において遊休港湾の機能転換が進展していること、その中でもとくに「重要港湾」において遊休倉庫活用の展開がなされていることを捉えた。そこで本稿では、内港部における「倉庫リノベーション」による遊休港湾再生手法を構築するため、「重要港湾」の中でもリノベーション倉庫が多くみられた福島県小名浜港と大分県大分港の2港⁽¹⁾を対象に、両港の整備過程を把握するとともに、それぞれを比較することで「倉庫リノベーション」による遊休港湾再生の実態を捉えることを目的とする。

2. 研究方法; 調査対象の小名浜港と大分港の整備過程を捉えるため、表1に示す資料調査および聞き取り調査を実施した。

3. 結果および考察; 調査対象2港の整備過程を整理し、遊休倉庫の活用とその展開について変革期ごとに3期に分類した(図1)。以降では、各期においてリノベーション倉庫(図2)が果たした役割を中心に考察する。

(1) 港湾再開発初期期; 小名浜港では、旧運輸省による「ポートルネッサンス21調査」の末、1991年に大規模再開発事業実施によるウォーターフロント(以下;WF)開発が進められた。その後、「いわき・ら・ら・ミュウ」、「アクアマリンふくしま」が建設され、行政・地域住民・民間企業でイベントの企画・運営を定期的に行った結果、年間250万人以上の観光客が訪れる観光地となった^{1) 2)}。しかし、その賑わいは内港部に留まり、背後の市街地との隔りが生じた。一方、大分港では、大規模WF開発への疑問から1990年に地元住

民が主導となり大分WF研究会を立ち上げ、各地のWF開発を視察・研究した。その結果、資金をかけずにより多くの地域住民や観光客を巻き込むソフト面を重視したWF開発の重要性を行政に提案し、さらに大分WF研究会有志によりイベントの企画や運営、港湾関連施設の改修工事などを行う民間企業「ベイプラン(株)」を設立した³⁾。このように、大資本を投じられ大規模施設などのハード整備を進めた小名浜港と、実動組織を構成するなどソフト整備に重点をおいた大分港において、異なる方向で港湾の機能転換が始まった。

(2) 倉庫活用期; 小名浜港では、内港部背後の市街地との隔りを解消すべく、その中間にあった遊休化した全4棟の倉庫のうち2棟を「小名浜美食ホテル」、「小名浜潮目交流館」として活用することにした。情報発信拠点として整備した「小名浜潮目交流館」だが、来場者が増えず、その役目を果たせなかった。その後、残りの2棟の倉庫の活用も決まっていたが、2011年に東日本大震災の津波被害を受け、解体された^{4) 5)}。他方、大分港では、1994年から若手商人育成の場として定期的に店舗が入れ替わる「チャレンジショップ」など暫定的に遊休倉庫の活用を始めた。2003年には「大分港・西大分みなとまちづくり協議会」⁶⁾を結成し、港湾エリアで不足している機能を洗い出し、「かんたん倶楽部」、「木造平屋倉庫群」、「かんたんサーカス」の3棟を商業用途として段階的改修をしていった。どちらの港湾も開発動機が異なるものの遊休倉庫を暫定的に活用するに至った。これは倉庫が有する大空間ゆえに様々な用途に転用できるといった倉庫特有の特長によるものであり、さらに倉庫が複数あることが再活用を促したと思われる。

(3) 港湾再開発拡張期; 小名浜港では、内港部背後の市街地との一体化はもとより地域住民にも来訪してもらいたいという意図から、福島臨港鉄道の小名浜駅跡地を対象としてイオンモールを誘致した。現在では、WF開発によってで

表1 調査概要 [筆者作成]

| 項目 | 資料調査 | 聞き取り調査 |
|----|-----------------------------------|--------------------------|
| 日時 | 2018(平成30)年 5月20日(日)~9月24日(月) | 2018(平成30)年 8月30日(木) |
| 対象 | 「小名浜さんかく倉庫」関連の資料 「かんたん港園」関連の資料 | 小名浜設計港湾事務所 「ベイプラン(株)」 |
| 内容 | 港湾概要/リノベーション倉庫概要 | 港湾概要/施設概要 |

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

きた商業施設、リノベーション倉庫、大規模小売店舗などが集積し、県内有数の観光地として栄えるに至ったが、いまだ既存の商店街などとの連続性がみられず、混沌とした街の様相をみせる。一方、大分港では、複数の「倉庫リノベーション」に加えて緑地整備が進められてきたが、集客性のある施設や屋内で滞在できる施設がないなどの問題が生じていた。そのなか三角突堤の遊休化した県営上屋 1号・2号の活用策が求められており、2010 年に大分県が実施したコンペ⁷⁾によって「Bitts HALL」、「クラシカバイクオーレ」として再生された。これら一連の倉庫群は、現在では地域住民と観光客が交流を図る拠点施設としてかつての港らしさを感じることができる賑わいを創出している。

以上より、小名浜港と大分港の一連の整備プロセスを通

して、港湾の既存ストックである倉庫や上屋の再活用が、機能転換後の港湾の姿に影響を及ぼす実態を捉えた。前稿でも述べたように「倉庫リノベーション」は、これまで積み上げてきた港湾の歴史を継承するとともに、港湾の風景を継承することにつながるという意味において、今後推進すべき取り組みと認識する。今後は、この2港において実地調査を行い、倉庫の改修方法や経緯を明らかにし「倉庫リノベーション」による内港部の遊休港湾再生手法を構築していく。

補注: (1) 2港:前稿より、「重要港湾」のリノベーション倉庫数も、大分港9件、函館港4件、網走港・小名浜港2件という実態を把握した。また、大分港は、「ポータルNESSANS21調査」などの大規模再開発事業が持ち上がったものの地元住民主導で港湾再開発が行われていた。そこで本稿の対象港として、函館港の棟瓦造などの歴史的資源も恵まれた遊休港湾の再生についての研究も、すでに多くあることから大規模再開発などが行われて小名浜港を対象とした。

参考文献: 1) 国土交通省港湾局:「みなたどり 2006 Vol.50」, pp.14-17, (社)日本港湾協会 2006 / 2) 福島県HP, <http://www.pref.fukushima.lg.jp/> (最終閲覧日:2018.9.23) / 3) ペイプラン(株)HP, <http://maugotooia.web.fc2.com/jrci/bayplan/> (最終閲覧日:2018.9.23) / 4) 国土交通省HP, <http://www.mlit.go.jp/kowan/minatoma/hirumagsonahamapdf/> (最終閲覧日:2018.9.23) / 5) 「地域活性化に向けた情報発信のあり方」福島県わかき市小名浜港考察記「さんかく倉庫」改修を事例として、日本都市学会年報, Vol.44, No.21, 2011.5 / 6) 国土交通省九州地方整備局HP, <http://www.csmil.go.jp/> (最終閲覧日:2018.9.23) / 7) NPO 法人大分 WF 研究会:「既存倉庫の再生利用可能仕組調査」, Vol.27, pp.67-72, WF 開発 2010.3

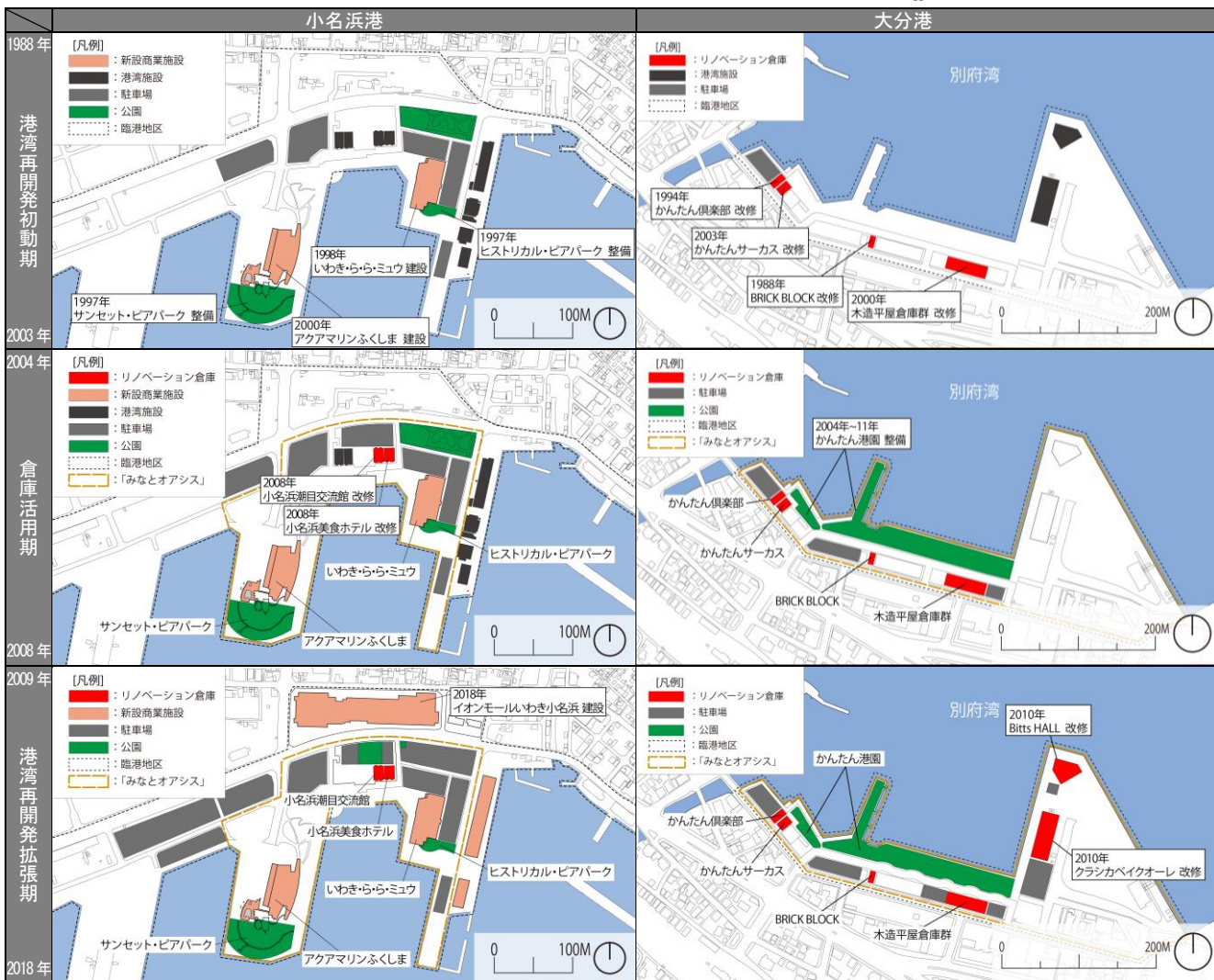


図1 小名浜港および大分港の整備変遷図 [筆者作成]

| 施設名称 | 小名浜港 (撮影日:2018.7.20) | | 大分港 (撮影日:2018.8.17) | | | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|----------------|
| | 小名浜美食ホテル | 小名浜潮目交流館 | BRICK BLOCK | かんたん倶楽部 | かんたんサーカス | 木造平屋倉庫群 | クラシカバイクオーレ | Bitts HALL |
| 外観写真 (筆者撮影) | | | | | | | | |
| 階数/用途 | 2階建て/飲食店 | 1階建て/イベントホール | 1階建て/ライブハウス | 2階建て/スポーツ施設 | 1階建て/雑貨・カフェ | 1階建て/商業施設 | 1階建て/結婚式場 | 2階建て/ライブ会場・飲食店 |
| 構造 | 鉄骨造 | 鉄骨造 | 煉瓦造 | 木造 | 木造 | 木造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 新築/再建/修繕 | 用途地域 (準工業地域) | 臨港地区 (修景厚生港) | | 用途地域 (近隣商業地域・準工業地域) | 臨港地区 (修景厚生港) | 臨港地区 (修景厚生港) | | |

図2 小名浜港および大分港のリノベーション倉庫の概要 [筆者作成]