

内港地区における低未利用水面の活用方策に関する研究

その2 東京港の貯木場水面にみる水陸の関係性と機能転換のプロセスに着目して

Research on Measures to Utilize the Underutilized Water Surface in the Inner Harbor Area

- Part 2 Focusing on the Relationship Between Land and Water, and the Process of Functional Conversion on the Water Surface of the Timber Yard in Tokyo Port -

○田中孝登¹, 小泉里沙², 菅原遼³, 畔柳昭雄³

*Koto Tanaka¹, Risa Koizumi², Ryo Sugahara³, Akio Kuroyanagi³

Abstract: In this paper, we focused on the water surface of the timber yard at Tokyo Port, and captured the history of water surface conversion and the land use of adjacent land before the conversion. As a result, diversion was confirmed at five timber yard at Tokyo Port, and the circumstances of diversion were various, such as based on the port plan and the case based on the measures unique to Tokyo. In addition, the land use status of the adjacent land before the conversion can be classified into 5 patterns. In particular, when the adjacent land is vacant, the water surface and the adjacent land have been relatively integrated.

1. はじめに

東京港では、低未利用化した貯木場水面の跡利用として海浜公園やマリーナなどレクリエーション機能導入施策が展開され、水辺の開放が進んできている。

こうした内港水面の転用活用を図る際、水辺や水面と背後地周辺との一体性の考慮が重要であるが、水面の利用用途や開発方法の検討については、隣接用地の土地利用の影響を受けることが考えられる。

そこで「前稿その1」に続き、東京港の貯木場水面に焦点を当て、1950年頃から整備された貯木場を対象に、水面の転用状況やその経緯、貯木場当時の水面隣接用地の土地利用状況を捉えることを目的とする。

2. 調査概要

調査は文献資料調査や東京都及び事業主体へのヒアリングを実施し、貯木場整備から転用までの経緯を整理後、住宅ゼンリン地図(1973,1989)及び国土地理院の航空写真を用い、整備当時の水面形状や隣接用地(水面から一区画分の範囲)の土地利用の状況を把握した。

3. 調査結果

3-1. 東京港における貯木場の整備状況

Figure 1 に貯木場の位置図, Table 1 に貯木場の概要を示す。東京港では1956年に有明貯木場東が開設された以降、1980年までに9ヶ所(公有8ヶ所, 私有1ヶ所)が整備された。その後、木材の製品化等による原木取扱量の減少に伴い、貯木場の低未利用化の進行を契機に、施設の廃止や水面の埋立て(No.①), 機能転換(No.①, ③, ④, ⑨)が実施されてきた。

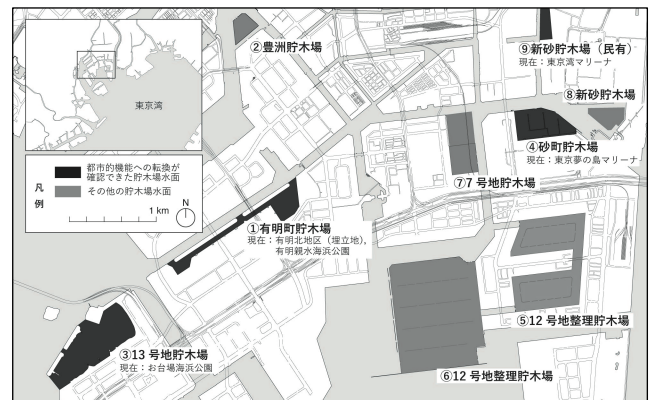


Figure 1. Location map of the timber yard

Table 1. Overview of the timber yard in Tokyo Harbor

水面の所有主体	公共		
	No	①	③
貯木場名称	有明貯木場	豊洲貯木場	13号地貯木場
供用年月	東:1956年8月, 西:1962年7月	1961年4月	第1:1959年9月, 第2:1966年6月
貯木場計画面積	290900㎡	57800㎡	337375㎡
港湾計画	東京港湾計画(1956年)	東京港湾計画(1957年)	改訂港湾計画(1961年)
都市的機能への転換	埋立用地(2005年) 有明親水海浜公園(整備中)	-	お台場海浜公園(1975年)
水面の所有主体	公共		
	No	④	⑥
名称	砂町貯木場	14号地貯木場	12号地整理貯木場
供用年月	1966年5月	第1:1969年5月第2:1970年6月	1971年1月~1977年4月
貯木場計画面積	194927㎡	256607㎡	1145352㎡
港湾計画	改訂港湾計画(1961年)	第2次改訂港湾計画(1966年)	第2次改訂港湾計画(1966年)
都市的機能への転換	東京夢の島マリーナ(1992年)	-	-
水面の所有主体	公共		民間
	No	⑦	⑨
名称	7号地貯木場	新砂貯木場	新砂貯木場(私有)
供用年月	1978年11月	1980年3月	不明
貯木場計画面積	92367㎡	77303㎡	不明
港湾計画	第4次改訂港湾計画(1981年)	第4次改訂港湾計画(1981年)	-
都市的機能への転換	-	-	東京夢の島マリーナ(1983年)

3-2. 貯木場水面における都市的機能への転換

Table 2 に貯木場水面の転用状況を示す。東京港の貯木場水面9ヶ所における現在の利用状況を見ると、未利用が5ヶ所, 転用が4ヶ所確認でき、転用後の利用用途としては、埋立用地(No.①), 公園(No.①, ③), マリーナ(No.④, ⑨)が確認できた。転用後の施設のうち、有明北地区の埋立地(No.①)及び東京夢の島マリーナ(No.④)の整備は、港湾計画において新たな施

1: 日大理工・大学院・海建 2: 日大理工・学部・海建 3: 日大理工・教員・海建

Table 2. Diversion status of the water surface of the timber yard

No.	貯木場名称	水面の利用用途 ^{※1}	転用後の施設名称	転用施設の供用年	計画目的	準備する計画・事業 (計画・事業主体)	水面の所有		隣接地の現況			港湾計画の改訂
							公有水面	私有水面	臨港地区の分区	用途地域 ^{※2}	地区計画	
①	有明貯木場	埋立用地	有明北地区(埋立地)	2005年	東京における都市構造の多心型への転換及び国際化や情報化への対応を目的とした臨海部副都心の用地を形成する。	東京港第5次改訂港湾計画(東京都港湾局)	●			1住居 2住居 準工 1中高	●	●
		公園	有明親水海浜公園	整備中								
②	豊洲貯木場	未利用										
③	13号地貯木場	公園	1	1975年	自然を保全し、都民が自然と触れ合いながら、スポーツ・レクリエーションが楽しめる場とする。	東京都海上公園計画(東京都港湾局)	●		-	1住居 商業	●	
④	砂町貯木場	マリーナ	東京夢の島マリーナ	1992年	都民の海洋性スポーツ・レクリエーションの振興と普及及び東京港内と周辺水域の無許可係留船・放置艇の収容等を図る。	東京港第5次改訂港湾計画(東京都港湾局)	●		マリーナ港区	工業 1住居		●
⑤	14号地貯木場	未利用										
⑥	12号地整理貯木場	未利用										
⑦	7号地貯木場	未利用										
⑧	新砂貯木場	未利用										
⑨	新砂貯木場(民有)	マリーナ	東京湾マリーナ	1983年	材木業の不況を受け、水面のより高度な利用を図るため高い需要が確認できたマリーナを建設。	不明(東京湾土地株式会社)		●	無分区	工専		

【凡例・補注】 ● 該当項目、※1) 現在の水面利用状況は現地踏査及び各種計画資料等に基づく。No.2,5,6,8は港湾計画上の保管施設(貯木場)に位置づけられているが、実際の貯木場としての利用はごく僅かもしくは皆無であるため未利用としている。※2) 1住居:第1種住居地域、2住居:第2種住居地域、1中高:第1種中高層住居専用地域、商業:商業地域、準工:準工業地域、工専:工業専用地域

設整備の計画を位置付けることで水面の転用が図られており、水面の用途変更及び施設整備に関する港湾計画の改訂がなされていた。有明親水海浜公園(No.①)及びお台場海浜公園(No.③)は、東京都独自の施策である東京都海上公園計画に基づき施設整備がなされており、本来の公園計画の根拠法に当たる都市公園法とは異なる位置付けとすることで、海浜や係留施設といった水面特有の親水性を有した公園整備を可能としている。東京湾マリーナ(No.④)は、水面を民間が所有する私有水面であるため、マリーナの整備に際しては、港湾計画の改訂や水域占用等の手続きを行わずに整備された。また、現在でも未利用の貯木場水面のうち14号地貯木場(No.⑤)では、地元材木業者等の民間団体が主体となり、貯木場水面の活用による地域の活性化を意図した地域イベントの開催や水域の清掃活動等の取り組みが実施されてきている。

3-3. 隣接地の土地利用と転用経緯との関係

Table 3に貯木利用当時における水面と隣接地の関係を示す。貯木場水面の形状は、陸域引込型(3ヶ所)、地先水面利用型(4ヶ所)、独立水面型(2ヶ所)の3パターンに大別でき、隣接地を有する陸域引込型及び地先水面利用型の貯木場水面でのみ転用が図られていた。貯木利用当時における隣接地の土地利用状況は、材木業との関連及び建物の立地状況により5パターンに分類することができた。隣接地に材木業関連の建物が集積している事例は、有明北地区の埋立地(No.①)のように貯木場水面を埋立てることで新たな開発用地を造成した事例や、14号地貯木場(No.⑤)のように材木業者等による民間組織が主導となり貯木場水面を活用したイベント等を実施する事例が確認できた。一方、隣接地が空地や材木置場の事例は、お台場海浜公園(No.③)や東京夢の島マリーナ(No.④)が該当し、隣接地にはそれぞれ商業施設や住居施設、スポーツ施

Table 3. Relationship between water surface and land

隣接地の土地利用	水面形状				
	材木業関連の建物が集積	材木業に無関係の建物が立地	材木置場等	材木業に無関係の空地	隣接する陸地がない
陸域引込型	(①), ⑤	(⑨)			
地先水面利用型	⑥		(③)	(④), ⑦	
独立水面型					(②), ⑧

() : 転用が確認できた貯木場水面

設等の水面の存在を活かした関連施設が立地しており、比較的水陸の一体性を考慮した環境整備が実施されているといえる。また、隣接する陸地がなく水面に囲まれた事例では、水面の転用は図られていなかった。

4. おわりに

本稿では、東京港の貯木場水面の水面転用の経緯や貯木利用当時の水面隣接地の土地利用状況を捉えた。その結果、東京港では5ヶ所の貯木場水面はレクリエーション機能用途への転用が確認できた。転用経緯は、港湾計画に基づく事例や東京都独自の施策に基づく事例、私有水面において民間主導で転用される事例等が確認できた。また、貯木利用当時の水面隣接地の土地利用状況は、材木業との関連及び建物の立地状況から5パターンに分類でき、貯木場の背後周辺地は木材に関連した用地や施設の集積が見られ、水面の機能と一体的な整備が図られていた状況を捉えた。

5. 参考文献

[1] 東京都港湾局:「東京港史 第1巻 通史」, 1994.3.31