

港湾倉庫のリノベーション活用による魅力創出と地域の土地利用の変遷に関する調査研究

Research and Study on attractiveness evaluation of diversion port warehouse and transition of land use

○高橋大樹¹, 畔柳昭雄², 菅原遼²

*Taiki Takahashi¹, Akio Kuroyanagi², Ryo Sugahara²

Abstract: In this paper, we clarify "attracting customers = attractiveness" and "transformation of surrounding area = change of land use" by port warehouses, and capture the ripple effect of renovation on the area. The area around Hakodate Port is thought to have changed to an area with commercial functions due to the increase in restaurants and merchandise sales facilities. On the other hand, the number of related facilities around ONOMICHI U2 is decreasing, and the transformation as an area could not be confirmed.

1. はじめに

わが国の港湾地域では「みなとオアシス」事業導入を契機に一般市民への開放に向けた取り組みが行われ、一部の遊休化した港湾施設に対する民間事業者参入による整備運営が展開され、集客創出を意図した空間転用がなされてきている。特に、港湾倉庫の転用では大規模空間を多用途に転用した活用が模索されている。

既往研究では、落合ら^[1]は港湾倉庫のリノベーションの整備及び活用実態について論考しているが、リノベーションによる周辺地域への波及効果については言及されてきていない。そのため、リノベーション効果として表れる集客性や周辺地域への波及効果を把握することが重要と考える。

そこで本稿では、港湾倉庫による「集客性＝魅力」や「周辺地域の変貌＝土地利用の変化」を明らかにし、リノベーションがもたらす地域への波及効果を捉える。

2. 調査概要

Table 1 に調査概要を示す。調査は、港湾管理者及び民間事業者への電話での確認調査、GoogleMaps 及び自治体等が提供する各種情報データに基づき、転用港湾倉庫^{注1)}の立地・空間特性を把握した。次いで抽出された項目を用いて各データの標準化を行い、転用港湾倉庫の魅力度を比較した。さらに、住宅ゼンリン地図を用いて、転用港湾倉庫の営業開始年から2020年までの土地利用の変遷を転用港湾倉庫を中心とした半径300mの範囲において確認した。

Table 1. Survey Overview

項目	概要
調査方法	文献調査: GoogleMapsの距離算定機能、ゼンリン地図、 各自治体が公開する港湾計画情報
調査期間	電話確認調査: 各港湾管理者・テナント企業に電話 2021年7月2日～8月15日
調査項目	1. 転用港湾倉庫の概要 2. 転用港湾倉庫中心とした半径300mの土地利用の変遷
調査対象	7港10施設 ※みなとオアシス構成施設に登録、臨港地区内立地、データ収集できた港湾倉庫を対象

3. 調査結果

3-1. 全国の港湾地域における転用港湾倉庫の概況

Table 2 に各転用港湾倉庫の概要、Table 3 に各転用港湾倉庫の魅力度、Fig 1 に延床面積と年間入込客数の関係、Fig 2 に最寄駅からの距離と年間入込客数の関係を示す。本稿では、みなとオアシス港の構成施設に登録され臨港地区内に立地している転用港湾倉庫からデータの収集ができた7港湾10施設を調査対象とした。延床面積と年間入込客数についてみると、延床面積が大きいほど年間の入込客数が多い傾向が確認できた。しかし、万代多目的広場では施設内をイベ

Table 2. Quantitative data of diversion warehouse

NO.	1	2		3	4	5	6	7		
港湾	網走港	函館港		小名浜港	新潟港	敦賀港	尾道糸崎港	広島港		
施設名称	流水硝子館	BAY函館	金森洋物館	函館ヒストリープラザ	小名浜美食ホテル	万代島多目的広場	敦賀赤レンガ倉庫	ONOMICHI U2	ACTUS広島	FLEX GALLERY
開業年	2010	1988	1995	1988	2008	2017	2015	2014	2006	2013
施設所有者	民間事業者	民間事業者		福島県	新潟市	敦賀市	広島県	広島県	広島県	広島県
土地所有者	民間事業者	民間事業者		福島県	新潟県	敦賀市	広島県	広島県	広島県	広島県
最寄駅からの距離(m)	850	350	400	450	5000	1600	2300	500	700	550
機能用途	工房・カフェ	複合用途	複合用途	複合用途	飲食店	イベントスペース	博物館・飲食店	ホテル・飲食店・物販店	飲食店・物販店	飲食店・物販店
構造様式	鉄骨造	煉瓦造	煉瓦造	煉瓦造	鉄骨造	煉瓦造	煉瓦造	RC造	鉄骨造	鉄骨造
延床面積(m ²)	413	3,413	2,620	1,455	1,726	4,200	1,218	2,200	2,400	1,281
年間入込客数(人)	38,000	380,000	590,000	290,000	185,500	95,000	143,849	239,000	365,984	26,000
営業日数	309	365	365	365	319	365	309	365	311	311
テナント数(種類)	2(2)	15(5)	22(5)	7(3)	8(3)	1(1)	4(2)	8(4)	2(2)	1(2)

1: 日大理工・院(前)・海建 2: 日大理工・教員・海建

ントに合わせた利用が可能となる大規模面積となっているが、年間の入込客数は少ないことがわかった。次いで、最寄駅からの距離と年間入込客数について着目すると、最寄駅に近い転用港湾倉庫ほど年間の入込客数が多い傾向があり、金森洋物館では入込客数590,000人と最も多いことがわかった。

さらに、転用港湾倉庫の魅力度を示す複数の評価項目を集客性、アクセス性、多様性と定義し数値的に一元化した魅力の大きさを比較した。3つの項目から各転用港湾倉庫の評価点の比較を行なった結果、金森洋物館、BAY 函館、ONOMICHI U2、函館ヒストリープラザが正の数値を示し、最も高い数値は8.2の金森洋物館であった。その要因は、年間入込客数、テナント数・種類数において高い数値が出ているためである。一方で、ONOMICHI U2は営業日数、テナント種類数の数値が高く、テナントの種類に着目してみると飲食、物販、宿泊施設が入っており、他の転用港湾倉庫と違い、宿泊施設やベーカリー・カフェ、サイクリングショップがあることから観光客だけでなく周辺住民による利用も想定していることが考えられる。

3-2. 転用倉庫周辺の土地利用の変遷

Fig 3 に各転用港湾倉庫周辺の関連施設に着目した土地利用の変遷を示す。転用港湾倉庫の営業開始年から2020年までの転用港湾倉庫を中心とする半径300m内における用途別の施設数と面積の増減率を整理した。転用港湾倉庫に関連する施設(飲食・物販施設)の増減率に着目すると、函館港、敦賀港、小名浜港の増加率が高いことがわかる。函館港では中小規模店舗の関連施設が増加していることが確認できた。一方で、敦賀港、小名浜港では、高い増加率を示しているものの単一の物販施設の新設にとどまっており、周辺地域への波及性は低い状況が窺えた。

4. おわりに

本稿では、転用港湾倉庫の概況と魅力度の比較及び周辺の関連施設の土地利用の特徴を捉えた。その結果、函館港周辺では、飲食、物販施設が増加していることから商業機能を持つエリアに変容したと考えられ、転用港湾倉庫の魅力度が高いことも関連すると考えられる。一方で、ONOMICHI U2の周辺の関連施設は減少しており周辺地域への波及効果は低いと考えられる。今後は、転用港湾倉庫の管理・運営形態や周辺環境特性を考慮した上で、利用実態及び利用者の行動を把握し、転用港湾倉庫及び背後地域を面的活用する上での要件を検討する。

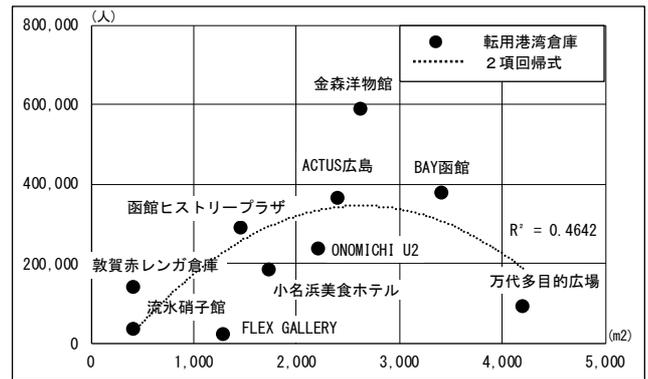


Figure 1. Annual number of visitors to the total

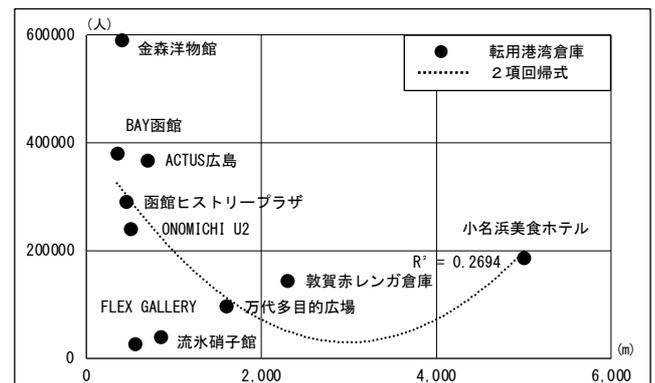


Figure 2. Annual number of visitors to the total

Table 3. Attractiveness of diversion port

NO.	港湾	施設名	集客性			アクセス性		多様性		合計
			延床面積 (m ²)	年間入込客数 (人/2019年)	営業日数	最寄駅からの距離 (m)	テナント数 (ヶ所)	テナントの種類数 (ヶ所)		
1	網走港	流水硝子館	-1.38	-1.18	-1.10	0.3	-0.77	-0.57	-4.7	
		BAY函館	1.21	0.86	1.00	0.7	1.23	1.57	6.5	
		金森洋物館	0.53	2.12	1.00	0.6	2.31	1.57	8.2	
2	函館港	函館ヒストリープラザ	-0.48	0.33	1.00	0.6	0.00	0.14	1.6	
		小名浜美食ホテル	-0.25	-0.30	-0.73	-2.7	0.15	0.14	-3.7	
3	小名浜港	小名浜美食ホテル	-0.25	-0.30	-0.73	-2.7	0.15	0.14	-3.7	
4	新潟港	万代島多目的広場	1.89	-0.84	1.00	-0.2	-0.92	-1.29	-0.4	
5	敦賀港	敦賀赤レンガ倉庫	-1.38	-0.55	-1.10	-0.7	-0.46	-0.57	-4.8	
6	尾道糸崎港	ONOMICHI U2	0.16	0.02	1.00	0.6	0.15	0.86	2.7	
7	広島港	ACTUS広島	0.34	0.78	-1.03	0.4	-0.77	-0.57	-0.8	
		FLEX GALLERY	-0.63	-1.25	-1.03	0.5	-0.92	-1.29	-4.6	

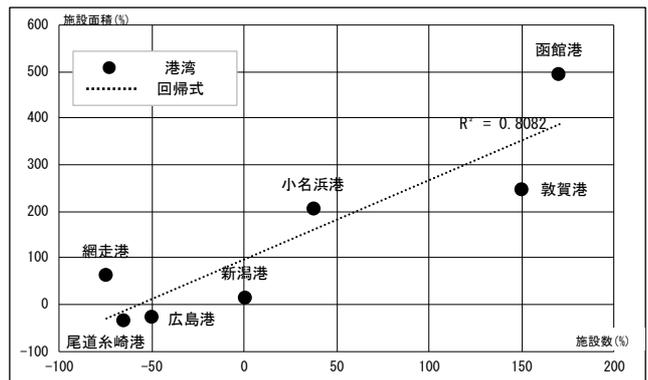


Figure 3. Changes in land use of related facilities

5. 補注及び参考文献

注1) 本稿における「転用港湾倉庫」とは、港湾倉庫をリノベーションし民間事業者による運営がなされている施設のことを指す。

[1] 落合正行, 岡田智秀, 小林侑輝:「わが国の港湾における「倉庫リノベーション」の活用実態と整備プロセスに関する研究-全国のみなとオアシス登録港を対象として-」, 土木学会論文集 D3, Vol76. No. 5, pp. I_515-I_522, 2021