

わが国のみなとまちづくりにおける 「倉庫リノベーション」の促進方策に関する研究 — 「みなとオアシス」登録 16 港の法制度に着目して —

落合 正行¹・岡田 智秀²・初本 みなみ³

¹ 非会員 日本大学助教 理工学部まちづくり工学科 (〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8-14)
E-mail: ochiai.masayuki@nihon-u.ac.jp

² 正会員 日本大学教授 理工学部まちづくり工学科 (〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8-14)
E-mail: okada.tomohide@nihon-u.ac.jp

³ 非会員 株式会社ゴールドクレスト 設計管理部 (〒100-0004 東京都千代田区大手町 2-1-1)
E-mail: hatsumoto-m@goldcrest.co.jp

本研究は、わが国の港湾において機能転換が求められる遊休港湾の再生手法として、港の既存ストックである港湾倉庫を転用し活用する「倉庫リノベーション」に着目し、その促進方策を提示することを目的としている。本稿では、港を核としたまちづくりを促進する「みなとオアシス」に登録された港湾のうち、倉庫活用がみられた 16 港を対象に、「みなとオアシス」エリア内のリノベーション倉庫の活用実態を捉えるとともに、港湾ごとに関わる法制度として港湾法と都市計画法の 2 法から倉庫活用に与える影響を明らかにするものである。

Key Words: port town planning, warehouse renovation, promotion measures, MINATO OASIS, legal system

1. はじめに

わが国の港湾は、1970 年代の物流形態の変革にともなうコンテナ船の大型化により、物流機能が沖合へと展開され、内港部の遊休化が進んできた。そうした遊休港湾の再生・活用を図るべく、1990 年頃からは大規模な港湾再開発が進められ、一般市民に向けた大型商業施設や緑地の整備が行われた。しかし、内港部の特徴である背後市街地との一体性は欠け、両者の間で乖離が生じる港湾がみられたほか、これら施設の維持管理に苦しむ港湾がみられ、地域活性化に資する港湾空間の再編成が求められることとなった。

こうした状況を受けて、みなとまちづくりに資する施策として、2003 年に国土交通省によって創設された「みなとオアシス」制度^{注1)}がある。この制度は、旅客ターミナルや緑地などの港湾施設を地域交流や観光振興を目的に一般市民等が活用できるよう、港湾ごとの登録制度を設け、港湾管理者のみならず民間企業や地域住民が一体となって「みなとまちづくり」を進めている¹⁾²⁾。さらに、任意の登録制度というこもあり、各港湾やその自治体らの主体性を促すとともに、既設の諸施設を再評

価する港湾事業であり、今後の遊休港湾の再編成を方向づける取り組みとして注目されている。

2. 研究の目的と方法

(1) 研究の目的

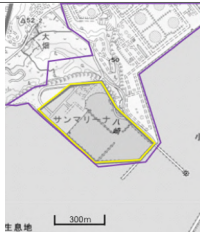
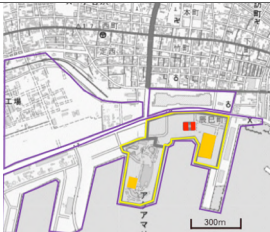
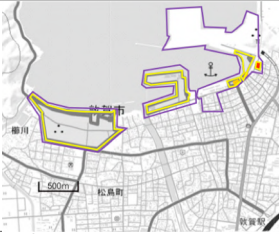
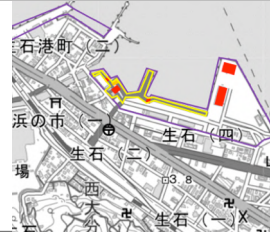

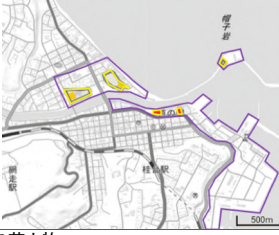
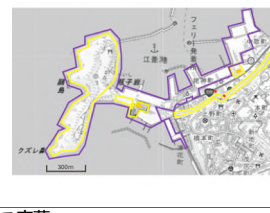
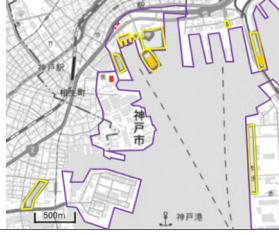

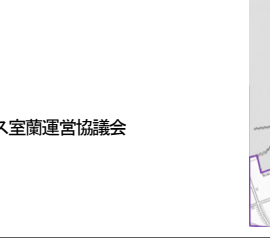


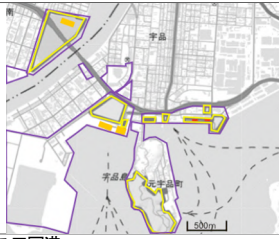

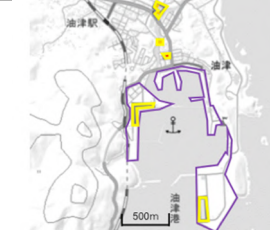

2019 年 6 月 20 日現在では、130 港が「みなとオアシス」に登録³⁾されており、その一部港湾において上屋や倉庫などの遊休化した保管施設を改修し、賑わいの拠点整備を図る事例を確認した⁴⁾。これらリノベーション倉庫が立地する港湾エリアは、都市計画法における用途地域に加え、港湾法における臨港地区内の分区とといった 2 つの法制度が重なり、市街地よりも複雑かつ厳しい用途規制がかかることがある。こうした制限のもと「倉庫リノベーション」によって人々の賑わい創出を促すうえでは、用途規制と倉庫活用の関係性を整理し、そのあるべき方途を示す必要があると考える。

そこで、本研究では「みなとオアシス」登録港のうち、倉庫活用がみられた全 16 港^{注2)}を対象に、リノベーション倉庫の活用実態を明らかにするとともに、上述した

2法による倉庫活用への影響と倉庫活用の促進方策を導くことを目的とする。なお、本研究対象である全 16 港の「みなとオアシス」概要の一覧を図-1 に示す。

なお、本論に関連する既往研究として、上島のウォー

ターフロント開発を含む臨海部の整備政策を論述したものの⁵⁾や、それを受けて論じた今後のウォーターフロント開発のあるべき方途を述べた岡田らの論考⁶⁾があるが、その中において、現在はウォーターフロント開発の転換

| | | |
|--|---|---|
| <p>A: いわき小名浜みなとオアシス</p> <p>①小名浜港 ②福島県いわき市 ③福島県 ④2005年7月 ⑤いわき小名浜みなとオアシス連絡協議会 ⑥同上 ⑦5件</p>  | <p>B: みなとオアシス新潟</p> <p>①新潟港 ②新潟県新潟市 ③新潟県 ④2007年3月 ⑤新潟市 ⑥同上 ⑦15件</p>  | |
| <p>C: みなとオアシス敦賀</p> <p>①敦賀港 ②福井県敦賀市 ③福井県 ④2007年3月 ⑤敦賀市 ⑥同上 ⑦8件</p>  | <p>D: みなとオアシスカんたん港園</p> <p>①大分港 ②大分県大分市 ③大分県 ④2007年4月 ⑤NPO法人 みなとまちづくり ⑥同上 ⑦4件</p>  | <p>E: サイクリングポートみなとオアシス尾道</p> <p>①尾道糸崎港 ②広島県尾道市 ③広島県 ④2010年3月 ⑤尾道観光協会 ⑥同上 ⑦5件</p>  |
| <p>F: みなとオアシス網走</p> <p>①網走港 ②北海道網走市 ③網走市 ④2010年3月 ⑤網走市 ⑥みなとオアシス網走運営協議会 ⑦5件</p>  | <p>G: みなとオアシス江差</p> <p>①江差港 ②北海道檜山郡 ③江差町 ④2010年6月 ⑤江差町 ⑥みなとオアシス江差運営協議会 ⑦5件</p>  | <p>H: みなとオアシスKOBE</p> <p>①神戸港 ②兵庫県神戸市 ③神戸市 ④2010年10月 ⑤神戸港管理組合 ⑥同上 ⑦10件</p>  |
| <p>I: みなとオアシス苫小牧</p> <p>①苫小牧港 ②兵庫県神戸市 ③苫小牧港管理組合 ④2011年3月 ⑤苫小牧港管理組合 ⑥みなとオアシス苫小牧運営協議会 ⑦5件</p>  | <p>J: みなとオアシス室蘭</p> <p>①室蘭港 ②北海道室蘭市 ③室蘭市 ④2012年6月 ⑤室蘭市 ⑥みなとオアシス室蘭運営協議会 ⑦9件</p>  | <p>K: みなとオアシス函館</p> <p>①函館港 ②北海道函館市 ③函館市 ④2012年7月 ⑤函館市 ⑥みなとオアシス函館運営協議会 ⑦5件</p>  |
| <p>L: みなとオアシス大間</p> <p>①大間港 ②青森県下北郡 ③青森県 ④2016年3月 ⑤大間町 ⑥同上 ⑦3件</p>  | <p>M: みなとオアシス広島</p> <p>①広島港 ②広島県広島市 ③広島県 ④2017年3月 (2012年11月) ⑤広島市 ⑥みなとオアシス広島運営協議会 ⑦19件</p>  | |
| <p>N: みなとオアシス大阪</p> <p>①大阪港 ②大阪府大阪市 ③大阪市 ④2017年10月 ⑤大阪市 ⑥築港・天保山にぎわいまちづくり実行委員会 ⑦7件</p>  | <p>O: みなとオアシス油津</p> <p>①油津港 ②宮崎県日南市 ③宮崎県 ④2018年5月 ⑤日南市 ⑥日南市観光協会 ⑦6件</p>  | <p>P: みなとオアシス三国港</p> <p>①福井港 ②福井県坂井市 ③福井県 ④2018年7月 ⑤坂井市 ⑥同上 ⑦13件</p>  |

[凡例] 港湾概要: ①港湾名 ②所在地 ③港湾管理者/みなとオアシス概要: ④登録年 ⑤設置者 ⑥運営者 ⑦構成施設数
エリア図: □港湾エリア □みなとオアシスエリア ■リノベーション倉庫 ■構成施設

図-1 本研究対象港湾一覧 [筆者作成]

期にあるとして、これからの時代に求められる地域の身の丈に合ったみなとまちづくりの一方策として、「倉庫リノベーション」の可能性を示唆している。

また、大森らの段階的に時間をかけて内港地区の用途転換を図る動きを「漸進的再生」と定義し、内港地区に関する主体間の関係・役割分担を明らかにした研究⁷⁾があるが、その中でも、文化財・産業遺産といえない程度の古さ・価値の倉庫がもつ広い屋内空間は、一般市街地にはない価値を有し、港湾再生の資源と成り得るとして、その可能性を示唆している。

一方、本研究で着目する「みなとオアシス」制度を取り上げた研究は複数あるが、その中でも橋本らの「みなとオアシス」の構成施設の立地の特徴や都市計画上の位置づけを確認し研究⁸⁾では、都市との機能配置を照らし合わせることで、港湾を都市に含めた今後のみなとまちづくりのあり方を提示している。

しかし、本研究が意図するような「みなとオアシス」制度を活用したみなとまちづくりにおいて、港湾の既存ストックである倉庫を有効に活用する「倉庫リノベーション」に着目し、用途規制との関係性に着目した研究はみられない。さらに、用途規制が倉庫活用へ与える影響と、それに対する倉庫活用の促進方策が明らかになっていないことから、これらを考究するうえで本研究の独自性を有するといえる。

(2) 研究の方法

本研究では、「みなとオアシス」登録港のうち倉庫活用がみられた全 16 港を対象に、「みなとオアシス」登録エリア内に立地するリノベーション倉庫の活用実態を捉えるため、各港湾が「みなとオアシス」に登録する際の申請書類を入手し、各リノベーション倉庫の構成施設登録状況およびその機能を把握する。その際、構成施設に登録されていないリノベーション倉庫についても、聞き取り調査を通して、その要因について考察する。さらに、「みなとオアシス」制度による倉庫活用の傾向を捉えるため、各リノベーション倉庫の活用時期と「みなとオアシス」登録時期の時間的關係を読み取り、当該制度による影響についても考察する。

次に、倉庫活用の背景にはリノベーション倉庫の立地状況が影響するとの観点から、各リノベーション倉庫の立地特性を捉えるため、施設用途を制限する都市計画法および港湾法の両法から、その特徴を把握する。具体的には、本研究対象である全 16 港の用途地域図（都市計画法）、分区指定図（港湾法）を用い、各リノベーション倉庫が立地状況を把握・整理し、聞き取り調査によりその経緯を明らかにする。

以上を踏まえ、リノベーション倉庫の活用実態を明らかにするとともに、倉庫活用に向けた促進方策を導き、

今後のみなとまちづくりにおける「倉庫リノベーション」の可能性についても言及する。

3. リノベーション倉庫の活用実態

本研究対象である全 16 港のリノベーション倉庫の活用実態を捉えるため、各港湾が「みなとオアシス」に登録する際の申請書類を入手し、各リノベーション倉庫の構成施設登録状況およびその機能を読み取るとともに、聞き取り調査により精査した（表-1）。なお、「みなとオアシス」登録エリア内のリノベーション倉庫の抽出にあたっては、先行研究⁴⁾にもとづき、国土交通省 HP³⁾および Google MAP⁹⁾により行い、さらにその結果を国土交通省港湾局産業港湾課へ提示し、聞き取りにより妥当性確認した。

その結果、全 16 港で 34 件のリノベーション倉庫が確認できた。これらリノベーション倉庫について、「みなとオアシス」の構成施設登録の有無とその機能^{注3)}を機能数が多い順に表-2 に示す。また、リノベーション倉庫全 34 件のうち、構成施設に登録され活用年が把握できた 21 件の各倉庫の機能および、活用期間と各港湾の「みなとオアシス」登録年との関係を図-2 に示す。以降では、これらをもとに考察する。

(1) 「みなとオアシス」の構成施設登録状況からみるリノベーション倉庫の特徴

1) 構成施設に登録されているリノベーション倉庫

表-2a より、「みなとオアシス」の構成施設に登録されているリノベーション倉庫は、調査対象全 16 港のうち、14 港で 25 件みられた。そのうち、機能ごとにみると、[交流機能] が 6 割を超える 16 件と最も多く、次いで [休憩機能] が 15 件、[商業機能] が 14 件、[情報提供機能] においても 13 件と、いずれの機能も半数以上のリノベーション倉庫で有していることがわかった。また、施設ごとでもみても、3つ以上の機能を併せもつリノベーション倉庫が、全 25 件中 12 件と約半数あり、リ

表-1 調査概要 [筆者作成]

| | 資料調査 | 聞き取り調査 |
|------|--|--|
| 調査期間 | 2019年6月20日～9月23日 | |
| 調査資料 | <ul style="list-style-type: none"> ・ みなとオアシス登録申請書 ・ 既登録みなとオアシス報告書* | |
| 調査対象 | みなとオアシス登録 16 港 (図-1) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各港湾管理者 ・ 各みなとオアシス設置者 |
| 調査内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・ みなとオアシス設置者および運営者の概要 ・ 構成施設の機能 ・ 地域振興の目的および概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・ みなとオアシス登録目的 ・ 構成施設の選定基準 ・ リノベーション倉庫の詳細内容 |

*2019 年の運営要綱改正にともない、各港湾のみなとオアシス設置者から再提出された。

ノベーション倉庫は多機能性を有している実態が把握できた。さらに、尾道糸崎港と大分港の2港では、リノベーション倉庫が「みなとオアシス」の代表施設に指定されており（表-2 の施設名称★印）、みなとまちづくりの中心的役割を担っていたり、新潟港では唯一「災害支援機能」を有するなど、地域貢献施設としての役割も期待されている実態が捉えられた。

2) 構成施設に登録されていないリノベーション倉庫

表-2b より、「みなとオアシス」の構成施設に登録されていないリノベーション倉庫は、調査対象全 16 港のうち4港で 10 件みられた。そのうち、神戸港と室蘭港の2港では、いずれにのりノベーション倉庫も構成施設には登録されていなかった。その理由として、室蘭港では倉庫の老朽化により、現在は物置程度にしか使用されていないことや、神戸港では運営要綱改正時に賃貸借契約終了¹⁰⁾にもとづき運営・開放されておらず、構成施設の登録から除外されていることが、聞き取り調査からわかった。これより、倉庫自体の耐久性はもちろんのこと、運営の継続性においても、リノベーション倉庫の機能保持に関わる重要な要件であることを捉えた。

(2) 「みなとオアシス」制度創設前後のリノベーション倉庫の特徴

図-2 に示す通り、「みなとオアシス」の構成施設に登録されており、かつ活用年が把握できたリノベーション倉庫 21 件のうち、2003 年の「みなとオアシス」制度創設以前から活用されていたリノベーション倉庫は7件あり、その機能は単一機能が目立つ。また、図-2 の()で示す構造種別をみると、煉瓦造が7件中5件と多く、歴史的価値を有する堅牢な倉庫が活用されていることがわかる。一方、「みなとオアシス」の創設以降

表-2 「みなとオアシス」構成施設登録状況ごとの各リノベーション倉庫の機能一覧 [筆者作成]

| | 港湾名 | 施設名称 | 各機能の有無 | | | | | 機能の合計 |
|---------------|--------------|-------------------------------|----------|----|----|------|------|-------|
| | | | 交流 | 休憩 | 商業 | 情報提供 | 災害支援 | |
| a 構成施設登録有り | A 小名浜港 | A1 小名浜美食ホテル | ● | ● | ● | ● | | 4 |
| | E 尾道糸崎港 | E1 西御所県営上屋2号 (ONOMI CHI U2) ★ | ● | ● | ● | ● | | 4 |
| | G 江差港 | G1 壱番蔵 | ● | ● | ● | ● | | 4 |
| | N 大阪港 | N1 Gion Museum | ● | ● | ● | ● | | 4 |
| | O 油津港 | O1 油津赤レンガ館 | ● | ● | ● | ● | | 4 |
| | B 新潟港 | B1 万代島多目的広場 | ● | ● | ● | ● | ● | 4 |
| | A 小名浜港 | A2 小名浜潮目交流館 | ● | ● | | ● | | 3 |
| | D 大分港 | D1 かんたん倶楽部★ | ● | ● | | ● | | 3 |
| | P 福井港 | P1 三國湊座 | ● | | ● | ● | | 3 |
| | C 敦賀港 | C1 敦賀赤レンガ倉庫 | | ● | ● | ● | | 3 |
| | K 函館港 | K1 BAY 函館 | | ● | ● | ● | | 3 |
| | | | K2 金森洋物館 | | ● | ● | ● | 3 |
| | I 苫小牧港 | I1 ほっき貝資料館 | ● | ● | | | | 2 |
| | L 大間港 | L1 キュウレイ | ● | ● | | | | 2 |
| | N 大阪港 | N2 もと中央突堤2号上屋 | ● | ● | | | | 2 |
| | F 網走港 | F1 流水硝子館 | ● | | ● | | | 2 |
| | P 福井港 | P2 マチノクラ | ● | | | ● | | 2 |
| | K 函館港 | K3 函館ヒストリープラザ | | ● | ● | | | 2 |
| | D 大分港 | D2 Brick Block | ● | | | | | 1 |
| | K 函館港 | K4 金森ホール | ● | | | | | 1 |
| D 大分港 | D3 木造平屋倉庫群 | | | ● | | | 1 | |
| M 広島港 | M1 ACTUS 広島 | | | ● | | | 1 | |
| | | M2 FLEX GALLERY | | | ● | | 1 | |
| E 尾道糸崎港 | E2 西御所県営上屋3号 | | | | | | 0 | |
| 合計 | | | 16 | 15 | 14 | 13 | 1 | |
| b 構成施設登録無し | D 大分港 | D4 ROPPO | [凡例] | | | | | |
| | | D5 Bitts HALL | ●該当事項 | | | | | |
| | | D6 クラシカベイクオーレ | ★代表施設 | | | | | |
| | F 網走港 | F2 網走番屋 | | | | | | |
| | H 神戸港 | H1 神戸煉瓦倉庫 | | | | | | |
| | | H2 波止場町 TEN×TEN | | | | | | |
| | | H3 ロックガーデン神戸 | | | | | | |
| | J 室蘭港 | J1 市営第3倉庫 | | | | | | |
| | J2 市営第4倉庫 | | | | | | | |
| P 福井港 | P3 広小路の蔵 | | | | | | | |

※記号は図-1の各研究対象港湾と対応する。

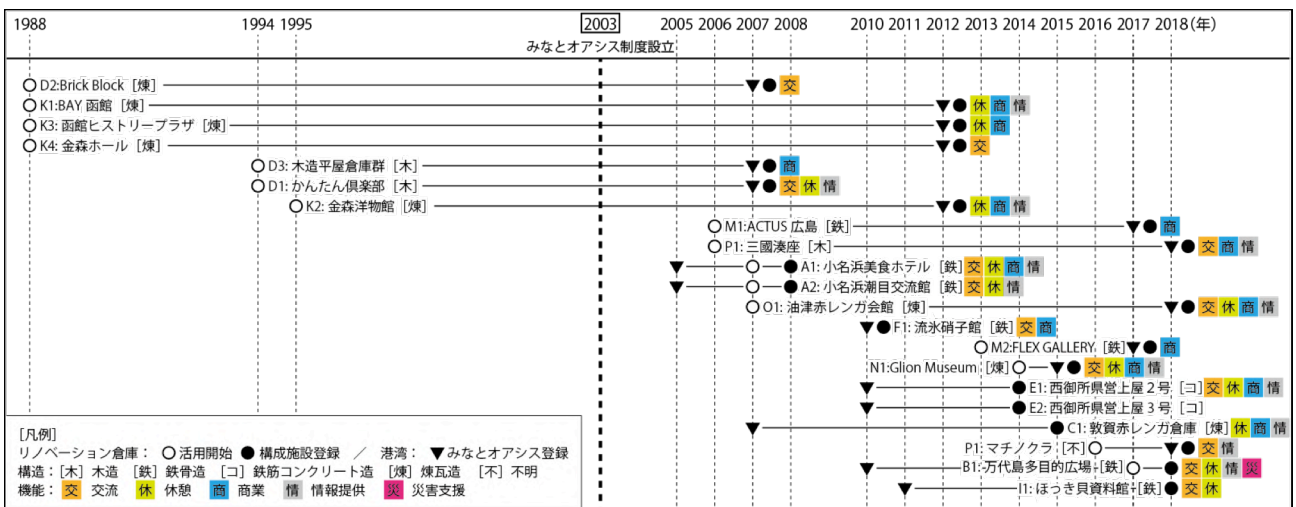


図-2 リノベーション倉庫の活用変遷図 [筆者作成]

に活用された倉庫は 14 件と増え、その機能は多機能が
多い。また、構造種別をみると、煉瓦造のほか、鉄筋コ
ンクリート造や鉄骨造など、多岐にわたる倉庫タイプが
活用されていることがわかる。これらのことより、「み
なとオアシス」制度創設を境に、リノベーション倉庫は
機能性ととも、活用される倉庫の構造形式も多様化し
ている実態が明らかとなった。

以上より、「みなとオアシス」登録全 16 港を対象
に、みなとまちづくりにおけるリノベーション倉庫の特
徴とその役割を捉えた。以降では、これらリノベーシ
ョン倉庫活用にはリノベーション倉庫の立地状況が影響
するとの観点から、各リノベーション倉庫の立地特性に
着目していく。

4. リノベーション倉庫の立地特性

本章では、本研究対象全 16 港の「みなとオアシス」
エリア内のリノベーション倉庫の立地特性を捉えるため、
都市計画法および港湾法の両法からその特徴を明らかに
する。その際、他の「みなとオアシス」構成施設の立地
とも比較を行う。

その方法として、都市計画法では用途地域図を、港湾
法では港湾便覧(分区指定図)を用い、リノベーション
倉庫および他の構成施設の立地状況を捉えるとともに、
聞き取り調査によりその経緯を把握した(表-3)。

その結果、全 16 港のリノベ倉庫 34 件と他の「みなと
オアシス」構成施設 110 件の、用途地域および分区ご
との立地状況を示したものが表-4 である。なお、港湾全
体として分区指定がされていない区域を「未分区」とし
た。以降では、これらをもとに、各分区の目的^{註4)}とも
照らし合わせながら、特徴を述べていく。

(1) リノベーション倉庫の立地状況と用途制限が与 える影響

表-4-A, a より、用途地域と分区の 2 つの規制がかかる

表-3 調査概要 [筆者作成]

| | 資料調査 | 聞き取り調査 |
|------|--|---|
| 調査期間 | 2019年6月20日～ 2020年1月30日 | 2019年9月10日～ 2020年1月30日 |
| 調査資料 | <ul style="list-style-type: none"> みなとオアシス登録申請書 既登録みなとオアシス報告書* 用途地域図 分区指定図 | |
| 調査対象 | みなとオアシス登録 16 港 (図-1) | <ul style="list-style-type: none"> 各港湾管理者 各みなとオアシス設置者 |
| 調査内容 | <ul style="list-style-type: none"> 構成施設が位置する用途地域 および分区 構成施設の用途 | 各港湾の分区条例の指定および変 更の経緯 |

※2019 年の運営要綱改正にともない、各港湾のみなとオアシス設置者から再提出
された。

エリアに着目すると、「みなとオアシス」構成施設は準
工業地域と商港区の重層エリアに最も多く分布しており、
その施設数は 34 件であった。一方、リノベーション倉
庫は同じ準工業地域でも修景厚生港区に多く 11 件が立
地しており、その主な用途は展示施設や多目的ホール等
の集客施設であった(写真-1)。一般に、修景厚生港区
にはボードウォークや公園、緑地等の港湾関係者をはじ
めとした人々の休息やレクリエーションの場といった物
流以外の慰楽・余暇機能が重視され^{註4)}、それに関連す
る施設が中心となる。こうした環境に立地するリノベー
ション倉庫は主に集客施設として活用され、多様な交流
を図る場となっていることがわかる。他方、旅客や一般
貨物に関連した区域とされる商港区では、未使用の倉庫
を暫定的に活用したり、従来の保管機能を残したまま活
用する倉庫が主としてみられた。例えば、尾道糸崎港の
「西御所県営上屋 2 号 (ONOMICHI U2) 」(写真-2)
は、上屋機能を残したまま市行政の許可のもと宿泊施設
にリノベーションされ、「みなとオアシス」の中心的施
設にもなっている。

以上より、リノベーション倉庫の多くは修景厚生港
区に立地し、周辺施設・空間用途と連携する形で主に集
客施設としての活用がみられたが、商港区でも保管機能
を保持したまま活用する等、厳しい用途規制を受けなが
らも工夫を図る実態を捉えた。

(2) 用途地域のみを規制を受けるエリア

表-4-A, b より、都市計画法の用途地域のみを規制がか
かるエリアに着目すると、「みなとオアシス」構成施設
は住居系、商業系、工業系のどの用途地域にも分布して



写真-1 N1:Glion Museum
[筆者撮影]



写真-2 E1:西御所県営上屋 2 号
(ONOMICHI U2)
[筆者撮影]



写真-3 K2:金森洋物館
[参考文献 11)より引用]



写真-4 B1:万代島多目的広場
[参考文献 12)より引用]

表-4 全構成施設の立地状況 [筆者作成]

| 港湾法 | | 臨港地区(分区) | | | | | | 臨港地区外 | 未分区 | |
|---------|--------|----------|--|-----------|---------------------|---|--|--|---|--|
| | | 商港区 | 工業港区 | 漁港区 | マリナー港区 | 修景厚生港区 | 無分区 | | | |
| 都市計画法 | 都市計画区域 | a 用途規制あり | | | | | | b 用途規制なし | | |
| | | 第一種住居地域 | | | | | | 展示施設(1) | 展示施設(1)/駅(1) | |
| | | 第二種住居地域 | | | | | | 博物館(1) | | |
| | | 近隣商業地域 | 公園(1) | | | | トレーニングジム(1):D1 物販店(1):D4/物販店(1)/緑地・公園(2) | 複合ショッピング施設(3): K1, K2, K3/多目的ホール(1):K4/緑地(1) | 飲食・展示施設(1):G1/コワーキングスペース(1):O1/集会施設(1)/展示施設(1)/未使用(1) | 未使用(1):P3/ 展示施設(2) |
| | | 商業地域 | 小計 0/1 | | | | 小計 2/5 | 小計 4/5 | 小計 2/5 | 小計 1/3 |
| | | 用途規制あり | 宿泊施設(1):E1/展示施設(1):E2/複合ショッピング施設(1):H1/ターミナル(1)/広場(1)/駐車場(2) | | | | 観光案内所(1)/緑地(1) | 市場(1) | 観光案内所(1)/展示施設(2)/市場(1) | 飲食・展示施設(1):C1, P2/展示施設(1):P1/展示施設(2)/多目的ホール(1)/広場(1)/岸壁(1) |
| | | 準工業地域 | 小計 3/7 | | | | 小計 0/2 | 小計 0/1 | 小計 0/4 | 小計 2/7 |
| | | 工業地域 | 展示施設(1):I1/トレーニングジム(1):H3/物資貯蔵庫(2):J1, J2/未使用(1):H2/ターミナル(7)/展望台(2)/道の駅(2)/多目的ホール(1)/市場(1)/広場・公園(10)/マリナー(1)/トンネル(1)/岸壁(4) | 研究センター(1) | 市場(2)/広場(1)/トンネル(1) | マリナー(1) | 飲食店(2):D3, N1/物販店(2):M1, M2/展示施設(1):N1/多目的ホール(3):A2, D2, D5/複合ショッピング施設(1):A1/結婚式場(1):D6/未使用(1):N2/船客待合所(1)/観光物産館(1)/複合ショッピング施設(1)/美術館(1)/博物館(3)/緑地・公園(3)/岸壁・埠頭(2)/島(1) | 多目的ホール(1):B1/ターミナル(1)/コンベンションセンター(1)/資料館・博物館(2)/観光案内所(1)/公園(1) | 公民館(1)/資料館(1) | |
| | | 工業専用地域 | 小計 5/34 | 小計 0/1 | 小計 0/4 | 小計 0/1 | 小計 11/24 | 小計 1/7 | 小計 0/2 | |
| | | 用途地域外 | ターミナル(1) | | 飲食店・物販店(2):F1, F2 | | | ポートパーク(1) | | ポートパーク(1) |
| 都市計画区域外 | 小計 0/1 | | 小計 2/2 | | | 小計 0/1 | | 小計 0/1 | | |
| | | | | | | 展望台(1)/公園(1)/岸壁・海岸(2) | | 観光案内所(1)/展示施設(1)/緑地(1)/岸壁・突堤(2)/海岸(2)/温泉(1) | | |
| | | | | | 島(1) | 小計 0/4 | | 小計 0/8 | | |
| | | | | | | 観光案内所(1)/宿泊施設(1)/合同庁舎(1)/棧橋待合所(2)/護岸(1)/海水浴場(1) | | イベントスペース(1):L1/ターミナル(1)/観光案内所(1) | | |
| | | | | | 小計 0/1 | 小計 0/7 | | 小計 1/3 | | |

注) 表内は「構成施設用途(件数)」で記し、リノベーション倉庫の場合は下線および表-2 に対応した記号を示す。また、「小計」は全構成施設数のうちのリノベーション倉庫数を示す(小計=リノベーション倉庫該当件数/全構成施設数)。

いた。一方、リノベーション倉庫は近隣商業地域および商業地域の商業系の用途地域に多く、なかでも無分区に4件と最も多く立地しており、その主な用途は飲食店や複合ショッピング施設等の商業性を有するものであった。これら4件の全てのリノベーション倉庫が立地するエリアは、以前は分区指定があったが、条例によって無分区へと変更されていることが聞き取り調査からわかった。その理由として、例えば函館港の金森赤レンガ倉庫群(写真-3)では、海運業の物資貯蔵庫を複合ショッピング施設へとリノベーション後、「みなとオアシス」制度が創設された2003年に、国土交通省からの通達により土地利用計画が見直され、現在の用途を主要用途と定めため、商港区から無分区へと変更したという。また、新潟港の「万代島多目的広場」(写真-4)では、もとは漁協の水揚げ場として利用されていた荷捌き倉庫の改修

案が策定されたことを踏まえ、2015年に漁港区から無分区へと変更したという。

以上より、リノベーション倉庫の多くは商業系の用途地域に立地し、主に商業施設として活用がされていたが、いずれも「倉庫リノベーション」が契機となり、用途を緩める分区変更に至ったことが明らかとなった。

5. まとめ

本研究で得られた成果をまとめると以下のようになる。

- ① リノベーション倉庫は大空間ゆえに多機能性を有しているほか、みなとまちづくりにおける中心的役割を担っていたり、災害支援等の地域貢献施設としての役割も期待されていることを捉えた。

- ② 倉庫自体の耐久性はもちろんのこと、運営の継続性においても、リノベーション倉庫の機能保持に関わる重要な要件であることを捉えた。
- ③ 「みなとオアシス」制度創設を境に、リノベーション倉庫は機能性ととも、活用される倉庫の構造形式も多様化している実態が明らかとなった。
- ④ リノベーション倉庫の多くは修景厚生港区に立地し、周辺施設・空間用途と連携する形で主に集客施設としての活用がみられたが、商港区でも保管機能を保持したまま活用する等、厳しい用途規制を受けながらも工夫を図る実態を捉えた。
- ⑤ リノベーション倉庫の多くは商業系の用途地域に立地し、主に商業施設として活用がされていたが、分区においては「倉庫リノベーション」が契機となり、用途を緩める変更に至ったことが明らかとなった。

6. おわりに

本研究では「みなとオアシス」登録港のうち、倉庫活用がみられた全 16 港 34 件を対象に、リノベーション倉庫の活用実態を明らかにするとともに、都市計画法における用途地域と港湾法における分区の 2 法による、倉庫活用への影響について論述してきた。これからのみなとまちづくりにおいて、「倉庫リノベーション」を促進していくには、倉庫の建築物としての耐久性および、活用時の運営の継続性が前提となるが、そのうえで倉庫がもつ多機能性を活かすべく、用途を規制する法制度をどのように運用していくかが重要となる。この点において、港湾法における分区に着目すると、その用途規制を緩めて運用している事例がみられたことから、分区解除による無分区への変更が重要な手段のひとつになるといえよう。

一方で、その協議には相当の期間や議論を要することが想定され、都市計画法と港湾法の 2 法が重なる、いわゆる用途規制が最も厳しいエリアに立地する倉庫にあつては、倉庫の保管機能を保持したまま、併用または共用する形で活用を図ることも、「倉庫リノベーション」の促進策として重要な手立てになると考える。

加えて、「倉庫リノベーション」を一層促進していく手立てとして、「みなとオアシス」制度創設以降に「倉庫リノベーション」が急増したことを踏まえると、「みなとオアシス」制度の活用は、港湾の既存ストックの新たな資源発掘という点で重要になるといえよう。

謝辞：聞き取り調査および資料提供に協力いただいた国土交通省港湾局産業港湾課の皆様へ厚く御礼申し上げます。

す。

注釈

- 注1) 「みなとオアシス」制度は、地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、平成 15 年に中国および四国地方整備局で創設され、その後平成 29 年 2 月に制度として全国で統一された。なお「みなとオアシス」とは、住民参加による地域振興の取り組みが継続的に行われる施設として、国土交通省港湾局長が登録したものをいう。
- 注2) 先行研究⁴⁾において抽出された 15 港に加えて、その後の事前調査において 1 港（福井港）が追加され、合計 16 港となった（2019 年 6 月 20 日現在）。
- 注3) みなとオアシス運営要綱の第 3 条にもとづき、「みなとオアシス」の機能は、①地域住民、観光客、クルーズ旅客その他の港湾利用者等の交流及び休憩の機能、②地域の観光及び交通に関する情報の提供機能を有し、そのほかには、③災害支援機能、④物販、飲食等の商業機能、⑤地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するために必要な機能を有するよう努めるものとされている。
- 注4) 港湾法の第 39 条第 1 項にもとづき、分区および無分区の目的を以下に示す。

| 分区 | 目的 |
|--------|--|
| 商港区 | 旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域 |
| 特殊物資港区 | 石炭、鉱石その他大量ばら積みを通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域 |
| 工業港区 | 工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域 |
| 鉄道連絡港区 | 鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域 |
| 漁港区 | 水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域 |
| バンカー港区 | 船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域 |
| 保安港区 | 爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域 |
| マリナー港区 | スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域 |
| クルーズ港区 | 専ら観光旅客の利便に供することを目的とする区域 |
| 修景厚生港区 | その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域 |
| 無分区 | 港湾法には記載されておらず、分区を指定せず用途地域や地区計画等で土地利用を規制する区域 |

参考文献

- 1) みなとオアシス全国協議会：みなとオアシスハンドブック，2017
- 2) 国土交通省港湾局：みなとだより，Vol.50，pp.14～17，日本港湾協会，2006
- 3) 国土交通省港湾局 HP，
http://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk1_000001.html
(最終閲覧日：2019.6.20)
- 4) 落合正行，岡田智秀，小林侑輝：「倉庫リノベーション」による遊休港湾の機能転換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—，第 60 回土木計画学研究・講演集（CD-ROM），16-04，2019.11
- 5) 上島顕司：我が国の臨海部におけるウォーターフロント開発後の動向と今後の方向性，土木計画学研究発表会・講演集 Vol.55，CD-ROM，土木学会，2017.7

- 6) 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行: ウォーターフロント再生に向けたキーノート, 土木計画学研究発表会・講演集 Vol.57, CD-ROM, 土木学会, 2018.6
 - 7) 大森文彦, 黒瀬武史: 遊休内港地区の漸進的再生に関する研究—顕著な歴史的価値を有さない港湾施設を活用した事例を対象として—, 日本建築学会計画系論文集, 第 697 号, pp.701-709, 2014.3
 - 8) 橋本航征, 福井恒明: 港湾と都市の連携の観点から見たみなとオアシスの機能配置と運営, 第 60 回土木計画学研究・講演集 (CD-ROM), 16-03, 2019.11
 - 9) Google Map HP, <https://www.google.co.jp> (最終閲覧日: 2019.9.23)
 - 10) TEN×TEN 神戸元町, <http://tnten.chu.jp/pressrelease/pressrelease.html> (最終閲覧日: 2019.9.23)
 - 11) 新潟市中央区 HP, https://www.city.niigata.lg.jp/chuo/shisetsu/yoka/bunka/bandaijima_hiroba.html, (最終閲覧日: 2020.9.24)
 - 12) 函館市 HP, <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014021200255/> (最終閲覧日: 2020.9.24)
- (?.?.? 受付)