

港湾再開発手法に関する一考察

地域計画建築研究所 正会員 ○金井萬造

同上 正会員 杉原五郎

同上 正会員 森脇 宏

1. はじめに.

我国の港湾では、輸送革新の要請に対応して効果的な港湾施設の整備が進められてきたが、在来不顕地区においては、港湾及び港湾背後地域からの施設及び土地利用上の問題から再開発の要請が強まっている。本考察では、港湾再開発計画手法の体系化をめざして、再開発の要請の把握、必要性の検討、再開発パターンと計画、事業化の検討をしているが再開発にかかわる港湾管理者、利用者としての港湾関連事業所へのアンケート調査から、再開発施設、再開発の要請、再開発事業化の課題について整理することにより、港湾再開発の実態を把握し、問題点と課題を明らかにし、計画手法体系化の資料としていきたい。

2. 港湾再開発の対象地区施設

港湾再開発を考える場合、計画対象地区の既存施設等又は地区への何らかの問題、要請から、新たな再開発計画にもとづいて事業実施がなされることから、計画化にあたり、再開発の従前、従後の施設及び土地利用状況を把握することが重要である。表-1は、構想、計画、事業化段階にある港湾についての既存施設を整理したものである。

既存施設の構成は、けい留施設を中心とする港湾施設、臨海工場、都市施設等から構成されている。一方、再開発計画施設は表2に示したように、港湾施設のみが58%を占めているが、港湾施設と都市施設等によるものが32%であり、港湾再開発計画は港湾施設、都市施設等、工場の組合せとして考えていく必要がある。港湾再開発の既存施設と計画施設の内容としては、港湾施設から港湾施設と都市施設等への組合せ、港湾施設と都市施設等から港湾施設への組合せ、港湾施設と都市施設等から港湾施設と都市施設等への組合せのパターンのあることがわかった。

3. 港湾再開発の要請

港湾再開発の要請は、港湾利用の問題点と将来動向、港湾背後地域における都市問題と都市整備の将来志向の検討から把握されることにはなるが、再開発のパターン、再開発計画をつくるためには、再開発の必要性について検討することが重要である。再開発の必要性には、必要性の観点からの客観的評価内容と施設利用にかかわる再開発関与の立場からの

表-1 既存施設の構成

既存施設		構成比率	
港湾施設	けい留施設	81	
	荷役ばき施設	40	
	保管施設	公有	36
		私有	34
	その他	公有	60
		私有	19
	臨海工場	38	
都市施設等	道路・街路	38	
	都市業務施設	19	
	住宅	28	
	商店	22	

表-2 再開発計画施設

計画施設の種類の	構成(%)
港湾施設	58
港湾施設 都市施設等	32
港湾施設 工場	4
港湾施設 都市施設等・工場	4
都市施設等 工場	1

Manzō KANAI, Gorō SUGIHARA, Hiroshi MORIWAKI

検討が含まれる。表-3は港湾再開発の理由を港湾管理者の意向からまとめたものである。再開発要請は、(1)再開発地区自体の港湾機能、(2)臨海部立地工場の移転、(3)港湾全体機能からの要請、(4)都市サイトからの要請に分かれる。理由として、ふ頭用地の狭小 51%、ふ頭施設の物理的的老朽化 46%、取扱貨物の量的変化(大量化) 36%、土地利用の混在化 33%、港湾機能全体からの要請 33%、都市用地の確保 29%となっている。再開発要請者の立場としては、港湾管理者 98%、地方自治体 51%、港湾運送業者 40%、海運業者 33%、周辺住民 33%が多くなっている。

港湾利用者からみた利用上の問題点は、小樽港における港湾関連事業所の意向からみると、I70トン巾の狭さ、臨港道路及び背後園地の道路体系、岸壁及び上屋等の整備を指摘している。再開発要請としては、表-4に示したとおりである。港湾により再開発要請内容に差異があるが、臨港道路の整備、在来ふ頭及び新規施設の整備、都市機能用地の確保が要望されている。

再開発実施上の課題としては、表-5に示したとおり、再開発計画の内容 32%、事業資金の負担方法 26%、事業主体 19%、権利調整 19%、施工期間中の事業活動 17%、事業の投資効果 13%について関心を持っている。

4. 再開発事業化の課題

港湾再開発の事業化にあたっての港湾関係者の関心を立場別にみると、港湾運送業者は、新規移転地での権利の保証、従前場所での権利の保証、補償金に、倉庫業者は、移転地のあわせん、補償金に、海上運送業者は、新規移転地の権利の保証にそれぞれ関心を持っている。工場及び個人は移転地のあわせん、補償金に関心を持っている。

港湾再開発を促進させるための課題として、港湾管理者の意向をまとめる。最も関心の高いのは、移転促進策、代替施設対策、移転費などの資金対策を含めた事業促進方策であり、事業を推進するため制度の確立、再開発計画手法の体系化、権利調整制度の確立、民間等に対する融資制度の確立等に関心を持っている。これらの課題に対応する港湾再開発事業の体系化が求められている。

5 あとがき

本考察では、港湾再開発の要請を中心とする実態把握にとどめたが、さらに港湾再開発手続の体系化のための検討をめざしたいと考えている。

表-3 港湾再開発の理由

港湾再開発の理由	構成比(%)
ふ頭施設の物理的的老朽化	46
取扱貨物の量的変化(大量化)	36
取扱貨物の質的变化(2274t/254t)	23
ふ頭用地の狭小	51
臨港鉄道の利用低下	13
船舶留り利用低下	7
取扱物施設の安全問題	19
土地利用の混在化	33
河川筋・運河筋の水深不足	5
臨海部立地工場の移転	17
港湾全体機能から他機能へ移行	33
都市機能	
都市用地の確保	29
道路整備	21
鉄道施設計画の変更	4

表-4 港湾関連事業所の再開発要請

再開発要請の内容	小樽港(%)	函館港(%)
臨港道路の整備	53	38
背後園道路の整備	40	22
ボートセルと集荷対策	38	26
在来ふ頭の再開発	28	22
新たな港湾整備	15	44
都市機能用地の確保	9	42
未定	30	28

表-5 再開発実施上の課題(小樽港)

再開発実施上の課題	構成比(%)
再開発計画の内容	32
事業資金の負担方法	26
事業主体	19
権利調整	19
施工期間中の事業活動	17
事業の投資効果	13