

徳島市万代中央ふ頭における建築誘導型まちづくり事業での 空き倉庫群利活用の実態

建築計画研究室 正木健斗
(平成 31 年 2 月 8 日提出)

第 1 節 研究の背景と目的

近年、主要港の移転や物流形態の変化、倉庫の老朽化などにより空き倉庫の増加が問題となっており、全国で空き倉庫のコンバージョンが注目されている。

徳島市万代中央ふ頭は、1950 年代に整備され、1960 年頃からは徳島における海上交通の拠点として栄え、当時はふ頭背後にある倉庫街も港湾物流の中心として賑わったが、時代の流れと共に大型化する船舶を受け入れられなくなり、港の物流機能は万代から河口にある末広、沖洲地区等へと移転していった。1970 年には 43 万トン扱われた貨物が 1999 年には 0 になり、港湾施設としての役割は低下した。また、周辺には娯楽施設や病院、マンションが建設されるなど、環境は大きく変化してきた。

そして徳島市万代中央ふ頭もまた空き倉庫の問題に対しコンバージョンに取り組んでいるが、一般的な事例と異なり県所有の用地であるので、独特の規制のもとで、まちづくりの側面を持ちながら空き倉庫群の利活用事業が行われている。これは全国でも珍しい事例である。

そこで本研究では、本研究では万代中央ふ頭の倉庫群利活用の実態を調査・分析することで、役割を終えた港湾地区の再生をする際の課題を明らかにすることを目的とする。

第 2 章 対象地区における制度の概要

万代中央ふ頭は、県が港湾管理者となる港湾区域である徳島小松島港に属しているため、万代中央ふ頭には「徳島県港湾施設管理条例」が適応され、以前は倉庫としての用途以外で利用できなかった。この制度によって港湾施設としての役割が低下した後、新たに活用されることなく万代中央ふ頭は空き倉庫街として長らく放置されていた。

そこで、ふ頭周辺の水際の恵まれた環境に着目した人々によって「水辺のまちづくり」を標榜する活動がはじまり、2005 年には市民団体が結成され、のちの「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」となる。そこで、倉庫以外の用途でも利用できるように、港湾計画上の土地利用用途を「公共用地および港湾関連用地」から「交流厚生用地」へ変換する規制緩和運用指針を策定する。2011 年度から 2014 年度にかけては「物流機能」から「にぎわい空間」への転換を図ることを目的とした実証実験を万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会が中心となって実施し、飲食、物販、事務所、展示場、スポーツ、レクリエーション施設、公共施設、マリン用具倉庫等（船舶役務施設）、クラブハウス、上記施設に付随する駐車場・トイレなどの用途にも利活用できるように規制が緩和された。これにより、一般の人でも倉庫所有者や周辺関係者等による店舗等業種の選定、景観・建築規制等の審査を受け承認されれば空き倉庫を利用した事業ができるようになり、既存の倉庫や水域を活用した倉庫街の新たな利活用への取組が本格化した。

第 3 章 出店店舗の実態

「万代中央ふ頭にぎわいづくり事業(旧：港にぎわい空間創出実証実験事業)」の事業提案が県に承認された表 1 の 11 件を対象とした。

「万代中央ふ頭への出店理由」、
「地域のまちづくりへの取り組み」、
「万代中央ふ頭の利点」について
2018年12月にヒアリング調査を行
った。

ただし、万代中央ふ頭にぎわいづ
くり事業は近年始まったものであり、
現在も成長中であるので、ヒアリン
グの内容は現時点で実現しているも
のだけでなく、これから実施予定のもの・構想段階のものも含めている。

表 1. 対象店舗一覧

	名称	業務内容
店舗系	ACTUS 徳島店	家具、インテリア雑貨の販売
	m o r i s o n s	カフェ、雑貨販売
	小山助学館	書籍販売
	NORTHSHORE 徳島	カフェ
	t a s w o o d	家具、インテリア雑貨の販売
	親子カフェ あいびーほうす	カフェ、ハンドメイド雑貨の販売
	BANDAICREER (開店予定)	飲食店、児童学習支援、イベント事業、 フィットネス事業
事務所系	(有)内野設計	建築設計事務所
	NPO法人アクア・チッタ	事務所、イベントスペース
	(有)オオタニ	不動産事務所
非建築物	アクア・チッタパーク	イベントスペース、とおり庭、地域案内所

ヒアリングの結果、出店理由についてはまちづくり事業に関わる理由とロケーションが良いという理由に分かれた。にぎわいづくりへの取り組みについては、多くの店舗が定期的にイベントを行っていることが分かった。また、アクア・チッタが行う万代中央ふ頭全体を使ったイベントにも協力している。利点からは、万代中央ふ頭の魅力には、社会的側面での魅力と経営的側面での魅力があることが分かった。その他不満などからは、公共空間の整備が不十分である問題、公共空間を利用する上でのルールが追い付いていない問題、土地と建物の所有者が異なることから発生する制度上の問題が浮かび上がった

第4章 まとめ

調査結果を分析すると、出店理由の中でも倉庫街の街並みが良かったからという意見が挙げたのは、「倉庫街のもつ独特の景観を残しつつ最大限に活用する」という景観まちづくりによるものだと考えられる。

にぎわいづくりへの取り組みについては、多くの店舗が定期的にイベントを行っており、ふ頭全体でのイベントにも協力的であった。

そして利点から分析した魅力の中でも、倉庫の利活用をする上では倉庫という広い店舗面積をどのように利用するかが重要であると考えられる。なぜなら店舗面積が広いと、カフェでいうなら飲食できる空間だけでなく、ペットが遊べるスペース、こどもの面倒を見られるスペース、音楽を演奏できるスペース、フィットネススペースなど、別の要素を付加することができるからである。複数の要素がある店舗ということは同種の他店舗と差別化ができることであり、そして倉庫群ということはオリジナリティのある店舗を集めることができるということである。

このように倉庫群のまちづくりは他の地域との差別化できるだけの魅力があると考えられる。

しかし、空き倉庫を利活用する上での規定がうまく機能している一方で、公共空間の整備が不十分であることや、公共空間を利用する上でのルールが追い付いていないこと、土地と建物の所有者が異なることから発生する問題など、倉庫以外の制度や整備がまだ十分ではないことが今後の課題として挙げられる。

結論として、港湾地区の再生をする際には、「倉庫街のもつ独特の景観を活かすこと」、「にぎわいづくりに協力的な経営者を入れること」、「倉庫という大空間を有効活用すること」、そして、「倉庫だけでなく周辺の公共空間の制度や整備も十分にしておくこと」が重要だと考えられる。

参考文献

徳島県港湾施設管理条 https://reiki.pref.tokushima.lg.jp/reiki_honbun/o001RG00000888.html#e000000841

「万代中央ふ頭にぎわいづくり」に関する規則等綴り 万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会