

## 既存倉庫の再生利用可能性検討調査

### ◆ はじめに

大分港・西大分地区は、平成3年度「ポートルネッサンス21」調査より、大分市のウォーターフロントの開発地区として計画されてきた。しかし、社会情勢の変化により近年は、実用化に向け計画が縮小され見直されている。

NPO法人ウォーターフロント研究会は、行政が当地区のウォーターフロント計画を模索している同じ時期平成2年4月に、素晴らしい自然に恵まれた別府湾のロケーションを活かした「“大分らしい、大分にしかない”ウォーターフロント開発をしていくにはどうすればよいか」という具体的な提言をしていくことを目的に発足した。それ以降、大分港・西大分地区のウォーターフロントに関する様々な提言を行ってきた。

平成15年3月には「小さく生んで大きく育てる」のスローガンのもとに、チャレンジショップ「かんたんサーカス」をオープンさせた。最近では、持続した賑わいをつくり、ポテンシャルをあげようとソフト的な取り組みを積極的に図っている。また同時期に周辺のハード整備事業として大分県港湾環境整備事業により港湾緑地の公園整備化が進められ、市民の憩いの海辺に姿を変えている。

大分港西大分地区には、緑地周辺に民間や県所有の倉庫が多く点在し、中でも民間倉庫については既に商業・事務所施設としてリニューアルされている。しかしこれら施設は個々が小規模なため、賑わいの核としては多少力不足の面もある。港の空間で、人々が憩い、賑わい、海辺のやすらぎを感じるためには、港を回遊・滞留するしかけや拠点となる屋内空間が必要である。

本調査は、現在未利用のままになっている県所有の倉庫(2棟)を今後地域のにぎわいの核、多様なコミュニティや新たな文化発信の拠点として活用することを具体的に検討することを目的とするものである。

さらに、NPO大分ウォーターフロント研究会としては、これまで緑地や倉庫の活用方法について社会実験を含めて様々な提案をしてきている。これまでの取り組みを活かし、具体的な施設内容、事業採算性の検討、再生利用の効果や運営方法等に関して調査研究をとりまとめ、行政機関等に倉庫再生のビジョンを提案していきたい。



本調査の対象となる既存倉庫

◆ 既存倉庫の再生利用に求められる役割

西大分周辺の古くからの住宅地では人口の減少、商店街の衰退、高齢化の進行により、地域全体のポテンシャルが低下している。一方、周辺の主要幹線道路沿いには新規のマンション開発が進み、新たな人口流入の気配もある。

西大分の港に位置する“かんたん港園”は、計画対象エリアのほとんどが平成19年度に大分県港湾環境整備事業で港湾緑地の公園整備が行われ、平成15年度からはじまった「みなとまちづくり」の活動の中でのイベントや社会実験等により港の賑わいが生まれつつある。

また、3年前からかんたん港園周辺の民間倉庫群も商業・業務施設として改築により新しくオープンしているが、集客力はそれほど大きくない。一方、県営上屋1号、2号は、三角突堤の先端に位置し、港の魅力により人々の「集まる場」となる立地ポテンシャルが備わっている。港周辺には、別府湾への眺望を楽しみながら屋内で時間消費する場が不足しており、既存倉庫の活用においては港での人々の回遊性を高め、常に人の「集まる場」を提供するとともに、西大分地域の賑わいの拠点としての役割が求められている。

◆ 現在のかんたん港園の問題点とその対応策

○別府湾岸全域の中の西大分の位置づけは、大分市の海の玄関口でもあり、別府湾周遊の起点でもあるが、その拠点となる施設がない。

→広域的に集客できる機能を導入し、ポテンシャル向上を図る。ポンツーン  
の整備などにより、別府湾岸周遊の拠点としての位置づけ。

○公園は広がったが、人々が回遊したり、時間消費するしかけが不足している。

- カフェやレストラン、物販、ギャラリーなどぶらぶらしたり、ゆっくり憩える場が必要。
- 西大分周辺地区も含めて、人々の集まる中心となりうる場がない。
- 創造的で文化的情報のアウトプット・インプットの両機能を導入し、多様な活動の拠点となり、人々が「集まる」空間が求められている。
- ゆったり憩える屋内施設が不足している。そのため冬場や風の強い日は、人々が訪れにくい。常にイベントの集客は天候に左右される。
- 常時オープンに利用できる屋内空間が必要である。気候に左右されずに港でくつろげる空間の整備。
- かんたん港園全体を維持管理する組織や継続的なイベントの必要諸経費を生むしくみがない。
- 集客施設の事業運営、駐車場の有料化や店舗等のテナント貸しによる収益により、かんたん港園全体の維持管理、賑わいづくり（イベント等の企画運営）の継続など「みなとまちづくり」全体に還元できるしくみが必要。

◆県営上屋1号、2号に求められる役割

- 別府湾という素晴らしい海の魅力を享受できるみなとの拠点となる場であること
- みなとの回遊性を生み、人々が憩い集える空間であること
- 新陳代謝し続ける創造的な場として市民活動の拠点となる場であること
- かんたん港園と共に継続的な賑わいを生む運営ができる場であること
- 多様な分野の個性が集積できる場であること



西大分地区の「かんたん港園」

#### ◆ 施設の基本コンセプト

検討の対象となる県営上屋1号、2号の再生利用において、人が集まり魅力的な場であるためには、海に面した開放的なロケーションの中で音楽やファッション、スポーツ、ライフカルチャー、フードなど多様な分野で専門性の高いモノ、コトが生まれ、出会い、高感度な人達を刺激できるような施設づくりとしたい。さらに持続的ににぎわいを生むためには、施設のソフト面、人材面でも常に新陳代謝が図られていることも重要である。ロケーションの有効利用、人づくりや専門性の高いソフトの集積、柔軟な運営などを目指し、2棟の倉庫の施設の基本コンセプトを「“かんとんブランド”の創造拠点」と設定する。

#### <施設の基本コンセプト> “かんとんブランド”の創造拠点

##### ★かんとん港園と一体的な活用を図る

周囲の港湾緑地の公園整備と一体的な空間となるよう考慮する。海に面し、市街地に唯一残された親水空間であることを考慮し、別府湾のロケーションを活かし周囲の自然や公園と調和のとれた施設とする。海辺の庭づくりのような視点で、建物単体としてだけでなく、かんとん港園の中の一つの構成要素として一体的利用を図れるものとする。

##### ★個をつなぎ、個性を磨く場

いわゆる西大分のプライベートブランドとして“かんとんブランド”を創り上げる。食やスポーツ・健康、音楽、演劇、芸術活動など多様な分野で活躍する地域のプロやセミプロが集まり、高度な遊びの技術を磨く場となる機能を取り入れる。質は高いがリーズナブルな価格でストレートな表現が「かんとん」に可能になる場の提供。プロ・アマの両面で注目される文化・芸術活動の場として設備的な付加価値を高め、賑わいづくりのリーダー的人材の育成等を図る。

##### ★柔軟で持続可能な運営主体

現在のかんとん港園全体を捉えたときの課題は前頁にあるように、かんとん港園全体の維持管理や継続的な賑わい創出の取り組みのための諸経費を生む仕掛けがないことである。

既存倉庫の事業運営等により生み出される収益で、既存倉庫と一体的にかんとん港園を維持管理、海辺を賑わす新たな活動の企画・運営事業を展開できる組織体制が必要である。

## ◆ 施設整備の目標

- ・ 別府湾への眺望を最大限に活かす
- ・ 倉庫を海辺の公園の一つの構成要素としてとらえる  
(港の歴史、周辺地域の歴史や地域性を考慮し、調和したものとする)
- ・ 誰もが利用しやすい柔軟な運営体制とフレキシブルな空間とする

### ① 県営上屋1号の概要

構 造：RC造（一部2階）

延床面積：1階 660㎡

2階 180㎡

整備目標：港の突堤の先端に位置し、別府湾の風景が一望できる。特に2階は現状も開口部（ガラス窓）が多く、昼間、夜間とも眺望が優れ、港でゆっくり憩い、くつろげる空間として利用したい。また1階部分は倉庫の空間の雰囲気を活かした、自由で開放的なイベントスペースとして活用したい。



### ② 県営上屋2号の概要

構 造：RC造（1階建）

延床面積：1階 1,300㎡

整備目標：大分市の西の玄関口として、地域の食を提供できる店の集まる横丁的路地空間や個性を活かした専門ショップ・スペース、工房スペース等を配置したい。倉庫の面積を活かし、海辺と一体的に利用でき、ゆっくりくつろげる開放的な場を提供していきたい。



◆ 既存倉庫を再生利用した先進事例調査

既存の倉庫を再生利用した施設の類似事例として、地域性の向上や市民の文化・芸術活動等を刺激するような交流施設としての役割を果たすものを調査した。

施設名 (事業主体)	所在地	開館年	特徴
金森赤レンガ倉庫 (金森商船株)	函館市	昭和63年	明治40年代に建てられた金森商船株の所有する赤レンガ倉庫をホールや物販・飲食街として利用。
いわき小名浜 みなとオアシス (株)アクアマリンパーク クウェアハウス)	いわき市	平成9年 (いわきラ・ラミュウ開館)	水族館や海洋科学館、観光物産センター等が港に点在。近年、既存倉庫を活用した飲食・物販施設と交流施設がオープン。
金沢市民芸術村 (財)金沢芸術創造財 団：金沢市民芸術村)	金沢市	平成8年	紡績工場跡地および倉庫群(一部)を市民が自由に芸術文化活動を行うことができる芸術文化施設に再生利用。
築港赤レンガ倉庫 (施設管理：大阪市 ソフト運営：NPO大阪 アーツアポリア)	大阪市	平成12年	民間の物流倉庫を国際的な芸術・文化交流の拠点施設としてエリア一体を利用。
北浜アリー (井上商環境設計株)	高松市	平成12年	港町に点在する木造の古い倉庫(4棟)を飲食・物販や広場等の交流施設として再生利用。

◆ 今後の課題

1. 県営上屋の公募事業をめぐる大分県の動向

現在(平成20年度末)、大分県港湾課では県営上屋やかんたん港園を含み、西大分地域の広範囲なエリアで「大分港西大分地区周辺にぎわいづくり構想」を策定し、県営上屋の事業公募の方針を検討している。当初の予定では平成2



0年度中に事業公募が行われる予定であったが、検討期間の延長により実際の事業公募は平成21年度に予定されている。

事業公募の中では、様々な考え方もあると思われるが、当研究会としては長年「小さく生んで大きく育てる」を目標に賑わいづくりに関わる活動をしてきており、昨今の変化の激しい地方経済の環境の中で堅実にNPO団体としてできることにチャレンジしてきた。当研究会では、平成15年にかんたん港園の一部が共用開始されて以来、港の賑わいづくりのために数々の社会実験に取り組み、周辺地域の人々の理解と広く市民にPRし、なおかつ西大分の港という点だけの発想に留まらず、別府湾岸全体として大きく「海」をテーマに周辺地域の活性化について検討を重ねた。本報告書は、これまでの当研究会の会議や「みなとまちづくり協議会」（NPO団体、地域住民、観光協会、周辺商業者、行政関係機関等）、ワークショップ（当研究会、地域住民）の数々の会議等での多くの意見を反映し、かんたん港園の継続的な賑わい創出に向け実現可能な倉庫利用の可能性を模索している。

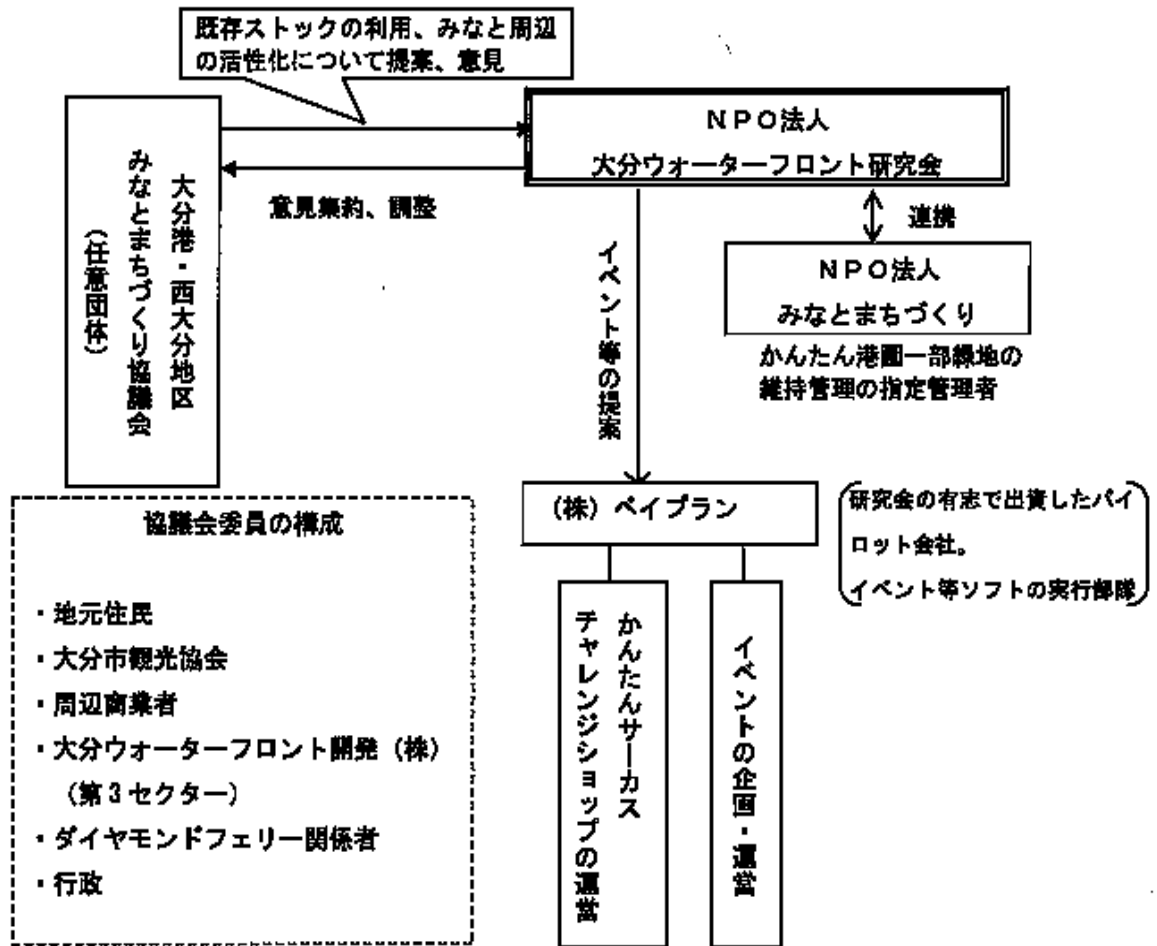
県営上屋の活用方針を定める行政機関に対しては、みなとの賑わいづくりの面でのパートナーシップの動向を鑑み、みなとまちづくりのこれからの方向性と県営上屋の活用方針を明確に示すことを期待したい。

## 2. 事業の実現化のための組織体制づくり

現在の当研究会のみなとまちづくりの取り組み体制を次頁の図に示す。これまで多くの人々の関わりの中で様々なアイデアや意見を取り入れ、賑わい創出のための社会実験を実施してきた。しかし県営上屋の利活用の事業の実現については、明確な事業の戦略を打ち出し、スピード感や機動性、強いリーダーシップ等が求められ、事業の実務レベルではコンパクトな体制も必要である。かんたん港園や県営上屋の利用方法等について幅広い意見を集約し、コンセンサスを得る機会を適切にもうけながら事業を実現に導き、事業実現後は「みなとまちづくり協議会」のような多様な構成メンバーで、自分達でかんたん港園を維持管理し責任を持つしくみが必要であろう。

また、県の事業公募の際には、実施団体等の実績等も求められると予想される。これまでの港の賑わいづくりにおいて、社会実験やイベント実施に深く関わった実績のある団体が核となり、事業主体として動き出すことも考えられる。前述の事業計画の検討では初期費用の負担など未確定要素が多いため、今後は県の事業公募の前提条件に沿って事業主体と成り得る民間・団体が早期に事業推進組織を確立し早期に事業計画を精査し、実現化に向け具体的な準備を行う時期にきているといえる。

図—現在の西大分港周辺のみなとまちづくりに関わる組織体制



### 3. “かんたんブランド”を創造する新たな人材育成

既存倉庫の中で、いかに人に驚きや感動を与えそれを続けていくためには、内部で展開されるソフト運営の専門家が必要である。“かんたんブランド”の創造という目標の中で、いつも人が集まる魅力的な空間を創り出すために多彩な専門家や有能な人材の卵を見つけ、いく作業にも取り掛かる必要がある。地域の専門学校や短・大学、あるいはアーティスト、活動グループなど若手の新たなエネルギーを取り入れていくことも重要であろう