

# ウォーターフロント開発の魅力とこれから

よこうち のりひさ  
横内 憲久

日本大学名誉教授

## 1 はじめに

ウォーターフロント(waterfront)は、辞書には「海岸の土地」「海岸通り」「波止場」など、港周辺を指す言葉が挙がる。また、ウォーターフロントの定義として、(一社)日本建築学会では「水際線に接する陸域周辺およびそれにごく近い水域を併せた空間」(建築学用語辞典)としている。

さて、我が国でウォーターフロント開発が注目されたのは、1985年5月に策定された、港湾政策である「21世紀の港湾」(旧運輸省)が嚆矢といえよう。

ここでは、1970年代以前からの「物流機能」と「生産機能」に特化した港湾に、初めて「生活機能」が加わり、港湾関係者以外の人々に関わる“総合的な港湾空間”の構築を目指すとされている。この政策の具現化が、「ポートルネッサンス21計画」(全国約20港)であり、港湾内に商業・レクリエーション機能などの賑わい施設を有する開発が進められ、これがいわゆるウォーターフロント開発である(写真1)。そして、1985年以降、右肩上がりの経済状況を背景に、ウォーターフロント開発はブームといえる状況となった。その後、21世紀を迎えると、まちづくりは、開発ばかりでなく、地域の個性を活かした、公園、道路、河川などの公共空間の一部を取り込む新たな活動にシフトし始め、個性豊かなウォーターフロントも再び注目を浴びることになった。



写真1 釧路フィッシャーマンズワーフMOO(北海道・釧路)

ポートルネッサンス21計画の事例。釧路川河口部にあり、多数の飲食・物販・観光施設等が入る。

そこで、本稿では、これまでの我が国のウォーターフロント開発の変遷やその魅力などを概観するとともに、これからのウォーターフロント開発の方途を探ってみる。

## 2 ウォーターフロントの台頭とその魅力

### 1) ウォーターフロント開発の台頭

ウォーターフロント開発に限らず、都市開発は巨額の投資を伴うことから、国の経済が活性化しているときに行われるのが一般的である。近年では、1985年頃から1990年代初頭までが最も活気があった時期(バブル経済)であろう。都心の土地は高値で取引され、高層ビル等が林立し、同時に都市の自然的要素である緑や水は減少して環境悪化は進み始めた。このような社会、経済、生活環境状況を踏まえ、都市生活者からは、以下のような

生活の質の向上のための要請が出された。

- ①土地の高度利用の促進：都心の利便さを受けるための建設用地の供給の要請。
- ②都市問題解決の場：都心の交通混雑や環境悪化などの都市問題の抜本的解決のためには、狭小な空間では効果は少ない。広大な土地・空間が必要となる。
- ③地域活性化の創出・コミュニティの形成：これらの形成には、歴史・文化の蓄積が高い地域が求められる。
- ④アメニティ環境への希求：賑わいやレクリエーションなど良好な環境や景観など、多くの人々に受け入れられる快適な(アメニティ)環境が必要となる。
- ⑤自然への憧れ：緊張感の続く都市生活の中で、日常的に自然に触れることのできる空間が求められる。

これらの要請に応える場はウォーターフロントでなくてもよいが、利用の歴史が長く、広大な空間を有する、都市のウォーターフロントは、ほとんどすべてに応えられる場となるであろう。このようにことからウォーターフロント開発が必然的に台頭してきたのである。

## 2) ウォーターフロントの魅力

多くの人々から支持されるウォーターフロント開発の魅力は、水の流れ、潮の香、触れてみたくなる水の温かさや冷たさ、潮の干満、水面に映る建物等の美しさなど、「水そのものもたらす作用」であろう。また、何も存在しない海面やそれにつながる空の大きさは、都心市街地では得られない「広大な空間の広がり」としての魅力となる。さらに、これらの物理的要素に加え、ウォーターフロントには港独特の「長い歴史や文化」の蓄積という情緒的要素も有している。このようにウオ

ーターフロントでの“非日常感”が、多くの人々に受け入れられている魅力といえよう(写真2)。

一方、ウォーターフロントに建設物をつくる開発者(デベロッパー)側には、また異なった魅力がある。まず、ウォーターフロントの土地等の「権利関係の単純さ」である。ほとんどの大規模な都市開発の苦労は、この権利関係の調整といわれているが、歴史的に埋立てが多い我が国のウォーターフロントの利用は、倉庫や工場等に特化しており、広さに比べてその権利者は極めて少ないので、「開発の容易さ」も魅力となる。加えて、ウォーターフロントの前面が水面であることから、隣地とのトラブルも少なく、「自由度の高い開発」が行える。また、一般に港湾は都市計画法と港湾法の臨港地区に指定されているところも多く、この地区では、一般市街地よりも建設できる施設が格段に制限されていることから、「地価が安価」である。したがって、建設コストはかなり節減できる。

このように、ウォーターフロントを開発する側にも、またそれを利用する側においても魅力のある場は貴重であり、ウォーターフロント開発が多様な方面から支持されるのも頷けるであろう。



写真2 お台場海浜公園(東京)

高層建築群を背景に、白い人工砂浜に広大な海と空、海風や波が心地よい。正に非日常感いっぱいのアーバンリゾートといえる。

### 3 ウォーターフロント開発の変遷

1960年代から現在までウォーターフロント開発は、大きく3回のフェーズ(局面)を経験している。

#### 1) フェーズ1: 国土計画を担ったウォーターフロント開発(1960年代~1970年代)

戦後の高度経済成長期に沿う形で、1960年代から、全国の「地域格差の是正」を目指して、国土計画である「全国総合開発計画」が策定された。格差是正の戦術としては、全国の要所(拠点)に工業等の生産機能を配して、それらを結び交通インフラや情報ネットワークを充実させる「拠点開発方式」をとった。そのための拠点は主にウォーターフロントや沿岸域が担ったが、その結果、経済的には向上したものの、公害などの環境問題が起こったところも少なくなかった。開発や公害などウォーターフロントが荒々しく使われたこの時代に、ウォーターフロントが国のかたちづくりを担ったのである。

#### 2) フェーズ2: 賑わいとまちづくりのウォーターフロント開発(1980年代~1990年代)

ウォーターフロント開発の第2フェーズは、1970年代から北米の各地で展開されたウォーターフロント開発に触発され、バブル経済の波に乗った1980年代からの十数年間であろう。北米の事例の多くは、商船の大型化に対応できず、廃れていった港が数十年間も放っておかれたため、治安も悪くなった港湾の再開発であった。ウォーターフロントの魅力を十分に発揮した、これらの北米の事例は、コンテナ化の促進や物流施設のダウンサイジング等により遊休地が出始めた我が国の港の活性化に取り入れられた。それまで港湾関係者しか訪れなかった港に、年間数百万人、数千万人の人々が訪れ<sup>1)</sup>、都市における新しいヒトやモノの流れ

が変わるとともに、都市に水域や海といった誰でも実感できる新たな環境が付加されたのである。冒頭に述べた、「21世紀の港湾」の施策である港に「生活機能を」が具現化した証左ともいえよう(表1)。

1971	フォスターシティ(サンフランシスコ郊外)
1975	リバーウオーク(サンアントニオ)
1976	ドックランズ・聖キャサリンドッグ(ロンドン)
1978	ラクリーズランディング(セントルイス)
1979	ユニオンワフ(ボストン)
	ピア39(サンフランシスコ)
	チャールズタウン・ネイビーヤード(ボストン)
	グランビル島(バンクーバー)
1980	インナーハーバー(ポルティモア)
	シーポートビレッジ(サンディエゴ)
1981	ハーバーフロント(トロント)
	神戸ポートアイランド第1期(神戸)
1982	サウスストリートシーポート(ニューヨーク)
	ウォーターフロントパーク(シアトル)
1983	カナダブレイス(バンクーバー)
	ウォーターサイド(ノーフォーク)
	みなとみらい21事業着工(横浜)
1984	名古屋ガーデンふ頭(名古屋)
1986	青森アスパム(青森)
	小樽運河(小樽)
1988	ウィンターガーデン(ニューヨーク)
1989	臨海副都心事業着工(東京)
	釧路フィッシャーマンズワフ(釧路)
	ベイはこだて(函館)
1990	天保山ハーバービレッジ(大阪)
	シーサイドももち(福岡)
1991	☆ぶかり棧橋(横浜)
	七尾フィッシャーマンズワフ(七尾)
	ベイサイドブレイス博多(福岡)
1992	モザイク(神戸)
1995	門司港レトロ事業(北九州)
1996	お台場海浜公園(東京)
1997	南港コスモスクエア着工(大阪)
2002	赤煉瓦倉庫(横浜)
	ラグーナ蒲郡(蒲郡)
2005	☆芦屋マリナー(芦屋)
2006	☆リバーラウンジ(東京)
2007	☆マリナーベイフローティングスタジアム(シンガポール)
2008	☆トラディショナルシップハーバー(ハンブルグ)
	☆フローティングビレッジ(ロンドン)
2013	宇品デポルトピア(広島)
2014	ONOMICHI U2(尾道)
2017	北九州スタジアム(北九州)
2019	Hi-node(東京)
	横浜ハンマーヘッド(横浜)
2020	waters 竹芝(東京)

太字: 国内 細字: 海外 ☆: 浮体式

表1 ウォーターフロント開発の主な事例

1 東京臨海副都心の来訪者は2019年約5,580万人、横浜みなとみらい21は2018年約8,300万人、大阪天保山ハーバービレッジは2010年約900万人である。

### 3) フェーズ3：水域と一体化するウォーターフロント開発(2000年代以降)

第3フェーズでは、施設そのものが、陸域から水域に入り出した(浮体式)時期にあたる。これまでも、船舶を転用して、浮体式のホテルやレストランなどに利用する事例<sup>2</sup>はいくつか見られるが、新規に浮体施設等としてつくられたものは、そう多くはない。当然であるが、水面に浮かぶ施設等はそれだけでは、ホテルやレストランの機能を十分に発揮できない。そのため、これらを支援する施設等は陸域の諸施設に頼らざるを得ない。つまり、水域と陸域が一体となって機能するのがこれらであり、浮体式施設は、ウォーターフロントの定義にあった、「水際線に接する陸域周辺およびそれにごく近い水域を併せた空間」の開発そのものである(写真3)。

### 4 ウォーターフロント開発の今後の展開

ウォーターフロント開発は第3フェーズに入ったことで、さらに水域・水辺・背後地域が一体となった、新たな「みなとまちづくり」にシフトしていくことになった。このことは、2018年7月に久しぶりに出された港湾政策である「PORT 2030」(国土交通省)でも施策の柱の一つとして述べられている。そこでは、臨海部の再編を目的に、これまでの土地利用や空間の見直し、既存ストック(インフラ・空間)のリノベーション等による価値の最大化、地域の人々の心や暮らしの豊かさの向上、それに伴う定住人口の増加などを目指すこととしている。

これに加え、筆者は港に喫緊の都市問題である、「少子高齢社会」を解決に向かわせる役割を担わせたい。少子高齢化の解決方法の一つとして、現在コンパクトシティが提案・実行されている。し



写真3 浮体式レストランリバーラウンジ(東京天洲)

東京港初の運河の上に浮くレストラン(左の白い建物)。背後の倉庫をリノベーションしたレストラン(TYハーバー)と一体となり、大いに賑わう。

かし、当該都市のどの地域をコンパクトシティの範囲にするかでなかなか地域の合意が取れないといわれている。その候補地にウォーターフロントを提案したい。前述のように、港は長い歴史を持ち、当該地域の住民によく知られた場所であり、利用可能な公共空間や遊休地も多い。古くから市民によく知られたウォーターフロントにこれまでの物流と生産機能に加え、居住やレクリエーションなどを有したコンパクトシティができれば、新たなウォーターフロントの風景が見えてくると思われる。

### 5 おわりに

我が国のウォーターフロントは、物流・生産から始まり、臨海工業地帯を形成するなど、国の形づくりに貢献してきた。そしてほんの30、40年前からは、賑わい機能が加わり、多面的な表情を見せてきた。四囲を海に囲まれ、海岸線に沿って国土の約3割しか可住地がない我が国では、今後もウォーターフロントの表情は今とは変わったものになるかもしれない。いずれにしても、陸域と海域、そして水際線を挟む「第3の国土空間」ともいえるウォーターフロントを大切にして、賢く利用することが求められるであろう。

2 船舶利用の施設(転用船)として、レストランなどは水川丸(横浜)や八甲田丸(青森)などがある。ホテルとしては、ホテルスカンジナビア(伊豆)などがあった。