

# ■まちづくり条例作成支援（事例）

## 徳島県徳島市万代中央ふ頭

倉庫街に似合わない、派手な看板が設置される計画が発覚。なんとか話し合いで回避・変更出来たが、今後は決まりごとがないと規制できないことから、有志で委員会を作って急遽ガイドラインを作成

### 万代中央ふ頭 景観形成ガイドライン（案）

平成 28 年 3 月 ● 日 策 定

万代中央ふ頭構想実現化委員会

#### < 内 容 >

- 1 ガイドライン策定までの経緯
- 2 ガイドラインの目的
- 3 思いを共有し、つくる「まちの作法」
- 4 あるべき姿とは
- 5 つねに流動的に
- 6 ガイドライン
- 7 具体的な運用手順
- 8 ガイドラインの運用

#### 1 ガイドライン策定までの経緯

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た。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43万トンの扱われた貨物が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、状況は大きく変化してきた。

一方では、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た。この活動を契機として、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、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。

徳島市においては、景観構成要素である自然・歴史・文化を生かしながら、市民と協働で取り組む景観まちづくりを目指し、2013年3月に市全域を景観計画区域とする「徳島市景観計画」を策定、つづいて2014年6月には「川の駅」の整備等によるひょうたん島を中心としたにぎわいの広がりを目指す「ひょうたん島川の駅ネットワーク構想」が策定された。

このような状況の中、景観まちづくりのひとつのモデルとなるべく、万代中央ふ頭の水辺や倉庫街といった独特の景観を最大限に活用し、一帯が多くくの県民から親しまれるにぎわい空間となるよう、より魅力的な景観づくりを推進する（倉庫からSOCO：Space Of Communityへ）ため、ここに「万代中央ふ頭 景観形成ガイドライン」を作成するものである。

#### 2 ガイドラインの目的

本ガイドラインは「万代中央ふ頭 規制緩和運用指針」第18条第2項に基づき、「地域環境の価値を高め、社会的評価を形成する」ことを目標に、地域全体で取り組む景観形成に関する基本的な方向を示すものである。これから万代中央ふ頭への進出を計画している方と、既に進出を果たしている「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」会員の間で、景観に対する意識を高め、ともに考え、万代中央ふ頭らしい景観を形成していくための指針であり、関係者が最大限に尊重すべきものである。

#### 3 思いを共有し、つくる「まちの作法」

万代中央ふ頭は、新町川の下流南岸の東西約500メートルにわたって美しいプロポーシヨンの切妻建築が並ぶ倉庫街と、様々な船が往来する元は荷揚げ場であった親水空間からなる。西は徳島市のシンボル眉山、全国的にも珍しい県庁前にセーリン

グクルーザーやモータークルーザーがたゆたうケンチョピア、河口を向くと船の行き来のはるか上空に末広大橋が架かっているという、優美なひとつながりの景観の中央に位置する。

かつて物流拠点としてにぎわった世界各地の海辺の倉庫街は、今や、どこことなく隠れ家的で、ハードな外観と意表をつく豊かな内部の落差によって演出される「古くて新しい」魅力的なにぎわい空間をつくり出している。ここ10年ほど万代中央ふ頭でも、倉庫や岸壁を活用したイベント等が多く開催されるようになり、そのたびに、普段は人気の少ないふ頭ににぎわいのある魅力的な水際空間が現れることが市民の間にも浸透してきている。実証実験を経て、条件付で倉庫業の縛りを解くことによって、イベント空間、オフィス、飲食店、スポーツ施設、物販店などが進出し、倉庫街の景観と倉庫建築そのものに敬意を払いつつ趣味よくリノベーションされて日常的に人が出入りし活動する場となる例も増えてきた。

今後ますます活性化していくと思われるこの地域について、港湾管理者への安全保安面での協力、所有者の方々の思いや利益の尊重、新たな倉庫利用者が入ってきたくなる景観の維持など、様々な立場の者がお互いのことと全体のことを同時に考えていく必要がある。景観に関する指針や関係者それぞれの行為のよりどころとなる「まちづくりの作法」を作成、共有して、ここから徳島中ににぎわいが広がっていくという大きなイメージをもって、地域を育てていきたい。

#### 4 あるべき姿とは

- ① 水辺の倉庫街を「おしゃれ」と見る人が自然発生的に集まり、そういった志向の人々によって生み出される空間や行為が自律的に増殖し、連鎖してゆく。
- ② シンプルな大空間の中に、仮設的に、入子状に、設えとしてデザインされる空間。
- ③ 外殻（倉庫の形状・構造・地面との関係）はそのまま未来に受け継がれながら、その中で展開される活動は時代と共に変化していく。
- ④ 倉庫から水辺へ。そこに緑も連担している風景。
- ⑤ 美しいプロポーシオンの切妻建築が並ぶ倉庫街。

#### 5 つねに流動的に

時代は移り変わり、ここにふさわしいと思われるものも変わっていく。ガイドラインも委員会関係者も固定せず、新しい世代の新しい動きに対応して共に考え共有できる土壌をつくる。「かつて流通拠点であった」ということに固執しすぎずに、そのときどきの社会が要求する機能をもつ、にぎわいのある水辺のコミュニティでありつづけることが重要である。

## 6 ガイドライン

### 形状・高さ

- ・切妻屋根の形状を保持する。（パラペット等は設けない）
- ・新築の場合、旧建物の形態を可能な限り踏襲する。もしくは、隣接する倉庫の軒高さ、屋根の方向を参考に、違和感のないデザインとする。
- ・既存の建築でガイドラインにそぐわないものは、改築などの際に適合するよう努力をしていく。

### 色

- ・万代中央ふ頭の既存建築の素材に多く使用され、当倉庫街の基調色となっているモルタル、スレート、木材などの「素材本来の色」や「無彩色」をベースにする。但し企業のマークの色等は規制対象外。

### 照明

- ・光源の種類は問わないが、電球色を基調とする。既存の照明器具についても交換時に電球色への変更を図る。
- ・点滅照明やパトライトなどは使用しない。
- ・パブなどに見られるネオン等は使用できないが、屋内での設置は規制しない。
- ・船舶照明、工場の倉庫的でシンプルな照明器具が好ましい。

### 看板

- ・製作看板は軒高さをこえて設置してはならない。
- ・壁面に直接文字やマークをペイントする場合は、既存倉庫にのこのる文字の最大のもの以下のサイズとする。
- ・走る車からの視認性を重視したロードサイド看板的なものではなく、歩きながら見て楽しめるようなものを目指す。ブラケット看板など。

### 設備機器

- ・できるだけ隠蔽する。

### 緑化

- ・道路等公共空間に面する部分や敷地内の緑化に努める。
- ・敷地内での緑化が難しい場合、プランターなどの設置に協力する。

### その他

- ・本ガイドラインはあくまで「作法」であり、罰則等はもうけない。
- ・万代中央ふ頭は徳島市景観計画の「重要な景観形成地域」に含まれていることから、届出対象行為を行う場合は別途、徳島市に届出を行う。
- ・本ガイドラインの適用範囲から緑地、桟橋、構内道路、水域等は除く。



形態と色調をそろえた町並み



素材の色を生かす



屋内のみの抑制の効いた照明



外装仕上に溶け込む看板



サイズ、色調ともに抑えられた看板



外壁に直接ペイントした看板



小さなサインを連続させて  
街並を整える



ベンチと絡めたプランターボックス



サインは控えめに



可能であれば壁面緑化を

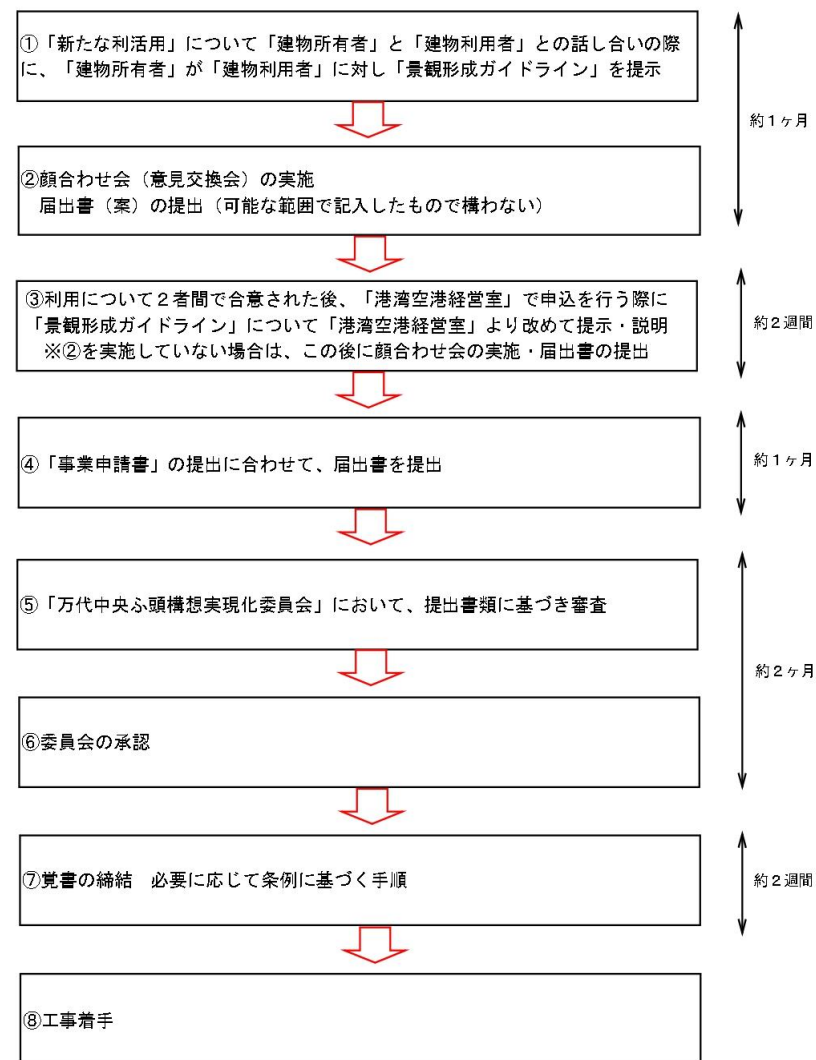


自販機は店内に  
ネオンサインも窓の内側に



設備機器は側面に

## 7 具体的な運用手順



なお、「新築」「増築」などを「建物所有者」自ら実施する場合は、③から手続を開始

年 月 日

万代中央ふ頭構想実現化委員会会長 殿

届出者 住所

氏名  
電話番号

㊟

## 届 出 書

万代中央ふ頭景観形成ガイドラインに基づき、次のとおり届け出ます。

|               |             |                                                                                                                                                                |                |                |
|---------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 届 出 の 対 象 建 物 |             |                                                                                                                                                                |                |                |
| 行 為 の 種 類     |             | <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築<br><input type="checkbox"/> 外観の変更(修繕、模様替) <input type="checkbox"/> 外観の色彩変更 |                |                |
| 設計者<br>(代表者)  | 氏 名         |                                                                                                                                                                |                |                |
|               | 事 務 所 名     |                                                                                                                                                                |                |                |
| 施工者<br>(代表者)  | 事 務 所 所 在 地 |                                                                                                                                                                |                |                |
|               | 氏 名         |                                                                                                                                                                |                |                |
| 建築物<br>の 概 要  | 事 務 所 名     |                                                                                                                                                                |                |                |
|               | 事 務 所 所 在 地 |                                                                                                                                                                |                |                |
| 建築物<br>の 概 要  |             | 届出部分                                                                                                                                                           | 既設部分           | 合計             |
|               | 敷 地 面 積     | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|               | 建 築 面 積     | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|               | 延 べ 面 積     | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|               | 立 面 積       | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
|               | 最 高 の 高 さ   | 地盤面から m                                                                                                                                                        | 地盤面から m        |                |
|               | 用 途         | 構                                                                                                                                                              | 造              |                |
|               | 仕 上 材       | 外 壁                                                                                                                                                            |                |                |
|               | 色 外 壁       |                                                                                                                                                                |                |                |
|               | 彩 屋 根       |                                                                                                                                                                |                |                |
| 看 板<br>の 概 要  | 建 築 設 備     |                                                                                                                                                                |                |                |
|               | 種 類         | <input type="checkbox"/> 壁面看板 <input type="checkbox"/> 壁面突出看板 <input type="checkbox"/> 地上自立看板<br><input type="checkbox"/> その他( )                               |                |                |
|               | 看板自体の高さ     | m                                                                                                                                                              | 表示面積の合計        | m <sup>2</sup> |
|               | 主 な 色 彩     |                                                                                                                                                                |                |                |
| 添 付 資 料       |             | <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> 内外イメージ図                                        |                |                |

< 備 考 >

- 該当する□内に☑印を付けてください。
- 未定の場合は空欄で構いませんが、外観に関する項目はできる限り記入してください。