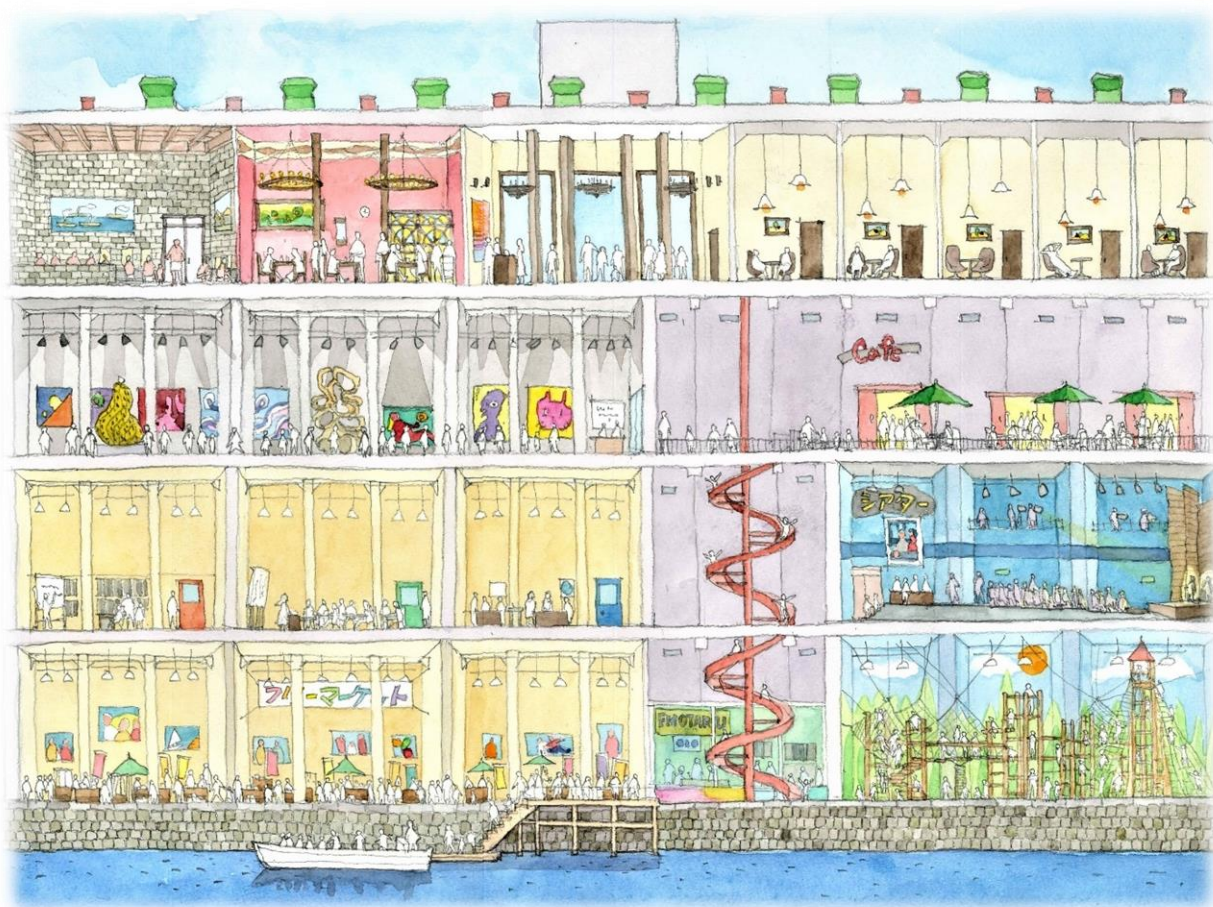


北海製罐(株)小樽工場第3倉庫の 保全・活用に向けて

～「これまでの100年」から「これからの100年」へ～



2021(令和3)年9月27日
第3倉庫活用ミーティング

北海製罐(株)小樽工場第3倉庫の保全・活用に向けて

	頁
はじめに～第3倉庫活用ミーティングの立ち上げの経緯と目的～ -----	2
第1章 北海製罐(株)小樽工場の沿革と第3倉庫の建築的特徴 -----	3
(1) 北海製罐(株)小樽工場の沿革	
(2) 第3倉庫の概要と建築的特徴	
(3) 第3倉庫の現況	
第2章 第3倉庫の保全・活用の意義 -----	7
(1) 運河の歴史とともに歩む第3倉庫	
(2) 文化・芸術の分野にも登場する第3倉庫	
(3) 市民の高い関心がある第3倉庫	
(4) 運河を彩る景観として欠かせない第3倉庫	
(5) 文化財としての価値を持つ第3倉庫	
(6) 市民の生活と歴史が融合する北運河エリアにある第3倉庫	
(7) 今後の小樽観光における大きなポテンシャルを持つ第3倉庫	
(8) まちづくりにおいて重要な役割を果たす第3倉庫	
第3章 第3倉庫の劣化調査 -----	13
(1) ガバメントクラウドファンディング	
(2) 劣化調査結果概要	
第4章 保全・活用に伴う課題 -----	16
(1) 土地利用規制	
(2) 建物劣化への対応	
(3) 文化財指定・登録	
第5章 第3倉庫保全・活用に向けて -----	18
(1) 保全・活用コンセプト	
(2) 導入機能	
(3) 保全・活用計画	
(4) 今後想定されるスケジュール	
おわりに -----	24
●第3倉庫活用ミーティング活動記録 -----	25

はじめに

～第3倉庫活用ミーティングの立ち上げの経緯と目的～

2020（令和2）年7月、北海製罐㈱から小樽市に対し、小樽工場第3倉庫の解体検討の話があり、9月には、厳しい経営上の理由から令和2年度中の解体方針が示されました。そして、こうした動きが新聞紙上で報道されると広く市民の関心を集めることとなりました。

その後、10月20日、北海製罐㈱本社（東京）の役員が来樽した際に迫市長から、第3倉庫が今後の小樽の歴史・文化を活かしたまちづくりや観光戦略にとって重要な北運河地区のシンボリックな存在であることから、保存・活用を考えるための時間的な猶予を打診しました。その結果、1年間の猶予をいただくこととなりました。

しかしながら、運河とともに歴史を刻み、小樽の歴史的遺産である第3倉庫の保全・活用は、行政だけで解決できる問題ではなく、小樽全体で考えていく必要があるという市の要請に応え、2021（令和3）年1月14日、小樽商工会議所と小樽観光協会が主体となる民間組織「第3倉庫活用ミーティング」（以下、ミーティング）を立ち上げ、その中で市民意識の醸成を図るとともに、広くアイデアを募りながら保全・活用の方向性を取りまとめることとなりました。

ミーティングでは、建築や文化財の専門家、まちづくり団体など12名のメンバーに加え、小樽市、北海製罐㈱にも参画いただいたコア会議を中心に、法による用途規制や文化財など、幅広い分野にわたり学習を重ねながら協議を続けてきました。また、市民への意識醸成を図るため、第3倉庫見学会やオープン勉強会、ライトアップ、展示会等を開催するとともに、保全・活用のアイデアを募ったところ100件を超える提案が寄せられ、第3倉庫への市民の関心の高さが示されました。

今回、ミーティングでは、こうした市民の声やこれからのまちづくりのビジョン、さらには第3倉庫を取り巻く現状などを踏まえ、保全・活用に向けた方向性を取りまとめました。

本提案が北海製罐㈱小樽工場第3倉庫の保全・活用に向けたスタートとなり、この第3倉庫が北運河地区の歴史的景観を織りなすランドマークとして残り続けることを期待しています。

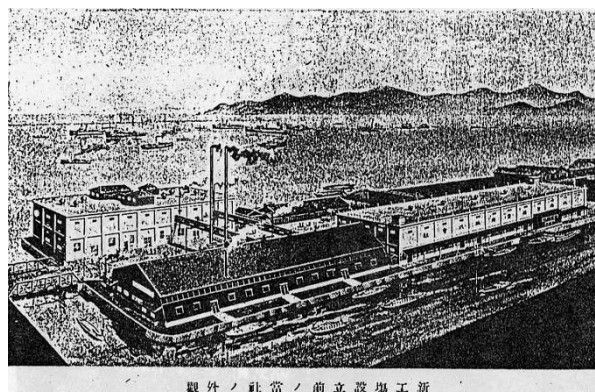
本提案の取りまとめにあたり、多くのご意見、アイデアをいただきました市民の皆さん、様々な情報提供をいただきました関係者の皆さんに心から御礼を申し上げます。

第1章 北海製罐(株)小樽工場の沿革と第3倉庫の建築的特徴

(1) 北海製罐(株)小樽工場の沿革

1921(大正10)年10月23日、日魯漁業の全額出資で北海製罐倉庫(株)(後に北海製罐(株))として、小樽区北浜で創立しました。

工場や倉庫の施設は運河建設のために造成した小樽区営(1922〈大正11〉年市制施行)の埋立地に建築され、第3倉庫は各種保税空缶、缶詰類、一般貨物の保管を目的として、1923(大正12)年4月に第3区埋立地で着工し、翌24(大正13)年10月31日に完成しました。



1922(大正11)年以降の光景 (北海製罐(株)所蔵)

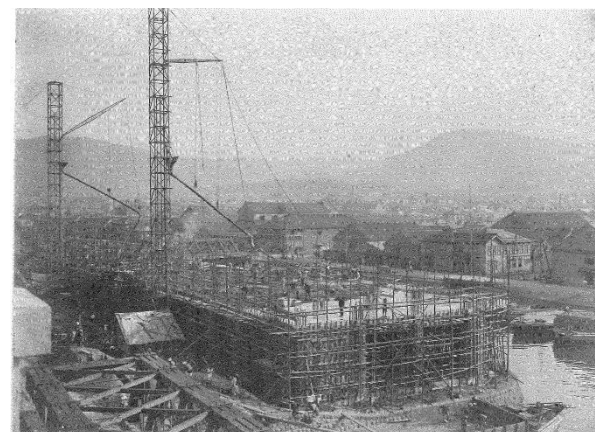
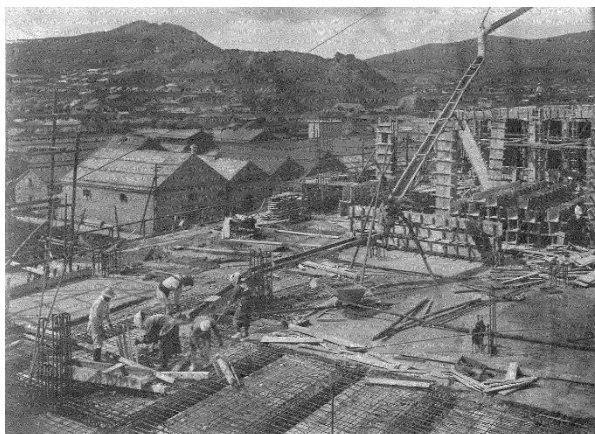
(2) 第3倉庫の概要と建築的特徴

第3倉庫は鉄筋コンクリート造4階建て、全長(桁行)は約100m、奥行(梁間)は手宮側の北面が約20m、札幌側の南面が15m、各階は5つの収納室(倉庫)に区分されています。

小樽における早い時期の鉄筋コンクリート造の建物であり、他に市内では、色内1丁目交差点の旧三菱銀行小樽支店(現 小樽運河ターミナル)、旧北海道拓殖銀行小樽支店(現 似鳥美術館)、旧第一銀行小樽支店(現 ミュキソーイング(株))も同じ頃に造られましたが、その中でも第3倉庫は最も大きな建築物となります。

北海製罐の社史によると、第3倉庫は「立体的構造であり、エレベーターによる荷物の上げおろしが可能なうえ、建物の裏側運河に向かってスパイラルシュートの設備があって空缶の舐取りに便ならしめる等、当時としては近代的な装置を備えた優秀な営業倉庫であった」と紹介されています(「北海製罐50年のあゆみ」)。

荷物を合理的に運搬するために、エレベーターとスパイラルシュート、階段を運河側の外壁にまとめて配置し、室内に広い収納空間をつくり、真っすぐに通した通路で各室を結んでいます。

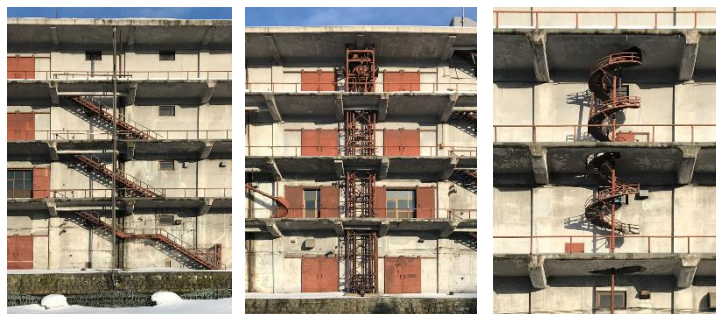


建設中の第3倉庫 (北海製罐(株)所蔵)

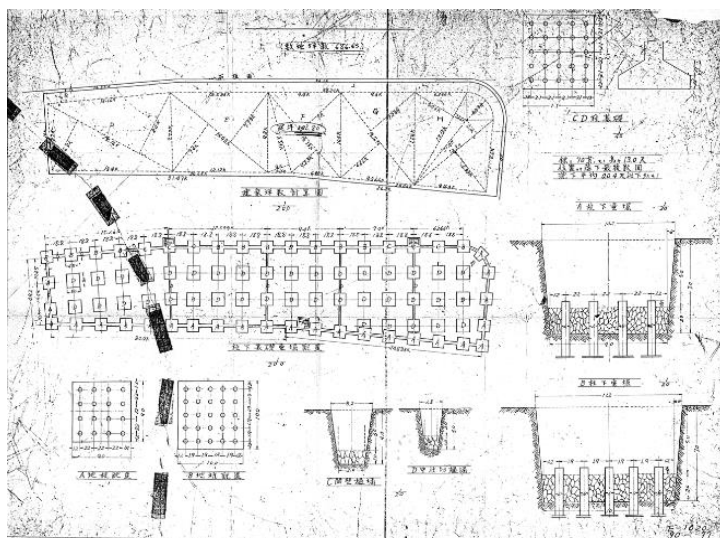
建物の構造も合理的に設計され、荷重が一番かかる 1 階の柱を一边 90cm の四角形、2 階と 3 階を 81cm、4 階を 51cm として順次細くしています。

各柱の荷重を支える基礎の下には、丸太を緊密に埋め込む設計となっています。特に埋立地に建つ倉庫なので、基礎の設計には細心が払われたものと思われます。主要なコンクリートの基礎は、一边 3m の四角形で、その下に 25 本の木杭が 58cm 間隔で入っています。わが国では、明治期から軟弱な地盤に木杭を用いる研究と工法が考えられ、東京駅前にあった丸ビル（1926〈大正 15〉年）の解体工事では長大な木杭が発見されました。

外壁はコンクリートブロックを積む設計となっており、補修の状況から設計図どおりに施工していると思われます。鉄筋コンクリートの柱、梁、床にブロックの壁を組み合わせる工法は、構造の移り変わりを示す点で貴重と思われます。



運河側に機能を集約（写真左：外階段、中：リフト、右：スパラルシュート）



柱の基礎部の図面（北海製罐㈱所蔵）

（３）第３倉庫の現況

北海製罐㈱では、数年前まで第３倉庫を倉庫として使っていましたが、現在は使用していません。

～建物の現況～

所在地：小樽市港町 4

建築年：1924（大正 13）年

構造：鉄筋コンクリート造地上 4 階建

敷地面積：約 2,745.27 m²

建坪：1,814.87 m²（延床面積 7,259.48 m²）

建物全長：約 100m

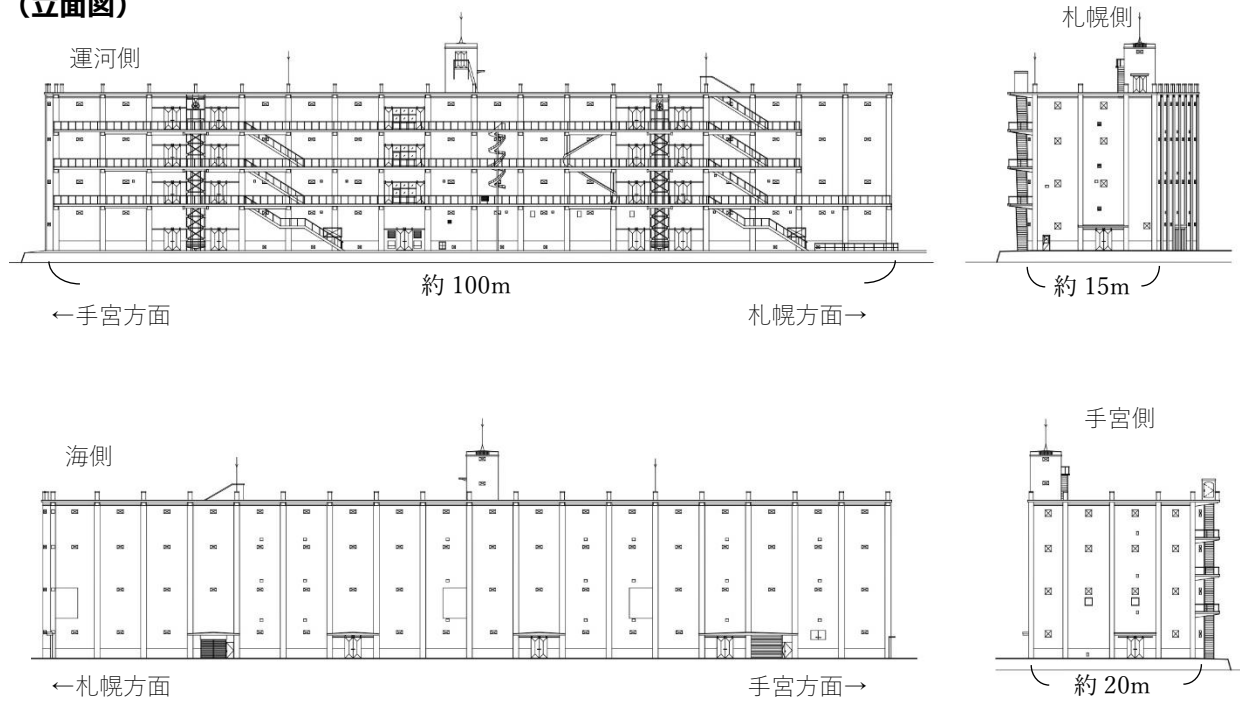
最大幅：約 20m

最小幅：約 15m

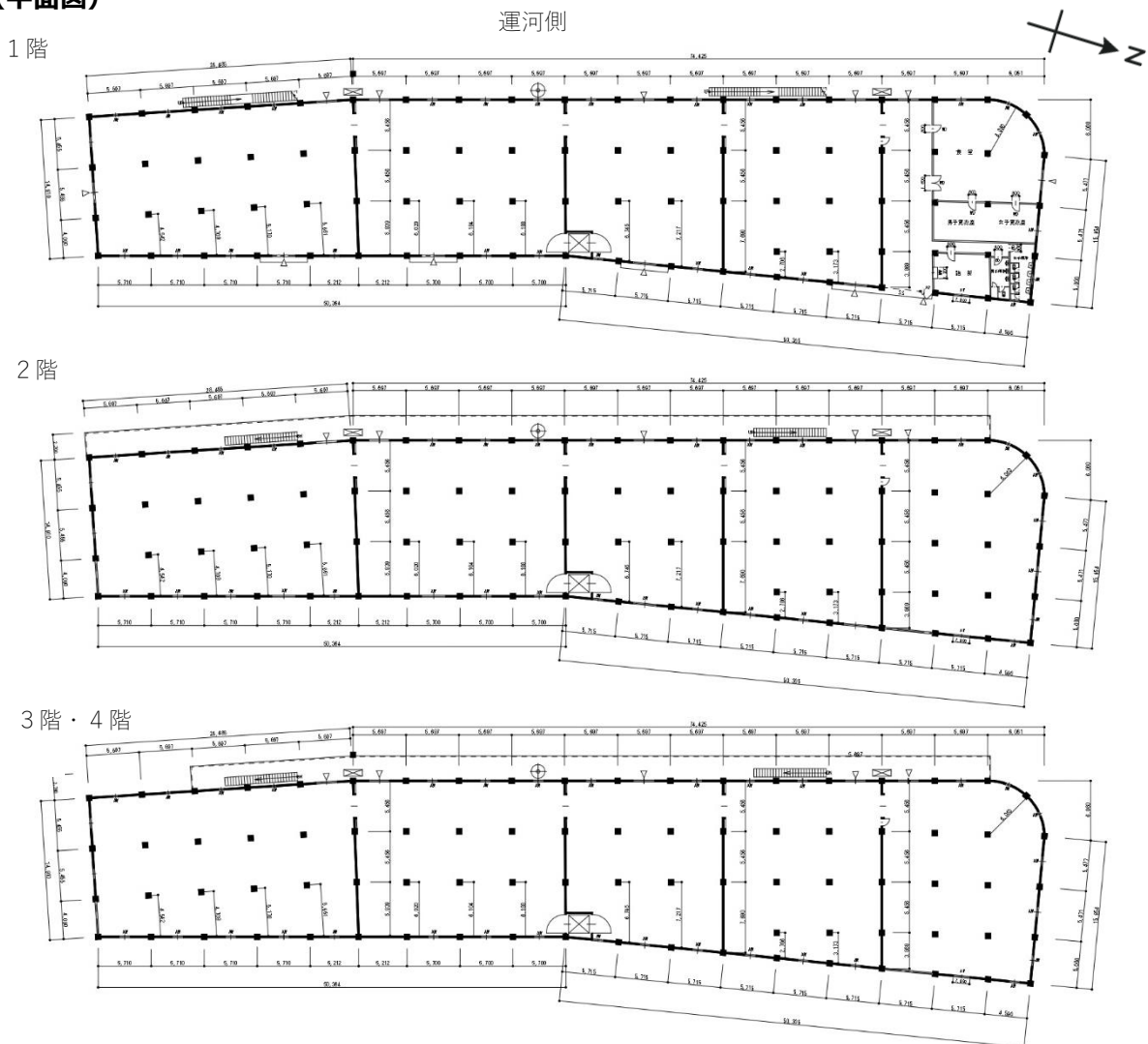
所有者：北海製罐㈱



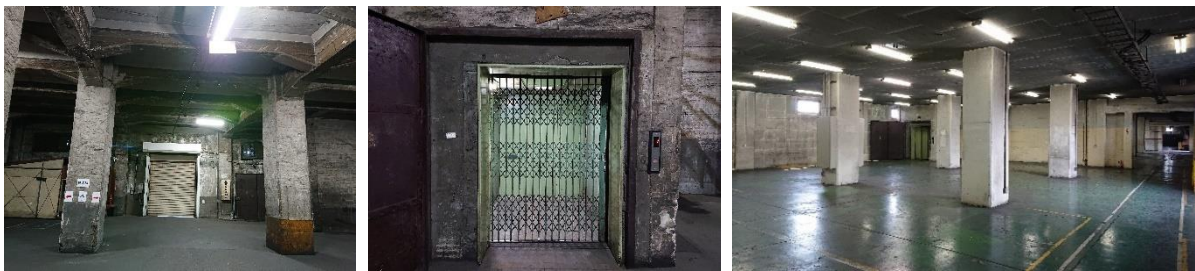
(立面図)



(平面図)

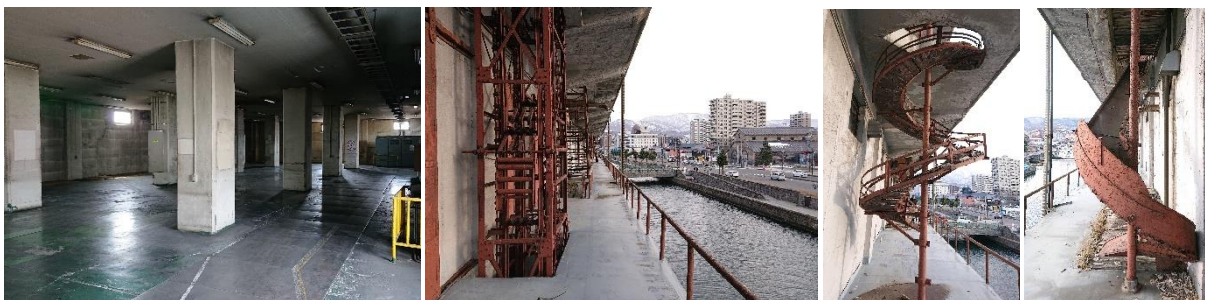


(1階)

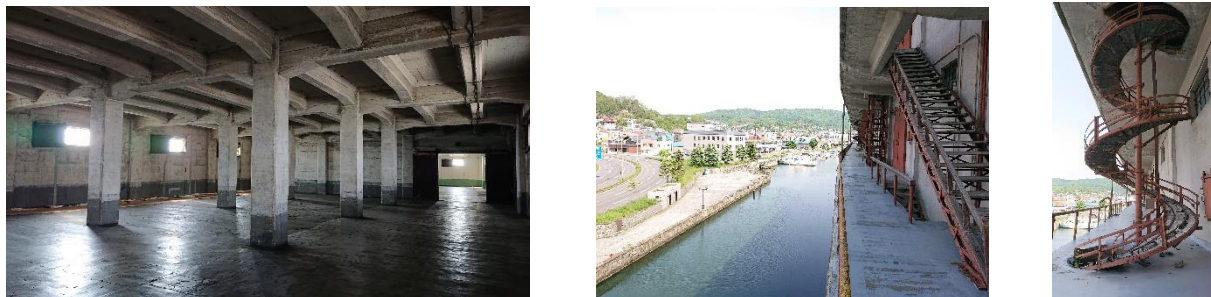


※1階・2階は、一時期、電子部品工場として使用していた際、上部に配線等を収納するため天井にパネルが貼られ、天井高が低くなっています。

(2階)



(3階)



(4階)



(屋上)

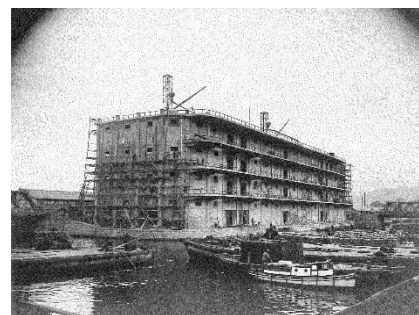


第2章 第3倉庫の保全・活用の意義

築 100 年近くの歴史を有する第3倉庫は、建築物としての価値のみならず、小樽の歴史や文化、景観、まちづくりなど様々な面から重要な価値を持つ建物であると言えます。

（1）運河の歴史とともに歩む第3倉庫

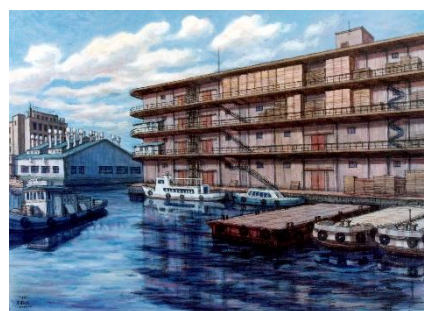
小樽運河の建設は、4つの区画に分けて埋め立て工事が進められ、1914（大正3）年に手宮側の第一区から始まり、1923（大正12）年、第四区の竣工により小樽運河が完成しました。運河完成の翌 1924（大正13）年、小樽港湾竣工式が北海製罐倉庫の社屋で挙行されています。第3倉庫は運河の竣工当初に建てられた工場群の一つとして、運河とともに歴史を刻んでいます。2012（平成24）年10月19日、旧北海製罐倉庫(株)として、事務所棟、工場、旧第2倉庫とともに第3倉庫が小樽市指定歴史的建造物第76号に指定されています。



建設中の第3倉庫（北海製罐(株)所蔵）

（2）文化・芸術の分野にも登場する第3倉庫

小樽出身の映画監督である小林正樹がメガホンを取り、1959（昭和34）年に公開された映画「人間の條件」第一部冒頭において、兵士が行進する場面に第3倉庫が登場します。また、小樽ゆかりのプロレタリア作家である小林多喜二が書いた、北海製罐を舞台とする小説「工場細胞」（1930〈昭和5〉年）では、『H・S 工場』はその一角に超弩級艦のような灰色の図体を据えていた。それは全く軍艦を思わせた」と第3倉庫をイメージさせる描写が登場します。さらに、絵画の世界においても、第3倉庫は多く登場しており、確認できただけでも、運河保存運動の父と言われ、小樽運河を題材とした絵画を多く描いた藤森茂男氏（1936〈昭和11〉年～1987〈昭和62〉年）は10作品で運河沿いの倉庫群や舢舨（はしけ）などとともに第3倉庫を描いています。また、市立小樽美術館が収蔵している絵画作品の中で、小樽にゆかりのある4人の作家が第3倉庫を描いています。



「北海製缶倉庫の夏」藤森 茂男（1985年）

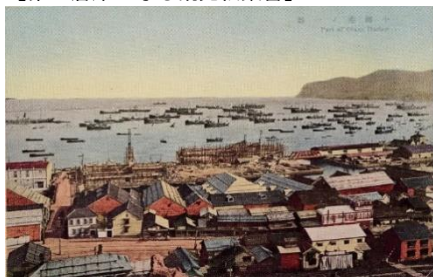
1964（昭和39）年創刊の市内で最も歴史があるタウン誌「月刊おたる」では、これまで発刊した684号（2021〈令和3〉年6月号まで）の中で、第3倉庫が描かれた表紙絵8点、写真9点、カット絵15点が掲載され、第3倉庫に関する寄稿文など17点、小説も2作品あり、創刊以来、数多く第3倉庫が取り上げられています。



「製缶工場裏」小川清
月刊おたる平成10年11月号

また、大正から昭和初期にかけて発行された観光絵葉書にも北海製罐の姿が多く見受けられます。

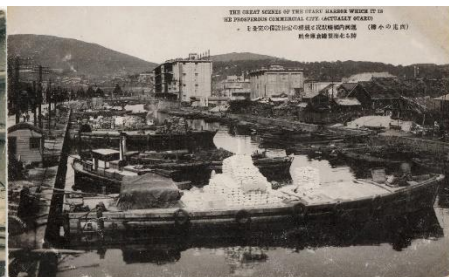
【第3倉庫が写る観光絵葉書】



建設中の北海製罐（1923〈大正12〉年）



1925（昭和初）年



1935（昭和10）年ころ

（3）市民の高い関心がある第3倉庫

第3倉庫の解体が報道された2020（令和2）年10月、いち早く市内の若者が「第3倉庫の次世代活用を考える若者ネットワーク Non-」を立ち上げ、ワークショップなどを行いながら若者の視点で第3倉庫の保全・活用を考える活動を続けています。

また、第3倉庫活用ミーティングで3月に行った第3倉庫見学会では、申し込みが殺到し、受付開始後半日程度で定員とな



定員を大きく上回る申し込みがあった
第3倉庫見学会



来場者それぞれが第3倉庫活用への思いを
アンケートに示してくれた

るなど大きな反響があり、後日追加で開催した見学会も定員を上回る申し込みがありました。

さらには、3月に一般市民を対象に開催したオープン勉強会には、132名の市民等が来場し、来場者に対して行った保全・活用アンケートには約8割にあたる104名が回答し、自身が考える保全・活用方法を示しており、第3倉庫の解体問題に対して、市民は非常に高い関心を持っています。

（4）運河を彩る景観として欠かせない第3倉庫

第3倉庫は、運河が描かれた絵画や写真などに数多く登場し、運河の水辺と調和する光景は、小樽運河を彩る景観として不可欠なものとなっています。

1990（平成2）年には、第3倉庫を含む「北海製罐（株）小樽工場・倉庫」が小樽の歴史と風土に調和した都市景観をつくり出している建築物などを表彰する第3回小樽市都市景観賞を受賞しています。



小樽市都市景観賞を受賞

（５）文化財としての価値を持つ第３倉庫

1924（大正 13）年に完成した第３倉庫は、近代の鉄筋コンクリート造の中でも、埋立地に建設された希少な事例で、荷物を立体的かつ効率的に運搬する機能を運河側に集約し、広い収納空間を室内に確保するなど、大正時代の倉庫としては先進的な設計と構造になっています。また、2021（令和 3）年 7 月に日本遺産の候補地域に認定された「北海道の『心臓』と呼ばれたまち・小樽」の構成文化財に第３倉庫が含まれています。大正時代の大型構造物であることやスパイラルシュートが残っているなど産業遺産としても価値があり、運河沿いの歴史的な景観形成に重要な役割を果たしている点、映画や小説、絵画の舞台になっている点など、第３倉庫は文化財として高い価値を有していると考えています。



広い収納空間が確保されている第３倉庫内部

（６）市民の生活と歴史が融合する北運河エリアにある第３倉庫

第３倉庫がある北運河エリアには、国指定重要文化財である旧日本郵船㈱小樽支店のほか、大家倉庫や洪澤倉庫など 9 つの小樽市指定歴史的建造物、旧手宮線など歴史的な遺産が集積しています。

その一方で、周辺には住宅地が広がり、運河公園では多くの市民が憩い、親子でにぎわう光景が見られるなど、市民の暮らしと歴史的景観が融合するエリアとなっており、今後、戦略的に、第３倉庫の活用とあわせて北運河地区を住みよい住宅地として整備するなど、市民の生活とより結びついていくことが期待されます。



北運河の倉庫群



旧手宮線



運河公園

（７）今後の小樽観光における大きなポテンシャルを持つ第３倉庫

第３倉庫は、現在再整備が進められている小樽港第３号ふ頭と北運河北端とのちょうど中間に位置し、ＪＲ小樽駅からも 700m ほどと徒歩圏内にあります。

北運河は建設当時の 40m の運河幅が残り、周辺には旧日本郵船㈱小樽支店はじめ歴史的な遺産が集積する原風景を色濃く残し、新たな観光エリアとして大きな可能性を秘めています。

一方、ＪＲ小樽駅からまっすぐにつながる第３号ふ頭では、クルーズ船旅客ターミナルのほか、大型の駐車場、国際インフォメーションセンター、緑地など親水空間の再整備が進められており、今後、多くの観光客でにぎわうスポットを目指しています。

これらのスポットから徒歩圏にある第３倉庫は、今後の小樽観光を考える際、北運河周辺への回遊性を図る上で大きなポテンシャルを持ち、重要なランドマークとなります。【P11／図1】

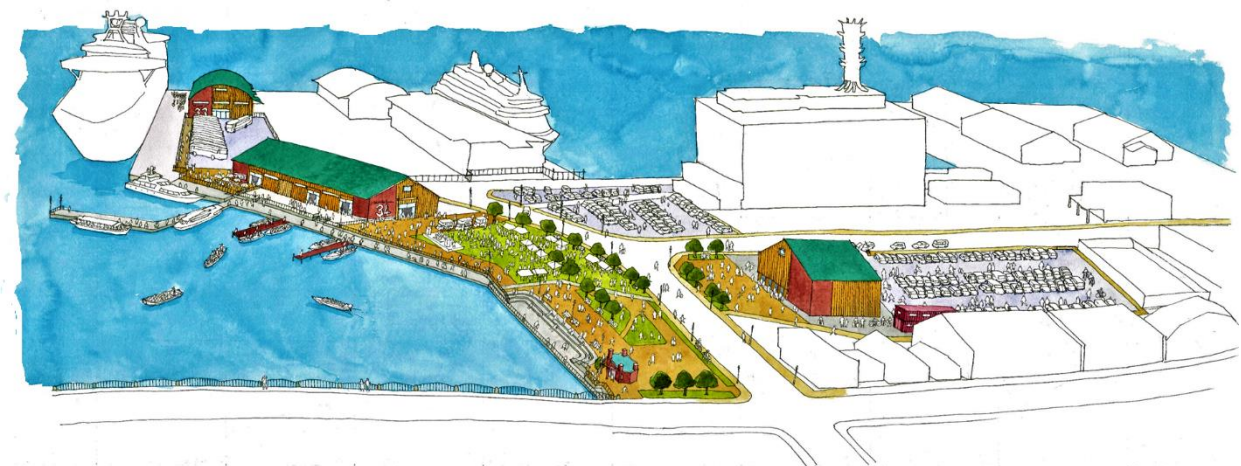
（８）まちづくりにおいて重要な役割を果たす第３倉庫

歴史的建造物は小樽の重要な地域資源であり、「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」（2008〈平成20〉年12月制定）に基づく「小樽歴史景観区域」の「小樽運河北地区」に第3倉庫位置しています。この中では「初期の鉄筋コンクリート造である工場建築や小樽運河(北運河)に停泊する小型船が創り出す景観の保全に努める」とされており、歴史的建造物である第3倉庫は、小樽のまちづくりの中においても重要な一つとされています。

“港を巷に”をテーマに活動している小樽商工会議所の「みなと観光プロジェクト」では、小樽港第3号ふ頭基部を核に北運河エリアなど周辺への回遊による新たなにぎわい創出の必要性を訴えています。こうした考えは、小樽市の「第3号ふ頭及び周辺再開発計画」（2014〈平成26〉年）の策定につながり、北運河エリアに関しては、2014（平成26）年、小樽市ではNPO法人OBMに委託し「北運河および周辺地域観光戦略プラン」を策定しました。この中で、北運河周辺を食文化やアートの活動・交流拠点に位置づけ、旧手宮線沿線を含む北運河北端部から第3倉庫までのエリアでの雑貨市やカフェ、アートイベントなどによるにぎわいの創出が盛り込まれています。

また、歴史的景観保全によるまちづくりに関して、小樽商工会議所「歴史まちづくりプロジェクト」では、歴史を活かした観光のまちづくりに向けて、歴史的なまちなみの保全に必要なこととして、歴史的建造物の国の有形文化財への登録や伝統的建造物群保存地区制度の活用、歴史的建造物や歴史的景観が集積する一定地域の集中的な保全・修景などを求めています。現在、小樽市では、多様な歴史文化資源の保存継承などを目的とし、「歴史まちづくり法」に基づく「歴史的風致維持向上計画」の策定に向けた取組を始めています。

このように、これまでの官民による様々なまちづくりの動きに第3倉庫は連動しており、これからの小樽のまちづくりにおいて重要な役割を担っています。【P12/図2】

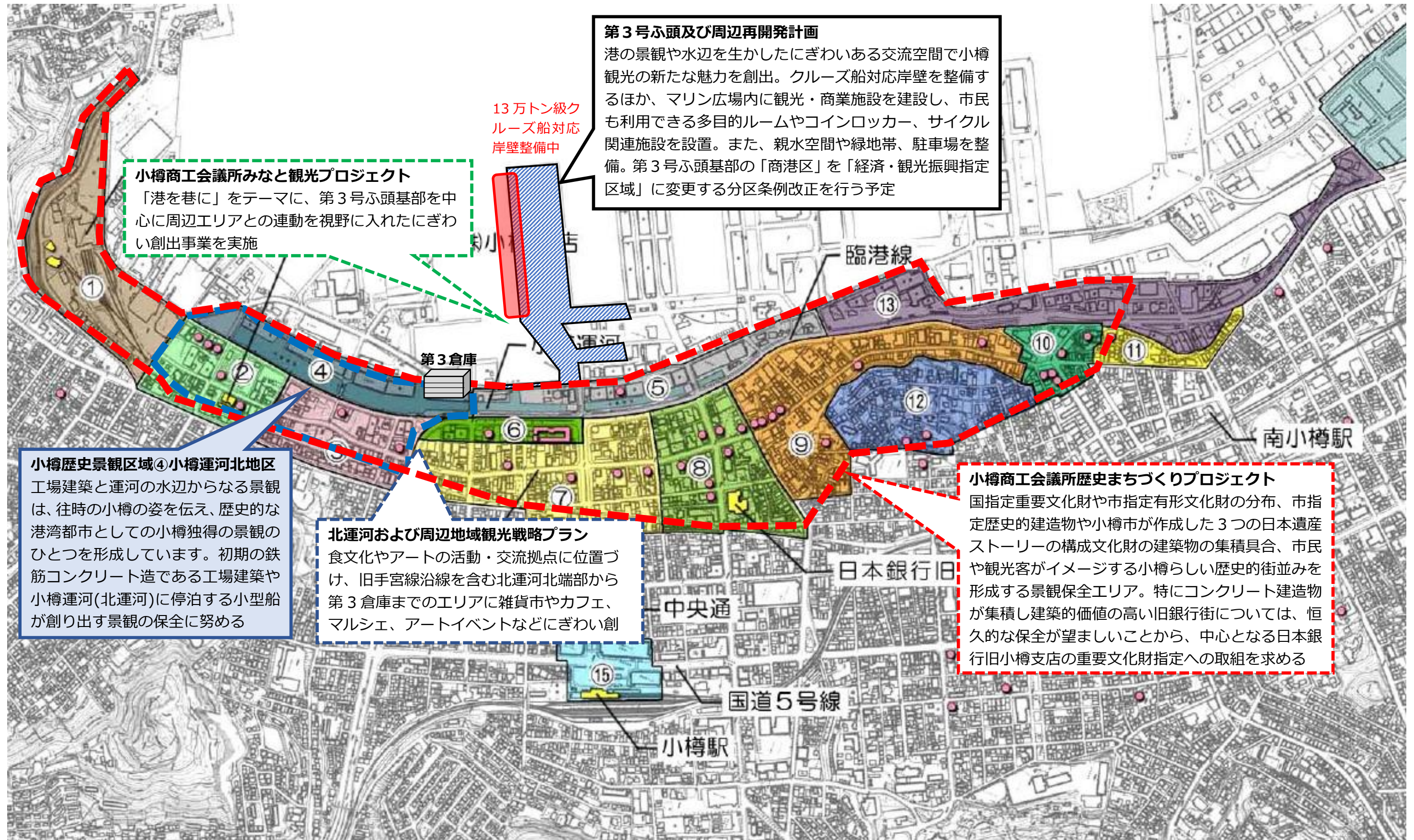


第3号ふ頭再整備イメージ

【図 1】



【図2】



第3章 第3倉庫の劣化調査

(1) ガバメントクラウドファンディング

小樽市では、第3倉庫活用ミーティングが実施する劣化調査費用等の財源に充てるため、ガバメントクラウドファンディングにより市民等からの寄付を募りました。

その結果、目標額の5,360,000円を大きく上回り、164の個人・企業から11,453,000円の寄付をいただきました。小樽を愛する多くの皆様や企業からの支援により調査を実施することができました。なお、目標額を上回る分の寄付金につきましては、小樽市登録歴史的建造物の保全事業のために活用されることとなっています。

ガバメントクラウドファンディング

～小樽運河の歴史的建造物「第3倉庫」の保全・活用を目指して～

実施期間：2021（令和3）年4月9日～2021（令和3）年7月7日

目標金額：5,360,000円

支援人数：164個人・企業

寄附金額：11,453,000円

達成率：213.7%

(2) 劣化調査結果概要

築97年が経過する第3倉庫のコンクリート強度や中性化状況、配筋の状態など劣化度を調べ、補修対策の必要性を把握するため実施しました。

調査名：北海製罐(株)小樽工場第3倉庫劣化調査

調査企業：パシフィックコンサルタンツ(株)北海道支社

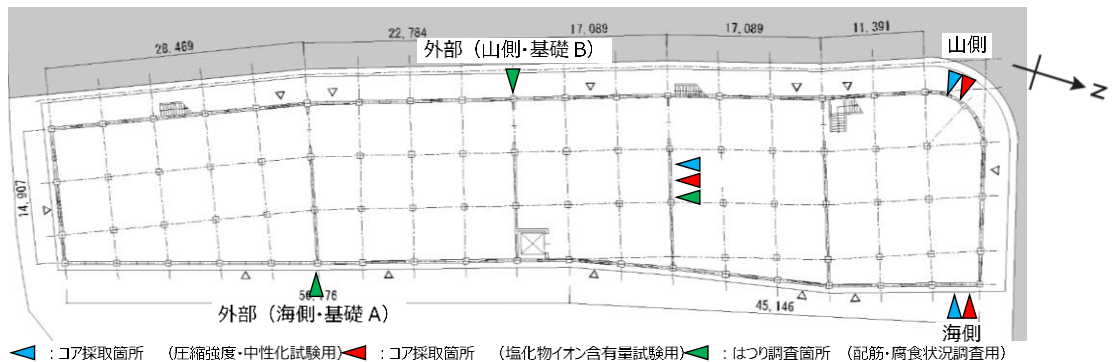
調査期間：2021（令和3）年4月20日～2021（令和3）年7月19日

＜調査項目＞

- 1. 外観・内部調査
- 2. コンクリート圧縮強度試験
- 3. はつりによる配筋・腐食状況調査
- 4. コンクリートの中性化試験
- 5. 塩化物イオン含有量試験

調査・試験項目		数量	単位	備考
1. 現地調査・試験		1	式	
1) 外観・内部調査	①目視・打診調査	1	式	1F～RF
	②ドローン撮影			
	③3Dレーザー測量			
2) コンクリート圧縮強度試験		3	本	運河側・海側・内部の壁から各1ヶ所
3) はつりによる配筋・腐食状況調査		3	箇所	運河側・海側・内部の柱から各1ヶ所
4) コンクリートの中性化試験		6	供試体	コンクリート圧縮強度試験用のコア試験体3本とはつり箇所3か所
5) 塩化物イオン含有量試験		13	試料	4スライス×3本 +内在塩分×1供試体
2. 劣化度判定		1	式	

＜調査箇所＞

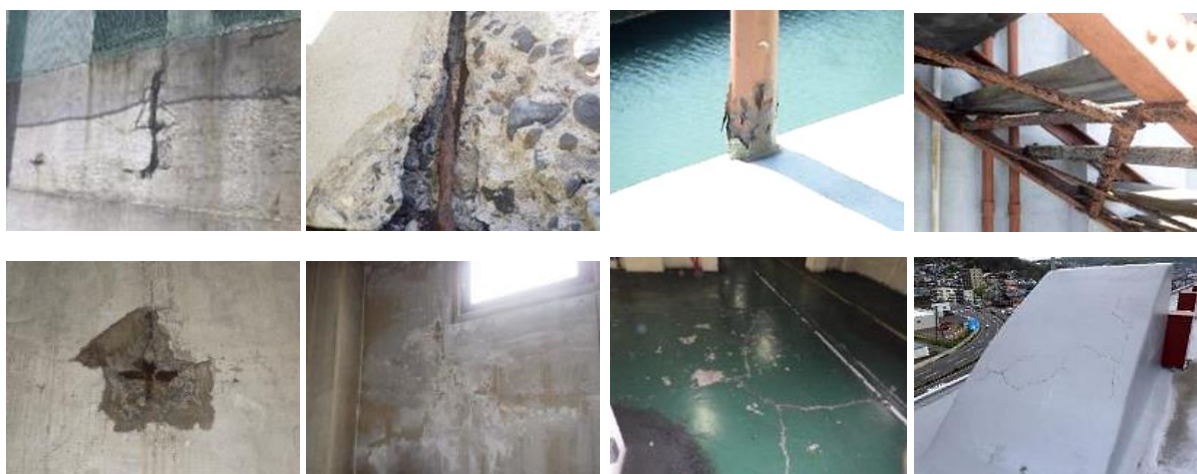


＜結果概要＞

外観ではひび割れ、漏水痕跡が各所で見られ、断面欠損箇所の一部では鉄筋が露出し腐食していたものの、コンクリートは圧縮強度試験平均値が耐震診断基準強度を超える結果が得られ、塩分量分析試験結果から、コンクリート内部への塩分の介在は認められましたが、はつり調査にて確認した鉄筋腐食は軽微でした。これらのことから、今後の塩害による損傷の進行は少ないと考えられ、調査範囲内でのコンクリート及び鉄筋の健全性は担保されていると判断されました。

目視等による外部・内部調査

- ・外部・内部共にひび割れが見られ、外壁に面したひび割れの多くに漏水痕跡を示す白い生成物が見られました。
- ・外壁および梁には、凍害又は中性化が原因の断面欠損が見られ、一部の断面欠損箇所では鉄筋が露出し腐食が見られました。
- ・屋上での防水処置が未補修部分については、防水層の切れや浮き等が散見される状態であり、防水機能が著しく低下していると推測できます。
- ・バルコニー部での鋼材、木材の腐食が著しい状況にあります。



圧縮強度試験

設計基準強度を耐震診断基準値の「13.5N/mm²」と仮定した場合、コア（試験体）を採取した3か所全てにおいて設計基準強度以上でした。

調査位置	直径	高さ	補正 係数	最大 荷重	設計基 準強度	圧縮強度 N/mm ²		圧縮強度/ 基準強度
	mm	mm		kN	N/mm ²	試験値	平均値	%
海側	83.6	154.1	0.987	177	13.5	31.8	16.4	236
山側	83.4	150.8	0.984	87	13.5	15.7		116
内部	83.5	98.8	0.913	102	13.5	17.0		126

中性化試験

海側以外の山側及び内部は、鉄筋位置まで中性化域が進行している状況でした。

鉄筋コンクリート構造物は、強アルカリ性により、コンクリート内部の鉄筋が腐食されないように保護されていますが、大気中の炭酸ガスなどにより、表層部から内部へ向かって中性化が長期にわたり進行していきます。中性化の深さが鉄筋の位置に達すると、防錆機能が失われることになると鉄筋が腐食しやすくなる状態となります。

海側	山側	内部
平均値：4.0mm	平均値：33.8mm	平均値：71.3mm

※写真の数値はモルタル厚3mmを含んだ値

※試験薬を吹き付け、変色の箇所はアルカリ性を維持し、変色しなかったところは中性化が進んでいることを示しています。

塩化物イオン含有量試験

鉄筋位置付近では錆が発生する限界値を下回るものの、それよりも深い場所では発錆限界値を上回っていました。

配筋状況調査

鉄筋の腐食度に応じた判定区分としては、柱（山側）において、帯筋に判定区分③が見られるが、それ以外は判定区分②以下で健全な状態でした。

海側	山側	内部

※鉄筋の腐食度に応じた判定区分

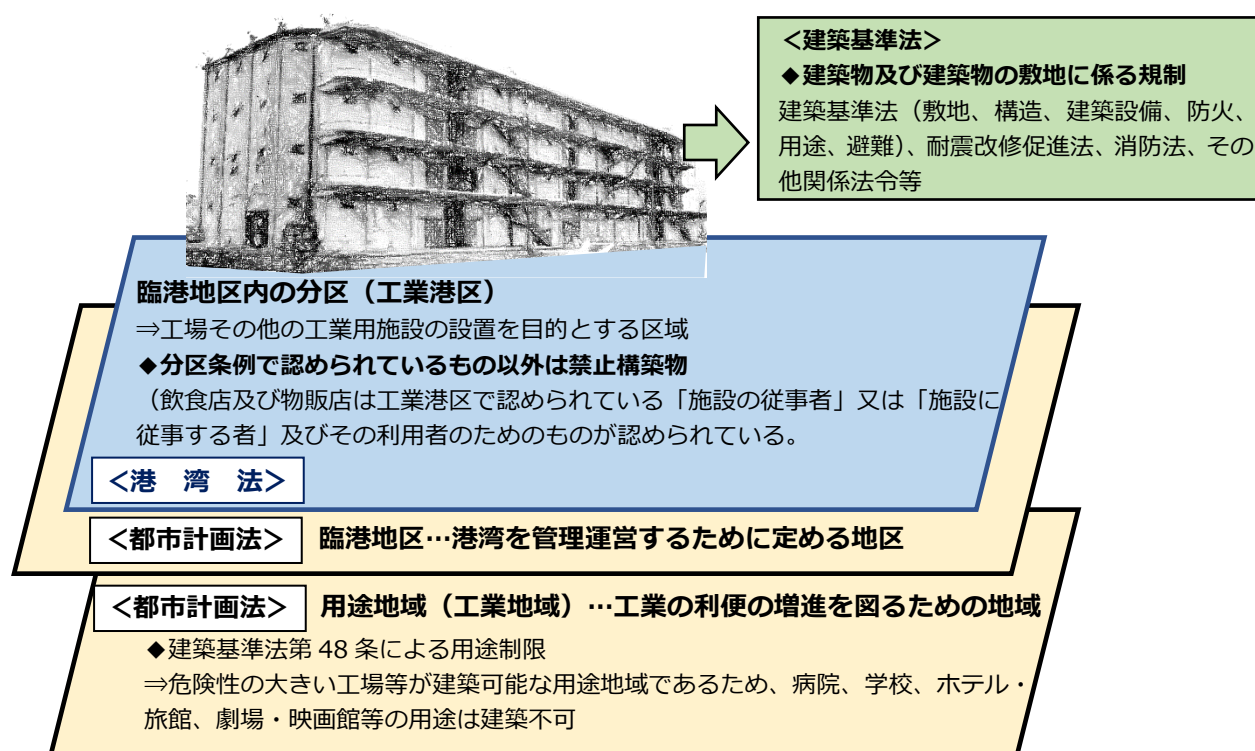
判定区分	腐食状態
①	腐食なし
②	ごく表面的な腐食
③	断面欠損の軽微な腐食
④	断面欠損が著しい腐食
⑤	鋼材が破断している

第4章 保全・活用に伴う課題

（１）土地利用規制

第3倉庫が建っている土地は、小樽市の都市計画に定めた用途地域の「工業地域」並びに臨港地区の区域内にあります。また、港湾法に基づき臨港地区内に指定した分区の「工業港区」の区域内でもあります。現在は、港湾法の規定に基づき分区内の規制が適用されることから、土地の利用が厳しく制限され、現状、様々な用途に活用することが難しい状況にあり、用途を変更するには、合理的な理由と、関係者の意見調整、行政手続きを経なければならないため、相応の時間を要します。

【第3倉庫に係る規制イメージ】



（２）建物劣化への対応

劣化調査の結果、躯体としては今すぐ対処が必要な状態でないことがわかりましたが、外壁については経年による壁面の剥がれや鉄筋の露出などが見られたほか、テラスの手すりや外階段などは腐食が進み危険な状態であることが分かりました。

補修については、問題ある箇所を一部分を補修し、その都度補修する対症療法型維持管理と新品の状態に戻し長期間活用する予防保全型維持管理がありますが、本格利用までの間、保全・活用の実体に合わせて、当面必要な補修・整備を進めることが求められます。

仮に外側を全て補修した場合、多額の費用がかかると考えられます。今後、段階的な活用を進めていくにあたっては、安全面の確保のため優先的に必要となる補修の費用捻出方法を検討する必要があります。

（３）文化財指定・登録

建物に関する文化財には、主に国、北海道、小樽市指定の有形文化財（建造物）のほか、国の登録有形文化財などがあります。現在、小樽市には、文化財指定・登録を受けている建造物が 7 件あり、その内訳は国指定重要文化財が 2 件、北海道指定文化財が 1 件、小樽市指定文化財が 2 件、国登録有形文化財が 2 件あります。

また、第 3 倉庫と同じ大正時代に建てられた全国の鉄筋コンクリート造の建築物の中で、国指定重要文化財が 20 件、国登録有形文化財が 114 件あります。

文化財の指定や登録を受けると、建物としての価値が改めて共有され、文化庁から技術指導や財政支援などが受けられるケースがある一方、文化財の区分によっては外観や内観の変更に厳しい条件が付されていることから、建物の保全のみならず活用を念頭に置いている第 3 倉庫を文化財に指定または登録する場合、こうした変更条件等も考慮する必要があります。

【主な文化財の区分（建造物関連）】

文化財の区分	概要	市内の文化財 （建造物）
国宝	重要文化財のうち、世界文化の見地から価値の高いもので、たぐいえない国民の宝たるもの	なし
国指定重要文化財	有形文化財（建造物、美術工芸品、考古資料、歴史資料など）のうち重要なもの※ 外観・内観の現状を変更したり、建造物の保存に影響を及ぼす行為をしようとする際は、文化庁長官の許可を受けなければならない	旧日本郵船(株)小樽支店 旧手宮鉄道施設
北海道指定有形文化財	国の指定を受けた文化財以外の文化財で北海道の区域内に存するもののうち道にとって重要なもの	にしん漁場建築（鯨御殿）
小樽市指定有形文化財	市内に所在する文化財のうち、国又は北海道の指定を受けた文化財以外の文化財で、市にとって重要であると認めるもの	日本銀行旧小樽支店 旧三井銀行小樽支店
国登録有形文化財	保存・活用の措置が特に必要とされる建造物を、幅広く継承するための仕組みとして、届出制と指導・助言等を基本とする緩やかな保護措置を講じるもの（原則として建設後 50 年経過しているもの）※ 外観の通常望見出来る範囲の 4 分の 1 以上を変える場合や移築する場合は事前に文化庁長官に届出を行う必要はあるが、現状変更の対象範囲が限定的で様々な活用が行いやすい	J R 小樽駅 旧青山家別邸
重要伝統的建造物群保存地区	城下町、宿場町、門前町などの歴史的な集落・町並みの保存を図るもの。市町村は伝統的建造物群保存地区を決定し、国は価値が高いと判断したものを重要伝統的建造物群保存地区に選定する	なし

第5章 第3倉庫保全・活用に向けて

(1) 保全・活用コンセプト

～「これまでの100年」から「これからの100年」へ～

1921(大正 10)年 10 月、小樽に産声を上げ、以来 100 年にわたり小樽の歴史を紡ぎ、運河の景観を彩り、文化を育んできた北海製罐(株)。その象徴である第3倉庫が倉庫としての役割を終えました。

この歴史的な空間を活かし、これからの 100 年に向かって、暮らす人も訪れる人も小樽の魅力を感じられる「小樽の個性が息づくまちづくり」という新たな役割を担う拠点として、北運河エリアや第3号ふ頭エリアなど周辺との調和を図りながら保全・活用することが求められます。

(2) 導入機能

◆市民がまちをもっと好きになる交流・活動拠点機能

今後のまちの担い手となる若い世代や子育て世代が、まちの暮らしやすさや居心地の良さを感じられるような、洗練された交流・活動拠点を整備し、誰もが「ずっと住みたいまち」と感じられるような環境づくりが求められます。

◆市民も地域を再発見できる持続可能なローカルツーリズム拠点機能

小樽・後志の特産品の発信やものづくり体験、小樽の歴史を楽しく学べる場など、市民が憩いながら地域の魅力や価値を再発見できる場に市外からも人が集まる、持続可能なローカルツーリズム(※)拠点の整備が求められ、まちの回遊性の向上、さらには市民意識の醸成につながることを期待されます。

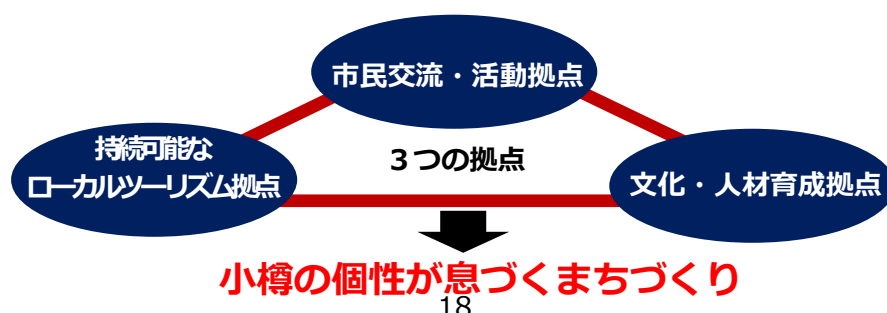
また、民間の投資を誘導する際には、こうした考えに共感し、ともに作りあげていけるような企業と連携することが重要となります。

〔※ローカルツーリズム…地域住民が自分の住んでいる場所やその周辺を再発見し、訪れた人が地域に根ざした歴史や文化、食、ものづくり、日常を体験するツーリズム〕

◆豊かな人材を育む拠点機能

第3倉庫の広い空間を活かして、市内外、プロ・アマ問わず文化・芸術に関わる人が自由に表現できるような場を整備し、子どもから大人まで幅広い世代が文化・芸術の多様性に触れられる環境づくりが求められます。

また、コワーキングスペースやシェアオフィスなど多様な働き方に対応した仕事の間や起業支援機能、まちづくりや歴史の学び場など人材育成拠点を整備することで、第3倉庫を起点に人々の活発な動きを生み出す、人口減少時代でも持続可能で創造的な地域づくりが求められます。



(3) 保全・活用計画

<保全・活用の前提>

保全・活用にあたっての前提として、次のとおり考えます。

■当面の間、小樽市が土地と建物を所有

将来的には民間所有による第3倉庫の管理・運営を想定するものの、用途制限など活用環境が厳しい状況の中で、ただちに新たな所有者（開発者）を見つけるのは容易ではなく、解体猶予が今年の秋と迫る中、解体を回避するため、当面の間、小樽市に土地と建物の所有をお願いしたいと考えます。その際、維持管理等にかかる費用については、今回集まった寄付金剰余金を含め、ガバメントクラウドファンディング寄付金を充てることを提案します。

■国の登録有形文化財として保全

第3倉庫の価値と今後の活用を考えた場合、文化財の中でも変更や改修に柔軟性があり、文化庁の技術指導や助成支援が得られる国の登録有形文化財として保全することを検討いただきたいと考えています。また、民間による新たな投資を誘導する際にも、「文化財を活用したにぎわい創出」という小樽のまちづくりのコンセプトを重視すべきと考えます。

■運営体制の構築

第3倉庫の活用にあたっては、基本的に民間で運営することが求められます。今後の運営組織は、まちづくり会社や特定非営利活動法人（NPO）を念頭に、小樽市と連携・協力体制のもと、建物管理や本格活用に向けたブランディング、情報発信、人材育成など、中間支援的役割を担うものとし、第3倉庫活用ミーティングを中心に民間側で運営体制を構築していきます。運営にあたっては、イベントや建物利用料収入、クラウドファンディング等を活用しながら、安定的な運営を目指します。

<保全・活用計画>

小樽市の都市計画で建物の用途が厳しく制限され、用途の変更には様々な議論や手続きが必要となるなど、相当の年数がかかることから、まずは建物保全を重点に考えつつ本格的な活用に向けた取組を行う「スタート期間」と、将来の活用像を実現する「本格活用期間」の2つのフェーズに分けました。



<第1フェーズ：スタート期間>

期間：2021（令和3）年10月～2025（令和7）年度末（4年程度）

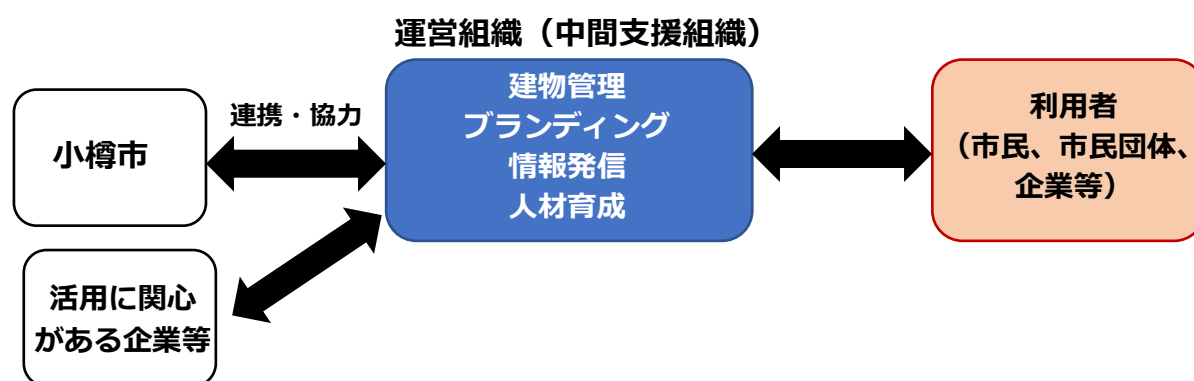
●運営体制を構築し、第2フェーズに向けた事業検討を行います

令和3年度より、第3倉庫の活用に向けた運営組織づくりに着手します。

運営・建物管理は、土地・建物を所有する小樽市から委託を受ける形で民間組織が行うことにより、行政への負担軽減、将来的な活用拡大につながると考えます。今後の組織は、まちづくり会社または特定非営利活動法人（NPO）を念頭に、今後、第3倉庫活用ミーティングを中心に検討していきます。

運営資金は、イベントや建物利用料収入、クラウドファンディング等の活用を検討します。

運営組織では、行政と連携しながら第2フェーズに向けた事業検討を行い、民間投資の環境づくりに取り組みます。



●建物補修を行い、第3倉庫への関心を高める取組を行います

本格活用までの間、「何か第3倉庫で動きがある」ことを常に発信していくことで、第3倉庫への市民の関心を高め、将来の本格活用への環境づくりを行うことが必要と考えます。

しかしながら、港湾法に基づき指定した分区により建物の用途が厳しく制限されていることや現状と異なる用途で建物を使用する場合には、建築基準法や消防法などへの対応が必要となり、現状では多様な活用が難しいことを踏まえ、まずは劣化調査結果をもとに安全確保のために必要な補修、整備を行い、第3倉庫での建物見学会など不定期でのイベントの開催や、今後の用途変更の動きに合わせながら、事務所や貸会議室、飲食スペース等活用の拡大を図り、本格活用に向けた社会実験等の取組を検討して参ります。

建物の補修、整備にあたっては、ガバメントクラウドファンディングの寄付金の充当をお願いしたいと考えます。

●国の登録有形文化財への登録に向けて市民意識の醸成を行います

利活用される文化財として第3倉庫の保存活用の幅を広げる国の登録有形文化財への登録に向け、小樽市と連携するとともに、文化財的価値を積極的に発信し、市民意識の醸成につなげていきます。

<第2フェーズ：本格活用期間>

期間：2026(令和8)年度から本格活用開始～2036(令和18)年度～2046(令和28)年度（20年程度）

「小樽の個性が息づくまちづくり」の拠点としての役割を担っていくため、民間投資を誘導しながら施設整備等を行い、国の登録有形文化財という付加価値を持った第3倉庫の全面的な活用を目指します。本格活用にあたっては、耐震診断の実施検討が必要となります。

◆市民が「ずっと住みたいまち」を感じられる場の創出

若い世代や子育て世代など、市民が気軽に立ち寄り、思い思いの時間を過ごすことができ、様々な市民活動や交流が図れるような「まちの居場所」づくりを検討します。

【想定される施設】

コミュニティカフェ、オープンスペース、市民活動センター、FMおたるサテライトスタジオ、室内型児童公園、子供向けアスレチック施設 など

◆暮らす人も訪れる人も小樽の魅力や価値を共有できる場の創出

市民がこれまで知らなかった地域の魅力や価値に触れることができ、訪れる人もその価値を共有できるような空間づくりを検討します。

【想定される施設】

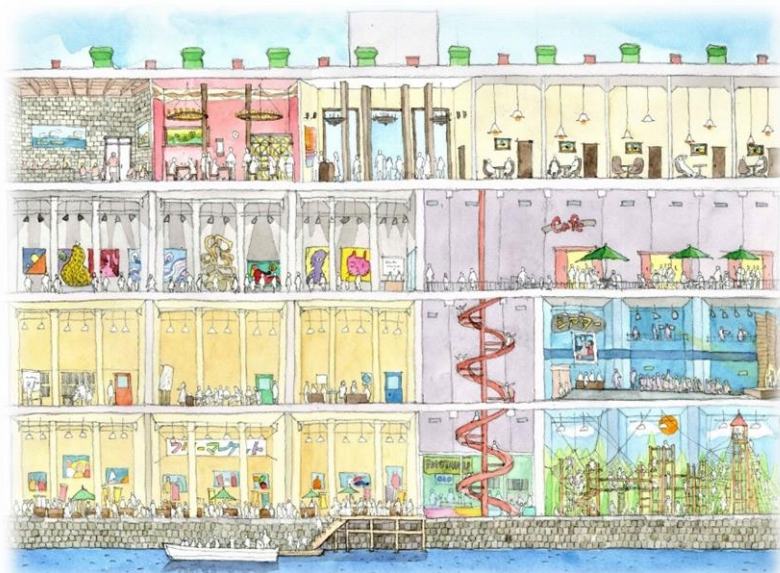
地元食材レストラン、ミュージアム（小樽の歴史、近代建築、運河の歴史、製罐の歴史等）、専門テナント、フリーマーケットスペース、スパイラルシュートなど第3倉庫の特徴を活かした遊戯施設、宿泊施設 など

◆豊かな感性、将来を担う人材を育む場の創出

市民をはじめ様々な文化や芸術活動を行う人たちが自由に活動できる場をつくり、豊かな感性を育むとともに、起業支援やまちづくりや歴史の学び場など将来を担う人材を育む空間づくりを検討します。

【想定される施設】

文化活動ルーム（貸室）、展示スペース、イベントスペース、美術館（現代アート等）、デジタル文化学習センター、起業支援センター、まちづくりセンター、人材育成センター など



<運営>

第1フェーズでの運営組織が建物全体のコーディネートを担い、民間投資の誘導を図りながら各テナントが施設を運営する形を検討して参ります。

<民間投資誘導にあたっての事業手法例>

行政と民間が連携し、公共が持つ施設（財産）を民間の資金やノウハウを活用しながら公共サービスを充実させる手法に PPP（Public Private Partnership）があります。

当面の間、第3倉庫の土地と建物を小樽市が所有することを前提に考えた場合、市が大きな財政負担を伴わずに開発事業を行う PPP として RO 方式、LABV 方式など様々な手法が考えられます。

（事業手法例）

事業方式 ※所有形態による区分		概要	資産の所有者			事業推進上の役割			
			建設時	運営時	終了時	資金調達	設計	建設	運営
公設公営方式		—	公	公	公	公	公	公	公
公設民営	DBO 方式 Design-Built-Operate (設計・建設・運営)	公共が設計・建設し、運営を民間事業者者に包括的に複数年数委託する方式。	公	公	公	公	公	公	民
民設民営	BTO 方式 Build-Transfer-Operate (建設・譲渡・運営)	民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設・運営を行う。所有権は施設完成後に公共に移転。	民	公	公	民	民	民	民
	BOT 方式 Build-Operate-Transfer (建設・運営・譲渡)	民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設・運営を行う。所有権は委託期間終了後に公共に移転。	民	民	公	民	民	民	民
	BOO 方式 Build-Own-Operate (建設・保有・運営)	民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設・運営を行う。所有権は公共に移転しない。	民	民	民	民	民	民	民
	RO 方式 Rehabilitate-Operate (改修・運営)	民間事業者が既存施設を改修した後、民間が事業を行う。	公	公	公	民	民	民	民
官民共同	LABV 方式 Local Asset Backed Vehicle (官民共同開発)	公共が公有地を現物出資、民間事業者が土地価格に相当する資金を出資して開発を実施。	公民 (三社)	公民 (三社)	公民 (三社)	公民 (三社)	公民 (三社)	公民 (三社)	公民 (三社)

(4) 今後想定されるスケジュール

	年度	第1フェーズ 本格活用に向けたスタート期間					第2フェーズ 本格活用期間		
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R18	R28～
運営体制構築		■	■						
建物補修			■						
耐震診断関連				■	■	■			
不定期イベント		■	■	■	■	■	■	■	■
ブランディング・情報発信		■	■	■	■	■	■	■	■
本格活用事業検討		■	■	■					
社会実証事業			■	■	■				
開発事業者調査関連			■	■	■	■			
本格活用開始							■	■	■
事業検証								■	■
行政との連携		■	■	■	■	■	■	■	■
第3倉庫跡地地域価値策定(行政)			■	■	■	■	■	■	■
土地利用等環境整備(行政)			■	■	■				
国登録有形文化財登録(行政)			■	■	■				

おわりに

第 3 倉庫活用ミーティングが議論を重ね導き出した活用コンセプト「『これまでの 100 年』から『これからの 100 年』へ」。これには、小樽の歴史を紡いできた 100 年に続き、新たな 100 年に向かって、第 3 倉庫が、市民を中心にした交流、芸術・文化の発信、人材育成の場となり、持続可能なローカルツーリズムの拠点となる、「小樽の個性が息づくまちづくり」を担う場になってほしいという思いを込めています。

第 3 倉庫の存続は将来の小樽のまちづくりに大きく関わることであり、その保全と活用によって活き活きとした市民の暮らしが生まれ、市民生活と小樽固有の「観光」を結ぶ拠点として、歴史ある北運河エリアと整備が進む小樽港第 3 号ふ頭エリアが連動する可能性があります。そのヒントは重要文化財の旧日本郵船(株)小樽支店前の運河公園で快活に遊ぶ子供たちの姿にあり、歴史的な環境で小樽らしく暮らす未来像を見出しました。

ミーティングでの議論と並行して行ってきた、市民意識の醸成と活用アイデアを募るための見学会、オープン勉強会、ライトアップ、絵画展には、大勢の市民等が参加し、運河の景観と調和した第 3 倉庫の存続に多大な関心が寄せられていると受け止めました。また、小樽市が行なったガバメントクラウドファンディングには多くの皆さんから目標を大きく上回る寄付金が寄せられ、建物の劣化調査に活用させていただいたことに深謝いたします。

今後、小樽市には、当面の間土地と建物を所有していただき、維持管理費用はガバメントクラウドファンディングの寄付金の活用を検討いただきたいと思います。建物は 1924（大正 13）年創建の合理的な大規模倉庫として国の登録有形文化財に登録され、文化庁の技術支援を求めながら改造し、活用しながら後世に継承されることを望みます。運営は第 3 倉庫活用ミーティングを中心に市民による主体的な体制をつくり、小樽市との連携を思索していきます。

本格的な活用にあたっては、PPP（Public Private Partnership）による民間投資を検討し、行政・民間の連携と市民の運営が共存できる企画と事業が望まれます。

活用の課題としては、土地利用の規制、建物修理工事の方策と費用の捻出、将来を見越した周辺地区の計画策定などがありますが、特に建物修理については、各部の損傷の度合いに応じた詳細な調査と具体的な工法の検討が望まれます。

小樽市におかれましては、多くの市民の要望である第 3 倉庫の保全と活用をまちづくりの計画に組み入れられて、市民が誇れるまちにされることを切望いたします。

第 3 倉庫活用ミーティング

座長 駒木 定正

●第3倉庫活用ミーティング活動記録

■メンバー

座長 駒木 定正	北海道職業能力開発大学校 特別顧問、小樽 100 年プロジェクト 代表
石川 直章	小樽市総合博物館 館長
石井 伸和	小樽 100 年プロジェクト
白鳥 陽子	kITAUNGA PROJECT、うんがぶらす(株)取締役プロデューサー
藤森 五月	月刊おたる 編集長
福島 慶介	小樽商工会議所 みなと観光プロジェクト
田口 智子	FM おたる プロデューサー
峰尾 光人	第3倉庫の次世代活用を考える若者ネットワーク Non-. 代表
上参郷光祐	小樽商工会議所 副会頭
山崎 範夫	小樽商工会議所 専務理事
井上 晃	(一社)小樽観光協会 副会長
鈴木 健介	(一社)小樽観光協会 専務理事
(アドバイザー)	
林 昭雄	小樽市総務部企画政策室 室長
布 聡哉	小樽市総務部企画政策室 主幹
廣瀬 久也	小樽市建設部新幹線・まちづくり推進室 景観まちづくり担当主幹
渡部 一雄	北海製罐(株) 小樽工場長
佐藤 賢司	パシフィックコンサルタンツ(株)北海道支社 社会イノベーション事業部 総合計画室技術次長
(事務局)	
野田 昌孝	小樽商工会議所 理事・事務局長
山崎 久	小樽商工会議所 業務課長
今井 宏	小樽商工会議所 業務課主事補

■会議の開催状況

コア会議

開催日	主な議題
第 1 回 2021(令和3)年1月14日(木)	ミーティングについて、コア会議の進め方
第 2 回 2021(令和3)年3月22日(月)	見学会・オープン勉強会、メンバースピーチ
第 3 回 2021(令和3)年3月 8日(月)	WG設置、建物の特徴、第3倉庫に係る規制
第 4 回 2021(令和3)年3月22日(月)	ガバメントクラウドファンディング、劣化調査
第 5 回 2021(令和3)年4月 5日(月)	第3倉庫活用計画事例(鍋田氏、福島氏)、全国活用事例
第 6 回 2021(令和3)年4月19日(月)	第3倉庫活用計画事例(遠藤氏)
第 7 回 2021(令和3)年5月10日(月)	文化財とまちづくり制度、検討課題整理
第 8 回 2021(令和3)年5月24日(月)	文化財としての活用、第3倉庫の位置づけ
第 9 回 2021(令和3)年6月 7日(月)	プランの取りまとめ方、シンポジウム
第10回 2021(令和3)年6月21日(月)	第3倉庫への導入施設・機能(活用内容)
第11回 2021(令和3)年7月 5日(月)	第3倉庫への導入施設・機能(活用内容)
第12回 2021(令和3)年7月19日(月)	保全・活用プラン(素案)

第13回	2021(令和3)年8月10日(火)	保全・活用プラン（素案）
第14回	2021(令和3)年8月23日(月)	保全・活用プラン（原案）
第15回	2021(令和3)年9月 6日(月)	保全・活用プラン（案）
第16回	2021(令和3)年9月21日(火)	保全・活用プラン（最終案）
書面	2021(令和3)年2月 2日(火)	FMおたるでのコーナー開設

ワーキンググループ会議

開催日	主な議題
第 1 回 2021(令和3)年3月15日(月)	プラン素案想定項目、全国活用事例
第 2 回 2021(令和3)年3月29日(月)	全国活用事例、事業手法
第 3 回 2021(令和3)年4月12日(月)	全国活用事例、市民参加型第3倉庫活用
第 4 回 2021(令和3)年4月26日(月)	第3倉庫保全・活用にかかる課題整理
第 5 回 2021(令和3)年6月 4日(金)	保全・活用プラン取りまとめ方法
第 6 回 2021(令和3)年7月 9日(金)	「第3倉庫の次世代活用を考える若者ネットワーク Non-」との懇談
第 7 回 2021(令和3)年7月14日(水)	保全・活用プラン（素案）
第 8 回 2021(令和3)年8月 6日(金)	保全・活用プラン（素案）

■実施事業

（１）第3倉庫見学会

①日 時：2021(令和3)年3月20日（土）午前10時～午後2時

参加者：98名

②日 時：2021(令和3)年4月24日（土）午前 9時～午後2時

参加者：128名

第3倉庫への理解と関心を高めることを目的に実施。建物の特徴を説明しながら運河側テラス等を案内。1回目の見学会で申込が殺到したため定員を拡大し2回目を実施しましたが、受付開始早々に定員に達するなど、市民の関心の高さが示されました。



（２）オープン勉強会

日 時：2021(令和3)年3月20日（土） 午後2時～午後4時

場 所：小樽市民センター「マリンホール」

参加者：132名

第3倉庫について広く市民に知ってもらうとともに、保全・活用への意見を聞く機会として開催しました。保全・活用アンケートには来場者の約8割にあたる104名が回答し、保全・活用プ

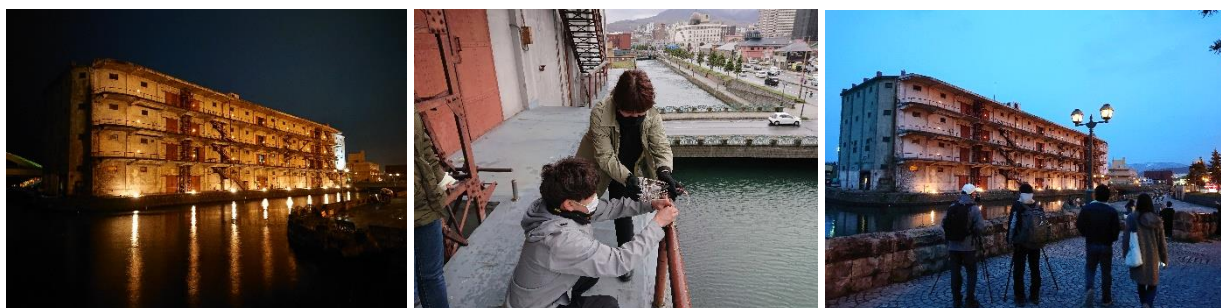
ランを考える上でとても参考になるものでした。第3倉庫に対して市民一人一人がそれぞれ意識を持っていることが分かりました。



(3) 第3倉庫ライトアップ

実施日時：2021(令和3)年5月3日(月)～2021(令和3)年5月5日(水) 午後6時～午後9時
来場者：約500名

「鼓動」をテーマに、音楽に合わせた照明の点滅や、上空へのサーチライトでモールス信号を表現するなど第3倉庫に新たな息吹が吹き込まれたかのように躍動する姿を演出しました。期間中は、小樽商科大学の学生ボランティアが設営及び点灯準備などサポートしてくれました。あいにくの天候だったものの、三脚を抱えた市民や観光で訪れた観光客など多くの来場があり、第3倉庫への関心を高める機会となりました。



(4) 展示会「絵画で観る北海製罐第3倉庫」

期 間：2021(令和3)年6月22日(火)～2021(令和3)年6月26日(土) 午前11時～午後5時
場 所：小樽百貨 UNGA↑ギャラリー
来場者：約200名

「月刊おたる」に掲載された第3倉庫に関連する表紙絵やカット絵、写真、寄稿文など23点を展示しました。また、第3倉庫が描かれた藤森茂男氏の10作品と市立小樽美術館収蔵の4人の画家による5作品のほか、ミーティングメンバーのインタビューを放映しました。



(5) FM おたる「ラジオで第3倉庫活用ミーティング！」

放送日：毎月第2・第4金曜日 午後2時15分から午後2時30分

「金曜2時です！坂の町さんぽ」番組内

放送期間：2021(令和3)年2月12日～2021(令和3)年9月24日（全16回放送）

第3倉庫活用ミーティングの活動発信や市民等からの意見を広く集める機会として、FM おたるの番組内にコーナーを開設しました。市民とミーティングとの双方向のやりとりの場となりました。

回	放送日	内容	回	放送日	内容
第1回	2月12日	リスナーからの活用案紹介	第9回	6月11日	絵画で観る北海製糖第3倉庫紹介
第2回	2月26日	リスナーからの活用案紹介	第10回	6月25日	絵画で観る北海製糖第3倉庫紹介
第3回	3月12日	メンバー出演(藤森五月)	第11回	7月9日	心の風景・北海製糖第3倉庫紹介
第4回	3月26日	見学会、オープン勉強会振り返り	第12回	7月23日	中間報告、劣化調査結果(駒木定正)
第5回	4月9日	寄せられた保全・活用案紹介	第13回	8月13日	シンポジウム案内等
第6回	4月23日	メンバー出演(福島慶介)	第14回	8月27日	シンポジウム案内等
第7回	5月14日	メンバー出演(石井伸和)	第15回	9月10日	海外のまちづくり事例紹介(上田真己)
第8回	5月28日	議論経過報告(駒木定正)	第16回	9月24日	最終報告内容紹介(駒木定正)

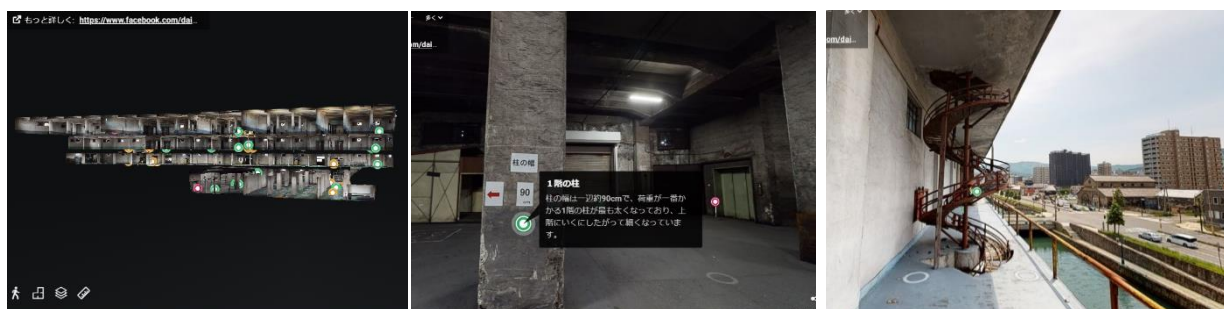
(6) 第3倉庫VR

公開：2021(令和3)年6月22日

内容：1階から4階の一部をウォークスルー化し、360度のバーチャル探索が可能

<https://my.matterport.com/show-mds?m=GhtB93tEaK3>

広く保全・活用への意識を醸成することを目的に、仮想空間にて自由に第3倉庫内部を散策することができるVRを制作しました。



(7) シンポジウム（開催予定）

日時：2021(令和3)年10月17日（日） 午後2時～午後4時20分

場所：小樽経済センター 7階ホール