

F2-6

鉄道高架下の土地利用変遷に関する研究
- 近代に建設された市街線高架橋を事例として -
A Study on the Transition of Land Use Under Elevated Railways Built in the Modern Era.
-A Case Study on Urban Line Viaduct Built in Modern Times-

○新保貴浩¹, 菊原綾乃¹, 柳川星², 野中美貴子², 阿部貴弘³*Takahiro Shimbo¹, Ayano Kikuhara¹, Akari Yanagawa², Mikiko Nonaka², Takahiro Abe³

Abstract: Currently, the possibility of using under elevated railways has been attracting attention. Utilization of under elevated railways have a history of over 100 years, and its utilization method is changing In this study, the transition of land use is classified and analyzed by preliminary survey and aims to acquire knowledge of under elevated railways.

1. はじめに

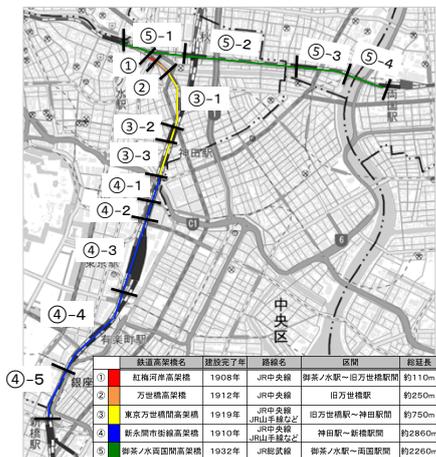
平成 27 年国土交通省が「鉄道沿線まちづくりガイドライン」を策定し連続立体交差事業が推進された。同時に機能集積や魅力向上をめざして低未利用空間である高架下の開発が取り組まれた。2016 年に開業した中目黒高架下をはじめとして現在高架下の活用可能性が注目されている。

我が国の鉄道高架下空間の活用は 100 年以上の歴史を有しておりその活用方法は変化している。しかし近代の鉄道高架下空間利用の変遷に着目した研究はされておらず、高架下空間の活用実態や空間構成に関する研究^{[1][2]}にとどまっている。

そこで本研究では近代に建設された鉄道高架下空間を対象として、高架下の土地利用の変遷及び要因を明らかにし、高架下利用の知見を得ることを目的とする。

2. 研究対象

本研究では「東京市区改正設計市街線」として位置づけられた鉄道高架橋を対象とする (Figure 1)。



1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・院(前)・まち 3: 日大理工・教員・まち

Figure 1. Position of Under the elevated railway

3. 研究方法

まず鉄道高架下空間のテナント選定方法について運営会社である株式会社 JR 東日本都市開発にヒアリングを行った。さらにゼンリンの住宅地図^[3]を用いて、1960年から2015年まで5年ごとに土地利用の変遷を明らかにした。なお業種分類は日本標準産業分類 (JSCI) 及び住宅地図によるプレ調査に基づき 15 種類に分類し分析した。

4. 調査結果

(1) 鉄道高架下利用の運営形態

株式会社 JR 東日本都市開発がテナント入居希望を募り、建築基準法や都市計画法を満たすテナントであれば入居を許可していることが明らかになった。

(2) 土地利用の業種分類の変遷

高架下土地利用の変遷を Table 1 に示す。

5. まとめ

以下の各高架下の土地利用変遷の特徴をとらえた。まず、1965年代から1985年代に特に土地利用が大きく変化しており、①は工業利用から飲食業利用へ変化し、④と⑤では区間の中央部においてかつての土地利用からの変化が見られた。一方、②と③は年代の変化によって土地利用に大きな変化は見られなかった。

6. 参考文献及び地図の出典

- [1] 中村真之, 村木美貴: 「高架下空間の活用に関する研究」, 日本都市計画学会 都市計画論文集, No. 41-3, pp565-570, 2006
 [2] 平山隆太郎, 佐々木葉: 「鉄道高架下空間に対する住民の意識に関する研究」, 景観・デザイン研究講演集, No. 3, 2007
 [3] ゼンリン, 他: 「千代田区」, 「台東区」, 「墨田区」, 「港区」, 1960-2015

Table 2. Chronological tables of land use change

鉄道高架橋名	年代	1960年	1965年	1970年	1976年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
①梅河岸高架橋		工場→飲食											
													
②万世橋高架橋			博物館→博物館、事務所、小売店										
③東京万世橋間高架橋	③-1												
	③-2		倉庫利用→場所により、③-3がビークで飲食店が多い										
	③-3												
④新永間市街線高架橋	④-1		倉庫事務所→観光の役割をもつ場所が出現した小売店										
	④-2												
	④-3												
	④-4												
	④-5												
⑤御茶ノ水両国間高架橋	⑤-1												
	⑤-2		倉庫、事務所→御茶ノ水は電気屋などの小売店が増加										
	⑤-3												
	⑤-4												

業種	倉庫	工場	駐車場	事務所	小売店	レストラン	喫茶店	その他飲食店	娯楽施設	サービス施設	医療施設	宿泊施設	教育・学習支援	その他	不明
色															