

高架下利用実態に関する研究（その２）～高架下における土地利用の選定～

日本大学理工学部土木工学科	学生会員	○荻村 研一
日本大学理工学部土木工学科	学生会員	白石 崇
日本大学理工学部土木工学科	正会員	下原 祥平
日本大学理工学部土木工学科	フェロー	島崎 敏一

１．背景

2004 年の 2 月に JR 東日本が、京葉線の舞浜駅付近の高架下部分にホテルを建設しオープン予定である。東京ディズニーリゾートへ徒歩 5 分でかつリーズナブルな料金で利用でき、騒音に関しては吊り免震工法という工法により十分に軽減できるという。¹⁾

また小田急電鉄では 2003 年 9 月に直営のレンタル収納スペースの建設に着手した。管理人を常駐させ、24 時間監視の防犯カメラや警備会社のセキュリティシステムを導入し、冷暖房設備までも完備しているほどである。すでに同様の施設が 3 施設あり、いずれも好評のようである。²⁾

このように高架下土地利用に関して新しい利用方法が出始めている。

２．目的

そこで本研究では高架下空間に存在する対象物が、駅との関係（駅間距離、乗降客数など）ではなく周辺状況との関係を示すことを目的とする。

３．調査対象路線

基礎研究で現地調査を行った全 6 路線の中で、JR 埼京線（以下埼京線）、営団地下鉄東西線（以下東西線）、都営地下鉄三田線（以下三田線）を対象とした。

４．研究方法

周辺の地域との関係を示すために、基礎研究で調査した結果を使用し、鉄道高架下においての貸し倉庫または販売系店舗を中心として半径 300 メートルの範囲の中に含まれるものを調べた。調べた項目と

して、飲食店の店舗数、マンションの棟数、人口密度、都市計画用途である。飲食店の店舗数は電子地図帳を用いた。マンションの棟数は地図に半径 300 m 円をプロットしその範囲内に含まれる棟数を調べた。人口密度は各市町村が公表している町丁目別人口の値と、電子地図上で面積を計測して求め、概算値を使用した。都市計画用途は、各地方自治体発行の都市計画図を用いて、300m 円内に含まれるすべての用途およびその面積を調べた。これらのデータを使用し、高架下空間に存在する対象物が、駅との関係ではなく周辺状況との関係があるかを調べる。



図 - 1 例

５．結果

１．高架下施設と都市計画用途の関係

三田線において、貸し倉庫周辺では第一種住居地域の割合が高く、販売系店舗周辺では準工業地域の割合が高い。東西線においては、貸し倉庫が第一種住居地域や第二種中高層住居専用地域などの住宅地域にあるが、販売系店舗は住宅地域と商業地の混在するところに分布している。

キーワード 高架下，土地利用，鉄道

連絡先 〒101-8790 東京都千代田区神田駿河台 1-8-14 日本大学理工学部土木工学科

T E L 03-3259-0989 e-mail : g010082@edu.cst.nihon-u.ac.jp

2. 高架下施設と飲食店舗数の関係

東西線浦安駅付近での、貸し倉庫と販売系店舗を比較すると、飲食店舗数が明らかに販売系店舗の周りに多い。埼京線、三田線においては、関係はみられなかった

3. 高架下施設とマンション棟数の関係

埼京線において、貸し倉庫の周辺と販売系店舗の周辺を比較すると、貸し倉庫の周辺ではマンション棟数が販売系店舗の周辺よりも少ないことがわかる。東西線、三田線において埼京線の結果とは逆に、貸し倉庫周辺マンション棟数が多い。

6. 考察

今回の研究では貸し倉庫と販売系店舗に着目した。ある程度、関係がみられるところもあったが、完全に決定付けられるものではない。考える。鉄道会社の意向だけで作られた場合では、結果的に周辺地域との係わり合いが全くないものとなることもあるので、一概にまとめるのは無理がある。

7. 今後の課題

今回は路線の状況(貸し倉庫、販売系店舗)を中心に分析したが、ほかにも関連があると思われる項目について、今後、検討を行う必要がある。

参考文献

- 1) 小田急電鉄株式会社ホームページ
<http://www.odakyu-group.co.jp/>
- 2) 東日本旅客鉄道株式会社ホームページ
<http://www.jreast.co.jp/>

表 - 1 マンションの棟数との関係

	最寄り駅	貸し倉庫	飲食店舗数	販売系店舗	飲食店舗数
埼京線	北赤羽	レンタル納戸1	36	100円ショップ	35
		レンタル納戸2	12	物販店	13
	浮間舟渡	レンタル納戸3	13		
		レンタル納戸4	5		
	戸田公園	レンタル納戸5	15		
	戸田			スーパー	13
	北戸田			自動車用品店	0
	武蔵浦和			酒屋	29
	中浦和	レンタル納戸6	1		
	南与野	レンタル納戸7	8	スーパー	9
東西線	北与野	レンタル納戸8	14		
	西葛西	レンタル納戸9	53		
	葛西	レンタル納戸10	64		
	浦安	レンタル納戸11	6	カメラや	155
		レンタル納戸12	7	物販店	94
	南行徳	レンタル納戸13	27		
	行徳	レンタル納戸14	20		
	妙典			スーパー	10
	西船橋	レンタル納戸15	1		
	志村三丁目	レンタル納戸16	30	花屋	35
三田線		レンタル納戸17	42		
	蓮根			タバコ屋	52
				酒屋	97
	西台	レンタル納戸18	46	八百屋	45
	高島平			洋服店	45
				模型屋	52
	新高島平			弁当屋	46
	西高島平			物販店	8
				自動車販売店	6

表 - 2 飲食店舗数との関係

	最寄り駅	貸し倉庫	マンション棟数	販売系店舗	マンション棟数
埼京線	北赤羽	レンタル納戸1	8	100円ショップ	20
		レンタル納戸2	6	物販店	10
	浮間舟渡	レンタル納戸3	5		
		レンタル納戸4	0		
	戸田公園	レンタル納戸5	2		
	戸田			スーパー	8
	北戸田			自動車用品店	8
	武蔵浦和			酒屋	7
	中浦和	レンタル納戸6	10		
	南与野	レンタル納戸7	3	スーパー	2
東西線	北与野	レンタル納戸8	4		
	西葛西	レンタル納戸9	14		
	葛西	レンタル納戸10	11		
	浦安	レンタル納戸11	8	カメラや	3
		レンタル納戸12	9	物販店	2
	南行徳	レンタル納戸13	6		
	行徳	レンタル納戸14	4		
	妙典			スーパー	0
	西船橋	レンタル納戸15	1		
	志村三丁目	レンタル納戸16	10	花屋	7
三田線		レンタル納戸17	8		
	蓮根			タバコ屋	12
				酒屋	9
	西台	レンタル納戸18	10	八百屋	14
	高島平			洋服店	13
				模型屋	8
	新高島平			弁当屋	18
	西高島平			物販店	0
				自動車販売店	0

表 - 3 都市計画用途の関係

	最寄り駅	貸し倉庫	近商	工業	調整	準工	準住	商業	1低	1住	1中	2住	2中	最寄り駅	販売系店舗	近商	工業	調整	準工	準住	商業	1低	1住	1中	2住	2中
埼京線	北赤羽	レンタル納戸1	15	15						28	18			北赤羽	100円ショップ	25			4	5	42	3				
		レンタル納戸2	6			44		1		39				浮間舟渡	物販店	40			16		12	13	18			
	浮間舟渡	レンタル納戸3	19			60				5																
		レンタル納戸4	12		44	1				15																
	戸田公園	レンタル納戸5	2		27			1		55		15														
	戸田													戸田	スーパー	7	3		53	4	10		10	12	2	
	北戸田													北戸田	自動車用品店		64		2				34			
	武蔵浦和													武蔵浦和	酒屋				14		23	5		58		
	中浦和	レンタル納戸6			64					2	13		18													
	南与野	レンタル納戸7			35		6			22	37			南与野	スーパー			45		2		11	24		17	
東西線	北与野	レンタル納戸8			45		2	11	24																	
	西葛西	レンタル納戸9	3			12				85																
	葛西	レンタル納戸10	2							98																
	浦安	レンタル納戸11	2		3	5				89				浦安	カメラや	9					16		75			
		レンタル納戸12	2		20	11				67					物販店	7					10		83			
	南行徳	レンタル納戸13								25			75													
	行徳	レンタル納戸14								30			70		妙典	スーパー	13				7		34	40	5	
	妙典	レンタル納戸15								100																
	西船橋																									
	三田線	志村三丁目	レンタル納戸16	23			35		2		40				志村三丁目	花屋	15			63				16		
		レンタル納戸17	25			34				41																
蓮根														蓮根	タバコ屋	27			3				70			
															酒屋	25			1	2			62	10		
西台		レンタル納戸18	6			2	10			68	14			西台	八百屋	1			20	19	11		38	11		
高島平														高島平	洋服店				12	13	38			37		
															模型屋					7	49		14	29		
新高島平														新高島平	弁当屋	7				21		9	16	47		
西高島平													西高島平	物販店				49	17		32		2			
														自動車販売店				49	17		34					