

# 民間主導による高架下広場の活動実態 —石神井公園-大泉学園駅間高架下を対象として—

1X22D061-1 中山真太郎\*

鉄道高架下空間は、従来は商業施設や駐車場として利用されることが多かったが、近年では地域交流や活動の場としての利活用も進みつつある。本研究は、西武池袋線石神井公園駅-大泉学園駅間の高架下空間のうち、駅周辺に商業施設が整備される一方で、駅から離れた位置に非商業的な広場が創出された事例に着目し、民間事業者が主体となる高架下広場における活動や協働を明らかにすることを目的とした。運営者、参加者、周辺住民への半構造化インタビューを実施し、逐語記録をKJ法により分析した。その結果、参加のきっかけには企業と地域を媒介する主体を起点とした連鎖的な参加と、SNS等を契機とする直接的な参加が併存していることが確認された。また、高架下広場は一定の受容が見られる一方で、日常利用の広がりや参加のしやすさ、民間主導に伴う制約、集客面の課題が残されていることが明らかになった。

*Key Words* : 鉄道高架下広場, 企業支援, 住民協働

## 1. 序章

### (1) 研究の背景

東京都心では、これまで都市開発において収益性を重視した計画が進められてきた結果、公共空間は人々の滞留や交流の場というよりも、商業活動や効率性を優先する空間として整備される傾向にあった。一方で、1990年代以降、こうした都市構造のもとで人の孤立や地域との関係の希薄化が問題視され、アーバニズムの課題が社会課題として認識されるようになった<sup>1)</sup>。これを受け公共空間が人々の交流や関係形成に果たす役割が改めて注目されるようになり、公共空間における人々の交流や活動が地域の生活環境や都市の持続性において重要であると指摘されている<sup>2)</sup>。こうした中、東京都内では2010年頃から鉄道会社による高架下空間の利活用が進展している。従来は未利用な空間とされてきた高架下において、鉄道事業者がまちづくり主体として関与し、商業施設の整備とあわせて広場や交流の場を設ける事例がみられるようになった<sup>3)</sup>。特に民間事業者が整備、運営を担いながらも地域団体や住民の関与を前提とした非商業的な広場が高架下に設けられるなど、公共性を意識した空間の再編が進みつつある<sup>4)</sup>。

一方、高架下空間に関する既存研究では、土地利用や開発形態、商業機能に着目した研究の蓄積がみられるが、民間主導で整備、運営される公共空間における具体的な活動や協働の実態については、十分に明らかにされていない。特に、商業施設を含む高

架下空間一帯の中で設けられた非商業的な広場が、どのように利用され、どのような関わりを生み出しているのかについては、検討の余地がある。

このような背景より民間事業者が主体となって整備、運営される高架下広場が、地域においてどのような活動や協働を生み出しているのかを具体的に把握することは、高架下空間を公共空間として再評価し、新たな可能性と課題を検討する上で重要である。

### (2) 研究の目的

本研究の目的は、民間事業者が主体となって整備、運営される高架下広場において活動や協働の実態とその課題を明らかにするとともに、民間主導であることや高架下という空間特性が活動の展開に与える影響を明らかにすることである。そのために、西武池袋線石神井公園駅-大泉学園駅間に位置する高架下広場を対象として、商業施設を含む高架下空間の中に設けられた非商業的な広場における活動の内容や利用の実態を把握する。次に広場に関与する主体に着目し、人々の関わりがどのような主体間の関係のもとで成立しているのかを明らかにする。あわせて、民間主導であることや高架下という空間特性が、活動の展開に与える影響と課題について考察する。

### (3) 既存研究の整理

本研究に関わる既存研究は、a)高架下空間の開発・利活用に関する研究、b)民間企業と住民の協働に関する研究、c)住民協働を評価する方法に関する

\*早稲田大学創造理工学部社会環境工学科 景観・デザイン 佐々木葉研究室 学部4年

研究の3つに大別することができる。

#### a) 高架下空間の開発・利活用に関する研究

高架下空間の開発・利活用に関する研究として、中村ら<sup>9)</sup>は、都市化や交通需要の増加を背景に、昼夜間人口や地価といった地域特性が高架下空間の利用状況や用途の多様性に影響していることを明らかにした。また吉永ら<sup>10)</sup>は、京阪神地区の連続立体交差事業を対象に、多様な主体の協働が高架下空間の多機能化や公共空間としての価値向上を促す一方で、運営主体間の役割分担や連携に課題があることを示している。

#### b) 民間企業と住民の協働に関する研究

民間企業と住民の協働に関する研究として、上原ら<sup>7)</sup>は、学芸大学駅高架下を事例に、地域住民と専門家の中間的立場にある主体の関与が多主体協働を促進することを明らかにした。一方で、施設開業後における関係性の継続には課題が残ることを指摘している。また靱山ら<sup>8)</sup>は、鉄道会社による拠点開発と情報発信の連動が、地域コミュニティ形成を段階的に促進することを示している。

#### c) 住民協働を評価する方法に関する研究

住民協働の評価方法に関する研究として、千頭<sup>9)</sup>は、市民意識調査を用いて協働に関する評価構造を明らかにし、まちづくりを構造的に捉える枠組みを提示した。また靱山ら<sup>10)</sup>や佐藤ら<sup>11)</sup>は、KJ法や段階モデルを用いて、住民参加のプロセスや意識変化を整理する評価手法を示している。

### (4) 本研究の位置付け

既存研究では、高架下空間の重要性や住民協働の評価手法に関する知見は蓄積されつつある一方で、民間主導による高架下空間において、住民同士や企業と住民の協働を主題として捉え、さらにそれらがどのような取り組みによって維持・展開されているのかを実態として分析した研究は十分とはいえない。そこで本研究は、商業施設を含む高架下空間に民間企業が整備した広場を対象に、活動の展開や関係性の発生過程を明らかにする点に独自性を有する。

## 2. 研究対象地の選定と概要

### (1) 研究の方法と構成

本研究では、まず東京都内における鉄道高架下空間の分布の中から広場を有する高架下空間を対象地として抽出する。次に、既往資料から対象地の計画経緯、運営体制、実施イベントの内容などの基礎情報を整理し、周辺環境の特性と運営の枠組みを把握する。そして運営主体や関係者に対して半構造化イ

ンタビューを実施し、得られた発言をKJ法により整理・分析することで高架下広場において展開されている活動や協働の実態とその課題を明らかにする。さらに、民間主導かつ高架下という空間特性が与える広場の利用への影響と課題を考察する。

### (2) 研究の対象地の選定

本研究では、東京23区内に存在する鉄道高架下空間の中から研究対象地を選定した。まず、高架下空間が比較的多く分布する山手線外側の路線区間に着目し、商業施設を含みながらも広場的に利用されている高架下空間を抽出した。次に、WebやSNS等の公開情報をもとに、開発過程において住民協働が確認され、現在も継続的に活動が行われている事例を整理し、7か所を候補地として選定した。これらの候補地について、事業主体、開発意図、地域参画の形態、活動内容を比較し、最も活動が活発であり、広場利用者が主体となった取り組みもみられる西武池袋線石神井公園駅-大泉学園駅間の高架下広場「PLAY!高架下」を研究対象地として決定した<sup>12)</sup>。

### (3) 石神井公園駅周辺のまちづくり概要

石神井公園駅-大泉学園駅間では、「開かずの踏切」の解消を目的として西武池袋線の連続立体交差事業が進められ、これを契機に駅周辺のまちづくりが段階的に展開してきた<sup>13)</sup>。高架化事業の実施により踏切除却と交通機能の改善が図られるとともに、駅前広場や都市計画道路の整備が進み、駅周辺の都市基盤が再編された。一方で、高架化によって新たに創出された高架下空間のうち、駅から離れた区間では十分な利活用が進んでいない状況も見られた。こうした中で、西武不動産を主体として高架下空間の新たな活用が検討され、広場としての暫定利用を経て「PLAY!高架下」が整備・開業した。現在も当該区間は、駅周辺再編の流れの中で更新が続く場所として位置づけられる。

### (4) 高架下広場の基本情報と周辺環境

本研究の対象とする高架下広場は、西武池袋線石神井公園駅から徒歩約7分の位置に立地し、総面積約890㎡の比較的小規模な広場である。駅前の商業集積からは一定の距離があり、通過動線上というよりも周辺住民の日常生活圏に近接した場所に位置している点に特徴がある。用途地域に着目すると、本高架下広場は第一種中高層住居専用地域に指定されており、周辺には第一種低層住居専用地域が広く分布している(図-1)<sup>14)</sup>。これらはいずれも住宅環境の保全を重視した用途地域である。このため本高架下

広場は、商業地域に立地する集客型の広場とは異なり、周辺住民の日常生活と連続した空間として位置づけられる。このような周辺環境の特性は、広場の利用形態や実施されるイベントの規模に影響を与える要因であり、民間主導による高架下広場が住宅地においてどのように受容され、活動や協働が展開されるのかを検討するうえで重要な前提条件となる。

### (5) 高架下広場整備の開始と運営

本高架下広場の整備は、西武不動産を主体として進められ、住民や地域団体の意見を取り入れながら企画が進められた点に特徴がある。整備過程では、完成形をあらかじめ定めるのではなく、イベント開催による暫定利用を通じて、空間の使われ方や地域からの受容を検証する手法が採用された。あわせて、こうした取り組みの経緯や活動内容は、公式noteや公式 Instagram を通じて継続的に発信され、広場での活動が外部に共有されてきた。こうした試行を経て、当該空間は2024年に「PLAY!高架下」として高架下広場が正式に開業した。開業後も、事業者が全体の運営を担いながら、地域住民や関係団体など複数の主体が関与する運営が継続されている。広場では様々なテーマのイベントが実施されており、これらは広場の認知向上や参加のきっかけを生み、事業者主導でありながら地域と協働する運営の枠組みを支える役割を果たしている。

## 3. 高架下広場における活動の展開

### (1) インタビュー調査の目的と概要

本研究では、民間事業者が主体となって整備・運営される高架下広場における活動や協働の実態を把握するため、インタビュー調査を中心的な調査手法として実施した。文献資料や公開情報のみでは把握が困難な運営の実態や主体間の関係性について、実際に広場に関与する主体への聞き取りを通じて明らか



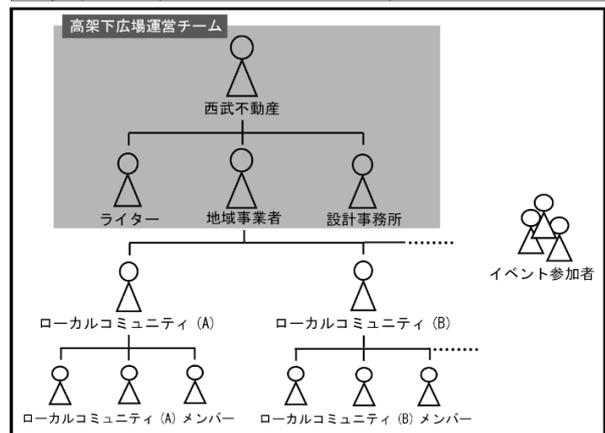
かにすることを目的とした。インタビュー調査では、高架下広場の整備・運営に関わる主体、活動に参加している主体、ならびに活動に直接関与していない周辺地域住民を対象とし、立場の異なる視点から広場の現状を把握することを意図した。調査対象者の選定にあたっては、公式情報に基づいて抽出を行い、恣意性を抑えるよう配慮した。また、分析の際には対象者ごとにIDを付して整理し、半構造化インタビューで得られた逐語記録をKJ法により分析することで、活動や協働の実態と課題を多角的に把握した。一方で、本調査は広場の運営や活動に関与している主体への聞き取りが中心であり、広場に対して肯定的な認識を持つ意見に偏る可能性がある。また、活動に直接関与していない地域住民への調査が限定的である点は、本研究の課題として挙げられる。

### (2) 高架下広場における人間関係とその広がり

各主体へのインタビュー調査から参加きっかけに関する発言に着目した結果、高架下広場ではイベントを契機として主体間のつながりが確認され、運営主体と地域プレイヤーとの関係を媒介するハブ的役割を担う主体の存在が把握された。これらの関係の結びつきを参加のきっかけを起点として整理したものが図-2であり、高架下広場における人間関係がどのような構造で成立しているのかを示している。

表-2 インタビュー調査概要

対象	ID	調査日	対象者属性	質問構成
運営・設計	A1.1	2025.11.14	高架下運営会社社員A	・プロジェクト意図・位置づけ ・プロジェクトでの役割 ・商業施設を持たない空間の意義 ・地域との関係性の変化 ・高架下空間への問題意識
	A1.2	2025.11.14	高架下運営会社社員B	
	A2	2025.11.10	イベント運営リーダー	
	A3	2025.11.11	高架下広場設計会社社員	
A4	2025.11.14	高架下広場公式ライター		
イベント参加者	B1.1	2025.11.11	イベント出店者(地域団体)A	・参加の経緯・目的 ・協働と関係性の変化 ・活動を通じての意識・生活の変化 ・継続と課題 ・地域との関係と今後の展望
	B1.2	2025.11.11	イベント出店者(地域団体)B	
	B2	2025.11.12	イベント出店者(農園)	
	B3	2025.11.16	イベント出店者(飲食)	
	B4.1	2025.11.10	美化イベント参加地域団体メンバーA	
	B4.2	2025.11.10	美化イベント参加地域団体メンバーB	
地域住民	B5	2025.11.17	美化イベント参加者A	・高架下広場のイメージ ・現状と課題
	B6	2025.11.13	美化イベント参加者B	
	C1.1	2025.11.14	駅前個人商店店員A	
	C1.2	2025.11.14	駅前個人商店店員B	
C2	2025.11.14	駅前個人商店客		
C3	2025.12.8	石神井まちづくりの会会長		



具体的には、地域事業者が一次的なハブとして機能し、複数のコミュニティを高架下広場へと誘引することで、主体間の関係が構築されていることが確認された。さらに、参加した主体が知人を誘うことで二次的なハブが生じ、関係が重なり合う構造が確認された。一方で、イベント情報を契機とした既存関係に依らない直接的な参加も存在し、ハブを介した参加と外部からの参加が併存している点が、本高架下広場における主体間関係の特徴である。

### (3) 参加きっかけから見るつながりの形成

図-3は、高架下広場のイベントへの参加のきっかけに関する逐語データを KJ 法により整理し示したものである。分析の結果、参加のきっかけは、地域住民同士の関係を通じた参加と、企業と地域住民との関係を通じた参加の二つに類型化できることが明らかとなった。また、参加を媒介するハブ役となる人物やコミュニティスペースの存在が確認され、これらを起点として新たなつながりが派生していることが分かった。具体的には、西武不動産が地域事業者と関係を構築し、イベント運営を委託することで企業と地域を結ぶ接点が形成されている。この地域事業者は、地域内の複数のコミュニティを高架下広場の活動を紹介することでつなぎ役として機能しており、さらに参加した主体が自身のコミュニティを誘引することで二次的なハブが生まれ、つながりが段階的に拡大している。また、地域事業者が運営するコミュニティスペースを起点とした参加も見ら

れた。一方で、SNS での情報発信や偶然の通過を契機とした参加も存在し、人を媒介しない参加経路が併存している。以上より、関係依存型の参加と偶発的・自発的な参加が重なり合うことで、つながりが形成・拡張していることが明らかとなった。

### (4) 高架下広場への意識とそこで発生したつながり

図-4は、高架下広場に対する意識とイベント参加により発生したつながりの実態を把握することを目的として作成したものである。得られた逐語記録のうち、高架下広場に対するイメージの変化、使われ方と課題、交流の広がりに関する発言を抽出し、KJ 法により整理している。正式開業から約1年が経過する中で、高架下の暗く、治安が悪いイメージから、人が集まる広場として再認識されつつあることが明らかとなった。特に、イベント参加を通じて空間の新たな利用価値を見出したという語りがあり、活動経験と結びついた評価の変化が確認された。また、高架下広場はイベント時だけではなく、日常的な滞留や通過の場としても利用され始めており、生活圏の中の空間として意識されつつある。一方、認知度の不足や参加のしにくさといった課題も指摘されており、広場の定着は途上段階にある。さらに、イベント参加を契機として参加者同士や運営主体との交流が生じ、異なるコミュニティ間のつながりが広がっていることが確認された。高架下広場は、人や活動を媒介する場として機能し始めているといえる。

運営チーム・設計会社	イベント関係者	地域住民
<p><b>異なるコミュニティを結ぶ有力地域事業者 (n=3)</b></p> <p>普段の活動エリアが違うとどこがこう1つのイベントで合同で何かするとかっていうのってなかなかそれぞれの活動があるんでなかった。(A2)</p> <p>関わりは持ちつつ、新しいイベントを自分で主催してるっていう立場になるので、その違うエリアのコミュニティを必然的につなぐことになる。(A2)</p>	<p>(A2) さんが自ら来てやりませんか。(B2)</p>	<p><b>偶然的参加 (n=3)</b></p> <p>去年ぐらいのインスタで見て知りました。(B5)</p> <p>あそこバイト行くとき通って。(B6)</p> <p>たまたま見つけた。(B6)</p>
<p><b>西武不動産と有力地域事業者とのつながり (n=4)</b></p> <p>地域の力のある人とか有力な人を探していきたい。(A1.1)</p> <p>我々からこういう地域のキーマンの人がいるってことを見つけて活動を見つけて、ちょっと地元とのつながりとか、そういうところを一緒に見つけていきたいので、協力してもらえませんかというふうにお声掛けて。(A1.1)</p> <p>石神井を中心とした練馬近郊エリアの活動をしている人たちを紹介するイベントっていうのを3年ぐらい前に定期開催していて、そのイベントにPLAY! 高架下の開発担当の部署の方が参加してくれた。(A2)</p> <p>最初に広場を作りたいなっていう風に思ってたっていう話に来て (A3)</p>	<p><b>ハブ役のコミュニティスペース (n=2)</b></p> <p>最初にRスペースさんというのが石神井にあります。あるんですけど、そこで最初に店出たきっかけでプロデューサーの(A2)さんとお知り合いになって、(A2)さんきっかけで声をかけていただいた。(B1.1)</p> <p>コロナの頃に、どこで配ろうかなと(ブーケ)思った時にRスペース(民間共用空間)で一週一回お店を開こう。(B4.1)</p>	
<p><b>地域と企業とのつなぎ役としての有力地域事業者 (n=6)</b></p> <p>そういうアーティストの方とつながる機会とかって見つけられるっていう手口があまりなかった。(A1.1)</p> <p>私たちがそういう出店者の方とつながりができる。(A1.1)</p> <p>地域側とのつながりというのが、西武不動産側にどうしても薄い(A2)</p> <p>開発に対して最初地域側のつなぎ役として地域アドバイザーとして関わっていた(A2)</p> <p>地域のつながりを持っていう窓口役。(A2)</p> <p>地域のレストランの方とか、農家さんとか、いろんな活動をされてる方とかを招いて。(A2)</p> <p>僕はA2さんのところのシェアオフィス借りてるから(A4)</p>	<p><b>ハブ役から新たなハブ役の発生 (n=2)</b></p> <p>〇〇マーケット(B2主催マルシェ)のメンバーと一緒に入ったから、間に俺が入ったの。うちの知っている飲食店さんにも声をかけてね。(B2)</p> <p>〇〇マーケットで出させてもらって、そのあと(A2)さんから声をかけてもらって、出店させてもらってます(B3)</p>	
	<p>凡例</p> <p><b>発言の種類 (n=発言数)</b></p> <p>発言内容(表3で示した主体ごとのID)</p>	<p>地域住民同士のつながり</p> <p>企業と地域のつながり</p>

図-3 高架下広場イベント参加きっかけの類型

人 高 架 下 広 場 の 使 わ れ 方 と 課 題	運営チーム・設計会社	イベント関係者	イベント参加者	イベント未参加者
高 架 下 広 場 の 使 わ れ 方 と 課 題	高架下広場活動前の本ガティブイメージ (n=2) 悪いイメージがずっとあって、人気があんまりないし、どんよりしているというか、どんよりじめじめな (A3)	アクティビティが生まれるような感じじゃないという感じ (B2)		
	治安の向上 (n=2) オープンな場所だとなかなか治安悪くならないのかな (A4)	空間ちゃんと使った方がなんか治安も良くなるじゃないですか (B3)		
	緑のある高架下広場 (n=4) 高架下とかこういうインフラストラクチャーなところでちゃんと自然があるってこういう感じっていうのは良かったところ (A3)	殺風景な風景から植物がたくさん植わっているすごい開けた空間になっていて、すごく素敵だっていう印象 (B1.1) 植物がそよよって魅力的な場所 (B1.2) 緑がいっぱいあって眺める空間になった (B4.2)	誰にも披露できないスキルだったりするから、そこをあのイベントがあることで誰とか全くわからない人でも聞いて知見を広げられる、他人に共有できるっていうことができるいい場 (B6)	
		新たな利用価値の発見 (n=3) 今はもう利用価値として利用地としてすごい活動の場になっています (B2)	シンブルにこういう使い方ができるんだ (B6)	
高 架 下 広 場 の 使 わ れ 方 と 課 題	認知度と宣伝の課題 (n=4) 最初の1年って前とイベントとか打たないと認知度が上がらない (A4)		もっと多くの人に知ってもらいたい (B5)	高架下イベント知らない人は知らない (C1.1)
	「今日プレイ高架下のおそこ広場で集合ね」とかそういう会話が生まれる (A1.2) 広場とか掃除してるとありがたそうとか声を聞かれたり (A1.1) 地域の人がかそういう人が参加してみんなで広場をよくしようっていうか、みんなで作り上げようみたいなそういう場所になっている (A3)	大人が使える広場で、大人が普通にただ座っててもいい場所って、あんまりないので、とてもそれはいい (B4.1)	何やってるかなくてよく観察する機会は増えて (B5) プレイグリーンに参加して、たまたま通りかかったおばちゃんが「私たまにこの辺で座ってんのよ」 (B6)	地域の人でもどこに何かできるの知らない (C1.1) 一応その高架下のポスト一張つくれるんだけどどうにも目につかない (C1.1)
	イベントの場としての高架下広場 (n=4) ペンチで休憩するとかいろいろを結構見てたりして、あとは朝晩飲んでる人いるとかお喋りしてるとかかみたいな人がいて、そこで清潔していいんだというか清潔するっていう意識が生まれてる (A1.1)	活動意欲と参加への課題 (n=5) 参加してくれる人がすずい、こうしたいあしたいみたいないう声が出るような能動的な活動が生まれるようなイベントをやっていくと (B3)	イベントとかにもなんかこういうのをやってほしいですが、その運営の方とかに自分のアイデアとか伝えたい (B5)	誰に話を持ってほしいかわからない (C2) 私もとも駄菓子屋やってたんで小販で駄菓子屋のおばちゃんやせてください (C1.2) あんまりオープンじゃないんじゃない (C2)
	日常生活に対する課題 (n=2) 当初思っていたよりもよほどあまり滞在はしてない (A3) キッチンカーも出てたけどやっぱり金銭人がいなくて (A4)	だんだんとイベント開催できる場所、人が集められる場所っていう風に定着してきてる (B2)	生活を豊かにする役割 (n=2) 社会貢献できてんだなっていうのが感じられて良かった (B5)	
高 架 下 広 場 を 通 じ た 交 流 の 広 が り	コミュニティ参加と交流 (n=4) 新しくできたコミュニティって、新しい人も入りやすい (A4) コミュニティの境目がこうだんだんこうなると言うの、グラデーションっぽくなっていく、そういう実感はなんか感じます (A2)	出れなかったあのマルシェイベントとかに呼んでもらったり (B3) すごくあそこって魅力的な場所だから、地域のハブになるような場所 (B4.1)	イベントでの出会い (n=6) そこでの知り合いはできたなって思う (B6)	広がりに対する課題 (n=3) 西武さん自分の知っているところだけ声かけてどうにかしようってしてる (C1.1) だんだん巻き込んだほうがみんなそこになんかね、行くきっかけにもなる (C1.2) オープンにすればもっと関心も人の興味もひける (C1.1)
	活動の宣伝と広がり (n=4) 自分の活動を告知する場所にもすくいい (A4) お店の存在も知ってもらえる (A2) 近くのお店を知るきっかけにもなるかも (A4)	いろいろな人の関係を生むし、認知度も上がる (B2) 学びに来る人たちが、やっぱりあそこにごみ拾いに参加されるので、そこでこうやって食ったことがとてもいい (B4.1) お会いしたことない方がリアルにお会いできてさらにつながりが広がったり (B1.2) お散歩中のカップルさんとかが参加してくれて (B1.2) すごく来てくださる方も、やっぱり素敵な方が本当に多いので、今思い浮かべても顔が思い浮かぶ (B1.2)		
	出店者との出会いとビジネスの広がり (n=6) 農家さんと知り合うきっかけ (A4) 出店者の方とつながりができる (A1.2) 出店者として出店してくださった方たちそのイベントをきっかけに仲良くなってくださって、全然プレイとは関係ない場所と一緒にコラボビジネス的なことをやり始めたり (A1.2)	レストランの方とかがパンチャットと使いたいんだけどお話をいただいた。 (B3) 商品を駅近くの商店で置かせていただくきっかけ (B1.2) 農家さんが何箇所か視察知りになったりとか、その野菜使わせてもらってパン作ったりとか、定期的に勝手にコラボさせてもらったり (B3)		
		高架下広場外でのつながり (n=2) 「プレイ高架下で買って美味しかったから来たよ」とか「B3が出店してるから来たよ」とか (B3) プレイ高架下で出会った出店者さんのお店にご飯食べに行って仲良くさせてもらったり (B3)		

図-4 高架下広場への意識とつながり

(5) 民間主導の高架下広場であることの影響と課題

民間事業者が主体となって整備・運営される高架下広場が、活動や関係性に与える影響について、インタビュー調査の逐語記録を KJ 法により整理した (図-5)。その結果、民間事業者が運営を担うことで、意思決定の迅速さ、イベント運営における出店者へのサポートが可能となり活動が円滑に展開されているのに加え、高架下の一体的な管理により、周辺商業施設で得られた収益を広場に投資できる点も、活動の継続を支えていた。一方で、参加判断が事業者側に集中することにより、企業との関係性を持たない主体にとって参加のハードルが生じる場合がある。さらに、高架下という空間特性は天候の影響を受けにくい利点を持つ一方で、住宅地に隣接する立地条件から集客や近隣への配慮といった課題も確認された。以上より、本事例における民間主導の高架下広場の公共的活用は、単に空間を整備することではなく、高架下一帯での収益や運営主体の裁量といった運営上の条件によって成立していることが示された。

4. 結論

(1) 本研究のまとめと考察

本研究では、民間主導で運営される高架下広場における活動と主体間関係の実態を明らかにした。その結果、イベントを契機としてつながりが形成され、ハブ的主体や参加者自身が媒介者となることで関係が拡大している構造が確認された。また、民間主導であることで高架下一帯の商業施設から得られる収益を広場に投資することができ、活動の継続を支える重要な条件であることがわかった。その一方で、活動内容や参加のあり方が運営主体の裁量に依存しやすく参加の開かれ方や公共性のあり方が限定されやすいという課題も明らかとなった。以上より、民間主導による高架下広場の公共的活用は、単に空間を整備することによって成立するのではなく、媒介主体の存在や高架下一帯での収益補填構造、参加の回路設計といった運営上の条件によって成立していることが示された。

人 言 表 現	運営チーム・設計会社	イベント関係者	イベント参加者	イベント未参加者
広 場 運 営 が 民 間 で あ る こ と の 影 響	地域側のスピード感と企業側のスピード感で結構速くて (A2) 企業側は情報の開示タイミングとかをグループとか社内とかでもそろえなきゃいけないから (A2)	自分の会社だけでなく、他にも調整しなきゃいけないことが多くて、そういう意味では企業さんとやるのはなかなか難しい (B4.1)	自分が持っている土地だからこそ、そういうスピード感というのはある (B5)	
	自分たちの出店料で取れるような利益の負担みたいなのが少ないので、割と参加しやすい (A2) [出店費0による出店のしやすさ (n=2)]	イベント手続きの特徴 (n=4)	高架下のイベントはお安くとかいうかやってくださっているのそれはやっぱり企業さんがサポートをしてくださっているからとも利用者としてはありがたいなと思いました (B1.2)	
	民間イベントの制約と公園との差 (n=3) 民間とかがたが自主的にやるとかあるとすると管理行為もダメですとか保健所の申請が急に厳しくなったりとかそういうことは細かい話ですけど、あったりするかなと思います (A1.2) 普通の公園って占有できないから借りられない (A4) 土日があった方が人が来るんだろうなと思うつ、そんなと私たち土日出勤申請してみたいになるので、確かに平日とかもあります (A1.1)	民間サポートのメリットと課題 (n=7) 厳戒してもらえないのはすごいありがたい (B4.2) その近くに鉄道さんが持っている貸し出し用のオフィススペース、小さいスペースが目と鼻の先にお持ちになって、その場所を急遽お借りしてお茶を濁さずというイレギュラーなことに対応していただいたり、そういったサポートもしてもらった (B1.2)	西武さん自分の知っているところだけ声かけてどうにかしようとしている (C1.1)	主体が地域の人じゃないそこは安定性はある (B6)
	高架下広場で見ない樹種が多いのかなと、やっぱり民間で今後の開発を見据えてできる、できたこと (A1.1) 行状とかがやると、多分地域の全員みんなに対してみんなが楽しめるものとかをみんなが平等に楽しめるものとかを提供しなきゃいけないんですけど、もちろん我々もそういう意識もあつて、たまには超コアな人たちターゲットにしたイベントとか、そういうのもできたりする (A1.2)	高架下の公園を中心とするようなお店ができていて、今は本道に通勤だけの人の通りになっているのそれを持って、石神井公園とか石神井駅前からあつちの方に人が流れる路地が作れて、あの辺りが盛り上がってくると面白い (B3)		
周回の施設とかができていくと、例えば、警備の巡回とかが広場も含めてできるので、そういう面でも、安全管理という面でも高めていきたい (A1.2) 私たちは高架下広場を開発して終わりにじゃなくて、その周回のこうした空間を合わせて整備して、そこで広場で整備、投資した金をペイできるかなと考えているので、広場だけを作っているというよりはいろいろ投資できる (A1.1)	周辺施設との連携とその期待 (n=3) 外にアビール、SNSでもそうだし、電車とか駅には貼ってあったりするらしいんですけど、PLAY 高架下さんにもうちょっとでかかどか広告してほしいなと思います (B3)	鉄道会社と宣伝 (n=2)	一応その高架下のポスター張ってくるんだけどどうにも目につかない (C1.1)	
一般的な人の散歩コースとかその通勤通学とかの動線にもあるんで普通にここ通ってらうっていう公園的な機能みたいなのは言ってみるとそういう使い方をしてくるんだっていうのはあの通りがかって見て思う (A2) あとここまでオープンな場所だとなかなか治安悪くならないかな (A4) 天井が高い吹き抜けがすごく高いので風の通りもすごくいい (A2)	高架下に関してはともにも開けているというその通行人の方も結構交通の場所ありますし、他社からの視線も入りますし、空間の開口がもうすべてオープンなので、滞在する人も本道に連なっている途中でもちょっと一体する場所とか、そういった流れがあるような空間 (B1.1)		街と一体型というか、このオープンになっているから誰でもまず来れるっていうので、地域の方との交流も取りやすい (B5)	効果の高さをグッと上げてほしい。そうすると、排気がガスがたまらなくて、南風に風通しが良くなる (C3)
住宅街の真ん中にあるんで、騒音の問題とかイベントでもあんまり音を、大きく出せなかつたり (A2) 住宅、個人住宅があるような場所だったので、ここでイベントするってなったら、結構プライバシーとかそういうのも配慮しない (A3) 人の話し声とかが高架下の空間で反響していて、よりちょっと近所に住まわれている方は気になるなという声をいただいたり (A1.1)	立地に対する影響 (n=4) よつてくる人がやっぱり公園だとなかなかそういうのがないから、たまたま高架下であそこって条件ではあるんですけど、道路があつてついでに寄ってくる (B3)			
入れてしまうと大きな屋根があるという風にも捉えられていて、その高架下っていうのがあつてもこれさえあればもう別に建物なくても、もう屋根になる (A3) 屋根だと雨降っちゃったら中止とかあるけど、よっぽどの雨でなければ屋根が付いている状態になるので、イベントの集客ができればいい (A2)	屋根付き構造のメリット (n=4) 上空は高架下なので、屋根があるっていうところは、利用者としてちょっとうしろのけりたとか、雨風のけりたっていうのは、ちょっと面白い活用かな (B1.2)		下濡れたら雨とかの日でも歩ける (B5)	
集客の課題 (n=2) 本来に生活で使う人のみなので横道、悪きがないとわざわざ行かない (A4) 住宅街といった場所で高い商業需要みたいなのが見込みにくいんじゃないか (A1.2)				

図-5 民間主導の高架下広場であることの活動への影響と課題

## (2) 今後の展望

本研究は、高架下広場の運営や活動に関与する主体へのインタビュー調査を中心に分析を行ったため、広場に直接参加していない地域住民の意識や評価については十分に把握できていない。この点は本研究の限界であり、今後の重要な研究課題である。今後は、アンケート調査などの定量的手法を用いて認知度や参加しにくさの要因を把握するとともに、商業施設の開業に伴う利用形態や主体間関係の変化を継続的に検討することで、民間主導の高架下広場が持続的に活用される条件を明らかにする必要がある。

### <参考文献>

- 1) 石田光規: 場の喪失と場の再生, 都市社会研究 2024, 16 巻, pp.1-14, 2024.
- 2) 吉江俊: 〈迂回する経済〉の都市論, 学芸出版社, 2024.
- 3) ウォン・イエンスイ・後藤孝一・二井昭佳: 高架下の利用を想定した高架橋デザイン手法に向けた一考察, 第 16 回景観・デザイン研究発表会, 2021.
- 4) 角野幸博: 沿線まちづくりにおける鉄道会社の役割, 都市住宅学, 97 号, pp.4-9, 2017.
- 5) 中村真之・村木美貴: 高架下の活用に関する研究, 都市計画論文集, 41.3 巻, pp.565-570, 2006.
- 6) 吉永悠真・栗山尚子: 鉄道高架下空間の開発・運営手法に関する研究-京阪神地区の連続立体交差事業による高架下空間を対象として-, Design シンポジ

ウム 2023 講演論文集, pp. 318-321, 2023.

- 7) 上原祐輝・後藤春彦・吉江俊・林書嫻: 住民と専門家の境界領域にいる「ローカリスト」の沿線開発への参画とその課題-学芸大学駅高架下をとりまく複数主体の語りから-, 都市計画論文集, Vol. 59, No. 3, pp. 760-767, 2024.
- 8) 初山真人・十代田朗: 鉄道会社によるメディア運営と拠点開発を通じた地域コミュニティづくりの実践-中央線高架下プロジェクトを事例として-, 都市計画論文集, Vol. 55, No. 1, pp. 49-57, 2020.
- 9) 辻花琳: 社会性と経済性の統合的都市開発の実態分析-小田急電鉄株式会社・下北沢線路街プロジェクトを事例として-, 横浜国立大学都市科学部環境リスク共生学科卒業論文要旨, 2024.
- 10) 千頭正俊: まちづくり評価の枠組みと実践方法, 都市計画, Vol. 253, pp. 83-87, 2004.
- 11) 初山真人・十代田朗: メディア運営および拠点開発を通じた地域コミュニティづくりの実践-立川プロジェクトを事例として-, 都市計画論文集, Vol. 54, No. 2, pp. 171-178, 2019.
- 12) 株式会社西武リアルティソリューションズ: 石神井公園駅~大泉学園駅間の高架下に広場がオープン, 2024.
- 13) 西武鉄道株式会社: 池袋線連続立体交差化事業・複々線化事業, 2022.
- 14) 国土交通省: 全国都市計画決定情報 GIS, G 空間情報センター, 2025.