

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第377回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京観光の人気スポットとして定着した東京スカイツリーの麓にでき

た「東京ミズマチ」を訪れた。東武

鉄道と墨田区が連携して20年6月18日に開業した複合商業施設で、浅草駅から、

とうきょうスカイツリー駅間の高架下を利用して、水辺の空間を生かしている点に特徴がある(写真)。

高架と水を生かす

一体整備で回遊性もたらし

鉄道事業者の主な収益源は乗客から得る運輸収入であるが、人口減少による売り上げの減少に加え、設備投資の多額化や運営コストの上昇が予想され、経営環境は楽観を許さない。保有資産を生かし、駅ビル事業などの不動産事業に取り組んで収益を上げ、経営を安定させる動きが強まっている。

資産といっても高架下は制約が多く、活用方法は駐車場や駐輪場、倉

加えて、水辺の遊歩道とそれにつながる水上連絡橋を一体的に整備したことで、浅草・東京スカイツリーエリアに一体感と回遊性をもたらし、「東京の下町」をコンセプトとした新しいコミュニティスポットを実現している。高架、水といった「分断」をもたらずのもので、つながりを生んだ点が画期的だ。

高架下の有効活用事例には、秋葉原駅から御徒町駅間でJR東日本都市開発が手掛けた商業施設「2k540 AKI-OKA ARTIS AN」がある(池羽七海「不動産の



高架下と水辺空間を活用

一般に暗い、汚いなど、マイナス

のイメージがある高架下の空間を大きく変化させた事業に興味を持ったことが訪れた理由である。



尾形 珠緒
不動産学部2年

庫などに限定され、これまであまり有効活用されてこなかった。工事費をかけて高架にしても、高架下は遊休化し、鉄道事業者に収益的なメリットが少ないシレンマがある。待機児童問題が表面化し、高架下を保育所として利用するなど、時代に即した新しい可能性も生まれているが、また限定的である。

東京ミズマチは、新施設の開業に

からある文化を取り入れるなどによって、場所の魅力を観光客に広げていくことができる。不動産開発のメリットと可能性を感じる事例である。

【教員のコメント】

日本の都市は川辺の活用余地が大きい。河岸管理者の厳格な管理が支配的だが、水際空間の解放感と川沿いに延びる遊歩道の連続性は、ビルや車で埋め尽くされた都市のオアシスとして無限の可能性がある。河岸管理から都市経営に脱皮したい。