

◆分散型TEKU-TEKUその17★小杉駅周辺のまちづくり(活動記録+評価結果)◆

企 画■小杉駅周辺地区のまちづくり～開発誘導とコミュニティ形成～(分散型・集合型まち歩き併用企画)

日 時■企画説明 2022年12月10日(土)20時～21時半(オンラインZOOM会議室)

現地訪問 2023年 1月15日(日)13時半～16時半(集合型まち歩き、参加17名)

歩く期間 2023年 1月31日(火)まで(評価提出期限)

標準コース■武蔵小杉駅北口～★小杉駅北口周辺(タワープレイス+ザ・ガーデンタワーズ他)～★小杉駅西側の再開発群(3丁目中央地区+東地区+南口西街区+東急駅ビル)+川崎市中原図書館<休憩>～★小杉駅東口の再開発と民間開発群(南口東街区+ステーションフォレストタワー+ミッドスカイトワー他)～★横須賀線新駅周辺(新駅・駅前広場+レジデンス他)～NEC玉川ルネッサンスシティ～★南側の民間タワーマンション群(リエトコート+ザ・コスギタワー+アールスタイルズ他)～大規模商業施設グランツリー武蔵小杉～三角広場・駅前商店街周辺(★=評価対象)

午前オプション■武蔵小杉駅南口～こすぎコアパーク+センターロード小杉～法政通り商店街～ニケ領用水～サライ通り商店街～64カフェ+Ranai<昼食>～旧自治会館跡地開発～武蔵小杉駅北口

参加者■○藤原 徹+双川華子+大竹 亮*、井手幸人、伊藤貴敏*、上野朋子、梶川義実*、加藤仁美、栗原 徹**、重永真理子、高橋 謙*、椿 慎吾、原 久子*、藤井幹也*、古里 実、増田里奈、村松紀明*、山下浩一(以上18名、◎コーディネイター、○午前中コーディネイター、*午前中オプションから参加、**集合型街歩き以外で参加)

企画主旨■川崎市・武蔵小杉駅周辺は、もともとの工場地帯から土地利用が転換し、この15年ほどで15棟ものタワーマンションが建ち並ぶとともに、業務系商業系開発とも合わせて、居住と賑わいの街に大きく変貌しました。交通条件も、従来の東横線と南武線に加え、目黒線延伸や横須賀線新駅開設が進み、地下鉄4線・JR5線・東武線・西武線・相鉄線ほかにも直通するなど、利便性が飛躍的に高まっています。行政はマスタープランや地区計画等によって民間開発を誘導し、また再開発事業の推進や住民活動の支援を通じて、まちづくりを進めてきました。今回は、短期間に街の性格や形態が激変した小杉駅周辺を訪ね歩き、開発誘導や事業の成果を実体験するとともに街の将来を考えてみましょう。



小杉駅北口周辺の民間開発地区を歩き、説明を聞く



<午前オプション>ニケ領用水沿いの道をそぞろ歩く

1■小杉駅周辺開発の全体について

評価:2.29 内訳:AABBBBBBCCCCDD

評価A●交通利便性が高く、リッチなタワーマンション群の足元には緑豊かなオープンスペースもあり、商業施設も非常に充実している。住みたい街の上位に来るだけの条件が整っている街だと思う。

評価A●短期集中的な工場等の土地利用転換によって、交通拠点性にふさわしい街に変貌した。特に駅周辺は再開発ビル内も複雑な境界性が再構成されて賑わっており、その周囲もマンションの公開空地など歩行者空間が充実している。また、一角に残る路地裏の飲み屋街や、午前オプションで訪問した旧道商店街・ニケ領用水沿いなどの昔ながらのエリア(=むかし小杉)も併存して、とても味わい深い街である。

評価B●民間の力を活用により、マーケティング力のあるまちづくり(良いか悪いかは別として)になっているとともに、図書館、子どもセンターなど公共の施設、広場などがうまく配置されている。

評価B●街が一変したその姿もさることながら、そこに至る誘導手法が大きな特色ではないでしょうか。民間事業者の適切な誘導、それも、時期に応じて機動的に。(当初は横須賀線新駅の話などなかったように記憶していますが)

評価B●広い範囲に一括した開発が行われ、街の様相が良い意味で一気に代わった。市と東急と民間が相互に関わり開発が進んだはずですが、結果的には上手くいった開発となったようです。元々武蔵小杉が交通至便であった事も成功理由のひとつだと思うが、横須賀線駅の誘致は重要なポイント。しかしこのタワマン群は購入するには価格が高すぎてちょっと厳しいですね。

評価B●駅周辺にコンパクトに居住人口を集中させ、公共施設も充実させるというコンセプトの下と思いますが、やはり内陸のこのあたりでタワマンを主体とした居住地開発は、その意義に疑問が残ります。

評価B●超高層マンション足元の多様な公開空地の整備が進んでいて興味深い。

評価B●すごい街になりつつありますね。

評価C●都市マスの地域構想には核・軸・ゾーン・歩行者ネットワーク等が示されているが、再開発等の事業では、これらを実現できるようにどのような行政指導(公開空地のつくり方、繋げ方)が行われたのかが興味深く、知りたかった。駅周辺のヒューマンなスペースは、若い世代や家族が集い、魅力を感じた。再開発エリアの内と外(旧市街地)との関係性がどうなっているのか(午前のコース)、関係性をもたせる計画になっているのか、あらためて関心を抱いた。

評価C●周辺の既存街区とタワマン街区との関係がどうなっているのか、今後どのように整備されていくのかがあまり見えてきませんでした。うまく調和できるといいですね。

評価C●3つの駅をつなげて川崎の核を創り出した開発という点、インフラを再構築したという点で評価する。居住の場としては、わからない。街の魅力としては、図書館以外はわざわざ行かない。

評価C●小杉町1・2丁目地区のタワマンが加わって、地区全体のキャパがどうなるのが気になる。それぞれの開発の足元は特徴が感じられるが、30年後はどうなるか。その間に大きな災害が無いと良いと思うが。

評価D●武蔵小杉地区に限らない一般共通的な問題認識ですが、区分所有による分譲超高層共同住宅の50年後、100年後を非常に不安な気持ちで見つめています。武蔵小杉地区の変貌は、細かい要素はさておいても、「タワーマンション」と俗称される毒に満ちた建築物の大繁殖に依拠するところが、武蔵小杉地区では顕著です。子や孫、子孫に重大な負荷を投げつけて成り立った今日的な病状の現れではないでしょうか。もちろん、積極的に評価すべき点もないではありません。しかし、総合的に見た場合、都市を病む病原菌とも言える「タワマン」を梃子にした変貌を評価するわけにはいきません。

評価D●民間による計画なき開発ではなく、川崎市が間に入り、積極的に誘導していることがよく分かりました。駅周辺への機能の集約化ができてきていることなど、良い面もとても多いと感じました。しかし、人の流れを駅周辺だけでなく、もっと四方に流せるようにこの場所ならではの歴史や自然を生かして周辺と連続できると良いなと思いました。また、単純に、心から心地よいな！と思える空間や環境が乏しく、50年後、100年後のことを考えても、問題が山積しているように感じました。景観についても、急激な人口の変化やそれにとまなう偏った人口構成についても、住環境としての質についても、「容積を緩和する」ということは、安易にやってはいけないことだと改めて感じました。



東急+JR 武蔵小杉駅と再開発ビルが便利に直結



タワーマンションの足元には歩道や緑地を提供

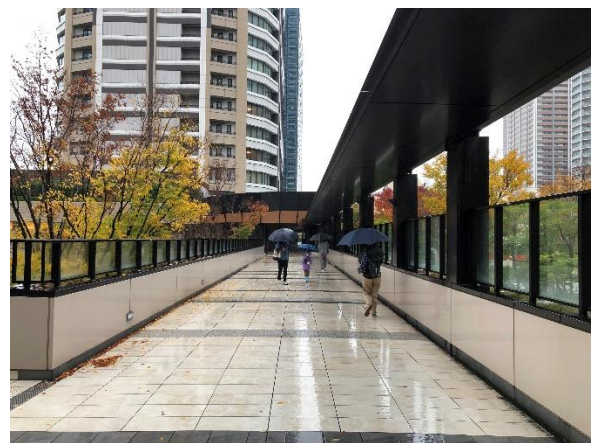
2■エリア内の各ゾーンについて

2-1■小杉駅北口周辺地区(タワープレイス+ザ・ガーデンタワーズ他) 評価:1.71 内訳:ABBBCCCCCCCCCCC

- 評価A●小杉駅周辺の雑踏からは少し離れていて、落ち着いた雰囲気あり。1, 2階部分には店舗も入っているが、テナントのレベルが維持されているせいか、あまり気にならない。
- 評価B●整然とした街区にビルや住棟が並び、その背後もかなり広く開発が進みつつある。現在は3棟の超高層タワーが大味に並んでいる印象だが、1階部分の店舗は街の雰囲気を高めており、北口線路わきの再開発がうまく進めば、2階部分のデッキも生きてくると思う。
- 評価B●低層階の歩行通路がつながっているのはよい
- 評価B●よくやっているとしました。
- 評価C●こすぎ公園+川崎市立小杉小学校の組み合わせが素敵でした。
- 評価C●開発同士(たとえば病院と他街区)、また、周辺との連携がもう少し取れているといいかもしれません。北口駅前街区が大事ですね。
- 評価C●道路を挟んだ2棟のタワーマンションがデッキで結ばれているが、隣のタワープレイスとはつながっておらず、駅からの動線がちぐはぐな感じがする。
- 評価C●空間的に洗練された公共施設と医療施設になっている。新丸子駅への生活軸と同じエリアの超高層マンションその関係性がやや気になった。
- 評価C●特段の印象はありませんでした。上階レベルに公開空地を取っていますが、地上からのアクセスが十分でないと感じました。
- 評価C●公開空地は歩道状にとられていてもう少し奥行き感が欲しい。駅に近い割の路面店が少ない。デッキ整備のグレードは高いがにぎわいを感じられなかった。小杉小学校のデザインは良い。
- 評価C●タワープレイスは、ごく初期の嚆矢として、その存在は貴重だと思います。しかし、三井不動産の「タワーズ」は、「全体の評価」の集約のようなもので、このランクの評価しかできません。
- 評価C●他との違いがわからない。
- 評価C●病院や学校が住宅から近く静かなエリアにあり歩道も充実していて良いと思いました。15年後くらいには、子供がごっそりなく廃校になっている、なんてことも起こるのでしょうか。ペDESTリアンデッキとつながったオープンスペースがマンションの足元にたっぷりありました。人の目もなく動きが見えづらく、使いづらいというえに街に動きが出ないかなと思いました。



ザ・ガーデンタワーズの歩道に沿った提供緑地



ザ・ガーデンタワーズ2棟を結び駅方面に伸びるデッキ

2-2■小杉駅西側再開発群(3丁目中央+東地区+南口西街区+東急駅ビル) 評価:3.71 内訳:AAAAAABBBBBBCC

- 評価A●駅ビルと一体化した駅南口西街区や3丁目東地区の商業空間は、なかなか良くできており、駅周辺の賑わいを演出している。
- 評価A●駅東口に3つの再開発を成し遂げており、しかも駅ビルと一体的につながる建物や路地・中庭に店舗や市民施設が並ぶなど、コンパクトでヒューマンな空間構成が実現している。中央地区の通路、東地区の中庭や広場、西街区と駅の関係性など、いずれも機能・デザインとも素晴らしい。
- 評価A●小杉3丁目東地区のポケットパークと周辺の既存の建物+南口西街区の低層棟の関係がとてもヒューマニックで良かった。

- 評価A●駅前のコスギコアパークとサードアベニュー前の広場と、その広場とつながりのあるステップ型の店舗エリア、通り抜けのできる空間はよくできていると思う
- 評価A●駅から直結していて利便性が一番の場所に位置する。公共の施設も入っていて計画的に進められた事が伺え、商業的にも一番賑わっていました。
- 評価A●駅前のコスギプラザ、東急スクエアあたりの中層ビルとその周辺の広場(こすぎコアパーク)あたりに、お母さんや子ども達が集っていてほっとする空間になっていた。来街者にとっても癒される広場になっていた。東口にもあるといい。これらの空間も超高層マンションとセットになっているのが不思議。
- 評価A●3丁目東地区の足元のヒューマンな感じがよかったです。
- 評価B●再開発地区と再開発に加わらなかったビルとのつながりが意外に良い。こすぎコアパークは家族ずれも集まる楽しい空間になっている。
- 評価B●コスギアベニューへのアプローチ道路の奥の空間に魅力を感じました。スケールダウンして囲まれたポケットパーク的印象です。駅ビルをはさんで2つの再開発ビルが接しており、利用上一体的になっていること、あまり例のない面白さと利便性を感じました。なお、図書館が駅直近にあり、本を買わずに図書館の貸し出しに頼る身としては、うらやましく思いました。
- 評価B●図書館など駅直結の施設が充実しており使いやすく良いと思いました。JRの改札から南側の南武線高架下に降りていった先に広がる空間(1F(グラウンドレベル))は、マンションの駐車場などが目立って少し殺伐とした印象を受けたので、ここも店舗だったらよかったなと感じました。
- 評価B●駅ビルと図書館は楽しめる。
- 評価B●よくやっていると思いました。
- 評価C●インフラとしての、駅前広場から南武線に沿った409号までの街路整備を可能にしたことは評価できます。中原区役所に勤務していたころ、東急線武蔵小杉駅から中原区役所までの通路は、歩行者以外には自転車も通れない、屈曲した狭隘な細道でした。しかし、その功績以上の価値はありません。また、東地区再開発においては、弱小・零細権利者(従前居住者)の立場を無視した事業が強行されています。



3丁目中央再開発事業地区の歩行者通路



3丁目東再開発事地区の中庭広場と商業施設

2-3■小杉駅東側再開発・民間開発(南口東街区+S フォレストタワー他) 評価:2.29 内訳:ABBBBBBBBCCCCCCC

- 評価A●東街区は駅ビルと一体化して賑わいを形成している。他街区のタワー群も、歩道状公開空地を提供し低層部に施設を入居するなど、地域に貢献している。ただ道路沿いは、緑地よりも店舗等の賑わいが欲しかった。駅前広場は横須賀線新駅広場とバスターミナル機能を分担して、規模を小さめにしているのが良い。
- 評価B●フォレストタワー足元の公開空地は街区を通り抜ける配置と、プライベートガーデンのようなボリューム感に感心した。
- 評価B●西側に比べて少し人流がまばら。横須賀線の新改札が出来ると人の流れが少し変わるかも。ステーションフォレストタワーは公開空地が庭園風になっていて他の建物とは一線を画す出来上がりでした。
- 評価B●いずれもタワーマンション+低層部の商業施設という組み合わせで、悪くはないのだが、あまり面白くない。
- 評価B●特に印象はありません。古地図を見るとこのあたりに水路があり、2019年10月の水害ももっとも思わせるものがありました。

評価B●低層の商業等の外壁デザインの統一は素敵でした。

評価B●駅前のスカイラインを確保するためには、このエリアに高さ制限があった方がよかったのでは？

評価B●よくやっていると思いました。

評価C●ららテラス(南口東街区再開発)は多くの家族連れで賑わっていて、貴重な空間と感じた。グランツリー(商業施設)とともに、駅前にある超高層マンションと公開空地にはやや違和感があった。公開空地は管理された緑地、庭園のようで公開されていない閉じられた雰囲気があった。

評価C●高級タワーマンションの前庭エリアと見えてしまいました。駅前の楽しさを演出する、というのは難しいことなんでしょうが…。

評価C●ららテラスからグランツリーへの商業施設間の移動で利用者が多いと思いますが、歩道が少し狭く、マンションも壁のようなブラックボックスのような街との連続性が感じられない印象です。

評価C●駅前広場とそれに通じる街路を整備したことで、「都市局所管」の再開発事業になった地区です。台風による浸水で地下の電気室が水没して全館が停電した都市型災害の場所として記憶しておきたいと思います。

評価C●他との違いがわからない。



小杉駅東側のミッドスカイトワースの提供歩道と緑地



ステーションフォレストタワーの西洋庭園風公開空地

2-4■横須賀線新駅周辺の整備(新駅+駅前広場、レジデンス・ザ武蔵小杉他) 評価:1.83 内訳:BBBBBCCCCCCC

評価B●新駅設置にあたり、公共事業と民間開発が協力分担して駅前広場等を整備している。できた空間は平均的だが、1階店舗前の雰囲気は良い。現在の改札口はまだ現場仮設的だが、北口ができると利便性が増すし、東口駅舎が完成すればやっとまともな駅になる(本来は再開発と合わせ、乗り換え通路を短くすべき)。

評価B●公開空地と店舗のつながりがよく、車のロータリーなど機能的

評価B●ここに新駅という発想、さらに、その拡張、新改札口とあくなき前進ですね。

評価B●遠い過去の話ですが、この地域をエリアに、将来の再開発イメージを競った提案コンペがありました。毛網毅(もづな・きこう)氏をチーフとするメンバーの審査に応募しましたが、横須賀線と新幹線の駅を作るということをテーマにした提案は、予選の段階で「具体的な手法を基本にした案は採用しない」とされて、落選しました。横須賀線武蔵小杉駅の北口の予定地を見せていただき、多少安堵しました。

評価B●よくやっていると思いました。

評価C●駅前広場と周辺の建物は整備されているがあまり賑わいが無く、駅前らしい雰囲気が感じられない。

評価C●新駅南改札へ繋がる歩道状の空地を公開空地で整備するのはその後の維持管理のことを考えると少しやりすぎかなと感じた。別の仕組みが必要だと思う。

評価C●広いロータリーはあるものの駅の改札へ向かう通路は薄暗く仮設っぽい雰囲気。北側の新改札設置とともに改善出来ればいいのですが。

評価C●新駅整備はこのエリア全体の開発計画として初期段階で検討しておくことだと思うし、「今さら感」がある。

評価C●横須賀線周りは工事中的のところも多いようでしたが、より親しみやすいような心理的にも街に開いた場所が増えると良いように思いました。

評価C●東側(多摩川側)の整備ができると窮屈さが少しは解消するのだろうか。

評価C●今後どうなっていくか期待したい。駅前広場とテラスのような空間が生きる空間になるといいかと思う。



新駅・駅前広場に面する店舗前のマンション提供歩道



なお工事中の横須賀線・湘南新宿ライン新駅改札口

2-5■南側の民間タワーマンション群(リエットコート+アールスタイルズ他) 評価:3.15 内訳:AABBBBBBBBBBC

評価A●タワーマンション群に囲まれた屋外空間は、複数の住棟の敷地が一体化されており、変化に富んだ豊かな景観となっている。

評価A●異なる住宅事業者が整備する公開空地が、上手に連結し、一体的な空間を形成しているように感じられた。

評価B●広い街区の中に複数のタワー住棟が立ち並び、公園状の屋外空間が豊かな歩行者のためのスペースとなっている。昔の公団住宅団地の屋外空間は高水準だったか、その現代超高層タワー版と感じた。

評価B●公開空地に子供たちの遊ぶ姿があり、気軽に通り抜けられる雰囲気よかった。遊具もあり、散歩もしやすく、唯一開かれた公開空地となっていて親近感を感じた。

評価B●URも関わったという開発行為による民間マンション群の足元の空地、緑地の整備はまるで公園のようで整備水準が高いと感じた。

評価B●この地区は居住専用のマンションが並び落ち着いた雰囲気あり。駅にもそこまで近く魅力的な物件。上記の地区の物件より少し手頃な価格だったか。

評価B●公開空地は庭園のように整備されていて好感が持てるが、その維持費用は今の居住者の管理費に含まれる。将来的にどうするのか気になる。

評価B●公開空地がつながり、落ち着いた庭園空間であった

評価B●公開空地が他のエリアよりも充実しているように感じました。

評価B●今回の歩いた超高層住宅中で一番足元の整備一体的にできていた地区じゃないかと思いました

評価B●超高層タワーの足元に、おかしな公共施設とか商業フロアを組み込んでいないだけ、まだ状況は明瞭だと思います。もし武蔵小杉地区のタワマンに住もうとお考えでしたら、この地区内は権利関係がシンプルで、安心して住めるかだと思います。駅から多少遠いことは、プラスマイナスで問題ないと思います。

評価B●よくやっていると思いました。



タワーマンション群の足元に整備された屋外空間



公園のように広々して緑ゆたかな公開空地

3■今回歩いた中で、特に印象に残った場所など

駅ビルと再開発ビルの一体空間★東急武蔵小杉駅と南口西街区は広場や道路を設けずに直接つながっており、間の路地のような歩行者通路や吹抜のESC立体空間などとても素晴らしい。

南武線・東横線小杉駅から中原図書館までの経路★駅や電車、商業施設を垣間みながら図書館に到達できる。買えりにどこに寄ろうかな、と考えながら。

川崎市中原図書館★駅直結の再開発ビル5階にあり、蔵書やスペースも充実しており、それに居心地がよく、とても多くの人に利用されていた。

小杉3丁目東地区(コスギサードアベニュー)★南側の広場とそれに面する商業空間が一体化している。

小杉3丁目東地区のポケットパーク★ホッとしました。

こすぎ公園★一番多くの子どもたち見た。

こすぎコアパーク★楽しいなポケット広場になっている。

こすぎコアパーク★お母さんや子ども達が集ってほっとする空間。来街者にとっても癒される広場。

こすぎコアパーク+東急スクエア★唯一、小杉地区の人々が交流できそうな場(日光猿軍団が猿回しをやった)。

センターロード小杉★開発されていない駅近かの路地に面する飲食店街。界隈性があって良い。

センターロード小杉★もともと武蔵小杉のイメージが残っている空間

センターロード小杉★駅前で唯一の昔ながらの一带。当日の終了後はもちろんここで打ち上げた。

センターロード小杉地区飲み屋街★唯一、大変貌以前の武蔵小杉を残しています。カッコつけて値段ばかり高い新規参入店に閉口した高齢者に喜ばれているでしょう。

中原消防署と合築した開発★地域の防災拠点機能が明示的に示され、安心感が出る。

中原消防署+ホテル★行政施設も賑やかさ形成の一翼を担う気概を感じる。

ステーションフォレストタワー街区の公開空地★プライベートガーデンのようなデザインで公開してるのが面白い。

グランツリー武蔵小杉★多くの買物客でとても賑わっている。

北口再開発★再開発予定の小杉会館や日医大病院近くの今後を注視したい。

南武線橋上駅舎★南武線を跨ぐ通路は、最近になってようやくエレベーターを設置しましたが、バリアフリーの観点からみると落第です。登りのエスカレーターも必要です。おそらく、北口駅前広場地区の再開発が成立すれば、その中で解決されるのかもしれませんが

横須賀線北口改札予定地・綱島街道高架下★これからの武蔵小杉地区の、軸を変容させる可能性のあるプロジェクトだと思います。

横須賀線新駅★無理にホームを作ったので、南口は仮設みたいに狭いし、南武線乗換え通路は延々と長いし、どちらも殺風景極まりない現状だが、ホーム増設、北口新設と東口駅舎整備でようやくまともな駅になりそう。

<以下、午前オプション企画>

二ヶ領用水★ヒューマンかつ地域の歴史「農地であったこと遺産」が表現されている。

二ヶ領用水一帯★法政通り・サライ通りも味があるし、自治会館跡地の新しいプロジェクトも興味深い。リノベ・ショップが増えて、隠れ家を探して歩き回る裏小杉になると面白い。

64カフェ+Ranai★路地奥の古民家を転用したセンスも居心地もよい素敵なカフェ。当日オプション企画で立ち寄ったが、テラス席のランチも美味だった。

サライ通り商店街★味がある商店街でした。



南口こすぎコアパークは市民が集うイベント広場



路地奥の古民家を転用した64カフェ+Ranai

4■小杉駅周辺は、開発誘導や事業によって魅力的な居住地になっていると思いますか？

そう考える理由は何でしょうか？

- ◆とても魅力的な居住地です。グレード感の高いマンションを多数誘導できた事で、町全体のグレードが上がり、それが今の武蔵小杉の魅力になっています。かつては大小の工場が散在する地域でしたが、短い時間で変わったのにはびっくりです。
- ◆もともと交通利便性は高かったはずだが、大規模な工場などが集積し地域イメージは必ずしも良くなかったので、単発の開発では魅力的な住宅地にはならなかったと思う。複数の大規模開発が短期間で一気に進展し、街全体が変わることを前提とすることができたので、各々の開発においてより質の高い整備が行われたのだと思う。結果として、地域全体の土地柄を変えることができ、魅力的な居住地になったのではないかな。
- ◆非常に魅力的な居住地になっていると思います。要因としては、従来の南武線・東横線に加えて目黒線・横須賀線が利用可能となり、交通利便性が飛躍的に拡大(14路線直通)したのに合わせ、工場・グラウンド等の大規模用地が土地利用転換したことで、その際に行政が全体計画に基づいて適切に民間事業を開発誘導するとともに、行政主導で駅前複数地区の再開発事業を仕掛けて完遂できたことが非常に大きな効果をもたらしていると考えます。特に低層部への店舗や市民施設の導入、駅との一体空間による界隈性の再現など、計画上も極めて秀逸なまちづくりが実現しています。
- ◆交通の利便性と商業施設、駅ビル内の図書館などの公共施設整備、超高層マンション足元のバリエーションあふれる公開空地の整備などが効いていると思う。
- ◆魅力の要素として先ずは新駅作りといった交通アクセスと利便性の良い公共空間の配置。民活＝マーケティング視点による付加価値化「小杉ブランド」づくりにより、小杉に住むことによるプライド、愛着といった住民意識を創出し、まちが陳腐化しない仕組みができあがっている。開発のステップとして成熟した大人感覚の狙いをし、次にファミリー層。この順番が逆でファミリー層からまちづくりをすると、落ち着かないまちになり大人感覚の層が遠慮しがち。結果として「おとなと子育て配慮の多様なまち」になっている。公共の計画だと公共という性格上、ターゲットセグメントがあいまいになりがちで漠としたまちになっていたかもしれない。
- ◆各タワマンの居室は快適だと思うが、敷地を出たあと、快適な居住地と言えるかどうか。歩いた時は人が少なかったが、新幹線車内から見る横須賀線武蔵小杉駅ホームはとんでもない混雑なので、街のキャパとしても限界なのではないかな。
- ◆タワマンのバラ立ちの感が強く、歩いて心楽しむという感じがしません。一方、ホールなど公共施設や魅力的な商業施設からは、生活上の利便性からくる魅力は相当なものと感じました。
- ◆魅力的な居住地になるかは、この地区にお住まいの方々が、新しくできた施設等をいかに使いこなしていくかにかかっているんじゃないでしょうか？
- ◆高層マンションに住みたいような人たちには、魅力的な地域ではないでしょうか。
- ◆高級タワーマンション以外での暮らしがこの街で重きを置かれるのか、懸念を感じる。一時的に住まうところ、なのかな。
- ◆家族単位での日常生活を中心に考えると、駅周辺に生活利便性が確保できていて魅力的。また、子供中心の生活から中高年世帯となると、コミュニティが確保できるのか懸念される。せつかくの超高層住宅の公開空地が、地域の公園・緑地として機能しているか疑問を感じた。(かつてNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントで配布したお散歩マップには、居住者から賛否両論が展開され、配布中止となったと聞いている)
- ◆人それぞれの感じ方や価値観によるとと思いますが、私は魅力的な居住地とは感じませんでした。利便性は高い(都心へのアクセスや生活に必要なものがいつでも手に入る)ですが、作られたテーマパークのようで質(五感で感じる心地良さ)が高くないように感じました。これから育っていくのかもしれませんが、人々が介入できる空間が現時点では少ないので、今後どうなるのかなと思いました。
- ◆居住地に求める条件によって「利便性」「にぎわい」がピタリと嵌る人々がいると思います。しかし自分にとっては、タワーマンション自体が住みたくない居住形態なので、街全体を見るときにそのバイアスがかかった目で見てしまいます。周辺の、タワーマンション以外に居住する人々にとって「小杉駅周辺」はどう評価されているのか、工業の記憶が全否定されているようで違和感がある。「港北ニュータウンを縦にした」と言えるかも知れないが、港北ニュータウンで謳ったような理念が感じられなかった。
- ◆いいえ。川崎市役所当局にしてみれば、「まぐれあたりのホームラン」ではないかと思います。



新たな住宅供給で街にはファミリー層が目立つ



民間ホテルと立体的に複合した中原消防署

5■急激に変貌したこの街の将来に向けての課題は何だと思いますか？

また、その対策についてどうしたらいいでしょうか？

- ◆大規模な工場跡地の再開発が急速に進展したため、大規模開発＝タワーマンションばかりの街となっており、路地など意外性のある空間が無く、個性的な店舗なども成立しにくい。このため、この地域独自の新たな文化が生まれてくる余地が無いことが、将来に向けての課題となるのだと思う。その意味では、周辺の市街地や商店街も含めて、全体として多様性がある街を目指し、この地域と周辺地域との連携を強化し融合させていくことが有効なのではないだろうか。
- ◆タワーマンションが特定の都心の居住形態ではなく、ごく一般的な居住形態になっている街、と感じました。住まい方、働き方、コミュニティ、子育て環境などが大きく変化していると思います。当事者である住民自身が考えて、働く場所(コワーキングスペースなども)、子どもたちが自由に遊べる場など必要なものを付加していく余地があるといいと思います。
- ◆小杉駅周辺はタワーマンションの林立というイメージだが、14路線直通の拠点駅であることを考えれば駅勢圏はかなり広いので、大規模跡地以外の周辺住宅地も含めたまちづくりを考えるべき。午前中オプションで歩いた二ヶ領用水方面には庶民的な商店街や住宅地が広がっているが、都市計画道路拡幅に伴ってマンション建設も散見されるので、店舗の導入や公共空地の提供などを適切に誘導したい。タワマン街は元々は工場やグラウンドで住民がいなかった場所なので、ニュータウン型の新しいスタイルでのコミュニティ形成が必要か。
- ◆再開発エリアの内と外との関係性づくり。旧市街地の商店街や周辺環境(二ヶ領用水)等の魅力(オプション企画)などを意識したまちづくりの展開が必要。タワーマンションは居住空間としての持続可能性を保てるか、やや心配。投資に使われる懸念もある。住み替えのできるシステムがあるといい。そのためにも、周辺市街地との関係性をつくることが必要な気がする。(NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントの活動にも期待を寄せたい)
- ◆人口の増減による周辺の施設も含めた空間への影響とマンションの管理の2つがあるように思います。一棟に約1500世帯ほどが暮らし、そのような建物がこの10年ほどで一気に複数建ったことにより、家族構成も年齢も所得(階によって異なりますが)も価値観も近い人々が何千人何万人と増えたことで、将来的にも今までに経験したことのない問題が出てくると予想されます。住み替えが進むのか、ここで育った子供たちは帰ってくるのか、廃墟になったタワマンをどう活用(取り壊し)するか、など。
- ◆急激に造られた故、多くの居住者、及び多くの建物の老化、老朽化が広い範囲で一気にやって来る事でしょうか。建物については適切なメンテナンスにより延命出来ますし、街全体の魅力を維持出来れば空室化も避けられるのでは、と思います。
- ◆タワマン住人が大部分を占める中で、地域コミュニティが形成されるのでしょうか。住民本位の街づくりが継続して行われるのでしょうか、疑問を感じます。これから年月を経て熟成した街になっていくのかどうか、地域づくりのあり方が問われていくと思います。
- ◆「タワマン」に、未来の希望はありません。対策ありません。最大の問題は、誰も声を大きくして「このままでは地獄だ」と叫ばないことでしょうね。
- ◆問題先送り型の超高層マンションの維持管理問題や周辺市街地の繋がりが課題。エリアの価値を高める取り組みをマンション管理組合が続けられるかがポイントだと思う。

- ◆効率的に計画された素晴らしい町とは思いますが、計画された故の未来への変化のない窮屈感？懐の狭さと奥行き感がどうなのだろう。暮らして楽しい居場所は、ショッピング？計画された子どもセンター？息抜きのためにアバウトな空間も必要かと、裏小杉の「カフェ64」人気の背景にはそういったニーズが見られます。その点で計画地周辺の裏小杉の緩やかさに期待、「脱計画」(感)という「計画」も。マンションの購入者(客)意識から主体的な住民意識の創出の仕組みも必要かと。エリアマネジメントというすました横文字ではなく、ともにまちを創造していく「まちづくりの萬(ヨロズ)お世話係」みたいな親しみのある表現ができるといいですね。川崎の旧住民と分断しないためにも。駅へのアクセスは良いのですが、道路整備されてもあれだけの人口に対処できるとは思わないので、周辺への自転車道整備も。
- ◆小杉は高層型ニュータウンと言える。多摩ニュータウンとの違いは公園の管理である。公開空地の管理はそれぞれの管理組合任せであり、管理レベルの差が出てくると街全体のイメージダウンにつながりかねない。
- ◆まちづくり冊子の「今後の主な取組」に書かれているとおりでと思います。
- ◆午前中に歩いた昔ながらの街並み、商店街も出来れば残してもらいたいと思います。
- ◆背伸びせず、落ち着いた気持ちで暮らせるような街になるといいですね。



超高層マンションが提供・維持管理する歩道や緑地



小杉駅前に残る路地の飲み屋街・センターロード

6 ■ 今回の企画全体に対する感想など

- ◆集合街歩きには参加できなかったので独自に歩いてみました。各々の開発は行政の適切な誘導や大手デベロッパーの計画能力の向上によって、質の高い空間づくりがなされていますが、どの開発も経済合理性に基づくために似たようなものとなっています。街の個性や街らしさなど、街の魅力について考えるには面白い企画だったと思います。(K/T)
- ◆かつて開発整備に少々係わった小杉を久しぶりに訪れることができました。企画設定、ありがとうございます。案内をしていただいた藤原さんにもお会いでき、貴重な機会でした。恐ろしいほどのスピード、規模でまちが変貌していることを改めて実感しました。住む人、集う人によってこの町の魅力がさらに、そしてどのように高まっていくか、興味深いところです。また、この開発誘導の仕組みについて、いま一度、おさらいができると今後のためにもなるように思います。(T/S)
- ◆実は「タワマンの武蔵小杉」にはあまり興味はなかったのですが、19号台風の内水被害でマンションの配電盤が浸水、停電したこと、自分の仕事が設備関係なので気になっていました。今回現場を見ることができて、そこは良かったです。川崎市の方案内で、開発方針など伺いながら廻れたこと、大変参考になりました。(Y/K)
- ◆電車の車窓からは眺めるものの、足元を見たのは今回が初めてです。足元を見ている限りは、木造密集市街地より防災性は高そうに思いました。J. G/バラードの『ハイ・ライズ』や宮部みゆきの『理由』の舞台のようにならないよう、新しいマンションライフを作ってもらいたいと思います。コーディネイターの藤原さん、オプション企画の原さん、ありがとうございました。(K/Y)
- ◆武蔵小杉に初めて降りました。凄い開発が進んでいるんですね。大変勉強になりました。企画者、説明者ありがとうございました。(T/K)
- ◆急ピッチにタワマン集積されて建設されていたので、どうなっているか一度見てみたかった街でした。ご案内ありがとうございました。(I/Y)
- ◆たくさんの種類の公開空地の整備事例を見て回れるとても良い企画だったと思います。裏路地の飲食店での打ち上げも楽しかったです。ありがとうございました。(H/M)

◆仕事場(雪谷)から眺める川向こうの空に1本、2本と増えていきつつある景色を眺めながら下はどういう暮らしが営まれるのかと関心のあるエリアでした。夜の夜景は今や「小杉マンハッタン」。藤原さんありがとうございます。小杉は南武線沿線の昭和の工場労働者のまちから、今回の開発によって産業の色は消され、都心に通じる東横沿線の東急文化圏(自由が丘、田園調布エッセンス 実際は横須賀線を利用したとしても)になったと思う。まちの歴史としてノスタルジックな「ムカシコスギ」どこかに残ってほしいと思う。またタワーマンションなど人工的な開発の対比として、裏的なものが育つことへも期待。公開空地のパターンが庭園型、公園型、通路型とあったが通路型以外は利用の仕方があいまいと感じ公開空地の利用パターンの研究をしてみたいと思いました。通路型も植栽+曲線やポケットパークとのつながりなど、単調かつ大味になりがちな公開空地に趣を出したり、連続性のあるウォーカブルな町の要素として計画されるとよいかと。(H/H)

◆隣駅の新川崎の駅前マンション村に住んでいたこともあり、武蔵小杉の開発には以前から大変興味がありました。市の方のお話も判り易く興味深く聞かせてもらい有難かったです。武蔵小杉はこのあとも引き続き開発が進むとのこと、周辺地域の変化も合わせ見ていけたらと思います。(F/M)

◆東京都市大室田研究室:日本建築学会の論文 <https://doi.org/10.3130/aija.86.2665>

僭越ながら、2019年度卒業研究の結果を紹介させていただきます(当日梗概を配布しましたが、調査対象4棟の超高層マンション居住者への居住実態と生活圏に関するヒアリング結果です)。<→参考資料> (K/H)

◆この企画に対する自分の立ち位置がいろいろで評価、感想も悩ましかったです。(S/M)

◆永年、関与・観察してきた小杉地区ですが、外部からの視察参加者を含めて、新鮮な観点を教えていただきました。そういう意味では、「知っている」と思っている地域にも、あらためて新鮮な視座を交えて訪ねることの大切さを知りました。ありがとうございました。春になったら二ヶ領用水の桜を見に行きましょかね。(M/T)

◆派手な開発が進行する武蔵小杉をずっと意識しつつも、私が初めてこの街を歩いたのは2019年にエリアマネジメントNPOを訪問した際でした。ご紹介して下さった川崎市の方が、「その前に街を見ておいて下さい。」と、1時間ほど小杉駅周辺をご案内してくれたのです。そして再開発ビルやタワマンの低層部には店舗や市民施設を導入したり、歩道状公開空地を連続させたりするなど、まちづくりの工夫を非常に熱く語っておられました。私はひどく感心し、それ以来、TEKU-TEKUで採りあげる機会を探しておりましたが、今回、藤原氏のご協力でようやく実現できました。ちなみに、私自身はアンチ・タワマン派なのですが(笑)、タワマンばかりで殺風景な湾岸地区や、孤立したタワマンが街並みを乱す郊外地区に比べて、小杉ではタワマンが生活利便性や歩行者空間、さらには賑わい形成を提供し、いわば街並みの基本になっている点で素晴らしい、と考え直してしまいました。藤原さん、双川さん、ご案内ご説明をありがとうございます。原さんの午前中のオプション企画も「もう一つの小杉」を知るために面白かったです。(O/R)

◆コーディネイターより

この度は川崎市の武蔵小杉駅周辺地区をご視察いただき、ありがとうございました。また、参加していただいた皆様から様々な角度から、評価、ご意見をいただき、感謝いたします。全体を俯瞰する良い機会になりました。当地区のまちづくりは今後も続いていきます。さらなる進化をご期待ください。(F/T)



駅西側再開発事業地区のコスギ・サードアヴェニュー南側広場にて



午前オプション／64カフェ+Ranailにて

<参考資料> 超高層マンション居住者への居住実態と生活圏に関するヒアリング結果

- ・居住選択理由は、駅が近く利便性が高く、戸建に比べ管理がしやすいことに加え、職場・子供の学校や親族の住まいなど等の関係が多く、さらに大規模開発による将来性や資産価値を上げる人もみられた。
- ・転居後の生活変化については、眺望が良く、室内が暖かいこと、交通の便が良いため、通勤が便利で行動範囲が広がったことなどが評価され、一方で、騒音やエレベーターの待ち時間が長く、通勤時の駅の混雑などの関係が指摘されていた。
- ・マンション内の共有空間については、全体的にスタディールームやキッズルームが日常的に使われており、スカイテラス(屋上庭園)、スカイビューバスなどは入居当初のみの利用にとどまり、あまり使われていない。屋外空間は、犬の散歩やジョギングの休憩やサラリーマンの休憩場所、子供の遊び場等に利用されている。
- ・近所付き合いは、全マンションとも、子供の学校関係や理事会・役員関係のみで、同じフロアの世帯も、全ての世帯は把握されておらず、挨拶程度であった。一方で、周辺地域を含めるとサークルやスポーツ、犬の散歩などでの交流が多少みられた。
- ・周辺地域を含む日常生活圏で良く利用している施設や行動範囲及びルートは図の通りであった。大型商業施設(グランツリー、ららテラス、東急スクエア)やスポーツ施設(セントラルスポーツ等)が良く利用されており、次いで中原図書館等の公共施設も使われている。生活行動圏は、新丸子方面の飲食店や法政通り商店街、多摩川沿いや二カ領用水、中原平和公園等に広がっていた。
- ・今後の課題としては、タワーマンション建設による、人口象や行政やNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントとの関係、防災・防犯が上げられていた。

