

新規住民と既存住民が混 在する中でのまちづくり

—武蔵小杉の事例をもとに—

早稲田大学 文化構想学部 浦野ゼミナール4年

狩野 拓朗 学籍番号 1T140306-2

内容

序章	研究動機・目的・論文構成…2
	まちづくり・再開発の目的…2
	再開発とは…3
第1章	歴史（武蔵小杉の成り立ち）…4
1-1	再開発以前の歴史（1990年代以前）…4
1-2	再開発始まり以降の歴史（1990年代以降）…5
第2章	現在の状況（エリアごとの特徴）…7
2-1	基本データ…7
2-2	JR 横須賀線口周辺…9
2-3	武蔵小杉南口エリア…10
2-4	武蔵小杉北口エリア…12
2-5	郊外エリア…12
2-6	再開発による効果…13
第3章	再開発による弊害…14
第4章	川崎市、開発事業者、住民のそれぞれの動き…17
4-1	住民側の動き…17
4-2	行政側の再開発に関する意向…17
4-3	住民からの説明会に対する意見…18
4-4	住民側へのアンケート…19
4-5	開発事業者の視点…20
4-6	現在進行、これからの再開発に関する考察…21
第5章	エリアマネジメントについて…23
5-1	エリアマネジメントとは…23
5-2	小杉駅周辺エリアマネジメント…23
5-3	協同組合武蔵小杉商店街…26
5-4	主な取り組み…26
5-5	エリアマネジメントがもたらす効果…30
第6章	まとめ…31
	謝辞…34
	参考文献・URL…35

序章 研究動機・目的・論文構成

神奈川県川崎市の武蔵小杉がここ 10 数年で凄まじい発展を見せている。大型ショッピングモールの開業や高層マンションの林立、さらには鉄道網の発展まで、複数の側面での発展を見せている。この話だけを聞くと、交通の便もよく、買い物にも困ることはないので、非常に暮らしやすいまちとして映るだろう。現にインターネットなどで公表されている、住みたいまちランキング等では、上位に位置している。

しかし住みたいまちランキングなどというのは実際に住んでいる人の意見ではない。そのように考えた時に、武蔵小杉の実情はどのようになっているのであろうか。そしてこのまちは駅前のタワーマンションが今まで人が住んでいなかった場所に急に建てられたということもあり、新規住民と既存住民が混在している状況になっている。確かに新規の住民にとっては駅の近くに住むことができ、駅前の環境も充実しているので、良いまちになるかもしれないが、再開発以前を知る武蔵小杉の既存住民にとって現状はどのように映っているのか。

現在の武蔵小杉の現状を明らかにし、武蔵小杉は住んでいる人にとって住みやすいまちであるのか。また再開発が人々に与えた影響、またこういった異なる人々が混在する地域で、人々のパワーバランスを保ちながらまちづくりを行うために、どうすればよいのかをこの論文を通じて考察していきたい。

論文の構成としては本論のはじめで、武蔵小杉という場所がどのような変遷をたどり現在のような姿になったのかを再開発開始以前と以後に分けて歴史を述べる。続いて第 2 章では現在の概要について述べる。エリアごとに、現在どのような状況であり、どのような顔を持っているのかを実際にフィールドワークを行って調査した結果をもとに記述する。また章の最後に再開発が人々にどのような良い影響を与えたのかを記述する。ここまでで以前の様子はどうかであったのかを歴史を振り返り見つつ、現在との違いを明らかにしたい。そして、第 3 章では再開発によって生じた人々（特に既存住民）に対しての問題点、第 4 章では、その現在武蔵小杉が抱えている問題点に対して既存住民はどのように考え、どのような動きを見せているのか、また行政側、開発事業者側の視点も交えて現在再開発が進められているエリアの開発が住民にとって現在どう影響しているのかを考察する。そして第 5 章では、既存住民と新規住民との間の橋渡し役になる、NPO 団体の小杉駅周辺エリアマネジメントについて述べ、その活動からコミュニティ形成のためのエリアマネジメントがもたらす効果について考察する。最後のまとめの部分では、現状を洗い出し、最適なまちづくりについて考察していきたい。

まちづくり・再開発の目的

武蔵小杉の再開発について述べる前に、まず再開発について考えてみる。再開発とは何か

と問われると、もともとあったまちを再編すること、その土地にあった古い建物などを取り壊して新しい建物を建てる、こういったイメージが一般的にはあると感じる。このイメージ自体は完全に間違っているわけではないが、ただ都市計画をする側が独善的にまちを開発するのではなく、市民のこともあるので住んでいる人々の賛同を得なければ、成し遂げることはできないものである。つまり再開発とは特に人の要素が色濃いものなのである。

人の要素が色濃いということは当然難しさも生じる。人というのは十人十色であり、考え方も何通りも存在する。つまり住民全員にとっての最良の結果を生み出すことは至難の業である。まち全体をうるおわせ、人々が公正公平に暮らすことのできる再開発プランを形成することが再開発の肝となる部分だが、それを実現するには様々な調整が必要だろう。

再開発には目的が数種類あって、主には、商店街などによる快適なまちづくりを目指したい場合、行政による交通機能の充実や防災機能の充実の度を目指したい場合、マンションなど老朽化した住宅を建て替えたい場合、土地を民間事業者が有効に活用したい場合などが考えられる。武蔵小杉の場合は上記のすべてが盛り込まれた開発であると感じる。だからこそ住民だけでなく多くの権利者などと調整を図っていかなければならない。

再開発は初期計画の段階では、住民との話し合いはない。いかに柔軟性のある計画を発案できるかがカギになってくる。

再開発とは

再開発とは一体どのようなものなのか。簡単に言うと、これまであった建物を除却し、その土地の整備を行い、新たに作られた敷地の中に、再開発ビルを建てることである。

都市再開発法が制定されたのは 1969 年。およそ 50 年前から再開発事業というものは存在していることになる。再開発事業は時代によって件数は、波がある。例えば、バブル経済の時期には日本全国で件数は多かったが、バブル崩壊を機に件数は減少し、さらに 2007 年のリーマンショックを機にさらに減少した。しかし 2010 年代はアベノミクスや 2013 年の東京オリンピック開催決定により景気が良くなり、再開発の件数は増えている。(岩見良太郎 2017 年 P141)

第 1 章 歴史（武蔵小杉の成り立ち）

本章ではどのような変遷をたどり、現在の街の姿になったのか。再開発前後の歴史をそれぞれ見て、まちがどのように変わっていったかを見ていきたい。

1-1 再開発以前の歴史（1990 年代以前）

再開発がされる前の武蔵小杉というまちは、戦後直後、そこからおよそ 10 年が経った昭和 30 年ごろ、さらにそこから 20 年が経過した昭和 50 年ごろ、まちの発展のポイントとなった時期が 3 つあると私は考えている。

戦後直後は現在とは打って変わって、家等建物自体がほとんどなく、2 階建てくらいの建物の 2 階からであれば、おおよその全体を見渡すことができたといわれている。単なる更地、さらには沼、田んぼが点在する湿地帯であった。

鉄道網自体はある程度整えられていたが、南武線に関しては、貨物線であったので、人の動きを生み出すことはほとんどなかった。

しかし南武線とは異なり、東急電鉄が人のための鉄道網を生み出すべく、大正末期には多摩川を渡り、東神奈川までの鉄道を開通させた。これにより鉄道による人の動きを始めに生み出した。

また昭和 30 年ごろまで存在した高等教育機関の一つであった大学予科というものがあり、法政大学の予科を誘致したこともあり、学生が集まるようにもなった。そのため住宅や飲食店など様々な整備の必要性が生じた。

そして徐々に人が集まるようになったところで、昭和 30 年ごろには、生活に必要な店なども整備され、駅前の商店街も形成されていった。

また人が増えるという点においては、もともと武蔵小杉周辺にあった工業地帯が拡大されて、さらに内陸の部分にまで広がってきたという点も大きい。1000 人規模の工場も現れ、人の流れも格段に増えた。

さらにこのころ公団住宅が建てられた。この公団住宅には、都市部で働く労働者、地方出身の人間まで住むようになり、昭和 30 年から 50 年代にかけて人口自体も急増した。

再開発が始まる前は駅前の商店街が商業の中心地であった。現在から数えるとおおよそ 50 年前にできた法政通り商店街、この商店街を始めとした、大小 9 つもの商店街があり、地元住民に深く愛されていた。

武蔵小杉駅南口エリアにある法政通り商店街は武蔵小杉の代表的商店街である。全長 250 メートル、店舗数はおおよそ 90。近くに二ヶ領用水（江戸時代初期に作られ、神奈川では最も古い人工の用水路、この用水路沿いの桜のおかげで自然を感じることができる商店街という特色が出せている）があり、春には桜の名所としても人気である。現在も地域密着型の

商店街として、地元住民向けの様々な独自性を追求したイベント（『全長 80 メートルそうめん流し大会』、『夜みこし』など）を長年行っており、『忘れられない商店街』を目指している。

1-2 再開発始まり以降の歴史（1990 年代以降）

1993 年に計画に再開発の計画段階に入り、1995 年 7 月に武蔵小杉タワープレイスが竣工した。郵便局や医院、飲食店等、生活に必要な店舗や施設が入っており、再開発の計画が始まってから一番初めに建てられた。

そして 1999 年には武蔵小杉南口地区西街区東街区市街地再開発準備組合が設立された。これにより、南口西街区に関しては駅前再開発の方針が明確に出され、駅前にふさわしい都市基盤施設と複合金建築物の整備を進めること。安全で快適な公共空間を作るために道路幅を拡幅し、安全な歩行者空間を作り出すこと。商業及び業務施設の導入を図り賑わいと活気にあふれたまちを目指すことが掲げられた。（東街区でも同様。）

2000 年には東急目黒線が開業し、また東急目黒線が都営三田線・営団南北線との直通運転を開始。本駅は西高島平駅・赤羽岩淵駅方面への列車の始発駅となり、交通網が強化され、より遠い居場所からのアクセスが可能になった。

2003 年には新たに小杉町 3 丁目中央地区市街地再開発準備組合が設立された。そして翌年の 2004 年には武蔵小杉駅南口地区西街区の細かい都市計画決定がなされた。

2005 年には横須賀線の新川崎駅・西大井駅間に本駅のホームを設置することが JR 東日本と川崎市との間で基本合意。横浜方面さらには神奈川県南部からのアクセスが非常に良くなり、東京の都心部へのアクセスも同時に大きく改善された。武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合設立認可を経て 2006 年には西街区に続いて東街区でも都市計画が決定。2007 年には小杉町 3 丁目東地区市街地再開発準備組合設立、東地区が古くから、商業エリアとなっており、生活道路等の整備の遅れや細分化された宅地に老朽化した小規模な店舗併用住宅などが密集しているなど、中心商業地としては適正な土地利用がなされていなかった。広域拠点にふさわしいまちづくりを目指すことが決定された。

そして 2008 年、都市計画マスタープラン小杉駅周辺将来構想が策定。新たな動きが出た時の、まちづくりの方向性を示すために、マスタープランが策定された。ここからおおよそ 20 年の将来の都市像を展望し、都市計画の基本的な目標と方向性を定め、優先的に 10 年以内は都市施設の整備を優先的に取り組むことが示された。そして 5 年ごとの定期的な見直し、必要に応じての機動的な見直しを行う。マスタープランは土地利用の方針、開発行為、建築行為に対する誘導の指針、市民への指針を表している。

同年 9 月には小杉町 3 丁目中央地区の都市計画が決定。2009 年には改めて川崎市都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想を策定し直した。新駅の設置を始めとして、開発事業者を適切な誘導で、ふさわしいまちづくりを目指していた。商業地、住宅

地を中心として行うことを再確認した。そして 2009 年時点では開発が進められていなかった北側地区を含めた全体の再開発の方向性を改めて示した。

2010 年に 5 年前から JR 東日本との間で合意していた、横須賀線の新駅が開業。2011 年には『コスギフェスタ』が開催された。このイベントは毎年の恒例行事となり、老若男女が楽しめるイベントとなっている。ハード面だけでなく、ソフト面もイベントを通じて配慮されるようになった。またちょうどこの時期、川崎市が武蔵小杉地区の住民増加、特にファミリー層の増加を考慮して、日本医科大学と小学校の新設に向けた協定を締結。この時点ではほとんど開発の動向が不透明であった、北口エリアの具体案が浮上した。

2013 年にはかねてより開発計画に盛り込まれていた、商業施設の一つである、武蔵小杉東急スクエアがオープン。タワーマンションが続々と竣工されていく中で、ついに大型商業施設もオープンし、住宅地だけでなく、商業地としての側面も持つ土地へと変貌を遂げた。翌年にはららテラス武蔵小杉、グランツリー武蔵小杉が立て続けに開業。現在の商業の中心が出来上がった。2015 年ごろからは北口エリアの具体的な、開発要綱などが発表されて、新しい動きが出始めている。(川崎市ホームページ www.city.kawasaki.jp 参照)

東急電鉄が与えた影響

東急電鉄が武蔵小杉での再開発以前以後のまちづくりにおいて、大きな影響を与えたのは間違いないだろう。昭和初期には人々のための鉄道を開通させることで、人の流れを作り、住宅、商業地の発展に大きく貢献した。また再開発以降においても、駅周辺の環境を整えた。特に武蔵小杉は線路でまちそのものが分断されていたまちであったが、それをつなげ、更なる人の動きを促した。

第2章 現在の状況（エリアごとの特徴）

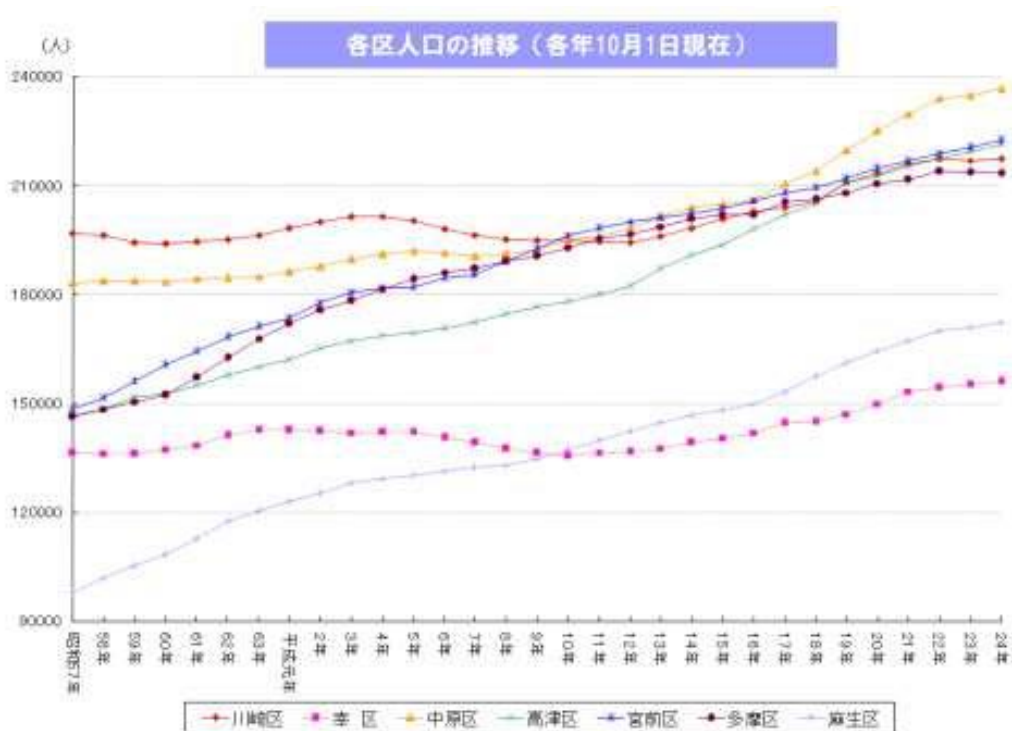
2-1 基本データ

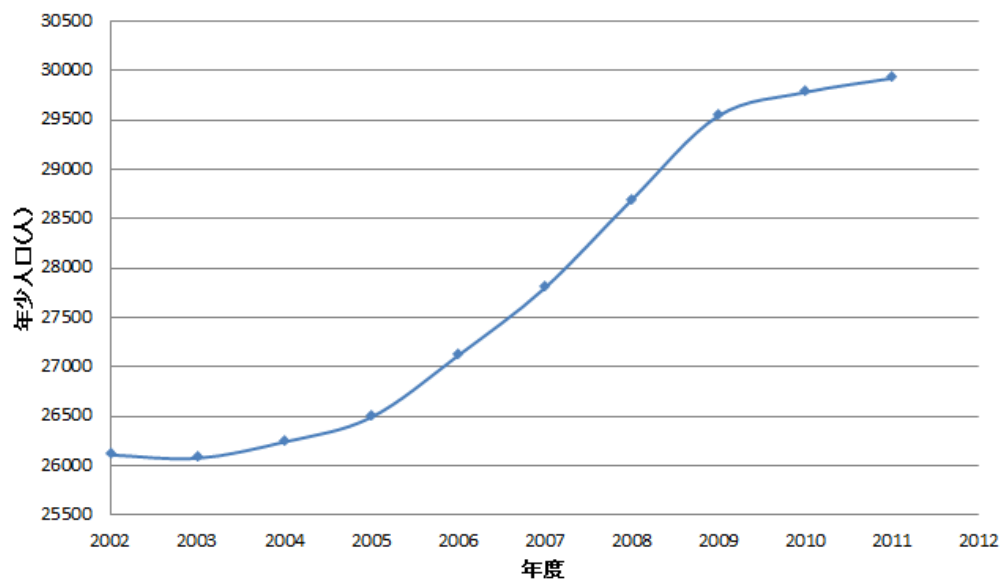
川崎市中原区人口（254,156）（川崎市七区の中で最も多い）

川崎市全体の人口も150万人を突破とここ10年でおおよそ20万人の増加。

この大きな要因として川崎市の主要駅の一つである武蔵小杉駅周辺の大発展が挙げられる。駅前のタワーマンションの建造、JR横須賀線乗り入れの開始、大型ショッピングモールの誕生などここ20年で様相は様変わりした。

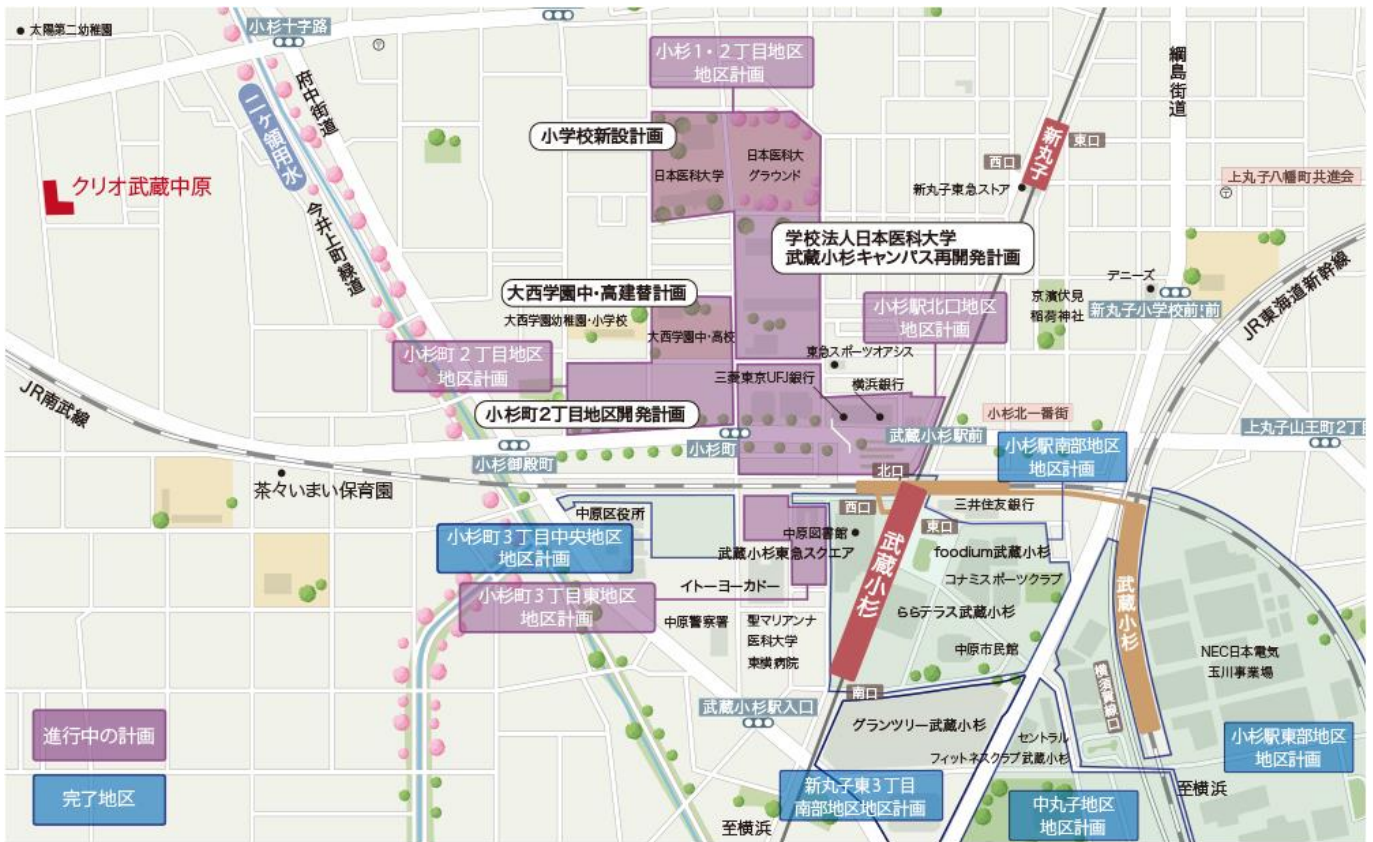
以前から都心部や横浜などへのアクセスの良さ、または東京都と比較しての土地の安さなどを理由に単身世帯が多かった。しかし鉄道網の発達により、より交通の便が良くなったことから、周辺部に20代の若者の転入者がより増えているのと同時にファミリー層の流入も目立つようになっている。





上のグラフは川崎市全体の人口の推移、下のグラフは中原区の年少人口の推移を表すグラフである。中原区の人口急増が起こったのと同時に年少人口の増加も同時に起こっている。ファミリー層が増えたということはこのグラフから見て取ることができる。

(川崎市ホームページ www.city.kawasaki.jp)



(https://www.meiwajisyo.co.jp/cli/798_Musashinakahara/value/index.html より抜粋)

2-2 JR 横須賀線口周辺

上の地図であると、右下のエリアにあたる。2010年にJR横須賀線の西大井-新川崎駅間に駅が開通。周辺にはもともと存在した企業の建物や、高層マンションなどが立ち並ぶ。

そしてこのエリアは再開発によって新しくできたエリアである。再開発の目玉の一つである、新駅の開業がなされ、人の移動の範囲が広がることとなり、住民以外の人々にも新駅は多く利用され、多くの人々が利用するようになった。

また新駅開通からおよそ3年前にはタワーマンションも建設、ホテルの建設もあるなど周辺環境が整えられていった。

このエリアの新設されたタワーマンションにはある程度所得のある夫婦世帯やファミリー一世帯の流入が相次いだ。

新駅の開業がこのエリアにおける大きな変化ポイント。今までは東急線で渋谷への直通はされていたが、東京や品川といったエリアには武蔵小杉からは直通していなかったもので、2010年に新駅が開通した。これにより通勤面ではアクセスの良さは関東でも随一となった。これは住民にとっても大きな魅力であり、人の動きの増加を生んだ。このことは住民

だけでなく、乗り換えとして武蔵小杉を利用する人々にとってもプラスに働くと見込まれ新駅が開通した。

しかし、既存であった南武線、東急線からの距離が遠いという問題点がある。駅から駅へおよそ徒歩で 10 分近くかかってしまう。

横須賀線の武蔵小杉駅が開通する前は周辺駅である新川崎駅まで歩いて行き横須賀線を利用するというのが武蔵小杉の住民の主な横須賀線への乗り方であった。横須賀線へのアクセスが悪かったわけではないので、東急線や南武線への乗り換えに 10 分近くかかってしまうのであれば、もはや同じ武蔵小杉駅ではないのではないのかのように映ってしまう。

新しく開発されたエリアではあるが、元々から NEC の関連施設が多く存在。NEC 玉川事業所をはじめとして、NEC 玉川ルネッサンスシティとして、NEC エレクトロニクス、NEC システムテクノロジーといったグループ企業の事業所が存在しています。NEC のバレーボールチーム NEC レッドロケッツはここを本拠地として、練習場を構えています。NEC が創立 100 周年記念事業として、既存の玉川事業場の一部を高層ビル群に建て替えたのが始まりで、その後も武蔵小杉再開発の流れに合わせて、一部 NEC 側が施設の更新等を行い、現在の姿に近づいた。(NEC 玉川ソリューションセンターの建設など)

タワーマンションの建設もあり、横須賀線エリアの住民も増えた。しかし駅によって分断されているエリアとなっており、他のエリアとは地理的には別のエリアのような状態になっている。

2-3 武蔵小杉南口エリア

上の地図の真ん中に位置しているエリアにあたる。東急線武蔵小杉駅の西側にあたるエリアでは、従来は老朽化した商業施設「こすぎ FROM」と、裏手の小杉第一公園、中原変電所が占めていた用地で、駅前でありながら用地の高度利用が図られておらず交通上も道路が狭隘で、放置自転車も多いことから搬出・搬入の車などがしばしば立ち往生する状態であった。

本事業により、駅前商業施設「武蔵小杉東急スクエア」・新中原図書館等を低層部に、タワーマンション「エクラストワー武蔵小杉」を高層部に配置した高層建築物が建設され駅前の高度利用が図られることとなったあわせて周辺の道路の拡幅、駅前公園「こすぎコアパーク」・広場の整備が行われ、武蔵小杉東急スクエアには 90 店舗が出店し、地下には約 400 台の駐輪場も整備された。

東急線武蔵小杉駅の東側にあたる、は駐車場と中小企業婦人会館が占めていた用地では、西側エリア同様に駅前でありながら用地の高度利用が図られていなかった。

本事業により、メディカルモールを含む駅前商業施設である、ららてらす武蔵小杉、タワーマンションであるパークシティ武蔵小杉ザ・グランドウイングタワーが建設され、駅前の高度利用が図られた。また、あわせて駅前ロータリー、アクセス道路の整備が行われることとな

った。駅前ロータリーの地下には約 1,000 台分の駐輪場が整備されている。

三つの商業施設

ららテラス武蔵小杉

三井不動産の大型商業施設。『女性』に焦点を絞った女性向け生活雑貨やレディスアパレルを主力とした店舗構成が特徴。またクリニックモールも併設。

グランツリー武蔵小杉

約 150 店舗を擁する地域最大の商業施設。キッズスペースの併設、屋上庭園など子ども向けのスペースも配備。地上、地下に駐車場が整備されており、周辺地域からのアクセスがしやすい。

武蔵小杉東急スクエア

東急武蔵小杉駅と直結した東急電鉄の商業施設。図書館の併設など複合型であるのが特徴。レストランなどをメインとしている、またレストランにあまり力を入れていない、ららテラスとデッキでつながっており、商業施設間での住み分けがなされている。

東急線武蔵小杉駅の西側のさらに西側にあたる、従来は東京三菱銀行のグラウンド、駐車場用地は、駅前に広大に広がる用地でありながら高度利用が図られていなかった。また、道路交通上も幹線道路である綱島街道に隣接しながら、綱島街道から武蔵小杉駅へのアクセスが悪い状態であった。

本事業により、このエリアにはパークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー、中原市民館、かわさき市民活動センター、認可保育園が整備され、E 地区にはパークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー及び商業施設「パークシティ武蔵小杉プラザ」が整備され、ダイエー系スーパーのフーディアム武蔵小杉、コナミスポーツクラブ武蔵小杉がテナントとして入居した。

あわせて綱島街道からの武蔵小杉駅ロータリーへのアクセス道路として、都市計画道路武蔵小杉南口線などの道路整備が行われる。

先述した三つの商業施設は利用客も多く、特に土日祝日は大きな盛況を見せている。地元住民だけでなく、外からの人々にも利用され、商業の規模に関しては都心にも劣らず、武蔵小杉の商業の拠点はこの南口エリアとなっている。

2-4 武蔵小杉北口エリア

このエリアはここ 10 年でも大きな変化はなかった。しかし 2016 年 3 月に大西学園中学校・高等学校の新校舎が完成し、JX 日鉱日石エネルギー社宅跡地にはツインタワー「パークシティ武蔵小杉ザ ガーデン」が着工。さらに日本医科大学武蔵小杉病院・新丸子キャンパスにおいても三菱地所レジデンスのツインタワー建設・武蔵小杉病院建て替え・川崎市立小学校の新設が行われる予定。

このエリアではホテル・ザ・エルシィが 2007 年 9 月末で閉鎖となり、取り壊し後にコインパーキングになっています。隣接する NEC 小杉ビル、小杉ビルディングと一体化した複合商業施設を視野に、川崎市まちづくり局と地権者が協議を行っていた。ホテル・ザ・エルシィ跡地と NEC 小杉ビルについてはシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、UR 都市機構の手を経て三井不動産レジデンシャルが買収し、同社による商業・業務施設・タワーマンションの建設が計画されている。2016 年 4 月段階において、残る小杉ビルディングの動向については、現在はまだ調整中である。

1995 年に武蔵小杉タワープレイスが完成済み。武蔵小杉タワープレイスはオフィスのほか、低層部 1～2F は飲食店などのテナントフロアが入っている。

少し歩いたところにある、JX 日鉱日石エネルギー（旧新日本石油）社宅が廃止になることが決定し、跡地については新日石不動産、三井不動産レジデンシャルと共同で再開発を行うこととなった。社宅跡地を A 地区・B 地区に区分し、180m のツインタワーマンションパークシティ武蔵小杉ザ ガーデンを建設している。

そのうち駅寄りの A 地区 2 階部分には、川崎市のコンベンションセンター（約 3,000 m²、ホール 1,000 m²）が設置される。また、この再開発ビルとホテル・ザ・エルシィ跡地の再開発ビルはペDESTリアンデッキで接続され、将来的には JR 武蔵小杉駅までの接続を目指す構想となっている。

2-5 郊外エリア

東急東横線の隣の駅にあたる、元住吉駅付近までエリアを拡大してみると、昔ながらの活気ある商店街や公園なども目にすることができる。

2-6 再開発による効果

再開発によって生まれたものは、ハード面では大きくはタワーマンションと大型商業施設である。まずタワーマンションは建てられたすべてのマンションが駅から近く、大型商業施設も近いので、生活環境としてはかなり適しているだろう。また都心に近い都内の住宅地などと比較して、地価も安い。

商業施設建設による効果も如実に表れており、三つある商業施設それぞれが、それぞれの特徴があり、非常にバランスがよく取れているので、生活において必要なものを取り揃えることが可能で、人々の生活に欠かせないものとなっている。また商業施設に関しては、利用者は駅周辺住民だけではなく、電車や車で訪れる人も多い。広域からの集客を得ることができている。

つまりは、再開発以前は、あまり他の周辺地域などから人が訪れることはなかったが、商業施設の完成で、人の流れは増えた。またタワーマンションの住民にとっては恵まれた生活環境が整えられており、新規住民やはかの周辺地域に住む住民にとってはそれらの面では非常にプラスに働いた再開発であったのではないだろうか。

またなぜ武蔵小杉が再開発のターゲットとなったのだろうか。元々武蔵小杉は工業用地が集積しており、もともとそこに存在した、工場などの移転が相次いだ。そこで工業用地の跡地をどう有効に使うかという市にとっての課題が生まれた。川崎市全体を見てみた時に、一番の中心地であった川崎駅周辺は都市型商業地として成り立っていたため、そこは違った都市型居住中心の拠点として交通の便も加味されて武蔵小杉を再開発するということに至った。また工業用地だったため、一つの敷地が非常に広く、権利者との調整が比較的容易であった。そのため再開発を進めやすかったこともターゲットになった一因である。

再開発以前と以後とではやはり様々なものが大きく変動した。商業の拠点も商店街から大型ショッピングモールへと移り、商店街と大型ショッピングモールの二項対立関係も生まれてしまった。新駅の開通も交通を変えただけでなく、分断されたエリアを生み出した。分断されたエリアは同じまちの中に存在しているとしても、どうしてもコミュニティ形成には不利になってしまうと思われる。市は開発を進める企業と協力し、武蔵小杉を総合的に見て便利なまちに変貌させようと開発を進めていった。確かにハード面における利便性は増したが、住民の方に目を向けると、ハード面が生んでしまった弊害が見えてくる。

第3章 再開発による弊害

再開発で華やかなイメージが先行する中、問題も残されている。大きな問題の一つとされるのが鉄道網の発達による弊害である。より東京都心へのアクセスが良くなったことにより、地元住民だけでなく、乗り換えの駅としてさらに多くの人々に利用されるようになった。そのためここ20年で乗降者数はJR線で2倍に膨れ上がっており、特に通勤ラッシュの時間帯は混雑がすさまじく改札に入るのだけでも一苦勞という状態が珍しくないようだ。混雑で人が増えることで、必然的に駅構内での人の渋滞や電車の発車等にも影響が及んでくる。そうなるとう本来は良さであるはずの、利便性が逆に悪い部分になってしまう結果になる。駅周辺の急激な変化に、設備改良が追い付かず、悪循環を招いている傾向は最近東京郊外ではよくみられる傾向である。

また急激な住民の層の変化も、少なからず問題とされている。単身世帯とファミリー世帯では街に対して求めているものが異なり、住人層の急激な変化により住宅以外の施設がその変化に追いついていない部分がある。実際に、保育施設が足りていないといえない。川崎市は今年4月、市の待機児童が0人だったと発表した。認可保育所を希望しながら入所できず、認可外保育施設を利用するいわゆる「潜在的待機児童」の数は、中原区だけで880人もいるとされた。さらに地元の小学校の中には、タワマンが建つことで生徒が突然急増し、対応に苦慮しているところもある。

今後も人口がより増えると予想されており、このまま開発だけを進めていくと、本来はプラスになるべき開発が悪循環を招いてしまうことになりかねない。

一つの実例を見てみると、放置できない問題となっていることがわかる。

“金融系の会社に勤めるAさん（40歳）は共働きの奥さん（妊娠中）と子供2人で、武蔵小杉のタワーマンションを購入しました。”

『購入時には周りからうらやましがられ、最近のメディアの扱いから、すごいね、そんなところに住めるってお金持ちね〜などと今でも言われていますが、実情は、自分も含め、お金持ちというより、「夫婦で頑張っている人たち」が多い印象です。二人で子育てしながら頑張って豊かな暮らしを維持している...というイメージでしょうか。したがって共働きの維持は不可欠なのです。

3人目の子供の出産を控え、急速な人口増加によるひずみの深刻さに改めて気付き、茫然としています。ここ数年、駅前のタワーマンションがどんどん増え続けています。想像してみてください。1棟建つごとに数千人の人口が増えるわけですよ。その多くは子育て世代です。今ではものすごい人口過密エリアになってしまいました。

保育園はどこもいっぱいです。日が当たらないマンションにある園庭のない託児室や、雑

多なショッピングモールの一角にある狭い部屋、そんなところに子供を通わせるのはためらわれます。だから、時間はかかりますが自転車で遠くの広い保育園まで送っています。泥遊びもできない環境で育てたくないですから。

しかし、事態はもっと悪化しています。もうすぐ3人目が生まれるのですが、保育園を見つけるのがかなり難しくなっています。妥協するしかない、いえ、妥協しても保育園に入れるかどうか、というひどい状態です。

小学校も大変なことになっています。子供の数が多すぎて、校舎に入りきれません。校庭を潰して校舎を増築しています。マンモス校です。こんな過密な環境で育つ子供がどんな風に成長していくのか、心配でなりません。

子供を預けてから、仕事に行くわけですがこれがまた大変です。改札に行列ができるのですよ。都心へのアクセスがよいと人気の武蔵小杉ですが、電車に乗るまでがこんなに大変では、意味がないですね。』(<http://www.mag2.com/p/money/33429> (「住みたい街」で進むスラム化。武蔵小杉タワーマンションの過酷な日常))

このような事態が発生してしまった原因としては、市の全体の再生プランが関係している。2005年に策定された『川崎再生フロンティアプラン』の中で、一つの拠点に武蔵小杉が選ばれた。このプランの目的は少子高齢化、またここから生まれる人口減少に対応するためのまちづくりの指針を示すということであった。このため武蔵小杉を都市型居住空間に再開発することで、生産年齢層の人口増加を期待した。そしてこの整えられた環境がファミリー層にとっては非常に良い環境であった。ただ市が見越していた以上に、30代のファミリー世帯の流入が多く、先述したような弊害が生まれてしまった。

そして既存住民側にも弊害は出てしまっている。タワーマンションの建設ラッシュが2000年代～10年代に発生した。人の数は増えていく一方である。しかしタワーマンションの建設については懸念事項もあり、実際2013年2月にはタワーマンション建設反対の意見書が川崎市に向けて提出された。既存住民の個人住宅に対してもっと配慮をもって欲しいとの意見が多かった。さらに建設ラッシュともなると、日中から工事の音が響き渡り、ビル風による影響も懸念され、地元住民の生活に支障をきたしかねない。

さらにもともとこの場所には1955年から法政通り商店街という昔ながらの商店街の存在がある。昔、特に高度経済成長期の時代にはうまく人々を取り込み、商店街自体が賑わいであふれていた。しかし、ここ20年の再開発により武蔵小杉自体が商業地化しており、「東急スクエア」、「グランツリー」などの大型商業施設の登場で、この昔ながらの商店街は苦境に立たされている。武蔵小杉地区の人口は増えているが、商店街の客足アップにはつながっていない。むしろ客足は減り、苦しい経営状況から長年経営していた店を閉店せざるを得ない状況に追い込まれている個人商店もある。

このようにもともと住んでいた住民は大規模な再開発に対して、不安や不満を抱いてい

る部分があり、タワーマンションに住む、すなわち新規住民との溝が少なからず存在してしまっている。

また以前は地元住民と密接なかかわり合いがあった商店街も再開発の煽りを受けて、先述したように客足は減少、現在は苦しい経営状態の店舗が多い。再開発によって生み出された、近代的な雰囲気と商店街の昔ながらの雰囲気が入り混じる街であるともいわれているが、現状パワーバランスが均等に保たれていないので、そのように解釈することはできないだろう。人口は増えているのにもかかわらず、客足が伸びないところを見ると、タワーマンションに住む新規住民が足を運ぶまでに至っていないということだろう。この状態では、新しく開発されたエリアと共存できているとはやはりいえない。

なぜ弊害が生まれてしまったのか、それは開発事業者による開発という面が強すぎたという部分が大きいだろう。川崎市が武蔵小杉を広域拠点として位置づけ、開発を進めていったということなのではあるが、様々な民間企業が開発事業者として、再開発に携わっている。例としては、駅前に立ち並ぶタワーマンションは三井不動産などの大手不動産会社、ショッピングモールは東急電鉄などが行っている。

川崎市が単独で開発を行うとなれば、都市開発を行う上で生じうる問題などを加味した上での計画を立て、実行することが可能かもしれない。しかし、コスト面などを考えると難しいところもある。そこで予算面や専門的な技術力を保持しているという点において民間企業に委託するというケースや、共同での開発をするというケースが出てくる。しかし、民間企業という立場から生まれる問題点もある。それは、民間企業は営利企業ということで利益に対しての執着がある。民間企業は利益を求めるがために過剰な開発を行ってしまうことがあるという点である。実際武蔵小杉では再開発によって、タワーマンションの大量建設がされ、人が増えすぎたということが起こっている。

第4章 川崎市、開発事業者、住民のそれぞれの動き

片付けられていない問題も存在する中で、また新しいエリアで再開発が今まきに行われている。それが今まで特に手が加えられなかった、武蔵小杉駅北口エリア（JR 南武線口）である。問題が山積みであるのにも関わらず、再開発がまた別のエリアで行われるということで、武蔵小杉近郊に住む住民は不安を隠せなかった。今までの問題点を考慮した上で行われているのかなど大きな不安があるからだ。そして住民側にも様々な動きが出るようになった。

4-1 住民側の動き

小杉・丸子まちづくりの会

平成 23 年設立。武蔵小杉周辺に住む住民が今まで通り快適に暮らせる住環境を維持できるようにするため、また次世代にもその流れを継承したいという思いから、活動している。先述したアンケートの実施を、市に対しての要望することや市民の要望を聞いて、市に対して意見書を出すなど市民生活の保全を第一に考えて、住民側の意見を代弁している。また住民側にも再開発について正しく理解してもらうためにしかし再開発への反発をしているだけではなく、あくまでも住民たちの意見を市に聞いてもらうことを第一に考えている。住民側も再開発について正しく理解するために超高層ビルを建造することが本当に良い街づくりなのかを問うシンポジウムの開催や二子玉川の再開発事例見学会の開催も行った。

(<http://kosugimaruko.web.fc2.com/news2.html> 小杉・丸子まちづくりの会ホームページより)

そんな中で、平成 25 年の末に、小杉駅北側のまちづくりに関する説明会が実施された。主な開催目的は、再開発の途中である、北口エリアが今どういった方向性で再開発がされているのか、そして今後の再開発の方針を住民に対して説明し、意見を伺うことであった。

4-2 行政側の再開発に関する意向

川崎市は再開発が現在進行している、小杉北口エリアの再開発の今後の方針の説明を行った。特に北口エリアの日本医科大学地区の再開発の説明を行った。日本医科大学武蔵小杉病医院跡地にツインタワーマンション、付近にある商業施設を開発することが説明された。再開発のスケジュールとしては説明会後にはアセスメント手続きを行い、次の年には計画の決定、そして平成 28 年より日本医科大学病院、ツインタワーと着工していく予定と説明された。（これは平成 26 年時点での計画。実際には平成 28 年に計画が決定。しかし当初発表されていた概略案からの大きな変更はなし。）

大まかに見ていくと、武蔵小杉駅の北口のまちづくりの方針としては、未だに今回の再開

発計画では成し遂げられていない、医療と文教の中心となるエリアの形成である。細かく見ていくと、やはり人が増えていくことで、必然的にやり幅広い世代の人々が増えると予想されるので、人々の生活、特に高齢者や子供の生活を支える拠点にすることが目指されている。このエリアには日本医科大学病院が元々あり、老朽化に伴う建て替えと同時に、同病院を北側の土地に移動させようとする計画、また同病院が持つ大学のキャンパスを移転させようという計画が現在実行されている。移転と同時に高度医療機能の更新を目指し、治療機能の充実や災害時にも対応できる救急医療の中核の形成を方針に掲げている。大学キャンパスは別の場所への移転としているため、その跡地に小学校を新たに建設中である。そしてさらに新たにマンションも完成間近であり、病院と近いという面や、マンション内の設備面で高齢者に配慮したマンションとなっている。また防災機能の改善も課題の一つに挙げている。具体的には救急医療機能の確保に関連して、一時的な避難場所の確保や建物の防災力強化が課題として挙げられている。またその他の動向としては商業施設の新設やオープンスペースの活用法の模索などが現在されている。

4-3 住民からの説明会に対する意見

行政側への再開発に関する質問と要望

説明会は開催されたものの、説明会の内容は住民側にとって完全に満足いくものではなかった。そこで小杉・丸子まちづくりの会は意見書を、住民を代表する形で提出することになった。

先述した意見書の中では、以下のような 11 の質問や要望が出された。その要点をまとめてみる。

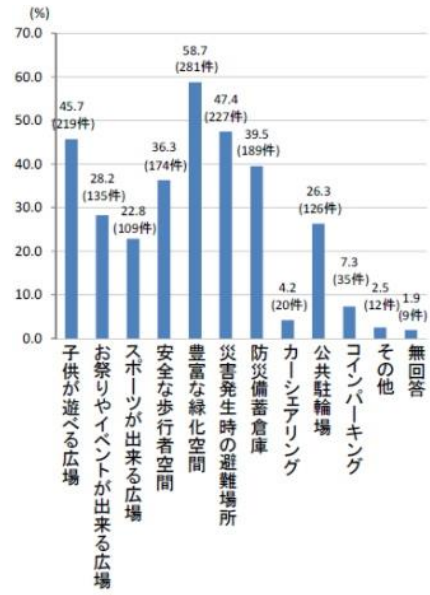
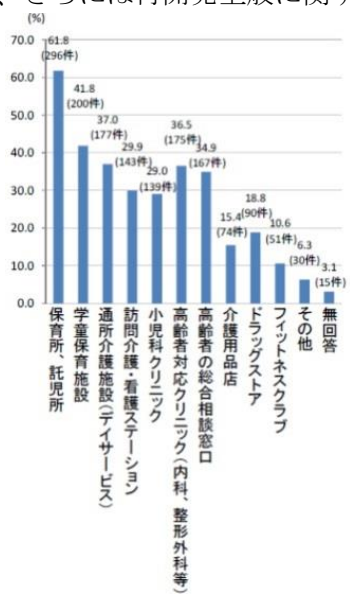
1	市長のモットーは「市民の意見を聴き、今後の市政に反映すること」なので、市民の要望を反映して再開発計画を進めること。
2	市長は、川崎市の将来ビジョンである「日本一幸せのあふれるまち」を目指して、「安心のふるさと」をつくることを明言しているが、武蔵小杉駅周辺の高層マンションの林立は日陰やビル風、交通混雑など住民の生活に支障をきたす要素を生んでしまっているので、適切な計画に見直してほしい。
3	高層マンションの林立により、およそ 2 万人の人口増加が起こっており、今後も増えることが予想されているが、災害時に必要な公園や広場の整備が全くされていない。その部分の整備。
4	駅周辺での倒木事故（平成 25 年発生）原因説明および再開発計画の説明を地元住民に直接する機会を設け、そこから住民の声を聴き、再開発に関する協議をすること。
5	住民の要望を聞いて、コンセンサスを作るためにできること、できないことを明確にし

	てほしい。
6	住民とのコンセンサスの下で、事業者による地元住民への説明の場を求めること。
7	情報公開により、およそ7年前から市と開発事業者が事前協議を行っていたことが明らかになりました。今後の再開発計画については事前協議に関する資料を地元住民に公開すること。また現在地元住民に公開されていない再開発計画については再考すること。
8	先述の倒木問題の腐朽菌による断定されているが、一般的に倒木は腐朽菌に50%以上侵食されると起こる可能性があるといわれているが、今回の倒木では侵食が50%に達していなかった。ビル風による強風の繰り返しという面もあるのではないかという可能性も考えてほしい。
9	ビル風によるけが人も出てしまっているので、専門委員会を設立し、高層ビル群の複合による現状解析を行って、被害を少しでも食い止めてほしい。
10	今後の少子高齢化に向けて、教育施設への分担金を増やすこと。またその分担金の負担を一部開発事業者へのお願いすることを検討すること。
11	再開発に関する説明会を町会長向けに行っても、担当課長の職員しかおらず、住民の質問に対して納得のいく回答はほとんど得られず、住民の意見を計画に反映しようとする姿勢もほとんど見られなかった。今後そういった説明会には日程の都合が合えばぜひ市長にも参加してもらいたい。

(小杉・丸子まちづくりの会 小杉駅北側のまちづくりに関する説明会に対する市長への要望と質問)

4-4 住民側へのアンケート

説明会の開催後、武蔵小杉駅周辺の開発計画に関して、地域住民の意見を広く把握し開発計画の誘導に活かすことを目的として、住民基本台帳に登載されている中原区在住の満20歳以上の方から2000人を無作為に選びアンケートが実施された。このアンケートでは現在開発が進められている北口エリアの新しくできる施設の用途、オープンスペースの用途、さらには再開発全般に関することが問われた。



前のページのグラフは、施設用途に関する調査と、オープンスペースの用途に関する調査の結果である。施設用途に関して、やはり住民としては子供を預けられる保育所、託児所や今後の住民の高齢化に備えて高齢者向けの施設を求めているということが分かった。またオープンスペースの用途に関しては施設用途と同じく子供向けのスペース、また災害の発生を意識し、避難場所としても使えるようなスペースにしていくべきだという意見が多かった。

また開発全般にかかわる意見としては、「高層住宅建設に反対」・「ビル風への懸念・対策の要望」・「高齢者に優しいまちづくり」「子育て環境の整備」・「歩道の整備、バリアフリー化」・「人口増が不安、鉄道等公共インフラのキャパシティ不足」などといった意見が挙げられた、そして中には、「地元商店街との共生」といった意見も存在した。

これらの住民からの意見を受けて、川崎市は以下のような点に留意して計画策定に取り組むとした。<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000060732.html> 川崎市ホームページ)

- ・子育て世帯が増加している小杉駅周辺地区の特徴に対応した「子育て支援機能の整備、充実」を図る。
- ・超高齢化社会に対応するための「医療・福祉施設の整備」を図る。
- ・「緑地・広場の創出」や「防災機能の強化」等を図る。
- ・物販・飲食店舗・その他サービス施設については、アンケート結果に加え、地元商店街等の意見、事業性を踏まえながら、機能導入を図る。
- ・自由意見の中でビル風などの開発に伴う懸念事項もあることから、周辺環境に配慮した計画とするとともに、事業者との調整を図る。

4-5 開発事業者の視点

北口エリアの開発を進めている主な開発事業者は日本医科大学である。開発目的は様々であるが、一番の目的は病院の建て替えである。そしてその中で、軸として社会背景の考慮、地域住民からの意見、市の政策との合致を挙げている。

すでに覚書を事業者側は市に対して提出済みであり、環境面、機能面の評価を受け、また具体的な整備理由などを市に対して示しており、市からも、一般的な水準以上の環境配慮を行っており、機能面においては、病院の建て替えに伴う、医療機能の更新、住民の生活の質向上と資する取り組みであると評価をされている。

そして先述した三つの要素を基軸とし、三菱地所レジデンスと協議し、現在構想されているのが、老人福祉センター、介護福祉施設（平成35年開館を目指す）の整備である。これは近い将来訪れる、超高齢化社会の波に適応するために、地域住民からの要望に応える形で、さらには市が目標とする、北口エリアを医療と文教の中心とすることと合致しての決定で

ある。この日本医科大学の開発計画に関して、川崎市は評価を行った。評価項目としては、環境面や機能的な面などが S、A、B、C の四段階で評価され、評価自体は下から二番目の B 評価であった。そのような評価になった理由としては、周りの環境に対して適切かどうかという面において、川崎市との見解に差異があったからであった。しかし、総合的な評価では、B 評価なのにもかかわらず、評価全体としては標準以上の優良性が認められる計画であるとの評価が下された。川崎市の評価方法や開発事業者との間の調整関係には成り立っているのかという問題も考えられるようになっていた。

また北口エリアにだけでないが、新たなタワーマンションの建設もさらに始まっている、もしくは建設開始はされていないが、計画段階にある。現段階では 6 棟の建設が予定されている。建設のコンセプトとしては、通勤が便利で、自然が豊かな場所へも歩いて行けるということなど生活における魅力が徒歩圏内にあるというものである。ただこれ以上人口を増やすことは、今存在している弊害をさらに拡大させてしまうのではないだろうか。

4-6 現在進行、これからの再開発に関する考察

私は等々力緑地をよく利用するため、北口エリアは頻繁に通り道として利用する。しかし改めて今回の論文執筆にあたって、挙げられている問題点などを踏まえてじっくり歩き、調査した時にビル風の強さや、建物の異常な密集などをひしひしと感じた。単なる通行人としてまちを歩いた時には特に問題を感じることはないということは細かい問題なのかもしれない。しかし、そこに怖さがあるのではないかと思う。なぜなら住民側だけが問題に気づき、普段生活していない人間、開発事業者や行政側には問題を看過されてしまう可能性があるからだ。こういった面において住民と行政がしっかりと連携し、住民目線で意見を聞くことがより一層大切であると感じさせられた。また行政と開発事業者の関係構築も急務で、適切な誘導が必要だろう。

初期の説明会開催、住民側からの意見書の提出、都市計画の決定の流れがあった中で、概略案から都市計画決定のプロセスの中で見直しがほとんどなされなかったという点から現時点では住上記の意見書や住民に実施されたアンケートの結果が完全に反映されたとは言いがたいと私は考える。ただこれ以前の再開発では、住民に顔を合わせての説明する機会は設けられておらず、北口再開発に際しては、こういった機会が設けられたということ自体が良い傾向なのではないかと思う。今後のまちづくりに関して一石が投じられたのは間違いない。

しかし住民の意見を聞き、ただ単に取り入れていくというのも再開発においては危険なことであろう。住民からの要望が叶えられるのか、叶えられないのかは、まち全体のバランスを考えて、適切な配置を考えなければならない。北口の事例で、感じた部分としては、コンパクトシティ構想により、生活基盤となる施設が密集しているが、機能が密集しているだけでなく、建物自体も密集している。そして前途のアンケートで住民から豊富な緑化空間を

作ってもらいたいとの意見が多く見られた。ただ緑化空間は建物密集地の中では、火災発生時の延焼などの面でリスクも伴ってくると考える。アンケート調査では、アンケートの結果を踏まえ、今後のまちづくりの計画策定に努めていくとしていたが、結果を踏まえたうえで、リスク等を説明する機会があってもよかったのではないかと思う。さらに緑化空間に関しては、徒歩10分圏内に等々力緑地が存在しており、似たような空間が周辺にあることになる。既存の空間を生かしていくことも再開発には大きな要素になってくると考える。

また先述したように北口エリアはコンセプトとしてコンパクトシティ構想を掲げているため、生活に必要な諸々の機能が密集している状態になっているが、機能だけでなく建物自体も密集している。その影響で道幅が狭くなっており、緊急時、人が外で混乱した時には避難経路等の安全な確保も困難なのではないか、という状況に陥りかねない。防災強化も方針の一つに掲げている以上、住民に対してどのような指針を示すのかなど、再考すべき点なのではと感じた。

再開発について考察してみると、元来は川崎市が掲げた開発計画に基づき、必要な開発計画を民間の活力を使い、適切な支援誘導を行っていかねばならない。ただ再開発が進むにつれて、再開発に関して川崎市と開発事業者側との間で、認識のずれが生じてしまった。それにより川崎市が開発事業者の開発を適切な調整をすることができなかつたと考えられる。

当然開発事業者が開発を進めていく過程で、川崎市に対して開発に関する資料を提出し、それを川崎市に評価してもらおうという制度も存在したが、その制度自体がある種形骸化してしまっているのではないかということも事実として存在した。

そこでズレが生じると、住民のニーズに応えるのも難しくなり、既存住民にとっての弊害をいくつか生んでしまうと考えられる。

第5章 エリアマネジメントについて

第4章で挙げたように、住民は再開発におけるハード面に対するアプローチを見せた。これからどういった再開発が行われるのかなどを確認して、市との調整を図ることができるよう努めた。しかし、以前にも住民からタワーマンションの増設に対して反対があったのにも関わらず、そのまま川崎市と開発事業者の方針でタワーマンションの建設が進められていったということがあった。そのために第3章で挙げたような弊害も生まれてしまった。

川崎市と開発事業者の間のバランスの欠如や過剰な開発により、弊害が生まれてしまった中で、住民の住みやすさを向上させるために、コミュニティ形成のためのエリアマネジメントを導入した。

再開発によって良い影響を受けた人々、良い影響を受けたとは必ずしもいえない人々がいる。特にタワーマンションに住む新規住民に比べて、再開発に対して反発が起こるなど既存住民に関しては、再開発による弊害は大きかった。新規住民との関係性が悪化するという訳ではないが、少なからず心理的な溝が生まれてしまった。

より多くの人々が快適に生活を営むためには、生活において差をなくしていかなければならない。武蔵小杉ではNPO団体の小杉駅周辺エリアマネジメントが仲介役となり、武蔵小杉の住民の間のコミュニティ形成が企てられるようになった。

5-1 エリアマネジメントとは

近年ではエリアマネジメントは大きく二つの種類に分けられる。その都市に人をいかに呼び込むか、地価の向上などを多くの主体と関わりながら、目的に応じてマネジメント体制を変化させていく商業地や業務地におけるエリアマネジメント。一方は、住民によるコミュニティ形成や共有地管理など目的の絞られたマンション、住宅地におけるエリアマネジメントである。

(住民主体の住環境エリアマネジメントの自立プロセスに関する研究 P222)

5-2 小杉駅周辺エリアマネジメント

現在NPO団体である小杉駅周辺エリアマネジメントが住民、行政、商店街、商業施設などの橋渡し役となり、様々な方法で街づくりに貢献している。

再開発によって2万人近く人口が増え、増えた人口のほとんどがタワーマンションに住まいを構えている。しかし先述したように、様々な弊害が出ている部分もある。そこで新規住民と既存住民の間に生じてしまった溝を埋めるために、交流の場を設けることや商店街と協力して、住民全体に魅力を発信するといった活動を行っている。また再開発によって市

によって防災などのシステムは作られるが、システムが作られるだけで終わっている。そこで防災強化のための人のつながりの部分をこの団体が担っている。また既存住民向けだけでなく、新規住民も新しいまちに住むうえで、例えばファミリー世帯であれば、ファミリー世帯の急増により、施設不足や通うはずの小学校がマンモス校と化してしまうことなど、子育てに関する不安、また他の住民と交流が生まれづらいエリアに住む住民のために、様々な施策を行っている。

そもそも設立されたに至った経緯はどのようなものなのか。元々は川崎市が主導で襟マネジメントというものを再開発が計画され始めた段階で導入した。エリアマネジメント導入に至った背景としては、『大都市との都市間競争に打ち勝つ魅力付け』、『地域への帰属意識の向上と新しいコモン・コミュニティの形成』、『質の高い公共空間維持管理』の三つを挙げている。またこの時期は小杉地区において地域の担い手が衰退していたのと、流入する若者世代、すなわち新規住民とその当時まちの担い手となっていた既存住民との間のニーズの不一致や活動に意欲のある人々の受け皿がないという課題があり、コミュニティ形成を新旧住民で行う必要があるとされていた。この課題解決を目指して、地域の町内会、商店街、市民活動団体の代表らにより NPO 法人を組織して、地域のエリアマネジメントの担い手とすることが市により構想された。エリアマネジメント導入のために、市は再開発計画期から長期的な視点を持ち、実行のための策を練っていった。手始めに開発事業を計画する上で、計画がエリアごとに個別に進められていたという状況を見直して、整備するために、市は小杉駅周辺総合整備推進室を設置した。これによって、行政の縦割り状態がなくなり、組織体制が整えられた。これと同時に市のマスタープランにエリアマネジメントの活動支援を明記し、支援を担保することになった。コミュニティ形成や公共空間の管理などを実施することを決定し、市のマスタープランの中にイメージを記載し、エリアマネジメントの計画の構想を作り上げた。

そして 2004 年に川崎市の呼びかけの下、地域の人々が武蔵小杉南口再開発戦略会議というものを立ち上げたのが始まりである。さらにエリアマネジメントへの協力として、開発事業者には管理運営のノウハウと組織設立初期費用として 100 万円の拠出を、既存住民には組織運営への参加を、組織設立後に入居する新規のマンション住民には一世帯当たり月 300 円の会費負担が決定された。そこから 2 年間の調整を経て、2006 年に市民部会、商業者部会、事業者部会という三つの部会を立ち上げて、それぞれの部会の意見の収集を図り、そこで議論を重ねていった。街としてこれだけの大きな再開発があるのだったらなにか形で残せないか、という話があり、それでその後三つの部会を一緒にして合同部会というものを立ち上げてその中でさらに議論を重ねていった。（公共空間管理が当初はエリアマネジメント事業の一つとして計画されていたが、ノウハウのない住民が主体ということもあって難しいことが判断されたためコミュニティ活動のみを実施していく方針が固められた。）元々この再開発が川崎市の主導で、一体とした開発をしようということを進めていたのであるが、

この地域が工場跡地あるいはグラウンド跡地というところで元々そこに住民が存在しなかった。そのため当然自治会・町内会というものがないという状況で、既存コミュニティが存在していなかった。それを NPO 法人でとりまとめ、コミュニティ形成活動の主体としての存在で、エリアマネジメントを進めてもらおうか、という話になり NPO が設立されることになった。当初スタートの時には、まちづくりを進めるには町内会や自治会的な要素も必要であるという観点から、町連の会長をやっている方に理事をお願いすることになった。中原区には5つの五町連という大きい町内会があり、その下に77の町内会が存在した、そして初代理事長に中原区町内会連合会の会長さん、副会長に丸子町内会連合会会長さん、それから玉川の町内会連合会長や武蔵小杉の商店街理事長らがボランティア団体の委員長の方など、こういった方々に理事になってもらい理事10名でスタートした。

しかし、活動開始当初は財源が十分でなかったため、市からの財政面での援助や職員の派遣など市と NPO の協働で活動していた。その後、新規住民が新しく建設されたマンションに入居するようになってから、マンション重要説明会にて組織への加入の依頼を行った。それにより会員数が徐々に増え、運営に携わる住民の数も増えていき、財源もある程度は確保できるようになった。そして2010年ごろには住民から NPO 法人や活動への信頼や理解が深まり、エリアマネジメントは住民主体へと移行した。

翌年の2011年の初頭に、東日本大震災が発生。その際には、停電を免れたマンションが活動で繋がっていたおかげで、近隣住民に向けて例外的にマンションの一階を開放し、毛布を配布するという出来事があり、地域やマンション間の共助やエリアマネジメント活動の大切さが再認識されることにもなった。

そして現在この団体の会員は周辺の企業や住民が個人や団体として加入する正会員・賛助会員と、タワーマンションが棟単位に任意で加入するマンション会員が存在する。マンション会員は9棟が加入しており、加入総戸数は約3500戸とされている。(2016年時点)

特徴としては、活動エリアは小杉駅周辺地区とされているが、明確な区域はなく、構想段階から明確な区域設定することは検討されていない。範囲を限定せずにさまざまな事業を行うことができ、住民の参加の幅も広がる。そして地域ニーズに応える事業展開がなされている。

そして運営理事は既存住民と新規のマンション住民であり、理事(※)に加えて、住民ボランティアで活動は担われている。各活動に対して、コアメンバーが5~15名いるため、活動ごとに住民の中で活動に対するノウハウや自発性を有する人材が生まれるようになっている。主な財源は総収入が約2300万円のうち、会員費、イベント実施での事業収入、地元企業や開発事業者からの協賛があり、一番を占めるのが55%でマンション会員費である。先述したように、地元企業や開発事業者とも連携が図られており、主体連携がなされている。

(未加入マンションも存在。開発反対住民との連携も課題)

(武蔵小杉ライフ公式ブログ：武蔵小杉の「ひと」(4))

(住民主体の住環境エリアマネジメントの自立プロセスに関する研究 P223. P224)

5-3 協同組合武蔵小杉商店街

地元密着の商店街の理念を保つため、お客様のニーズに沿うことを第一目標に、エリアマネジメントと協力して様々な活動に勤しむ。

5-4 主な取り組み

具体的な方針決定などを行うために年に一度の総会や、二か月に一度理事だけを集めた理事会などが行われている。

・総会

2017年は6月に開催され、前年の事業報告及び活動報告、今年度の活動方針の発表が行われた。2017年は地域住民が小杉駅周辺エリアマネジメントに何を望んでいるのか、またどのようなまちにしていきたいと考えているのかを把握して、活動を見直していき、今まで以上に広く知られる存在になり、活動強化していくことが基本方針として定められた。

また書面による事前質問への回答や、その場での質疑応答が行われた。昨年あった主な質問としては、今後のイベントにおける予算や別の諸団体との関係性構築の有無が質問として浮上した。

そして再開発によってファミリー層が多く流入しているため、そういった人々を再開発地にどう適応させていくのが課題の一つであるため、ファミリー層へ向けての取り組みを行ってきた。

・こすぎこども探検隊

未就学児が多いので、未就学児から小学校低学年くらいまでの子供を対象としたイベント。一つの企画を定期的に行うのではなく、季節に合わせたイベントを行っている。(過去に行われた事例として夏場の公園でのかき氷作りや竹水鉄砲作り、ハロウィンの時期には仮装行列など)

・パパママパークこすぎ・親子パーク

この団体の柱となる事業で、未就学児の多い地域ならではの事業。月に2日～3日開催。子供との触れ合いの時間を確保するための取り組み。基本的には屋内で、親子で自由に遊んでもらうというイベント。その中で、交流を図っていく。

昨年2016年度は両方のイベント合わせて、790組、約1630人が参加。会員マンション住民の参加が約75パーセントを占めていた。

さらに第 3 章で再開発による弊害として挙げた、法政通り商店街の各足の減少にも目を向け、商店街と周辺商業施設の共存を目標とした事業も行っている。

・周辺商店街との共同企画

周辺商店街に協力を依頼し、商店街側も商店街の振興や個々のお店の売り上げアップにつなげたいという意向とマッチして、実現した企画。具体的にはマンションの敷地内にお店を出店してもらいお祭りを開催。2016 年度は 10 月に金土日の 3 日間で開催され、およそ 10 万人の来場者を記録した。また夏にもお祭りのイベントを 2 日間でっており、町内会、商店街などの団体を招いて、盆踊りを行った。

・コスギフェスタ

イベントとしては一年の中で、一番のメインイベント。2011 年から開催されており、2017 年は七回目の開催となった。町内会と商店街組合と協力しての開催がされている。2017 年は地元ミュージシャン、学校、ダンス教室などの団体が参加することで、他のイベントとは違ったイベントとして、開催された。

その他の取り組みとしては、早朝清掃活動のほうは毎週 1 回ボランティアでやっていて、これは地域の人々にとっていい運動となっており、すべての住民を対象とした企画として事業化されている。マンションの親子が清掃活動に参加したりして広がりが出てきている。過去には野村ビルに入った富士通の管理会社の方が挨拶に来られて私達も一緒にやりたいですとこの活動について言及されたこともあった。

また 2009 年の 3 月末で終わってしまったのが、放置自転車の整理を 2 年間やっていた。これは中原区で一番自転車対策が課題だったので川崎市との委託業務契約として月水金の午前・午後、放置自転車の整理を行っていたが、これについては西街区の開発はまだ始まる前は自転車も一杯あって、これを整理していたが、あちらで開発が始まったために一斉に自転車が置けなくなった。自転車が無くなった後は抑止効果を目的として見回りに歩いていたがこれが会員の方からは理解が得られなくて、NPO の服を着て見回りしている事に対して遊んでいるようにみえるといったような苦情があった。エリアマネジメント施策としては委託業務の形をとっていたので、NPO の会費を浪費しているわけでは全くなかったのだが、そういうところがうまく理解されずに活動がかえって逆効果だということになり、最終的にはやめることになった。

そして月刊エリアマネジメントという情報誌を発行している。この雑誌は地域の情報を流そうというところで発刊されている。2008 年には、秋に「キラッと！小杉&丸子モールマップ」という地域情報を掲載した冊子がつくられた。マンションの新しい住民は地域の情報を非常に欲しがっているとのことで、いわゆる商店街の紹介、施設の紹介など地域の情報

を流すということで行われた。

さらに防災に関しての不安の声を地域住民から受け、防災イベントにも力を入れている。こちらのイベントは東日本大震災以前から行われていたが、2011年3月の大震災以降は、より一層力を入れて行われるようになった。特に高層マンションに住んでいる人々にとって、災害対策は難しく、細かく対策を知っておく必要があるといわれている。マンション側にしても自主防災組織を作っているところとまだ作っていないところがあり、不安に思っている人と全く気にしていない人と実際のところは温度差がある。そして小杉駅周辺エリアマネジメントが考える安心安全のポイントとは、なんとなくお互いの顔がわかってきたり、仲間が出来てきたりすることである。このコンセプトから防災関係のイベントを行っている。例えば消防の設備などはマンションにはいろいろとあるとかもしれないが、それが機能するためにはハードだけじゃなくて、実際になにか起こった時にその人たちが仲間として助け合う環境が出来ていることが一番重要だと考えられている。現在消防署などで盛んに囁かれていることは『フロアごとに班みたいなのを作って、そうすれば何かあったときでも下から上まで物資を順繰りに送ることができる、そういったいろんな助け合いやそのようなつながりを徐々に協力して作っていくことが非常に重要である。』そういったコミュニティが作られることがまたマンションの資産価値を高めることにも繋がり、防災以外の効果も出てくる。それからマンション間でも、それぞれのマンションはセキュリティや消防の設備もしっかりしているかもしれないが、地域で何か起こったときに、そのマンション間や地域としてどうなのだろうということについても NPO としてしっかり音頭を取って啓蒙活動やアドバイスを行い、NPO がその一番縦軸になることが必要であると考えられており、安心安全のまちづくりについては活動の基本軸にするのがふさわしいと考えられている。

直近では、今年の8月に、防災ノウハウの提示のために、『コスギ防災』（マニュアル）の配布を住民に配布を行った。住民からのマニュアルについてのフィードバックも募集しており、今後の活動に繋げていきたいと考えている。（そして今年12月にフィードバックの結果が公表され、他の住民が防災についてどのような意識を持っているかを共有したいという答えが多かった。例：部屋の家具の固定の有無、食料・飲料備蓄の有無）

そして防災について様々な観点で見た時に、顔が見えてくる付き合いの重要性がコミュニティ全体で感じられるようになった。今現在マンションごとの交流会が行われるようになってきているが、このことは非常に素晴らしいことであり、『あのマンションにはこんな趣味の会があるようだ』ということを知ることや、『このマンションではこんなことをやっているか』などという情報をこれからどんどん機関紙にも載せていきたいという意向もある。それぞれのマンションで何かイベントがあればそこに他のマンションの方々も行ってこのマンションではこんなことをやっている、『じゃあ自分たちのところもやろうか』とか、『じゃあ合同でやろうか』となどの声が出てきたことが大きな意味があるのではないかと。（武蔵小杉ライフ公式ブログ：武蔵小杉の「ひと」（4））

団体の理事長は『このような組織は全国にない。』と話している。つまりこの団体の存在

のおかげで、他の地域とは違ったエリアマネジメントが可能になっているということになる。武蔵小杉周辺におけるエリアマネジメントの特色を他の地域でのエリアマネジメントと比較して考えてみたい。比較対象として同じく住環境に関するエリアマネジメントが導入されている千葉県の幕張ベイタウン地区を見ていきたい。

幕張ベイタウン地区では武蔵小杉とほぼ同時期の 1990 年代に都市計画が策定され、2015 年までの期間にわたって開発事業が行われた。エリアマネジメントの導入もなされており、2011 年には『任意団体 幕張ベイタウン協議会』が設立された。現在は住民や就業者の意見を幅広く聞き入れ、その意見をとりまとめて、県や市、さらには住宅事業者にベストな形で伝える組織を目指している。会費の徴収はなく、会員数は 80 {内訳は団体会員 29 名 (自治会や管理組合、商店街組合など) 個人会員が 51 名}。

開発の計画段階から企業庁が『21 世紀のライフスタイルに対応』、『多機能型の賑わいがある都市型住宅地』、『国際的交流が行われる開かれた住宅地』、『感性豊かで魅力的な都市デザイン』、『街の総合的な管理・運営システムが確立』の五つが方針として掲げられた。

そして開発の終了が迫った、2007 年に企業庁が住民代表、市らによって構成される『幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会』を設置し、まちの将来のマネジメントに関するあり方の検討が行われた。この模索の期間を経て、2011 年に現在のベイタウン協議会の姿になった。(活動エリアに関しては明確な線引きが行われている。) また安定した財源を確保できる仕組みが確立されていないため、住民有志のボランティアによる活動が多い。ベイタウン協議会が自立してエリアマネジメントを行っている状況ではないので、自立運営に向けての課題も残されている。

武蔵小杉と幕張ベイタウン、この二つのエリアマネジメントには幾つか違ったアプローチがあり、その部分に武蔵小杉におけるエリアマネジメントの特質が表れている。一つが活動範囲の明確な線引きを行っていない部分だろう。線引きをしないことが徐々な発展を可能にし、また新たなコミュニティ形成の可能性も残される形となった。このことはメリット、デメリットはあるが、コミュニティの形成というものの重要性を住民に浸透させるという意味では、大きな意味があるのではないかと感じた。また自立に向けたプロセスにおいても違いがあり、武蔵小杉の場合は、市との相互関係が重要な要素であった。そこから協働期間を経て、現在では、スムーズな自立への移行を見せている。さらにイベントの開催などで人とのつながりの部分を重視していたのも大きな特質である。(幕張ベイタウンにおいては事業内容、まちをしっかりと機能させることを最優先とした。)

5-5 エリアマネジメントがもたらす効果

日本全国にはほとんど見られないこういったひとつの NPO 団体によるコミュニティ形成の仕方は、まちづくりにおける一つの可能性を生みだしただろう。人と人とのつながりを重視した施策、企画された地域イベントは武蔵小杉のまちづくりの中で一体どのような役

割を果たしたのだろうか。

新規住民にとっては、まず新しい場所に住むという意味でも大きな不安がある中で、こういった人と人が顔を合わせる機会を設けることは、自分の住んでいる場所で知っている顔を増やすことができ、生活していく中で安心感を得るということに役立っているだろう。

また第 3 章でも挙げた、ファミリー世帯の急増で、子育てに関して様々な不安が生まれつつある。そこで親子同士が触れ合うことができる機会を、イベントを通じて作り出すことで、子育てに関する不安などの共有も可能になり、コミュニティの形成にも確実に役立つ。また一つの大きな問題になってしまっているファミリー世帯の急増が単なる弊害ではなく、多いからこそ生活する上での大きなネットワークになるという側面も出せるようになるかもしれない。

そして一番取り組むべき課題である、新規住民と既存住民の橋渡しという課題では、コスギフェスタの開催や商店街の魅力を伝えるためのイベントを実施することで、普段は関わることがあまりないであろう新規住民と既存住民の貴重な交流の場を生み出すことができる。そこで新規住民の皆様に武蔵小杉というまちが元々持っていた魅力、普段普通に生活しているだけでは発見できない魅力を発信することができる。

現在小杉駅周辺エリアマネジメントはあくまでも住民にフォーカスして様々な活動を行っている。したがって再開発された後での活動になっている。ハード面でのマネジメントが上手くいっていないことなどがあれば、成果を上げるのが難しいこともあるだろう。しかし、こういった人と人とのコミュニティ形成に特化した団体が存在することで、まちづくりにおいて明確な役割分担が可能になっており、まちづくりにおいて一つの可能性を示しているのではないだろうか。

第6章 まとめ

武蔵小杉は新規住民と既存住民が混在しており、駅前のタワーマンションに住む住民である新規住民にとってはある程度住みやすいまちとなっているが、再開発の影響である種のパワーバランスが失われ、ある種のジェントリフィケーションが起こってしまい、既存住民にとっては住みやすくなった部分もあり、弊害も出てしまい再開発への反発も起こってしまっているのが現状である。また新規住民も、今後も人が増えていくようであると、住みやすさが失われていくかもしれない。こういった特性を持つまちを上手くマネジメントし、よりよいまちにするために何が重要となってくるのか。市や開発業者、市民ら全員が一つの方向を向いて、開発からコミュニティ形成、コミュニティ形成後までのプロセスを共有していく必要がある。

武蔵小杉において開発のプロセスは、川崎市によって立ち上げられた団体が主導で行う開発もあったが、多くは市が民間企業に委託をし、開発を行っていくというやり方で開発を進めていた。先述したが民間企業に開発を任せすぎると、大きな特徴として、利潤を追い求めて過剰な開発を行ってしまうケースがあり、武蔵小杉における開発でもややその傾向が見られたのではないかと考える。予算などのことを考えると、民間企業を誘致しての開発はメリットもあるのだが、市と開発事業者の間の調整関係がうまくいっていないと、住民をあまり意識していないような開発になってしまうだろう。特に武蔵小杉のような地域は先述したように様々なニーズがあり、住民のことを考えた開発でなくてはならないだろう。

コミュニティ形成に関しては一つのNPO団体に市が委託するという形は、全国にあまりない例であり、人と人とのつながりを重視したコミュニティづくりに勤しんでいる。さらに市民主体での活動のため、利潤のことを意識することなく、市民のためのコミュニティ形成を実現することが可能である。

武蔵小杉のまちづくりにおける大きな特徴の一つである、上記したような活動をより一層生かすためには、コミュニティ形成のためのエリアマネジメントをしやすいまちをハード面においてつくり上げ、市と民間の開発事業者が協働ないし、バランスの取れた形で開発を進めていくことが、武蔵小杉のような新規住民と既存住民が混在するまちのまちづくりにおいては重要な姿勢なのではないだろうか。武蔵小杉ではNPO団体により、コミュニティ形成のため様々な活動が行われた。確かにその活動を通じて、住民が生活していく中での手助けをすることはできる。しかし、このような団体の活動をより輝かせるためには、まちのハード面を作り上げていく段階のマネジメントが大事なのではないだろうか。

そういった姿勢を持ち、各主体が行動していくことで、再開発からコミュニティ形成までの流れがスムーズになり、住みやすいまちに近づいていくだろう。

再開発を進めていくと、その地域の社会や住民の構成が変化して、ある種のジェントリフィケーションが起こり、既存住民にとって弊害が出てしまうケースは武蔵小杉でもあったように、起こり得ることである。しかし、既存住民の中にはその地域に対して、非常に深い

愛着を持っている住民も存在している。そのような人々はそのまちを愛しているため、まちの活性化を願っているだろう。そして彼らは、確実にまちの担い手になりえるので、まちづくりに不可欠な存在である。再開発で彼らのような存在を減らしてしまうということは避けなければいけないことであり、再開発が間接的にまちを廃れさせてしまうという結果を生んでしまいかねないだろう。

再開発によってメリット、デメリットが出ているのが現状だが、武蔵小杉は商業地としての再開発には成功しているが、住宅地としての再開発には成功しているとは言い難いのが現状であると考えられる。買い物などを目的に外部から一時的に訪れる人々にとっては良いまちなのかもしれないが、武蔵小杉に住む全住民にとっての良いまちにはなりきれてはいないだろう。商業地を再開発によって生み出し、商業の拠点とすることが目的なのであれば、それは良いのかもしれないが、タワーマンションの建設や市の方針として人々を生かしていくことを掲げているため、現状にとどまてはいけない。しかし近年は住民への説明会開催など、住民とのある種の協働関係が生まれつつある。さらに協働関係を深め、行政、事業者側も住民の視点に立ち、できることできないことをはっきりと見極めて、協議を図っていくことで、さらに発展させることができるはずだ。

現在武蔵小杉は住みたい街ランキングでは上位に入っているが、それにとどまらず実際に住んでいる住民が住んでいてよかったと思える街にならなければいけないだろう。

武蔵小杉の再開発からエリアマネジメントまでのまちづくりについて考えた時に、居住環境としてのまちづくりを行うときは、まちが完成してからのエリアマネジメントだけでなく、再開発を始める段階からはっきりとした調整をしながらマネジメントすることが、理想的なまちづくりを実現できるのではないだろうか。

再開発によって出来上がった武蔵小杉は住民にとって本当に住みやすいまちであるのか？



もし実情がそうではないならば、何か再開発のプロセスに間違いがあったのか？また適切なプロセスとは？



歴史を辿っていくと、まちが成り立っていく段階で、人の流れに大きな変化があり、現在のまちが出来上がった。



再開発によって住んでいくうえで、一部住民にとっての弊害が生まれてしまった。原因について考察してみると、川崎市と開発事業者の間での調整関係が上手く機能していなかった。



再開発によって、ある種のジェントリフィケーションが発生し、まちの構造が変わってしまった中で、コミュニティ形成のためのエリアマネジメントが導入されて、様々な施策が打ち出され、一定の効果を生み出し、新しいまちづくりの可能性を示した。



コミュニティ形成のための活動を生かすためには、一貫した開発が必要である。開発を進めていく段階でどこかに欠如が生まれると、まちづくりの中で弊害が生み出されてしまう。川崎市と開発事業者の間での調整関係をしっかりと固めていくべきだった。人が住んでいる地域を再開発していく以上は、ある程度予測される弊害のことも加味した計画を立てなければならない。

謝辞

今回 2 年間のゼミでの、地域社会学研究をゼミ論文執筆という形で締めくくることができ、とても有意義な時間を過ごすことができました。武蔵小杉という、自分にとって身近な地域ではありますが、深掘して考えたことはなかった場所を研究対象地として選定し、調査を進めていった中で、以前から把握していた景観の変化の部分だけでなく、そこに住む住民や諸団体の人々にどのような動きがあったのかなどハード面だけでなく、ソフト面も読み取ることができたので、深く武蔵小杉というまちについて知ることができました。

また最後に 2 年間浦野ゼミナールで学んでいた中で、様々なアドバイスをくださった、浦野先生をはじめ、4 年生。論文の発表に際してフィードバックをくださった 3 年生。多くの人の支えがあって論文を書き上げることができました。本当にありがとうございました。

参考文献・URL

文献

- 石原當市 大谷昌夫 加瀬敏二 木戸恒男 栗原進 田玉利久 原義胤共著 『まちづくりびと 再開発合意ものがたり』 日刊建設通信新聞社 2011年
- 川崎市『100万都市総合計画』報告書 1963年
- 川崎市『第二次総合計画』報告書 1968年
- 川崎市『新総合計画』報告書 1974年
- 永井進『環境再生～川崎から公害地域の再生を考える～』有斐閣選書 2002年
- 岩見良太郎 『再開発は誰のためか』日本経済評論社 2016年
- 『カワサキ・シティ』（市民ミュージアム）2013年
- 渡邊晃佑 有田智一 公益社団法人 日本都市計画学会 都市計画論文集 『住民主体の住環境エリアマネジメントの自立プロセスに関する研究』

URL

- ・川崎市ホームページ (www.city.kawasaki.jp)
(<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000008742.html> 川崎市都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 閲覧日 2017年11月18日)
(<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-2-1-2-1-1-0-0-0.html> 小杉駅周辺地区のまちづくり 閲覧日 2017年11月15日)
(<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000057545.html> 小杉駅北側のまちづくりに関する説明会を開催しました。閲覧日 2017年11月20日)
(<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000060732.html> 武蔵小杉駅周辺開発計画に関するアンケートの結果について 閲覧日 2017年12月18日)
- ・小杉・丸子まちづくりの会ホームページ (<http://kosugimaruko.web.fc2.com/>) 閲覧日 2017年12月18日)
- ・NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントホームページ (<http://musashikosugi.or.jp/> 閲覧日 2017年12月29日)
<https://www.nikkei.com/article/DGXLZO03472380Q6A610C1L82000/> (日本経済新聞) 閲覧日 2017年11月10日)
www.musashikosugilife.com (武蔵小杉ライフ：再開発で変貌する武蔵小杉のタウン情報) 閲覧日 2017年11月10日)
<http://www.mag2.com/p/money/33429> (「住みたい街」で進むスラム化。武蔵小杉タワーマンションの過酷な日常) 閲覧日 2017年11月22日)
<http://musashikosugi.blog.shinobi.jp/Entry/1305/> (武蔵小杉ライフ 公式ブログ) 閲覧日 2018年1月19日)

<http://shinkosugi.jp/history/mov.html> (小杉のかたりべ 地域の今昔 閲覧日 2018 年 3 月 3 日)

https://www.meiwajisyo.co.jp/cli/798_Musashinakahara/value/index.html (閱 覧 日 2018 年 3 月 5 日)