
コスギ・コミュニティビジョン2040

～2040年の武蔵小杉駅周辺地域が目指すコミュニティ形成の実現に向けて～

平成 28 年 3 月

武蔵小杉駅周辺地域連携推進会議

はじめに

戦後の日本の都市社会は、高度経済成長期の「第一の郊外化」、1980年代の「第二の郊外化」を経験してきたが、2000年以降、首都圏の都心から郊外において中高層マンションに加えて、タワーマンションが林立する「第三の郊外化」を経験することになる。武蔵小杉駅周辺地域は、そうした第三の郊外化の波において大きく変貌した。鉄道ターミナルを核とし、既存の低層住宅地域と商業地域に隣接して、タワーマンションが林立し、更に、新たな商業施設とオフィスが集積する高密度の都市社会が形成されつつある。

21世紀の日本社会は、いまだ武蔵小杉駅周辺地域のような都市社会の長期的な動向を経験したことはない。それだけに不確定要素はあるが、多くの都市社会が人間のように誕生し成長し、やがて成熟していくライフステージを辿ると仮定するならば、短期的な視点からだけでなく、長期的な視点から「持続可能な都市」を理念とするまちづくりを進めることが、将来世代に対する現在世代の責任といえるだろう。

21世紀における都市のあり方として、武蔵小杉駅周辺地域もやがて歴史的に評価される時が来る。確かに、再開発による成長が著しい本地域は、首都圏全体の広域的な鉄道網の要衝としてブランド価値も急上昇した。ただし、活力にあふれる「輝く都市」を賞賛するだけでは、持続可能な都市としての歴史的な評価に耐えられないかもしれない。

「コスギ・コミュニティビジョン2040」は、武蔵小杉の「まちの記憶」を継承しながら、従来からの低層住宅地域や商業地域とタワーマンションが林立する都市空間を、いかに共存・融合させるかという問題意識に基づいて、地域環境・地域社会・地域経済が調和した「持続可能な都市」、言い換えれば「人間都市」への針路を提示する基本文書である。

以下、ビジョンは3部構成になっている。

[I コスギ・コミュニティビジョン2040の主題と構成]は、ビジョンの全体像を提示している。まず、長期的な視野で「持続可能な都市」を目指すという立場から、バックキャストिंगの思考と、そのための長期シナリオの関係性に言及する。更に、「持続可能なコミュニティ」の考え方と、長期シナリオの実現のための戦略的テーマとアクションプログラムの関係、本地域にかかわる多様な主体が協働を進めていくための重要な視点を提示している。

[II 都市・人口構造の現在と長期予測]は、再開発によって大きく変貌しつつある本地域の姿と人口構造の変化、更に、成長都市としての「光」と、その裏側で発生しうる21世紀の都市問題としての「影」について、現時点から長期的に予測する。ただし、現時点での予測の限界も踏まえて、あくまでも蓋然性を指摘するための予測である。

[III 希望のシナリオ ver. 1.0]は、2040年の時点で期待される「持続可能な都市」の姿、まちの長期シナリオであり、現時点で2040年の都市の姿を描き切ることが困難である。その意味からも暫定的なシナリオであり、いずれ、より明確に目指すべき持続可能な都市の姿が描写されることが期待される。

最後に[IV アクションプログラム]は、I、II、IIIを踏まえ、2040年の希望のシナリオに向けた、4

領域にわたるまちづくりの戦略的テーマとその基盤にかかわるコミュニティガバナンスのプロジェクトをまとめたものである。

コスギ・コミュニティビジョン2040は、2016年を起点とし、本地域の多様な関係主体の協働による緩やかで創造的なPDCA（plan-do-check-act）サイクルを通して、都市型コミュニティが形成されていくこと、言い換えると、「コミュニティイノベーション」の工具箱として活用されていくことを想定している。

目次

I	コスギ・コミュニティビジョン2040の主題と構成	1
I-1.	希望のシナリオからのバックキャスト	1
I-2.	持続可能なコミュニティ	3
I-3.	戦略的テーマとアクションプログラム	5
I-4.	コミュニティガバナンス	6
I-5.	社会的責任の共有と分担	8
II	都市・人口構造の現在と長期予測	9
II-1.	都市・人口構造	9
II-2.	2040年を視野に入れた都市の活力（光）と都市問題（影）	13
III	希望のシナリオ ver. 1.0	19
IV	アクションプログラム	25
IV-1.	アクションプログラムの位置づけ	25
IV-2.	リーディングプロジェクト	27
IV-3.	リンケージプロジェクト	32
IV-4.	コミュニティガバナンス強化プロジェクト	33
IV-5.	推進体制	38
IV-6.	ロードマップ	40

参考資料

武蔵小杉駅周辺地域連携推進会議開催運営等要綱
会議体 名簿

I コスギ・コミュニティビジョン2040の主題と構成

- 2040年の地域のあるべき姿を希望のシナリオとして描き、バックキャスティングにより、多様な主体が未来への責任意識を共有し、まちづくりを進める。
- 多様な主体の協働による地域課題への取組が、都市型コミュニティを進化させる（コミュニティイノベーション）。
- 都市型コミュニティを、市民・事業者・団体の間の様々なネットワークが存在しながらつながる多元的・重層的なネットワーク構造として捉える。
- 4領域の戦略的テーマで、希望のシナリオに向かうための持続可能な都市づくりを進める。
- 戦略的テーマと都市型コミュニティの基盤強化に関する複数のプロジェクトで構成するアクションプログラムを、5年間のタイムスパンで展開する。
- 都市型コミュニティによる社会的な自治と区役所の行政を中心とした川崎市政を合わせてコミュニティガバナンスと位置づけ、そのうち、住民自治組織である町内会・自治会とマンションのガバナンスの課題に対して優先的に取り組んでいく。
- 持続可能なコミュニティへの協働を、多様な主体の社会的責任の共有と分担によって進め、希望のシナリオの行方を左右する自治の文化を成熟させていく。

I-1. 希望のシナリオからのバックキャスティング

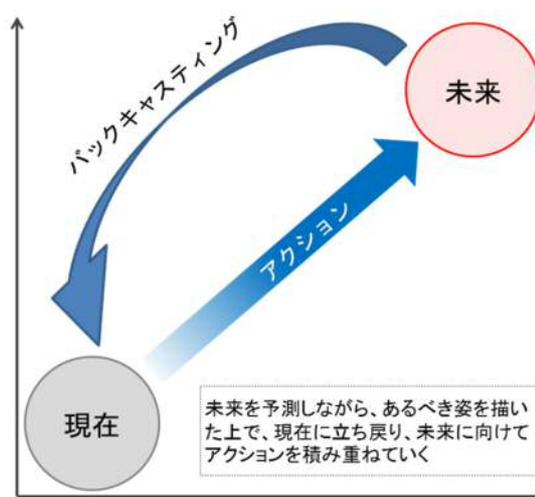
未来志向の「持続可能な都市」へのまちづくりを進めるために、「コスギ・コミュニティビジョン2040」（以下、「ビジョン」という。）は、「持続可能な社会」を長期的な視点からプランニングする際に用いられるバックキャスティングの思考を取り入れる。

バックキャスティングは、単なる長期的な理念を提示するのではなく、未来を予測しながら、あるべき姿を描いた上で、現在に立ち戻り、課題を確認しながらアクションを積み重ねていく方法である。

ビジョンでは、バックキャスティングにおける時間の幅を、2016年から2040年までの25年とし、多角的な視点から、定性的にあるべき地域の未来像を予測し、2016年の現在に立ち戻る。ここには、不確定要素はあったとしても、可能性・蓋然性がある問題を将来に先送りしないという環境政策の「予防原則」と同様の考え方がある。

25年というタイムスパンについては、都市としてのライフステージに着目し、現在の状況、今後の開発動向、すでに顕在化している地域課題、現在は潜在的ではあるが、やがて顕在化してくることが予想できる地域課題などから、成長期から成熟期へとライフステージを時期区分し、ロードマップを模索する。なお、2040年をもって、本地域の持続可能な都市のゴールとは考えていない。むしろ、2040年以

図表 I-1 バックキャスティングの思考イメージ



降に本格化するかもしれない都市問題のリスクに備えるための25年であり、したがって25年先からのバックキャストは、本地域の30年先、50年先の未来も見据えている。

ところで25年には、人間社会でいえば1つの世代に相当するという象徴的な意味もあり、現在、本地域で住み働く人々、事業や活動を営む組織が、将来世代への責任を意識するというメッセージを込めている。バックキャストをまちづくりに活用する効用は、現在世代が、地域の様々な価値や利害の違いをいったん脇に置き、未来への思考のタイムトラベルを経験し、「今はさておき、子どもたちや孫たちのことを考えよう」という「世代間公平」の視点を共有することで、社会的合意へのマインドを醸成することにある。言い換えると、将来世代へとまちを継承する責任感覚や、持続可能な都市づくりへの基本的な価値意識を共有する契機にすることが、25年の象徴的な意味である。

とはいえ、25年先のことを現時点で正確に予測することは困難である。しかし、確実なことは分からないからといって沈黙するのではなく、現時点で顕在化しているか、あるいは将来の可能性・蓋然性を指摘できる、地域の「光」（急上昇したブランド価値の源といえる都市の活力）と「影」（都市のライフステージに沿って発生してくる都市問題）を踏まえ、ビジョンでは、25年後に本地域が回避・緩和すべき影と伸ばすべき光から、地域のあるべき姿＝「希望のシナリオ」＝持続可能な都市の未来像を描く。もちろん、当初予想した光と影とは異なる事象が25年の間に現れてくる可能性もあり、時間の進行とともに、希望のシナリオは柔軟な修正を予定している。

あらかじめ想定すべき未来の姿が変更されてしまえば、そこに向かうための今日、明日からのアクションも変わってしまい、バックキャストが成り立たないという懸念があるかもしれない。しかし、大きな針路変更を余儀なくされる予測不可能な事態が地域に発生しないかぎり、そうした懸念は必要ない。時間の進行とともに、より包括的で具体的かつ明確な未来の姿を描くことが可能になってくれば、当然のことながら、時代に適応し、画像を補正することは許容される。バックキャストを、固定した未来への直線的な経路を選択するものと硬く考えては、現実への適応力を失ってしまう。

したがって、2016年にビジョンで描くのは、2040年の「希望のシナリオ ver. 1.0」であり、ver. 2.0、ver. 3.0 とシナリオを修正しながら、そこに向かうアクションも再考していくことを予定している。このような前提で、このビジョンの骨格をあらためて確認すると、希望のシナリオ ver. 1.0 から始まるバックキャストにより、都市社会の多様な主体（マルチステークホルダー）が未来への責任意識を共有しながらまちづくりを進めることである。

また、このビジョンでは、できるかぎり25年後の地域の姿をイメージしやすくするため、様々な人々によって営まれる都市社会の日常生活を描写する表現方法を採用した。したがって、希望のシナリオ ver. 1.0 以外にも、コミュニケーションの媒体として広く活用され共有されるために表現方法を工夫した ver. 1.1 や ver. 1.2 もありえる。それは、本地域にかかわる人々がシナリオを作成する可能性も示唆している。

以上のように、希望のシナリオ ver. 1.0 は、2016年時点のシナリオの習作という位置づけである。

I-2. 持続可能なコミュニティ

(1) コミュニティイノベーション

「希望のシナリオ ver. 1.0」から現在に立ち戻って進めるまちづくりにおいて、川崎市の政策はもちろんであるが、市民や事業者・団体をはじめとするステークホルダーの課題対応能力が重要である。そのことから、武蔵小杉駅周辺地域の課題に取り組む多様な主体の合意形成と協調行動＝協働（「マルチステークホルダー・プロセス」）が重要であり、そのためのネットワークづくりが希望のシナリオの行方を左右するだろう。

そこで、このビジョンでは、協働による地域課題への取組を積極的に進めることで、協働のネットワーク＝「都市型コミュニティ」が形成され、同時に地域課題への対応能力が高まって新たな取組につながり、更に、都市型コミュニティが進化しながら、人々や組織の間の信頼（「社会関係資本」）が醸成されていくという循環のプロセスを重視する。社会変革による問題解決、あるいは問題解決を通じた社会変革の総称である「ソーシャルイノベーション」という言葉を援用すれば、このビジョンが提示するプロセスは、「コミュニティイノベーション」と表現してもよいだろう。

このことから、2040年を想定した希望のシナリオにおける持続可能な都市は「持続可能なコミュニティ」でもある。

図表 I-2 都市型コミュニティの形成と協働による地域課題への対応の循環（コミュニティイノベーション）イメージ



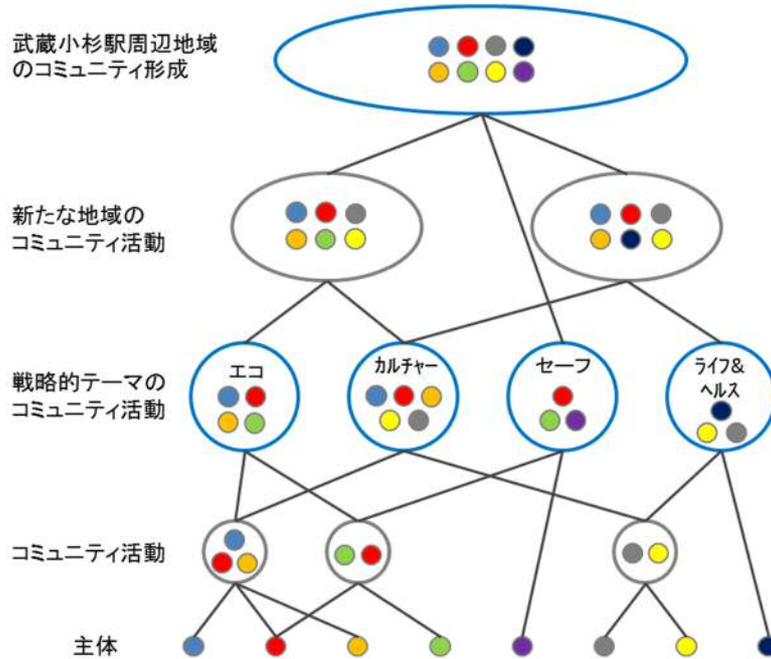
(2) 都市型コミュニティの構造

このビジョンが想定する都市型コミュニティは、1つの地縁的な共同体ではなく、市民・事業者・団体間の様々なタイプのネットワークが存在しながら、それらがある部分で緩やかに重なり、どこかでつながっている「多元的・重層的なネットワーク構造」のイメージである。例えば、地震や水害などに対応する地域防災のための住民自治組織・事業者・団体のネットワークと地域福祉のネットワークは災害弱者の保護をめぐって部分的に重なり合うだろう。あるいは、本地域の都市環境を改善するために「緑の回廊」を作ろうという社会的合意が形成され、渋川や二ヶ領用水などで保全活動を行ってきた市民活動と、公開空地を管理するタワーマンションのマンション管理組合・事業者・学校などの新たなネットワークが作られ、区役所は地域環境政策を推進する立場から、都市型コミュニティと協働するストーリーも考えられるだろう。またこの緑の回廊をつくるネットワークの参加主体を通して、市民活動のネットワーク、事業者間のネットワーク、マンション間のネットワーク、学校間のネットワークにつながる

かもしれない。

多層的・重層的なネットワーク構造が生成されていくためには、人々の間、組織と組織の間、ネットワークとネットワークの間をつなぐ媒介者の役割が重要になる。それは地域のキーパーソンである場合、NPO や区役所である場合など多様であるが、いずれにしても、そのような媒介者によるコミュニティワークが都市型コミュニティの行方を左右するだろう。

図表 I-3 多層的・重層的なネットワーク構造としての都市型コミュニティ



(3) 持続可能なコミュニティと社会的統合

地域課題に対応する多様なネットワークがつながる多層的・重層的なネットワーク構造も、地域で生活する市民間の信頼関係がなければ生成しないし持続しない。そこでこのビジョンでは、コミュニティイノベーションにおける信頼醸成（社会関係資本の蓄積）のメカニズムを提唱しているが、再開発により都市空間が大きく変貌した本地域では、特に留意すべきことがある。それは、従来から存在する戸建住宅を中心とした低層住宅地域とタワーマンション群という、互いに異質な居住形態で生活する居住者間の共生であり、「社会的統合」である。単純に、伝統的な地縁関係の中に新たな居住者を包摂するという発想ではなく、例えば、地域の祭りなどの伝統的な文化や習俗と新たな都市文化を共存、時に融合させながら、「ゆるやかな新しい地縁のかたち」と信頼醸成を模索することは、本地域の持続可能なコミュニティづくりでは不可欠なテーマであろう。

I-3. 戦略的テーマとアクションプログラム

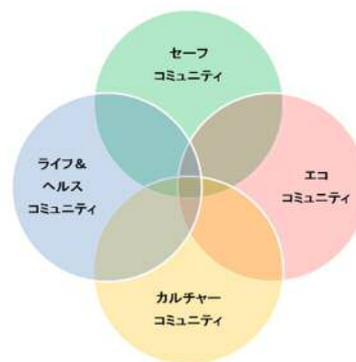
(1) 戦略的テーマ

2040年の希望のシナリオ ver. 1.0は、持続可能な社会について一般的にいわれる環境・経済・社会の3つの側面のバランス（「トリプル・ボトムライン」）が達成された「人間都市」という価値を追求する。また、武蔵小杉駅周辺地域だけを念頭に置くのではなく、中原区全体、更に、川崎市全体も合わせた3つの空間スケールで持続可能な都市を追求することによって、シナリオは、単なるユートピアではなく実現を目指す理想になる。

ビジョンでは、希望のシナリオ ver. 1.0に向かうために、①エココミュニティ、②セーフコミュニティ、③カルチャーコミュニティ、④ライフ&ヘルスコミュニティという4領域の「戦略的テーマ」を設定し、またこれらのテーマが重なるような統合領域も想定する。4領域の戦略的テーマは、人間都市が体現する価値を念頭に置いている。まず、急速に成長する本地域では、都市環境が最も優先されるべき価値であり（エココミュニティ）、また高密度の人口集積地域が形成されたため「安全・安心」に関するニーズは現在も大きい（セーフコミュニティ）。

そして、これら2つの基盤的な価値の実現を前提として、新旧の都市文化が相まって都市の個性と魅力を創造しながら（カルチャーコミュニティ）、全ての市民が公平に健康で自己実現を図ることができる都市を築く（ライフ&ヘルスコミュニティ）という2つの価値を加えている。当面、本地域の都市政策課題は、これら4領域の戦略的テーマのどこかで読むことが可能であると考えられるが（例：商業は、カルチャーコミュニティ等）、今後、明らかに外れる課題が浮上してきた場合は、戦略的テーマを再構成すればよい。

図表 I-4 4領域の戦略的テーマ



(2) アクションプログラムの構成

ビジョンでは、4領域の戦略的テーマにおいて、5年程度のタイムスパンで具体的な実践を予定している複数のプロジェクトを「アクションプログラム」にまとめる。そのうち、コミュニティイノベーションへの貢献が期待され、他の戦略的テーマへの波及によって総合的な取組への発展も期待できるプロジェクトで、かつ区役所が政策的に推進するものをリーディングプロジェクトと位置づける。

それに対して、NPOなどの市民活動団体、住民自治組織（町内会・自治会、マンション管理組合）、事業者が実施主体であるコミュニティ活動のうち、戦略的テーマへの取組に対して重要な影響や効果が見込まれ、行政も積極的な連携を政策化していく必要があるものをリンケージプロジェクトと位置づける。このように、アクションプログラムは、区役所の行政計画と地域社会の活動計画の複合体であり、それは行政と都市型コミュニティの協働というこのビジョンの理念を反映しており、また多様な地域の主体が進捗状況を確認し合うツールとしても機能させることを意味する。

アクションプログラムは、これらリーディングプロジェクトとリンケージプロジェクトに、都市型コミュニティの基盤に関する「コミュニティガバナンス強化プロジェクト」を加え、3つのカテゴリーで構成する。

アクションプログラムは、5年程度のタイムスパンを想定しているが、その間、プログラムを構成す

るプロジェクトを固定的に考える必要はない。PDCA サイクルを構築しながら、新たなプロジェクトの補充や入れ替え、社会実験型・実証事業型のプロジェクトの期間限定の実施、希望のシナリオのバージョンアップを受けた見直しなど、弾力的に運用する必要がある。

(3) 都市コモンズへの着目

コミュニティイノベーションを促すアクションプログラムでは、人々が集い、協働により管理運営する都市の共有資源・共有空間＝「都市コモンズ」の維持・再生・創出を重視する。本地域においても、公園、教育・文化施設、河川・水路、公開空地、歩道、カフェ、大型商業施設や商店街の一角のパブリックスペースなど、多様な都市コモンズを想定することができる。都市コモンズは、コミュニティイノベーションにとって重要な装置＝キーデバイスとして機能しうる。したがってアクションプログラムにより、戦略的テーマに関する多様な都市コモンズに関するプロジェクトを展開していく。

(4) エリアマネジメント手法の模索

地域の協働型の課題解決事業と事業者による運営メカニズムの総称である「エリアマネジメント」は、創造的な取組によるコミュニティイノベーションへの貢献とともに、基金設立など資金調達のイノベーションも期待しうるので、各地の先行ケースの応用や、あるいは新たな手法の開発を模索していくことは必要である。

I-4. コミュニティガバナンス

このビジョンにおける都市型コミュニティ＝多元的・重層的なネットワーク構造は、武蔵小杉駅周辺地域という狭域スケールの呼称としての「コミュニティ」空間における社会的な自治のかたちである。コミュニティ空間の自治は、本地域における区役所を中心とした川崎市政と合わせて、「コミュニティガバナンス」と言い換えることができる。コミュニティガバナンスには様々な局面があり、多様な主体の連携・調整組織としての協議会などのプラットフォームの構築も重要であるが、まず、住民自治組織の課題に対して優先的に取り組む必要がある。

図表 I-5 町内会・自治会とタワーマンションをめぐる多層的なガバナンス



住民自治組織の第1の課題は「町内会・自治会のガバナンス」である。町内会・自治会は、公共サービスに関する様々な行政依頼事務と、それに連動した各種委員選出などの人的貢献を求められてきたが、次世代への交代は必ずしも進まず、役員の担い手不足と高齢化が進行し、過剰負担の状態にあるケース

が増加している。したがって、行政依頼事務による地域への執行依存の構造の検証と整理が必要であり、地縁的な住民自治組織としての役割や機能を再考するためには、不可欠な作業であると考えられる。町内会・自治会への加入促進方策を考えると、そのような行政との関係の再構築なしには、展望が開けない。

更に、高齢者ケアや地域防災など、2040年に向けた狭域スケールの課題対応力を強化するためには、町内会・自治会以外の主体も含めた基層のコミュニティガバナンスのための協働のネットワークの模索も必要である。

第2の課題は、林立するタワーマンションの自治＝「マンションのガバナンス」の確立である。マンションのガバナンスは、分譲の場合、マンション管理組合によるハード管理を中心とした「所有者自治」と、一部の賃貸居住者を含めてマンション内の多様な課題に対応する「居住者自治」に分かれるが、この二層の自治を連結させながらマンションのガバナンスを機能させ、長期的に自治力を維持していくことが、2040年の希望のシナリオの実現には不可欠である。もし二層の自治が空洞化すれば、武蔵小杉駅周辺地域は、高密度に居住する膨大な人口を抱えながら、マンションの自治力は低く、結果的に、区役所行政への負荷が極めて大きなものになり、行政の人的・財政的な資源を拡大しないかぎり、タワーマンションの課題に十分対応できないか、本地域の公共サービス全体に影響が出てくる可能性もある。

したがって、いわゆる「補完性の原則」に基づいて、戸建住宅を中心とする従来の低層住宅地域も含め、自治力による対応を前提としながら、行政の政策責任を果たしていくことが、2040年に向けたコミュニティガバナンスの基盤的な課題になるだろう。

なお、中原区全体のスケールで見たときのもう1つのマンションのガバナンス課題として、すでに築年数が相当経過した低層・中層マンションの自治力の維持・再構築についても同時並行で進めていく必要がある。タワーマンションとは建物の構造特性が異なるが、この課題への対応は、経験知として将来への布石になるだろう。

これら2つの課題の次に、第3の課題として、町内会・自治会とタワーマンション間のガバナンス、第4の課題として、マンション間のネットワークによるガバナンスも重要である。第3の課題では、町内会・自治会のガバナンスとタワーマンションのガバナンスをそれぞれ確立した上で、ゆるやかなネットワークで連携するか、町内会・自治会組織を共有することで、両者のガバナンスを部分的に融合させるか、いくつかの選択肢が考えられる。

第4の課題では、本地域のタワーマンションのネットワークを通して、相互学習と支援、地域全体の課題への協調行動なども期待できる。

これらの町内会・自治会のガバナンスとマンションのガバナンスに加えて、すでに述べたように、多様な主体の連携・調整組織であるプラットフォームの構築も、2040年を視野に入れた持続可能なコミュニティのテーマである。

アクションプログラムでは、4領域の戦略的テーマのまちづくりを左右する基底的なテーマとしてコミュニティガバナンスを位置づけ、関連プロジェクト（コミュニティガバナンス強化プロジェクト）を組み込む。

I-5. 社会的責任の共有と分担

すでに述べたように、2040年の希望のシナリオ ver. 1.0に向けた本地域の合意形成と協調行動、すなわち協働（マルチステークホルダー・プロセス）は、多面的・重層的なネットワーク構造を有する都市型コミュニティ+行政（区役所+川崎市）を想定している。

これは、急速に成長する本地域を成熟した持続可能なコミュニティへと誘導するために、関係する全ての主体が地域に対する社会的責任を共有し分担することも意味する。

居住者は、「市民」としての責任（「シチズンシップ」）を、ディベロッパー、商業事業者、地域企業は、それぞれ事業者としての社会的責任（CSR）を果たす必要がある。そして行政のフロントラインで本地域に関与する区役所や川崎市の社会的責任とは、持続可能なコミュニティへの政策責任である。

社会的責任の具体的な内容は、主体によって異なり、それぞれにできること・やるべきことがあるものの、1つの主体だけでは「持続可能なコミュニティ」は実現しない。だからこそ協働（マルチステークホルダー・プロセス）が必要になる。

川崎市の政策責任について、特に言及すると、ビジョン全体のPDCAと総合調整、戦略的テーマに関する政策展開、コミュニティガバナンスにかかわる政策法務やコミュニティ行政の再編、参加と協働の拠点である区役所のNPOなどの市民社会組織との協働、そして災害対応が典型的であるが、本地域における包括的なリスクマネジメントである。

このように、行政のみならず、本地域にかかわる全ての主体がそれぞれの社会的責任を定義しながら、持続可能なコミュニティへの基本的考え方や原則＝「コスギコード」をいずれ共有し、協働の当事者としてふるまう「自治の文化」を成熟させていくことが、2040年の希望のシナリオの行方を左右するだろう。

II 都市・人口構造の現在と長期予測

- 武蔵小杉駅周辺地域の現在を都市・人口構造の視点から概括し、更に、長期的なスパンで「光と影」を描き出す。
- 武蔵小杉駅周辺地域では、急速に高度利用型再開発が進み、タワーマンションの供給によりファミリー層が急増した。一方、既成市街地では、単身者が多く、高齢化が進むエリアも存在する。
- 急激な成長、高度利用は、活気と活力＝「光」とともに、環境問題等の多様な都市問題＝「影」も生み出している。
- 長期的には「影」が多様化、複合化した「都市の病理」となって出現する可能性さえある。
- 負のシナリオを長期的な視点で、どのように回避するか、「コミュニティイノベーション」にのってのキーデバイスである「都市コモンズ」が創造されるかがまさに「鍵」となる。

II-1. 都市・人口構造

武蔵小杉駅周辺地域¹⁾は、短期間で膨張する都市である。地域の人口（住民基本台帳）は、平成12年30,025人から平成27年には40,682人に急増した。約15年で1.5倍に膨れ上がったのである。そして、この膨張は暫く続くであろう。

(1) 都市構造

武蔵小杉駅周辺地域の構造的特徴は、以下のとおりである。

①都市形成上の特徴

武蔵小杉駅周辺地域の再開発は、「都市再開発マスタープラン（都市再開発方針）²⁾」に基づき、企業跡地や既成市街地において民間による個別開発や法定再開発により行われている。この再開発は、更に北側へ拡大している。川崎市は、都市再開発マスタープランを民間活力により実現するため、再開発の条件となる高度利用に必要な都市基盤整備を行うとともに、都市計画制限の緩和を駆使してきた。そのような誘導型の再開発であるため、将来の市街地像は事前に確定しない。このことが、ビジョンを必要とする理由でもある。

再開発により、タワーマンションによる高密度の都市社会が形成され、業務ビルを含め、数年後には20棟近くの超高層建築物が立ち並ぶことになる。それはまさに「超高層住宅実験都市」と言っても過言ではない。

また、本地域に存在する企業所有地だけでなく、周辺の低層住宅地域や隣接する既成市街地を巻き込みながら進められているということも特徴として挙げられる。

1) 東急東横線、JR南武線及びJR横須賀線の各武蔵小杉駅を中心とした概ね半径500mで、大規模企業所有地、その跡地、市街地再開発事業により超高層ビルの建設が進むエリア。

2) 川崎都市計画都市再開発の方針。

②都市構造上の特徴

都市構造上の特徴について指摘する。

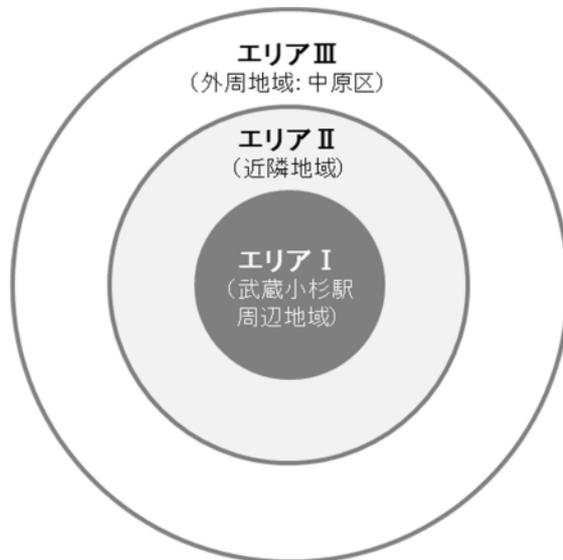
武蔵小杉駅周辺地域は、概ね次の3つのゾーン³⁾により形成されている。

武蔵小杉駅周辺地域（エリアⅠ）の東側に位置するJR横須賀線とJR南武線に挟まれたゾーンは、企業の所有地となっており、そこには超高層業務ビルが立地する（企業立地ゾーン）。東急東横線とJR横須賀線に挟まれたゾーン（中央ゾーン）は、既に関業が終了しており、タワーマンションと大型商業施設などが立地している。ゾーンの中央には、綱島街道（東京丸子横浜線）が縦断している。そして、東急東横線の西側ゾーン（西側ゾーン）では、市街地再開業事業や民間開発が行われており、この高層エリアは更に、北上することとなる。

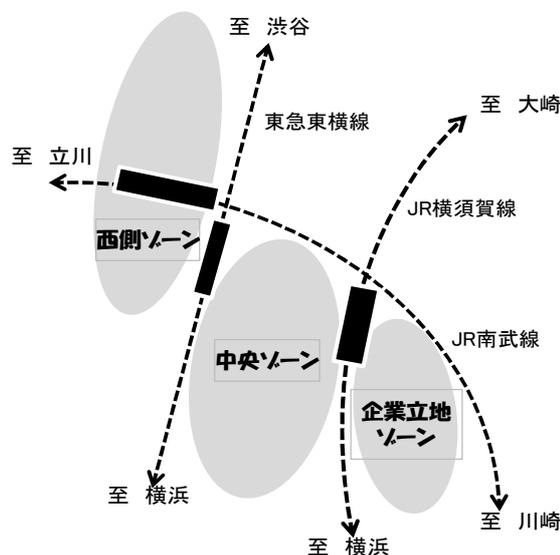
中央ゾーンは、鉄道、幹線道路などにより挟まれた企業跡地に開発が進んだエリアである。それに対して、再開業が進められている西側ゾーンは、既存の商店街や中低層住宅地に隣接したエリアである。そのため居住者などから環境上のストレスの発生が指摘されている。

一方、本地域の近隣地域（エリアⅡ）や外周地域（エリアⅢ）には、等々力緑地、多摩川など大規模な自然空間やニヶ領用水などの水路が存在している。高度利用による環境上のストレスを緩和する役割を負っている地域でもある。また、東急東横線の隣駅である新丸子駅と元住吉駅には、駅勢圏を対象とする商店街が存在する。新丸子駅は、西側ゾーンの北端にとっての最寄駅である。元住吉駅には、全長約550m、180以上の店舗が集積する活気ある路面型商店街が存在している。このように、外周部を含めた武蔵小杉駅勢圏には多様なカルチャーが存在している。

図表Ⅱ-1 武蔵小杉駅周辺地域と周辺エリア



図表Ⅱ-2 武蔵小杉駅周辺地域のゾーン区分



³⁾ ここでは、武蔵小杉駅周辺地域（エリアⅠ）を3つのゾーンに分け、本地域（エリアⅠ）外については、武蔵小杉駅周辺地域が隣接する近隣地域（エリアⅡ）、中原区全体で見た外周地域（エリアⅢ）に区分する。

(2) 人口構造

武蔵小杉駅周辺地域の人口構造は、統計データから以下のように描くことができる。

①居住者像

武蔵小杉駅周辺地域の人口増加は、もっぱらタワーマンションの開発によるものである。15年前は、20代、30代が中心だった街から、現在は、30代から40代に年代が上がった。新たに30代から40代が転入したことが大きな要因である。

世帯構成では、夫婦のみ、夫婦と子からなる世帯数は増加しているものの、それ以上に単身世帯数が増加している。主に既存住宅地の（賃貸）マンション居住者によるものと想定される。

②ゾーン別居住者像

【概観】

中央ゾーンにある新丸子東3丁目は、タワーマンションの開発により形成された街であり、40代のファミリー層、夫婦のみの共働き層（DINKS層）により構成されている。これに対して既存市街地においてタワーマンション開発が進む小杉町3丁目では、30代後半から40代前半の年齢層と単身者が多い。一方、今後開発が予定されている西側ゾーンにある小杉陣屋町2丁目では、高齢化率が25%に近くなっている。

【単身者世帯】

武蔵小杉駅周辺地域は、若者単身者の街という特徴を持っている。単身者層は、既成市街地の集合賃貸住宅に居住している。単身者の増加という社会趨勢に加え、アクセスの良さから、若者単身者の街という性格は、今後も継続するものと考えられる。この層は、特有の活気を創出する可能性を持っているが、基本的に流動性が高い浮遊層でもあることからコミュニティ形成という点では課題が多い。

【ファミリー層】

タワーマンションの開発により30代から40代のファミリー層が増加した。それに伴い年少人口も増加し、特に小学校児童が急増している。タワーマンション開発は、今後、西側ゾーンで続くので、この傾向は暫く続くであろう。現在のタワーマンションは居住者＝区分所有者であり、区分所有マンションは、マンション管理組合が存在することから、今後とも居住者＝区分所有者という権利関係が継続されれば、最低限のマンション内コミュニティ（所有者自治と居住者自治）は継続するものと考えられる。

【まだら模様の既存住宅地】

西側ゾーンの既成市街地では、単身者や比較的若いファミリー層が多く居住しているエリアと、高齢化しているエリアが混在している。単身者や比較的若いファミリー層は、中高層マンションに居住していると考えられる。単身者の多くは、賃貸住宅に居住しているものと考えられる。

既成市街地である低層住宅地域には、タワーマンション開発による環境上の影響を最も受けやすい定住型高齢者層が多く居住していることに留意する必要がある。

(3) 2040年までの時期区分

都市の急激な膨張が、発展による活力とともに地域社会に様々なストレスを生むことは、経験則として明らかであろう。交通渋滞、鉄道混雑、保育園不足、小学校教室不足、環境問題、犯罪、そしてタワーマンション開発には、日照問題、風害問題が加わる。したがって、これらの多様かつ複合的な21世紀の都市問題群への政策対応が不可欠である。

更に、武蔵小杉駅周辺地域もいずれ、急激な膨張と成長の時期から成熟期を迎えることになる。

果たして「永遠に成長する都市」あるいは「持続可能な都市」となるか、成熟期を迎えたニュータウンがオールドタウン化しているように、本地域もオールドタウン化するかどうかはわからない。

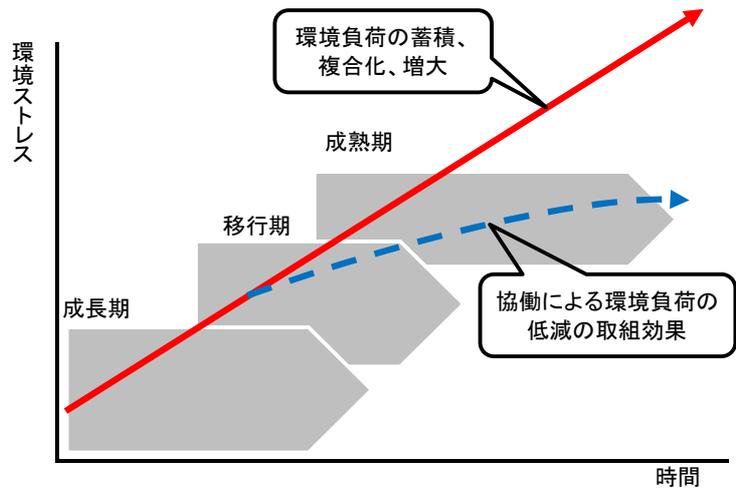
しかし、必要なことは、予見と予防である。特に、影の部分を想像することによって、「未来の負荷」を摘み取る必要がある。

本地域の2040年までのタイムスパンを時期区分すると、[成長期]、[(成熟化への)移行期]、[成熟期]という3つのステージに分けることができる。

本地域の開発は、既成市街地を巻き込みながら、この3つのステージを歩いていこう。現在は、地域全体として成長期の段階であるが、中央ゾーンは移行期に入り、西側ゾーンはまさに成長期である。今後、本地域が成熟期を迎えた時に、主にタワーマンション居住者が定住化し高齢者の街となるか、世代交代や居住者の流動化が発生し、常にファミリー層が多い街として更新されるかは予測できない。当然、東京一極集中の動向にも左右される。

そこで以下では、初期の開発から約15年が経過した現時点で考えられる、25年後の未来にかかわる「光と影」を整理する。

図表Ⅱ-3 長期予測のための3つのステージ



II-2. 2040 年を視野に入れた都市の活力（光）と都市問題（影）

（1）人口構造とリスク

タワーマンションに住む 30 代、40 代のファミリー世帯は、25 年後は次第に高齢期を迎えることとなる。

現在の居住者が定住化した場合は、その子どもの層は世帯分離により他地域に転出することになり、タワーマンションは高齢者の街になるだろう。高齢者だけの夫婦、単身高齢者が一挙に増加することとなり、高齢者が孤立化しやすい住まいであるタワーマンションでは、孤独死などの問題も懸念される。

一方、世代交代がスムーズに行われる可能性もある。高齢者の転居が進み、それに伴って住宅が子ども層か、中古住宅として購入する次世代の新規入居者層に引き継がれるシナリオである。この場合は、所有者コミュニティ、居住者コミュニティは、継続される可能性が高い。

【所有と利用の分離と流動化】

現時点で相当程度の蓋然性が見込まれるシナリオとして、所有者と居住者の分離と流動化の発生を視野に入れる必要があるだろう。

それは、「居住者＝区分所有者」の分離が発生し、所有者が「資産運用者＝不在オーナー」となり多様な賃借人が増加する、あるいは、区分所有者による転売が進むシナリオである。この場合、所有者コミュニティ＝マンション管理組合のガバナンスには多くの困難が現れ、居住者コミュニティの存続も厳しくなる。それによりマンションの大規模修繕などの合意形成問題、管理費滞納問題、共用部分の日常管理運営の劣化は避けられないことになる。これらの現象は既に指摘されているところである。

そして、その先に大きな課題が発生する可能性がある。海外に居住する外国人所有者の増加、相続による共有者の増加、事実上の所有権放棄などによりマンション所有者が特定できない事態である⁴⁾。

【西側ゾーン】

一方、西側ゾーンでは、タワーマンションに隣接する低層住宅地域の土地利用の更新がどのように進むかによって、人口構造が変わることになる。次第に戸建住宅が中低層の賃貸住宅に更新されることが想定され、若年単身者や 20 代のファミリー層が入居する可能性がある。しかし、住宅地域の土地利用更新が進まない場合も想定される。高齢者住宅では建替えなどが発生しづらいこと、狭小な敷地が多いこと、人口と世帯減少に伴う賃貸住宅需要の減退、そしてタワーマンションによる風害、日影の発生などの環境問題による居住環境の悪化などがその原因となるだろう。

以上のマンション居住者の流動化、不在オーナーの増加と、隣接する既存住宅地における単身者の増加と高齢者世帯の増加は、様々な「都市の病理」を顕在化させる可能性があり、回避すべきシナリオとして想定する必要があるだろう。

⁴⁾ リゾートマンション、地方都市中心市街地のマンション、都心のタワーマンションなどでは、既に発生している事象である。

(2) 光と影のシナリオ

以上の想定に基づき、次に、武蔵小杉駅周辺地域の2040年におけるあるべき姿である[Ⅲ 希望のシナリオ ver. 1.0]を導く前提として、都市の活力(光)と都市問題(影)について、想定されるシナリオと、対策の方向性について提示する。

その際[都市空間(環境・住まい・災害の視点)][ライフスタイル(健康福祉・高齢者・子どもの視点)][地域のブランド性(市民文化・消費文化・都市文化の視点)][コミュニティガバナンス(マンション管理組合と町内会・自治会の関係性の視点)][そして[都市コモンズ]と、5つに大別した視点からアプローチする。

①都市空間(環境・住まい・災害の視点)

今後の開発動向は、本地域の都市空間にさらなる変化をもたらしていくだろう。まず、再開発に伴い、武蔵小杉駅周辺地域全体が高層化し、人口増加とともに社会経済活動の増大が見込まれる。こうした中で、中長期的に、累積的かつ複合的な環境影響の可能性が懸念される。

また、すでに顕在化している局地的なヒートアイランドと、これから長期的に顕在化する地球温暖化の二重の温暖化の影響として、災害、公衆衛生課題などの発生リスクの上昇も視野に入れる必要がある。

このような環境面からのコミュニティへの影響を回避するために、地域環境の継続的なモニタリングをしつつ、居住者の環境ストレスの低減に取り組む必要があり、その際、居住者からの環境情報を収集し、データを積み重ねていくことが有効な対策の前提となる。また、川崎市内ではすでに「エコシティたかつ」で取り組まれ、IPCC(気候変動に関する政府間パネル)第5次報告を踏まえ国も計画的な取組を打ち出した「適応策」⁵⁾を講じて、本地域の安全性の確保に取り組むことが、長期的に都市環境政策の重要課題になっていくだろう。

更に、開発の進行に伴い、本地域の緑被率(緑率)は低位にとどまることが予想され、緑の多面的機能の脆弱性をカバーする必要性が生じてくるだろう。これについては、本地域のエリアⅠ、近隣地域のエリアⅡ、中原区全体で見た外周地域のエリアⅢの三層を視野に入れた全体的な緑被率(緑率)の維持・向上の視点で対策を講じる必要がある。

エリアⅠの域内では、高層化影響のミティゲーション・オフセット⁶⁾やパブリックスペース・オープンスペースの緑化による自然再生が図られることが必要で、エリアⅡでは、再開発エリアを取り巻く低層住宅地域にある小河川・緑などの地域環境資源について、その景観やアメニティも含めた保全策が求められる。そこでは、居住者による環境保全活動(例:ニヶ領用水沿いの緑、渋川の親水護岸)が欠かせない存在であるが、それまでの活動の主たる担い手であった居住者の高齢化が進行し、新たな担い手が見いだせず活動の継続が困難になることも想定する必要があるだろう。こうした活動の衰退とともに地域環境資源が劣化(景観の毀損やアメニティの低下等)していく事態を防ぐためには、市民環境活動の世代交代が図られていることが期待される。

加えて、今後も引き続き人口(交流人口も含む)が増加し、社会経済活動が増大していくことを見越せば、災害の影響が計り知れない規模に拡大するリスクも想定しなければならないだろう。例えば、地震・台風・豪雨・大雪などの突発的な災害や長期的な気候災害により、交通機関やライフラインな

5) 温暖化そのもの進行を抑制する「緩和策」に対して、生活行動様式の変化や防災をはじめ多様な取組で、自然・社会システムを調節し、温暖化の被害・影響を軽減する政策。

6) 開発によって生じる影響を回避、最小化し、更に、代替措置を講じることによって、生態系への影響を緩和すること。

どの都市機能が停止すれば、居住者はもとより、通学通勤者への深刻な影響も考えられる。武蔵小杉駅の1日平均乗車人員はすでに20万人を超える規模であり、減災・防災の備えが十分できていなければ、通勤通学時間帯の人災や自然災害で大混乱が生じる事態も十分予想できるだろう。

それだけに、災害に対応しうる高度都市型社会の都市機能が形成されていることとともに、発災後の人々の社会生活に関する強靱性、復元性（レジリエンス）が発揮される条件として、日頃から地域に重層的な連帯としての都市型コミュニティが存在していることが不可欠となる。それにより、大災害が起きた場合でも、タワーマンションや中高層住宅の居住者と地域団体との連携が図られ、自主防災組織などで運営される避難所を核にしながら復旧に向けた対策がスムーズに進められていくことが可能になるだろう。

②ライフスタイル（健康福祉・高齢者・子どもの視点）

それでは、武蔵小杉駅周辺地域に暮らす人々のライフスタイルは、どのような傾向を示していくのだろうか。

まずタワーマンションが林立する地域での生活面を見てみると、次のような様相が浮かび上がってくる。一般的には、都市の集合住宅に居住する層の生活指向性もあり、戸建住宅地域のような地域の見守り活動を行う担い手が不足しがちで、マンションに暮らす（単身）高齢者世帯へのケアが十分に行き渡らなくなるリスクがある。特にタワーマンションに居住する高齢者は、低層住宅の居住者に比べ、引きこもりがちになることが指摘されているが、それにより活動能力や心身の健康度が低下していき、社会との関わりが希薄化、しだいに断絶されるようになり、最悪の場合には孤独死といったケースも生じる可能性への懸念もある。また在宅要介護高齢者の行動特性を鑑みれば、マンション内外で認知症高齢者の徘徊問題がたびたび発生し、居住者間でトラブルが起きているといった近隣問題が常態化する可能性も否定できない。

こうした状況に対し、タワーマンション固有の問題構造を踏まえた上で、まず専門家の対応が必要な課題については、医療機関や公的機関を核にしながら、在宅介護を支える体制が整っており、誰もが住み慣れた地域で安心して暮ら続けることのできる環境が充実していることが不可欠である。他方で、生きがいを持って暮らす高齢者が多数居住し、地域活動にも積極的に参加することで健康寿命が延伸され、近隣の互助・共助の関係も成立していることが重要である。更には、営利、非営利を問わず民間の多様な生活支援サービスによって、高齢者の単身世帯や高齢者のみの世帯でも加齢に伴う身体能力の低下を補いながら、生活の質を維持することができる地域福祉のまちづくりが進んでいることが望ましい。

タワーマンションエリアの子ども・子育てにかかわるライフスタイルに視点を移せば、子育てにおいて母親が孤立しやすい傾向が指摘されており、また、今後のファミリー層の転入動向にもよるが、子どもたちの成長とともにやがてファミリー層の世帯構成や生活パターンが変化し始めることによって、子どもを介した近隣同士のつながりが現在よりも相対的に希薄化していくことも懸念される。

特に、本地域は通勤の利便性の良さもあり、タワーマンションのみならず、本地域も含め外国人ファミリー層が増加していくことも視野に入れておく必要がある。その際、言語や生活習慣の違いから、近隣トラブルが頻発するような地域の国際化問題も起こりうるだろう。

子どもを取り巻く周辺環境を見渡せば、通学路の安全対策は、本地域の成長期から成熟期まで課題として継続するだろう。子どもの数が減少期に入れば学校の統廃合なども見込まれ、それに伴い通学距離が長くなれば、各所で同様の対策が必要となってくる。

そのような問題を顕在化させないためにも、子どもから高齢者まで多世代がつながる暮らし方がライフスタイルとして浸透し、転入時期の異なる層の交流の機会がちりばめられ、積極的な人的交流が図られている地域社会が形成されていることが望ましい。

具体的に 2040 年の望ましい将来像を提示すると、開発初期に本地域で生まれ育った世代が親世代となり、住み慣れた地域で新たな所帯を持って生活を始めている。祖父母世代も近隣に居住する中で、子育て環境が充実している。2020 年頃に小杉町エリアで転入が急増したファミリー層でも子育てが一段落し、保育所や小学校など充実した子育て資源を地域の居住者が利用することができている、という地域社会のイメージになる。

子どもを介して比較的若い世代が周囲との関係性を構築しやすい時期、地域の成長期において、都市型コミュニティの形成に集中的に取り組めば、それはやがて成熟期の高齢者福祉をはじめとするまちづくりの人的な含み資産につながる。

福祉のまちづくりに留まらず、まちづくり全般において、本地域のタワーマンション群に居住する多様な人的資源の集積は、将来の光につながる潜在的可能性を有していると捉えることができる。こうしたことにも都市型コミュニティづくりの戦略的な意味があるだろう。

③地域のブランド性（市民文化・消費文化・都市文化）

ところで、居住者層のライフスタイルは、しばしば地域の「市民文化」として表出し、地域のブランド性を規定する。それゆえに市民文化の醸成は、希望のシナリオのリアリティにとって重要な鍵を握っている。

再開発エリアにおいては、大型商業施設の進出が相次いでいるが、その店舗構成の大半は全国展開のメジャー・ブランドで満たされている。そのように武蔵小杉の固有性をもたない消費空間は、商業ディベロッパーによるリーシング（店舗契約期間）の都合でめまぐるしく更新され、他方で地域に根ざした既存商店街が衰退していくことにより、本地域が移行期から成熟期を迎えた時、消費文化の多様性が確保されなくなる可能性がある。また仮に将来、大型商業施設の経年劣化に伴い、空きテナントが増加する事態が生じれば、青少年の非行や犯罪の温床にもなりうる。

更に、再開発エリアにおいては、市民文化が未成熟な状態が続き、既存住宅エリアにおいても旧来の市民文化が衰退していくことになれば、人々が心の豊かさを実感できる地域としての魅力とブランド価値が低下していくことへの懸念もあるだろう。

こうした事態を回避し、例えば、開発初期に転入してきた層が、終の棲家として本地域に誇りや愛着を持った暮らし方を満喫しているような地域イメージを抱きながら、「消費文化」と「市民文化」をクロスオーバーさせつつ、地域固有のブランドを高めていくような展開が求められる。

その一つめの道筋としては、再開発エリアと既存商店街（ノスタルジックな）エリアとの空間・業態を含めて、消費文化を差異化して棲み分けることにより、本地域全体で消費文化の多様性を確保しながら、都市の文化創造を進めていくことであろう。多様なカルチャー、サブカルチャーがモザイク状に存在するというビジョンである。

それは、成長期から移行期、そして成熟期へと時間が経過するにしたがって、変化によって生まれる都市の新たな活力と継承される都市の記憶が共存し、地域の個性が熟成されていくというストーリーでもある。

もう一つの道筋は、再開発エリアにおける市民文化の創発と既存住宅地域エリアにおける市民文化の継承と創発にある。武蔵小杉駅周辺地域では、すでに居住者による自発的な生涯学習活動（例：こ

すぎの大学)が活発に行われており、いわゆる地域学が創出されつつある。本地域には、図書館や生涯学習プラザのような生涯学習を支える市の公共施設も充実しており、中原区における市民文化の拠点となることも期待される。そのような地域資源を活用し、市民による文化創発と情報発信を進めながら、エリアを越えた市民文化の交流・集積が図られていくことで、消費文化と合わせて個性的な都市文化が醸成されていくという将来像を展望できるだろう。

更に、空間管理の視点から環境影響の低減を図りながら、本地域において環境配慮型のライフスタイルを普及させ、文化の側面から持続可能な都市のモデルを模索していく道筋も描けるだろう。

なお、市民主導で開催されてきた「コスギフェスタ」は、以上のような都市文化の表象空間を演出する機能を果たしながら、地域のステークホルダーが未来への光をイメージする機会を提供し続けることが期待されるだろう。

④コミュニティガバナンス（マンション管理組合と町内会・自治会の関係性の視点）

コミュニティガバナンスという観点からすれば、タワーマンションが林立する武蔵小杉駅周辺地域特有の条件として、まず、再開発エリアにおけるガバナンスのかたちが、将来のコミュニティの姿を左右することには疑いの余地がないだろう。

それだけに、コミュニティガバナンスの最小単位の一つとなる、各マンションの管理組合による所有者のガバナンスが機能不全に陥ることが最大のリスクである。新築当初は「居住者＝所有者」の世帯が中心のマンション管理組合であっても、経年とともに「居住者＝借家人」の世帯が増えるうちに、マンション管理における意思決定機能が低下し、管理会社任せとなっていく事態が起こりうる。また、居住する所有者と不在地主との間での利害対立や、多様な借家人が増加する中での居住者間トラブルが発生することも懸念される。加えて、共益費・修繕積立金の未納者が増加すれば、共有設備のトラブルへの対応を困難にさせ、空間的にも荒れた状態を生み出すことになるであろう。そうした状況下で犯罪・事故・孤独死・自殺や災害などが発生すれば、転売時の価格が下落し、財産価値を貶める負の連鎖へと突入していく可能性を高めることになる。

こうしたことから、マンションエリアにおいては、今後、所有者のガバナンスと居住者のガバナンスが機能するためのしくみづくりとその安定した運営が、中長期的なリスクマネジメントとして不可欠である。

マンション居住者のガバナンスという点では、地域特性に応じて既存の住宅地における町内会・自治会活動との連携・一体化を図っていくことも選択肢の1つである。しかし、町内会・自治会自体も加入率の低下が進み、役員をはじめ担い手の不足が深刻化しつつあり、行政依頼事務への対応や各種委員の推薦についてもすでに困難を生じ始めている。また、戸建住宅、中低層集合住宅、タワーマンションという居住形態と生活スタイル、そして抱える課題が異なる居住者が同じ町内会・自治会を組織し運営することへのハードルも高い。そうした課題を乗り越えられなければ、マンション居住者の中から町内会・自治会の担い手が多数輩出するという希望的観測と、それに基づく、マンション居住者のガバナンスを組み込んだ町内会・自治会の強化というシナリオは、実行可能性に無理があるだろう。

いずれにしても、2010年代に転入してきたマンション居住者が積極的に地域活動に関わり、町内会・自治会活動は誰もが気軽に参加できる開かれた住民自治組織としての本来の姿を取り戻し、多様な主体が連携して地域課題の解決に取り組んでいる将来像がシナリオとしては妥当であり、そのような都市型コミュニティをイメージしたコミュニティガバナンスに関する長期的な取組が必要である

う。

⑤都市コモンズ

都市の郊外化の象徴であった、かつてのニュータウンでは、少子化、高齢化、そして人口と世帯の減少が発生し、オールドタウン化している。同時に、道路、下水道、公園などの都市インフラの老朽化も始まっている。そして、ソフトとハードのオールドタウン化は負のスパイラルとなって現出しており、まちの再生に向けたコミュニティイノベーションの取組が始まっている。その際、コミュニティイノベーションにとってのキーデバイスである、多様な「都市コモンズ」（公園、教育・文化施設、都市河川、公開空地、歩道、カフェ、大型商業施設や商店街の一角のパブリックスペース等）が創造されるかが、まさに「鍵」となっている。

他方で、再開発の進展とともに空間が分割化・細分化され、各々の都市空間が個人・資本の独占の所有物となることによって、コモンズが喪失していく事態への危惧＝「空間的アンチ・コモンズ」（マイケル・ヘラー）が指摘されている。これは 21 世紀前半の「輝く都市」が都市としての共同性を失うという逆説的事態であろう。更に、都市の荒廃を象徴する情景としても、景観の良くない・見通しの悪い公園や、マンション管理組合機能が低下したマンション敷地内の「荒れた公開空地」があり、また路面やファニチャーなどが劣化・破損した姿がイメージされる。それら「死んだ空間」は事故や犯罪の発生源となりやすい。こうしたことから、都市コモンズが社会的共通資本（共通財）として維持されていくことが望ましく、それは成長期にある本地域においても同様である。

そのためには、土地や資源の市民による共同利用・協働管理（「総有」）による都市型コミュニティが形成されていること、パブリックな空間を拠点としたコミュニティづくりが活発に行われていることなどが必要である。例えば、商業施設やタワーマンションが所有する公開空地や市が管理する公園緑地が市民共通の憩いの場としてエリアマネジメントの主体により管理運営され、また大型商業施設や商店街の中に地域の市民が経営するコミュニティカフェなどの都市コモンズが複数存在し、地域のニーズに応える多様な機能を果たしているような空間イメージである。

更に、武蔵小杉駅周辺地域に林立するタワーマンションの場合、区分所有マンションの共用部分が、「分割できない共有財産」であり、区分所有者が共同して管理運営する仕組みになっている以上、法的には「空間的コモンズ」である。したがって、複数のマンション管理組合の協働の取組により公開空地などのパブリックな空間をまちづくりに貢献するために活用することができれば、タワーマンションのコモンズの実質化といえるであろう。

以上、人口・都市構造の長期予測から、2040 年を見据えた武蔵小杉駅周辺地域の都市の活力（光）と都市問題（影）を検討した。長期予測も現段階では定性的に分析したという限界があり、光と影の想定も 5 つの視点からの言及に留まっているが、様々な可能性や蓋然性を重ねながら、取り組むべき対策も合わせて検討することで、バックキャストिंगの前提となる 2040 年の回避すべきシナリオと望ましいシナリオのイメージは浮かび上がってくる。

そこで次に、本地域にかかわる多様な主体が、バックキャストिंगの起点としてあるべき将来像のイメージを共有するために、望ましいシナリオを、「希望のシナリオ」の名称で、2040 年の日常風景の描写により表現する。

III 希望のシナリオ ver. 1.0

- 「I コスギ・コミュニティビジョン2040の主題と構成」で提示した、2016～2040年というタイムスパンを前提として進めるバックキャストिंगのための25年後の未来像を、「II 都市・人口構造の現在と長期予測」で検討した武蔵小杉駅周辺地域の長期的な光と影のシナリオの諸相から、あらためて「希望のシナリオ ver. 1.0」として再構成する。
- すでにIで述べたように、希望のシナリオは、今後、時間の経過とともに、ver. 2.0やver. 3.0へとバージョンアップされていくことを想定している。またコミュニケーションの媒体として広く活用され共有されることを促すために、表現方法の工夫によって、ver. 1.1やver. 1.2が作成される可能性も念頭においている。希望のシナリオ ver. 1.0は、そのような展開を示唆するために、長期的なまちづくりの結果、25年後の未来に実現しているであろう持続可能なコミュニティの姿を、1人のジャーナリストが、この地域を訪れ描写した日常風景のルポルタージュというかたちで表現する。

《2040年のある屋下がり、武蔵小杉駅に降り立った。このまちで見たのは・・・》

☆全国から注目される「こすぎライフ」☆

駅近にタワーマンションの立ち並ぶ姿が、武蔵小杉を象徴する風景だ。交通利便性が高いだけでなく、この地域での暮らし方は、都市居住者の多くが憧れる「こすぎライフ」との評判が浸透して、もう10年は経つだろうか。この地域は再開発当初から、都市型コミュニティの形成に積極的に取り組んできたところで全国に名を馳せている。それぞれのタワーマンションのマンション管理組合は、25年の間に所有者の変更もあったが、安定した運営への継続的な取組によって、この10年ぐらいで当たり前の言葉になった「所有者自治」の文化が形成され機能しているという。またマンション間のネットワークも形成され、情報交換や地域の共通課題への取組についても共通理解があるそうだ。更に、所有者自治のマンション管理組合だけではなく、賃貸人を含めた、いわゆる「居住者自治」の組織も作られ、戸建住宅地域の住民自治組織や市民活動団体とも連携・協力を図りながら、住環境を維持・向上させている地域であり、各地からの視察が後を絶たないという。NPOの代表を務めるこの地域のキーパーソンにインタビューしたところ、先人から引き継いできた長年にわたる取組の成果について自信をもって語ってくれた。



武蔵小杉の利便性から、共働きのファミリー世帯も多いため、今夜はマンションに暮らすワーキングマザーが子育てなどを語り合う集いが開かれるとのことで、その取材に訪れた。30年近くの実績があるこの会は、地域の市民活動の担い手を数多く輩出するだけでなく、子育てがひと段落して地域で起業する人も目立ってきており、地域のゆるやかなつながりをつくる場として注目が集まっている。会が始まるまで、周辺地域を散策してみよう。

☆世代をつなぐまちの都市コモンズ☆

駅からタワーマンションが林立する空間を通り抜け、歩いて数分のところにある大型商業施設に入ると、乳児を連れた親たちと高齢者たちが混ざり合って、おしゃべりを楽しんでいる空間がある。他ではなかなかお目にかかれない暖かな雰囲気を醸し出している。店員に尋ねると、ここは川崎市内で採れた野菜や果物を使って、ランチやスイーツを提供しているお店で、30年前にこの地域に移り住んできたご夫婦が、地元の人たちが集える空間を作りたいということで、定年退職より少し早くリタイアして、開業したと



いう。現役時代は、駅近のタワーマンションに暮らしていたが、現在は娘夫婦に譲り、多摩川近くの低層マンションで生活している。2世代で「こすぎライフ」を満喫しているファミリーである。

ちなみにこのお店、夜は店主が代わり、バーとして営業を行っている。店は共同経営スタイル、バーテンダーやホールは、料理人としての起業やアーティストとしての成功を目指す若者たちで、小杉育ちの青年の呼びかけでこの地に集まって暮らしているそうだ。日曜日の晩には、ジャズの生演奏も聴ける。ハードもソフトも洒落た作りの都市コモンズなのである。

ここで待ち合わせた案内役の中原区役所職員は、武蔵小杉ではCSRの一環としての地域への貢献が、「コスギコード」というかたちで大型商業施設のみならず広く事業者に定着しており、行政や市民、NPOも創造的なまちづくりのパートナーを見つけやすい環境が整っていると、説明してくれた。

☆コミュニティで立ち上げた「こすぎの2大祭り」☆

静かなBGMが流れる店内でコーヒーを飲みながら、穏やかな表情で子どもたちを見守っていた初老の男性が、こうした地域の人々のゆるやかなつながりが広がり始めたきっかけは、駅前のこすぎコアパークで20年以上も前に始まった「こすぎ夏祭」にあると話してくれた。彼は、この地域で再開発が始まった当初に転入してきたマンション住民で、マンション管理組合の役員になったことから、地域の活動に関わり始めたという。子育てをする中で自分が幼少期に



経験したような、子どもたちにこすぎの街をふるさとだと感じられるような機会を作っていきたいとの思いを持ち、同じような思いを持った仲間たちと、いくつものマンション管理組合に呼びかけて秋に開催する「コスギフェスタ」という新たな祭りを立ち上げたい。それが年々規模を拡大する中で、こうした動きに興味を持った戸建住宅地域の町内会・自治会長たちから、この地で行われてきた夏祭りが存続危機にあるという話を聞き、盆踊りや太鼓の音がある夏祭りを子どもたちのために一緒になって続けようという動きにつながったそうだ。それぞれの祭りで趣は異なるが、今では「こすぎの2大祭り」としてこの地域にすっかり根つき、かつてこの地で子ども時代を過ごし、仕事の都合で今はこの地を離れてしまった人々が、この時期は子連れで戻り郷愁を感じる機会にもなっているという。まるで、ふるさとを離れても村祭りには帰ってくるのと同じ感覚だ。

☆企業も熱心な芸術文化・スポーツの活動☆

5年ほど前には、駅前の商業施設の改装に伴って、新たに小劇場と稽古場がオープンし、舞踊家や演劇人たちも集まってくるようになった。コスギフェスタでは、和洋問わず、様々なジャンルのグループがパフォーマンスを披露しており、その中から稽古場や常設で活動発表のできる場を求める声が高まってきた。それに応えたのが、地域に根ざした中小企業の経営者たちだった。全国展開の商業施設に場の提供を求め、開業の資金繰りに奔走した彼らの思いは「コスギからアーティストが育つ」ことで一致したようだ。



芸術・文化活動の支援など、自分たちのまちを誇れるような魅力づくりに貢献することは、地場の企業人にとっては市民感覚に根ざしたCSRであり、結果的に地域経済の活力と本業の発展につながっていくという意識が、今では当たり前のように浸透しているという。こうした意識から、近隣商店街でも、街角の賑わいを維持するためには地域に支持されるための努力を惜しまず、市民活動の展示スペースや活動拠点などをつくったり、また街角のフラワーポットや緑化など、景観面も含めて公共空間としての魅力づくりに、組合としての方針を立てて積極的に取り組んでいるようだ。歩いてみると確かに、彼らの志が伝わってくる商店街で、気概ある店主たちから影響を受けた出店希望者が絶えず、このまちでチャレンジしたいとの意欲を語る若い世代や会社をリタイアした世代もよくやってくるらしい。

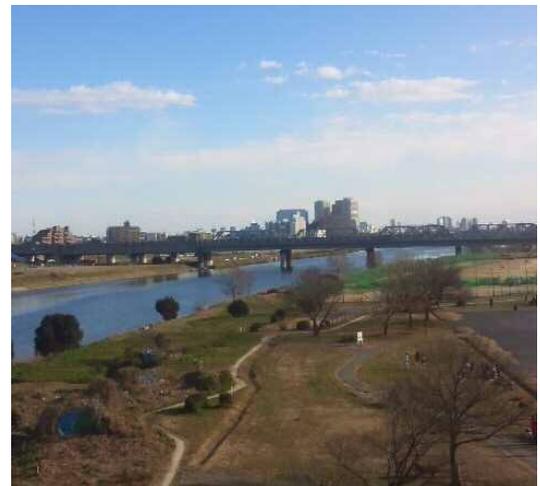
企業がかかわる地域活動といえば、地元の大企業がバレーボールやサッカーのチームを持つこともあって、長年にわたり子ども向けの教室も頻繁に開催されてきた。等々力緑地があることから中原区は、エリア全域で、子どもから高齢者まで、健常者も障がい者も、そして地域の外国人も含めたユニバーサルなスポーツのまちづくりを進めてきた。その中で高密度な都市空間のこの地域は、健康で自己実現が図れる状態であるウェルビーイング (well being) を理想とするスポーツコミュニティづくりが特色として打ち出され、行政、企業、学校、NPO などの協働によって、20年以上も前から取り組まれてきたという。



☆環境への高い関心と保全活動の広がり☆

駅から少し離れた戸建住宅地域に足を運んでみると、二ヶ領用水沿いの緑や渋川の親水護岸など、地域資源が豊かで、環境保全に多数の市民が参加している。日常的には、高齢世代の生きがい活動が中心だが、休日には中学生や親子連れが清掃活動や力仕事を手伝う姿があちこちで見られると、商店街の書店主が教えてくれた。少し足を伸ばせば多摩川の自然にも触れることができ、そのような環境資源の必要性を身近で感じることができるためか、ヒートアイランド現象や風害など、暮らしに直結する環境問題への取組も活発な地域であって、小学校から高校まで地域の学校教育との連携も盛んらしい。

こうした影響が顕著な再開発エリアを中心に、住民自らが地域の環境情報を収集した「こすぎ環境年鑑」を発行しているので、この書店で書籍版を購入した。電子版はどこにいても手に入るが、書籍版は地元の書店でしか手に入らないプレミア付きである。それは、この地域で地産地消や食品残渣の削減など食を通したエコロジカルなライフスタイルや消費文化を創ろうと立ち上がった飲食店のグループが、季節限定の特別メニューを提供してくれる特典であり、食通だけではなく、賛同する市民からも共感の声や様々なアイデアが地域のメディアに寄せられるという。



☆ゆるやかなつながりで安心のまち☆

環境活動以外にもこの地域では地域活動に積極的に参加する高齢者が多く、近隣を中心に助け合いの関係も成立している。また、医療機関や公的機関を核にして、在宅介護を支える体制も整っているだけでなく、営利・非営利を問わず民間で多様な生活支援サービスがあり、高齢の単身者や夫婦のみの世帯でも加齢に伴う身体能力の低下を補いながら、生活の質を維持することができるので、住み慣れた地域で安心して暮し続けることのできるという評価が定着した地域である。



20年前ぐらいからこの地域でも、少しずつ顕在化し始めた低層住宅地域の空き家問題も、立地条件の良さに助けられて、リフォームによる若い世代への住み替えや、カフェやレストランの出店、ミニ・コミュニティ施設としての活用が進み、子どもや高齢者、障がい者、外国人など様々な人々を包み込んでくれるようなコミュニティ形成のメカニズムが働くことでほぼ解消されているという。老朽化した個人住宅や集合住宅を再生させながら、低層住宅地域にも様々な都市コモンズや、いわゆるサードプレイス

(住む場所と働く場所に対して、人々にとって大切な第三の居場所)を生み出していくような取組が順調に進んだ背景には、区役所や事業者だけではなく、まちの加齢と変遷を考慮しながら、多様な主体をコーディネートする専門家が加わったNPOがあることが大きな理由のようだ。

このNPOで活動する専門家に話を聞くと、最近では、オートロックで仕切られたタワーマンションの空き室問題が目立ち始めており、マンション管理組合や町内会・自治会と相談しながら挑戦していきたいという。これまで築いてきたコミュニティの力の真価が問われるということなのだろう。

ところで、10年前、首都圏にも大きな被害をもたらしたあの大地震の際に、公共交通機関がストップして駅周辺にも帰宅困難者が溢れたが、タワーマンションや中高層住宅の住民と地域団体との連携で、駅や大型商業施設などの事業者の協力も得ながら、自主防災組織などで運営される避難所を使ってスムーズに対応が図られた。コミュニティFMによるタイムリーできめ細かな地域情報の提供もその一役を担ったそうだ。武蔵小杉ではよく使われる「持続可能なコミュニティ」の成果によって、まさに地域の人々の社会生活に関する強靱性、復元性(レジリエンス)が発揮されたといえるが、その時の経験は、その後のまちづくりに活かされ、今も、災害に強いまちづくりへの様々な取組が続いているという。



☆市民が創発した「コスギカルチャー」☆

市民の間で知性をはぐくむ文化活動が盛んなことも、この地域の特徴である。地元が大好きな人々が集い、子どもから大人まで自由に広く楽しく学んでつながる“学び舎”(こすぎの大学)の黎明期から30年が経って、「こすぎの地域学」は多くの市民の知的財産になった。しかも、これまで、多くのNPOや起業家など地域のイノベーターを輩出し、彼らはこの地域で活動の場を求め、今や、同様の学び舎は川崎市内全体や近隣の市にも広がり、市民大学のネットワークまで出てきている。ネットで検索すると、こすぎの大学の来月のテーマは、「コスギカルチャーを築いた人々～回顧と展望」とある。この30年で地域文化を回顧するほどの時が流れたことに興味を覚える。開催日時を確認し、早速、手帳にスケジュールを書き込んだ。



武蔵小杉駅の周辺は、昔から、市民文化の拠点として図書館や市民館、生涯学習プラザといった公共施設も充実し、かわさき市民アカデミーのような半世紀以上の歴史を持つ公民協働の市民大学の活動も続いている。市民アカデミーに立ち寄ると、日中ということもあるが、おそらく、タワーマンションに住むアクティブシニアたちが出てきて、講師役と思われるアーティスト風の若者をカフェに誘っていた。武蔵小杉のコミュニティを支えているのは市民文化であり、30年の間に、多くの人々の学ぶ意欲を引き出す何かがこのまちで培われてきたことは、何となく理解できるような気がする。

☆コミュニティガバナンスのプラットフォーム☆

今日の夕方、区役所最上階の広いホールで、多様な関係者たちが集う地域のプラットフォームの会議があるらしい。まだ午後3時だが、事務局を担うNPOの活動拠点が区役所内に置かれているというので覗いてみた。4名のスタッフと2名のインターンシップの大学生が準備に追われ、事務局長が少しの時間だけということに納得してくれた。この地域の重要課題は、プラットフォームのメンバーでとにかく共有し、対応策やそれぞれの役割についても議論しながら、都市型コミュニティともいえる様々なネットワークを通して地域全体に情報を発信し、必要に応じて区役所の関係部署との協働を図り、オールコスギによる解決への道筋を探っているそうだ。そして、この地域が25年前から提唱してきたコミュニティイノベーションは、こうした実践の積み重ねで成熟した地域の「自治の文化」とそれに呼応する行政の力量が鍵を握っているとも語ってくれた。



事業者の協力もあって、来年には近隣に独立したNPOのオフィスを構えるという。そこからまた新たなイノベーションを模索しようとしていることは聞かなくても明らかだ。

《…四半世紀前に思い描かれた風景》

夜、ワーキングマザーの会合に顔を出してから、そこで薦められた若いシェフが最近開業したカジュアルなイタリアンのレストランで夕食をとる。住民や勤め帰りの会社員が新しい店の様子を伺うかのように席を埋めていた。こうして地域のサードプレイスになることで、オープンキッチンの向こうにいる若いシェフも育てられ、コスギカルチャーの担い手になっていくのだろう。成熟期に入ったこのまちが次の世代を引き寄せ抱擁することで、都市の生命も続いていく。四半世紀前の人々は、まちが急速に成長し変貌する日々の中で、快適さを享受しながら、しかしどこかで、このまちは一体どこに向かうのだろうかという不安を抱えながら、この店のような光景や今日一日見てきた武蔵小杉の日常風景を、将来の姿として思い描いていたのかも知れない。

《to be continued…》

IV アクションプログラム

IV-1. アクションプログラムの位置づけ

アクションプログラムは、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲを踏まえ、4領域にわたるまちづくりの戦略的テーマとその基盤にかかわるコミュニティガバナンスのプロジェクトをまとめたものである。

具体的には、4領域の戦略的テーマについて区役所が政策的に推進する「リーディングプロジェクト」、NPOなどの市民活動団体、住民自治組織（町内会・自治会、マンション管理組合）、事業者が実施主体ではあるが、行政も積極的な連携を政策化していく必要がある「リンケージプロジェクト」を示している。さらに、本地域において町内会・自治会、マンション管理組合などの住民自治組織が、他の組織と連携しながらコミュニティの自治を担っていく基盤を構築する「コミュニティガバナンス強化プロジェクト」を示す。

アクションプログラムは、希望のシナリオで表現された2040年における持続可能なコミュニティの形成を目指して、これらの3種類のプロジェクトの連携と総合的な推進により、コミュニティイノベーションを図っていく。

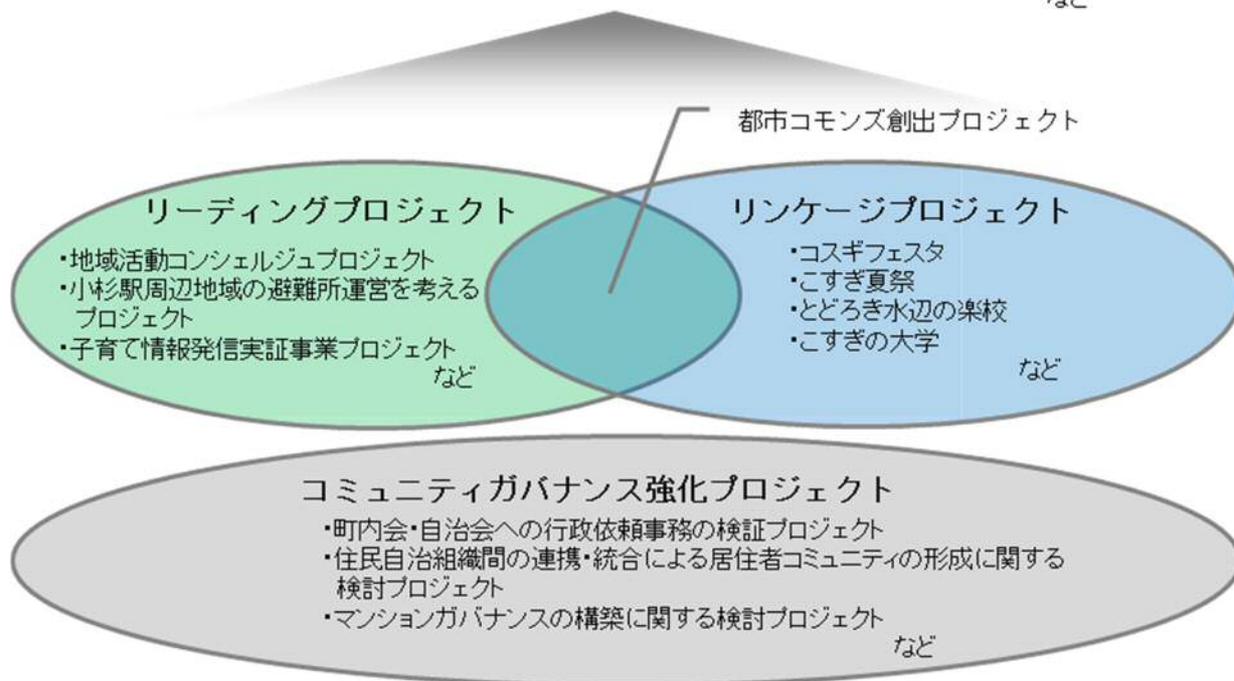
なお、アクションプログラムは、2016～2020年度までの5年間を先導的な実施期間とし、個々のプロジェクトは適宜見直していくことを想定している。

図表IV-1 アクションプログラムにおける各プロジェクトの関係

【例 アクションプログラム実践の効果例】

- ・地域発意によるコミュニティ活動の活発化
- ・地域課題に対応した主体間の連携によるコミュニティ形成の取組の拡大

など



なお、アクションプログラムの構成は次頁のとおりである。

【アクションプログラムの構成】

IV-2 リーディングプロジェクト

- ・2016～2020 年度の先導期間に、4 領域の戦略的テーマにおけるコミュニティイノベーションについて区役所が政策的に推進するプロジェクトを示す。

IV-3 リンケージプロジェクト

- ・NPO などの市民活動団体、住民自治組織（町内会・自治会、マンション管理組合）、事業者が実施主体であるコミュニティ活動のうち、行政も積極的な連携を政策化していく必要があるプロジェクトを示す。

IV-4 コミュニティガバナンス強化プロジェクト

- ・本地域のコミュニティガバナンス強化に向けて、本地域内にモデル地域を設定し、地域とともに取り組んでいくプロジェクトについて示す。

IV-5 推進体制

- ・今後、ビジョンの将来像の実現に向けて取り組んでいくための推進体制を示す。

IV-6 ロードマップ

- ・2040 年、ビジョン将来像の実現に向けて、そのロードマップを示す。

IV-2. リーディングプロジェクト

(1) リーディングプロジェクトの位置づけ

リーディングプロジェクトは、協働による武蔵小杉駅周辺地域の課題解決を図りながら都市型コミュニティの形成を促すコミュニティノベーションを目的とした区役所の政策であり、2016～2020年度の5年間に先導的に実施していく。

またリーディングプロジェクトは、4領域の戦略的テーマの1つまたは複数に関連しているが、他の戦略的テーマにおける取組にも波及することにより総合的な取組への発展も期待できるプロジェクトである。

以下に、2016年度以降、早期に実施するリーディングプロジェクトを示す。ただし、それらは、リーディングプロジェクトの第一弾であり、今後、PDCAサイクルにより、プロジェクトの見直しや、新たなプロジェクトが追加される可能性もある。

図表IV-2 早期に実施するリーディングプロジェクト



(2) 市内連携によるリーディングプロジェクト

【プロジェクト①】

<p>名 称</p>	<p>地域活動コンシェルジュプロジェクト（高齢者・情報提供）</p>
<p>概 要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本プロジェクトは、市民活動センターの職員など、地域活動に関する相談・紹介を行っている窓口がコンシェルジュとして、地域活動などを始めたい高齢者に対して、活動団体などの情報を提供していくプロジェクトである。 本地域のタワーマンションから近い、市民活動センターが相談窓口の連絡先となり、相談に応じてコンシェルジュが、団体・イベントを紹介する他、それぞれ得意分野の異なる相談業務を行っている中原市民館、社会福祉協議会と連携・情報共有することで、より幅広くニーズに対応できる体制を目指す。 本プロジェクトをPRするため、タワーマンションのコミュニティスペースや区内公共施設に本プロジェクトの情報を置かせていただくなど、高齢者に向け効果的に情報提供を行える方法を、各タワーマンションと交渉しながら方策を検討していく。
<p>関係主体</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域振興課 ：タワーマンションに対する広報などの依頼や調整、本プロジェクトの情報発信、地域主体の連携調整、地域の民間活動団体、イベントなどの紹介。 高齢・障害課、地域保健福祉課 ：高齢者に関する民間活動団体やイベントの情報提供、窓口における相談内容への対応。 生涯学習支援課 ：生涯学習にかかわる情報提供などの支援。
<p>取組イメージ</p>	
<p>期待する効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動の促進・拡大 高齢者の孤立化防止 高齢者の地域コミュニティ参加・担い手の確保

【プロジェクト②】

名 称	小杉駅周辺地域の避難所運営を考えるプロジェクト（防災・主体間の連携促進）
概 要	<ul style="list-style-type: none"> 本プロジェクトは、区危機管理担当の「なかはら避難所スキルアップ&ビルドアップ事業」と連携し、中原区の特徴としてのタワーマンションと通常の町内会・自治会が混在して構成される避難所運営会議の体制・運営手法の構築を行うことで、居住者の関心が高い防災をテーマとしたコミュニティ形成を促進していくものである。 地域振興課は、「なかはら避難所スキルアップ&ビルドアップ事業」におけるマンションへのアプローチの部分において、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントとのコネクションにより、当事業に参加していただけるよう調整し、マンションの防災における課題などについて情報提供していただくことで、本事業が効果的に運営できるよう支援する他、運営会議において、日頃からのコミュニティの重要性を周知していく。
関係主体	<ul style="list-style-type: none"> 地域振興課 ：NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント防災 WG への依頼・調整、運営会議でのコミュニティにかかわる情報発信、本プロジェクトの周知・情報発信。 危機管理担当 ：プロジェクトの活動支援。
取組イメージ	<p>The diagram illustrates the project's activities. On the left, two types of residential buildings are shown: a tall 'Tower Apartment' and a smaller 'Town Meeting/Municipality' building. Blue arrows point from these buildings towards a central 'Local Evacuation Shelter' (地域の避難所). The shelter is depicted as a building with a clock tower. To the right of the shelter, there are icons for 'Disaster Supplies: Stocking of Drinks and Food' (防災用品 飲料・食料の備蓄), including water bottles and a first aid kit. In the foreground, a fire drill (防災訓練) is shown with a fire and a fire extinguisher.</p>
期待する効果	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理組合・居住者も参加する避難所運営モデルの構築 マンション居住者と町内会・自治会とのコミュニティ形成

【プロジェクト③】

<p>名 称</p>	<p>子育て情報発信実証事業プロジェクト（子育て・情報提供）</p>
<p>概 要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本プロジェクトは、特にタワーマンションに多い子育て世代の居住者に対して、子育てに関する情報を、ICT を活用して提供していくものである。 平成 26 年度、麻生区をフィールドとして、子育てに関する情報を「子育てアプリ」により提供する実証実験を行っており一定の効果を得ている。この際のノウハウを活用し、本地域にて情報提供を行い、効果を測定していく。 現在、川崎市では、同機能を有する「かわさきアプリ」を構築しており、平成 28 年度に稼働する予定である。本プロジェクトでは、この「かわさきアプリ」の稼働後、活用することを想定している。 発信する情報は、こども支援室及び子育て関係団体に協力していただき、イベント・団体情報を収集していく。
<p>関係主体</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域振興課 ：本地域のマンションに対する広報などの依頼や調整、本プロジェクトの情報発信。 こども支援室 ：行政や子育て関係団体による子育てに関する情報提供。川崎市 ICT 推進課との「かわさきアプリ」運用にかかわる調整。
<p>取組イメージ</p>	
<p>期待する効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代の居住者に対する情報提供機会の創出。 マンション居住者などのコミュニティ形成及びコミュニティの担い手としての参加。

(3) 地域が連携したリーディングプロジェクト

平成 28 年度以降、地域が連携したリーディングプロジェクトとして、「都市コモンズ創出プロジェクト」に取り組んでいく。

【プロジェクト概要】

名 称	都市コモンズ創出プロジェクト（公共空間活用に向けた実証事業）
事業目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本プロジェクトは、公共空間を積極的に活用したコミュニティづくりを進めていくための実現可能性を検証するものである。 ・ 公共空間を活用したまちの賑わいづくりを、地域の主体・関係者と進めることで、多様な主体の有機的なつながりを強化し、将来的に共に支えあう関係づくりへ発展させていくことを目的とする。 ・ なお、本プロジェクトでは、公共空間の活用方法としてオープンカフェ（地域交流カフェ）などを想定している。 ・ また、オープンカフェのほか、地域の主体が連携することによる賑わいの創出などに効果的に取り組んでいくため、活動団体によるイベント（コスギフェスタなどとの連携）や地産地消（マルシェ）、地域バザーなどを共同開催することも想定している。 ・ 本プロジェクトを通じて、居住者間あるいは関係する主体間の交流を促進し、都市におけるコモンズの創出へと発展していく。
取組イメージ	 <p>資料：「都市整備局みなとみらい21推進課ホームページ」</p>
実施期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 28 年度の 5～10 日間程度を想定している。
実施場所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本プロジェクトを実施する場所は、小杉駅南部地区 地区計画エリア及びその周辺を想定している。
期待する効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地や地域資源の共有利用 （公共空間の活用によるコミュニティづくり） ・ 地域の賑わい創出 （民間の発意による地域の魅力の向上） ・ 主体間の交流の促進 （イベントを通じた顔の見える関係づくり）
参画主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業関連事業者 ・ 民間団体（こすぎコアパーク管理運営協議会） ・ 行政（中原区地域振興課、川崎市まちづくり局）

IV-3. リンケージプロジェクト

リンケージプロジェクトとは、NPO などの市民活動団体、住民自治組織（町内会・自治会、マンション管理組合）、事業者が実施主体であるコミュニティ活動のうち、戦略的テーマへの取組に対して重要な影響や効果が見込まれ、行政も積極的な連携を政策化していく必要があるプロジェクトである。

リンケージプロジェクトに該当するようなコミュニティ活動の台頭はコミュニティイノベーションの証であり、持続可能なコミュニティの形成と相関関係にあると考えることができる。

図表IV-3 地域で取り組まれているリンケージプロジェクト例

【コスギフェスタ】

- ・主催はNPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントで、毎年10月に開催され、平成27年で5回目の開催となる。
- ・武蔵小杉駅周辺地域を子どもたちのふるさとにすることを目的に、武蔵小杉駅周辺の居住者が一体となって、子どもも大人も楽しめる多彩な催しを行うことで地域の相互交流を図っている。



【こすぎ夏祭】

- ・開催場所や人手不足などにより長い間、開催できていなかった夏祭りを、小杉町2丁目町内会、小杉町3丁目町会、協同組合武蔵小杉商店街、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントが連携し、合同で開催した。



【とどろき水辺の楽校】

- ・NPO 法人とどろき水辺が運営する「とどろき水辺の楽校」では、多摩川の水辺を活用し、主に子どもたちを対象とした体験学習や環境学習等を実施している。
- ・これまで、地域の学校、市民活動団体、民間企業等と連携し、生き物観察をはじめ、昔遊びなど地域の文化を伝える取組も実施している。



【こすぎの大学】

- ・こすぎの大学は、企画編集ユニット「6355」が毎月第2金曜日に開催する、ソーシャル大学である。
- ・武蔵小杉駅周辺地域の居住者、従業者、その他本地域に興味・関心がある人々が集まり、お互いに学び合う交流の場として、若者からの人気が高く、地域の担い手づくりにもつながっている。



IV-4. コミュニティガバナンス強化プロジェクト

(1) コミュニティガバナンス強化に向けて

① 町内会・自治会に対する行政依頼事務の見直しと、コミュニティ行政の再検討

これまで地域コミュニティの主要な担い手であった既存の町内会・自治会は、居住者の高齢化や加入率の低下、後継者難等により、今後、地域活動の継続が難しくなる可能性も否定できない。

一方、町内会・自治会では、タワーマンションの居住者との関係性づくりや多様化する地域課題の解決への取組も必要となっているが、行政依頼事務の多さもあり、積極的な対応には不安がある。

したがって、町内会・自治会に対する行政依頼事務を地域の現状に合わせ見直すとともに、住民自治組織としての機能の再構築に向けた検討が求められている。

さらに、これらを踏まえ、本地域におけるコミュニティ行政のあり方に関する包括的な検証と、コミュニティガバナンスにおける行政の役割に関する検討につなげていく必要がある。

② コミュニティガバナンスに関わる主体間の連携に関する検討

本地域は、既に再開発によりタワーマンションの居住者が占める割合が高くなっているが、さらに北西部で再開発が進むため、その傾向は今後も続いていくことが予想される。一方、既存の低層住宅地域においては、高齢化が進むとともに、流動性が高い単身者が引き続き増加すると考えられる。

このような環境変化とともに、本地域では、従来町内会・自治会や商店街などの地縁的な組織に加えてタワーマンションの居住者による管理組合が設立され、また NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントをはじめ、多くの市民活動団体によって、多様な自発的自立的コミュニティ活動が活発に行われ、都市型コミュニティの萌芽がみられる。

こうした状況を踏まえ、タワーマンション群と低層住宅地域における町内会・自治会、マンション管理組合等の住民自治組織間の連携、協議会等のプラットフォームによる統合の可能性、行政の支援方策を含む役割について検討する。

③タワーマンションにおけるコミュニティ形成とガバナンスに関する検討

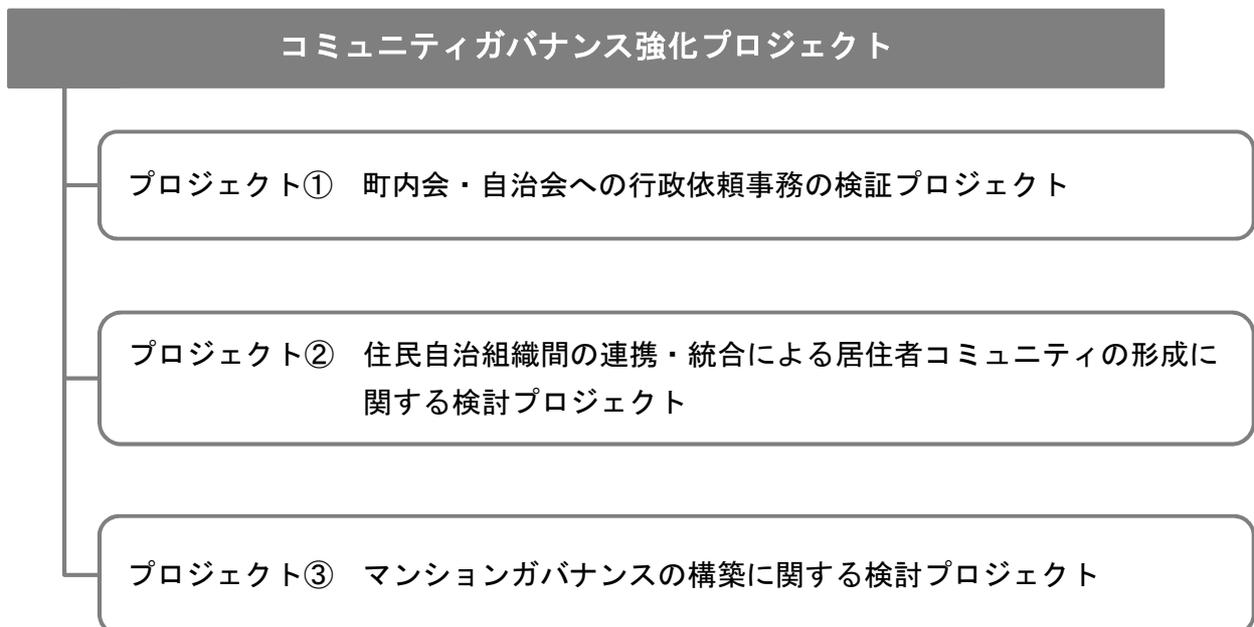
本地域では、タワーマンションの建設によって、マンション居住者の割合が急速に高くなっているが、町内会・自治会という従来の地縁的な住民自治組織でタワーマンション居住者の多くを受け入れていく選択肢は、居住形態や生活スタイル、抱える課題の違いからもハードルが高い。一方、これまでマンションにおけるコミュニティの形成は、多くの場合、区分所有法によるマンション管理組合が重要な役割を担ってきたが、管理組合の本来的役割やマンション標準管理規約の改正などの状況を踏まえると、今後は、マンション内や地域のまちづくりに貢献するコミュニティ活動については、一定の制約が生まれることについて考慮する必要がある。

本地域においては、個別のマンションによって状況は異なるが、これまでタワーマンション内及びマンション間のガバナンスは、マンション管理組合や自治会、さらにはNPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントの活動などによって担われてきた。

しかし、今後もほぼ確実にタワーマンションの居住者の増加は続くことから、マンション内及びマンション間のコミュニティの形成とガバナンスの構築について既存の町内会・自治会との関係性を視野に入れながら行政として取り組むべき政策的方向性を示すとともに、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントなどの中間支援機能を有する組織や専門家と協力して当面の課題に対応する方策を検討する必要がある。

以上を踏まえ、多様な地域活動主体による都市型コミュニティの形成と安定したコミュニティガバナンスの構築を中長期の目標としながら、以下では、当面の課題への対応と取り組みの基盤づくりを目的とした「コミュニティガバナンス強化プロジェクト」を示す。

図表IV-4 コミュニティガバナンス強化プロジェクト



(2) コミュニティガバナンス強化プロジェクト

【プロジェクト①】

<p>名 称</p>	<p>町内会・自治会への行政依頼事務の検証プロジェクト</p>
<p>概 要</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 現在、町内会・自治会では、行政などから、民生委員・児童委員をはじめ、廃棄物減量指導員、青少年指導委員、スポーツ推進委員、美化推進委員など、多くの事務が依頼されることにより、町内会・自治会役員が自主的な自治活動を行いながら複数の役割を兼務するなど負担の増加が課題となっている。 • また、高齢社会の到来に伴い、平成 28 年度以降、行政では地域包括ケアシステムの検討・構築が進められるが、急速に変化する本地域においては、多様な地域課題への対応が求められてくることから、地域独自の検討課題も増えていくことが予想される。 • このため、中原区では、町内会・自治会に対する行政依頼事務について、本地域の実情を踏まえて課題を整理するとともに、今後の本地域の変化を捉えつつ、町内会・自治会に対する依頼事務を再整理していく必要がある。そのため町内会・自治会、中原区関係各課などとの連携のもとに検討会を立ち上げ、行政依頼事務を検証し且つ見直しとともに、コミュニティガバナンスにおける行政の役割の検討を行う。
<p>検討体制 イメージ</p>	<pre> graph LR subgraph Project_Box [] direction TB A[町内会・自治会] B[社会福祉協議会 (地区社協)] C[個別役員 (民生委員等)] D[町内会・自治会への行政依頼事務の検証プロジェクト] end subgraph Chuo_Ryuso [] E[中原区役所 (地域振興課) (関係各課)] end subgraph Kawasaki_Ryuso [] F[川崎市役所 (関係各局)] end Project_Box <--> 連携 Kawasaki_Ryuso </pre>
<p>期待する効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 町内会・自治会に対する行政依頼事務の適正化（地域包括ケアシステム等を含む） • コミュニティガバナンスにおける行政の役割の明確化 • 町内会・自治会におけるコミュニティ活動の円滑な運営の促進

【プロジェクト②】

<p>名 称</p>	<p>住民自治組織間の連携・統合による居住者コミュニティの形成に関する検討プロジェクト</p>
<p>概 要</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本地域では、これまで低層住宅地域において町内会・自治会がコミュニティを支える中心的な住民自治組織であったが、林立するタワーマンションのエリアにおける住民自治組織を介した居住者コミュニティの形成が新たな課題として浮上している。さらに戸建住宅、低層のアパート、中層のマンションとタワーマンションの間のコミュニティ形成やまちづくりに関する協調は、短期的、そして中長期的な課題に対応する地域力を育むことであり、重要な課題である。 • 本地域では、平成 30 年以降、新たにタワーマンションがオープンし、合計 1,000 世帯規模の居住者を迎え入れる予定があり、タワーマンションを含めたコミュニティの再構築、それに向けた主体間の連携などについて早急に協議していくことが求められている。 • そこで、中原区では、町内会・自治会、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント、中原区関係各課により「住民自治組織間の連携・統合による居住者コミュニティの形成に関する検討プロジェクト」を立ち上げ、既存の町内会・自治会とタワーマンションの管理組合・自治会間の連携や協議会等によるプラットフォームの形成による統合の可能性、これらに関する行政の担うべき役割や必要な支援方策について検討する。
<p>検討体制 イメージ</p>	<pre> graph TD A[町内会・自治会] <--> 連携 B[NPO法人 小杉駅周辺 エリアマネジメント] A <--> 協議 C[住民自治組織間の連携・統合による 居住者コミュニティの形成に関する検討プロジェクト] B <--> 協議 C C --- D[中原区役所 (地域振興課) (関係各課)] </pre>
<p>期待する効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 町内会・自治会とマンション管理組合の連携・統合のあり方の明確化 • 町内会・自治会とマンション管理組合の主体間の連携による地域のコミュニティ活動の拡大 (清掃・美化、防災・防犯活動の協働実施)

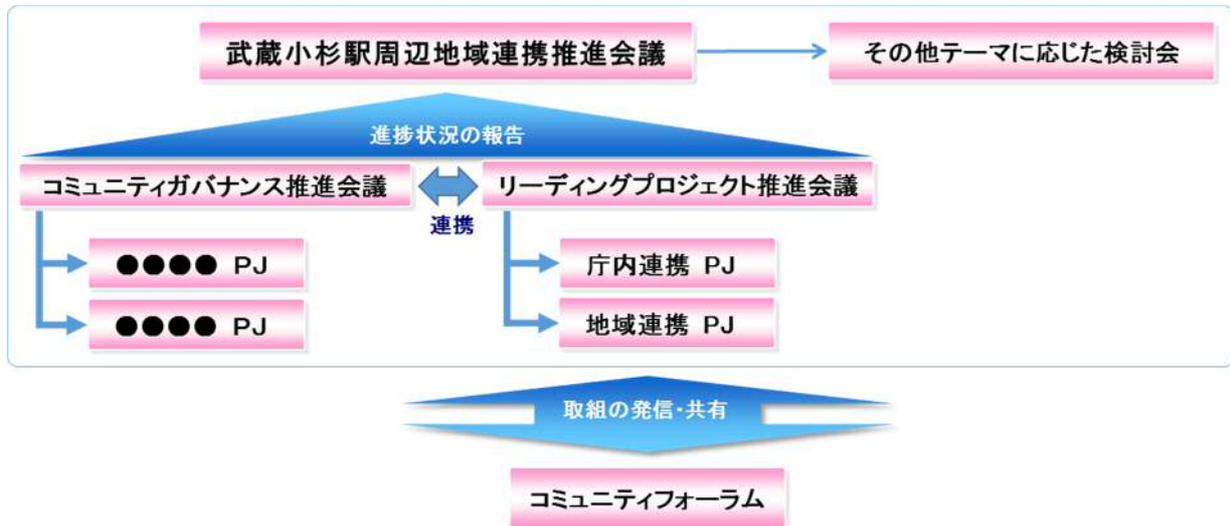
【プロジェクト③】

<p>名 称</p>	<p>マンションガバナンスの構築に関する検討プロジェクト</p>
<p>概 要</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本地域では、今後の複数棟のタワーマンション建設が予定されており、数万人のタワーマンションエリアとして形成されることになる。 • 一方、タワーマンションにおけるコミュニティのあり方についての蓄積や制度が必ずしも充分ではないことから所有者自治と居住者自治との関係などタワーマンションに特有な問題が発生し、今後さらに新しい問題が発生することが予想されている。 • 第一に、一棟又は一団地のタワーマンションを区分所有する所有者自治（管理組合）と居住者自治（賃貸居住者を含む）との関係性の整理検討、第二に、タワーマンションが林立する本エリア特有の課題としてタワーマンション間関係性の整理検討、第三に、タワーマンションのコミュニティと行政との関係性の整理検討が必要となっている。 • そこで、一定のタワーマンションのコミュニティを束ねる活動をしている NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント、中原区及び川崎市まちづくり局との連携のもとに「マンションガバナンスの構築に関する検討プロジェクト」を立ち上げ、所有者自治と居住者自治の関係性、マンション間関係性、マンションコミュニティと行政との関係性を通して、短期的な視点及び中長期的な視点から、安定的なマンションガバナンスのあり方について検討する。
<p>検討体制 イメージ</p>	<pre> graph TD A["マンション管理組合 町内会・自治会"] <--> 連携 B["NPO法人 小杉駅周辺 エリアマネジメント"] A <--> 協議 C["マンションガバナンスの構築に関する検討プロジェクト"] B <--> 協議 C subgraph C D["中原区役所 (地域振興課)"] E["川崎市役所 (まちづくり局)"] end C <--> 調整 F["ディベロッパー"] </pre>
<p>期待する効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者自治と居住者自治の関係性の明確化 • マンション間のコミュニティ形成活動の一層の活発化・マンションコミュニティと行政との関係性の整理（民生委員・児童委員等を含む）

IV-5. 推進体制

平成 28 年度以降、ビジョンで掲げる希望のシナリオに向けて、以下に示す推進体制で取り組んでいく。

図表IV-5 平成 28 年度以降の推進体制



①地域連携推進会議

地域連携推進会議は、本地域の町内会・自治会、商店街、NPO 法人、地域事業者、及び学識者などで構成する。

本会議では、将来のコミュニティ形成の実現に向けて、ビジョンに基づくアクションプログラムを推進していくとともに、新たに生じる地域課題を共有しつつ、アクションプログラムの評価や改善、その他、各会議体からの実施報告をもとに今後の取組の方向性や進捗管理を行っていく。

②コミュニティガバナンス推進会議

コミュニティガバナンス推進会議は、平成 28 年度以降に取り組む、コミュニティガバナンス強化プロジェクトにかかわる主体及び学識者などで構成する。

本会議では、具体的に取り組むコミュニティガバナンス強化プロジェクトに対する助言とともに、その取組を通じて得られた知見をもとに、今後のコミュニティガバナンス強化に向けた課題やその解決方策などを検討していく。

③リーディングプロジェクト推進会議

高齢社会の到来など、これまで経験したことのない社会状況の変化に対応していくためには、まずは行政として、運営の手法などを見直ししていく必要がある。特に、本地域においては、他に事例のないほどの人口構成などの変化が起き、その対応について、考えていくことが求められている。

このため、今後、本地域のコミュニティ形成を実現し魅力ある地域としていくために、行政職員がお互いに持つ情報やノウハウを共有しながら地域課題に向き合い、目標に向かって取り組んでいくリーディングプロジェクト推進会議を立ち上げていく。

④コミュニティフォーラム

コミュニティフォーラムでは、ビジョンで示すコミュニティ形成の実現に向けて、多くの地域の主体に参画いただき、コミュニティ活動を実践したり、この活動を発信・共有することを目的として開催していく。

⑤その他、テーマに応じた検討会

アクションプログラムを推進していく中で、必要に応じて、適宜関係する主体の協力のもとに検討会や、勉強会などを立ち上げていく。

IV-6. ロードマップ

ここでは、本年度、武蔵小杉駅周辺地域におけるコミュニティ形成の方向性を示すビジョンとして、地域連携推進会議において策定されたビジョンのロードマップを示す。

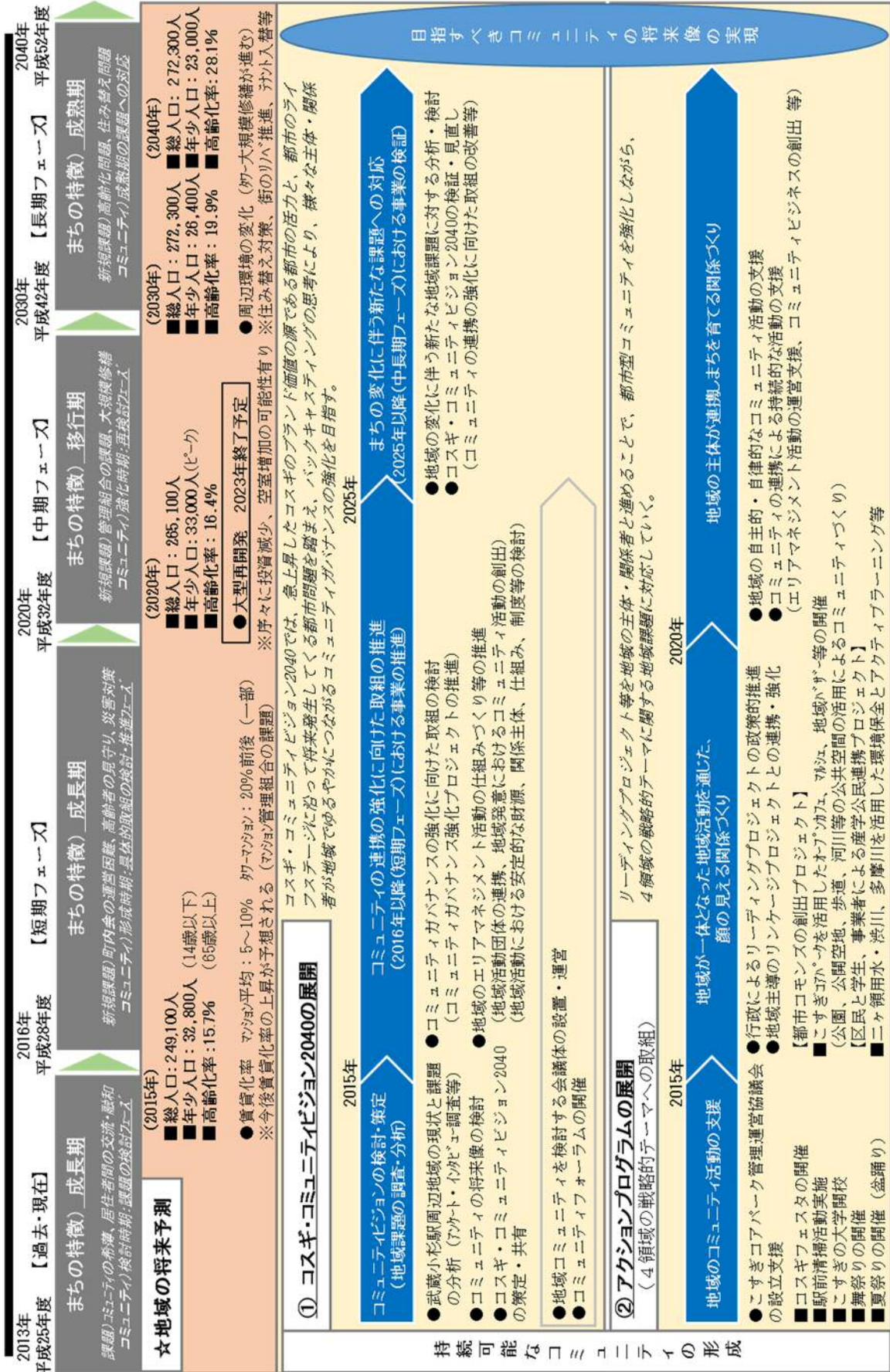
ロードマップにおいては、本地域の再開発の進行や人口構造などの変化を踏まえ、成長期（2016～2020年）、移行期（2021～2030年）、成熟期（2031～2040年）の3つのフェーズを迎えることを予測し、これをもとに、①コスギ・コミュニティビジョン2040の展開と、②アクションプログラムの展開を示した。

本ロードマップは、各フェーズを踏まえて、適宜見直しをしていくこととする。

これを踏まえ、①コスギ・コミュニティビジョン2040の展開では、まちの成長期から移行期にかけてコミュニティの連携の強化に向けた取組の推進として、コミュニティガバナンスの強化に向けた取組の検討などを推進し、移行期から成熟期にかけて、まちの変化を捉えながら、新たな課題へ取り組む必要がある。

また、②アクションプログラムの展開では、地域が連携した活動を通じた、顔の見える関係づくりを進める上で、地域をつなぐリーディングプロジェクトなどを推進し、積極的に地域の主体が連携し、まちを育てる関係づくりへと発展していけることを目指し、地域の自主的・自律的なコミュニティ活動の支援に取り組んでいく。

図表IV-6 コスギ・コミュニティビジョン2040のロードマップ



参考資料

武蔵小杉駅周辺地域連携推進会議開催運営等要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は武蔵小杉駅周辺地域連携推進会議（以下「会議」という。）の運営に関し、必要な基本事項を定める。

(目的)

第2条 中原区長は小杉駅周辺の新たな魅力づくり推進事業の推進に関し、次に掲げる事項について、会議の委員の意見を求める。

- (1) 武蔵小杉駅を中心とする中原区の地域課題の検証及び地域の魅力づくりの推進に関すること。
- (2) 新たなコミュニティ形成に向けた検討や取組みに関すること。

(委員)

第3条 会議の委員は次に掲げる者に就任を依頼する。

- (1) 武蔵小杉駅周辺の地域住民代表者
 - (2) 武蔵小杉駅周辺の関連事業者
 - (3) 学識経験者
 - (4) 行政職員
- 2 委員の定数は、必要に応じた数とする。
- 3 地域関係者及び行政の関連職員に必要に応じて、オブザーバとして参加を依頼する。

(開催期間)

第4条 会議の開催期間は平成27年4月1日から平成28年3月31日までの期間とし、必要に応じて開催することとする。

(庶務)

第5条 会議の庶務は、中原区役所まちづくり推進部地域振興課において処理する。

附 則

この要綱は、平成27年6月23日から施行する。

会議体 名簿

表 武蔵小杉駅周辺地域連携推進会議 委員名簿

	関係団体	所属・役職	氏名
1	学識者	法政大学人間環境学部 教授	小島 聡
2		神奈川県地方自治研究センター 研究員	谷本 有美子
3		有限会社野口都市研究所 所長	野口 和雄
4	町内会・自治会	中原区町内会連絡協議会 会長 (新丸子東2・3丁目親和会 会長)	尾木 孫三郎
5		小杉地区町内会連絡協議会 会長 (今井南町自治会 自治会長)	大谷 忠司
6		小杉町2丁目町内会 会長	伊藤 巖
7		小杉町3丁目町内会 会長	五十嵐 俊男
8	商店街	中原区商店街連合会 副会長 (サライ通り商店会会長)	鈴木 照明
9		協同組合武蔵小杉商店街 理事長 (駅前通り商店街振興組合理事長)	大野 省吾
10	NPO法人	小杉駅周辺エリアマネジメント 副理事長	豊田 浩人
11		小杉駅周辺エリアマネジメント 事務局長	塚本 リリ
12	企業	三井不動産レジデンシャル(株) 横浜支店 開発室長	桂田 慶吾
13		東京急行電鉄(株) 都市創造本部 開発事業部 事業計画部 統括部長	東浦 亮典
14	商工会議所	川崎商工会議所 中小企業振興部 中原支所 支所長	村松 孝則
15	コンサルタント	(株)富士通総研 第一コンサルティング本部 金融・地域事業部 マネジングコンサルタント	上保 裕典
16	中原区役所	中原区役所 区長	鈴木 賢二

<オブザーバー>

17	中原区役所	中原区役所 副区長	小野 隆美
18	市民・こども局	市民生活部長	北沢 仁美
19	経済労働局	産業振興部長	田村 豊
20	まちづくり局	市街地開発部担当部長 (小杉駅周辺整備推進担当)	矢島 浩