

NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメントの取り組み ～住民主体のエリアマネジメント活動～

監修 NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント

駅近の再開発エリアに誕生した 9 棟のタワーマンションと、町会、商店街、行政をつなぐ住民主体のエリアマネジメント活動を推進している NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント（以下、「エリマネ」という）につきまして、ご紹介します。

1. 武蔵小杉の概要

（1）武蔵小杉の歴史、文化

関西の方が新幹線で上京されるときに、多摩川を渡る手前の左手車窓に高層マンション群が見えるところ、そこが小杉駅周辺地区です。高層マンションのまちのような印象を持たれるかもしれませんが、多摩川の水、等々力緑地公園、平和公園、そしてニヶ領用水など周辺には緑がたくさんあり、春は桜や桃が咲き大変きれいな場所です。また、このエリアは川崎市中原区にありますが、地名の由来となっている中原街道には、徳川家康の鷹狩りの道中に泊って休息した陣屋など今も当時を偲ぶ見所の多い歴史散策コースもあります。



写真1 ニヶ領用水の桜

（2）武蔵小杉の立地、交通

平成 22 年 3 月に横須賀線武蔵小杉駅が開業したこともあり鉄道による利便性が極めて高いエリアになっています。3 駅（東急東横線、南武線、横須賀線の武蔵小杉駅）、13 路線（東急東横線・目黒線、東京メトロ副都心線・南北線、都営三田線、東武東上線、西武有楽町線・池袋線、みなとみらい線、埼玉高速鉄道、JR 南武線・横須賀線・湘南新宿ライン）が利用でき、東京の主要駅や横浜、川崎にダイレクトアクセスが可能です。

（3）土地、開発状況

JR 横須賀線に近いエリア（中丸子地区等）は、企業のグラウンドや工場の跡地の開発で再開発事業組合施工ではありませんでした。しかし川崎市が公開空地を設定して高度規制を緩和したり、JR 横須賀線の駅の開業に合わせて道路や駅前広場を整備したり、広域拠点における都市型住宅街区にふ

さわしいデザインにしていくことなど、後で述べるエリアマネジメントの立ち上げを含めて行政がまちづくりに関与したといえます。一方、武蔵小杉駅南口地区は市街地再開発組合施工による第1種市街地再開発事業です。



写真2 再開発地区の昔の風景

(参考) 小杉駅周辺地区の開発動向は川崎市のホームページに掲載されています。

2. エリアマネジメント組織設立の経緯と運営、ネットワーク

(1) 設立の経緯

平成17年から18年の間にどのようにコミュニティ形成をしていけばいいかということを考える勉強会を開きました。そこでは川崎市まちづくり局が主導で市民部会、商業部会、事業者部会という形で部会を設置しました。市民部会は町会関係、市民活動をしている方々が中心で構成し、商業部会は商店街の方が中心で構成、事業者部会はゼネコンや事業者を主体にした構成で、それぞれの部会が高層マンションが建っていくことを見据えてまちづくりにどう取り組めばいいか、エリアマネジメントの推進体制をどう組織化するかというテーマで話し合いました。その結果、NPO法人を立ち上げて、マンション会員からの月額300円の会費を主な財源としてエリアマネジメント活動を行っていくということで平成19年3月20日に設立をされています。現在の活動拠点はリエトコート武蔵小杉の敷地内にあるリエトプラザに置いてあります。



写真3 リエトプラザ

(2) 業務内容

一番初めの事業としては清掃活動など、地道な活動から始めました。今ではかなり事業も多くなってきました。ここに書いてある通りマンション同士のネットワークはもちろんですが、周辺地域や町会、商店街、行政を結びつける取り組みを行っています。

表1 エリマネの事業

<p>■公益事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パパママパークこすぎ ・地域清掃活動 ・防災ワーキンググループ ・防犯ワーキンググループ ・コスギフェスタ ・交流会ワーキンググループ ・ちょっと小さな交流会 ・こすぎナイトキャンパス 	<ul style="list-style-type: none"> ・+CARE プロジェクト ・こすぎの大学 ・おしゃべり電話・相談 ・広報ワーキンググループ <p>■共益事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会員マンション共益検討会 ・エリマネ連絡会議 ・マンション理事長情報交換会
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

図1 ネットワーク図



(3) 組織体制

エリマネ設立時はまだ高層マンションが建っていませんでしたので、町会や商店街などから10名

ぐらい理事になっていただきました。そして地元の方に正会員になっていただきまして 4,000 円の年会費を払っていただいて事業資金にしました。

そのうちに高層マンションが 1 棟、2 棟建つにつれて新しい理事が 1 名、2 名入って来られて、現在は理事 20 名のうち半分が高層マンションの方、半分が地元の方という構成になっています。高層マンションが開発されるエリアは人が住んでいなかったのも、高層マンションの住民には町会に入る代わりにエリマネの会員になっていただきたいということで、川崎市まちづくり局がデベロッパーに理解を求めて重要事項説明書にエリアマネジメントへの入会について記載していただきました。途中から定款を変更して管理組合会員として、管理組合が会員になれるようにしております。現在は 9 棟の会員マンションがありまして、約 5,000 戸、約 15,000 人のエリアマネジメント会員を有します。

職員は常勤、パートを含めて 5 名です。ボランティアの対応をする必要がありますので 10 時～5 時は営業所を開けていますが、ほとんどの活動が土日だったり夜だったりするのでシフトを細かく刻んで対応しています。

(4) 経営状況

エリマネの立ち上げのときは事務局員のフィーがでないので行政からの委託事業を行っていた時期が 2 年間ぐらいありましたが、現在は組織の維持のために補助金や協賛金はいただいていません。今年度の事業規模は約 2,600 万円です。一方事業ごとに企業からの協賛金をいただいたり、中原区の補助金を獲得したりして事業メニューの充実に努めており、例えばコスギフェスタは商店街と共催でお金を出し合い約 1,400 万の予算で行いました。

(5) ネットワーク

ネットワークという面での私たちの役割の 1 つはデベロッパーが違うマンション同士が横のつながりを持ってコミュニティ形成を“OJT”していくといえますか、こういうふうにやるといいよということ伝えていくことです。もう 1 つの役割は、住民の声を吸い上げて 1 つの大きな声として行政や周辺地域、商業施設などとコミュニケーションが取れるようにすることです。具体的な活動について、少し紹介します。

・エリアマネジメント連絡会議

「エリアマネジメント連絡会議」は、各マンションの管理組合の代表が月に 1 回集まって行政からの連絡やマンションからの提言を共有していくための会議体です。マンションからの提言は、例えばエリア内に商業施設ができたことによってあるマンションの駐車場出入り口付近が渋滞して車が出入りできなくなったことがあります。このような問題に対して個々のマンションからではなくエリマネとしてきっちりと要望して折衝しようということで連絡会議で議論し、商業施設に要望書を提出しました。その結果商業施設からは改善していく旨の回答が得られました。

・会員マンション共益検討会

「会員マンション共益検討会」はエリアマネジメント連絡会議から派生した検討会で、マンションの管理組合の担当者が集まって情報共有を図る場です。管理組合の担当者は管理コスト削減のためのヒントを持ち帰り、実際にコスト削減につながったというお話も伺っています。また去年は高層マンションでは携帯電話の電波環境が悪くて困るという話をまとめてそれぞれのキャリアに改善の要望

を行い、その結果工事が行われていくつかのマンションで電波環境が劇的によくなりました。

・広報活動

広報誌「こすぎの風」は 10,000 部制作、「コスギフェスタ」のパンフレットは 18,000 部制作し、全戸配布のほか小学校、行政、商店街、町会に配っておりまして、エリマネのステイクホルダーに対するコミュニケーションのツールとして大いに役立っております。

3. 活動内容

(1) 清掃活動

清掃活動は最も早く取り組みを始めた活動の 1 つです。月 1 回、第一土曜日の 8 時から 9 時の 1 時間ぐらいかけて、歩道や駅前広場を中心に清掃しています。最初は 10 人ぐらいでやっていましたが、徐々に輪が広がってきて、今では 50 人以上に増えています。地域住民とマンション住民、近隣の企業と商業施設から出てきていただいて、みんな同じビブス（ベスト状の衣服）を着てのぼりを立てて活動を「見える化」しています。子どもたちにも楽しんで参加してもらえるように、マジックハンドを貸してあげたり、終わったらかき氷やお菓子を振る舞ったりといった工夫をすると、お母さん方も一緒にご参加いただけるようになってきました。参加者の拡大にはやはり口コミが一番効果があるようですが、武蔵小杉ブログという人気のブログにも早朝清掃を取り上げてもらっており、それをみて参加したいという方も結構いらっしゃいます。なお、費用の捻出のために民間の助成金も利用しています。



写真 4 清掃活動

(2) 防災ワーキング

高層マンションの防災というとそれほど歴史もなく確立されていないということで、お互い勉強しようというところからワーキンググループを立ち上げて各マンションの防災担当者が月 1 回ぐらいい集まり、高層マンションが多い街のなかの防災を考えていこうということで始まりました。ワーキンググループを立ち上げた次の年に東日本大震災が起りまして、高層マンションの住民として一番困るのはトイレの問題と家具転倒だということがわかってきたのでそれに対する啓発をやっています。また管理組合としては共助をするために食糧ではなくお互いに助けられる工具を買ったり、いざという時のために倉庫を各階に作っておいたりすることにお金を使いましょうということをご何年かかけてずっと協議してきまして、この辺のマンションはそういう基本的な防災プランがほぼ標準的になってきました。一方東日本大震災の後にマンションの住民にアンケートをとって分析したところ、情報をどうやって収集して流通させていくのが最大の課題だということがわかりました。今後行政や鉄道の駅を含めて災害発生時のシミュレーションと一緒に考えていく予定です。

(3) 子ども防犯イベント「小杉っ子探偵団」

「小杉っ子探偵団」は子どもたちが危険意識を持つための取り組みです。単に大人が危険マップを作って周知するというのではなくて、子ども一人ひとりがこの辺りは危険だなとわかるような意識

を持つようになる取り組みで、川崎市でも学校教育の中にこういう活動を取り入れてほしいと思っています。

講師の方に5～6人の子どもを引率していただくかたちでまちを回りながら、その場所の地図を自分たちで作って、どこが危険だと思ったかというのをそこにマークさせる。講師の助言を参考にしながら子どもたちは意識してマップ上にマークするというような企画で、1回あたり20～30人ぐらい参加していただいています。

(4) パパママパークこすぎ

「パパママパークこすぎ」は親子で参加して音楽やリトミック（音楽に合わせて体を動かす体験）などが楽しめるという活動で月3回ぐらい開催しています。このエリアは幼い子どもたちが多いので会場は満員です。ママ同士が友達を作るきっかけということで、公園デビューの一つのパターンだと思っています。この活動はエリア内では口コミでよく知られるようになっていますが、行政が出しているガイドブックにもよく載っているのもそれをみて他の地域から来られる方もいらっしゃいます。

リトミックは専門の講師に来ていただいています。子どものことについては何でも知っておられる方で、永く活動をしていただいているので今回エリマネの理事になっていただきました。運営はエリマネでやっていますが、大学生のボランティアも手伝ってくれています。

なお、中原区の補助金をいただいておりますので、この活動への参加費は無料です。



写真5 パパママパークこすぎ

(5) こすぎナイトキャンパスとこすぎの大学

「こすぎナイトキャンパス」は読書会で、課題図書を決めて、読んできても読まなくてもいいのですが、その本について感想を言い合うという知的な会合で、月1～2回行っています。参加者は30代～40代ぐらいが中心で約20人前後、このエリアの住民だけではなくて武蔵小杉にお勤めの方がお勤め帰りにも来るということで、本が好きな人が集まります。常連の方もいらっしゃいますが、参加者がフェイスブックやツイッターといったSNSに投稿すると新規の方もそれに誘発されて来られます。リーダーの方がリーダーシップを発揮されて、次は紀伊国屋でやろうとか、図書館でやろうとか自発的にいろんなアイデアを出してくれてそういったところとコラボレートしています。



写真6 こすぎナイトキャンパス

読書会から派生した「まちひとせいかつをつなぐアイデア発想ワーキング」という活動がありまして、街の中でもったいないものとか、こういうものがあつたらいいなと思うこと、そして自分はこのことができますという3つの要素をマッチングさせて何か新しいものがないかということで、いくつか案が出ました。その中でプロジェクト化したのが「こすぎの大学」です。こすぎの大学という

のは様々な人を講師に招いて前半はその方にある一定のテーマに関して話してもらいます。後半はその人の話を聞いて、みんなでどんなことを感じたかをまとめて発表するというスタイルです。ワールドカフェ方式で運営しているので、ワイワイと盛り上がります。必ず終わったあとに飲み会がついています。

こすぎの大学は去年はエリマネの活動としてやっていましたが、今年から独立しまして、エリマネが後援をしています。この活動も中原区市民提案型事業に採択されています。



写真7 こすぎの大学

(6) プラスケアプロジェクト

「プラスケアプロジェクト」は、川崎市立井田病院のがんの専門医の西先生という方の提唱で始まったプロジェクトです。この地域の住民は今はまだ若いですが今後高齢化していくことに備えて、このまちが安心して住み続けられるまちにするためには地域ぐるみで、すなわち医療者とそれにかかわる従事者、住民と行政とがいっしょに取り組んでいく必要があります。それで一緒に取り組もうということで去年から始めている活動です。健康にいいことをちょっと気にするという意味でプラスケアと名付けました。

ただ、健康というテーマをストレートに展開するとすごく意識の高い人しか集まって来ません。人が集まっているところに出向いて行ってあまり健康について気にしない人たちに対しても少し楽しめてかつ健康的なことをやっていこうという風に考えています。コスギフェスタに出展して、あなたにとって病気になっても安心できるまちのイメージを書いてもらうなどの活動をしています。

一方独立したイベントとして開催する場合もありまして、先生をお招きして癒し、食、姿勢などのテーマで講演と体験をしていただいています。テーマによっては企業とパートナーシップを組むこともあります。



写真8 プラスケアプロジェクト

(7) コスギフェスタ

「コスギフェスタ」はハロウィンの日に、1日だけこのまちが変わるというお祭りです。武蔵小杉を子どもたちのふるさとにということコンセプトにして毎年開催しています。

「コスギフェスタ」は2011年の秋に第1回を開催しました。計画自体は東日本大震災より前から少しずつ検討し始めていましたが、東日本大震災の後に暗い雰囲気をもたらし、秋にお祭りをやろうという意見が大きくなってきて、いろいろな方がエリマネ組織に参加したりボランティアで参加したりしていただきました。そして防災の取り組みとともに「コスギフェスタ」がエリアマネジメント活動の牽引役になって盛り上がってきました。「コスギフェスタ」がどんどん集客していく中で注目度もどんどん高まってきて「アド街ック天国」というテレビ番組で武蔵小杉が特集されたときに

「コスギフェスタ」がトップになりました。それぐらい「コスギフェスタ」が武蔵小杉の象徴になっています。例年 1 日だけこのまちが変わるという形をとっていましたが、今では前夜祭も含めて 3 日間のイベントに拡大しています。なおこのイベントは商店街と共同開催という形をとっております。



写真9 コスギフェスタ

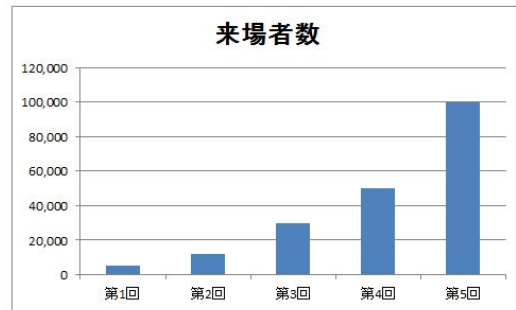


図2 コスギフェスタ来場者数の推移

4. 今後の方向性、課題等

今直面している課題の 1 つは、マンションの標準管理規約の変更への対応です。国交省が管理組合をコミュニティ活動ではなく、純粋に資産管理だけをする団体に位置づけようという方針を打ち出そうとしています。エリマネがマンションの管理組合から会費をいただいている状態も指針から外れてくる虞があります。そこでちょうど今年からこのエリマネ組織を考えていく会というのを作りまして行政、マンションの方、学識経験者といった方々に入っていていただいて勉強会も兼ねながら方向性の検討を進めているところです。再開発が今後もどんどん進んでいく中でマンション住民もいろんな意見の方が入ってこられますので、みんなが納得できてしかも喜べる、そういうまちづくりをしていきたいというのが我々の願いです。

5. 読者へのメッセージ

当初このエリアに引っ越してきたマンションの住民の人たちは、交通の便がいいところでホテルライクな生活が楽しめればそれでいいといった意識が強かったのですが、東日本大震災以降近所とコミュニティを形成していかななくてはいけない、マンション全体で物事を考えていかなければいけないことに気づき始めました。そのように東日本大震災は住民たちの意識を変える大きなきっかけになったと思います。

今後も様々なところで再開発による大規模なマンション建設は続くと思われませんが、私たちの取り組みが少しでも参考になれば幸いです。

■このまちづくりレターは、NPO 法人小杉駅周辺エリアマネジメント 安藤均理事長、豊田浩人副理事長、松尾寛副理事長、塚本りり事務局長にヒヤリングをさせていただきました内容を基に当財団が編集し、原稿を同法人に監修いただきました。

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所
〒530-0011 大阪市北区大深町 3 番 1 号
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329