

# 街を行く

第146回 武蔵小杉 Musashi-kosugi

## タワマン街の今後は？



武蔵小杉駅の南口(東急線側)と北口(JR線側)、住んでみたい街としては上位だけど、来て見て歩いてみたい街かどうか…。

武蔵小杉の街を訪ねました。港区田町に住む小生、大崎駅から湘南新宿ラインに乗り込めばすぐ次の駅です。にもかかわらず、あまり訪れてきませんでした。

皆さんは武蔵小杉にどんな印象をお持ちですか？いまや「住みたい街」の上位に入りますし、若い世代なら憧れる人も多いかも知れません。でも小生のような昔の世代の頭の中には、東急東横線とJR南武線が乗り入れた駅とか、住宅より工場の街というイメージが染み付いています。もちろん、それは遠い昔の話であって、今は「東京近郊最大のタワマン街」というのが正しい認識でしょう。

今回写真として南口(東急線側)と北口(JR線側)両方を掲載しましたが、駅前にはタワマンとショッピングモール以外に撮るべきものは何ともありませんでした。街の特色や昔の面影を見つけるのが大変です。街並みに古臭さは微塵もありませんでした。演出でわざとレトロ感を醸し出している所があった程度です。

この地に高層マンションが現れたのは1990年代でした。それから、ここ15年の間で30階、40階建てのタワマン

が続々と登場し、成功した都市生活者の住まいのステータスとして人気を得ました。タワマンの建つ駅近辺も垢抜け、ニューライフの象徴のような雰囲気となりました。地下が売りだった商店街は再開発が進むなか、大型商業施設が誘致され明るく洗練された感じですよ。

こうみると、武蔵小杉の街づくり再開発は、良いことづくめにみえますよね。しかし街自体の特色が変わったことで、この街ならではの文化は終わりました。昔がよかったという懐古にふけているわけではありません。ここで問題として指摘しておきたいのは、人が面的に広がらない「点開発」についてです。もともとの地域にフィットしないマンションが建ち、近隣住民との横の繋がりなどお構いなしで、所有者住人だけ高レベルに満足している状態となってしまう、地域と住民が分断、街としての面的な発展が滞ってしまうという心配です。そうなれば、いずれは街自体が衰退する羽目となってしまいます。

それと比べて「面開発」は、近隣との話し合いを重ね、皆が共存できる新しい街づくりを考えていく手法ですから、長い目で見ると地域社会の豊かさ・住み

やすさを高めていけます。

無論、面開発ならすべて良しというわけではありません。

面開発の手法を進めようとして、新しい住民と周辺地域の住民の双方が街をどうするか熱い議論ばかり盛り上がり、先の段階に進まないうちに、シャッター街化が進んでしまったケースも無数にあるからです。

開発をする者と元の住民の間での共存は理想。しかし言うほどに簡単ではないということです。ほどよく時間をかけ、新旧住民同士の互いのメリットを尊重した話し合いは出来ないものでしょうか？

良い街づくりをしないと街が泣いてしまいますよ。

### 南 一弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役に就任。2006年ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役に就任。