

## 川崎市・変貌する街「武蔵小杉」

～目を引くタワーマンション群～

日本不動産研究所 横浜支所  
不動産鑑定士 木村 健一

神奈川県や川崎市に縁のない皆さんは、「武蔵小杉」と聞いて何を連想するだろうか。この10年で「武蔵小杉」は大きく変貌を遂げている。林立する建物の中でも一際目を引く超高層タワーマンションの開発を中心に取り上げるが、これ以外にも、駅ビル等を含む商業施設、オフィスビル、警察・病院・図書館等の公共公益施設等の建設も同時に進められるなど、広く面的に開発されている。



「武蔵小杉駅周辺の遠景」



「その中心部にあるタワーマンション群の近景。川崎市が第3新都心として街づくりを進め、様々な機能が集積してきた街だ。」

#### 【まちづくりの経緯】

川崎市は、JR 南武線・横須賀線及び東急東横線・目黒線が交差している武蔵小杉地区を第三都心として位置づけ、まちづくりを進めてきた。

平成 15(’03)年 2 月、小杉駅周辺地区が、都市再生推進事業制度要綱に基づき、特定地区として指定された。

平成 17(’05)年 3 月、川崎再生フロンティアプランにおいて、「民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を図る」地区として、重点的にまちづくりを進める地区と位置づけられた。

平成 22(’10)年 3 月、JR 横須賀線新川崎～西大井駅間に、「武蔵小杉」駅が新たに開業したが、この新駅整備を睨んで、多くの超高層マンションの開発計画が立案された。

平成 23(’11)年 6 月、横須賀線ホームと南武線ホーム間に、エスカレーターと動くスロープを含む連絡通路が完成し、利便性がさらに向上することとなった。

### 【マンションの開発】

平成14('02)年から平成23('11)年までの10年間にわたる新築マンションの供給実績について、「株式会社東京カンテイ 2012年1月26日プレスリリース」によると、「川崎」の7,803戸、「豊洲」の7,620戸に次いで、「武蔵小杉」が7,431戸の第3位に入っている。JR横須賀線の「武蔵小杉」駅開業により、同駅の乗降客数が大幅に増加していることから、東京方面へ通勤・通学する住民が多いことがわかる。

また、上位3駅のうち、「武蔵小杉」駅の最寄り駅からの所要時間別供給戸数をみると、徒歩3分以内の割合が高く、駅周辺に利便性の高いマンションの供給が行われたことがわかる。

なお、タワーマンションは、東日本大震災後、一時期敬遠される動きも見られたが、今ではその影響はほとんどなく、むしろ安全性が着目されているようである。

武蔵小杉は、神奈川県のパイオニア物件ではあるが、競合エリアとしては豊洲が挙げられる。武蔵小杉であれば、駅近の物件の取得が可能となり、都心への接近性（JR横須賀線を利用して東京まで17分）を考えてのことと推定される。

今後数年の間に、新たな超高層マンションの供給が計画されており、さらに計画未定の再開発予定地も多数存在することから、武蔵小杉の再開発からは目が離せない状況は続く。