

群馬の見学会 2008年5月17日、18日
「老朽マンションと町並み、コンバージョン、日本一の高齢化村を見る」

高崎市、前橋市の中心街とその郊外、東京の不動産会社が開発した住宅地、空きビルをデイサービスセンターに、廃屋化したマンション。

5月17日午前10時 高崎駅東口広場交番前出発。

駅西口、ウスダム・マンションを見学、管理会社は中野区にある(遠隔管理は群馬では常識)。半分以上空き家、中心市街地の新築マンション2箇所見学(高級事例と駐車場の詰め込み事例) 中心市街地のプラザホテル併設マンション(3階から5階にあるホテル53室を競売で1000万円で購入、マンション部分は居住者が少ない、1階は空き店舗多い、地下1階は全店舗全滅)を見学。周辺の老朽木造密集地と市街地再開発の状況を視察、藤岡に向けて出発。

11時45分 藤岡市のコンドミニアム新町(非線引き地区、全住宅廃屋) 15分見て玉村の市街化調整区域に建つ高層マンションに到着、管理は良く隣接の敷地を駐車場として管理組合は購入、15年経過して外壁の計画修繕を実施中。食事13:30出発

14:30 前橋市内のオフィス兼豪華住宅ビル(RC造300坪、床面積300坪、13年前に土地を含め5億で建てたビルを3800万円で購入。この経営者は他に学生寮を安く買収、高専賃とデイケアにした)をデイサービスセンターに改装し、さらに隣地を買収して高専賃建設予定。ここで東京に帰る人と別れる。前橋駅近くのマンション・リブグリーンロード着(群馬トップの競売件数5年間で23件/58区画中。)17:00まで見学、前橋市中央商店街見学を予定していたが時間が無く省いた。

高崎駅近くの最新築マンションを見る。17:20、日本一の高齢化村、南牧村に向けて出発、17:00 南牧村かじかクラブに到着 18:30 19:00から宴会、食事 1泊2食付7000円 酒代は3000円(日本酒の国瀧山、久保田、生ビール)

18日、午前8:30 宿舎発。村の風景、滝を見て引き返し、富岡へ向かう途中でスニコロク美術館(蚕の作業場を自分でコンバージョン、村の住民が様々な余った建材を提供してくれた。壁紙も多種多様だが、室内は建築家顔負けの見事な出来栄えと見事な陶芸の展示。) 小学校での市民祭りで民宿の人たちの出店などを見学、富岡製糸工場前をすぎ、富岡市内の蕎麦屋で食事をして、午後14時甘楽町着、江戸時代の武家屋敷、楽山園見学、東京の人が耕しに来る畑、北区の施設を見て、産地野菜の販売所にて解散。東京に向かう3人を最寄り駅に下ろし、海老塚は一人で船橋へ、松本、北村は車にて東京へ。

住所及び電話番号

ウスダム1号、2号 高崎市鶴見町15 駐車場がないと空き家ばかりになる事例

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.0.53.1N36.18.55.2&ZM=12&CI=R>

プラザビル 高崎市通り町 預金がないから修理が出来ない。理事長の犯罪が生じない。

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.0.45.1N36.19.18.3&ZM=11&CI=R>

コンドミニアム新町 藤岡市下戸塚1340(地番かも)新幹線の脇、東京に向かって左

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.6.0.7N36.15.10.2&ZM=9&CI=R>

ダイヤパレス県立女子大前 玉村町大字上手1543 市街化調整区域に建つバカ建築

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.7.5.8N36.17.37.9&ZM=8&CI=R>

リブグリーンロード 前橋市表町2-20-2 中古流通は不可能。

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.4.27.0N36.22.58.4&ZM=9&CI=R>

デイサービスセンターひかり三俣、前橋市三俣町 3 0 - 3 TEL027-352-5222

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.5.15.0N36.23.49.8&ZM=9&CI=R>

南牧村かじか小屋、米田氏 TEL 090-4391-5687 (宿泊施設からは携帯が使用不能)

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E138.42.52.6N36.9.18.3&ZM=7&CI=R>

ふもとの飲み屋に普段は居る。

群馬県自然史博物館 富岡市上黒岩 1 6 7 4 - 1 外から見るだけなら時間が楽になる

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E138.52.13.6N36.16.0.1&ZM=8&CI=R>

富岡市内で 20 日にグリーンツーリズム展示会あり、場所は米田氏に聞く。出典予定。

甘楽町役場 農場に行く途中で一休み

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E138.55.29.9N36.14.23.5&ZM=8&CI=R>

かがやき入野ホーム 多野郡吉井町小暮 568-1 TEL027-388-5415

<http://kokomail.mapfan.com/receivew.cgi?MAP=E139.1.33.2N36.15.39.0&ZM=9&CI=R>

独身寮を 6000 万円で購入、グループホームにぴったり、殆ど手入れ必要なし、敷地は広い。

理事長は民間会社を退職後、福祉に参入。群馬県グループホーム連絡協議会を設立、会長を務めた。但し省略する可能性大。

南牧村は自然は良いが(標高 500m くらい、厳冬)高齢化日本一で、このままでは生き残れない。宿泊先の民宿を地元の人から借りて経営している人は、米田氏(元千葉県民、国会議員秘書)。目を付けたのは、人が溜まる場所。昼は蕎麦屋で食事を出し、夜は飲み屋でいわばナイトケアステーション。夜 7 時になったら人通りは無いが、このナイトケアステーションは夜 11 時頃まで賑わう。もちろん色気抜き。村長派、反村長派も時間を分けて盛り上がる。米田氏はあくまでも中立を保持。問い詰めても愚痴さえも言わない。南牧村の自然が魅力で東京から村に移住しても 2 年以内で 8 割が村を去る。さて残った人はさすが自立した人ばかり。芸術家、翻訳家、山菜めぐりのリーダー、中にはブルーベリーを育て、農家のリーダーになる人も居るが、一般村民はそのような人を未だに心から受け入れていない。集落ごとに特定の名前が集中しており、いわばゲッターが出来上がっている。空き家があっても他人には貸さない。噂話はインターネットより速い。スニコロク美術館は絶品。

群馬県の特産物は空き家、空きビルだから既存建物の活用事例は山ほどある。病院の活用は今後かなり増える。閉鎖、縮小を念頭にした病院長の相談は地元コンサルに大分入るようだ。といってもこれで空きビルが大きく減るわけではない。大学首になったらコンサルでもしようかな? 仲間求む。

隣の上野村は観光が成功、木工家具を生産しているが全国の有名デパートに出品している。高校生を職人に仕立てるため、勉学を支援し卒業後国内の家具一流先進地に留学させた後、村に戻した。外部からの職人を募集し、現在 30 人程度で木工家具協会をつくり、毎年フェスティバルを開催。飛騨の家具、北海道の家具職人も参加する、ケーキ屋さん、パン屋さんも公務員、都会のボランティアの若者を引き込んで、月 5 万程度の小遣いを支給。1 年間公営住宅に住まわせて、合格すると村民に迎える。ホテルの従業員も皆外から来た若者で公務員だ。村の一人当たり予算は南牧村の 2 倍。実はなにもしなくても食える。村内のバスは無料。村民には様々な無料サービスがある。高齢者サポートハウスは 3 食付で 5 万円。車を運転できる人も居住。農作業にも出かける。自分の家は普段家財道具、衣類の置き場として使い。里帰りの息子、娘が来るとそちらに泊まる。国からの交付税がない。群馬では大泉町もない。ないのはこの 2 箇所。村内テレビ放送局があるが、これは無駄使い。スタッフは外部から来た。村の森林組合はプレカット方式を導入し、中間にいた材木店を排除し、黒字化した。提携した大田の工務店は 10 億の売り上げを 50 億

に拡大した。普通森林組合長は村のぼんぼんが就任する。上野村の森林組合長は大型物販店の仕入れ担当を経験してから来た。下似田町の森林組合長は文化に造詣が深い知識人だが乱世には不似合いだ。上野村には日本のシェア 8 割と言うとんでもない医療関係の中小企業がある。さあここで解決しない問題は若者の転出超過である。18 歳以上の女性は殆ど都市に出てしまうから、せっかく定住してくれた男性は結婚が出来ない。22 から 23 歳の女性は剥製にして展示しない限り見ることがない。南牧村も独身男性の山。

18 日、19 日参加 7 名

松本 恭治 高崎健康福祉大学 教授
海老塚 良吉 都市再生機構 都市住宅技術研究所 博士（学術）
瀬田 史彦 大阪市立大学大学院創造都市研究科准教授 / 博士（工学）
司波 寛 都市総合計画
若色 欣爾 ガイア住環境技術研究所 代表取締役
北村 ともや ミニコミ編集者（地域情報紙）
岩間 真二 フリー都市計画コンサルタント、元東京大学大方研究室

18 日のみ参加 9 名

小川 満世 住宅生協・設計顧問、NPO 建築ネットワークセンター 常任理事
本田 北区区議
森川純一 NPO 建築ネットワークセンター常任理事 一級建築士
久永 （有）野口都市研究所
鎌田 一夫 住まいの研究所
星野輝夫 受注協理事長
長谷川 洋 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住環境計画研究室 室長
齊藤 広子 明海大学 不動産学部 教授
渋谷 修 城北商工センター理事長（元 民主党衆議院議員）

参加者の感想文

大阪市立大学の瀬田です。

昨日、今日と、群馬県の見学調査では大変お世話になりました。おかげさまで、話ではよく論じられていても現実を見る機会が少ない人口減少、高齢化、郊外化などの実態を間近に体験することができました。

もっとも、今回の（宿泊）参加者の中では最も若い私には、日本の都市の将来を思うと暗澹たる思いに押しつぶされそうなところもございました。とはいえ、今後も研究・教育に精進し、都市の未来を少しでも変えていければと思っております。

楽しく勉強をいたしました。

セットして下さった海老塚さん、際立って面白い教材を用意しご案内くださった松本さん、深く感謝いたします。

ここ 10 年、地方都市の中心市街地をたくさん見る機会がありましたが、郊外についてはショッピングセンターを見物するくらいでした。中心市街地と郊外が、連動しながら壊れていっている構造を見ることができ、あらためて愕然。

自動車の都市を破壊する力を思い知った次第です。

ガソリンはこれからどんどん高くなります。ヘルパーの必要な都市住民はどんどん増えます。今の都市のベクトルをそのままにしておいては、地方都市での生活はどうにもならなくなる、と
言うことをあちこちでしゃべって着ましたが、将来の話ではなく、現に進行しつつある状況で
した。伊藤さんが推進するプロジェクトは素晴らしいのですが、一般解にはなりにくいのではない
でしょうか。 司波 寛

19日 岩間です。

大変内容の濃いツアーで意義深かったです。

本来、土地利用計画や大都市都心の密集住宅地が専門である私にとって、非常に衝撃的であり
新鮮でした。マンションの荒廃具合を見ても、大都市都心部でもそのうち起きてくるのではない
かと思っております。ただ経済的にお金が回るという意味では大都市都心部の方が若干有利では
と思います。しかし、居住者対策という面では同じ面があるのではと思っています。

また、翌日の南牧村や甘楽町などもたいへんおもしろい地域再生事例ではないかと思えます。
同じことをするのではなく成功のエッセンスをどのように広げていき地域の背丈にあった地域活
性化策ができるのではないかと思えます。

これで、出張費分を超える良いレポートを書くことができそうです。またこのような機会があ
りましたらよろしくお願いします。