

2035年までに何が起きるか

確実な予測

- ① 学校の統廃合一廃校活用
- ② 大学の大量倒産→社会人教育で生き残るには立地が決定的
- ③ 産科・小児科医師のなり手不足、病院の倒産
- ④ バス・鉄道の通勤客減少→便数減、路線廃止は既成事実→取り残される住宅地
- ⑤ 外食産業の競争激化、
- ⑥ 結婚式場の倒産→老人ホーム、葬儀場等への改修
- ⑦ 大型ショッピングセンターの整理
- ⑧ 廃屋事業所の散乱、既に熊谷から高崎に至る17号線は廃屋街道だ。
- ⑨ 自動車販売は輸出依存、国内販売・修理は縮小へ
- ⑩ 老人居住施設の不足、生涯未婚者の増加が施設不足をさらに加速
- ⑪ 墓地の不足 他

そこで住宅は？ 土地価格は？

非木造共同住宅の大量空き家化は既に現実の課題
 分譲集合住宅ストックはスラム化する？新規供給する分だけ余る？
 単身居住が増える？
 地価が下がれば建て替えはできない？
 地方の都市再生はできる？
 東京のマンションは安泰か？ 超高層住宅は生き残れるか？
 競売不調物件の蓄積。競売準備にも金がかかる。廃屋ビルの処理を誰がする。
 住宅を社会保障の一環とする好機

右図 前橋中心街

左図 前橋市中央商店街、自転車走行禁止だが中心街の再生は必要か？

前橋市中央アーケード商店街、昼間は勿論、夜も人も通れないシャッター街、どげんかする気にもなれない。誰にでもする(ほう)が、いいゆえ？

商工費を多額に投入しても通行人が居ない

中心市街地には借家人が住まない。戸建て持ち家は単身老人ばかり

複合ビルの悲劇1

・ 前橋市中心街リブグリーンロード、1976年竣工、住戸40戸+店舗事務所18区画=50区画、住宅部分は過半借家、7階地下1階(駐車場)、3階まで全て空き室、競売多発(5年間で23件)、委託管理

複合ビルの悲劇2



鎌谷市内に建つマンション。下3層はスーパーとクリニックが入っていたが、15年前にスーパーが倒産、管理費の滞納金3億円、固定資産税滞納金1億円。競売でも落ちない。上の住宅3LDK96戸は大規模修繕できず。持ち主は多くが脱出

平面複合ビルの幸運、店舗部分を撤去決議、平置き駐車場へ



サンライズ太田。第2種中高層住居地域。1995年竣工。88戸+店舗(650㎡)。開発業者は倒産。店舗は未だ未入居。福祉施設に転用しようとした業者が販売滞りし、建築許可、福祉事務所に認可が下りたものの管理組合の了解がとれず業者撤去。紛争の過程で理事長の5000万円の使い込みが発覚。金融公庫からの無断書き入れもあり。公庫からも訴え。平成11年~17年の5年間の販売予告件数12、落札件数5。無関心とモラルの低下

犯罪の巣窟、ヤクザ、住民が知らない内に敷地の一部が売却、次々生じる理事の不正

居住者の半分は借家、オーナー居住者の2割が単身高齢者、



高崎市の市街化調整区域に建つマンション。手前駐車場は地元業者が賃貸している駐車場



南側の図、市街化調整区域は開発自由特区？、店舗、工場、戸建て何でもあり

老朽住宅(前橋市郊外建て替え前)



建て替え後

管理組合は崩壊



忙しいため食事が出来なかったほどの多かった客が、今は食事代も出ない売り上げ



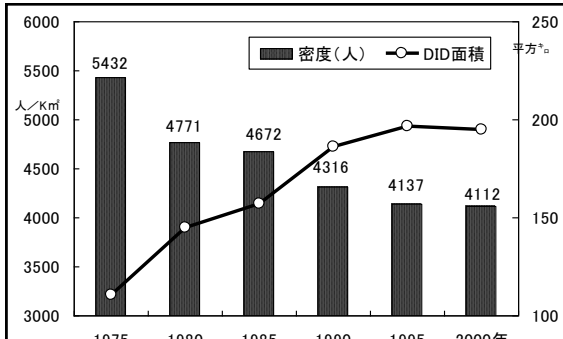
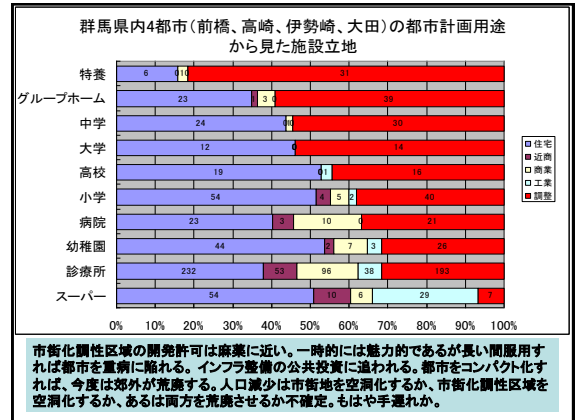
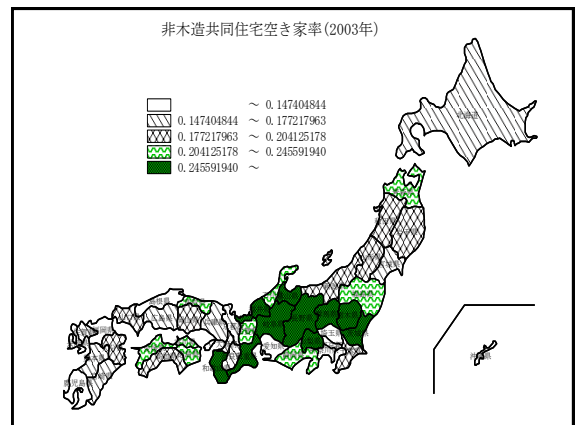
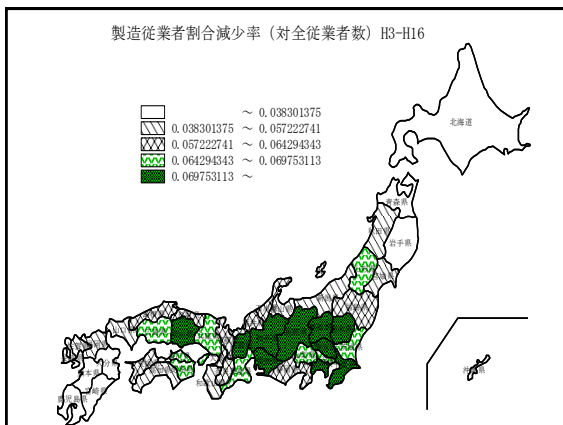
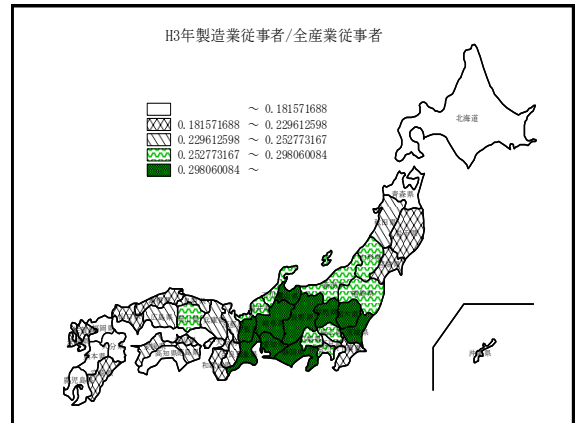
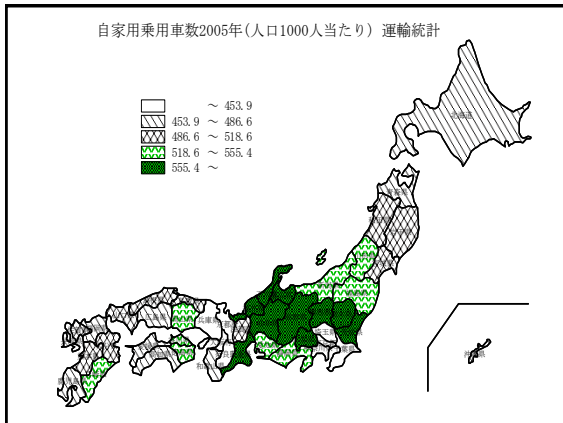
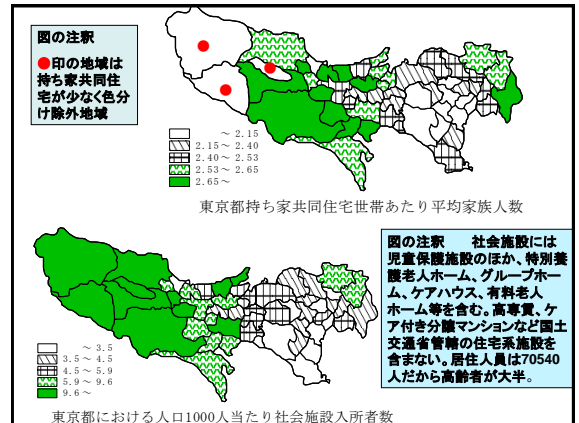
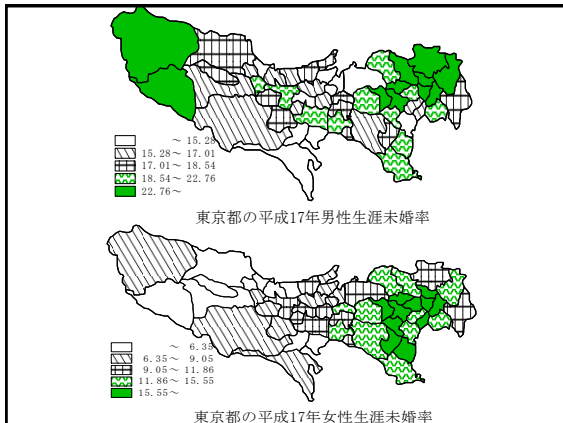
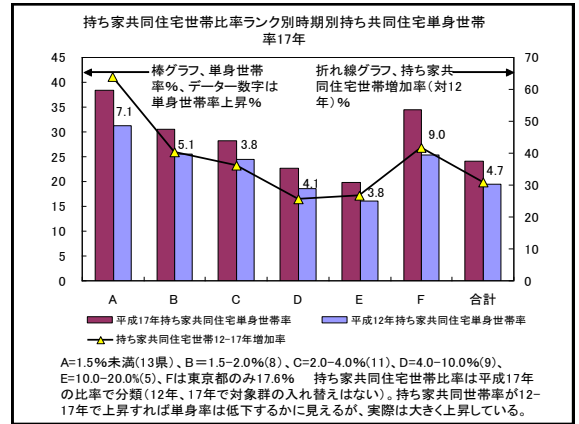
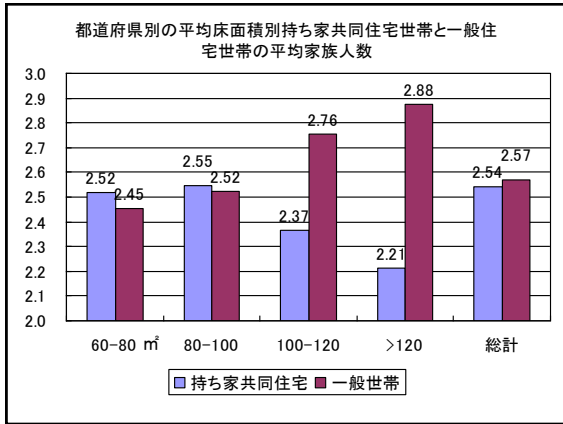


図5 群馬県のDID地区の人口密度(人/km²)とDID面積(km²)の経年変化ただし()内数字は前橋市の密度(12年国勢調査と16年都市計画年報より作成)



群馬県内4都市(前橋、高崎、伊勢崎、大田)の都市計画用途から見た施設立地
市街化調整区域の開発許可は商業に近い。一時的には魅力的であるが長い間服用すれば都市を重荷に陥れる。インフラ整備の公共投資に追われる。都市をコンパクト化すれば、今度は郊外が荒廃する。人口減少は市街地を空洞化するか、市街化調整区域を空洞化するか、あるいは両方を荒廃させるか不確定。もはや手遅れか。





販売時から単身者が多いマンションに適正管理と良好なコミュニティー形成を期待できるか

- 市街地の空洞化が進む地方都市で、いくら管理の強化を訴えてもマンションストックは生き残れない。新築の済み捨て
- 東京の都心区のマンションが単身者のねぐらに化せば、適正な管理が困難になりやすい。管理組合管理の限界に突き当たりやすい。
- 縮む大都市圏の中でも、開発最前線(バス便)が後退した後に残された地域はたそがれる。マンションストックは管理努力と無関係に市場競争から脱落しやすい。
- 市場に委ねたまちづくりで、商品化住宅の選択だけでは良好な街づくりが出来ない。人口減少社会に対応する都市像と達成するための仕組みづくりが必要。
- 人口減少への危機意識共有とコペルニクスの大転換が必要

