

前橋市住生活基本計画

概要版

平成24年3月

前橋市

序章：計画策定の背景・目的と位置づけ

序-1 計画策定の背景・目的

少子高齢化が進み、価値観やライフスタイルが多様化する中で、人々が安全に、安心して暮らし、真の豊かさを楽しむ社会を築いていくことが求められています。

そうした中で住宅施策は、「住生活基本法」により、「量」から「質」への新たな施策転換を図り、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）についても、住宅困窮者に対する配慮を求めています。

本市においても、市民のニーズに応じた良質な住宅の供給や、防災、防犯、福祉や環境問題に配慮した住宅の供給が必要とされています。

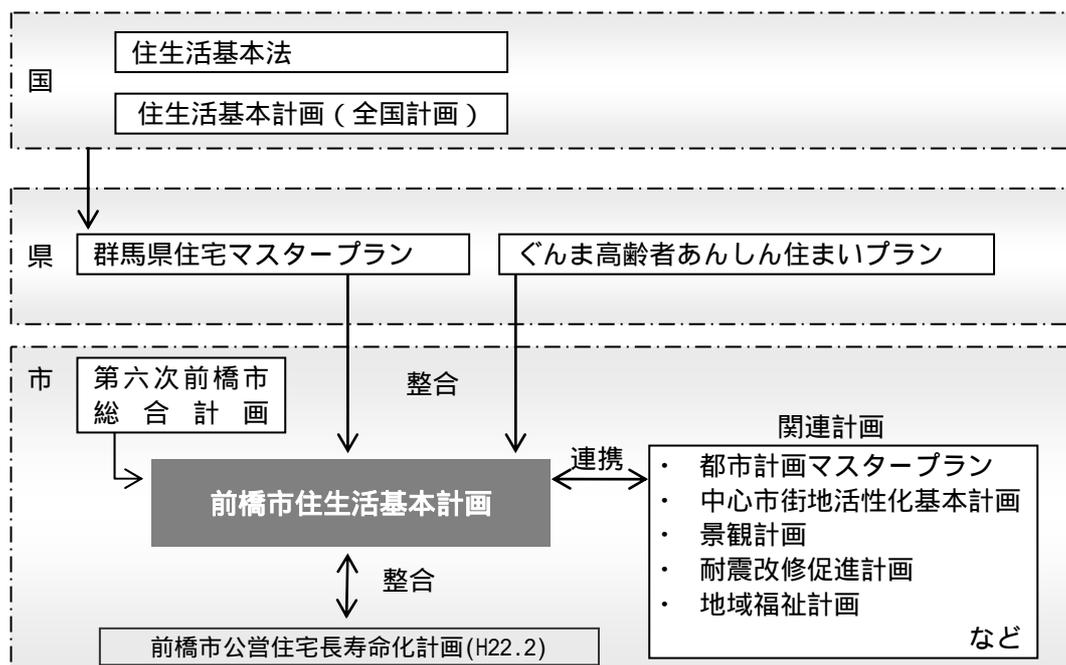
以上のことから、昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向等を把握し、住生活基本法に基づく群馬県住宅マスタープランとの整合を図りつつ、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するために、前橋市住生活基本計画を策定します。

序-2 計画の位置づけ

前橋市住生活基本計画は第六次前橋市総合計画を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

また、「都市計画マスタープラン」などの関連計画、群馬県の住宅計画等とも連携を図っていくものです。

計画の位置づけ



序-3 計画期間

本計画は今後概ね10年間で推進を図るものとし、目標年度は平成32年度とします。なお、適正な進行管理を行うとともに必要により見直しを図るものとしています。

計画期間：平成23年度から平成32年度

第1章：住宅を取り巻く状況

1-1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

人口は340,291人、世帯数は133,322世帯
1世帯あたりの世帯人員は2.6人

(2) 5歳階級別人口

団塊の世代の加齢により、高齢者数の急激な増加予想
0～29歳、45～54歳が年々減少傾向

(3) 3階級別人口の推移

高齢化率は、23.4%
本庁管内地区で高い高齢化率

(4) 将来推計（人口、世帯数、平均世帯人員）

平成29年度の将来人口は331,489人、世帯数は135,656世帯、平均世帯人員は2.44人と推計

(5) 人口動態

人口動態は、社会減、自然減で推移
合計特殊出生率は、1.40人

(6) 世帯の家族類型

「親と子からなる世帯」が最も多く、39.4%

(7) 障害者数の推移（身体障害者）

身体障害者数（手帳所持者）は11,581人

(8) 外国人数

外国人数は4,477人

(9) 収入と支出

勤労世帯における月平均の実収入は422,921円、実支出は342,277円、平均消費性向¹は83.8%

1-2 住宅ストック

(1) 住宅ストック

住宅総数は、149,870戸、空き家数は19,890戸（13.3%）で増加傾向
「持ち家の戸建て」の占める割合は60.2%、「持ち家の共同住宅（分譲マンション）」は2.6%

(2) 住宅の質

昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、28.9%（37,070戸）
住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」は13,370戸（11.0%）
最低居住面積水準未達の世帯の占める割合は4.8%（6,180世帯）
省エネルギー対策をしている住宅は、27,690戸（21.5%）

(3) 高齢者の住まい

高齢者のための設備のある住宅は、持ち家で64.1%（50,690戸）、借家で31.1%（13,390戸）

¹ 平均消費性向：可処分所得（「実収入」から税金、社会保険料などの「非消費支出」を差し引いた額で、いわゆる手取り収入のこと）に対する消費支出の割合。

(4) 家賃

借家に居住する世帯の家賃は、40,000～60,000 円が 40.0%

(5) 地価

平均価格は、住宅地において 52,700 円/㎡で県内 1 位、商業地において 84,300 円/㎡で県内 2 位

1-3 住環境

(1) 土地利用の制限

合併したことにより、同じ行政区域内であっても、異なる土地利用制限

(2) 地目別土地利用

宅地が 24.2% (58.48k ㎡) と最多

(3) 土地区画整理事業の状況

土地区画整理事業の事業化面積は、2,743.6ha

(4) 交通（利便性）

【主要道路網】高速自動車道として西部を南北に通る「関越自動車道」、南部を東西に通る「北関東自動車道」、国道として中心部に「国道 17 号」及び「国道 50 号」、北部を東西に「国道 353 号」
【鉄道】両毛線、上越線の JR2 路線と上毛電鉄

1-4 住宅供給

(1) 住宅フロー

新設住宅の建て方別では、「一戸建」住宅が「共同建」住宅に比べ多数

(2) 住宅団地

27 の住宅団地が造成（約 375.8ha（旧前橋市域（147.34k ㎡）の約 2.6%））

1-5 公的住宅等

(1) 市営住宅

市営住宅は、88 団地、管理戸数は 5,460 戸

(2) 県営住宅・公社賃貸住宅

県営住宅は、18 団地、管理戸数は 2,300 戸

公社賃貸住宅は、3 団地（9 棟）、管理戸数は 222 戸

(3) その他の公的賃貸住宅

特定優良賃貸住宅は、5 物件、管理戸数は 74 戸

高齢者向け優良賃貸住宅は、1 物件、29 戸

1-6 その他、住まいに関する事項

(1) 中心市街地の状況

人口は減少傾向（10 年間で 8.56%減）

多くのマンションが供給

年間商品販売額が顕著な落ち込み（5 年間で 53.5%減）

(2) 住まいづくりに関する活動（NPO、ボランティア活動等）

住まいづくりに関する活動を行っている団体あり

(3) 特色あるまちづくり（地域づくり協議会）

市内各地区で、特色ある地域づくりが進行

1-7 アンケート調査

(1) 調査の概要

市民の住宅・住環境に関する実態及び意向を把握するため、平成 22 年 9 月に調査を実施しました。無作為に抽出した 3,000 世帯の世帯主の方に、アンケート調査表を送付し、回収しました。

(2) 調査の結果

①住宅の満足度

- 満足度 高 「住宅内部の広さ、部屋数」「日当たりや風通し」「プライバシー」
- 満足度 低 「バリアフリーなど高齢者・障害者対策」「ドアや窓の防犯対策」
- 重要度 高 「ドアや窓の防犯対策」「日当たりや風通し」「台所や風呂などの水廻り設備」

②周辺環境の満足度

- 満足度 高 「近隣の樹木や生垣・街路樹等の緑」「子育てしやすい環境」
- 満足度 低 「公園・広場・子どもの遊び場などの公共空間」
- 重要度 高 「医療機関への便利さ」「騒音・振動」

③今後の住まい方について

- 全体の定住意向は 70.4%
- 年齢別の定住意向は、年齢が高くなるにつれ、定住意向が高くなる傾向
- 世帯構成別の定住意向は、「単身（ひとり暮らし）」（世帯主 60 歳未満）は 36.4%と最も低く、「夫婦のみ」（世帯主 60 歳以上）78.2%

【住み続けたい理由】

- 「緑や空気など自然環境が良いこと」 51.1%
- 「日常の買い物に便利なこと」 39.0%

④前橋市の中心市街地に住む魅力、利点

- 「店舗、飲食店、金融機関などの利便施設が近くにある」 53.9%
- 「福祉・医療施設が近くに多い」 37.4%
- 「公共交通機関が充実している」 33.7%

⑤市の住宅に対する取り組みとして、重要と考えること

- 「高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅に関する支援」 56.2%
- 「住宅の建設や建替え、改修のための支援」 33.6%
- 「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」 26.7%

⑥市の住宅の周辺環境に対する取り組みとして、重要と考えること

- 「バスなどの公共交通機関の充実」 39.0%
- 「街灯や防犯等の整備」 37.2%
- 「子供を安心して育てられる環境づくり」 34.0%

第2章：住宅を取り巻く課題の整理

2-1 人口・世帯に関わる課題

(1) ファミリー世帯の定住の促進

中堅ファミリー層がライフステージ（新婚期、教育期、老夫婦期などの段階）、ライフスタイルの変化にあわせて、市内に適切な住まいを確保できるよう、住まいに関わる適切な情報提供や必要な助成をあわせて行うなど、定住のための支援を行うことが求められています。

(2) 急激な高齢化に対応した居住環境の整備

バリアフリーな環境が備わった住まいへの住み替えなどが身体機能の低下にあわせて速やかに実施され、安全安心な生活環境で生活できるように誘導していくことが必要です。

また、住まいの物理的な対応だけでなく、家事等の日常生活のサポートなどを行う福祉サービスと連携できる環境を整備することが求められています。

(3) 住宅確保要配慮者のためのセーフティネットの形成

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭などが、適切な性能の住まいで生活できるように、市営住宅を確保するだけでなく、民間賃貸住宅の事業者等と連携を図り、支援していく必要があります。

2-2 住宅ストックに関わる課題

(1) 老朽化した住宅の安全性の確保

老朽木造住宅及び新耐震設計基準に適合しない非木造の住宅について、建替えや耐震改修などにより、災害に対して安全で安心な生活のための住宅性能の向上が求められています。

(2) 住宅性能の向上

低炭素化社会への対応に向け、新たに住まいを建設する際には、長期的な住まいのニーズに対応した品質の住宅供給を誘導するような支援が必要です。また、既存住宅においては、計画的な修繕によりできるだけ長く活用できるように誘導していくことが求められます。

(3) 空き家の有効活用

空き家の現状を的確に把握し、良質な住宅については、適切な住宅の確保に困っている世帯が容易に取得できるよう有効に活用していくことが求められます。

(4) 急増する分譲マンションの維持・管理

現段階で問題が顕在化してはいませんが、多様な所有者が存在する中で、合意形成を図りながら適切な維持・管理を進めることが求められています。

2-3 地域・住環境に関わる課題

(1) 中心市街地のにぎわいに寄与する定住人口の確保

中心市街地の再生に向け、居住性向上の支援策の検討など、中心市街地の定住人口確保のための取り組みが進められており、多く存在する空き家の有効活用とあわせ、まちづくりと連動した定住を支援する必要があります。

(2) 住宅団地開発地における建設の誘導

定期借地権の活用や県産材等地場産材の活用促進のための優遇措置による住宅取得価格の低減など、地域の住宅地としての魅力の向上のための施策展開により建設を誘導することが必要です。

(3) 豊かな自然と地域特性が活きる住環境の形成

地域の個性を守り育むことで、多くの人々が住み続けたいくなるような愛着のある住まい環境を形成していくことが望まれます。

2-4 公的住宅に関わる課題

(1) 老朽住宅の建替え、維持管理の推進

老朽化が著しい市営住宅の建替え及び用途廃止を推進するとともに、その他の既存市営住宅について、適切な維持管理を行いながら安全に長期間活用できるようにしていくことが求められています。

(2) 他の公的住宅との連携強化

収入超過者等の住み替え誘導や建替え等の事業の円滑化等、市営、県営、特定優良賃貸住宅等を有効に活用できるよう各種の公的住宅の連携強化が必要です。

(3) 地域の居住環境への寄与

市営住宅は福祉的なサポート、地域コミュニティの場など、地域に開かれた場を提供するとともに、周辺の街並み景観へ与える影響を考慮し、景観及び緑化への十分な寄与が求められます。

2-5 良質な住宅の供給に関わる課題

(1) 適切な住宅情報の提供

住まいに関わる課題や、その課題解決のための施策を、各世帯が自ら選択できるような住宅情報の提供を行い、併せて住まいに関わる総合的な相談を受けるような仕組みが必要です。

さらに、市民が主体的に現状の課題を認識し、的確な住宅施策を選択できるよう、住生活の課題や対処の方策などについての理解を深めるための知識の向上に向けた支援が重要です。

(2) 市民、住宅関連団体等との連携

行政と関係事業者の協力のもとに、良質な住宅を供給していくための情報を共有化する仕組みづくりが必要です。

また、市民のまちづくり活動など、自らの手による愛着の持てる地域づくりを推進していくことが必要です。

第3章：住宅政策に係る基本方針

3-1 基本理念

基本理念

本市は、赤城山に代表される豊かな自然が市内各所に点在しています。この恵まれた地域資源の中で、市民がいきいきと活動することが、都市の成長を促し、都市の新たな個性へとつながっていきます。都市の成長は、市民の心の豊かさを育み、心の豊かさが膨らむことによって、日常の暮らしにうるおいが生まれ、快適な暮らしの実現へと結びつくことになります。

このようなことから、基本理念とテーマを以下のように設定します。

<基本理念>

恵み豊かな自然と調和した個性の中で豊かな心を育み、
すべての市民が元気で快適に暮らすことができる住生活を実現する。

<テーマ>

～環境と人へのやさしさに包まれた
豊かな心を育む住まい・まちづくり～

3-2・3 基本目標・基本方針

基本理念及びテーマを踏まえ、以下の3つの基本目標と8つの基本方針を設定します。

基本目標1 安全・快適で良質な住まい・まちづくり

住まいの耐震性、耐久性、健康の安全性などを確保し、安全・快適で良質な住まい・まちづくりの実現をめざします。

住まいは、災害や気候の変化などの生命の脅威から人々の生命を守る重要な生活基盤であり、すべての市民が最低限の文化的な社会生活を送るために不可欠なものです。

都市の活力の源である市民生活の活力は、安定した日常生活が確保されて始めて、実現されるものです。住まいは、不慮の災害にも耐え、長い風雪にも耐え、常に市民が不安を感じない日常生活を送ることが必要です。

<基本方針>

- 1 災害に強い住宅・住環境の実現
- 2 住み続けられる良質な住まいの供給促進
- 3 分譲マンションの管理の適正化

基本目標2 すべての市民にやさしい住まい・まちづくり

低額所得者、高齢者、障害者、子育て家庭など、さまざまな状況を抱えて適切な住宅を確保できない世帯のための住まいを確保し、すべての市民が安心して生活できる市民にやさしい住まい・まちづくりの実現をめざします。

住宅が不足する時代から余る時代に入ったことで、住まいは市場の中で個人のニーズに合わせて、自由に選択できるようになりました。しかし、長期的に続く経済情勢の低迷状況による失業率の上昇など、格差社会の拡大が見られ、最低限の文化的な生活を送るのに必要な住まいを確保できない世帯も存在しています。また、少子高齢化は一層進行し、高齢単身・夫婦世帯が増加する中で、自立した生活が不安な高齢者が増加しつつあり、障害者とともに日常生活の支援が求められるようになっています。

<基本方針>

- 4 すべての市民が安心・快適に暮らせる住まいの確保
- 5 高齢者等の安全・安心な暮らしの支援

基本目標3 豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくり

市民の主体的な取り組みによる豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくりの実現をめざします。

本市には、赤城山に代表される豊かな自然が備わるとともに、様々な歴史的資源が点在し、魅力的な地域特性を有しています。人々の生活は、安全・安心な住まいの確保が最低限満たされている必要があり、愛着の持てる地域の住環境が一層の豊かさを与えるものと考えます。地域への愛着は与えられるものではなく、自らの主体的な取り組みによって、育まれるものです。

<基本方針>

- 6 自然環境との調和に配慮した住環境の形成
- 7 地域特性を活かした愛着の持てる住環境の形成
- 8 市民の協働による持続可能な住環境の形成

3-4 成果指標

基本目標1 安全・快適で良質な住まい・まちづくり

| 指標名称 | データ根拠 | 現状値 | | 目標値 | |
|-------------|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | | 市 | 県 | 市 | 県 |
| 住宅の耐震化率 | 新耐震基準以降に建てられた住宅ストックの比率 （『前橋市耐震改修促進計画』より） ※前橋市耐震改修促進計画では、目標値を「85%」 （平成 27 年度）としているが、県の住宅マスター プランに従い、「90%」（平成 32 年度）を設定。 | 70.7% （平成 20 年度） | 74.8% （平成 22 年度） | 90% （平成 32 年度） | 90% （平成 32 年度） |
| | | 79% （平成 20 年度） | 79% （平成 20 年度） | 95% （平成 32 年度） | 95% （平成 32 年度） |
| | | 3.4% （平成 16~20 年度） | 3.7% （平成 16~20 年度） | 6% （平成 32 年度） | 6% （平成 32 年度） |
| 住宅改修の実施率 | （住宅・土地統計調査） リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ※国の住生活基本計画の目標値に従い、「6%」を設定。 | 3.4% （平成 16~20 年度） | 3.7% （平成 16~20 年度） | 6% （平成 32 年度） | 6% （平成 32 年度） |
| | | 3.5% （平成 16~20 年度） | 3.5% （平成 16~20 年度） | 6% （平成 32 年度） | 6% （平成 32 年度） |
| | | 316 名 （平成 22 年度） | 1,383 名 （平成 22 年度） | 450 名 （平成 32 年度） | 2,000 名 （平成 32 年度） |
| 応急危険度判定土数 | 大規模な災害が発生した場合に被災地に赴き、建物の 安全性を判定する活動を行う資格者数。 ※県の住宅マスタープランの目標値に見合う本市の 目標値を設定。 | — | — | — | — |
| | | 26.7% （平成 22 年度） | — | 30% （平成 32 年度） | — |
| | | 8.8% （平成 21 年度） | 8.8% （平成 21 年度） | 20% （平成 32 年度） | 20% （平成 32 年度） |
| 認定長期優良住宅の割合 | 新築時における認定長期優良住宅の割合。 ※国の目標値「20%」をすでに上回っているため、 本市としては「30%」を設定。 | — | — | — | — |
| | | — | — | — | — |
| | | — | — | — | — |

基本目標2 すべての市民にやさしい住まい・まちづくり

| 指標名称 | データ根拠 | 現状値 | | 目標値 | |
|--|--|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | 市 | 県 | 市 | 県 |
| 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 | （住宅・土地統計調査） ※県の住宅マスタープランの目標値に従い、「18%」を設定。 | 4.5% （平成 20 年度） | 4.8% （平成 20 年度） | 18% （平成 32 年度） | 18% （平成 32 年度） |
| | | 16% （平成 20 年度） | 16% （平成 20 年度） | 28% （平成 32 年度） | 28% （平成 32 年度） |
| | | 4.8% （平成 20 年度） | 2.7% （平成 20 年度） | 早期に解消 | 早期に解消 |
| 最低居住面積水準未達率 | （住宅・土地統計調査） ※県の住宅マスタープランでは目標値を「早期に解消」 （平成 32 年度）としているため、本計画でも「早期に解消」を設定。 | 4.8% （平成 20 年度） | 4.3% （平成 20 年度） | 早期に解消 | 早期に解消 |
| | | 36.6% （平成 20 年度） | 35.8% （平成 20 年度） | 75% （平成 32 年度） | 75% （平成 32 年度） |
| | | 37% （平成 20 年度） | 37% （平成 20 年度） | 75% （平成 32 年度） | 75% （平成 32 年度） |
| 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率 ² ） | （住宅・土地統計調査） ※国の住生活基本計画の目標値に従い、「75%」を設定。 | — | — | — | — |
| | | — | — | — | — |
| | | — | — | — | — |

² 一定のバリアフリー化率：2 か所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当

| 指標名称 | データ根拠 | 現状値 | | 目標値 |
|---|---|-----|-------------------|-----------------|
| | | 市 | 県 | 国 |
| 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化率 ³ ） | （住宅・土地統計調査） ※国の住生活基本計画の目標値に従い、「25%」を設定。 | 市 | 7.7% (平成20年度) | 25% (平成32年度) |
| | | 県 | — | — |
| | | 国 | 9.5% (平成20年度) | 25% (平成32年度) |
| 暮らしやすいと思う市民の割合 | （前橋市市民意識調査：概ね2年に1回実施） ※「住みやすい」「まあまあ住みやすい」と応えた人の割合を「上昇」を設定。 | 市 | 84.2% (平成19年度) | 上昇 (平成32年度) |

基本目標3 豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくり

| 指標名称 | データ根拠 | 現状値 | | 目標値 |
|-------------------------|---|-----|----------------------|----------------------|
| | | 市 | 県 | 国 |
| 一定のエネルギー対策 | （住宅・土地統計調査）・・・「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用」 ※県の住宅マスタープランに従い、「46%」を設定。 | 市 | 21.5% (平成20年度) | 46% (平成32年度) |
| | | 県 | 23.8% (平成20年度) | 46% (平成32年度) |
| | | 国 | — | — |
| 中心市街地 ⁴ の世帯数 | （第六次前橋市総合計画における世帯推計） ※県の住宅マスタープランの目標値に見合う本市の目標値を設定。 | 市 | 7,692世帯 (平成22年度) | 8,400世帯 (平成32年度) |
| | | 県 | 27,899世帯 (平成22年度) | 30,700世帯 (平成32年度) |
| | | 国 | — | — |

³ 高度のバリアフリー化率：2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

⁴ 中心市街地：前橋市中心市街地活性化基本計画*における中心市街地の区域(229ha)

前橋市住生活基本計画

概要版

平成 24 年 3 月策定

編集・発行：前橋市 建設部 建築住宅課

〒371-8601 前橋市大手町二丁目 12 番 1 号

電話 027-224-1111 (代表)