

# 広瀬団地再生 基本計画

令和8年3月  
群馬県 前橋市 群馬県住宅供給公社





## －目次－

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| I 章 全体計画方針                        | 1  |
| I -1. 基本計画の目的等                    | 1  |
| I -2. 広瀬団地の立地                     | 1  |
| I -3. 広瀬団地のポテンシャル                 | 2  |
| I -4. 概ね 30 年後の広瀬団地における公営住宅必要量の目安 | 3  |
| I -5. 計画方針                        | 4  |
| II 章 モデルエリアの団地再生事業計画              | 7  |
| II -1. モデルエリアの設定                  | 7  |
| II -2. モデルエリアのコンセプト・整備方針          | 8  |
| II -3. 概ね 10 年後の整備イメージ            | 9  |
| III 章 将来イメージとエリアマネジメントの推進         | 10 |
| III -1. 将来イメージ(鳥瞰イメージ等)           | 10 |
| III -2. エリアマネジメントの推進              | 12 |
| 参考資料 1.用語集                        | 13 |
| 参考資料 2.広瀬団地再生プラットフォームの概要          | 14 |

## 第Ⅰ章. 全体計画方針

### Ⅰ-1. 基本計画の目的等

#### (1) 背景

○令和6年度に策定した「広瀬団地再生ビジョン」(以下「ビジョン」という。)では、広瀬団地再生プラットフォーム(※)やワークショップでの議論を通して、地域の意向を反映した広瀬団地再生の再生コンセプト・再生テーマ・将来イメージを作成するとともに、具体的なアクションとして動き出していくためのプロジェクトのアイデア等を取りまとめた。

○今後は、ビジョンの実現に向けて、地域のまちづくり関係者と群馬県・前橋市・群馬県住宅供給公社(以下「3者」という。)が緩やかにつながりながら、民間主体のエリアマネジメント体制を構築し、多様なプロジェクトを推進していくとともに、3者が連携した団地再生の取り組みを推進していく。

※3者とまちづくり関係者が構成された団地再生に係る情報共有や意見交換等を行う場

■広瀬団地の将来イメージ



#### (2) 目的

○「広瀬団地再生基本計画」(以下「基本計画」という。)は、3者による団地再生事業やまちづくり関係者によるプロジェクトの支援等に関する計画であり、ビジョンの実現に向けた具体的な取組みの方針や各者の役割を共有することを目的としている。具体的には、広瀬団地の立地環境や人口動態などの地域特性及び、上位・関連計画における位置づけなどによる将来への見通し、そしてビジョンをふまえた、団地全体の土地利用計画や3者の役割分担を検討し、今後30年程度の団地再生に係る事業プログラムとそれに基づく直近10年程度の事業主体別の取り組みなどに関する計画である。

#### (3) 基本計画の対象期間

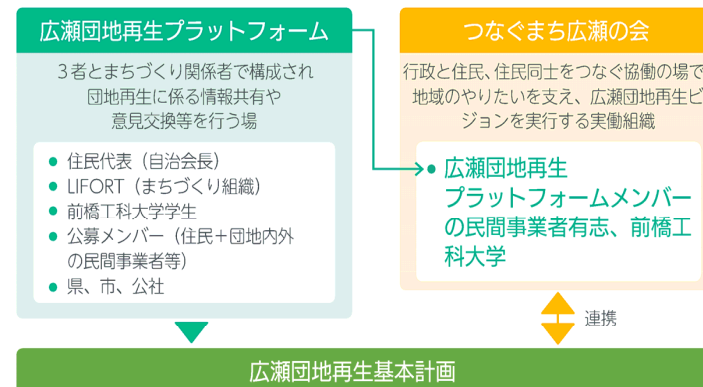
○令和8年度から概ね30年程度を見通しつつ、具体的なアクションは直近10年程度を対象として策定。今後、具体的な取組みを進めつつ、適切な時期に見直しを行うこととする。

#### (4) 基本計画の推進に向けて

○基本計画の策定後においても、3者の情報共有や取り組み状況の調整などのため、引き続き定期的な意見交換の機会等を設ける。

○3者とまちづくり関係者で構成された「広瀬団地再生プラットフォーム」は、情報共有にとどまらず、地元主導のプロジェクトを起動していくためにも重要な場である。3者は継続的に運営を支援していくこととする。また、ビジョンの実行を目指し広瀬団地再生プラットフォーム構成員の有志で発足された「つなぐまち広瀬の会」と連携を図りながら基本計画を推進していく。

■3者とまちづくり関係者の体制図



- 3者による団地再生事業やまちづくり関係者によるプロジェクトの支援等に関する計画
- ビジョンの実現に向けた具体的な取組みの方針や各者の役割を共有
- 今後30年程度の団地再生に係る事業プログラムとそれに基づく直近10年程度の事業主体別の取り組みを検討

### Ⅰ-2. 広瀬団地の立地

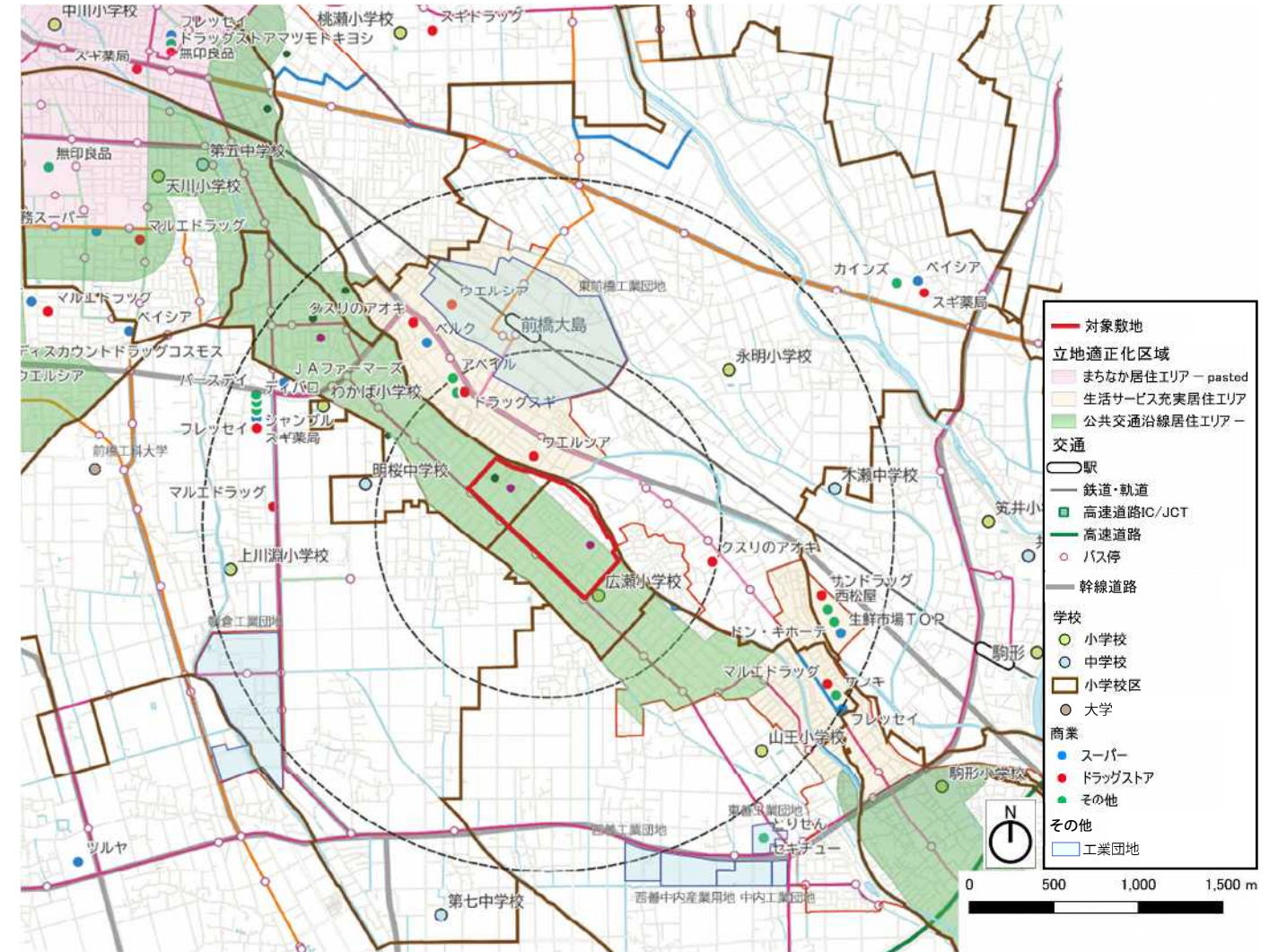
○広瀬団地は前橋大島駅から団地中心部まで1.5 km圏内で徒歩20分の場所に位置している。前橋市から伊勢崎市に連担する市街地の一面にあり、立地適正化計画における居住誘導区域内の、自動車以外の交通手段でも生活できる「公共交通沿線居住エリア」に属している(※)。また、都市計画マスタープラン等の地域区分としては、上川淵・下川淵地区に属している。

○JR 両毛線等や広瀬通りのバスの利用圏内にあるとともに、団地南東の北関東自動車道の駒形ICへのアクセスが優れている。加えて、2km 圏内に二つの都市機能誘導区域(前橋大島駅周辺と駒形駅周辺)があり、就労の場等に近いことが特徴である。

○前橋大島駅周辺の東前橋工業団地等の複数の工業団地や前橋工科大学が立地しており、生活圏内に働く場等がある。

※広瀬通りのバス路線までのアクセス圏域として300mが基本として設定されており、団地北部がエリアから外れている。

■広域関連図(S=1/40,000)



### I-3.広瀬団地のポテンシャル

国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールによると、広瀬町1～3丁目においては、令和7年の2,574世帯から令和32年の746世帯への減少(約71%減)が予測されている。前橋市は約7%減、広瀬団地の立地する上川淵エリアでは約23%減が推計されている中、極端な減少が見込まれている。現在の広瀬団地の高齢者の多さ等に起因するものと推定される。

一方で、こうした現状のトレンドに対抗し、地域の持続を図るうえで、広瀬団地には次のような固有のポテンシャル(※)がある。

※ポテンシャル3～5は、広瀬団地の立地する上川淵エリアにある町丁の状況分析に基づくものである。

#### ポテンシャル1:まちづくり関係者のローカルパワー

○令和7年2月の広瀬団地再生ビジョンの策定に際し、広瀬団地再生プラットフォームが設置され、団地再生に関心を持つ住民・学生・民間事業者等が集まった。さらに、プラットフォーム構成員の有志をコアメンバーとする「つなぐまち広瀬の会」が発足する等、地元主導の団地再生に向けたローカルパワーが高まりつつある。

#### ポテンシャル2:居住密度の高い人口集積帯を形成

○広瀬団地を含む広瀬1～3丁目及び隣接する山王町は居住密度の高い細長い人口集積帯を形成しており、この4町丁だけで約9,000人が居住していることも特性である。広瀬町1丁目(64.1人/ha)、広瀬町2丁目(85.1人/ha)、広瀬町3丁目(85.2人/ha)、山王町1丁目(74.5人/ha)は人口密度が周辺地域と比較して、特に高い。

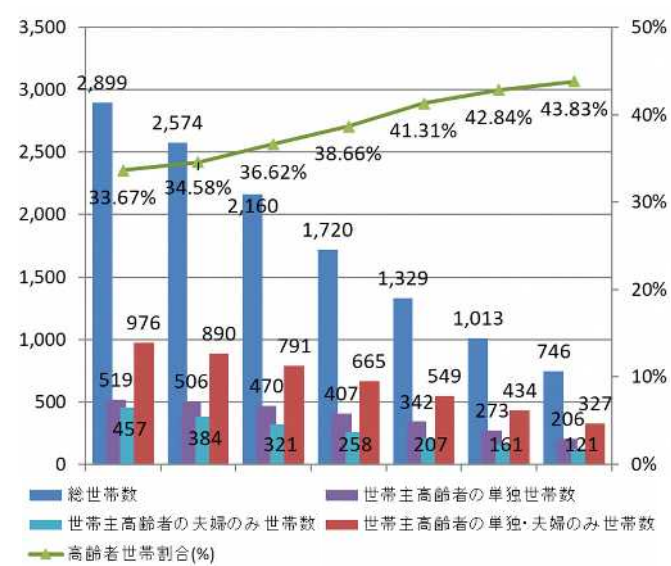
#### ポテンシャル3:工業団地等の働く場所の存在

[上川淵エリア]

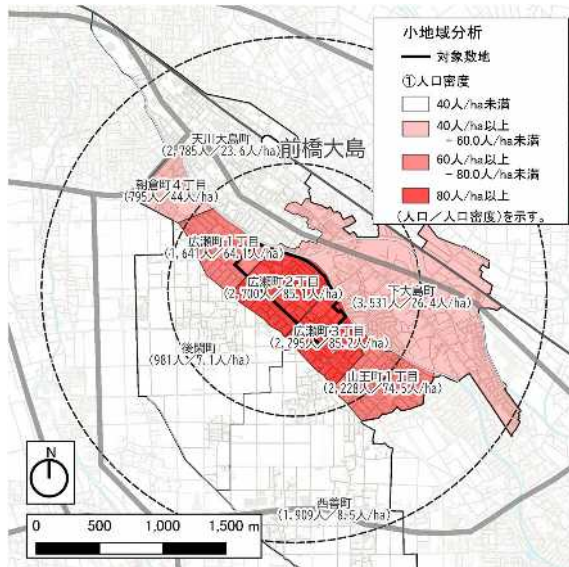
○朝倉町、朝倉町1～4丁目、広瀬町1～3丁目の8町は、前橋市内で従業する割合が高いという特徴を有する。また、朝倉町、朝倉町1～4丁目、広瀬町1～3丁目の自転車で通勤している割合は1割程度であり他の町丁に比べてやや高い。近隣の工業団地等の働く場所が存在していることも影響しているものと考えられる。

#### ■広瀬町1～3丁目の将来世帯数推計 [国総研]

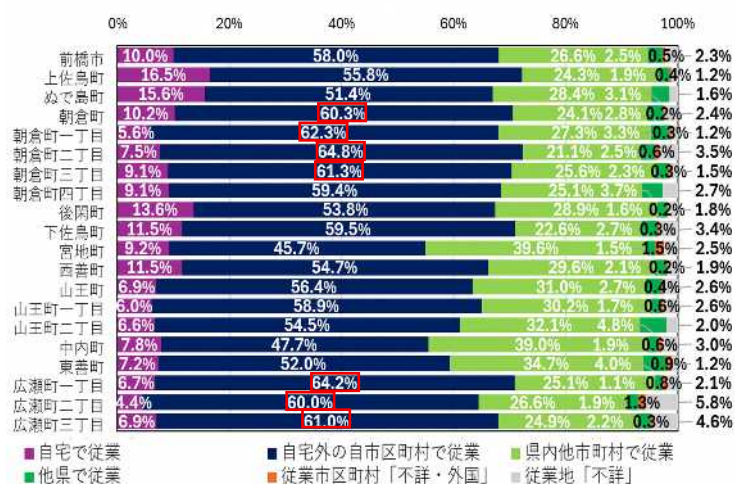
(世帯) 総世帯数と、世帯主が高齢者の単独・夫婦のみ世帯数(要因法・小地域毎)



#### ■町丁目別の人口及び人口密度[R2 国勢調査]



#### ■就業者の従業地の状況 [R2 国勢調査]



#### ポテンシャル4:民営借家に住む世帯が増加している町丁がある[上川淵エリア]

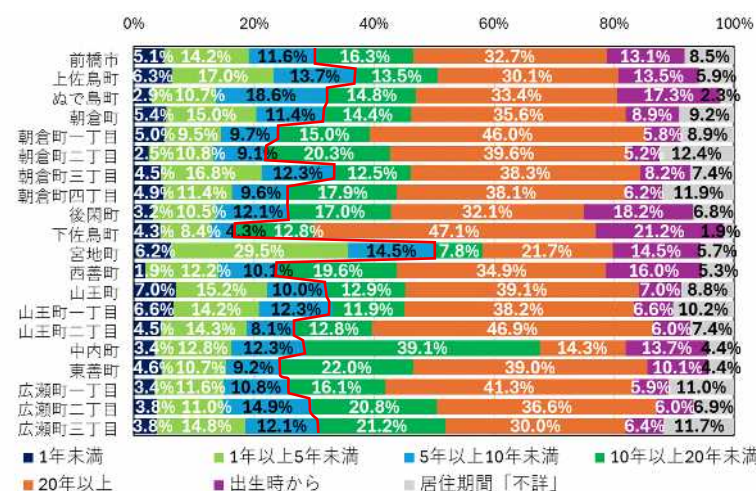
○民営の借家世帯数は、広瀬町1・3丁目は増加傾向(広瀬2丁目は減少)。上佐島町や東善町、山王町一丁目等では民営の借家世帯数の増加割合が高く、民営借家の需要が伺える。工場団地や前橋工科大学の立地等によるものと類推される。

#### ポテンシャル5:広瀬団地にも一定の入居者の循環がある(長期居住者ばかりではない)

[上川淵エリア]

○広瀬町1～3丁目は、10年未満割合(「出生時から」を除く)が3割程度と短期の居住期間の世帯がやや少ない傾向があるが、他町丁と大きな差異はない。公営住宅主体の町丁であるものの、一定の入居者の循環はあるものと考えられる。

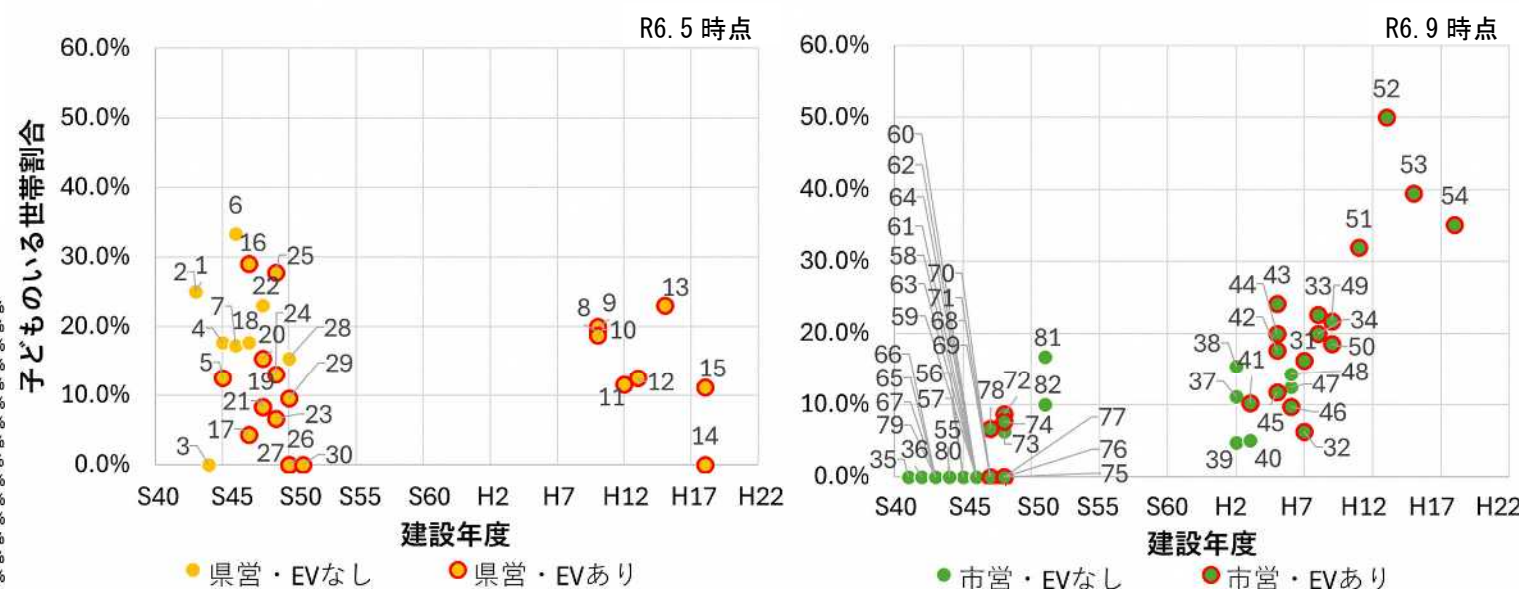
#### ■居住期間別人口の状況 [R2 国勢調査]



#### ポテンシャル6:広瀬団地(特に市営)は子育て世帯の住まいとしての役割も果たしている

○平成2年度以降に建設された市営住宅の多くは、新しいほどこどものいる世帯割合が高い傾向にある。特に、建設年度が平成12年度頃以降の市営住棟では、こどものいる世帯割合が30%を超えている。  
○県営住宅では、建設年度が古い(昭和55年度以前)場合はEVがあってもこどものいる世帯割合の低い住棟が存在する。逆に、EVが無くてもこどものいる世帯割合が高い住棟も一定数あり、改善履歴と関係がある可能性がある。一方、建設年度が新しい場合(平成12年度以降:全てEV付き)はこどものいる世帯は多い傾向はあるものの、市営住宅ほどの顕著な傾向は見られない。

#### ■住棟別こどものいる世帯割合と建設年度の関係



## ポテンシャル7: 公社住宅等は入居者の多様性を確保するための重要な存在

- 県営及び市営住宅の高齢者のみ世帯はそれぞれ約 57%、約 65%であるが、公社住宅は約 18%である。また、県営及び市営住宅のこどものいる世帯は 14%程度であるが、公社住宅は約 5%である。公社住宅の高齢者のみ世帯・こどものいる世帯の割合は約 23%と少なく、公営住宅とは異なる入居者世帯特性を有する。
- 公社住宅では、その他の世帯割合が 57.1%と多くを占めている。その他の世帯には、65 歳以下の夫婦世帯や 19 歳以上のこどものいる世帯等が属していることから、若・中年世帯の割合が多い状況にある。
- また、公社が供給した戸建て住宅団地(昭和 41～43 年分譲:281 戸)には持家層が居住している。団地全体の入居世帯の多様性とともに入居世帯以外の住宅への住み替えの可能性を確保するためにも、公社住宅や戸建て住宅団地の存在は重要と考えられる。

### ■世帯類型別の入居世帯の状況（県営・市営・公社別）

|                             | 管理戸数<br>(戸) | 空室数<br>(戸)<br>※1 | 政策空室<br>(戸) | 入居世帯数(世帯)      |                |              |                 |               |              |                |                |                |                | 合計               |
|-----------------------------|-------------|------------------|-------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                             |             |                  |             | 高齢者※2のみ世帯      |                |              |                 | こども※2のいる世帯    |              |                | その他世帯          |                |                |                  |
|                             |             |                  |             | 高齢単身           | 高齢2人           | 高齢3人以上       | 小計              | 夫婦とこども※       | ひとり親         | 小計             | 64歳以下<br>単身    | その他            | 小計             |                  |
| 県営住宅                        | 730         | 71               | 0           | 226<br>(34.3%) | 125<br>(19.0%) | 23<br>(3.5%) | 374<br>(56.8%)  | 64<br>(9.7%)  | 32<br>(4.9%) | 96<br>(14.6%)  | 119<br>(18.1%) | 70<br>(10.6%)  | 189<br>(28.7%) | 659<br>(100.0%)  |
| S41～S51年度建設<br>(1966～1976年) | 505         | 57               | 0           | 158<br>(35.3%) | 72<br>(16.1%)  | 10<br>(2.2%) | 240<br>(53.6%)  | 41<br>(9.2%)  | 25<br>(5.6%) | 66<br>(14.7%)  | 96<br>(21.4%)  | 46<br>(10.3%)  | 142<br>(31.7%) | 448<br>(100.0%)  |
| H2～H18年度建設<br>(1990～2006年)  | 225         | 14               | 0           | 68<br>(32.2%)  | 53<br>(25.1%)  | 13<br>(6.2%) | 134<br>(63.5%)  | 23<br>(10.9%) | 7<br>(3.3%)  | 30<br>(14.2%)  | 23<br>(10.9%)  | 24<br>(11.4%)  | 47<br>(22.3%)  | 211<br>(100.0%)  |
| 市営住宅                        | 1535        | 329              | 246         | 385<br>(40.1%) | 198<br>(20.6%) | 43<br>(4.5%) | 626<br>(65.2%)  | 97<br>(10.1%) | 41<br>(4.3%) | 138<br>(14.4%) | 105<br>(10.9%) | 91<br>(9.5%)   | 196<br>(20.4%) | 960<br>(100.0%)  |
| S41～S51年度建設<br>(1966～1976年) | 760         | 145              | 237         | 217<br>(57.4%) | 82<br>(21.7%)  | 18<br>(4.8%) | 317<br>(83.9%)  | 7<br>(1.9%)   | 1<br>(0.3%)  | 8<br>(2.1%)    | 32<br>(8.5%)   | 21<br>(5.6%)   | 53<br>(14.0%)  | 378<br>(100.0%)  |
| H2～H18年度建設<br>(1990～2006年)  | 775         | 184              | 9           | 168<br>(28.9%) | 116<br>(19.9%) | 25<br>(4.3%) | 309<br>(53.1%)  | 90<br>(15.5%) | 40<br>(6.9%) | 130<br>(22.3%) | 73<br>(12.5%)  | 70<br>(12.0%)  | 143<br>(24.6%) | 582<br>(100.0%)  |
| 公社住宅                        | 112         | 3                | 32          | 8<br>(10.4%)   | 5<br>(6.5%)    | 1<br>(1.3%)  | 14<br>(18.2%)   | 0<br>(0.0%)   | 1<br>(1.3%)  | 1<br>(1.3%)    | 15<br>(19.5%)  | 44<br>(57.1%)  | 59<br>(76.6%)  | 77<br>(100.0%)   |
| S41～S51年度建設<br>(1966～1976年) | 112         | 3                | 32          | 8<br>(10.4%)   | 5<br>(6.5%)    | 1<br>(1.3%)  | 14<br>(18.2%)   | 0<br>(0.0%)   | 1<br>(1.3%)  | 1<br>(1.3%)    | 15<br>(19.5%)  | 44<br>(57.1%)  | 59<br>(76.6%)  | 77<br>(100.0%)   |
| 合計                          | 2377        | 403              | 278         | 619<br>(36.5%) | 328<br>(19.3%) | 67<br>(4.0%) | 1014<br>(59.8%) | 161<br>(9.5%) | 74<br>(4.4%) | 235<br>(13.9%) | 239<br>(14.1%) | 205<br>(12.1%) | 444<br>(26.2%) | 1696<br>(100.0%) |

\*1 募集停止中の空き住戸(政策空き家)は含まない。

\*2 高齢者は 65 歳以上、こどもは 18 歳以下として作成。また、「夫婦とこども世帯」には3世代世帯等のこどものいる世帯を含む。  
注:[ ]内の数字は構成比を示す。入居世帯数の構成比は入居世帯総数に対するものであることに留意のこと。

\*3 県営:令和 6 年 5 月時点 市営:令和 6 年 9 月時点 公社:令和 7 年 6 月時点のデータを示す。

## <総括>

○以上を踏まえ、広瀬団地のポテンシャルを総括する。

- ①まちづくり関係者のローカルパワー⇒3者とまちづくり関係者が協働する土壌が形成されつつある。
- ②一定の生活利便・支援機能が成立する可能性⇒計画的に開発された広瀬団地の人口密度は近隣より高く、広瀬町1～3丁目と山王町で 9,000 人以上が居住する上川淵・下川淵地区の人口的重心を形成している。
- ③近隣に立地する工場団地や大学等に働く・学ぶ人向けの住まいとしての一定の需要が見込める⇒広瀬町1～3丁目を含む8町は前橋市内で従業する割合が高く、近隣の工業団地等の働く場所が存在していることも影響している可能性。団地周辺では民間賃貸住宅の供給が継続。
- ④広瀬団地は子育て世帯の住まいとしての役割を引き続き担える可能性⇒建設時期が新しい公営住宅ストック(特に市営)はこどものいる世帯にも選択されている。また、広瀬団地の入居者は長期居住者ばかりではなく、一定程度は循環していることが伺える。
- ⑤広瀬団地における公社住宅等の重要性⇒公社住宅は公営住宅とは異なる入居者世帯特性を有する。団地全体の入居世帯の多様性等を確保するためにも、公社住宅や戸建て住宅団地の存在は重要である。

## I -4.概ね 30 年後の広瀬団地における公営住宅必要量の目安

### (1)要支援世帯の推計結果に基づく 30 年後の市営住宅等の目標管理戸数

- 前橋市公営住宅等長寿命化計画(令和8年改定版)によると、令和 7(2025)年度の住宅確保要配慮者の推計値は 6,352 世帯、令和 37(2055)年度は 5,121 世帯である。令和 37 年度は令和 7 年度比で約 81%である。
- 令和 6 年 9 月時点の前橋市内の市営住宅等は 5,380 戸、県営住宅は 2,072 戸である。

### ■前橋市公営住宅等長寿命化計画における住宅確保要配慮者の推計値（単位：世帯）

| R7 (2025) | R12 (2030) | R17 (2035) | R22 (2040) | R27 (2045) | R32 (2050) | R37 (2055) |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 6,352     | 6,221      | 6,098      | 5,810      | 5,471      | 5,338      | 5,121      |

### (2)概ね 30 年後の広瀬団地の公営住宅管理戸数の目安

概ね 30 年後の広瀬団地の公営住宅管理戸数の目安：1,500 戸程度を上限

### 【考え方】

- ①前橋市内の公営住宅等に占める広瀬団地の県営・市営住宅の割合は約 30%で高い状況。
- ②今後は広瀬団地への公営住宅の集中を徐々に緩和し、多様な世帯が住めるまちにしていくことが望ましい。そこで、令和 37 (2055) 年度の住宅確保要配慮者の推計値である 5,121 世帯の約 30%に相当する 1,500 戸程度を上限と考え、概ね 30 年後の広瀬団地の公営住宅管理戸数の目安とする。

### 算定方法

$$\begin{array}{ccccc}
 5,121 \text{ 世帯} & \times & \text{約 } 30\% & = & 1,536 \text{ 世帯} \\
 \text{2055 年の住宅確保} & & & & \div 1,500 \text{ 戸程度の公営住宅} \\
 \text{要配慮者の推計値} & & \text{前橋市内の公営住宅等に占} & & \\
 & & \text{める広瀬団地の県営・市営} & & \text{概ね 30 年後の広瀬団地の公営} \\
 & & \text{住宅の割合※} & & \text{住宅管理戸数の目安}
 \end{array}$$

※2, 265 戸（広瀬団地の県営・市営住宅戸数）／7,452 戸（長寿命化計画の対象とする前橋市内の公営住宅等[県営 2,072 戸＋市営等 5,380 戸]）

- なお、前橋市公営住宅等長寿命化計画(令和8年改定版)等に基づく場合、概ね 30 年後の広瀬団地の公営住宅管理戸数は 1,657 戸[県 358 戸/市 1,299]で 1,500 戸程度を約1割上回ることになる。
- そこで、広瀬団地における公営住宅の集中を緩和するために、市営住宅の建替え事業化検討の際、その時点の入居者数を上回る住まいの確保を前提としつつ、可能な範囲で市の長寿命計画に基づく計画戸数の縮減を図り、広瀬団地全体の中長期的な公営住宅管理戸数として 1,500 戸程度を下回る方向で検討する。

## I-5. 計画方針

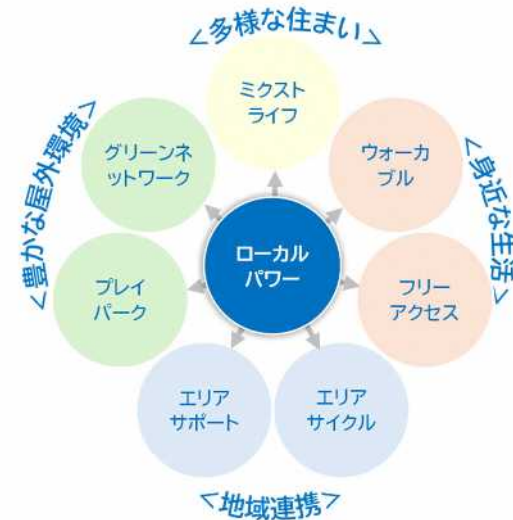
### (1) 再生テーマの実現に向けた3者の基本的な役割

- 広瀬団地を含む広瀬町1～3丁目の将来世帯数は、令和32年に現在と比べて約7割減少すると推計されている(国総研)。これは、広瀬団地において高齢者のみの世帯の割合が高く、子育て世帯等の若年世帯の割合が相対的に低い構成となっていることが背景にあると考えられる。
- こうした将来推計を踏まえ、広瀬団地再生ビジョンの実現を通じて広瀬団地を含むエリアの価値向上を図ることで、次世代を担う子育て世帯や若年世帯をはじめとする多様な世帯の居住を促進することが重要である。
- 以上を考慮しつつ、ビジョンのコンセプトである「めぐりはぐくむまち広瀬」の実現に向け、再生テーマごとに3者の基本的な役割を示す。3者は各主体の事業実施に際して、「広瀬団地の全体最適を協調して創造すること」を最優先し、それぞれの事業を計画的に推進することとする。

#### ■再生コンセプト



#### ■再生テーマ



#### ■再生テーマ別の3者の基本的な役割

| 再生テーマ                                                                      |                                                                                     | 基本的な役割                                                                                                                |                                                                            |   |    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---|----|
| 内容                                                                         |                                                                                     | 目指すまち                                                                                                                 | 県                                                                          | 市 | 公社 |
| <div>ローカルパワー</div> <div>広瀬に集う人々の多様なチカラを活かして常に理想にチャレンジし、まちのマネジメントができる</div> |  | <div>①未来を妄想するプラットフォームのあるまち</div> <div>②チャレンジを応援するまち</div> <div>③変化を求めマネジメントされているまち</div> <div>④魅力を伝える情報発信力のあるまち</div> | <div>入居者・地域の人々等が集い未来を妄想する場・仕組みを設けるとともに、そのチャレンジ・行動を支援すること。</div>            |   |    |
| <div>グリーンネットワーク</div> <div>豊かな緑に囲まれ、居心地よく過ごせる</div>                        |  | <div>①開かれた鎮守の杜のあるまち</div> <div>②広瀬川を活かしたまち</div> <div>③地域とともに育む緑でつながったまち</div>                                        | <div>飯玉神社や広瀬川等の豊かな緑との関係を大切にしつつ、団地内の緑の拡充やネットワーク化を入居者・地域の人々とともに取り組むこと。</div> |   |    |

| 再生テーマ                                                                                                                                        |                                                                                                                                   | 基本的な役割                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| [目指すまち]                                                                                                                                      |                                                                                                                                   | 県                                                                             | 市 公社                                |
| <p><b>プレイパーク</b></p> <p>こどもも大人もアソビにいたくなる</p>              | <p>①個性的なオープンスペースのあるまち</p> <p>②多様なお祭り・イベントで誰もが楽しめるまち</p>                                                                           | <p>地域の人々も楽しめる個性的なオープンスペースを増やしていくための柔軟な管理・運用に努め、入居者・地域の人々が遊べるイベント等を支援すること。</p> |                                     |
| <p><b>ウォーカブル</b></p> <p>外を歩けば、顔なじみに出会え、にぎわいを楽しめる</p>      | <p>①歩いて団地をめぐることで健康になれるまち</p> <p>②ふらっと立ち寄れる個性的なお店や居場所のあるまち</p> <p>③徒歩で利用しやすい地域密着型の商店や施設が元気なまち</p>                                  | <p>入居者や近隣の人々の日常生活を支える地域密着型の施設・居場所等とともに、歩きやすく快適な道を整備していくこと。</p>                |                                     |
| <p><b>フリーアクセス</b></p> <p>誰もがお出かけやすく、訪れやすい</p>            | <p>①誰もが移動手段に困らないまち</p> <p>②来街者が訪れやすいまち</p> <p>③バリアフリーなまち</p>                                                                      | <p>時代の変化に合わせたモビリティに対応するとともに、バリアフリーに配慮した動線を充実させること。</p>                        |                                     |
| <p><b>ミクストライフ</b></p> <p>多様な人々が100歳になっても元気に住みつけられる</p>  | <p>①多様な世帯がいそいそと住めるまち</p> <p>②ライフステージの変化に合わせた柔軟な住み替えができるまち</p> <p>③多様なライフスタイルを叶えられるまち</p>                                          | <p>入居対象者の拡大に取り組むこと。また、団地の持続のために、子育て世帯・若中年世帯の入居を促進すること。</p>                    | <p>公営階層以外の多様な世帯の住まいの確保等に貢献すること。</p> |
| <p><b>エリアサポート</b></p> <p>地域・周辺で支えあい、安心して過ごせる</p>        | <p>①助けてくれる人がいる福祉のまち</p> <p>②地域で見守る安全・安心のまち</p> <p>③災害時にも機能する防災のまち</p>                                                             | <p>高齢者や障がい者等の生活を支える機能の充実や災害安全性の強化を推進するとともに、管理主体として地域で支えあう仕組みの構築を支援すること。</p>   |                                     |
| <p><b>エリアサイクル</b></p> <p>人・もの・思いが循環し、まちが持続的に発展する</p>    | <p>①地域内でエネルギーや食べ物等の資源が循環するまち</p> <p>②広瀬らしさが継承・創造され、新陳代謝するまち</p> <p>③ライフステージの変化に合わせた柔軟な住み替えができるまち(再掲)</p> <p>④学び合いながらともに成長するまち</p> | <p>地球環境への配慮や地域内循環を重視した団地整備・管理を進めるとともに、エネルギーやモノを大切にしたい住まい方を誘導すること。</p>         |                                     |



## (2)ミクストライフの実現に向けた3者の取組みの方向性

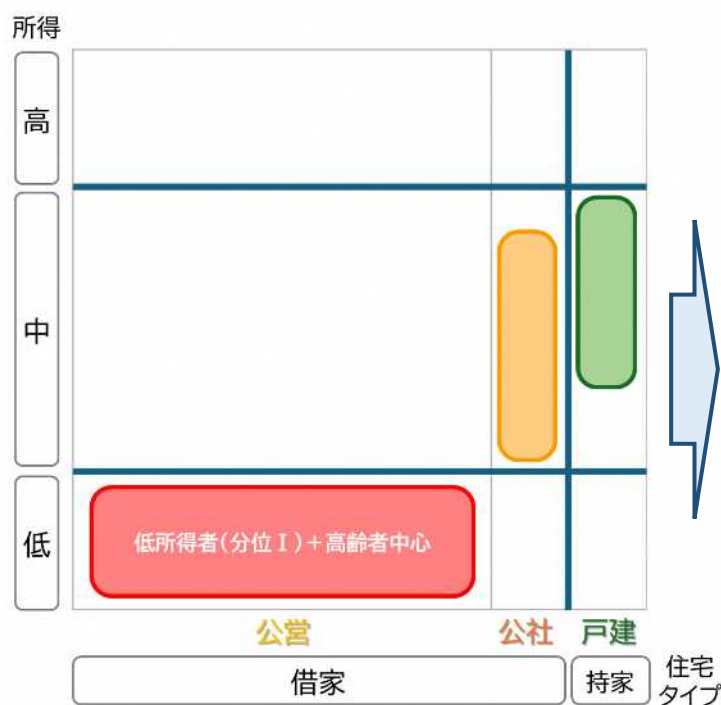
3者が今後展開する住宅供給・環境整備に最も関わりの深い再生テーマはミクストライフである。そこで、主にミクストライフの実現に関する3者の役割を掘り下げ、3者としての取組みの方向性を具体的に示す。

- 現在の広瀬団地は公営住宅が集積し、高齢者・低所得者の比率が相対的に高い構成となっている。今後、人口・世帯減に伴い、管理戸数を縮減していくこととなるが、その過程で公営住宅の既存ストックや余剰地等が民間事業者等へ譲渡・賃貸されることが想定される。民間事業者等による住宅供給や施設整備等の機会となることから、新たな居住者を獲得するチャンスとなる。
- 一方で、市場性がなければそうしたチャンスは活かせない。しかし、広瀬団地は、立地適正化計画における居住誘導区域内の「公共交通沿線居住エリア」に属している。計画的に開発された広瀬団地の人口密度は近隣より高く、広瀬町1～3丁目と山王町で9,000人以上が居住する上川淵・下川淵地区の人口的重心を形成している。一定の生活利便・支援機能(※)が成立するポテンシャルを有する。今後の縮小する都市においても、広瀬団地は「持続させるべき市街地」内の「地域の拠点」として位置づけるべきと考えられる。
- また、一定以上の子育て世帯は比較的築浅の県営・市営住宅を住まいとして選択しており、建替え後の住宅は子育て世帯等の受け皿に十分なりうる。さらに、工業団地や大学等、一定の就業・就学場があり、団地周辺では戸建て住宅や民間賃貸住宅の供給が継続している。適正な価格等で民間事業者に分譲・賃貸、あるいは既存ストックをうまく活用すれば、様々な住まいを供給できる可能性がある。
- そこで、現在の入居者の居住の安定及び高齢者・低所得者の住まいの確保を図りつつ、下記に掲げるような将来の広瀬団地の居住者像を戦略的に設定する。3者及びまちづくり関係者が「多様な居住者が住まうまちへの転換」を強く意識し、相互に連携して「自らのライフスタイル・ライフステージ等に応じて多様な住まいを選択できるまち」の実現に向けた取組みを進めていくこととする。

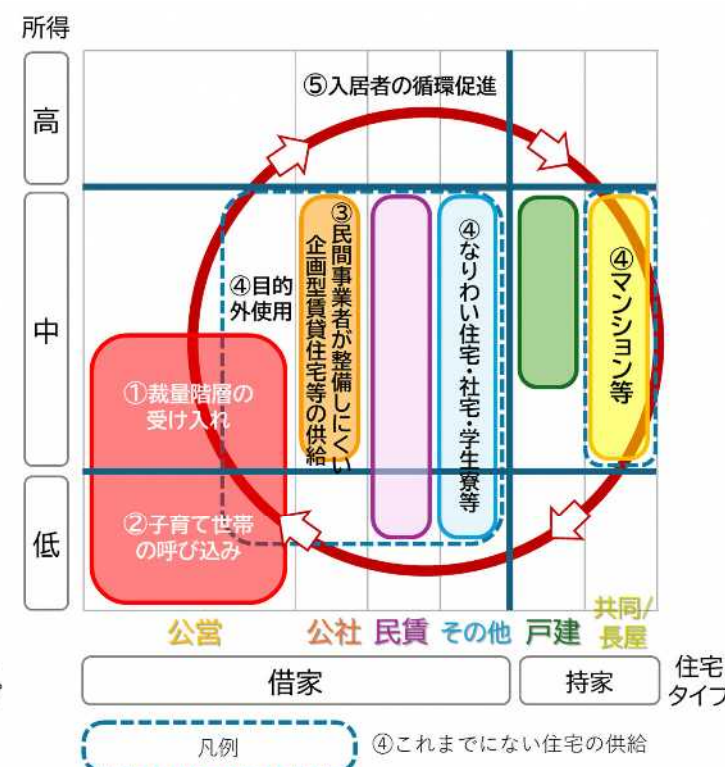
※医療・福祉、買い回り、子育て支援、飲食等の日常生活関連機能

### ■将来の広瀬団地の居住者像

【現在の居住者像（ボリュームゾーン）】



【将来の居住者像】



## ミクストライフの実現に向けた3者の取組みの方向性

テーマ⇒現在の入居者の居住の安定及び高齢者・低所得者の住まいの確保を図りつつ、自らのライフスタイル・ライフステージ等に応じて住まいを選択できるまちへ

### 方向性① 公営住宅入居対象の拡大

⇒県と市は公営住宅制度を柔軟に活用して、本来階層（収入分位 25%以下）に加えて、裁量階層（～50%）も積極的に受け止める住まいの形成を図る。例えば、低・中所得の子育て層、裁量階層、若中年層、大学生等、これまで以上に入居対象の拡大に取り組む。

### 方向性② 子育て世帯の呼び込み

⇒県と市は建替え等の投資を行う公営住宅ストックの一定数を、次世代を担う子育て世帯の住まいとして活用する。期限付き入居の導入により、できるだけ多くの子育て世帯の入居機会を確保するとともに地域内での住み替え促進を図る。

### 方向性③ 民間事業者が整備しにくい企画型賃貸住宅等の供給

⇒公社は民間事業者が整備しにくい（＝市場原理で供給されにくい）企画型賃貸住宅等を整備する。具体的には、生活利便・支援機能が付帯した住まい（例：サービス付き高齢者向け住宅）や集まって居住することの価値を求める層、賃貸住宅を終の住まいとして求める層等への住まい等を提供していく。

### 方向性④ 公民連携等によるこれまでにない住宅の供給

⇒県と市は管理戸数の減に伴い発生する公有地やストックについて、民間事業者・公社等と連携し、これまでの広瀬団地になかった新たな住まいを供給する。公営住宅の目的外使用や、用途廃止後の民間事業者等への譲渡・賃貸等の取組みも進める。  
例えば、持家共同・長屋建て住宅（例：マンション）、グループホーム等の高齢者の住まい、民間賃貸住宅、なりわい住宅、戸建てリノベ再販、社宅、学生寮、外国人・クリエイター向けアトリエ兼住まい、シェアハウス等。  
⇒同時に3者はこれからの時代に必要な生活利便・支援機能を導入し、エリアの魅力を高める。

### 方向性⑤ 入居者の循環促進

⇒公社は公営入居者や公社戸建て住宅居住層等へ団地内住み替え先の確保を図る。例えば、公営住宅からの住み替え世帯への中古持家や民間賃貸住宅、戸建て高齢者世帯への高齢者向け住宅等。  
⇒公社は県営住宅・市営住宅の管理代行者、公社賃貸住宅の管理主体及び戸建て住宅を含む広瀬団地の開発主体というポジションを活かし、地元のまちづくり関係者とともに一元的な住み替え相談サービスの提供等を検討する。  
⇒建替事業に伴う県営・市営住宅間の入居者の住み替えの実現を図る。中期的には、3者の住宅に居住する入居者の柔軟な住み替えができることを目指す。

### (3)中長期的な整備方針

○再生テーマの実現に向けた3者の基本的な役割や取組みの方向性を踏まえつつ、30 年程度先までを見据えた団地全体の中長期的な整備方針を掲げる。

#### 方針1:地域の個性や魅力を高め、多世代を引き付ける、立地・地域資源を活かしたゾーニングへの転換

- 広瀬団地は県内最大規模の団地であるが、3者が各々の方針に基づき団地整備・更新を行った結果、街区間のつながりの乏しい空間が形成され、団地の魅力や強みを活かしきれていない。
- 地域の魅力や強みを高めるよう立地・地域資源を活かした4つのゾーンへ転換し、多様な居住者・来街者を呼び込むために3者が連携した再生を推進する。

#### 方針2:地域の賑わいをつくり、生活を支え、暮らしを豊かにする広瀬通り沿道の多様な拠点形成

- 団地の生活を支えてきた旧商店街では、スーパーが撤退し、空き店舗が増えており、団地居住者の利便性は低下しつつある。一方、広瀬通りでは街路樹の並木道により、八幡山古墳、飯玉神社、金冠塚古墳等の地域の歴史・資源がつながるとともに、地域の主要な生活動線としてわかりやすい骨格軸を形成している。
- 地域の骨格軸である広瀬通り沿道では、ローカルパワーを活かし、地域の生活を支え・暮らしを豊かにする、医療・福祉、買い回り、子育て等の生活利便・支援機能を誘導しながら、行政機能の移転先としても検討するなど、人々が賑わうメインストリートとなるよう多様な拠点を形成する。

#### 方針3:地域資源や拠点を結び、団地内を周遊できるグリーンネットワークの形成

- 団地内には広瀬川や神社の杜、複数の公園など緑の拠点が立地しているが、結びつきが弱い。また、将来車が利用できない高齢者が増加すると、外出意欲が低下し、引きこもり等の増加につながることも懸念される。
- 徒歩による利便性や外出意欲を高めるため、人々が集まる拠点や施設に公園や広場を設けるとともに、地域資源や拠点を歩行空間等で結ぶ。これにより、団地内を楽しく周遊できる連続した緑の空間(グリーンネットワーク)を形成する。また、パーソナルモビリティ等の移動手段により移動の円滑性を高め、グリーンネットワークの活用を促す仕組みを導入する。
- グリーンネットワーク沿いには、広場空間や多様な企画住戸、共用施設なども配置することで、移動だけでなく居住者の活動・憩いの空間としても活用する。

#### 方針4: 次世代の交通結節点となるモビリティハブの形成

- 広瀬通りは、自転車ネットワーク路線として自転車走行空間の確保に向けた取り組みが期待されている一方、路線バスルートであるものの、便数の減少により利便性が低下している。また、団地の特性上、高齢者や障がい者など交通弱者も多く居住しており、将来的な交通手段の維持等は課題となる。
- 居住者が安心して住み続けられるよう、団地と周辺市街地を結ぶ多様な交通手段が選択できる、次世代型の交通結節点となるモビリティハブを地域の主要動線である広瀬通り沿道に形成する。モビリティハブは、公益施設や生活利便・支援機能等と一体的に待機スペースを設け、日常的に人々が乗り合い、顔を合わせ、滞在できるなど、地域コミュニティの活性化にも寄与する拠点形成を目指す。
- また、モビリティハブまでの移動が難しい方々も暮らせるように、マイタクや民間送迎バス等の乗り合いスポット(モビリティスポット)を団地内や公共用地内の身近な場所に設ける。

### ■将来のゾーニングと整備方針

#### 地域交流・魅力発信ゾーン

##### <立地特性>

- 広瀬通りに面し前橋館林線にもアクセスしやすい利便性のよい立地
- 団地最大の魅力で、地域コミュニティの拠り所になりつつある飯玉神社が鎮座
- 団地の生活を支えてきた旧商店街が立地

##### <整備方針>

- 神社・旧商店街など団地内外より人を呼び込みやすいポテンシャルを活かし、交流拠点として賑わい・生活支援・魅力発信を牽引するゾーンを形成
- 神社を中心とした環境を最大限に活かし、低層による街並みを形成

#### サステナブルフロントゾーン

##### <立地特性>

- 広瀬通りと前橋館林線に双方にアクセスできる団地の顔となる立地
- PFI により先行整備される洗練された次世代型の木造公営住宅がイメージを牽引
- 広瀬川の自然環境ポテンシャルを有する

##### <整備方針>

- 次世代型の木造公営住宅のイメージを前面に、神社・広瀬川・広瀬通りをつなぐ一体的な環境価値を創造する、団地の顔となるゾーンを形成
- 団地のゲートであり、生活利便性の高さを活かし、居住密度を高める中高層の街並みを形成

#### ウェルビーイングストリートゾーン

##### <立地特性>

- 広瀬通りの街並みをつくる変化のある団地景観
- 地域住民の健康増進などの場を提供し、気軽に利用できるにこっとひろせが立地
- 広瀬小に面し、児童が訪れやすい立地

##### <整備方針>

- にこっとひろせや広瀬小を資源に、こどもから高齢者まで多世代が交流し、健康で歩いて楽しい新たな広瀬通り沿道づくりを軸としたゾーンを形成
- 新たな沿道景観づくりと周辺との調和に配慮した低中高層がミックスした街並みを形成

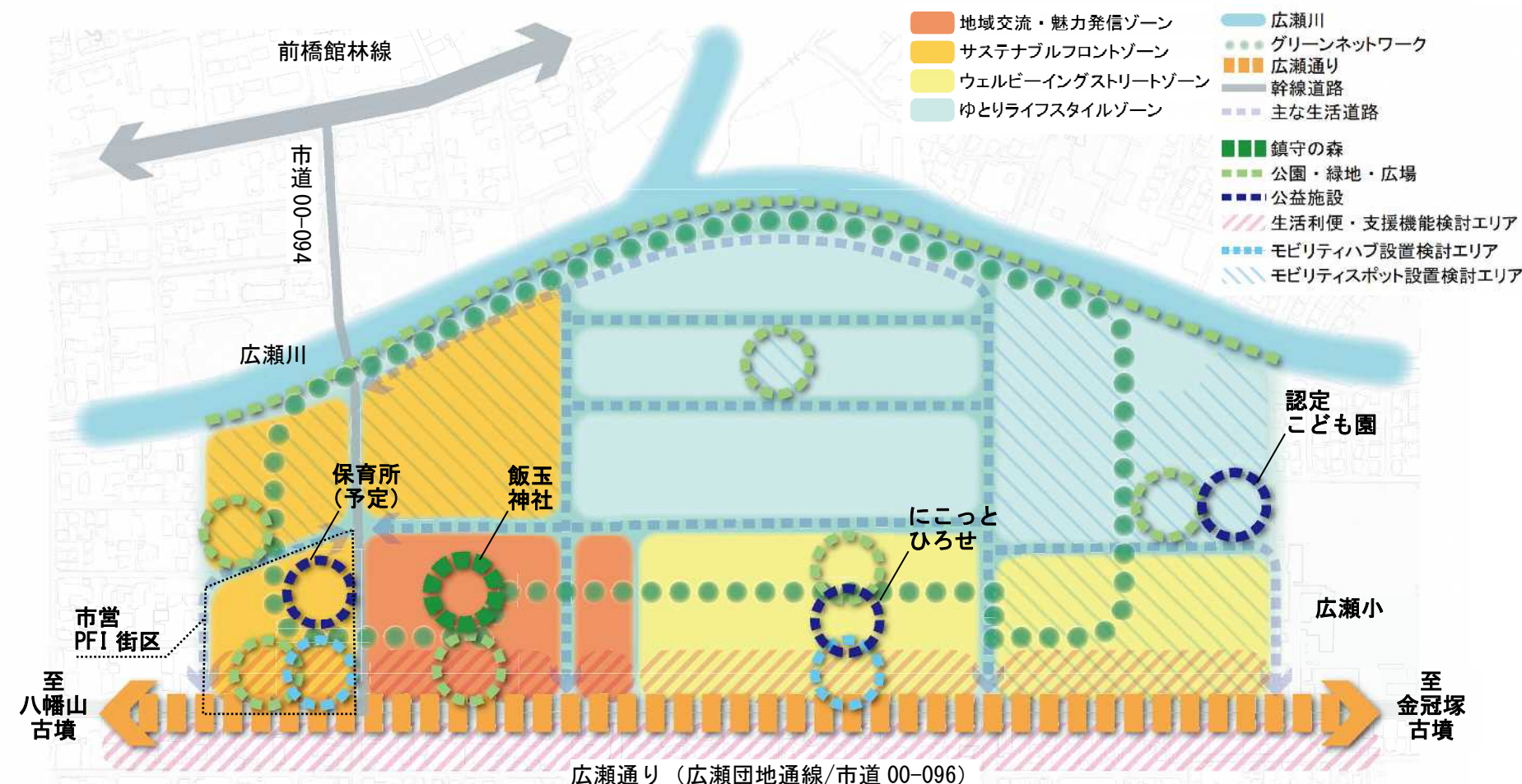
#### ゆとりライフスタイルゾーン

##### <立地特性>

- 公社が分譲販売を行った戸建てがまとまって立地し、周囲にも戸建てが立地
- 広瀬川沿いではのどかな風景が形成
- 地域で育む公園や、管理が課題となっている公園が立地

##### <整備方針>

- のどかな広瀬川の風景と既存の戸建てのまちなみを活かし、自然と共生したゆとりある暮らしを実現できるゾーンを形成
- 広瀬川の景観や周辺の低層住宅と調和した低層を中心とした街並みを形成



※本ゾーニング図におけるネットワークや拠点、施設の位置・規模はイメージであり、確定したものではない。

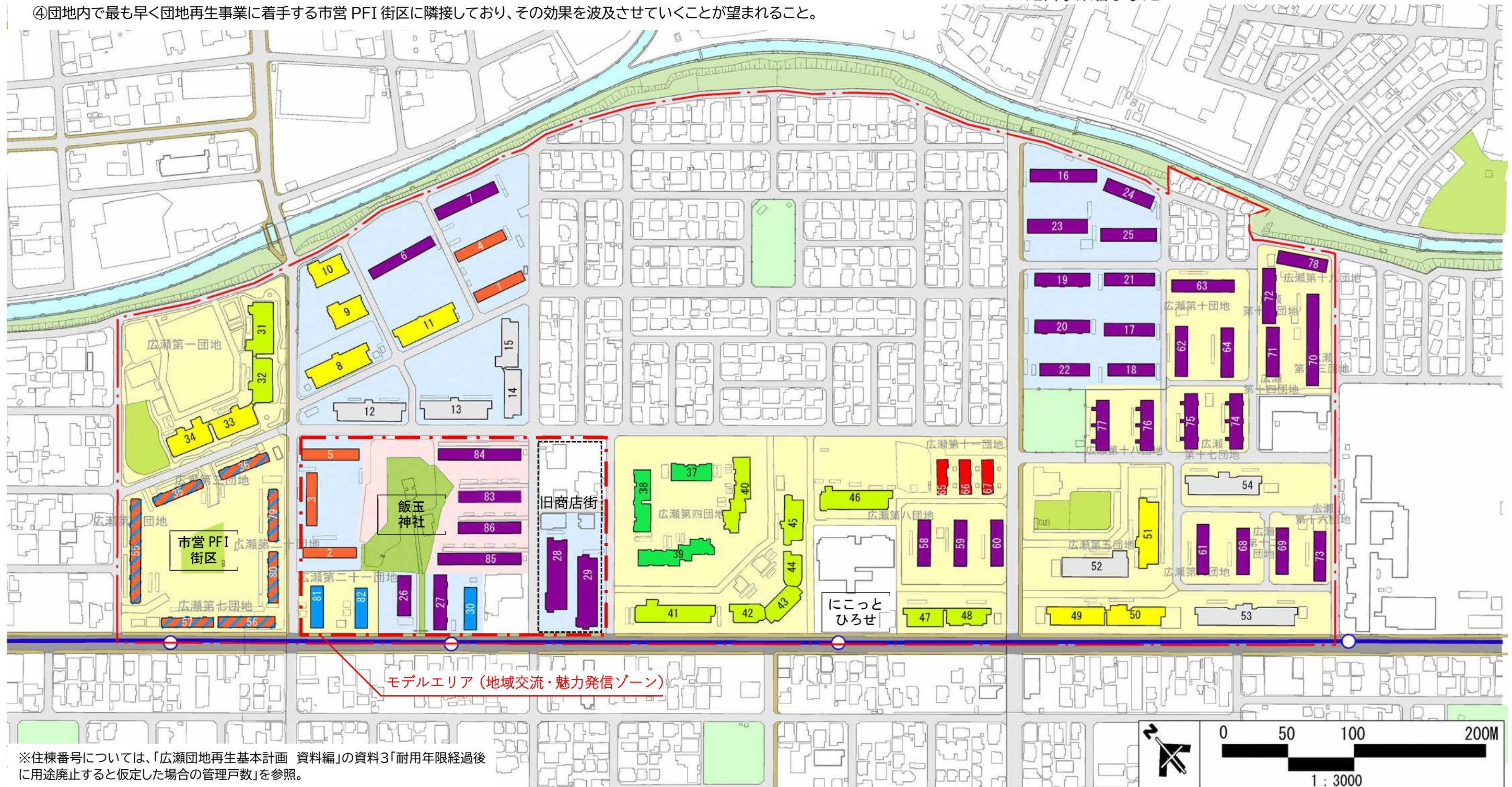
## 第Ⅱ章. モデルエリアの団地再生事業計画

### Ⅱ-1.モデルエリアの設定

- Ⅰ-5.計画方針に基づき、3者による具体的な団地再生事業を検討するため、モデルエリアを設定する。  
 モデルエリアは、広瀬団地の魅力と課題が凝縮された区域かつ、県・市・公社の3者連携が必要不可欠と想定される区域が望ましい。
- そこで、以下の4点を踏まえ、『地域交流・魅力発信ゾーン』(中長期的な整備方針)をモデルエリアに設定する。
- ①団地の資源である飯玉神社を取り囲むように、県営住宅・市営住宅・公社賃貸住宅が立地すること。
  - ②各住棟は30年以内に耐用年限を迎え、建替えや土地利用転換等が見込まれること。
  - ③団地住民の身近な買い物拠点である団地内の旧商店街が衰退傾向にあること。
  - ④団地内で最も早く団地再生事業に着手する市営PFI街区に隣接しており、その効果を波及させていくことが望まれること。

県営・市営・公社賃貸住宅の耐用年限時期（法定耐用年限版）

|                                        |              |          |
|----------------------------------------|--------------|----------|
| ■ ～2035年以前                             | ■ 2056～2060年 | ■ 県営住宅用地 |
| ■ 2036～2040年                           | ■ 2061～2065年 | ■ 市営住宅用地 |
| ■ 2041～2045年                           | ■ 2066～2065年 | ■ 公社住宅用地 |
| ■ 2046～2050年                           | ■ 2071年以降    |          |
| /// 建替事業着手予定（2026年4月設計着手～2029年2月本移転予定） |              |          |



○そこで、本モデルエリアでは、全ての建物が更新時期を迎えるおおむね 30 年後を目安に、各街区の課題解決を図りながら、上記の中長期的な整備方針の実現を図る、将来像のコンセプト・整備方針を整理する。

○飯玉神社を資源に、老朽化する団地と旧商店街の再編を連動させることで、次世代に相応しい住まいと拠点を整備するコンセプトを設定する。

一飯玉神社の鎮守の杜と地域が一体となった交流拠点を創造するとともに、  
公的賃貸住宅を核に次世代のライフスタイルを先導する一

- ミクストライフの実現に向けて、3 者が連携し、子育て・若年世帯(新婚世帯等を含む)の定住促進に資するよう、ゆとりのある住宅やなりわい住宅など、多様な公的賃貸住宅で新たなライフスタイルを創造する。
- また、団地全体の高齢化に対応するために、福祉施設などと連携した高齢者向け住宅を供給する。併せて、分譲戸建て等の高齢者の住み替えを促進し、買取再販などにより中古住宅の流通を活性化させることで、戸建ての持家を志向するファミリー層も団地内へ呼び込む。
- 神社や神社の緑に溶け込むよう環境型の低層住宅を目指し、カーボンニュートラルな住まいを形成する。

|                                                                                       |              |                                                                                       |         |                                                                                       |                             |                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | 公的賃貸住宅エリア    |  | 鎮守の杜    |  | 神社参道                        |  | 広瀬通り・幹線道路 |
|  | 鎮守の杜・交流拠点エリア |  | モビリティハブ |  | 団地を周遊するグリーンネットワーク（幅員 4m）    |                                                                                       |           |
|  | 生活利便・支援機能エリア |                                                                                       |         |  | グリーンネットワークを補完する通路（幅員 4m）    |                                                                                       |           |
|  | 既存エリア        |  | 建物イメージ  |  | グリーンネットワークを補完する歩行者通路（幅員 2m） |                                                                                       |           |

II-3. 概ね 10 年後の整備イメージ

○令和7年度団地再生プラットフォームでの意見等を踏まえつつ、モデルエリアを対象とした 10 年以内の具体的な取組みのアイデアの展開例を検討した結果を整備イメージとして示す。再生ビジョンの実現に向けて、モデルエリアでの取組みの効果や課題を検証しながら、団地全体に水平的に展開していくことを目指すこととする。

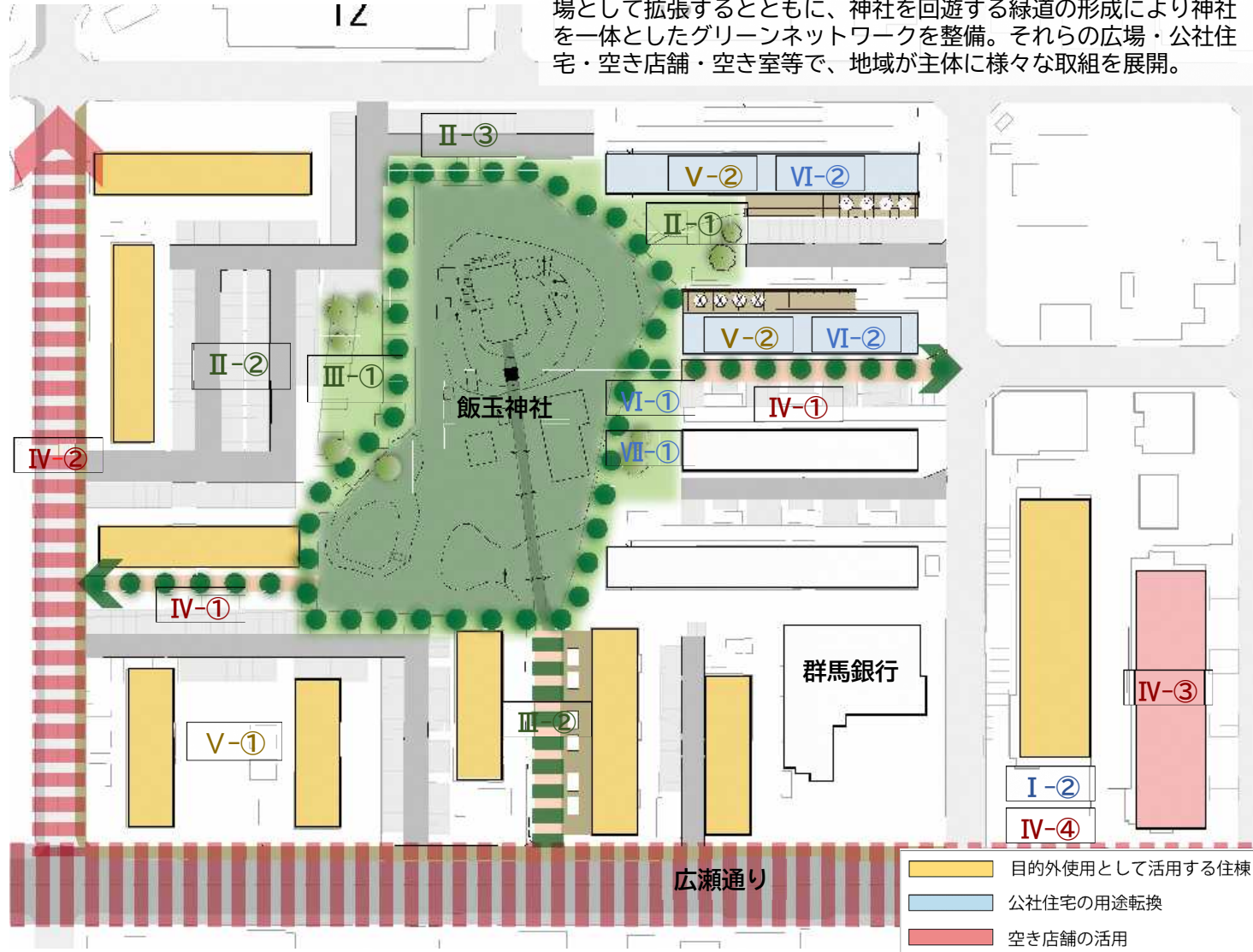
■ 10 年以内の具体的な取組みのアイデアと再生テーマとの関係性

| 再生テーマ           | 取組みのアイデア                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ローカルパワー         | 【Ⅰ-①】植栽管理のグループ育成<br>鎮守の杜の植栽を管理するとともに、将来使用する樹木を苗から育てる自主グループを育成                                                                                                                                       | 【Ⅰ-②】広告での情報発信<br>広瀬通り沿道には情報発信ツールとして広告を設置                                                                                                                                                                    |
| グリーンネットワーク      | 【Ⅱ-①】DIY 等による広場・菜園の整備<br>DIY 等による整備により、菜園等のサークル活動の場として広場空間を少しずつ増やしていく<br>                                         | 【Ⅱ-②】屋外管理区分の取り外し<br>駐車場、宅地内通路、自転車置場等の外構の管理区分を取り外し、屋外を先行整備<br><br>【Ⅱ-③】神社フェンスの撤去<br>飯玉神社との境界はフェンスをなくし木製等の柵で緑との親和性を持たせつつ、広場に面した部分は開放して広場との連続性を確保する                                                            |
| プレイパーク          | 【Ⅲ-①】スポーツ広場の整備<br>駐車場の集約により拡張した広場を活用し、バスケットゴール等を設置したスポーツ広場に整備<br>                                                | 【Ⅲ-②】参道での神社イベントの開催<br>神社の参道は県営駐車場を移転させ、イベント時の路面店舗空間を確保<br>                                                             |
| ウォークアブル・フリーアクセス | 【Ⅳ-①】東西動線の社会実験<br>将来のグリーンネットワークを想定し、東西方向の通り抜け動線を簡易に設けた社会実験を実施<br><br>【Ⅳ-③】空き店舗の活用<br>空き店舗を公社が取得しチャレンジショップを開催<br> | 【Ⅳ-②】安全な歩行空間の整備<br>車通りの多い西側道路沿いは、安全な歩行空間が確保できるように整える<br><br>【Ⅳ-④】モビリティの試行実験<br>群馬銀行や商店等と連携しモビリティハブ（民間の送迎バス運行）の試行実験<br> |

【図面記号】取組みのアイデア  
具体的な展開例

| 再生テーマ   | 取組アイデア                                                                                                                               |                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ミクストライフ | 【Ⅴ-①】空き住戸の目的外使用<br>県営及び市営住宅の空き住戸を目的外使用し、多様な人の住まい等として活用                                                                               | 【Ⅴ-②】公社住宅のリノベーションによる子育て世帯向け住戸の整備<br>公社住宅のリノベーションにより子育て世帯向けの大型住戸を整備                                                                   |
| エリアサポート | 【Ⅵ-①】かまど広場の活用<br>災害時での活用を見据え、日常的に活動拠点として利用・管理<br> | 【Ⅵ-②】公社住宅の用途転換<br>民間事業者と連携し、高齢者支援、子育てスペース等へ転用<br> |
| エリアサイクル | 【Ⅶ-①】コンポストを設置した農作物の栽培による資源の循環<br>広場にはコンポストを設置して堆肥を作るとともに、農作物栽培に活用                                                                    |                                                                                                                                      |

■ モデルエリアの概ね 10 年後の整備イメージ



## 第Ⅲ章. 将来イメージとエリアマネジメントの推進

### Ⅲ-1. 将来イメージ(鳥瞰イメージ等)

#### (1) 鳥瞰イメージ

○中期的な整備方針及びモデルエリアの基本的な整備方針を踏まえ、団地再生が進んだ 30 年後における将来イメージを以下に示す。



※30年後のイメージであり建物の配置やボリュームなどは決定されたものではない。

## (2)整備イメージ

○団地の主要な通りにおける整備イメージ及びアクティビティによる空間活用イメージを示す。

### ○グリーンネットワーク

なりわい住宅や広場・公園と一体となった緑豊かな歩行空間を形成



### ○広瀬川沿道

広瀬川沿道に、遊歩道と植物等を育てる場を一体的に整備し、憩いの空間を形成

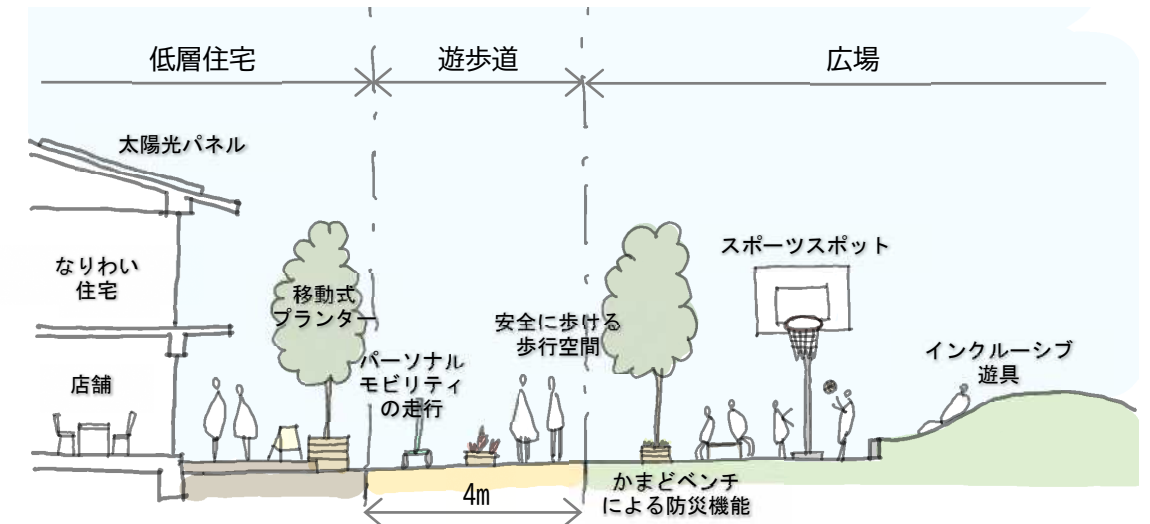


### ○広瀬通り

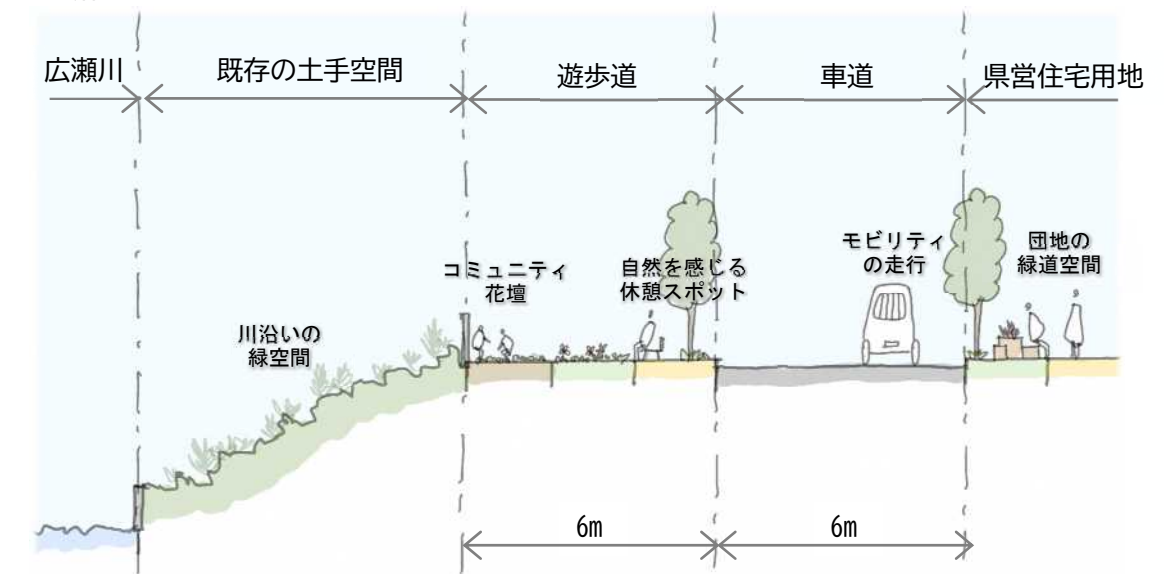
神社の参道や店舗、交流施設、広場を一体的に活用し、イベント時の賑わいを創出



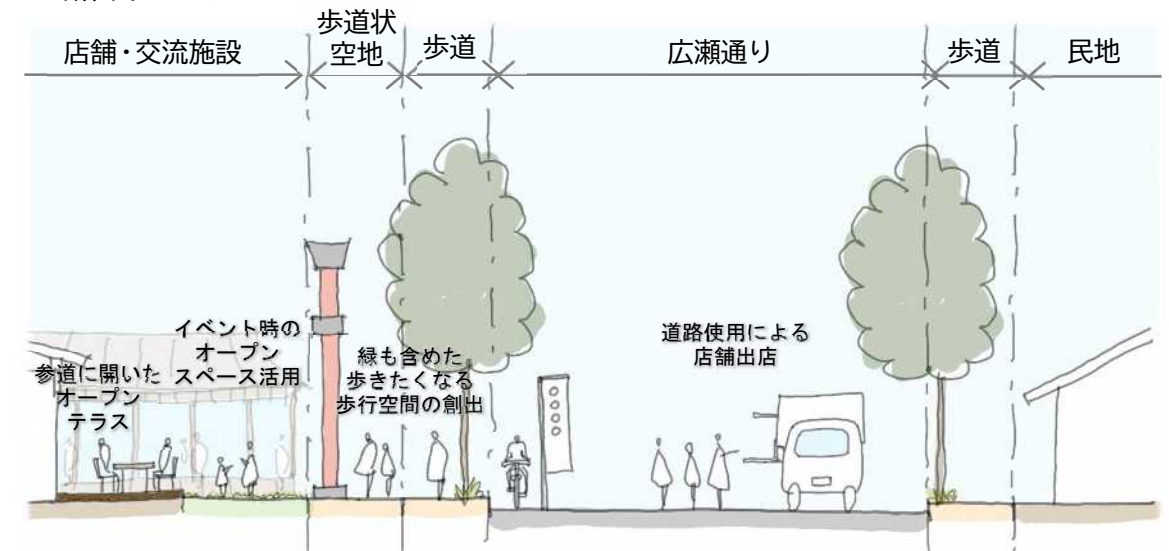
### ■断面イメージ



### ■断面イメージ



### ■断面イメージ



## Ⅲ-2. エリアマネジメントの推進

### (1) ビジョン策定を契機とした地域活動組織の設立

○広瀬団地再生ビジョンの策定のために令和 6 年 5 月に設立した広瀬団地再生プラットフォーム構成員の有志をコアメンバーとし、ビジョンで掲げる「めぐりはぐくむまち広瀬」の実現に向け、「つなぐまち広瀬の会」(以下=広瀬の会)という任意団体が令和 6 年 12 月に発足した。

○広瀬の会では、令和 7 年 4 月より国土交通省の「住宅団地再生推進モデル事業(住宅市街地総合整備事業)」の採択(令和 7～8 年の2ヵ年事業)を受け、組織の法人化や地域再生推進法人の指定を目指し、エリアマネジメント組織としてのあり方やビジョンで掲げたプロジェクト実施に向けた具体化に向けた検討を進めるとともに、可能なものから団地内でのイベント等の地域活性化に向けた活動等を実施している。

■つなぐまち広瀬の会の会議の様子



■イベントの様子(2/21 チョークアート)



### (2) 地域再生法人の指定を見据えたエリアマネジメント組織としての業務内容の深度化

○広瀬の会では、上記のモデル事業の中で、地域内の様々な拠点での活動と連携しながら、団地空間を活用したプロジェクトの試行、ワークショップ等を通したプロジェクト人材の発掘・育成、まちの情報発信ツールとなるポータルサイトの構築、等を推進することを掲げている。

○ポータルサイトについては、広瀬団地の様々な情報や再生に向けた活動の情報発信・広報ツールとしての活用に加え、各種広告等を掲載する等収益源として活用することも想定している。

○また、令和 7 年度に開催したプラットフォームでは、プロジェクトの具体化に向けたワークショップを実施しており、その結果を踏まえ広瀬の会が主体となり、団地空間を活用しプロジェクトを試行していくことも期待される。

○地域再生推進法人の指定に向けては、これらの取組内容の深度化を図りながら、収益性のある業務内容に育てると共に、人材発掘を重ね組織の体制を整えていくことが必要であり、3者はこれらの検討を支援する。

■ポータルサイトのイメージ



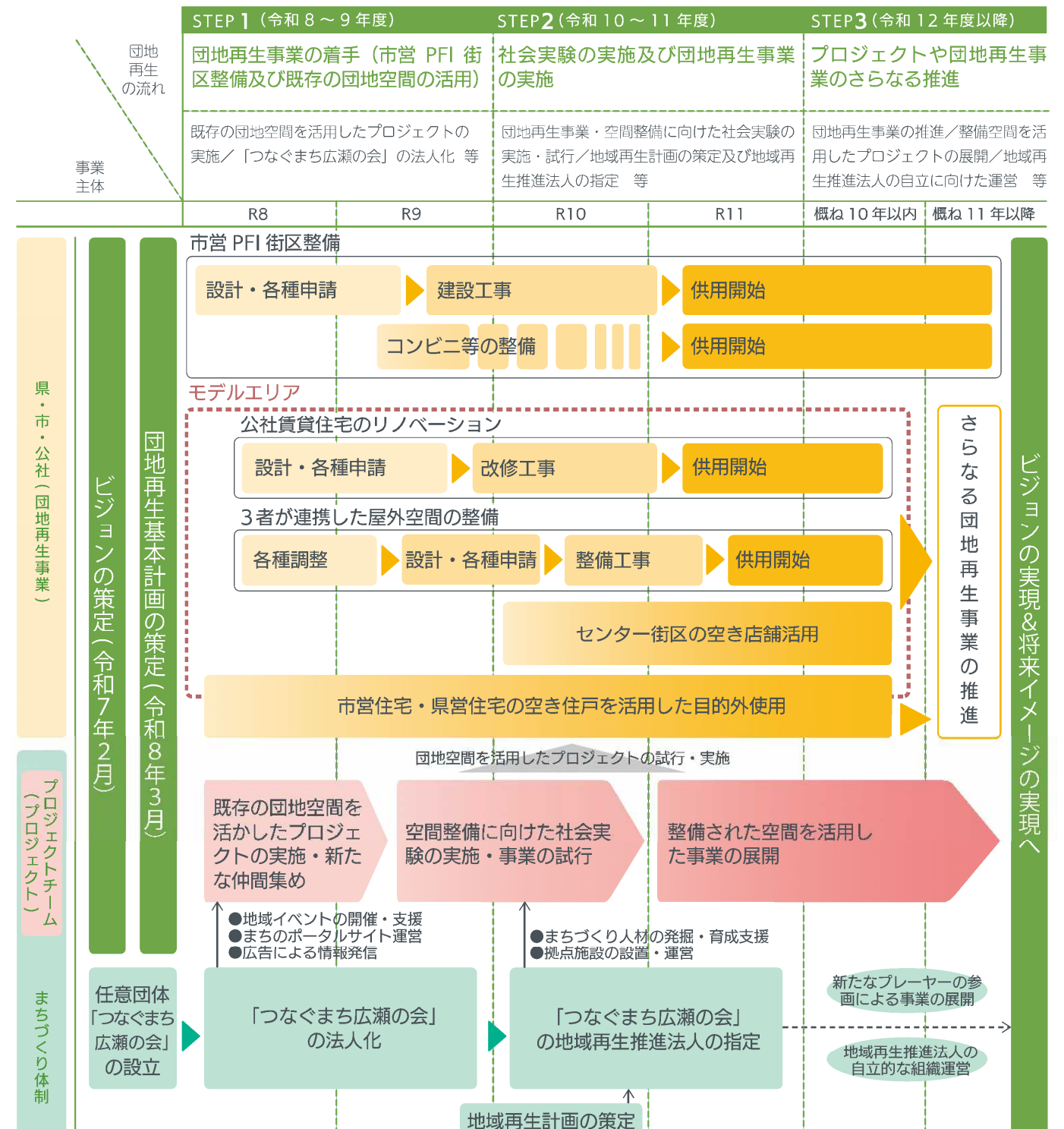
■モデル事業での検討や今後の団地再生の動向を見据えた業務内容のイメージ

- ① 多世代交流に係る地域イベントの開催・支援
- ② まちづくり人材の発掘・育成支援
- ③ 拠点施設の設置や運営
- ④ 情報発信・広告ツールとなる、まちのポータルサイトの運営

### (3) エリアマネジメント組織の段階的構築

○広瀬の会の動きを踏まえ、以下のように今後の市営 PFI 街区やモデル街区の団地再生事業にあわせ、団地空間を活用したプロジェクト等の試行を積み重ねていく。広瀬の会は地域再生推進法人の指定を受けた後に、本格的なエリマネ組織へ移行してくことを見据え、3者はその活動を支援する。

■事業スケジュールイメージ



## 参考資料1. 用語集

|   | 用語         | 意味                                                                                                                                                                                                                 |
|---|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| う | ウェルビーイング   | 心身の「健康」(狭義の健康)のみならず、精神的な「幸福」と社会的に良好な状態を作る「福祉」の3要素が良好な状況にあること。                                                                                                                                                      |
|   | ウォーカブル     | 「歩く」の walk と「～ことができる」の able を組み合わせた造語。街路空間を車中心から“人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取り組みが、都市に活力を生み出し、持続的な成長につながる、という考え方。<br>国土交通省では、2019(令和元)年に「ストリートデザイン懇談会」を立ち上げ、歩行者を中心とするまちづくり等のコンセプトの普及を図っている。 |
| え | エリアマネジメント  | 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み。                                                                                                                                                              |
| か | カーボンニュートラル | ライフサイクルの中で、二酸化炭素の排出と吸収がプラスマイナスゼロのことをいう。例えば、植物の成長過程における光合成による二酸化炭素の吸収量と、植物の焼却による二酸化炭素の排出量が相殺され、実際に大気中の二酸化炭素の増減に影響を与えないことが考えられる。カーボン・ニュートラルは、二酸化炭素の発生と固定を平衡し、地球上の二酸化炭素を一定量に保つことができる。                                 |
| き | 企画住戸       | 特定のターゲット層やコンセプトに基づいて間取り、内装、設備をあらかじめ設計・企画した住戸。                                                                                                                                                                      |
| こ | コンポスト      | 生ごみや下水汚泥、浄化槽汚泥、家畜の糞尿、農作物廃棄物などの有機物を、微生物の働きによって醗酵分解させ堆肥にしたもの。                                                                                                                                                        |
| さ | サステナブル     | 地球環境の持続可能性のこと。                                                                                                                                                                                                     |
| し | 住宅確保要配慮者   | 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、こどもを養育する者、その他国土交通省令又は都道府県や市町村が住宅セーフティネット法に基づき定める賃貸住宅供給促進計画により、住宅の確保に特に配慮を要する者として定められる者。                                                                                                          |
|   | 収入分位       | 所得が低い順に並べたときにその所得以下の者が全体に占める割合。                                                                                                                                                                                    |
| そ | ゾーニング      | 空間の用途や機能の配置を定めること。                                                                                                                                                                                                 |
| た | 耐用年限       | 建物が使用に耐えられなくなるまでの年数。                                                                                                                                                                                               |
| ち | 地域再生推進法人   | 地方公共団体の補完的な立場で地域再生の推進に取り組む組織として、地方公共団体から指定を受けた法人等。                                                                                                                                                                 |

|    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| て  | マイタク                                | 前橋市が移動困難者対策として実施しているでまんど相乗りタクシー。                                                                                                                                                                                                                                    |
| と  | トレンド                                | 流行のこと。業界を問わず、ある特定の業界内で流行している用語や技術、手法などをトレンドと呼ぶこともある。                                                                                                                                                                                                                |
| な  | なりわい住宅                              | 住居としての機能と、商売や仕事の場所(店舗、工房、オフィスなど)としての機能が一体となった住宅。                                                                                                                                                                                                                    |
| は  | パーソナルモビリティ                          | 個人向け小型移動手段。                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ほ  | ポータルサイト                             | インターネットに接続したとき、ウェブブラウザで最初に表示してもらうことを目的に作られているウェブサイト。                                                                                                                                                                                                                |
| も  | モビリティ                               | 人や物が移動する能力や手段。                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | モビリティハブ                             | 鉄道やバス、タクシーのほか、昨今普及が広がる電動キックボードや電動アシスト自転車のシェアリングモビリティサービスなど、さまざまな交通手段が集まる結節点となる拠点。                                                                                                                                                                                   |
| り  | 立地適正化計画                             | 居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープラン。                                                                                                                                                                                              |
|    | リノベーション                             | 既存建物等に対して、改装・改修、模様替え、設備の更新・新設等を行う改造工事の総称。                                                                                                                                                                                                                           |
|    | リノベ再販                               | 内装や設備などが古くなって傷んだ建物を不動産会社が買い取り、内装をリノベーション(大掛かりなリフォーム)した上で一般の人へ改めて販売する事業。                                                                                                                                                                                             |
| 英数 | DIY                                 | 自分自身でモノの製作や修理を行なうこと。Do It Yourself(あなたが自ら行なえ)の略語。日曜大工、設備や器具の自己組み立て・自己修繕等。                                                                                                                                                                                           |
|    | PFI<br>(PPP/PFI(ピー・ピー・イー/ピー・エフ・アイ)) | Public Private Partnership(パブリック・プライベート・パートナーシップ)及びPrivate Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の略。PPPは官民連携により公共サービスを提供することを広く捉えた手法であり、PFIはその代表的な手法で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う。<br>※市営 PFI 街区:前橋市営住宅広瀬第三・第六・第七・第二十団地において、PFI 手法を用いた建替事業を実施する街区 |

## 参考資料 2. 広瀬団地再生プラットフォームの概要

広瀬団地再生プラットフォームは、広瀬団地の各関係者の情報共有や意見交換等の場とすることを目的として、令和 6 年度に立ち上げられ、ビジョンに関する意見交換を行ってきた。  
令和 7 年度は広瀬団地再生基本計画の策定に向け、地域でプロジェクトを推進していくための空間活用アイデアや実現プロセスについて、ワークショップ形式で意見交換を行った。

### ■第1回広瀬団地再生プラットフォーム

#### 広瀬団地再生 プラットフォーム

#### 第1回

#### 『モデルエリアを視察する』

第 1 回広瀬団地再生プラットフォームは令和 7 年 9 月 16 日に開催されました。第1回は、メンバーの顔合わせや今年度の企画概要を説明するとともに、ビジョンで考えたプロジェクトを実行する具体的な場所や建物を含めた将来的な空間配置を検討するため、モデルエリアの視察を行い、現在の建物や屋外の状況などについて意見交換を行いました。

#### ○当日の様子



#### 【概要】

- ・開催日:令和 7 年 9 月 16 日
- ・場所:広瀬団地二丁目集会室
- ・参加者 13 名

#### 【プログラム】

1. 今年度の進め方
2. ビジョンの振り返り
3. メンバー自己紹介
4. モデルエリアの視察

### ■第3回広瀬団地再生プラットフォーム

#### 広瀬団地再生 プラットフォーム

#### 第3回

#### ワークショップ『将来の空間活用アイデアと、その 実現プロセスを考える』

第3回広瀬団地再生プラットフォームは令和 7 年11月18日に開催されました。第3回では、広瀬団地の将来ゾーニングイメージをふまえ、プロジェクトアイデアに基づく空間活用アイデアと実現に向けたプロセスを考えました。第2回と同様、3 班に分かれてワークショップ形式で意見交換を行い、検討した結果について各班で発表を行いました。

#### ○当日の様子



#### 【概要】

- ・開催日:令和 7 年11月18日
- ・場所:広瀬団地二丁目集会室
- ・参加者 10名

#### 【プログラム】

1. 第3回の概要説明
2. 第2回の振り返り
3. ワークショップ

### ■第2回広瀬団地再生プラットフォーム

#### 広瀬団地再生 プラットフォーム

#### 第2回

#### ワークショップ『広瀬団地で今すぐできる空間活 用アイデアを考える』

第 2 回広瀬団地再生プラットフォームは令和 7 年10月21日に開催されました。第2回では、プラットフォーム参加者がモデルエリア(もしくはその他のエリア)で具体的なアクションを起こすきっかけを作るため、今すぐにできる空間の使い方や課題点・必要な整備の在り方について考えました。3 班に分かれてワークショップ形式で意見交換を行い、検討した結果について各班で発表を行いました。

#### ○当日の様子



#### 【概要】

- ・開催日:令和 7 年10月21日
- ・場所:広瀬団地二丁目集会室
- ・参加者 14名

#### 【プログラム】

1. 第2回の概要説明
2. 第1回の振り返り
3. ワークショップ



## 広瀬団地再生基本計画

令和8年3月

### 【問い合わせ先】

- ・群馬県 県土整備部 住宅政策課 住宅政策係  
〒371-8570 群馬県前橋市大手町 1 丁目 1-1  
TEL: 027-223-1111
- ・前橋市 都市計画部 建築住宅課 計画整備係  
〒371-8601 群馬県前橋市大手町 2 丁目 12-1  
TEL: 027-224-1111
- ・群馬県住宅供給公社 事業部事業推進課 計画係  
〒371-0025 群馬県前橋市紅雲町 1 丁目 7-12  
TEL: 027-224-1881