

前橋市住生活基本計画

平成 24 年 3 月 策定
令和 3 年 3 月 改訂

前 橋 市

< 目 次 >

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	[１ 頁]
序－２	計画の位置づけ	[１ 頁]
序－３	計画期間	[１ 頁]

第１章 住宅を取り巻く状況

１－１	人口・世帯	[３ 頁]
１－２	住宅ストック	[７ 頁]
１－３	住環境	[１３ 頁]
１－４	住宅供給	[１５ 頁]
１－５	公的住宅等	[１６ 頁]
１－６	その他、住まいに関する事項	[１７ 頁]
１－７	アンケート調査	[１８ 頁]

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	[２５ 頁]
２－２	住宅ストックに関わる課題	[２６ 頁]
２－３	地域・住環境に関わる課題	[２８ 頁]
２－４	公的住宅に関わる課題	[２９ 頁]
２－５	良質な住宅の供給に関わる課題	[３０ 頁]

第３章 住宅政策に係る基本方針

３－１	基本理念	[３１ 頁]
３－２	基本目標	[３２ 頁]
３－３	基本方針	[３５ 頁]
３－４	成果指標	[４４ 頁]

序 章

計画策定の背景・目的と位置づけ

序ー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、真の豊かさを享受できる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。

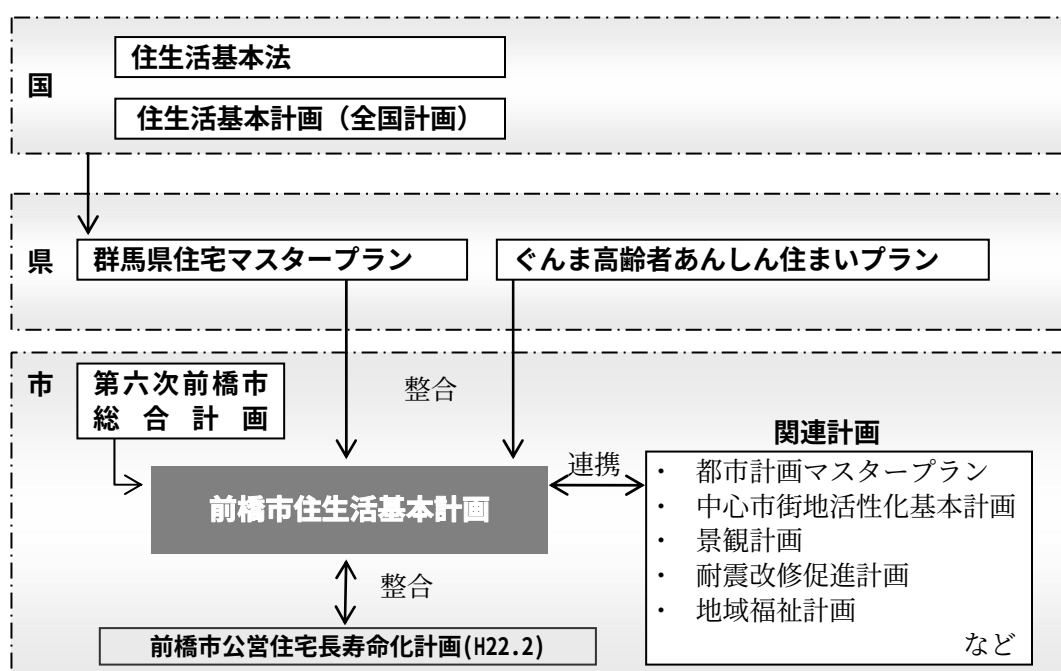
以上のことから、昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向等を把握し、住生活基本法に基づく群馬県住生活基本計画（群馬県住宅マスタープラン）との整合を図りつつ、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するために、前橋市住生活基本計画を策定します。

序ー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



序ー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ていましたが、今後計画が予定されている各施策との整合性を図り、計画期間を延長します。

計画期間：平成 23 年度から令和 7 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 世帯となっています（平成 22 年国勢調査）。

● 1 世帯あたりの人員は 2.6 人となっています（平成 22 年国勢調査）。

前橋市の人口は、明治 25 年の市制施行当時、人口 31,967 人、世帯数 5,653 世帯、1 世帯あたりの人員 5.7 人でしたが、人口および世帯数ともに増加し続け、平成 22 年の国勢調査によると、人口 340,291 人、世帯数 133,322 世帯となっています。

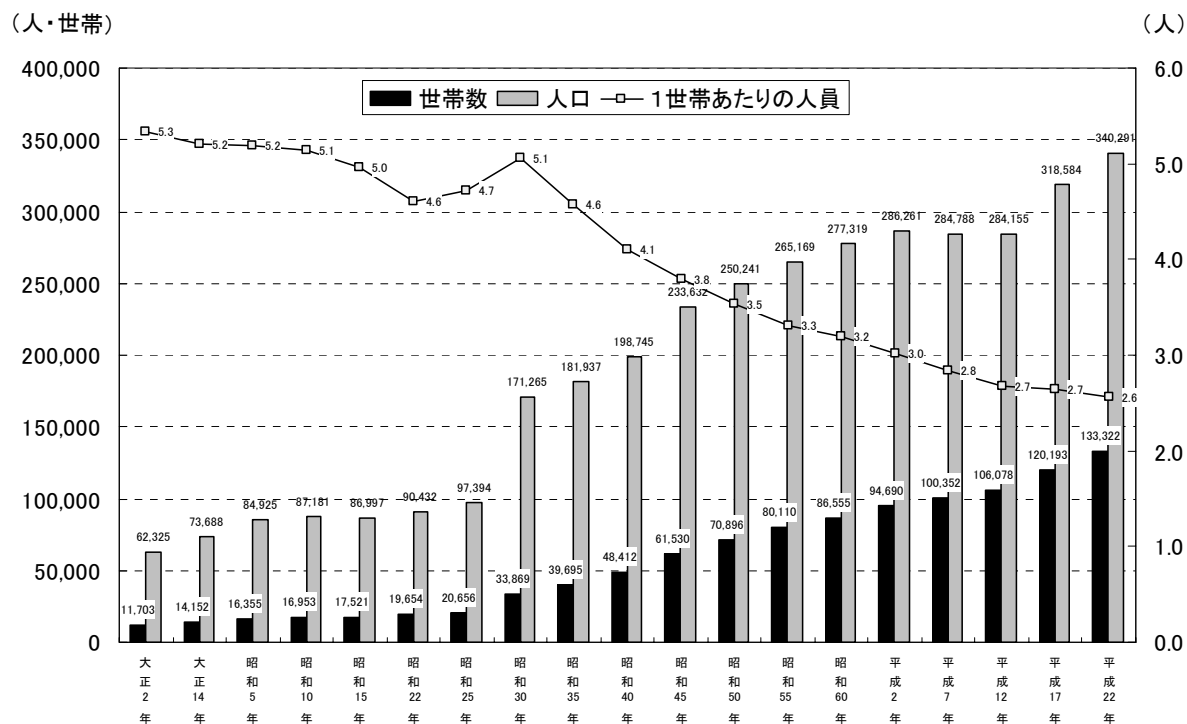
人口および世帯数は、市町村合併をする度に急激に増加しており、昭和 30 年には 10 万人、昭和 45 年には 20 万人、平成 17 年には 30 万人を超えています。

1 世帯あたりの人員は、昭和 35 年には 4 人を下回り、平成 7 年には 3 人を下回り、平成 22 年は、2.6 人となっています。

平成 13 年以降の合併市町村別（旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村及び旧富士見村）に、近年 10 年間の人口の推移をみると、旧大胡町と旧富士見村では微増、旧宮城村と旧粕川村ではほぼ横ばい、旧前橋市では微減しています。一方、世帯数は全ての旧市町村において増加しています。

平成 23 年 3 月末の住民基本台帳によると、人口 339,509 人、世帯数 136,490 世帯、1 世帯あたりの人員 2.49 人となっています。

■ 人口・世帯の推移（大正 9 年～平成 22 年）



〈資料：国勢調査〉

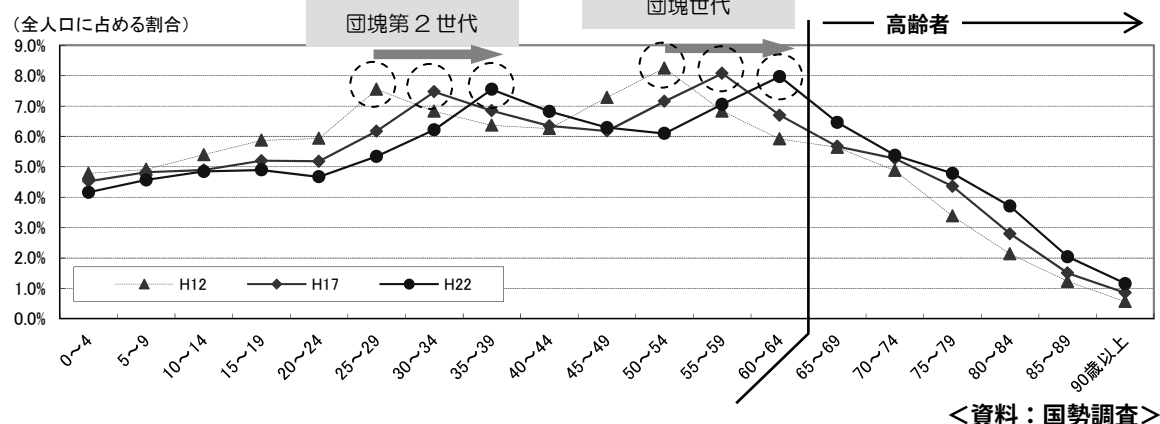
(2) 5歳階級別人口

- 団塊の世代の加齢により、高齢者数の急激な増加が予想されます。
- 0～29 歳、45～54 歳が年々減少傾向にあります。

団塊の世代（1947 年～1949 年生まれ）と団塊第 2 世代（1973 年～1980 年生まれ）を中心に大きな山が形成されています。団塊の世代の加齢により、高齢者数が急激に増加することが予想されるほか、団塊第 2 世代が子育て期を迎えていることがうかがえます。また、年齢別の推移をみると、0～29 歳、45～54 歳で年々減少傾向にあります。

群馬県平均と比べるとほぼ同じ割合ですが、高崎市と比べると、0～4 歳、30～39 歳で少なくなっており、逆に 70 歳以上では多くなっています。

■ 5 歳階級別人口の推移



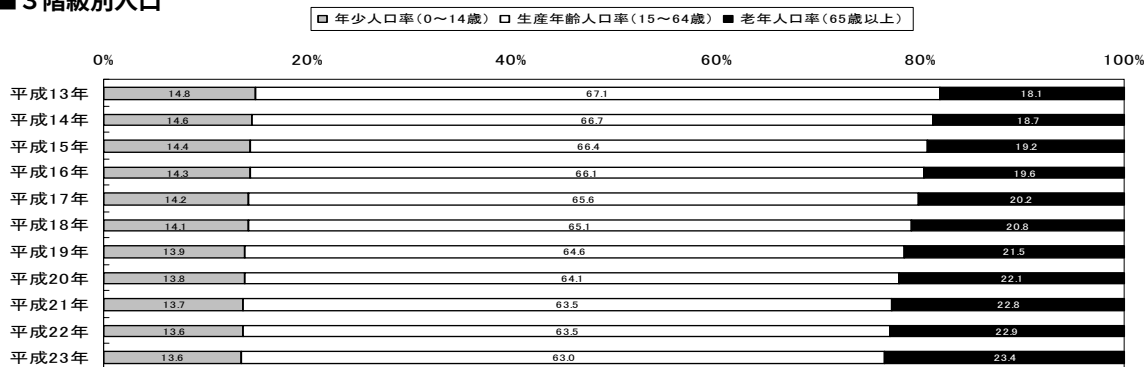
(3) 3 階級別人口の推移

- 高齢化率は、23.4%となっています（住民基本台帳、平成 23 年 3 月末）。
- 本庁管内地区で高齢化率が高くなっています。

人口構成の推移を見ると、少子高齢化の傾向が続いており、今後もその傾向に変化はないと予想されます。平成 23 年 3 月末現在、65 歳以上の老年人口は 79,540 人、高齢化率は 23.4%となっています。

地域別にみると、高齢化率が最も高いところで本庁管内地区の 28.3%、最も低いところで元総社地区の 20.5%となっており、地域によって居住者の年齢層に違いがみられます。

■ 3 階級別人口



<資料：住民基本台帳、各年 3 月 31 日時点>

(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 人と推計されています（第六次前橋市総合計画）。

将来人口は、日本全国の傾向と同様に人口が減少し、平均世帯人員の減少、少子高齢化が進行していくと考えられます。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 人と推計されています。

（「第六次前橋市総合計画」より抜粋）

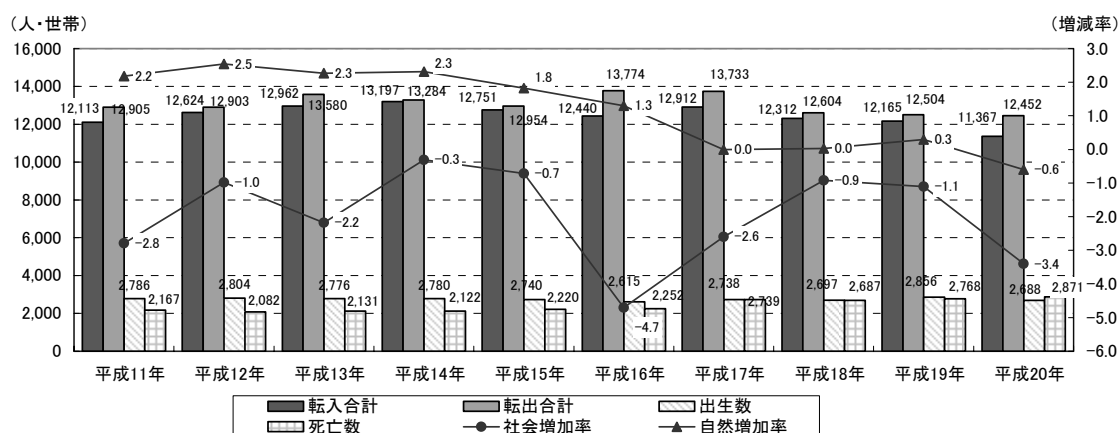
(5) 人口動態

- 人口動態は、社会減、自然減で推移しています。
- 合計特殊出生率は、1.40 人となっています（平成 22 年）。

①社会・自然増減

社会増減については、近年 10 年間をみると転出人口が転入人口を上回っており社会減となっています。また、自然増減については、平成 16 年までは出生が死亡を上回っており、自然増となっていました。平成 17 年以降はほぼ同数で、平成 20 年には自然減となっています。

■社会・自然増減



＜資料：群馬県移動人口調査結果年報（群馬県統計課）各年 9～10 月＞

②合計特殊出生率

合計特殊出生率¹を見ると、平成 22 年は 1.40 と群馬県の 1.39 と全国の 1.39 を若干上回った値となっています。

¹ 合計特殊出生率：人口統計上の指標で、一人の女性が一生に産む子供の平均数を示す。

(6) 世帯の家族類型

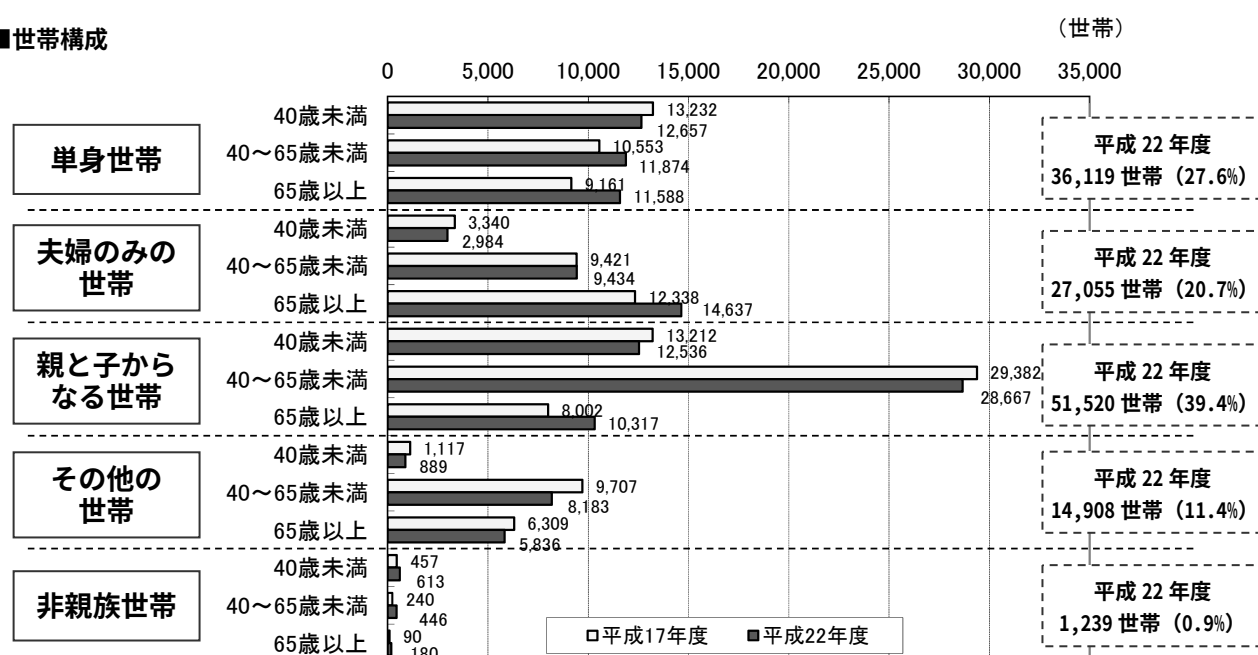
● 「親と子からなる世帯」が最も多く、39.4%を占めています（平成22年国勢調査）。

平成22年の国勢調査によると、世帯の家族類型で最も多いのが「親と子からなる世帯」で39.4%（51,520世帯）、次いで「単身世帯」が27.6%（36,119世帯）となっています。

平成17年の国勢調査と比べると、「単身世帯」の「40～65歳未満」「65歳以上」、「夫婦のみの世帯」の「65歳以上」、「親と子からなる世帯」の「65歳以上」で多くなっています。一方で、「親と子からなる世帯」の「40歳未満」「40～65歳未満」で少なくなっています。

「65歳以上」だけでみると、全体で18.5%増加しており、「親と子の世帯」28.9%、「単身世帯」は27.6%増加しています。

■ 世帯構成



<資料：国勢調査>

(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人となっています（平成23年4月）。

障害者数は増加傾向にあり、平成23年4月現在、身体障害者数（手帳所持者）は11,581人となっています。

(8) 外国人数

● 外国人数は4,477人となっています（平成23年3月）。

外国人数は年々増加傾向にありましたが、ここ数年では横ばいになっており、平成23年3月末で4,477人となっています。

(9) 収入と支出

- 月平均の実収入は 422,921 円、実支出は 342,277 円、平均消費性向²は 83.8%となっています（平成 20 年家計調査年報）。

平成 20 年の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、平均消費性向は 83.8%となっています。

所有関係別の世帯の年間収入をみると、年収 400 万円以上では、持ち家が多く、次いで民営借家、公営借家となっています。また、年収 100 万円未満の世帯は、公営の借家で 65.0%、民営借家で 44.5%、持ち家では 27.5%となっています。

1-2 住宅ストック

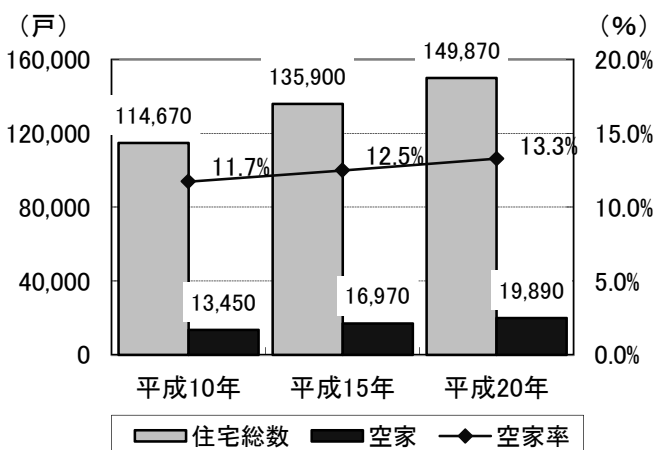
(1) 住宅ストック

- 住宅総数は、149,870 戸、空き家数は 19,890 戸（13.3%）となっており、増加傾向にあります（平成 20 年住宅・土地統計調査）。
- 「持ち家の戸建て」の占める割合は 60.2%（75,300 戸）となっています。また、「持ち家の共同住宅（分譲マンション）」は 2.6%（3,310 戸）となっています（平成 20 年住宅・土地統計調査）。

①住宅数

平成 20 年住宅・土地統計調査（以下「平成 20 年調査」という。）の住宅総数は、149,870 戸で、普通世帯数（129,610 世帯）を上回っています。また、空き家数は、19,890 戸（13.3%）となっており、調査年ごとに増加傾向にあります。

■住宅数、普通世帯数



※平成 10 年（旧前橋市）、平成 15 年（旧前橋市、旧大胡村、旧富士見村）、平成 20 年（旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村、旧富士見村）を含んだ数値

<資料：住宅・土地統計調査>

² 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。

②空き家の種類

空き家の種類をみると、賃貸用の住宅の空き家が 58.9%（11,170 戸）と最も多く、次いでその他の住宅の空き家が 33.0%（6,260 戸）で、二次的住宅³や売却用の住宅では少ない数値となっています。

建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が 71.9%（5,110 戸）、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用の住宅が 84.7%（10,040 戸）となっています。

■建て方別の空き家の種類（平成 20 年 10 月 1 日）

	総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数	18,960	7,110	6,760	350	11,850	2,470	9,380
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
二次的住宅	650	460	460	-	190	30	160
	3.4%	6.5%	6.8%	-	1.6%	1.2%	1.7%
賃貸用の住宅	11,170	1,130	1,130	-	10,040	1,930	8,100
	58.9%	15.9%	16.7%	-	84.7%	78.1%	86.4%
売却用の住宅	880	410	410	-	470	30	450
	4.6%	5.8%	6.1%	-	4.0%	1.2%	4.8%
その他の住宅	6,260	5,110	4,760	350	1,150	480	670
	33.0%	71.9%	70.4%	100.0%	9.7%	19.4%	7.1%
腐朽・破損なし	14,040	3,970	3,770	200	10,070	1,960	8,120
	74.1%	55.8%	55.8%	57.1%	85.0%	79.4%	86.6%

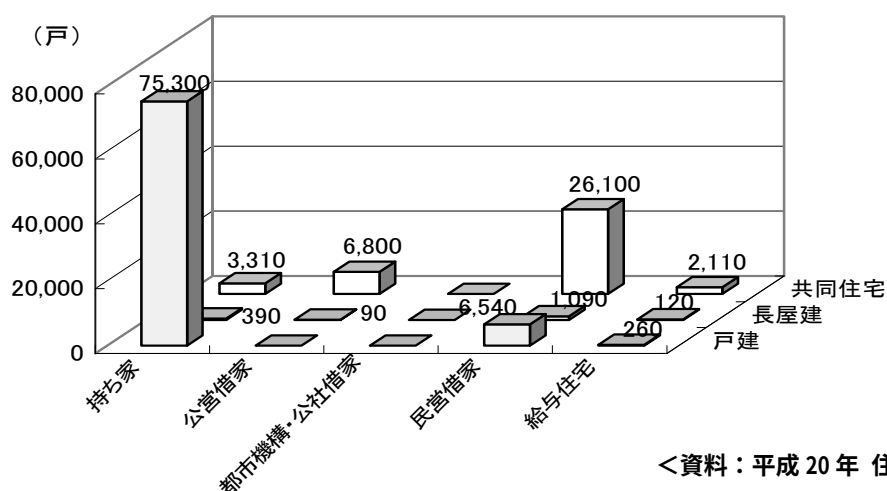
<資料：平成 20 年 住宅・土地統計調査>

③所有関係と建て方

平成 20 年調査の専用住宅⁴のうち、「持ち家の戸建て」の占める割合は 60.2%（75,300 戸）となっています。次いで、「民営借家の共同住宅」が 20.9%（26,100 戸）となっています。また「公営住宅の共同住宅」は 5.4%（6,800 戸）、持ち家の共同住宅（分譲マンションとする）は 2.6%（3,310 戸）となっています。

群馬県全体と比べると、民営借家の共同住宅の割合が高くなっています（前橋市：20.9%、群馬県 15.1%）。

■所有関係別建て方別専用住宅数（平成 20 年 10 月 1 日）



<資料：平成 20 年 住宅・土地統計調査>

³ 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅。

その他の住宅：人が住んでいない住宅で、転居や入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建替えなどのため取り壊すことになっている住宅。

⁴ 専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

④分譲マンションストック

平成 20 年調査の専用住宅のうち、持ち家の共同住宅(分譲マンションとする)は 2.6%(3,310 戸)となっています。

市内には、平成 22 年 4 月末時点で、分譲マンションは 75 件立地しており、1986 年からの 5 か年で 17 件、1991 年以降、5 か年毎に 10 件前後の分譲マンションが供給されています。また 6,000 ㎡未満の分譲マンションが、約 87%を占めています。

平成 20 年度マンション総合調査結果(国土交通省住宅局市街地建築課)によると、「管理組合運営における将来への不安」として、「区分所有者の高齢化」や「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」、「居住ルールを守らない居住者の増加」が上位にあげられています。

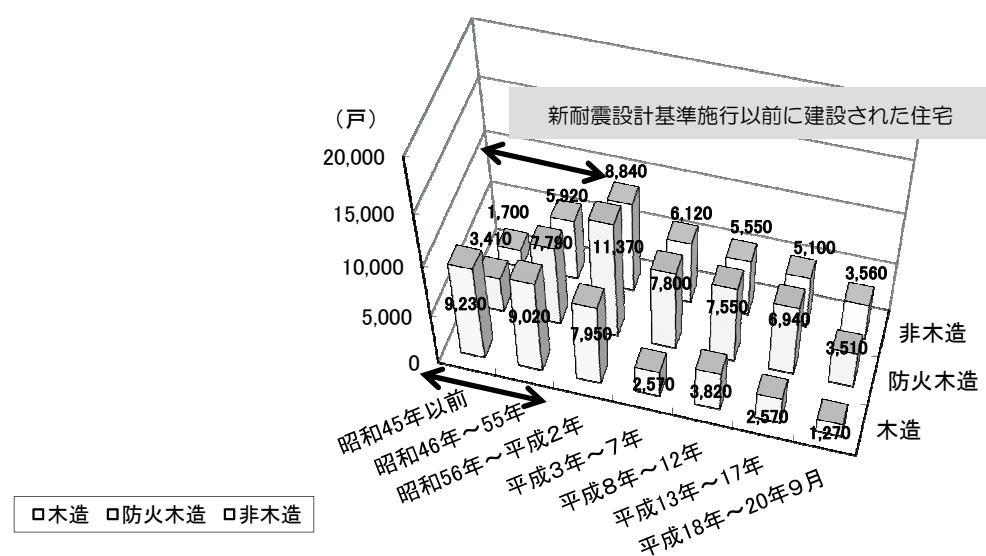
(2) 住宅の質

- 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) となっています。
- 住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」は 13,370 戸 (11.0%) となっています。
- 最低居住面積水準未満の世帯の占める割合は 4.8% (6,180 世帯) となっています。
- 省エネルギー対策をしているのは、27,690 戸 (21.5%) となっています。

①建築時期

平成 20 年調査の居住世帯のある住宅のうち、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) となっています。また、新耐震基準施行以前に建設された住宅で木造は 46.8% (18,250 戸)、防火木造は 23.2% (11,200 戸)、非木造のものは 18.7% (7,620 戸) となっています。

■構造別建築時期別専用住宅数(平成 20 年 10 月 1 日)



※旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村、旧富士見村を含んだ数値
 <資料：平成 20 年 住宅・土地統計調査>

②腐朽・破損の状況

平成 20 年調査の住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」は 13,370 戸（11.0%）となっています。建築時期別にみると、昭和 35 年以前に建設された住宅のうち「腐朽・破損あり」は 27.6%となっています。

所有関係・建築時期別にみると、民営借家（木造）の昭和 35 年以前では、「腐朽・破損あり」は 56.2%となっています。

③居住面積水準

居住水準については年々改善が見られるものの、平成 20 年調査の主世帯数⁵（128,880 世帯）のうち、国でその解消を目標としている最低居住面積水準⁶未満の世帯の占める割合は 4.8%（6,180 世帯）となっています。

住宅の所有関係別では、持ち家に住む主世帯（82,540 世帯）のうち、最低居住面積水準未満の世帯の占める割合が 0.3%（250 世帯）であるのに対し、民営借家（33,900 世帯）では 15.4%（5,210 世帯）となっています。

建て方別では、一戸建が 0.7%（600 戸）であるのに対し、共同住宅が 13.5%（5,360 戸）となっており、その多くが子育て世帯であることが想定されます。（「夫婦と子ども世帯」のうち、借家の共同住宅に住む世帯は、世帯主が 25 歳未満で 100.0%、25～34 歳未満で 55.1%となっています。また世帯主年齢が 25～44 歳未満では、最低居住面積水準未満の世帯が、他の世帯に比べ多くなっています。）

子育て世帯の誘導居住面積水準⁷未満の世帯の占める割合は、46.2%（8,200 世帯）となっています。

④省エネルギー対策

平成 20 年調査の住宅総数のうち、省エネルギー対策について「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している」のは 27,690 戸（21.5%）となっています。

⁵ 主世帯数：普通世帯数から同居世帯を除いた世帯数

⁶ 最低居住面積水準：低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模（最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指すために定める水準。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおりである。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。

⁷ 誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

(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) となっています。

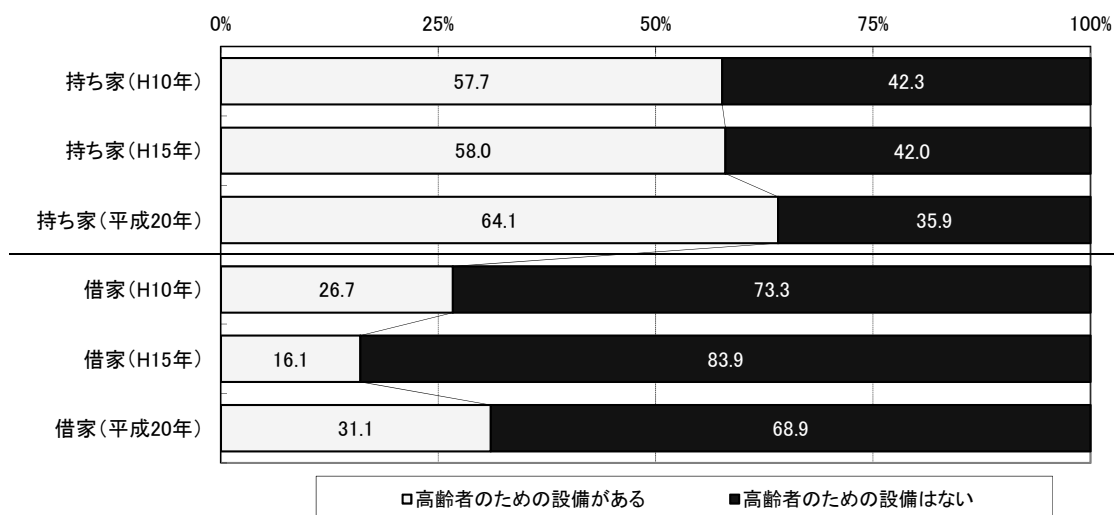
平成 20 年調査の専用住宅のうち、手すりなど何らかの高齢者のための設備のある住宅の占める割合は、持ち家で 64.1% (50,690 戸)、借家で 31.1% (13,390 戸) となっており、持ち家に比べて借家では、高齢者のための設備の設置が低い状況にあります。

高齢者のための設備の中で最も多いのが、持ち家では「手すり」で 54.0%、借家では「廊下などが車椅子で通行可能」で 14.8%となっています。

65 歳以上の高齢者世帯員がいる主世帯のうち、一定のバリアフリー化⁸がされている住宅に住んでいる世帯は 36.6%、高度のバリアフリー化⁹がされている住宅に住んでいる世帯は 7.7%となっています。

また、共同住宅のうち、廊下などが車いすで通行可能な幅の住宅は、4.5%となっています。

■ 高齢者のための設備の設置状況別専用住宅割合



※平成 10 年 (旧前橋市)、平成 15 年 (旧前橋市、旧大胡町、旧富士見村)、平成 20 年 (旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村) を含んだ数値

<資料：住宅・土地統計調査>

(参考) 高齢者の家庭内事故の概要 (独立行政法人国民生活センター)

高齢者の事故発生場所をみると、「住宅 (敷地内を含む)」が 65 歳未満では 53.4% (8,163 件) であるのに対して、65 歳以上では 63.3% (4,158 件) となっています。65 歳以上のうち、65 歳以上 75 歳未満 (全体 3,051 件) では 60.4% (1,843 件)、75 歳以上 (全体 3,518 件) では 65.8% (2,315 件) となり、年齢が上がるにつれて住宅内での事故の割合が高くなっています。

家庭内のどこで危害が発生しているかでは、「居室」25.8% (1,072 件)、「階段」13.1% (543 件)、「台所」11.9% (495 件) が多くなっています。65 歳未満では「台所」がもっとも多く 32.8% (2,677 件) となっています。

⁸ 一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当。

⁹ 高度のバリアフリー化：2 箇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) 家賃

● 借家に居住する世帯の家賃は、40,000～60,000 円が 40.0%となっています。

平成 20 年調査の借家に居住する世帯の家賃は、40,000～60,000 円が 40.0%となっています。また、共同住宅においても、40,000～60,000 円が最も多く、60,000 円以下が約 8 割弱を占めています。

共同住宅の借家の平均家賃（家賃 50 円未満の借家は除く）は 44,144 円で、群馬県内の 12 市で比較すると、4 番目に高い家賃となっています。

(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 位となっています。（県内 12 市中）

地価調査によると、前橋市の平均価格は、住宅地においては 52,700 円/㎡で、県内 1 位、商業地においては 84,300 円/㎡で県内 2 位となっています。住宅地においては平成 22 年に比べるとマイナス 3.4%、商業地ではマイナス 5.0%となっています。

地価公示による地価の過去 6 年の推移をみると、年々下落傾向にあり、前橋市の住宅地の地価は、平成 18 年に比べると、マイナス 12%となっています。

■地価調査 市町村別平均価格（平成 23 年 7 月 1 日）

（住宅地）

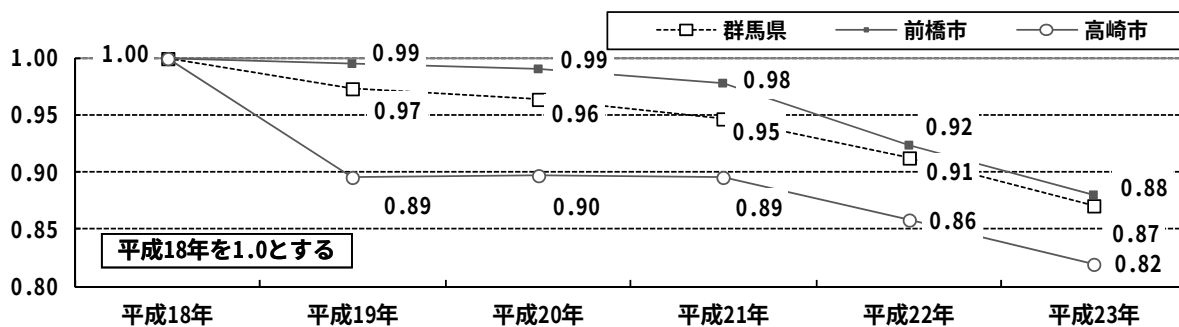
順位	市町村名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
1	前橋市	52,700	△ 3.4
2	高崎市	48,500	△ 4.0
3	館林市	41,600	△ 5.1
4	伊勢崎市	38,100	△ 4.4
5	太田市	37,000	△ 4.1
6	桐生市	31,200	△ 5.8
7	沼田市	27,200	△ 3.8
8	藤岡市	25,100	△ 3.2
9	渋川市	24,800	△ 3.8
10	富岡市	21,300	△ 3.5
11	安中市	20,600	△ 4.2
12	みどり市	20,500	△ 5.8
市 計		38,200	△ 4.2
県 計		33,600	△ 4.1

（商業地）

順位	市町村名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
1	高崎市	114,700	△ 5.8
2	前橋市	84,300	△ 5.0
3	館林市	59,100	△ 6.4
4	伊勢崎市	56,400	△ 4.6
5	太田市	53,300	△ 4.2
6	桐生市	52,500	△ 7.7
7	沼田市	52,300	△ 5.8
8	渋川市	48,700	△ 5.5
9	富岡市	47,700	△ 5.0
10	藤岡市	42,400	△ 5.1
11	安中市	40,600	△ 5.6
12	みどり市	37,200	△ 5.2
市 計		71,400	△ 5.4
県 計		65,700	△ 5.4

※旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村、旧富士見村を含んだ数値 <資料：平成 23 年 地価調査>

■地価公示（毎年 1 月 1 日）



※旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村、旧富士見村を含んだ数値 <資料：平成 23 年 地価公示>

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がされています。

前橋市は平成 16 年 12 月 5 日に大胡町、宮城村、粕川村と、また、平成 21 年 5 月 5 日に富士見村と合併を行い、市域を拡大してきました。

合併に伴い都市計画区域や都市計画で定める区域区分については、土地利用規制の急激な変化を避けるため、各町村との合併から 10 年後に都市計画区域を統合し区域区分（線引き）を実施することとされました。

このため、平成 23 年度現在においては、前橋市という行政区域の中に五つの都市計画区域が存在していて、旧の前橋市区域が区域区分（線引き）を行っている都市計画区域ですが、旧の 4 町村区域は非線引きの都市計画区域となっています。

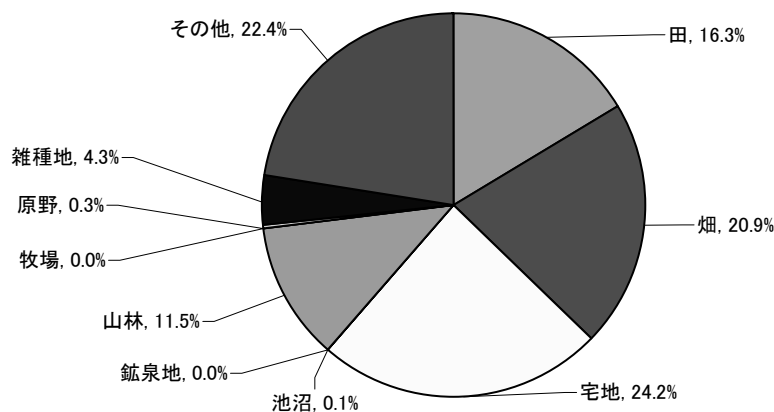
このように合併したことにより前橋市というひとつの行政区域の中にあっても、土地利用制限が異なる状況となっています。

(2) 地目別土地利用

● 宅地が 24.2% (58.48k m²) と最も多くなっています。

地目別土地利用では、宅地が 24.2% (58.48k m²) と最も多く、次いで畑が 20.9% (50.33k m²) となっています。

■地目別土地利用（平成 20 年 1 月 1 日）



※旧前橋市、旧大胡町、旧宮城村、旧粕川村を含んだ数値（旧富士見村は含まず）

<資料：資産税課（固定資産概要調書）>

(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、2743.6ha となっています。

前橋都市計画区域内における土地区画整理事業の事業化面積は 2,700.2ha（施行中：583.3ha）、大胡都市計画区域内における土地区画整理事業の事業化面積は 24.8ha、富士見都市計画区域内における土地区画整理事業の事業化面積は 18.6ha で、市域全体の土地区画整理事業の事業化面積は、2,743.6ha となっています。

（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」があり、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」が通っています。
- 【鉄道】 両毛線、上越線の JR 2 路線と上毛電鉄があります。

①主要道路網の整備状況

高速自動車道として西部を南北に通る「関越自動車道」と南部を東西に通る「北関東自動車道」があり、インターチェンジが 3 箇所あります。また、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」が通っています。

このほか、市中心部と大胡地区、及び粕川地区を結ぶ（主）前橋・大間々・桐生線、市の南部を通り大胡地区を結ぶ（主）高崎・駒形線、（主）藤岡・大胡線、市の中心部と富士見地区を結ぶ（主）前橋・赤城線なども本市の道路網の骨格として機能しています。

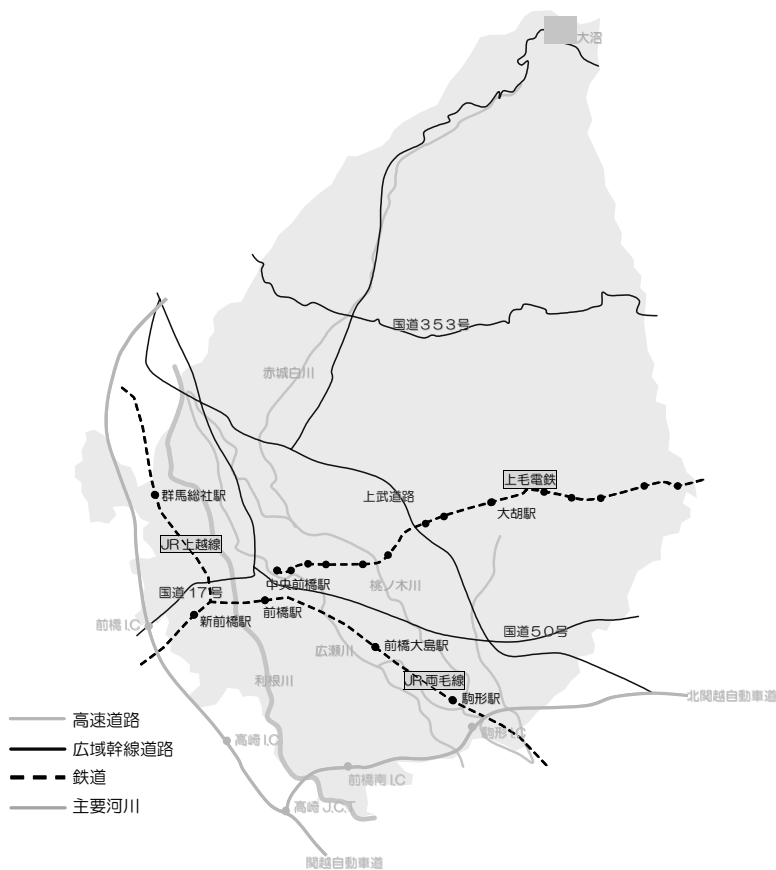
②鉄道

両毛線、上越線の JR 2 路線と上毛電鉄があり、JR 2 路線には前橋駅、新前橋駅、前橋大島駅、駒形駅、群馬総社駅の計 5 駅、また上毛電鉄には合計 14 駅があります。

③バス

群馬県バス協会ではバス会社と協力して、前橋駅から約 1km の範囲の料金を 100 円、約 1.5km の範囲の料金を 150 円とし、前橋駅からの近距離バス運賃の割高感を解消することにより、利用

者の拡大を図っています。また、前橋市コミュニティバス（マイバス）を、中心市街地（銀座通り）を共通区間とする「北循環」と「南循環」の他、「西循環」と「東循環」の 4 ルートにおいて運行しています。



1-4 住宅供給

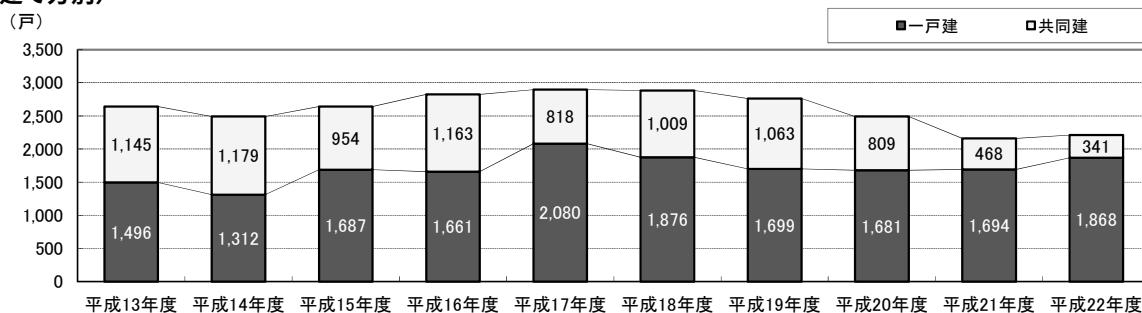
(1) 住宅フロー

- 新設住宅では、建て方別にみると、「一戸建」住宅が「共同建」住宅に比べて多くなっています。

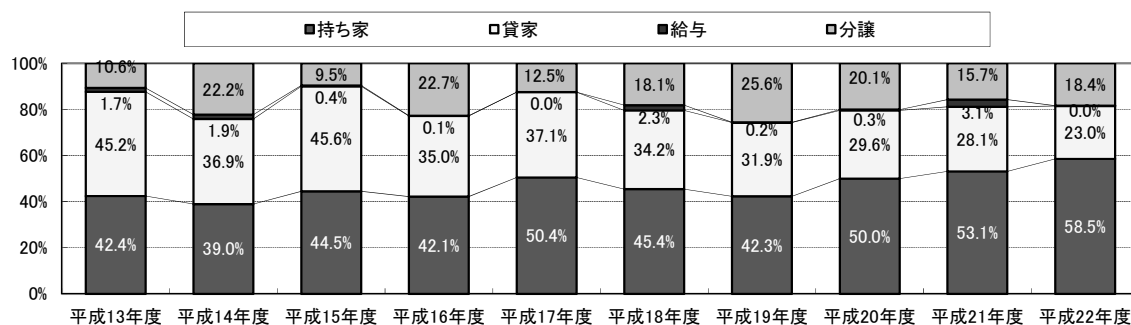
平成13年以降の新設住宅では、建て方別にみると、「一戸建」住宅が「共同建」住宅に比べて多くなっています。また、利用関係別にみると、「持ち家」が上位を占めており、次いで「貸家」「分譲」「給与」住宅¹⁰となっています。

■新設住宅着工戸数

(建て方別)



(利用関係別)



<資料：建築指導課>

(2) 住宅団地

- 27の住宅団地が造成されており、約375.8ha（旧前橋市域（147.34k㎡）の約2.6%）となっています。

昭和36年以降、前橋工業団地造成組合による造成（15ヶ所、約232ha）など、27か所の住宅団地が造成されており、約375.8ha（旧前橋市域（147.34k㎡）の約2.6%）となっています。

また、平成23年10月末現在、ローズタウン住宅団地17区画の分譲を行っています。

¹⁰ 給与住宅：会社、官公庁、学校等がその社員、職員等を居住させる目的で建築する住宅。

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 戸となっています。

市営住宅は、88 団地、管理戸数は 5,460 戸となっています。

市営住宅は昭和 40 年代後半から昭和 60 年代にかけて大量に整備されており、全体の約 2 割がすでに耐用年数¹¹の 1 / 2 を経過しています。また、全体の 6 割以上が、今後 10 年間で耐用年数の 1 / 2 を経過する状況にあり、一度に多くの市営住宅が更新時期を迎える状況にあります。

市営住宅の空き家数は、平成 22 年 1 月 1 日時点で、114 戸、空き家率は 2.1%となっています。

(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 戸となっています。
- 公社賃貸住宅は、3 団地（9 棟）、管理戸数は 222 戸となっています。

県営住宅は、18 団地、管理戸数は 2,300 戸となっています。

公社賃貸住宅は、3 団地（9 棟）、管理戸数は 222 戸となっています。

■市営住宅・県営住宅供給状況（平成 22 年 3 月 31 日）

地区	市営住宅		県営住宅	
	団地名	管理戸数(戸)	団地名	管理戸数(戸)
旧 市 域	岩 神 団 地 (5 団地)	271	向 町	16
"	昭 和 団 地 (3 団地)	129	国 領	13
"	国 領 団 地 (3 団地)	136	昭 和	24
"	若 宮 団 地 (2 団地)	25	岩 神	40
"	城 東 団 地 (4 団地)	188	萩 町	30
"	六 供 団 地 (1 団地)	12	城 東	45
"	天 川 団 地 (1 団地)	108	朝 日 町	96
"	日 吉 団 地 (2 団地)	88	兵 庫 松 (文 京 町)	4
"	朝 日 町 団 地 (2 団地)	112		
"	文 京 団 地 (1 団地)	35		
"	南 町 団 地 (1 団地)	30		
"	前橋駅南口改良住宅団地 (2 団地)	60		
"	日吉町改良住宅団地 (1 団地)	70		
"	若宮町再開発住宅団地 (1 団地)	22		
"	住 吉 団 地 (1 団地)	50		
上 川 淵	朝 倉 団 地 (3 団地)	292	朝 倉	120
"	広 瀬 団 地 (20 団地)	1,535	広 瀬 第 一	483
"	後 閑 団 地 (1 団地)	40	広 瀬 第 二	392
"	朝 倉 母 子 住 宅 (1 団地)	8		
芳 賀	芳 賀 団 地 (7 団地)	498		
桂 萱	江 木 団 地 (3 団地)	252	萱 野	272
"	西 片 貝 団 地 (2 団地)	57		
"	西片貝町改良住宅団地 (1 団地)	40		
"	上 泉 団 地 (1 団地)	108		
東	古 市 団 地 (2 団地)	49	下 新 田	272
"	古市町改良住宅団地 (1 団地)	35		
元 総 社	元 総 社 団 地 (2 団地)	189	元 総 社	22
南 橋	南 橋 団 地 (10 団地)	746	南 橋	63
"	関 根 団 地 (1 団地)	60	下 細 井	228
"	荒 牧 団 地 (1 団地)	40	田 口	156
永 明	天 川 大 島 団 地 (1 団地)	15	天 川 大 島	24
清 里	清 里 前 原 団 地 (1 団地)	160		
合 計	市営住宅	5,460	県営住宅	2,300

<資料：建築住宅課、群馬県県営住宅供給公社（平成 22 年 3 月 31 日）>

¹¹ 耐用年数：木造・簡易耐火構造平家建 30 年、簡易耐火構造 2 階建 45 年、耐火構造 70 年。

(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 戸となっています。
- 高齢者向け優良賃貸住宅は、1 物件、29 戸となっています。

①特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅は、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資を受けて建設した民間賃貸住宅を群馬県住宅供給公社が借り上げもしくは管理を受託し、収入が一定の範囲内で住宅に困っている方に対して、国と地方公共団体が一定期間家賃の一部を助成し、入居される方の家賃負担を軽減する住宅です。市内には、5 物件、管理戸数は 74 戸となっています。（群馬県内：24 物件、323 戸）

②高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者が安全に安心して居住できるように「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅で、高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」の内、60 歳以上の単身・夫婦世帯の方等を入居対象としています。認定を受けた住宅は、整備に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助など各種の助成が行われます。（助成の内容は、地方公共団体によって異なる場合があります）市内には、1 物件、29 戸となっています。

1-6 その他、住まいに関する事項

(1) 中心市街地の状況

- 人口は減少傾向にあります。（10 年間で 8.56%減）
- 多くのマンションが供給されています。
- 年間商品販売額が顕著な落ち込みを示しています。（5 年間で 53.5%減）

①人口動向

住民基本台帳による平成 23 年の中心市街地人口は 15,531 人、世帯数は 7,692 戸となっており、平成 13 年から平成 23 年にかけて、人口は 8.56%の減少となっています。世帯数については、概ね横ばいとなっています。

②商業動向

商業統計調査による平成 19 年の中心市街地の小売業は、商店数 571 店（対市シェア 17.2%）、従業者数 2,757 人（対市シェア 12.7%）、年間商品販売額 2,682 千万円（対市シェア 7.1%）、売場面積 68,865 m²（対市シェア 14.7%）となっています。

しかし、消費者の自動車利用を前提とした生活様式や、それに伴う大型店の郊外進出等により、平成 14 年から平成 19 年の 5 年間における年間商品販売額の伸び率が中心市街地で 53.5%減と、顕著な落ち込みを示しています。

（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があります。

前橋市におけるボランティア及びNPOの総括的窓口として、平成17年4月に「前橋市市民活動支援センター」を開設しており、市内では様々な活動が行われています。また、センターに登録し、住まいづくりに関する活動を行っている団体があります。

（３）特色ある地域づくり（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められています。

地域によって、人口規模や伝統など、それぞれに実情や特徴が異なることから、地区自治会連合会単位の24地区を基本的な単位とし、モデル地区における主体的な取り組みを通じて、地域力を発揮できる仕組みを段階的に整えていきます。

地域をより良くしていくための取り組みは、自分たちの地域を見つめ直すことから始まります。まずは、「地域を知り」、明らかになった魅力や問題点を踏まえ、「地域について考え」、より大勢の参画と協力が得られる体制づくり「地域全体で楽しく行動する」を進めています。

1-7 アンケート調査

（１）調査の概要

①アンケート調査の目的と調査方法

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。

＜配布概要＞

（１）アンケート調査票配布件数	3,000世帯
（２）アンケート調査票配布日時	平成22年9月1日（水）
（３）返送期限	平成22年9月13日（月）
（４）回収総数	1,346件
（５）回収率	44.9%

②アンケート調査項目

調査項目は、以下の7項目、計31問です。

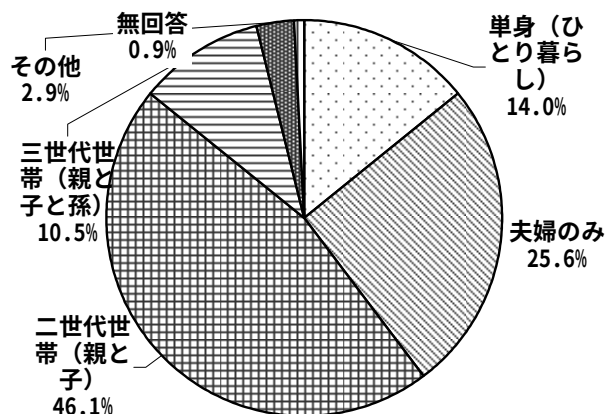
- ・問1 世帯について
- ・問2 現在住んでいる住宅について
- ・問3 一戸建てや分譲マンションの持ち家にお住まいの方について
- ・問4 今後の住まい方について
- ・問5 前橋市の中心市街地に住むことへのお考えについて
- ・問6 高齢期の住まい方について
- ・問7 市の住宅や周辺環境に対する取り組みについて

(2) 調査の結果

①家族構成

全体で最も多いのは「二世代世帯（親と子）」で 46.1%、次いで「夫婦のみ」25.6%、「単身（ひとり暮らし）」14.0%となっています。

地域別にみると、「本庁地区」で「単身（ひとり暮らし）」が 21.1%、「宮城地区」で、「三世代（親と子と孫）」が 18.2%と他の地域に比べ高くなっています。



②現在住んでいる住宅について

【住宅の種類】

全体で最も多いのは「一戸建ての持ち家（新築で購入または建替え）」で 71.2%、次いで「民間賃貸住宅（アパート、借家など）」10.2%、「一戸建ての持ち家（中古で購入）」5.3%となっています。

地域別にみると、「本庁地区」では「分譲マンション（新築で購入または建替え）」が 5.8%となっており、「上川淵・下川淵地区」や「芳賀地区」で「公的賃貸住宅（市営住宅、県営住宅、公的賃貸住宅、特定優良賃貸住宅）」が約 10%程度となっています。

【住宅完成時期】

全体で最も多いのは「平成 12 年以降」で 18.4%、次いで「昭和 40～49 年」13.3%、「平成 7 年～平成 11 年」11.7%となっています。

構造別にみると、「木造」「非木造」とともに「平成 12 年以降」が最も多くなっています。また、新耐震設計基準以前に建てられた住宅は全体の 29.9%で、「木造」で 34.1%、「非木造（鉄筋コンクリート等）」で 20.8%となっています。

【住宅の広さ】

全体で最も多いのは「100～150 ㎡未満（約 30～45 坪未満）」で 35.1%、次いで「150 ㎡以上（約 45 坪以上）」17.9%、「70～100 ㎡未満（約 21～30 坪未満）」15.8%となっています。

居住形態別にみると、「一戸建ての持ち家（新築で購入または建替え）」「一戸建ての持ち家（中古で購入）」では「100～150 ㎡未満（約 30～45 坪未満）」が最も多く、民間賃貸住宅（市営住宅、県営住宅、公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅など）では「40～50 ㎡未満（約 12～15 坪未満）」が最も多くなっています。

【住宅、周辺環境の満足度】

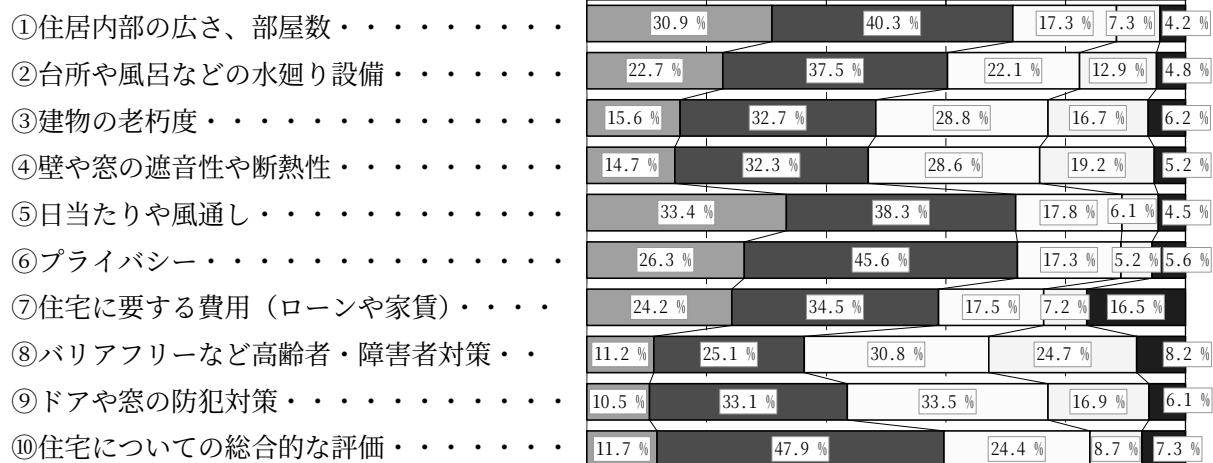
住宅の満足度では、「①住宅内部の広さ、部屋数」や「⑤日当たりや風通し」「⑥プライバシー」について、他の項目に比べ満足度が高くなっています。一方、「⑧バリアフリーなど高齢者・障害者対策」や「⑨ドアや窓の防犯対策」については、他の項目に比べ満足度が低くなっています。

住宅の重要度では、「⑨ドアや窓の防犯対策」や「⑤日当たりや風通し」、「②台所や風呂などの水廻り設備」について、他の項目に比べ重要度が高くなっています。

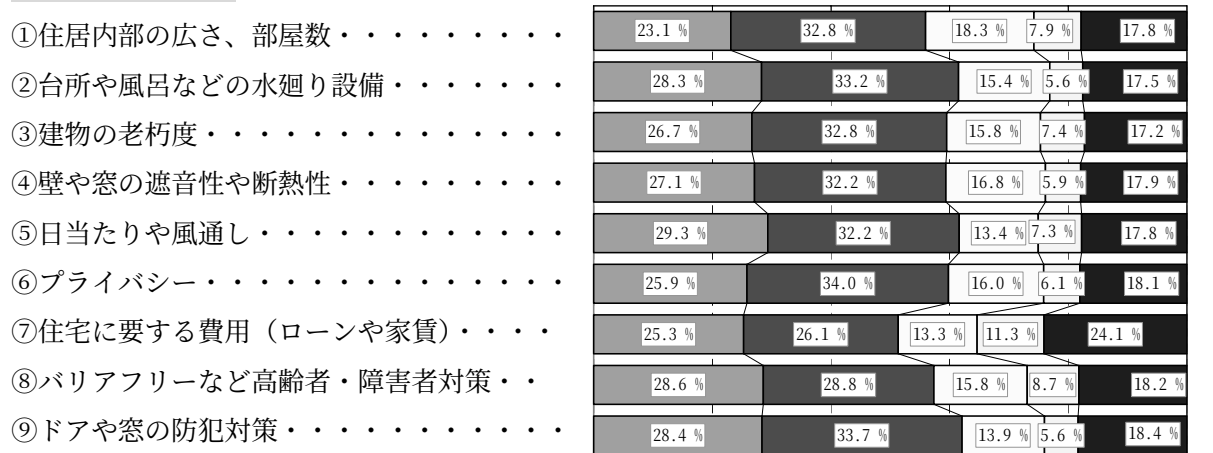
周辺環境の満足度では、「②近隣の樹木や生垣・街路樹等の緑」や「⑧子育てしやすい環境」について、他の項目に比べ満足度が高くなっています。一方、「④公園・広場・子どもの遊び場などの公共空間」については、他の項目に比べ満足度が低くなっています。

周辺環境の重要度では、「⑦医療機関への便利さ」や「①騒音・振動」について、他の項目に比べ重要度が高くなっています。

【住宅－満足度】

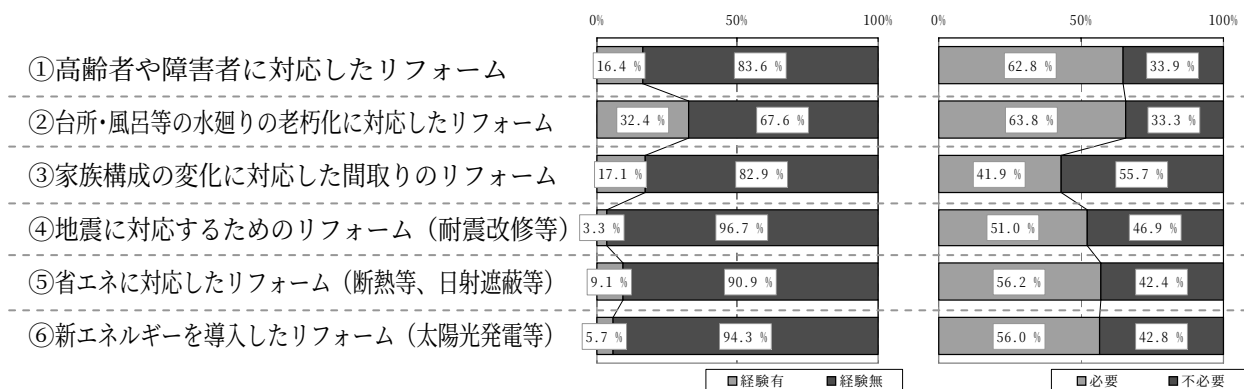


【住宅－重要度】



③住宅のリフォームの経験の有無と今後の必要性について（持ち家にお住まいの方のみ）

リフォームについて、「②台所・風呂等の水廻りの老朽化に対応したリフォーム」を行った世帯は32.4%と、他の項目に比べ高くなっています。



④今後の住まい方について

【定住意向】

現在の場所での定住意向は70.4%となっています。

年齢別にみると、年齢が高くなるにつれ、定住意向が多くなっています。

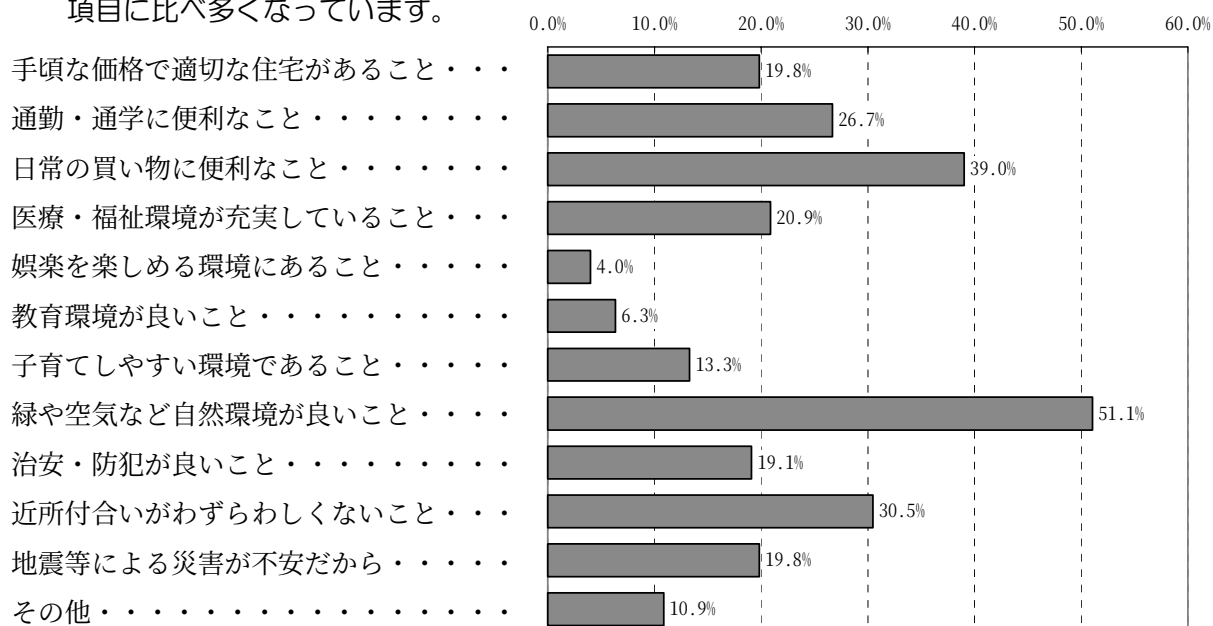
世帯構成別にみると、「単身（ひとり暮らし）」（世帯主60歳未満）の定住意向は36.4%と最も低くなっており、一方で「夫婦のみ」（世帯主60歳以上）の定住意向は78.2%となっています。

【住み続けたい理由】

全体で最も多いのは「緑や空気など自然環境が良いこと」で51.1%、次いで「日常の買い物に便利なこと」39.0%となっています。

年齢別にみると、「40歳代」で「通勤・通学に便利なこと」が他の項目に比べ多くなっています。

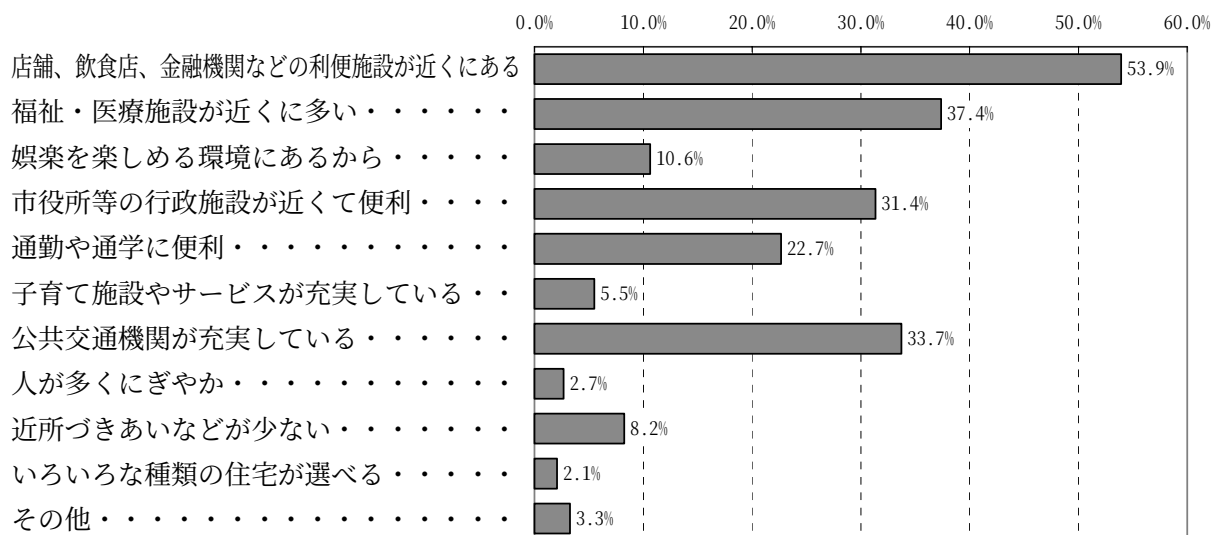
世帯構成別にみると、「単身（ひとり暮らし）」で「日常の買い物に便利なこと」が他の項目に比べ多くなっています。



⑤前橋市の中心市街地に住むことについて

【中心市街地に住む魅力、利点】

全体で最も多いのは「店舗、飲食店、金融機関などの利便施設が近くにある」で 53.9%、次いで「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%となっています。



⑥高齢期の住まい方について

【高齢になった時の（既に高齢の方も含む）、住まい方】

「現在の住まいに住み続けたい」が 64.9%、「別の住まいに住み替えたい」が 29.6%となっています。

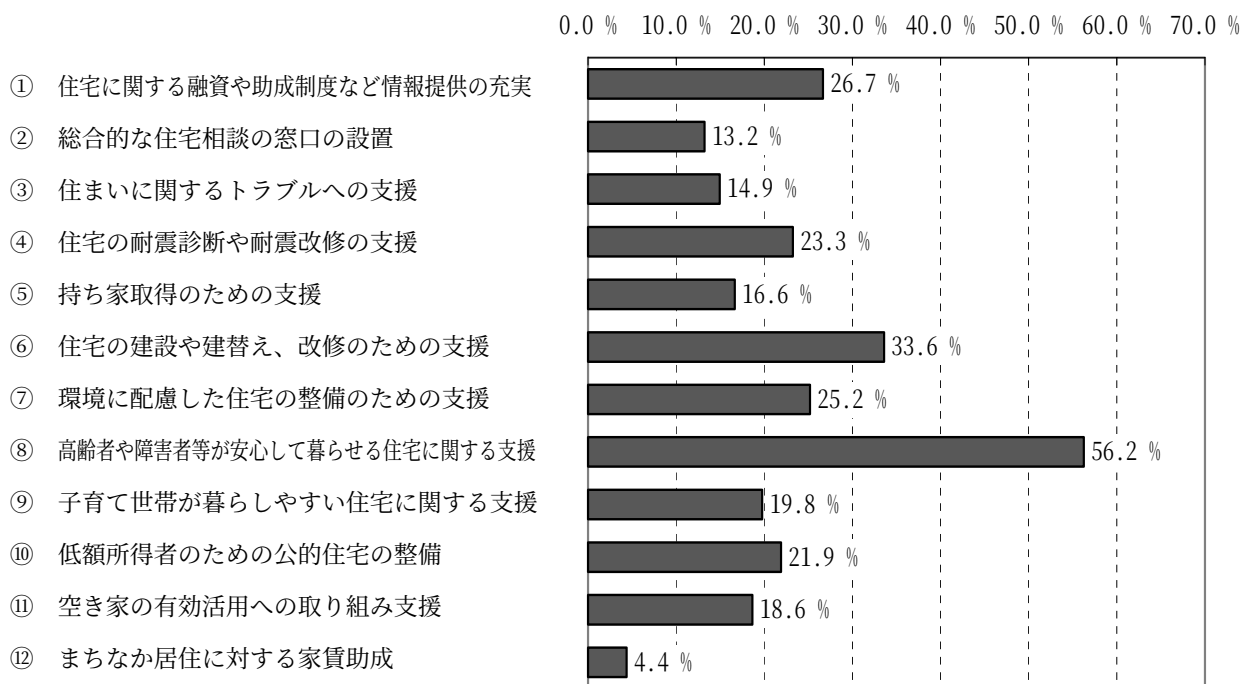
【住み替えとしたら、どのような住宅に住みたいですか。】

全体で最も多いのは「一戸建ての持ち家（新築で購入または建替え）」で 48.2%、次いで「一戸建ての持ち家（中古で購入）」13.3%、「分譲マンション（新築で購入または建替え）」12.1%となっています。

⑦住宅や周辺環境に対する取り組みとして、重要だと考えること

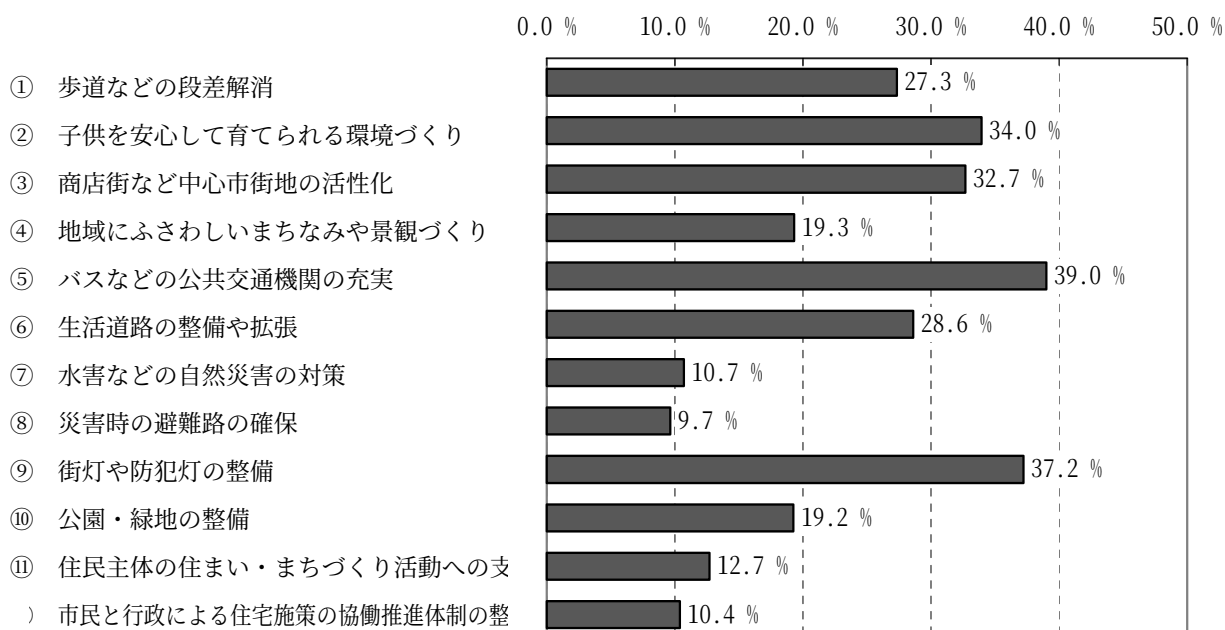
【住宅について】

全体で最も多いのは「⑧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」で56.2%、次いで「⑥住宅の建設や建替え、改修のための支援」33.6%、「①住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」26.7%となっています。



【周辺環境について】

全体で最も多いのは「バスなどの公共交通機関の充実」で39.0%、次いで「街灯や防犯灯の整備」37.2%、「子供を安心して育てられる環境づくり」34.0%となっています。



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

中堅ファミリー世帯の減少、晩婚化及び出生率の低下も相まって、高齢化の一層の進展が見込まれることから、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。

本市の人口は近隣町村の合併によって、増加し続けてきました。しかし、近年に合併した大胡地区、富士見地区では人口が増加傾向にあるものの旧前橋市では、平成 15 年にピークを迎え、横ばいから減少傾向となっています。

65 歳以上の人口について見ると、総人口に対する割合は、平成 13 年（18.1%）以降概ね 0.6 ポイントずつほぼ一定の割合で増加し、平成 20 年調査では 22.1%（約 7 万人）となっています。

世帯類型については、単身世帯、夫婦のみの世帯数が増加傾向にあり、ファミリー世帯（親と子からなる世帯）の世帯数は微増にとどまっています。中堅ファミリー世帯（世帯主年齢が 40～65 歳未満の親と子からなる世帯）については国勢調査によると平成 17 年から 22 年の間に 2.8%と、減少傾向を示しています。

(2) 急激な高齢化に対応した居住環境の整備

現在の住まいのバリアフリー改善や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加齢による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。

国勢調査によると平成 17 年から平成 22 年の間に本市の世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯数の増加率は 18.5%（総世帯数は約 3.4%）と急増しています。今後、団塊の世代が 65 歳に達することから、さらに、この傾向は強まることが予想されます。また、世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯の内訳を見ると、高齢者のみの単身・夫婦世帯が平成 22 年国勢調査では既に 6 割を占めています。平成 20 年調査では、65 歳以上の世帯員のいる世帯で高齢者の設備が無い世帯が 1/3 以上を占め、そのうち借家世帯では、半数を超えています。

近年の食生活の変化や医療技術の進展に伴って、平均寿命が 80 歳以上となり、元気な高齢者が増加しています。しかし、加齢による身体機能の低下は急激に進行し、住まいの中の小さな障害だけでも転倒などによる大怪我の原因となります。特に高齢者のみの世帯の場合、発見の遅れにより、致命傷となる危険性が高くなります。

(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、民間賃貸住宅で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。

住宅の戸数が世帯数を上回り、住宅の数量としては充足したといえる現在では、市民が各自のライフスタイルや家計に占める住居費負担などに応じ、住宅関係事業者相互の連携及び協力によって国民の住生活の安定を確保することが住生活基本法において位置付けられています。

しかし、社会経済情勢の長期的な低迷状況などにより、所得が低いがために、適切な性能の住まいを確保できない世帯も存在し、特に、民間賃貸住宅に多い傾向にあります。

また、団塊の世代の退職によって年金所得のみで生活する高齢者が急増する中で、適切な住まいを確保できない世帯の急増も懸念されます。さらに、民間賃貸住宅市場では、高齢者、障害者、外国人等については、現在の家賃負担能力に関わらず、入居を拒まれる傾向があります。

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。

平成20年調査では、昭和55年以前に建築した住宅が、全体の約30%となっています。構造別の昭和55年以前に建築した住宅の割合は、木造の住宅で46.8%、防火木造で23.2%、非木造で18.7%となっています。

また、腐朽・破損の状況を見ると、昭和35年以前に建築した住宅の約30%、昭和36～55年で約20%に腐朽・破損の状況が見られます。そのうち木造の民間借家の中では、昭和35年以前で約60%、昭和36～55年で約25%に、非木造の民間借家の場合については、昭和36～55年で約30%に腐朽・破損が見られます。

(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。

戦後の住宅不足の波は既におさまり、現在では住宅総数が世帯数を上回って（統計的には1割以上の空き家が発生）います。人口についても、ピークを過ぎて減少期に移行し、現在は増加傾向にある世帯の数も近い将来、減少期に入ることが予想されます。

また、社会経済情勢も長期的な不況、所得格差の拡大、地球温暖化などの差し迫った環境問題などから、相対的に古くなった住宅を壊し、新たな住まいを大量に建設し続ける時代は終りを迎え、良質な住宅を手当てしながらできるだけ長く利用できるようにしていくことが求められる時代となりました。

市民ニーズをアンケート調査の結果で見ると、バリアフリーや遮音性・断熱性、防犯などに対する住まいの不満が多く、バリアフリーや台所などの水廻り、省エネなどに対応した改修の必要性が多くを占めています。

平成20年調査の居住面積については、最低居住面積水準未満の世帯が全体の4.8%、民営借家では、15.4%と高い割合となっています。家計を主に支える者の年齢別に借家の共同住宅に住む夫婦と子どもの世帯の割合を見ると、25歳未満で100%、25～34歳で55.1%と子育て世帯の居住水準が課題となっています。

(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。

現在、既に1割以上の空き家が存在し、空き家の大半が民間の賃貸住宅で占められています。賃貸住宅市場が下落傾向にある現状下では、新築物件の家賃に割り安感があり、築後5～10年の物件でも空き家が多く発生していると言われています。空き家住宅の状態を住宅・土地統計調査の腐朽・破損なしで見ると、空き家全体の約75%が腐朽・破損なしで占められています。また、非木造の賃貸用共同住宅で見ると、約86%とその割合は高くなります。

(4) 急増する分譲マンションの維持・管理

本市においては、比較的新しい物件が多く、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。そのため、管理組合の管理意識を把握しながら、管理組合主体の適切な管理を誘導する必要があります。

近年、市内JR駅周辺や中心市街地周辺では、分譲マンションの建設が進行してきており、平成22年時点で75件が立地しています。また、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、16.0%（12件）となっています。そのため、新耐震基準施行以前の建物の耐震性の確認、全ての物件における適切な管理によって、長期的に活用可能となります。

現在は、低炭素社会へ向けて、既存の住宅をできるだけ長く良好に活用していくことが求められる時代であり、適切な住宅の管理が重要です。しかし、これまでは、管理を管理会社任せにする分譲マンションが多く存在し、適切な管理が行われていない問題が全国的にみられ、行政による適切な管理組合運営支援が行われるようになってきています。

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

現在、中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地の再生に向け、居住性向上のため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。

商店数や売り場面積が市全体の約1/4を占める中心市街地については、人口の郊外への流出によって人口が減少し続け、あわせて高齢化（中心市街地を含む本庁管内で65才以上が約27.4%）も著しく、にぎわいに欠ける状況が続いてきました。また、住宅の空き家については、本市全体で13.3%、群馬県の人口集中地区が17.4%を示しており、人口の流出傾向にある中心市街地においても、この傾向に近いものと考えられます。

アンケート調査では、中心市街地の魅力について、利便施設が近いことが53.9%、医療施設等が近いことが37.4%、公共交通機関が充実が33.7%など利便性の評価が高い一方で、住宅価格が高いが43.6%、騒音・振動が34%、緑が少ないが28%などの不都合な点が上げられています。

(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。

本市においては、高度経済成長時代から前橋工業団地造成組合などの造成により27か所の住宅団地が整備され、定住人口の確保に寄与してきました。しかし、バブル経済崩壊後に整備した住宅団地の中には、造成後も住宅建設が進んでいない状況が現在も続いています。団地内に造成後の空き地が残存し続けることは、地域の防犯上、景観上の問題が多く、放置することによって住宅団地としての魅力の低下につながる懸念されます。

(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。

本市は、赤城山の頂上から南麓に広がる雄大な自然を背景に、森林、農地、市街地が調和し、赤城山から注ぐ豊かな水の流れが市街地内に広瀬川などの身近な水辺空間を形成するなど、豊かな自然があふれる潤いのある住環境を形成しています。また、古くは東国の中心として、近代の生系の町として、歴史的な資源が街なかに点在するなど、様々な地域資源が存在しています。

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。

市営住宅については、簡易耐火平家建て及び二階建ての約 150 戸が耐用年数を経過若しくは今後 10 年以内に耐用年数を経過し、建替えや用途廃止などが急務となっています。

また、全体の約 2 割が耐用年数の 1 / 2 を既に経過し、今後 10 年以内にはさらに全体の約 4 割が耐用年数の 1 / 2 を経過することから、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するとともに、計画的な建替えなどの建築更新を推進していくことが必要です。

(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。

本市には、市営住宅が 5,460 戸、県営住宅が 2,300 戸のほか、特定優良賃貸住宅 74 戸の公的住宅がありますが、市営住宅の応募倍率は 5.1 倍(平成 22 年)、県営住宅においても、数倍という状況にあります。その一方で、特定優良賃貸住宅は空き家が 31 戸(平成 22 年 10 月)と、アンバランスな状況にあり、市営住宅の収入超過世帯の住み替え誘導など有効活用のための連携が必要です。

市営住宅の建替えや大規模修繕等の実施にあたって入居者の仮移転が必要となりますが、建替え団地周辺の他の市営住宅の活用だけでは不十分な場合があり、隣接する県営住宅や特定優良賃貸住宅の有効な活用が望まれることから、柔軟にこうした公的住宅との連携強化を図ることが必要です。

(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。

市営住宅は、地域の貴重な公共の財産であり、地域の住宅に困窮する世帯の生活をサポートするだけでなく、地域の高齢者・障害者などの福祉的なサポートの場として、また、地域コミュニティの場等として、福祉施設や集会施設、公園・広場等必要に応じて、地域に開かれた場を提供していくことが求められます。

また、市営住宅は地域の中で一団の建物で、周辺の街並み景観へ与える影響が大きいことから、周辺との調和に十分に配慮し、景観及び緑化に寄与していくことが必要です。

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がどのようなものがあるかということ、各世帯が自らの世帯の状況と照らし合わせて、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。

市民の住生活全般に関わる課題は、現在の住まいや世帯のライフスタイル・ライフステージなどによって異なり、課題への対応の仕方も各世帯によって異なり、選択する施策も異なります。

また、個々の世帯が現在抱えている課題のすべてを一斉に解消することは困難であり、各世帯の課題をそれぞれの世帯が十分に認識し、自らの住生活をより良好なものに向上させるために、優先すべき課題を選択し、それに対応する施策を的確に選択できるようにしていくことが重要です。

アンケート調査では、住宅について重要なことの問いの3番目に情報提供の充実が26.7%で、自らが情報を選択し有効に活用しようという住民が1/4以上存在することが示されています。比較的流動性の高い民間賃貸住宅居住者の場合、この意向がより強く、1/3強を占めています。

情報としては、住宅確保要支援者が安心して暮らせる住宅の情報、住宅の建設や改造に関わる融資及び助成関連情報、身体機能や世帯の事情に対応した福祉等居住サービス支援などの情報が考えられます。

(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必要があります。

直接、住まいの需要者に接触して住まいを提供する住宅流通に関わる不動産事業者等、住宅建設に関わる設計士、ハウスメーカー、建設事業者等が適切な情報を持つことで、住宅を探す市民のニーズに適合した良質な住宅の提供を円滑に進めることが可能となることから、行政と関係事業者の協力のもとにこうした情報を共有化する仕組みづくりが必要です。

近年、特に高齢者に対して、現状の住まいの安全性の不備などにより、不安をあおり、不必要なリフォームを強いる詐欺が横行していることが頻繁に報道されていることから、地域に根ざした不動産・住宅産業に関わる事業者どうしが連携し、これらが入り込まないような協力関係を形成していくことが望まれます。

また、近年においては、景観・環境・福祉、まちづくりに関心の高い市民によるまちづくり活動が徐々に拡大しつつあることから、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必要があります。

第3章

住宅政策に係る基本方針

3-1 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となります。

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>

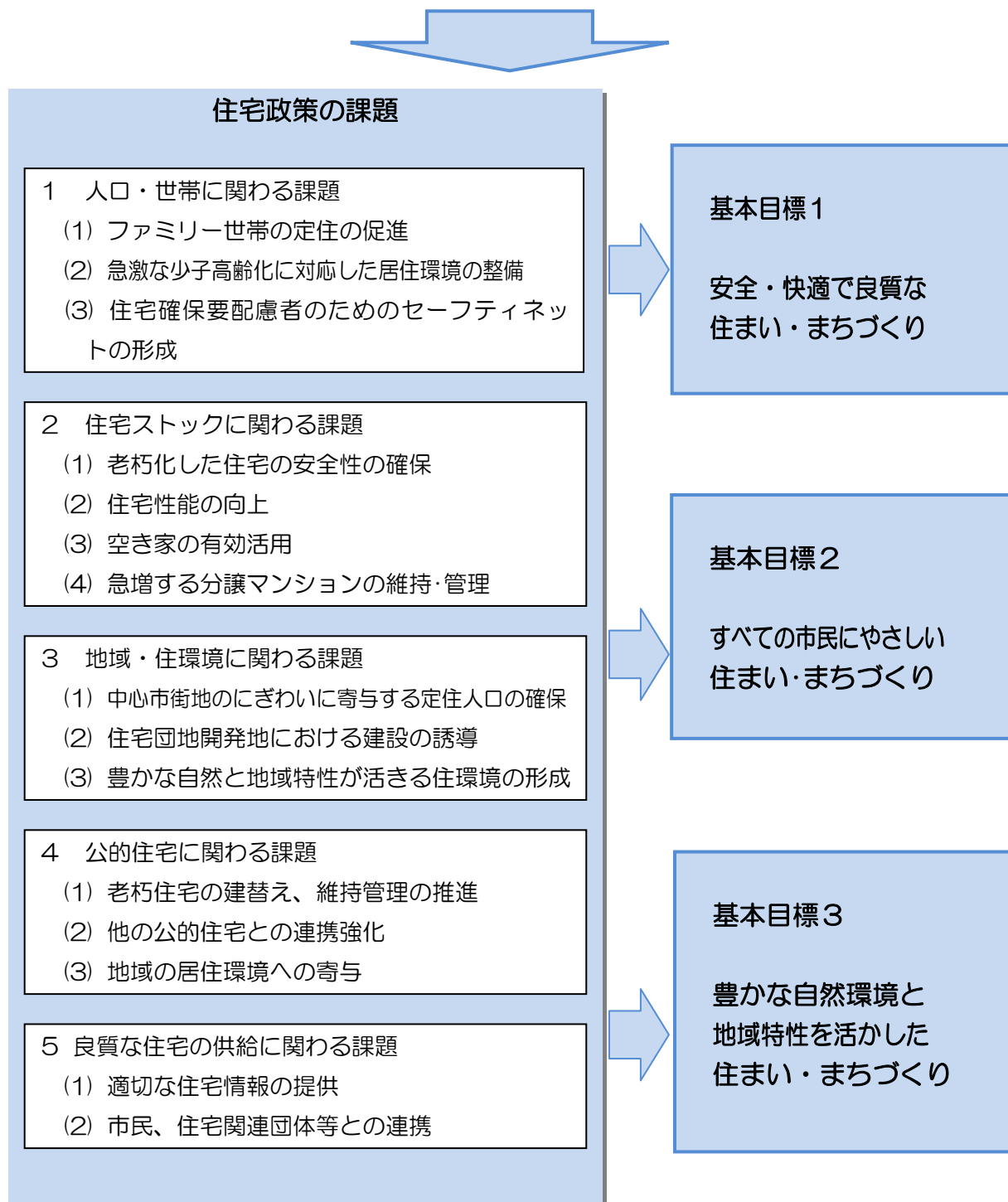
～環境と人へのやさしさに包まれた豊かな心を育む住まい・まちづくり～

3-2 基本目標

基本理念及びテーマを踏まえ、以下の3つの基本目標を設定します。

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



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れることが必要です。

<基本方針>

- 1-1 災害に強い住宅・住環境の実現
- 1-2 住み続けられる良質な住まいの供給促進
- 1-3 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>

- 2-1 すべての市民が安心・快適に暮らせる住まいの確保
- 2-2 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ます。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。中心市街地の再生における街なか居住や魅力ある景観形成の推進など、さまざまな取り組みにより定住の促進を図る必要があります。

<基本方針>

- 3-1 自然環境との調和に配慮した住環境の形成
- 3-2 地域特性を活かした愛着の持てる住環境の形成
- 3-3 市民の協働による持続可能な住環境の形成

3-3 基本方針

基本目標1 安全・快適で良質な住まい・まちづくり

基本方針1-1 災害に強い住宅・住環境の実現

市民の生命と財産を守る住まいの地震による被害の軽減を図るため、既存の住宅ストックの耐震化に関する支援や情報提供、安全・快適な住まい環境を長期間確保できる長寿命な住宅ストックの誘導のための支援を行います。

①住宅の耐震化の促進

前橋市耐震化促進計画に基づき、市民の災害に対する意識を高めるための情報提供を行うとともに、耐震化に関する市民の取り組みが円滑に進められるよう、適切な専門家等による相談体制の充実を図ります。

耐震性能を高められるよう耐震診断や耐震改修工事に対する助成措置などの支援を実施します。

【具体的な取り組み・事業】・・・建築物等耐震化促進事業の推進

②老朽化の著しい市営住宅の建替え及び用途廃止の推進

前橋市の管理する市営住宅の中には、老朽化が著しく空き家が多く発生している住宅も存在し、災害や防犯の面で問題になることも考えられることから、市営住宅の整備計画（前橋市市営住宅長寿命化計画）に基づいた建替えや用途廃止を推進します。

建替えや用途廃止に際しては、地域の防災対策へ寄与するような活用を検討します。

【具体的な取り組み・事業】・・・市営住宅の建替え、有効活用

③災害に強い住宅・住環境整備

地震や火災などの災害時の安全な避難や火災の延焼に強い住環境を形成するため、旧市街地などの住宅の密集する地域などについて、共同化等による都市基盤と災害に強い建物の整備を誘導します。

【具体的な取り組み・事業】・・・市街地再開発事業の推進
・・・優良建築物等整備事業等の推進
・・・土地区画整理事業の推進

基盤未整備なまま成長してきた市街地においては、最低限必要な道路整備及び都市基盤の整序¹²など地域の現状に応じたまちづくりの手法を地域住民と選択し、安全・快適な住環境の整備を誘導します。

【具体的な取り組み・事業】・・・狭あい道路整備等促進事業の推進
・・・住宅周辺道路整備事業の推進
・・・土地区画整理事業の推進

¹² 整序：秩序立てて整えること

基本方針 1－2 住み続けられる良質な住まいの供給促進

長期的に住み続けられる構造や設備などの性能の備わった良質な住宅の建設を誘導するとともに、適切な維持管理により住まいの性能を長期的に保持することで、世帯の変化に対応した住み替え等を容易にするなど、地域に住み続けられる良質な住まいの供給の促進を図ります。

①住宅の新築及び建替えにあわせた良質な住宅の建設の誘導

新たに建設供給する住宅については、世代を超えて住み継げる高耐久な構造かつ適切な維持・管理を容易とする設備等の性能を備えた良質で長寿命な住宅を誘導するため、長期優良住宅認定制度の普及を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・長期優良住宅の認定制度の普及促進

◇長期優良住宅の認定基準の概要

項目	概要	備考
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	＜鉄筋コンクリート造＞ ・水セメント比を低減 ・鉄筋かぶりを厚く ＜木造＞ ・床下及び小屋裏に点検口設置等
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、損傷のレベルの低減を図ること	・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べ耐用年数が短い内装・設備について、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること	・躯体に影響を与えることなく、配管類の維持管理が行える
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること	共同住宅 ・将来の間取り変更へ備えた配管、配線に必要な躯体天井高を確保
バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること	・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口部等
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること	・地区計画、景観計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合、これらの内容と調和が図られること
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること	＜一戸建て＞75㎡以上 ＜共同建て＞55㎡以上
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること	・構造体上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定める ・最低10年ごとに点検を実施

住宅取得者が事前に耐震性や省エネ性など住宅の性能の違いを比較し、世帯にあった良質な住宅を取得しやすくなるように住宅性能表示制度の普及促進等を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・住宅性能表示制度の普及促進

②健康に配慮した住まいの普及促進

住まいは安全・快適な生活が求められる場であり、人々が日頃の疲れや病を癒し、新たな活力を再生し日常生活に戻る重要な空間であることから、建材等による健康被害などの情報提供等により健康に配慮した安心して生活できる住まいづくりの普及促進を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・シックハウス、ヒートショック対策に関する情報提供等

③既存住宅の改善による良質な住宅ストックの形成

既存の住宅ストックを長期的に活用できるよう建物所有者に対するリフォーム意識の普及啓発を図るとともに、建設事業者等と連携し、優良事業者登録等の体制整備を検討します。

また、子育て世帯における住宅の住環境の向上を図るため、こうした世帯に対する既存住宅のリフォームを支援します。

【具体的な取り組み・事業】・・・既設住宅のリフォームの促進
・・・空き家の活用促進
・・・住宅性能表示制度の普及促進

基本方針 1－3 分譲マンションの管理の適正化

多様な世帯が共同で暮らす分譲マンションを長期的に活用できるよう、区分所有者の建物の共有意識を高め、長く住み続けられるような良好なコミュニティを育みながら、適正な維持・管理が自主的に進められるように、管理組合が活発に活動するための情報提供や相談などのための体制整備を図ります。

①区分所有者の主体的な管理による良好な居住環境の維持・保全

分譲マンションの管理組合の理事や管理に関心の高い区分所有者を対象とした専門家による分譲マンション管理に関するセミナーや講習会などの開催、マンションが抱える管理上の課題や取り組みなどを同じ立場で情報交換できるような管理組合間の交流の支援などにより、区分所有者の主体的な取り組みによる良好な居住環境の維持・保全の促進を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・マンション管理セミナー等の開催
・・・分譲マンションの管理組合間の交流の促進

②円滑な管理組合活動のための支援体制の充実

分譲マンションの維持・管理、計画修繕など管理組合の運営全般に対する日常的な相談体制や具体的なアドバイスを行う専門家の派遣など円滑な管理組合活動のための支援体制の充実を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・分譲マンション管理相談体制の整備
・・・専門家の派遣の検討

市内の分譲マンションの実態を把握し、それぞれのマンションの管理組合活動の運営が円滑に進められ、入居者が良好な状況で快適に住み続けられるように、管理組合活動への適切な支援を可能とするような分譲マンション登録制度の整備を検討します。

【具体的な取り組み・事業】・・・分譲マンション登録制度の整備

基本目標2 すべての市民にやさしい住まい・まちづくり

基本方針2-1 すべての市民が安心・快適に暮らせる住まいの確保

低額所得者、高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯など住宅を取得することが困難な世帯を含め、すべての市民が安心して住宅を確保でき、快適な生活を送れるよう、公的住宅と民間住宅によるセーフティネットの構築を図ります。

①市民のセーフティネットとしての公的住宅の供給

収入が低いために適切な住まいを取得できない市民の生活のセーフティネットとして有効に活用できるよう、市営住宅において、収入超過世帯の退去の誘導など適正な管理により、市営住宅を必要とする市民の入居機会の公平性の確保を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・市営住宅の適正な管理による有効活用

②民間賃貸住宅で入居が拒まれる世帯（低額所得者、高齢者、障害者、子育て家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の居住支援

民間賃貸住宅の市場において、世帯事情による入居後のトラブルへの不安から入居を拒まれる世帯が、適切に住宅を取得できるよう、入居を拒まない住宅の登録を推進します。

【具体的な取り組み・事業】・・・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
・・・あんしん賃貸支援事業（群馬県）の周知

入居を拒まない住宅への登録に対する家主の不安を解消するように、家賃債務保証の活用や福祉サービスとの連携強化を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・家賃債務保証（高齢者居住支援センター）の活用 等
・・・福祉サービスとの連携強化

③市街地内の空き家の有効活用

市街地内に増えつつある住宅の空き家について、防災、防犯、地域活性化の面から必要な改修費の助成に加え、多様な世帯の入居の可能性を高めるよう、家賃補助を含めた入居のための助成策を検討します。

【具体的な取り組み・事業】・・・借り上げ公営住宅等の検討
・・・良質な民間賃貸住宅の家賃補助の検討
・・・あんしん賃貸支援事業（群馬県）の周知
・・・住宅改修支援等の検討

基本方針 2-2 高齢者等の安全・安心な暮らしの支援

超高齢社会の進行に伴う高齢単身及び夫婦世帯等の高齢者のみの世帯の増加が予測される中、高齢者世帯や身体機能が劣る障害者が自立した生活を確保するための支援体制を整備するとともに、加齢や障害にあわせた支援のある高齢者のための住まいの供給促進などにより、高齢者や障害者の安心・快適な生活の支援を行います。

①高齢者及び障害者などの自立した生活への支援

身体機能の状況にあわせて、住み慣れた住まいで自立した生活を継続できるように、障害に応じた補助設備や住宅改造等の内容や必要な助成に関する情報提供を図るとともに、日常的な生活で求められる福祉的なサポート等の強化を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・高齢者住宅改造費補助制度
・・・重度身体障害者住宅改造費補助制度
・・・ひとにやさしいまちづくりの推進
・・・福祉サービスとの連携強化

②高齢者及び障害者の身体機能の状況にあわせた安全・安心な生活の確保

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者の身体機能の状況にあわせて求められる居住ニーズに対応して選択可能なサービス付き高齢者向け住宅を民間事業者との連携により供給の促進を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
・・・シルバーハウジングの管理の充実
・・・住み替え支援策の検討

認知症等の精神的な障害を抱えた高齢者及び障害者が安全・安心に共同で生活を送ることができるよう、市営住宅の空き住戸などに民間活力を活用した高齢者等のための住まいの供給を促進します。

【具体的な取り組み・事業】・・・市営住宅のグループホームへの活用

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

基本方針3-1 自然環境との調和に配慮した住環境の形成

低炭素社会へ対応した住宅の長寿命化のための品質向上や適切な維持・管理の誘導、省エネルギー及び自然エネルギー設備等の活用促進の啓発・情報提供体制の整備を図ります。

①環境負荷に配慮した住宅の普及促進

住宅エコポイント制度の活用や長期優良住宅の認定制度の普及啓発により、外壁、窓等の断熱性能、給湯設備、暖冷房設備等の省エネ基準を満たす新築住宅やエコリフォーム、太陽熱利用システムの導入等環境負荷に配慮した住宅の普及促進を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・住宅の省エネリフォームの普及啓発
・・・住宅エコポイント制度の活用
・・・長期優良住宅の認定制度の普及啓発

太陽光発電など環境負荷の軽減に直接結びつく設備等の活用に向けた普及啓発及び設置に向け、助成制度の見直しや活用を含め検討を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・新エネルギー活用等の普及啓発
・・・太陽光発電システム設置費の補助
・・・高効率給湯器設置費の補助
・・・合併浄化槽設置費の補助

②環境負荷に配慮した生活に対する意識啓発

日常的に活用する空調、照明、その他家電製品の省エネ情報及びトイレや洗濯機などの水廻りの設備の節水に関わる情報等の提供と生活の中でできる省エネや節水に関する情報提供などにより、環境負荷に配慮した生活の意識啓発を図ります。

【具体的な取り組み・事業】・・・省エネ設備等の情報提供
・・・省エネ、節水意識の啓発等

基本方針3-2 地域特性を活かした愛着の持てる住環境の形成

すべての市民が住み慣れた地域でいきいきとした生活を送り続けられるよう、地形、自然、歴史、コミュニティなど地域に蓄積された地域特性が息づき、地域に愛着を持てる住環境を形成します。

①中心市街地の再生と住宅供給

日常の生活に必要な商業施設や病院、官公庁、文化・学習施設など、多様な都市機能が集積した中心市街地の利便性と街なか居住の魅力を発信するとともに、多様な世帯のニーズに対応した住宅の供給を誘導します。

再開発手法の活用などによる住みよい市街地への更新とあわせ、一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の建設を促進します。

- 【具体的な取り組み・事業】・・・街なか居住促進施策の検討
 ・・・市街地再開発事業の推進
 ・・・優良建築物等整備事業の促進
 ・・・土地区画整理事業の推進

中心市街地に立地する特定公共賃貸住宅や民間賃貸住宅の空き住戸を有効に活用するため、家賃補助等の検討を図ります。

- 【具体的な取り組み・事業】・・・特定公共賃貸住宅の有効活用
 ・・・空き家の活用促進

②住宅団地開発地における住宅の建設推進

群馬県産の木材に対する助成等を活用した良質で取得しやすい民間分譲住宅の建設誘導と、住宅地としてのきめ細かな維持・管理のためのルールづくりなどにより、持続可能で魅力あるまちづくりを誘導します。

- 【具体的な取り組み・事業】・・・ぐんまの木で家づくり支援事業（群馬県）の活用
 ・・・定期借地権の活用
 ・・・良質な民間分譲住宅の建設の誘導、促進

③景観計画にもとづく魅力ある景観形成の推進

地域の特性を十分に活かしたホームタウンとして、愛着を持って住み続けたいくなる良好な景観の保全・育成に向け、景観計画に基づく景観形成の誘導を図ります。

市民の景観形成に向けた意識啓発を図るとともに、景観形成重点地区の指定など市民の主体的な景観形成への取り組みを支援します。

- 【具体的な取り組み・事業】・・・景観計画に基づく景観形成の誘導
 ・・・保存樹等指定奨励事業の活用
 ・・・生垣づくり奨励事業の活用
 ・・・景観形成重点地区等の指定の検討
 ・・・景観重要建造物・樹木の指定及び管理助成策の検討
 ・・・景観アドバイザー制度の活用

④公共事業における景観配慮の推進

道路や公園などの公共空間について、地域の景観の秩序を誘導するよう総合的なまちづくりの観点で整備を推進します。

- 【具体的な取り組み・事業】・・・景観計画に基づく景観形成の誘導
 ・・・電線類の地中化の推進
 ・・・外部空間の緑化の充実

基本方針 3-3 市民の協働による持続可能な住環境の形成

市民の安全・快適な生活環境の確保に向け、個人個人の生活ニーズに合わせた住まいの確保とあわせ、住まいを取り巻く地域の住環境を地域住民が連携して、良好なものに育ていくための検討や支援を行います。

①住宅情報のネットワーク化への支援

住宅建設事業者、不動産事業者等の住宅関連事業者と市の連携のもと、良質な住まいの供給を図るとともに、市民が良質な住まいを取得するために必要な理解しやすい情報提供を行うための体制整備について検討します。

【具体的な取り組み・事業】・・・わかりやすい住宅情報の提供体制の検討
・・・住宅関連事業者等との連携体制の検討

②市民活動への支援

いつまでも快適に住み続けるため、住まい周りの住環境の向上に向けた自主的な取り組みの必要性について普及啓発を図るとともに、継続的に市民主体のまちづくり活動が行えるよう、活動費の助成や専門家の派遣等を行います。

【具体的な取り組み・事業】・・・市民提案型パートナーシップ事業
・・・住まい・まちづくりに関する学習講座の開催
・・・地区計画申出制度・都市計画提案制度による住民参加のまちづくりの推進
・・・建築協定、緑化協定の推進
・・・花のあるまちづくり奨励事業の活用
・・・まちづくり専門家の派遣

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
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。	市	70.7% (平成 20 年度)	90% (平成 32 年度)
		県	74.8% (平成 22 年度)	90% (平成 32 年度)
		国	79% (平成 20 年度)	95% (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。	市	3.4% (平成 16~20 年度)	6% (平成 32 年度)
		県	3.7% (平成 16~20 年度)	6% (平成 32 年度)
		国	3.5% (平成 16~20 年度)	6% (平成 32 年度)
応急危険度判定士数	大規模な災害が発生した場合に被災地へ赴き、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。	市	316 名 (平成 22 年度)	450 名 (平成 32 年度)
		県	1,383 名 (平成 22 年度)	2,000 名 (平成 32 年度)
		国	—	—
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。	市	26.7% (平成 22 年度)	30% (平成 32 年度)
		県	—	—
		国	8.8% (平成 21 年度)	20% (平成 32 年度)

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
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。	市	4.5% (平成 20 年度)	18% (平成 32 年度)
		県	4.8% (平成 20 年度)	18% (平成 32 年度)
		国	16% (平成 20 年度)	28% (平成 32 年度)
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。	市	4.8% (平成 20 年度)	早期に解消
		県	2.7% (平成 20 年度)	早期に解消
		国	4.3% (平成 20 年度)	早期に解消
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)	(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。	市	36.6% (平成 20 年度)	75% (平成 32 年度)
		県	35.8% (平成 20 年度)	75% (平成 32 年度)
		国	37% (平成 20 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(高度のバリアフリー化率)	(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
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 ¹³ 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	—	—

¹³ 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

平成24年3月 策定
令和 3年3月 改訂

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）