

## 前橋市公営住宅等長寿命化計画改定版（案）に関するパブリックコメントの実施結果について

建築住宅課

### 1 意見募集期間

令和7年10月31日（金）から令和7年12月1日（月）まで

### 2 意見提出状況

- (1) 意見提出者数：7人
- (2) 意見提出件数：13件
- (3) 意見の内訳

No.	項目	件数（件）
①	計画全体に関する意見	4
②	住戸・施設の整備方針に関する意見	2
③	計画以外の市営住宅やその他住宅政策全般に関する意見	7
合計		13

### 3 意見及び市の考え方の公表

前橋市パブリックコメント手続実施要綱に基づき、いただいたご意見に対する市の考え方を公表いたします。

なお、取りまとめの都合上、いただいたご意見をテーマ別に分割、及び一部要約しています。

貴重なご意見ありがとうございました。

## ① 計画全体について

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	<p>人口減少、若年層が入居しないことを考えれば市営住宅を縮小すべき。法人税など歳入が弱い前橋市は低所得者対策とも言える市営住宅の改築、長寿命化などは、もはや身の丈にあっていないと思う。当時の都市計画に市営住宅建設地なども取り入れたのか疑問。現場の方には否定的意見のように聞こえるのかもしれないが、勇気を持って縮小することが未来に繋がるという考え方も持って欲しい。</p>	<p>公営住宅の需要低下に伴い、計画的に市営住宅の管理戸数を縮小する必要があると認識しております。</p> <p>一方、様々な問題を抱える住宅困窮者へ対する住宅セーフティネットの確保も必要であり、既存の市営住宅ストックの効率的かつ効果的な改善を図ることで、維持管理に関するコストの縮減に努めることとします。</p>
2	<p>現在の問題点の中で空き家率、住宅ストックの大半が更新時期を迎えるなかで大幅に余剰が発生している、少子高齢化で人口減少している中で計画に掲げている4つ考え方は賛成です。</p> <p>①公営住宅の需要を踏まえた更新のほか、集約・再編による管理戸数の縮減を進める</p> <p>②集約・再編に伴い用途廃止する団地で民間活用のポテンシャルの高いものの売却等により、収入増加を図る</p> <p>③目的外使用と入居制度の見直しにより空き住戸の活用を行い、地域課題への対応を図る</p> <p>④子育て世帯の入居を促進するなど、高齢者等に偏らないコミュニティの形成を図る</p> <p>その中で維持費が税金から使用される観点から②は特に進めた方が良い</p>	<p>今回の改定において取り入れた新たな視点について賛同のご意見をいただき、さらには用途廃止後の団地の具体的な民間活用アイデア、及び子育て世帯の入居促進に向けた入居要件の緩和についてご提案をいただきました。</p> <p>団地の民間活用につきまして、全国的にも弾力的な活用事例が増えつつあることから地域課題解決に資する様々な使い方を研究し、庁内の関係部署とも連携を図って参りたいと考えております。また、子育て世帯の入居促進に向けた入居要件の緩和につきましても必要性を認識しているところであり、具体的な検討を進めて参ります。</p>

	<p>かと思います。最近では前橋市近隣に工場が結構建設されていることが目立ちます。そういった企業に売り込めば、企業の社宅として活用できる可能性もあり、雇用と人口増加につながり、収益確保にもつながると考えられます。</p> <p>④に関しては子育て世代の入居に賛成です。他の市と比べ入居率が悪く市営住宅の活用ができてないと判断し、資料に記載してあるとおり、入居条件を緩和させる必要があるかと思います。そうした取り組みがなければ、最近の住宅に比べ、古い市営住宅、利便性悪く（資料には利便性が高いと記載していますが、そうは思いませんでした）、設備も悪いところに若い世代に限らず、そもそも住みません。もう少し条件を緩和させれば、家賃が他の住宅と比べ安いので住むメリットが生じます。</p>	
3	<p>1. 背景認識</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「第七次前橋市総合計画」や「都市計画マスタープラン」等で示されたように、人口減少と少子高齢化が進展し、若年層の市外転出が顕著。</li> <li>・これは税収低下と社会保障費の増加を意味し、市営住宅の維持管理費削減・予算平準化が必要。</li> </ul> <p>2. 基本方針への理解</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理戸数削減・集約・再編は不可欠であり、本計画案の方向性は理解できる。</li> <li>・中長期的予算計画に基づき、市営住宅関連費用を抑制し、社会保障費</li> </ul>	<p>1. 2. について</p> <p>人口推計の見通しとそれに伴う財政的な事情等を踏まえた、本計画の策定背景及び目的、基本方針に一定のご理解をいただいたものと考えます。</p> <p>3. 4. について</p> <p>建替えや維持管理、用途廃止等の手法選定の方法については、国土交通省の示す指針に基づき実施しており、その1次判定においては、団地の立地環境等を評価することとしております。本市では、団地の立地が「土砂災害警戒区域</p>

<p>とのバランスを取るべき。</p> <p>3. コンパクトなまちづくりとの連動</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・残す・建替える市営住宅は、公共交通沿線で住宅・商業・医療・公共施設が配置されている地域に優先配置。</li> <li>・郊外開発規制とリンクさせ、住居誘導区域内で集約・再編を進める。</li> <li>・市営住宅の空き部屋（戸）に用途廃止される居住者の移転も併せて検討が必要。</li> </ul> <p>4. 高齢者対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢単身・夫婦世帯が急増し、民間賃貸への入居が難しい現実を踏まえ、市営住宅は住宅セーフティネットとして重要。</li> <li>・運転免許返納後の生活利便性を考え、公共交通沿線に配置し、交通政策課・福祉部門との調整が必要。</li> <li>・高齢者の自然減耗に伴う遺品整理・特別清掃・事故物件対応の仕組みづくりも求められる。</li> </ul> <p>5. 若年層・子育て世帯への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層の市外転出抑制・子育て世帯支援のため、市営住宅への入居しやすさを促進。</li> <li>・転入者の入居促進策も必要。</li> </ul> <p>6. 空き戸対策・収益確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居率向上のため、起業家向けオフィスなど住居以外の用途利用を可能にする仕組みを検討し、賃貸料増</li> </ul>	<p>や家屋倒壊等氾濫想定区域に該当せず、居住誘導区域またはDID内」にあることを立地環境の判定基準としており、都市計画や公共交通の計画との整合を図って参ります。</p> <p>なお、建替えや用途廃止を進めるにあたりましては、入居者の負担の軽減に配慮したきめ細かい個別対応が必要であると認識しており、公営住宅への住み替え希望の移転先につきましては、当面用途廃止の予定のない団地への移転を基本とすることとします。</p> <p>また、年々高まる高齢者の入居需要も含め、住宅セーフティネット確保の重要性についても認識しており、需要推計に対して十分な余裕を持った管理戸数計画としております。福祉部門との連携につきましても、前橋市居住支援協議会を立ち上げ、これまで以上に多様な関係機関や団体が連携して支援にあたることとなる見込みとなっており、遺品整理等の仕組みづくりにつきましても一緒に検討して参りたいと考えます。</p> <p>5. 6. について</p> <p>市営住宅の入居率向上、特に若年層・子育て世帯の入居促進につきましては、団地の活力増進及びコミュニティバランス改善のために必要であると認識しており、入居要件の緩和を検討しております。また、市営住宅の目的外使用</p>
--	--

<p>で歳入源を確保。</p> <p>7. 統廃合の具体的方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等の総量抑止で将来の市民負担を軽減。築浅住宅は有効活用。</li> <li>・コンパクトシティ構想に沿い、公共交通利便性の高い地域の市営住宅を優先し、利便性の低い地域は廃止。市街地拡散型の土地利用制度見直しと連携した統廃合により分散を抑止。</li> <li>・長寿命化では予防修繕を計画的に実施し、事後修繕による高額費用を回避。</li> </ul> <p>8. 廃止後の土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却益を新規市営住宅建築用地購入資金に充当。</li> <li>・廃止土地と新規候補地の交換も検討。</li> </ul> <p>9. 民間ノウハウ活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 等による民間ノウハウ導入で長寿命化計画を効果的に推進。</li> </ul> <p>10. 公共交通の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の充実が「長寿命化計画」「都市計画マスタープラン」「コンパクトシティ構想」の成否を左右する。</li> <li>・関連部局・群馬県・運輸事業者との連携で、自動車依存型都市からの脱却を目指す。</li> </ul>	<p>により空き住戸を積極的に活用し、団地内外の地域課題の解決を図りつつ歳入確保に努めて参りたいと考えます。</p> <p>7. について</p> <p>市営住宅の管理戸数縮減を進めるうえでの用途廃止等の事業手法の選定においては、先に示した国交省指針に基づき、団地の立地環境や需要などの社会的特性、残耐用年数などの物理的特性を考慮して判定をしており、郊外に立地する築年数の経過した団地で入居率の低いものを優先して選定することとしております。</p> <p>このことにより、将来に向けて団地の総量を抑制しつつ市街地への集約化による地域コミュニティの維持に寄与するものと考えております。</p> <p>8. 9. について</p> <p>本計画は、計画期間を当面 10 年間としており、その間に新規の市営住宅を建設する予定はありませんが、用途廃止後の土地や建替え事業に伴う余剰地等につきましては、民間への売却や PFI 手法による民間活用も視野に入れた検討をすることとしております。</p> <p>10. について</p> <p>公共交通の重要性につきましては認識しており、引き続き関連部局との連携を図って参ります。</p>
---	--

4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅は高齢者や外国人が多く、若者はほとんど入居しない。入居しても短期間で退去する。</li> <li>・団地の数が多いと感じており、老朽化した団地もたくさんある。空き家も目立つ。家賃収入も厳しい状況ではないか。</li> <li>・有事に備えた住宅確保の必要性は理解するが老朽化している団地は取り壊し、住民は適切な団地へ移転することを希望する。</li> <li>・残す団地は市の住宅課が中心となり選定するのが良い。</li> <li>・空きが目立つ JR 前橋大島駅そばの団地、江木団地、かやの団地等は早急な対策が必要。</li> </ul>	<p>市営住宅の入居者に関して、外国人を含む世帯の割合につきましてはおよそ 6%と全市での割合と同様であります。65 歳以上の高齢者の割合（43.8%）は全市での割合（30.4%）より 13%以上も高い状況を把握しております。</p> <p>また、大半の団地が昭和 40 年代後半から昭和 60 年代にかけて建設されたことから建設後 50 年前後の建物が多く存在し、老朽化に加え設備のミスマッチなどから空き住居が多くなっており、家賃である住宅使用料の収入も年々減少している状況です。</p> <p>そのような状況から、引き続き維持管理をする団地、建替や改善を図る団地、用途廃止する団地などについて、建物の残耐用年数や立地環境、入居ニーズなどを踏まえた判定を行い、今後 10 年で住宅管理戸数を 9 割程度に縮減する計画としており、江木団地の一部につきましても用途廃止を検討したいと考えております。なお、萱野団地は県営住宅となります。</p>
---	--	--

## ② 住戸・施設の整備方針について

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	<p>修繕業者です。地元で何十年も頑張って細々と続いている畳屋や表具屋の為に、現状の和室中心のままなんとか進めて欲しいです。</p> <p>住みやすさ感を出すには和室を減らすのではなく、キッチン、ト</p>	<p>和室の持つ魅力についても承知しているところですが、すべての部屋が和室となっている住戸につきましては、生活スタイルの変化への対応や退去時における入居者の費用負担軽減等の理由により、そのうち 1 室</p>

	<p>イレ、風呂等の水廻り設備を充実させることが大変大変重要であると考えます。</p> <p>実際に住んでいる・住んでいた方々に私はたくさん話を聞いていますが、やはり和室がいい、畳が落ち着くという意見をたくさん頂いています。</p>	<p>の洋室化を行っています。また、市営住宅の居住性の向上につきましては、浴槽及び給湯器の設置のほか、玄関等への手すりの設置などの福祉対応と併せて個別改善を実施して参ります。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地を残すなら、外観改善・エレベーター設置・内装の現代化・早朝掃除廃止が必須。</li> <li>・広瀬団地はエレベーターがあるので存続希望。老朽化しているなら改修を。</li> </ul>	<p>残す団地につきましては、建物の適切な維持のために前項②－１で示した必要な改善を図って参りますが、エレベーターにつきましては、設置効率等を踏まえて新規に設置する予定はありません。</p> <p>また、本計画においてエレベーターの設置されている広瀬団地の住棟を廃止する予定はありません。</p>

### ③ 計画以外の市営住宅やその他住宅政策全般について

No.	パブリックコメントによる意見	左の意見に対する市の考え方
1	<p>ペット飼育可の団地を作り、そこに飼育は違反だとされていた人たちを集めたらいいと思う。飼育不可物件は嚴重に取り締まったほうがいい。</p>	<p>核家族化の進む現代社会において、ペットは共に生活するパートナーとしての存在に変わりつつあると認識しており、他市の事例や取組なども参考にしながら研究してまいりたいと考えております。</p>
2	<p>若い世代を取り込むには、前橋市公式LINEに掲載してみてもどうかと考えます。そもそも市営住宅に住む発想がない人も世の中には多くいます。私もその一人です。市民の方に情報発信をするのも一つの手であるかと思えます。また、移住者へも市営住宅を勧めて</p>	<p>若い世代への情報発信、移住者や外国人の方への積極的な斡旋に関するご提案をいただきました。</p> <p>若年層の取り込みに向けては、前橋市公式LINE等を活用した情報発信を強化し、市営住宅の認知度向上を図ることが有効と考えます。</p> <p>また、移住促進施策との連携によ</p>

	<p>みてはどうでしょうか。移住者イベントにおいて、市営住宅の空き家率が高いことで条件によっては直ぐに住めますという PR すれば、少なからず検討する人は出てくるかと思います。移住部門と連携して、空き家率解消に取り組んでも良いかもしれません。</p> <p>第七次前橋市総合計画では、ここ 2023 年から 2024 年で外国人が 1000 人以上増加しております。今後も時代の流れとして、外国からの移民が増えてくる傾向があります。前橋市近郊でも工場建設などが目立ち、また移民コミュニティができ始めており、益々増加傾向にあります。そうした中で外国人中心に空き家を貸すのはどうでしょうか。文化の違い、住宅の使用の仕方、家賃未払いの可能性など挙げれば様々な問題はありますが、市営住宅の 10% は外国人に貸してみても、実際はどんな感じかメリットとデメリットを統計し、試してみるのも一つの手だと考えます。</p>	<p>り、移住イベント等で空き家率や入居条件を PR し、選択肢を拡充することが期待されます。</p> <p>さらに、外国人住民の増加傾向を踏まえ、異文化交流を促進し、団地に賑わいを創出する取組を検討することも有効と考えます。</p> <p>これらを総合的に進め、空き家率の改善と多様な層への対応を図ってまいります。</p>
3	<p>関根のような駅から離れたところにある団地には、移動手段対策として駐車場の一角をマイタクシー待ちスペースとしてつくる案を推します。</p>	<p>団地には来客用駐車スペースや福祉事業者用駐車スペースなどの一時的な駐車スペースを備えているところもありますが、マイタク等の交通サービス利用者へも配慮した配置計画として参考にさせていただきます。</p>



4	<p>・市民の税金で成り立っていることであり、取り壊し後の跡地は、公園、宅地、建売住宅、樹木葬や無縁墓地、市民会館などに有効活用して欲しい。特に樹木葬・無縁墓地は必ず作ってほしい。お墓維持の難しさを実感している。</p> <p>・高崎という芸術街など、周辺の住民の意見を反映した前橋ならではの街づくりを希望。</p>	<p>市営住宅取り壊し後の跡地活用につきましては、都市計画との整合性も踏まえて宅地としての活用のみではなく新たな時代のニーズに合わせた墓地としての利用など、頂いたご意見も参考にさせていただきます。</p>
5	<p>月に一度の早朝掃除など一般の自治会ではない慣習が若者離れの原因であり、これを廃止しないと誰も入居しない。</p>	<p>市営住宅敷地の除草などの清掃活動に関しましては、お住いの方々のご協力をいただくこととなっており、個々の団地の事情に合わせた運営をしていると認識しております。</p>
6	<p>市内空き家の状況分析を深めること、並びに、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の供給(登録)見通し、特に耐震改修等の補助施策と公営住宅諸計画との関係性を明確にして欲しい。</p>	<p>一戸建て住宅を中心とする民間の住宅に対しては、空家等対策計画に基づき、空き家の発生抑制や活用促進に努めており、併せて耐震改修促進計画に基づく耐震改修補助事業等により建物の安全性の向上を図っているところです。</p> <p>また、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（いわゆる、セーフティネット住宅）」の供給(登録)見通しにつきましては、現状で市内に約2,700戸の登録があります。住宅確保要配慮者に対して、公営住宅のみで需要に対応することが可能である見込みであることも踏まえ、セーフティネット住宅の登録戸数は充足していると考えています。ただし、セーフティネット住宅の空室は約60戸と決して多くないことから、今後も引き続き登録を促進していくことと</p>

		し、同時並行で策定中の「前橋市住生活基本計画」においても施策として新規に位置づけています。
7	市営住宅よりも空き家への入居促進や空き家の土地利用を進める政策を考えて欲しい。	住宅政策全般に関しましては、「住生活基本計画」に位置づけて実施しており、本計画（公営住宅等長寿命化計画）のほか、「空家等対策計画」などの様々な個別計画に基づき、住宅リフォームの補助事業や空き家の活用促進事業等を実施しているところです。