



広瀬団地 再生ビジョン

令和7年2月

群馬県
前橋市
群馬県住宅供給公社



ー本ビジョンの概要ー

群馬県・前橋市・群馬県住宅供給公社/広瀬団地再生ワークショップ・プラットフォーム



1 広瀬団地の現状把握

P5

3 ビジョンの基本姿勢

P8

やりたい・できるプロジェクトの積み重ねを大事にし、ビジョンを軌道修正しながら進める

まちづくり関係者と3者の連携・役割分担のもとプロジェクトを推進する

プロジェクトの成果を活かしながら、3者が連携し団地再生事業を推進することで将来イメージを実現する

5 広瀬団地の魅力・課題・理想の姿

ー魅力・強みー

P11

B1:地域に活力を生み出す人々や活動の存在

B2:広瀬団地らしさを構成する資源

B3:手入れされた心地のよい環境・空間

B4:県内最大の団地

B5:水害・液状化のリスクが低い

ー課題ー

P16

C1:まちの荒廃

C2:孤立化・孤立死

C3:店舗のさらなる撤退

C4:移動手段の喪失・買い物難民の発生

C5:有効活用できない低未利用地の増加

ー理想の姿ー

P20

D1:多様な世代が集まり、交流して、つながる

D2:理想を妄想し、実現を目指し、情報を発信

D3:神社を中心に自然があふれ、季節を感じる

D4:子どもが安心して遊べ、イベント等で活気ある

D5:徒歩圏内で気軽に個性的な店を楽しめる

D6:住民も移動しやすく、来街者も訪れやすい

D7:多様な世代がいつまでも住み続けられる

D8:まちが管理され、安全・安心に暮らせる

4 近年の社会動向を見据えたまちづくりの視点

P9

A1:ミクストコミュニティ・多文化共生

A2:コンパクトなまちづくり

A3:カーボンニュートラル・地球温暖化

A4:防災・減災

A5:交通、MaaS

A6:多様な主体が連携したまちづくり

2 ビジョン策定の目的

P7

6 再生コンセプトと再生テーマ

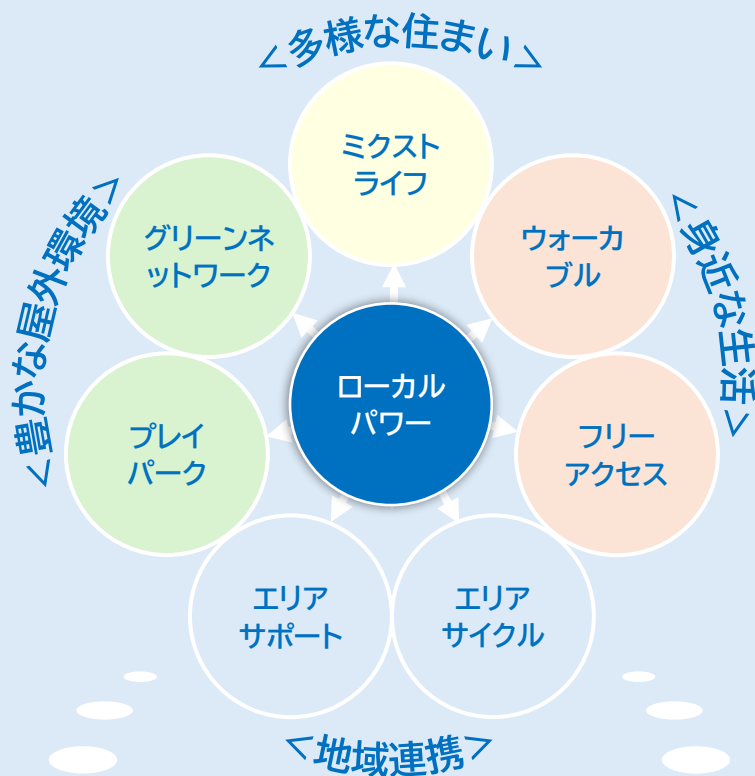
P22

■再生コンセプト

めじりはぐくむまち 広瀬
ローカルパワーで好循環をつくる

■再生テーマ

広瀬団地再生をきっかけに集結した地域の力(ローカルパワー)を核に、多様な主体の声を反映させた各再生テーマをよりどころとして、団地再生の取り組みを推進する。



7 広瀬団地の将来イメージ

～未来の広瀬団地の暮らしをイメージする～

8 プロジェクトのアイデア

～いますぐできることからアクションする～

9 ビジョン実現に向けた方策

P29

10 ロードマップ

P31



－目次－

はじめに	4
第1章. 広瀬団地の現状把握	5
第2章. ビジョン策定の目的	7
第3章. ビジョンの基本姿勢	8
第4章. 近年の社会動向を見据えたまちづくりの視点	9
第5章. 広瀬団地の魅力・課題・理想の姿	10
第6章. 再生コンセプトと再生テーマ	21
第7章. 広瀬団地の将来イメージ	25
第8章. プロジェクトのアイデア	27
第9章. ビジョン実現に向けた方策	29
第10章. ロードマップ	31
参考資料1. 用語集	32
参考資料2. 広瀬団地再生ワークショップの概要	33

はじめに

- ・ 広瀬団地(前橋市)は、県営住宅 730 戸、市営住宅 1,535 戸、群馬県住宅供給公社(以下「公社」という)賃貸住宅 112 戸、公社分譲住宅 281 戸等からなる県内最大規模の住宅団地です。入居開始から 60 年近く経過するなか、施設の老朽化や入居世帯の高齢化、コミュニティの希薄化など様々な課題に直面しています。また、広瀬団地を含む多くの県内住宅団地は、住まいの多様化や脱炭素化、頻発する災害への対応等、時代が求めるニーズに対応できていない状況です。
- ・ 広瀬団地で市営住宅や公社賃貸住宅の建替計画が求められるなか、今後、群馬県・前橋市・公社(以下、「3者」という)が三者三様の計画に基づき事業を進めた場合、これらの課題に十分に対応できないばかりか、団地のまとまりがなくなり団地の魅力を低下させてしまう可能性があります。限られた財源のなかで、各課題を解決し、団地全体の価値を向上させるためには、3者が同じ方向を向き、連携して団地再生に取り組む必要があります。また、3者だけではなく、広瀬団地の住民や事業者等の団地関係者とも合意形成を図り、連携しながら進めることも必要となります。
- ・ そこで、3者とまちづくり関係者(住民や大学、NPO、地域団体、事業者等)が連携して団地再生に取り組むために、関係者の情報共有や意見交換等の場となる団地再生プラットフォームを設置するとともに住民参加型のワークショップを開催し、まちづくりのアイデアや住民のリアルな声を踏まえたうえで、今後の団地再生の指針となる「広瀬団地再生ビジョン」を策定しました。ビジョン策定を契機に、3者とまちづくり関係者が一体となった団地再生、まちづくりに取り組みます。

■ 広瀬団地鳥瞰写真



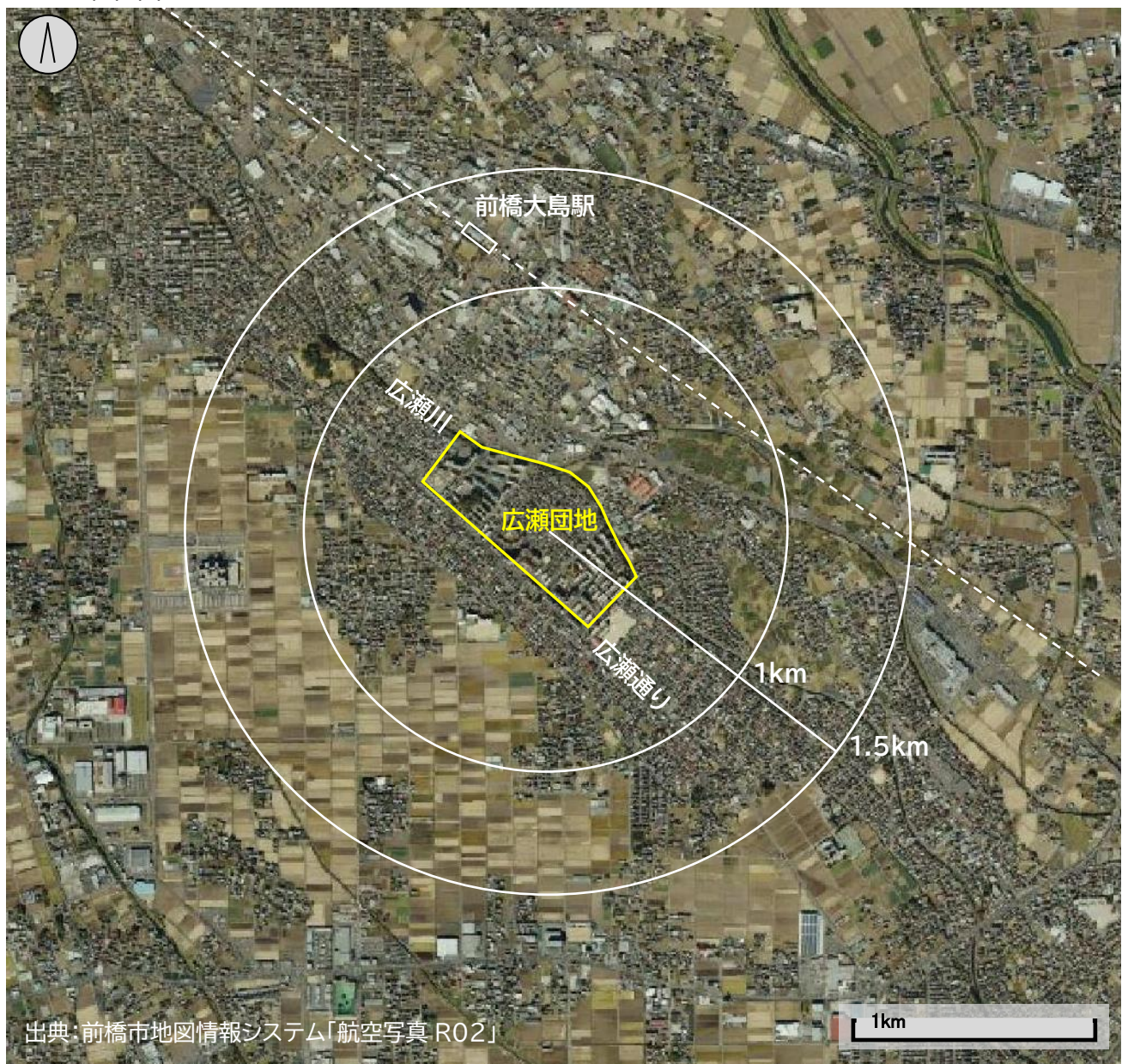


第1章. 広瀬団地の現状把握

(1)対象エリアおよび周辺状況

- ・ 広瀬団地は、前橋大島駅から団地中心部まで 1.5km圏内で徒歩 20 分の場所に位置します。
- ・ 団地の敷地面積は約 33ha、戸数は約2,700戸と群馬県内最大規模の団地です。団地内には、県営・市営・公社賃貸住宅に加え、公社が分譲した戸建て住宅地も混在しています。
- ・ 団地は前橋台地の上に位置し、その北側には市の中心部とつながる一級河川の広瀬川が流れています。かつては朝倉・広瀬古墳群も形成されるなど、自然と歴史が積み重なったエリアです。
- ・ また、団地の南側にはバス路線となる広瀬通りを軸に、戸建て住宅地が形成され、その周囲に田園風景が広がっています。

■位置図



※この図面の著作権は前橋市にあります。許可なく複製、転用等することを禁じます。

(2)団地概要

- ・ 広瀬団地は、県営住宅 30 棟(730 戸)、市営住宅 52 棟(1,535 戸)、公社賃貸住宅 4 棟(112 戸)、公社分譲住宅 281 戸等で構成されています。そのうち、市営住宅の第3,6,7,20団地(7 棟)及び県営住宅の一部には 1970 年代に建設された築年数が古い住棟が集積しています。市営住宅の第3,6,7,20団地では PFI 手法を用いた建替事業が予定されています。
- ・ なお、住宅以外では、街区公園やひろせ老人福祉センター等の公共施設のほか、郵便局や銀行、店舗に加え、飯玉神社、幼稚園、自治会ごとの集会所なども含まれています。

■団地現況図

令和 4 年 7 月時点



■建築年代・管理者別の住棟情報

令和 4 年 7 月時点

建設年度	管理者別	住棟数	管理戸数	入居者				空室 ※1	空室率 ※2	EV有	EV無	EV設置率 (住棟)	住棟別	住棟別
				入居者数	平均年齢	高齢者数	高齢化率						住戸平均 最大面積	住戸平均 最小面積
～1970年	全体	15棟	300戸	299人	58歳	151人	50.5%	9戸	9.4%	1	14	6.7%	52.45㎡	32.14㎡
	県営住宅	5棟	96戸	196人	51歳	72人	36.7%	9戸	9.4%	1	4	20.0%	52.45㎡	47.89㎡
	市営住宅	10棟	204戸	103人	71歳	79人	76.7%	0	0	0	10	0.0%	42.57㎡	32.14㎡
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
1971～1980年	全体	41棟	1077戸	1617人	56歳	715人	44.2%	263戸	27.0%	14	27	34.1%	56.81㎡	39.68㎡
	県営住宅	17棟	409戸	908人	51歳	299人	32.9%	48戸	11.7%	9	8	52.9%	56.81㎡	43.85㎡
	市営住宅	20棟	556戸	516人	67歳	356人	69.0%	210戸	40.2%	5	15	25.0%	55.64㎡	39.68㎡
	公社賃貸住宅	4棟	112戸	193人	54歳	60人	31.1%	5戸	11.9%	0	4	0.0%	48.13㎡	48.13㎡
1981～1990年	全体	3棟	68戸	68人	52歳	34人	50.0%	21戸	30.9%	0	3	0.0%	60.49㎡	55.93㎡
	県営住宅	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
	市営住宅	3棟	68戸	68人	52歳	34人	50.0%	21戸	30.9%	0	3	0.0%	60.49㎡	55.93㎡
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
1991～2000年	全体	20棟	655戸	1102人	51歳	391人	35.5%	158戸	24.4%	12	8	60.0%	74.83㎡	52.46㎡
	県営住宅	4棟	88戸	250人	52歳	92人	36.8%	4戸	4.5%	4	0	100.0%	71.17㎡	68.84㎡
	市営住宅	16棟	567戸	852人	50歳	299人	35.1%	154戸	27.5%	8	8	50.0%	74.83㎡	52.46㎡
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
2001年～	全体	7棟	277戸	648人	50歳	231人	35.6%	15戸	5.4%	7	0	100.0%	71.00㎡	55.30㎡
	県営住宅	4棟	137戸	387人	55歳	154人	39.8%	5戸	3.6%	4	0	100.0%	68.03㎡	55.58㎡
	市営住宅	3棟	140戸	261人	44歳	77人	29.5%	10戸	7.1%	3	0	100.0%	71.00㎡	55.30㎡
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
全体	全体	86棟	2377戸	3734人	54歳	1522人	40.8%	466戸	22.6%	34	52	39.5%	74.83㎡	32.14㎡
	県営住宅	30棟	730戸	1741人	52歳	617人	35.4%	66戸	9.0%	18	12	60.0%	71.17㎡	43.85㎡
	市営住宅	52棟	1535戸	1800人	55歳	845人	46.9%	395戸	30.6%	16	36	30.8%	74.83㎡	32.14㎡
	公社賃貸住宅	4棟	112戸	193人	54歳	60人	31.1%	5戸	11.9%	0	4	0.0%	48.13㎡	48.13㎡

※1 募集停止中の空室(政策空き家)は含まない ※2 分母から政策空き家を除いて算定した空室率



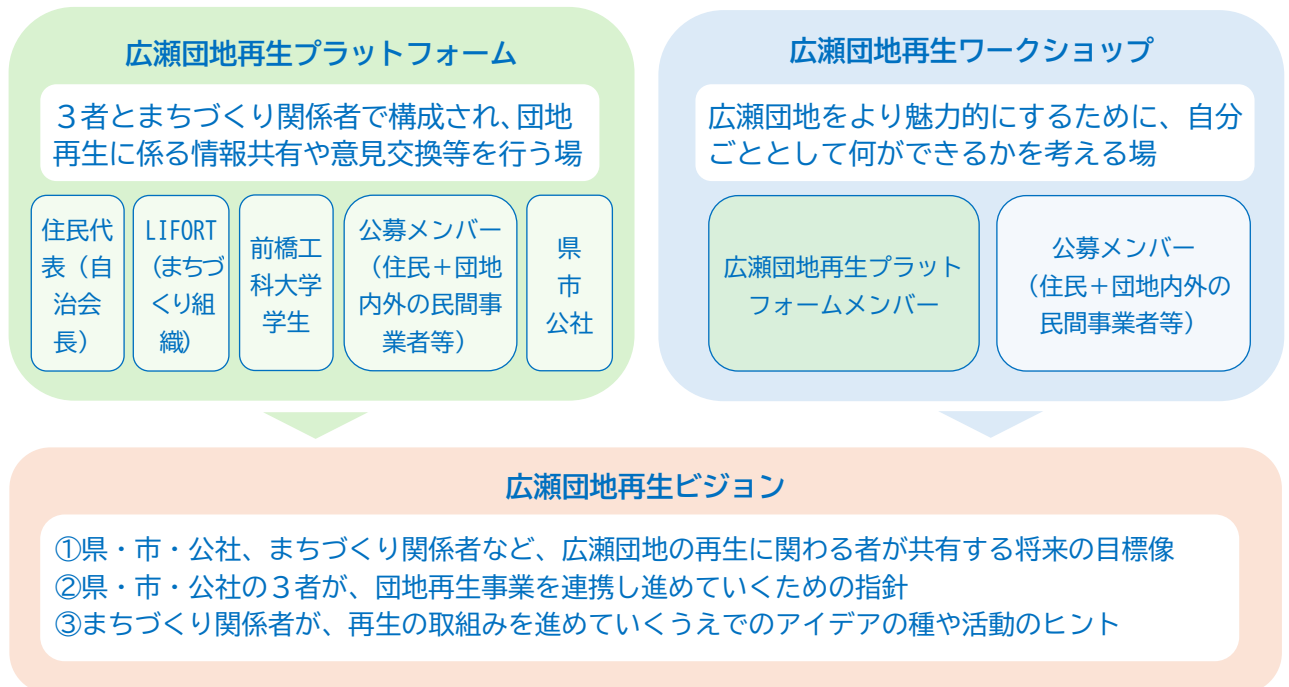
第2章. ビジョン策定の目的

(1) ビジョン策定の目的

- ・ 本ビジョンは、エリアの課題の解決や価値向上に向け、まちづくり関係者が連携して団地再生に取り組むために、まちづくりのコンセプトや再生テーマ、プロジェクト※のアイデア、将来イメージ等を取りまとめたものです。
- ・ 今後の広瀬団地再生の様々な事業や活動の方向性を共有し、3者と地域が連携したエリアマネジメント活動の機運を醸成していきます。
- ・ 本ビジョンの策定にあたっては、3者と広瀬団地の住民や事業者等のまちづくり関係者が「共に創る」ことが重要と考え、団地再生に興味・意欲を持つ住民代表や地域のプレイヤー、団地内外の民間事業者等から構成されるプラットフォームと住民参加型のワークショップを立ち上げ、アドバイザーの助言等を得ながら、そこでの意見をもとに共通の目標像として本ビジョンを取りまとめています。

※地域が主体となったまちづくりの取り組み

■ビジョン策定にあたって創設した場と役割分担



(2) 策定プロセス

■ビジョン策定までのプロセス

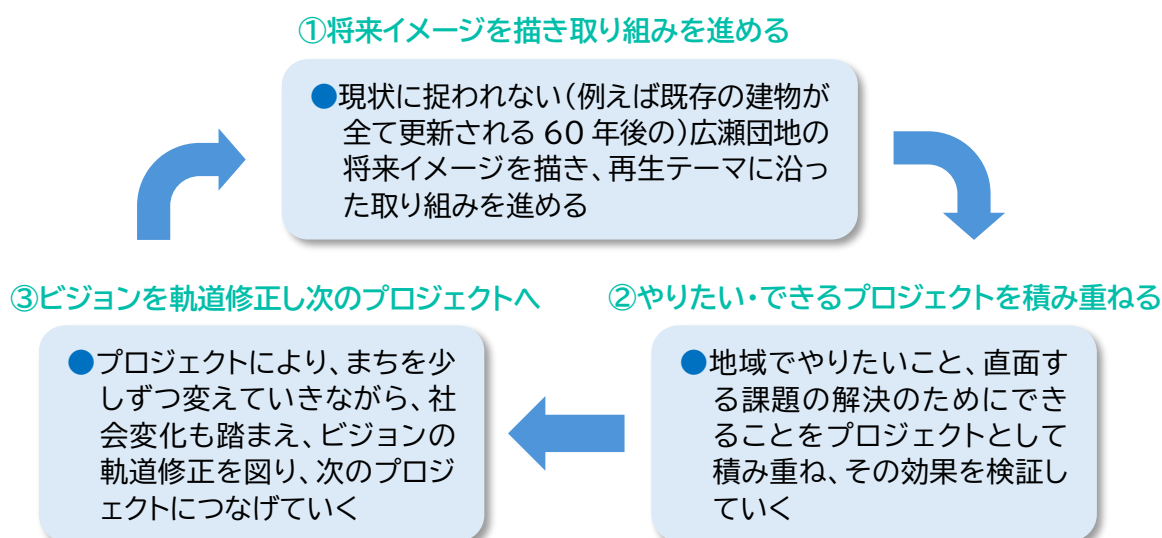


第3章. ビジョンの基本姿勢

- ・本ビジョンでは、「地域のやりたい・できること」、「プロジェクトを軸にしたまちづくり」及び「公民連携」が重要と考え、以下の3点を基本姿勢とします。

(1) やりたい・できるプロジェクトの積み重ねを大事にし、ビジョンを軌道修正しながら進める

- ・本ビジョンでは、ワークショップでの意見を踏まえ、将来イメージを描き、再生テーマを定め、まずは、地域が中心となりやりたいこと・できることをプロジェクトとして積み重ねることを重視します。その結果や社会状況の変化等を踏まえながら、ビジョンを軌道修正し、次のプロジェクトにつなげていくことを、基本的なまちづくりの進め方とします。



(2) まちづくり関係者と3者の連携・役割分担のもとプロジェクトを推進する

- ・プロジェクトは、まちづくり関係者が主役となり進めていく必要があります。まちづくり関係者と3者の連携・役割分担のもと、3者も必要な支援を行いながらプロジェクトを推進します。

(3) プロジェクトの成果を活かしながら、3者が連携し団地再生事業を推進することで将来イメージを実現する

- ・本ビジョンの将来イメージの実現を目指し、上位計画や住宅の耐用年数等を踏まえ、3者は連携しながら、段階的に再生事業(改善・建替・用途廃止)を推進します。
- ・将来的には、各主体の上位計画に基づき、公的賃貸住宅の戸数を縮減していきますが、戸数の縮減により創出された用地は、プロジェクトの成果も反映しながら、ビジョンの実現に向け活用することを検討します。



第4章. 近年の社会動向を見据えたまちづくりの視点

- ・ 少子高齢化やコミュニティの希薄化、脱炭素化、防災対策など広瀬団地を取り巻く近年の社会動向が変化する中、広瀬団地再生ビジョンを策定するにあたり、群馬県、前橋市の上位計画から、考慮すべきまちづくりの視点を整理します。

A1 ミクストコミュニティ・多文化共生

年齢、性別、国籍、障がいの有無に関わらず、多様な住民が誰一人取り残されことなく活躍できる環境を整える。

●キーワード

若年世帯の流入／外国人との共生／関係人口／生涯活躍／教育・人づくり

新・群馬県
総合計画

第七次前橋市
総合計画

A2 コンパクトなまちづくり

都市機能施設や居住等がまとまって立地し、公共交通を介して移動しやすい持続性のあるまちづくりを目指す。

●キーワード

まちのコンパクト化／便利な日常生活／公的不動産の活用／空き家の利活用

ぐんま・県土
整備プラン

前橋市
立地適正化計画

A3 カーボンニュートラル・地球温暖化

カーボンニュートラルの実現に向けて、日常生活において脱炭素化の取組を進め、2050 ゼロカーボンシティを目指す。

●キーワード

循環型社会／再生エネルギーの利用／省エネ型ライフスタイル／生物多様性の保全

群馬県
環境基本計画

前橋市地球温暖化
防止実行計画

A4 防災・減災

気候変動の影響により激甚化、多発化する自然災害から住民の命を守るために、ハード・ソフトの両面からの対策を行う。

●キーワード

地域全体における防災意識／自助・共助・公助／河川整備／耐震化

群馬県
地域防災計画

前橋市立地適正化
計画(防災指針)

A5 交通、MaaS

誰もが快適に移動できる公共交通ネットワークを構築し、自動車を運転できない人であっても自由に外出できるまちを目指す。

●キーワード

自動車依存からの脱却／持続可能な公共交通／DX 導入／多様な移動手段

群馬県交通
まちづくり戦略

前橋市地域公共交
通計画

A6 多様な主体が連携したまちづくり

地域課題が多様化・複雑化するなかで、多様な主体が連携し活発なまちづくりを促すことで地域への誇りや愛着を向上させる。

●キーワード

官民共創／民間活力／大学連携／市民主体／スタートアップ

新・群馬県
総合計画

第3期県都まえば
し創生プラン

第5章. 広瀬団地の魅力・課題・理想の姿

(1) 広瀬団地再生ワークショップの開催概要

- ・ワークショップは以下のとおり計3回実施されました。第1回で参加者が気づいた広瀬団地の魅力・課題の種、第2回で提案された理想のまちのアイデアや抽出されたキーワード等を本章に反映しています。なお、第3回のプロジェクトのアイデアについては第8章に盛り込んでいます。

第1回ワークショップ 「広瀬団地を知り、気づきをマッピングする」

第1回では広瀬団地を知るために、まちあるきを行い、良い点も課題点も洗い出す現状把握を行いました。個人が普段思っていることをあえて言葉に出して共有することで、広瀬団地としての現状を多角的な視点で見ることが出来ました。

日 時 2024年6月30日(日) 10:00~12:00

参加者 30名

場 所 広瀬町2丁目集会室

プログラム

- 10:00 全体説明:挨拶/目的共有/グランドルール説明
- 10:15 自己紹介:名前/所属/昨日なにしてた?
- 10:20 ワーク1:まちあるき(魅力と課題のメモを取りながら散策)
- 11:20 ワーク2:意見共有とマッピング
- 11:45 全体発表+アドバイザーコメント
- 12:00 閉会

第2回ワークショップ 「再生テーマの具体的な展開例を考える」

第2回では地域住民・事業者・団地以外に暮らす人など様々な視点から、広瀬団地をどんな「まち」にしたいかを考え、その「まち」を実現するために必要なモノ(ハード)やコト(ソフト)を考えました。

また、「必要な」という視点のほかに、自分たちが広瀬団地でやりたいという想いを大切に、アイデアを出し合いました。

日 時 2024年7月28日(日) 10:00~12:00

参加者 30名

場 所 広瀬町2丁目集会室

プログラム

- 10:00 全体説明:目的共有/前回の振り返り
- 10:20 発表者決め
- 10:25 ワーク1:「まち」の理想を妄想する
- 11:10 ワーク2:理想の「まち」に必要なモノ・コトを考える
- 11:40 全体発表+アドバイザーコメント
- 12:00 閉会

第3回ワークショップ 「再生テーマを実現するために活動始める」

第3回では、これまで考えてきた「まち」の将来の姿やそれに必要なモノ・コトを実現するべく、それらを具体的なアクションとするために「プロジェクト」と名前を付け、今後の取組みを地域の住民・プレイヤー目線から深掘りしていきました。

日 時 2024年9月8日(日) 10:00~12:00

参加者 21名

場 所 広瀬町2丁目集会室

プログラム

- 10:00 全体説明:目的共有/前回の振り返り
- 10:10 発表者決め
- 10:15 ワーク1:モノ・コトを実現する「プロジェクト」を考える
- 10:50 ワーク2:アクションプラン、主体毎の役割を考える
+団地再生のキャッチフレーズを考える
- 11:35 全体発表+アドバイザーコメント
- 12:00 閉会

■ワークショップ作業の様子



まちあるきの様子



ワークの様子



発表の様子



コメントの様子

■成果物の周知「かわら版」(巻末参照)

各回成果を簡易にまとめ、ワークショップ参加者以外へも周知するために「かわら版」を作成し、群馬県・前橋市・公社のHPで公開しました。



- ・本章(2)~(4)では、第1章に記載した広瀬団地の現状把握と広瀬団地再生ワークショップ及びプラットフォームの意見やアイデアをもとに取りまとめた、団地の魅力・強みと課題、理想の姿を示します。

(2) 広瀬団地の魅力・強み

B1 地域に活力を生み出す人々や活動の存在

① 様々な人が活動できる拠点がある

- ・広瀬団地には、ひろせ老人福祉センターや自治会の集会所に加え、広瀬ステーション(LIFORTの拠点)など様々な人が集まり、活動できる拠点が既に存在します。
- ・また、有志による^{い お がみさい}稲祖上祭や七夕まつり(飯玉神社)、公社賃貸住宅の敷地を活用したイベント(ODD school※)、近隣での夜市等、広瀬団地を舞台にした地域活性化の取り組みが行われています。

※広瀬団地を拠点に活動する団体

② 地域で有効利用できる遊休地のポテンシャル

- ・本エリアの中には、団地内のオープンスペースや広瀬川沿いの緑地など遊休地が数多く存在しています。
- ・一方で、そのような場が子ども達の遊び場や菜園などで利用されており、遊休地がさらなる活動の場として有効利用される可能性を有しています。
- ・また、低・未利用の公有地を、民間事業者が実施する移動販売などの検証の場(トライアルサウンディング)として有効活用する取り組みもあります。このような取り組みを通じて、遊休地の恒常的な活用が望まれます。

■遊休地の花壇用地としての活用



■^{い お がみさい}稲祖上祭の様子



■低・未利用地でのトライアルサウンディング



③ 広瀬団地再生に興味を持つ住民・事業者の存在

- ・本ビジョンを策定するにあたり、広瀬団地再生プラットフォームでは18名、広瀬団地再生ワークショップでさらに17名が加わり、計35名もの団地再生に興味をもつ様々な年代の住民・学生・民間事業者等が集まりました。
- ・今後、団地再生に取り組むうえでは、団地再生に興味・関心を持つ住民や学生、民間事業者の存在こそが最大の資源であると言えます。

④ 子育て世帯の増加とUターン人材の可能性

- ・平成12年から令和2年にかけて前橋市全体の人口は97%、年少人口は71%に減少しています。
- ・一方で、団地に隣接する後閑町・下大島町の年少人口は横ばいから増加傾向にあります。
- ・また、夫婦とこどもからなる世帯割合でみると、後閑町・下大島町に加え、西善町・朝倉町4丁目も前橋市の25.8%を超えており、子育て世帯が増加していると推察できます。
- ・さらに、プラットフォームのメンバーには、Uターンしてきた子育て世帯もいる等、今後の団地再生における若いUターン人材を発掘できる潜在的な可能性があります。

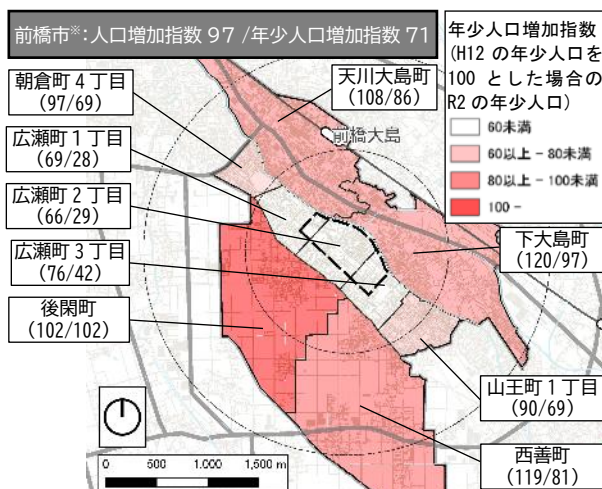
■ワークショップの様子



■プラットフォームの様子



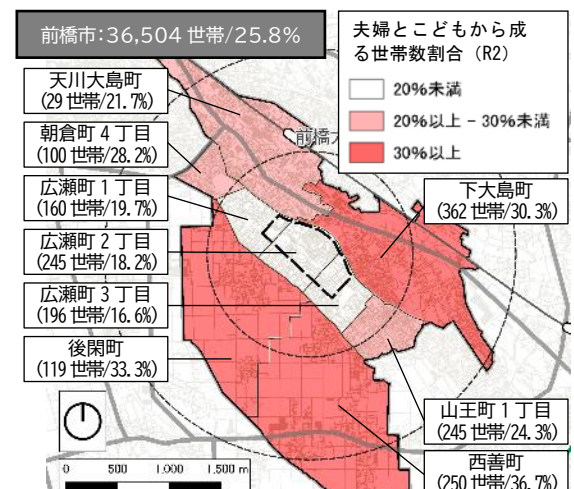
■町丁目別年少人口増加指数



※H12の前橋市の人口及び年少人口は、H16に合併した大胡町、宮城村、粕川村の人口及びH21に合併した富士見村の人口を含む。

出典：「平成12年国勢調査結果」「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)を加工して作成

■町丁目別夫婦とこどもから成る世帯数・割合



出典：「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)を加工して作成



B2 広瀬団地らしさを構成する資源

① 豊かな自然と歴史を有する地域の拠り所、鎮守の杜・飯玉神社

- ・現在、団地の住棟に囲まれている飯玉神社は、団地が整備される以前から鎮座しており、団地内では貴重なまとまった緑を有するとともに、円墳も保存する歴史的価値が高い神社です。
- ・豊かな緑が居心地の良い空間をつくり、地域の拠り所となっています。

■飯玉神社



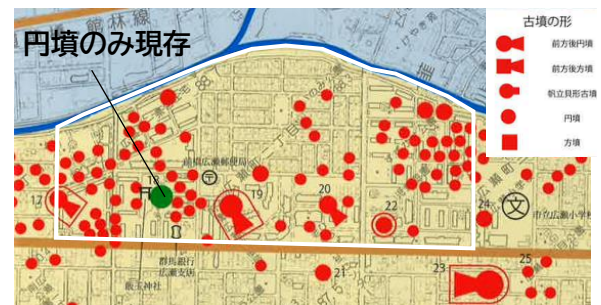
② 広瀬川の景観や県内屈指の古墳群跡地の歴史

- ・団地に隣接し市の中心部とつながる一級河川の広瀬川の流れが、団地北側の前橋台地の崖線を形成し、その台地上には県内屈指の古墳の数を誇る朝倉・広瀬古墳群といった、特徴的かつ歴史的な資源が残されています。
- ・団地北側に位置する広瀬川は、同じく北側に見える赤城山の山並みとともに自然を感じられる景観をつくり、また、夏は涼しく、心地のよい空間を提供しています。

■広瀬川



■古墳マップ



③ まちの雰囲気をつくる特徴的なモノ・コト

- ・周辺が低層の街並みである中、広瀬団地の高層棟は地域のランドマークとなっています。
- ・また、遊び歌が描かれたベンチや神社参道のみかんの木など五感で感じる要素もエリア内に点在しています。

■シンボリックな高層棟(SB-93)



B3 手入れされた心地のよい環境・空間

① きちんと整備・管理された地域資源の数々

- ・団地内には、街区公園や広場など、多くの遊び場があります。特に、通称タコ公園と呼ばれるしいのみ公園は愛護会の活動が良く機能しており、多くのこどもたちの居場所になっています。
- ・また、綺麗に整備された花壇や街路樹等もエリア内に点在しています。
- ・さらに、自治会では、清掃活動などまちの維持・管理を通じたコミュニティ活性化に向けた取組みが進められています。

② 歩くと想定されているところは歩きやすい

- ・団地内では、幹線道路を除き、車の通過交通も少なく、建替え済みの街区については緑を配した歩行空間もあり、部分的に歩きやすい環境が形成されています。

③ 使いやすさやキレイさによる空室の少なさ

- ・2000年代の住宅では、エレベーターも完備され、かつ5%程度の空室率となっており、使いやすくてきれいな住宅では、空室が少ない状況です。
- ・また、県営住宅では、1970年代など古い住棟でも外付けのエレベーター改修や大規模改修が行われ、10%以下程度の空室率となっています。

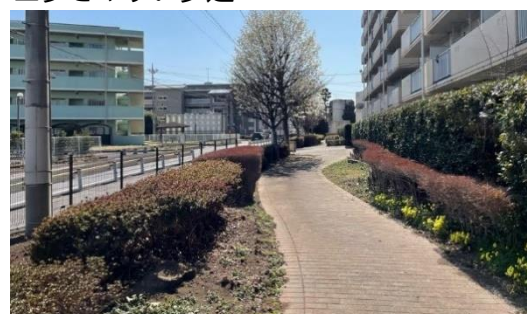
■清掃活動(広瀬町2丁目の場合)



■地域の手入れが行き届いたしいのみ公園



■歩きやすい歩道



■建設年度別空室状況 令和4年7月時点

建設年度	管理者別	住棟数	管理戸数	空室 ※1	空室率 ※2	EV設置率 (住棟)
～1970年	全体	15棟	300戸	9戸	9.4%	6.7%
	県営住宅	5棟	96戸	9戸	9.4%	20.0%
	市営住宅	10棟	204戸	0	-	0.0%
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	-
1971～1980年	全体	41棟	1077戸	263戸	27.0%	34.1%
	県営住宅	17棟	409戸	48戸	11.7%	52.9%
	市営住宅	20棟	556戸	210戸	40.2%	25.0%
	公社賃貸住宅	4棟	112戸	5戸	11.9%	0.0%
1981～1990年	全体	3棟	68戸	21戸	30.9%	0.0%
	県営住宅	0	0	0	-	-
	市営住宅	3棟	68戸	21戸	30.9%	0.0%
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	-
1991～2000年	全体	20棟	655戸	158戸	24.4%	60.0%
	県営住宅	4棟	88戸	4戸	4.5%	100.0%
	市営住宅	16棟	567戸	154戸	27.5%	50.0%
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	-
2001年～	全体	7棟	277戸	15戸	5.4%	100.0%
	県営住宅	4棟	137戸	5戸	3.6%	100.0%
	市営住宅	3棟	140戸	10戸	7.1%	100.0%
	公社賃貸住宅	0	0	0	-	-
全体	全体	86棟	2377戸	466戸	22.6%	39.5%
	県営住宅	30棟	730戸	66戸	9.0%	60.0%
	市営住宅	52棟	1535戸	395戸	30.6%	30.8%
	公社賃貸住宅	4棟	112戸	5戸	11.9%	0.0%

※1 募集停止中の空室(政策空き家)は含まない

※2 分母から政策空き家を除いて算定した空室率



B4 県内最大の団地

① 建設年度の異なる様々な住宅ストックが存在する

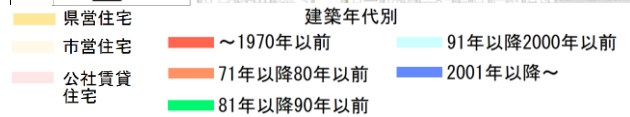
- ・市営住宅の第3,6,7,20団地及び県営住宅の一部は1970年代築年の住棟が集積し、市営住宅の当該街区では再整備が予定されています。
- ・また、1990～2000年代に一部建替えが行われ、比較的新しい住棟もあるなど、築年数にばらつきがあります。
- ・さらに、団地内には群馬県住宅供給公社が分譲した公社分譲住宅(民間住宅)もまとまって形成されています。
- ・その結果、住宅の種別や建設年度、間取り・デザインの異なる様々な住宅ストックが存在しています。

② 公社が公的賃貸住宅を一元的に管理しており、団地再生に取り組みやすい

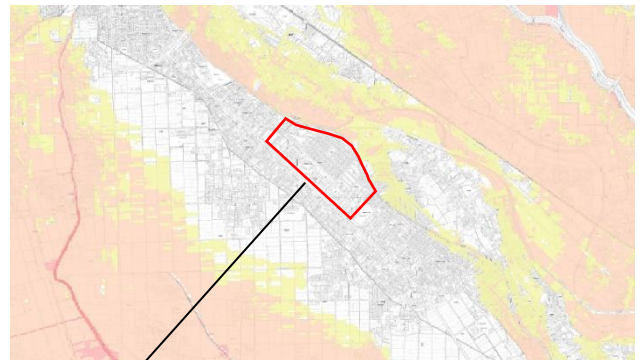
- ・県営住宅及び市営住宅、公社賃貸住宅の申込み受付や管理はすべて、公社が窓口となり管理しているため、複数の主体が管理する住宅団地に比べ、団地再生に取り組みやすい環境です。

■建設年度

第3,6,7,20団地



■洪水ハザードマップ



広瀬団地

浸水想定区域	浸水した場合に想定される水深
黄色	0～0.5m未満の浸水
オレンジ	0.5m～3.0m未満の浸水
赤	3.0～5.0m未満の浸水
赤	5.0～10.0m未満の浸水
紫	10.0～20.0m未満の浸水

B5 水害・液状化のリスクが低い

- ・広瀬川を挟んだ北側は広瀬川低地帯であり、浸水深 3.0m 未満の浸水域となっており、水害時に面的な被害が予測されています。
- ・一方で、団地側は前橋台地上で地盤もよく、標高も高いため、水害及び液状化のリスクが低いエリアとなっています。

出典:前橋市地図情報システム「安全・安心防災マップ-洪水ハザードマップ」

(3) 広瀬団地の課題

C1 まちの荒廃

- ・ 広瀬団地への入居が開始されて、約 60 年が経過し、団地の老朽化が徐々に進行しています。
- ・ また、管理の手が行き届いていない箇所や、利用ルールが守られていない場所等も見られます。
- ・ 人口減少が進む中、今の課題を放置したままでは、まちが荒廃していく可能性があります。

① 団地・戸建てともに古い建物では空きが目立つ

- ・ 1980 年以前の古い住棟を中心に、空室率が50%以上と高い住棟が多くなっています。
- ・ また、公社分譲の戸建てエリアでは、空き家が目立っている状況ではないものの、草が生い茂るなど管理されていない空き家が数軒見受けられます。

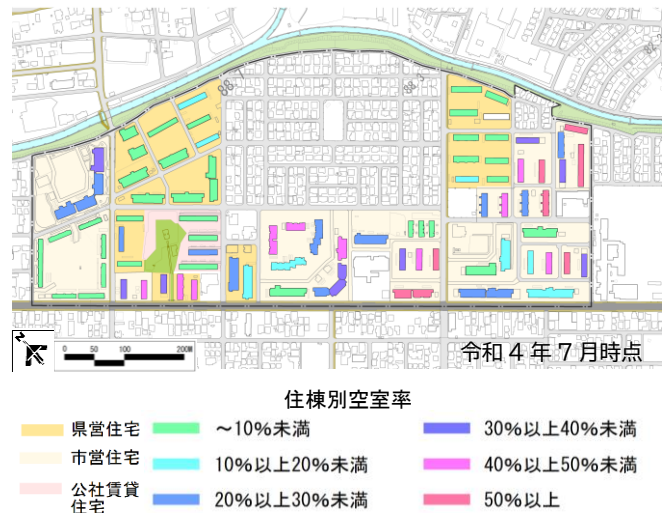
② まちとしての面白さ・楽しさが乏しい

- ・ 一部に特徴的なデザインの住棟等も整備されていますが、全体的には単調な景観で、歩行者動線や緑の連続等、街区間のつながりの乏しい空間を形成しています。まちを歩いて、面白さや楽しさがあまり感じられない状況です。

③ 建物外観や歩道、広場、緑地などの整備・管理・利用ルールが行き届いていない

- ・ 古い住棟の外観が景観を損ねているとともに、路面の舗装や柵の塗装、児童遊園など十分に整備が行き届いていない状況です。
- ・ また、歩道や緑地などの植栽が管理されていない場所が多く、景観面や利用面、安全面なども含め、運営管理のあり方が課題となっています。
- ・ さらに、広瀬川の緑地では私的に利用されていると思われる場所もあり、利用のルールや基準が住民に浸透していないことが課題です。

■住棟別の空室率



■管理が行き届いていない公園



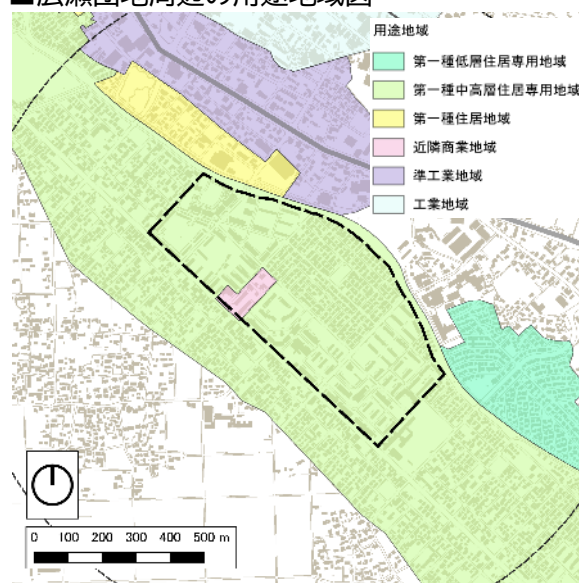
C2 孤立化・孤立死

- ・ 築年数が古い住棟で特に高齢化率が高く、単身化も進行しています。今後、更なる高齢化とともに、居住者同士のかかわりの希薄化が進むと、孤立化、孤立死がさらに進行することが懸念されます。

● 物理的・心理的な境界を感じ、住民同士の交流が少なく人気(ひとけ)を感じにくい

- ・ 今後、団地全体で高齢化が進行することが懸念されます。
- ・ 周辺地域に比べ人口密度が高い一方で、団地の土地利用は多くが住宅用地で構成されており、居住者以外が立ち入りにくい、外部から人が訪れにくい環境にあります。
- ・ また、県営・市営・公社の管理区分をはいけいに、フェンスや植栽帯などによる物理的な境界や、団地の薄暗さや閉塞感により心理的な境界が感じられることが居住者同士の交流の妨げとなっています。

■ 広瀬団地周辺の用途地域図

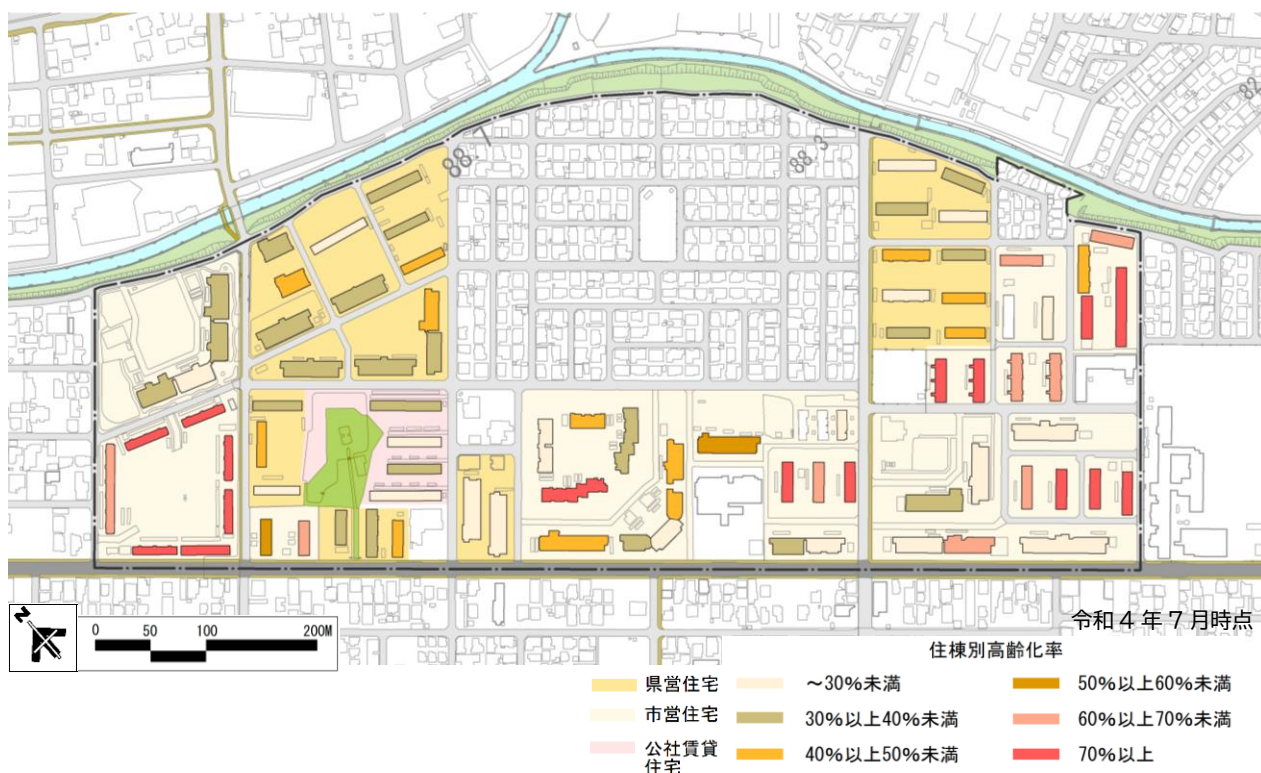


出典:「国土数値情報(用途地域データ)」(国土交通省)を加工して作成

■ フェンスで囲われたまちかど広場



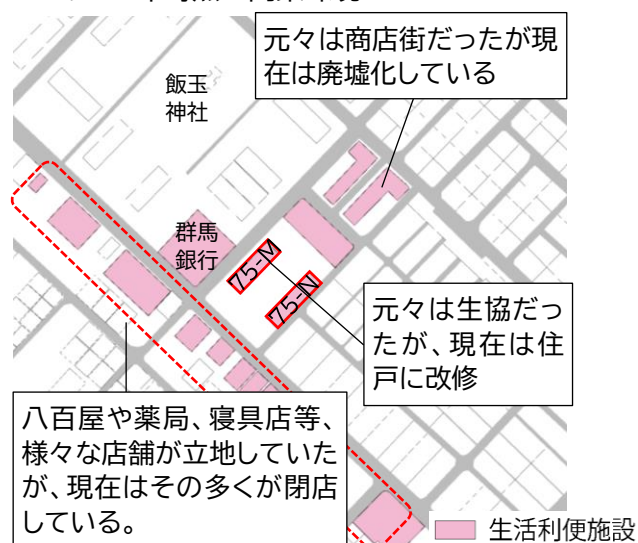
■ 住棟別高齢化状況



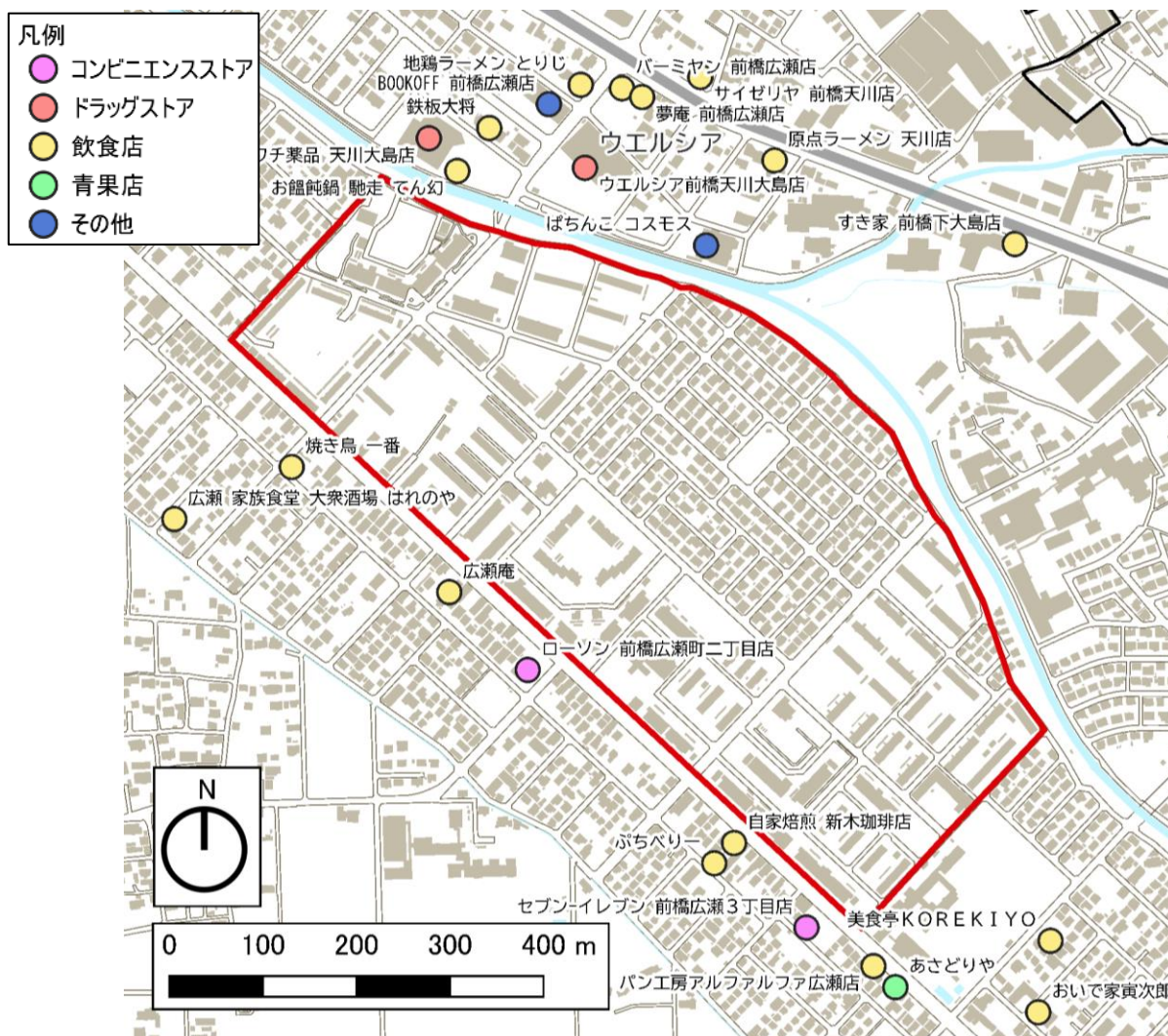
C3 店舗のさらなる撤退

- ・団地内にもともとあった店舗群は廃れてしまい空き店舗になるとともに、広瀬通りにあった店舗等も衰退傾向にあります。
- ・団地内や団地北側にあったスーパーは撤退し、現在の徒歩圏内の生活利便施設としては、団地北側のドラッグストア2店と広瀬通り沿いのコンビニエンスストア2店が立地するにとどまっています。
- ・今後、人口減少・高齢化に伴い消費活動が減退すること等で、店舗のさらなる撤退が懸念されます。

■1977年時点の商業環境



■生活利便施設の立地(団地周辺)



C4 移動手段の喪失・買い物難民の発生

- ・人口減少が進むと路線バスの本数が減少・廃止される可能性があります。
- ・また、高齢化が進み自家用車の利用ができなくなった場合、遠方への外出が難しくなることや、徒歩圏内にスーパー等の生活利便施設が少ないことで買い物難民が発生すること等が懸念されます。

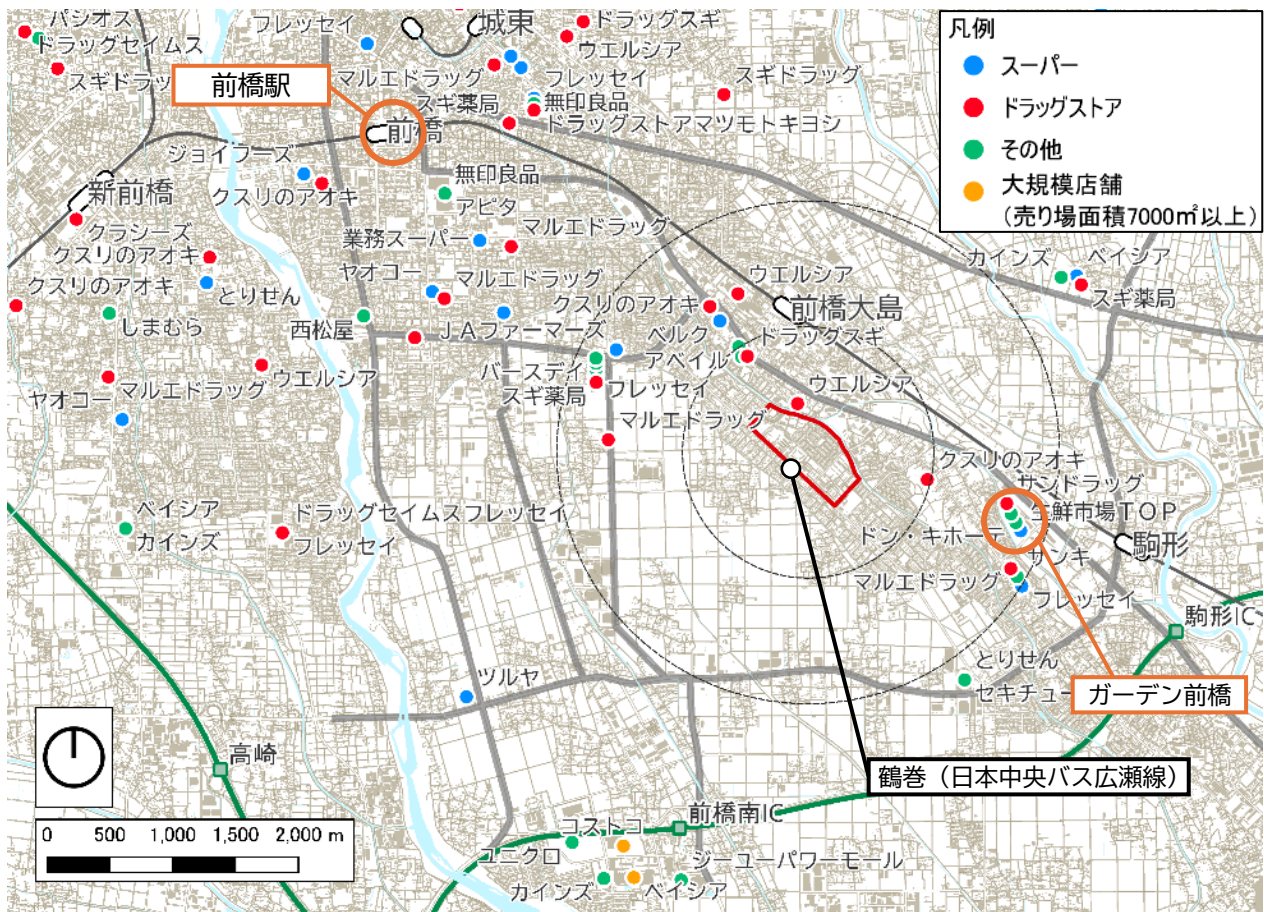
■バス時刻表

鶴巻(日本中央バス広瀬線)

平日通過時刻予定表(2024.04時点)

前橋駅・前橋公園方面	7:31	9:39	11:19	14:09	16:09
ガーデン前橋方面	8:50	10:50	12:15	15:20	18:11

■生活利便施設の立地(広域)



C5 有効活用できない低未利用地の増加

- ・現状で物理的な条件・利用ルール等の制約もあり有効活用できていないスペースが見受けられます。将来の人口減少に伴い住宅需要が減少し、住宅が廃止されると、更に低未利用地が増加することが懸念されます。

■パイプで囲われ有効活用されていないスペース



- ## ■ 第二回ワークショップのアイデアとグルーピング

色んな世代が交流するまち 人が感じられるまち 人が集まる魅力のあるまち 交流が盛んなまち 多世代 福祉

チャレンジ まちの情報が入ってくるまち

自然・緑のまち 緑を中心としたまち 屋外環境 変化のあるまち

こどもが育つまち こども 遊べるまち きれいで環境のよい遊びたくなるまち

徒歩圏内にいろんなものが 個性的なまち 広瀬繁華街 買い物 生活 魅力

交通が便利で安全なまち 駅や地域内でアクセスしやすいまち 交通 歩く 来街

いくつになっても住み続けたいまち 住みやすいまち 高齢者にやさしいまち ふるさとになるまち ペット

安全で美しいまち 防災・防犯に強いまち

• 20 •



第6章. 再生コンセプトと再生テーマ

- ・ 第3章の基本姿勢を念頭に、第4章及び第5章を踏まえた結果、広瀬団地の再生を進める上で大切と考える、多様な主体の声を反映させたまちづくりの方向性を示します。
- ・ その中でも、地域の共通の思いである「多様な世代が集まり、交流し、人同士がつながる(D1)」を再生コンセプトの方向性として位置づけ、コンセプトを設定します。
- ・ また、地域の人々のチカラを団地再生の推進力とした8つの再生テーマを設定します。

(1) まちづくりの方向性

A. 近年の社会動向 を見据えたまち づくりの視点	×	B. 広瀬団地の魅力・強み	×	C. 広瀬団地の課題	×	D. 理想の姿
A1 ミクストコミュニティ・多文化共生		B1 地域に活力を生み出す人々や活動の存在		C1 まちの荒廃		D1 多様な世代が集まり、交流し、人同士がつながる
A2 コンパクトなまちづくり		B2 広瀬団地らしさを構成する資源		C2 孤立化・孤立死		D2 理想を妄想し、実現を目指し、情報を発信
A3 カーボンニュートラル・地球温暖化		B3 手入れされた心地のよい環境・空間		C3 店舗のさらなる撤退		D3 神社を中心に自然があふれ、季節を感じる
A4 防災・減災		B4 県内最大の団地		C4 移動手段の喪失・買い物難民の発生		D4 こどもが遊べる環境を整え、イベント等で活気がある
A5 交通、MaaS		B5 水害・液状化のリスクが低い		C5 有効活用できない低未利用地の増加		D5 徒歩圏内で気軽に個性的な店を楽しめる
A6 多様な主体が連携したまちづくり						D6 住民も移動しやすく、来街者も訪れやすい
						D7 多様な世代がいつまでも住み続けられる
						D8 まちが管理され、安全・安心に暮らせる

再生コンセプト
の方向性

多様な世代が集まり、交流し、人同士がつながる

再生テーマ

D2× B1×C1× A6	再生テーマ① ローカルパワー	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
D3× B2×C5× A3	再生テーマ② グリーンネットワーク	豊かな緑に囲まれ、居心地よく過ごせる
D4× B1×C5× A3	再生テーマ③ プレイパーク	こどもも大人もアソビにいきたくなる
D5 B1×B3× C2・C3×A2	再生テーマ④ ウォーカブル	外を歩けば、顔なじみへ出会い、にぎわいを楽しめる
D6× C4×A5	再生テーマ⑤ フリーアクセス	誰もがお出かけしやすく・訪れやすい
D7× B1・B4× C1・C2×A1	再生テーマ⑥ ミクストライフ	多様な人々が100歳になっても元気に住み続けられる
D8× B1×B5× C2×A4	再生テーマ⑦ エリアサポート	地域・周辺で支えあい、安心して過ごせる
B3×B4×B5 ×C5× A2・A3	再生テーマ⑧ エリアサイクル	人・もの・想いが循環し、まちが持続的に発展する

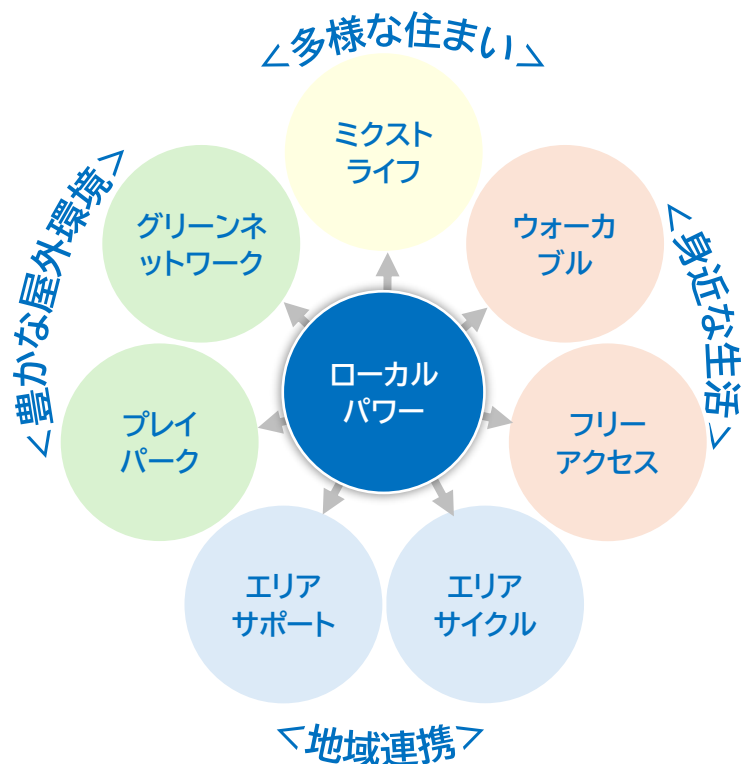
(2)再生コンセプト

- 再生コンセプトは、まちづくりの方向性を踏まえ、人・ものが巡り(めぐり)、人々の多様な交流が芽生え育んでいくまちとなるように、「めぐり(巡り)はぐくむ(育む)まち広瀬」と設定します。



(3)再生テーマ

- 広瀬団地再生をきっかけに集結した地域の力(ローカルパワー)を核に、多様な主体の声を反映させた各再生テーマをよりどころとして、団地再生の取り組みを推進します。



ローカルパワー

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



広瀬団地再生をきっかけに集まった地域の人々こそ団地の最大の魅力です。地域の力を源泉に以下のまちを目指します。

- ①未来を妄想するプラットフォームのあるまち
- ②チャレンジを応援するまち
- ③変化を求めマネジメントされているまち
- ④魅力を伝える情報発信力のあるまち

グリーンネットワーク

豊かな緑に囲まれ、居心地よく過ごせる



団地建設前から鎮座する飯玉神社や広瀬川等の豊かな緑の中で居心地よく暮らせるように、以下のまちを目指します。

- ①開かれた鎮守の杜のあるまち
- ②広瀬川を活かしたまち
- ③地域とともに育む緑でつながったまち

プレイパーク

こどもも大人もアソビにいきたくなる



こどもも大人も楽しく遊べて、地域が活気づくように、以下のまちを目指します。

- ①個性的なオープンスペースのあるまち
- ②多様なお祭り・イベントで誰もが楽しめるまち

ミクストライフ

多様な人々が100歳になっても元気に住みつづけられる



多様な人々がそれぞれのライフステージに合わせた暮らしやライフスタイルを実現できるように、以下のまちを目指します。

- ①多様な世帯がいきいきと住めるまち
- 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
- ③多様なライフスタイルを叶えられるまち

ウォーカブル

外を歩けば、顔なじみに出会え、にぎわいを楽しめる



徒歩圏内で利便性よく生活ができ、歩いて元気に楽しく暮らせるように、以下のまちを目指します。

- ①歩いて団地をめぐることで健幸になれるまち
- 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
- 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

フリーアクセス

誰もがお出かけしやすく、訪れやすい



地域住民がいくつになってもお出かけしやすく、来街者も訪れやすいように、以下のまちを目指します。

- ①誰もが移動手段に困らないまち
- ②来街者が訪れやすいまち
- ③バリアフリーなまち

エリアサポート

地域・周辺で支えあい、安心して過ごせる



住民同士で日常的な交流を育み、何かあったときお互いに支えあうことができるように、以下のまちを目指します。

- ①助けてくれる人がいる福祉のまち
- ②地域で見守る安全・安心のまち
- ③災害時にも機能する防災のまち

エリアサイクル

人・もの・想いが循環し、まちが持続的に発展する



地域内の資源が循環し、まちが更新・継承されながら、いつまでも住み続けられるように、以下のまちを目指します。

- 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
- ②広瀬らしさが継承・創造され、新陳代謝するまち
- 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)
- ④学び合いながらともに成長するまち

第7章. 広瀬団地の将来イメージ

- ・ 再生テーマやまちづくりのアイデアを可視化し、みんながワクワクして暮らしたくなるような団地の将来イメージを描きました。



住民同士で日常的な交流を育み、地域で子どもや高齢者の安全を見守る



木漏れ日のある緑道で散策や読書を行うなど、豊かな自然環境の中で四季を感じる



地域に開かれた神社とこどもの遊び場が一体となり、マルシェ等のイベントで賑わう



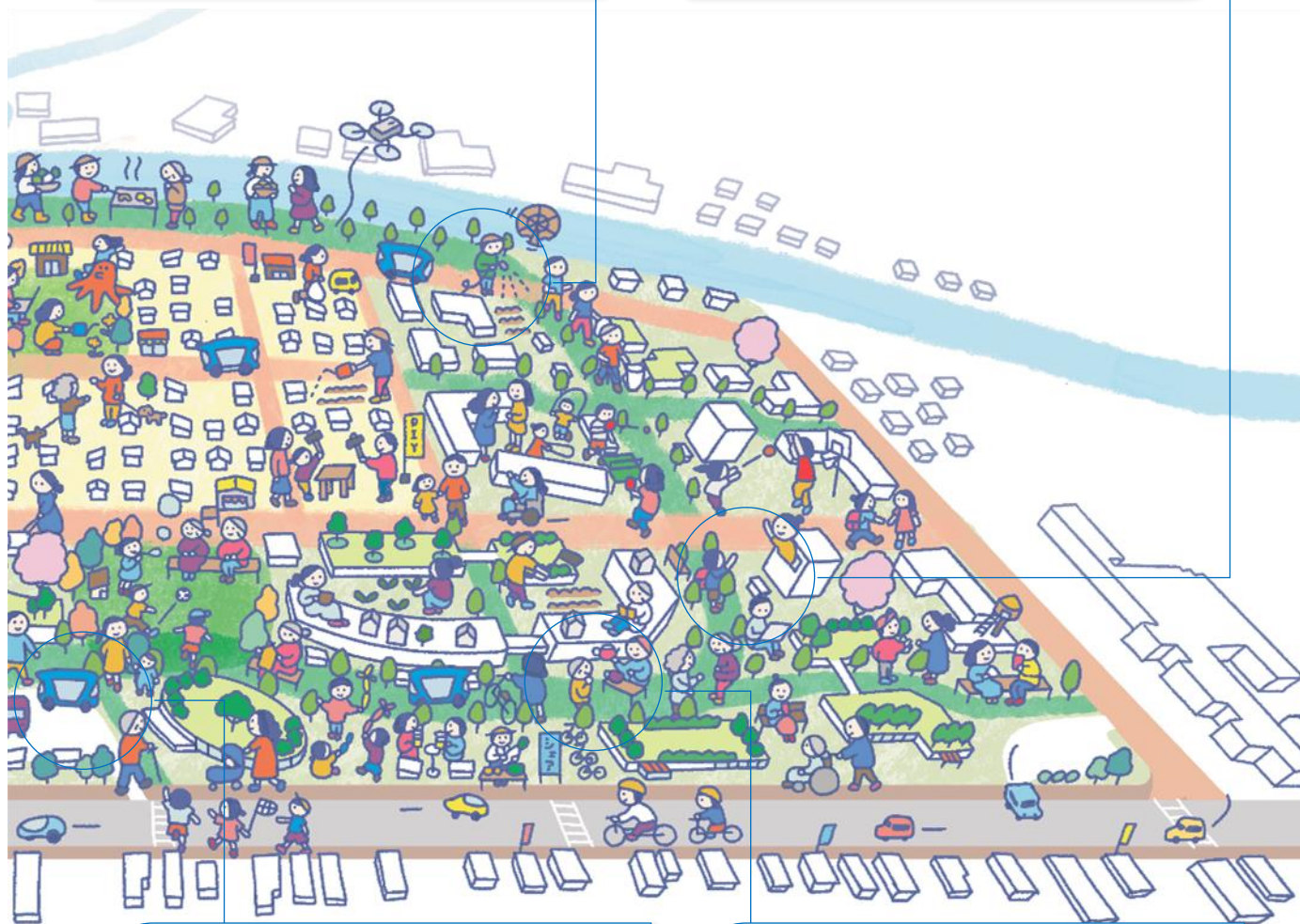
地域の人々が集い、まちの未来を妄想し、プロジェクトとして実行する



地域で栽培した食物をマルシェで販売し、地域で消費するなど地域内で資源が循環する



多様な人々がそれぞれのライフスタイルを実現しながら、ともに団地に住まう



誰もがまちをめぐる未来のシェア型モビリティに乗れ、どこにでもお出かけできる



気軽に入れる個性的な店が緑道沿いに出店し、日常的に歩いて楽しい



第8章. プロジェクトのアイデア

- ・ワークショップ等で提案されたプロジェクトについて、プラットフォームにて、早期実施すべきプロジェクトと重点実施すべきプロジェクトの重みづけを行いました。
- ・これらのプロジェクトの種を踏まえて、地域と3者がともに将来を見据えながら、いますぐできることから具体的な団地再生の推進を図ります。
- ・プラットフォームメンバーだけでなく、住民も自然と参加できるプロジェクトとなるような仕掛けづくりを行っていきます。

<見方> 早期実施 重点実施



エリアサイクル

広瀬 ODD
School
プロジェクト



自己実現など生涯を通じて学び続けていく地域を目指す

エリアサイクル

めぐる
プロジェクト



移動やマルシェなど、団地内で人・お金・ものがめぐる

エリアサポート

広瀬交流
プロジェクト



一人暮らしの高齢者を見守る等、様々な活動を多発的に展開し交流を育む

プレイパーク

あそび隊
プロジェクト



団地内イベントを行い、子どもも大人も「遊べる団地」にする

ローカルパワー

広瀬ポータルサイト
プロジェクト

地域情報を発信・共有し、内外の交流を促進するポータルサイトをつくる



まちの管理人
プロジェクト

まちの管理人としてまちの相談やプロジェクトのとりまとめを行う

グリーンネットワーク

開かれた神社
プロジェクト



飯玉神社で行われるイベントを発展させ、地域に開かれた神社としていく

プレイパーク 広瀬 POP UP
STYLE
プロジェクト



団地内の様々な場所でマルシェやキッチンパーク等がポップアップする

グリーンネットワーク

広瀬おそうじ隊プロジェクト

まちの関係者が月に1回清掃を行いながら、まちの愛着を育てる



ウォーカブル

広瀬ヘルスケアプロジェクト

歩いて獲得したポイントを買物に利用し、外出機会を増やす



グリーンネットワーク

育むプロジェクト

ごみ拾いや団地内菜園等、交流・緑・なりわいを育む



プレイパーク

みんなの公園プロジェクト

ウォーキングコースの設定等を行い、団地内の公園・広場の魅力を高める



ミクストライフ

ヒロセ住まいの自由プロジェクト

空いている戸や施設、スペースを活用し、団地の使い方を自由にする



フリーアクセス

シェアする交通プロジェクト

個人の駐車スペースを他者が借りるなどシェア型の交通システムをつくる



ウォーカブル

みんなの家プロジェクト

まちの図書室やフリースペースを備えたみんながいつでも集まる家をつくる



ウォーカブル

広瀬繁華街プロジェクト

農家が栽培した野菜の専門直売所や飲み屋街等で繁華街をつくる





第9章. ビジョン実現に向けた方策

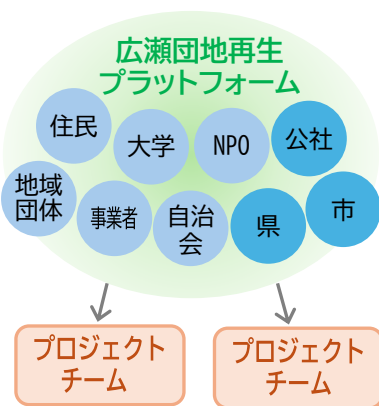
- ・ ビジョンの実現に向けて、県・市・公社の3者は、地域が中心となったプロジェクトの実施やエリアマネジメント体制の設立を支援していくとともに、3者が連携した団地再生事業や運営維持管理等を実施します。

(1) 地域が中心となったプロジェクトの実施と将来のエリアマネジメント体制設立に向けた支援

- ・ ビジョン策定後もプラットフォームを継続し、緩やかにまちづくり関係者が参画する団地全体の情報交換・共有の場としながら、各プロジェクトはプロジェクトチームを組成し検討・実施していきます。
- ・ また、今後の団地再生に関する取組の進捗は、継続的にプラットフォームの場で確認していきます。
- ・ 将来的には、民間主体のエリアマネジメント組織を設立し、プロジェクトを実施していくことを目指します。
- ・ エリアマネジメント組織は必要に応じて、まちづくり会社、一般社団法人、NPO 法人等による法人化を図りながら、都市再生推進法人、地域再生推進法人等の法定団体の認可を目指していきます。

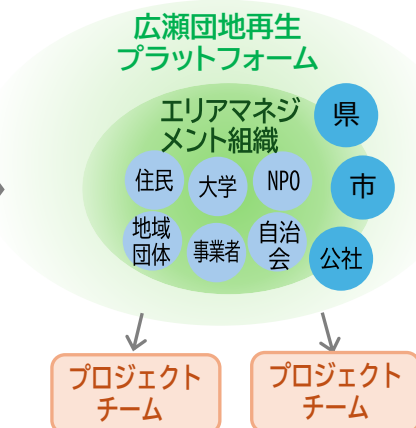
■STEP1

プラットフォームの継続



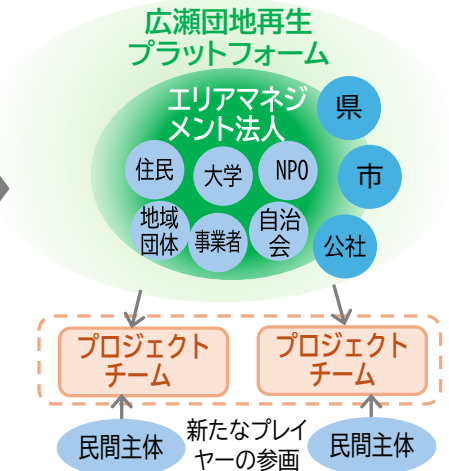
■STEP2

エリアマネジメント組織の設立



■STEP3

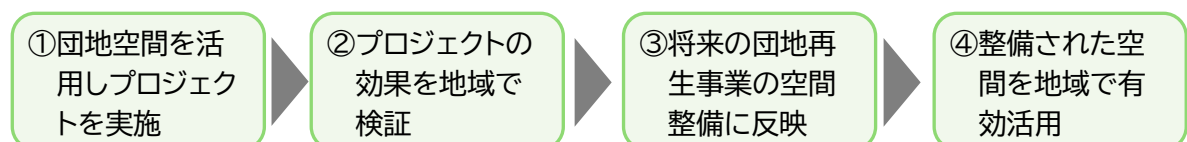
組織の法人化、法定団体認可



(2) プロジェクトの実施に伴う団地空間の有効活用と団地再生事業への反映

- ・ プロジェクトチームは、プロジェクトの実施に伴い、3者と連携して、団地の空き住戸やオープンスペース、公園・道路等の公共空間の使用許可を活用し、団地の活性化に向けた活動を実施します。
- ・ 新たなモビリティ等の先端技術の活用が期待される場合は、団地空間を活用した社会実験の実施や実装に向け、3者は支援を検討します。
- ・ プラットフォームにおいてプロジェクトの成果を検証し、効果的な活動を継続展開していく場合等は、その検証結果を3者の実施する団地再生事業に伴う拠点・オープンスペース整備の内容や空間活用のルール等に反映します。

■プロジェクトの結果を活かした団地再生への展開イメージ



(3) 3者の連携・協働による団地再生事業や運営・維持管理等の推進

- ・ 3者が各々の上位計画・方針に沿って団地再生事業を推進していくにあたり、将来像で示した一体的な街並み・オープンスペース形成や多様な機能導入等を推進していくために、必要に応じ土地交換等を行いながら、共同・協調した空間整備を検討します。
- ・ 団地再生事業の実施に伴い余剰地が発生した場合の利活用については、周辺地域の生活利便性の向上に寄与するとともに、PPP/PFI 等の民間活力の導入も踏まえ、都市計画との整合を図ります。
- ・ また、居住者の多様な活動や住まい方を支援していくために、3者が連携した団地の運営・維持管理、居住者の住み替え、空間使用のルールづくり等を検討します。
- ・ これらの検討を具体的に推進するために、3者は本ビジョンに基づき、上記の基本的な方針・ルール等を取りまとめる団地再生基本計画を策定するものとします。



第10章. ロードマップ

- ・以下の3段階の取組みを進めながら、ビジョンの実現を目指します。

STEP1: 団地再生ビジョン・基本計画の策定、プロジェクトの始動

- ・ビジョンを踏まえて、団地再生ビジョン・団地再生基本計画※を3者で策定します。継続するプラットフォームに関係者が緩やかに参画しながら、プロジェクトチームにより早期にできるものからプロジェクトを実施します。さらに、重点プロジェクトの検討も開始します。
※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

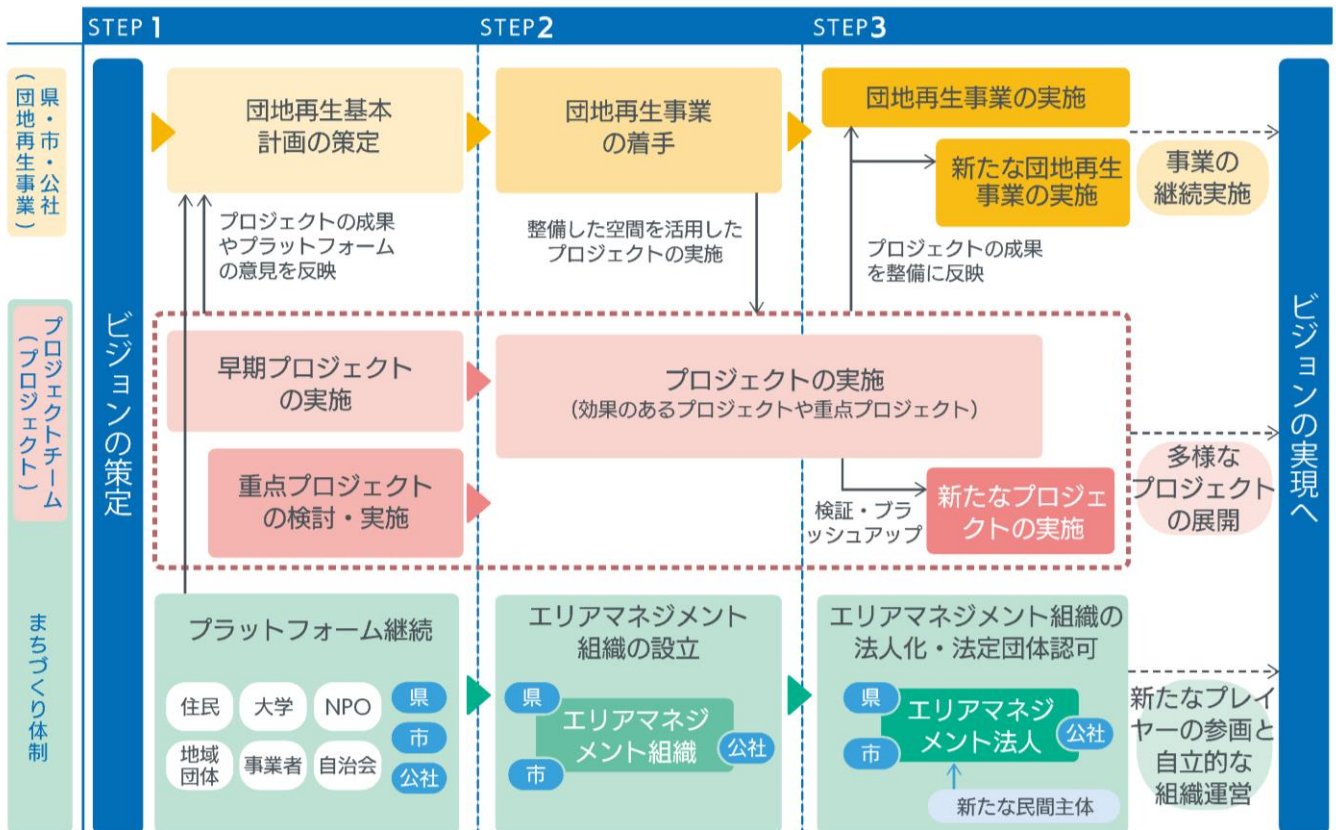
STEP2: 団地再生事業の着手、エリアマネジメント組織の設立

- ・3者は、団地再生基本計画に基づき、団地再生事業を実施します。民間主体のエリアマネジメント組織を設立し、3者と連携しながらプロジェクトを展開します。必要に応じ団地空間を活用しプロジェクトを試行しながら、その効果を検証します。

STEP3: エリアマネジメント組織の法人化、プロジェクトや団地再生事業のさらなる推進

- ・エリアマネジメント組織は法人化、法定団体の認可を目指します。効果のあるプロジェクトを継続しながら、プロジェクトの試行結果を踏まえ、新たなプロジェクトに着手します。必要に応じ、団地再生事業により整備された空間を有効に活用します。
- ・これらの成果を活かし、エリアマネジメント組織の自立的な運営、新たな団地再生事業への着手・継続し、多様なプロジェクトの継続を図りながら、ビジョンの実現を目指します。

■ロードマップ



参考資料1. 用語集

	用語	意味
あ	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のこと。
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。
た	トライアルサウンディング	公共施設・空間の暫定利用を希望する民間事業者に一定期間、実際に使用してもらう制度のこと。
は	プレイヤー	主体的に活動するまちづくりの人材・担い手のこと。
ま	ミクストコミュニティ	若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと。
英数	DX	Digital Transformation(デジタルトランスフォーメーション)の略称。「IT の浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」という概念のこと。
	MaaS	Mobility as a Service の略。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。
	PFI (PPP/PFI(ピー・ピー・ピー/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。



参考資料2. 広瀬団地再生ワークショップの概要

■第1回広瀬団地再生ビジョンワークショップ

広瀬団地 再生ビジョン ワークショップ かわら版

第1回

「広瀬団地を知り、気づきをマッピングする」

広瀬団地再生ビジョン策定に向けたワークショップの第1回が6月30日（日）に開催されました。このワークショップでは、団地再生において実現したいことや、実現に向けたアクションを参加者それぞれの視点から「自分事」として検討していきます。

第1回ではまちあるきを行い、良い点も課題点も洗い出す現状把握を行いました。一般的な事柄ではなく、広瀬団地としての現状を多角的な視点で見ることが出来ました。

- ・開催日：令和6年6月30日
- ・場所：広瀬町二丁目集会室
- ・参加者：30名

～当日の様子～

- 1 まちあるきに出かける
- 2 気づきをメモする
- 3 メモを地図にマッピング
- 4 グループで気づきや想いの共有

■まちあるきで出た意見 ■：まちの良い点 ■：まちの課題点

建物や緑地など、それぞれの管理においてルールや基準があいまいで、団地をキレイに保つことができていない

きちんと整備・管理された地域資源の数々

まちの雰囲気をつくる特徴的なモノ・コトがある

物理的な制約もあり、使い勝手もあまり良くないため、団地内の資産・資源を生かされていない

歩行者・自転車の安全の問題がある一方で、車中心の社会であり、外から団地に来る人への対応策（バスや駐車場）も少ない

豊かな自然・歴史を有する地域の拠り所、鎮守の杜・飯玉神社

まちを使い倒す活動の様子や場のポテンシャルがある

住民のコミュニケーションもあり、様々な人が活動できる拠点がある

特徴的なモノや見た目・景観として面白さ・楽しさが少ない

団地・戸建てともに古い建物では空きが目立つ

人が集まって暮らす団地だが、物理的・心理的な境界を感じ、交流も少なく人気も少ない

徒歩圏内に生活利便施設も、生活を楽しむお店も少ない

使いやすさやキレイさによる空き部屋の少なさ

歩くと想定されているところは歩きやすい



■当日の各ワークの様子

■第2回広瀬団地再生ビジョンワークショップ

広瀬団地 再生ビジョン ワークショップ かわら版

第2回

「再生テーマの具体的な展開例を考える」

広瀬団地再生ビジョン策定に向けたワークショップの第2回が7月28日（日）に開催されました。

第2回では地域住民・事業者・団地以外に暮らす人など様々な視点から、広瀬団地をどんな「まち」にしたいかを考え、その「まち」を実現するために必要なモノ（ハード）やコト（ソフト）を考えました。また、「必要な」という視点のほかに、自分たちが広瀬団地でやりたいという想いを大切にアイデアを出し合いました。

- ・開催日：令和6年7月28日
- ・場所：広瀬町二丁目集会室
- ・参加者：30名

～当日の様子～

- 1 理想の「まち」を考える
- 2 「まち」をグルーピング
- 3 理想の「まち」を実現するために必要なモノ・コトを考える

■当日の各ワークの様子



■グループワークで出た意見（一部抜粋）

理想の「まち」

人が集まる 感じられる / チャレンジ / 個性的 / 変化	緑を中心 / 環境・屋外・ 自然 / きれい・美しい	遊びたくなる / 子ども・多世代	広瀬繁華街 / 生活 / 徒歩圏 / 交流 / 福祉	アクセス しやすい / 交通 / 来街	住み続けたい / ふるさと / 高齢者に優しい / ペット	防災・防犯 / 安全 / 安心
---	-------------------------------------	---------------------	----------------------------------	---------------------------	--	--------------------

必要な「モノ」

移動スーパー	安心して歩ける歩道	神社の緑	団地民泊
集まって食事ができる場所	芝生公園	1日単位のチャレンジショップ	
住民のシェア本棚	個々の特徴のあるお店	シェアカー	イベントスペース

必要な「コト」

緑日カフェ	家賃がお手頃	相乗りシステム	地域でルールを決められる
広瀬団地公式 SNS	団地の空き部屋を活用するシステム	地域の人で団地をきれいにする体制	
川、緑のイベント	キャンプ（広場などで）	広瀬フェス	水遊びがしたい！





■第3回広瀬団地再生ビジョンワークショップ

広瀬団地 再生ビジョン ワークショップ かわら版

第3回

「テーマを実現するために活動始める」

広瀬団地再生ビジョン策定に向けたワークショップの第3回が9月8日（日）に開催されました。

最終回である第3回では、これまで考えてきた「まち」の将来の姿やそれに必要なモノ・コトを実現するためのアクションを考えました。自分事として具体的なアクションとするために「プロジェクト」と名前を付け、今後の取組みを地域の住民・プレーヤー目線から深掘りしていきました。

- ・開催日：令和6年9月8日
- ・場所：広瀬町二丁目集会室
- ・参加者：21名

～当日の様子～

- 1 プロジェクトのタネを考える
- 2 グループとしてプロジェクトを決める
- 3 アクションプランを考える
- 4 主体毎の役割を考える

■当日の各ワークの様子



■プロジェクトのアイデア

広瀬ヘルスケア
プロジェクト



広瀬団地
ポータルサイト
プロジェクト



めぐる
プロジェクト



ヒロセ交流
プロジェクト



広瀬 POP UP
STYLE



広瀬
ODD School



育む
プロジェクト



ヒロセ
住まいの自由
プロジェクト



シェアする交通
プロジェクト



千客万来
広瀬プロジェクト



広瀬おそうじ隊
プロジェクト



みんなの家
プロジェクト



みんなの公園
プロジェクト



広瀬繁華街
プロジェクト



あそび隊
プロジェクト



広瀬団地再生ビジョン

令和 7 年 2 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