

2. 整備地区の整備の基本方針（3）整備地区の整備の方針

A 整備の基本構想

B 土地利用に関する基本方針及び実現方策

C 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

D 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

E 老朽住宅等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

F 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

A 整備の基本構想

便利な駅があり、個性と魅力をもった商店街が形成され、生活に必要な福祉や文化・行政サービスなどの身近な都市サービスの利便性が高く、シンボルとなる道路や公園等の都市基盤を確保することによりにぎわいと交流を生み、さらに地域が長年培ったふれあいのあるコミュニティをもつ、快適な都心居住のまちを目指す。

①居住地の良い都市居住環境の形成

質の高い生活サービスが身近に得られ、若年層にとって便利で快適であり、高齢者にとっても安心した居住地の良い居住環境の形成を図る。

②魅力的で特色ある都市空間の創出

便利で快適な都心にふさわしい質の高い住宅と商業が一体となった市街地が整備され、個性あるまちなみが整った魅力的な都市空間の創出を図る。

③中心市街地としての吸引力を発揮し、安全性が確保できる基盤が整ったまちの形成

伊勢崎市の中心市街地として就業機能や行政サービス・文化機能など中心市街地としての吸引力を発揮できる機能を備え、さらに周辺から集まりやすい体系をもつ骨格となる道路網と、安心して住むことができる身近な道路や公園などの基盤が整ったまちの形成を図る。

B 土地利用に関する基本方針及び実現方策

①土地利用に関する基本方針

市では本地区とその周辺を含む中心市街地について、広域集客拠点の形成を図るための3つの核と広域集客拠点を結ぶ3本の軸（「3核3軸」による骨格構造）の形成と、これに対応した「2つのゾーン」による土地利用の形成を図ることとしている。

このうち、本地区では次の「2核2軸」を担うとともに、これらを取り巻く「都心居住ゾーン」の形成を図ることとする。

3核3軸による骨格構造

●広域集客拠点の形成（3つの核の形成）

1核：既存核店舗を中心とする「広域商業核」の形成

2核：北小学校周辺整備による「公益施設核」の形成

3核：伊勢崎駅前再開発等による「駅前拠点核」の形成

●広域集客拠点を結ぶ商業軸、シンボル軸の形成（3本の軸の形成）

1軸：本町商店街を中心とする「中央通り商店軸」の充実

- 2軸：一番街を中心とする新たな「一番街商店軸」の形成
- 3軸：シンボル道路（伊勢崎駅口線）を中心とする「シンボル軸」の形成

3核3軸を取り巻くゾーンによる土地利用の形成

●都心居住ゾーンの形成

生活利便性が高く、良好な環境を備えた居心地のよい「都心居住ゾーン」の形成

本地区が担う骨格構造と、本地区の土地利用方針

②土地利用に関する実現方策

基本方針で定めた内容を実現するため、本事業と区画整理事業との事業間の調整を図り、それぞれに役割を分担し、限られた財源を効率的に活かした事業の推進を図るものとする。区画整理事業では都市構造の骨格となる都市基盤の整備とそれに伴う建物の移転を行い、密集事業では公共施設にかかわるもの以外の建物の移転や、住宅等の建替え、コミュニティ住宅等の身近な居住環境に関わる整備を行う。

土地利用については、土地区画整理事業計画が定める将来土地利用に基づいた換地により、商業地域や近隣商業地域等の用途地域を基本として、多様な商業業務施設や文化福祉施設等と複合した便利で快適な居心地の良い「都心住宅ゾーン」の形成を図る。

密集事業では店舗と住宅が一体となった建物の建替え・共同化を行うことなどにより、目指す土地利用により円滑な実現を図る。

さらに地元との協議により、地区計画や建築協定等の手法に基づく建物の用途に関する定めを行うことなどを検討する。

C 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

①防災性の向上に関する基本方針

公共施設整備に伴う老朽建物の除却・建替え、不燃化等による共同建替えの促進などにより、市街地の防災性能の向上を図る。また、災害時の避難路となる幅員の広い都市計画道路や避難場所となる公園の整備を図る。さらに円滑な防災活動のために必要な道路幅員の確保等を行う。

本地区の公園については、500～1,000㎡規模の小公園を分散的に配置することにより、災害時に身近な避難場所としての利用を図る。また、公園内に防火水槽を設置することにより密集した市街地における火災の消火活動に資するものとする。さらに主要な公共施設や公益施設・市営住宅等には、防災のための備蓄倉庫を設けるものとする。

特に、多くの人が集まる駅前では駅前広場と公園を一体的に整備し、周囲を高層の耐火建築物で囲むことにより、避難場所としての空間を確保する。また、駅前広場と結ぶ駅前通りは広い幅員（35m）を確保し、密度の高い高木植栽を行い沿道建物の不燃化を誘導するとともに、主要な交差点には植栽も可能なポケット広場を設けること等により、延焼遮断機能と避難路機能をもつ道路としての整備を図る。

また、16m以上の都市計画道路及び一番街通りには電線類の地中化を行い、震災時に電柱が倒壊し電線類が路上に散乱して交通遮断を起こさないようにする。

現在当該地区の不燃領域率は21.6%で、焼失しやすい危険な割合とされる30%以下であるが、土地区画整理事業による公共施設整備とあわせた移転除却及び不燃化誘導による建替え等により、将来は延焼の危険性が大幅に低下する不燃領域率40%以上を達成していくものとする。