

ぐんまけんちいきじゅうたくとうせいびけいかく
群馬県地域住宅等整備計画

ちいきじゅうたくけいかく ぐんまちいき き ぼうさい あんぜん
(地域住宅計画 群馬地域(4期))(防災・安全)

ぐんまけん まえばしし たかさきし きりゅうし いせさきし おおたし ぬまたし たてばやし しぶかわし ふじおかし とみおかし あんなかし
群馬県、前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、み
どり市、しんとうむら よしおかまち しもにたまち かんらまち なかのじょうまち ながのはらまち くさつまち たかやまむら ひがしあがつままち まち
しんとうむら、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、中之条町、長野原町、草津町、高山村、東吾妻町、みなかみ町、
たまむらまち いたくらまち めいわまち ちよだまち おおいずみまちおうらまち しぶかわち くこういきしちょうそんけんしんこうせいびくみあい
玉村町、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町、渋川地区広域市町村圏振興整備組合

令和 元年12月 (当初)
令和 3年 1月 (変更)
令和 4年 1月 (変更)
令和 4年12月 (変更)
令和 6年 1月 (変更)

(参考様式2) 社会資本総合整備計画

令和6年1月

計画の名称	群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（4期））（防災・安全）							重点配分対象の該当				
計画の期間	令和2年度 ～ 令和6年度（5年間）	交付対象	群馬県、前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、中之条町、長野原町、草津町、高山村、東吾妻町、みなかみ町、玉村町、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町、渋川地区広域市町村圏振興整備組合									
計画の目標	地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物の耐震化等を推進し、安全で安心な住まい・まちづくりを目指す。											
計画の成果目標（定量的指標）	①群馬県内の公営住宅等におけるエレベーターの耐震化を促進する。 ②群馬県内の住宅の耐震化を促進する。											
定量的指標の定義及び算定式				定量的指標の現況値及び目標値			備考					
				当初現況値 (R2.3)	中間目標値	最終目標値 (R7.3)						
①公営住宅等の管理状況及び事業実施状況をもとに算出する。 (公営住宅等(※1)における耐震性を有するエレベーター(※2)の割合) = (地震対策が行われた公営住宅等のエレベーター台数) / (公営住宅等のエレベーター台数) (%) ※1 公営住宅等…群馬県内の公営住宅、改良住宅（小規模改良住宅含む）及び特定公共賃貸住宅をいう。 ※2 耐震性を有するエレベーター…次の3つの地震対策を施したエレベーターとする。（備考①②③を満たすもの）				38%	-	40%	※中間目標は任意 個別施設計画を含む○ 国土強靱化を含む○ 定住自立圏を含む ○ 連携中枢都市圏を含むー 流域水循環計画を含むー 地域再生計画を含むー 定住自立圏共生ビジョンに基づき実施される事業：住宅市街地総合整備事業（伊勢崎市） 国土強靱化計画に基づき実施される要素事業を含む事業主体：群馬県・前橋市・高崎市・桐生市・館林市・渋川市・藤岡市・榛東村・下仁田町・甘楽町・玉村町・千代田町・邑楽町 耐震性を有するエレベーター：①P波感知型地震時管制運転装置の設置、②主要機器耐震補強措置、③戸開走行保護装置の設置					
②住宅の耐震化状況をもとに算出する。 (新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率) = (新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅戸数) / (住宅の総戸数) (%)				87%	-	94%						
全体事業費	合計 (A+B+C+D)	13,306.百万円	A	13,073.百万円	B	0	C	233.百万円	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	1.8%

(参考様式2) 社会資本総合整備計画

令和6年1月

計画の名称										群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（4期））（防災・安全）										重点配分対象の該当			
計画の期間					令和2年度 ～ 令和6年度（5年間）					交付対象		群馬県、前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、中之条町、長野原町、草津町、高山村、東吾妻町、みなかみ町、玉村町、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町、渋川地区広域市町村圏振興整備組合											
計画の目標												地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物の耐震化等を推進し、安全で安心な住まい・まちづくりを目指す。											
交付対象事業																							
A1 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業）																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費（百万円）	費用便益比	個別施設計画策定状況	備考					
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														A1 小計						11,387			
A2 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費（百万円）	費用便益比	個別施設計画策定状況	備考					
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														A2 小計						1,686			
A 基幹事業（合計）														A 合計						13,073			
B 関連社会資本整備事業																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費（百万円）	費用便益比	個別施設計画策定状況	備考					
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														合計						0			
C1 効果促進事業（地域住宅計画に基づく事業）																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費	備考							
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														C1小計						190			
C2 効果促進事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費（百万円）	備考							
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														C2小計						43			
C 効果促進事業（合計）														C 合計						233			
番号														一体的に実施することにより期待される効果									
別紙のとおり														別紙のとおり									
D 社会資本整備門消化地籍整備事業																							
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名（事業箇所）	事業内容（面積等）	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費（百万円）	備考							
									R2	R3	R4	R5	R6										
別紙のとおり														合計						0			
番号														一体的に実施することにより期待される効果									
別紙のとおり														別紙のとおり									

(参考様式2) 社会資本総合整備計画

令和6年1月

計画の名称	群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（4期））（防災・安全）		重点配分対象の該当
計画の期間	令和2年度～令和6年度（5年間）	交付対象	群馬県、前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、中之条町、長野原町、草津町、高山村、東吾妻町、みなかみ町、玉村町、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町、渋川地区広域市町村圏振興整備組合
計画の目標	地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物の耐震化等を推進し、安全で安心な住まい・まちづくりを目指す。		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R2	R3	R4	R5	R6
配分額 (a)	613.841	701.315	637.751		
計画別流用 増△減額 (b)	0	0	0		
交付額 (c=a+b)	613.841	701.315	637.751		
前年度からの繰越額 (d)	0.000	55.474	18.535		
支払済額 (e)	512.489	738.254	520.940		
翌年度繰越額 (f)	55.474	18.535	135.346		
うち未契約繰越額 (g)	0.000	0.000	0		
不用額 (h = c+d-e-f)	45.878	0.000	0		
未契約繰越＋不用率 (h = (g+h)/(c+d))	7.5%	0.0%	0.0%		
未契約繰越＋不用率が10%を超えている場合その理由	過配による	-	-		

※ 令和2年度以降の各年度の決算額を記載。

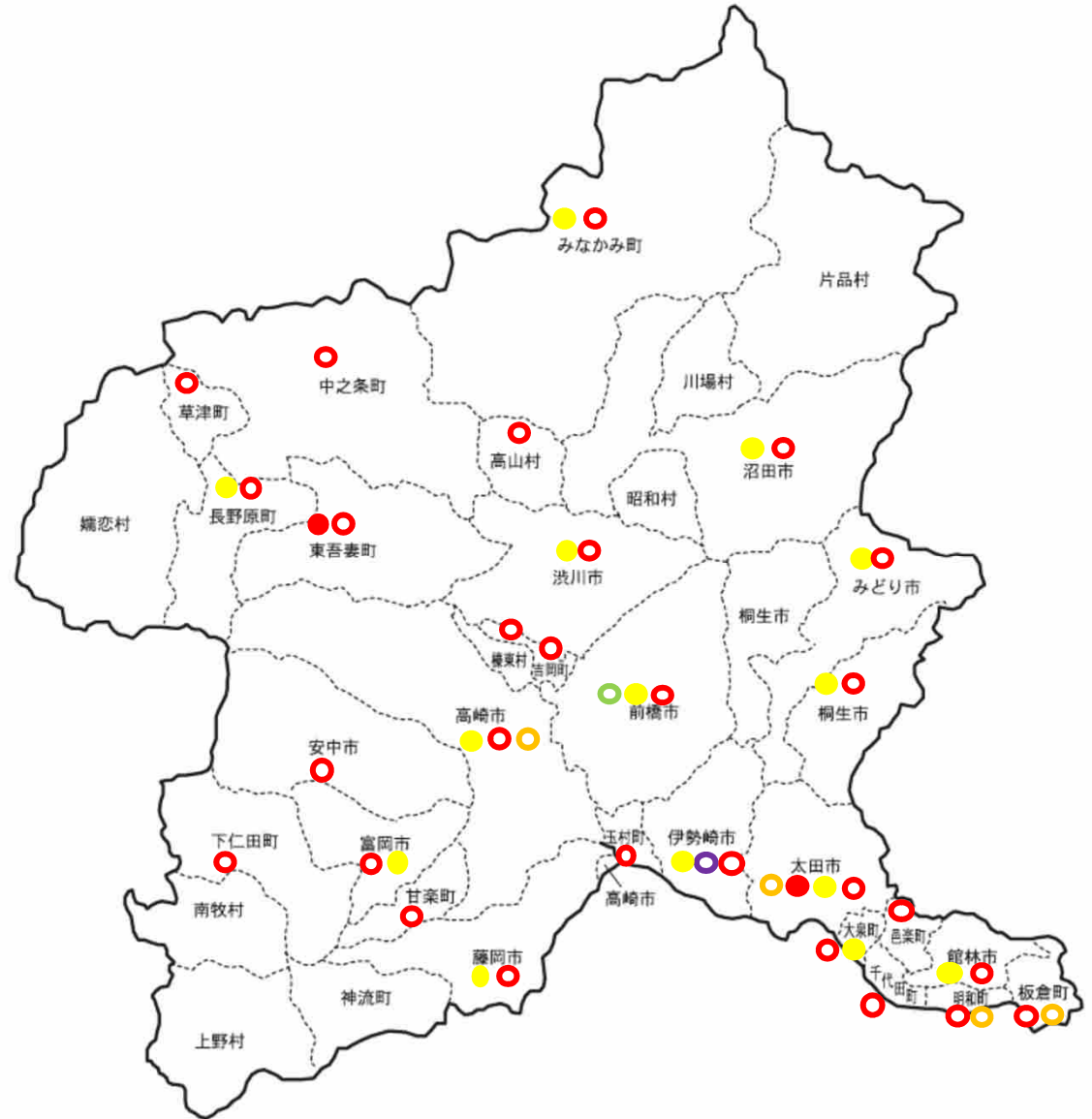
(参考様式3) 地域住宅支援

計画の名称	群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（4期））（防災・安全）		
計画の期間	令和2年度 ～ 令和6年度（5年間）	交付対象	群馬県及び関係市町村

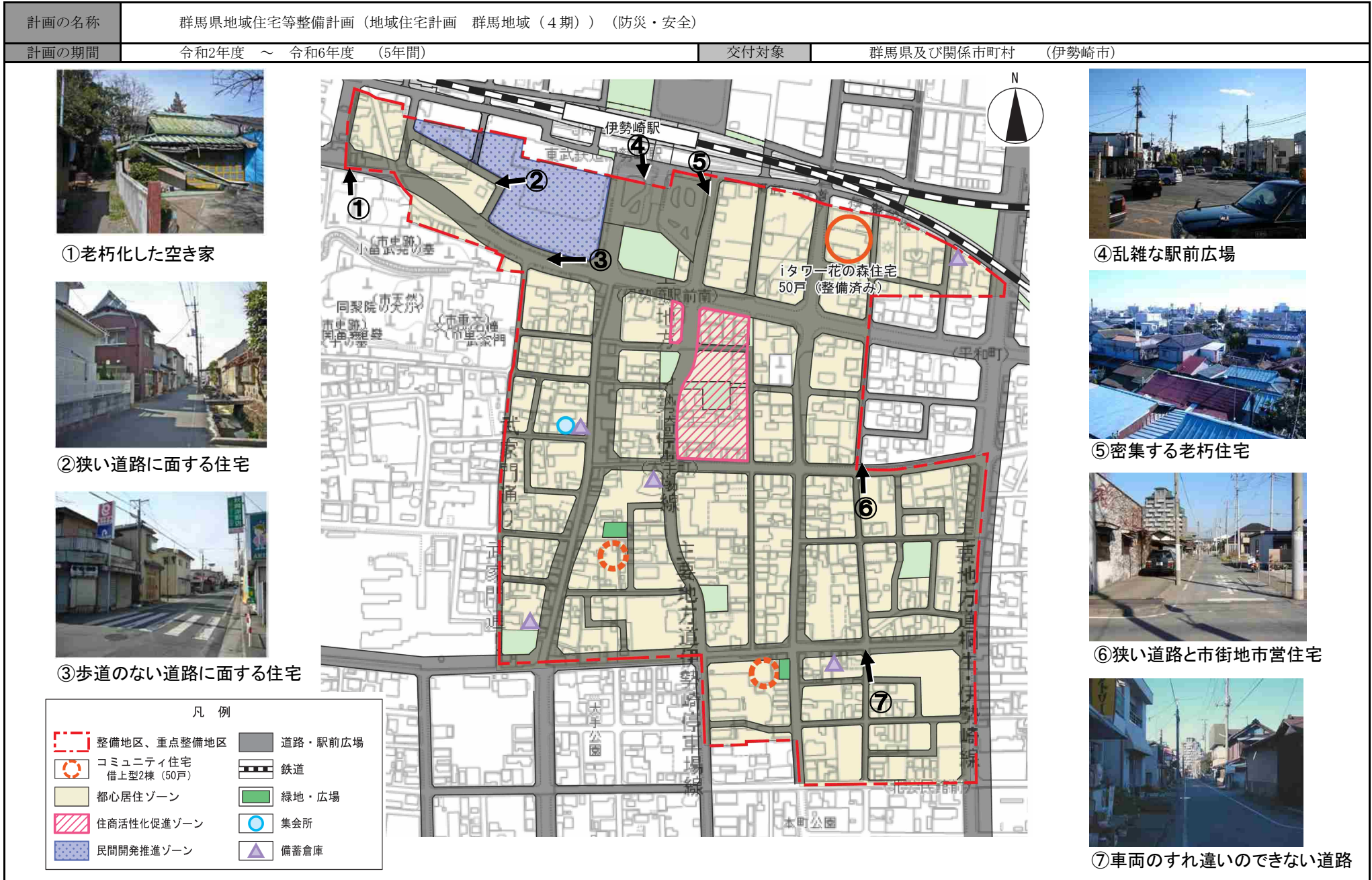
地域住宅計画に基づく事業及び住環境整備事業 位置図
事業対象区域：群馬県全域

【凡例：実施対象市町村】
（県事業は県内全域）
（県及び市町村以外は当該管内）
地域住宅計画に基づく事業

- 地域住宅政策推進事業
- 公営住宅等整備事業
- 公営住宅等ストック総合改善事業
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
- 住宅地区改良事業等
- 空き家再生等推進事業
- 改良住宅ストック総合改善事業
- 住宅新築資金等貸付助成事業
- 住宅市街地基礎整備事業
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- 住環境整備事業
- 住宅市街地総合整備事業
- 街なみ環境整備事業
- 住宅・建築物安全ストック形成事業
- 住宅・建築物耐震改修事業
- 住宅・建築物アスベスト改修事業
- 狭あい道路整備等促進事業



(参考様式3) 地域住宅支援



住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

- (1) 整備地区 名 称：伊勢崎駅周辺第一地区
所在地：伊勢崎市曲輪町の一部、大手町の一部及び平和町の一部
面 積：約 24.7ha
- (2) 重点整備地区 名 称：伊勢崎駅周辺第一地区
所在地：伊勢崎市曲輪町の一部、大手町の一部及び平和町の一部
面 積：約 24.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

- (1) 整備地区の概要 別紙 1 のとおり
- (2) 整備地区の課題 別紙 2 のとおり
- (3) 整備地区の整備の方針 別紙 3 のとおり

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	6.0ha (24.2%)	道路	5.6ha (22.5%)
商業・業務用地	4.7ha (18.9%)	教育施設	0.0ha (0.0%)
公園・緑地	0.3ha (1.4%)	農地等	0.0ha (0.0%)
その他	8.2ha (33.0%)		

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設 戸数	住宅建設の基本方針
平和従前居住者用 住宅 (地区外、実施済)	住宅市街地整備 総合支援事業	伊勢崎市	30 戸	従前居住者の居住の安定を図る。
i タワー花の森 (実施済)	・公営住宅整備事業 ・特定公共賃貸住宅 供給促進事業	伊勢崎市	50 戸 (内 5 戸 特公賃)	中心市街地定住人口の増加を図る。 街なか居住の促進。若年・中堅ファミリー世帯の入居により地域の人口及び人口バランスの回復を図る。
コミュニティ住宅	借上型	民間事業者	50 戸	従前居住者の居住の安定を図る。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

●老朽建築物等除却

老朽建築物等除却により、約 270 戸の良質な住宅への建替え促進を行う。

●コミュニティ住宅の整備

従前居住者の居住継続支援のため、借上型コミュニティ住宅 50 戸の供給を行う。

借上型コミュニティ住宅は、共同建替え事業の進捗にあわせて整備する。

●その他

一体的に推進されている区画整理事業により、換地後約 500 戸の住宅が整備される予定である。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共 施設	道路			0 m ²	
	公園・緑地	未定	緑地	1,639 m ²	
	下水道			0 m ²	
	河川			0 m ²	
	その他	未定	コミュニティ住宅	50 戸	借上型
公益 施設		名称	面積	備考	
	教育施設		0 m ²		
	その他（集会所） （防災備蓄倉庫）	未定	1 箇所 5 箇所	町会集会施設の建替えと、防災備蓄倉庫を整備する。	

(2) その他の施設に関する事項

●児童遊園・緑地の整備の基本方針

共同化などにより土地利用の有効化を図る共同建替え事業の進捗にあわせ、1 箇所約 800 m²程度の緑地を 2 箇所整備する。

平常時は地区の憩いの場や子どもの遊び場として利用し、災害時には防災広場として応急活動等を行うことが出来るよう、必要に応じ防災ファニチャー等を設置する。

●集会所の整備の基本方針

地区内にある 6 箇所の集会所のうち建替え 1 箇所の整備を行う。

●防災備蓄倉庫の整備の基本方針

緑地または集会所の整備とあわせて、5 箇所の防災備蓄倉庫を併設・整備する。

6. その他必要な事項

A 位置、区域、人口・世帯

①地区の位置

本地区は伊勢崎市の市街地の北側を通過する JR 両毛線と東武伊勢崎線が結節する伊勢崎駅前の南側に位置し、伊勢崎市の玄関口として位置づけられている。

市内でもっとも古くから発達した中心商業地であり、既に市街化が完了した地区であるが、道路網は大正時代の耕地整理以降ほとんど変わっていない。戦災により地区内の約4割が焼失し、戦災復興都市としての指定を受けて復興計画を作成したが実施に至らず、基盤整備が行われなまま現在に至っている。建物の更新も少なく、古くからの木造家屋が密集し老朽化が進んでいる。

②区域

整備区域は、伊勢崎駅の南側にあつて古くから密集した市街地が形成されている伊勢崎市曲輪町、大手町、平和町の一部の約24.7haとする。

この地区では伊勢崎駅周辺第一土地区画整理事業が実施されており、中心市街地活性化基本計画の区域にも含まれている。

③人口・世帯

地区の総人口は1,898人(平成29年現在の整備地区を含む8行政区。以下、人口・世帯数について同様。)で、平成18年の2,650人と比べ752人(28.4%)の減少となっている。

総世帯数は876世帯で、平成20年の1,055世帯と比べ179世帯(17.0%)減少となっている。

B 土地利用の現況

全体的には住宅用地と商業・業務用地が混在した地区であり、住宅の比率がやや高い。

駅周辺の土地整序はほぼ終了しており、駅前には比較的規模の大きい商業施設が立地しているほか、都市計画道路3.4.44 駅南東西通り沿いには1階に商業、2階に住居をかまえる併用住宅が多く立地している。主要地方道伊勢崎停車場線沿いの商店街には、規模の大きな店舗も立地したが、現在は歯が欠けたような状態にある。

併行して実施している区画整理事業により、道路整備が進んでおり、建物等の除却後に更地になったままの土地が散見される。

	住宅用地	商業・業務用地	公園・緑地	その他						道路等		合計	
				駐車場	公共事業予定地	仮換地予定地	その他	空地	道路	通路			
面積(ha)	6.0	4.7	0.3	8.2	3.0	0.4	0.5	1.2	3.1	5.6	5.3	0.3	24.7
構成比(%)	24.2	18.9	1.4	33.0	12.0	1.7	2.1	4.7	12.4	22.5	21.5	1.0	100.0

(資料：土地利用現況図より図上計測)

C 住宅等の現況

地区内の建物は、ほとんどが小規模で2階建て以下の木造戸建て住宅である。駅周辺は店舗との併用住宅が多い。一部に木賃アパートやマンション等が立地している。

建物棟数は452棟、住宅戸数は424戸、住宅戸数密度は17.2戸/ha、老朽度評点130点以上の老朽住宅は258戸で、全体の約60.8%、換算老朽住宅戸数割合は61.8%である。木造建物は、棟数が349棟で地区内の建物の77.2%、戸数が278戸で地区内の住宅戸数のうち65.6%となっている。

整備地区面積	24.7 ha
住宅戸数	424 戸
戸数密度	17.2 戸/ha
老朽住宅 (130点以上)	258 戸
老朽住宅割合	60.8 %
換算老朽住宅戸数	262 戸
換算老朽住宅戸数割合	61.8 %

(資料：固定資産税台帳 平成30年時点)

建物棟数	452 棟
木造建物棟数	349 棟
老朽建築物棟数	358 棟
住宅戸数	424 戸
木造住宅戸数	278 戸

(資料：固定資産税台帳 平成30年時点)

D 公共施設及び公益施設等の現況**①公共施設**

伊勢崎駅前から主要地方道伊勢崎駅停車場線(幅員18.9～9.7m)が地区の中央を通るなど3本の主要地方道が通っている。

街区を形成する道路は幅員が狭く、4m未満の道路・通路等は地区の南西部に見られる。街区の奥行きが深いため、直接道路に接しない建物・敷地も見られる。

整備地区面積	24.7 ha
道路・公衆用通路面積	5.6 ha
道路率	22.5 %

(資料：土地利用現況図より図上計測)

②公益施設等

地区内には、JR・東武伊勢崎駅、医療施設、集会所などの公益施設や、スーパー等の購買施設、飲食店などの生活利便施設が立地している。

市の中心機能を実質的に担っていた頃には、市役所、市民会館、商工会議所、市民病院、保健所、税務署、市民プール、簡易裁判所、警察署、検察庁など、市の主要な施設の多くが地区内や隣接地区にあったが、これらはすべて郊外に移転して、今はない。

E 都市計画、上位計画、関連事業スケジュール**①都市計画—地域地区の指定状況**

地区のほとんどが商業地域(建蔽率80%/容積率400%)であり、地区の東側の一部が近隣商業地域(80%/200%)に、西側の一部は第2種住居地域(60%/200%)に指定されている。

その他の地域地区として、地区の一部を除いて準防火地域が指定されている。

②都市施設の配置

地区内には伊勢崎駅南口駅前広場(整備済み)や、6本の都市計画道路、区画道路(幅員8～6m)が計画されている。

また、合計で6,280㎡となる6箇所の公園の計画があり、そのうち2箇所は供用済みである。

都市施設名称		概要	状況
1	3.3.12 坂東大橋石山線	幅員 22m、4 車線	整備中
2	3.4.6 伊勢崎駅南口線	幅員 20m、2 車線	整備中、一部供用
3	3.4.44 駅南東西通り	幅員 21m、2 車線	整備中、一部供用
4	3.4.46 足利通り	幅員 16m、2 車線	整備中
5	3.5.27 伊勢崎 1 号線	幅員 12m、2 車線	整備中
6	3.5.47 駅東南北通り	幅員 13m、2 車線	整備中、一部供用
7	2.2.99 南口駅前広場	約 2,330 m ²	供用済み

③上位計画

上位計画における当地区の位置づけは次のとおりである。

構想・計画	位置づけ・方針
第 2 次伊勢崎市総合計画 平成 27 年 3 月	<p>鉄道連続立体交差事業の完了により踏切が除去されるなど、中心市街地の一体化に向けた効果が得られ、今後、土地区画整理事業の推進と合わせた街なかのにぎわいの創出や居住の促進のための取り組みが必要とされている。</p> <p>民間活力など新たな整備方法を検討し、地域の特性に応じた市街地の形成を目指す。中心市街地では、駅周辺総合開発により再生や活性化を図り、便利で快適な街なかを創造し、居住の促進と定住人口の増加によるにぎわいを創出する。</p>
伊勢崎市立地適正化計画 平成 30 年 3 月	<p>鉄道駅が配置された交通結節点としてアクセス性に優れ、市の中核的な機能の役割を果たす市役所本庁舎が立地することを踏まえ、さらに高次の都市機能を集積させるとともに、街なか居住の促進と生活に密着したサービス施設の充実を図ることで、都市機能と居住機能のバランスのとれた中心拠点を形成する。</p>
伊勢崎市 都市計画マスタープラン 平成 20 年 8 月 (策定) 平成 26 年 8 月 (一部改訂)	<p>木造老朽住宅が密集しており、都市防災上の危険性が高い状況にある。また、これらの地区では、幅員 4 m 未満の狭い道路が多く、緊急車両の通行に支障を来している。</p> <p>道路の幅員が狭く、緊急車両の進入が困難な密集市街地の改善を進める。生活道路の確保や建築物の耐震・不燃化などにより密集市街地を改善する。</p>
伊勢崎市住生活基本計画 平成 30 年 3 月	<p>活力と魅力あるまちづくりを重点的に推進する。また、地域の拠点における都市機能の集積や公共交通網の充実などを図ることにより、生活利便性を向上させ、住み続けられるまちづくりを目指す。</p> <p>既存住宅地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、住み続けられ活力あるまちづくりを形成する。</p> <p>老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境の改善や防災性の向上を図る。また、都市機能の集積による拠点性や利便性を向上させ、整備されたまちなかで快適に居住できるように住宅地としての魅力の維持・向上を図る。</p>

④関連事業スケジュール

	～H2 年度	H3～12	H13	H14	H15～20	H21～28	H29(2017)～ H35(2023)	H39(2027)
密集事業			整備計画	事業計画・ 事業着手				事業完了
土地区画 整理事業 第一地区 28.3ha	A 調査実施 (109ha)	現況測量 基本計画承認 都市計画決定 事業計画認可 街路確定測量 仮換地設計 仮換地指定	建物移転開始	建物移転工事	H18. 2. 21 都市計画変更決定告示 事業区域変更 31. 8ha			事業完了
第二地区 22.6ha		現況測量 基本計画承認 都市計画決定 事業計画認可 街路確定測量	仮換地設計	仮換地指定	H15 建物移転開始 H18. 2. 21 都市計画変更決定告示 事業区域変更 22. 1ha		H35(2023) 事業完了	
第三地区 19.0ha		基本計画承認 都市計画決定			H18. 2. 21 都市計画変更決定告示 事業区域変更 15. 9ha		事業手法 見直し検討	
連続立体 交差事業	予備調査 国庫補助調査	鉄道概略設計 事業採択要望 新規事業採択 住民説明会 都市計画決定 詳細設計 JR 事業認可 用地取得補償	用地取得補償 東武事業計 画認可	用地取得補償	JR 施行協定 JR 仮線工事着手 東武施行協定 北口駅前広場工事着手 仮線撤去・側道整備 南口駅前広場工事着手 事業清算・土地交換	東武線高架本 体工事着手 JR 線・東武線高 架切替 伊勢崎駅・新伊 勢崎駅供用開 始 JR線・東武線関 連側道供用開 始 駅前広場供用 開始		

A まちづくり全体に関わる課題

本地区の大半が商業地域に指定されており、市の中心市街地に位置づけられている。伊勢崎駅周辺では、住宅以外の用途も増えており活力が戻りつつある状態だが、周辺地区と比較すると、依然、都市機能の集積や魅力の面で不足している。地区のまちづくり全体に関わる課題としては次のような点を挙げることができる。

①市民が生活文化を楽しめるような豊かな空間づくり

商業地域(市の中心)としての位置づけに対応し、都心らしい魅力を備えた場所づくり(市の中心、市の顔として認識できる場所づくり)が必要である。

②アクセスが容易で多くの人が集まりやすく、歩きながら楽しめる環境づくり

多くの人々が楽しめるように、周辺からの車によるアクセシビリティを高める一方で、車を降りて歩行空間内で様々な用事が充足でき、歩きながら楽しめる環境づくりが必要である。

③様々なニーズに応える多様な都市機能の整備

市民の様々なニーズに応え得るように、多様な都市機能を備えていく必要がある。

④高齢者等が安心して楽しく暮らせる居住環境づくり

これからの高齢社会に対応して、質の高い生活サービスが身近に得られ、高齢者等が安心して楽しく暮らせる居住環境づくりが必要である。

B 防災上の課題

戦災により地区内の約4割が焼失し、戦災復興都市としての指定を受けて復興計画を作成したが実施に至らず、基盤整備が行われないうち現在に至ったため、建物の更新も少なく、古くからの木造家屋が密集し老朽化が進んだ経緯を本地区は有している。

こうしたことから、駅周辺を除く場所では老朽化した木造建物が残っており、火災時に延焼の危険性が大きく、地震災害時の倒壊率も高い。また、従来からの道路は幅員が狭く公園などのオープンスペースがないことから、災害時の避難のための経路や場所がない。また、4m以下の狭い道路では消防車両による消火活動にも支障が生ずることが想定される。

以上のように、防災面からは、老朽化した木造建物の更新、都市基盤整備による避難路や避難地の整備など、都市基盤と建物整備の両面から市街地の防災性能の向上が必要とされている。

C 住環境上の課題

道路や公園等の都市基盤が脆弱であることから、都心の魅力のひとつであるべき便利さと快適さに欠け、住む場所としての魅力に欠けている。建物も無秩序に立地し、老朽化しているため、まちなみとしても個性に欠けたものとなっている。

また、一部の場所では、建物の密集度が高く、かつ老朽化し、道路も狭いことから、日照や通風などの面で快適な環境が損なわれている所があり、道路交通の面で日常生活の利便性に欠けている。さらに、道路が狭いことと街区の奥行きが深いことから道路への接道が困難な敷地・建物も見られ、現状のままでは建物の建替えを行いきにくい状況にある。

こうしたことから、都市計画道路や公園など骨格となる都市基盤の整備により、伊勢崎市の都心としての個性と魅力を持った便利で快適な都心居住の場となるような優れた住環境の創出が課題となっている。

日常生活に必要な道路の整備による快適な街区の形成や、身近な公園の整備、密集し老朽化した住宅の除却・建替えや、狭小敷地の共同建替えの誘導が必要とされている。

現在、地区内の人口・世帯数ともに減少傾向が続いている状況にあり、事業をきっかけとした転出者も見られ、今後も住宅に困窮する従前居住者が懸念される。

近接地区には平和従前居住者用住宅があるが、住み慣れた地区での継続居住を望む声もあることから、高齢者や借地権者の住まいの提供など、生活に密着した良好な住環境の形成が必要である。

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

本地区が担う骨格構造と、本地区の土地利用方針

● 広域集客拠点の形成(3つの核の形成)

1核: 既成核店舗を中心とする「広域商業核」の形成

2核: 織物組合ブロックの再開発等による「シビックコア」の形成

3核: 伊勢崎駅前の再開発等による「駅前拠点」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「中央通り商業軸」の充実

2軸: 一番街を中心とする新たな「一番街商業軸」の形成

3軸: シンボル道路(伊勢崎駅南口線)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

ア 都心居住ゾーン

地区の大半を占める住宅地については、土地区画整理の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居住地としての土地利用を図る。

イ 住商活性化促進ゾーン

駅に近接した地区の中心部であり、「都市交流拠点」の一翼を担う街区として、商業・業務機能と住宅が共存する土地の有効利用を図る。

ウ 民間開発推進ゾーン

駅前広場の隣接地であり、「地区のシンボル」となるよう、駅及び駅前広場と一体的な街並み景観に配慮しつつ、駅前のにぎわいを創出する商業・業務施設の立地を誘導し、土地の有効利用を図る。

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、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など、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。

また、店舗と住宅が一体となった建物の建替えや共同化を行うことなどにより、目指す土地利用のより円滑な実現を図るとともに、地元との協議等により、地区計画や建築協定等の手法に基づく建物の用途等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

老朽建築物については、除却・建替えを進めるとともに、敷地規模が小さい場合には共同建替え等により不燃化等の促進を図るなど、市街地の防災性能の向上を図る。

本地区の公園については、区画整理事業による小公園とあわせて密集事業による緑地を分散的に配置させ、平常時には地区の憩いの場や子どもの遊び場として、災害時には避難場所や応急活動の場所として、防災備蓄倉庫を設置するなど、整備を図る。

現在当地区の不燃領域率は39.2%と向上している。引き続き、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、密集事業により不燃化建替え等を誘導し、将来は延焼の危険性が大幅に低下する不燃領域率50%以上を達成していくものとする。

年 度	不燃領域率	算出方法：不燃領域率＝空地率＋（1－空地率）×耐火造率（％）
平成 18 年度	21.7%	空地率＝28,288 m ² ÷247,361 m ² ＝0.1143 耐火造率＝7,780 m ² ÷67,355 m ² ＝0.1155 不燃領域率＝0.1143＋（1－0.1143）×0.1155＝0.2165＝21.7%
平成 30 年度	39.2%	空地率＝43,962 m ² ÷247,361 m ² ＝0.1777 耐火造率＝14,131 m ² ÷54,095 m ² ＝0.2612 不燃領域率＝0.1777＋（1－0.1777）×0.2612＝0.3924＝39.2%
将 来	53.4%	空地率＝85,480 m ² ÷247,361 m ² ＝0.3455 耐火造率＝27,318 m ² ÷94,904 m ² ＝0.2878 不燃領域率＝0.3455＋（1－0.3455）×0.2878＝0.5338＝53.4%

②防災性の向上に関する実現方策

集会所または公園、緑地等の整備にあわせて防災備蓄倉庫を設置し、地区の防災力を高める。

また、密集事業による老朽建築物等除却、共同建替えにより、不燃建築物の誘導を図り、延焼遮断効果や避難路・避難地等としての防災性能をもつ街区の形成を目指す。

燃えやすく倒壊の恐れのある木造老朽住宅のうち、公共施設の整備にかかるもの以外は、密集事業により除却・建替えを図る。

なお、地区のほぼ全体において準防火地域の指定に基づいた防災性能を有する市街地の形成を図る。

D 公共施設及び公益施設等の整備に関する基本方針及び実現方策**①オープンスペースの整備方針**

うるおいと憩いの場であり、災害時には避難場所ともなる緑地を整備する。

②公益施設等の整備方針

高齢者等が、質の高い生活サービスが身近に得られ、やすらぎのある居住環境を整備する。

快適でやすらぎのある都心居住を支援するため、平成 17 年度、保育所等を併設した市街地市営住宅を整備済み（「i タワー花の森」）。従前居住者対策としてコミュニティ住宅を整備するほか、民間の共同建替え事業を推進し、共同施設建築物の床利用として高齢者等へのケア事業者の参入を誘導したり、安心して住めるグループホーム等の新しい住まい方などを提案する。

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**①老朽住宅等の建替えの促進に関する基本方針**

地区内の老朽住宅は、道路が狭く街区の奥行が深いことから接道状況が悪く、住環境を阻害し、防災上も危険な市街地を形成している。

このため、道路等の公共施設の整備とあわせて、老朽住宅の除却・建替えを促進することにより地区の防災性の向上と住環境の改善を図る。

この他、シンボル道路である伊勢崎駅南口線の沿道や商業軸を形成する一番街にあっては、建物の不燃・共同化などによる建替えの促進を誘導する。

②老朽建物等の建替えの促進に関する実現方策

道路や公園などの公共施設整備にかかわるもの以外の老朽住宅については、密集事業により、除却・建替えを行い、地区の防災性の向上と住環境の改善を図る。

F 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策**①従前居住者の対策に関する基本方針**

伊勢崎市住宅マスタープラン（平成8年3月）では本地区を“中心市街地住宅ゾーン”として位置付け、都心の居住環境を改善し、商住複合市街地や都心住宅地として柔軟性の高い活力ある快適で住みよいまちをつくることを基本的な方向として示している。そして重点プロジェクトのひとつとして、本地区では区画整理事業を基本としてさらに再開発的な手法を取り入れることにより、駅に近くて便利で快適な都市型住宅を整備することを提案している。

市では住宅マスタープランを推進するための方策のひとつとして、駅周辺に高層建築による市営住宅を構想している。市営住宅の主たる目的は、若年の子育て層を都心に回帰させることにより都心部の活性化を図ることにあり、子育て支援できる施設等との合築が検討された結果、平成17年度に市街地市営住宅「iタワー花の森」を整備した。

一方、土地区画整理事業の実施に伴って住宅を失うこと等により住宅に困窮する人や移転により仮住宅を必要とする人のために、市は近傍に平和従前居住者用住宅（30戸）を平成13年3月に整備した。しかし、地区内には自力で住宅の建て替えが困難な高齢者や借家人等が多く、事業の進展に伴いこの従前居住者用住宅だけでは不足することが見込まれるため、本事業においてコミュニティ住宅の整備を行うこととする。なお、コミュニティ住宅は、高齢化が進んでいる地区の実情を踏まえ、高齢者向け仕様を主体とした整備を行うものとする。

地 区 現 況 表

重点整備地区要件等一覧表

要件等に係る数値等	備考
重点整備地区面積 (S) 24.7ha	
住宅戸数 (A) 776 戸	(資料：固定資産税台帳)
換算老朽住宅戸数 (B) 727 戸	130 点以上 713 戸、100～130 点 18 戸 $713+18 \times 0.8=727.4$
住宅戸数密度 31.4 戸/ha	$A \div S$ >30 戸/ha
換算老朽住宅戸数割合 (C) 92.2%	$C=B \div A \times 100$ >70%

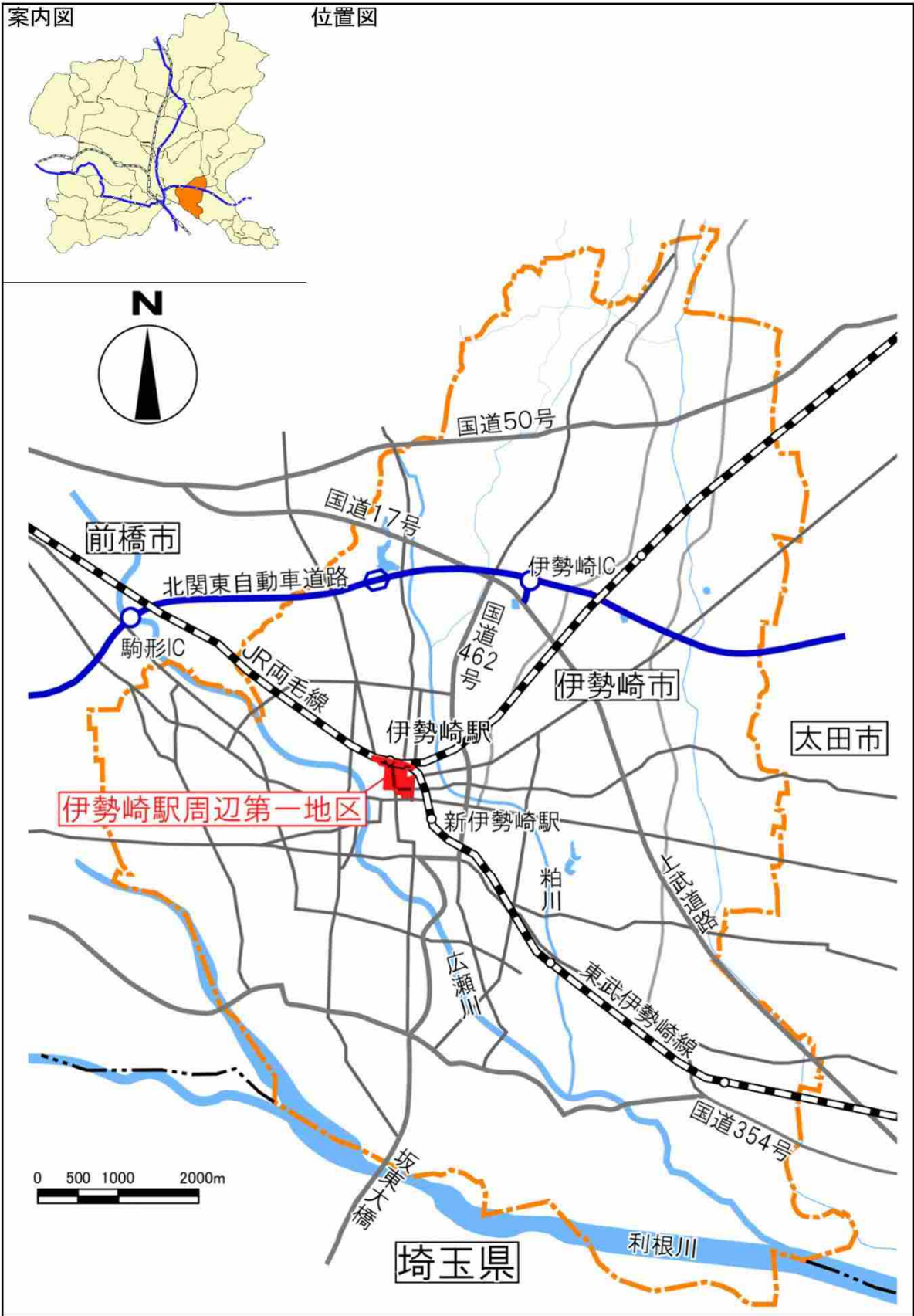
重点整備地区を定めた平成18年時点
平成30年時点は、別 1 - 2 ページに記載

参考：重点整備地区要件が緩和される地区指定等

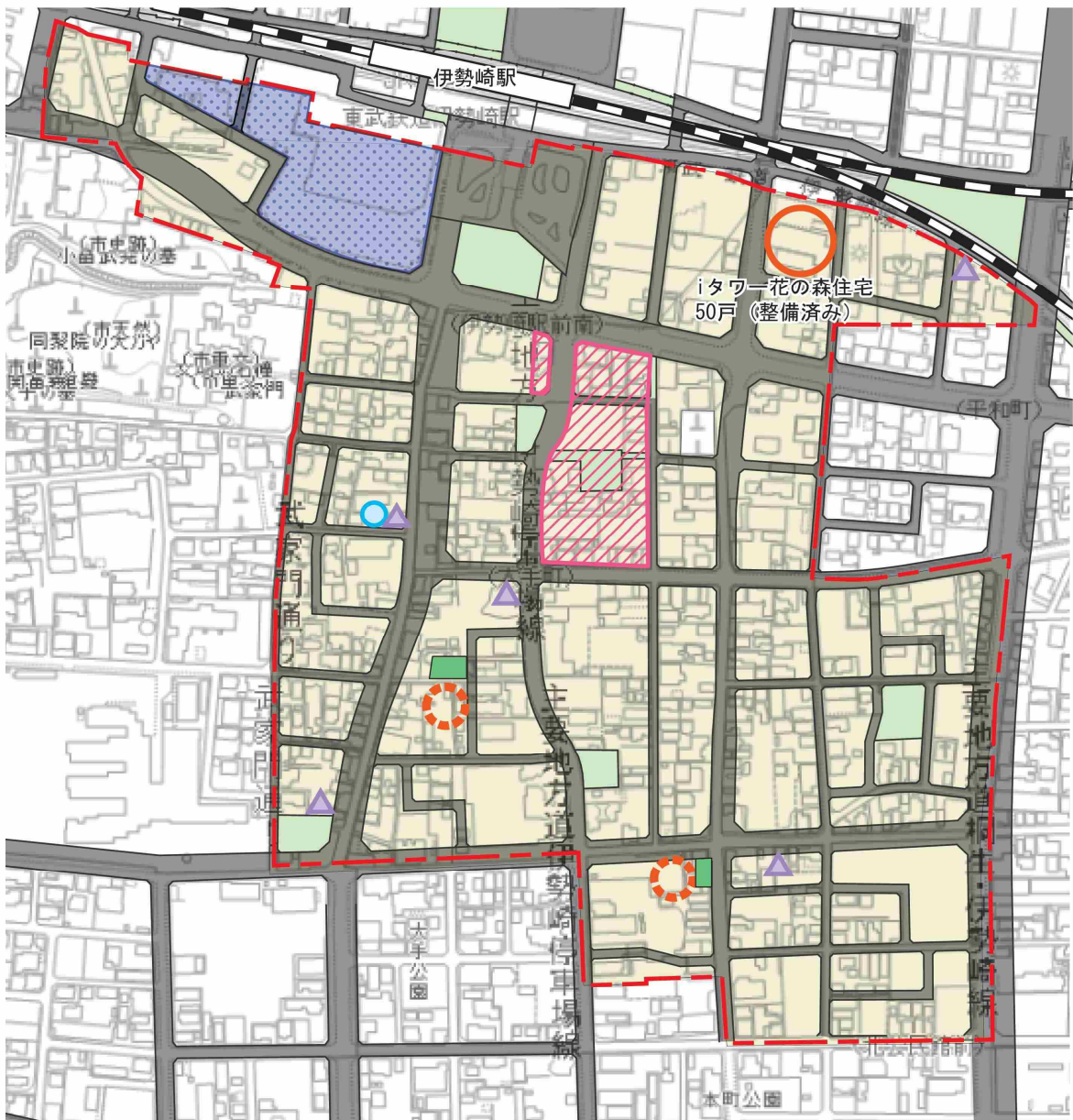
<ul style="list-style-type: none"> ・重点供給地域 ・小規模敷地（100 m²未満）の割合が7割以上（ %）

記入要領：該当する場合、○印を記入すること。

事業名	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
地区名	伊勢崎駅周辺第一地区
位置図・案内図	

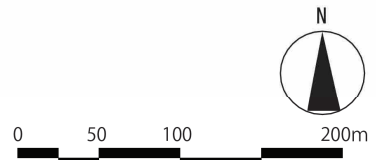


整備地区計画図（変更後）



凡例

- | | | | |
|--|------------------------|--|---------|
| | 整備地区、重点整備地区 | | 道路・駅前広場 |
| | コミュニティ住宅
借上型2棟（50戸） | | 鉄道 |
| | 都心居住ゾーン | | 緑地・広場 |
| | 住商活性化促進ゾーン | | 集会所 |
| | 民間開発推進ゾーン | | 備蓄倉庫 |



地区名	伊勢崎駅周辺第一地区
事業名	住宅市街地総合整備事業
施行者名	伊勢崎市

社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称:群馬県地域住宅等整備計画(地域住宅計画 群馬地域(4期))(防災・安全)

地域住宅計画の名称:(地域住宅計画 群馬地域(4期))(防災・安全)

地方公共団体名:群馬県、前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、中之条町、長野原町、草津町、高山村、東吾妻町、みなかみ町、玉村町、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町、渋川地区広域市町村圏振興整備組合

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①計画の目標が基本方針と適合している。	○
②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
III. 計画の実現可能性	
①事業熟度が十分である。	○
②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	○