

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(3期))(防災・安全)

ぐんまけん きりゅうし いせさきし おおたし ぬまたし たてばやしし しぶかわし ふじおかし とみおかし あんなかし し しんとうむら  
群馬県、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、  
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かたしなむらかわばむら まち たまむらまち  
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、片品村、川場村、みなかみ町、玉村町、  
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 たてばやしちくしょうぼうくみあい  
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、館林地区消防組合

平成27年 3月 (当初)

平成28年 3月 (第1回変更)

平成29年 3月 (第2回変更)

平成30年 2月 (第3回変更)

社会資本総合整備計画

平成30年2月

計画の名称	2 群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（3期））（防災・安全）							重点配分対象の該当				
計画の期間	平成27年度 ～ 平成31年度（5年間）			交付対象	群馬県、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、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、片品村、川場村、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、館林地区消防組合							
計画の目標	『地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物及び宅地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。 ③群馬県内の宅地耐震化推進事業における変動予測調査結果の公表を促進する。 ④空き家の増加を抑制する。											
定量的指標の定義及び算定式	①公営住宅等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（前橋市、高崎市を除く）の公営住宅、改良住宅（小規模改良住宅含む）及び特定公営貸住宅をいう。 ※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。 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）（％） ③宅地耐震化推進事業における変更予測調査結果の公表状況をもとに算出する。 （変動予測調査公表率） ＝（変動予測調査結果を公表した市町村）／31市町村（％）（※） ※中核市、特例市を除く ④空き家率を調査する（空き家再生等推進事業の除去を実施する伊勢崎市に限る。）。 （空き家率）＝（住宅土地統計調査による「居住世帯なしのその他の住宅」）／（住宅総数） ※直近の調査における空き家率を上げないことを目標に掲げる。											
全体事業費	合計 (A+B+C+D)	9,220百万円	A	9,075百万円	B	－	C	185百万円	D	－	効果促進事業費の割合 C／(A+B+C+D)	2.0%

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
									H27	H28	H29	H30	H31				
2-A1-0002(3)K	住宅	一般	群馬県	直接	群馬県	公営住宅等ストック総合改善事業（県内公営住宅団地）	全面的改善：広瀬第二団地、中居団地他 13棟 安全性確保・長寿命化：中尾団地他県内一円	県内一円						1,806		策定済	
2-A1-0303K	住宅	一般	桐生市	直接	桐生市	住宅地区改良事業等	安全性確保・長寿命化：東一丁目団地 1棟	桐生市						261		策定済	
2-A1-0302(3)K	住宅	一般	桐生市	直接	桐生市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	安全性確保・長寿命化：渡良瀬団地他 9棟	桐生市						58		策定済	
2-A1-0402(1)K	住宅	一般	伊勢崎市	直接	伊勢崎市	公営住宅等整備事業（市内公営住宅団地）	建替 茂呂団地 16戸	伊勢崎市						261		策定済	
2-A1-0402(3)K	住宅	一般	伊勢崎市	直接	伊勢崎市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	安全性確保・長寿命化：昭和団地他 20棟	伊勢崎市						443		策定済	
2-A1-0403K	住宅	一般	伊勢崎市	間接	伊勢崎市	空き家再生等推進事業	除却事業	伊勢崎市						8		－	
2-A1-0502(1)K	住宅	一般	太田市	直接	太田市	公営住宅等整備事業（市内公営住宅団地）	建替 鳥之郷団地、三島団地 129戸	太田市						1,315		策定済	H28～防災
2-A1-0502(3)K	住宅	一般	太田市	直接	太田市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：強戸団地他 69棟	太田市						437		策定済	
2-A1-0602(1)K	住宅	一般	沼田市	直接	沼田市	公営住宅等整備事業（市内公営住宅団地）	建替 谷地端団地 16戸	沼田市						224		策定済	
2-A1-0602(3)K	住宅	一般	沼田市	直接	沼田市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：東下原団地他 6棟	沼田市						125		策定済	
2-A1-0702(3)K	住宅	一般	館林市	直接	館林市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	安全性確保：松原第一団地他 4棟	館林市						134		策定済	
2-A1-0802(3)K	住宅	一般	渋川市	直接	渋川市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：入沢団地他 12棟	渋川市						85		策定済	
2-A1-1002(1)K	住宅	一般	富岡市	直接	富岡市	公営住宅等整備事業（市内公営住宅団地）	建替 北原団地他 94戸	富岡市						281		策定済	H30～防災
2-A1-1002(3)K	住宅	一般	富岡市	直接	富岡市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：田篠団地他 5棟	富岡市						41		策定済	
2-A1-1102(3)K	住宅	一般	安中市	直接	安中市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：秋間団地 4棟	安中市						47		策定済	
2-A1-1202(3)K	住宅	一般	みどり市	直接	みどり市	公営住宅等ストック総合改善事業（市内公営住宅団地）	長寿命化：浅原中団地他 8棟	みどり市						120		策定済	
2-A1-2102(3)K	住宅	一般	長野原町	直接	長野原町	公営住宅等ストック総合改善事業（町内公営住宅団地）	長寿命化：応桑団地他 2棟	長野原町						11		策定済	
2-A1-2902(3)K	住宅	一般	みなかみ町	直接	みなかみ町	公営住宅等ストック総合改善事業（町内公営住宅団地）	長寿命化：高日向団地他 13棟	みなかみ町						119		策定済	
2-A1-3402(3)K	住宅	一般	大泉町	直接	大泉町	公営住宅等ストック総合改善事業（町内公営住宅団地）	長寿命化：長沼団地他 5棟	大泉町						51		策定済	
2-A1-3502(1)K	住宅	一般	邑楽町	直接	邑楽町	公営住宅等整備事業（町内公営住宅団地）	建替 大黒第二団地 48戸	邑楽町						30		策定済	
A1小計												5,857		－			



社会資本総合整備計画

平成30年2月

計画の名称	2 群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（3期））（防災・安全）			重点配分対象の該当
計画の期間	平成27年度 ～ 平成31年度（5年間）	交付対象	群馬県、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、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、片品村、川場村、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、館林地区消防組合	
計画の目標	『地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物及び宅地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。』			

『地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物及び宅地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。』

C 2 効果促進事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）										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				
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）								
										H27	H28	H29	H30	H31			
2-C2-0001	住宅	一般	群馬県	直接	群馬県	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	群馬県							8	—	
2-C2-0301	住宅	一般	桐生市	直接	桐生市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	桐生市							11	—	
2-C2-0401	住宅	一般	伊勢崎市	直接	伊勢崎市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	伊勢崎市							20	—	
2-C2-0501	住宅	一般	太田市	直接	太田市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	太田市							22	—	
2-C2-0601	住宅	一般	沼田市	直接	沼田市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	沼田市							9	—	
2-C2-0801	住宅	一般	渋川市	直接	渋川市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	渋川市							5	—	
2-C2-0901	住宅	一般	藤岡市	直接	藤岡市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	藤岡市							2	—	
2-C2-1001	住宅	一般	富岡市	直接	富岡市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	富岡市							22	—	
2-C2-1101	住宅	一般	安中市	直接	安中市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	安中市							7	—	
2-C2-1201	住宅	一般	みどり市	直接	みどり市	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	みどり市							4	—	
2-C2-1701	住宅	一般	下仁田町	直接	下仁田町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	下仁田町							2	—	
2-C2-1901	住宅	一般	甘楽町	直接	甘楽町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	甘楽町							1	—	
2-C2-2001	住宅	一般	中之条町	直接	中之条町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	中之条町							3	—	
2-C2-2901	住宅	一般	みなかみ町	直接	みなかみ町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	みなかみ町							4	—	
2-C2-3001	住宅	一般	玉村町	直接	玉村町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	玉村町							7	—	
2-C2-3101	住宅	一般	板倉町	直接	板倉町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	板倉町							5	—	
2-C2-3201	住宅	一般	明和町	直接	明和町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	明和町							2	—	
2-C2-3301	住宅	一般	千代田町	直接	千代田町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	千代田町							4	—	
2-C2-3401	住宅	一般	大泉町	直接	大泉町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	大泉町							9	—	
2-C2-3501	住宅	一般	邑楽町	直接	邑楽町	安全・安心対策事業	住宅・建築物耐震改修事業	邑楽町							4	—	
										C 2 小計					151	—	
										C 合計					185	—	

C 効果促進事業（合計）

C 効果促進事業

番号		一体的に実施することにより期待される効果	備考
2-C1-0401	公営住宅等整備事業（2-A1-0402(1)K）	一体的に実施することにより、団地の利便性・安全性を高くし、安全で安心な住まいづくりの推進に寄与する。	
2-C1-0601	公営住宅等整備事業（2-A1-0602(1)K）	一体的に実施することにより、団地の利便性・安全性を高くし、安全で安心な住まいづくりの推進に寄与する。	
2-C1-1001	公営住宅等整備事業（2-A1-1002(1)K）	一体的に実施することにより、団地の利便性・安全性を高くし、安全で安心な住まいづくりの推進に寄与する。	
2-C2-0001	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0012）	一体となって公共施設の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0301	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0312）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0401	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0412）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0501	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0512）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0601	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0612）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0801	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0812）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-0901	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-0912）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-1001	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-1012）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-1101	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-1112）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-1201	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-1212）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-1701	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-1712）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-2001	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-2012）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-2901	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-2912）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3001	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3012）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3101	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3112）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3201	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3212）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3301	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3312）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3401	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3412）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	
2-C2-3501	住宅・建築物安全ストック形成事業（2-A2-3512）	一体となって木造住宅の耐震化を促進し、安全で安心なまちづくりを推進する。	

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業

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	
									H27	H28	H29	H30	H31			
										合計					・・・	

番号 一体的に実施することにより期待される効果

備考

社会資本総合整備計画

平成30年2月

計画の名称	2 群馬県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 群馬地域（3期））（防災・安全）		重点配分対象の該当
計画の期間	平成27年度 ～ 平成31年度（5年間）	交付対象	群馬県、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、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、片品村、川場村、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、館林地区消防組合
計画の目標	『地震発生時の被害の軽減を図るため住宅・建築物及び宅地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)

	H27	H28	H29	H30	H31
配分額 (a)	425.782	736.772			
計画別流用 増△減額 (b)	0	0			
交付額 (c=a+b)	425.782	736.772			
前年度からの繰越額 (d)	312.243	17.916			
支払済額 (e)	711.139	667.598			
翌年度繰越額 (f)	26.886	87.090			
うち未契約繰越額 (g)	15.579	17.293			
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0			
未契約繰越＋不用率 (h = (g+h) / (c+d))	2.1%	2.3%			
未契約繰越＋不用率が10%を超えている場合その理由	-	-			

※ 平成27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	2 群馬県地域住宅等整備計画 (地域住宅計画 群馬地域(3期)) (防災・安全)	
計画の期間	平成27年度 ~ 平成31年度 (5年間)	交付対象 群馬県及び関係市町村 (伊勢崎市)

住宅市街地総合整備事業(伊勢崎駅周辺第一地区) 位置図



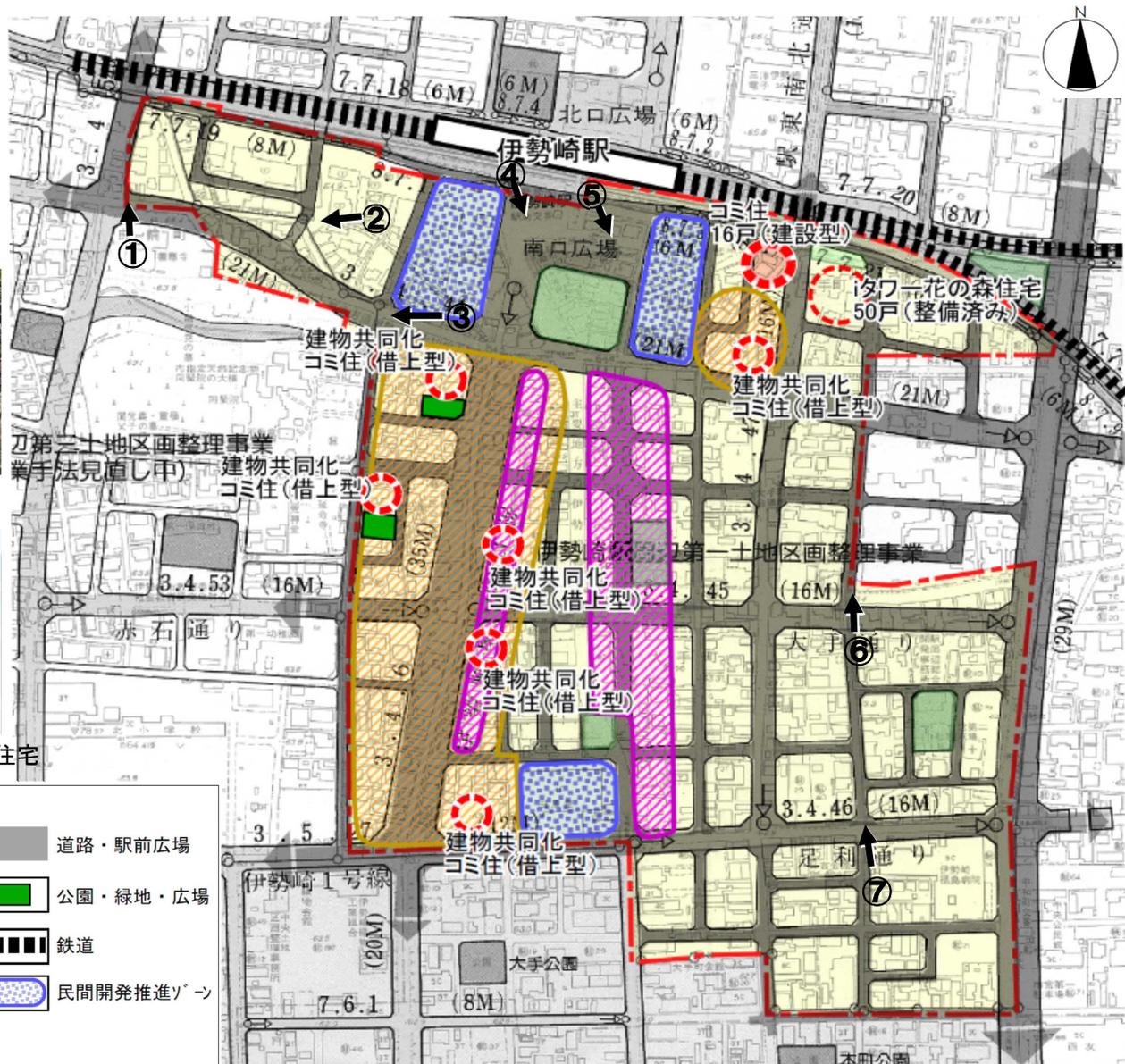
①老朽化した空き家



②狭い道路に面する住宅



③歩道のない道路に面する住宅



④乱雑な駅前広場



⑤密集する老朽住宅



⑥狭い道路と市街地市営住宅



⑦車両のすれ違いのできない道路

凡 例			
	整備計画区域		道路・駅前広場
	コミュニティ住宅 建設型4棟(16戸) 借上型6棟(34戸)		公園・緑地・広場
	共同建替促進ゾーン		鉄道
	都心居住ゾーン		民間開発推進ゾーン
	住商活性化促進ゾーン		

## 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 同上

### 2. 整備地区の整備の基本方針

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

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	8.7ha (35.4%)	道路	5.2ha (21.1%)
商業・業務用地	6.1ha (24.7%)	教育施設	0.0ha (0.0%)
公園・緑地	0.0ha (0.0%)	農地等	0.0ha (0.0%)
その他	4.7ha (18.8%)		

### 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
平和町従前居住者住宅 (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。
旧田原屋跡地再開発事業	—	民間事業者	約 200 戸	
駅南口西再開発事業	未定	民間事業者	約 60 戸	
駅南口東再開発事業	未定	民間事業者	約 40 戸	
コミュニティ住宅	建設型	伊勢崎市	16 戸	従前居住者の居住の安定を図る。
	借上型	伊勢崎市	34 戸	

#### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

●建替え促進事業

建替え促進事業により、約 270 戸の良質な住宅の供給を行う。

●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、建設型コミュニティ住宅 16 戸、借上型コミュニティ住宅 34 戸の供給を行う。

借上型コミュニティ住宅は、共同化などにより土地利用の有効化を図る建替促進区内で行

われる共同建替え事業の進捗にあわせ整備する。

●大規模商業施設跡地開発事業

大規模商業施設の撤退後、長期末利用だった跡地に、民間事業者がマンション開発を行い、約 200 戸の住宅が供給される。

●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 300 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) 主要な公共施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路			0 m <sup>2</sup>	
	児童遊園・緑地	未定	緑地	1,639 m <sup>2</sup>	
	下水道			0 m <sup>2</sup>	
	河川			0 m <sup>2</sup>	
	その他	未定	コミュニティ住宅	50 戸	建設型・借上型
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設		0 m <sup>2</sup>		
	その他（集会施設） （防災備蓄倉庫）	未定	1 箇所 180 m <sup>2</sup> 5 箇所	町会集会施設の建替えと、防災備蓄倉庫を併設して整備する。	

(2) その他の施設に関する事項

●駅前広場・道路・公園等の公共施設については土地区画整理事業により整備を図る。

●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建替促進区内で行われる共同建替え事業の進捗にあわせ、1 箇所約 800 m<sup>2</sup>程度の緑地を 2 箇所整備する。

●集会所の整備の基本方針

地区内にある 6 ヶ所の集会所のうち建替 1 ヶ所の整備を行う。集会所の整備に併せ、地区内の集会所数地内に 5 ヶ所の防災備蓄倉庫を整備する。

6. その他必要な事項

## 2. 整備地区の整備の基本方針（1）整備地区の概要

- A 位置、区域、人口・世帯
- B 土地利用の現況
- C 住宅等の現況
- D 公共施設及び生活環境施設の現況
- E 都市計画、上位計画、関連事業スケジュール

### 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

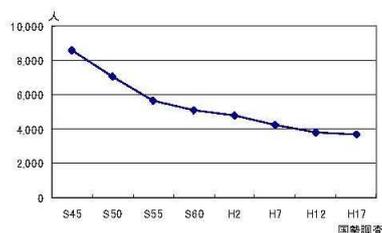
整備区域は、伊勢崎駅の南側にあつて古くから密集した市街地が形成されている伊勢崎市曲輪町、大手町、平和町の一部の約24.7haとする（別添、区域図参照）。

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3,662人（H17国勢調査、3町）である。この30年間で人口は約半減している。

総世帯数は1,449世帯（H17国勢調査、3町）である。



### B 土地利用の現況

全体的には住宅と商業及び工業が混在した地区であり、住宅の比率がやや高い。駅前から南に伸びる主要道伊勢崎停車場線沿いに商店街が形成され、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。また、工業は地区の東側の主要地方道桐生伊勢崎線沿いに比較的大きな規模の立地が見られる他は地区内に散在している。

区分	住宅用地	商業用地	工業用地	空地	駐車場	道路・通路	不明	合計
面積ha	8.7	5.7	0.4	4.5	0.2	5.1	0.1	24.7
構成比%	35.4%	22.9%	1.8%	18.2%	0.7%	20.8%	0.2%	100.0%

（資料：土地利用現況図より図上計測）

### C 住宅等の現況

#### ①建築物の概況

住宅戸数は776戸で、ほとんどが小規模で2階建て以下の木造戸建住宅である。古くからの商店街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。建物は密集し多くは老

朽化している（別添、老朽建物分布図参照）。

### ②住宅戸数密度、老朽住宅

地区面積 24.7ha、住宅戸数 776 戸により、住宅戸数密度は 31.4 戸/ha である。また、建物の老朽度からみると、評点 130 点以上（耐用年数の 2/3 超過）の老朽住宅が 713 戸で、全体の 9 割を占めている。整備地区要件である換算老朽住宅戸数割合は 93.7% となり、地区内の住宅のほとんど全てが老朽住宅である。

整備地区面積	24.7 ha
住宅戸数	776 戸
戸数密度	31.4 戸/ha
老朽住宅	713 戸(130 点以上)
老朽住宅割合	91.9 %
換算老朽住宅戸数	727 戸
換算老朽住宅戸数割合	93.7 %

（資料：固定資産税台帳）

### ③建物棟数、住宅戸数現況

建築物棟数は 987 棟、戸数は 776 戸である。

建て方別では、棟数の 67%、戸数の 85% が戸建住宅である。共同住宅はわずか 29 棟 111 戸となっている。

構造別にみると、混構造のうち木造混構造を木造に類すると分類すると、地区内の 8 割の建物が木造で、戸数割合を見ても同様である。

	棟数	割合	戸数	割合
戸建住宅	665	67.4%	665	85.7%
共同住宅	29	2.9%	111	14.3%
非住宅	277	28.1%	0	
不明	16		0	
合計	987		776	

	棟数	割合	戸数	割合
木造	750	76.0%	635	81.8%
木造に類する	43	4.4%	38	4.9%
非木造	162	16.4%	93	12.0%
不明	32		10	
合計	987		776	

（資料：固定資産税台帳）

## D 公共施設及び生活環境施設の現況

### 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ほか、主要地方道桐生・伊勢崎線（幅員 13.0m）、同伊勢崎・大間々線（幅員 13.0m）、同伊勢崎・大胡線（幅員 6.9m）、同足利・伊勢崎線（幅員 5.4m）など、5 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、一部に 7～8m の幅員を持つ道路もあるが多くは 6m 以下で、4m を欠く狭い道路もある。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（別添、幅員別道路現況図参照）

公園、児童遊園は地区内にない。

整備区域面積	24.7 ha
道路・公衆用通路面積	5.1 ha
道路率	20.8%

（資料：土地利用現況図より図上計測）

### ②生活環境施設

地区内には、JR・東武伊勢崎駅、伊勢崎福島病院など広範囲に市民が利用できる施設や、身近な生活に関連した郵便局がある（別添、公共公益施設分布図参照）。

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・保健所政務所・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（建蔽率 80%容積率 200%）に指定されている（別添、都市計画図参照）。

その他の地域地区として、地区東側の一部を除いて準防火地域が指定されており、伊勢崎駅周辺における商業地域内の指定地区に特別用途地区（第 3 種地区）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（6,500 m<sup>2</sup>）や、都市計画道路 3.4.6 伊勢崎駅南口線（幅員 35.0m）、同 3.3.12 坂東大橋石山線（幅員 22~14.5m）、3.4.45 大手通り（幅員 16.0m）をはじめ、区画道路（幅員 8~6m）を含む 12 本の都市計画道路が計画されている。

また、1 号~6 号公園の計画があり、面積は合計で 8,500 m<sup>2</sup>となる。

これらの都市施設はすべて未整備である。

なお、本地区では平成 8 年より伊勢崎駅周辺第一土地区画整理事業が実施されている。

### 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
伊勢崎市 第四次総合計画 平成 13 年 12 月	<p>中心市街地においては、道路幅員の不足に加え、老朽化した木造住宅が密集しているとともに、狭小敷地での住宅が多く、建替え困難な状況であり、災害時の防災対策などが懸念されている。</p> <p>多様な居住形態に対応できる市営住宅の総合的な整備や良質な民間住宅の供給促進、中心市街地の住宅再生などにより、快適な住居の安定的な供給や住環境の質的な向上を図る。</p>
伊勢崎市 環境基本計画 平成 10 年 3 月	<p>震災等大規模災害時における市民の避難誘導が安全かつ適切に行われるよう避難地の確保に努める。</p> <p>都市化の進展に伴う都市型災害に対処するため、都市再開発事業や土地区画整理事業に合わせ、建築物の不燃化や耐震化などを促進する。</p>
伊勢崎市 住宅マスタープラン 平成 8 年 3 月 (対象期間:平成 8~17 年度)	<p>中心部周辺の既成市街地では、農村集落の形態を残しながら無計画・無秩序に都市化が進行したため、老朽家屋が散在し、細街路等が未整備なため、防災上・住環境上問題を有している地区がある。</p> <p>良好な住宅地の環境を保全することと、住宅の建替え等にあわせて、土地利用の誘導等による地区の居住環境整備を推進していく方針が必要になっている。</p>
伊勢崎市 都市計画マスタープラン 平成 13 年 9 月	<p>中心部、住工混在地区や無計画・無秩序な市街地は、老朽住宅の密集、生活道路網の未整備、小規模敷地の連坦、公園などの空閑地の不足等の課題を抱えている。</p> <p>都市計画と連携した公共施設整備と、市街地住宅の供給等が一体とな</p>

った市街地再開発事業や、基盤整備と連動した住環境整備事業等を検討し、火災や建物の倒壊、さらに水害から市民の安全が確保される住環境を整備する。

④関連事業スケジュール

	～H2年度	H3～12	H13	H14	H15	H16～24	H25	H26～H39
密集事業			整備計画	事業計画・事業着手				事業完了 (H39)
土地区画 整理事業 第一地区 31.8ha	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				事業完了 (H39)
第二地区 事業地区 12.6ha		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	建物移転開始			事業完了 (H35)
第三地区 19.0ha		基本計画承認 都市計画決定				事業手法見直しを検討 (まちづくり交付金等)		
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	東武施行協定 東武線高架 本体工事着手 北口駅前広 場工事着手 JR線高架切 替・完了 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 切替完了 使用開始	東武線高架 事業完了 (H26)

## 2. 整備地区の整備の基本方針（2）整備地区の課題

A まちづくり全体に関わる課題

B 防災上の課題

C 住環境上の課題

### A まちづくり全体に関わる課題

本地区は旧市内で唯一商業地域に指定され、市の中心としての位置づけにあるものの、現在は都市としての基盤も脆弱で機能集積や魅力の面でも実体が伴わず、活力に欠けた状態にある。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作り

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作り（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

震災により地区内の約4割が焼失し、震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まま現在に至ったため、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。

このように地区の建物の多くが木造で密集しかつ老朽化しているため、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、道路が狭く公園などのオープンスペースがないことから、災害時の非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、老朽化した木造建築物の更新、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、その多くが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、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他、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

いにくい状況にある。

こうしたことから、駅前広場や都市計画道路、駅前広場と一体となった公園などの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。

また、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、高齢化した居住者や小規模な借地権者などの継続的居住のため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とされている。

## 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あつて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。

本地区における不燃領域率

不燃領域率＝空地率＋（1－空地率）×耐火造率（％）

<現況>

空地率＝28,288 m<sup>2</sup>÷247,361 m<sup>2</sup>＝0.1143

耐火造率＝7,780 m<sup>2</sup>÷67,355 m<sup>2</sup>＝0.1155

よって不燃領域率＝0.1143＋（1－0.1143）×0.1155＝0.2165＝21.6％

<将来>

空地率＝71,227 m<sup>2</sup>÷247,361 m<sup>2</sup>＝0.2879

耐火造率＝41,575 m<sup>2</sup>÷166,025 m<sup>2</sup>＝0.2504

よって不燃領域率＝0.2879＋（1－0.2879）×0.2504＝0.4662＝46.6％

## ②防火性の向上に関する実現方策

避難路や避難地などの防災機能をもつ都市計画道路や公園などの都市基盤については、土地区画整理事業により整備を行う。また、防火水槽や防災備蓄倉庫の設置については市の関連事業により整備を行う。さらに、主要な道路における電線類の地中化については、区画整理事業と一体的にC、Cボックスの設置を行う。

特に駅前広場や幹線道路の沿道については、区画整理により画地規模の大きな換地を配置するとともに、密集事業による建物の不燃共同化や優良建築物等整備事業などの再開発的な手法により、不燃建築物の誘導を図ることによ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道路と街区の形成を図る。

燃えやすく倒壊の恐れのある木造老朽住宅については、公共施設の整備にかかるものは区画整理事業で、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 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

### ①道路網整備の方針

#### ●幹線道路と駅前広場の整備

幹線道路である都市計画道路3・4・6伊勢崎駅南口線、同3・3・12坂東大橋石山線、3・4・45大手通りをはじめとする道路の整備を図る。このうち、地区の中央を通り、駅前を結ぶ伊勢崎駅南口線は幅員が広く豊かな植栽をもつシンボル道路として整備する。

また、地区の交通結節点となる伊勢崎駅南口駅前広場の整備を図る。

#### ●区画道路の整備

幅員が狭く、奥行の深い街区を改善するため、それぞれの敷地に接して適正な街区を形成する区画道路の整備を図る。

### ②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6個所の公園の整備を図る。このうち、ひとつは駅前広場と一体的に整備し、駅前のシンボリックな空間の形成と防災の拠点となる場としての整備を図る。

### ③生活環境施設の整備方針

●快適でやすらぎのある都心居住を支援する施設の整備

若年層の快適で便利な都心居住を支援するため、市営住宅に子育て支援施設（保育所、子ども家庭支援センター）を併設する。高齢者等が、質の高い生活サービスが身近に得られ、安らぎのある居住環境を整備する。

●下水道の整備

整備済みの汚水については地区の整備とあわせて管渠の移設を行い、未整備の雨水については下水道事業により新たに整備を図る。

●電線類の地中化

幅員 16m 以上の都市計画道路等については、C、Cボックスによる電線類の地中化を図る。

●駐車場の整備

駅での車と鉄道の乗り継ぎや、駅前等に立地が予定される規模の大きな商業施設や住宅などの車利用者のために、駅周辺に駐車場の整備を行う。また、車で商店街等を訪れる人のために、商店街を利用しやすい位置に駐車場の整備を行う。

④公共施設の整備に関する実現方策

駅前広場・道路・公園等の公共施設については土地区画整理事業により整備を図る。

⑤生活環境施設の整備に関する実現方策

快適でやすらぎのある都心居住を支援する身近な生活環境施設については、平成 17 年度、保育所等を併設した市街地市営住宅「i タワー花の森」を整備済み。従前居住者対策として建設型コミュニティ住宅を設置するほか、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参入の誘導や、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。

整備済みの汚水については地区の整備とあわせて管渠の移設を行い、未整備の雨水については下水道事業により新たに整備を図る。

駐車場については、公共による駐車場整備、民間建築物の駐車場設置誘導、商店街組合による空地の駐車場活用など、各種の手法により適切な位置に配置を図る。

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

地区に多くみられる老朽住宅は、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

老朽住宅は次のような方法により除却・建替えを行う。

土地区画整理事業により、都市計画道路や公園整備とあわせて老朽住宅の除却・建替えを行う。

また、都市再生土地区画整理事業により適切な街区を形成する区画道路網の整備とあわせて、老朽住宅の除却・建替えを行う。

さらに、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、市は近傍に平和町従前居住者用住宅（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いため、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に、本事業においてコミュニティ住宅の建設を行うこととする。

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については、市が近傍に整備した平和町従前居住者用住宅（30戸）を活用するものであるが、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に、本事業においてコミュニティ住宅の建設を行うこととする。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。

なお、若年の子育て層を都心に回帰することにより都心部の活性化を図ることを目的とする市営住宅については、市の事業により整備を図る（市街地市営住宅と保育所等を併設した「iタワー花の森」を平成17年度に整備済み）。

別表第 4

整備地区位置図

整備地区区域図

整備地区計画図

参考資料

- ・ 都市計画図
- ・ 用途地域図
- ・ 消防活動困難区域図
- ・ 幅員別道路現況図
- ・ 老朽建物分布図
- ・ 問題指摘図

## 地 区 現 況 表

重点整備地区要件等一覧表

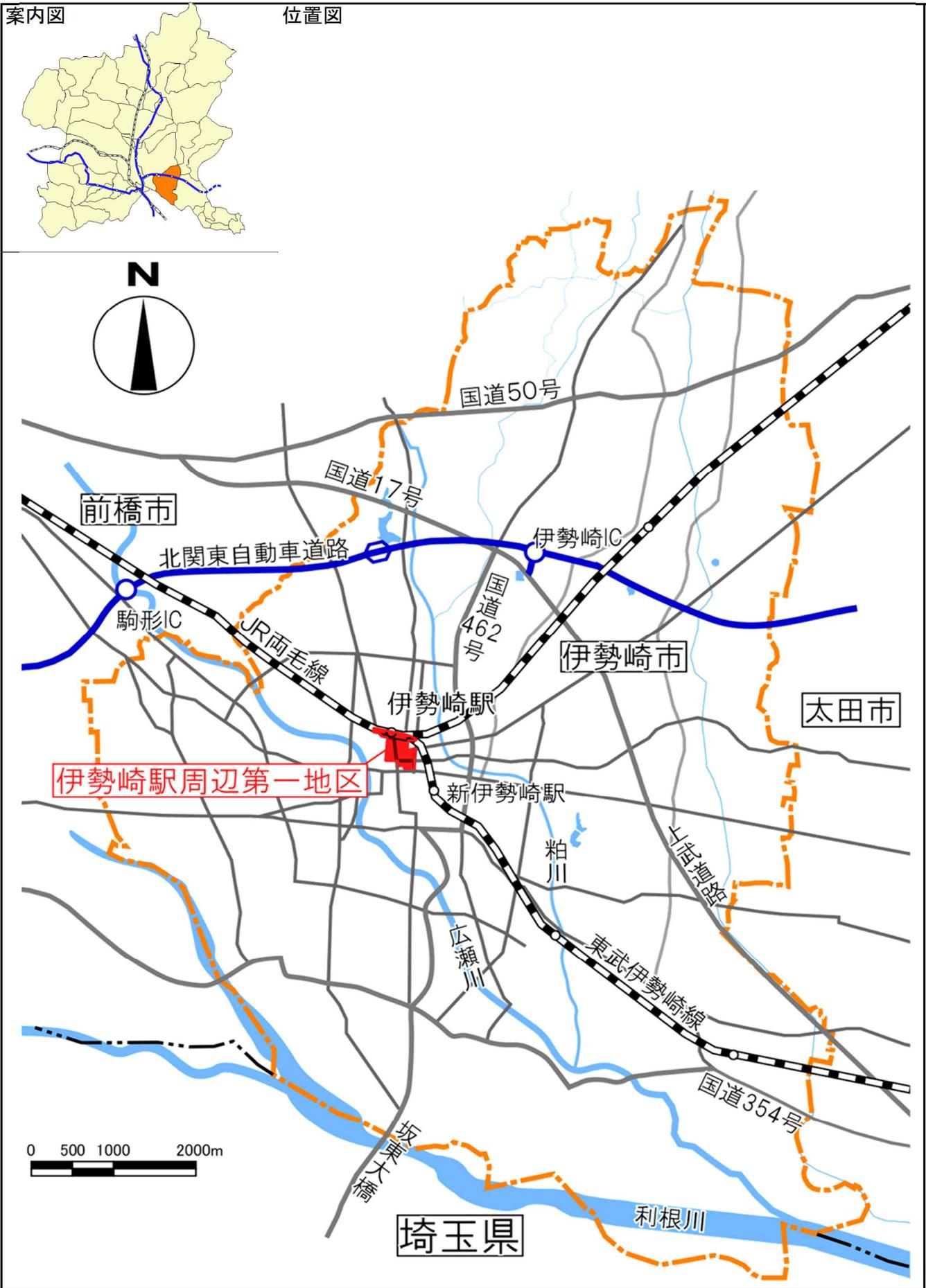
要件等に係る数値等	備考
重点整備地区面積 (S)  24.7ha	
住宅戸数 (A)  776 戸	(資料：固定資産税台帳)
換算老朽住宅戸数 (B)  727 戸	130 点以上 713 戸、100～130 点 18 戸 $713+18\times 0.8=727.4$
住宅戸数密度  31.4 戸/ha	$A\div S$ >30 戸/ha
換算老朽住宅戸数割合 (C)  92.2%	$C=B\div A\times 100$ >70%

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"> <li>・重点供給地域</li> <li>・小規模敷地 (100 m<sup>2</sup>未満) の割合が 7 割以上 (     %)</li> </ul> |
|---|

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	



事業計画概要図



凡例

	事業地区
用地取得部分	
	コミュニティ住宅（建設型）
	緑地
整備等部分	
	コミュニティ住宅（建設型）
	緑地
	共同施設整備 コミュニティ住宅（借上型）
	集会所
	備蓄倉庫

0 50 100 200m



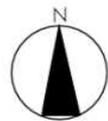
地区名	伊勢崎駅周辺第一地区
事業名	住宅市街地総合整備事業
施行者名	伊勢崎市

地区計画図



- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 事業地区             | 土地区画整理事業区域    |
| コミュニティ住宅 (建設型)   | 公園            |
| コミュニティ住宅 (借上型)   | 都市計画道路        |
| 緑地               | 区画道路          |
| 集会所              | 土地区画整理事業により整備 |
| 備蓄倉庫             | 市街地市営住宅       |
| 住宅市街地総合整備事業により整備 | 民間再開発予定地      |

0 50 100 200m



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

(参考様式3) 地域住宅支援

計画の名称	2 群馬県地域住宅等整備計画 (地域住宅計画 群馬地域(3期))(防災・安全)	交付対象	群馬県及び関係市町村
計画の期間	平成27年度 ~ 平成31年度 (5年間)		

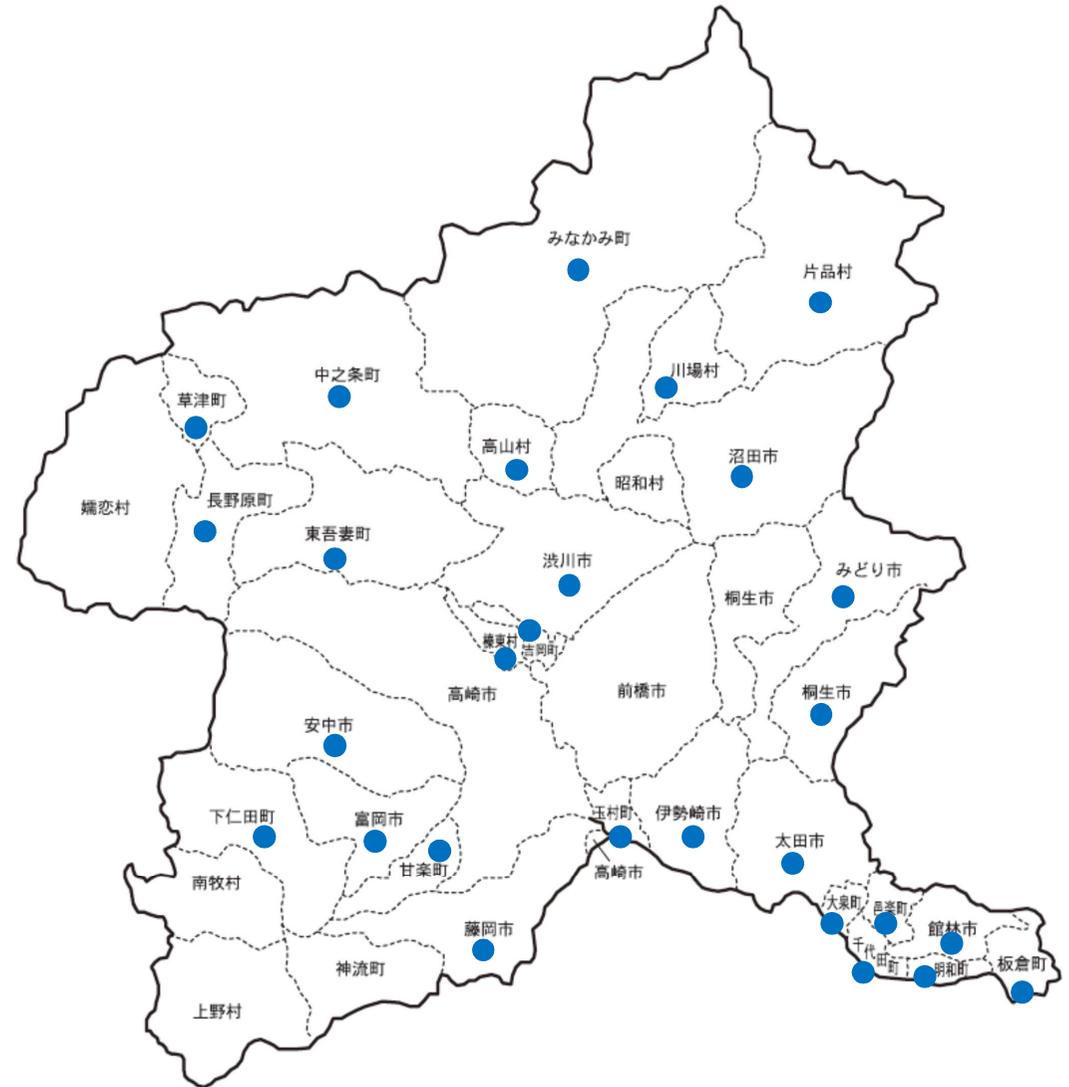
住宅・建築物安全ストック形成事業における位置図

事業対象区域: 群馬県全域

【凡例】

● 住宅・建築物安全ストック形成事業実施対象市町村

(県事業は県内全域)



# 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(3期))(防災・安全)  
 地域住宅計画の名称: 群馬地域(3期)

地方公共団体名: 群馬県、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、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、片品村、川場村、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、館林地区消防組合

## 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○) ㉞ 老朽化した住宅ストックの更新      ㉠ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ㉡ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保      ㉢ 既存住宅ストックの有効活用 ㉣ まちなか居住の推進      ㉤ 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。	○