

## 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、長期未利用だった跡地に、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

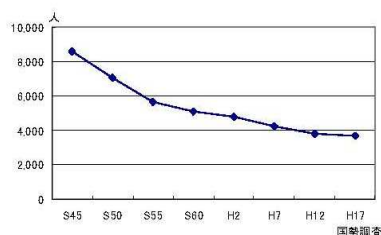
整備区域は、伊勢崎駅の南側にあつて古くから密集した市街地が形成されている伊勢崎市曲輪町、大手町、平和町の一部の約24.7haとする（別添、区域図参照）。

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