

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 m²）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 m²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>