

はじめに

本市では、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画(都市再生特別措置法第81条第1項)として「沼田市立地適正化計画」を策定中であり、令和8年4月1日公表を予定しています。(詳しくはP3)

本計画において居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定し、これらの区域内への住宅や都市機能の誘導を推進する一方、誘導区域外での開発・建築行為については事前の届出が必要となります。

事業者の皆様へのお願い

- ・計画策定後の令和8年度以降、届出制度が開始されます。
- ・開発・建築を予定される場合は、早めの情報収集・事前相談をお願いします。
- ・市ホームページにて詳細情報を随時提供します。(届出の手引き掲載予定)

届出制度とは

届出制度の目的は本市が区域外における立地動向を把握するためのものです。

沼田市立地適正化計画により、下記の行為をされる場合は、行為に着手する日の**30日前**までに市長への届出が必要です。(詳しくはP2)

- ①都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築
- ②都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止
- ③居住誘導区域外での住宅の開発・建築

対象区域の範囲 (案)

都市機能誘導区域

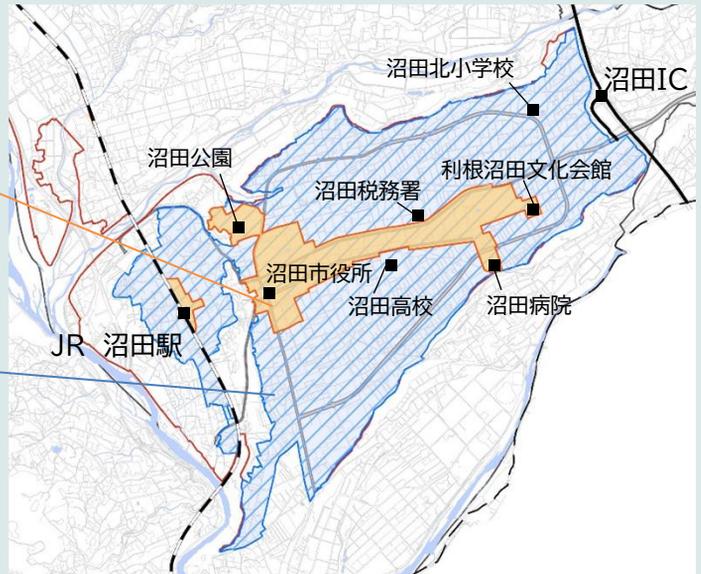
医療・福祉、商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導すべきと定める区域。

居住誘導区域

人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導する区域。

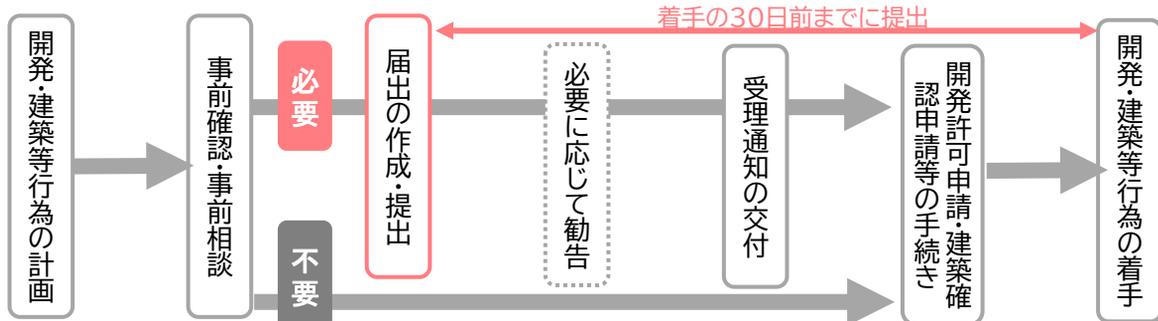
<注意>

都市計画区域外の地区は、本届出の対象外となります。



届出の流れ

開発や建築の計画を立てるときには、まず区域の確認と届出の要否を確認ください。



■届出の対象となる行為

①都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築

【開発行為】

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

◎届出に必要な書類：様式18、様式19、様式20（都市再生特別措置法に基づき市が指定する様式、添付書類）

②都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止

都市機能誘導区域の区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合

◎届出に必要な書類：様式22（都市再生特別措置法に基づき市が指定する様式、添付書類）

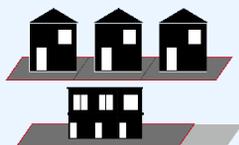
■誘導施設

機能	誘導施設	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条の第1項に定める事務所
医療機能	病院(20床以上)	医療法第1条の5第1項に定める病院(病床数20床以上)
	有床診療所(1～19床)	医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの
福祉機能	保健福祉センター	老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター等
商業機能	大規模小売店	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗(店舗面積1000m ² 以上)
子育て機能	地域子育て支援センター	子ども広場
金融機能	銀行	銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行及び信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫等
	信用金庫	
	信用組合	
	労働金庫	
	農業協同組合	
教育文化機能	文化会館	—
	歴史資料館	—
	図書館	図書館法第2条に規定する図書館
	交流施設	鉄道やバス等の交通結節点における公共交通機関の待ち時間に市民等が滞留できる施設

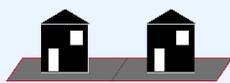
③居住誘導区域外での住宅の開発・建築

【開発行為】

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000m²以上のもの



①3戸以上の開発行為



②1戸又は2戸 合計1000 m²以上の開発行為

【建築等行為】

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合



①3戸以上の建築行為



②改築・用途の変更

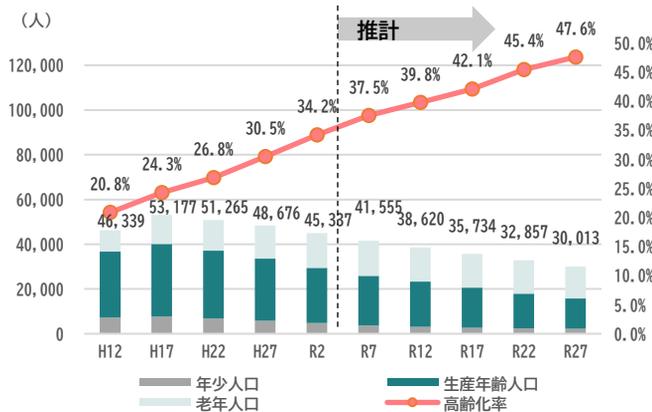
◎届出に必要な書類：様式10、様式11、様式12（都市再生特別措置法に基づき市が指定する様式、添付書類）

■立地適正化計画について

1. 沼田市の現状

本市の総人口は平成17(2005)年の53,177人を境に減少傾向となっており、令和27(2045)年には30,013人の予測となっています。一方、**高齢化率も上昇を続け**、令和27(2045)年には47.6%と概ね半分の割合に達する予測となっています。

生産年齢を中心とした人口の減少に伴う歳入の減少、高齢化の進行等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれています。



2. 立地適正化計画制度の必要性

急速な人口減少と少子高齢化に伴い、人口密度が低下し、地域活力の低下や都市機能の衰退による生活利便性の低下などにより、沼田市でも将来、下記のような影響が出るおそれがあります。

人口減少下においては、**拡散した都市機能や居住地を集約**することで、各種サービスを効率的に提供するとともに、**公共交通を軸としたネットワーク化により人・モノ・情報の交流を促進**することで、**持続可能なまちづくりに取り組むことが必要**となっています。



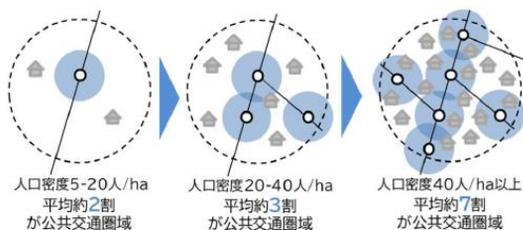
今後無対策の場合～生活への影響の具体例～

- ・自宅近くのスーパー、コンビニなどがなくなり、自宅近くで**買い物できる場がなくなってしまう**
- ・空き家、空き店舗が増加し、防災・防犯上のリスクの増大や地域のコミュニティの希薄化等が進み、**住環境の悪化が懸念**
- ・利用者が減少することで、鉄道やバスの路線や本数が減って、**公共交通が利用しづらくなってしま**う

「まちのまとまり」が必要

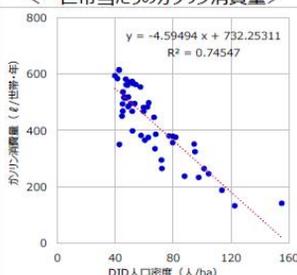
まちのまとまりを形成することにより、人口密度が維持され、公共交通の充実、環境負荷低減等に効果をもたらします。

公共交通が便利な傾向！



ガソリン消費量が減り、環境負荷低減！

<一世帯当たりのガソリン消費量>



○都道府県庁所在地及び政令指定都市を対象。
○令和3年から令和5年の2人以上の世帯の平均より算出
出典：令和2年国勢調査、家計調査（家計収支編）

3. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、「まちのまとまり」を形成することを目的として、都市再生特別措置法の一部改正(平成26年8月施行)により新たに創設された、市町村が定めることができる計画です。この計画は規制ではなく、都市機能や居住の誘導の方向性、具体的な誘導区域や施策を示すアクションプランであり、令和8年度から概ね**20年後**までを見据えた計画として、本市の将来像を描くものです。

本計画では、都市の姿を展望し、医療・福祉・商業等の都市機能を集約する「**都市機能誘導区域**」と、居住を誘導する「**居住誘導区域**」を設定し、今ある「**まちのまとまり**」を**維持**することを目的としています。

お問い合わせ先

(資料内でご不明な点等ございましたらご連絡ください。)

沼田市 都市建設部 都市計画課 計画係 電話:0278-23-2111
メールアドレス:toshikei@city.numata.gunma.jp