

立地適正化計画の策定について (案)

【目次】

1. 立地適正化計画とは
2. 沼田市の現状及び課題
3. 市民意向結果（アンケート、WS）
4. 上位関連計画での位置づけ
5. まちづくりの方針・骨格構造・誘導方針の設定
6. 都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域の設定
7. 誘導施策の設定
8. 防災まちづくりの将来像・取組方針

「まちのまとまり」形成のねらい

- 全国で人口減少・高齢者の増加、拡散した市街地など都市を取り巻く状況は大きく変化しており、都市の生活を支える機能の低下や厳しい財政状況などの課題を抱えているため、「**まちのまとまり**」の形成が必要。
- まちのまとまりにより、**生活利便性の維持・向上、行政コストの削減等**の実現を目指す。



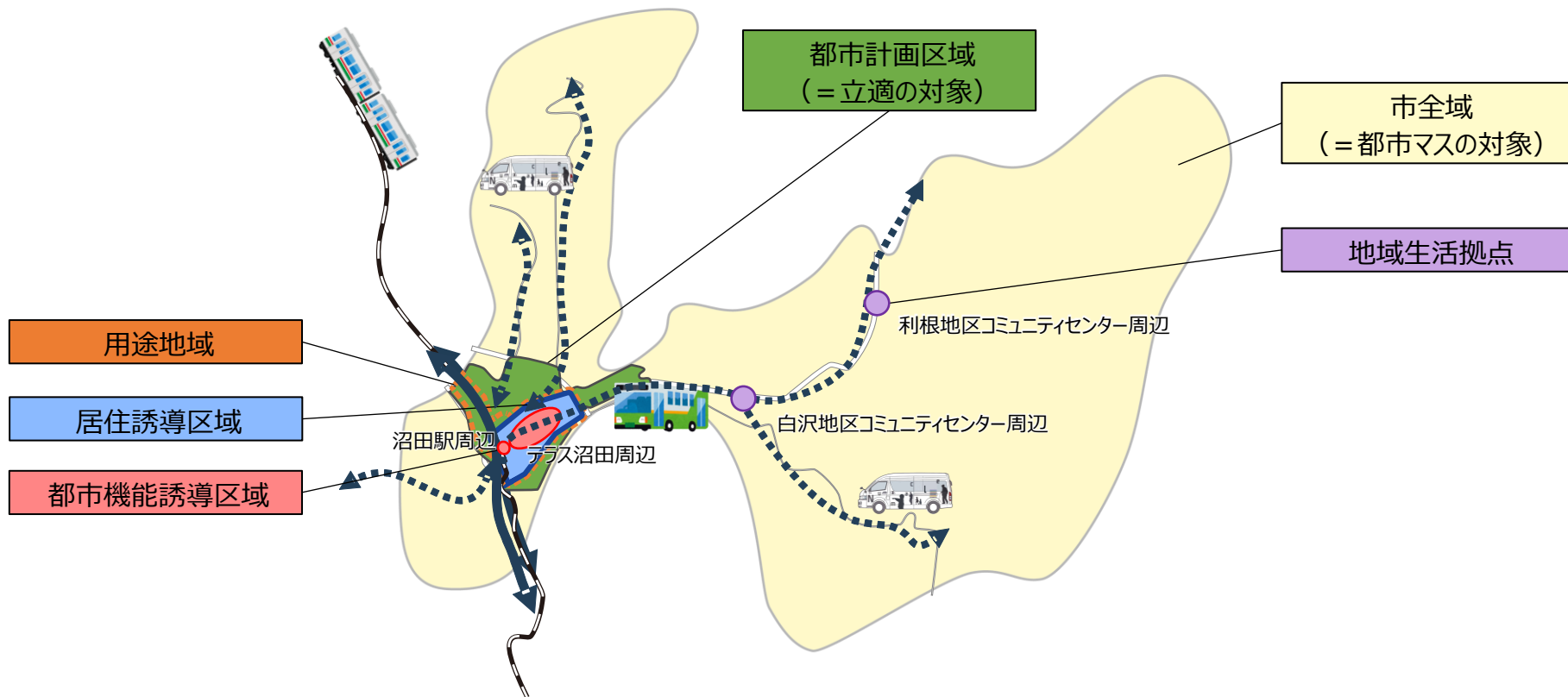
(参考) まちのまとまりづくりの誤解

■コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識

誤解	正しい認識
× 一極集中 ● 都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる。	○ 多極型の都市構造 ● 中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。
× 全ての人口の集約 ● 全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる。	○ 全ての人口の集約を図るものではない ● 集約により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。
× 強制的な集約 ● 都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に短期間で移転させる。	○ 誘導による集約 ● インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導・集約を進める。
× 地価水準の格差を生む ● 居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。	○ 急激な地価変動は生じない ● 誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない。 ● まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

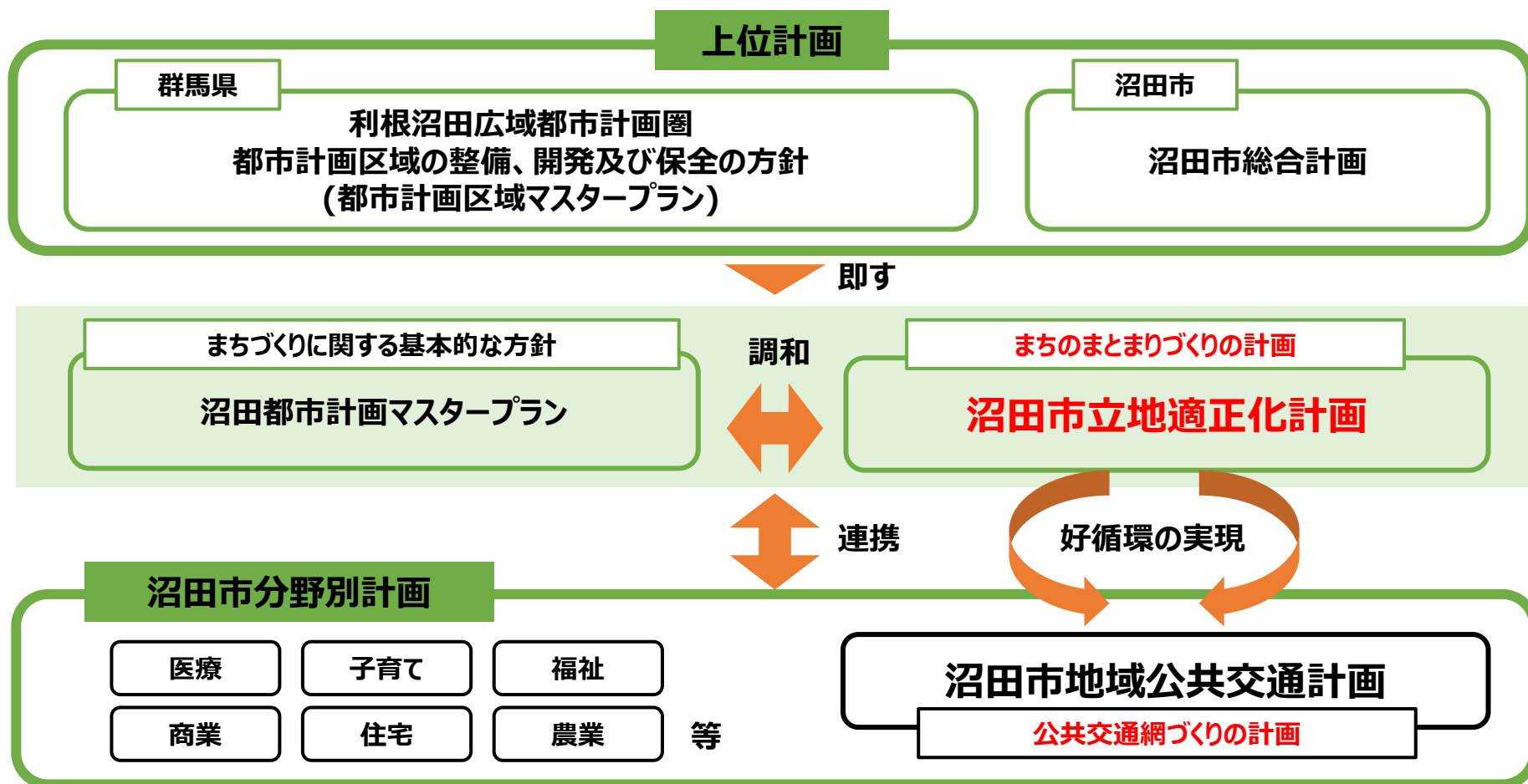
立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、「まちのまとまり」の形成を実現するため、**都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月施行）により新たに制度化**された、市町村が定めることができる計画。
- 立地適正化計画は、**規制ではなく**、都市機能や居住の誘導の方向性や具体的な誘導のための区域、施策を示すアクションプランで、**概ね20年後における市の目指すべき姿を示すもの**。
- 沼田市では、**都市計画区域を主**としながらも合併による経緯も踏まえ、沼田市全域を対象とするが、都市計画区域外の方針等についての詳細は都市計画マスタープランで整理。



立地適正化計画の位置づけ

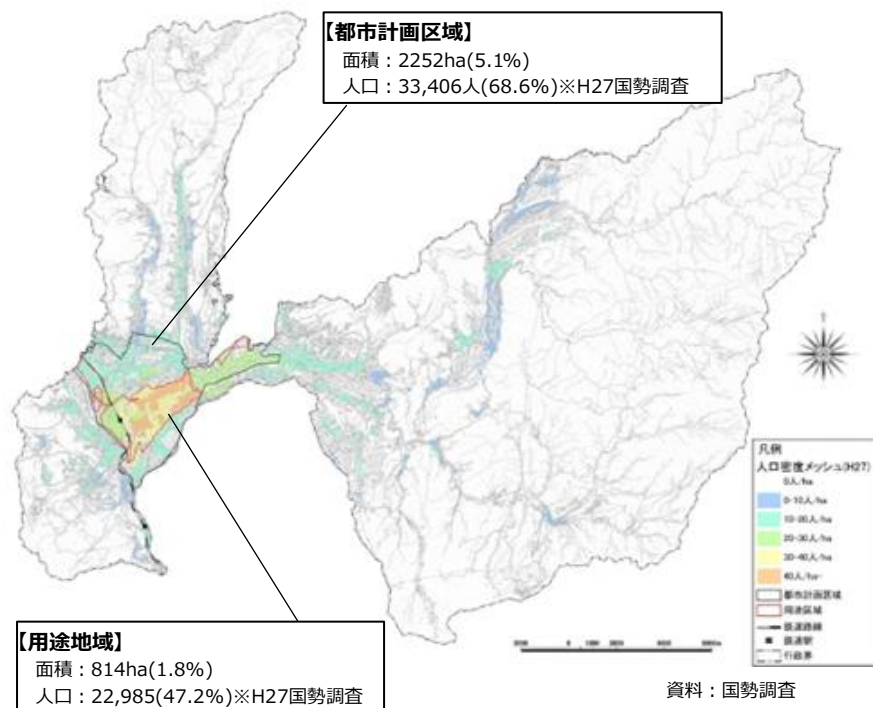
- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条により、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされ、都市計画マスタープランの高度化版として位置づけ。
- 都市計画区域外等の市域全体については都市計画マスタープランで整理することとし、立地適正化計画では主に用途地域内での方針を具体化する。



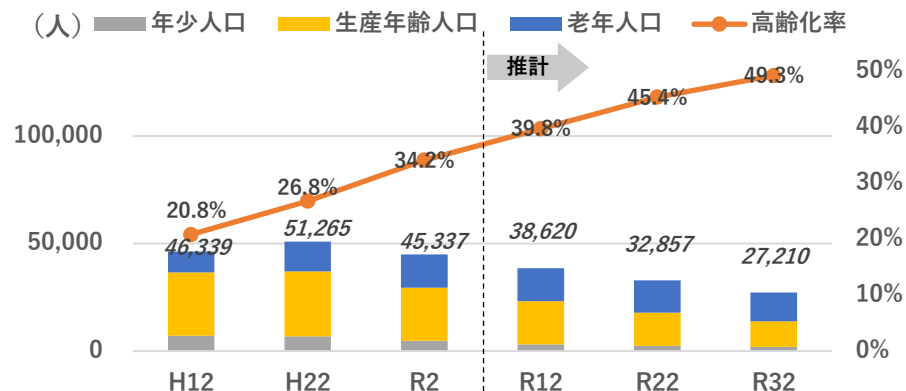
人口

- 都市計画区域内（市全体面積の5.1%）に人口の約7割が分布しており、用途地域内（市全体面積の1.8%）に人口の約5割が分布。
- 市全体で人口減少が進行（今後さらに減少する見込み）しており、特に生産年齢の人口の減少や高齢化率の増加が顕著。また、就業者・通学者は流出過多で、特に通学者は前橋市や高崎市へ流出していることから、**地域の賑わい低下が懸念**。

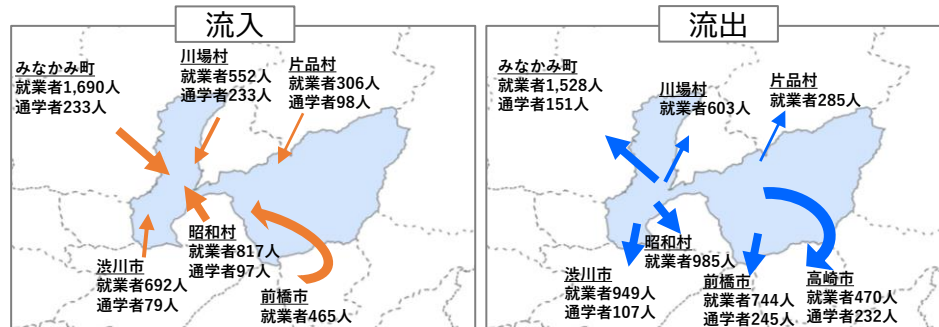
【平成27年 人口密度（全域）】



【年齢（3区分）別人口および高齢化率の推移】



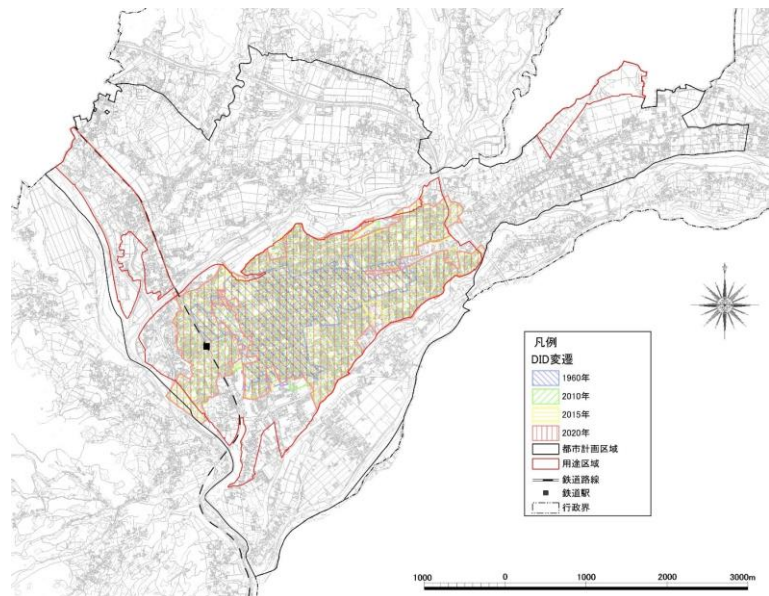
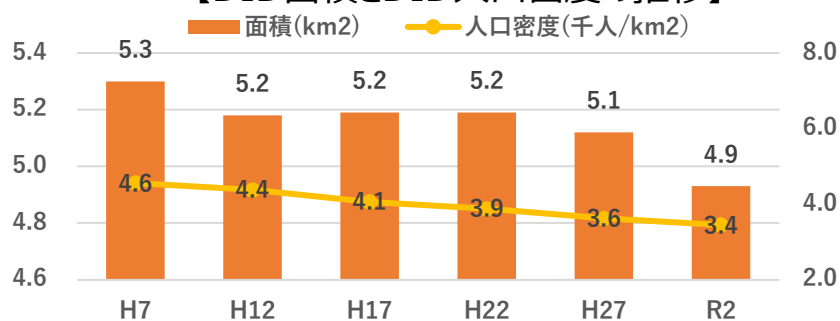
【15歳以上就業者・通学者 流入・流出状況】



土地利用

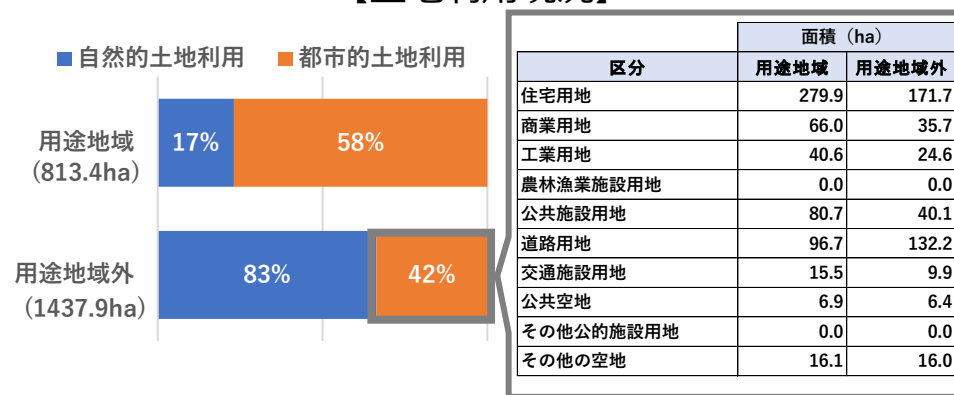
- DID（人口集中地区）の人口密度や面積が減少傾向である一方で、用途地域外の都市的土地利用面積は比較的多く、特に住宅用地として利用されている。また、空家総数や空家率は増加傾向であることから、**郊外への居住者増加による都市の低密度化が懸念**される。

【DID面積とDID人口密度の推移】



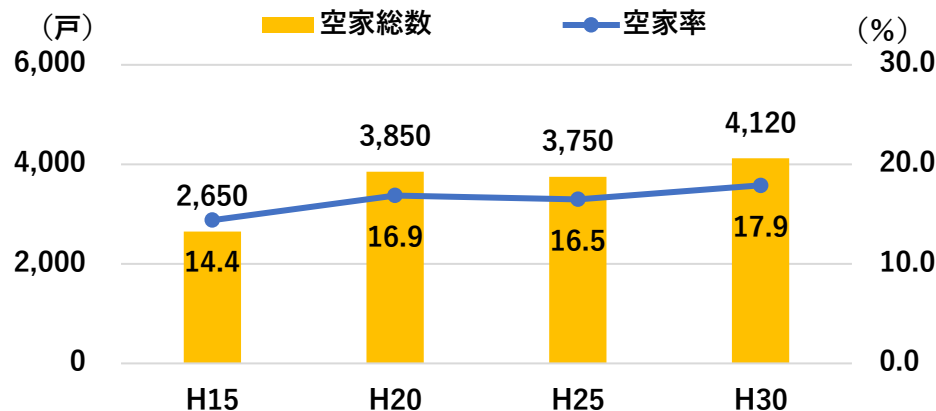
資料：沼田市統計書

【土地利用現況】



資料：都市計画基礎調査

【空家数と空家率の推移】

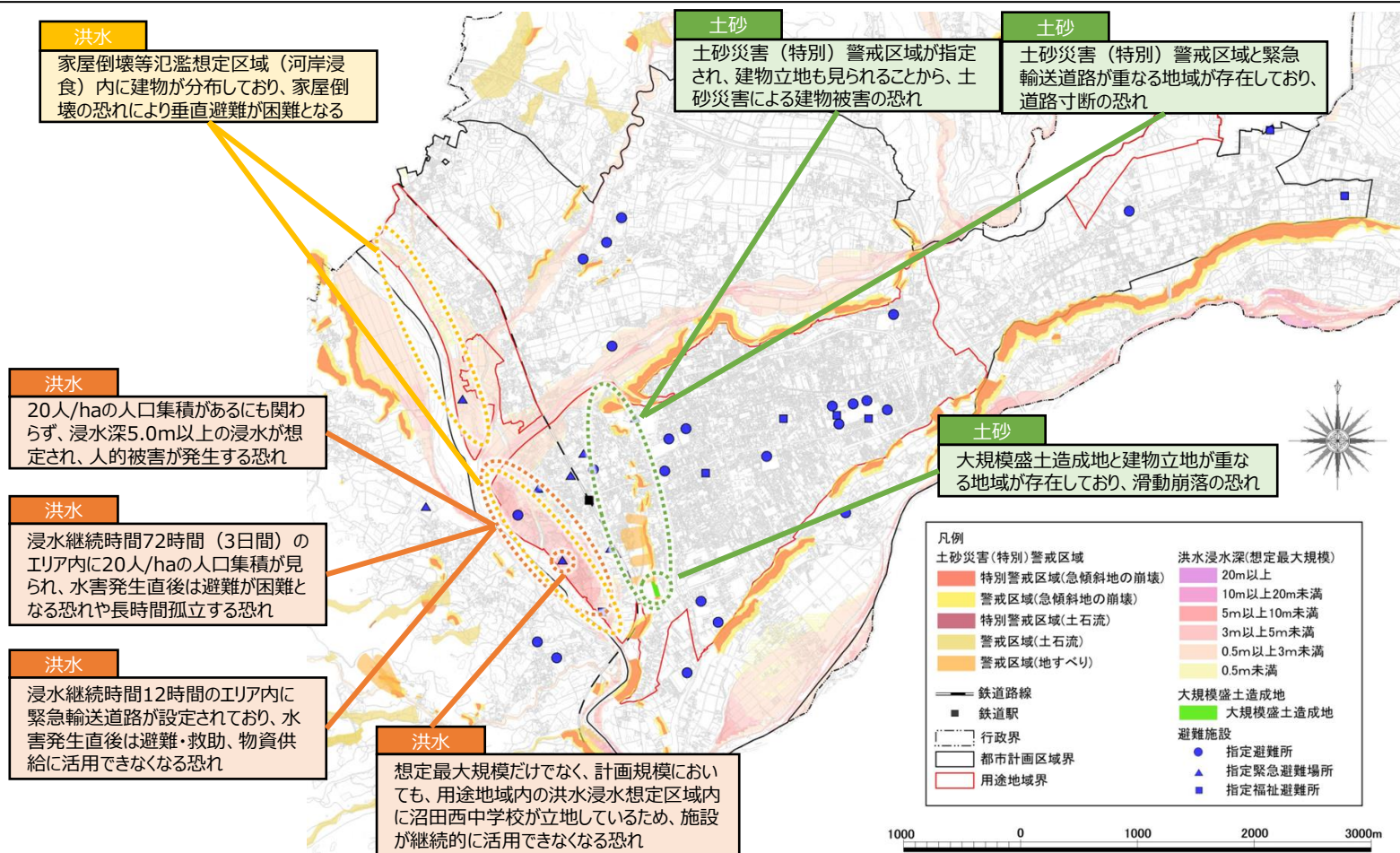


資料：住宅・土地統計調査

災害

- 利根川沿川では人口分布が見られるにも関わらず、浸水深5m以上の浸水が想定されるエリアもあり、**人的被害が発生**する恐れ（用途地域内人口の7.8%が浸水想定区域内に居住）。
- 用途地域内の土砂災害（特別）警戒区域が指定されているエリアに建物分布が見られることから、**土砂災害による建物被害**の恐れ。

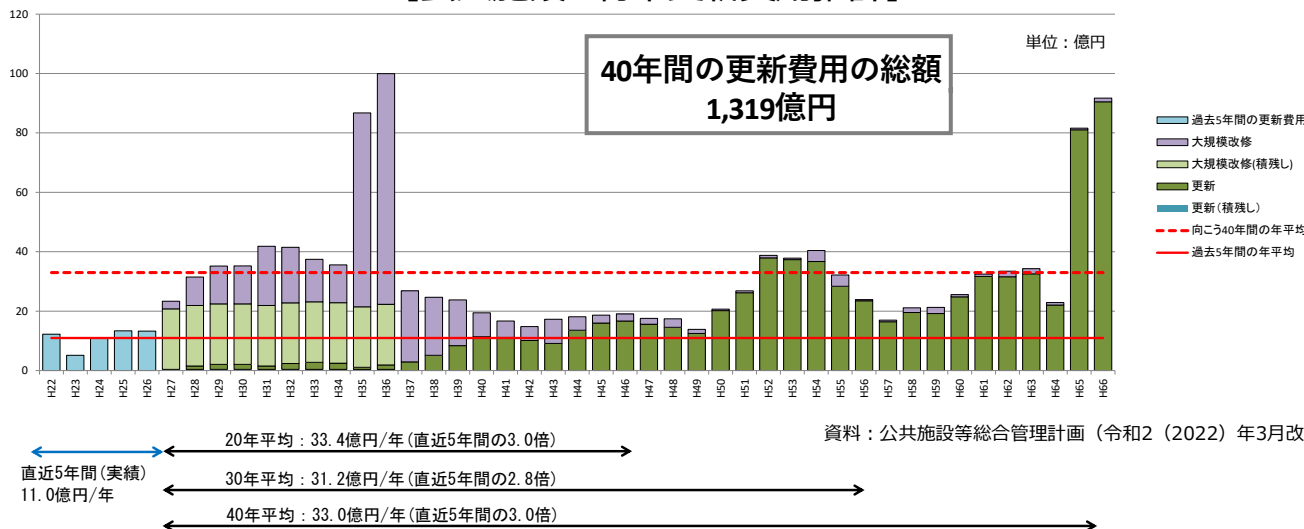
【課題図】



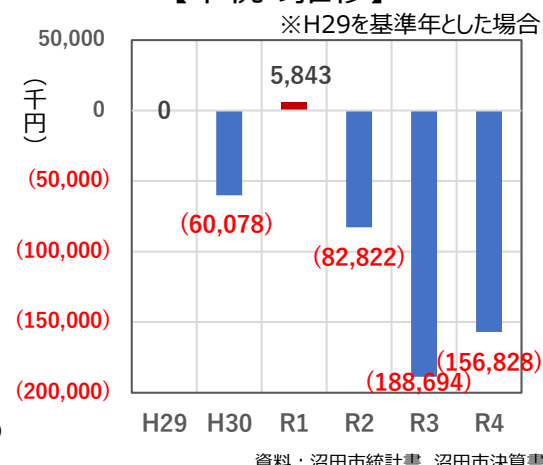
財政

- 公共施設の老朽化により改修に必要な費用が増加しているが、人口減少や地価低下による市税減少の恐れにより、**継続的な公共サービス提供が困難**となる恐れ。

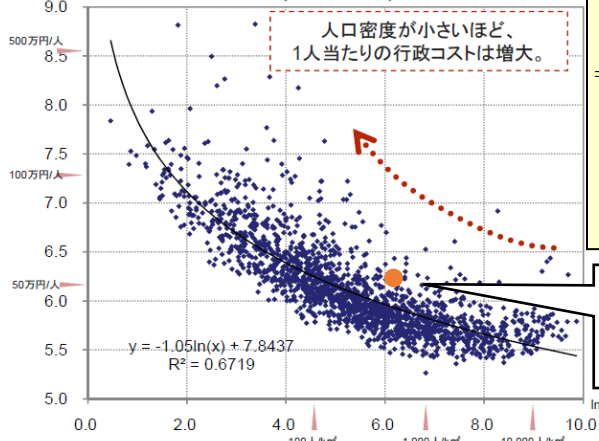
【公共施設の将来更新費用推計】



【市税の推移】



市町村の人口密度と行政コスト
(H18-20)

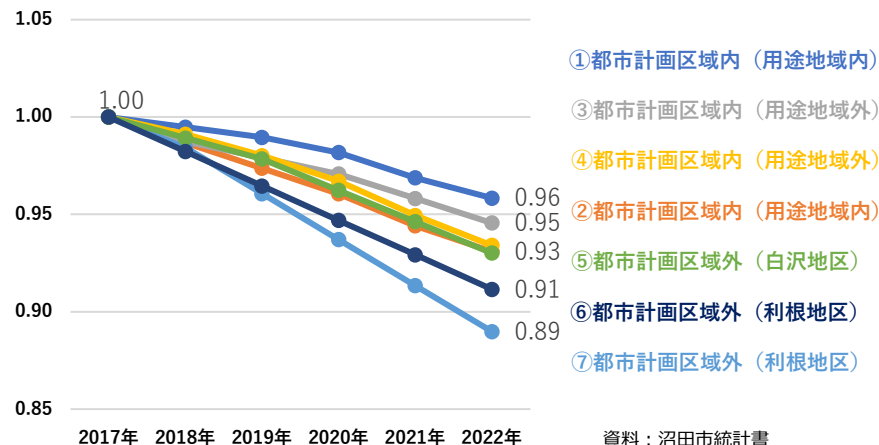


○人口密度と一人あたりの行政コスト（行政経費）の間には一定の関係がある。
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。

【沼田市全域R5年度】
人口密度：438.8人/ km²
1人あたり歳出：54.9万円

資料：改定都市再生特別措置法等について（国土交通省）等

【地価の変化率（2017年の地価を基準とした場合）】



市民アンケート調査による主な意見

- 都市機能施設を利用する際の主な行き先としては、沼田地区が最も多い。一方で白沢地区、利根地区の居住者が「市の窓口」、「子育て支援施設」、「金融機関」等を利用する際は居住している地区内に立地する施設を利用する傾向あり。

【調査概要】

■調査対象	16歳以上の沼田市住民を住民基本台帳（令和5年10月1日時点）を基に無作為抽出
■調査期間	令和5年11月22日（水）～12月13日（水）
■アンケート配布数	紙媒体2500部
■アンケート回収数	合計回答者数：1019人（郵送での回答:735人/WEB回答:284人） 回収率：40.8%

【都市機能施設を利用する際の主な利用地域】

項目	沼田地区	利南地区	池田地区	薄根地区	川田地区	白沢地区	利根地区	沼田市外
市の窓口(762)	70.5%	1.7%	2.9%	3.9%	3.3%	12.9%	4.6%	0.3%
スーパー、コンビニ(966)	66.0%	7.5%	2.1%	8.7%	0.9%	4.9%	3.2%	6.7%
専門店・大型複合施設(834)	39.4%	3.0%	0.5%	3.4%	0.6%	2.3%	0.5%	50.4%
病院・診療所(882)	76.6%	10.4%	0.7%	0.9%	0.6%	2.0%	1.7%	7.0%
交流施設(250)	54.4%	5.6%	8.0%	9.2%	6.0%	10.4%	5.2%	1.2%
子育て支援施設(70)	67.1%	5.7%	4.3%	2.9%	2.9%	8.6%	4.3%	4.3%
高齢者福祉施設(56)	48.2%	8.9%	3.6%	5.4%	1.8%	14.3%	5.4%	12.5%
金融機関(796)	78.6%	2.9%	1.6%	3.0%	0.3%	6.0%	3.6%	3.9%

【市の窓口を利用する際の主な利用地域（居住地区別）】

項目	利用地域							
	沼田地区	利南地区	池田地区	薄根地区	川田地区	白沢地区	利根地区	沼田市外
沼田地区(187)	95.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	2.1%	1.6%	0.0%
利南地区(97)	82.5%	13.4%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%	0.0%	0.0%
池田地区(82)	74.4%	0.0%	25.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
薄根地区(111)	73.0%	0.0%	0.9%	25.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%
川田地区(94)	72.3%	0.0%	0.0%	2.1%	25.5%	0.0%	0.0%	0.0%
白沢地区(115)	25.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	73.9%	0.0%	0.9%
利根地区(73)	50.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%	42.5%	0.0%

【子育て支援施設を利用する際の主な利用地域（居住地区別）】

項目	利用地域							
	沼田地区	利南地区	池田地区	薄根地区	川田地区	白沢地区	利根地区	沼田市外
沼田地区(25)	80.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.0%	0.0%	4.0%	12.0%
利南地区(9)	77.8%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
池田地区(8)	37.5%	25.0%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
薄根地区(9)	88.9%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
川田地区(5)	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%
白沢地区(9)	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%
利根地区(4)	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%

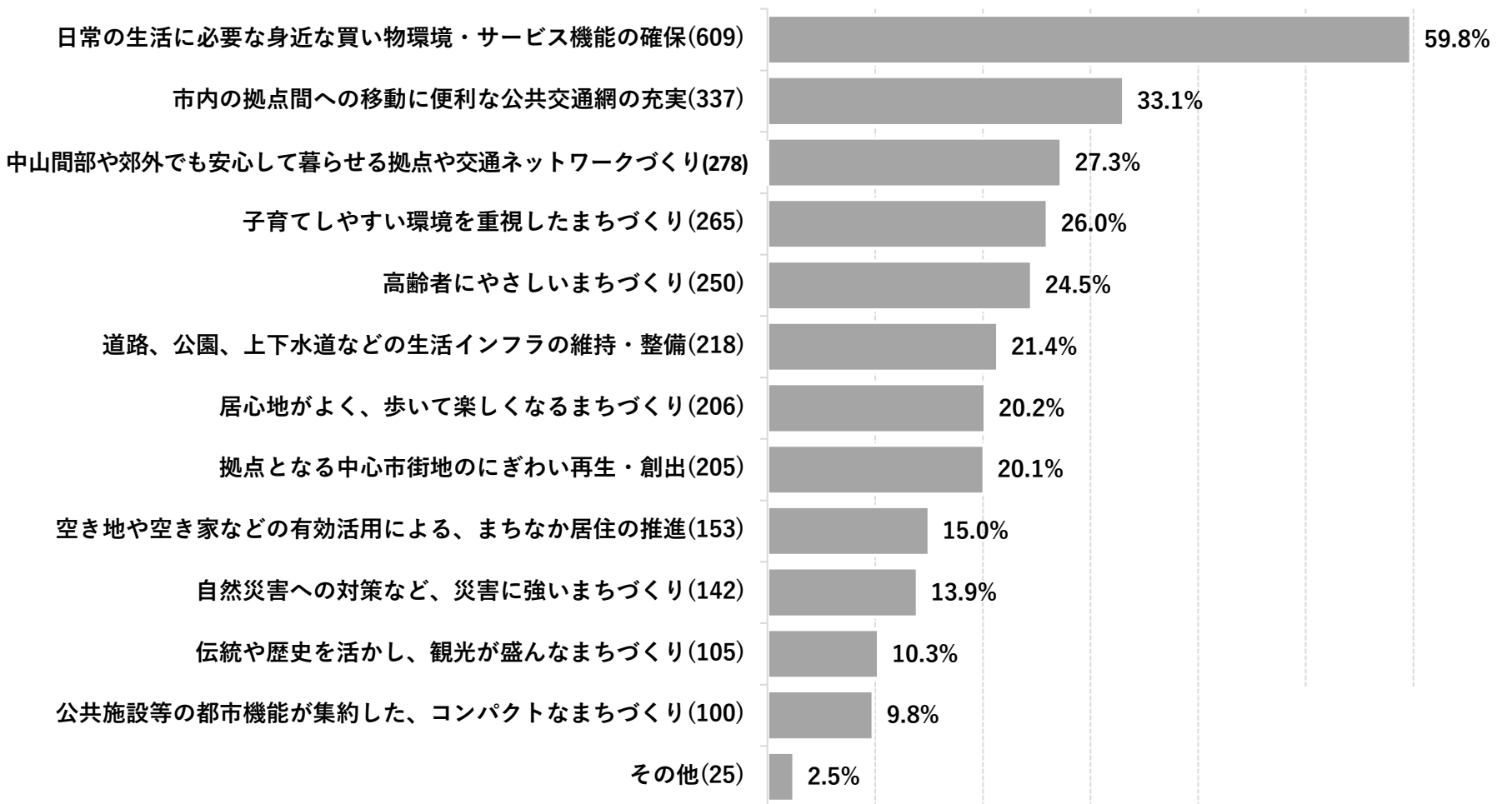
【金融機関を利用する際の主な利用地域（居住地区別）】

項目	利用地域							
	沼田地区	利南地区	池田地区	薄根地区	川田地区	白沢地区	利根地区	沼田市外
沼田地区(190)	96.3%	0.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.5%	2.1%
利南地区(104)	78.8%	18.3%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	1.9%
池田地区(90)	82.2%	0.0%	14.4%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%
薄根地区(109)	75.2%	0.0%	0.0%	16.5%	0.0%	0.0%	0.9%	7.3%
川田地区(99)	86.9%	0.0%	0.0%	4.0%	2.0%	0.0%	0.0%	7.1%
白沢地区(123)	59.3%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	35.8%	0.0%	2.4%
利根地区(78)	56.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	33.3%	6.4%

市民アンケート調査による主な意見

- まちづくりで重視すべき事項は、「日常の生活に必要な身近な買い物環境・サービス機能の確保」「市内の拠点間への移動に便利な公共交通網の充実」が多く挙げられた。

【まちづくりで重視すべき事項】



ワークショップによる主な意見

- ・沼田市に住んでいて良かったこととして、「自然が豊か」「観光資源が豊富」、困ったこととして「公共交通の便が悪い」「お店が少なくふらっと立ち寄れる場所がない」等が多く挙げられた。
- ・20年後の目指す姿として、「徒歩圏内で生活できる」「移動に不便しない」「魅力的な拠点の創出」「市役所周辺の発展」「子育てしやすいまちづくり」等が多く挙げられた。

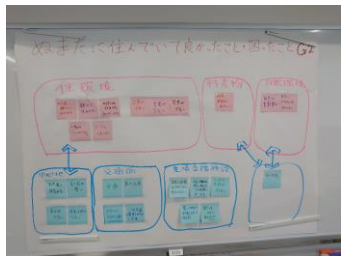
【開催概要・当日の様子】

【第1部】

- ・開催日時：令和6年8月17日（土） 10:00～12:00
- ・開催場所：白沢地区コミュニティセンター
- ・参加者数：13名（大学生、子育て世代、シニア、NPO法人、自治会、移住者）

【第2部】

- ・開催日時：令和6年8月17日（土） 14:00～17:00
- ・開催場所：テラス沼田
- ・参加者数：24名（大学生、子育て世代、シニア、NPO法人、自治会、移住者）



【主な意見】

テーマ1：沼田に住んでいて良かったこと・困ったこと

良かったこと	困ったこと
・【自然】自然豊か、フワフワの雪が降る、水がきれいでおいしい ・【観光】観光資源が多い、ウィンタースポーツなどのアクティビティが楽しめる。 ・【産業】農業が盛んで、野菜・果物が美味しい。 ・【交通】ICがあり、市外・県外からのアクセスが良好 ・【居住】居住環境が静か ・【災害】災害被害が少ない	・【交通】公共交通機関の便が悪い（電車とバスの接続が悪い）、車がないと生活できない。子どもの送迎に車が欠かせないため、習い事などの制限がある ・【施設】沼田駅前などの中心市街地もお店が少ない。空き家も多い。ふらっと立ち寄れる場所がない。若者が遊べる場所が少ない。 ・【交流】地域間のつながりが弱い。若者や子供が少ない

テーマ2：20年後のめまたはどんな姿？

20年後の沼田の目指す姿	目指す姿のために必要なこと
・徒歩圏内で生活できる（車がなくとも生活できる） ・交通が便利で、移動に不便しない ・まちなかに人があふれている ・魅力的な拠点の創出 ・市役所周辺の発展	・歩いて暮らせるまちの構造（コンパクトシティ）の検討 ・歩道の整備（歩道拡張も含む） ・デマンドバス・カーシェア・ライドシェアの普及、自動運転の実現 ・サイクルツーリズムや自転車専用道路の整備 ・人が集まる場所（寄合所、おしゃれなカフェ等）の整備 ・中規模のショッピングモールの整備、栄町のショッピングモールを核としたまちづくり ・電車待ちできるスペースの整備、空き場所の活用 ・まちなかを巡るイベントの実施
・子育てしやすいまちづくり（地域全体で子供を育てる） ・利根沼田の中心地的な医療機関がある	・あいさつや声かけ、通学時間帯に大人が見守り ・子ども同士が過ごせる場所づくり、子どもの教育会の実施 ・医療機関との連携 ・オンライン診療、薬のドローン配送

沼田都市計画マスタープラン

- 都市づくりの基本理念では、「豊かな自然とまちの魅力を活かしたところ豊かに暮らせるまちづくり」を設定。
- 沼田地区を都市再生拠点、白沢・利根地区を地域交流拠点に設定。

【都市づくりの基本理念・基本目標】

沼田市の将来像（沼田市第六次総合計画）

「ここ豊かに暮らし、しあわせを実感できるまち 沼田」

沼田市都市づくりの基本理念（基本理念）

豊かな自然とまちの魅力を活かした
ところ豊かに暮らせるまちづくり

基本目標

- 1.都市と自然が調和した暮らしやすいまちづくり
- 2.ひとと地域が「ふれあい・つながる」まちづくり
- 3.地域の特性や資源を活かした活力あるまちづくり
- 4.誰もが安全安心に暮らせるまちづくり
- 5.豊かな自然、歴史、文化を活かしたまちづくり

【都市活動拠点の設定・将来都市構造イメージ】



沼田都市計画マスタープラン改訂版における地域交流拠点は隣接市町村と連絡する都市骨格軸を中心に設定しているが、川田小学校周辺については、市民アンケートから沼田地区をよく利用する意向が確認されたこと等を踏まえ、該当箇所の記載から除外した。

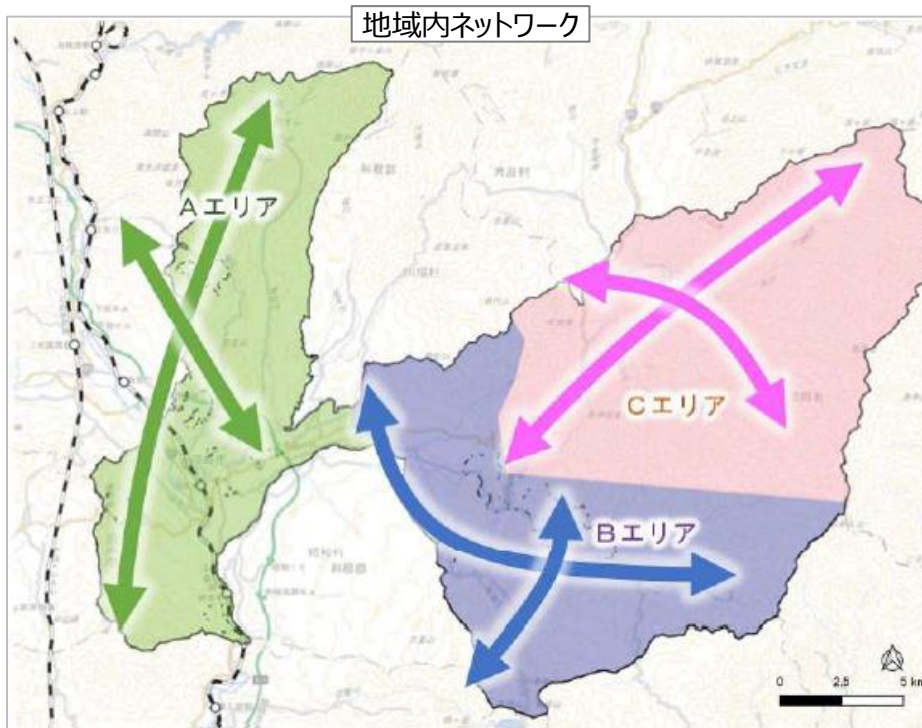
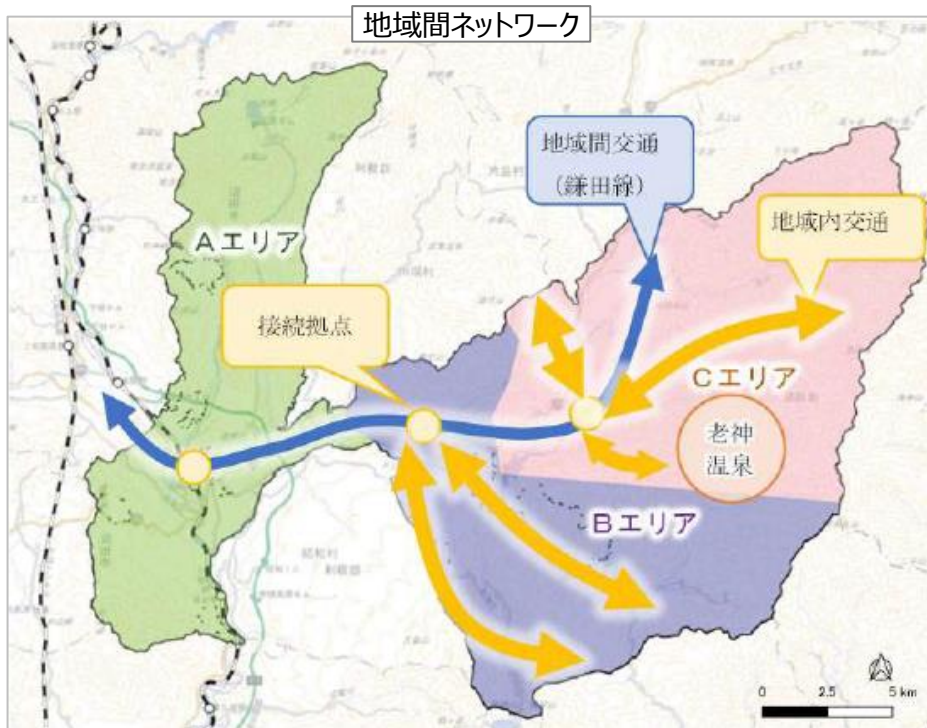
拠点	該当箇所	内容
都市再生拠点	中心市街地	居住と商業・業務・行政サービス等の日常生活サービスとが密接した市街地を再生し、活発で様々な都市活動が展開できるまとりの形成を目指す。
地域交流拠点	J R 沼田駅周辺、川田小学校周辺、白沢支所周辺、利根支所周辺	J R 沼田駅周辺は、そこに住む人、働く人、市内外から訪れる人など様々な人の交流により都市活動が展開できるまちのまとりの形成を目指す。

沼田市地域公共交通計画

- 持続可能な地域公共交通ネットワークの構築、快適性の高い利用環境の整備と利用促進の積極的实施、充実した公共交通網の検討等を施策として位置づけ。

【公共交通ネットワーク再編案】

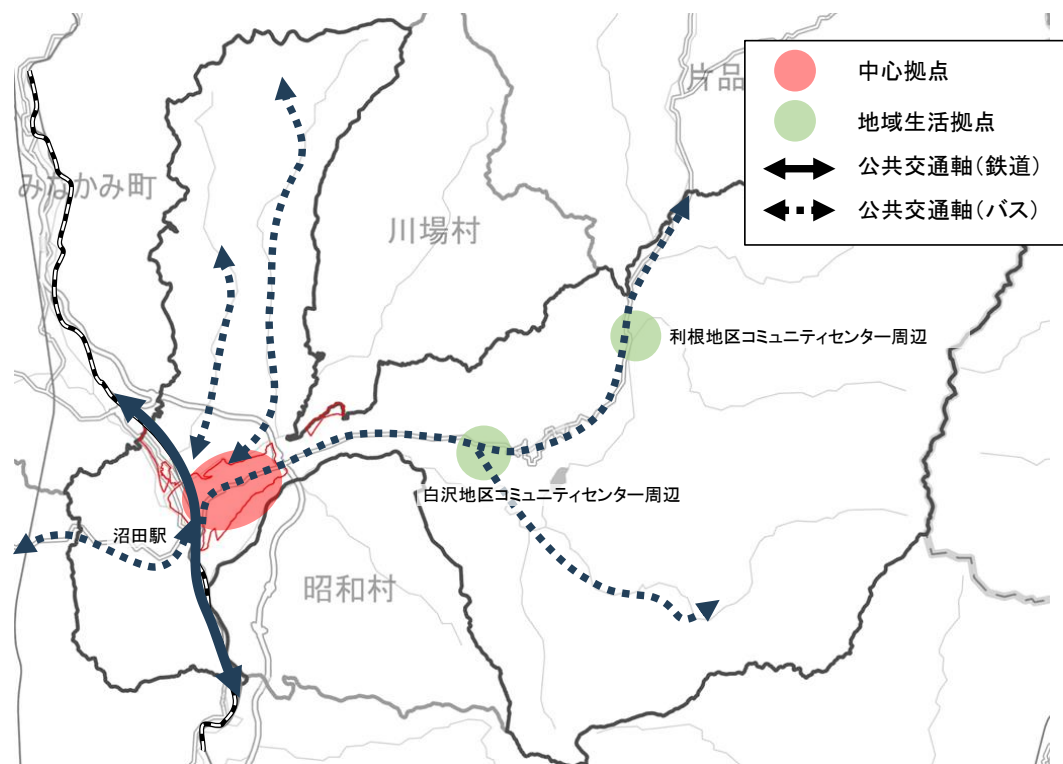
	地域間ネットワーク	地域内ネットワーク	
		Aエリア	B・Cエリア
活用する交通サービス	路線バス鎌田線+地域内交通	ぬまくるデマンド型運行+ぬまくる定時定路線型運行	ぬまくるデマンド型運行



まちづくりの方針・骨格構造

- 中心市街地や沼田駅周辺の魅力を高め中心拠点への居住を誘導することで、まちのまとまりを形成すると共に、都市計画区域外の拠点(白沢、利根)においてもコミュニティや生活環境を維持し、市街地と拠点を公共交通ネットワークでつなぐ多極ネットワーク型都市構造の実現を図る。
- まちづくりの方針は上位計画である都市計画マスタープランとの整合を考慮。

豊かな自然とまちの魅力を活かしたところ豊かに暮らせるまちづくり
～多極型ネットワークの形成による安心で住み続けられるまち～



誘導方針

- これまでの整理を踏まえ、都市機能、居住、公共交通に係る誘導方針を設定。

【1】都市機能が集積する中心拠点の賑わい創出による魅力向上

- 都市機能（居住と商業・業務・行政サービスなど）が集積するJR沼田駅から中心部の賑わい創出
- 魅力的な田園環境、歴史文化資源、観光資源のネットワーク化と交流創出
- ウォーカブルなまちづくり、中心部の空き家解消等によるまちなか活性化
- 子育て世代、高齢者や障害者の利便性が高い生活支援サービスの充実
- 行政・企業、市民等の協働による交流活性化

【2】拠点のコミュニティ機能維持による安心安全で良好な居住環境の実現

- 区画整理の充実等による居住環境の向上
- 安心安全な居住誘導、防犯性の高い居住環境の実現
- 多様な住まい方（二地域居住やスローライフなど）の実現
- 地域生活拠点のコミュニティの維持

【3】拠点をつなぎ交流を生む公共交通ネットワークの形成

- 交通結節点、バス待ち環境等の整備・充実
- 路線バス、デマンド交通のほか、一般タクシー、スクールバスなどを含めた、住民にとって有益な公共交通ネットワークの構築
- 地域住民への利用促進・利用機会の創出のためのモビリティ・マネジメント

都市機能誘導区域・誘導施設の設定フロー

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点に誘導し維持することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域（市役所・スーパー・病院・図書館などを集めて便利にしていく区域）。誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき医療・商業等の各種都市機能施設。
- 都市マスでの位置づけ、都市機能の立地状況や用途地域等を勘案して設定。

都市機能誘導区域の設定フロー

【STEP1】都市計画マスタープランの方針や交通結節点の誘致圏より誘導区域の範囲を設定

- 上位計画にあたる都市マスで沼田駅が「地域交流拠点」として位置づけられているため、徒歩圏である800mを目安に誘致圏を設定
- また、まちの中心としての都市機能の立地が望ましい「中心商業・業務地」の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定

【STEP2】都市機能の立地状況や都市機能の立地状況に即した用途地域より誘導区域の区画を設定

- 都市機能の立地に望ましい商業地域及び近隣商業地域等を中心に誘導区域のベースとなる範囲を設定
- 既存の都市機能の立地状況や将来の事業地となり得る低未利用地（空き地・空き家等）を考慮し、区画を設定

【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、地形地物などにより区域境界を設定

誘導施設の設定フロー

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

- 都市機能誘導区域内における都市機能（行政、医療、福祉、商業、子育て、金融、義務教育、市民文化）に係る施設の立地状況を整理
- 都市の有すべき一般的な機能を、「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」に分類し、基幹的な都市機能について誘導施設の位置づけを検討

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- 都市機能の立地状況、市民アンケート、都市マスの方向性から維持・誘導すべき拠点の機能を設定

【STEP3】誘導施設の設定

- 都市機能ごとに、維持・強化、拡充の方針を設定

居住誘導区域の設定フロー

- ・ 居住誘導区域とは、居住を誘導し、**人口密度を維持することで日常生活サービス機能が持続的に確保**されるようにする区域（これからも安全で便利な生活しやすい地域）。
- ・ 法制度上含められない・含むべきではない地域や災害リスクの高い地域を除外した上で、土地区画整理事業の範囲や身近な都市機能が充実している範囲を抽出し、区域を設定。

除外範囲の検討 【STEP1】

1-1 法制度上含められない・含むべきでない地域を除外

- ・ 居住誘導区域は、用途地域内を対象に設定（都市計画区域外は地域生活拠点を設定）
- ・ 法律上、区域に含められない、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域は除外
- ・ 住宅の建設が制限される工業専用地域、住居系用途の集積が好ましくない工業地域は除外

1-2 災害リスクの高い地域を除外

- ・ 土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（L1・L2）、家屋倒壊等氾濫想定区域、大規模盛土造成地は除外

ベースとなる区域の検討 【STEP2】

2-1 土地区画整理事業の範囲を抽出

- ・ 土地区画整理事業が施行中もしくは実施済により良好な居住環境が創出されている地域を抽出

2-2 身近な都市機能が充実している範囲を抽出

- ・ 居住地周辺で身近に利便性を享受できるようにすべき機能を商業、医療、子育て、教育と定義し、これら4種の都市機能に対し徒歩圏（800m以内）が3種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実している地域として抽出

（参考）公共交通ネットワークの方向性、人口密度40人/haのエリアを抽出

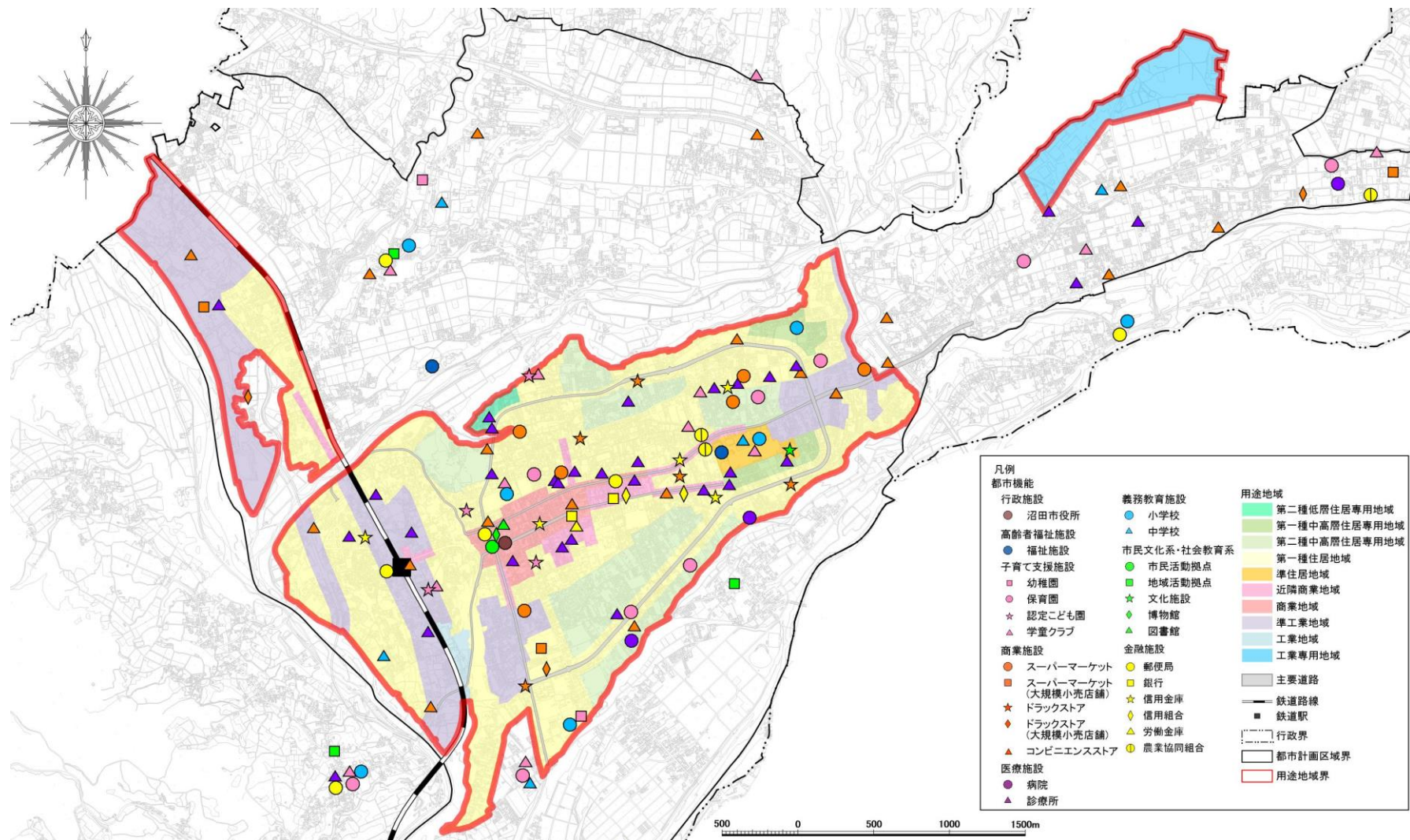
- ・ 鎌田線を主軸としつつ、デマンド交通による乗り継ぎ利用を推奨
- ・ 人口密度40人/ha以上のエリアを抽出

【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- ・ 実際の利便性や区域の連続性等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物などにより区域境界を設定

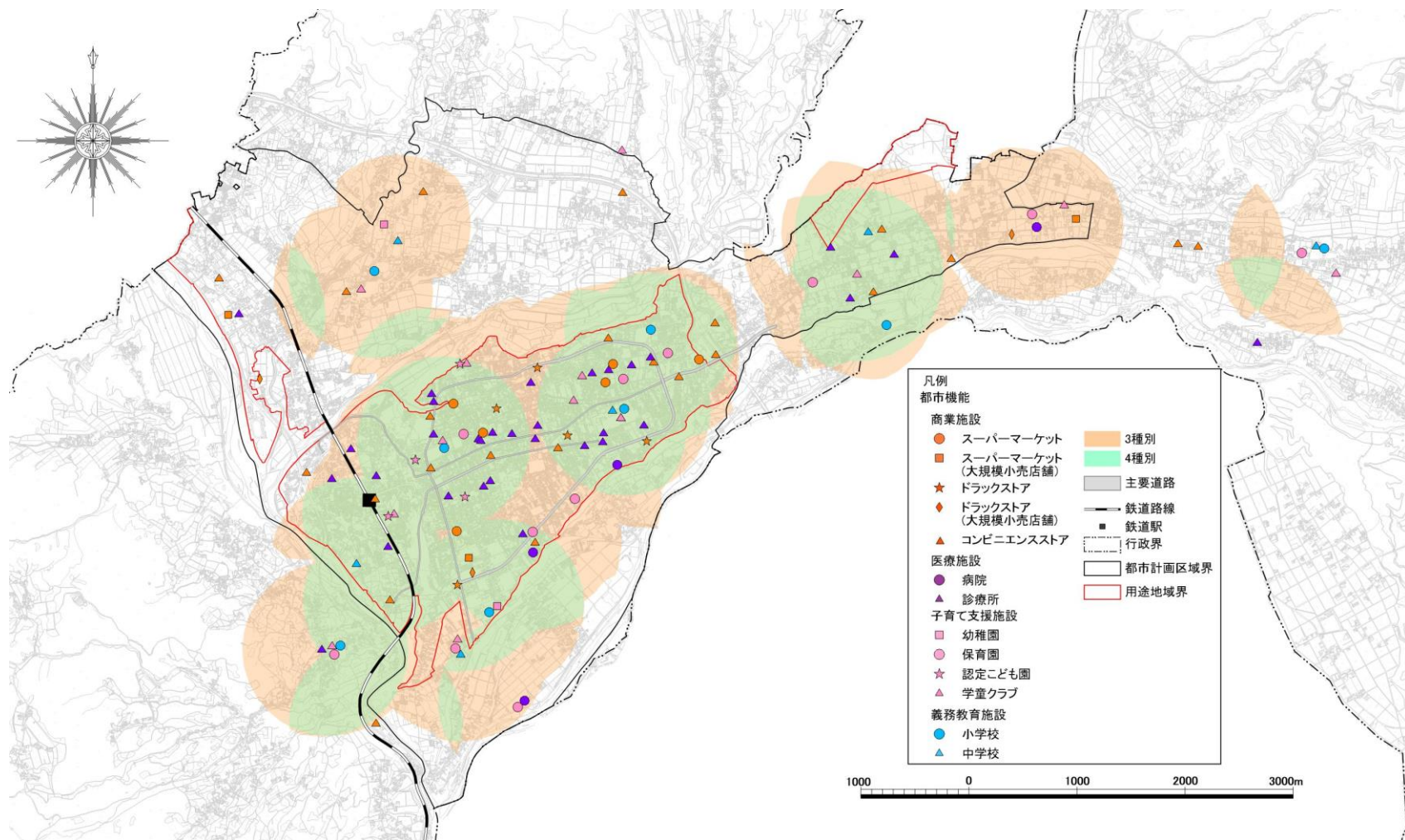
(参考) 都市機能施設の立地状況

- 現状の都市機能施設（行政、医療・福祉、商業、子育て支援、教育、文化等）の立地状況を整理。



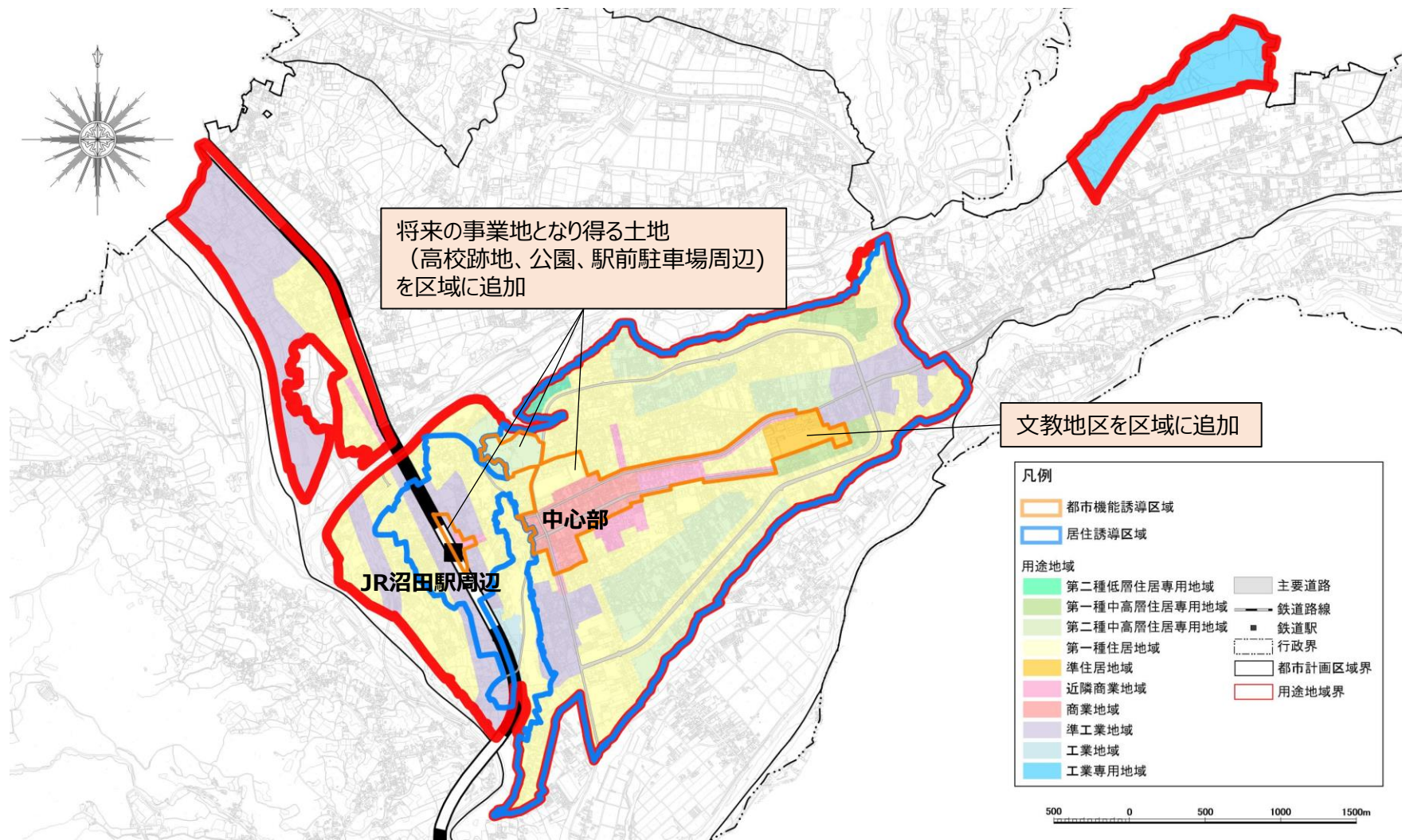
(参考) 身近な都市機能が充実している範囲の抽出

- 居住地周辺で身近に利便性を享受できるようにすべき機能を商業、医療、子育て、教育と定義し、これら4種の都市機能に対し徒歩圏（800m以内）が3種以上重なる範囲を身近な都市機能（生活する上で居住地周辺に最低限必要な機能）が充実している地域として抽出。



都市機能誘導区域・居住誘導区域

- 地形地物（用途地域界、道路境界、筆界等）により区域境界を設定し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を位置づけ。



基幹的な都市機能と身近な都市機能の分類

- 都市の有すべき一般的な機能を、「基幹的な都市機能」と「身近な都市機能」に分類。
- 基幹的な都市機能について誘導施設への位置づけを検討し、身近な都市機能は居住誘導区域や地域生活拠点に立地すべき機能として整理。**

		基幹的な都市機能	身近な都市機能
内容		各拠点の中心部に立地することで、市民の利便性向上や事業者環境の向上が期待できる施設	各拠点の中心部に限らず、市民の日常生活の身近に必要な施設
方針		誘導施設への設定を検討し、都市機能誘導区域への誘導を図る。	誘導施設として設定しないが、居住誘導区域や地域生活拠点への誘導を目指す。
各種機能 (例)	行政機能	■ 中枢的な行政機能 例) 市役所	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例) コミュニティセンター（利根、白沢）
	介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 保健福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例) 高齢者福祉施設（デイサービス、介護老人福祉施設等）、ふれあい福祉センター 等
	子育て機能	■ 市全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 地域子育て支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例) 保育園、こども園、幼稚園、学童クラブ等
	商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例) 大型商業施設、大規模小売店舗	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例) スーパー(延床面積1000㎡未満)、コンビニ、ドラッグストア等
	医療機能	■ 入院して治療を受けることができる機能 例) 病院、有床診療所	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例) 無床診療所
	金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例) 窓口を有する銀行、信用金庫、農業協同組合等	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例) 郵便局、ＡＴＭ
	教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例) 図書館、文化会館、歴史資料館、市民活動拠点、交流施設	■ 地域における教育文化活動を支える拠点 例) コミュニティセンター（利根、白沢以外）、各行政区公民館および集会所

誘導施設（案）

- 中心部は都市機能全般、JR沼田駅周辺は交流施設等を誘導施設として位置づけ。

機能	誘導施設		中心部	JR沼田駅周辺
行政機能	市役所	テラス沼田	●	
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	—	●	
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1000㎡以上)	◎	
子育て機能	地域子育て支援センター	こども広場（テラス沼田内）	●	
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合	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	●	
市民文化系機能	文化会館、沼田市民活動拠点コミュニティテラス、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が滞留できる施設		◎

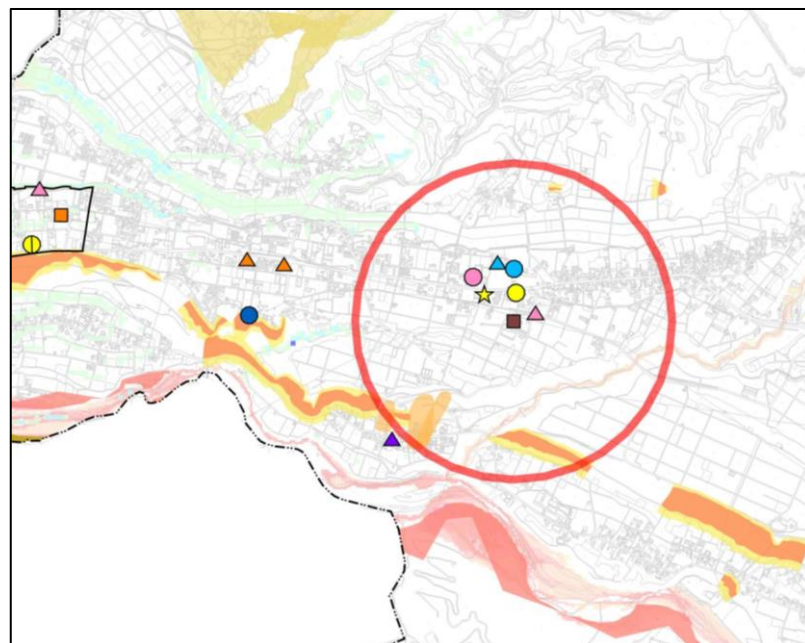
- ：誘導施設に設定し、既存の都市機能を維持・強化する
- ◎：誘導施設に設定し、現在不足しているが、都市機能の誘導を図る

- ※以下の場合、市への届け出が必要になります。
 - ・都市機能誘導区域外で誘導施設の建設等を行う場合
 - ・都市機能誘導区域内に立地している誘導施設の休止・廃止をする場合

地域生活拠点の設定

- 居住誘導区域の設定フローも踏まえ、都市機能施設が集積する各コミュニティセンター周辺を中心に800m圏を地域生活拠点として位置づけ。（災害ハザードエリアは除外）

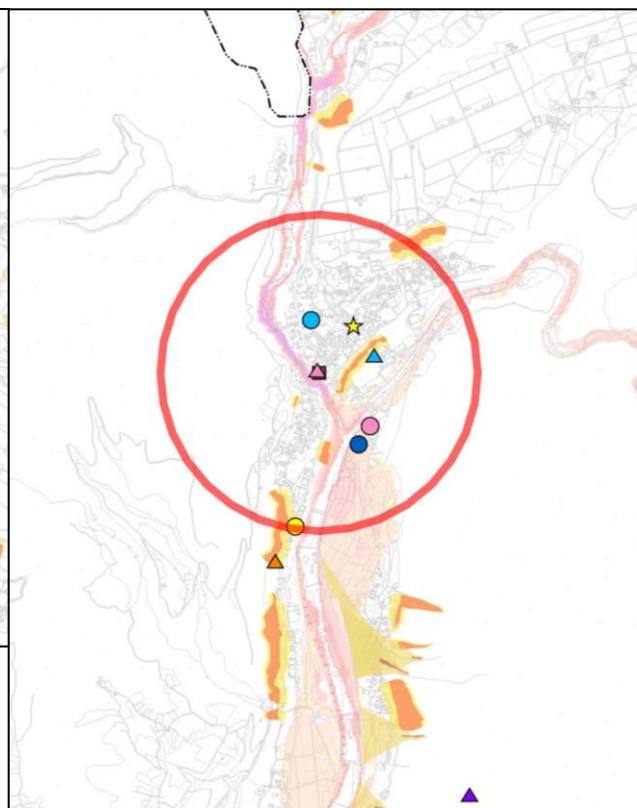
【白沢地区】



— コミュニティセンターから800m圏

※一般的徒歩圏とされている半径800mを採用

【利根地区】



居住誘導区域外・地域生活拠点外への影響

- 居住誘導区域外・地域生活拠点外の地域については、用途地域の指定による建物誘導や公共交通ネットワークの維持、既存の事業等により地域コミュニティや生活利便性を確保する。また、災害リスクの回避や低減に取組み、避難行動の周知の徹底を行う。
- 土地の利用制限については現行と変わらないが、居住誘導区域外で一定規模以上の開発や建築行為（下図参照）を行う場合や都市機能誘導区域外で誘導施設を対象とする開発行為等を行おうとする場合には、市への届出が必要になる。
- 住宅地の地価は年々下落傾向にあるが、居住誘導区域外となった場合でも土地の利用制限が変わるものではないため、誘導区域の指定が地価に及ぼす影響は小さいことから、これまでと同様に推移していくと見込まれる。

■ 届出の対象となる一定規模以上の住居の開発・建築行為

3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の
規模の開発行為



住宅への改築、
住宅への用途変更



誘導施策の体系（案）

- ・ 誘導方針に基づき、誘導施策を作成。今後も引き続き関係各課と協議・調整を図る。



市内全域での取組

【1-3】公共施設の再編による適正配置

- 公共施設の適正配置に向け、総合管理計画に基づく複合化・配置の推進

【1-5】都市機能を誘導するための届出・勧告

- 都市機能誘導区域外での誘導施設の建設等に関する届出の義務化

【2-2】良好な街なみ景観の形成

- ・ 街路樹等の整備や屋外広告物の規制等を図り、良好な街なみ景観を形成

【2-3】市内に点在する歴史文化・観光資源 を結ぶ観光ネットワークの構築

- ・ 歴史文化・観光資源を結ぶ観光ネットワークづくりや、グリーンツーリズム等を推進。

【3-2】スマートウェルネスの推進

- ・ ウォーキング等を推進し地域の絆づくりを推進

【4-1】次世代を担う子供や子育て世代向け施設の整備

- ・ 民間による施設整備を促進
- ・ 公立保育園の統廃合

【4-2】交流の場の形成の推進

- ・ 公民館や集会所等の適切な維持管理

【5-1】市民参加の体制づくり

- ・ 市民と行政のパートナーシップによる魅力あるまちづくりへの取組を推進

【5-2】まちづくりの担い手育成

- ・ リーダーとなるまちづくりの担い手育成を推進

【5-3】民間活力の導入

- ・ 企業などに協働のまちづくりへの参加の働きかけ

【1-4】テラス沼田の利活用

- ・ 複合施設として、既存機能の維持・強化を通じた利便性向上及び交流促進の推進
- ・ 平常時の、市民活動の拠点および子育て支援の拠点としての提供を推進
- ・ 災害時の拠点としての活用を推進

【3-1】空き店舗等の低未利用地の利活用

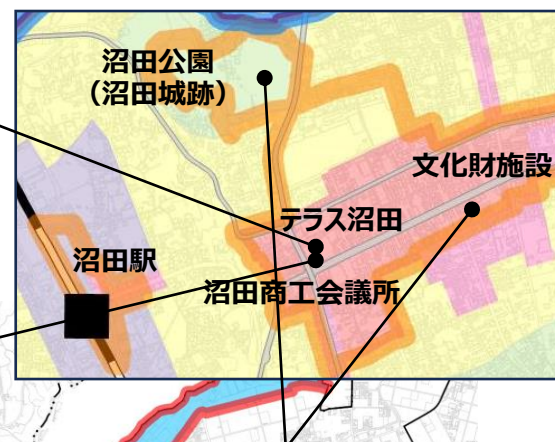
- ・ 沼田商工会議所やぬまた起業塾と連携し、空き店舗などを活用し、地域経済の活性化・にぎわいの創出の推進

【1-1】駅周辺や中心部における都市機能の充実

- ・ 中心部としての賑わいと魅力ある市街地の形成

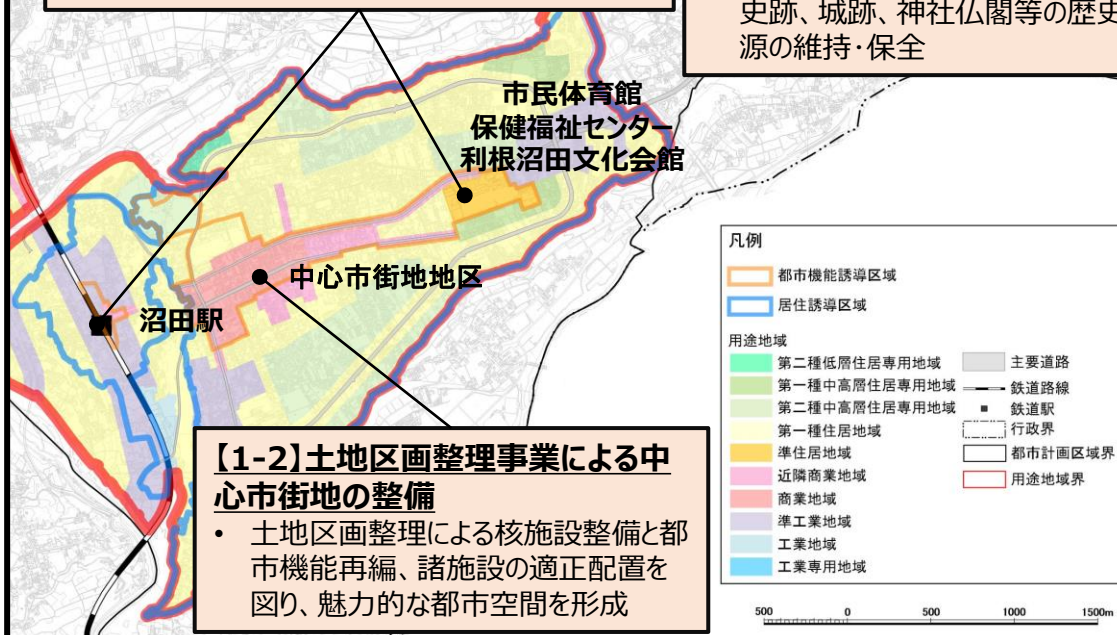
【1-2】土地区画整理事業による中心市街地の整備

- 土地区画整理による核施設整備と都市機能再編、諸施設の適正配置を図り、魅力的な都市空間を形成



【2-1】歴史文化・観光資源等の活用や保存

- 沼田城跡をはじめとする市内に点在する史跡、城跡、神社仏閣等の歴史文化資源の維持・保全



居住誘導施策

市内全域での取組

【1-4】居住を誘導するための届出・勧告

- 居住誘導区域外の住宅開発等に関する届出の義務の明確化

【2-1】災害リスクの低い居住誘導区域への誘導

- 防災指針による災害リスクの見える化等により、災害リスクの低いエリアに居住の誘導を促進

【1-2】土地区画整理事業の推進

- 土地区画整理事業の推進等により、良好な居住環境を創出

【2-3】公営住宅の整備・管理

- 老朽化した市営住宅を解体し、団地の適切な整備・管理を推進

※新耐震基準を満たしている団地をプロット

【2-2】防犯に強い居住環境の形成

- 防犯灯の新設及び維持管理、防犯カメラの維持管理を行うことで、地域の防犯体制強化を推進

【3-2】空き家の活用

- ぬまた暮らしの物件情報バンクにより、市内の住宅用地等の借地の情報を公開

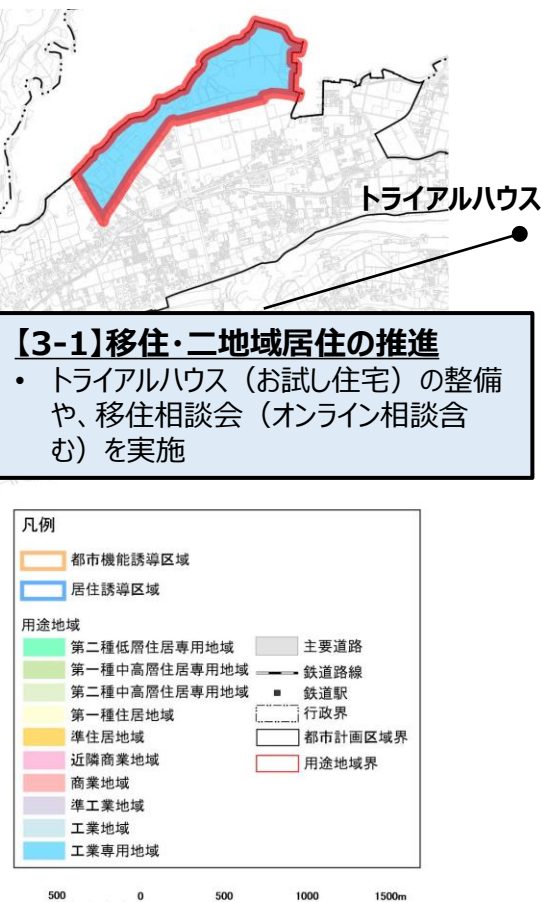
【1-1】中心拠点居住の推進

- 生活利便性や移動の利便性が確保された居住誘導区域への居住を促進

地域生活拠点での取組

【4-1】地域生活拠点のコミュニティの維持

- コミュニティを考慮した良好な居住環境の維持



【1-3】周辺環境等を活かした居住環境の創出

- 多様な世代・世帯が快適に暮らすことのできる住宅市街地の創出

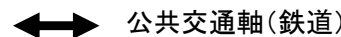


- ・ 鉄道やバス等の交通結節点における公共交通機関の待ち時間に市民が滞留できる施設の整備を検討

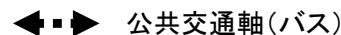
- ・ 鉄道やバス等の接続率向上に向けたダイヤの検討・協議により、アクセス性を向上

中心拐点

地域生活拠点



公共交通軸(鉄道)



公共交通軸(バス)

- 白沢地区・利根地区に『接続拠点』を設定し、鎌田線とデマンドバスとの乗継ぎ経路の明確化

白沢地区コミュニティセンター周辺

利根地区コミュニティセンター周辺

川場村

みなかみ町

昭和村

- 屋根、ベンチ、照明等の設置・整備や、近隣施設との連携により、施設設備を活用した待合スペースの整備の検討

- ・ スクールバスへの混乗、新たな移動手段の導入、デマンドバスとの結節点に移動販売車の整備等の検討

- ・ 公共交通を利用しない市民が利用するロードサイドの主要施設等にて、公共交通に関するイベントの開催について検討

- 脱炭素化社会の実現および公共交通の利用増加等に向けて、自家用車から公共交通利用への転換を推進

- ・公共交通利用促進のため、運行情報を盛り込んだチラシ等の配布
- ・デマンドバスの認知度向上のため、乗り方ガイドマップ配布、出前講座実施、乗降ポイント増加の協議・調整

防災まちづくりの将来像・取組方針（案）

- 課題図を踏まえ、沼田市国土強靱化地域計画や沼田市地域防災計画等の関連計画の内容も加味し、防災まちづくりの将来像（案）や災害リスクの回避・低減のための取組方針（案）を整理。次年度検討予定の具体的な取組の整理も踏まえ、内容を精査予定。

【防災まちづくりの将来像】

相互に協力して暮らしの安全・安心を守る、災害に強いまちづくりの実現

市内全域での取組

共通 ⇒回避

災害リスクの低い居住誘導区域への誘導

共通 ⇒低減

緊急輸送道路等の確保、施設の安全性の点検

共通 ⇒低減

地域防災力の向上、防災意識の啓発と防災教育の推進、災害時における各種体制整備

洪水 ⇒低減

河川整備の推進、インフラ施設の適切な維持管理、農業用ため池の適切な管理

土砂 ⇒回避

土砂災害防止施設の整備

土砂 ⇒低減

土砂災害危険個所の周知と応急対策の強化

土砂 ⇒低減

造成地の災害防止対策の検討

