

An aerial photograph of a town, likely Shioyama City, with a dense residential area and some industrial or commercial buildings. In the background, there are several layers of blue mountains under a clear sky. The text is overlaid on the left side of the image.

住民説明会 沼田市立地適正化計画の策定について

令和7年11月27日(木)
@沼田市保健福祉センター

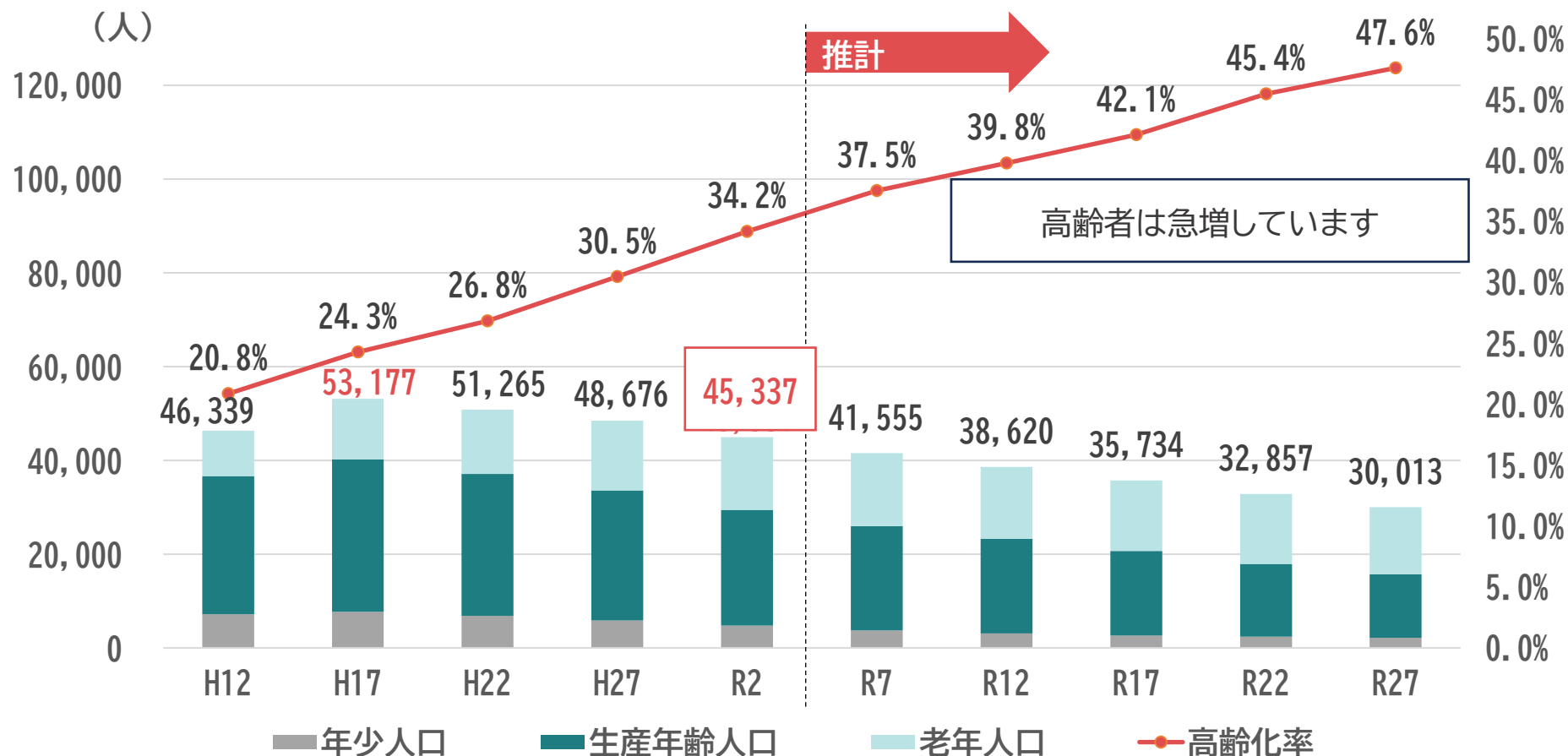
目次

- 01 沼田市の“いま”
- 02 今後目指すべきまちづくりとは？
- 03 立地適正化計画の概要
- 04 誘導施策について
- 05 今後のスケジュール

人口の推移

- H17年から人口が減り、R2年では約4万5千人になっています
- 特に生産年齢人口の減少や高齢化率の増加が大きいですと言えます

年齢(3区分)別人口および高齢化率の推移

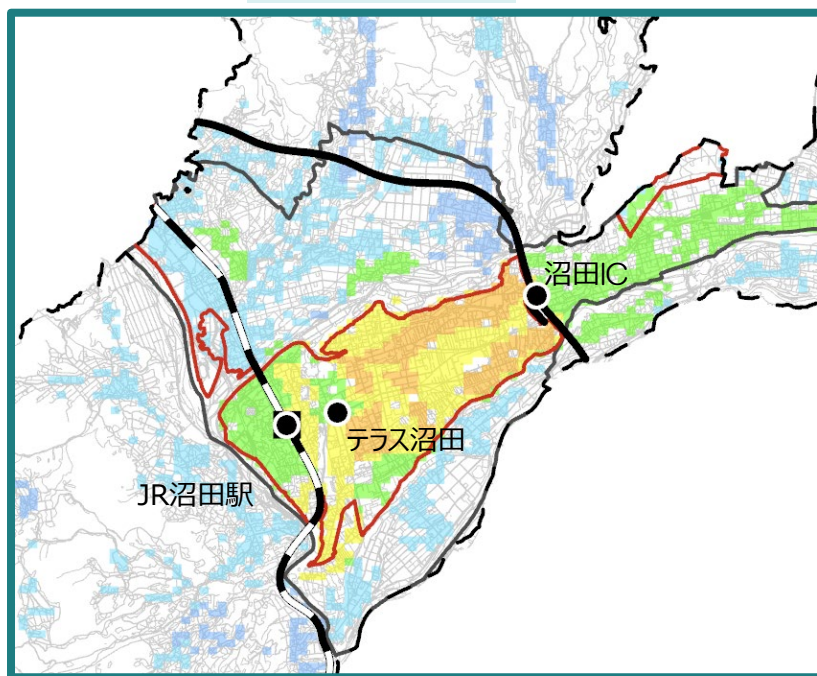


資料: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口

人口密度の推移

- 都市計画区域には、市人口の約7割が集中し、特にテラス沼田等の中心部周辺に人口が集積しています
- しかしR27年には全体的に人口密度が低下しています

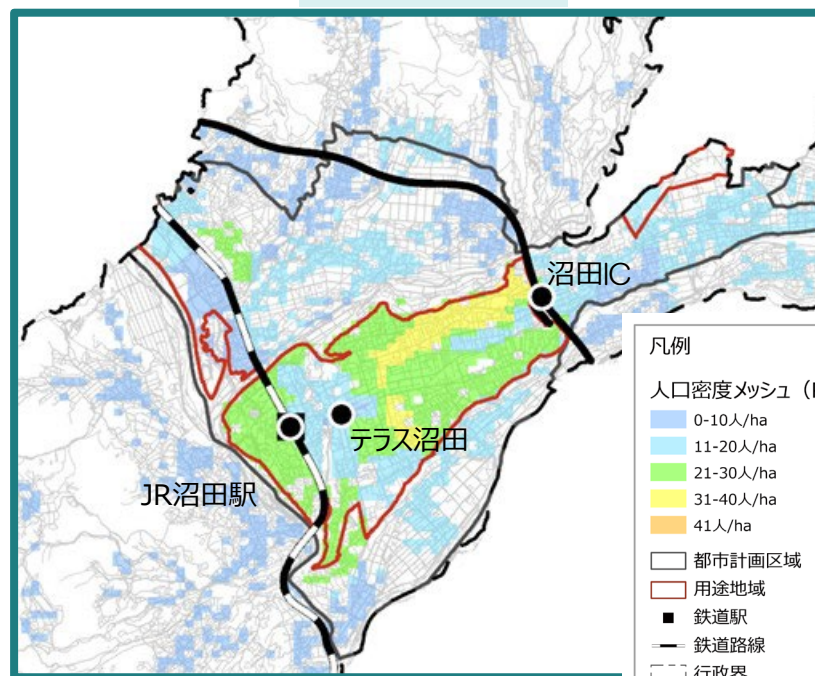
R2年人口密度



2020(R2)

【都市計画区域】 13.7人/ha
【用途地域】 25.4人/ha

R27年人口密度



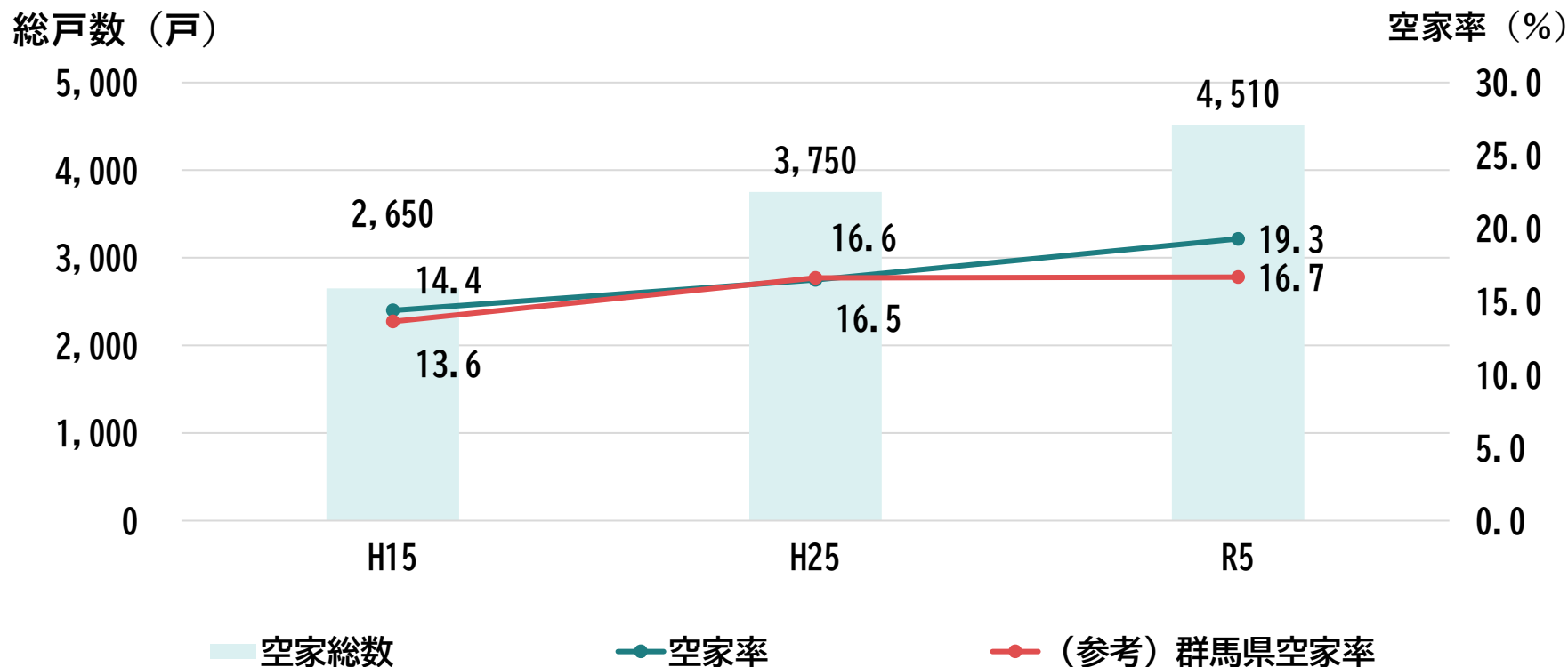
2045(R27)

【都市計画区域】 9.6人/ha
【用途地域】 16.6人/ha

空家数と空家率の推移

- 空家総数や空家率は増加傾向にあり、H15年～R5年の20年間で1,860件増加しています

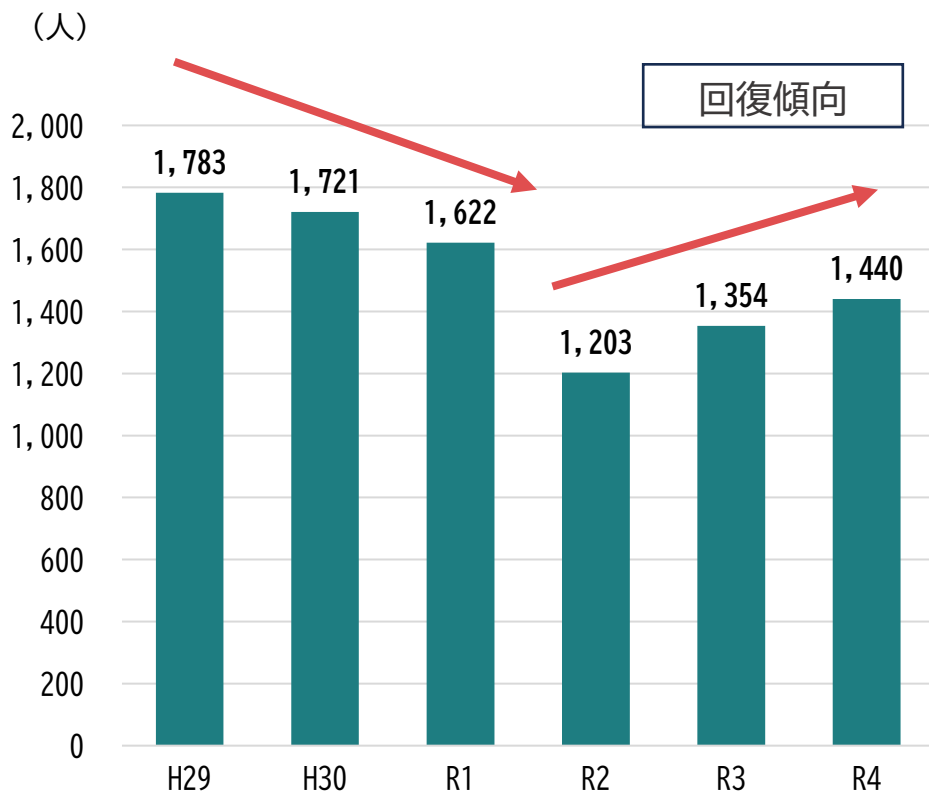
空家数と空家率の推移



公共交通利用者数の推移

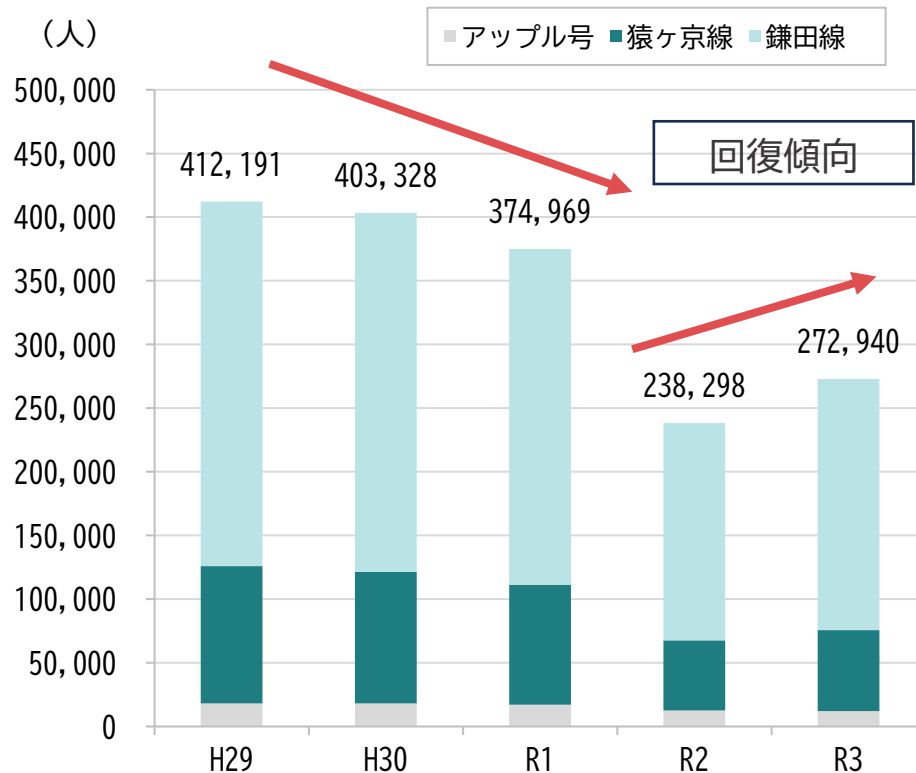
- 沼田駅の1日平均乗車人員およびバス路線の乗客数は、H29年以降減少傾向にありましたが、新型コロナウイルスの影響でR2に急激に減少し、その後徐々に回復傾向にあります

沼田駅の1日平均乗車人員の推移



資料: 東日本旅客鉄道(株)

路線バス利用者数の推移

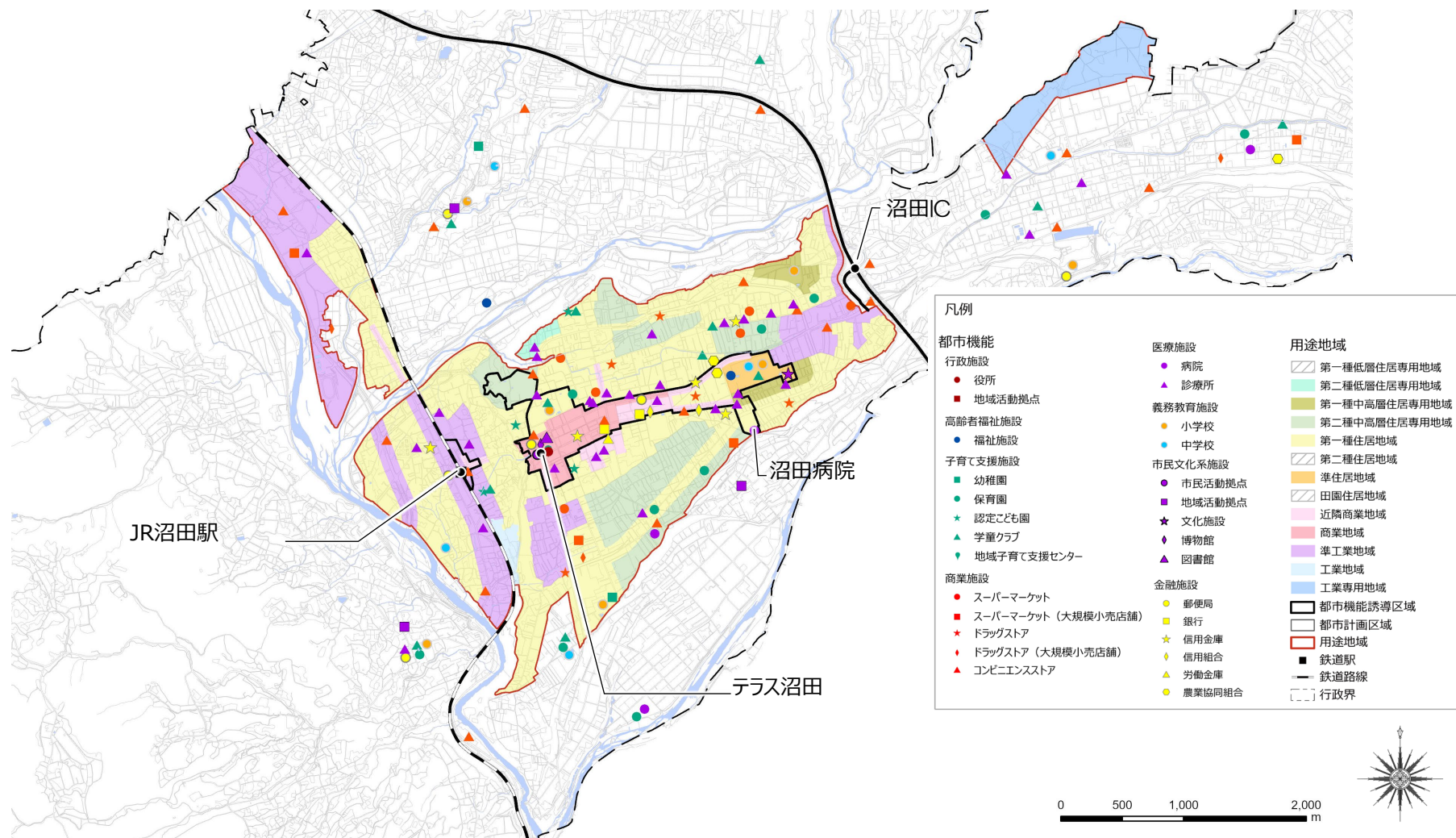


資料: 沼田市地域公共交通計画

商業施設の立地

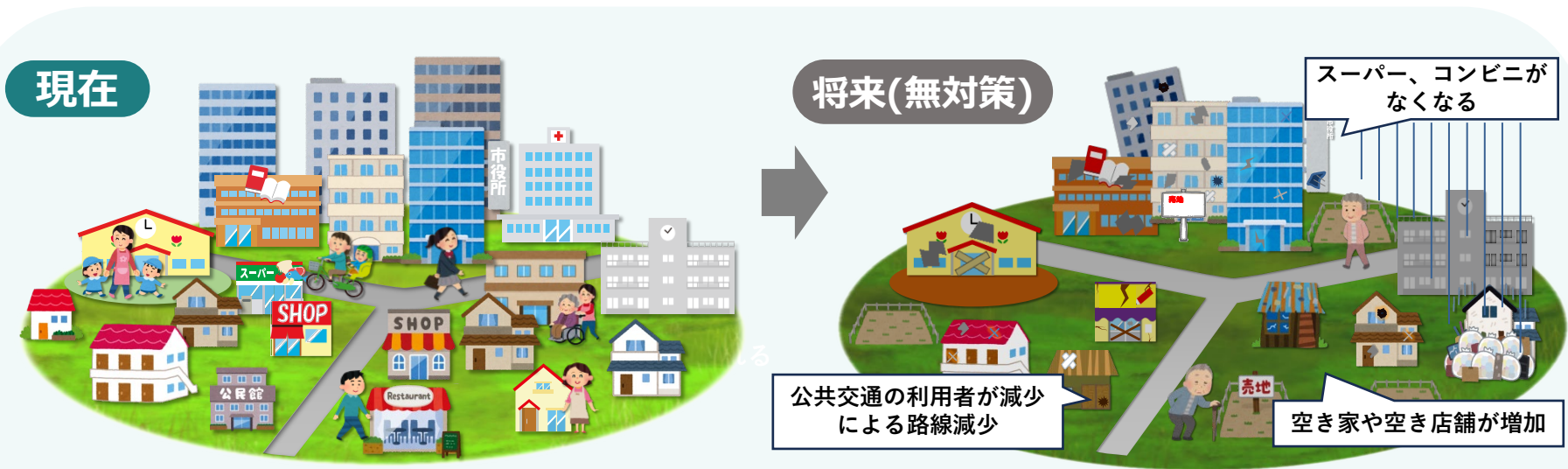
- 中心部では都市機能である行政施設、商業施設、医療施設等が集まっています

施設の立地状況



人口減少による生活への影響

- 人口減少や高齢化の増加が進むなかで課題を放置し続けると、都市の生活を支える機能の低下、経済の衰退など生活に悪い影響を及ぼします



無対策による生活への影響（イメージ）

- ・ 自宅近くで買い物できる場がなくなる
- ・ 空き家が増加し、防災・防犯上のリスクの高くなる
- ・ 地域のコミュニティが希薄化する
- ・ 鉄道やバスの路線や本数が減り、公共交通が利用しづらくなる



そこでこれからのまちづくりにおいては、将来の人口減少を見据え、人口規模に見合った

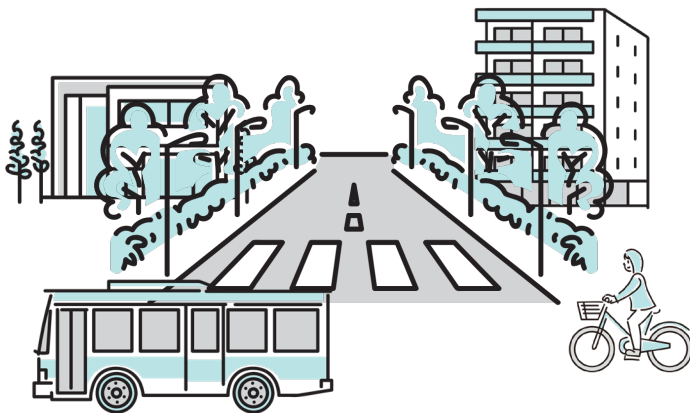
「まちのまとまり」の形成 が必要となります

まとまりのあるまちづくりとは・・・

生活サービス機能と住む場所を集約・誘導し、人口を集積

+

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



まちのまとまりを維持することでの効果とは？

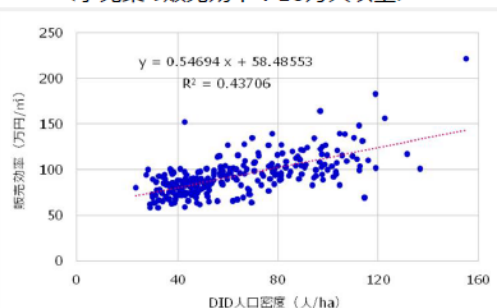


まちのまとまりを維持することでの効果

- 人口密度を維持・向上させることにより、公共交通の充実、環境負荷低減、小売業の販売効率の向上等の効果が得られます

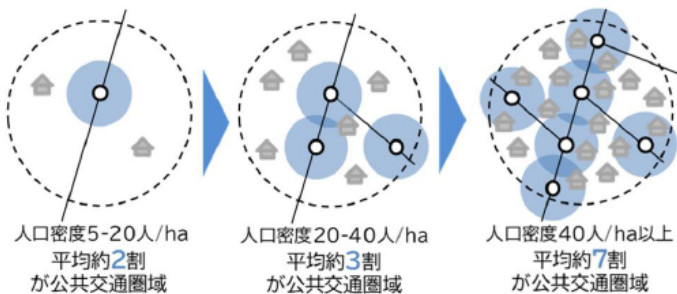
小売業の販売に好影響！

<小売業の販売効率：10万人以上>



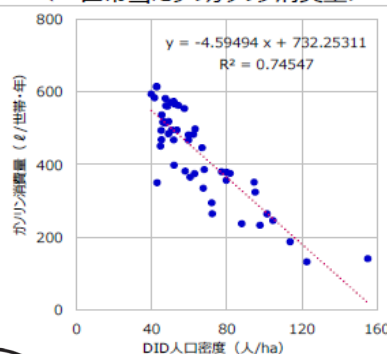
○対象は、令和2年時点でDIDを有する人口10万人以上の都市（n=262）である。
○販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

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）



出典：立地適正化計画に関する全国説明会資料（国土交通省都市局）

(参考)立地適正化計画の誤解されやすいこと

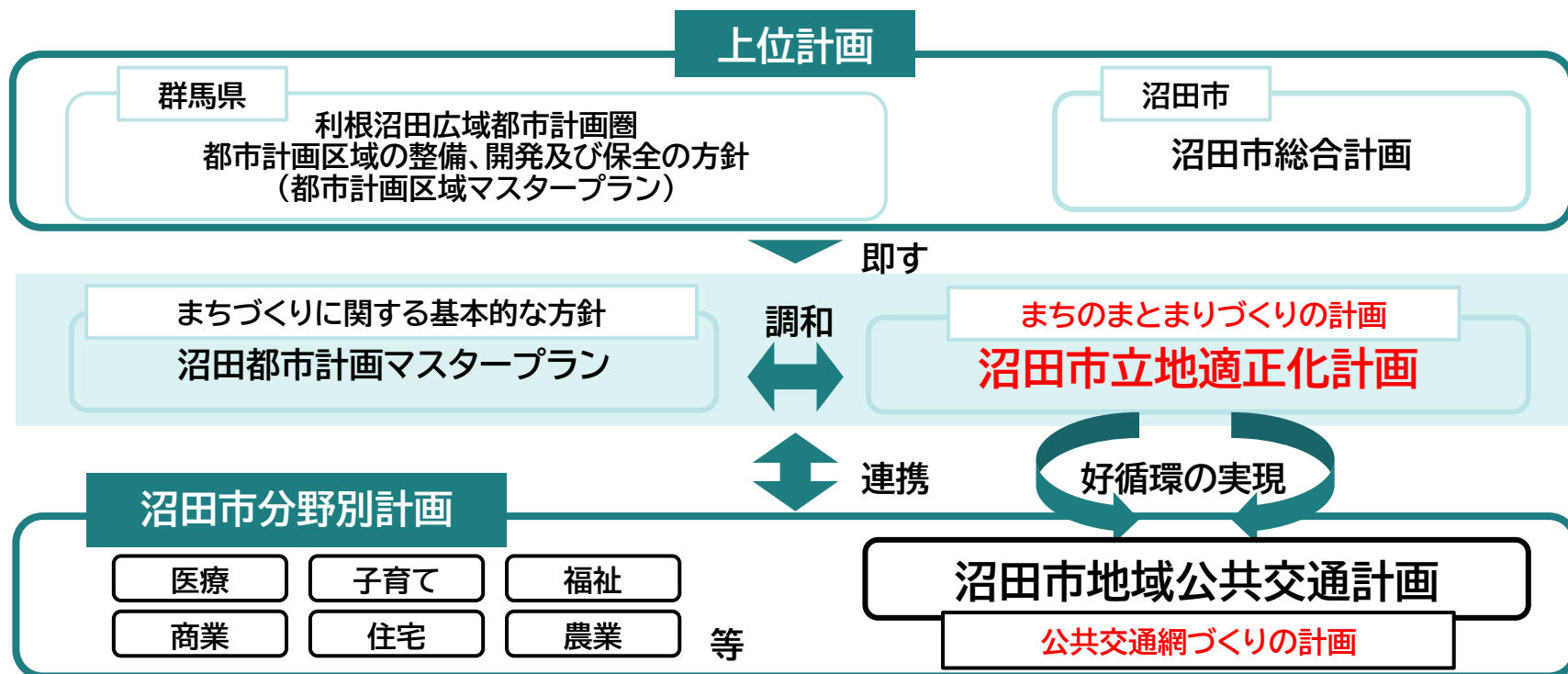
×誤解	◎正しい認識
×一極集中 ・ 郊外・農村部の切り捨て、都市の中心拠点の1カ所に全てを集中させる。	◎多極型の都市構造 ・ 中心拠点に加え、地域の中心部などの生活拠点も含めた多極型ネットワークの形成を目指します。
×全ての人口の集中 ・ 全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させる。	◎全ての人口の集約を図るものではない ・ 集約により一定エリアで人口密度の維持を目指しますが、郊外・農村部についても、地域特性に応じた居住環境を維持します。
×強制的な集約 ・ 郊外・農村部での居住を規制し、居住者(住宅)を強制的に短期間で移転させる。	◎誘導による集約 ・ インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の維持・誘導を図ります。
×地価水準の格差を生む ・ 居住など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り組みであり、急激な地価変動は見込まれません。

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、沼田都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられます

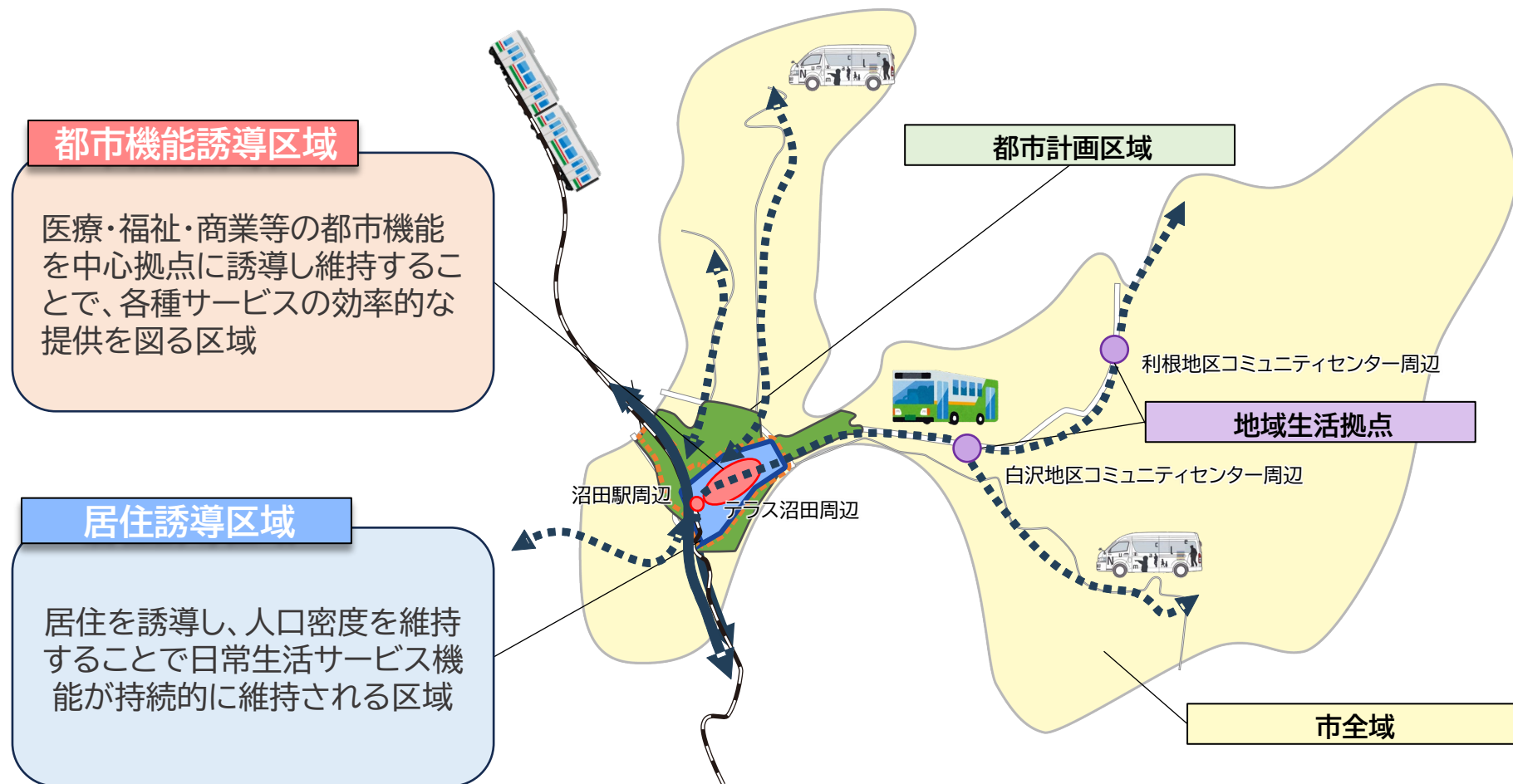
計画期間

- ・ 令和8年から令和27年までを見据えた計画



立地適正化計画で設定すること

- **都市機能や居住誘導**する具体的なエリアを設定し、都市機能として誘導する施設(誘導施設)や誘導施策を定めます



● 市民からの意見は、立地適正化計画の方針や施策に反映しています

市民アンケート

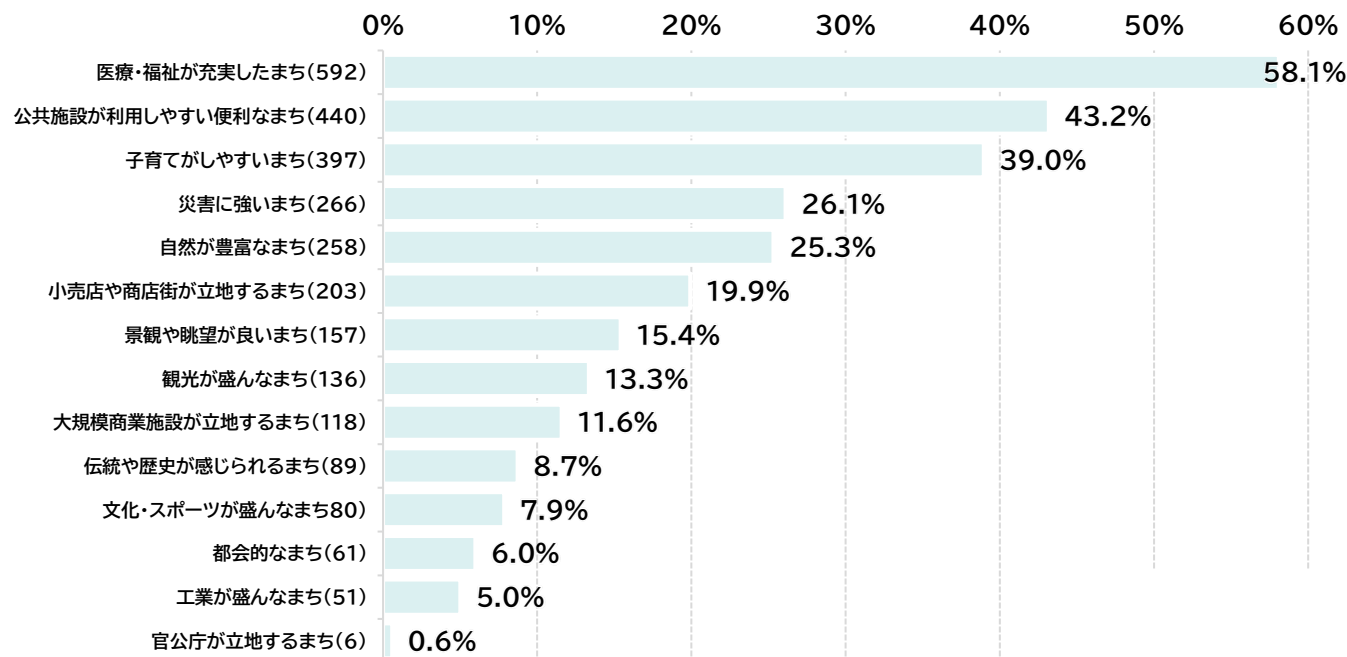
期 間:令和5年11月22日～12月13日

回収数:1,019人(回収率40.8%)

内容:沼田市の現状や将来求める姿などについて

求める将来像

求める将来像は、「医療・福祉が充実したまち」が最も高く、次いで「公共施設が利用しやすい便利なまち」、「子育てがしやすいまち」の順となっています。



沼田市のまちづくりに関する市民アンケート調査			
問1. あなた自身について教えてください。 あなたの性別について、あてはまるものを「」で選び○をつけてください。 (1) あなたの性別を教えてください 1. 男性 2. 女性 3. 回答しない			
(2) あなたの年齢を教えてください 1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳代 7. 70歳代以上			
(3) あなたの職業を教えてください 1. 会社員・公務員 2. 自営業 3. パート・アルバイト 4. 学生 5. 専業主婦(主夫) 6. 無職 7. その他()			
(4) あなたの家族構成を教えてください 1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 親子(2世代) 4. 3世代(祖父母または孫と親子) 5. その他()			
(5) 現在の居住地について教えてください 1. 沼田地区 2. 利南地区 3. 池田地区 4. 篠井地区 5. 川俣地区 6. 白沢地区 7. 利根地区 ※地区区分が不明な方は通知文書の地区対応表を参考にしてください。			
問2. あなたの住まい・暮らしについてお答えください。 (1) 現在の住まいについて教えてください。あてはまるものを「」で選び○をつけてください。 1. 持ち家の一戸建て 2. 賃貸のアパート・マンション・下宿 3. 賃貸の一戸建て 4. 社宅・寮・公務員住宅 5. 公営住宅 6. 持ち家の集合住宅(マンションなど) 7. 高齢者向け住宅・施設 8. その他()			
(2) 今後とも現在の住まいの地域に住み続けたいと思いますか。あてはまるものを「」で選び○をつけてください。 1. ずっと住み続けたい ①(3) ② 2. 市内の他の地域に移りたい ③(4) ④(5) ⑤ 3. 市内の他の市町村に移りたい ⑥(4) ⑦ 4. 県外に移りたい ⑧(4) ⑨			
(3) 【ずいぶん住み続けたい】と回答された方にお答えください。 現在の住まいに住み続けたい理由を教えてください。上段3つを選び○をつけてください。 1. 実家や親戚の家に近いから 2. 通院や福祉施設の利用に便利だから 3. 買い物に便利だから 4. 文化・教育環境がよいから 5. 近所づきあいがよいから 6. 通学・通勤に便利だから 7. 周辺の住環境に満足しているから 8. 広い・設備がよいなど満足な住宅だから 9. 住み始めの時から 10. 仕事の手配で住み替えできないから 11. 現在住んでいる地域の家賃や住宅ローン負担が適当 12. 住み替え費用が用意できないから 13. その他()			

市民ワークショップ

期 間：令和6年8月17日

場 所：テラス沼田、白沢地区コミュニティセンター

内 容：①沼田に住んでいてよかったこと・困ったこと
②20年後のぬまたはどんな姿？

参加者：36名



テーマ：20年後のぬまたはどんな姿？

20年後の沼田の目指す姿

- 徒歩圏内で生活できる（車がなくても生活できる）
- 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
- 子育てしやすいまちづくり（地域全体でこどもを育てる）
- 利根沼田の中心的な医療機関がある

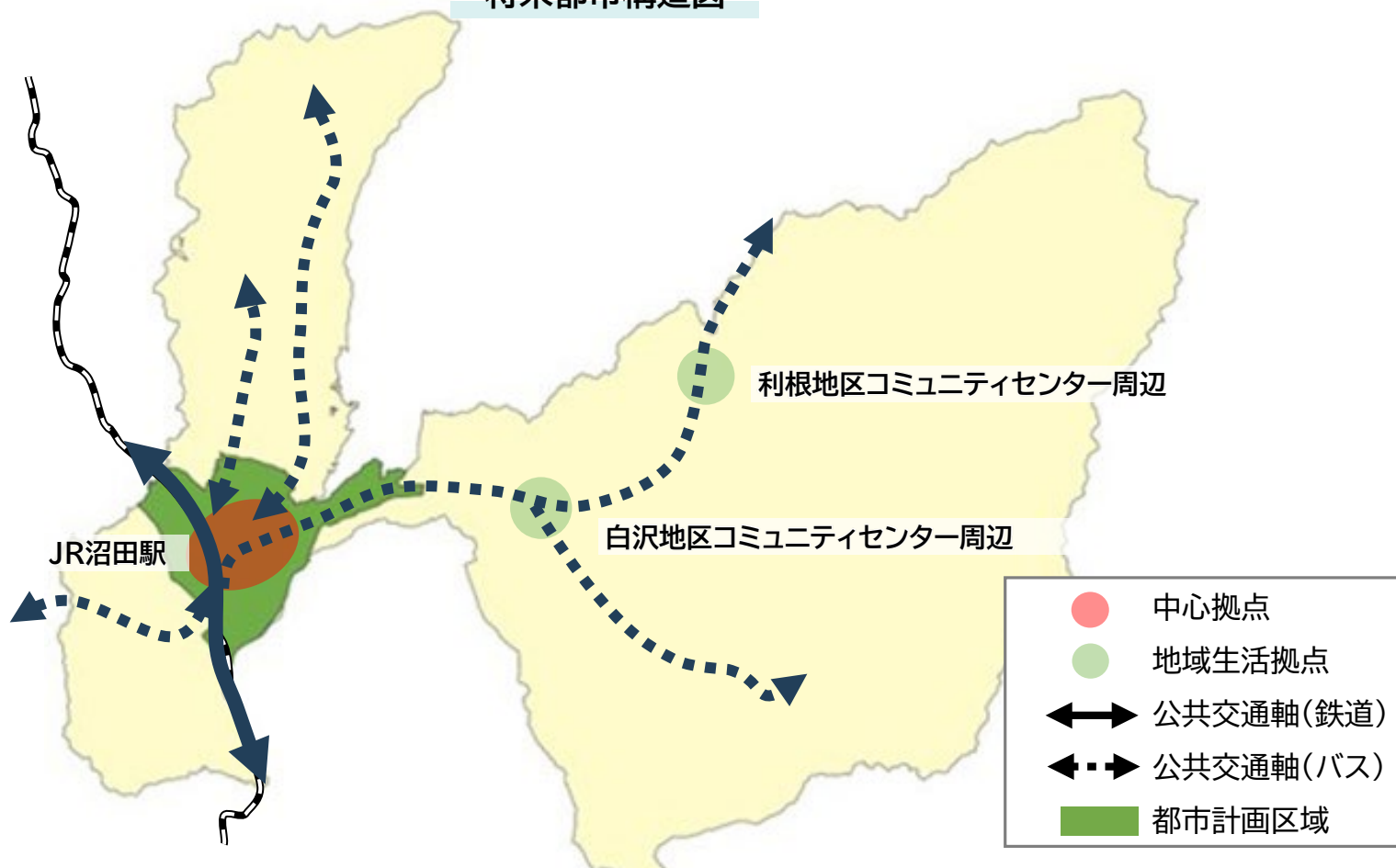
目指す姿のために必要なこと

- 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
- 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
- あいさつや声かけ、通学時間帯に大人が見守り
- こども同士が過ごせる場所づくり、こ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

沼田市立地適正化計画の方針

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～

将来都市構造図



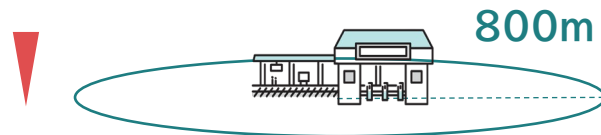
都市機能誘導区域の設定

- フローに基づき面積80.6haを区域に設定しました

都市機能誘導区域図

■都市機能誘導区域の設定フロー

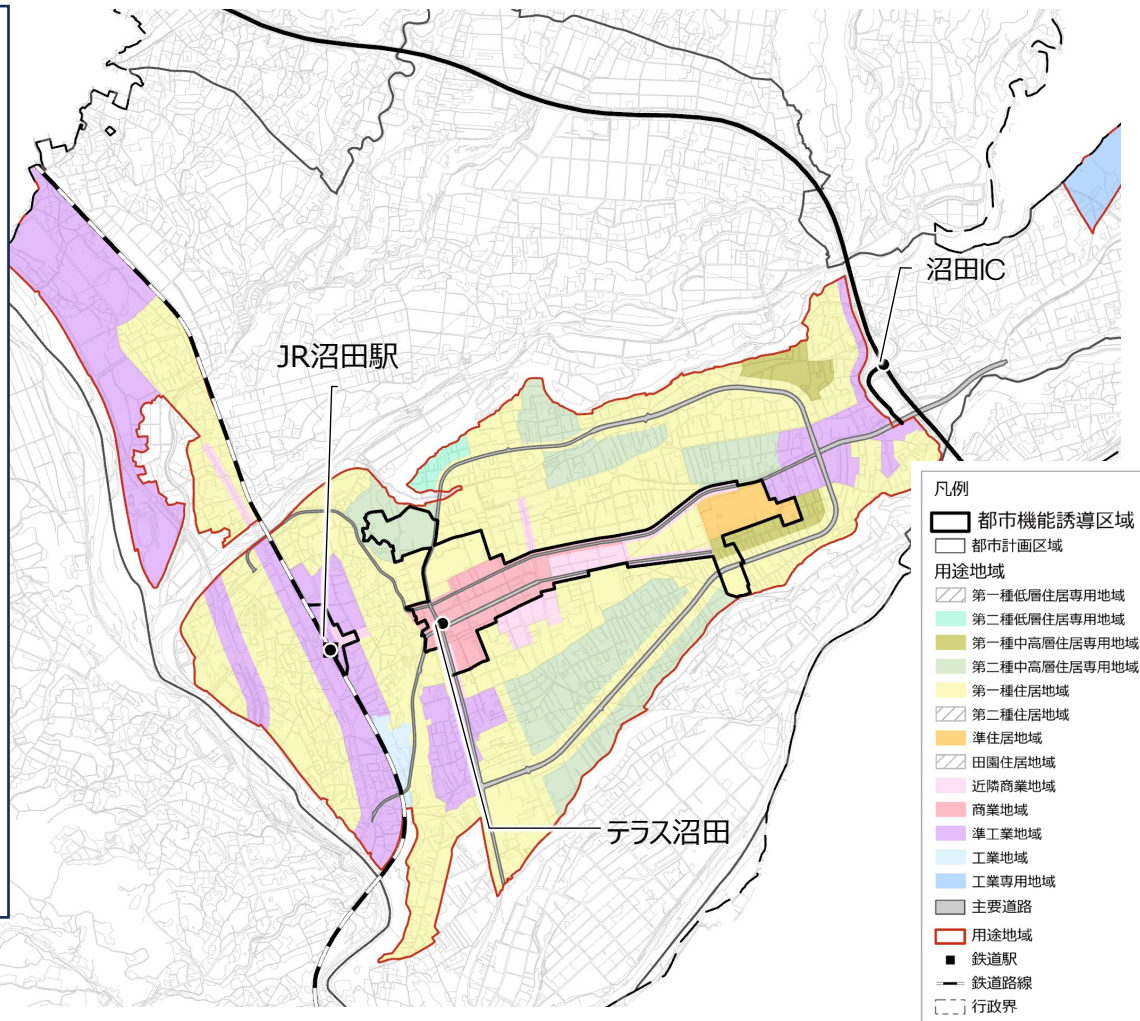
- 01** 都市計画マスタープランの方針
や交通結節点の誘致圏より誘導
区域の範囲を設定



- 02** 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



- 03** 個別調整を行い、地形地物に沿っ
て区域を設定



基幹的な都市機能と身近な都市機能

- 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しました

		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(白沢、利根)
	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
	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
	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
	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、こども家庭センター	こ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、認定こども園、幼稚園、学童クラブ等
	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(白沢、利根以外)、各行政区公民館および集会所

誘導施設の設定

- 現在不足している誘導施設は、今後都市機能の誘導を図っていきます

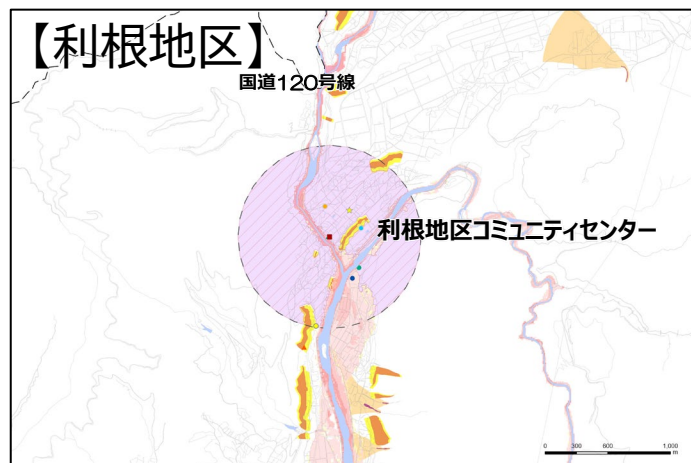
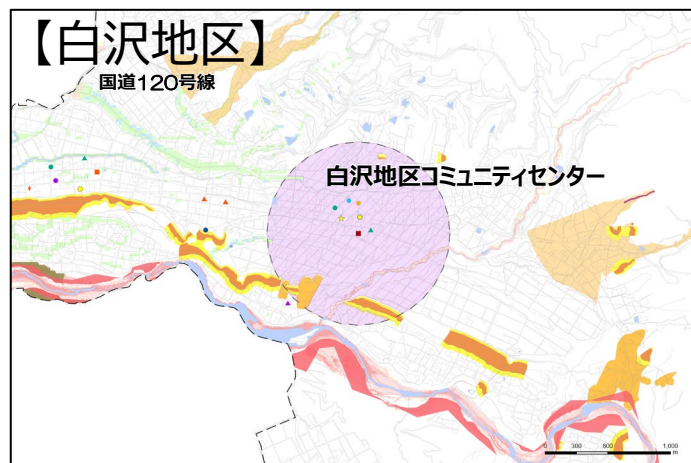
機能	誘導施設		今後の方針
行政機能 	市役所	地方自治法第4条の第1項に定める事務所	●
医療機能 	病院 (20床以上)	医療法第1条の5第1項に定める病院(病床数20床以上)	●
	有床診療所 (1～19床)	医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの	
福祉機能 	保健福祉センター	老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター 等	●
商業機能 	大規模小売店	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗(店舗面積1000m ² 以上)	◎
子育て機能 	地域子育て支援センター	子ども広場	●
金融機能 	銀行 信用金庫 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	●
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 等	◎

●: 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

地域生活拠点の設定

- 都市計画区域外において、地域の生活を支える拠点的な区域(各コミュニティセンター周辺を中心に800m)を設定しました

地域生活拠点の区域



なぜ設定するのか？

- ・ 都市計画区域外の中でも、地区内の施設を利用する傾向が強く見られたため（次項参照）

設定されていないと何が起きるのか？

- ・ 人口が分散し、コミュニティの維持がしにくい
- ・ サービスの需要が減り、生活の利便性が低下する

設定により期待されることは？

- ・ 地域コミュニティや生活環境を維持できる
- ・ 基礎的な生活サービスの確保ができる
- ・ 公共交通を利用し中心部へ移動しやすい

参考：市民アンケート調査結果

- 市民アンケート調査結果では、白沢・利根地区の居住者は他の地区より、居住地区の施設を多く利用されています

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)

[illegible]

居住誘導区域の設定

- フローに基づき面積546.0haを区域に設定しました

居住誘導区域図

■ 居住機能誘導区域の設定フロー

除外範囲の検討

01

- ・ 法制度上含められない・含むべきでない地域を除外
- ・ 災害リスクの高い地域を除外

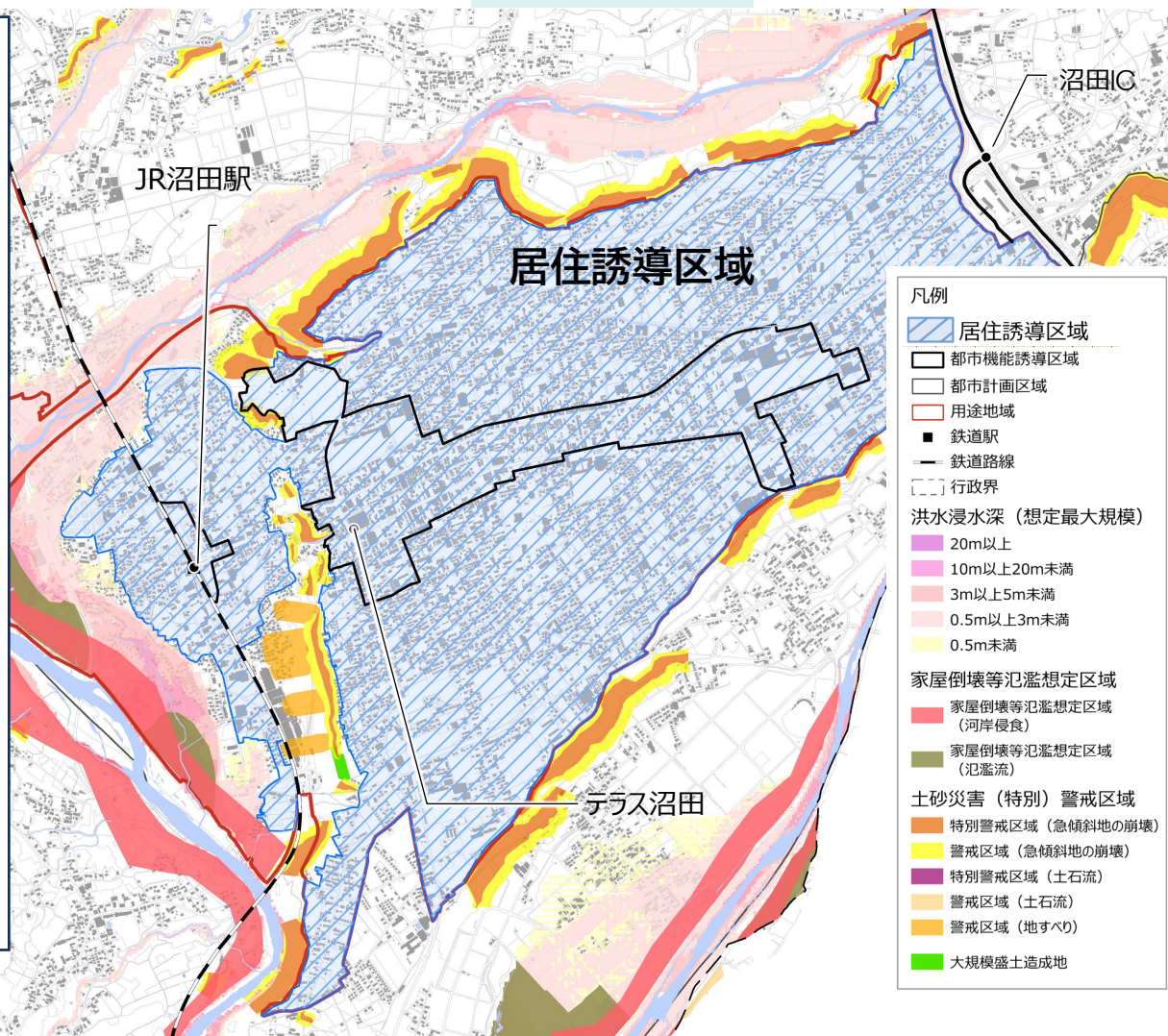
ベースとなる区域の検討

02

- ・ 土地区画整理事業の範囲を抽出
- ・ 身近な都市機能が充実している範囲を抽出

03

個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定



誘導施策について

- まちづくりの方針の実現に向け、以下のテーマごとに取り組みます

都市機能誘導施策

- 都市機能が集積するJR沼田駅から中心部の賑わいを創出します
 - ➡駅周辺や中心部における都市機能の充実
 - ➡届出・勧告制度
- 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を充実させます
 - ➡次世代を担うこどもや子育て世代向け施設の整備
- 魅力的な歴史文化資源、観光資源のネットワーク化と交流を創出します
 - ➡歴史文化・観光資源等の活用や保存

居住機能誘導施策

- 区画整理の充実等による居住環境の向上を図ります
 - ➡土地区画整理事業の推進
 - ➡届出・勧告制度
- 安心安全な居住誘導、防犯性の高い居住環境を実現します
 - ➡防犯に強い居住環境の形成
- 多様な住まい方(二地域居住やスローライフの実現など)を実現します
 - ➡移住・二地域居住の推進

公共交通施策



- バス待ち環境の整備を行い充実させます
 - ➡バス待合環境の整備
 - ➡交通結節点(沼田駅)の機能強化
- 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を構築します
 - ➡地域間輸送ネットワークの確立

都市機能誘導施策について

- 都市機能誘導の実現に向け、下記の施策等を取り組みます

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

●駅周辺や中心部における都市機能の充実

- ・J R 沼田駅前周辺は、駅前広場を活かしつつ、公共交通機関の待ち時間に**市民が滞留できる交流施設**の整備を検討することで、人や情報の交流拠点として賑わいと魅力ある市街地の形成を図ります。

●テラス沼田の利活用

- ・市民活動の拠点として**市民が気軽に利用できるスペース**の提供や、子育て支援の拠点として子育て親子の相互交流や子育てサークル活動等の交流の場の提供を推進します。
- ・**創業支援センター**を設置し、創業前後における経営指導等サポート体制を構築するとともに**インキュベーションオフィス**を提供することで、市内での起業を推進します。

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

●次世代を担う子どもや子育て世代向け施設の整備

- ・**地域子育て支援拠点**(子育て支援センター、子ども広場)や**学童クラブ**など、子育て世代の多様なニーズにあわせた子育て支援事業の充実を図ります。

地域子育て支援センター



魅力的な歴史文化資源、観光資源のネットワーク化
と交流創出

●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・保全を図ります。

居住機能誘導施策について

- 居住機能誘導の実現に向け、下記の施策等を取り組みます

区画整理の充実等による居住環境の向上

●中心拠点居住の推進

- ・周辺環境との調和や美しい都市景観の形成に配慮しつつ、生活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します。
- ・居住誘導区域内に居住する人口の維持を目的に補助金等の導入を検討します。

●土地区画整理事業の推進

- ・土地区画整理事業において、歩道や緑地・広場等の延焼防止空間の確保を推進します。
- ・老朽化した木造建築物が密集している地域では、共同建替えや協調建替え等の方策を検討し、計画的な整備を進めることにより、災害に強い街区形成を推進します。

安心安全な居住誘導、 防犯性の高い居住環境の実現

●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します。

多様な住まい方の実現

●移住・二地域居住の推進

- ・トライアルハウス（お試し住宅）事業やトライアルステイ事業を推進します。

【沼田市移住促進トライアルハウス】



公共交通施策について

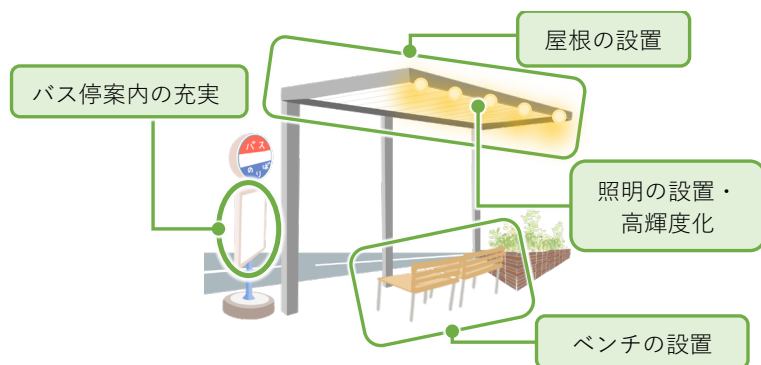
- 公共交通のサービス向上に向け、下記の施策等を取り組みます

交通結節点、バス待ち環境等の整備・充実

●バス待合環境の整備

- ・路線バスやデマンドバスの各停留所・乗降場所における待合環境向上のため、都市・地域交通戦略推進事業等を活用した屋根、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を検討します。

【バス停整備検討箇所】



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

●地域間輸送ネットワークの確立

- ・市内を運行する路線バスを維持するとともに、都市機能誘導区域間や区域内の利便性向上のため、輸送体制の強化等について検討します。
- ・各車両の運行情報を共有することで、乗継ぎ時の待ち時間の短縮など利用者の利便性向上を図ります。



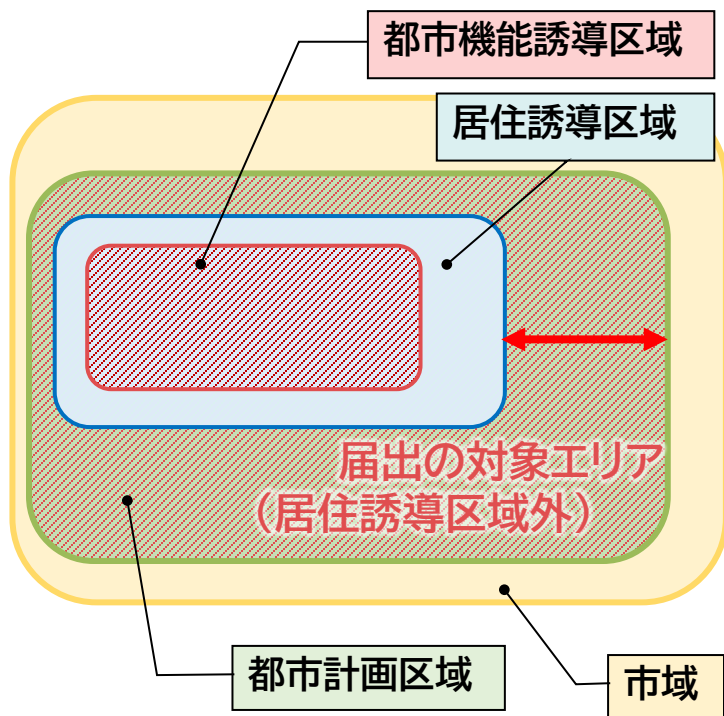
【沼田駅でJR上越線との接続を図るぬまくる中山本宿線】

届出について

- 居住誘導区域外について、これまで通りの土地利用は可能です
- しかし、以下の開発や建築行為を行う場合は、市への届出が必要です

➡無秩序な開発を防ぐため

届出の対象エリア



届出が必要です

届出の対象となる行為の例

開発行為

- ・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの

建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



3戸以上



1戸又は2戸
合計1000㎡以上のもの

R
5
年度

上位計画及び関連計画等の整理

現況と課題の分析

市民意向の分析把握

住民アンケート

R
6
年度

まちづくりの方針

居住誘導区域の検討

ハザード情報データの収集、整理

都市機能誘導区域の検討

災害リスク分析と課題の抽出

誘導施設・誘導施策の検討

防災まちづくりの将来像、取組方針
の検討

目標値と施策達成状況の評価方法

防災指針と具体的な取組

住民ワーク
ショップ誘導施設
ヒアリングR
7
年度

素案の作成

住民説明会、パブリックコメント

案の作成

現在

住民説明会

事業者説明

令和8年4月公表予定