

- 土地利用上の方向性
- 土地利用区分の利用方向と目標値（案）
- 次期総合計画における土地利用構想（案）

# 目次

1 土地利用上の方向性 .....	P. 1
2 土地利用区分の利用方向と目標値(案).....	P. 9
3 次期総合計画における土地利用構想(案).....	P. 15

# 1 土地利用上の方向性

## 都市地域の方向性

### 土地利用の方向性（案） （第2回土地利用部会資料より）

- ▶ 長岡市では既に現行の総合計画や都市計画マスタープランにおいて「コンパクトなまちづくり」を掲げ、まちづくりの指針としています。
  - ▶ 国土形成計画を始めとした国の方針とも合致していることから、今後も日常生活を支えるさまざまな都市機能が身近な範囲内に配置する「コンパクトなまちづくり」を進めます。
  - ▶ 既存市街地においては、空き地や空き家、空き店舗の利用を進めるため、中心市街地活性化基本計画等の関連計画を踏まえ、まちなか居住や既存の住宅団地への定住を促進します。
  - ▶ また、道路網の整備と公共交通の利便性の確保を通して、市内の地域間および市外とのアクセスの優れた「ネットワーク」づくりを推進します。
  - ▶ このように、道路網や公共交通などのネットワークにより多くの拠点を結ぶことで、多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携して生じるヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な対流を促進し、地域の活力やイノベーション（新たな価値）の創出を図ります。
- 
- ▶ 長岡市では、将来を実際に担っていく「若者」を地方創生の主役に据え、長期的な視点に立った「長岡リジュベネーション～長岡若返り戦略」を立案しました。
  - ▶ 長岡に住み続ける「若者」、戻ってくる「若者」、新たに移住してくる「若者」を確保し、人口減少を抑制し、愛着と誇りの持てる「ふるさと長岡」をつくっていくことを目指し、若者はもちろん経験豊かな世代や子育て世代も含め、安全・安心で便利に暮らせる長岡のまちづくりを積極的に進めていきます。

- ▶ 既存の工業団地については、工業団地内の低・未利用地の有効活用を図ります。
- ▶ 地域資源を十分に生かしながら、企業の需要に応じて、必要により工業団地の拡張を行います。
- ▶ 地元企業の事業拡大や誘致企業の進出により、地域の雇用を支える場を拡大し、地域産業の活性化に繋がる土地利用を図ります。

### 第2回土地利用部会の委員意見

- ▶ 既存の市街地、中心市街地と都心地区などの用語の使い分けについて、全体的に整理すること。
- ▶ 自然的土地利用や農業的土地利用の部分に、人口減少下に対応した開発の抑制や、居住地は十分に確保できているという「コンパクトなまちづくり」が伝わるような表現にしてもらえればいい。
- ▶ 「ネットワーク」づくりは、道路網と公共交通網が併せて同列に扱われているが別だと思う。広域幹線道路体系としての道路網、生活交通ネットワークとしての公共交通として、別の体で記載すべきである。
- ▶ 公共交通をネットワークに入れたというのは路線バスのイメージであり、個別の需要に応じて、もう少しタクシーまではいかないけれども、公共交通のルートの検討も重要である。
- ▶ これまではインフラの整備や道路交通網の整備にほとんど勢力が取られているが、そこに集まりたいくなるようなまちをどうつくるかというのが、本当のまちづくりのポイントではないか。地域のいろいろな魅力をもう少しベースに考え、地域の特色を生かす土地の使い方ややり方を検討する必要があるのではないか。

土地利用の方向性（案）  
（第2回土地利用部会資料より）

- ▶ 近隣型商業集積は、コンパクトなまちづくりを基本とし、消費需要に応じて、身近な範囲に配置されるよう配慮します。
- ▶ 地域型商業集積は、交通利便性が高い地域の拠点となる区域に集積し、広範囲からの買い物需要に応えるよう配置します。
- ▶ 広域型商業集積は、都心地区への配置を基本とし、中越地域全体の広域商圈を担い、求心力の向上や賑わいを創出します。



第2回土地利用部会の委員意見

- ▶ 医療、教育、商業などの都市的魅力のあるものはなるべく分散せずに集まったほうがいいという今の国の方針を踏襲するか、または長岡らしさを付けていくのかというのは考えていかなければならない。

- ▶ JR長岡駅周辺地区など、交通の便が良く、多くの市民にとって集まりやすい都心地区には、商業業務、教育文化、行政、医療福祉などの都市機能を集積させ、拠点性を高めるとともに、各地域においても必要な都市機能が確保されるような土地利用を進めていきます。
- ▶ 幹線道路や既存の高速道路ICのほか、平成28年度開通予定の長岡北スマートIC周辺などの交通利便性の高い地区では、その高速交通体系を生かした土地利用（工業・流通など）を図ることにより、利便性・生産性の向上を図ります。



土地利用の方向性（案）  
（第2回土地利用部会資料より）

- 生産性の維持強化による農家経営の安定化、食料の自給率向上、景観の維持、防災機能の維持、水源のかん養など、農業の持つ多面的な機能に着目し、総合的な振興を図ります。
- また稲作に加え、畑作や観光・体験農園など、長岡市の立地や土壌条件等を生かした多角的な農業の振興と農地の利用を進めます。

- 生産条件の不利な中山間地域においては、地域ぐるみの農業生産活動を支援する中山間地域等直接支払制度の更なる活用のほか、都市と農村との交流による棚田の保全活動への支援など、各種活動等を通じて、荒廃農地の発生を抑制し、農地を維持・保全するものとします。
- 荒廃農地のうち農地への再生が困難なものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ林地への転換や景観作物の植栽をすることなどを通じて、国土の保全を図ります。

- 食料自給率の向上や農業生産力の維持・強化、生活環境の保全のほか、国土の保全、水源の涵養といった農業の有する多面的機能の発揮の観点から、優良農地をはじめとした農用地を計画的に確保・整備するものとします。

第2回土地利用部会の委員意見

- 今後は人口増は見込めないため、居住地を増やすなど、都市的土地利用を使うのではなく、特に地方都市なので何もすごい密度を高くする必要はないため、ゆったり住んで、隣に畑や何かがあってもいいということは、長岡の将来構想として描けると思う。

- 棚田というのは単純に自然地ではなくて、人の手の入る土地ということを確認した上での表現がいい。
- 長岡市は、山の裾のかなり高い所には人が住まなくていいため、もう少し裾まで含めてきちんと森林を保全すべきだということを、森林や景観のところで記載して欲しい。
- 自然の中に任せての林地化であると思うため、荒廃農地の林地への転換という表現はイメージが湧かない。守るべき農地と諦めるべき土地は作業林に関しても、同じ課題である。
- 今の現実の経済で周りの状況を見ていると、「中山間地域での農業をなくさない」というもう一歩踏み込んだ強い意識を持ってほしい。

- 農地が減っていく、イコール住宅地利用が増えていくという構図だけはやめたい。

土地利用の方向性（案）  
（第2回土地利用部会資料より）

- 農業産出額における米の割合が約8割、農用地面積における田の割合が約9割という、極めて稲作依存体質が高い状況から、畑作などとのバランスのとれた付加価値の高い生産構造への転換を図ります。



第2回土地利用部会の委員意見

- 既存の畜産業者と畑作農家などとの連携を推進していきます。
- 一方、これまでの畜産農家数の推移をみると、畜産業が急速に発展することは困難な状況です。今後、畑作の増加などにより、堆肥の需要が高まる場合に備え、広域的な視点に立ちながら耕畜連携を進めます。



- 農業の中でも経済的な要素を考えながら組み合わせていくと、畜産は本当に大事な分野である。

土地利用の方向性（案）  
（第2回土地利用部会資料より）

- ▶ 地球環境問題を考慮し、国土保全、水資源かん養、保健休養、自然環境の保全等の機能が総合的に発揮されるよう、林業の振興と森林の有する多面的機能の維持増進を図ります。
- ▶ 不在地主などによる管理が不足した森林も近年増加していることから、今後森林組合などと連携のもと、土地の所有者に関わる情報の収集に努めます。
- ▶ また管理の担い手については、林業者の人材確保・育成を支援するとともに、ひろく長岡市民への参画を推進し、産官学民などの協力・連携を推進します。また、首都圏を始めとした長岡市以外の地域の方々の協力も得られるよう、情報発信を行っていきます。

- ▶ 長岡市では、景観形成をまちづくりの重要な項目の一つとして考えています。
- ▶ 平成26年5月、本市は景観行政団体となり、市独自の計画による景観施策の充実が可能となりました。
- ▶ これを受け、現在は「長岡市景観アクションプラン」の策定を進めており、市全域を対象に地域の特色を生かした景観まちづくりを進めています。

（自然公園地域）

- ▶ 豊かな自然環境を適切に保護・管理しつつ、市民が自然とふれあう場としての利活用を図ります。

（自然保全地域）

- ▶ 本市を形づくる美しい多様な自然環境の保全を図るとともに、貴重な動植物の保護・保全を図ります。

第2回土地利用部会の委員意見

- ▶ 森林については、景観の骨格であるとともに、災害を防ぐ重要な要素であるということを明記してもらいたい。

土地利用の方向性（案）  
（第2回土地利用部会資料より）

- 引き続き「日本一災害に強いまち」の実現をめざし、河川改修や市街地の雨水対策など総合的な治山治水対策を推進します。
- また、老朽化しつつあるインフラの劣化状況などの把握をすすめ、予防保全などライフサイクルコストの管理の視点も取込んだ長寿命対策を実施します。

- 災害による被害の発生と拡大を防止するため、溢水、湛水、津波、高潮等の浸水による被害や土砂災害等を受けるおそれのある土地の、都市的利用への転換を抑制します。
- また危険箇所におけるリスクと避難方法などについての情報を市民が把握できるよう、ハザードマップの作成を推進します。
- 水害、地震、豪雪と多くの災害に見舞われてきた経験を生かし、災害発生時の被害軽減や迅速な応急活動を支援するため、緊急輸送路などの重要幹線道路の耐震化、代替道路の確保を国や県と連携しながら進めます。

- 土地利用にかかわる規制がこれまでかけられていなかったエリアにおいても、無秩序な土地利用のおそれを排除し、計画的なまちづくりをすすめることが必要です。
- 「土地利用規制のあり方を今後検討するゾーン」として、都市計画区域外にある既存集落も含め、新たな区分（例：集落集積地など）も視野に入れた区域指定を検討していきます。

- 中越大震災を経験した中山間地域では、各種関係団体などと連携しながら、安心して住み続けることのできる地域づくりを進めます。

第2回土地利用部会の委員意見

- 1番目と2番目を入れ替えて、1番目については、そのリスクの情報について、市民と情報を共有して、それで短期的にどう動くかということと、2番目に中期的な対応として、いずれ、危険な場所については都市利用からの転換という流れではないか。



新たに踏まえるべき土地利用上の視点  
(第2回土地利用部会資料より)

**長岡リジュベネーション ～長岡若返り戦略～ の視点**

- 人口減少を克服し、継続的に活力を持続する長岡市としていくために、長岡に住み続ける「若者」、戻ってくる「若者」、新たに移住してくる「若者」を確保する取組を進めています。
- このため
- ✓ **①若者自身が参加、企画、実現し、魅力を生み出すまちづくり** (例：空き家を活用したシェアハウス)
- ✓ **②未来の長岡を担う子どもたちを育てる質の高い教育環境づくり** (例：「米百俵の精神」を全国に発信する情報拠点(図書館等)の中心市街地での整備)
- ✓ **③長岡で頑張っている産業の事業展開を応援するとともに、新たな起業や産業の誘致を促進することによる「働く場」の確保** (例：地元企業の事業拡大等に伴う移転や誘致企業の進出ニーズに対応するため産業団地の整備)を進めます。

**「コンパクト+ネットワーク」の視点**

- 長岡市では、国の国土形成計画や立地適正化計画に先んじて、現行の総合計画や都市計画マスタープランを立案する段階から「コンパクトなまちづくり」を掲げ、まちづくりの指針としています。具体的には、住宅地については市街地を拡大させることなく、空き家対策や機能更新などを図りながら、良好な居住環境を維持していきます。また、広域型商業集積は、都心地区への配置を基本とし、中越地域全体の広域商圏を担い、求心力の向上や賑わいを創出します。
- 加えて市内での「地域連携」を促進し、各地域の特性を生かし、相互に補完・連携することで、新たなつながりや交流を生み出す「ネットワーク」を推進するまちづくりを進めます。

**集落地域などにおける「生活拠点」の視点**

- 集落地域などにおいては、買い物や医療・福祉など複数の生活サービスを歩いて動ける範囲に集め、各集落との交通手段を確保することにより、車が運転できない高齢者などであっても一度に用事を済ませられる生活拠点をつくり、地域の生活サービスを維持していく取組を推進します。
- また上述の「ネットワーク」の視点に立ち、道路の整備とともに、公共交通の維持を図り、市民の生活利便性を確保します。

第2回土地利用部会の委員意見

- 長岡市が中越地域の中心として、より高次の都市機能が集積していることを踏まえた記述があってもいい。

- 市街化調整区域や都市計画区域外においても、生活拠点をつくり、ネットワークを組むことが必要である。
- 「集落地域」の定義や表現を再整理する必要がある。

新たに踏まえるべき土地利用上の視点  
(第2回土地利用部会資料より)

**地球温暖化・気候変動への対応の視点**

- 現行の総合計画では「循環型社会」への対応が記載されています。今後の土地利用を考えるにあたっては、地球温暖化や気候変動などへの対応として、「低炭素化」の視点が重要となります。
- このため「コンパクトなまちづくり」の形成により、土地利用と公共交通の維持など交通政策の連携を図りながら、歩いて暮らしやすい長岡市の形成を図ります。

**「日本一災害に強いまちの実現」に向けた視点**

- 今後も治山治水対策や都市型災害への対策を継続するとともに、インフラの長寿命化を図り、「日本一災害に強いまち」に向けた取組を行います。
- 荒廃農地や不適地、管理が行き届かない森林などについては、防災や国土保全の観点から、適切な土地利用のあり方について検討します。

第2回土地利用部会の委員意見

- 森林の整備や、自然環境への配慮などで、海があり、山があり、川がある長岡ならではの自然環境の関係のことも盛り込んで欲しい。

- 田んぼを使って水の一時貯留をやる、田んぼダムという取り組みが県内にもあちこち取り組みをしているため、そういう取り組みをこの中に入れてもらえればありがたい。
- 安全・安心ということを明示したほうがいい。
- 視点の内容が、治山治水や、排水路の整備といった、そういうハードに偏っている。
- 災害の程度を減らす土地利用は、新たに踏まえるべき視点だと思う。

## 2 土地利用区分の利用方向と目標値

### (1) 農地

#### 定義

- 耕作の目的に供される土地（田、畑）

#### 主な委員意見

##### 第1回土地利用部会

- 「荒廃農地」もかなり見受けられており、今後さらに多くなるということがあるので、林地への転換等も考え合わせながら対応する必要がある。
- 荒廃農地が増えているが、将来にわたって本当に守るべき農地と、将来的にはあきらめるべき土地、これをしっかりと線引きしながら、守るべき土地は最後まで守りぬくという強い姿勢が必要である。そうでない所は、将来的には林地化も考えながら、しっかりと検討していくことが重要である。
- 食料自給率の向上というのは大変な課題で、優良農地の確保については一層重要である。
- 米作が今の国の政策で本当にこのままいくとしたら、経済的に平場でしか米は作れないということになっていき、他に手立てを講じないと、中山間地域はどうしても無くなってしまう。
- 需要と供給にあわせてもう少し畑作をやるべきなので、平場の農地あるいは中山間地の一部については畑作についても考えていく必要がある。
- 土の維持確保、良質な穀倉地を確保するときに、必ず堆肥という点で、耕畜連携、畜産業との連携は、どうしても考えていく必要が出てくる。

##### 第2回土地利用部会

- 今後は人口増は見込めないため、居住地を増やすなど、都市的土地利用を使うのではなく、特に地方都市なので何もすごい密度を高くする必要はないため、ゆったり住んで、隣に畑や何かがあってもいいということは、長岡の将来構想として描けると思う。
- 農地が減っていく、イコール住宅地利用が増えていくという構図だけはやめたい。
- 棚田というのは単純に自然地ではなくて、人の手の入る土地ということ認識した上での表現がいい。
- 自然の中に任せての林地化であると思うため、荒廃農地の林地への転換という表現はイメージが湧かない。守るべき農地と諦めるべき土地は作業林に関しても、同じ課題である。
- 今の現実の経済で周りの状況を見てみると、「中山間地域での農業をなくさない」というもう一步踏み込んだ強い意識を持ってほしい。
- 農業の中にも経済的な要素を考えながら組み合わせると、畜産は本当に大事な分野である。
- 田んぼを使って水の一時貯留をやる、田んぼダムという取り組みが県内にもあちこち取り組みをしているため、そういう取り組みをこの中に入れてもらえればありがたい。

#### 利用方向

適切な農業生産活動を通じて食料自給力の確保や景観の維持、防災機能の維持、水源のかん養などの多面的な機能を発揮しています。今後とも、地域の土地利用や地域条件を生かした多角的な農業振興を図りながら、農地の維持と利活用を進めます。

信濃川沿いなどに広がる平地の農地は、ほ場整備により高い生産性が期待でき、農村環境の保全にもつながることから、優良農地として確保します。

中山間地域の農地は、農業生産基盤としての役割に加え、治水・土砂災害対策などの視点から維持・保全します。このため、「中山間地域等直接支払制度」等の更なる活用を図りながら、地域ぐるみの農業生産活動の支援、棚田の保全活動への支援などに取り組みます。これらを通じて、将来にわたり守るべき農地をしっかりと守りぬき、それ以外についても防災の観点からしっかりと管理していきます。

市街地周辺に位置する都市近郊の農地は、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりの視点も踏まえ、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要による虫食いの開発を防止し、秩序ある土地利用を進め、優良農地として保全します。

市街化区域内の農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いなどの観点からも維持・活用を図ります。

#### 目標値の考え方

- 食糧安定供給と多面的な機能の発揮の観点から、守るべき農地を確保していきます。
- 荒廃農地の発生抑制や再生に取り組みます。
- 市域の均衡ある発展を図るため、一定程度の都市的土地需要への対応を見込みます。

#### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－ 平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
農地	185.90	(検討中)	(検討中)
田	170.00	(検討中)	(検討中)
畑	15.90	(検討中)	(検討中)

## (2)森林

### 定義

- 国有林と民有林

### 主な委員意見

#### 第1回土地利用部会

- 「管理者不在による手入れの行き届かない森林など」という記載はありますが、不在地主もおり、後継の方がいるものの管理されていない森林も多くある。
- 森林の整備を進めていく中で一番の課題は、その山の手入れをするにあたっての情報がなかなか得られないことである。
- 林地は人の手が入って始めて、多面的な林地の機能を確保できるので、誰がどう関わるべきかについても、何らかの形で総合計画に入れる必要がある。
- 景観面では、農地が見えて西の山並み東の山並みがあり、この辺りを総合計画に記載して欲しい。

#### 第2回土地利用部会

- 長岡市は、山の裾のかなり高い所には人が住まなくていいため、もう少し裾まで含めてきちんと森林を保全すべきだということを、森林や景観のところで記載して欲しい。
- 森林については、景観の骨格であるとともに、災害を防ぐ重要な要素であるということを明記してもらいたい。
- 森林の整備や、自然環境への配慮などで、海があり、山があり、川がある長岡ならではの自然環境の関係のことも盛り込んで欲しい。

### 利用方向

人口減少の進展等を見据え、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりに取り組むなかで、森林は、林業資源であることに加え、地球環境問題を考慮した国土保全、水源のかん養、生態系や生物多様性等の保全、さらに防災機能や自然景観の維持、保健休養など様々な役割を担っていることから、林業の振興と森林の有する多面的機能の維持増進を図ります。また、山林や里山の荒廃防止に努め、豊かで美しい森林の保全を図ります。

近年、管理者不在による手入れの行き届かない森林も増加していることから、担い手の育成や市民などの森づくりへの参画を進めるとともに、長岡産木材の利用促進による林業の活性化やエネルギーとしての間伐材の有効利用など通して、林地としての維持、保全を図ります。

### 目標値の考え方

- 近年は、横ばい傾向にあります。
- 国土や水源のかん養に重要な役割を果たす森林の保全に努めます。

#### 国有林

- 近年と同様に、横ばい傾向で推移すると見込みます。

#### 民有林

- 近年と同様に、横ばい傾向で推移すると見込みます。

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－ 平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
森林	437.60	(検討中)	(検討中)
国有林	23.26	(検討中)	(検討中)
民有林	414.34	(検討中)	(検討中)

### (3)原野等

#### 定義

- 森林以外の草生地と採草放牧地

#### 利用方向

湿原・草原等の貴重な自然環境を形成している原野の保全を図ります。  
その他の原野及び採草放牧地の適正な利用を図ります。

#### 目標値の考え方

##### 原野

- 近年増減はなく、今後も開発等により増減する見込みはありません。

##### 採草放牧地

- 近年増減はないため、平成26年と同様とします。

#### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－ 平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
原野等	1.70	(検討中)	(検討中)
原野	0.44	(検討中)	(検討中)
採草放牧地	1.26	(検討中)	(検討中)

### (4)水面・河川・水路

#### 定義

- 水面：湖沼及びため池の満水時の面積
- 河川：一級河川、二級河川、準用河川における河川区域
- 水路：農業用排水路

#### 利用方向

水面・河川・水路は、地域における安全性の向上、安定した水供給や農業用水の確保、生態系の保全などの役割を踏まえ、適切に維持管理・更新等を行います。  
河川については、信濃川とその支流を中心とする豊かな水系が日本海につながり、市民生活と密接に関わっています。このため、治水などを推進しながら、自然生態系や周辺環境と調和した身近で親水性の高い水辺空間を創出します。

#### 目標値の考え方

##### 水面

- 長岡市には天然湖沼はなく、人造湖（ダム）及びため池の面積に増減はないため、平成26年と同様とします。

##### 河川

- 河川改修整備を進めているものの、面積には影響しないため、平成26年と同様とします。

##### 水路

- 水田整備を進めているものの、面積には影響しないため、平成26年と同様とします。

#### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－ 平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
水面・河川・水路	58.87	(検討中)	(検討中)
水面	2.04	(検討中)	(検討中)
人造湖	0.23	(検討中)	(検討中)
溜池	1.81	(検討中)	(検討中)
河川	46.59	(検討中)	(検討中)
1級河川	45.81	(検討中)	(検討中)
2級河川	0.72	(検討中)	(検討中)
準用河川	0.06	(検討中)	(検討中)
水路	10.23	(検討中)	(検討中)



## (5)道路

### 定義

- ▶ 一般道路及び農道、林道

### 主な委員意見

#### 第1回土地利用部会

- ▶ 土地の高度利用ということで、インターチェンジや幹線道路に高度に集約したものを集めるというのは戦略として間違っていないと思うが、それからこぼれてしまうような、少し外れた人たちに対するフォローは、どうなっているのか。住宅地とその商業地域で少し便が悪い所にもうまくつなげるような仕組みが、もう少しできてくるといい。
- ▶ 中山間地域は、道路の地すべり等で孤立するので、道路網、幹線道路、道路沿いの土地利用などのリスクの高さを、きちんと考えておかなければいけない。

#### 第2回土地利用部会

- ▶ 「ネットワーク」づくりは、道路網と公共交通網が併せて同列に扱われているが別だと思う。広域幹線道路体系としての道路網、生活交通ネットワークとしての公共交通として、別の体で記載すべきである。
- ▶ 公共交通をネットワークに入れたというのは路線バスのイメージであり、個別の需要に応じて、もう少しタクシーまではいかないけれども、公共交通のルートの検討も重要である。
- ▶ これまではインフラの整備や道路交通網の整備にほとんど勢力が取られているが、そこに集まりたくなるようなまちをどうつくるかというのが、本当のまちづくりのポイントではないか。地域のいろいろな魅力をもう少しベースに考え、地域の特色を生かす土地の使い方ややり方を検討する必要があるのではないか。
- ▶ 長岡市が中越地域の中心として、より高次な都市機能が集積していることを踏まえた記述があってもいい。

### 利用方向

広域幹線道路ネットワークを担う一般道路については、公共交通と適切に役割分担し、中越地域の中心として広域かつ高次な都市機能を有する都心地区へのアクセスのほか、市内の地域間や市外とのアクセスに優れ、かつ災害に強い「ネットワーク」の構築を進めます。このことにより、多様な個性・魅力を有する地域間などにおいてヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な対流を促進し、地域の活力やイノベーション（新たな価値）の創出等を図るなど、長岡市の総合的な魅力を体感することのできる土地利用を進めます。

農道、林道については、農林業の生産性の向上や農地及び森林の適正な管理を図るため、自然環境に十分配慮しつつ、適切に維持管理・更新等を行います。

### 目標値の考え方

#### 一般道路

- ▶ 増加傾向にあります。
- ▶ 今後も、広域幹線道路体系の整備に取り組むことから、増加傾向は続きますが、コンパクトなまちづくりの推進等を考慮すると、増加割合は鈍化する見込みです。

#### 農道

- ▶ ほ場整備に伴う新たな農道が整備されるものの、農地の減少に伴い田、畑の農道ともに減少が見込まれます。

#### 林道

- ▶ 今後も森林の整備・保全を効率的に行う必要があるため、増加が見込まれます。

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－ 平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
道路	48.27	(検討中)	(検討中)
一般道路	35.98	(検討中)	(検討中)
東日本高速道路 株式会社管理道路	1.89	(検討中)	(検討中)
国管理道路	2.36	(検討中)	(検討中)
県管理道路	9.75	(検討中)	(検討中)
市管理道路	21.98	(検討中)	(検討中)
農道	10.95	(検討中)	(検討中)
田	10.41	(検討中)	(検討中)
畑	0.54	(検討中)	(検討中)
林道	1.34	(検討中)	(検討中)
国有林	0.00	(検討中)	(検討中)
民有林	1.34	(検討中)	(検討中)

## (6) 住宅地

### 定義

- ▶ 住宅用地

### 主な委員意見

#### 第1回土地利用部会

- ▶ 市街地のスケールを小さくして、歩いて行ける範囲内で生活圏と捉えて、住みやすいまちづくりをということでコンパクトシティということが出てきたが、長岡市の場合、海あり山あり、まちがありという現状を踏まえると、それぞれの今の生活様式を踏まえてのコンパクトシティのあり方を考えていかななくてはいけない。

#### 第2回土地利用部会

- ▶ 自然的土地利用や農業的土地利用の部分に、人口減少下に対応した開発の抑制や、居住地は十分に確保できているという「コンパクトなまちづくり」が伝わるような表現にしてもらえばいい。
- ▶ 市街化調整区域や都市計画区域外においても、生活拠点をつくり、ネットワークを組むことが必要である。

### 利用方向

コンパクトなまちづくりの視点から、市街地を適正な規模にとどめ、既存の市街地を有効に活用します。

既存の市街地では、空き地や空き家の利用を進め、まちなか居住や既存の住宅団地への定住を促進し、地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の形成を図ります。また、市街地に混在する農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いなどの観点から維持・活用を図ります。

市街化調整区域内の農村集落においては、集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取り組みを支援し、地域づくりの実現に向けた土地利用を図ります。

市内の各地域等において買い物や医療・福祉など複数の生活サービスの配置を目指す拠点では、その周辺に居住を誘導し、歩いて暮らしやすいまちづくりを進めます。

### 目標値の考え方

- ▶ 現在、新たな土地区画整理事業が進み、住宅地の供給が行われていることから、一時的に多くの面積が増加する見込みです。
- ▶ また、現在も世帯分離の進展が続いていることから、既存の市街地を有効活用しつつ、住宅地が増加することが見込まれます。

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
住宅地	33.54	(検討中)	(検討中)

## (7) 工業用地

### 定義

- ▶ 従業員10人以上の事業所の敷地

### 利用方向

人口減少を克服し、継続的に活力を持続していくために、地元企業を応援するとともに、新たな起業や産業の誘致を促進し、地域産業の活性化につながる土地利用を図ります。

既存の公設工業団地については、低・未利用地の有効活用を図ります。また企業の需要に応じて、必要により工業団地の拡張を行います。

幹線道路や高速道路ICの周辺など交通便利性の高い地区では、その特色を生かした土地利用を図ります。

### 目標値の考え方

- ▶ グローバル化に伴う工場の立地動向、道路整備等に伴う事業所や物流拠点等の立地動向などを踏まえ、必要な用地を確保する必要があります。
- ▶ 平成24年は、平成17年に比べて製造業（従業員10人以上の事業者）に関わる従業者数が10.2%増加していることから、雇用の場の受け皿となる土地が必要となります。
- ▶ 以上のことから、既存の公設工業団地内の低・未利用地の有効活用のほか、必要に応じて工業団地の拡張等を行うことにより、一定量の増加を見込みます。

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－平成26年
	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 (km <sup>2</sup> )
工業用地	3.47	(検討中)	(検討中)

## (8) その他の宅地

### 定義

- 商業用地や公官庁用地等
- その他の宅地に含まれる例：事務所、商業施設、医療施設、福祉施設、教育施設、文化施設、駅、国県市庁舎等の敷地 など

### 主な委員意見

#### 第2回土地利用部会

- 医療、教育、商業などの都市的魅力的なものとなるべく分散せずに集まったほうがいいという今の国の方針を踏襲するか、または長岡らしさを付けていくのかというのは考えていかなければならない。
- 長岡市が中越地域の中心として、より高次な都市機能が集積していることを踏まえた記述があってもいい。

### 利用方向

コンパクトなまちづくりの視点から、居住や市民生活を支える商業や医療、福祉、教育等の都市機能が、一定の区域に集積し、誰もが公共交通でアクセスできるなど、都市全体で利便性の高いまちを推進する必要があります。

このため、都心地区だけでなく、各地域の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた拠点などに、ゆるやかに都市機能の集積を図ります。

また、中越地域全体の発展を牽引する都市として、特に都心地区においては、広域かつ高次な都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を生かし、市民の豊かな暮らしを支える中心都市としての拠点性を高めていきます。

### 目標値の考え方

- 現在、新たな土地区画整理事業が進み、大型医療施設の移転や生活利便施設としての商業店舗の立地等が予定されていることから、一時的に多くの面積が増加する見込みです。
- また、今後も生活を維持するために新たな都市機能の集積が必要であることから、既存の市街地を有効活用しつつ、施設敷地の増加が見込まれます。

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－平成26年
	面積 (km2)	面積 (km2)	面積 (km2)
その他の宅地	19.52	(検討中)	(検討中)

## (9) その他

### 定義

- 市土面積から、「農地」、「森林」、「原野等」、「水面・河川・水路」、「道路」、「住宅地」、「工業用地」、「その他の宅地」の各面積を差し引いた面積
- その他に含まれる例：空き地、荒廃農地、駐車場、公園、墓地、ゴルフ場、スポーツ広場、工事中の道路、沿岸域、その他の雑種地など

### 利用方向

- 低・未利用地は、周辺環境や各種影響に配慮しつつ、有効活用を目指します。
- 沿岸域は、総合的利用や海岸の保全等を推進します。

### 目標値の考え方

- 空き地や荒廃農地の増加が主な要因と考えられ、これらの土地をどう管理し、新たな用途を見出していくかが課題となります。  
(※数値は他の個別地目面積を差し引いたものであるため面積目標は意図せず)

### 目標値

	平成26年	平成37年	平成37年－平成26年
	面積 (km2)	面積 (km2)	面積 (km2)
その他	102.05	(検討中)	(検討中)



### 3 次期総合計画における土地利用構想（案）

#### (1) 基本方針(案)

土地は、市民のための限られた資源であるとともに、市民生活や産業活動などを支える共通の基盤です。このため、地域の自然、社会、経済及び文化などの諸条件に配慮して、効率的かつ効果的な活用を図る必要があります。また、美しい自然環境を保全し次世代に引継ぐことも、重要な使命です。

長岡市は、市町村合併による市域の拡大により、地形、生活環境、歴史・文化などのさまざまな面で多様性を持つ地域で構成され、その特性を生かした土地利用の対象が広がりました。

一方で、人口減少・高齢化が進展するなか、賑わいや活力の維持とともに、各地域での暮らしやすさを確保し、人口の定着を図ることが重要となっています。

市民の意識も、海、山、川などの自然と共生しつつ、生産物や資源等の地産地消のほか、循環型・低炭素型社会などの推進を重視する価値観へと変わってきています。

このよう状況を踏まえ、総合的かつ計画的な土地利用を図ることにより、今後も魅力的で活力あるまちづくりを推進するため、次の5つの基本方針を定めます。

- ア 地勢上のつながりを踏まえた土地利用
- イ コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用
- ウ 各地域の多様性を生かし、長岡の総合的な魅力を発揮する土地利用
- エ 豊かさや安心を支える土地利用
- オ みんなで考え、実践する土地利用

#### ア 地勢上のつながりを踏まえた土地利用

長岡市は、守門岳から日本海に至る広大な土地に、日本一の大河信濃川とその支流、東山連峰や西山丘陵などの山間地、信濃川流域の平野 など、多様な地形で成り立っています。

平野部には市街地が形成され、それを取り囲むように田畑や集落が広がり、丘陵地から山間地にかけては集落や里山、森林が広がっています。これらは、信濃川水系でつながっており、都市や農山村の活力と自然の恵みが互いに関わりをもった土地利用がなされています。

こうした、地勢上のつながりを尊重し、恵まれた自然環境との調和や自然景観の維持に留意しながら、豊かな市民生活や活発な産業活動が展開される土地利用を図ります。

#### イ コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用

長岡市では、人口減少や高齢化の急速な進展、地球温暖化をはじめとする環境問題の顕在化などに対応するため、「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいます。

都心地区と地域の中心部を形成し、相互を円滑で便利な幹線道路及び公共交通で結ぶとともに、市街地は適正な規模にとどめ、既存の市街地を有効に活用するなど、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めていきます。

さらに、中越地域全体の発展を牽引する都市として、交通の便が良く、多くの市民にとって集まりやすい都心地区においては、広域かつ高次の都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を生かし、市民の豊かな暮らしを支える中心都市として拠点性を高めていきます。

#### ウ 各地域の多様性を生かし、長岡の総合的な魅力を発揮する土地利用

市内の各地域は、それぞれ異なる個性と魅力を持っています。また、都市・農山村・海岸などの多様な土地利用が、長岡市の魅力ともなっています。

このため、地域固有のさまざまな資源を保全・活用しながら、地域の活性化を促進する土地利用に取り組みます。

各地域の中心部では、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境を維持します。

道路網と公共交通が適切に役割分担し、中越地域の中心として広域かつ高次の都市機能を有する都心地区へのアクセスのほか、市内の地域間や市外とのアクセスに優れ、かつ災害に強い「ネットワーク」の構築を進めます。このことにより、多様な個性・魅力を有する地域間などにおいてひと、もの、情報の双方向の活発な交流を促進し、地域の活力やイノベーション（新たな価値）の創出等を図るなど、長岡市の総合的な魅力を体感することのできる土地利用を進めます。

#### エ 豊かさや安心を支える土地利用

人口減少を克服し、継続的に活力を持続していくために、既存産業の事業展開の支援、新たな起業や産業の誘致を促進する土地利用を進めます。

国土保全や水源のかん養、生態系や生物多様性等の保全、防災機能、保健休養などの観点から、自然環境の維持・保全に努めるとともに、美しい里山風景や山並み風景などを維持する景観まちづくりを推進し、愛着と誇りをもてる「ふるさと長岡」をつくります。

また、地球温暖化や気候変動への対応、循環型・低炭素型社会の視点からも「コンパクトなまちづくり」と公共交通の利便性の確保を進めます。

被災と復興の経験を踏まえた「日本一災害に強い都市」の実現に向けて、河川改修や雨水対策、荒廃農地対策、手入れの行き届かない森林の維持管理など、総合的な治山治水対策を進めるとともに、浸水や土砂災害による被害を受けるおそれのある土地については、都市的な土地利用を抑制し、安全・安心に暮らせる土地利用を図ります。

#### オ みんなで考え、実践する土地利用

中心市街地の活性化や空き家問題の解消、荒廃農地、管理者不在による手入れの行き届かない森林の維持管理などといった土地利用の課題に対し、行政と市民、事業者、地域・市民団体などが役割を担い合い、連携する、協働型の土地利用を推進していきます。

若者をはじめとする市民自身が参加、企画、実現し、魅力を生み出す土地利用を応援するとともに、その推進に向け必要となる調査や体制づくりを支援します。

## (2) 利用形態からみた土地利用(案)

### 自然地

森林は、人口減少の進展等を見据え、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりに取り組むなかで、林業資源であることに加え、地球環境問題を考慮した国土保全、水源のかん養、生態系や生物多様性等の保全、さらに防災機能や自然景観の維持、保健休養など様々な役割を担っていることから、林業の振興と森林の有する多面的機能の維持増進を図ります。また、山林や里山の荒廃防止に努め、豊かで美しい森林の保全を図ります。

近年、管理者不在による手入れの行き届かない森林も増加していることから、担い手の育成や市民などの森づくりへの参画を進めるとともに、長岡産木材の利用促進による林業の活性化やエネルギーとしての間伐材の有効利用など通して、林地としての維持、保全を図ります。

河川は、地域における安全性の向上、安定した水供給や農業用水の確保、生態系の保全などの役割を踏まえ、適切に維持管理・更新等を行います。信濃川とその支流を中心とする豊かな水系が日本海につながり、市民生活と密接に関わっています。このため、治水などを推進しながら、自然生態系や周辺環境と調和した身近で親水性の高い水辺空間を創出します。

沿岸域は、総合的利用や海岸の保全等を推進します。

自然公園では、豊かな自然環境を適切に保護・管理しながら、市民が自然とふれあう場としての利活用を図ります。貴重な動植物の保護・保全を図るべき地域については、自然保全地域として、積極的に自然環境の保全を図ります。

### 農地

適切な農業生産活動を通じて食料自給力の確保や景観の維持、防災機能の維持、水源のかん養などの多面的な機能を発揮しています。今後とも、地域の土地利用や地域条件を生かした多角的な農業振興を図りながら、農地の維持と利活用を進めます。

信濃川沿いなどに広がる平地の農地は、ほ場整備により高い生産性が期待でき、農村環境の保全にもつながることから、優良農地として確保します。

中山間地域の農地は、農業生産基盤としての役割に加え、治水・土砂災害対策などの視点から維持・保全します。このため、「中山間地域等直接支払制度」等の更なる活用を図りながら、地域ぐるみの農業生産活動の支援、棚田の保全活動への支援などに取り組みます。これらを通じて、将来にわたり守るべき農地をしっかりと守りぬき、それ以外についても防災の観点からしっかりと管理していきます。

市街地周辺に位置する都市近郊の農地は、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりの視点も踏まえ、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要による虫食いの開発を防止し、秩序ある土地利用を進め、優良農地として保全します。

市街化区域内の農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いなどの観点からも維持・活用を図ります。

### 住宅地

住宅地は、コンパクトなまちづくりの視点から、市街地を適正な規模にとどめ、既存の市街地を有効に活用します。

既存の市街地では、空き地や空き家の利用を進め、まちなか居住や既存の住宅団地への定住を促進し、地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の形成を図ります。また、市街地に混在する農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いなどの観点から維持・活用を図ります。

市街化調整区域内の農村集落においては、集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取り組みを支援し、地域づくりの実現に向けた土地利用を図ります。

市内の各地域等において買い物や医療・福祉など複数の生活サービスの配置を目指す拠点では、その周辺に居住を誘導し、歩いて暮らしやすいまちづくりを進めます。

### 工業業務地

人口減少を克服し、継続的に活力を持続していくために、地元企業を応援するとともに、新たな起業や産業の誘致を促進し、地域産業の活性化につながる土地利用を図ります。

既存の公設工業団地については、低・未利用地の有効活用を図ります。また企業の需要に応じて、必要により工業団地の拡張を行います。

幹線道路や高速道路ICの周辺など交通利便性の高い地区では、その特色を生かした土地利用を図ります。

### その他の宅地

コンパクトなまちづくりの視点から、居住や市民生活を支える商業や医療、福祉、教育等の都市機能が、一定の区域に集積し、誰もが公共交通でアクセスできるなど、都市全体で利便性の高いまちを推進する必要があります。

このため、都心地区だけでなく、各地域の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた拠点などに、ゆるやかに都市機能の集積を図ります。

また、中越地域全体の発展を牽引する都市として、特に都心地区においては、広域かつ高次の都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を生かし、市民の豊かな暮らしを支える中心都市としての拠点性を高めていきます。

### (3)地勢上の特徴からみた土地利用(案)

#### 信濃川沿い平野地域

本市のほぼ中央に位置し、信濃川を中心に市街地や集落、優良農地が広がっています。

特にJR長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区の都心地区においては、商業、医療、教育・文化、行政などの広域かつ高次な都市機能が集まっており、長岡市はもとより中越地域全体の中核機能を担っています。

- 長岡市民の共通の財産である信濃川や平野部を豊かに潤す中小河川を保全するとともに、治水の推進のほか、自然生態系や周辺環境と調和した身近で親水性の高い水辺空間の活用を図ります。
- 信濃川流域に広がる優良農地を保全し、食糧生産基盤として活用を図ります。
- 市街地周辺に位置する都市近郊の優良農地は保全し、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要による虫食いの開発を防止します。
- コンパクトなまちづくりに取り組むとともに、市街地周辺に点在する農村集落は、集落活力の維持など良好な環境の維持・保全を図ります。
- 既存の工業団地の有効活用を図ります。あわせて、幹線道路や高速道路IC周辺の交通利便性などの特色を生かし、新たな産業立地の需要に対応した土地利用を図ります。
- 都心地区については、広域かつ高次な都市機能の集積を促進し、中越地域全体の広域拠点機能を担います。また、地域の中心部においては、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境を維持するとともに、都心地区や周辺市町の中心部などと公共交通機関で結びます。

#### 山間丘陵地域

守門岳から東山連峰に至る山間部とその間に広がる平地、西山丘陵とその間に広がる平地で構成され、河川沿いに広がる市街地のほかは急傾斜地も多く、中山間地域特有の地理的制約がみられます。

- この地域の大部分を形成する森林は、環境維持のほか、防災機能や自然景観の維持など様々な機能を担っており、維持・保全を図ります。
- 山間丘陵地域に広がる優良農地を保全し、治水・土砂災害などの視点も踏まえつつ、食糧生産基盤として活用を図ります。
- 棚田などの中山間地域の農地は、国の支援制度の活用や都市と農村との交流による保全活動などを推進し、維持・保全を図ります。
- 地域の中心部においては、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境を維持するとともに、都心地区や周辺市町の中心部などと公共交通機関で結びます。

#### 海岸丘陵地域

南北約16kmの海岸線を持ち、穏やかな丘陵と平地で構成されています。河川流域の平地には農地が整備され、丘陵部には人工林を含む豊かな森林や里山が広がっています。さらに、幹線道路周辺には集落が点在し、大河津分水路からの土砂の堆積により海浜地も広がっています。

- 日本海に面した美しい海岸線は長岡市の貴重な財産であり、その保全を図るとともに寺泊港周辺や魚の市場通りなどの観光商業拠点と一体的な活用を図ります。
- 森林は、林業振興の視点のほか、環境維持や防災機能、自然景観の維持など様々な機能を担っており、維持・保全を図ります。
- 河川流域に広がる優良農地を保全し、食糧生産基盤として活用を図ります。
- 地域の中心部においては、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境を維持するとともに、都心地区や周辺市町の中心部などと公共交通機関で結びます。
- 寺泊地域の一部など、土地利用にかかわる規制がこれまでかけられていなかったエリアにおいても、無秩序な土地利用のおそれを排除し、計画的なまちづくりを進めます。

『土地利用構想図』を挿入予定  
(第3回土地利用部会当日に配付予定)