

第4章 土地利用構想

■ 第4章 土地利用構想 ■

第1節 基本方針

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、その特性を活かした土地利用の対象が広がりました。

一方、社会経済情勢は、これまでの人口増加や消費型社会、右肩上がりの経済成長から、人口減少や循環型社会、安定的な経済成長を前提とした考え方に大きく変わってきています。さらに市民の意識も、量的な拡大を重視する価値観から、質的な充実を重視する価値観へと変わってきています。

このような状況を踏まえ、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4つの基本方針を定めます。

1 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。

2 地域の特色を活かし、地域連携を促進する土地利用

長岡市における各地域は、それぞれ異なる個性を持ち、土地利用においても、地域特性を踏まえた利用がなされてきました。

今後も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を図ることとします。

また、各地域の特性を活かしつつ、相互に補完・連携することで、新たなつながりや交流が生まれる土地利用を図ります。

3 コンパクトなまちをつくり、拠点性を高める土地利用

人口の減少や環境問題に関する意識の高まりなどから、「コンパクトなまちづくり」の視点に立った土地利用が必要となっています。

コンパクトなまちづくりとは、人口の増加や宅地需要の高まりに伴い、市街地を大幅に拡大してきたこれまでの土地利用の考え方を転換し、人口減少社会の到来を見据えて、既に整備がなされた市街地を有効に活用していく考え方です。

今後、長岡市では、市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用することによって、日常生活の利便性や公共サービスの水準を適切に維持し、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。

また、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。

このような考え方を基本として、魅力的でコンパクトなまちづくりを進めます。

4 日常生活や地域社会を豊かにする土地利用

土地利用は、そこに住む人々の生活や活動をより豊かにし、生活の質が向上されることを基本に考える必要があります。

このため、生活者の視点に立ちながら、日々の買い物や公共サービスなど、日常生活の利便性を高めるような土地利用を図ります。

また、地域固有の歴史・文化や生活に根ざした地域の活動が活発に展開されるような土地利用を図ります。

第2節 利用形態からみた土地利用

1 自然地

森林は、林業資源であることに加え、自然環境の保全や水源のかん養、自然災害や地球温暖化の防止など、さまざまな役割を担っています。このため、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、すぐれた自然景観を維持します。また、レクリエーションや休養の場、自然教育の場としての活用を図ります。

河川や海岸については、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、治水や海岸の侵食防止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。

自然公園は、多様な動植物の生態系を保護しながら、その活用を図ります

2 農地

農地は、食糧供給基盤としての生産性の向上や自然環境の保全、水源のかん養、自然災害の防止など多面的な機能の向上を図る必要があります。

市街地周辺に位置する都市近郊の農地は、主要な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的な開発を防止しながら、秩序ある土地利用を進め、優良農地の保全を図ります。また、都市近郊の利点を生かした施設園芸や観光農園などによる利用を進めます。

信濃川水系などに広がる平地の農地は、ほ場整備^{※1}により高い生産性が期待できることから、優良農地として確保し、農村環境の保全を図ります。

中山間地域の農地は、治水・土砂災害などの対策の視点から保全を図るとともに、地域の日常生活に必要な農業生産基盤としても確保し、保全を図ります。また、耕作放棄地については、棚田の再生や林地化、景観作物の植栽などを通じて適切な保全管理に努めます。

3 住宅地

住宅地は、コンパクトな市街地形成を基本としながら、人口減少社会における全市的な定住人口の確保と、地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の維持・整備を図る必要があります。

注釈 ※1 ほ場整備：ある程度まとまった区域において、農地の区画整形と併せて農道や用排水路を一体的に整備し、効率的な農業生産基盤づくりを行うこと。

既成市街地においては、まちなか居住や既存の住宅団地への定住などを促進するとともに、空地や遊休地の有効活用を促します。

新たな住宅地の供給にあたっては、既成市街地との連続性に配慮しながら適切な宅地供給を図ります。また、農村集落の活力再生を目的とする場合には、集落環境の維持・向上が図られるよう、小規模な宅地供給を検討します。その際、地元住民が主体となって計画的に取り組む面整備事業については、適切な支援を行います。

今後の住宅地供給については、防災面を含め、安全・安心な生活環境の確保に配慮します。

4 工業業務地

工業業務地は、地域産業や地元雇用を支える社会基盤として、開発需要に応じた土地利用を図る必要があります。

工場などの新たな立地や拡張に際しては、既存の工業団地などへの立地を基本としながら、既存団地では対応しきれない大規模立地案件や用地拡張需要については、周辺環境に配慮し、個別に対応します。

高度な研究開発機関や高速交通インフラ、天然ガスなどの地域資源が活用できる土地については、新たな工業系の土地利用を図ります。

5 商業業務地

商業業務地は、日常生活における買い物利便性の維持・向上をめざす一方、広域的な商業集積による求心力の向上を図る必要があります。

日常生活の買い物需要は、地域の商店街や食品スーパーなどの近隣型商業集積が担っています。また、近隣型商業集積よりも規模が大きく、広範囲からの買い物需要の受け皿である地域型商業集積は、生鮮食料品などの最寄品^{※2}だけでなく、一部の買回品^{※3}も提供しています。

こうした現状から、日常生活における買い物利便性の維持・向上を図るため、近隣型商業集積は、消費需要に応じて、可能な限り配置されるよう配慮します。また周辺の消費需要や既存商業集積の立地、交通の利便性などの状況によっては、地域型商業集積の展開・配置も検討します。

一方、大規模集客施設や専門店などで構成される広域型商業集積は、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するため、都心地区への配置を基本とします。

これらの商業集積が、地域の特性に応じて市域全体に適正に配置されるような土地利用を展開します。

注釈 ※2 最寄品：日常的に購入される商品で、肉、魚、野菜、日用雑貨品など。
 ※3 買回品：その商品を買うために複数の店を見て回り、価格や仕様、デザインなどを比較して決める商品。ファッション性の高い衣料品、電化製品、家具など。

第3節 地勢上の特徴からみた土地利用

1 信濃川沿い平野地域

この地域は、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。JR長岡駅周辺を中心市街地から千秋が原・古正寺地区にかけては、市内外の住民に広く利用される商業業務、教育文化、行政、医療福祉などの都市機能が集まっており、長岡市の中枢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、身近に感じられるような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。
- 今後の住宅需要に対応し、適切な住宅地の供給を図ります。また、市街地周辺に点在する農村集落は、良好な環境の維持・保全を図ります。
- 高速交通体系や地域資源などを十分に生かし、新たな工業業務地の需要に対応した土地利用を図ります。
- 日常の買い物需要に対応できる近隣型商業集積が立地できる土地利用を図ります。
- JR長岡駅周辺を中心市街地から千秋が原・古正寺地区にかけての市街地については、長岡市の「都心地区」として、広域型商業業務、公共公益、まちなか居住などの都市機能の集積を促進します。

2 山間丘陵地域

この地域は、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。

また、平成16年の中越大震災により、甚大な被害を受けた地域でもあります。

- この地域の大部分を形成する森林は、自然の恵みの宝庫であるとともに、平野部を潤す河川の水源となっているため、市域全体の環境維持の観点から、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、食糧生産基盤として活用を図ります。
- 多くの棚田を抱える農地は、厳しい営農環境にあることから、環境保全やグリーンツーリズムなど多面的な観点からも保全を図ります。
- 日本の原風景ともいわれる中山間地の集落は、震災からの復興を進めながら、農地などと一体となった良好な生活環境の維持に努めます。
- 市街地においては、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します。

3 海岸丘陵地域

この地域は、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、幹線道路周辺には市街地や集落が点在し、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、林業振興の視点からも保全・活用を図ります。
- 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。
- 市街地においては、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します。

第4節 土地利用構想の実現に向けて

長岡市では、この土地利用構想に基づき、自然環境を保全しながら、豊かな市民生活や活発な地域活動、産業の活性化などに結びつく土地利用を積極的に展開し、個性的で魅力あるまちづくりを推進していきます。

土地利用構想を実現するためには、市民一人ひとりが「恵まれた自然環境や歴史文化を活かしながら持続可能なまちをつくる」という共通の意識を持って、土地利用を図る必要があります。

このため、人口や産業の将来の見通し、社会経済環境の変化や市民ニーズを的確に把握し、市民や事業者との協働による土地利用政策を進めることとします。

具体的には、国や県の土地利用に関する政策や関係法令を踏まえ、計画的な土地利用を図るための仕組みづくりに取り組みます。また、地域情報化の推進の一環として、土地利用情報の電子化や統合化を進めるとともに、市民や事業者に対して土地利用に関する十分な情報を公開し、共有・活用できる仕組みの導入を図ります。

土地利用構想図

