

## 第3節 分野別基本方針

### 1 土地利用の方針

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、計画的に土地利用を進めていくことは、都市づくりにおいて最も重要な要素です。本マスタープランでは、都市活力の持続・創出に欠かせない「住居系」、「商業・業務系」、「工業・流通系」の土地利用及び本市の豊かな自然環境を構成する「農地」の土地利用に分けて、それぞれの方針を示すとともに、方針を踏まえた市域全体の土地利用の将来像を示します。

#### 《住居系土地利用を取り巻く情勢》

##### ① 市街地における人口密度の低下

全市的に人口減少が進行する中で、都市計画区域をはじめ、市街化区域面積の約半分を占める人口集中地区（DID 地区（約 27km<sup>2</sup>））でも人口減少が進み、人口密度も低下しています（図 2-3-1-1、2-3-1-2、2-3-1-3）。このような状況が続くと、主に民間企業が運営するサービス施設の多くが縮小又は撤退し、生活利便性の低下や地域経済の停滞、空き地・空き家等の発生による住環境の悪化をもたらすおそれがあることから、市街地における人口密度を維持するための取組が必要です。

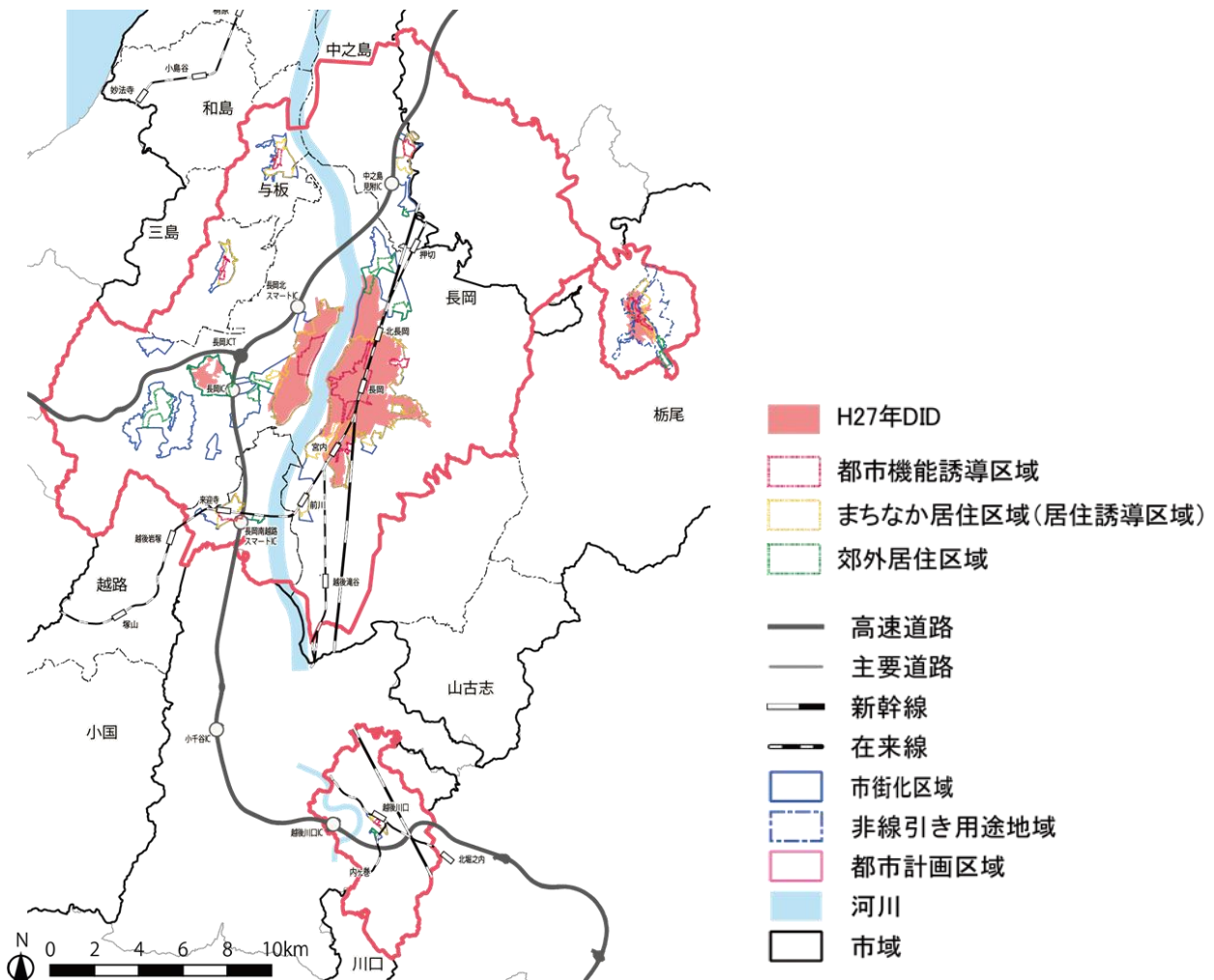
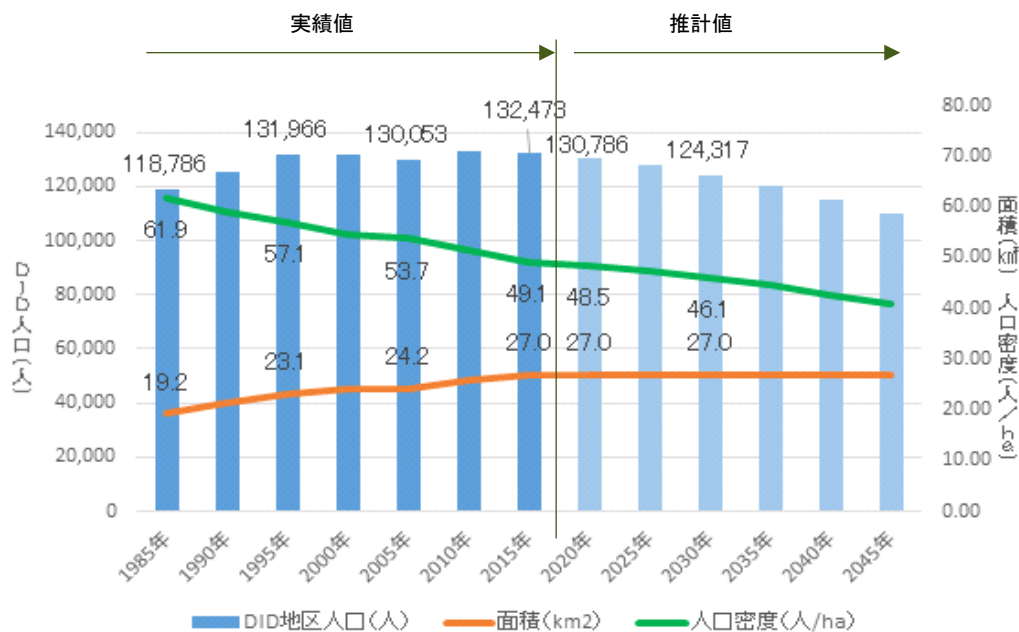


図 2-3-1-1 《DID 地区の状況》



※DID地区：1 km<sup>2</sup>あたり4,000人以上(40人/ha)の基本単位区が連続しており(密度基準)、かつ隣接する基本単位区との合計人数が5,000人以上(規模基準)である地区

図 2-3-1-2 《人口集中地区(DID地区)の人口推移》

(出典:実績値 各年国勢調査 推計値:国立社会保障人口問題研究所 2018年3月推計(ただし、実績値、推計値を独自に区域配分、集計))

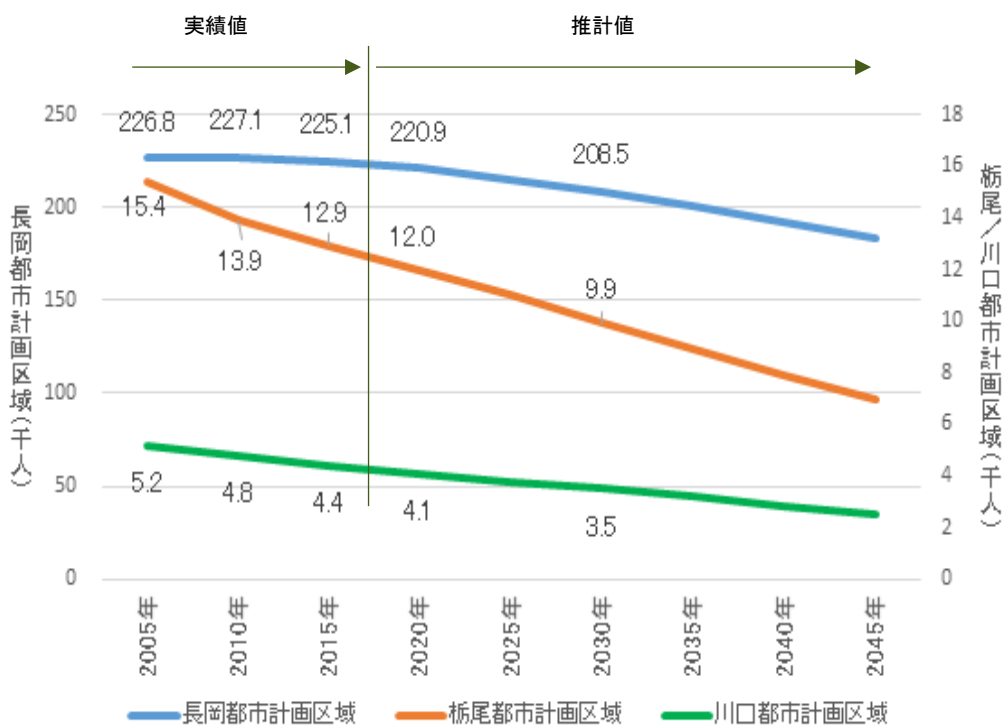


図 2-3-1-3 《都市計画区域の人口推移》

(出典:実績値 各年国勢調査 推計値:国立社会保障人口問題研究所 2018年3月推計 (ただし、実績値、推計値を独自に区域配分、集計))

## ② 都市のスポンジ化や低未利用地の発生

長岡地域の市街化区域とその周辺部においては、これまで民間開発事業や土地区画整理事業による住宅地開発が進められてきました。過去20年間に約3,000区画が分譲されましたが、約2割に空きがある状況です(図2-3-1-4)。さらに、市街化区域内には、3,000㎡以上の低未利用地が合計で約110箇所、面積で約125ha(2018年)あり、区域面積の約2%を占めています。中心市街地、まちなか居住区域、郊外居住区域内でも、低未利用地や都市農地が混在し、市街地が有効活用されていない状況もみられます(図2-3-1-5)。

一方で、中心市街地では、市役所機能のまちなか回帰をはじめとした都市機能の再集積により利便性が向上していることから、マンションや集合住宅の建設が継続的に行われ、完売しています(図2-3-1-6)。

人口・世帯数が減少する中では、居住ニーズを把握し、既成市街地内の宅地をしっかりと活用する必要があります。

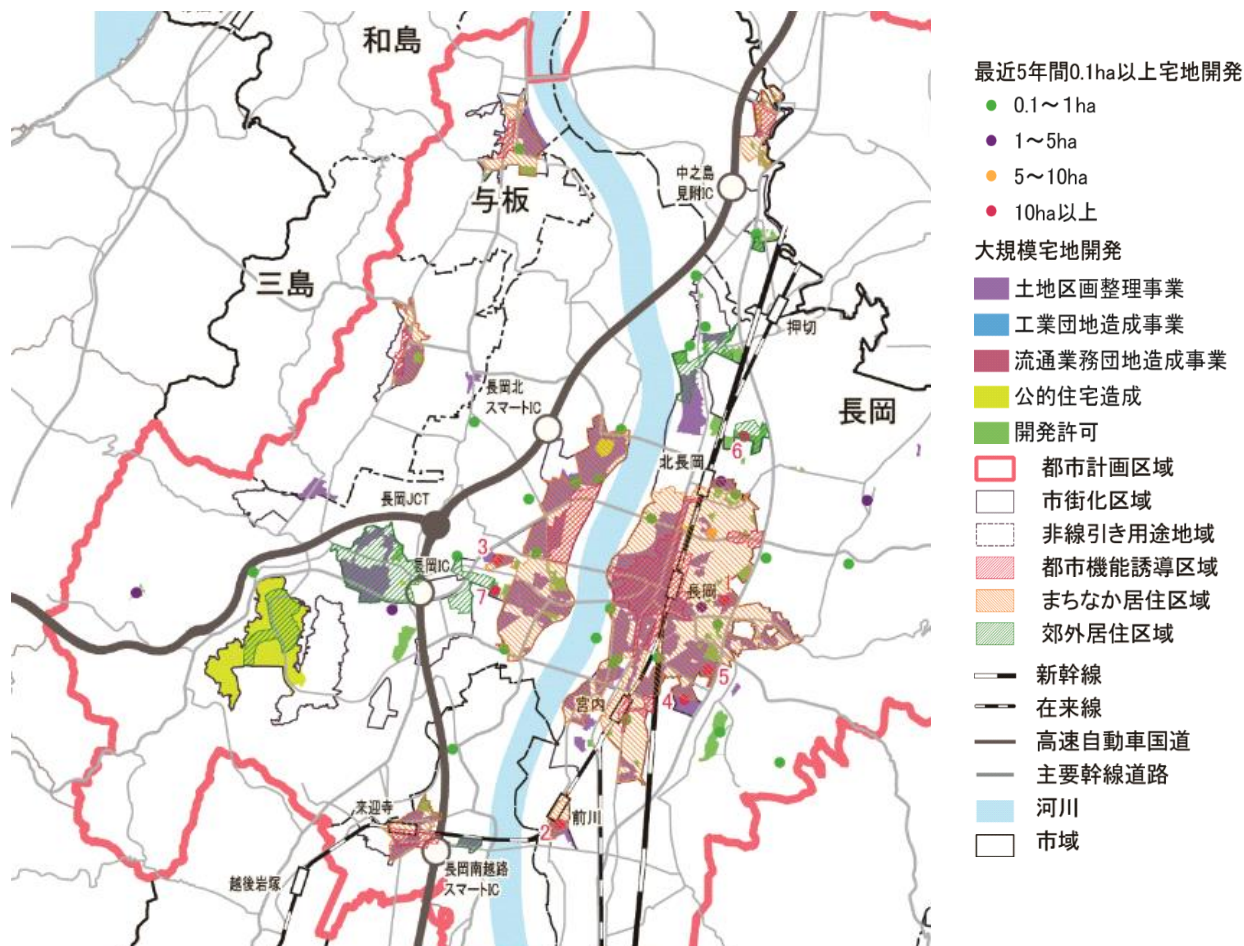


図 2-3-1-4 《宅地の供給状況》

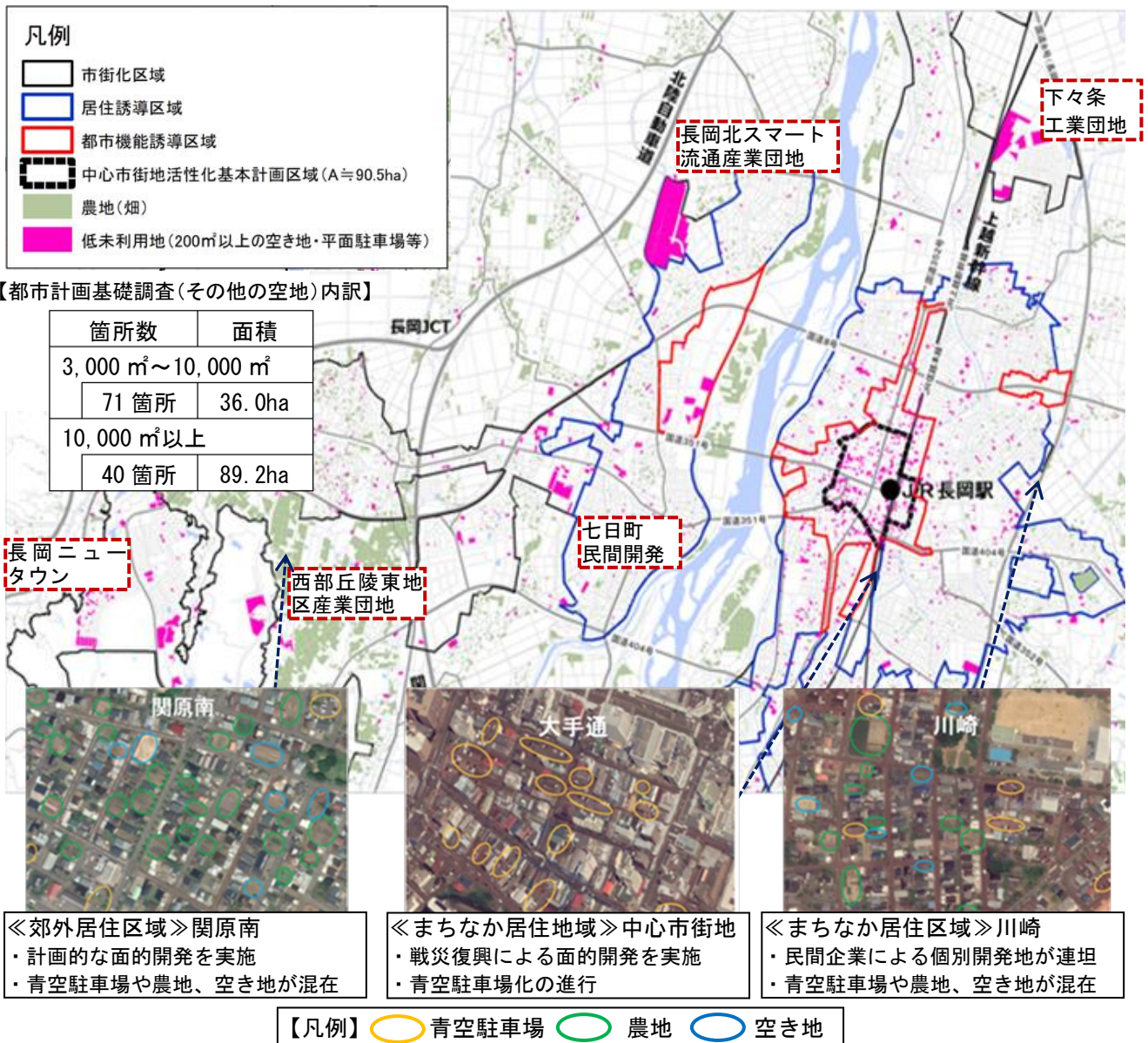


図 2-3-1-5 ≪低未利用地の分布状況≫

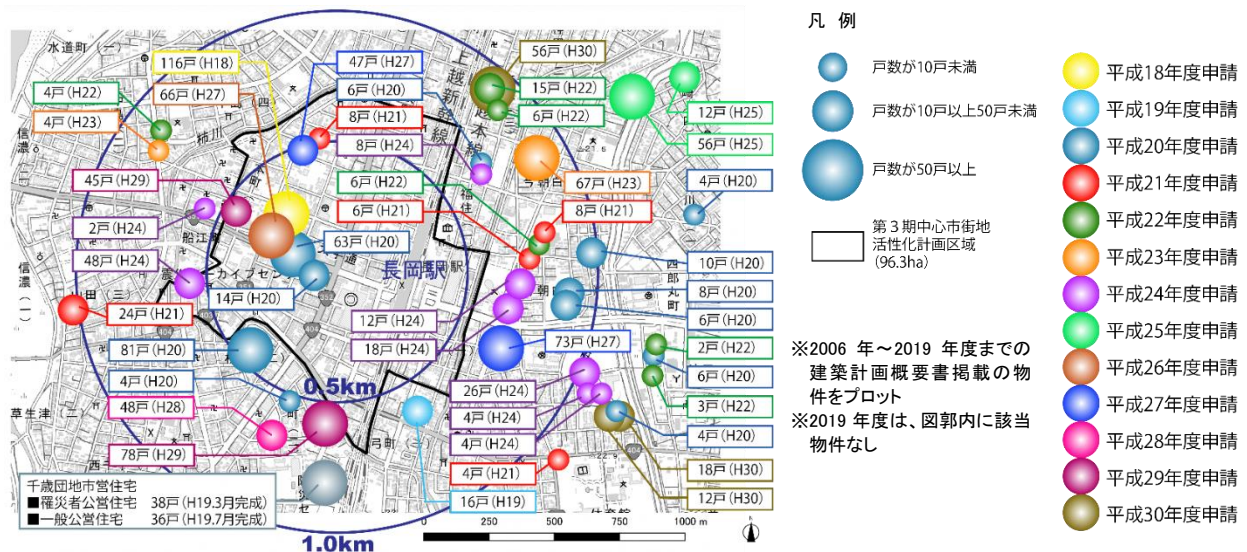


図 2-3-1-6 ≪中心市街地における集合住宅等の供給状況 (2006年～2019年6月)≫  
(出典:長岡市)

### ③ 立地適正化計画と居住誘導区域の指定

「長岡市立地適正化計画」は、人口減少社会においても日常的な生活サービス水準を維持できるよう、人口や都市機能を緩やかに各地域の拠点に誘導し、市街地の密度を適切に保つことを狙いとしました計画です。

本市でも、都市再生特別措置法における「居住誘導区域」に該当するエリアとして「まちなか居住区域」を設定し、「まちなか居住区域定住促進事業」などの取組を通じて居住誘導を図っています（図2-3-1-7、表2-3-1）。

今後はさらなる居住誘導を図ることで、都市機能誘導区域への機能集約を誘発する必要があります。

～長岡市立地適正化計画における目標値～  
(計画期間:2017年度～2026年度)

居住誘導に係る目標値	
まちなか居住区域の人口割合	(2010年) (2026年)
基準値	49.2%⇒52.5%
(社人研推計値 +1.9%)	
まちなか居住区域の人口密度	(2010年)
基準値	50.8人/ha⇒
	(2026年) 48.7人/ha
(社人研推計値 +1.8人/ha)	

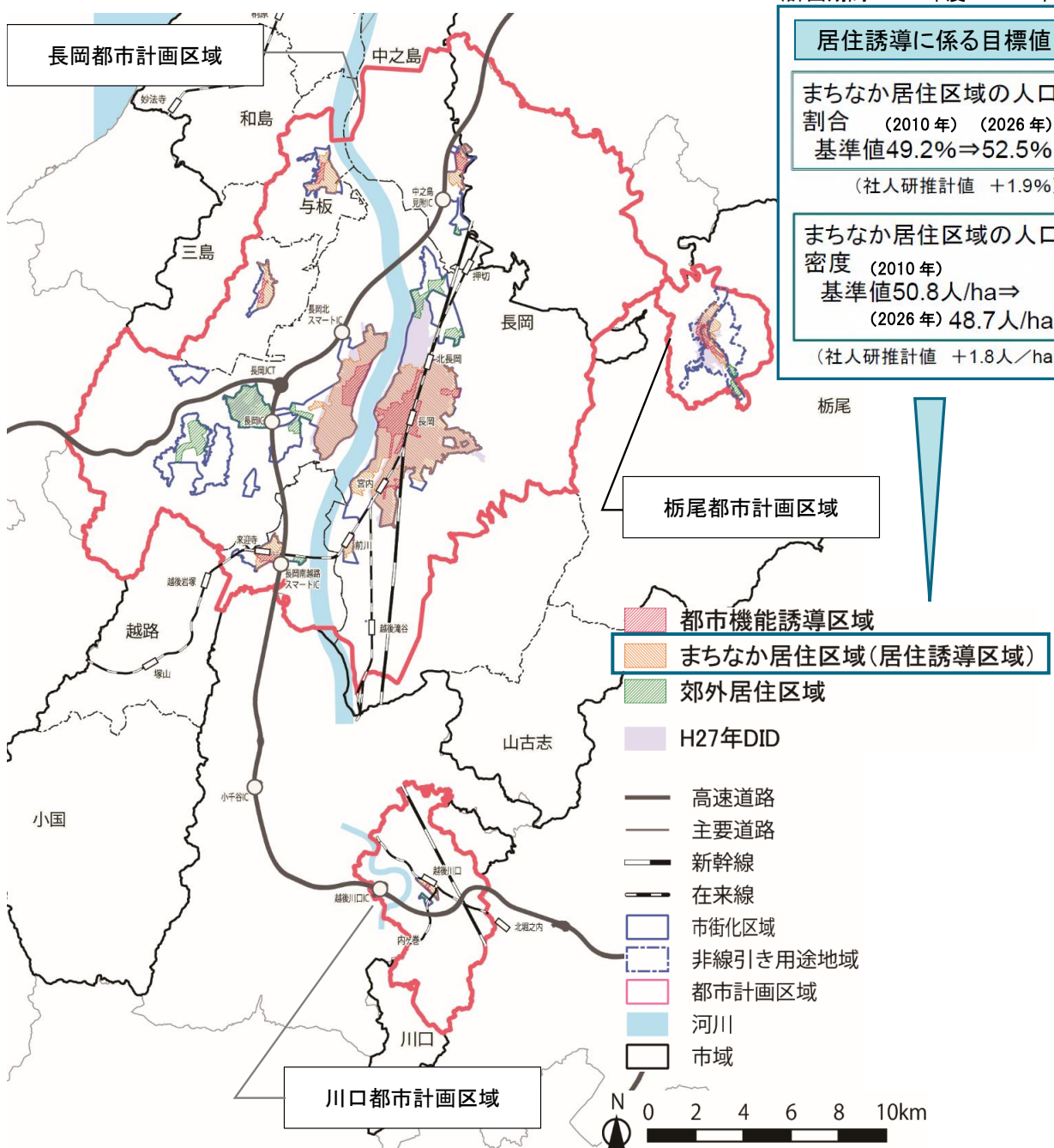


図2-3-1-7 <<都市機能誘導区域・まちなか居住区域・郊外居住区域の位置>>

## まちなか居住区域定住促進事業の概要

- 2018年3月、長岡市立地適正化計画定住促進条例を制定（施行日：2018年4月1日）
- この条例に基づき、まちなか居住区域又はその一部で、転入者が住宅を購入して居住する場合は、住宅に係る固定資産税の1/2を3年間（子育て世帯は5年間）免除する。
- 支援メニュー1と2は、特にスポンジ化が進展している長岡駅周辺部と支所地域のまちなか居住区域に限定。対象住宅は、新築・中古、戸建て・マンションを問わない。

表 2-3-1 <<まちなか居住区域定住促進事業支援メニュー>>

種別	概要
<p><b>&lt;&lt;支援メニュー1&gt;&gt;</b></p> <p>市外にお住まいの方が、住宅を購入等して居住された場合 ※ 引渡し等を受けた後に転入 対象エリア 長岡地域：長岡駅周辺部 支所地域：まちなか居住区域</p>	<p>■対象住宅 専用住宅・併用住宅（居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改築、増築、リフォームし、転入者が居住しているもの</p> <p>■免除額 居住部分の床面積に係る税額の1/2（上限：10万円/年）</p> <p>■免除期間 3年間、子育て世帯は5年間</p>
<p><b>&lt;&lt;支援メニュー2&gt;&gt;</b></p> <p>企業・学校・個人が、従業員用・学生用宿舎を購入等された場合</p> <p>対象エリア 長岡地域：長岡駅周辺部 支所地域：まちなか居住区域</p>	<p>■対象住宅 従業員用・学生用宿舎（併用住宅の場合は居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改築、増築、リフォームしたもの</p> <p>■免除額 居住部分の床面積に係る税額の1/2 （戸建：上限10万円/年、戸建以外：上限5万円/年/戸）</p> <p>■免除期間 3年間</p>
<p><b>&lt;&lt;支援メニュー3&gt;&gt;</b></p> <p>市外にお住まいの親族が、親世帯等の住宅を建替え等して、多世代で同居された場合 ※ 引渡し等を受けた後に転入 対象エリア まちなか居住区域</p>	<p>■対象住宅 専用住宅・併用住宅（居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改築、増築、リフォームし、親世帯と子世帯等が同居しているもの ※親世帯等が住んでいた土地に立地していること</p> <p>■免除額 居住部分の床面積に係る税額の1/2（上限：15万円/年）</p> <p>■免除期間 3年間、子育て世帯は5年間</p>



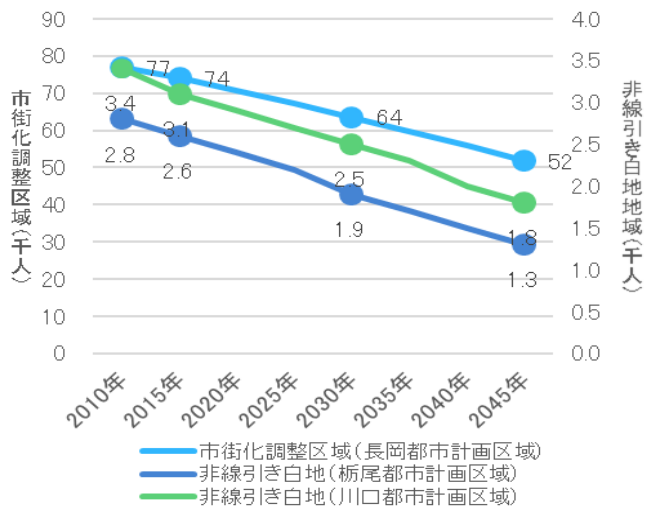
（出典：長岡市）

#### ④ 農村集落を取り巻く状況

市街化調整区域や非線引き白地地域の農村集落では、2030年までに、2割程度人口が減少する見通しです（図2-3-1-8）。少子化も進んでおり、若い世代の居住が望まれます。

市街化調整区域では、既存集落内の宅地に新たな住宅が建築されており、集落の活力維持に貢献しています（図2-3-1-9）。

今後は、周辺農地に影響を与えない範囲の開発としながら、集落及び周辺集落内にあるサービス施設等を集積し、日常的な生活サービス水準を維持する取組が必要です（図2-3-1-10）。



市街化調整区域や非線引きの白地地域の農村集落では、市街化区域より人口減少の速度が速いと見込まれています。

図2-3-1-8 《市街化調整区域等の人口推移》

(出典:長岡市)

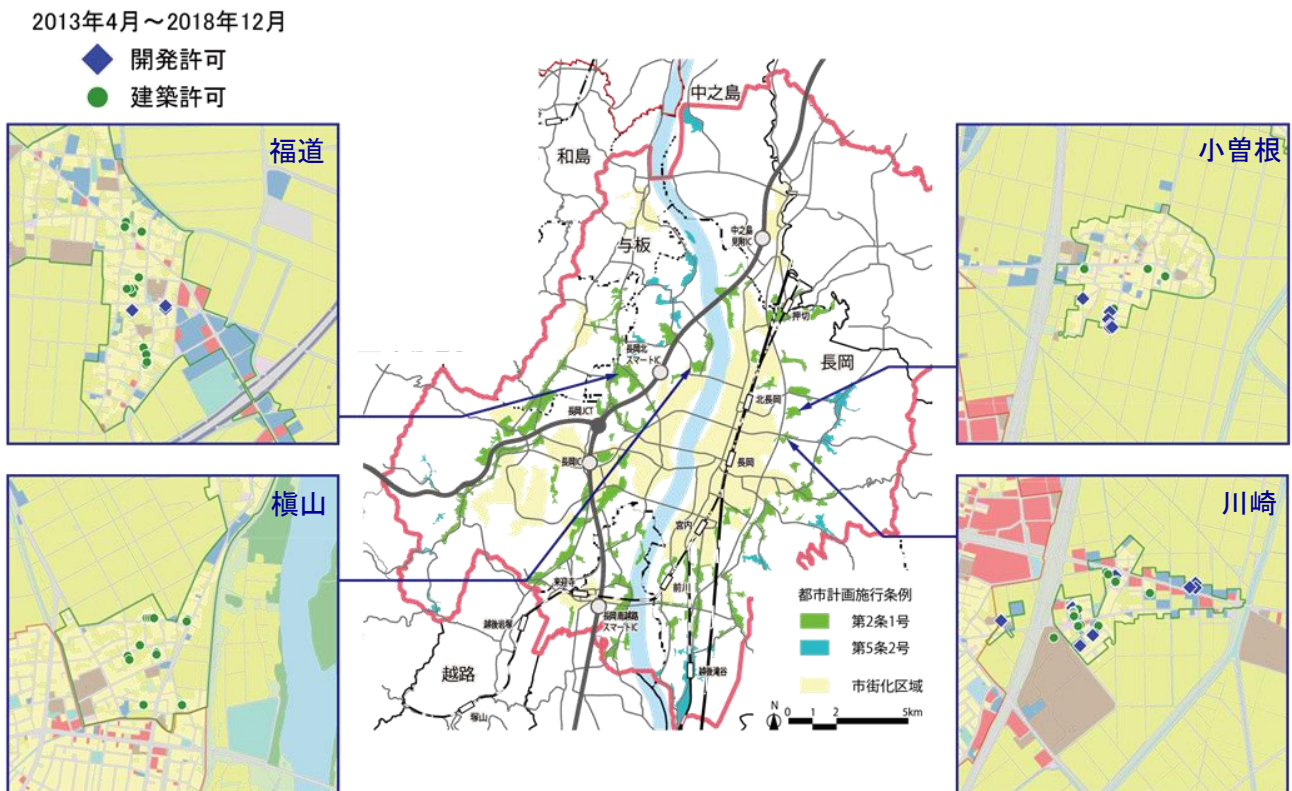


図2-3-1-9 《市街化調整区域の状況(主な例)》

(出典:長岡市)

閉校した小学校を活用し、生活サービス機能を維持する取組(島根県雲南市)



■ 計画の検討を行うワークショップの風景



■ 廃校した小学校を再活用した買物の場  
「はたマーケット」



■ 「はたマーケット」の隣に設置された  
喫茶スペース

【概要】

- 2014年に地区唯一の商店が閉店。
- 廃校した小学校(旧波多小学校)を活用し、波多コミュニティ協議会(地域自治組織)が「交流センター」を設置・運営。
- 交流センター内に「はたマーケット」を開設し、買い物機能を確保。さらに隣には「喫茶スペース」を開設し、住民の交流機会の場も創出(サロン機能)。
- 車を持たない方等に対する無料送迎も実施。

図 2-3-1-10 <<取組事例>>

(出典:住み慣れた地域で暮らし続けるために(内閣府))



## 《住居系土地利用の方針》

### ① 既成市街地の有効活用と低未利用地の解消

#### ＜基本方針＞

- 将来にわたり、人口・世帯数が減少する見通しのもと、住宅地の供給量も十分にあることから、住居系市街地の拡大は行わず、既成市街地内の低未利用地や空き家を有効に活用します。
- 安全・安心な居住環境を確保するため、災害ハザードエリアにおける開発の抑制に取り組みます。

本市は、これまで計画的に市街化を進め、良好な居住環境を有する住宅地の形成に取り組んできました。しかし、人口減少社会を迎え、宅地需要や民間の開発意欲が低下する中、住宅地内には、未分譲の土地や、住宅の取り壊し後に空き地や屋外駐車場等となった低未利用地が見られます。

現在、本市には、世帯数を上回る住宅が供給されており、これからは人口・世帯数減少に伴って空き地、空き家の増加が見込まれます。よって、新たな住宅地の供給を目的とした市街化区域への編入は行わず、既成市街地内の低未利用地を有効に活用します。また、多様化する居住ニーズに対応できるよう、郊外部や農村集落部を含め、住宅地を住まい方の特性に応じて5つの区分に分類し、きめ細やかな土地利用を誘導します。

さらに、近年、地球規模での気候変動により自然災害が頻発化しています。安全・安心な居住環境を確保するため、開発許可基準の見直しなど災害ハザードエリアにおける開発の抑制に取り組みます。

#### 【主な取組】

- ・住居系市街地の維持（新たな市街化区域編入は行わない）
- ・低未利用地の活用や管理方法の検討
- ・災害ハザードエリアの開発許可基準の見直し
- ・市街化区域内の災害ハザードエリアにおける防災対策の強化
- ・公設住宅地の分譲促進
- ・住まい方の特性に応じた土地利用誘導（適切な用途地域の指定）

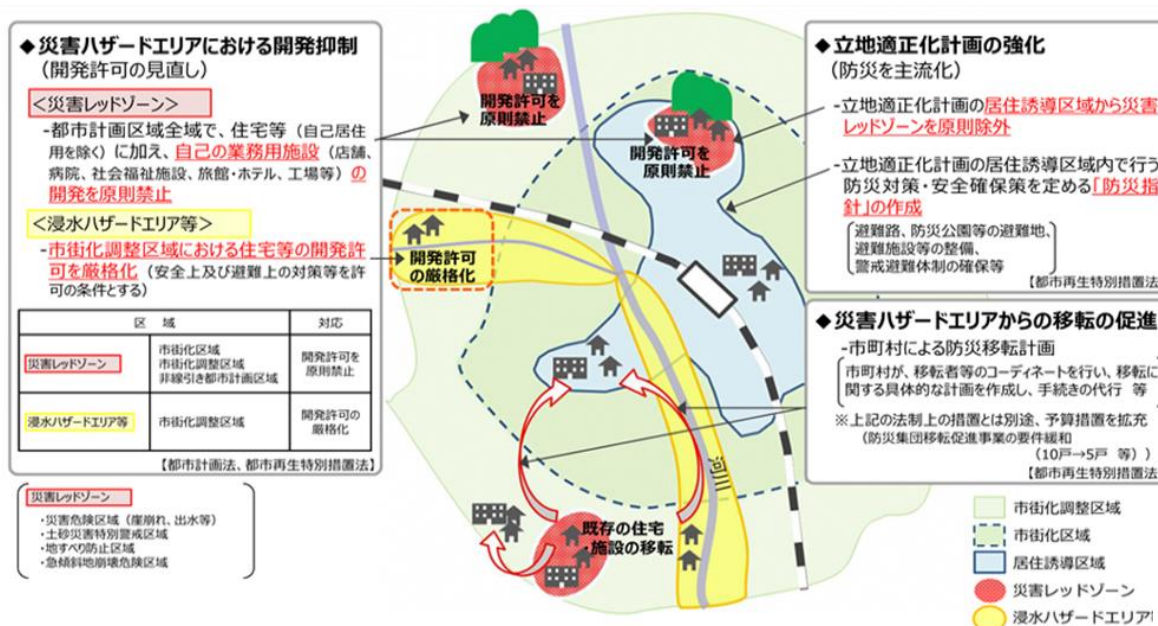


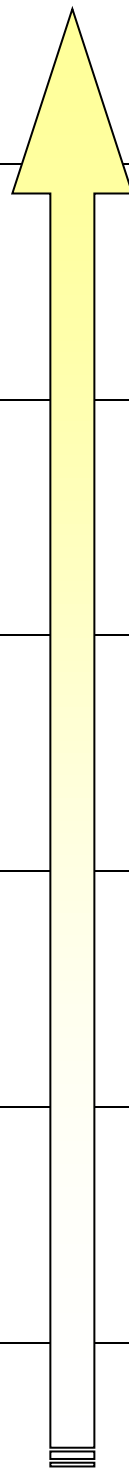
図 2-3-1-11 《頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」》

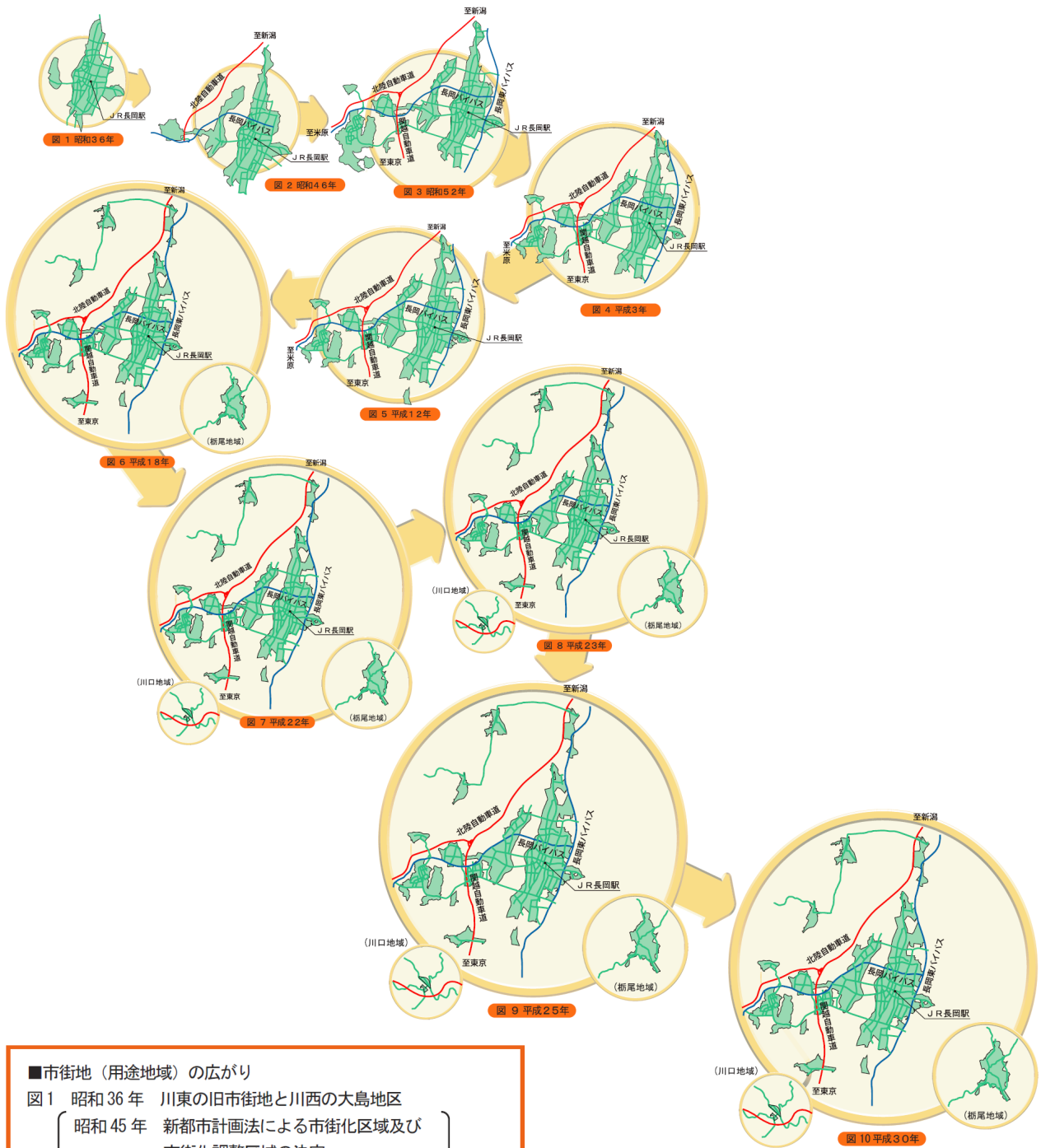
（出典：国交省HP）

表 2-3-2 《住宅地の区分と土地利用の方針》

区分		住まい方のイメージ	
市街地	にぎわい住宅地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様なライフスタイルが実現できる。</li> <li>・歩いて暮らせる範囲で蓄積された都市機能を活用できる。</li> <li>・商業、医療、行政などの都市機能が集積し、身近でまちのにぎわいが享受できる。</li> <li>・店舗・業務併用住宅に居住し、職住近接の暮らし方ができる。</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に密着した商業・生活サービス施設が身近にあり、利便性の高い生活ができる。</li> <li>・地域活力の創出や住民交流の場の中心として活用できる。</li> <li>・公共交通の利便性が高く自家用車がなくても生活ができる。</li> </ul>
	まちなか住宅地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅だけでなく共同住宅も多く立地し、多様なライフスタイルが実現できる。</li> <li>・スーパーや商店街などの商業施設が利用しやすい。</li> <li>・公共交通の利便性が高く自家用車がなくても生活ができる。</li> </ul>
	いきいき住宅地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地場産業を担う工場と住宅が混在し、職住近接の住まい方ができる。</li> </ul>
	うるおい住宅地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある敷地の戸建住宅で生活できる。</li> <li>・静かな住環境の中で落ち着いた生活ができる。</li> <li>・郊外部のゆとりある居住環境と利便性の高い都市生活の両方が享受できる。</li> <li>・豊かな自然や農地が身近にあり、スーパーなどの商業施設が利用しやすい。</li> </ul>
			
農村集落	農村集落		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある敷地で、園芸や家庭菜園などが楽しめる。</li> <li>・集落の歴史や風土に触れることができる。</li> <li>・地域コミュニティに深く結びついた生活ができる。</li> <li>・上記住宅地より、豊かな自然環境のもとで子育てができる。</li> </ul>

場 所	土地利用の方針	人口密度の目安
JR 長岡駅周辺 (中心市街地) 中心市街地周辺の 幹線道路沿道 (国道 351 号、県道長岡中之島見附線沿いなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・医療・行政など、多様な都市機能の導入を誘導し、にぎわいと活力のある市街地形成を目指す。</li> <li>・再開発事業等を通じて、まちなか居住を促進する。</li> <li>・空き家や空き店舗の有効活用を促進する仕組みづくりを検討する。</li> </ul>	高い
各 地 域 拠 点 (地域の商店街など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活力の維持・創出に向けて、特色ある地域のまちづくりと連携した環境整備により、定住を促進する。</li> <li>・空き家や空き地の有効活用を検討する。</li> </ul>	
中心市街地の周辺 古正寺北地区 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地等のにぎわいを支えるため、老朽化した都市基盤の更新や緑化の推進などを通じて、定住人口の確保を図る。</li> <li>・空き家や空き地の有効活用を検討する。</li> </ul>	
蔵王地区 中之島地区 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画制度による建物の用途の誘導や道路・公園などの都市基盤の整備を通じて、住宅と工場が共存できる市街地環境の形成を目指す。</li> <li>・地域の個性である地場産業を活かして、魅力ある街なみづくりを推進する。</li> </ul>	
川崎地区 三島上岩井地区 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・うるおいとゆとりのある良好な住環境の維持・保全を図る。</li> <li>・公設の住宅団地については、定住人口の確保に向けて分譲を促進する。</li> </ul>	
長岡ニュータウン 関原地区 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な市民ニーズを踏まえながら、地域特性を活かした住宅地の整備・供給を図る。</li> <li>・用途地域の指定と合わせて、地区計画制度等を積極的に活用し、きめ細かなまちづくりを誘導する。</li> </ul>	
市街化調整区域の 農村集落	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少などにより集落活力が低下している農村集落については、市街化調整区域における地区計画制度の活用などにより、集落活力の維持・再生に向けた地元住民の主体的な取組を支援する。</li> </ul>	低い





- 市街地（用途地域）の広がり
- 図1 昭和36年 川東の旧市街地と川西の大島地区
  - 〔 昭和45年 新都市計画法による市街化区域及び市街化調整区域の決定 〕
  - 図2 昭和46年 新都市計画法に基づく用途地域の指定
  - 図3 昭和52年 3地区を市街化区域に編入
  - 図4 平成3年 9地区を市街化区域に編入  
国営越後丘陵公園を逆線引き
  - 図5 平成12年 16地区を市街化区域に編入
  - 図6 平成18年 市町村合併  
(中之島、越路、三島、与板、栃尾地域が追加)
  - 図7 平成22年 市町村合併 (川口地域が追加)
  - 図8 平成23年 6地区を市街化区域に編入・2地区を逆線引き
  - 図9 平成25年 上条地区を市街化区域に編入
  - 図10 平成30年 長岡北スマート流通産業団地地区を市街化区域に編入

図 2-3-1-12 ≪長岡市の市街地の変遷≫

(出典:長岡の都市計画)

## 「地区計画」の見直し要件

地区計画による規制が1つの要因となって住民ニーズに沿った土地利用が一定期間進まない場合は、低未利用地を解消するため地区計画の見直しを検討する機会を設けます。

地区計画は地域住民が定めたまちづくりのルールです。このため、次の要件全てを満たすものを見直しの対象とします。

- 建築基準法等において用途に応じ認められている立地可能な建築物（用途・規模）を地区計画によって制限している地区であること。ただし、住居系用途の規制を緩和する場合は、まちなか居住区域（都市再生特別措置法に規定された居住誘導区域）内であること。
- 積極的な分譲活動を継続的に展開しても立地が進まず、一定期間（分譲後5年以上）土地が遊休化し、産業立地の促進や居住者ニーズに応じた良好な住環境形成に支障をきたしていると認められ、かつ、具体的な土地利用計画が明らかであること。
- 地元町内会等が中心となって地区計画の変更を要望し、その変更内容が、既存のインフラや周辺の生活環境に大きな影響を及ぼさないこと。

## ② まちなか居住区域への居住誘導

### <基本方針>

- 人口密度の低下を抑制するため、既成市街地を有効活用し、立地適正化計画に定める「まちなか居住区域」への居住誘導を促進するとともに、住民の合意に基づく土地利用の規制緩和などに取り組みます。

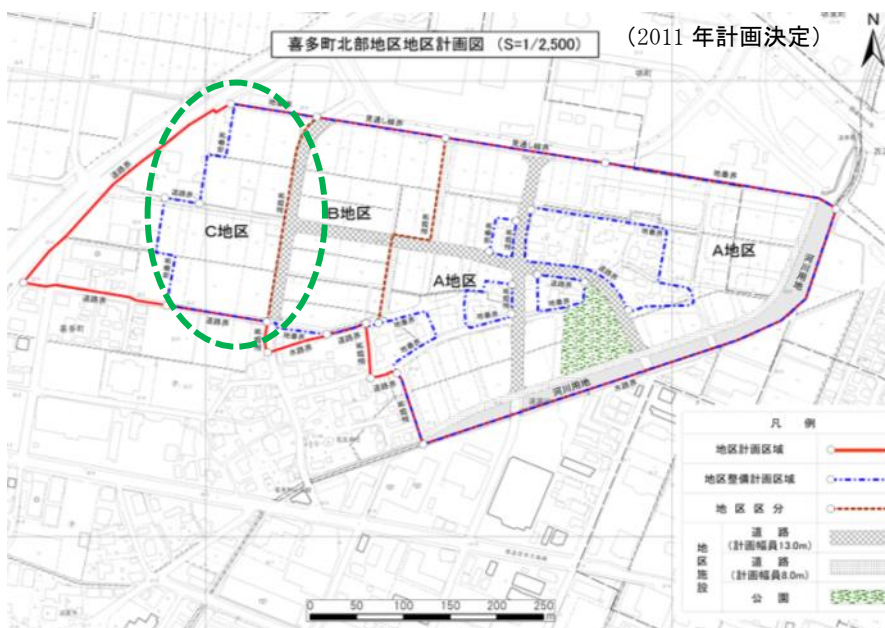
今後、人口・世帯数減少の進行に伴って、DID 地区を含めた市街地内の人口密度が低下する見通しです。このため、民間が提供する生活サービスや公共交通の確保が困難になるおそれがあります。

このような状況を踏まえ、本市の立地適正化計画では「まちなか居住区域」を設定し、居住誘導を図ることで人口密度の低下を抑制し、生活サービスや移動サービスの維持を目指しています。

このため、高齢者世帯が郊外の戸建て住宅から中心市街地のマンションへ住み替えるなど、ライフステージの節目に合わせた居住誘導が可能となるような誘導策を検討します。また、まちなか居住区域においては、市街地再開発事業等に合わせた質の高い住宅供給や町内会からの要望等に応じ、土地利用の規制緩和を検討し、住みやすく、住み続けられる環境づくりに取り組みます。

### 【主な取組】

- ・まちなか居住区域(居住誘導区域)への新たな誘導策の検討
- ・住民ニーズに応じた土地利用の規制緩和や用途変更の検討
- ・市街地再開発事業等に合わせた質の高い住宅供給の促進



○C地区は工業業務系の土地利用を誘導する地域  
○経済情勢や周辺地域の土地利用の変化に伴い誘致に苦慮し、長年未利用地が生じている状況

#### 《住民からの要望》

○町内会より、土地利用の方針の見直しに関する要望書が提出された

#### 《都市計画の変更》

- 地区計画を変更し、土地利用規制を緩和
- 民間事業者が立地しやすい環境を整え、早期の未利用地解消につなげた

図 2-3-1-13 《住民ニーズに応じた土地利用の規制緩和の事例（喜多町北部地区地区計画）》

(出典:長岡市)

### ③ 農村集落の維持と小さな拠点づくり

#### ＜基本方針＞

○農村集落での日常的な生活サービスを維持するため、人口減少と高齢化のさらなる進行を見据え、コミュニティセンターなどを単位として「小さな拠点」づくりを検討します。

田園地域や中山間地域では、人口減少と高齢化のスピードが速く、今後さらに過疎化が進むおそれがあります。また、身近な生活サービスの維持が困難となり、「買物弱者」の発生や、空き地や空き家、耕作放棄地の増加など、集落環境の悪化が懸念されます。このため、コミュニティセンターを基本単位とした農村集落において、日常的な生活サービスや移動サービスの維持・確保に向けた「小さな拠点」づくりを検討します。

具体的な取組としては、周辺農地に影響を与えない場合に限り、市街化調整区域において一定規模の開発を可能とする「地区計画制度」の活用など、集落活力を維持するための地元住民の主体的な取組を支援します。加えて、将来にわたり安全・安心な生活ができるよう、過疎化が進む集落や災害ハザードエリアにある集落については、より安全で利便性の高い基幹集落や市街地への移転支援を検討します。

#### 【主な取組】

- ・ 基幹的な農村集落における日常的な生活・移動サービスの維持・確保
- ・ 集落活力の維持を目的とした市街化調整区域における地区計画の活用
- ・ 過疎化が進む集落や災害ハザードエリアにある集落からの移転支援の検討

#### 日常的な生活・移動サービスの維持・確保イメージ ～小さな拠点～

ふるさと集落生活圏を基本単位として、分散している各種生活サービス機能を集約・確保する。



図 2-3-1-14 《基幹的な農村集落における日常の生活サービスや移動サービスの維持・確保の例》  
（出典：小さな拠点づくりガイドブック（実践編）・総務省）

「道の駅」を活用した小さな拠点づくりの事例(新潟県十日町市仙田地区)

【概要】

- 十日町市の仙田地区では、「(株)あいポート仙田」が、「道の駅」を拠点として、店舗運営や高齢者支援事業、農業の担い手確保、除雪等を実施。
- 地域の生活サービスを支えている。



株式会社あいポート仙田のみなさん



営農が困難になった農家の農作業を積極的に受託しており、このことが農家の不安をなくし、かつ地区の農地の保全に寄与している。



旧JA支店を借りての本社事務所は、農作業の相談や災害復旧の指導等、山間地の世役業務は多岐にわたる。



農産物直売所と日用品販売を併せ持った店舗を開店し、地区の買物難民状態を解消し、毎日、生産者とお客様の明るい笑顔が見られている。



高齢者世帯の冬の屋根雪除雪は雪国の大きな問題である。会社の受託により、高齢者世帯は安心して冬の生活が送れている。

図 2-3-1-15 <<仙田地区の取組事例>>

(出典:総務省 HP)

生活・移動サービスの維持・確保を目的とした集団移転の事例

ほんのむれ  
本之牟礼地区(鹿児島県阿久根市)

【概要】

- 住民による集落の維持運営に対する危機感から、移転の検討を開始。
- 1989年に地区内7戸が、役場近くの倉津地区にまとまって移転。

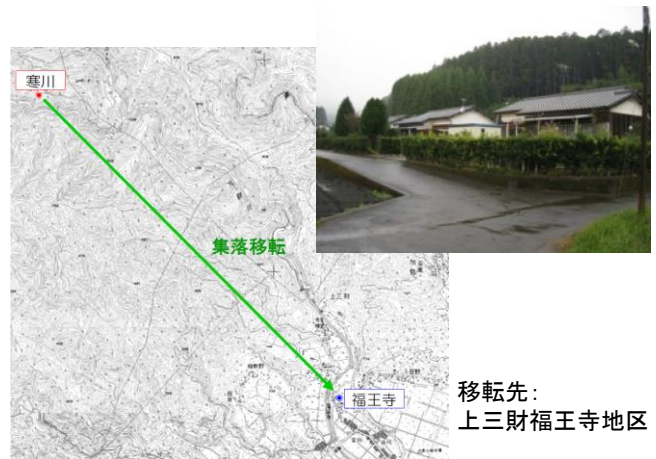


移転先:  
倉津地区

寒川地区(宮崎県西都市)

【概要】

- 急病発生時の対応や、週に1度は必要な水源地清掃が困難になったことが移転検討のきっかけ。
- 1989年に地区内6戸すべてが、移転以前からの転居者が住まう、上三財福王寺地区に移転。



移転先:  
上三財福王寺地区

【移転先:倉津地区の概要】

- ・市中心部より西に約1km。
- ・市が公営住宅用地として土地開発公社により先行取得。
- ・公社が造成後、市が購入。ライフラインは造成の段階で整備。

【移転先:上三財福王寺地区の概要】

- ・寒川集落より東南に約6km、同じ水系の下流。
- ・県道沿いで近くには郵便局もあり、市役所支所や病院もある三財岩崎地区までバスで10分。
- ・住宅地としての環境は良好。

図 2-3-1-16 <<集落の集団移転の例>>

(出典:関東地方整備局 第2回九州圏における地域の存続・再生に関する調査検討委員会 2007年)



## 《商業・業務系土地利用を取り巻く情勢》

### ① 商圈の状況

本市の商圈人口※は、2016年時点で約61万人です。人口減少期を迎えていることから、商圈人口についても減少傾向が続く見通しです（図2-3-1-17）。また、本市の購買人口※は約29万人で、同様に減少傾向にあるものの、商圈人口に対して、その減少割合は緩やかです。地域に根ざした商業店舗の減少や買物ニーズの多様化などにより、商圈内の他市町村が交通便利性のよい本市に依存する割合は高まっています（図2-3-1-18）。

このように本市の商業集積は、近隣市町村を含めた中越圏域全体の重要な買い物の場となっており、これからも商業集積の維持・充実を図り求心力を保つ必要があります。



図2-3-1-17 《長岡市の商圈人口・購買人口推移・見通し（参考：市内売場面積の推移）》

（出典：商圈人口・購買人口実績値：「中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書」・各年・新潟県・買回品について表示  
推計値：社会保障・人口問題研究所が公表した数値に基づき独自に推計（2016年と同一の商圈・流入率と仮定）  
売場面積：商業統計調査・経済センサス活動調査（2016年）

- 第一次商圈  
(流入率 50%以上)
- 第二次商圈  
(流入率 20%以上 50%未満)
- 第三次商圈  
(流入率 5%以上 20%未満)

※商圈人口	
	商業施設に来店する消費者を呼び込む地理的な範囲内に住む人の数
※購買人口	
	その地域で買い物をしている人の数

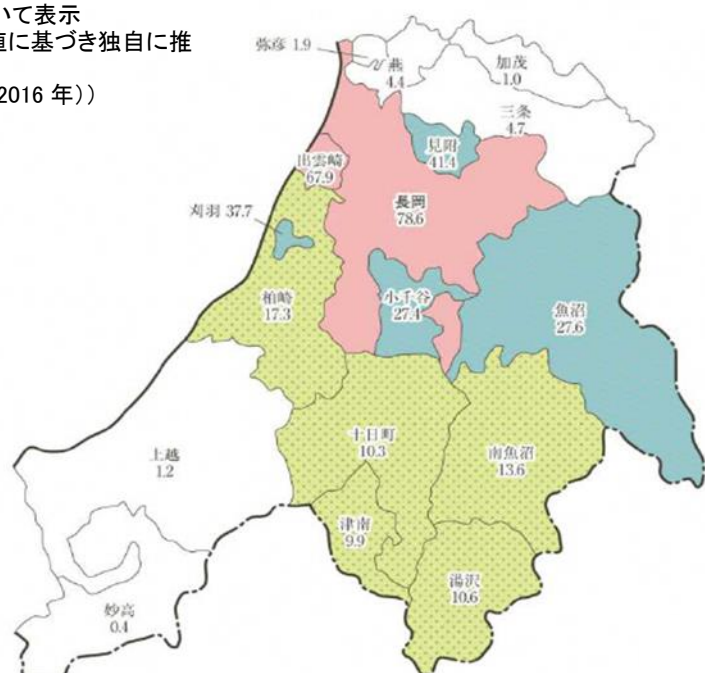


図2-3-1-18 《市町村間流入状況（2016年・買回品）》

（出典：商圈人口・購買人口実績値：「中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書」・新潟県・2016）

## ② 商業・業務施設の配置・展開

本市は、中心市街地や千秋が原・古正寺地区で高い商業・業務集積が見られるほか、郊外部のロードサイドへの大規模店等の進出により、川崎、宮内、喜多町でも商業・業務集積が見られます（図 2-3-1-19）。一方、日常生活に欠かせなくなっているコンビニエンスストアは、市街化区域内の人口密度が高いエリアに立地しているほか、市街化調整区域や支所地域では、幹線道路沿道や鉄道駅周辺に立地し、地域の買物の利便性を支えています（図 2-3-1-20）。

本市では、日常生活における買い物利便性の維持・向上を図るとともに、中越圏の商圈を担う広域的な商業・業務集積を図る観点から、都市計画マスタープランにおいて「近隣型」、「地域型」、「広域型」の3つの商業・業務集積地の類型を示し、地域特性に応じた土地利用の調整に取り組んできました。一方で、川西地域では道路網の整備とあいまって商業・業務施設が増加し、一部に空き店舗も発生しています。本市は、近隣市町村を含めた中越圏域全体の重要な買い物の場となっていることから、これからも商業・業務集積を維持し、求心力を保つ必要があります。

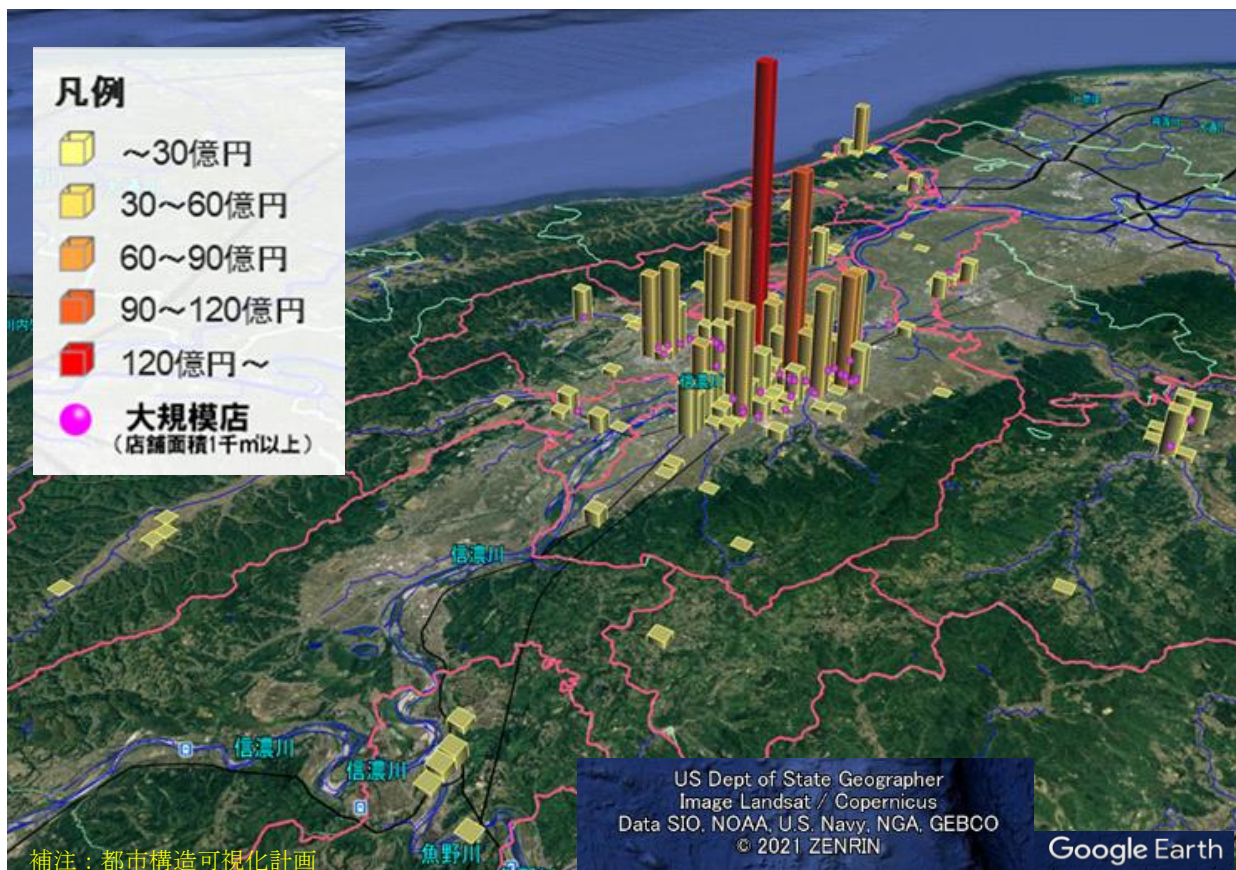


図 2-3-1-19 ≪小売販売額と大規模店の分布≫

(出典：メッシュデータ：経済センサス(2014年))

大規模店：全国大型店小売店総覧、東洋経済 2018年／県大店法届出一覧)

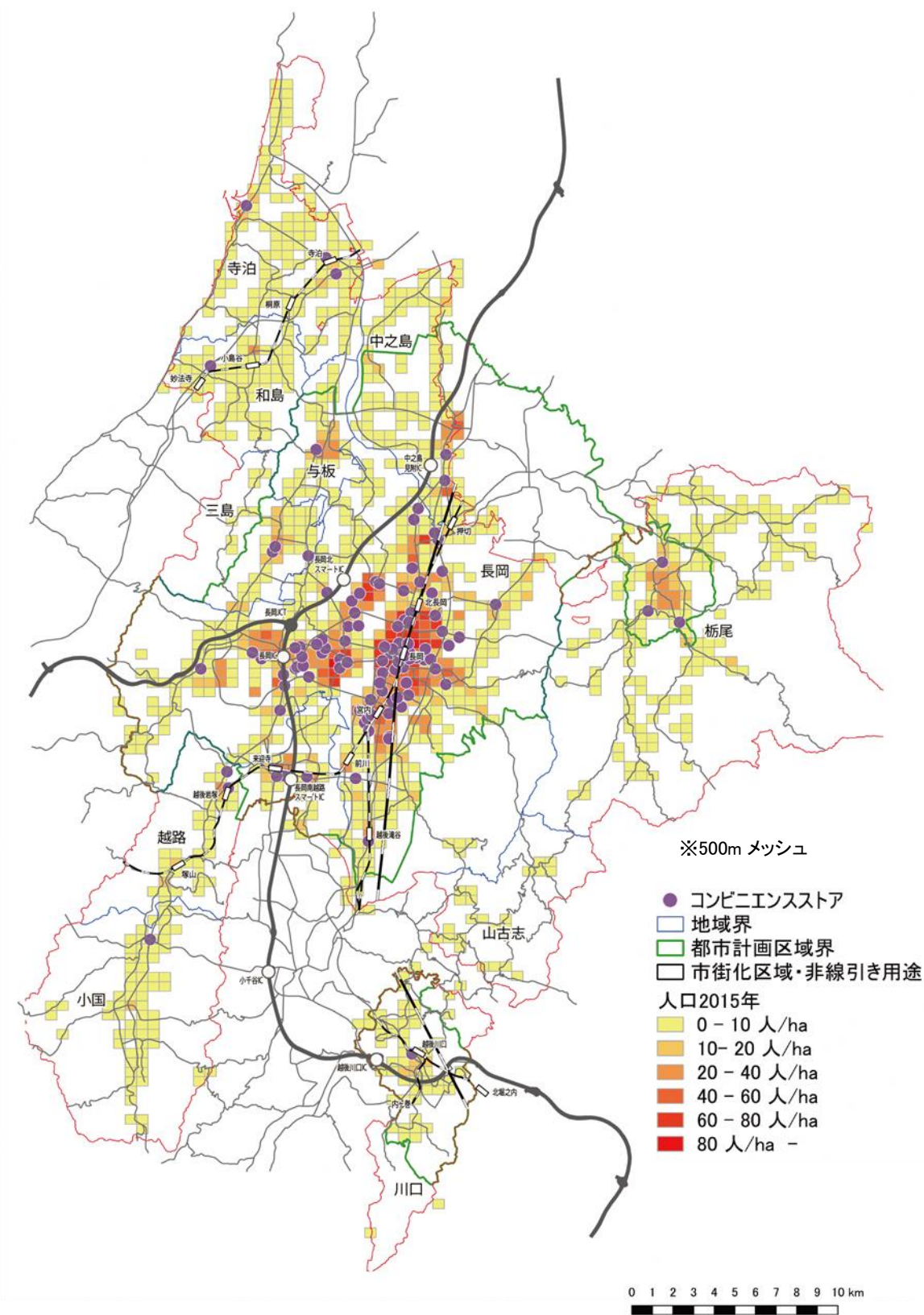


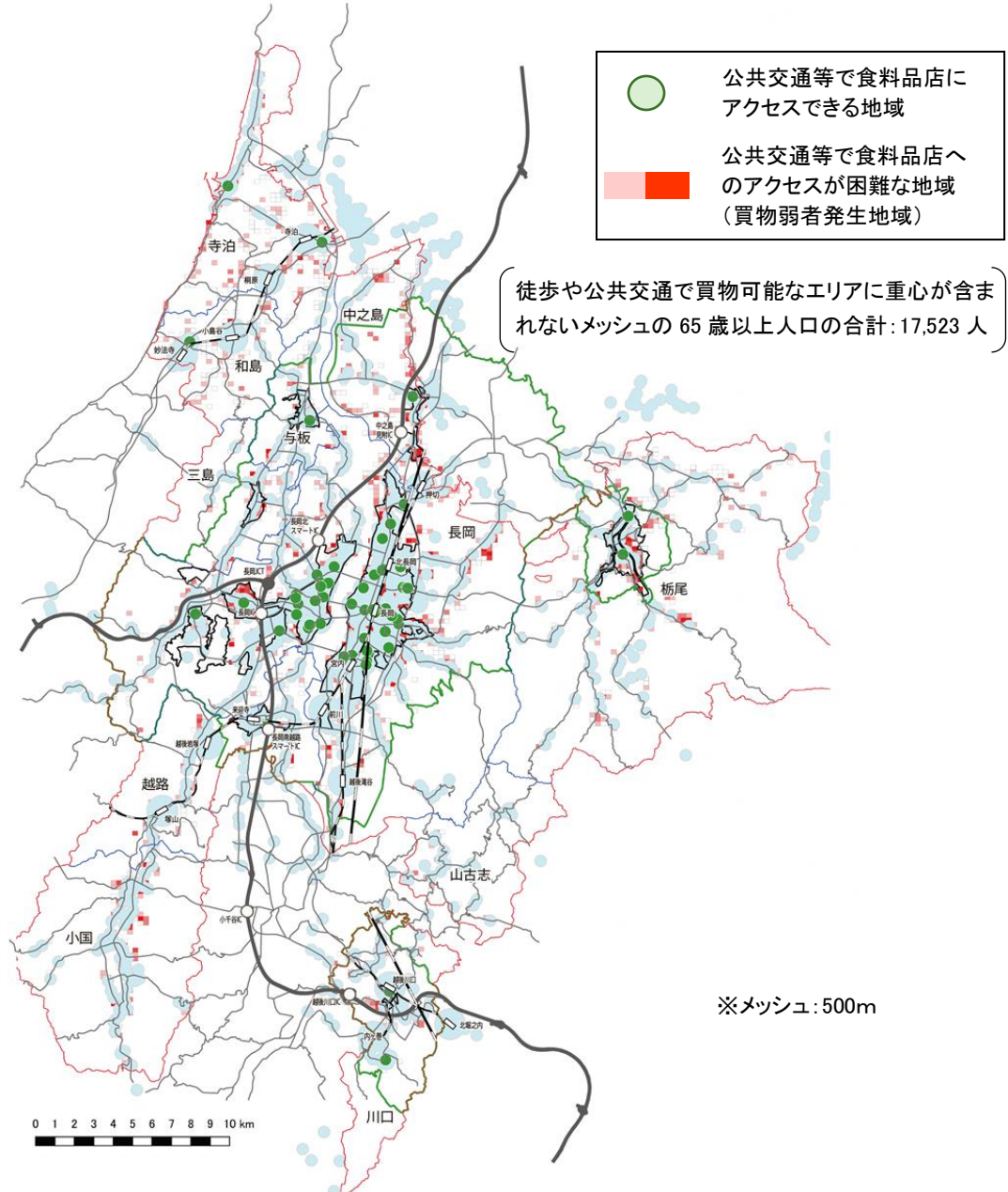
図 2-3-1-20 《コンビニエンスストアの分布》

(出典:コンビニエンスストア:iタウンページ(2021年2月)、人口メッシュデータ:国勢調査 2015年)

### ③ 買物弱者の状況

農林水産省によると、買物弱者※は、全国で約 825 万人（2015 年時点）と推計され、65 歳以上人口の 24.6%を占めるとされています。同じ考え方で本市の状況を整理すると、田園地域や中山間地域の集落部を中心に、約 17,000 人の買物弱者が発生する可能性があります（図 2-3-1-21）。また、人口減少が進む田園地域や中山間地域では、民間企業による新たな商業施設の立地は経営上難しく、さらなる高齢化の進行により、買物弱者となる住民が増えるおそれがあります。

今後は、徒歩や公共交通での買い物が困難な高齢者に対する支援のあり方を検討する必要があります。



※買物弱者: 自動車の運転ができず、徒歩や公共交通での買い物が困難な高齢者。例えば、農林水産省では、過去の研究事例等から、店舗(※)まで直線距離が 500m 以上で、かつ 65 歳以上で自動車を利用できない人を「買物弱者」として定義。

(※)店舗: 生鮮食品小売業、百貨店、総合スーパー、食品スーパー及びコンビニエンスストア

図 2-3-1-21 《食料品店へのアクセス状況》

(出典:メッシュデータ:2015年国勢調査)

#### ④ 業務系事業所の立地状況の変化

経済センサスにより、本市における第3次産業の2012年と2016年の事業所数を比較すると、卸売業・小売業が減少し、医療・福祉や情報通信業、教育、学習支援業が増加しています(図2-3-1-22)。

さらに働き方改革や新型コロナウイルスの影響により、地方移住(図2-3-1-23)や地方都市におけるサテライトオフィスへの関心が高まっており、「分散して働くこと」に対応した環境整備が求められています。

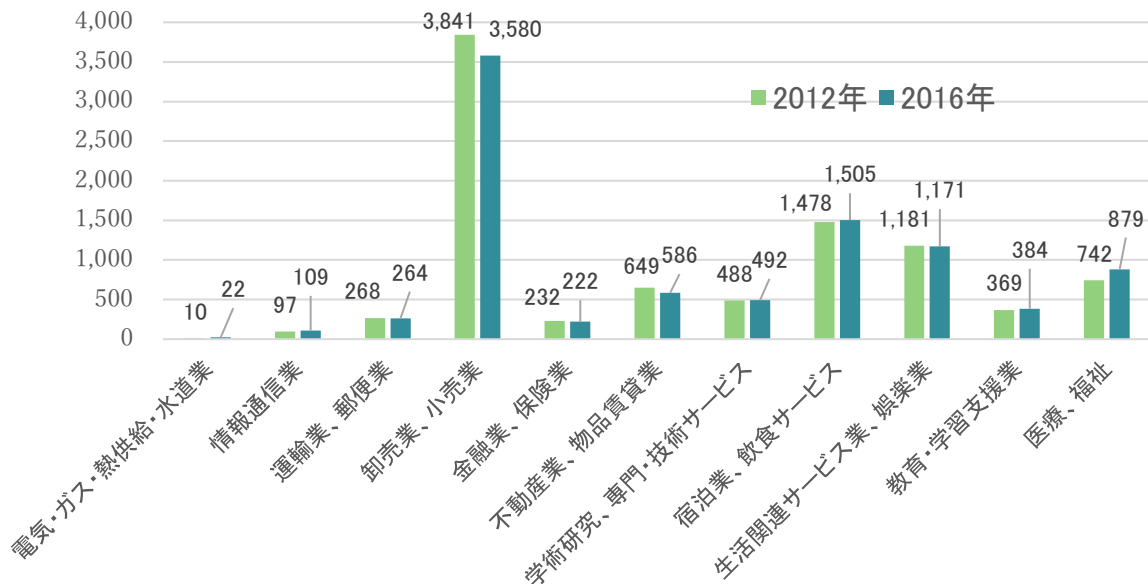
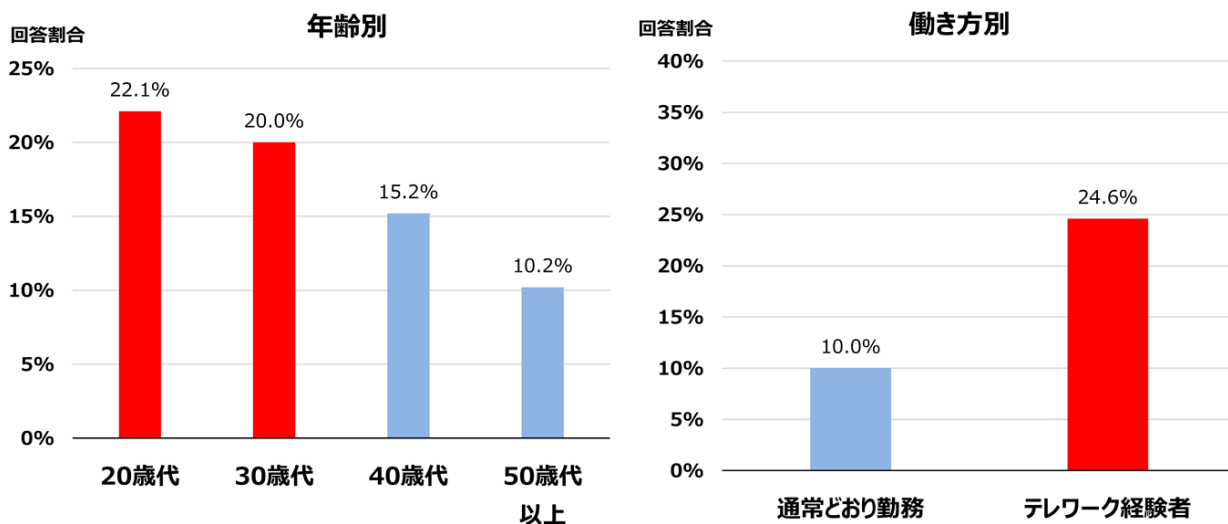


図2-3-1-22 《市内事業所数の推移》

(出典：経済センサス活動調査)

#### 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により 地方移住への関心が高まった者の割合



(注) 2020年5月25日-6月5日にかけて実施したアンケート調査(回答数10,128名)  
「今回の感染症の影響下において、地方移住への関心に変化はありましたか」に対して「関心が高まった」、「関心がやや高まった」と回答した者の割合(三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)居住者への質問)

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県

(出所) 内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(2020年6月21日公表)を基に作成。

図2-3-1-23 《新型コロナウイルス感染症の影響による地方移住への関心の変化》

(出典：内閣官房日本経済再生総合事務局 基礎資料)

## 《商業・業務系土地利用の方針》

### ① 商圏内の求心力の向上

#### ＜基本方針＞

- 都心地区である中心市街地及び千秋が原・古正寺地区では、「広域型商業・業務集積地」としての機能を維持し、充実を図ります。
- 大規模集客施設は、買い物の利便性を向上させ、都市の拠点性を高める一方で広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれがあることから、都心地区以外への立地を制限します。

中越圏域全体の人口減少に伴い商圏人口は減少するものの、圏域全体の買い物の場として、本市の商業・業務集積の重要性は高まっています。

都心地区である中心市街地及び千秋が原・古正寺地区は、中越地域全体の広域商圏を担い、求心力の向上やまちのにぎわいを創出する「広域型商業・業務集積地」として、機能の維持・充実を図ります。さらに既存の都市機能の再集積を継続的に進め、利便性の向上を図ります。

集客性の高い大規模集客施設は、買い物の利便性を向上させ、都市の拠点性を高める一方で、周辺の生活環境はもとより、広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれがあることから「都心地区」への立地を基本とします。中心市街地では、「長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）」等との連携のもと、大規模集客施設の立地誘導を図ります。併せて、準工業地域での「特別用途地区」の指定や、「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」及び本マスタープランの「商業・業務集積の規模の目安と配置方針」による立地誘導などを通じて、引き続き、都心地区以外への大規模集客施設の立地を制限します。

#### 【主な取組】

- ・中心市街地における大規模集客施設の立地誘導の促進  
（「長岡市中心市街地活性化基本計画（第3期計画）」）
- ・準工業地域における「特別用途地区」の指定による大規模集客施設の立地抑制
- ・床面積の合計が1万㎡を超える一団の立地誘導（「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例及び本マスタープランの「商業・業務集積の規模の目安と配置方針」の運用）



長岡地域(大手通り)



長岡地域(千秋が原地区)

図 2-3-1-24 《広域型商業・業務集積地》

## ② 買い物の利便性に応じた商業・業務集積の維持

### ＜基本方針＞

- 買い物利便性に応じて「近隣型」、「地域型」、「広域型」の3つの商業・業務集積地を維持するため、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域において、商業・業務系土地利用を優先的に誘導します。
- 商店街機能向上に向けて、がんばる地域商店街の取組を支援します。

本市では、これまで商業・業務集積地の規模や役割に応じ、必要な機能を集約、確保できるよう商業・業務施設の配置を進めてきました。

買い物利便性の向上や適切な土地利用を図るため、生鮮食料品などの最寄品を提供する「近隣型商業・業務集積地」、最寄品のほか一部の買回品も提供する「地域型商業・業務集積地」、大規模集客施設や専門店などを含む多様な店舗で構成された「広域型商業・業務集積地」という3つの商業・業務集積地を引き続き維持します。

「長岡市立地適正化計画」では、商業施設は都市機能誘導区域内への「誘導施設」に位置付けられています。よって、商業等の都市機能の複合化や空き店舗等を活用した商業環境づくりなどを通じ、優先的に区域内への誘導を図ります。併せて、地域商店街の活性化に向けて、中心市街地や各地域の商店街が行う誘客・販売促進等の取組を支援します。

### 【主な取組】

- ・3類型（「近隣型」「地域型」「広域型」）の商業・業務集積地の維持・充実
- ・都市機能誘導区域における商業・業務施設の誘導
- ・中心市街地や各地域の商店街が行う誘客・販売促進等の取組を支援



与板地域（与板町与板地区）

図 2-3-1-25 ≪近隣型商業・業務集積地の例≫



長岡地域（川崎地区）

図 2-3-1-26 ≪地域型商業・業務集積地の例≫

表 2-3-3 <商業・業務集積地の規模の目安と配置方針>

区分	主な役割	規模の目安(上限)		配置方針 (立地適正化計画との整合)
	施設の形態 (例)	建物規模 注 1)	集積の規模 注 2)	
近隣型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生鮮食料品など、最寄品を提供</li> <li>・日常生活の買い物需要を担う</li> <li>・各地域の核となる商業・業務集積地</li> </ul>	3千㎡以下	～1万㎡程度	<p>&lt;配置方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常的な買い物需要や高齢化の進行を踏まえ、身近な範囲への配置を促進する。</li> <li>・各地域の商業・業務機能の維持・増進につながるものについては、可能な限り配置されるよう配慮する。</li> </ul> <p>&lt;配置箇所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長岡地域のまちなか居住区域及び郊外居住区域内</li> <li>・中之島、越路、三島、与板、栃尾、川口地域の都市機能誘導区域内</li> <li>・寺泊、小国、和島、山古志地域の地域拠点(鉄道駅周辺又は支所周辺)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街</li> <li>・食品スーパー</li> </ul>			
地域型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄品のほか、一部の買回品も提供</li> <li>・近隣型商業・業務集積地よりも規模が大きく、広範囲からの買い物需要を担う</li> </ul>	1万㎡以下	1万～2.5万㎡程度	<p>&lt;配置方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣型商業・業務集積地よりも広範囲からの買い物需要に応えることから、交通利便性の高い場所※への配置を基本とする。</li> <li>※4 車線以上の幹線道路沿道及び結節部で、近隣商業地域又は商業地域の用途指定があるところ</li> </ul> <p>&lt;配置箇所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域拠点(宮内、川崎)の都市機能誘導区域内</li> <li>・長岡地域の都市機能誘導区域内(都心地区を除く)</li> <li>・長岡ニュータウン、喜多町、堺町</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合スーパーマーケット(量販店)</li> <li>・ホームセンター</li> </ul>			
広域型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中越地域全体の広域商圏を担う</li> <li>・都市の求心力の向上とまちの賑わいを創出する</li> </ul>	上限なし	上限なし	<p>&lt;配置方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の利便性が高く、市内外の住民にとって集まりやすい「都心地区」への配置を基本とする。</li> </ul> <p>&lt;配置箇所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心地区(中心市街地、千秋が原・古正寺地区)の都市機能誘導区域内</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ショッピングセンター</li> <li>・デパート</li> <li>・専門店</li> </ul>			

注 1) 建物規模の上限の目安: 店舗1棟当たりの床面積

注 2) 集積の規模の目安: 店舗が複数棟集まった際の床面積の総量



### ③ 買物弱者対策の検討

#### ＜基本方針＞

○農村集落や中山間地域では、移動サービスをはじめとした多様な分野との連携のもとで、買物弱者対策を検討します。

人口・世帯数減少、高齢化の進む農村集落や中山間地域では、徒歩圏に店舗やバス停がないなど、3 類型の商業集積地の配置方針に当てはまらない、日常的な買い物が難しい地域があります。このような地域では、今後、高齢化の進行とともに買物弱者の増加が懸念されます。

このため、商業集積地までの移手段を確保する交通施策や福祉等の多様な分野との連携による買い物の機会の創出など、買物弱者対策について検討します。併せて、移動販売や宅配サービスなど、民間企業の様々な取組の活用・連携を進めていきます。

#### 【主な取組】

- ・交通・福祉等の多様な分野との連携による買物弱者対策の検討

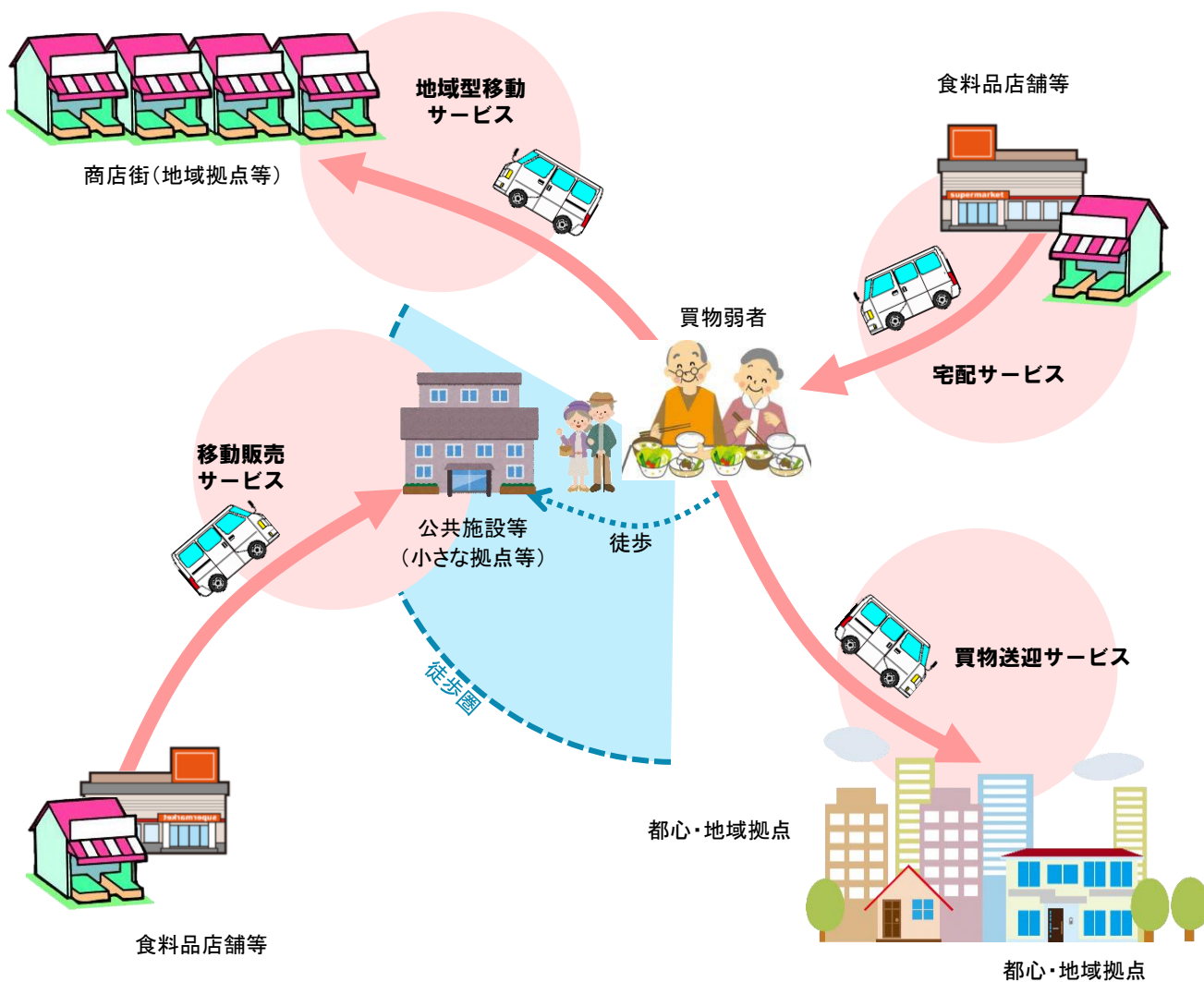


図 2-3-1-27 ≪買物弱者対策の取組イメージ≫

## ④ 既存ストックの利活用

### ＜基本方針＞

○空きビルや空き店舗など、使わなくなった物件をオフィスや業務拠点として利活用できるよう、必要な支援を検討します。

新型コロナウイルスの感染拡大により、世界的に国境封鎖や外出制限など、人の移動に厳しい制約が課されました。また、供給面では、航空輸送やコンテナ船輸送が減少し、自動車や電子部品ほか必要な物資が不足するなど、サプライチェーンの脆弱性が顕在化しました。需要面では、対面サービスや観光客など人の移動により発生する需要が消失し、供給・需要両面で、これまで経験したことのないような経済への影響が生じました。

この経験を経て、多くの企業で事業継続計画（BCP）の一環としてテレワークが進んだほか、製造拠点の国内回帰や事業所の分散化への関心が高まっています。2019年時点では、サテライトオフィスの導入は7.8%に過ぎないものの、検討中または興味はあるという導入に前向きな企業が19.9%あることから、新型コロナウイルスの影響に伴い、今後導入が急速に進む可能性があります。

本市でも、東京から片道90分という地の利と空きビルや空き店舗を資源と捉え、サテライトオフィス等の誘致に向け必要な支援を検討します。

### 【主な取組】

- ・サテライトオフィス設置等に対する支援
- ・民間企業と連携した空きビル・空き店舗の情報提供

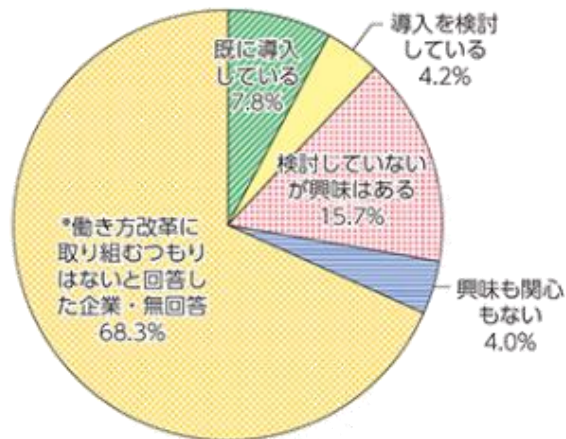


図 2-3-1-28 ≪サテライトオフィスの導入状況≫

(出典:「サテライトオフィス」設置に係る民間企業等のニーズ調査(総務省))

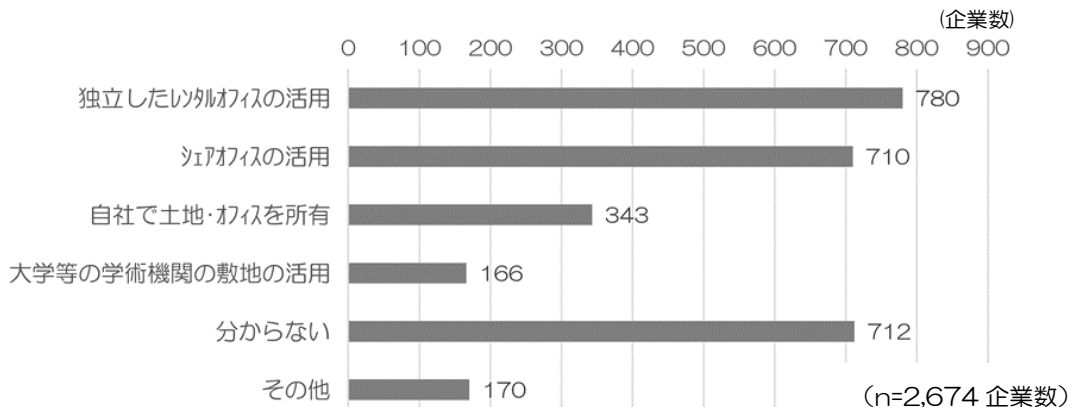


図 2-3-1-29 ≪今後検討するサテライトオフィスの設置形態≫

(出典:「サテライトオフィス」設置に係る民間企業等のニーズ調査(総務省))

《工業・流通系土地利用を取り巻く情勢》

① 企業の立地動向

企業立地の全国的な動向をみると、新規立地計画を有する企業の割合は、近年増加傾向にあり、将来の国内外での事業展開も「国内強化」が6割を超えている状況です（図2-3-1-30、表2-3-4）。

新型コロナウイルス感染拡大の際には、生産拠点の海外依存が逆効果となって企業活動が停滞し、経済全体に影響を与えました。さらに、東京一極集中によるリスクへの脆弱性やリモートワークの可能性が再認識され、地方都市の価値が見直されています。

今後、事業活動におけるさらなる「国内強化」、とりわけ地方への新規立地に意欲を示す企業が増加すると見込まれます。このような企業の立地ニーズの変化を捉え、本市への産業立地のさらなる誘導を図る必要があります（図2-3-1-31）。

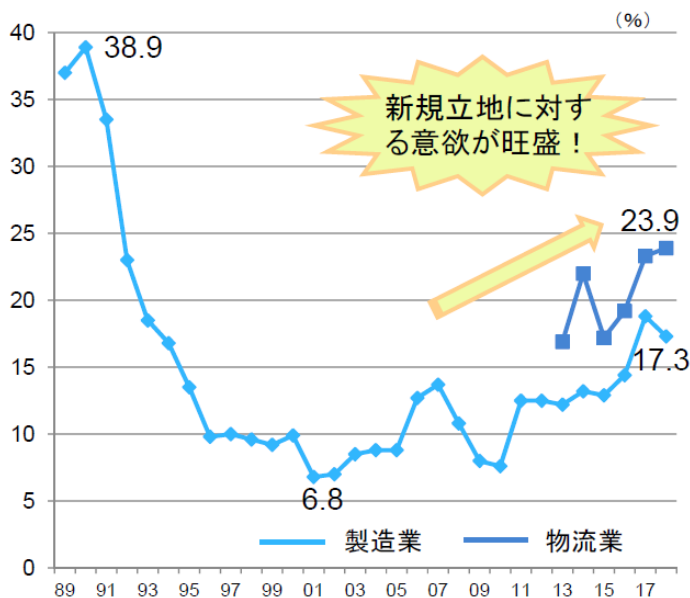


図2-3-1-30 《新規立地計画を有する企業の割合※》  
（出典：産業立地2019 Vol158,日本立地センター）

表2-3-4 《今後の国内外での事業活動の比重》

	件数	構成比	対前年増減値
国内強化	1,764	61.0%	0.1
海外強化	77	2.7%	-0.7
国内・海外とも強化	406	14.0%	-3.7
国内縮小	70	2.4%	1.0
海外縮小	0	0%	-0.1
国内・海外とも縮小	3	0.1%	0
国内強化・海外縮小	7	0.2%	-0.1
国内縮小・海外強化	24	0.8%	0.1
国内・海外とも現状維持	216	7.5%	-2.3
未定	254	8.8%	3.5
その他	72	2.5%	2.2
合計	2,905	100.0%	
(無回答)	49		

（出典：産業立地2019 Vol158,日本立地センター）

※（一財）日本立地センターによるアンケート調査  
 発送数：製造業14,945件、物流業4,974件  
 回収率：製造業15.3%、物流業13.1%

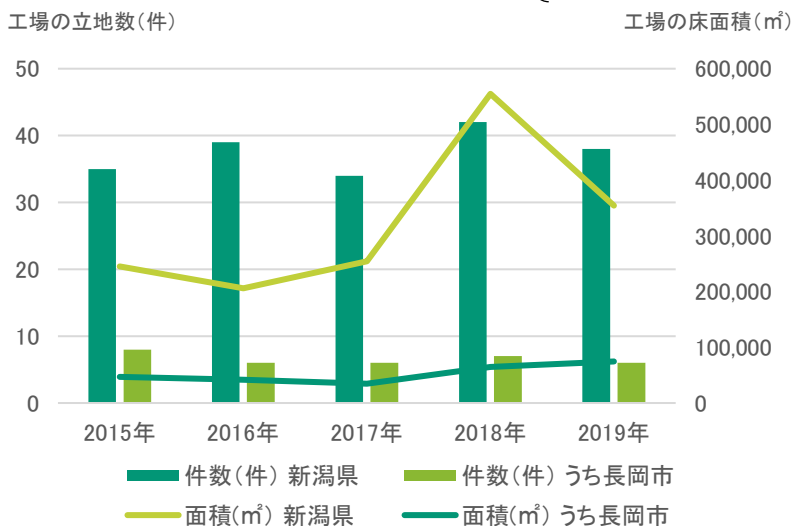


図2-3-1-31 《新潟県と長岡市の工場立地動向推移》

（出典：2019年工場立地動向調査(速報)）

## ② 産業団地の状況

本市は、高速道路網の優位性を活かして、これまで45団地に400haを超える産業団地の整備を進めてきました。これら団地の分譲面積のうち、約9割の団地が完売し、96.9%の分譲率となっています(図2-3-1-32、表2-3-5)。2019年度から分譲を開始した「長岡北スマート流通産業団地」の分譲区画も全33区画、約27ha全て完売しました。

市内には、4大学1高専の学術研究機関やNPO法人長岡産業活性化協会NAZE※などの産業支援機関が立地し、産・学・官・金の連携による共同研究等を通じて、企業に寄り添いながら、技術の高度化や製品の高付加価値化、人材育成などに取り組んでいます。

本市は関越・北陸自動車道の結節点にあり、さらに国道8号、国道17号などにより、関東、東北、北陸方面との道路ネットワークを形成していることから、流通系企業の立地が増えています。今後とも、高速道路網や学術研究機関等の集積といった本市の強みを活かしながら、企業立地ニーズに応える産業団地を整備する必要があります。

※NAZE:2005年4月に長岡地域のモノづくり産業の活性化を目的に産業界が主体となって設立された組織。地域内製造業を中心に、大学などの高等教育機関、金融機関等により構成。

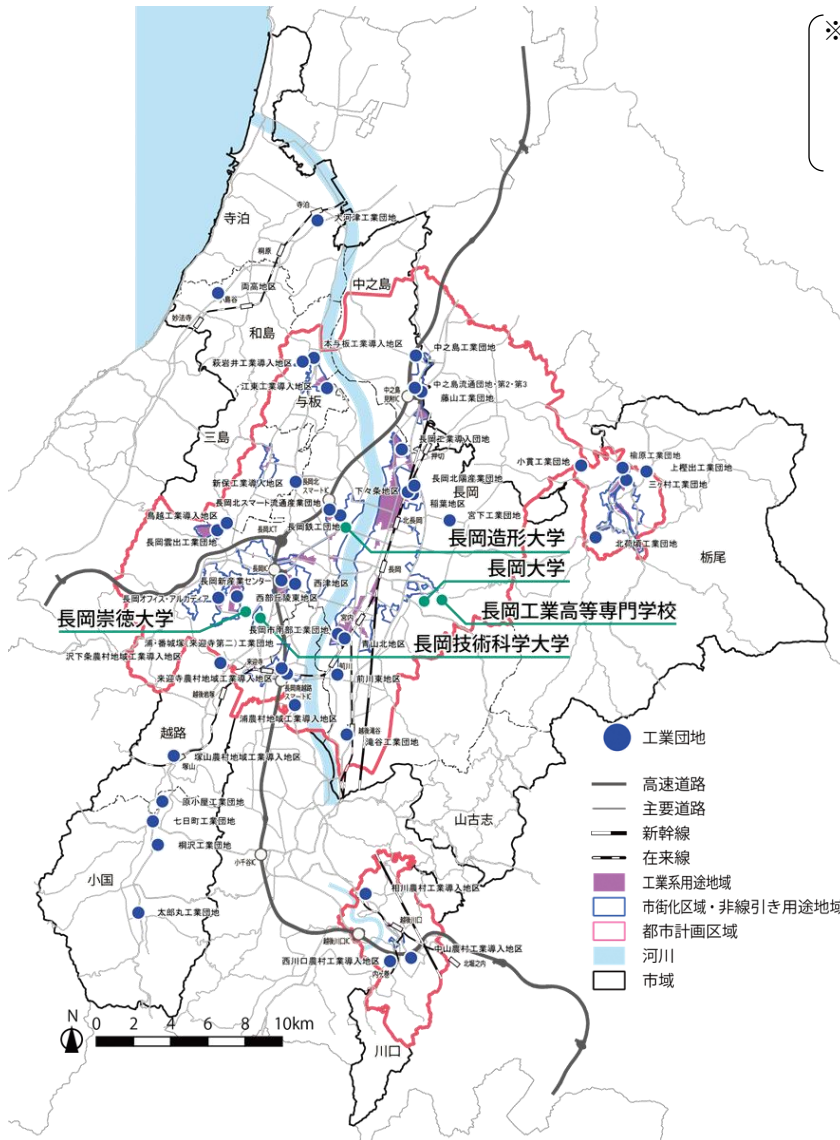


表 2-3-5

《産業団地の分譲状況

(2020年12月時点)》

	分譲面積	分譲済面積	分譲率
長岡	296.6ha	284.4ha	95.9%
中之島	40.8ha	40.8ha	100%
越路	23.4ha	23.4ha	100%
三島	4.5ha	4.5ha	100%
小国	10.5ha	10.5ha	100%
栃尾	15.1ha	14.3ha	94.7%
寺泊	12.9ha	12.9ha	100%
与板	13.2ha	13.2ha	100%
和島	2.2ha	2.2ha	100%
川口	3.0ha	3.0ha	100%
合計	422.2ha	409.2ha	96.9%

(出典:長岡市企業立地ガイド 2018 ほか  
長岡市資料)

図 2-3-1-32 《産業団地等の分布(2019年6月時点)》

(出典:長岡市企業立地ガイド 2018 ほか 長岡市資料)

### ③ 従業者の分布状況

商業・業務、医療、官公庁などのさまざまな企業が集積する都心地区のほか、製造業・流通業が立地する産業団地は、地域における重要な就業の場となっています。また、本市の従業者の分布は、中心市街地や千秋が原・古正寺地区（都心地区）、市街化区域内の各産業団地などで従業者密度が高くなっています（図 2-3-1-33）。

今後、若者の定住促進を図るためにも就業・雇用の場の維持と活性化は重要であり、企業ニーズに応じた新たな産業団地の整備を検討する必要があります（図 2-3-1-34）。

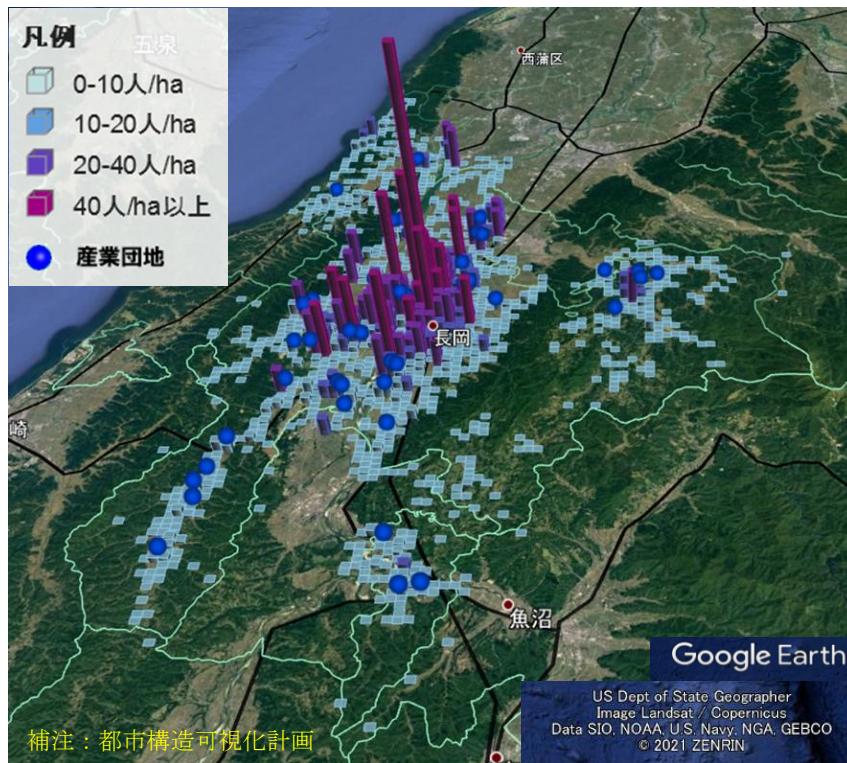


図 2-3-1-33 ≪従業者密度の分布状況≫

（出典：経済センサス・2014 年）

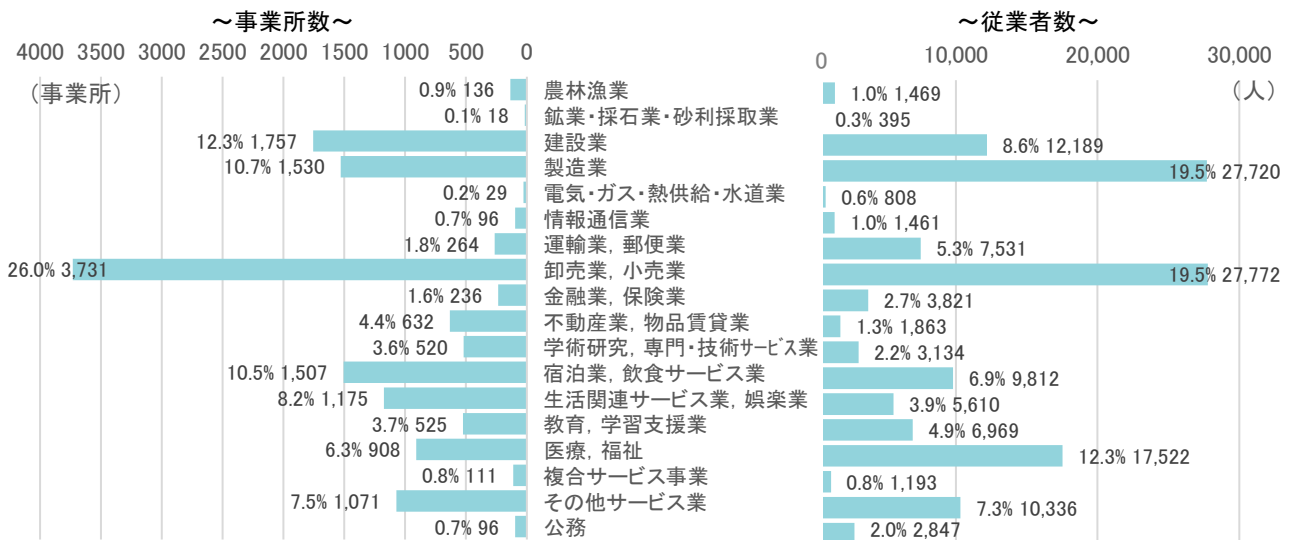


図 2-3-1-34 ≪産業大分類別事業所数・従業者数(2014 年時点)≫

（出典：2014 年経済センサス活動調査・総務省統計局）

## 《工業・流通系土地利用の方針》

### ① 産業・技術の集積都市としての機能強化

#### ＜基本方針＞

- 周辺インフラの整備状況を踏まえながら、既存団地の拡張を検討します。
- 本市の強みである高速道路網等の利便性や学術研究機関を活かした新たな産業団地の整備に向け市街化区域への編入を検討し、中越圏域をけん引する産業・技術集積を進めます。

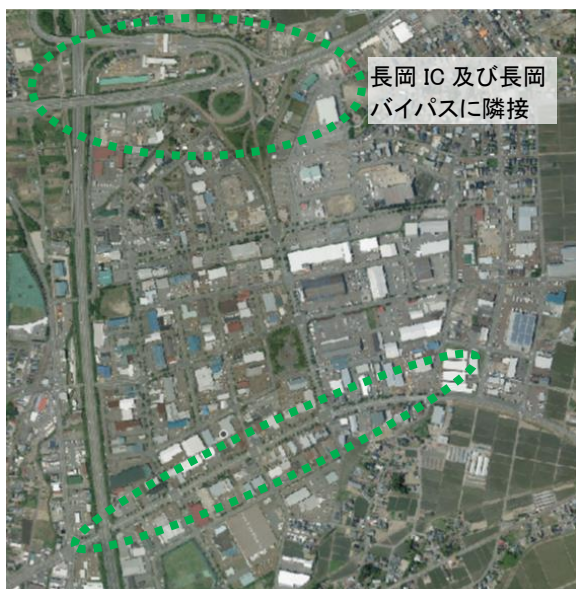
本市は高速道路網や広域幹線道路網の優位性等を活かして産業団地の整備を進め、製造品等出荷額では、県下第2位を誇る産業・技術集積都市として発展してきました。

現在の産業団地の分譲状況を踏まえ、昨今の全国的な企業の立地動向等に対応するには、既存団地だけでは企業進出の受け皿が不足しており、長岡北スマート流通産業団地に次ぐ新たな産業団地の整備が急務です。さらに、学術研究機関集積の強みを活かした産・学・官・金連携による企業誘致による新規需要も増えています。

今後は、周辺インフラの整備状況を踏まえながら、既存団地の拡張を検討します。さらに、本市の強みである高速道路網や広域幹線道路網の利便性と学術研究機関を活かした新たな産業団地の整備に向け市街化区域への編入を検討し、中越圏域をけん引する産業・技術集積を進めます。

#### 【主な取組】

- ・ 適正規模による既存産業団地の拡張検討
- ・ 立地需要に応じた適正規模での新たな産業団地の整備検討



長岡 IC 及び長岡バイパスに隣接



団地内には、NICO テクノプラザ((公財)にいがた産業創造機構が運営)や体育館がある。

図 2-3-1-35 《長岡新産業センター》



《分譲区画数:33区画》

全区画の分譲先が決定。  
長岡北スマート流通産業団地に全23社が進出予定。

第1期	第2期	第3期
9区画 (7.7ha)	11区画 (9.6ha)	13区画 (9.4ha)

図 2-3-1-36 《長岡北スマート流通産業団地》

(出典:google map、新潟産業創造機構 HP、長岡市 HP)

## ② 既存産業団地の有効活用

### ＜基本方針＞

- 既存産業団地の工業・業務地としての継続的な利用を促進し、地域の雇用を支え、地場産業の活性化につながる工場や各種事業所の立地・誘導を図ります。
- 工場跡地等については、地域活性化に資する新たな土地利用転換を検討します。

市内にある既存産業団地は、企業の立地ニーズを捉えて計画的に整備を進めてきており、高速道路 IC（インターチェンジ）や幹線道路に面した良好な操業環境が整っています。このため、既存産業団地における未分譲地の解消に取り組むとともに、本市の産業をけん引する主要な産業団地として、長岡工業導入団地などの産業集積を維持し、高度化を促進します。主に支所地域にある小規模な産業団地でも産業集積を維持し、地域の雇用の場を確保します。加えて、官民連携により働きやすい環境づくりにも取り組み、従業員の定着を図ります。

一方、社会情勢の変化の中で、産業団地内の工場等が撤退し、大規模な跡地が発生するおそれがあります。跡地の遊休地化や他の用途に転用されることで、産業団地の操業環境に影響することも考えられます。このため、産業団地内の土地が、業務地として継続的に活用されるよう、企業の立地動向を把握するとともに、工場跡地等の情報を積極的に発信し企業誘致につなげる仕組みについて検討します。また、地域ニーズに応じて、地域活性化に資する産業団地の土地利用転換を検討します。

### 【主な取組】

- ・既存産業団地における未分譲地の解消
- ・各地域の産業団地の産業集積の維持
- ・産業団地内の工場の立地動向の把握・工場跡地等への誘致の仕組みづくりの検討
- ・産業団地の地域活性化に資する土地利用転換の検討
- ・住工混在地区で住宅と工場が共存できる市街地環境の形成
- ・従業員の定着を図るための働きやすい環境づくり



図 2-3-1-37 ≪長岡工業導入団地≫  
(出典: google map、長岡市 HP)



- 将来にわたり地元産業界で多くの優秀な人材が活躍し、誰もがいきいきと働き・暮らせるまちづくりを進めることを目的に、市が市内企業、団体等と連携しながら取り組むもの。
- 194 社 17 団体 (2021.1 現在) が賛同し取り組みを進めている。

図 2-3-1-38  
≪ながおか働き方プラス応援プロジェクトの取組≫

## 《農地を取り巻く情勢》

### ① 農地等の分布状況

本市には、信濃川及びその支川に広がる平野部を中心とした約 16,800ha（2019 年度）の広大な水田地帯の農地が広がっています。丘陵部では畑地や林地、中山間地域では、谷戸沿いに棚田などが分布しています（図 2-3-1-39）。中山間地域、とりわけ山古志、小国、栃尾地域では、高齢化率が 4 割を超え、後継者不足などの課題があります。大規模な農業機械が利用できない地域も多いため、今後、耕作放棄地が増加するおそれがあります。市街地縁辺部の住宅地を中心に、宅地と混在する農地がみられ、これらの農地は「都市にあるべき緑地」としてその位置づけを見直す必要があります。

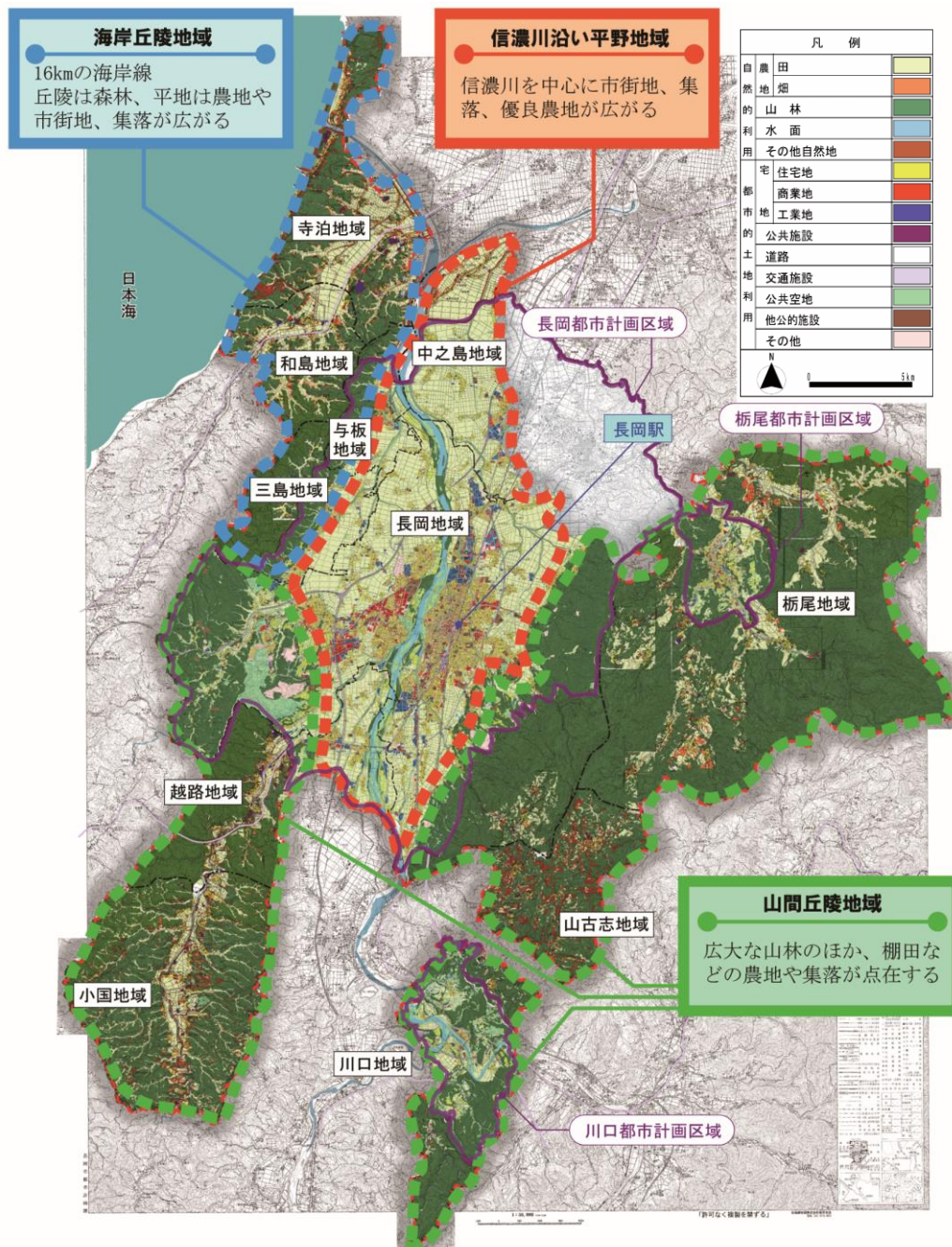


図 2-3-1-39 《農地の分布》

（出典：長岡都市計画基礎調査（2018 年）  
国土利用計画（長岡市計画）  
新潟県資料、住宅地図）



## ② 優良農地の保全

長岡市農業振興地域整備計画※では、市街化区域及び非線引き用途地域並びに沿岸部及び山岳地帯を除いた、市域面積の約9割の「農業振興地域」のうち、農業投資を積極的に行う区域として「農用地区域」を定めています（図2-3-1-40）。

農用地区域では、優良な農地の保全を図るため、原則として農地以外の用途への土地利用転換（農地転用）が制限されます（図2-3-1-41）。

今後は、都市と農業による土地利用計画の調整によって農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地を保全し、農業の生産力維持や経営安定を図る必要があります。

※優良な農地を保全し、及び形成するとともに、農業振興のための各種施策を総合的かつ計画的に実施するための計画。

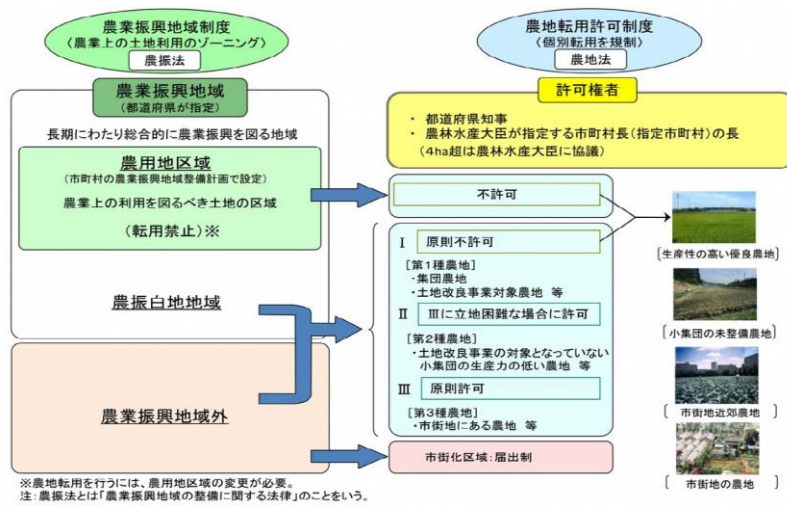
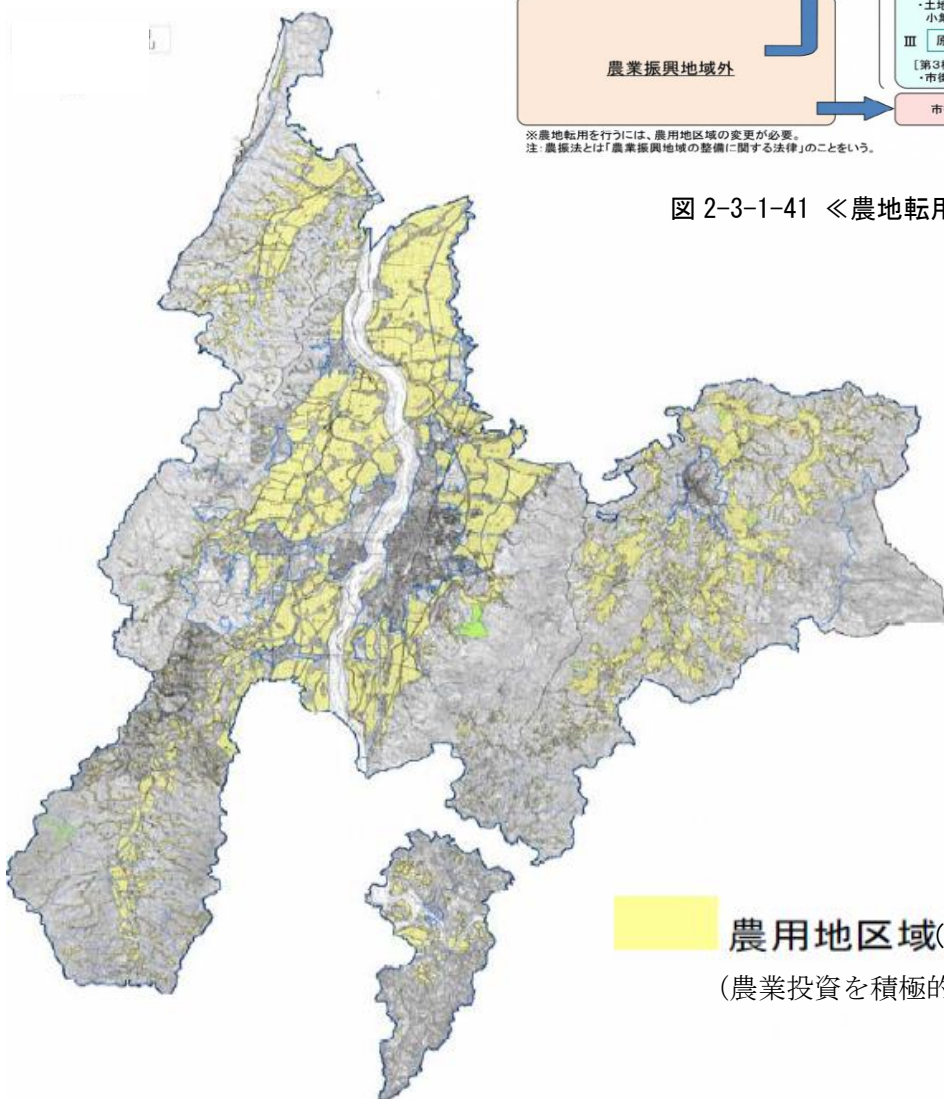


図 2-3-1-41 ≪農地転用許可の仕組み≫

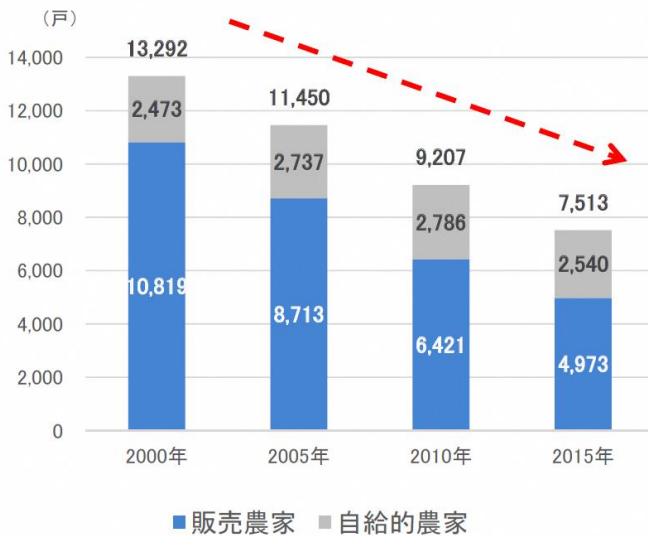
**農用地区域**(2020年度:面積約 21,135ha)  
(農業投資を積極的に行う区域)

図 2-3-1-40 ≪農業振興地域整備計画図≫

### ③ 耕作放棄地の増加と鳥獣被害の発生

本市の農家数は減少が続き、特に販売農家は 2000 年以降半減しています(図 2-3-1-42)。これに伴い、耕作放棄地面積も増加しています(図 2-3-1-43)。今後の人口減少・高齢化の進行とともに、さらに耕作放棄地が増加すると見込まれ、荒廃化することによる周辺環境への影響が懸念されます。

中山間地域においては、クマの出没による人身被害や、サル、イノシシなどによる農作物被害が増加しています(図 2-3-1-44)。駆除だけでは限界があり、人と共存するための緩衝帯の役割を担ってきた里山の重要性が再認識されています。



■販売農家 ■自給的農家

図 2-3-1-42 <<農家数の推移>>

(出典:農林業センサス  
／世界農林業センサス・農林水産省)



■農家所有 ■土地持ち非農家  
(販売農家+自給的農家)

図 2-3-1-43 <<耕作放棄地面積の推移>>

(出典:農林業センサス  
／世界農林業センサス・農林水産省)

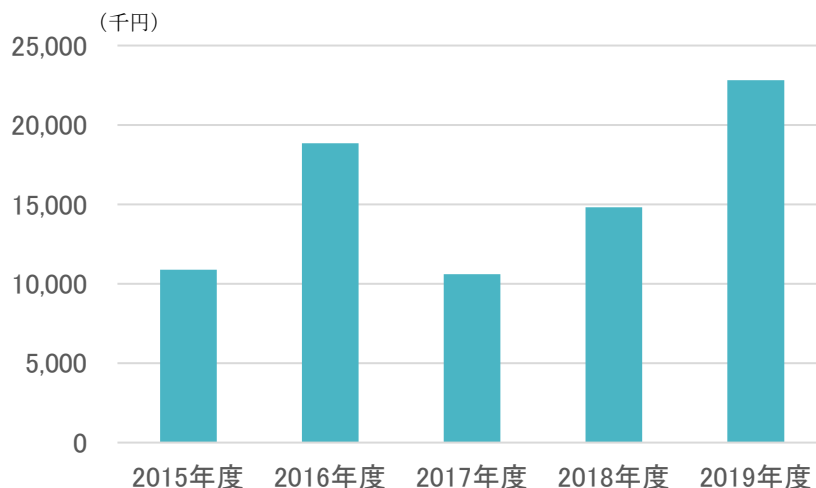


図 2-3-1-44 <<鳥獣による農作物の被害金額※の推移>>

※年1回、各地域の農家の代表者への聞き取りによる調査

(出典:長岡市)

#### ④ 農地の多面的機能の活用に向けた動き

農地は、レクリエーション、交流、防災、景観、環境保全などの機能を有しており、「グリーンインフラ※」として、農産物の生産以外の機能が見直されています（図 2-3-1-45）。本市では、越路地域のホテルの生息環境保護と環境学習の場づくり、山古志地域の棚田景観を活かした地域おこしなど、市民が主体的に林地や緑地の保全活動に取り組んでおり、市民交流などが始まっています（図 2-3-1-46）。

市街化区域内の農地については、2015年に「都市農業振興基本法」、2016年に「都市農業振興基本計画」の制定、2017年に都市緑地法等が改正され、「都市にあるべき緑地」として位置づけられました。

これにより、市街化区域内農地を活用した豊かな住環境とコミュニティの形成が、より一層進むものと期待されています。

※社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。



○ 防災・減災や地域振興、生物生息空間の場の提供への貢献等、地域課題への対応

○ 持続可能な社会、自然共生社会、国土の適切な管理、質の高いインフラ投資への貢献

図 2-3-1-45 ≪グリーンインフラの概念図≫



（ボランティアによる老木の間伐・育樹活動）



（ボランティアによるぶな林の採苗・移植作業）

図 2-3-1-46 ≪山古志ぶな林の再生活動の様子≫

（出典：（一社）長岡市緑地協会）

## 《農地の土地利用の方針》

### ① 耕作放棄地等の発生抑制

#### ＜基本方針＞

○地域特性に応じた農林振興策により、耕作放棄地の発生を抑制します。

本市の農地は、平野部から丘陵、中山間地まで広がり、重要な農業生産基盤であるとともに、レクリエーション、交流、防災、景観、環境保全などの機能も有する地域資源でもあります。

この良好な農地を将来にわたり維持するため、農業者をはじめ、多様な主体との連携や地域の理解・協働のもと、農地の保全のあり方や多面的活用方法について検討します。

土地利用の面では、本市の農業生産基盤を維持し、農地がつくりだす良好な環境を保全するため、地勢に応じた農林振興策の推進や農業経営基盤強化促進法等を適切に運用し、耕作放棄地の発生を抑制します。中山間地等直接支払制度※などの活用により、将来の担い手を支援しながら地域農業を維持し農地を守ります。

〔※農業生産条件の不利な中山間地域等において、集落等を単位に農用地を維持・管理するための取り決め（協定）を締結して農業生産活動等を行う場合、交付金を交付する制度〕

#### 【主な取組】

- ・農業経営基盤強化促進法等の適切な運用（所有者不明による耕作放棄地の発生抑制）
- ・中山間地等直接支払制度の活用による農地保全
- ・農地の保全のあり方や多面的な活用検討

### ② 緩衝帯となる里山の適切な管理

#### ＜基本方針＞

○長岡市鳥獣被害防止計画を基本に、緩衝帯としての適切な里山の管理のあり方等について検討します。

近年、人や農作物への鳥獣被害が増加していますが、生活空間の一部として管理されてきた里山が荒廃化し、人の生活圏との境がなくなったことが要因の1つとされています。

動物と共存できる環境づくりを進めるため、「長岡市鳥獣被害防止計画」に基づく取組や、ICTを活用した個体数管理等を進めるとともに、緩衝帯としての適切な里山の管理のあり方等について検討します。

#### 【主な取組】

- ・長岡市鳥獣被害防止基本計画の推進
- ・ICTを活用した個体数や生息地管理の検討
- ・緩衝帯としての里山の管理のあり方等の検討



図 2-3-1-47 《センサー付きのサル用わなと、住民向けに開催した、イノシシ用電気柵の設置研修会》

（出典：長岡市 HP）

### ③ 市街化区域内農地の保全と多面的な活用

#### ＜基本方針＞

○まちづくりの視点で市街化区域内農地の保全や活用のあり方を検討し、保全に関わる相談体制の充実に取り組みます。

市街化区域内の農地は、「都市農業振興基本法（2015年）」及び「都市農業振興基本計画（2016年）」の制定、「都市緑地法」ほか関連法の改正（2017年）により、「都市にあるべき緑地」として積極的に活用・保全すべきものとなりました。このため、まちづくりの視点で市街化区域内農地の保全や活用のあり方を検討するとともに、保全に関わる相談体制の充実に取り組みます。

#### 【主な取組】

- ・市街化区域内農地の保全・活用のあり方の検討
- ・市街化区域内農地の保全に資するための相談体制の充実



図 2-3-1-48 ≪市街化区域内農地の状況（古正寺地区）≫

（出典：google map）

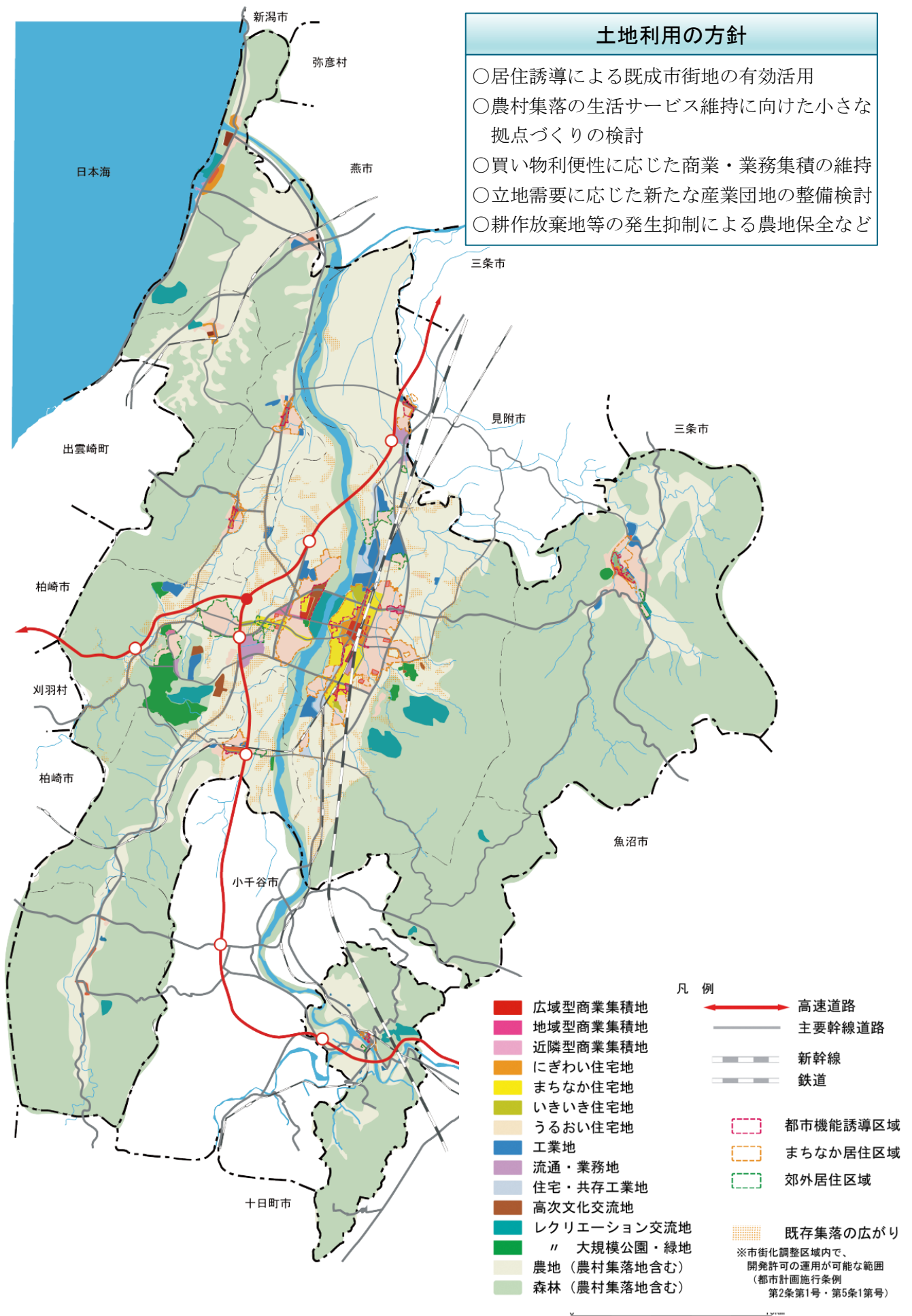


図 2-3-1-49 ≪土地利用方針図≫