

## 第4節

## 土地利用構想

## 1 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。

一方で、人口減少・高齢化が進展するなか、にぎ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、山、川、海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5つの基本方針を定めま

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

## **(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。

信濃川沿い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、山間丘陵地では、集落や里山、森林が広がっているほか急傾斜地も多く、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。

また、沿岸域は、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、平地には農地、丘陵部には森林や里山が広がり、幹線道路周辺には集落が点在しています。

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。

## **(2) 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。

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と地域の中心部等を、相互に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活かし、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。

### **(3) 各地域の多様性を活かし、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形成を進めます。

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すぐれ、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、モノ、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。

### **(4) 豊かさや安心を支える土地利用**

人口減少社会においても、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、多種多様な動植物の保全、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り多大な被害を受けるおそれのある土地については、新たな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。

## **(5) みんなで考え、実践する土地利用**

人口減少・高齢化が進展するなか、土地の維持管理が行き届かなくなるなどのさまざまな課題に対して、行政と市民、事業者、地域・市民団体などが役割を担い合い、協働・連携する土地利用を推進していきます。

また、若者をはじめとする市民自身が参加、企画し、魅力を生み出す土地利用を応援します。

## 2 利用形態からみた土地利用の方針

### (1) 自然地

森林は、地域の貴重な資源であり、木材生産のみならず、地球温暖化の防止や国土保全、水源のかん養、多種多様な動植物の保全、さらに防災機能や自然景観の維持、保健休養などさまざまな役割を担っていることから、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を通して、林業の振興を図ります。

河川は、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、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、多種多様な動植物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。また、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。

### (2) 農地

適切な農業生産活動を通じて安全・安心な食料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活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、食料生産基盤として、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、各種施策や支援制度の活用を図りながら、地域ぐるみの農業生産活動の支援、都市と農村との交流を推進する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。

### **(3) 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。

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組を支援し、地域づくりの実現に向けた土地利用を図ります。

都心地区及び各地域の中心部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。

#### **(4) 工業業務用地**

人口減少社会においても、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。

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活かし、新たな産業立地の需要に対応した土地利用を図ります。

#### **(5) 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、商業、医療、教育・文化、行政などの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活かし、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。

各地域の中心部等においては、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形成を進めるとともに、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。

沿岸域は、海岸の保全とともに、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。

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。

### 3 土地利用構想図

