

第2回 国土利用計画(長岡市計画)改定 アドバイザー会議

令和6年2月1日
長岡市都市整備部都市政策課

目 次

1 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況.....	3
2 管理構想図及び市土の管理方針	19
3 改定計画骨子(案)	27
4 国土利用計画(長岡市計画)の改定概要.....	29
5 市土の利用状況の確認・評価	56
6 スケジュール	59

1 第1回アドバイザー会議での 主な意見と対応状況

項目	意見概要	対応状況	関連 ページ
本市の 課題	本市の課題について再整理してほしい。	太陽光発電設備の設置など、想定外の土地利用転換への対応について、課題として追加 「1-2 土地利用における本市の課題(再整理)」参照。	P6～7
利用目的に 応じた区分ご との目標	市土地利用の状況を踏まえ、NGとすべき内容を明確にする必要がある。	利用区分ごとの目標の方向性は以下を想定 農地:現況面積を維持することを基本としつつ、地域に貢献する産業系土地利用転換については許容。 森林:今後も保全を進め、現況面積を確保 道路:ネットワークの構築やリダンダンシー確保等に必要な整備は計画的に進める。 住宅地:未利用地の活用を前提とし、住居系の市街地の拡大は行わない。 その他の宅地(主に商業用地) :既成市街地の有効活用(土地利用の効率化・高度化)を前提とする。 「1-2 土地利用における本市の課題(再整理)」参照。	P6～7
改定計画の 視点	人口減少の割合以上に担い手が減る中で、全ての土地を守るのは難しいことを明確に示すことが重要である。	管理構想の必要性を踏まえて国土利用計画を改定する背景が市民に伝わる内容とする。 人口減少に伴い担い手も減少し、維持が困難になる集落の発生も想定される中、使いきれない土地、管理しきれない土地が増加し、地域への悪影響が懸念されることを明記する。	—

項目	意見概要	対応状況	関連 ページ
管理構想図 (基礎的情 報の整理)	ほ場整備以外に農地を評価する データ、災害リスクや管理の担保 情報がわかるデータなども見る べきである。	以下のデータを用いた評価を追加。 農地:土地改良事業、認定農業者の農地、中山間地域等 直接支払制度対象農地。 森林:国有林・公有林、保安林 農地・森林:維持したいエリアとの連続性	参考図
管理構想図 (ゾーニ ングの視点)	各区分の視点が分かるように 選定条件や各区分の関係性 を整理してほしい。	市土を管理のあり方に応じた5つの区分にゾーニング するための視点を整理し、選定フロー図を作成。 「1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)」参照	P10~11
	使い続けたい農地のうち、担い 手が確保できない農地がどこな のか抽出できるとよい。	上記、基礎的情報により抽出・整理。 ゾーニングに反映。	参考図
	営農意欲があるエリアは、区分の 位置づけを上げてよい。	農業基盤が整っており、かつ意欲のある担い手により 管理されている農地は区分の見直しを実施。 「1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)」参照	P10~11
	「個別計画を確認後、位置付けを 検討するエリア」が広すぎるため、 精査してほしい。	担い手の状況(追加データ)にて評価することとし、 位置付けを検討するエリアを修正。	参考図
管理構想図 (ゾーニ ングの名称)	各区分の意図が伝わるように 名称を変更してほしい。	市土の管理の考え方を整理し、名称を再検討。 「1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)」参照	P8~18
その他	既存集落の表示方法について 検討してほしい。	ゾーニングの検討をする上で不要な集落情報は図示 しない。(34条11号、12号は削除)	P18、21
	大積スマートインターを図示 してほしい。	図面上に追加。	P18、21、 48

朱書きは修正箇所

<利用区分用途全般>

- 水害及び土砂災害リスクを踏まえた土地利用・管理のあり方の設定。
- 太陽光発電設備等の設置など、想定外の土地利用転換への対応。

<農地>

- 生産性の高い優良農地の維持・保全。
- 人口減少・担い手不足に伴い懸念される中山間地域の農地をはじめとした耕作放棄地の増加など、荒廃化への対応。

<森林>

- 人口減少・高齢化の進行に伴う森林の管理水準の低下、荒廃化への対応。
- 人と野生鳥獣の緩衝帯である樹林地の維持。

朱書きは修正箇所

<住居系用地>

- 人口減少下での過剰な住宅供給の抑制。
低未利用地の増加への対応。
- 空き家の増加への対応と、農村集落、中山間地域におけるコミュニティ機能・活力の維持。

<商業・業務系用地>

- 商業施設の過剰な郊外立地。
- 市及び中越圏域を支える都心地区における都市機能集積の維持・誘導。
- 生活利便施設の立地が困難な状況にある地域拠点や農村エリアでの日常生活サービスの維持。
- 空き店舗・低未利用地の発生抑制と利活用の推進。
(農地からの土地利用転換を前提としない。)

<工業・流通系用地>

- 広域的な交通利便性の優位性を活かした企業ニーズへの対応。

○人口減少・高齢化の進行により、丘陵部を中心に農地・森林等の管理が困難化する見通し。

○このような状況の中、本市農林業の維持あるいは地域環境の保全等の観点から、継続的な土地の管理の必要性とともに、管理水準の視点及び維持の見通しを評価する。行政区域のうち市街地を除く、農山漁村地域及び自然維持地域を対象として5つの区分にゾーニングする。

第1回アドバイザー会議時点の ゾーン名称

- ①自然環境保全ゾーン
- ②食育環境保全ゾーン
- ③生活環境保全促進ゾーン
- ④集落環境維持検討ゾーン
- ⑤自然環境調和ゾーン

新たなゾーン名称

- ①保全活動推進ゾーン
- ②生産活動促進ゾーン
- ③生産活動維持ゾーン
- ④生活環境保全ゾーン
- ⑤災害予防点検ゾーン

…「want」で
「can」のエリア

…「want」の
エリア

…「should」の
エリア

ゾーニングの視点

◆ 土地の所有の状況(公有、民有の状況)

⇒主に森林:国有林、公有林(県有林、市有林)の分布状況

◆ 公的管理の有無

⇒主に森林:法令指定区域の有無、保安林の分布状況

◆ 生産活動や施業のしやすさ

⇒農地:ほ場整備、かんがい排水事業の実施状況、傾斜の状況

⇒森林:林道の整備状況、傾斜の状況

◆ 土地管理の担い手の状況

⇒農地:認定農業者、中山間地域等直接支払制度の活用状況

⇒森林:森林経営管理制度の実施状況

◆ 土地利用の連続性

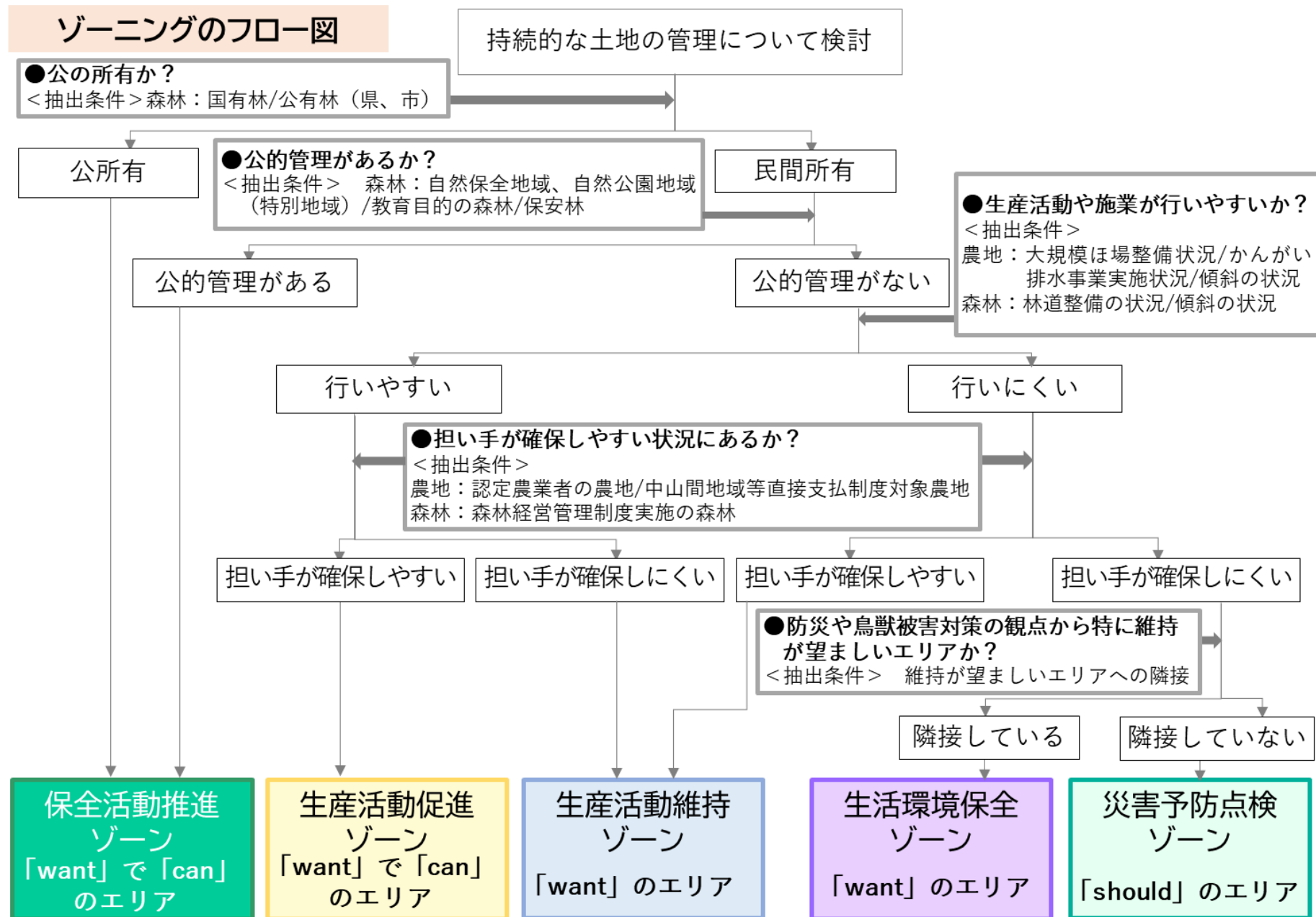
⇒農地・森林:維持が望ましいエリアへの隣接状況

1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)

1 第1回アドバイザー会議での
主な意見と対応状況

10

ゾーニングのフロー図

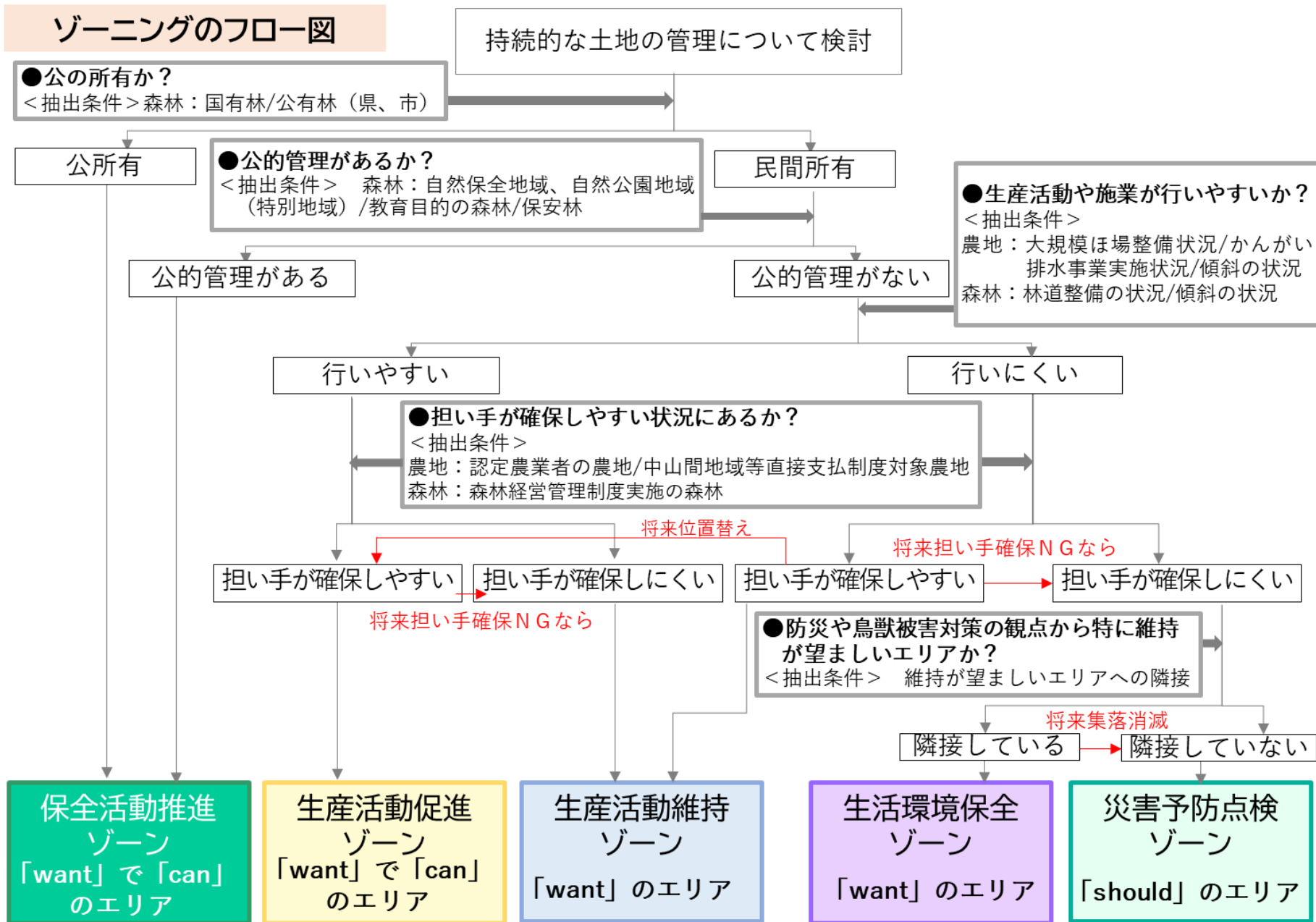


1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)

1 第1回アドバイザー会議での
主な意見と対応状況

11

ゾーニングのフロー図



1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性 (再検討)

1 第1回アドバイザー会議での
主な意見と対応状況

12

【管理レベルに応じたゾーニング分け】

○:良い ×:厳しい △:条件により調整

管理レベル	名 称	ゾーン決定の支配要素	公的管理	作業性	担い手	維持が望ましい エリアへの隣接	管理レベルの定義
<div>高い</div> <div>↑</div> <div>低い</div>	レベル 1	保全活動推進 ゾーン	○	-	-	-	○公的管理
	レベル 2	生産活動促進 ゾーン	×	○	○	-	○土地所有者による管理 継続的な管理が見込まれる
	レベル 3	生産活動維持 ゾーン	×	○	×	-	○土地所有者による管理
				×	○	-	担い手、地勢状況に合わせた 継続的な管理に懸念がある
	レベル 4	生活環境保全 ゾーン	×	×	×	隣接	○土地所有者による管理 担い手、地勢的に不利な状況 であり、管理の困難さが憂慮 される
	レベル 5	災害予防点検 ゾーン	×	×	×	離れる	○土地所有者による必要最低 限の管理 ○公的機関等による点検管理 管理の困難化が見られる

①保全活動推進ゾーン

朱書きは変更箇所

継続的な土地利用に向けて、公的な管理を推進するゾーン。

➤ 主に森林において、公による所有、公的な管理の位置付けがある区域を中心としたエリア。

○国有林、公有林

○自然公園地域、自然保全地域

○教育などの利用目的が見込まれる森林（道院高原、大平山ふれあいの森、杜々の森名水公園、東山自然観察林、国営越後丘陵公園、榊形山自然公園、巴ヶ丘自然公園、越後かたくりの森、おぐに森林公園、雪国植物園）

○保安林

②生産活動促進ゾーン

朱書きは変更箇所

本市の農林業を支える地域であり、継続的な土地利用が見込まれるゾーン。

- 農業生産基盤が整備されており生産活動がしやすい農地で、認定農業者などによる担い手の確保が見込めるエリア、及び森林施業環境が良好で本市の林業の中心となっているエリア。
- 信濃川平野地域、山間丘陵地域、海岸丘陵地域の一部で、ほ場整備等により農業基盤が整備済みの農地や、ある程度平坦で生産活動が行いやすい農地で、担い手への利用集積が見込まれる農地が広がるエリア。
- 海岸丘陵地域の林道が密に整備された森林エリア。
(三島、和島地域を中心とした木林の生産に注力しているエリア)

③生産活動維持ゾーン

朱書きは変更箇所

本市の農林業を支える地域。将来的に管理水準の低下に懸念があることから、条件に応じた継続的な土地利用を図るべきゾーン。

- 農業生産基盤が整備されているものの、認定農業者などの担い手の確保に課題がある、あるいは生産条件は厳しいものの、認定農業者などの担い手により管理されている農地が広がるエリア。
- 山間丘陵地域や海岸丘陵地域で、ある程度平坦で生産活動がしやすい農地等であるものの、担い手が認定農業者などではない、あるいは傾斜を有する農地であるものの中山間地域等直接支払制度の対象農地が広がるエリア。
- 森林施業がしやすい地勢であるものの、所有者個人では整備及び管理が難しく、実施主体（林業経営体等）の体制や事業費の確保に課題があるエリア。

④生活環境保全ゾーン

朱書きは変更箇所

本来的に管理水準の確保が求められる一方で、集落の維持のほか、農林業の継続には地勢的・人材的にみて不利な条件にあることから、管理の困難化を**憂慮される**ゾーン。

- 山間丘陵地域や海岸丘陵地域で**農業生産基盤が整備された農地の谷戸や中山間部、及び既存集落等に隣接する森林を中心としたエリア。**
- 「**②生産活動促進ゾーン**」や都市計画区域外の都市機能集積地等に土地利用的に連続し、災害リスクや鳥獣被害への対応の観点から重要なエリア。

⑤災害予防点検ゾーン

朱書きは変更箇所

市土の荒廃化による周辺環境への影響は小さいものの、災害ハザードエリアが広く存在することから、防災上の観点において配慮が必要なゾーン。

- 農業の生産活動や森林施業が困難で、担い手が確保しにくいエリア。
- 既存集落等から離れた山間丘陵地域及び海岸丘陵地域の縁辺部のエリア。
- 災害ハザードが指定された地域を含むエリア。

管理構想図(案) 検討中

2 管理構想図及び 市土の管理方針

○市町村管理構想の検討、及び国土利用計画との一体化により、計画に盛り込む要素

- ① 土地利用の管理に着目したゾーニングと、各ゾーンにおける管理のあり方
 - 将来見通しから、土地の管理水準が低下し、土地利用の継続が課題となるゾーンの図示と、管理の方向性を提示。
⇒ 管理面で市として注視・注力していくゾーンを提示。
- ② 市土の管理の要となる中山間地域の集落における生活サービス拠点づくりのあり方
 - 機能集積地としての拠点
(都市計画マスタープランや立地適正化計画での拠点)
 - 集落のコミュニティ維持に資する場
(地域活動の中心的な場)

管理構想図(案) 検討中

①保全活動推進ゾーン

<管理の方針>

- 公的機関等による継続的な管理により、自然環境の保全を図る。
- 公的な土地は、森林資源が持つ多様な機能を発揮できるように、公的機関が主体となり維持管理を行う。
- 法的な保全が位置付けられている民間所有地については、民間による維持管理の継続を基本としつつ、管理の実態等に応じて公的機関等による管理も検討する。

②生産活動促進ゾーン

<管理の方針>

- 認定農業者などの担い手による農業活動を通じて、農業生産の高度化・効率化などを促進し、本市の農業を支える地域として土地の維持管理を図る。
- 森林経営管理制度により長岡市から再委託を受けた林業経営体が、木材生産及び環境整備等を促進し、計画期間内において土地の維持管理を図る。

③生産活動維持ゾーン

<管理の方針>

- 生産基盤地域として、土地所有者等による継続的な維持管理を原則とする。
- 生産活動がしやすい地域では、作業の省力化等により農業活動を維持する取組を行い、土地の維持管理を図る。
- 生産条件が厳しい地域では、土地所有者の意向を踏まえ、粗放的な利用を行うなど地域の状況に応じた、土地の維持管理を図る。

④生活環境保全ゾーン

<管理の方針>

- 担い手が不足し、生産活動の維持が憂慮されることから、土地所有者等による農林業活動の継続を基本とするほか、集落環境等の保全に繋がる防災対策や鳥獣被害対策などの土地の維持管理については、あらゆる関係者との連携により行う。

⑤災害予防点検ゾーン

<管理の方針>

- 生産活動が非常に困難な地域であり、担い手の確保が難しいことから、土地所有者等による必要最低限の管理を基本とする。
- 災害ハザードが指定された区域を多く含むことから、災害リスクを低減するための防災対策などの点検管理を公的機関等が行う。

3 改定計画骨子(案)

- 1 改定の必要性
- 2 改定による効果
- 3 改定計画の概要
- 4 検討体制
- 5 スケジュール

別途A3資料を参照

4 国土利用計画(長岡市計画)の 改定概要

国土利用計画(長岡市計画)改定におけるポイント

ポイント1

第六次国土利用計画(全国計画)の考え方を踏まえ、現行計画の構成見直しや追加すべき事項はないか。

➡P33～35 構成変更
P36～53 記載内容修正

ポイント2

第六次国土利用計画(全国計画)は管理の面が強化されたことから、検討を進める市町村管理構想を、国土利用計画(長岡市計画)にどう反映するか。

➡P33～35 構成変更
P36～53 記載内容修正

ポイント3

人口減少・高齢化を背景に、市の政策を踏まえて、フレームをどのように設定するか。(道路、工業用地、その他宅地)

➡P57～58 目標の評価

【課題への対応と方向性】

朱書きは変更箇所

● コンパクトなまちづくりの更なる推進

- ⇒ 住居系及び商業系の開発を目的とした市街地の拡大は行わない
(既成市街地を有効活用)
- ⇒ 既存ストックの有効活用と拠点性を高める土地利用の推進
- ⇒ 地域コミュニティを確保する交通ネットワークの維持
- ⇒ 小さな拠点づくり
- ⇒ 工業・流通系の企業立地ニーズに応える産業用地の確保
- ⇒ 災害リスクを踏まえた土地利用・管理の推進
- ⇒ 太陽光発電設備等の設置に際しての配慮事項の整理

【課題への対応と方向性】

第1回会議資料(再掲)

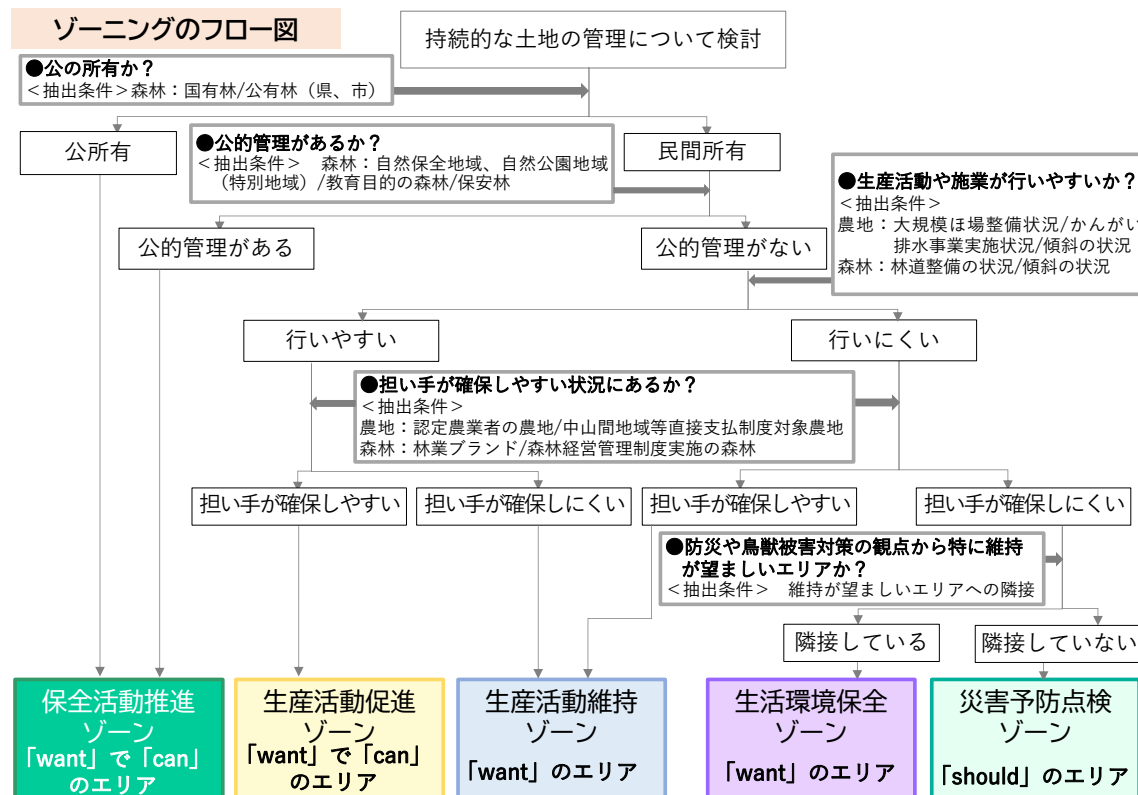
● 地域の状況に合わせた市土管理の推進

⇒ 農地や森林などの環境を守るため、優先的に維持すべき土地の
明確化

⇒ 地域の特性に応じた管理方法の選択と地域自らによる管理

<持続的な土地の利用・管理についての検討フロー図>

更新版



- 計画書の構成は、現行計画から大きく変更しない。
- 社会情勢の変化と課題を踏まえ、内容を拡充し、全体を通して市土の管理に関する視点を強化する。(特にDXの活用やあらゆる関係者との連携等を追加)

【 現行計画 】

1 市土の利用に関する基本構想
2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標
3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要
4 五地域区分等別の土地利用



【 改定案 】

1 市土の利用・ 管理 に関する基本構想 市土の管理の基本方針・基本方向を追加
2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標 管理構想図を追加
3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 市土の管理において必要な措置の概要を追加
4 五地域区分等別の土地利用 現行計画を踏襲

【 現行計画 】

1 市土の利用に関する基本構想
(1) 市土利用の基本方針
ア 長岡市の概要 イ 市土利用の基本方針
(2) 地勢上の特徴からみた市土利用の基本方向
ア 信濃川沿い平野地域 イ 山間丘陵地域 ウ 海岸丘陵地域
(3) 利用区分別の土地利用の基本方向
ア 農地 イ 森林 ウ 原野 エ 水面・河川・水路 オ 道路 カ 住宅地 キ 工業用地 ク その他の宅地 ケ 低・未 利用地



【 改定案 】

1 市土の利用・管理に関する基本構想
(1) 市土利用・ <u>管理</u> の基本方針
ア 長岡市の概要 イ 市土利用・ <u>管理</u> の基本方針
(2) 地勢上の特徴からみた市土利用・ <u>管理</u> の基本方向
ア 信濃川沿い平野地域 イ 山間丘陵地域 ウ 海岸丘陵地域
(3) 利用区分別の土地利用・ <u>管理</u> の基本方向
ア 農地 イ 森林 <u>ウ</u> 水面・河川・水路 <u>エ</u> 道路 <u>オ</u> 住宅地 <u>カ</u> 工業用地 <u>キ</u> その他の宅地 <u>ク</u> 低未利用地
(4) <u>管理区分別の土地管理の基本方向</u>
<u>ア 保全活動推進ゾーン</u> <u>イ 生産活動促進ゾーン</u> <u>ウ 生産活動維持ゾーン</u> <u>エ 生活環境保全ゾーン</u> <u>オ 災害予防点検ゾーン</u>

【 現行計画 】

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標
(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標
ア 目標年次 イ 目標年次における人口 ウ 土地利用区分 エ 利用区分ごとの目標
(2) 土地利用計画図
—
3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要
(1) 公共の福祉の優先 (2) 国土利用計画等の適切な運用 (3) 市土の保全と安全性の確保 (4) 持続可能な市土の管理 (5) 環境の保全と美しい市土の形成 (6) 土地の有効利用の推進 (7) 土地利用転換の適正化
4 五地域区分等別の土地利用
(1) 五地域区分等の土地利用の原則 (2) 五地域区分等の土地利用の調整方針 (3) 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針



【 改定案 】

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標
(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標
ア 目標年次 イ 目標年次における人口 ウ 土地利用区分 エ 利用区分ごとの目標
(2) 土地利用計画図
<u>(3) 管理構想図</u>
3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要
(1) 公共の福祉の優先 (2) 国土利用計画等の適切な運用 (3) 市土の保全と安全性の確保 (4) 持続可能な市土の管理 (5) 環境の保全と美しい市土の形成 (6) 土地の有効利用の推進 (7) 土地利用転換の適正化
4 五地域区分等別の土地利用
(1) 五地域区分等の土地利用の原則 (2) 五地域区分等の土地利用の調整方針 (3) 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

1 市土の利用・管理に関する基本構想

- 本市が有する地域特性を踏まえながら、人口減少下においても長期にわたって安定し、かつ調和がとれた土地利用と管理を図るため、現行計画で定めた「市土利用の基本方針」、「地勢上の特徴からみた市土利用の基本方向」、「利用区分別の土地利用の基本方向」について、管理面の視点を強化します。

(1)市土利用・管理の基本方針(案)

イ 市土利用・管理の基本方針

魅力的で活力あるまちづくりを推進するため、現行計画では、総合計画の土地利用構想に基づく5つの基本方針を定めています。

➡「市土利用・管理DX」の視点を追加するとともに、以下4つの視点について、記載を強化します。

- ・「地域全体の利益を実現する最適な市土利用・管理」の視点
- ・「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い市土利用・管理」の視点
- ・「健全な生態系の確保によりつながる市土利用・管理」の視点
- ・「多様な主体の参加と官民連携による市土利用・管理」の視点

(改定計画を総合計画にフィードバック)

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(1)市土利用・管理の基本方針(案)

イ 市土利用・管理の基本方針

(ア)地勢上のつながりを踏まえた土地利用・管理(現行計画P4)

信濃川流域の平野や山間地、沿岸域といった地勢上のつながりを尊重し、自然環境との調和や自然景観の維持に留意しながら、市民生活や産業活動が展開される土地利用を図ります。

⇒地勢ごとの自然環境が有する多様な機能の活用、地域資源の保全・再生・創出を通じた魅力ある地域づくりを図る旨を追加

(イ)コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理(現行計画P5)

人口減少や高齢化の急速な進展、環境問題などに対応するため、今後も「コンパクトなまちづくり」に取り組みます。さらに、中越地域全体の発展をけん引する都市として、拠点性を高めます。

⇒住宅地の供給や大規模商業施設の立地を目的とした市街地の拡大は行わず、低未利用地などの既存ストックの活用及び土地利用の効率化を図る旨を追加

(ウ)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・管理(現行計画P5)

地域固有のさまざまな資源を保全・活用しながら、ひと・モノ・情報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)の創出等を図ります。

⇒まちづくりの課題に応じたデジタル技術の活用による「市土の見える化」及び「土地利用・管理の効率化・高度化」を図る旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(1)市土利用・管理の基本方針(案)

イ 市土利用・管理の基本方針

(エ)豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理(現行計画P5)

既存産業の事業展開の支援や新たな起業・産業の誘致を促進する土地利用を進めます。
また、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ます。
さらに、防災・減災対策を講じるなど、安全・安心に暮らせる土地利用を図ります。

⇒持続性の確保につながる土地利用転換を図ること、並びにハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策及び流域治水やグリーンインフラの取組を実施することのほか、平時から事前防災・事前復興の観点から地域づくりを進める旨を追加
大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際して、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に配慮が必要な旨を追加

(オ)みんなで考え実践する土地利用・管理(現行計画P6)

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、事業者などが役割を担い合い、協働・連携する土地利用を推進します。また、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。

⇒公共的管理を促進する一方で、地域の発意と合意形成を基礎とした多様な主体の参加や官民連携の取組の推進、及び関係人口の拡大を通じた市土管理を図る旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

改定計画骨子(案) (再掲)

(2)地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向(案)

- 信濃川沿い平野地域、山間丘陵地域、海岸丘陵地域の3地域に分け、各地域の自然、社会、経済及び文化などの諸条件に配慮するとともに、相互の機能分担、交流連携等のつながりを双方向的に考慮しています。
- ➡ 各地域で継続的な土地利用を図る上で必要となる「担い手の確保」について配慮する旨を、新たに追加します。

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(2)地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向(案)

ア 信濃川沿い平野地域(現行計画P7)

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。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。

⇒頻発・激甚化する水災害を踏まえ、「流域治水」の取組を推進すること、担い手不足を見据え、農地の集積・集約化を図るほか、身の丈にあった土地利用・管理を推進する旨を追加

イ 山間丘陵地域(現行計画P7)

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には急傾斜地も多く、中山間地域特有の地理的制約がみられます。

⇒担い手の減少を踏まえた手間のかからない土地利用・管理のほか、公的管理も行いながら地域内外の人材交流・連携により、防災機能を維持するための担い手の確保を図ること、デジタル技術やモビリティ等の活用により、日常生活サービスの提供及びコミュニティの維持に向けた小さな拠点を形成する旨を追加

ウ 海岸丘陵地域(現行計画P8)

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。

⇒担い手の負担軽減となる作業の効率化や省力化による土地利用・管理を図りつつ、地域内外の人材交流・連携により、河川流域に広がる優良農地を保全するための担い手の確保を図る旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

改定計画骨子(案) (再掲)

(3)利用区分別の土地利用・管理の基本方向(案)

- 農地、森林、水面・河川・水路、道路、住宅地、工業用地、その他の宅地、低未利用地の8区分に分け、人口減少への対応や活力ある社会の維持・継続、安全・安心の確保、自然との共生などの視点について、それぞれの相互関係性等を踏まえ、基本方向を定めています。
- ➡ コンパクトなまちづくりの更なる推進に向け、住居系及び商業系の開発を目的とした市街地の拡大は行わないこと、拠点性を高める土地利用を推進すること、災害リスクを踏まえた適正な土地の管理が必要なこと、地域の合意形成に基づき、積極的な土地利用の最適化を推進することなどについて、記載を強化します。

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(3)利用区分別の土地利用・管理の基本方向(案)

ア 農地(現行計画P9)

農地は、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。

⇒継続的な農業生産活動を可能とするため、農地の集積・集約化を図ること、耕作放棄地の発生を抑制するため、スマート農業の導入による生産性の向上及び担い手の負担軽減のための交流促進を図ること、他分野連携により地域資源の維持や農地の確保を図る旨を追加

イ 森林(現行計画P9)

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。

⇒森林の経営管理の集積・集約化及び多様な主体の連携による森林資源の循環利用の促進、担い手の育成・確保を通じた管理の推進を図ること、集落環境等の保全につながる防災対策や鳥獣被害対策などを促進する旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(3)利用区分別の土地利用・管理の基本方向(案)

ウ 水面・河川・水路(現行計画P9)

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の形成を図ります。

⇒グリーンインフラ等の取組の推進による「健全な水循環の維持」を図る旨を追加

エ 道路(現行計画P10)

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すぐれ、かつ多重性・代替性を備えた災害に強い「交通ネットワーク」の構築を進めます。

農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、老朽化した施設の再編・強靱化等の取組みを通じて既存用地の持続的な利用を図る。

⇒施設の適切な維持管理と改築・更新により、安全性と快適性を高める道路空間づくりや利活用を促進する旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(3)利用区分別の土地利用・管理の基本方向(案)

オ 住宅地(現行計画P10)

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。

⇒住居系市街地の拡大は行わず、安全性を高める取組等が進められた災害リスクの低いエリアに居住を誘導すること、日常生活を営む身近なエリア(ネイバーフッド)において、集落活力や地域コミュニティの維持のための土地利用転換・土地利用の高度化などを図る旨を追加

カ 工業用地(現行計画P10)

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るとともに、必要に応じて、拡張整備を検討します。

あわせて、幹線道路や高速道路インターチェンジ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。

⇒新たな産業団地の拡張にあたっては、既存産業団地内の工場等の撤退に伴う工場跡地への誘致を検討するほか、新たな土地利用転換についても検討する旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(3)利用区分別の土地利用・管理の基本方向(案)

キ その他の宅地(現行計画P11)

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区域などに、ゆるやかに都市機能の集積を図ります。中越地域全体の発展をけん引する都市として、特に都心地区においては、中心都市としての拠点性を高めていきます。

本市の骨格を成す主要幹線道路の交通結節点周辺では、その立地特性を活かした土地の高度利用を図ります。

⇒拠点以外への大規模集客施設の立地抑制のほか、低未利用地の活用として施設等跡地への誘致を図ること、さらに太陽光発電施設の設置については生態系や景観の保全、適切な防災対策と設置後の維持管理を求め、自然環境と生活環境に配慮した土地利用を図る旨を追加

ク 低未利用地(現行計画P11)

都市の低・未利用地については、再開発用地や防災のためのオープンスペース、公共用施設用地、居住用地、事業用地等としての再利用を図ります。

荒廃農地については、発生防止と解消に向けた措置を講じるとともに適切な管理を図ります。

⇒都市の低未利用地については、地域活性化に資する土地利用転換を検討すること、再生困難な荒廃農地については、農地への再生を含めた利活用の方法を検討する旨を追加

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(4)管理区分別の土地管理の基本方向(案)

- 本市の地域環境の保全あるいは農林業の維持等の観点から、土地管理の継続の可能性や必要性を踏まえて、市土を5つの区分にゾーニングし、各ゾーンにおける管理の基本方向を定めます。

<主な記載内容>

- ・ 5つのゾーン
 - ①保全活動推進ゾーン
 - ②生産活動促進ゾーン
 - ③生産活動維持ゾーン
 - ④生活環境保全ゾーン
 - ⑤災害予防点検ゾーン
- ・ ゾーニングの視点、フロー図

(「1-3 土地の管理に着目したゾーニングの方向性(再検討)」P10、13～17の内容について記載)

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

(1)市土の利用目的に応じた区分ごとの目標(案)

現行計画

ア 目標年次

令和7年
(基準年次:平成26年)イ 目標年次
における人口257,145人
(国立社会保障・人口問題研究所推計値
:254,389人)ウ 土地利用
区分エ 利用区分
ごとの目標

区分	平成26年		平成37年		構成比	
	km ²		km ²		平成26年	平成37年
農地	185.90		183.36		20.9%	20.6%
田	170.00		167.77		19.1%	18.8%
畑	15.90		15.59		1.8%	1.8%
森林	437.60		437.75		49.1%	49.1%
国有林	23.26		23.26		2.6%	2.6%
民有林	414.34		414.49		46.5%	46.5%
原野等	1.70		1.70		0.2%	0.2%
原野	0.44		0.44		0.1%	0.1%
採草放牧地	1.26		1.26		0.1%	0.1%
水面・河川・水路	58.86		58.74		6.6%	6.6%
水面	2.04		2.04		0.2%	0.2%
天然湖沼	0.00		0.00		0.0%	0.0%
人造湖(ダム)	0.23		0.23		0.0%	0.0%
溜池	1.81		1.81		0.2%	0.2%
河川	46.59		46.59		5.2%	5.2%
1級河川	45.81		45.81		5.1%	5.1%
2級河川	0.72		0.72		0.1%	0.1%
準用河川	0.06		0.06		0.0%	0.0%
水路	10.23		10.11		1.2%	1.2%
道路	48.29		49.16		5.4%	5.5%
一般道路	36.00		36.93		4.1%	4.2%
高速道路	1.89		1.89		0.2%	0.2%
国管理道路	2.36		2.36		0.3%	0.3%
県管理道路	9.77		9.83		1.1%	1.1%
市管理道路	21.98		22.85		2.5%	2.6%
農道	10.95		10.85		1.2%	1.2%
田	10.41		10.32		1.1%	1.1%
畑	0.54		0.53		0.1%	0.1%
林道	1.34		1.38		0.1%	0.1%
国有林	0.00		0.00		0.0%	0.0%
民有林	1.34		1.38		0.1%	0.1%
宅地	56.53		58.78		6.4%	6.6%
住宅地	33.54		34.26		3.8%	3.8%
工業用地	3.47		4.34		0.4%	0.5%
その他の宅地	19.52		20.18		2.2%	2.3%
その他	102.03		101.57		11.4%	11.4%
合計	890.91		891.06		100.0%	100.0%

改定計画

令和15年

(基準年次:令和3年)

今後設定

(国立社会保障・人口問題研究所推計値
:245,840人(令和12年))

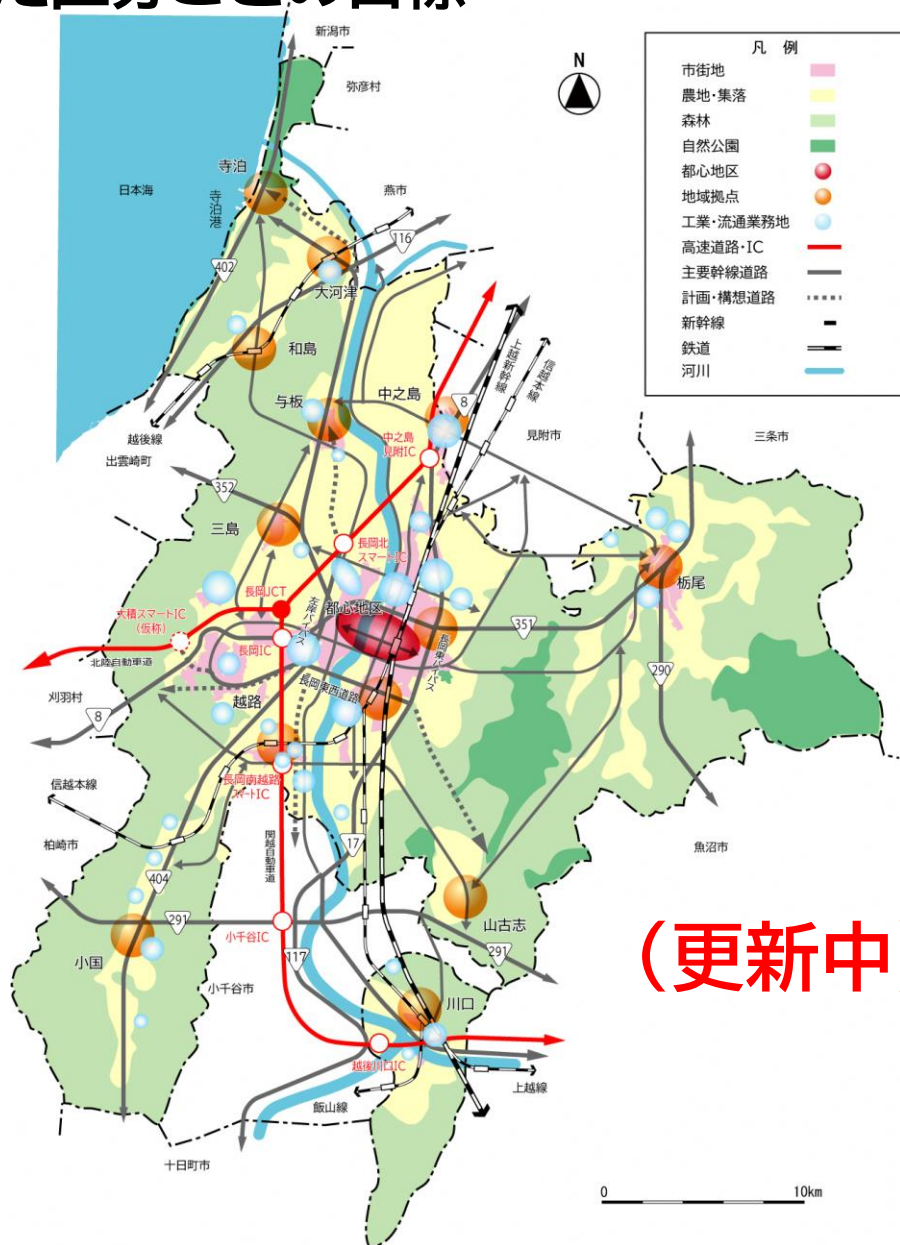
「原野等」について変更

現行計画の目標を中間評価し、
その結果及び将来推計に基づき
新たに設定

⇒「5 市土の利用状況の確認・評価」にて、中間評価を取りまとめ (P57・58参照)

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

(2)土地利用計画図(案)



2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

管理構想図(案)
検討中

3 「2」に掲げる事項を達成するために 必要な措置の概要

改定計画骨子(案) (再掲)

現行計画では、「公共の福祉の優先」、「国土利用計画等の適切な運用」、「市土の保全と安全性の確保」、「持続可能な市土の管理」、「環境の保全と美しい市土の形成」、「土地の有効利用の推進」、「土地利用転換の適正化」など、7つの措置を定めています。

更なる人口減少を踏まえ、「持続可能な市土利用・管理」を目指す必要があることから、現行計画で定めた7つの措置に、市土の管理レベルの低下を抑制するための「市土の管理のあり方」の視点として「担い手の確保」及び「鳥獣被害対策」の考え方を追加します。

- ➡ このほか、次の視点などを踏まえ、7つの措置の記載を強化します。
- ・ 災害リスクへの対応の視点として、「市土の保全と安全性の確保」の措置に、災害リスクの高いエリアの把握、公表、規制区域の指定促進等をDXの活用により図る旨を追加します。
- ・ 想定外の土地利用転換に備える視点として、「土地利用転換の適正化」の措置に、地域共生型の太陽光・バイオマス等の再エネの面的導入における設置・管理・撤退等について、配慮が必要な旨を追加します。

3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

(1) 公共の福祉の優先(現行計画P15)

土地については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努めます。このため、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図ります。

⇒持続可能で暮らしやすい社会として、市民のWell-beingを向上させる土地利用を図る旨を追加

(2) 国土利用計画等の適切な運用(現行計画P15)

国土利用計画法及び都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等の土地利用関係法の適切な運用を図るとともに、本計画や国土利用計画(新潟県計画)などを基本として、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用を図ります。

⇒土地利用の計画的な調整を推進するほか、管理構想による土地管理を促進し、適正な土地利用・管理を図る旨を追加

(3) 市土の保全と安全性の確保(現行計画P15)

市土の保全と安全性の確保のため、適正な市土利用への誘導を図るとともに、災害による被害の発生と拡大を防止するため、インフラ整備を推進します。

また、森林の持つ市土の保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図ります。

⇒災害リスクの高いエリアの把握、公表、規制区域の指定促進等をDXの活用により図る旨を追加
防災・減災対策として、グリーンインフラによる雨水貯留の検討を行うとともに流域治水の取組を推進する旨を追加

3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

(4) 持続可能な市土の管理(現行計画P16)

コンパクトなまちづくりを目指し、市街地を適正な規模にとどめるなか、既存市街地を有効に活用します。

食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに国土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化を図ります。

持続可能な森林管理のため、新たな木材需要の創出や、間伐等の森林の適切な整備等を通じ、林業の成長産業化を進めます。

魅力あるまちなみ景観や水辺空間・海岸の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。

所有者等が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が困難な場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討します。

⇒「市土の管理のあり方」及び「ゾーニングのフロー図」に基づく持続可能な土地管理を促進するため、新たに「市土の管理方針」を追加(「2-2 市土の管理方針」P22～26の内容を記載)

地域生活拠点の形成を推進し、集落活力や地域コミュニティの維持を図る旨を追加

多様な地域資源を他分野と組み合わせ活用する「農山漁村発イノベーション」の取組の推進等について追加

(5) 環境の保全と美しい市土の形成(現行計画P16)

山岳、丘陵、河川、海岸など多彩な自然、そこに生息する多種多様な動植物を将来世代に継承するため、開発との調和に取り組み自然環境の保全を図ります。

⇒緩衝帯としての里山の管理を促進するなど、鳥獣被害防止のための取組について追加

3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

(6) 土地の有効利用・管理の推進(現行計画P17)

土地は限られた資源であることから、農地や森林といった利用区分ごとに、有効利用を図るために必要な措置を講じます。

低未利用地については、土地の有効利用や環境保全の観点等から、適正な活用を促進します。

⇒担い手や関係人口の確保、あらゆる関係者の連携等を進めるとともに、地域の活性化に資する土地利用を推進していく旨を追加

(7) 土地利用転換の適正化(現行計画P18)

土地利用の転換は、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して適正に行うこととします。

⇒地域共生型の太陽光・バイオマス等の再エネの面的導入における設置・管理・撤退等について、配慮が必要な旨を追加

4 五地域区分等別の土地利用

- 現行計画の『(1)五地域区分等の土地利用の原則』、『(2)五地域区分等の土地利用の調整方針』、『(3)五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針』の項目を維持し、適正な土地利用を図ります。

(1)五地域区分等の土地利用の原則

- ・ 現行計画で定めた「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」、「自然保全地域」、「白地地域」における方針に基づき、適正な土地利用を図ります。
(今後、必要に応じ修正・更新)

(2)五地域区分等の土地利用の調整方針

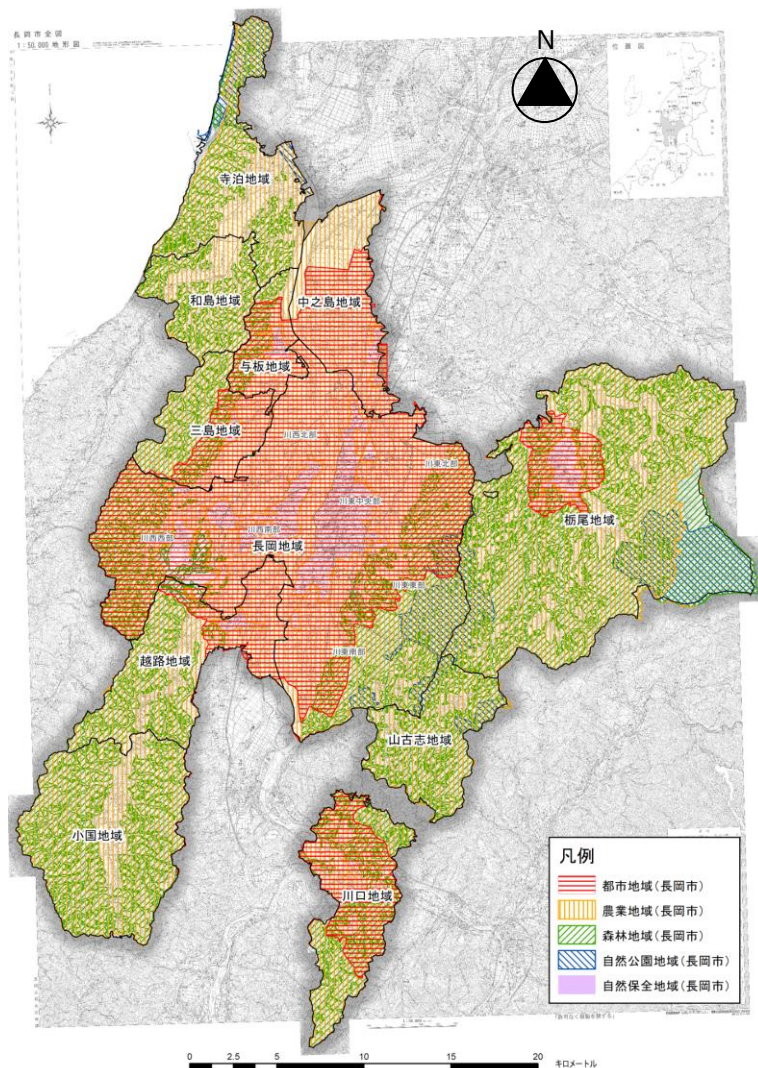
- ・ 現行計画で定めた調整方針に基づき、個別規制法及び他の法令による規制を組み合わせながら土地利用の相互調整を行い、適正な土地利用を図ります。
(今後、必要に応じ修正・更新)

(3)五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

- ・ 現行計画で定めた調整指導方針に従い、二以上の地域が重複する地域での土地利用について調整を図ります。
(今後、必要に応じ修正・更新)

4 五地域区分等別の土地利用

【五地域区分の位置図】



地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

	五地域区分	都市地域		農業地域		森林地域	自然公園地	自然保全地域	
五地域区分	細区分	市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	農用地	その他	保安林	特別地域	普通地域	特別地域
都市地域	市街化区域及び用途地域	×	×	×	×	×	×	×	×
都市地域	その他	×	×	×	×	×	×	×	×
農業地域	農用地	×	←	←	←	←	←	←	←
農業地域	その他	×	①	①	×	×	×	×	×
森林地域	保安林	×	←	←	×	←	×	×	×
森林地域	その他	②	③	③	④	⑤	×	×	×
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○	×
自然公園地域	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	×	×
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	×	×
自然保全地域	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×
自然保全地域	普通地区	×	○	○	○	○	○	×	×

×：制度上又は実態上、一部の例外を除いては重複しないもの

←：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。

○：相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。

①：原則として、農用地としての利用を優先するものとします。ただし、土地利用の現況に留意し、農業の利用と調整を図りながら、本計画及び「集落地区域における地区計画制度活用の手引き（H23 長岡市）」等に基づく都市的利用については認めるものとします。

②：都市内に残されている樹木や森林について、緑地としての保全に最大限努めながら、都市的な利用を図るものとします。

③：森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、本計画等に基づく都市的利用については認めるものとします。

④：原則として、農用地としての利用を優先するものとします。ただし、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認めるものとします。

⑤：森林としての利用を優先するものとします。ただし、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

⑥：自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的利用を図っていきます。

5 市土の利用状況の確認・評価

区分	面積 (km ²)		
	H26 現行計画 基準	R3 実績	R7 現行計画 目標
農地	185.90	181.40	183.36
田	170.00	166.00	167.77
畑	15.90	15.40	15.59
森林	437.60	437.68	437.75
国有林	23.26	23.26	23.26
民有林	414.34	414.42	414.49
原野等	1.70	0.00	1.70
原野	0.44	0.00	0.44
採草放牧地	1.26	0.00	1.26
水面・河川・水路	58.86	58.20	58.74
水面	2.04	2.04	2.04
天然湖沼	0.00	0.00	0.00
人造湖（ダム）	0.23	0.23	0.23
溜池	1.81	1.81	1.81
河川	46.59	46.59	46.59
1級河川	45.81	45.81	45.81
2級河川	0.72	0.72	0.72
準用河川	0.06	0.06	0.06
水路	10.23	9.57	10.11

○現行計画目標(令和7年)と実績(令和3年)を比較

- ・面積の増減の傾向から推察すると、目標設定を踏まえた土地利用が概ね行われている。
 - ・増減の要因等は、現時点での想定。
- 関係部局へ照会の上、要因を整理し、次回会議で提示する。

農地

目標より減少量が多い(-2.0km²)
→道路及び宅地の影響で農地が減少。

森林

目標より増加量が少ない(-0.1km²)

原野等

算出根拠を確認した結果、平成26年時点から現在まで0km²であった(-1.7km²)
→目標は定めない。「0.00km²」とする。

水面・河川・水路

目標より減少量が多い(-0.5km²)
→農地面積に対する水路面積比が小さくなったため。

区分	面積 (km ²)		
	H26 現行計画 基準	R3 実績	R7 現行計画 目標
道路	48.29	51.52	49.16
一般道路	36.00	36.33	36.93
高速道路	1.89	2.25	1.89
国管理道路	2.36	2.36	2.36
県管理道路	9.77	9.96	9.83
市管理道路	21.98	21.76	22.85
農道	10.95	13.83	10.85
田	10.41	12.73	10.32
畑	0.54	1.10	0.53
林道	1.34	1.36	1.38
国有林道	0.00	0.00	0.00
民有林道	1.34	1.36	1.38
宅地	56.53	58.33	58.78
住宅地	33.54	34.41	34.26
工業用地	3.47	3.38	4.34
その他の宅地	19.52	20.54	20.18
その他	102.03	103.93	101.57
合計	890.91	891.06	891.06

道路

目標より増加量が多い(+2.4km²)
 →高速道路が長岡北SIC整備により増加
 →農道が農地の変数のため、農地面積は減少したが、農道率が増加したことにより、農道が大きく増加

宅地

目標より増加量が少ない(-0.5km²)
 →住宅地及びその他宅地が定期線引き見直しにより増加
 →工業用地は製造品出荷額の関数で整理しているため、実情を再現できない
 →その他の宅地の内訳として、商業業務用地及び公共施設用地の面積算出を検討中。

その他

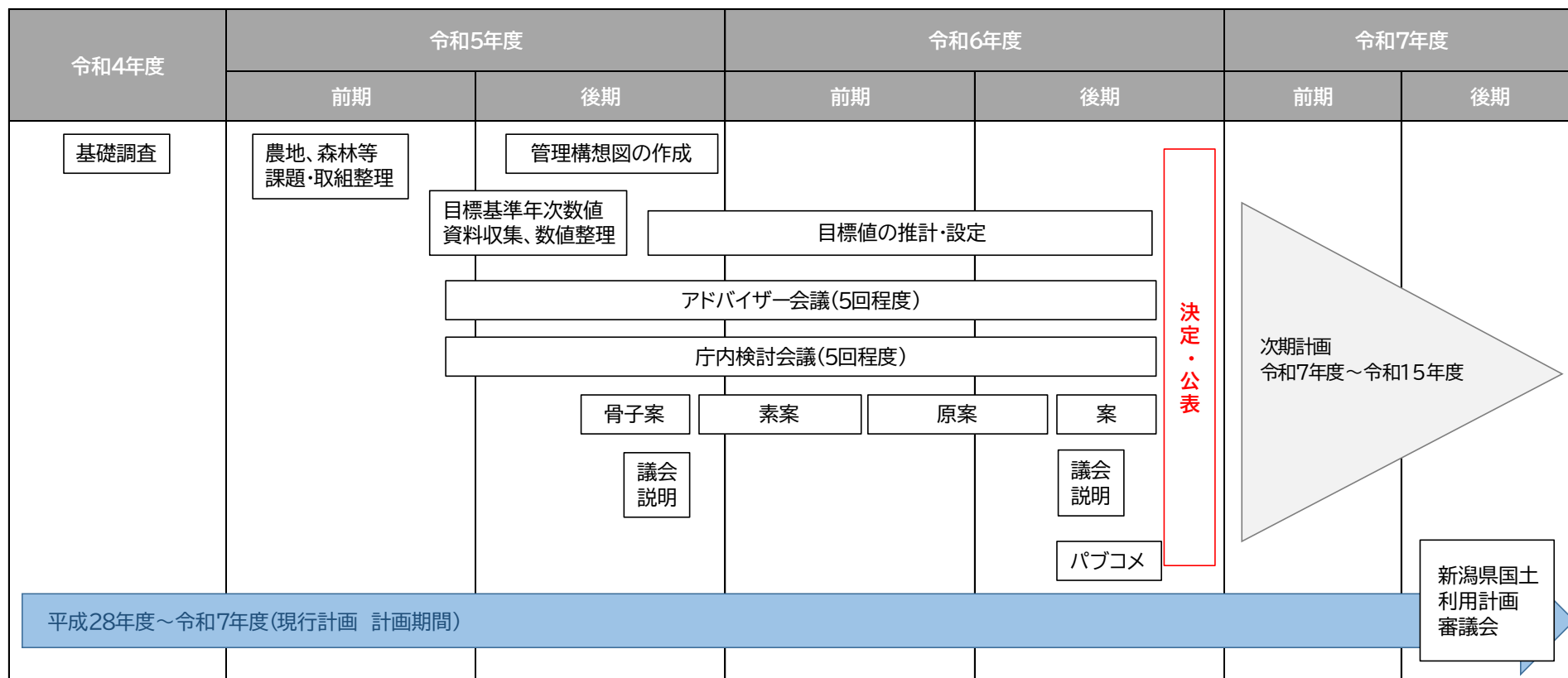
目標と異なり増加傾向(+2.4km²)
 →原野等の除外により増加。

合計(行政区域)

目標と実績は同じ
 但し、令和4年7月に国土地理院の公表値が改定されたため、改定計画目標は891.05km²に変更する予定。

6 スケジュール

令和6年度末の策定に向けて検討を進める



アドバイザー会議（全5回を想定）

	回数	主な検討事項
令和5年度	第1回 (R5. 9. 26)	<ul style="list-style-type: none">・ 国土利用計画の概要・ 市町村管理構想とは・ 本市の現状と課題・ 改定計画の方向性・ 土地の管理に着目したゾーニングの考え方・ 検討スケジュール
	第2回 (R6. 2. 1)	<ul style="list-style-type: none">・ 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況・ 管理構想図及び市土の管理方針・ 改定計画骨子（案）・ 国土利用計画（長岡市計画）の改定概要・ 市土の利用状況の確認・評価・ スケジュール
令和6年度	第3回（R6. 5）	<ul style="list-style-type: none">・ 計画書素案の提示
	第4回（R6. 10）	<ul style="list-style-type: none">・ 目標値の設定・ 計画書原案の提示
	第5回（R7. 2）	<ul style="list-style-type: none">・ 計画書案の提示