

## 1 改定の必要性

本市では、市町村における土地利用に関する行政上の指針となる「国土利用計画(長岡市計画)」を平成28年9月に策定し、個別規制法の対象区域外における無秩序な開発を抑制するなど、総合的かつ計画的な土地利用を図ってきました。

一方で国は、人口減少・高齢化等を背景とした社会経済状況の更なる変化と課題を見据え、令和5年7月に国土利用計画(全国計画)を改定し、当計画の実行計画としての役割を担う国土管理構想を推進することで、「持続可能で自然と共生した土地の利用・管理」を目指すとししました。

この動きを踏まえ本市においても、今後も持続可能で実行性のあるまちづくりを実践していくため、これまでの土地利用を評価し、「市土の管理構想」を計画に盛り込むとともに「新たな土地利用・管理の方針」を定める必要があることから、改定を行うものです。

## 2 改定による効果

- 人口減少・高齢化の進行を踏まえた土地利用・管理方針の明確化
- 大規模自然災害の発生抑制と危機への対応
- 多様な主体の参加と官民連携による土地活用の推進
- 地域の持続性確保につながる土地利用転換の整理

## 3 改定計画の概要

### (1) 改定のポイント

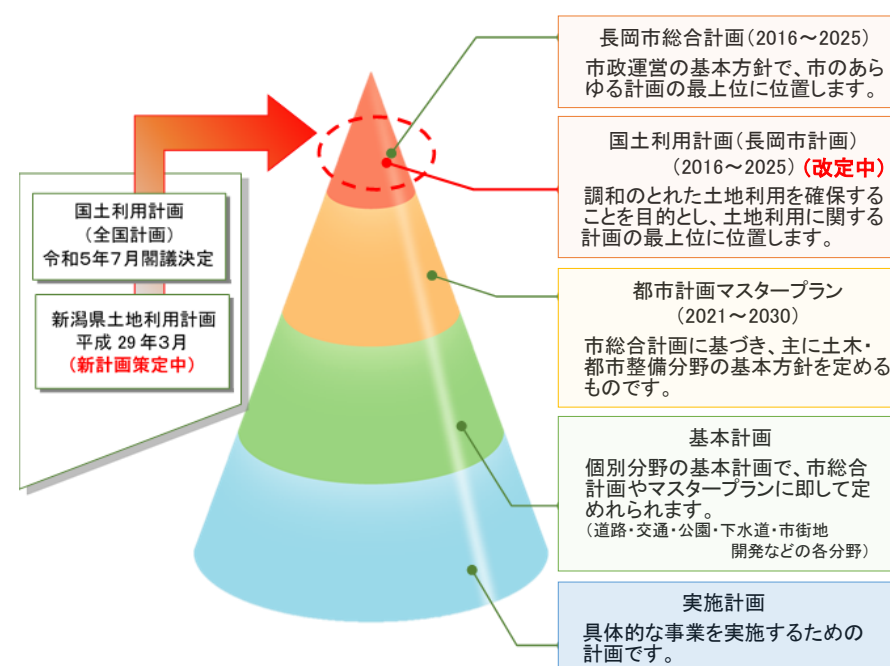
- 国土利用計画(全国計画)において土地の管理面が強化されたことを踏まえて、新たに盛り込む「管理構想」にて市土利用・管理の実行性を高めること。
- 市土の利用目的に応じた区分ごとの土地利用転換面積を、今後の政策・長期的ビジョンに基づき設定すること。

### (2) 計画の位置付け

最上位計画の長岡市総合計画で定める土地利用構想と同位となる「土地利用に関する行政上の指針」です。

### (3) 計画の対象区域

長岡市全域



## (4) 現行計画の主な変更点

### 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

(拡充)

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

#### 2) 地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向

(拡充)

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。

#### 3) 利用区分別の土地利用・管理の基本方向

(拡充)

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。

#### 4) 管理区分別の土地管理の基本方向

(新規)

更なる人口減少により、従来と同様に労力や費用をかけて土地を管理し続けることが困難になることを踏まえ、「市土の管理のあり方」や「対応すべき課題と管理すべきエリア」について、現状及び将来像を見据えて新たに定めます。

- ➡市土の管理のあり方・必要性に応じて、保全活動推進ゾーン、生産活動促進ゾーン、生産活動維持ゾーン、生活環境保全ゾーン、災害予防点検ゾーンの5つの区分でゾーニングし、管理構想図を作成します。

【5つのゾーニングによる「市土の管理のあり方」】

土地所有者等による管理を原則としつつ、あらゆる関係者が連携して持続可能な「市土の管理・保全」を図ります。

ア 保全活動推進ゾーン

- ・自然公園地域、自然保全地域
- ・森林において、国有地、公有地等の公的な管理の位置付けがあるエリア
- ➡公的な管理による自然保全を推進  
森林資源の多面的な機能を発揮できるよう維持管理を推進

イ 生産活動促進ゾーン

- ・生産活動がしやすい農地、森林が広がるエリア
- ➡優良な農林業の生産基盤として継続的な維持管理を推進

ウ 生産活動維持ゾーン

- ・生産活動がしやすいエリアではあるものの、担い手確保に課題があるエリア
- ・地勢的に厳しい条件ではあるものの、営農意欲のある担い手により農地が管理されてるエリア
- ➡優良農地、林業を支える地域として、継続的な維持管理を推進  
支援制度等により、担い手を確保し、農地・森林の荒廃化を防止

エ 生活環境保全ゾーン

- ・既存集落や「イ 生産活動促進ゾーン」等に土地利用的に連続し、防災や鳥獣被害への対応を重要視するエリア
- ➡集落環境等の保全につながる防災対策や鳥獣被害対策の観点から維持管理を推進

オ 災害予防点検ゾーン

- ・生産活動基盤や都市機能集積地から離れたエリア
- ➡地勢状況及び担い手確保が厳しい地域であることから、手間のかからない管理を基本とし、防災対策に取り組む

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

（更新）

1) 目標年次

- 目標年次：令和 7 年 （基準年次：平成 26 年）
- ➡目標年次：令和 1 5 年 （基準年次：令和 3 年）

2) 目標年次における人口

- 目標年次である令和 1 5 年（令和 1 2 年）の人口は、今後改定予定の総合戦略などにおける「人口の将来展望」を基に、改めて設定します。
- 令和 7 年 目標人口：257, 145 人 （国立社会保障・人口問題研究所推計値：254, 389 人）
- ➡令和 1 2 年目標人口：今後設定 （国立社会保障・人口問題研究所推計値：245, 840 人）

3) 利用区分ごとの目標

現行計画で定めた利用区分ごとの目標を中間評価し、その結果及び将来推計に基づく目標を新たに設定します。

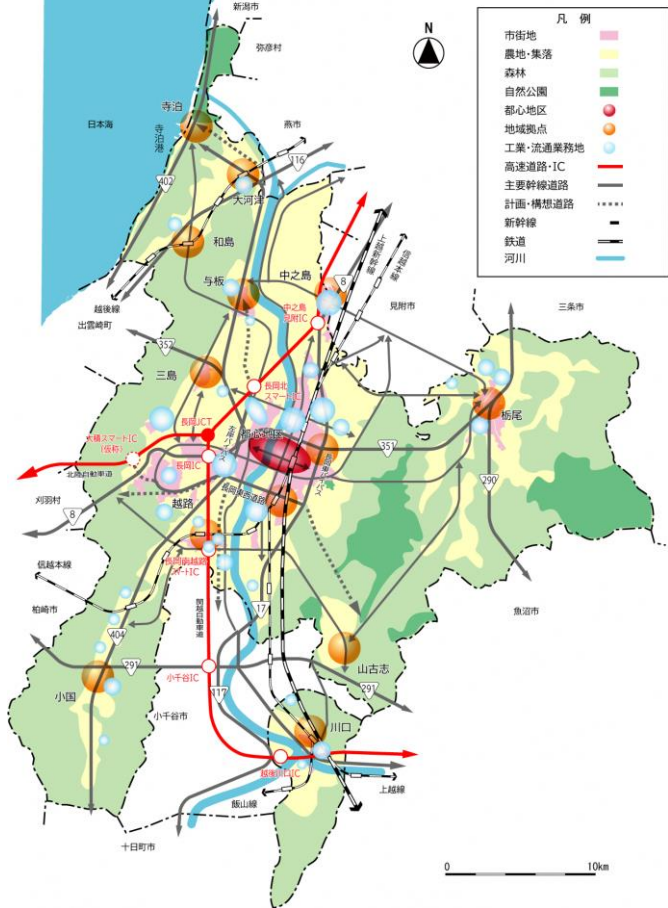
【目標設定において考慮すべき視点】

- ・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（既成市街地の有効活用）
  - ・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
- ※目標の設定にあたっては、土地の利用と管理に矛盾が生じないように配慮する。  
（公共の利用に資する真に必要な土地利用を優先）

【利用区分に応じた区分ごとの目標】

区分	平成26年 km	令和3年 km	令和7年 km	令和15年 km
農地	185.90		183.36	
田	170.00		167.77	
畑	15.90		15.59	
森林	437.60		437.75	
国有林	23.26		23.26	
民有林	414.34		414.49	
原野等	1.70		1.70	
原野	0.44		0.44	
採草牧草地	1.26		1.26	
水面・河川・水路	58.86		58.74	
水面	2.04		2.04	
天然湖沼	0.00		0.00	
人造湖（ダム）	0.23		0.23	
溜池	1.81		1.81	
河川	46.59	中間評価	46.59	将来目標
1級河川	45.81		45.81	
2級河川	0.72		0.72	
準用河川	0.06		0.06	
水路	10.23		10.11	
道路	48.29		49.16	
一般道路	36.00		36.93	
高速道路	1.89		1.89	
国管理道路	2.36		2.36	
県管理道路	9.77		9.83	
市管理道路	21.98		22.85	
農道	10.95		10.85	
田	10.41		10.32	
畑	0.54		0.53	
林道	1.34		1.38	
国有林	0.00		0.00	
民有林	1.34		1.38	
宅地	56.53		58.78	
住宅地	33.54		34.26	
工業用地	3.47		4.34	
その他の宅地	19.52		20.18	
その他	102.03		101.57	
合計	890.91		891.06	

【土地利用計画図】



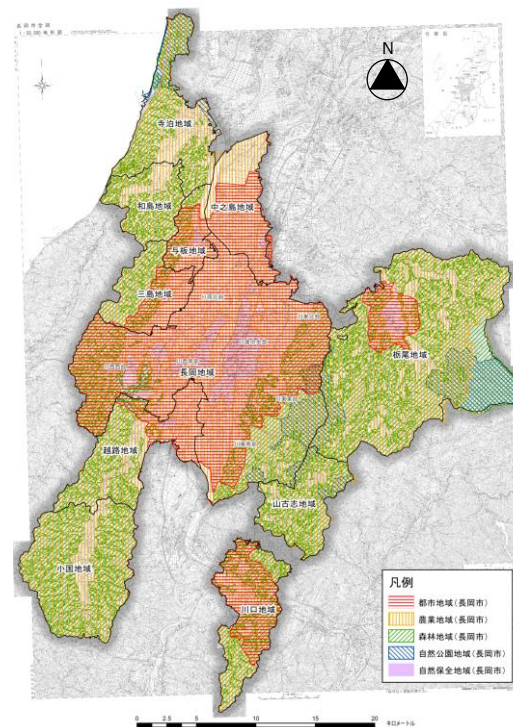


(拡充)

- ・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。

**(継続)**

【 五地域区分の位置図 】



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。

1 政策企画課 2 管財課（財産マネジメント担当） 3 危機管理防災本部（危機対策担当）  
4 危機管理防災本部（防災政策担当） 5 地域振興戦略部 6 環境政策課 7 産業立地・人材課  
8 農水産政策課 9 農林整備課 10 鳥獣被害対策課 11 農業委員会事務局  
12 都市政策課（土地住宅担当） 13 建築・開発審査課 14 都市施設整備課  
15 土木政策調整課 16 河川港湾課 ※下線は検討プロジェクトチームメンバー

令和4年度	令和5年度		令和6年度		令和7年度		
	前期	後期	前期	後期	前期	後期	
基礎調査	農地、森林等 課題・取組整理	管理構想図の作成					
		目標基準年次数値 資料収集、数値整理	目標値の推計・設定		決定・公表	次期計画 令和7年度～令和15年度	
			アドバイザー会議(5回程度)				
			庁内検討会議(5回程度)				
		骨子案	素案	原案			案
		議会 説明					議会 説明
					パブコメ		
平成28年度～令和7年度(現行計画 計画期間)							
						新潟県国土地 利用計画 審議会	