

第5回 国土利用計画(長岡市計画)改定 アドバイザー会議

令和7年12月25日
長岡市都市整備部都市政策課

目 次

1 第4回アドバイザー会議での主な意見と対応状況.....	3
2 将来目標値の政策的加味について.....	18
3 計画案(第1章～第4章).....	22
4 総合計画への反映状況.....	28
5 今後のスケジュール.....	37

1 第4回アドバイザー会議での 主な意見と対応状況

計画原案(第1章)及び計画素案(第4章)は指摘事項なし。

項目	意見概要	対応状況 (会議時の答弁から追加内容を朱書き)	計画案 ページ (新旧表 ページ)	関係課
計画素案(第2章) (1)市土の利用目的に応じた区分ごとの目標	令和3年実績値に対して将来目標値の考え方を記載しているが、数値の算出根拠は何か。 他市では、数値の定義や算出根拠を掲載している事例も見受けられるため、長岡市でも計画の中で示すのか。	新潟県用地・土地利用課で集計している現況調査基礎資料や各機関でとりまとめている資料の数値を採用しています。 数値の定義は、計画案P38のとおり資料として追加します。 ➡ 会議資料P6～9で説明します。	38 (71)	都市政策課
	令和7年目標値を令和3年実績値を基に評価し、新たに令和15年目標値を設定する経緯も整理すべきである。数値の持つ意味や根拠がわかるような目標と方針にしていきたい。	令和3年実績値と令和7年目標値の評価、令和15年目標値の考え方を整理しました。新たに政策的加味についても説明します。 ➡ 会議資料P10～20で説明します。	18 (33)	都市政策課
	農地や森林等の利用区分ごとの数値の変化は分かるが、数値の出入りについては、以前の会議では計画の中に示さないと聞いていた。計画の中に示さなくても、しおりのようなところで示すのか。	各区分間の数値の出入りについては、マトリクス表を作成し確認しています。第5回会議では、政策的加味を行った目標値のマトリクス表をお示しします。 マトリクス表は、計画案P39のとおり資料として追加します。 ➡ 会議資料P21で説明します。	39 (72)	都市政策課
	農地について、耕作放棄が結構進んでおり、原野化しているところはあちこちに見られる。地目として農地であれば、そのまま農地として捉えられるのか。原野化しても原野に入っていないのか。	荒廃農地になって初めて「その他」になるため、耕作放棄地は農地のままになります。現在は、登記の地目にならって区分しています。	18 (33)	都市政策課

項目	意見概要	対応状況 (会議時の答弁から追加内容を朱書き)	計画案 ページ (新旧表 ページ)	関係課
計画素案(第2章)	(3)管理構想図 特に「エ 生活環境保全ゾーン」や「オ 災害予防点検ゾーン」については、市民の方に自身の住まいがどのゾーンに当てはまるのか理解できるように、ズームアップした図を作ってほしい。また、現状のままでは、「エ 生活環境保全ゾーン」や「ウ 生産活動維持ゾーン」も縮小し続けるのではとの懸念がある。 今後の選択と集中を図る意味合いでも、それらのゾーンにこそ「小さな拠点」が大事な役割を果たすと思うので、どう配置していくかをまとめてもらいたい。	管理構想図は、凹凸を加工せず、これまでの検討でとりまとめた即地的な図とします。 ズームアップした図については、地域管理構想の策定支援の際に、地域計画の範囲を参考にして、さらに即地的な図を用意します。 小さな拠点については、会議資料P36で説明します。	20 (35)	都市政策課
計画原案(第3章)	(6)土地の有効利用・管理の推進 「キ その他の宅地」について、「公共公益施設用地については、地域の居場所、ふれあいの場としての必要性が認められ、建築物の用途変更等により複合施設として有効活用を図る場合」とあるが、「複合施設」の言葉を入れた意図は何か。公共公益施設の複合施設としての利用について、コミュニティの維持・形成に資する土地利用を進めたい旨を、より明確にわかる記述がよい。	閉校した小学校等において、店舗やコミュニティの場を作る集会所、診療所など複数の機能が入った複合施設としての利用を想定しています。 記述内容を下記のとおり修正します。 「公共公益施設用地については、地域の居場所、ふれあいの場としての必要性が継続して認められる場合、建築物の用途変更等により有効活用が図れるよう、土地利用規制の緩和等を検討し、コミュニティの維持・形成に資する土地利用を進めます。」	26 (50)	都市政策課

計画素案(第2章) (1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

●R3実績値の考え方(算出根拠)

※計画案P18「表1 利用区分に応じた区分ごとの目標」下段(注釈)及びP38「各利用区分面積の算出根拠」に掲載。

利用区分		根拠資料	確認方法
農地		農地(田)、農地(畑)の合計	
	田	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	北陸農林水産統計年報(北陸農政局)の田耕地面積と同一
	畑		
森林		国有林、民有林の合計	
	国有林	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)により算出	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、R1以降市町村別の集計なし ※ 関東森林管理局に対して照会し、市内の国有林に増減がないことも確認
	民有林	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)により算出	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、R1以降市町村別の集計なし
原野等		原野、採草牧草地の合計	
	原野	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)により算出	
	採草牧草地	→原野等が0.00km ² のため、市内に該当なし	

1 指摘事項とりまとめ

1 第4回アドバイザー会議での 主な意見と対応状況

7

利用区分	根拠資料等	備考
水面・河川・水路	水面、河川、水路の合計	
水面	天然湖沼、人造湖(ダム)、溜池の合計	
天然湖沼	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課) ➡市内に該当なし	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)に従い、全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)及び第4回自然環境保全基礎調査湖沼調査報告書(環境庁自然保護局)を確認
人造湖(ダム)	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	一般財団法人日本ダム協会がHPで公開するダム便覧と同一
溜池	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	※ ため池水張面積集計表(H17.10.20時点)(新潟県農地建設課)と同一(H17以降調査未実施)
河川	1級河川、2級河川、準用河川の合計	
1級河川	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	
2級河川		
準用河川		
水路	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	市町村別水田整備率一覧表(新潟県農地計画課)の整備済水田面積に整備済水路率を乗じた値及び未整備水田面積に未整備水路率を乗じた値の合計値 ※ 水路率は新潟県用地・土地利用課と新潟県農地計画課による協議(数年毎に見直し)で決定

利用区分	根拠資料等		備考
道路	一般道路、農道、林道の合計		
	一般道路	高速道路、国管理道路、県管理道路、市管理道路の合計	
	高速道路	東日本高速道路株式会社(NEXCO東日本)新潟支社への照会結果	※ 「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)には算出方法の記載なし ※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、H27以降市町村別の集計なし
	国管理道路	道路統計年報(道路施設現況調査)(北陸地方整備局)の道路敷面積	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、H27以降市町村別の集計なし
	県管理道路	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	道路現況調書(市町村別)(新潟県道路管理課)の道路敷面積と同一
	市管理道路	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	道路現況台帳(長岡市道路管理課)の道路敷面積と同一
	農道	農道(田)、農道(畑)の合計	
	田	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	市町村別水田整備率一覧表(新潟県農地計画課)の整備済水田面積に整備済農道率を乗じた値及び未整備水田面積に未整備農道率を乗じた値の合計値 ※ 農道率は新潟県用地・土地利用課と新潟県農地計画課による協議(数年毎に見直し)で決定
	畑	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)の整備済畑面積に整備済農道率を乗じた値及び未整備畑面積に未整備農道率を乗じた値の合計値 ※ 農道率は新潟県用地・土地利用課と新潟県農地計画課による協議(数年毎に見直し)で決定 ※ 市町村別耕地面積一覧表(新潟県農地計画課)はH24以降更新がないため、現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)の畑面積を採用

1 指摘事項とりまとめ

1 第4回アドバイザー会議での 主な意見と対応状況

9

利用区分	根拠資料等	備考
道路	一般道路、農道、林道の合計	
林道	国有林道、民有林道の合計	
国有林道	林道現況表市町村別集計表(関東森林管理局)の林道延長に幅員(8m)を乗じた値 ➡市内に該当なし	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、R1以降市町村別の集計なし ※ 関東森林管理局に確認し、市内に国有林道がないことを確認。根拠資料として林道現況表(R4)・市町村別集計表を収受
民有林道	新潟県広域流域別林内道路整備状況表(新潟県林政課)の林道延長に幅員(8m)を乗じた値	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、R1以降市町村別の集計なし ※ 幅員(8m)は「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領(新潟県用地・土地利用課)に準拠
宅地	住宅地、工業用地、その他の宅地の合計	
住宅地	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	
工業用地	工業統計調査及び経済センサス(新潟県統計課)をもとに面積を算出	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、H27以降市町村別の集計がないことから、従業員数4人以上29人以下の事業所については、製造品出荷額から面積を算出
その他の宅地	宅地から住宅地及び工業用地を減じた値	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、H27以降市町村別の集計なし
その他	合計からその他以外の土地面積を減じた値	※ 現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)には、H27以降市町村別の集計なし
合計	現況調査基礎資料(新潟県用地・土地利用課)	全国都道府県市区町村別面積調(国土交通省国土地理院)と同一

● R7現行計画目標値に対する実績値の評価 農地(田、畑)

区分	面積 (km ²)			
	H26 現行計画 基準年	R7 現行計画 目標値	R3 実績値	R7目標値と R3実績値と の増減量
農地	185.90	183.36	181.40	-1.96
田	170.00	167.77	166.00	-1.77
畑	15.90	15.59	15.40	-0.19
森林	437.60	437.75	437.68	-0.07
国有林	23.26	23.26	23.26	0.00
民有林	414.34	414.49	414.42	-0.07
原野等	1.70	1.70	0.00	-1.70
原野	0.44	0.44	0.00	-0.44
採草放牧地	1.26	1.26	0.00	-1.26
水面・河川・水路	58.86	58.74	58.20	-0.54
水面	2.04	2.04	2.04	0.00
天然湖沼	0.00	0.00	0.00	0.00
人造湖（ダム）	0.23	0.23	0.23	0.00
溜池	1.81	1.81	1.81	0.00
河川	46.59	46.59	46.59	0.00
1級河川	45.81	45.81	45.81	0.00
2級河川	0.72	0.72	0.72	0.00
準用河川	0.06	0.06	0.06	0.00
水路	10.23	10.11	9.57	-0.54

【R7現行計画目標値】

- ・食料安定供給と多面的な機能の発揮の観点から、優良農地を確保する。
- ・地域活力の維持創出を図るため、一定程度の都市的土地需要への対応を見込む。

【R3実績値】

R7目標値より減少量が多い。(-1.96km²)
道路整備や工業団地整備等の土地利用が進んだため。

➡ 想定よりも都市的土地利用が進み、R7現行計画目標値の方針と不一致。

原野等(原野、採草放牧地)

【R7現行計画目標値】

湿原・草原等の貴重な自然環境を形成している原野の維持を図るとともに、採草放牧地の適正な利用を継続する。

【R3実績値】

H27農林業センサスから、「将来的に森林となり得るものについては、原野等に計上しない」と北陸農政局の指導があったことから、0.00km²となった。

➡ R7現行計画目標値の方針の修正が必要。
今後は現状維持(0.00km²)を目標とする。

区分	面積 (km ²)			
	H26 現行計画 基準年	R7 現行計画 目標値	R3 実績値	R7目標値と R3実績値と の増減量
農地	185.90	183.36	181.40	-1.96
田	170.00	167.77	166.00	-1.77
畑	15.90	15.59	15.40	-0.19
森林	437.60	437.75	437.68	-0.07
国有林	23.26	23.26	23.26	0.00
民有林	414.34	414.49	414.42	-0.07
原野等	1.70	1.70	0.00	-1.70
原野	0.44	0.44	0.00	-0.44
採草放牧地	1.26	1.26	0.00	-1.26
水面・河川・水路	58.86	58.74	58.20	-0.54
水面	2.04	2.04	2.04	0.00
天然湖沼	0.00	0.00	0.00	0.00
人造湖（ダム）	0.23	0.23	0.23	0.00
溜池	1.81	1.81	1.81	0.00
河川	46.59	46.59	46.59	0.00
1級河川	45.81	45.81	45.81	0.00
2級河川	0.72	0.72	0.72	0.00
準用河川	0.06	0.06	0.06	0.00
水路	10.23	10.11	9.57	-0.54

水面・河川・水路(水路)

【R7現行計画目標値】

- ・農業用水の供給などの役割を踏まえ、適切な維持管理・更新等に取り組む。
- ・農地の減少による水路の減少を見込む。

【R3実績値】

R7目標値より減少量が多い。(-0.54km²)
 想定より農地が減少したこと及び農地面積に対する
 水路面積比が小さくなったため。

➡ R7現行計画目標値の方針から外れていない。

区分	面積 (km ²)			
	H26 現行計画 基準年	R7 現行計画 目標値	R3 実績値	R7目標値と R3実績値と の増減量
道路	48.29	49.16	51.52	2.36
一般道路	36.00	36.93	36.33	-0.60
高速道路	1.89	1.89	2.25	0.36
国管理道路	2.36	2.36	2.36	0.00
県管理道路	9.77	9.83	9.96	0.13
市管理道路	21.98	22.85	21.76	-1.09
農道	10.95	10.85	13.83	2.98
田	10.41	10.32	12.73	2.41
畑	0.54	0.53	1.10	0.57
林道	1.34	1.38	1.36	-0.02
国有林道	0.00	0.00	0.00	0.00
民有林道	1.34	1.38	1.36	-0.02
宅地	56.53	58.78	58.51	-0.27
住宅地	33.54	34.26	34.41	0.15
工業用地	3.47	4.34	3.56	-0.78
その他の宅地	19.52	20.18	20.54	0.36
その他	102.03	101.57	103.75	2.18
合計	890.91	891.06	891.06	0.00

道路(一般道路)

【R7現行計画目標値】

広域幹線道路ネットワークを担う幹線道路として維持管理を図るとともに、必要な道路整備に取り組む。

【R3実績値】

高速道路

R7目標値より増加量が多い。(＋0.36km²)
長岡北SIC整備による増加を見込んでいなかったため。

➡ 広域幹線道路の整備に絡むため、R7現行計画目標値の方針から外れていない。

市管理道路

R7目標値より増加量が少ない。(－1.09km²)
1、2級市道の面積は増加したが、その他市道において、ほ場整備に伴う市道路線の廃止があったため。

➡ 整備路線を選択しているため、R7現行計画目標値の方針から外れていない。

区分	面積 (km ²)			
	H26 現行計画 基準年	R7 現行計画 目標値	R3 実績値	R7目標値と R3実績値と の増減量
道路	48.29	49.16	51.52	2.36
一般道路	36.00	36.93	36.33	-0.60
高速道路	1.89	1.89	2.25	0.36
国管理道路	2.36	2.36	2.36	0.00
県管理道路	9.77	9.83	9.96	0.13
市管理道路	21.98	22.85	21.76	-1.09
農道	10.95	10.85	13.83	2.98
田	10.41	10.32	12.73	2.41
畑	0.54	0.53	1.10	0.57
林道	1.34	1.38	1.36	-0.02
国有林道	0.00	0.00	0.00	0.00
民有林道	1.34	1.38	1.36	-0.02
宅地	56.53	58.78	58.51	-0.27
住宅地	33.54	34.26	34.41	0.15
工業用地	3.47	4.34	3.56	-0.78
その他の宅地	19.52	20.18	20.54	0.36
その他	102.03	101.57	103.75	2.18
合計	890.91	891.06	891.06	0.00

宅地(住宅地)

【R7現行計画目標値】

- ・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、既成市街地を有効に活用する。
- ・農地転用や進行中の宅地開発(定期線引き見直し)による住宅地の増加を見込む。

【R3実績値】

R7目標値より増加量が多い。(＋0.15km²)
定期線引き見直しによる住宅地の整備(土地区画整理事業)が進んだため。

➡ R7現行計画目標値の方針から外れていない。

宅地(工業用地)

【R7現行計画目標値】

- ・グローバル化に伴う工場の立地動向、道路整備等に伴う事業所や物流拠点等の立地動向を踏まえ、必要な用地を確保する。
- ・既存公設工業団地内の低未利用土地の有効活用のほか、必要に応じて工業団地の拡張等を行う。

【R3実績値】

R7目標値より増加量が少ない。(－0.78km²)
予定していた産業団地の整備が遅れたため。

➡ R7現行計画目標値の方針から外れていない。

●R15目標値の設定について

改定計画では、R3実績値を基にR7現行計画目標値を改める。

➡ 個別計画にて、R15までに実施予定の事業を中心に計上。

(目標年次:R15(新たに目標値を設定)、基準年次:R3)

なお、R15目標値の設定にあたっては、土地利用区分ごとの利用増減を評価するため、土地利用転換マトリクス表を作成する。(会議資料P21参照)

●R15目標値の設定【政策的加味なし】

区分		面積 (km ²)		
		R3 実績値 (基準年)	R15 目標値	R15目標値 との増減量
農地		181.40	179.96	-1.44
	田	166.00	164.84	-1.16
	畑	15.40	15.12	-0.28
森林		437.68	437.44	-0.24
	国有林	23.26	23.26	0.00
	民有林	414.42	414.18	-0.24
原野等		0.00	0.00	0.00
	原野	0.00	0.00	0.00
	採草放牧地	0.00	0.00	0.00
水面・河川・水路		58.20	58.36	0.16
	水面	2.04	2.07	0.03
	天然湖沼	0.00	0.00	0.00
	人造湖（ダム）	0.23	0.23	0.00
	溜池	1.81	1.84	0.03
	河川	46.59	46.89	0.30
	1級河川	45.81	46.11	0.30
	2級河川	0.72	0.72	0.00
	準用河川	0.06	0.06	0.00
	水路	9.57	9.40	-0.17

農地(田、畑)

【R15目標値】

効率的かつ安定的な農業経営を行うため、農地の集

積・集約化やスマート農業を促進し、荒廃農地の発生抑制を図る。

➡ 田

農地転用の推計による減少に加え、中之島中央産業団地等の整備による減少を見込んで目標値を設定。(-1.16km²)

➡ 畑

農地転用の推計による減少及びほ場整備事業等による増加を見込んで目標値を設定。(-0.28km²)

水面・河川・水路

【R15目標値】

- ・水災害のリスクを軽減するため、あらゆる関係者との連携により、流域治水の取組を推進する。
- ・治水及び利水の機能発揮に留意しつつ、必要となる水量・水質の確保ができるよう整備を進める。

➡ 1級河川

大河津分水路の整備による増加を見込んで目標値を設定。(＋0.30km²)

➡ 水路

農地(田)面積の変化に伴い減少を見込んで目標値を設定。(-0.17km²)

【政策的加味なし】

区分		面積 (km ²)		
		R3 実績値 (基準年)	R15 目標値	R15目標値 との増減量
道路		51.52	51.69	0.17
	一般道路	36.33	36.42	0.09
	高速道路	2.25	2.26	0.01
	国管理道路	2.36	2.36	0.00
	県管理道路	9.96	9.96	0.00
	市管理道路	21.76	21.84	0.08
	農道	13.83	13.91	0.08
	田	12.73	12.81	0.08
	畑	1.10	1.10	0.00
	林道	1.36	1.36	0.00
	国有林道	0.00	0.00	0.00
	民有林道	1.36	1.36	0.00
宅地		58.51	60.09	1.58
	住宅地	34.41	34.64	0.23
	工業用地	3.56	4.50	0.94
	その他の宅地	20.54	20.95	0.41
その他		103.75	103.59	-0.16
合計		891.06	891.13	0.07

道路(一般道路)

【R15目標値】

地域づくりの骨格となるものであり、市民の利便性の向上と安全性の確保及び交流人口の拡大に向け、計画的に整備を進める。

➡ 高速道路

関係者への照会をもとに目標値を設定。
(+0.01km²)

➡ 市管理道路

事業未完了分(土地区画整理事業)の整備及び広域基幹道路整備等による増加と市道路線の廃止を見込んで目標値を設定。(+0.08km²)

【政策的加味なし】

区分		面積 (km ²)		
		R3 実績値 (基準年)	R15 目標値	R15目標値 との増減量
道路		51.52	51.69	0.17
	一般道路	36.33	36.42	0.09
	高速道路	2.25	2.26	0.01
	国管理道路	2.36	2.36	0.00
	県管理道路	9.96	9.96	0.00
	市管理道路	21.76	21.84	0.08
	農道	13.83	13.91	0.08
	田	12.73	12.81	0.08
	畑	1.10	1.10	0.00
	林道	1.36	1.36	0.00
	国有林道	0.00	0.00	0.00
	民有林道	1.36	1.36	0.00
宅地		58.51	60.09	1.58
	住宅地	34.41	34.64	0.23
	工業用地	3.56	4.50	0.94
	その他の宅地	20.54	20.95	0.41
その他		103.75	103.59	-0.16
合計		891.06	891.13	0.07

宅地(住宅地)

【R15目標値】

人口減少を踏まえ、供給過多の状況下における拡大は行わず、既成市街地を有効に活用するほか、都市基盤の既存ストックを有効活用する。

- ➡ 事業未完分(土地区画整理事業)の整備による増加を見込んで目標値を設定。(＋0.23km²)

宅地(工業用地)

【R15目標値】

地域の持続性確保につながる産業集積を形成するため、広域交通体系が整った優位性を活かした産業用地の確保を計画的に進める。

- ➡ 西部丘陵東地区(第2期)等の整備及び農地転用実績をもとにした推計による増加を見込んで目標値を設定。(＋0.94km²)

2 将来目標値の政策的加味 について

●R15目標値の設定【政策的加味反映】

宅地(工業用地) **再掲**

【R15目標値】

地域の持続性確保につながる産業集積を形成するため、広域交通体系が整った優位性を活かした産業用地の確保を計画的に進める。

➡ 農地転用実績をもとにした推計及び西部丘陵東地区(第2期)等の整備による増加を見込んで目標値を設定。



地域の雇用創出
継続的な活力の維持
立地ニーズへの対応

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と学術研究機関が立地する特性などを活かし、新たな産業立地の需要に対応した土地利用を図るため、政策的加味を行う。
(総合計画参照)

●R15目標値の設定【政策的加味反映】

区分		面積 (km ²)		
		R3 実績値 (基準年)	R15 目標値	R15目標値 との増減量
農地		181.40	179.46	-1.94
	田	166.00	164.34	-1.66
	畑	15.40	15.12	-0.28
森林		437.68	437.44	-0.24
	国有林	23.26	23.26	0.00
	民有林	414.42	414.18	-0.24
原野等		0.00	0.00	0.00
	原野	0.00	0.00	0.00
	採草放牧地	0.00	0.00	0.00
水面・河川・水路		58.20	58.36	0.16
	水面	2.04	2.07	0.03
	天然湖沼	0.00	0.00	0.00
宅地		58.51	60.59	2.08
	住宅地	34.41	34.64	0.23
	工業用地	3.56	5.00	1.44
	その他の宅地	20.54	20.95	0.41
その他		103.75	103.47	-0.28
合計		891.06	891.13	0.07

農地(田)から工業用地へ土地利用転換
0.5km²

2 将来目標値の政策的加味について

2 将来目標値の政策的加味について

21

●R15目標値マトリクス表(R3基準年からの増減)

【政策的加味反映】

【農地(田)⇒工業用地】

農地転用推計+中之島中央産業団地等の整備+政策的加味(50ha)

【農地(田)⇒住宅地】

事業未完了(土地区画整理事業)の整備

転換先(R15) 利用区分(ha)	農地		森林		原野等		水面・河川・水路							道路							宅地			その他	合計	行政区域 面積増減	土地利用転換 増減量(km)							
	田	畑	国有林	民有林	原野	採草 放牧地	水面			河川		水路	一般道路				農道		林道		住宅地	工業 用地	その他 の宅地											
							天然 湖沼	人造 湖	溜池	1級 河川	2級 河川		準用 河川	高速 道路	国管理	県管理	市管理	田	畑	国有 林道								民有 林道						
転換元(R3) 利用区分(ha)																																		
農地	田	0.94							1.60	1.33				0.02				9.60	7.88				8.54	86.83	35.48	14.20	166.43				-1.66			
	畑	0.19							1.40					0.01				0.59	1.30				9.69	1.34	18.37	11.65	44.54				-0.28			
森林	国有林																															0.00		
	民有林		2.26							11.30				0.53				2.20							6.73	1.45	24.47					-0.24		
原野等	原野																															0.00		
	採草放牧地																															0.00		
水面・河川・水路	水面	天然湖沼																														0.00		
		人造湖																														0.00		
		溜池																														0.03		
	河川	1級河川																														0.30		
		2級河川																														0.00		
		準用河川																														0.00		
	水路		9.65															0.01	3.82				0.10			3.22	16.80					-0.17		
道路	一般道路	高速道路																														0.01		
		国管理																	0.10												0.10	0.00		
		県管理																														0.00		
		市管理																													12.00	12.00	0.08	
	農道	田		3.35															0.30													0.95	4.60	0.08
		畑																														0.00		
	林道	国有林道																															0.00	
民有林道																																0.00		
宅地	住宅地													0.01				1.70							0.09						1.80		0.23	
	工業用地																															1.44		
	その他の宅地									16.22							0.25	1.70					4.12			0.10	22.39					0.41		
その他										1.64				0.07				4.00					2.50	55.40	2.60		66.21		7.00			-0.16		
合計	0.19	16.20							3.00	30.49				0.64		0.25	20.20	13.00					24.85	143.67	63.28	43.57	359.34		7.00			0.07		
土地利用転換 面積合計	359.34																																	

【その他⇒工業用地】

西部丘陵東地区(第2期)等の整備

3 計画案(第1章～第4章)

第1回アドバイザー会議(R5.9.26)

- | | |
|--------------|------------------------|
| (1)国土利用計画の概要 | (4)改定計画の方向性 |
| (2)市町村管理構想とは | (5)土地の管理に着目したゾーニングの考え方 |
| (3)本市の現状と課題 | (6)検討スケジュール |

【意見・アドバイスを踏まえた対応状況】

(1)国土利用計画の概要

- ・ 利用区分ごとの目標について、利用区分間で調整を図る必要があることから、土地利用転換マトリクスを作成。

(3)本市の現状と課題

- ・ 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追加。
- ・ 利用区分ごとの目標の方向性について明示。

(5)土地の管理に着目したゾーニングの考え方

- ・ 管理構想図作成にあたっての基礎情報について、農地では、ほ場整備のほか、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での評価を追加。
- ・ 市土の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。

第2回アドバイザー会議(R6.2.1)

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

【意見・アドバイスを踏まえた対応状況】

(1)第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況

- ・ゾーニングの名称について、市土の管理の考え方を整理し、各ゾーンの意図が伝わる名称に見直した。

(2)管理構想図及び市土の管理方針

- ・「エ 生活環境保全ゾーン」について、生産活動より生活環境保全に注力した市土の利用・管理を図る旨を明記し、鳥獣被害やクマの出没箇所の基礎資料を基にゾーニングを検討した。

(4)国土利用計画(長岡市計画)の改定概要

- ・既成市街地を有効活用することから、住居系及び商業系の市街地の拡大は行わない旨を明記。
- ・ただし、中越圏域の中心都市として、圏域全体にとって必要となる需要分については、地域の実情に応じた住環境の形成の検討を図る旨も追加。
- ・工業用地について、工場跡地等の低未利用土地の有効活用を図ることを前提とし、必要に応じて拡張整備についても検討する旨を追加。
- ・地域住民発意による地域管理構想の作成について行政が支援する旨を記載。

第3回アドバイザー会議(R6.8.29)

- (1)第2回アドバイザー会議での主な意見と対応状況
- (2)計画素案(第1章、第3章)
- (3)住民説明会について
- (4)策定スケジュール

【意見・アドバイスを踏まえた対応状況】

(2)計画素案(第1章、第3章)

- ・ 再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む造成行為等に対応した土地利用については、共通事項として記載するほか、特に注視したい利用区分(森林、その他の宅地、低未利用土地)には個別に記載。
- ・ 「粗放的な利用」、「必要最低限の管理」、「粗放的な管理」、「最小限の管理」の内容について確認。(新たに「最小限の管理」を位置付けた。)
- ・ 市民に分かりづらい言葉(ネイチャーポジティブなど)は、巻末に用語解説を掲載した。

第4回アドバイザー会議(R7.5.27)

- (1)第3回アドバイザー会議での主な意見と対応状況
- (2)新潟県土地利用計画及び関係課意見を踏まえた修正
- (3)計画素案(第2章、第4章)
- (4)住民説明会の結果報告
- (5)総合計画改定の進捗状況
- (6)策定スケジュール

【意見・アドバイスを踏まえた対応状況】

会議資料P4、5を参照

別紙「計画案」及び「新旧対照表」を参照

● 第4回アドバイザー会議以降の主な修正ページ

項目		計画案 ページ	新旧対照表 ページ	修正箇所
第2章	(1)市土の利用 目的に応じた区分 ごとの目標	18	33	表1 利用目的に応じた区分ごとの目標
	(3)管理構想図	20	35	図2 管理構想図
第3章	(6)土地の有効利 用・管理の推進	26	50	キ その他の宅地 「また、公共公益施設用地については～」
巻末資料	(1)各利用区分面積 の算出根拠	38	71	算出根拠を追加
	(2)土地利用転換 マトリクス表	39	72	土地利用転換マトリクス表を追加
	(3)用語解説	40、41	73、74	用語解説を追加

4 総合計画への反映状況

●とりまとめ状況

令和7年11月 第5回策定委員会(計画の原案)、パブリックコメント

令和8年 1月 議会説明

第6回策定委員会(計画の原案確定)

3月 基本構想(案)を市議会へ上程、策定・公表

●改定計画について 別紙参照

【将来像キャッチフレーズ】

変わるれ！長岡 住み続けたい 戻ってきたい選ばれるまち～イノベーション先進都市～

【将来像を実現するための6つの基本目標】

- 1 誰にも優しく寄り添う共生社会のまち
- 2 子ども・若者が夢や希望をもち、誰もが学び続けることができるまち
- 3 災害や雪に強く、暮らしやすい安全安心なまち
- 4 産業が成長し活力を創出するまち
- 5 にぎわいや交流が生まれる魅力あるまち
- 6 市民の期待に応え、信頼される行政を推進するまち

●土地利用構想について 別紙参照

総合計画第2章「基本構想」第7節「土地利用構想」については、国土利用計画第1章「市土の利用・管理に関する基本構想」の5つの基本方針内容を踏まえて整理。

総合計画 第2章「基本構想」第7節「土地利用構想」

地形、生活環境、歴史・文化など多様な特性を活かした土地利用と、地域特性や地元意向等を踏まえた土地を継承するための管理の取組を推進していくため、次の5つの基本方針に基づき、総合的かつ計画的な土地利用・管理を図る。

- (1) 地形や地理的なつながりを踏まえた土地利用・管理
- (2) コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理
- (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・管理
- (4) 豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理
- (5) みんなで考え実践する土地利用・管理



国土利用計画 第1章「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

- (ア) 地勢上のつながりを踏まえた土地利用・管理
- (イ) コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理
- (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
- (エ) 豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理
- (オ) みんなで考え実践する土地利用・管理

●総合計画と国土利用計画の記載内容(対比)

総合計画

(1) 地形や地理的なつながりを踏まえた土地利用・管理

守門岳から日本海に至る多様な地形において、農地や森林、河川などとのつながりを尊重し、豊かな市民生活や活発な産業活動を育みます。自然が持つ多様な機能を活用することにより、自然災害の発生リスクの低減と景観の維持・保全を図る土地利用・管理を進めます。

国土利用計画

(ア) 地勢上のつながりを踏まえた土地利用・管理

本市は、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、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。

豊かな市民生活や活発な産業活動が展開されるよう、こうした、地勢上のつながりを尊重し、地勢ごとの自然環境が有する多様な機能を活用することにより、自然災害の発生リスクの低減と景観の維持・保全を図る土地利用・管理を進めます。

総合計画

(2) コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理

都市拠点に都市機能や居住を維持・誘導する「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいることから、さらなる住宅地の供給や大規模商業施設の立地を図る市街地の拡大は行わず、空き地や空き家を有効に活用します。

JR長岡駅周辺の都心地区と各地域の中心部等を、幹線道路やバス・鉄道等の公共交通による「交通ネットワーク」で結び、地域で安心した暮らしが続けられる土地利用を進めます。

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、広域かつ機能性の高い都市機能を集積させます。併せて、高速道路や新幹線などの交通機関が整った優位性を活かし、市民の豊かな暮らしと中越圏域全体の中心都市としての拠点性を高める効率的な土地利用・管理を図ります。

国土利用計画

(イ) コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理

本市では、人口減少や高齢化の急速な進行、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、都市拠点に都市機能や居住を維持・誘導し、市街地の密度を適切に保つことで歩いて暮らせる生活環境を確保する「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいます。

そのため、供給過多の状況下における住宅地の供給や大規模商業施設の立地を図る市街地の拡大は行わず、既成市街地内の低未利用土地や空き家を有効に活用します。JR長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区まで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「交通ネットワーク」を構築し、地域の持続性確保につながる土地利用を進めます。

さらに、中越圏域全体の発展をけん引する都市として、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と中越圏域全体の安心や利便性を支える中心都市としての拠点性を高める効率的な土地利用・管理を図ります。

総合計画

(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・管理

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・管理に取り組みます。

各地域の中心部で、日常生活の利便性が高い環境をつくるため、都市機能や居住の維持・誘導を図ります。

多様な個性や魅力を有する地域間で、ひと・モノ・情報の双方向の活発な交流を促進するとともに、生活に必要な都市機能の相互利用や農地集積の促進を図るための土地利用転換を進めます。

地域の活力を維持し、新しい発想やデジタル技術を取り入れ、新たな価値の創出を図り、本市の総合的な魅力を体感できる土地利用・管理の効率化と高度化を進めます。

国土利用計画

(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

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、本市の魅力の一つです。

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・管理に取り組みます。

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を形成するため、都市機能や居住の維持・誘導を図ります。

道路網と公共交通を適切に配置し、中越圏域の中心として広域かつ高次の都市機能を有する都心地区へのアクセス性のほか、市内の地域間や市外とのアクセス性に優れ、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。

また、農地や森林では、農林業の生産活動の場としてはもとより、農業・農村の有する多面的機能が発揮されるよう、ICTを活用したスマート農業による就業環境の向上等により、管理水準の維持を図ります。

デジタル技術の活用により、市土を見える化し、多様な個性・魅力を有する地域間で、ひと・モノ・情報の双方向の活発な交流を促進するとともに、生活に必要な都市機能の相互利用や農地集積の促進を図るための土地利用転換を進めます。地域の活力を維持し、新しい考え方・技術を取り入れた新たな価値の創出を図ることにより、本市の総合的な魅力を体感できる土地利用・管理の効率化と高度化を進めます。

総合計画

(4) 豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理

既存産業の事業展開の支援や新たな起業・産業の誘致を推進するほか、産業集積を図る土地利用転換など、地域の持続性の確保につながる土地利用を進めます。

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。
ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を進め市土の強靱化を図ります。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、安全・安心に暮らせる土地利用・管理を図ります。

再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成行為等に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、公害未然防止、防災に配慮した、地域との共生が図られる土地利用・管理を進めます。

国土利用計画

(工) 豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理

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や新たな起業の促進及び産業の誘致を推進するほか、産業集積を図る土地利用転換など、地域の持続性の確保につなが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、脱炭素社会や循環経済社会の形成の視点からも「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、官民連携による流域治水やグリーンインフラの取組を進めるほか、荒廃農地対策や手入れの行き届かない森林の維持管理など、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を進め市土の強靱化を図ります。このため、自然災害による被害のリスクが高いと予想される土地については、新たな都市的な土地利用を抑制し、一方で、都市的な土地利用を継続する土地については、被害のリスクを軽減する取組を実施するなど、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、安全・安心に暮らせる土地利用・管理を図ります。

このほか、太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成行為等に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、公害未然防止、防災に配慮した、地域との共生が図られる土地利用・管理を進めます。

総合計画

(5) みんなで考え実践する土地利用・管理

人口減少・少子高齢化の進行により、管理が行き届かない土地が増加するなどの課題に対しては、行政、市民、事業者、地域・市民団体などのあらゆる関係者が協働・連携し、持続可能で適切な土地利用・管理を推進します。

国土利用計画

(オ) みんなで考え実践する土地利用・管理

人口減少・少子高齢化の進行により、管理が行き届かない土地が増加するなどの課題に対しては、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進めます。行政と市民、事業者、地域・市民団体などのあらゆる関係者が役割を担い合い、協働・連携する持続可能な土地利用・管理を推進するとともに、防災上の問題などの外部不経済が生じる可能性がある土地において、適切な利用・管理が行われていない土地に対して最低限の公的管理を検討します。

また、若者をはじめとする市民自身や地域の自治会、NPOなどの多様な主体が参加、企画し、魅力を生み出す土地利用・管理を応援します。

●小さな拠点について 別紙参照

小さな拠点の形成を促進するため、政策3-6「豊かな暮らしを守る公共交通の確保とコンパクトシティの推進」の、施策の柱4「誰もが安全・安心・快適に暮らせる地域づくりの推進」に現状、課題、主な取組について記載。

【現状】

- 人口減少・高齢化が顕著に進んでいる地域では、既存の集落単位による生活機能の維持が困難な状況になりつつある。
- 担い手不足も進行しており、移動手段などのさまざまな課題が顕在化し、地域の活力や賑わいが低下している。

【課題】

- 生活利便性の水準を適切に維持するため、生活に必要なサービスや機能を集約化するなど、地域ごとに拠点性を高めていく必要がある。多様な主体の参画による新たな地域運営の仕組みづくりが必要。

【主な取組】

- 各地域又は集落ごとの「将来ビジョン」や「地域づくりプラン」などの計画作成とその実現に向けた活動の推進
- 外部人材や民間活力を活用した新たな地域運営の仕組みづくりの推進
- 地域の実情に応じた利便性と持続可能性を併せ持つ交通手段の構築



具体的な拠点の位置や求める機能等については、
都市計画マスタープランなどの個別計画で整理していきたい。

5 今後のスケジュール

令和7年12月 第5回アドバイザー会議(最終)

令和8年 1月下旬 議会説明

1月下旬
↳ パブリックコメント
2月下旬

3月上旬 座長に計画案を確認

3月末 策定・公表