

会 議 議 事 録

1 会議名	第1回長岡市都市計画マスタープラン中間改定アドバイザー会議
2 開催日時	令和8年7月15日（水曜日）午前10時30分～正午
3 開催場所	長岡市地域交流センターまちなかキャンパス長岡301会議室
4 出席者名	■出席委員（4名） 佐野座長、松川委員、山口委員、栗原委員 ■事務局（23名） 太刀川都市整備部長、五十嵐都市整備部次長、有賀都市政策課長、五百川土地住宅政策担当課長、兒島都市政策課長補佐、鈴木土地住宅政策担当課長補佐、岩渕交通政策室長、川上都市政策担当係長、山口土地政策担当係長、笹原住宅政策担当係長、稲田交通政策担当係長、小林地域政策担当課長、松尾産業立地担当課長、川瀬農林整備課長、高橋建築・開発審査課長、清田都市施設整備課長、松木まちなか政策担当課長、殖栗まちなか整備担当課長、岩崎土木政策調整課長、西野道路管理課長、菰澤道路整備課長、小林下水道課長、荒木河川港湾課管理担当係長
5 欠席者名	■欠席委員（2名） 福本委員、小黒委員
6 議題	1 長岡市都市計画マスタープランの概要 2 長岡市都市計画マスタープランの進捗確認 3 長岡市の現状と課題 4 中間改定のテーマ（案） 5 今後の進め方
7 審議結果の概要	・上記議題に対する説明と質疑応答を行い、計画改定のテーマ案について各委員の意見を集約した。 ・改定のテーマ案に反映し、素案の作成を行う。

8 審議の内容	
都市政策課長補佐	只今より、第1回長岡市都市計画マスタープラン中間改定アドバイザー会議を開催する。 はじめに、都市整備部長からあいさつを申し上げる。
都市整備部長	本日はご多忙の中、また暑さ厳しい中、第1回長岡市都市計画マスタープラン中間改定アドバイザー会議にご出席いただき、お礼申し上げます。併せて、アドバイザー委員の就任について快く引き受けていただき、重ねてお礼申し上げます。 長岡市は今年、市制施行120周年という大きな節目を迎え、5月に戦災資料館がオープン、11月にはミライエ長岡がフルオープンする予定となっており、戦災から復興までの歴史を振り返るとともに、新たな長岡市を作っていく節目の1年と考えている。 新たな長岡市総合計画がスタートした年でもあり、住み続けたい戻ってきたい選ばれるまちを将来像に掲げており、人口減少が進行する中であっても、持続可能な街を次世代に引き継いでいけるよう目指しています。 都市計画マスタープランは令和3年策定から5年間経過する中で、人口減少の進行やデジタル社会への移行など、今回の中間改定ではこれまでのまちづくりの取組や計画の進捗を検証するとともに、本市をとりまく社会情勢の変化や総合計画の方向性を踏まえながら今後の長岡市のまちづくりの方針を整理したいと考えている。 アドバイザーの皆様には、それぞれの専門的な知見と幅広い視点から率直な意見を賜り、本市の将来につながる活発な議論をお願いしたいと思っています。
都市政策課長補佐	続いて、アドバイザー委員を紹介させていただく。 (委員の紹介) 座長は事前にお引き受けいただいたことをお伝えする。 続いて、資料の確認をさせていただく。 (資料確認) 議事の進行は座長にお願いしたい。
座長	次第に従い議事を進行する。

	資料は約70ページにわたるため、事務局は簡潔な説明をお願いする。 資料の構成上、議事(1)と(2)、及び議事(3)と(4)に分けて説明してもらいたい。 それぞれの説明の後に、ご意見、ご質問、アドバイスなどを伺う。 今回の議論の中心は、議事(4)「中間改定のテーマ(案)」となるのでよろしくお願いしたい。 それでは、議事(1)と(2)について、事務局から説明をお願いする。
都市政策担当係長	議事(1)「長岡市都市計画マスタープランの概要」、 議事(2)「長岡市都市計画マスタープランの進捗確認」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はあるか。
A委員	会議資料15ページの【人口・世帯数減少を見据えた市街地・農村集落マネジメントの推進】にある朱書き部分について、「制度面を含めた検討を進め～」とあるが、具体的にはどういった検討を進めることを想定しているのか。
建築・開発審査課長	市街化調整区域の空き家の利活用という観点で、国が平成28年に市街化調整区域における建築物の用途変更について、空き家などの既存建築物を地域資源として活用し、既存集落のコミュニティ維持や観光振興などの地域再生に活用する場合、開発許可の弾力的な運用を可能とする技術的助言を行いました。 これを受け、本市では開発許可の運用として、空き家を貸家として用途変更する基準を令和2年から設けています。これ以外の空き家の用途変更については、現行の法令基準に基づくものは許可するものとしており、特例的なものは個別に審査し、国の技術基準を参考として判断することとしています。
A委員	令和2年の国の技術的助言を踏まえて改定し、空き家の賃貸などは可能になっているということだが、それでもあまり活用されていないように見受けられるが、どのように考えているか。
建築・開発審査課長	市街化調整区域の中で、空き家を商業施設やカフェにしたいといった相談は今のところないため、中々運用が進んでいないという実情で

座長	す。相談があれば開発部局としては相談に応じたいと考えています。
都市政策課長	会議資料13ページの《住居系土地利用の方針》の朱書き部分について、小さな拠点の具体化が課題とあるが、この具体化とは何を指しているのか。 現行の長岡市都市計画マスタープランでは、国のイメージ図を用いながら、地域拠点より小規模な農村集落の中でも特に人口が密集した地域を小さな拠点として位置付け、小さな拠点の人口密度を維持するための施策を展開するとしています。 しかしながら、現在はイメージのみでありその小さな拠点をどこに位置付けるのかといった点までは踏み込んでいません。 今回の中間改定では、ある程度小さな拠点の位置を明示しながら、サービスの提供や人口の維持についてもう少し踏み込んだ施策の記載を充実したいと考えています。
座長	それでは、次の議事を進める。 議事(3)、議事(4)について、事務局から説明をお願いします。
都市政策担当係長	議事(3)「長岡市の現状と課題」、 議事(4)「中間改定のテーマ(案)：テーマ①」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。
B委員	小さな拠点は良い考えと思う一方で中々イメージが湧かない。 例えば栃尾地域はトチオーレという施設があり、その出先の地域へ拠点を形成する時に、人口減少下において、維持していくことも必要である。どの程度の地域拠点からの距離・大きさを小さな拠点をつくりたいのか。
都市政策課長	例えば長岡地域の山本地区をイメージしていただきたい。 山本地区は複数の集落が点在していますが、その中で浦瀬町には、小学校、コミュニティセンター、コンビニ、割烹、保育園などの機能が維持されており、なおかつ、交通の結節点でもあります。 事務局としてはこういった地域を小さな拠点とイメージし、小さな拠点までは公共交通で移動して、その先は地域の支えあいなどを活用

A委員	することとしていますが、詳細について我々だけでは判断は出来ません。よって、今後関係部局と連携して支所へ訪問し、人口が集まると良い場所や、公共施設などの位置など、現地の意見を取り入れながら決めていきたいと考えています。
	次回の会議では、地域の人口密度の推移や、施設の分布状況といった基礎データについても示していただくようお願いしたい。 また、小さな拠点のイメージ図についてもお聞きしたい。地域全体を示した図については会議資料51ページにあるとおり、円やポイントなどで表現することになると思う。一方で、現行計画の「3章 地域別構想」で示されている各地域の「地域づくりの方針図」で表現する際、同様の表現をするのか、もしくは地形地物で明確に指定するのは難しいとしても概ねこの範囲といったより詳細は表現をするのか、現時点で事務局がどう考えているかお聞きしたい。
都市政策課長	先日ある支所長と小さな拠点について意見交換を行った際、小さな拠点を定めることで、定められなかった地域に住んでいる方のハレーションを危惧していました。どの程度拠点を明確に定めるかについては、そもそもどういった基準で小さな拠点を定めるのかという点も含め、支所と意見交換を行っていく中で判断していきたい。 また現時点の構想としては、支所地域において、地域拠点の他に小さな拠点を2～3カ所設定したい。越路地域であれば、駅を中心とした3つ程度のエリアとし、山古志であれば、銀行や郵便局がある2つ程度のエリアを想定しています。会議資料51ページのイメージ図の黄色丸は実際には大きいので、点を落とすような形で表現したいと考えています。
C委員	医療・介護のコミュニティーは大事で、川口地域では東川口地域のコミュニティーセンターを中心として住民同士の交流が活発に行われており、小さな拠点が担われている。小さなスーパーや歯医者などは地域の思いにより支えられており、住民は不便なく生活している。一方、若者は川口地域の医療・スーパーよりも小千谷市に買い物をしているのが実態であり、この小さな拠点は比較的高齢層をターゲットにしているように感じられる。 別紙2「人口別人口推計」の人口減少具合を見ても、やはり集落から出てしまう現象もあるかと思う。このため、小さな拠点づくりは大

都市政策課長	変重要なことだと思うが、小さな拠点の議論が本当に人口減少下における地域の持続性確保につながるのかについて疑問がある。 全国的な流れもあり、長岡市は将来の人口減少を見据えて、コンパクトなまちづくりに取り組んでいます。人口減少下の中で、インフラ施設もコンパクトにしていかなないと長岡市が破綻してしまうかもしれません。将来的にはコンパクトシティを目指しますが、今ある地域の生活も守る必要があります。 緩やかに若者を中心に居住を誘導していきたいと考える一方で、高齢者を中心に地域に住み続けたいと考える方々の生活を維持していくために、最低限の生活を守っていくことも重要であることから、小さな拠点の議論は必要だと考えています。
座長	小さな拠点は難しい問題である。第２回でより明確になれば、また議論が深まっていくと思う。
	それではテーマ②について、事務局から説明をお願いします。
都市政策担当係長	議事（４）「中間改定のテーマ（案）：テーマ②」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。
A委員	製造品出荷額を総合計画で１兆円目指すとしており、市内産業団地は埋まっているため、産業団地確保のため地域未来投資促進法を活用する流れだと思う。製造品出荷額を増やすというのは、単に産業用地を増やすことが全てではない。 例えば産業用地１㎡あたりに多く稼ぐ企業を誘致することで製造品出荷額の増加が期待できると思うが、そう考えると産業団地を地域未来投資促進法で、開発するののひとつの手法ではある。一方で、市内の産業団地に限らないが未利用地で空いている工業系用途地域もあるので、そこに稼ぐ企業を誘致する。極端ではあるが、生産性の低い企業からの用途の転換も必要になると思う。 少なくとも、今後地域未来投資促進法を活用して誘致する業種に関しては、より稼ぐ力のある業種にすることが一番効率的と考えるが、現状市ではどういった方針かお聞きしたい。

産業立地担当課長	産業団地施策は総合計画で掲げる市内製造品出荷額など1兆円の目標を達成するための一つの取組として掲げています。1兆円の目標を達成するためには、製造業のみならず研究開発事業や物流事業などの関連事業も必要と考えています。 直接的な数字として、製造業が大きな影響を及ぼすことは認識していますが、地域未来投資促進法は地域経済を牽引する事業を支援する制度であり、対象は製造業に限っていません。地域経済や雇用への波及効果が十分に期待できる事業も対象としています。 このため、長岡市においても製造業を中心としながらも、地域経済への高い付加価値の創出や雇用拡大につながる企業については幅広く立地の可能性を検討したいと考えています。
A委員	対象とする業種を広げすぎてしまうと、経済的な波及効果が弱い業種も対象になってしまうのではないかと。例えば、データセンターのような業種が入ってしまうと、雇用の創出などにもつながらずただ土地を使うだけになってしまう。 総合計画で掲げる、市内製造品出荷額『など』の中には製造品出荷額に限らない指標が含まれているのだろうが、是非稼ぐ力のある企業を誘致できるようにしてもらいたい。 また、産業だけでなく都市計画でも地域未来投資促進法を活用する以上地区計画を定めることになると思うので、それぞれの部署が足並みを揃えて地域未来投資促進法の活用に適した企業の誘致を行っていただきたい。
都市政策課長	都市計画の考えでは、委員のおっしゃるとおり、誘致の際は未利用地を優先するとともに、稼ぐ企業に入っていただきたいと考えています。また、経済的な波及効果の高い企業が誘致できず製造品出荷額などが伸びなければ、次回以降の産業団地の開発が許されなくなる可能性も考えられます。 今後、中之島中央産業団地の整備・分譲が開始されますが、通常の業態や規模の企業は中之島へ。例えば半導体など、経済的波及効果が高く長岡市の雇用創出や人口増加にもつながる企業については、特例で市街化調整区域に地域未来投資促進法を活用して誘致するということを考えています。 また制度活用の際には、企業から地域経済牽引事業計画が提出されます。その資料で、出荷額や雇用人数も見ながら、産業分野と都市計

C 委員	画分野において、地域未来投資促進法の活用に適した企業なのか確認し、製造品出荷額を跳ね上げるようなものを誘致してまいります。 直接的な話ではないが、東京などの都心部に若者が流出する理由はそこに若者が働きたい場所があるからだと考えている。稼ぐ力も大事な目標ではあるが、より若者がここで働きたいと思えるような拠点での誘致もポイントのひとつではないか。 また、誘致についての議論も重要であるが、長岡市では食や IT などの分野で起業の風土が根付き始めていると感じている。そういった面を外部に PR できれば外部のテック企業が自然と長岡市に集まり、そこから工場に立地につなげるアプローチも必要と考えます。誘致だけでなく起業も含めた方針も考えておくとより長岡市の未来につながると考える。
都市政策課長	おっしゃるとおり、誘致や雇用促進だけでなく、若者がいなければ、当然長岡の未来はありません。現在中心市街地では、ミライエ長岡を中心に起業に向けた取組を加速させています。若者に起業してもらうことで未来も拓けると思います。働く場所が無いから東京などの都心部へ出るという話しも良く聞くので、そういったニーズにも応じた企業が誘致できるよう努めていきます。
B 委員	栃尾地域においては、繊維企業が倒産し、空き工場となったり、統廃合により取り残された学校がいくつかある。こういった空き家になった建物を企業とマッチングして利活用していくのも一つの手法として考えられるのではないか。
都市政策課長	今後利活用が見込める統廃合された小中学校については、民間企業への聞き取りなどのサウンディング調査を実施しており、昨年は大積小学校を調査しています。実現可能性も含めて、公共施設の他用途での利活用について検討しています。 工場跡地などについても、民間事業者が建物を利活用するほか、取壊しすることも含めて活用できるかなど課題はあるが、現行計画でも誘致の仕組みづくりを検討すると記載しているため引き続き検討してまいります。
座長	それではテーマ③について、事務局から説明をお願いします。

都市政策担当係長	議事(4)「中間改定のテーマ(案)：テーマ③」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。
座長	基本的にはこの考えでよいと思う。運転士不足であれば、効率的に輸送しなければならない。比較的多いところはバス、少ないところはタクシーなどの小型車になる。今まではバスや鉄道中心だったが、これからは積極的にタクシーや地域の支えあいを着目していただきたい。都市計画マスタープランで公共交通を取り上げる意義としては、小さな拠点など他の取組と絡めながら効率的な輸送が出来るように取組んでいけることだと思う。 また、交通というものは何か目的を達成するために利用されるもので、交通網の整備だけでなく、小さな拠点で例示された、リモート診療や移動スーパーなどの生活レベルを維持できる、別の取組も踏まえて改定を行っていただきたい。
C委員	私は蓬平温泉旅館の運営代行をしておりますが、観光目線での公共交通（越後交通バス）は、観光客の時間帯にあっていない現状がみられ、課題のひとつである。 また、小さな拠点の運営を考えたとき、今コミュニティーセンターは地域住民が担っているが、小さな拠点の運営も地域住民が行うのがよいのか考えていかなければならない。 例えば、蓬平温泉組合が運営する企業を立ち上げ、観光バスも併せて運営する。生活圏を担う越後交通バスが廃止するという話になったとき、この運営企業が、小さな拠点の運営を含めて、生活サービスを提供したりできるようにすれば、必ずしも地元住民の方が、小さな拠点を運営しなくてもよい。民間の方も小さな拠点を運営できるようになれば、より生活サービスも充実するのではと考える。
都市政策課長	お店などの運営は地元の方が基本的にやっています。しかし地域によっては高齢者が多くなってきており、いろいろな課題もあります。これからは多様性の時代であることから、SNS など様々な運営の取り組みが必要かと思います。 例えば、小国地域では、コミュニティバスやスーパーを NPO 団体が運営している。これからは、単独ではなく公共交通、市民協働、観光、

	スクールバスなどをパッケージで地域ごとに考えていかなければならないため、公共交通の課題についても様々な部署と連携して進めさせていただきます。
座長	それではテーマ④について、事務局から説明をお願いします。
都市政策担当係長	議事(4)「中間改定のテーマ(案):テーマ④」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。
A委員	空家の管理利活用とあり、管理という視点を含めているのは重要だと思う。空き家の利活用を考える自治体は結構あるが、やはり人口減少下であることは明らかなので、都市計画としては、活用できる空き家を無理に全てを活用する必要はないと考える。 活用できる空き家の中でも積極的に活用すべき空き家は、空き家バンクなどで活用して、居住誘導区域の外側や小さな拠点などから大きく外れた空き家に関しては、管理、場合によっては除却を検討することが正しい方向であり、あまり利活用ありきで考えず、むしろ管理の方をしっかりと都市計画マスタープランの中で今後考えていただきたい。
土地住宅政策担当課長	今年度は空き家等対策計画の策定年です。令和7年度空き家実態調査において1期～2期は1.1倍、今回は1.3倍となり、空き家は増加しています。ただし、空き家の8割が状態の良好なもの、残り2割が劣化が進んでいるものという状況が判明しています。 この8割について、空き家は、あくまで個人財産であり、個人に動いてもらう必要があります。利活用に向けて後押しをするために、引き続き施策に取り組ませていただきます。 残りの2割について、利活用に向けた取り組みを行ったうえで、解体費補助制度などの活用について、個別で検討することを空き家等対策計画を考えていきます。このように2段階で検討させていただきます。
座長	空き家は、利活用するものと、そうではないものを区別する必要があると思う。解体費用など補助金があると思うが、小さな拠点周辺の空き家は補助金を多くし、それ以外の区域は少なくするなどして制御する方法も考えられると思う。

都市政策課長	都市計画的には、やっぱりコンパクトにしていなければなりませんので、空き家バンクにはできるだけ載せてもらうことになりますが、どうしても街中とか便利なところのニーズが高いですから、そういうところが成約していくと思います。 これから人口減少で空き家が増えて、空き家バンクの登録件数は増えると思いますが、成約していくのは利便性の高いところになると、最終的に成約せずに残るのは、条件の厳しい地域の物件というところになります。そういうところは、頑張っても住む人がいないわけですので、管理してもらうのが一番いいですが、相続放棄などいろいろな問題も出てきます。 そのため、都市計画的にもなるべく街中の空き家を利用させていただいて、端の方は空き家利用がなければ、解体費補助を出すなど、施策を組み合わせしていくのがいいのかなと思います。
座長	それでは議事(5)について、事務局より説明をお願いします。
都市政策担当係長	議事(5)「今後の進め方」について説明。
座長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。 ※意見、質問なし
座長	それでは本日予定した議事はこれで終了となる。進行を事務局にお返しする。
都市政策課長補佐	本日は熱心な議論をしていただき、お礼申し上げます。本日いただいたご意見を踏まえた上で、次回提示する素案を作成していきたいと思う。 次回のアドバイザー会議は議事(5)で説明したとおり、10月初旬の開催を予定しているため、後日日程調整をさせていただく。 以上をもって、第1回長岡市都市計画マスタープラン中間改定アドバイザー会議を閉会する。 ——— 以 上 ———
9 会議資料	別添のとおり