

会 議 議 事 録

1 会議名	第1回長岡市立地適正化計画策定委員会
2 開催日時	令和8年7月21日（火曜日）午前10時30分～正午
3 開催場所	米百俵プレイスミライエ長岡5階 スタジオAB
4 出席者名	■出席委員（6名） 佐野委員長、樋口委員、松川委員、佐藤(信)委員、中山委員、佐藤(洸)委員 ■事務局（20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、寺山財産活用担当課長、武防災政策担当課長、小林地域政策担当課長、大井産業イノベーション課長、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
5 欠席者	福本委員、中山スポーツ振興課長
6 議題	1 長岡市立地適正化計画の概要 2 施策の実施状況 3 本市の現状と将来見通し 4 近年の国の動向 5 改定の方方向性 6 スケジュール
7 会議結果の概要	・上記議題に対する説明と質疑応答を行い、改定の方方向性について各委員の意見を集約した。 ・計画素案への反映を検討する。

8 審議の内容	
都市政策課長補佐	ただいまから、第1回長岡市立地適正化計画策定委員会を開催する。議事録作成のため、写真撮影及び録音をさせていただく。 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、お暑いところ、またご多忙のところ、第1回長岡市立地適正化計画策定委員会にご出席いただき、お礼申し上げます。 併せて、委員への就任を快くお引き受けいただき、重ねてお礼申し上げます。 長岡市立地適正化計画は、「安全・安心で持続可能なコンパクトなまち長岡」の実現を目指す長岡市都市計画マスタープランのアクションプランとして、平成29年3月に策定している。その後、令和5年の3月に防災指針を追加する中間改定を行い、近年頻発・激甚化する自然災害への対応を進めてきたところである。 今回の改定は、これまでの基本的な方針を継承しながら、人口減少や少子高齢化の進行、地域ごとの実情、さらには公共交通との連携などを踏まえ、将来にわたり持続可能なまちづくりの実現に向けた見直しを行っていく。 委員の皆様におかれては、それぞれの専門的な知見から、忌憚のないご意見を賜り、本市にとってより実効性の高い計画となるよう、お力添えをお願い申し上げ、あいさつとさせていただく。
都市政策課長補佐	それでは、本日は第1回目の会議となるため、委員を紹介させていただきます。 (委員紹介) また、本日の会議は、長岡市立地適正化計画策定委員会設置条例第6条第3項により、委員の半数以上のご出席をいただいていることから、会議が成立していることを報告する。 併せて、本委員会の委員長については、同条例第5条第2項に基づき、長岡技術科学大学の佐野委員にお引き受けいただいていることを報告する。 続いて、資料の確認をさせていただく。 (資料確認)

委員長	議事の進行は委員長にお願いしたい。 次第に従い議事を進行する。 本日の議事は6項目あり、資料は61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）から（６）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、ご質問を伺う。 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）長岡市立地適正化計画の概要及び議事（２）施策の実施状況について説明
委員長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。
A委員	二点ほど教えていただきたい。 まず一つ目、長岡市内に住んでいるため、バスのタッチ決済がとても便利で利用している。会議資料 16 ページでは、公共交通に係る目標値のバスの満足度について、令和２年度の中間評価では満足度が上昇したと説明があった。この中間評価にはバスのタッチ決済の満足度は反映されていないと思うが、満足度はどのような調査を行っているのか。
交通政策室長	長岡市地域公共交通計画策定時のアンケート調査から満足度を出している。アンケートの対象者は、市内の高校に通う学生、市内の高齢者、普段バスを利用している方である。バスのタッチ決済の導入についての評価は、これからアンケート調査を実施するため、令和２年度の中間評価には含まれていない。
A委員	基準年度の平成 28 年度と中間評価年度の令和２年度の対象者は違うのか。
交通政策室長	対象者は違う。
A委員	満足度が上がっていることは、とてもよいことだと思う。また、

B 委員	バスのタッチ決済が始まったことも、とてもよいことだと思う。 このバスのタッチ決済については、大人であればクレジットカードを持っていると思うが、今お話があった高校生や高齢者の中には、クレジットカードを持っていない方もおられるように思う。そういったクレジットカードを持っていない子どもや高齢者の方が、バスのタッチ決済を使えるようになっているのかどうか、お聞きしたい。 ご指摘のとおり、クレジットカードは未成年が持てないという懸念があったことから、当初心配していた。現在は浸透しつつあるが、未成年の方については、銀行系デビットカードを中心に展開していると考えている。また、各カード会社のプリペイドカードもあるので、小学生向けのものも展開していきたいと考えるが、まだまだ宣伝不足、周知不足もあるので、今後の課題と考えている。
A 委員	立地適正化計画の中でも、公共交通はかなり大きなウェイトを占めるため、越後交通株式会社の取組だけではなく、行政を挙げて取り組まれるととてもよいと思う。やはり、キャッシュレス決済で公共交通を利用できるようになると、利便性が格段に向上するようになる。ぜひ検討いただきたい。 もう一点、会議資料 23 ページ、まちなか居住区域定住促進事業について、292 件の認定をされたということで、かなりの数が認定されている。私もずいぶん前に長岡市内全域の建築確認申請の数を調べたことがあるが、この 292 件というのは、建築確認申請件数の全体のうち、どのくらいの割合なのか。というのは、まちなか居住区域定住促進事業を知らずに建築し、申請をしていないのか、それとも、申請件数 292 件はかなりの数であるものの、まちなか居住区域内の建築確認申請は減っていて、残念ながら他のところで建てられている数が多いのか、何か定量的な分析が分かっていたら教えていただきたい。
都市政策担当係長	建築確認申請件数の割合については、現時点ですぐにお答えできない。ただ、まちなか居住区域定住促進事業のPRとして、建築後に、資産税課が当該住宅を訪問した際に、このような制度があることを紹介している。その案内を受けて申請される方もいらっしゃるため、そういう意味では、対象となる方については概ね制度を利用

A委員	できていると推測している。 今のお話からすると、建てた後に「このような制度があります」という案内を受け、結果的に制度の利用につながっているということだと思うが、居住誘導施策になっていないのではないのか。この制度があることによって、「まちなかに建てよう」と考えるきっかけには、まだつながっていない印象を受けたが、その点はいかがか。
都市政策課長	この立地適正化計画は、市民の方にとっては、なかなか馴染みのない行政主導の計画であると感じている。行政としては、その思いを実現するために誘導施策を実施しており、不動産業者や建築関係者にはPRしているものの、市民の皆様はまだ制度や計画の内容が十分に届いていないのではと常々感じている。そのため、結果的に住宅建築後に制度を知り、申請されるケースが多いと考えている。 また、この立地適正化計画は全国的に展開されてきており、長岡市と同規模の自治体がどのような取組をしながら、なるべくまちなかに人を呼び込むような住宅政策を進めているのか等、いろいろと情報も多く出てきている。今後は、そうした事例も踏まえながら、市民の皆様にコンパクトシティの思いがより伝わるようなPRを行っていくことが重要だと考えている。
委員長	今の話に関連して、建築確認申請があった際には制度の案内をしているとのことだが、例えば、中古住宅を購入した方も対象なのか。対象ではあるが、そのような方には制度の情報が届いていないという理解でよいか。中古住宅の場合は、建築確認申請はしないと思う。先ほどの話にもあったが、市民全体で見ると、この制度を知っている方はそれほど多くないと思う。そうした中で、不動産業者など関係するステークホルダーをまずターゲットとして、制度の情報をしっかり伝えていくことが重要ではないかと思った。
都市政策課長	これだけの関係者をどこまで広く周知していけばよいものかと考えている。
委員長	広く周知するよりも、ポイントを絞って深く周知した方がよいのではないかと思う。例えば、中古住宅市場であれば不動産業者が関わるため、そうしたところをしっかりと押さえることが重要ではない

都市政策課長	か。市民全体を対象とすると数も多く、難しいと思うので、要所要所を押さえながら周知していくことが必要だと思う。
委員長	承知した。
都市政策課長	質問させていただく。 郊外居住区域は長岡市独自の設定とのことだが、住居系用途地域でありながら、まちなか居住区域にも郊外居住区域にも入っていない区域がある。この３種類の区域について、扱いの違いを教えてください。例えば、まちなか居住区域では固定資産税の減免制度があるが、それぞれの区域でどのような違いがあるのか。 市街化区域は、従来から市街化を進める区域として設定されてきたが、人口減少を踏まえ、立地適正化計画を策定し、将来を見据えた居住誘導を進めている。その中で、まちなか居住区域については、将来の人口動向などを踏まえて区域を設定しており、固定資産税の減免制度を設けている。 一方で、長岡市にはニュータウンや土地区画整理事業により整備された郊外の住宅地もあることから、全てをまちなかへ誘導するのではなく、郊外の住宅地にも配慮し、郊外居住区域を独自に設定している。 なお、郊外居住区域及びまちなか居住区域以外の住居系用途地域については、いずれも居住誘導施策は行っておらず、施策上の取扱いに違いはない。
委員長	一般の方からすると、考え方よりも施策の違いだと思う。誘導するのであれば、施策に違いがあることで目標とする方向に向かうものだと思うが、施策が同じであれば、そちらに住もうということにはなりにくいのではないかと。扱いが同じなのであれば、郊外居住区域も、それ以外の住居系用途地域も同じように見えると思うが、いかがか。
都市政策課長	長岡市としてはそのような区域設定としており、なるべくそちらの方へ誘導したいということで、お願いベースの位置付けになっている。

委員長	承知した。他にご意見はないか。
C委員	立地適正化計画の届出について質問したい。会議資料 21 ページでは、届出の状況として、まちなか居住区域外の住宅系が 46 件、都市機能誘導区域外で 27 件となっている。届出があればその数字が出ると思うが、届出をしないまま建築確認申請が行われているケースはあるのか。建築確認申請の窓口では、届出について案内していると思うが、実際どの程度届出がなされているのか知りたい。例えば、住居系の場合、27 件の対象に対して、27 件全て届出があるのか、あるいは 30 件のうち 27 件なのか。長岡市としてどの程度徹底されているのか教えていただきたい。
都市政策担当係長	現時点で手元に数字はないが、基本的には全て届出をいただいているという認識である。また、建築確認申請や農地転用等の手続きの際にも、届出の有無を確認しており、適切に届出が行われるようチェックしている。
C委員	制度が適切に機能していることについて、継続的にモニタリングを行っていただきたい。こうした取組は、この制度が適正に運用されていることの証明にもなるため、ぜひ継続していただきたいと思う。
D委員	まちなか居住区域定住促進事業については、建築会社への周知が効果的ではないかと考えている。最初にどこに住もうか検討する際、お客様が相談するのは建築会社であることが多いためである。私は不動産業者だが、不動産業者が関わる時点では、既に土地が決まっていることが多い。
都市政策担当係長	より市民に周知するためには、どのような施策がよいのか。また、どのような方々に周知するのが効果的なのかについて、今後も検討しながら進めていきたい。
B委員	会議資料 16 ページの公共交通に関する目標値について、「バスの系統数の維持」とあるが、系統とは、どこからどこまで運行する路線を指すものである。この系統数を維持することを目標としているが、市民目線では、バスの本数を減らさないでほしいという考え方もあると思う。評価指標を系統数の維持としていることについて、

	どのような考え方なのか伺いたい。
交通政策室長	当初計画策定時は、都心部と各地域をいかに結ぶかという点に主眼を置いていた。バスが1本でも運行していればネットワークがつながっていることになるため、系統をなるべく減らさずに維持することを目標とした。そのため、利便性そのものというよりも、各拠点がつながっているかどうかを評価する指標として、系統数を設定している。
委員長	他にご意見はないか。 それでは、次の議事を進める。議事（3）、（4）、（5）（6）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）本市の現状と将来見通し、議事（4）近年の国の動向、議事（5）改定の方方向性及び議事（6）スケジュールについて説明
委員長	事務局の説明に対して、ご意見、ご質問はどうか。 では、会議資料 46 ページのまちづくりの健康診断について質問する。資料に掲載しているものは一部なのか、それとも全部なのか。ほかにもあるのか教えていただきたい。
都市政策担当係長	他にもシートはある。
委員長	他にどのようなものがあるのか。
都市政策課主事	まちづくりの健康診断の評価シートは、A面、B面、C面の3種類あり、会議資料に掲載しているものがA面である。B面については、防災指針の取組状況などをチェックするシートである。C面については、人口規模等が同類の自治体をA、B、C、Dのように分類し、居住誘導や都市機能誘導など、どのような取組を行っているのかをチェックするシートとなっている。
委員長	基本的な項目は、会議資料に掲載しているA面がほとんどということか。
都市政策課主事	そのとおりである。

C委員	いくつか質問したい。 一つ目、会議資料 31 ページからの人口推移と人口推計について、旧長岡地域は何とか維持できるものの、それ以外の支所地域は人口が減少するとの説明があった。会議資料 14 ページの居住誘導に係る目標値は、現在とりまとめ中とのことで、次回の会議で示されると思うが、支所ごとの居住誘導区域ごとに目標値を定める考えはあるのか。 二つ目、会議資料 52 ページについて、今回、国の制度改正により、オフィス等が誘導施設として位置づけることができるとのことだが、事務局ではどのようなオフィスを想定しているのか。例えば、従業員数や業務内容など、考えがあれば教えていただきたい。 三つ目、オフィスの誘導施設に関連するが、会議資料 53 ページでは、群馬県前橋市の事例として、従業員数が 5 年間で 1,000 人以上増加したとある。今回、誘導施設に民間オフィスや働く場を位置づけるのであれば、目標値の見直しの中で、例えば、まちなかで働く人の数がどの程度増えたかといった指標を設定する考えがあるのか教えていただきたい。
都市政策担当係長	まず一つ目の質問については、現段階では、それぞれの地域ということではなく、全体で目標値を設定することを想定している。
C委員	当初、立地適正化計画を策定した際、旧長岡地域と支所地域で目標密度に差をつけていたという話を中出先生から伺ったことがある。そのため、目標を達成できているかどうかについては、旧長岡地域と支所地域ごとに見ていく必要があると思う。
都市政策担当係長	内部で検討したい。
都市政策課長	密度に差を設けていたのは、まちなか居住区域の設定において、旧長岡地域は 40 人/ha、支所地域は 20 人/ha というように、それぞれ異なる基準を設定していたためである。地域ごとの目標設定については、検討したいと思う。 また、特定業務施設についてだが、今週、国の立地適正化計画に関する説明会が予定されている。このような業務施設について国が考え方を示しているところであるが、C委員がおっしゃったように、どのようなオフィスを対象とするのか、どのような人をターゲット

	ットとするのかは非常に悩ましい問題であるため、説明会で内容を確認する。やはり、まちなかで昼間に人が集うようなオフィスであったり、また、個人的な考えではあるが、若者が集うような施設があるとよいと思っている。詳細については、説明会の内容を踏まえ、次回お示ししたいと考えている。
委員長	他にご意見はないか。
D委員	会議資料 37、38 ページの人口推移と人口推計について、グラフと説明文で人口減少率の表記が異なっているが、誤表記か。
都市政策担当係長	誤表記である。
D委員	承知した。 続いての質問だが、会議資料 47 ページの都市再生特別措置法の一部改正について、「都市機能の集積・連携」含め 4 つ記載があるが、改定の方向性として、取り入れる部分はどれに当てはまるのか。
都市政策担当係長	「都市機能の集積・連携」と「都市の安全・防災の強化」である。
D委員	承知した。 会議資料 42 ページの空き家の増加の現状については、今後も空き家は増えていくと思うが、中島、神田、表町学区辺りにも空き家が多くある。対策としては、まちなか居住区域内の空き家の所有者に対して限定したアプローチを行い、放置された空き家が減少していけば、さらにまちなか居住区域への誘導が図れると思う。土地の価値は高く、売りに出されればすぐに売れる場所でもあるため、需要は十分にある。しっかりとアプローチすれば効果は高いと考える。
土地住宅政策担当課長	空き家対策については、今年度、第 3 期空き家等対策計画の策定年であり、それに先立ち令和 7 年度に空き家実態調査を実施した。空き家数は、令和 2 年度の調査時と比べて 1.3 倍となっており、このまま何も対策をしなければ、今後も空き家は増えていくと考えている。 今回の空き家実態調査では、全体の空き家 2,966 件のうち約 8 割

	が利活用可能な空き家であり、特にまちなかでは自然流通しやすいことから、今後、流通支援についてしっかりと検討していきたいと考えている。また、旧長岡地域を含むまちなかの空き家のうち、86%は空き家となってからの期間が比較的短いことから、自然流通と空き家バンクの両面による支援を行いたい。
委員長	空き家の定義について伺いたい。空き家はどのように把握しているのか。
土地住宅政策担当課長	水道の閉栓情報、前回の空き家実態調査で把握した物件及び通報のあった物件を空き家候補としており、それらを合わせると約4,000件弱であった。その中から現地調査を行い、まず居住実態の有無を確認している。その上で、空き家の所有者にアンケート調査を実施し、その結果を踏まえ、セカンドハウスや倉庫等として使用しているものを除いた2,966件を空き家として把握している。
委員長	基本的には、水道の閉栓情報を活用して把握しているということか。
土地住宅政策担当課長	そのとおりである。
委員長	水道は基本料金が安いと、開栓したままになっているケースも多いと思う。そうすると、把握している空き家数よりも、実際の空き家数は多いと考えた方がよいということか。
土地住宅政策担当課長	よい。
都市政策課長	補足だが、先日、国土交通省の住宅関係の課長が来られて、長岡市の空き家に関する課題について意見交換を行った。D委員がおっしゃったように、神田、中島、表町といった駅に近いまちなかでは、小学校があるものの人口減少が進み、複式学級になりそうな話もある。これから、まちなかにオフィスなどを整備し、多くの若者を呼び込み、長岡に住みながら東京の仕事をするような働き方が増えた場合、長岡で働く若者が住まいを探す際に、リノベーションした一戸建てとマッチングできれば、新たに呼び込んだ人がまちなかに住むことにつながるのではないかという話をさせていただいた。

委員長	他にご意見はないか。
E 委員	公共交通について、路線バスの説明がほとんどだったが、鉄道は入っているのか。
交通政策室長	当然、バスだけではなく鉄道もあり、またタクシーの活用も公共交通として考えている。これまで長岡市は、「公共交通＝路線バス」という考えが強かったが、今後は、鉄道との連携も強化していかなければならないと考えている。資料にはないが、鉄道やタクシーも含めて公共交通と考えていただければと思う。
委員長	会議資料 58 ページの公共交通に関する新たな評価指標については、資料に掲載している福井県福井市の「通勤・通学における公共交通の分担率」のような市全体を対象とした指標ではなく、神奈川県小田原市の「居住誘導区域における公共交通徒歩圏内の人口カバー率」のような、立地適正化計画と連動した指標がよいと思う。
都市政策課長	立地適正化計画と連動するような指標を検討したい。
委員長	他にご意見はないか。全体を通しての意見でも構わない。
A 委員	会議資料 31 から 38 ページの、各都市計画区域内の各地域の人口見通しについて、これは地域別総人口と記載されているので、各エリア全体の人口ということか。先ほど委員長がおっしゃったように、立地適正化計画と関連付けて考えると、この資料は立地適正化計画と直接リンクしていない。
都市政策担当係長	各地域の総人口である。
A 委員	これは致し方ない部分もあると思うが、立地適正化計画という観点で見ると、やはり、まちなか居住区域内の人口が分かるような形にした方がよいと思う。どのように推計するのがよいかは難しいと思うが、できるだけ、まちなか居住区域内の人口が分かるようなグラフにした方がよい。総合計画や他の計画であれば現在の整理でもよいと思う。

都市政策課長	検討する。
A委員	もう一点、柏崎市の立地適正化計画について、居住誘導区域内と区域外の建築確認申請の推移を学生に調査してもらった。人口減少に伴い建築確認申請件数は減少しているが、立地適正化計画策定後も、居住誘導区域内と区域外の割合は7対3で全く変わらなかった。柏崎市は令和4年度に立地適正化計画を策定しているが、この3年間、その割合に変化が見られない。 理由としては、先ほどの議論にもあったように、立地適正化計画自体があまり知られていないことがあると思う。やはり、できるだけ転入者を居住誘導区域内に誘導する施策に転換していかなければ、この数値は上がっていかない。そうしたことが分かる指標について、もう少し検討していただきたい。今回は全面改定ということなので、ぜひ頑張ってください。人口減少は避けられないが、利便性の高い場所へ居住を誘導していく成果を見える化できるとよいと思う。
都市政策課長	立地適正化計画によって、すぐに機能が集積するわけではないと考えている。ただ、まちなかに機能を集めていくことで、「ここに住んでいれば将来も安心である」と感じてもらえるようなPRができればよいと思っている。今後もアドバイスをいただきながら、計画を策定していきたい。
委員長	評価については、やはり目標を達成するための誘導施策を具体的に示せるとよいと思う。 また、会議資料59ページの財政指標については、上越市の事例として、地価公示価格の変動率が示されているが、物価全体の上昇に伴って地価が上がることもあるため、誘導区域とそれ以外の区域との違いが分かるような指標の方がよいと思う。
B委員	防災・減災対策について質問したい。洪水などについては、よく議論されているが、昨今の大雪についてはどう考えているのか。まちなかへの誘導という観点では、雨や雪の影響を受けにくく過ごせるエリアがよいと思うが、近年は短期間で大量の雪が降ることもある。こうした大雪に対する防災・減災対策について、何か考える余地はあるのか。

都市政策課長	「安全・安心で持続可能なまちづくり」を掲げていることから、洪水対策だけでなく、大雪への対応についても考えていく必要があると思っている。除雪の頻度や除雪の水準といった課題もあるが、都心地区やまちなか居住区域には都市機能が集積していることから、それらの機能が麻痺しないよう、除雪の強化といった対応も必要になると考えている。
D委員	会議資料 23 ページのまちなか居住区域定住促進事業について質問したい。292 件を認定とあるが、そのうち支所地域の認定はどの程度か。
都市政策担当係長	細かい数字はすぐにお答えできないが、感覚的には全体の 10%にも満たないぐらいである。
D委員	栃尾地域や川口地域など、人口減少が進んでいる地域において、まちなか居住区域がどの程度機能しているのかが分かるデータがあるとよいと思う。
都市政策担当係長	数字としては把握しているので、次回お示しできればと思う。
委員長	和島地域などは対象に入っていないわけだが、そのような地域はどうか。
都市政策担当係長	和島地域は立地適正化計画の対象外であるため、制度としてはない。
委員長	対象外であることは分かるが、例えば与板地域と同様の取組を行うのか、それとも何もしないということか。
都市政策担当係長	現時点では何もしない。
委員長	立地適正化計画上は何もしないということは分かるが、長岡市としても何もしないということか。都市計画区域外であっても、居住を中心部に集めていきたいという考え方はあると思うが、いかがか。
都市政策課長	コンパクトシティを目指しながら、支所地域も守っていくという

委員長 都市政策課長 委員長 都市政策課長補佐	考えである。一方で、立地適正化計画の中では、都市計画区域外については考慮しない整理としている。 他にご意見はないか。 それでは、本日の総括であるが、やはり計画を策定するだけでなく、その目標を達成するための具体的な施策があるとよいと思う。検討段階のものについても、委員の意見を聞きながら、よりよい計画を作っていただきたい。 早めに内容をお示ししながら、ご意見をいただきたいと考えている。 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。 本日は、熱心なご議論をいただき、お礼申し上げます。本日のご意見やアドバイス等を踏まえ、改定作業に入らせていただく。 なお、次回の策定委員会については、スケジュールでご紹介したとおり、10月に開催したいと考えているので、後日日程調整をさせていただきます。 以上をもって、第1長岡市立地適正化計画策定委員会を閉会する。 ——以上——
9 会議資料 別添のとおり	