

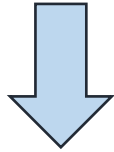
第1回

長岡市立地適正化計画策定委員会

令和8年7月21日
長岡市都市整備部都市政策課

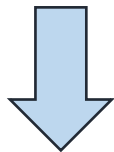
【7月】第1回委員会 **本日**

計画概要、本市の現状、改定の方方向性 等



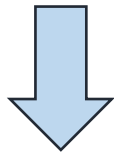
【10月】第2回委員会

現行計画の評価結果、次期計画の評価指標と目標値、素案提示

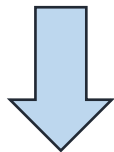


【12月】第3回委員会

原案の提示



【1月】パブリックコメント



【2月】第4回委員会

最終案の提示

土木・都市整備分野の基本方針

長岡市都市計画マスタープラン

土木・都市整備分野の基本方針

1 将来都市像

コンパクト……

- * 既成市街地を有効活用
- * 市街地密度の維持
- * 居住・都市機能の適切な誘導
- * 地域公共交通網のネットワーク
- ……など

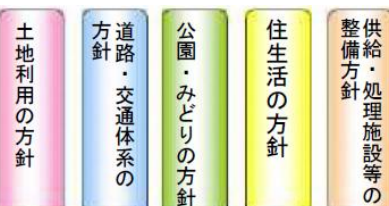
安全・安心……

- * 気候変動に起因する災害発生頻発化への対応
- * 人口・世帯数減少、超高齢社会に対応した居住環境整備
- * 日常生活に必要なサービスの確保
- * 地域コミュニティの維持
- ……など

安全・安心で、持続可能なコンパクトなまち 長岡

持続可能性……

- * インフラストックの適切な維持更新
- * 人口減少・高齢化による歳入減少を踏まえたまちづくり
- * 若者定着と交流人口の拡大による都市活力の創出
- * 豊かな自然環境の継承
- ……など



視点1 都市機能集積を活かした、イノベーションまちづくりの推進
(若者の定住促進、交流人口増加、SDGsなど)

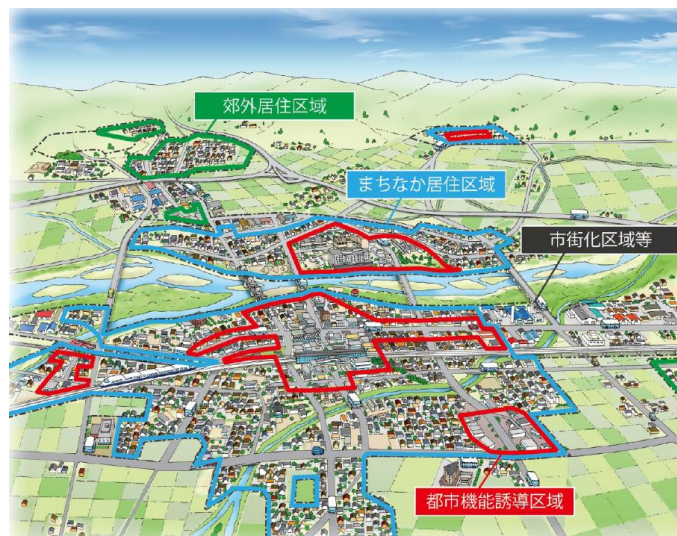
視点2 人口・世帯数減少を見据えた市街地・農村集落のマネジメントの推進
(市街地のスポンジ化対策、人口密度の維持、農村集落の生活サービスの維持)

視点3 既存ストックを活かした多様な連携の促進
(広域連携、ストックマネジメント)

視点4 災害に強い都市づくりの推進
(防災・減災対策の強化)

長岡市立地適正化計画

都市計画マスタープランのアクションプラン



- ・ 居住誘導及び都市機能誘導
- ・ 公共交通のあり方
- ・ 防災指針
- ・ 上記のための施策

ゆるやかな、居住・都市機能の誘導を促す。

平成29年3月

令和5年3月

令和8年度

当初計画策定

中間改定

全面改定

目 次

1 長岡市立地適正化計画の概要.....	6
2 施策の実施状況.....	18
3 本市の現状と将来見通し.....	30
4 近年の国の動向.....	44
5 改定の方方向性.....	48
6 スケジュール.....	60

1 長岡市立地適正化計画の概要

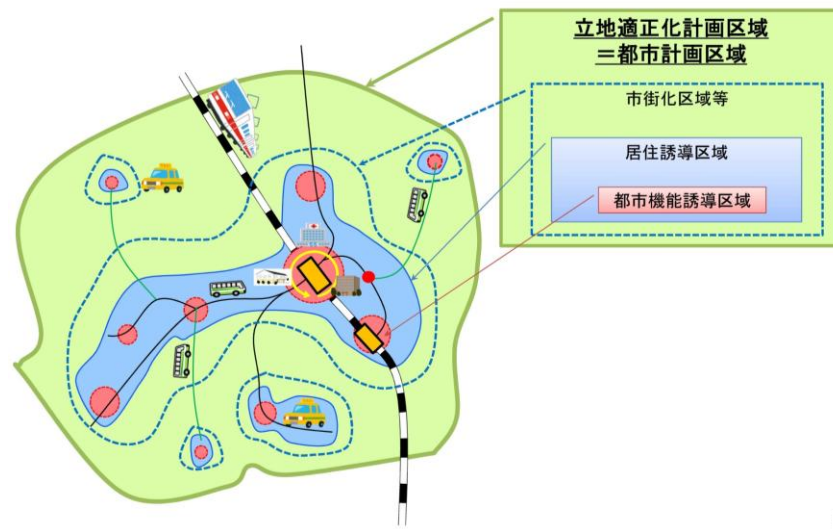
立地適正化計画の制度概要

- 都市再生特別措置法第81条第1項に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」。
- 人口減少・高齢化の進行において、生活サービスの維持や持続可能なまちづくりを進めることを目的とする。
- 居住誘導、都市機能誘導、公共交通、防災指針などを総合的に位置づけるまちづくりの計画。

人口減少下においても、安心して暮らせるまちづくりを推進

立地適正化計画に定める事項

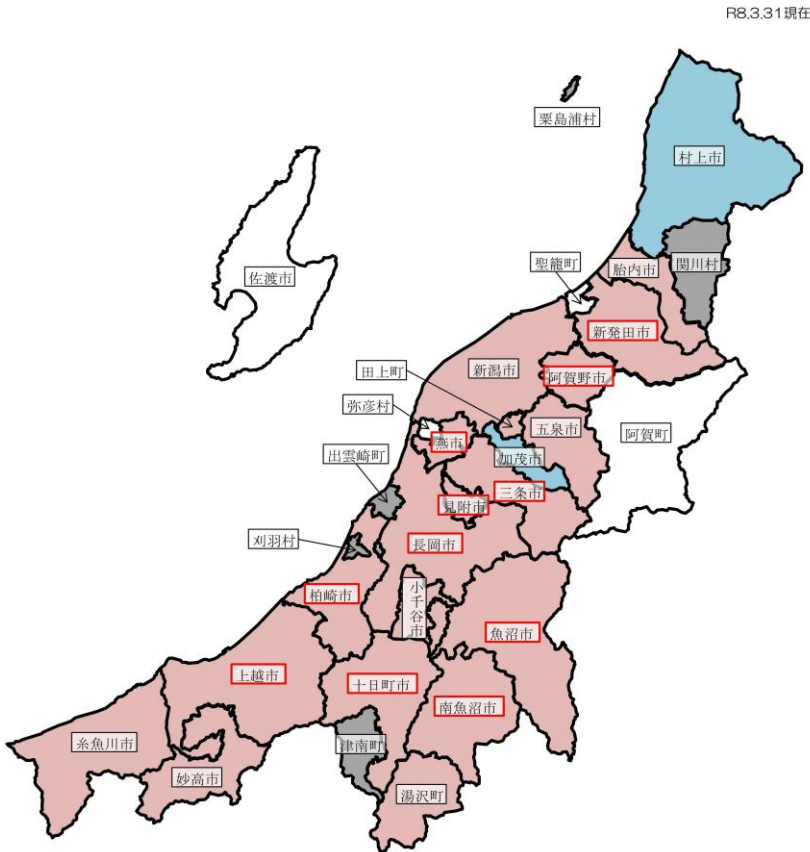
- 計画の対象区域、展望する期間
- 立地適正化計画に関する基本的な方針
- 居住誘導区域及び居住の誘導のための施策に関する事項
- 都市機能誘導区域及び都市機能の誘導のためにに関する事項
- 誘導施設及び誘導施設の誘導のための施策に関する事項
- 公共交通のあり方
- 都市の防災に関する機能の確保に関する指針(防災指針)
- 防災・減災対策に資する施策
- 目標値及び施策達成状況に関する評価指標



立地適正化計画策定状況

- 都市計画区域を有する25市町村のうち、19市町村(76%)で策定済み(令和7年度末時点)。
- 全国では、約5割の自治体が立地適正化計画を策定。

新潟県内市町村の立地適正化計画取り組み状況



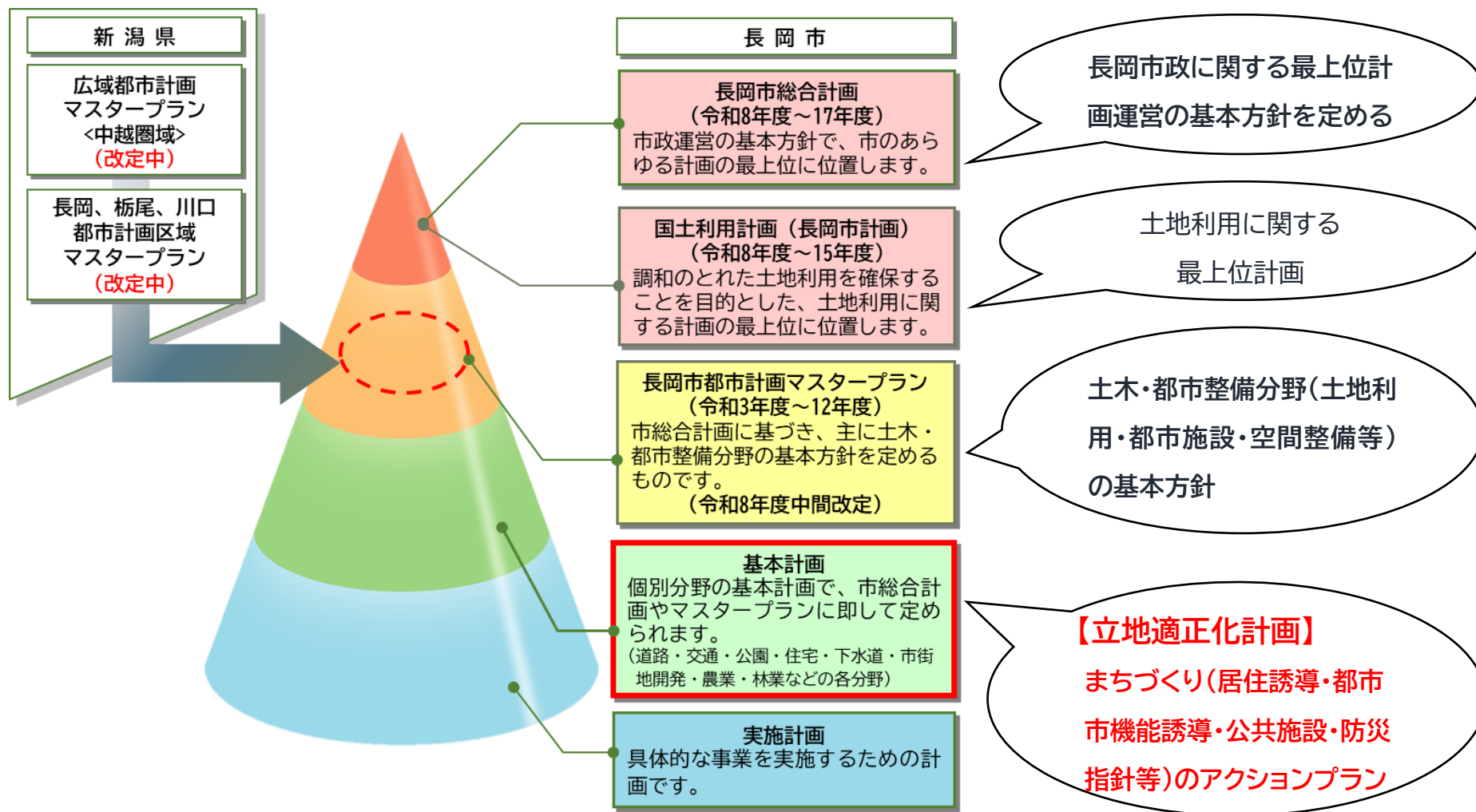
立地適正化計画策定済(17市2町) うち防災指針策定済み(11市)
立地適正化計画作成中(2市)
都市計画区域を持たないため単独での立地適正化計画策定対象外(2町3村)
※県内30市町村のうち都市計画区域を持つ市町村が25市町村あり、そのうちの21市町が取り組んでいる。
→ 都市計画区域のある市町村のうち、84%が取組中。

県内の取り組んでいる市町村

市町村名	取組状況		公表 年月日 (直近変更)
	公表 (作成)	防災 指針	
新潟市	○		H29.3.30
長岡市	○	○	H29.7.1 (R5.3.31)
三条市	○	○	H29.3.31 (R8.3.27)
柏崎市	○	○	R4.3.23
新発田市	○	○	H29.3.31 (R6.7.10)
小千谷市	○		H29.3.31 (R3.4.16)
加茂市	R7着手	作成中	R9年度内
十日町市	○	○	R7.3.31
見附市	○	○	H29.3.31 (R7.4.21)
村上市	R7着手	作成中	R9年度内
燕市	○	○	H30.3.20 (R6.4.1)
糸魚川市	○		H31.3.29 (R2.2.3)
妙高市	○		R2.3.1 (R4.3.31)
五泉市	○		H29.3.24
上越市	○	○	H29.3.31 (R7.3.28)
阿賀野市	○	○	R4.7.1
魚沼市	○	○	H29.4.1 (R6.3.29)
南魚沼市	○	○	R6.3.15
胎内市	○	作成中	H29.6.1
田上町	○		R1.6.1
湯沢町	○		R2.3.31

長岡市立地適正化計画の位置づけ

- 長岡市都市計画マスタープランを指針とする、**まちづくりのアクションプラン**。
- 上位計画(県区域マス等)や関連計画(公共交通計画)と整合・連携。



(出典:長岡市都市計画マスタープラン)

対象区域及び計画期間

- 対象区域
都市計画区域
- 展望する期間
概ね20年後の令和22年
- 計画期間
平成29年度から令和8年度の10年間

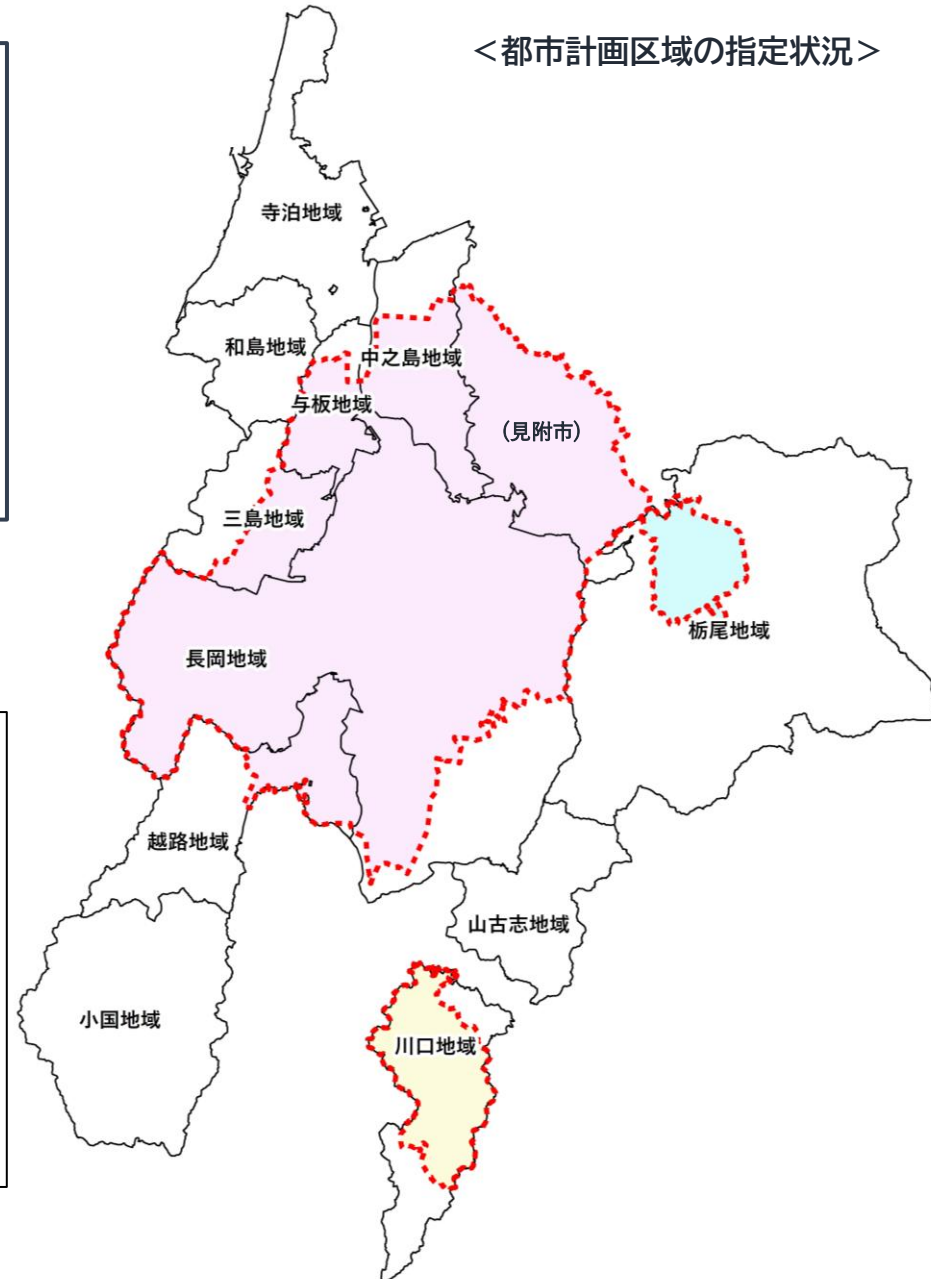
対象区域

-  長岡都市計画区域
(長岡・中之島・越路・三島・与板地域の一部)
-  栃尾都市計画区域 (栃尾地域の一部)
-  川口都市計画区域 (川口地域の一部)

対象区域外

-  山古志・小国・和島・寺泊地域

<都市計画区域の指定状況>





区域設定

まちなか居住区域(居住誘導区域)

利便性の良い公共交通があり、都市拠点と連続していることで、歩いて暮らせる居住環境を維持していく区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号における「居住誘導区域」に該当)

都市機能誘導区域

医療・社会福祉・商業等の都市機能を都市拠点に維持、誘導することにより、効率的なサービス提供を図る区域

郊外居住区域(長岡市独自設定)

公共交通だけでなく、自家用車も活用しながら、郊外のゆとりある良好な居住環境を維持していく区域
※まちなか居住区域以外の住居系用途地域を定めている区域のうち、土地区画整理事業や民間事業者の宅地整備等により都市基盤が整っている区域

<区域設定のイメージ>



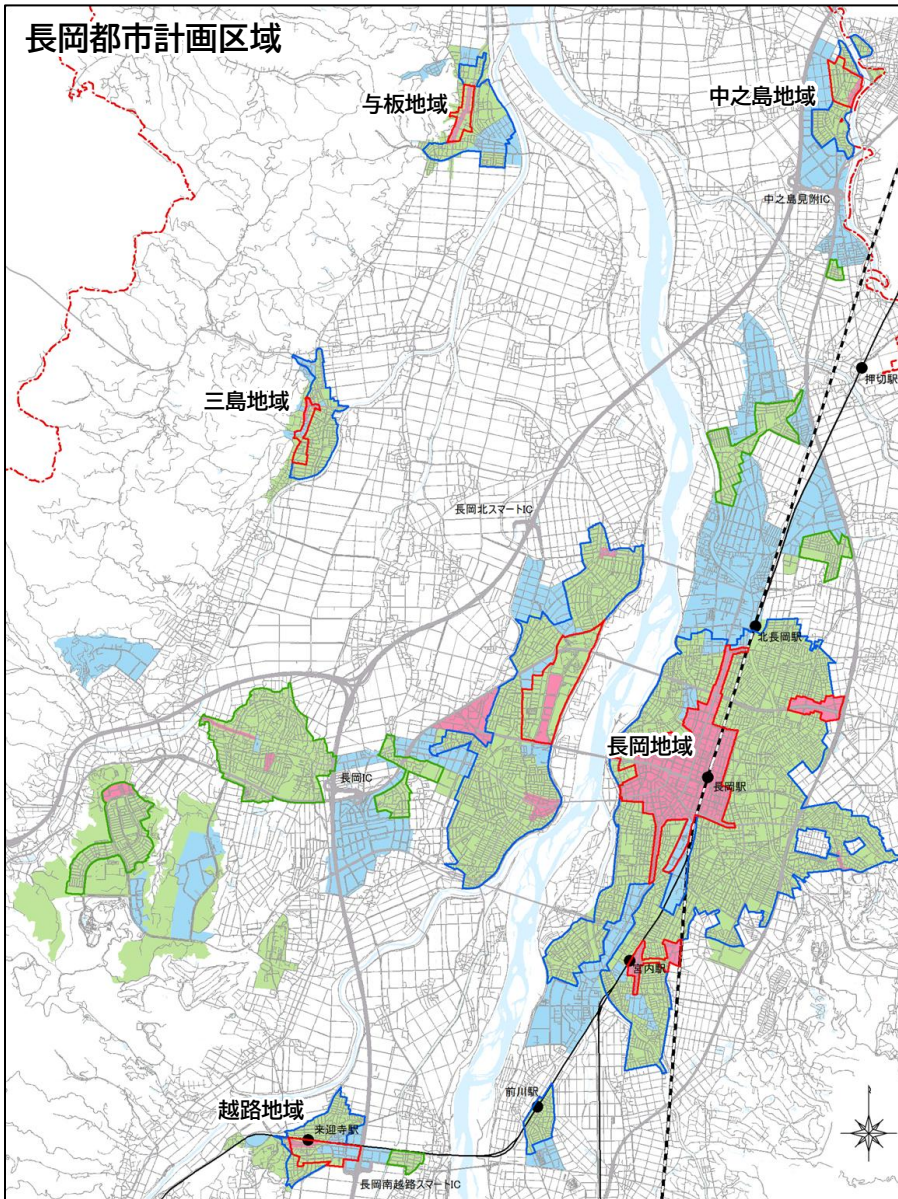
(3) 長岡市立地適正化計画の概要

1 長岡市立地適正化計画の概要

13

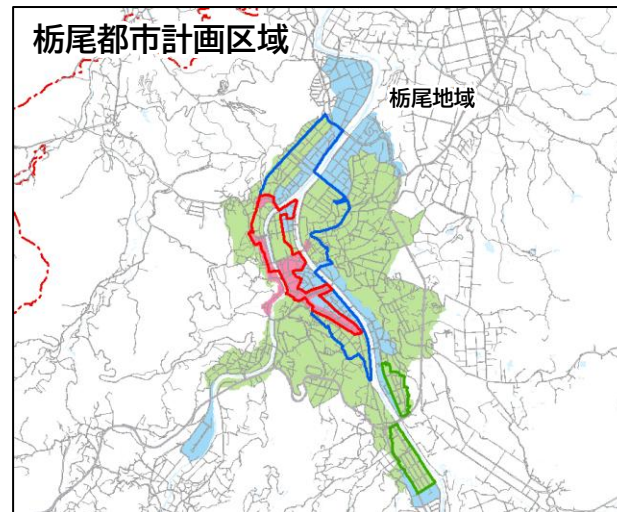
まちなか居住区域・都市機能誘導区域・郊外居住区域の設定状況

長岡都市計画区域



行政区域面積	: 89,105.0ha
都市計画区域	: 35,121.0ha
市街化区域等	: 5,737.0ha
まちなか居住区域	: 2,740.8ha
都市機能誘導区域	: 532.6ha

栃尾都市計画区域



川口都市計画区域

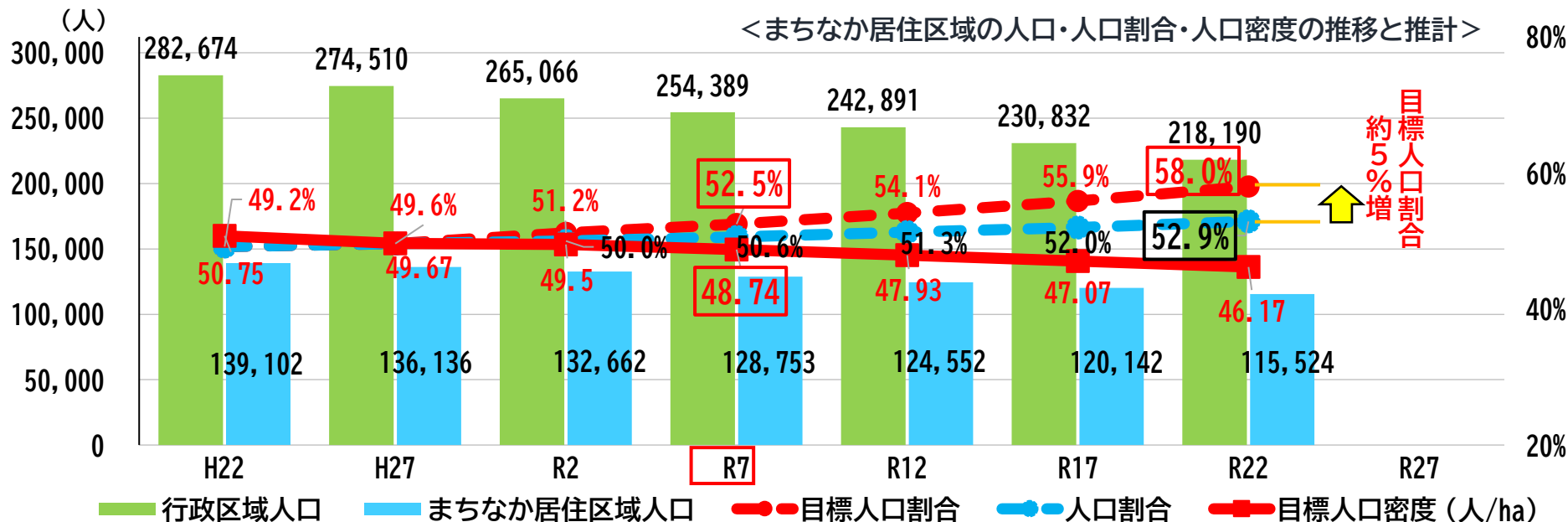


凡例

- 新幹線
- 在来線
- 駅
- 高速道路
- 国道
- 市域
- 指定する区域
- まちなか居住区域
- 都市機能誘導区域
- 郊外居住区域
- 用途地域
- 住居系用途地域
- 商業系用途地域
- 工業系用途地域

居住誘導に係る目標値

- 当初計画策定時の将来推計（平成25年推計）に基づき目標値を設定。
- 推計値より令和22年の人口割合を5%高く設定。**まちなか居住区域の人口割合と人口密度の確保を目指す。



居住誘導の課題

- まちなか居住区域の人口密度の減少により、公共サービス水準の低下

まちなか居住区域の
人口増加を目指す

居住誘導に係る目標値

行政区域人口に対する まちなか居住区域の人口割合					
		目標値等	推定値		備考
基準年度	平成22年度	49.2%			
中間 評価年度	令和2年度	51.2%	51.8%	達成	H27国調
評価年度	令和7年度	52.5%	とりまとめ中 次回提示		R2国調

中間評価：達成

まちなか居住区域の人口密度(人/ha)					
		目標値等	推定値		備考
基準年度	平成22年度	50.75			
中間 評価年度	令和2年度	49.5	50.5	達成	H27国調
評価年度	令和7年度	48.74	とりまとめ中 次回提示		R2国調

最終評価：達成見込み

都市機能誘導に係る目標値

- 都心地区、地域拠点の特色に合わせた、誘導施設を位置づけ。(8種別19機能に分類)
- **令和2、7年度時点に、新たに3機能ずつの誘導**を図り、現在立地している機能の維持を目標とする。

種別	維持・誘導する機能	都心地区		地域拠点							
		中心市街地・シビックコア地区	千秋が原・古正寺地区	宮内地区	川崎地区	中之島地域	越路地域	三島地域	与板地域	栃尾地域	川口地域
医療	総合的な医療サービスを受けられる医療機関(総合病院)		●								
	病院	●◇		◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
	診療所	●◇	●◇	●◇	◇	●◇	●◇	●◇	●◇	●◇	◇
社会福祉	高齢者及び障害者支援の拠点となる基幹的施設	●									
子育て支援	子育てに関する相談や活動等の拠点となる基幹的施設	●	●					●			
商業	広域型商業施設(ショッピングセンターなど)	●	●								
	地域型商業施設(総合スーパーマーケットなど)	●	◇	●	●						●
	近隣型商業施設(食料品店、ドラッグストアなど)	●	●	●	●	●	●	◇	◇	●	●
金融	現金の引出・振込・預入が可能な金融機関	●	●	●	◇	●	●	●	●	●	●
教育・文化	広域から人が集まる	生涯学習の拠点となる施設	●	●							
		図書館	●	●							
		博物館・美術館	●	●							
	地域住民のための	文化会館・ホール	●	●							
		生涯学習の拠点となる施設					●	●		●	●
		図書館					●	●		●	●
		文化会館・ホール					●	●		●	●
健康増進	体育館	●						●		●	
行政	市役所本庁舎	●									
	支所・行政サービス窓口		●			●	●	●	●	●	●

都市機能誘導区域の課題

- 都市機能の老朽化による減少・流出により、人口流出や都市機能が弱体化する。



各地区・拠点での都市機能の現状維持と新たな誘導を目指す

都市機能誘導区域に維持・誘導する目標値

誘導施設の立地数					
			目標値等	立地数	
基準年度	平成22年度	立地している誘導施設	67機能		
中間 評価年度	令和2年度	維持する誘導施設 新たに誘導する施設	67機能 3機能	67機能 0機能	未達成
評価年度	令和7年度	維持する誘導施設 新たに誘導する施設	70機能 3機能	とりまとめ中 次回提示	

中間評価：未達成

最終評価：未達成見込み

●誘導施設として維持 ◇新たに機能を誘導

(4) 現行計画の目標値の考え方

1 長岡市立地適正化計画の概要

16

公共交通に係る目標値

- バスの系統数の維持、まちなか居住区域に住む方のバスに対する満足度を目標値とする。

公共交通の課題

- 公共交通の利用者が減少する中、各拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの維持。
- 持続可能な公共サービスの提供のため、利用満足度の向上が必要。

・バスの系統の維持
・利用者の満足度向上

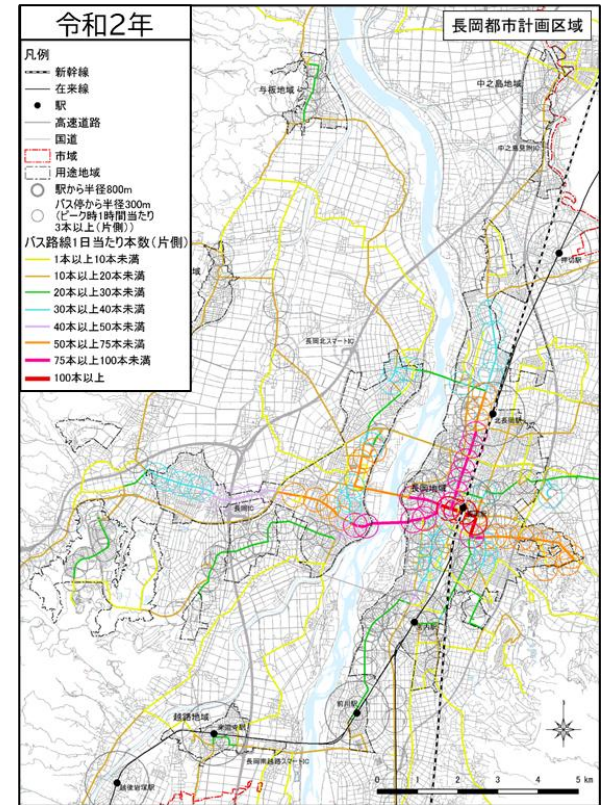
公共交通の目標値

都心地区と各地域拠点間を結ぶバス系統 及びまちなか居住区域内を通過するバス系統					まちなか居住区域にお住まいの方の バスに対する満足度				
		目標値等	実績値				目標値等	実績値	
基準年度	平成28年度	120本			基準年度	平成28年度	22.0%		
中間評価年度	令和2年度	120本	121本	達成	中間評価年度	令和2年度	基準年度 以上	38.0%	達成
評価年度	令和7年度	120本	とりまとめ中 次回提示		評価年度	令和7年度	中間評価 年度以上	とりまとめ中 次回提示	

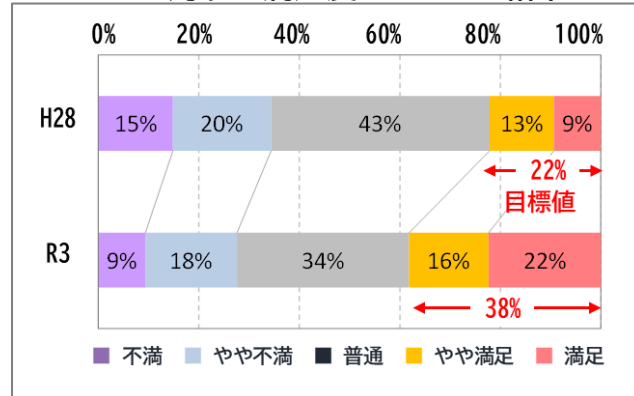
中間評価：達成

最終評価：とりまとめ中

<公共交通網と運行本数>



<バスに対する満足度アンケート結果>



(4) 現行計画の目標値の考え方

1 長岡市立地適正化計画の概要

17

防災・減災対策に係る目標値

- まちなか居住区域のうち、安全性が高いエリアに居住する人口割合を目標値とする。
- 令和4年度に防災指針を作成したため、**今回は中間評価。**

参考 | 評価指標の考え方

① 水害(外水)の指標値 0.7m

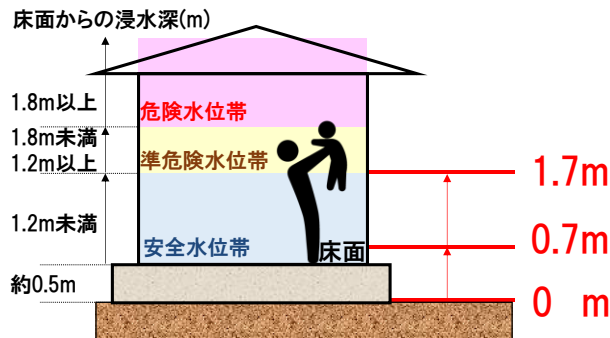
家屋の屋内配線が停電する浸水深(医療機器等の使用困難)
(地面から床面の高さ0.5m+コンセントの高さ0.2m)

※ 床上浸水が始まる浸水深0.5mで屋外における移動は困難となるため、浸水深0.7m未満を安全な水位として捉えることなく、早期に避難する必要があります。

② 水害(内水)の指標値 0m(浸水なし)

【その他考慮すべき浸水深】平屋建築物で危険性が高まる浸水深 1.7m
(地面から床面の高さ0.5m+安全水位帯1.2m)

平屋建築物の場合



防災・減災対策の課題

- 河川や降雨等による浸水被害発生リスク
- 避難場所・ルート確保、避難訓練の強化
- 土砂災害警戒区域に居住が隣接することによる被害リスクの増加
- 施設の老朽化による倒壊リスクの増加

浸水リスクのあるエリア外へ誘導、リスクを軽減するハード対策
土砂災害警戒区域外への誘導、倒壊リスクの高い箇所の耐震化

防災・減災対策の目標値

水害(外水) 中・低頻度の洪水浸水想定において、 浸水深0.7m未満となるエリアの居住人口の割合					水害(内水) 高頻度の内水浸水想定において、 浸水しない(浸水深0m)エリアの居住人口の割合				
		目標値等	実績値				目標値等	実績値	
基準年度	令和2年度	44.6%			基準年度	令和2年度	96.7%		
中間評価年度	令和7年度	46.5%	とりまとめ中 次回提示		中間評価年度	令和7年度	96.9%	とりまとめ中 次回提示	
評価年度	令和12年度	46.6%			評価年度	令和12年度	96.9%		
	令和17年度	48.8%				令和17年度	96.9%		
	令和22年度	48.9%				令和22年度	97.0%		

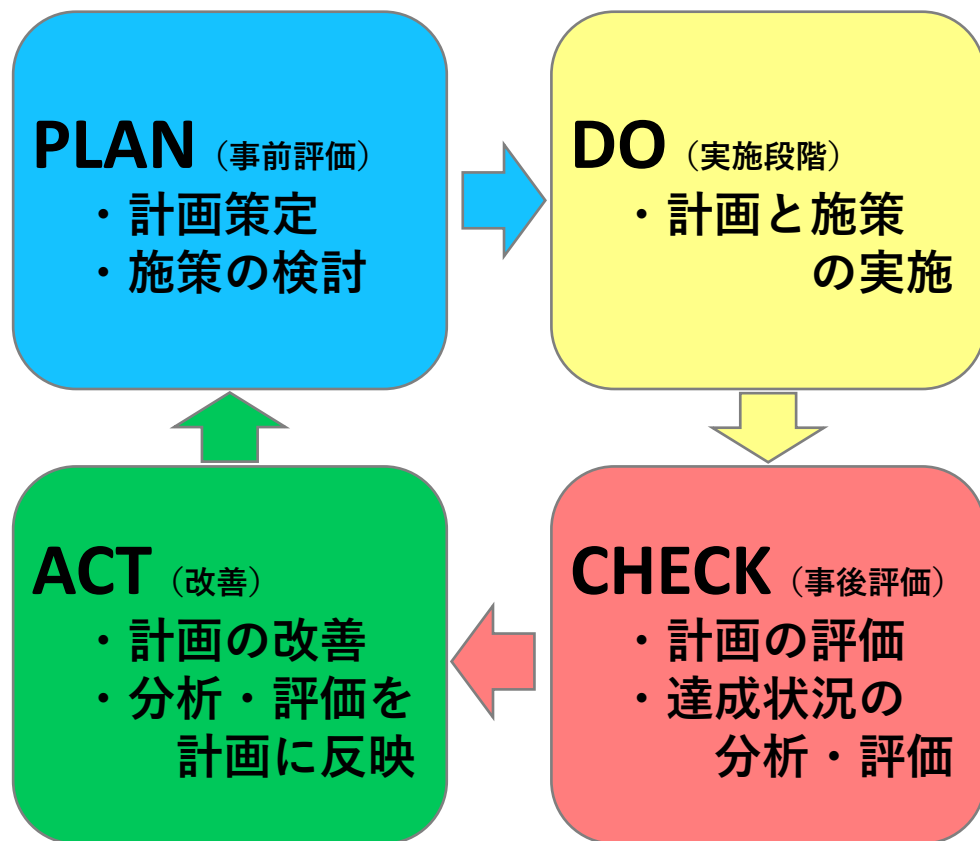
土砂災害 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)外及び 土砂災害対策が実施された区域の居住人口の割合					地震 地震被害想定による建物全壊率が50%未満であるエリア 及び同エリア外で建て替えられた住宅の居住人口の割合				
		目標値等	実績値				目標値等	実績値	
基準年度	令和2年度	99.6%			基準年度	令和2年度	99.5%		
中間評価年度	令和7年度	99.6%	とりまとめ中 次回提示		中間評価年度	令和7年度	99.5%	とりまとめ中 次回提示	
評価年度	令和12年度	99.6%			評価年度	令和12年度	99.5%		
	令和17年度	99.6%				令和17年度	99.5%		
	令和22年度	99.6%				令和22年度	99.6%		

中間評価：達成見込み

2 施策の取組状況

施策の評価方法

- 計画の施策・事業の実施状況を5年ごとに調査・分析し、評価を実施。
- 第1回策定委員会では、施策の実施状況を説明。



評価主体

- 長岡市立地適正化計画策定委員会

評価内容

- 施策の実施状況
➡ **今回提示**
- 目標値の達成状況
➡ **第2回策定委員会で提示**

評価プロセス

- まちなか居住区域・都市機能誘導
区域等の見直し
- 施策の改善

社会情勢の変化等を踏まえた継続的な計画の見直し・改善を図る

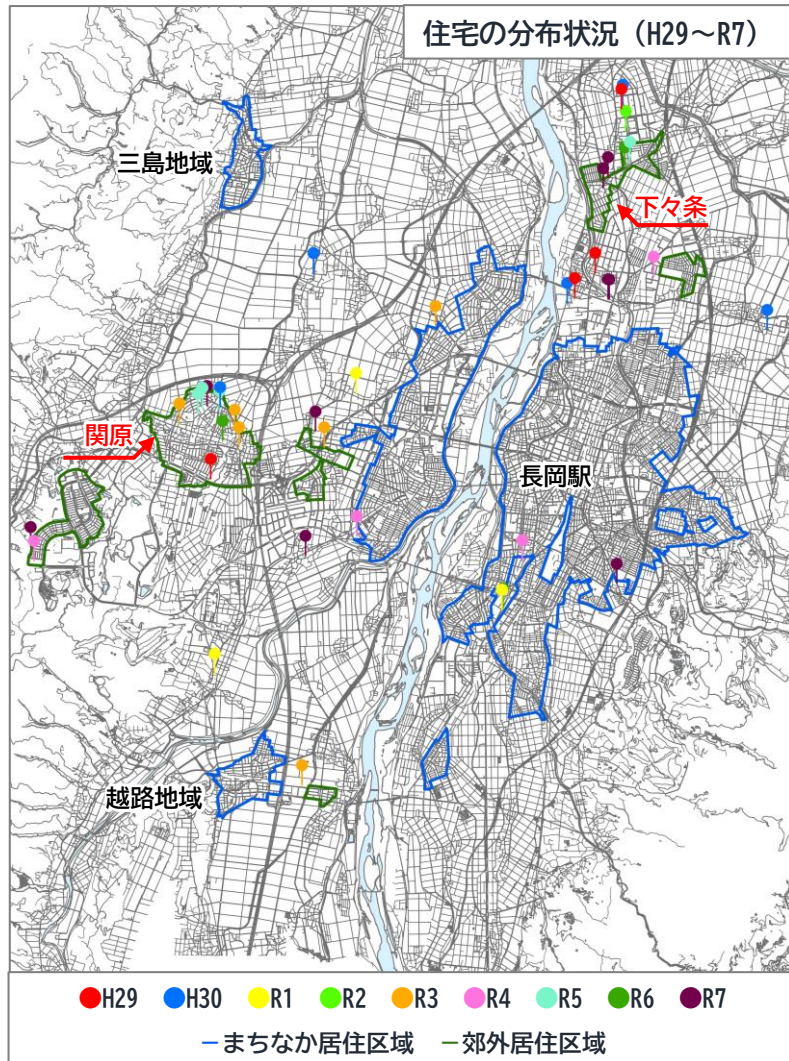
立地適正化計画では、居住や都市機能の立地動向を把握し、計画の実効性を確認するための制度を設けている。

届出制度

- **住宅の建築等に係る届出**
まちなか居住区域外で一定規模以上の住宅を建築・開発する場合に届出
- **誘導施設の建築等に係る届出**
都市機能誘導区域外で、医療・商業等の誘導施設を立地する場合に届出
- **誘導施設の休廃止に係る届出**
都市機能誘導区域内の誘導施設を休止・廃止する場合の届出

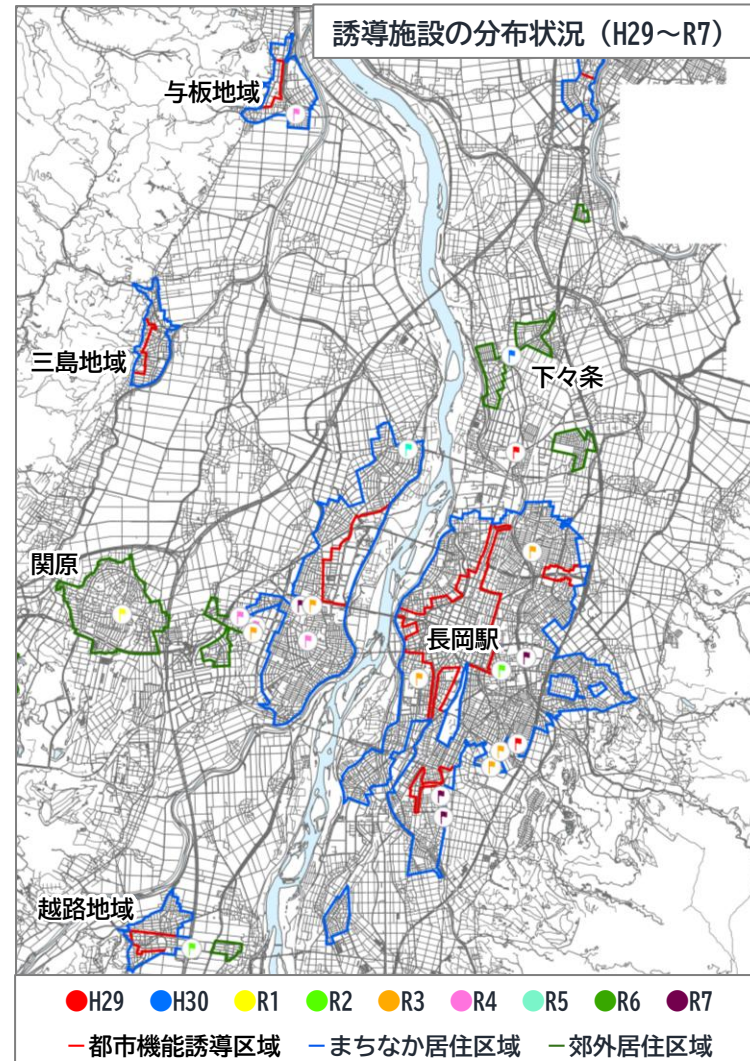
住宅の建築等に係る届出

- 制度開始から**46件**の届出を受理。(H29～R7)
- まちなか居住区域隣接地での立地もあるが、郊外居住区域（関原・下々条）での立地が比較的多い。



誘導施設の建築等に係る届出

- 制度開始から**27件**の届出を受理。(H29～R7)
- 届出のうち、ドラッグストアの立地が約4割。
- まちなか居住区域内での立地が多い。



各分野の施策の取組内容

詳細な取組内容は別紙参照

居住誘導

居住誘導の方針

- 歩いて暮らせるエリア(都市拠点及びその周辺)への居住誘導
- 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への居住誘導
- 公共交通の便利なエリアへの居住誘導

主な取組

- 固定資産税の減免(まちなか居住区域定住促進事業) ➡ 次ページで紹介
- 公設住宅地(市・公社)の分譲促進(チラシ配布・分譲価格の見直し)
- 空き家バンク等を活用したUIターン向け住宅の情報提供 等

実施状況の紹介

移住者等への支援

居住誘導：まちなか居住区域定住促進事業

まちなか居住区域内に住宅を購入等した場合、建物の固定資産税を減免

- 平成30年4月に開始。令和5年1月に対象区域を拡大し、令和7年度までに**292件**を認定。
- 年代別では30代がもっとも多く、次いで40代が多い。
- 転入前の住所は、市内・中越地域が約6割、県外が約2割。

移住促進による効果

- まちなか居住区域の人口維持につながる
- 生活利便性の高い環境での居住が可能
- 居住の集約により、生活サービスの維持・充実を図られる

長岡市まちなか居住区域定住促進事業

令和5年1月2日から対象拡充

住宅の固定資産税を免除します

この事業は、将来にわたって快適に暮らしていけるまちづくりを進めるため、まちなか居住区域の定住人口を維持し、暮らしに必要な生活サービスや都市の活力を持続させることを目的としています。

(長岡市立地適正化計画定住促進策に基づく事業です。)

長岡市への移住・定住を応援

対象者

- ・市外からまちなか居住区域へ転入された方
- ・まちなか居住区域外から同一地域内のまちなか居住区域へ転居された方 など

免除額

居住部分の床面積に係る固定資産税額の **1/2**

※上限額の指定あり

免除期間

3年間

(子育て世帯※は5年間)

※10歳未満の扶養親族と居住されている場合

国の支援制度「新築住宅に係る固定資産税の減額措置」や市の支援制度「住宅リフォーム支援事業」などの他支援制度とも併用可能

お問い合わせ先：長岡市 都市整備部 都市政策課 ☎0258-39-2225(直通)

〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大イースト8階

本事業の詳細は、**市のホームページ** または **パンフレット** をご覧ください。

対象住宅・対象エリアなどは裏面へ

概要

対象者	対象住宅	免除額	免除期間
市外から転入された方 もしくは 同一地域内のまちなか居住区域外から転居された方	令和5年1月2日以後に、購入、新築等をして、対象者が居住されている専用住宅・併用住宅(居住割合1/2以上)	居住部分の床面積に係る税額の1/2(上限10万円/年)	3年間/子育て世帯は5年間
企業・学校・個人事業主の方	令和5年1月2日以後に、購入、新築等をして、従業雇用・学生用宿舎(併用住宅の場合)は居住割合1/2以上)	居住部分の床面積に係る税額の1/2(戸建：上限10万円/年 戸建以外：上限5万円/年/戸)	3年間
市外から転入して、従前の居住者と同居された親族 もしくは 同一地域内のまちなか居住区域外から転居して、従前の居住者と同居された親族	令和5年1月2日以後に、購入、新築等をして、従前の居住者と対象者(新居住者)が同居されている専用住宅・併用住宅(居住割合1/2以上)	居住部分の床面積に係る税額の1/2(上限15万円/年)	3年間/子育て世帯は5年間

※ 従前の居住者が居住されている土地に立地していること。

対象エリア(まちなか居住区域)

まちなか居住区域の確認は「ながおか便利地図」で！

- 「都市計画・立地適正化計画情報」を選択し、利用許諾を確認する。利用許諾は利用可能。
- 住所を指定して検索すると、検索した住所付近の地図上で★マークにより表示されるため、調べたい場所を確認し、選択する。
- 詳細情報が表示されるため、「立地適正化計画情報区域」欄により、まちなか居住区域であるか確認する。

本事業に関する注意事項

- 対象住宅は、まちなか居住区域で購入等された住宅であること。
- 対象者は、対象住宅の購入等をされた日の翌1月1日以後に、市外等への居住を断念する。
- 同一地域とは、対象エリアのまちなか居住区域と同一の地域をいう。
- 認定期間中に申請書を提出しない場合は、免除期間が短縮となる。

都市機能誘導

都市機能誘導の方針

- 都心地区

既存ストックの活用と、中越地域全体の活力とにぎわいの創出を図り、広域かつ高度な都市機能の維持・誘導

- 地域拠点

各地域の中心として、地域を支える都市機能の維持・誘導

- 共通

日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導

主な取組

- 住民ニーズに応じた土地利用の規制緩和(みしま中央地区) ➡ 次ページで紹介
- 大手通坂之上町地区市街地再開発事業(ミライエ長岡西館R5オープン 東館R8オープン予定)
- 栃尾地域交流拠点(トチオーレ)整備事業(R4オープン)

実施状況の紹介

土地利用規制の緩和

都市機能誘導：住民ニーズに応じた土地利用の規制緩和

都市計画変更による商業施設(ドラッグストア含む)の立地誘導施策

- 三島地域は、**食料品店やドラッグストアがなく「買い物が不便」**という声が多く、**地域住民の生活利便性を高める**ため、地区計画変更に関する要望書が地元から提出された。
- **地域の日常生活に必要な店舗を誘導**するため、用途地域・地区計画を変更し、床面積3,000㎡までの店舗が立地できるよう、都市機能の立地に対する用途規制の緩和を実施。

三島地域のまちづくりの方向性

- 「近隣型」商業・業務集積地の維持・充実
日常生活の買い物需要等を踏まえた機能を配置
- 都市機能を集約したコンパクトなまちづくりの継続
支所周辺を核としたまちづくりの継続

➡ 要望書の内容とまちづくりの方向性が一致

期待される効果

- 三島の地域拠点の維持・形成
- 買い物不便の解消
- 地域生活サービス機能の確保



公共交通

公共交通の方針

長岡地域公共交通計画等と連携・支援・活用することで、多極ネットワーク型コンパクトシティを推進する

- 都心地区と各地域拠点間を公共交通で結ぶ
- 各地域拠点間、各地域拠点と地域内の集落間は、公共交通やコミュニティバスなどで結ぶ
- 災害時にも拠点機能を補完できる地域間ネットワークを維持する

主な取組

- コミュニティバス、デマンド型乗合タクシーの導入(栃尾、川口、山古志、小国、和島、寺泊地域)
- 交通空白地対策の検討(長岡、中之島地域)
- お買い物タクシー社会実験〈R6-8〉(宮本地域)
- 路線バスの全車両にキャッシュレス決済(クレジットカードタッチ)導入〈R7〉 ➡ 次ページで紹介
- 自動運転バスの導入検討開始〈R8〜〉
- 小学生等を対象としたバスの乗降等が体験できるバスの乗り方教室の開催 等

実施状況の紹介

公共交通の利便性向上

公共交通：新たな公共交通システムの導入検討

公共交通事業者と連携したキャッシュレス決済の導入

- 越後交通㈱は、令和3年3月に中央環状線「くるりん」にて、交通系ICカードの実証実験を開始。
- その後、路線バス全線へのキャッシュレス拡大の検討を進め、令和8年3月に**長岡市内の全線でクレジットカードのタッチ決済が開始。**

バスの利便性向上

- 小銭の用意が不要
乗・降車時にカードリーダーにタッチするだけで支払い完了
- 複数人支払いが可能
代表者1人のタッチ決済で、まとめて支払いが可能

事業者の業務改善

- 事務負担の軽減
運転手の目視による確認が不要、精算業務の負担軽減



防災・減災対策

防災・減災対策の方針

まちなか居住区域内の被害リスクが高いエリアで、リスク回避・軽減を図るための適切なハード・ソフト対策をあらゆる関係者との連携により展開し、災害に強く安心して住み続けることができる環境を確保する

主な取組

- 信濃川大河津分水路の改修(国土交通省)
- 1級河川(浄土川、渋海川など)の改修(新潟県)
- 河川氾濫を想定した下水道施設の耐水化工事
- 排水ポンプ場の整備 ➡ 次ページで紹介
- 避難所の環境整備 等

実施状況の紹介

内水排水対策

防災・減災：排水ポンプ場の整備

浸水被害を軽減するための雨水排水ポンプ場の整備

- 近年多発するゲリラ豪雨や大雨による**浸水被害の軽減を図る**ため、雨水排水ポンプ場の整備を進めている。
- 令和6年度に寿町排水ポンプ場の整備が完了し、現在は千秋が原ポンプ場の整備に着手。

＜完成した寿町排水ポンプ場＞



整備による効果

- 安定した排水の実現
- 浸水区域の減少
- 人的被害および財産被害の軽減
- 安心して暮らせる生活環境の確保

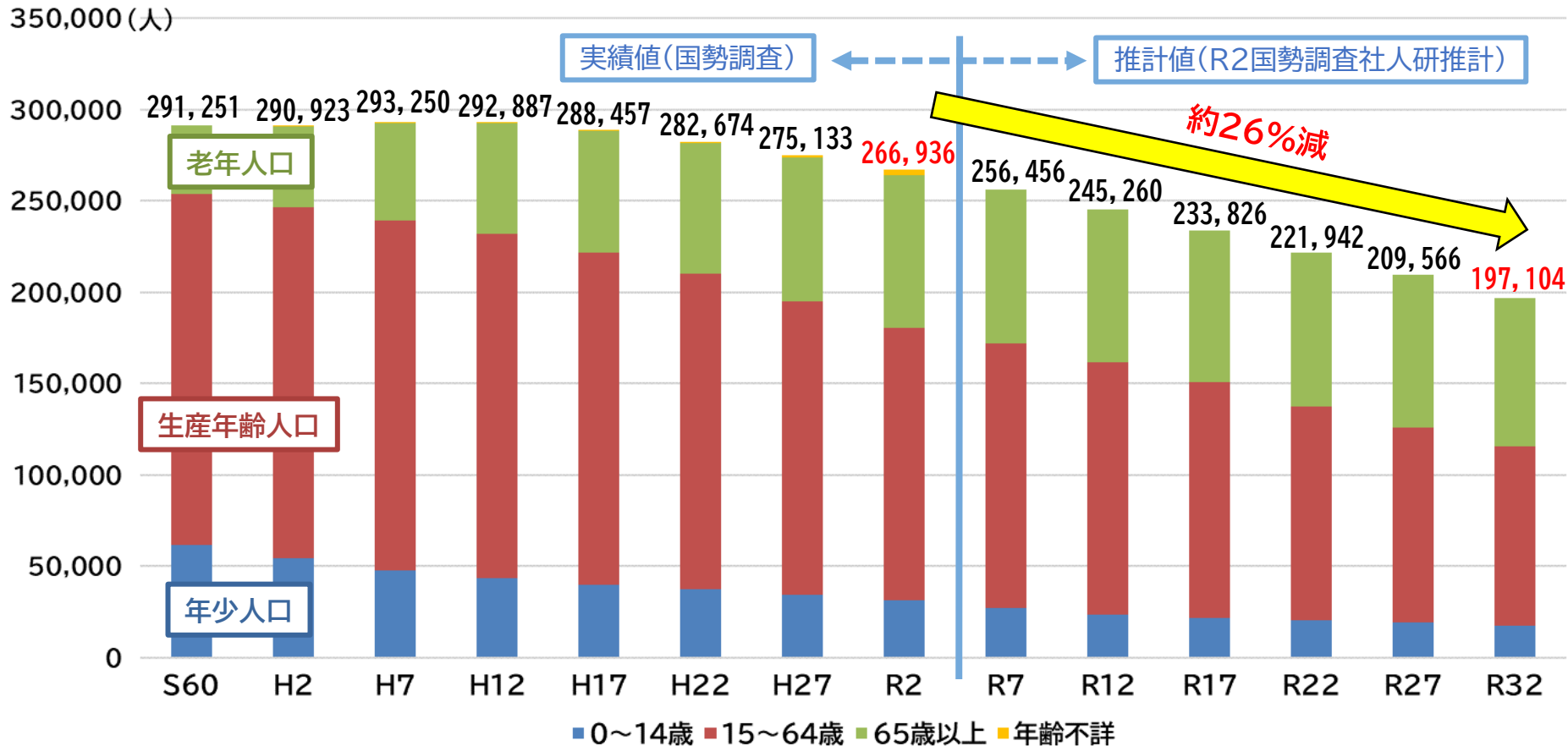
3 本市の現状と将来見通し

人口推移と人口推計

長岡市全体

- 推計では、**令和32年時点で 約20万人 まで減少**する見通し。
- 令和2年と比べ、**約26%の人口が減少**する。
- 特に「**生産年齢人口**」、「**年少人口**」の減少が進むとされる。

<総人口・3区分別人口の推移>

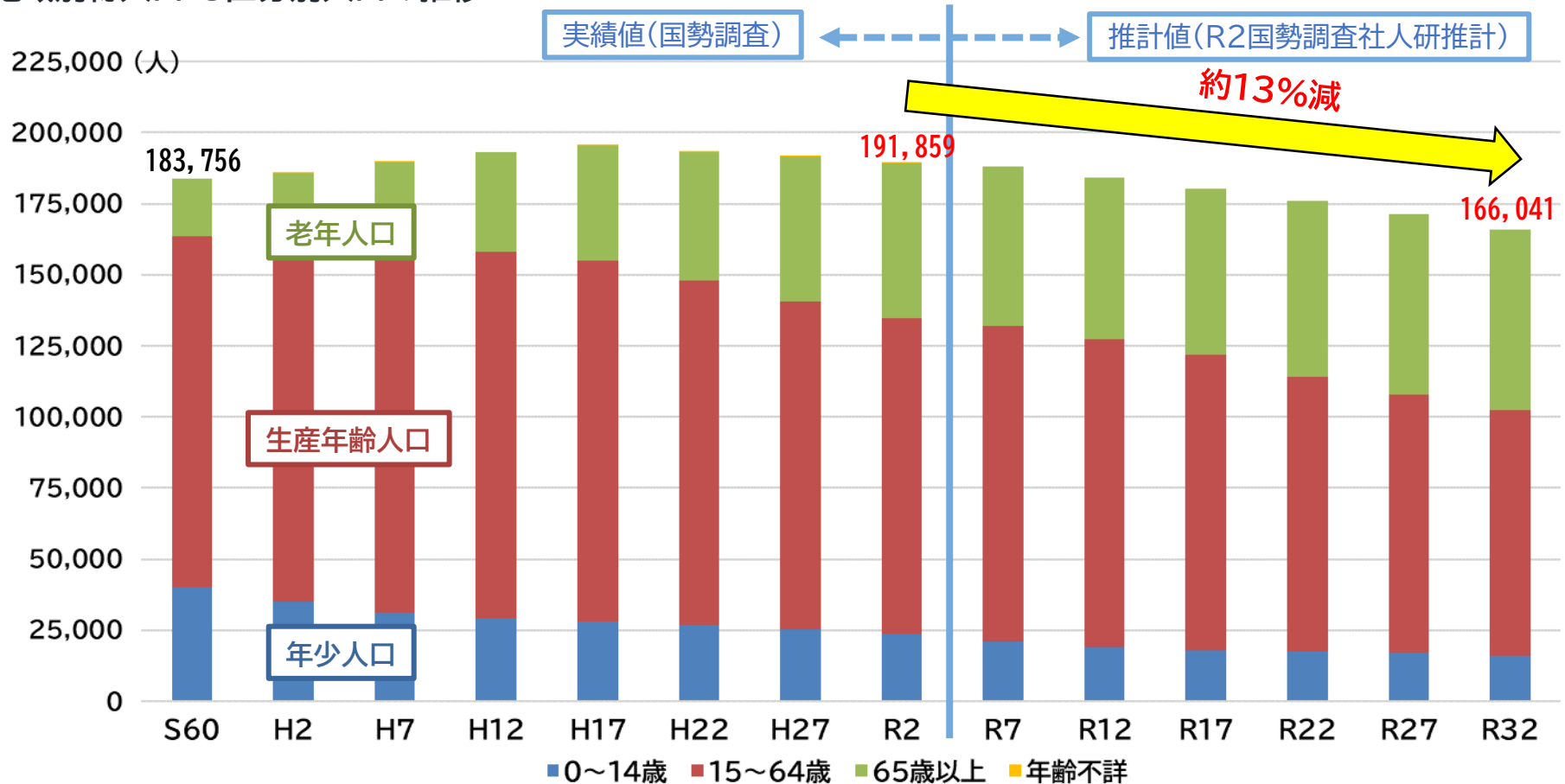


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

長岡地域(長岡都計)

- 推計では、**令和32年時点で 約17万人 まで減少**する見通し。
- 令和2年と比べ、**約13%の人口が減少**する。

<地域別総人口・3区分別人口の推移>

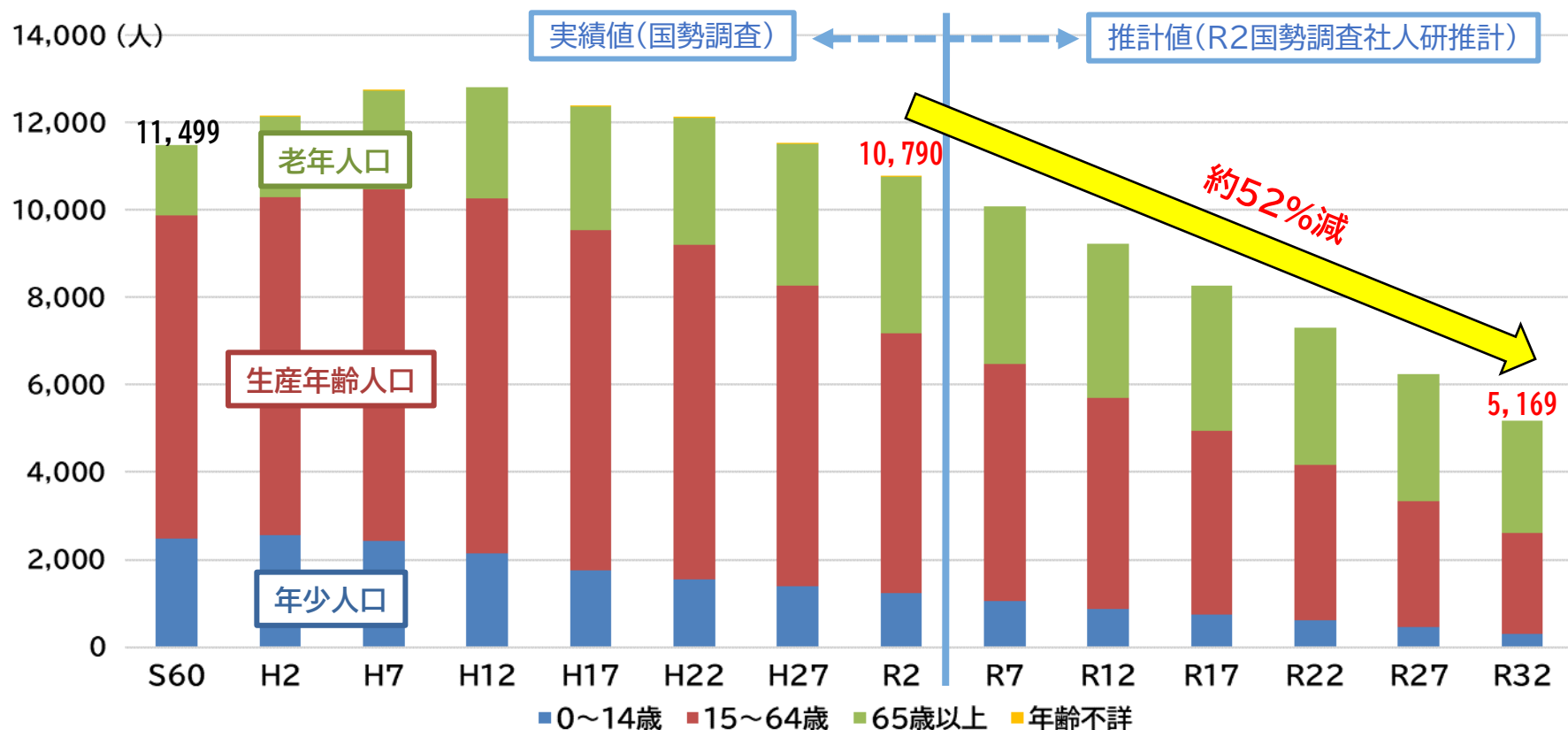


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

中之島地域(長岡都計)

- 推計では、令和32年時点で 約5千人 まで減少する見通し。
- 令和2年と比べ、約52%の人口が減少する。

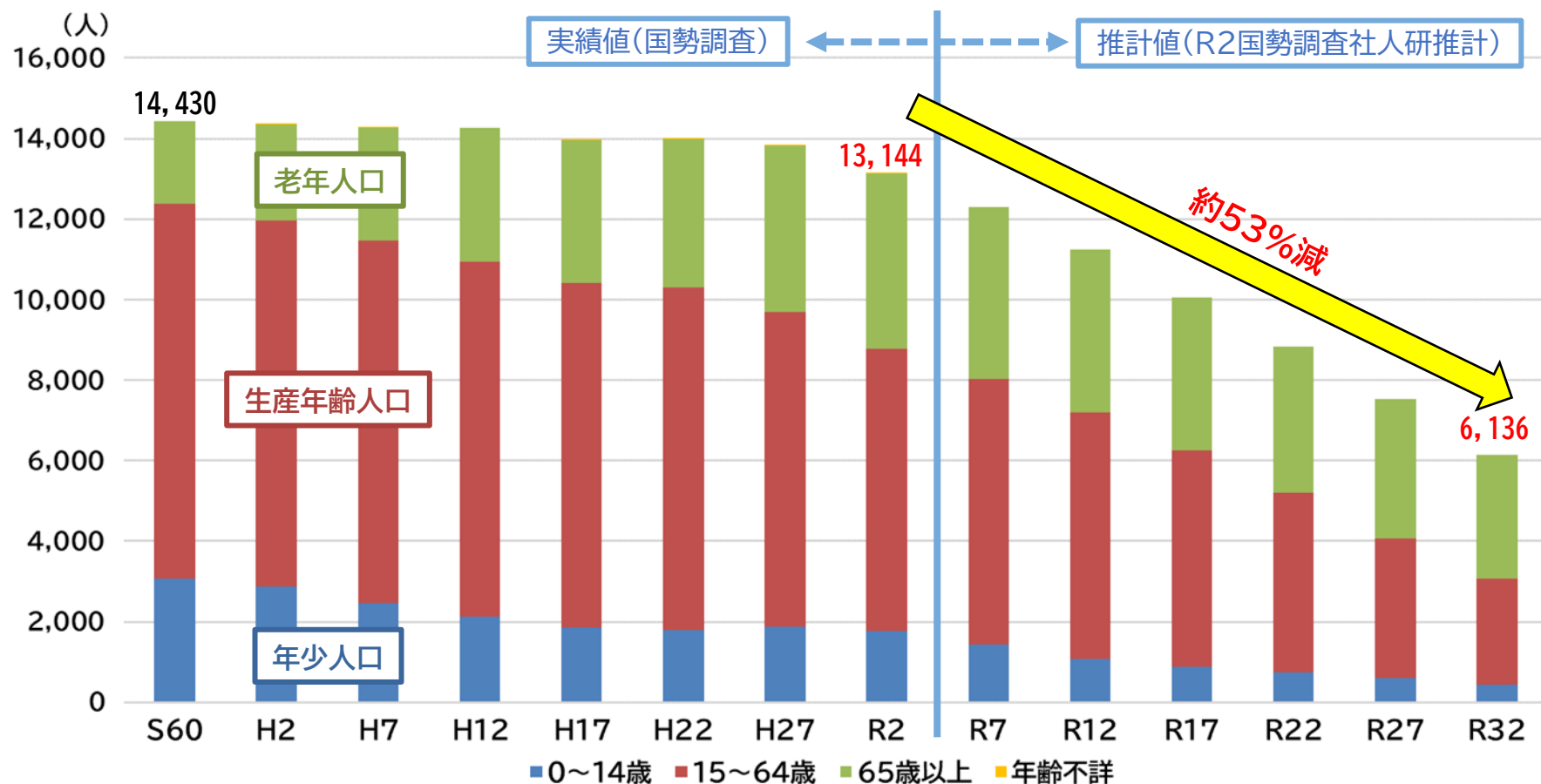
<地域別総人口・3区分別人口の推移>



越路地域(長岡都計)

- 推計では、令和32年時点で 約6千人 まで減少する見通し。
- 令和2年と比べ、約53%の人口が減少する。

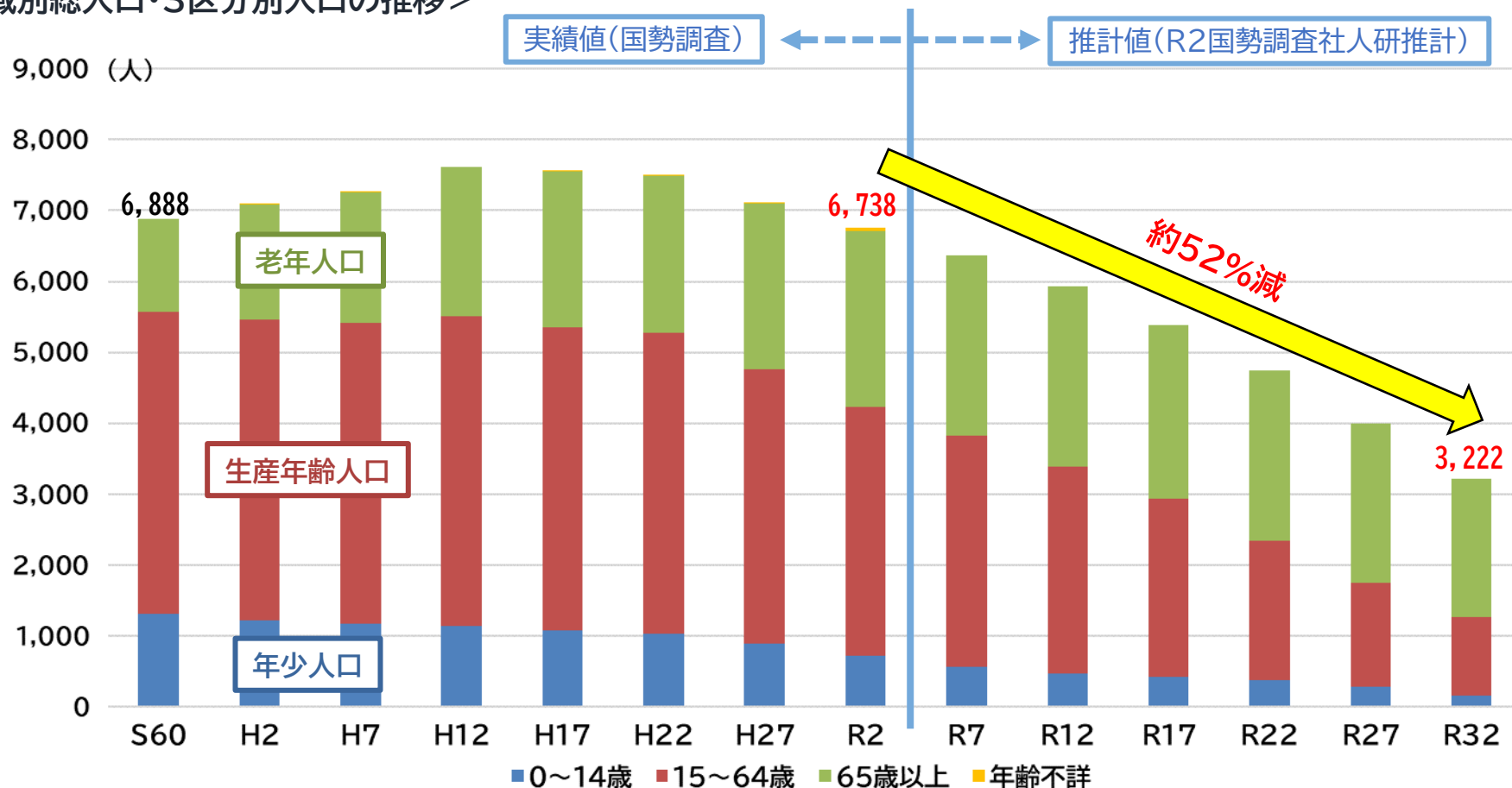
<地域別総人口・3区分別人口の推移>



三島地域(長岡都計)

- 推計では、令和32年時点で 約3千人 まで減少する見通し。
- 令和2年と比べ、約52%の人口が減少する。

<地域別総人口・3区分別人口の推移>

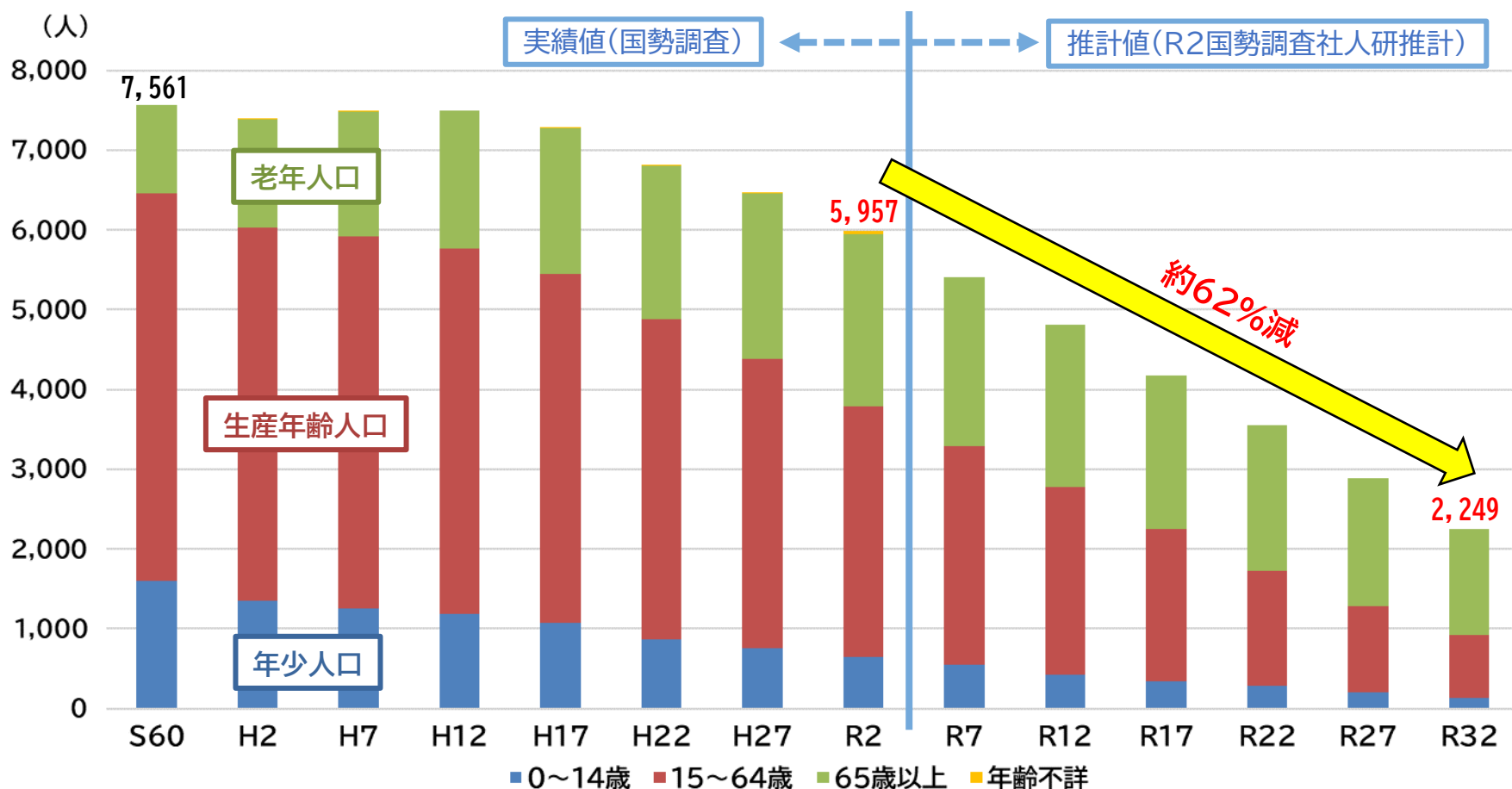


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

与板地域(長岡都計)

- 推計では、令和32年時点で 約2千人 まで減少する見通し。
- 令和2年と比べ、約62%の人口が減少する。

<地域別総人口・3区分別人口の推移>

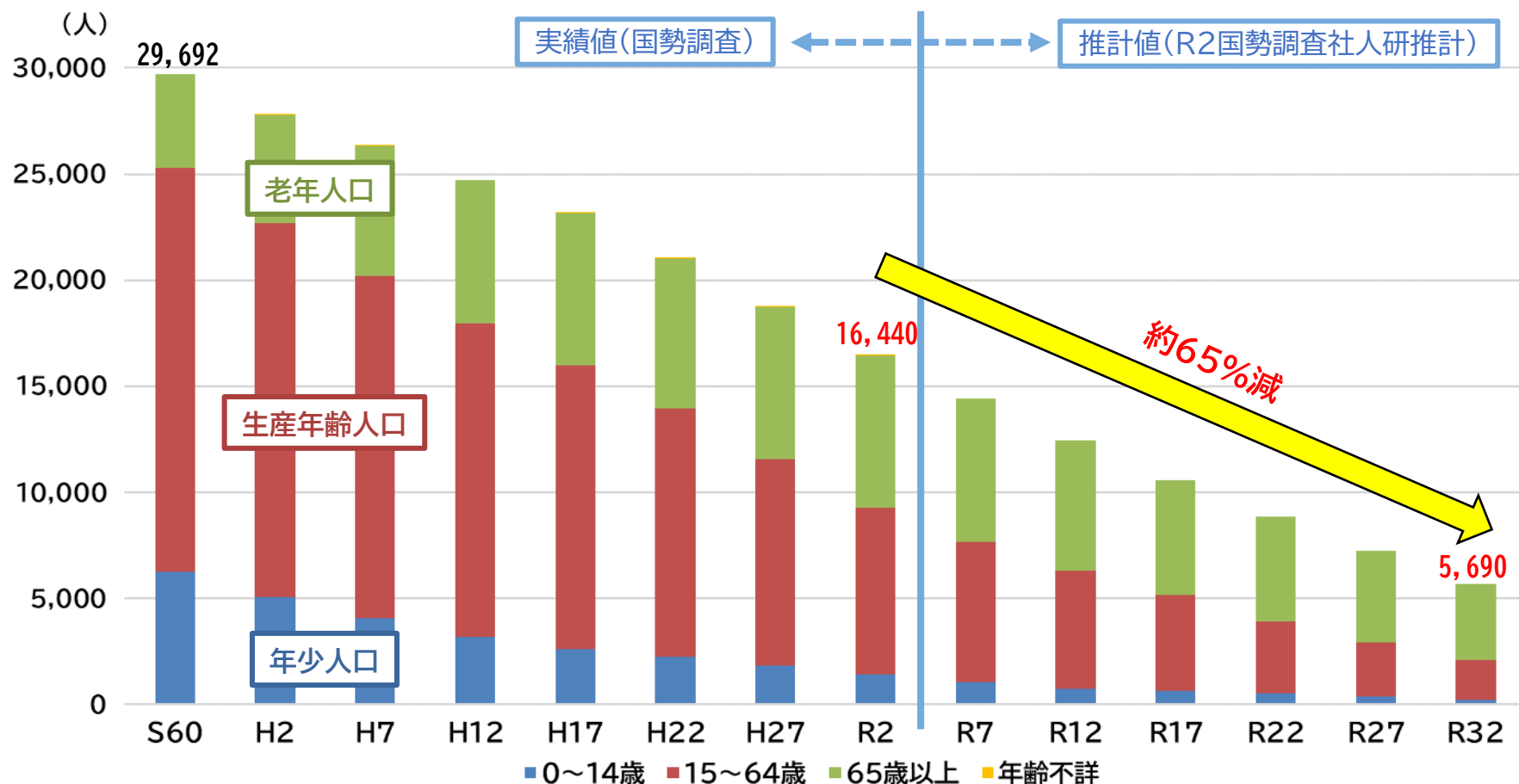


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

栃尾地域(栃尾都計)

- 推計では、**令和32年時点で 約6千人 まで減少**する見通し。
- 令和2年と比べ、**約65%の人口が減少**する。

<地域別総人口・3区分別人口の推移>

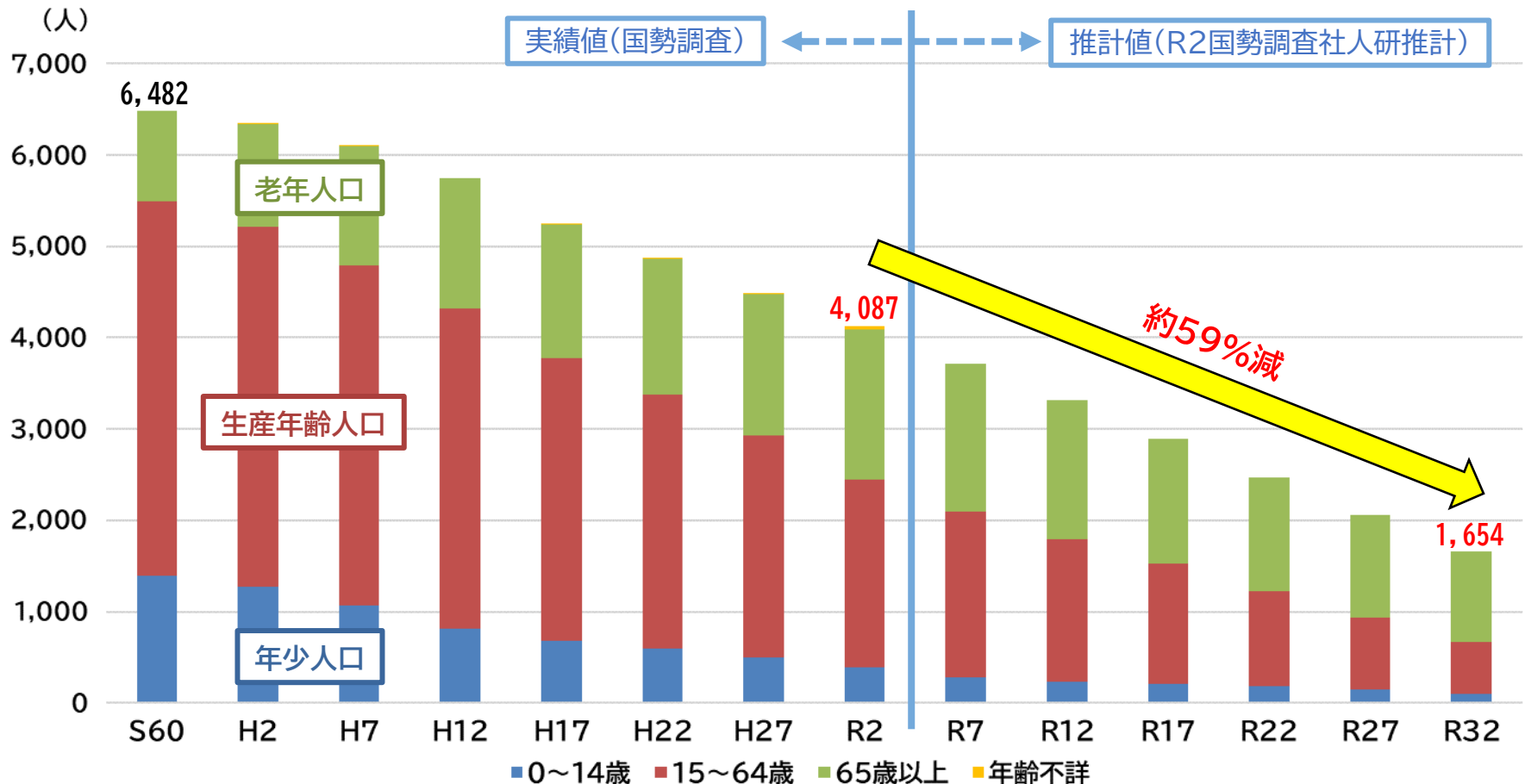


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

川口地域(川口都計)

- 推計では、令和32年時点で 約1.6千人 まで減少する見通し。
- 令和2年と比べ、約59%の人口が減少する。

<地域別総人口・3区分別人口の推移>

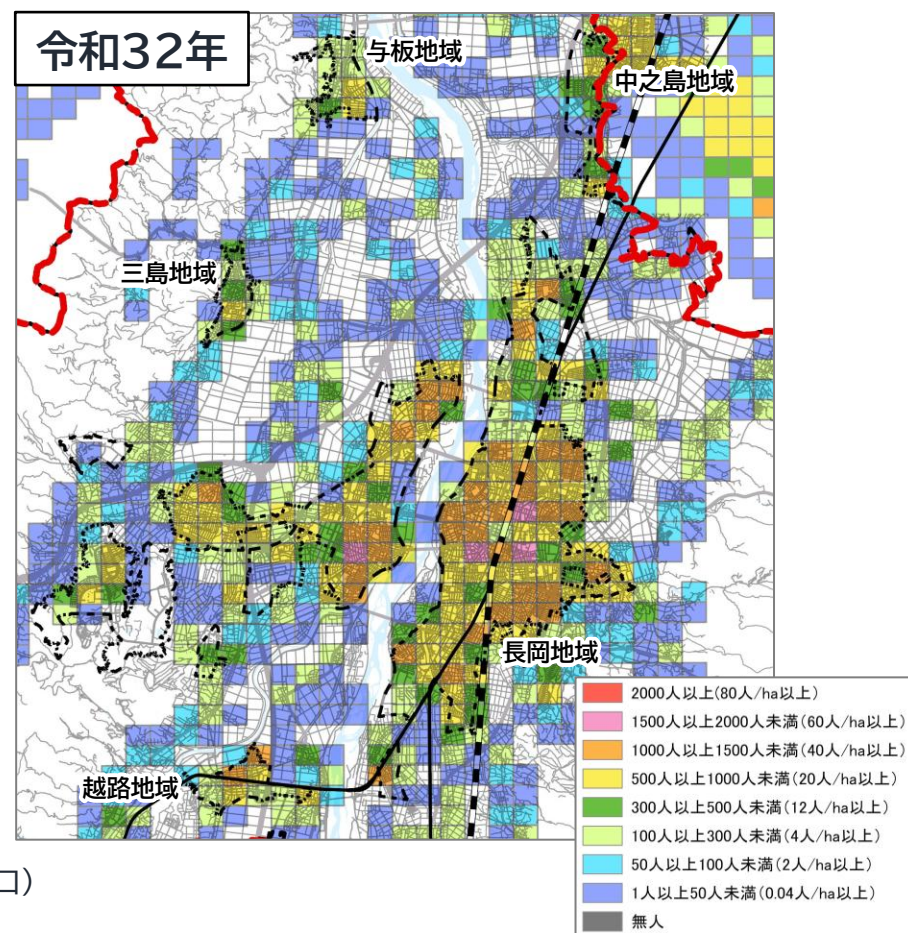
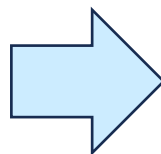
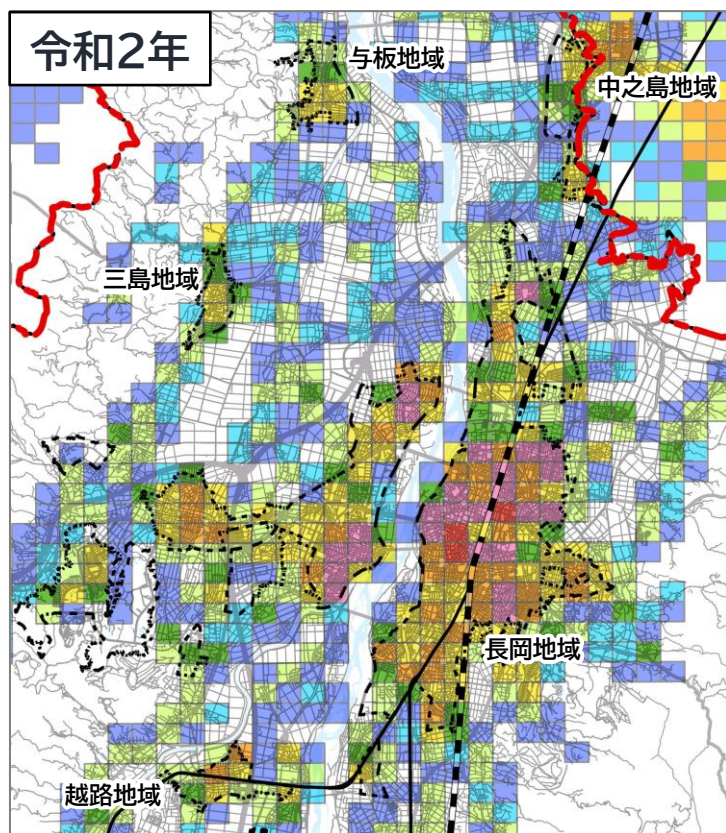


(出典:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

人口分布の推移

長岡都市計画区域

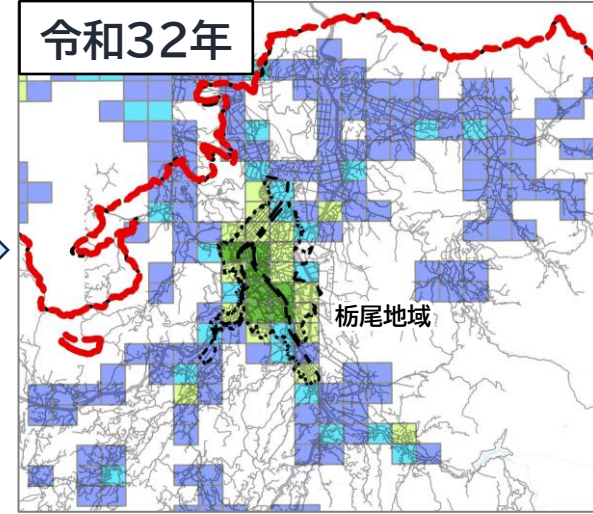
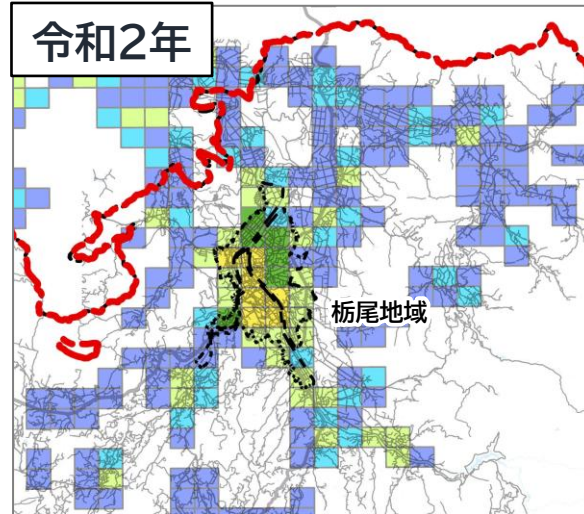
- 長岡地域の中心市街地では、令和32年も人口集中地区並みの人口密度(40人/ha)を概ね維持する見込み。
- 中之島、越路、三島、与板地域では、中心部を除き人口が減少する見込み。



(出典:国勢調査(総務省)、国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口)

栃尾都市計画区域

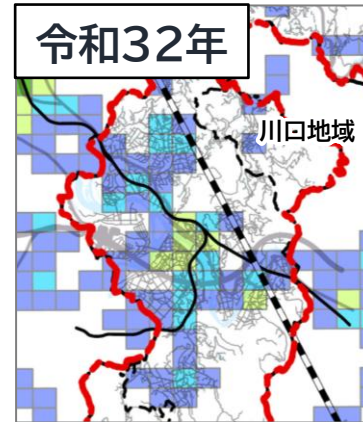
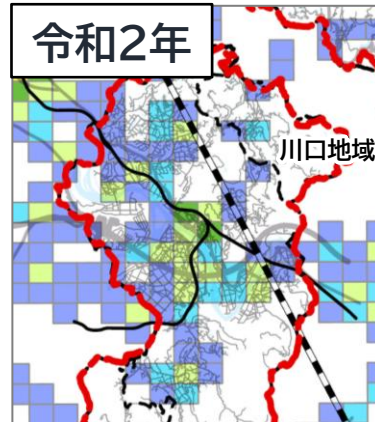
- 栃尾地域の中心部では、令和32年に人口密度20人/haが消滅し、人口が減少する見込み。



(出典:国勢調査(総務省)、国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口)

川口都市計画区域

- 川口地域は、中心部を除き、人口が減少する見込み。

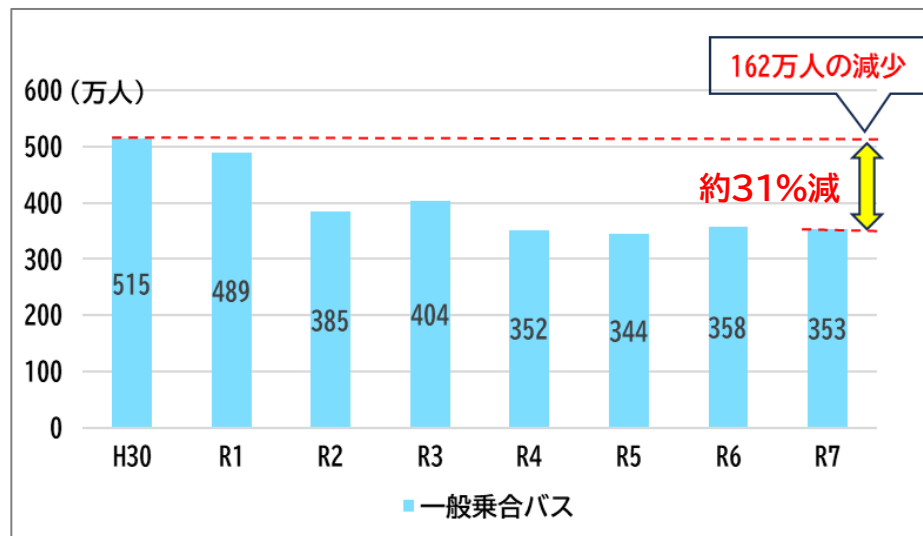


(出典:国勢調査(総務省)、国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口)

公共交通

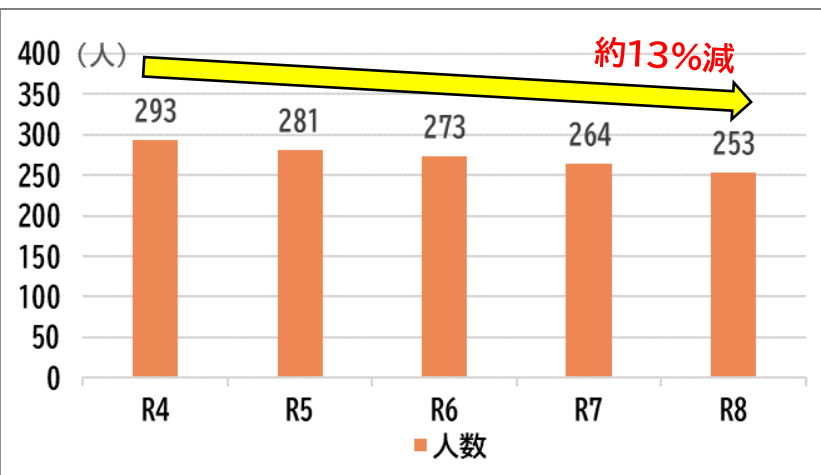
- バス利用者数の減少が進行。
- また、運転手不足が深刻化しており、背景には2024年問題等による労働環境の変化も影響し、**運行本数が減便**。
- このような傾向は全国的に見られ、公共交通の維持には、運転手不足の解消が課題となっている。

<市内のバスの利用者数>



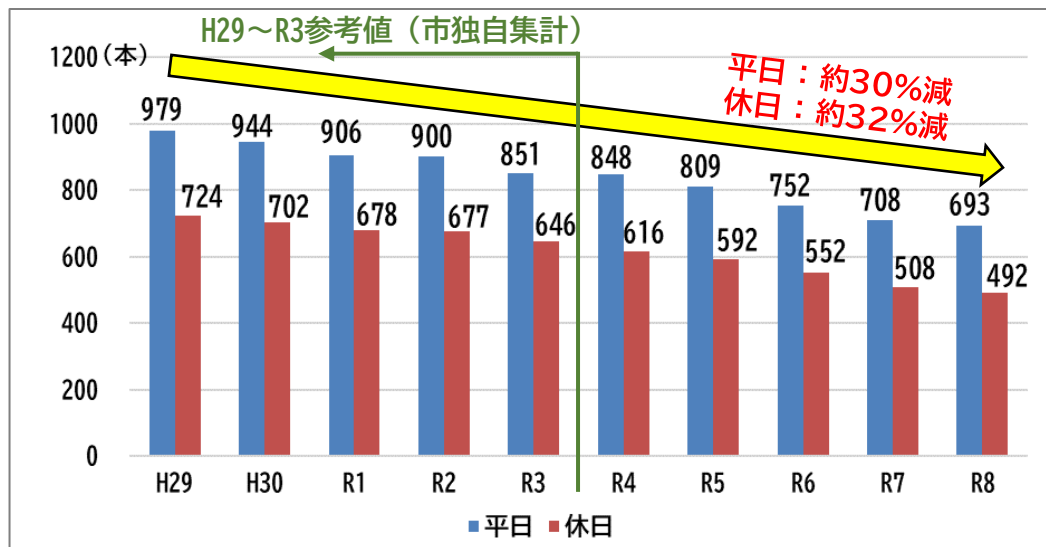
(出典: 長岡市統計年鑑、提供: 越後交通株)

<越後交通株バス運転手>



(提供: 越後交通株)

<長岡駅発着路線バス運行本数>



(提供: 越後交通株)

空き家

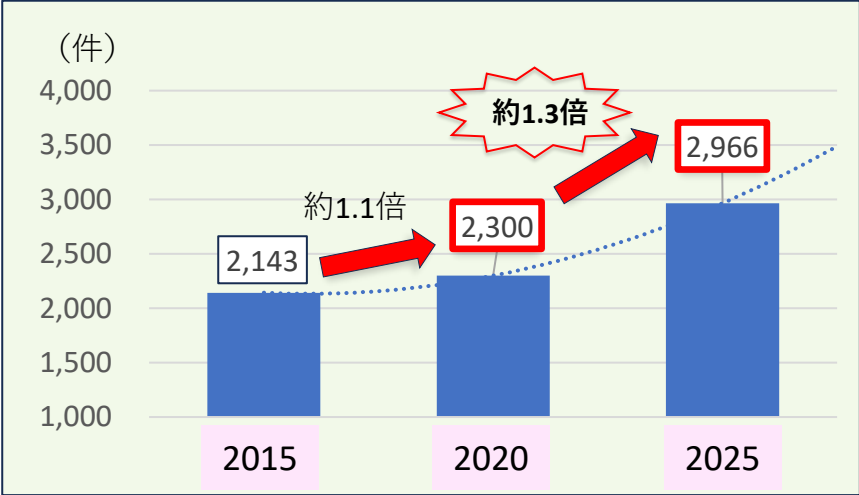
- 令和7年度実施の空き家実態調査では、空き家は市内全体で**2,966件**、**前回調査から約1.3倍に増加**。
- 令和8年4月に財務省が示した将来推計では、今後空き家率は急激に上昇する見通し。

<R7空き家実態調査(R2調査比)>

長岡	中之島	越路	三島	山古志	小国
1260 (+293)	99 (+30)	103 (+7)	93 (+7)	41 (0)	142 (+15)
和島	寺泊	栃尾	与板	川口	合計
88 (+10)	340 (+26)	647 (+235)	101 (+20)	52 (+23)	2,966 (+666)

(出典：R7空き家実態調査)

<空き家数の推移>

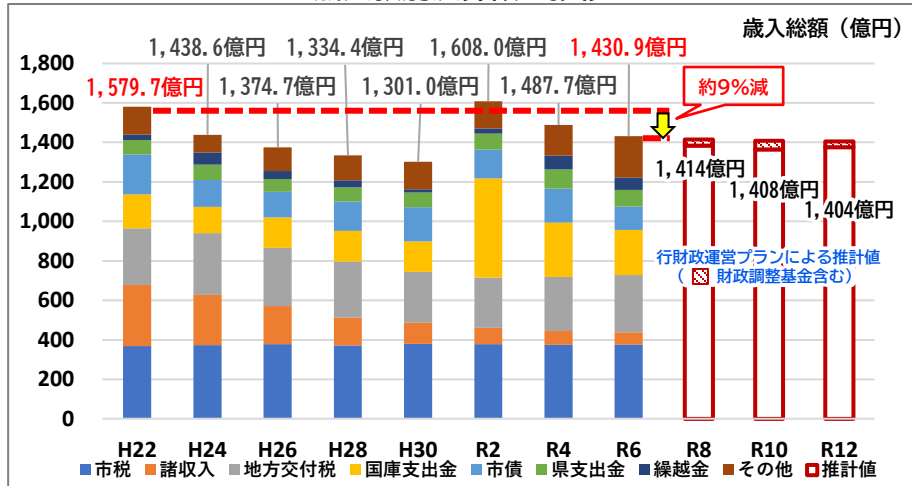


(出典：R7空き家実態調査)

財政

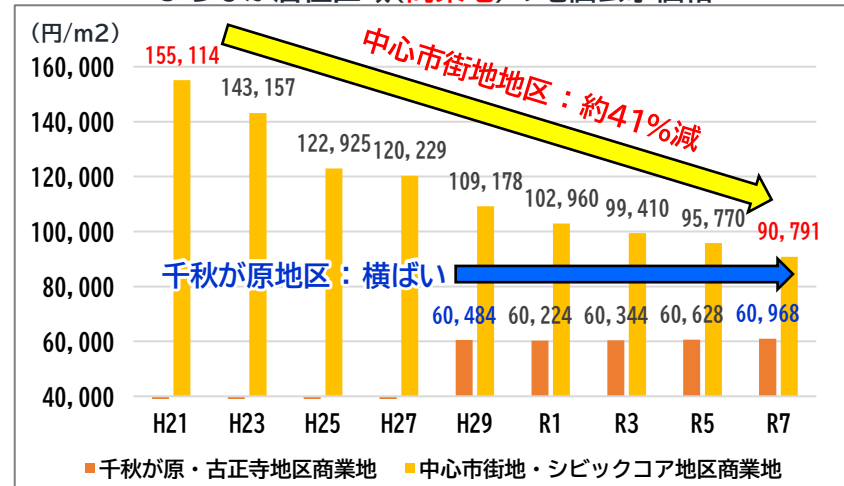
- 歳入・歳出は今後も減少が見込まれるが、第2期行財政運営プランに基づき持続可能な財政運営に取り組む。
- まちなか居住区域の地価公示価格は、中心市街地地区は減少傾向。千秋が原・古正寺地区は概ね横ばいで推移。

<歳入款別決算額の推移>



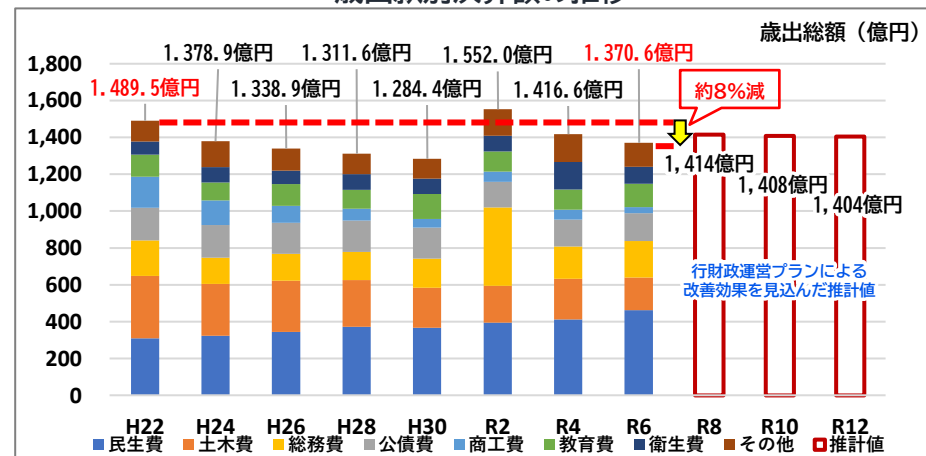
(出典:長岡市の財政及び第2期持続可能な行財政運営プラン(長岡市)を基に作成)

<まちなか居住区域(商業地)の地価公示価格>



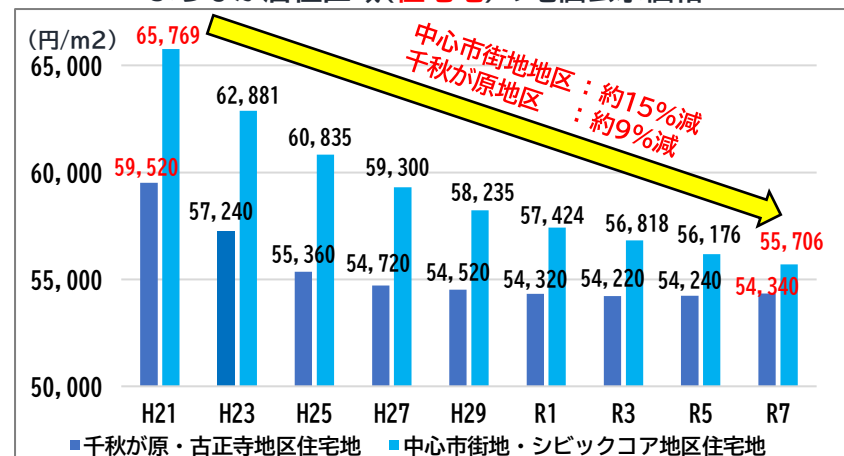
(出典:不動産情報ライブラリー(国土交通省)を基に作成)

<歳出款別決算額の推移>



(出典:長岡市の財政及び第2期持続可能な行財政運営プラン(長岡市)を基に作成)

<まちなか居住区域(住宅地)の地価公示価格>



(出典:不動産情報ライブラリー(国土交通省)を基に作成)

4 近年の国の動向

背景

- 立地適正化計画の策定市町村は順調に増加
- 一方で、
 - 「必要性が高いのに未策定の市町村が存在」
 - 「評価・見直しを実施していない市町村が多い」
 - 「評価方法が市町村ごとに異なり、比較・検証が困難」等

立地適正化計画策定の普及は進んでいる一方、
十分な効果が発揮できていない



立地適正化計画は『立適+(プラス)』へ

市町村による適切な見直し(まちづくりの健康診断)を前提とした計画とし、
「評価」・「課題把握」・「見直し」・「改善」を繰り返すことで実効性をプラス

まちづくりの健康診断

- 計画見直しの推進を狙い、まちづくりの健康診断を令和7年度に制度化。
- 効果や課題を客観的に整理・見える化し、今後の方向性や計画見直しにつなげる。
- 健康診断では、全国共通の指標を用いて各自治体が計画を振り返る材料のひとつとする。

基礎情報

■立地適正化計画

■GISデータ

居住誘導区域shp

都市機能誘導区域shp

作成済

提出済

提出済

■最新人口・面積データ

行政区域	266,936 人	100.0%	891.1 km ²	100.0%
都市計画区域	229,700 人	86.1%	351.2 km ²	39.4%
市街化区域	169,700 人	63.6%	48.6 km ²	5.4%
用途地域	168,556 人	63.1%	53.7 km ²	6.0%
(除く、工業、工専)	162,842 人	61.0%	46.8 km ²	5.3%
居住誘導区域	126,486 人	47.4%	27.4 km ²	3.1%
都市機能誘導区域	21,975 人	8.2%	5.3 km ²	0.6%

■届出件数

居住誘導区域に関する届出件数（都市再生特別措置法第8条第1項）	3 件
都市機能誘導区域に関する誘導施設の届出件数（都市再生特別措置法第10条第1項）	0 件
都市機能誘導区域に関する誘導施設休廃止の届出件数（都市再生特別措置法第10条第2項）	1 件

■立地適正化計画作成・変更年月

■防災指針作成・変更年月

■地域公共交通計画の有無

1707

2303

有

■市町村都市計画マスタープラン最終更新年月日

2103

■都市計画区域マスタープラン最終更新年月日

川口	非線引き	1703
長岡	線引き	230616
板尾	非線引き	170324

■居住誘導区域の目標人口

目標年次	2040 年
居住誘導区域の目標人口	133,593 人

■将来人口

2025	256,456 人
2030	245,260 人
2035	233,826 人
2040	221,942 人
2045	209,566 人

■将来人口と目標人口の関係性

居住誘導区域人口（2020年）	126,486 人
居住誘導区域将来人口（目標年次）	108,248 人
居住誘導区域外将来人口（目標年次）	113,694 人
必要誘導人口（目標人口－居住誘導区域将来人口）	25,345 人
居住誘導区域内の人口減少に対する、必要誘導人口の割合	139.0%
居住誘導区域外の将来人口に対する、必要誘導人口の割合	22.3%
転入超過数5年平均（国内）	-692 人
転入超過数5年平均（国内＋国外）	-442 人

人口（千人）

2020

目標年

居住誘導区域人口

居住誘導区域外人口

必要誘導人口

2020年の居住誘導区域内人口

目標年の将来居住誘導区域内人口（社研）

目標年の行政区域人口

直接指標

居住誘導 居住誘導区域内人口割合 2015 46.1% → 2020 47.4% +1.3% 126,778 人 126,486 人 275,133 人 266,936 人		都市機能誘導 都市機能誘導区域内誘導施設割合 設定年 36% → 最新年 33% -3.3% 202 184 563 565	
(補足指標)過去トレンドとの比較 2010 44.0% 124,409 人 282,674 人		(補足指標)一定の都市機能の都市機能誘導区域内割合 2015 20.4% → 2020 19.7% -0.7% 39.5% → 35.7% -3.8% 14.8% → 17.1% +2.3% 19.0% → 17.9% -1.2% 31.9% → 31.3% -0.7%	
(補足指標)居住誘導区域内人口密度 2015 46.3人/ha → 2020 46.2人/ha -0.1人/ha		(補足指標)一定の都市機能の居住誘導区域内割合 2015 52.8% → 2020 52.1% -0.8% 58.1% → 57.1% -1.0% 48.7% → 50.5% +1.8% 51.7% → 51.1% -0.7% 70.2% → 62.5% -7.7%	

間接指標

公共交通 公共交通沿線人口割合 2015 75.4% → 2020 75.9% +0.4%		防災 災害リスク高エリア人口割合 2015 26.4% → 2020 26.9% +0.5% 洪水計画規模 0.5m以上 0.4% → 0.4% +0.0% 洪水計画規模 3.0m以上 37.7% → 38.0% +0.3% 津波想定最大 3.0m以上 - → - 津波想定最大 2.0m以上 -	
土地利用 居住誘導区域内外建物新築傾向(2016→2023) 区域内 6.3% 区域外 6.7% 差 -0.3%		財政 地価固定資産税収(土地)の変化 2010-2015 -7.0% → 2015-2020 -3.4% +3.6% 一人当たり歳出額の変化(参考) 2012-2017 -0.5% → 2017-2022 2.4% +3.0%	

法改正の背景

- 人口減少・若者流出：地方都市の生活サービス維持の困難
- 民間投資の停滞：まちの魅力・稼ぐ力の低下

 地域に投資を呼び込む「令和の都市リノベーション」が必要

法改正の概要

都市機能の集積・連携

立地適正化計画に特定業務施設等(オフィス・起業支援施設・集客施設等)を位置づけ、拠点への機能集約により、地域の活性化を図る。

地域資源を活かしたまちづくり

歴史・文化・景観の活用、既存ストックのリノベーションにより、都市の魅力向上を図る。

官民連携による都市経営

民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりを促進する。

都市の安全・防災の強化

立地適正化計画において、居住誘導区域から災害危険区域の除外・業務施設等の利用者の安全確保を位置づけ、安全な立地誘導を図る。

5 改定の方角性

基本的な考え方

継 続

- 「前提としている社会条件(人口減少・高齢化の進行)は大きく変化していないこと」
- 「中長期的に都市構造の転換を図るゆるやかな誘導施策であること」 から、

現在の基本方針は継続し、実効性を高める取り組みを推進する。

(基本方針)

- 人口減少・高齢化の進行や都市構造の変化(人口分布・都市機能の立地・公共交通)に対応したまちづくり
- 居住および都市機能の集約を図り、持続可能なまちづくり(「まちなか居住区域」と「都市機能誘導区域」)

改定の視点

実効性を高める

- 国の動向(『立適+』)や指標の評価、施策の振り返りなどから計画を見直すことで、コンパクトなまちづくりを推進する。



- 人口減少・高齢化の進行、地域の生活水準や公共交通の維持、空き家対策など、本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、指標や目標値の再設定、施策の追加などにより、実効性を高める。

計画の目次構成

主な改定部分

-
- | | | |
|----------------------|---|--|
| 1 立地適正化計画の概要 | | |
| 2 長岡市の現状と将来見通し | | |
| 3 都市づくりの基本方針 | | |
| 4 居住誘導の考え方 | | |
| 5 都市機能誘導の考え方 | → | ● 都市機能誘導の評価・追加
(立適+、起業支援施設など) |
| 6 まちなか居住区域及び都市機能誘導区域 | → | ● 都市機能誘導区域の見直し |
| 7 防災指針 | → | ● 防災指針の見直し
(起業支援施設等の追加による) |
| 8 目標値の設定と施策達成状況の評価方法 | → | ● 指標の評価
● 指標の再設定(見直し・追加)
● 施策の進捗確認 |
| 9 計画を実現するための施策等 | → | ● 施策の見直し・追加
※第2回策定委員会にて提示 |

① 展望期間

概ね20年後の令和27年

② 計画期間

令和9年度～令和18年度（防災指針：令和3年度から令和18年度に延長）

③ 都市機能誘導施設の追加(第5章)

【現行計画】

- 都市機能誘導区域において、医療、福祉、商業等の日常生活を支える都市機能の維持・誘導を図る。
- 誘導施設は、各拠点の特性に応じて設定。(8種別19機能)

【今回の見直し】

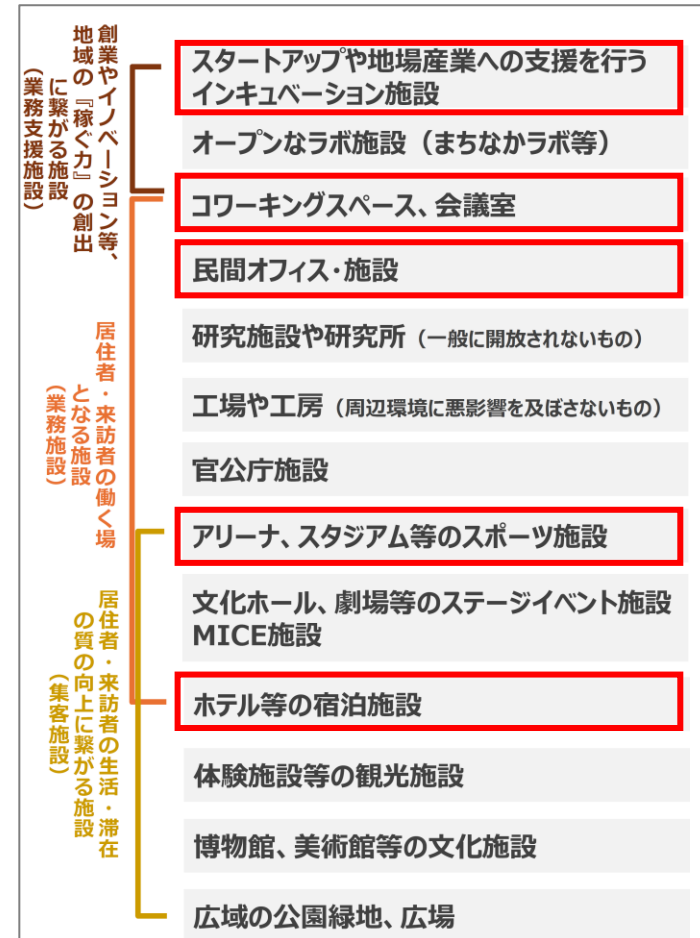
- 都市再生特別措置法の一部改正により、**オフィスや起業支援施設などの「特定業務施設等」を都市機能誘導施設として位置づける。**
- 本市においても、起業活動や雇用場の場となる業務施設を誘導し、**都市の活力やにぎわいの創出を図る。**



【位置づける地区】

「中心市街地・シビックコア地区」、「千秋が原・古正寺地区」

<特定業務施設等の例> □ 位置づけ予定の施設



(出典:国土交通省)

業務支援施設の誘導を行った例

● 長岡市 ～イノベーション創発を促す施設の集積による地域の『稼ぐ力』の創出～

- ✓ 日本初「イノベーション地区」創設を目指して、産業を中心とする都市機能の集積をまちなかで推進。同市は、2023年にもものづくりラボや起業・創業支援拠点等の機能を有するミライエ長岡を開業。同施設を地域の『稼ぐ力』の源となるイノベーション創発の拠点として、地元の大学・高専の持つ専門性を活かした学生起業家、大学発ベンチャー等が続々誕生。
- ✓ また、2021年1月にUSEN-NEXT HOLDINGS と協定を締結し、サテライトオフィスを開業する等、長岡で暮らしながら首都圏の企業にリモートワークで勤める新しい働き方を推進。東京圏を中心とする73企業がこの取組に賛同し参画。

業務施設の誘導を行った例

● 前橋市 ～働く場所の確保を通じた職住近接による居住者利便の向上～

- ✓ かつて中心市街地のにぎわいが喪失し、シャッター街となっていたが、2016年の民間団体「太陽の会」の組織をきっかけに、官民連携のまちづくりを推進。2019年には官民の指標となる「前橋市アーバンデザイン」を策定。
- ✓ 遊休不動産の活用や、起業支援等のソフト施策により、アーバンデザイン策定後、まちなかエリアへのオフィス等の進出が増加し、従業員数は5年間で約1,000人増を達成。

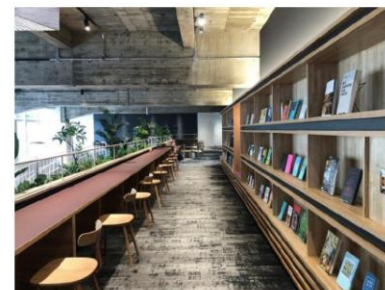
集客施設の誘導を行った例

● 長崎市 ～住民や来訪者にも選ばれる『賑わいのある地方』の実現～

- ✓ 都市中心部に位置する工場跡地において、地元大手のジャパネットホールディングスが主導するプロジェクトにより、サッカースタジアムを中心とする複合集客施設が2024年10月に開業。市は用途規制の変更等による立地支援等により参画。
- ✓ また、同市では、長崎駅直結の環境にMICE施設を2021年11月に開業。駅直結かつ大手外資系ホテルチェーンが立地するアクセスを生かし、様々な国際会議を開催。
- ✓ これらの取組により、令和6年度には転出超過を前年度比1502人(約6割)削減。



さまざまな分野の人が集い、交流し、活動する、開かれた場を形成



既存建築物のリノベーションにより働く場を創出



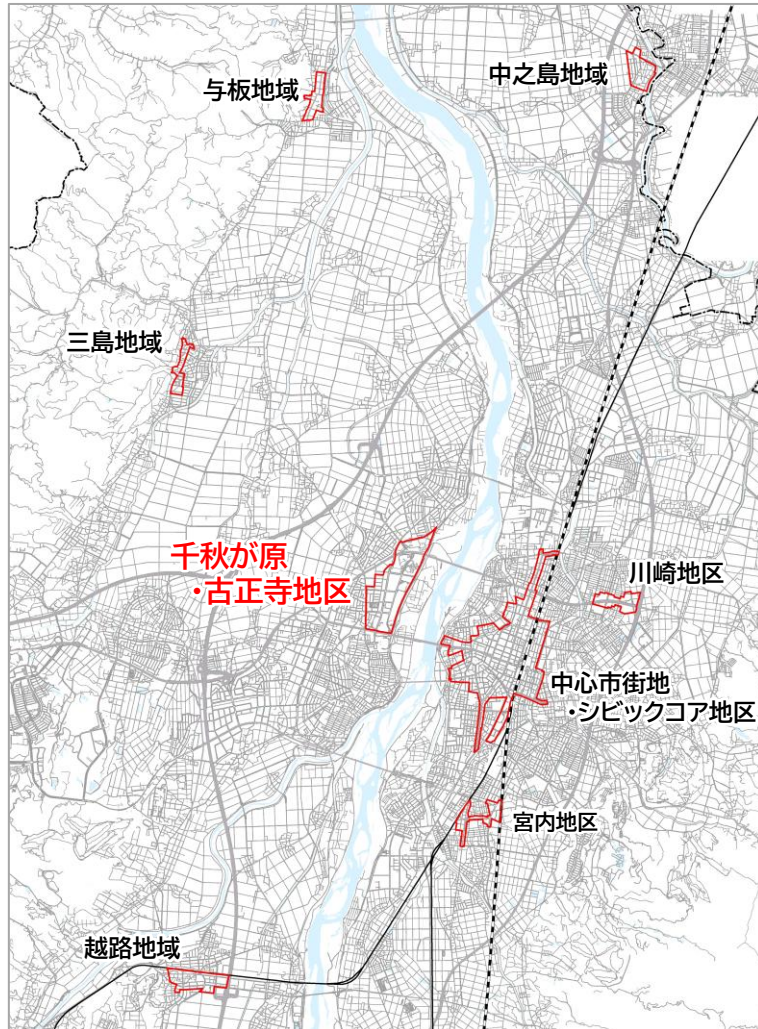
スタジアムにはアリーナ・ホテル・オフィス・商業施設を併設し、事業の安定と収益の多角化に貢献

(出典:国土交通省)

位置づける具体的な施設は、第2回策定委員会で提示

④ 都市機能誘導区域の見直し(第6章)

長岡都市計画区域



都心地区の
千秋が原・古正寺地区の区域を見直し

■ 千秋が原・古正寺地区の拡大

【地区の概要】

- ・ 長岡駅から西側に約3kmに位置し、国道8号などの主要幹線道路に囲まれた交通利便性が高い地区。
- ・ 商業、医療、文化施設等の都市機能が集積する主要な拠点。

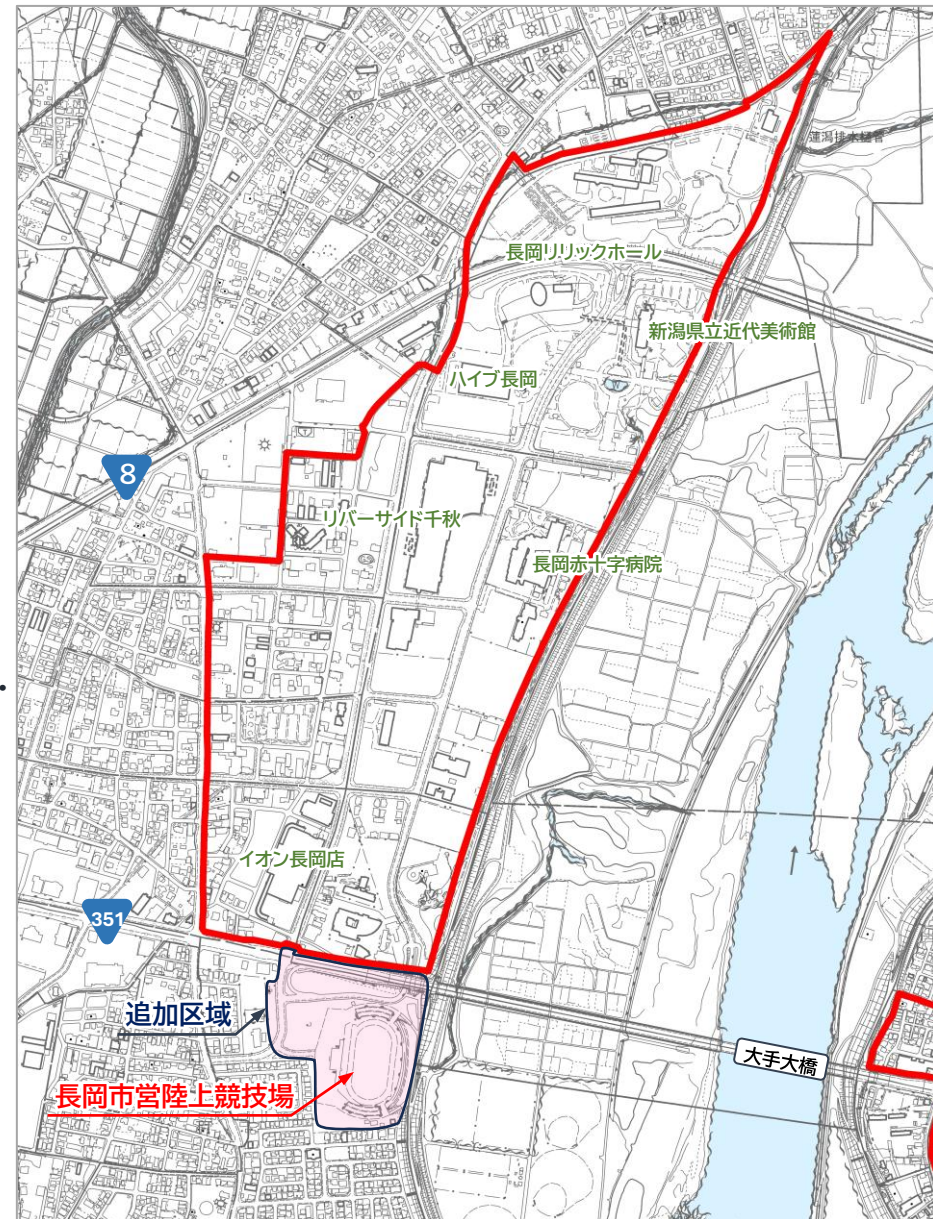
【見直し内容】

「**長岡市営陸上競技場**」を**新たな都市機能**として位置付け、当該施設を含む区域を都市機能誘導区域に追加する。

【見直しの考え方】

- ・ 長岡市営陸上競技場は、広域からの来訪が見込まれる交流・スポーツ拠点。
- ・ 交通利便性が高く、アクセスしやすい立地。
- ・ 既存の都市機能誘導区域と隣接し、一体的な拠点形成が可能。

詳細な区域は第2回策定委員会で提示



⑤ 防災指針の見直し(第7章)

【現行計画】

- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる指針を位置づけ。
- 災害リスクを踏まえた安全・安心な生活環境の確保を図り、ハード・ソフト両面の防災・減災対策を実施。

【今回の見直し】

- 都市再生特別措置法の一部改正により、特定業務施設等の立地を踏まえ、**居住者に加え来街者(都市機能利用者)にも対応した記載**を行う。

記載内容については第2回策定委員会で提示



防災指針の改正内容

- ✓ 居住者の安全性の確保に関する内容
- ✓ **追加)特定業務施設等を訪れる来街者の安全性の確保に関する内容**

居住誘導区域や都市機能誘導区域における安全性の評価
ハード・ソフト両面から防災対策・安全確保策を位置づけ
来街者を踏まえた区域や施設の安全確保を位置づけ

分類	災害リスクや 集客施設等利用 を踏まえた取組の例
ハード対策	▷ 下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ▷ 土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ▷ 堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ▷ 土砂災害防止のための法面对策、砂防施設の整備 住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ▷ 避難路・避難場所の整備 等 （集客施設等からの避難を含む）
ソフト対策	▷ 誘導区域の見直し ▷ 浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 （集客施設等からの避難を含む） ▷ 早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置 （集客施設等からの避難を含む） ▷ 地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ▷ 地区防災計画の検討・作成 ▷ 災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援 等

（出典：国土交通省）

⑥ 評価指標の見直し(第8章)

分野	現行の評価指標	見直しの考え方	対応
居住誘導	行政区域人口に対するまちなか居住区域の人口割合	➡ 継続的に把握	継続
	まちなか居住区域の人口密度		
都市機能誘導	【誘導施設の立地数】 維持する誘導施設、新たに誘導する施設	➡ 継続的に把握	継続
公共交通	【バス系統数】 「都心地区と各地域拠点を結ぶバス系統」及び 「まちなか居住区域内を通過するバス系統」	➡ 地域公共交通計画の改定を踏まえ、今後の施策展開とあわせて、評価指標の見直しを含めた検討を行う。	検討中
	【バスに対する満足度】 まちなか居住区域にお住まいの方のバスに対する満足度		
防災・減災対策	安全性が高いエリアに居住する人口の割合	➡ 中間評価のため、評価の継続性を重視	継続

公共交通指標の事例(人口規模等が類似の自治体)

自治体	秋田県秋田市 (約31万人)	福井県福井市 (約26万人)	長崎県佐世保市 (約24万人)	神奈川県小田原市 (約19万人)
評価指標	路線バス・コミュニティバスの利用率 (年間バス輸送人員 ÷365÷総人口)	通勤・通学における公共交通の分担率(15歳以上) (調査方法不明)	通勤・通学における公共交通の分担率 (国勢調査)	公共交通等(鉄道・バス・自転車・歩行者)の交通分担率 (パーソントリップ調査)
	鉄道の利用率 (市内全鉄道駅の1日の乗車人員÷総人口)	—	地域拠点が鉄道又はバスで結ばれている割合 (すべての地域拠点が結ばれている状況を100%とする)	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 (居住誘導区域公共交通徒歩圏内の人口÷全市人口)

- ➡ 人口規模等が類似の自治体においては、「公共交通分担率」を評価指標に掲げている。
- ➡ 全国的には、「公共交通徒歩圏内の人口カバー率」を評価指標に掲げている自治体が多い。

公共交通に係る評価指標は第2回策定委員会で提示

■ 新たな評価指標の追加(財政)

人口減少が進む中、居住や施設の分布などの都市構造のあり方が、将来の財政負担に影響を与えることが想定される。

➡ 立地適正化計画においても、**財政の観点から評価する指標を設定する。**

事例① 地価公示価格の変動率(上越市)

都市機能誘導区域内の代表地点における地価変動率の上昇率の増加・下降率の低減を目指す

事例② 地価公示価格(東京都町田市)

日常を支える都市機能の維持・充実を図るため、居住誘導区域内においてインフラ整備等を実施し、による住環境を整え地価として維持する

事例③ 公共建築物の総延床面積(兵庫県三木市)

公共建築物の将来更新等費用の不足額を解消するため、公共施設の再編・複合化による施設の延床面積の縮減を図る

財政に係る評価指標は第2回策定委員会で提示

6 スケジュール

日付	主な内容
R8.7.21	【第1回策定委員会】 ・長岡市立地適正化計画の概要 ・施策の実施状況 ・本市の現状と将来見通し ・近年の国の動向 ・改定の方方向性 ・スケジュール
R8.10中旬	【第2回策定委員会】 ・第1回委員会意見への対応状況 ・現行計画の評価結果 ・評価指標について(公共交通・財政) ・特定業務施設の位置づけ ・素案の提示
R8.12中旬	【第3回策定委員会】 ・第2回委員会意見への対応状況 ・原案の提示
R9.1	議員協議会、パブリックコメント
R9.2中旬	【第4回策定委員会】 ・最終案の提示(パブリックコメント反映)
R9.3中旬	長岡市都市計画審議会 意見照会
R9.3末	策定・公表