第2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

令和８年１０月８日（木）
長岡市都市整備部都市政策課

アオーレ長岡東棟4階　大会議室

目次

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況 ・・・ 3P

2. 素案の確認 ・・・ 7P
   (1) 上位計画の改定に伴う変更
      ① 総合計画
      ② 国土利用計画（長岡市計画）
   (2) 社会情勢を踏まえた改定テーマ
      ① 地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
      ② 産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
      ③ 公共交通の確保
      ④ 空き家の管理・利活用

3. スケジュール ・・・ 26P

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況 ・・・ 3P

2. 素案の確認 ・・・ 7P
⑴ 上位計画の改定に伴う変更
① 総合計画
② 国土利用計画（長岡市計画）
⑵ 社会情勢を踏まえた改定テーマ
① 地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
② 産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③ 公共交通の確保
④ 空き家の管理・利活用

3. スケジュール ・・・ 26P

1．第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況

項目	意見概要	対応状況
施策の状況	市街化調整区域の空き家の利活用について、どういった検討を進めているか	国の技術的助言を踏まえ、令和２年度から市街化調整区域における空き家の貸家への用途変更基準を運用しています。その他の用途変更については、法令基準に適合するものは許可し、特例案件は国の技術基準を参考に個別審査により判断しています。
小さな拠点	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	中間計画では、小さな拠点の位置を示すとともに、生活サービス機能や人口維持に向けた施策の記載を充実させる考えです。 今回の会議では、小さな拠点の位置や修正案を提示しご意見を伺います。
小さな拠点	次回会議では、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を示していただきたい。	小さな拠点に関する基礎データを別紙で提示します。
小さな拠点	小さな拠点のイメージがわかない。地域の拠点からどの程度の距離・大きさで小さな拠点をつくりたいのか	山本地区の浦瀬町のように小学校やコミセンなどの機能が維持され、交通結節点となっている地域を小さな拠点と位置付け、拠点までは公共交通、その先は地域の支え合いなどによる移動を想定しています。
小さな拠点	小さな拠点の議論が本当に人口減少下に置ける地域の持続性につながるか	コンパクトなまちづくりを進める中でも、地域に住み続けたいと考える方々の生活を支えるため、小さな拠点の形成は重要であると考えています。

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況

項目	意見概要	対応状況
産業の成長戦略	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。	製造業を中心に、地域経済への高い付加価値の創出や雇用拡大が期待できる企業について幅広く立地の可能性を検討していきます。
産業の成長戦略	対象とする業種を広げ過ぎてしまうと、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。	企業誘致では、低未利用土地の活用を優先しながら、地域経済への波及効果が高い企業の立地を促進します。また、地域経済牽引事業計画等を踏まえ、関係部局が連携して立地の適性を確認します。
産業の成長戦略	若者がここで働きたいと思えるような企業の誘致や、起業に関する考えも必要ではないか。	ミライエ長岡を中心に起業支援を進めるとともに、若者の多様な働き方のニーズに応えられる企業の誘致に努めます。
産業の成長戦略	企業倒産による空き工場、統廃合によって残された学校などの利活用も手法の一つに考えられるのではないか。	利活用が見込まれる小中学校は、サウンディング調査を実施しており、公共施設の他用途での利活用を検討しています。また、工場跡地についても、民間活用や解体を含め、活用方策を引き続き検討します。

1．第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況

項目	意見概要	対応状況
公共交通の確保	観光の視点では、時間帯に適した公共交通が十分に提供されていない。民間団体が観光バスや小さな拠点を運営できるようになれば、より生活サービスが充実するのではないか。	小国地域などはコミュニティバスやスーパーをNPO団体が運営しています。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ていきます。
空き家の管理・利活用	人口減少は明らかなので、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方で考えていただきたい。	今年度策定する空き家等対策計画において、空き家の管理・利活用や解体費補助制度の活用を検討し、その内容を都市計画マスタープランへ反映します。
空き家の管理・利活用	空き家について、利活用すべきものとそうでないものを区別する必要があり、誘導したい区域の空き家の利活用には、より多く補助金を分配するなどすれば制御できるのではないか。	都市計画としては、まちなかの空き家の利活用を促進するとともに、活用が困難な空き家は解体費補助制度について検討するなど、地域の実情に応じて施策を組み合わせて対応していければと考えています。

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況 ・・・ 3P

2. 素案の確認 ・・・ 7P
(1) 上位計画の改定に伴う変更
① 総合計画
② 国土利用計画（長岡市計画）
(2) 社会情勢を踏まえた改定テーマ
① 地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
② 産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③ 公共交通の確保
④ 空き家の管理・利活用

3. スケジュール ・・・ 26P

2. 素案の確認 ①長岡市総合計画、②国土利用計画

修正の概要（別紙1. P1～P7）

①長岡市総合計画（別紙1. P1～P5）

・令和8年3月に改定された「長岡市総合計画」に「長岡リジュベネーション（長岡若返り戦略）」が統合されたため、改定後の長岡市総合計画と整合を図る。

主な修正内容

・人口見通しの変更（25万人➡24.5万人）
・製造品出荷額見通しの変更（89百億円➡83百億円）
・総合計画の基本構想等を追加

②国土利用計画（別紙1. P6～P7）

・令和8年3月の国土利用計画の改定に伴い、管理の視点が追加されたため記載を追加・変更する。

主な修正内容

・管理についての記載の追加
・土地の管理区分の検討フロー図の追加

2. 素案の確認　①地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）

1.　第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況　・・・　3P

2.　素案の確認　・・・　7P
(1)　上位計画の改定に伴う変更
①　総合計画
②　国土利用計画（長岡市計画）
(2)　社会情勢を踏まえた改定テーマ
①　地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
②　産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③　公共交通の確保
④　空き家の管理・利活用

3.　スケジュール　・・・　26P

2. 素案の確認　①地域の生活水準の維持・向上(小さな拠点)

整理方針の確認

課題

- 支所地域を中心とした将来の人口減少が、想定を上回っている。
- 人口密度の減少などにより、日常的な生活サービスや移動サービス、地域コミュニティの維持がますます困難になることが予想される。

整理方針

- 小さな拠点に関する記載の強化・修正
  - ■ 小さな拠点の位置を示す
  - ■ 小さな拠点を維持するための取組について記載を強化・修正

2. 素案の確認 ①地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）

小さな拠点の選定（別紙2）

小さな拠点の選定の方針

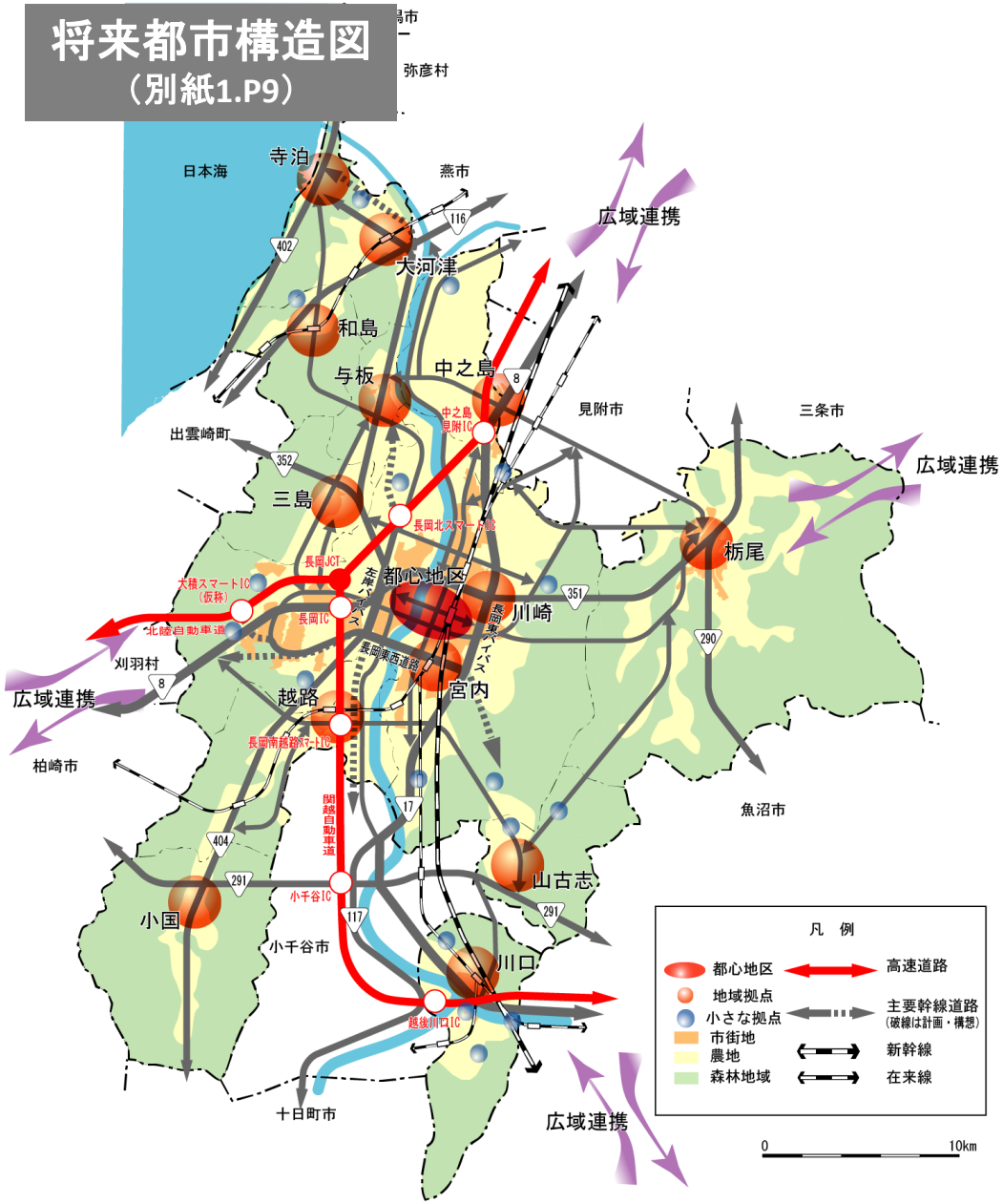
人口や地域の暮らしを支える生活サービス拠点等の集積地や地域づくり活動が活発な地区等、地域の暮らしを維持するための拠点を位置付ける。

小さな拠点の候補地

各地域について、以下の調査を行い候補地を選定。
その後ヒアリング調査及び評価を実施した。

- 将来的な人口動向
- 生活サービス機能の集積
- 公共交通・アクセス性
- 地域コミュニティ活動
- 将来的な維持可能性
- 防災上の安全性
- 地域住民等の意向　etc.

将来都市構造図
（別紙1.P9）



2. 素案の確認 ①地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）

修正の概要（別紙P1. P8～P12）

小さな拠点の位置を示す

- ≪市街地の広がり≫（別紙1.P8）、≪将来都市構造図≫（別紙1.P9）へ小さな拠点を位置付け

記載を強化・修正

- 小さな拠点をコミュニティセンター等を単位にしたものから、地域の実情や既存のコミュニティを踏まえたものとして記載を修正
- 施設の誘導についての記載を、既存施設の維持・確保に修正
- デジタル技術を活用した生活サービス機能の確保に関する記載を追加
- 地域特性を踏まえた地域住民主体の取組との連携を追加

修正箇所一覧（別紙P1. P8～P12）

■ 小さな拠点の位置を示す

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更箇所
第2章・第2節	P26	P8	≪ 市街地の広がり ≫
第2章・第2節	P30	P9	≪ 将来都市構造図 ≫

■ 小さな拠点を維持するための取組について記載を強化・修正

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更点
第2章・第3節	P45	P10	農村集落の維持と小さな拠点づくり
第2章・第4節	P142,P143	P11,P12	日常生活に必要なサービスを享受できる小さな拠点づくり

2. 素案の確認　②産業の成長戦略（地域未来投資促進法）

1.　第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況　・・・　3P

2.　素案の確認　・・・　7P
⑴　上位計画の改定に伴う変更
①　総合計画
②　国土利用計画（長岡市計画）
⑵　社会情勢を踏まえた改定テーマ
①　地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
②　産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③　公共交通の確保
④　空き家の管理・利活用

3.　スケジュール　・・・　26P

2. 素案の確認　②産業の成長戦略（地域未来投資促進法）

整理方針の確認

課題

- 雇用の創出、地域産業の活性化を図るため、積極的な企業誘致により、製造品出荷額の底上げを図りたいが、その受け皿となる産業団地が不足している。

整理方針

- 地域未来投資促進法を活用し、戦略的に産業振興を推進
  - ■ 将来活用検討区域の位置を示す（交通結節点、地域特性）
  - ■ 基本方針や主な取組の記載を追加・修正

2. 素案の確認　②産業の成長戦略（地域未来投資促進法）

将来活用検討区域の選定（交通結節点）　（別紙1. P13～P14）

基本的な選定の方針

新潟県の「未来法を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」を踏まえたうえで、本市の産業振興上重要な拠点性を有する高速道路インターチェンジ及び直轄国道インターチェンジの周辺区域を基本とする。

検討の流れ

①市内の高速道路IC、直轄国道ICを抽出（14か所）
　〇高速道路IC：中之島見附、長岡北、長岡、長岡西大積、長岡南越路、越後川口
　〇直轄国道IC：川崎、喜多、宮本、亀貝、中沢、長倉、片田

②対象となるICのうち、次の条件を満たすものを選定
　ア：市街化区域に隣接していること
　イ：開発により周辺環境に悪影響を及ぼさないこと
　　なお、開発候補地周辺の土地利用は工業系土地利用を基本とし、住居系土地利用との近接を避ける

③条件確認の結果、次のICを選定（7か所）
　〇高速道路IC：中之島見附、長岡北、長岡、長岡西大積、長岡南越路、越後川口
　〇直轄国道IC：亀貝

2. 素案の確認　②産業の成長戦略（地域未来投資促進法）

修正の概要（別紙1. P13～P14）

将来活用検討区域の位置を示す

- 企業誘致など、将来の活用を検討する区域として、≪将来活用検討区域図≫（別紙1.P14）を計画に追加

記載の追加・修正

- 対象となる高速道路IC及び直轄国道ICを記載
- 高速道路IC及び直轄国道IC周辺の土地利用誘導に関する記載を追記

修正箇所一覧（別紙1. P13～P14）

■ 将来活用検討区域の位置を示す

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更箇所
第2章・第2節	【追加】	P14	≪　将来活用検討区域図　≫

■ 基本方針や主な取組の記載を追加・修正

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更点
第2章・第3節	P60	P13	産業・技術の集積都市としての機能強化

将来活用検討区域の選定（地域特性）　（別紙1. P15～P17）

地域の特性を活かした成長性の高い新たな分野に挑戦する取組

地域未来投資促進法では、地域の特性を活かした成長分野が示されており、「第2期　新潟県中越3市（長岡市・柏崎市・小千谷市）基本計画」においても、地域の特性及びその活用戦略が示されている。

環境・エネルギー関連分野の活用

越路地域は、天然ガスの生産量全国トップクラスの南長岡ガス田を有している。こうした資源は明確な地域の特性であるため、この特性を活用した工業系土地利用を目指す区域を新たに選定する。

2. 素案の確認　②産業の成長戦略（地域未来投資促進法）

修正の概要（別紙1. P15～P17）

環境・エネルギー分野の活用

- 開発用地の位置を示す
- 地域特性を活かした土地利用に関する記載を追加

修正箇所一覧（別紙1. P15～P17）

■　基本方針や主な取組の記載を追加・修正（地域特性を活かした記載）

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更点
第3章・第3節	P180,P182	P15,P16	地域産業活性化の場づくり

■　将来活用検討区域の位置を示す

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更箇所
第3章・第3節	P183	P17	≪　地域づくりの方針図　≫

2. 素案の確認　③公共交通の確保

1.　第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況　・・・　3P

2.　素案の確認　・・・　7P
⑴　上位計画の改定に伴う変更
①　総合計画
②　国土利用計画（長岡市計画）
⑵　社会情勢を踏まえた改定テーマ
①　地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
②　産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③　公共交通の確保
④　空き家の管理・利活用

3.　スケジュール　・・・ 26P

整理方針の確認

課題

・ 将来的に運転手数の減少が予想される中で、負のスパイラルからの脱却や現行の交通網の維持が困難となる状況に対してどのように対処するか

都市マスでの整理方針

・ 運転手不足などから、現行の交通網の維持等が困難となるなどの課題を踏まえた取組を整理

■ 基本方針や主な取組についての記載を強化・修正
（長岡市地域公共交通計画との整合を踏まえ）

2. 素案の確認　③公共交通の確保

修正の概要（別紙1. P18～P25）

記載の強化・修正

- 既存交通網の維持に加え、効率化に関する記載を追加
- 地域の公共交通を補完するための、AIオンデマンド交通、自動運転等の新技術導入に関する記載を追加
- 地域生活交通の取組に関する記載を変更

修正箇所一覧（別紙1. P18～P25）

■ 基本方針や主な取組の記載を強化・修正

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更箇所
第2章・第3節	P80	P18	公共交通体系と利用者数の推移
第2章・第3節	P84	P19	基幹的な公共交通網の確保
第3章・第6節	P198,200	P20,P21	「地域の足」の確保　（栃尾地域）
第3章・第10節	P222,224	P22,P23	「地域の足」の確保　（和島地域）
第3章・第11節	P228,230	P24,P25	「地域の足」の確保　（寺泊地域）

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況 ・・・ 3P

2. 素案の確認 ・・・ 7P
(1) 上位計画の改定に伴う変更
① 総合計画
② 国土利用計画（長岡市計画）
(2) 社会情勢を踏まえた改定テーマ
① 地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
② 産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③ 公共交通の確保
④ 空き家の管理・利活用

3. スケジュール ・・・ 26P

整理方針の確認

課題

- 今後空き家の増加が予想される中で、増加傾向に歯止めをかける必要がある。
- 「利活用できる空き家」や「倒壊のおそれがある空き家」にどう対応していくか。

整理方針

- 増加する空き家の管理、利活用などの課題を踏まえた取組を整理
  - ■ 基本方針や主な取組についての記載を強化・修正
    （長岡市空家等対策計画との整合を踏まえて）

2. 素案の確認　④空き家の管理・利活用

修正の概要（別紙1. P26～P29）

記載の強化・修正

- 空き家バンクの登録促進等、空き家の利活用に向けた情報発信の記載を追加
- 適切に管理されていない空き家に関する取組の記載を追加

修正箇所一覧（別紙1. P26～P29）

■ 基本方針や主な取組の記載を強化・修正

章・節	計画書P	新旧対照表P	変更箇所
第2章・第3節	P101	P26	安全・安心、暮らしやすさに配慮した住環境形成
第2章・第4節	P140	P27	都市のスポンジ化への対応と居住誘導の促進
第2章・第4節	P142、143	P28,P29	日常生活に必要なサービスを享受できる小さな拠点づくり

3. スケジュール

1. 第1回アドバイザー会議での主な意見と対応状況 ・・・ 3P

2. 素案の確認 ・・・ 7P
⑴ 上位計画の改定に伴う変更
① 総合計画
② 国土利用計画（長岡市計画）
⑵ 社会情勢を踏まえた改定テーマ
① 地域の生活水準の維持・向上（小さな拠点）
② 産業の成長戦略（地域未来投資促進法）
③ 公共交通の確保
④ 空き家の管理・利活用

3. スケジュール ・・・ 26P

3. スケジュール

時期	内容
令和8年 10月　8日	第2回アドバイザー会議 ①第1回アドバイザー会議の振り返り ②素案の提示 ・第1回アドバイザー会議で提示したテーマ中心
12月17日	第3回アドバイザー会議 ①第2回アドバイザー会議の振り返り ②原案の提示
令和9年　1月中旬	議員協議会
1月中旬（2週間）	パブリックコメント
令和9年　2月中旬	第4回アドバイザー会議（書面開催） 最終案の提示（第3回アド会議、パブコメの意見を反映）
3月中旬	長岡市都市計画審議会（意見照会）
3月31日（予定）	改定、公表