第２号様式

会　議　議　事　録

１　会議名	第２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10月27日（火曜日）午後２時～３時15分
３　開催場所	長岡市消防本部４階　研修室
４　出席者名	■出席委員（５名） 佐野委員長、松川委員、福本委員、佐藤(信)委員、佐藤(洸)委員 ■代理出席（１名） 佐藤(克)氏（中山委員の代理） ■事務局（１８名） 太刀川都市整備部長、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、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、中山スポーツ振興課長、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、松井土木政策調整課長補佐
５　欠席者	樋口委員、中山委員
６　議題	１　第１回策定委員会での主な意見と対応状況 ２　現行計画の評価 ３　新たな評価指標及び目標値の設定 ４　計画素案の主な修正事項 ５　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った。 ・計画原案に反映する。

８　審議の内容	
都市政策課長補佐	ただいまから、第２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	皆様方におかれては、お忙しいところ、第２回長岡市立地適正化計画策定委員会にご出席いただき、お礼申し上げる。 前回の第１回策定委員会では、立地適正化計画の概要、各施策の実施状況、現状と将来見通し、改定の方向性などをお示しし、居住誘導、公共交通、支所地域の考え方など、多くの貴重なご意見を賜ったところである。 本日は、前回いただいたご意見への対応を報告させていただくとともに、現行計画の評価結果や改定素案についてお示しをさせていただき、素案へのご意見を伺う場と考えている。 皆様方の豊富な知見をお借りしながら、忌憚のないご意見を賜り、活発な議論を重ねていただきますようお願い申し上げ、あいさつとさせていただく。
都市政策課長補佐	続きまして、今回初めて委員会に出席いただく委員をご紹介させていただく。 （委員紹介） なお、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。 次に事務局の紹介をさせていただく。 （事務局紹介） また、本日の委員会には、新潟県土木部都市局都市政策課の方がWEBにて参加している。 続いて、資料の確認をさせていただく。 （資料確認） 議事の進行は委員長にお願いしたい。

委員長	委員の皆様からは、専門的な立場から忌憚のないご意見を伺えればと思う。それでは次第に従い議事を進行する。 本日の議事は５項目あり、資料は42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（５）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）第１回策定委員会での主な意見と対応状況及び議事（２）現行計画の評価について説明
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	前回出席していなかったため、いくつか確認したい。 会議資料５ページの施策の実施状況、まちなか居住区域定住促進事業の認定件数 292 件について、建築確認申請件数約 7,000 件に対して約４％とのことである。この割合について、中古住宅や対象区域外のもの、用途が異なるものなど、どのような取扱いで算出しているのか教えていただきたい。 また、支所地域の実績について、例えば川口地域は０件となっているが、そもそもの申請件数など母集団がどの程度あったかも含め、どのような状況で０件となっているのか、詳しく教えていただきたい。
都市政策担当係長	建築確認申請件数約 7,000 件については、市内全域を対象とした平成 30 年度から令和７年度までの建築確認申請件数である。新築住宅だけでなく、オフィスなどの非住宅建築物も含めた件数となっている。
Ａ委員	中古住宅は入っていないということか。
都市政策担当係長	新築のみである。
Ａ委員	中古住宅は、まちなか居住区域定住促進事業の件数にどのように

	カウントされているのか。
都市政策担当係長	まちなか居住区域定住促進事業については、中古住宅の取得も対象となるため、認定件数 292 件に含まれている。
A委員	では、この約 7,000 件というのは、認定件数に対する母集団ではないということか。
都市政策担当係長	そうである。
A委員	流れをちゃんと把握していないのかもしれないが、資料を見ると、母集団が約 7,000 件に見えてしまう書き方となっているため、その点は少し注意いただきたいと思う。 支所地域の方はどうか。
都市政策担当係長	実際にまちなか居住区域定住促進事業を活用した件数であり、やはり長岡地域が一番多い。要因としては、住宅をどこに建てるかを考えた際に、支所地域ではあまりニーズがなかったことによるものではないかと考えている。
A委員	たぶんこちらも同じで、もともとの母集団がどうなのか、というのを示した方が、長岡のまちなかでの建築件数自体が多いからなのか、制度利用が多いからなのか、といった議論を避けられると思うので、両方掲載いただけるとよいと思った。 もう一点、会議資料 11 ページの居住誘導の評価結果について、この令和 7 年の評価値は推計値でよいか。
都市政策担当係長	推計値である。
A委員	推計値で評価を達成したと見てよいのか、という質問が一点。もう一つは、この評価結果の考察の書き方が、まちなか居住区域の人口は比較的横ばいで推移している一方で、まちなか居住区域外の人口減少のスピードがすごく速く、その結果として占める割合が高いように読める。これが本当に今回の施策の効果なのか、という点が気になるところであり、むしろ長岡市のまちなか居住区域外の地域からの転出なども相当数あるのではないか、という読み方もできる

	と思う。そのあたりはいかがか。
都市政策担当係長	まず、一つ目の質問については、令和２年国勢調査の結果を基に算出した令和７年の推計値を用いて判断している。 Ａ委員がおっしゃるとおり、まちなか居住区域の人口が増えたというよりは、縁辺部の人口が減ったから達成しているのではないかということだと思う。確かに内部でもそのような議論はあるが、本当に区域外の人口が減っていることによるものなのか、あるいは区域内へ居住が誘導されているものなのか、という点については、もう少し分析する必要があると考えている。ただ、現時点では数値上は達成しているので、今回はこのような整理をしている。
Ａ委員	承知した。引き続き慎重に見た方がよいと思うので、お願いしたい。
委員長	人口だけではなく、その移動がどれくらいあるのか、ということも含めて、しっかりと押さえながら評価していただければと思う。 ほかにご質問はあるか。最後にまとめて質疑の時間をとるので、次の議事に進む。議事（３）、（４）、（５）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（３）新たな評価指標及び目標値の設定、議事（４）計画素案の主な修正事項及び議事（５）スケジュールについて説明
委員長	まず、議事（３）の事務局の説明に対してご意見、ご質問はどうか。
Ｂ委員	会議資料 18 ページの居住誘導の新たな目標値について、現行計画で設定した目標値を継続するとのことだが、先ほど説明のあった居住誘導の評価結果を見ると、人口密度については令和７年度で目標値を上回っており、それはよかったと思っている。 一方で、令和 22 年の人口密度の目標値は 46.17 人/ha で、別紙２参考資料１ページ、令和 22 年の人口密度の推計値 45.74 人/ha と比較すると達成できない見込みであり、その後も人口密度は低下していく推計である。この推計を踏まえても、今回は目標値を継続するという結論に至ったのか。

都市政策担当係長	将来見込みの推計ではあるが、基本的に立地適正化計画は長期的な視点で見ていくものである。そのため、まずは当初に設定した目標値を継続して評価していくことが重要だと考えている。今後、評価のタイミングで目標値の見直しが必要となれば検討する。ただ、次期計画については、現時点では目標値は見直さず、継続することとした。推計上は目標値を下回る見込みかもしれないが、そうならないよう、できるだけ計画の中で施策を進めていきたい。
Ｂ委員	承知した。その点は宣言していただければと思う。 もう一点だが、会議資料 29 ページの財政に係る指標を新たに設定するということで、人口減少を抑制しても難しい部分だと思う。実際に人口は減っていくので、一人当たりの負担は増えていくのかもしれない。その中で、市民一人当たりの管理運営費の基準値20,033 円について、これを下回る水準に設定するのは難しいということで、「増加抑制」という表現にされたのだと思う。ただ、この表現だけ見ると、20,033 円よりも低く抑えるというようにも読み取れてしまうところもあるので、もう少し違う表現があるとよいと思った。例えば、「実質的な負担を抑制する」といった形など、そのあたりの表現はぜひ検討いただきたい。
都市政策課長	財政指標については、施設数が変わらないまま人口がどんどん減っていけば、当然、一人当たりの負担は増えていくことになる。 一方で、長岡市は公共施設数が多いことから、不要なものは廃止・統合しながら施設を減らしていく計画を策定している。人口は減るが、施設も減らすことで、一人当たりの負担を抑えていこうという考え方で進めている。その計画が、会議資料 29 ページに記載している「長岡市公共建築物適正化計画」であり、今回はこの計画と同じ指標・表現を用いた。「増加抑制」という表現については、要は増やさないという意図であるが、同じにする必要もないので、ご指摘もあったことから検討してみたい。
Ｂ委員	施設数を減らしていくことで対応することだとは思うが、コストがかかれば値上げなどもあり得るので、そのあたりも含めて、実質的な負担が増えないということが伝わるような目標になるとよいと思う。

都市政策課長	物価高騰やウッドショック、建築資材価格の上昇、解体費用の増加などもあるため、そのあたりが今後どうなるのか、ということについては、長岡市公共建築物適正化計画の中で検証している。今後もこの計画と連動しながら、そうした状況にならないよう、しっかり評価していきたい。
委員長	関連してだが、やはりインフレなどによって費用は上がっていくわけなので、本質的な部分では抑えられていても、そうした要因で数値が上がってしまうこともあれば、逆に本質的な部分で抑えられなくて上がってしまうこともあると思う。そのあたりが区別できるような指標にした方がよいのではないか。結果として、資材価格の高騰などの影響で目標を達成できませんでした、というようなことにもなり兼ねない気がする。そうしたことが分かるような評価の仕方や指標になるとよいと思う。
都市政策課長	現在は、長岡市公共建築物適正化計画の指標をそのまま使おうと考えている。委員長がおっしゃるとおり、このままだと物価高騰などによるデフレーター補正がかかっていない状態であり、果たしてそれが本当に効果があるのか、というのは分からない。私どもの考えとしては、この指標を使いながらデフレーター補正をした数値も並行して持ち、評価の中で議論していきたいと考えている。
委員長	市民一人当たりの公共建築物延床面積についてはよいと思う。 一方で、年齢構成の変化によって高齢者向け施設の必要量が増えたり、逆に子ども向け施設の需要が減ったりすることもある。そのため、指標自体はこれでよいかもしれないが、評価にあたっては、もう少し細かく見ていった方が、より適切な評価になるのではないかと思う。
都市政策課長	これは全体指標ということで、委員長がおっしゃるとおり、小学校なのか、高齢者施設なのか、コミュニティセンターなのかといった施設のカテゴリーがあるので、その内訳についてもしっかり分かるように、評価の際にはお示しできるような形を考えていきたい。
委員長	他にご質問はあるか。

A委員	議事（４）「計画素案の主な修正事項」にも関連するかもしれないが、現状の指標は結構ソリッドな指標になっていると思う。私も当初計画の策定に関わっていたので申し上げると、一番最初の段階として居住を誘導することと、その後に誘導した方たちが幸せに暮らす、安心して暮らすことの２段階あると思っている。そう考えると、２段階目の部分を評価する指標についても、そろそろ考えた方がよいのではないか。 また、今後は来街者という考え方も入ってくるわけで、先ほど高齢者の話もあったが、高齢の方も含めて、災害に関する情報、いろいろなサービスを整備しても、結局一人では動けないという状況はどうしても出てくると思う。そのときに、来街者やある種の望まない孤独や社会的孤立にある方々に対しての働きかけのようなものを、居住誘導した先できちんと行われているのか、そういう日常が生まれているかというところについて、何らかの目標値があってもよいのではないか。 今回、施設立地や人口、交通といった部分については、きちんと指標を設定しているが、居場所や住民同士の関係性、住み続けたい理由につながるような部分についても見ていく必要があるのではないかと思う。できれば居住誘導した人が「ここに住んでよかった」と思えるような関われる人と一緒に日常をつくっていける居住誘導を目指すべきではないかと考えている。そのため、そうした視点についても、今回取り入れるかどうかを含めて検討いただきたいと思う。都市計画マスタープランの方では、例えばスポンジ化対策の一環としてコモンズ協定なども位置付けられていると思うが、現状ではあまり活用されていないのではないかとも感じている。そのあたりについての考え方をお聞かせいただきたい。
都市政策課長	立地適正化計画は、今から 10 年ほど前に全国的に始まった制度で、ちょうど今 10 年を迎えているような状況である。この計画は、なかなか分かりづらいところもあり、苦労しながら他自治体の事例なども参考にしながら指標を設定してきた。非常にロジックが複雑ではあるが、今回 10 年経って評価をし、果たしてこれでよいのか、という疑問は私自身もA委員と同じように持っている。ただ単に人口密度や人口割合が上がればよいのかというと、そこにどのような世代が住み、どこから来ているのかということまでは分からない。 例えば、まちなかのマンションに高齢者が多く住んでいて、子ど

	も世代がほとんど住んでいないという可能性もあるので、もう少し分析を行いながら、A委員がおっしゃったような視点を展開していく中で、施策も生まれてくると思う。次の段階としては、これまでの指標も継続し、その掘り下げた細かな部分についても並行して見ていきたいと考えている。まだその部分については十分な分析ができていないが、次につなげていきたい。
委員長	他にご質問はあるか。また最後に時間をとるので、議事（4）の事務局の説明に対してご意見、ご質問をお聞きしたい。
B委員	会議資料 34 ページの特定業務施設等について、中心市街地・シビックコア地区と千秋が原・古正寺地区に分けて考えることはとても大事だと思っており、このような形で整理したことについては納得している。 一方で、この表現の仕方、記載についてだが、たぶん事務局の考え方とは同じだと思うので、その点は大丈夫だと思っている。ただ、この書き方だと、「地域の稼ぐ力やにぎわいの創出、多様な人材や企業活動の促進、交流人口の増加に資する施設を対象とする」と記載した後に、特定業務施設等の一覧が並んでいるため、交流人口の増加に資する施設とは、この表にある全ての施設である、というようにも読み取られてしまうリスクがあると思う。本来は、このリストに載っている施設のうち、地域の稼ぐ力の創出や多様人材や企業活動の促進など、それぞれに対応しているものだと思うが、そのあたりが少し伝わりづらいような気がしているため、表現の仕方や記載ぶりはとても大事である。交流人口の増加に資する施設が、この表にある施設であると認めてしまっているようにも見えるので、その点は少し注意した方がよいと思う。
都市政策担当係長	内部で検討させていただく。
B委員	やはり、民間オフィスというところが一番懸念している部分であり、日中の滞在人口や交流人口の増加、あるいは働く人の増加につながる民間オフィスや施設であることが分かるようにしておかないといけないと思う。極端な話ではあるが、例えば企業のサーバールームを置くことも企業活動の促進だと捉えられなくもないので、表現や考え方を整理していただきたい。

都市政策課長	オフィスやホテルといっても、どのようなものをイメージすればよいのかというところである。国から制度は示されたものの、説明会に行っても、そのあたりは各自治体で判断して整理してください、という説明であった。 Ｂ委員がおっしゃるように、一人のオフィスもあれば、銀行のようなオフィスもあるし、若者の起業支援を行うオフィスもあるなど様々な形態がある。そのため、現時点では非常に曖昧で分かりづらい。現在の記載では、ただ単に稼ぐ力を創出するオフィスというようになっているので、Ｂ委員のご指摘も踏まえて検討する。次回提示したい。
Ａ委員	Ｂ委員のご意見に少し便乗する形になるが、今おっしゃったようなご指摘は非常に大事だと思っている。同時に、「にぎわいの創出」という言葉についても、誰にとってどのような形のにぎわいなのか、人によって様々だと思うので、この表の中で具体例を示す際には非常に大事になると思う。資料を見ると、どうしても意識が高い人向けの利用施設のように捉えられかねず、自分には関係ないと思われてしまう可能性もある。普段の日常生活を静かに暮らしている人や、新しい活動を始めたいと思っていない人にとってもイメージが伝わるとよいと思う。もちろん、特定業務施設等であることから、記載できる範囲には限りがあると思うが、その部分も含めて記載も大事だと思った。 もう一点、会議資料 40 ページの計画を実現するための施策について伺いたい。こちらは災害危険区域等についてであり、がけ地の移転を促進していくということで、記載内容として移転勧告等を活用していくことはよいと思う。これについても実効性を考えていただきたくて、補助制度や支援制度を活用して移転できる人は動くと思うが、動けない人に対してどのようにしてメニューや情報を伝えていくのかも含めて検討いただけるとよいと思う。そういった意味でこの部分については、「移転勧告等」の「等」が気になっているということを意見としてお伝えしたい。
都市政策担当係長	まちづくり連携砂防等事業の実施にあたっては、補助制度を活用するための採択要件がある。この点については、新潟県と協議し、新潟県としてもこの事業を進めるにあたり、立地適正化計画にその要件を記載してほしいとの話があった。この内容を記載することに

	よって、新潟県も国の補助金を活用して事業を実施することができ、長岡市の安全性が高まることも重要であることから、今回このように記載した。
委員長	他にご質問はあるか。
Ｃ委員	会議資料 33、34 ページの特定業務施設等について伺いたい。川西地域には、長岡造形大学や長岡技術科学大学があり、学生も多い地域であると思う。しかし、創業・イノベーションや地域の稼ぐ力の創出に資する施設について、千秋が原・古正寺地区には対象施設として位置付けられていない。これは、中心市街地に集めたい意図なのかと思うが、そのあたりの考え方を教えてほしい。
都市政策担当係長	確かに、川西地域には学生が多くいるが、コワーキングスペースなどの業務支援施設については、基本的には中心市街地への立地を期待していることから、このような整理としている。ただ、ここに記載していないからといって、千秋が原・古正寺地区への立地を妨げるものではない。長岡市としては、中心市街地に立地してほしいという考え方を示す意味で、このように記載している。
Ｃ委員	続いての質問で、会議資料 37 ページの計画を実現するための施策で、低未利用土地流通促進事業補助金については今までもあったと思うが、新たに追加する施策ということか。
土地住宅政策担当課長	低未利用土地流通促進事業補助金については、都市のスポンジ化を防ぐことを目的として令和５年度から導入しており、制度設計にあたっては、土地造成を行う事業者との意見交換を行いながら組み立ててきた。令和５年度から現在まで、事前相談は受けているものの、実績には至っていない状況である。今後、事業者に対するアンケートや意見交換を行う予定であるが、不動産事業者や造成事業者からは、土地の探索や権利関係の調査などが業務上の負担になっているとの声をいただいている。そのため、今年度も条件の見直しを行ったところであるが、今後はさらに使い勝手の良い補助制度となるよう検討を進めていきたいと考えている。
委員長	他にご質問はあるか。

Ｂ委員	Ａ委員の質問に関連して、会議資料 40 ページの計画を実現するための施策について伺いたい。これは危険な場所からの移転を促進する事業であり、問題はその移転先がどこになるかという点で、非常に重要だと思っている。また、この事業は立地適正化計画に基づいて実施するものであることから、移転を促進した結果、市街化調整区域など誘導すべきでない場所への移転につながるのは望ましくない。例えば、災害レッドゾーンに該当することを理由に、市街化調整区域内の立地を許可する運用もあるが、その結果として安易に誘導すべきでない場所へ移転されることは避ける必要がある。そのため、移転促進だけでなく、移転先についても十分考慮しながら事業を進めるということが、立地適正化計画の中で伝わるとよいと思う。私からの感想である。
都市政策担当係長	おっしゃるとおりであることから、参考にさせていただきたい。
委員長	他にご質問はあるか。スケジュール含め、全体を通しての内容でご意見はあるか。
Ｄ氏	会議資料 25 ページの公共交通の新たな評価指標「一定頻度以上の運行が確保されたバス停割合」について、この一定頻度以上がどれくらいかをお聞きしたい。第３回策定委員会の中で説明があると伺ったが、ダイヤ改正等、いろいろな部分で役立つと思うので、分かっていたらお聞きしたい。
交通政策室長	概ね 30 分に１本あると、一般の方が抵抗なくバスを利用してくれるという調査データがある。そのあたりの水準を目指してはどうかと検討を進めていることから、第３回策定委員会前に委員の皆様にご提示したい。
委員長	30 分に１本は理想的だと思うが、今の運行頻度だとかなり少ないような気もするので、そのあたりの兼ね合い、今のレベルと鑑みて決めていただけるとよい。 他にご質問はあるか。 では、気になった点だが、例えば会議資料 13、14 ページの評価結果について、未達成の場合の考察を見ると、外部要因があったから達成できなかったなど、他人事のような書き方になっている部分

	が多いように感じる。もう少し次に活かせるような考察にしていただけたらと思う。 先ほどの話にもあったが、インフレが進む中で、費用を基準値以下に抑えるというのは、現実的にどうやっても無理なわけである。そのため、外部要因の影響をある程度意識して、そのせいにできないような評価にした方が次につながると思う。なかなか難しいことだとは思うが、評価の考察がある程度、外部要因にならないようなものにしてもらいたい。 本日の総括だが、今日の会議で一番印象に残ったのは、A委員がおっしゃった点である。外から人が入る、入らないということは当然重要だが、その場所で暮らす人がどのような生活を送るのか、という視点も非常に重要だと思う。そういった部分を評価する指標があってもよいのではないかという話は、私もそのとおりだと思った。 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、熱心なご議論をいただき、お礼申し上げる。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、12月に開催したいと考えているので、後日改めて案内をさせていただく。 以上をもって、第２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	