

地方都市再生に向けた 政策ツールの構築

都市のスポンジ化対策や小さな拠点づくりに向けて
官民連携のまちづくりを推進



新潟県 長岡市 都市計画課

1. 政策課題の整理

H29.7『立地適正化計画』を公表。
居住と都市機能を維持・誘導し、コンパクトなまちづくりを目指す。

《居住誘導区域》

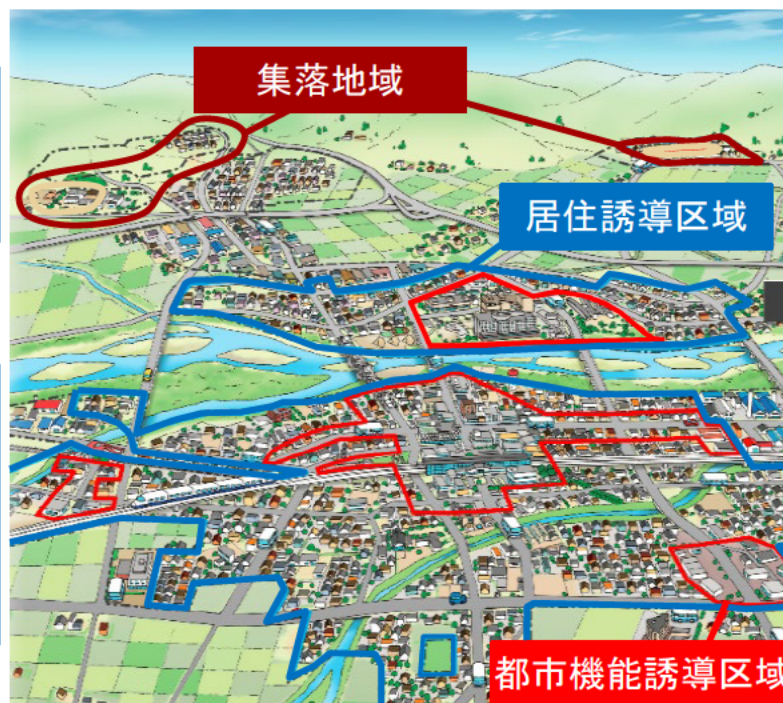
低未利用地や空き家が
多数存在
⇒『都市のスポンジ化』が進行

課題解決に向けて…

- ・ 誘導施策による定住促進を継続
- ・ 低未利用地等を活かした官民連携のまちづくりの推進

都市のスポンジ化を表現

都市の現状を共有し、
新たな民間投資を呼び込む。



《集落地域》

過疎化・高齢化による
地域活力の喪失
⇒『生活水準の低下』が進行

課題解決に向けて…

- ・ 居住誘導区域への住み替えの支援
- ・ 交通手段の確保、日常生活に必要な施設の配置検討等

集落地域の生活利便性を表現

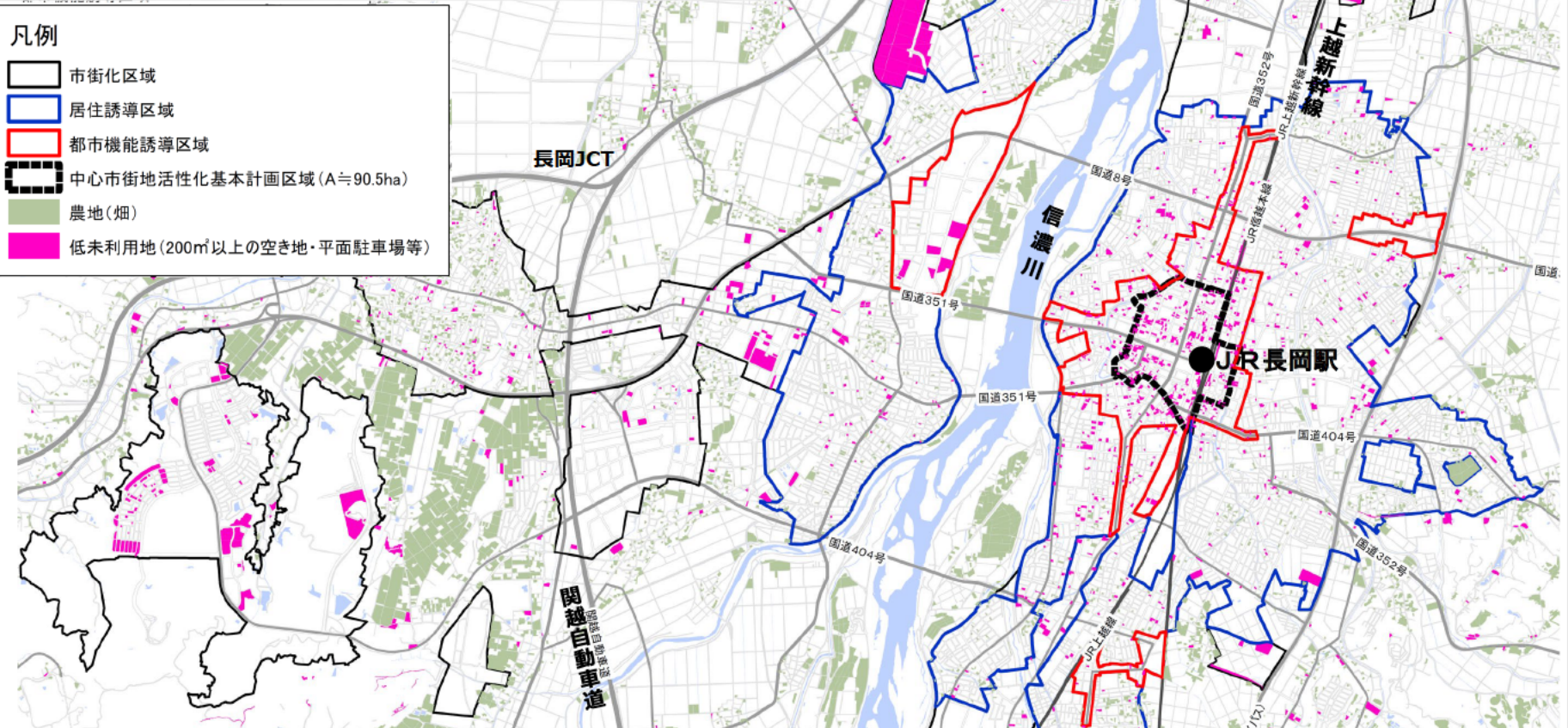
小さな拠点のあり方を共有し、
投資環境を作り出す。

都市構造可視化計画サイトをツールとして活用

2. 独自データによる分析①

◇ 低未利用地（200㎡以上）と農地（畑）の分布状況

- 低未利用地は、J R長岡駅周辺の中心市街地等に数多く点在。農地（畑）は、郊外の住宅に点在。
- 居住誘導区域内（約2,740.8ha）の低未利用地は約66.7ha ⇒ 居住誘導区域の約2.4%



2. 独自データによる分析②

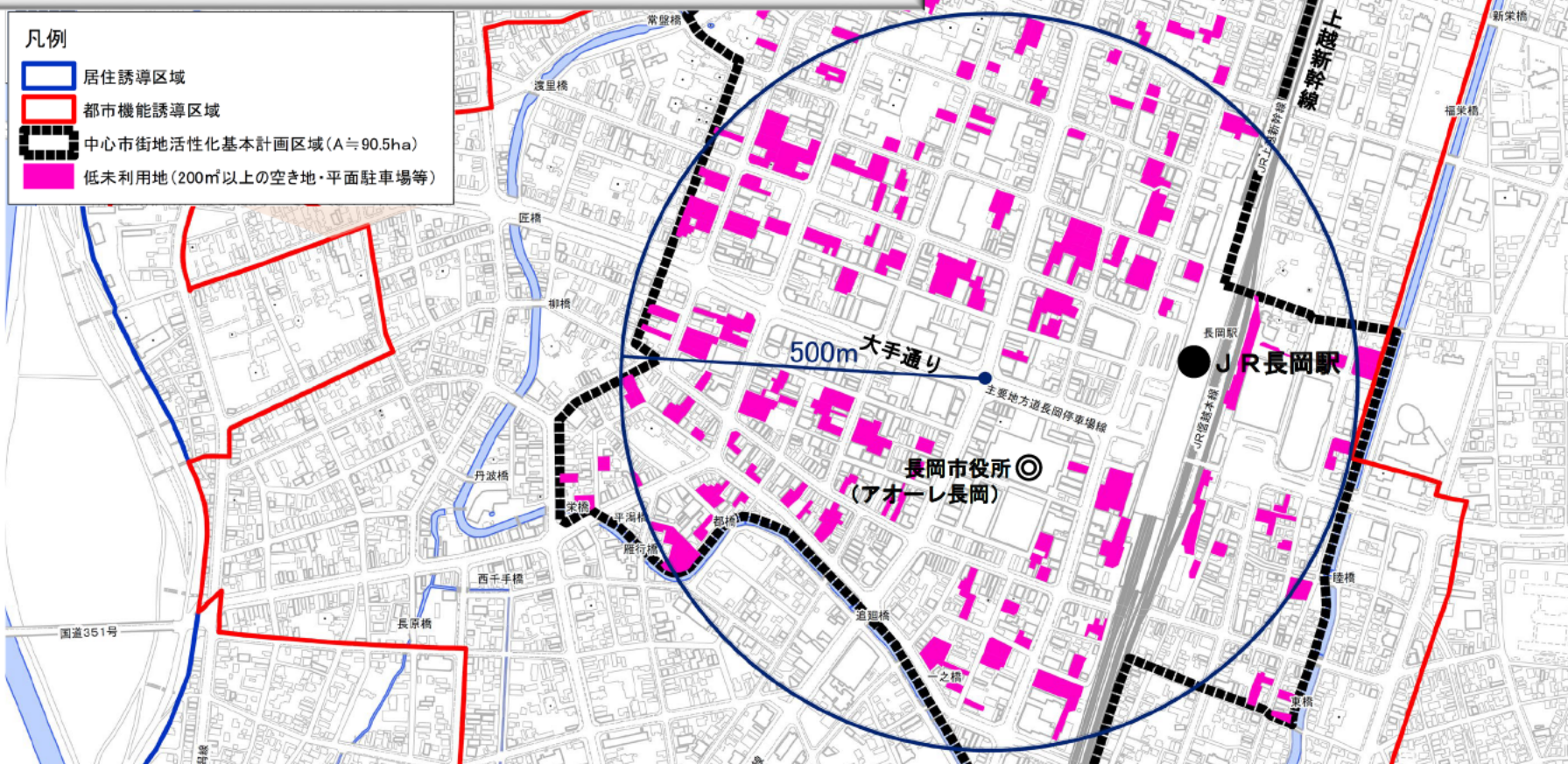
◇ 中心市街地活性化基本計画区域における低未利用地（200㎡以上）の分布状況

- 屋外駐車場や未利用地が虫食い状に分布。

- 2年間で8か所、約2,400㎡が増加。

平成26年度：170か所、約9.21ha ⇒ 区域内の約10.2%

平成28年度：178か所、約9.45ha ⇒ 区域内の約10.5%



2. 独自データによる分析③

◆ 空き家の分布状況

- 市内の戸建て住宅（74,060戸）のうち、
空き家は2,143戸 ⇒ 市内の戸建て住宅の約3%
居住誘導区域内の空き家は721戸
⇒ 市内の戸建て住宅の約1%

凡例

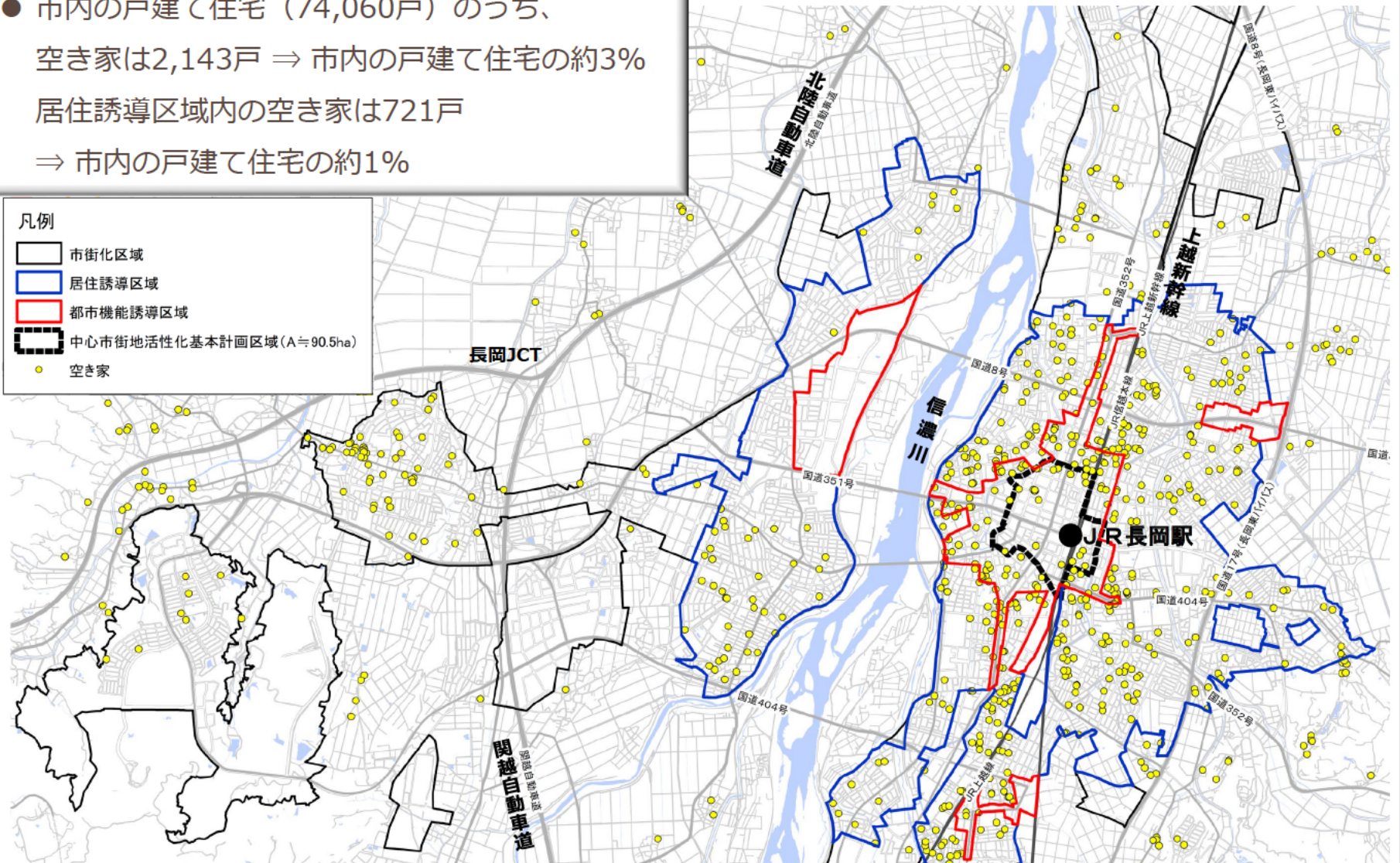
市街化区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

中心市街地活性化基本計画区域(A≒90.5ha)

● 空き家



3. 活用イメージ

都市構造可視化計画サイトに独自データを追加し、人口動態と重ね合わせた「まちの姿」が見える化。

追加したい独自データ

**立地適正化計画
誘導区域**

低未利用地

※500mメッシュ内の
箇所数・延べ面積の合計

空き家

※500mメッシュ内の
戸数・延べ面積の合計

公共交通利用圏域

※バス停の位置・運行本数、
バス路線網

自動車交通量

※道路ごとの自動車交通量

日常生活に密着した店舗

※店舗の位置

公共公益施設

※施設の位置

都市施設

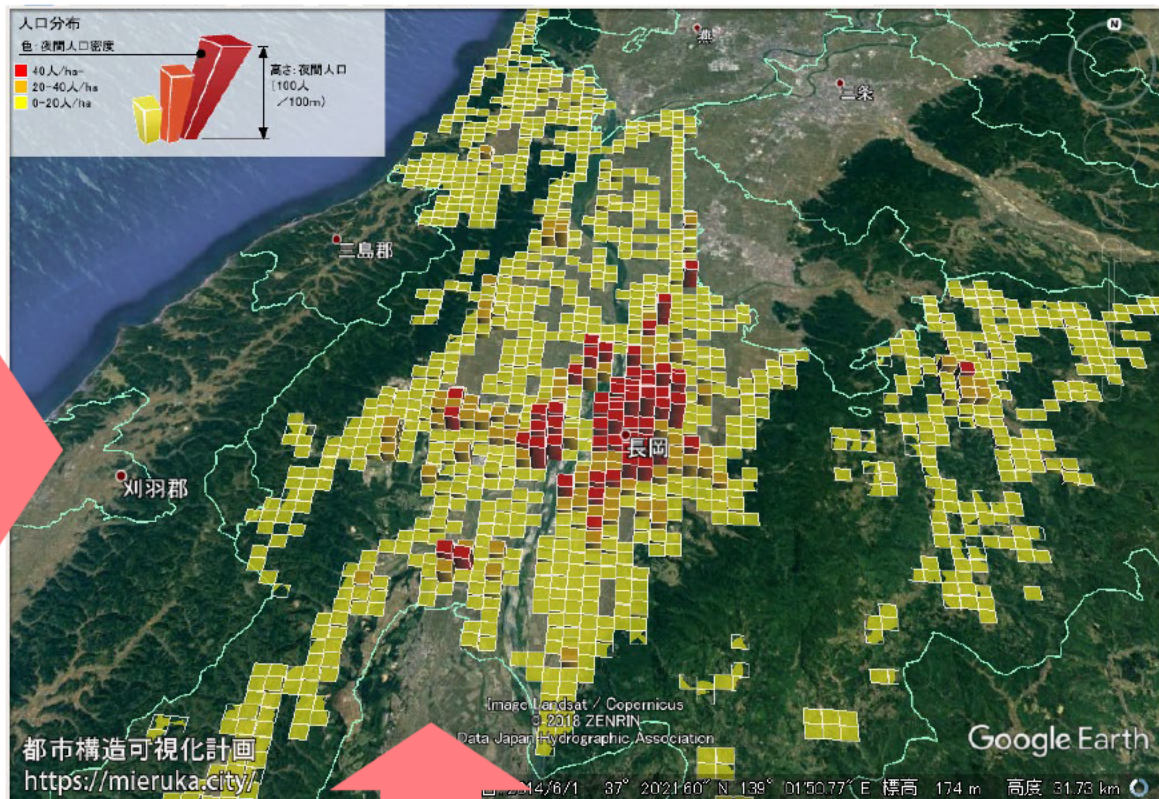
※道路・橋梁・上下水道等
の位置、補修工事履歴

地価・賃貸価格

※路線価データや賃貸取引事例

年少人口・老年人口

※500mメッシュ内の
年少・老年別人口の合計



都市構造可視化計画サイト「平成22年国勢調査 人口分布」

4. 今後の展望

★ 都市構造可視化計画サイト活用によるまちづくり

『独自データを可視化し、市民や民間事業者サイトにサイトの活用をPR』

① 居住誘導区域における都市のスポンジ化を見える化

昼間人口や小売業販売額等の情報に、居住誘導区域内の低未利用地・空き家の分布状況を示すことで、土地利用転換のキッカケとしてもらう

⇒ 民間投資を誘導（意向のある民間事業者を行政がマッチング）

② 居住誘導区域における生活利便性の高さを見える化

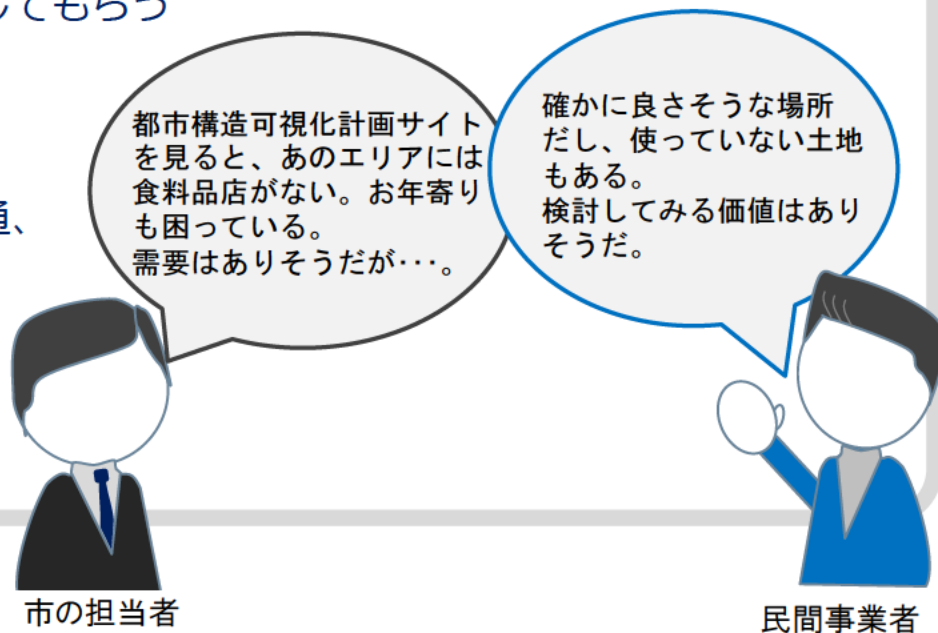
行政区域内の公共交通や公共公益施設、店舗、診療所等の状況を示すことで、居住誘導区域内の生活利便性の高さを認識してもらう

⇒ 居住誘導区域への住み替えの支援

③ 集落地域の現状・課題を見える化

集落地域内の人口分布や年齢構成、公共交通、日常生活に必要な施設等の現状と課題を明らかにし、まずは小さな拠点としてのあり方を共有する

⇒ 集落地域の維持と弱者対策の検討





新潟県 長岡市