

土地利用現況の可視化

～空き地・低未利用土地について～



土地利用現況 空き地等の可視化結果

補注 : Image ©2026 Aiebus Date Japan Hydrographic Association、Google Earthを使用

新潟県長岡市都市整備部都市政策課

1.長岡市の人口・土地利用現況

●人口

総人口：252,265人（R8.1.1時点）

高齢化率：32.7%

令和32年には高齢化率40%を超える見込み

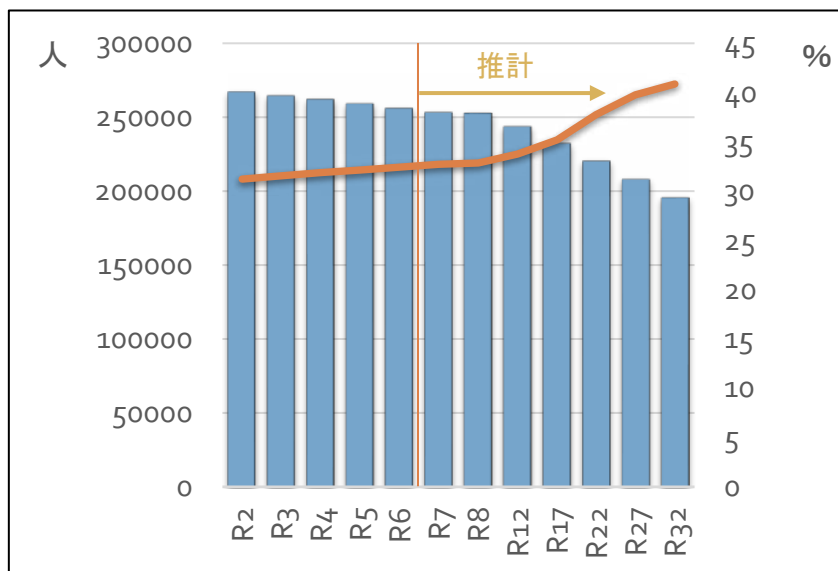


図1：人口総数と高齢化率

出典：第9期長岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
各年10月1日現在の住民基本台帳人口（R8以降は推計）

●土地利用現況

行政面積：891.26km²

中央部：日本一の大河「信濃川」

信濃川を中心に市街地、
集落、優良農地が広がる



図2：長岡市の土地利用現況図

出典：長岡市都市計画マスタープラン

★可視化の目的

- ・人口減少、高齢化進行 → 空き地・低未利用土地増加リスク
- ・空き地利活用の促進と増加抑制が課題

▶ 分布を把握し、施策検討に活用

2.空き地等の経年変化

- 都市計画基礎調査における長岡都市計画区域内の土地利用現況データを活用し、空き地等※の経年変化を可視化。

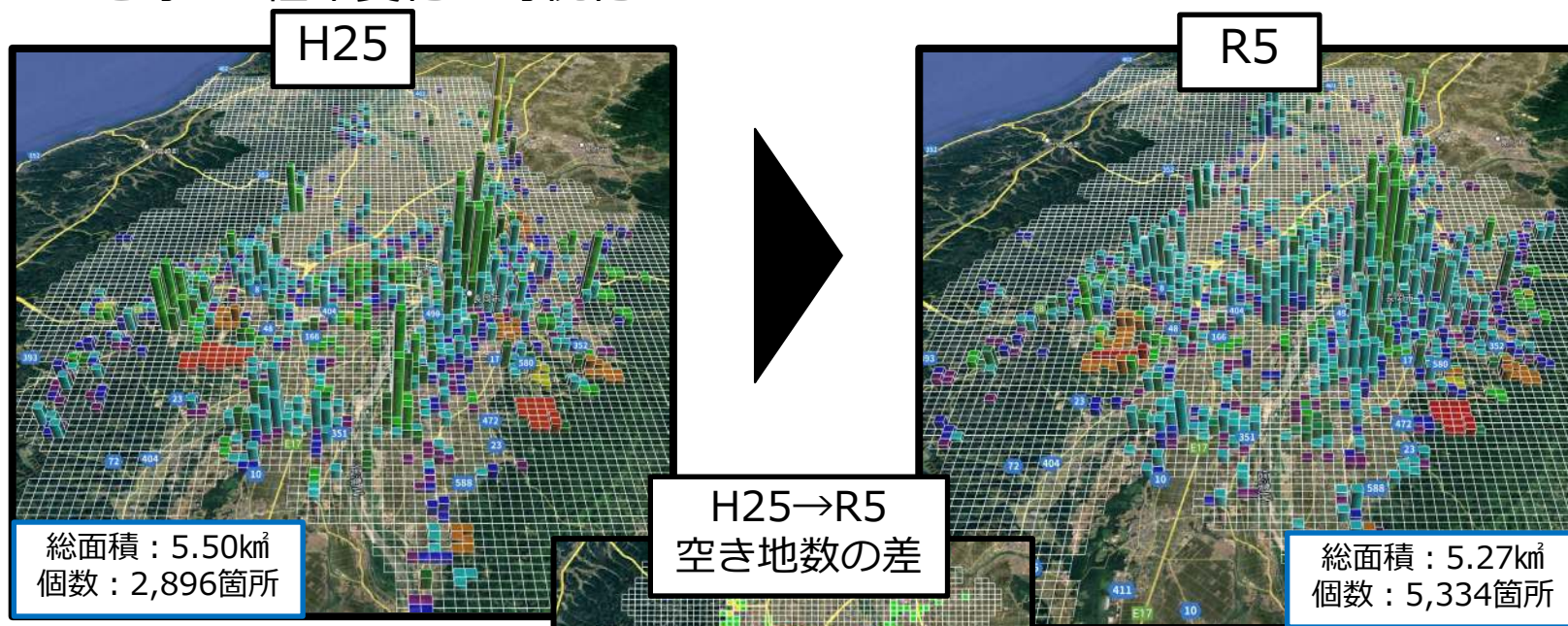


図3 土地利用現況 空き地等の可視化 (H25)

補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association、Google Earthを使用

図4 土地利用現況 空き地等の可視化 (R5)

補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association、Google Earthを使用

JR長岡駅

中心市街地での
増加が著しい

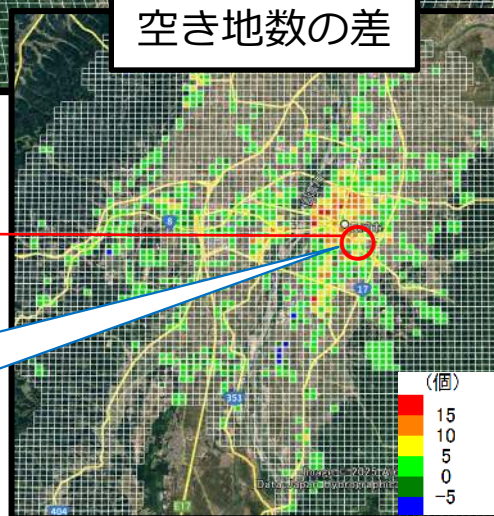
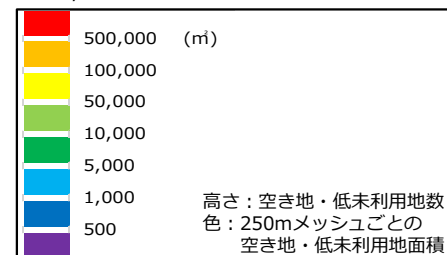


図5 空き地個数の差 (H25→R5)

補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association、Google Earthを使用

※ゴルフ場、太陽光発電整備予定地、
平面駐車場、空地、空家・空店舗等を含む
図3、4凡例



3.可視化結果と追加分析の方向性

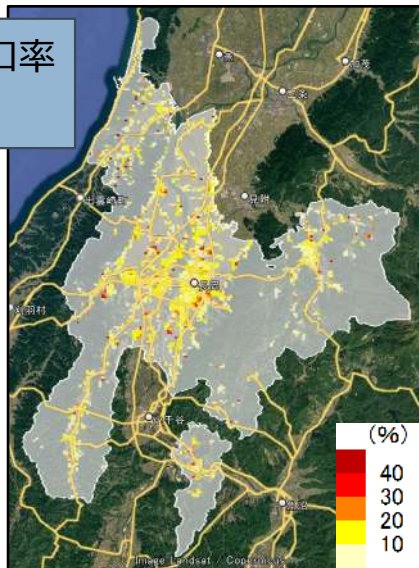
★分かったこと

- ・面積：ほぼ横ばい（ $5.50\text{km}^2 \rightarrow 5.27\text{km}^2$ ）
- ・個数：10年間で約1.8倍に増加（2,896→5,334箇所）
- ・平均規模：小規模化の傾向
 - 中心市街地：駐車場の増加（都市のスポンジ化が顕著）
 - その他住宅街：高齢化等による住宅用地 と考察

● R5空き地・空家に限定

子ども人口率（15歳未満）、高齢化率と重ね合わせ

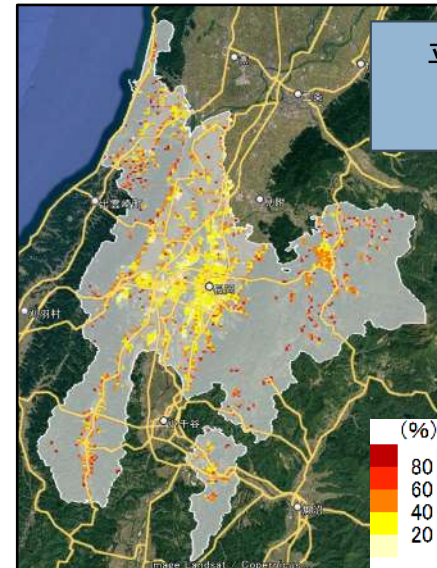
平均子ども人口率
10.7%



補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association Image Landsat
/ Copernicus、Google Earthを使用
i-都市交流会議2026

図6：長岡市における子ども人口率の分布

平均高齢化率
32.7%



補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association Image Landsat
/ Copernicus、Google Earthを使用

図7：長岡市における高齢化率の分布

4.居住誘導区域等×子ども人口率

- 空き地数と子ども人口率を重ね合わせ
→ 子育て家庭の分布を可視化

関原地域

- ・ JR長岡駅から西に約 8 km
- ・ 居住系用途地域が大半
- ・ 子育て家庭：多
- 住宅用地としての再利用率が見込まれる
- 子ども人口率：13.5%



来迎寺地域

- ・ JR長岡駅から南に約10km
- ・ 居住系、工業系用途地域
- ・ 長岡南越路スマートIC 付近でアクセス良好
- 交通利便性高
- 住宅需要有
- 子ども人口率：13.4%

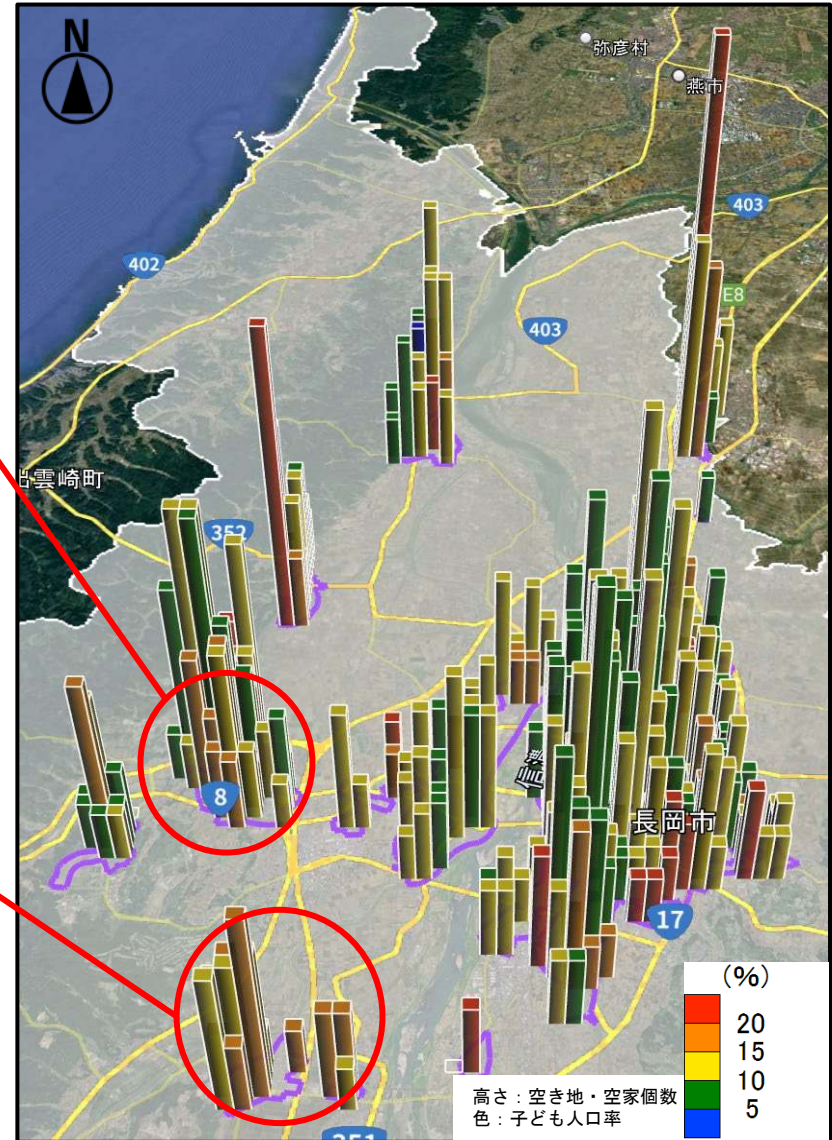
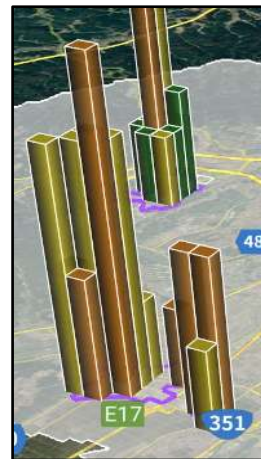


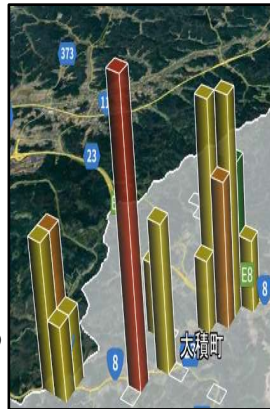
図8：居住誘導区域等内における子ども人口率と空き地数

補注：Image ©2026 Aiebus Date Japan
Hydrographic Association、Google Earthを使用

5.市街化調整区域×高齢化率

● 空き地数と高齢化率を重ね合わせ 大積地域

- ・ JR長岡駅から西に約14km
- ・ 長岡西大積スマートIC整備中
- 高齢化率高いが、交通利便性向上
- 居住ニーズが高まる？
- 高齢化率：52.4%



山本地域

- ・ JR長岡駅から北東に約6km
- ・ ゆとりある居住環境のための地区計画有
- 高齢化率高いが子ども人口も一定
- 高齢化率：43.8%

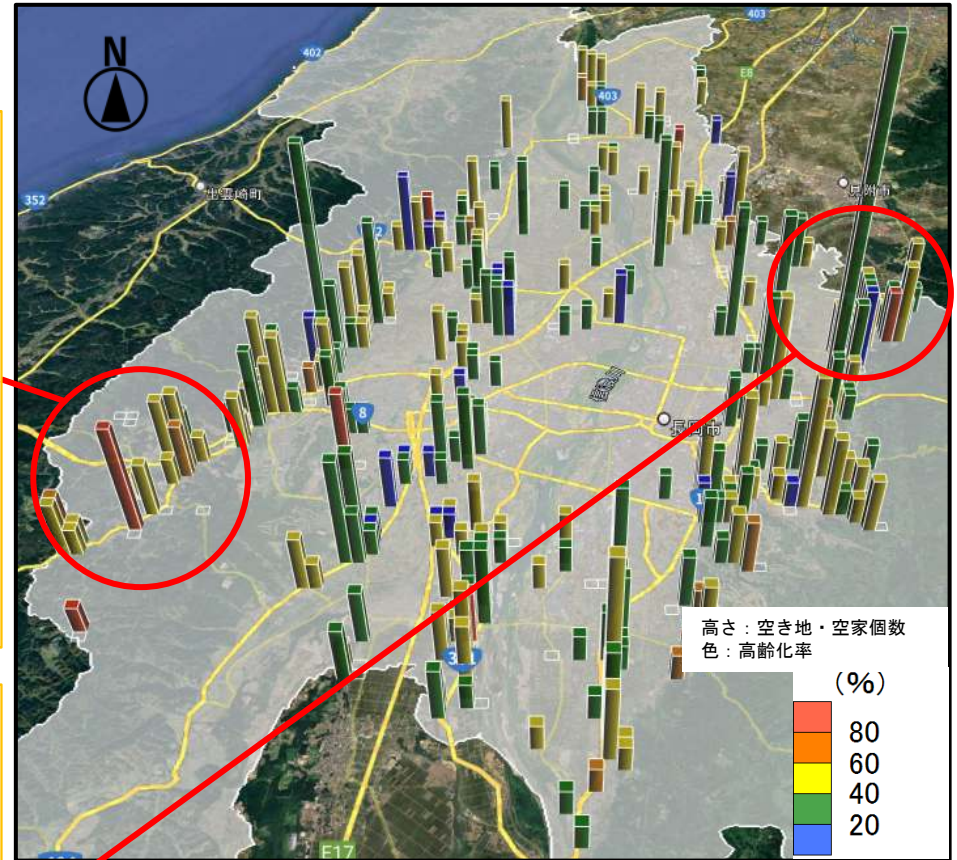
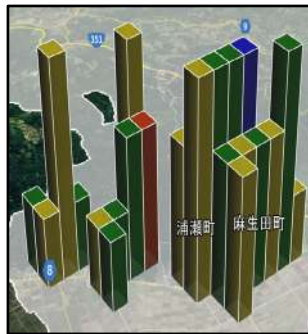


図9：市街化調整区域における高齢化率と空き地数

補注：Image ©2026 Aiebus Date JapanHydrographic Association
Image Landsat / Copernicus、Google Earthを使用

子ども人口：9.0%
住宅用地として
活用可能性あり

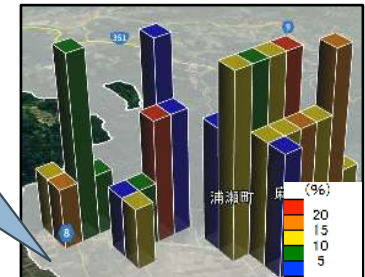


図10：山本地域における子ども人口率と空き地数
補注：Image ©2026 Aiebus Image Landsat / Copernicus、Google Earthを使用

6.まとめ

★分かったこと

- ・空き地個数は10年間で約1.8倍に増加（主に中心市街地にて増加）
- ・【居住誘導区域等内】
子ども人口が高く、民間による土地利用転換が進みやすい地域が把握できた
- ・【市街化調整区域内】
高齢化率は高いものの、周辺の整備状況や子ども人口の分布等を踏まえると、今後活用の可能性が高い地域が把握できた

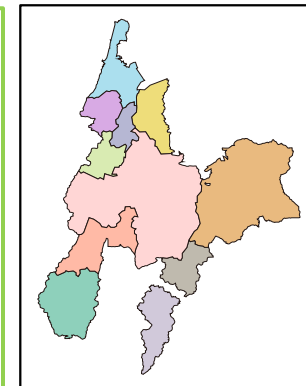
★今後の方向性

- ・市内全域における空き地×人口データを重ね合わせゾーニング
→将来的に対策すべきエリアを選定したい
例：民間の土地取引により対応が可能なエリア
行政として重点的に対応が求められるエリア 等
- ・現行の低未利用土地活用促進施策※の見直し要否や、
新たな施策検討に活用

※低未利用土地や空家等を含んだ宅地開発等を実施し、
宅地を創出する際、土地の整序に要する費用を補助する当市の独自制度



- ・新潟県のほぼ中央部に位置
- ・県内人口第2位
- ・2000年代に実施された市町村合併により現在11地域で構成
- ・山岳から丘陵、平野、海岸まで変化に富んだ地勢
- ・上越新幹線と関越・北陸自動車道が整備され、首都圏や北陸・東北方面とのアクセスが容易



11地域の
マスコットキャラクター



国指定重要無形民俗文化財
「牛の角突き」



生姜醤油ラーメン



ザルいっぱい枝豆



魚の市場通り

i-都市交流会議2026



国登録有形文化財
旧機那サフラン酒製造本舗



復興祈願花火「フェニックス」