

## 第 2 回 阿見町立地適正化計画策定委員会 議事録

日時：令和 7 年 10 月 31 日（金） 午後 2 時 30 分～

場所：本郷ふれあいセンター 2 階 会議室 1

### 1. 開 会

### 2. 委員長あいさつ

- 委員長：皆さまこんにちは。前回の振り返りだが、阿見町では 5 年前の令和 2 年度中に、最初の立地適正化計画が作成された。それからおおむね 5 年が経ち、社会環境、あるいは阿見町の状況の変化を踏まえ、見直しを図るのがこの委員会のミッションになっている。本日は今年度予定されている全 3 回の委員会の第 2 回目。前回、普段お住まいやお勤め、あるいは仕事関係で関わりのある皆様に忌憚のないご意見を頂き、それを踏まえて、事務局で改訂の素案をまとめ、本日はそれを検討するということになる。この後、パブリックコメント等にも入るのだが、その手前の委員会になるので、ぜひ改めて忌憚のないご意見を頂き、より良い素案になるようにしていきたいと思う。ぜひ皆様のご協力をお願いしたい。よろしくお願いします。

### 3. 議 事

#### （1）立地適正化計画の素案について（説明：事務局）

##### ～パート 1 改定の概要について説明～

- 委員：1 つ教えていただきたい。資料の 3、4 ページの生活利便性評価で、路線バスのバス停から 300m というのは歩ける距離ということだと思うが、その他の施設は半径 800m。どのような基準なのか。
- 事務局：徒歩利用圏内は、一般的に 800m から 1.2 km とされている。その中でも一番短い 800m としている。
- 委員長：商業施設などは、そこが目的地になるのだが、バス停は目的地ではなく、別な場所に行くための中継地点となり考え方が違うため、半径が異なっている。ちなみに不動産業界では、徒歩 1 分は 80m。直線で行けるわけではないのでざっくりだが、800m というとは徒歩 10 分の計算になる。
- 委員：カバー率はどのように求めているのか。
- 事務局：～カバー率についてスクリーンにて説明～
- 委員：当初カバー率と今回のカバー率の比較は、令和 2 年と現在の人口を見ているのか。
- 事務局：当初カバー率は、平成 27 年の国勢調査の結果、今回のカバー率は令和 2 年の国勢調査結果を使用している。

○委員：阿見町全体としてはカバー率が下がっていても、3市街地では上がっていたり、全体としては上がっているように見えても、市街地によっては下がっていたりするということか。

→事務局：その通り。

○委員長：私からもお話をさせていただく。このカバー率は人口がどこにいるのか、施設がどこにあるのかということ。人口が外側に張り付いてしまうとカバー率が下がってしまう。カバー率が高かったとしても、市街地内の施設の移転やなくなるようなことがあると下がる。この中で増減はあるが、バス路線やバス停が廃止されるなどの影響もあるのではないかと。事務局、いかがか。

→事務局：公共交通については、バス停やバス路線の見直しがあり、阿見市街地では減少が見られた。一方、荒川沖市街地や阿見吉原市街地は新設が見られ、上昇した。

○委員長：6ページに、吉原市街地では、全ての生活利便性が確保されている区域は見られないとなっているが、これはおそらく、人口は増えているが、いろんな施設がまだ張り付いていないため、これから育てていく必要があるという趣旨。この現状を踏まえて、立地適正化計画などでは、どのように対応していくのかという前提条件。事実関係や資料の見方などで何かご意見等あるか。

○委員：確認をお願いしたい。カバー率を算出するにあたり、それぞれのデータはいつ時点のものか。

→事務局：施設の立地状況については令和7年6月、人口密度は令和2年の国勢調査の値を使用している。

○委員：国勢調査の年なので仕方ないことかもしれないが、現状とこの数値は乖離がある可能性があるということか。

→事務局：その通り。

○委員長：この250mメッシュの人口というのも、実は按分で算出しており、このメッシュにはこれぐらいいるはずだということ。ミリ単位で正確かと言われると、そういうわけではない。ある手法に従って計算式で出しているため、そこでも多少の誤差がある。そういう誤差を含んでいる検討であるのご理解頂ければと思う。

#### (1) 立地適正化計画の素案について（説明：事務局）

～パート2 都市機能誘導区域及び居住誘導区域、誘導施設の見直しについて説明～

○委員：3つほど質問がある。1つは吉原をどう扱いたいのかが見えない。最終的にはDID地区でありませんでした、誘導区域にしませんとなっているが、なぜ取り扱ったのか。その辺りの事情が見えない計画書なのだが、何が言いたいのか。

→事務局：吉原市街地は市街化区域であり、立地適正化計画としては都市機能や居住を誘導していく区域として検討すべき市街地になっている。その中で、先ほど説明をした通り、人口の集中状況や都市機能の集積状況を勘案し、誘導区域には含まない方針とした。一方で、

茨城県の施工により、土地区画整理事業が行われ、基盤整備等が整った市街地になっているので、立地適正化計画で考慮すべき市街地というより、都市計画としてできることをしていく市街地と考えている。立地企業等まで既に決まっている。

○委員：要は、この計画の中で触ってはみたが、今回の中には含まれませんと言う経緯を含めて報告しました、という理解でいいか。

→事務局：はい。吉原市街地は検討の候補にあがる市街地になるので、同様に分析を行った結果、誘導区域には含まないということ。

○委員：続いて、私が分かっていないのだろうと思うが、立地適正化計画とは、必要な資源を寄せるための話なのか。素案の45～46ページの市街地機能（役割）の整理で、阿見市街地は全ての世代が暮らしやすい街、荒川沖市街地は子育て層に向けた便利で安全な街、阿見吉原市街地は居住一体となった働き方ができる街と書いてある。似通った施設を寄せていく為の計画なのか。普通は人がいると、人に対して施設がついてくる。施設に対して街のあり方を検討するというのはナチュラルに聞こえるのだが、この話はひたすら建物は、という話に集約されている。そのような理解でいいのか。

→事務局：立地適正化計画の趣旨としては、都市計画は、従来は外に広がって行く計画なのだが、人口が減っていく中で、コンパクトに集約をしていかなければならないということが前提としてある。先ほどカバー率の話や寄せるというがあったが、建物というよりも都市機能と言われる、買い物や福祉サービスを受けるなどの機能を、人口が減っていく中で、使いやすいところにまとめていこう、誘導していこうということが計画の趣旨。

○委員：3つ目は、この委員会は誰がこの案を出して、私たちは何をすればいいのかが見えない。一方的にお話をされて、私たちに意見を求めると言われても、何の意見を求めているのか。そもそもこのコンセプトは、阿見町で決めたのか、コンサルで決めたか、誰が決めたのか見えない。言っていることはその通り。でも、誰のためなのか、最終的にこれを持って行くところはどこなのかという明確な方針や、誰かの想いが全然見えないまま、話がどんどん進む。システムティックにまとめて、これが適正化と言って、そうですねと言えればいい会議と解釈すれば一番いいのか。

→事務局：先ほどの説明で、都市機能のカバー率など数値的な話が細かく出てきたのだが、どんなことをしたいのか、何がしたいのかというのは、48ページに書いてある。目指すべき方向としては、暮らしを支えるために拠点を作り、連携して利便性向上を図りましょうということが、今回の基本方針となり、令和2年度に策定した時から変わらない。これは町の方針として定めたもので、その想定するまちづくりの施策としてこんなことをやっていきましょうということを示していく。この方針や施策等に基づいて、現在の数値的な状況や区域の設定について整理したのが、先ほどまで説明した内容。誘導区域の設定を行い、その中で施設などの機能を誘導していこうという考え方の建てつけになっている。

○委員：建てつけ的にはそのコンセンサスがあり、その下部組織としてこの委員会があり、そこでこのプランを押し込めていくというイメージか。一見、形的には考えているようにみえるが、全国一緒のコンパクトシティプランを阿見町に押し当て、これでいいですね、と

いう日本語にしか聞こえない。その辺りが腑に落ちない。私たちを集めて聞きたい事は何なのか。同意すればいいのか、それともそれぞれの立場から、この誘導区域はこのままだが、プラスアルファの意見を求めたいのかなど、そういったものが全然見えない。私たちの立ち位置を教えてほしい。

→事務局：この計画は、当初計画策定時から策定委員会を開催し、策定させていただいている。冒頭にお話させていただいたが、まず事務局側で一定の構想案を町の内部の調整会議等を経て策定している状況で、ここからブラッシュアップし、さらに我々が気づかないところなどを、この委員会で忌憚のないご意見をいただき、実用的な、この計画がしっかりと実行できる最終的な計画を策定するために、この策定委員会は設置しているという趣旨。それぞれ各分野の専門的な方から、色々な意見をいただき、それを最終的な案に押し込みたいということで委員会を実施させていただいている。

○委員：では、特に事務局として、こういうところは全力を尽くしたが、こういうところはご意見をいただきたいという点を私は聞きたい。

○委員長：おそらくこの素案というのは、阿見町として、あるいは都市計画課においての問題。現状での問題意識を踏まえ、少子高齢化社会でこれからなかなか予算の成長は見込めない中で、限られた予算、限られたリソースを、いかに効率的に反映させるか。町がまばらになり、予算を投入しても効率的に効果が見られないということがないように、集中して都市を育てていくという意図に基づいた時に、都市計画課としては、こういう案でいきたいという素案が出てきて、この委員会としては、私はもっとこうした方がいいのではないかという意見を言っていていただき、それを事務局としてできる限り盛り込み、ブラッシュアップするということになると思う。どこの委員会もそうだが、委員会で出た意見が全部盛り込めるかは分からない。出た意見にも矛盾があることもある。すべて反映できますということではできないかもしれないが、基本的にはそういうこと。ここはもう少しこのようにしたらどうかというようなことを、ご指摘、ご意見いただければと思う。その上で、事務局にお伝えしたいのは、先ほど委員からお話があったが、事務局としてはどこのご意見が欲しいのか。やっていく上で、迷いや悩み、ポイントなどがあれば、事務局も忌憚なくお話いただきたい。

○委員：例えば阿見市街地ならば、高齢者施設はこのまま続行。高齢化が進むのでこの状態は外せないとか、荒川沖市街地ならば、子育て支援機能を増やした方が良くてそれに対して高齢化施設を伸ばさないようにするなど、もう少し具体的な話なのではないかといつも思うのだが、寄せました、寄せる予定です、という流れで、この委員会はとてもやりづらい。みんながそれぞれのところに住んでいて、私たちはこのように思っていて、この地区はどうあるべきかのアドバンスや、代表者に意見を求めるのならばわかるのだが、ここに寄せました、寄せますでは、誰も何も答えようがない委員会で、すごく困る。報告ではなく、気持ちや想いなどを、そちらからもお話していただきたいし、こちらからもその上でならば言えるのではないかと思う。その辺いかがか。

○委員長：今日の素案もその裏側には意図があり、こうしたいという思いがあり、素案という形になっていると思う。そこに至るまでの経緯もご説明いただけると、もう少しわかりやすいのではないかと思う。

→事務局：この委員会では、お示ししているポイント 1 から 4 の順で説明させていただいている。改定の大きな趣旨としては、この立地適正化計画がおおむね 5 年経ち、状況の変化を更新することと、今回大事にしたいところは、防災指針になります。こちらは新たに追加するものであり、今回初めてハザード情報の分析等させていただいた。内部の調整会議でも、この防災指針について議論する機会があり、そこで揉んだ結果をこの後ご説明させていただく。防災指針の方針等については本会議で初出しになる。既存の計画から新しく追加されたものなので、この短期間の中でご意見等をいただくことは大変なお願いになるかもしれないが、ご質問等いただけるとありがたい。

○委員：その前まではこのままで大丈夫なのか。あまりにも綺麗すぎて、そうなんですかという感じがする。

→事務局：綺麗すぎるというのは、我々も国からの方針や手引きなどがある程度示された中で、こういった分析と判断をしているからだと思う。

○委員：これに同意できるのか。この計画通りなのか。

○委員：要は住民の方を誘導しなければいけないということなので、非常に難しい話。計画は確かにできているが、実効性はどうなのかが難しいと思っている。5 年経って、評価はこの人口カバー率というもののだけでおそらく出されると思うのだが、実際 5 年前に作られた計画に基づき、この 5 年間に実行されたことはあるのか。どういったことが状況として分析され、例えば 5 年間やってみたけれども、なかなかうまくいかなかったから、今回はこれを少し変えて、次はこういう計画にしませんか、というような話にさせていただけると、多分分かりやすいような気もする。

→事務局：前回の会議でおおむね 5 年経過した時点の評価結果を報告している。各施策や指標の評価、例えば空き家バンクの利活用件数についてはこのような状況です、といった報告をさせていただいている。また、都市機能の誘導についても、特に荒川本郷地区では人口が集中しており、人口 5 万人を超え市制施行を目指しているが、町の町有地を民間業者の方に売却し、宅地として活用していただいて、宅地開発をしている。この 5 年の間でも人口や都市機能を集約するという施策等は行っている。また、この立地適正化計画は 20 年という長い計画の中での 5 年目。個人的には国の指針としてどうなのかと思うところはあるが、国勢調査が令和 2 年にあり、この計画が令和 7 年で、計画が策定したタイミングの国勢調査の人口を載せるのはどうなのか県にも確認したのだが、国からの方針ということ。都市計画課としてはまちづくり、人口の集約、さらには都市機能の集約を目指す。人口が張り付けばそれだけ施設がつくので、人口の伸びに重点を置き、町の町有地として UR 都市機構から受け継いだ土地があるので、それを活用しながら行っている。この現計画の居住誘導の施策としては、順調に進んでいるのではないかと考えている。

○委員：わかった気がする。教えていただきたいことがある。この 3 市街地の住民の人数と年代構成をいただきたい。阿見市街地には 5 万人のうち何万人が住んでいて、高齢化率はどのくらいなのか、荒川本郷地区は何万人住んでいて、その中に子どもがどのくらいいるのか。ベースが 1 つあれば理解しやすくなるのではないか。それがないので、いつまで経っ

ても建物ありき、場所ありきになってしまう。会議としてはここで集約されて終わると思うが、最初のデータのところに、令和2年の結果で構わないので、3市街地のデータを入れていただけないか。そうすれば理解しやすくなる。

2市街地に5万人のうち3万人が居住していて、子どもが多いのがこの地区、高齢者が多いのがこの地区と書いてあれば、それだけで納得する部分もあると思う。

→事務局：貴重なご意見をいただいたので、データの記載について検討させていただく。

○委員長：データはあると思う。今のディスカッションの中の言葉、誘導というのは都市計画用語で、都市計画のやり方、手法。都市計画を実現するためのやり方としては3つあり、規制と誘導と事業がある。規制は制限をかけるということ。それにより、小学校の近くに工場が立地するとか、良からぬものが立地することを排除するというやり方。事業というのは市町村が積極的に金を出して、ものを作る、整備するというやり方。誘導というのはその中間くらいの話。規制を少し緩和し、建物を建てやすくする。他でこのような用途の建物を建てる場合は、むやみに大きいものを建ててはいけないということがあるのだが、それを少し緩和して、効率的な大きなものを建てて、商業地として立地しやすくする、というように条件を下げて、民間の力を借りて集積、参入を促す。言い方は悪いが、餌をまいて、事業者やそこに入ってくる方々を待つようなことを誘導と言っている。それに似た言葉として誘致があると思うが、誘致と誘導は少し違う。その辺りご理解いただきながら話を聞いていただけるといいのではないかと思う。それに関連して質問なのだが、この誘導区域で、この5年間、具体的にいろんな施設を誘致するというような施策は阿見町ではあったのか。

→事務局：具体的な誘致ではないが、荒川本郷地区については、荒川本郷のまちづくり方針を定めている。住宅ゾーンや商業ゾーンというものをエリア分けし、まちづくりをしている。その方針に合った事業者に町有地を公募にかけ処分し、民間事業者からプランをいただき、審査をするなど行っている。最近では、カインズやベイシアなどが土地区画整理事業によって立地した。先ほど委員長から、規制と誘導と事業のお話があったが、立地適正化計画ができてから、この計画を活用して荒川本郷地区内で、都市再生整備事業として、道路など色々なインフラ等の整備をしているので、この計画があるからこそ実施できるような事業等も並行して進めている状況。

○委員長：一般的な日本語の誘導というと、いかにも呼び寄せているイメージがあるが、都市計画の中の誘導はそこまで積極的に行う話ではない。先日、別の自治体の方からも、立地適正化計画の誘導は10年くらいでは結果が出ないという話があった。首を長くして見ていかないといけない手法だと思う。

○委員：皆さんの持っている情報量と私たちの持っている情報量が全然違うということがよくわかった。アセスメントが何も書いていないので、とても読みにくいのだということに気が付いた。阿見町の特徴として、立地適正化計画といってもマンションがたくさん立地しているということでもなく、一軒家が広がる阿見町の特徴を捉えた適正化計画。コンパクトシティと言っても、みんなそれぞれが家を建てる阿見町でどうするのかということがあるので、そのような前振りのものをちょっと書いていただけるといいのではないか。600

世帯、千人単位のマンションなど阿見には建たないと思う。一軒家が広がる阿見町でのコンパクトシティは、どのサイズでどの程度のものと思っているのかなどをちょっと書いてもらいたい。

○委員長：阿見町にとっての立地適正化計画、コンパクトシティとはということ。なかなか細かく書けないと思う。ざっくりでもいいので現状分析を行い、このような方針という書き方がよいのではないか。

→事務局：もう一度、これまでの経緯等を含め、検討させていただく。

○委員：当初計画の際の会議もこんな感じだった気がする。変わった時点のものが出されてなければ、私たちは聞いて帰るだけになってしまう。前回は吉原市街地について議論したが、載っていない。この計画に入っていなければ載せる必要もないと思うが。

○委員：吉原市街地の問題は、居住誘導区域の国からの方針の構造の都合上、そうならざるを得ないということが理解できた。市街地としてこれから発展する可能性があるところではあるが、立地適正化計画上の居住誘導区域の設定の仕方は、開発がある程度終わった市街地でないと、この居住誘導区域にならないということ。おそらくそれが、私を含め専門外の人間だと理解できない。なぜこれから市街地開発しようとしているところが入っていないのだろうというのが、ずっと疑問として付きまとってしまうのではないかと思った。阿見町の立地適正化計画に、もう少し居住誘導区域のコンセプトをわかりやすく、こういうものはなり得るが、設定の方針上、こういうものはどうしても対象にならないという言い方はわからないが、それを分かりやすくしていただけると良いのではないかという気がした。

→事務局：立地適正化計画が一般的になじみのない言葉だと言うのは、我々担当課としても認識している。ご意見いただいた件については、分かりやすいような表現を検討しながら、考えていきたい。

○委員長：この中では、立地適正化計画ではこうなのだが、吉原市街地については他の計画においてこのように扱うというような、関連の計画との関係なども丁寧に書いていただけるといいのではないかと思う。

○委員：資料の 17 ページの確認なのだが、●から▲になったところが 5 か所ある。それがどの施設なのか確認したい。

→事務局：まず、医療機能の診療所・クリニックの役場周辺地区については、ぎぼクリニック。児童館・児童センターの 125 号バイパス沿道地区では、阿見小学校の放課後児童クラブ、本郷地区は本郷小学校の放課後児童クラブをカウントしている。小規模多機能型施設については、125 号バイパス沿道地区は小規模多機能型居宅介護のすみれ、本郷地区は小規模多機能型看護のさくらすをカウントしている。

○委員：保育機能の子育て支援センターというのは、(仮称)子育て支援センターのことではないのか。

→事務局：中郷の子育て支援センター。現時点で開業していないものはカウントしていない。

#### (1) 立地適正化計画の素案について(説明：事務局)

～パート３ 防災まちづくりの方針及び施策について説明～

○委員長：防災指針は国の方針により追加してくださいということ。防災指針の趣旨など、事務局に解説をお願いしたい。

→事務局：防災指針の追加については、近年、災害が激甚化しているという背景があり、都市再生特別措置法という、立地適正化計画の根拠法が改正されている。具体的には、今回阿見町でも居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めているが、居住誘導区域の中に、いわゆる災害のハザードエリア、河川による災害のエリアや浸水想定区域と言われるもの、土砂災害の特別警戒区域などが、居住誘導区域の中に含まれている事例が、全国で確認されたということがある。原則そういった区域は、居住誘導区域から除外することが、国交省から示されたというのが大きな背景。だが、どうしても入れざるを得ない地区もある。例えば都内の江東区は、ほとんどが浸水想定区域だが、市街地が形成されており、人が暮らしているところについては、入れざるを得ない。この近傍でも、例えば常総市は鬼怒川の水害で市街地全体が浸水したが、やはり庁舎や市街地があり、生活の場として重要だということがある。そういう場所を居住誘導区域にする時に、どのように災害に備えておくのか方法を示しておこうと言うのが、防災指針で定める事項。防災指針としては、市街地のうち居住誘導区域について、どんな災害があるのか、それによってどういう課題があるのか、それに対してどういう方策をとるのかを示すということになっている。

○委員長：ありがとうございました。東京の霞が関あたりで考えると、災害があるところは、誘導区域にしたらもったいない、よろしくないのではないか、だからそこを外しましょうという方針が出るのだが、残念ながら災害の多い日本の国土の中で、絶対にここは災害がないところを出していくと、人が住む場所がなくなってしまう。そうすると、どうしても国で一律に何かしましょうではなく、現地の状況に応じて、ここはこうだからこういう風にしていこう、若干リスクがあるかもしれないが、こういう工夫をしたらいいのではないか、ということをして、個別に市町村の状況に合わせて議論し、その方針を定めてくださいという趣旨だと思っている。だからこそ、阿見町としてはこのような指針を出してくれたのだが、皆さんが日頃関わりのある中で、ここはどうなのかというご意見をいただければと思う。それは現地、地元でないとわからないことだと思うので、ぜひお願いしたい。

○委員長：内水氾濫について、都市に降った雨がよく排水できず、水たまりになってしまう。例えばアンダーパスや窪地に水が溜まってしまって、そこに人が嵌り、最悪溺死してしまう。あるいは車が水没してしまう。そういったことはあるが、その内水判断については、今回はカバーされているのか。

→事務局：内水については、現在未指定となっている。

○委員長：検討対象であるが、間に合っていないので、今回未指定ということ。日本全国どこでもそうなのだが、市街地になると、どうしてもうまく排水できず、大きな水たまりができてしまうということがある。できれば早急に、都市計画課だけの問題ではないが、前進すると良い。

○委員：防災指針のところで、変えられるか分からないが、個人的に気になることとしては、災害が起きたときの避難先だけでなく、例えば阿見町の特徴であれば、大きな病院がある



と思うのだが、そういうところと被災した時に連携することなどを方針に入れられたら、阿見町関係者と阿見町の勤務者としては安心だと考えた。医療との連携のような話を、立地適正化計画の防災指針に入れることは可能性としてないのか。また、大学は、大学の土地なのだが、マンホールトイレなどを作り、災害対策をしている。例えば工場でもいいし、私立ではない学校など、大きな施設と避難所の連携という話の観点を入れても、阿見町の強みが出るのではないか。庁内に大学が2か所あるので、考えてもいいのでは。

→事務局：具体的な施策として、今回お示ししていないが、スライドの25ページにあるように、防災の担当部署の作成する計画とは連携や整合を取っていく。この地域防災計画の中に、町内の各事業者や大学等との連携を行うという内容も組み込まれている。ここからさらに具体的な施策として防災指針の中に入れていくということは検討の余地はあると思う。

○委員長：細かいことなのだが、21ページの課題に、リスクコミュニケーションの充実を図る必要があるとある。あるいは24ページの最後にリスクコミュニケーションの啓発がある。リスクコミュニケーションは、それ自体が目的ではなく、何か目的を達成するための手段。多分この場合は、地域の方々の自助や共助を高めるためのリスクコミュニケーション、あるいは防災意識と言い換えてもいいかもしれないが、そういう意図だと思うので、目的を書いた方がいいのではないか。そのためにリスクディスコミュニケーションをやります、という方が良い。自助共助という話では、先程、大学の施設と連携するというような話もあったのだが、大学生というマンパワーも地域資源。先生方をお願いなのだが、そういう地域に潜在しているマンパワー、あるいは事業所に勤めている方々にもお力添えいただくなども、盛り込めたらいい。今、こうしてくださいと言うのはなかなか出ないと思うので、準備していただき、盛り込んでいただければと思う。

## (2) パブリックコメント等の実施について（説明：事務局）

質問なし

## 4. その他

## 5. 閉 会

以上