

議事録

審議会等名	令和6年度第2回つくばみらい市都市計画審議会
開催日	令和6年12月17日(火)
開催場所	つくばみらい市役所 伊奈庁舎3階 大会議室
出席者	<p>出席委員 中山雅史会長 鐘ヶ江礼生奈委員、岡本昌弘委員、飯村裕一委員、 根岸静江委員、飯島宣昭委員、 坂田清委員、藤平裕美委員、水越賢一委員、 海老原貞夫委員、前島一也氏(矢川春樹委員代理)、 松本隆弘氏(栗林俊一委員代理)</p> <p>欠席委員 八木岡京子委員</p> <p>事務局 都市建設部：飯泉部長 都市計画課：野口課長、藤倉課長補佐、吉田係長、 細田主事 プロジェクト推進課：飯泉課長、丹市街地整備推進監、 笠見課長補佐、伊東係長 茨城県 立地整備課：プロジェクト推進室室長補佐(技術 総括)根本様、主任 中根様</p> <p>傍聴人 なし</p>
議題	<p>【審議事項】 (1) つくばみらい都市計画 地区計画の変更について (つくばみらい福岡地区)</p> <p>【報告事項】 (1) 新住宅地開発事業について</p>
議事概要	<p>1 開会 2 任命状交付 3 あいさつ 4 議事</p> <p>【審議事項】 (1) つくばみらい都市計画 地区計画の変更について (つくばみらい福岡地区)</p> <p>①福岡地区の位置づけについて つくばみらい市都市計画マスタープランの中で、今回の福岡地区は、 地域の活力を高める産業・商業・業務系基盤の整備として、福岡地区 における工業系土地利用の拡充を位置づけている。</p> <p>②つくばみらい福岡地区について 地区計画の変更を行う地区は、茨城県が事業主体となり整備された 「圏央道インターパークつくばみらい」(つくばみらい福岡地区)と</p>

なり、面積約70.7ヘクタールの地区となる。つくばみらい福岡地区地区計画の土地利用の方針では、誘致施設Aは、面積約3.4haで、研究所、研究開発型工場、事務所、その他生産・物流系の業務施設など、近隣の住居環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務ゾーンの形成を図ることと定めている。

③地区計画変更案について

変更の経緯は、圏央道インターパークつくばみらいの全区画の分譲が完了し、産業拠点としての土地利用が明らかになり、今後は立地企業による操業開始に向けた具体的な建設計画の検討が進められている状況であることから、地区計画を見直すことにより、自然・田園環境の維持・共存と、立地企業の操業環境や居住環境の調和を図り、より効果的かつ合理的な土地利用を図ることを目的としている。

変更点①は、居住環境との調和のための制限の追加となり、「住居地域との境界から20mの後退部分は、緑化を推進」という内容を、「植樹された緑地帯の設置」に変更し、植樹を義務化するもの。これまで隣接するつくば市側住居地域への配慮として、境界から立地企業の外壁等の面までの距離は、20m以上とし、緑化を推進するとしていた。一方で、つくば市側住居地域では、宅地分譲が進み、「つくば市立みどりの南小中学校」や「みどりのプール」などの文教施設が新設し、まちづくりが急速に進捗している状況であることから、居住環境との更なる調和を図るための変更である。

変更点②は、企業の操業環境との調和のための制限の緩和となり、原動機を使用する工場の作業場面積が150㎡を超える建築物は、建築してはならないという内容を、作業場の面積要件を「削除」するもの。この変更により、新たな産業拠点として、周辺の居住環境と調和しながら、更なる産業の活性化が図られ、産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図るための変更である。

④住民説明会について

説明会は、2回開催させていただき、1回目は、令和6年8月4日の日曜日、午前10時から、谷和原庁舎2階会議室で開催した。2回目は、同日、午後2時から、つくば市の今年4月にオープンした「みどりのプール」の大会議室を借用し、開催した。

⑤条例に基づく原案の縦覧について

「つくばみらい市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第2条に基づき、令和6年8月6日から19日までの2週間、原案の縦覧を行い、1名の方から1件の意見をいただいた。意見の内容は、「用途制限から作業場の面積要件を削除することで特定工場に該当する大規模工場も立地対象となるのではないか。工場稼働により周辺住居の騒音

振動環境に変化が生じないこと。」とのご意見であったことから、工場稼働後の騒音振動のシミュレーション結果や周辺住居の騒音振動環境に変化が生じないことを意見書の提出者に、説明した結果、ご理解をいただくことができた。

⑥都市計画法第17条に基づく案の縦覧について

縦覧期間は、令和6年11月1日から15日までの期間で実施し、意見書の提出はなかった。

⑦都市計画変更スケジュール

第1回都市計画審議会を今年の5月に開催し地区計画変更の諮問をさせていただいた。8月に住民説明会、条例に基づく原案の縦覧、11月に都市計画法に基づく案の縦覧を行い、住民の皆様のご理解をいただきながら、手続きを進めてきた。

今回の審議会後、12月下旬より茨城県との協議を行い、年明け1月には都市計画の決定を行っていきたいと考えている。

(質疑) 委員：住民は福岡工業団地を1期、2期と区別することなく、1つの工業団地として考えている。これから地域住民との関係が出てくると思うので1つの協議会を作って、工業団地のあり方や運営方法などを地域住民と一緒に考えていただきたいがどう考えているか。

(回答) 事務局：福岡工業団地1期地区は立地企業の皆様で協議会を作られている。今回の2期地区も立地企業と話をさせていただいて、協議会に参加していただけるように進めていきたいと考えている。

(質疑) 委員：3点質問させていただく。

(1) 原動機を使用する工場で作業場面積が150㎡を超える建築物は建築してはならないとしていた作業場の面積要件を削除した理由を教えてください。

(2) 緑化されたエリアが誘致施設Aのつくば市に面した箇所のみ理由を教えてください。

(3) 騒音・振動のシミュレーションを行ったとのことだが、業種によって発生する騒音・振動が異なると思うが、どのようなシミュレーションを行ったのか教えてください。

(回答) 事務局：3点について回答させていただく。

(1) 150㎡の作業場面積がかなり厳しい規制であり、活発な企業活動を促進するため、周辺環境への影響がない範囲で必要最小限の規制緩和をするもの。

(2) 緑地帯は誘致施設Aだけでなく、事業用地全体の外周に整備

する計画であるが、誘致施設Aはつくば市の住居地域と隣接していることから、植樹された幅員20mの緑地の設置を義務化している。

(3) 立地企業が既に決定していることから、建設予定の工場と同規模の既存工場において騒音・振動の測定を行い、シミュレーションを実施している。

会長：この案件につきましては、第1回都市計画審議会で諮問を受けた案件であるため、当審議会としての答申を出す必要がある。特に異議や修正の意見はないため、「原案のとおり」と答申することよろしいか。

委員：異議なし。

会長：それでは、ただ今、決定したとおり、都市計画審議会の答申とする。また、市長への答申については、私が責任をもって提出するということよろしいか。

委員：異議なし。

【報告事項】

(1) 新住宅地開発事業について

①概要

事業名称は、「みらい平東地区 土地区画整理事業」となり、事業主体は、地権者で組織する土地区画整理組合での施行を予定している。事業の目的は、区画整理事業により良好な住宅地の整備を図ることとしており、事業面積は、約19haとなる。

②これまでの経過について

6月の第1回地権者説明会の開催以降、地元地権者の代表で組織する「代表者会」を中心に検討を進めており、これまでに代表者会を4回、地権者説明会を3回開催するなど、事業化に向けた検討を進めている。8月から10月にかけて、代表者会において公募を行い、経験やノウハウを有する民間企業を事業協力者に決定した。公募にあたっては、地権者の代表と技術的援助要請を受けた市職員によって組織する「事業協力者選定委員会」の審査を経て、地権者説明会において決定された。また、今月15日には、9割を超える地権者から事業に対する同意をいただき、事業の具体的な検討を進め、組合設立を目的とする土地区画整理組合設立準備会が設立された。

市としても、農林をはじめとする関係機関との協議や現況測量、地区界測量を行ってきた。

③準備会の設置について

今月15日に、土地区画整理組合の設立を目的とし、事業化に向けた

	<p>具体的な検討を進めるための地権者組織となる「みらい平東地区土地 区画整理組合設立準備会」が設立された。設立総会には、委任状での 出席者も含め、71人の地権者に出席いただいた。当該準備会を設立 するために取得した仮同意の取得状況は、11月27日時点では権利 者90人中、76人から回収し、仮同意率は84%であったが、12 月15日の準備会設立時点では、9割を超える仮同意率となってい る。また、公募により決定した事業協力者は、株式会社大本組と大和 測量株式会社による企業体となる。代表企業となる大本組は、総合建 設業の会社であり、調査設計業務、工事一括施工、保留地の購入・販 売を行う予定となる。構成企業となる大和測量は、都市計画コンサル タントの会社であり、調査設計業務、準備会事務局運営を行う予定と なる。</p> <p>④今後のスケジュール（予定） 本事業予定地は現在市街化調整区域となっており、事業の実施にあた り、令和7年度の都市計画決定を目指し進めている。都市計画決定が 必要な内容として、市決定となるものが、「用途地域」、「土地区画整 理事業」、「地区計画」となり、県決定となるものが、「区域区分」、 「下水道区域」となる。</p> <p>（質疑）委員： 今回の事業はどのような手法で進めていくのか。 （回答）事務局： 今回の事業は土地区画整理事業で進めていく予定で ある。 （質疑）委員： 事業協力者の(株)大本組はどこにある会社なのか。 （回答）事務局： (株)大本組は本店が岡山県、本社が東京都にある総 合建設業の企業である。 （質疑）委員： 事業協力者の公募の際に、地元の企業も参加されたの か。 （回答）事務局： 地元の企業にも問い合わせ等はいただいたが、参加 はいただけなかった。</p> <p>5 その他 6 閉会</p>
<p>そ の 他</p>	<p>配付資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会議次第 ・ 資料1 つくばみらい都市計画 地区計画の変更について (つくばみらい福岡地区) ・ 資料2 新住宅地開発事業について ・ その他資料 つくばみらい市都市計画審議会委員名簿 つくばみらい市都市計画審議会条例