

審議会等名	令和６年度第３回つくばみらい市都市計画審議会
開催日	令和７年３月２５日（火）
開催場所	つくばみらい市役所 伊奈庁舎２階 会議室１、２
出席者	出席委員 鐘ヶ江礼生奈委員、岡本昌弘委員、飯村裕一委員、 飯島宣昭委員、坂田清委員、藤平裕美委員、 八木岡京子委員、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） 欠席委員 中山雅史会長、根岸静江委員 事務局 小田川市長 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 取手地方広域下水道組合 水再生課：宮田課長補佐、 渡辺係長 傍聴人 ２名
議題	【審議事項】 ・諮問第２号 つくばみらい都市計画区域区分の変更について ・諮問第３号 つくばみらい都市計画土地区画整理事業の決定について ・諮問第４号 つくばみらい都市計画用途地域の変更について ・諮問第５号 つくばみらい都市計画地区計画の決定について ・諮問第６号 取手都市計画及びつくばみらい都市計画下水道の変更について
議事概要	１ 開会 ２ あいさつ ３ 議事 【審議事項】 ・諮問第２号 つくばみらい都市計画区域区分の変更について ・諮問第３号 つくばみらい都市計画土地区画整理事業の決定について ・諮問第４号 つくばみらい都市計画用途地域の変更について ・諮問第５号 つくばみらい都市計画地区計画の決定について ・諮問第６号 取手都市計画及びつくばみらい都市計画下水道の変更について

【諮問理由】

都市計画法第18条第1項及び同条第19条第1項の規定に基づき、つくばみらい市都市計画審議会にお諮りするもの。

- ・みらい平駅周辺市街地における人口増加や居住誘導への対応を目指し、住宅地を中心とした新たな市街地の形成を図るため、本案のとおり『区域区分の変更』、『用途地域の変更』、『地区計画の決定』を行い、本都市計画区域の計画的な市街化を図るもの。
- ・近接する伊奈東市街地地域との連携強化を図りながら、周辺の自然環境や田園環境と調和した、ゆとりある街並み景観に配慮した良好な住宅地の形成を目指し、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図るため、本案のとおり『土地区画整理事業の決定』を行い、本都市計画区域の計画的な市街化を図るもの。
- ・都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与すると共に、利根川水系をはじめとする公共水域の水質の保全および住民の生活環境の改善を図るため、本案のとおり『下水道の変更』を行うもの。

【説明内容】

1.（仮称）みらい平東地区について

みらい平地区では、計画的な土地利用の誘導により、人口の社会的増加が続いている中、今後、福岡工業団地への企業立地やつくばみらいスマートインターチェンジの開通及び周辺開発に伴う雇用創出により、新たな転入者の受け皿が必要と見込まれている状況です。こうした状況を踏まえ、みらいにつながる好循環なまちの推進に向け、みらい平地区を中心とした子育て世代の賑わいを市内全域に拡大するため、みらい平駅周辺区域において、伊奈東市街地と一体となる住宅地の形成を図ることを目的として、都市計画の変更を行うもの。

これまで関係機関との協議や測量などを行い、事業化に向けた準備を行ってきたが、関係機関との協議が整ったため、今回（仮称）みらい平東地区の都市計画の変更を行うもの。

2. 上位関連計画による位置付け

つくばみらい市都市計画マスタープランにおける丘陵地域の地域別構想では、（仮称）みらい平東地区は、新住宅地形成地域と一般住宅地の拡大検討地に位置付けられており、「人口増加や居住誘導に対応するため、伊奈東市街地との一体化を念頭に、駅を中心とした市街地の拡大検討を行う」場所として位置づけられている。

みらい平駅周辺市街地は人口受入れのための用地がなく、今後、福岡工業団地への企業立地やスマートインターチェンジの開通及び周辺開発に伴う雇用創出により、新たな転入者の受け皿が必要と見込まれていることから、この住宅需要に対応するため、また、みらいにつながる好循環なまちの推進に向け、みらい平地区を中心とした子育て世

代の賑わいを市内全域に拡大するため、みらい平駅周辺市街地で、伊奈東市街地と一体となる住宅地の形成を図ることを目的としている。

3. (仮称) みらい平東地区の位置について

つくばみらい市は茨城県の南部に位置しており、(仮称) みらい平東地区は、市のほぼ中心に位置している。

本地区の東側は既存の伊奈東市街化区域に接しており、地区の南側は地区幹線3号線に接した場所である。また、南西側は、令和6年6月に開通した都市計画道路小張・南太田線に接する地区である。今回、市街化区域へ編入する面積は約20.1haで、そのうち、約19.1haで土地区画整理事業の施行を予定している。

4. 都市計画手続きを行う案件

都市計画の決定・変更を行う案件は、県決定として、区域区分の変更、下水道の変更の2案件となる。

市決定となる案件は、土地区画整理事業の決定、用途地域の変更、地区計画の決定の3案件となる。

5. 区域区分の変更 (県決定)

区域区分の変更を行う区域の面積は約20.1haである。

西側から北側が現状農業用として使用されている道路を区域境としており、北東側は、大池を区域境としている。東側は字界や道路界を区域境としており、南側は地区幹線3号と都市計画道路小張・南太田線を区域境としている。

6. 土地区画整理事業の決定 (市決定)

土地区画整理事業の名称は、(仮称) みらい平東地区土地区画整理事業、面積は約19.1haである。地区幹線3号の道路は、すでに整備が完了していることから、地区幹線3号を除く約19.1haで土地区画整理事業を行う。

7. 用途地域の変更 (市決定)

用途地域を変更する面積は、約20.1haである。

用途地域は、第一種低層住居専用地域とし、1、2階を中心とした低層住宅の良好な住環境を保護する地域に指定する。建蔽率は40%以下、容積率は80%以下、建築物の高さの限度は10mとし、土地区画整理事業により都市基盤及び宅地の整備を図り、住宅地を中心とした新たな市街地の形成を図る。

8. 地区計画の決定 (市決定)

地区計画を決定する区域の面積は約20.1haである。

(仮称) みらい平東地区は、適切な土地利用の規制・誘導により、みらい平駅に近接する利便性をいかし、隣接する伊奈東市街地との連携強化を図りながら、周辺の自然環境や田園環境と調和した、ゆとりある街並み景観に配慮した住宅地の形成を図ることを目標とする。

土地利用の方針は、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地の形成を図るため、区域全域を一般住宅地とし、低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区として定める。

建築物等の整備の方針では、地区計画の目標及び土地利用の方針を踏まえ、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」について定める。

9. 下水道（汚水、雨水）の変更（県決定）

都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与すると共に、利根川水系をはじめとする公共水域の水質の保全および住民の生活環境の改善を図ることを目的として、下水道の変更を行うもの。区域を拡大する面積は、区域区分の変更面積と同様で、約20.1haとなる。

10. 今後のスケジュールについて

4月12日（土）午前10時から、今回の都市計画変更に係る住民説明会を予定している。

5月中旬には、原案の縦覧を行い、意見がある方は、区域区分、土地区画整理事業、用途地域、下水道は公述申出、地区計画は、意見書の提出ができる。

6月上旬に公聴会の開催を予定している。

9月中旬に都市計画法に基づく案の縦覧を行い、10月上旬に都市計画審議会で答申をいただきたいと考えている。また、県決定案件については、11月上旬に茨城県都市計画審議会に諮り、令和8年の1月中旬に5案件の都市計画決定を行いたいと考えている。

(質疑) 委員：伊奈東市街地と一体となる住宅地の形成とはどのようなものか。また、伊奈東地区はどのような用途地域となっているのか。

(回答) 事務局：伊奈東市街化区域内は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種住居地域の3種類の用途地域が定められており、当該地区は、第一種低層住居専用地域と連続する区域となることから、既存市街化区域の都市計画を踏まえ、一体となる住宅地の形成を図ることを目的としている。

	(質疑) 委員：今回の約 19.1ha の住宅地で、何世帯で何人程度を想定しているのか。 (回答) 事務局：約 800 世帯で、2,000 人程度を想定している。 (質疑) 委員：地域の繋がりをつくるため、また防災の観点からも、自治会の設置を推進してほしい。 (回答) 事務局：業務代行予定者から提案として、地域と連携し、永続的なまちの運営管理を目的とした管理組合の設置の提案を受けている。今後、業務代行予定者と自治会の設置に向けた調整を行っていく。 (質疑) 委員：子育て世代の賑わいを市内全域に拡大することとみらいにつながる好循環なまちの推進とはどのような関係があるのか。 (回答) 事務局：みらい平では、子育て世代の転入者が多い状況であり、その子どもが成長して市外へ出ていったとしても、またつくばみらい市に戻ってこられるような循環のあるまちなどをイメージしている。また、新たな人が移り住み、人の賑わいが生まれ、住民ニーズに応えた新しい施策を実施することで、市民の満足度や市の魅力が向上し、更に新たな人が移り住む、好循環なまちを目指している。 4 その他 5 閉会
そ の 他	配付資料 ・ 会議次第 ・ 資料 (仮称) みらい平東地区について ・ 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