

議事録

審議会等名	令和7年度第1回つくばみらい市都市計画審議会
開催日	令和7年10月9日（木）
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	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、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（山下和宏委員代理）、 丹正史委員 欠席委員 藤平裕美委員 事務局 都市建設部：関部長 都市計画課：野口課長、笠見課長補佐、吉田係長、 細田主事 プロジェクト推進課：丹市街地整備推進監、木原課長補佐、 伊東係長、筒井主事 上下水道課：中村課長補佐、石引主査 傍聴人 1名
議題	【審議事項】 （1）（仮称）みらい平東地区の都市計画変更及び決定について ・令和6年度 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 ・令和6年度 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 ・令和6年度 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 ・令和6年度 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 ・令和6年度 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 （2）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について ・令和7年度 諮問第1号 つくばみらい都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について （3）つくばみらい福岡地区の都市計画変更について ・令和7年度 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

	・令和 7 年度 諮問第 3 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 ・令和 7 年度 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 ・令和 7 年度 諮問第 5 号 つくばみらい都市計画地区計画の変更について
議 事 概 要	1 開会 2 任命状交付 3 あいさつ 4 議事 【審議事項】 (1) (仮称) みらい平東地区の都市計画変更及び決定について ———事務局から説明——— 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ある。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。 2. つくばみらい市都市計画マスタープランによる位置付け (仮称) みらい平東地区は、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の中で、「新住宅地形成地域」と「一般住宅地の拡大検討地」に位置付けられている。 3. 上位関連計画による位置付け 前回の都市計画審議会での説明済みのため省略。 4. (仮称) みらい平東地区の位置について 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。

	５．都市計画手続き（変更・決定）を行う案件 都市計画の決定・変更を行う案件は、県決定となる案件が区域区分の変更、下水道の変更の２案件となる。 これまで都市計画の手続きを進めてきたので、その内容と結果について、報告する。 ６．住民説明会について 令和７年４月１２日（土）の午前１０時から、伊奈庁舎２階 第１・２会議室で住民説明会を行った。 ７．原案の縦覧及び公聴会について 令和７年５月中旬から下旬にかけて、「つくばみらい市都市計画公聴会規則に基づく原案の縦覧」と「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に基づく原案の縦覧」を行った。 ８．都市計画法第１７条に基づく案の縦覧について 原案の縦覧後、国や県と事前協議を経て、令和７年９月１８日（木）から１０月２日（木）までの期間で、５案件の「都市計画法第１７条に基づく案の縦覧」を行った。 ９．今後のスケジュールについて 令和７年１１月上旬の茨城県都市計画審議会を経て、年明け令和８年１月中旬に都市計画決定を行う予定となる。 ———質疑応答——— A委員：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とのことだが、１ｈａの差がある理由について教えていただきたい。 事務局：土地区画整理事業の面積について、地区幹線３号の道路整備が完了しているため、地区幹線３号の面積１ｈａを抜いた１９．１ｈａで土地区画整理事業を行っていくことになる。 ———審議結果——— 諮問第２号から第６号について、「諮問の内容について異議なし」と答申する。
--	---

【審議事項】

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

- ・令和7年度 諮問第1号

つくばみらい都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

(3) つくばみらい福岡地区の都市計画変更について

- ・令和7年度 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

- ・令和7年度 諮問第3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

- ・令和7年度 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

- ・令和7年度 諮問第5号

つくばみらい都市計画地区計画の変更について

———事務局から説明———

10. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の位置付け

茨城県では、県土全体の都市づくりの基本方針を示す「茨城県都市計画マスタープラン」と都市計画区域の基本的な目標を示す「都市計画区域マスタープラン」を策定している。

この2つの計画は、市町村都市計画マスタープランを策定する際の、指針となるもの。

11. 都市計画手続き（変更）を行う案件

今回、都市計画の変更を行う案件は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更で、「県全体の都市づくりの基本方針」を示す「茨城県都市計画マスタープラン」を統合するとともに、29都市計画区域の「整備、開発及び保全の方針」を県内5圏域に広域化し、これからの都市づくりの基本方針を示すもの」となっている。

12. マスタープランの集約について

現行の3つのマスタープラン、県土マス、県土マスの震災対策編、区域マスを、今回の改定で、1つのマスタープランに集約するもの。

13. 区域マスの広域化について

今回の改定では、「マスタープランの集約化」と共に、「区域マスの広域化」も併せて実施する。

県内のその他の圏域については、県北、県央、県西、鹿行の4圏域も同様の広域化を行い、県内を5圏域に見直すもの。

	14. マスタープランの構成について 茨城県都市計画マスタープラン相当の内容を記載する、「茨城県都市計画基本方針」が第1部となっており、都市計画区域マスタープラン相当の内容を記載する、「圏域都市計画区域マスタープラン」が第2部となる構成になっている。 15. 第1部（県土マス）の改定のポイントについて 第1部「茨城県都市計画基本方針」は、序章「都市計画マスタープランの目的と役割」、「第1章 社会潮流と都市の現状及び課題」、「第2章 いばらきの将来の姿」、「第3章 都市計画の基本方針」、「第4章 圏域都市計画区域マスタープランの設定」の構成となっている。 16. 第1部（県土マス）の改定のポイント① 「見直しの背景及び目的と役割」の中で、県土マスと区域マスを統合して、県内5圏域に広域化することを記載している。 17. 第1部（県土マス）の改定のポイント② 「第1章 社会潮流と都市の現状及び課題」の中では、社会潮流と都市の現状、上位・関連計画から新たな課題を整理し、現行県土マスの「都市の課題」に追加・更新をする見直しとなっている。 18. 第1部（県土マス）の改定のポイント③ 「第3章 都市計画の基本方針」の中では、都市の課題に対し、都市計画の基本方針を定めている。 19. 第1部（県土マス）の改定のポイント④ 「第4章 圏域都市計画区域マスタープランの設定」では、区域マスの圏域化に合わせ、圏域同士の連携・調整機能の強化・拡大について記載している。 20. 第2部（区域マス）の改定のポイントについて 圏域単位に広域化することでの改定ポイント2つと第1部の県土マスの改定を踏まえた改定ポイント1つを取り上げている。 21. 第2部（区域マス）の改定のポイント① 「将来都市構造」では、拠点と軸の形成とした広域的視点での都市構造図を圏域単位としている。 つくばみらい市を含む中核都市の周囲に位置する主要な都市は「生活拠点都市」に位置付けられており、首都圏とのアクセス性や、豊かな自然環境を活かした、良好な居住環境の整備を進め、中核都市と相
--	---

	互に連携しながら、コンパクトで質の高い都市の形成を図ると定められている。 22. 第2部（区域マス）の改定のポイント② 「水と緑のネットワーク」では、圏域を単位とした水と緑の骨格軸や利根川によって形成される河川軸、さらに小貝川や鬼怒川などの水の軸からなる、水と緑のネットワークとして記載している。 23. 第2部（区域マス）の改定のポイント③ 圏域単位に広域化することでの改定ポイントとして「第3章 主要な都市計画の決定の方針」では、これまで個別の地区や市街地名ごとの記載をしていたが、広域的な観点とするため、「つくばエクスプレス沿線や関東鉄道常総線沿線の市街地」など、拠点ごとの記載に変更するものとなっている。 24. 第2部（区域マス）の改定のポイント④ 「第1部の第3章都市計画の基本方針」で追加した、公共交通と都市計画の連携に対する改定を踏まえ、「第2部の第3章主要な都市計画の決定の方針」で、新たに公共交通に関する記載を追加している。 25. 今後のスケジュールについて 本日の都市計画審議会を経て、1月上旬から中旬の期間で、原案の縦覧を行い、1月下旬に公聴会を開催する。 その後、国や茨城県などの関係機関との協議を経て、令和8年5月上旬から中旬までの期間で、都市計画法に基づく案の縦覧を行う。 最終的に9月上旬に都市計計画決定を行いたいと考えている。 26. つくばみらい福岡地区（圏央道インターパークつくばみらい）について 市の都市計画マスタープランでは、新たな企業立地等を積極的に受け入れ、市内産業の更なる活性化に資するため、自然・田園環境の維持・共存を図りながら、重点的に企業立地を図るべき新産業複合地として位置づけており、現在、地区内すべての事業用地の土地利用が明確化し、また、道路や水道、下水道などの都市基盤整備が完了していることから、すでに市街地を形成している区域として、今回、区域区分の変更を含めた都市計画の変更を行うものである。 27. つくばみらい市都市計画マスタープランによる位置付け 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（北部エリア）の地域別構想図ではつくばみらい福岡地区は新産業複合地と新
--	---

産業複合地拡大検討地に位置付けられており、「本市の更なる都市的産業の振興を図るため、福岡工業団地地区周辺に新たな都市産業地域の拡大を図る。」と位置づけられている。

28. 上位関連計画による位置付け

茨城県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「福岡地区については、都市軸道路などの整備効果を活かしながら、研究学園都市圏の各都市をはじめとする近隣の諸都市との連携強化を視野にいたした生産・物流機能の強化を図る」とされている。

市の第2次総合計画・後期基本計画では、福岡工業団地第2期地区、スマートインターチェンジ周辺地区、歴史公園周辺地区を中心に、それぞれの特性に応じた企業誘致を推進し、雇用の促進やまちの活性化につなげていく」と位置付けている。

市の都市計画マスタープランでは、「本市の更なる都市的産業の振興を図るため、福岡工業団地地区周辺に新たな都市産業地域の拡大を図る」とされており、「丘陵地域の都市づくりの方針」の中では、「拡大する工業地は、現工業地と接する南側部分に、周辺環境と調和した新たな工業系土地利用の形成を推進する」と位置付けている。

29. つくばみらい福岡地区の位置について

つくばみらい福岡地区は都市計画道路東櫛戸・台線や既存の工業専用地域、土地区画整理を実施した福岡工業団地地区、南北の市道に囲まれた地区である。

30. 都市計画手続き（変更）を行う案件

今回、都市計画の変更を行う案件は、県決定となる案件が①区域区分の変更、②下水道の変更の2案件となる。

市決定となる案件は、③用途地域の変更、④地区計画の決定の2案件になる。

31. 区域区分の変更〔県決定〕

つくばみらい福岡地区は工業団地整備に併せ、都市計画道路東櫛戸・台線とそれに連携する南・中原線などの幹線道路の整備や水道、下水道などの都市基盤施設の整備を行ったことにより、すでに市街地を形成している区域として、区域区分の変更を行うものである。

面積は、現在、地区計画を定めている区域と同様の約70.7haになる。

32. 下水道の変更〔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である。

拡大区域面積は、区域区分の変更面積と同様で、約 70.7ha になる。

3.3. 用途地域の変更〔市決定〕

今回指定する用途地域は、地区内の大部分を北側の土地区画整理事業を実施した福岡工業団地地区との一体的な生産・物流機能の維持、向上を図るため、同様の工業地域とする。

面積は、約 67.3ha で、建蔽率を 60%以下、容積率を 200%以下に指定する。

つくば市みどりの地区の住居系市街地と隣接する区域については、住居環境に配慮し、準工業地域に指定する。

面積は、約 3.4ha で、建蔽率を 60%以下、容積率を 200%以下に指定する。

3.4. 地区計画の変更〔市決定〕

今回の変更により、地区計画の目標を「産業系市街地として周辺環境との調和及び立地企業の操業環境の一層の向上を通じて、本市の産業拠点の形成を促進するために定めるものである」とし、これまでと同様の土地利用の方針、建築物等に関する制限や壁面の位置の制限などを定めるものである。また、建築物に係る「容積率の最高限度」や「建蔽率の最高限度」が、用途地域の変更により、重複した規制となることから、地区計画から削除するものである。

3.5. 今後のスケジュールについて

つくばみらい福岡地区は、すでに市街地を形成している区域として、今回の審議事項 2 の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更と合わせて見直す都市計画の変更となる。

本日の都市計画審議会を経て、令和 7 年 10 月 19 日、日曜日に今回の都市計画変更に係る住民説明会を予定している。

午前 10 時からつくばみらい市谷和原庁舎で、午後 2 時からつくば市みどりの南地区の居住者を対象として、つくば市みどりのプールで開催する予定である。

年明け、1 月上旬から中旬で、原案の縦覧を行い、1 月下旬に公聴会を開催し、意見を聴取する。

その後、国や茨城県などの関係機関との協議を経て、令和 8 年 5 月上旬から中旬で、都市計画法に基づく案の縦覧を行う。

最終的に 9 月上旬に 4 案件の都市計計画決定を行いたいと考えている。

	———質疑応答——— B委員：２点伺う。①茨城県のつくばみらい福岡地区の位置づけで「常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部については、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道への交通アクセスの良さをいかし、生産・物流機能の維持・向上を図る」とあるが、常総インターチェンジのようなイメージなのか。②市都市計画マスタープランで「新たな都市産業地域の拡大を図る」とされているが現在予定されている工業団地からプラスで面積を広げて地域の拡大を図るということなのか。 事務局：①今回のつくばみらい福岡地区については、都市軸道路などの整備効果を生かしながら、近隣との連携強化を視野に入れた生産物流機能の強化を図るための都市計画変更となる。 ②茨城県で整備を行った７０．７ｈａについて、今回都市計画を変更するもの。こちらの区域に対して今回都市計画を変更するものになるのでこれから区域を広げるものではない。 C委員：現在は各市町村で独自に公共交通を考えている。県としては全体を統合して地域間の公共交通を考えていくことになる。将来的に茨城県全体で連携していく今回の案は良いと思う。 D委員：市街化区域面積について、市の総面積の内、どのくらいの割合となっているのか。 事務局：市の総面積は７，９１６ｈａとなっており、現状８０５ｈａが市街化区域となっている。今回の（仮称）みらい平東地区が市街化区域に編入されると、約８２５ｈａとなり、約１０．４％が市街化区域となる。 ５ その他 ６ 閉会
そ の 他	配付資料 ・会議次第 ・令和７年度第１回都市計画審議会 資料 ・（仮称）みらい平東地区における都市計画の案 ・（仮称）みらい平東地区の都市計画変更及び決定に係る諮問書写し ・県南圏域都市計画区域整備、開発及び保全の方針（案） ・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