

議事録

審 議 会 等 名	令和8年度第1回つくばみらい市都市計画審議会
開 催 日	令和8年6月18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 欠 者	出席委員 鐘ヶ江礼生奈委員、飯村裕一委員、高木寛房委員、根岸静江委員、飯島宣昭委員、坂田清委員、中山雅史委員、八木岡京子委員、松田祐光委員、海老原貞夫委員、小島謙一氏（山下和宏委員代理）、中川一郎委員 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、梅本主査、吉田主査、堀越主幹、大森主事 プロジェクト推進課：飯泉課長、木原課長補佐、伊東係長、筒井主事 傍聴人 0名
議 題	【審議事項】 (1) 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区域の整備、開発及び保全の方針の変更について (2) 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 会長の選出について つくばみらい市都市計画審議会条例第5条に基づき、委員の選挙により海老原貞夫委員を会長に選出。 会長の指名により、高木寛房委員を会長の職務を代理する委員に選出。 5 議事 【審議事項】 (1) 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 (2) つくばみらい福岡地区の都市計画変更について 【説明内容】 (1) 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 1つ目の変更点は、県土マスと言われる茨城県土全体をまとめている計画、県土マスの震災対策編の2つの任意計画、区域マスと言われる県内を29都市計画区域に分けている都市計画区域マスタープランの1つの法定計画の、3つの計画を一つに集約するもの。 2つ目の変更点は、区域マスを県北、県央、鹿行、県西、つくばみらい市がある県南圏域の5圏域とし、広域化するもの。県南圏域は、9つの都市計画区域を一つにまとめ、県南圏域都市計画区域マスタープランとなる。 これまでの手続きについて、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を行った結果、公述申出書の提出がなかったため、公聴会は中止した。また、都市計画法第17条の案の縦覧を行った結果、意見はなかった。 今後のスケジュールについて、本日、市の都市計画審議会で答申をいただき、令和8年7月13日茨城県都市計画審議会を経て、令和8年9月上旬都市計画の決定を行いたいと考えている。 (2) つくばみらい福岡地区の都市計画変更について つくばみらい福岡地区は、つくばみらい市の北部に位置しており、都市計画道路3・2・16号東櫛戸台線に接している地区である。 これまでの経緯として、令和3年3月、茨城県施工による工業団地整備事業が決定し、地元説明会や用地買収などの手続きを踏まえ、すでに造成工事が終わり、建築が進められている。 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について、都市産業地域の拡大を図る地区として位置付けられている。
---------	---

上位関連計画による位置付けについて、茨城県都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、つくばみらい市第2次総合計画・後期基本計画、またつくばみらい市都市計画マスタープランにおいても、産業を振興する地域として、これらの計画に位置付けられている地域になる。

つくばみらい福岡地区の位置について、つくば市、クボタ等がある工業専用地域、1期として整備した福岡工業団地地区と接しており、この地区はその南側の地区になる。全体の区域は約70.7ヘクタールである。

今回、都市計画手続きを行う案件として、諮問第2号区域区分の変更は、全体区域約70.7ヘクタールを市街化区域に編入するもの。

諮問第3号下水道の変更は、全体区域約70.7ヘクタールを、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、下水道の区域に編入するもの。

諮問第4号用途地域の変更は、市街化区域に編入することにより、用途地域を指定する必要がある、全体区域約70.7ヘクタールを2つの区域に分けて、用途地域を指定するもの。1つ目は誘致地区 A、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントの準工業地域として、2つ目は誘致地区 B、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントの工業地域として用途地域の指定をするもの。面積は、誘致施設 A が約3.4ヘクタール、誘致施設 B が約67.3ヘクタール。

諮問第5号地区計画の変更は、全体区域約70.7ヘクタールを、建築物等の用途の制限や敷地面積の最低限度等を定めるもの。

諮問第2、3号が県決定、諮問第4、5号が市決定である。

住民説明会は、令和7年10月19日に谷和原庁舎及びつくば市で実施した。

また、つくばみらい市都市計画公聴会規則に基づき、原案の縦覧を行い、原案に対する公述申出書の提出がなかったため、令和8年1月23日に予定していた公聴会は、中止した。

地区計画の変更については、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き、手続きを進めた結果、特に意見はなかった。

都市計画法第17条に基づく案の縦覧を令和8年5月7日から5月22日まで実施したが、意見提出はなかった。

今後のスケジュールについて、本日の都市計画審議会で答申をいただき、茨城県都市計画審議会を経て、令和8年9月上旬都市計画の決定を行いたいと考えている。

(質疑) 委員：つくばみらい福岡地区について、つくばみらい福岡工業団地の1期はつくばみらい市と地域の建設会社が主導で行ったが、2期は県が主導で行ったところ、「圏央道インターパークつくばみらい」という名前

が出たため、我々住民としては、どちらが正しいか確認したい。

（回答）事務局：都市計画上の地区名については、1期目が福岡工業団地地区、2期目がつくばみらい福岡地区である。

（質疑）委員：下水道について、50年前に、谷和原村の時にパナソニックホームズやクボタの周辺のところも工業地帯ができました。ところが今のような工業地帯の開発をしなかったため、上下水道が今も整備されておらず、上下水道や、汚水処理もなく、その地区に入った企業が自社で浄化槽等を整備し、汚水装置をつけたりしてやっているというのが現状です。将来的に市が整備する予定があるか、確認したい。

（回答）事務局：既存の工業専用地域の下水道について、所管する部署に内容を共有し、本日はご意見としてお伺いする。

（質疑）委員：パナソニックホームズの付近で、何年かに一度、必ず火災がおきており、消防団で火災対応をしているとき、防火水槽の水がなくなってしまう。防火水槽が足りているか、また、火災が起きた時に消火用の水に対する対策はしているか、確認したい。

また、都市軸道路ができたことによって、現在、朝8時には市道101号線が渋滞してる。今後、新たに工業団地ができると、より一層渋滞するのではないかと予測される。現在、パナソニックホームズの前の細い道はまだ未舗装だが大型トラックが入ってきており、トラックの進行方向がつくばみらい福岡地区なら大きな工業団地だからいいが、逆方向ならパナソニックホームズの前の道がより混むことが予想される。今後、渋滞の問題がかなり出てくるのかという点を、未舗装の道路も含めてどのように考えているか、お伺いしたい。

（回答）事務局：防火水槽等の消防水利施設については、消防法等の各種関係法令に則り、整備を行っているため、消防施設は足りている認識であると思う。

その他、いただいた意見に関しては、所管する部署に共有する。

（質疑）下水道について、資料3新旧対照表の、旧だと排水区域の面積が859ヘクタール、新ですと汚水と雨水に分かれていて、汚水929ヘクタール、雨水913ヘクタールということは、新しいところを倍以上に下水道の処理をするという考え方でよろしいでしょうか。また、面積がつくばみらい市だけでなく、守谷市もここで使うという考え方なののでしょうか。排水区域で面積が倍ぐらいになるのでしょうか。この変更計画で、今まではただ排水っていうひとくくりだったのを汚水と雨水とその区別をするということでしょうか。下水道処理場の処理能力が大きくなるということですか。

（回答）

	資料3新旧対照表について、今回の都市計画決定図書を作成する上で、茨城県より汚水と雨水の排水区域を分けて記載する指示があったため、新旧で記載方法が異なっている。 守谷市の排水区域について、つくばエクスプレスの車両基地が両市にまたがっていることから、守谷市側の6ヘクタールも含んだ排水区域となっており、今回のつくばみらい福岡地区を追加した結果、汚水が859ヘクタールから929ヘクタール、雨水が843ヘクタールから913ヘクタールとなっている。 会長：令和7年度の第1回都市計画審議会で諮問を受けた案件について、当審議会としての答申を出す必要がある。 まず、審議事項(1)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、諮問第1号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、異議や修正等の意見はないため、異議なしということで答申することよろしいか。 一同：異議なし。 会長：ありがとうございます。続いて、審議事項(2)つくばみらい福岡地区都市計画変更について、令和7年度の諮問第2号つくばみらい都市計画区域区分の変更についてから、諮問第5号のつくばみらい都市計画地区計画の変更についての4案件について、異議や修正等の意見はないため、異議なしということで答申することよろしいか。 一同：異議なし。 会長：ありがとうございました。市長への答申ですが、私の方から責任を持って提出するということよろしいか。 一同：異議なし。 6 その他 7 閉会
そ の 他	配付資料 ・ 会議次第 ・ 令和8年度第1回つくばみらい市都市計画審議会資料 ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県南圏域都市計画区域・マスタープラン）（原案） ・ つくばみらい都市計画区域区分の変更（茨城県決定）

	・取手都市計画及びつくばみらい都市計画下水道の変更（茨城県決定） ・つくばみらい都市計画用途地域の変更（つくばみらい市決定） ・つくばみらい都市計画地区計画の変更（つくばみらい市決定） ・答申書 ・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
--	---