

審 議 会 等 名	令和8年度第2回つくばみらい市都市計画審議会
開 催 日	令和8年8月20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 海老原貞夫会長、 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、藤平裕美委員、 八木岡京子委員、松田祐光委員、 小島謙一氏(山下和宏委員代理)、 上田芳弘氏(中川一郎委員代理) 欠席委員 坂田清委員、中山雅史委員 事 務 局 海老原副市長 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) みらい平東地区の都市計画変更について ・令和8年度 諮問第1号 つくばみらい都市計画用途地域の変更について ・令和8年度 諮問第2号 つくばみらい都市計画土地区画整理事業の変更について ・令和8年度 諮問第3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 あいさつ 3 議事 ―副市長から会長へ諮問書の交付― 【審議事項】 (1) みらい平東地区の都市計画変更について ―説明内容― (1) みらい平東地区の都市計画変更について 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の立地、スマートインターチェンジの開通および周辺の開発等も予定されている。みらい平東地区は、新たな転入者の受け皿として必要と見込まれているため、整備を進めていくことになる。 これまでの経過について、令和8年3月19日、茨城県より土地区画整理組合の設立認可をいただき、みらい平東土地区画整理組合を設立し、また、令和8年5月29日に土地区画整理事業を推進するため、業務代行の委託契約を締結した。 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、一般住宅の拡大検討地域として地図に示されている。また、つくばみらい市都市計画マスタープランの記載内容については、以前の都市計画審議会で説明済みのため省略。 上位計画の内容について、以前の都市計画審議会で説明済みのため省略。 みらい平東地区の市街化区域の面積は20.1ヘクタール、そのうち土地区画整理事業として整備する面積は19.1ヘクタールとなる。 都市計画の変更を行う案件は、すべて市決定となる、一つ目が用途地域の変更、二つ目が土地区画整理事業の変更、三つ目が地区計画の変更の3案件になる。 まず1つ目、用途地域とは、住みやすい住環境、効率的な生活活動を行うため、都市の各地域に同類の建築物を集約することで、そのような土地利用を図るために用途を定める。各地域の類型に応じて建築物を規制することにより、目指すべき市街地の形成が図られる。令和8年1月15日に都市計画の決定を行っている内容は、みらい平東地区全域を第一種低層住居専用地域としていた。今回、土地利用計画の変更に伴い、生活利便施設を誘致するため、第一種低層住居専用地域の一部を第二種住居地域に変更する。また、土地区画整理事業で一体的に住宅地の整備を進めるた
---------	--

め、第一種低層住居専用地域の建蔽率40パーセント、容積率80パーセントだったものを、今回、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントに変更する。

第一種低層住居専用地域とは、低層の住宅にかかる良好な住環境を保護するため、低層の戸建て住宅やアパートのような2階建ての住宅等の戸建てを中心とした閑静な住宅地である。第二種住居地域は、住居と店舗、事務所が共存できるような住環境を生み出す地域である。住宅だけではなく、床面積が1万平米以下の店舗等を立地できる。どちらも住居系の用途地域になる。

土地区画整理事業は、道路や公園、河川等の公共施設を整備または改善し、土地の区画を整えて、宅地の利用の増進を図る事業である。土地区画整理事業の変更について、令和8年3月19日、茨城県より土地区画整理組合の設立認可をいただき、4月、土地区画整理組合の設立に伴い、事業名が正式なものになった。そのため、仮称と地区を削除して、名称が変更になった。併せて、地区計画の変更の内容として、名称が変更になった。

地区計画とは、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、地区レベルの都市計画を定めるもの。変更前は、地区全域を一般住宅、用途地域は第一種低層住居専用地域として指定していたものが、用途地域の変更に伴い、地区計画の地区が、一般住宅A（第一種低層住居専用地域）、一般住宅B（第二種住居地域）になります。地区の追加に伴い、「建築物等の用途の制限」「建築物等の高さの最高限度」を新たに追加した。

建築物等の用途の制限について、一般住宅Bの目指すべき土地利用に合わせて、第二種住居地域では建築可能なボーリング場やカラオケボックス、マージャン屋などの娯楽施設、畜舎の制限をする。

建築物等の高さの最高限度について、第二種住居地域では、今回、地区計画によって高さを規制する。一般住宅Bについて、建築基準法の北側斜線制限を準用した高さ制限として、前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値を、地区計画で定める。

なお、第一種低層住居専用地域について、建築基準法で最も厳しい用途の制限がかかるため、すでに建築物等の用途で制限されているため、一般住宅Aは地区計画で定めずとも制限される。

かき又はさくの構造の制限について、地区計画の建築等に関する事項として、みらい平駅周辺と同様の制限になる。生垣又は透過フェンスとしていたところ、高さ制限を設け、1.2m以下とする。

今後のスケジュールとして、令和8年8月9日、みらい平東土地区画整理事業の地権者に対し、説明会を行った。本日の都市計画審議会を経て、

令和8年9月19日土曜日午前10時から、つくばみらい市伊奈庁舎で都市計画変更に係る住民説明会を予定している。その後、10月上旬に原案の縦覧を行い、意見のある方は、用途地域については公述申出書、地区計画については意見書の提出ができる。仮に意見が出された場合、10月中旬に公聴会を開催し、意見を聴取する。意見がなかった場合は、公聴会中止になる。その後、茨城県と協議を経て、11月中旬から下旬にかけて、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行い、再度意見を伺い、その意見を踏まえ、12月中旬に令和8年度第3回目の都市計画審議会を開催し、答申をいただきたいと考えている。最終的に、令和9年1月にみらい平東地区の都市計画変更の決定を行いたいと考えている。

(会長)

ありがとうございました。事務局の方から、みらい平東地区の都市計画変更について、諮問第1号用途地域の変更では、住宅専用ではなく、店舗なども可能にするという説明がありました。それに合わせて、諮問第3号地区計画の変更として、一般住宅A、Bにわけ、新しく店舗などが建築可能な地域についても規制をかけ、良好な都市環境を作っていきましょうという変更をします。諮問第2号土地地区画整理事業の変更では、仮称と地区を取って正式名称に変更しますという説明がありました。この中で、ご意見や不明な点があれば、ご質問をお願いしたいと思います。

—質疑内容—

(質疑) 委員: 一般住宅Bの建築物等の用途の制限(1)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設について、イメージとして、今流行りの24時間の運動施設は含まれますか。守谷市にもあるように、平屋のビルの一角に24時間で運動するような、運動器具や機械を置いている施設は、制限されるかを確認したい。

(回答) 事務局: 24時間運動ができるスポーツ施設は、国の通達では、騒音の発生等により周辺環境の悪化をもたらす恐れのあるスキー場、ゴルフ練習場およびバッティング練習場について規制の対象としていることから、基本的に、地区計画ではそのような建築物はできないと考えている。個別の事案が出てこないと言えないところである。

(質疑) 委員: 高さ制限について、イメージ的に、どのぐらいまでなら建物の制限が可能かどうか、具体的に教えてもらいたい。

(回答) 事務局: 高さ制限については、イメージ図を提示して説明。

(質疑) 委員: この開発における想定住戸数と、推定人口を教えてください。

(回答)事務局:人口計画としては約1,900人、計画戸数としまして約750戸を計画としている。

(質疑)委員:今回はあくまでも第二種住居地域で店舗を誘致するということが、今回は陽光台の方というよりも、伊奈東地区の拡張に伴って分譲地を広げるイメージですか。調整池との間が離れていて、大型店舗を誘致するということで進めてるんだと思うが、その辺のイメージをお聞かせいただきたい。

(回答)事務局:みらい平東地区については、基本的にはみらい平地区の人口増に対応する形を考えており、まちづくりの基本となる地区計画などについても、みらい平地区の地区計画をある程度参考にしながら作っているため、みらい平地区からは少し離れているが、基本的にはみらい平地区のまちづくりに合致するような方向で考えているところである。また、伊奈東地区との連携、つながりという部分も、当然のように考えている。

(質疑)委員:今の件で、子どもの数の推定で分からないが、人口増における小学校などについての計画があったら教えていただきたい。

(回答)事務局:こちらの地区の小学校、中学校について、今現在まだ確定はしていないので、これから教育委員会、学区審議会等で検討調整して決定していく。

(質疑)委員:令和6年や令和7年の会議とか準備会の時に、地区の所有者がまだ反対している人が多いという記憶があるが、今現在はどうか。住宅地が必要になることから、所有者は100パーセントもう理解して納得したということでしょうか。

(回答)事務局:開発についての住民の意向について、概ね地権者の方からは、事業への同意をいただいている。また、土地区画整備事業によって進める事業のため、土地をどこに換地するかというのを、これから調整していくところなので、意見をしっかり聞いて、これから進めていきたいと考えている。また、換地について、意見をいただいている方以外は、事業への同意をいただいている。事業の計画をしっかりと話して、理解を得ながら進めていきたいと考えている。

(質疑)委員:今後、みらい平周辺で、住宅地が足りないということで、みんな期待している。今回、9月住民説明会等をやって、来年の1月に決定してスタートになる。実際、いつ頃から住宅が作られて、何年ぐらいの間に、計画戸数約750戸が何年ぐらいの間に想定して、皆さんに供給できる住宅になるかなというところを教えていただきたい。

(回答)事務局:開発による住宅の供給スケジュールとして、事業期間は令

和14年度末までとさせていただいている。その中で、何期かに分けて、順に住宅を供給していく形になる。目標としては、来年度から造成工事に入り、最初に供給できる地区の造成を令和10年度末までの完成を目標に、事業者の方と調整している。供給は事業が順調に進めば、令和11年度ぐらいから供給できていくのかなというところである。こちらはまだ予定ですので、確定ではありません。

(質疑)委員:令和8年9月19日の住民説明会というのは、地権者が対象ということですか。

(回答)事務局:令和8年9月19日に予定している住民説明会ですが、都市計画変更の手続きに必要な説明会なので、基本的には市民の方を対象に行います。都市計画の変更についてどのような内容を説明させていただき、原案の縦覧などに向けて意見書を出していただくための、内容を説明させてもらう手続きとなっている。

(質疑)委員:意見者の住民説明会は、その後に意見書の提出があつて、都市計画法に基づく案の縦覧になって、意見書の提出というスケジュールになっている。この都市計画法に基づく案の縦覧の後の意見書の提出というのは、一般市民のパブコメですか。そこのスケジュールを具体的に教えてください。

(回答)事務局:都市計画に基づく案の縦覧を11月に予定している。こちらをもって市民の皆様、関係者の皆様の意見を集めることとしている。現時点で都市計画法の変更手続きにおいて、パブリックコメントという形で意見を求める予定はないが、その後、この都市計画の変更内容に基づいて地区計画を変更しますが、それを条例の方にまた直す必要が生じてくるため、その際は地区計画の変更にかかる部分の条例化に基づくパブリックコメントを別途行う予定で考えている。

(質疑)委員:一般住宅Bに商業施設を誘致すると思うが、元々は東側に計画していた気がする。これが西側に決定した理由を教えてください。あるいは元々西側でしたということであればそれでも構わないが、その辺を教えてください。

(回答)事務局:生活利便施設の位置について、当初、この伊奈東地区に近い側で生活利便施設を誘致できないか、土地区画整理事業の業務代行者と調整していたところだが、業務代行者から、出店事業者を何件か当たっていただいたところ、東側だと出店するのは条件的に厳しい。西側だったら出店を検討していきたいという回答をいただいたところから、場所を西側に設置させていただいた。

	(質疑) 委員: 第二種住居地域を約2.9ヘクタール程度にした理由を教えてください。もう少し広く取ることも可能だったかと思うんですけど、その辺の、法律上の問題や行政として決めた割合等を教えてください。 (回答) 事務局: 面積の設定について、出店事業者の希望から、このぐらいの面積規模があると出店しやすいと意見をいただいたため、設定させていただいた。 また、茨城県の土地利用計画の手引きによると、今回の約2.9ヘクタールという面積については、そちらの参考資料に基づくマニュアルから見ても面積的な規模としては妥当と考えている。 (会長) 3点の諮問案件がございました。今回いただいたご意見と、今後行われるスケジュールに基づいた都市計画法に基づく関連手続きの中で、市民の皆さんからのご意見をいただく予定になります。 その意見を踏まえて、事務局で都市計画決定の案を取りまとめ、その案のもとに、今年の12月中旬ごろに予定する都市計画審議会において審議を行い、方針をまとめたいと思っています。皆様については引き続き、このこちらの審議をいただきますようお願いします。 4 その他 5 閉会
そ の 他	配付資料 ・ 会議次第 ・ 令和8年度第2回つくばみらい市都市計画審議会資料 ・ 地区計画計画書新旧対照表 (案) ・ 諮問書 ・ 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