

## 令和7年度第1回

### 茨城県都市計画審議会議事録

日 時 令和7年11月6日(木) 午後1時30分から  
場 所 水戸市宮町1-6-1  
ホテルレイクビュー水戸 2階 飛天

## I 会議の日時及び場所

- 1 日時 令和7年11月6日(木)  
午後1時28分から午後2時53分まで
- 2 場所 ホテルレイクビュー水戸 2階 飛天

## II 出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名 別記名簿のとおり

## III 議題 別記付議案一覧のとおり

## IV 議事

- 1 議事の公開  
都計諮問第1号から第3号についての公開が決定された。
- 2 議事録署名人の指名  
議長から議事録署名人として濱中委員と益子委員が指名された。
- 3 議案審議  
以下のとおり

---

【都計諮問第1号 つくばみらい都市計画区域区分の変更】

【都計諮問第2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】

### ○議長

それでは、本日の審議を始めたいと思います。

都計諮問第1号及び第2号につきまして、関連しておりますので、事務局から一括してご説明を願いたいと思います。よろしく申し上げます。

---

### ○事務局

都市計画課でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、都計諮問第1号「つくばみらい都市計画区域区分の変更」及び第2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、関連いたしますので、併せてご説明させていただきます。

資料については、お手元のA4縦、付議案の1-1、1-2、そして2ページ、図面は1、2ページとなっております。

説明は、A4横、スライドを印刷した資料をご用意いたしましたので、スクリーンと併せてご覧ください。

こちらは、「つくばみらい都市計画区域区分の変更」の概要図でございます。

本案件は、つくばみらい市で進められている(仮称)みらい平東地区の開発に向けて、赤色の市街化調整区域の約20.1ヘクタールを市街化区域へ編入するものでございます。

こちらは、「取手都市計画及びつくばみらい都市計画下水道の変更」の概要図ございま

す。

図面中央付近、つくばみらい市と表示してある上側、赤色の（仮称）みらい平東地区、約 20.1 ヘクタールを下水道の排水区域に追加するものでございます。

本日、ご説明する内容でございます。

一つ目、（仮称）みらい平東地区について、二つ目、まちづくりに必要な都市計画、三つ目、都市計画手続の状況の順に進めてまいります。

まず一つ目、（仮称）みらい平東地区についてご説明いたします。

位置でございます。今回の案件は、青色の茨城県の南部、つくばみらい都市計画区域にあり、（仮称）みらい平東地区は赤丸で示しております。

また、黄色の取手都市計画区域は、下水道の変更に関連する都市計画区域となっております。

続いて、つくばみらい市の状況でございます。

つくばエクスプレス沿線開発の一つであるみらい平地区では、鉄道整備に伴い、土地区画整理事業により計画的に宅地を供給してまいりました。

令和 5 年度に国立社会保障人口問題研究所から公表された人口推計によると、つくばみらい市の人口は 2050 年、令和 32 年まで増加することが想定されております。

特に、つくばエクスプレスみらい平駅周辺では、今後も一定の住宅需要が見込まれております。

そこで、今回、（仮称）みらい平東地区における新たな住宅地の開発が計画されました。

こちらは広域な位置を示しております。

赤色で囲む区域が、つくばみらい都市計画区域でございます。

赤い星印が（仮称）みらい平東地区であり、つくばエクスプレスみらい平駅や関東鉄道常総線小絹駅、常磐自動車谷和原インターチェンジ、現在整備中のつくばみらいスマートインターチェンジなど、広域的な交通網にもアクセスしやすく、交通利便性に優れたエリアとなっております。

こちらは詳細な位置でございます。

赤色の（仮称）みらい平東地区は、つくばエクスプレスみらい平駅の東側、おおむね 1 キロの場所にあり、既存の伊奈東地区市街地と隣接しております。

続いて、当地区の上位計画における位置付けでございます。

県の計画である「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」、いわゆる都市計画区域マスタープランでは、市街化調整区域の土地利用の方針の中で計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、市街化区域への編入を検討するとしており、当地区は、こちらに該当する地域であると考えております。

次に、つくばみらい市の計画である、「つくばみらい市都市計画マスタープラン」では、赤い星印で示す当地区は、オレンジ色の網かけ、都市的居住地域の拡大検討範囲にあり、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とされております。

続きまして、二つ目、まちづくりに必要な都市計画でございます。

今回の（仮称）みらい平東地区における新たなまちづくりには、五つの都市計画を活用することとしております。

上から、今回の付議案件である県が定める区域区分及び下水道、そして今回の付議案件ではございませんが、つくばみらい市が定める用途地域、地区計画、土地区画整理事業であり、それぞれ県と市で協議調整しながら手続を進めております。

表の下段、※印の一つ目でございますが、今回の下水道の都市計画は、汚水や雨水を処理する排水区域が、つくばみらい市と取手市の2市にまたがることから、県の決定となっております。

また、※印の二つ目、表の最下段、土地区画整理事業の面積が、他の都市計画と異なることについては、土地区画整理事業として整備が必要ない、整備済みの道路を区域から除いていることが理由となっております。

今回、ご審議いただく都市計画は、赤枠で示す県が定める区域区分及び下水道となります。

こちらは、県が定める区域区分の概要でございます。

今回は、(仮称)みらい平東地区、約20.1ヘクタールを市街化調整区域から市街化区域へ編入する計画であり、この結果、つくばみらい市の市街化区域は全体で約805ヘクタールから約825ヘクタールになります。

次に、都市計画基準でございます。

都市計画法施行令第8条には、区域区分に関して、必要な技術的基準が示されております。

これによりますと、原則として市街化区域に含めない土地の区域として、イ)ロ)ハ)ニ)という四つの基準が示されております。

今回の案件では、これらに関して、国土交通省などとの協議を行いながら、手続を進めてまいりました。

まずは、イ)市街化の動向などを勘案して市街化することが不適当な土地でございます。

みらい平駅周辺では、今後も人口増加が見込まれ、新たな宅地開発が求められております。

そこで、土地利用の状況や地理的条件を精査し、関係機関とも協議した上で適地を選定しており、市街化することが不適当な土地には該当しないと考えております。

続いて、ロ)溢水や津波などによる災害発生のおそれがある土地、ニ)優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持するなどのため保全すべき土地についてでございます。

左の図は、つくばみらい市が作成公表しているハザードマップでございます。黄色や茶色などに着色されている箇所が浸水想定区域などになります。

赤枠で示した、当地区は着色がなされておらず、浸水想定区域などには当たりませんので、災害発生のおそれのある土地は含まれないと考えております。

また、右の航空写真、赤枠の当地区には、自然環境保全地域や文化財などはないため、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持するなどのために保全すべき土地は含まれないと考えております。

続いて、ハ)優良な集団農地や長期にわたり農用地として保全すべき土地でございます。

赤枠の当地区は、黄色で示す農振農用地が含まれておりますが、関係機関である国土交通省や農林水産省との協議の結果、市街化区域への編入が可能であると回答を得ております。

続いて、市街化を図るべき区域についてです。

国が策定した都市計画運用指針では、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であることなどにより、事業の着手が確実であることが示されております。

今回の案件は、関係機関との協議が整い、また、関係権利者の 3 分の 2 以上の同意が得られるなど、組合施行による土地区画整理事業着手の見込みが立ったことから、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であると考えております。

次に、県が定める下水道の概要でございます。

今回は、市街化区域へ編入する（仮称）みらい平東地区と同じ区域の約 20.1 ヘクタールを汚水・雨水の排水区域に追加する計画であり、この結果、取手・つくばみらい公共下水道の排水区域は、全体で約 3,845 ヘクタールから約 3,865 ヘクタールになります。

上位計画による下水道の位置付けでございます。

下水道法に基づく利根川流域別下水道総合計画では、茶色の範囲が予定処理区域とされております。

右の図面、赤色の当地区は、予定処理区域とされており、上位計画と整合が図られております。

こちらは、当地区の排水計画でございます。汚水は茶色の線で示しており、赤色で囲む地区の南西部から伊奈 2 号幹線などを経由し、図面右下の茶色の丸印、県南クリーンセンターで処理し、利根川へ放流する計画となっております。

雨水は青色の線で示しており、当地区内の調整池で調整し、雨水幹線を経由して中通川へ放流する計画となっております。

次に、付議案件ではございませんが、赤色で示すつくばみらい市が決定・変更を行う都市計画についても、関連いたしますのでご説明いたします。

まず、用途地域の変更でございます。

当地区では、住宅地を中心とした新たな市街地の形成を図るため、地区内全域を第一種低層住居専用地域に指定する計画となっております。

続いて、地区計画の決定でございます。

こちらは、用途地域を補完し、きめ細やかな土地利用を規制誘導するため、決定するものでございます。

主な制限は、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物などの形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限などでございます。

続いて、土地区画整理事業の決定でございます。

当地区では、関係権利者の組合による土地区画整理事業を予定しており、良好な市街地の形成を目指し、事業を実施する計画となっております。

続いて、つくばみらい市が定める都市計画の手続の状況でございます。

これら用途地域の変更などにつきましては、令和 7 年 10 月 9 日につくばみらい市において都市計画審議会を開催し、原案のとおり可決答申されており、県の区域区分の変更及び下水道の変更と同日で都市計画決定を行う予定となっております。

最後に三つ目、県が定める都市計画の手続の状況についてご説明いたします。

今回の区域区分の変更及び下水道の変更に当たり、住民の皆様に広く意見を求めるため、

都市計画法に基づき、令和7年5月に都市計画の素案について、閲覧期間を設けた上で、公述の申出を受け、9月には、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。公述の申出や意見書の提出はございませんでした。

また、つくばみらい市及び取手市に意見を求めたところ、異存はない旨の回答をいただいております。

都計諮問第1号及び第2号の説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

#### ○議長

ご説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からのご意見またはご質問をお受けしたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

どうぞ、A委員。

#### ○A委員

ご説明ありがとうございました。

つくばみらい市は、非常に人口も増えていて、今後もまだ伸びる可能性があり、受け皿も必要ということは理解しております。

今回20ヘクタールもの地区、こんなところを土地区画整理事業も使いながら整備していくということで、大体何戸ぐらい、人口として、どれぐらいの増加を見込んでいらっしゃるか。特にお子さんとかが今後増えてきたときに、下水道だけではなくて、小学校ですとか、生活に必要な施設がどういう形で想定されているのかを少しお伺いしたいです。

あともう1点が、全域、第一種低層住居専用地域で予定されているという点が少し気になっておまして、こういった郊外型の住宅地が、過去に50年前、40年前に整備されたところの地区のほとんどで、このように良好な住宅地を最初整備して、とてもよい住環境を誇っているのですけれども、やはり経年変化とともに、非常に暮らしにくくなってしまふ、住宅だけで本当に良いのかというところが、いろいろなところでも、先行して高齢化が進んでいるところでは、生活に必要な徒歩圏での住宅以外の活動ができるような場所というのを必要として、ルールの見直しを図っていったりだとか、柔軟に受け入れられるような用途を、受け入れられるような仕組みを併せて持っているようなところが増えてきています。

今これから整備するところですので、しっかりとよい環境を造りたいということが理解できる一方で、そういった地域の中で、地域の方のための住宅以外の用途、集会施設だけではなくて、それがお店であったりとか、カフェであったりとか、そういった何か地域で住宅以外の活動も受け入れられる受け皿があるほうが、本来は住宅地としては、持続可能な形で発展できるのかなというふうに、かなりいろいろな事例の蓄積が出てきていますので、そういった受け皿の検討は、しておくほうがよろしいのではないかというふうに思いました。

こちらはコメントになります。

みらい平駅からとても近いので、大きな規模の商業施設とかそういったものは必要ない

と思うのですけれども、身近な住宅以外の活動ができるような、そういった小さなスペースが柔軟に受け入れられるような、そういった取組をぜひ地元自治体と、また、これから入ってくる皆さんと検討できるような、そういう余地を残していただけると、良い計画になるのかなというふうに思いました。

以上です。

○議長

それでは、事務局からお答え願います。

○事務局

ただいまのご質問にお答えいたします。質問は、大きく三つあったかと思えます。

まず一つ目は、どのくらいの人口規模、戸数の開発なのか。また、それだけ人口が増える中で、お子様などの学校の心配はどうかというのが二つ目。最後に、生活利便施設等の立地も地区内に図ったほうがいいのではないかと三つのご質問だったと思えます。

まず一つ目、今回の開発の規模なのですけれども、おおむね2,000人規模の宅地を用意するというので、1戸当たりの平均人数で計算しまして、約800戸の住宅をご用意する計画を立てております。2,000人規模の住宅をご用意する計画でありますので、二つ目のご質問のとおり、学校のご心配も出てくるかと思われま。

こちらについては、つくばみらい市に確認しているところでございますが、周辺にある学校に、まだ受入児童数に対する余裕があるということで、こちらで想定される子供の人数は、周辺の学校でカバーできるというふうに聞いております。

最後、三つ目、今回、その全域が用途地域、第一種低層住居専用地域ということで、生活利便施設の立地はどうかというようなご質問ですけれども、こちらは今、つくばみらい市で考えているのは、立地適正化というコンパクト・プラス・ネットワークの考え方でまちづくりをしている中では、TXのみらい平駅周辺で、そういった生活利便に必要な施設は集約してカバーしていこうという計画と聞いております。

今回、みらい平駅から1キロ圏内、おおむね徒歩圏内をターゲットに位置を選定しておりますので、少し遠いところもあるのですけれども、徒歩圏内にそういった生活利便施設はあるということで、今回のエリアは住居に絞った計画にしておりますけれども、集会所とか、商業以外の集まる場というのも必要だという委員のご提案、ご意見は非常に重要でございますので、つくばみらい市にはしっかり伝えて、今後の土地区画整理事業の運営に活かしていただきたいと考えております。よろしくお願いたします。

○A委員

ありがとうございます。

800戸ぐらいというのは、それなりの規模で、その中で住民の皆さんが自分たちのまちづくりとか様々な活動に取り組めるようなことが、きちっと育てていけるかどうか将来の持続可能性にとっても重要です。あと、すぐお隣にある伊奈東地区も、恐らく戸建て住宅地で、そちらが先行して、先輩の住宅地というか、いろいろな課題もありながら生活していらっしゃると思うので、両方が一体的にまちとして発展していくようなことも検討い

ただけるといいのかなと思います。

利便施設、大きな商業施設を持ってくる必要があるという意味では全くありませんので、地域の方が活動できる場でいろいろな意見が出てきたときに柔軟に対応できる、そういった体制だけ、念頭においていただけるといいかなと思いました。

以上です。

○議長

よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご意見ございますか。

B委員、お願いします。

○B委員

新しい宅地の開発において、もう一つ考慮をしたほうがいいと思うのが、やはり公共交通です。駅まで地図を見ると、直線距離で1キロぐらいということですから、恐らく通常の道路では、その「1. 何倍」とかになると思うのですけれども。ですから、宅地の整備においては、公共交通を意識した道路の設置、とはいっても、バスの運転士が不足しているという状況の中で、将来的に自動運転というのも、境町とかでももう始まっていますけれども、そういうものを意識した道路も、あるいは、公共交通の在り方というのも併せて検討していった方が、よりこの都市計画の価値というのは上がるのではないかなと思います。

○議長

事務局、お答えいただけますか。

○事務局

ありがとうございます。ただいまのご質問にお答えいたします。

公共交通については、現時点では何もないところに開発しますので、現状でバス、公共交通がない路線上の開発になります。こちらについては、つくばみらい市でも検討しております。新しいまちづくりが進む中では、路線の変更、一般の公共バスもそうですが、市のコミュニティバス等のルートも考えながら、利用ができるようなことを今後、検討していくと市からは聞いております。よろしく願いいたします。

○議長

よろしいですか。

ほかになにかございますか。

では、C委員。

○C委員

ありがとうございました。

A委員と大体同じようなコメントなのですが、この伊奈東地区というのは、ここ

はTXが通る前から旧市街地で、飛び地で、その状況はよく知らないのですけれども、ここは、このみらい平駅ができたときに、飛び地でももとの市街化区域で、でも、すごく便利なみらい平駅周辺ができたときに、そこが結構高齢化が進んでいる中で、さらに宅地が増えて、空き家が増えてみたいな状況だとすると、そちらへの対応がやはり考えたいなという感じもするのですけれども。そのそばに、さらにサテライトで、このみらい平東地区ができたときに、一体で何か相乗効果で良くなるのか、逆にさらに吸い取られると、その旧市街地というか、ももとの市街化区域が落ちてしまうのかみたいな、その辺の懸念というのですか、もしあれば。いい面もあれば、ぜひ教えていただきたいという質問です。

○議長

事務局、お答え願えますか。

○事務局

ただいまの質問にお答えいたします。

現状では、既存の伊奈東市街地もありがたいことに、もう土地の空きは、ない状況でございます。一方で、古いまちづくりですので、公園が少なく、小さいというご要望も地域の方からあるように市からは聞いております。

そういったこともありまして、今回その隣接部に設ける新たなみらい平東地区では、その隣接の付近に少し大きめの公園を用意するなど、一体的にまちづくりができるよう、既存の伊奈東市街地の方も利用できるような公園というようなものも意識しながら、一体的に相乗効果を狙って、いいまちづくりを進めていくということを考えていると市からは聞いております。よろしくお願いたします。

○C委員

それを聞いて、相乗効果でいいふうになっていくといいかなと。将来人口ですけれどもプラス5,000人のところを今回2,000人の市街化区域だから、結構リーズナブルな編入かなと思いますし、その勢いをぜひ、あまり拡大し過ぎずに、既存ストックを有効活用するという点で相乗効果を出していただければと思います。

○議長

ありがとうございます。

ほかに何かご意見はございますか。

D委員、どうぞ。

○D委員

質問なのですけれども、こちらの都市計画の区域区分のところ、原則として市街化区域に含めない区域として、農振農用地というところがあるというふうにご説明いただいたのですが、こちら計画に入っている区域というのは、現在、農振農用地は、かなりの範囲に当たっていると思うのですが、現在、農地として現実に使用されているものかという点と、あとは、原則として市街化区域に含めないというふうな不適になっているところ

で、例外として、国土交通省等との協議をされているということなのですが、こういった協議という中で、その例外の基準みたいなものというのを示されていたのかどうかも含めて、お伺いしたいと思って質問させていただきました。よろしくお願いいたします。

○議長

事務局、お答え願います。

○事務局

ご質問にお答えいたします。

今、二つありまして、一つは、現状農地として、どのような活用をされているのか、二つ目、こういった農地を市街化する基準というのがあるのかという二つのご質問だと思います。

一つ目、現状の土地利用ですけれども、実際は、こちらで耕作されている方はいらっしゃいます。人数にすると60名程度、こちらのほうで今、営農されているというところがございますが、専業、こちら農業を主たる収入として経営している方ではなく、兼業で主な収入源はほかにあって、農業が副収入だということもありまして、皆様にご意見を聞いたところ、この場所で営農を継続するというようなご意見はなかったという状況でございます。

二つ目、こういった農地をどのような基準で都市化していくのかということでございますけれども、必ずしも農地であったら開発ができないということではなくて、都市計画の中でも、農林業との健全な調和を図りながら、計画的に都市的土地利用をしていこうということがございまして、農林サイドとの決まりごとの中で、お互いいろいろ必要性を協議調整しながら、納得が得られれば、農地を市街化していくというようなことございまして、この地区についても、農林水産省と協議をした結果、こちらは都市的土地利用をしていい農地だというように判断していただいたところでございます。

以上でございます。

○議長

よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

E委員、どうぞ。

○E委員

今の話に関連しているのですが、ここには農業振興地域、いわば白地、青地があったのかどうかという部分、かといって、だからといって、ではそれを宅地開発ができないという意味ではないのですが、基本的には制度があって、その制度をどうクリアしていくのかという部分の質問ではないのかなと、私はこのように受け止めているのですが、ここには農業振興地域があったのかどうか、もしくは、あったとしても、現在進行形で、その部分が協議の場に入ったのか、こういったことになるのかなと思ってはいますけれども。関連で、D委員、ごめんなさい。

○議長

事務局、お答え願えますか。

○事務局

ご質問にお答えいたします。

青地、白地があったのかということですが、色が青と白ではなくて恐縮なのですが、今回お示ししているこのスクリーンの画面で黄色く表示されているところが、一般的には青地と言われている農振農用地になります。ですので、青地は含まれているというようなことになります。

その中で、どのような協議をされてきたかということのご質問だと思います。こちらについては、やはりその地域、地域の状況をご説明いたしまして、今回のみらい平東地区については、人口が今後も増加が見込まれている中で、居住に対する市街化区域が現状では足りないということから、農林サイドのほうにもご理解をいただきまして、市街化区域を拡大するというような協議が整ったということでございます。

以上です。

○議長

続いて、E委員、どうぞ。

○E委員

ありがとうございます。

私は、駅の近くでありますから、当然、都市化という部分は、これはやはり需要という部分は大事なことであって、そのための都市計画審議会だと思っておりますが、私は進めることは了解だと思うのですが、だから、基本的には、農業振興地域の場合には、補助事業その他いろいろという部分の中で、ちゃんと補助の返還とかという部分をしないと、様々な今までの農地の方が、それを返していくと。補助いただいた部分が、期間がもう外れているのか、期間内なのかという部分の中では、それぞれ農家の方が、いくら兼業であっても、所得水準の中で様々な課題があるから、もちろん、その部分に関しては、合法的にしっかり、こういう部分の協議の場の中で進めていることだとは思っているので、それは理解している。その部分を、だからといって、こうだというよりも、よくコンセンサスを経て、そしてまた、都市化する部分に関しては、それは必要だと思います。そういう部分をちょっと確認させていただきました。

○議長

ただいまのご意見に、事務局いかがでしょうか。

○事務局

ありがとうございます。

私ども都市計画の側からしますと、都市化する側、農林サイドとしましては、農地を守

っていくという立場で、それぞれ意見があります。考え方があります。それを結構時間をかけながら、今回も調整させていただきました。その結果、ご理解をいただいたということで、今回、市街化区域を拡大する運びになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長

よろしいでしょうか。

では、F委員、お願いします。

○F委員

先ほど、お話がありましたけれども、この用途地域の問題なのですが、これは一種低層住居ですよね。そうすると建物も限られる。そして800戸の家が建つということになると、ここに長い間住むわけです。そうすると、若い人、東京の通勤圏、通勤する方が多いのだと思うのですが、いずれは、そこに24時間とか住む方がどんどん増えてくる。そのときに、もっと生活にゆとりを考えたときには、この住居系だけでなく、そこで食事もするだろうし、いろいろな場合がとにかく出てくると思うのです。そう考えたときに、この一種低層だけではなく、もう少し緩やかな指定をしてもいいのではないかと思うのですが、どうでしょうか。

○議長

事務局、お願いします。

○事務局

ただいまのご質問にお答えいたします。

第一種低層住居専用地域ですので、本当に商業に特化したような建築物、建物は建てられないということですが、店舗兼住宅等で小規模な店舗、サービス施設というのは、一定程度認められるものもあると思われま。

ただ、今後こちら区画整理が進んでいく中で、土地利用計画も、つくばみらい市と地元組合さんで、いろいろご検討されていくという段階に入っておりますので、今回、皆様からいただいたご意見は、地元つくばみらい市にしっかり伝えて、今後の整備、まちづくりに活かしていただきたいというふうに考えております。

○議長

F委員、よろしいですか。

○F委員

そうしますと、この後、開発していく中で、用途の変更というのは、あり得るということですね。

○事務局

ただいまのご質問にお答えいたします。

現時点ではこういう計画だということでお示しさせていただきます。一方で、まちづくりが進んでいく中で、必要があれば、手続を経て変更というのは、可能性としてはゼロではないということでございます。

○F委員

分かりました。

○議長

ありがとうございます。

それでは、事務局からお願いします。

○事務局

事務局でございます。E委員とF委員のご質問にちょっと補足をさせていただきたいと思います。併せて、D委員もおっしゃっていますけれども、まず、農林水産省との調整についてなのですけれども、こちらの地区、市街化の圧力、住宅需要が多いということで、市街化区域の中では、なかなか収まり切らないというような部分がございます。

そのような中で、いきなりこの青地のところを候補として選定したわけではなくて、ほかの例えば市街化区域の中で空いているところはないか、もしくは、市街化調整区域の中で、農地ではないところ、もしくは、農地の白地のところで、空きがないかというようなところをきめ細かく調査した上で、それでも、どうしてもこしかなないというようなところで、市のまちづくりの意向を受けまして、農林水産省と調整をさせていただいて、時間をかけて調整をさせていただいた結果、本日こういった案をお示しさせていただいているような状況でございます。

あと、F委員からも、今後のまちづくりについて貴重なご意見をいただきました。ちょっとケースは違うのかもしれませんが、私、実は昔、伊奈谷和原やみらい平、県施行の区画整理をやっていたときの都市計画にも関わったことがあるのですけれども、その時は、一旦、第一種低層住居専用地域に暫定指定という言い方だったので、土地利用が変な進め方をしないようにということでさせていただいて、その後、土地利用計画に合わせて、用途を見直していったというようなやり方をしたこともございます。今の市の計画は、そういったようにはなっていないのかと思うのでありますけれども、今日いただいた状況を、ご意見を改めて市のほうに共有、伝えて、今後のまちづくりに活かさせていただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございます。

貴重な報告をしていただきました。

E委員、またお願いします。

○E委員

今回の議案とは違った形で発言するのは、いかがなものかと思うのですけれども、今

回の議案は議案として、これは問題提起を含めて、私は思っておりますが。今後、実はこの都市計画の在り方という部分の中で、例えば今、優良農地をどうあるべきかという部分が、それぞれ所有者、地権者の判断ではありますが、そこにまた基盤整備をして、農業振興地域じゃないですけれども、いわば除外を申請をして、審議会に除外いただいたから、こうだということもさること、ポイントは、例えば、このような都市計画エリア内に、住居もないし、状況によっては、そこに暮らしていた地権者が、例えば野菜工場的な、その位置指定というか、エリア指定というか、こういった部分なんかも、これからの在り方の中で、全て田んぼ、畑という部分以外の部分の、これは農林公社とか、そういった様々な役割分担ということがあっても、都市計画のこの区域内の中で、これは、こうじゃなければ駄目ですよと、どうしても位置指定していかなければならないと思うのですが、拡大をして、そこで住環境に迷惑ではない在り方という部分の共有、共存をするという部分も一つの在り方なのかなと。

ただ、これは、ここでの議論ではなくて、都市計画の在り方、区域の選定の在り方、利用の在り方という部分がポイントでありますから、この話題ではありません。基本的には、コンセンサスが得られれば、農業の審議会に除外が審議決定されれば、これは問題ないわけであって、改めて今後の在り方として、都市計画の在り方等の勉強も、私もしていきたいと思いつつながら、関連外の話でございましたけれども、発言させていただきました。

#### ○議長

貴重なご意見をいただきました。

事務局も参考にさせていただければと思います。

よろしいでしょうか。ほかにごありますか。

G委員、どうぞ。

#### ○G委員

私の専門からということもあって、ちょっと気になっていたのが、道路ネットワークなのです。この程度の開発であれば、その図で、主要地方道・野田牛久線が接していますので、数字の上では、多分それで問題ないという判断をすればいいのかなと思うのですが。

ただ、先ほど来、お話を聞いていますと、みらい平駅を指向するような人の動き、特に買い物です。そういうところから見ると、ちょっと道路が違う方向につながってくるのではないかと。

それから、南北の都市計画道路もあるのですが、これも少し、みらい平駅に行くのには、あまり役に立たないというか。我々が考える役に立つというのは、最短経路を鑑みて、どのくらい近くになって、所要時間で評価とか、いろいろやっていますが。その右側にある伊奈東地区も含めて、様々に都市計画道路を今から造れという話ではないのですけれども、みらい平駅を指向するような、そういう仕掛けを少し徹底して考えていただくと、いいのではないかと。先ほどありましたバスについても、そういうことですし、人の動きというのは、最初のA委員の話に戻りますけれども、入居される方が何を考えておられるのかと、入居される方が、そういうことを自分たちで考えていただくというのも一つの方向性でしょうし、少し現存のネットワークからしますと、もう少し、みらい平駅を指向するよ

うな、そういう工夫を考えていただければいいのかなというふうに感じました。コメントです。

○議長

事務局、お答え願えますか。

○事務局

貴重なご意見ありがとうございます。

今後のまちづくりに活かせるよう、市とも協議をさせていただきます。

ありがとうございました。

○議長

ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

ほかの特にないようでしたら、都計諮問の第1号及び第2号については、原案のとおり可決としてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。

異議なしと認めさせていただきます。都計諮問の第1号及び第2号については原案のとおり可決といたします。

ありがとうございました。

---

【都計諮問第3号 石岡市における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する  
都市計画上の支障の有無について】

○議長

続きまして、都計諮問第3号につきまして、建築指導課から説明をお願いいたします。

-----  
○事務局

建築指導課です。よろしく願いいたします。

それでは、都計諮問第3号「石岡市における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無について」ご説明させていただきます。

説明資料をスクリーンに映して説明いたします。

説明の流れですが、まずⅠの許可制度の概要として、評価の必要性やご審議いただく内容をご説明いたします。

次に、Ⅱの許可の基準をご説明した上で、Ⅲの計画概要が、許可基準にどのように適合していると判断したのかをご説明いたします。

最後に、ご審議の参考として、IVの計画施設の概要をご説明いたします。

初めに、許可制度の概要として、建築基準法 51 条についてご説明いたします。

建築基準法 51 条において、廃棄物処理施設などは、都市計画において、敷地の位置が決定しているもの以外、原則、建築できないと規定されております。

本案件につきましては、都市計画において、敷地の位置が決定されておられませんので、同条のただし書の規定により、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁の許可が必要となるため、本審議会にお諮りするものでございます。

続いて、廃棄物処理施設を許可する場合の県の許可基準についてご説明いたします。

判断の基準として、二つの観点で審査しております。

一つ目は、表上段の敷地の位置になります。

表の①の敷地が工業系の用途地域の場合は、要件 1 の工業系用途地域以外の用途地域に近接していないことを要件としています。

次に、敷地が工業系用途地域以外の場合、例えば表の②の市街化調整区域などの場合は、要件 1 に加えて、周辺に学校、病院、住宅などがなく、市街地的な土地利用が想定されないことを要件としております。

二つ目は、表下段の都市計画マスタープランなどとの整合として、都市計画マスタープランに定める土地利用計画上支障がないこと、都市計画施設の位置や市街地開発事業との整合が図られていること、加えて、そうした事項について、支障ないことの市町村長からの意見が付されていることを要件としております。

次に、計画概要と許可基準との関係についてです。

まず、許可申請の背景をご説明させていただきます。

許可申請者は、T&Tソリューションズ株式会社 代表取締役 徐斌（ジョヒン）でございます。

T&Tソリューションズ株式会社では、プラスチックリサイクル技術の研究開発のほか、各種リサイクル品の販売、廃プラスチックリサイクル事業の運営支援を行っております。

今般、国内におけるプラスチック資源循環を促進する重要性が高まっていることから、関連企業が所有する既存プラスチックリサイクル工場を、廃棄物処理施設として活用し、県内 23 市町村から排出される容器包装・製品プラスチック類や、申請地が位置する柏原工業団地内企業などから排出される廃プラスチック類を破砕して、再生原料を製造することで、適切な処分とリサイクルの推進を図るものでございます。

次に、廃棄物処理施設の概要でございます。

本施設は、既存の建物を処理施設として活用し、破砕機 3 基を新設するものになります。

破砕機は、一般廃棄物、産業廃棄物、いずれの廃プラスチック類を破砕する場合でも、1 日当たり最大で 97.92 トンの処理ができる能力を有するものとなっております。

下の表になりますが、一般廃棄物の場合は 5 トン未満、産業廃棄物の場合は 6 トン未満まで許可不要となりますが、この規定値を超えるため、許可が必要となるものでございます。

次に、都市計画図により、位置をご説明いたします。

画面の上が北でございます。

画面の左上に、赤色で表示したところが今回の申請地で、工業専用地域である柏原工業

団地内に位置しております。

また、申請地は、画面上のほぼ中央にあります石岡小美玉スマートインターチェンジから南西に約 2.6 キロメートルといった位置関係となっております。

申請地が位置する柏原工業団地は、市の産業の中心地区になっておりまして、現在 40 を超える企業が進出している工業団地であります。

続いて、計画概要と許可基準との関係についてご説明いたします。

許可基準の一つ目である敷地の位置の要件を画面右上の表に、要件と本案件との関係を右下の表に表示しています。

今回の申請地は、工業専用地域に位置しておりますので、右上の表の赤い線で囲まれた許可の基準の①に該当します。

このため、要件 1 の敷地の位置が、工業系用途地域以外の用途地域に近接していないことに適合する必要がありますが、画面左の都市計画図のとおり、申請地に近接した用途地域の指定はございません。

以上のことから、敷地の位置、位置の基準に適合していると判断しております。

次に、許可基準の二つ目である都市計画マスタープラン等との整合についてでございます。

下の表になりますが、石岡市の都市計画マスタープランでは、申請地が位置する府中地区は、産業の中心地区となっております、工業・業務機能の集積・充実や企業誘致等を進めることとされております。

申請地周辺での都市計画施設や市街地開発事業の計画も予定されておりません。また、石岡市長からは、都市計画上支障がない旨の意見書が提出されております。

これらのことから、都市計画マスタープラン等との整合が図られていると判断しております。

以上、県の許可の基準に適合し、都市計画上支障がないと判断できることから、許可相当としております。

ここまでの本案件のご説明になりますが、次のスライドから、ご参考として計画施設の概要をご説明します。

本案件の配置計画についてです。

画面の上が北になります。

赤線が敷地の範囲で、敷地面積は 3,269.04 平方メートルでございます。

敷地は、二つの市道に接しており、東側、南側ともに幅員 10.5 メートルとなります。

敷地外周の青い破線部分には、ネットフェンスや門などを設置し、南側には敷地内緑地帯 3.0 メートル及び道路緩衝緑地帯 10 メートルを有しております。

画面のピンク色で表示した部分が計画建築物でございまして、鉄骨造平屋建ての廃プラスチック類破碎工場、木造 2 階建ての事務所で、2 棟合計の延べ面積は 2,074.80 平方メートルとなっております。

なお、破碎作業は、防音対策された工場の建屋内で完結する計画としております。

次に、周辺交通への影響についてです。

処理施設の搬入・搬出車両が出入りする時間は、午前 8 時から午後 6 時までの 10 時間となっております、同時間帯における申請地南側の市道の交通量は 172 台という調査結果になっ

ております。

本施設への搬出入車両数を試算しますと、1日当たり往復で、10トン車で60台となり、1時間当たりの増加台数としましては、換算しますと6台となっております。

最後に、生活環境影響調査の結果についてです。

調査項目は、大気質、騒音、振動、水質、悪臭の5項目でございます。全ての項目で予想値が評価基準以下であることが確認されております。

都計諮問第3号の説明は、以上でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長

ご説明ありがとうございました。

それでは、皆様からのご意見、ご質問をお願いします。

いかがでしょうか。特に問題なさそうな案件だなと思うのですけれども、よろしいでしょうか。

特にご意見もないようでございますので、都計諮問第3号につきましては、支障なしということよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。異議なしと認めさせていただきます。

都計諮問第3号については、支障なしといたします。

---

○議長

以上で、審議は終了といたします。

都計諮問第1号及び第2号につきましては原案のとおり可決、第3号につきましては支障なしとし、本日付けをもって知事に答申いたします。

---

令和7年度第1回茨城県都市計画審議会 委員出席状況

組 織	職 名	氏 名	出 欠
学 識 経 験 の あ る 者	弁護士	田 中 美 和	出席
	茨城大学大学院教授	平 田 輝 満	出席
	筑波大学教授	藤 井 さやか	出席
	茨城大学大学院名誉教授	山 田 稔	出席
	一級建築士	濱 中 本 子	出席
	いばらき農業委員会 女性協議会副会長	赤 城 美 子	出席
	茨城県商工会議所連合会 副会長	中 川 喜久治	出席
	茨城県バス協会会長	任 田 正 史	出席
	NPO法人日本防災士会 会員	益 子 さや子	出席
	国立環境研究所社会シス テム領域主幹研究員	金 森 有 子	出席
市町村長を 代表する者	守谷市長	松 丸 修 久	欠席
県 議 会 の 議 員	茨城県議会議員	飯 塚 秋 男	出席
	茨城県議会議員	細 谷 典 幸	欠席
	茨城県議会議員	田 山 東 湖	欠席
	茨城県議会議員	川 津 隆	出席
	茨城県議会議員	石 井 邦 一	出席
市町村の議 会の議長を 代表する者	水戸市議会議長	松 本 勝 久	欠席
関係行政機 関の職員	関東農政局長	菅 家 秀 人	出席(代理 農村振興部農村計画 課長 野中 泰史)
	関東地方整備局長	橋 本 雅 道	出席(代理:常陸河川国道事務所 副所長 秋元 賢一)

出席 15 名	} 19 名
欠席 4 名	

令和7年度第1回茨城県都市計画審議会付議案件一覧表

諮問 番号	題 名	決定 機関	計 画 内 容
1	つくばみらい都市計画 区域区分の変更	茨城県	市街化区域への編入（つくばみらい市） （仮称）みらい平東地区 A=20.1ha
2	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	排水区域の変更（つくばみらい市） （仮称）みらい平東地区 取手・つくばみらい市公共下水道 A=約 3,845ha → A=約 3,865ha
3	石岡市における廃棄物 処理施設の敷地の位置 に関する都市計画上の 支障の有無について(建 築基準法第 51 条)	特定行政庁 知事	石岡市柏原地内 産業廃棄物処理施設(新設) 破砕(廃プラスチック類等) 処理能力:97.92t/日×2基 49.44t/日×1基 一般廃棄物処理施設(新設) 破砕(廃プラスチック類等) 処理能力:97.92t/日
	計 3 件		