

## 理 由 書

つくばみらい都市計画区域は、本県の南部に位置し、東京都心から 40km 圏にあつて、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域においては、国道 294 号、354 号、常磐自動車道などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって人口や産業の集積が図られてきた。また、平成 17 年にはつくばエクスプレスが開通し、つくばエクスプレス沿線開発や周辺道路の整備が進み、みらい平駅周辺の市街地においては現在も人口が増加している状況である。

本区域においては、昭和 45 年 7 月に区域区分を定め、首都圏などから受ける市街化圧力等を適切に制御し、これまでに 7 回の定期見直しと 4 回の随時変更を行い、適切な市街化区域の規模を確保してきたところである。

今回、市街化区域に編入する（仮称）みらい平東地区は、つくばエクスプレスみらい平駅から南東約 1 km の位置にあり、暫定開通した都市計画道路 3・2・1 小張南太田線とつくばみらい市道地区幹線 3 号に隣接し、伊奈東の市街化区域と接する地区である。また、令和 3 年 9 月に策定されたつくばみらい都市計画区域マスタープランにおいては、農林漁業と健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度等を活用する地区とされており、つくばみらい市都市計画マスタープランにおいては、伊奈東市街地との一体化を念頭に、市街地の拡大検討を行い、人口の受皿となる安全安心な市街地形成を検討する地区として位置付けられている。

本地区周辺においては、つくばエクスプレス沿線開発の進展により、人口の増加が続いており、人口増加や居住誘導に対応するため、住宅地を中心とした新たな市街地の拡大が求められている。

このような状況の中、本地区においては、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て土地区画整理事業が計画されているところである。

これらのことから、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を行い、本都市計画区域の計画的な市街化を図るものである。