

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 圏にあって、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、今後、さらなる生活利便性の向上や産業活動の活性化が期待されている。

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 5 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つくばみらい福岡地区は、つくばみらい市の北部に位置するとともに、都市計画道路 3・2・16 号東櫛戸・台線に隣接し、福岡地区工業専用地域及び福岡地区工業地域に接する地区である。

また、地区内には、都市計画道路 3・3・22 号南・中原線が東西方向に、3・4・24 号中原線が南北方向に配置されているほか、首都圏中央連絡自動車道の全線開通や都市計画道路 3・2・16 号東櫛戸・台線の整備の進捗など、広域的な交通体系の整備がさらに進展したことから、この効果を活かしながら、新たな産業系の拠点となることが見込まれている。

そのため、本地区はつくばみらい市都市計画マスタープランにおいて、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られている。

そのような中、本地区は適切な土地利用の規制・誘導により、周辺の自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを目標として、令和 3 年に地区計画の都市計画が決定され、県施行の工業団地として整備が進められてきたところである。

このようなことから、本都市計画区域の「整備、開発及び保全の方針」や都市計画基礎調査等を踏まえ、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。