

会議の名称	令和８年度第１回阿見町都市計画審議会
開催日時	令和８年９月８日（水）午後２時３０～午後４時００分
開催場所	阿見町役場 ３階 ３０１会議室
出席者	<p>会長：大澤 義明</p> <p>委員：野口 俊郎、須永 大介、茂田 義巳、野島 泰久、 見澤 正勝、横張 清彦、齋藤 十郎、山口 道子、 湯原 幸徳 １０名</p> <p>事務局（阿見町）</p> <p>阿見町長・・・千葉 繁</p> <p>産業建設部長・・・野口 正巳</p> <p>都市計画課・・・鶴田課長、栗原副参事、立原係長、高村係長、 笹目主任、佐藤主任、西山主事</p>
傍聴人数	１人
会議の議題 および会議 資料の内容	<p>１．開 会</p> <p>２．挨拶</p> <p>３．議 事 都計諮問第１号 土浦・阿見都市計画 地区計画の決定 について</p> <p>４．その他</p> <p>５．閉 会</p>
配布資料	<p>☐ 次第</p> <p>☐ 名簿及び席次表</p> <p>☐ 都市計画審議会諮問</p> <p>☐ 都市計画審議会付議案</p> <p>☐ 説明資料</p> <p>☐ 意見書の要旨</p>
議事概要	別紙のとおり

令和 8 年度第 1 回阿見町都市計画審議会 議事概要

【都計諮問第 1 号】 土浦・阿見都市計画 地区計画の決定（阿見実穀地区）

A 委員：意見書の町の見解については、地域森林法の規定に基づいて対応しようとしているので、これで良いと考える。それから、先ほどの区画整理の説明で、誘致地区 B は町で開発をするという話があったが、詳しい情報を教えてもらいたい。

事務局：誘致地区 A は、これまで土地区画整理事業という形で、本区域について地権者の皆様が事業の検討を進められてきた地域となっている。土地区画整理事業については、誘致地区 A の中で移転を図っていただき、新たにお住まいをご準備することができる制度となっていたため、当時はそういった形で地権者の皆様も検討されていたと聞いている。ただ、令和 6 年度に土地区画整理事業について実施していただける企業を募集したものの、手が挙がらなかったという状況があった。その中で、茨城県が産業用地を探しているという情報をもとに、地権者の皆様が県に開発の事業を要望してはどうかということを検討され、今回、県へ要望をした結果こうした事業になっている。県の事業については、開発行為での造成となっているため、このエリアの中に居住していただくことは制度上難しい。一方で、県もスピード感をもって事業を進めたいという中で、それぞれの方に補償金をお支払いし、「皆さんご自由に行きたいところに移ってください」ということでは負担が大きいと町は判断した。そのため、もともと土地区画整理事業の際に移転を計画していたエリアと大きく相違のないエリアとしてこのエリアを設定し、土地開発公社の方で宅地の造成を行うこととなった。

B 委員：今の時点では、一般的な工場が建てられるといった地区計画であり、工場や流通系以外のものは規制を行うという形に見える。令和 8 年 4 月から茨城県で事業化となっているため、中身が進んで職種が決まってきた場合、例えばどういう工場が来るのか、どういうものを造るかが分かってきた時に、もう一回、地区計画を変更することはあるのか。

事務局：本地区計画は、特定の業種に絞って策定したものではない。県からは、最先端な企業を誘致したいという意向を伺っているが、実際に来ていただく企業については現段階では決まっておらず、職種を絞った設定はしていない。県では、阿見実穀地区に先立ち、つくばみらい市及び坂東市において同様の工業団地の造成を実施している。同様に県が企業誘致をしていくことになるため、先行事例の内容も踏まえながら、今回の形に設定をしている。もう 1 点、今後の変更の予定については、変更の可能性はあると考えている。

会長：今の段階では比較的自由度が高いが、場合によっては、今後の企業誘致の状況等を踏まえ、地区計画の内容に反映していくというところである。

C 委員：全体としては、交通インフラから見ても幹線的な道路の結節点ということで、非常にアクセス性の高い土地である。こういったところを中心に産業の活性化に向けて取り組んでいくというのは、適切な方法なのではないかと考えて

いる。その上で、2点質問させていただきたい。1点目は12ページの用途制限についてである。立地可能な主な建築物の中に幼稚園、小学校、中学校、高等学校、ただし、幼保連携認定こども園を除くという記載がある。一方で、制限をかける建築物の方にも、幼稚園、小学校、中学校、高等学校という記載がある。このページだけを見ると、何が○で何が×なのか、混乱を招くような書き方になっていると思うが、厳密にいうと何が○で何が×なのか、まず確認させていただきたい。

事務局：資料に誤りがあり、ご指摘のとおり、誘致地区Aでは幼稚園、小学校、中学校、高等学校は建築が制限される。したがって、建築が可能なものは、幼保連携認定こども園となる。

C委員：ありがとうございます。資料として見たときに、表現として修正すべき点があるのであれば、ご反映いただければと思う。2点目は、8ページの県の造成関連事業が令和8年度からということについて、事業期間として想定されているのは、令和8年度から大体何年までの間なのか、どのくらいまでのところを見通しているのかという点である。令和8年度からということであれば、事業期間内に入ってくると思うので、現状でどういう事業が展開されているのか教えていただきたい。

事務局：今年度については、都市計画上の手続きを行っている。また、並行して町と県で事前に協定を結び、用地取得や建築物の移転に係る補償等の地権者交渉を進めている状況である。併せて埋蔵文化財の調査も進めている。県から聞いている内容としては、今後、用地取得の状況に応じて順次、造成工事等に着手し、令和9年を目標に調整池の一部の工事に着手したいということを伺っている。また、事業の終期については、令和11年度末を目途に工事を完了させたいということで伺っている。

C委員：ありがとうございます。今のスケジュール感でいうと、用地買収が進んでいくと、早いタイミングで土地に手が入ることになるかと思う。そのため、物理的に物事が動く前に地区計画を定め、適切な方向に誘導していくということが必要になるのではないかと伺える。最後に1点申し上げておきたいのが、もともとは森林の部分を含んだ地域であること、それから新しく開発するにしても周辺地域等へも懸念される部分があるため、環境面への配慮についても考えていただければありがたいと思う。

事務局：意見書でも森林について意見をいただいている。回答をさせていただいているが、開発行為として茨城県が工業団地を造成していく際には、まず開発行為の中で緑地等の確保に関する制限がある。また、工場立地法に基づき、こちらも緑地を一定程度確保しなければならないという規定がある。これに合わせて、意見書でも申し上げた森林法の中でも規制があるといった中で、適切に対応し、緑地をある程度保全して周囲の環境には注意を払っていきたい。また、開発行為の中で発生する雨水の処理や排水の処理についても適切に対応し、周囲に悪影響がないように計画を進めていきたい。

A委員：都市計画の土地利用を考えたときに、工業系のエリアと住居系のエリアの間には、大体緩衝帯を設けるのが都市計画のルールとなっている。誘致地区Aと、誘致地区Bの間には都市計画道路があり、これが緩衝帯になっているという整理でよろしいか。

事務局：基本的には、そういった理解で問題ないかと思う。ただ、この土地利用計画のイメージについては、まだ確定したものではないため、正式な土地利用計画が出てくる際には、そのような観点を踏まえて見ていきたい。

B 委員：公共事業ではないので、売る方と買う方が出てくると、税金面の控除はないのかというのが1つある。仮に、ここに移転する人が10人予定をしていたところ、5人しかいなくなってしまったとなった場合に、この地区ではない人がここに土地を買って住むということがあるのか。

事務局：まず地区内に居住されている皆様に意向を確認させていただいている。その上で、土地区画整理事業を検討している段階では、地区内に住宅用地を換地するといった計画であったが、それが叶わないということで、この工業団地に近接している場所に代替地を設けることになっている。皆様の意向を確認したところ、9割以上の地権者の方々が代替地に移転をしたいというご意向であった。1割の方は地区外に自分で代替地を見つけて移転をする。基本的には、この代替地の中に工業団地の地区内にお住まいの方以外の方が来るというようなことはない。

B 委員：公共移転ではないので、外から来た人もここに住めるということではないのか。

事務局：制度としては、地区外の方も住むことはできるが、用意する土地としては地区内にお住まいの方のみの代替地を用意している。そのため、それ以外の方に来ていただけるような宅地割については、現在のところ計画していない。

B 委員：例えば10人いる予定であったところが8人になった場合、2人分余ってしまうことになる。その場合、その土地はどうなるのかということである。

事務局：代替地にお住まいいただけないということになった際には、町の土地開発公社の方で造成を行うため、そちらは特定土地として残り、地区外の方に販売することになる。

会長：D委員何かありますか。

D 委員：かなりの面積で開発をすることになると思うが、町にとっては大きな財産になると思うので賛成。ただ、68haを造成するためには大きな重機等が必要になると思う。現在、実穀からひたち野うしく方面に行く細い道路を大勢の方が利用している。周辺に迷惑のかからないような重機の運搬について、どのように考えているのか。

事務局：まず、造成工事については、茨城県の開発公社が所管をして行っている。重機等の通行に関しては、近隣の交通状況などに配慮をしながら造成工事を進めていくことになるかと思う。

会長：安全に配慮して調整していければと思う。E委員はどうでしょうか。

E 委員：規模が大きく、まだイメージがつかめていないが、この計画については賛成。

会長：F委員も何かありましたらお願いします。

F 委員：狭い道を通っているが、ここが開通されることによって、皆さんの往来もしやすくなると思うので賛成。

会長：G委員は何かありますか。

G 委員：町にはインターチェンジが2か所あり、次は阿見実穀地区の牛久阿見インターチェンジ周辺の整備ということで、今回、県で事業が進められるということは非常に喜ばしいことだと思う。ぜひ、事業を進めていただき、立派な工業団地を整備していただきたい。

- 会 長：H 委員もよろしければお願いします。
- H 委 員：全体的には賛成であり、特にひたち野うしく駅からの立地が非常に良いところであるため、速やかに完成に向かってほしいと思う。
- 会 長：I 委員もよろしければお願いします。
- I 委 員：意見書に対する阿見町の見解について、2 ページ目で回答をしていると思うが、「農業振興課と協議を行い」というところについては、町の中の農業振興課であると思うのでそこまで記載する必要はなく、違う書き方にされた方がよい。もう 1 点、意見書の要旨を純粋に地区計画に対する意見と捉えるのか、それとも事業ありきの地区計画に対する意見書と捉えるのかによると思う。地区計画だけなのであれば、地区計画の趣旨を説明された方がよいのではないかと思う。町の見解では、1 ページ目の最後に「工業団地造成事業」という言葉が出てきており、2 ページ目の中盤に「工業団地の造成にあたって」という文章が出てくる。今日の説明でも、事業あつての地区計画だという説明があつたが、都市計画法上の地区計画ではなく、純粋に地区計画に対する意見として捉えるのであれば、このような回答はどうかかなというように思う。
- 事 務 局：改めて整理する。
- 会 長：今のご意見をいただきながら、町の見解をもう少しシャープにさせていただければと思う。他はよろしいか。ご審議いただいた諮問第 1 号「土浦・阿見都市計画決定について」は、都市計画上は支障がないと認めることで、可決してよろしいか。
- 委 員：異議なし。
- 会 長：それでは異議なしということで原案通り可決する。

以上