

資料 1

令和 7 年度 第 1 回 石岡市都市計画審議会

付 議 案

令和 7 年 11 月 5 日



石岡市諮詢都第1号

令和7年11月5日

石岡市都市計画審議会 会長 殿

石岡市長 谷 島 洋 司



八郷都市計画下水道の変更について

八郷都市計画下水道の変更をしたいので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により付議します。

資料 2

八郷都市計画下水道の見直しについて

1 見直しの背景と目的

八郷地区の下水道事業は、人口減少や高齢化などを背景としてその計画区域の大きな見直しの時期を迎えています。令和4年度の茨城県生活排水ベストプラン¹の見直しに合わせて、八郷地区の下水道の計画区域の見直しを行ってきました。

この結果について都市計画決定を行い、新しい計画のもと整備を進めていきたいと考えております。

2 見直しの概要

令和4年度の茨城県生活排水ベストプラン見直しでは未整備地区の整備手法の最適化を行いました。

市においても社会情勢や人口減少等を踏まえた最適な整備手法の検討を行い、下水道計画区域を縮小し、合併処理浄化槽の区域を拡大するという今回の案を作成しました。

令和4・5年度 茨城県生活排水ベストプランの見直し及び下水道計画の反映
最適な生活排水処理手法について比較検討（下水道整備か浄化槽か）
ベストプランの見直しを受けて下水道法上の計画区域を縮小

令和6年度 都市計画決定のための計画図及び関係図書の作成
上記見直しを踏まえた新しい整備区域図の作成
・計画を縮小した区域の削除（黄色で着色）
・計画区域に隣接し現状接続されている区域の取り込み（赤色で着色）

（新しい区域案）約81.7ha → 約64.8ha（減16.9ha）

令和7年度 新しい区域案について住民説明会を実施し、関係機関との協議、
都市計画審議会を経て、都市計画決定を予定

3 計画書における主な変更内容 ※詳細は別添 新旧表 の通り

（1）名称、位置の変更

合併に伴い、「八郷町」や「大字」の表記を変更

（2）汚水の排水区域の変更

64.8haに排水区域を変更。区域から外れる部分は合併処理浄化槽の区域へ
(雨水の計画面積は変更なし)

（3）下水道管渠（八郷幹線）の位置の変更

実際の法線に合わせて位置と延長を変更

¹生活環境の改善と公共用水域の水質保全を図るための汚水処理施設整備計画。下水道、農業集落排水施設、合併処理浄化槽などの様々な汚水処理施設を、地域の実情と経済性を考慮して最も効率的に配置・整備する方針を示す。

新旧表

一新一

- 下水道の名称 (変更)
八郷公共下水道
- 排水区域 (污水のみ変更)
「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 汚水:約 648ha 雨水:約 817ha

3. 下水管渠 (変更)

名 称	位 置		備 考
	起 点	終 点	
八郷幹線	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 1,170m
放流管渠	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 30m

「区域は計画図表示のとおり」

4. その他の施設 (処理場名の変更)

内 訳	位 置	備 考
石岡市八郷水処理センター	石岡市 根小屋 字石渕	処理場 面積 約 45,800 m ²

「区域は計画図表示のとおり」

一旧一

- 下水道の名称
八郷町公共下水道
- 排水区域
「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約 817ha (うち処理区域約 817ha)

3. 下水管渠

名 称	位 置		備 考
	起 点	終 点	
八郷幹線	八郷町 大字根小屋 字石渕	八郷町 大字根小屋 字推ノ木下	延長 1,190m
放流管渠	八郷町 大字根小屋 字石渕	八郷町 大字根小屋 字石渕	延長 30m

「区域は計画図表示のとおり」

4. その他の施設 (処理場名の変更)

内 訳	位 置	備 考
八郷町水処理センター	八郷町 大字根小屋 字石渕	処理場 面積 約 45,800 m ²

「区域は計画図表示のとおり」

令和 7 年度

八郷都市計画下水道の変更
(八郷公共下水道)

計 画 書

石 岡 市

八郷都市計画下水道の変更(石岡市決定)

八郷都市計画八郷町公共下水道「1. 下水道の名称」、「2. 排水区域」、「3. 下水管渠」、及び「4. その他の施設」を次のように変更する。

1. 下水道の名称 八郷公共下水道

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」

(備考) 面積 汚水：約 648ha、雨水：約 817ha

3. 下水管渠

内 訳	位 置		備 考
	起 点	終 点	
八郷幹線	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 1,170m
放流管渠	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 30m

「区域は計画図表示のとおり」

4. その他の施設

内 訳	位 置	備 考
石岡市八郷水処理センター	石岡市 根小屋 字石渕	処理場 面積 約 45,800 m ²

「区域は計画図表示のとおり」

理由

社会情勢や人口減少等を踏まえ、持続可能な汚水処理事業の運営を行うため、本案のとおり都市計画を変更するものである。

参 考 図 書

調書

1. 理由書
2. 都市計画を変更する土地の区域
3. 新旧対照表
4. 現況説明書
5. 工事費概算書
6. 都市計画変更の経緯
7. 関係機関協議書
8. 計画概要書

図面

1. 字界図

1. 理由書

今回、下水道の排水区域を変更する旧八郷町地区は、県南地域北部、東京都心から約70km圏内に位置している。

本地区は、平成24年に土浦市との境に朝日トンネルが完成し、令和7年に桜川市との境に上曽トンネルが完成し、県内各方面へアクセス向上が図られている。

一方で、石岡市都市計画マスタープランにおいては、旧八郷町地区は田園環境保全地区や自然環境共生地区などに位置付けられており、都市化と自然環境の適正な土地利用の調和が求められている地区である。

本地区の公共下水道は、平成10年5月に817haを排水区域として都市計画決定し、銳意整備を進めてきたところである。

しかし、石岡市全体の人口は平成18年をピークに減少が続いている、下水道の汚水処理については、今後、効率的な整備および維持管理の検討を進める必要がある。

この度、令和4年度に茨城県生活排水ベストプランが改定され、未整備区域の整備手法の最適化や、汚水処理施設の建設費等の経済的負担を考慮した段階的な整備計画を立てること等が定められた。

当地区においても、社会情勢や人口減少等を踏まえ、これまでの検討結果から、持続可能な汚水処理事業の運営を行うため、整備時期、地域特性、地域の意向等を総合的に判断し、排水区域を縮小し、未整備地区の一部を下水道から合併処理浄化槽に見直すこととした。

なお、排水区域の見直し案は、令和元年度に霞ヶ浦流域別下水道整備総合計画、令和4年度に市全体計画に反映されたところである。

また、平成17年に八郷町と石岡市が合併したことに伴い、下水道の名称「八郷町公共下水道」、その他施設「八郷町水処理センター」をそれぞれ「八郷公共下水道」、「石岡市八郷水処理センター」に改める。

これらのことから、社会情勢や人口減少等を踏まえ、持続可能な汚水処理事業の運営を行うため、本案のとおり都市計画を変更するものである。

2. 都市計画を変更する土地の区域

1. 都市計画の種類

下水道(八郷公共下水道)

2. 都市計画を変更する土地の区域

排水区域(汚水)

ア追加する部分

石岡市柿岡字佐智満久の全部

宮ヶ崎字榎本の全部

山崎字橋本及び大畠の全部

上林字竹ノ内の全部

宇治会字一本松、下川、宮東、向原、腰当、芝崎、車塚、新立、千足、村子、天神、南前、八重、八反田及び備中の各一部

浦須字アサマ、ゼンタナ、ハイヤ、ビクヅカ、フジ峯、ヤシキ前、井田、浦山、横山、関向、関上、久保、久保上、久保前、金山、栗山、古堂前、後田、向坪、向平、坂下、札場、山神、社下、社前、社裏、社脇、小山、水堀ク、川岸、前田、前嶋、前嶋後、前畠、台ノ下、池下、中坪、仲道、長久保、田向、東下、東前、東坪、豆穴、堂浦、堂跡、南坪、馬場、白山前、八ヶ内、八幡、平坂、平坪、平田、平畠、本田、木内、木内後、門前、矢バ及び臺の各一部

栄松字園西及び子ノ城の各一部

下林字ワシ山、於里本、下赤芝、餓鬼山、亀ヶ谷、宮窪、境町、字鏡田、金ヶ沢、金子畠、駒形、栗間、古内、戸ノ内、五靈、向、向井、向輕原、向原、向田、向里、庚申、弘法水、佐渡塚前、坂ノ下、市ノ坪、十三塚、宿畠、小倉沢、松添、新屋敷、新屋敷前、神田、吹上、清水田、西原、赤柴、赤芝、前田、村上山觀音寺、村上山境外、台、大手、宅地付、地蔵、竹ノ下、中溝、中庭、中庭前、長町、天王、天王橋、天神、天神前、塔ノ下、藤ノ宮、峠、二枚石、馬場先、八幡、半ノ内、飯塚、富永山境外、富士山、並木、房バ、万願寺、門前、柳町、裏田、里、里後、里向、立野、竜口、笄崎及び薊谷原の各一部

嘉良寿理字原及び新堤向の各一部

柿岡稻荷下、稻荷台、押越、沖、下川、柿岡、岳間、割目、関向、丸山、金指、権水、後石沢、向江垂、向台、江垂、香取山、高山、高友、鴻の巣、四ツ塚、寺田、鹿の子、鹿島下、小申塚、小坊内、菖蒲、菖蒲沢、新地、新田下、申内、神取、神殿下、水堀ク、西の前、石沢新地、川岸通、村子、大足、宅地付、竹の内、中根、長堀、長堀台、鳥羽海、天神下、東の前、馬騎、八重、反り町、百目鬼、富士谷、並木、北小川、毛無、踊坊及び和尚塚の各一部

瓦谷字五本松の各一部

吉生字瓜谷、瓜谷前、瓜谷裏、丸〆山、丸目山、吉生、宮下、古久保、古久保前、古久保裏、古内、狐原、山王台、小久保、小久保西、小久保裏、小倉、須釜、赤坂、赤城、赤発ヶ、前谷、草倉、大崩、辻、日向、不動前、壁無シ、本戸、本戸前及び要害の各一部

宮ヶ崎字桶川、下八郎、宮ヶ崎、宮ヶ崎向、宮ヶ崎裏、牛越、橋本、沓方、原、向、山ノ神、十王下、新谷、吹上、息栖、台畠、竹ノ内、張間、長町、東、堂下、堂前、道久保、年田、八郎及び本内の各一部

金指字サカイ、シマ、タキ、トガリ、屋敷、下モ田、金指、迎田、古屋敷、溝添北、岨、倉本、倉本前、大境、宅前、宅前下、谷原、堂ノ下、堂坂久保、南浦、馬場先、馬場先南下、毘沙門、並木、北浦、余草干場、裏山、和田及び和田前の各一部

鯨岡字村子及び太田向の各一部

根小屋字叶尻、元寺、根田、佐々良田、寺後、寺前、寺台、宿、城下、新田、石野原、台、谷ツ、椎ノ木下、天神台、南寺台、萩ノ堂、北戸張、名花の内及び檜山の各一部

細谷字鬼越、御申塚、根田、細谷、山ノ神、小山、錢形、前下田、台、瀧、竹山、長古田、天神、天神前、東原、畠間、弁天、堀ノ内、門、梨ノ木、六反田及び六万部の各一部

山崎字ウラ山、ウラ山前、カシマ、カシマ前、シタグネ、一本松、榎本、園西、塩海道、屋敷前、桶川、下り子、下八郎、間々田、宮ヶ崎、牛越、沓形、原、向、向原、向山、佐渡塚前、山崎、子ノ城、子ノ神、寺前、十王、宿、宿後、宿向、宿頭、春日、春日前、上谷原、新谷、新谷向、新地、新堤向、申塚、陣場、吹上、清水、石ノ下、石塚、石塚前、石塚明神、石塔、沢久保、鍛冶屋前、竹ノ内、中坪、張間、長町、伝燈、東、東成井境、東矢場、堂下、堂前、道近沢、二月坂、年田、八郎、本内、満所、柳町、柳町屋敷前、裏山、儘田及び笄崎の各一部

柴間字間々田、上の町、上町、申塚、谷原、仲田、伝燈、表前、平、儘田

小屋字隠谷原及び江垂の各一部

小倉字稻葉、奥ノ内、沖ノ内、亀甲、狐原、香取山、根原、坂口、山ノ神、小倉、清水、西ノ内、西久保、前原、前田、大境、中嶋及び門畠の各一部

小幡字壱丁三反、稻荷後、稻荷山、稻荷西、稻子、稻子脇、横町、下宿、下宿端、梶山、株木、勘定掛、寄井、久根下、曲沢、御廟、香取、香取前、細谷、細内、細内後、細内前、山王台、寺内、十王堂、十三上、十三塚、十三南、十三日向、宿畠、出羽、小山、小幡、小里、上宿、上宿端、新地、新地前、諏訪入、西見角、西部、川原、早稻田、大門、谷津、中宿、中沢、丁子川、椿、堂淨、南小幡、日向、畠間、帆崎、番盆田、兵庫台、壁無シ、堀ノ内、盆ノ山、楊作、裏町、裏町後、里、里後、里西、里脇及び六反田の各一部

上林字伊賀土、一丁田、下赤芝、境町、栗木立、権水、後田、高田、山ノ神、市後田、松添、赤柴、赤芝、前嶋、前嶋後、台、中川根、中道、東、堂久保、堂前、南、塙久保、平内、弁天、堀ノ内、雷、龍害、貉久保及び貉穴の各一部

真家字駒庭、宿、千本及び棒田の各一部

須釜字宮坂、宮平、向原、荒田、香取下、香取前、三本松、小山、新地、須釜、石沢、石沢入、赤坂、台、大崩、池袋、天上、南、南原、入谷津、不動前及び堀内の各一部

大砂字竜口の各一部

東成井字屋敷裏、古屋敷、向原、三ツ久保、新谷向及び申塙の各一部

部原字ヲサル塙、原久保、原山、玄蕃久保、玄蕃上、五本松、上谷原、上谷原久保、八幡前及び堀田久保の各一部

片岡字横山及び長久保の各一部

片野字安心坊、壱町田、横町、下モ田、鼓ヶ峯、五反田、寺脇、宿後、上宿、上川、台、滝の入、谷原、仲町田、東町田、並木及び北町田の各一部

野田字下ノ原、亀子塙、高友久保、根本田、根本田上、大清水及び大塙の各一部

イ削除する部分

石岡市嘉良寿理字稻荷前

柿岡字中峯並びに瓦谷字大峯前、八幡下及び八幡山

佐久字鹿島前の全部

小屋字館、女堰及び中坪の全部

小山田上山及び鬼前の全部

上曾字館及び反町の全部

真家字三本松の全部

須釜字石沢新地の全部

部原字上針替、西、西浦、台裏及び中坪の全部

片岡字志久、寺入り、宿道上、西根及び仙元だいの全部

字野田字屋敷前、鹿島前及び前坪の全部

芦穂中部字下藤田、館前、三本松、上曾、上藤田、南沢、飯島及び字飯嶋の各一部

宇治会字一本松、宇治会、下川、宮東、向原、腰当、芝崎、車塚、新立、千足、村子、天神、南前、八重、八反田、備中及び毛無山の各一部

浦須字ゼンタナ、ハイヤ、ビクヅカ、フジ峯、ヤシキ前、井田、浦山、横山、関向、関上、久保、久保上、久保前、金山、栗山、古堂前、後田、向坪、向平、坂下、札場、山神、社下、社前、社裏、社脇、小山、水堀ク、川岸、前田、前嶋、前嶋後、前畠、台ノ下、池下、中坪、仲道、長久保、田向、東下、東前、東坪、豆穴、堂浦、堂跡、南坪、馬場、白山前、八ヶ内、八幡、平坂、平坪、平田、平畠、本田、木内、木内後、門前及び矢バの各一部

下林字ワシ山、於里本、下赤芝、餓鬼山、亀ヶ谷、宮窪、境町、鏡田、金ヶ沢、金子畠、駒形、栗間、古内、戸ノ内、五靈、向、向井、向輕原、向原、向田、向里、庚申、弘法水、佐渡塚前、坂ノ下、市ノ坪、十三塚、宿畠、小倉沢、松添、新屋敷、新屋敷前、神田、吹上、清水田、西原、赤柴、赤芝、前田、村上山観音寺、村上山境外、台、大手、宅地付、地蔵、竹ノ下、中溝、中庭、中庭前、長町、天王、天王橋、天神、天神前、塔ノ下、藤ノ宮、峠、二枚石、馬場先、八幡、半ノ内、飯塚、富永山境外、富士山、並木、房メ、万願寺、門前、柳町、裏田、里、里後、里向、立野、竜口、笄崎及び薊谷原の各一部

嘉良寿理字稻荷山、稻荷脇、下、五反田、市坂、新谷、新地、前山、前田、大井戸、大久保、谷ツ、団子山、添房、田島、日カケ山、平及び立脇の各一部

柿岡字稻荷下、稻荷台、隠谷原、下川、下反町、柿岡、岳間、割目、丸山、金指、権水、後石沢、向江垂、向台、江垂、香取山、高山、高友、四ツ塚、寺田、鹿の子、鹿島下、小申塚、小搗田、菖蒲沢、新地、申内、神取、神殿下、西の前、石沢新地、石沢台、川岸通、村子、大足、池下、竹の内、中根、中川根、中島、

長堀、長堀台、鳥羽海、天上、天神下、馬騎、八重、百目鬼、富士谷、並木、北小川、毛無及び踊坊の各一部

瓦谷字こふた塚、一丁田、下郷、下宿、宮脇、畦畔田、狐塚、向原、行人前、高芝、砂田、坂渕、山ノ神、山ノ神入、山寺、山寺後、枝栗、寺ヶ下、出口久保、女体、小山尻、上宿、上野田、吹上、水ノ口、水口後、水口前、成沢、石田、石田前、石野、千歳田、大峯、大峯後、瀧前、達磨、達磨後、辰ノ神、辰の神、中根、仲田、塚越、辻ノ内、天神、田中、田中後、東、堂ノ下、洞井、南、南後、二子塚、八幡後、布後、布野、布野前、平沢及び矢切の各一部

吉生字瓜谷、瓜谷前、瓜谷裏、下り山、勘定台、勘定堂、丸ヶ山、丸目山、岩ノ上、吉生、宮下、古久保、古久保西、古久保前、古久保裏、古内、狐原、向山、高照院前、細ノ尾、山王台、小久保、小久保西、小久保前、上根、常楽ノ上、須原、西方、赤坂、赤城、赤発ヶ、前谷、草倉、大境、大崩、池端、竹ノ下、長谷川、辻、笛田、笛田前、笛田裏、東仙、東仙前、烟台、畠、畠山、不動前、壁無シ、本戸、本戸前、薬師、薬師前、薬師裏、要害及び立木ノ下の各一部

宮ヶ崎字遠西、横田、桶川、下八郎、岩田寺、岩婦、宮ヶ崎、宮ヶ崎向、宮ヶ崎裏、橋本、金谷、沓形、沓方、原、厚モ谷原、厚茂、厚茂坂、向、山ノ神、十王、十王下、新屋敷、新谷、神明前、吹上、息栖、大久保、谷原、竹ノ内、中西、中内、張間、長町、東、堂下、堂前、堂脇、道久保、年田、舞台、風ヶ沢、風ヶ澤、本内、門ノ町及び薬師前の各一部

金指字サカイ、シマ、タキ、タキソツカハ、トガリ、屋敷、屋敷下、下モ田、宮下、宮脇、金指、迎田、後田、光明寺境内、堺の前、寺の下、十三塚、倉本、倉本前、大場山、宅前、宅前下、宅前山根、宅地上、池の上、堂ノ下、堂坂、南浦、馬場先、馬場先南下、毘沙門、髭内台、髭内台中畑、北浦、北浦台、余草干場、裏山、和田及び和田前の各一部

鯨岡字榎橋、沖向、加山、賀曾内、久保、宮久保、栗山、鯨岡、高野下、左京田、寺前、耳山、深田、石ノ下、石ノ台、赤発ヶ、村子、太田向、谷ノ下、中坪、土取、東前、道半、道免、入、畑ヶ崎、百目記、富士山及び蕪田の各一部

根小屋字叶尻、元寺、五反田、根田、寺後、寺前、寺台、宿、城下、城之内、新田、石野原、台、谷ツ、椎ノ木下、椎木下、天神下、天神台、南寺台、萩ノ堂、北戸張、名花の内、落合及び檜山の各一部

佐久字下谷ツ、鹿島、鹿島久保、鹿島後、上ノ内、上谷、上谷ツ、上谷津、杉ノ下、谷ツ田、谷田、長口、長畑、内手及び南の各一部

細谷字鬼越、権現、根田、細谷、銭形、前下田、台、瀧、竹山、長吉田、東原、別当川、弁天、堀ノ内、門及び反田の各一部

山崎字ウラ山、ウラ山前、カシマ、一本松、園西、遠西、塩海道、桶川、下宿、下八郎、岩田寺、岩婦、宮ヶ崎、宮ヶ崎裏、宮久保、金谷、沓形、沓方、原、厚モ谷

原、厚茂、厚茂坂、向、向原、向山、佐渡塚前、山崎、山仲、子ノ城、子ノ神、十王、十王下、宿、宿後、宿頭、春日前、上宿、上谷原、新屋敷、新谷、新谷向、新地、新地前、神明前、陣場、吹上、清水、石ノ下、石塚明神、石塔、大久保、大清水、沢久保、谷原、鍛冶屋前、地藏、竹ノ内、中宿、中西、中坪、中内、張間、長町、東成井境、東矢場、堂下、堂脇、道添原出口、二月坂、年田、八郎、舞台、風ヶ沢、風ヶ澤、北田、北田向、本内、門ノ町、薬師前、柳町、柳町屋敷前、柳町寺脇、裏山及び笄崎の各一部

柴間字宮久保、五本松、山ノ崎、小坂、上の町、上町、瀧、谷津、仲内、東野、入、表前、平、報事土及び裏山の各一部

小屋字ソリ町、稻、隱谷原、沖前、下宿、下藤田、釜前、館前、館、館前、久保山、宮ノ入、宮台、向原、江垂、高野下、三本松、山居、山本、耳山、上ノ寺、上ノ寺前、上ノ寺脇、上山、西館、西館、赤羽根、大山前、長町、兎前、南沢、馬騎、柏木、反町、飯島、飯嶋、風来里、餅久保、柳町及び梨ノ木の各一部

小山田字久保、宮ノ入、栗山、高野、高野下、高野後、高野台、左京田、寺前、耳山、松橋、吹上、石ノ下、台、池下、中坪、中田、土取、土取前、道半、入、梅木下、畠ヶ崎及び富士山の各一部

小倉字カブキ田、カブキ内、稻葉、沖ノ内、柿岡、亀甲、吸田、狐原、向畑、香取山、根原、札場、山ノ神、小倉、小搗田、神取、清水、西ノ内、西久保、前原、前田、大境、中嶋、中峯、門畑及び會ノ田の各一部

小幡字一ノ沢、壱丁三反、稻荷後、稻荷山、稻荷西、稻子、稻子西、横町、下宿、下宿端、鎧田、梶山、株木、勘定掛、関下、寄井、久根下、御廟、荒久畑、香取、細内、細内後、細内前、寺内、酒向、十三上、十三塚、十三塚北、十三日向、宿畑、出羽、小幡、小里、上宿、新地、新地前、西見角、西部、早稻田、大門、谷津、地藏山、中宿、丁子川、椿、天神後、湯前、藤峯、堂淨、南小幡、日向、破橋、畠間、帆崎、兵庫台、堀ノ内、盆ノ山、楊作、裏町後、里、里後及び里西の各一部

小塙字瓜畑、間々田、向山、寺久保、鹿島山、鹿島前、車塚、小塙、聖宮、台山、中原、中町及び牧野の各一部

上曾字ソリ町、隱谷原、浦山、沖前、下宿、下藤田、割石、館前、館、館前、岩谷、高野久保、三本松、山居、山小屋、山本、宿後、女堰、小搗田、上ノ寺、上ノ寺前、上ノ寺台、上ノ寺脇、上宿、上曾、上藤田、西館、西館、赤羽根、大山前、大山台、藤内、南沢、柏木、飯島、飯嶋、風来里及び梨ノ木の各一部

上林字伊賀土、一丁田、栗木立、後田、高田、山ノ神、市後田、松添、深田、前嶋、前嶋後、台、中川根、中道、東、東前、堂久保、堂前、南、塙久保、平内、弁天、堀ノ内、雷、龍害、貉久保及び貉穴の各一部

真家字桶川、岩婦、狭間、郷中、駒庭、桑ノ内、厚茂、今宮、塙、山根、宿、小

堀、松軒、松原、深道、成沢、西ノ内、石橋、千本、大沢、大地、谷発句、地井ノ房、鶴サシ、白幡、棒田、堀ノ内、又刈及び油天の各一部
須釜字稻荷西、宮坂、宮平、荒田、三本松、須釜、石沢、石沢入、赤坂、台、大崩、池袋、天上、南、南原、入谷津及び堀内の各一部
大砂字竜口の各一部
東成井字屋敷前、屋敷裏、駒庭、古屋敷、三ツ久保及び申塚の各一部
部原字稻荷町、下宿、下針替、釜前ヤツ田、釜前荒田、釜土、吉田、栗山、古山、五本松、厚茂坂、荒田、荒田東、高芝、高田、山ノ神、山王、寺門、篠山、深田、神明、針替、諏訪、諏訪下、諏訪山、吹上、勢至塚、石倉、石田、台、大宮、瀧ノ入、谷ツ田、谷ツ田西、谷ツ田東、谷ツ田入、中城、猪ノ尻、塚畠、東、東裏、堂久保、堂田、道案、入、入西、入門、入裏、網掛、門、門久保、門久保上及び門曲角の各一部
片岡字みたらし、ヤツ、雨久保、永台、下ノまへ、下ノ前、柿木、釜ノ前、久保、宮山、栗山、向、向平、妻、三反田、山中、宿、宿道下、新堤、新田、西、仙元下、前田、袋内、台、谷ノ上、地田、長峯、東、堂ノ上、堂ノ脇、道祖神、内記山、鍋久保、入、麦和田、反甲、平田、廣町及び廣町入の各一部
片野字安心坊、壱町田、横町、下宿、鼓ヶ峯、根田、寺脇、宿後、上宿、上川、西町田、台、滝の入、谷原、仲町田、椎ノ木下、椎木下、東町田、並木及び北町田の各一部
野田字下ノ原、花立、花立下、原ノ台、向坪、根本田上、市海道、鹿島久保、焼山、上ノ内、上谷津、杉ノ下、西ノ崎、西坪、前田、大清水、大塚、谷場田、谷田、長畠、東、入、廣面及び臺の各一部

下水管渠

ア追加する部分

石岡市根小屋字石渕の各一部

イ削除する部分

石岡市片野字下川の各一部

根小屋字下川の各一部

3. 新旧対照表

－新－

1. 下水道の名称 (変更)

八郷公共下水道

2. 排水区域 (汚水のみ変更)

「排水区域は総括図表示のとおり」

(備考) 面積 汚水: 約 648ha 雨水: 約 817ha

3. 下水管渠 (変更)

名 称	位 置		備 考
	起 点	終 点	
八郷幹線	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 1,170m
放流管渠	石岡市 根小屋 字石渕	石岡市 根小屋 字石渕	延長 30m

「区域は計画図表示のとおり」

4. その他の施設 (処理場名の変更)

内 訳	位 置	備 考
石岡市八郷水処理センター	石岡市 根小屋 字石渕	処理場 面積 約 45,800 m ²

「区域は計画図表示のとおり」

1. 下水道の名称

八郷町公共下水道

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

(備考) 面積 約 817ha (うち処理区域約 817ha)

3. 下水管渠

名 称	位 置		備 考
	起 点	終 点	
八郷幹線	八郷町 大字根小屋 字石渕	八郷町 大字根小屋 字推ノ木下	延長 1,190m
放流管渠	八郷町 大字根小屋 字石渕	八郷町 大字根小屋 字石渕	延長 30m

「区域は計画図表示のとおり」

4. その他の施設 (処理場名の変更)

内 訳	位 置	備 考
八郷町水処理センター	八郷町 大字根小屋 字石渕	処理場 面積 約 45,800 m ²

「区域は計画図表示のとおり」

4. 現況説明書

石岡市は、茨城県のほぼ中央部霞ヶ浦北西部の丘陵地に市域を広げ、南は恋瀬川を市界としてかすみがうら市と、北は笠間市、園部川を市界として小美玉市と隣接している。市内には茨城県の産業流通の動脈である国道6号及びJR常磐線が走っており、近年は大規模な工業・住宅団地等の開発都市化が進行し、市の様相も変化しつつある。

本市は、平成17年10月に八郷町と石岡市が合併し誕生した。そのうち本地区は昭和30年1月に1町7村（柿岡町、小幡村、葦穂村、恋瀬村、瓦会村、園部村、林村及び小桜村）が合併し、誕生した。

八郷地区では、下水の排除について、公共用水域の水質改善を目的とした汚水排水処理施設の整備を行うため、八郷町公共下水道事業として平成10年に817haを排水区域として都市計画決定した。これ以降、都市計画決定の変更はなく現在に至る。

近年の人口減少を踏まえた整備区域を検討し、下水道等の汚水処理施設を効率的に整備・維持管理するため、茨城県生活排水ベストプランが令和4年度に改定された。ベストプランでは未整備区域の整備手法の最適化を図り、汚水処理施設の建設費等の経済的負担を考慮した段階的な整備計画を立てた。

今回排水区域を変更する地区は、ベストプランや事業計画といった上位計画に位置付けられている。

また、平成17年に八郷町と石岡市が合併したことに伴い、下水道の名称「八郷町公共下水道」、その他施設「八郷町水処理センター」をそれぞれ「八郷公共下水道」、「石岡市八郷水処理センター」に改める。

これらのことから、社会情勢や人口減少等を踏まえ、持続可能な汚水処理事業の運営を行うため、本案のとおり都市計画を変更するものである。

5. 工事費概算書

(単位 : 千円)

項目	用地費	下水道築造費					概要
		管きよ	ポンプ場	処理場	事務費	合計	
旧	400,000	23,150,000	-	11,100,000	-	34,650,000	-
新	400,000	41,804,000	840,000	6,488,000	-	49,532,000	R5全体計画 概算事業費

6. 都市計画変更の経緯

年 月 日	事項	備考
平成10年5月14日	当初決定	種類、名称、排水区域、位置の決定
令和7年5月23日	原案の作成	
令和7年6月25日	地元説明会	
令和7年8月7日	公聴会	申出がないため、中止
令和7年9月26日	案の縦覧	
令和7年11月5日	石岡市都市計画審議会	
令和 年 月 日	決定告示	

7. 関係機関協議書

分類	番号	協議する機関	文書の取り扱い
茨城県 農林水産部	①	農地局農地整備課	令和 7 年 5 月 14 日
	②	県南農林事務所工務課	令和 7 年 5 月 23 日
茨城県 土木部	③	土木部河川課	令和 7 年 5 月 23 日
	④	土浦土木事務所道路整備第二課	令和 7 年 5 月 14 日
土地改良区	⑤	八郷土地改良区	令和 7 年 5 月 23 日
	⑥	石岡台地土地改良区	令和 7 年 5 月 23 日
石岡市	⑦	総務部総務課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑧	市長公室政策企画課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑨	産業戦略部農政課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑩	都市建設部都市計画課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑪	都市建設部道路建設課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑫	生活環境部水道課	令和 7 年 5 月 23 日
	⑬	教育委員会事務局文化振興課	令和 7 年 5 月 23 日
その他	⑭	東京電力パワーグリッド株式会社	令和 7 年 5 月 23 日
	⑮	NTT インフラネット株式会社	令和 7 年 5 月 23 日

8. 計画概要書

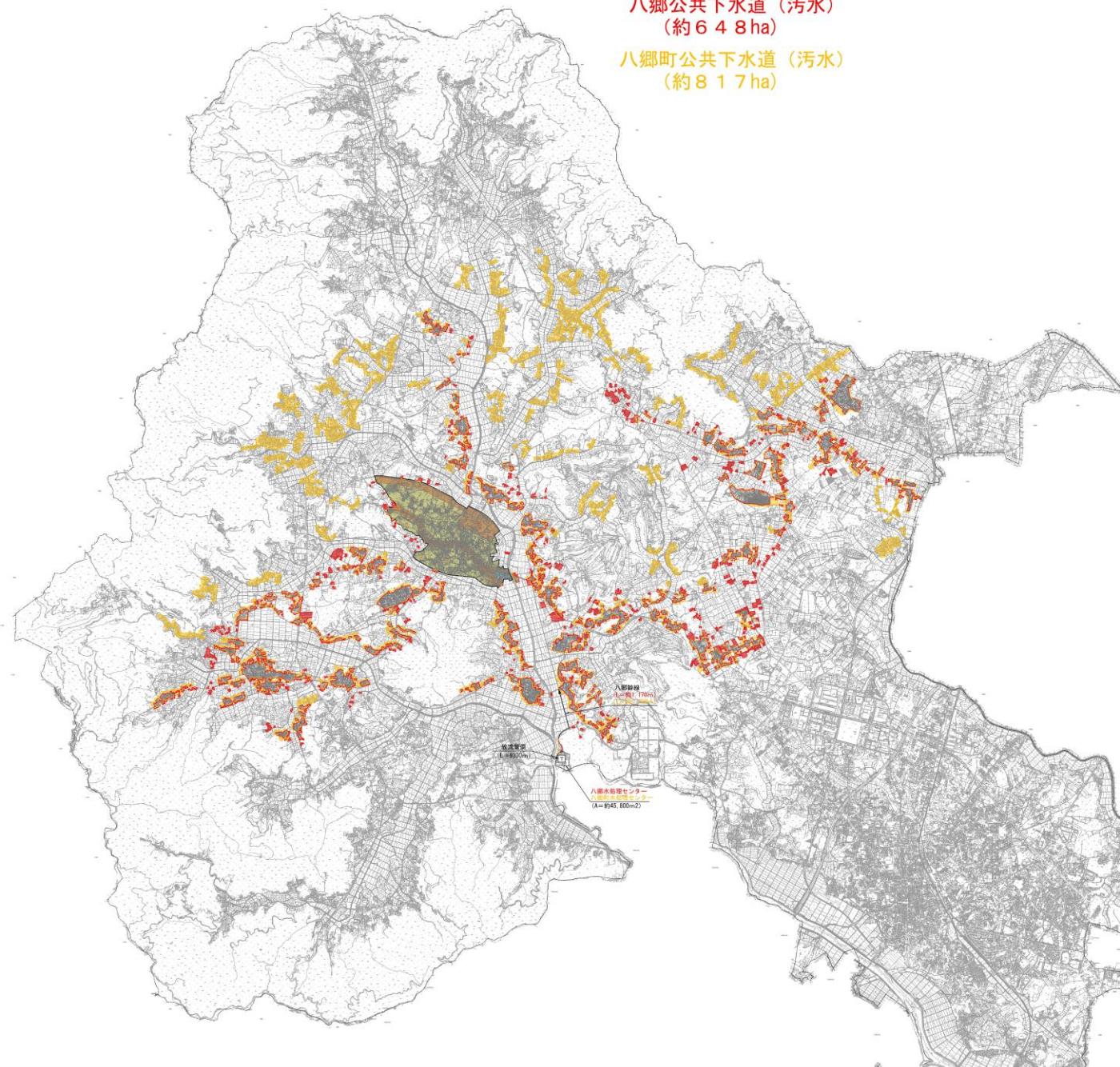
項目	全体計画(R5年)	既決定(H10年)	今回決定	備考
計画目標年次	令和26年度	平成27年	令和26年度	-
行政区域内人口(人)	18,950	33,820	13,970	
計画区域面積(ha)	879.0	817.0	648.0	
計画処理人口(人)	11,731	22,300	7,810	
排除方式	分流式	分流式	分流式	-
汚水	家庭汚水量 原単位 (地下水を含む) (L/人・日)	日平均	320	320
		日最大	410	410
		時間最大	585	585
	計画汚水量 (m ³ /日)	日平均	4,542	6,735
		日最大	5,687	8,764
		時間最大	8,439	15,030
雨水	確率年	5年確率	5年確率	
	降雨強度公式	$I = 3940/(t+28) \text{ (mm/ha)}$	$I = 3940/(t+28) \text{ (mm/ha)}$	$I = 3940/(t+28) \text{ (mm/ha)}$
	流出係数	住居系 0.50 工場系 0.50	住居系 0.50 工場系 0.50	住居系 0.50 工場系 0.50
	污水管	$\varphi 75 \sim \phi 700$	$\varphi 800$	$\varphi 350, \phi 700$
施設	雨水管	-	-	-
	流入先	石岡市八郷水処理センター (敷地面積 45,800m ²)	八郷町水処理センター (敷地面積 45,800m ²)	石岡市八郷水処理センター (敷地面積 45,800m ²)

八郷都市計画下水道の変更 総括図（汚水）

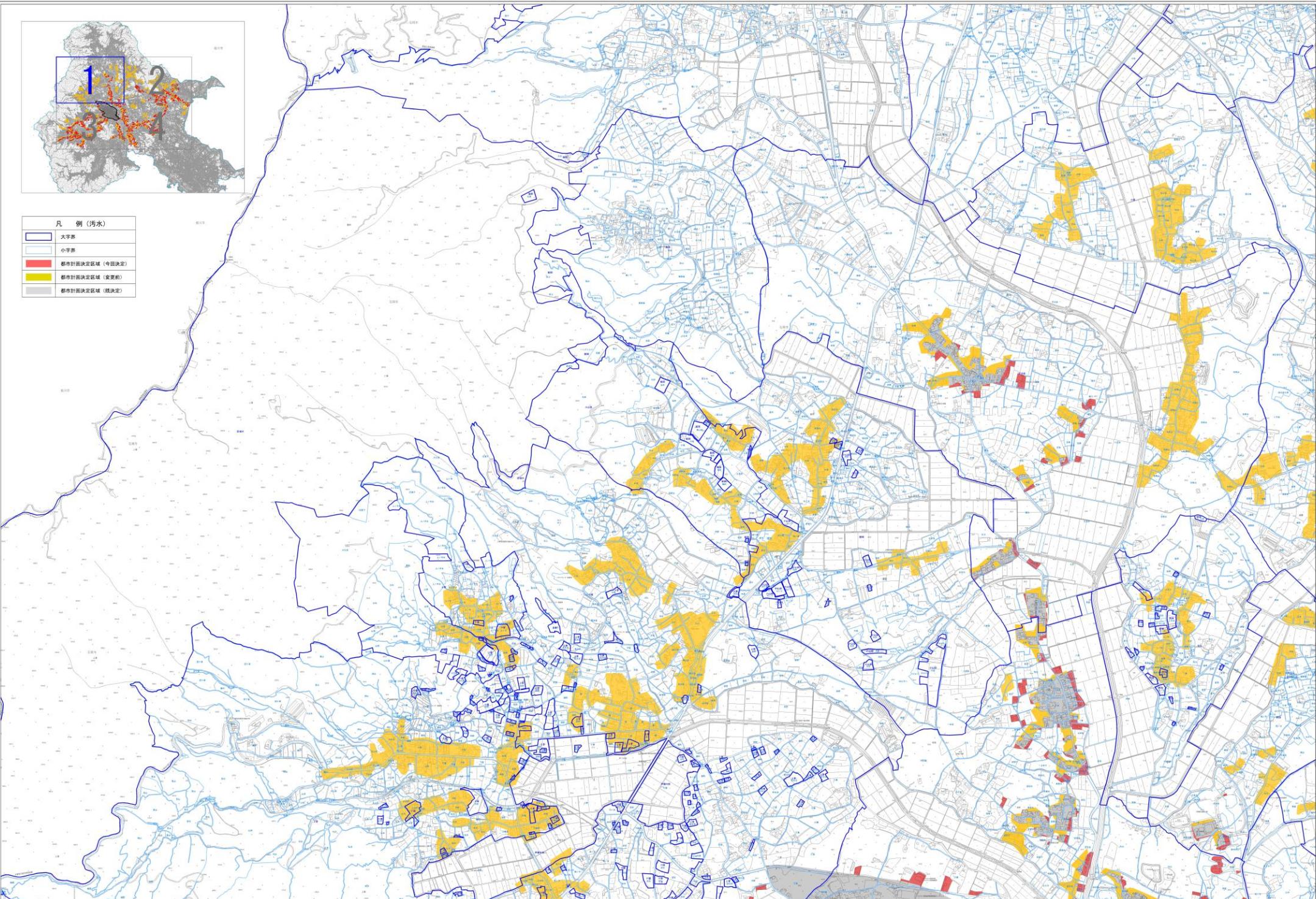


八郷公共下水道（汚水）
(約648ha)

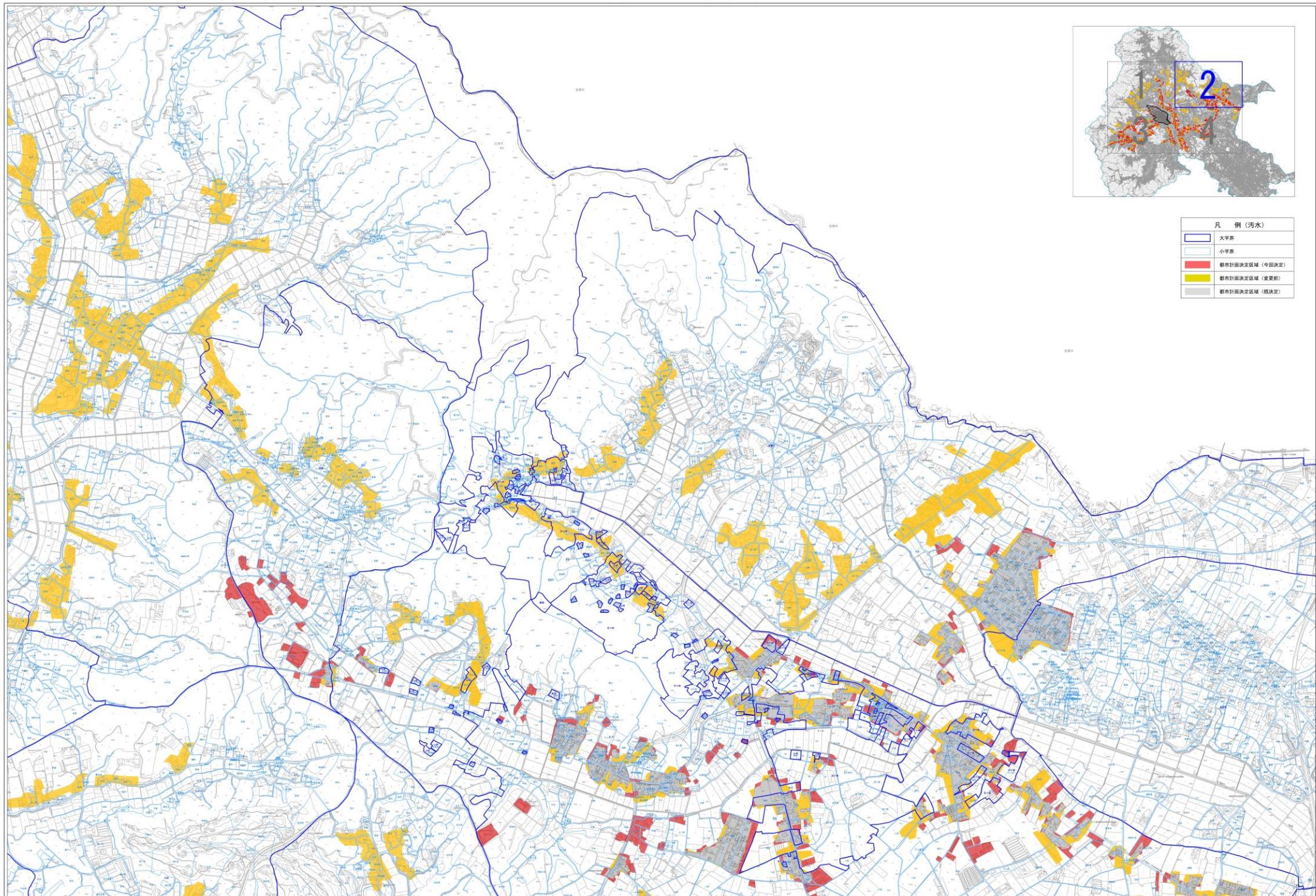
八郷町公共下水道（汚水）
(約817ha)



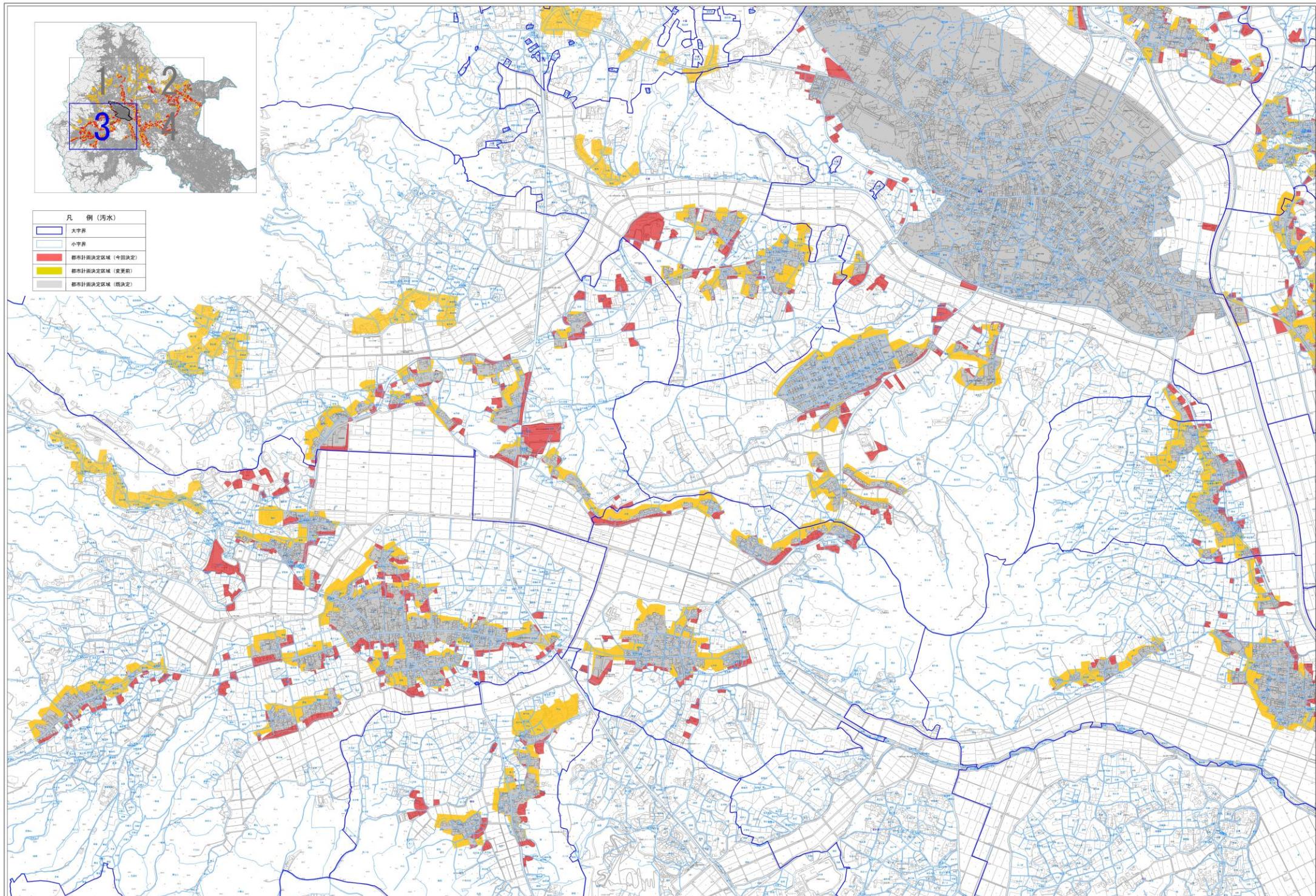
字界図 (1/4)



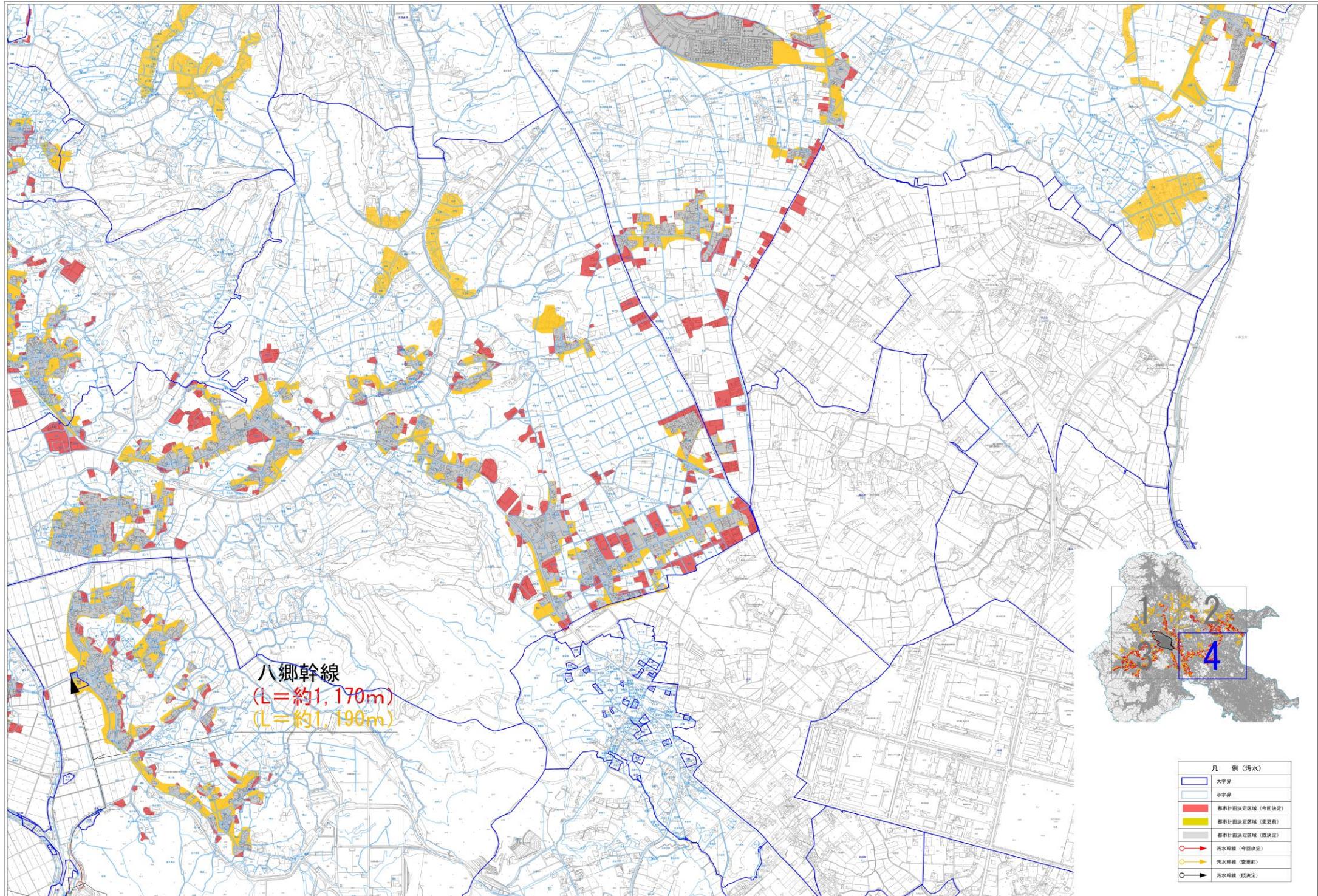
字界図 (2/4)



字界図 (3/4)



字界図 (4/4)

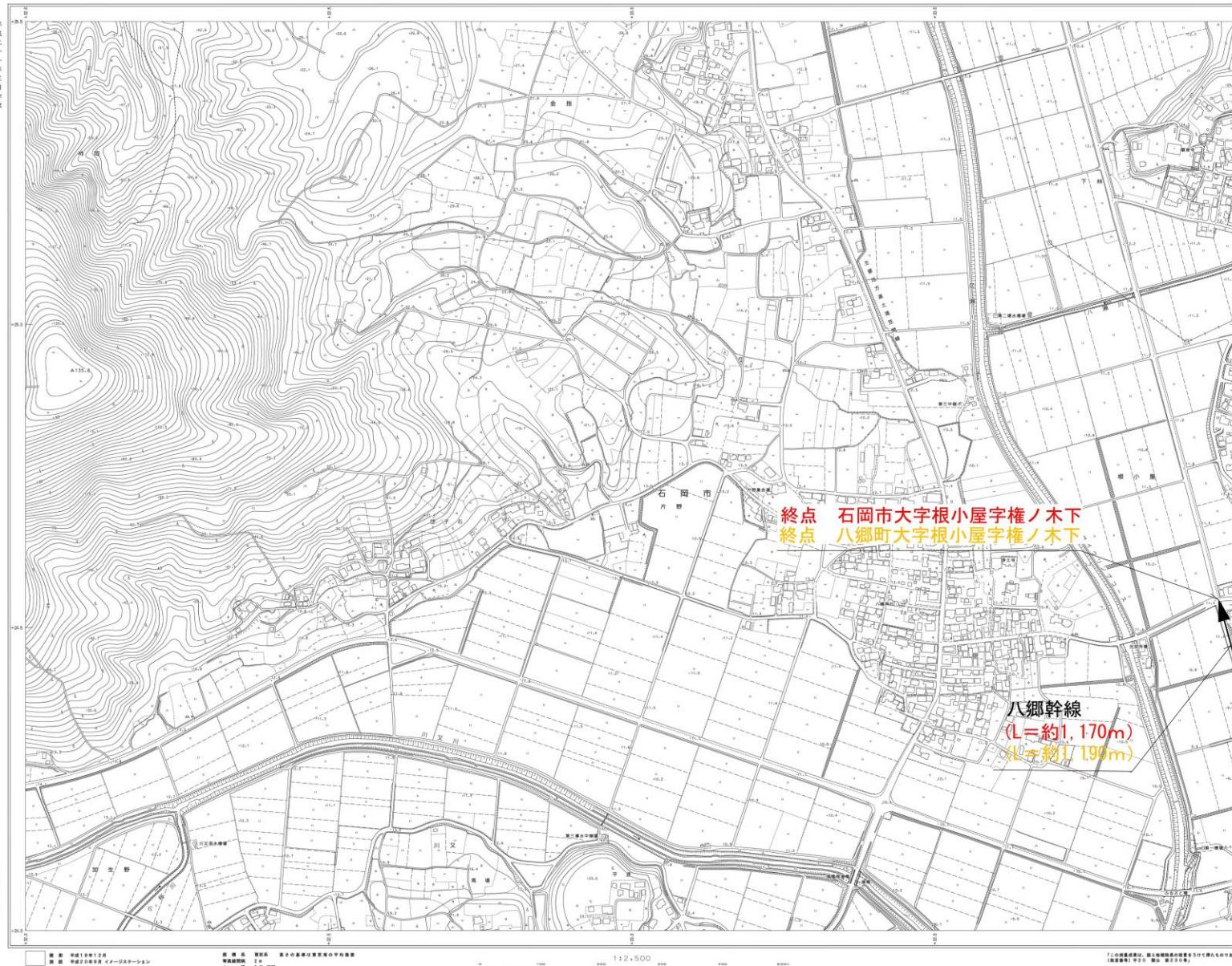


八郷都市計画下水道の変更 計画図（汚水）

1 : 2.500

石岡市都市計画基本図 09JE183

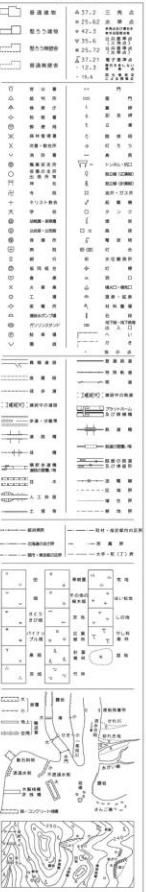
平成二十一年三月作成



09JE172	09JE181	09JE182
09JE174	09JE183	09JE184
09JE272	09JE281	09JE282



記号



日 例 (透水)

 	汚水幹線（今回決定）
 	汚水幹線（変更前）
 	汚水幹線（既決定）
	水処理センター（既決定）

八郷都市計画下水道の変更 計画図（汚水）

石岡市都市計画基本図 09JE184

1:2,500

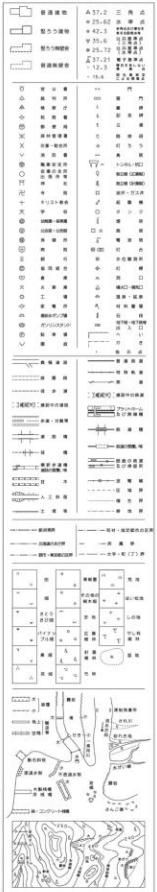
平成二十一年三月作成



09JE181 09JE182 09JE191
09JE183 09JE184 09JE193
09JE281 09JE282 09JE291



記号



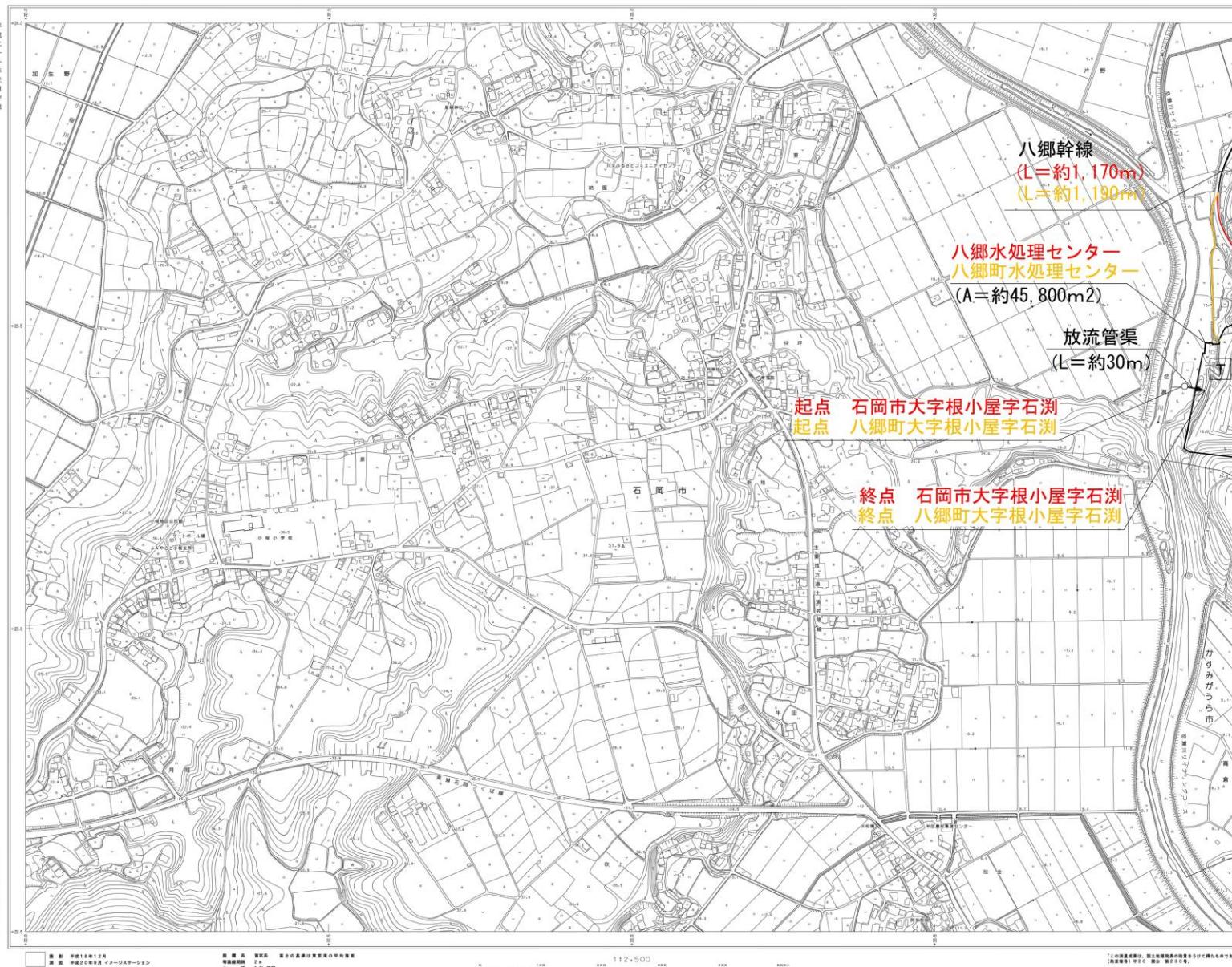
凡 例 (汚水)	
○ →	汚水幹線 (今決定)
○ ▶	汚水幹線 (変更前)
○ ▷	汚水幹線 (既決定)
T	水処理センター (既決定)

八郷都市計画下水道の変更 計画図（汚水）

石岡市都市計画基本図 09JE281

1:2,500

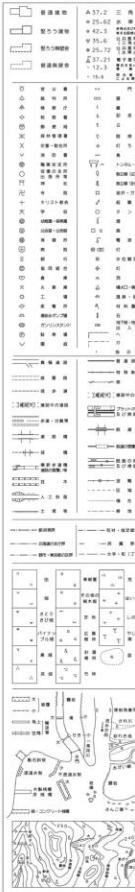
平成二十一年三月作成



09JE174 09JE183 09JE184
09JE272 09JE281 09JE282
09JE274 09JE283 09JE284



記号



凡例 (汚水)

○ →	汚水幹線 (今回決定)
○ →	汚水幹線 (変更前)
○ →	汚水幹線 (既決定)
T	水処理センター (既決定)

国産林業株式会社 計画図

地図名 平成二十一年三月 イメージマッピング

地図名 平成二十一年三月 イメージマッピング
(国産林業株式会社による)

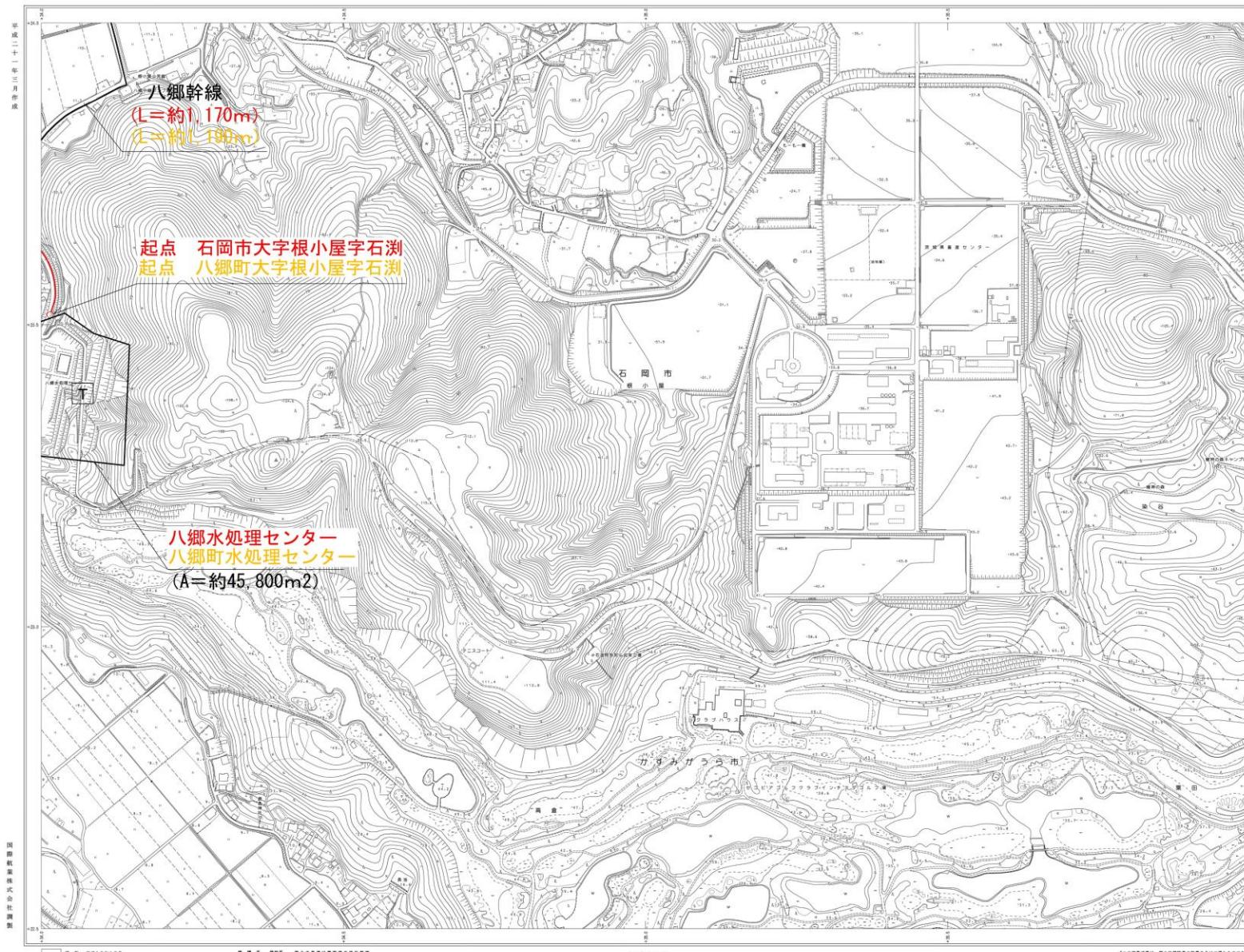
1:2,500

「この地図は国産林業株式会社による地図を基に作成したものである
(国産林業株式会社による)」

八郷都市計画下水道の変更 計画図（汚水）

石岡市都市計画基本図 09JE282

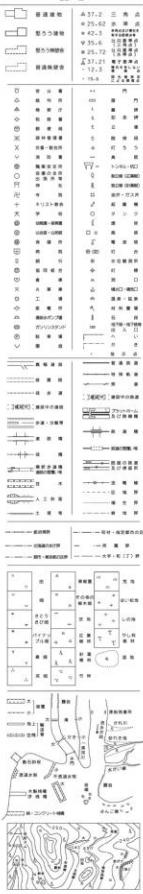
1:2,500



09JE183	09JE184	09JE193
09JE281	09JE282	09JE291
09JE283	09JE284	09JE293



記号

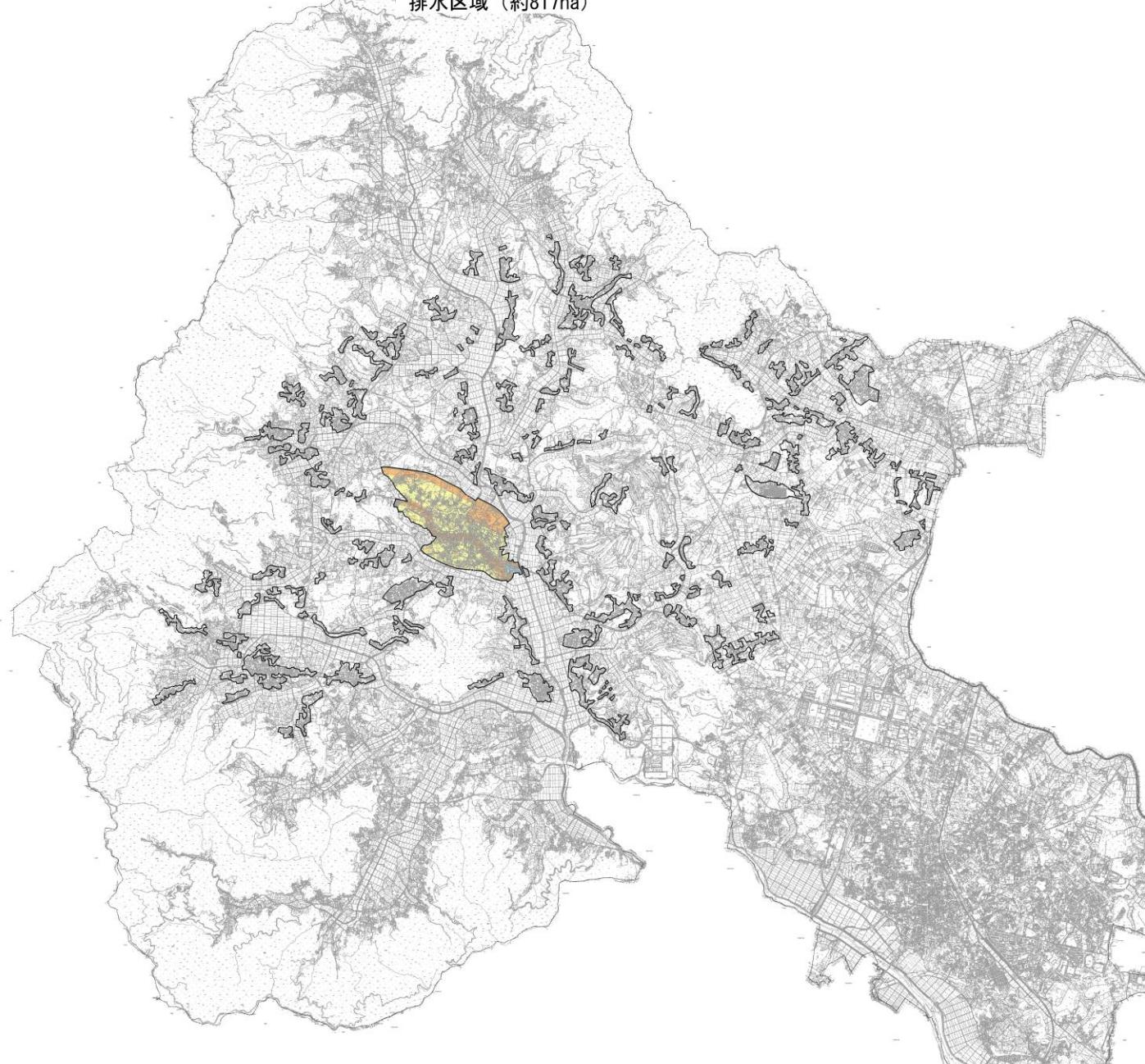


凡例 (汚水)

○ →	汚水幹線 (今決定)
○ →	汚水幹線 (変更前)
○ →	汚水幹線 (既決定)
T	水処理センター (既決定)

八郷都市計画下水道の変更 総括図（雨水）

（八郷公共下水道）
排水区域（約817ha）



用途地域凡例	
■	第一種住居専用地域
■	第二種住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

凡例 (雨水)	
■	都市計画決定区域 (既決定)