



つくば市  
万博記念公園駅

かみかわらざき

なかにし

# 上河原崎・中西地区

## 交通アクセス

鉄道

つくばエクスプレス「万博記念公園駅」  
秋葉原から46分(区間快速利用)

道路

常磐自動車道 谷田部ICから約7km  
首都圏中央連絡自動車道  
つくば中央ICから約5km  
常総ICから約5km  
つくば西SICから約2km  
(令和7年3月23日開通)

計画概要

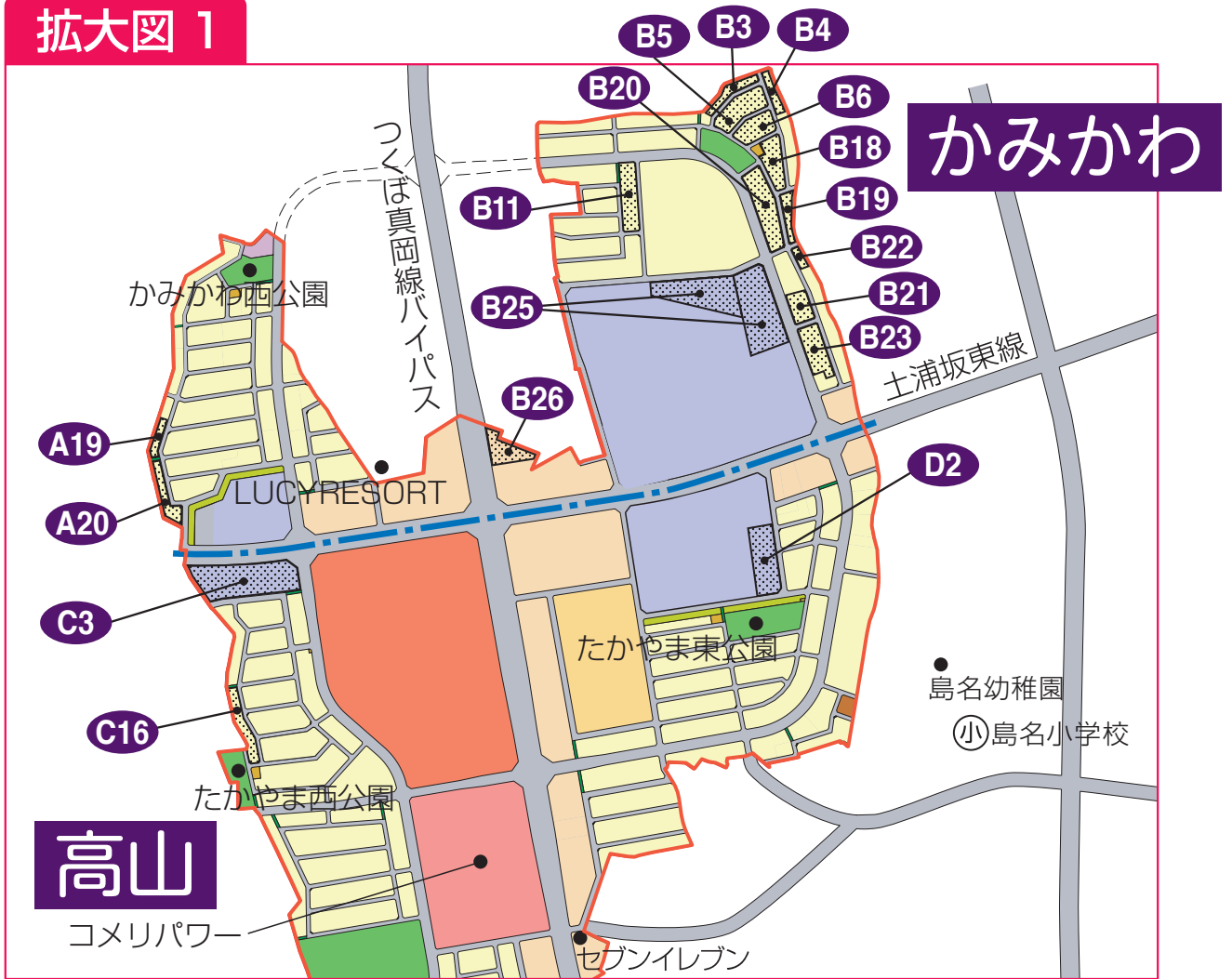
事業名称: 研究学園都市計画事業  
上河原崎・中西  
特定土地区画整理事業

所在地: 茨城県つくば市  
面積: 約168.2ha  
事業主体: 茨城県  
計画人口: 約11,000人  
現在人口: 約 2,600人(令和7年2月1日時点)

航空写真(令和6年10月撮影)



# 拡大図 1



上河原崎・中西地区

# 高山

コムリパワー



# 拡大図 2



拡大図 1



- ◎凡例
- 誘致施設
  - 沿道サービス街区
  - 計画拠点街区
  - 共同利用街区
  - 計画住宅
  - 一般住宅
  - 緑住街区(つくば新集落)
  - 共同住宅区
  - 民有緑地(宅地一体型)
  - 民有緑地(緑地保全型)
  - 教育施設
  - 集合農地区
  - 墓地
  - 公益施設
  - 公園
  - 緑地
  - 河川・水路
  - 首都圏中央連絡自動車道
  - 歩行者専用道路
  - 道路
  - 施行地区界
  - 町名
  - 予定町名境界

拡大図 2

万博公園西

凡例  ① 1ha未満



●地区計画図

令和4年3月変更



凡 例	
	センター地区
	沿道サービス地区
	誘致施設A地区
	誘致施設B地区
	沿道住宅A地区
	沿道住宅B地区
	共同住宅地区
	一住A 一般住宅A地区
	一住B 一般住宅B地区
	宅民 宅地一体型民有緑地地区
	保民 緑地保全型民有緑地地区
	緑景住 緑景観住宅地区
	都市計画道路
	道路境界線A
	道路境界線B

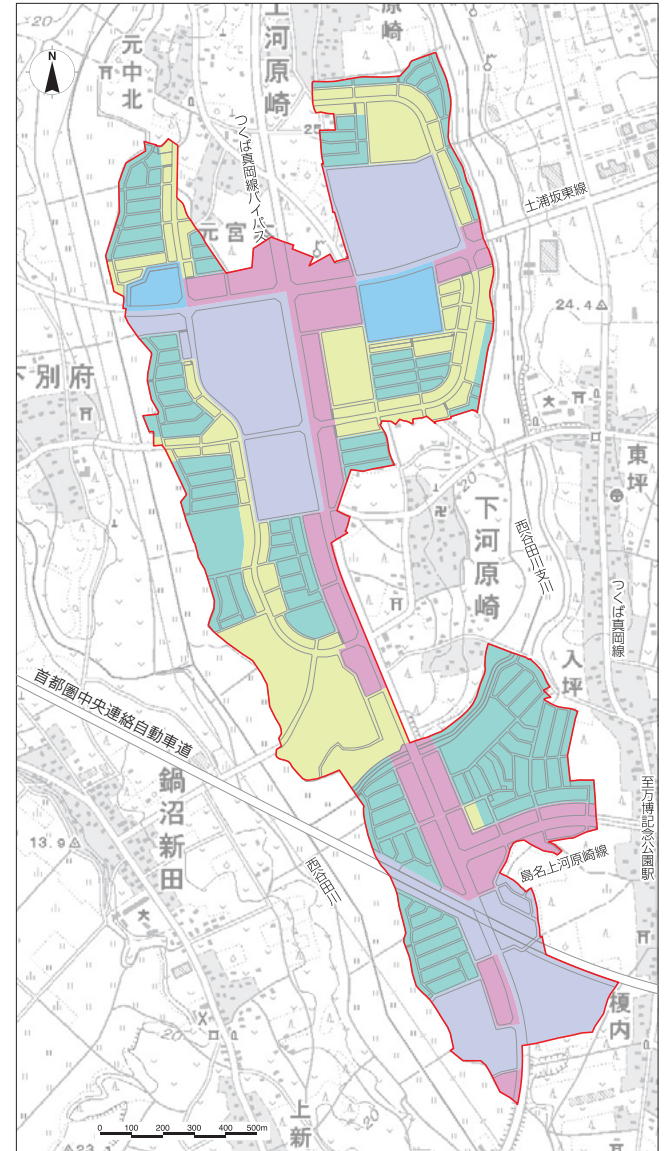
凡 例	
	第1種低層住居専用地域 (40/80)
	第1種住居地域 (60/200)
	近隣商業地域 (80/200)
	準工業地域 (60/200)
	工業地域 (60/200)
(建蔽率/容積率)	

建築物等の用途の制限 (該当する地区に建築してはならない建築物)

センター地区	●住宅●下宿●マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所●キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
沿道サービス地区	●住宅●共同住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分有するものを除く。) ●下宿●劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
誘致施設A地区	●住宅●下宿●マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの●劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
誘致施設B地区	●住宅●共同住宅●下宿●ボリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これらに類するもの●マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの●カラオケボックスその他これらに類するもの●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
一般住宅B地区 沿道住宅A地区	●工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)) で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
沿道住宅B地区	●カラオケボックスその他これらに類するもの●マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの●キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの●劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
共同住宅地区	●住宅●下宿●事務所、店舗その他これらに類するもの(共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するものを除く。) ●ホテル、旅館●ボリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これらに類するもの●工場(共同住宅の2階以下の部分に併設するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)) で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
一般住宅A地区	—
宅地一体型民有緑地地区	—
緑地保全型民有緑地地区	—
緑景観住宅地区	●共同住宅●長屋●寄居舎又は下宿

●用途地域図

令和4年3月変更



上河原崎・中西地区

○商業・業務施設用地

街区番号	面積(m) (面積(坪))	用途地域	建蔽率(%) / 容積率(%)	地区計画	県有地 保留地	媒介制度 対象有無	備考	掲載 ページ
B25 ⑨	約6,130 (約1,860)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	22
B25 ⑩	約5,910 (約1,790)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	
C3	約8,110 (約2,450)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	
D2	約4,250 (約1,290)	工業	60/200	誘致施設B	保留地	○	戸建て、共同住宅不可	
B26	約2,940 (約890)	近隣商業	80/200	沿道サービス	保留地	○	戸建て住宅不可	23
G6	約1,490 (約450)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	
G7	約1,280 (約390)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	

上河原崎・中西地区

※土地利用計画や画地の面積及び形状等が変更となる場合があります。  
 ※媒介制度 ○：媒介対象、－：媒介対象外  
 ※最低敷地面積：誘致施設A地区・誘致施設B地区・沿道サービス地区は500㎡。  
 ※原則として、土地取引は売却となります。  
 ※同地区内でのセット販売は応相談とさせていただきます。  
 ※複数の用地をまとめて募集する場合があります。  
 ※掲載されている用地の販売状況については随時お問い合わせください。  
 ※画地の辺長について、原則5m未満の部分は省略しています。

## ○住宅用地

街区番号	面積(m <sup>2</sup> ) (面積(坪))	用途地域	建蔽率(%) /容積率(%)	地区計画	県有地 保留地	媒介 対象 有無 制度	備考	掲載 ページ
A19	約920 (約280)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	—	—	24
A20	約1,910 (約580)	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	○	—	
B3	約1,630 (約490)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	○	—	
B4	約1,160 (約350)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	
B5	約2,740 (約830)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	
B6	約1,960 (約590)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	○	—	
B11	約2,620 (約790)	第一種低層 第一種住居	40/80 60/200	一般住宅A 沿道住宅A	保留地	○	—	
B18	約2,050 (約620)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	
B19	約1,310 (約400)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	
B20	約4,100 (約1,240)	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	○	—	25
B21	約1,490 (約450)	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	○	—	
B22	約820 (約250)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	—	—	
B23	約2,320 (約700)	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	○	—	
C16	約1,830 (約550)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	
E18	約760 (約230)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	—	—	

※土地利用計画や画地の面積及び形状等が変更となる場合があります。  
 ※媒介制度 ○：媒介対象、—：媒介対象外  
 ※最低敷地面積：一般住宅A地区・沿道住宅A地区は180㎡。  
 ※原則として、土地取引は売却となります。  
 ※同地区内でのセット販売は応相談とさせていただきます。  
 ※複数の用地をまとめて募集する場合があります。  
 ※掲載されている用地の販売状況については随時お問い合わせください。  
 ※画地の辺長について、原則5m未満の部分は省略しています。

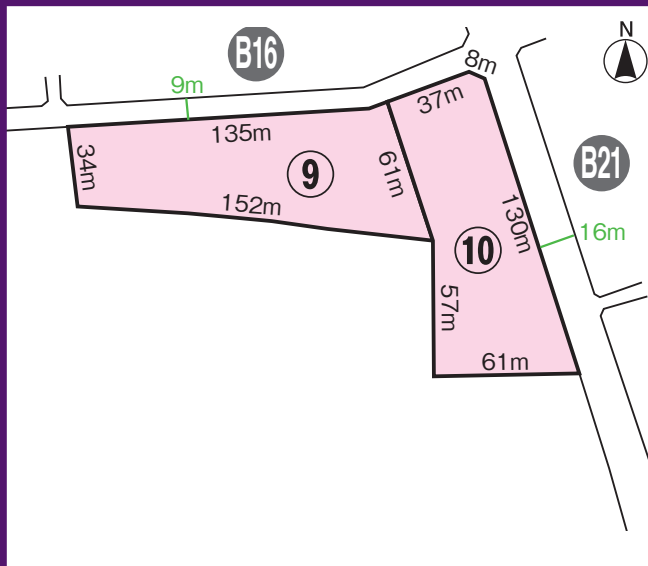
○商業・業務施設用地

**B25街区 ⑨⑩画地**

面積 ⑨約6,130㎡ (約1,860坪)

⑩約5,910㎡ (約1,790坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



保留地

用途地域：準工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画：誘致施設A

**C3街区 ①画地**

面積 約8,110㎡ (約2,450坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



保留地

用途地域：準工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画：誘致施設A

**D2街区 ⑨画地**

面積 約4,250㎡ (約1,290坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



保留地

用途地域：工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画：誘致施設B

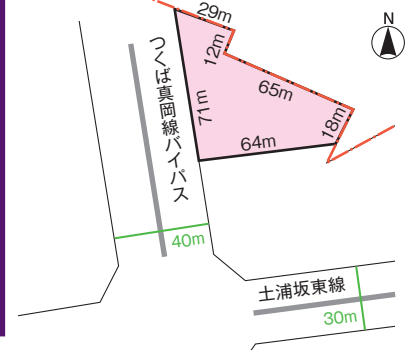
凡 例	
	中央分離帯

○商業・業務施設用地

**B26街区①画地**

面積 約2,940㎡ (約890坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：1箇所



保留地

用途地域：近隣商業

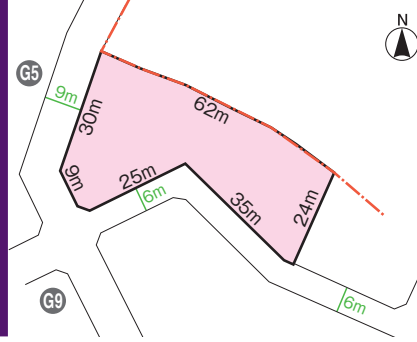
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 80/200

地区計画：沿道サービス

**G6街区①画地**

面積 約1,490㎡ (約450坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



保留地

用途地域：準工業

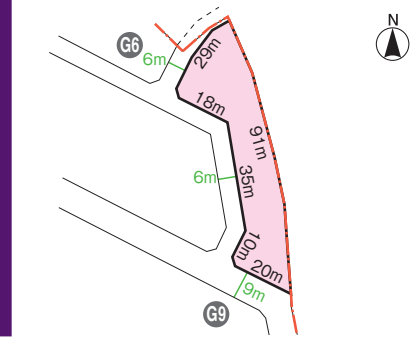
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画：誘致施設A

**G7街区①画地**

面積 約1,280㎡ (約390坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



保留地

用途地域：準工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画：誘致施設A

凡 例	
	中央分離帯

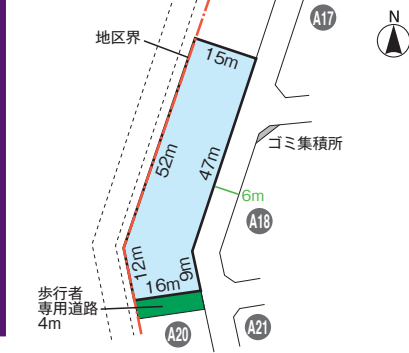


# ○住宅用地

## A19街区 ②③画地

面積 約920㎡ (約280坪)

媒介制度：— / 供給処理施設：4箇所



県有地

用途地域：第一種低層

建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

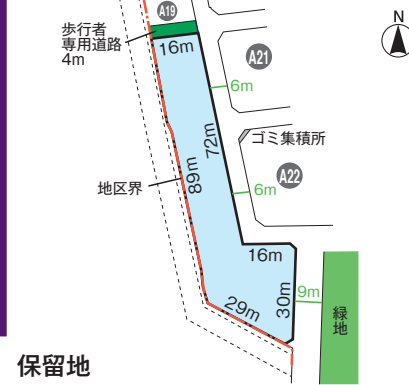
地区計画：一般住宅A

使用収益開始予定時期 (年度)：R7 上期

## A20街区 ①画地

面積 約1,910㎡ (約580坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：8箇所



保留地

用途地域：第一種住居

建蔽率 (%) / 容積率 (%)：60/200

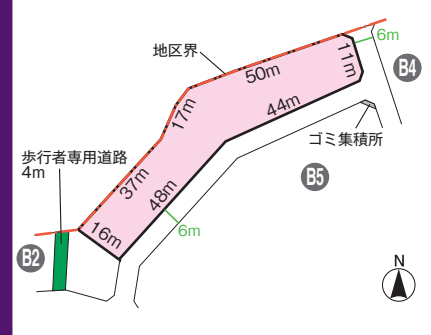
地区計画：沿道住宅A

使用収益開始予定時期 (年度)：R7 上期

## B3街区 ②画地

面積 約1,630㎡ (約490坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：7箇所



県有地

用途地域：第一種低層

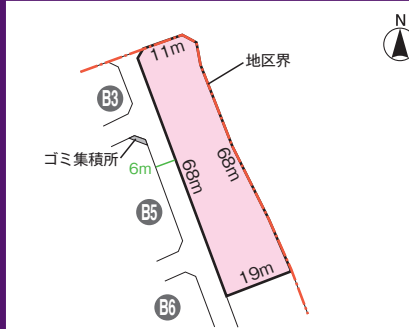
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

## B4街区 ①画地

面積 約1,160㎡ (約350坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：5箇所



保留地

用途地域：第一種低層

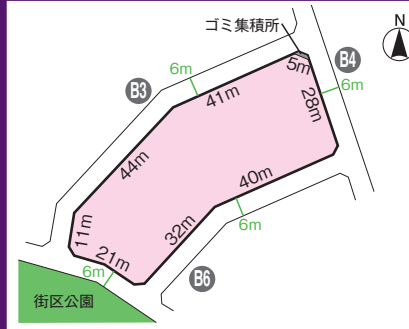
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

## B5街区 ①画地

面積 約2,740㎡ (約830坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：12箇所



保留地

用途地域：第一種低層

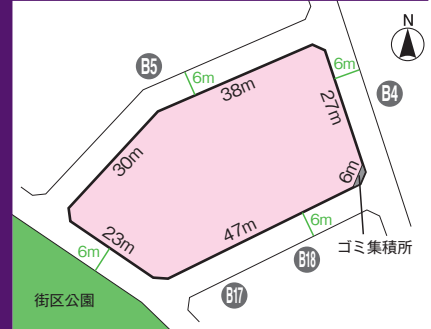
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

## B6街区 ①②画地

面積 約1,960㎡ (約590坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：8箇所



県有地

用途地域：第一種低層

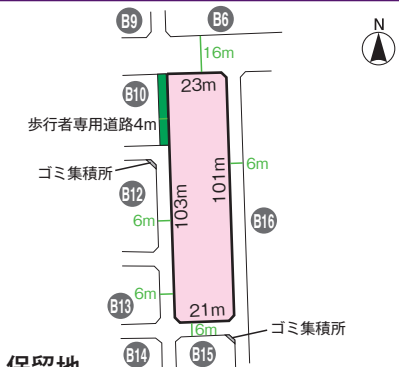
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

## B11街区 ①画地

面積 約2,620㎡ (約790坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：11箇所



保留地

用途地域：第一種低層・第一種住居

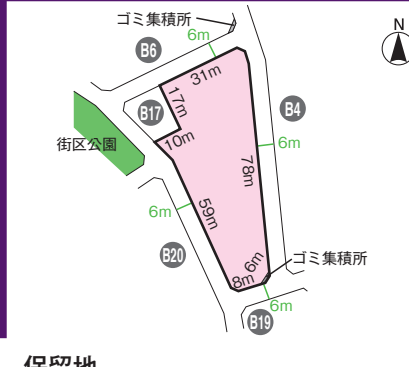
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80・60/200

地区計画：一般住宅A・沿道住宅A

## B18街区 ①画地

面積 約2,050㎡ (約620坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：9箇所



保留地

用途地域：第一種低層

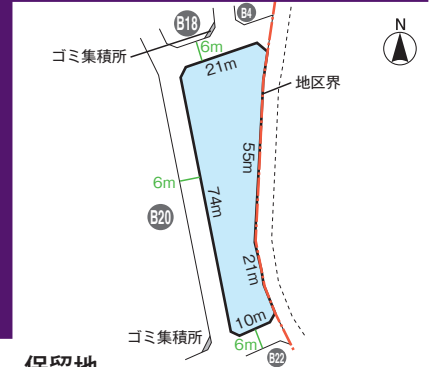
建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

## B19街区 ①画地

面積 約1,310㎡ (約400坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：5箇所



保留地

用途地域：第一種低層

建蔽率 (%) / 容積率 (%)：40/80

地区計画：一般住宅A

使用収益開始予定時期 (年度)：R7 上期

※R7.3月時点で使用収益開始済みの画地をピンク、使用収益開始前の画地をブルーで示しています。

## ○住宅用地

### B20街区①画地

面積 約4,100㎡ (約1,240坪)  
媒介制度：○ / 供給処理施設：18箇所

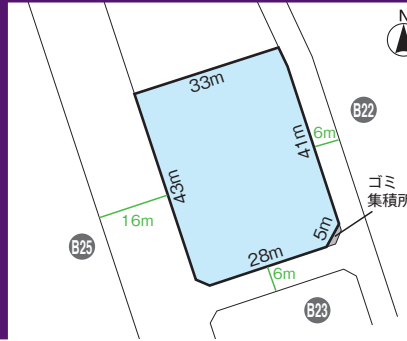


保留地

用途地域：第一種住居  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200  
地区計画：沿道住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R7 上期

### B21街区④画地

面積 約1,490㎡ (約450坪)  
媒介制度：○ / 供給処理施設：6箇所

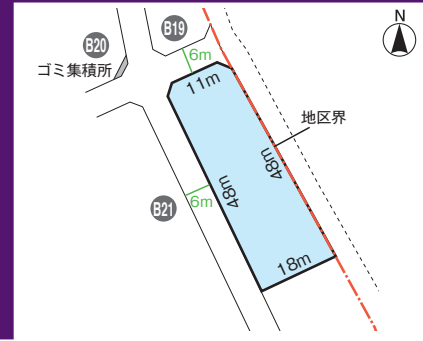


保留地

用途地域：第一種住居  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200  
地区計画：沿道住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R7 上期

### B22街区①画地

面積 約820㎡ (約250坪)  
媒介制度：- / 供給処理施設：3箇所



県有地

用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R7 上期

### B23街区①画地

面積 約2,320㎡ (約700坪)  
媒介制度：○ / 供給処理施設：11箇所

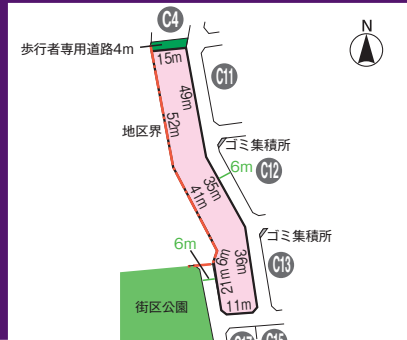


保留地

用途地域：第一種住居  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200  
地区計画：沿道住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R7 上期

### C16街区①画地

面積 約1,830㎡ (約550坪)  
媒介制度：○ / 供給処理施設：8箇所

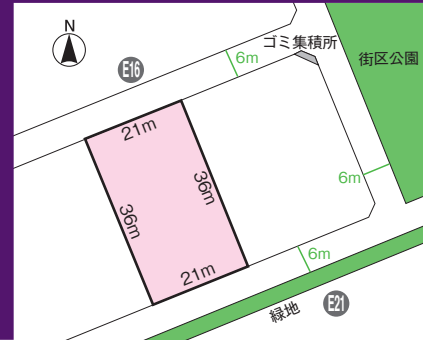


保留地

用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A

### E18街区②画地

面積 約760㎡ (約230坪)  
媒介制度：- / 供給処理施設：3箇所



県有地

用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A

# MEMO

# MEMO