



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

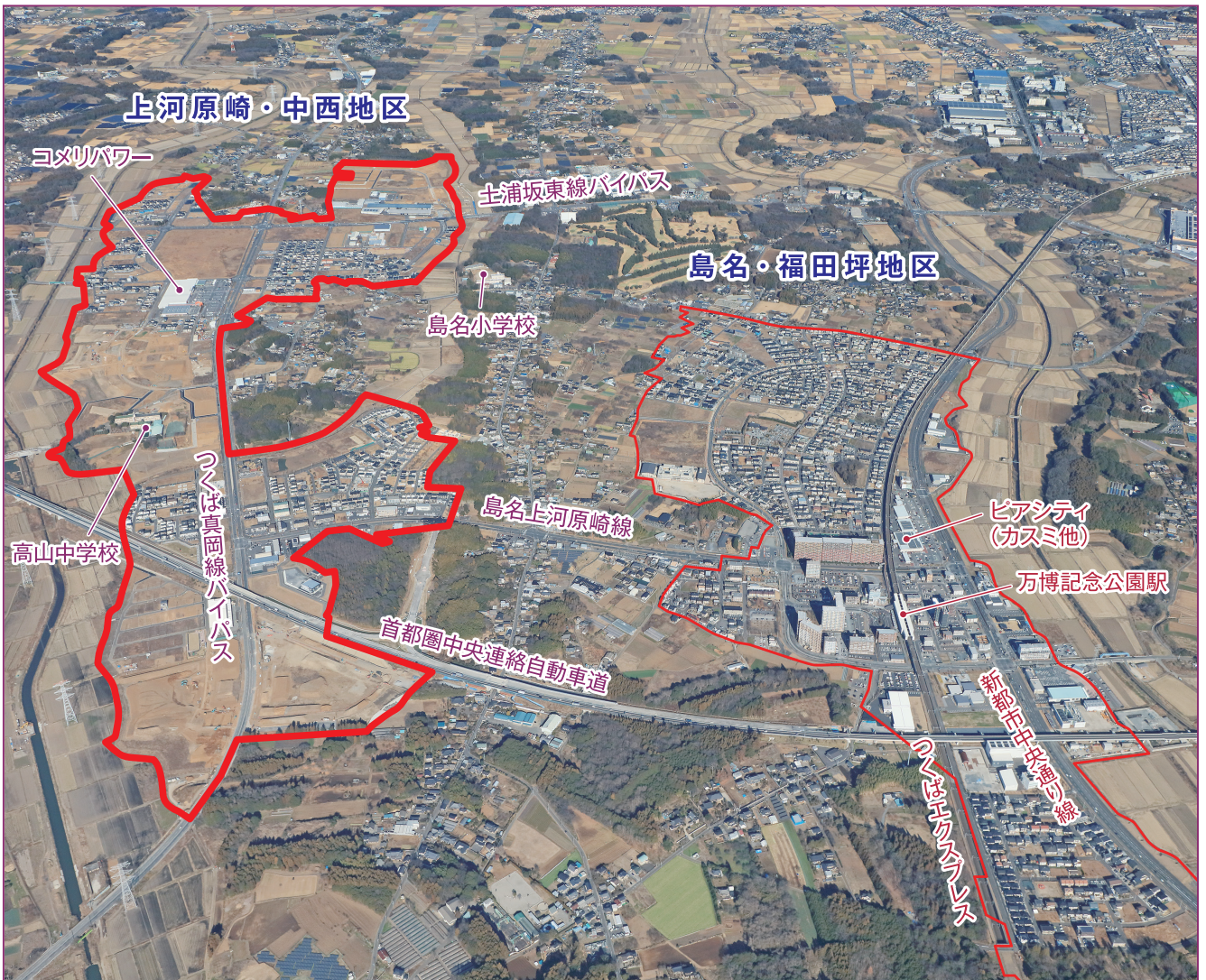
常磐自動車道 谷田部ICから約9km  
首都圏中央連絡自動車道  
つくば中央ICから約6km  
常総ICから約6km

## 計画概要

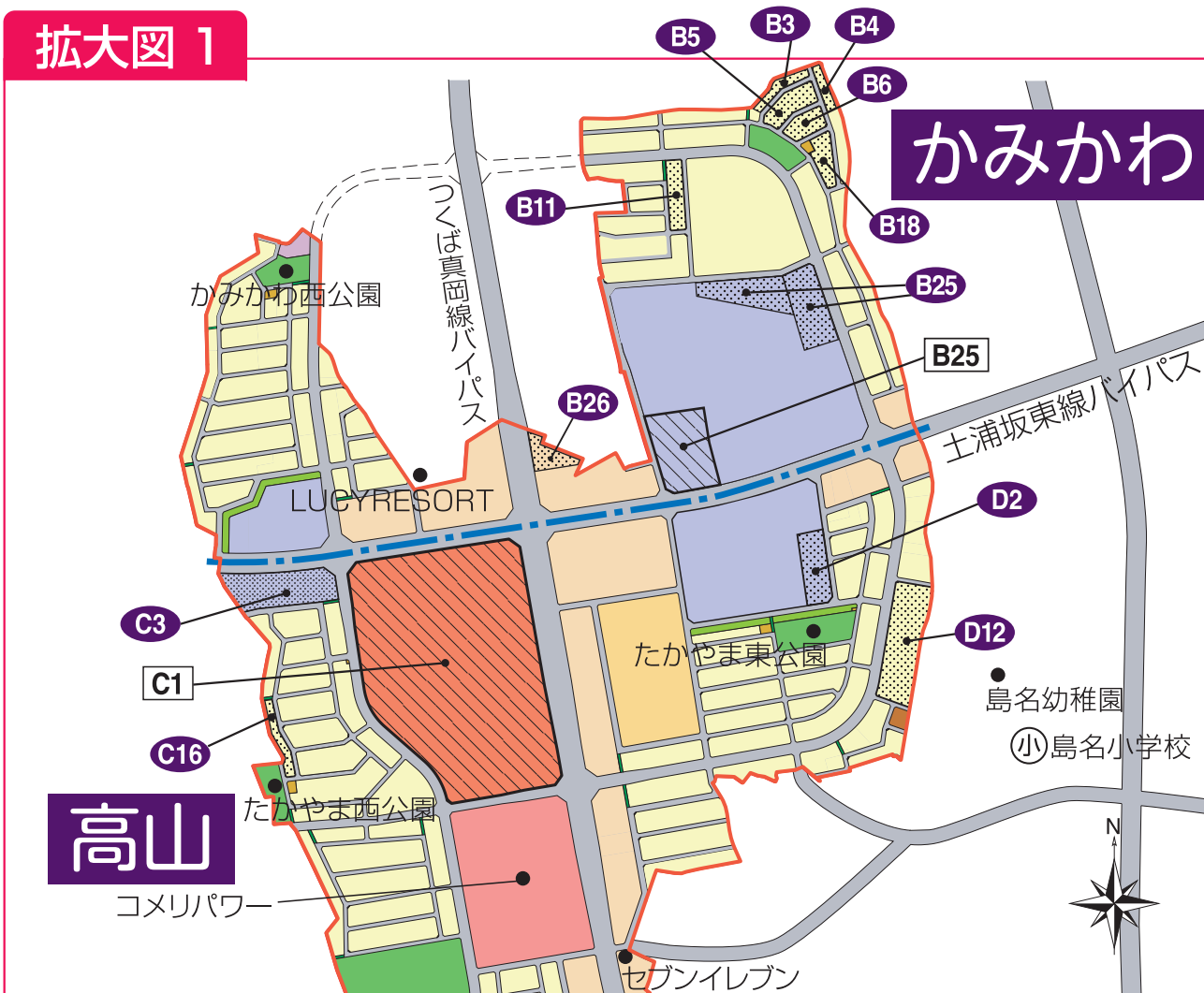
事業名称: 研究学園都市計画事業  
上河原崎・中西  
特定土地区画整理事業

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2,400人(令和6年8月1日時点)

航空写真(令和6年1月撮影)



# 拡大図 1



上河原崎・中西地区



# 拡大図 2

拡大図 1



拡大図 2

◎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 は換地処分後の予定町名です。
- 予定町名境界

凡例	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span>	1 1ha以上
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid black;"></span>	1 1ha未満



## 地区計画図

令和4年3月変更



凡 例	
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;">センター</span>	センター地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">沿道</span>	沿道サービス地区
<span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;">誘致A</span>	誘致施設A地区
<span style="background-color: #9370db; border: 1px solid black; padding: 2px;">誘致B</span>	誘致施設B地区
<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; padding: 2px;">沿住A</span>	沿道住宅A地区
<span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;">沿住B</span>	沿道住宅B地区
<span style="background-color: #ffa07a; border: 1px solid black; padding: 2px;">共住</span>	共同住宅地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">一住A</span>	一般住宅A地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">一住B</span>	一般住宅B地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">宅民</span>	宅地一体型民有緑地地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">保民</span>	緑地保全型民有緑地地区
<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;">緑景住</span>	緑景観住宅地区
<span style="border-bottom: 2px dotted black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	都市計画道路
<span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	道路境界線A
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	道路境界線B

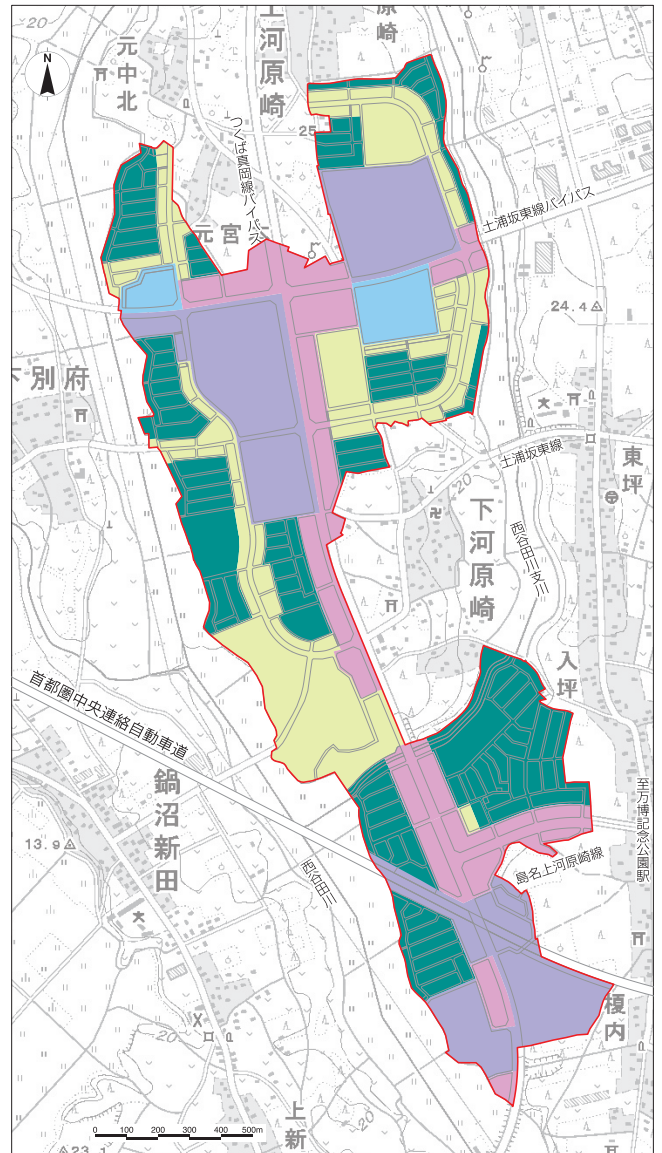
凡 例	
<span style="background-color: #008000; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第1種低層住居専用地域 (40/80)
<span style="background-color: #90ee90; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第1種住居地域 (60/200)
<span style="background-color: #d2b48c; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	近隣商業地域 (80/200)
<span style="background-color: #808080; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	準工業地域 (60/200)
<span style="background-color: #add8e6; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	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●ボートリング場、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機織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●ボートリング場、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機織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 <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	媒介制度 対象有無	備考	掲載 ページ
B25 ⑥	約10,720 (約3,240)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	21
B25 ⑨	約6,130 (約1,860)							
B25 ⑩	約5,910 (約1,790)							
C1	約89,130 (約26,960)	準工業	60/200	センター	県有地	○	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	
G9	約7,260 (約2,200)	準工業	60/200	誘致施設A	保留地	○	戸建て住宅不可	
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	22
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	
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	

## ○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	媒介制度 対象有無	備考	掲載 ページ
D12	約9,290 (約2,810)	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	○	—	23
B3	約1,630 (約490)	第一種低層	40/80	一般住宅A	保留地	○	—	24
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	県有地	○	—	
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	○	—	
C16	約1,830 (約550)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地・保留地	○	—	
E2	約3,050 (約920)	第一種低層	40/80	一般住宅A	県有地	○	—	
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：上記掲載物件のうち、一般住宅A地区・沿線住宅A地区は180㎡。センター地区・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。

※R6.9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。

○商業・業務施設用地

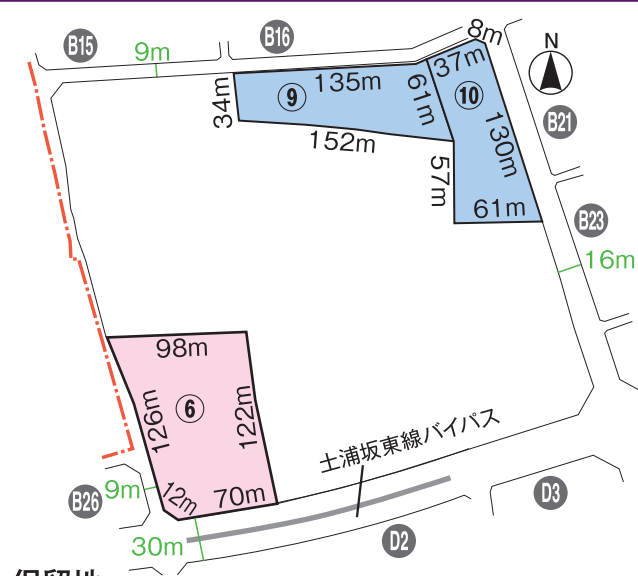
**B25街区 ⑥⑨⑩画地**

面積 ⑥約10,720㎡(約3,240坪)

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

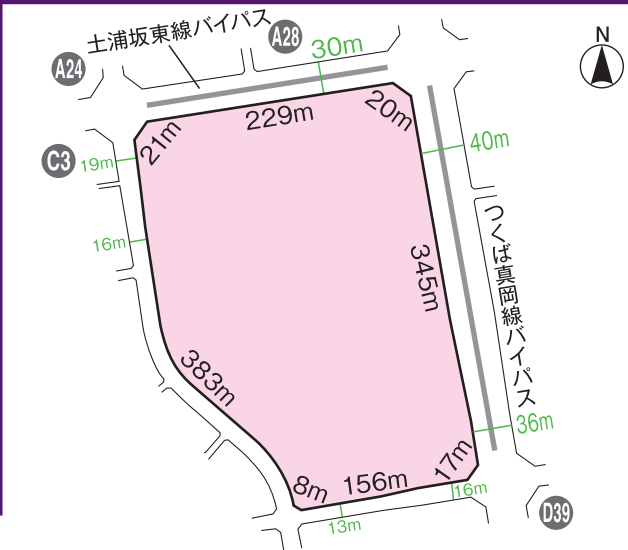
地区計画：誘致施設A

使用収益開始予定時期(年度) : ⑨⑩ R6.下期

**C1街区 ①②画地**

面積 約89,130㎡(約26,960坪)

媒介制度：○／供給処理施設：未設置



県有地

用途地域：準工業

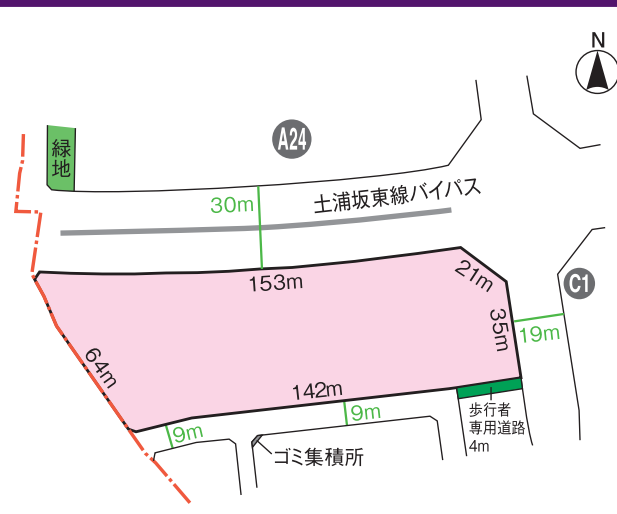
建蔽率(%) / 容積率(%) : 60/200

地区計画：センター

**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

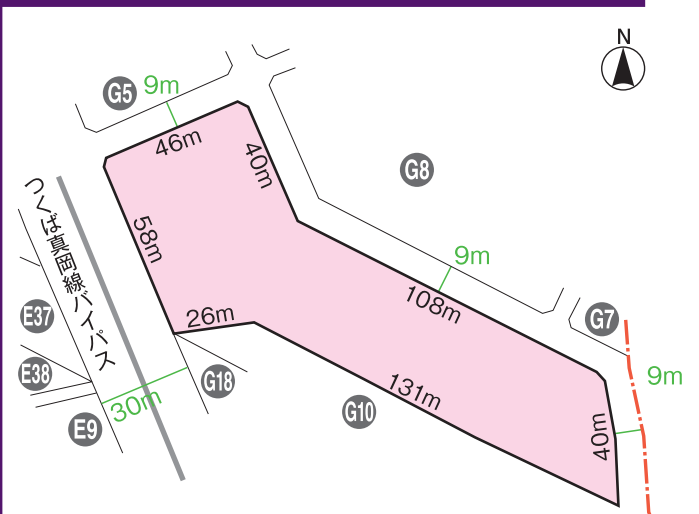
建蔽率(%) / 容積率(%) : 60/200

地区計画：誘致施設A

**G9街区 ①画地**

面積 約7,260㎡(約2,200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

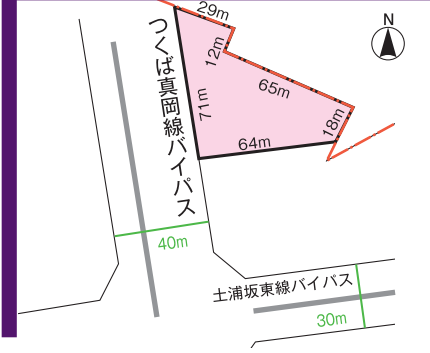
地区計画：誘致施設A

凡 例	
	中央分離帯

上河原崎・中西地区

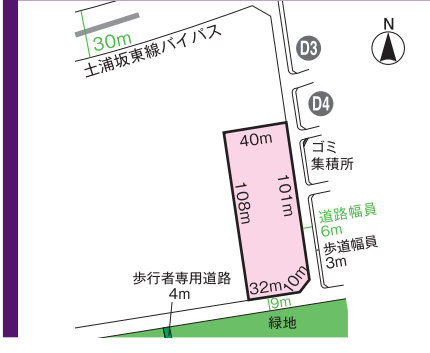
商業・業務施設用地

**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



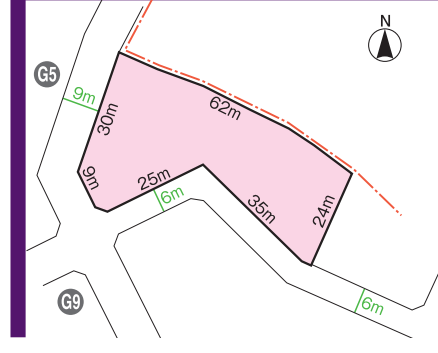
保留地  
 用途地域: 近隣商業  
 建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 80/200  
 地区計画: 沿道サービス

**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



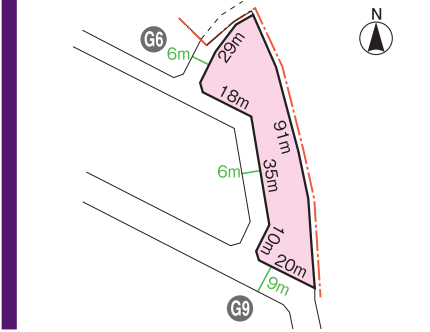
保留地  
 用途地域: 工業  
 建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200  
 地区計画: 誘致施設B

**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



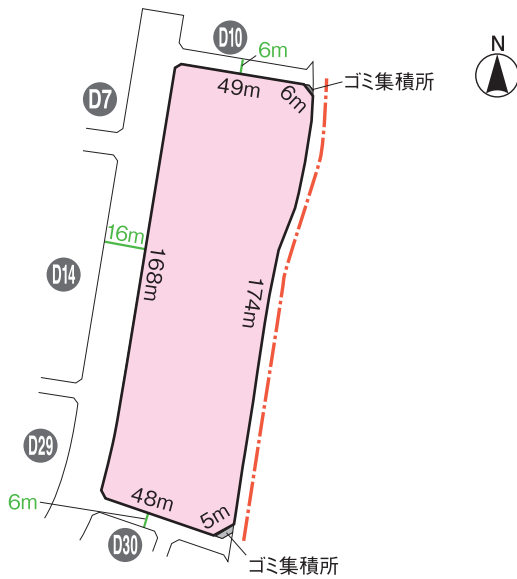
※R6.9月時点で使用収益開始済みの画地をピンク、  
使用収益開始前の画地をブルーで示しています。

## ○住宅用地

### D12街区 ①画地

面積 約9,290㎡ (約2,810坪)

媒介制度：○ / 供給処理施設：未設置



### 保留地

用途地域：第一種低層、第一種住居

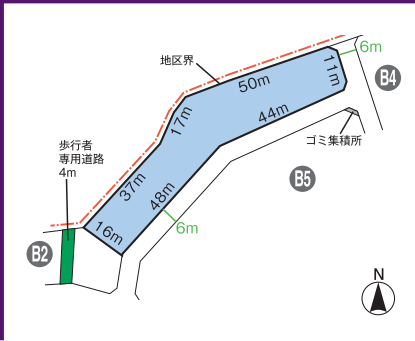
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80、60/200

地区計画：一般住宅A、沿道住宅A



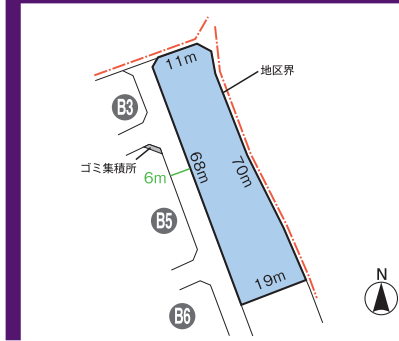
※R6.9月時点で使用収益開始済みの画地をピンク、使用収益開始前の画地をブルーで示しています。

**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



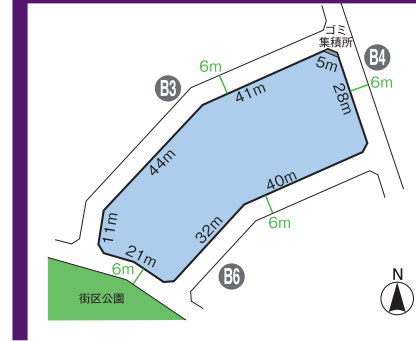
**保留地**  
用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**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



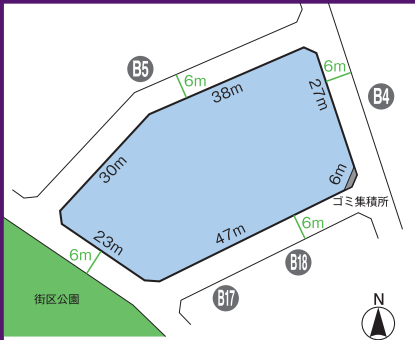
**保留地**  
用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**B5 街区 ①②画地**  
面積 約2,740㎡ (約830坪)  
媒介制度：○/供給処理施設：12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) : R6.下期

**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  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**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



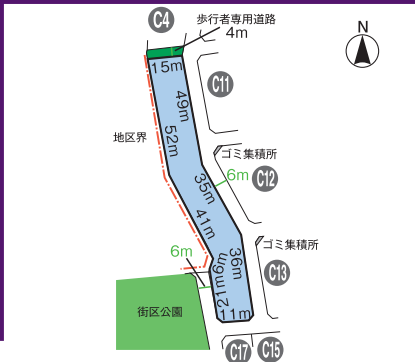
**保留地**  
用途地域：第一種低層・第一種住居  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80・60/200  
地区計画：一般住宅A・沿道住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**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



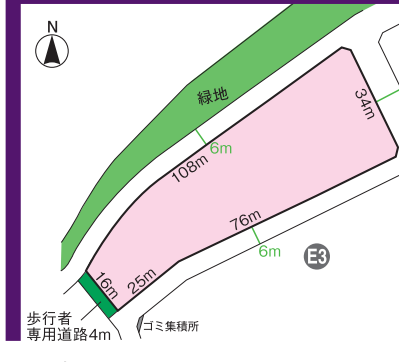
**保留地**  
用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**C16 街区 ①②③画地**  
面積 約1,830㎡ (約550坪)  
媒介制度：○/供給処理施設：8箇所



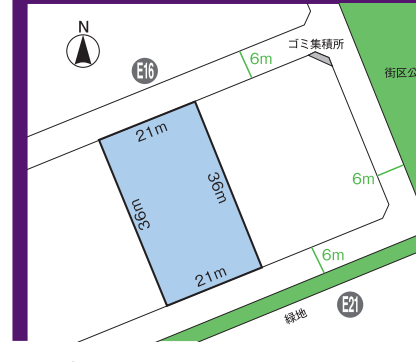
**県有地②③・保留地①**  
用途地域：第一種低層  
建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 40/80  
地区計画：一般住宅A  
使用収益開始予定時期 (年度) : R6.下期

**E2 街区 ①②③**  
面積 約3,050㎡ (約920坪)  
媒介制度：○/供給処理施設：12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

**E18 街区 ②画地**  
面積 約760㎡ (約230坪)  
媒介制度：一/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) : R6.下期