Kamikawarazaki・Nakanishi

事業の目的

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」が平成元年に制定され、本地区はその特定地域として位置づけられています。同法に基づく特定土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と地域の特性を活かした良好な住宅・宅地の供給を行うことを目的としています。

計画の概要

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

施 行 者： 茨城県

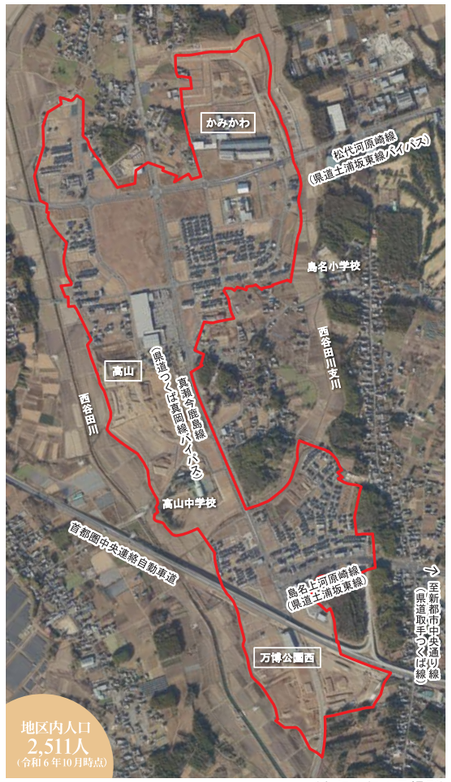
施行面積	約168.2ha
施行期間	平成12年度～令和14年度（清算期間5年を含む）
平均減歩率	40.73%（公共減歩率：20.22%　保留地減歩率：20.51%）
総事業費	約367億円
計画人口	約11,000人
上水道	つくば市水道事業より供給
下水道	つくば市公共下水道事業より処理
ガス	東京ガス(株)より供給
電気	東京電力パワーグリッド(株)より供給

事業の経緯

平成 6 年 7 月	用地先行取得の開始
平成 11 年 6月	都市計画決定 （市街化区域、用途地域、土地区画整理事業等）
平成 13 年 2月	事業計画及び施行規定の決定
平成 13 年 10 月	土地区画整理審議会の設立
平成 16 年 12 月	第1回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、資金計画の見直し）
平成 17 年 8月	つくばエクスプレス開業
平成 18 年 4月	第2回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、資金計画の見直し）
平成 19 年 3月	島名上河原崎線（県道土浦坂東線）開通
平成 20 年 5月	都市計画決定（用途地域）
平成 22 年 3月	第3回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、資金計画の見直し）
平成 23 年 5月	都市計画決定（地区計画、用途地域）
平成 26 年 3月	第4回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、施行期間の延長、資金計画の見直し）
平成 29 年 2月	首都圏中央連絡自動車道（圏央道）開通 （境古河IC～つくば中央IC間）
令和 3 年 5月	第5回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、資金計画の見直し）
令和 6 年 10 月	第6回事業計画の変更 （土地利用計画の変更、保留地面積及び平均減歩率の変更、資金計画の見直し、施行期間の延長）

地区の変遷

（平成13年撮影）



（令和６年１月撮影）

土地利用計画

本地区には、既存の幹線道路が交差している地区特性を活かしながら、計画的に多様な都市機能の集積を図るために、計画拠点街区及び共同利用街区を計画しています。主要な幹線道路沿いには、交通利便性を活かした沿道サービス街区と誘致施設用地を計画しています。

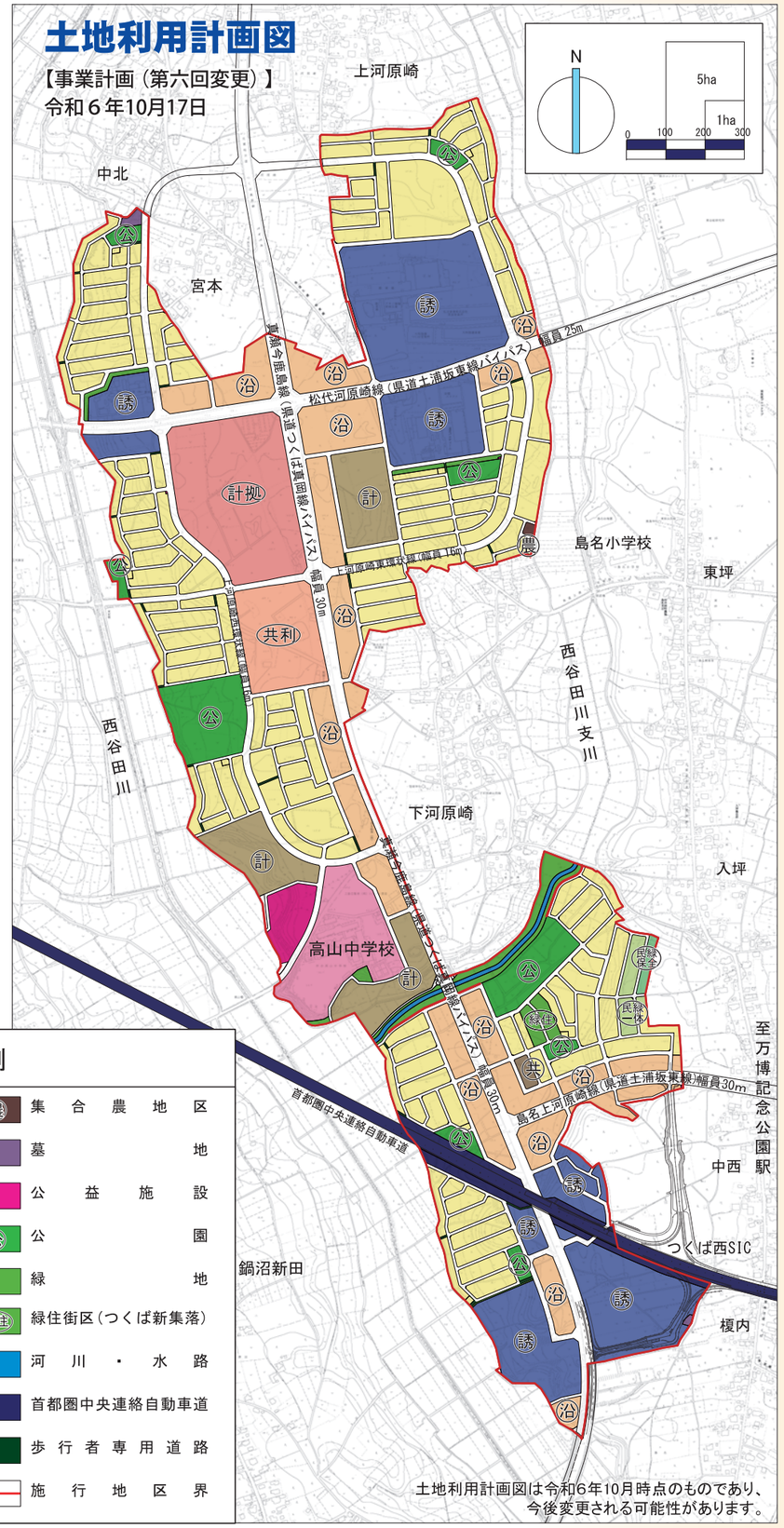
つくば地域の特性を活かした良好な一般住宅用地の他、計画的に住宅地の形成を図る計画住宅用地を配置しています。

営農継続の意向に配慮した集合農地区、集合住宅を個人または共同で建設する共同住宅区を計画するとともに、良好な平地林等を保全・活用する民有緑地等の複合型の土地利用を計画しています。

土地利用区分			面積(ha)
公共用地		道路	35.1
		公園	7.1
		緑地	2.3
		河川・調節池	0.6
		小計	45.1
宅地	住宅地	一般住宅用地	47.2
		計画住宅用地	7.3
		共同住宅区	0.2
		民有緑地（宅地一体型）	0.8
		緑住街区（つくば新集落）	0.6
		小計	56.1
	施設用地	沿道サービス街区	18.4
		誘致施設用地	25.6
		計画拠点街区	8.9
		共同利用街区	4.1
		教育施設	5.1
		首都圏中央連絡自動車道	3.0
		集合農地区	0.1
		民有緑地街区(緑地保全型)	0.3
		その他	1.5
		小計	67.0
合計			168.2

土地利用計画図

【事業計画（第六回変更）】
令和６年10月17日



凡例

誘	誘致施設	農	集合農地区
沿	沿道サービス街区		墓地
計拠	計画拠点街区		公益施設
共利	共同利用街区	公	公園
計	計画住宅		緑地
	一般住宅	緑住	緑住街区（つくば新集落）
共	共同住宅区		河川・水路
民緑一体	民有緑地（宅地一体型）		首都圏中央連絡自動車道
民緑保全	民有緑地（緑地保全型）		歩行者専用道路
	教育施設		施行地区界