平成 30 年度 高エネ研南側都市計画変更検討調査

報　告　書

平成 31 年３月

つ　く　ば　市

目　次

第１章　調査概要 1
1-1 調査の目的 1
1-2 調査対象地の概要 1
1-3 調査内容 2

第２章　都市計画等及びエンドユーザー意向調査 3
2-1 現状の都市計画等の把握・整理 3
2-1-1 都市計画 5
2-1-2 道路・交通 7
2-1-3 下水道（汚水） 15
2-1-4 下水道（雨水） 20
2-1-5 上水道 23
2-1-6 ガス 24
2-1-7 電気 25
2-1-8 通信 26
2-2 エンドユーザー意向調査 27
2-2-1 アンケート対象業種の設定 27
2-2-2 アンケート調査概要 31
2-2-3 アンケート調査結果 38
2-2-4 アンケート調査結果の整理 47
2-3 事業者ヒアリング 49
2-3-1 事業者ヒアリングの概要 49
2-3-2 ヒアリング調査結果. 49
2-3-3 エンドユーザー意向調査結果の考察 52

第３章　土地利用の方針及びインフラ整備の検討 53
3-1 土地利用の方針 53
3-1-1 既存計画における位置づけ 53
3-1-2 土地利用の方針 57
3-1-3 整備事業の整理 58
3-1-4 宅地整備方針の検討 59
3-1-5 交通処理方針の検討 62
3-1-6 供給処理施設整備方針の検討 66
3-1-7 ゾーニングの検討 67

3-2 土地利用計画の検討 71
3-2-1 土地利用計画図及び土地利用面積 71
3-2-2 造成計画検討 75
3-2-3 道路計画検討 79
3-2-4 雨水排水計画検討 87
3-2-5 調整池計画検討 95
3-2-6 汚水排水計画検討 97
3-2-7 上水道計画検討 110
3-2-8 工業用水道計画検討 114
3-2-9 概略インフラ整備費の算出 115

第４章　都市計画変更に関する検討 160

第１章　調査概要

1-1 調査の目的

本調査は、高エネルギー加速器研究機構南側未利用地（約 46ha）において、当該地内外の現状のインフラ・法規制等の資料収集や土地処分に向けて、企業の進出意向や計画条件を把握・検討し、都市計画変更に向けた基礎資料の作成を行うことを目的とする。

1-2 調査対象地の概要

・土地の所在：茨城県つくば市大穂２番１外
・面　　　積：455,754.03 ㎡（約 46ha）
・地　　　目：宅地
・現　　　況：山林
・位　置　図：

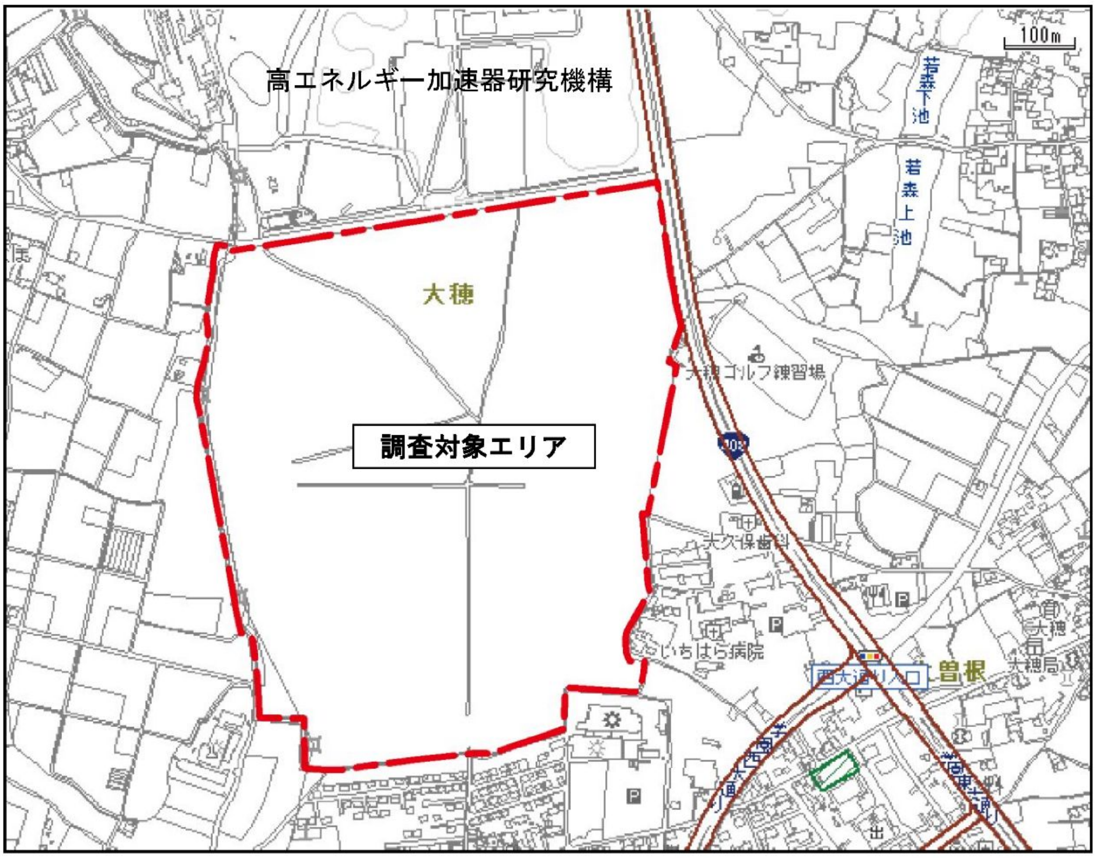


図 1-2-1　調査対象エリア位置図

1-3 調査内容

1.調査

(1) 現状の都市計画等の把握・整理

周辺インフラ整備状況や現状の都市計画等の把握・整理を行った。

（都市計画、上下水道、電気、通信、道路、交通等）

(2) エンドユーザー意向調査

① 目　的

「高エネ研南側未利用地」の土地利活用に向けて、対象地の利用可能性がある業種の事業者へ立地に関する意向等を確認し、今後、対象地の土地利用の方針の策定や都市計画変更に向けた検討を行ううえでの参考とするものである。

② 意向アンケート

過年度実施したサウンディング型市場調査からエンドユーザーと想定される632社を抽出し、進出条件（土地利用、土地取得の有無、価格など）等の対象地での立地に関する意向アンケートを実施し、アンケート結果を整理した。

③ 事業者ヒアリング

進出意向のみられる事業者等について、12社を対象に個別にヒアリング調査を行った。

2.都市計画変更の検討

(1) 土地利用の方針検討

現状の都市計画等の整理及びエンドユーザー意向調査の結果を踏まえ、土地利用の方針を検討し、土地処分に向けた整備事業の整理を行った。

・土地処分に向けた整備事業の整理

・宅地整備方針

・交通処理方針

・供給処理施設整備方針

(2) 土地利用計画の検討

土地処分に向けて必要と想定されるインフラを含めた土地利用イメージを作成し、イメージごとにインフラ整備にかかる概算整備費を算出した。

・土地利用イメージの作成

・概略インフラ整備費の算出（地区外関連施設整備費は別途）

(3) とりまとめ

上記の検討を踏まえ、都市計画変更方針をとりまとめた。

3.調査期間

平成30年7月～平成31年3月

第２章　都市計画等及びエンドユーザー意向調査

2-1 現状の都市計画等の把握・整理

ここでは、現況の都市計画等や周辺インフラ整備状況等について把握し、整理を行った。

把握・整理した項目及び内容は下表のとおりである。把握・整理に活用した参考資料を次頁以降に示す。

表 2-1-1　都市計画等の確認項目(1)

項　目	内　容	参考資料等
都市計画	□区　域　区　分：市街化区域 □用　途　地　域：第二種住居地域 □特別用途地区：第二種文教地区 □建　　蔽　　率：60％ □容　　積　　率：200％	つくば市都市計画図
道路・交通	□接続道路（接続部分の情報）： 東側　国道 408 号（片側２車線、歩道あり、24 時間自動車類交通量 31,657 台、幅員 34m） 北側　県道 213 号線（片側１車線、歩道あり、幅員 12m） 西側　市道 2-2185 号線（車両通行帯のない道路） 南側　市道 2-2171 号線（車両通行帯のない道路）	茨城県土浦土木事務所管内図 つくば市都市計画マップ「指定道路マップ」「道路台帳縮尺 1/1000」 全国道路･街路交通情勢調査(平成 27 年度)
交通アクセス	□鉄道駅（半径 10km 以内）： つくばエクスプレス「つくば駅」､「研究学園駅」､「万博記念公園駅」 関東鉄道常総線「宗道駅」､「玉村駅」､「石下駅」 □高速道路 IC（半径 10km 以内）：圏央道「つくば中央 IC」 □周辺のバス停： 関東鉄道バス（徒歩約５分） 市のコミュニティバス“つくバス”（徒歩約 10 分）	
下水道（汚水）	公共下水道全体計画区域 計画区域：研究学園第１処理分区（旧研学・旧つくば市） 研究学園西大通り幹線(施設面積 47.7ha、時間最大汚水量 0.017m3/s、既設　φ350mm)	つくば市公共下水道全体計画
下水道（雨水）	計画区域：蓮沼川第１排水区 国道 408 号内　□2250×2250	つくば市下水道台帳（雨水） 雨水排水区割平面図

表 2-1-2　都市計画等の確認項目(2)

項　目	内　容	参考資料等
上水道	国道 408 号内　　　：DIP　φ200 県道 213 号線内　　：DIP　φ300	管路図
ガ　ス	国道 408 号内　　　：中圧Ｂ管　φ150 市道 2-2185 号線内　：中圧Ａ導管φ150、	東京ガス㈱　提供資料
電　気	国道 408 号、県道 213 号線及び 2-2171 号線の一部に、高圧線及び低圧線が整備されている。	東京電力パワーグリッド㈱　提供資料
通　信	国道 408 号内に NTT の通信ケーブルが整備されている。	東日本電信電話株式会社　提供資料

2-1-1 都市計画

(1) つくば市都市計画図（研究学園都市計画）

対象地の都市計画について確認を行った。区域区分は市街化区域に区分され、用途地域は第二種住居地域（建蔽率 60%、容積率：200%）に指定されている。さらに特別用途地区として第二種文教地区に指定されている。

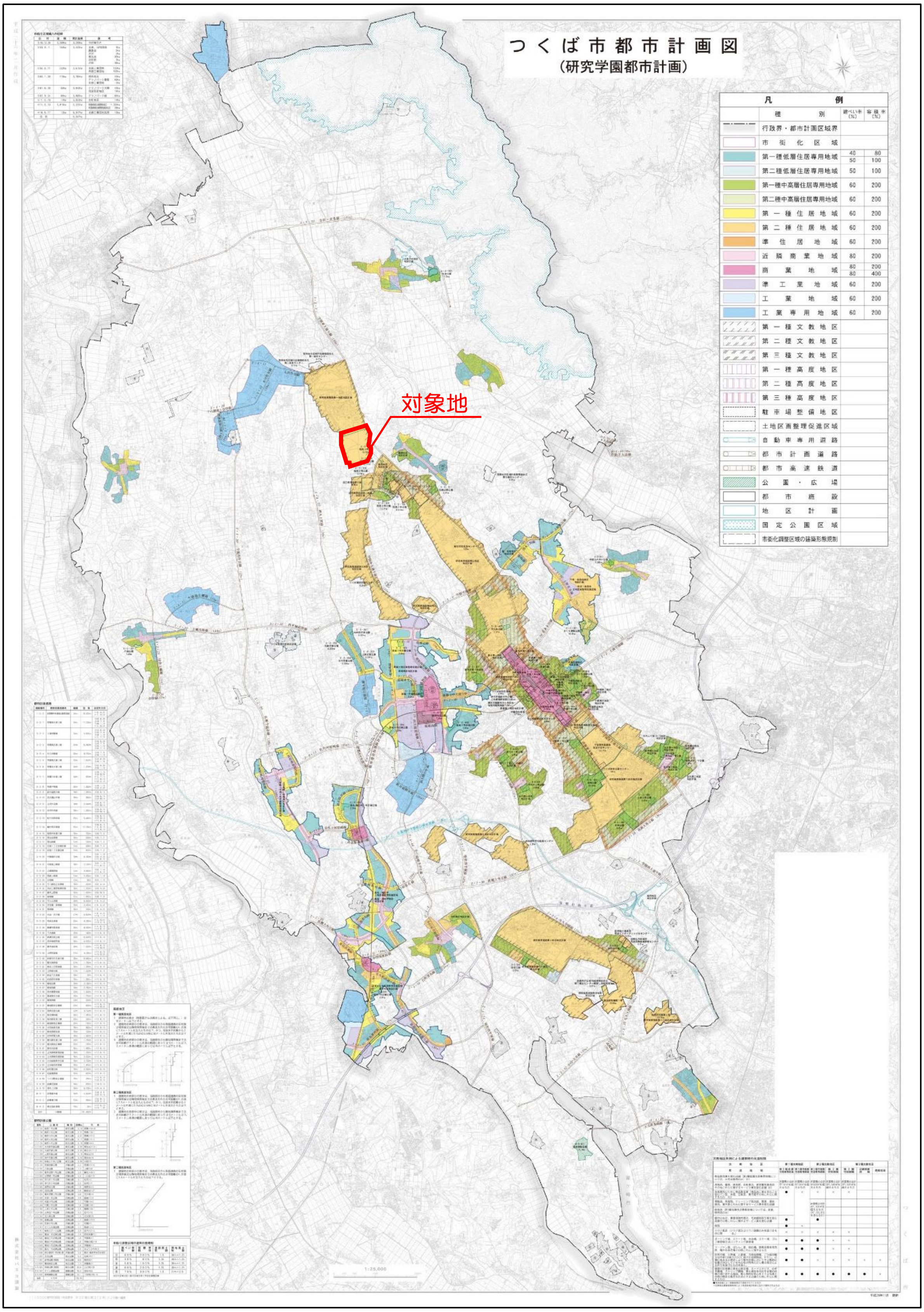


図 2-1-1　つくば市都市計画図（つくば市全域）

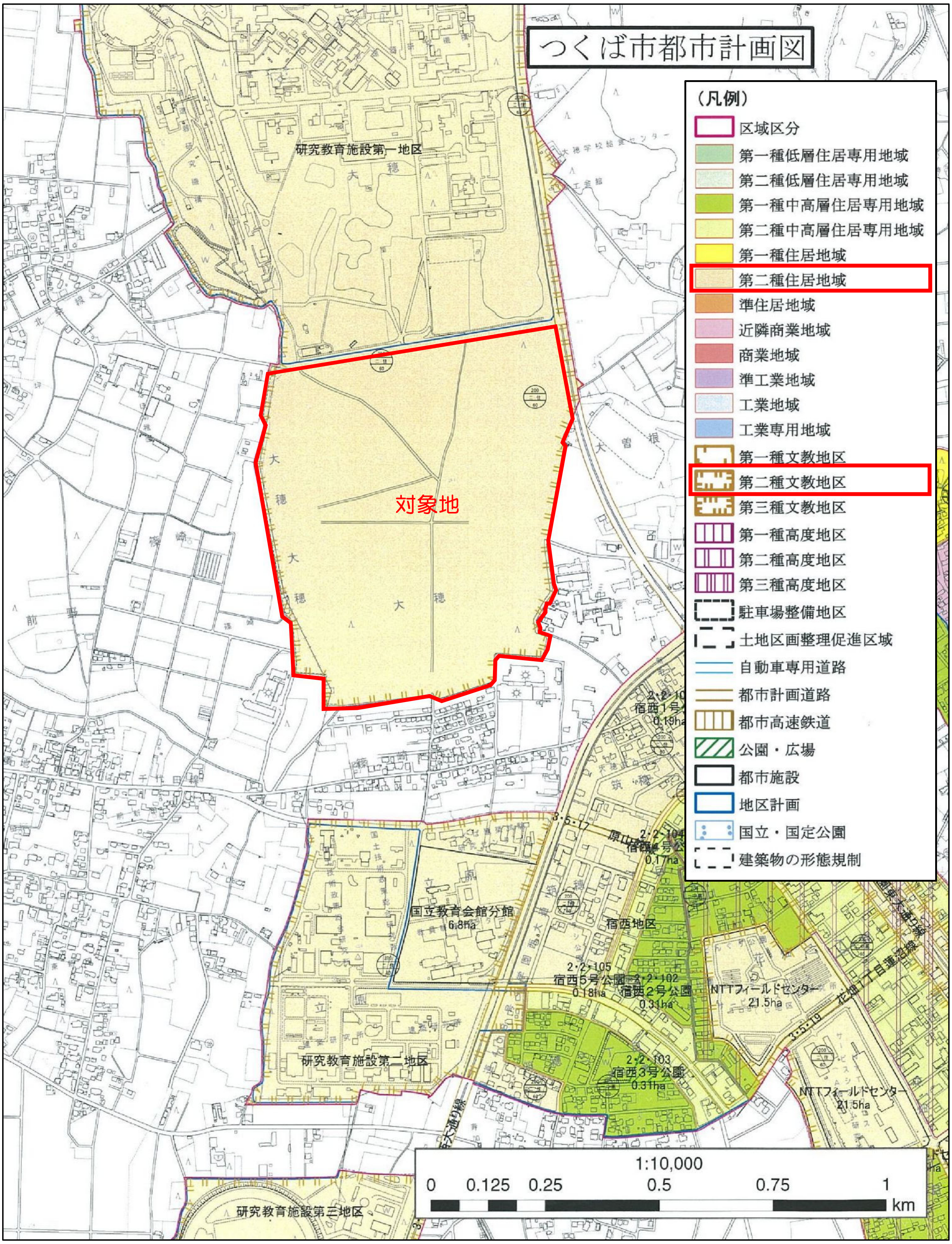


図 2-1-2　つくば市都市計画図（調査対象地周辺の拡大図）

2-1-2 道路・交通

(1) 道路状況

対象地に隣接する道路について確認を行った。

対象地東側は国道 408 号（片側２車線、歩道付)、北側は県道 213 号線（片側１車線、歩道付)、西側は市道 2-2185 号線（車両通行帯のない道路)、南側は市道 2-2171 号線（車両通行帯のない道路）に隣接している。

また、隣接する道路は、建築基準法第 42 条第１項第１号の道路（幅員が４ｍ以上の道路法による道路）である。

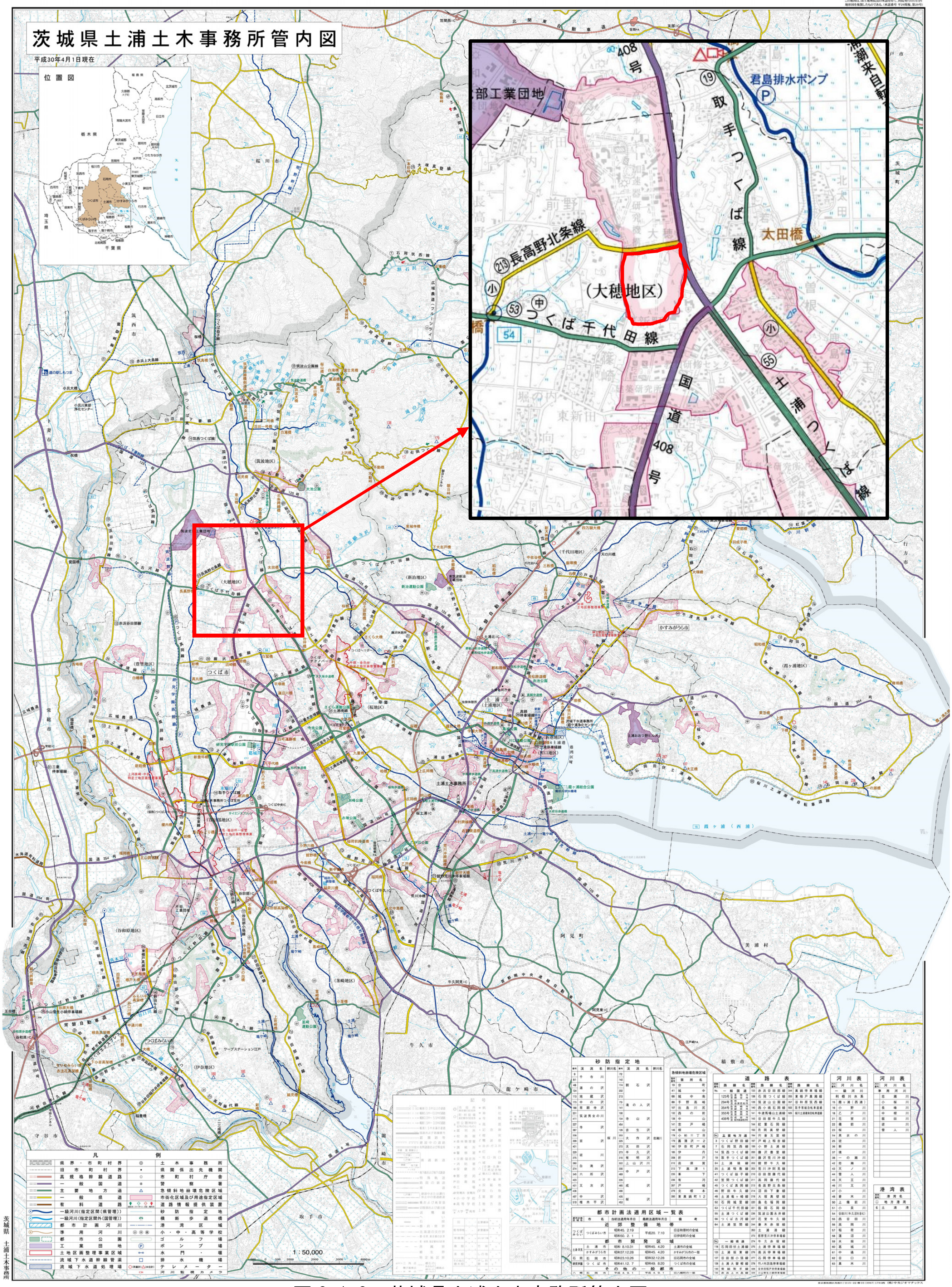


図 2-1-3　茨城県土浦土木事務所管内図

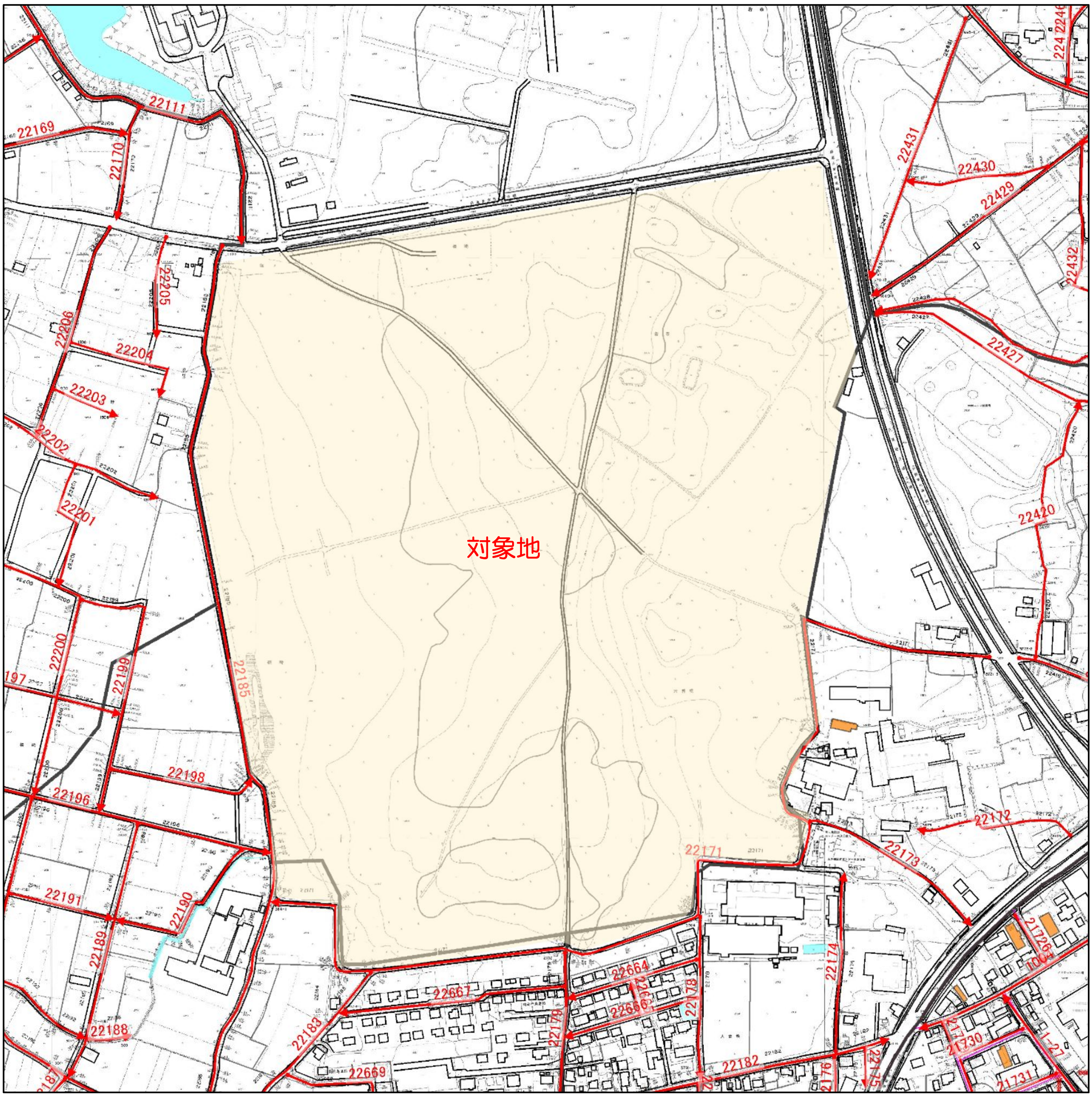
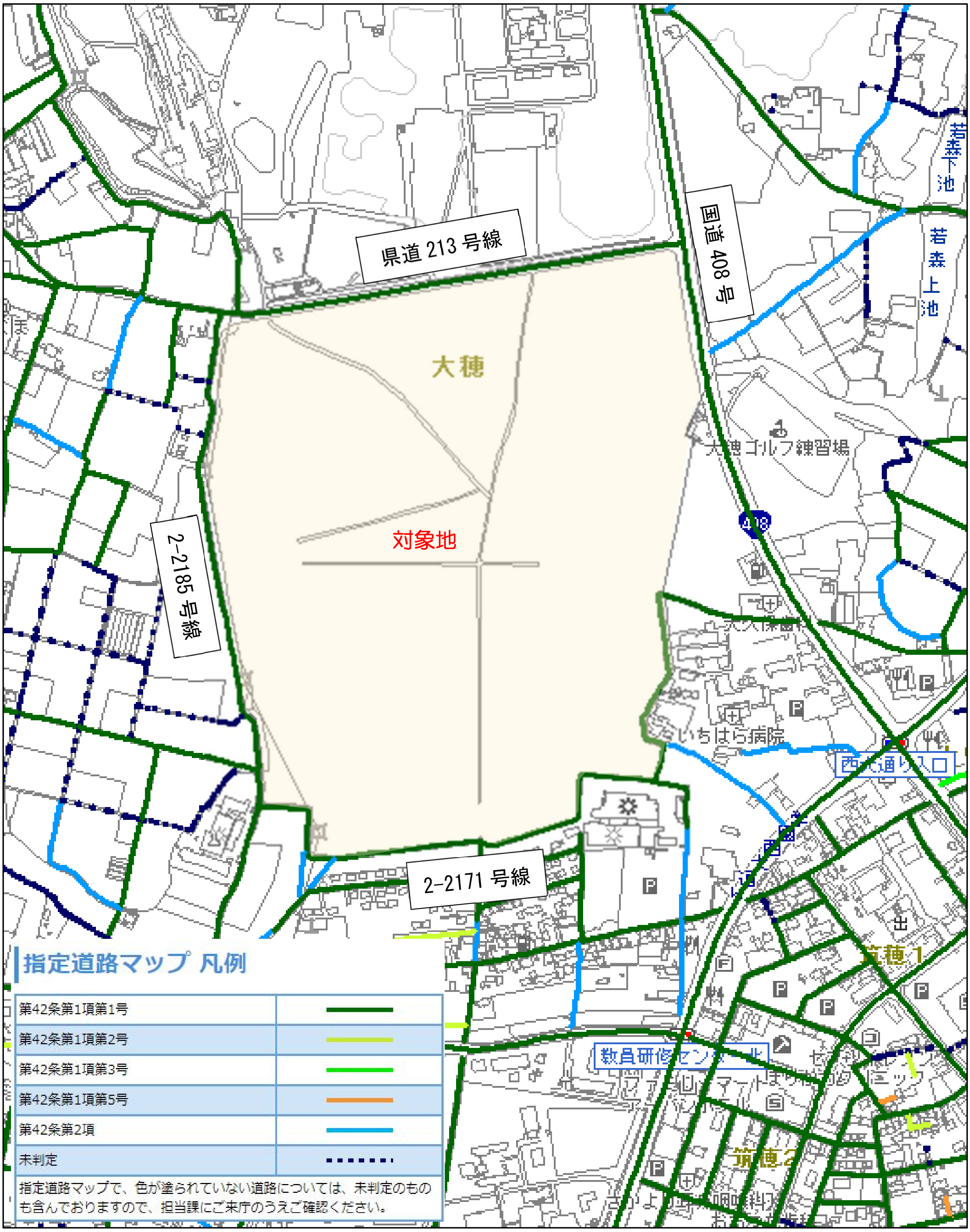


図 2-1-4　道路台帳図

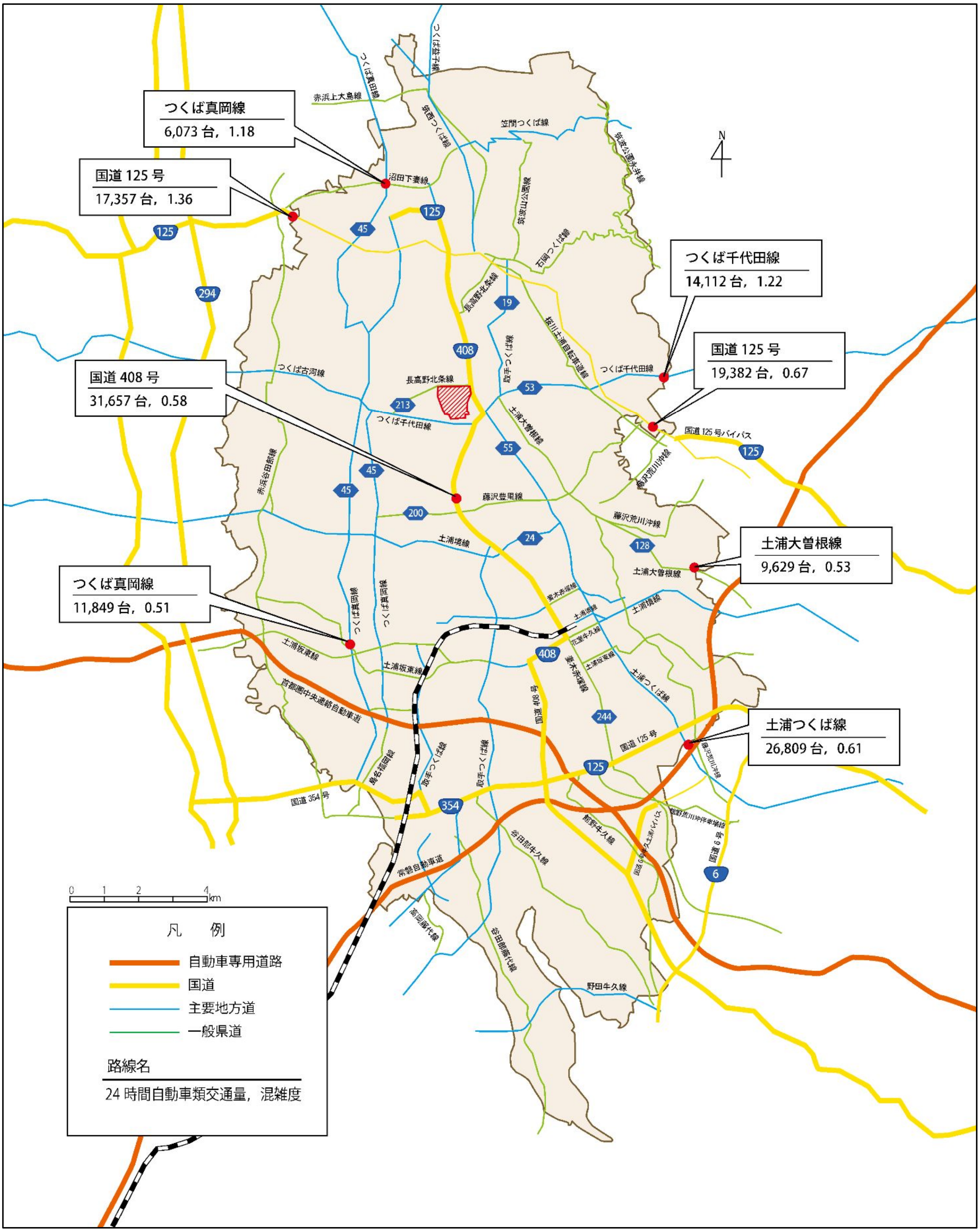


出典：つくば市ＨＰ　つくば市都市計画マップ「指定道路マップ」

図 2-1-5　指定道路図

(2) 現況道路網図（交通量・混雑度）

交通量・混雑度について、H27 全国道路・街路交通情勢調査より確認を行った。下記に交通量観測地点の交通量・混雑度を示す。



※交通量・混雑度はH27 全国道路・街路交通情勢調査に基づき作成

図 2-1-6　現況道路網図

(3) 交通アクセス状況（鉄道、高速道路）

交通アクセス状況について、対象地と鉄道駅又は高速道路インターチェンジとの距離の確認を行った。半径 10km 以内の鉄道駅はつくばエクスプレス「つくば駅」、「研究学園駅」、「万博記念公園駅」、関東鉄道常総線「宗道駅」、「玉村駅」、「石下駅」の６駅である。半径 10km 以内の高速道路インターチェンジは圏央道「つくば中央」の１か所である。

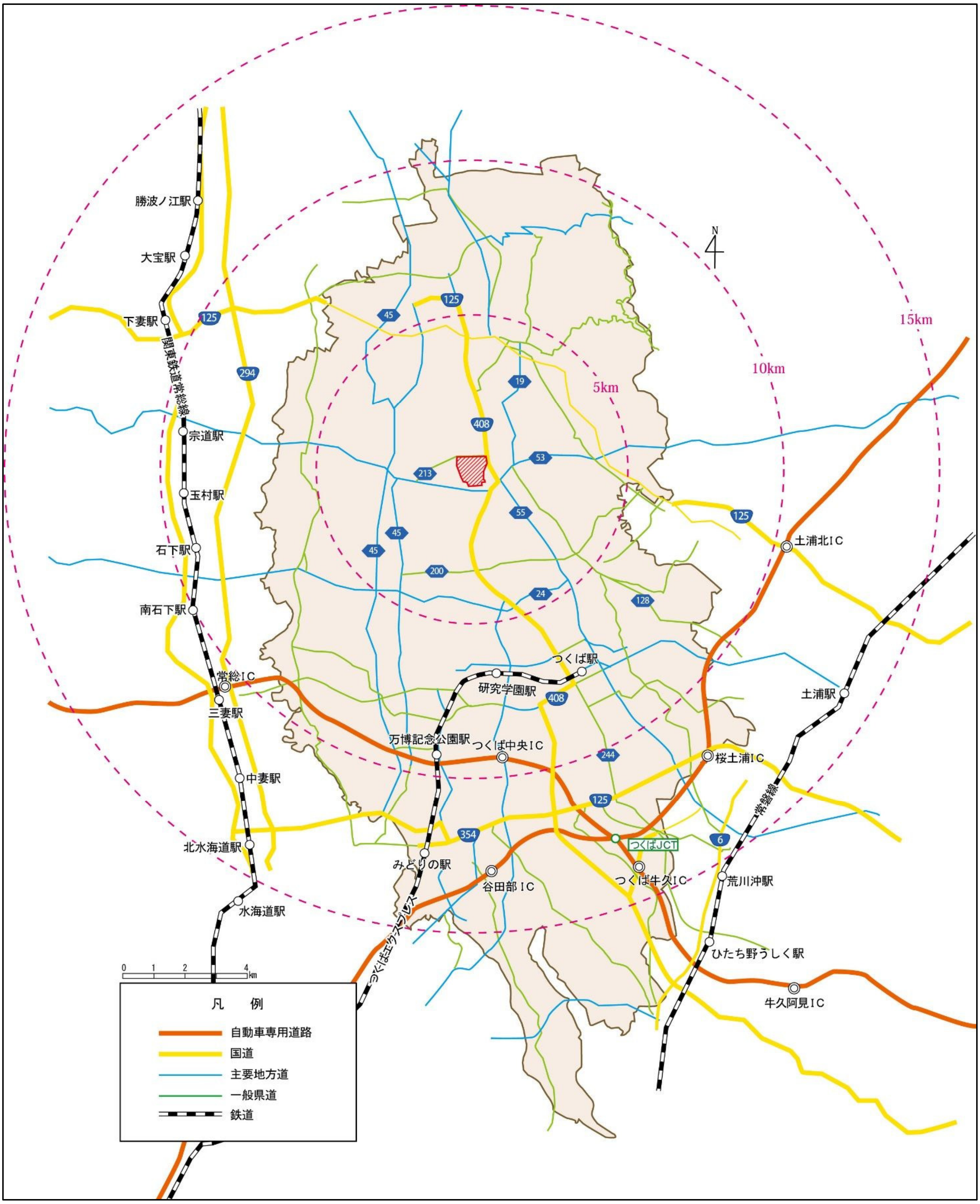


図 2-1-7　鉄道、高速道路網図

(4) 交通アクセス状況（バス）

交通アクセス状況について、対象地周辺のバス停留所の確認を行った。周辺には、関東鉄道バスの停留所「いちはら病院」、市のコミュニティバス“つくバス”の停留所「大穂窓口センター」及び「高エネルギー加速器研究機構」の合計３か所がある。

また、つくば駅のバスターミナルである「つくばセンター」を出発点とした場合に、バスを利用して対象地に到着する時間についても確認した。(表 2-1-3)

図 2-1-8　バス停留所位置図

表 2-1-3　バス停への到達時間等に関する情報

バス停名		つくばセンターからの到着時間※1	対象地まで時間・距離※2
関東鉄道バス	いちはら病院	約 13 分	徒歩約１分、20m
つくバス	大穂窓口センター	約 15 分	徒歩約８分、600m
つくバス	高エネルギー加速器研究機構	約 18 分	徒歩約８分、600m