

会 議 録

会議の名称		令和 7 年度第 1 回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和 7 年（2025 年） 7 月 7 日（月） 開会 10：00 閉会 12:00		
開催場所		つくば市役所本庁舎 2 階 会議室 201		
事務局（担当課）		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	大村 謙二郎（会長）、野中 勝利、雨宮 護、勝又 済、藤井 さやか、高瀬 唯、雨貝 洋子、小久保 貴史、五頭 泰誠、船橋 孝之、丹 正史、山形 弥由紀		
	その他	—		
	事務局	都市計画部（部長 大里 和也、次長兼都市計画課長 中山 正人） 都市計画課（課長補佐兼企画監 殿岡 広勝、係長 須藤 公一、主任 風見 想、主事 鹿島 あかり、主事 飯塚 哲也） 公園・施設課（課長 山口 嘉宏、係長 佐藤 美智子） 茨城県土浦土木事務所 つくば支所（主任 二瓶 涼介、高井 良之）		
公開・非公開の別		☐ 公開 ☐ 非公開 ☒ 一部公開	傍聴者数	1 人
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第 5 条第 5 号に規定される審議・検討等情報のため		
議題		諮問事項 研究学園都市計画特別緑地保全地区「陣場 G11 特別緑地保全地区」の決定について（7 都計諮問第 1 号） 報告事項 ア つくばエクスプレス沿線開発地域等の土地利用状況について イ 都市計画審議会諮問予定案件について（「県南圏域都市計画区域整備、開発及び保全の方針」について）		
会議録署名人	野中 勝利、雨宮 護	確定年月日	令和 7 年 7 月 23 日	

会議次第	1 開 会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 会長選出および職務代理者選出 5 議 事 6 そ の 他 7 閉 会
会長 本日の諮問案件は次第の通り 1 件でございます。諮問第 1 号研究学園都市計画特別緑地保全地区陣場 G11 特別緑地保全地区の決定について、事務局の方から説明を受けた後、委員の皆様にご審議いただきたいと思ひます。それでは事務局の方から説明をお願いいたします。 事務局説明 会長 御質問、御意見がありましたら、お受けしたいと思ひます。 確認ですが、こちらは民有地ということで、市と契約を結ぶ形になるのでしょうか。また、土地所有者が変わったり、事情が変わってその土地を他の用途に使いたいという申し出があった場合、どのように対処するのか、その点について伺ひたいと思ひます。さらに、北側に隣接する場所には公園が整備される予定とのことですが、一体的な利用が期待できるという御説明がありました。この緑地が特別保全地区として指定された場合、一般市民が自由に立ち入ることができるのでしょうか。例えば、24 時間オープンな公園的な利用になるのか、それとも制限がかかるのか、その点について補足説明をお願いいたします。 事務局 まず 1 点目の緑地の永続性についてですが、この緑地が特別緑地保全地区として都市計画で決定される場合、それは基本的に半永久的な決定となります。その上で一般の方々に開放するかどうかという市民緑地契約に関しましては、契約期間を定めて行っていくこととなります。その所有者が変わった場合については、基本的には契約で地位が承継されるものと考えております。続いて公園との一体性というところでございますが、まだ公園の方の整備が具体的なところには至っていない状況です。あくまで将来的なお話として一体的な利活用を期待しているというところでございます。 会長	

改めて今日私が確認のためにお伺いいたしましたけれども、特段問題はないのではないかと思います。もし御質問、御意見がないようでしたら、お諮りしたいと思いますよろしいですか。

諮問第1号研究学園都市計画特別緑地保全地区の決定につきまして原案の通り決定することで御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは異議なしと認め、原案の通り決定させていただきます。

——原案のとおり可決——

会長

続きまして、報告事項となります。本日は2件が予定されています。それではまず、つくばエクスプレス沿線開発地域等の土地利用状況について事務局の方から説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

ただいま、TX沿線開発地域等の土地利用状況についての現況報告を含めた詳しい御説明がありましたが、何かお聞きになりたいことがございましたらどうぞお話しください。

委員

1点お伺いしたいのですが、区画整理の計画人口の設定についてです。この計画人口はおそらく25年から30年前に設定されたものではないかと思います。当時、どのような考え方でこの計画人口が算出されたのかが気になっています。例えば、現在の沿線地域の人口や世帯数を見てみると、世帯あたりの人数はおおよそ2.4人から2.5人となっています。しかし、計画当時はおそらく世帯あたり3人以上といった、もう少し高い数値を基に算出されていたのではないかと思います。その結果、計画人口が2万人というような数字になっていたのだと思います。現在は世帯の小規模化が進んでおり、この設定された計画人口を達成するのは難しい状況に見えます。特に、萱丸地区や葛城地区については、宅地として利用可能な土地がほとんど残っておらず、仮に全て埋まったとしても、計画人口には達しないのではないかと思います。もちろん、現状の推移を見ているだけで、評価をしているわけではないとは

と思いますが、目標自体が時代に合わせて変わってもおかしくないところを計画人口に対して何割達成されているという見方を続けていることについて疑問を抱いています。もし可能であれば、当時の計画人口がどのように算出されたのかとそれをある程度達成できたと考えるのか、まだ伸びるものだと考えるのかをお伺いしたいです。

事務局

計画人口に対して現在の人口が約8割にとどまっており、これ以上増加する見込みが低いのではないかという点、またその計画人口の算出根拠についての御質問ですが、正確な計算の根拠については、現在のところ明確な資料が手元にありませんが、当時の計画人口の算出においては、国勢調査などを基にして、標準的な1世帯あたりの人数を用いて見積もられたものと考えられます。藤井委員がおっしゃる通り、その際には1世帯あたり3人台の数値を基に計算されていましたが、時代の変遷とともに、世帯構成が変化し、現在では1世帯あたりの人数は2人近くまで減少しています。このような背景を考慮すると、現状の計画人口の8割という数字がおおよそ最大値に近い状態になっているのではないかと考えています。今後は、現在の人口をいかに維持していくかが、市としての課題になると考えています。

委員

ありがとうございます。そういったところも併せて今後そのように記載しといておいていただけると見方が変わってくるのかなと思いました。

委員

地区ごとの世帯数の推移と人口の推移を比較したグラフを御提示いただきましたが、葛城地区について少し気になる点があり、質問させていただきます。グラフを見ると、最新の令和6年から令和7年にかけて、葛城地区では世帯数が100増加しているのに対し、人口の増加は30人にとどまっています。つまり、この地区では世帯数の伸びに対して人口の伸びが少ない状況が見られます。この現象が何を意味しているのかを教えてくださいたいのですが、世帯が増えているにもかかわらず人口がそれ以下ということは、小規模世帯が増えていることを示しているのではないかと思います。例えば、子どもの世代が地区を出て行き、別の場所に住むようになって、人口減少傾向にあるのではないかと推測しています。この点について、どのように解釈されているのか教えてください。

事務局

世帯数の伸びに対して人口があまり増えていないというところですが、葛城地区は換地処分が比較的早い時期に行われた地域であるため、子どもたちが成長して、東京圏などの他の地域に移り住むケースが多いと考えられます。その結果、世帯数が増えても人口の伸びが少ない状況があるのではないかと

推察しています。

委員

全地区をならして 30 人の増ということはおそらく地区別に集計をすると減っている傾向にある地区もでてくるかという気もするのですがそのあたりはいかがでしょうか。

事務局

地区ごとのデータはないため、後ほど確認いたします。

委員

先ほど藤井委員からの御発言にもありましたが、どのくらいで計画人口に対して目標を達成したとみなすかを精緻に見ていくといいと思います。

会長

私からもう 1 点伺いたいのですが、総体的に見ると TX 沿線 5 地区では、比較的順調に人口や世帯数が伸びてきているということだと思います。この人口や世帯数の増加についてですが、つくば市内での移動によるものなのか、それとも他の圏域からの移動によるものなのか、その点についてデータはございますか。

事務局

TX 沿線地区への人口流入についてですが、事業が開始された当初から数年前までは、市内から沿線地区に移住される方も多い傾向がありました。しかし、近年ではその傾向が減少しており、他市や他圏域から移住される方が多い状況となっています。

会長

私も冒頭の挨拶で申し上げましたが、TX 沿線地区は、他圏域から子育て層などの流入が見込めるというアドバンテージを持っている地域だと思います。この沿線地域については、環境面が重視されているのか、あるいは他地域と比較して住宅取得価格に競争力があるのか、そのあたりを詳しく分析すると、さらに面白い結果が得られるかもしれないと思いました。他に何かお気づきの点やご質問がございましたらどうぞ。

委員

葛城地区の都市計画利用計画図を見ていて、少し気になった点があります。市役所の南の土地は「誘致施設」として計画されているようですが、実際には JARI がある状況ですよね。市にとって大きな影響を与える場所だと思うので市が取得することも考えた方がいいのではないのでしょうか。

事務局

JARI の土地についてですが、確かに面積が非常に広く、つくば市全体に与える影響も大きいものと認識しています。JARI とは、つくば市都市計画課が主管課となり、年に 1 度の会合を設ける協議会の要綱を定めています。連絡

を取り合いながら土地利用を進める形を取っておりますので、今後も動向を注視していこうと思います。

会長

それでは続きまして報告事項２件目の都市計画審議会諮問予定案件について、事務局から説明をお願いしたいと思いますが、本件は非公開となっておりますので傍聴の方は恐れ入りますが御退室ください。

令和 7 年度第 1 回つくば市都市計画審議会次第

日時 令和 7 年(2025 年) 7 月 7 日 (月) 午前 10 時から

場所 つくば市役所本庁舎 2 階 会議室 201

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 会長選出および職務代理者選出

5 議 事

(1) 諮問事項

研究学園都市計画特別緑地保全地区「陣場 G11 特別緑地保全地区」の決定について（7 都計諮問第 1 号）

(2) 報告事項

ア つくばエクスプレス沿線開発地域等の土地利用状況について

イ 都市計画審議会諮問予定案件について（「県南圏域都市計画区域整備、開発及び保全の方針」について）

6 そ の 他

7 閉 会

配布資料一覧

1 委員名簿

2 資料

(1) 諮問事項

研究学園都市計画特別緑地保全地区「陣場 G11 特別緑地保全地区」の決定について（7 都計諮問第 1 号）

- ・ 計画書 ・ 総括図 ・ 計画図 ・ 理由書
- ・ 都市計画を決定する土地の区域の一覧
- ・ 研究学園都市計画決定の経緯 ・ 公述の要旨 ・ 意見書の要旨

資料 1 説明スライド

(2) 報告事項

ア つくばエクスプレス沿線開発地域等の土地利用状況について

資料 2 説明スライド

イ 都市計画審議会諮問予定案件について（「県南圏域都市計画区域整備、開発及び保全の方針」について）

資料 3－1 説明スライド

資料 3－2 県南圏域都市計画区域整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（案）

7 都計諮問第 1 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画特別緑地保全地区を次のとおり決定したいので、つくば市都市計画審議会条例（昭和 63 年条例第 120 号）の規定により付議します。

令和 7 年（2025 年）7 月 7 日

つくば市長 五十嵐 立 青

研究学園都市計画特別緑地保全地区の決定（つくば市決定）

都市計画陣場 G11 特別緑地保全地区を次のように決定する。

名 称	面 積	備 考
陣場 G11 特別緑地保全地区	約 1.0ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市緑地法第 12 条第 1 項第 3 号イ「風致又は景観が優れていること」に該当し、かつ、つくばエクスプレス沿線開発以前の姿を残す貴重な樹林地であり、宅地化が進行する島名・福田坪地区における市街地内の貴重な緑地を保全するため、本案のとおり特別緑地保全地区の決定を行うものである。

【研究学園都市計画陣場G11特別緑地保全地区 総括図】

地区名	面積	人口	人口密度	人口増加率	人口減少率
研究学園都市計画陣場G11特別緑地保全地区	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00

地区名	面積	人口	人口密度	人口増加率	人口減少率
研究学園都市計画陣場G11特別緑地保全地区	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00

凡 例
今回決定分

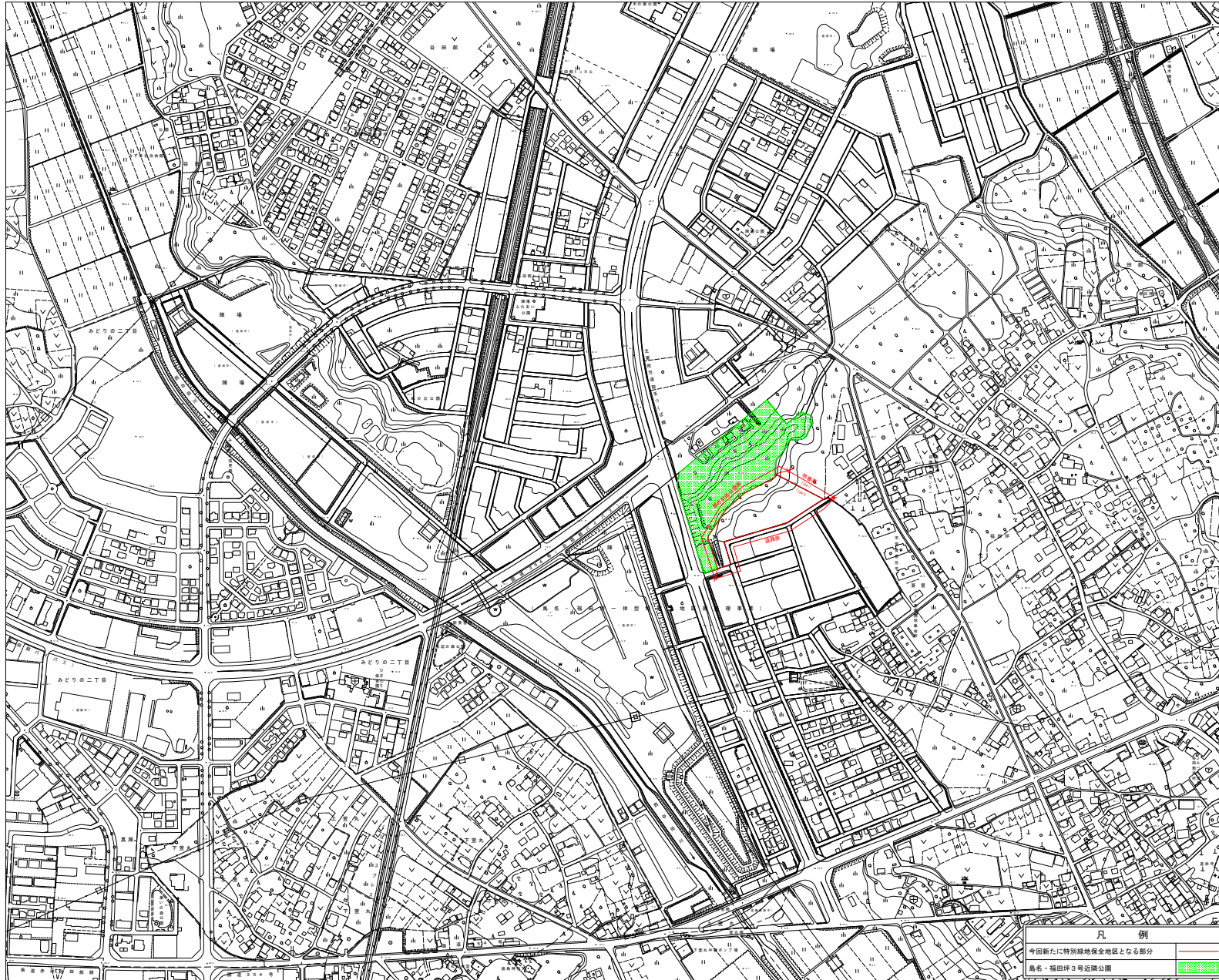


番号 1
地区名 陣場G11特別緑地保全地区
面積 約1.0ha
理由 都市緑地法第12条第1項第3号イ「風致又は景観が優れていること」に該当し、かつ、つくばエクスプレス沿線開発以前の姿を残す貴重な樹林地であり、宅地化が進行する島名・福田坪地区における市街地内の貴重な緑地を保全するため、本案のとおり特別緑地保全地区の決定を行うものである。

凡 例	面積	人口	人口密度	人口増加率	人口減少率
行政界・都市計画区域境界					
市 界 止 区 域					
第一種低層住居専用地域	40	80			
第二種低層住居専用地域	50	100			
第一種中高層住居専用地域	60	120			
第二種中高層住居専用地域	80	160			
第一種住居地域	90	180			
第二種住居地域	100	200			
準住居地域	110	220			
商業地域	120	240			
工業専用地域	130	260			
第一種文教地区	140	280			
第二種文教地区	150	300			
第三種文教地区	160	320			
第四種文教地区	170	340			
第五種文教地区	180	360			
第六種文教地区	190	380			
第七種文教地区	200	400			
第八種文教地区	210	420			
第九種文教地区	220	440			
第十種文教地区	230	460			
第十一種文教地区	240	480			
第十二種文教地区	250	500			
第十三種文教地区	260	520			
第十四種文教地区	270	540			
第十五種文教地区	280	560			
第十六種文教地区	290	580			
第十七種文教地区	300	600			
第十八種文教地区	310	620			
第十九種文教地区	320	640			
第二十種文教地区	330	660			
第二十一種文教地区	340	680			
第二十二種文教地区	350	700			
第二十三種文教地区	360	720			
第二十四種文教地区	370	740			
第二十五種文教地区	380	760			
第二十六種文教地区	390	780			
第二十七種文教地区	400	800			
第二十八種文教地区	410	820			
第二十九種文教地区	420	840			
第三十種文教地区	430	860			
第三十一種文教地区	440	880			
第三十二種文教地区	450	900			
第三十三種文教地区	460	920			
第三十四種文教地区	470	940			
第三十五種文教地区	480	960			
第三十六種文教地区	490	980			
第三十七種文教地区	500	1,000			

地区名	面積	人口	人口密度	人口増加率	人口減少率
研究学園都市計画陣場G11特別緑地保全地区	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00

【研究学園都市計画 陣場G11特別緑地保全地区計画図】



理由書

つくば市においては、筑波研究学園都市の建設や常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道、つくばエクスプレスの整備及び沿線地区の市街地開発など、大規模な都市基盤等の整備が計画的に進められてきたところであり、今後も既成市街地及び集落の人口維持・活性化を図りながら、都市と自然の調和のとれた持続可能なまちづくりを推進していくこととしている。

今回都市計画を決定する土地は、つくばエクスプレス沿線地区の一つである島名・福田坪地区に位置し、つくば市都市計画マスタープランにおいて、市街地内の緑豊かな街並みと地区周辺の緑あふれる田園風景や既存集落が調和した田園都市を目指すこととしている。また、緑地の整備方針では、つくばエクスプレスの沿線地区内の緑被率 30%以上を目指し、緑地を適切に配置・整備することや、保全が必要な場所については、特別緑地保全地区等の法律に基づく保全方策の導入を検討することとしている。

さらに、島名・福田坪地区には地区計画が定められており、当該地の地区区分は、緑地保全型民有緑地 B 地区に該当し、土地利用の方針において、敷地内に現存する樹林地、草地等を保全し、良好な都市環境を保全していく緑地保全地区や市民に公開し憩いの場となる市民緑地とするなど、地域の緑地資産の保全を図ることとしている。

当該地の現況は、つくばエクスプレス沿線開発以前の姿を残す貴重な樹林地が現存し、都市計画道路である真瀬・大角豆線と新都市中央通り線の交差点に近く、住民が接触する頻度が高い緑地であるとともに、島名・福田坪 3 号近隣公園に隣接していることから、公園整備後は、公園と一体となった優れた自然環境が形成され、宅地化が進行する島名・福田坪地区における市街地内の重要な緑地としての役割が期待される。

以上のことから、都市緑地法第 12 条第 1 項第 3 号イ「風致又は景観が優れていること」に該当し、かつ、つくばエクスプレス沿線開発以前の姿を残す貴重な樹林地であり、宅地化が進行する島名・福田坪地区における市街地内の貴重な緑地を保全するため、特別緑地保全地区を決定する。

都市計画を決定する土地の区域の一覧

1 都市計画の種類

特別緑地保全地区

2 都市計画を決定する土地の区域

(1) つくば市

ア 特別緑地保全地区

(ア) 追加する部分

つくば市谷田部字漆、字要害の各一部

都市計画決定の経緯

事 項	年 月 日	備 考
素案の作成	令和 6 年（2024 年）11 月	
都市計画説明会	令和 7 年（2025 年）1 月 8 日	会場：つくば市役所 2 階 防災会議室 2 参加者：3 名
	令和 7 年（2025 年）1 月 11 日	会場：つくば市役所 2 階 会議室 202 参加者：2 名
都市計画公聴会	令和 7 年（2025 年）2 月 21 日	公述申出書の提出：1 名
茨城県事前協議	令和 7 年（2025 年）3 月 17 日	異存なし
案の公告・縦覧	令和 7 年（2025 年）4 月 15 日 ～ 4 月 28 日	意見書の提出なし
都市計画審議会	令和 7 年（2025 年）7 月 7 日	
茨城県知事協議	令和 7 年（2025 年） 月 日	
決定告示	令和 7 年（2025 年） 月 日	つくば市告示第 号

参考様式 23（公述の要旨）

都市計画案の作成に係る公聴会における公述に対する市の見解

「研究学園都市計画特別緑地保全地区」の案の作成に係る公聴会を令和 7 年（2025 年）2 月 21 日（金）につくば市役所で開催したところ、1 名の公述人から意見の公述を受けましたので、市の見解を示します。

1 公述人

つくば市谷田部 高橋 政史 様

2 公述意見の要旨及び市の見解

	公述意見の要旨	市の見解
研究学園都市計画特別緑地保全地区（陣場 G11 特別緑地保全地区）の決定	対象地の以下 3 点の問題により、住み難さを強く感じている。特別緑地保全地区の決定にあたり、以下について対策を検討されたい。 ・ 枯葉、スギの実の問題 対象地は広葉樹が非常に多く、秋から冬場にかけて相当な量の枯れ葉やスギの実が発生し日常生活に大きな支障をきたしている。 ・ 害虫の問題 当該エリアは草刈や倒木、	当該問題は、特別緑地保全地区の決定やその案の内容によらず生じる、緑地の管理に係る問題です。 市ではその管理義務を負う者に対し適切な指導を行うとともに、都市計画の決定後においても、緑地の保全による周辺への悪影響が生じないように、対応して参ります。

	枯葉の撤去が定期的にされておらず、害虫が発生しやすい環境となっている。特に夏場には、害虫が多数、自己の敷地で見られることから、防虫剤を購入し対応している。 ・粗大ゴミ投棄の問題および治安悪化の問題 不法投棄禁止の看板があるにも関わらず、多数の粗大ゴミが見受けられ、今後も緑地であると、投棄が増え続け治安の悪化が危惧される。また、放火のリスク、山火事のリスクが考えられる。	
--	--	--

参考様式 28（意見書の要旨）

7 都計諮問第 1 号 研究学園都市計画特別緑地保全地区（陣場 G11 特別緑地保全地区） の決定（変更）について（つくば市決定） 都市計画法第 17 条第 2 項に基づく意見書の要旨 縦覧期間 自 令和 7 年 4 月 14 日 至 令和 7 年 4 月 28 日			
意見書の要旨		対応策（案）	意見者
研究学園都市計画特別緑地保全地区の決定（陣場 G11 特別緑地保全地区）	意見書の提出なし		
賛成 0 名	反対 0 名	その他 0 名	合計 0 名

7都計諮問第1号

特別緑地保全地区の決定について (陣場G11特別緑地保全地区)

令和7年(2025年)7月7日

特別緑地保全地区とは

■特別緑地保全地区とは

都市における良好な緑地を現状凍結的に保全することで、豊かな緑を将来に継承することを目的に定める、都市計画法における地域地区の一つ。

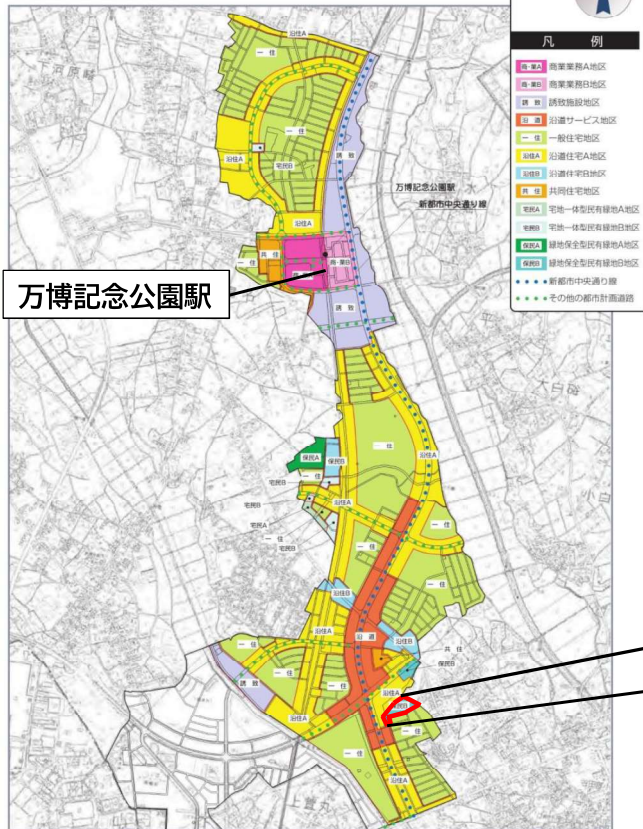
※区域の要件(都市緑地法第12条)

- 一 無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯若しくは雨水貯留浸透地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの
- 二 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの
- 三 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの
 - イ 風致又は景観が優れていること
 - ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること

位置図

島名・福田坪地区

地区計画計画図



名称

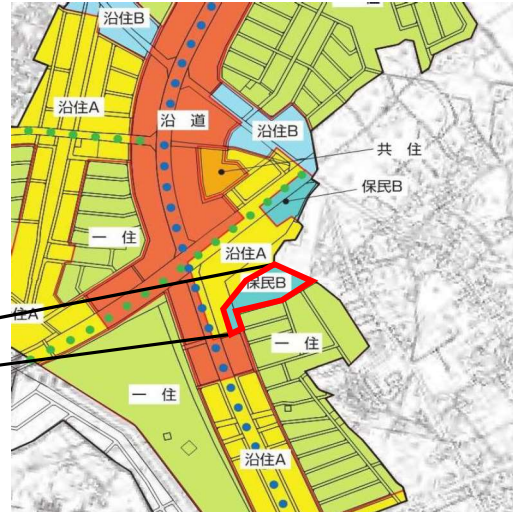
陣場G11特別緑地保全地区

位置

つくば市島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業G11街区

面積

約1.0ha



3

現在の都市計画制限

区域区分

市街化区域

用途地域

第一種住居地域

土地区画整理事業

島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業(事業中)

地区計画

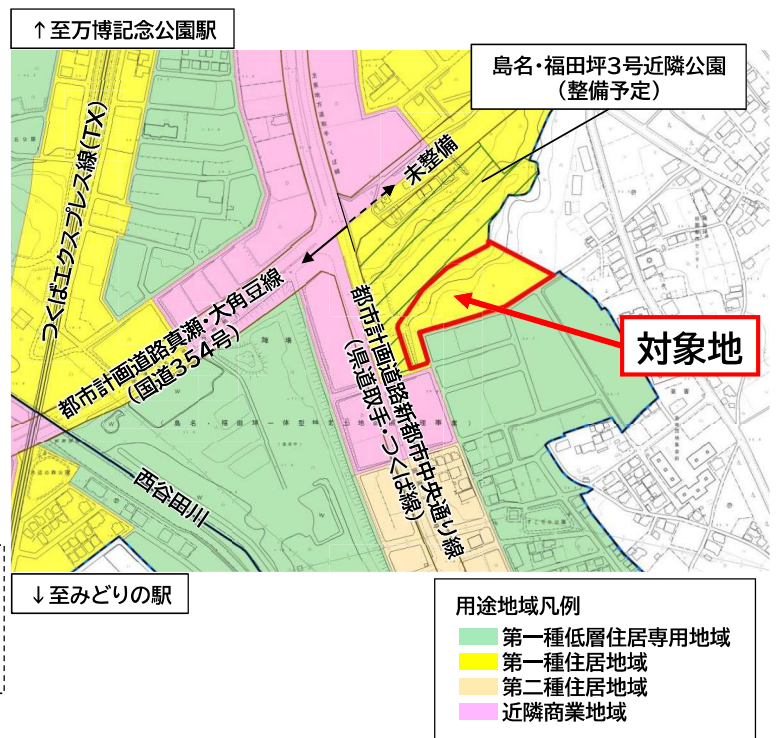
島名・福田坪地区地区計画
(地区区分:緑地保全型民有緑地B地区)

内容:原則、敷地に現存する樹林地、草地等の維持、保全を図る。緑地以外に土地利用する場合は、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。

建蔽率・容積率

建蔽率 40%※ 容積率 200%

※地区計画において制限強化(60%→40%)



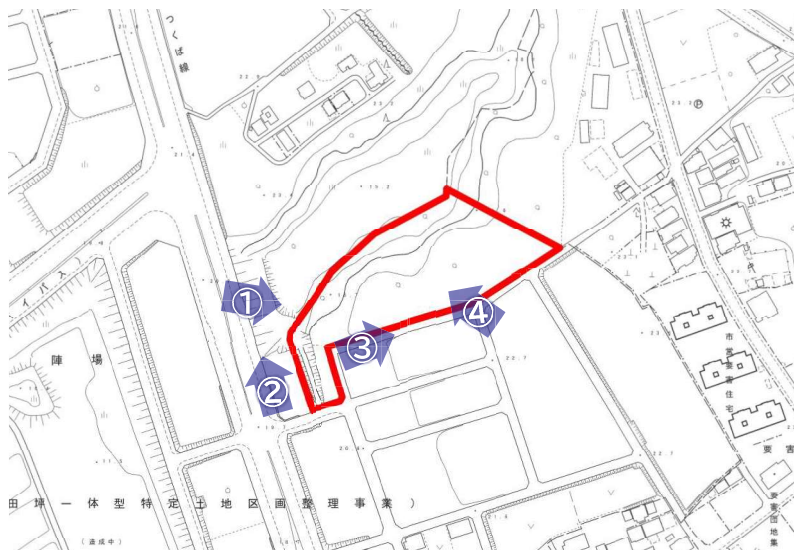
4

現況写真

①地区西側 新都市中央通りから



②地区西側 新都市中央通り



③地区南側 市道



④地区南側 市道から



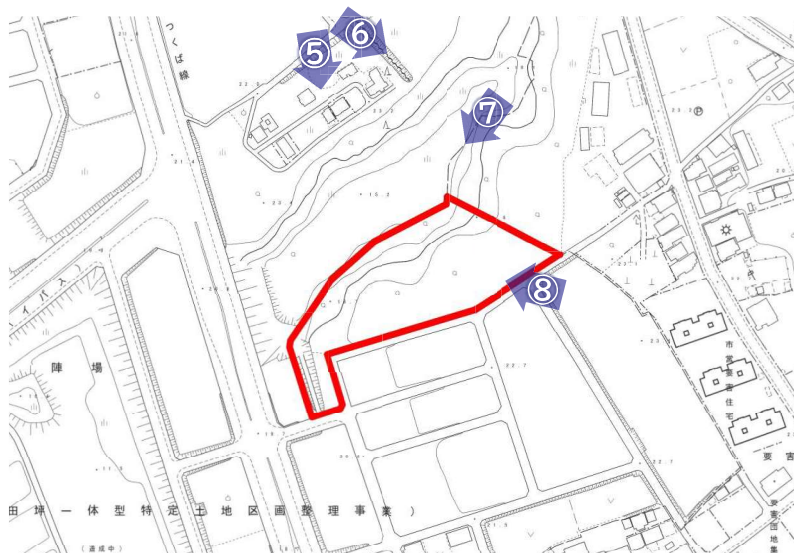
5

現況写真

⑤地区北側から



⑥地区北側から



⑦地区北東側から



⑧地区南側市道



6

決定の理由

◆つくば市都市計画マスタープランでの位置づけ

【TX沿線地区の方向性】…市街地内の緑豊かな街並みと地区周辺の緑あふれる田園風景や既存集落が調和した田園都市を目指す

【緑地の整備方針】…TX沿線地区内は緑被率30%以上を目指し、緑地を適切に配置・整備
…保全が必要な場所については、特別緑地保全地区等の法律に基づく保全方策の導入を検討

◆島名・福田坪地区地区計画での位置づけ(緑地保全型民有緑地B地区)

【土地利用の方針】…敷地内に現存する樹林地、草地等を保全し、良好な都市環境を保全して
いく緑地保全地区や市民緑地とするなど、地域の緑地資産の保全を図る

◆TX沿線開発前の貴重な樹林地が現存、多様な樹林景観

◆住民が接触する頻度が高い

◆公園に隣接し、公園整備後は、公園と一体となった優れた自然環境の形成が期待

TX沿線開発以前の姿を残す貴重な樹林地であり、宅地化が進行する島名・福田坪地区における市街地内の貴重な緑地を保全するため、特別緑地保全地区を決定する

決定スケジュール(予定)

時期		手続
令和6年	10月中旬～12月下旬	茨城県下協議
令和7年	1月8日、11日	説明会(8日:3名、11日:2名)
	2月3日～17日	公聴会の公述申出 ⇒ 申出者1名
	2月21日	公聴会 ⇒ 公述者1名
	2月25日～3月17日	茨城県事前協議
	4月14日～4月28日	案の縦覧・意見書提出 ⇒ 意見書の提出なし
	本日	つくば市都市計画審議会 付議
	7月中旬～7月下旬	茨城県本協議
	7月下旬	都市計画決定(告示)

つくばエクスプレス沿線開発地域等の 土地利用状況について

令和7年(2025年)7月7日

TX沿線開発地域の宅地化調査

目 的

土地区画整理事業区域について、宅地化面積を指標として調査し、事業の進捗状況や市街化の動向を把握する。

調 査 方 法

- ① 土地区画整理事業における土地利用計画に基づき、事業区画面積のうち、宅地利用される用地面積を算出
- ② 建築確認申請による敷地面積を基に宅地化面積を集計
- ③ 宅地化率＝
$$\frac{\text{②建築物の敷地面積(集計)}}{\text{①宅地系用地面積}} \times 100 (\%)$$

TX沿線の土地区画整理事業

沿線整備地区

全体 : 20地区

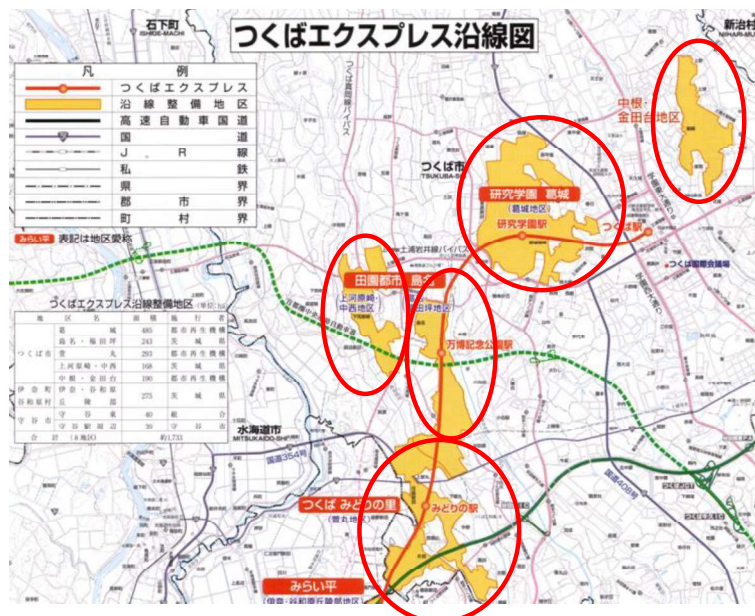
茨城県内 : 8地区

つくば市内 : 5地区

沿線開発の概要

鉄道の整備と沿線地域のまちづくりを一体的に進める、総合的かつ広域的な事業。平成11年に都市高速鉄道、市街化区域への編入、土地区画整理事業等の決定が行われた。

沿線5地区(萱丸、島名・福田坪、葛城、上河原崎・中西、中根・金田台)では各地区の特性を活かしたまちづくりを進めている。

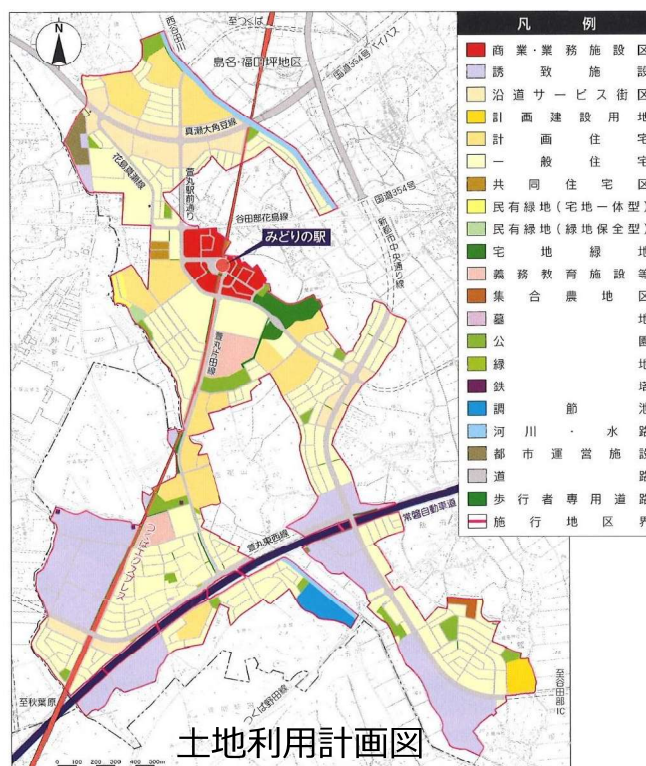


萱丸地区 KAYAMARU

事業名	萱丸一体型 特定土地区画整理事業
事業認可	H13.3.5
施行期間	H12(2000)～H30(2018)
事業者	UR都市機構
面積	292.7ha
計画人口	21,000人
整備方針	新市街地と周辺地域の共生、 融和を図るモデル的な拠点 形成。 交流機能の整備・誘導。

平成28年(2016)5月に換地処分
【新町名】

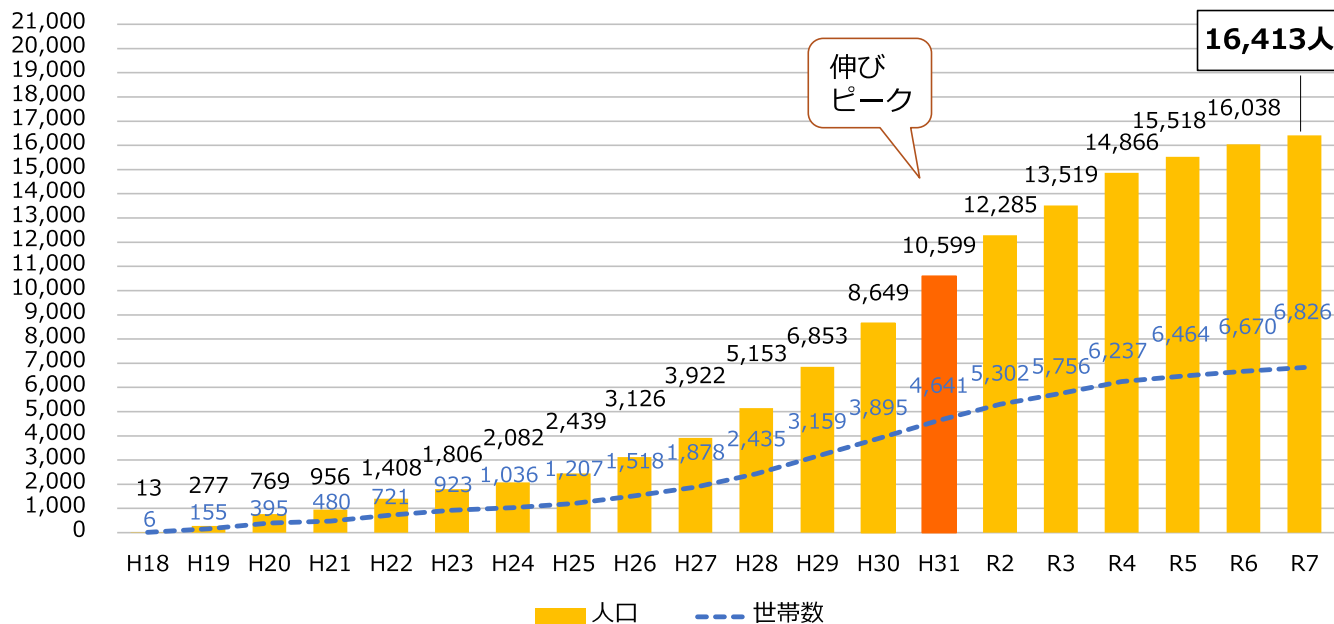
みどりの一丁目、みどりの二丁目、
みどりの中央、みどりの東、みどりの南



萱丸地区 KAYAMARU

(人)

人口推移(計画人口21,000人)



■人口と世帯数（住民基本台帳、令和7年4月1日時点）

16,413人（計画人口の**78.2%**）、**6,826世帯**（**2.40人／世帯**）

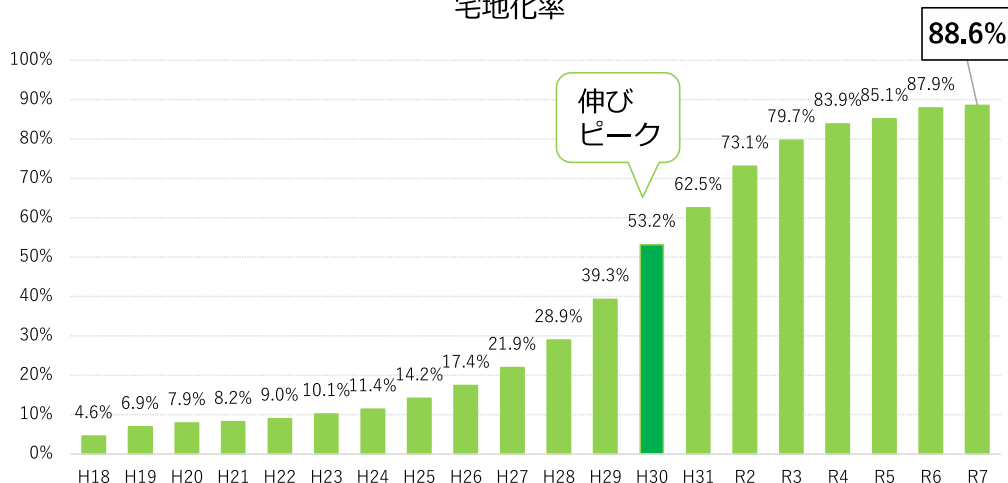
※1年間で375人増

萱丸地区 KAYAMARU

土地利用	面積(㎡)
道路	538,000
公園・緑地	92,000
河川・水路	81,000
宅地緑地(トンボ池)	38,000
民有緑地	15,000
鉄道	38,000
その他	24,000
一般住宅	990,000
計画住宅	316,000
共同住宅	8,000
商業・業務施設	69,000
沿道サービス	157,000
誘致施設	461,000
計画建設用地	24,000
教育施設	70,000
その他(集合農地区)	8,000
宅地系 小計	2,103,000
合計	2,927,000

※端数処理（四捨五入）のため合計は一致していません。

宅地化率

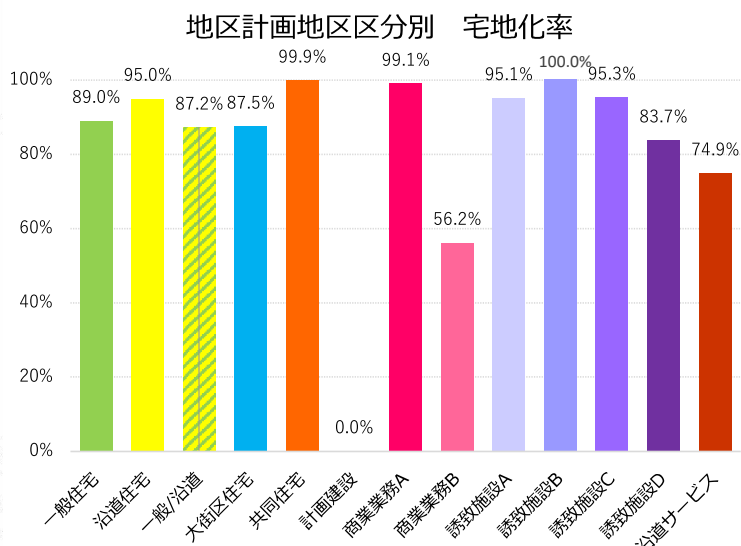
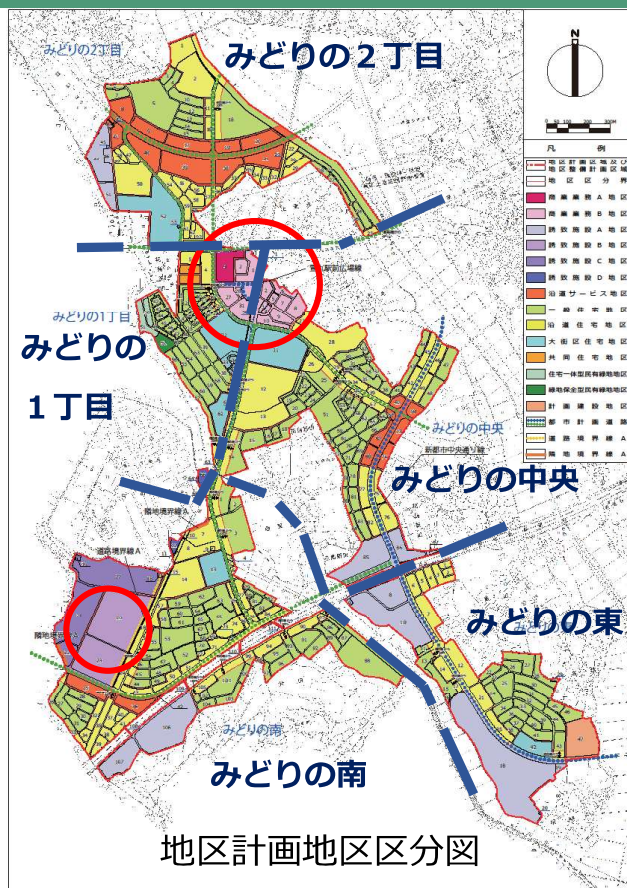


■宅地化率（令和7年4月1日時点）

宅地化率(%) = $\frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

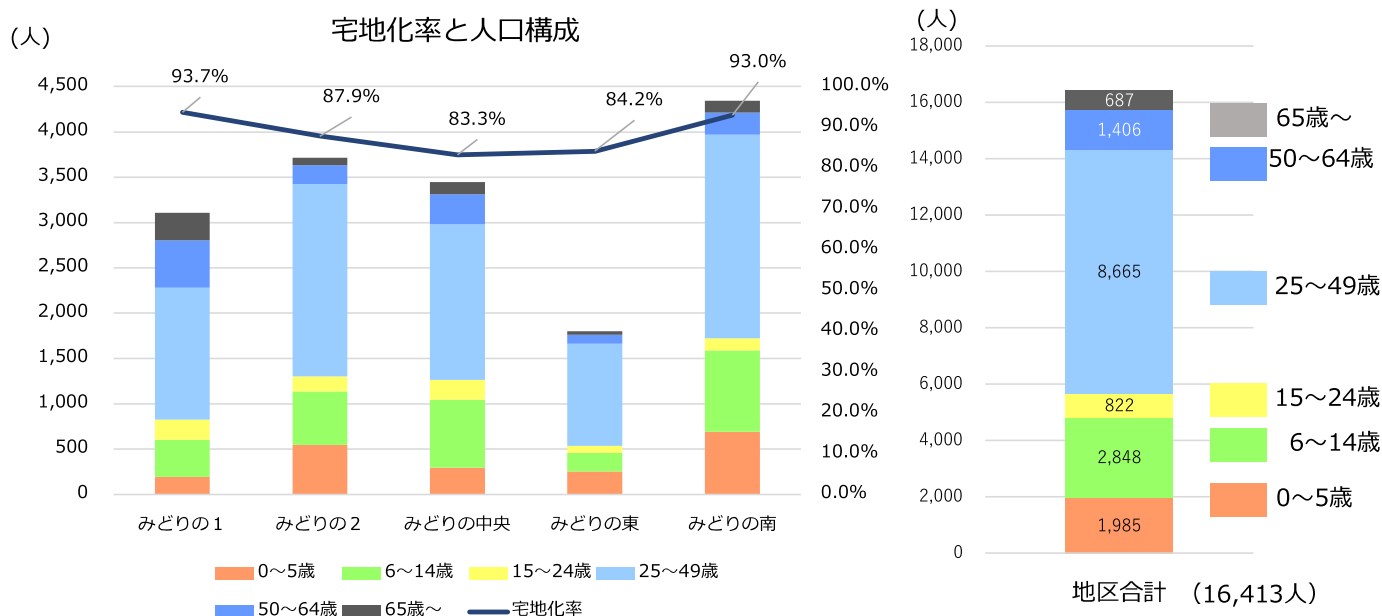
地区内宅地化率 = $\frac{186.3 \text{ ha}}{210.3 \text{ ha}} \times 100 = 88.6\%$

萱丸地区 KAYAMARU



■ 宅地化率（令和7年4月1日時点）
住宅系の宅地化率の多くが80%を超えた。
誘致施設系の中でも誘致施設B地区では、宅地化が完了した。
駅東側の商業業務B地区、大街区の多い沿道サービス地区でやや低い傾向となっている。

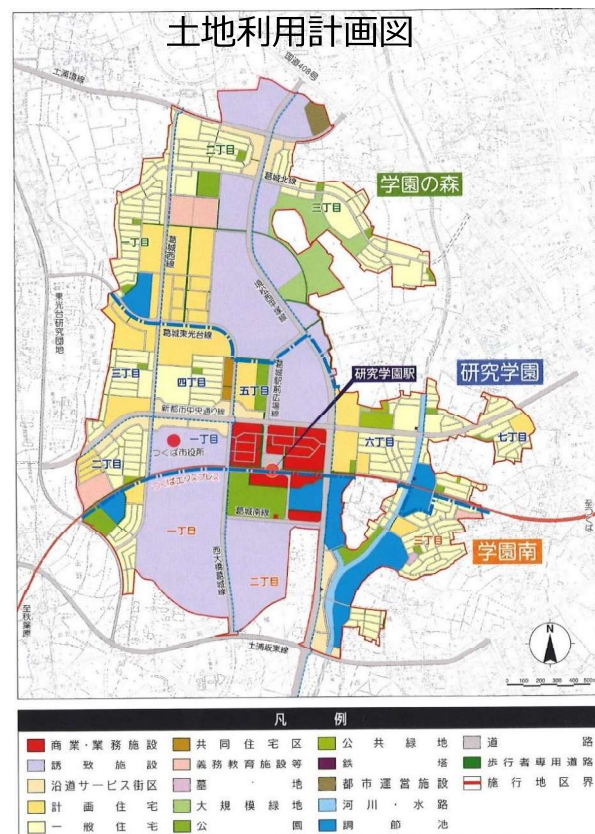
萱丸地区 KAYAMARU



■ 地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和7年4月1日時点）
子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25~49才）が52.8%、こども世代（0~14才の合計）が29.4%となっている。高齢化率は4.2%。
みどりの1丁目はやや中高年層が多い傾向にある。

葛城地区 KATSURAGI

事業名	葛城一体型 特定土地地区画整理事業
事業認可	H13.3.26
施行期間	H12(2000)～H30(2018)
事業者	UR都市機構
面積	484.7ha
計画人口	25,000人
整備方針	研究学園中心地区を補完する 高次な都市機能の整備誘導、 新しい田園都市型ライフ スタイル提供の場。



平成26年(2014)6月に換地処分。

【新町名】

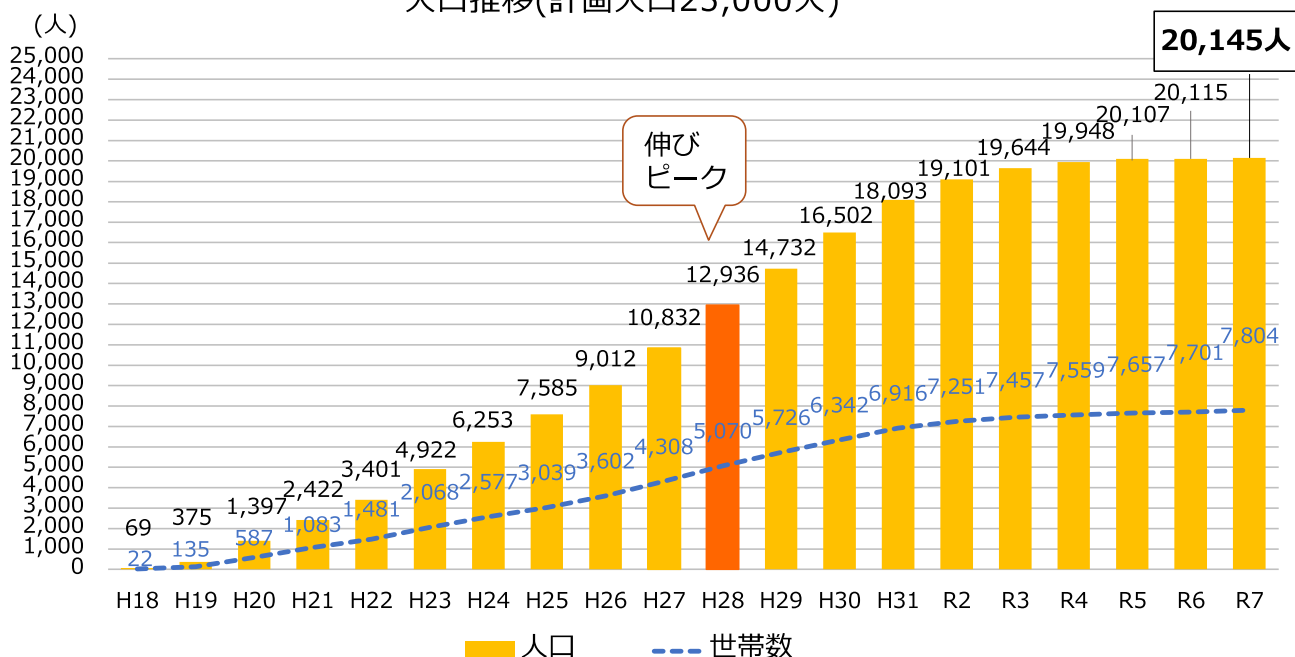
学園の森一丁目～三丁目、

研究学園一丁目～七丁目、

学園南一丁目～三丁目

葛城地区 KATSURAGI

人口推移(計画人口25,000人)



■人口と世帯数（住民基本台帳、令和7年4月1日時点）

20,145人（計画人口の**80.6%**）、**7,804世帯**（**2.58人／世帯**）

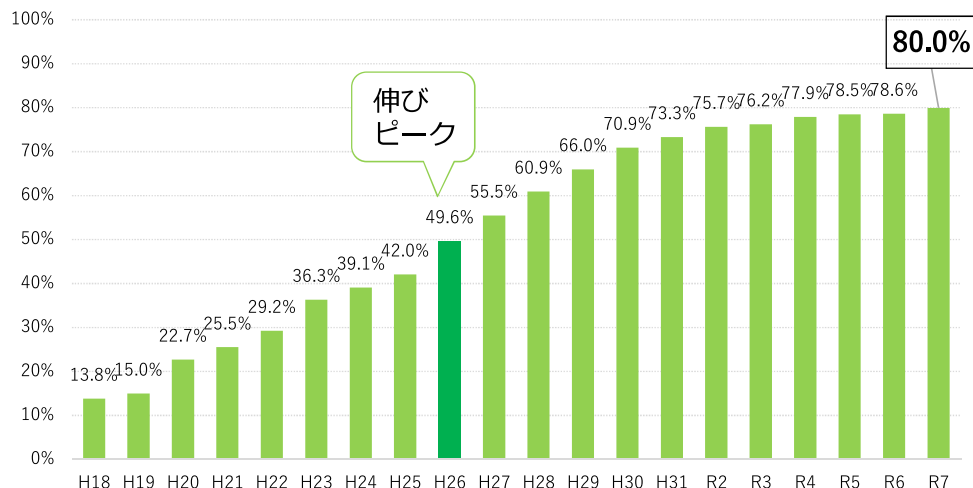
※1年間で**30人**増

葛城地区 KATSURAGI

土地利用	面積(㎡)
道路	772,000
公園・緑地	204,000
河川・水路	310,000
大規模緑地	141,000
民有緑地	2,000
鉄道	21,000
その他	26,000
一般住宅	1,044,000
計画住宅	522,000
共同住宅	13,000
商業・業務施設	145,000
沿道サービス	161,000
誘致施設	1,402,000
教育施設	83,000
宅地系 小計	3,370,000
合計	4,847,000

※端数処理(四捨五入)のため合計は一致していません。

宅地化率

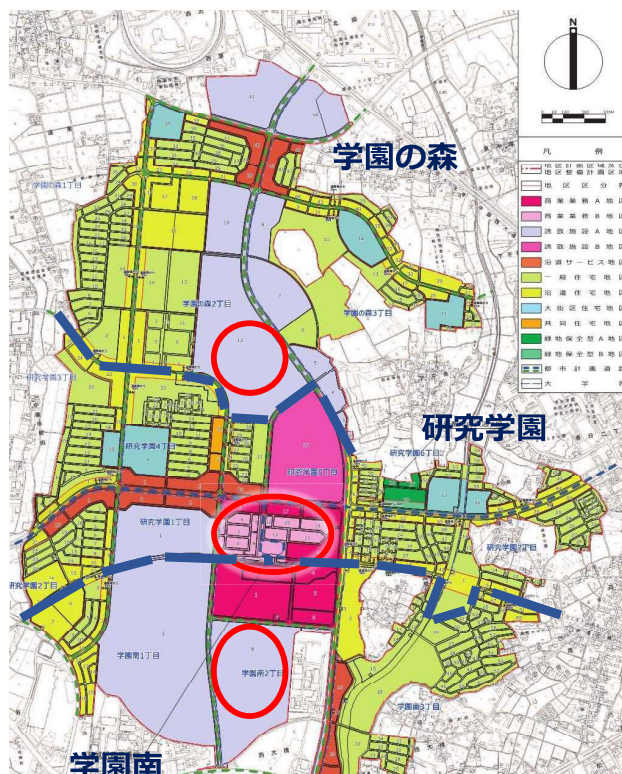


■宅地化率 (令和7年4月1日時点)

$$\text{宅地化率 (\%)} = \frac{\text{建築物の敷地面積 (申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$$

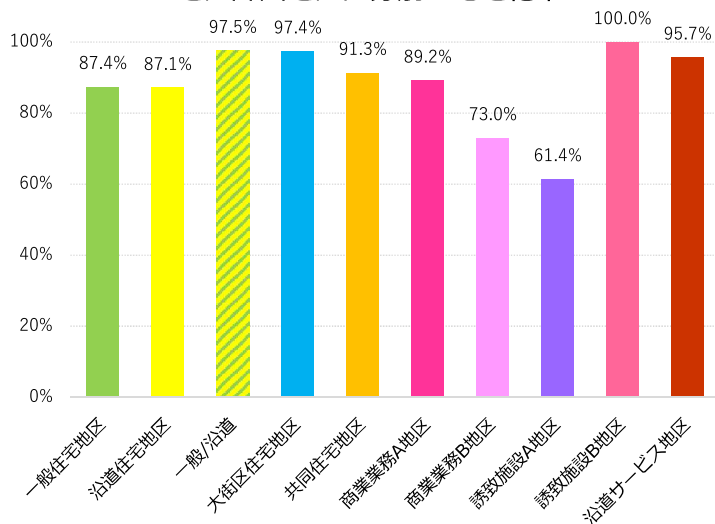
$$\text{地区内宅地化率} = \frac{269.6 \text{ ha}}{337.0 \text{ ha}} \times 100 = 80.0\%$$

葛城地区 KATSURAGI



地区計画地区区分図

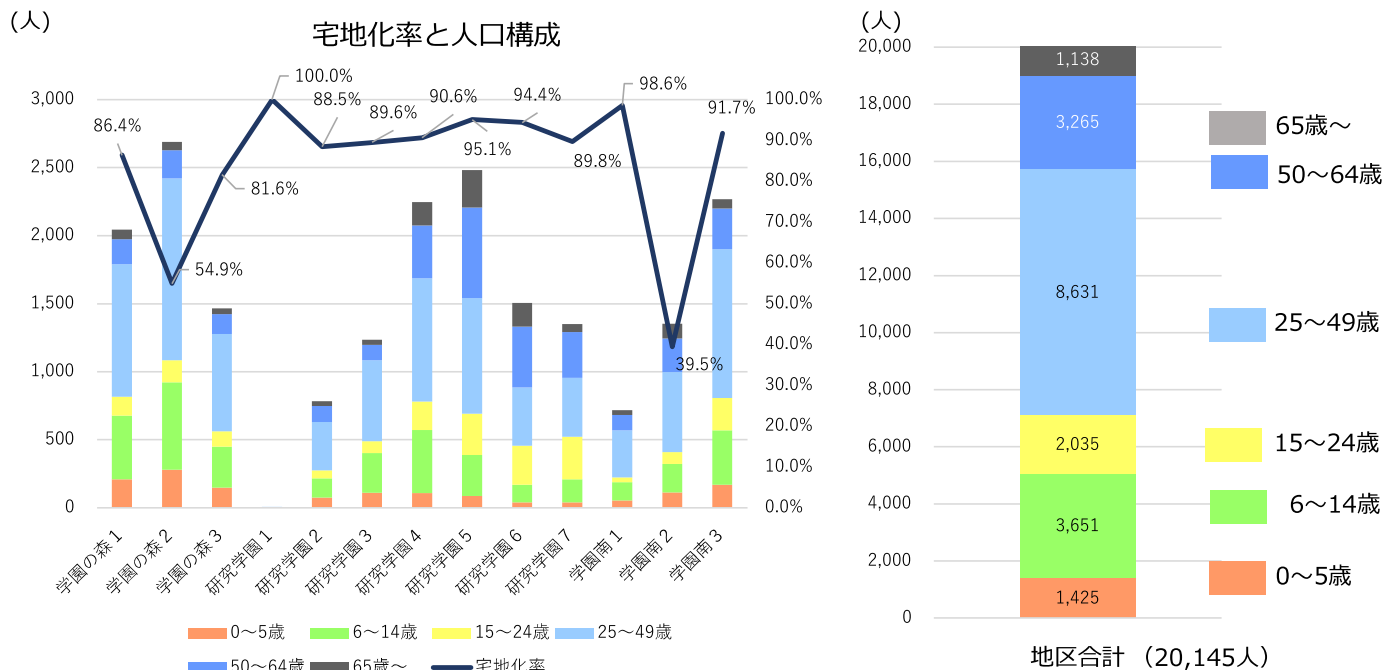
地区計画地区区分別 宅地化率



■宅地化率 (令和7年4月1日時点)

住宅系の宅地化率が全て85%を超えている。
誘致施設A地区は依然として宅地化率が低く留まっている。商業業務B地区では、駐車場として利用され、建築物の敷地となっていないケースが散見される。

葛城地区 KATSURAGI



■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和7年4月1日時点）
 学園の森2丁目及び学園南2丁目においては誘致系の未利用地があるため宅地化率が低い。
 子育て世代が大きな割合を占めており、親世代（25～49才）が42.8%、こども世代（0～14才の合計）が25.2%となっている。
 地区全体の高齢化率は5.6%と低い。駅付近の研究学園4・5・6丁目はやや年齢層が高め。

中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI

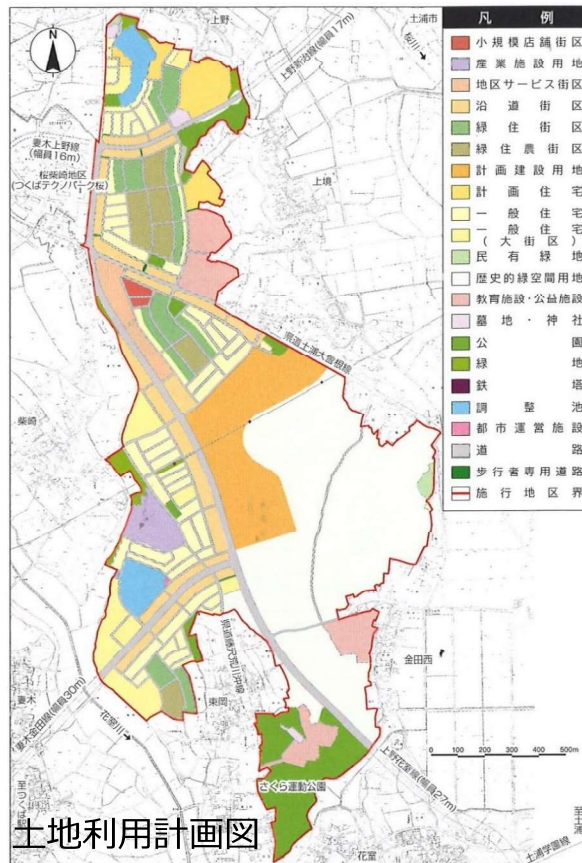
事業名	中根・金田台 特定土地区画整理事業
事業認可	H16.5.18
施行期間	H16(2004)～R5(2023)
事業者	UR都市機構
面積	189.9ha
計画人口	8,000人
整備方針	新しい田園都市型ライフスタイル提供の場。 国指定史跡金田官衙遺跡の 保全・活用。

平成30年(2018)11月に換地処分。

現在は清算期間に入っている。

【新町名】

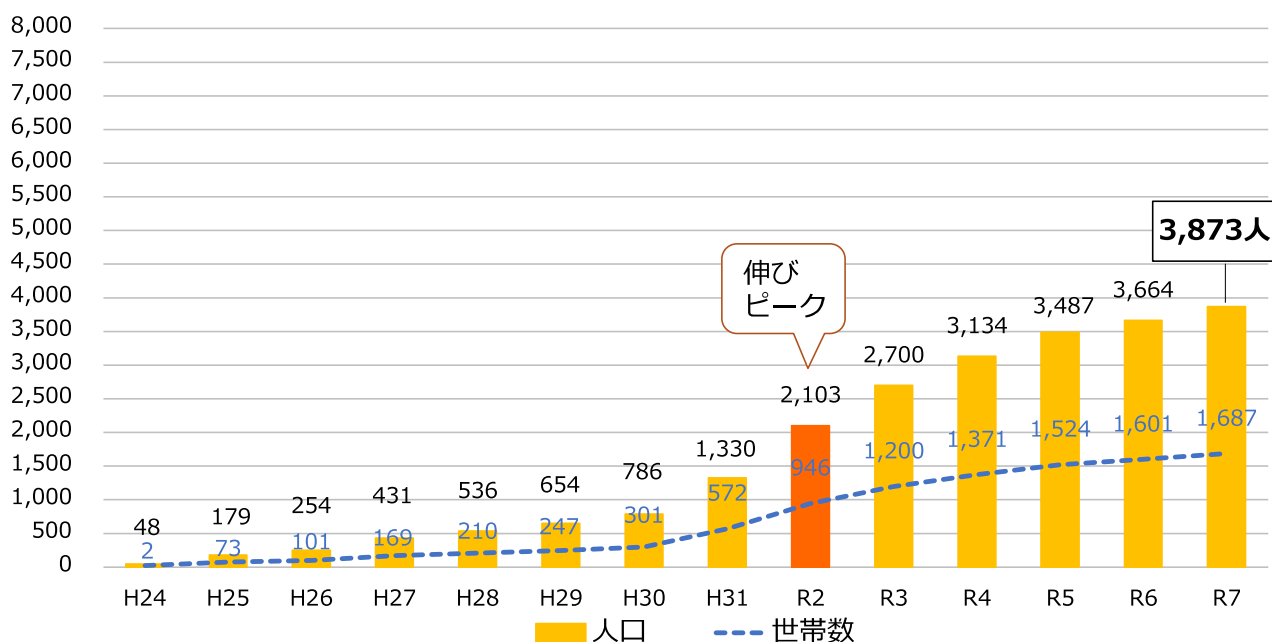
春風台、流星台、さくらの森



中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI

(人)

人口推移(計画人口8,000人)



■人口と世帯数（住民基本台帳、令和7年4月1日時点）

3,873人（計画人口の**48.4%**）、**1,687**世帯（**2.30**人／世帯）

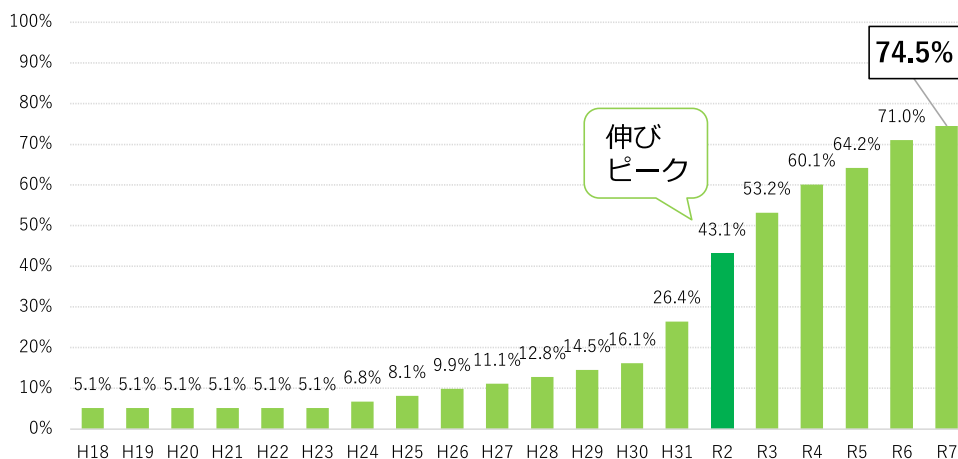
※1年間で**209**人増

中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI

宅地化率

土地利用	面積(㎡)
道路	242,000
公園・緑地	158,000
調整池	48,000
民有緑地	7,000
歴史的緑空間用地	521,000
その他	8,000
緑住街区	80,000
緑住農街区	62,000
一般住宅	260,000
計画住宅	59,000
地区サービス街区	30,000
沿道街区	129,000
小規模店舗街区	7,000
計画建設用地	167,000
産業施設用地	30,000
教育施設用地	69,000
公共公益施設用地	22,000
宅地系 小計	915,000
合計	1,899,000

※端数処理（四捨五入）のため合計は一致していません。

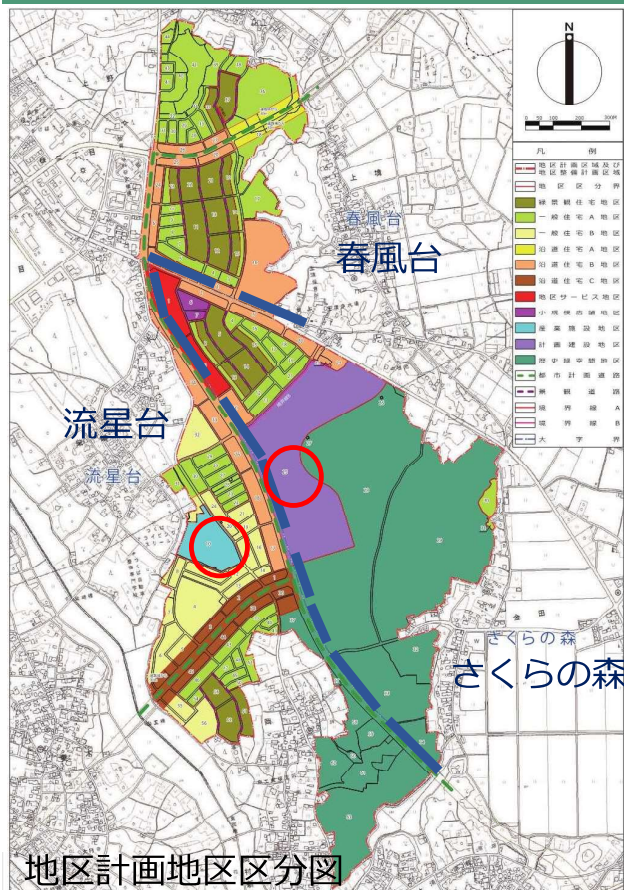


■宅地化率（令和7年4月1日時点）

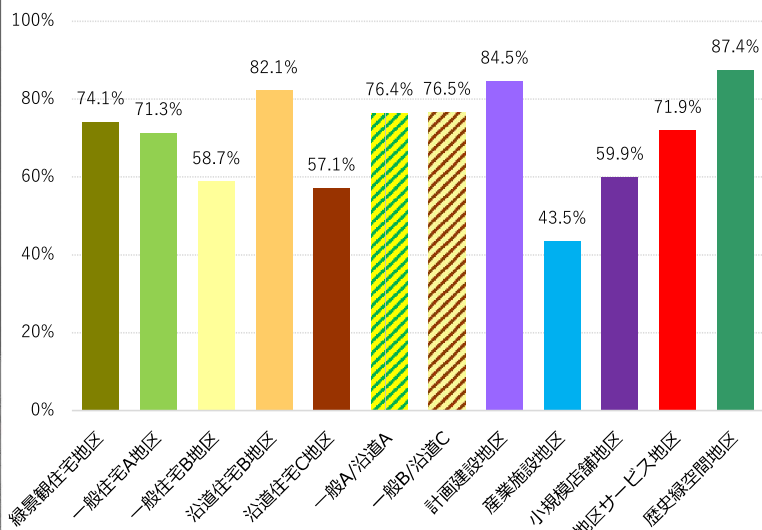
宅地化率(%) = $\frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

地区内宅地化率 = $\frac{68.2 \text{ ha}}{91.5 \text{ ha}} \times 100 = \mathbf{74.5\%}$

中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI



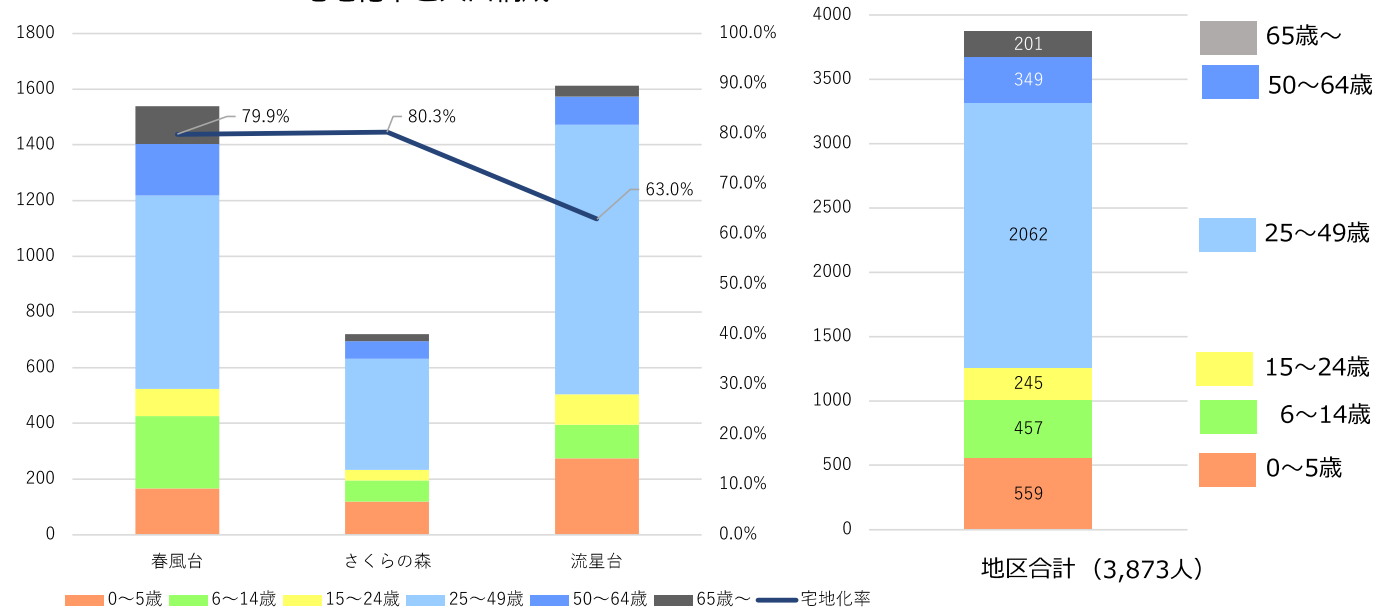
地区計画地区区分別 宅地化率



■ 宅地化率（令和 7 年 4 月 1 日時点）
産業施設地区、小規模店舗地区で上昇が大きい。
歴史緑空間の宅地化率が高いのは、大部分が存置（中学校等）のため。

中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI

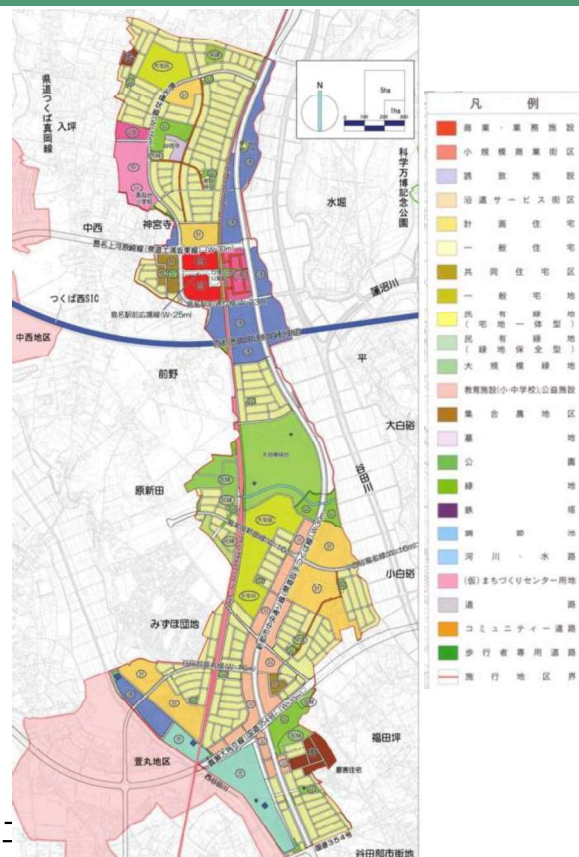
宅地化率と人口構成



■ 地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和 7 年 4 月 1 日時点）
子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25～49才）が53.2%、こども世代（0～14才の合計）が26.2%となっている。高齢化率は5.2%。
来年度には小学校が開校予定であり、今後も人口増が見込まれる。

島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO

事業名	島名・福田坪一体型 特定土地区画整理事業
事業認可	H13.2.28
施行期間	H12(2000)～R14(2032)
事業者	茨城県
面積	242.9ha
計画人口	15,000人
整備方針	職住近接型で自然環境をい かした良好な住宅の供給、 研究教育機能の誘導。



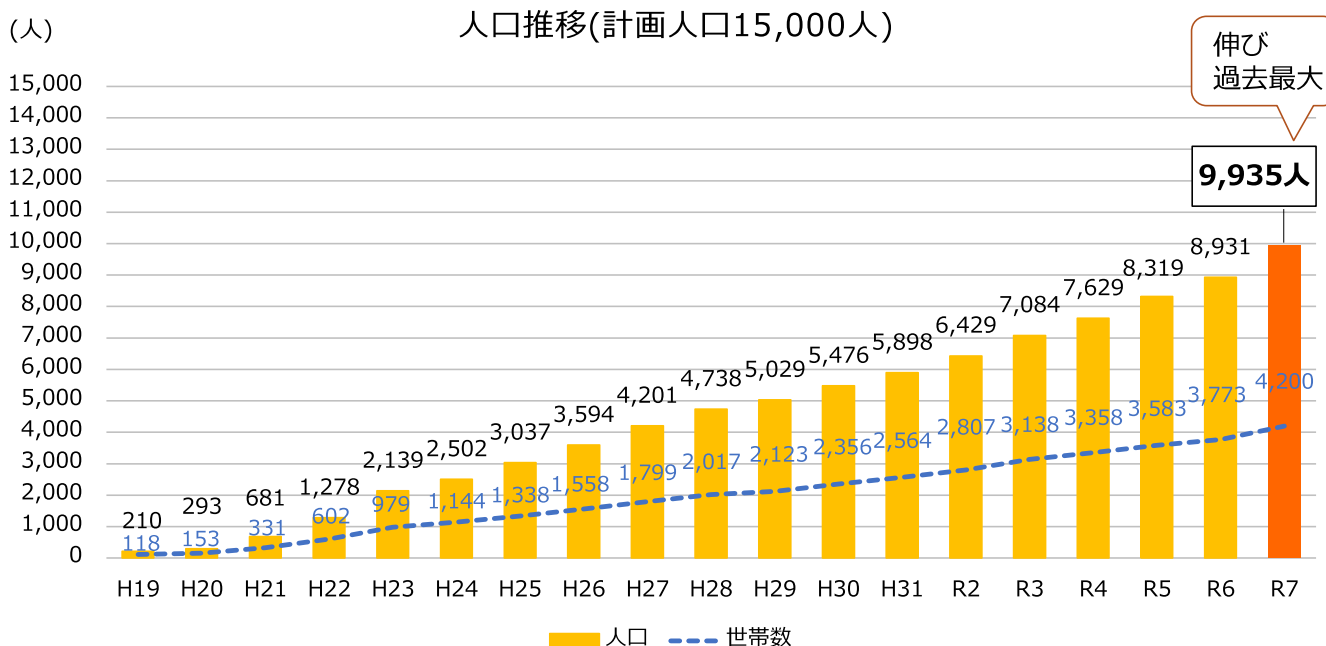
土地利用計画図

令和9年度（2027年度）に本換地予定。

【予定町名】

香取台、諏訪、陣場

島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO



■ 人口と世帯数（住民基本台帳、令和7年4月1日時点）

9,935人（計画人口の**66.2%**）、**4,200世帯**（**2.37人／世帯**）

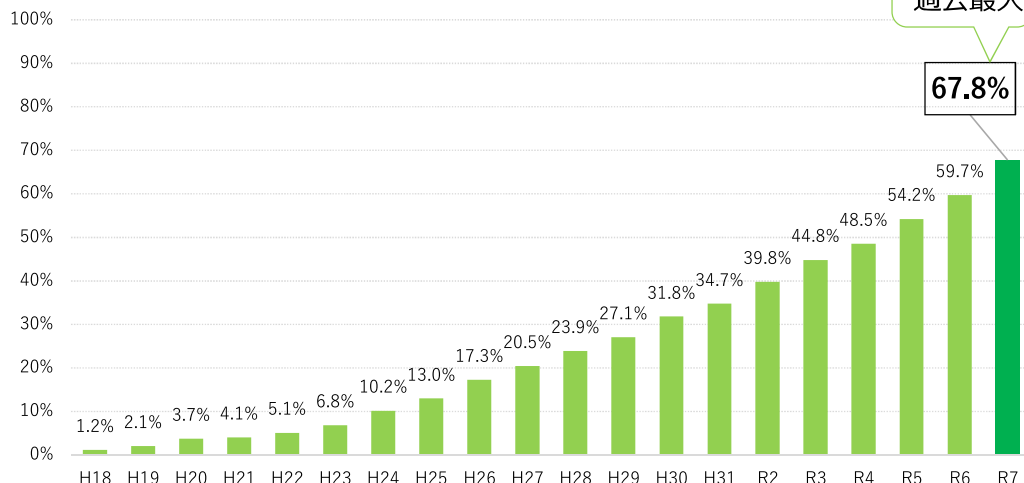
※ 1年間で**1,004人**増

島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO

土地利用	面積(㎡)
道路	561,000
公園	83,000
緑地	6,000
河川・調整池	102,000
鉄道施設区	53,000
圏央道	8,000
民有緑地街区(緑地保全型)	45,000
大規模緑地	139,000
その他	10,000
一般住宅	630,000
早期建設街区	9,000
一般宅地の大街区対応	126,000
計画住宅用地	196,000
共同住宅区	22,000
商業業務施設用地	36,000
小規模商業街区	22,000
沿道サービス街区	108,000
教育施設	48,000
公益施設	11,000
誘致施設用地	171,000
民有緑地街区(宅地一体型)	17,000
集合農地区	28,000
宅地系 小計	1,424,000
合計	2,429,000

※端数処理(四捨五入)のため合計は一致していません。

宅地化率



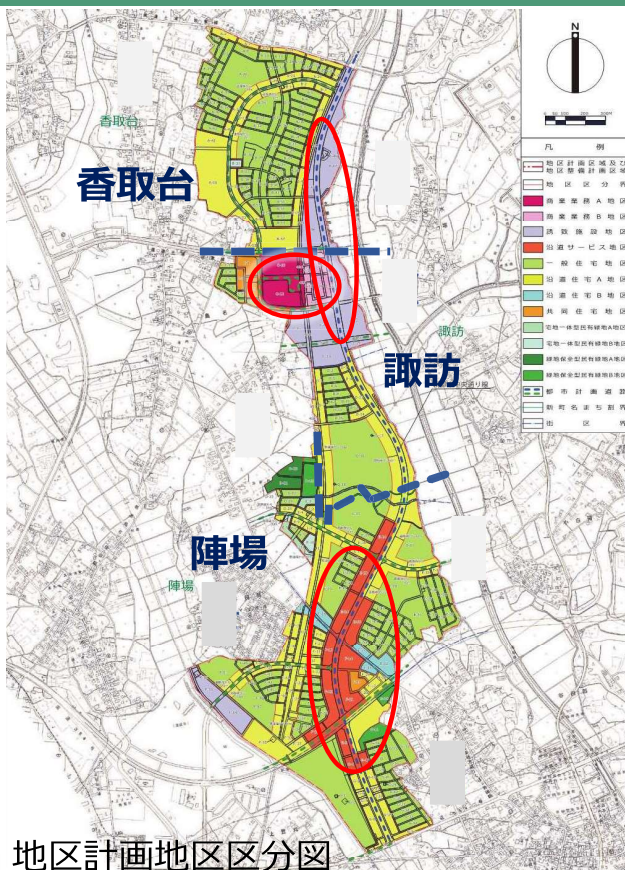
伸び
過去最大

■宅地化率(令和7年4月1日時点)

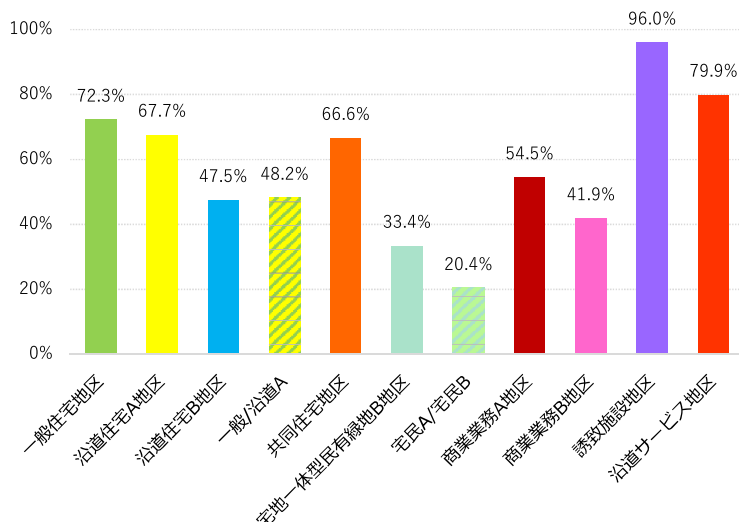
$$\text{宅地化率}(\%) = \frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$$

$$\text{地区内宅地化率} = \frac{96.5 \text{ ha}}{142.4 \text{ ha}} \times 100 = 67.8\%$$

島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO



地区計画地区区分別 宅地化率

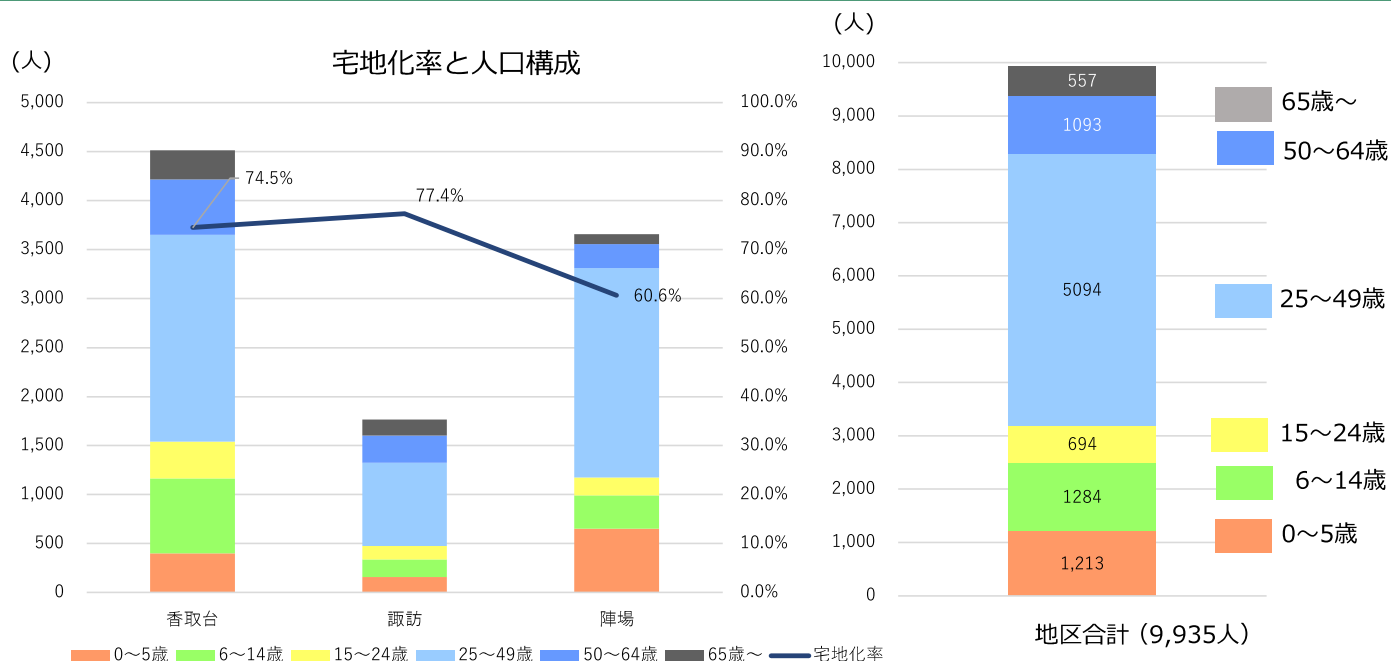


■宅地化率(令和7年4月1日時点)

住宅系とともに、新都市中央通り線沿いの誘致施設地区や沿道サービス地区が順調に伸びている。

地区計画地区区分図

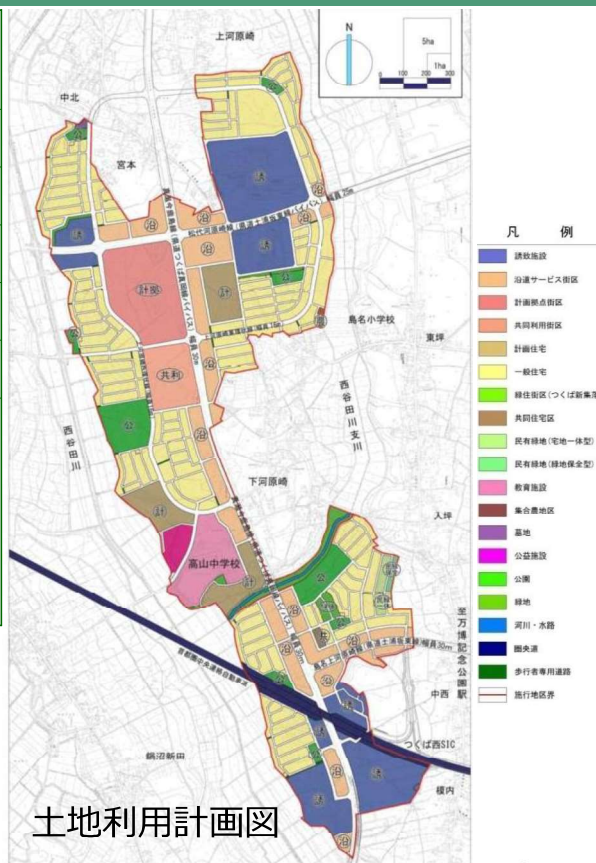
島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO



■ 地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和7年4月1日時点）
 子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25～49才）が51.3%、こども世代（0～14才の合計）が25.1%となっている。高齢化率は5.6%。
 諏訪は住宅系の土地利用が少ないため、宅地化率は高いが人口は少ない。

上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI

事業名	上河原崎・中西 特定土地地区画整理事業
事業認可	H13.2.28
施行期間	H12(2000)～R14(2032)
事業者	茨城県
面積	168.2ha
計画人口	11,000人
整備方針	広域的な幹線道路が交差している地区特性を活かした沿道利用型のサービス産業の誘致。田園風景と調和した住宅地の形成。

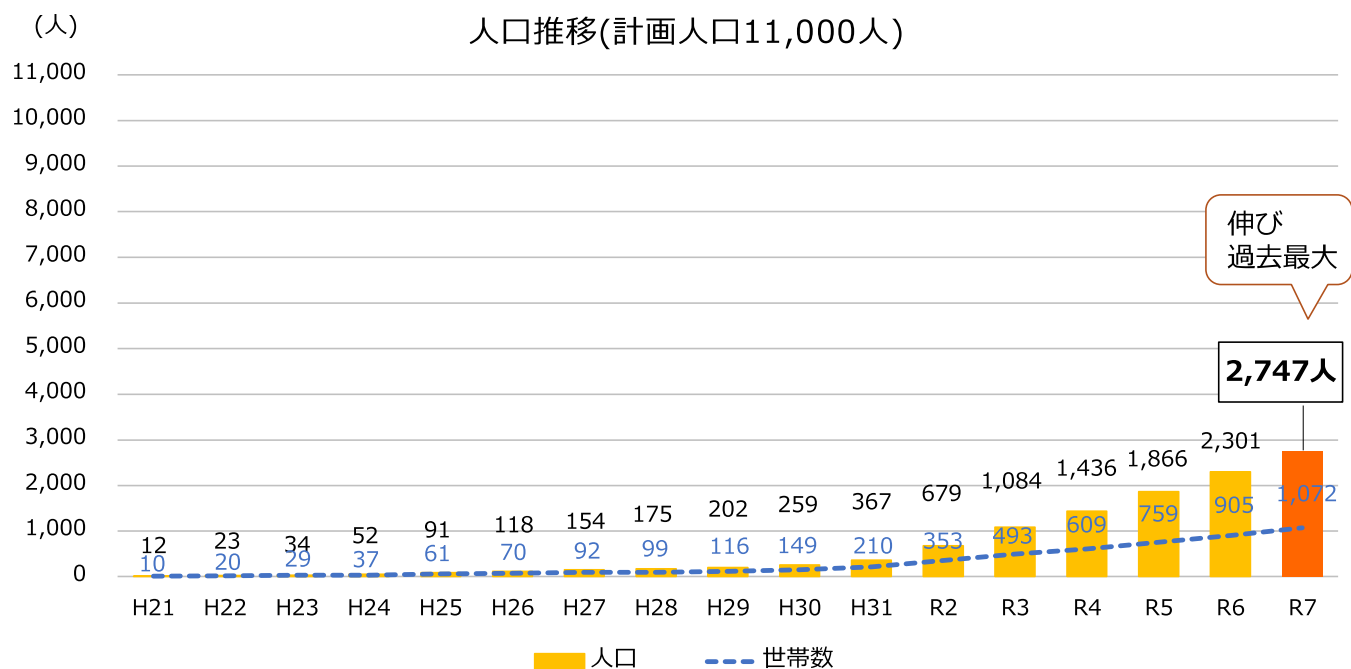


令和9年度（2027年度）に本換地予定。

【予定町名】

かみかわ、高山、万博公園西

上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI



■人口と世帯数（住民基本台帳、令和7年4月1日時点）

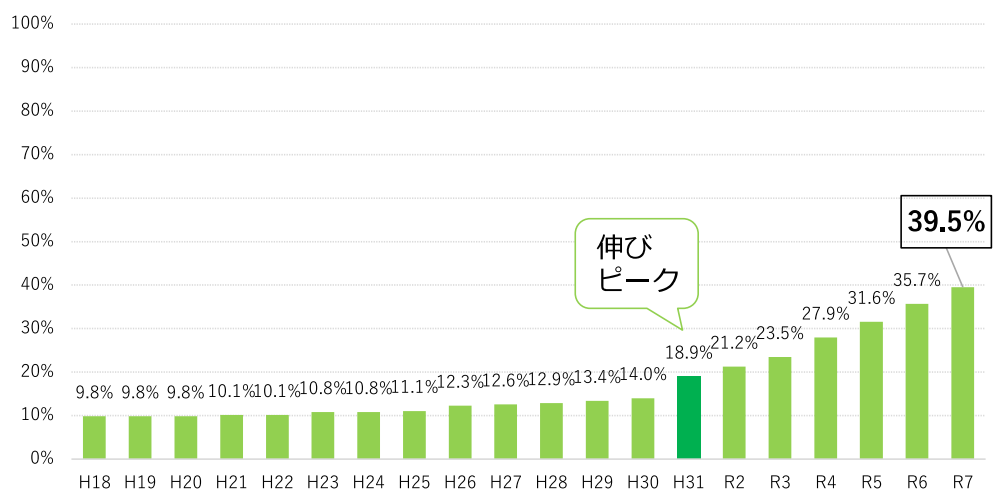
2,747人（計画人口の**25.0%**）、**1,072世帯**（**2.56人／世帯**）

※1年間で**446人**増

上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI

宅地化率

土地利用	面積(㎡)
道路	351,000
公園	71,000
緑地	23,000
河川・調整池	6,000
圏央道	30,000
民有緑地(緑地保全型)	3,000
その他	15,000
一般住宅	472,000
計画住宅	73,000
共同住宅	2,000
民有緑地(宅地一体型)	8,000
緑住街区	6,000
沿道サービス街区	184,000
誘致施設用地	256,000
計画拠点街区	89,000
共同利用街区	41,000
教育施設	51,000
集合農地区	1,000
宅地系 小計	1,183,000
合計	1,682,000

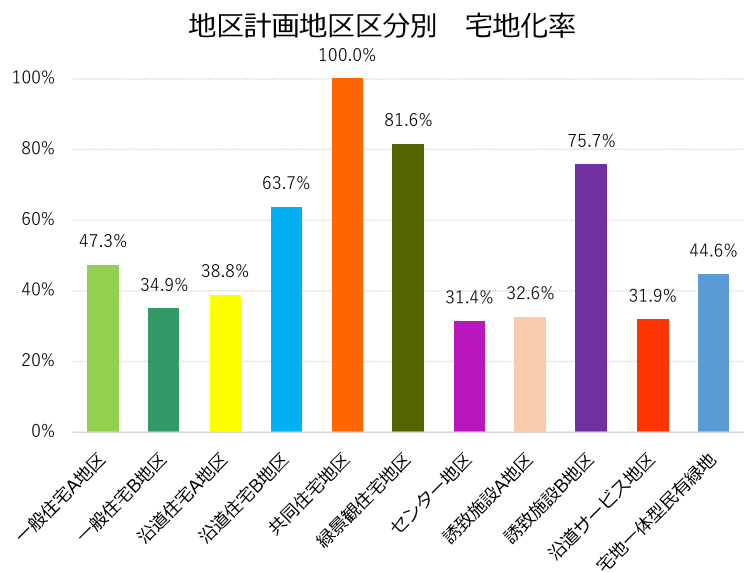
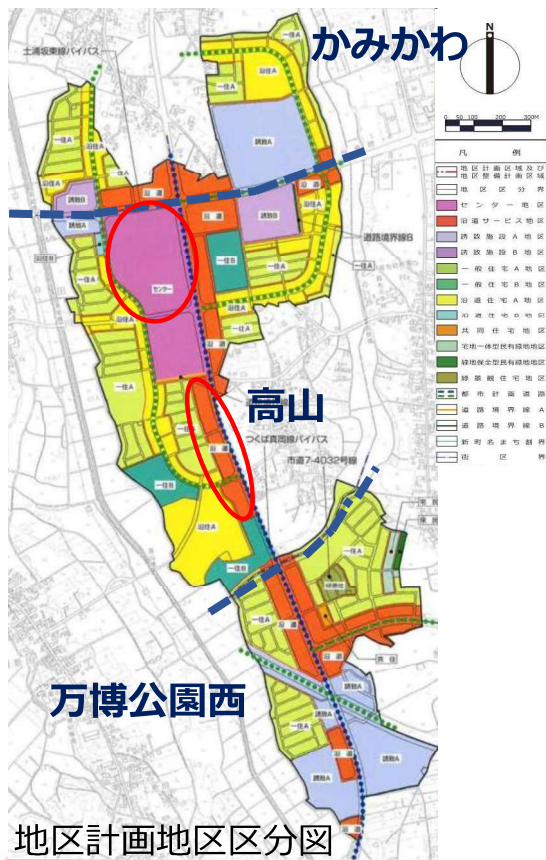


■宅地化率（令和7年4月1日時点）

宅地化率(%) = $\frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

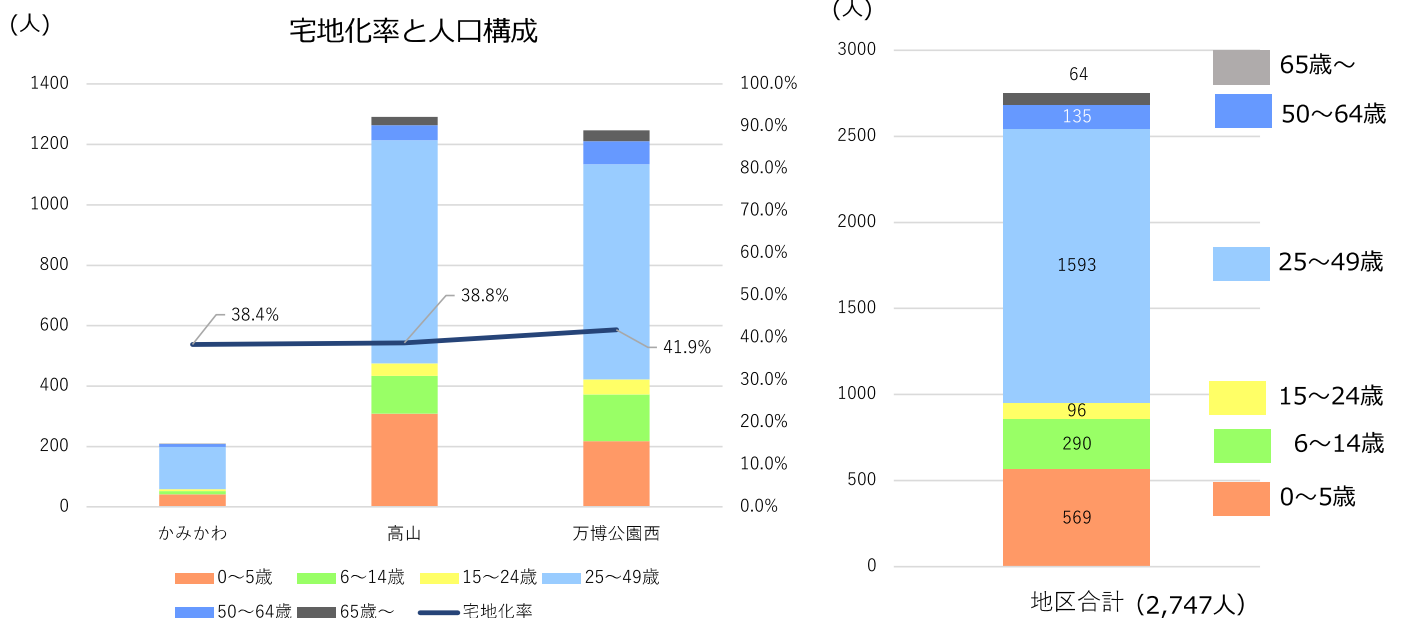
地区内宅地化率 = $\frac{46.7\text{ha}}{118.3\text{ha}} \times 100 = 39.5\%$

上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI



■宅地化率（令和7年4月1日時点）
今後センター地区や沿道サービス地区の利用が増加していくことで住宅系の宅地化率も増加していくことが見込まれる。

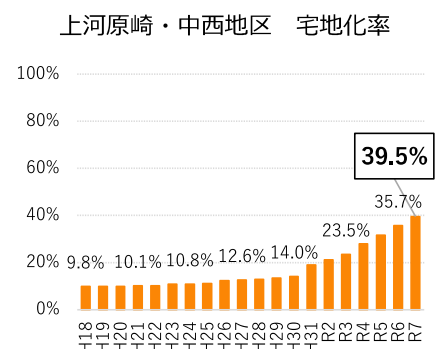
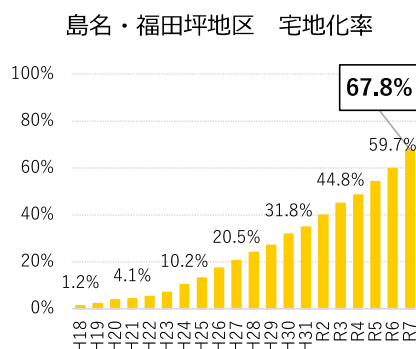
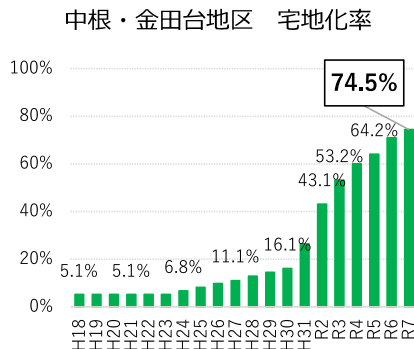
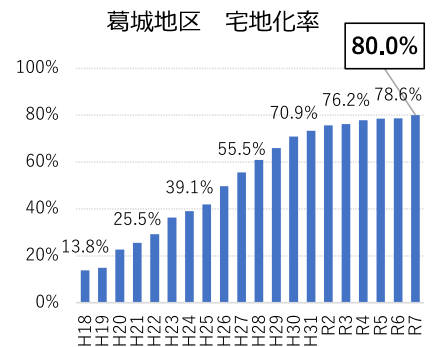
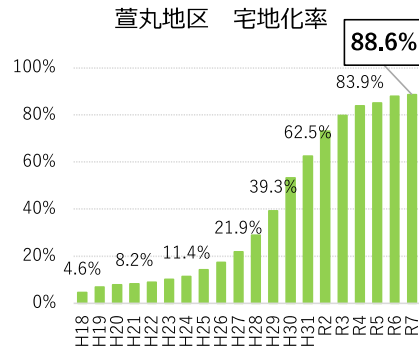
上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI



■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和7年4月1日時点）
子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25～49才）が58.0%、こども世代（0～14才の合計）が31.3%となっている。高齢化率は2.3%。
かみかわは住宅系の土地利用の割合が比較的小さいため、人口が少ない。

まとめ（各地区宅地化率）

R7.4.1時点	萱丸	葛城	中根・金田台	島名・福田坪	上河原崎・中西
宅地化面積 (ha)	186.3	269.6	68.2	96.5	46.7
宅地用地面積 (ha)	210.3	337.0	91.5	142.4	118.3
宅地化率 (%)	88.6	80.0	74.5	67.8	39.5



まとめ（人口の構成と割合 R7.4.1時点）

	年齢	全市	沿線 5地区 計	萱丸	葛城	中根・ 金田台	島名・ 福田坪	上河原崎 ・中西
人口 (人)	0～5	14,709	5,751	1,985	1,425	559	1,213	569
	6～14	24,827	8,530	2,848	3,651	457	1,284	290
	15～24	28,484	3,892	822	2,035	245	694	96
	25～49	92,636	26,045	8,665	8,631	2,062	5,094	1,593
	50～64	48,261	6,248	1,406	3,265	349	1,093	135
	65～	50,034	2,647	687	1,138	201	557	64
	合計	258,951	53,113	16,413	20,145	3,873	9,935	2,747
T X沿線計画人口			80,000	21,000	25,000	8,000	15,000	11,000
T X沿線住基人口／計画人口			66.4%	78.2%	80.6%	48.4%	66.2%	25.0%
人口 構成	0～5	5.7%	10.8%	12.1%	7.1%	14.4%	12.2%	20.7%
	6～14	9.6%	16.1%	17.4%	18.1%	11.8%	12.9%	10.6%
	15～24	11.0%	7.3%	5.0%	10.1%	6.3%	7.0%	3.5%
	25～49	35.8%	49.0%	52.8%	42.8%	53.2%	51.3%	58.0%
	50～64	18.6%	11.8%	8.6%	16.2%	9.0%	11.0%	4.9%
	65～	19.3%	5.0%	4.2%	5.6%	5.2%	5.6%	2.3%

まとめ（人口増加傾向 H18.4.1~R7.4.1）

全市、市街化区域、沿線5地区の人口推移

