つくば市
万博記念公園駅

島名（しまな）・福田坪（ふくだつぼ）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）

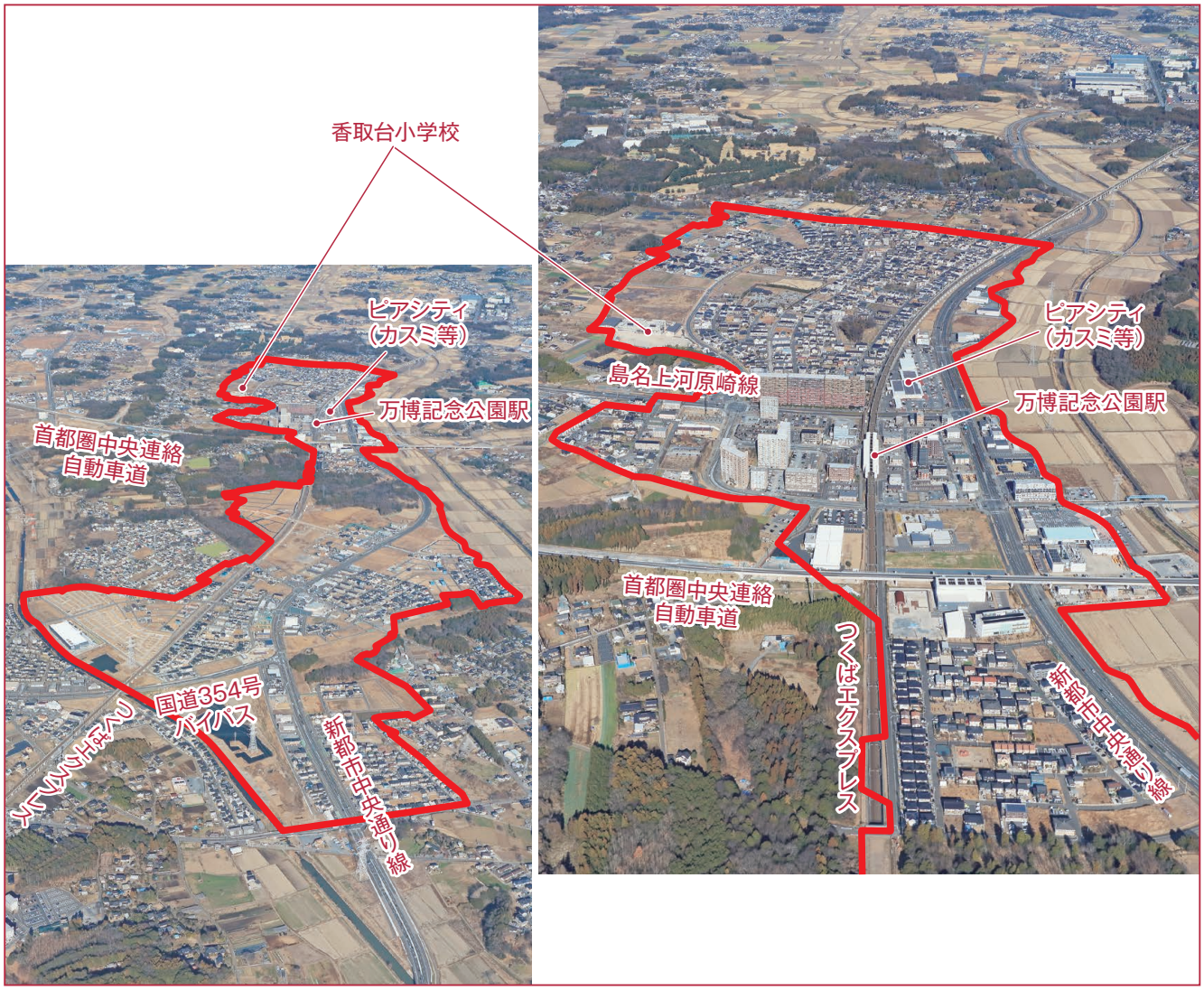
道路
常磐自動車道　谷田部ICから約6km
首都圏中央連絡自動車道
つくば中央ICから約3km

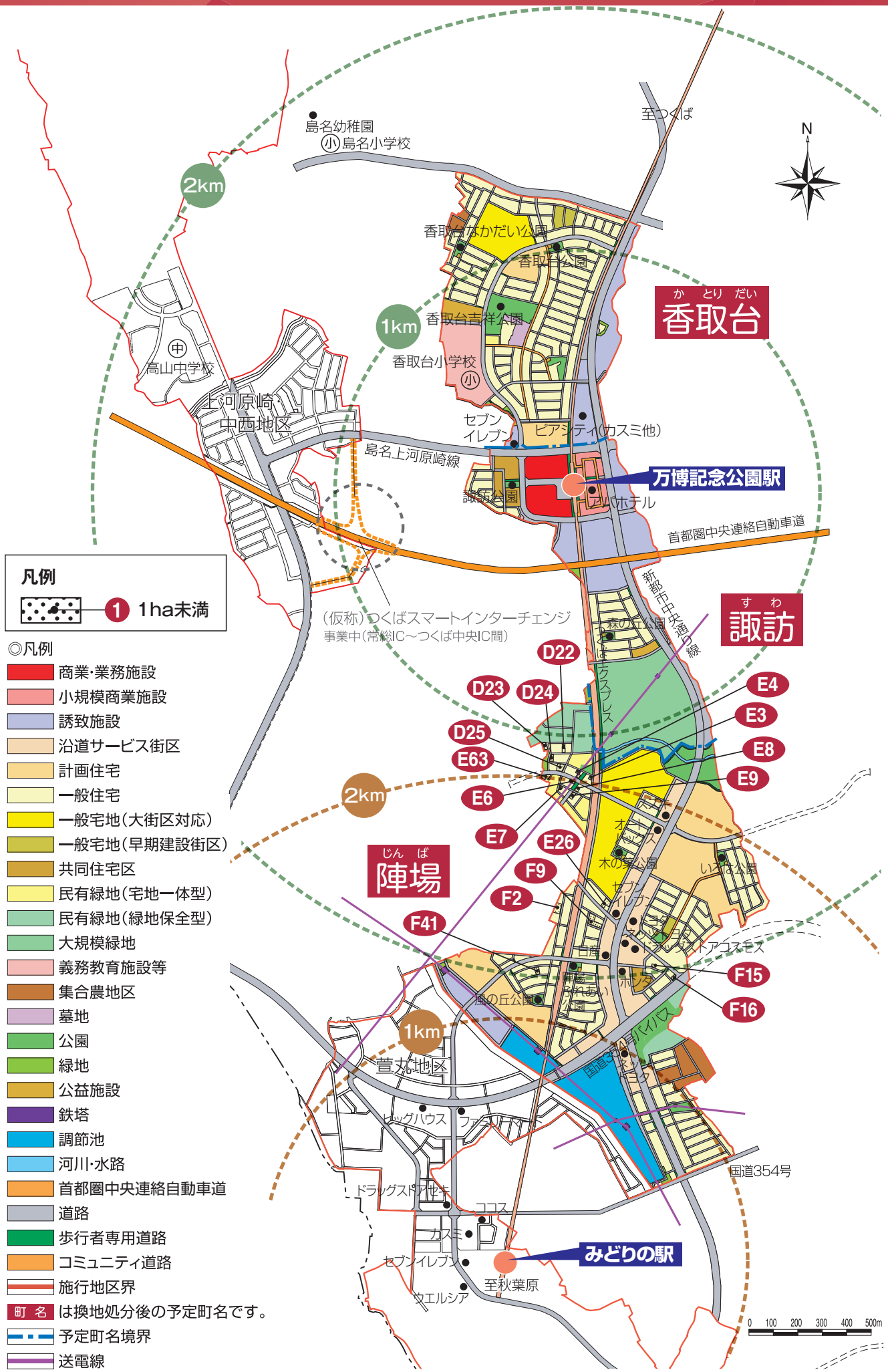
計画概要

事業名称：研究学園都市計画事業
島名・福田坪一体型
特定土地区画整理事業

所　　在：茨城県つくば市
面　　積：約242.9ha
事業主体：茨城県
計画人口：約15,000人
現在人口：約　8,800人（令和6年2月1日時点）

航空写真（令和6年1月撮影）





凡例

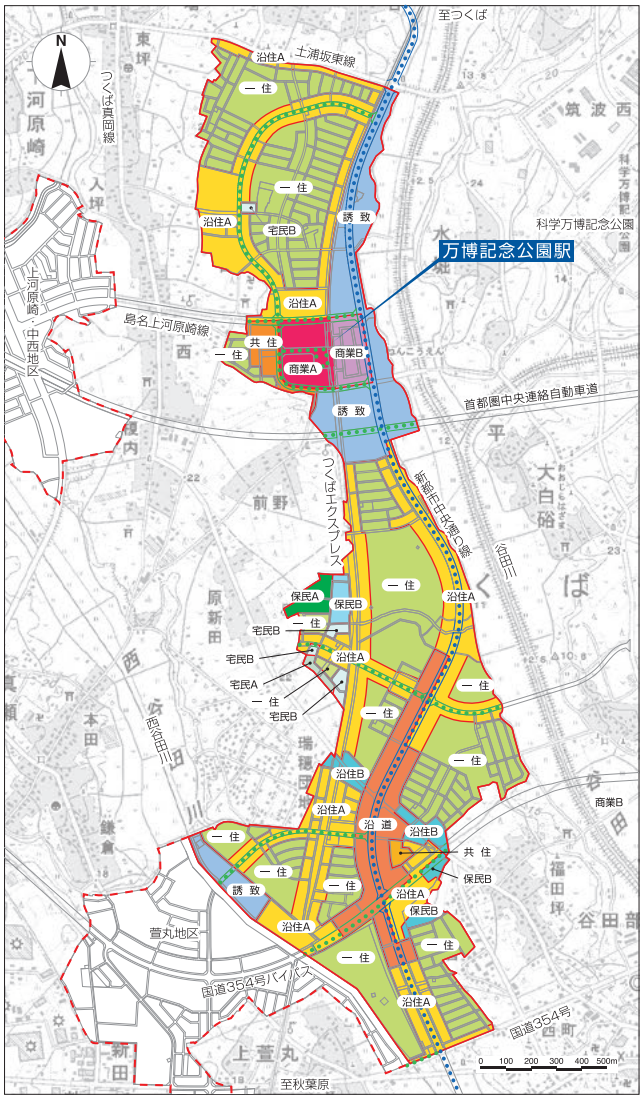
1 1ha未満

◎凡例

- 商業・業務施設
- 小規模商業施設
- 誘致施設
- 沿道サービス街区
- 計画住宅
- 一般住宅
- 一般宅地(大街区対応)
- 一般宅地(早期建設街区)
- 共同住宅区
- 民有緑地(宅地一体型)
- 民有緑地(緑地保全型)
- 大規模緑地
- 義務教育施設等
- 集合農地区
- 墓地
- 公園
- 緑地
- 公益施設
- 鉄塔
- 調節池
- 河川・水路
- 首都圏中央連絡自動車道
- 道路
- 歩行者専用道路
- コミュニティ道路
- 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
- 送電線

●地区計画図

令和2年3月変更



凡　例

- 商業A　商業業務A地区
- 商業B　商業業務B地区
- 誘致　誘致施設地区
- 沿道　沿道サービス地区
- 一住　一般住宅地区
- 沿住A　沿道住宅A地区
- 沿住B　沿道住宅B地区
- 共住　共同住宅地区
- 宅民A　宅地一体型民有緑地A地区
- 宅民B　宅地一体型民有緑地B地区
- 保民A　緑地保全型民有緑地A地区
- 保民B　緑地保全型民有緑地B地区
- 新都市中央通り線
- その他の都市計画道路

凡　例

- 第1種低層住居専用地域（40/80）
- 第1種住居地域（60/200）
- 第2種住居地域（60/200）
- 近隣商業地域（80/200）
- 商業地域（80/400）
- 準工業地域（60/200）

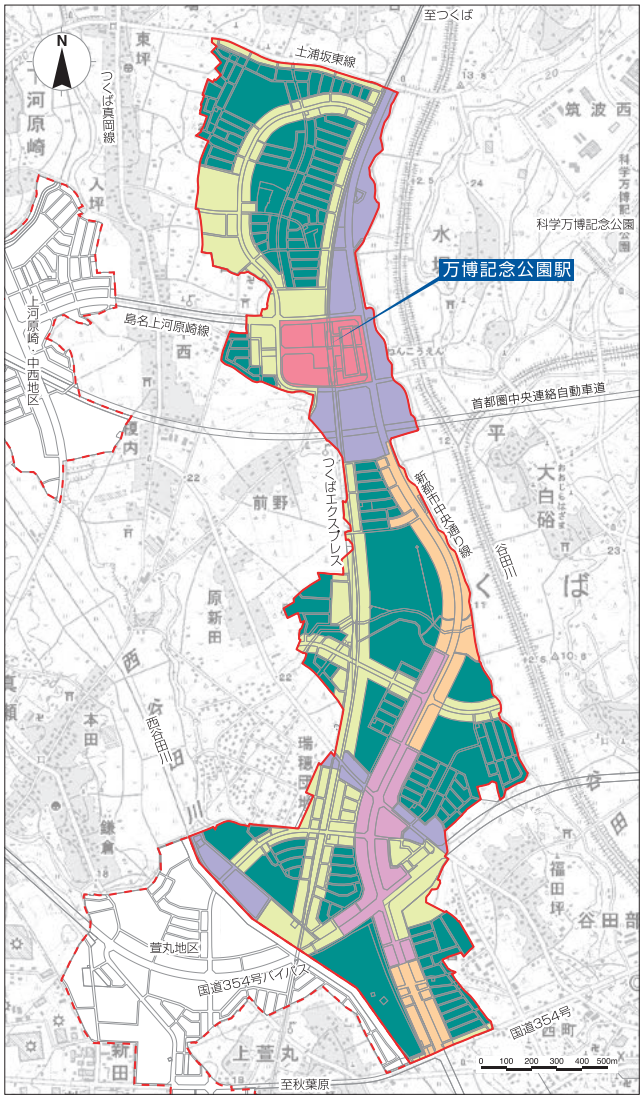
（建蔽率/容積率）

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）

商業業務A地区 商業業務B地区	●住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く）●道路に面する1階部分を共同住宅の用に供するもの（一部例外を除く）●共同住宅で、住戸専用面積が25㎡以下の住戸の戸数が全体戸数の過半を占めるもの●寄宿舎または下宿●倉庫業を営む倉庫●個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗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
誘致施設地区	●住宅●下宿●マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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
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を有するものを除く）●下宿
一般住宅地区	—
沿道住宅A地区	●マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの●工場（一部例外を除く）●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
沿道住宅B地区	●マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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●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（一部例外を除く）●工場（一部例外を除く）●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
宅地一体型民有緑地A地区	—
宅地一体型民有緑地B地区	●工場（一部例外を除く）●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
緑地保全型民有緑地A地区	—
緑地保全型民有緑地B地区	●工場（一部例外を除く）●床面積の合計が15㎡を超える畜舎

●用途地域図

令和元年10月変更



※用途等の詳細については、宅地整備販売課（TEL：029-301-2798）にお問合せください。

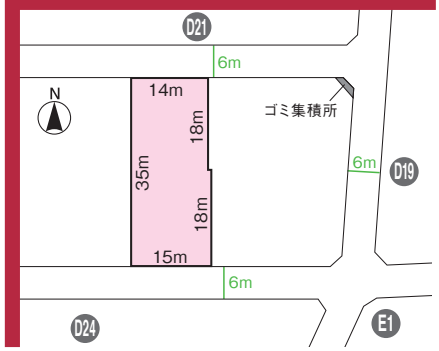
○商業・業務施設用地／住宅用地

街区番号	面積（㎡）（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
D22	約520（約160）	第一種低層	40/80	一般住宅	保留地	ー	ー	14
D23	約670（約200）	第一種低層	40/80	一般住宅	保留地	ー	ー	
D24	約540（約160）	第一種低層	40/80	一般住宅	保留地	ー	ー	
D25	約1,300（約390）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	○	ー	
E3	約310（約90）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	ー	ー	
E4	約610（約180）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	県有地・保留地	ー	ー	
E6	約320（約100）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	ー	ー	
E7	約270（約80）	第一種低層	40/80	一般住宅	保留地	ー	ー	
E8	約370（約110）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	県有地	ー	ー	
E9	約520（約160）	第一種低層	40/80	一般住宅	県有地	ー	ー	15
E26	約780（約240）	準工業	60/200	沿道住宅B	保留地	ー	ー	
E63	約1,030（約310）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	県有地	○	ー	
F2	約1,390（約420）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	県有地	○	ー	
F9	約1,630（約490）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	県有地	○	ー	
F15	約270（約80）	準工業	60/200	沿道住宅B	保留地	ー	ー	
F16	約350（約110）	第一種住居	60/200	沿道住宅A	保留地	ー	ー	
F41	約520（約160）	第一種低層	40/80	一般住宅	保留地	ー	ー	

※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、ー：媒介対象外
※最低敷地面積：上記掲載物件のうち、一般住宅地区・沿道住宅A地区・沿道住宅B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。

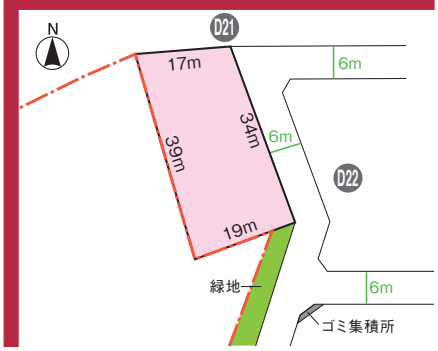
○商業・業務施設用地／住宅用地

D22街区／面積 約520㎡（約160坪）
媒介制度：－／供給処理施設：2箇所



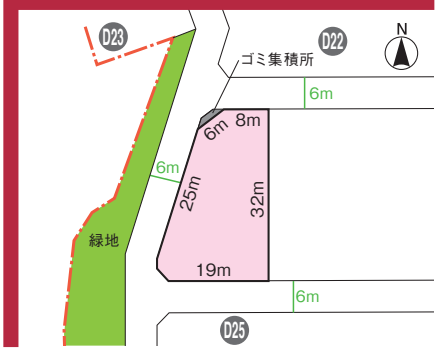
保留地
用途地域：第一種低層
建蔽率（%）/容積率（%）：40/80
地区計画：一般住宅

D23街区／面積 約670㎡（約200坪）
媒介制度：－／供給処理施設：3箇所



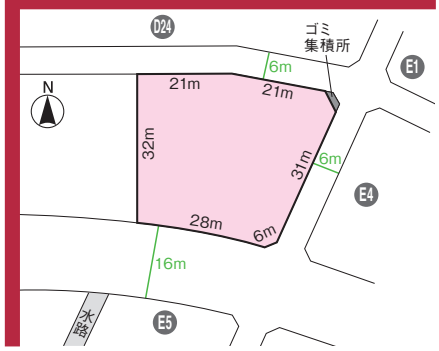
保留地
用途地域：第一種低層
建蔽率（%）/容積率（%）：40/80
地区計画：一般住宅

D24街区／面積 約540㎡（約160坪）
媒介制度：－／供給処理施設：2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

D25街区／面積 約1,300㎡（約390坪）
媒介制度：○／供給処理施設：6箇所

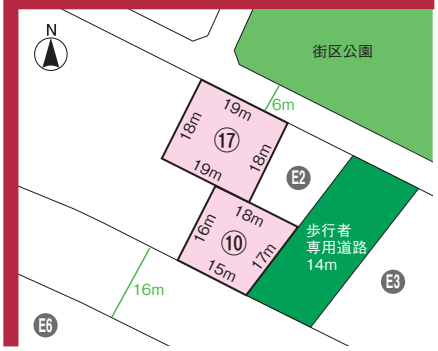


保留地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

E3街区／面積 約310㎡（約90坪）
媒介制度：－／供給処理施設：1箇所

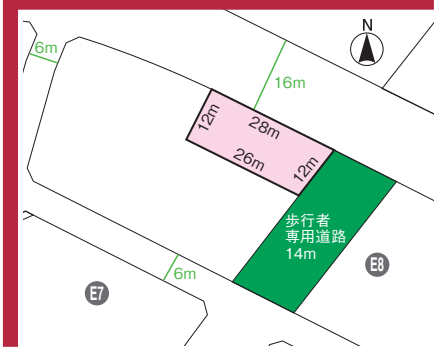
保留地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

E4街区／面積 約610㎡（約180坪）
媒介制度：－／供給処理施設：2箇所



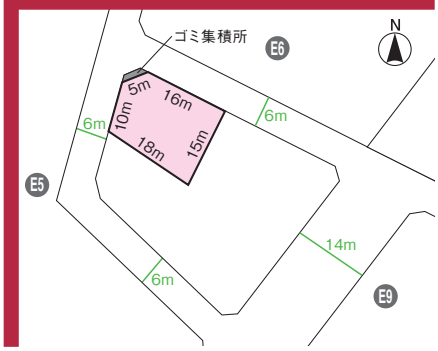
県有地・保留地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

E6街区／面積 約320㎡（約100坪）
媒介制度：－／供給処理施設：1箇所



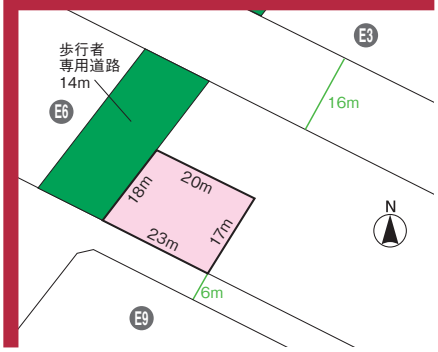
保留地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

E7街区／面積 約270㎡（約80坪）
媒介制度：－／供給処理施設：1箇所



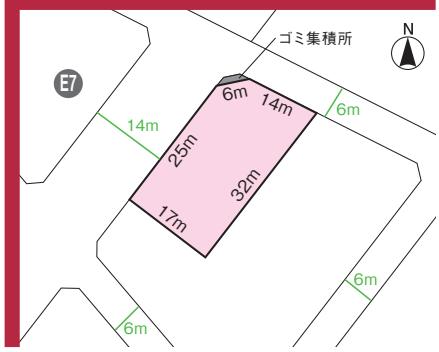
保留地
用途地域：第一種低層
建蔽率（%）/容積率（%）：40/80
地区計画：一般住宅

E8街区／面積 約370㎡（約110坪）
媒介制度：－／供給処理施設：2箇所



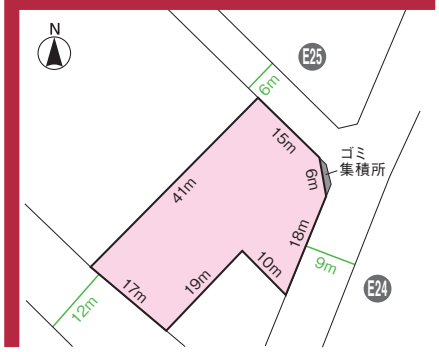
県有地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

E9街区／面積 約520㎡（約160坪）
媒介制度：ー／供給処理施設：2箇所



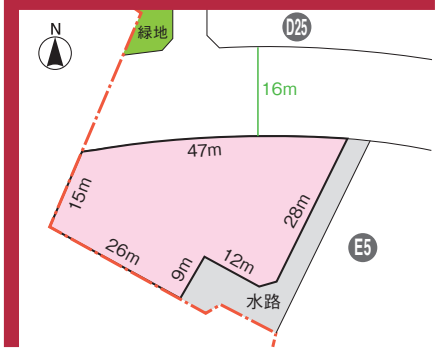
県有地
用途地域：第一種低層
建蔽率（%）/容積率（%）：40/80
地区計画：一般住宅

E26街区／面積 約780㎡（約240坪）
媒介制度：ー／供給処理施設：2箇所



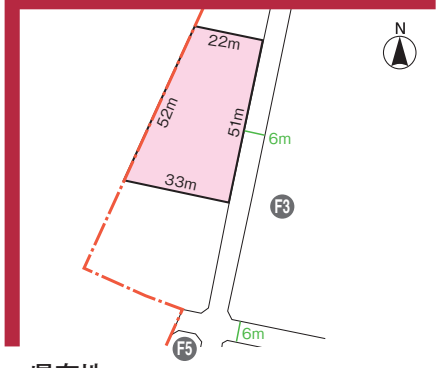
保留地
用途地域：準工業
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅B

E63街区／面積 約1,030㎡（約310坪）
媒介制度：○／供給処理施設：5箇所



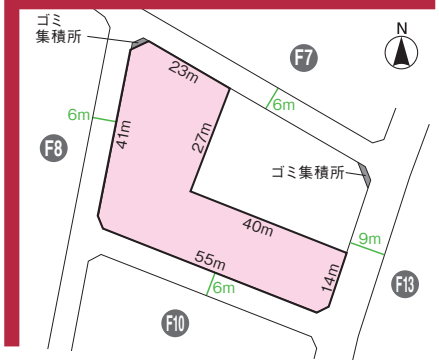
県有地
用途地域：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

F2街区／面積 約1,390㎡（約420坪）
媒介制度：○／供給処理施設：6箇所



県有地
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

F9街区／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：第一種住居
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅A

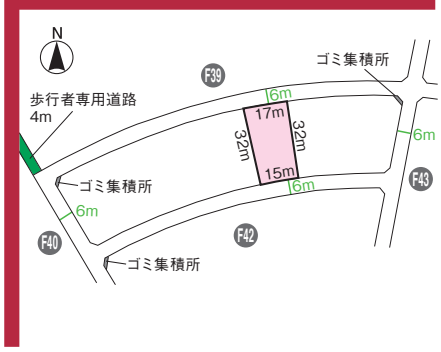
F15街区／面積 約270㎡（約80坪）
媒介制度：ー／供給処理施設：1箇所

保留地
用途地域：準工業
建蔽率（%）/容積率（%）：60/200
地区計画：沿道住宅B

F16街区／面積 約350㎡（約110坪）
媒介制度：ー／供給処理施設：1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

F41街区／面積 約520㎡（約160坪）
媒介制度：ー／供給処理施設：2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