



つくば市
研究学園駅

かつらぎ
葛城地区

交通アクセス

鉄道

つくばエクスプレス「研究学園駅」
秋葉原から46分(通勤快速利用)
秋葉原から49分(区間快速利用)

道路

常磐自動車道 谷田部ICから約8km
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
葛城一体型特定土地
区画整理事業
平成26年6月換地処分済

所在地: 茨城県つくば市
面積: 約484.7ha
事業主体: 独立行政法人 都市再生機構
計画人口: 約25,000人
現在人口: 約20,200人(令和6年2月1日時点)

航空写真(令和6年1月撮影)



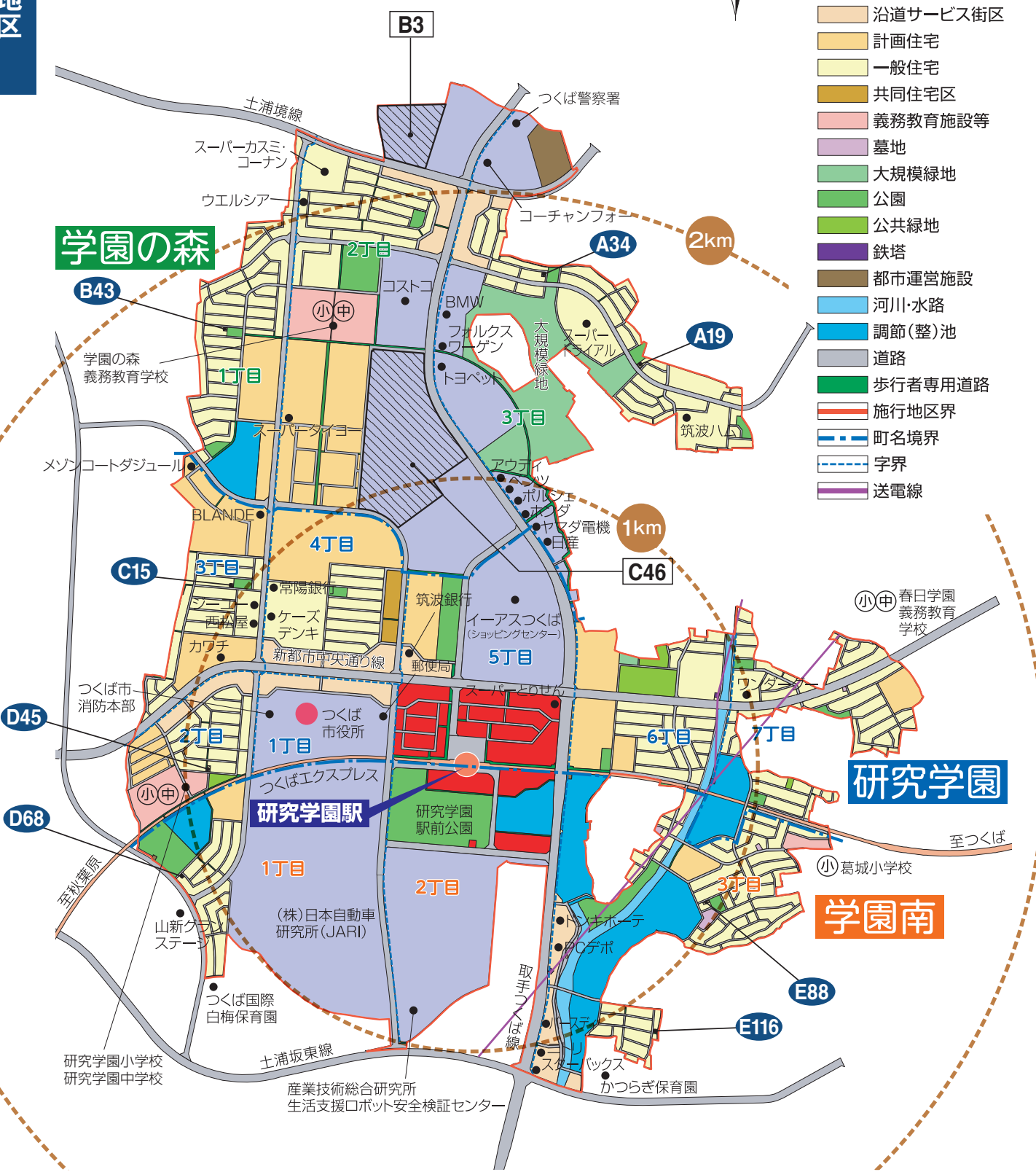


- ◎凡例
- 商業・業務施設
 - 誘致施設
 - 沿道サービス街区
 - 計画住宅
 - 一般住宅
 - 共同住宅区
 - 義務教育施設等
 - 墓地
 - 大規模緑地
 - 公園
 - 公共緑地
 - 鉄塔
 - 都市運営施設
 - 河川・水路
 - 調節(整)池
 - 道路
 - 歩行者専用道路
 - 施行地区界
 - 町名境界
 - 字界
 - 送電線

学園の森

研究学園

学園南

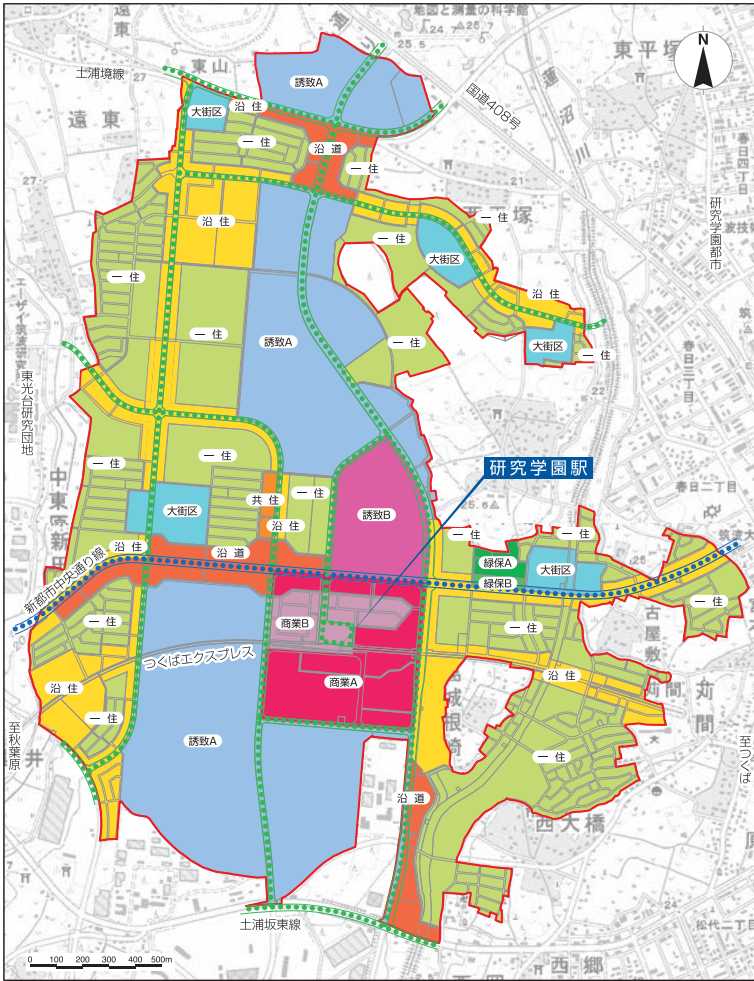


- 凡例 1 1ha以上
- 凡例 1 1ha未満



地区計画図

平成26年2月変更



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) ●都市計画道路3・3-51号葛城駅前広場線に面する1層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、住戸専有面積が25㎡以下の住戸の戸数が全体戸数の過半を占めるもの●寄宿舎又は下宿●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A地区	●住宅●下宿●マージャン屋、ばちんこ屋、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
誘致施設B地区	●住宅●下宿●マージャン屋、ばちんこ屋、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(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(一部例外を除く)●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
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	—
沿道住宅地区	●マージャン屋、ばちんこ屋、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(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(一部例外を除く)●床面積の合計が15㎡を超える畜舎
大街区住宅地区	●マージャン屋、ばちんこ屋、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●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)
緑地保全型A地区	—
緑地保全型B地区	●マージャン屋、ばちんこ屋、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(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(一部例外を除く)●床面積の合計が15㎡を超える畜舎

凡例

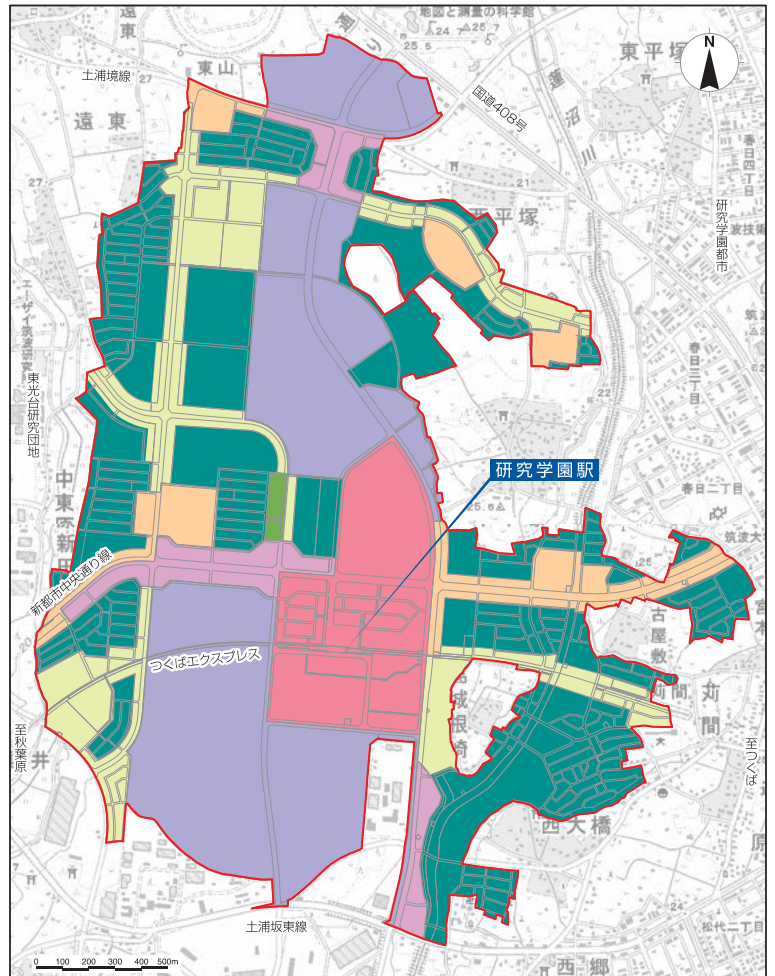
商業A	商業業務A地区	大街区	大街区住宅地区
商業B	商業業務B地区	共住	共同住宅地区
誘致A	誘致施設A地区	緑保A	緑地保全型A地区
誘致B	誘致施設B地区	緑保B	緑地保全型B地区
沿通	沿道サービス地区	新都市中央通り線
一住	一般住宅地区	その他の都市計画道路
沿住	沿道住宅地区		

凡例

■	第1種低層住居専用地域 (40/80)
■	第1種中高層住居専用地域 (60/200)
■	第2種中高層住居専用地域 (60/200)
■	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) (80/200)
■	準工業地域 (60/200)

(建蔽率/容積率)

用途地域図 令和元年10月変更



○商業・業務施設用地

街区番号	所在地	面積(m ²) (面積(坪))	用途地域	建蔽率(%) / 容積率(%)	地区計画	媒介制度 対象有無	備考	掲載ページ
B3	学園の森2丁目41-5	約38,380 (約11,610)	準工業	60/200	誘致施設A	○	戸建て住宅不可	6
C46	学園の森2丁目12-2、3	約144,810 (約43,810)	準工業	60/200	誘致施設A	○	戸建て住宅不可	

○住宅用地

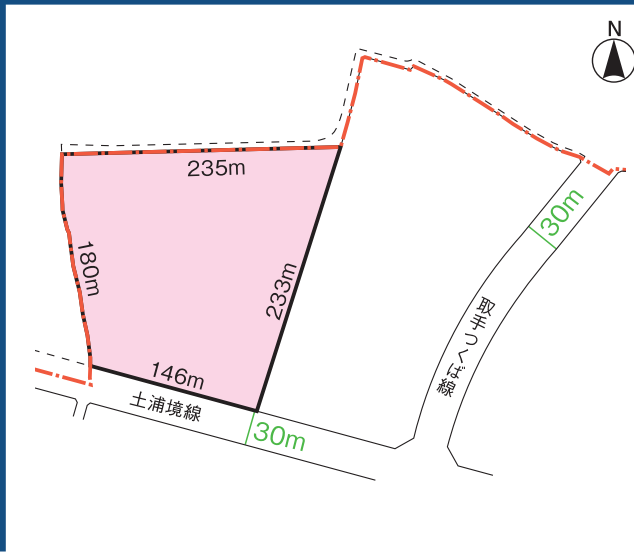
街区番号	所在地	面積(m ²) (面積(坪))	用途地域	建蔽率(%) / 容積率(%)	地区計画	媒介制度 対象有無	備考	掲載ページ
A19	学園の森3丁目31-1	約220 (約70)	第一種住居	60/200	沿道住宅	-	-	7
A34	学園の森3丁目43-5	約220 (約70)	第一種住居	60/200	沿道住宅	-	-	
B43	学園の森1丁目16-5	約220 (約70)	第一種低層	40/80	一般住宅	-	-	
C15	研究学園3丁目17-12	約220 (約70)	第一種低層	40/80	一般住宅	-	-	
D45	研究学園2丁目10-4	約220 (約70)	第一種住居	60/200	沿道住宅	-	-	
D68	学園南1丁目11-1	約220 (約70)	第一種住居	60/200	沿道住宅	-	-	
E88	学園南3丁目39-2	約250 (約80)	第一種低層	40/80	一般住宅	-	-	
E116	学園南3丁目30-7	約220 (約70)	第一種低層	40/80	一般住宅	-	-	

※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、一般住宅地区・沿道住宅地区は180㎡。誘致施設A地区は500㎡。
 ※原則として、土地取引は売却となります。
 ※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未満の部分は一部省略しています。

○商業・業務施設用地

B3街区 / 面積 約38,380㎡ (約11,610坪)

媒介制度: ○ / 供給処理施設: 未設置



所在地: 学園の森2丁目41-5

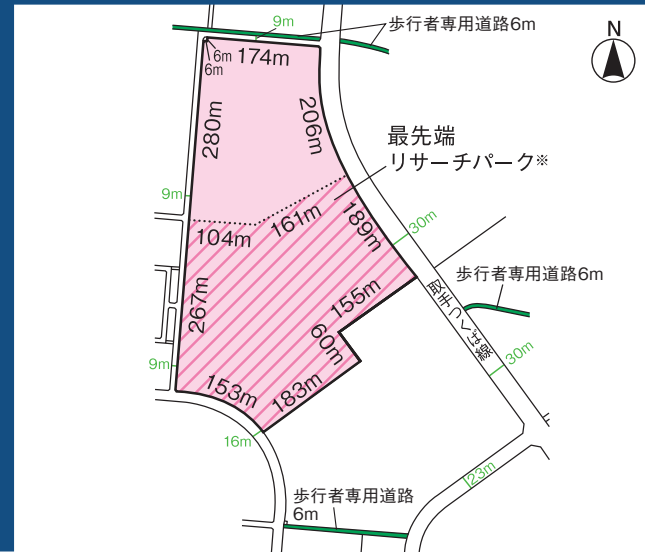
用途地域: 準工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

地区計画: 誘致施設A

C46街区 / 面積 約144,810㎡ (約43,810坪)

媒介制度: ○ / 供給処理施設: 未設置



所在地: 学園の森2丁目12-2、3

用途地域: 準工業

建蔽率 (%) / 容積率 (%) : 60/200

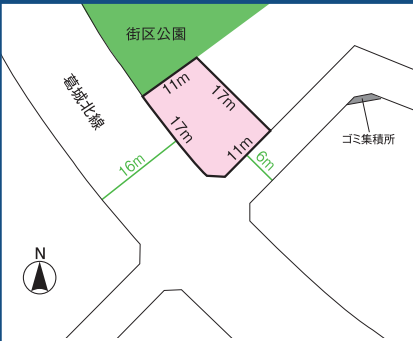
地区計画: 誘致施設A

※半導体製造や半導体装置、部材製造に係る研究開発拠点として最先端リサーチパークを設置。
 ※北側エリアも研究開発等施設を誘致。

○住宅用地

A19街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

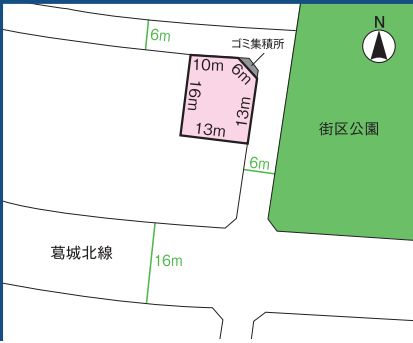
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園の森3丁目31-1
 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

A34街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

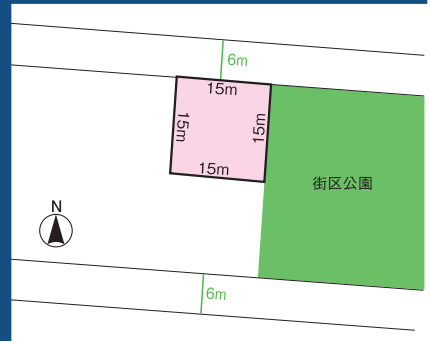
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園の森3丁目43-5
 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

B43街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

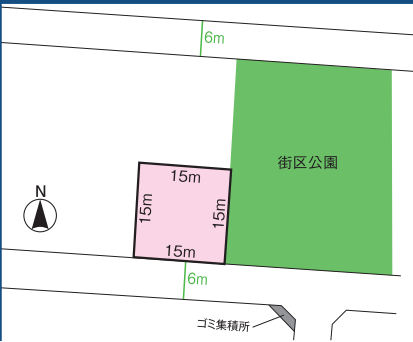
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園の森1丁目16-5
 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

C15街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

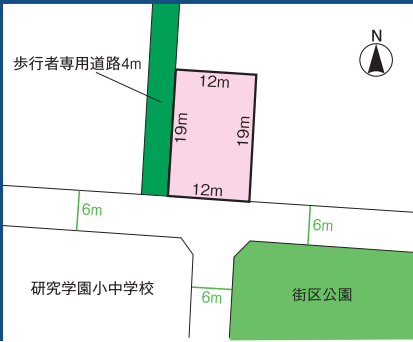
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：研究学園3丁目17-12
 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

D45街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

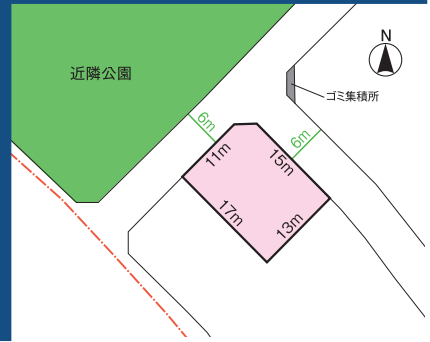
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：研究学園2丁目10-4
 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

D68街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

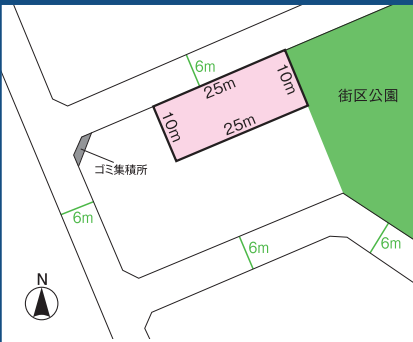
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園南1丁目11-1
 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

E88街区 / 面積 約250㎡ (約80坪)

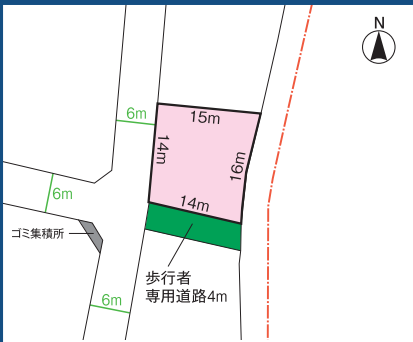
媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園南3丁目39-2
 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

E116街区 / 面積 約220㎡ (約70坪)

媒介制度：— / 供給処理施設：1箇所



所在地：学園南3丁目30-7
 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