

土浦・つくば・牛久業務核都市

基 本 構 想

平成16年7月

茨 城 県

土浦・つくば・牛久業務核都市の位置等



# 目 次

1. 業務核都市の名称及び範囲	1
(1) 業務核都市の名称	1
(2) 業務核都市の範囲	1
2. 業務核都市の整備の方針に関する事項	2
(1) 整備の基本的方向	2
(2) 整備の方針	2
3. 業務施設集積地区の区域及び整備の方針に関する事項	7
(1) 業務施設集積地区の区域	7
(2) 業務施設集積地区の整備の方針	10
4. 中核的施設の整備に関する基本的な事項	14
(1) 中核的施設の整備に関する基本的な事項	14
(2) 中核的民間施設の運営に関する基本的な事項	17
5. 公共施設等の整備の方針に関する事項	18
6. 環境の保全、地価の安定その他整備に際し配慮すべき事項	20
(1) 地域の振興又は整備に関する計画等との調和	20
(2) 環境の保全	20
(3) 地価の安定	20
(4) 適切かつ合理的な土地利用	20
(5) 災害の防止等	20
(6) 業務機能と居住機能の調和	21
(7) 広域的な交通・通信体系についての配慮等	21
(8) 事業の円滑な実施のための推進連絡体制の確立	21
(9) 業務機能の集積促進のための措置の実施	21
別表 1	22
別表 2	23
別表 3	25

## 1. 業務核都市の名称及び範囲

(1) 業務核都市の名称 土浦・つくば・牛久業務核都市

(2) 業務核都市の範囲

①範囲 土浦市，つくば市，牛久市

総面積 約 43,629ha

②業務核都市及びその区域の設定理由

土浦市，筑波研究学園都市（つくば市）及び牛久市は，茨城県南部地域にあって，東京都区部と JR 常磐線，国道 6 号によって結ばれており，今後はつくばエクスプレスや首都圏中央連絡自動車道の整備により東京都区部や成田国際空港へのアクセス向上が図られる地域である。また，土地区画整理事業や市街地再開発事業により，中核的施設及び業務施設等の用に供する土地の確保が容易である。現在，この地域は，筑波研究学園都市の研究開発機能や教育・文化機能，土浦市の商業・業務機能等の集積が進んでおり，牛久市も筑波研究学園都市と連携した業務機能等の集積が見込まれている。また，地理的，交通的な結び付きが強く，適切な機能分担を図りながら整備を進めることにより，全体として，県南部地域の経済，社会，生活における中心都市としての機能をさらに高めることが可能であり，東京都区部からの諸機能の分散の受け皿として，県としてもその整備に積極的に取り組んでいるところである。

## 2. 業務核都市の整備の方針に関する事項

### (1) 整備の基本的方向

#### (将来像)

東京都区部や成田国際空港との交通利便性等を活かし、東京都区部に集積する諸機能の受け皿として、また、日本を代表する科学技術の拠点である筑波研究学園都市を核とする地域として、研究開発機能や研究開発関連の中核管理機能に加え、国際交流、情報サービス等の諸機能の導入を促進する。これにより、国際性を備え、科学技術関連の高度な集積を特色とし、茨城南部自立都市圏の中心となる業務核都市を目指す。また、筑波山や霞ヶ浦等の豊かな自然環境を活かすとともに、業務機能等の配置との関連に配慮した住宅を整備することにより、ゆとりと潤いのある職住近接型の居住環境づくりを進める。

#### (計画フレーム)

2020年の人口は、約50万人になるものと見込む。この際、茨城南部自立都市圏形成上の核としての役割に配慮し、従業人口は約25万人、就業人口は約22万人、就従比はおおむね1.14になるものと見込む。

### (2) 整備の方針

#### ①広域的位置付け

「第四次全国総合開発計画（昭和62年6月）」、「第四次首都圏基本計画（昭和61年6月）」において、土浦・筑波研究学園都市は諸機能集積の核となる業務核都市として位置付けられ、その後においても、「21世紀の国土のグランドデザイン（全国総合開発計画）」（平成10年3月）による、ネットワーク型の地域構造への転換を受け、「第五次首都圏基本計画」（平成11年3月）で、土浦市、つくば市、牛久市を中心とする地域については、国際性、科学技術関連の高度な集積を特色とした業務核都市として育成・整備することとされている。

また、茨城県が策定した「グレーターつくば構想（平成2年4月）」では、土浦、つくば、牛久都市圏について、地域の特性を活かしながら、研究開発、業務、商業、レクリエーション機能等の集積によって、世界に貢献する地域の形成を図り、首都東京への一極集中的

な構造を緩和し、茨城県南部地域の中心的都市として、21世紀にふさわしい新市街地の形成を目指すとされている。

さらに、「茨城県長期総合計画（改定）（平成13年度～平成17年度）」では、土浦・つくば・牛久業務核都市においては、業務施設集積地区の整備とともに、研究開発・国際交流などの機能の導入を図り多様な就業の場を確保するなど、自立性の高い都市づくりを進めていくこととされている。

## ②現況と課題

### (a) 人口、人口動態等

人口は、399,774人（平成12年10月1日現在）であり、人口増加率は、平成7年～12年で平均年率0.9%増と県全体の伸び率（0.2%増）に比べ高い伸びを示している。年齢構成（平成12年）では0～14才が15.2%、15～64才71.3%、65才以上13.5%となっており、生産年齢人口の割合が比較的高い。

一方、就従比は1.05、昼夜間人口比率は1.04であり（平成12年）東京から比較的自立した地域である。

### (b) 産業構造

産業別の総生産額（平成12年度実数）とその構成比は、第1次、第2次、第3次それぞれ134億円(0.9%)、4,226億円(27.1%)、11,543億円(74.0%)である。第3次産業の構成比がきわめて高く、第3次産業の総生産額は県全体の17%を占めている。中でもサービス業については、県内でのシェアが18.5%と高い割合を占めているが、研究開発型企业等のニーズに対して、今後とも一層の集積促進が必要である。

### (c) 機能集積

筑波研究学園都市においては、研究開発機能、教育・文化機能等の集積が進んでおり、土浦市、牛久市においては、商業・業務、教育・文化、レクリエーション等の機能が集積している。今後は、筑波研究学園都市について国際性を備えた科学技術中枢拠点都市としての整備を推進するとともに、土浦市、牛久市においてこれを補完する機能の一層の集積を図り、三極一体となった地域の形成が期待されている。

#### (d) 広域交通体系

当地域は、J R常磐線、国道6号、常磐自動車道によって東京都区部と国道408号によって成田国際空港と直結している。また、地域内では、筑波研究学園都市と土浦市は土浦境線により、筑波研究学園都市と牛久市は学園西大通り線等により、土浦市と牛久市はJ R常磐線と国道6号により、それぞれ結ばれている。これらの交通網の中で、J R常磐線は土浦駅以南の混雑率が非常に高く、国道6号においては交通渋滞の生じる地点があり、東京都区部との円滑な交流に支障をきたしている。また、国道408号は交通量の増大により混雑度が高まっているなど、当地域と他の業務核都市や主要都市を結ぶ道路網の充実が必要である。また、今後一層の業務集積を図るためには、業務施設集積地区相互の連絡強化が必要である。

#### ③機能の配置及び整備方針

##### (業務系)

研究学園中央地区では、研究開発機能を核として、科学技術を中心とした国際的な交流機能の展開を図る。また、土浦駅周辺地区では、業務機能に加え、対事業所サービス、広域商業等の諸機能の集積を図るとともに、牛久北部地区では、筑波研究学園都市と連携した、研究開発関連等の業務機能の集積を図る。

なお、諸機能の導入に際しては、東京都区部からの移転を積極的に誘導する対策を講じる。

##### (工業系)

東京都区部、成田等との近接性や筑波研究学園都市における研究開発機能の立地を活かし、つくばテクノパーク桜、テクノパーク土浦北等の工業団地において、エレクトロニクス、バイオテクノロジーや新素材など高付加価値型の先端技術産業の集積を図る。

##### (住宅系)

業務機能の集積に伴って生じる住宅需要に応えるため宅地開発及び住宅供給を推進し、職住近接が確保された良好な居住環境の形成を図る。このため、業務機能の配置との関連に配慮し、住宅地の整備を推進することとし、これまでに、田村・沖宿地区、永

国地区，桜・柴崎地区において整備が完了したところであり，引き続き，牛久北部地区，東下根地区等において整備を推進する。

(緑地系)

筑波山や霞ヶ浦等の豊かな自然環境を活かしたレクリエーション機能の充実を図るため，これまでに湖畔プロムナードを整備してきたところであり，引き続き，霞ヶ浦総合公園等の整備に努める。

(複合市街地系)

つくばエクスプレス沿線，土浦学園線沿線において，業務，商業，文化，居住等の多様な機能を集積し，業務施設集積地区と連携した複合的な市街地整備を図る。

#### ④業務施設集積地区配置の方針

(a) 各業務施設集積地区の配置

土浦駅周辺地区，研究学園中央地区及び牛久北部地区の3つの業務施設集積地区を配置する。

(b) 業務施設集積地区間の機能分担の方向

土浦駅周辺地区は，業務，商業，文化，医療・福祉機能等を，研究学園中央地区は，高度な研究開発機能と科学技術分野を中心とする国際的交流機能等を，牛久北部地区は，筑波研究学園都市の研究開発機能と関連した業務機能等を担い，3地区が相互に補完しつつ業務機能等の立地促進を図る。

(c) 業務施設集積地区相互等を連絡する交通体系の概要

研究学園中央地区と土浦駅周辺地区は土浦境線により，研究学園中央地区と牛久北部地区は学園西大通り線等により，土浦駅周辺地区と牛久北部地区はJR常磐線と国道6号により，それぞれ連絡されている。今後，国道6号バイパス，荒川沖木田余線等の整備により，業務施設集積地区間の交流の円滑化を図るとともに，交通需要に応じて業務施設集積地区相互を連絡する新交通システムの導入を検討する。

#### ⑤広域交通体系整備の方針

(a) 広域幹線道路

成田国際空港，他の業務核都市，県内の主要都市等との交通



円滑化のため、首都圏中央連絡自動車道、国道 408 号バイパス等の整備を促進する。また、東京都区部との交通の円滑化のため、国道 6 号バイパスの整備を促進する。

(b) 都市内道路網

当地域と首都圏中央連絡自動車道との連絡を強化するため、土浦竜ヶ崎線等の整備を推進する。また、業務施設集積地区間等の円滑な交流が図られるよう、荒川沖木田余線等の道路の整備を行う。

(c) 鉄軌道

牛久北部地区において J R 常磐線の新駅であるひたち野うしく駅が開業した。また、東京都区部と筑波研究学園都市を結ぶつくばエクスプレスは平成 17 年秋に開業予定である。さらに、土浦駅前地区及び牛久北部地区と東京都区部とのアクセス向上を図るため、J R 常磐線の東京駅乗り入れについて関係者と調整するほか、業務施設集積地区間の連携を強化する観点から、交通需要に応じて土浦駅周辺地区と研究学園中央地区、研究学園中央地区と牛久北部地区を結ぶ新交通システムの導入を検討する。

(d) ヘリポート

筑波研究学園都市に往来する研究者等の利便性の向上を図るため、群馬、栃木とのネットワークづくりに努めるなど、つくばヘリポートの一層の活用を図る。

### 3. 業務施設集積地区の区域及び整備の方針に関する事項

#### (1) 業務施設集積地区の区域

##### ①地区名 土浦駅周辺地区

位置 土浦市川口一・二丁目，港町一丁目の一部，桜町一・二・三・四丁目，有明町，大和町，中央一・二丁目，城北町，東崎町，大手町，大町，文京町，千束町，生田町の一部，田中一・二・三丁目の各一部，立田町の一部，真鍋一丁目，真鍋新町の一部，湖北一丁目，湖北二丁目の一部

(別表 1 に掲げる区域)

面積 約 315ha

##### 区域設定の理由

土浦駅周辺地区は，東京都区部から約 60km に位置し，常磐自動車道，国道 6 号，JR 常磐線により東京都区部等へのアクセスが容易である。また，県内第 2 位の商業都市の中心部として，商業，業務機能等の集積が高く，文化会館，ホテル等の都市機能も集積しているほか，駐車施設も整備されている。これらに加え，土浦駅前地区市街地再開発事業が完了するとともに，隣接する土浦駅前北地区等でも市街地再開発事業の構想が進められていることから，業務施設用地等の確保が容易な地区である。

②地区名 研究学園中央地区

位置 つくば市上沢，大穂，立原，南原，旭，西沢，西原，北郷，花畑一・二・三丁目の各一部，天王台一・二・三丁目，天久保一・二・三・四丁目の各一部，春日一・二・三・四丁目の各一部，吾妻一・二・三・四丁目の各一部，竹園一・二・三丁目の各一部，東新井の一部，千現一・二丁目の各一部，並木一丁目，並木四丁目の一部，梅園一丁目，梅園二丁目の一部，稲荷前の一部，東一丁目，東二丁目の一部，長峰，二の宮一・二・三・四丁目の各一部，小野川の一部，松代一・二・三・四丁目の各一部，西郷の一部，大わし，藤本，八幡台，観音台二・三丁目，高野台一丁目，高野台二・三丁目の各一部，松の里，西の沢，池の台，若葉の一部，牧園の一部  
(別表 2 に掲げる区域)

面積 約 1,788ha

区域設定の理由

研究学園中央地区は，東京都区部から約 60 km，成田国際空港からは約 40 kmという距離に位置し，東京都区部とは常磐自動車道により結ばれている。今後は，つくばエクスプレスや首都圏中央連絡自動車道の整備により，東京都区部や他の業務核都市との交通アクセスの向上が見込まれる地区である。

当地区には 33 の国等の試験研究・教育機関を始め民間の研究所等が立地し，日本を代表する研究開発の拠点となっている。また，つくば研究支援センター，つくば国際会議場等の研究交流機能，つくば文化会館アルス等の文化機能に加え，業務，商業機能等の集積が進んでいる。

当地区は，業務施設集積を図るための用地が都市基盤整備公団により計画的に整備されており，業務施設用地等の確保が容易である。

- ③地区名 牛久北部地区
- 位置 牛久市中根町，東獺穴町，東大和田町，下根町の各一部  
(別表 3 に掲げる区域)
- 面積 約 175ha

区域設定の理由

当地区は，東京都区部と J R 常磐線，国道 6 号により結ばれており， J R 常磐線・ひたち野うしく駅の開業によりさらに東京都区部へのアクセスが向上した。また，首都圏中央連絡自動車道の整備により，成田国際空港にも約 30 分でアクセスが可能になる。さらに，筑波研究学園都市の中心部へも学園西大通り線等により容易にアクセス可能である。

牛久市は，この交通利便性等を背景として，近年人口の伸びと共に商業等の集積が進んでおり，当地区も今後筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した業務機能等の集積が期待できる地区である。県としても，土浦市，筑波研究学園都市とともに茨城県南部地区の中心を形成する都市として，当地区への業務，商業機能等の育成整備を図っているところである。

また，当地区は，都市基盤整備公団の特定土地区画整理事業により，業務施設用地等の確保が容易である。

## (2) 業務施設集積地区の整備の方針

### ①土浦駅周辺地区

#### (a) 地区整備の目的

茨城県南部地域の中心としての商業、業務機能等の集積を背景に、業務管理機能、広域商業等の諸機能の導入・整備を図る拠点として整備するとともに、就業機会の確保により、職住が近接した地域社会を実現し、茨城県南部地域の自立性の向上を目指す。

#### (b) 導入・整備すべき機能

これまでの都市機能の集積を活かし、商業、業務、文化、医療・福祉機能の一層の整備を図る。このため、高度な情報通信基盤の整備を推進する。

#### (c) 機能の配置及び整備の方針

ニューメディアを活用した産業の活性化、文化機能の向上を図るため、駅前地区等をサービスエリアとするCATVについて整備・拡大するとともに、メディアセンター等の整備を図る。

#### (d) 公共施設等の整備方針

魅力的な都市空間の形成と都市機能の一層の充実を図るため、駅前北再開発地区等において、業務施設、商業施設、宿泊施設、住宅等が一体となった複合施設の整備を行う。

## ②研究学園中央地区

### (a) 地区整備の目的

筑波研究学園都市における研究開発機能等の一層の整備と、これを支援する業務機能，国際交流機能等の導入を図る拠点として整備する。また，就業機会の確保により，職住が近接した地域社会を実現し，茨城県南部地域の自立性の向上を目指す。

### (b) 導入・整備すべき機能

科学技術中枢拠点都市にふさわしい研究開発機能，国際交流機能等の諸機能の整備・導入を図るとともに，商業，教育・文化機能の育成整備を図る。また，職住近接に配慮した住宅機能などの整備促進を図る。

### (c) 機能の配置及び整備の方針

これまでに，スポーツ大会，音楽コンサート等市民の多様な活動の場となる市民交流センターや国際・研究交流の拠点となるつくば国際会議場が整備された。さらに，国際的な研究開発機能の集積を踏まえ，国際会議の開催と連動した展示，催事等の機能を持つコンベンションホールを整備する。

また，駐車場需要の増加に対応するため，これまでに，つくば南駐車場を整備した。さらに，(仮称) 20街区立体駐車場，(仮称) 東立体駐車場，(仮称) 北立体駐車場，(仮称) 天久保立体駐車場，(仮称) 南2立体駐車場などの立体駐車場を整備する。

### (d) 公共施設等の整備方針

国際都市の玄関としてふさわしい賑わいを創出するつくば新駅関連施設等の整備を図る。また，平成6年に施行された茨城県景観形成条例に基づき調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。

### ③牛久北部地区

#### (a) 地区整備の目的

筑波研究学園都市の持つ国際的な研究開発機能や成田国際空港への近接性を背景に、研究開発機能と連携した業務機能等の集積を図る拠点として整備する。また、就業機会の確保により、職住が近接した地域社会を実現し、茨城県南部地域の自立性の向上を目指す。

#### (b) 導入・整備すべき機能

筑波研究学園都市に展開される国際的な研究開発機能との効果的な連携のもとに、業務機能や文化、商業等の機能の導入を図る。また、中高層を中心とした住宅を供給し職住が近接した都市整備を図る。

#### (c) 機能の配置及び整備の方針

研究学園都市の持つ国際的な研究開発機能と連携する業務機能の集積を促進するため、業務の利便性を高める諸機能を備えたインテリジェントビルとして牛久フロンティア・ビジネスパークを整備する。

また、牛久北部東立体駐車場を計画的に整備する。

#### (d) 公共施設等の整備方針

これまでに、J R常磐線の新駅としてひたち野うしく駅が開設されアクセスが向上したところであり、さらに、牛久北部地区での教育・文化機能等を高めるため小中学校等を整備する。

#### ④業務施設集積地区の機能分担の方向

土浦駅周辺地区は、業務、商業、文化、医療・福祉機能等を、研究学園中央地区は、高度な研究開発機能と科学技術分野を中心とする国際的交流機能等を、牛久北部地区は、筑波研究学園都市の研究開発機能と関連した業務機能等を担い、3地区が相互に補完しつつ業務機能等の立地促進を図る。



4. 中核的施設の整備に関する基本的な事項

(1) 中核的施設の整備に関する基本的な事項

①土浦駅周辺地区

[中核的民間施設]

施設名	種類		位置	規模	機能	備考
	分類	施設の区分				
土浦ケーブルテレビ	政-4	放送施設	土浦市 大和町 等	サービスエリア 内世帯数 約 33,000 世帯	有線テレビ ジョン放送 のための施設	完成 (平成5年 11月) ※通信 エリア 拡大中

②研究学園中央地区

[中核的民間施設]

施設名	種類		位置	規模	機能	備考
	分類	施設の区分				
つくば南駐車場	政-7	駐車場	つくば市竹園	敷地 約 5,500 m <sup>2</sup> 延床 約 21,000 m <sup>2</sup>	収容台数 700 台の立 体駐車場	完 成 (平成 6 年 4 月)
(仮称) 20 街区立体駐 車場	政-7	駐車場	つくば 市吾妻	敷地 約 8,600 m <sup>2</sup>	収容台数約 850 台の立 体駐車場	
(仮称) 東 立体駐車場	政-7	駐車場	つくば 市吾妻	敷地 約 8,000 m <sup>2</sup>	収容台数約 500 台の立 体駐車場	
(仮称) 北 立体駐車場	政-7	駐車場	つくば 市吾妻	敷地 約 7,000 m <sup>2</sup>	収容台数約 400 台の立 体駐車場	
(仮称) 天久 保立体駐車 場	政-7	駐車場	つくば 市天久 保	敷地 約 5,500 m <sup>2</sup>	収容台数約 500 台の立 体駐車場	
(仮称) 南 2 立体駐車場	政-7	駐車場	つくば 市竹園	敷地 約 10,100 m <sup>2</sup>	収容台数約 700 台の立 体駐車場	

[中核的民間施設以外の施設]

施設名	種類		位置	規模	機能	備考
	分類	施設の区分				
つくば国際 コンベンシ ョンホール	政 -15	多目的ホー ル	つくば 市竹園	敷地 約 7,200 m <sup>2</sup> 延床 約 12,000 m <sup>2</sup>	国際会議の開 催と連動した 展示、催事等 の機能をもつ 施設	
つくば市民 交流センタ ー	政 -15	多目的ホー ル	つくば 市竹園	敷地 約 9,100 m <sup>2</sup> 延床 約 10,000 m <sup>2</sup>	スポーツ大 会、音楽コン サート等市民 の多様な活動 の場となる施 設	完 成 (平成 8 年 7 月)

③牛久北部地区

[中核的民間施設]

施設名	種類		位置	規模	機能	備考
	分類	施設の区分				
牛久フロンティア・ビジネスパーク	政 - 8	インテリジェントビル	牛久市 中根町	敷地 約20,000 m <sup>2</sup> (予定) 延床 約58,000 m <sup>2</sup> 階数 地上 24 階 地下 3 階	高度情報化時代の業務活動に対応する諸機能を備えたインテリジェントビル	
牛久北部東立体駐車場	政 - 7	駐車場	牛久市 中根町	敷地 約 5,000 m <sup>2</sup> (予定) 延床 約24,000 m <sup>2</sup>	収容台数 790台の立体駐車場	

(2) 中核的民間施設の運営に関する基本的な事項

中核的民間施設への入居等については東京都区部からの移転を促進するよう配慮する。また、当該施設は、土浦・つくば・牛久業務核都市における中心的、先導的施設であることから、その適切な運営により業務施設の誘致を促進するとともに、地域産業、文化等の振興に配慮し、利用者の確保及び増大に努める。

## 5. 公共施設等の整備の方針に関する事項

業務核都市の育成上、重要な公共施設の整備、特に、河川、道路、鉄軌道、下水道、公園等の都市基盤の整備促進を図ることとするが、その基本的方針は以下のとおりである。

なお、情報化、高齢化、国際化等に対応し、個々人が良好で充足した生活が送れるよう、教育・文化施設等公益的施設の整備も併せて推進する。

### (1) 河川等

桜川においては、都市住民のいこいの場として開放するための緑地整備や河川景観の美化及び上流部において砂防事業を進める。小野川においては、牛久北部地区の整備に合わせて、河川改修等を積極的に推進する。

また、当地域の洪水被害を防ぐとともに安定的な水利用を確保するために行われてきた霞ヶ浦開発事業が平成7年度に完成した。今後も、さらに霞ヶ浦の水質浄化と水資源開発を目的として霞ヶ浦導水事業等の整備を推進する。

### (2) 道路

東京都区部、成田国際空港、他の業務核都市等との連絡を円滑にするため、広域幹線道路の整備を促進する。また、当地域内の交通円滑化のため、幹線道路のバイパスを整備するとともに、地域内街路を他の交通施設と関連付けながら、体系的に整備する。

### (3) 鉄軌道

研究学園中央地区と東京都区部とのアクセスを円滑化するため、平成17年秋の開業に向けつくばエクスプレスの建設を促進するとともに、土浦駅前地区及び牛久北部地区と東京都区部とのアクセスを円滑化するためJR常磐線の東京駅乗り入れについて関係者と調整する。また、業務施設集積地区間の連絡を強化するための新交通システムの整備を検討する。

### (4) 下水道

快適な居住環境を創出するとともに、霞ヶ浦、利根川等の水質保全を図るため、霞ヶ浦湖北、霞ヶ浦常南等の流域下水道事業及び公共下水道事業を促進する。

### (5) 公園

レクリエーション活動に対する需要に応えるとともに、景観の保全、災害時等の避難施設としての機能を総合的に発揮できるように公園及び緑地の整備を推進する。特に、つくばエクスプレス沿線開発地区及び牛久北部地区等、新たな市街地整備を行う際には、新市街地の都市環境の向上に資する公園の整備を推進する。

## 6. 環境の保全，地価の安定その他整備に際し配慮すべき事項

### (1) 地域の振興又は整備に関する計画等との調和

21世紀の国土のグランドデザイン（全国総合開発計画），第五次首都圏基本計画及び茨城県長期総合計画（改定）に定められた当地域の基本方向に従い，諸機能の導入を図るとともに，県内各都市との有機的連携を図り，自立都市圏の形成，充実に向けた整備を進める。また，国において策定されている各種の公共事業関係の長期計画に従った施設整備を図る。

### (2) 環境の保全

新たに市街地開発を行う区域等における業務機能等の集積に伴い生じる人口，自動車交通の増加等による大気汚染及び生活排水による水質汚濁等の公害について，これらの防止，抑制に努めるとともに，廃棄物の減量化等の適正な措置を講じるなど，環境保全に十分配慮する。

### (3) 地価の安定

平成17年秋につくばエクスプレスの開業が予定されており，沿線開発地域の土地需要の増加が予想されることから，今後とも，地価の動向，土地取引の状況等を注視し，必要に応じ監視区域の指定を行うなど，地価の高騰が生じないよう留意する。

### (4) 適正かつ合理的な土地利用

都市景観の形成に配慮しつつ，調和のとれた業務核都市にふさわしい空間の形成を図り乱開発を防止するため，土地利用関係法令の適切な運用を行う。業務施設集積地区については，秩序ある整備を推進するため，計画的，一体的な整備の実施を図る。また，国土利用計画その他の土地利用に関する計画に基づいた整備を行う。

### (5) 災害の防止等

災害の発生を予防し，または災害の拡大を防止するため，建築物の不燃化や，河川，道路，公園等の整備による都市の防災構造化対策等に努める。

また，犯罪の発生を予防し，安全で安心なまちづくりを実現するため，防犯対策に必要な諸施設の整備等により都市生活のセキュリティの確保に努めるほか，交通の安全と円滑の確保に努める。さらに，適切な治山対策や，多目的ダム建設促進等による治水対策及び水資源

の確保に努める。

(6) 業務機能と居住機能の調和

業務核都市の整備にあたっては、職住が近接した総合的な居住環境の形成を図るため、業務機能と居住機能の調和を図ることが必要である。このため、業務機能の配置との関連に配慮し、牛久北部地区における中高層を中心とした住宅地の整備や、土浦学園線沿線地区、つくばエクスプレス沿線開発等、業務施設集積地区の周辺における住宅、宅地の整備を推進する。

(7) 広域的な交通・通信体系についての配慮等

業務核都市が相互に補完しつつ一体となった秩序ある東京都市圏を形成するため、業務核都市相互の連携を図る道路や、広域連携拠点内の各地を結ぶ道路等交通体系の整備が図られるよう配慮する。

また、情報受発信機能の強化を図るため、これに対応した情報・通信体系の整備を促進するよう配慮する。

(8) 事業の円滑な実施のための推進連絡体制の確立

業務核都市の円滑な整備を促進するため、県内における調整・連絡体制の充実強化を図るとともに、関係市、関係事業者等の連携を確保し、各主体が一体となった業務核都市整備が行われるよう努める。

(9) 業務機能の集積促進のための措置の実施

業務機能の集積を促進するため、東京都区部に立地している民間事業者に対し、業務核都市の整備に係る支援措置を講ずるとともに、実施されている事業等についての PR 活動を行う等、各種の措置の実施に努める。



別表 1

業務施設集積地区名	土浦駅周辺地区
市 名	区 域
土浦市	川口1丁目, 川口2丁目, 港町1丁目3414番から3501番まで, 4707番から4711番まで, 桜町1丁目, 桜町2丁目, 桜町3丁目, 桜町4丁目まで, 有明町, 大和町, 中央1丁目, 中央2丁目, 城北町, 東崎町, 大手町, 大町, 文京町, 千束町, 生田町1513番1から1548番9まで, 田中1丁目1311番から1333番3まで, 1355番から1378番2まで, 1392番1から1415番まで, 1425番1から1436番5まで, 1441番1から1442番7まで, 田中2丁目1443番1から1512番4まで, 1661番1から1705番まで, 田中3丁目1833番1から1861番9まで, 立田町3番18, 3番26, 3番27, 3番32, 3番34, 3番36, 3番39, 3番41, 3番46から3番50まで, 3番59, 3番60, 292番から305番まで, 真鍋1丁目, 真鍋新町1095番2, 1207番6, 1220番, 1224番から1239番まで, 1250番, 1251番, 1255番, 1293番, 1609番, 1611番, 3628番から3672番まで, 4707番, 5090番から5155番まで, 湖北1丁目, 湖北2丁目5223番, 5233番から5300番まで, 5317番から5330番までの区域

別表2

業務施設集積地区名	研究学園中央地区
市名	区 域
つくば市	<p>上沢, 大穂, 立原, 南原, 旭, 西沢, 北郷, 西原, 花畑1丁目7番, 11番, 13番, 17番, 花畑2丁目3番, 4番, 11番, 12番, 花畑3丁目2番, 6番, 13番, 14番, 21番, 29番, 32番1及び7, 32番8から14まで, 天王台1丁目, 天王台2丁目, 天王台3丁目, 天久保1丁目1番から5番まで, 6番1及び2, 7番1, 14及び15, 8番1及び2, 16番から19番まで, 天久保2丁目1番, 14番から18番まで, 天久保3丁目1番, 4番, 10番, 13番1, 3及び4, 14番4から6まで, 14番10, 13, 15及び16, 15番1, 2及び9, 16番1, 2及び8, 19番から21番まで, 天久保4丁目1番, 2番, 6番, 10番, 春日1丁目1番から4番まで, 春日2丁目1番, 2番, 6番2及び3, 13番3, 14番, 18番, 19番, 24番, 25番, 29番, 33番, 36番から38番まで, 春日3丁目1番, 12番, 24番, 春日4丁目1番, 吾妻1丁目5番から14番まで, 吾妻2丁目4番から11番まで, 吾妻3丁目1番から3番まで, 4番2, 7番1及び15, 8番1, 9及び10, 9番1から3まで, 9番15から17まで, 10番, 11番, 15番, 16番, 20番2, 吾妻4丁目18番, 19番, 竹園1丁目1番から12番まで, 竹園2丁目2番1及び4から7まで, 6番1, 5から7まで, 7番1, 2, 13, 16及び17, 9番, 10番, 12番1, 13番10, 16番1, 17番, 18番, 竹園3丁目18番から23番まで, 東新井1番から3番まで, 8番から14番まで, 18番7及び8, 19番5から14まで, 20番, 24番1から6まで, 28番, 29番, 32番6から10まで, 36番7, 37番, 38番, 千現1丁目1番から12番まで, 千現2丁目1番, 並木1丁目, 並木4丁目1番から4番まで, 17番, 梅園1丁目, 梅園2丁目1番, 7番, 25番10から15まで, 26番11から14まで, 稲荷前10番7から11まで, 11番, 13番9から13まで, 31番から34番まで, 東1丁目, 東2丁目9番10から14まで, 10番10から16まで, 30番7から9まで, 31番5及び6, 長峰, 二の宮1丁目1番から3番まで, 11番, 13番, 23番, 二の宮2丁目1番, 12番, 二の宮3丁目1番から10番まで, 13番, 16番, 22番, 24番13から17まで, 25番6及び7, 28番2, 二の宮4丁目4</p>

番2から4まで, 6番2及び3, 8番1及び2, 14番, 小野川16番, 松代1丁目1番, 5番から10番まで, 17番, 18番, 松代2丁目1番から5番まで, 7番, 12番, 14番, 15番から21番まで, 松代3丁目13番, 14番, 20番, 松代4丁目1番, 2番, 3番1及び2, 15番から21番まで, 27番, 西郷1番から3番まで, 20番から23番まで, 大わし, 藤本, 八幡台, 観音台2丁目, 観音台3丁目, 高野台1丁目, 高野台2丁目2番, 3番, 8番, 9番, 高野台3丁目1番, 6番, 7番, 17番から20番まで, 松の里1番1から1番4まで, 101番から105番まで, 西の沢1番から3番まで, 4番1及び2, 101番から107番まで, 201番から203番まで, 池の台1番1及び2, 2番1から2番3まで, 3番1から3番8まで, 4番, 101番から105番まで, 若葉201番の一部, 牧園1番1から1番19まで, 101番

別表 3

業務施設集積地区名	牛久北部地区
市 名	区 域
牛久市	牛久市東獺穴町字行人田581番1から582番1まで、字東屋津1350番1から1353番2まで、字山合495番1から497番3まで、字櫛木下1182番1から1185番2まで、字東谷1186番1から1219番2まで、字谷淵556番1から559番2まで、字柏木立1356番2及び3、1371番1及び3、1372番1、1372番3から6まで、1375番1、1376番1から1378番8まで、1379番2、6及び7、字志の立560番から577番まで、字長田579番1から580番1まで、字下山583番から595番3まで、1144番から1180番3まで、字馬場468番から488番3まで、489番3、490番から505番3まで、510番1、511番1、512番1、515番1、516番1及び5、596番1、598番、601番1及び2、603番から605番まで、字東山1220番3及び7、1222番1から1235番2まで、字笹久保1236番1から1251番2まで、東大和田町字一里塚番外3番1から519番6まで、字鳴神538番から553番まで、字ヤツ450番から504番2まで、字下ヤツ444番1から449番2まで、字ㇿ塚546番から552番まで、字まかり松473番1から484番2まで、字くよふ塚509番1から537番4まで、字せんかミ462番から508番1まで、字細谷原421番から443番まで、字原畑485番1から487番4まで、字おんだし415番から420番2まで、字小山3番3及び4、4番2、字坂本411番から413番まで、字往還端480番5から9まで、482番1から483番4まで、488番1から490番5まで、中根町字一里塚番外4番から648番4まで、字おんだし485番1から503番2まで、字上谷ツ609番から621番1まで、字下夕谷ツ408番1から608番まで、字林窪388番1から5まで、字池下10番から14番2まで、字供養塚456番から639番2まで、字鳴神番外2番から649番まで、字箸塚番外1番1から447番まで、字原田1番から417番まで、字細谷ㇿ591番1から594番まで、字免ヤツ406番1から435番5まで、字中久喜418番1から429番3まで、字原畑462番から472番3まで、字曲がり松473番から479番6まで、字松ノ宮375番1及び2、375番6から10ま

で、375番12から20まで、375番22から44まで、375番46から51まで、382番9及び10、382番12から14まで、382番17、382番24から26まで、383番1から384番3まで、385番2、字加城15番から131番1まで、133番、134番、135番2、136番1及び3、139番1及び3、140番1及び3、字小山142番1及び4、145番1及び2、146番1及び3、148番1及び3、149番1及び3、字飛田窪363番から374番7まで、字往還端389番1から390番28まで、字坊ノ下116番から117番2まで、下根町字加上344番から377番まで、字細田441番から458番まで、字ヤツノ上433番1から440番3まで、字六斗薪407番1から411番まで、字くとり塚1463番1から12まで、字式はん割1451番、字荒地404番及び405番、字本郷道1499番から1502番3まで、字堀尻1213番1、1214番1、1215番1、1216番1、1217番1、1219番2から1229番3まで、1239番1から1245番1まで、1248番1、1249番1、1254番2、1446番1から5まで、字原坂465番1から467番まで、字池袋378番から381番2まで、387番、字八幡後341番1及び2、342番2及び3、350番2、字宅地後355番2から357番2まで、364番2及び3、365番2及び3、369番1、371番2、371番4及び5、374番2、382番1、2及び4、字原坂向460番から463番2まで、466番1及び2、471番、字池袋上384番2から8まで、字釜田上386番1、394番1、字中みい340番、343番、字隼人山431番2及び3、431番5、431番7から10まで、字釜田388番1から395番まで、400番6から403番まで、406番、字細田上459番2及び3、字千上412番から429番3まで、430番3、字中下根1520番1から1529番4まで、1553番1、1555番1及び2、1555番5、1628番から1630番まで、1639番1から1678番まで、1681番、1686番、1687番、1694番、1695番、1702番から1705番3まで、1705番5から1707番4まで、1711番1から6まで、1711番8から1712番2まで

- 平成 5 年 2 月 1 日 承認
- 平成 16 年 7 月 23 日 一部変更同意

土浦・つくば・牛久業務核都市基本構想

平成 16 年 7 月

茨城県企画部地域計画課

〒310 - 8555 水戸市笠原町 9 7 8 番 6

TEL 029 - 301 - 2735 FAX 029 - 301 - 2739