

# つくば市及び公務員宿舎立地各エリア 各種データ集

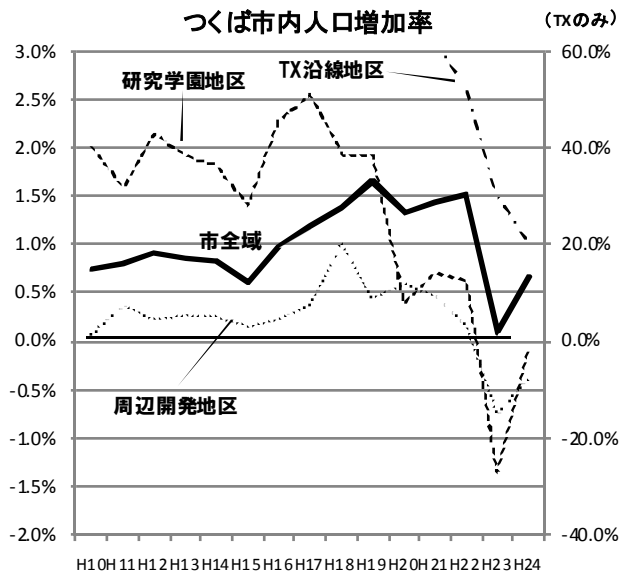
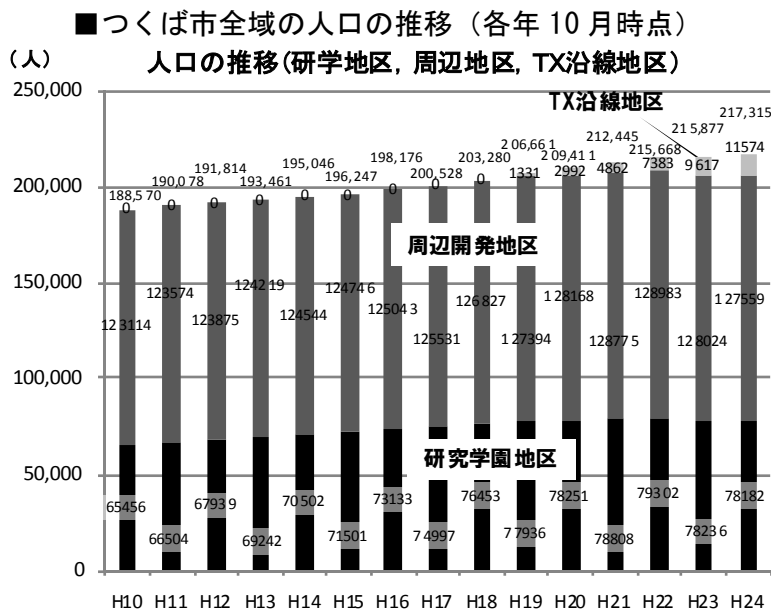
## 1. つくば市全体に関する各種データ

### (1) 人口 (総数)

○つくば市全域の人口は増加し続けているが、東日本大震災後は人口増加率が大きく低下している。

○研究学園地区及び周辺開発地区では、平成 22 年をピークに人口が減少している。特に研究学園地区は、TX 開通後から人口増加率が大きく低下している。

○建設計画人口の研学地区は約 8 割、周辺地区は約 5 割となっている。(H 24. 10 時点)



資料：つくば市資料

### ■つくば市の計画人口・目標人口

	策定期	目標年次	つくば市	研究学園地区	周辺開発地区
研究学園地区建設計画 周辺開発地区整備計画	S55.9 S56.8	-	-	100,000	120,000
研究学園地区建設計画 周辺開発地区整備計画	H10.4	-	-	100,000	250,000
第3次つくば市総合計画(前期)	H17.3	H22	217,000		
		H27	240,000		
つくば市都市計画マスタープラン	H17.3	H27	240,000		
		H37	270,000		
第3次つくば市総合計画(後期)	H22.3	H27	235,000		

■研究学園地区の計画人口の考え方

資料：つくば市資料

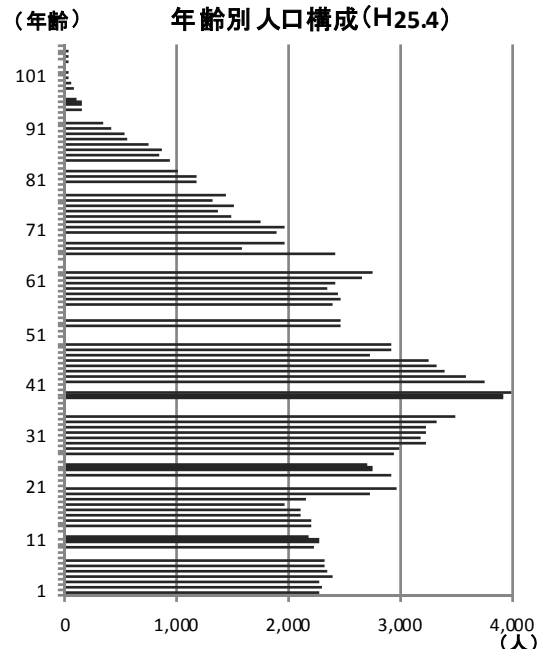
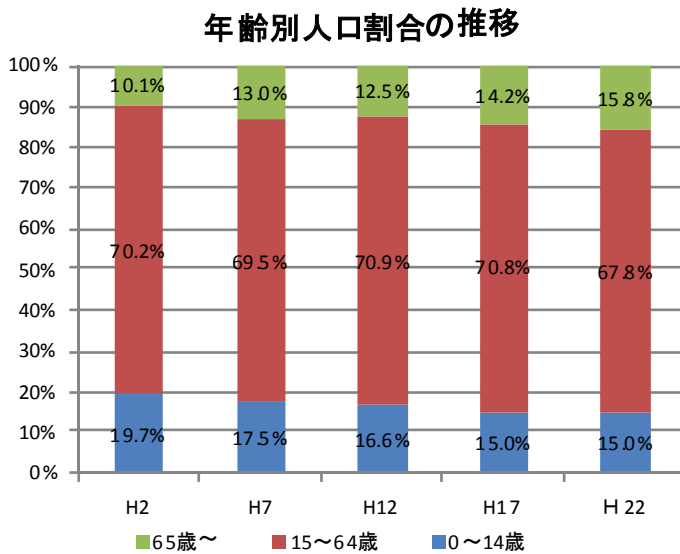
地区	NET 住宅地面積		地区別面積				人 口				民地 (住宅地以外)		
	計住	民地	都 心 部		郊 外		計住 (300人/ha)	民地 (150人/ha)	計住 (200人/ha)	民地 (75人/ha)		計	
			計住	民地	計住	民地							
新 住	花室 (吾妻竹園)	80 <sup>ha</sup>		80 <sup>ha</sup>							24,000 <sup>人</sup>		国・私大 13,000人
	大角豆 (並木)	50				50					10,000		
	手代木 (松代)	35				35					7,000		
	小計	165		80		85					24,000	17,000	
区 画 整 理	玉取 (花畑)		48									3,600	3,600
	妻刈 (春日天久保吾妻)	45	130	45	42		88	13,500	6,300			7,100	26,900
	竹園 (竹園千現)	10	30	10	30			3,000	4,800				7,800
	小野崎 (二の宮東新井)	10	60		7	10	53		1,100	2,000	4,400		7,500
	上原 (梅園東稲荷前)		110				110		75人/ha 79ha 6,000	35人/ha 31ha 1,100			7,100
	小野川 (藤本大わし八幡台)		15				15				1,100		1,100
	手代木 (松代)	15	50			15	50			3,000	3,800		6,800
	大角豆 (並木)		12				12				1,000		1,000
	羽成 (観音台若葉)		31				31				2,300		2,300
	下横場 (高野台牧園)		35				35				2,600		2,600
	小計	80	521	55	79	25	442	16,500	12,200	5,000	33,000	66,700	13,000
合 計	245	521	135	79	110	442	40,500	12,200	22,000	33,000	10,700	120,700	
備 考		766ha					計住 62,500	民地 45,200				120,000	

資料：筑波研究学園都市都市開発事業の記録 都市基盤整備公団

(2) 人口 (年齢別)

○高齢者の人口割合は、年々増加し、14歳以下の人口割合が減少してきている。

■年齢別人口割合の推移及び人口構成



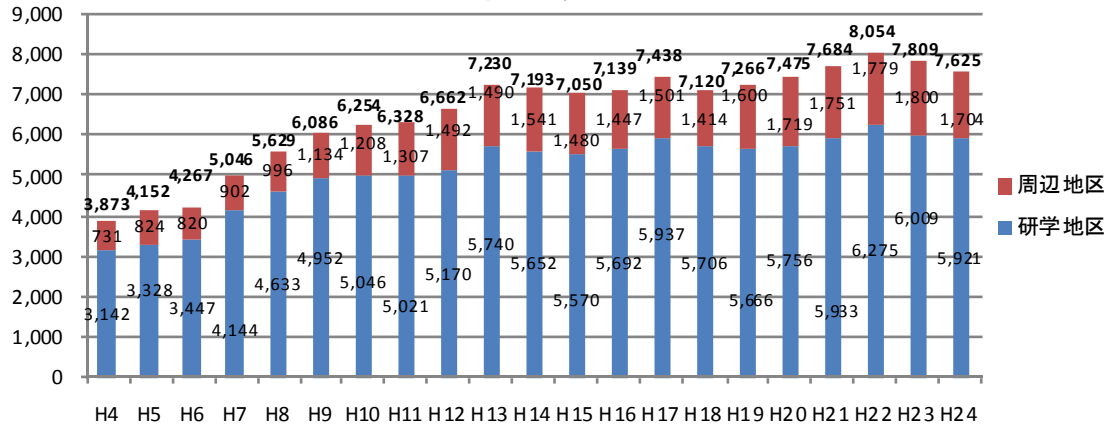
資料：つくば市資料

(3) 人口 (外国人)

○短期的に見ると減少している年もあるが、長期的には増加しているが、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災以降は、減少傾向である。

■外国人数、比率の推移  
(人)

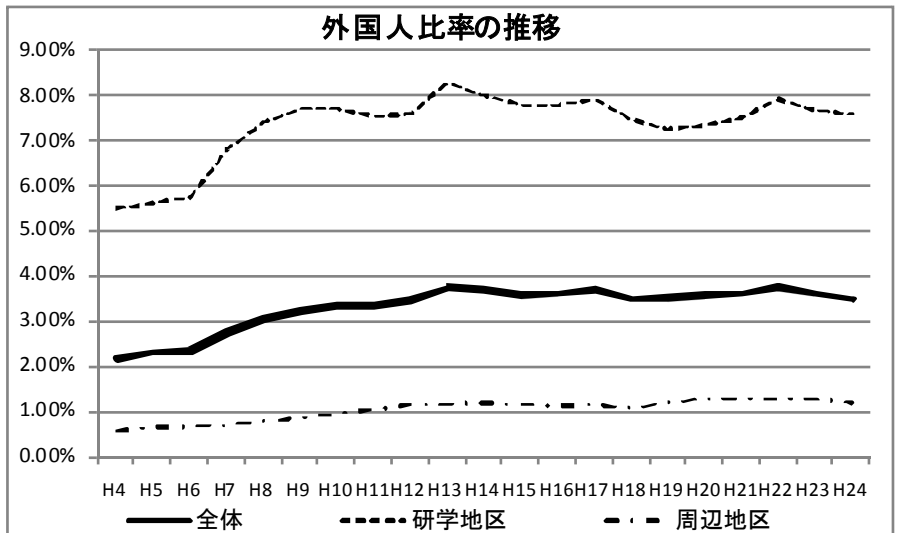
外国人数の推移



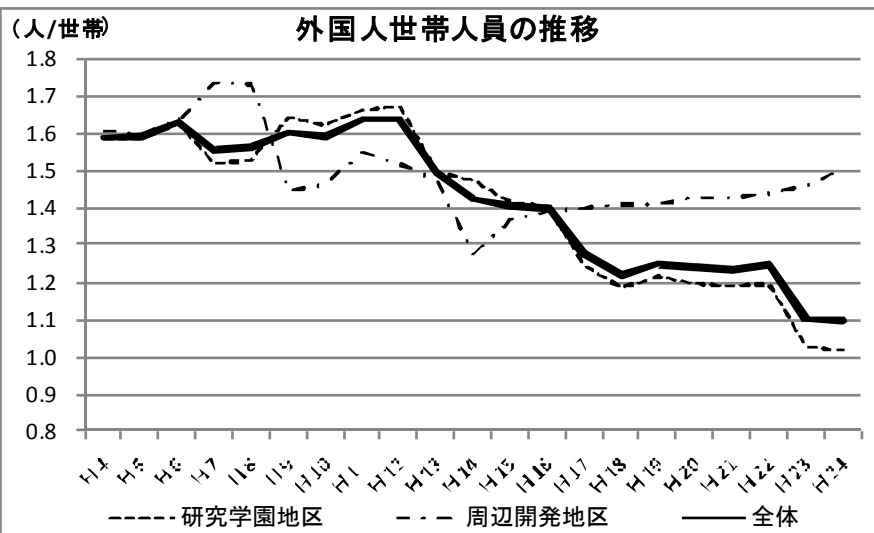
国籍別外国人数

国籍・地域	計	割合
中国	2,549	37.6%
韓国・朝鮮	955	14.1%
フィリピン	298	4.4%
タイ	239	3.5%
インド	230	3.4%
ブラジル	185	2.7%
米国	166	2.4%
ペルー	147	2.2%
インドネシア	137	2.0%
ベトナム	120	1.8%
その他	1,750	25.8%
計	6,776	100.0%

外国人比率の推移



■外国人世帯人員の推移



資料：つくば市資料

■外国人宿舎等の状況

筑波研究学園都市にある主な外国人向け宿舎に、二の宮ハウス・竹園ハウス・松代宿舎がある。主に筑波研究学園都市で研究活動を行う外国人研究者及びその家族のための宿舎であり、居住者に対する生活支援や交流促進を行っている。

二の宮ハウス・竹園ハウスは、独立行政法人科学技術振興機構（JST）が所有しており、運営はJSTからの委託により社団法人科学技術国際交流センター（JISTEC）が行っている。

松代宿舎は文部科学省研究交流センターが運営を行っている。

□二の宮ハウス

○ 所 在：つくば市二の宮 1-6-2

○ 入居条件：

- ① 国立試験研究機関，試験研究に関する業務を行う独立行政法人，大学，公共的な試験研究機関（以下，研究機関等）において研究に従事する外国の研究者
- ② 研究機関等と共同研究を行っている民間企業の研究グループにおいて研究に従事する外国の研究者
- ③ 研究機関等や上記②の研究グループにおいて研究に従事し，宿舎を利用する外国の研究者と交流を行う日本の研究者
- ④ 利用期間は，2年以内

○ 利用料金：1人用 76,000円/月（2,648円/日）

2人用 100,000円/月（3,485円/日）

○ 部屋数：1人用 104室

2人用 80室

○ 共用スペース：キッズルーム，ライブラリー，カウンセリング室，研修室等



（1人用）



（2人用）



□竹園ハウス

- 所 在：つくば市竹園 2-20-4
- 入居条件：
  - ①～③は、ニノ宮ハウスと同様
  - ④利用期間は、3ヶ月以上2年以内
- 利用料金：1人用 63,000円/月  
 2人用 86,000円/月  
 家族用 106,000円/月
- 部屋数：1人用 24室  
 2人用 6室  
 家族用 6室
- 共用スペース：ミーティングルーム



(1人用)

for one person (36m<sup>2</sup>)



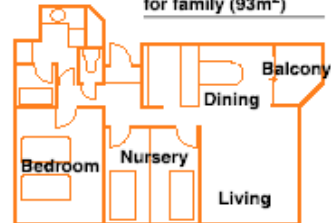
(2人用)

for two persons (63m<sup>2</sup>)



(家族用)

for family (93m<sup>2</sup>)



□松代宿舎

- 所 在：つくば市松代 1-24
- 入居条件：
  - ①筑波研究学園都市に所在する国及び独立行政法人等の研究機関で研究活動を行なう外国人研究者及びその家族
  - ②利用期間は、原則として2ヶ月以上2年未満
- 利用料金：47,676円/月 駐車場 1,250円/月
- 部屋数：家族用 (116 m<sup>2</sup>) 23戸

国内の都市別国際会議開催件数

上段：新基準  
下段：旧基準

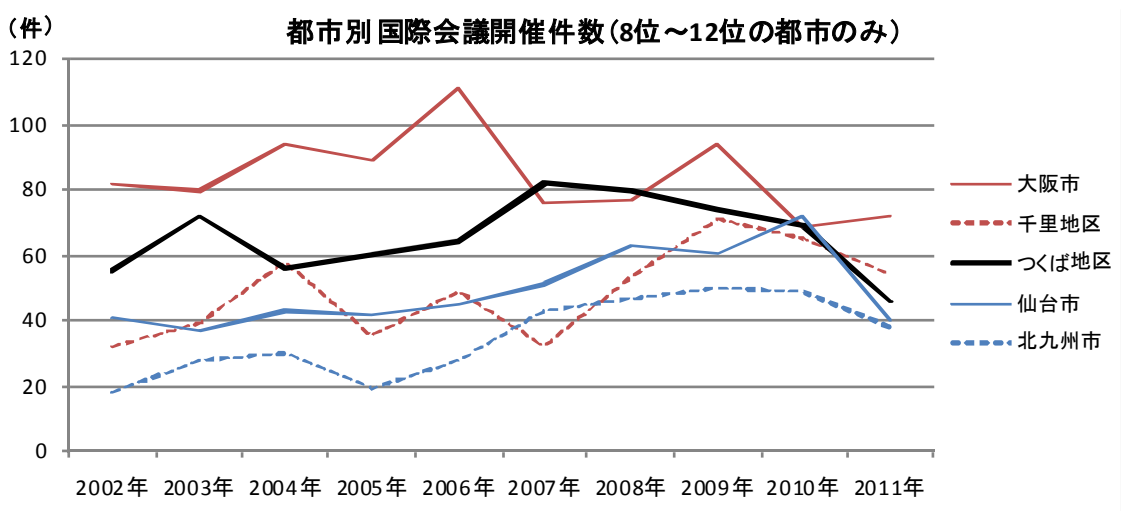
開催都市	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
東京（23区）	408	353	428	357	460	440	480	497	491	470
	793	715	733	742	744	-	-	-	-	-
福岡市	77	77	76	97	126	151	172	206	216	221
	150	160	178	180	274	-	-	-	-	-
横浜市	70	41	82	105	103	157	184	179	174	169
	130	148	156	159	162	-	-	-	-	-
京都市	145	149	170	137	154	183	171	164	155	137
	209	222	224	224	278	-	-	-	-	-
名古屋市	86	83	89	108	109	109	130	124	122	112
	167	193	193	236	194	-	-	-	-	-
神戸市	79	84	44	58	76	89	94	76	91	83
	205	168	172	177	183	-	-	-	-	-
札幌市	42	46	65	54	48	44	77	82	86	73
	71	87	92	99	127	-	-	-	-	-
大阪市	82	80	94	89	111	76	77	94	69	72
	192	148	254	249	237	-	-	-	-	-
千里地区（注1）	32	39	58	35	49	32	53	71	65	54
	119	62	130	127	146	-	-	-	-	-
つくば地区（注2）	55	72	56	60	64	82	80	74	69	46
	80	90	78	88	94	-	-	-	-	-
仙台市	41	37	43	42	45	51	63	60	72	40
	53	45	54	54	64	-	-	-	-	-
北九州市	18	28	30	19	28	43	47	50	49	38
	43	34	37	24	36	-	-	-	-	-
千葉市	16	34	59	38	39	42	67	63	56	30
	20	40	76	66	56	-	-	-	-	-
金沢市	11	12	13	10	10	20	16	27	31	26
	19	15	16	15	17	-	-	-	-	-
広島市	12	13	26	20	22	20	32	24	25	24
	32	30	38	38	30	-	-	-	-	-

注1：「千里地区」は、大阪府の豊中市、吹田市、茨木市、高槻市、箕面市を含む。

注2：「つくば地区」は、茨城県のつくば市、土浦市を含む。

注3：1つの会議が複数の都市にまたがって開催された場合、それぞれの都市において1件として計上している。

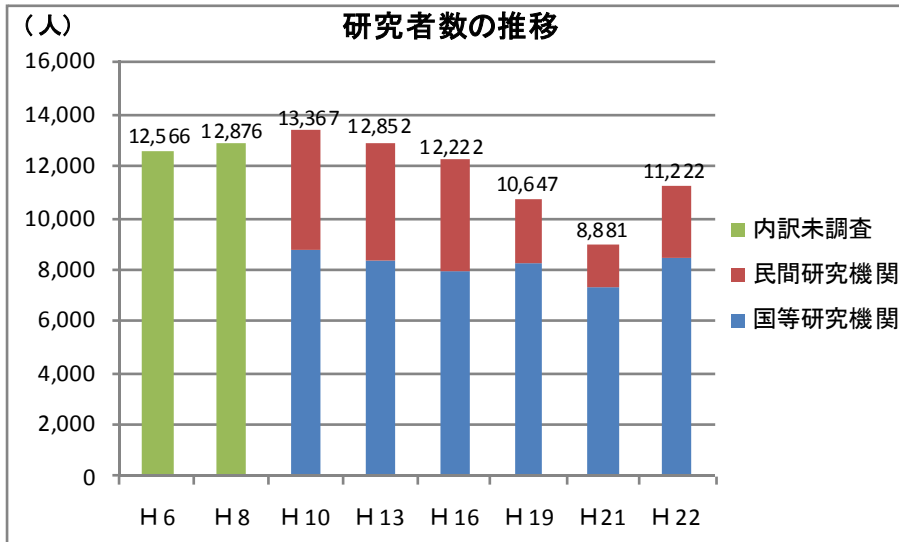
資料：国際会議統計（2011） 日本政府観光局



(4) 人口（研究者）

○研究者数は平成10年をピークに減少しており、平成21年には、平成10年の約65%まで減少したが、平成22年には増加している。（調査対象機関が同一でないため、単純比較はできない。）

■研究者数の推移

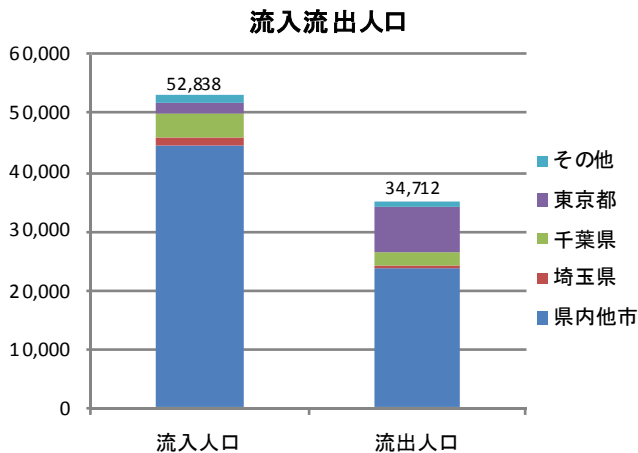


資料：筑波研究学園都市立地機関概要調査報告書 筑波研究学園都市交流協議会

(5) 人口（流入，流出）

- 県内の市町村からつくば市に流入する人口は、土浦市から約1万人と最も多く、次いで牛久市6千人、常総市3千人の順となっている。
- つくば市から県内の他市町村へ流出する人口は、土浦市へ8千人と最も多く、次いで牛久市3千人、常総市2千人の順となっている。
- 県外からつくば市へ流入する人口は、千葉県からが4千人と最も多く、次いで東京都2千人、埼玉県1千人、神奈川県5百人となっている。
- つくば市から県外へ流出する人口は、東京都へ8千人と最も多く、次いで千葉県2千人、埼玉県7百人、神奈川県3百人の順となっている。

■流入流出人口



流入人口：つくば市以外に常住しているものが、つくば市に従業、通学しにくる人口をいう。

流出人口：つくば市に常住しているものが、つくば市以外に従業、通学しにくる人口をいう。

資料：統計つくば

(6) 土地供給、住宅等着工状況

○つくばエクスプレス沿線開発地区では、つくば市内で約 1,400ha の開発が行われており、住宅系用途だけで、約 500ha が整備されている。

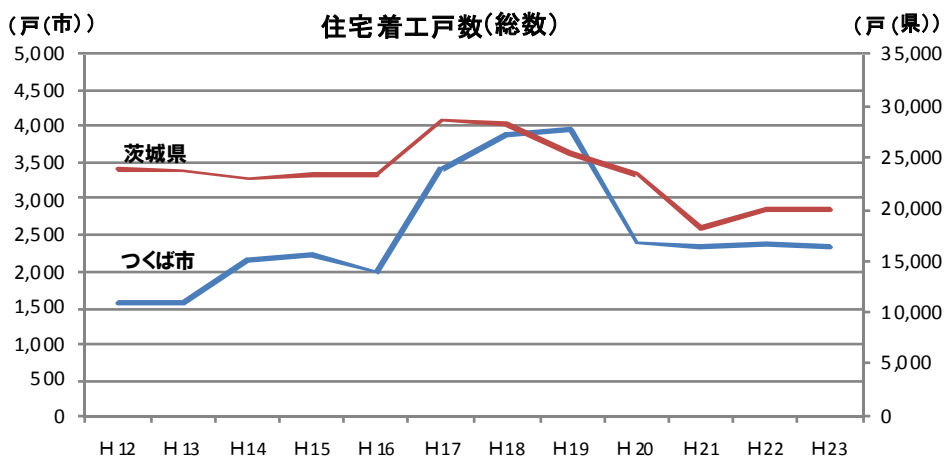
○研究学園地区内においても、国家公務員宿舎の売却のほか、UR の未処分地により、今後多くの宅地供給が見込まれている。

○市内の住宅着工戸数は、TX 開通時に増加したが、平成 20 年に急減している。つくば市内の分譲住宅の着工数は、TX 開通後の増加を除き、年間約 500 戸で推移している。

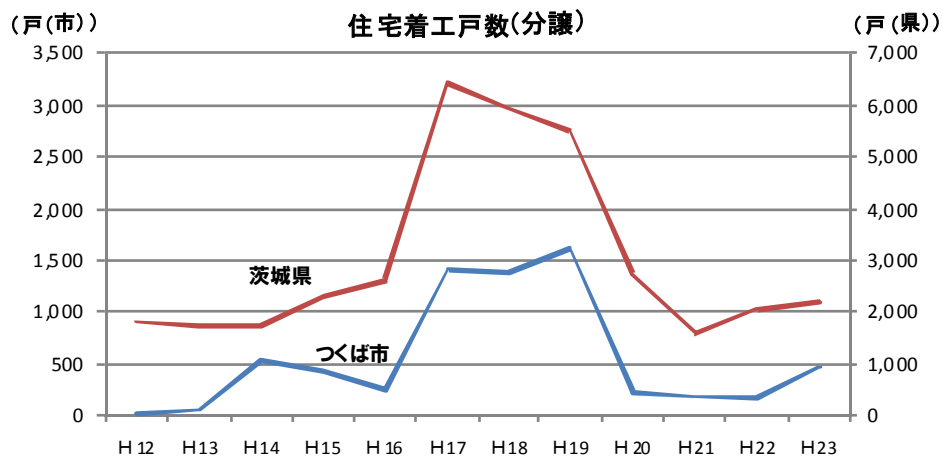
■つくば市内 TX 沿線開発土地利用面積内訳

区分		萱丸	島名・福田坪	葛城	上河原崎・中西	中根・金田台	計	
公共用地	道路	53.9	54.5	74.8	36.0	23.8	243.0	17.6%
	公園・緑地	9.2	11.0	18.1	9.8	16.0	64.1	4.7%
	河川・調整池等	8.1	10.2	31.0	0.6	4.8	54.7	4.0%
	小計	71.2	75.7	123.9	46.4	44.6	361.8	26.2%
宅地	住宅・宅地系用地	129.5	106.3	160.4	61.1	60.2	517.5	37.5%
	商業・業務系用地	71.3	33.5	170.8	52.3	24.3	352.2	25.6%
	公益施設系用地	15.4	6.4	13.0	5.6	7.1	47.5	3.4%
	公共的施設用地	5.3	21.0	16.6	2.8	53.7	99.4	7.2%
	小計	221.5	167.2	360.8	121.8	145.3	1016.6	73.8%
合計	292.7	242.9	484.7	168.2	189.9	1378.4	100.0%	

■つくば市内住宅着工戸数



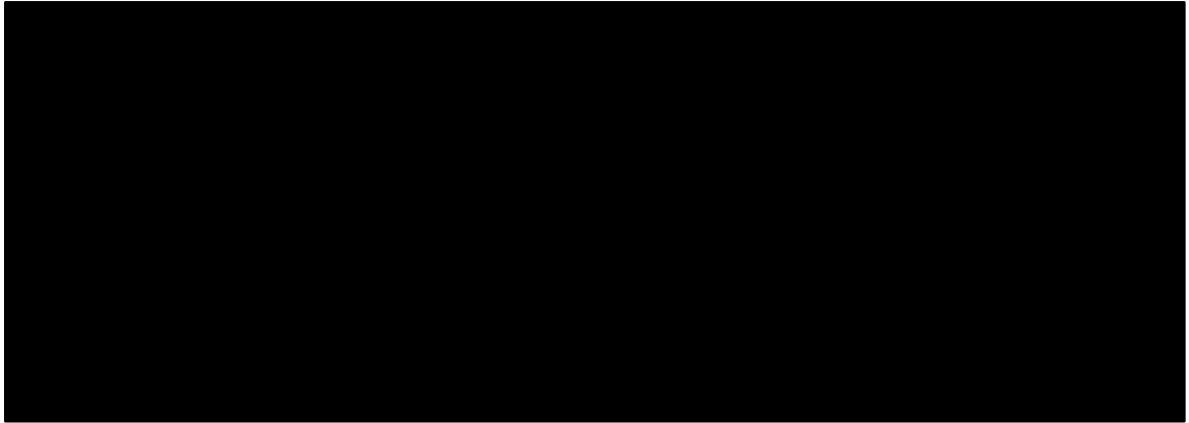
※総数：持家、賃貸住宅、給与住宅、分譲住宅



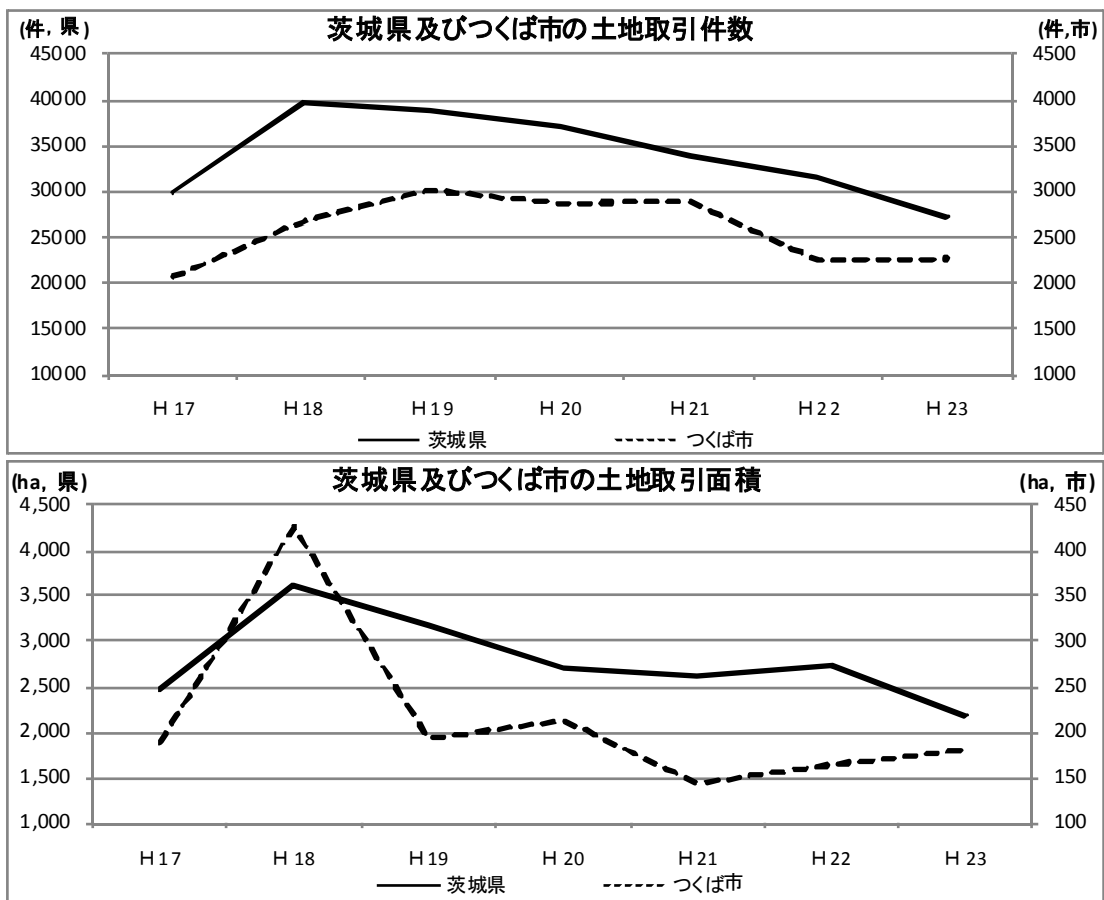
資料：住宅着工データ 茨城県



■市内における宅地供給量



■市内土地取引件数及び面積

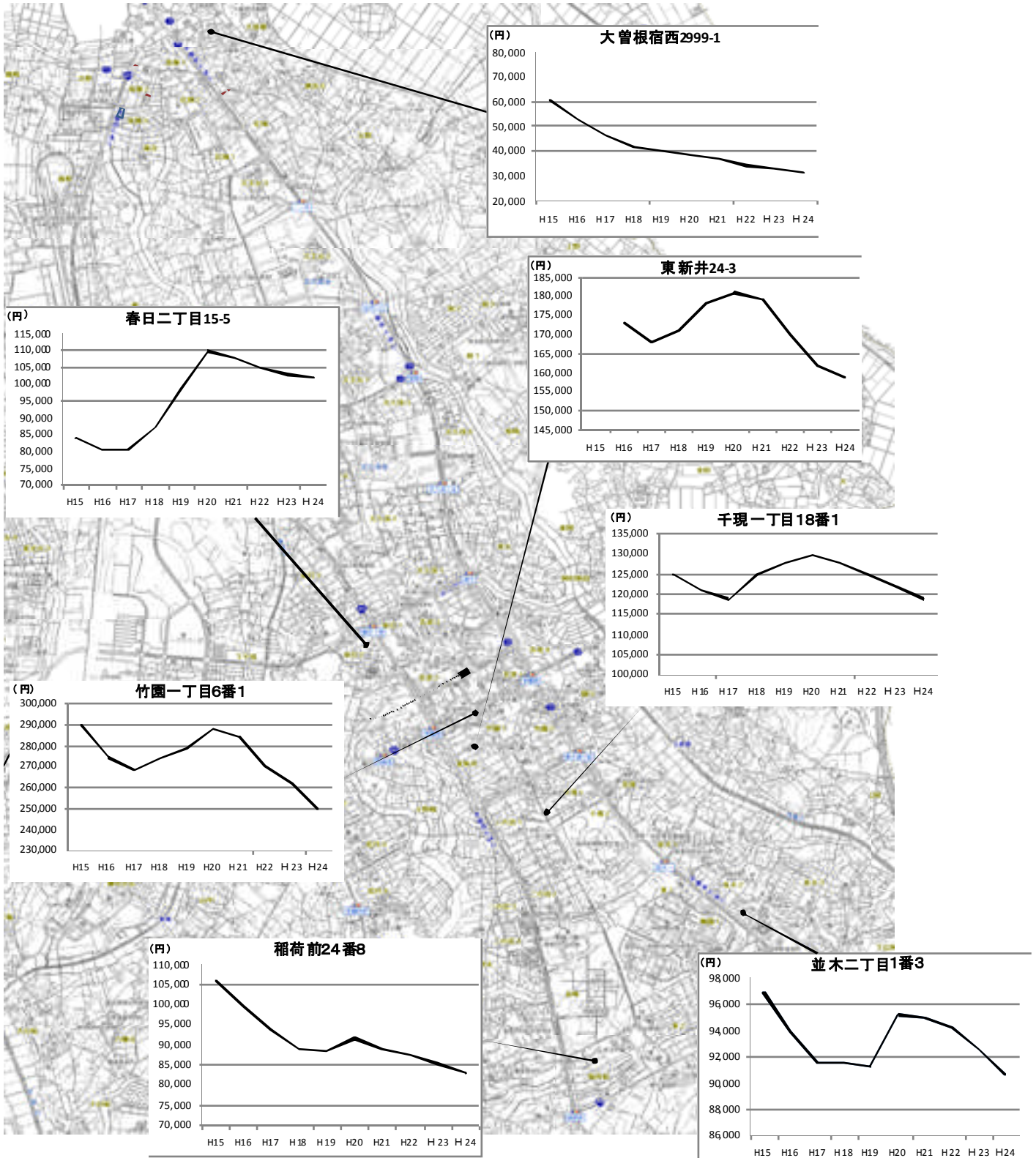


資料：土地情報総合ライブラリー 国土交通省

(7) 地価の動向

○バブル崩壊後、市内の土地価格は低下し続けていたが、TX開通の影響により、平成17年よりTXの沿線においては、上昇傾向となっていた。しかし、すべての地区において、平成20年を境に下降し始めている。現在は、TX開通前の地価水準を割り込んでいる地点も存在する。

■主な地点の地価公示価格及び地価調査価格

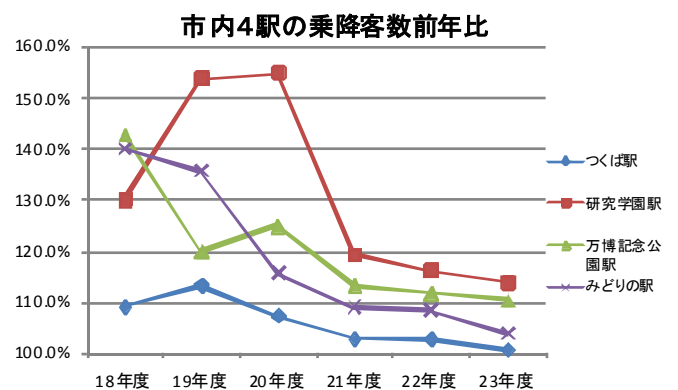
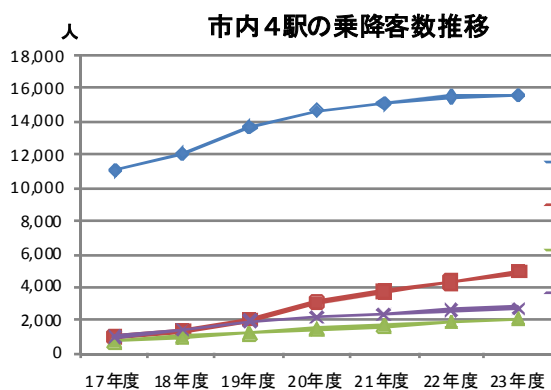
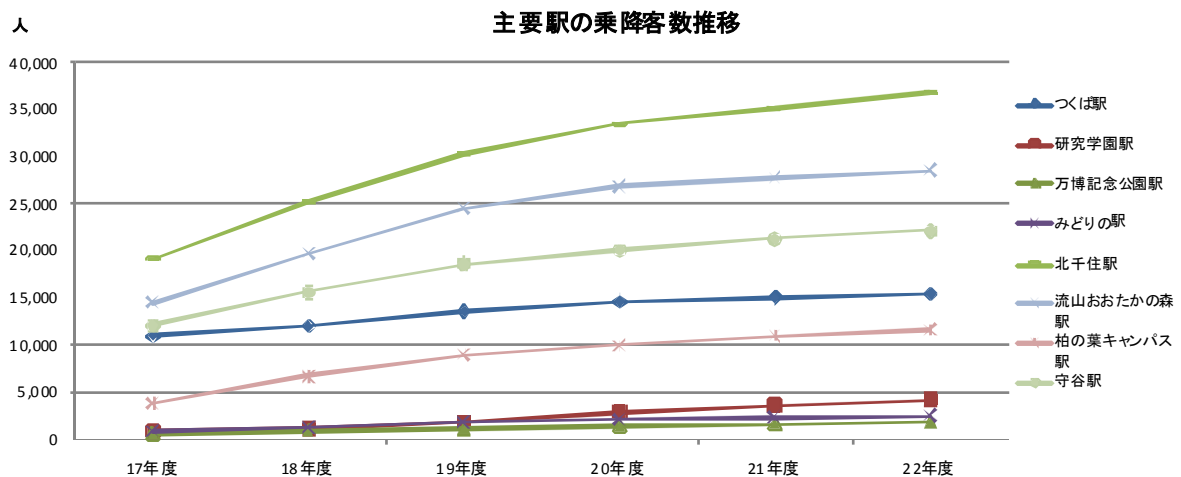


資料：地価公示，地価調査価格

(8) 交通

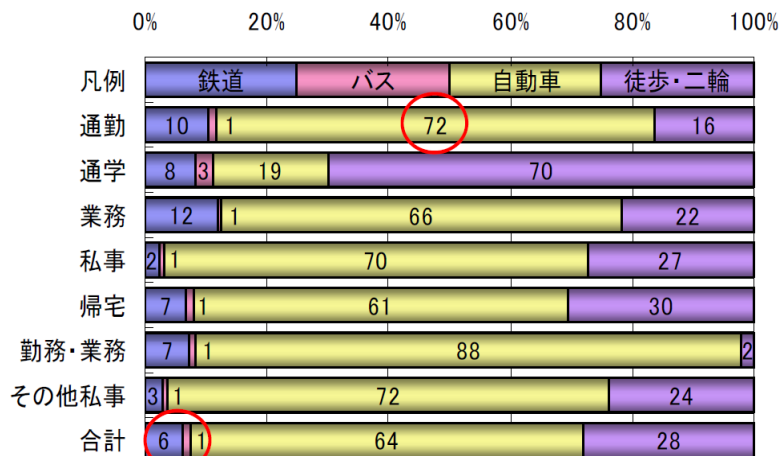
○つくば市内の4駅の乗降客数は、TX開業後増加しているが、近年増加率が低下している。  
 ○新たな開発が進行している守谷駅及び柏の葉キャンパス駅は現在も順調に乗降客数が増加している。  
 ○つくば市内の交通手段は約6割が自動車であり、鉄道、バスの分担率は6%、1%と非常に低い。

■ TX 乗降客数



資料：統計つくば、つくば市資料

■ つくば市内交通分担率（市内発着交通の主な利用交通手段）

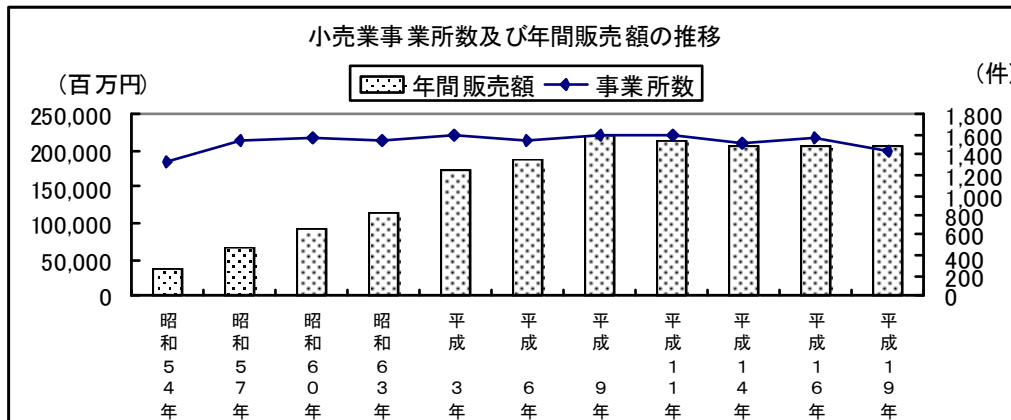


資料：平成20年度東京都市圏パーソントリップ調査

(9) 商業、事業所の動向

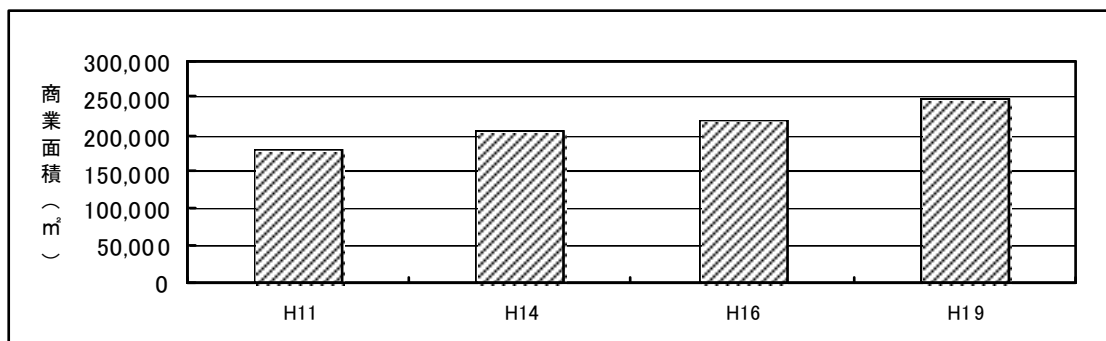
- 小売事業所数はバブル崩壊後緩やかに減少しているが、市内の商業面積は増加してきており、店舗の大型化が伺える。
- 小売事業所の販売額も変動が少ないが、近年減少傾向である。
- 事業所数は、TX開通後順調に増加している。
- 市内外に大規模商業施設が開業しており、商業環境は大きく変化している。

■つくば市内の小売業事業所数及び年間販売額の推移



資料：統計つくば 2011

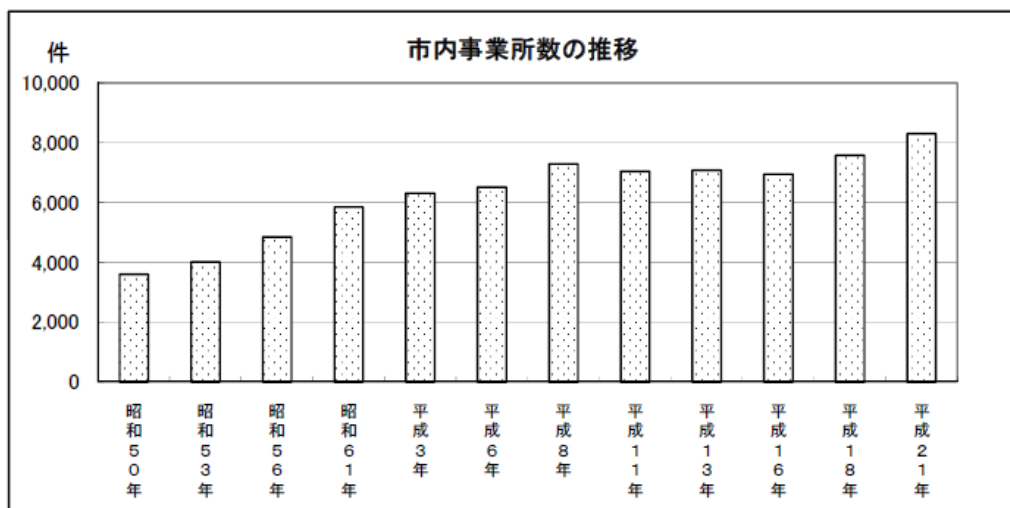
■つくば市内の商業面積の推移



※小売業の売場面積。H11, H14 データについては、合併前であるため茎崎町の数値を合算。

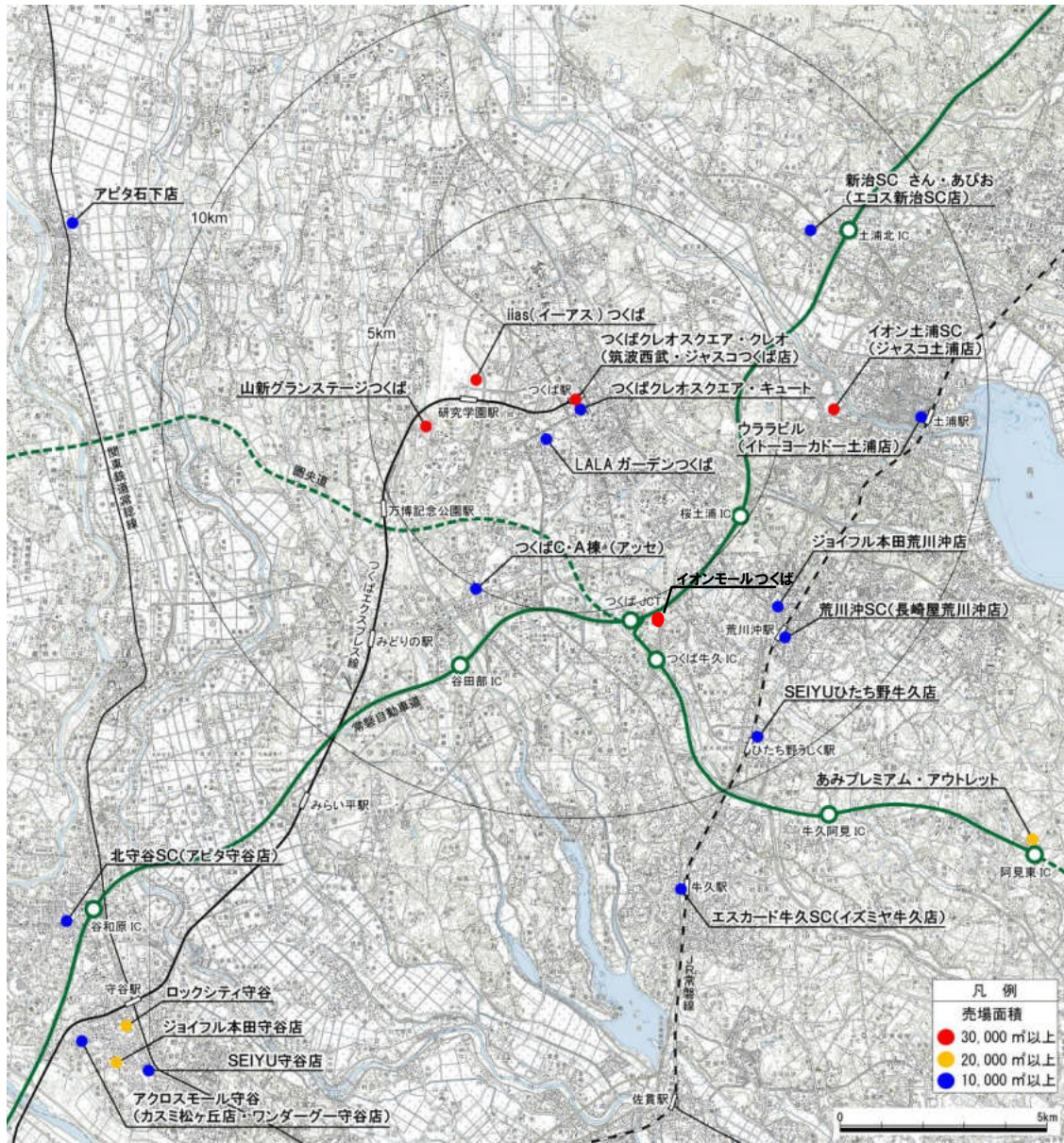
資料：商業統計調査結果報告書 茨城県

■つくば市内事業所数の推移



資料：統計つくば 2011

■つくば市周辺の大型商業施設立地状況(店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上)



資料: 全国大型小売店総覧 2011/ 東洋経済新報社

店舗名	店舗面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	開設年月	核店舗	駐車場 台数(台)
ジョイフル本田荒川沖店	12,945	-	1976.3	・ジョイフル本田	954
荒川沖SC(長崎屋荒川沖店)	12,484	21,562	1981.11	・長崎屋	800
つくばクレオスクエア・クレオ (筑波西武・ジャスコつくば店)	30,832	55,840	1985.3	・そごう・西武 ・イオンリテール	1,416
エスカード牛久SC (イズミヤ牛久店)	13,740	40,096	1987.3	・イズミヤ ・東京デリカ ・エステール ・千代田フラワー	247
北守谷SC(アピタ守谷店)	11,091	27,570	1987.3	・ユニー ・大創産業	547
新治SC さん・あぴお (エコス新治SC店)	11,034	15,387	1993.4	・長崎屋 ・大創産業 ・エコス	917
ジョイフル本田守谷店	25,812	32,189	1993.4	・ジョイフル本田	2,035
つくばC・A棟(アッセ)	10,261	13,352	1995.11	・カスミ	520
ウララビル(イトーヨーカドー土浦 店)	17,500	69,116	1997.1	・イトーヨーカ堂 ・キャンドウ	2,267
アピタ石下店	13,482	-	1999.1	・ユニー	593
SEIYU守谷店	11,077	-	2003.3	・ニトリ ・西友	892
LALAガーデンつくば	16,200	-	2004.3	・カスミ ・ライトオン ・赤ちゃん本舗 ・ユニクロ	1,090
つくばクレオスクエア・キュート	14,921	-	2005.3	・ロフト ・ギャップジャパン	517
SEIYUひたち野牛久店	13,500	-	2006.12	・西友	700
アクロスモール守谷 (カスミ松ヶ丘店・ワンダーグー守 谷店)	18,799	-	2006.4	・カスミ ・マツモトキヨシ ・ワンダーコーポ レーション ・ユニクロ	1,186
山新グランステージつくば	32,692	-	2006.5	・山新	1,594
ロックシティ守谷	21,514	-	2007.6	・カスミ ・アルペン ・ミドリ	1,888
iiias(イーアス)つくば	47,253	-	2008.1	-	3,000
イオン土浦SC(ジャスコ土浦店)	48,302	-	2009.5	・イオンリテール	3,259
あみプレミアム・アウトレット	20,700	-	2009.7	-	2,519
イオンモールつくば	約 64,000	約 105,000	2013.3	・イオンモール	4,000

資料：全国大型小売店総覧 2011 東洋経済新報社に一部加筆

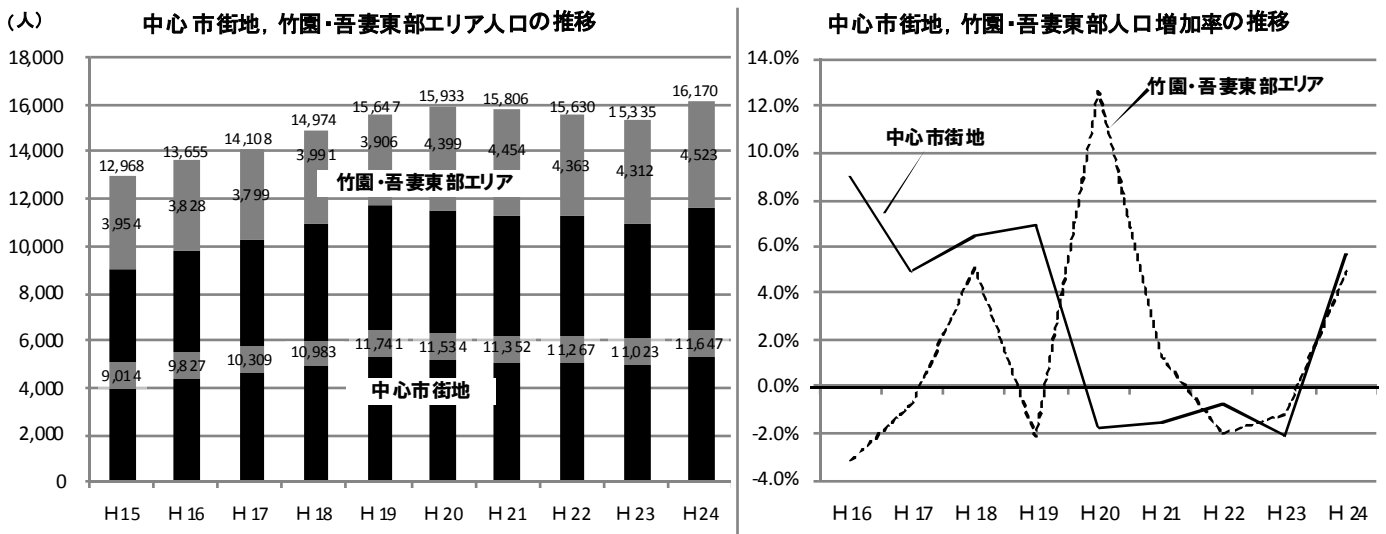
## 2. 中心市街地、竹園・吾妻東部エリアに関する各種データ

### (1) 人口（総数）

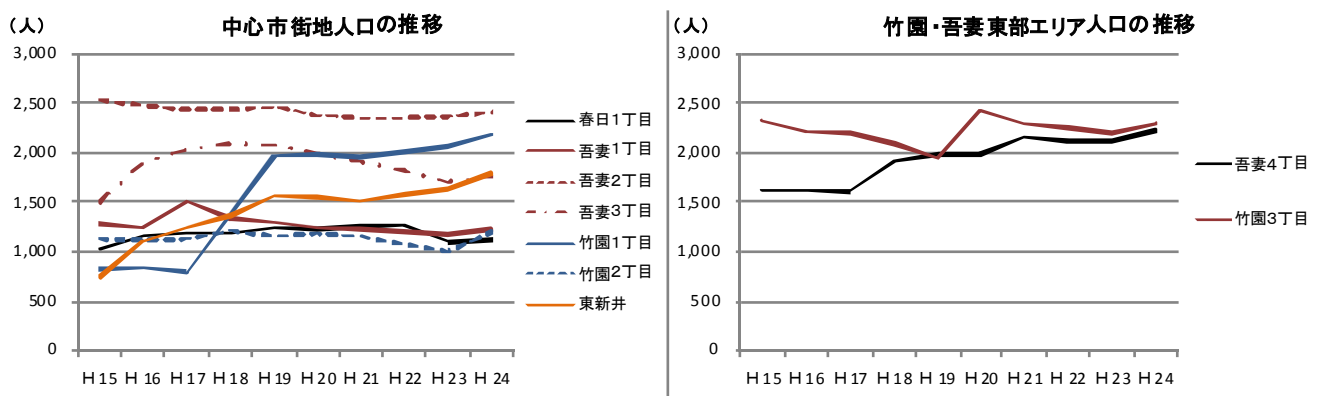
○中心市街地は、TX開通まではマンション建設ラッシュ等により人口が増加していたが、公務員宿舎の廃止等の影響により平成20年より減少していた。しかし、平成24年度は新たなマンション等の建設があったことから増加に転じている。

○竹園・吾妻東部エリアは、公務員宿舎の廃止等による影響が大きく、増減を繰り返している。

■中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの人口の推移（各年10月時点）



■町丁目別人口の推移（各年10月時点）

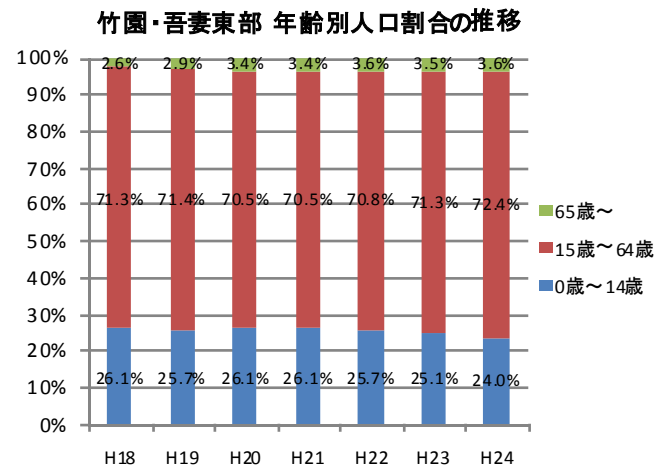
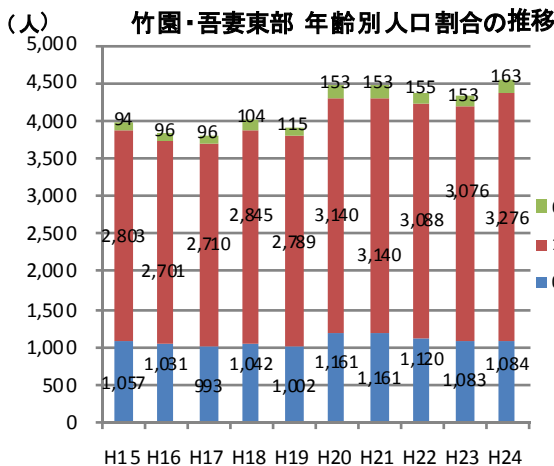
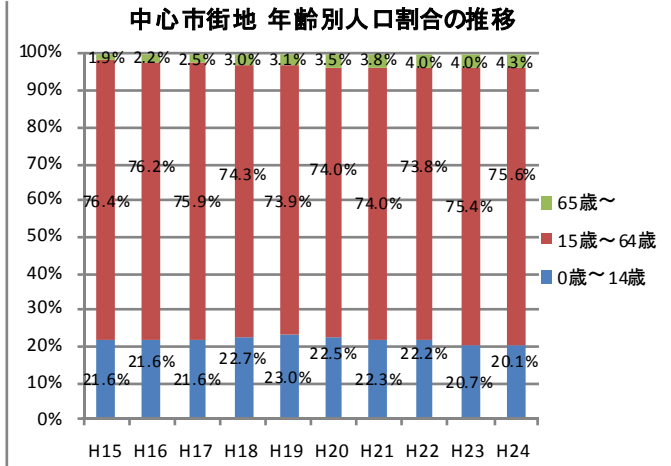
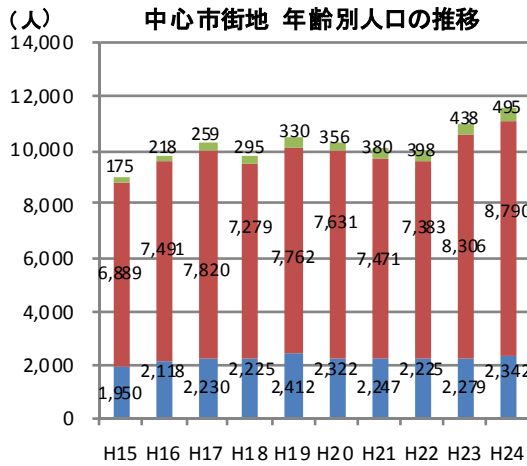


資料：つくば市資料

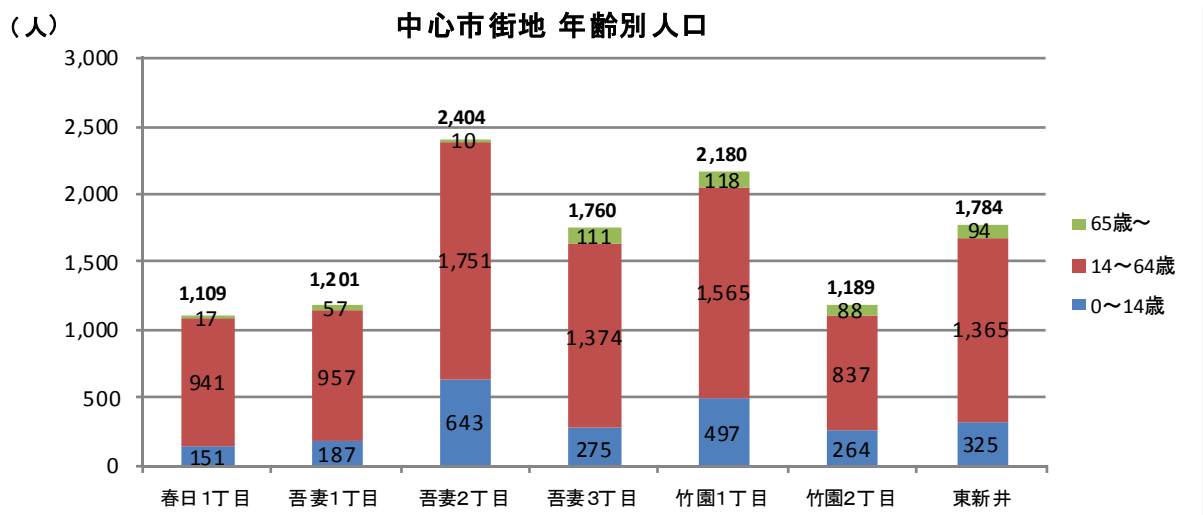
(2) 人口（年齢別）

○公務員宿舎が多いことなどにより，流入する年齢層が一定であり，年齢層の経年変化が少ない。  
 ○65歳以上の高齢者の割合が約4%と非常に低いが，若干上昇している。（つくば市全体では16%）。

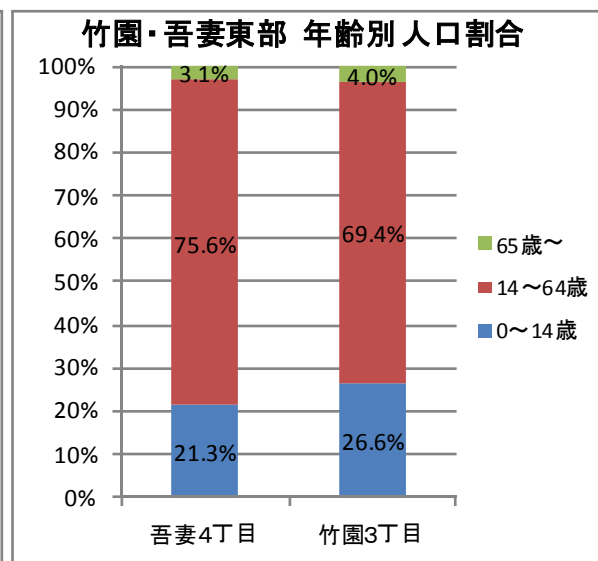
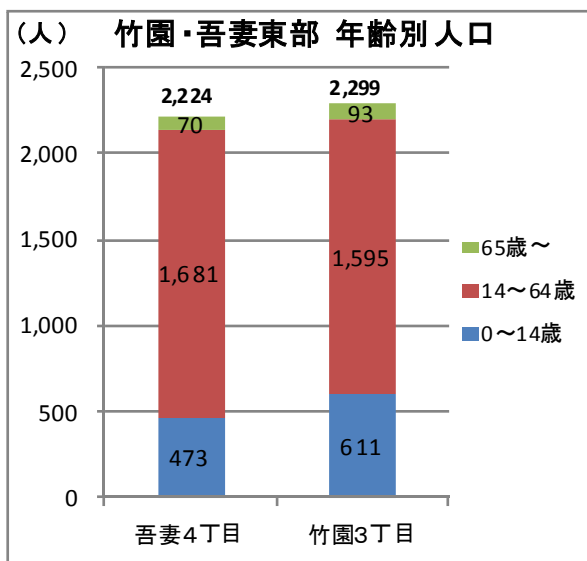
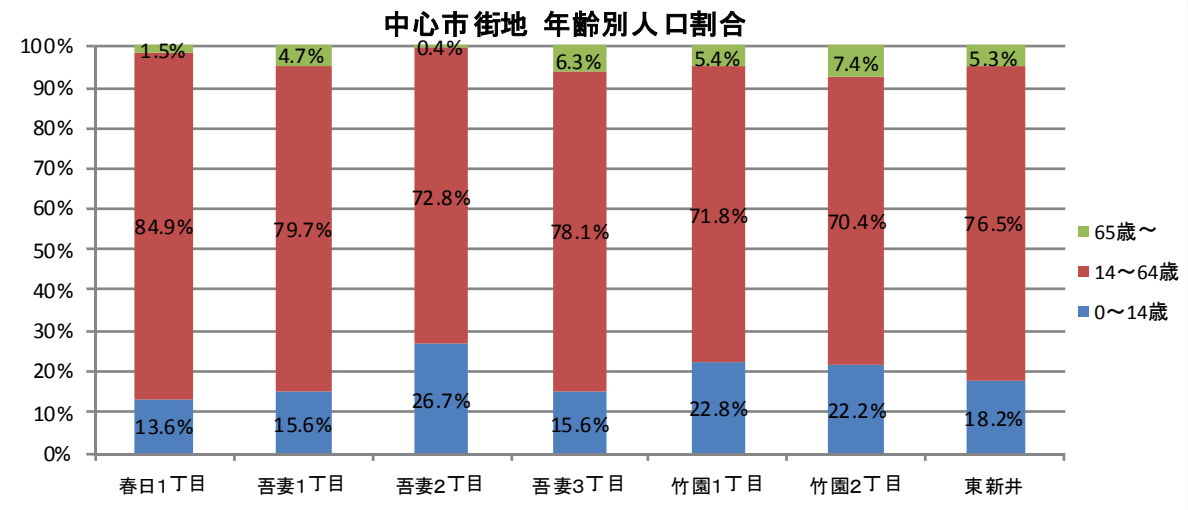
■年齢別人口の推移（各年10月時点）



■町丁目の年齢別人口（H24.10）





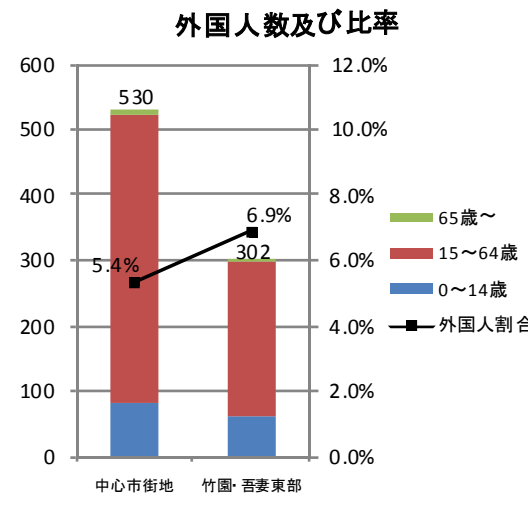


資料：つくば市資料

(3) 人口（外国人）（流入流出）

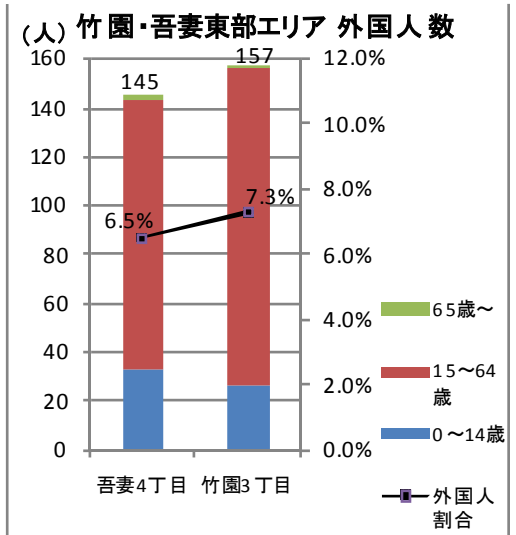
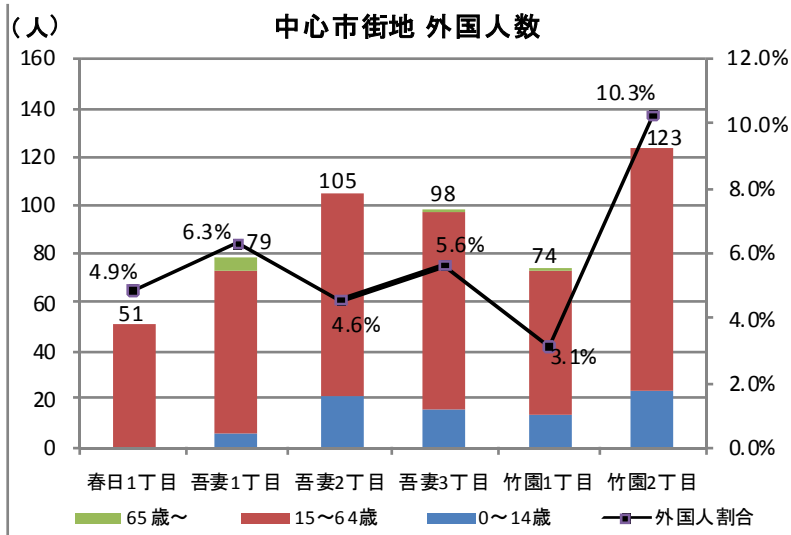
○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの外国人比率は5～7%と比較的多くの外国人が居住している。  
 ○町丁目別では、民間賃貸住宅が多い竹園二丁目が10%と最も高い。また、吾妻一丁目には65歳以上の外国人も6人居住している。

■外国人数及び外国人比率（H25.4現在）



		0～14歳	15～64歳	65歳～	合計
中心市街地	春日1丁目	0	51	0	51
	吾妻1丁目	7	66	6	79
	吾妻2丁目	22	83	0	105
	吾妻3丁目	16	81	1	98
	竹園1丁目	14	59	1	74
	竹園2丁目	23	100	0	123
合計		82	440	8	530
竹園・吾妻東部	吾妻4丁目	33	110	2	145
	竹園3丁目	27	129	1	157
	合計	60	239	3	302

■町丁目別外国人数及び外国人比率（H25.4現在）



資料：つくば市資料

(4) 土地利用

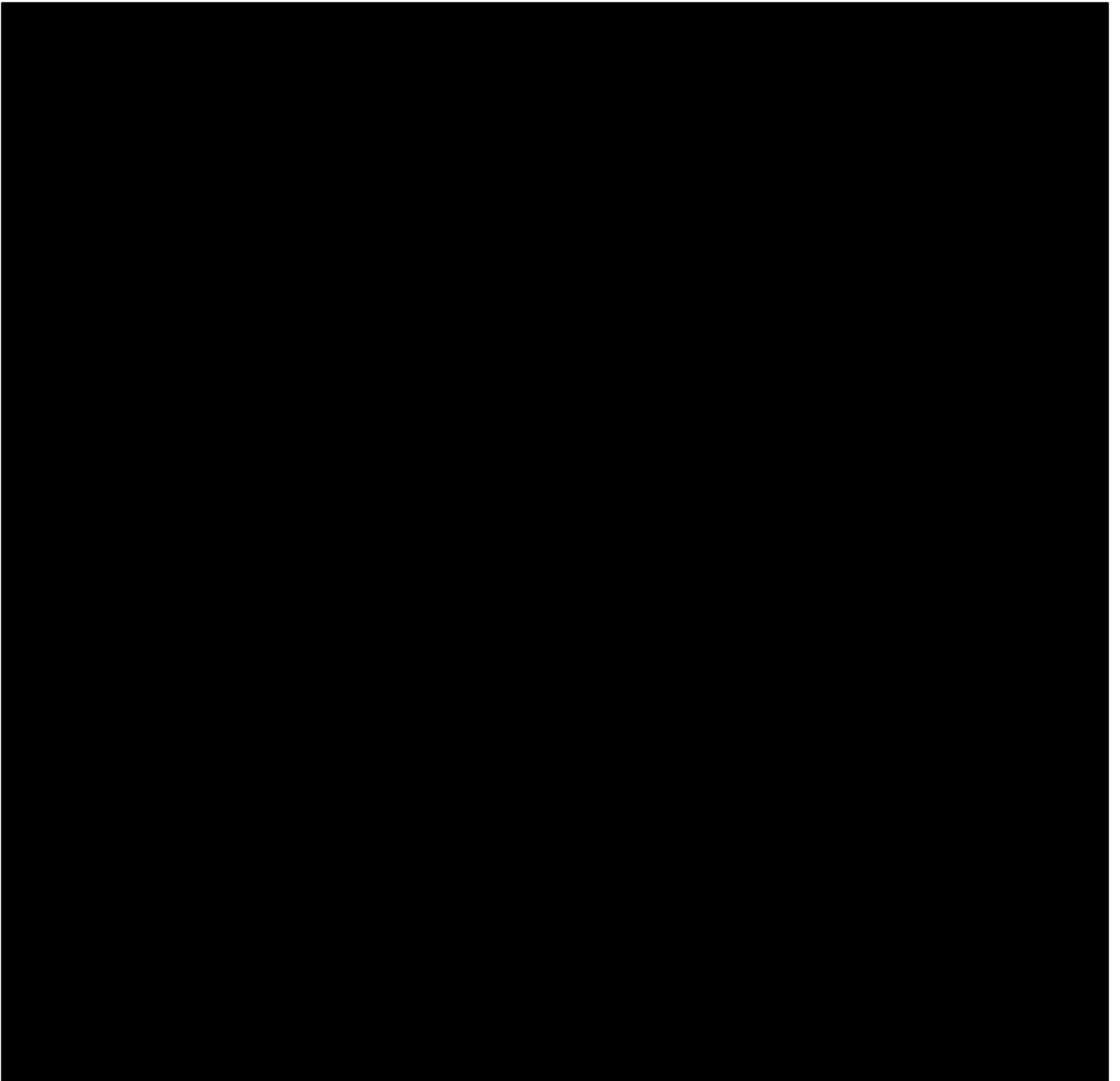
- 中心市街地は、全面積の約 55%が公共用地、約 15%が公務員宿舎であり、約 7 割が公的な土地利用となっている。
- 竹園・吾妻東部エリアは、約 40%が公共用地、約 30%が公務員宿舎であり、約 7 割が公的な土地利用となっている。
- 中心市街地は、つくば駅周辺が商業・業務集積地となっており、それを囲む形で公務員宿舎等の住宅が立地している。また、つくばセンター広場を起点にペDESTリアンデッキが張り巡らされている。
- 竹園・吾妻東部エリアは、中心に小学校や公園などの公共施設及びショッピングセンターが立地しており、それを囲む形で公務員宿舎等の住宅が立地している。また、ショッピングセンターを中心にペDESTリアンデッキが張り巡らされている。

■土地利用の状況

		面積	公共用地	割合	公務員宿舎	割合
中心市街地	春日1丁目	30.3	21	69.3%	3.8	12.5%
	吾妻1丁目	26.7	11.5	43.1%	4.4	16.5%
	吾妻2丁目	39.8	23.7	59.5%	14.4	36.2%
	吾妻3丁目	25.3	11.9	47.0%	3.7	14.6%
	竹園1丁目	28.3	17.3	61.1%	3.6	12.7%
	竹園2丁目	32.4	17.8	54.9%	2.4	7.4%
	東新井	43.1	20.3	47.1%	0	0.0%
<b>中心市街地計</b>		<b>225.9</b>	<b>123.5</b>	<b>54.7%</b>	<b>32.3</b>	<b>14.3%</b>
竹園・吾妻東部	吾妻4丁目	22.5	6.5	28.9%	7.9	35.1%
	竹園3丁目	44.9	21.4	47.7%	13.5	30.1%
<b>竹園・吾妻東部計</b>		<b>67.4</b>	<b>27.9</b>	<b>41.4%</b>	<b>21.4</b>	<b>31.8%</b>
<b>合計</b>		<b>293.3</b>	<b>151.4</b>	<b>51.6%</b>	<b>53.7</b>	<b>18.3%</b>

資料：平成 19 年都市計画基礎調査及びつくば市資料

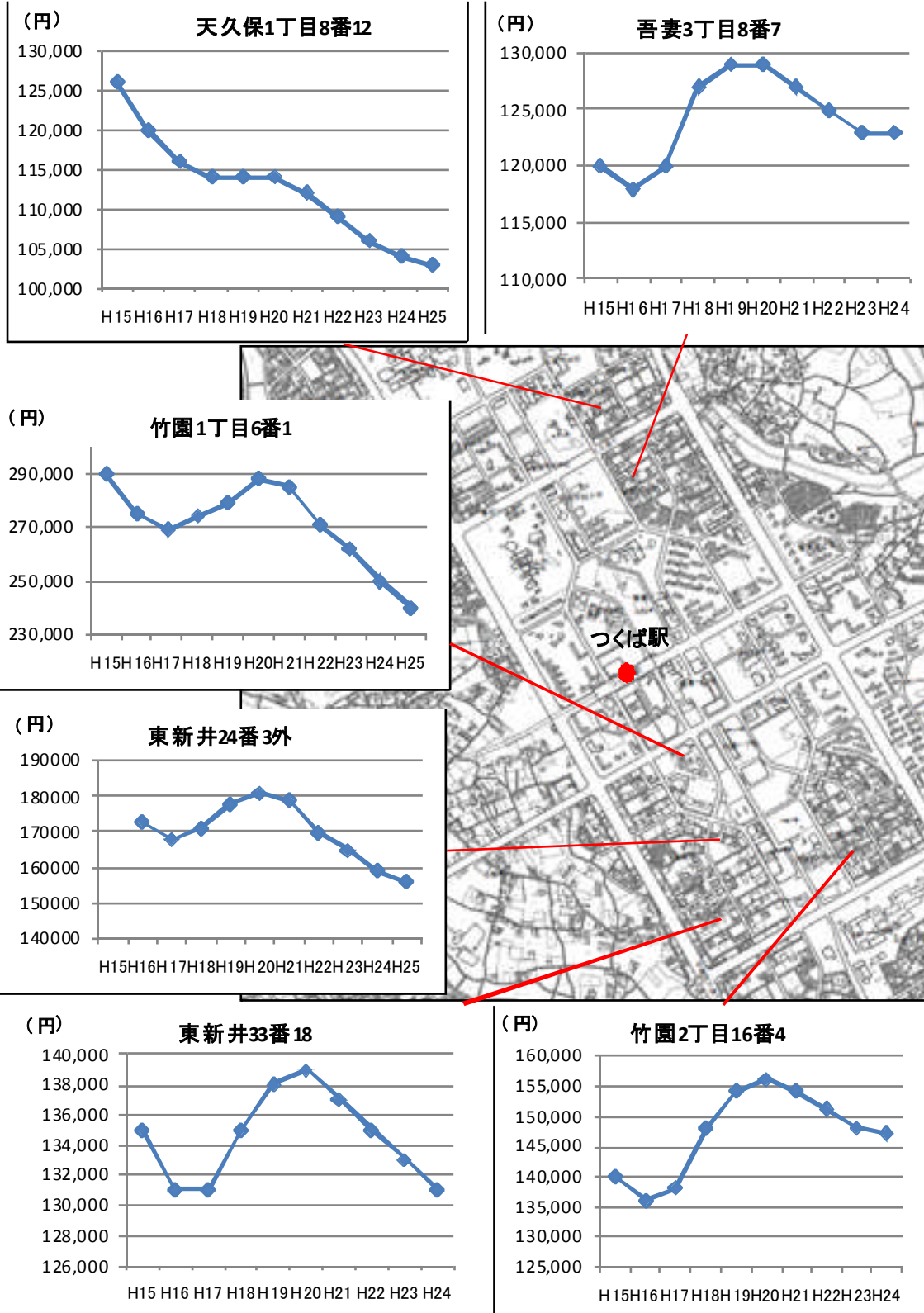
■ 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア図面



(5) 地価の動向

○バブル崩壊後、地価は下落していたが、TX開通を境に多くの地点で大きく地価が上昇した。  
 ○しかし、平成20年をピークに下落し、現在はTX開通前の水準を下回っている箇所も多い。

■ 中心市街地の地価の動向（竹園・吾妻東部エリアは調査地点無し）



(6) 交通

○中心市街地は、つくば市の交通の拠点であるつくば駅及びバスターミナルが存在する。  
 ○竹園・吾妻東部エリアは、東大通り沿いに多くのバス路線が通過している。つくば駅と土浦駅を結ぶ路線バスのみエリア内を通過している。

■交通機関

中心市街地

鉄道	つくばエクスプレス つくば駅	
バス	バス停数	20箇所
	路線数 (高速バス除く)	29路線(系統数)
	高速バス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京駅</li> <li>・羽田空港</li> <li>・茨城空港</li> <li>・成田空港</li> <li>・京都・大阪</li> <li>・運転免許センター</li> <li>・ディズニーリゾート</li> </ul>

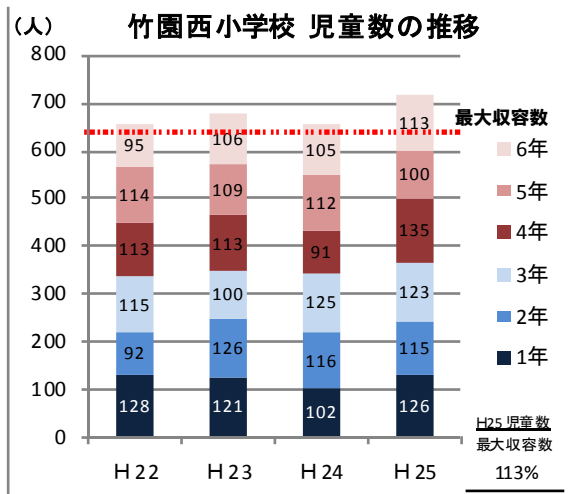
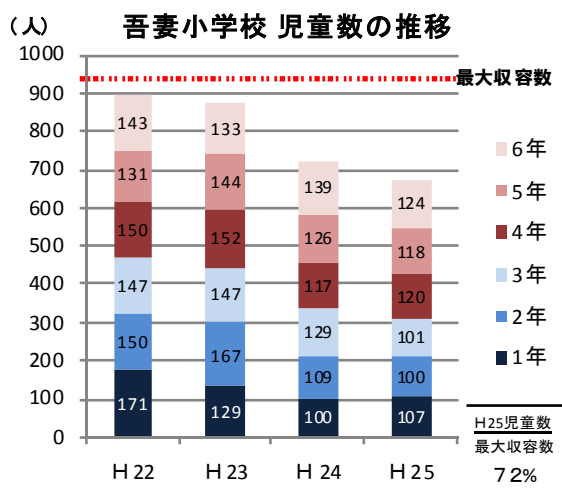
竹園・吾妻東部エリア

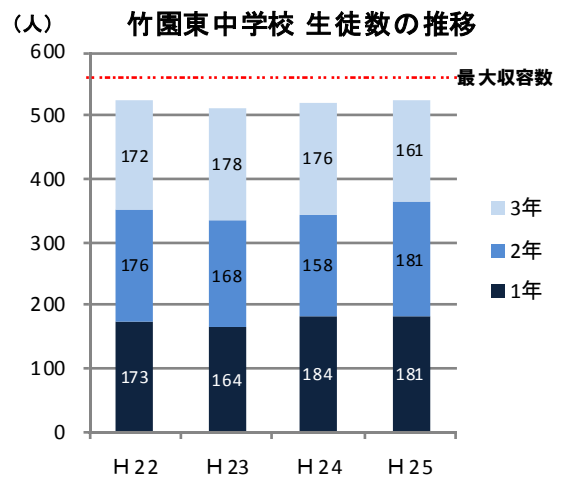
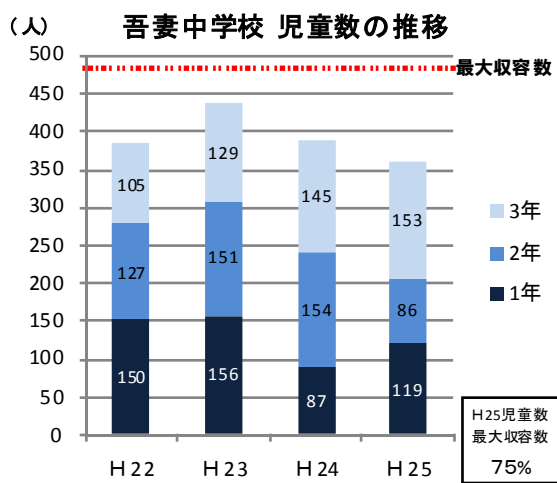
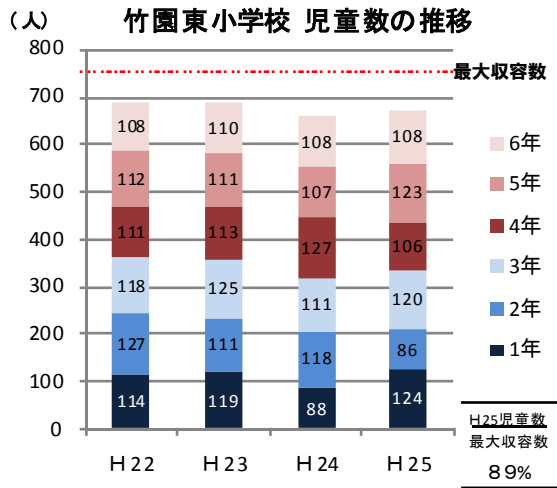
鉄道	なし	
バス	バス停数	7箇所
	路線数 (高速バス除く)	11路線(系統数)
	高速バス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京駅</li> <li>・羽田空港</li> <li>・茨城空港</li> <li>・京都・大阪</li> <li>・運転免許センター</li> <li>・ディズニーリゾート</li> </ul>

(7) 学校

○公務員宿舎の廃止等の影響及び春日小中学校の開校により、公務員宿舎が多く立地している吾妻小、竹園東小、吾妻中は児童、生徒数が減少している。  
 ○児童数が減少しているが、すべての学校において最大収容数の7、8割が在籍していることから、急激な住宅開発による容量オーバーも想定される。

■学校別児童、生徒数の推移(各年4月現在)





■生徒数及び最大収容人数 (H25.4)

学校名	生徒数	最大収容人数	割合
吾妻小学校	670人	930人	72%
竹園西小学校	714人	630人	113%
竹園東小学校	667人	750人	89%
吾妻中学校	358人	480人	75%
竹園東中学校	523人	570人	92%

■学区地図

春日2～4丁目・西平塚・東平塚・下平塚  
・学園の森・研究学園（E46～56街区を除く）  
では葛城小・手代木中に変更可能

春日1丁目は吾妻小・葛城小  
・吾妻中・手代木中に変更可能

花園・花室（花園以西）では  
九重小・桜中に変更可能



研究学園（E46～56街区）・葛城根崎・苅間  
・原・西大橋・西岡（新生区会）・小野崎（小池区会）  
・学園南では春日小・春日中に変更可能

二の宮1丁目では竹園西小  
・竹園東中に変更可能