

上郷市街地の特徴

上郷市街地の概要

上郷市街地はつくば市の西部、小貝川近くに形成された市街地で、かつては養蚕業で栄えていた歴史があります。市街地内には931年に建立された春日神社があるほか、市街地南方の金村別雷神社とのつながりもある地域で、歴史や文化の蓄積があります。また酵素イチゴ、イチジクの栽培などを行う生産者がいることや養殖チョウザメが味わえる寿司屋があること、自然豊かな川口公園が存在することなどが特徴的です。

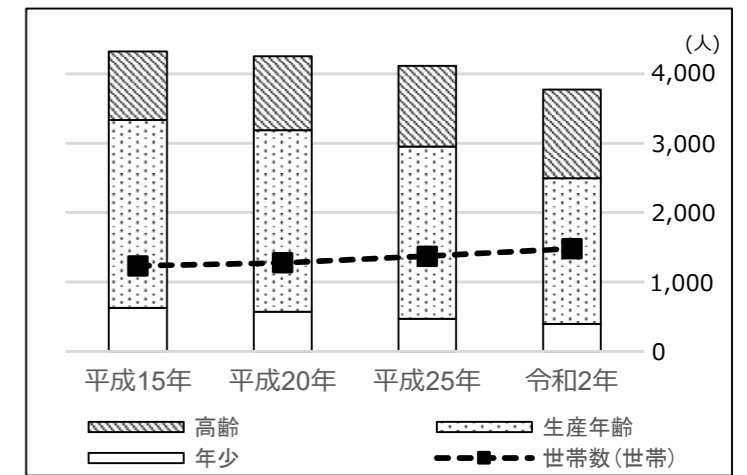
これらの小貝川流域で形成された文化・産業を活かしたまちづくりが期待されています。

周辺市街地位置図



人口・世帯数の推移（令和2年10月時点）

項目\年次	平成15年	平成20年	平成25年	令和2年	
人口(人)	4,326	4,255	4,117	3,775	
年齢階層別(人)	年少	626	570	470	393
	生産年齢	2,710	2,618	2,485	2,104
	高齢	990	1,067	1,162	1,278
世帯数(世帯)	1,233	1,278	1,371	1,481	

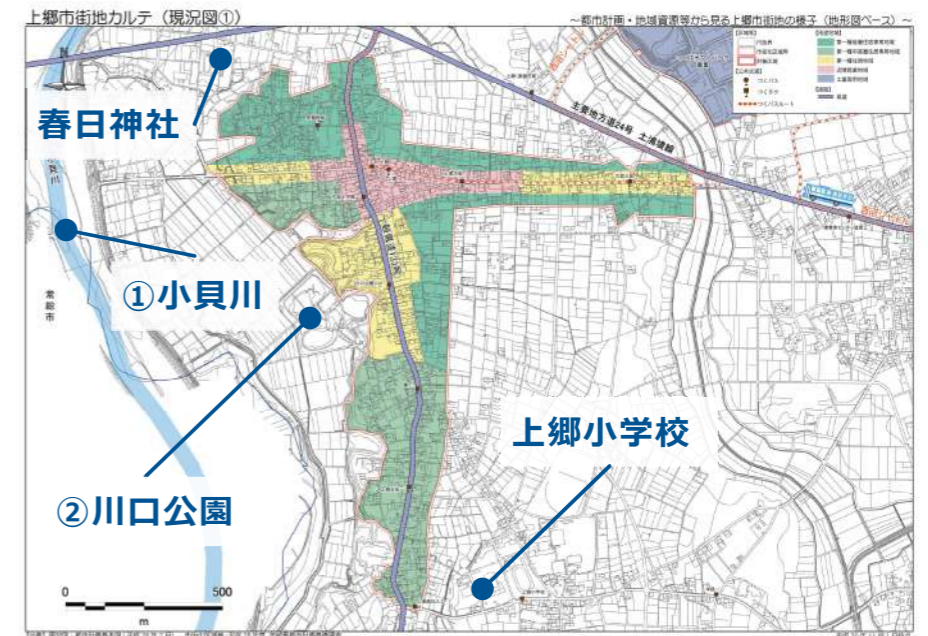


上郷市街地のイベント（一例）

季節	イベント名（一部抜粋）
春	・金村別雷神社春例大祭
夏	・上郷の祇園祭・手子生の盆踊り
秋	・ぼんぼん突き(角内)・金村別雷神社秋例大祭
冬	・初詣（金村別雷神社）・親子たこあげ大会 ・ありがとう集会（上郷小学校） ・つくば あつまれちびっこin豊里の会



上郷市街地の資源位置図



地域が目指すまちづくり

小貝川沿いの自然・歴史資源を結びつけた上郷のまち
～いのち・食・文化のまち～

- ・ 上郷全体で賑わいを目指した祭り、イベント等を構築する
- ・ 歴史資源を巡るマップをつくり、地域を再認識する
- ・ 八坂神社・金村別雷神社と連携し、皆が参加できる大規模な祭りを実施する
- ・ 旧上郷高校を活動拠点として、地元の食材を使った「食育」をする

周辺市街地活性化協議会の活動

上郷では「上郷市街地活性化協議会」が地域づくりの活動をしています。

2019年度は「防災の集い」や「常陸乃国上郷中央囃子会と地域密着ケンニイの演奏と食事を楽しむ会」（筑波大学R8ロゲイニングと連携）、マップの作成などが行われました。

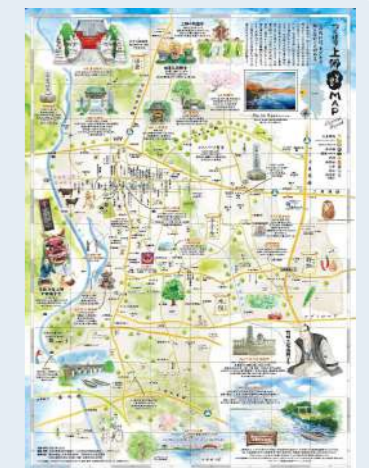
2020年度は「田倉三匹獅子保存会」の立ち上げへの協力や、コロナ禍で頑張る飲食店を応援するためのリーフレット「がんばる上郷！かわら版」の作成、R8コンペ実証事業「Bond Job」（明治大学木寺ゼミナール）への協力やコラボレーションイベントの企画などが行われました。

【勉強会で出たその他のアイデア】

- ・ 小貝川沿いに存在する資源を結びつけ、それらを周遊するルートを作成する
- ・ 歴史資源を巡るマップをつくる
- ・ イチジクなど地元産の農産物を販売する
- ・ 神社や旧上郷高校をドラマ・映画などのロケ地として活用してもらう
- ・ PTAやボランティアなど、地域活動が活発な点を活かし、子どもが地域に愛着をもつようなまちづくりをする
- ・ 小貝川沿いをサイクリングコースとしてPRする
- ・ 金村別雷神社にある白木の神輿や田倉の三匹獅子（親子三代の獅子頭）などを復活させる

【2019年度の活動】

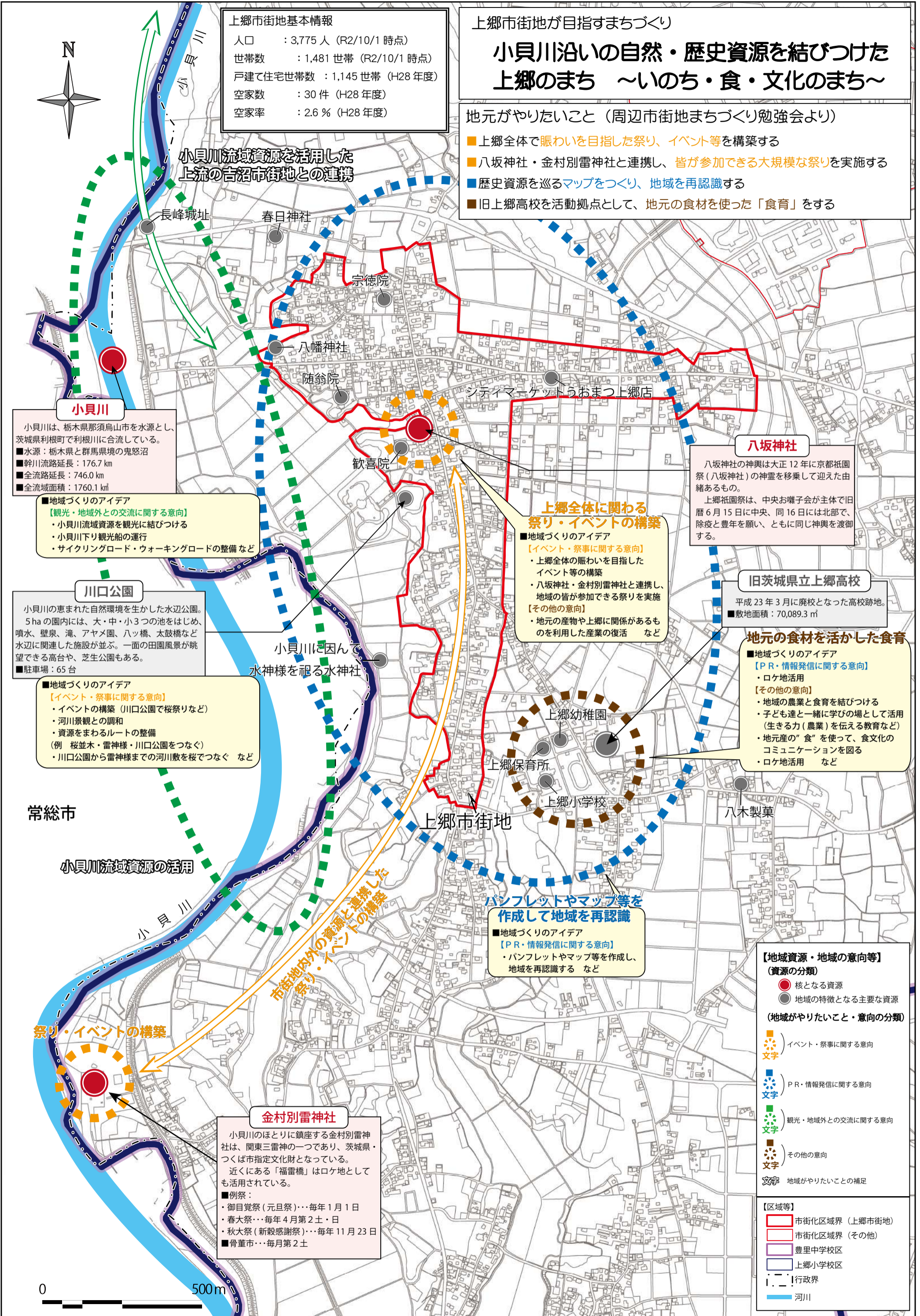
防災の集い／マップ作成／常陸乃国上郷中央囃子会と地域密着ケンニイの演奏と食事を楽しむ会／など



【2020年度の活動】

防災の集い／田倉三匹獅子保存会の立ち上げ支援／「がんばる上郷！かわら版」作成／Bond Jobへの協力・連携企画の計画 など





上郷市街地基本情報

人口 : 3,775人 (R2/10/1時点)
 世帯数 : 1,481世帯 (R2/10/1時点)
 戸建て住宅世帯数 : 1,145世帯 (H28年度)
 空家数 : 30件 (H28年度)
 空家率 : 2.6% (H28年度)

上郷市街地が目指すまちづくり

小貝川沿いの自然・歴史資源を結びつけた 上郷のまち ～いのち・食・文化のまち～

- 地元がやりたいこと (周辺市街地まちづくり勉強会より)
- 上郷全体で賑わいを目指した祭り、イベント等を構築する
 - 八坂神社・金村別雷神社と連携し、皆が参加できる大規模な祭りを実施する
 - 歴史資源を巡るマップをつくり、地域を再認識する
 - 旧上郷高校を活動拠点として、地元の食材を使った「食育」をする

小貝川

小貝川は、栃木県那須烏山市を水源とし、茨城県利根町で利根川に合流している。

- 水源: 栃木県と群馬県境の鬼怒沼
- 幹川流路延長: 176.7 km
- 全流路延長: 746.0 km
- 全流域面積: 1760.1 km²

■ 地域づくりのアイデア

【観光・地域外との交流に関する意向】

- ・ 小貝川流域資源を観光に結びつける
- ・ 小貝川下り観光船の運行
- ・ サイクリングロード・ウォーキングロードの整備など

川口公園

小貝川の恵まれた自然環境を生かした水辺公園。5haの園内には、大・中・小3つの池をはじめ、噴水、壁泉、滝、アヤメ園、八ッ橋、太鼓橋など水辺に関連した施設が並ぶ。一面の田園風景が眺望できる高台や、芝生公園もある。

■ 駐車場: 65台

■ 地域づくりのアイデア

【イベント・祭事に関する意向】

- ・ イベントの構築 (川口公園で桜祭りなど)
- ・ 河川景観との調和
- ・ 資源をまわるルートの整備 (例 桜並木・雷神様・川口公園をつなぐ)
- ・ 川口公園から雷神様までの河川敷を桜でつなぐ など

小貝川に因んで

水神様を祀る水神社

宗徳院

八幡神社

随翁院

歓喜院

シテイマーケットうおまつ上郷店

上郷全体に関わる祭り・イベントの構築

■ 地域づくりのアイデア

【イベント・祭事に関する意向】

- ・ 上郷全体の賑わいを目指したイベント等の構築
- ・ 八坂神社・金村別雷神社と連携し、地域の皆が参加できる祭りを実施

【その他の意向】

- ・ 地元の産物や上郷に関係のあるものを活用した産業の復活 など

八坂神社

八坂神社の神輿は大正12年に京都祇園祭(八坂神社)の神輿を移乗して迎えた由緒あるもの。

上郷祇園祭は、中央お囃子会が主体で旧暦6月15日に中央、同16日には北部で、除疫と豊年を願い、ともに同じ神輿を渡御する。

旧茨城県立上郷高校

平成23年3月に廃校となった高校跡地。

■ 敷地面積: 70,089.3 m²

地元の食材を活かした食育

■ 地域づくりのアイデア

【PR・情報発信に関する意向】

- ・ ロケ地活用

【その他の意向】

- ・ 地域の農業と食育を結びつける
- ・ 子ども達と一緒に学びの場として活用(生きる力(農業)を伝える教育など)
- ・ 地元産の「食」を使って、食文化のコミュニケーションを図る
- ・ ロケ地活用 など

常総市

小貝川流域資源の活用

祭り・イベントの構築

市街地内外の資源と連携した祭り・イベントの構築

上郷幼稚園

上郷保育所

上郷小学校

八木製菓

パンフレットやマップ等を作成して地域を再認識

■ 地域づくりのアイデア

【PR・情報発信に関する意向】

- ・ パンフレットやマップ等を作成し、地域を再認識する など

金村別雷神社

小貝川のほとりに鎮座する金村別雷神社は、関東三雷神の一つであり、茨城県つくば市指定文化財となっている。近くにある「福雷橋」はロケ地としても活用されている。

■ 例祭:

- ・ 御目覚祭(元旦祭)・・・毎年1月1日
- ・ 春大祭・・・毎年4月第2土・日
- ・ 秋大祭(新穀感謝祭)・・・毎年11月23日
- 骨董市・・・毎月第2土

【地域資源・地域の意向等】

(資源の種類)

- 核となる資源
- 地域の特徴となる主要な資源

(地域がやりたいこと・意向の種類)

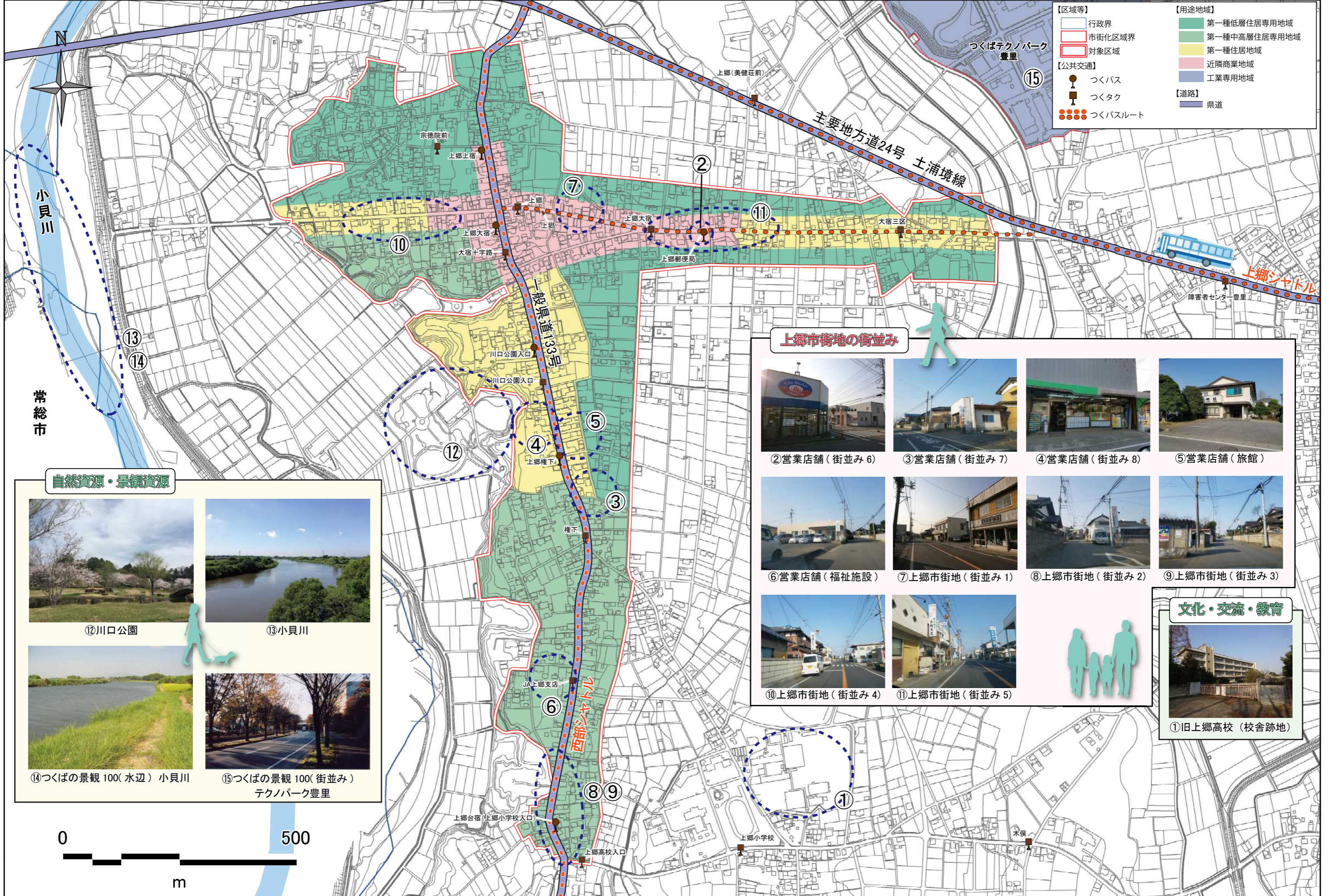
- イベント・祭事に関する意向
- PR・情報発信に関する意向
- 観光・地域外との交流に関する意向
- その他の意向
- 地域がやりたいことの補足

【区域等】

- 市街化区域界 (上郷市街地)
- 市街化区域界 (その他)
- 豊里中学校区
- 上郷小学校区
- 行政区界
- 河川

上郷市街地カルテ（現況図①）

～都市計画・地域資源等から見る上郷市街地の様子（地形図ベース）～



【区域等】	【用途地域】
行政界	第一種低層住居専用地域
市街化区域界	第一種中高層住居専用地域
対象区域	第一種住居地域
	近隣商業地域
	工業専用地域
【公共交通】	【道路】
つくバス	県道
つくタク	
つくバスルート	

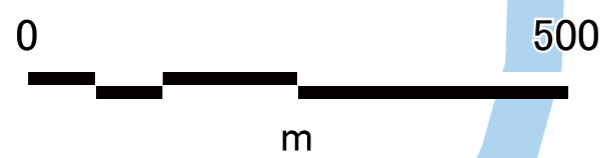
自然資源・景観資源

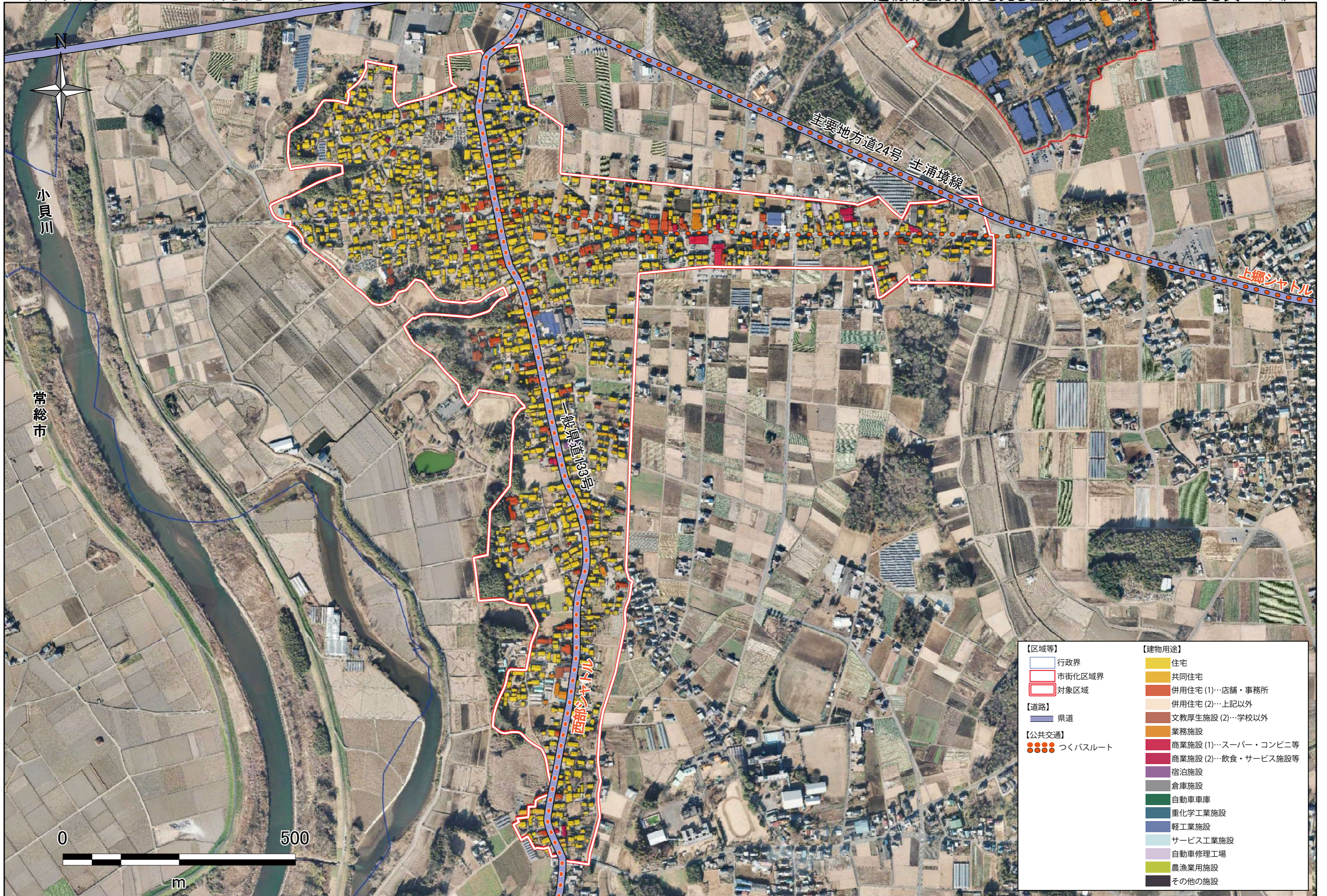


上郷市街地の街並み



文化・交流・教育





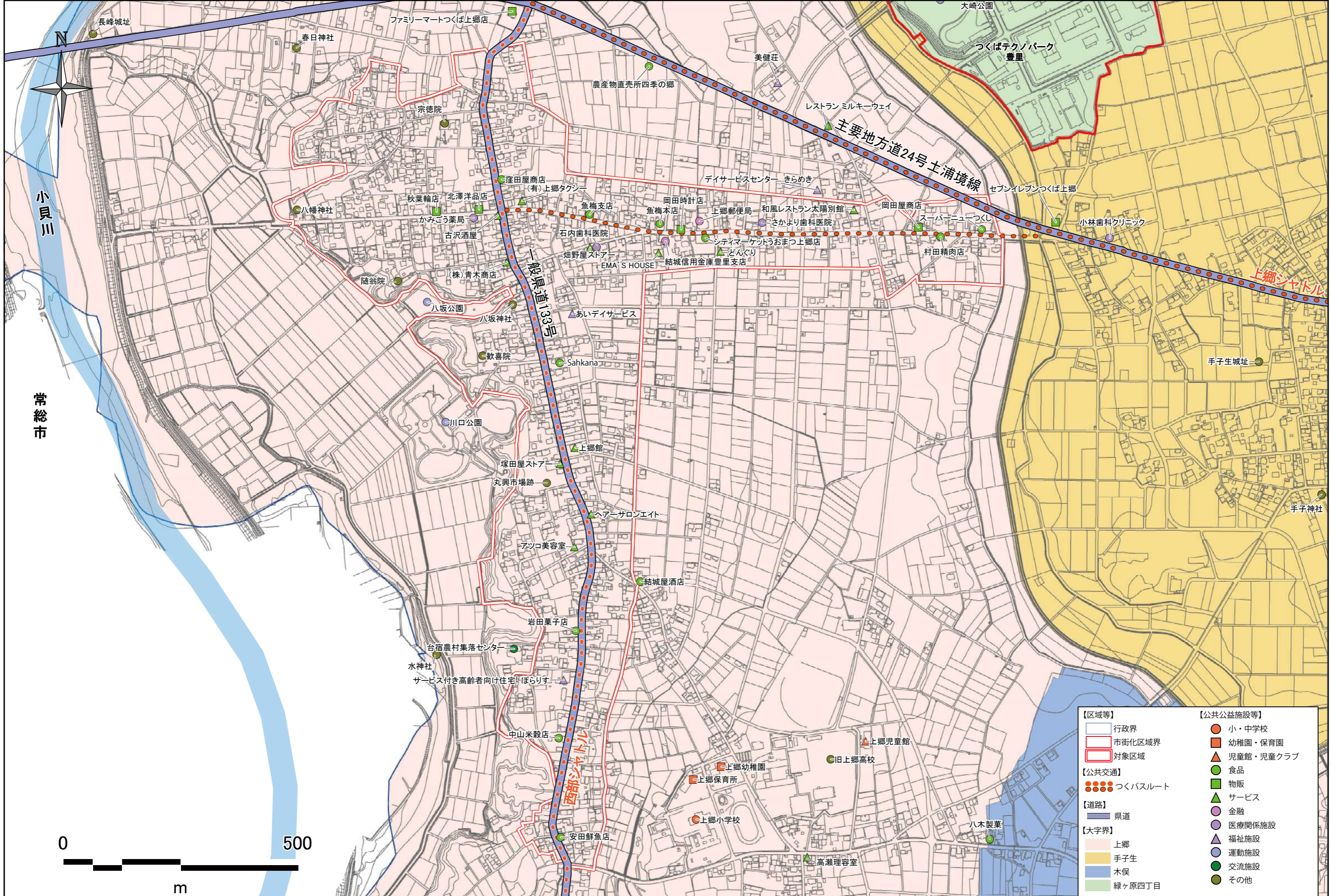
【区域等】	【建物用途】
行政界	住宅
市街化区域界	共同住宅
対象区域	併用住宅(1)…店舗・事務所
【道路】	併用住宅(2)…上記以外
県道	文教厚生施設(2)…学校以外
【公共交通】	業務施設
つくバスルート	商業施設(1)…スーパー・コンビニ等
	商業施設(2)…飲食・サービス施設等
	宿泊施設
	倉庫施設
	自動車庫
	重化学工業施設
	軽工業施設
	サービス工業施設
	自動車修理工場
	農漁業用施設
	その他の施設



【出典】現況図：航空写真（平成29年12月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査

上郷市街地カルテ（現況図③）

～各施設等の位置と種類から見る上郷市街地の様子（地形図ベース）～

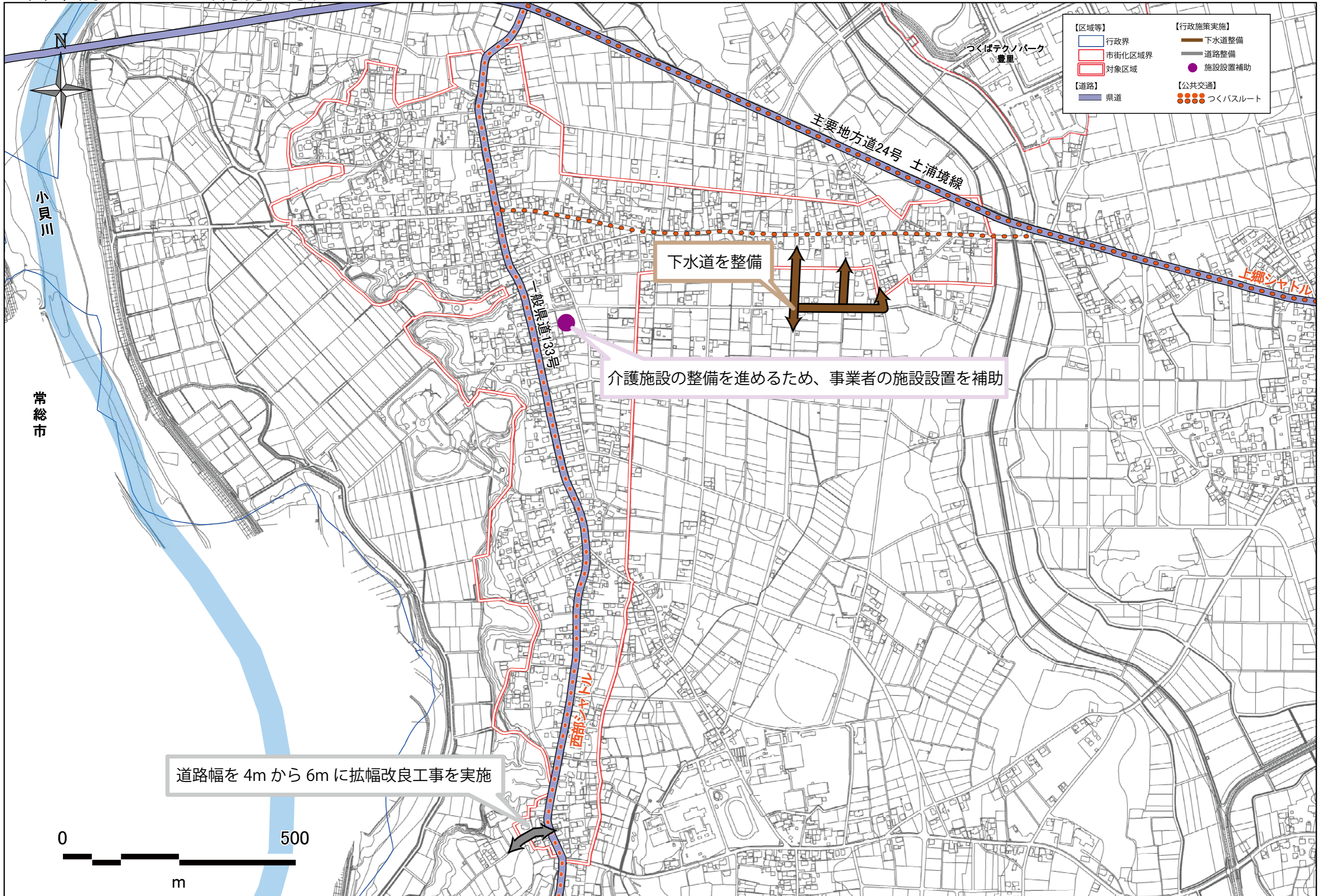


【出典】現況図：都市計画基本図（平成 26 年 2 月），市街化区域等：平成 28 年度 茨城県都市計画基礎調査，大字界：つくば市資産税課情報（平成 30 年 1 月）

※この図面は、随時更新を図っていくため、各種名称の変更等、ご意見等ある場合は周辺市街地振興室までご連絡ください。

上郷市街地カルテ（現況図④）

～行政施策実施状況から見る上郷市街地の様子（地形図ベース）～



【出典】現況図：都市計画基本図（平成26年2月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査、業務実績：つくば市担当課より（平成30年）



上郷市街地が目指す将来像

小貝川沿いの自然・歴史資源を結びつけた上郷のまち（街）
～いのち・食・文化のまち～

上郷市街地の地域振興のテーマ

- ・上郷全体で賑わいを目指した祭り、イベント等を構築する
- ・歴史資源を巡るマップをつくり、地域を再認識する
- ・八坂神社・金村別雷神社と連携し、皆が参加できる大規模な祭りを実施する
- ・旧上郷高校を活動拠点として、地元の食材を使った「食育」をする



「上郷『なるほど』MAP」の作成

上郷市街地活性化協議会により「上郷『なるほど』MAP」が作成され、区会回覧にて全戸配布された。（2020 年度）

「がんばる上郷！かわら版」の作成

上郷市街地活性化協議会により頑張る地域の飲食店を応援することを目的として「がんばる上郷！いいトコ、いいモノ、かわら版!!」が作成された。（2021 年度）

発行部数：5000 部
配布先：上郷地域の各店舗・各家庭（上郷小学校区全戸）



水辺で乾杯の開催

上郷市街地活性化協議会により、筑波山地域ジオパーク上郷ジオサイト「川口公園」にて「水辺で乾杯」が開催された。（つくば市ジオパーク室と連携）

実施日：2020 年 8 月 23 日



「R8 ロゲイニング In 上郷」の開催

筑波大学芸術系環境デザイン領域により「R8 ロゲイニング In 上郷」が開催された。

実施日：2020 年 2 月 1 日
参加者数：約 60 名



「常陸乃国上郷中央囃子会と地域密着ケンニイの演奏と食事を楽しむ会」の開催

上郷市街地活性化協議会により「常陸乃国上郷中央囃子会と地域密着ケンニイの演奏と食事を楽しむ会」が開催された。

実施日：2020 年 2 月 1 日
実施場所：川口公園



「防災の集い」の開催

上郷市街地活性化協議会により「防災の集い」が開催された。

実施日：2019 年 12 月 7 日
2020 年 11 月 25 日
実施場所：上郷小学校



「かみごうマルシェ」の企画

明治大学木寺ゼミナールにより「かみごうマルシェ」が企画された。

実施予定日：2021 年 1 月 23 日
実施予定場所：金村別雷神社

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため延期



「R8 ロゲイニング」の企画

筑波大学芸術系環境デザイン領域により「R8 ロゲイニング」が企画された。

実施予定日：2021 年 1 月 23 日
実施予定場所：金村別雷神社

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため延期



「がんばる上郷！」の企画

上郷市街地活性化協議会により「がんばる上郷！」が企画された。

実施予定日：2021 年 1 月 23 日
実施予定場所：金村別雷神社

※新型コロナウイルスの感染拡大防止のため延期



【区域等】

- 行政界
- 市街化区域界（上郷市街地）
- 市街化区域界（その他）
- 河川

【活動実績】

- 周辺市街地活性化協議会の活動
- R8 コンペ採択者の活動
- その他の事業者の活動

常総市



「職場体験」の実施

明治大学木寺ゼミナールによる「職場体験」が上郷市街地活性化協議会の支援のもと実施された。

実施日：2020 年 11 月 21.22.23 日
参加者：総勢 28 人（延べ 36 名）

- 【実施場所】
- ・伊藤農園
 - ・農産物直売所「四季の郷」
 - ・魚梅本店
 - ・小祝輪店
 - ・ジミー farm（地図外）
 - ・山口写真館



採択者と協議会の打合せ

明治大学木寺ゼミナールと上郷市街地活性化協議会の初顔合わせが行われた。

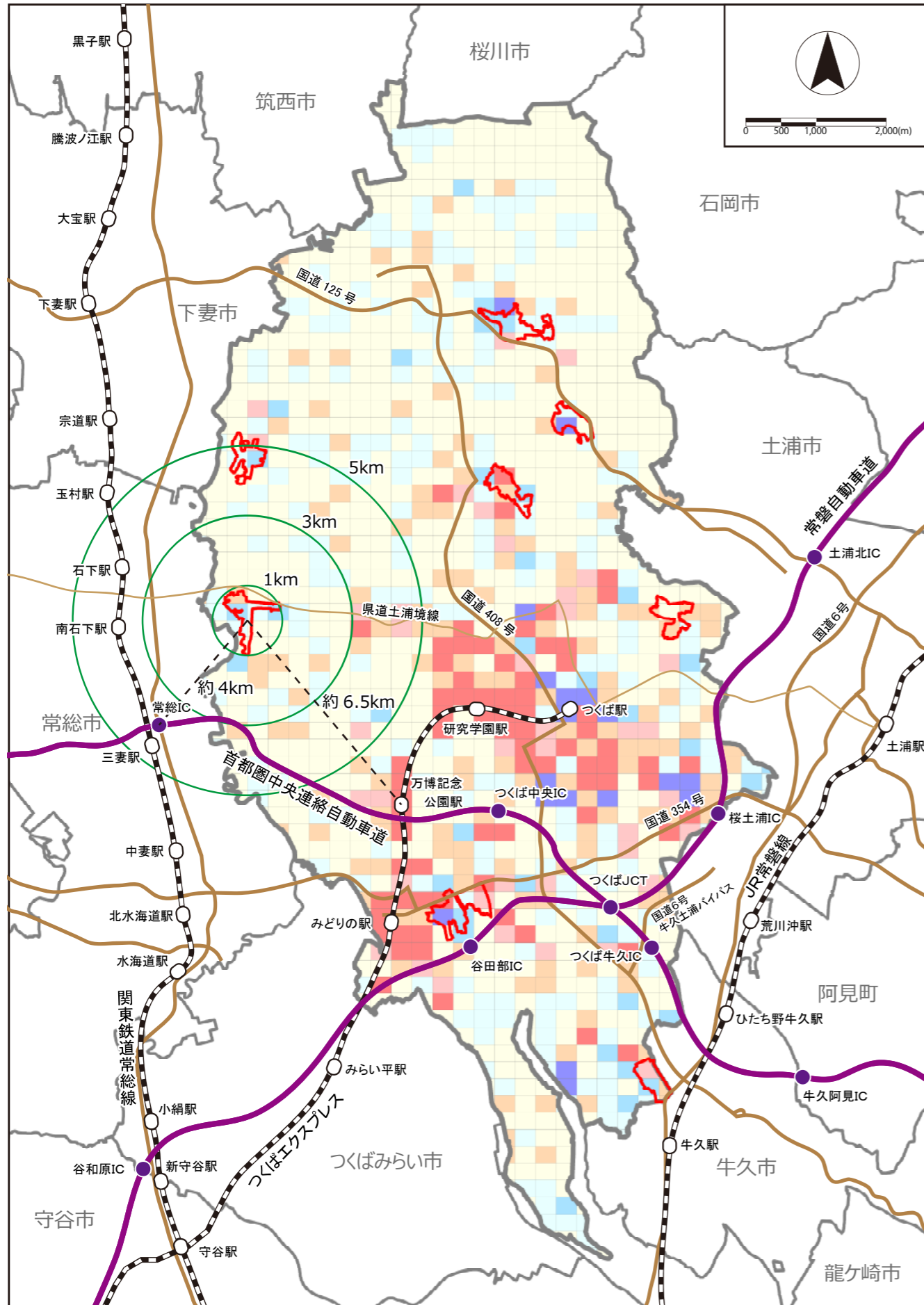
実施日：2020 年 9 月 19 日
実施場所：川口公園



小貝川

0 500m

上郷市街地カルテ（統計等データ分析）



【凡例】

行政界	平成 22 年～平成 27 年の人口増減（国勢調査）		
市街化区域界（8市街地のみ）	100以上の増加	10人未満の増減	10人以上の減少
半径（1～5km）圏域	50以上の増加	10人以上の増加	50以上の減少
			100人以上の減少

●人口等の状況

- 人口：1km圏内（2,305人）3km圏内（11,023人）5km圏内（35,673人）
- 世帯数：1km圏内（719世帯）3km圏内（3,514世帯）5km圏内（11,624世帯）
- 人口増減（平成22年～平成27年）
 - 1km圏内（-115人）3km圏内（-421人）5km圏内（-791人）
 - ⇒人口は減少しているが、5km圏内の人口減少は1km圏内よりも少ない。

※圏域の中心は、対象となる市街化区域の重心（中心）としている
※圏域内の人口は、平成27年国勢調査のデータをもとにGIS上で1～5km圏内の人口を算出したものである（つくば市外も含む）

●主要なアクセスの状況

- 市内の最寄駅：つくばエクスプレス 万博記念公園駅（約6.5km）
- 最寄のインターチェンジ：首都圏中央連絡自動車道 常総IC（約4km）
- 市内の最寄駅からバスでの所要時間：約25分（つくバス西部シャトル・上郷上宿）
- 市内の最寄駅から車での所要時間：約15分

●地区に関連する主要な道路の状況

- 地区内を通過する又は近接する主要地方道は、土浦境線の1路線である。
- ⇒交通量は22,348台/24h

※出典：平成27年道路交通センサスより、対象市街地に近い区間データを抽出

●周辺地域（※）の状況

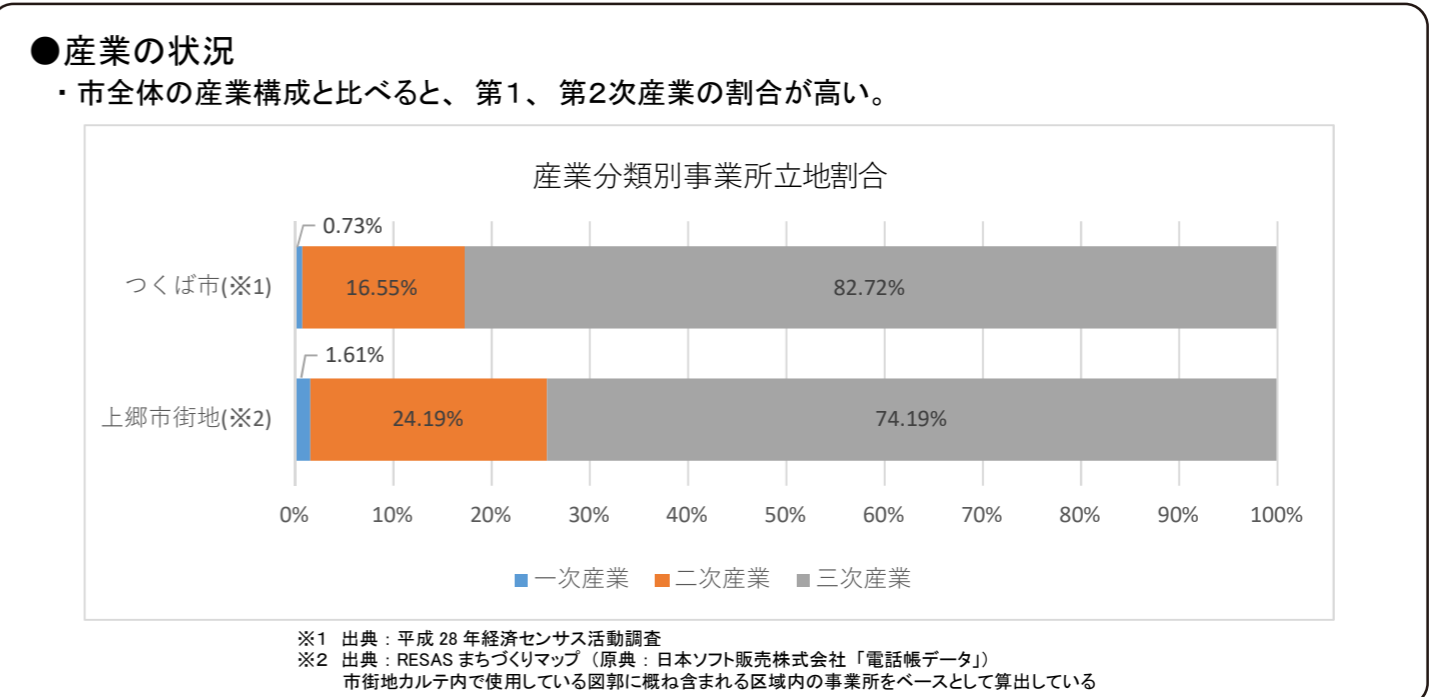
- 周辺にある市街地は、吉沼の1市街地である。
- 周辺にある他市町村は、常総市と下妻市の2市である。

※周辺の範囲として、5km圏内（自転車でも20分程度で移動できる範囲）を目安としている。

●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018年時点）

- 地区内には標準地及び基準地が存在しない。
- 最寄の基準地は18,700（円/㎡）（工業地）で2012年以降、下落傾向にある。

※つくば市の平均基準地価 76,872（円/㎡）

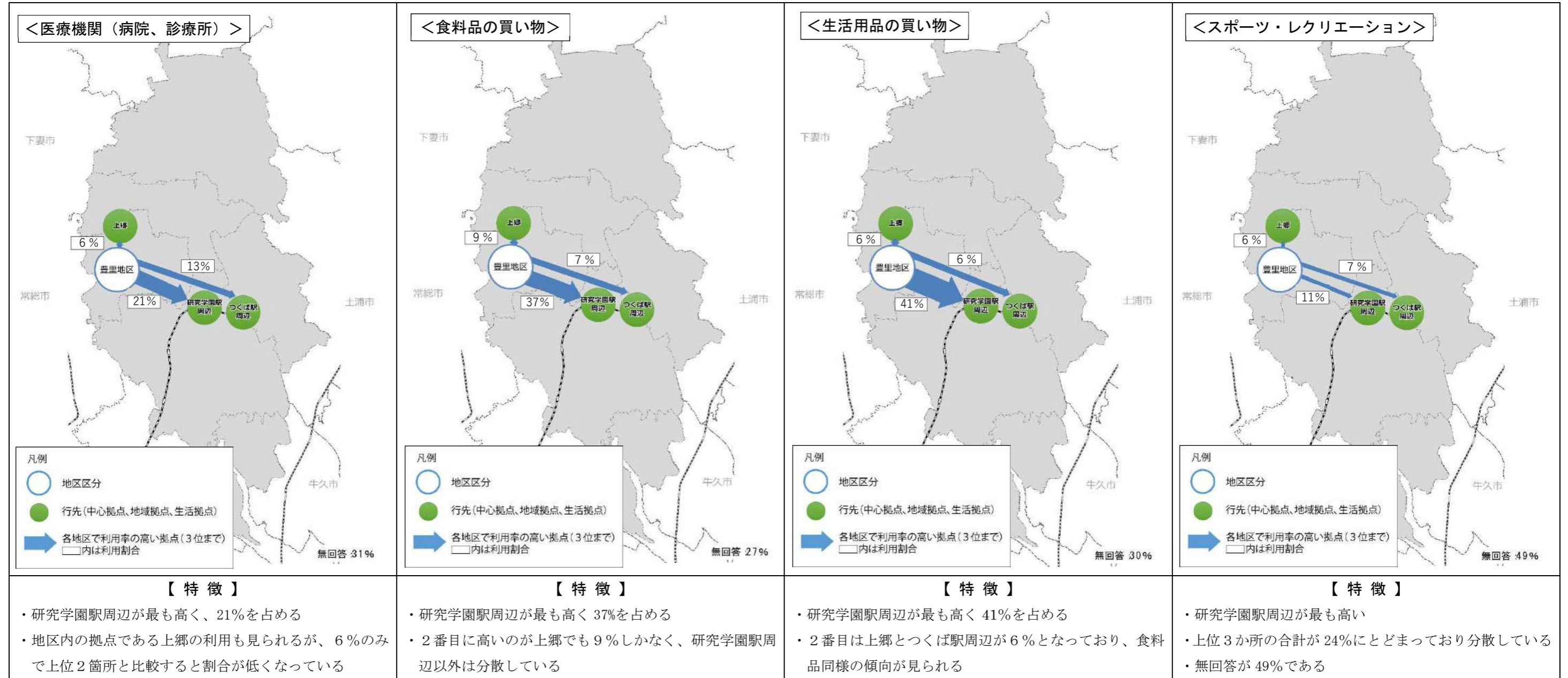


上郷市街地（豊里地区）カルテ（生活行動分析）

市民アンケートの結果から地区ごとに生活行動を確認し、地区・拠点間の関係性を整理した。豊里地区はつくば市の西部に位置し、上郷市街地を含む地区である。

参考とする市民アンケートは、「お住まいの地域とこれからのまちづくりに関するアンケート」及び『「まちづくり」『つくバス・つくタク』地区別懇談会アンケート』とした。

アンケートの集計結果（目的別の外出先に関する調査項目）



出典：つくば市立地適正化計画

アンケート概要	
お住まいの地域とこれからのまちづくりに関するアンケート	「まちづくり」「つくバス・つくタク」地区別懇談会アンケート
調査期間：平成28年2月8日～平成28年2月26日	調査期間：平成29年7月8日～平成29年7月19日
調査対象：約2,000人（層化二段無作為抽出法）	調査対象：「まちづくり」「つくバス・つくタク」地区別懇談会終了時に参加者に対して配布
配布数：1,992通（回収数：621通〔32.1%〕）	回収数：317通

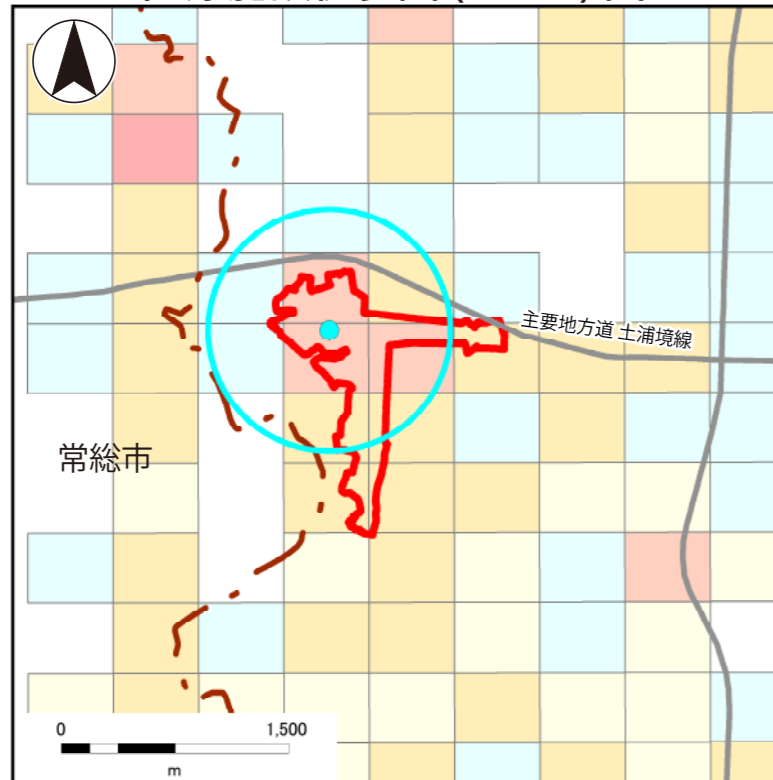
●豊里地区における生活行動のポイント●

4分野とも「研究学園駅周辺」が最も高く、次いで2・3番目は「上郷」または「つくば駅周辺」となっており、「研究学園駅周辺」への依存度が高くなっている。特に食料品と生活用品の買い物については「研究学園駅周辺」が4割近くを占めており、日常の買い物行動での「研究学園駅周辺」への依存が見られる。

「研究学園駅周辺」以外は10%を下回っている拠点が大半であり、分散している。

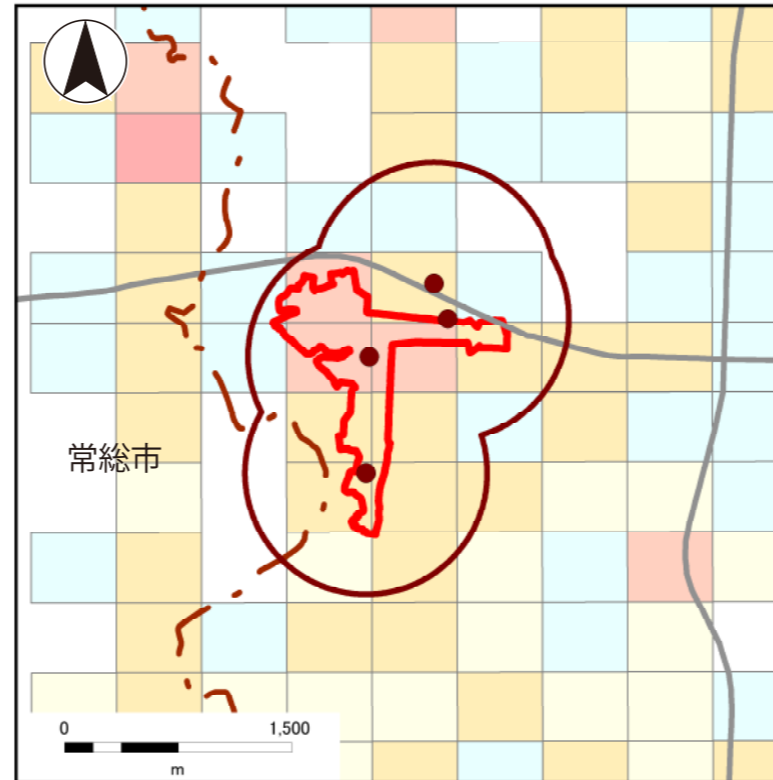
上郷市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

医療施設徒歩圏 (800m) 図



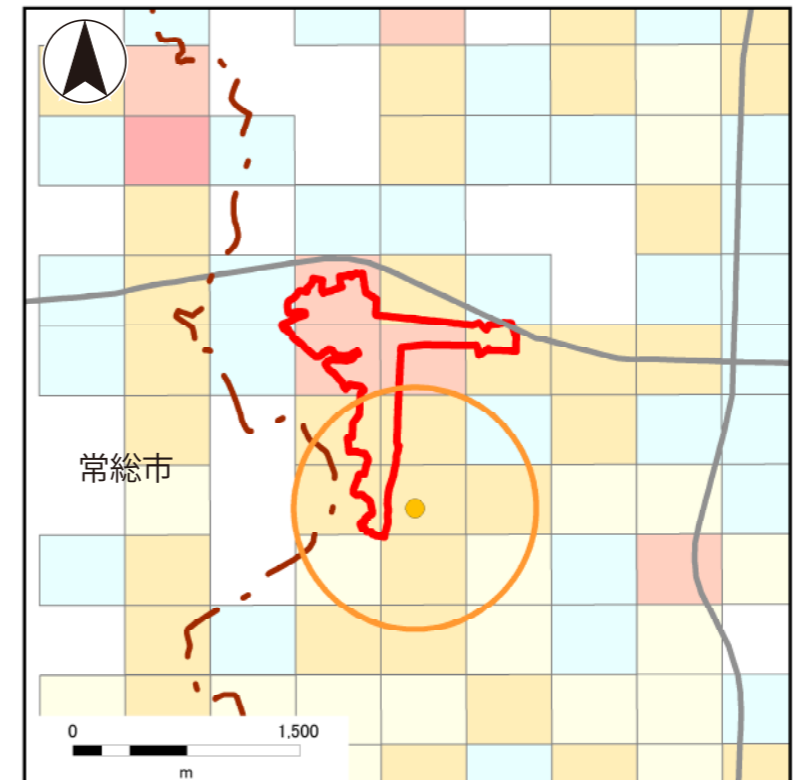
対象市街地面積カバー率	77%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	—

福祉施設徒歩圏 (800m) 図



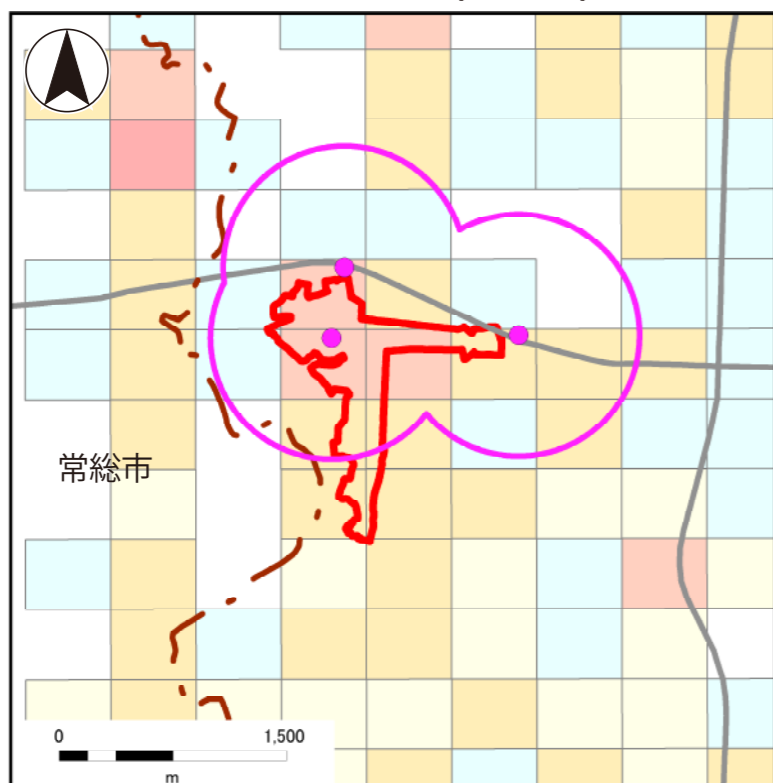
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 2箇所	地域外: 2箇所

子育て施設徒歩圏 (800m) 図



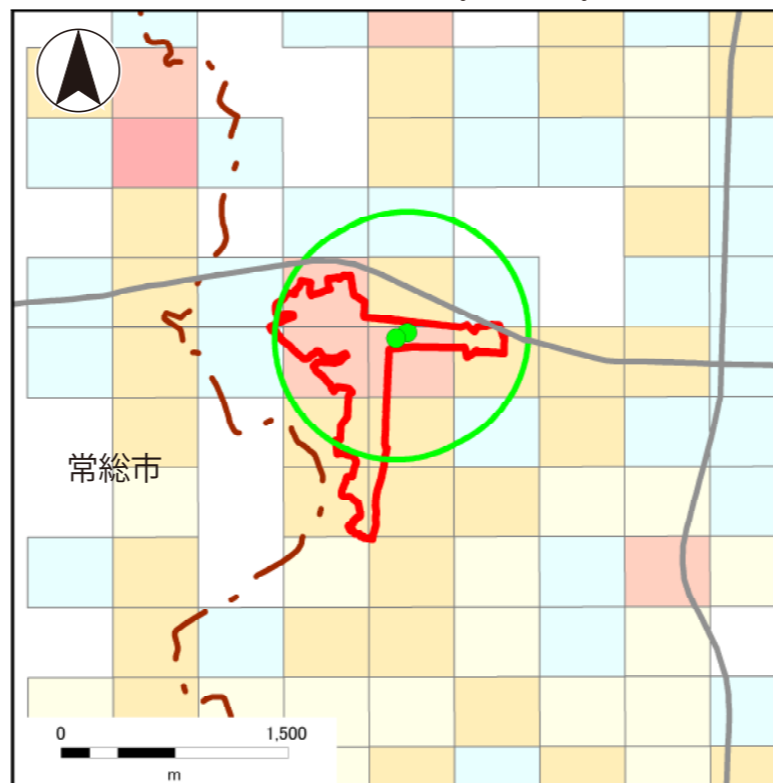
対象市街地面積カバー率	29%	
対象施設件数	—	地域外: 2箇所

商業施設徒歩圏 (800m) 図



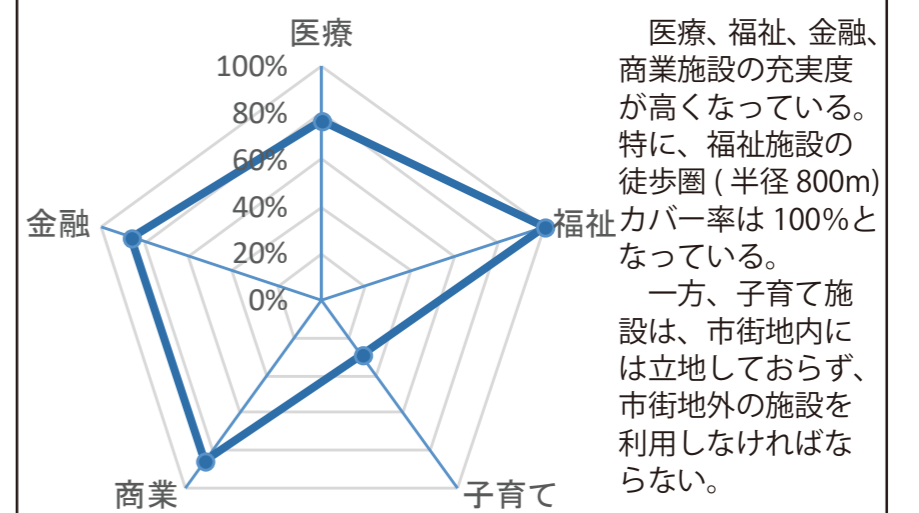
対象市街地面積カバー率	86%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	地域外: 2箇所

金融機関徒歩圏 (800m) 図



対象市街地面積カバー率	86%	
対象施設件数	地域内: 2箇所	—

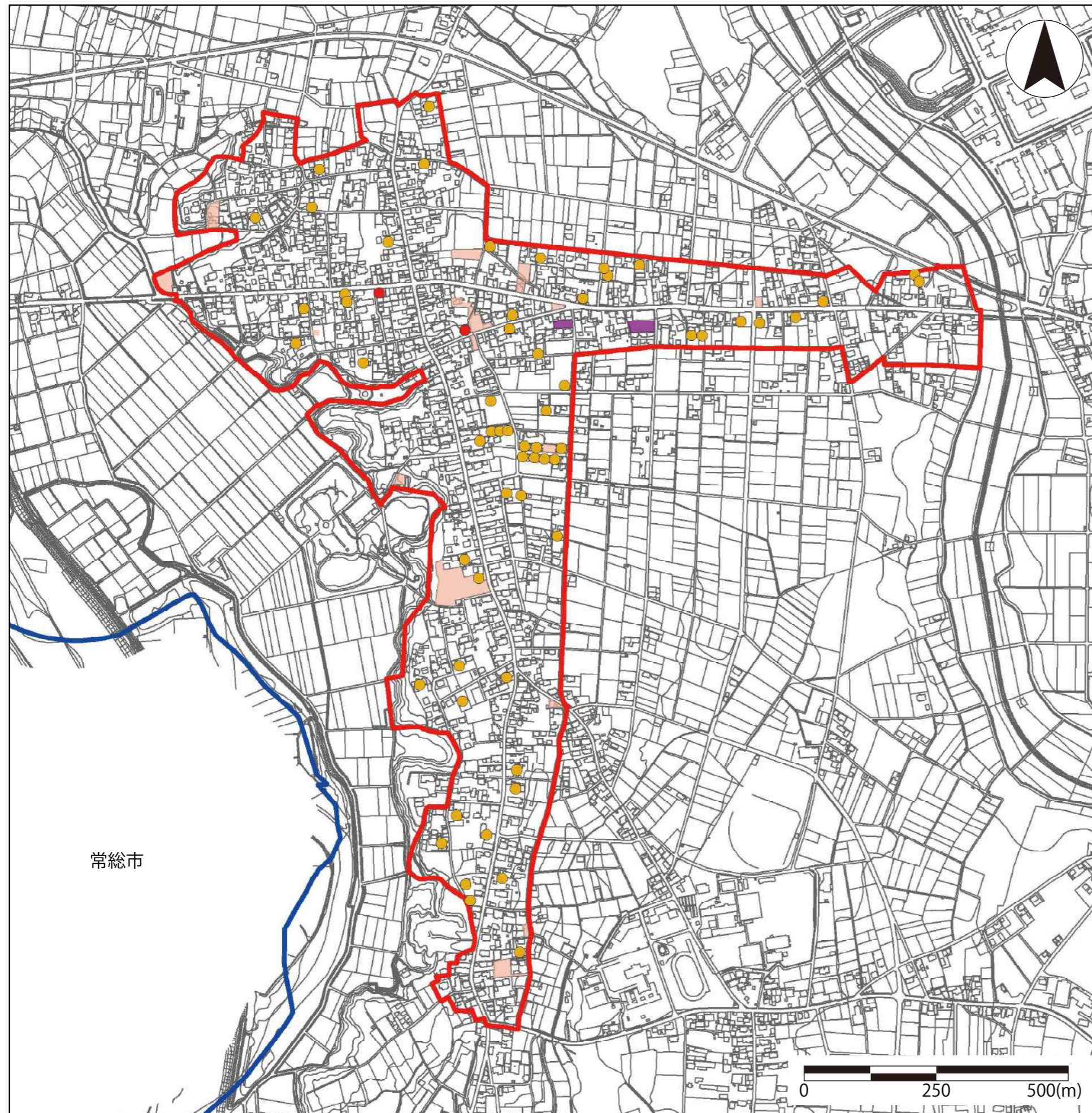
日常生活サービス施設充実度



【凡例】



上郷市街地カルテ（土地利用ポテンシャル分析）



《土地利用ポテンシャルの状況》

対象市街地の土地利用で「空地」と「駐車場」着目すると、対象市街地の面積に対して、「空地」が1.9%、「駐車場」が0.2%で合計が約2.1%となっている。

空地や駐車場が北側に点在していることから、種地として新たな土地活用の可能性がある。

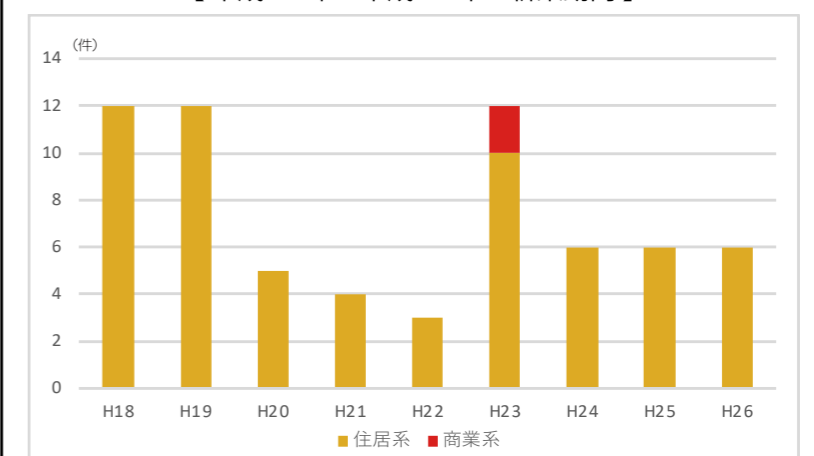
	面積(m ²)	構成比(%)
対象市街地面積	715,147	100%
空地	13,586	1.9%
駐車場	1,521	0.2%
合計	15,107	2.1%

対象市街地の新築動向で平成18年から平成26年までの分布を見た場合、「住居系」の新築件数が64件、「商業系」が2件でほとんどが「住居系」の新築動向となっている。

本市街地については、地区の中心付近をはじめ、まばらに住宅が新築されている。

経年の動向としては、平成18・19・23年の新築件数が最も多く12件、平成22が3件と最も少なくなっている。近年では、平成23年以降減少し、平成26年まで6件で横ばいとなっている。

【平成18年～平成26年の新築動向】



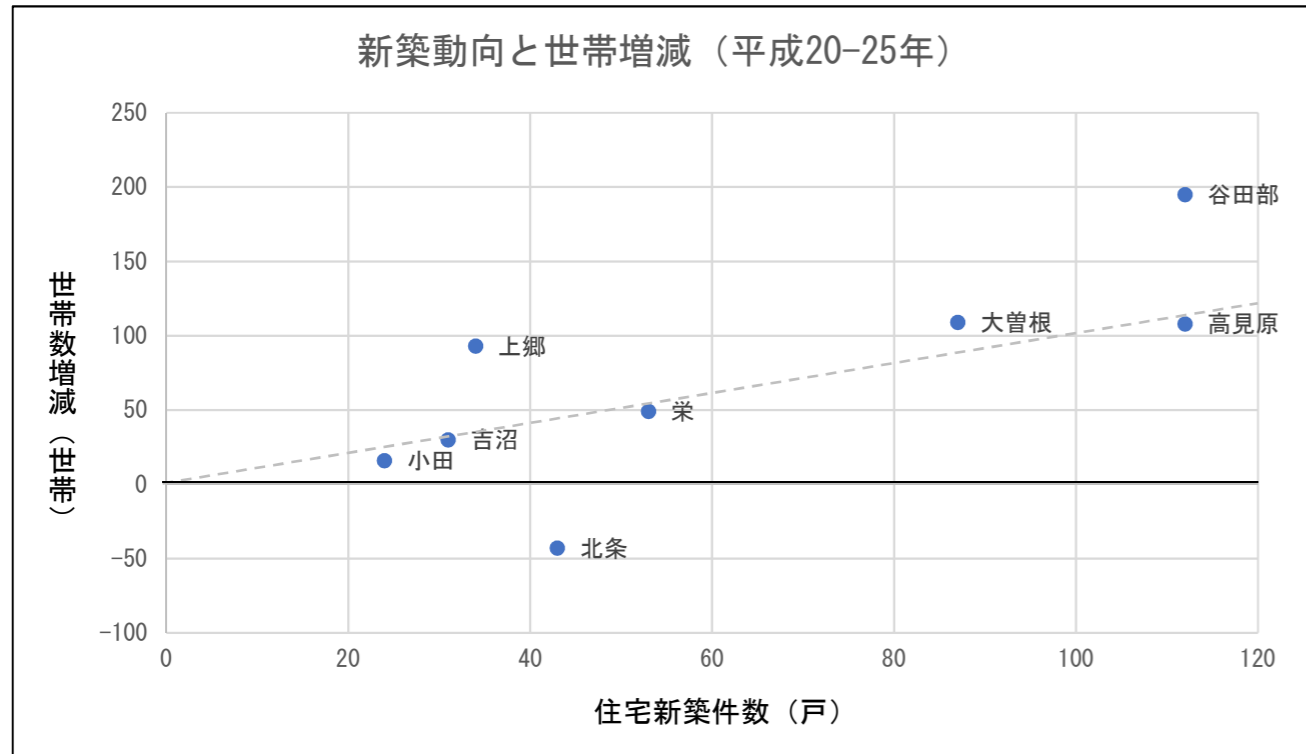
【凡例】

- | | | |
|----------|--------|---------------|
| | 〈土地利用〉 | 〈新築動向 H18-26〉 |
| — 行政界 | 空地 | ● 住居系 |
| — 市街化区域界 | 駐車場 | ● 商業系 |

出典：「土地利用」及び「新築動向」は平成28年度都市計画基礎調査データより作成

市街地カルテ（8市街地比較による特徴把握）

1. 新築動向と世帯増減（平成20-25年）



平成28年都市計画基礎調査結果、行政区別人口統計より作成

8市街地の分布を見ると、①世帯数の増加と新築数がほぼ同数である市街地（小田・吉沼・栄・高見原）、②新築数を世帯数の増加が上回る市街地（上郷・谷田部・大曾根）、③世帯数が減少している市街地（北条）に分けられる。

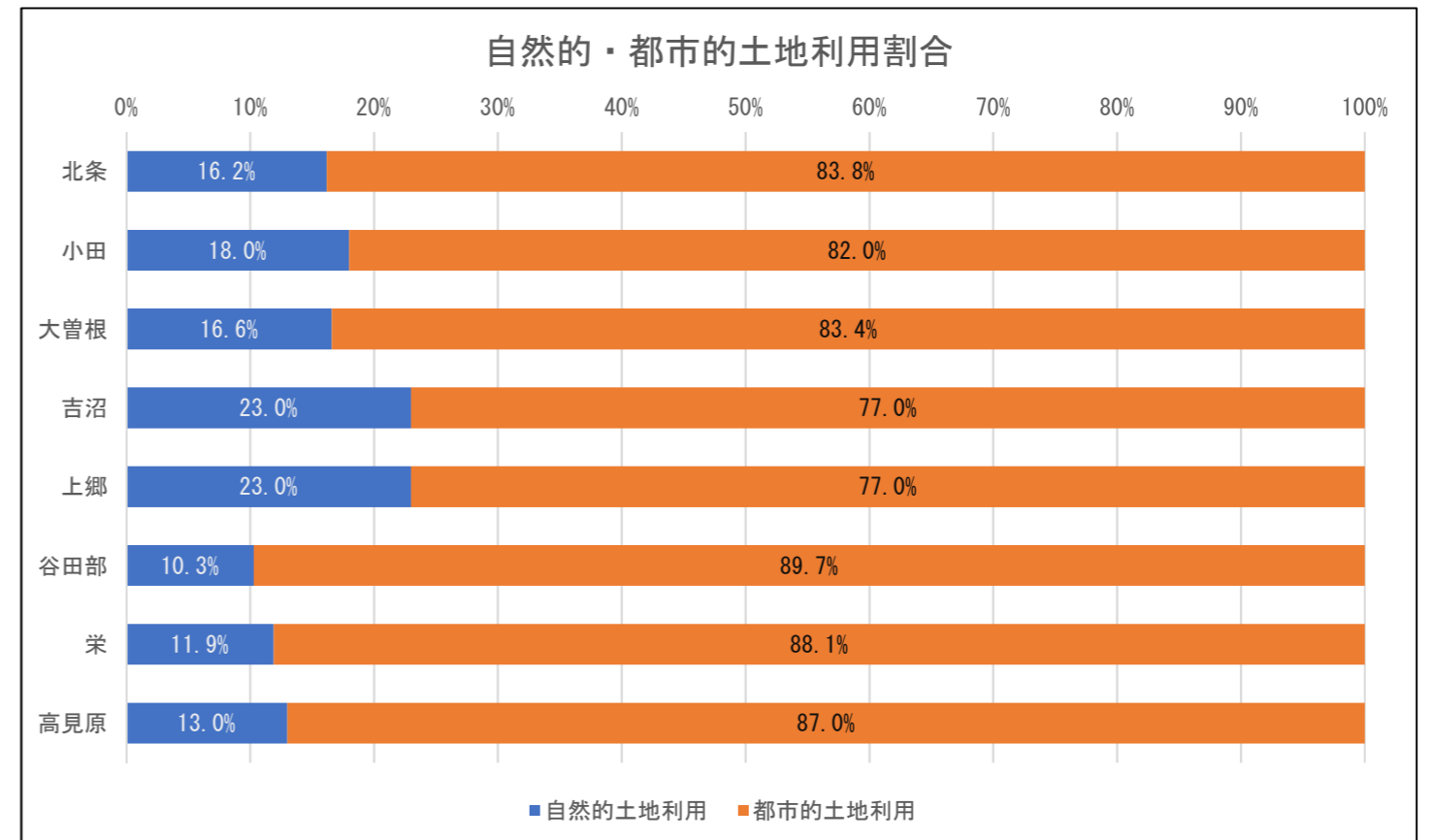
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

②の中では谷田部の規模が大きく、新築の居住に加え、賃貸住宅への入居による世帯数の増加があることを示している。同じく世帯数の増加が新築件数を上回る上郷・大曾根についても同様に賃貸住宅への入居が見られることを示しているが、比較的規模は小さいと言える。

③の北条については8市街地で唯一、世帯数が減少している。新築件数自体は40件を超えており一定規模の需要が見られるが、世帯数は同数の減少が見られる。これは平成24年5月に発生した竜巻による被害が影響していると考えられる。この竜巻による北条市街地の被害は、居宅に限っても72件が全壊、27件が大規模半壊、140件が半壊とされており、計239件の居宅が大きな被害を受けている（※）。これらの被害を受けて新築した可能性や、この被害を契機に市街地外に転出した可能性は十分に考えられるものであり、今回の集計結果に影響している可能性が高い。

※つくば市災害対策本部が作成した「5月6日に発生した竜巻による被害と復旧状況について」（平成25年4月26日）より引用。

2. 自然的・都市的土地利用割合（※）



平成28年都市計画基礎調査結果より作成

8市街地を比較すると、上郷・吉沼については自然的土地利用割合が大きく、高見原・栄・谷田部については都市的土地利用割合が高くなっている。

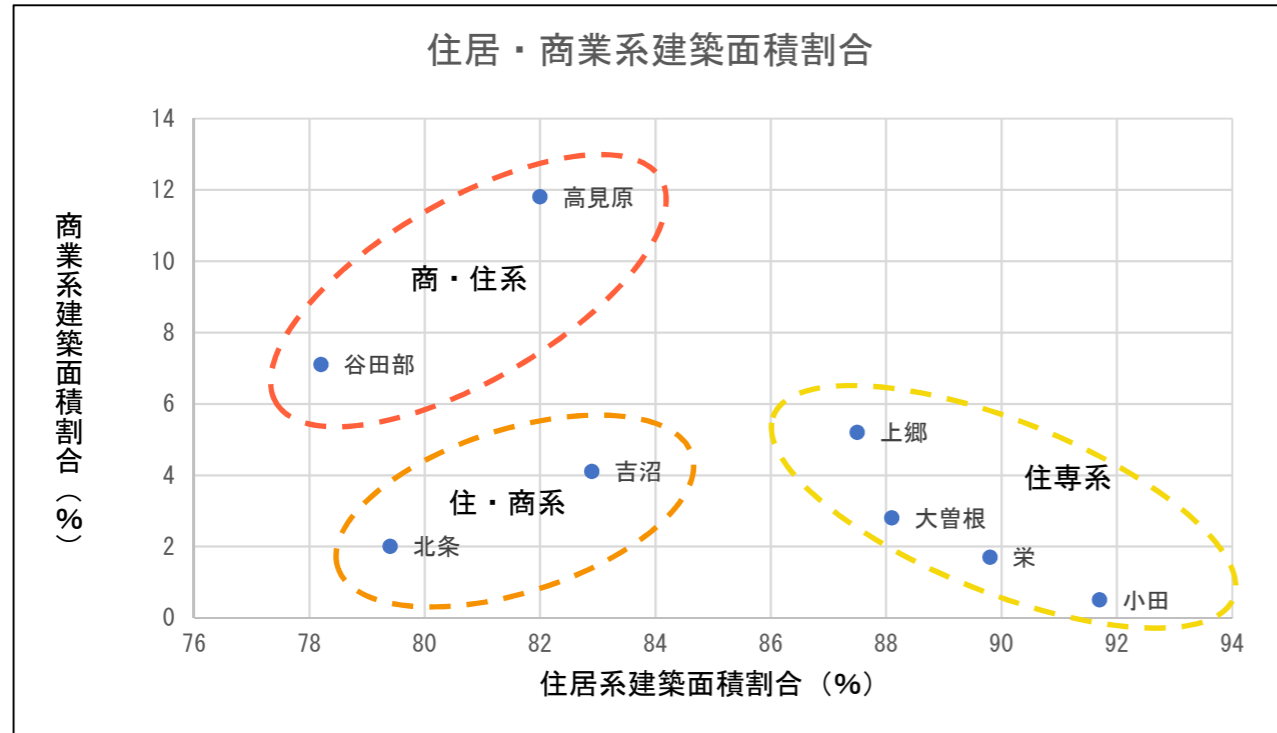
なお、自然的土地利用と都市的土地利用の具体的な用途は以下の通りである。

自然的土地利用	農地、山林、原野・荒地・牧野、水面、その他（海浜等）
都市的土地利用	住宅用地、併用住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共用地、文教厚生用地、公園・緑地・公共空地、その他の空地、ゴルフ場、防衛用地、道路用地、鉄道用地、駐車場用地

都市計画基礎調査要領より作成

※都市計画基礎調査の土地利用現況データを元にして、GISにより対象8市街地の区域内のデータを抽出し、上記の土地利用分類ごとの構成比を算出した。

3. 住居系・商業系の建築面積割合



平成 28 年都市計画基礎調査結果より作成

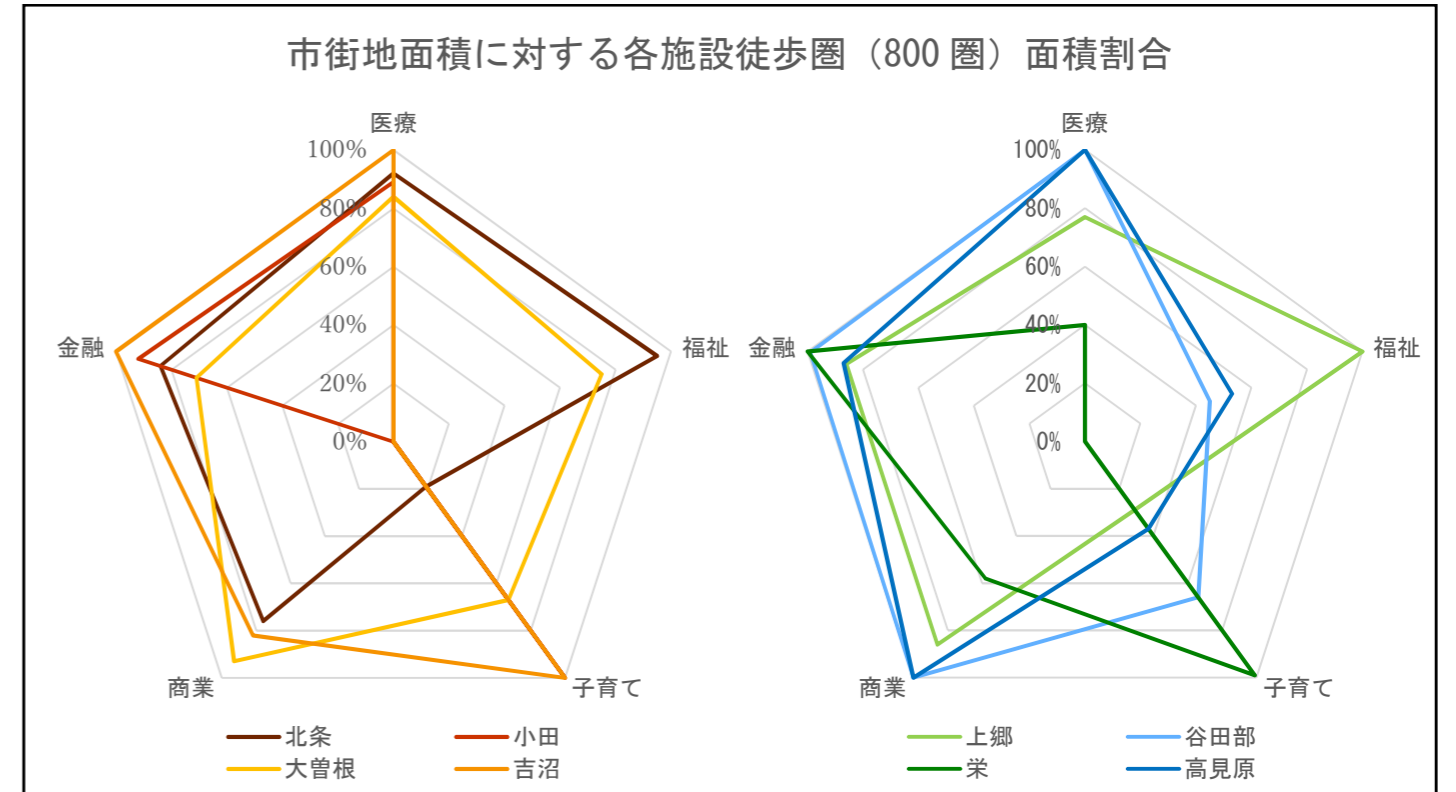
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

①の高見原・谷田部は比較的商业系の建築面積が大きくなっており、住居系を主としながらも、一定規模の商業系利用が見られる市街地となっている。高見原は住居系と商業系が占める割合が市街地の中で最も高く、その割合は93.8%となっている。谷田部は8市街地の中で最も住居系の割合が低い市街地でもあり、住居系・商業系以外の利用も多いことが分かる。

②の北条・吉沼は住居系・商業系ともに比較的低く、その合計は北条が81.4%、吉沼が87%で、その他の利用が比較的多い市街地となっている。特に北条は谷田部について住居系の建築面積割合が低く、商業系も小田、栄に次いで低い結果であった。

③の小田・大曾根・上郷・栄は商業系が低く、住居系が高い住居中心の市街地となっている。特に小田は商業系の建築面積が最も低く、0.5%となっている。一方で住居系の建築面積割合は8市街地の中で最も高い91.7%となっており、住居系に特化していることが分かる。また上郷は住宅系を主としつつも商業系も5.2%存在しており、その合計は高見原に次ぐ92.7%となっている

4. 生活関連施設カバー面積割合の比較



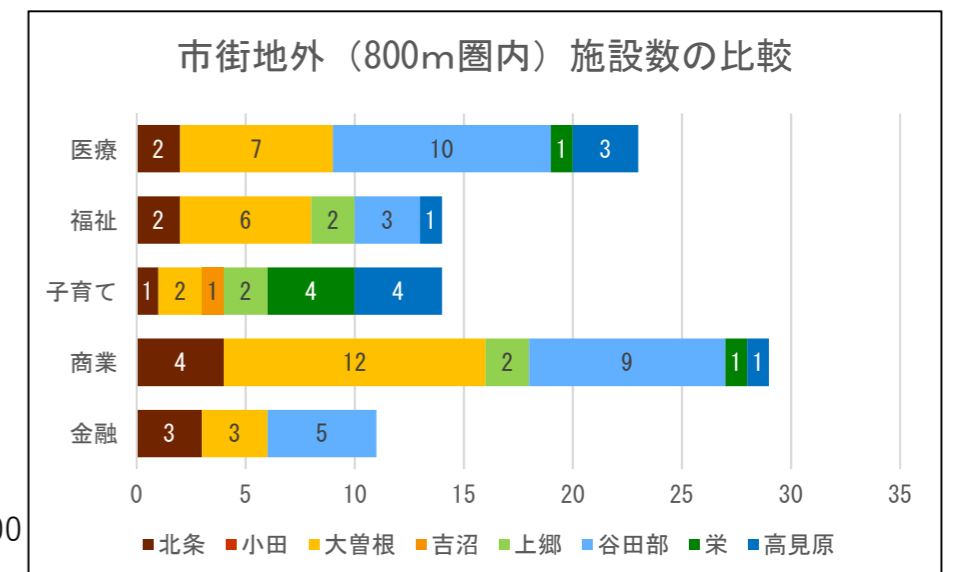
つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成

8市街地の境界線から800m圏（徒歩10分圏）内にある施設を抽出し、施設から800m圏域に含まれる市街地面積の割合を算出した結果である。

8市街地を比較すると医療・金融・商業については比較的カバー面積割合が大きいものの、福祉や子育て施設に関しては市街地ごとに差が出ている。いずれの施設も立地しており、バランスが良いのは、大曾根市街地である。大曾根市街地は「3. 住居系・商業系建築面積割合」のとおり住専系の土地利用が見られたが、市街地外に多くの施設が立地しており、それらの施設によりバランスが取れた結果となった。

市街地外（800m圏内）の施設数を比較すると右図のとおり、大曾根と谷田部は地区外に多くの施設が立地していることが分かる。大曾根と同様に全体的なバランスがいい北条も、大曾根や谷田部と比較すると少数ではあるが、市街地外にも施設が立地している。

反対に小田は市街地外（800m圏内）には対象施設がない。



つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成