

小田市街地の特徴

小田市街地の概要

小田の歴史は古く、市街地は12世紀末に築城された小田城の跡地周辺に形成されています。歴史的資源のほかに、国道125号を初めとして、複数の県道が集まる交通結節点であるほか、旧筑波鉄道廃線を活用した全長40 kmに及ぶ自転車道「つくばりんりんロード」や、登山人気が高まっている宝篋山（小田山）の登山口などがあり観光客が多く訪れています。小田城跡歴史ひろばでは年間を通してイベントが行われています。また、古民家を活用して活動しているNPOなど、地域活動も盛んです。

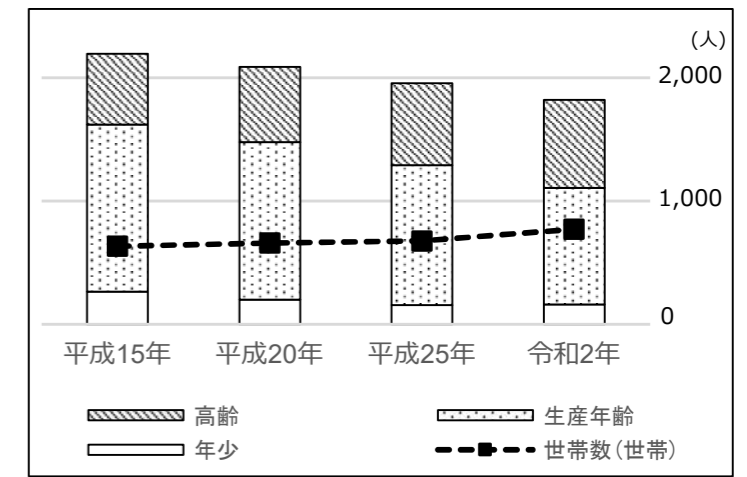
廃校となった小田小学校を交流拠点「小田小交流プラザ」として活用を進めており、サイクリストや登山客などの観光客をターゲットとした取り組みの推進や、地域住民の交流促進を図っています。

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)	2,195	2,089	1,955	1,822	
年齢階層別(人)	年少	264	200	155	162
	生産年齢	1,358	1,279	1,135	945
	高齢	573	610	665	715
世帯数(世帯)	634	661	677	772	



小田市街地のイベント（一例）

季節	イベント名（一部抜粋）
春	・ひな祭り(地区から寄付されたもの) ・親衛隊写真展・田植え体験 ・まがいぶつ・宝篋山スタンプラリー
夏	・田植え体験・祇園祭・常世の國まつり ・天神万灯の祭り ・御不動様（8月28日）
秋	・能に親しむ会・宝篋山スタンプラリー・夜景を見る会・竹取物語・筑波山麓秋祭り ・常世のみの市・護摩焚き ・秋の祭礼(文化祭・七五三) ・児童館祭り(県民の日)
冬	・宝篋山の上(初日の出)・どんど焼き・御不動様（1月28日）・しもつかれ試食会 ・小田歴史探訪ツアー



① 小田小交流プラザ



② 宝篋山



③ つくばりんりんロード



④ 小田城跡歴史ひろば

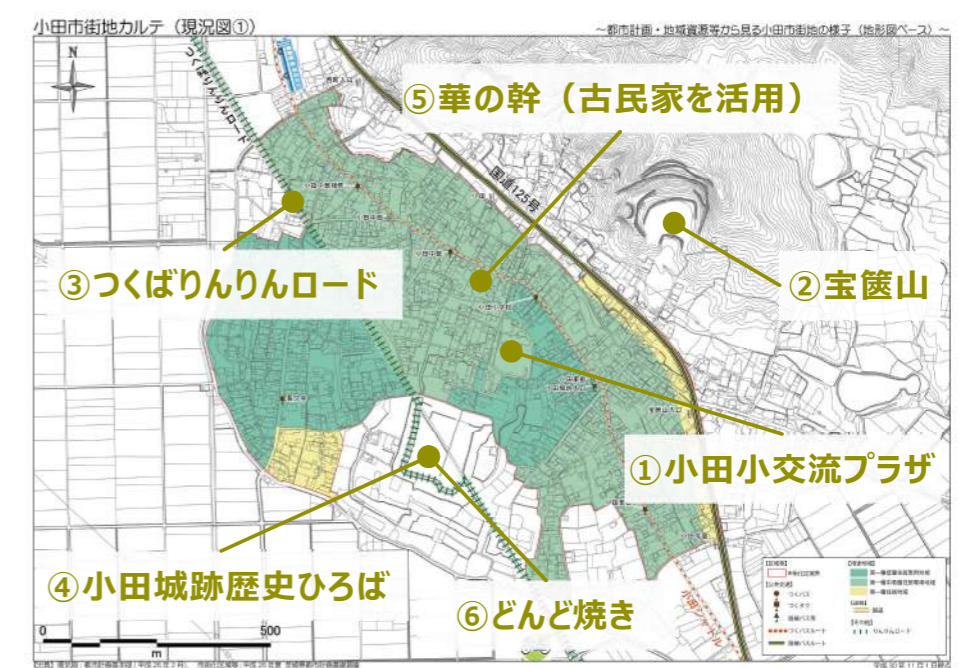


⑤ 華の幹（古民家を活用）



⑥ どんど焼き

小田市街地の資源位置図



地域が目指すまちづくり

宝篋山（小田山）と小田城が人を結びつけ、
住みたくなる街

- ・ 地域住民が旧小田小学校を活用する（地域住民の交流の場として）
- ・ 観光客に向けて旧小田小学校を活用する
（登山客・サイクリストなどの休憩スペースなど）
- ・ 観光誘客のために民泊・古民家レストラン・小田の食を提供する
- ・ 外国人にも対応した案内板など、おもてなしの整備・教育を進める
- ・ 小田のPR・情報発信を強化する
（PRイベントの開催、紙媒体・SNSを活用）

周辺市街地活性化協議会の活動

小田市街地では「小田地域まちづくり振興会」が地域づくりの活動しています。

2019年度はつくばR8地域活性化プランコンペティション採択事業として小田前山に芝桜の植付を行なったほか、旧小田小の活用に向けて活動を展開してきました。

2020年度は旧小田小学校を活用した交流拠点「小田小交流プラザ」を開設・運営しているほか、NPO法人TSUKKURAと共に「小田の街 美味しいもの処MAP」の制作などを行っています。

【勉強会で出たその他のアイデア】

- ・ 宝篋山から筑波山へのトレッキングロードをつくりたい
- ・ 最弱戦国武将“小田氏治”を核とした文化・歴史の聖地にしたい
- ・ 居酒屋など夜の交流の場をつくりたい

【小田氏治とは・・・？】

戦国時代から安土桃山時代にかけての戦国武将。本姓は藤原氏で小田氏最後の15代当主。たびたび戦に敗北し、居城を奪われたため「戦国最弱」と評されることや、敗北しても生き延び、居城を奪還していたことから「常陸の不死鳥」と評されることがある。

【2019年度の活動】

小田山を芝桜でキレイに飾ろうプロジェクト/
旧小田小活用に向けた整備 など



【2020年度の活動】

小田小交流プラザの開設・運営/
マップの作成/芝桜の管理 など



小田市街地の目指すまちづくり

～勉強会等の中で出された地域のアイデアから見る小田市街地～

小田市街地が目指すまちづくり

宝篋山(小田山)と小田城が人を結びつけ、住みたくなる街

地元がやりたいこと(周辺市街地まちづくり勉強会より)

- 地域住民が旧小田小学校を活用する(地域住民の交流の場として)
- 観光客に向けて旧小田小学校を活用する(登山客・サイクリストなどの休憩スペースなど)
- 観光誘客のために民泊・古民家レストラン・小田の食を提供する
- 外国人にも対応した案内板など、おもてなしの整備・教育を進める
- 小田のPR・情報発信を強化する(PRイベントの開催、紙媒体・SNSを活用)

小田市街地基本情報

人口 : 1,822人 (R2/10/1時点)
 世帯数 : 772世帯 (R2/10/1時点)
 戸建て住宅世帯数 : 555世帯 (H28年度)
 空家数 : 12件 (H28年度)
 空家率 : 2.2% (H28年度)

【地域資源・地域の意向等】

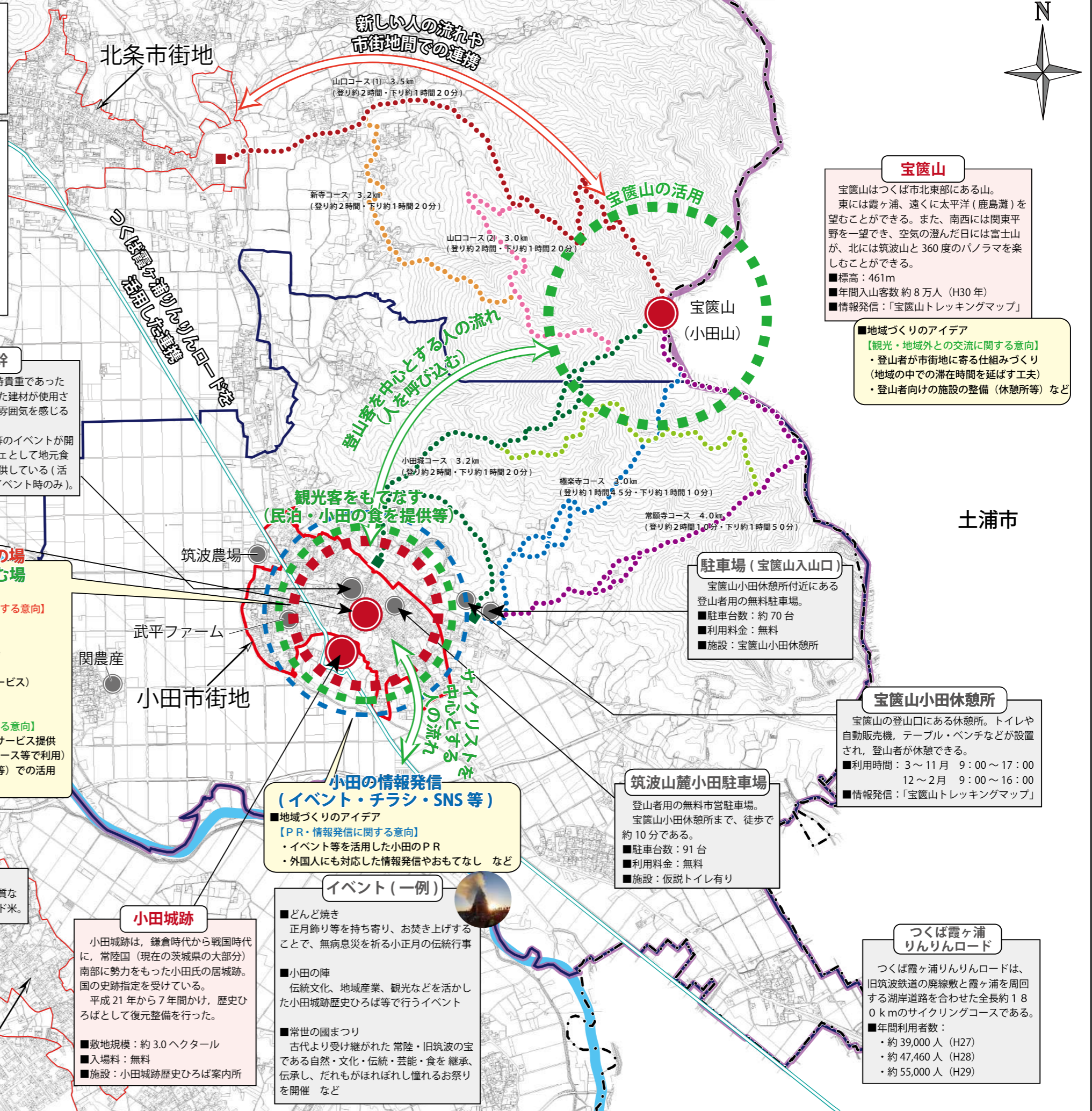
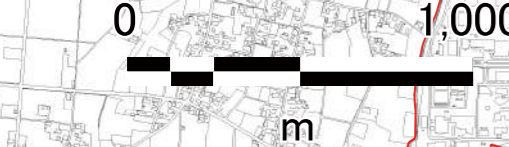
- (資源の分類)
- 核となる資源
 - 地域の特徴となる主要な資源
- (地域がやりたいこと・意向の分類)
- 地域交流・コミュニティに関する意向
 - PR・情報発信に関する意向
 - 観光・地域外との交流に関する意向
 - 地域がやりたいことの補足

【区域等】

- 市街化区域界(小田市街地)
- 市街化区域界(その他)
- 旧筑波東中学校区
- 旧小田小学校区
- 行政界
- つくば霞ヶ浦りんりんロード
- 河川

【宝篋山登山ルート】

- 山口コース(1)
- 山口コース(2)
- 新寺コース
- 小田城コース
- 極楽寺コース
- 常願寺コース



宝篋山

宝篋山はつくば市北東部にある山。東には霞ヶ浦、遠くに太平洋(鹿島灘)を望むことができる。また、南西には関東平野を一望でき、空気の澄んだ日には富士山が、北には筑波山と360度のパノラマを楽しむことができる。

- 標高: 461m
- 年間入山客数約8万人 (H30年)
- 情報発信: 「宝篋山トレッキングマップ」

■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】

- ・登山者が市街地に寄る仕組みづくり(地域の中での滞在時間を延ばす工夫)
- ・登山者向けの施設の整備(休憩所等)など

華の幹

明治40年築、当時貴重であった松の木をベースとした建材が使用され、古風かつ豪華な雰囲気を感じる古民家。「能に親しむ会」等のイベントが開催されるほか、カフェとして地元食材を使った料理を提供している(活動日である月・金・イベント時のみ)。

旧小田小学校

平成30年3月に閉校となった小学校跡地。
 ■敷地規模: 11,376㎡

地域住民の交流の場 観光客を呼び込む場

■地域づくりのアイデア

【地域交流・コミュニティに関する意向】

- ・地域住民の集まる場
- ・買い物支援サービスの場
- ・医療・健康支援サービスの場
- ・自由図書館
- ・児童館(放課後の預かりサービス)
- ・子どもの遊び場
- ・地域の女性が働けるカフェ

【観光・地域外との交流に関する意向】

- ・宝篋山等の観光客に向けたサービス提供(料理を振舞ったり、休憩スペース等で利用)
- ・アウトドア方面(キャンプ等)での活用
- ・映画の舞台セット など

小田のPR・情報発信 (イベント・チラシ・SNS等)

■地域づくりのアイデア

【PR・情報発信に関する意向】

- ・イベント等を活用した小田のPR
- ・外国人にも対応した情報発信やおもてなし など

小田米

筑波山麓より流れ出る良質な水によって作られるブランド米。

小田城跡

小田城跡は、鎌倉時代から戦国時代に、常陸国(現在の茨城県の大部分)南部に勢力をもった小田氏の居城跡。国の史跡指定を受けている。平成21年から7年間かけ、歴史ひろばとして復元整備を行った。

- 敷地規模: 約3.0ヘクタール
- 入場料: 無料
- 施設: 小田城跡歴史ひろば案内所

つくば霞ヶ浦りんりんロード

つくば霞ヶ浦りんりんロードは、旧筑波鉄道の廃線敷と霞ヶ浦を周回する湖岸道路を合わせた全長約180kmのサイクリングコースである。

- 年間利用者数:
- ・約39,000人 (H27)
- ・約47,460人 (H28)
- ・約55,000人 (H29)

宝篋山小田休憩所

宝篋山の登山口にある休憩所。トイレや自動販売機、テーブル・ベンチなどが設置され、登山者が休憩できる。

- 利用時間: 3～11月 9:00～17:00
- 12～2月 9:00～16:00
- 情報発信: 「宝篋山トレッキングマップ」

筑波山麓小田駐車場

登山者用の無料市営駐車場。宝篋山小田休憩所まで、徒歩で約10分である。

- 駐車台数: 91台
- 利用料金: 無料
- 施設: 仮設トイレ有り

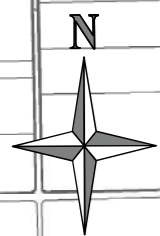
宝篋山(小田山)

宝篋山(小田山)の登山ルートと周辺の施設情報を示す図表。

【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

小田市街地カルテ（現況図①）

～都市計画・地域資源等から見る小田市街地の様子（地形図ベース）～



小田市街地の街並み



①営業店舗（街並み 1）



②営業店舗（街並み 2）



③小田市街地（街並み 3）



④小田市街地（街並み 4）



⑤小田市街地（街並み 5）



⑥小田市街地（街並み 6）

自然資源



⑬宝篋山から見た筑波山



⑦つくばりんりんロード（桜）

交通資源



⑧市営駐車場



⑨つくばりんりんロード

文化・交流



⑭小田小学校（跡）



⑮ギャラリーカフェ梟



⑯古民家華の幹



⑰古民家華の幹（カフェランチ）



⑱古民家（能に親しむ会1）



⑲古民家（能に親しむ会2）



⑳宝篋山小田休憩所

イベント



㉑小田城跡におけるどんど焼き会1



㉒小田城跡におけるどんど焼き会2

歴史的資源



⑩小田城跡歴史ひろば1



⑪小田城跡歴史ひろば2



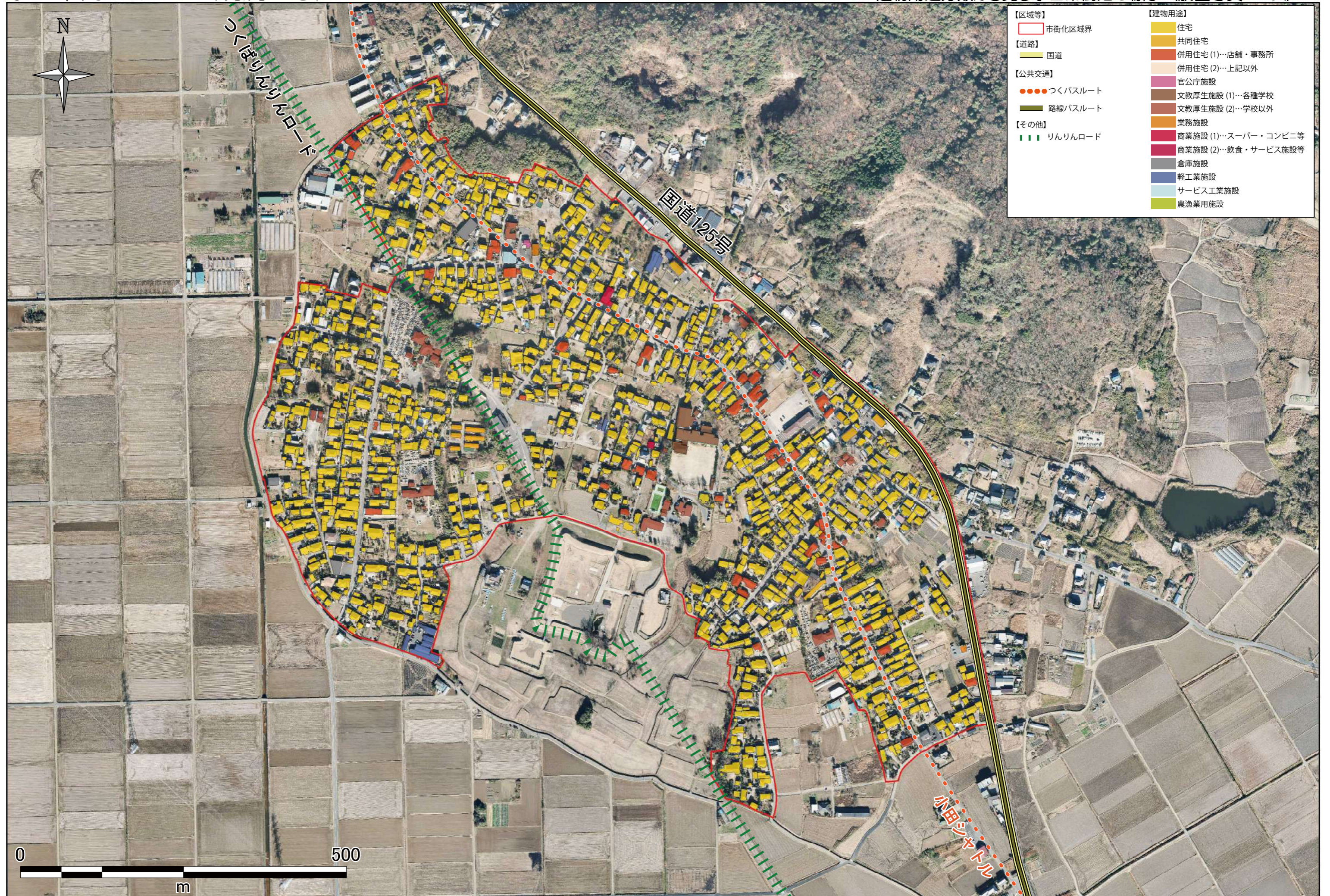
⑫小田城歴史ひろば案内所



⑬長島家跡地（土塀）

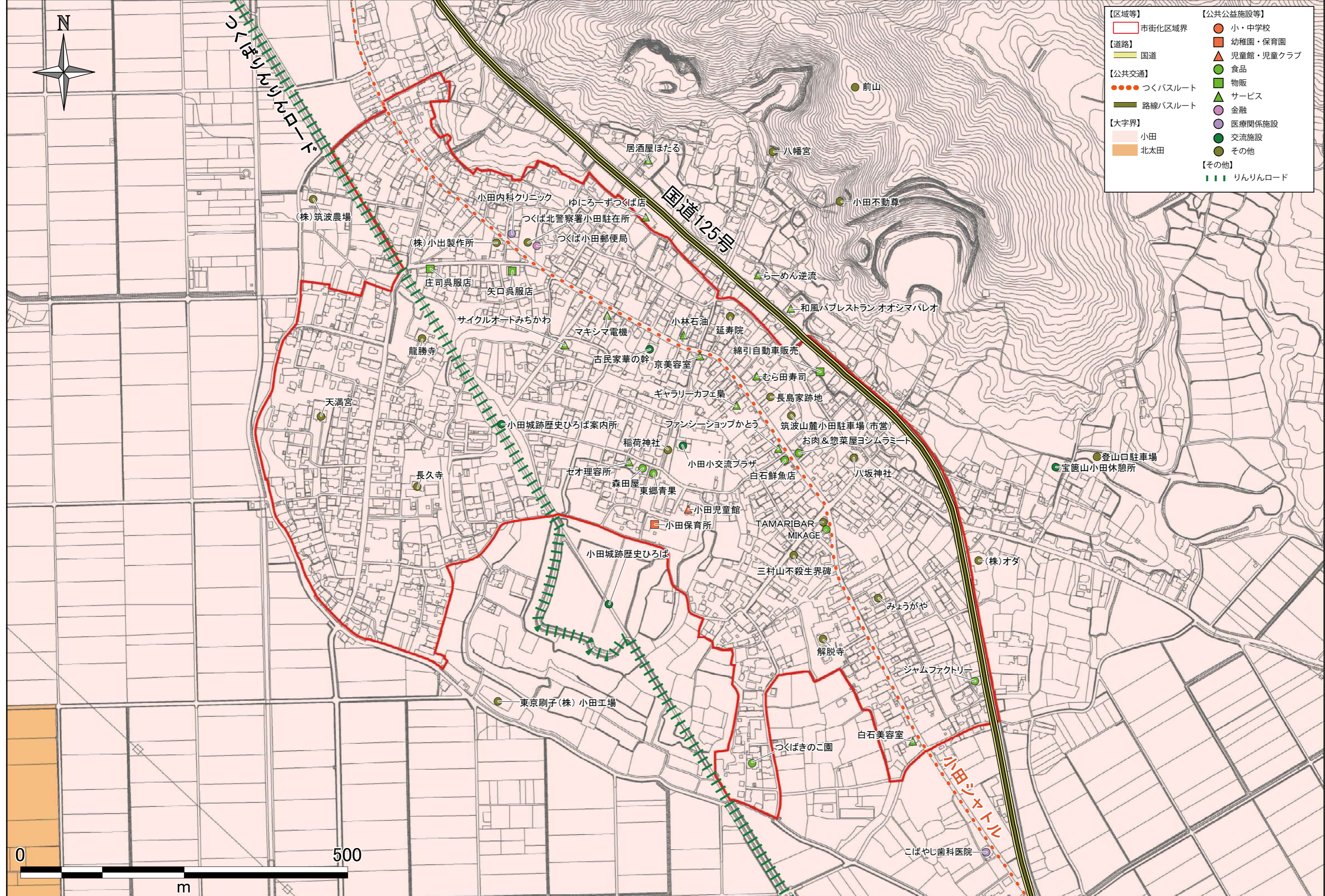
<p>【区域等】</p> <p>市街化区域界</p>	<p>【用途地域】</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p>
<p>【公共交通】</p> <p>つくバス</p> <p>つくタク</p> <p>路線バス等</p> <p>つくバスルート</p> <p>路線バスルート</p>	<p>【道路】</p> <p>国道</p> <p>【その他】</p> <p>りんりんロード</p>

【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 ※掲載している写真は地域資源等の一部です。



小田市街地カルテ（現況図③）

～各施設等の位置と種類から見る小田市街地の様子（地形図ベース）～

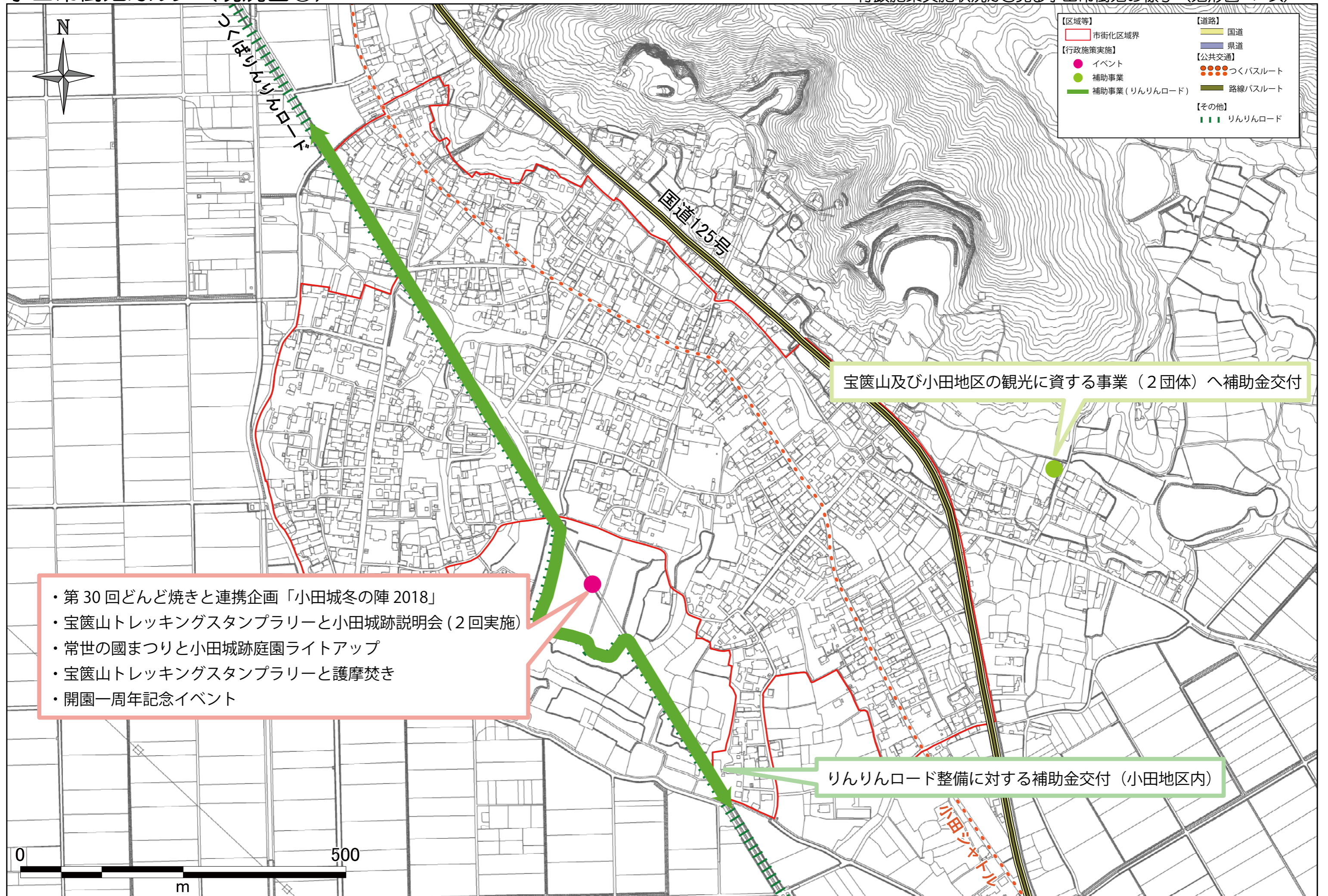


【出典】現況図：都市計画基本図（平成26年2月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査、大字界：つくば市資産税課情報（平成30年1月）

※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。

小田市街地カルテ（現況図④）

～行政施策実施状況から見る小田市街地の様子（地形図ベース）～



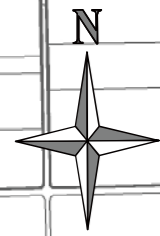
【区域等】	市街化区域界	【道路】	国道
【行政施策実施】	イベント	【公共交通】	つくバスルート
	補助事業		路線バスルート
	補助事業（りんりんロード）	【その他】	りんりんロード

宝篋山及び小田地区の観光に資する事業（2団体）へ補助金交付

- ・第30回どんど焼きと連携企画「小田城冬の陣2018」
- ・宝篋山トレッキングスタンプラリーと小田城跡説明会（2回実施）
- ・常世の國まつりと小田城跡庭園ライトアップ
- ・宝篋山トレッキングスタンプラリーと護摩焚き
- ・開園一周年記念イベント

りんりんロード整備に対する補助金交付（小田地区内）





防草シートの設置

小田地域まちづくり振興会により芝桜の防草シートが設置された。
 実施日：2019年10月22日
 実施場所：小田不動下



芝桜の管理

小田地域まちづくり振興会により芝桜の管理が行われている。
 実施日：2019年10月27日～
 実施場所：小田不動下



小田市街地が目指す将来像
宝篋山（小田山）と小田城が人を結びつけ、住みたくなる街

- 小田市街地の地域振興のテーマ
- ・地域住民が旧小田小学校を活用する（地域住民の交流の場として）
 - ・観光客に向けて旧小田小学校を活用する（登山客・サイクリストなどの休憩スペースなど）
 - ・観光誘客のために民泊・古民家レストラン・小田の食を提供する
 - ・外国人にも対応した案内板など、おもてなしの整備・教育を進める
 - ・小田のPR・情報発信を強化する（PRイベントの開催、紙媒体・SNSを活用）

「芝桜苗植え体験会」の開催

小田地域まちづくり振興会により「芝桜苗植え体験会」が開催された。
 実施日：2019年10月27日
 実施場所：小田不動下
 参加者数：85名



「学校 DE かき氷」の開催

小田地域まちづくり振興会により「学校 DE かき氷」（旧小田小学校の地域活用に向けた「報告会」と「交流会」）が開催された。
 実施日：2019年8月10日
 実施場所：旧小田小学校



「美味しいもの処 MAP」の作成

小田地域まちづくり振興会により宝篋山麓を訪れる方に地域の魅力を知ってもらうことを目的とした「歩いて行ける！小田の街美味しいもの処 MAP」がNPO法人TSUKKURA 提案のもと作成された。（2020年度）



看板設置場所：筑波山麓小田駐車場 等
 MAP 配布先：地図に掲載されたお店 等

「サイクリスト・登山おもてなし大作戦！アイデアソン」の開催

小田地域まちづくり振興会により「サイクリスト・登山客おもてなし大作戦！アイデアソン」が開催された。
 実施日：2019年9月7日
 実施場所：旧小田小学校



「小田っ子実験室」の開催

小田地域まちづくり振興会により「小田っ子実験室」が開催された。
 実施日：2020年8月30日
 参加者数：20名
 実施場所：小田小交流プラザ



「小田小学校 秋の古本祭り」の開催

小田地域まちづくり振興会により「小田小学校 秋の古本祭り」が開催された。
 実施日：2019年11月2日
 実施場所：旧小田小学校



「夏の学校 in 小田小学校」の開催

小田地域まちづくり振興会により「夏の学校 in 小田小学校」が開催された。
 実施日：2020年8月10日、13日、17日、23日
 実施場所：小田小交流プラザ



「こども映像教室」の開催

小田地域まちづくり振興会により「こども映像教室」が開催された。
 実施日：2019年11月9日、12月8日、1月25日
 実施場所：旧小田小学校



「小田小交流プラザ」の管理・運営

小田地域まちづくり振興会により旧小田小学校の2つの教室を活用した交流拠点「小田小交流プラザ」が管理・運営されている。
 開設日：2020年9月1日～
 開館曜日：金・土・日
 開館時間：10：00～17：00



「小田っ子クラブ こどもお化け屋敷」の開催

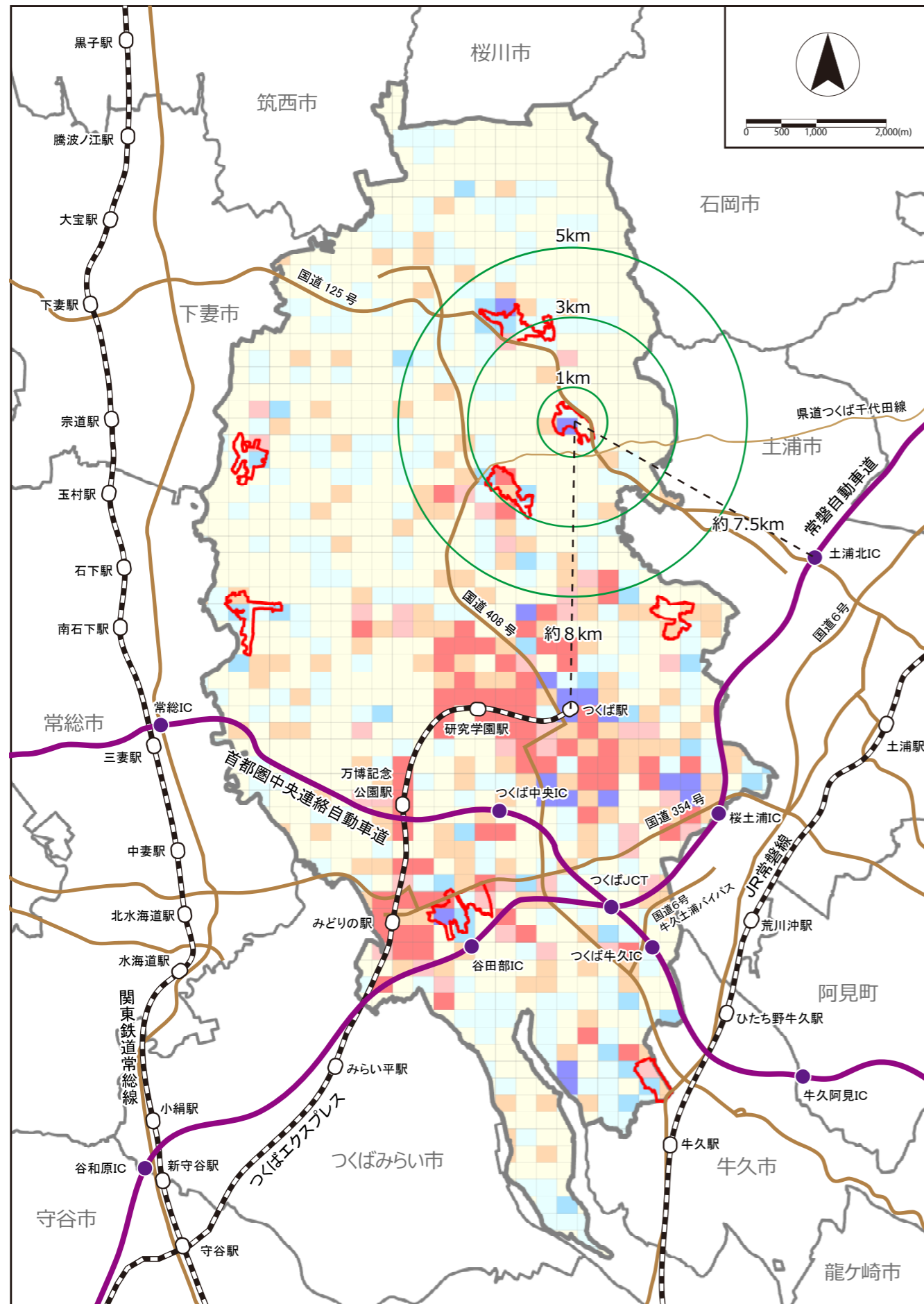
小田地域まちづくり振興会により「小田っ子クラブ こどもお化け屋敷」が開催された。
 実施日：2020年10月30日
 来場者数：131名
 実施場所：小田小交流プラザ



【区域】
 市街化区域界（小田市街地）

【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

小田市街地カルテ（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 以上の減少

●人口等の状況

- ・人口：1km圏内（1,790 人） 3km圏内（9,413 人） 5km圏内（33,829 人）
- ・世帯数：1km圏内（620 世帯） 3km圏内（3,364 世帯） 5km圏内（14,121 世帯）
- ・人口増減（平成 22 年～平成 27 年）
 - 1km圏内（-143 人） 3km圏内（-249 人） 5km圏内（-65 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 つくば駅（約 8km）
- ・最寄のインターチェンジ：常磐自動車道 土浦北IC（約 7.5km）
- ・市内の最寄駅からバスでの所要時間：約 60分（つくバス小田シャトル・小田東部）
- ・市内の最寄駅から車での所要時間：約 20 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国道は、国道 125 号の1路線である。
⇒交通量は 19,382 台/24h
- ・地区内を通過する又は近接する主要地方道は、つくば千代田線の1路線である。
⇒交通量は 14,112 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、北条・大曾根の2市街地である。
- ・周辺にある他市町村は、土浦市と石岡市の2市である。

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

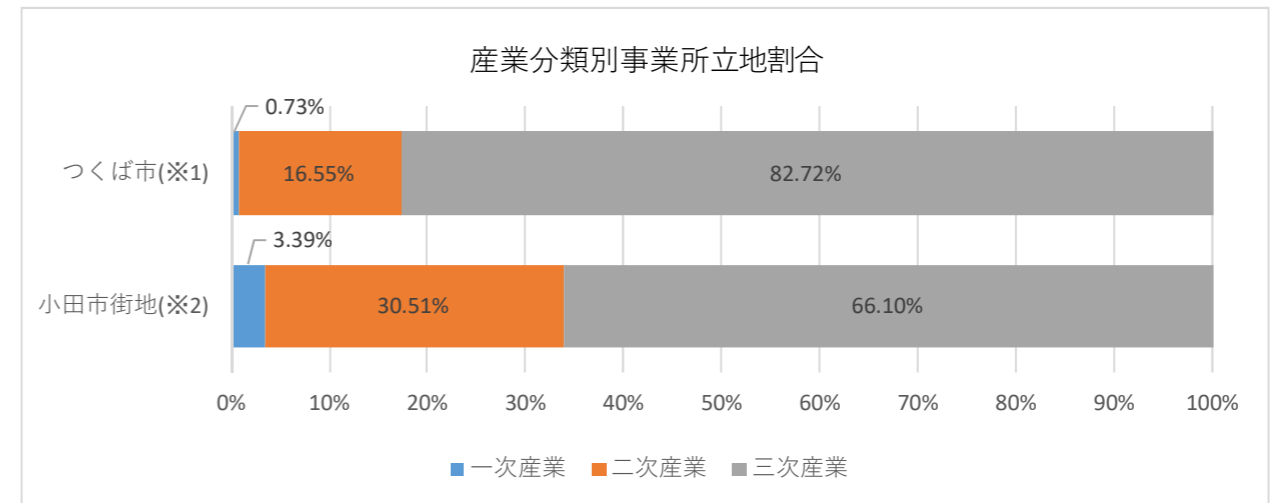
●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018 年時点）

- ・地区内には公示地価の標準地が1箇所（住宅地）あり、16,900(円/㎡)である。
- ・地区内には都道府県地価調査の基準地は存在しない。
- ・1995 年以降、下落が続いている。

※つくば市の平均基準地価 76,872(円/㎡)

●産業の状況

- ・市全体の産業構成と比べると、第1、第2次産業の割合が高い。

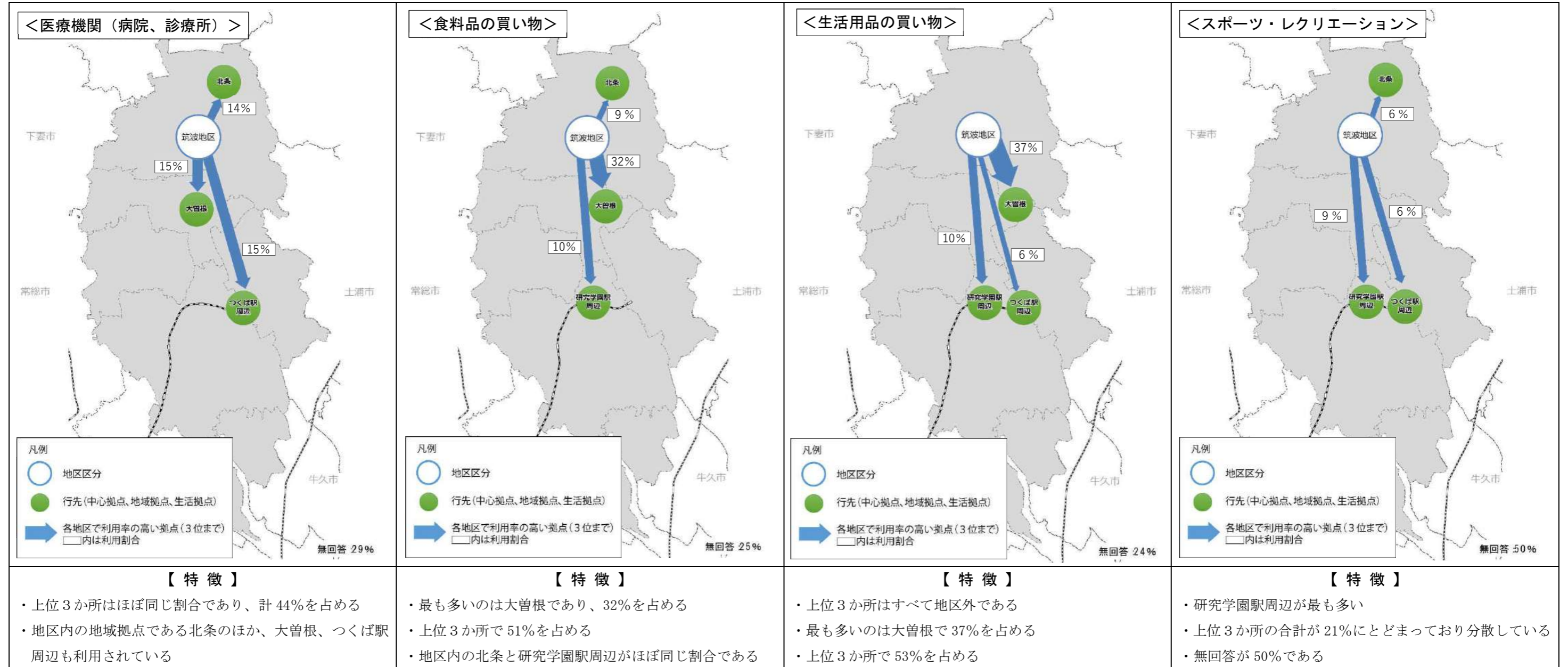


※1 出典：平成28年経済センサス活動調査
 ※2 出典：RESAS まちづくりマップ（原典：日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）
 市街地カルテ内で使用している図郭に概ね含まれる区域内の事業所をベースとして算出している

北条・小田市街地（筑波地区）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。筑波地区はつくば市の北に位置し、北条市街地・小田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

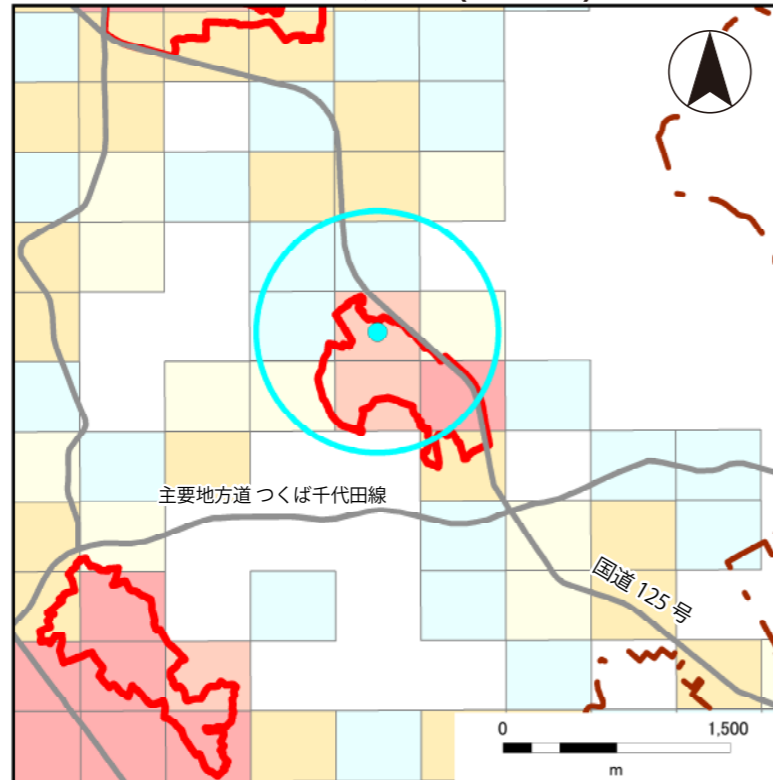
●筑波地区における生活行動のポイント●

筑波地区は中心市街地である「つくば駅周辺」や「研究学園駅周辺」よりも、近接している「大曾根」（筑穂地区等を含む）への依存度が高くなっている。特に食料品・生活用品の買い物は「大曾根」が一番多く、それぞれ3割以上を占めている。

他方で医療機関については「大曾根」と「つくば駅周辺」、地区内の「北条」がほぼ同じ割合となっている。

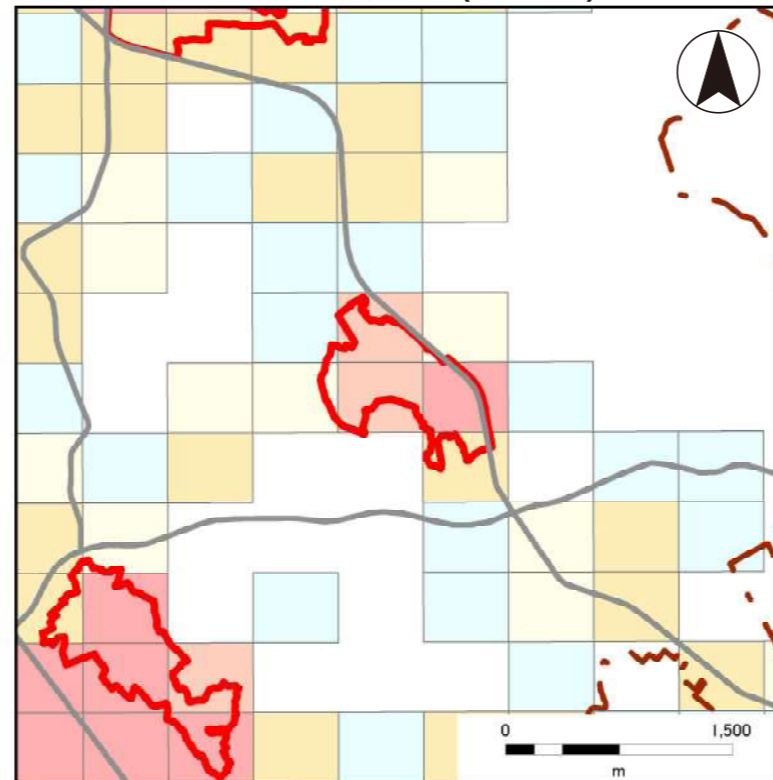
小田市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

医療施設徒歩圏 (800m) 図



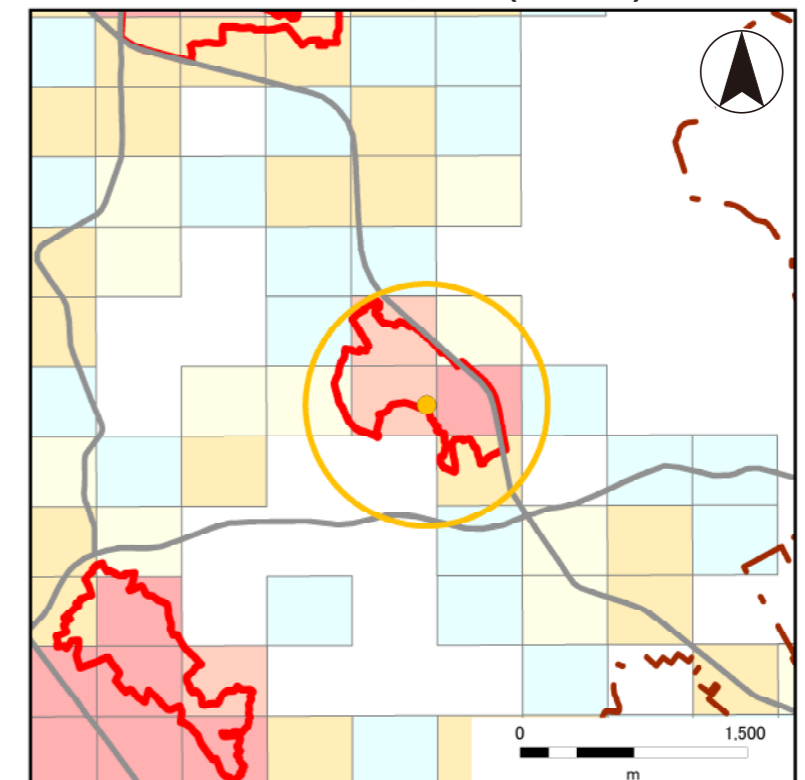
対象市街地面積カバー率	89%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	—

福祉施設徒歩圏 (800m) 図



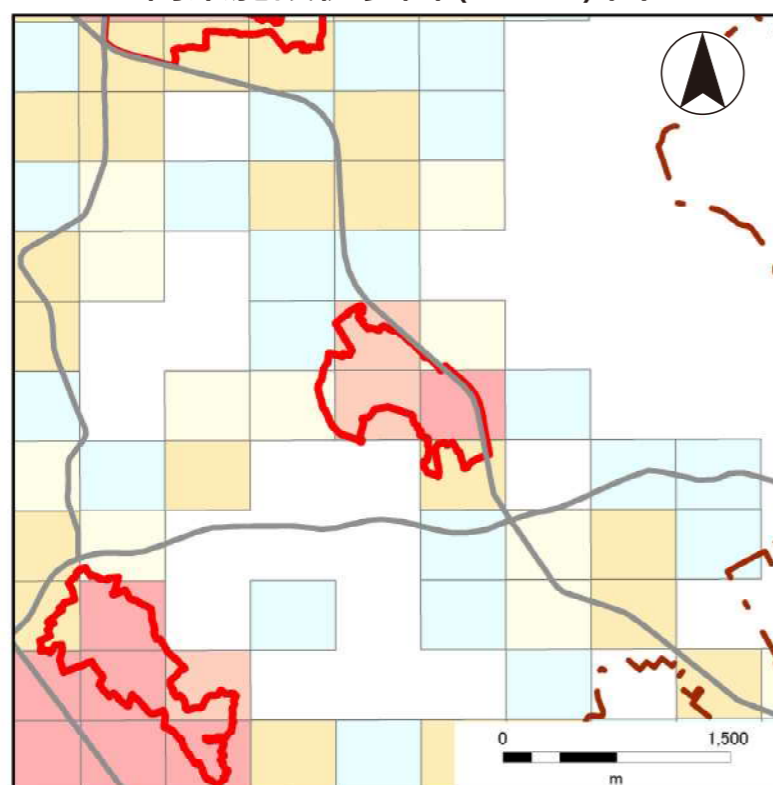
対象市街地面積カバー率	0%	
対象施設件数	—	—

子育て施設徒歩圏 (800m) 図



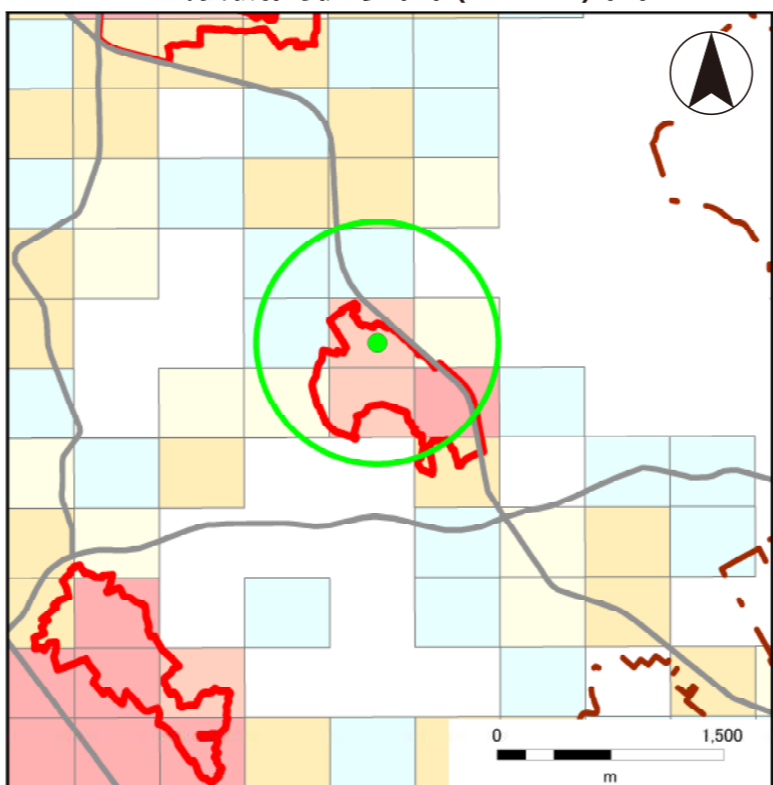
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	—

商業施設徒歩圏 (800m) 図



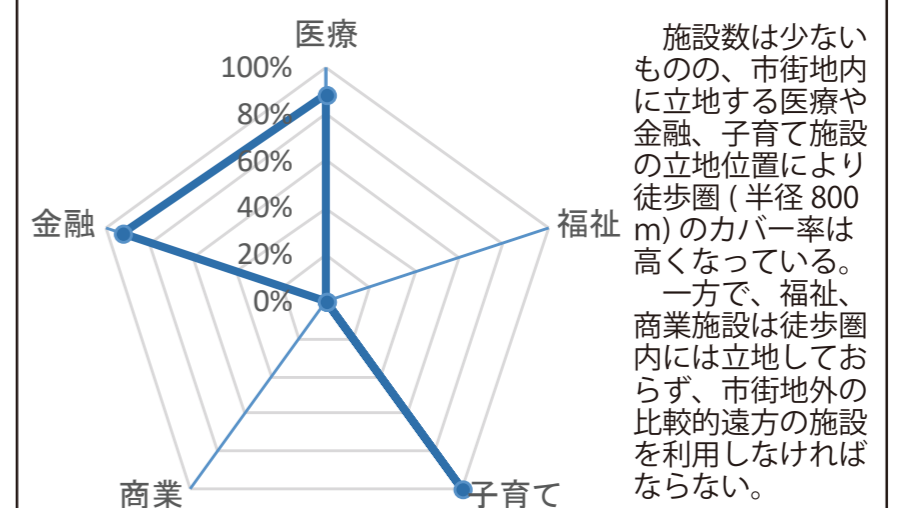
対象市街地面積カバー率	0%	
対象施設件数	—	—

金融機関徒歩圏 (800m) 図



対象市街地面積カバー率	92%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	—

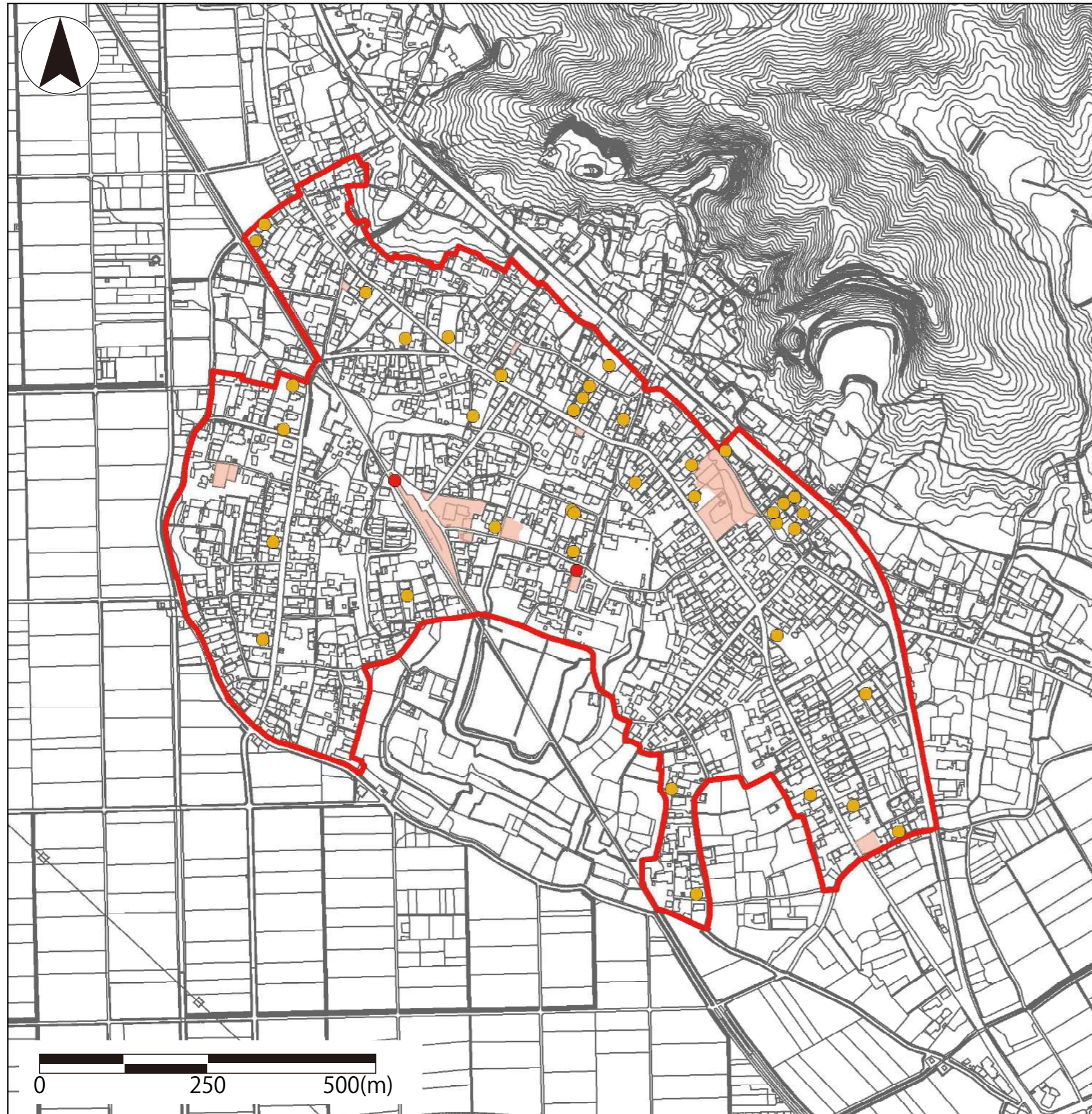
日常生活サービス施設充実度



【凡例】



小田市街地カルテ（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2.6%、「駐車場」が0.0%で合計が約2.6%となっている。

面積の大きな空地があるものの少なく、駐車場に関してはない状況である。

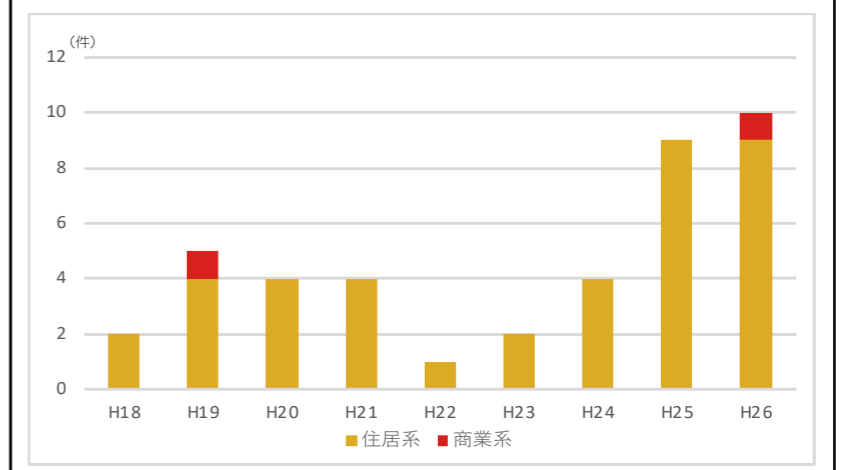
	面積(m ²)	構成比(%)
対象市街地面積	591,990	100%
空地	15,319	2.6%
駐車場	0	0.0%
合計	15,319	2.6%

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39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、北西側で比較的まとまって、住宅が新築されている。

経年の動向としては、平成26年の新築件数が最も多く10件、平成22が1件と最も少ない。近年では、平成22年から平成26年にかけて、新築件数が増加傾向である。

【平成18年～平成26年の新築動向】



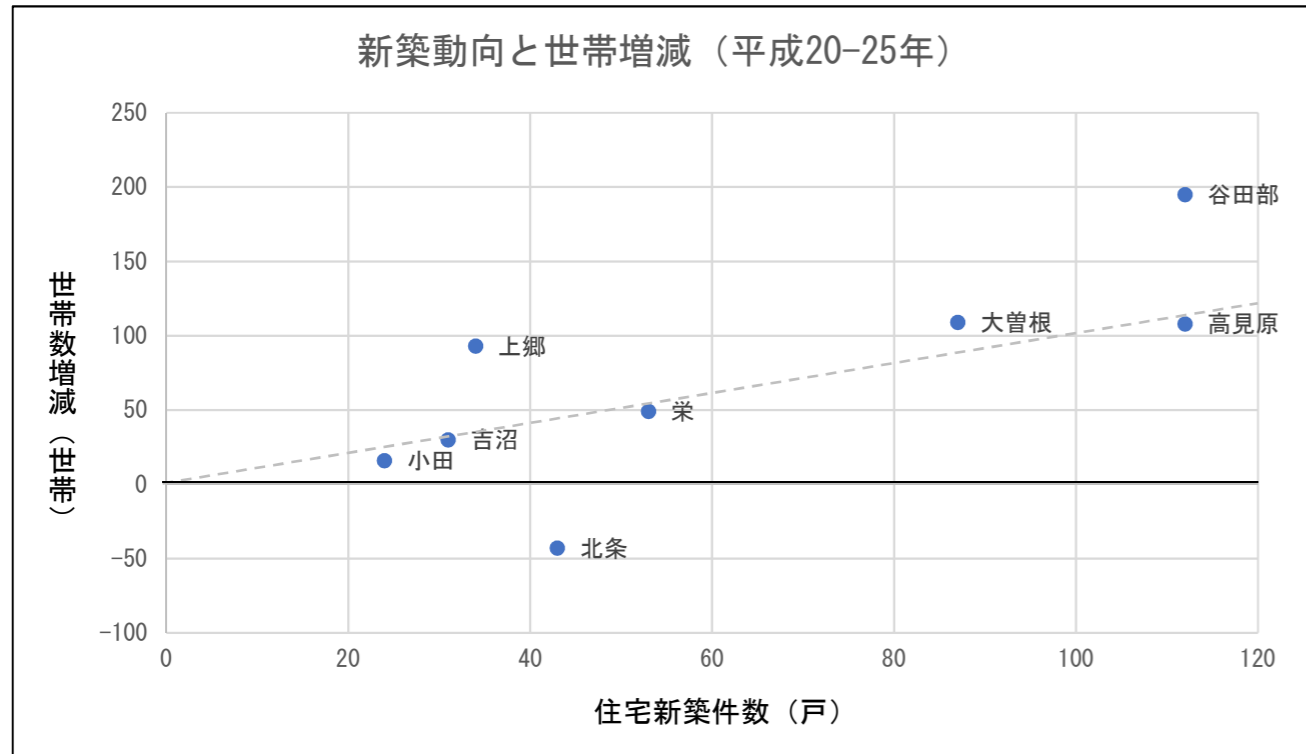
【凡例】

- 市街化区域界
- 空地
- 住居系
- 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。

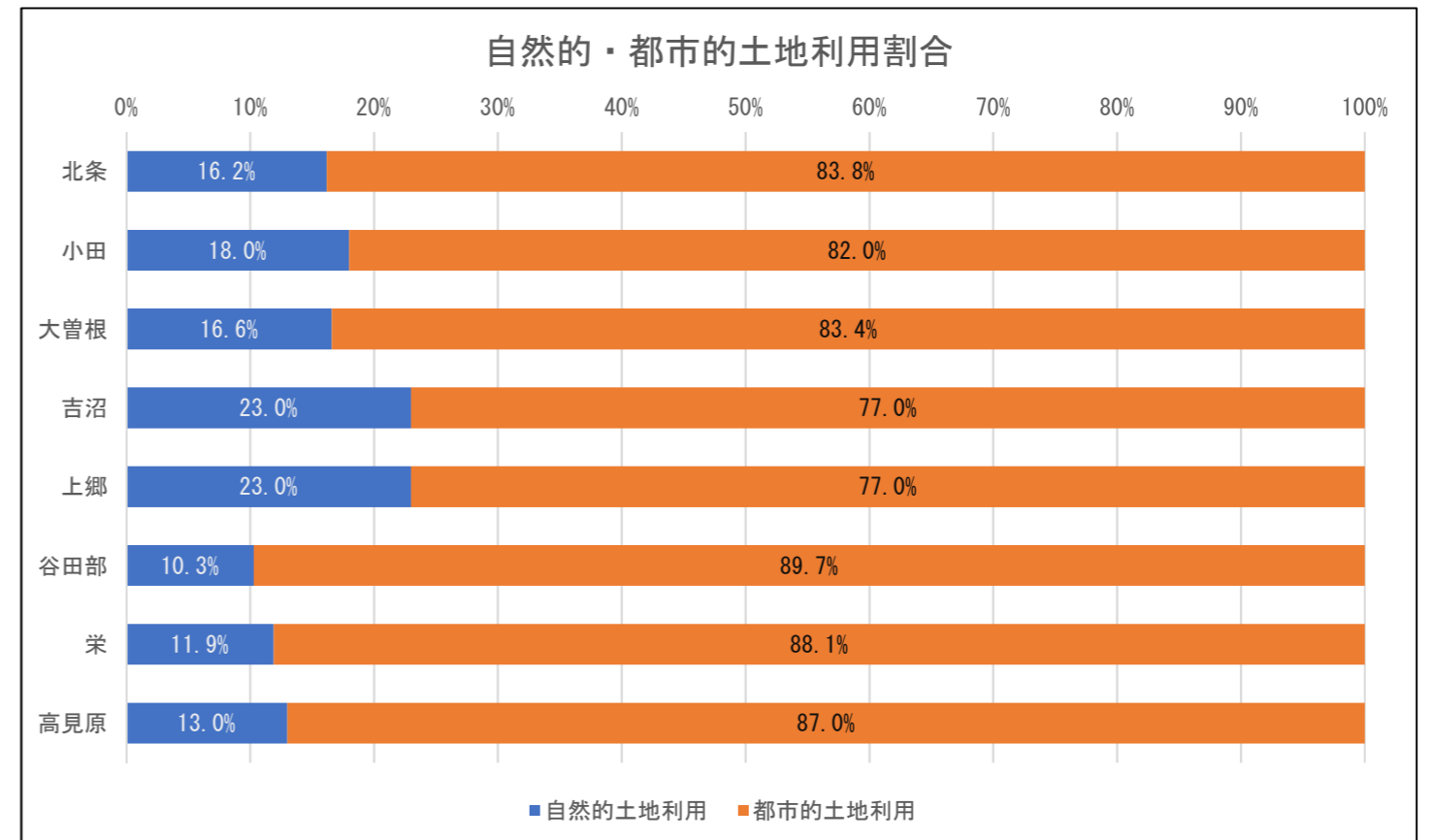
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

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。

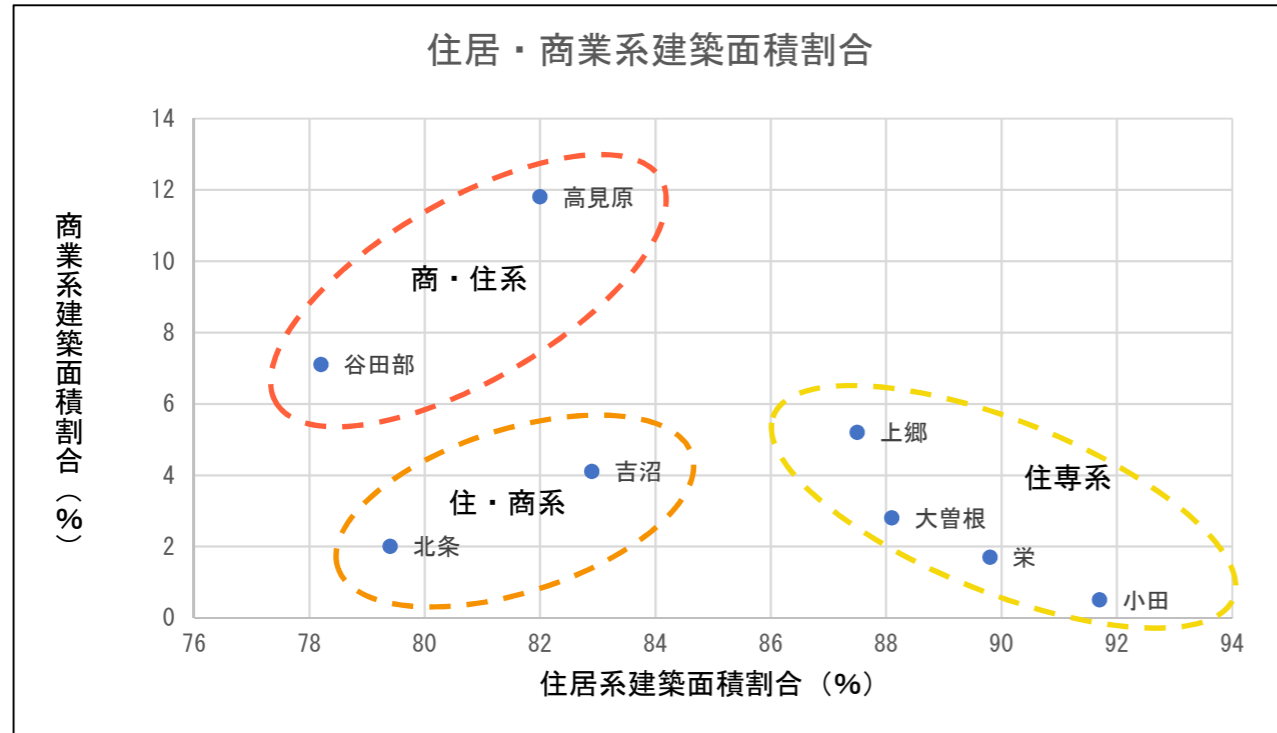
なお、自然的土地利用と都市的土地利用の具体的な用途は以下の通りである。

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

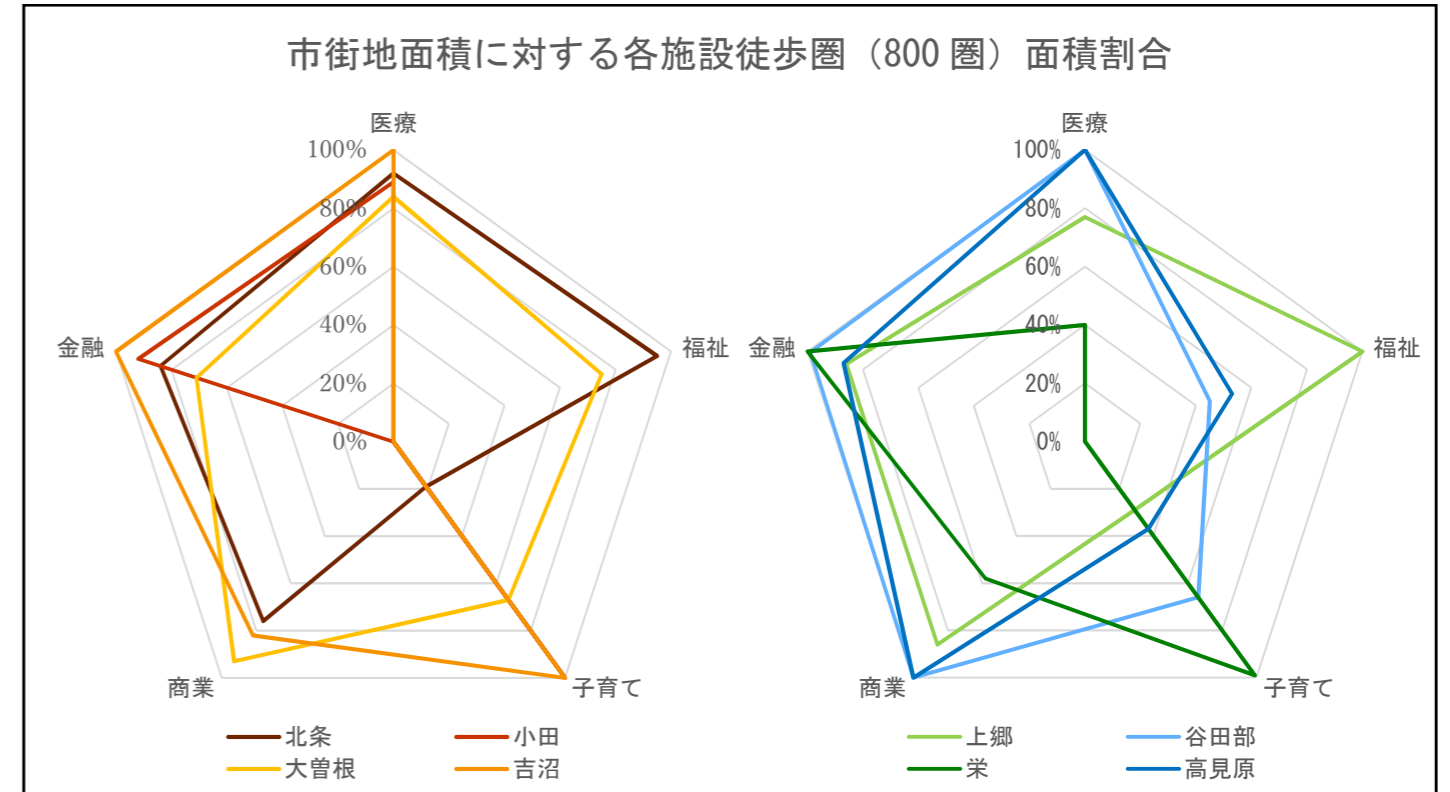
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

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



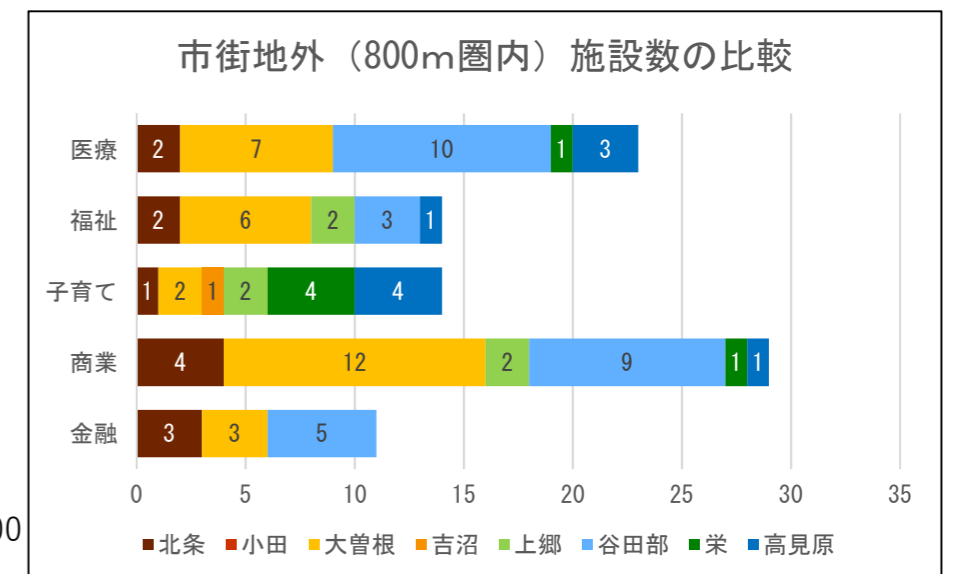
つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成

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