

# 大曽根市街地の特徴

## 大曽根市街地の概要

大曽根市街地はつくば市の中央近く、古くからの街道であった県道128号線沿いに形成された市街地です。つくばエクスプレスつくば駅からバスで15分のところに位置しており、中心市街地とのアクセスがよい地区です。自然が豊かで田園風景や鹿島台から見る筑波山などの自然景観に恵まれているほか、年間を通して神社に関連する行事が多いという特徴があります。また地区内にある大曽根小学校の周辺には子育て世代の入居も目立っています。

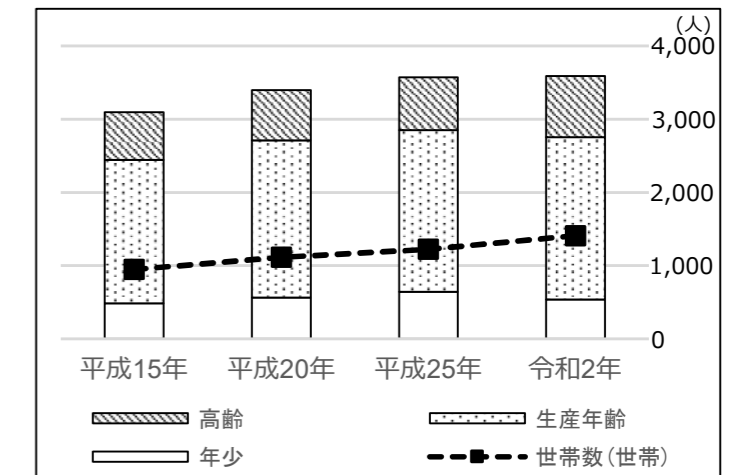
また、比較的新しく整備された筑穂や花畑といった地区と隣接しており、それらの地域との連携、新旧住民の交流が期待されています。

### 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)	3,095	3,399	3,574	3,589	
年齢階層別(人)	年少	483	564	641	537
	生産年齢	1,960	2,147	2,209	2,217
	高齢	652	688	724	835
世帯数(世帯)	948	1,115	1,224	1,410	

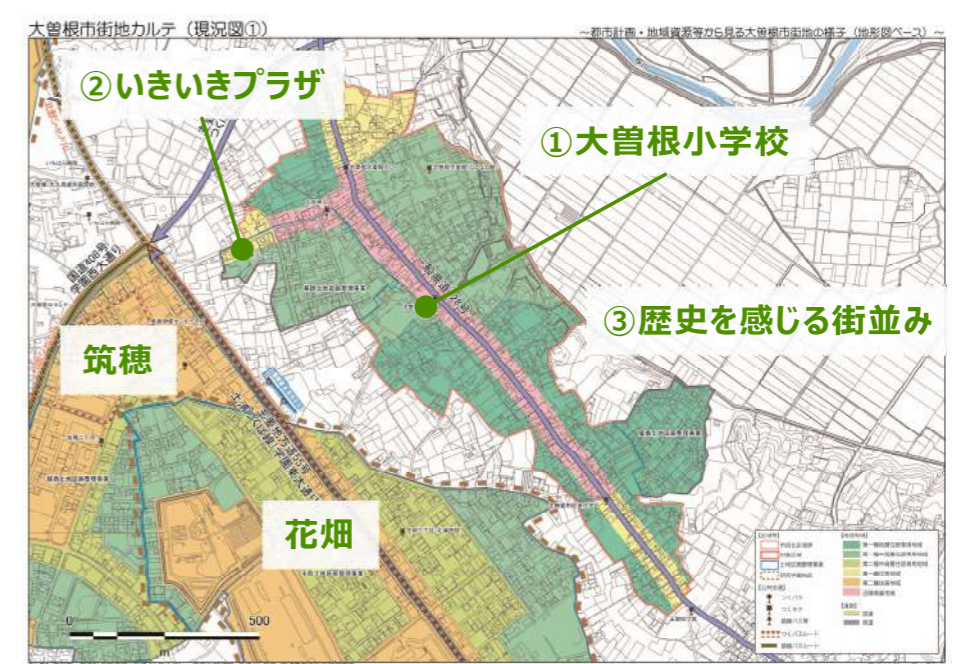


### 大曽根市街地のイベント（一例）

季節	イベント名（一部抜粋）
春	・薬師堂のはなまつり（お釈迦様）
夏	・夏祭り（祇園祭）・愛宕様
秋	・万灯祭・薬師堂のお祭り・ボウリング大会（大曽根下）・文殊堂 ・鹿島神社の祭礼（七五三）
冬	・年越し（千光寺の成田山） ・どんど焼き・護摩焚き・お稲荷様・豆まき



### 大曽根市街地の資源位置図





### 地域が目指すまちづくり

里山と同居する生活利便なまち、  
大曽根・花畑・筑穂タウン

- 大曽根（歴史ある地域）と花畑（比較的新しい地域）の地域間の交流を促進する
- 筑穂・花畑と連携してつくば市北部の交通拠点を形成する
- 筑穂や花畑を含めた地域マップをつくり、相互理解を深める
- 大曽根と花畑の居住世代の多様性を活かした地域活動を展開する  
（例 大曽根の高齢者が花畑から通学する子供たちを見守る など）

### 周辺市街地活性化協議会の活動

大曽根では隣接する花畑・筑穂の住民とともに立ち上げた「大曽根・花畑・筑穂地域活性化協議会」が地域づくりの活動をしています。

2019年度はタウンマルシェの開催（筑波大学「R8ロゲイニング」と連携）や、タウンマップの制作を行いました。

2020年度はつくばACCS番組「大曽根・花畑・筑穂散歩道」（つくばケーブルテレビ）の制作や、2019年度に制作したタウンマップをベースとしたフリーペーパー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】

- 筑穂・花畑地区まで含めたマップを作成し、地域の情報や資源を再確認したい
- 地域の交流拠点を作りたい
- 朝市などを開き、地域の農産物を販売したい
- 近隣エリアには、子育て世代が多いため、子育て世代をターゲットとしたまちづくりを進めると良いのではないかと
- 地域の子どもに愛着心を持ってもらうため、地域のお祭りや食べ物などを知ってもらえる取組を展開したい

### 【2019年度の活動】

タウンマルシェの開催／タウンマップの制作 など



### 【2020年度の活動】

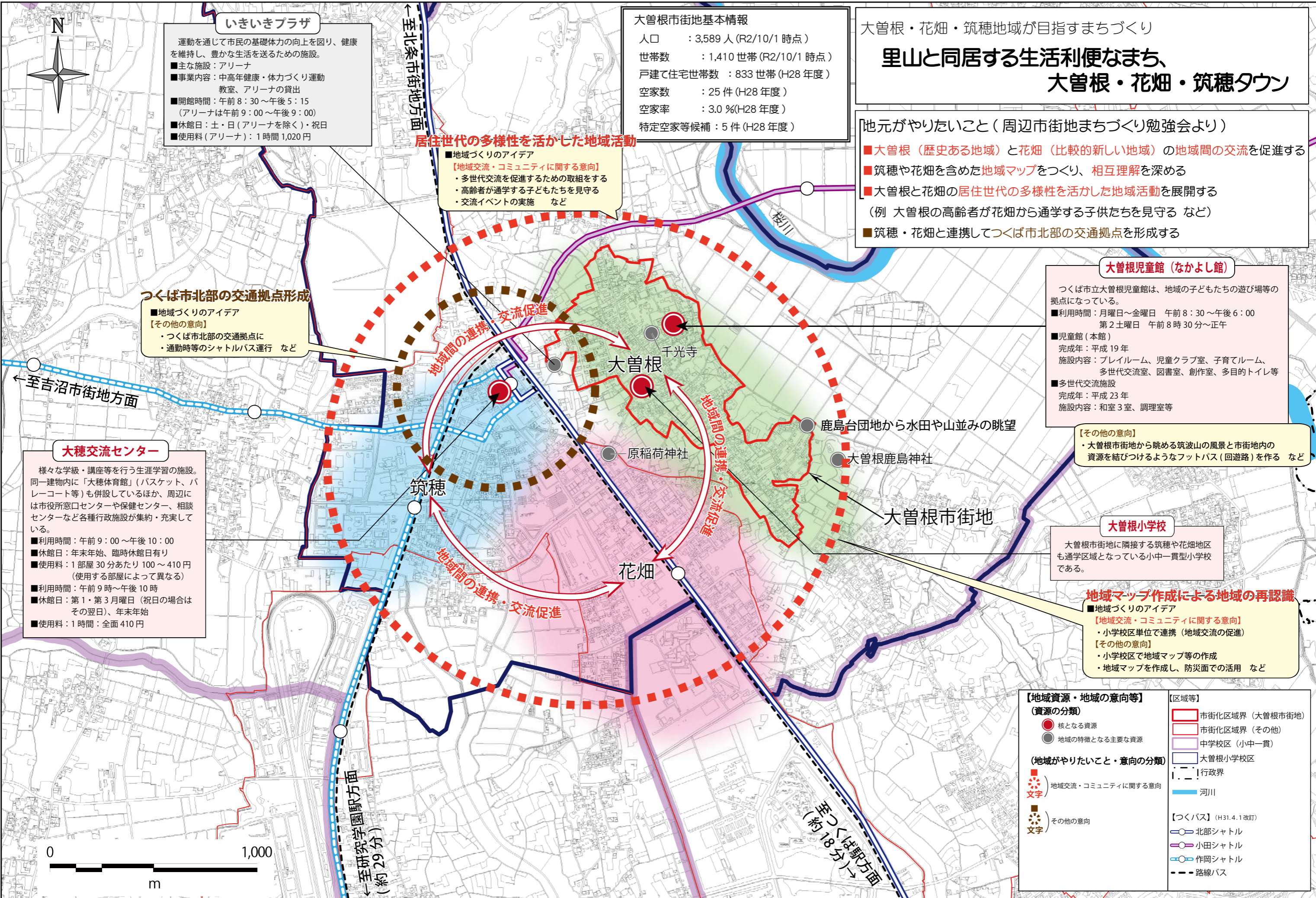
ACCS番組の制作／フリーペーパーの制作 など





# 大曽根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大曽根市街地～



**大曽根市街地基本情報**

人口 : 3,589人 (R2/10/1時点)  
 世帯数 : 1,410世帯 (R2/10/1時点)  
 戸建て住宅世帯数 : 833世帯 (H28年度)  
 空家数 : 25件 (H28年度)  
 空家率 : 3.0% (H28年度)  
 特定空家等候補 : 5件 (H28年度)

大曽根・花畑・筑穂地域が目指すまちづくり

## 里山と同居する生活利便なまち、大曽根・花畑・筑穂タウン

【地元がやりたいこと(周辺市街地まちづくり勉強会より)】

- 大曽根(歴史ある地域)と花畑(比較的新しい地域)の地域間の交流を促進する
- 筑穂や花畑を含めた地域マップをつくり、相互理解を深める
- 大曽根と花畑の居住世代の多様性を活かした地域活動を展開する(例 大曽根の高齢者が花畑から通学する子供たちを見守る など)
- 筑穂・花畑と連携してつくば市北部の交通拠点を形成する

**いきいきプラザ**

運動を通じて市民の基礎体力の向上を図り、健康を維持し、豊かな生活を送るための施設。

- 主な施設: アリーナ
- 事業内容: 中高年健康・体力づくり運動教室、アリーナの貸出
- 開館時間: 午前8:30～午後5:15 (アリーナは午前9:00～午後9:00)
- 休館日: 土・日(アリーナを除く)・祝日
- 使用料(アリーナ): 1時間 1,020円

**居住世代の多様性を活かした地域活動**

■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】

- ・多世代交流を促進するための取組をする
- ・高齢者が通学する子どもたちを見守る
- ・交流イベントの実施 など

**つくば市北部の交通拠点形成**

■地域づくりのアイデア

【その他の意向】

- ・つくば市北部の交通拠点に
- ・通勤時等のシャトルバス運行 など

**大曽根児童館 (なかよし館)**

つくば市立大曽根児童館は、地域の子どもの遊び場等の拠点になっている。

- 利用時間: 月曜日～金曜日 午前8:30～午後6:00  
第2土曜日 午前8時30分～正午
- 児童館(本館)  
完成年: 平成19年  
施設内容: プレイルーム、児童クラブ室、子育てルーム、多世代交流室、図書室、創作室、多目的トイレ等
- 多世代交流施設  
完成年: 平成23年  
施設内容: 和室3室、調理室等

【その他の意向】

- ・大曽根市街地から眺める筑波山の風景と市街地内の資源を結びつけるようなフットパス(回遊路)を作る など

**大曽根小学校**

大曽根市街地に隣接する筑穂や花畑地区も通学区域となっている小中一貫型小学校である。

**地域マップ作成による地域の再認識**

■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】

- ・小学校区単位で連携(地域交流の促進)

【その他の意向】

- ・小学校区で地域マップ等の作成
- ・地域マップを作成し、防災面での活用 など

**大穂交流センター**

様々な学級・講座等を行う生涯学習の施設。同一建物内に「大穂体育館」(バスケット、バレーコート等)も併設しているほか、周辺には市役所窓口センターや保健センター、相談センターなど各種行政施設が集約・充実している。

- 利用時間: 午前9:00～午後10:00
- 休館日: 年末年始、臨時休館日あり
- 使用料: 1部屋30分あたり100～410円(使用する部屋によって異なる)
- 利用時間: 午前9時～午後10時
- 休館日: 第1・第3月曜日(祝日の場合はその翌日)、年末年始
- 使用料: 1時間: 全面410円

**【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
- その他の意向

【区域等】

- 市街化区域界(大曽根市街地)
- 市街化区域界(その他)
- 中学校区(小中一貫)
- 大曽根小学校区
- 行政界
- 河川

【つくバス】(H31.4.1改訂)

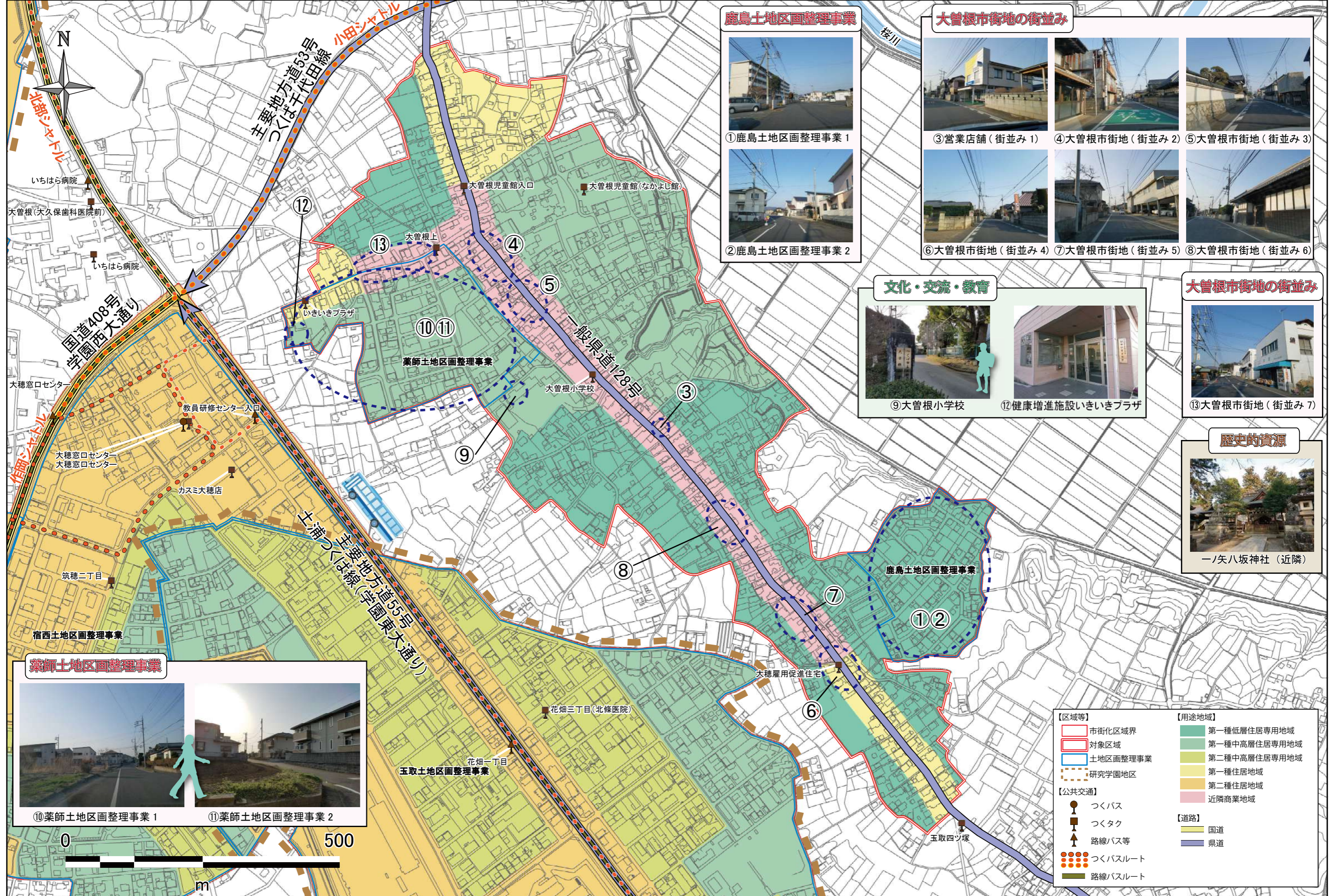
- 北部シャトル
- 小田シャトル
- 作岡シャトル
- 路線バス

【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



# 大曽根市街地カルテ（現況図①）

～都市計画・地域資源等から見る大曽根市街地の様子（地形図ベース）～



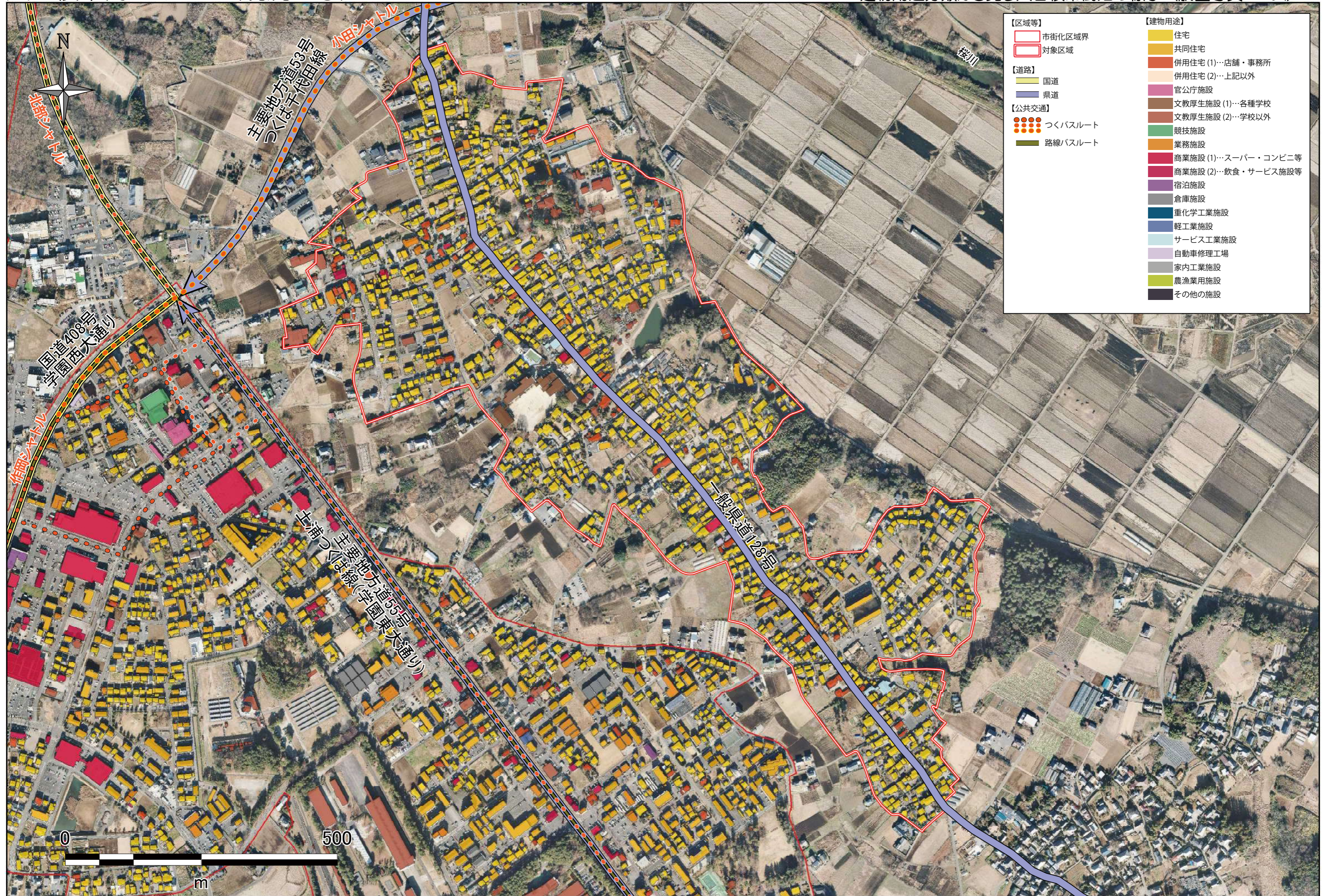
【区域等】	【用途地域】
市街化区域界	第一種低層住居専用地域
対象区域	第一種中高層住居専用地域
土地区画整理事業	第二種中高層住居専用地域
研究学園地区	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
【公共交通】	【道路】
つくバス	国道
つくタク	県道
路線バス等	
つくバスルート	
路線バスルート	

【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。



# 大曽根市街地カルテ（現況図②）

～建物用途分類から見る大曽根市街地の様子（航空写真ベース）～

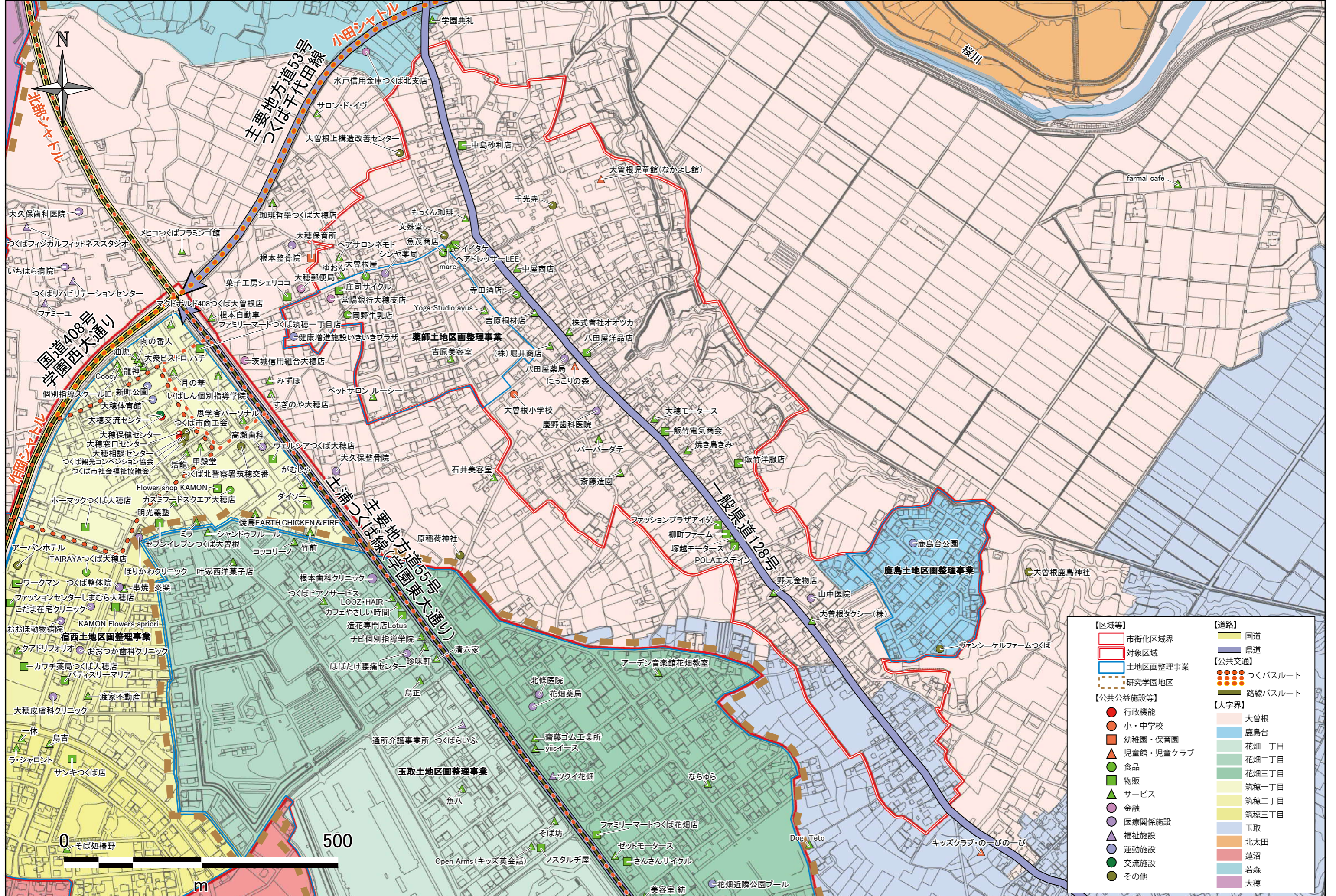


【出典】現況図：航空写真（平成29年12月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査



# 大曾根市街地カルテ（現況図③）

～各施設等の位置と種類から見る大曾根市街地の様子（地形図ベース）～

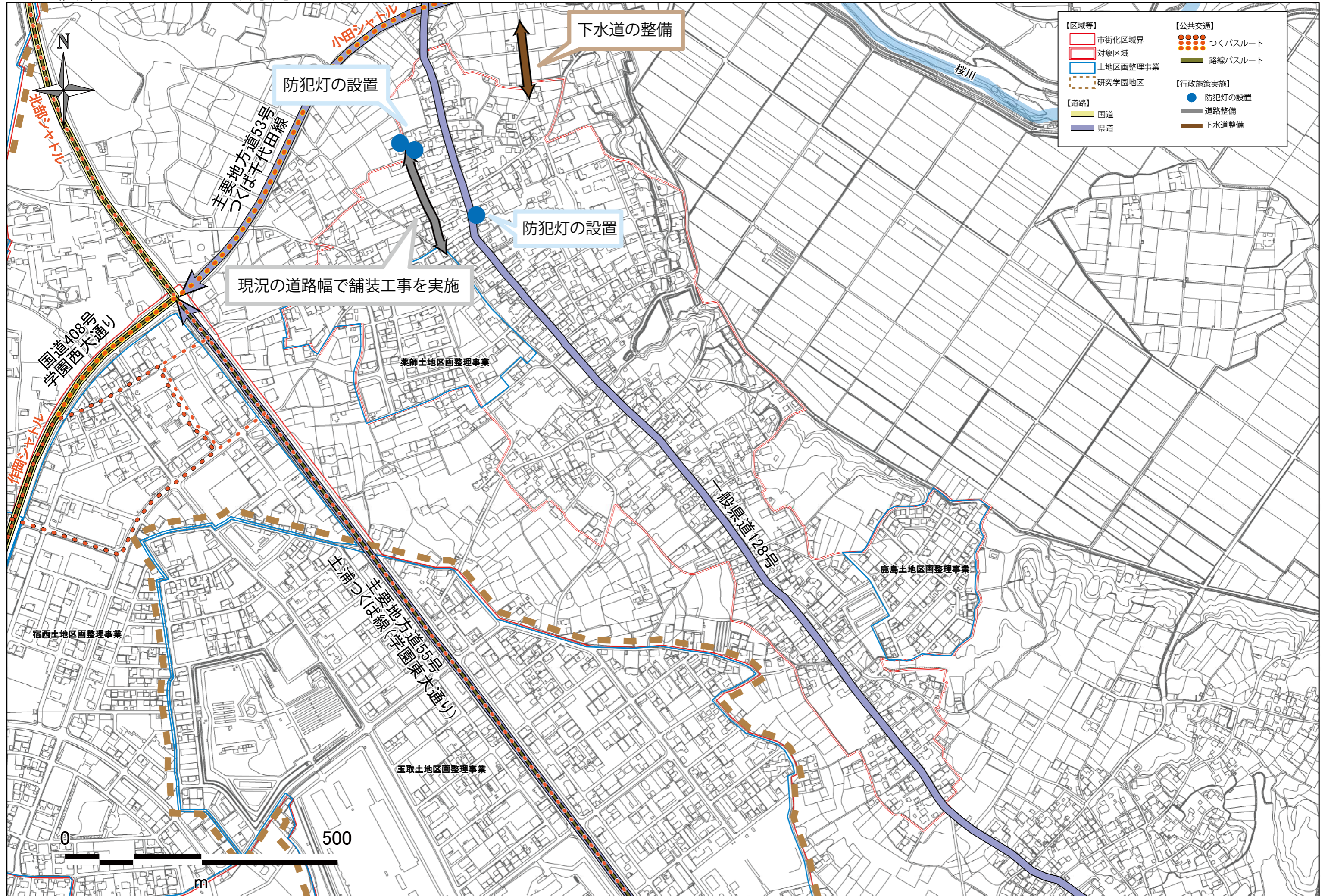


【出典】現況図：都市計画基本図（平成26年2月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査、大字界：つくば市資産税課情報（平成30年1月）  
 ※この図面は、随時更新を図っていくため、各種名称の変更等、ご意見等ある場合は周辺市街地振興室までご連絡ください。



# 大曽根市街地カルテ（現況図④）

～行政施策実施状況から見る大曽根市街地の様子（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）





「大曾根・花畑・筑穂タウンマルシェ」の開催

大曾根・花畑・筑穂地域活性化協議会主催の「大曾根・花畑・筑穂タウンマルシェ」が開催された。

実施日：2020年1月25日  
実施場所：大穂交流センター



連携

大八車の貸出

studio weekendの大八車が「もっくん珈琲」の屋台として貸し出された。

実施日：2020年1月25日  
実施場所：大穂交流センター



「R8 ロゲイニング In 大曾根」の開催

大曾根・花畑・筑穂において筑波大学芸術系環境デザイン領域主催の「R8 ロゲイニング In 大曾根」が開催された。

実施日：2020年1月25日  
参加者数：約60名



大曾根・花畑・筑穂地域が目指す将来像

里山と同居する生活利便なまち、大曾根・花畑・筑穂タウン

大曾根・花畑・筑穂地域の地域振興のテーマ

- ・大曾根（歴史ある地区）と花畑（比較的新しい地区）と筑穂（新しい地区）の地域間の交流を促進し、相互理解を深めるとともに、地域特性や居住世代の多様性を生かした取り組みを展開すること。
- ・大穂・花畑・筑穂タウンの多目的マップ等の作成、発行等を通して、この地域に対する住民の認識・愛着を高めるとともに、地域外への情報発信を行うことで地域イメージの向上を図ること。
- ・安心して快適に暮らしていけるまちづくりに関し、関係団体に働きかけを行うこと。

「大曾根・花畑・筑穂タウン MAP」の作成

大曾根・花畑・筑穂地域活性化協議会によりタウンマップ（まち歩きマップ、生活便利マップ、安心安全マップ、防災マップ）が作成された。（2020年度）



設立総会の開催

大曾根・花畑・筑穂地域活性化協議会の設立総会が開催された。

実施日：2019年9月28日  
実施場所：大穂交流センター  
参加者数：21名



「大曾根・花畑・筑穂 TOWN まちあるき」の作成

大曾根・花畑・筑穂地域活性化協議会により「大曾根・花畑・筑穂 TOWN まちあるき」が作成された。（2021年度）



【区域】

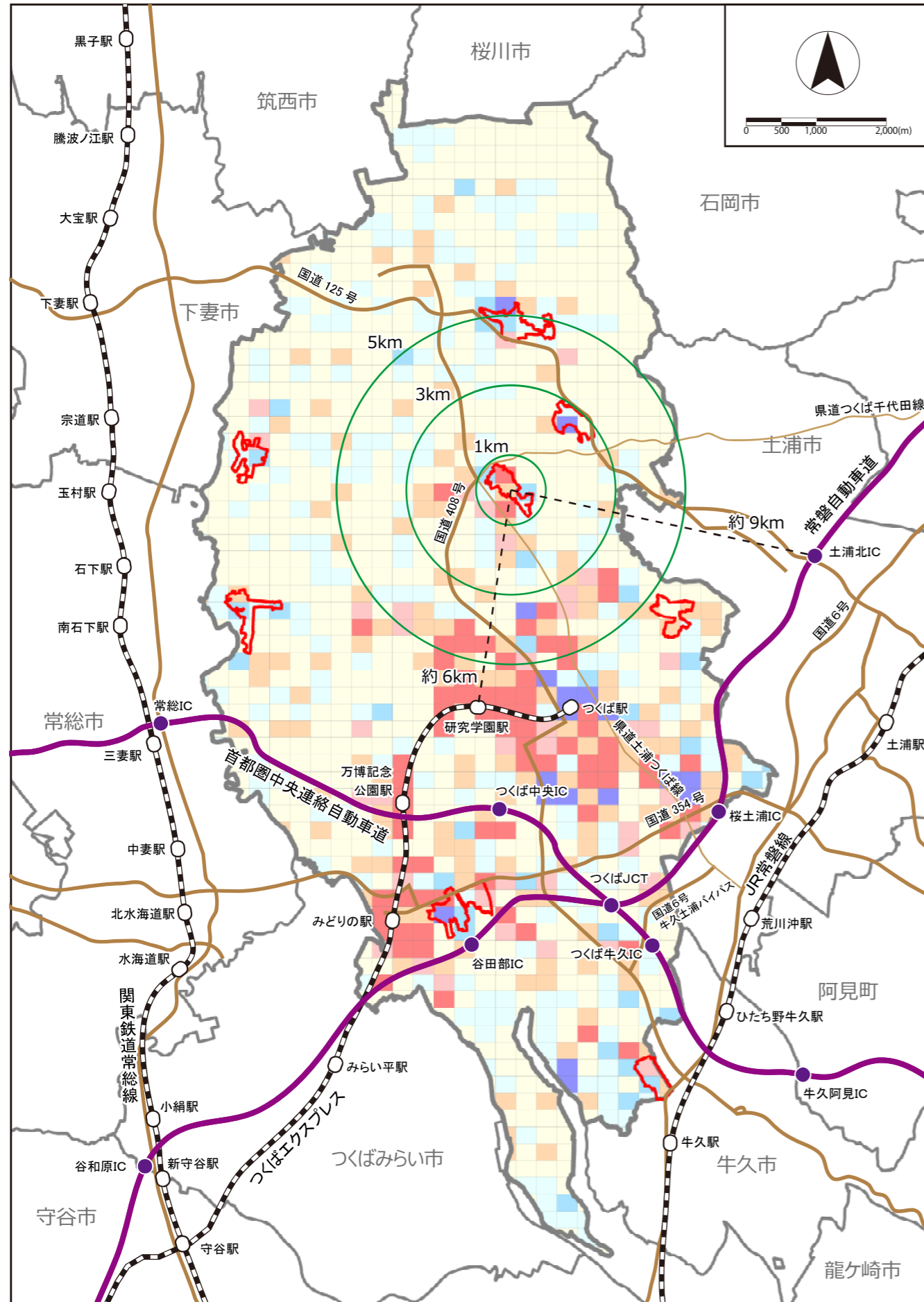
- 市街化区域界（大曾根市街地）
- 市街化区域界（その他）

【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



# 大曾根市街地カルテ（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（6,288 人） 3km圏内（19,518 人） 5km圏内（53,631 人）
- ・世帯数：1km圏内（2,836 世帯） 3km圏内（8,761 世帯） 5km圏内（28,390 世帯）
- ・人口増減（平成 22 年～平成 27 年）
  - 1km圏内（+237 人） 3km圏内（+261 人） 5km圏内（+3,029 人）
  - ⇒人口は増加傾向にあり、特に 3 km圏から 5 km圏の範囲での増加が著しい。

※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 研究学園駅（約 6km）
- ・最寄のインターチェンジ：常磐自動車道 土浦北IC（約 8.5km）
- ・市内の最寄駅からバスでの所要時間：約 35 分（つくバス吉沼シャトル・大穂窓口センター〔本市街地外〕）
- ・市内の最寄駅から車で約 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、つくば千代田線と土浦つくば線の2路線である。
- ⇒交通量は 14,112 台/24h と 25,452 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・小田の2市街地である。
- ・周辺にある他市町村は、土浦市の1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。

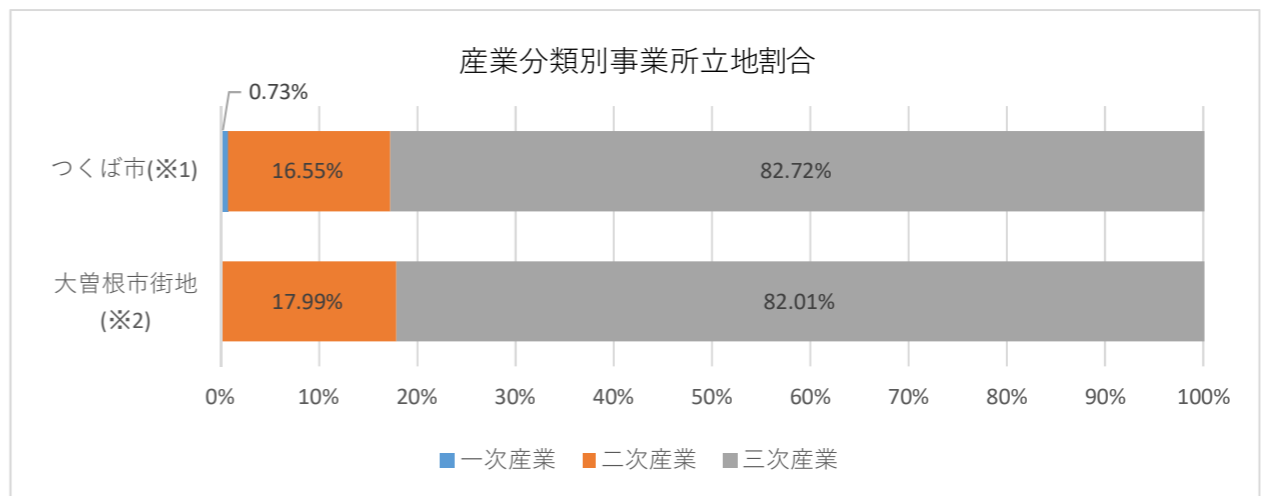
## ●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018 年時点）

- ・地区内には公示地価の標準地が1箇所（商業地）あり、28,200(円/㎡)である。
- ・地区内には都道府県地価調査の基準地は1箇所（宅地見込み地）あり、8,900(円/㎡)である。
- ・どちらも新しい標準地・基準地であるが、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、わずかに2次産業の割合が高いが、ほぼ同様の構造である。



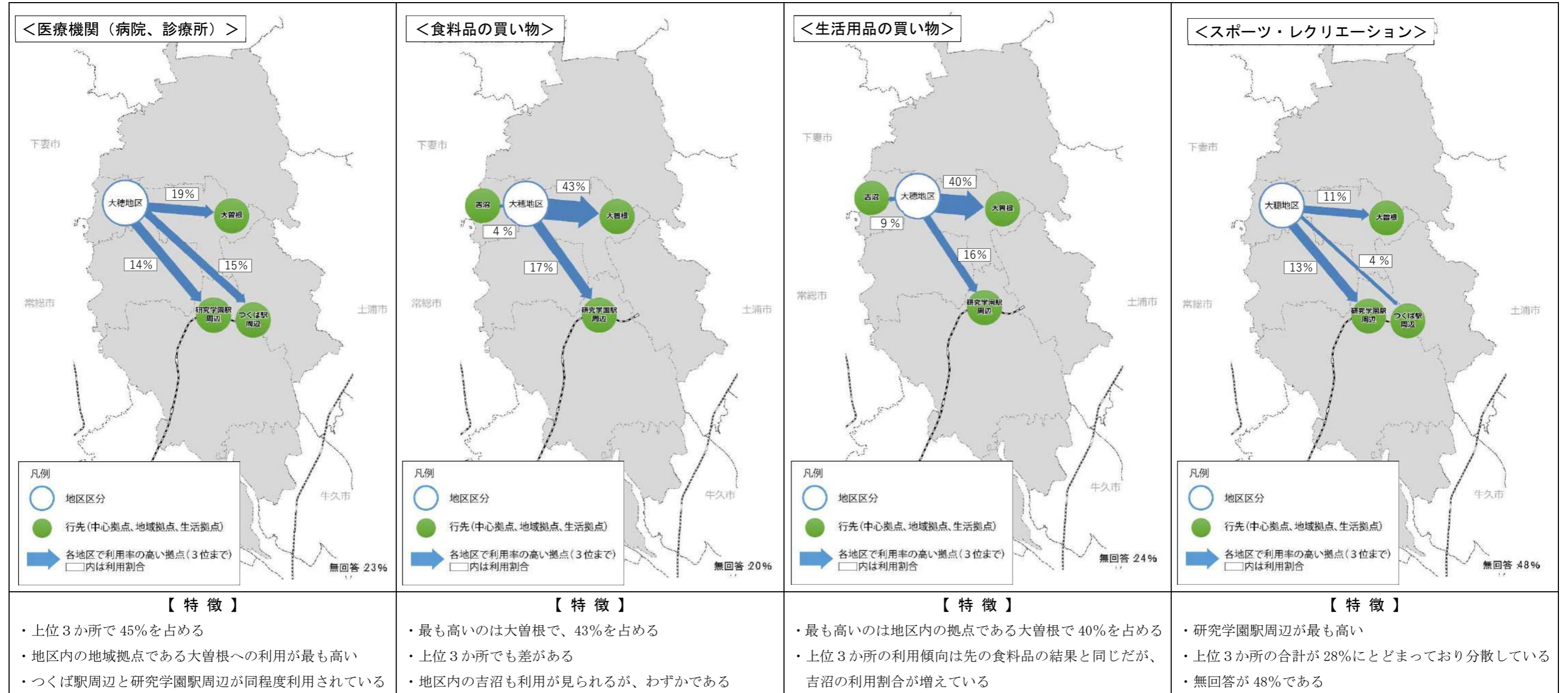
※1 出典：平成 28 年経済センサス活動調査  
 ※2 出典：RESAS まちづくりマップ（原典：日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）  
 市街地カルテ内で使用している図郭に概ね含まれる区域内の事業所をベースとして算出している



# 大曾根・吉沼市街地（大穂地区）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。大穂地区はつくば市の北部に位置し、大曾根市街地・吉沼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

**●大穂地区における生活行動のポイント●**

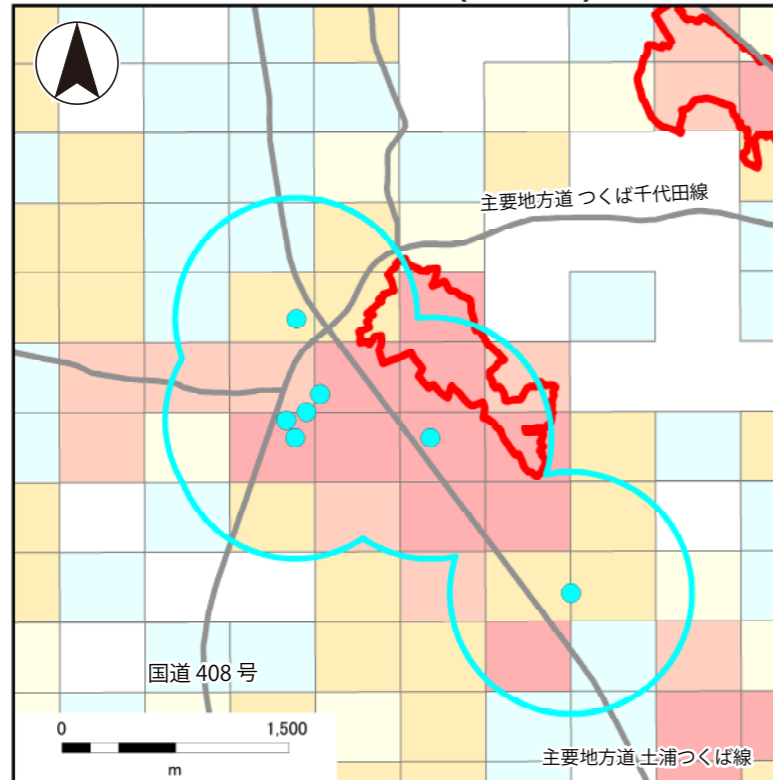
大穂地区は中心市街地である「つくば駅周辺」や「研究学園駅周辺」よりも、地区内の「大曾根」（筑穂地区等を含む）への依存度が高くなっている。特に食料品・生活用品の買い物は「大曾根」が一番高く、それぞれ4割以上を占めている。

同じく地区内の拠点である「吉沼」は上位3か所に含まれることはあるものの、利用割合は低くなっている。



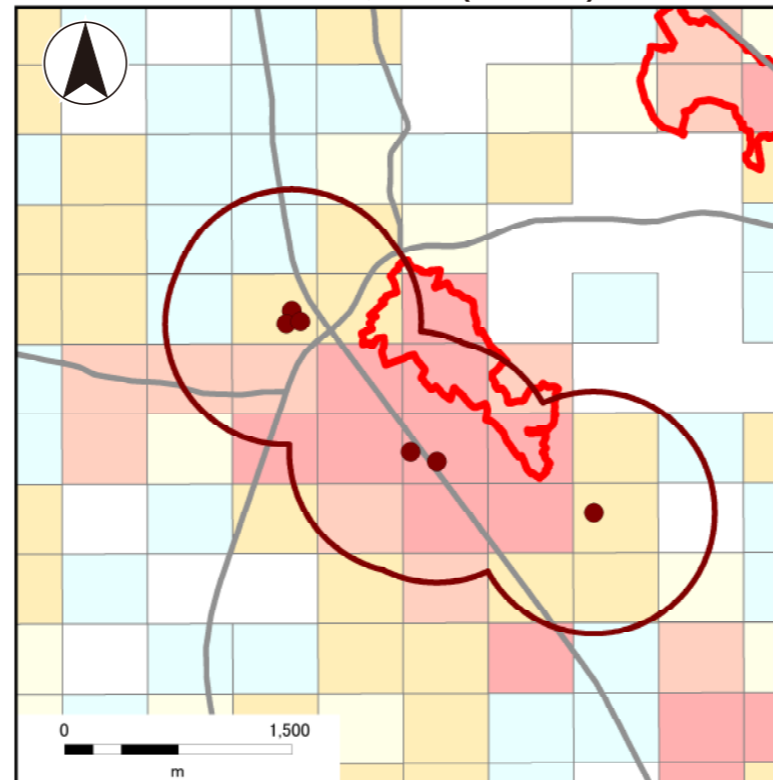
# 大曽根市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

## 医療施設徒歩圏 (800m) 図



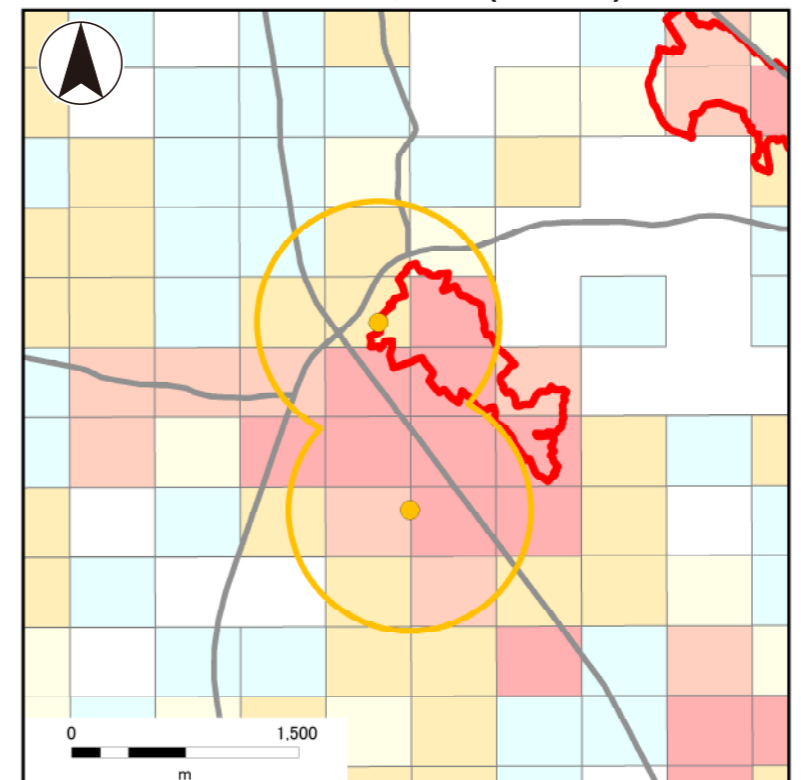
対象市街地面積カバー率	84%
対象施設件数	— 地域外: 7箇所

## 福祉施設徒歩圏 (800m) 図



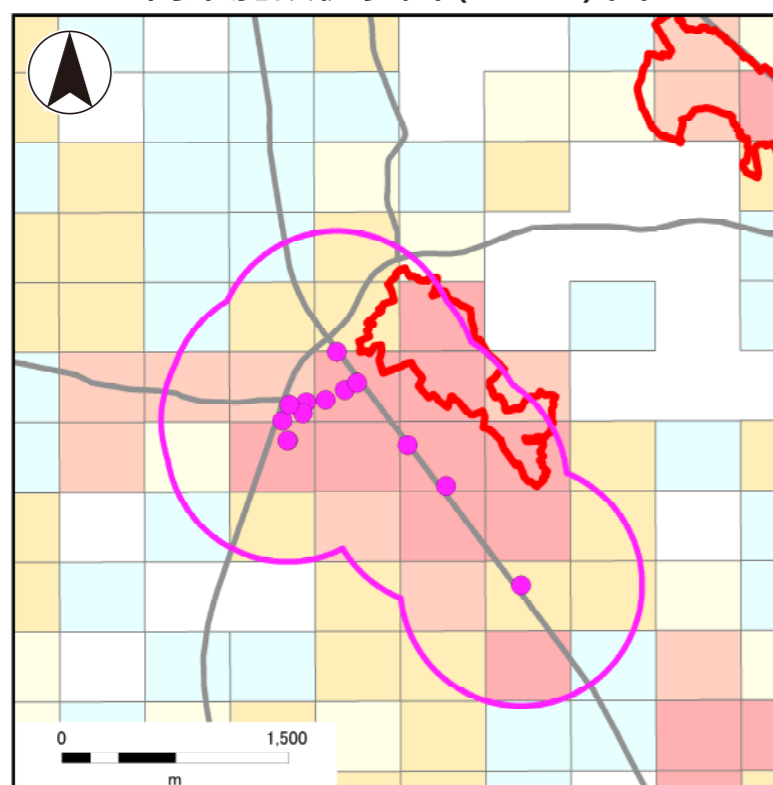
対象市街地面積カバー率	75%
対象施設件数	— 地域外: 6箇所

## 子育て施設徒歩圏 (800m) 図



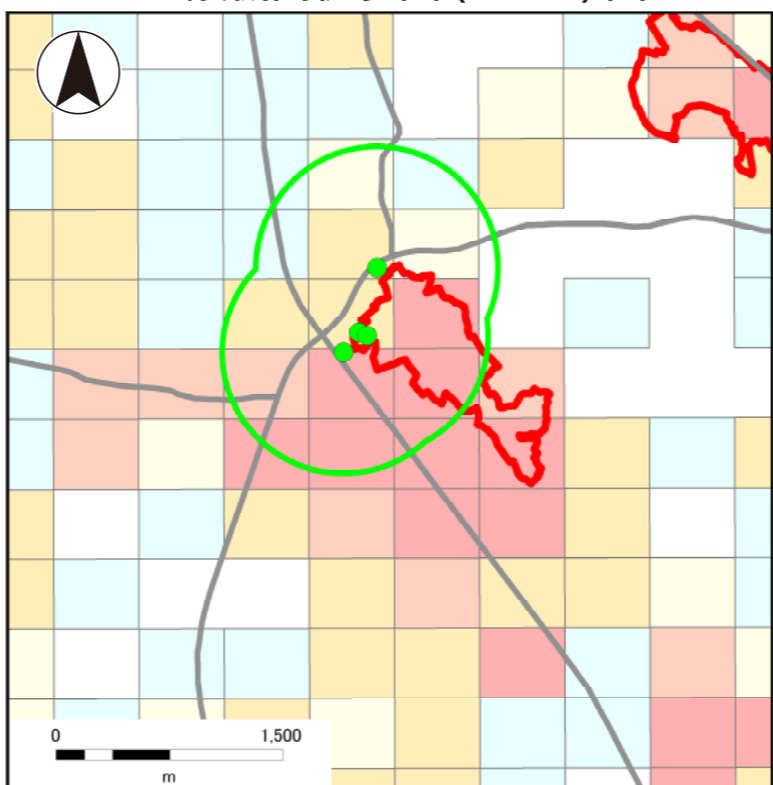
対象市街地面積カバー率	67%
対象施設件数	— 地域外: 2箇所

## 商業施設徒歩圏 (800m) 図



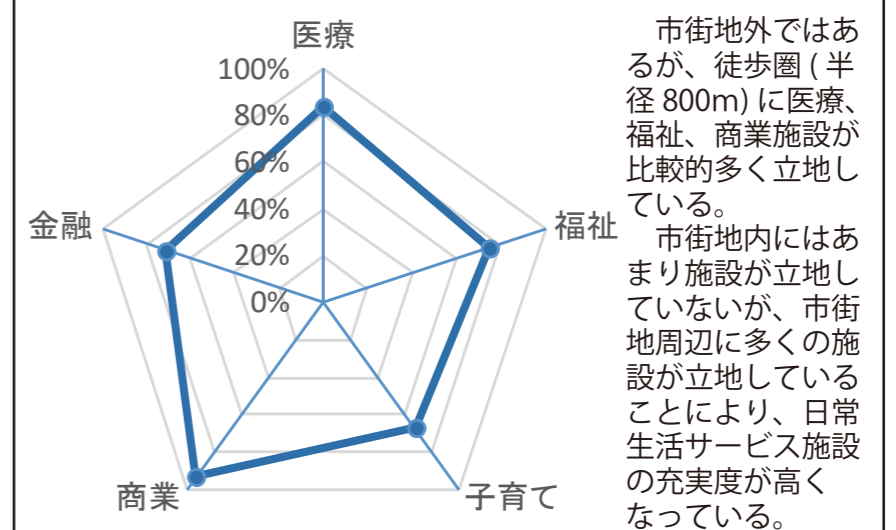
対象市街地面積カバー率	93%
対象施設件数	— 地域外: 12箇所

## 金融機関徒歩圏 (800m) 図



対象市街地面積カバー率	71%
対象施設件数	地域内: 1箇所 地域外: 3箇所

## 日常生活サービス施設充実度



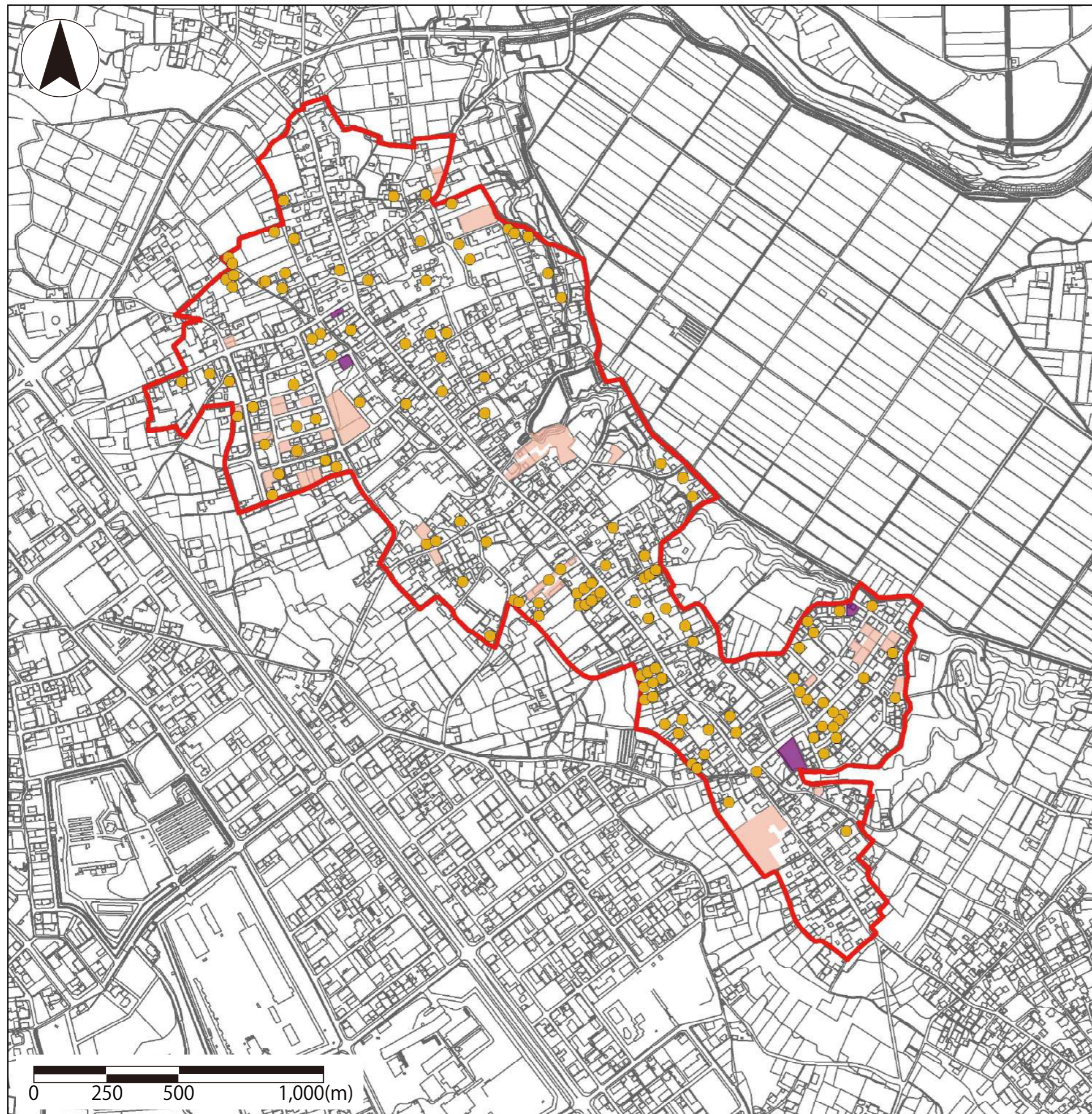
**【凡例】**

市街化区域	医療施設徒歩圏	500人以上
国道 県道（主要地方道）	福祉施設徒歩圏	300人以上
	子育て施設徒歩圏	100人以上
	商業施設徒歩圏	50人以上
	金融機関徒歩圏	50人未満

《人口分布》



# 大曽根市街地カルテ（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4.1%、「駐車場」が0.4%で合計が約4.5%となっている。

面積の大きな空地が比較的にとままっていることから、種地として新たな土地活用の可能性がある。

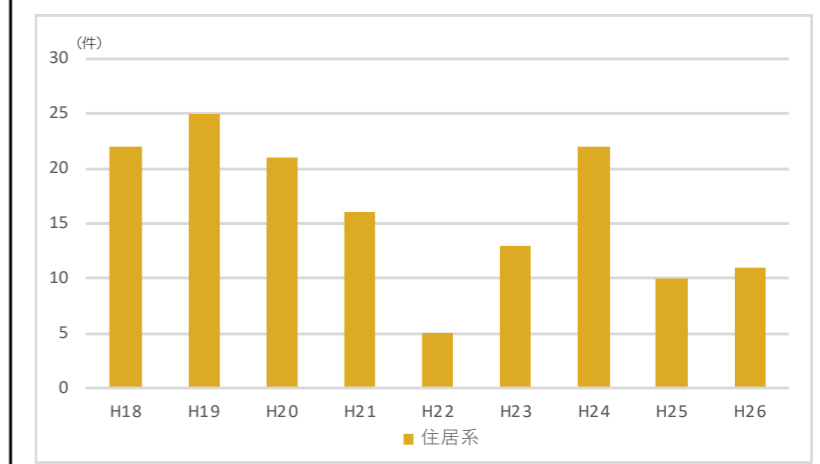
	面積(m <sup>2</sup> )	構成比(%)
対象市街地面積	635,109	100%
空地	26,163	4.1%
駐車場	2,405	0.4%
合計	28,568	4.5%

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145件、「商業系」が0件で全てが「住居系」の新築動向となっている。

本市街地については、地区の南側にやや集中しつつも、地区全体に住宅が新築されている。

経年の動向としては、平成19年の新築件数が最も多く25件、平成22が5件と最も少ない。近年では、平成25・26年と10件程度の新築件数となっている。

【平成18年～平成26年の新築動向】



## 【凡例】

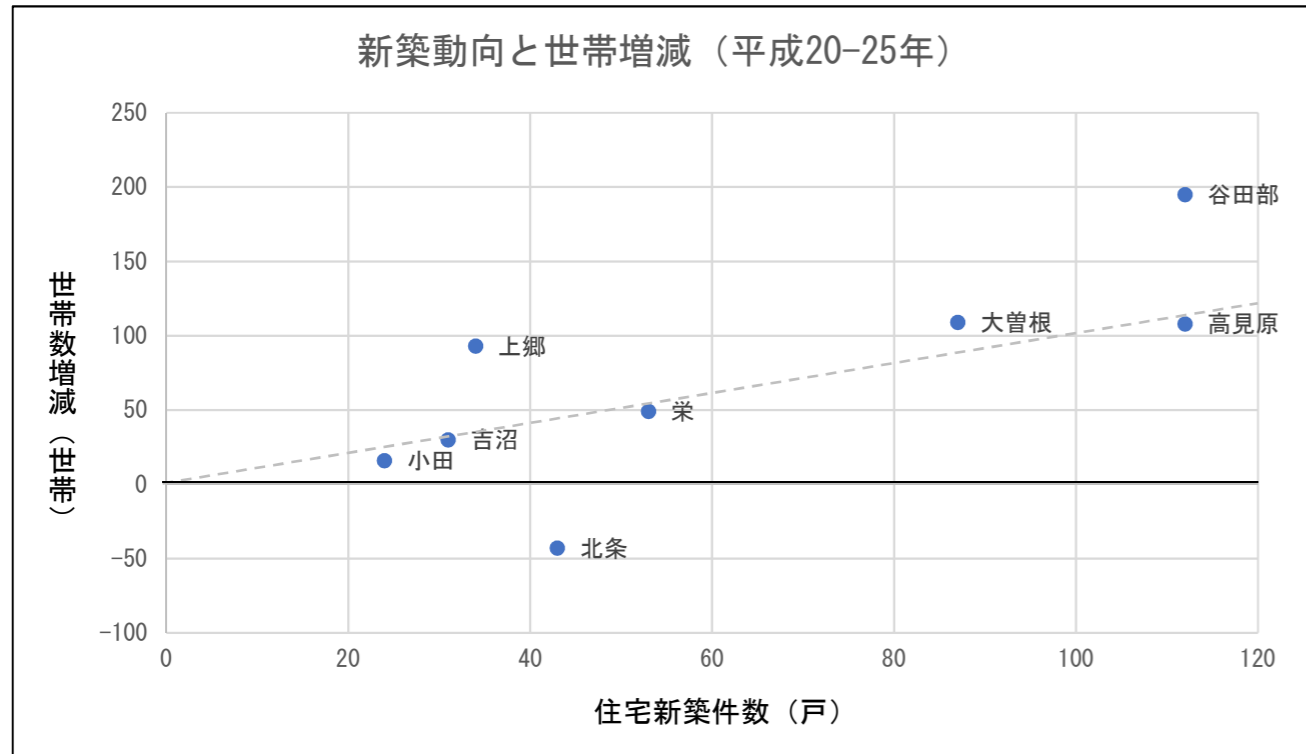
- 市街化区域界
- 空地
- 駐車場
- 住居系

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。

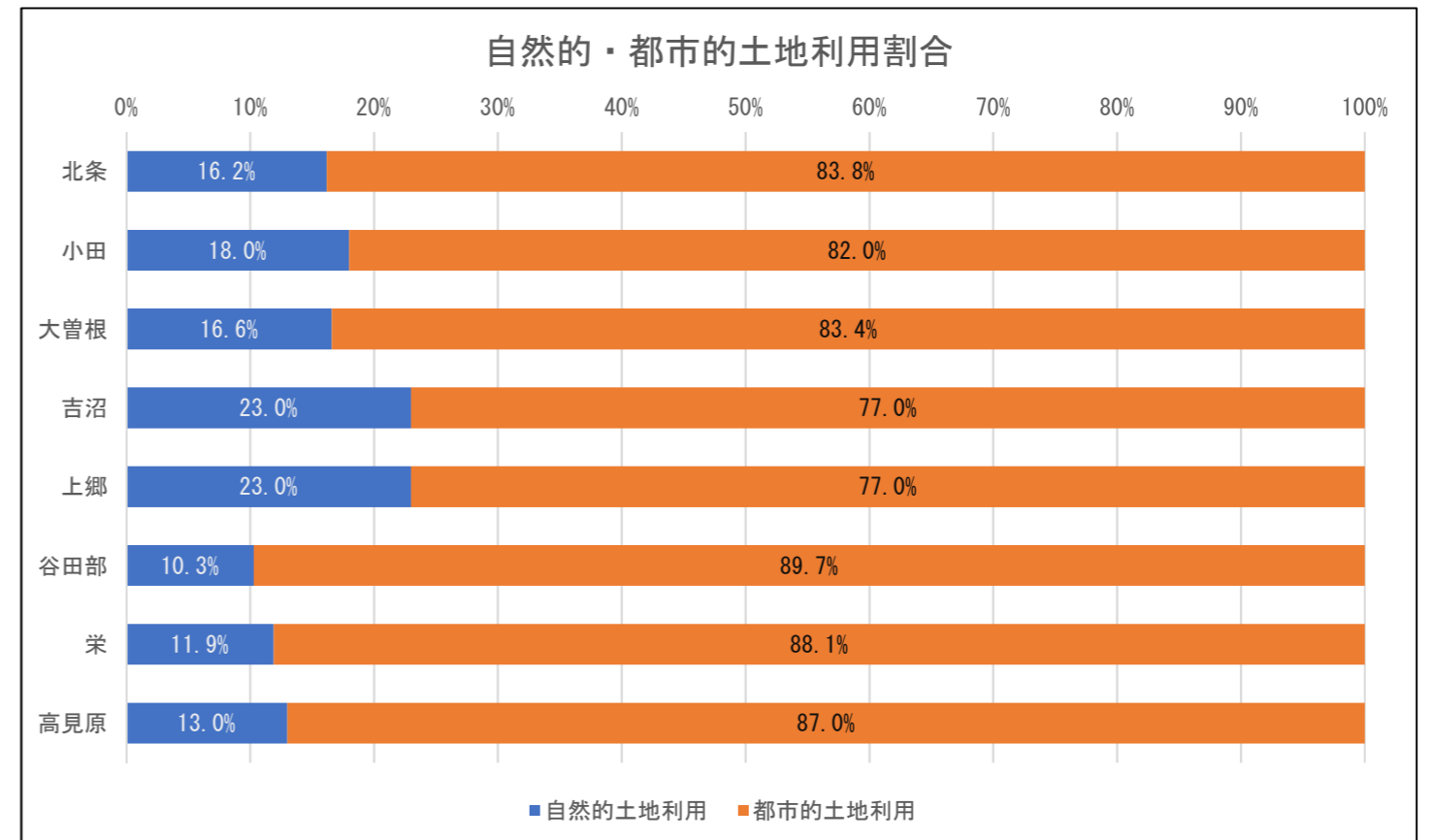
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

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。

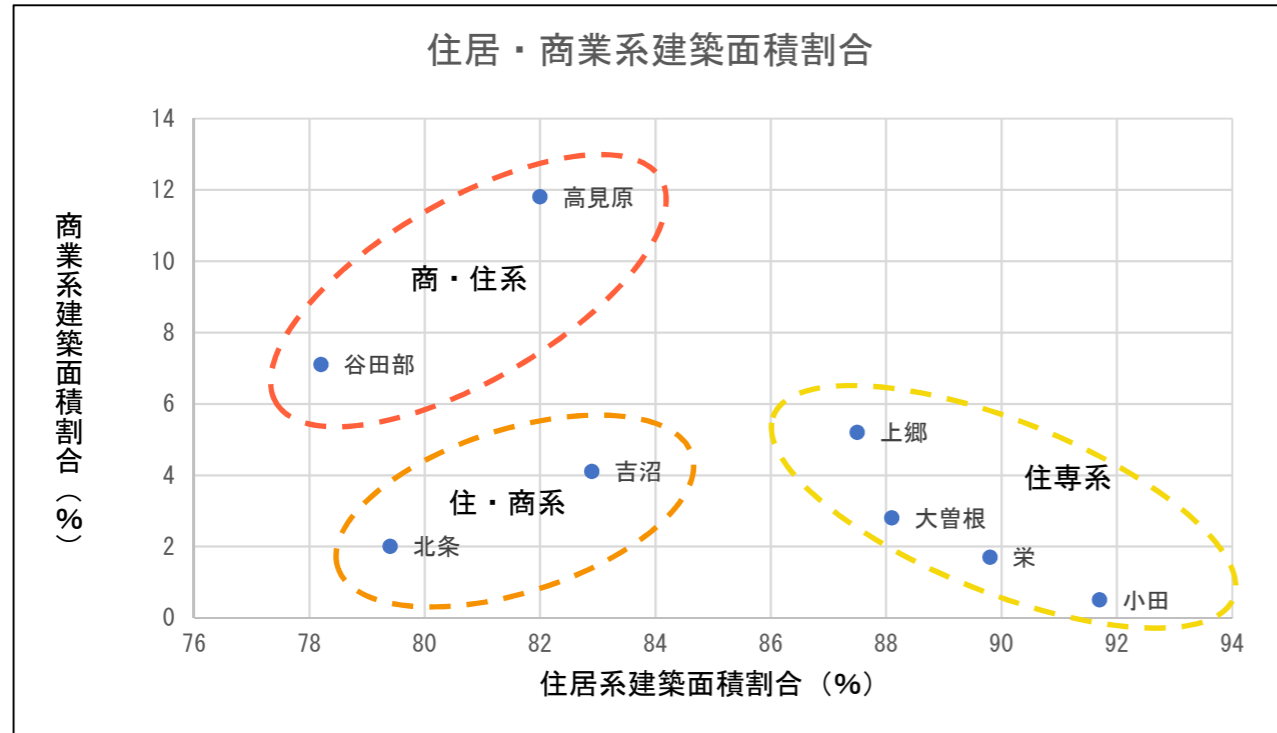
自然的土地利用	農地、山林、原野・荒地・牧野、水面、その他（海浜等）
都市的土地利用	住宅用地、併用住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共用地、文教厚生用地、公園・緑地・公共空地、その他の空地、ゴルフ場、防衛用地、道路用地、鉄道用地、駐車場用地

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

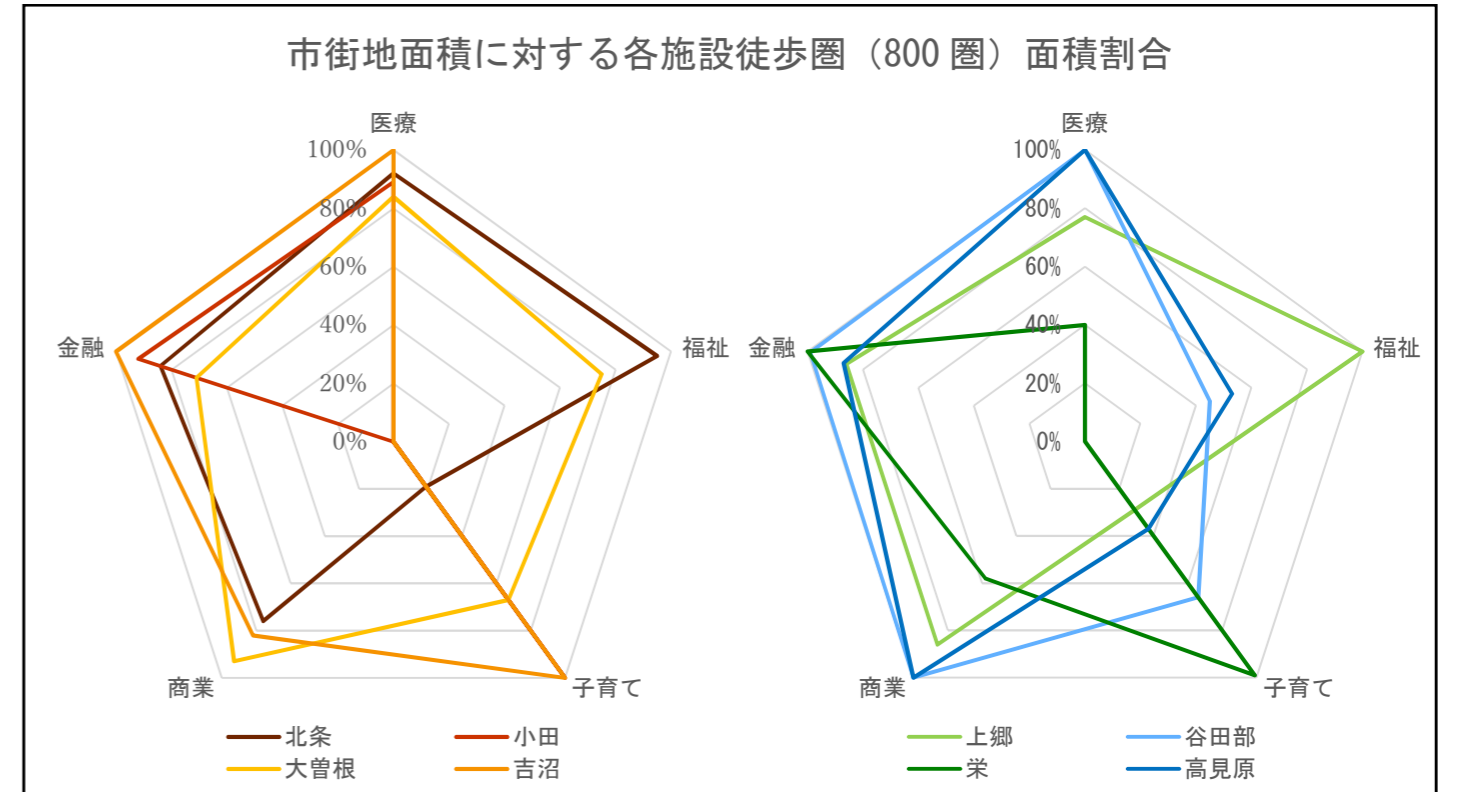
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

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



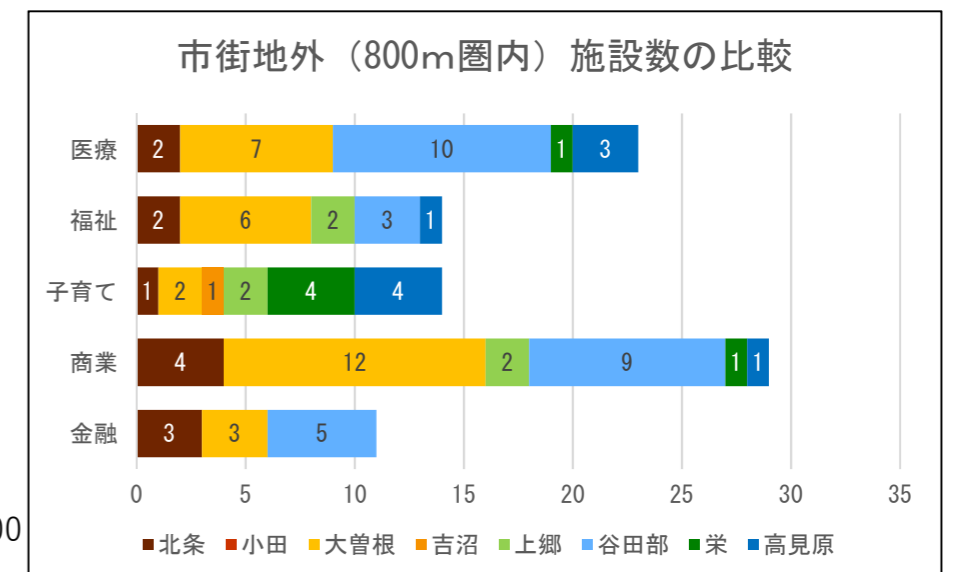
つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成

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