

栄市街地の特徴

栄市街地の概要

つくば市の東部に位置する栄市街地は、つくばエクスプレスつくば駅に比較的近い地域ですが、もともとは土器屋（かわらけや）という集落であり、屋号が残っていたり、わら細工や竹細工、和菓子など様々な技術を有する職人がいたり、伝統を感じられる地域となっています。

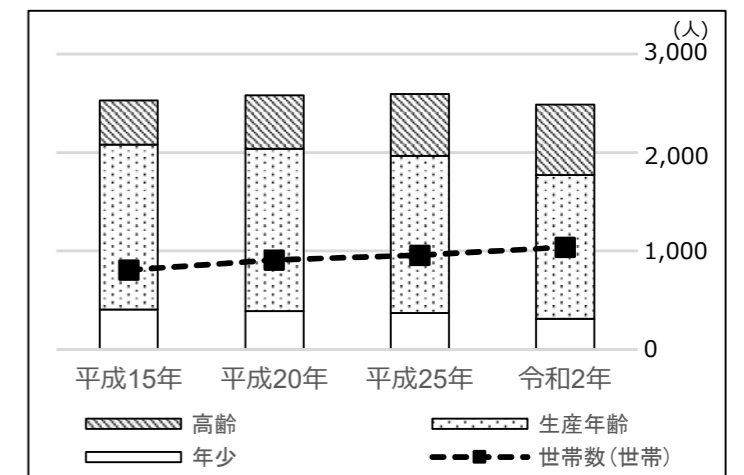
それらの伝統的な技術や、歴史的な建造物である「長屋門」、平将門の娘の尼寺である「東福寺」、1トン近い重量を誇る手づくり神輿など、地域内に残る歴史や伝統を活かしたまちづくりが期待されています。

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)	2,527	2,580	2,592	2,486	
年齢階層別(人)	年少	405	389	371	311
	生産年齢	1,676	1,649	1,595	1,459
	高齢	446	542	626	716
世帯数(世帯)	807	909	958	1,039	

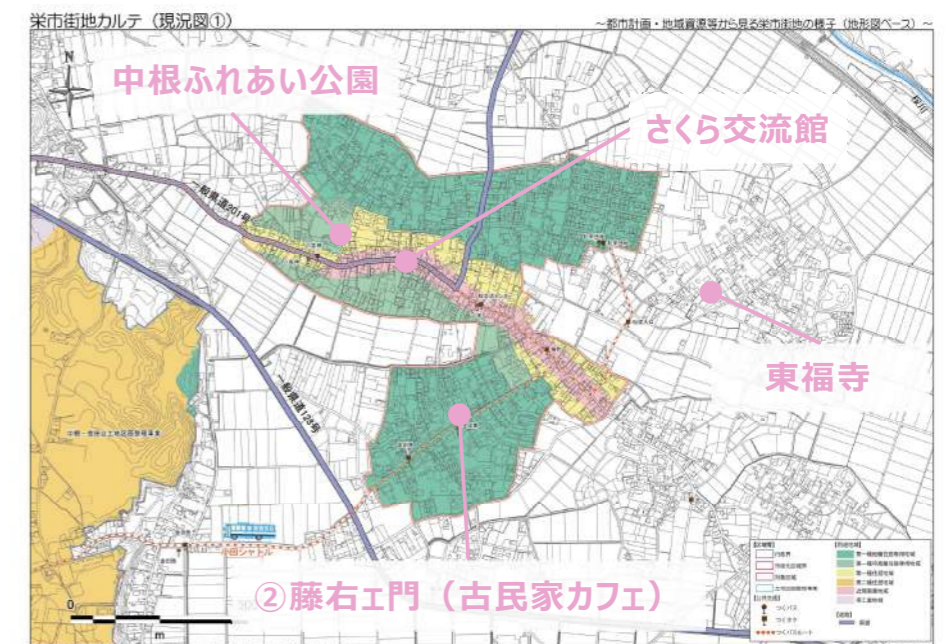


栄市街地のイベント（一例）

季節	イベント名（一部抜粋）
春	・東福寺(桜川八十八ヶ所巡拝、幼稚園生と一緒に練り歩く)・弘法大師の桜祭・花見会(寺など)
夏	・夏祭り(栄市街地：6地区)
秋	・稲刈り
冬	・神社祭(神明神社)・祇園寺(初詣) ・八竜神社(流鏝馬：弓矢作り)



栄市街地の資源位置図



地域が目指すまちづくり

伝統を活かした交流

- 歴史ある栄市街地の良さを再認識する
(例 まち歩きなどを通じて)
- 伝統ある打ち菓子などの技術を活用し、多世代交流を図る
(例 見学・体験での学習など)
- 歴史ある建築物である長屋門を交流の場として活用する

周辺市街地活性化協議会の活動

栄市街地では「栄市街地活性化協議会」が周辺市街地活性化協議会の認定を受けて活動しています。

2019年度はつくば市民文化祭でのパネル展示や、地域の交流拠点「さくら交流館」の整備・プレオープニングイベントが行われました。

2020年度は新型コロナウイルスの影響で「さくら交流館」を開館できない時期があったものの、11月末に再オープンし、正月飾りやガーランドづくりのワークショップが開催されたほか、筑波大学芸術系環境デザイン領域と連携した「栄ちよい知りマップ」の作成が行われました。

【勉強会で出たその他のアイデア】

- 土器屋（かわらけや）の歴史を巡る／栄の歴史をまとめた冊子をつくる（栄の歴史を整理する）
- 地域の交流拠点をつくる
- 複数地域合同で手造りの神輿を披露したり、担ぐ体験ができる機会をつくる
- 昔のようにしめ飾りの講習会のような催しを行う
- サイクルスポットなど寄り道ができるところ（きっかけ）をつくり、連携させる
- 地区名の看板をつくる
- サイクリスト向けのトイレを整備する
- わらしべ長者をして地域内で交流する機会を生む
- 打ち菓子の木型をスタンプラリーのスタンプとして使う など

【2019年度の活動】

つくば市民文化祭でのパネル展示／さくら交流館の整備／さくら交流館プレオープニングイベントの実施 など



【2020年度の活動】

さくら交流館再オープンイベントの開催／正月飾りをつくるワークショップの開催／ガーランドづくりのワークショップの開催／マップ作成 など



栄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栄市街地～

栄市街地が目指すまちづくり

伝統を活かした交流

地元がやりたいこと（周辺市街地まちづくり勉強会より）

- 歴史ある栄市街地の良さを再認識する（例 まち歩きなどを通じて）
- 伝統ある打ち菓子などの技術を活用し、多世代交流を図る（例 見学・体験での学習など）
- 歴史ある建築物である長屋門を交流の場として活用する

栄市街地基本情報

人口 : 2,486人 (R2/10/1時点)
 世帯数 : 1,039世帯 (R2/10/1時点)
 戸建て住宅世帯数 : 740世帯 (H28年度)
 空家数 : 30件 (H28年度)
 空家率 : 4.1%(H28年度)

イベント・祭り（一例）

- 夏祭り
夏祭り際には、重さが1トンもある大きな手作り神輿を担ぎ、地域の伝統を守っている。
- 祇園寺の初詣
■わら細工等の豪華な飾り付けを行う神社祭
■弓矢を手作りする八竜神社の祭事 など

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】
・しめ飾り等の伝統技術を活かした交流
・手作り神輿を多くの人が見たり、体験したりできる機会をつくる
- 【観光・地域外との交流に関する意向】
・地区祭事を通じた地域の外との交流 など

【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
 - 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（栄市街地）
- 市街化区域界（その他）
- 桜中学校区
- 栄小学校区
- 行政界
- 常磐自動車道
- 河川

相野屋製菓

慶応元年(1865年)創業の老舗和菓子店。古くからの和菓子(饅頭や打ち菓子など)の型が100種類ほど残っている。

打ち菓子等の伝統技術を活かした多世代交流

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】
・伝統ある打ち菓子の技術を活かした多世代交流
・打ち菓子の型を活用したスタンプラリー
・わら細工・竹細工などの伝統技術を組み合わせた取組 など

地域の歴史を再認識

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】
・地区祭事やまち歩きなどを通じた地域の魅力の再認識

桜交流センター

- 様々な学級、講座等を行う生涯学習施設。
- 利用時間： 9:00～22:00
- 休館日： 年末年始、臨時休館日有り

東福寺

東福寺では、毎年3月30日より10日間をかけて、弘法大師で有名な四国霊場八十八ヶ所を写した霊場巡りを開催している。
 また、東福寺の近くには、平将門の娘「滝夜盛姫」の霊を慰める尼寺の遺跡群が残されている。

神明神社

八竜神社

栄児童館

桜幼稚園

栄小学校

遊食伊太利庵 藤右エ門 栄古民家カフェ蔵目和

八坂神社

栄市街地

長屋門

江戸時代、武家屋敷でみられた門の形式。門の両側が長屋となっており、そこに家臣や下男を住ませたもの。裕福な農家等にもみられた。

長屋門を交流の場として活用

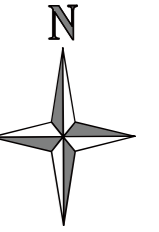
地域づくりのアイデア

- 【地域交流・コミュニティに関する意向】
・まち歩きの際の休憩所にする
・長屋門を地域交流の場として活用する
- 【観光・地域外との交流に関する意向】
・地域外の人をターゲットに長屋門に宿泊できるようにする など

サイクリストを中心とした人を呼び込む

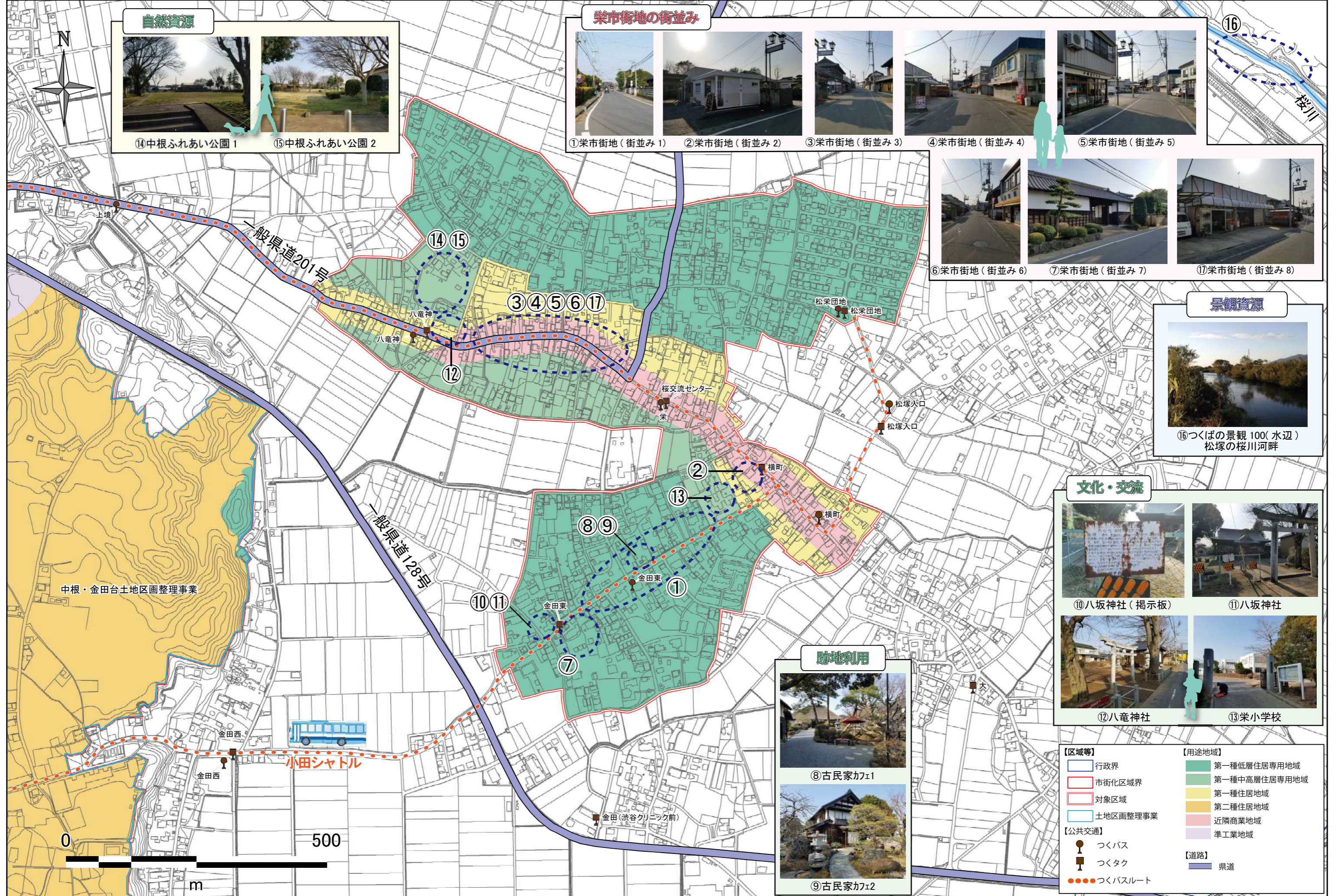
常磐道をはじめとする周囲からのアクセスを向上させる

地区祭事や打ち菓子などを活かした地区外との交流



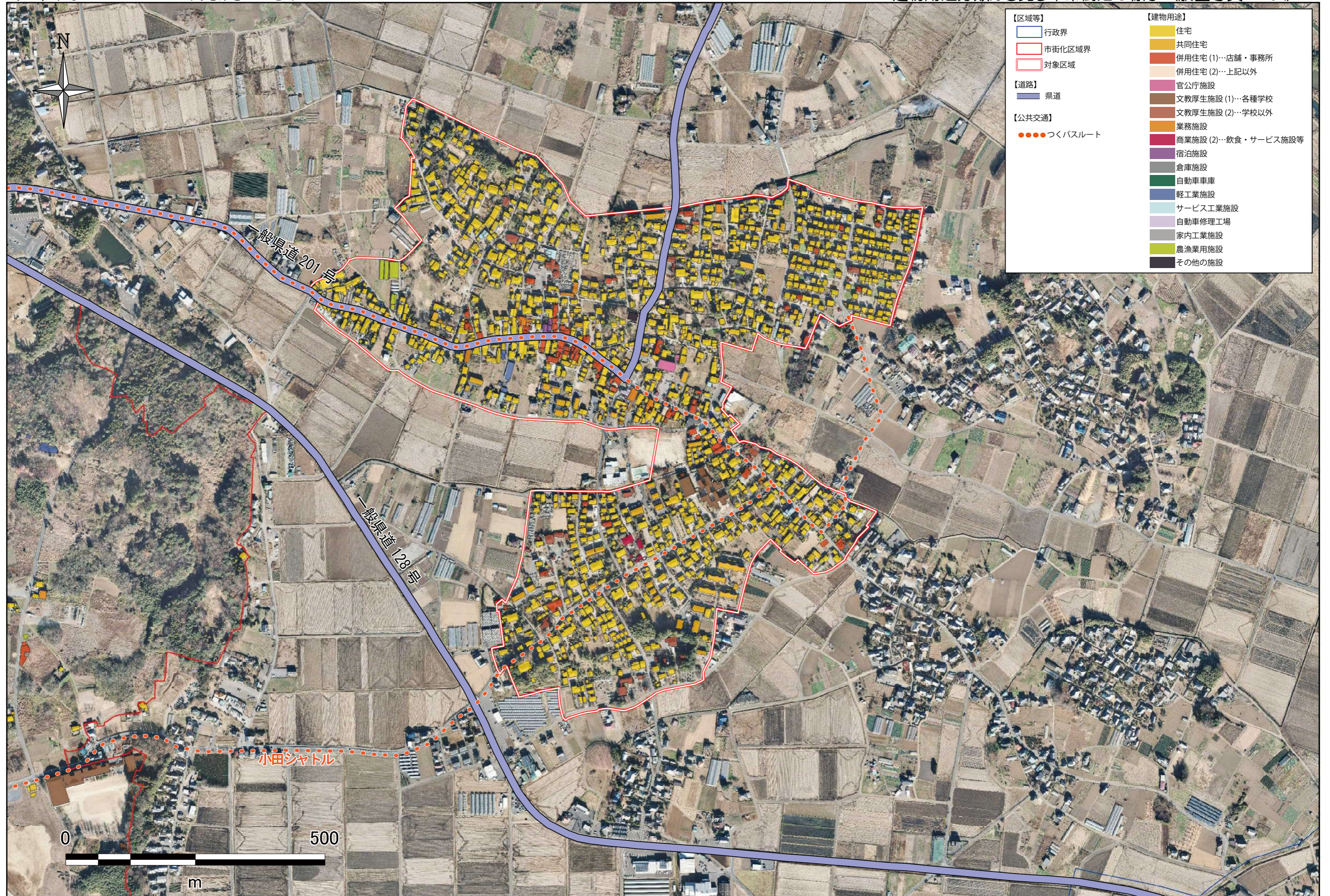
栄市街地カルテ（現況図①）

～都市計画・地域資源等から見る栄市街地の様子（地形図ベース）～



栄市街地カルテ（現況図②）

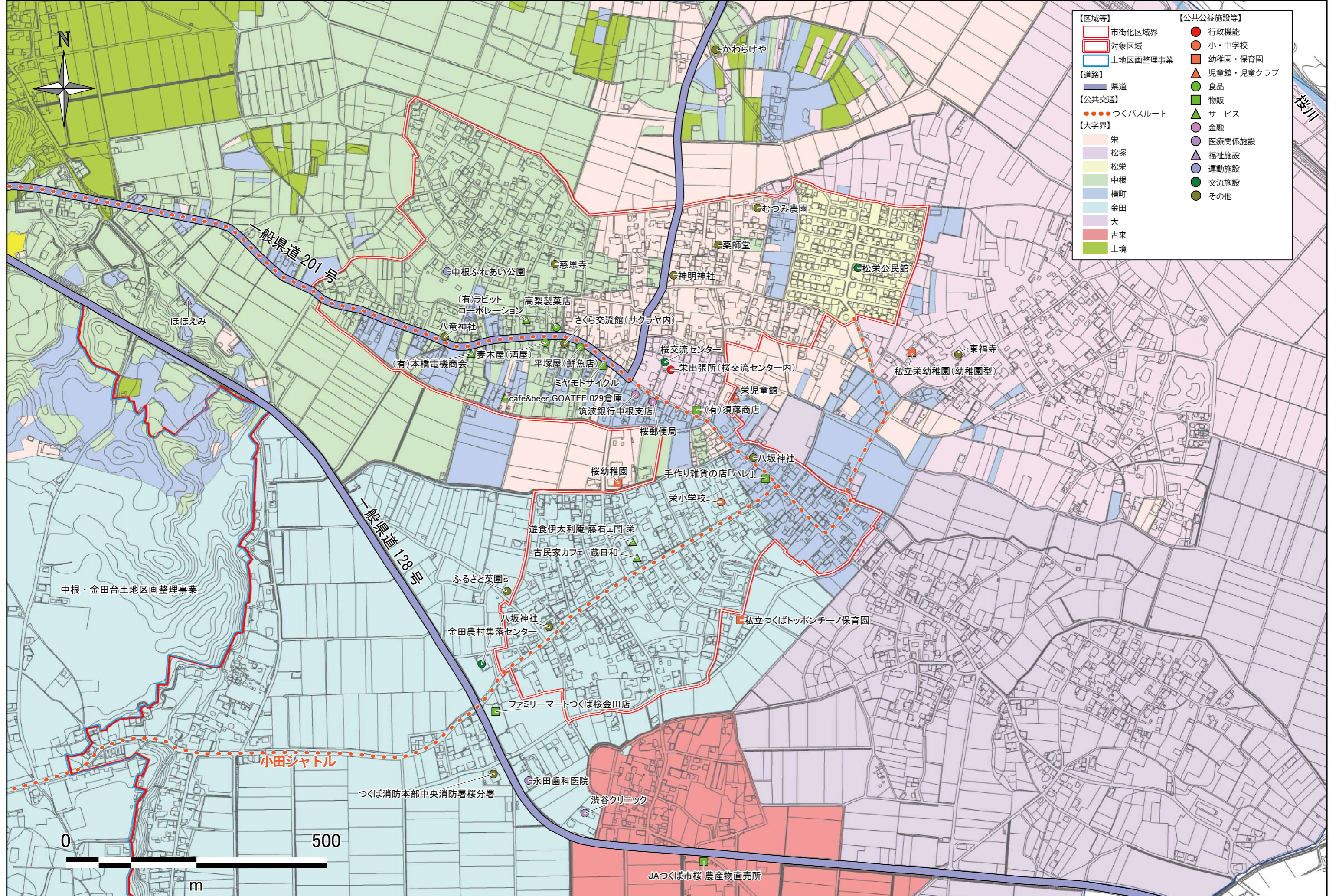
～建物用途分類から見る栄市街地の様子（航空写真ベース）～



【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

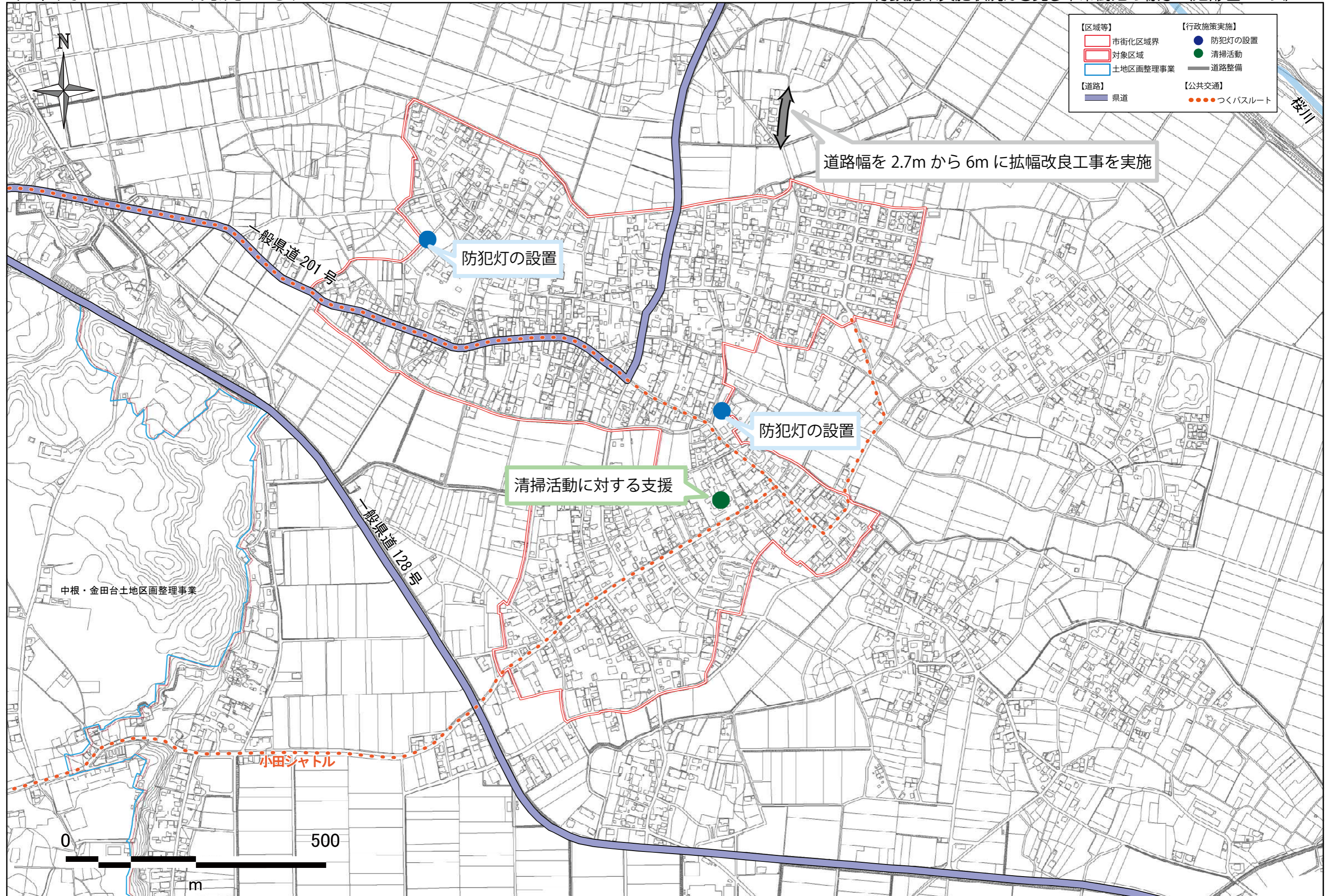
栄市街地カルテ（現況図③）

～各施設等の位置と種類から見る栄市街地の様子（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。



市民文化祭への出展

栄市街地活性化協議会によりつくば市民文化祭にてパネル展示が行われた。

実施日：2019年11月2日
実施場所：桜総合体育館（地図外）



「ふるさと菜園 s」説明会の開催

国際耕種株式会社により農家実習付き家庭菜園教室「ふるさと菜園 s」の説明会が開催された。

実施日：2020年2月27日
実施場所：桜交流センター
参加者数：22組42名



栄市街地が目指す将来像

伝統を活かした交流

栄市街地の地域振興のテーマ

- 地域の歴史・文化を再発見し、情報発信と多世代交流を図る活動に関すること。
- 豊かな自然、風土を守り育てる活動に関すること。
- 史跡、古民家、商店街等の資源を活用した、交流の場づくりの活動に関すること。
- 地域資源を活用しながら、だれもが魅力あるまちづくりに参画できる活動に関すること。

「さくら交流館」の再オープン

栄市街地活性化協議会により交流拠点として整備された「さくら交流館」が、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため利用できない状況であったが、再オープンされた。

実施日：2020年11月23日
実施場所：さくら交流館（サクラヤ）



採択者と協議会による打合せ

国際耕種株式会社と栄市街地活性化協議会により「ふるさと菜園 s」に関する打合せが行われた。

実施日：2020年9月6日ほか
実施場所：桜交流センター



「栄ちよい知りマップ」の作成

栄市街地活性化協議会と筑波大学芸術系環境デザイン領域により「栄ちよい知りマップ」が作成された。



「お正月飾りを作る WS」の開催

栄市街地活性化協議会により「お正月飾りを作る WS」が開催された。

実施日：2020年12月26日
実施場所：さくら交流館（サクラヤ）



「ガーランドを作ろう！」の開催

栄市街地活性化協議会により「ガーランドを作ろう！」が開催された。

実施日：2021年2月20日
実施場所：さくら交流館（サクラヤ）



農業体験に向けた菜園の準備

国際耕種株式会社により、農業体験に向けた菜園の準備が行われた。

実施期間：2020年12月～2021年3月



採択者と協議会による打合せ

筑波大学芸術系環境デザイン領域と栄市街地活性化協議会により「R8 ロゲイニング in 栄」に関する打合せが行われた。

実施日：2019年9月17日～
実施場所：桜交流センター、塚本邸など



「ふるさと菜園 s」実施場所の決定

国際耕種株式会社による「ふるさと菜園 s」の実施場所が決定した。

決定日：2020年12月8日



地元農家へのヒアリング

国際耕種株式会社がアグリコ園の小島氏に対してヒアリングを行い、事業実施に関する助言を得た。

実施場所：アグリコ園



市 (ICHI) の企画

茨城県建築士会筑波支部により長屋門を活用したイベントが企画されている。

実施予定日：2020年4月24日・25日
実施予定場所：塚本邸



「R8 ロゲイニング」の企画

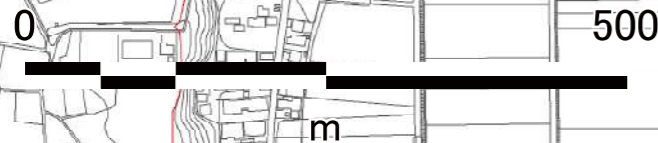
筑波大学芸術系環境デザイン領域により「R8 ロゲイニング」が企画されている

実施予定日：2020年4月24・25日

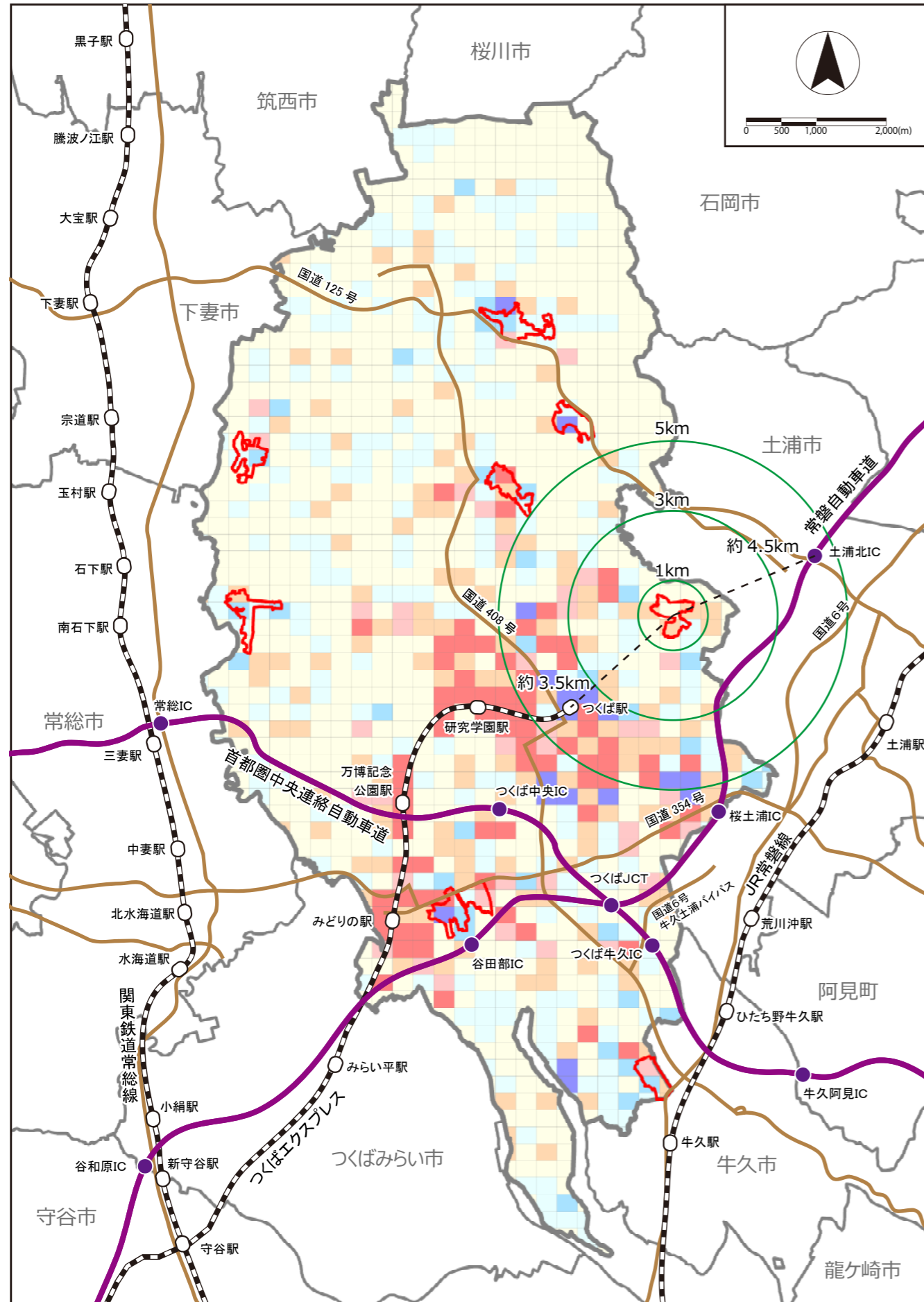
連携

- 【区域】
- 市街化区域界（栄市街地）
 - 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
 - その他の事業者の活動



栄市街地カルテ（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（3,018 人） 3km圏内（22,014 人） 5km圏内（98,185 人）
- ・世帯数：1km圏内（1,090 世帯） 3km圏内（9,723 世帯） 5km圏内（48,747 世帯）
- ・人口増減（平成 22 年～平成 27 年）
 - 1km圏内（+15 人） 3km圏内（+178 人） 5km圏内（+887 人）
 - ⇒人口は増加傾向にあり、特に3～5km圏内の人口増加が目立つ。

※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 3.5 km）
- ・最寄のインターチェンジ：常磐自動車道 土浦北 IC（約 4.5 km）
- ・市内の最寄駅からバスでの所要時間：約 25 分（つくバス小田シャトル・栄）
- ・市内の最寄駅から車での所要時間：約 10 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、主要地方道は存在しない。

●周辺地域（※）の状況

- ・周辺にある市街地は、大曾根の1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。

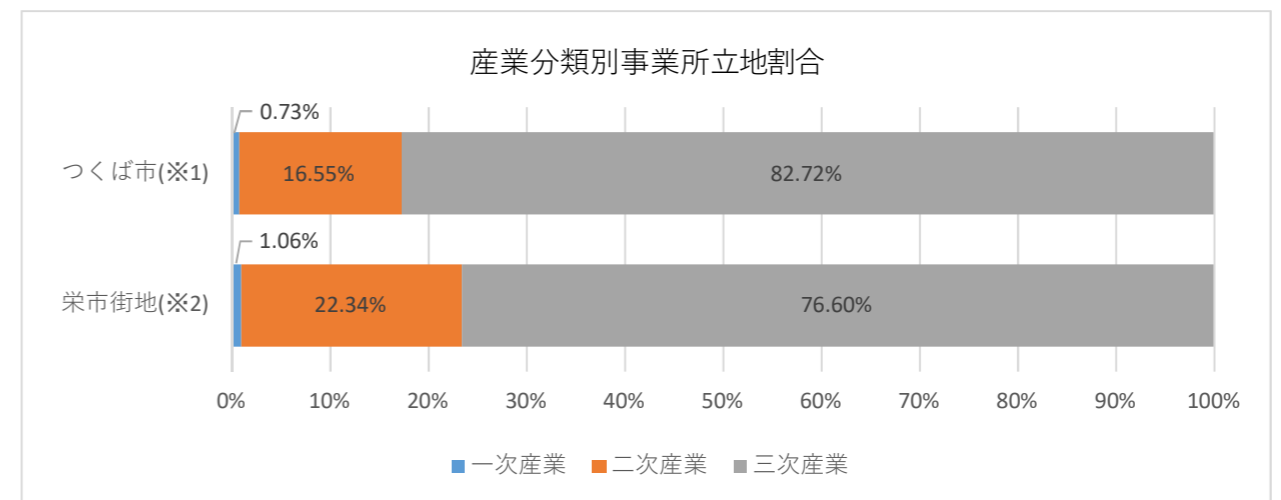
●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018 年時点）

- ・地区内には公示地価の標準地は存在しない。
- ・地区内には都道府県地価調査の基準地が1箇所（住宅地）あり、18,800(円 / m²)である。
- ・1992 年以降、下落傾向である。

※つくば市の平均基準地価 76,872(円 / m²)

●産業の状況

- ・市全体の産業構成と比べると、若干ではあるが、第2次産業の割合が高い。

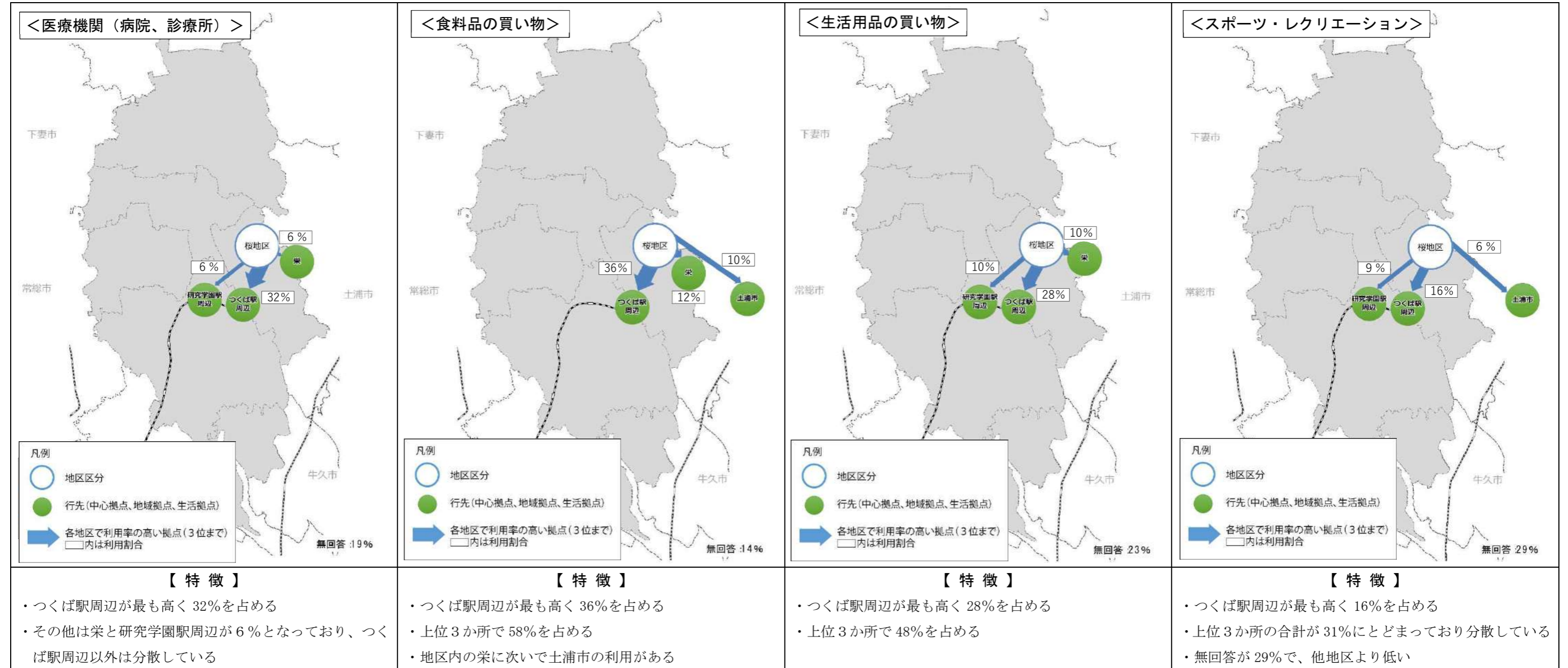


※1 出典：平成 28 年経済センサス活動調査
 ※2 出典：RESAS まちづくりマップ（原典：日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）
 市街地カルテ内で使用している図部に概ね含まれる区域内の事業所をベースとして算出している

栄市街地（桜地区）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。桜地区はつくば市の東部で、つくば駅周辺地区と土浦市に隣接し、栄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

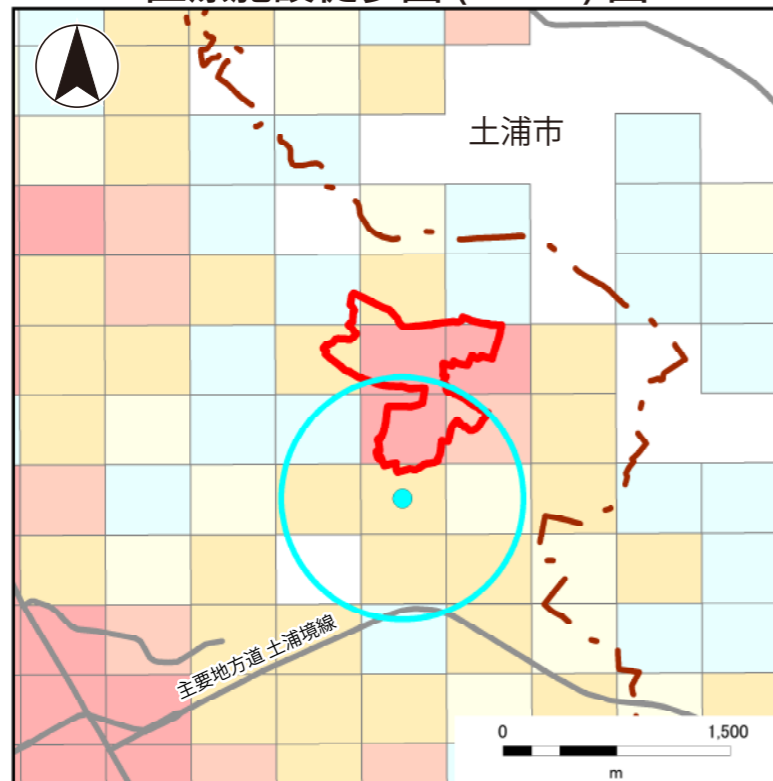
●桜地区における生活行動のポイント●

桜地区は 4 項目すべてで「つくば駅周辺」の利用割合が最も高く、30%以上を占める項目もある。「つくば駅周辺」以外では、地区内の拠点である「栄」のほか、隣接している「土浦市」の利用も見られる。

また、スポーツ・レクリエーションでも「つくば駅周辺」が最も高かったが、他地区よりも回答の割合が若干高い傾向にあることも特徴的である。

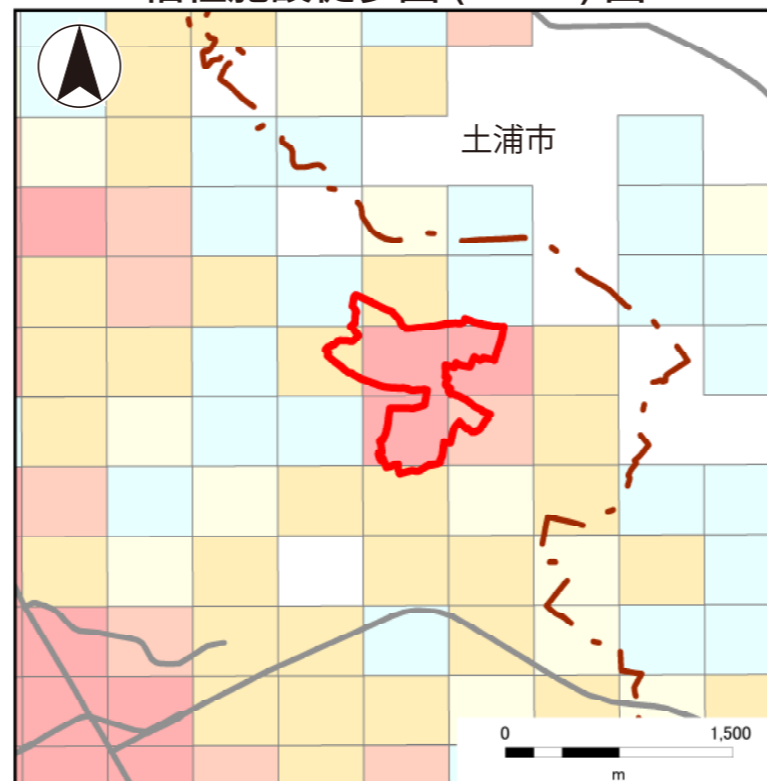
栄市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

医療施設徒歩圏 (800m) 図



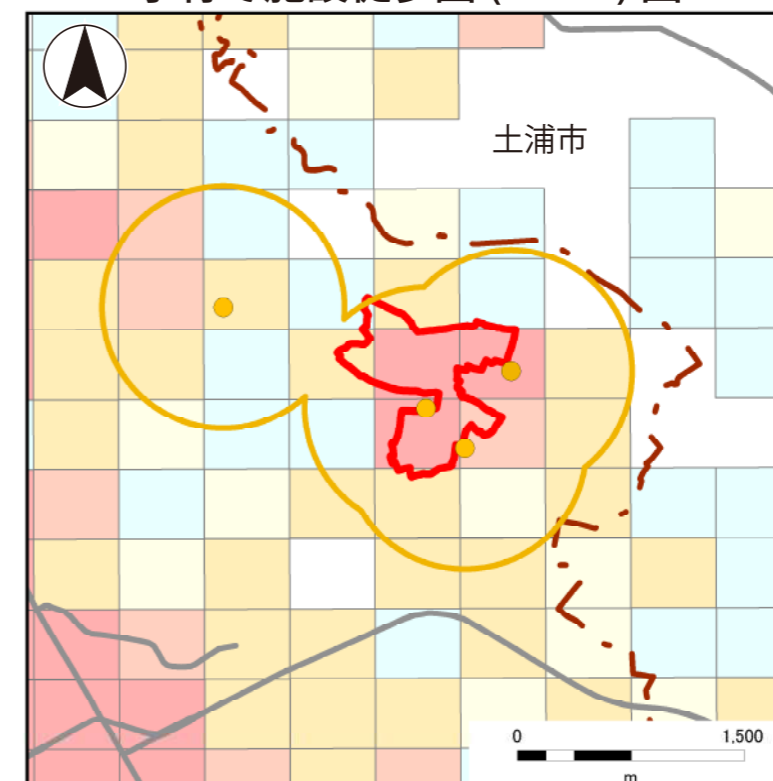
対象市街地面積カバー率	40%
対象施設件数	— 地域外: 1箇所

福祉施設徒歩圏 (800m) 図



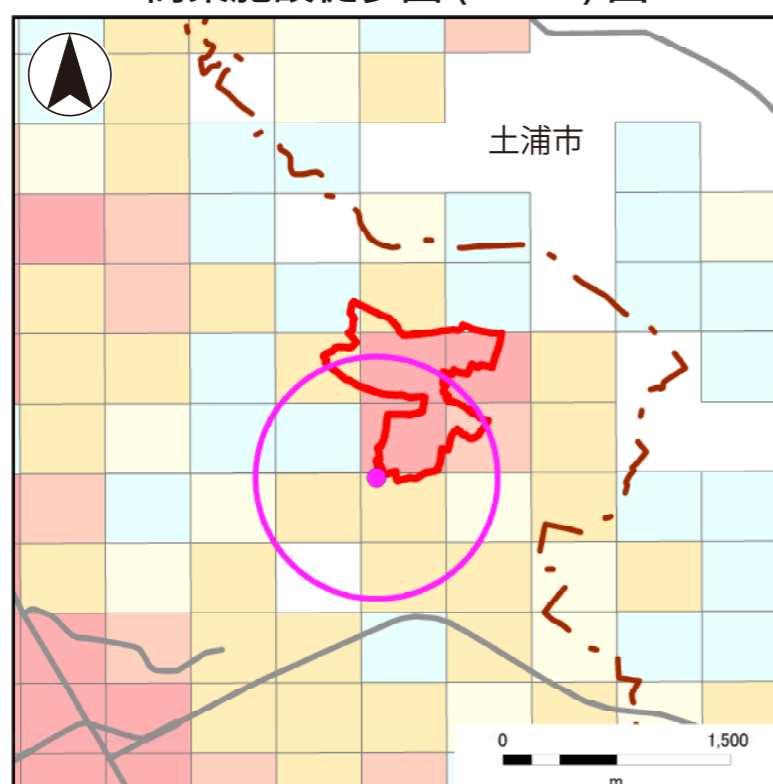
対象市街地面積カバー率	0%
対象施設件数	—

子育て施設徒歩圏 (800m) 図



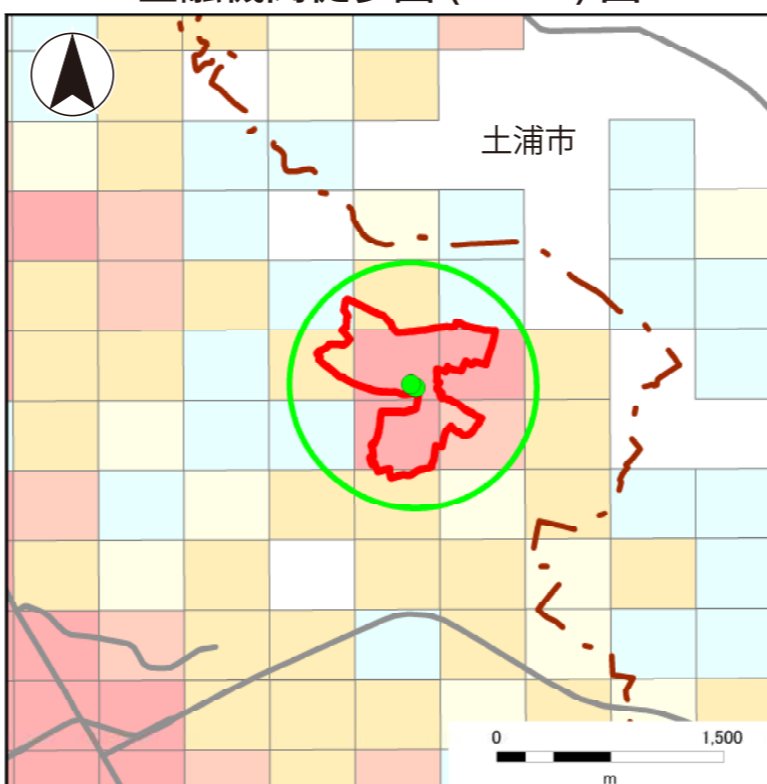
対象市街地面積カバー率	99%
対象施設件数	— 地域外: 4箇所

商業施設徒歩圏 (800m) 図



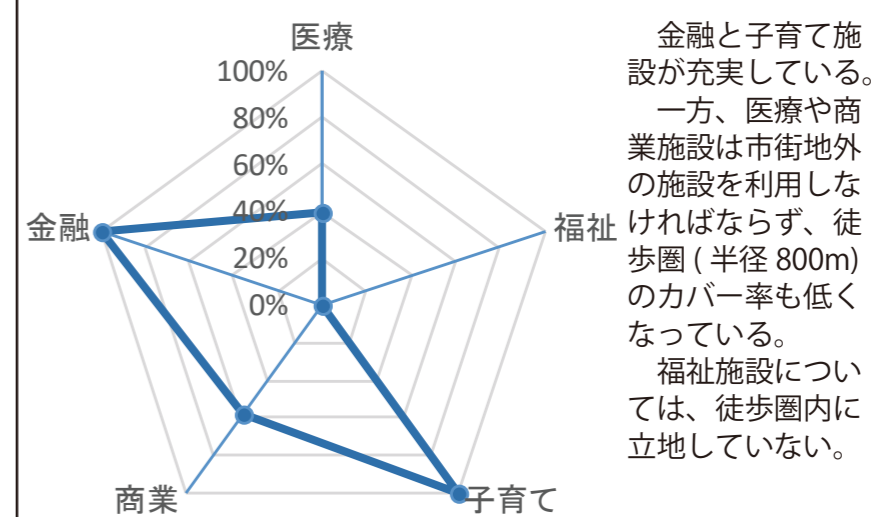
対象市街地面積カバー率	58%
対象施設件数	— 地域外: 1箇所

金融機関徒歩圏 (800m) 図

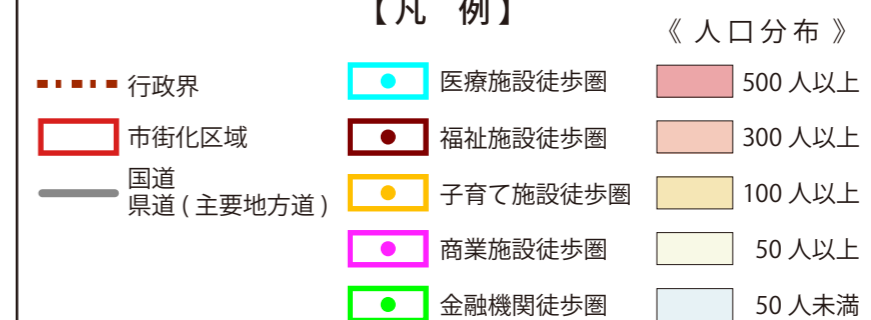


対象市街地面積カバー率	100%
対象施設件数	地域内: 2箇所

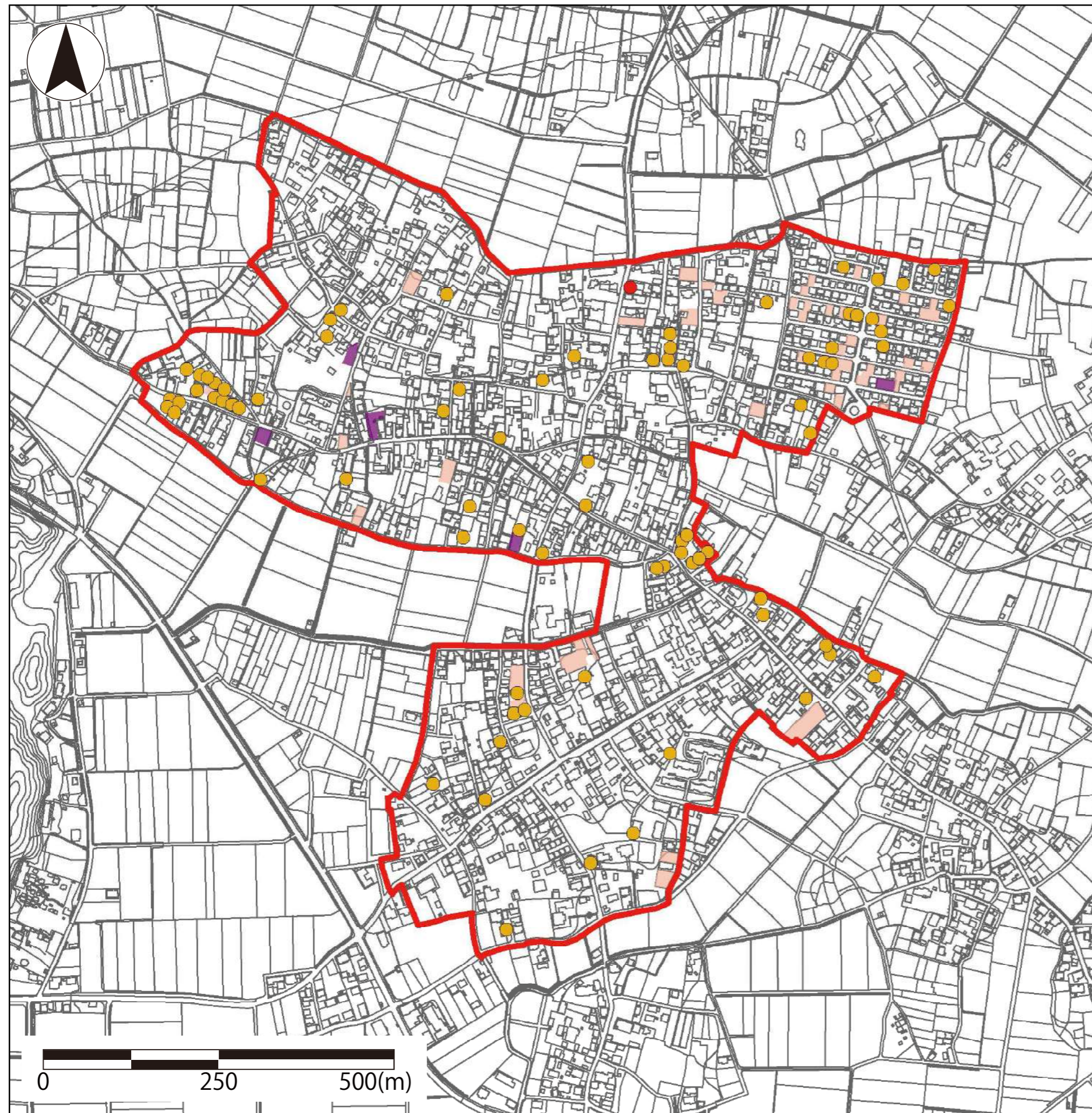
日常生活サービス施設充実度



【凡例】



栄市街地カルテ（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」に着目すると、対象市街地の面積に対して、「空地」が2.3%、「駐車場」が0.4%で合計が約2.7%となっている。

空地や駐車場が地区全体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。

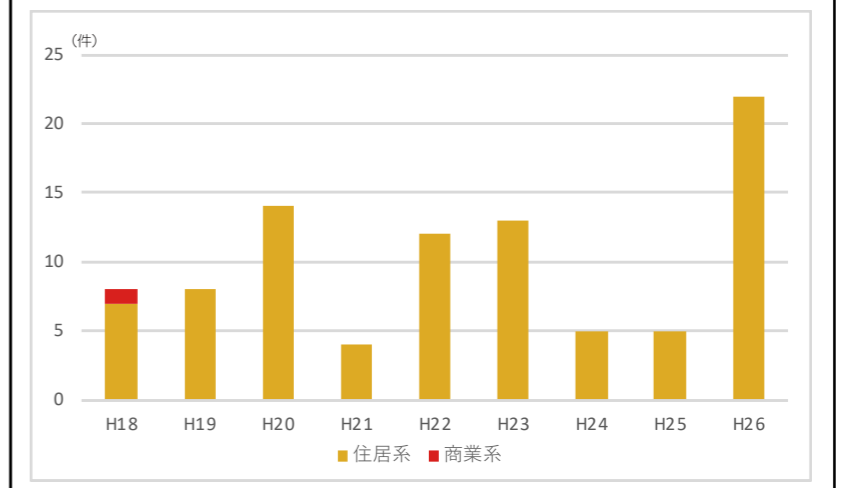
	面積(m ²)	構成比(%)
対象市街地面積	627,432	100%
空地	14,175	2.3%
駐車場	2,337	0.4%
合計	16,512	2.7%

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90件、「商業系」が1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、地区の東側と西側でまとまった開発がなされ、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22件、平成21が4件と最も低い。近年では、平成24・25年と新築が5件で横ばいであったが、平成26年に約4倍の新築数となった。

【平成18年～平成26年の新築動向】



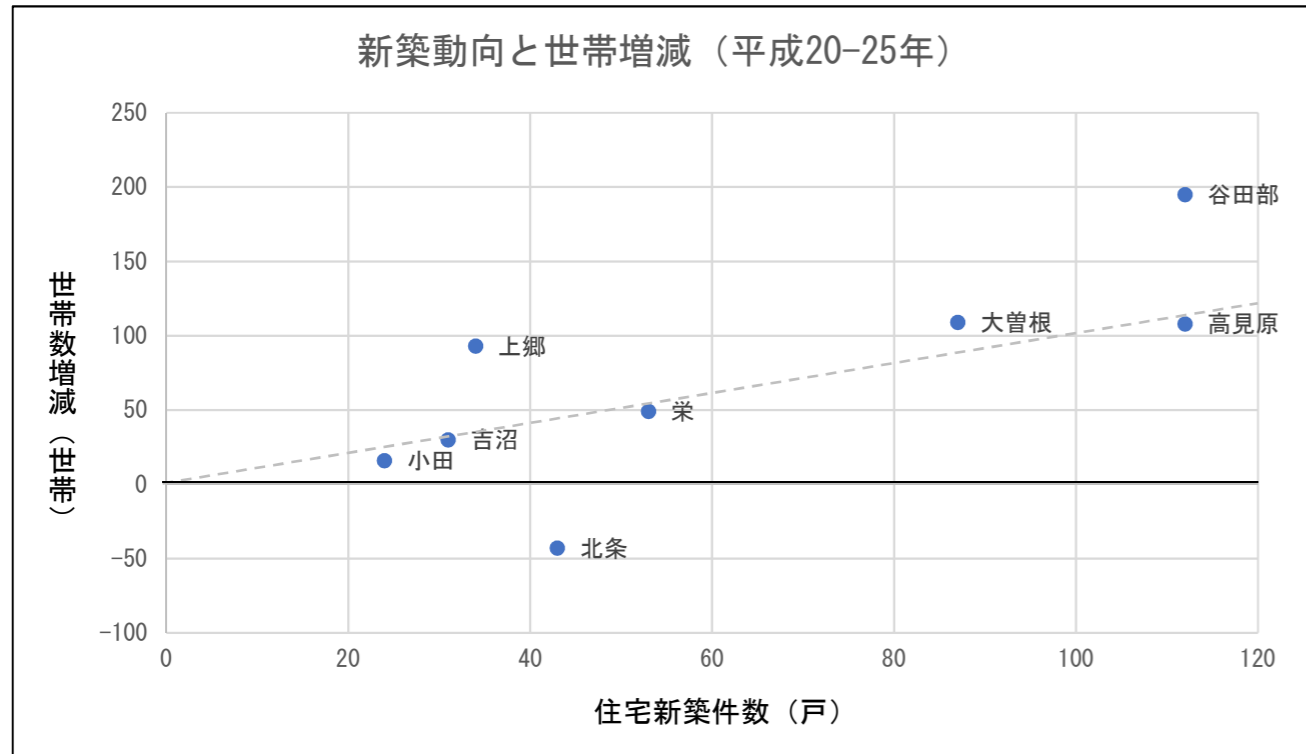
【凡例】

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

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。

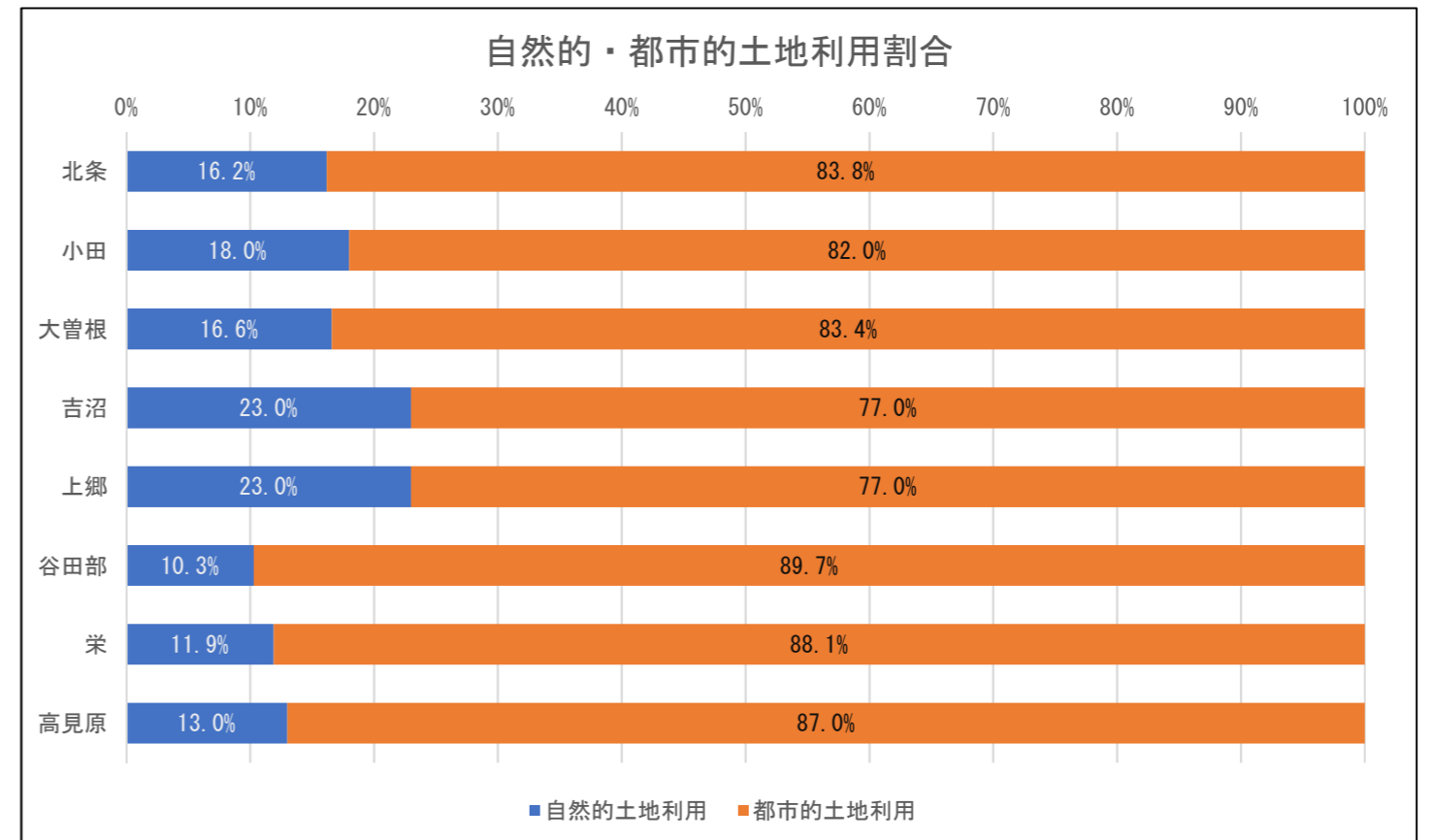
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

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。

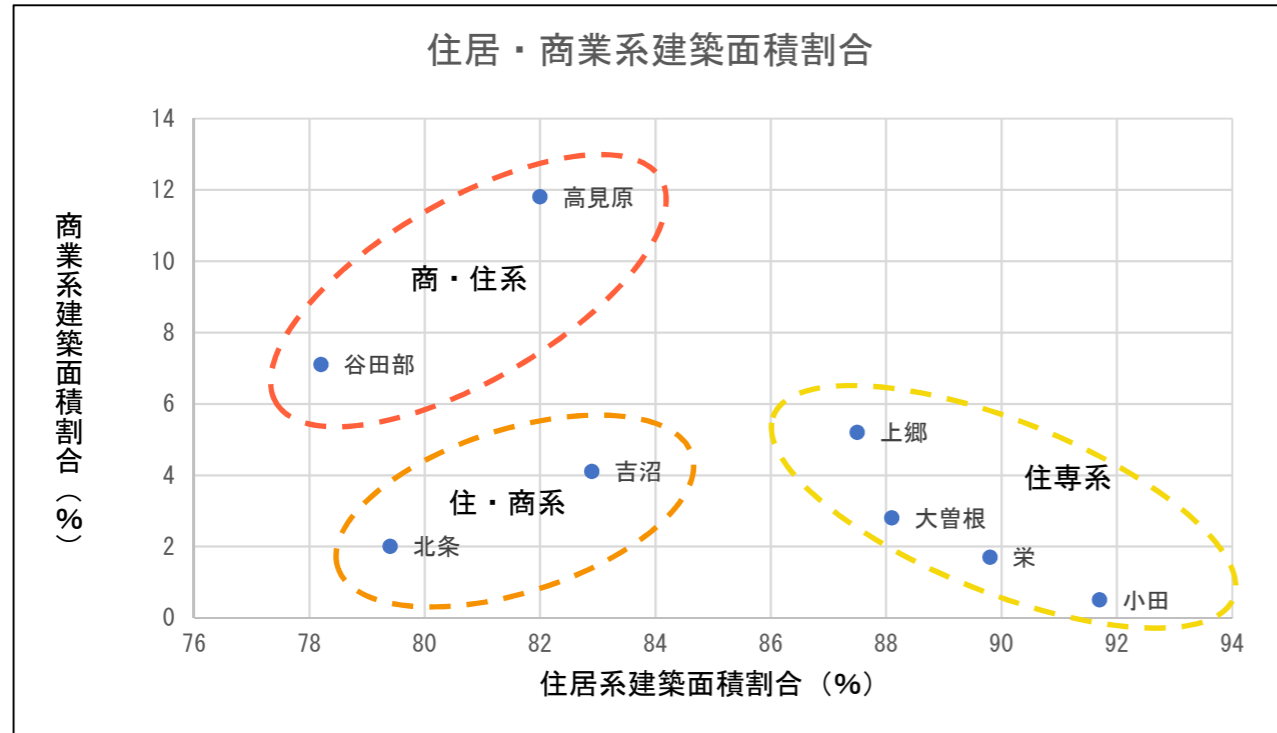
なお、自然的土地利用と都市的土地利用の具体的な用途は以下の通りである。

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

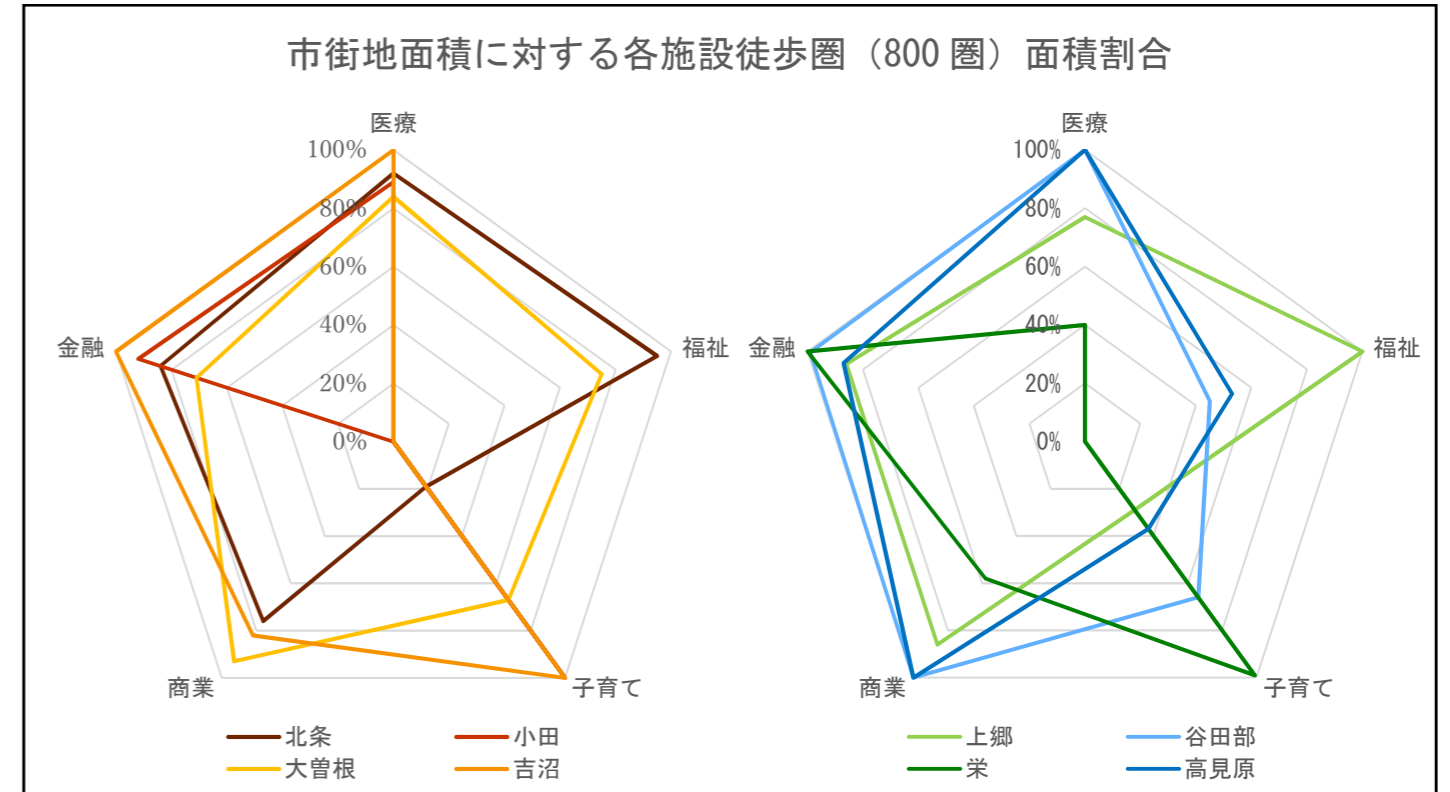
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

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