

# 高見原市街地の特徴

## 高見原市街地の概要

高見原市街地はつくば市の南東、牛久市に隣接し、JR常磐線牛久駅近くに位置する地域です。東京のベッドタウンとしての開発が行われ、現在も居住人口は増加傾向にあります。さまざまな職業や技能・情報などを持っている多様な人が居住しており、その多様性が貴重な地域資源と言えます。また天宝喜(あまぼうき)など、自然が残されているところもあり、野鳥などが生息しています。

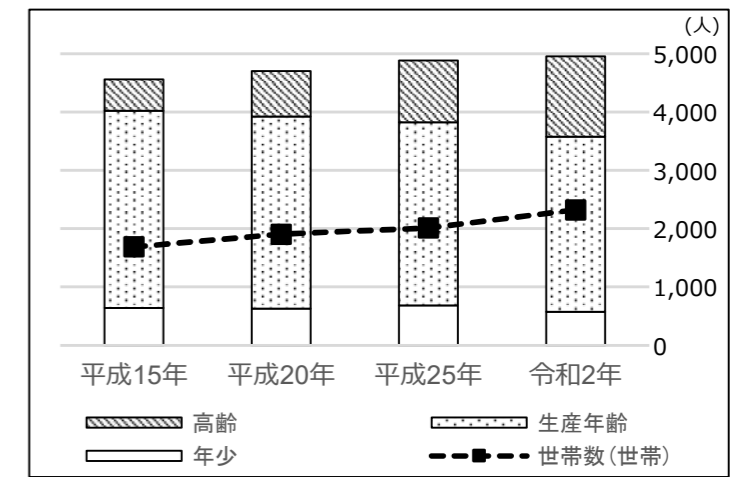
生活圏は隣接する牛久市との関連が強く、市域にとらわれない広域的な視点でのまちづくりが期待されています。

### 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)	4,561	4,702	4,881	4,956	
年齢階層別(人)	年少	642	631	682	576
	生産年齢	3,380	3,293	3,144	2,999
	高齢	539	778	1,055	1,381
世帯数(世帯)	1,688	1,906	2,014	2,324	



### 高見原市街地のイベント

季節	イベント名
春	
夏	
秋	茎崎夢まつり
冬	

### 高見原市街地周辺の資源



### 勉強会の歩み（住民全体のまちづくりにむけて）

周辺市街地振興をテーマとする勉強会（地域の対話・協働の場）を各市街地で行っています。勉強会では「市街地カルテ」を用いたワークショップを通して、地域振興の方向性を検討し、以下の「地域が目指すまちづくり」を整理しました。



### 地域が目指すまちづくり

#### 地域のつながり・連携強化

- ・ 地域のつながり・連携を強化する
- ・ 町丁名に関係なく使える交流拠点を形成する
- ・ みんなが参加できるイベントを促進する

### 周辺市街地活性化協議会・発起人会の活動

高見原市街地ではまちづくりの主体となる「（仮称）高見原ふれあい会」の立ち上げに向けて、発起人会が住民の意向調査や活動内容の検討を行っています。

### 勉強会における検討経過（計3回の勉強会を実施）

- ・ 周辺市街地合同勉強会vol.1（H30/9/29(土)13:30～）  
ワークショップ形式で地域資源の再発見し、それらを活かした地域振興のアイデアを出し合いました。
- ・ 第2回勉強会（H30/12/14(金)14:00～）  
高見原市街地における今後の地域振興の方向性について、参加者間でディスカッションを行いました。
- ・ 周辺市街地合同勉強会vol.2「つくば地域会議R8」  
（H31/1/26(土)13:30～）  
ワークショップ形式で、これまでの成果をもとに、高見原市街地の「地域が目指すまちづくり」を整理し、他の市街地に向けて発表を行いました。

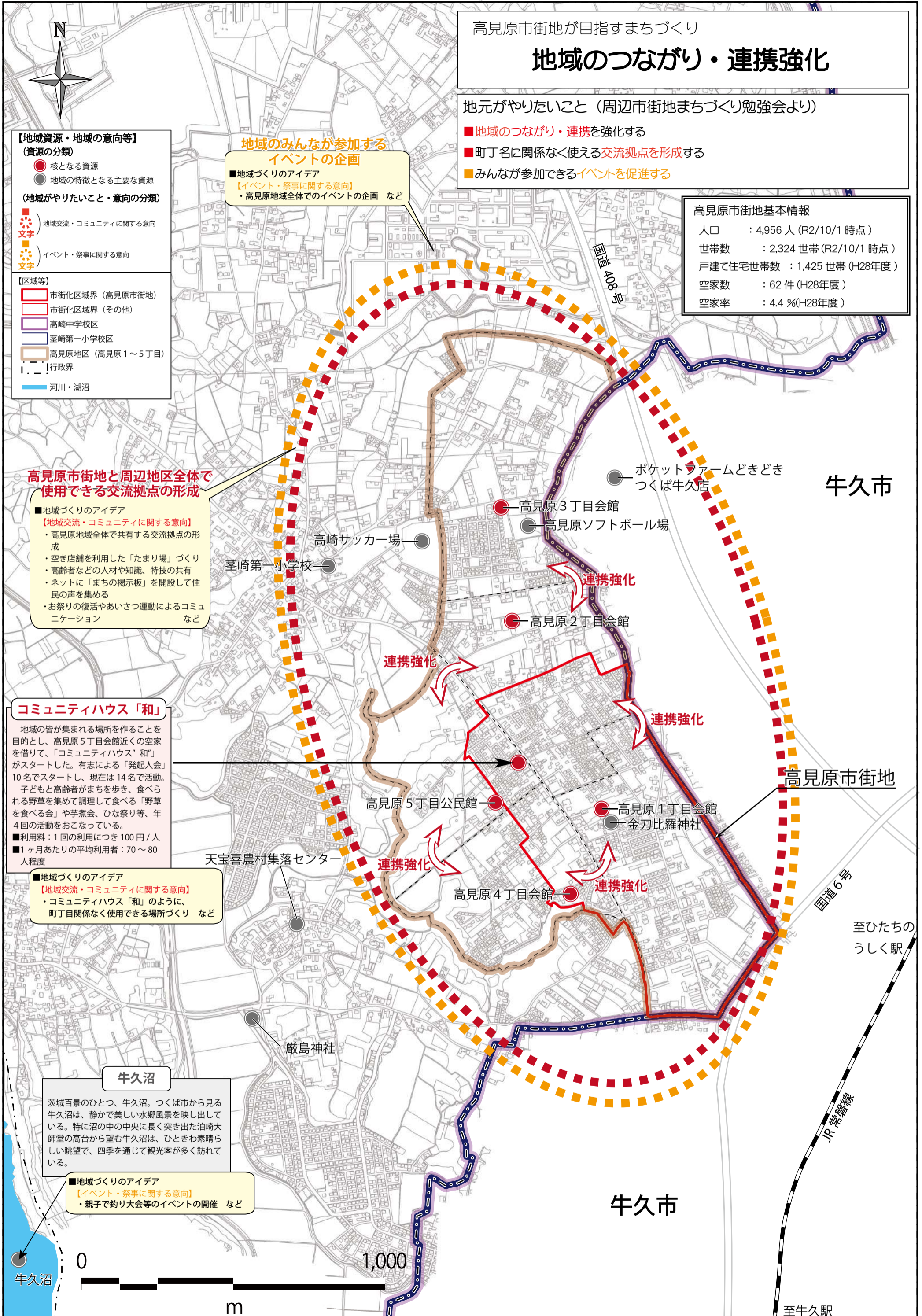
### 【勉強会で出たその他のアイデア】

- ・ 自然が残る4丁目でバードウォッチング
- ・ 子どもが自由に使えるようにソフトボール場を地域に開放する
- ・ まちの掲示板等にグラウンド・施設の予定表予約状況が確認できるQRコードを導入する
- ・ 牛久沼で親子で釣り大会をする
- ・ ポケットファームときどき（牛久市）との連携
- ・ 高見原全体で行う祭りの復活／イベントを3丁目のソフトボール場で行う
- ・ 空き店舗を活用して、地域の憩いの場をつくる
- ・ シルバー人材を活用した空き地・空き家の維持管理 など

### 2020年度の活動

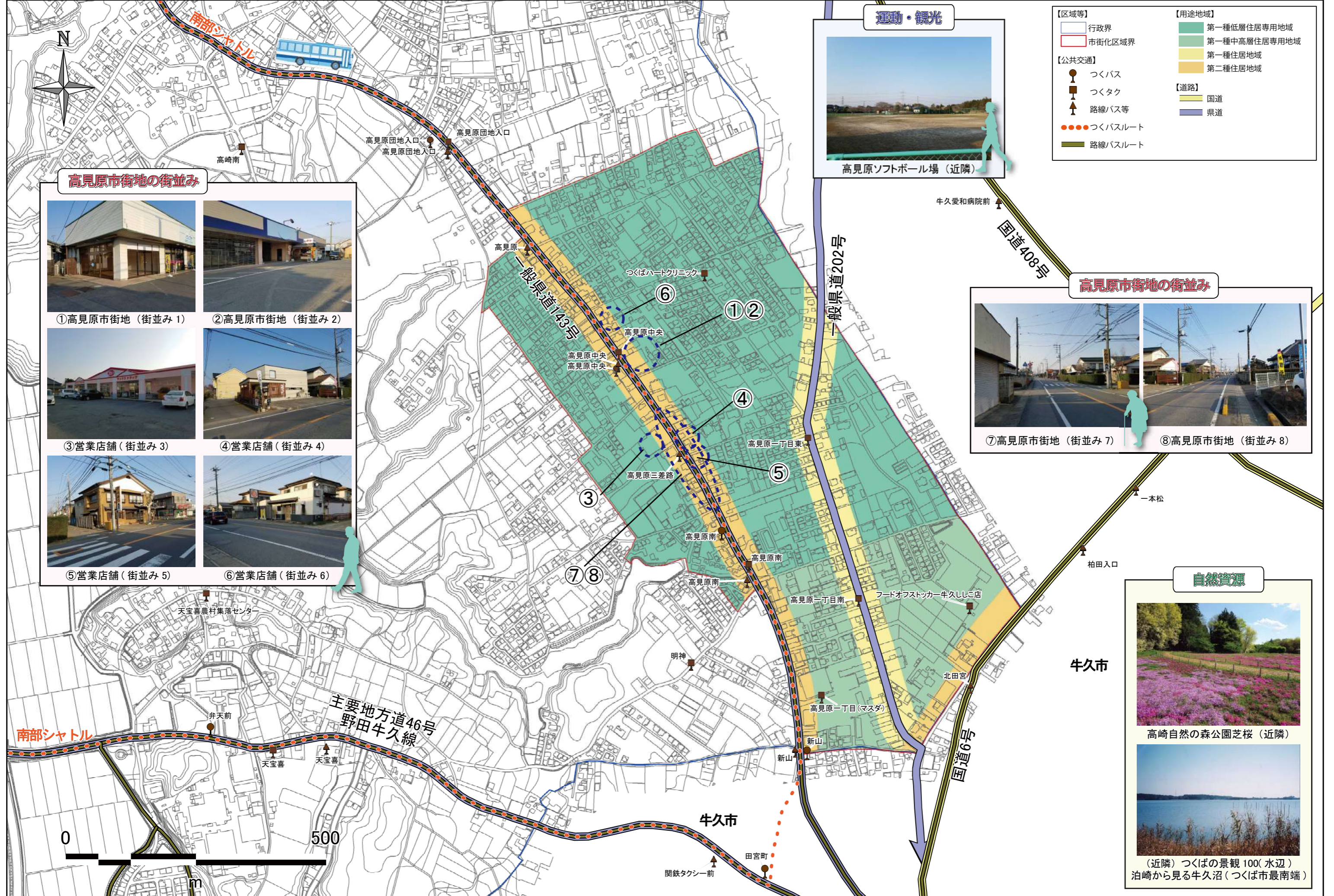
今後の活動に向けた意見交換／アンケートの企画





# 高見原市街地カルテ（現況図①）

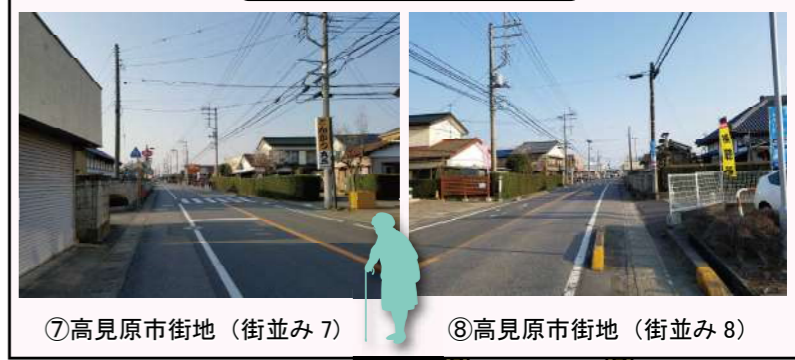
～都市計画・地域資源等から見る高見原市街地の様子（地形図ベース）～



## 高見原市街地の街並み



## 高見原市街地の街並み



## 運動・観光



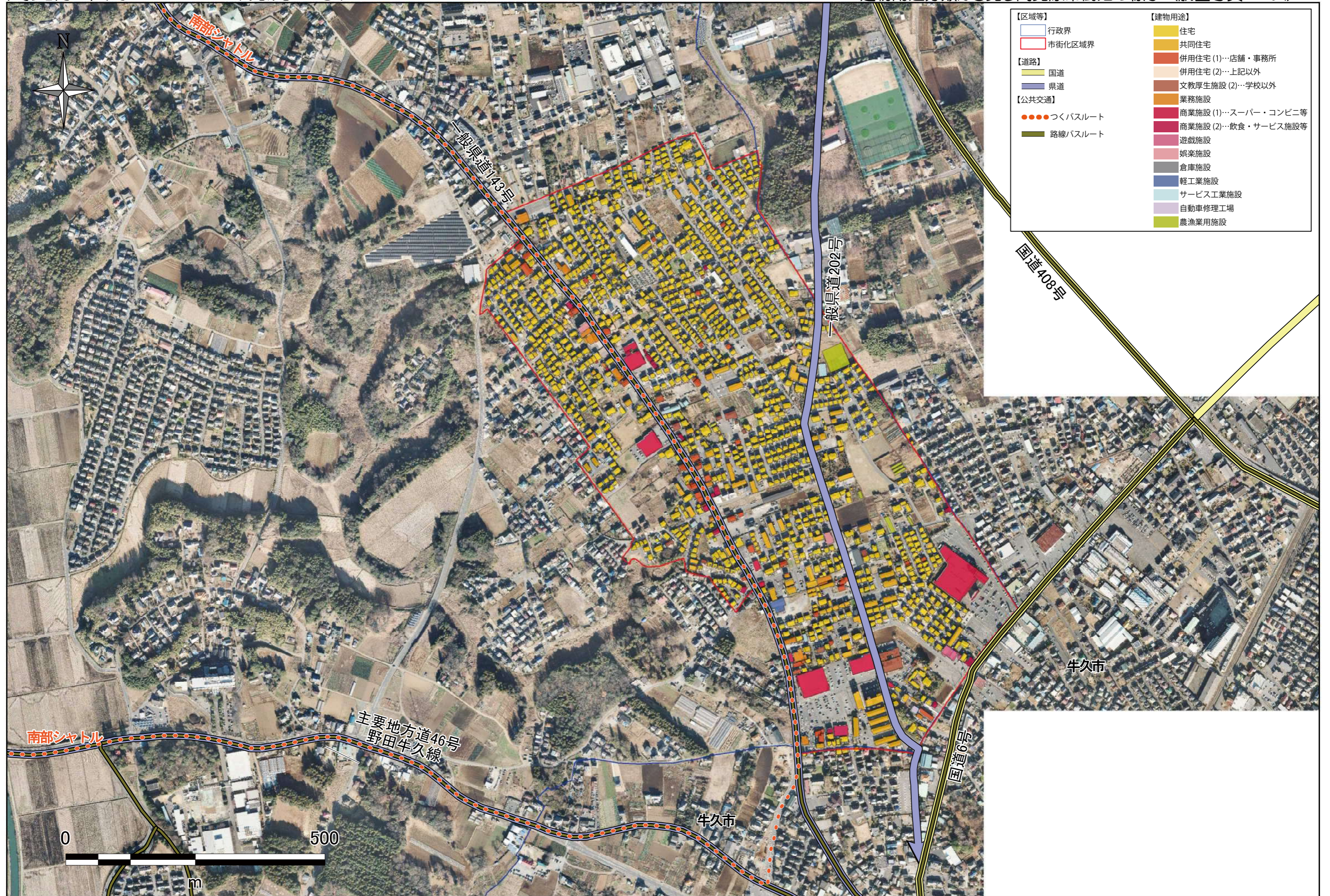
## 自然資源



【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。

# 高見原市街地カルテ（現況図②）

～建物用途分類から見る高見原市街地の様子（航空写真ベース）～

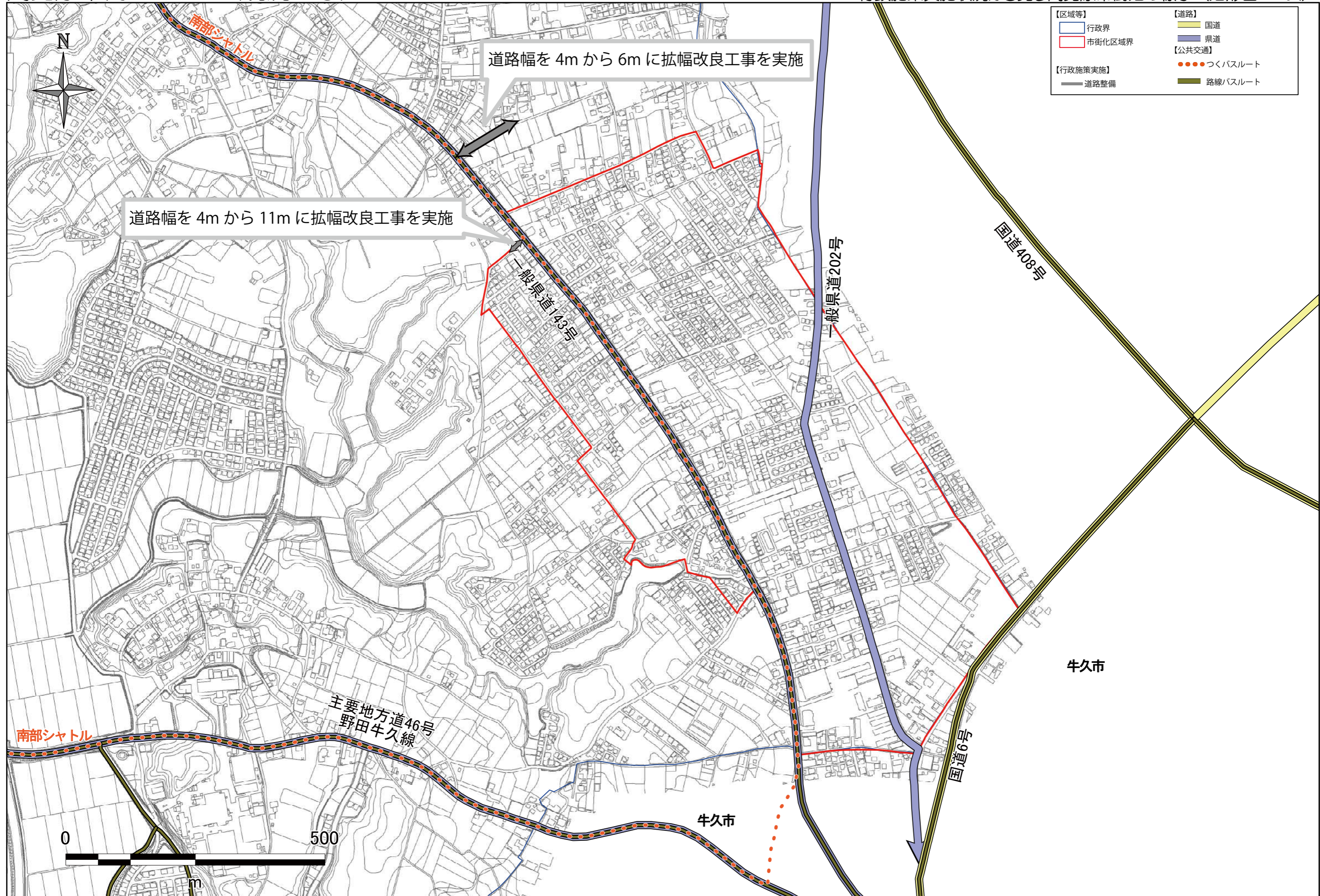


【出典】現況図：航空写真（平成29年12月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査



# 高見原市街地カルテ（現況図④）

～行政施策実施状況から見る高見原市街地の様子（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）



**高見原市街地が目指す将来像**  
**地域のつながり・連携強化**  
**高見原市街地の地域振興のテーマ**

- ・地域のつながり・連携を強化する
- ・町丁名に関係なく使える交流拠点を形成する
- ・みんなが参加できるイベントを促進する

**事業内容（案）**

- ・高見原地区内交流を促進できる地域活性化に関すること。
- ・すべての世代が安全で安心して暮らしていけるまちづくりに関すること。
- ・高見原地区内外の地域間での連携強化に関すること。
- ・区会等を通じて地域の情報収集、活動の情報発信を行う。

**検討中の企画（案）**

- ・子供神輿の復活
- ・協議会によるHPの立ち上げ
- ・R8コンペ採択事業「R8ロゲイニング」への協力

**活動状況の報告及び現状課題の整理**

- ・現状報告の資料作成
- ・アンケートの作成・企画

**採択者と発起人会による打合せ**

筑波大学芸術系環境デザイン領域と（仮称）高見原市街地活性化協議会発起人会による打合せが行われた。

実施日：2019年11月17日  
 実施場所：高見原3丁目会館



**設立総会の準備**

設立総会に向けて（仮称）高見原市街地活性化協議会発起人会の打合せが行われた。

実施日：2019年12月15日  
 実施場所：高見原3丁目会館  
 参加者数：18名



**設立総会の準備**

設立総会に向けて（仮称）高見原市街地活性化協議会発起人会の打合せが行われた。

実施日：2020年1月12日  
 実施場所：高見原3丁目会館  
 参加者数：11名



**設立総会の準備**

設立総会に向けて（仮称）高見原市街地活性化協議会発起人会の打合せが行われた。


実施日：2020年2月16日  
 実施場所：高見原3丁目会館  
 参加者数：13名




**今後の活動に向けた意見交換**

新型コロナウイルスの感染拡大防止のため延期となっている設立総会を前に、改めて今後の活動に向けた意見交換を行った。


実施日：2020年9月27日  
 実施場所：高見原3丁目会館  
 参加者数：10名



**現状報告とアンケートの企画**

（仮称）高見原ふれあい会発起人会の現状報告、および地区の現状課題把握のためにアンケートを企画した。

実施日：2020年11月15日  
 実施場所：高見原3丁目会館  
 参加者数：10名



**【区域等】**

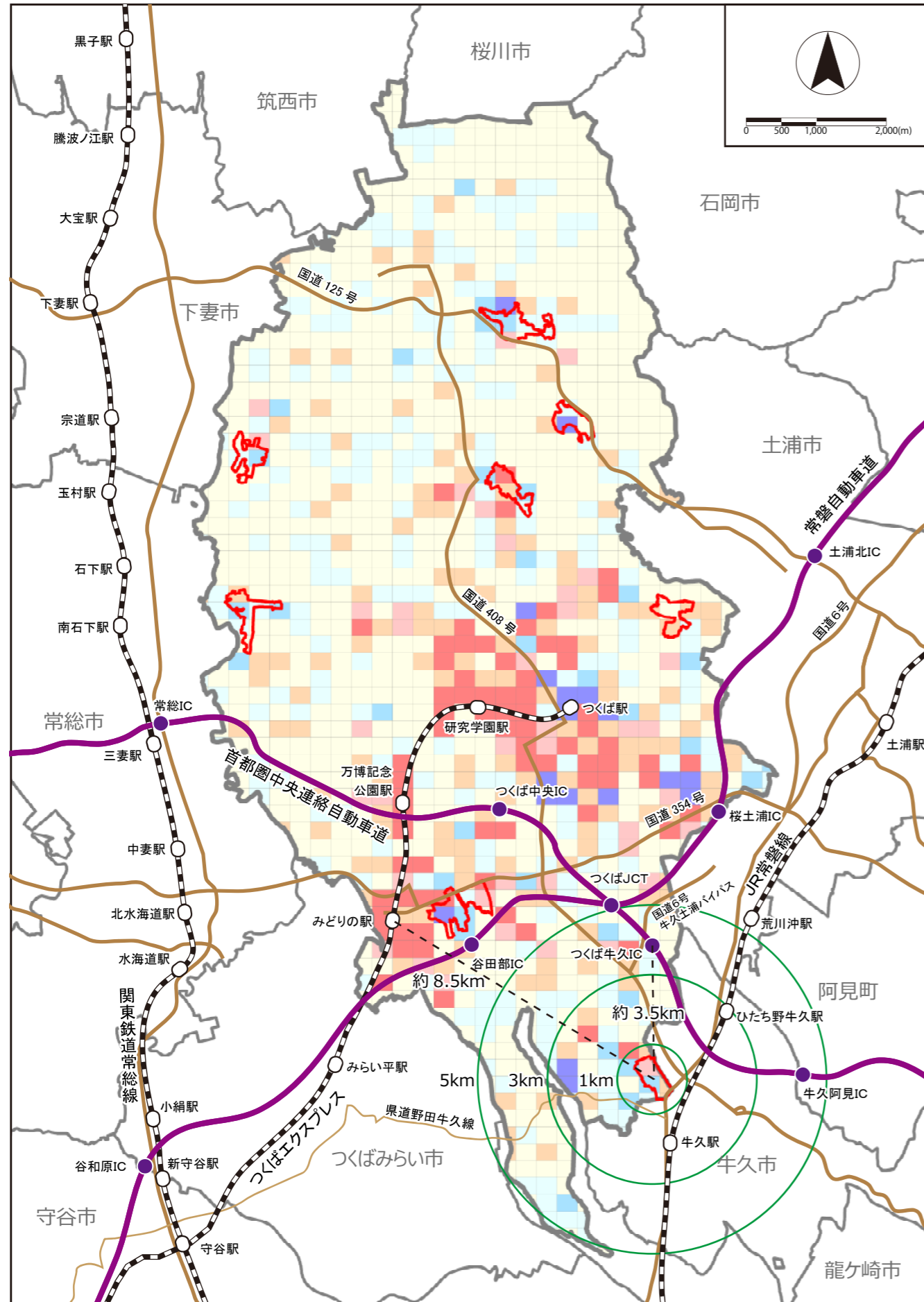
- 行政界
- 市街化区域界（高見原市街地）
- 湖沼

**【活動実績】**

- 周辺市街地活性化協議会発起人会の活動
- R8コンペ採択者の活動



# 高見原市街地カルテ（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（10,031 人） 3km圏内（68,225 人） 5km圏内（117,686 人）
- ・世帯数：1km圏内（4,107 世帯） 3km圏内（27,631 世帯） 5km圏内（46,898 世帯）
- ・人口増減（平成 22 年～平成 27 年）  
1km圏内（57 人） 3km圏内（1,115 人） 5km圏内（2,656 人）  
⇒1～5km 圏内の人口は増加している。

※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 みどりの駅（約 8.5km）
- ・最寄のインターチェンジ：首都圏中央連絡自動車道 つくば牛久IC（約 3.5km）
- ・つくば駅からバスでの所要時間：約 35 分（つくバス南部シャトル・高見原中央）
- ・市内の最寄駅から車で所要時間：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6号・国道 408 号の2路線である。  
⇒交通量は 20,480 台/24hと23,237 台/24h
- ・地区内を通過する又は近接する主要地方道は、野田牛久線の1路線である。  
⇒交通量は 7,624 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

- ・周辺には市内の市街地はないが、牛久市の中心市街地に近接している。
- ・周辺にある他市町村は、土浦市・牛久市・龍ヶ崎市・つくばみらい市・阿見町の5市町である。

※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。

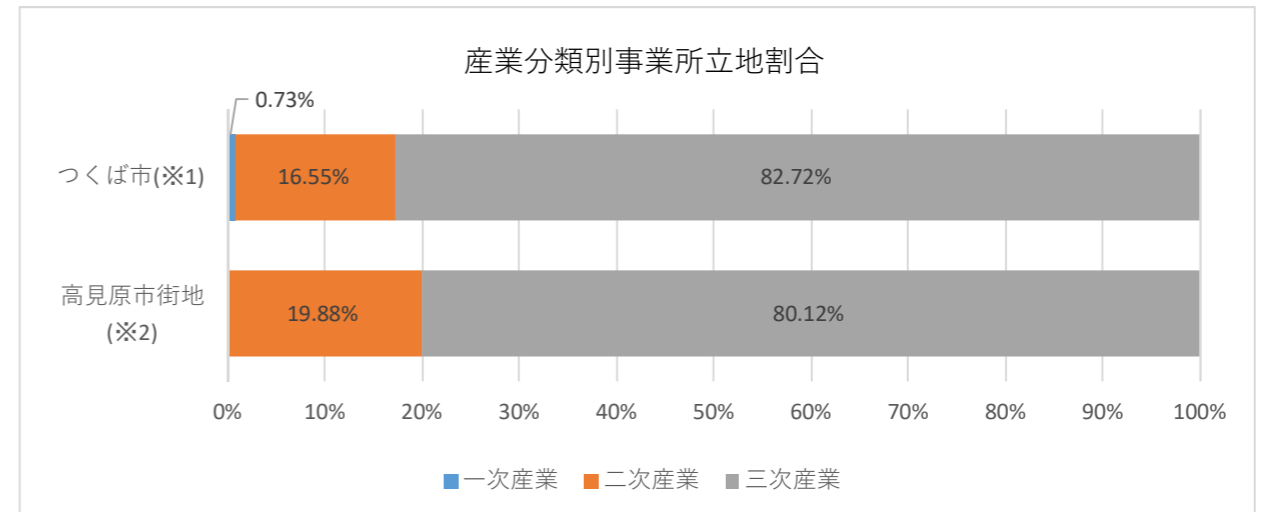
## ●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018 年時点）

- ・地区内には公示地価の標準地が1箇所（住宅地）あり、28,500(円 / m<sup>2</sup>)である。
- ・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、29,600(円 / m<sup>2</sup>)である。
- ・いずれも 1992 年以降、下落傾向にある。

※つくば市の平均基準地価 76,872(円 / m<sup>2</sup>)

## ●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。

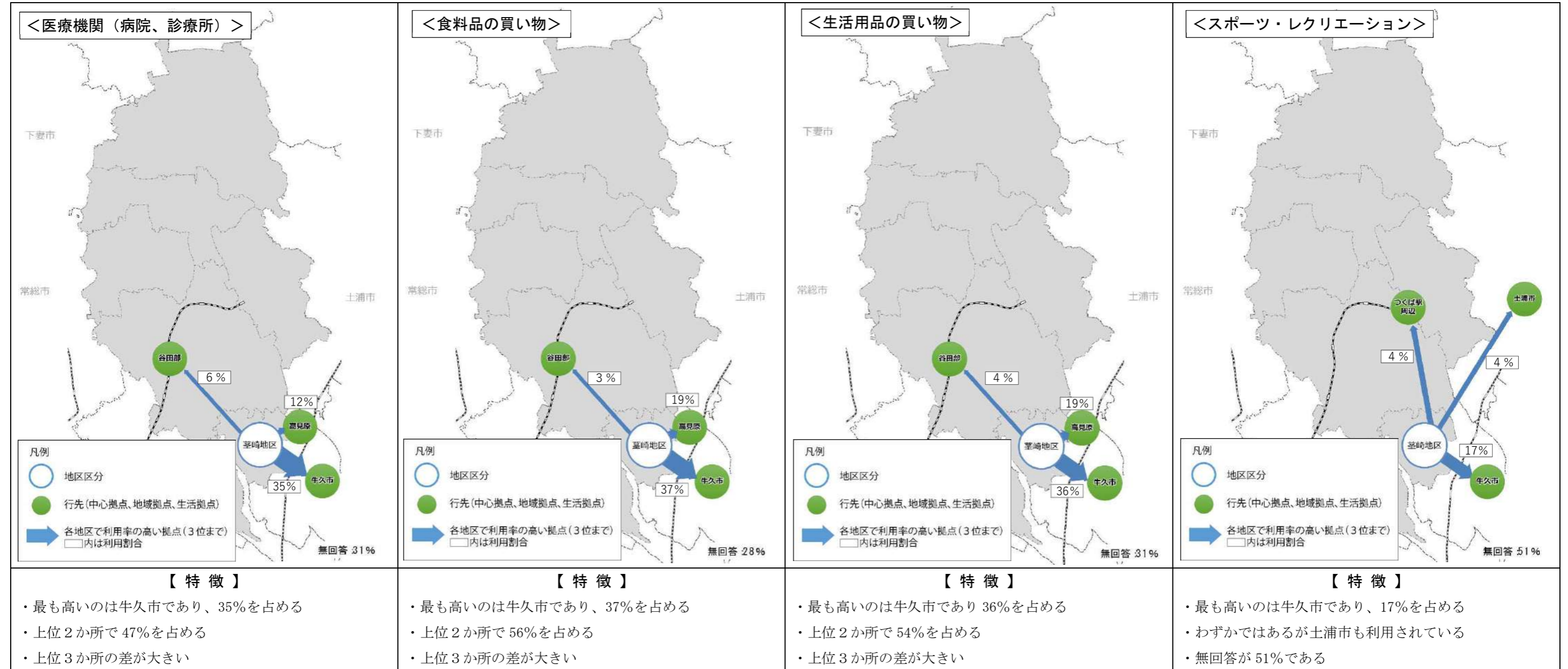


※1 出典：平成 28 年経済センサス活動調査  
※2 出典：RESAS まちづくりマップ（原典：日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）  
市街地カルテ内で使用している図郭に概ね含まれる区域内の事業所をベースとして算出している

# 高見原市街地（荃崎地区）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。荃崎地区はつくば市の南西で、牛久市に隣接し、高見原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

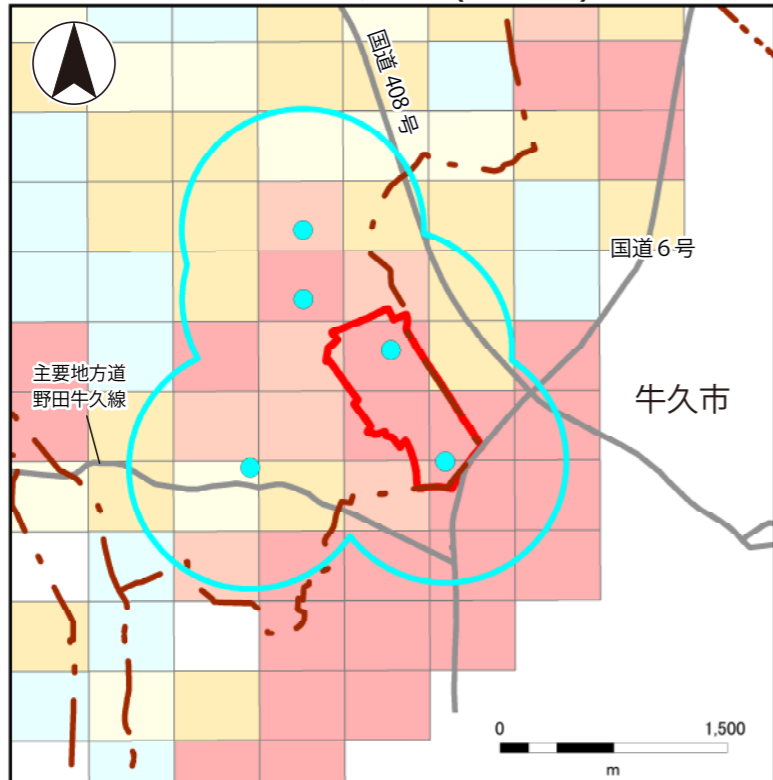
アンケート概要	
お住まいの地域とこれからのまちづくりに関するアンケート	「まちづくり」「つくバス・つくタク」地区別懇談会アンケート
調査期間：平成28年2月8日～平成28年2月26日	調査期間：平成29年7月8日～平成29年7月19日
調査対象：約2,000人（層化二段無作為抽出法）	調査対象：「まちづくり」「つくバス・つくタク」地区別懇談会終了時に参加者に対して配布
配布数：1,992通（回収数：621通 [32.1%]）	回収数：317通

### ●荃崎地区における生活行動のポイント●

荃崎地区は市内や地区内の拠点よりも隣接している「牛久市」の利用割合が高いことが特徴的である。4分野とも最も高いのは「牛久市」であるほか、35～37%を占めている項目が多く、関係性の深さが表れている。地区内の拠点である「高見原」も一定の利用が確認できるが、「牛久市」の半分程度である分野が多い。4分野を見る限りでは「研究学園駅周辺」の利用がないことも特徴的である。

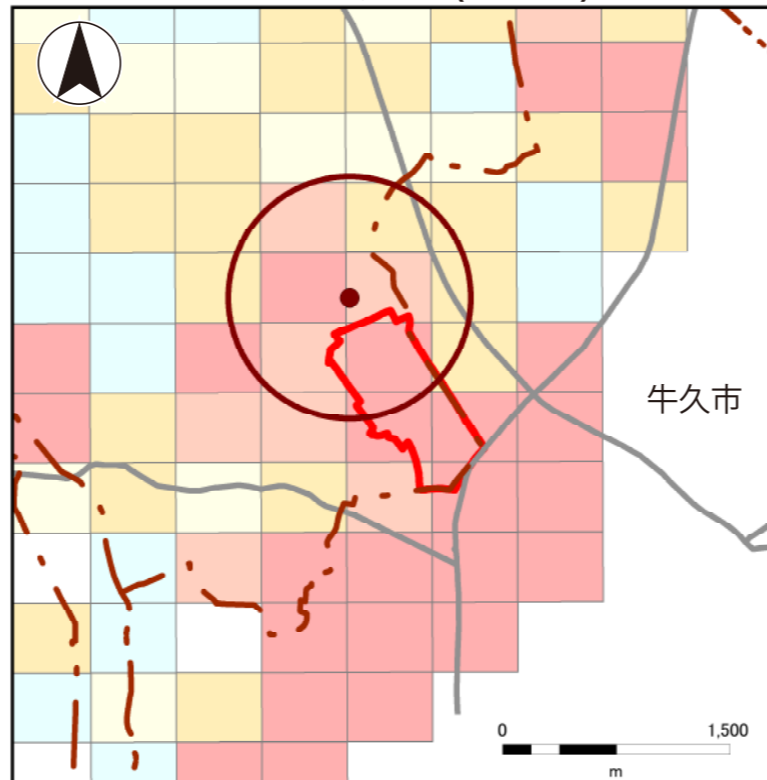
# 高見原市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

## 医療施設徒歩圏 (800m) 図



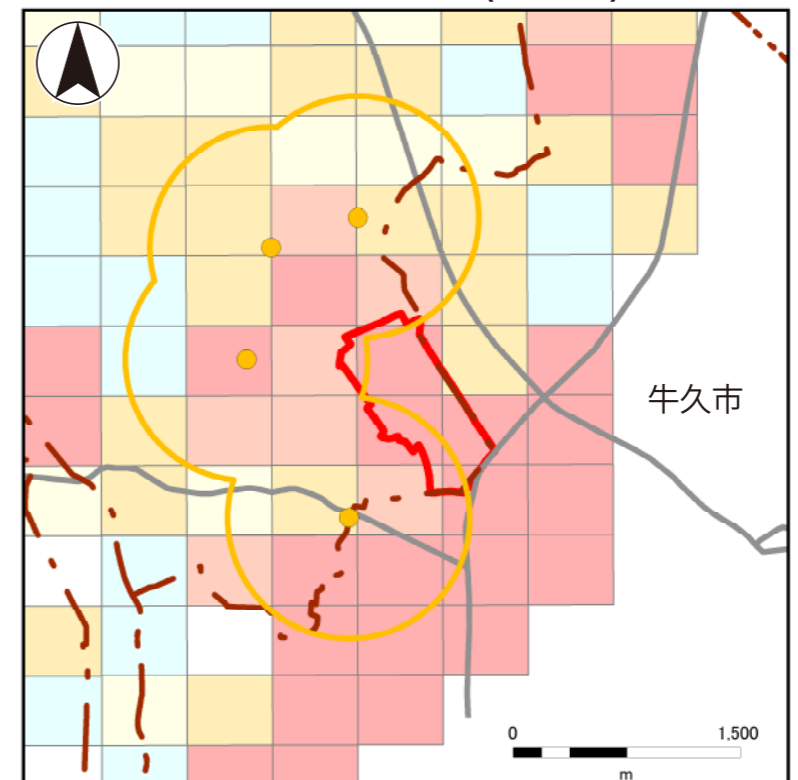
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 2箇所	地域外: 3箇所

## 福祉施設徒歩圏 (800m) 図



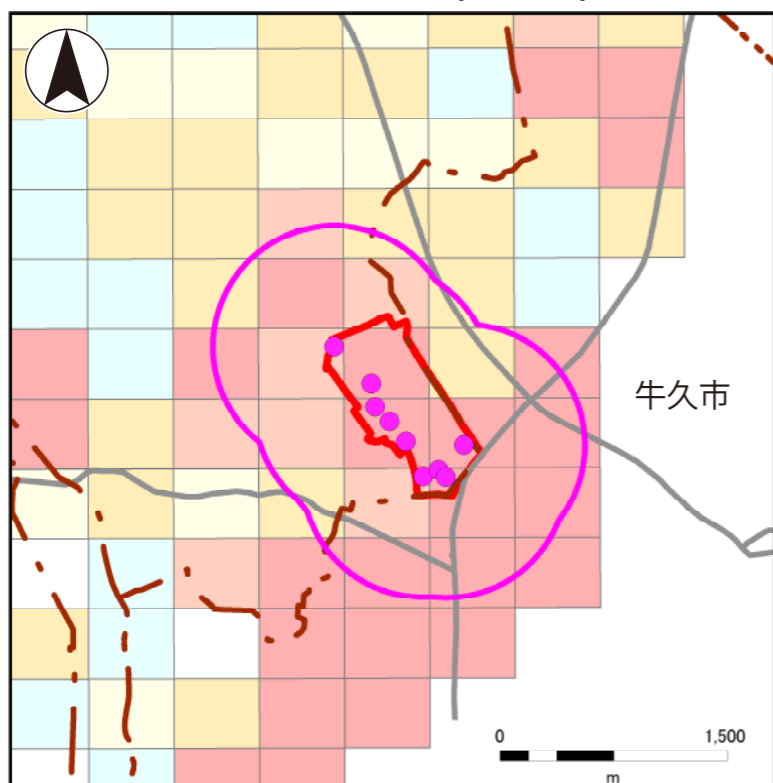
対象市街地面積カバー率	53%	
対象施設件数	—	地域外: 1箇所

## 子育て施設徒歩圏 (800m) 図



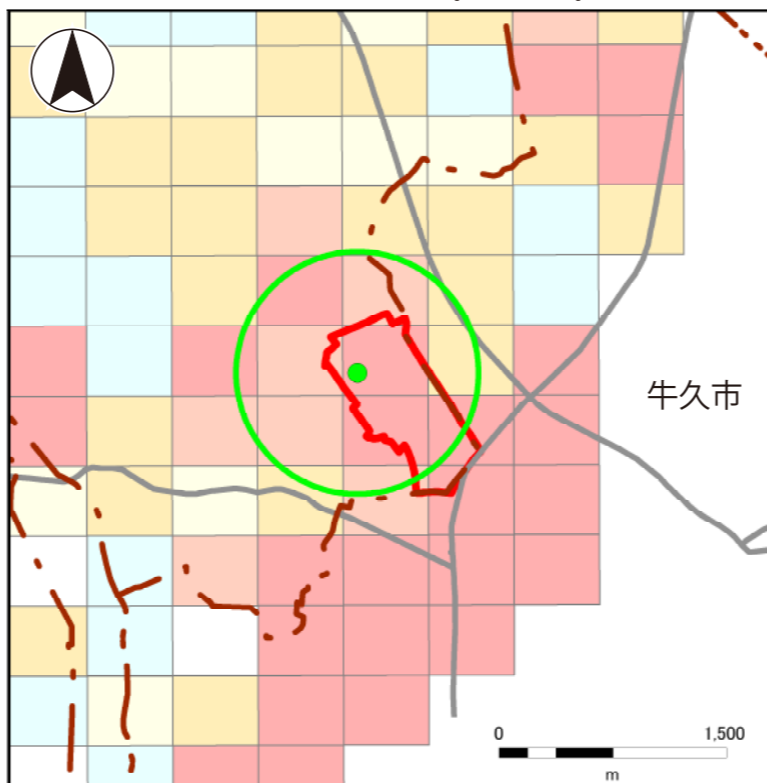
対象市街地面積カバー率	37%	
対象施設件数	—	地域外: 4箇所

## 商業施設徒歩圏 (800m) 図



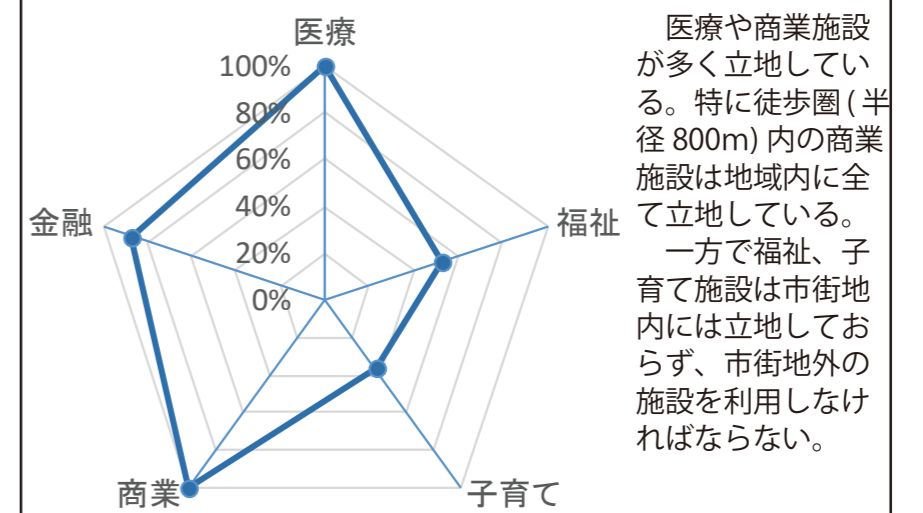
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 8箇所	地域外: 1箇所

## 金融機関徒歩圏 (800m) 図



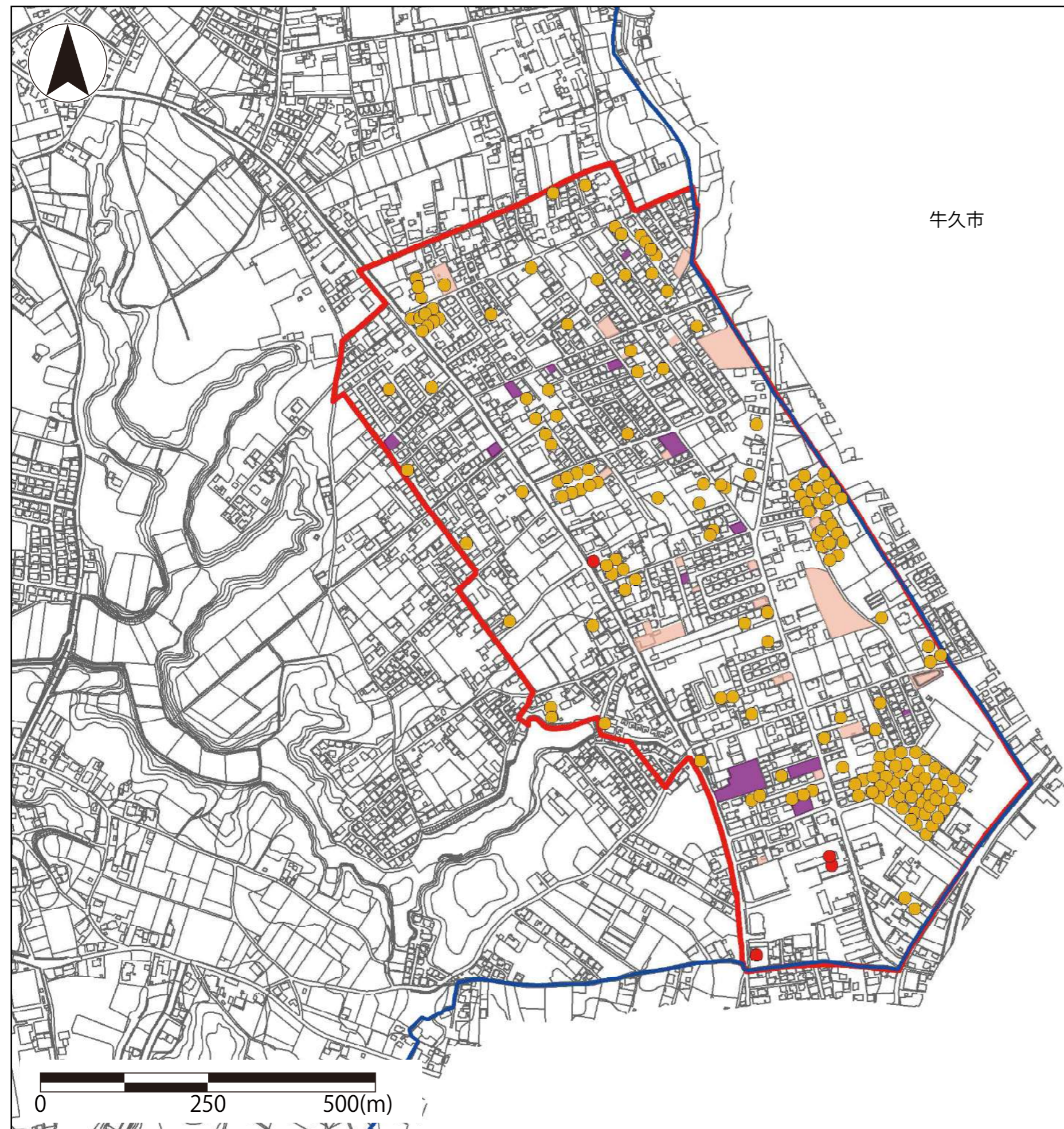
対象市街地面積カバー率	87%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	—

## 日常生活サービス施設充実度



【凡例】		《人口分布》
-----	行政界	500人以上
-----	市街化区域	300人以上
-----	国道	100人以上
-----	県道(主要地方道)	50人以上
-----	医療施設徒歩圏	50人未満
-----	福祉施設徒歩圏	
-----	子育て施設徒歩圏	
-----	商業施設徒歩圏	
-----	金融機関徒歩圏	

# 高見原市街地カルテ（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2.5%、「駐車場」が1.2%で合計が約3.7%となっている。

面積の大きな空地や駐車場が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。

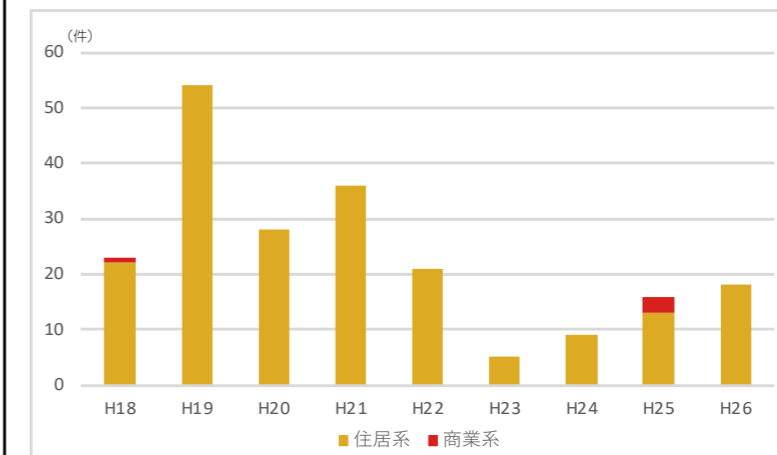
	面積(m <sup>2</sup> )	構成比(%)
対象市街地面積	595,336	100%
空地	15,102	2.5%
駐車場	7,004	1.2%
合計	22,106	3.7%

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206件、「商業系」が4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、地区の南側など一団で開発がなされ、住宅が新築されていることがわかる。

経年の動向としては、平成19年の新築件数が最も多く54件、平成23が5件と最も少ない。近年では、平成23年から26年にかけて、増加傾向である。

【平成18年～平成26年の新築動向】



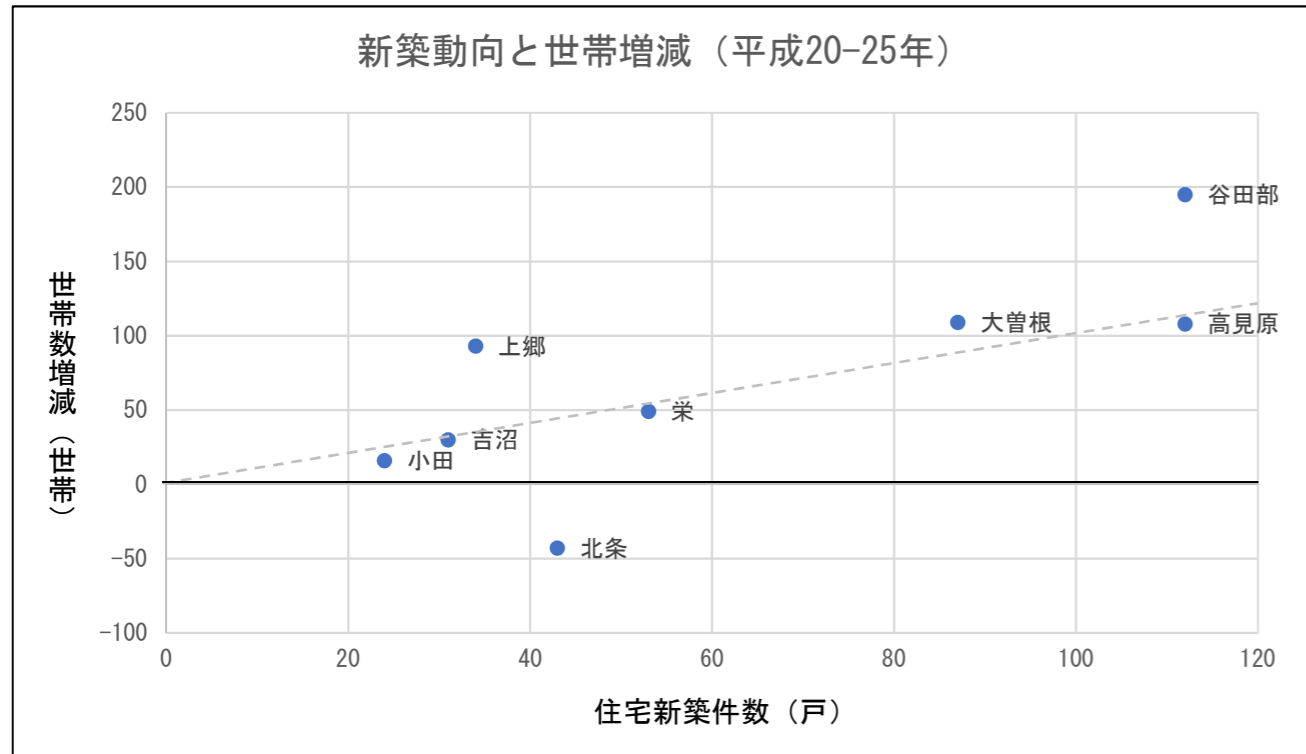
## 【凡例】

- | 〈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。

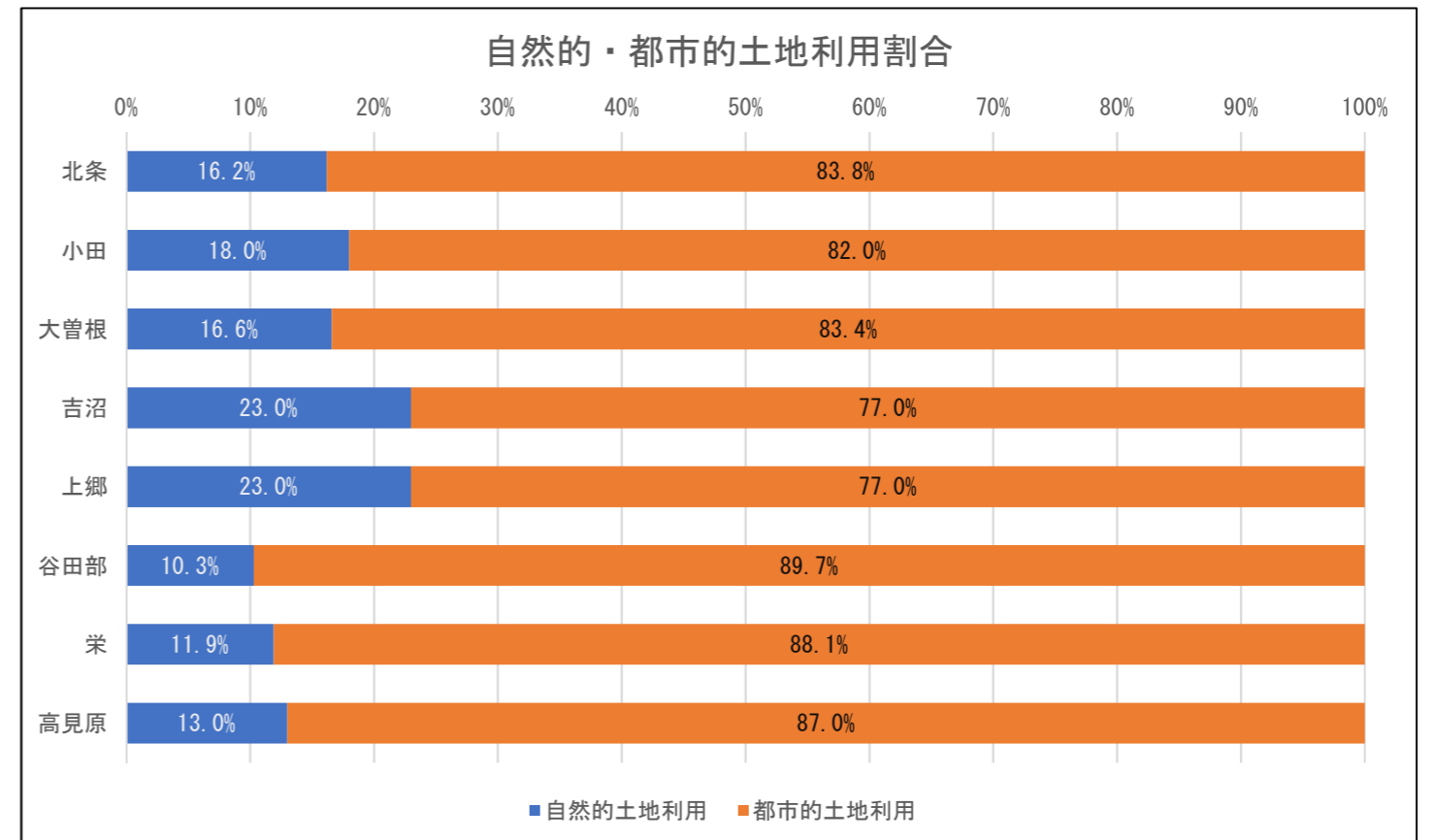
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

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。

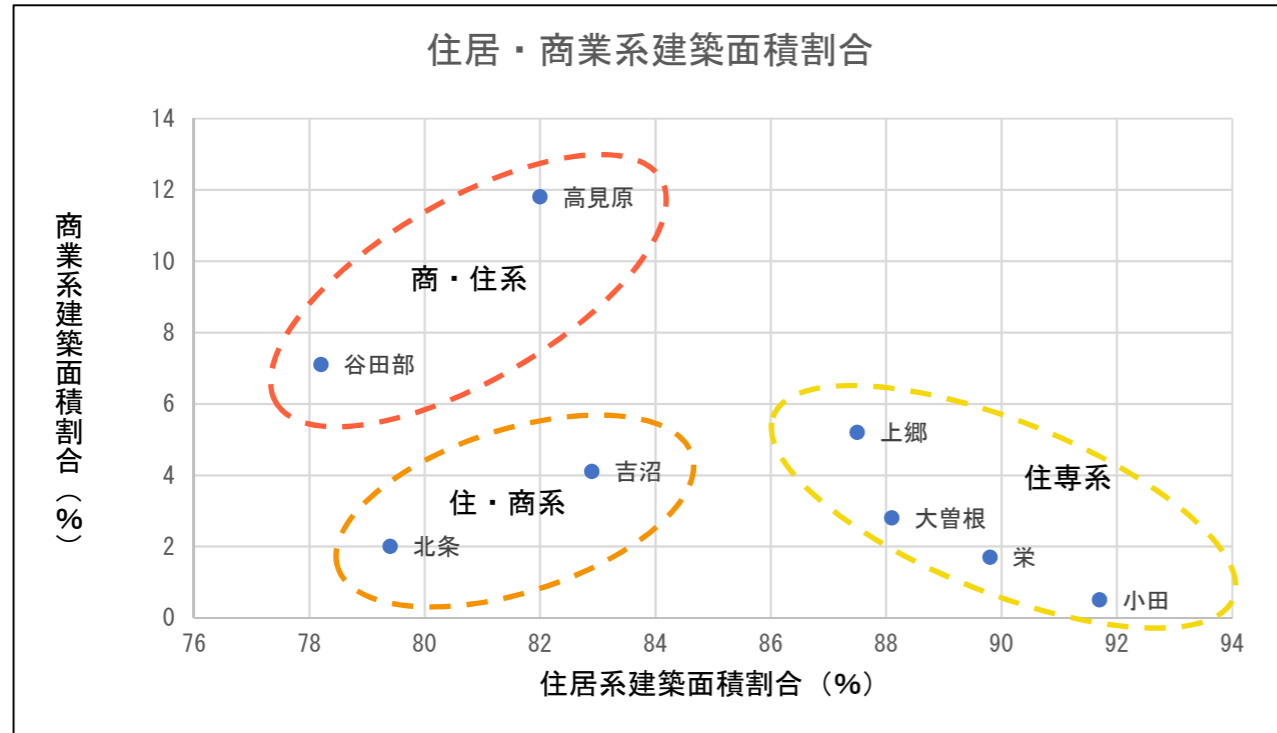
なお、自然的土地利用と都市的土地利用の具体的な用途は以下の通りである。

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

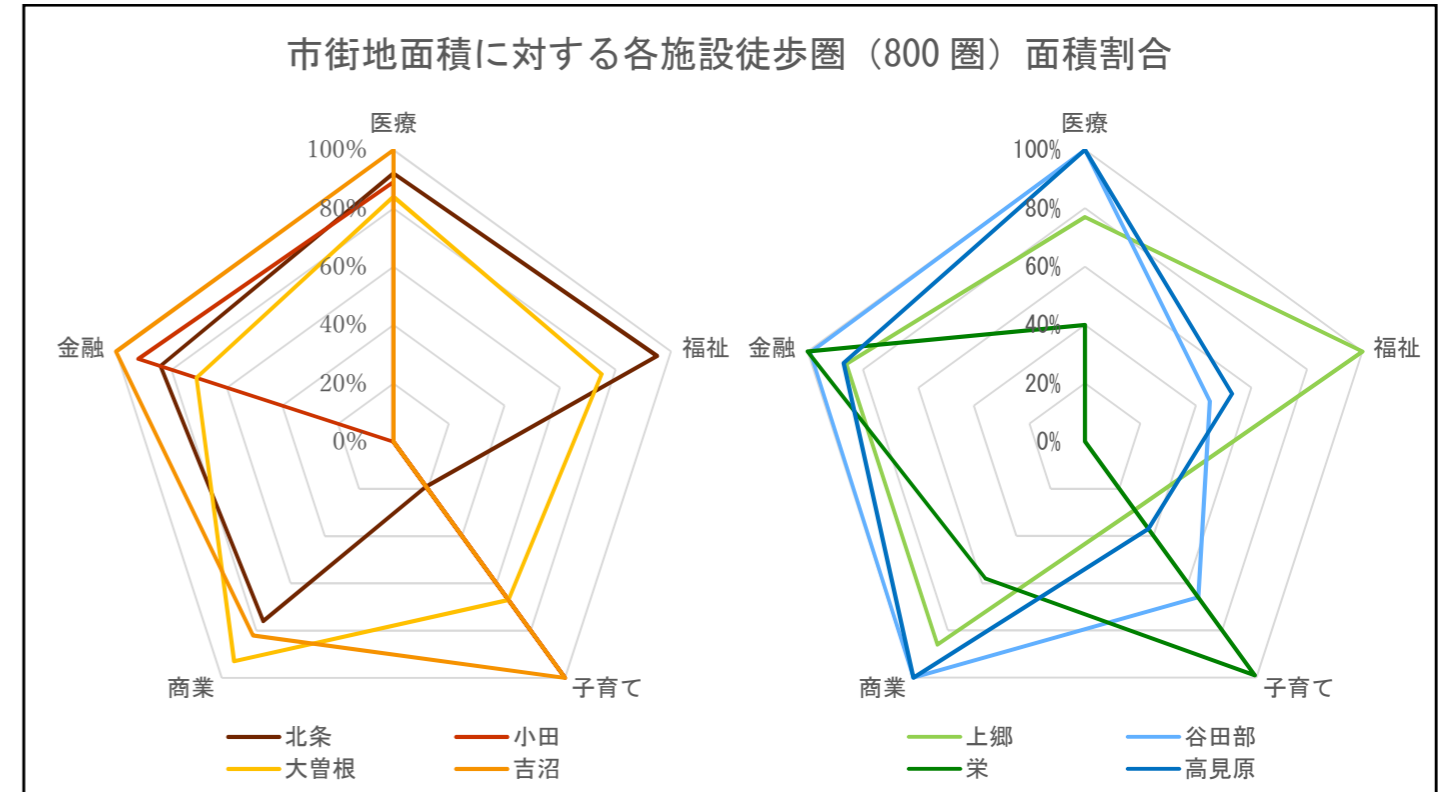
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

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



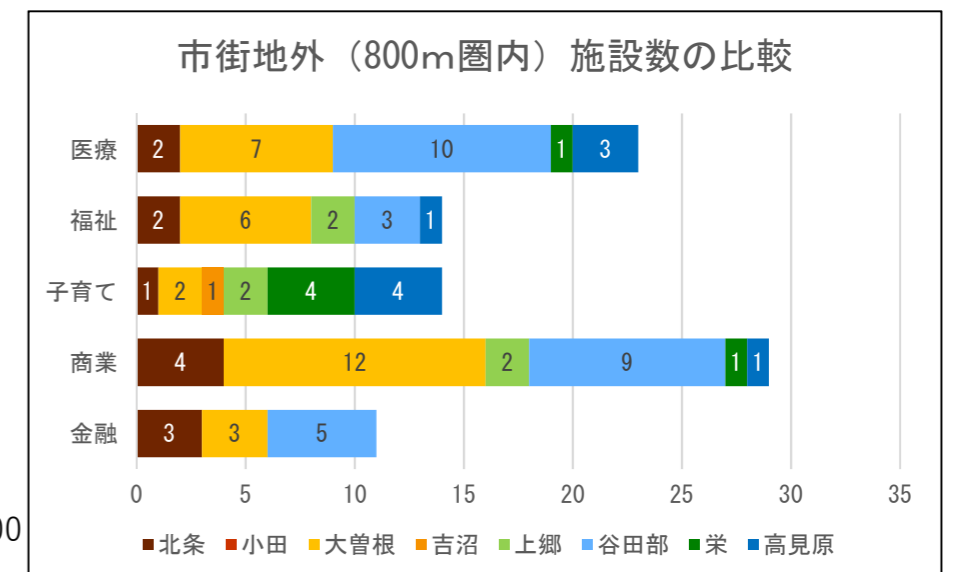
つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成

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