

吉沼市街地の特徴

吉沼市街地の概要

つくば市の西部、下妻市との市境近くに形成された市街地で、旧家住宅や神社仏閣など歴史ある建物が点在する地域です。市街地の西を流れる小貝川周辺はホタルが生息していたり、稲作が盛んであったりと自然に恵まれた地域でもあります。吉沼祇園祭が盛大で、電飾を付けた神輿も登場します。

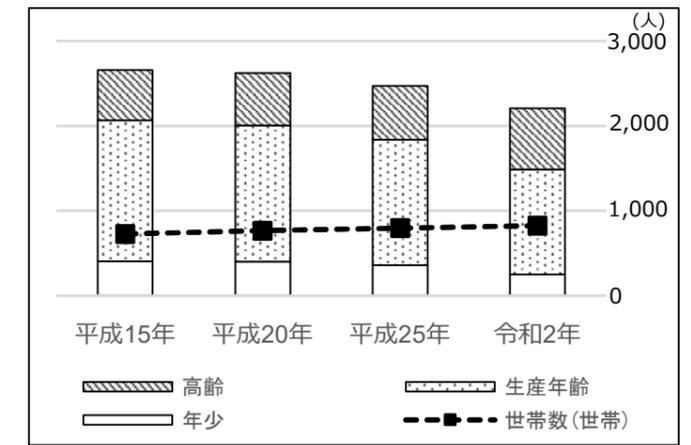
また、市街地内には霧筑波の蔵元である「浦里酒造」や生どら焼きが有名な「宝集屋」、唐揚げで有名な「ミートショップいちむら」、「つくばヤーコン」など地域の名物が存在しています。

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)	2,657	2,624	2,470	2,208	
年齢階層別(人)	年少	406	401	359	251
	生産年齢	1,658	1,605	1,476	1,237
	高齢	593	618	635	720
世帯数(世帯)	727	767	797	826	



吉沼市街地のイベント (一例)

季節	イベント
春	・総会 (各地区) ・お釈迦様 (吉沼保育園) ・薬師様 (大坪地区) ・吉沼春 (桜) 祭り
夏	・吉沼祇園祭・まつりつくば (神輿が出張)
秋	・土盛り・市民文化祭 (吉沼会場)
冬	・初搾り (霧筑波) ・元朝参り・節分 (八幡神社) ・初午 (しもつかれ) ・土盛り (愛宕神社)



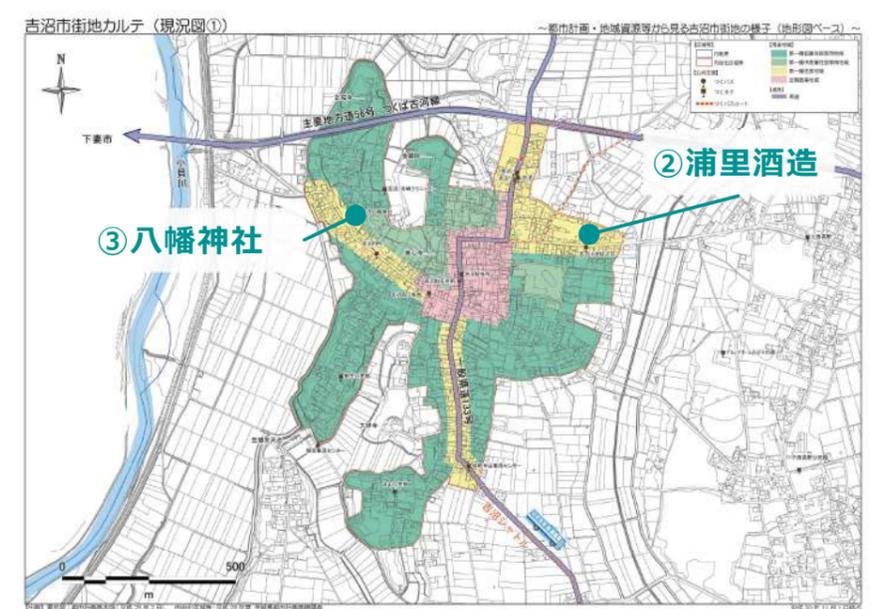
吉沼祇園祭



浦里酒造

八幡神社

吉沼市街地の資源位置図



地域が目指すまちづくり

吉沼ブランドの創出と発信

- 吉沼の歴史、自然、食の魅力を発見し、発信する
- 名物を活用した新イベント“酒と食の祭”を開催する
- 大学生と人材交流で相互に刺激を与え合う取組を行う

周辺市街地活性化協議会の活動

吉沼では「吉沼、元気！協議会」が地域づくりの活動をしています。

2019年度は「食と酒の祭in吉沼」（筑波大学「R8ロゲイニング」、studio weekend「大八車と旅するパレード」と連携）を開催し、記録動画を作成しました。

2020年度は「つくばあーとどあ」と連携・協力してイベントを開催したほか、市街地の飲食店を取り上げたパンフレットの作成などを行っています。

【勉強会で出たその他のアイデア】

- 酒と食を活かしたイベントを開催し、活気を呼び込みたい
- 新しいイベント（神輿や御囃子等）を企画し、あわせて地元の農産物を販売し、吉沼の歴史を紹介・展示する
- 大学生とまち歩きを行うなど、大学生と連携したまちづくり
- 地域の交流拠点をつくる
- HPの立ち上げやSNSを通じた情報発信
- 尼さんが教える「般若心経」、「尼さんが教える釈迦の教え」等
- 学校を中心とした地域防災やお年寄りの防災対策と地域振興を結びつける

【2019年度の活動】

食と酒の祭in吉沼の開催／記録動画の作成 など



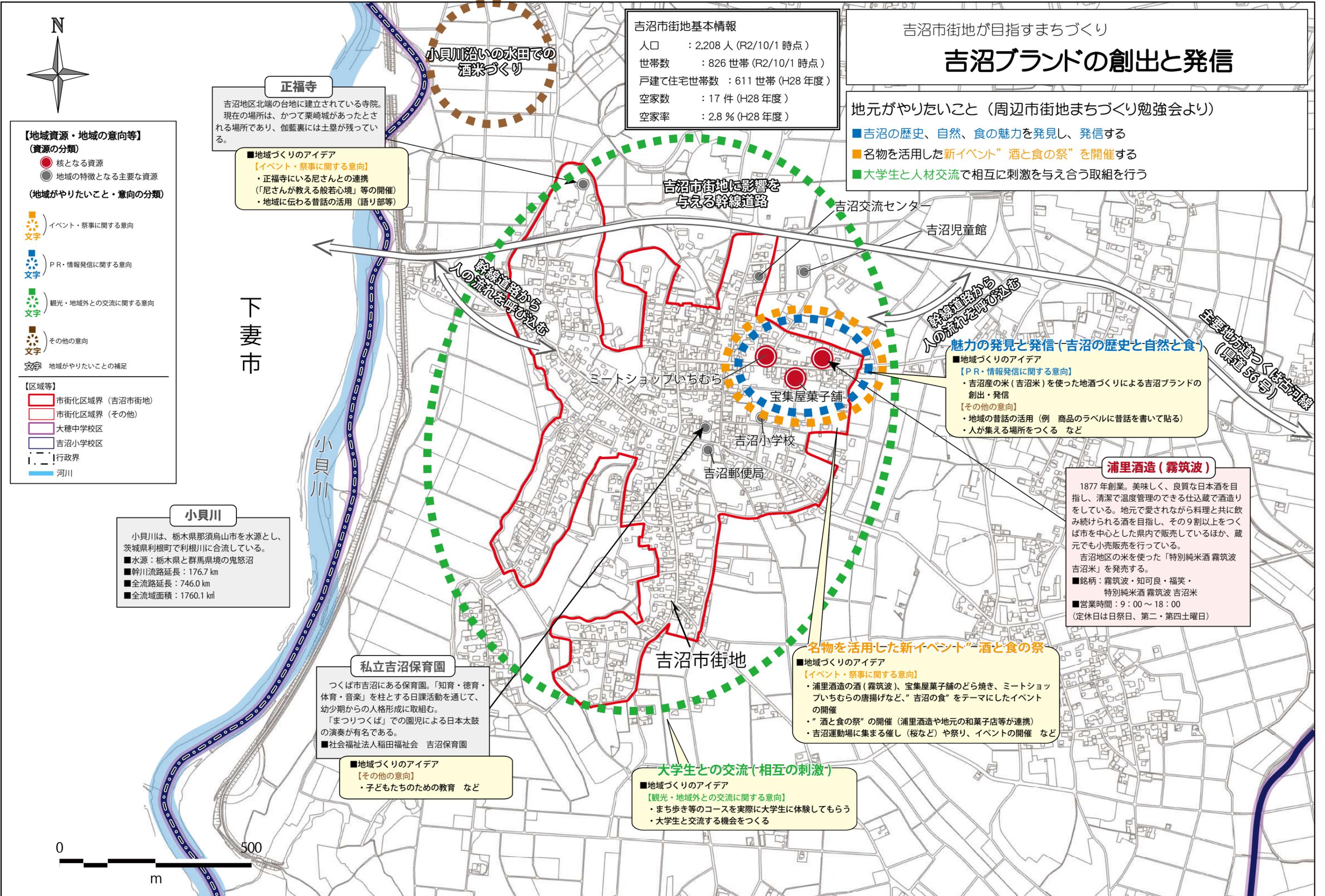
【2020年度の活動】

似顔絵イベントの開催／筑波嶺三六景の開催協力／パンフレット作成 など



吉沼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吉沼市街地～



吉沼市街地基本情報

人口 : 2,208人 (R2/10/1時点)
 世帯数 : 826世帯 (R2/10/1時点)
 戸建て住宅世帯数 : 611世帯 (H28年度)
 空家数 : 17件 (H28年度)
 空家率 : 2.8% (H28年度)

吉沼市街地が目指すまちづくり

吉沼ブランドの創出と発信

地元がやりたいこと (周辺市街地まちづくり勉強会より)

- 吉沼の歴史、自然、食の魅力を発見し、発信する
- 名物を活用した新イベント”酒と食の祭”を開催する
- 大学生と人材交流で相互に刺激を与え合う取組を行う

【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)

- 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

文字 地域がやりたいことの補足

【区域等】

- 市街化区域界 (吉沼市街地)
- 市街化区域界 (その他)
- 大穂中学校区
- 吉沼小学校区
- 行政界
- 河川

正福寺

吉沼地区北端の台地に建立されている寺院。現在の場所は、かつて栗崎城があったとされる場所であり、伽藍裏には土塁が残っている。

■地域づくりのアイデア

【イベント・祭事に関する意向】

- ・正福寺にいる尼さんとの連携 (「尼さんが教える般若心経」等の開催)
- ・地域に伝わる昔話の活用 (語り部等)

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

私立吉沼保育園

つくば市吉沼にある保育園。「知育・徳育・体育・音楽」を柱とする日課活動を通じて、幼少期からの人格形成に取組む。「まつりつくば」での園児による日本太鼓の演奏が有名である。

■社会福祉法人稲田福祉会 吉沼保育園

■地域づくりのアイデア

【その他の意向】

- ・子どもたちのための教育 など

大学生との交流(相互の刺激)

■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】

- ・まち歩き等のコースを実際に大学生に体験してもらう
- ・大学生と交流する機会をつくる

名物を活用した新イベント“酒と食の祭”

■地域づくりのアイデア

【イベント・祭事に関する意向】

- ・浦里酒造の酒(霧筑波)、宝集屋菓子舗のどら焼き、ミートショップいちむらの唐揚げなど、“吉沼の食”をテーマにしたイベントの開催
- ・“酒と食の祭”の開催 (浦里酒造や地元の和菓子店等が連携)
- ・吉沼運動場に集まる催し (桜など) や祭り、イベントの開催 など

魅力の発見と発信(吉沼の歴史と自然と食)

■地域づくりのアイデア

【PR・情報発信に関する意向】

- ・吉沼産の米(吉沼米)を使った地酒づくりによる吉沼ブランドの創出・発信

【その他の意向】

- ・地域の昔話の活用 (例 商品のラベルに昔話を書いて貼る)
- ・人が集まる場所をつくる など

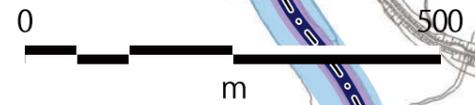
浦里酒造(霧筑波)

1877年創業。美味しく、良質な日本酒を目指し、清潔で温度管理のできる仕込蔵で酒造りを行っている。地元で愛されながら料理と共に飲み続けられる酒を目指し、その9割以上をつくば市を中心とした県内で販売しているほか、蔵元でも小売販売を行っている。

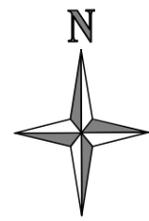
吉沼地区の米を使った「特別純米酒 霧筑波 吉沼米」を発売する。

■銘柄：霧筑波・知可良・福笑・特別純米酒 霧筑波 吉沼米

■営業時間：9:00～18:00 (定休日は日曜日、第二・第四土曜日)



【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



【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
【公共交通】	第一種住居地域
つくバス	近隣商業地域
つくタク	【道路】
つくバスルート	県道

下妻市

小貝川

主要地方道56号 つくば古河線

一般県道133号

吉沼シャトル

吉沼市街地の街並み



⑥吉沼市街地（街並み 2）

⑦吉沼市街地（街並み 3）

⑧吉沼市街地（街並み 4）

⑨吉沼市街地（街並み 5）

⑩吉沼市街地（街並み 6）

⑪吉沼市街地（街並み 7）

歴史的資源



①八幡神社

グループホームみどりの森

吉沼市街地の街並み



②吉沼小学校北側道路

③営業店舗（街並み 1）

④営業店舗（街並み 2）

⑤吉沼市街地（街並み 1）

下西高野公民館



【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。



【区域等】	【建物用途】
行政界	住宅
市街化区域界	共同住宅
【道路】	併用住宅(1)…店舗・事務所
県道	併用住宅(2)…上記以外
【公共交通】	官公庁施設
つくバスルート	文教厚生施設(1)…各種学校
	文教厚生施設(2)…学校以外
	業務施設
	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
	倉庫施設
	自動車庫
	軽工業施設
	サービス工業施設
	自動車修理工場
	家内工業施設
	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

吉沼市街地カルテ（現況図③）

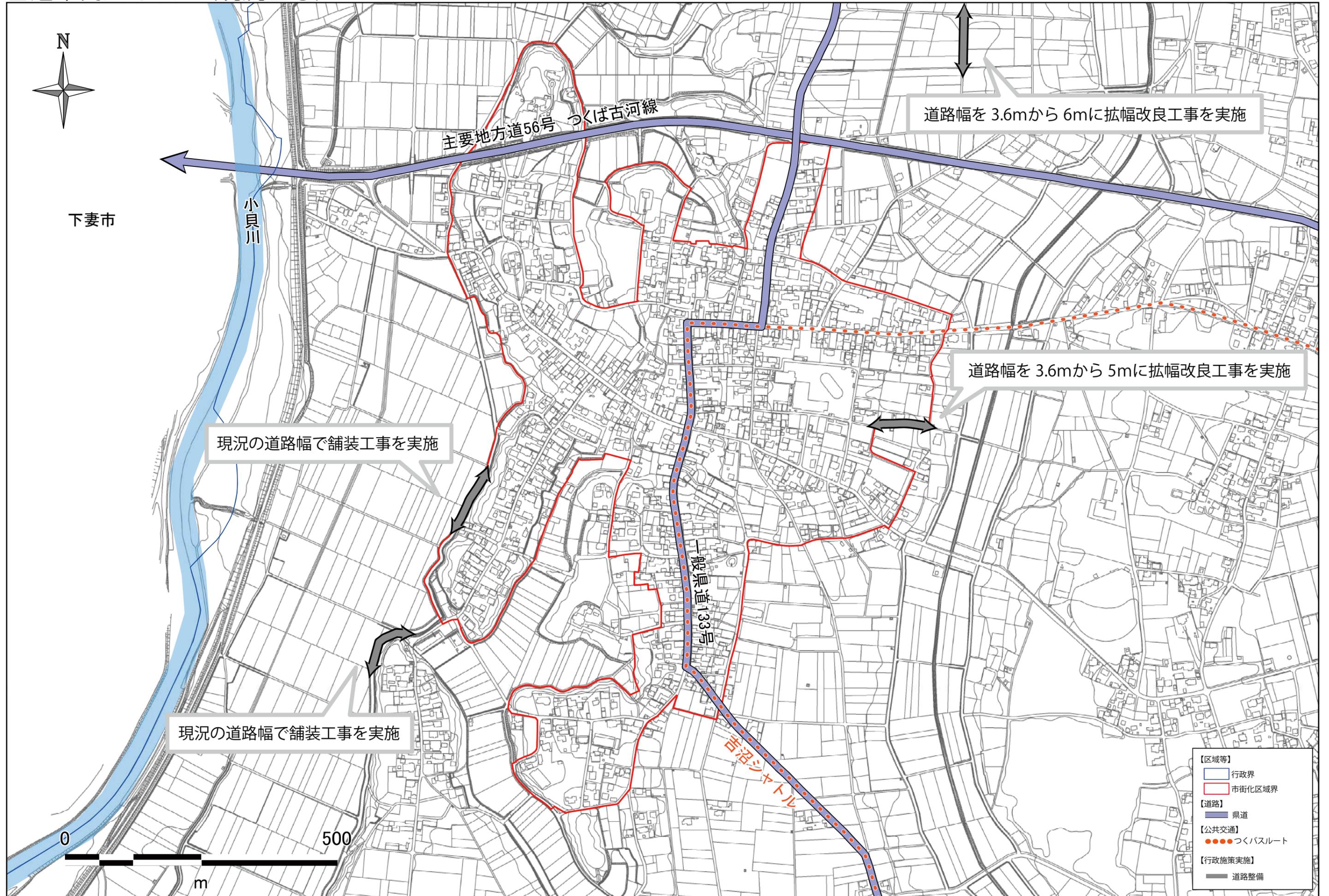
～各施設等の位置と種類から見る吉沼市街地の様子（地形図ベース）～



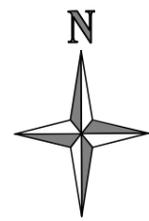
【出典】現況図：都市計画基本図（平成26年2月）、市街化区域等：平成28年度茨城県都市計画基礎調査、大字界：つくば市資産税課情報（平成30年1月）
 ※この図面は、随時更新を図っていくため、各種名称の変更等、ご意見等ある場合は周辺市街地振興室までご連絡ください。

吉沼市街地カルテ（現況図④）

～行政施策実施状況から見る吉沼市街地の様子（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）



下妻市

「吉沼、元気！ガイドマップ」の作成

吉沼、元気！協議会により「吉沼、元気！ガイドマップ」が作成された。表紙のイラストにはつくばあーとどあの大森氏のイラストが採用されている。（2020 年度）



「筑波嶺三十六景」の開催

つくばあーとどあと吉沼、元気！協議会により「筑波嶺三十六景」が開催された。

実施日：2020 年 10 月 17 日
実施場所：明戸農村集落センター（地図外）



吉沼市街地が目指す将来像 吉沼ブランドの創出と発信

- 吉沼市街地の地域振興のテーマ
- ・吉沼の歴史、自然、食の魅力を発見し、発信する
 - ・名物を活用した新イベント「食と酒の祭」を開催する
 - ・大学生との人材交流で相互に刺激を与え合う取組を行う

「筑波大生と似顔絵を描こう！ in 吉沼」の開催

吉沼、元気！協議会とつくばあーとどあにより「筑波大生と似顔絵を描こう！ in 吉沼」が開催された。

実施日：2020 年 8 月 1 日
実施場所：吉沼小学校



設立総会の開催

吉沼、元気！協議会の設立総会が開催された。

実施日：2019 年 10 月 20 日
実施場所：吉沼交流センター
参加者数：39 名



協議会設立記念講演会の開催

吉沼、元気！協議会主催の「もっと知りたい、吉沼のこと～1時間で学ぶ吉沼の歴史と文化～」が開催された。

実施日：2019 年 10 月 20 日
実施場所：吉沼交流センター



「食と酒の祭 in 吉沼」の開催

吉沼、元気！協議会主催の「食と酒の祭 in 吉沼」が開催された。

実施日：2020 年 2 月 9 日
実施場所：吉沼小学校



「R8 ロゲイニング in 吉沼」の開催

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 吉沼」が開催された。

実施日：2020 年 2 月 9 日
参加者数：約 60 名



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吉沼、元気！協議会による打合せが行われた。

実施日：2019 年 9 月 6 日～
実施場所：吉沼交流センター



大八車の貸出

studio weekend の大八車が「R8 ロゲイニング in 吉沼」のチェックポイントの1つとして貸し出された。

実施日：2020 年 2 月 9 日
実施場所：愛宕神社



連携

連携

【区域等】

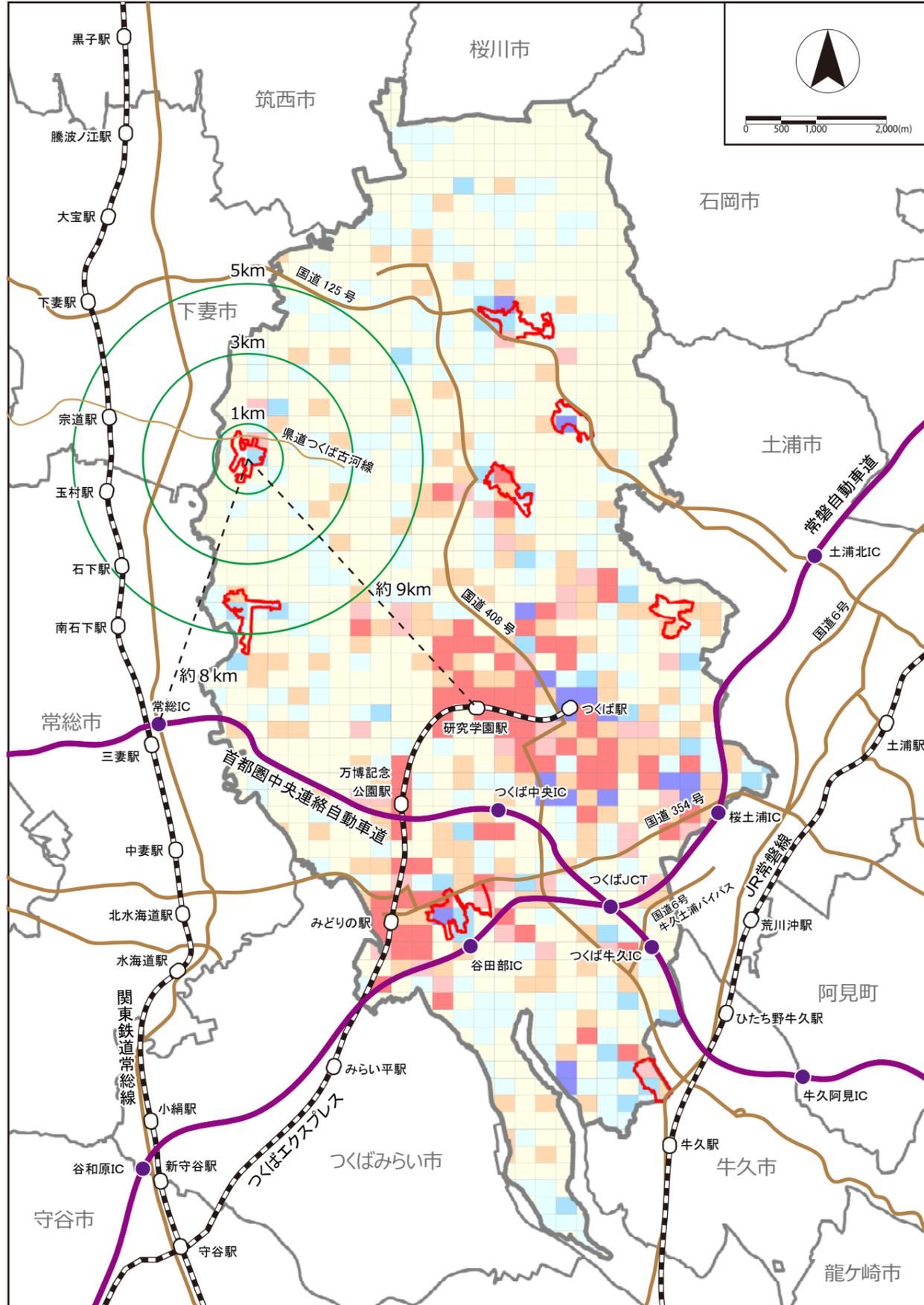
- 行政界
- 市街化区域界（吉沼市街地）
- 河川

【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



吉沼街地カルテ（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）	100 以上の増加	10 人以上の減少
市街化区域界（8 市街地のみ）	50 人以上の増加	10 人未満の増減	50 人以上の減少
半径（1～5km）圏域	10 人以上の増加		100 人以上の減少

●人口等の状況

- ・人口：1km圏内（1,993 人） 3km圏内（8,769 人） 5km圏内（32,946 人）
- ・世帯数：1km圏内（599 世帯） 3km圏内（2,622 世帯） 5km圏内（10,534 世帯）
- ・人口増減（平成 22 年～平成 27 年）
1km圏内（-102 人） 3km圏内（-428 人） 5km圏内（-1,612 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 研究学園駅（約 9km）
- ・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 8km）
- ・市内の最寄駅からバスでの所要時間：約 60 分（つくバス吉沼シャトル・吉沼駐在所前）
- ・市内の最寄駅から車で約 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主要地方道は、つくば古河線の1路線である。
- ⇒交通量は 15,979 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、上郷の1市街地である。
- ・周辺にある他市町村は、下妻市と常総市の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。

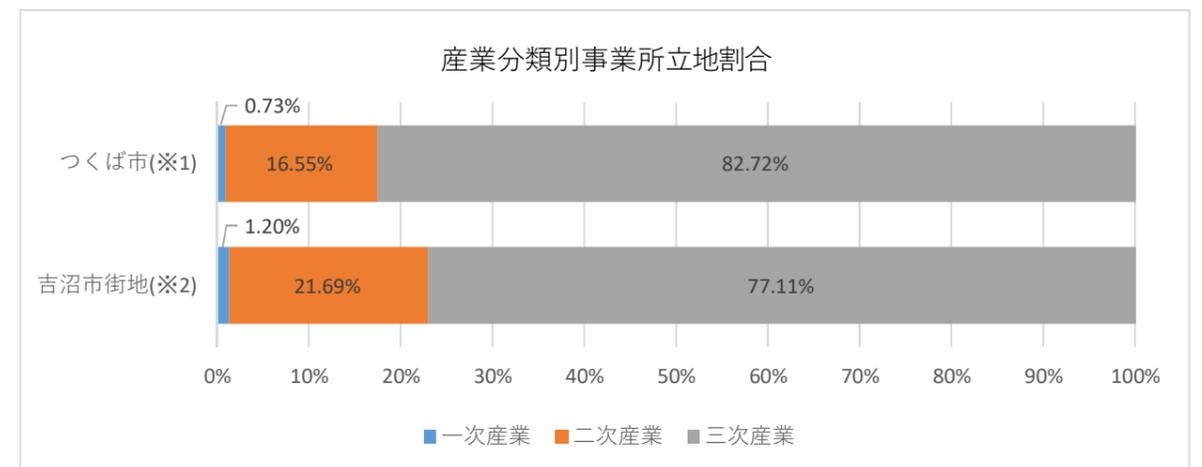
●地価の状況（公示地価及び都道府県地価調査で地区内に標準地・基準地があるもの 2018 年時点）

- ・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、19,700（円 / m²）である。
- ・1996 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/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。

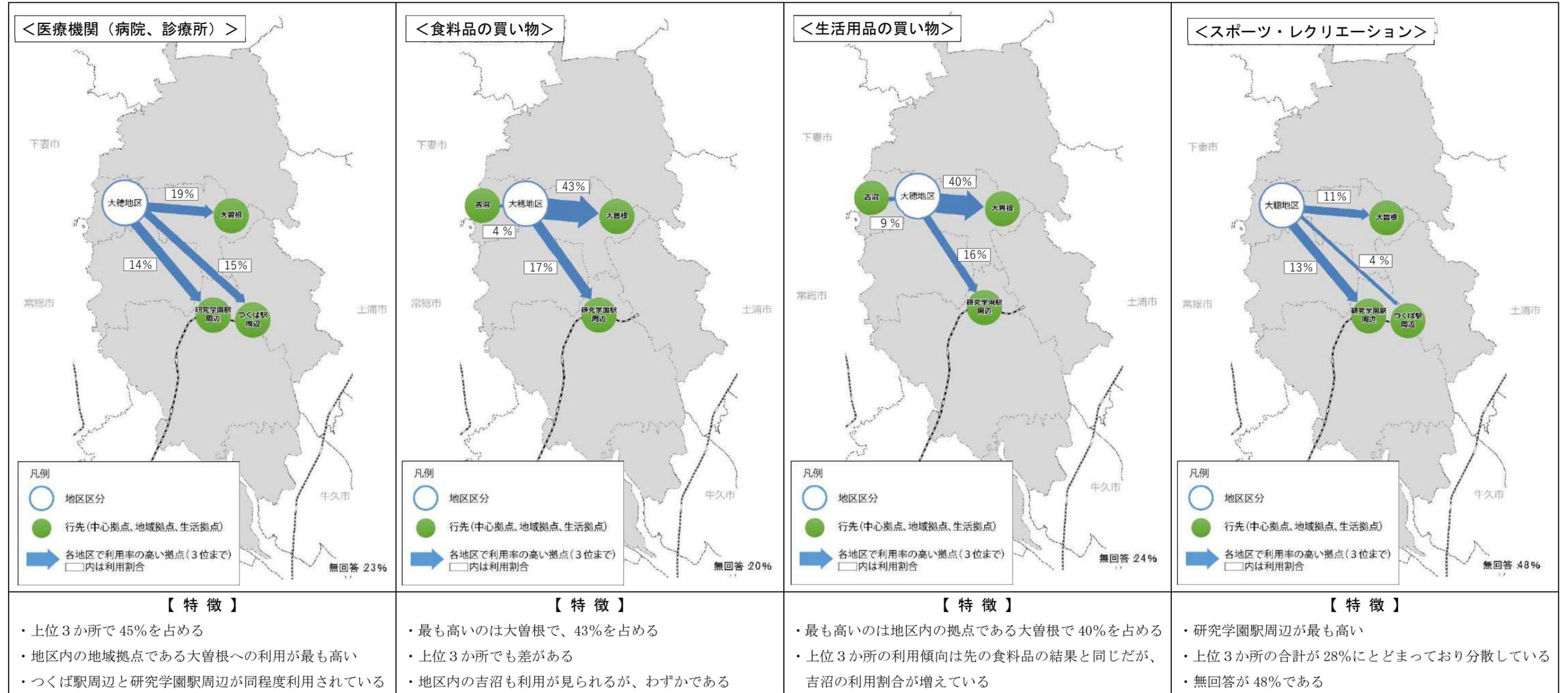


※1 出典：平成 28 年経済センサス活動調査
※2 出典：RESAS まちづくりマップ（原典：日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」）
市街地カルテ内で使用している図郭に概ね含まれる区域内の事業所をベースとして算出している

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

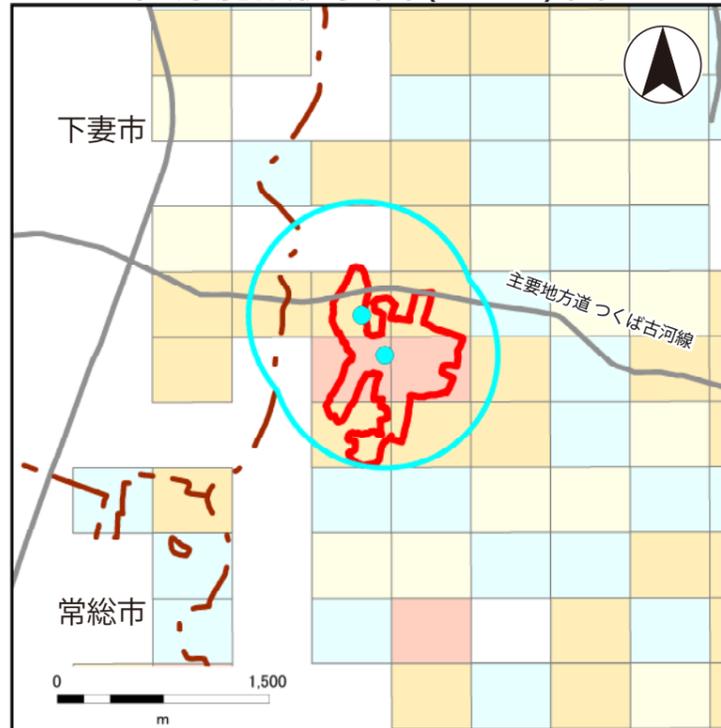
●大穂地区における生活行動のポイント●

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。

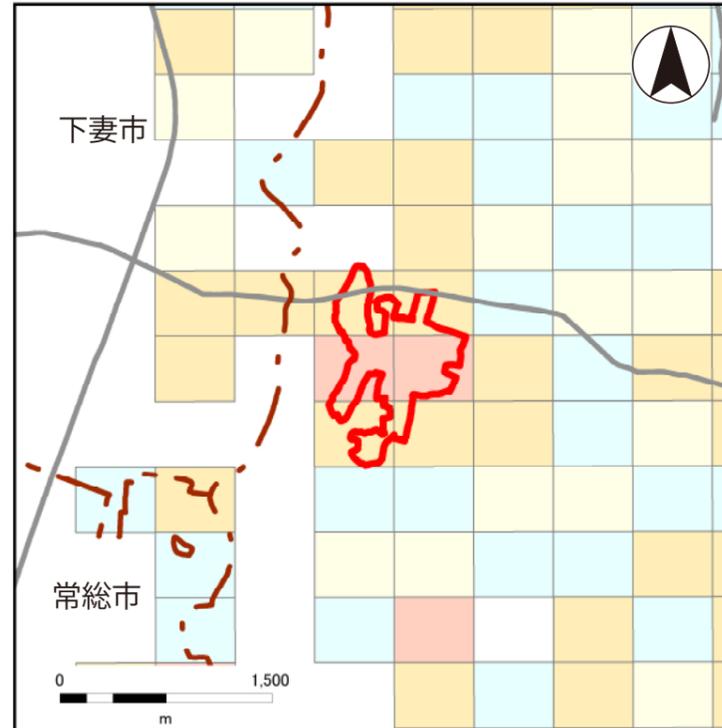
吉沼市街地カルテ（徒歩圏の生活サービス施設立地状況分析）

医療施設徒歩圏 (800m) 図



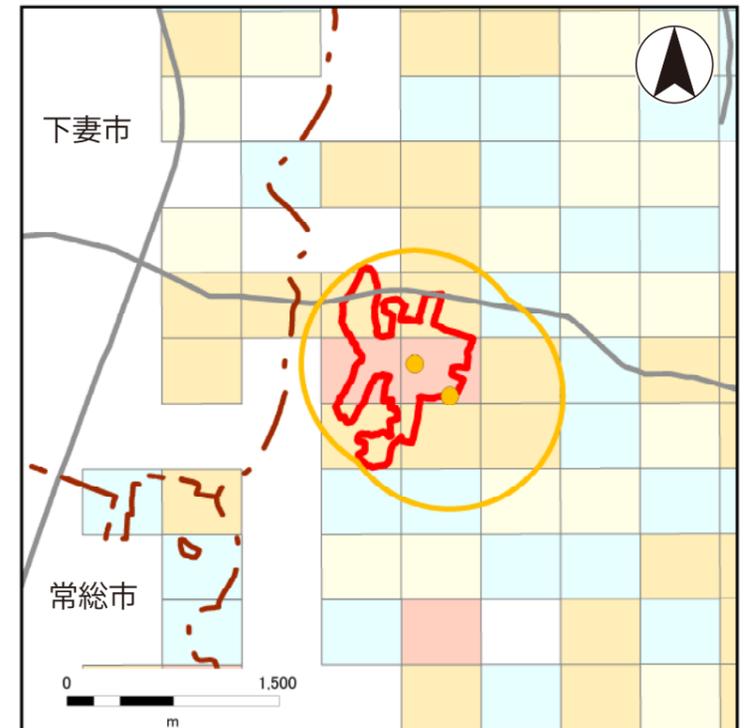
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 2箇所	—

福祉施設徒歩圏 (800m) 図



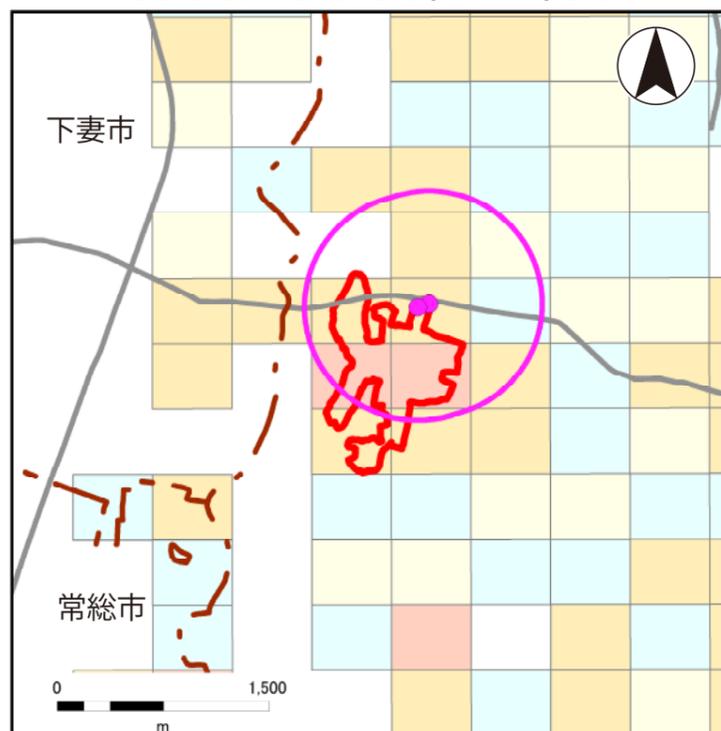
対象市街地面積カバー率	0%	
対象施設件数	—	—

子育て施設徒歩圏 (800m) 図



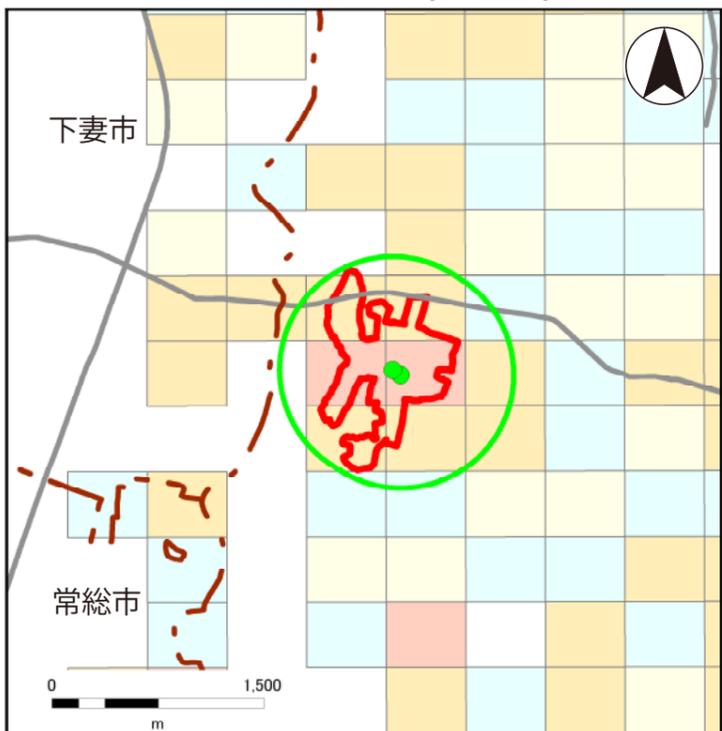
対象市街地面積カバー率	100%	
対象施設件数	地域内: 1箇所	地域外: 1箇所

商業施設徒歩圏 (800m) 図



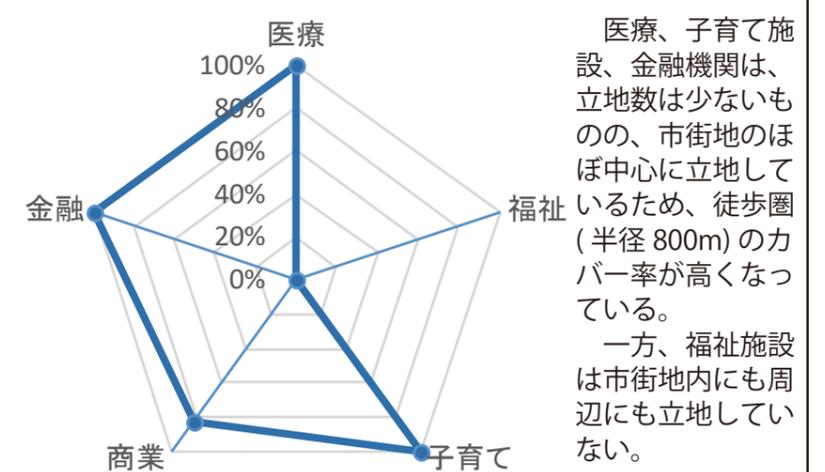
対象市街地面積カバー率	82%	
対象施設件数	地域内: 2箇所	—

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	—

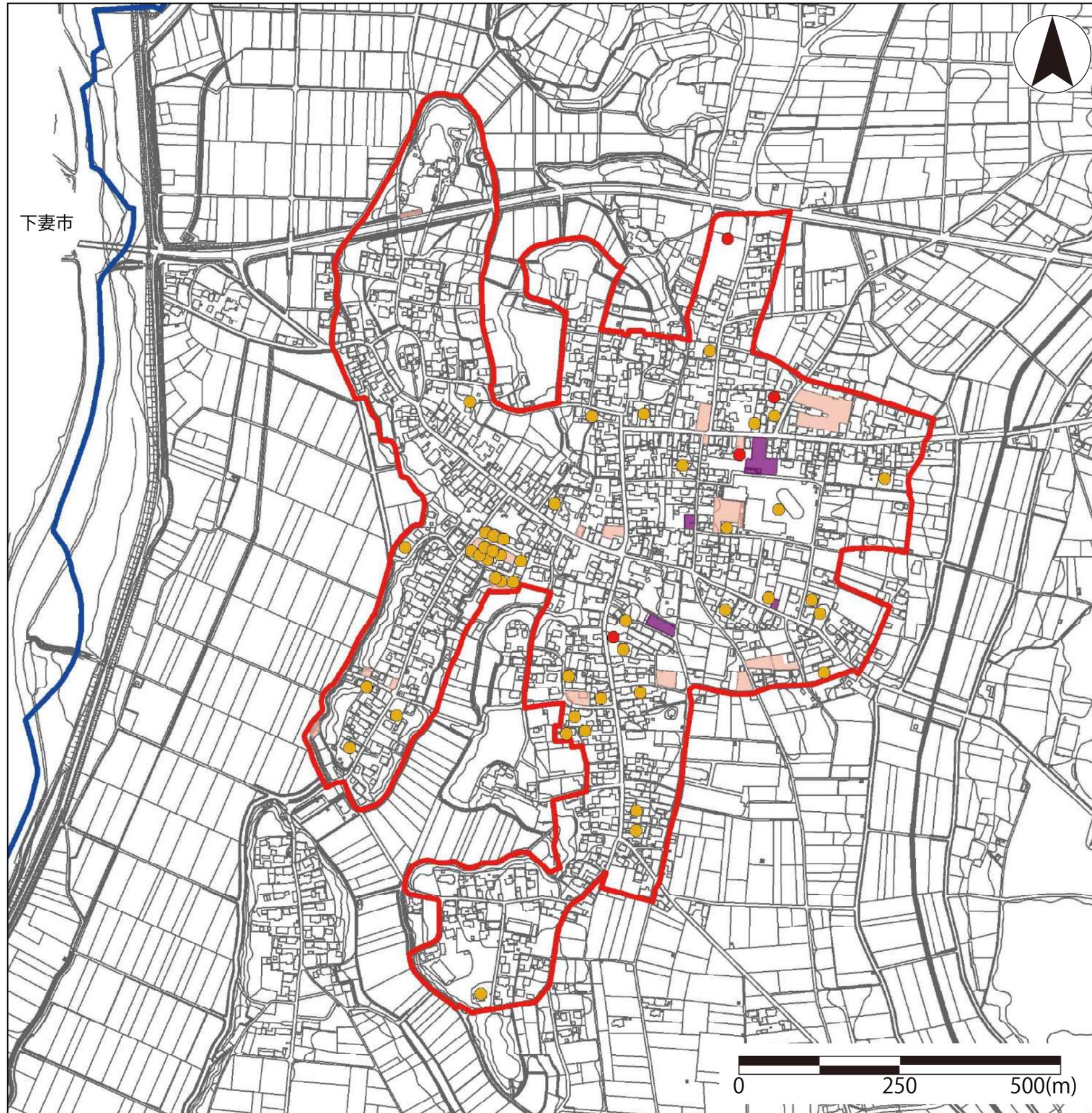
日常生活サービス施設充実度



【凡例】

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

吉沼市街地カルテ（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2.0%、「駐車場」が0.5%で合計が約2.5%となっている。

面積の大きな空地や駐車場が地区の北東側にあり、種地として新たな土地活用の可能性がある。

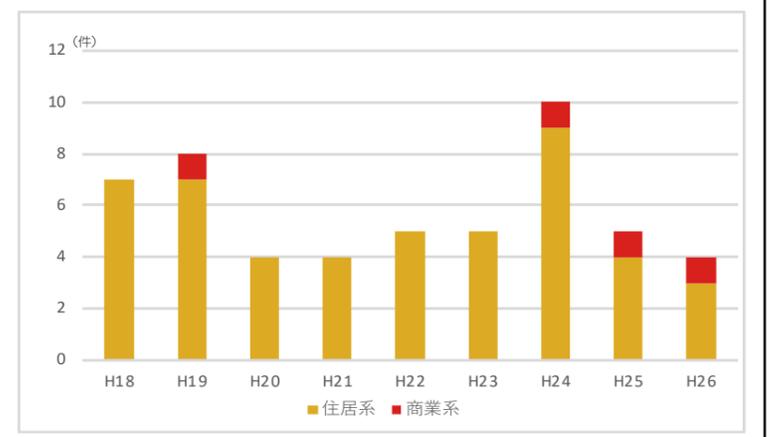
	面積(m ²)	構成比(%)
対象市街地面積	611,091	100%
空地	12,110	2.0%
駐車場	3,106	0.5%
合計	15,216	2.5%

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48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、地区の西側でまとまって、住宅が新築されている。

経年の動向としては、平成24年の新築件数が最も多く10件、平成20・21・26年が4件と最も少ない。近年では、平成24年をピークに平成26年まで減少傾向である。

【平成18年～平成26年の新築動向】



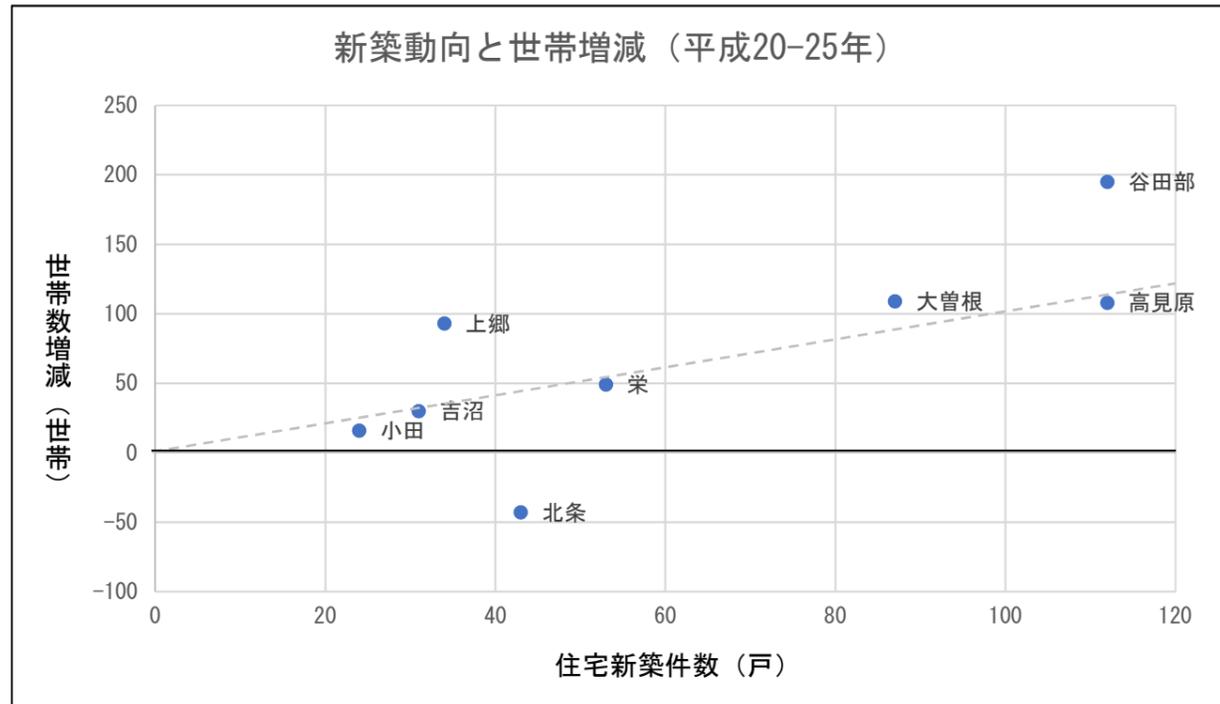
【凡例】

- | | | |
|----------|--------|---------------|
| | 〈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。

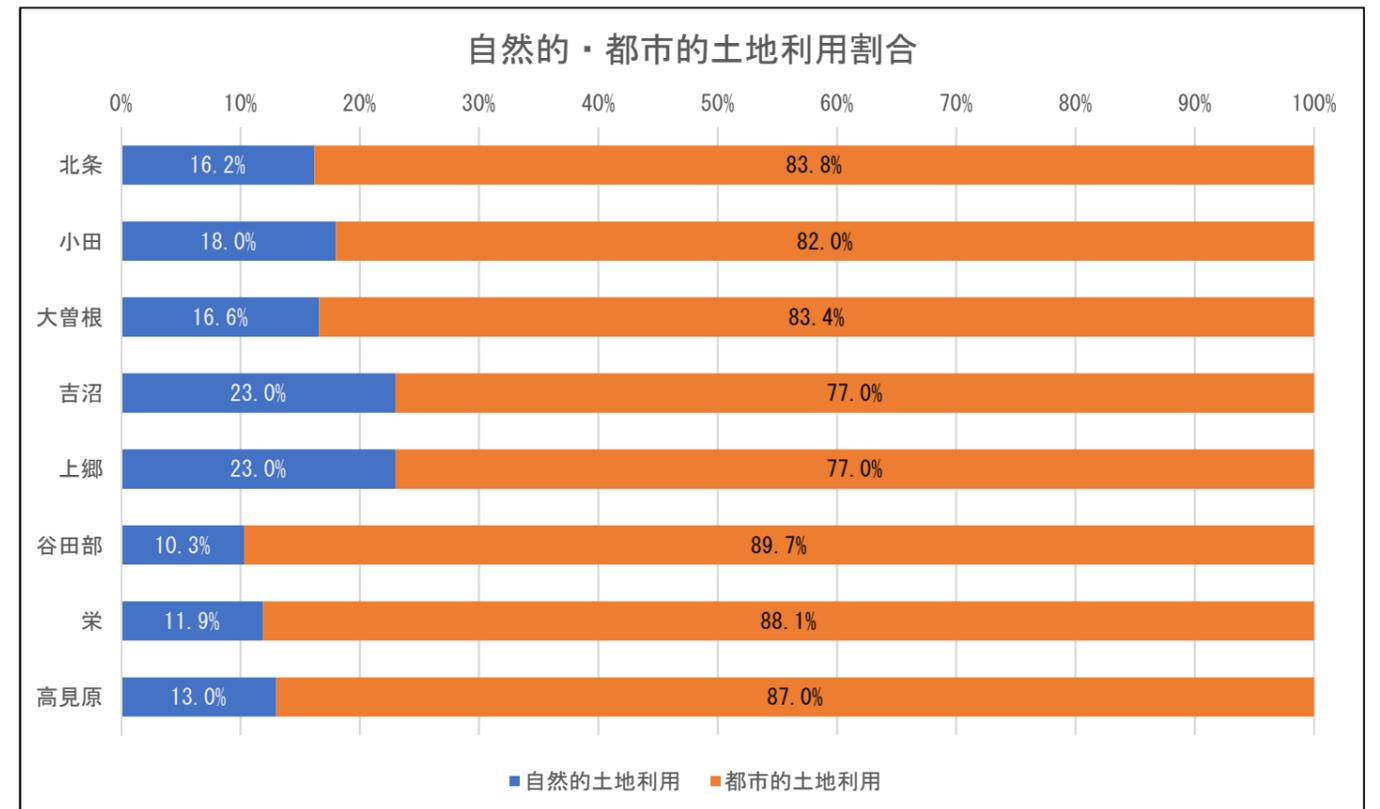
①の中でも高見原は増加量が大きく、新築の住宅需要が大きいことが分かる。

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。

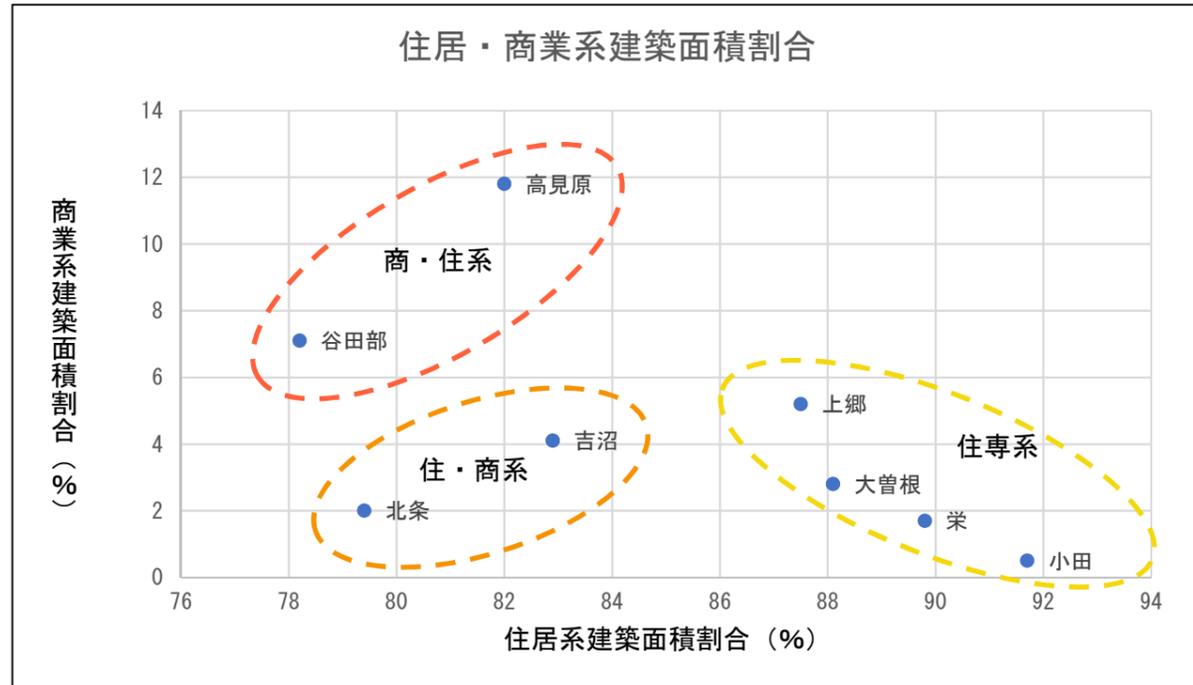
なお、自然的土地利用と都市的土地利用の具体的な用途は以下の通りである。

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

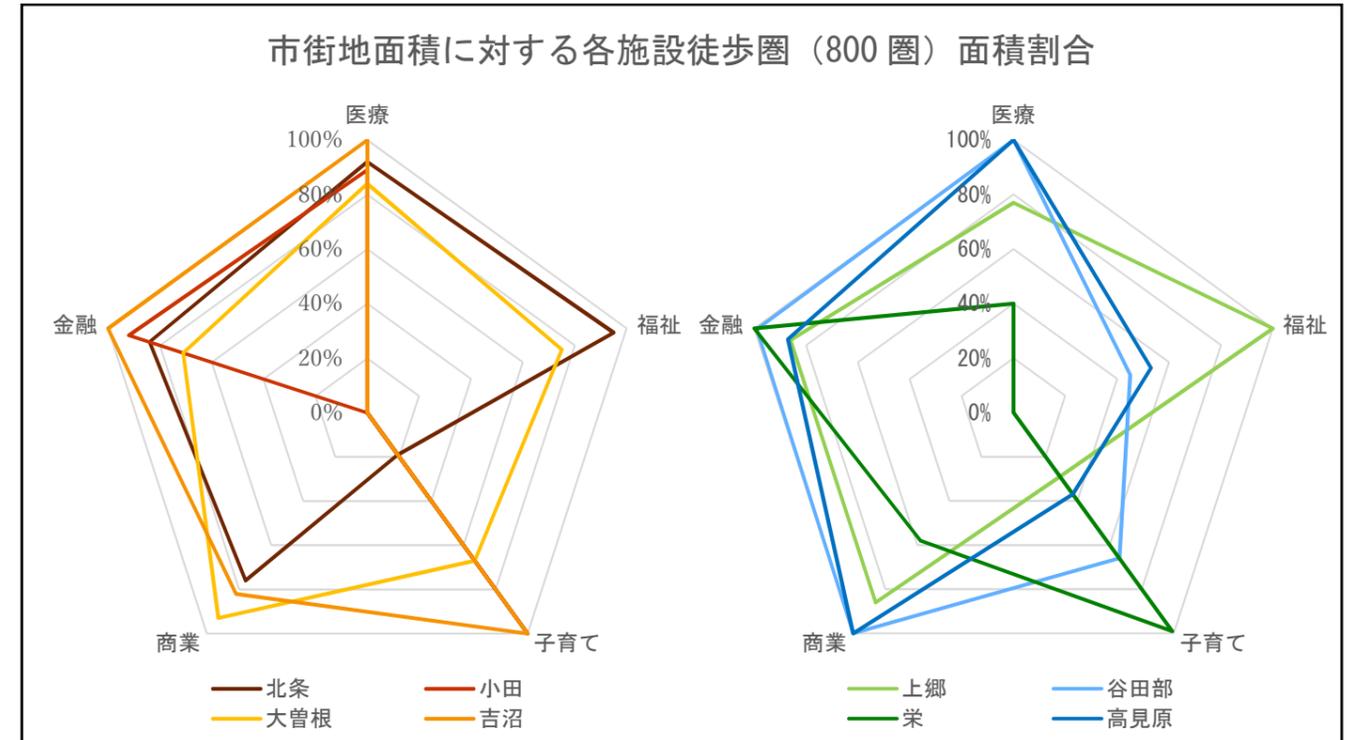
8市街地の建築面積割合を見ると、いずれも約80%以上が住居系であり、商業系は最大でも高見原の11.8%である。8市街地を分類すると、①商業系建築面積の割合が比較的高い、高見原や谷田部の「商・住系」、②住居系の割合が高い小田、大曾根、上郷、栄の「住専系」、③それらの間に位置する吉沼、北条の「住・商系」に分けられる。

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



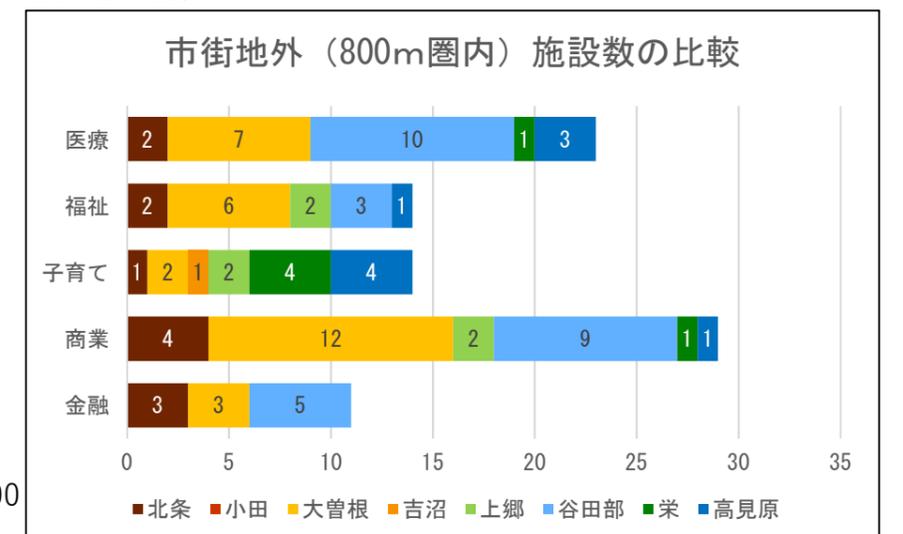
つくば市立地適正化計画（平成30年）より作成

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