

Ⅱ 集計及び解析結果

1 人口・世帯数等

1-1 人口

(1) 茨城県の人口の推移

- ・本県人口のピークは、2000年（平成12年）、約299万人で、その後減少に転じている。
- ・2020年（令和2年）では約287万人、過去60年間で約82万人が増加している。

本県の人口は、1965年（昭和40年）代前半から高度経済成長期の東京への一極集中の是正を図るため、高速道路や港湾、鉄道等の広域交通網の整備と連動し、筑波研究学園都市等の大規模な拠点開発、首都圏の住宅需要の受け皿となる大規模なニュータウン開発などが進められた影響等で、1975年（昭和50年）代から1998年（平成10年）代前半にかけて人口が急激に増加し、2000年（平成12年）国勢調査で298.6万人に達した。

しかし、その後、再び東京圏への集中が生じ、本県においても、転出超過などによる人口減少が続いており、2020年（令和2年）国勢調査では286.7万人（過去60年間で約82.0万人、40.1%増）となっている。

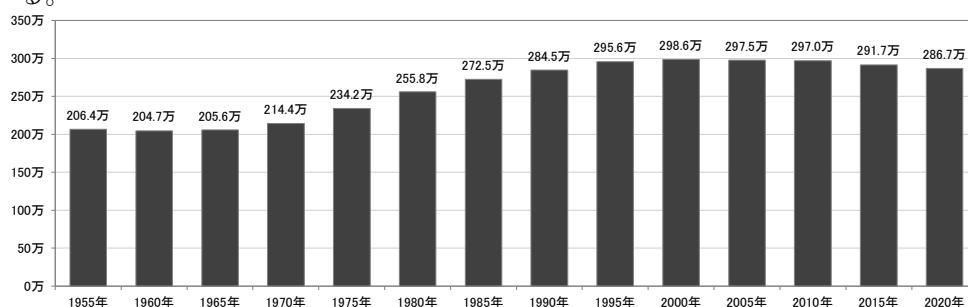


図1-1 本県の人口の推移

【出典】国勢調査（各年）

表1-1 茨城県の主な出来事

元号	茨城県の主なできごと
1963年（昭和38年）	鹿島港着工
1967年（昭和42年）	日立港、貿易港となる
1969年（昭和44年）	鹿島港開港、筑波研究学園都市着工
1971年（昭和46年）	常総ニュータウン着工
1977年（昭和52年）	常磐自動車道着工、竜ヶ崎ニュータウン着工
1985年（昭和60年）	科学万博つくば'85開幕
1987年（昭和62年）	東関東自動車道（佐原香取―潮来間開通）、霞ヶ浦大橋開通
1988年（昭和63年）	常磐自動車道県内区間開通
1989年（平成元年）	常陸那珂港着工
1994年（平成6年）	常磐新線（つくばエクスプレス）着工、北関東自動車道着工
1998年（平成10年）	常陸那珂港供用開始
2005年（平成17年）	つくばエクスプレス開業
2006年（平成18年）	平成の大合併により44市町村（32市10町2村）となる
2008年（平成20年）	北関東自動車道の県内区間開通、ひたちなか海浜鉄道開業
2010年（平成22年）	茨城空港開港、東関東自動車道水戸線の一部開通
2011年（平成23年）	東日本大震災
2015年（平成27年）	関東・東北豪雨
2017年（平成29年）	首都圏中央連絡自動車道の県内区間開通
2019年（令和元年）	第74回国民体育大会（いきいき茨城ゆめ国体2019）開催
2019年（令和元年）	令和元年東日本台風（台風19号）
2021年（令和3年）	東京2020オリンピックサッカー競技開催（茨城カシマスタジアム）

(2) 茨城県の人口の内訳

- 本県の人口の約 97%が都市計画区域に居住している。
- 県内人口のうち約 83%が線引き都市計画区域に居住している。
- 市街化区域の居住人口割合は約 54%であり、市街化調整区域の人口割合（約 30%）は全国平均（約 8%）に比べて高い状況である。
- 非線引き都市計画区域においては、用途地域内は約 3%、用途地域外に約 11%が居住しており、用途地域内に比べ用途地域外の人口割合も高い。



図 1 - 2 2020 年(令和 2 年)度 茨城県人口の内訳 (単位: 人)

【出典】2021 年(令和 3 年)都市計画現況調査



図 1 - 3 2020 年(令和 2 年)度 全国人口の内訳 (単位: 人)

【出典】2021 年(令和 3 年)都市計画現況調査

（３）市街化区域内人口及び市街化調整区域内人口

１）市街化区域等内外人口の内訳

- 都市計画区域内人口（約 278 万人）のうち、市街地（市街化区域及び用途地域）内の人口は約 59%程度であり、郊外部（市街化調整区域及び用途地域外）の人口割合（約 41%）より高い状況である。
- 市街地内の人口（約 163 万人）のうち、約 118 万人（約 72%）がその他の線引き都市計画区域に居住している。
- 郊外部の人口（約 115 万人）のうち、約 31 万人（約 27%）が非線引き都市計画区域に居住している。

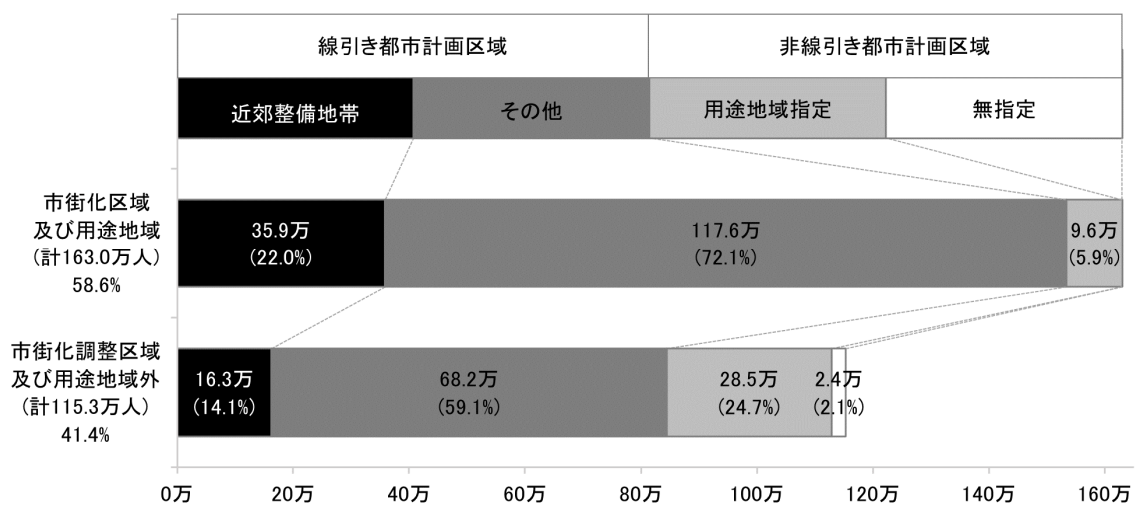


図 1-4 市街化区域等内外人口の内訳（単位：人）

2) 線引き都市・非線引き都市別にみた市街地・郊外部（※）人口

- ・その他の線引き都市計画区域での居住が多く、約 186 万人が居住している。
- ・構成比でみると近郊整備地帯の市街地の人口割合は約 69%程度であり、その他の線引き都市計画区域の市街地人口割合（約 63%）と比べても大きな差はみられない。

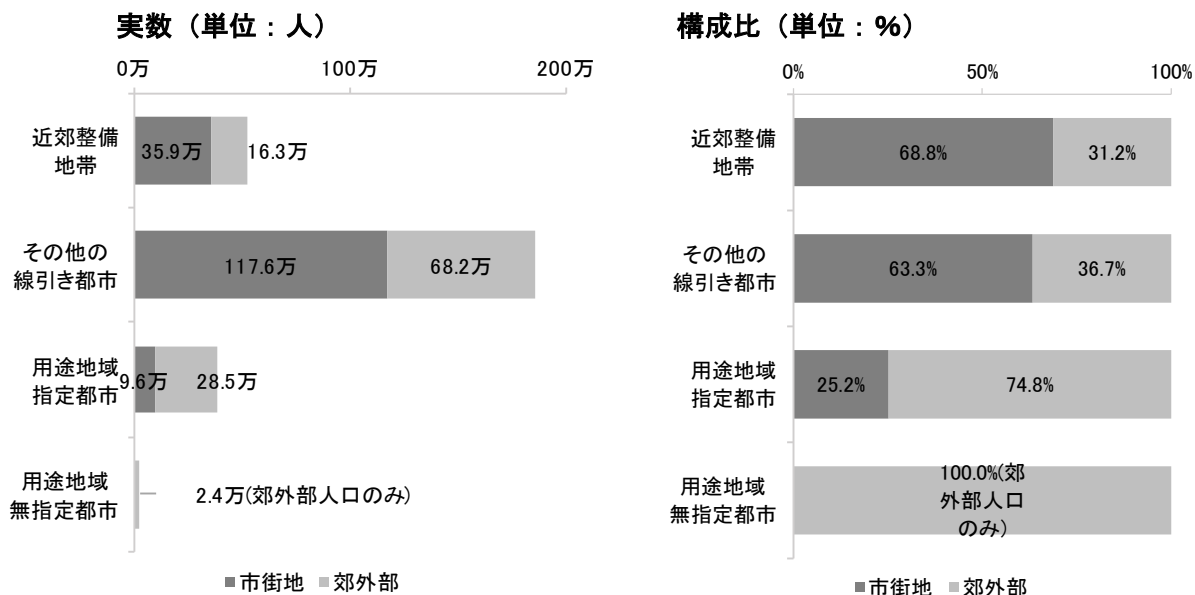


図 1－5 市街地・郊外部人口の内訳

※市街地および郊外部の定義は以下の通りである。

- ・市街地部：市街化区域及び用途地域
- ・郊外部：市街化調整区域及び用途地域外

(4) 人口の推移

1) 都市計画区域人口の推移

- 都市計画区域の人口は、過去最高である2010年（平成22年）の約287万人から減少し、約278万人（-3.0%）である。
- 線引き都市計画区域では、2015年（平成27年）から約1.9万人の減少（-0.8%）で、非線引き都市計画区域では約2.0万人の減少（-4.7%）である。
- 線引き都市計画区域のうち、「近郊整備地帯」では、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）の5年間で約3.6千人減（-0.7%）で、「その他の線引き都市計画区域」では、約1.5万人減（-0.8%）である。
- 非線引き都市計画区域のうち、「用途地域指定都市」では、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）の5年間で、約1.7万人の減少（-4.4%）であり、「用途地域無指定都市」では、約2.5千人（-9.4%）減少している。

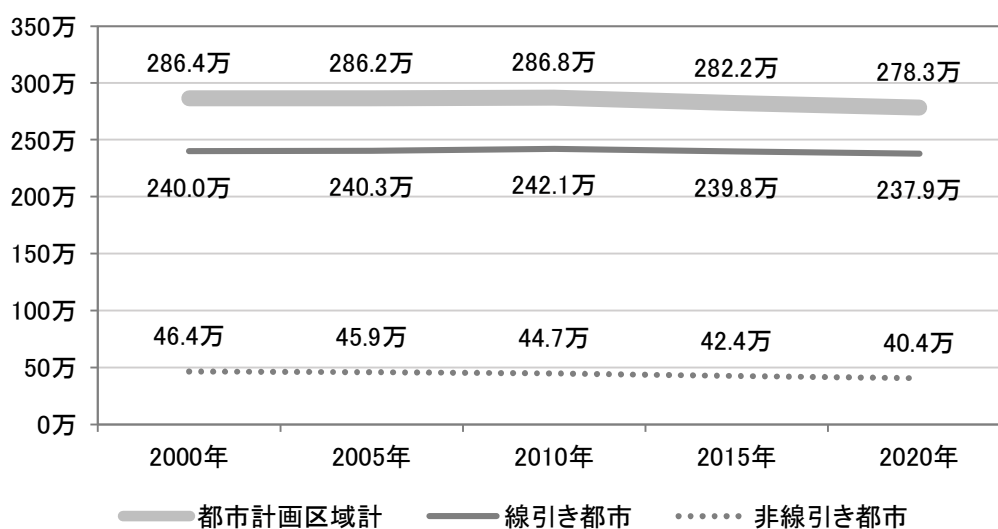


図1-6 都市計画区域人口の推移 (単位: 人)

表1-2 2000年(平成12年)～2020年(令和2年)
地域区分別都市計画区域 人口増減数及び人口増加率の推移(総括表)

(単位: 人、%)

単位：人、%

		市町村数	2000年～2005年		2005年～2010年		2010年～2015年		2015年～2020年	
			実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率
都市計画区域計		44	-1,623	-0.1%	5,628	0.2%	-46,097	-1.6%	-38,827	-1.4%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	944	0.2%	13,163	2.6%	-3,118	-0.6%	-3,629	-0.7%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	1,778	0.1%	4,726	0.3%	-19,992	-1.1%	-15,309	-0.8%
	小計	34	2,722	0.1%	17,889	0.7%	-23,110	-1.0%	-18,938	-0.8%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	-3,167	-0.7%	-10,561	-2.5%	-20,464	-4.9%	-17,415	-4.4%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	-1,178	-3.7%	-1,700	-5.5%	-2,523	-8.7%	-2,474	-9.4%
	小計	14	-4,345	-0.9%	-12,261	-2.7%	-22,987	-5.1%	-19,889	-4.7%

※:それぞれの小計の計と合計の市町村数は、同一市が2都市計画区域にまたがる場合があるので一致しない。

2) 市街化区域人口（用途地域人口）の推移

- ・市街化区域人口（用途地域人口）は、2020年（令和2年）で過去最高となり約163万人である。
- ・2015年（平成27年）～2020年（令和2年）の5年間は、線引き都市計画区域では、約1.8万人の増加（+1.2%）に対し、非線引き都市計画区域では、約0.4千人減少（-0.4%）している。
- ・近郊整備地帯においては、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）の5年間で約5.7千人の増加（+1.6%）で、その他の線引き都市計画区域では、約1.2万人の増加（+1.1%）である。
- ・非線引き都市計画区域では、2000年（平成12年）の約11万人をピークに減少に転じている。

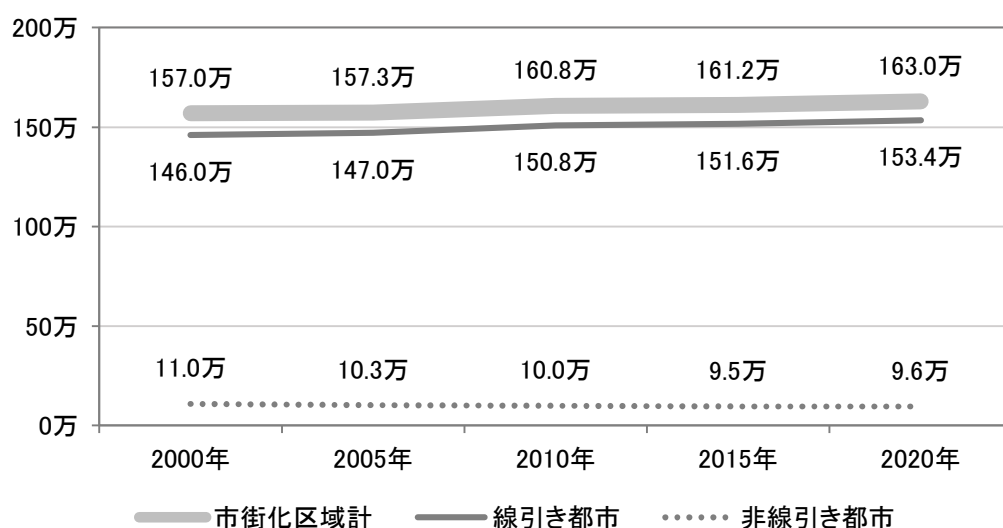


図1-7 市街化区域人口（用途地域人口）の推移（単位：人）

表1-3 2000年（平成12年）～2020年（令和2年）
市街化区域（用途地域内）人口増減数及び人口増加率の推移

（単位：人、%）

		市町村数	2000年～2005年		2005年～2010年		2010年～2015年		2015年～2020年	
			実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率
市街化区域・用途地域計		44	3,411	0.2%	34,624	2.2%	3,909	0.2%	18,379	1.1%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	6,150	1.9%	22,677	7.0%	7,540	2.2%	5,723	1.6%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	4,281	0.4%	14,868	1.3%	726	0.1%	12,289	1.1%
	小計	34	10,431	0.7%	37,545	2.6%	8,266	0.5%	18,012	1.2%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	-7,020	-6.4%	-2,921	-2.8%	-4,357	-4.4%	367	0.4%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2								
	小計	14	-7,020	-6.4%	-2,921	-2.8%	-4,357	-4.4%	367	0.4%

※：それぞれの小計の計と合計の市町村数は、同一市が2都市計画区域にまたがる場合があるので一致しない。

3) 市街化調整区域人口（用途地域外人口）の推移

- 市街化調整区域（用途地域外人口）は、2000年（平成12年）の約129万人をピークに減少に転じ、2020年（令和2年）で約115万人となっており、2010年（平成22年）からの10年間で約10.7万人減少している。
- 線引き都市計画区域では、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）の5年間で約3.7万人の減少（-4.2%）に対し、非線引き都市計画区域では、約2.0万人減少（-6.2%）している。
- 近郊整備地帯では、5年間で約0.9万人の減少（-5.4%）である。
- 用途地域を指定している都市計画区域では、2005年（平成17年）まで増加していたものの、最近5年間（2015年（平成27年）～2020年（令和2年））では、約1.8万人減少（-5.9%）している。

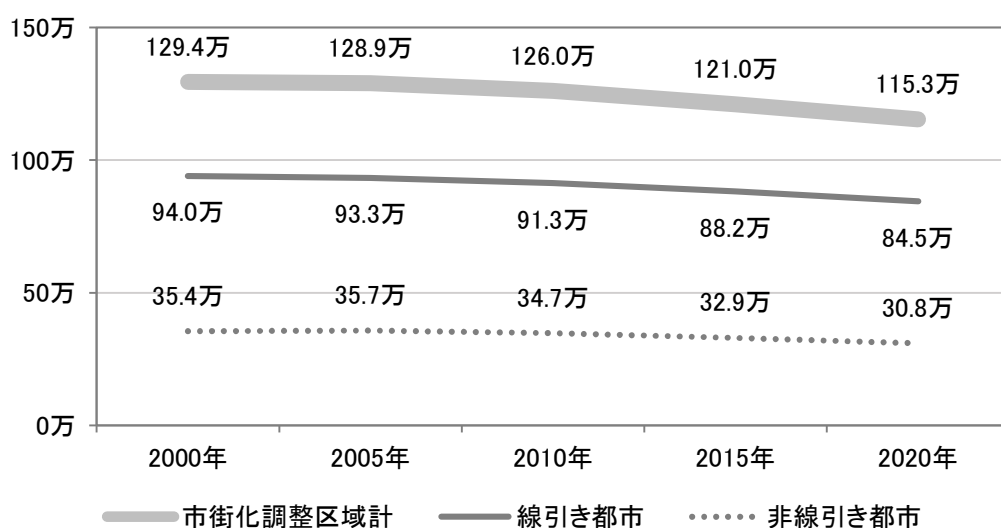


図1-8 市街化調整区域人口（用途地域外人口）の推移（単位：人）

表1-4 2000年（平成12年）～2020年（令和2年）
市街化調整区域（用途地域外）人口増減数及び人口増加率の推移

(単位:人、%)

		市町村数	2000年～2005年		2005年～2010年		2010年～2015年		2015年～2020年	
			実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率
市街化調整区域・用途地域外計		44	-5,034	-0.4%	-28,996	-2.2%	-50,006	-4.0%	-57,206	-4.7%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	-5,206	-2.6%	-9,514	-4.9%	-10,658	-5.8%	-9,352	-5.4%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	-2,503	-0.3%	-10,142	-1.4%	-20,718	-2.8%	-27,598	-3.9%
	小計	34	-7,709	-0.8%	-19,656	-2.1%	-31,376	-3.4%	-36,950	-4.2%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	3,853	1.2%	-7,640	-2.3%	-16,107	-5.1%	-17,782	-5.9%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	-1,178	-3.7%	-1,700	-5.5%	-2,523	-8.7%	-2,474	-9.4%
	小計	14	2,675	0.8%	-9,340	-2.6%	-18,630	-5.4%	-20,256	-6.2%

※：それぞれの小計の計と合計の市町村数は、同一市が2都市計画区域にまたがる場合があるので一致しない。

1-2 世帯

(1) 世帯総数

- ・都市計画区域全体での世帯数を行政区域単位でみると、2020年（令和2年）で約118.4万世帯である。
- ・このうち線引き都市計画区域内は約100.9万世帯（約85.2%）、非線引き都市計画区域内は、約17.5万世帯（約14.8%）である。
- ・世帯数の増減率をみると、線引き都市計画区域および非線引き都市計画区域ともに増加傾向にあり、最近5年間では、線引き都市では約5.9%、非線引き都市計画区域では約2.1%の増加である。

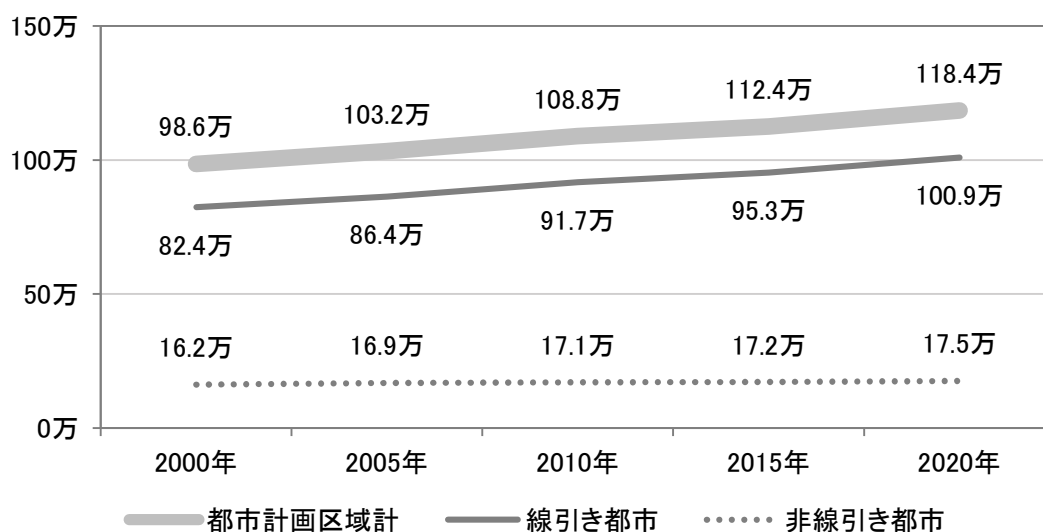


図1-9 2000年(平成12年)～2020年(令和2年) 世帯数の推移(単位: 世帯)

表1-5 2000年(平成12年)～2020年(令和2年)

地域区分別行政区域 世帯数及び増加率の推移

(単位: 世帯、%)

		市町村数	2000年～2005年		2005年～2010年		2010年～2015年		2015年～2020年	
			実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率
行政区域計		44	46,647	4.7%	55,935	5.4%	35,938	3.3%	59,784	5.3%
線 引 き 都 市	1) 近郊整備地帯	10	10,111	6.2%	15,464	8.9%	8,369	4.4%	12,800	6.5%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	29,866	4.5%	37,722	5.5%	27,250	3.7%	43,292	5.7%
	小計	34	39,977	4.9%	53,186	6.2%	35,619	3.9%	56,092	5.9%
非 線 引 き 都 市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	6,322	4.1%	2,849	1.8%	489	0.3%	3,690	2.3%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	348	4.3%	-100	-1.2%	-170	-2.0%	2	0.0%
	小計	14	6,670	4.1%	2,749	1.6%	319	0.2%	3,692	2.1%

※:それぞれの小計の計と合計の市町村数は、同一市が2都市計画区域にまたがる場合があるので一致しない。

(2) 世帯当たり人員

- 都市計画区域全体の世帯当たり人員推移を行政区域単位でみると、いずれの都市計画区域においても20年間（2000年（平成12年）～2020年（令和2年））で大きく減少し、都市計画区域全体では、約3.4人／世帯→約2.6人／世帯に減少。
- 2020年（令和2年）でみると、線引き都市計画区域の約2.4人／世帯に対し、非線引き都市計画区域では、若干多く、約2.8人／世帯である。

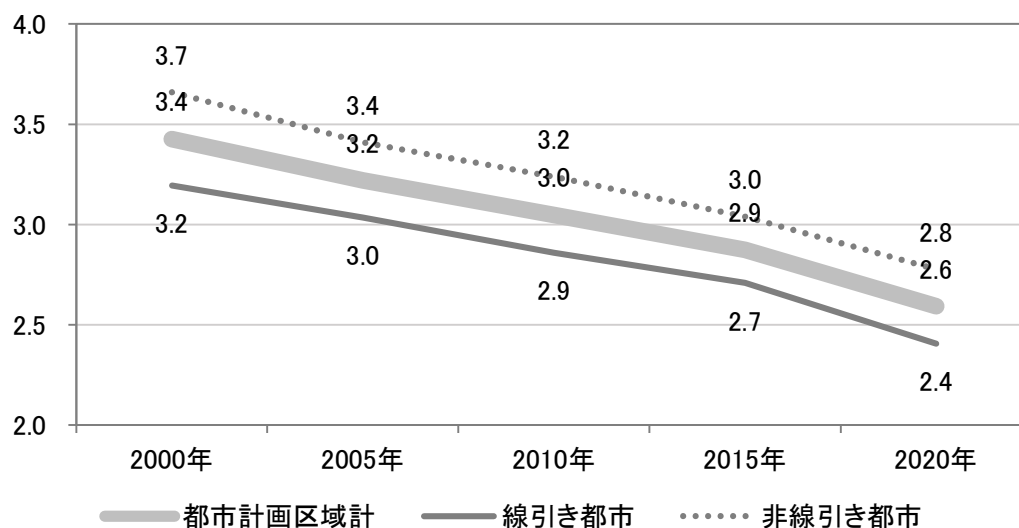


図1-10 2000年（平成12年）～2020年（令和2年） 世帯当たり人員の推移（単位：人／世帯）

1-3 人口動態

- 行政区域人口は、2005年（平成17年）～2010年（平成22年）で自然増減が減少に転じ、自然増減・社会増減とも減少しているが、自然減が大きくなっているものの、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）に社会増減が増加に転じている。
- 非線引き都市計画区域では、過去20年、自然減少及び社会減少が続いている。線引き都市計画区域では、2010年（平成22年）～2015年（平成27年）に社会増減が減少に転じたが、2015年（平成27年）～2020年（令和2年）は再び社会増となつている。

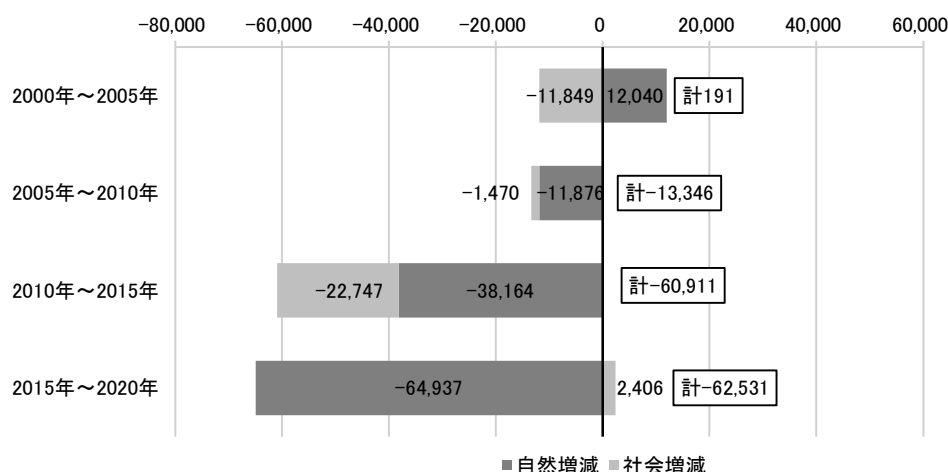


図1-11 行政区域人口別の人口動態の推移（自然増減・社会増減）（単位：人）

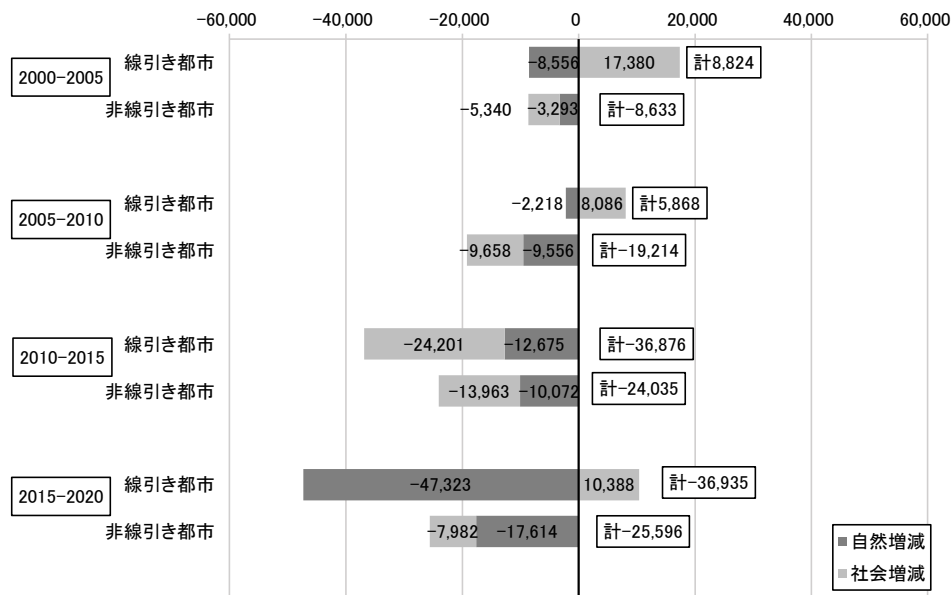


図1-12 線引き・非線引き都市人口別の人口動態の推移（自然増減・社会増減）（単位：人）

【出典】茨城県統計年鑑

※自然増減および社会増減の定義

- ・ 自然増減：出生・死亡による人口の増減
- ・ 社会増減：転入・転出による人口の増減

1-4 昼夜間人口

- 各市町村別に昼夜間人口比を整理した。昼夜間人口比は都市の傾向を示す指標の一つであり、1 を大きく超える都市は、雇用の場などが多い母都市的な傾向を、1 未満の都市は母都市周辺のベッドタウン的な傾向がある。
- 2020 年（令和 2 年）において 1（夜間＜昼間）を超える市町村は、水戸市、日立市、土浦市、常総市、つくば市、鹿嶋市、神栖市、大洗町、五霞町の 9 市町である。

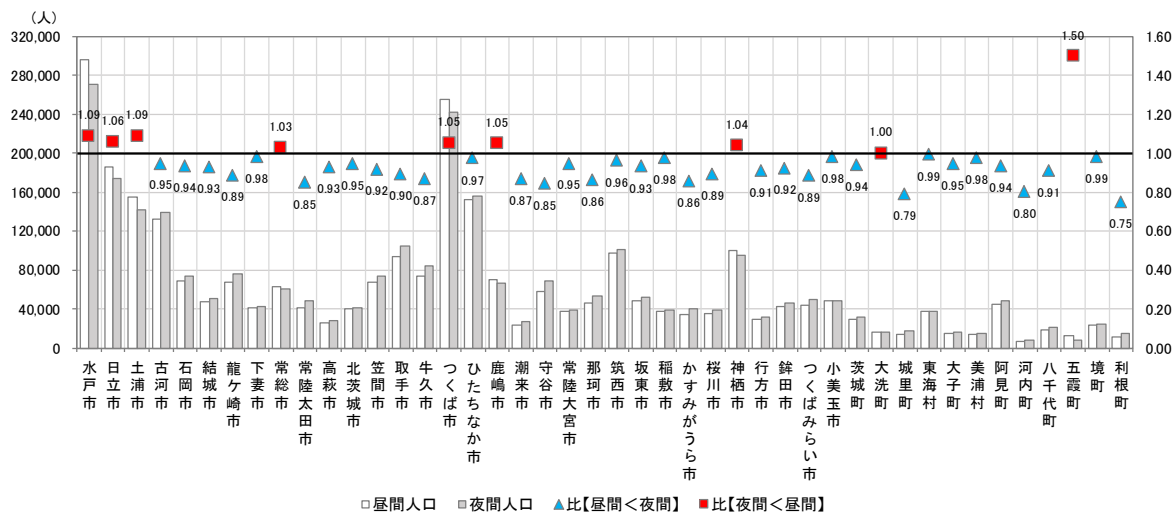


図 1-13 昼夜間人口比（2020年（令和 2 年）度）

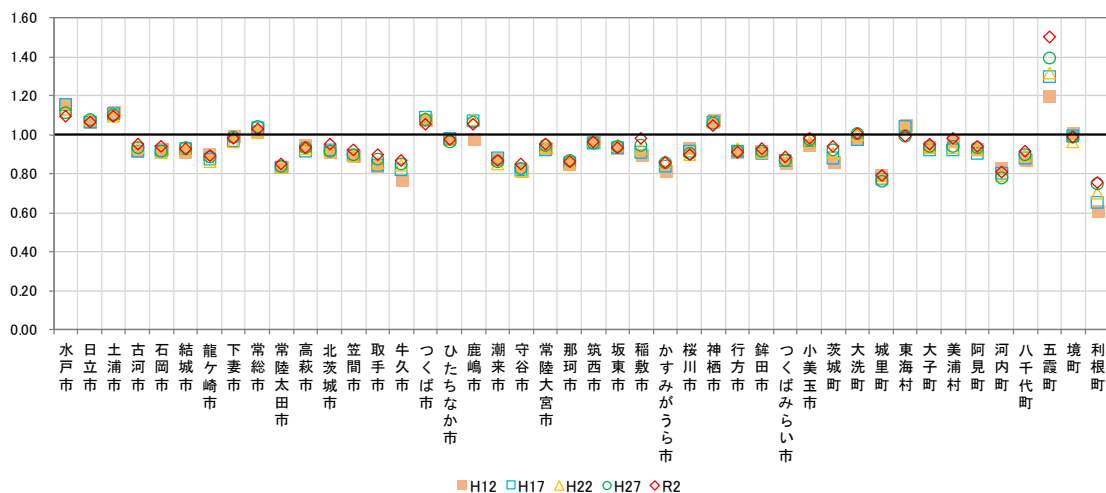


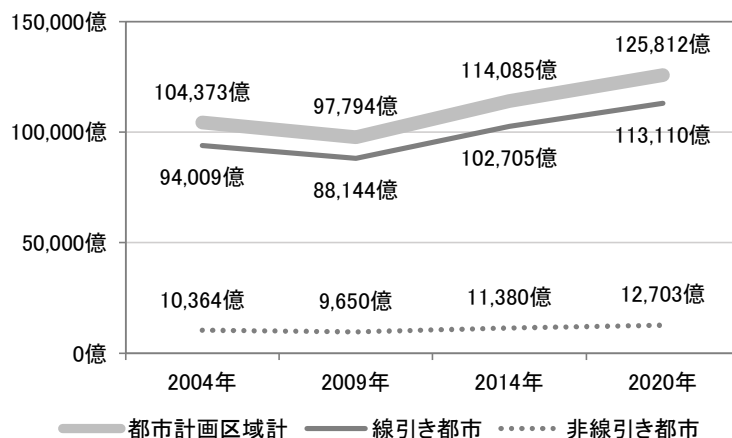
図 1-14 昼夜間人口比の推移（2000年（平成12年）度～2020年（令和 2 年）度）

【出典】国勢調査

2 産業

2-1 線引き都市・非線引き都市ごとの製造品出荷額（※）の推移

- 都市計画区域全体の製造品出荷額の推移をみると、2004年（平成16年）から2009年（平成21年）までの5年間で、大幅に減少したものの、2014年（平成26年）には増加に転じており、この傾向は、線引き都市、非線引き都市についても同様である。



※集計方法について

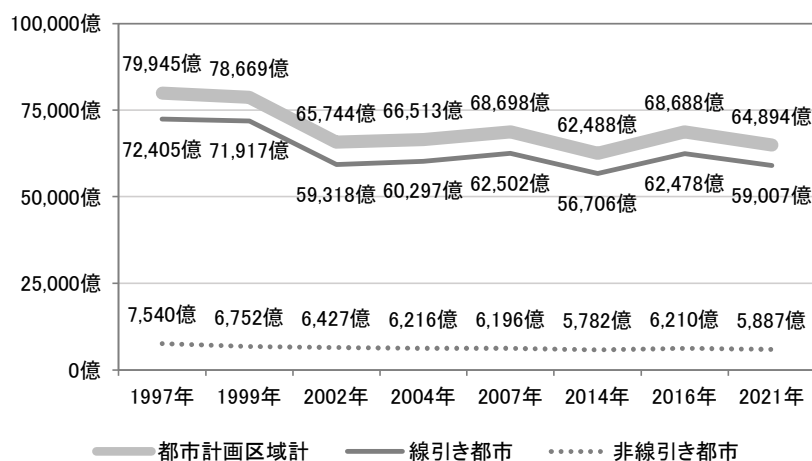
- 工業統計を出典とし、市町村ごとに集計されている値を、線引き・非線引き都市計画区域ごとに再集計した。
- ただし、線引き・非線引きの区分が併存する市町村については、城里町以外は線引き、城里町は非線引きで集計している。

図2-1 線引き都市・非線引き都市別の製造品出荷額の推移（単位：億円）

【出典】工業統計、経済センサス活動調査

2-2 線引き都市・非線引き都市ごとの商品販売額（※）の推移

- ・都市計画区域全体の商品販売額の推移をみると、2002年（平成14年）から2007年（平成19年）までの5年間は増加傾向にあったが、2007年（平成19年）以降は増減を繰り返しており、この傾向は、線引き都市についても同様である。
- ・これに対し、非線引き都市計画区域では、1997年（平成9年）以降、減少傾向が続いている。



※集計方法について

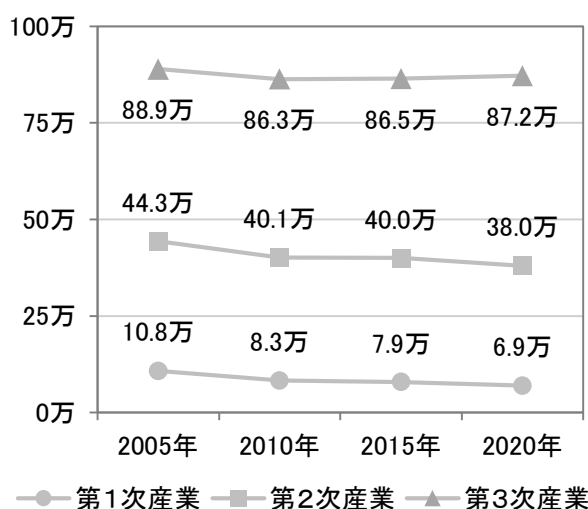
- ・商業統計を出典とし、市町村ごとに集計されている値を、線引き・非線引き都市計画区域ごとに再集計した。
- ・ただし、線引き・非線引きの区分が併存する市町村については、城里町以外は線引き、城里町は非線引きで集計している。

図2-2 線引き都市・非線引き都市別の商品販売額の推移（単位：億円）

【出典】商業統計、経済センサス活動調査

2-3 産業分類別就業者数の推移

- ・産業分類別就業者数の過去15年間の推移を県全体でみると、第3次産業は概ね一定の水準（約90万人）を保ちながら推移しているが、2005年（平成17年）から2020年（令和2年）までの15年間で第1次産業は36.1%、第2次産業は14.2%の減少である。



定義（国勢調査に基づく産業分類の定義）

部門	内訳
第1次産業	A 農業、林業 B 漁業
第2次産業	C 鉱業、採石業、砂利採取業 D 建設業 E 製造業
第3次産業	F 電気・ガス・熱供給・水道業 G 情報通信業 H 運輸業、郵便業 I 卸売業、小売業 J 金融業、保険業 K 不動産業、物品賃貸業 L 学術研究、専門・技術サービス業 M 宿泊業、飲食サービス業 N 生活関連サービス業、娯楽業 O 教育、学習支援業 P 医療、福祉 Q 複合サービス事業 R サービス業（他に分類されないもの） S 公務（他に分類されるものを除く）

図2-3 就業者数の推移（全県）

【出典】国勢調査

3 都市計画の変遷

3-1 区域区分変更・経緯

- ・1970年（昭和45年）の当初都市計画決定から、2021年（令和2年）度までに8回の見直しを行い、16都市計画区域34市町村において、2024年（令和5年）度末までに市街化区域52,630haの区域区分（線引き）を行っている。

表3-1 茨城県 区域区分の経緯

見直しの時期		編入面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	主な編入箇所
当 初	1970年～1973年 (昭和45～昭和48)	—	39,540	—
第1回	1977年～1983年 (昭和52～昭和58)	4,960	44,230	旧下館市、結城市、旧岩瀬町、旧真壁町、 旧伊奈町
第2回	1984年～1989年 (昭和59～平成元)	2,930	47,160	八千代町、旧三和町、 鹿嶋市宮中地区、常陸那珂港
第3回	1990年～1994年 (平成2～平成6)	1,830	48,990	美浦村、旧江戸崎町、旧新利根町 T×伊奈谷和原地区、阿見町荒川本郷
第4回	1995年～2001年 (平成7～平成13)	2,700	51,690	水戸市県庁舎、水戸NT地区 T×つくば地区、圏央道阿見吉原地区
第5回	2003年～2005年 (平成15～平成17)	150	51,840	常陸那珂港、利根町四季の丘、 五霞町元栗橋地区
第6回	2005年～2011年 (平成17～平成23)	380	52,220	江戸崎工業団地、古河名崎工業団地 五霞IC周辺地区、 坂東市半谷・富田工業団地
第7回	2011年～2021年 (平成23～令和3)	300	52,520	四季の丘はたそめ地区、鹿島港地区 日立港区地区、常総IC周辺地区 結城第一工業団地上山川北部地区 境古河IC周辺地区、福岡工業団地地区 常陸太田市東部地区
第8回	2021年～ (令和3)～	110	52,630	つくばの里工業南団地、牛久町地区 緑地区、茨城港常陸那珂港区地区 茨城町役場周辺地区 古河名崎工業団地拡張地区、東端穴地区 結城第一工業団地繁昌塚南地区

【出典】県都市計画課調べ（2023年（令和5年）度末時点）

3-2 区域指定の状況

- ・2023 年（令和 5 年）3 月時点で、県内で区域指定を行っている市町は以下のとおり。
 - （中核市） 水戸市
 - （施行時特例市） つくば市
 - （事務処理市町村） 日立市、土浦市、石岡市、常総市、常陸太田市、取手市、鹿嶋市、潮来市、那珂市、筑西市、坂東市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、つくばみらい市、境町
 - （県管轄市町村） 茨城町、阿見町、五霞町
- ・区域の種別をみると、11 号区域による指定が面積・箇所数ともに多く、12 号区域は、幹線道路等の沿道で指定されているケースがみられる。

茨城県における区域指定（県条例）の施行状況等について

1 本県における区域指定条例の概要

- ◇都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定に基づき、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域において、既存集落の維持・保全を目的に、申請者の出身要件等を問うことなく（誰でも）住宅や一定の小規模な店舗や事業所の立地を許可の対象とする条例
- ◇区域指定種別は、市街化区域から 1 km 以内の 11 号区域と 1 km 超の 12 号区域の 2 つ
- ◇対象区域は、道路や排水等の公共施設が一定水準整備された市街化調整区域内の既存集落
- ◇区域指定の効力は、市町村長の申し出について県開発審査会の意見を聴いた後に、知事が告示することにより生じる。

2 区域指定の基本的な考え方

市街化区域に隣・近接しているかいないかにかかわらず、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている既存集落を対象に区域指定を行う。

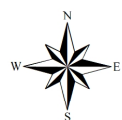
（1）11 号区域（幅広く指定）

既宅地制度（H12 廃止）の代替措置として、市街化区域に隣・近接している集落を対象

（2）12 号区域（限定的に指定）

集落のコミュニティ維持を図るため、市街化区域から離れている集落を対象

（出典：H30. 6 茨城県土木部建築指導課「茨城県における区域指定（県条例）の施行状況等について」）



凡例

区域指定

11号

12号

市街化区域・用途地域界

区域指定実施市町村

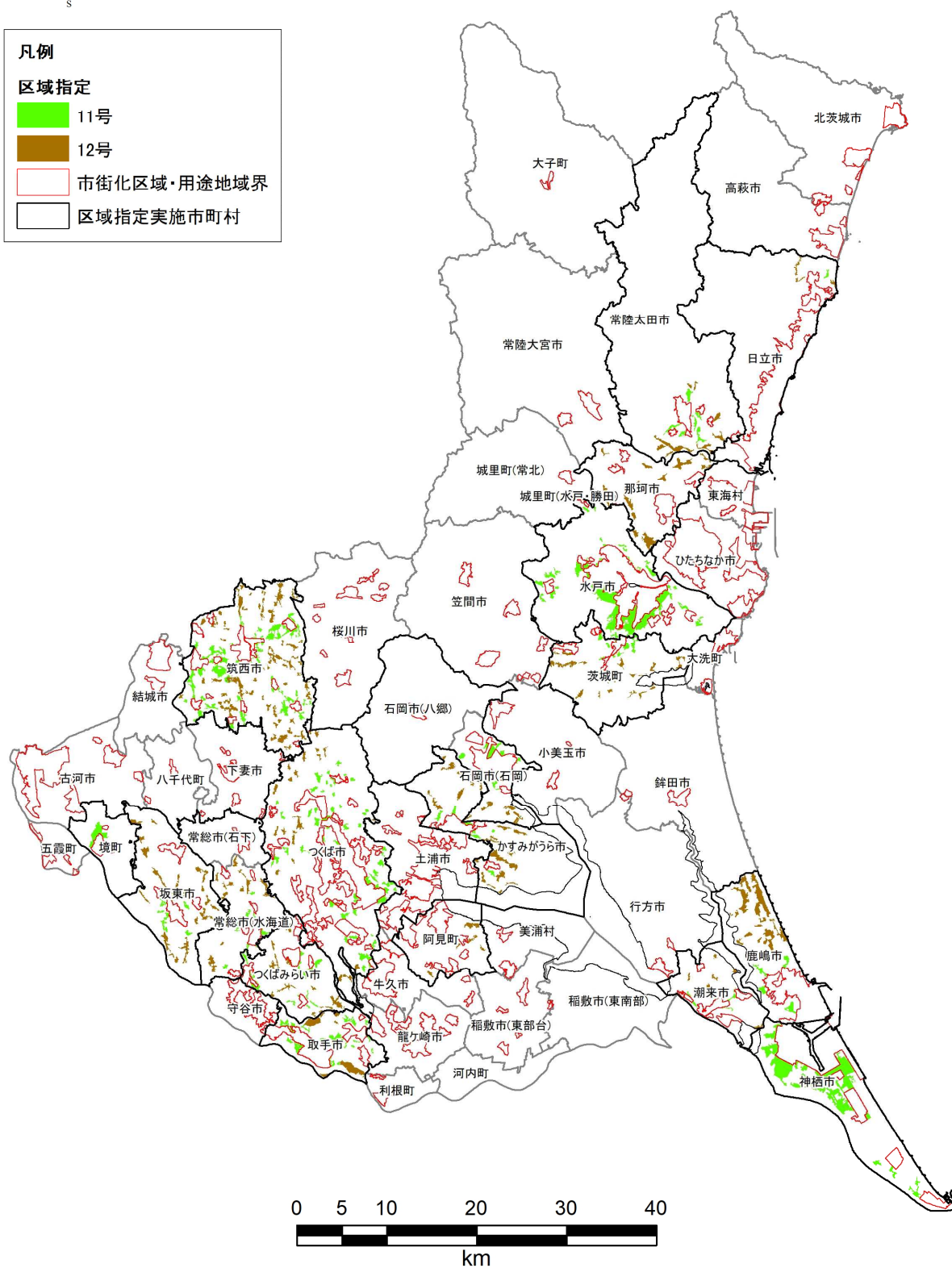


図3-2 区域指定の状況(2023年(令和5年)3月)

3-3 地区計画等の指定状況

- ・県内の地区計画の地区数は、1998年（平成10年）度以降毎年増加し、2023年（令和5年）度には、1998年（平成10年）の約5.1倍となっている。また地区面積も同様に増加し、特に2004年（平成16年）度及び2010年（平成22年）度と2019年（令和元年）度に急激な増加がみられる。
- ・2023年（令和5年）度末時点で、地区数は281地区、地区計画面積は約13,220haである。

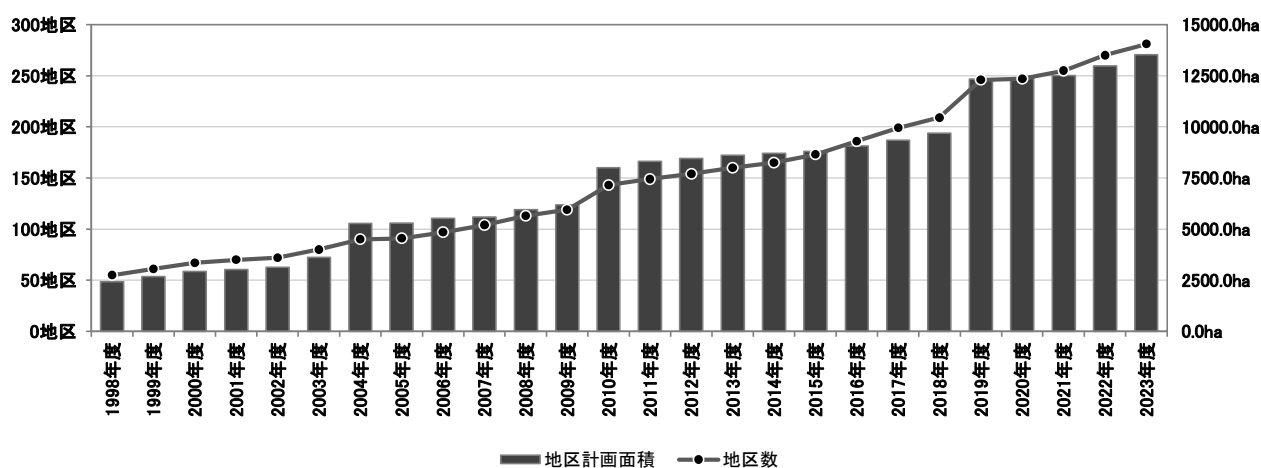


図3-3 茨城県内の地区計画の推移

【出典】2023年（令和5年）度末現在 県都市計画課調べ

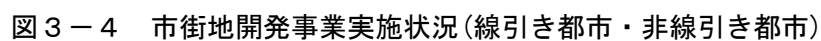
表 3 - 2 市町村別の地区計画数と面積

市町村名	区分	地区数	面積 (ha)
龍ヶ崎市	市街化区域	3	442.1
	市街化調整区域	0	0.0
牛久市	市街化区域	3	262.4
	市街化調整区域	0	0.0
常総市	市街化区域	5	179.5
	市街化調整区域	4	159.3
	用途地域内	0	0.0
	用途地域外	1	16.6
つくばみらい市	市街化区域	3	392.1
	市街化調整区域	1	70.7
取手市	市街化区域	4	130.2
	市街化調整区域	0	0.0
守谷市	市街化区域	14	319.2
	市街化調整区域	1	11.8
坂東市	市街化区域	3	55.4
	市街化調整区域	4	171.6
五霞町	市街化区域	1	38.8
	市街化調整区域	0	0.0
境町	市街化区域	2	43.9
	市街化調整区域	2	21.0
水戸市	市街化区域	23	517.4
	市街化調整区域	2	78.0
ひたちなか市	市街化区域	16	857.8
	市街化調整区域	1	13.3
那珂市	市街化区域	3	94.9
	市街化調整区域	0	0.0
茨城町	市街化区域	4	475.4
	市街化調整区域	0	0.0
大洗町	市街化区域	1	3.6
	市街化調整区域	2	100.6
城里町	市街化区域	1	7.6
	市街化調整区域	0	0.0
	用途地域内	1	120.0
	用途地域外	0	0.0
東海村	市街化区域	4	212.9
	市街化調整区域	0	0.0
日立市	市街化区域	3	31.9
	市街化調整区域	1	8.7
常陸太田市	市街化区域	3	93.4
	市街化調整区域	1	30.0

市町村名	区分	地区数	面積 (ha)
土浦市	市街化区域	11	328.5
	市街化調整区域	1	31.0
阿見町	市街化区域	8	630.9
	市街化調整区域	0	0.0
古河市	市街化区域	5	221.4
	市街化調整区域	2	32.4
石岡市	市街化区域	1	74.3
	市街化調整区域	0	0.0
結城市	市街化区域	3	70.5
	市街化調整区域	0	0.0
筑西市	市街化区域	2	51.5
	市街化調整区域	3	71.5
桜川市	市街化区域	2	95.1
	市街化調整区域	42	2,738.1
つくば市	市街化区域	46	2,996.4
	市街化調整区域	3	71.0
鹿嶋市	市街化区域	1	30.0
	市街化調整区域	5	151.7
神栖市	市街化区域	3	148.9
	市街化調整区域	1	27.1
稲敷市	市街化区域	0	0.0
	市街化調整区域	4	68.5
美浦村	市街化区域	0	0.0
	市街化調整区域	2	55.5
八千代町	市街化区域	2	114.0
	市街化調整区域	2	16.9
潮来市	市街化区域	3	66.5
	市街化調整区域	1	23.5
北茨城市	用途地域内	1	173.0
	用途地域外	0	0.0
笠間市	用途地域内	6	170.4
	用途地域外	1	27.8
下妻市	用途地域内	1	17.1
	用途地域外	0	0.0
大子町	用途地域内	1	39.1
	用途地域外	0	0.0
行方市	用途地域内	1	16.3
	用途地域外	0	0.0
全県		281	13,519.0

【出典】県都市計画課

- ・ 本県における市街地開発事業の状況をみると、「土地区画整理事業」による開発が特徴的である。
- ・ 特に、つくば市では規模が大きく、面的に整備している。また、日立市、ひたちなか市、鹿嶋市、神栖市では、臨海部の広がりある範囲での事業実施がなされている。



4 土地利用

4-1 土地利用

- 用途地域ごとの土地利用の状況の違いを把握するため、線引き都市及び非線引き都市を対象に基礎調査の土地利用現況について各用途地域別に集計した。特に、準工業地区では多様な土地利用がなされている。

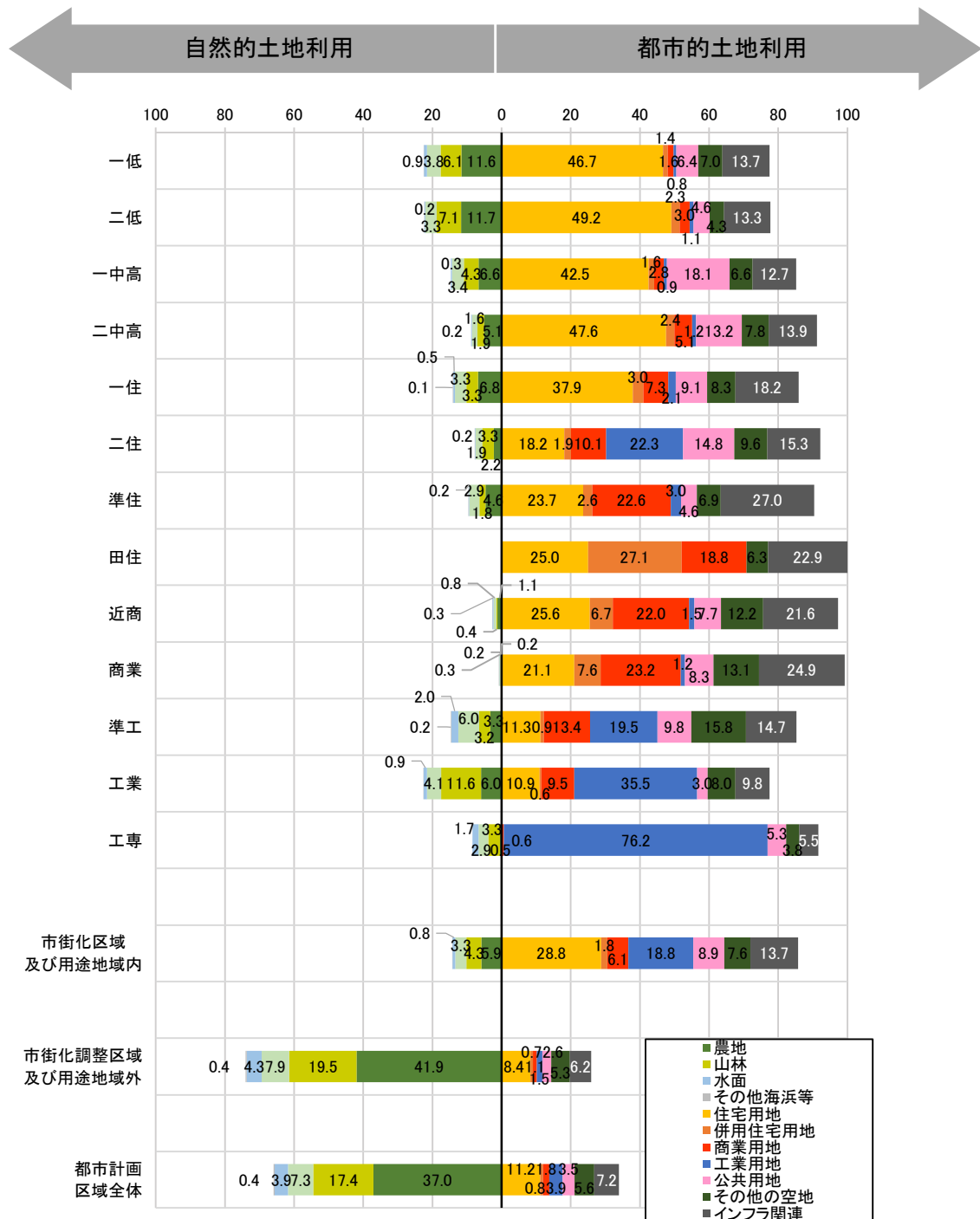


図 4-1 用途地域別土地利用面積割合（単位：％）

4-2 DIDの現況

- ・DIDが設定されている市町村が含まれる都市計画区域について、DID人口等の現況を比較した。

【DID人口密度】

- ・5,000 人/km²を超えるのは竜ヶ崎・牛久、取手、つくばみらいの各都市計画区域で、他の都市計画区域に比べて高い。一方、水海道、岩井・境、日立、土浦・阿見、石岡、鹿島臨海、高萩、下妻、笠間の各都市計画区域では、いずれも 4,000 人/km²を下回る。

【DID人口】

- ・DID人口が圧倒的に多いのが、水戸・勝田都市計画区域の約 32 万人で、続いて多いのが、日立、土浦・阿見、取手の各都市計画区域となっている。反対に地区人口が少ないのが、下妻、笠間、高萩の各都市計画区域で、いずれも 1 万人を下回る。

【DID面積／市街化区域面積】

- ・市街化区域面積に占めるDID面積の割合から、区域区分による人口集中の状況をみると、竜ヶ崎・牛久、日立都市計画区域、取手都市計画区域の 3 都市計画区域で 7 割を超えている。反対に鹿島臨海、つくばみらい、笠間の各都市計画区域で、1～2 割程度の低い値となっている。

【DIDの広がり】

- ・次ページの図から、守谷市、かすみがうら市、古河市、結城市、龍ヶ崎市、鹿嶋市、神栖市では、1995 年（平成 7 年）以降、この 25 年間でDIDの面積が 5 割以上拡大したほか、2015 年（平成 27 年）につくばみらい市、那珂市でDIDが発生しており、市街地拡大の状況がうかがえる。

表 4-1 都市計画区域毎のDIDの現況

DIDの設定されている都市計画区域	DID人口密度(人/km ²)	DID人口(人)	DID面積／市街化区域面積
竜ヶ崎・牛久都市計画区域	5,702.1	125,675	79.1
水海道都市計画区域	3,880.6	11,176	55.0
つくばみらい都市計画区域	7,301.7	12,778	21.7
取手都市計画区域	5,887.7	127,646	77.6
岩井・境都市計画区域	2,946.7	16,266	40.6
水戸・勝田都市計画区域	4,297.1	315,021	63.0
日立都市計画区域	3,512.8	154,036	76.7
土浦・阿見都市計画区域	3,973.0	128,169	59.3
古河都市計画区域	4,558.8	58,854	44.0
石岡都市計画区域	3,790.0	26,454	49.5
下館・結城都市計画区域	4,007.4	36,307	28.2
研究学園都市計画区域	4,155.8	92,467	41.6
鹿島臨海都市計画区域	2,754.7	46,417	23.9
高萩都市計画区域	2,652.5	7,321	33.0
笠間都市計画区域	3,358.2	5,138	15.9
下妻都市計画区域	3,290.8	5,726	28.8

【参考】国勢調査におけるDID（人口集中地区）の設定基準（総務省統計局）

人口集中地区の設定に当たっては、国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有するこの地域を「人口集中地区」とした。

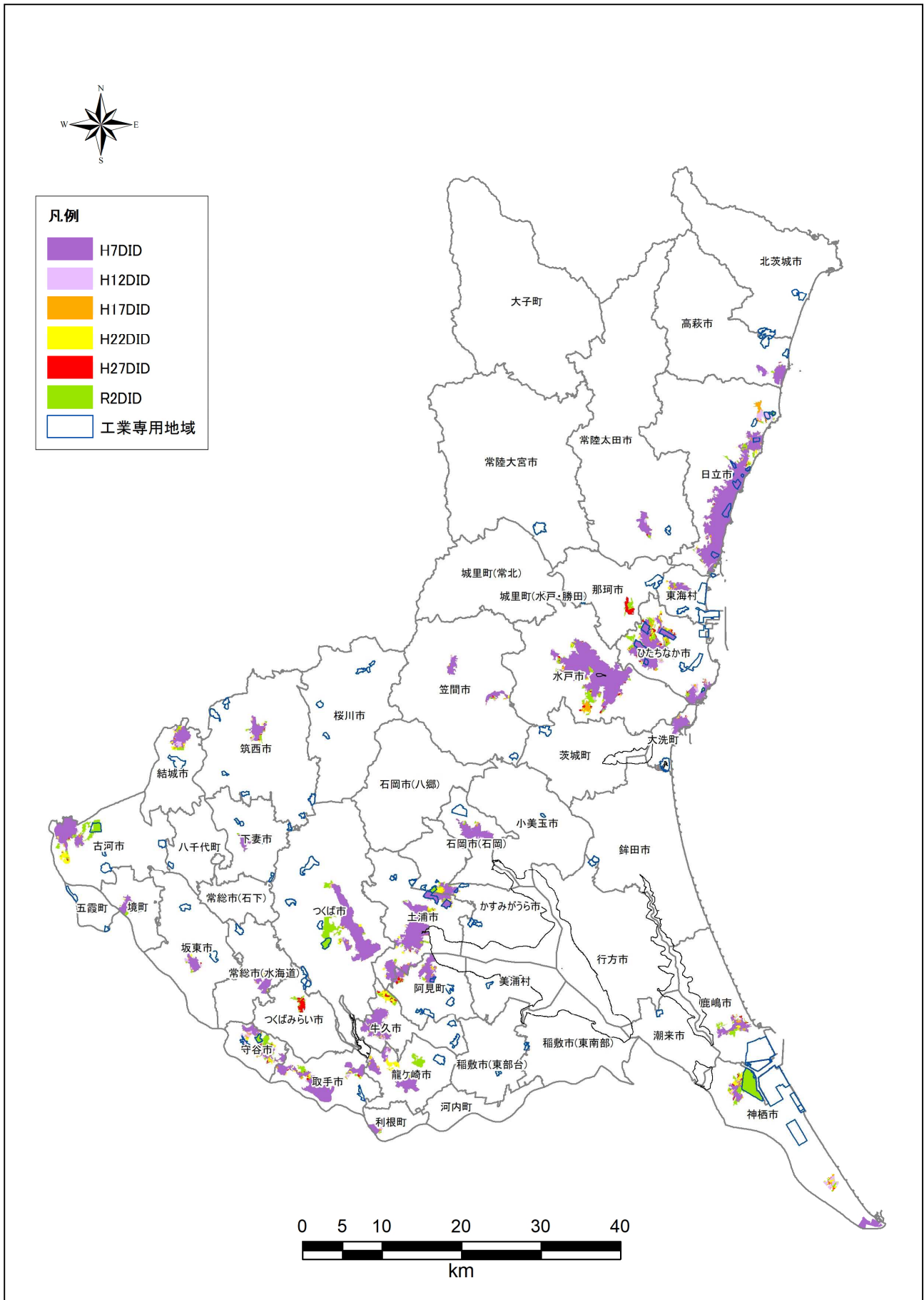


図 4 - 2 茨城県 DID の変遷

4-3 市街化区域（用途地域）内農地・未利用地・大規模低利用地

- ・市街化区域内（または用途地域内）の農地・未利用地・大規模低利用地の箇所数と面積規模別分布の状況を把握した。
- ・線引き都市では、「5ha 以上 10ha 未満」の箇所数をもっとも多く、80 箇所を超える。面積規模でも、「5ha 以上 10ha 未満」がもっとも大きい。非線引き都市では、「2ha 以上 5ha 未満」の箇所数が最も多いが、面積規模で見ると、「5ha 以上 10ha 未満」がもっとも大きい。
- ・前回調査（5 年前）時の市街化区域内（または用途地域内）農地率（※）、未利用地率（※）をそれぞれ経年比較すると、農地率・未利用地率ともにほとんどの市町村で減少もしくは横ばいとなっている。

※農地率および未利用地率は以下の算出式による。

・農地率（％）＝農地面積（ha）÷市街化区域（用途地域内）面積（ha）×100

・未利用地率（％）＝未利用地面積（ha）÷市街化区域（用途地域内）面積（ha）×100

なお、「農地」「未利用地」の土地利用の内訳は下記【参考】による。

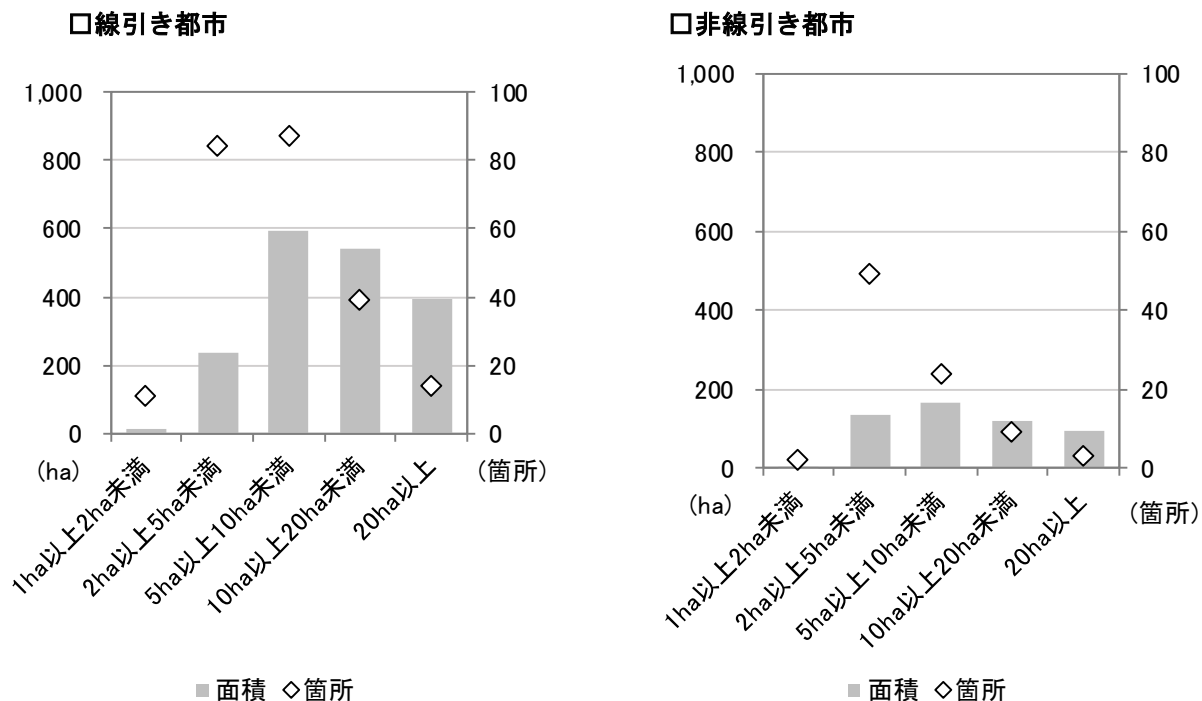


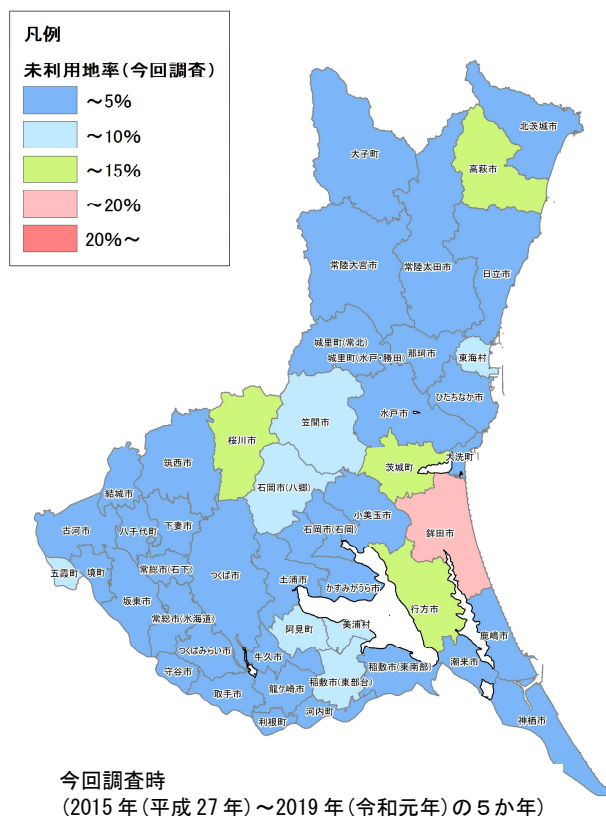
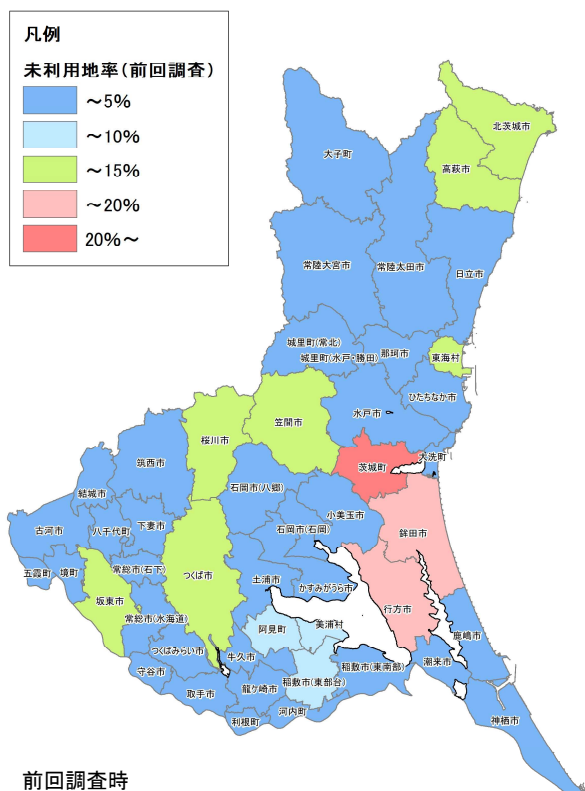
図 4-3 市街化区域（用途地域）内農地・未利用地・大規模低利用地の推移（単位：ha、箇所）

表 4-2 農地・未利用地・大規模低利用地の定義

区分	摘要
農地	田、畑
未利用地	傾斜が 30 度未満の山林、傾斜が 30 度未満の原野・荒地・牧野、その他空地
大規模低利用地	大規模店舗跡地、大規模工場跡地、公共施設跡地

【出典】茨城県都市計画基礎調査における農地・未利用地・大規模低利用地の定義

市街化区域内（用途地域内）未利用地率



市街化区域内（用途地域内）農地率

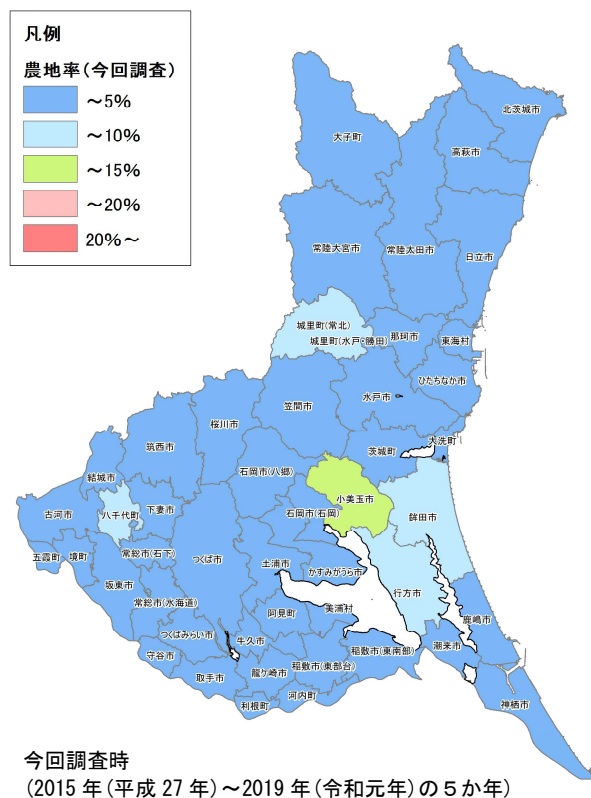
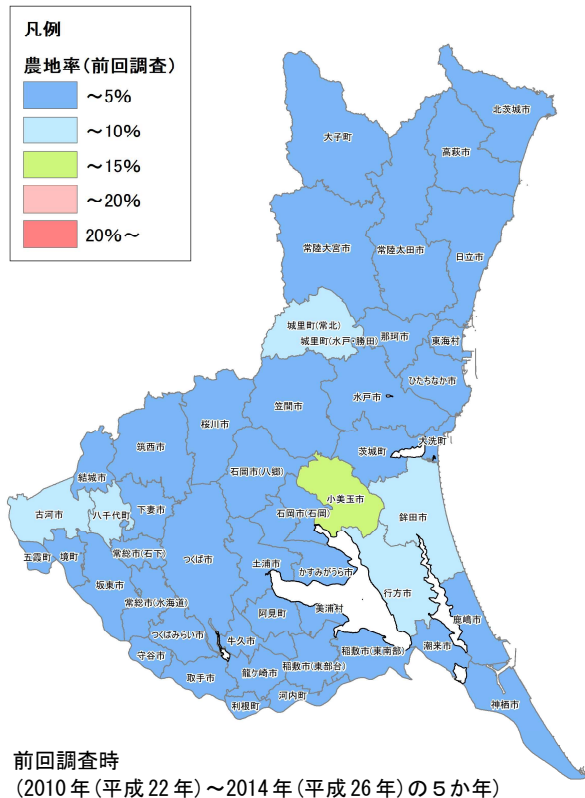


図4-4 市街化区域内（用途地域内）の未利用地率・農地率の5年間の変化

5 建物

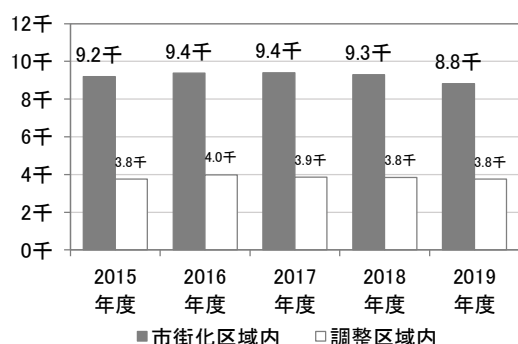
5-1 新築状況

(1) 区域別の新築状況

- ・2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度（5年間）の新築状況（※）の推移では、2015年（平成27年）度から2017年（平成29年）度までは増加傾向であるが、2018年（平成30年）度からは減少に転じた。
- ・線引き都市では、市街化区域と市街化調整区域の割合は市街化区域での新築が多く、一方、非線引き都市では、件数は少ないものの用途地域外での新築件数が多い状況である。
- ・建物用途別で比較すると、線引き都市では市街化区域と市街化調整区域とで概ね同じ構成比であるが、非線引き都市では用途地域外での商業・工業施設の割合が若干高い結果となっている。

※2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度までの建築確認申請から「新築・改築」を抽出して把握した。（増築は含まず）

□線引き都市



□非線引き都市

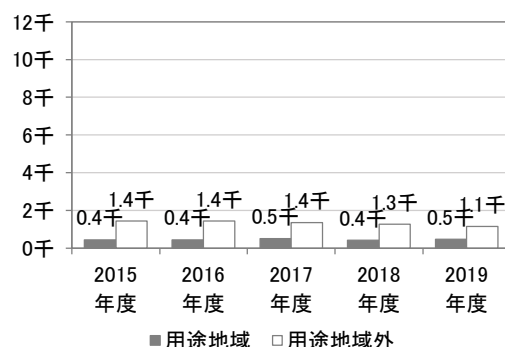
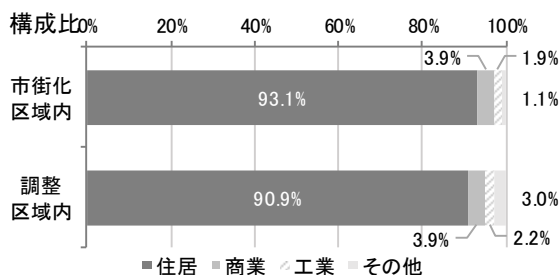
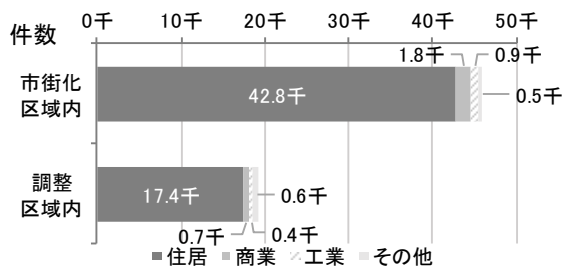


図5-1 新築件数の推移（単位：件）

□線引き都市



□非線引き都市

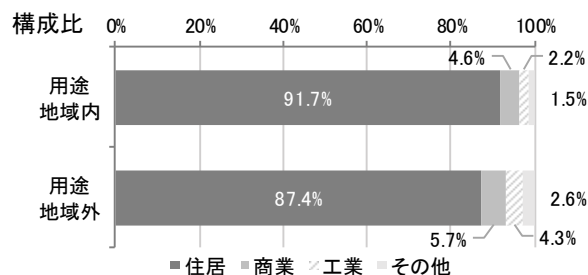
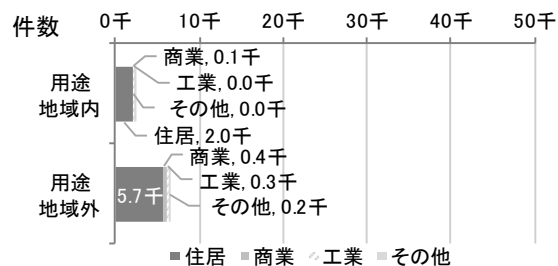
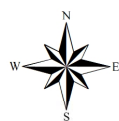


図5-2 用途別新築状況（単位：件・%、2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の累積件数）



凡例

新築の種別

- 住宅
- 商業
- 工業
- その他

- 線引き都市計画区域
- 非線引き都市計画区域
- 市街化区域・用途地域界

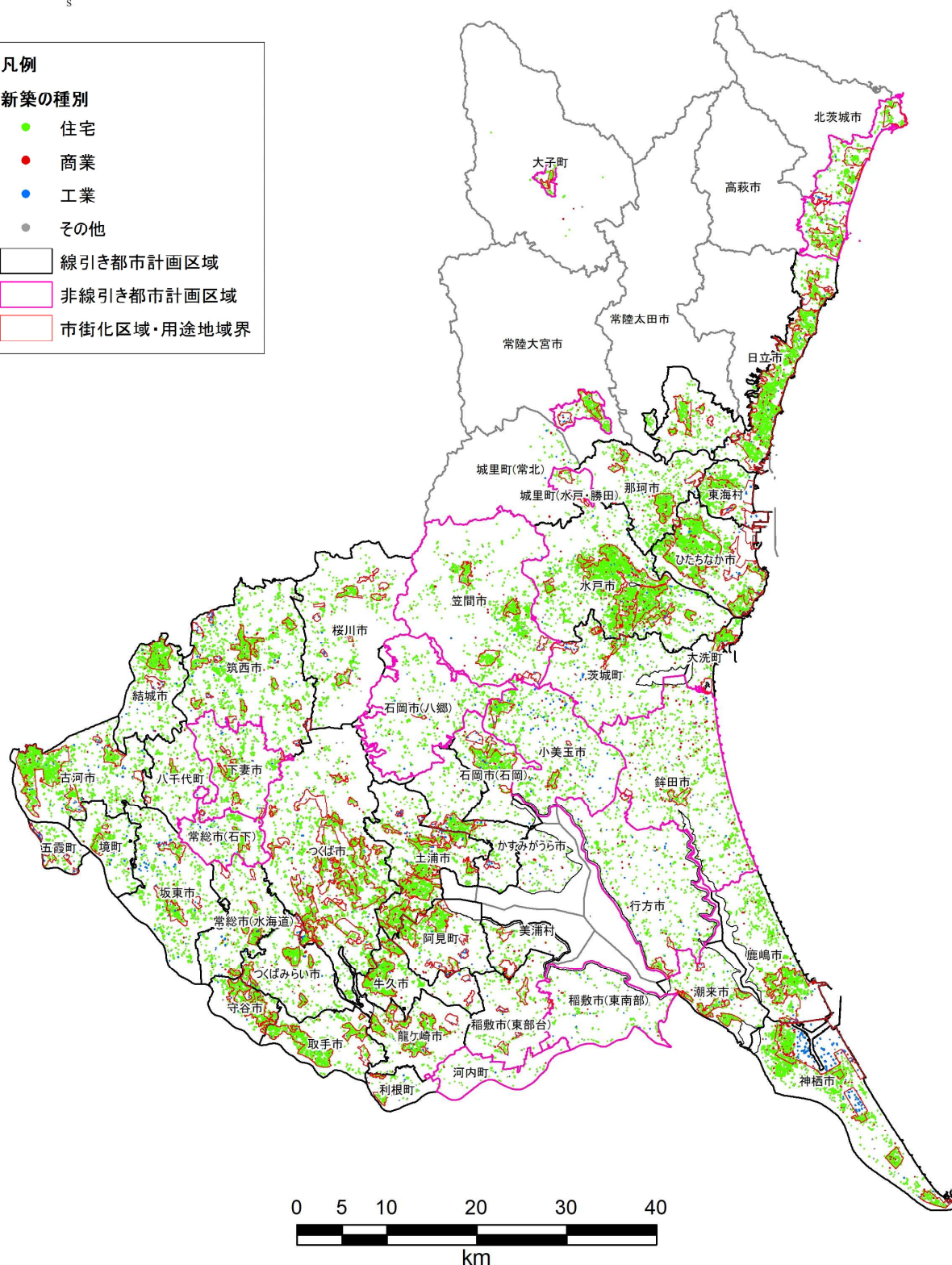


図5-3 2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の新築分布状況

（２）新築状況に関するモデル分析

- ・2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の新築状況と市街化区域及び区域指定（11号・12号）の関係について、水戸市、つくば市、筑西市をモデルとして現況を整理した。
- ・市街化区域、区域指定、市街化調整区域ごとに区域面積に対する新築件数（以下：棟数密度）を算出し、区域ごとの開発需要の把握を試みた。
- ・3市とも区域指定の棟数密度が調整区域での棟数密度を上回り、区域指定が開発需要の受け皿となっていることが伺える。
- ・水戸市では、市街化区域の棟数密度が約1.1棟/ha、区域指定地域の棟数密度も約1.1棟/haであり高い水準にある。
- ・つくば市では、市街化区域の棟数密度が約1.4棟/haと高い水準にあり、11号地区の棟数密度は約0.6棟/haである。しかし、12号地区と市街化調整区域は約0.1～0.3棟/haであり、区域指定地域での開発需要に差がみられる。
- ・筑西市では、市街化区域の棟数密度は約0.7棟/haであるが、その他の区域の棟数密度は約0.3棟/ha以下と低い値を示している。区域指定地域でみると11号地区（0.33棟/ha）と12号地区（0.26棟/ha）の棟数密度は近い値を示しており、区域指定地域内の開発需要は同様の傾向にある。

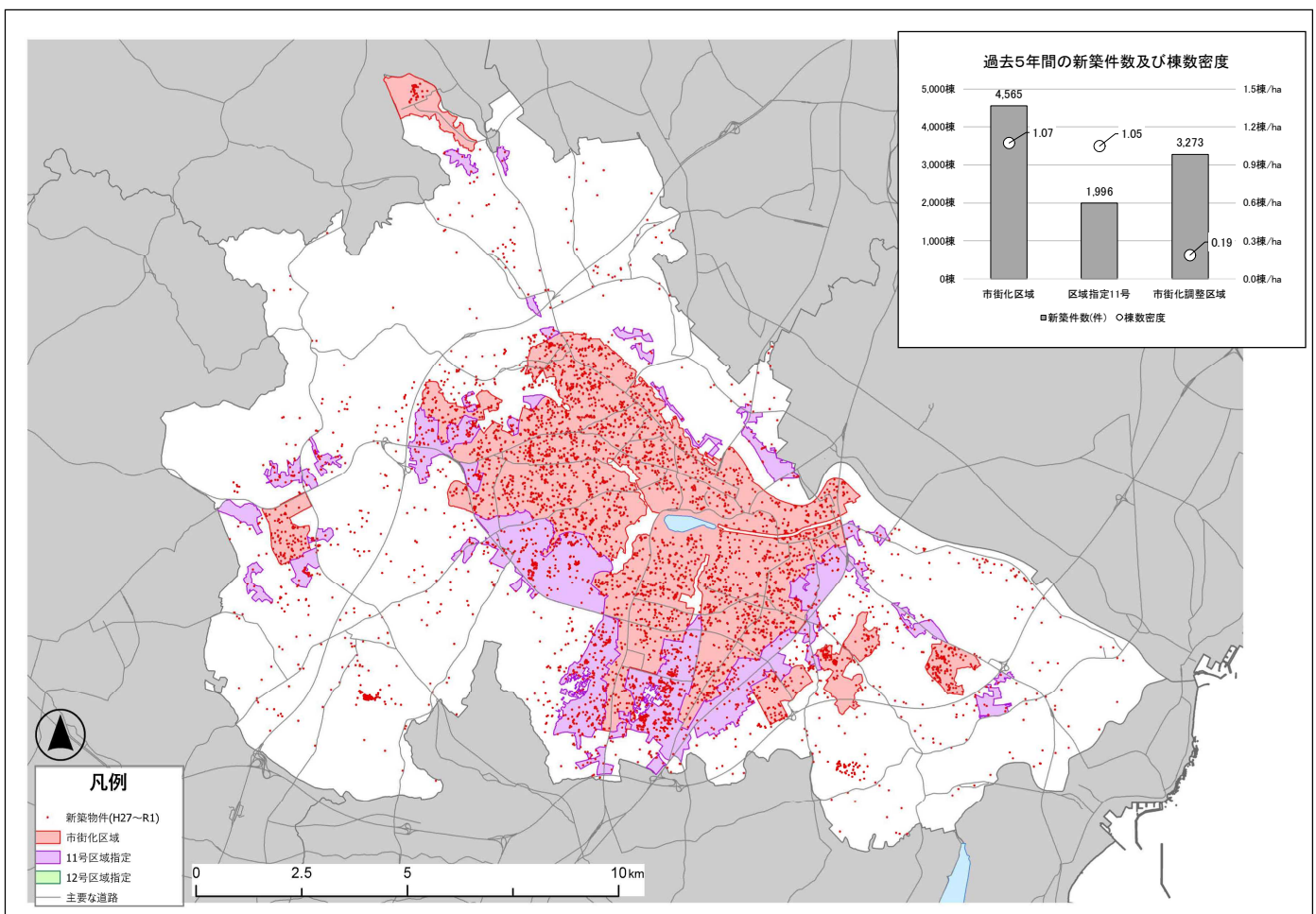


図5－4 2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の新築分布（水戸市）

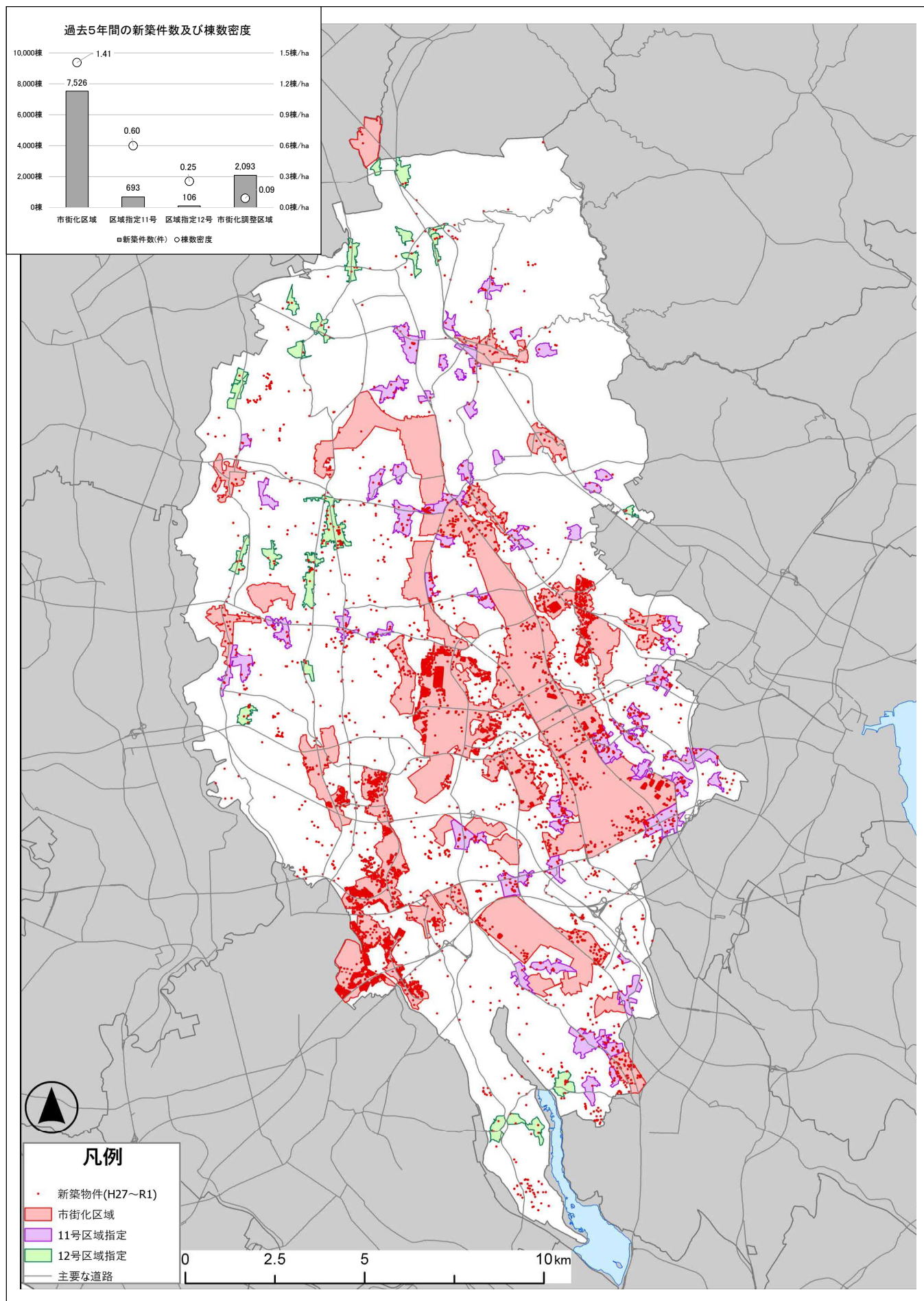


図5-5 2015年(平成27年)度から2019年(令和元年)度の新築分布(つくば市)

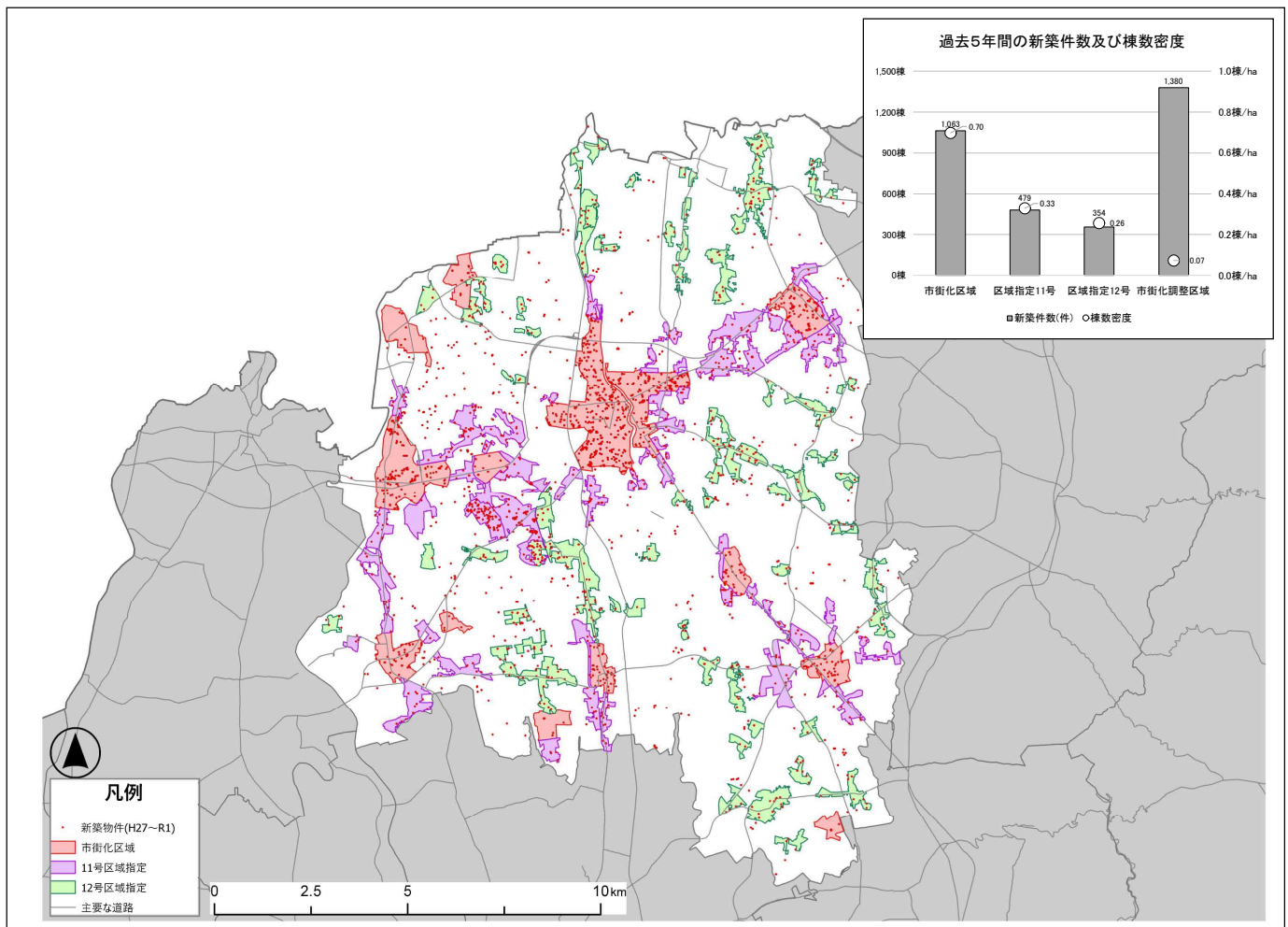


図5－6 2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の新築分布（筑西市）

5-2 農地転用状況

- ・2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の農地転用面積の状況をみると、線引き都市が2,027ha（うち市街化区域 948ha、市街化調整区域 1,080ha）、非線引き都市で511ha（うち用途地域内 82ha、用途地域外 429ha）となっている。
- ・線引き都市では、2016年（平成28年）度以外は、市街化調整区域の農地転用面積が市街化区域内の農地転用面積を上回っている。
- ・非線引き都市では、用途地域外の農地転用面積が、用途地域内の農地転用面積を上回っている。
- ・転用目的別で比較すると、線引き都市・非線引き都市のいずれも、住宅用地の割合が最も多いが、その他の用途による転用の割合も高い。

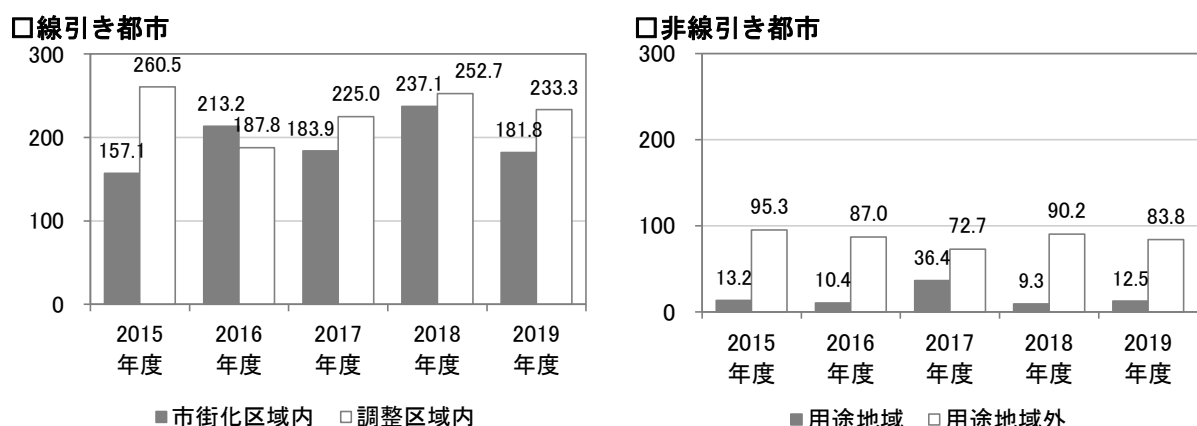


図5-7 農地転用面積の推移（単位：ha）

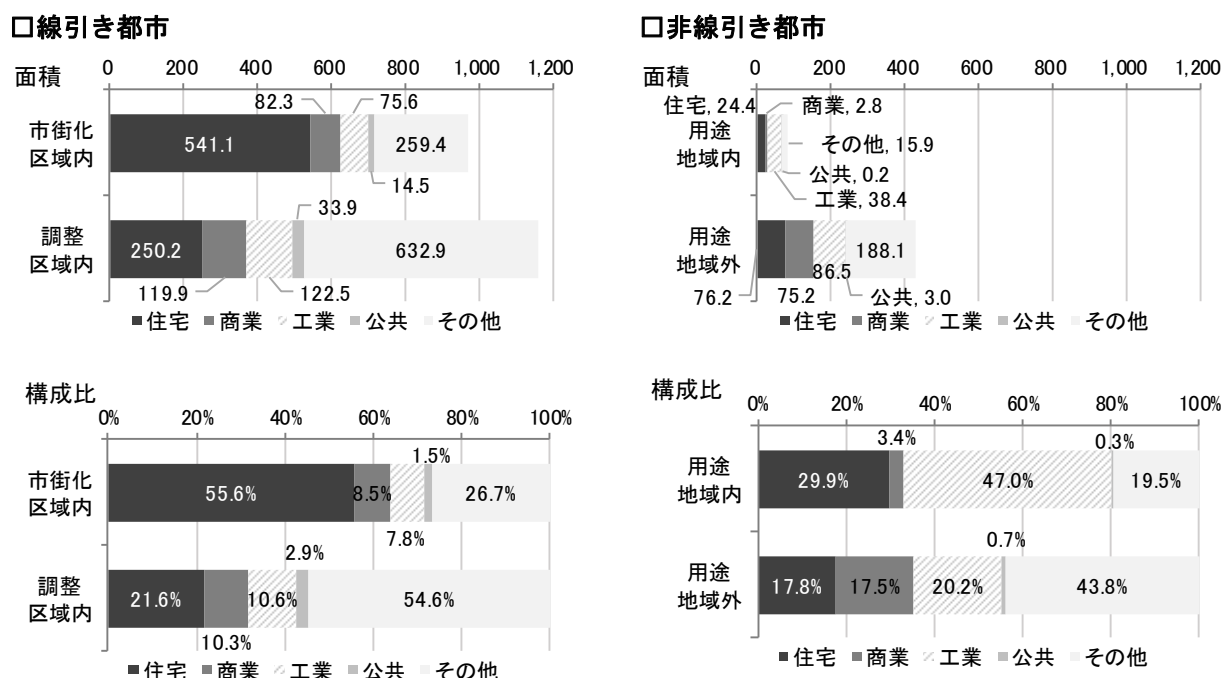


図5-8 転用目的別農地転用状況

（単位：ha・%、2015年（平成27年）度から2019年（令和元年）度の累積面積）

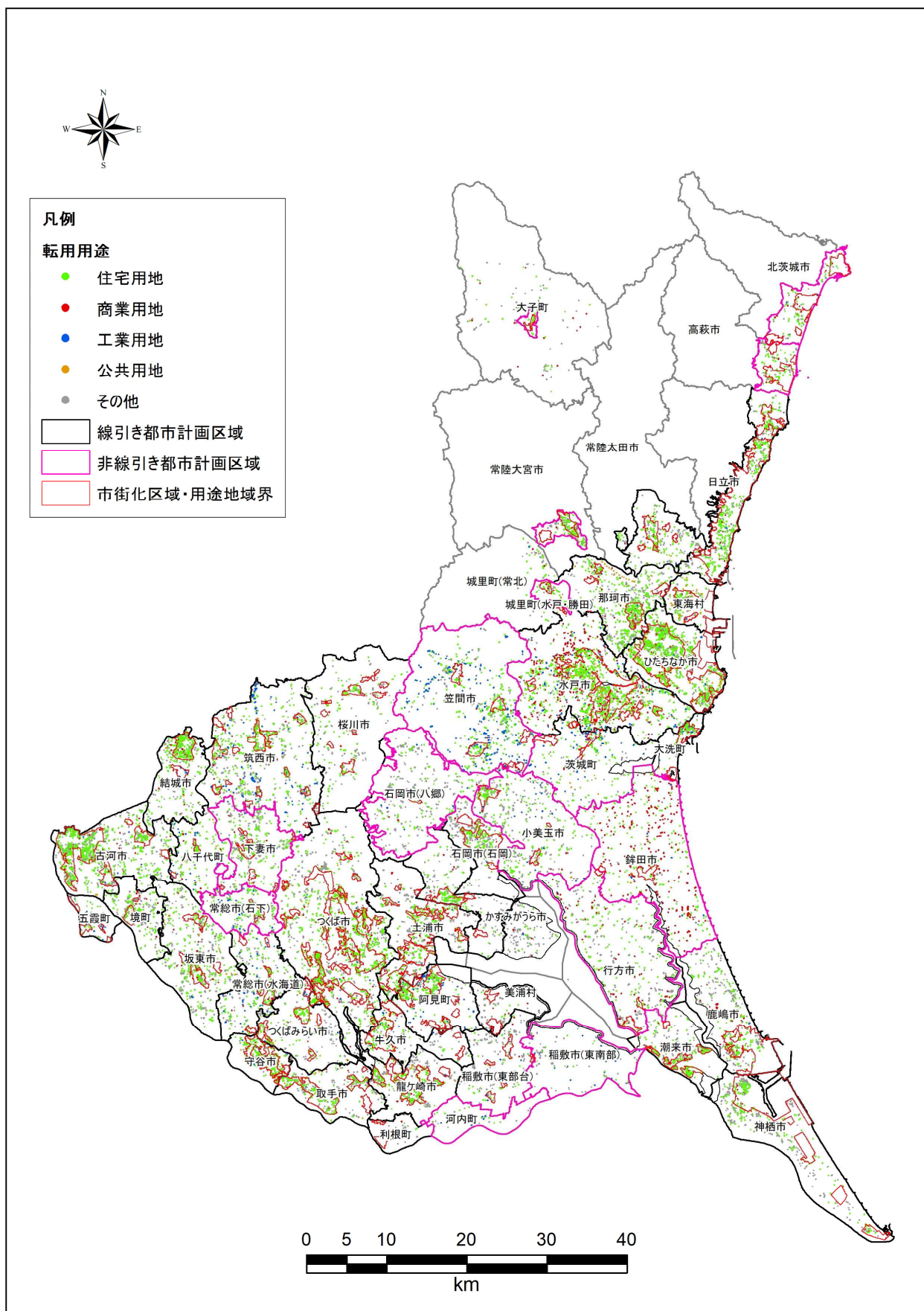


図 5－9 2015 年（平成 27 年）度から 2019 年（令和元年）度の農地転用の分布図