

Ⅱ 集計及び解析結果

1 人口・世帯数等

1-1 人口

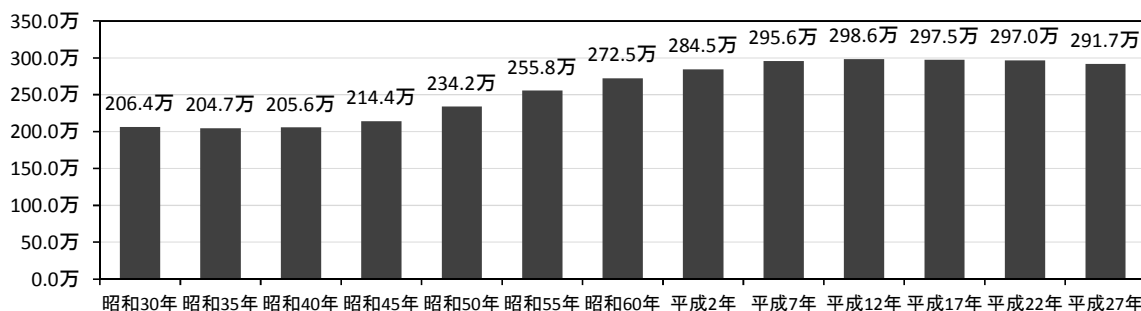
(1) 茨城県の人口の推移

- 本県人口のピークは、平成12年、約299万人で、その後減少に転じている。
- 平成27年では約292万人、過去60年間で約86万人が増加している。

本県の人口は、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、昭和50年代から平成10年代前半にかけて人口が急激に増加し、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、平成27年国勢調査では291.6万人（過去60年間で約85.3万人、41.3%増）となっている。

図 本県の人口の推移



出典：国勢調査（各年）

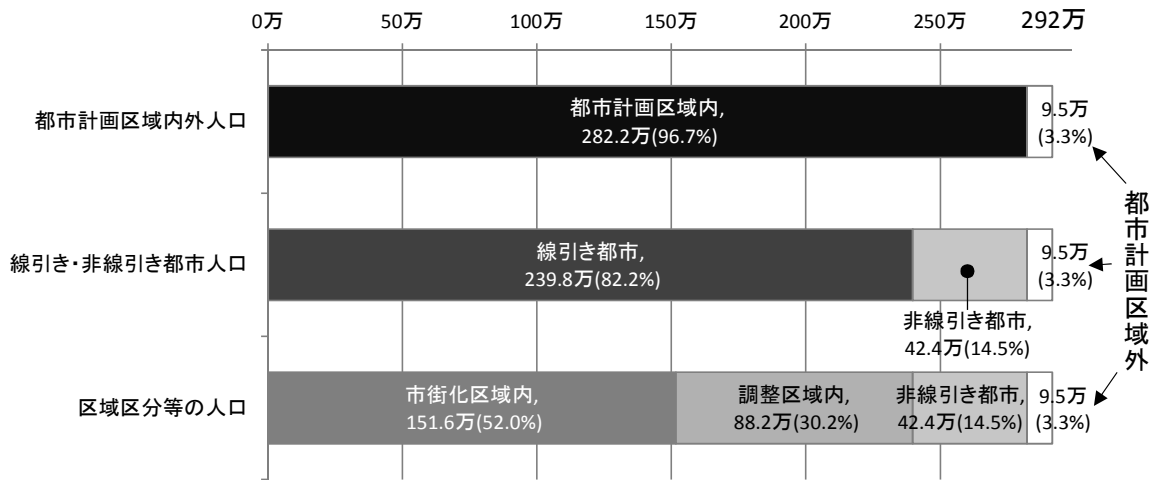
表 茨城県の主な出来事

元号	茨城県の主なできごと
昭和38年	鹿島港着工
昭和42年	日立港、貿易港となる
昭和44年	鹿島港開港、筑波研究学園都市着工
昭和46年	常総ニュータウン着工
昭和52年	常磐自動車道着工、竜ヶ崎ニュータウン着工
昭和60年	科学万博つくば'85開幕
昭和62年	東関東自動車道（佐原香取一潮来間開通）、霞ヶ浦大橋開通
昭和63年	常磐自動車道県内区間開通
平成元年	常陸那珂港着工
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
平成10年	常陸那珂港供用開始
平成17年	つくばエクスプレス開業
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
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
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
平成23年	東日本大震災
平成27年	関東・東北豪雨
平成29年	首都圏中央連絡自動車道の県内区間開通

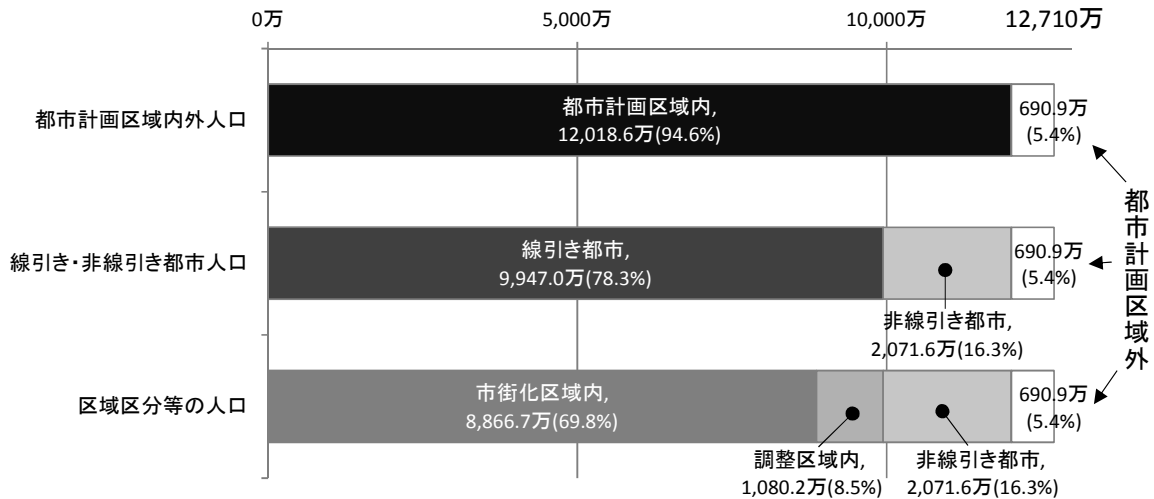
(2) 茨城県人口の内訳

- 本県の人口の約 97%が都市計画区域内に居住している。
- 県内人口のうち約 82%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 52%であり、市街化調整区域の人口割合（約 30%）は全国平均（約 9%）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 平成 27 年度 茨城県人口の内訳（単位：人）



(参考：平成 27 年度 全国人口の内訳（単位：人）)



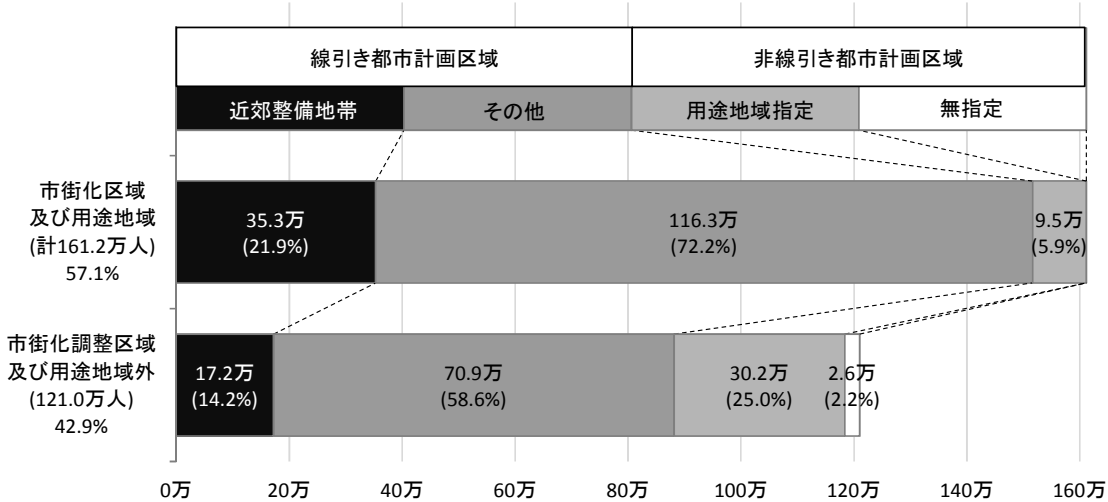
出典：都市計画現況調査（平成 28 年）

(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 282 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 57%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 43%）が高い状況である。
- 市街地内の人口（約 161 万人）のうち、約 116 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 121 万人）のうち、約 33 万人（約 27%）が非線引き都市計画区域に居住している。

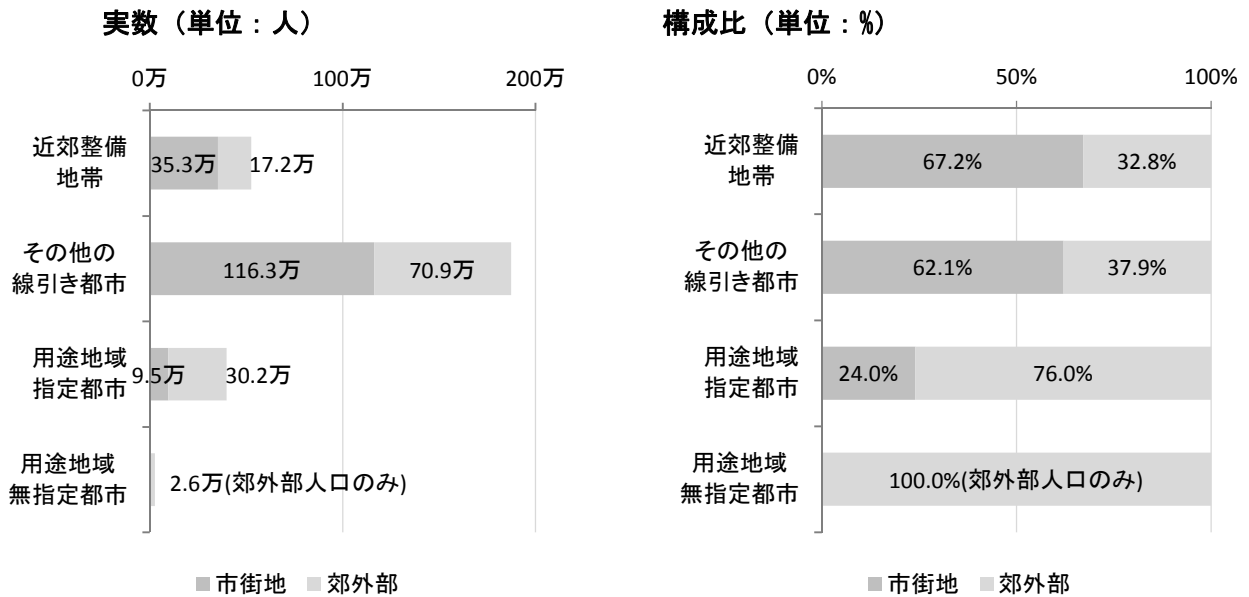
図 市街化区域等内外人口の内訳（単位：人）



2) 線引き都市・非線引き都市別に見た市街地・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187万人が居住している。
- ・構成比でみると近郊整備地帯の市街地の人口割合は約67%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62%)と比べても大きな差違はみられない。

図 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、過去最高である平成 22 年の約 287 万人から減少し、約 282 万人 (-1.6%) である。
- 線引き都市計画区域では、平成 22 年から約 2.3 万人の減少(-1.0%)で、非線引き都市計画区域では約 2.3 万人の減少(-5.1%)である。
- 線引き都市計画区域のうち、「近郊整備地帯」では、平成 22 年から 27 年の 5 年間で約 3 千人減(-0.6%)で、「その他の線引き都市計画区域」では、約 2.0 万人減(-1.1%)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、平成 22 年から 27 年の 5 年間で、約 2.0 万人の減少(-4.9%)であり、「用途地域無指定都市」では、約 3 千人(-8.7%)減少している。

図 都市計画区域人口の推移 (単位：人)

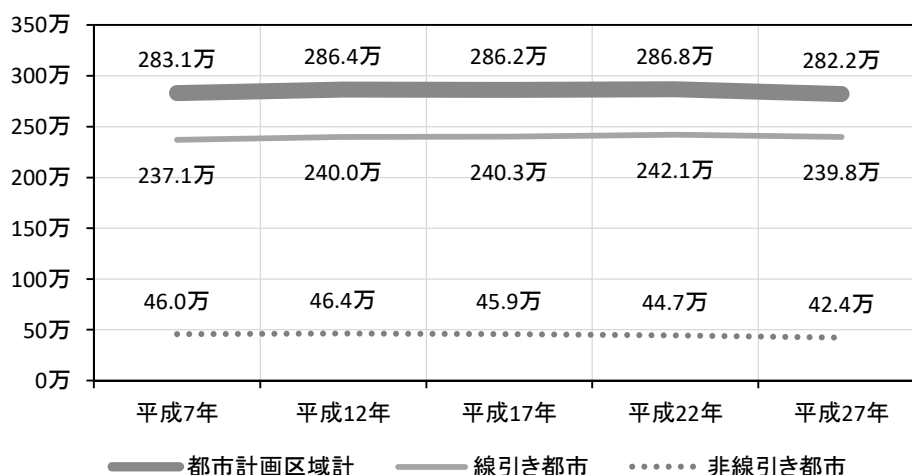


表 平成7年～平成27年 地域区分別都市計画区域 人口増減数及び人口増加率の推移 (総括表)

(単位：人、%)

	市町村数	平成7年～平成12年		平成12年～平成17年		平成17年～平成22年		平成22年～平成27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	33,434	1.2%	-1,623	-0.1%	5,628	0.2%	-46,097	-1.6%	
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	13,907	2.8%	944	0.2%	13,163	2.6%	-3,118	-0.6%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	15,888	0.8%	1,778	0.1%	4,726	0.3%	-19,992	-1.1%
	小計	34	29,795	1.3%	2,722	0.1%	17,889	0.7%	-23,110	-1.0%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	4,635	1.1%	-3,167	-0.7%	-10,561	-2.5%	-20,464	-4.9%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	-996	-3.0%	-1,178	-3.7%	-1,700	-5.5%	-2,523	-8.7%
	小計	14	3,639	0.8%	-4,345	-0.9%	-12,261	-2.7%	-22,987	-5.1%

※: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) 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、平成27年で過去最高となり約161万人である。
- ・平成22年から27年の5年間では、線引き都市計画区域では、約8千人の増加(+0.5%)に対し、非線引き都市計画区域では、約4千人減少(-4.4%)している。
- ・近郊整備地帯においては、平成22年から27年の5年間で約8千人の増加(+2.2%)に対し、その他の線引き都市計画区域では、増減率は+0.1%とほぼ横ばいの状況である。
- ・非線引き都市計画区域では、平成12年の約11万人をピークに減少に転じている。

図 市街化区域人口（用途地域人口）の推移（単位：人）

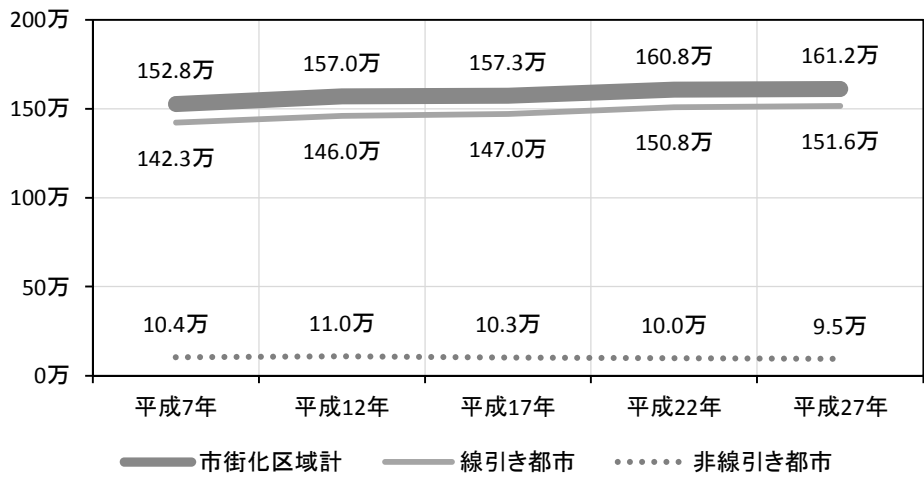


表 平成7年～平成27年 市街化区域（用途地域内）人口増減数及び人口増加率の推移

		市町村数	平成7年～平成12年		平成12年～平成17年		平成17年～平成22年		平成22年～平成27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	42,085	2.8%	3,411	0.2%	34,624	2.2%	3,909	0.2%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	12,878	4.2%	6,150	1.9%	22,677	7.0%	7,540	2.2%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	23,966	2.1%	4,281	0.4%	14,868	1.3%	726	0.1%
	小計	34	36,844	2.6%	10,431	0.7%	37,545	2.6%	8,266	0.5%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	5,241	5.0%	-7,020	-6.4%	-2,921	-2.8%	-4,357	-4.4%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2								
	小計	14	5,241	5.0%	-7,020	-6.4%	-2,921	-2.8%	-4,357	-4.4%

※: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、平成12年の約129万人をピークに減少に転じ、平成27年で約121万人となっており、平成17年からの10年間で約8万人減少している。
- 線引き都市計画区域では、平成22年から27年の5年間で約3.1万人の減少(-3.4%)に対し、非線引き都市計画区域では、約1.9万人減少(-5.4%)している。
- 近郊整備地帯では、5年間で約1.1万人の減少(-5.8%)である。
- 用途地域を指定している都市計画区域では、平成17年まで増加していたものの、最近5年間（平成22年から27年）では、減少に転じ、約1.6万人減少(-5.1%)している。

図 市街化調整区域人口（用途地域外人口）の推移（単位：人）

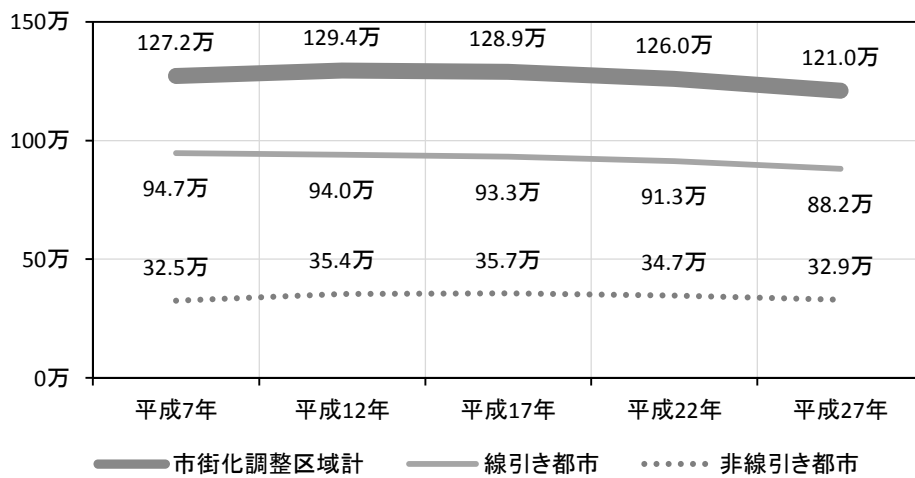


表 平成7年～平成27年 市街化調整区域（用途地域外）人口増減数及び人口増加率の推移

		市町村数	平成7年～平成12年		平成12年～平成17年		平成17年～平成22年		平成22年～平成27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	22,032	1.7%	-5,034	-0.4%	-28,996	-2.2%	-50,006	-4.0%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	1,029	0.5%	-5,206	-2.6%	-9,514	-4.9%	-10,658	-5.8%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	-8,078	-1.1%	-2,503	-0.3%	-10,142	-1.4%	-20,718	-2.8%
	小計	34	-7,049	-0.7%	-7,709	-0.8%	-19,656	-2.1%	-31,376	-3.4%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	30,077	10.3%	3,853	1.2%	-7,640	-2.3%	-16,107	-5.1%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	-996	-3.0%	-1,178	-3.7%	-1,700	-5.5%	-2,523	-8.7%
	小計	14	29,081	8.9%	2,675	0.8%	-9,340	-2.6%	-18,630	-5.4%

※: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。

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見ると、平成27年で約112万世帯である。
- このうち線引き都市計画区域内は約95.3万世帯（約84.7%）、非線引き都市計画区域内は、約17.2万世帯（約15.3%）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平成22年まで増加傾向であったが、最近5年間では、線引き都市では約3.9%の増加率に対し、非線引き都市計画区域での増加率が0.2%とほぼ横ばいの状況である。

図 平成7年～平成27年 世帯数の推移（単位：世帯）

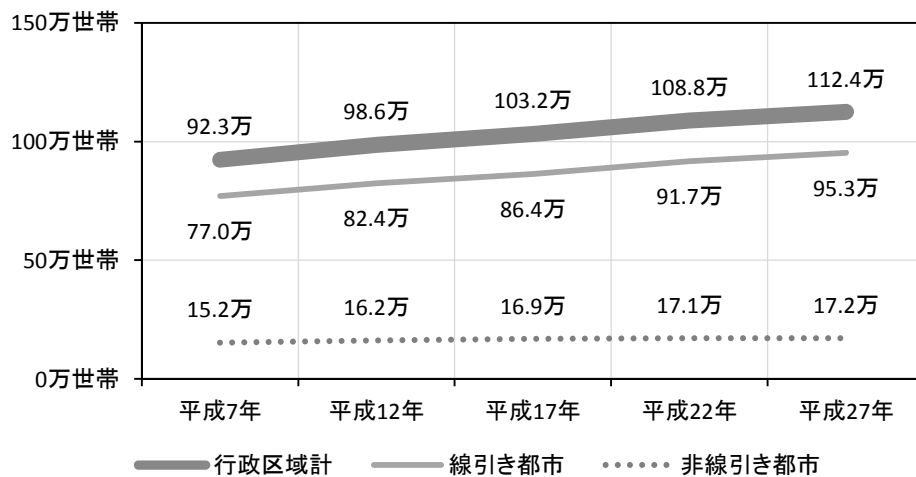


表 平成7年～平成27年 地域分別行政区域 世帯数及び増加率の推移

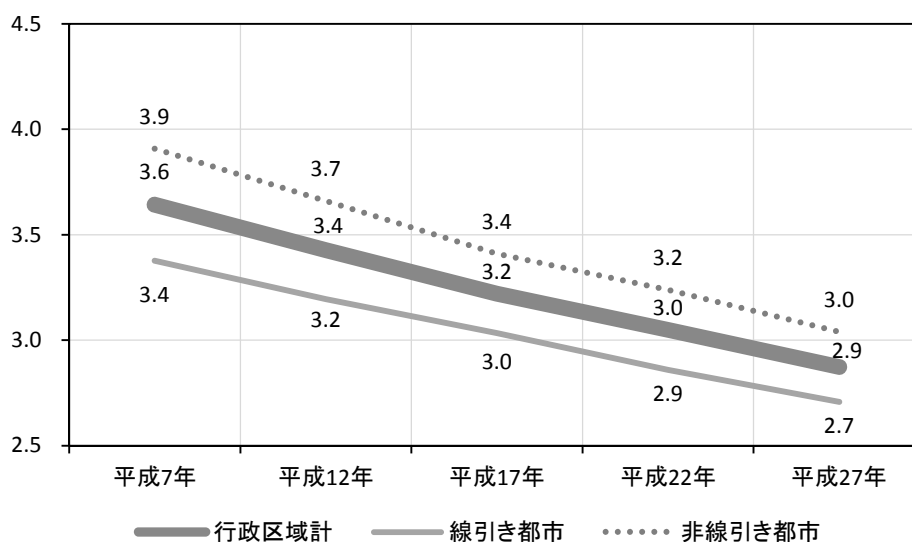
		市町村数	平成7年～平成12年		平成12年～平成17年		平成17年～平成22年		平成22年～平成27年	
			実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率	実数	増加率
行政区域計		44	63,084	6.8%	46,647	4.7%	55,935	5.4%	35,938	3.3%
線引き都市	1) 近郊整備地帯	10	14,398	9.6%	10,111	6.2%	15,464	8.9%	8,369	4.4%
	2) その他の線引き都市計画区域	24	38,894	6.3%	29,866	4.5%	37,722	5.5%	27,250	3.7%
	小計	34	53,292	6.9%	39,977	4.9%	53,186	6.2%	35,619	3.9%
非線引き都市	3) 用途地域指定都市計画区域	12	9,491	6.6%	6,322	4.1%	2,849	1.8%	489	0.3%
	4) 用途地域無指定都市計画区域	2	301	3.9%	348	4.3%	-100	-1.2%	-170	-2.0%
	小計	14	9,792	6.4%	6,670	4.1%	2,749	1.6%	319	0.2%

※: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。

(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画単位で見ると、いずれの都市計画区域においても20年間（平成7年から27年）で大きく減少し、都市計画区域全体では、約3.6人／世帯→約2.9人／世帯に減少。
- 平成27年でみると、線引き都市計画区域の約2.7人／世帯に対し、非線引き都市計画区域では、若干多く、約3.0人／世帯である。

図 平成7年～平成27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、平成 7 年から 12 年では、自然増減・社会増減とも増加基調である。平成 12 年から 17 年で社会増減が減少に転じ、平成 17 年から 22 年で自然増減・社会増減とも減少している。
- ・ 非線引き都市計画区域では、自然減少が続き、平成 17 年から 22 年に社会減少に転じた。線引き都市計画区域では、平成 12 年から 17 年に自然減少に転じ、平成 22 年から 27 年に社会減少に転じた。

図 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）

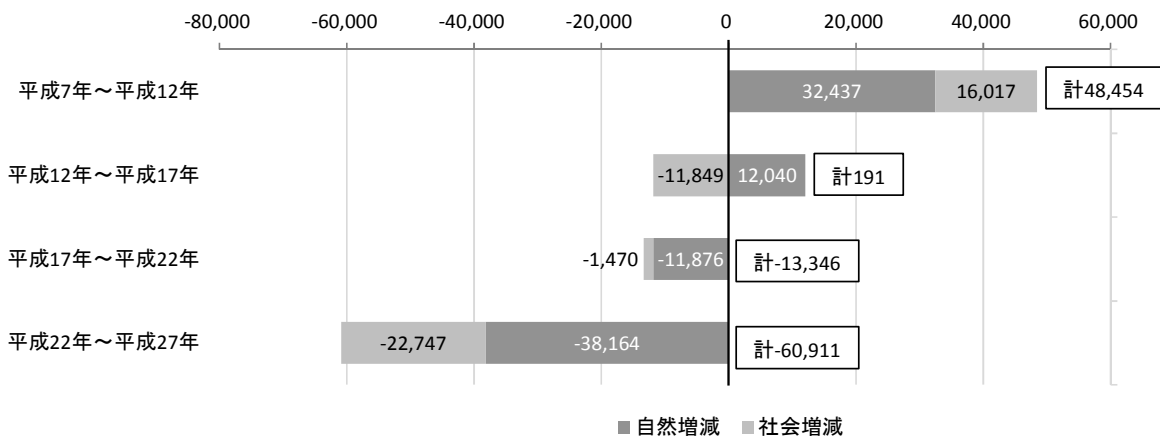
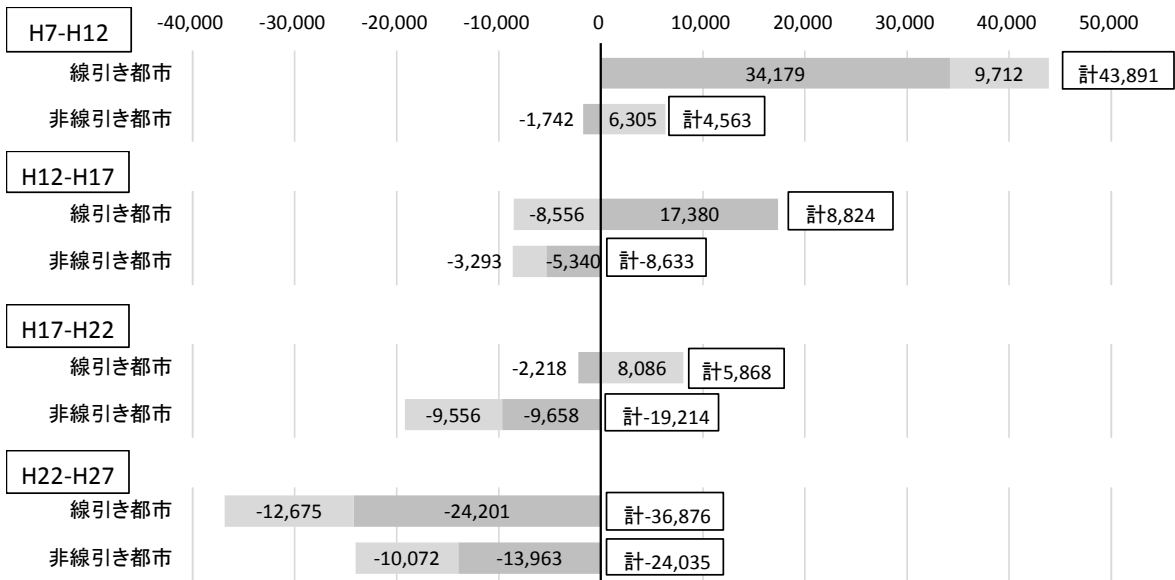


図 線引き・非線引き都市人口別の人口動態の推移（自然増減・社会増減）（単位：人）



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。
- 平成 27 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。
- このうち 20 年間の推移をみると常総市やつくば市、五霞町で昼夜間人口比が増加傾向であり、母都市的な傾向が高くなっている。水戸市や土浦市、鹿嶋市、神栖市では、昼夜間人口比が減少傾向であり、母都市的な傾向が薄くなっている。

図 昼夜間人口比（平成27年度）

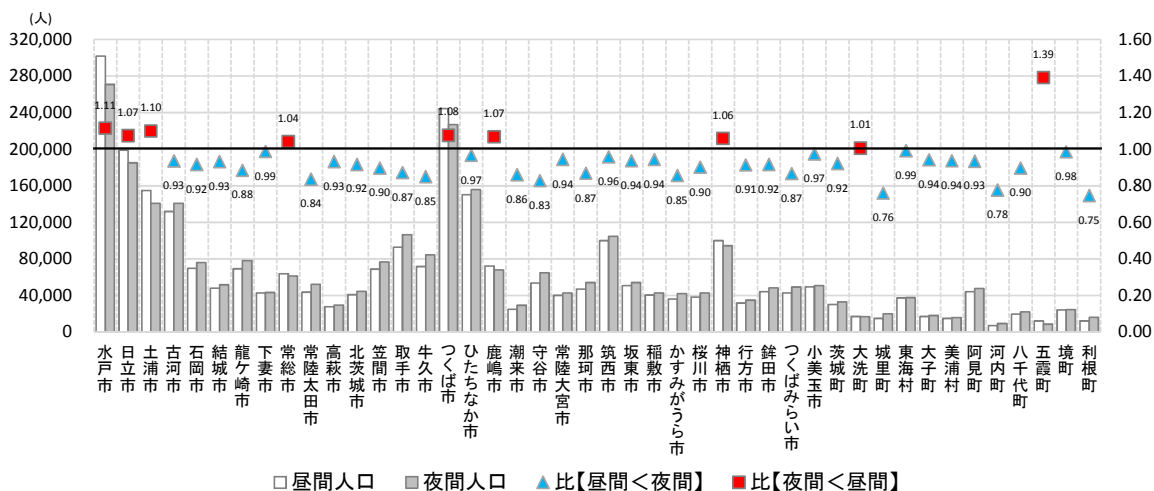
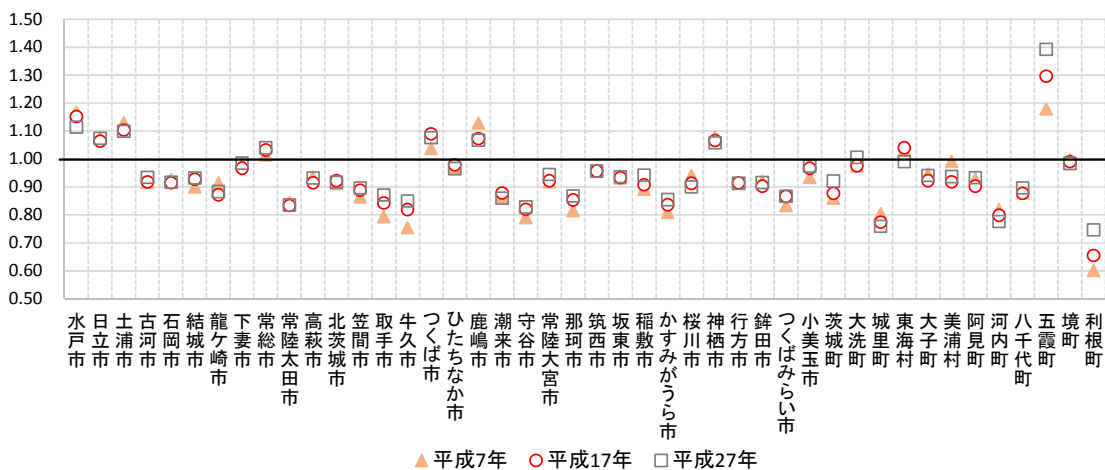


図 昼夜間人口比の推移（平成7年度～平成27年度）



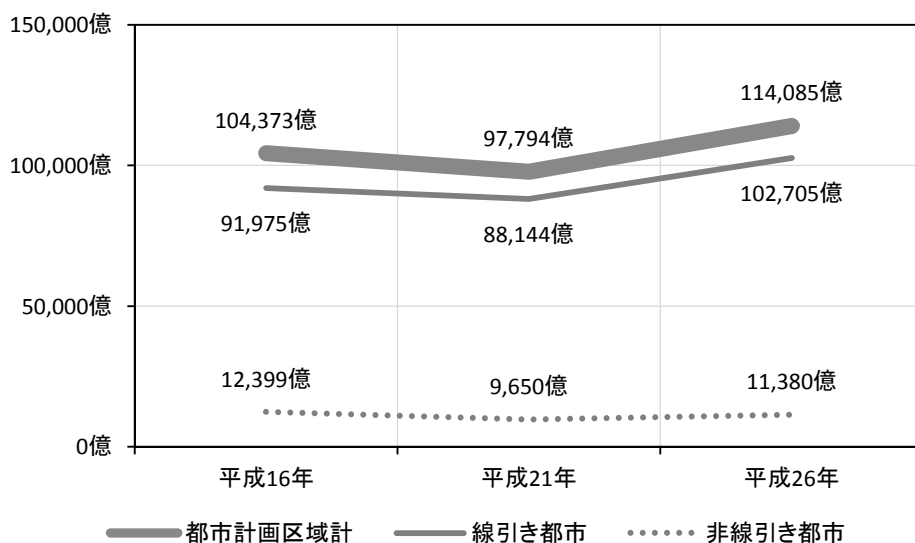
出典：国勢調査

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、平成16年から平成21年までの5年間で、大幅に減少したものの、平成21年以降では増加に転じている。
- 線引き都市では、平成21年から増加傾向に転じており、この傾向は、非線引き都市についても同様である。

図 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）



※集計方法について

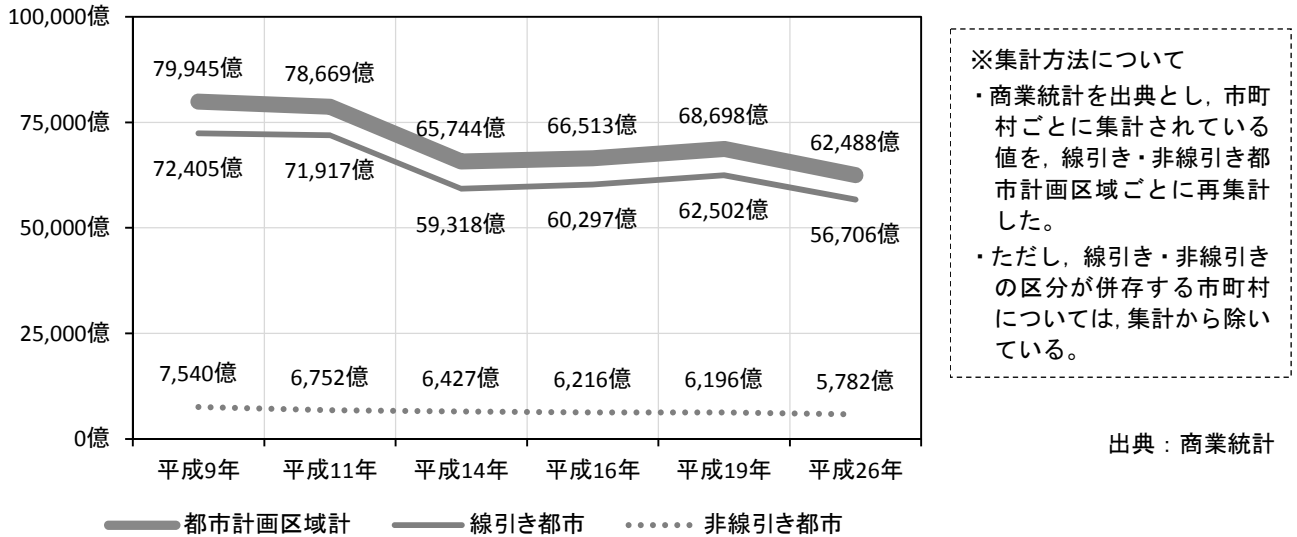
- 工業統計を出典とし、市町村ごとに集計されている値を、線引き・非線引き都市計画区域ごとに再集計した。
- ただし、線引き・非線引きの区分が併存する市町村については、集計から除いている。

出典：工業統計

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、平成14年から平成19年までの5年間は増加傾向にあったが、平成19年以降は減少に転じている。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、平成9年以降、減少傾向が続いている。

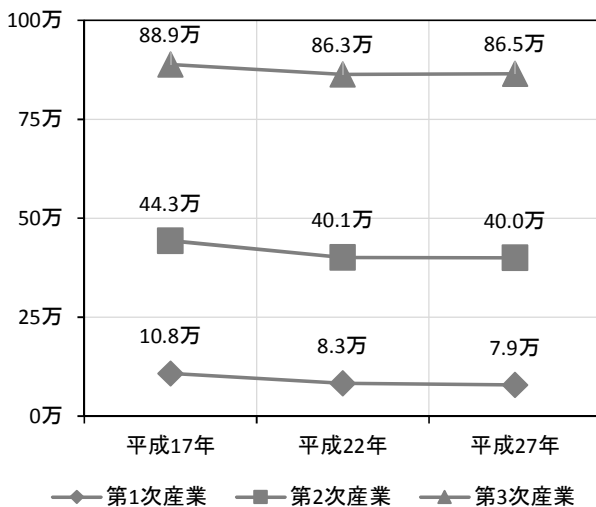
図 線引き都市・非線引き都市別の商品販売額の推移（単位：億円）



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10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80万人台を保ちながら推移しているが、10年間で第1次産業は27%、第2次産業は10%の減少である。

図 就業者数の推移（全県）



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)

出典：国勢調査

3 都市計画の変遷

3-1 区域区分変更・経緯

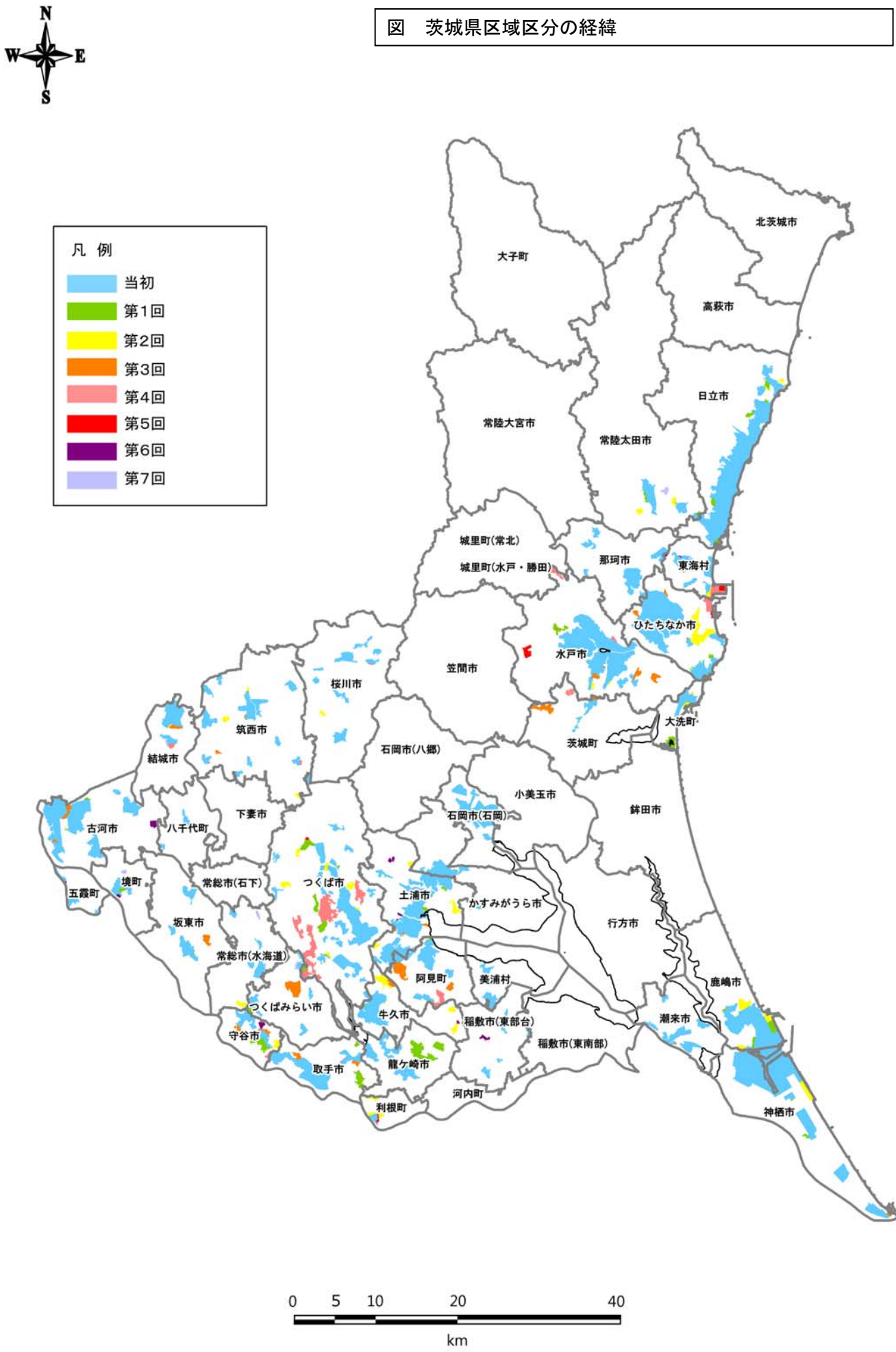
- ・昭和 45 年の当初都市計画決定から，平成 29 年度までに 7 回の見直しを行い，16 都市計画区域 34 市町村において，平成 29 年度末までに市街化区域 52,520ha の区域区分（線引き）を行っている。

表 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	昭和 45～昭和 48	—	39,540	—
第 1 回	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	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	平成 2～平成 6	1,830	48,990	美浦村，旧江戸崎町，旧新利根町 T X 伊奈谷和原地区，阿見町荒川本郷
第 4 回	平成 7～平成 13	2,700	51,690	水戸市県庁舎，水戸 N T 地区 T X つくば地区，圏央道阿見吉原地区
第 5 回	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	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 I C 周辺地区， 坂東市半谷・富田工業団地
第 7 回	平成 23～平成 30	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 I C 周辺地区 結城第一工業団地上山川北部地区 境古河 I C 周辺地区，福岡工業団地地区

出典：県都市計画課調べ

図 茨城県区域区分の経緯



3-2 区域指定の状況

- 平成 30 年 4 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。
 - (特例市) 水戸市, つくば市
 - (事務処理市) 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, 神栖市, つくばみらい市
 - (県管轄市町村) 桜川市, 茨城町, 境町
- 区域の種別を見ると, 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見られる。

*那珂市については, 平成 27 年度の都市計画基礎調査後に区域指定を行ったため, 都市計画基礎調査に区域が示されていないことから, 次ページの図には区域指定の状況を表示していない

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 1km 以内の 11 号区域と 1km 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)

既存宅地制度(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

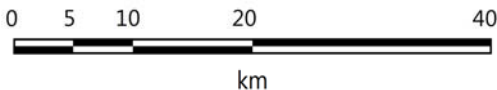
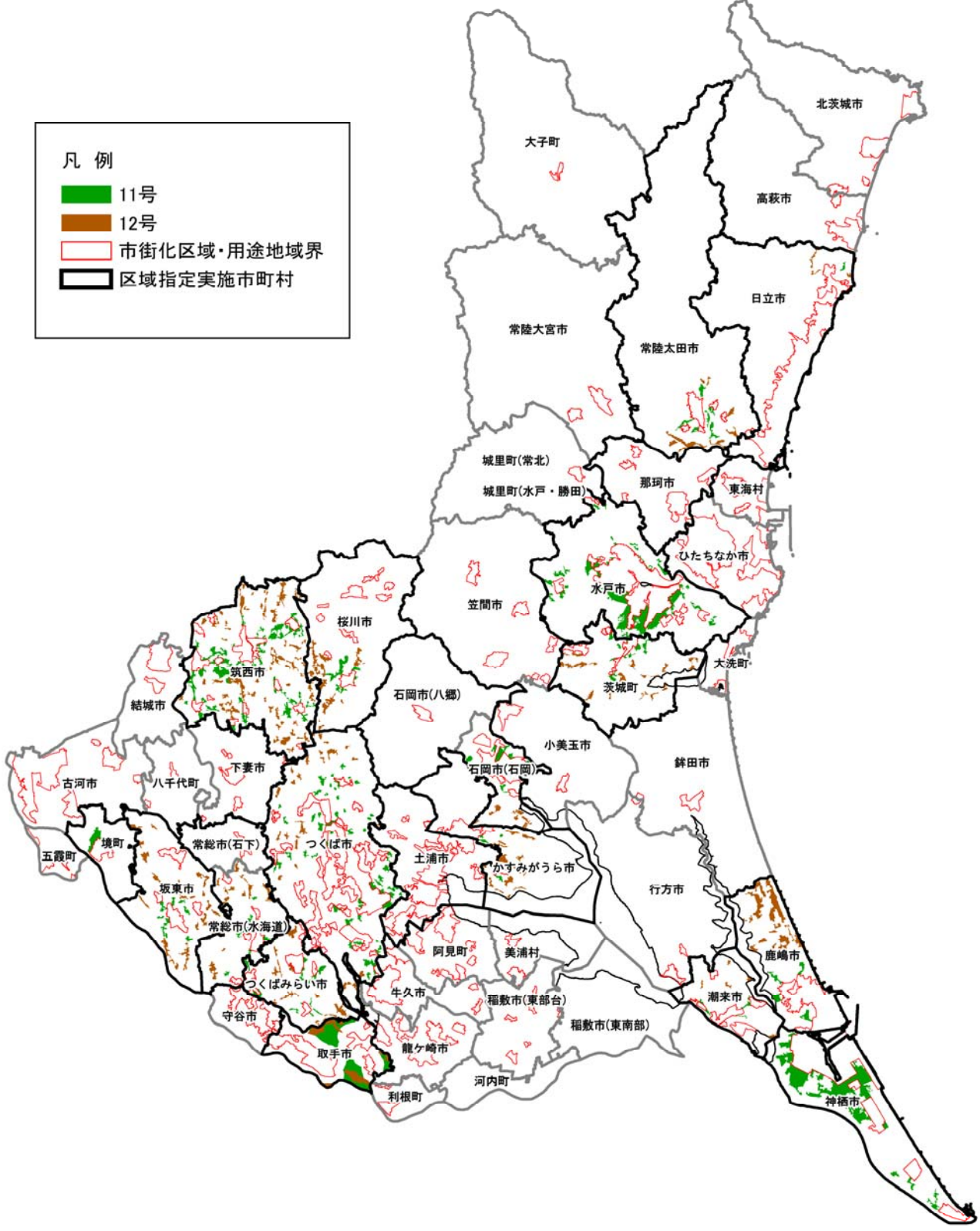
(出典: H30.6 茨城県土木部建築指導課「茨城県における区域指定(県条例)の施行状況等について」)

図 区域指定の状況(平成 30 年 4 月)



凡例

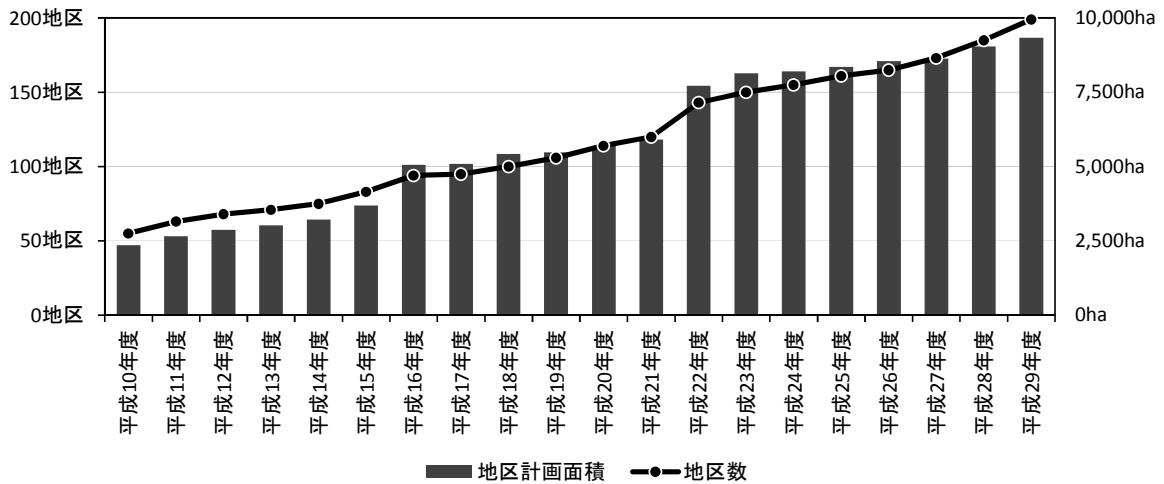
- 11号
- 12号
- 市街化区域・用途地域界
- 区域指定実施市町村



3-3 地区計画等の指定状況

- 県内の地区計画の地区数は、平成10年度以降毎年増加し、平成29年度には、平成10年の約3.6倍となっている。また地区面積も同様に増加し、特に平成16年度及び平成22年度に急激な増加がみられる。
- 平成29年度末時点で、地区数は199地区、地区計画面積は約9,338haである。

図 茨城県内の地区計画の推移



出典：H29年度末現在 県都市計画課調べ

表 市町村別の地区計画数と面積

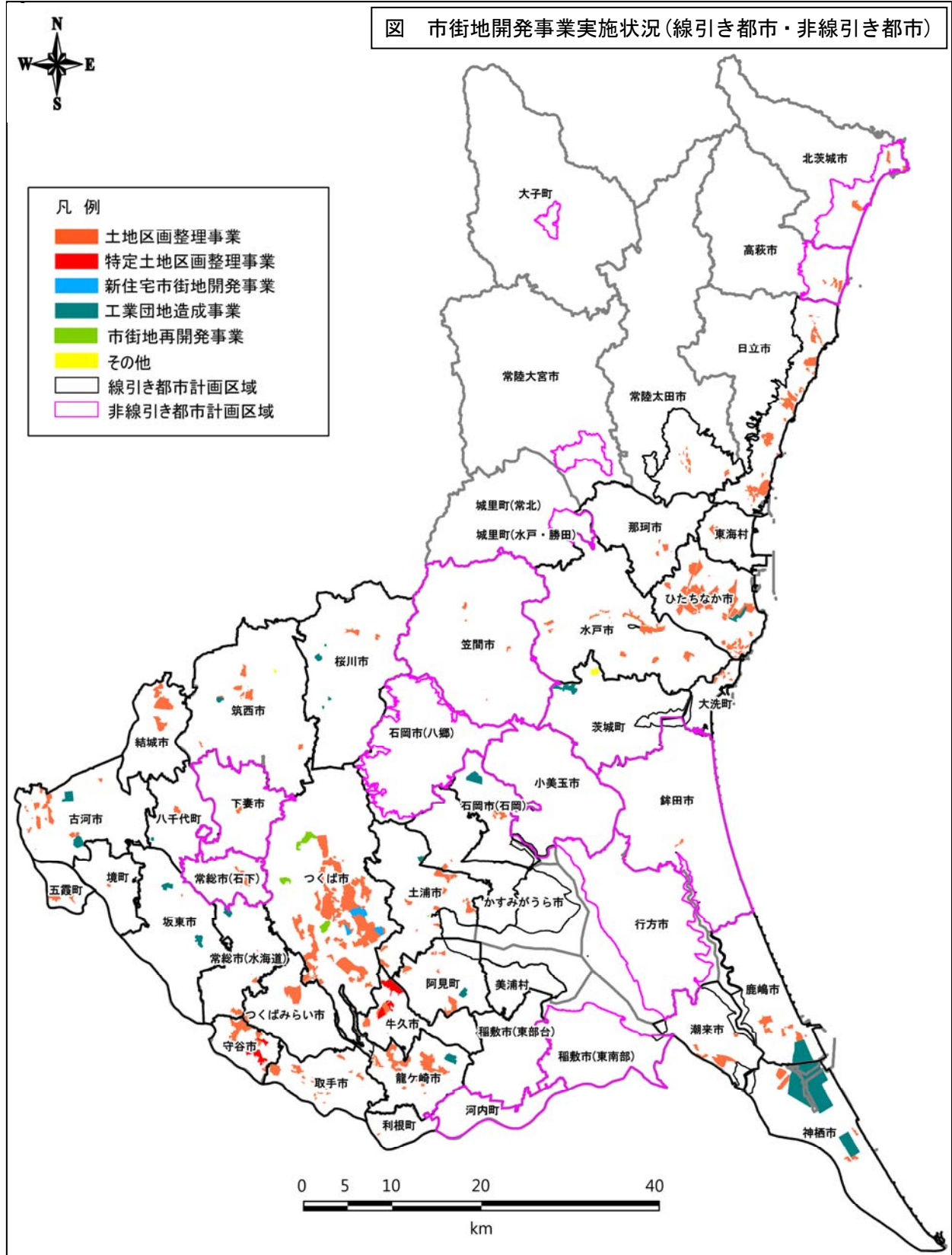
市町村名	区分	地区数	面積(ha)
龍ヶ崎市	市街化区域	2	354.3
	市街化調整区域	—	—
牛久市	市街化区域	2	246.2
	市街化調整区域	—	—
常総市	市街化区域	7	244.9
	市街化調整区域	2	93.9
つくばみらい市	市街化区域	3	392.1
	市街化調整区域	—	—
取手市	市街化区域	4	130.2
	市街化調整区域	—	—
守谷市	市街化区域	14	319.2
	市街化調整区域	1	11.8
坂東市	市街化区域	3	55.4
	市街化調整区域	1	66.7
五霞町	市街化区域	1	38.8
	市街化調整区域	—	—
境町	市街化区域	2	43.9
	市街化調整区域	—	—
水戸市	市街化区域	22	466.3
	市街化調整区域	1	41.1
ひたちなか市	市街化区域	16	857.3
	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	—	—
茨城町	市街化区域	2	281.3
	市街化調整区域	—	—
大洗町	市街化区域	1	3.6
	市街化調整区域	1	68.1
城里町	市街化区域	1	7.6
	市街化調整区域	—	—
	用途地域内	1	120.0
	用途地域外	—	—
東海村	市街化区域	4	212.9
	市街化調整区域	—	—
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	1	52.0
	市街化調整区域	—	—

市町村名	区分	地区数	面積(ha)
土浦市	市街化区域	10	320.5
	市街化調整区域	1	31.0
阿見町	市街化区域	5	446.5
	市街化調整区域	—	—
古河市	市街化区域	4	186.3
	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	—	—
結城市	市街化区域	2	47.8
	市街化調整区域	—	—
筑西市	市街化区域	1	21.4
	市街化調整区域	1	9.2
桜川市	市街化区域	1	35.0
	市街化調整区域	—	—
つくば市	市街化区域	40	2,934.5
	市街化調整区域	3	71.9
鹿嶋市	市街化区域	1	30.0
	市街化調整区域	4	103.5
神栖市	市街化区域	2	50.0
	市街化調整区域	1	27.1
稻敷市	市街化区域	—	—
	市街化調整区域	1	12.6
美浦村	市街化区域	—	—
	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	—	—
笠間市	用途地域内	4	96.8
	用途地域外	1	29.0
下妻市	用途地域内	1	17.1
	用途地域外	—	—
大子町	用途地域内	1	39.1
	用途地域外	—	—
行方市	用途地域内	1	16.3
	用途地域外	—	—
全県		199	9,338.1

出典：県都市計画課

3-4 市街地開発事業の現況

- ・本県における市街地開発事業の状況を見ると、「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。

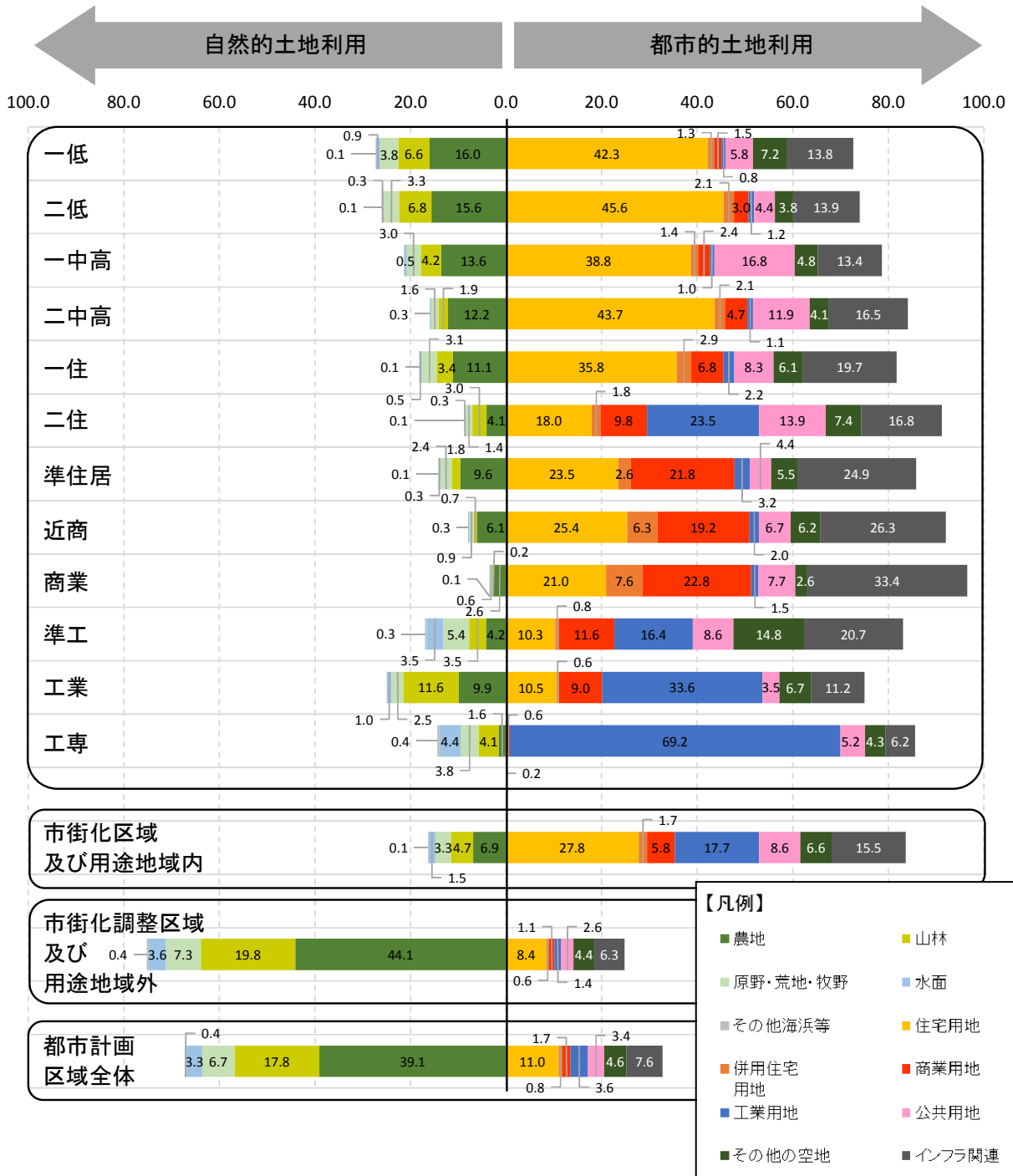


4 土地利用

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 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、古河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、石岡、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30万人で、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、つくばみらい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見ると、日立都市計画区域、取手都市計画区域の2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、下館・結城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】

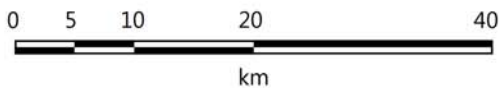
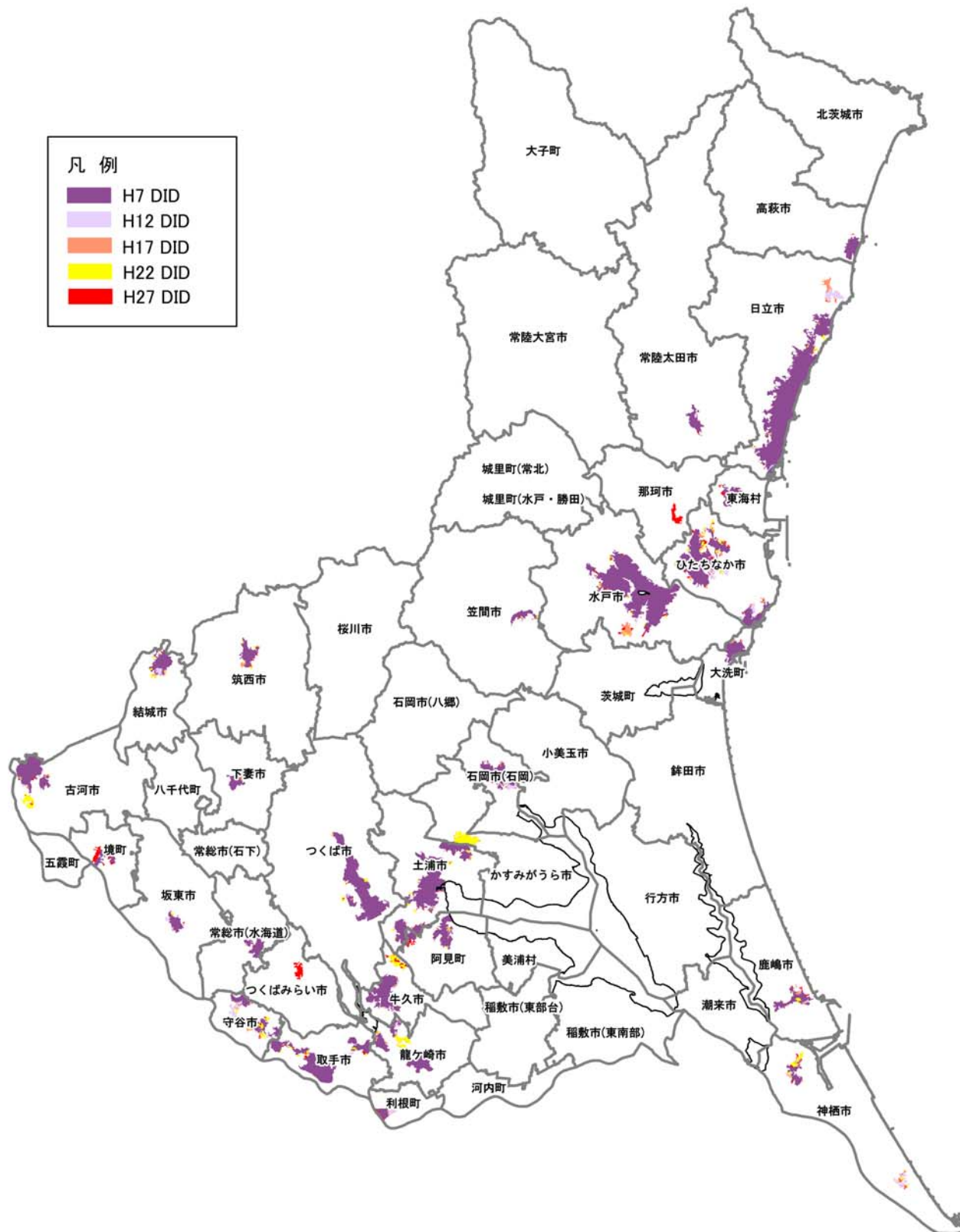
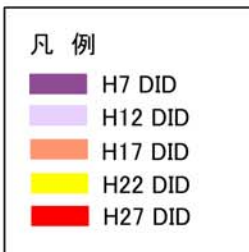
- 次ページの図から、守谷市、かすみがうら市、結城市、龍ヶ崎市では、平成7年以降、この20年間でDIDの面積が3割以上拡大し、市街地拡大の状況がうかがえる。

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	6,031.6	116,470	69.4
水海道都市計画区域	3,712.5	10,655	58.6
つくばみらい都市計画区域	7,817.6	9,303	15.4
取手都市計画区域	6,158.6	123,111	71.5
岩井・境都市計画区域	3,079.2	15,396	37.5
水戸・勝田都市計画区域	4,505.8	300,854	57.5
日立都市計画区域	3,767.2	162,629	75.9
土浦・阿見都市計画区域	4,128.3	128,554	57.2
古河都市計画区域	5,222.9	50,088	32.8
石岡都市計画区域	3,897.0	27,708	50.4
下館・結城都市計画区域	4,173.5	33,513	25.1
研究学園都市計画区域	4,451.9	74,124	31.1
鹿島臨海都市計画区域	4,686.6	39,930	12.1
高萩都市計画区域	2,923.4	8,010	32.7
笠間都市計画区域	3,631.7	6,646	19.3
下妻都市計画区域	3,185.0	6,147	36.0

【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域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 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、「2ha以上5ha未満」の箇所数をもっとも多く、120箇所を超える。一方、面積規模で見ると、「5ha以上10ha未満」がもっとも大きい。非線引き都市も、同様の傾向を示している。
- ・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（※）、未利用率（※）をそれぞれ経年比較すると、農地率はほとんどの市町村で減少しているが、未利用率は半数近くの市町村で増加した。

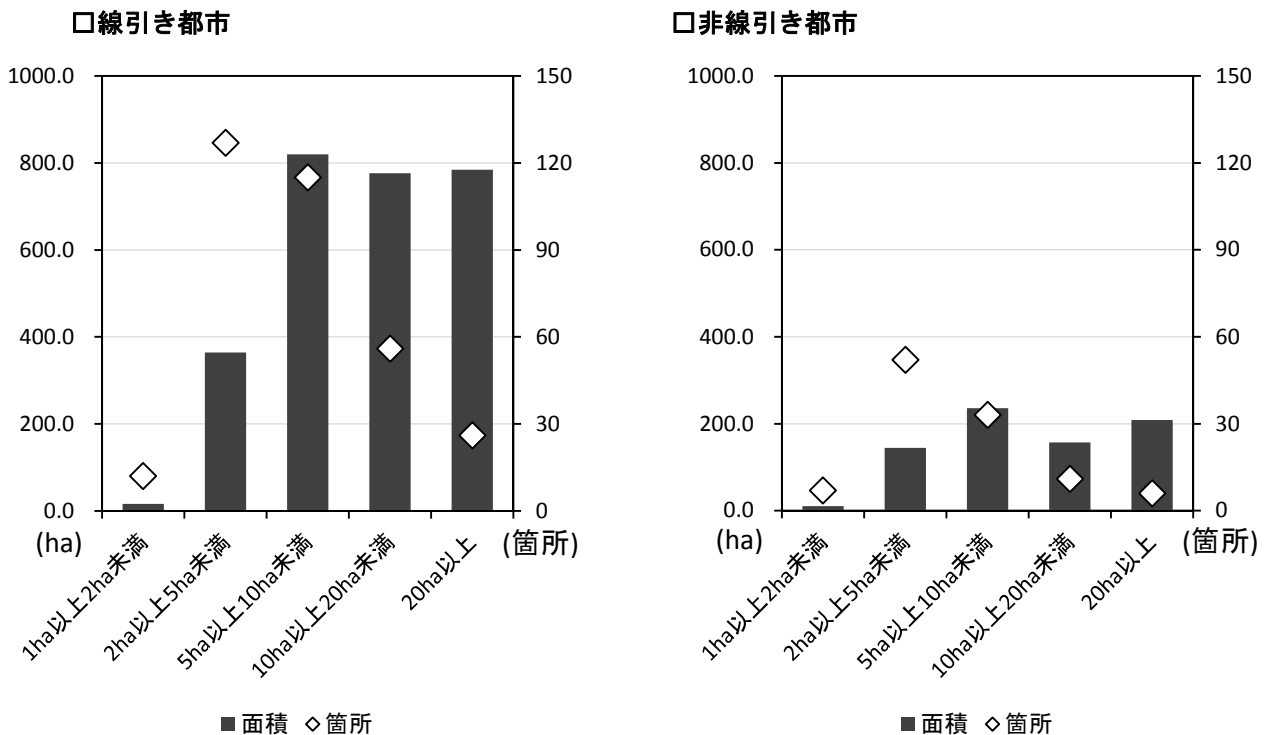
※農地率および未利用率は以下の算出式による。

・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 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）

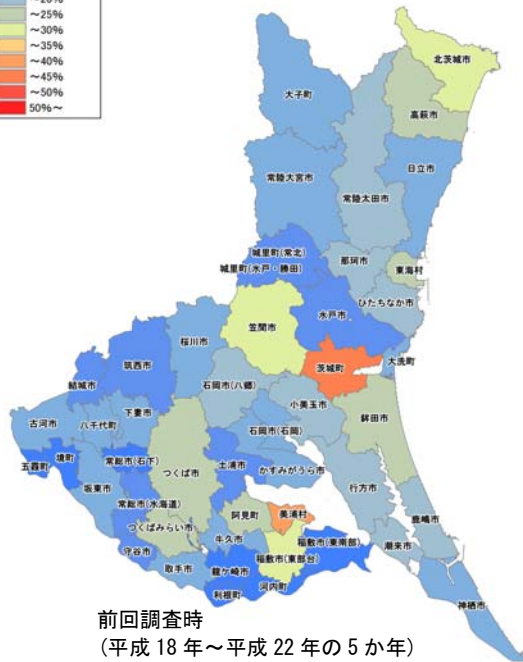
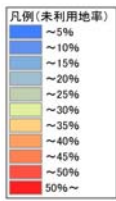


【参考】茨城県都市計画基礎調査における農地・未利用地・大規模低利用地の定義

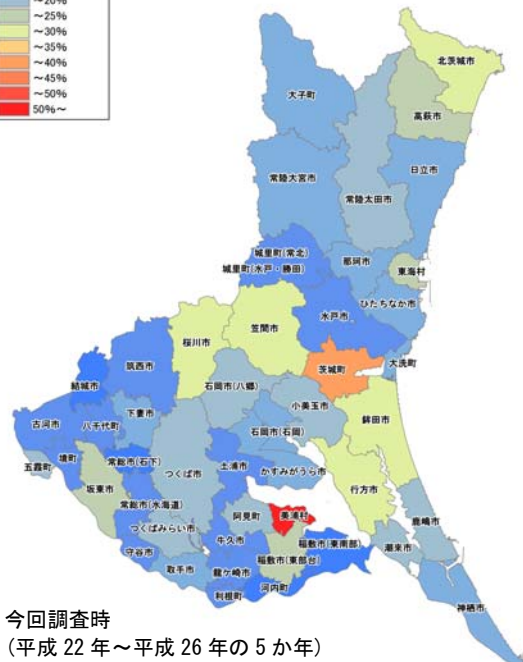
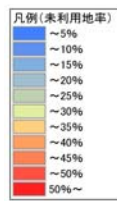
区分	摘要
農地	田, 畑
未利用地	傾斜が30度未満の山林, 傾斜が30度未満の原野・荒地・牧野, その他空地
大規模低利用地	大規模店舗跡地, 大規模工場跡地, 公共施設跡地,

図 市街化区域内（用途地域内）の未利用率・農地率の5年間の変化

市街化区域内（用途地域内）未利用率

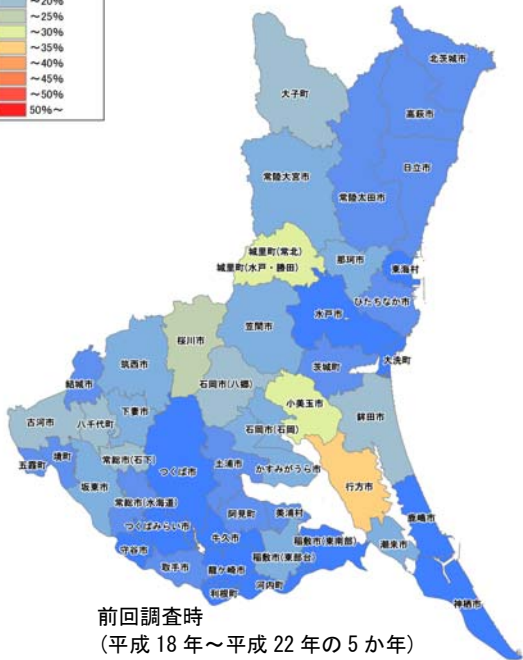
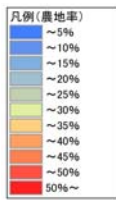


前回調査時
(平成18年～平成22年の5か年)

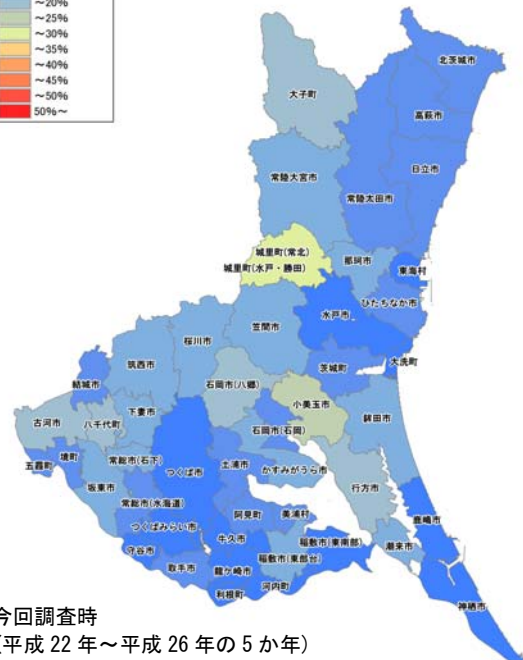
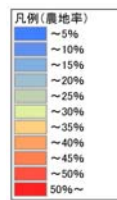


今回調査時
(平成22年～平成26年の5か年)

市街化区域内（用途地域内）農地率



前回調査時
(平成18年～平成22年の5か年)



今回調査時
(平成22年～平成26年の5か年)

5 建物

5-1 新築状況

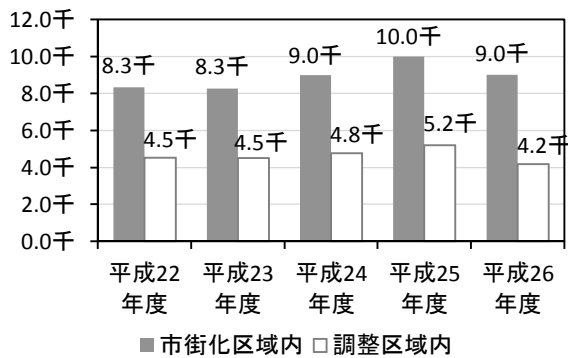
(1) 区域別の新築状況

- ・平成22年度から平成26年度（5年間）の新築状況（※）の推移では、平成23年度から平成25年度までは増加傾向であるが、平成26年度は再び減少に転じた。
- ・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工業施設の割合が若干高い結果となっている。

※平成22年度から平成26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）

図 新築件数の推移（単位：件）

□線引き都市



□非線引き都市

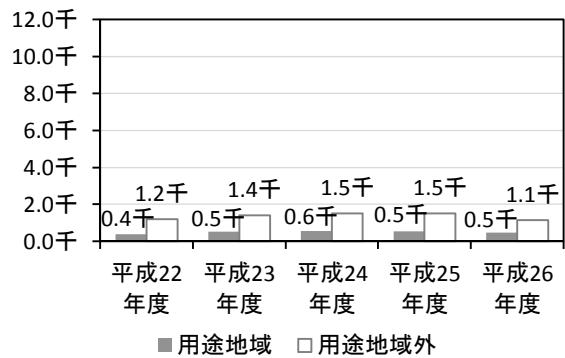
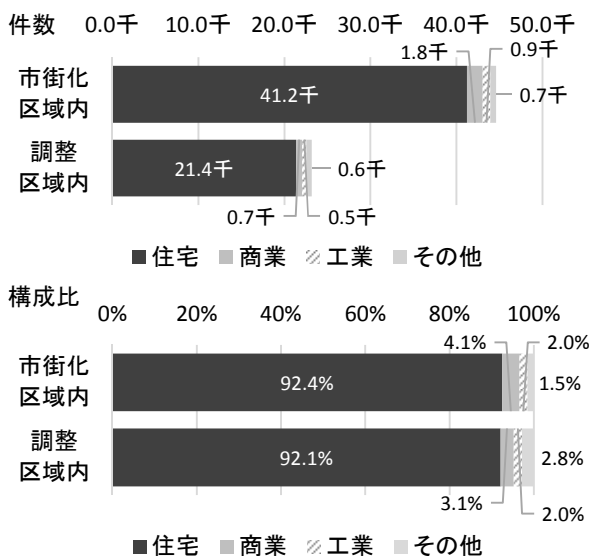
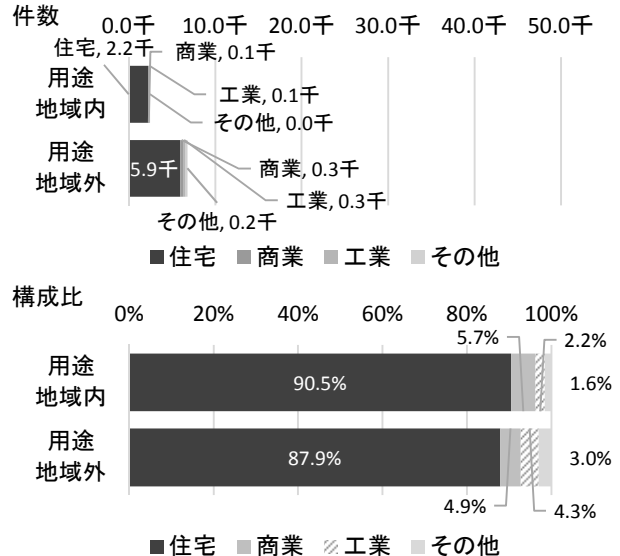


図 用途別新築状況（単位：件・％，平成22年～平成26年5か年の累積件数）

□線引き都市

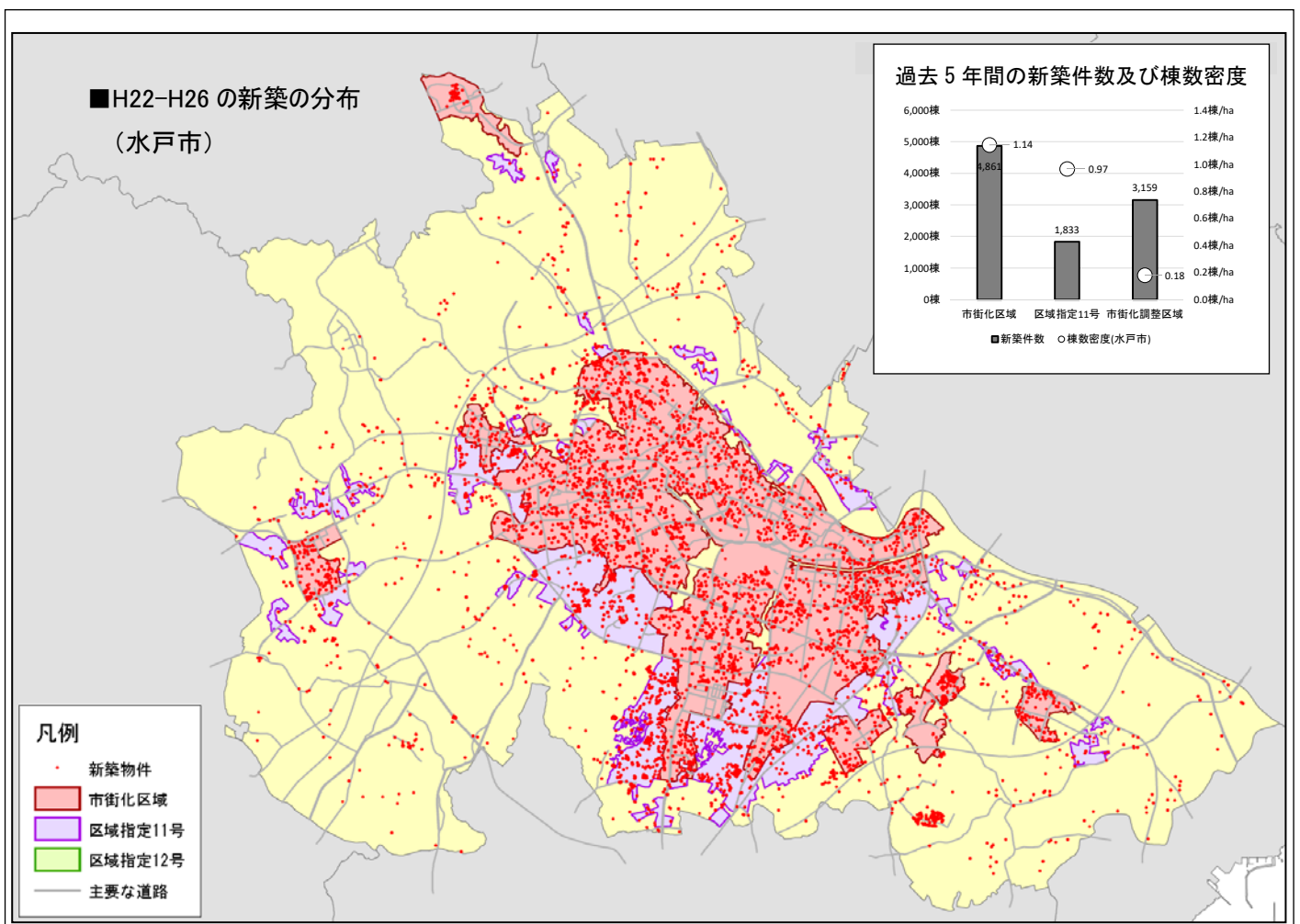


□非線引き都市



(2) 新築状況に関するモデル分析

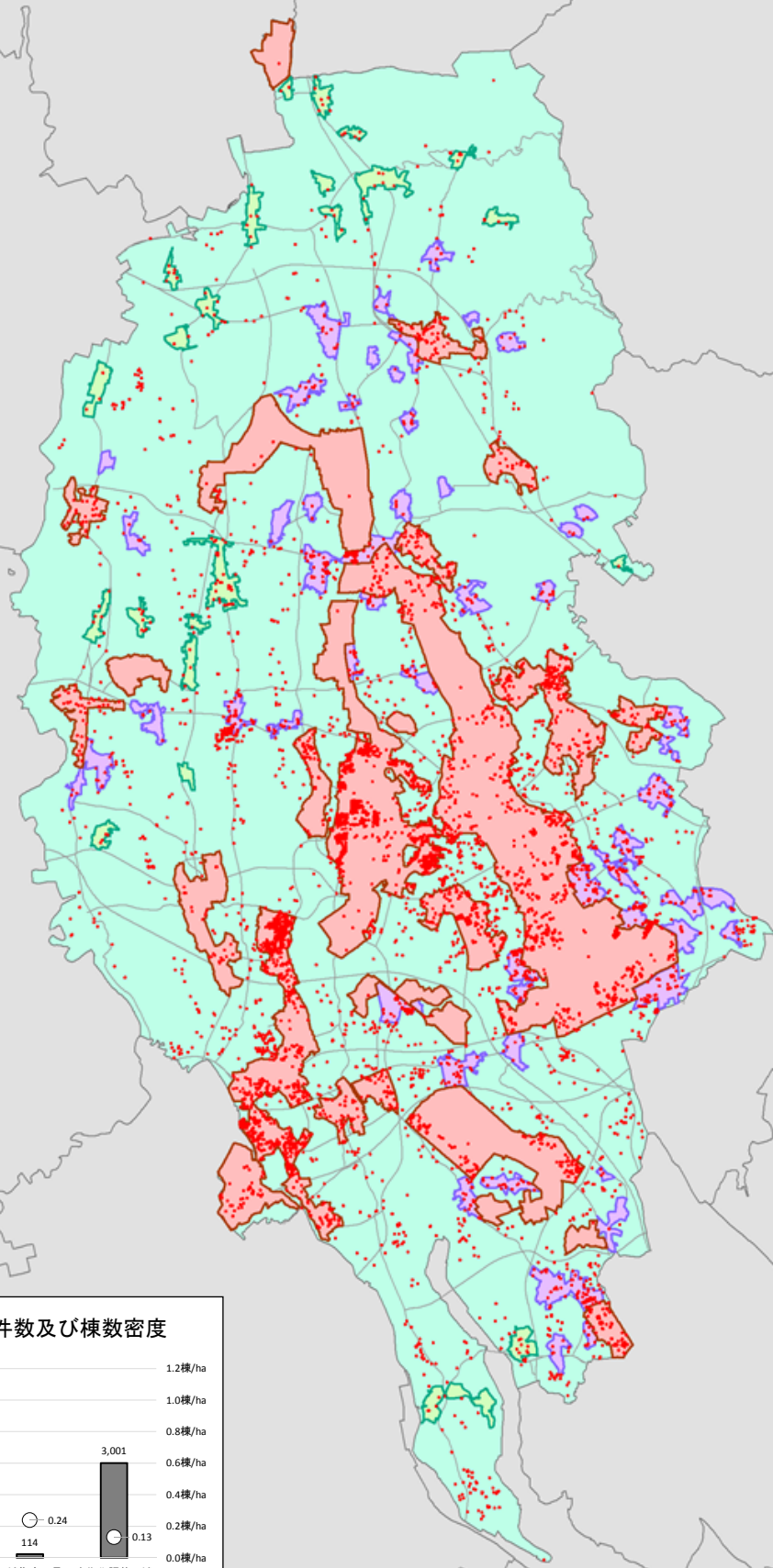
- 過去5年（平成22年～26年）の新築状況と市街化区域及び区域指定（11号・12号）の関係について、水戸市、つくば市、筑西市をモデルとして現況を整理した。
- 市街化区域、区域指定、市街化調整区域ごとに区域面積に対する新築件数（以下、棟数密度）を算出し、区域ごとの開発需要の把握を試みた。
- 3市とも区域指定の棟数密度が調整区域での棟数密度を上回り、区域指定が開発需要の受け皿となっていることが伺える。
- 水戸市では、区域指定地域での棟数密度が約1.0棟/haであるが、市街化区域の棟数密度も1.1棟/haと高い水準にある。
- つくば市では、市街化区域と11号地区の棟数密度が約0.7～1.0棟/haであるが、12号地区と市街化調整区域は約0.1～0.2棟/haであり、区域指定地域での開発需要に差が見られる。
- 筑西市では、市街化区域の棟数密度は約0.6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。区域指定地域で見ると11号地区（0.28棟/ha）と12号地区（0.21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。



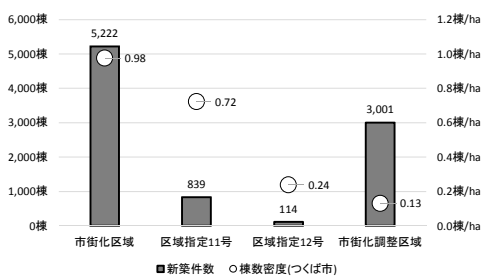
■H22-H26の新築の分布(つくば市)

凡例

- 新築物件
- 市街化区域
- 区域指定11号
- 区域指定12号
- 道路

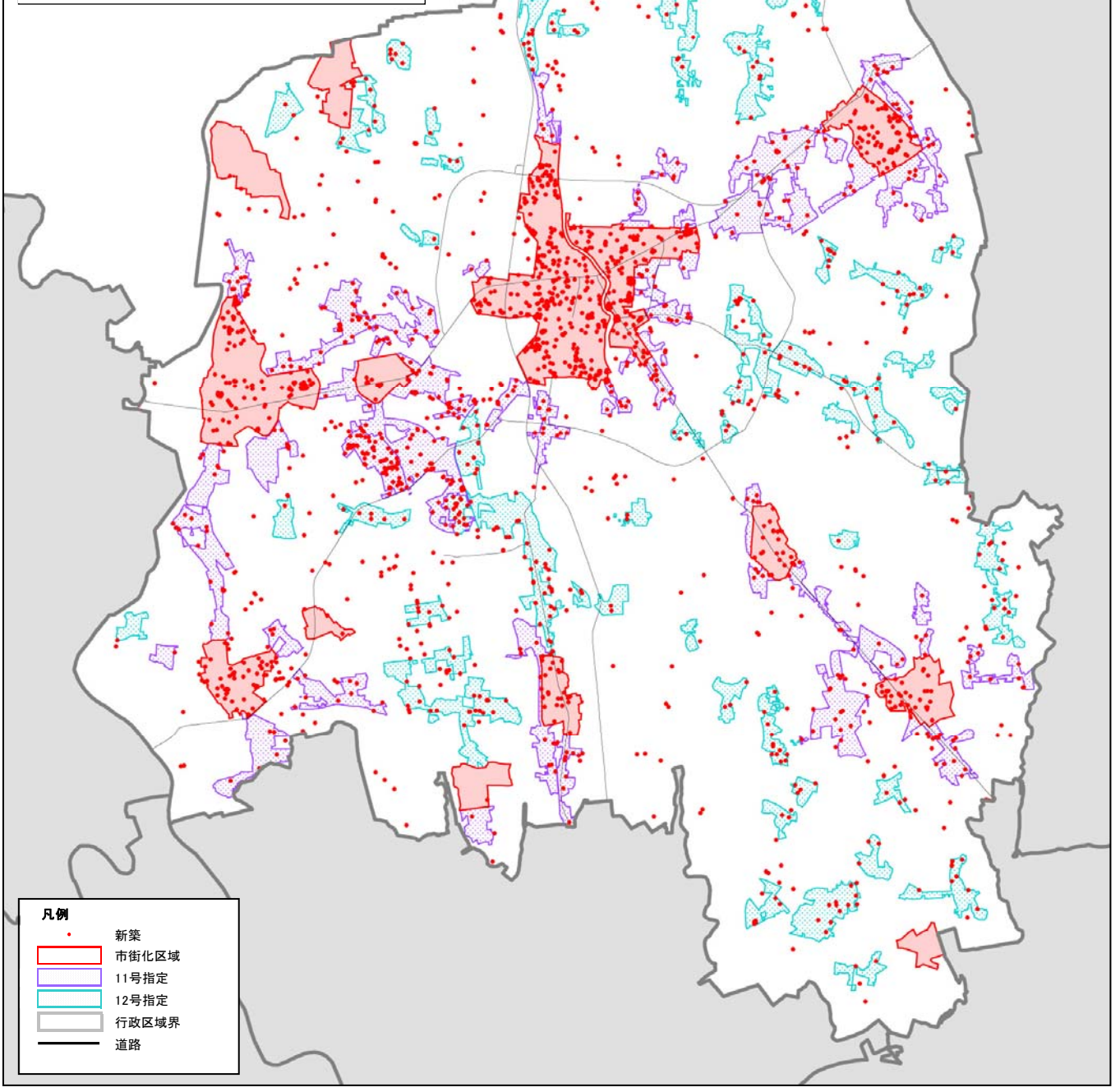
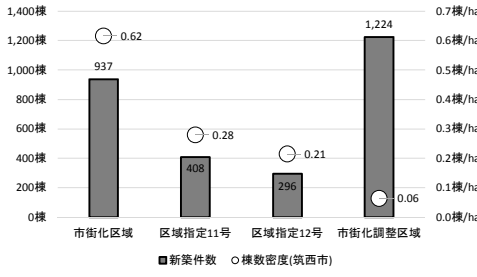


過去5年間の新築件数及び棟数密度



■H22-H26 の新築の分布(筑西市)

過去5年間の新築件数及び棟数密度

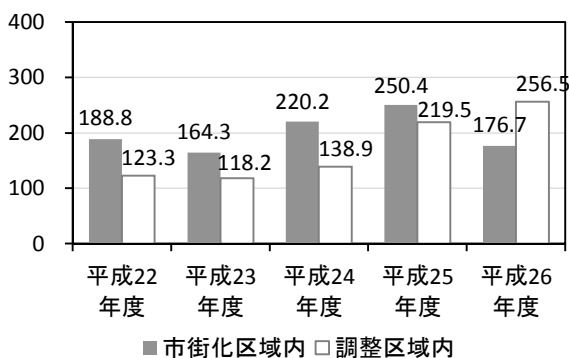


5-2 農地転用状況

- ・過去5年（平成22年～26年）の農地転用面積の状況をみると、線引き都市が1,857ha（うち市街化区域1,000ha，市街化調整区域857ha），非線引き都市で386ha（うち用途地域内44ha，用途地域外342ha）となっている。
- ・線引き都市では，平成26年度に市街化区域と市街化調整区域の農地転用面積が逆転し，市街化区域内の農地転用面積が市街化調整区域の農地転用面積を下回った。
- ・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 農地転用面積の推移（単位：ha）

□線引き都市



□非線引き都市

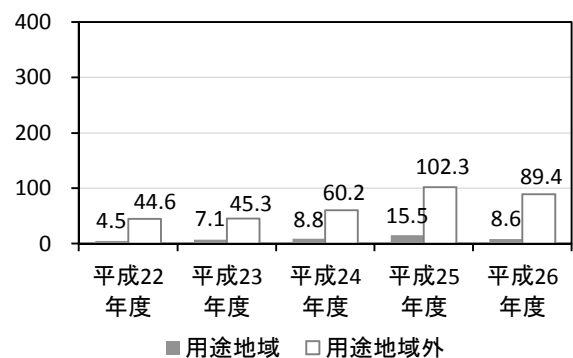
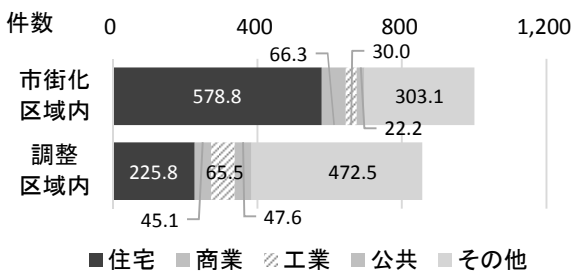
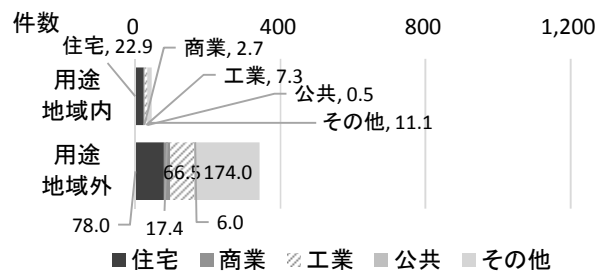


図 転用目的別農地転用状況（単位：ha・%，平成22年～平成26年5か年の累積面積）

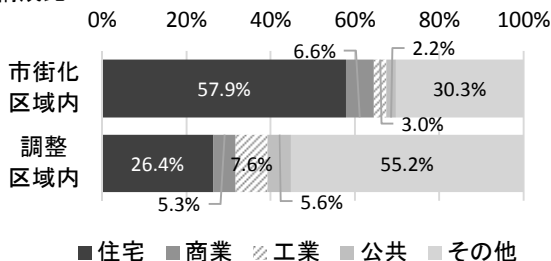
□線引き都市



□非線引き都市



構成比



構成比

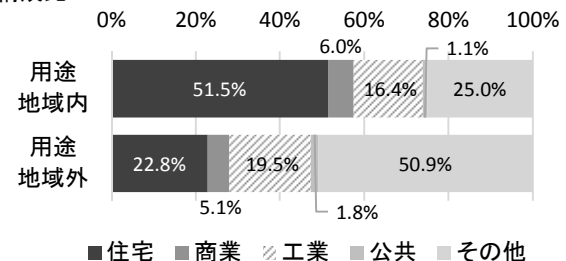


図 過去5年間(平成22~26年)の農地転用の分布図



- 凡例
- 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公共用地
 - 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

