

# 第I章 常総市のすがた

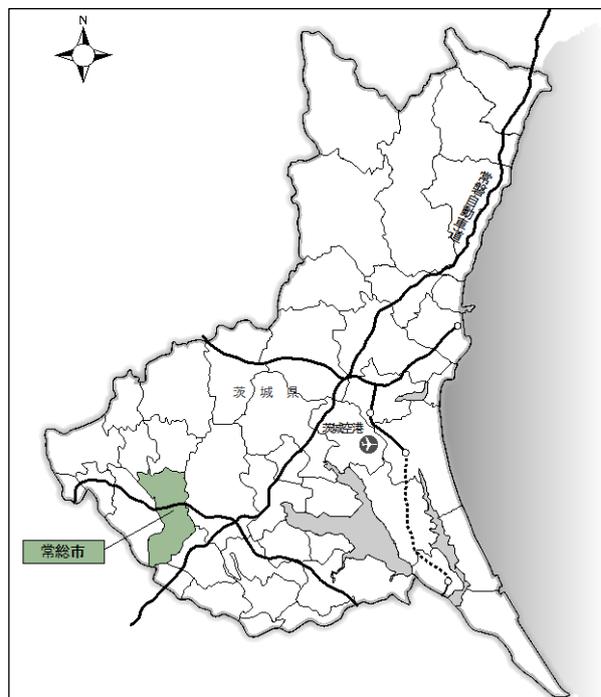
## 1. 位置・地勢

本市は茨城県の南西部，都心から約55kmの距離にあり，首都圏50km圏内に位置しています。東はつくば市及びつくばみらい市，西は坂東市，南は守谷市，千葉県野田市，北は八千代町及び下妻市に接しています。

行政区域は，南北に約20km，東西は約10kmと南北に長く，面積は123.64km<sup>2</sup>となっています。市域のほぼ中央を一級河川鬼怒川，東部のつくば市との行政界を一級河川小貝川が流れ，市域東部は低地となっており，市街地のほか水田地帯が形成されています。一方，鬼怒川西部は丘陵地となっており，集落や畑地，平地林が広がっているほか，工業団地，ゴルフ場などが整備されています。

市域南北を縦断する国道294号，東西を横断する国道354号が道路体系の骨格となっており，これらを補完する形で主要地方道や一般県道があります。さらに，本市のほぼ中央部に圏央道常総ICが設置され，広域への利便性が向上しています。また，市域南北を通る関東鉄道常総線(以下「常総線」)が走り，取手方面と下妻・筑西方面を結び，守谷駅における首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス(以下「TX」)との接続により，都心などへのアクセスも向上しています。

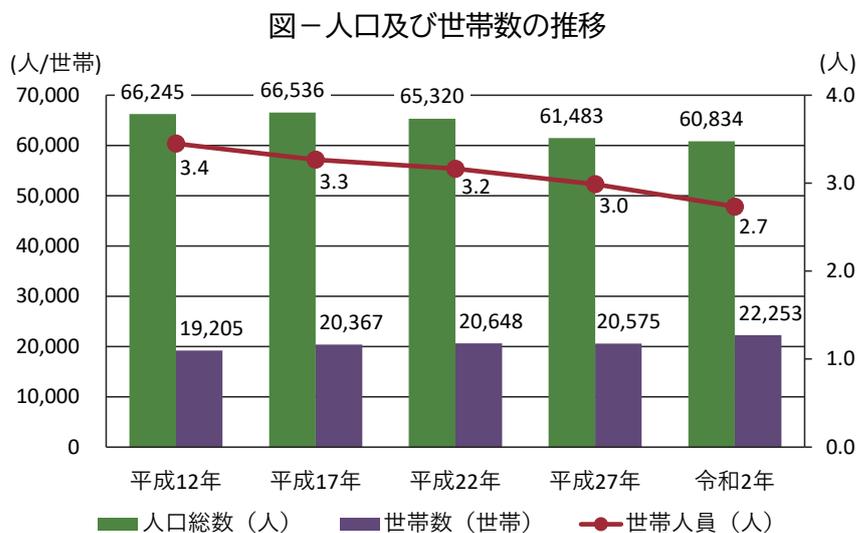
図－常総市の位置



## 2. 人口

### (1)人口及び世帯数の推移

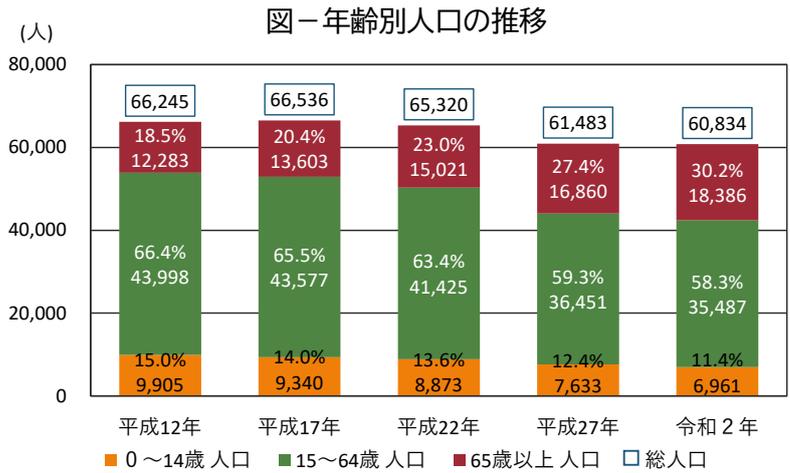
本市の人口推移は，平成17年の66,536人をピークに減少に転じています。一方で，世帯数は近年増加傾向にあり，世帯の小規模化が進行しています。



資料)国勢調査

(2)年齢別人口の推移

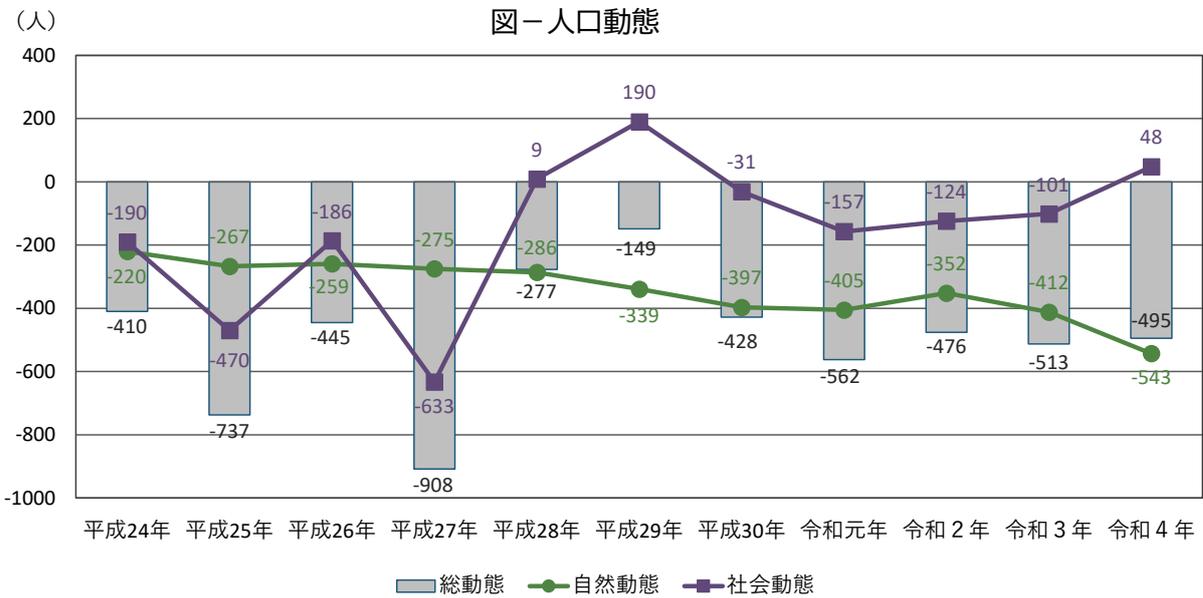
少子高齢化が進行しており、令和2年には、65歳以上の人口が18,386人と総人口の30%を超過する一方で、0～14歳の年少人口は減少を続け11.4%となっています。



資料)国勢調査

(3)人口動態\*

出生・死亡による自然動態\*については一定して減少傾向にあり、少子高齢化の影響が窺えます。転出・転入による社会動態\*については平成27年までの減少傾向から増加傾向に変わりつつありますが、自然動態と社会動態を合わせた総動態については一定して減少傾向となっています。



資料)茨城県常住人口調査

(4)市街化区域\*(用途地域\*)人口

市街化区域(用途地域)面積は、都市計画区域\*(行政区)の 5.6%となっています。人口は 20,478 人、人口密度は 29.8 人/ha、本市の人口の 33.3%が居住しています。

表－市街化区域(用途地域)人口(平成 27 年)

市町村名	区域区分				人口			
	都市計画区域 面積(ha)	市街化調整区域 (白地)面積 (ha)	市街化区域 (用途地域) 面積(ha)	市街化区域 /都市計画区域	行政区域 (ha)	市街化区域 (用途地域) 人口(人)	人口密度 (人/ha)	市街化区域(用 途地域)/行政区 域
常総市	12,352	11,630	688	5.6%	61,483	20,478	29.8	33.3%
うち水海道	7,968	7,444	490	6.1%	－	15,753	32.1	－
うち石下	4,384	4,186	198	4.5%	－	4,725	23.9	－

資料)国勢調査(平成 27 年), 都市計画基礎調査

\*市街化区域(用途地域)面積は、常総IC周辺地区の市街化区域編入前の面積

(5)居住誘導区域\*人口

立地適正化計画においては、工業系市街地を除く市街化区域(水海道都市計画区域)及び、用途地域(石下都市計画区域)の 61.3%に相当する 351.2ha が指定されており、全体の人口は 9,222 人(総人口の約 15%), 人口密度は 26.3 人/ha となっています。

表－居住誘導区域における人口

	検討対象範囲		居住誘導区域				
	面積(ha) A	構成比 (%)	面積(ha) B	構成比 (%)	面積比(%) B/A	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
対象地域(5市街地)	573.2	100.0	351.2	100.0	61.3	9,222	26.3
水海道都市計画区域	396.6	69.2	221.5	63.1	55.9	6,675	30.1
水海道市街地	233.9	40.8	116.6	33.2	49.9	3,521	30.2
中妻市街地	49.3	8.6	19.5	5.6	39.6	446	22.9
豊岡市街地	47.8	8.3	41.1	11.7	86.0	1,346	32.7
内守谷きぬの里市街地	65.6	11.4	44.3	12.6	67.5	1,362	30.7
石下都市計画区域	176.6	30.8	129.7	36.9	73.4	2,547	19.6
石下市街地	176.6	30.8	129.7	36.9	73.4	2,547	19.6

資料)常総市立地適正化計画

図一 居住誘導区域



(6)人口集中地区(DID)※

人口集中地区(DID)は、水海道市街地、豊岡市街地に指定されています。地区面積は拡大していますが、人口密度は低下傾向となっています。

表－人口集中地区(DID)の推移

年次	人口(人)			面積(ha)			人口密度(人/ha)	
	行政区域	DID	割合(%)	行政区域	DID	割合(%)	行政区域	DID
昭和55年	40,435	8,104	20.0	7,962	150.0	1.9	5.1	54.0
昭和60年	41,715	9,534	22.9	7,962	190.0	2.4	5.2	50.2
平成2年	42,340	11,604	27.4	7,962	250.0	3.1	5.3	46.4
平成7年	42,683	12,670	29.7	7,968	270.0	3.4	5.4	46.9
平成12年	42,015	12,785	30.4	7,968	282.0	3.5	5.3	45.3
平成17年	66,536	12,821	19.3	12,352	282.0	2.3	5.4	45.5
平成22年	65,320	12,046	18.4	12,352	287.0	2.3	5.3	42.0
平成27年	61,483	10,655	17.3	12,364	287.0	2.3	5.0	37.1
令和2年	60,834	11,176	18.4	12,364	288.0	2.3	4.9	38.8

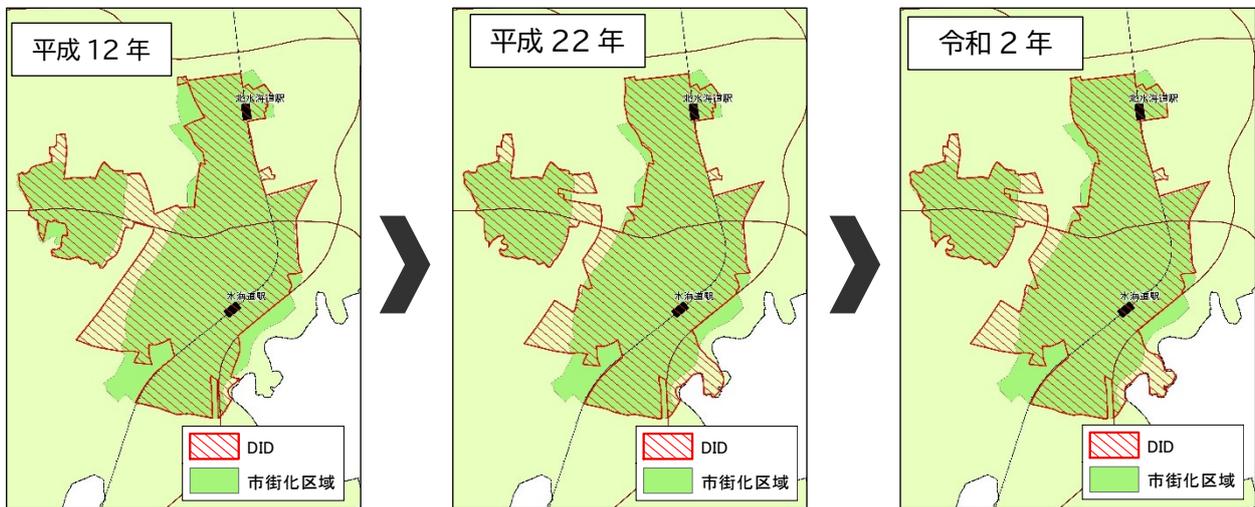
※DID 地区は旧水海道市のみに指定。

※昭和50年から平成7年までは、旧水海道市の値。

平成17年以降は、常総市全体(旧水海道市と旧石下町の合計)の値。

資料)国勢調査

図－DID地区の変遷



※人口集中地区(DID=Densely Inhabited Districts)

統計データに基づいて一定の基準により設定され、平成12年国勢調査では、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、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人以上を有する地域」とされた。

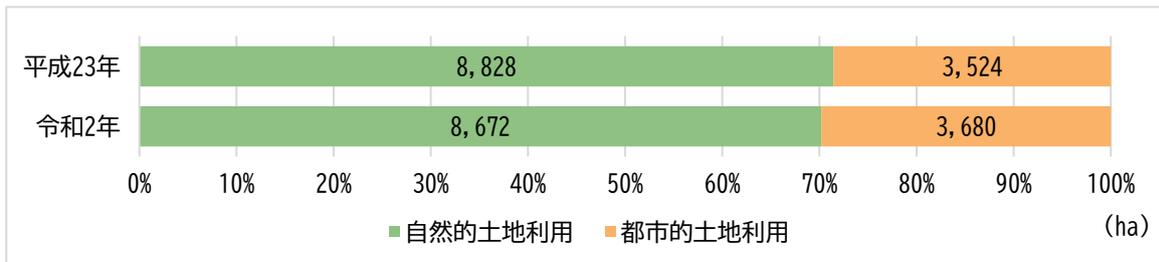
資料)国勢調査

### 3. 環 境

#### (1)土地利用

都市計画基礎調査から平成23年と令和2年の土地利用の推移を見ると、農地や山林等の自然的土地利用の割合が減少し、住宅用地や商業用地及び工業用地等の都市的土地利用の割合が増加していることが分かります。

図－土地利用分類別の推移



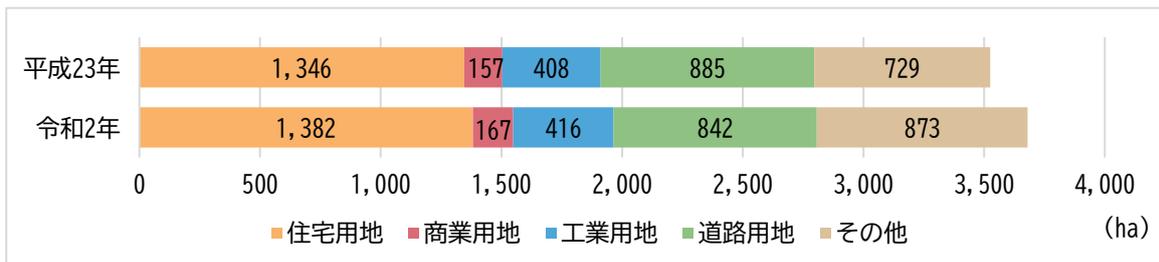
資料)都市計画基礎調査をもとに作成

図－土地利用の推移(自然的土地利用)



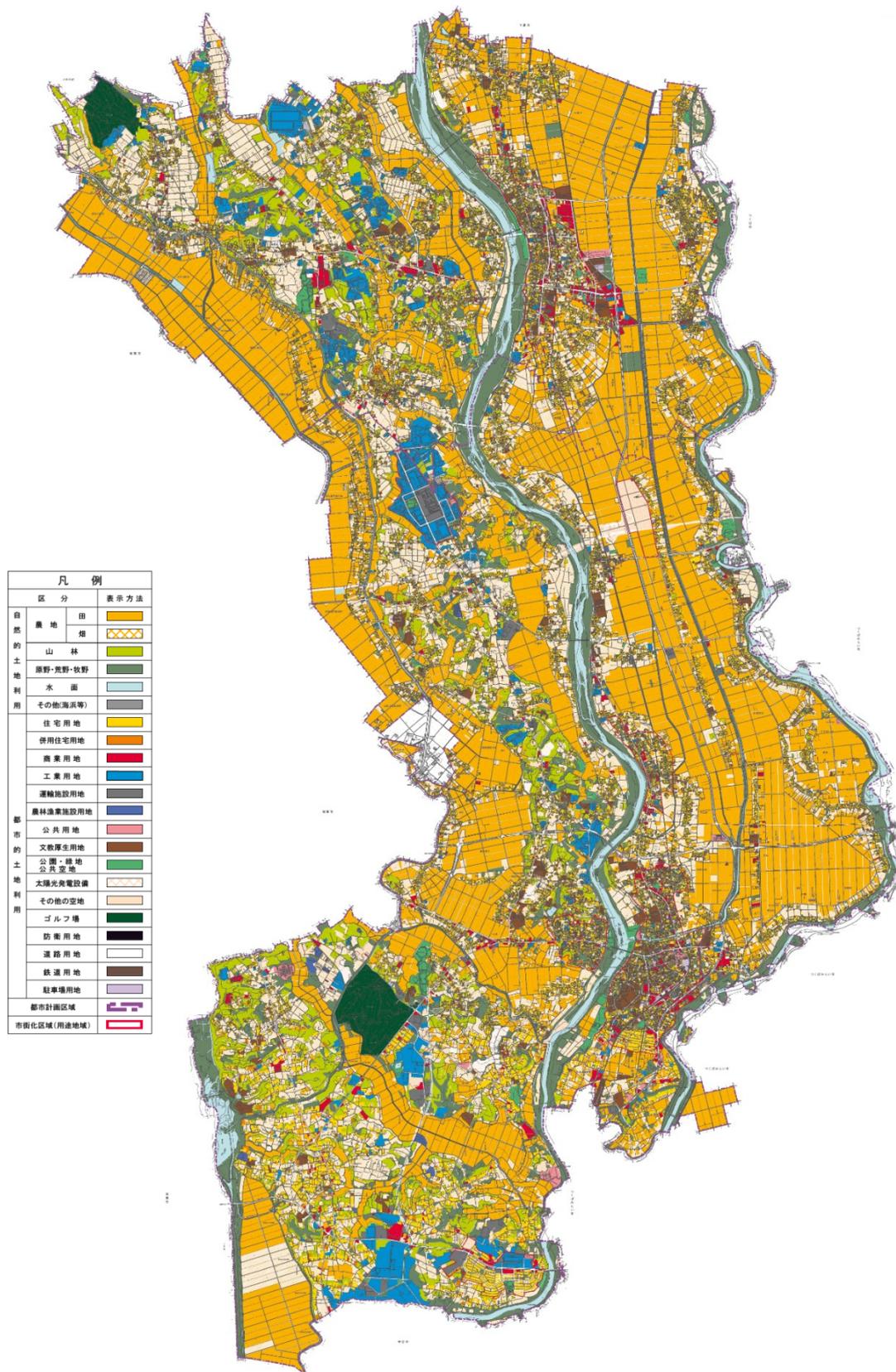
資料)都市計画基礎調査をもとに作成

図－土地利用の推移(都市的土地利用)



資料)都市計画基礎調査をもとに作成

図－土地利用現況図

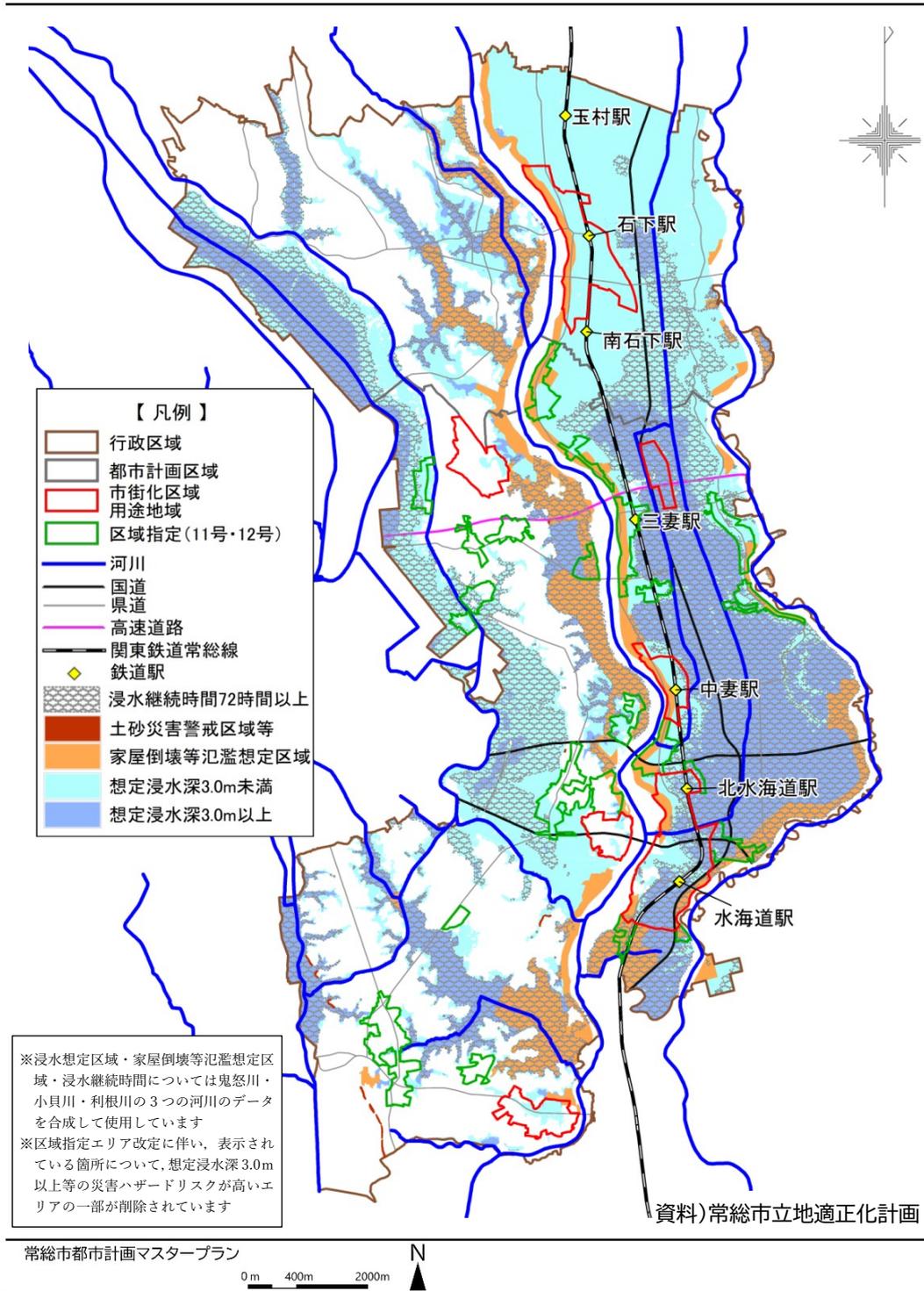


資料)令和2年度都市計画基礎調査

(2)災害リスク

本市の中央を鬼怒川、東部を小貝川が南北に縦断し、その他にも多くの河川が存在しており、市街地を含め市域の大半が洪水浸水想定区域に指定されています。昭和61年8月には小貝川(本豊田地先)が台風10号による豪雨で堤防が決壊、平成27年9月には台風18号の影響により、鬼怒川の上流域で記録的な豪雨となり、市内で堤防が決壊(三坂町地先)するなど、市域の約1/3に相当する約40km<sup>2</sup>が浸水する大規模な水害を経験しています。

図ー想定される市内の災害リスク



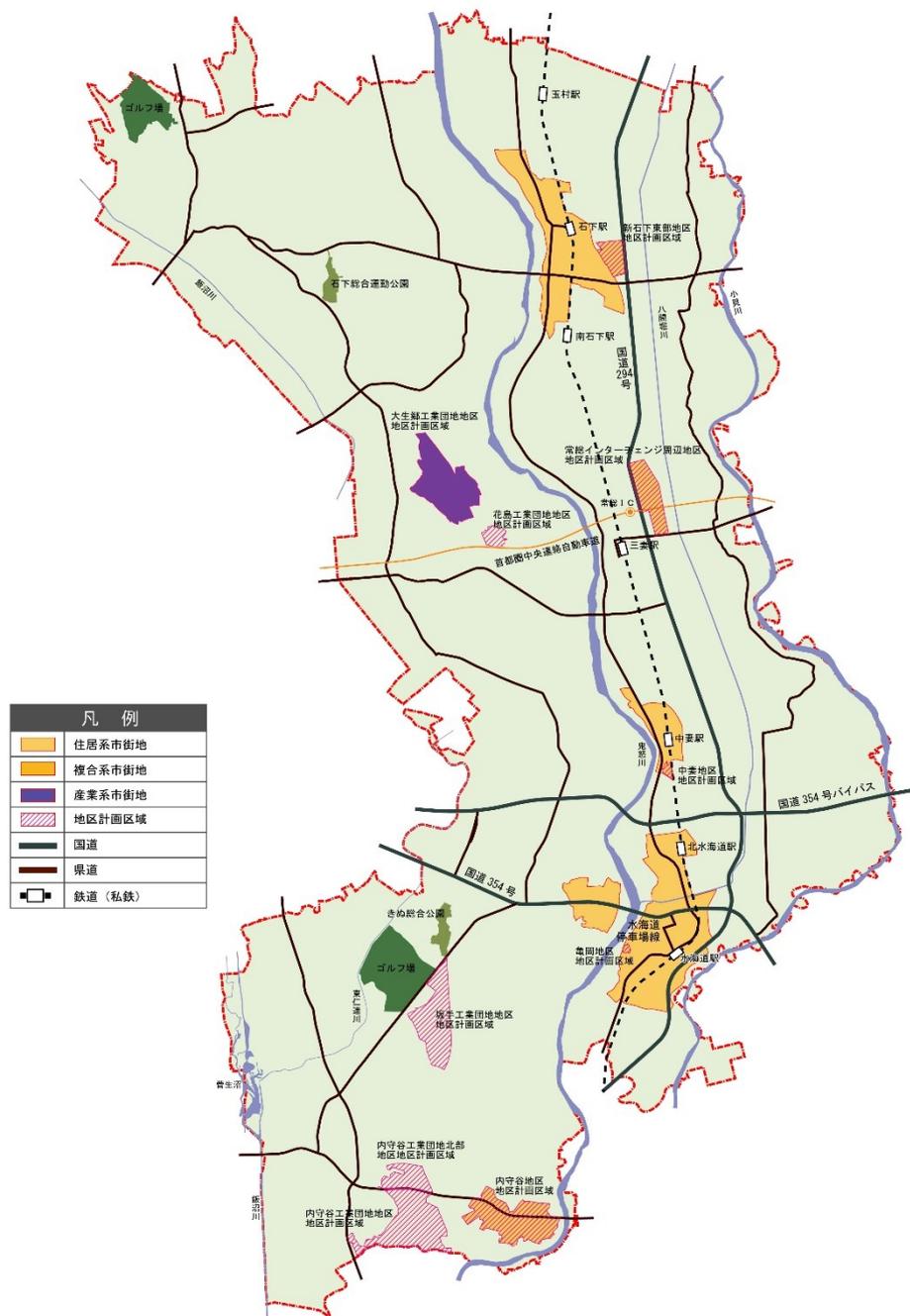
## 4. 市街地(市街化区域及び用途地域)の配置

### (1) 区域区分等の状況

市街地(市街化区域及び用途地域)は、常総線水海道駅や石下駅等を中心に鬼怒川東部に形成されていますが、市街地の多くは洪水浸水想定区域<sup>※</sup>内にあります。

鬼怒川西部には豊岡市街地、内守谷市街地、産業系市街地である大生郷工業団地が位置しています。また、地区計画<sup>※</sup>制度により、市街化調整区域<sup>※</sup>において工業系の土地利用が位置づけられている地区があります。

図－市街地(市街化区域及び用途地域)の配置



(2)常総市及び周辺自治体の区域区分の状況

水海道都市計画区域(線引き)に市街化区域 524ha が指定されており、石下都市計画区域(非線引き)には用途地域が 198ha 指定されています。これらの市街地における人口密度は、それぞれ 30.1 人/ha, 23.9 人/ha であり、周辺自治体と比較すると守谷市やつくばみらい市よりも低いものの、つくば市や坂東市よりも高くなっています。一方、市街地形成を促進すべき区域である市街化区域(用途地域)の面積について、都市計画区域面積に占める割合は 5.8% であり、周辺自治体と比べて都市計画区域面積に対し市街化区域面積が低くなっています。

表一 常総市及び周辺自治体の区域区分の状況

市町村名	区域区分			人口(H27)		市街化区域面積/都市計画区域面積
	都市計画区域面積	市街化調整区域(白地)面積	市街化区域(用途地域)面積	市街化区域(用途地域)人口人口(H27)	市街化区域人口/市街化区域面積(人口密度)	
常総市	12,352	11,630	722	20,478	28.4	5.8%
うち水海道	7,968	7,444	524	15,753	30.1	6.6%
うち石下(※)	4,384	4,186	198	4,725	23.9	4.5%
つくば市	28,407	23,060	5,347	126,934	23.7	18.8%
つくばみらい市	7,914	7,109	805	27,256	33.9	10.2%
守谷市	3,563	2,578	985	53,118	53.9	27.6%
坂東市	12,303	11,549	754	14,487	19.2	6.1%
下妻市(※)	8,088	7,521	567	10,249	18.1	7.0%
八千代町	5,899	5,755	144	1,922	13.3	2.4%

(※)非線引き都市計画区域

5. 市街地開発事業<sup>※</sup>

市街地開発事業については、土地区画整理事業が 14 地区(238.5ha)、工業団地造成事業が 1 地区(68.6ha)施行されています。

表一 市街地開発事業の状況

事業手法	地区名	事業種別	総面積(ha)	事業着手(年月日)	事業完了(年月日)	備考
土地区画整理事業	森下地区	住居系	19.2	S43.12.12	S48.5.31	水海道都市計画区域
〃	水海道駅南地区	住居系	28.9	S49.3.11	S55.7.3	水海道都市計画区域
〃	内守谷地区	住居系	66.3	H2.9.3	H15.2.27	水海道都市計画区域
〃	亀岡地区	住居系	1.1	H15.6.12	H18.5.15	水海道都市計画区域
〃	中妻地区	住居系	2.5	H8.1.18	H9.9.11	水海道都市計画区域
〃	常総 I C 周辺地区	工業系	30.7	H30.3.19	R5.4.27	水海道都市計画区域
〃	石下駅東地区	住居系	49.4	S44.8.9	S52.11.21	石下都市計画区域
〃	御城地区	住居系	15.6	S49.3.20	S55.1.28	石下都市計画区域
〃	本石下寺浦地区	住居系	5.3	S51.7.8	S55.3.31	石下都市計画区域
〃	新石下寺浦地区	住居系	7.1	S51.10.22	S55.9.11	石下都市計画区域
〃	大橋南地区	住居系	2.9	S55.12.3	S58.7.4	石下都市計画区域
〃	薬師堂裏地区	住居系	0.4	S56.4.23	S57.4.12	石下都市計画区域
〃	芝原北地区	住居系	0.3	S57.9.13	S58.6.16	石下都市計画区域
〃	西原地区	住居系	8.8	S60.3.28	S62.2.5	石下都市計画区域
小 計			238.5			
工業団地造成事業	大生郷工業団地	工業系	68.6	S48.2.26	S55.3.25	水海道都市計画区域
合 計			307.1			

資料)常総市都市計画課

## 6. 地区計画

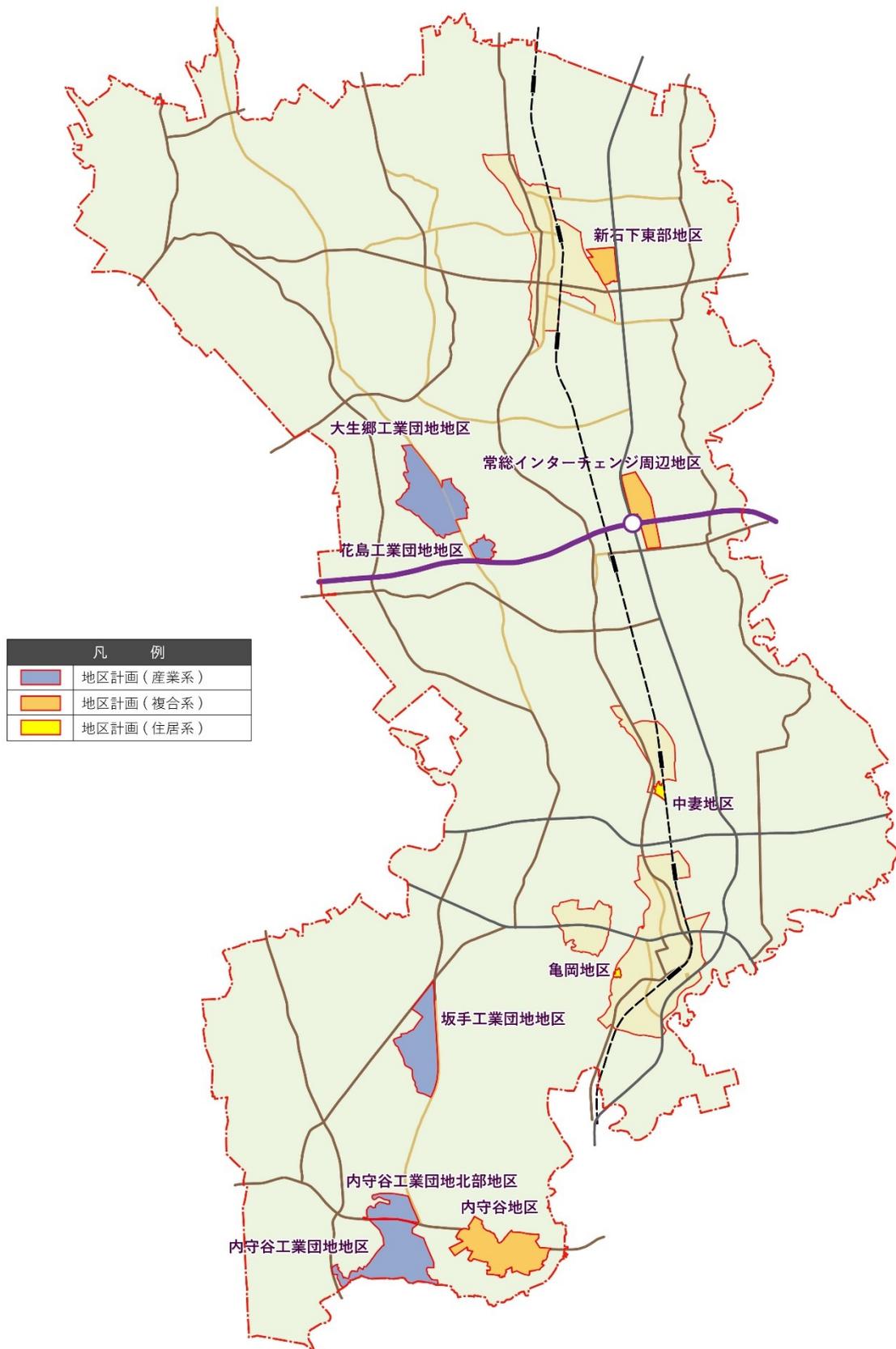
本市では10地区で地区計画が都市計画決定されています。このうち4地区は、市街化調整区域における産業系の地区計画となっています。

表－地区計画の状況

地区名	用途	総面積 (ha)	都市計画決定	区域区分
中妻地区	住居系	2.6	平成8年12月20日	市街化区域
内守谷地区	複合系	66.3	平成12年1月12日	市街化区域
亀岡地区	住居系	1.1	平成16年12月1日	市街化区域
大生郷工業団地地区	産業系	75.4	平成28年5月16日	市街化区域
常総IC周辺地区	複合系	34.1	平成29年12月7日	市街化区域
内守谷工業団地北部地区	産業系	22.0	平成25年5月30日	市街化調整区域
坂手工業団地地区	産業系	56.9	平成27年3月31日	市街化調整区域
花島工業団地地区	産業系	8.5	平成29年3月3日	市街化調整区域
内守谷工業団地地区	産業系	71.9	平成30年3月9日	市街化調整区域
新石下東部地区	複合系	16.6	令和3年10月20日	非線引き
合 計		355.4		

資料)常総市都市計画課

図一 地区計画位置図



常総市都市計画マスタープラン

0m 400m 2000m



## 7. 市街化調整区域における区域指定※

水海道都市計画区域の市街化調整区域内において、都市計画法第34条11号及び12号による区域指定※を行っています。令和4年4月に都市計画法の改正に伴い災害ハザードエリア(洪水浸水想定区域における想定浸水深3m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域※)が除外され、11号区域を140.9ha、12号区域を238.9ha指定しています。また、都市計画法第29条における開発許可件数は、11号区域に比べ12号区域が多く年間30件前後で推移しています。

表－区域指定集落一覧

【11号】						【12号】					
集落番号	集落形態	集落名	面積(ha)	宅地率	備考 (令和4年4月変更)	集落番号	集落形態	集落名	面積(ha)	宅地率	備考 (令和4年4月変更)
11-1	第1種	高野	0	-	指定解除	12-1	第6種	五郎兵衛新田	9.6	49.0%	
11-2	第3種	山田	0	-	指定解除	12-2	第6種	天神下	17.7	38.0%	
11-3	第1種	豊岡町西	55.3	50.0%		12-3	第6種	大生郷新田	18.3	36.0%	
11-4	第3種	豊岡町東	23.6	55.1%	区域縮小	12-4	第1種	中新田・駒込	13.4	49.0%	
11-5	第3種	羽生	17.6	67.4%	区域縮小	12-5	第1種	上口	19	36.0%	
11-6	第3種	沖の内	12.5	46.0%		12-6	第6種	上大輪	0	-	指定解除
11-7	第1種	小山戸・後宿	12.8	41.0%	区域縮小	12-7	第1種	三妻駅周辺	15.4	47.3%	区域縮小
11-8	第3種	相野谷	1.7	65.2%	区域縮小	12-8	第1種	白畑・山戸内	5.1	36.1%	区域縮小
11-9	第1種	新井木	0	-	指定解除	12-9	第1種	三坂	16.5	39.0%	区域縮小
11-10	第3種	向地	17.4	48.0%		12-10	第6種	上蛇	26.5	40.4%	区域縮小
合 計			140.9			12-11	第6種	川崎	13.5	58.1%	区域縮小
						12-12	第1種	染色団地	8.7	56.0%	
						12-13	第1種	菅生	75.2	52.0%	
						合 計		238.9			

資料)常総市都市計画課

表－開発許可件数の推移

区 分	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	
		50	42	44	40	42	32	37	48	44	39
市街化区域	6	0	3	1	4	0	0	0	2	1	
市街化調整区域	42	40	40	37	36	29	31	47	41	36	
うち	11号	5	10	2	7	1	3	5	6	10	5
	12号	29	25	27	25	30	21	16	30	26	26
	その他	8	5	11	5	5	5	10	11	5	5
非線引き	2	2	1	2	2	3	6	1	1	2	

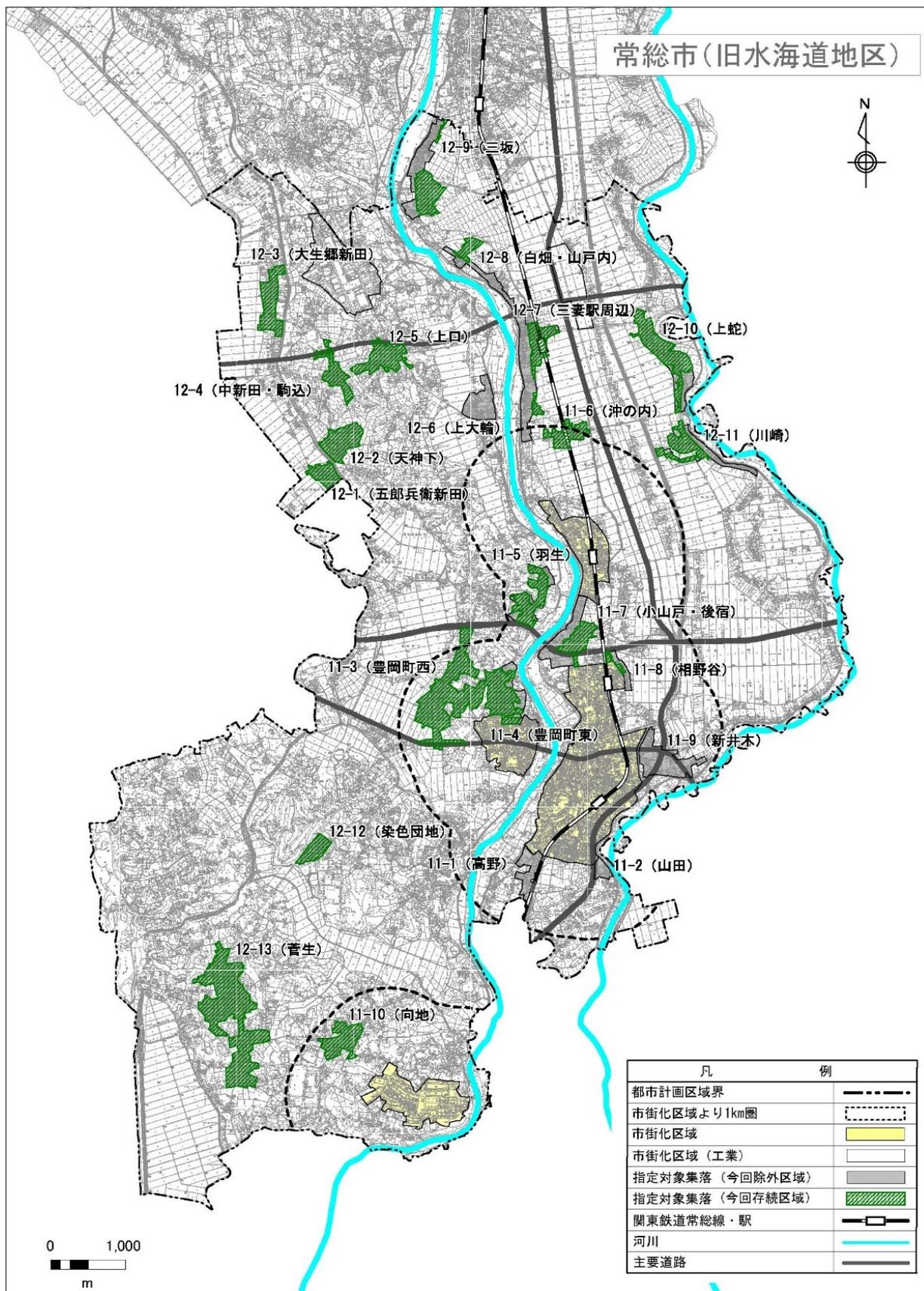
資料)「いばらきの土地」及び「常総市都市計画課資料」をもとに作成

※都市計画法第34条11号及び12号による区域指定

市街化調整区域の指定区域内であれば集落の出身要件などを問うことなく、一定の用途の建築物を建てることのできる制度。

- ・「11号区域」直近の市街化区域からおおむね1km以内で、50以上の建築物が連たんし、宅地率が40%以上の区域
- ・「12号区域」11号区域以外の市街化調整区域内において、50以上の建築物が連たんし、宅地率が30%以上の区域
- ・「第1種集落」幹線道路に沿って発達した既存集落
- ・「第2種集落」住宅団地であって、線引き前に造成された既存集落
- ・「第3種集落」第1種、第2種以外で市開発許可基準条例第4条第1項の規定に該当する既存集落
- ・「第4種集落」地形・地物等の状況により集落が拡大するおそれのない既存集落、かつ農用地区域等に囲まれている
- ・「第5種集落」300以上の建築物が連たん、かつ既存集落に係る戸数密度が市街化区域における計画戸数密度と概ね同程度
- ・「第6種集落」第1～5種集落以外の既存集落

図一 区域指定位置図



資料)常総市都市計画課

## 8. 都市計画道路

都市計画道路は総延長 74,170m, 21路線を都市計画決定しており, 整備状況としては改良済及び概成済が 88.0%となっています。現在, 首都圏中央連絡自動車道, 鹿小路細野線, 石下駅中沼線の整備が進んでいる一方で, 整備率が低い路線のあり方や新たな土地利用の需要に応じた新規路線を検討する必要があります。

表－都市計画道路の路線別整備状況

図面 番号	路線番号	路線名	幅員 (m)	計画決定 延長(m)	改良済		概成済		改良済+概成済		
					延長 (m)	整備率 (%)	延長 (m)	整備率 (%)	延長 (m)	整備率 (%)	
水 海 道 都 市 計 画	1	1・3・2	首都圏中央連絡自動車道	25	6,370	0	0.0	6,370	100.0	6,370	100.0
	2	3・3・1	川又三坂線	25	10,740	10,740	100.0	0	0.0	10,740	100.0
	3	3・3・9	玉台橋菅生線	12~25	3,400	1,320	38.8	2,080	61.2	3,400	100.0
	4	3・3・1 1	相野谷細野線	25	4,420	4,420	100.0	0	0.0	4,420	100.0
	5	3・3・1 2	鹿小路細野線	25	6,920	0	0.0	5,100	73.7	5,100	73.7
	6	3・4・8	美妻橋大生郷線	16	3,630	1,730	47.7	1,400	38.6	3,130	86.2
	7	3・5・2	栄町諏訪町線	12~15	620	80	12.9	0	0.0	80	12.9
	8	3・5・3	水海道停車場線	15	370	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	9	3・5・4	豊岡大和橋線	15	3,010	920	30.6	1,750	58.1	2,670	88.7
	10	3・5・5	宝町山田線	14~22	1,190	1,190	100.0	0	0.0	1,190	100.0
	11	3・5・6	高野美妻橋線	12	7,800	1,280	16.4	6,520	83.6	7,800	100.0
	12	3・5・1 0	奥山西原線	14	1,480	1,480	100.0	0	0.0	1,480	100.0
	13	3・6・7	淵頭森下線	11	1,420	0	0.0	450	31.7	450	31.7
	14	3・5・1 3	水海道南停車場線	14	130	130	100.0	0	0.0	130	100.0
	15	8・7・1	水海道駅南北線	5	40	40	100.0	0	0.0	40	100.0
石 下 都 市 計 画	16	3・5・1	横堤松並線	14	1,820	1,820	100.0	0	0.0	1,820	100.0
	17	3・4・2	本豊田鴻野山線	16	6,220	5,510	88.6	710	11.4	6,220	100.0
	18	3・4・3	大房原宿線	16	4,760	2,740	57.6	0	0.0	2,740	57.6
	19	3・5・4	石下駅中沼線	12	2,950	630	21.4	0	0.0	630	21.4
	20	3・5・5	丁張本上線	14	1,290	1,290	100.0	0	0.0	1,290	100.0
	21	3・3・6	収納谷小保川線	25	5,590	5,590	100.0	0	0.0	5,590	100.0
合計					74,170	40,910	55.2	24,380	32.9	65,290	88.0

資料)常総市都市計画課

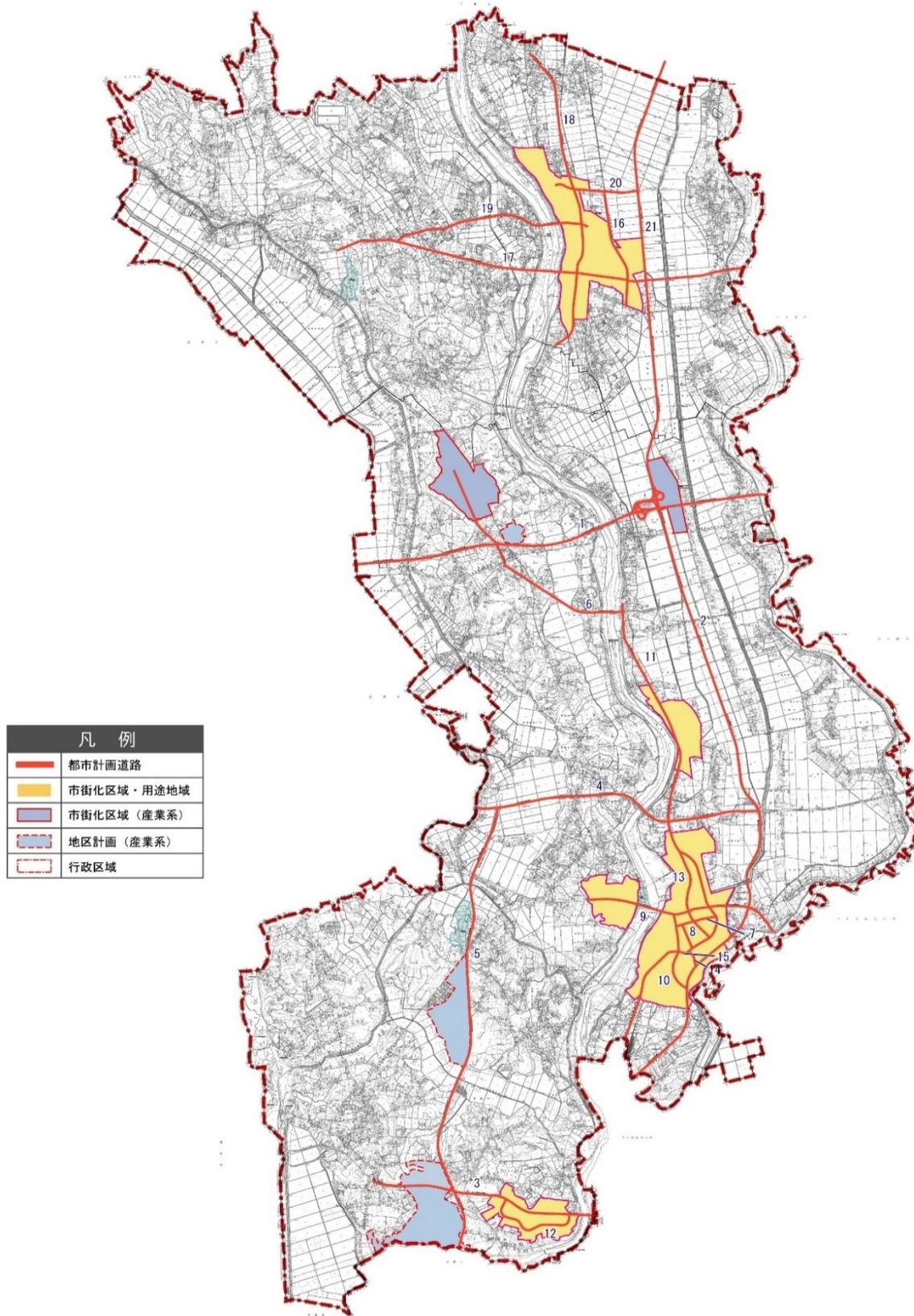
※令和5年4月1日現在

※改良済:計画幅員通り確保・整備されており, 一般の通行の用に供している道路延長

概成済:改良済以外の区間のうち, 路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる道路

(概ね計画幅員の 2/3 以上または, 2車線以上の幅員を有する道路を有する区間でその道路に対応する都市計画道路延長)

図一 都市計画道路網図



常総市都市計画マスタープラン



序章

第I章

第II章

第III章

第IV章

第V章

第VI章

資料編

## 9. 公共交通

本市では、人口減少の進行による公共交通利用者の減少や公費負担が増大する状況から、公共交通網の抜本的な見直しが課題となっていました。また、自家用車を保有していないもしくは運転できない高齢者や学生にとって移動しづらい環境であることや、交通渋滞・交通事故・環境問題などから、過度な自動車依存からの脱却が必要となっています。

また、本市は、南北に長く平坦な地形のため居住地が多極化・分散化していることから、医療・福祉・商業などの都市機能を有するエリアと、郊外や中山間地などの居住エリアを公共交通でつなぐことにより、市民生活の利便性を維持する必要があります。

こうした状況を踏まえ、令和3年3月に策定した「常総市地域公共交通計画」では、「まちづくりに対応した地域公共交通網の構築」を基本目標としており、居住地から拠点への地域内移動の利便性を向上し、まちづくりに寄与する移動手段の提供を目指しています。市内及び広域に運行する鉄道、路線バスのほか、市内全域においてコミュニティバスやデマンド交通※を運行することにより、交通空白地帯の解消を図っています。



常総市コミュニティバス「JOYBUS」

## 10. 都市公園

都市公園は15ヶ所が都市計画決定されており、合計39ヶ所の公園・緑地が開設されています。

表－都市公園一覧

都市計画	公園種別	名称	計画番号	計画決定日	供用開始日
水海道 都市計画	街区公園	御城公園	2・2・001	S40.12.28	S51.11.22
		駅南児童公園	2・2・002	S54.1.13	S56.3.20
	近隣公園	内守谷近隣公園(巢立山公園)	3・3・002	H8.4.5	H11.8.2
	総合公園	きぬ総合公園	5・5・001	S57.4.15	S60.12.27
石下 都市計画	街区公園	駅東第一児童公園	2・2・001	S48.9.1	S51.12.24
		駅東中央児童公園	2・2・002	S48.9.1	S53.3.31
		駅東第三児童公園(駅東第二児童公園)	2・2・003	S48.9.1	S51.12.24
		御城第一児童公園【未整備】	2・2・004	S51.10.1	-
		御城第二児童公園	2・2・005	S51.10.1	S54.3.26
		御城第三児童公園	2・2・006	S51.10.1	S57.1.25
		本石下寺浦児童公園	2・2・007	S55.4.22	S56.1.26
		大橋南児童公園	2・2・008	S57.9.25	S58.12.5
		西原第一児童公園	2・2・009	S61.4.14	S62.3.11
	西原第二児童公園	2・2・010	S61.4.14	S62.3.11	
	運動公園	石下総合運動公園	6・5・001	H5.1.14	H9.3.24
都市計画	公園種別	名称			供用開始日
-	街区公園	相野谷公園			S53.7.15
		相野谷南公園			S55.3.31
		森下児童公園			S51.11.22
		出山公園			S55.3.31
		湊頭公園			S61.4.1
		きぬ住宅団地公園			S61.4.1
		せせらぎ公園			H3.5.1
		リバーサイド中妻住宅団地公園			H11.8.2
		中妻緑住公園			H11.8.2
		1号街区公園(びかびか)			H15.4.1
		2号街区公園(ゆらゆら)			H15.4.1
		3号街区公園(そよそよ)			H15.4.1
		4号街区公園(くるくる)			H15.4.1
		観水公園			H16.4.20
	近隣公園	原山近隣公園			S55.3.31
		花島近隣公園			S55.3.31
	都市緑地	駅南緑地			S57.6.1
		出山緑地			S57.6.1
		宝町緑地			S61.4.1
		きぬ住宅団地緑地			S61.4.1
		大目台緑地			S61.4.1
		永野緑地			S63.4.1
		森下緑地			H19.12.18
きぬの里緑地			H20.3.31		
緩衝緑地	上口緑地			S55.3.31	

資料)常総市都市計画課

## 11. 地 価

令和5年の地価は住宅地、商業地とも平成25年に比べて8割程度に下落しており、商業地よりも住宅地の下落率がやや大きくなっています。

表－住宅地地価

	令和5年 地点No.	地価(円/㎡)		対平成25年比 (B/A)	土地利用
		平成25年(A)	令和5年(B)		
地価調査 (7月)	1	26,200	21,500	82.1%	住宅
	2	35,400	26,600	75.1%	住宅
	3	－	21,800	－	住宅
	4	－	11,600	－	住宅
	5	15,600	14,900	95.5%	住宅
	6	27,800	25,000	89.9%	住宅
	7	－	37,800	－	住宅
地価公示 (1月)	1	24,600	19,200	78.0%	住宅
	2	－	23,700	－	住宅
	3	35,600	26,800	75.3%	住宅
	4	36,400	30,000	82.4%	住宅
	5	－	10,200	－	住宅
	6	25,900	21,000	81.1%	住宅
	7	30,200	26,700	88.4%	住宅
	8	28,800	22,900	79.5%	住宅
	9	12,800	11,000	85.9%	住宅
	10	－	22,700	－	住宅
	11	－	23,600	－	住宅

表－商業地地価

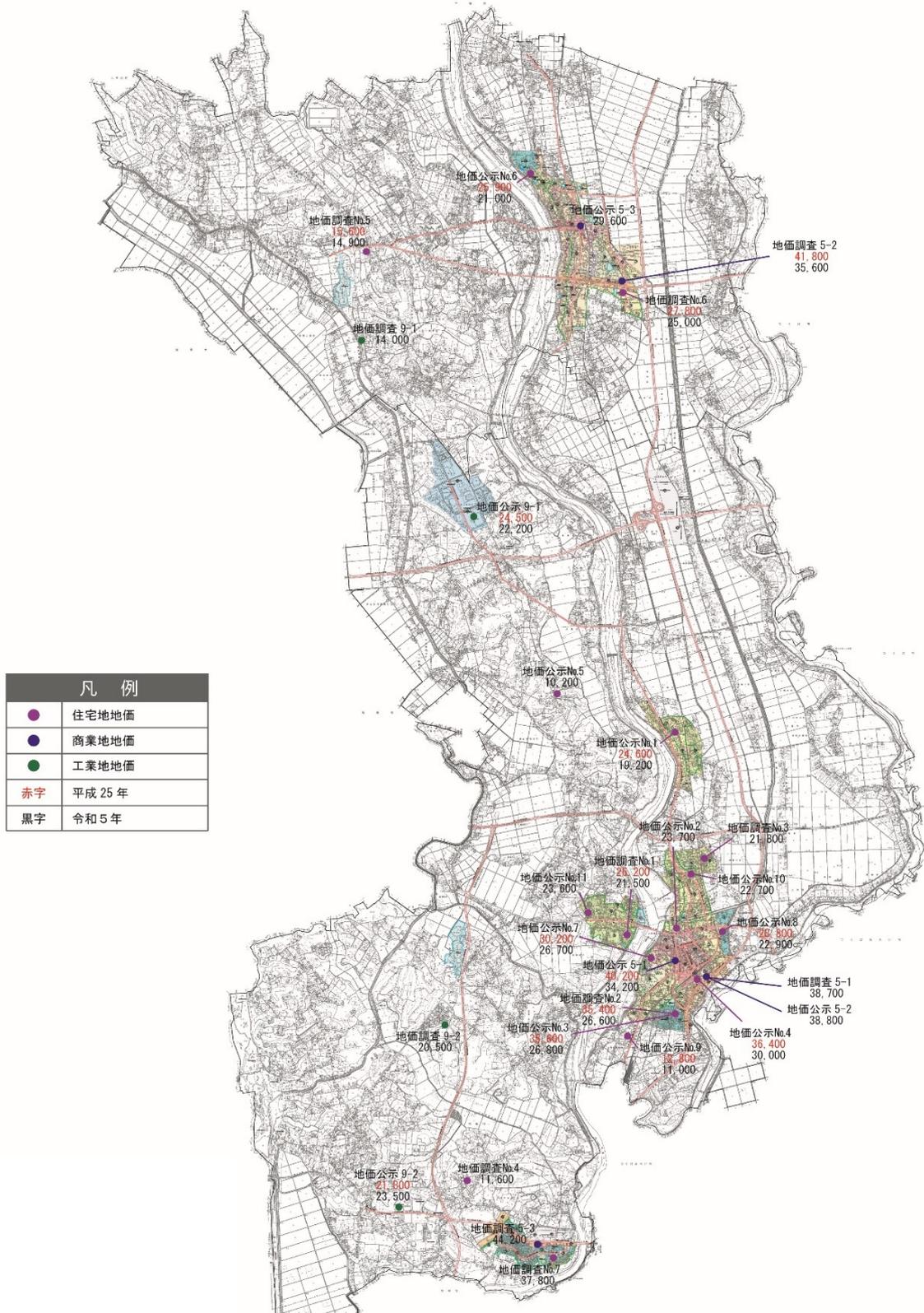
	令和5年 地点No.	地価(円/㎡)		対平成25年比 (B/A)	土地利用
		平成25年(A)	令和5年(B)		
地価調査 (7月)	5-1	－	38,700	－	店舗
	5-2	41,800	35,600	85.2%	店舗
	5-3	－	44,200	－	店舗
地価公示 (1月)	5-1	40,200	34,200	85.1%	店舗
	5-2	－	38,800	－	店舗
	5-3	－	29,600	－	店舗

表－工業地地価

	令和5年 地点No.	地価(円/㎡)		対平成25年比 (B/A)	土地利用
		平成25年(A)	令和5年(B)		
地価調査 (7月)	9-1	－	14,000	－	工場
	9-2	－	20,500	－	工場兼事務所
地価公示 (1月)	9-1	24,500	22,200	90.6%	工場
	9-2	21,800	23,500	107.8%	事務所

資料)国土交通省「標準地・基準地検索システム」

図一 地価調査・地価公示比較地点位置



資料)国土交通省「標準地・基準地検索システム」

常総市都市計画マスタープラン

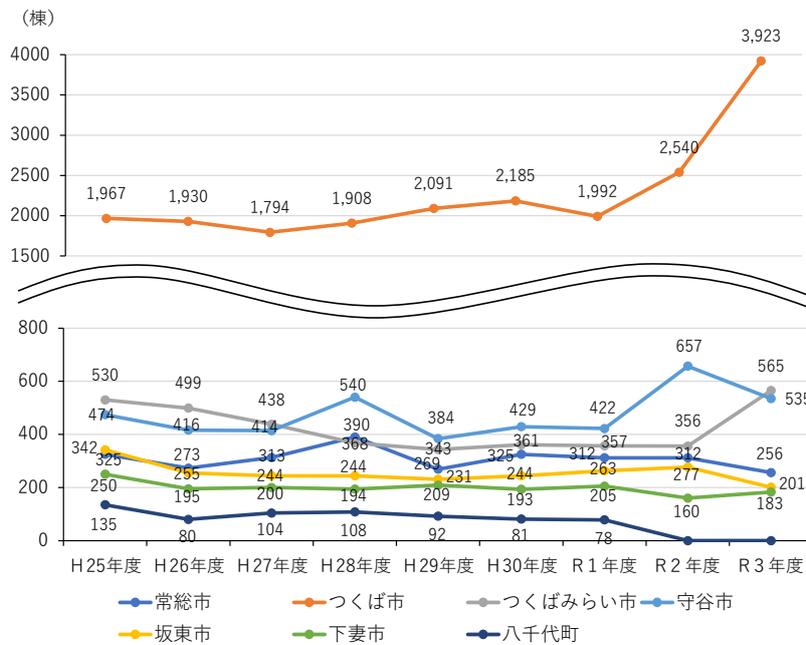


## 12. 住 宅

### (1)住宅着工件数

本市及び周辺自治体の住宅着工件数は、令和元年度以降、隣接するつくば市や守谷市、つくばみらい市で増加傾向を示す一方、本市においては、平成30年度以降微減となっています。

図－住宅着工件数



資料)いばらきの土地

### (2)空き家

本市の空き家は住宅総数の12.63%と推計されています(平成30年)。また、令和4年4月1日現在の空き家分布状況については、ほぼ市内全域に点在していますが、比較的市街地に集中しているように見受けられます。

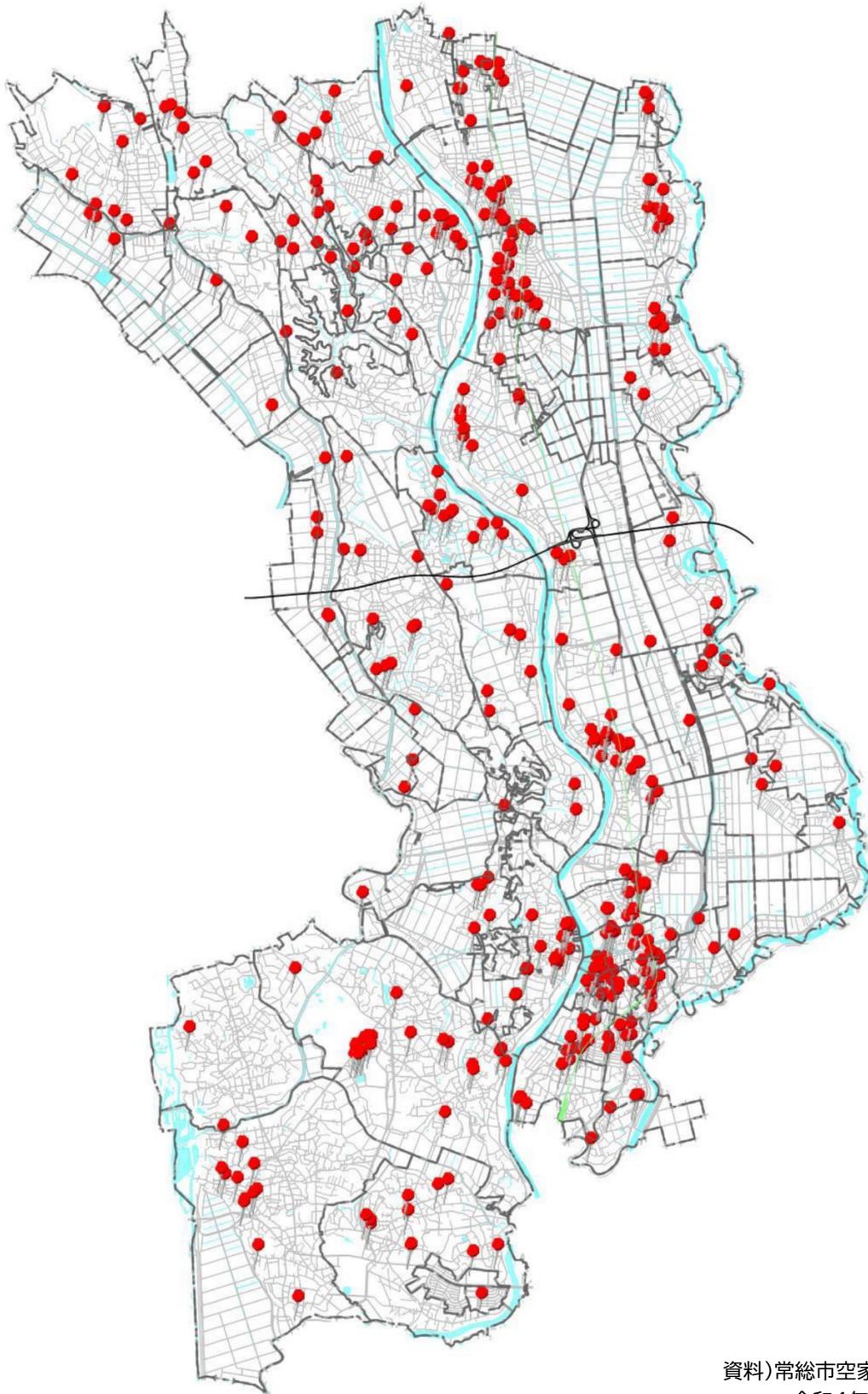
表－住宅総数と空き家の推移

(単位: 戸)

区分	地域	住宅総数	空き家総数				空き家率		
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	その他の住宅	総数	
平成20年	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	4.66%	13.14%
	茨城県	1,223,800	178,400	8,400	107,200	6,900	55,900	4.57%	14.58%
	常総市	23,190	2,790	40	1,900	40	820	3.54%	12.03%
平成30年	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	5.59%	13.60%
	茨城県	1,328,900	197,200	9,000	105,400	4,500	78,200	5.88%	14.84%
	常総市	24,150	3,050	0	1,750	80	1,230	5.09%	12.63%

資料)住宅・土地統計調査

図一 空き家分布図



資料)常総市空家等対策計画  
令和4年4月1日現在

常総市都市計画マスタープラン



序章

第I章

第II章

第III章

第IV章

第V章

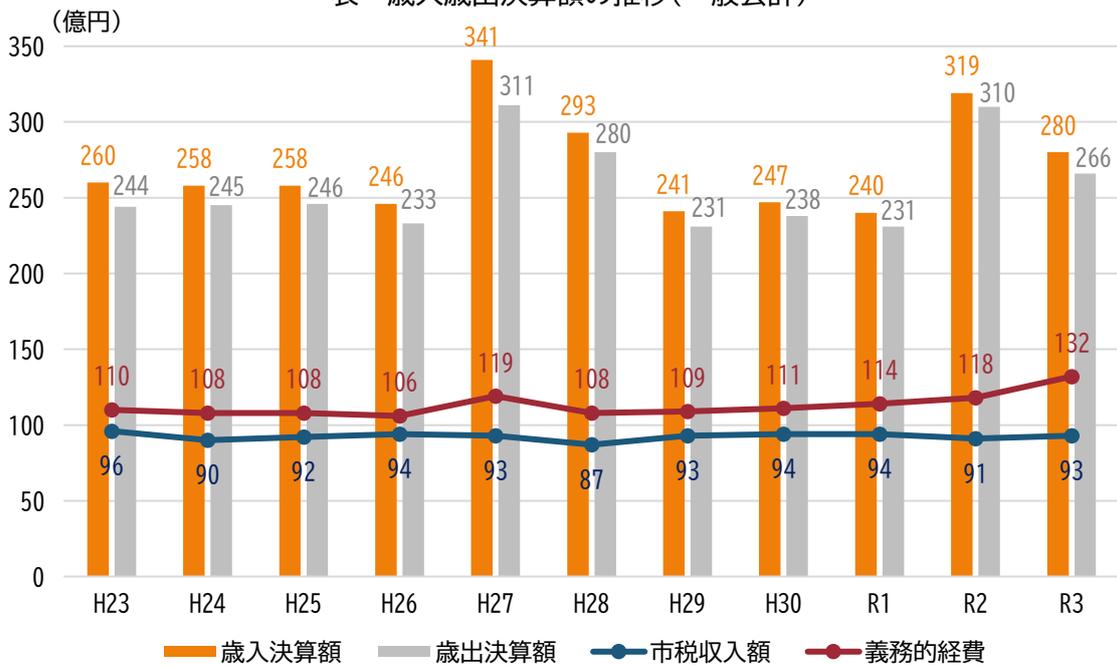
第VI章

資料編

### 13. 財 政

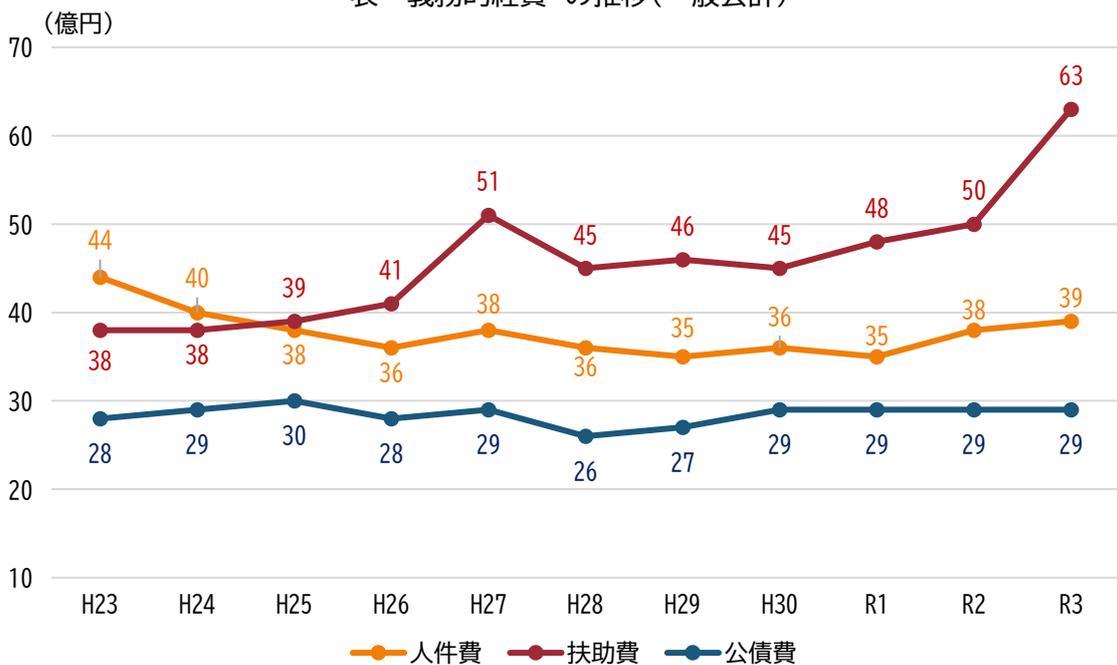
本市の財政状況については、少子高齢化の進行に伴う人口減少による税収の低下や医療や介護需要の増加による扶助費の増加が見込まれ、また、生産年齢人口の減少に伴う現役世代の所得・消費の縮小等により、今後は歳出の増加と収入の減少が懸念されます。

表－歳入歳出決算額の推移(一般会計)



資料)常総市統計書をもとに作成

表－義務的経費※の推移(一般会計)



資料)常総市統計書をもとに作成