

とちぎのとち

第41号（令和5（2023）年度）

令和6（2024）年3月
栃 木 県

はじめに

このたび、「とちぎのとち 第41号」を発行いたしました。

本書は、本県における土地の利用、規制、所有、価格等に関する制度や推移について総合的かつ体系的にとりまとめたものであり、昭和57(1982)年度から毎年度刊行しております。

本書が広く活用され、皆様のお役に立つことができれば幸いです。

令和6(2024)年3月

栃木県総合政策部地域振興課

目 次

第1章 本県のあらまし

1 位置と地勢	4
2 人口・世帯の動き	6
3 経済の動き	8

第2章 県土の利用

1 県土利用の概要	9
2 都市的土地利用	11
3 農業的土地利用	13
4 林業的土地利用	14

第3章 土地利用の計画

1 土地基本法	15
2 国土利用計画	15
3 栃木県土地利用基本計画	16
4 都市計画	17
5 農業振興地域整備計画	21
6 森林計画	22
7 自然公園計画	23
8 自然環境保全	24

第4章 土地利用の転換

1 大規模開発事業に関する事前指導	25
2 開発許可制度（都市計画法関係）	26
3 農地転用（農地法関係）	28
4 林地開発（森林法関係）	29

第5章 土地の所有と取引

1 土地所有の現況	30
2 土地取引の動き	32
3 土地取引の規制	33
4 住宅地の現状	34
5 地籍調査	35

第6章 地価の動き

1 全国の地価の動き	36
2 本県の地価の動き	37
3 宅地の地価水準	38
4 林地の地価水準	38
5 農地の地価水準	39

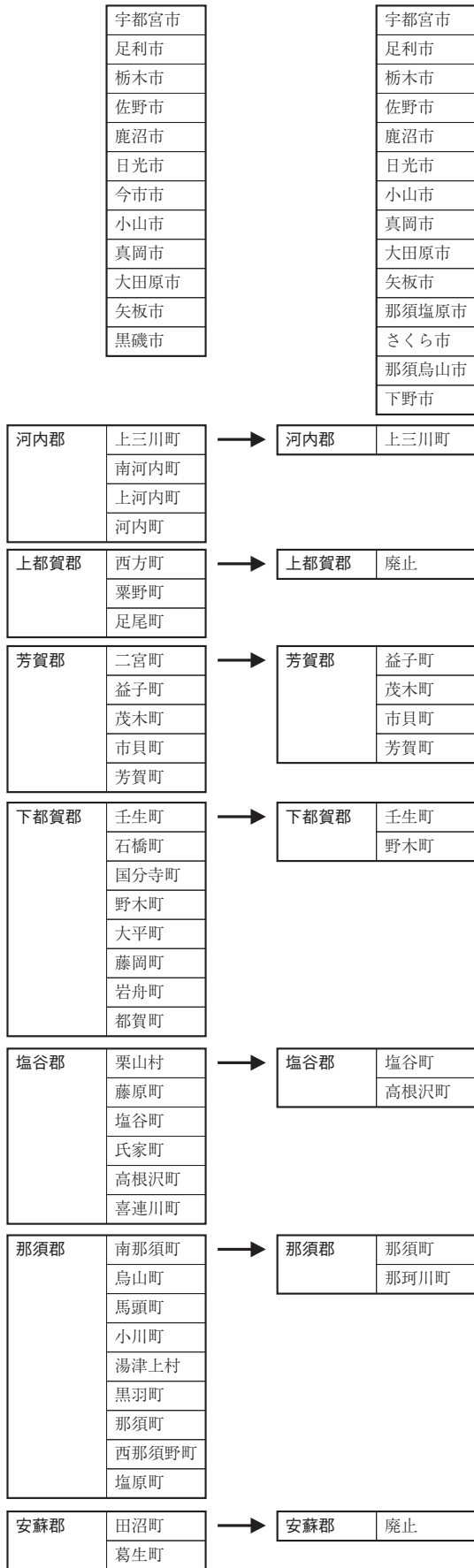
<資料編>

- I 土地利用の計画
- II 土地利用の規制と転換
- III 土地取引の規制
- IV 地価の動き
- V その他

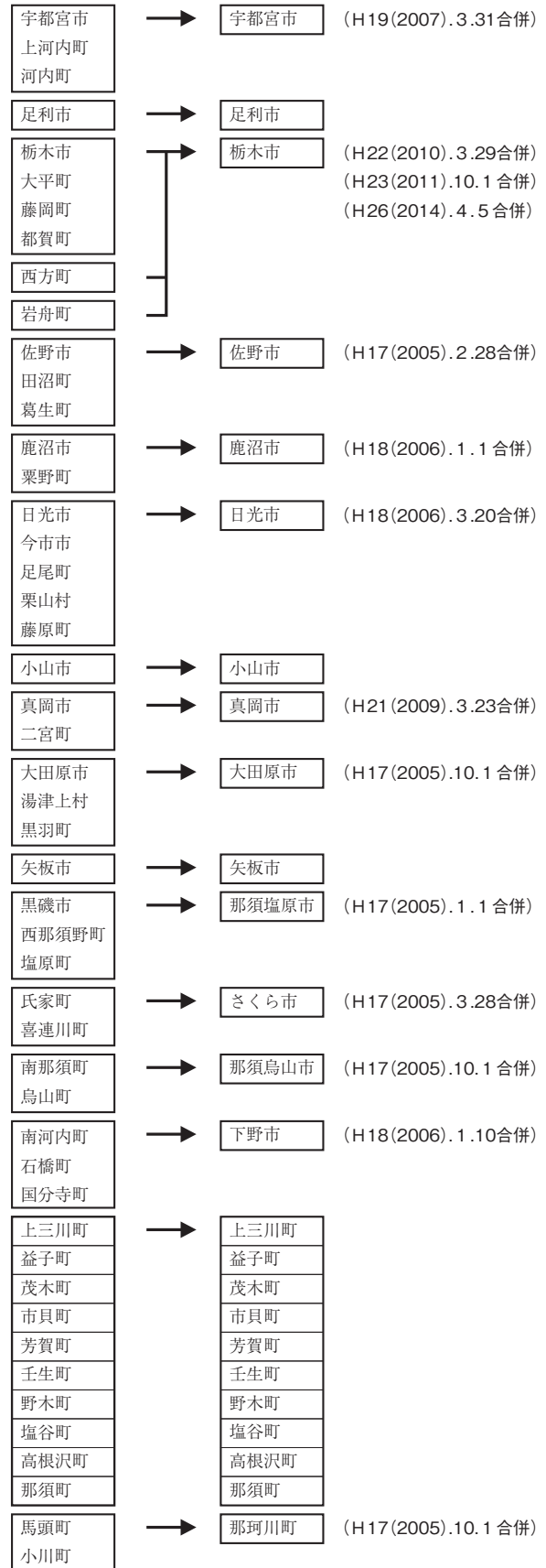
○市町村合併に伴う市町村の建制順

平成16(2004)年4月1日現在

令和5(2023)年4月1日現在



○市町村合併の状況



第1章 本県のあらまし

図1-1 栃木県の位置



1 位置と地勢

位置

○ 本県は、関東地方の北部に位置する内陸県で、北緯 $36^{\circ} 11' 59''$ （極南：栃木市藤岡町下宮南方）～ $37^{\circ} 9' 18''$ （極北：那須塩原市三本槍岳西方）、東経 $139^{\circ} 19' 35''$ （極西：日光市袈裟丸山北方）～ $140^{\circ} 17' 33''$ （極東：那須郡那珂川町大那地東方）の間にあり、東は茨城県、西は群馬県、南は茨城、埼玉、群馬の3県に、北は福島県に接し、首都圏から60～160kmの位置にあります。

面積

○ 本県は、面積 $6,408.09\text{km}^2$ で、国土面積の約1.7%に当たり、関東地方の都県の中で最大の広さ（全国第20位）となっています。東西約84km、南北約98kmの楕円形をなし、東部、北部及び西部が山地であり、中央部から南部にかけて関東平野が広がっています。

図1-2 地勢図

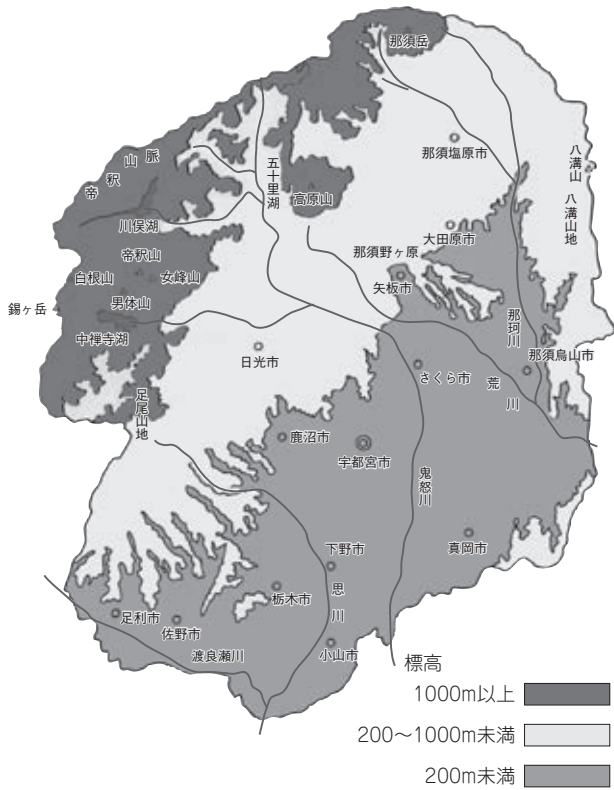
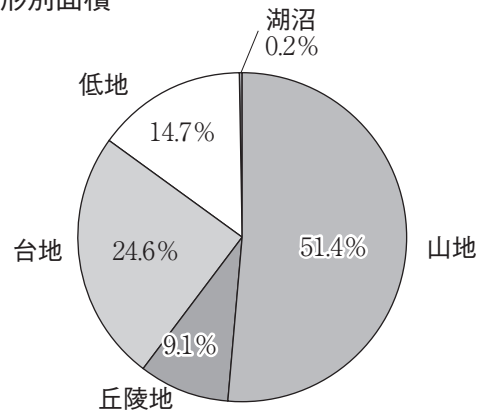


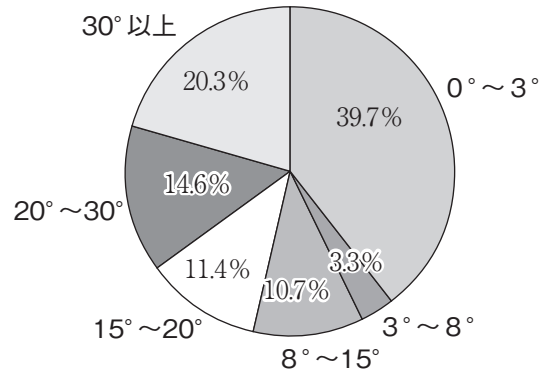
図1-3 地形別傾斜度別面積

地形別面積



資料：国土交通省「土地分類図」

傾斜度別面積



資料：国土交通省「土地分類図」

注：湖沼等の面積を除く。

地勢

○ 本県の自然は、東部の八溝山地、北部から西部にかけての那須連山、帝釈山地、足尾山地の山岳地帯と中央部の那珂川、鬼怒川、渡良瀬川の沿岸平野部の3地域に大別されます。

東部の八溝山地は、標高300~1,000mのなだらかな丘陵地です。北部から西部にかけての山岳地帯は日光国立公園に指定されており、日光・鬼怒川・川治・栗山・塩原・那須などの観光地があります。日光国立公園区域の大半は那須火山帯に属する山岳地であり、那須岳（活火山）、高原山（活火山）、男体山（活火山）などの山岳が分布します。これらの標高1,900m以上の山脈が関東地方の北限を形成し、その山麓には瀑布や湖沼が点在しています。

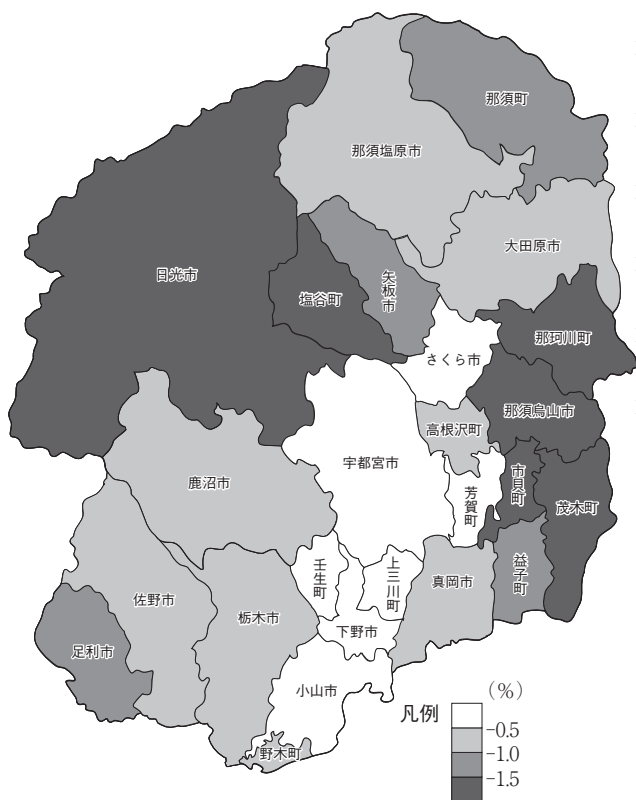
また、那珂川は八溝地域から東折して茨城県に入り、鬼怒川は中央部を、渡良瀬川は群馬県との県境を流れ利根川に合流し、ともに太平洋に注いでいます。

なお、土地の最も高いところは白根山頂の海拔2,578m、最も低いところは栃木市藤岡町下宮地内の海拔12.1mです。

気候

○ 気候は東日本型に入り、寒暖の差が大きく、冬は空気が乾燥し、夏は湿度が高く、年間を通じ比較的雨量が多い温帯湿潤気候に属しています。内陸県のため、1日の気温の最低と最高の差が大きいこと、夏季は雷の発生が多く、冬季は那須おろし、男体おろし、赤城おろしと呼ばれる空っ風が吹くことも気候上の特色です。

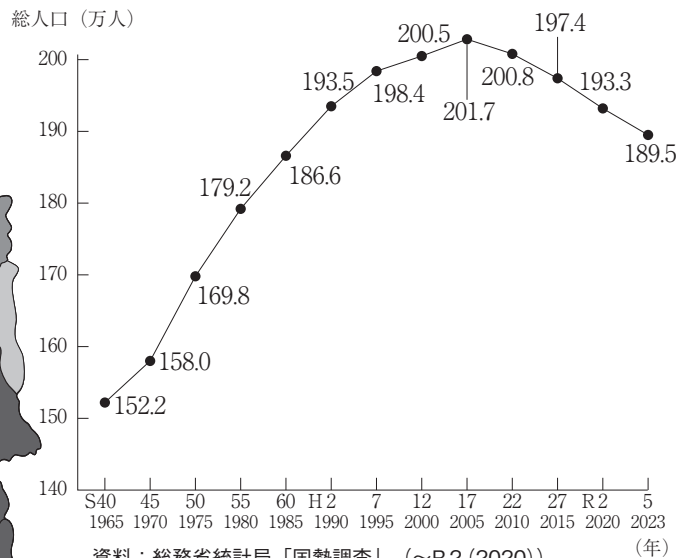
図1-4 人口増減状況
(令和4(2022)年~令和5(2023)年)



(注) 令和5(2023)年10月1日現在

資料：生活文化スポーツ部統計課「令和5(2023)年栃木県の人口」

図1-5 人口の推移
(昭和40(1965)年~令和5(2023)年)



資料：総務省統計局「国勢調査」(~R2(2020))
生活文化スポーツ部統計課「栃木県毎月人口調査」
(令和5(2023)年10月1日現在)

2 人口・世帯の動き

- 本県の人口は、平成9(1997)年9月3日に200万人を突破しましたが、平成17(2005)年12月1日現在の2,017,664人をピークに減少傾向を示しています。令和5(2023)年10月1日現在では、1,895,031人(男945,585人、女949,446人)と、令和4(2022)年10月と比べ13,349人(0.70%)減少しています。(図1-5)
- 本県の人口を令和5(2023)年10月1日現在で市町別にみると、宇都宮市が51.3万人で最も多く、小山市が16.6万人、栃木市15.2万人、足利市14.0万人、那須塩原市11.4万人と続いています。人口の増減について、令和4(2022)年と令和5(2023)年の10月1日現在で比べてみると、25市町全てで減少しています。(図1-4)
- 人口の推移でみると、昭和40年代には第2次産業の集積に伴う転入増加と第2次ベビーブームによって増加に転じ、昭和44(1969)年から昭和55(1980)年までは、年間約2万人のペースで増加しました。昭和50年代後半以降も緩やかながら着実に人口は増加を続け、昭和50年代は年平均1%、昭和60(1985)年からの10年間では年平均0.63%、平成7(1995)年からの10年間では年平均0.16%の伸びを示しました。
しかし、少子化の進展に伴い、平成18(2006)年には初めて自然動態が減少に転じ、平成20(2008)年以降は16年連続の人口減少となっています。

図1-6 年齢（3区分）別人口構成比の推移

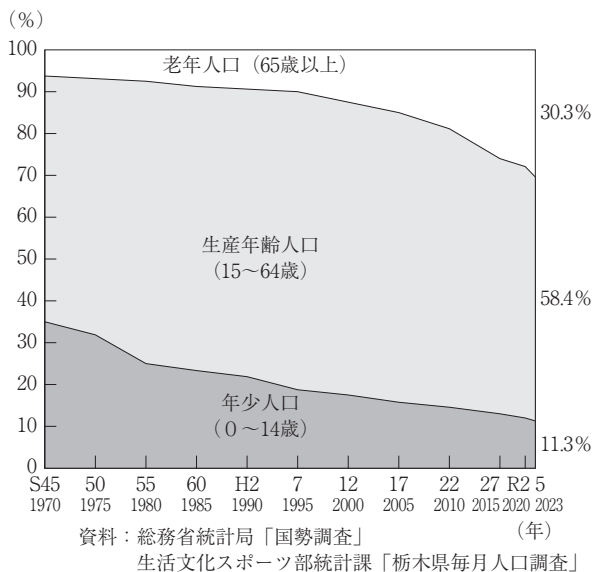


図1-7 世帯数、1世帯あたり人員の推移 (万世帯)

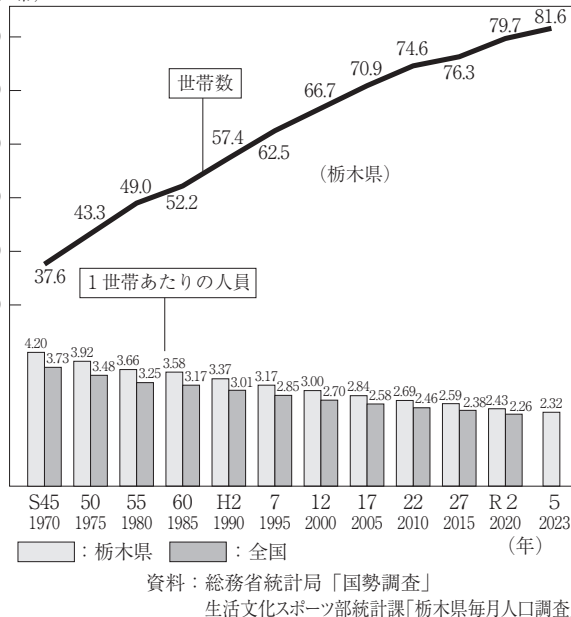


図1-8 老人世帯数と一般世帯に占める割合

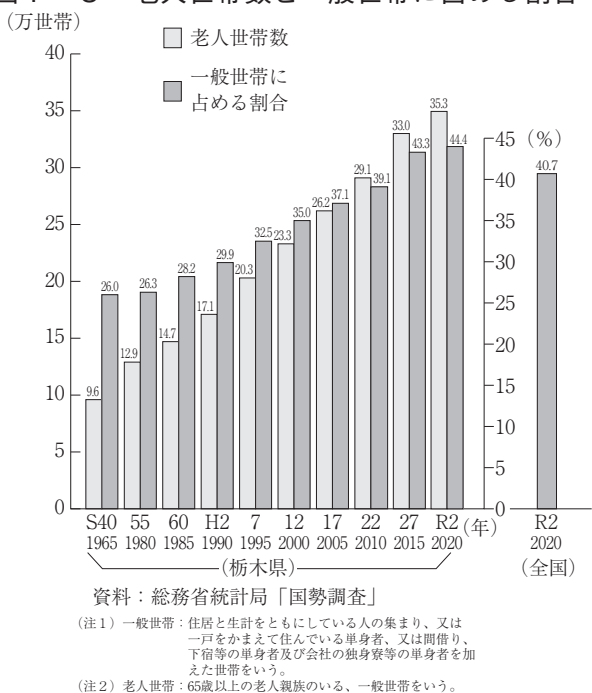
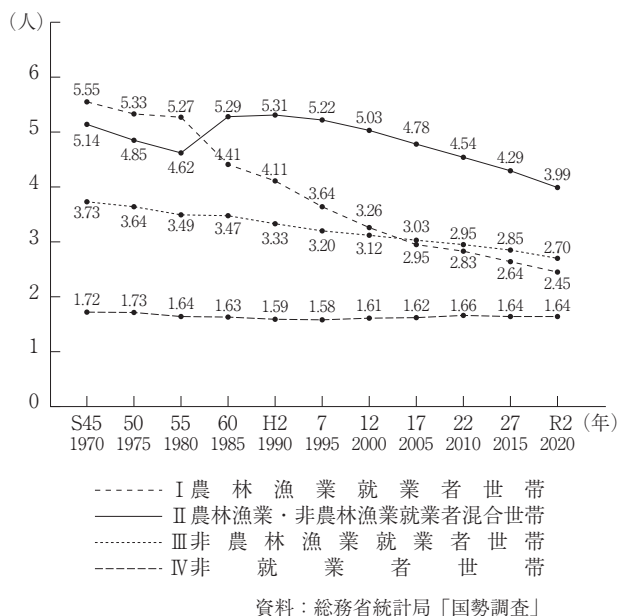


図1-9 経済構成別1世帯当たりの人員



- 年齢3区分割合から人口の構造をみると、老年人口が増加する一方、年少人口が年々減少しており、少子高齢化は着実に進んでいることがわかります。(図1-6)
- 本県の世帯数は、令和5(2023)年10月1日現在で816,095世帯となり、令和4(2022)年10月と比べ6,843世帯の増加となっています。
世帯当りの平均人員は2.32人、令和4(2022)年を0.04人下回っています。
世帯人員の推移をみると、昭和40年代以降減少を続けており、原因としては、家族構成の変化による新世帯の増加や出生率の低下などが考えられます。(図1-7)
- 令和2(2020)年の65歳以上の老人のいる一般世帯は353,473世帯で一般世帯数の44.4%に当たり、全国平均の40.7%を上回っています。平成27(2015)年と比較すると高齢社会の進展に伴い、1.1ポイント増加しています。(図1-8)
- 令和2(2020)年の一般世帯の経済構成別1世帯当たりの人員は、農林漁業・非農林漁業就業者混合世帯が3.99人で最も多く、続いて非農林漁業就業者世帯、農林漁業就業者世帯の順となっています。(図1-9)

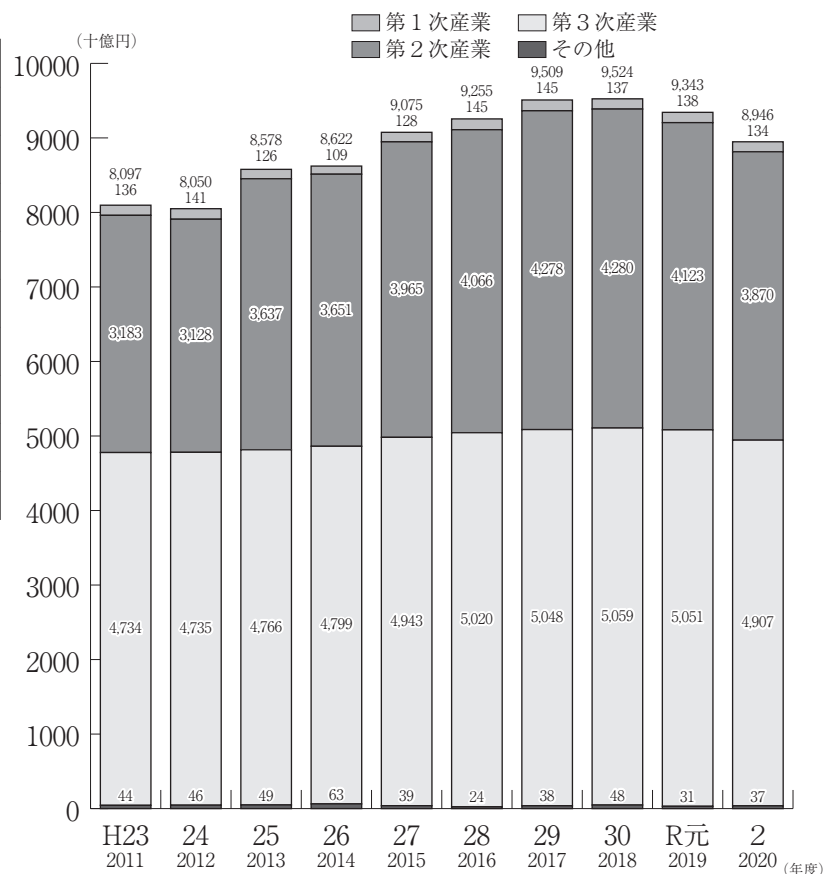
表1 経済成長率の推移

(単位：%)

年度	栃木県		全 国	
	名 目	実 質	名 目	実 質
H25 2013	6.6	6.4	2.7	2.7
26 2014	0.5	▲1.2	2.1	▲0.4
27 2015	5.3	3.4	3.3	1.7
28 2016	2.0	1.8	0.8	0.8
29 2017	2.7	3.2	2.0	1.8
30 2018	0.2	0.3	0.2	0.2
R元 2019	▲1.9	▲2.2	0.0	▲0.8
2 2020	▲4.2	▲5.2	▲3.5	▲4.1

資料：生活文化スポーツ部統計課
「令和2（2020）年度
とちぎの県民経済計算」

図1-10 産業別県内総生産額の推移（名目）



資料：生活文化スポーツ部統計課「令和2（2020）年度とちぎの県民経済計算」
※県民経済計算は過去に公表した数値も遡及して再推計を行っている。
※各産業の生産額は、「輸入品に課される税・関税」
「（控除）総資本形成に係る消費税」を含まない金額となっている。

3 経済の動き

- 昭和62（1987）年度から平成2（1990）年度にかけて、日本経済は個人消費と民間設備投資に主導されて力強い成長を続け、いざなぎ景気に並ぶ長期の経済成長を続けましたが、平成3（1991）年度には、いわゆる「バブル」の崩壊により、景気は後退局面に入りました。
平成6（1994）年度には景気回復基調となりましたが、回復テンポは非常に緩やかで、消費税率引き上げが行われた平成9（1997）年度には再び後退局面に入り、平成11（1999）年春頃まで続きました。
その後は緩やかな改善が続きましたが、平成12（2000）年の夏以降、米国経済が急速に減速し、それを契機に世界的にIT関連需要が冷え込んだことにより、輸出や生産の伸びが鈍るなどの影響が現れ、景気は後退局面に移り、平成13（2001）年度まで続きました。
平成13（2001）年度後半からは、緩やかな回復が平成19（2007）年度中頃まで続きますが、平成19（2007）年度後半になると徐々に後退し、平成20（2008）年度後半には米国の証券大手の経営破綻を発端とした世界金融危機・同時不況（リーマンショック）により輸出が激減し、急速に景気の悪化が進みました。
リーマンショック後は、平成23（2011）年に発生した東日本大震災の影響により一時的に景気が悪化したものの、個人消費、復興需要等の内需を主導に回復が継続しました。その後、平成24（2012）年になって個人消費が減速、欧州政府債務危機を背景とした輸出の減少により後退局面に入りました。
その後、平成24（2012）年に発足した第二次安倍内閣による経済政策を背景に局面が転換し、所得から支出への波及に遅れがみられるものの、雇用・所得環境の改善、企業収益の上昇等により緩やかな回復傾向が続きました。
- 令和2（2020）年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、4月に全都道府県を対象とした緊急事態宣言が発出され、様々な分野の経済活動の抑制や外出自粛の動きなどから景気が急速に悪化しました。その後、感染拡大に一時的な落ち着きがみられましたが、年明けには栃木県を含む11都道府県を対象に2回目となる緊急事態宣言が発出されるなど、経済は弱い動きが続きました。
このため、令和2（2020）年度の栃木県の経済成長率は、名目値で4.2%、実質値で5.2%の減少となりました。（表1）（図1-10）

第2章 県土の利用

表2-1 県土利用の推移と現況

(単位：ha)

区分	昭和50年 (1975)	昭和60年 (1985)	平成7年 (1995)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成25年 (2013)	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)
農地	148,500	143,700	136,600	130,000	127,200	125,500	125,000	124,500	124,200	123,900	123,200	122,600	122,000	121,700	121,400
田畑	110,800 37,700	110,700 33,000	107,000 29,600	102,100 27,900	98,900 28,300	97,500 28,000	97,300 27,700	97,100 27,400	97,000 27,200	96,800 27,100	96,400 26,800	96,200 26,400	95,400 26,600	94,800 26,900	94,300 27,100
森林	371,600	363,000	356,800	350,900	350,000	349,600	349,500	349,500	349,400	349,100	349,000	348,900	349,000	348,100	348,700
国有林	130,000	129,200	128,900	127,600	127,300	127,300	127,200	127,200	127,200	127,200	127,200	127,200	127,200	127,700	127,200
民有林	241,600	233,800	227,900	223,300	222,700	222,300	222,300	222,300	222,200	221,900	221,800	221,700	221,800	220,400	221,500
原野等	600	700	300	300	300	500	500	500	400	400	400	400	400	100	100
水面・河川・水路	27,900	28,900	29,900	30,000	29,800	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	30,000
水面	5,200	5,500	5,700	5,700	5,700	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
河川	17,400	17,700	18,300	18,600	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,800	18,800	18,900
水路	5,300	5,700	5,900	5,700	5,400	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,100	5,100	5,100
道路	17,400	22,300	25,000	28,500	28,700	29,100	29,200	29,200	29,400	29,400	29,500	29,600	29,600	29,600	30,200
一般道路	9,700	13,600	15,800	18,500	19,100	19,600	19,700	19,800	19,900	20,000	20,100	20,200	20,200	20,200	20,800
農道	6,800	7,500	7,700	7,400	7,000	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,700	6,700	6,700	6,700
林道	900	1,200	1,500	2,600	2,600	2,700	2,700	2,600	2,700	2,600	2,600	2,700	2,700	2,700	2,700
宅地	30,800	37,100	43,800	48,100	50,400	51,100	51,400	51,500	51,700	51,900	52,200	52,400	52,600	52,900	53,100
住宅地	20,500	24,000	27,300	30,300	31,600	32,100	32,300	32,500	32,600	32,800	32,900	33,100	33,200	33,400	33,500
工業用地	3,900	4,300	5,000	4,700	4,800	4,500	4,500	4,500	4,600	4,900	4,900	4,900	4,900	4,500	4,500
その他の宅地	6,400	8,800	11,500	13,100	14,000	14,500	14,600	14,500	14,500	14,200	14,400	14,400	14,500	15,000	15,100
その他	44,600	45,700	48,400	53,000	54,400	55,100	55,300	55,700	55,800	56,200	56,600	57,000	57,300	58,500	57,300
合計	641,400	641,400	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800	640,800

資料：総合政策部地域振興課

(注) 1 宅地のその他の宅地は、事務所、店舗等の用地をいう。

2 その他は、公園、緑地、運動場、鉄道軌道用地、墓地・墓園、防衛施設用地、遊園地・ゴルフ場等の用地をいう。

3 単位は10haの位で四捨五入している。

1 県土利用の概要

○ 県土の利用状況を、令和4(2022)年でみると、森林が348,700ha(県土の54.4%)次いで農地121,400ha(18.9%)、住宅地・工業用地等の宅地53,100ha(8.3%)、道路30,200ha(4.7%)、水面・河川・水路30,000ha(4.7%)の順となっています。(表2-1)

○ このうち、農地と森林、原野等、水面・河川・水路を合わせた、いわゆる自然的土地利用は78.1%を占め、水と緑に恵まれた美しい自然景観を呈しています。また、宅地と道路を合わせた、いわゆる都市的土地利用は13.0%となっています。

自然的土地利用と都市的土地利用の構成を全国平均と比べてみると、本県は都市的土地利用の割合がやや高くなっています。(図2-1)

図2-1 自然的土地利用と都市的土地利用の比較

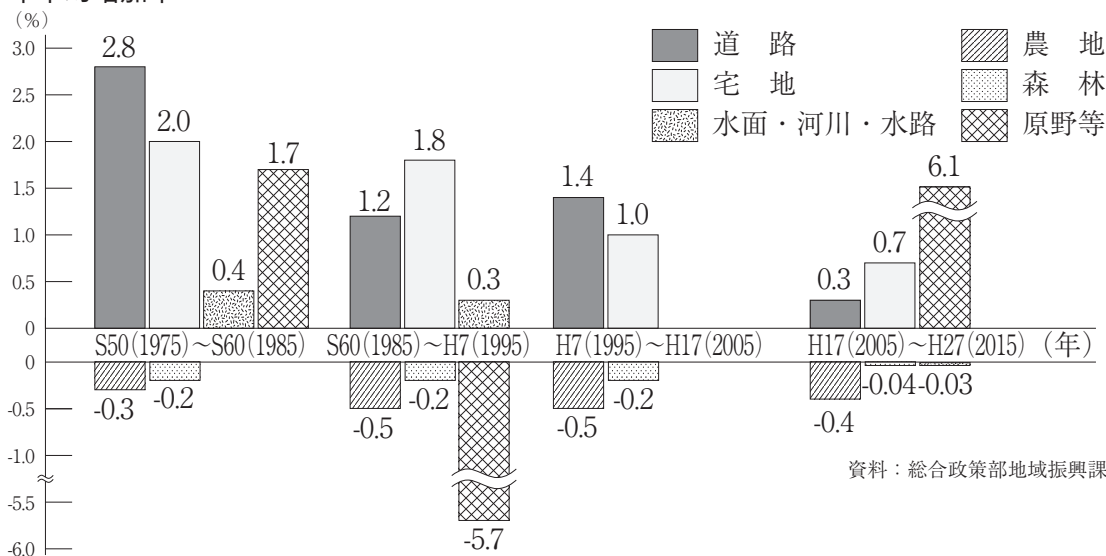
(単位：%)

年	全国 3,780 万ha	土地利用割合 (%)		
		自然的土地利用	都市的土地利用	その他
H27 (2015)	82.6	8.8	8.6	
R 2 (2020)	82.2	9.0	8.8	
H27 (2015)	地方圏 3,243 万ha	84.3	7.4	8.3
R 2 (2020)	83.8	7.6	8.6	
H27 (2015)	栃木県 64.08 万ha	78.7	12.6	8.7
R 2 (2020)	78.2	12.8	9.0	
R 4 (2022)	78.1	13.0	8.9	

(注) 地方圏：三大都市圏 { 東京圏 (埼玉、千葉、東京、神奈川) } を除く地域
 { 名古屋圏 (岐阜、愛知、三重) }
 { 大阪圏 (京都、大阪、兵庫、奈良) }

資料：国土交通省「土地白書」
 総合政策部地域振興課

図2-2 年平均増加率



○ 昭和50 (1975) 年以降の土地利用の推移をみると、農地、森林などの自然的土地利用から都市的土地利用への転換が大きな流れでしたが、近年、土地利用転換量は縮小の傾向にあります。

(図2-2)

○ 自然的土地利用から都市的土地利用への転換が中長期的に一層ゆるやかに推移すると見通される状況を、県土利用の質的向上を積極的に推進するための機会ととらえて、より良い状態で県土を次世代に引き継ぐため、土地需要の量的調整、県土利用の質的向上及び県土利用の総合的なマネジメントを進める必要があります。

図2-3 宅地及び道路の面積の推移

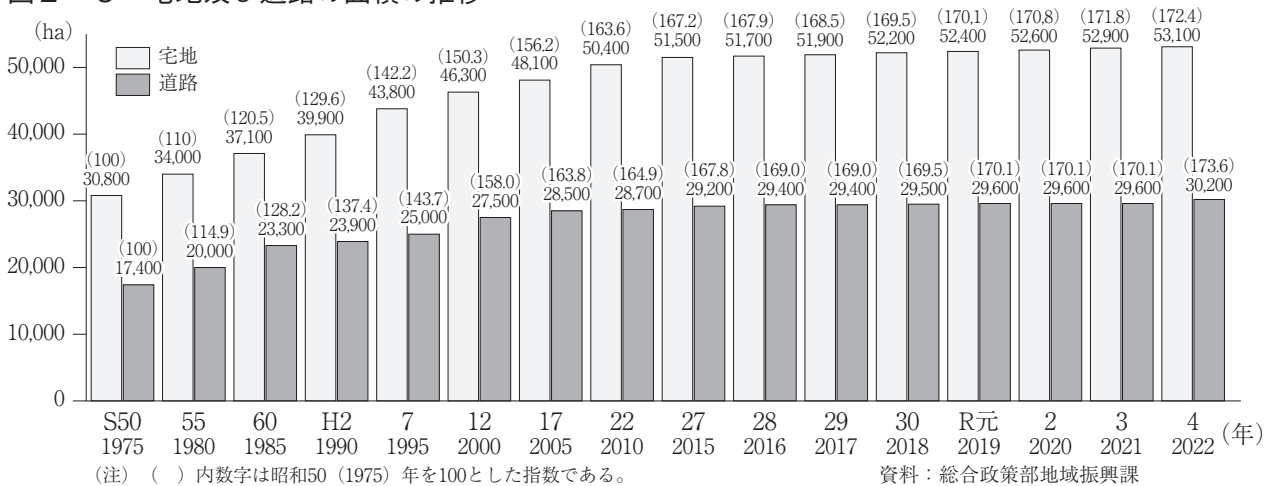
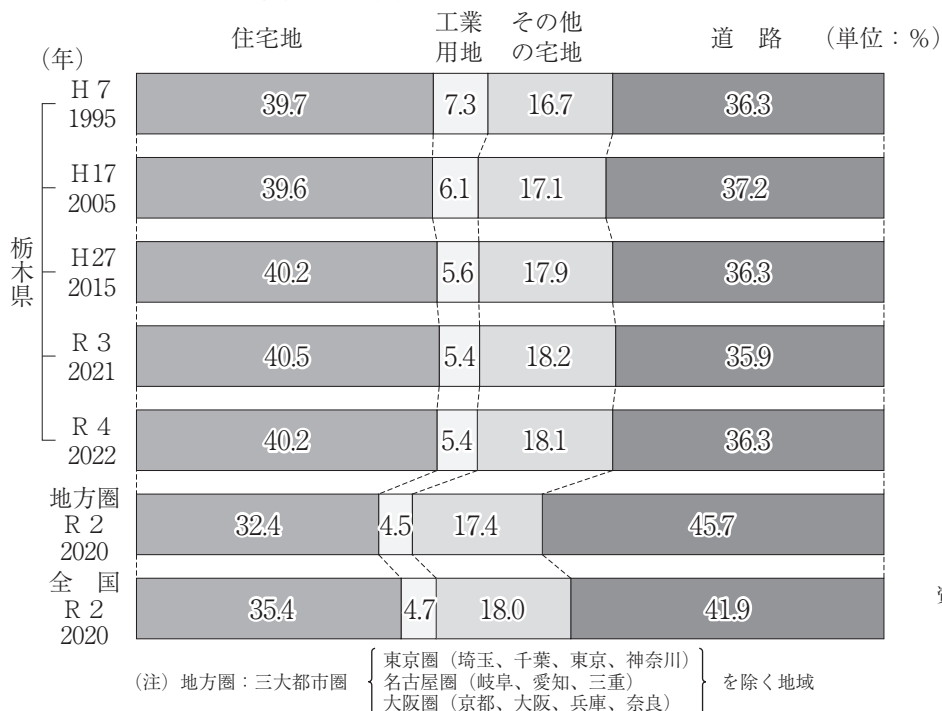


図2-4 都市的土地利用の構成比



2 都市的土地利用

○ 本県の都市的土地利用の面積は、令和4(2022)年現在83,300ha(県土面積の13.0%)で、その内訳は、宅地53,100ha、道路30,200haとなっています。

都市的土地利用の構成比を、全国及び地方圏(令和2(2020)年)と比べてみると、本県は住宅地、工業用地の割合が高くなっています。(図2-4)

昭和50(1975)年から令和4(2022)年までの変化をみると、宅地は72.4%、道路は73.6%の伸びを示しています。(図2-3)

これらは、主として農用地から利用転換されているもので、住宅地への転用は令和2(2020)年で111haの規模で行われています。(図2-5)

○ 都市的土地利用の広がり、人口集中地区(DID)の動向からみると、DID面積は昭和40(1965)年では48.1km²であったものが令和2(2020)年は208.7km²へと約4.3倍拡大しています。

一方、DID人口は昭和40年(1965)の401,512人から令和2(2020)年の929,109人へと約2.3倍の伸びにとどまっているため、DIDの人口密度は昭和40(1965)年の8,347人/km²から、令和2(2020)年には4,451.9人/km²と約4割の減少(低密度、拡散化)となっています。(表2-2)

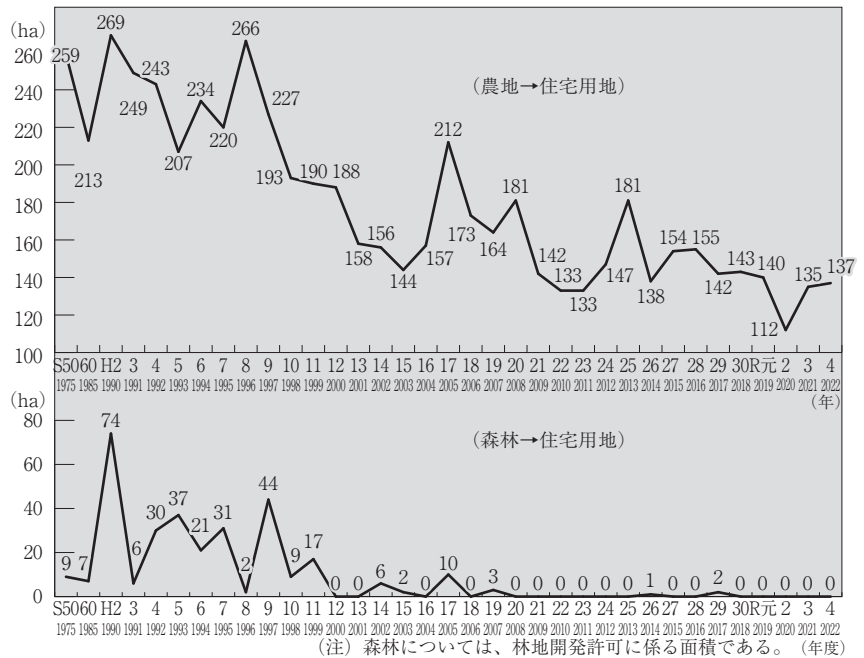
表2-2 DID面積及び人口の推移

区分	面積	人口	人口密度	
実数	昭和40年1965	48.1km ²	401,512人	8,347人/km ²
	45年1970	64.2	444,101	6,917.5
	50年1975	99.5	535,058	5,377.5
	55年1980	127.0	615,484	4,846.3
	60年1985	136.6	654,178	4,789.0
	平成2年1990	159.6	745,425	4,670.6
	7年1995	172.8	801,917	4,640.7
	12年2000	178.2	825,047	4,629.9
	17年2005	182.3	860,034	4,717.9
	22年2010	189.3	888,072	4,691.3
	27年2015	192.1	892,084	4,643.6
	令和2年2020	208.7	929,109	4,451.9
指数	昭和45年1970	133.5	110.6	82.9
	50年1975	206.9	133.3	64.4
	55年1980	264.0	153.3	58.1
	60年1985	284.0	162.9	57.4
	平成2年1990	331.8	185.7	56.0
	7年1995	359.3	199.7	55.6
	12年2000	370.5	205.5	55.5
	17年2005	379.0	214.2	56.5
昭和40(1965)年100	22年2010	393.6	221.2	56.2
	27年2015	399.4	222.9	55.6
	令和2年2020	433.9	231.4	53.3

資料：総務省統計局「国勢調査」

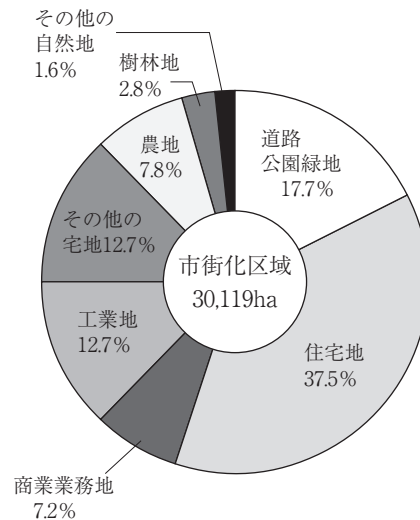
(注) DID (人口集中) 地区は、「市町村内の境界内で人口密度の高い基本単位区(原則として、1kmあたり4,000人以上)が隣接していること。それらの地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有すること」

図2-5 農地・森林からの住宅用地への転用面積の推移



資料:農政庁農政課 環境森林部森林整備課 宇都宮市・栃木市・鹿沼市・日光市・大田原市・矢板市・那須塩原市・那須烏山市・下野市・壬生町・野木町・那須町・那珂川町森林法所管課

図2-6 市街化区域内地目別土地利用 (令和2(2020)年)



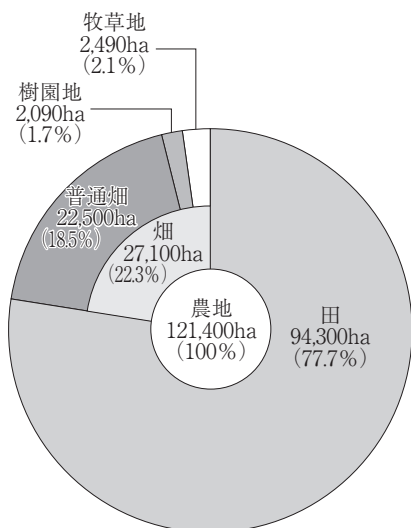
(注) 「その他の宅地」には、文教厚生地、他の公共公益施設用地等
「その他の自然地」には、水面、河川及び河川敷、湿地等を含む。

資料：県土整備部都市計画課

このような人口の増加を上回るDID面積の拡大は、道路や下水道の公共施設の整備を欠くなど、土地利用上問題を生じています。

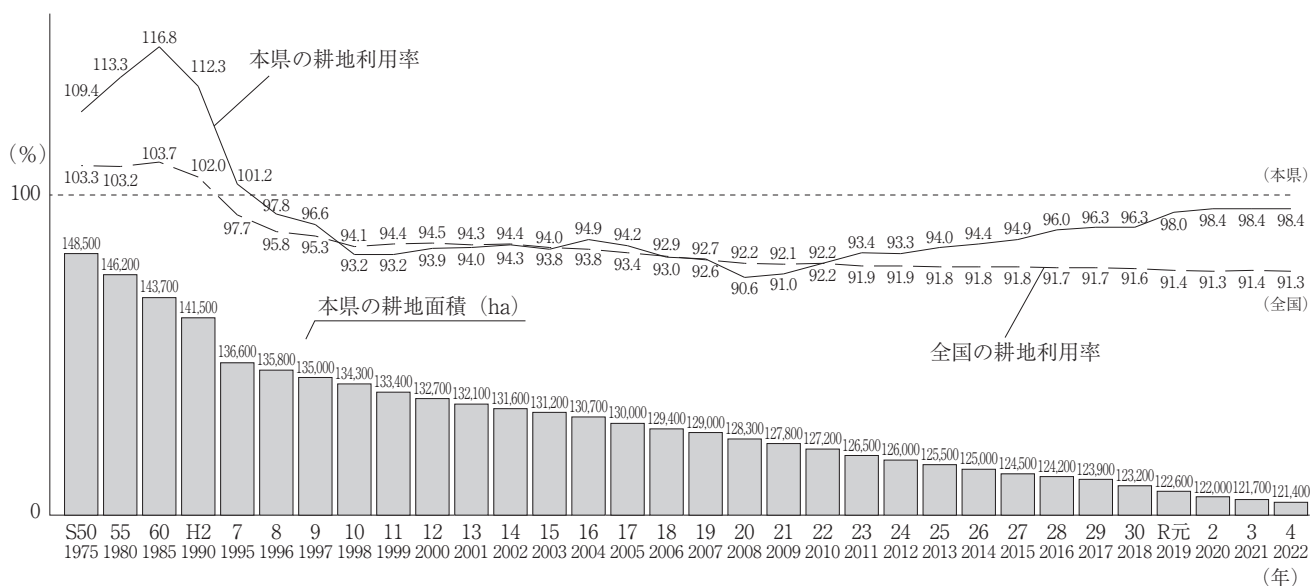
- 都市地域が面的な広がりをみせていますが、その利用度を市街化区域内における土地利用状況で見ると、都市的土地利用の比率は高まっているものの、なお相当の農地や未利用地が残されています。(図2-6)
- このため、都市の無秩序な拡大を防止し、都市地域の利用度を高めるため、既成市街地の再開発、遊休地の有効活用、都市空間の高度利用を推進することが課題となっています。

図2-7 農地の利用状況（令和4（2022）年）



資料：農林水産省「令和4年耕地及び作付面積統計」
 (注) 端数処理の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない。

図2-8 農地（田畑）面積及び耕地利用率の推移



資料：農林水産省「令和4年耕地及び作付面積統計」

3 農業的土地利用

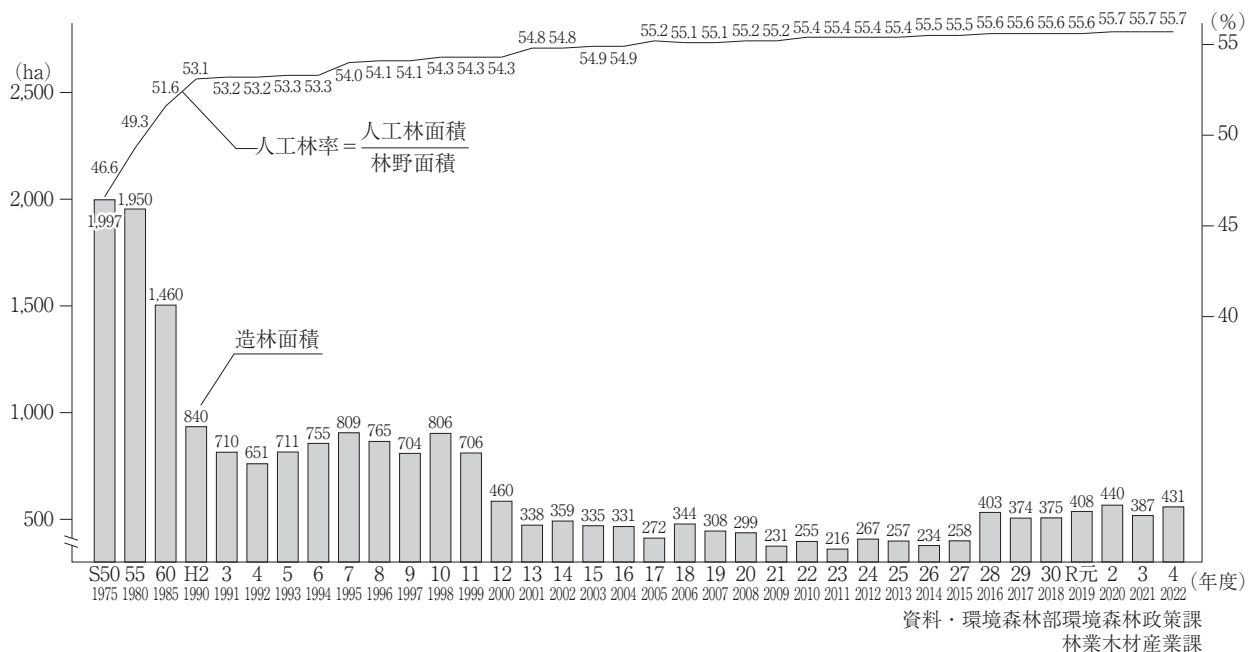
- 本県の農地面積は、令和4（2022）年7月現在121,400ha（県土面積の18.9%）で、その内訳は、田94,300ha、畑27,100haとなっています。（図2-7）
 農地面積の推移をみると、昭和50（1975）年の148,500haから令和4（2022）年の121,400haへと27,100ha減少しています。
- 農地の効率的な利用をみる耕地利用率（作付延面積／耕地面積）は、平成8（1996）年に100%を割り込み、平成10（1998）年から90%前半の率で推移し、平成28（2016）年以降は90%後半の率で推移しています。（図2-8）

表2-3 種類別林野面積等の推移

年度	林野面積 ha	県土面積に 占める割合 %	所有別面積		樹種別面積		
			国有林 ha	民有林 ha	針葉樹 ha	広葉樹 ha	その他 ha
昭50 (1975)	366,213	57.1	129,956 (35.5%)	236,257 (64.5%)	169,536 (46.3%)	159,888 (43.7%)	36,790 (10.0%)
昭60 (1985)	360,369	56.2	129,707 (36.0%)	230,662 (64.0%)	178,474 (49.5%)	144,465 (40.1%)	37,430 (10.4%)
平7 (1995)	355,995	55.6	129,342 (36.3%)	226,653 (63.7%)	178,414 (50.1%)	139,866 (39.3%)	37,715 (10.6%)
平17 (2005)	349,704	54.6	128,045 (36.6%)	221,659 (63.4%)	173,970 (49.7%)	138,118 (39.5%)	37,616 (10.8%)
平27 (2015)	348,617	54.4	127,769 (36.7%)	220,848 (63.3%)	168,476 (48.3%)	139,318 (40.0%)	40,823 (11.7%)
令3 (2021)	347,904	54.3	127,727 (36.7%)	220,177 (63.3%)	166,566 (47.9%)	139,697 (40.1%)	41,639 (12.0%)
令4 (2022)	347,822	54.3	127,727 (36.7%)	220,095 (63.3%)	166,536 (47.9%)	139,664 (40.2%)	41,622 (12.0%)

()内は構成比
 資料：「栃木県森林・林業統計書」
 (注) 県土面積は640,809ha(昭50(1975)・60(1985)は641,379ha、平7(1995)・17(2005)は640,828ha) (環境森林部環境森林政策課)
 (注) 数量はすべて単位未満を四捨五入しているため、個々の数字を合計しても総数に一致しない場合がある。

図2-9 民有林における人工林率及び造林面積の推移



資料：環境森林部環境森林政策課
 林業木材産業課

4 林業的土地利用

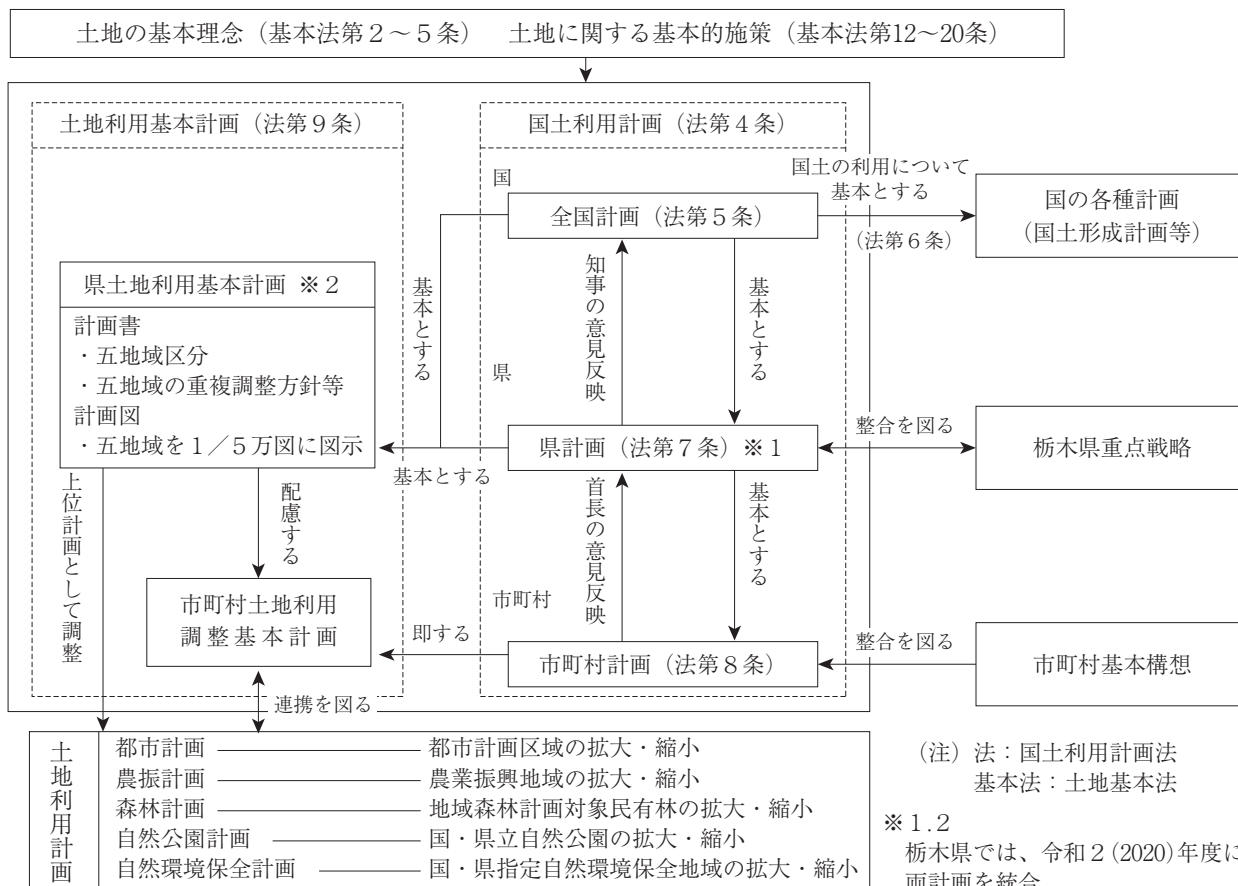
- 本県の林野面積（林道を含む）は、令和5（2023）年3月末現在347,822ha（県土面積の54.3%）となっており、流域別では、那珂川流域132,336ha（林野面積の38.0%）、鬼怒川流域142,325ha（同40.9%）、渡良瀬川流域73,160ha（同21.0%）となっています。（表2-3）
- 所有形態別にみると、国有林127,727ha（林野総面積の36.7%）、民有林220,095ha（同63.3%）です。（表2-3）

民有林の大部分は私有林（190,049ha）で、様々な開発によって失われてきました。

- 樹種別にみると、スギ・ヒノキ等の針葉樹林166,536ha（林野総面積の47.9%）、広葉樹林139,664ha（同40.2%）、その他41,622ha（同12.0%）となっています。（表2-3）
- 林野面積の推移をみると、昭和50（1975）年度の366,213haから令和4（2022）年度の347,822haへと18,391ha（年平均391ha）減少していますが、その大部分は宅地やレクリエーション用地等に開発された民有林です。特に、平野部に散在し、市街地の自然環境をつくり出している多くの平地林は開発し易い諸々の要件を備えているため、一時は様々な開発によって失われてきました。しかし、現在は、私たちの貴重な緑資源として、平地林の保全・利用が図られています。

第3章 土地利用の計画

図3-1 国土利用計画等の体系



1 土地基本法

- 土地基本法は、バブル期の地価高騰による住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等の当時の社会的問題への対応を背景に、地価対策を図ることを主眼に投機的取引の抑制をはじめ土地対策の方向性を総合的に示すことを目的に、平成元年に制定されました。
- その後、人口減少・高齢化の進展により顕在化してきた所有者不明土地問題等の諸課題に対応し、適正な土地の利用及び管理の確保、地籍調査の円滑化・迅速化を一体的に措置するため、令和2年に一部が改正され、同年5月には土地政策の総合的な推進を図るための具体的施策の方向性を示す「土地基本方針」が新たに策定されました。

2 国土利用計画

- 国土利用計画は、国土利用計画法第2条に示された国土利用の基本理念に即して、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、長期にわたって安定した均衡ある国土の利用を確保することを目的として策定されるものであり、全国計画、県計画、市町村計画から構成されます。

(図3-1)

(国土利用計画全国計画)

- 国土利用計画全国計画は、国土の利用に関して国の各種計画の基本となるとともに、県計画や土地利用基本計画の基本となる計画です。

(国土利用計画栃木県計画)

- 国土利用計画栃木県計画は、県土利用の基本方針及び基本方向、規模の目標などの県土の利用に関し必要な事項を定めたもので、県土利用に関する行政上の指針となる計画です。また、栃木県土地利用基本計画や国土利用計画市町村計画の基本となるものです。
- 従前の計画は、内容の一部が栃木県土地利用基本計画と重複していたことから、目標年次を迎えた令和2(2020)年度に両計画を統合し、栃木県土地利用基本計画に一本化しました。

表3-1 国土利用計画市町村計画策定状況

(令和5(2023)年12月31日現在)

市町村名	名称	目標年次	策定日	市町村名	名称	目標年次	策定日
佐野市	第2次佐野市計画	H41(2029)	H30(2018). 3. 15	益子町	益子町計画	H17(2005)	H13(2001). 3. 9
小山市	小山市計画	R7(2025)	R3(2021). 3. 10	茂木町	茂木町計画	H12(2000)	H4(1992). 3. 25
大田原市	大田原市計画	H28(2016)	H20(2008). 3. 18	壬生町	壬生町計画	H17(2005)	H13(2001). 9. 18
那須塩原市	那須塩原市計画	R9(2027)	H29(2017). 3. 23	野木町	野木町計画	R7(2025)	R3(2021). 2. 2
さくら市	第2次さくら市計画	H38(2026)	H29(2017). 3. 21	塩谷町	塩谷町計画	H17(2005)	H13(2001). 3. 15
那須烏山市	第2次那須烏山市計画	R10(2028)	R2(2020). 2. 10	那須町	那須町計画	H27(2015)	H20(2008). 12. 5
下野市	第二次下野市計画	H37(2025)	H28(2016). 3. 10				
上三川町	上三川町計画	H32(2020)	H28(2016). 3. 23				

表3-2 五地域区分の指定状況

区 分	面積 (ha)	細 区 分	参 考
	割合 (%)		
都市地域	413,344	市街化区域 市街化調整区域 用途地域 その他の都市地域	都市計画区域
	64.5		
農業地域	285,692	農用地区域 その他の農業地域	農業振興地域
	44.6		
森林地域	347,990	保安林 その他の森林地域	森林計画区域
	54.3		
自然公園地域	133,443	特別地域 普通地域	国(県)立 自然公園区域
	20.8		
自然保全地域	5,281	原生自然環境保全地域 特別地域 普通地域	国(県)指定 自然環境保全地域
	0.8		
五地域計	1,185,750		
	185.0		
白地地域	2,692		
	0.4		
県土面積	640,809		
	100.0		

(令和5(2023)年3月31日現在)

(注) 五地域計の面積は、各地域に重複があるため県土面積より大きくなっている。

(国土利用計画市町村計画)

- 国土利用計画市町村計画は、市町村における土地利用に関する行政上の指針となるもので、全国計画や県計画に比べ即地的な検討を加えることが可能であるため、より実効性を高め、地域特性に応じたきめ細かな土地利用計画として活用することができます。令和5(2023)年12月31日現在では、14市町で策定されています。(表3-1)

3 栃木県土地利用基本計画

- 栃木県土地利用基本計画は国土利用計画法第2条に示された基本理念に即し、県土の適正かつ合理的な土地利用を図るため、県土利用の基本方針や利用目的別に区分した五地域を表示したものです。(図3-1, 資料1)
- この計画は「都市計画法」、「森林法」等の個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たしています。
- この計画による地域の指定状況は、上記の表のとおりですが、土地利用の必要性から五地域が重複して指定されているものがあります。このため、重複地域では、当該地域の諸条件を十分考慮して、土地利用の優先順位、誘導の方向等を配慮した調整方針を定めて適切な土地利用を図っています。(表3-2)
- この計画がその機能と役割を十分に果たすよう、社会・経済情勢の推移に伴う土地利用の動向や個別規制法の運用状況等を総合的に把握しながら、将来にわたる適切な土地利用の方向を検討するため土地利用動向調査を実施しています。

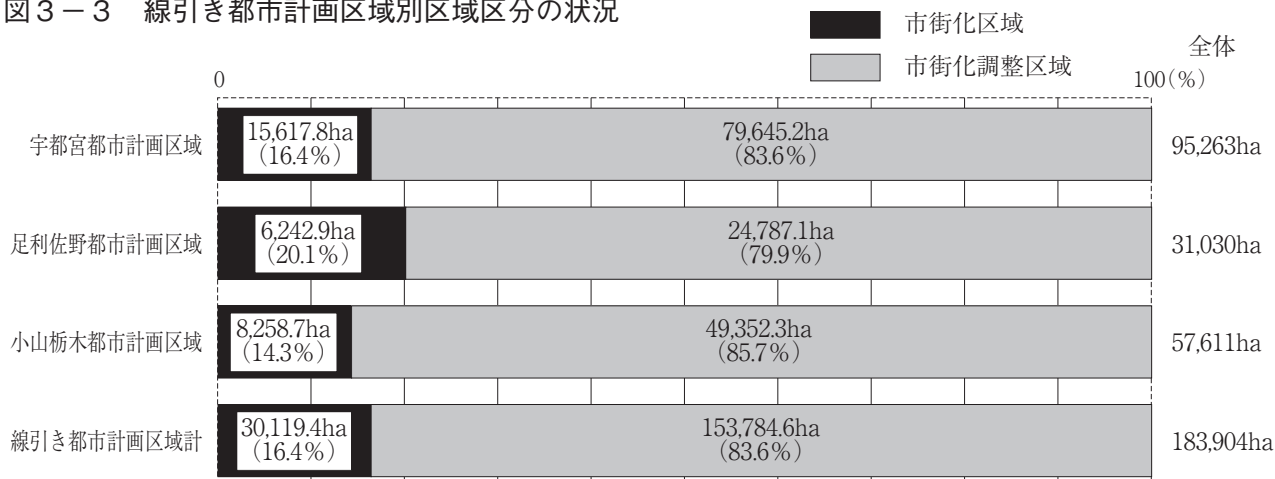
表3-4 用途地域の現況

令和5（2023）年4月1日現在

用途地域		面積 (ha)		構成比
住居系	第一種低層住居専用地域	4,291.1	25,589.4	65.8
	第二種低層住居専用地域	60.2		
	第一種中高層住居専用地域	3,502.9		
	第二種中高層住居専用地域	1,531.9		
	第一種住居地域	13,524.6		
	第二種住居地域	2,096.3		
	準住居地域	582.4		
	田園住居地域	0		
商業系	近隣商業地域	1,165.8	2,240.0	5.8
	商業地域	1,074.2		
工業系	準工業地域	3,583.1	11,044.2	28.4
	工業地域	2,567.6		
	工業専用地域	4,893.5		
合計		38,873.6		100.0

資料：県土整備部都市計画課

図3-3 線引き都市計画区域別区域区分の状況



(令和5（2023）年4月1日現在)

資料：県土整備部都市計画課

【区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）】


- 都市計画においては、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を進めるため、都市計画区域を区分して「市街化区域」と「市街化調整区域」を定めることができます。
- 市街化区域は、“既に市街地を形成している区域”及び“概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域”で、市街化調整区域は“市街化を抑制すべき区域”として定められます。この区域区分（線引き）は都市における産業活動の利便、居住環境の保全、合理的な土地利用及び効率的な公共投資に役立っています。
- 本県では令和5（2023）年4月1日現在、8市5町でこの区域区分を定めており、市街化区域の総面積は約30,119.4haで、区域区分を定めた都市計画区域の約16.4%となっています。

(図3-3)

図3—4 13種類の用途地域

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小・中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小・中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農地と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域です。農産直売所や農家レストランなどが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までのお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

- 【用途地域】**
- 人口や産業の集中する都市では、放置しておく多様な用途の建物が無秩序に混在し、居住環境や生産環境が悪化していきます。用途地域は、地域地区の基本となるもので、建築物の用途、形態、容積等について一定のルールを定めることにより、都市における建築物用途の純化と土地の合理的利用を図り、居住環境の快適性、都市活動の利便性を確保しようとするものです。
 - 本県では、令和5（2023）年4月1日現在、25市町、38,873.6haに用途地域が定められており、その内訳は住居系25,589.4ha（用途地域総面積の65.8%）、商業系2,240.0ha（同5.8%）、工業系11,044.2ha（同28.4%）となっています。（表3—4）

資料：県土整備部都市計画課

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途に、次のような制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	○	○	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場、射的場等						▲	▲	○	○	○	○	▲	○	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○	○	○	○	▲ 客席 200㎡未満
キャバレー、料理店、個室付浴場等											○	▲	○	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設 病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設										○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、詳細につきましては、特定行政庁にて確認してください。

図3—5 農業振興地域整備計画の体系

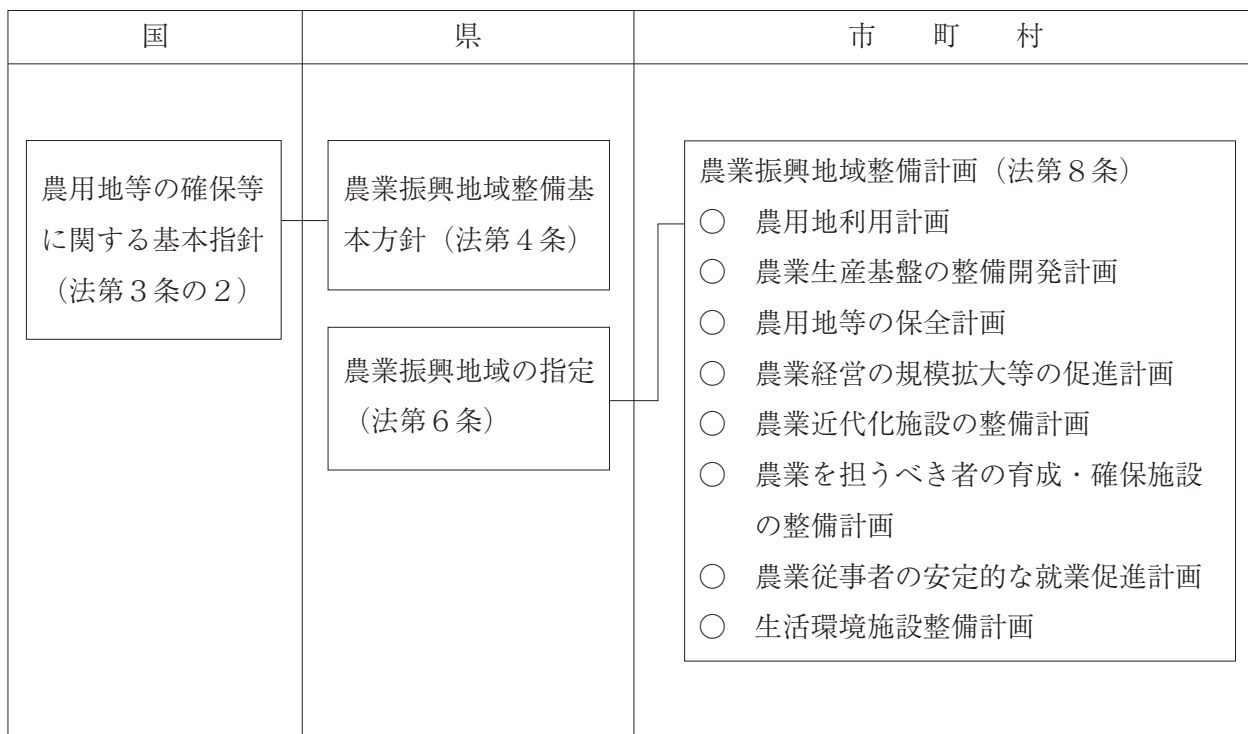


表3—5 農業振興地域の指定状況

(単位: ha)

農業振興地域総面積	農用地区域総面積	農用地区域内の用途地域					備考
		農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	その他	
285,732	104,180	100,688	1,739	16	650	1,087	指定: 25市町

※小数点以下四捨五入したため、計と内訳が一致しない場合がある。

(令和4(2022)年12月31日現在)

資料: 農政部農政課

5 農業振興地域整備計画

- 農業地域の土地利用計画には、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域整備計画があります。
- この法律では、農業以外の土地利用計画との調整に留意して、優良な農用地を保全し、農業振興に関する施策を計画的に推進することを目的としています。
 農業振興地域整備計画は、農業振興地域の指定を受けた市町村が策定する計画ですが、その体系は図3—5のとおりです。
- 本県の農業振興地域の指定状況を見ると昭和45(1970)年の農業振興地域整備基本方針の国の承認に基づき、25市町が指定されています。その面積は、令和4(2022)年12月31日現在で285,732haであり、県土面積の約45%を占めています。(表3—5)
 農用地区域面積は、104,180haで農業振興地域の約36%です。
- 農用地区域内において、農用地等以外の用途に供する場合には、あらかじめ農業振興地域整備計画を変更し、農用地区域から除外する必要があります。

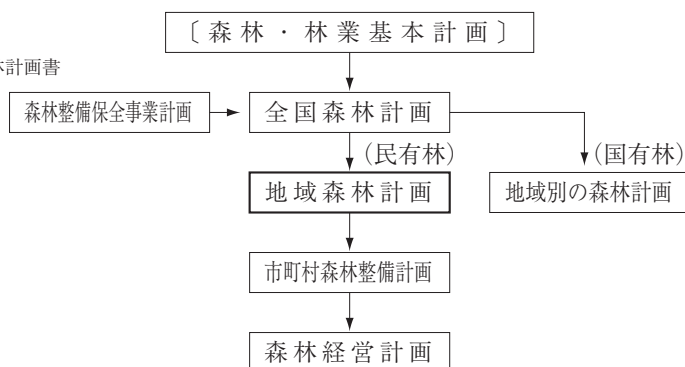
図3-6 森林計画区分と民有林面積
(令和5(2023)年3月31日現在)



民有林 県計220,246ha

資料：那珂川・鬼怒川・渡良瀬川地域森林計画書
(環境森林部森林整備課)

図3-7 森林計画体系



6 森林計画

- 森林地域は大きく民有林と国有林に分けられ、このうち民有林については、「森林法」に基づき知事が地域森林計画を立てています。(図3-7)
- 地域森林計画では、その対象区域、森林整備等に関する基本的事項等が定められており、地域の特性に応じた森林整備及び保全の目標等を定めています。また「森林法」においては、適正かつ持続的な森林の利用を確保するために、森林所有者等の地域森林計画の遵守義務、伐採及び伐採後の造林の届出、森林の土地の所有者の届出、施業の勧告等が規定されています。
- 本県の地域森林計画は、那珂川、鬼怒川、渡良瀬川の3計画区、25市町の民有林220,246ha(令和5(2023)年3月31日現在)が対象となっています。(図3-6)
- 地域森林計画対象民有林で1ha(令和5(2023)年4月1日から、太陽光発電設備の設置を目的とする行為については0.5ha)を超える開発行為は知事(市町長)の許可が必要であり、その開発行為が森林のもつ公益的機能を阻害しないよう規制しているのが、林地開発許可制度です。(資料11)
- 地域森林計画対象民有林を開発するに当たっては、森林の有する機能を阻害しないよう森林の適正な利用を確保していくように心がける必要があります。

図3-8 自然公園計画体系

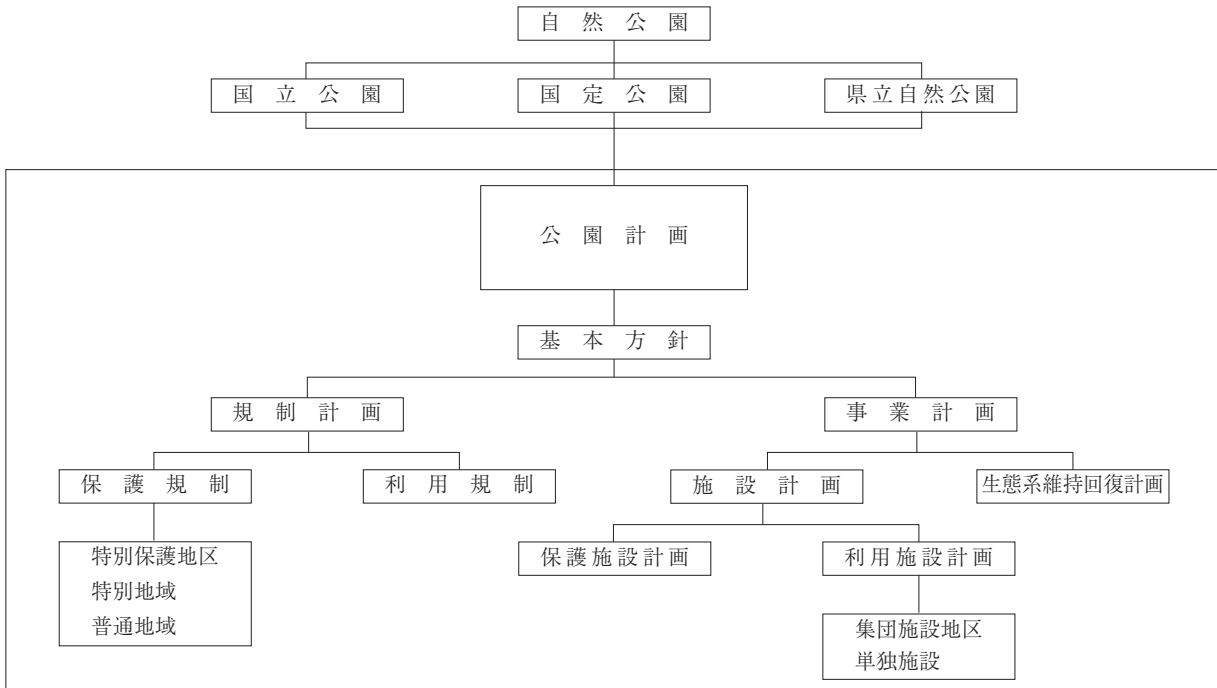


表3-6 県内自然公園一覧

令和5（2023）年3月31日現在

日光国立公園					公園面積	特別保護地区	特別地域	普通地域	関係市町	
昭和9(1924).12.4	昭和25(1950).9.22	昭和60(1985).9.5	平9(1997).9.18	平17(2005).7.12	平20(2008).3.18					
(日光地区)	(区域拡張：藤原、栗山、塩原、那須地区)	(那須、塩原地域一部削除)	(日光地域再検討)	(日光地域再検討)	(那須変更)	103,634ha	1,015ha	47,854ha	54,765ha	日光市、塩谷町、矢板市、那須塩原市、那須町
尾瀬国立公園					公園面積	特別保護地区	特別地域	普通地域	関係市町	
						1,147ha		1,147ha		日光市

県立自然公園名	指定年月日	公園面積	特別地域	普通地域	関係市町
益子	昭30(1955).3.1	2,136.0ha	581.0ha	1,555.0ha	益子町、茂木町
太平山	昭30(1955).3.25	1,079.0ha	297.0ha	782.0ha	栃木市
唐沢山	昭30(1955).3.25	1,343.0ha	433.0ha	910.0ha	佐野市、栃木市
前日光	昭30(1955).3.25	10,982.0ha	1,756.0ha	9,226.0ha	鹿沼市、日光市
足利	昭31(1956).11.13	1,320.0ha	439.9ha	880.1ha	足利市
宇都宮	昭35(1960).3.15	1,883.0ha	76.0ha	1,807.0ha	宇都宮市
那珂川	昭42(1967).3.10	3,001.4ha	976.5ha	2,024.9ha	那須烏山市、茂木町、市貝町
八溝	昭46(1971).7.20	6,918.0ha	1,131.0ha	5,787.0ha	那須町、大田原市、那珂川町
計 8 県立自然公園		28,662.4ha	5,690.4ha	22,972.0ha	

資料：環境森林部自然環境課

7 自然公園計画

- 自然公園は、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、利用の増進を図り、国民の保健、休養等に資するとともに生物多様性の確保に寄与することを目的として「自然公園法」及び「都道府県立自然公園条例」に基づき指定される地域で、国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園の3種類があります。

自然公園の適正な運営の基本的な指針となる公園計画は、規制計画と事業計画で構成されます。さらに、規制計画は保護規制と利用規制で構成され、事業計画は、施設計画と生態系維持回復計画で構成されます。(図3-8)

- 自然公園内での各種行為は、許可や届出が必要となる場合があります。(資料13)
- 本県には、令和5（2023）年3月31日現在で2つの国立公園（日光、尾瀬）と8つの県立自然公園があり、その面積は133,443haで県土面積の約21%を占めています。

自然公園の構成比率をみると、特別保護地区0.8%、特別地域41.0%、普通地域58.2%となっています。(表3-6、図3-9、資料4)

図3-9 栃木県自然公園・自然環境保全等地域図

令和5（2023）年3月31日現在

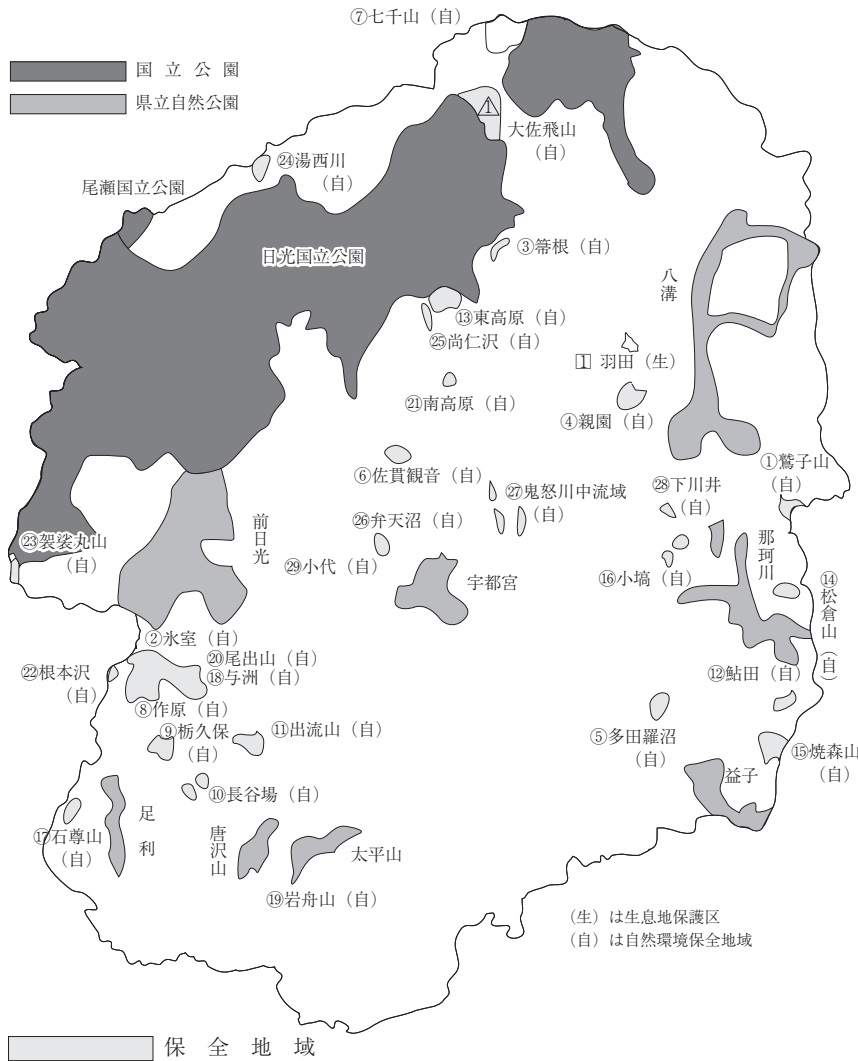


表3-7 国指定 生息地保護区

番号	地域名	所在地	面積
①	羽田	大田原市	60.60ha

表3-8 国指定 自然環境保全地域

番号	地域名	所在地	面積
△	大佐飛山	那須塩原市	545.00ha

表3-9 県指定 自然環境保全地域

番号	地域名	所在地	面積
①	鷺子山	那珂川町	24.70ha
②	氷室	佐野市	773.10
③	箒根	那須塩原市	6.20
④	親園	大田原市	184.90
⑤	多田羅沼	市貝町	24.00
⑥	佐貫観音	塩谷町	19.73
⑦	七千山	那須塩原市	691.90
⑧	作原	佐野市	1,278.51
⑨	栃久保	〃	94.97
⑩	長谷場	〃	42.17
⑪	出流山	栃木市	58.59
⑫	鮎田	茂木町	16.27
⑬	東高原	矢板市	107.28
⑭	松倉山	那須烏山市・茂木町	15.12
⑮	焼森山	茂木町	74.91
⑯	小埜	那須烏山市	5.00
⑰	石尊山	足利市	34.71
⑱	与洲	鹿沼市	173.37
⑲	岩舟山	栃木市	7.35
⑳	尾出山	鹿沼市	37.04
㉑	南高原	塩谷町	1.60
㉒	根本沢	佐野市	61.57
㉓	袈裟丸山	日光市	204.21
㉔	湯西川	日光市	589.00
㉕	尚仁沢	矢板市・塩谷町	138.00
㉖	弁天沼	日光市	7.99
㉗	鬼怒川中流域	宇都宮市・さくら市	54.00
㉘	下川井	那須烏山市	10.40
㉙	小代	日光市	0.02
計			4,736.61

資料：環境森林部自然環境課

8 自然環境保全

- すぐれた自然環境（自然公園を除く。）を将来に残すため、「自然環境保全法」及び「自然環境の保全及び緑化に関する条例」に基づき、自然環境を保全する地域が指定されています。
- 希少野生動植物の生息環境を将来に残すため「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」に基づき生息地保護区が指定されています。
- 保全地域には、環境大臣の指定する「原生自然環境保全地域」及び「自然環境保全地域」と、条例に基づき知事が指定する「栃木県自然環境保全地域」及び「栃木県緑地環境保全地域」があります。
- 自然環境保全地域は、良好な自然環境を形成し、将来にわたってそのすぐれた環境を残していくべき地域で、本県では、令和5（2023）年3月31日現在で国指定が1ヶ所、県指定が29ヶ所の併せて30ヶ所、約5,281haが指定されています。
また、県緑地環境保全地域は、自然的社会的諸条件から見て緑地環境を保全することが特に必要な地域で、14ヶ所、約138haが指定されています。

（図3-9、表3-7、3-8、3-9、資料5）

- これらの保全地域では、一定限度を超える行為をする場合は許可又は届出が必要となります。
（資料14）

第4章 土地利用の転換

図4-1 大規模開発事業計画に関する事前協議終了件数

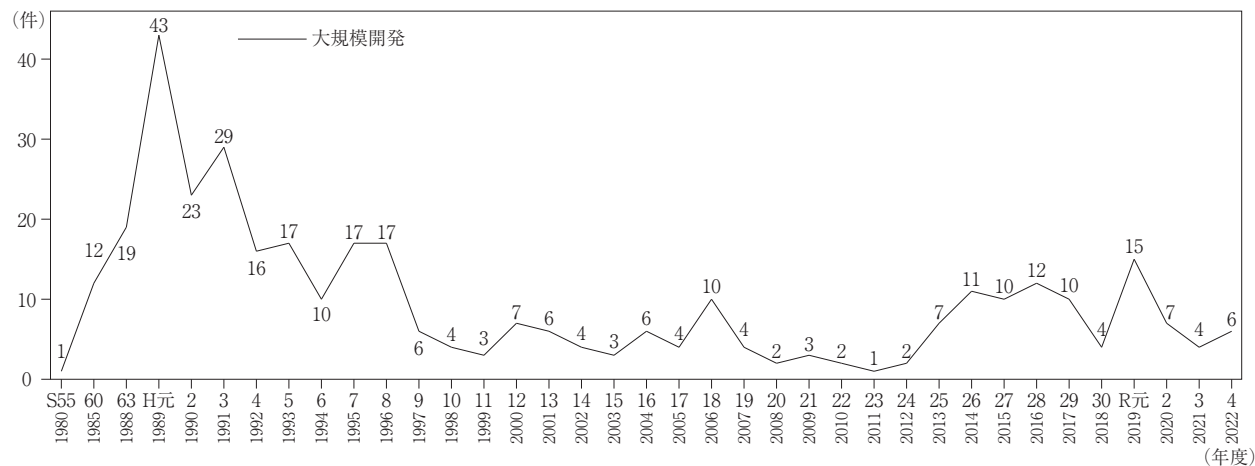


表4 大規模開発事業計画に関する事前協議終了内訳

用途	年度	平14 2002	平15 2003	平16 2004	平17 2005	平18 2006	平19 2007	平20 2008	平21 2009	平22 2010	平23 2011	平24 2012	平25 2013	平26 2014	平27 2015	平28 2016	平29 2017	平30 2018	令元 2019	令2 2020	令3 2021	令4 2022	
住宅・別荘団地		2	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
工場、工業・流通団地		1	2	0	0	4	2	1	1	0	1	1	0	0	1	1	3	1	2	1	1	0	0
商業施設		1	0	1	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
レジャー施設		0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村公園複合施設		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
大規模太陽光発電施設		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	9	8	10	4	2	12	6	3	5	5
その他		0	0	4	0	2	1	1	0	1	0	1	1	2	0	0	3	1	1	0	0	0	1
計		4	3	6	4	10	4	2	3	2	1	2	7	11	10	12	10	4	15	7	4	6	6

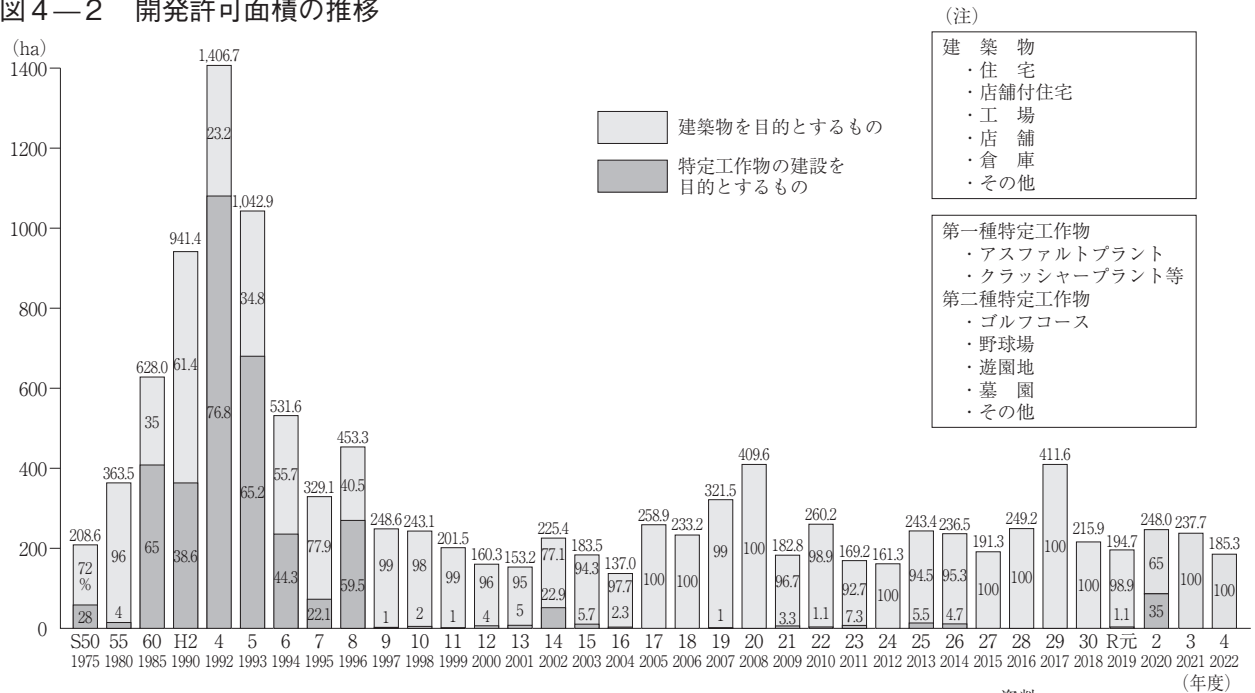
資料：総合政策部地域振興課

1 大規模開発事業に関する事前指導

- 県土の総合的、計画的な土地利用を推進するため、事業者が大規模開発事業計画をたてる場合、県は関係市町村と協力して土地利用に関する事前指導を行っています。
- これは、「土地利用に関する事前指導要綱」に基づき、住宅、工場、レクリエーション施設、牧場などを目的とした原則として5ha以上の規模の土地を開発する場合に、都市計画法、農地法、森林法などの開発関係法令等に基づく許可申請前に、事業者が事業計画について市町村長及び知事と協議を行い、あらかじめ土地利用に関する総合的な調整を経て、適正な事業計画をたてるよう指導するものです。(資料7)
- 近年、住宅団地や商業施設などの大規模開発事業計画は、経済情勢の変化等により減少傾向となる一方、大規模太陽光発電事業は、平成24(2012)年7月に始まった再生可能エネルギーの固定価格買取制度の影響により相談が増加し、入札価格の低下等により減少傾向にあるものの、再生可能エネルギー推進の背景から一定数見込まれます。

今後とも、限られた県土の有効かつ適正な利用を促進していくため、適切に事前協議制度を運用していく必要があります。(図4-1、表4)

図4-2 開発許可面積の推移



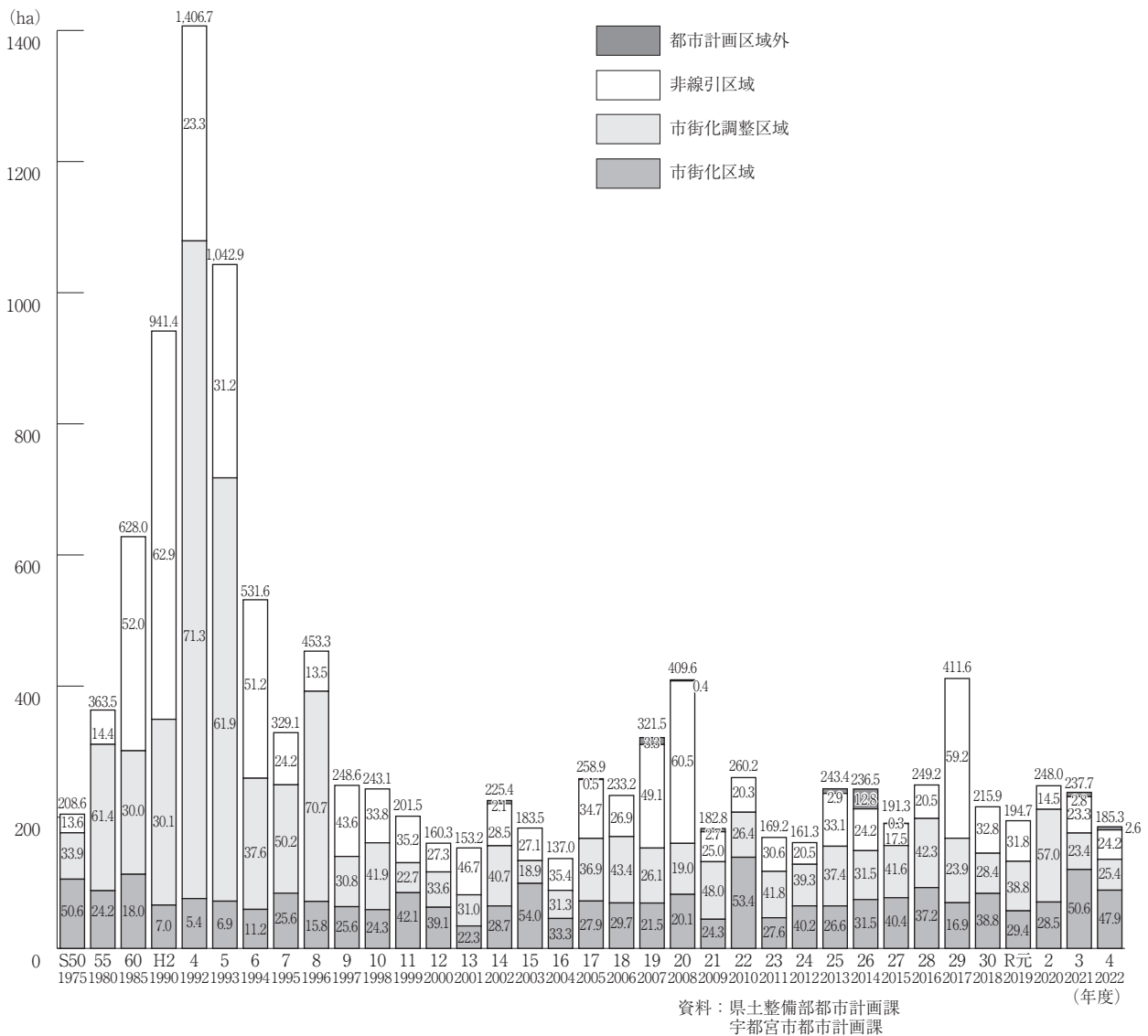
資料：
県土整備部都市計画課
宇都宮市都市計画課

2 開発許可制度（都市計画法関係）

- 「都市計画法」に基づく開発許可制度は、住宅や工場などの建築物の建築や、ゴルフ場、運動場、墓園などの特定工作物の建設をするため開発行為を行う場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料9）
- この制度は、環境の保全、災害の防止、都市的利便性の確保等の観点から、建築物や特定工作物に供する土地の造成等の開発行為を規制することにより、無秩序な市街化を防止するとともに、計画的な街づくりの促進と、良好な生活環境、都市環境の整備を進めることを目的としています。
- 本県における開発行為の状況は、本県が首都圏の周辺部に位置することと、自然環境に恵まれた住みやすさのため、住宅地、別荘地、ゴルフ場などの開発が数多く行われています。

開発許可面積のうち、住宅を目的としたものは、昭和50（1975）年度から令和4（2022）年度の48年間に約5,479haあり、なかでも20ha以上の大規模な住宅団地の開発は16か所で、うち14か所が、人口増加の著しい宇都宮市及び隣接市町村で行われています。ゴルフ場など特定工作物の開発は、昭和50（1975）年度前後及び昭和58（1983）年度から平成8（1996）年度ごろまでに多く行われ、近年は大幅に減少していますが、昭和50（1975）年度から令和4（2022）年度までの48年間に217件7,802haの開発行為がありました。（図4-2）

図4-3 区域別開発許可面積の推移



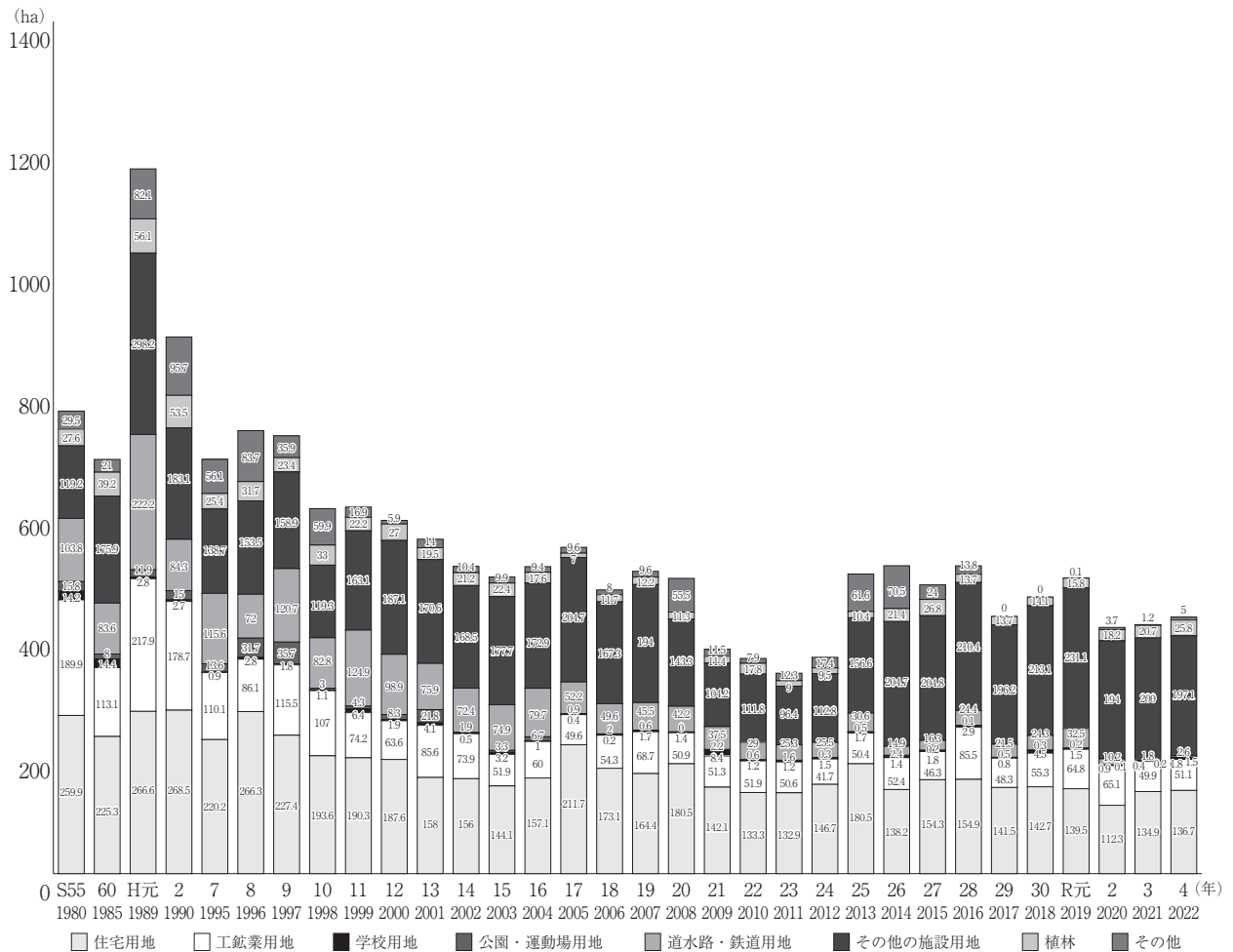
また、開発許可面積の推移を市街化区域等の都市計画区域別にみると、開発許可面積の変動の多い区域は市街化調整区域と非線引区域で、これは大規模開発事業に係る開発許可があったことによるものです。(図4-3、資料15)

○ 開発許可制度は、都市近郊のスプロール化を相当程度抑制してきたとはいえ、公共施設や市街地内交通施設の整備が急激な都市的開発に追いつかない面もあり、住民の生活環境などにも影響を及ぼしてきました。

そのため、開発許可制度を通じ、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを基本とし、公共関連施設の整備とともに、緑のなかで快適なくらしが確保出来るよう積極的な運用、指導に努めています。

また、本県特有の平地林が開発されているため、平地林の保全策として、開発する森林区域の一定面積は緑地とするなどの環境保全についても指導を進めています。

図4-4 農地転用許可面積の推移

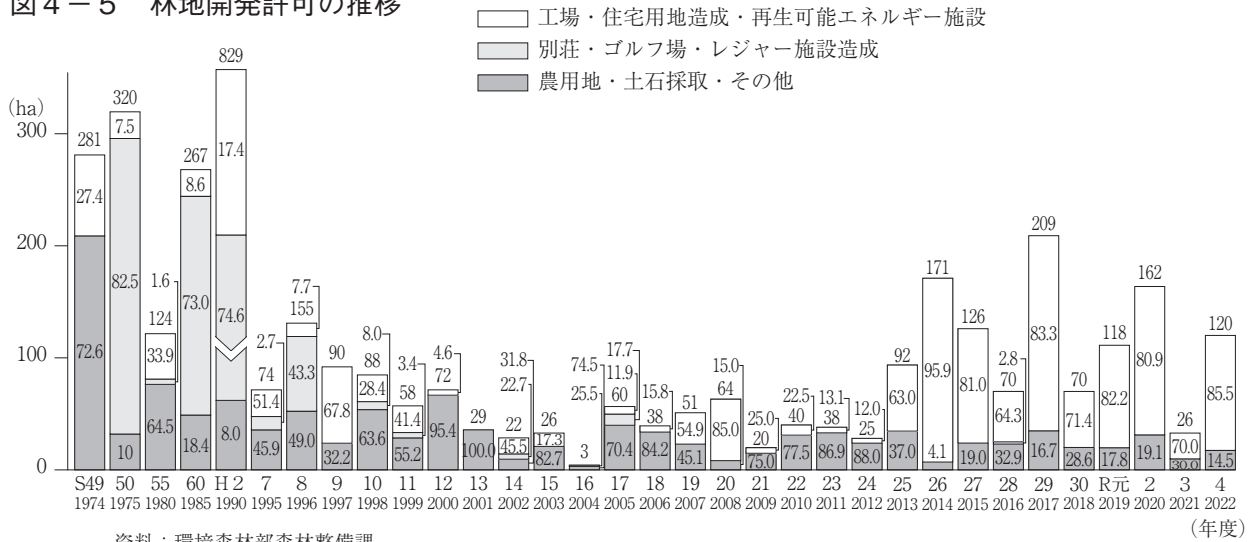


資料：農政部農政課
 (注) R3(2021)年及びR4(2022)年の数値は暫定値である。

3 農地転用（農地法関係）

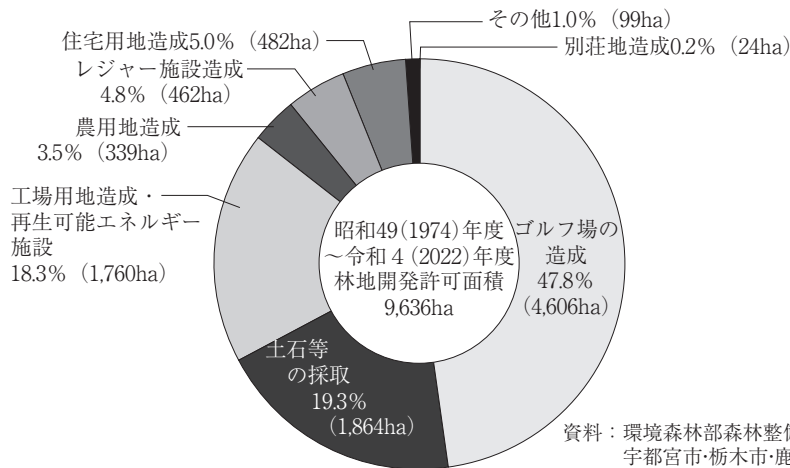
- 「農地法」に基づく農地転用許可制度は、農地を住宅用地、工場用地、公共用地、林地等に転用する場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料10）
- この制度は、優良農地を確保して農業生産力を維持し、農業経営の安定を図るとともに、農業と農業以外の目的のための土地利用関係を調整して、その合理化を図るため農地転用を適正に規制し、もって健全な国民経済の進展に寄与することを目的としています。
- 本県の農地転用は、昭和40年代の高度経済成長期を通じて、都市的な土地需要の飛躍的な増大により、住宅地や工業用地、道路への転用が多くなりました。その後これらへの転用は、人口の伸び率の鈍化、経済の安定成長への移行等により、少なくなってきました。平成元（1989）年にはリゾート関連の整備などにより、県全体の転用面積が初めて1,000haを超えましたが、その後は、減少傾向となっています。（図4-4）
- 平成25（2013）年～令和4（2022）年までの10年間の農地転用面積は、累計で4,576haとなっています。（資料16）

図4-5 林地開発許可の推移



資料：環境森林部森林整備課
宇都宮市・栃木市・鹿沼市・日光市・大田原市・矢板市・那須塩原市・那須烏山市・下野市・壬生町・野木町・那須町・那珂川町森林法所管課

図4-6 用途別林地開発許可面積の構成 (昭和49(1974)年度～令和4(2022)年度累計)



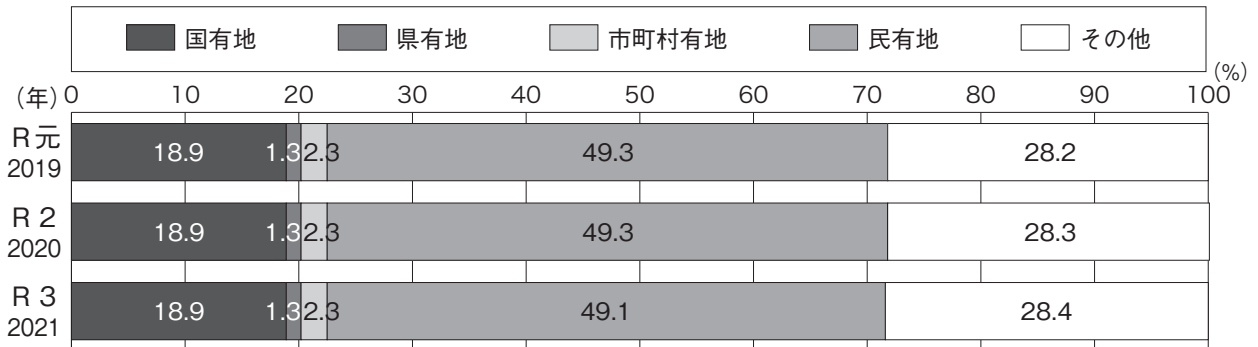
資料：環境森林部森林整備課
宇都宮市・栃木市・鹿沼市・日光市・大田原市・矢板市・那須塩原市・那須烏山市・下野市・壬生町・野木町・那須町・那珂川町森林法所管課

4 林地開発（森林法関係）

- 「森林法」に基づく林地開発許可制度は、地域森林計画対象民有林内で1ha（令和5（2023）年4月1日から、太陽光発電設備の設置を目的とする行為については0.5ha）を超える開発行為を行う場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料11）
- この制度は、きれいな水や空気を育み、さまざまな災害を防ぎ、私たちの生活環境を守ってくれる森林の働きが無秩序な開発によって脅かされないことがないよう、一定のルールに則って、適切な土地利用を確保することを目的としています。
- 本県における林地開発は、制度が発足（昭和49（1974）年）してから令和4（2022）年度まで年平均194ha、合計9,636haが開発されています。
年度毎の開発許可は、昭和50年代から平成初期にかけて、別荘・ゴルフ場・レジャー施設の造成に関するものが多くありました。その後、平成24年までは開発許可件数は比較的少なく、落ちついていましたが、平成25年以降は再生可能エネルギー施設に関する開発許可が多くなっています。（図4-5）
※平成25（2013）年度から、工場用地造成面積は再生可能エネルギー施設事業面積を含む。
- 昭和49（1974）年度から令和4（2022）年度までの用途別開発許可面積の構成をみると、全体の約半分をゴルフ場の造成が占めていますが、近年では再生可能エネルギー施設の造成を含む工場用地造成の割合が増えてきています。（図4-6）

第5章 土地の所有と取引

図5-1 土地所有主体別面積



資料：国土交通省土地・建設産業局「土地所有・利用概況調査」

表5-1 国公有地財産別面積

(単位：ha, 下段構成比は各土地所有主体計に対する割合)

行政面積	国有地計		県有地計	市町村有地計						
	国有林			行政財産	普通財産	基金				
640,809	120,984	118,663	8,096	7,897	193	6	14,557	7,645	6,771	140
—	—	98.1%	—	97.5%	2.4%	0.1%	—	52.5%	46.5%	1.0%

資料：国土交通省土地・建設産業局「令和4年度土地所有・利用概況調査」

(注) 公共の用に供するため貸し付けられたもの及び道路・河川・橋梁の面積は含まれていない。

1 土地所有の現況

○ 主体別に土地所有の現況をみると、国、県及び市町村が管理する国公有地は合計143,637haにのぼり、県土の22.4%を占めています。また、民有地は314,924haで49.1%を占めています。

(図5-1)

○ このうち、国公有地の状況をみると、国有地は120,984haで国公有地全体の84.2%を占めています。国有地のほとんどは行政財産で、98.1%までが国有林野事業の山林等となっています。

県有地は8,096haで国公有地全体の5.6%を占めており、ほとんどが行政財産で、97.5%を占めています。

市町村有地は14,557haで国公有地全体の10.1%を占めています。市町村有地は、行政財産が普通財産よりやや高い構成割合になっています。

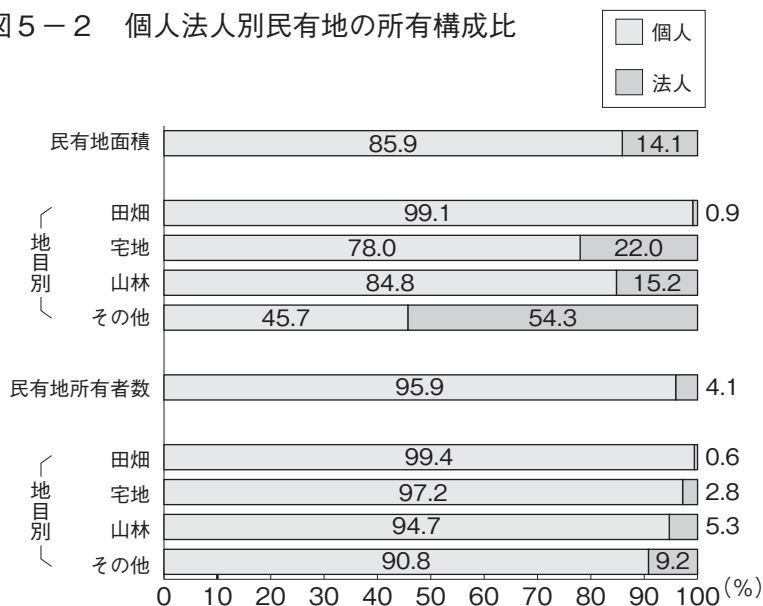
(表5-1)

表5-2 民有地の現状

区分	所有者数	所有面積	1人当たり所有面積
昭和60年 1985	654,293 人	331,543 ha	5.1 千㎡
平成 2年 1990	685,898	330,571	4.8
7年 1995	719,150	328,999	4.6
12年 2000	751,905	326,543	4.3
17年 2005	774,249	324,062	4.2
22年 2010	796,517	321,935	4.0
27年 2015	813,028	317,697	3.9
令和 2年 2020	830,932	315,610	3.8
令和 3年 2021	834,068	314,924	3.8

資料：国土交通省土地・建設産業局
「土地所有・利用概況調査」

図5-2 個人法人別民有地の所有構成比



資料：国土交通省土地・建設産業局
「土地所有・利用概況調査」
(注) 国定資産税の免税点以上
(令和3(2021)年1月1日時点)

- 昭和60(1985)年以降における民有地の所有状況をみると、所有者数は増加傾向にあります。所有面積は、全体として減少傾向をみせており、1人当たりの所有面積も、小規模化の傾向が見られます。(表5-2)
- 令和3(2021)年における民有地の所有状況を、個人、法人別でみると、個人所有面積は民有地全体の85.9%、法人所有面積は14.1%となっています。地目別では、田畑において、特に個人所有の割合が高くなっています。また、所有者数でみると、個人は95.9%、法人は4.1%となっています。(図5-2)

図5-3 土地取引の件数と面積の推移（年別）

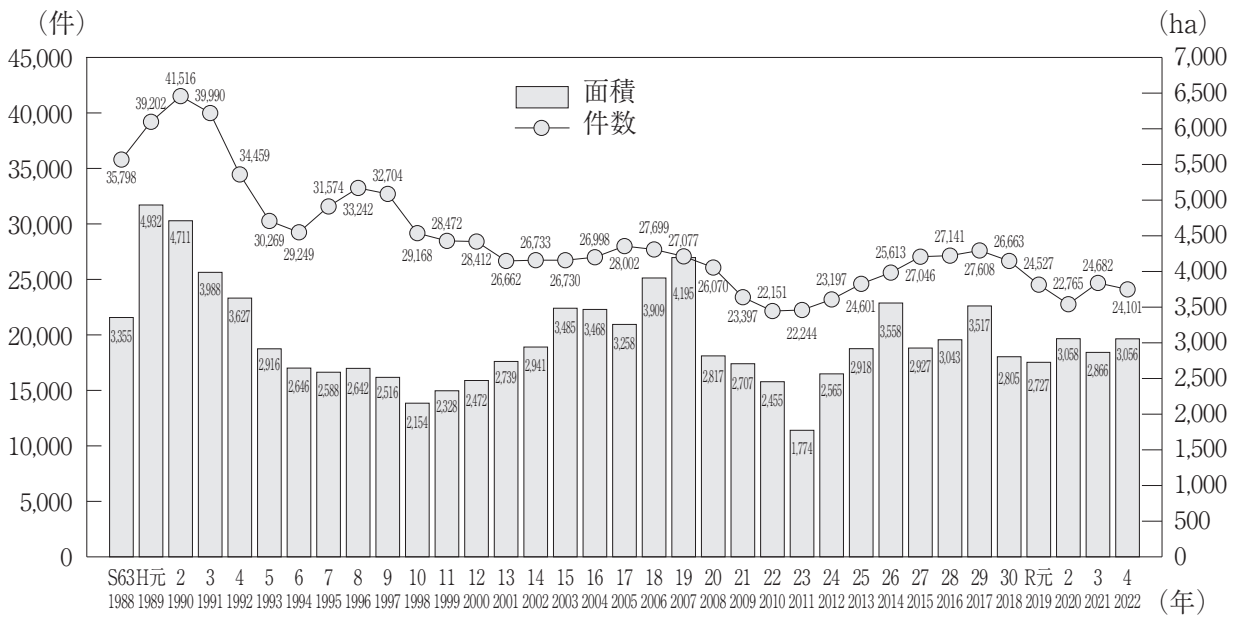
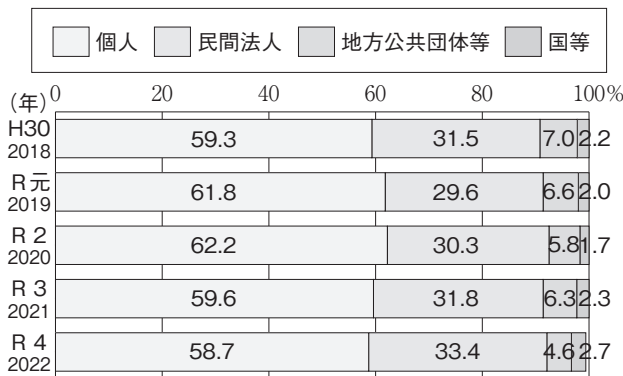
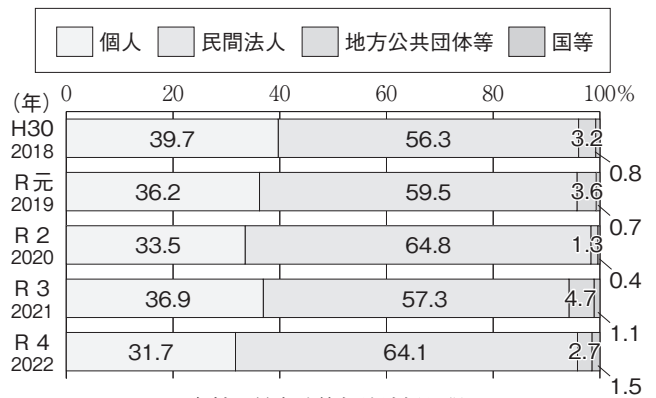


図5-4 買主の区別構成比（件数）の推移



資料：総合政策部地域振興課
「土地取引規制基礎調査（概況調査）」

図5-5 買主の区別構成比（面積）の推移

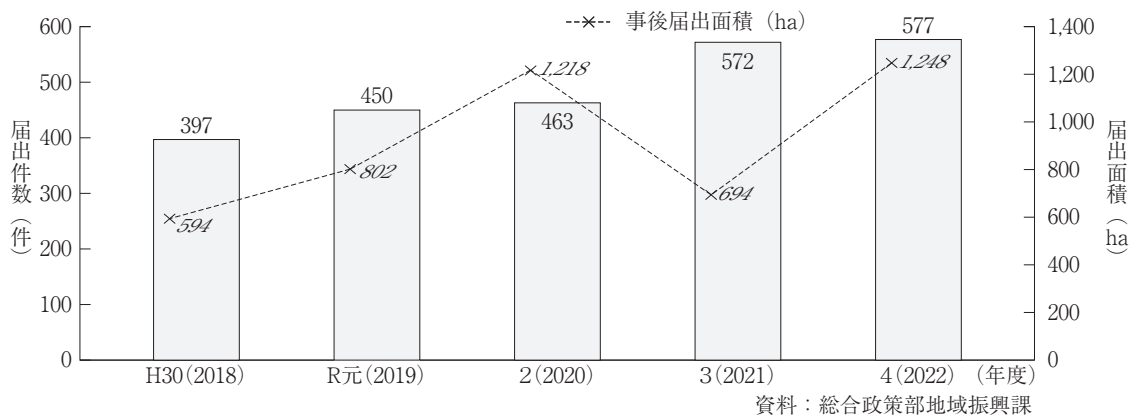


資料：総合政策部地域振興課
「土地取引規制基礎調査（概況調査）」

2 土地取引の動き

- 土地取引件数の動向をみると、昭和61（1986）年以降増加を続け、平成2（1990）年には年間4万件を超える件数となりました。その後、いわゆるバブル経済の崩壊による不況から激減し、平成6（1994）年には昭和52（1977）年の調査開始以来初めて3万件を割り込みました。
平成7（1995）～8（1996）年には緩やかな景気回復の影響を受けやや増加しましたが、平成9（1997）年には減少に転じ、平成21（2007）年には景気の後退により大きく減少しました。平成23（2011）年には増加に転じ、その後平成29（2017）年まで7年連続で増加傾向が続きました。その後、平成30（2018）年からは、3年連続で減少しましたが、令和3（2021）年に再び増加に転じています。（図5-3）
- 土地取引面積の動向をみると、昭和61（1986）年以降概ね年間3,000ha前後で推移してきましたが、ゴルフ場の開発等により平成元（1989）年には約5,000haと激増しました。その後、ゴルフ場開発申請の凍結に伴い大規模な取引が減少し、総体の土地取引件数も少なくなったことなどから平成3（1991）年以降大幅に減少しました。
平成11（1999）年以降は増加傾向になり、平成19（2007）年には4,000haを超えました。平成20（2008）年には、リーマンショックによる景気後退に伴い大幅に減少し、東日本大震災があった平成23（2011）年には2,000haを割り込みました。平成24（2012）年以降については、概ね3,000ha前後で推移しています。（図5-3）
- 買主の区別構成比を件数で見ると、個人の割合が60%前後、民間法人の割合が30%前後で推移しています。（図5-4）
- 買主の区別構成比を面積で見ると、個人の割合は30%台、民間法人の割合は50%台後半～60%台前半の範囲で推移しています。（図5-5）

図5-6 届出件数・面積の推移（受理ベース）



3 土地取引の規制

(1) 届出制の運用状況

- 令和4（2022）年度の国土利用計画法に基づく土地売買等届出（事後届出）の件数は577件、面積は1,248haとなっています。（図5-6、資料21）
- 利用目的審査において勧告又は助言を行った事例は、栃木県内では平成18（2006）年度以降ありません。なお、栃木県においては国土利用計画法に基づく土地売買等届出（事後届出）の事務を平成19（2007）年4月1日から全市町に対して権限移譲しています。（資料22）

図5-7 利用目的別構成比（件数）の推移

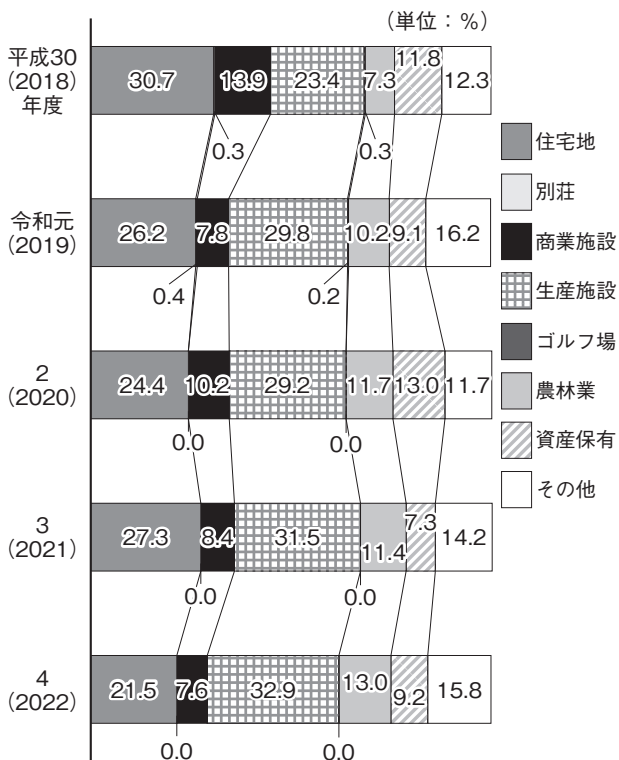
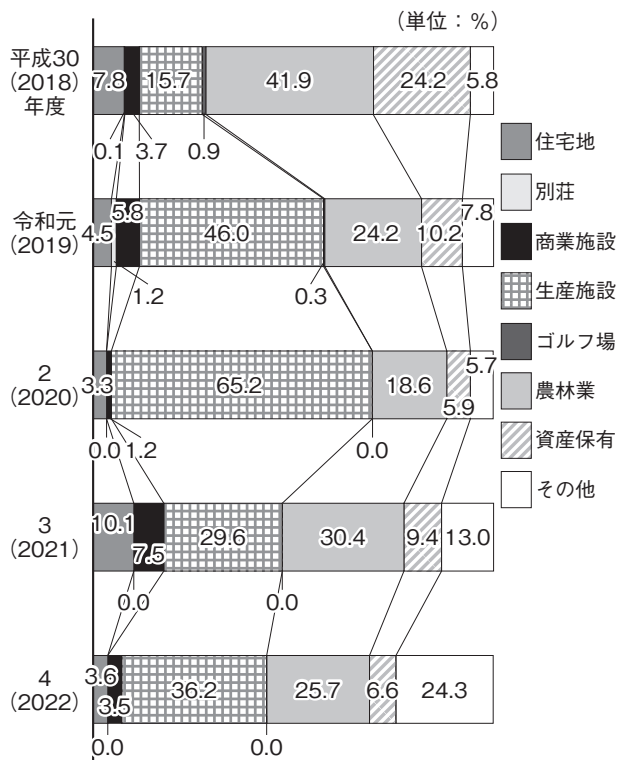


図5-8 利用目的別構成比（面積）の推移

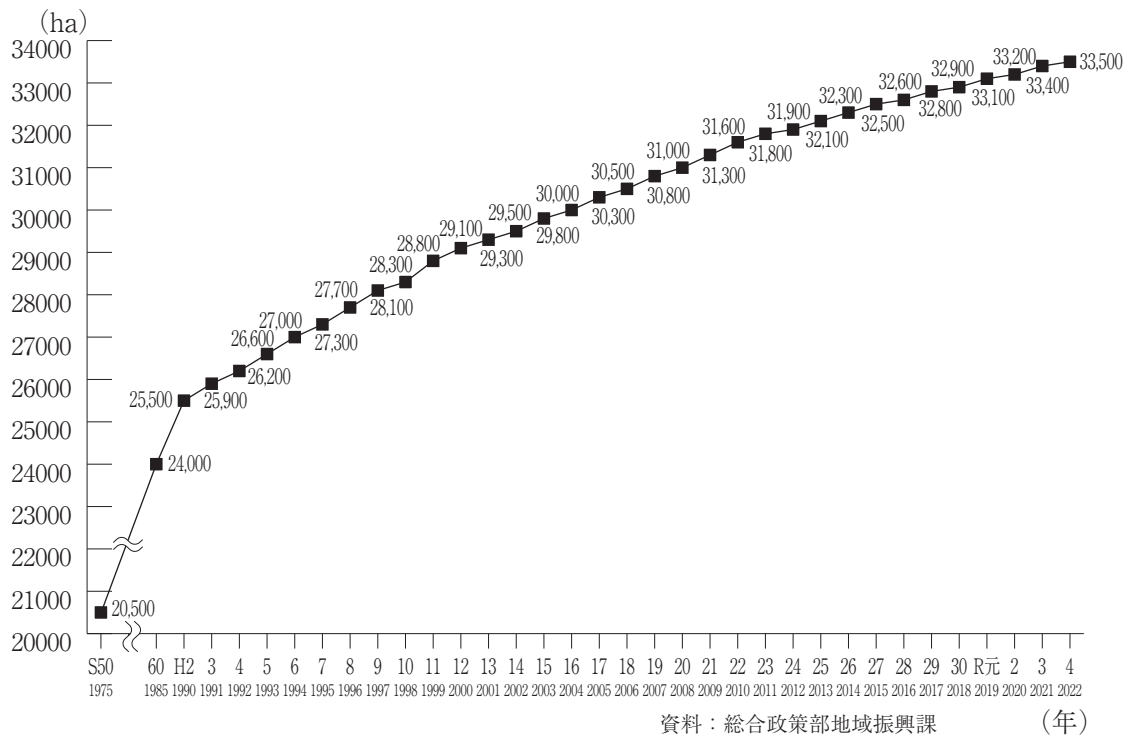


（注）利用目的毎に四捨五入しているため、合計が100にならない場合がある。 資料：総合政策部地域振興課

(2) 利用目的別届出状況

- 利用目的別構成比（件数）の推移を見ると、例年住宅地、生産施設の構成比が高くなっています。令和4（2022）年度は、生産施設を利用目的とする届出が32.9%、次いで住宅地の21.5%、その他の15.8%、農林業の13.0%、資産保有の9.2%の順になっています。（図5-7、資料23）
- 令和4（2022）年度の利用目的別構成比（面積）を見ると、生産施設を利用目的とする届出が36.2%と最も高く、次いで農林業の25.7%、その他の24.3%となっています。（図5-8、資料23）
- 平成24（2012）年度以降、生産施設のうち、太陽光発電施設を利用目的とした届出が大きな割合を占めています。

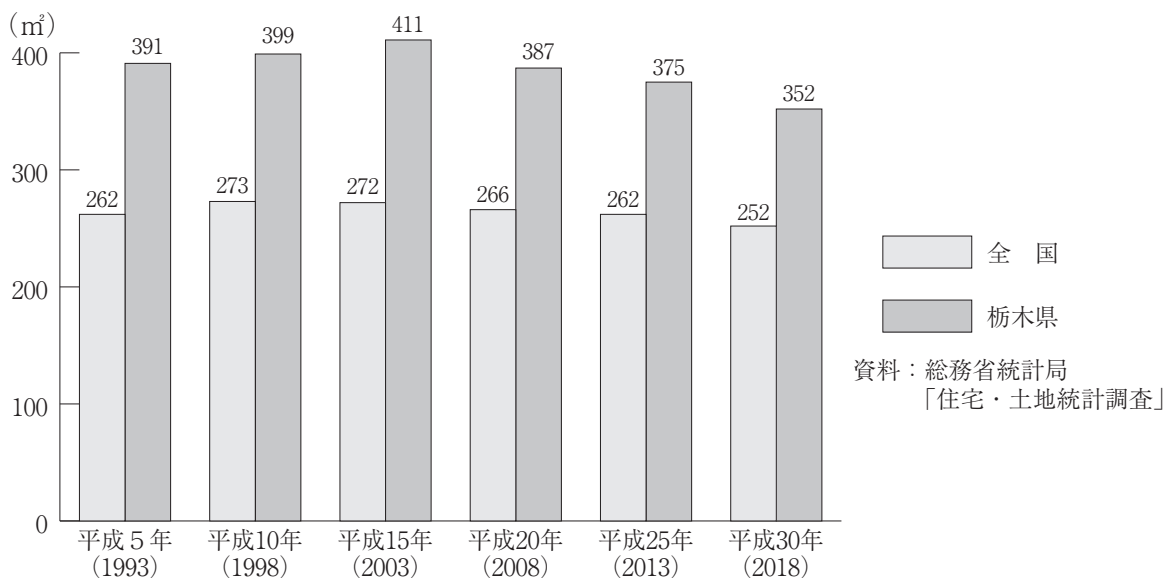
図5-9 住宅地面積の推移（栃木県）



4 住宅地の現状

- 本県の住宅地は、昭和50（1975）年から令和4（2022）年までに約13,000ha増加し、33,500haとなっています。これは県土の約5.2%を占めています。（図5-9）

図5-10 住宅敷地面積



- 住宅敷地面積をみると、全国平均を上回っており、本県の恵まれた状況がうかがわれます。（図5-10）
- 近年、安定して住宅地供給が行われていますが、本県の持家志向の高さにみられるように、新規や買替えによる住宅地の需要はなお根強いものがあります。
- こうした需要に応え、良好な住宅地を供給するため、次のような施策が推進されています。
 - ① 「都市計画法」による開発許可制度の適切な運用
 - ② 関連公共公益施設の整備

図5-11 地籍調査事業実施地域
(令和4(2022)年度末)

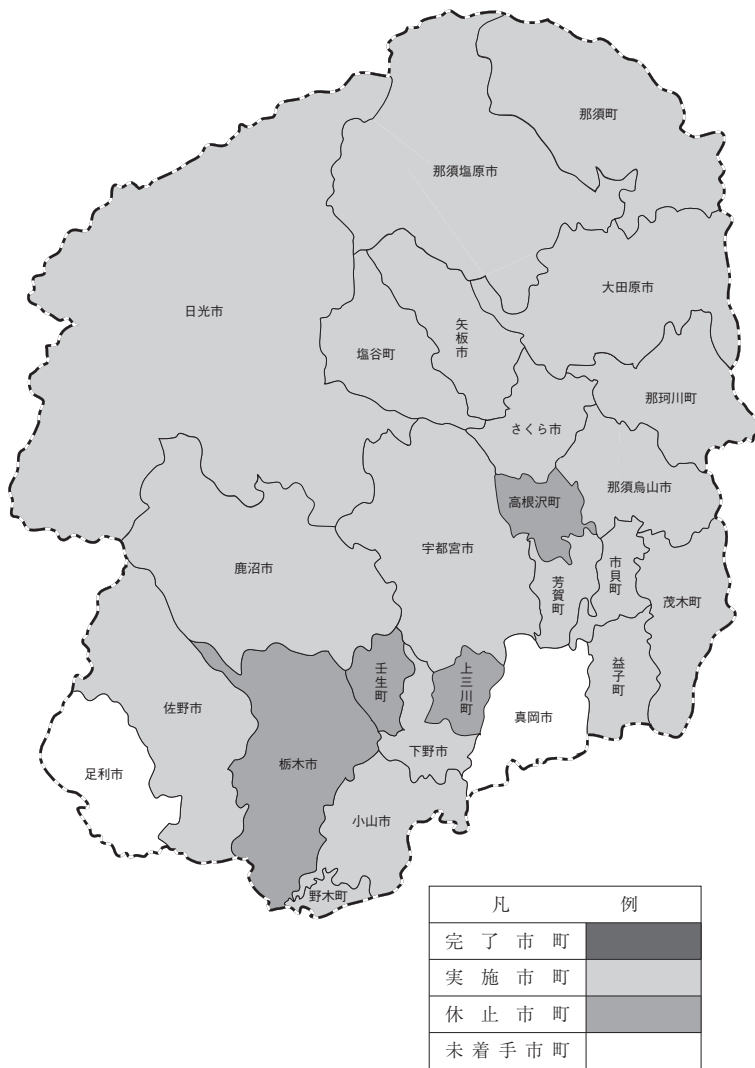
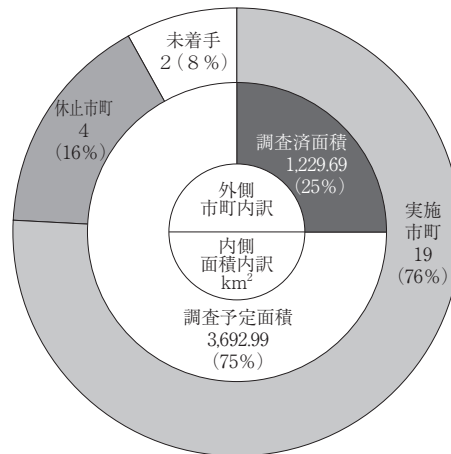


図5-12 地籍調査の実施状況
(令和4(2022)年度末)

- 1) 県土面積 6,408.11km²
- 2) 調査除外面積 1,485.43km² (国有林・湖沼・河川等)
- 3) 調査対象面積 4,922.68km²
- 4) 調査済面積 1,229.69km²
- 5) 市町の着手及び進捗状況



資料：農政部農村振興課

5 地籍調査

- 地籍調査は、「国土調査法」に基づき、国土の保全と有効利用を図るため、一筆毎の土地について、所有者、境界、地目及び地番の調査を行うとともに、基準点測量により設置された三角点等を基礎に、境界及び面積に関する測量を行うもので、いわば土地に関する戸籍調査ともいえるべき基礎的な調査です。
- 本調査の成果である地籍図及び地籍簿は、法務局の登記簿や公図に反映され、土地利用計画の策定や各種公共事業の実施等に広く活用されているほか、土地についての公租公課負担の策定、地理情報システム（GIS）の構築、土地に関する各種施策の基礎資料として役立っています。
- 本県では、昭和38（1963）年度に旧黒磯市上厚崎、埼玉地区において初めて実施されて以来、本事業の重要性、必要性から実施市町、事業の進捗率ともに着実に延びています。令和4（2022）年度末の実施状況は、休止中4市町、実施中19市町で、本県の要調査面積からみた進捗率は25%となっています。（図5-11、5-12）
- 今後も、本事業の積極的な推進を図り、特に都市部（DID）及び山村部の調査を進めることが重要となっています。

第6章 地価の動き

図6-1 都道府県地価調査の用途別対前年平均変動率（全国平均）

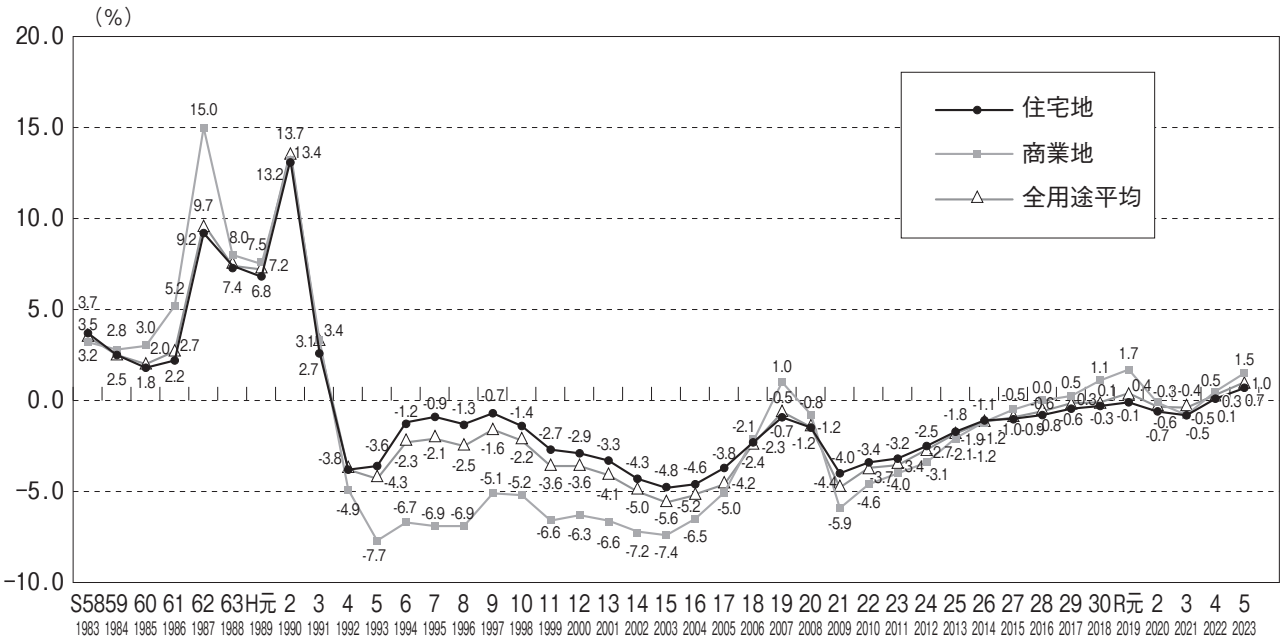
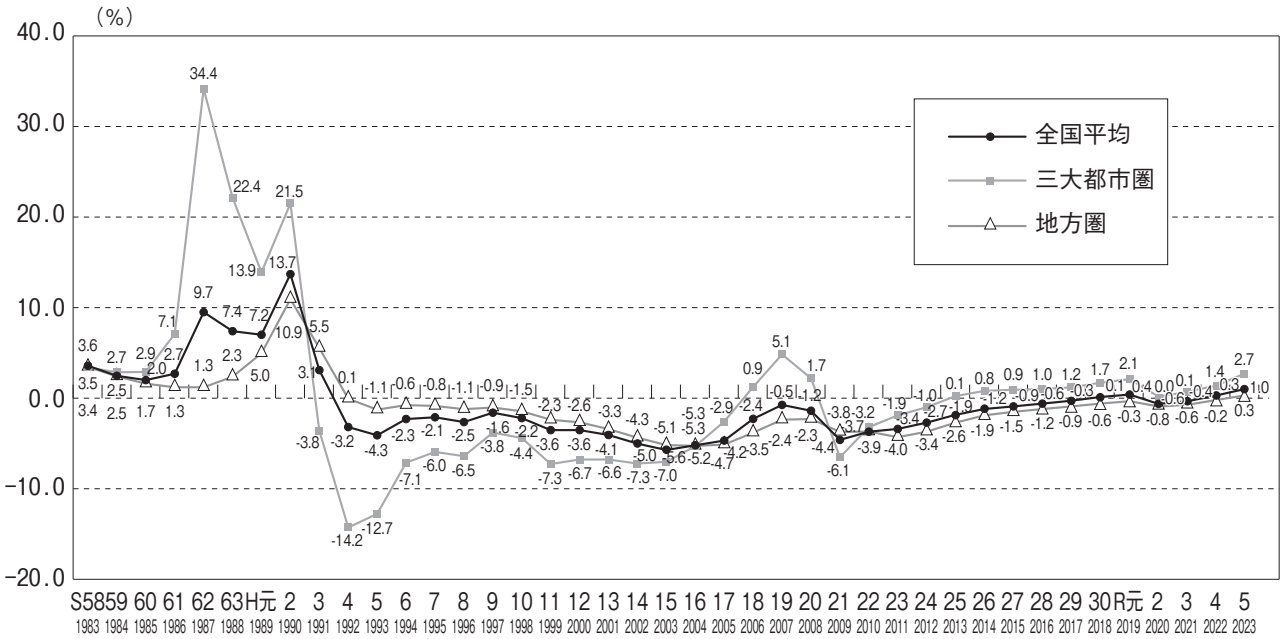


図6-2 都道府県地価調査の地域区別対前年平均変動率（全用途平均）



資料：国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

1 全国の地価の動き

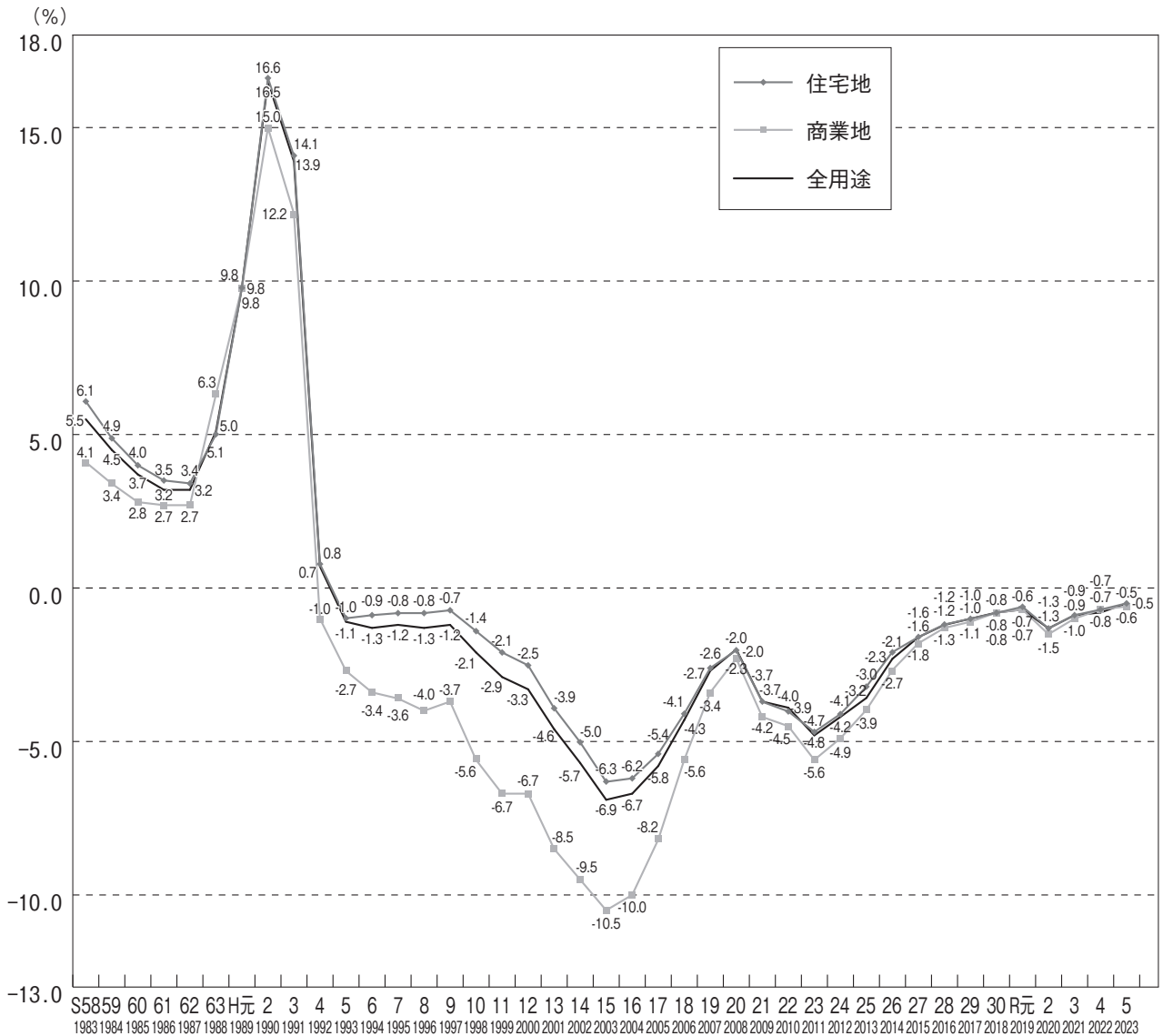
○ 昭和40年代後半に企業の投機的な土地需要のため急騰した地価は、石油危機の発生に端を発して、その後の税制改正、金融引き締め、昭和49(1974)年制定の国土利用計画法を始めとする土地対策の強化等により急速に鎮静化しました。

その後、対前年平均変動率は概ね安定傾向にありましたが、昭和61(1986)年頃から東京都心部の商業地の上昇を端緒として高騰ははじめ、その後は順次大阪圏、名古屋圏、地方主要都市やその周辺都市へと波及し、いわゆるバブル経済を形成するに至りました。

○ しかし、土地対策の一環としての監視区域制度の導入、平成2(1990)年からの不動産向け融資の総量規制、翌年には税制改正等が実施され、また、仮需要に支えられていたバブルの崩壊により対前年平均変動率は平成4(1992)年に下落に転じました。

- その後、三大都市圏で、旺盛なマンション、オフィス需要や企業収益の改善を背景として、平成19(2007)年をピークに平成18(2006)年から対前年平均変動率は3年連続して上昇、地方圏においては平成17(2005)年から4年連続して下落率が縮小しましたが、平成20(2008)年秋のリーマンショックに端を発する世界同時不況の中で、平成21(2009)年に、三大都市圏は下落に転じ、地方圏も下落率が拡大しました。
- 平成22(2010)年以降は、対前年平均変動率の下落率は徐々に縮小する傾向となり、三大都市圏では平成25(2013)年に、全国平均では平成30(2018)年にそれぞれ下落から上昇に転じましたが、令和2(2020)年には、新型コロナウイルス感染症拡大による先行き不透明感から、三大都市圏は横ばいに、全国平均は下落に転じ、地方圏では下落率が拡大しました。令和3(2021)年以降は、三大都市圏は令和3(2021)年に横ばいから上昇に転じ、全国平均は、令和4(2022)年に下落から上昇に転じ、地方圏は、令和5(2023)年に31年ぶりに下落から上昇に転じました。(図6-1、6-2)

図6-3 地価調査の用途別対前年平均変動率(栃木県)

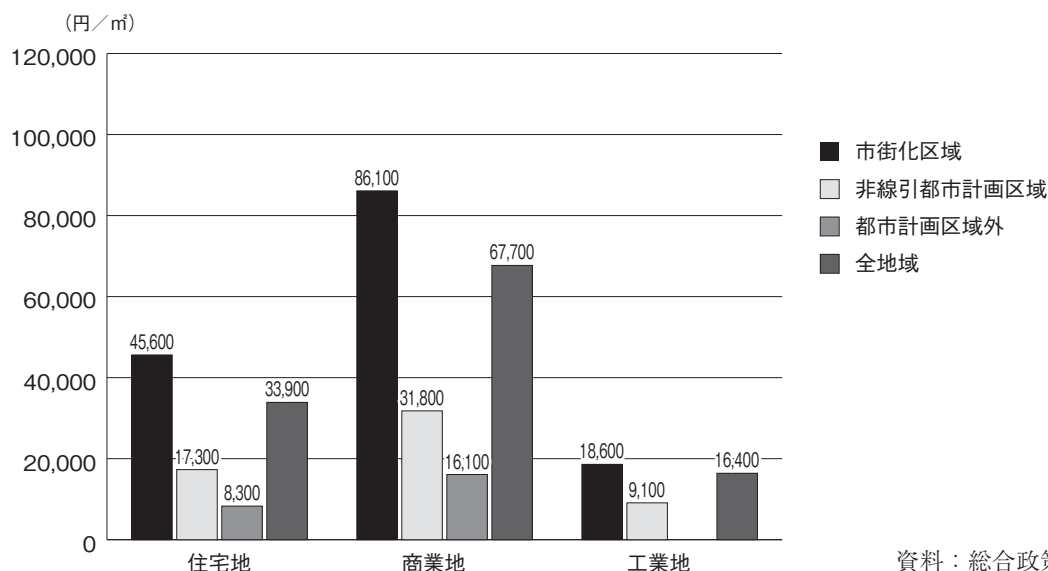


資料：総合政策部地域振興課

2 本県の地価の動き

- 対前年平均変動率の推移をみると、平成2(1990)年には全ての用途において地価調査開始以来最高の変動率となりましたが、その後鈍化に転じ、地価は平成5(1993)年以降下落を続けています。
- 令和5(2023)年の地価調査においても地価は引き続き下落し、住宅地は31年連続、商業地は32年連続で下落しましたが、下落率はそれぞれ前年より縮小しました。(図6-3、資料28)

図6-4 宅地の地価水準（令和5年地価調査より）



資料：総合政策部地域振興課

3 宅地の地価水準（令和5年地価調査より）

(1) 住宅地

- 住宅地の平均価格は33,900円/㎡で、全国順位は19位でした。（図6-4、資料25）
- 市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が61,600円/㎡、下野市44,700円/㎡、小山市40,100円/㎡と続き、JR宇都宮線沿線の県央・県南の市で高水準となっています。（資料27）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は45,600円/㎡で都市計画区域外の8,300円/㎡の約5.5倍となりました。（図6-4、資料29）

(2) 商業地

- 商業地の平均価格は67,700円/㎡で、全国順位は31位でした。（図6-4、資料25）
- 市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が147,300円/㎡、下野市90,100円/㎡、小山市84,600円/㎡となり、JR宇都宮線沿線の県央・県南の市で高水準となっています。（資料27）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は86,100円/㎡で都市計画区域外の16,100円/㎡の約5.3倍となりました。（図6-4、資料29）

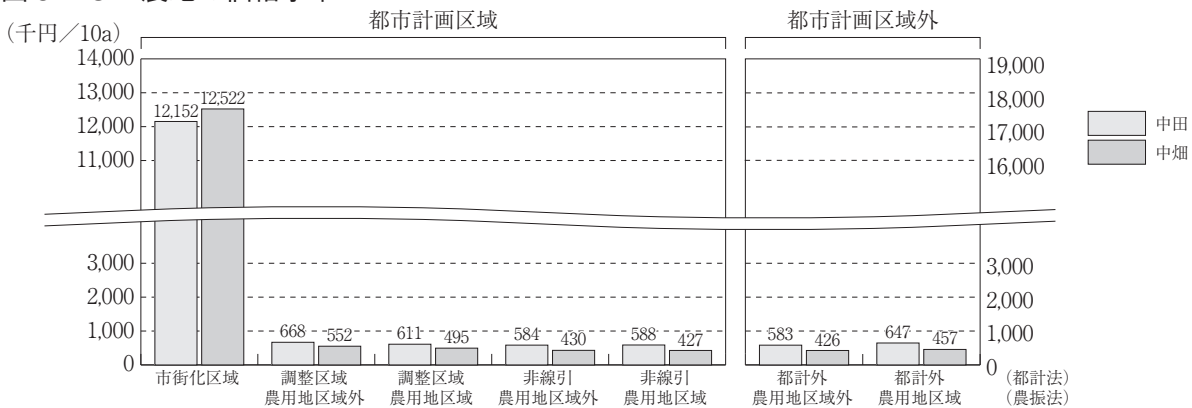
(3) 工業地

- 工業地の平均価格は16,400円/㎡で、全国順位は32位でした。（図6-4、資料25）
- 都市計画法上の区域別の平均価格をみると、市街化区域は18,600円/㎡で非線引都市計画区域の9,100円/㎡の約2.0倍でした。（図6-4、資料29）

4 林地の地価水準（令和5年地価調査より）

- 林地は、地域の特性により、都市近郊林地・農村林地・林業本場林地に区分されます。区分別の平均価格をみると、都市近郊林地は1,633,000円/10a、農村林地は202,300円/10a、林業本場林地は56,900円/10aとなりました。都市近郊林地とその他の林地の価格水準の格差が大きいのは、都市近郊林地が宅地見込地的性格を有しているためです。農村林地と林業本場林地は、他の用途への土地利用転換が困難なことなどから、需要者が限定され、比較的低い価格水準となっています。
- 林地の平均価格は、全ての地域特性区分において平成5（1993）年以降下落を続けています。（資料28）

図6-5 農地の価格水準



出典：令和4年田畑売買価格調査結果
(栃木県農業会議資料) から

図6-6 農地（農用地区域内）の価格水準の変動率

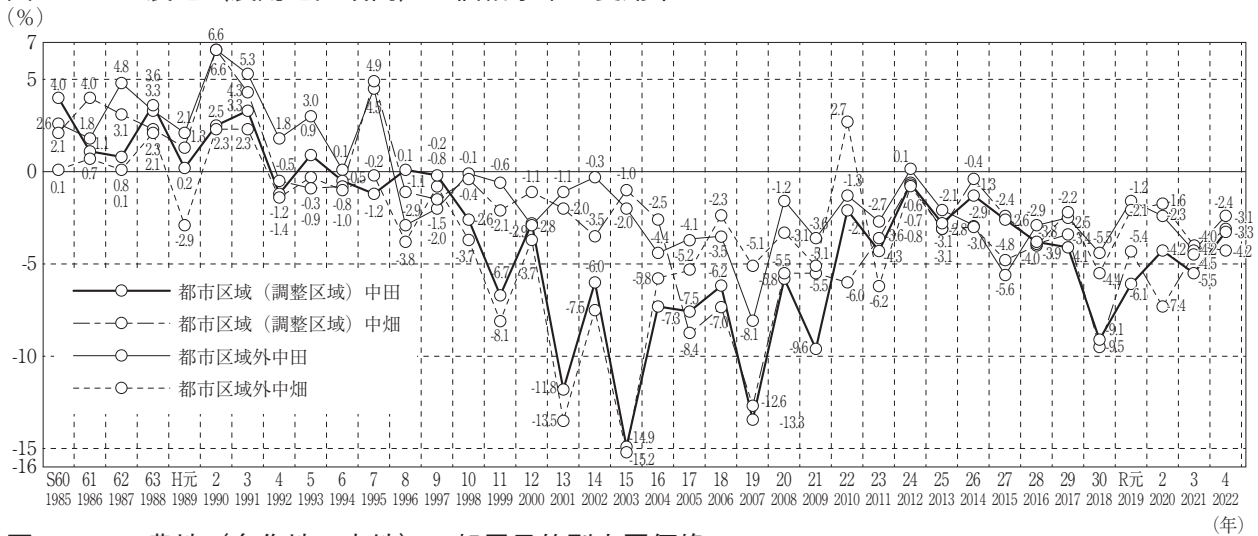
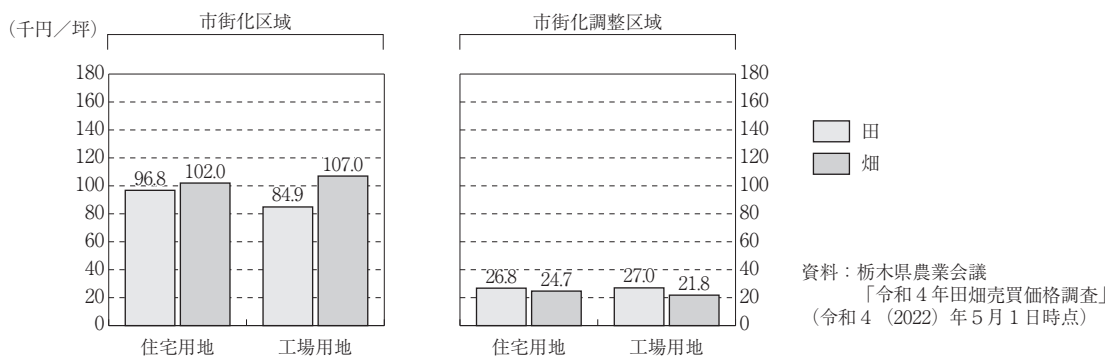


図6-7 農地（自作地・中地）の転用目的別売買価格



資料：栃木県農業会議
「令和4年田畑売買価格調査」
(令和4(2022)年5月1日時点)

5 農地の地価水準

○ 農地は、都市計画法上の市街化区域や市街化調整区域、あるいは農業振興地域の整備に関する法律上の農用地区域や農用地区域外などの区域区分により全く異なった価格水準を示しています。

最も農村的色彩が強い都市計画区域外の農用地区域内農地の価格水準は、令和4(2022)年には田が647千円/10a、畑が457千円/10aとなっているのに対し、市街化区域内農地の価格は田が12,152千円/10a、畑が12,522千円/10aとなっています。(図6-5)

○ 平均変動率で見ると、平成3(1991)年以前はおおむね上昇傾向にありましたが、平成8(1996)年以降は下落傾向にあります。(図6-6)

○ また、転用目的の売買価格は高水準となっており、市街化区域内農地(田)を住宅に転用する場合には、96,800円/坪(≒29,333円/m²)となっています。(図6-7)

資料編

資 料 目 次

I 土地利用の計画

- 1 五地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針…………… 2
- 2 都市計画 市街化区域及び用途地域一覧…………… 3
- 3 風致地区指定一覧…………… 5
- 4 栃木県の自然公園…………… 6
- 5 自然環境・緑地環境保全地域等指定一覧…………… 7

II 土地利用の規制と転換

- 1 土地利用規制の概要…………… 9
- 2 都市計画法による開発許可の推移…………… 21
- 3 用途別農地転用面積の推移…………… 22

III 土地取引の規制

- 1 土地取引規制の概要（国土利用計画法）…………… 23
- 2 市町別土地取引件数・面積…………… 33
- 3 国土利用計画法に基づく市町別届出状況（年度別）…………… 34
- 4 年度別審査状況…………… 35
- 5 利用目的別届出状況…………… 35
- 6 届出等の全国状況…………… 36

IV 地価の動き

- 1 令和5年地価調査・都道府県別・用途別・平均価格及び対前年変動率…………… 37
- 2 地価調査の用途別・圏域別対前年変動率…………… 38
- 3 令和5年栃木県地価調査・市町別・用途別・平均価格及び対前年変動率…………… 40
- 4 栃木県地価調査の用途別対前年平均変動率…………… 41
- 5 令和5年栃木県地価調査の都市計画区域区分別平均価格及び対前年平均変動率表…………… 42

V その他

- 1 土地関係税制の概要…………… 43
- 2 土地対策関係の沿革…………… 46
- 3 県土に係る地図一覧…………… 49

I 土地利用の計画

1 五地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針

(資料1)

五地域区分	五地域区分 細区分	都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域	■											
	市街化調整区域	⊗	■										
	その他	⊗	⊗	■									
農業地域	農用地区域	⊗	←	←	■								
	その他	⊗	①	①	⊗	■							
森林地域	保安林	⊗	←	←	⊗	←	■						
	その他	②	③	③	④	⑤	⊗	■					
自然公園地域	特別地域	⊗	←	←	←	←	○	○	■				
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○	⊗	■			
自然保全地域	原生自然環境保全地域	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	←	⊗	⊗	■		
	特別地区	⊗	←	←	←	←	○	○	⊗	⊗	⊗	■	
	普通地区	⊗	○	○	○	○	○	○	⊗	⊗	⊗	⊗	■

〔凡例〕

- ⊗ 制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複しないもの。
- ← 相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。
- 相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。
- ① 土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。
- ② 原則として都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める。
- ③ 森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。
- ④ 原則として農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認める。
- ⑤ 森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める。
- ⑥ 自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的な利用を図る。

〔注〕

都市地域 その他：市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域のうち用途地域の定められていない都市地域

農業地域 その他：農用地区域を除く農業地域

森林地域 その他：地域森林計画対象民有林（森林法第5条第1項の森林計画区に係る民有林。保安林を除く。）及び国有林（森林法第2条第3項の国有林。保安林を除く。）

2 都市計画市街化区域及び用途地域一覧 (資料2)

都市計画 区域名	市町村名	行政区域		都市計画区域		市街化 区 域	一低住専					二低住専		一中高住専		
	※旧市町村名	面積 (ha)	人口 (千人) ※①	面積 (ha)	人口 (千人) ※②		50/30	60/40	80/50	100/50	計	80/50	100/50	150/50	200/60	計
宇都宮	宇都宮市	41,685	517.3	41,685	517.0	9,341.0	0.0	717.4	514.0	62.8	1,294.2	0.0	37.6	33.0	770.7	841.3
	※宇都宮市					8,621.0	0.0	639.3	413.0	62.8	1,115.1	0.0	0.0	0.0	661.5	661.5
	※河内町					578.0	0.0	78.1	99.1	0.0	177.2	0.0	0.0	0.0	109.2	109.2
	※上河内町					142.0	0.0	0.0	1.9	0.0	1.9	0.0	37.6	33.0	0.0	70.6
	鹿沼市	49,064	95.1	11,196	79.3	1,992.3	17.3	67.5	67.7	0.0	152.5	0.0	0.0	0.0	86.9	86.9
	真岡市	16,734	79.3	16,734	79.3	1,700.6	15.5	167.1	50.2	0.0	232.8	0.0	0.0	0.0	237.1	237.1
	※真岡市					1,542.6	15.5	152.1	50.2	0.0	217.8	0.0	0.0	0.0	191.7	191.7
	※二宮町					158.0	0.0	15.0	0.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0	45.4	45.4
	上三川町	5,439	31.1	5,439	31.1	768.0	0.0	0.0	42.0	0.0	42.0	0.0	0.0	0.0	39.7	39.7
	芳賀町	7,016	15.6	7,016	14.9	468.5	0.0	0.0	4.8	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	壬生町	6,106	38.7	6,106	38.7	768.1	3.5	47.2	80.0	0.0	130.7	0.0	0.0	0.0	76.2	76.2
	高根沢町	7,087	29.2	7,087	29.2	579.3	0.0	52.3	0.0	0.0	52.3	0.0	0.0	0.0	138.5	138.5
	小計		133,131	806.3	95,263	789.5	15,617.8	36.3	1,051.5	758.7	62.8	1,909.3	0.0	37.6	33.0	1,349.1
足利佐野	足利市	17,776	143.3	17,776	143.2	3,230.9	100.1	89.2	76.7	0.0	266.0	0.0	0.0	0.0	257.4	257.4
	佐野市	35,604	115.7	13,254	106.5	3,012.0	0.0	88.1	97.9	0.0	186.0	0.0	0.0	0.0	336.9	336.9
小計		53,380	259.0	31,030	249.7	6,242.9	100.1	177.3	174.6	0.0	452.0	0.0	0.0	0.0	594.3	594.3
小山栃木	栃木市	33,150	156.3	29,950	150.3	3,426.9	0.0	304.6	21.8	0.0	326.4	0.0	0.0	0.0	337.7	337.7
	※栃木市					1,745.7	0.0	201.9	13.5	0.0	215.4	0.0	0.0	0.0	167.4	167.4
	※大平町					749.0	0.0	91.7	8.3	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	35.5	35.5
	※藤岡町					234.0	0.0	11.0	0.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0	25.7	25.7
	※都賀町					309.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	※岩舟町					389.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	109.1	109.1
	小山市	17,175	167.3	17,175	167.3	3,331.8	0.0	230.4	195.8	0.0	426.2	0.0	0.0	0.0	134.6	134.6
	下野市	7,459	59.9	7,459	59.9	1,020.4	0.0	8.7	78.4	0.0	87.1	0.0	0.0	0.0	193.0	193.0
	※石橋町					384.0	0.0	8.7	9.6	0.0	18.3	0.0	0.0	0.0	93.6	93.6
	※南河内町					316.7	0.0	0.0	56.8	0.0	56.8	0.0	0.0	0.0	17.2	17.2
	※国分寺町					319.7	0.0	0.0	12.0	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0	82.2	82.2
	野木町	3,027	25.2	3,027	25.2	479.6	0.0	19.4	97.5	0.0	116.9	0.0	0.0	0.0	9.7	9.7
小計		60,811	408.7	57,611	402.7	8,258.7	0.0	563.1	393.5	0.0	956.6	0.0	0.0	0.0	675.0	675.0
線引き計		247,322	1,474.0	183,904	1,441.9	30,119.4	136.4	1,791.9	1,326.8	62.8	3,317.9	0.0	37.6	33.0	2,618.4	2,689.0
非線引き 都市計画区域	西方	栃木市(旧西方町)	※③	※③		3,200	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	粟野	鹿沼市(旧粟野町)	※④	※④		4,691	5.6	0.0	0.0	5.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	日光	日光市	144,983	78.3	48,243	74.7		0.0	78.1	0.0	0.0	78.1	0.0	0.0	81.6	81.6
	日光	※日光市						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.9	26.9
	今市	※今市市						0.0	78.1	0.0	0.0	78.1	0.0	0.0	54.7	54.7
	藤原	※藤原町						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	大田原	大田原市	35,436	69.9	13,380	56.7		22.0	207.9	73.0	0.0	302.9	0.0	0.0	128.0	128.0
	矢板	矢板市	17,046	31.2	16,194	31.2		0.0	105.7	34.7	0.0	140.4	5.6	0.0	37.8	37.8
	那須塩原	那須塩原市	59,274	116.8	39,651	116.6		0.0	76.4	237.0	0.0	313.4	54.6	0.0	321.1	321.1
	黒磯	※黒磯市						0.0	0.0	237.0	0.0	237.0	54.6	0.0	217.6	217.6
	西那須野	※西那須野町						0.0	76.4	0.0	0.0	76.4	0.0	0.0	69.3	69.3
	塩原	※塩原町						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.2	34.2
	さくら	さくら市	12,563	43.9	12,563	43.9		0.0	0.0	33.8	0.0	33.8	0.0	0.0	102.6	102.6
	氏家	※氏家町						0.0	0.0	33.8	0.0	33.8	0.0	0.0	102.6	102.6
	喜連川	※喜連川町						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	那須烏山	那須烏山市	17,435	24.9	12,792	21.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.1	16.1
	南那須	※南那須町						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	烏山	※烏山町						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.1	16.1
	益子	益子町	8,940	22.1	8,940	22.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.2	21.2
	茂木	茂木町	17,269	12.1	17,269	12.1		0.0	39.3	0.0	0.0	39.3	0.0	0.0	26.8	26.8
	市貝	市貝町	6,425	11.5	6,425	11.5		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	塩谷	塩谷町	17,606	10.5	16,168	10.4		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	那須	那須町	37,234	24.4	26,044	20.2		0.0	60.3	0.0	0.0	60.3	0.0	0.0	78.7	78.7
那珂川	那珂川町	19,278	15.1	3,880	5.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
小計		393,489	460.7	229,440	438.1		0.0	22.0	567.7	383.5	0.0	973.2	60.2	0.0	813.9	813.9
合計		640,809 ※⑤	1,934.7	413,344	1,880.0	30,119.4	158.4	2,359.6	1,710.3	62.8	4,291.1	60.2	37.6	33.0	3,432.3	3,502.9

※① 行政区域人口については、住民基本台帳による(令和4(2022)年3月31日現在)
 ※② 都市計画区域人口については、都市計画現況調査による(令和4(2022)年3月31日現在)
 ※③ 小山栃木都市計画区域の栃木市に合算
 ※④ 宇都宮都市計画区域の鹿沼市に合算
 ※⑤ 行政区域面積は端数を四捨五入して表示しているため合計値と一致していない。

二中高住専	一住居	二住居	準住居	田園住居	近隣商業			商 業					準工業	工業	工業専用			合計
					200/80	300/80	計	300/80	400/80	500/80	600/80	計			200/30	200/60	計	
876.5	3,051.9	662.1	261.9	0.0	192.8	0.0	192.8	0.0	208.8	0.0	75.7	284.5	690.2	436.0	0.0	749.6	749.6	9,341.0
868.2	2,889.5	608.9	256.6	0.0	181.3	0.0	181.3	0.0	208.8	0.0	75.7	284.5	690.2	379.6	0.0	685.6	685.6	8,621.0
8.3	148.9	27.6	5.3	0.0	11.5	0.0	11.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.0	0.0	64.0	64.0	578.0
0.0	13.5	25.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	30.4	0.0	0.0	0.0	142.0
190.9	630.2	63.3	0.0	0.0	53.5	0.0	53.5	0.0	46.0	0.0	0.0	46.0	293.4	132.1	0.0	343.5	343.5	1,992.3
127.1	299.1	100.3	17.2	0.0	71.5	0.0	71.5	0.0	38.2	0.0	0.0	38.2	17.6	77.0	0.0	482.7	482.7	1,700.6
127.1	252.2	89.2	17.2	0.0	48.0	0.0	48.0	0.0	38.2	0.0	0.0	38.2	1.5	77.0	0.0	482.7	482.7	1,542.6
0.0	46.9	11.1	0.0	0.0	23.5	0.0	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.1	0.0	0.0	0.0	0.0	158.0
70.2	160.2	4.1	4.5	0.0	8.7	0.0	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0	101.6	0.0	327.0	327.0	768.0
0.0	59.2	9.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	395.3	395.3	468.5
0.0	261.0	17.5	49.6	0.0	23.4	0.0	23.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.4	74.4	0.0	122.9	122.9	768.1
0.0	184.0	0.0	0.0	0.0	27.3	0.0	27.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	39.2	15.0	0.0	123.0	123.0	579.3
1,264.7	4,645.6	856.5	333.2	0.0	377.2	0.0	377.2	0.0	293.0	0.0	75.7	368.7	1,062.8	836.1	0.0	2,544.0	2,544.0	15,617.8
0.0	1,168.7	181.1	0.0	0.0	120.2	0.0	120.2	0.0	97.9	0.0	0.0	97.9	689.3	326.9	0.0	123.4	123.4	3,230.9
87.1	980.2	225.2	5.5	0.0	131.3	0.0	131.3	0.0	40.1	0.0	0.0	40.1	459.2	375.1	0.0	185.4	185.4	3,012.0
87.1	2,148.9	406.3	5.5	0.0	251.5	0.0	251.5	0.0	138.0	0.0	0.0	138.0	1,148.5	702.0	0.0	308.8	308.8	6,242.9
30.6	1,559.1	16.0	64.1	0.0	66.9	0.0	66.9	0.0	63.4	0.0	0.0	63.4	377.0	334.7	0.0	251.0	251.0	3,426.9
9.2	698.3	0.0	37.2	0.0	25.8	0.0	25.8	0.0	63.4	0.0	0.0	63.4	250.1	203.9	0.0	75.0	75.0	1,745.7
12.5	277.9	0.0	26.9	0.0	5.3	0.0	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	84.9	42.0	0.0	164.0	164.0	749.0
8.9	160.4	0.0	0.0	0.0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.0	6.0	0.0	0.0	0.0	234.0
0.0	209.4	0.0	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	82.8	0.0	0.0	0.0	309.2
0.0	213.1	16.0	0.0	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	32.0	0.0	0.0	12.0	12.0	389.0
64.7	1,399.9	152.6	0.0	0.0	97.0	0.0	97.0	0.0	107.7	0.9	0.0	108.6	278.2	244.2	0.0	425.8	425.8	3,318.8
32.2	337.2	9.0	0.0	0.0	51.4	0.0	51.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	93.9	96.9	0.0	119.7	119.7	1,020.4
0.0	116.4	2.0	0.0	0.0	22.4	0.0	22.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.4	96.9	0.0	0.0	0.0	384.0
0.0	139.3	7.0	0.0	0.0	12.0	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	82.7	82.7	316.7
32.2	81.5	0.0	0.0	0.0	17.0	0.0	17.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	57.8	0.0	0.0	37.0	37.0	319.7
0.0	200.8	6.2	0.0	0.0	18.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	6.6	0.0	116.1	116.1	479.6
127.5	3,497.0	183.8	64.1	0.0	233.3	0.0	233.3	0.0	171.1	0.9	0.0	172.0	754.4	682.4	0.0	912.6	912.6	8,258.7
1,479.3	10,291.5	1,446.6	402.8	0.0	862.0	0.0	862.0	0.0	602.1	0.9	75.7	678.7	2,965.7	2,220.5	0.0	3,765.4	3,765.4	30,119.4
0.0	54.0	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	82.5	82.5	140.5
0.0	41.0	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	61.5	61.5	111.5
17.2	802.7	111.2	0.0	0.0	18.5	11.0	29.5	22.4	166.1	0.0	0.0	188.5	82.9	76.6	0.0	39.7	39.7	1,508.0
8.0	273.3	0.0	0.0	0.0	9.1	11.0	20.1	22.4	0.0	0.0	0.0	22.4	16.8	18.7	0.0	39.7	39.7	425.9
9.2	529.4	6.0	0.0	0.0	9.4	0.0	9.4	0.0	43.0	0.0	0.0	43.0	66.1	57.9	0.0	0.0	0.0	853.8
0.0	0.0	105.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	123.1	0.0	0.0	123.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	228.3
13.1	365.0	170.5	57.6	0.0	31.9	0.0	31.9	0.0	32.0	0.0	0.0	32.0	38.1	81.0	0.0	268.9	268.9	1,489.0
5.7	216.9	55.1	31.0	0.0	37.0	0.0	37.0	0.0	19.5	0.0	0.0	19.5	30.5	51.4	0.0	73.1	73.1	704.0
0.0	762.7	54.4	91.0	0.0	113.5	0.0	113.5	0.0	116.5	0.0	0.0	116.5	339.3	85.0	0.0	175.0	175.0	2,426.5
0.0	354.3	40.8	91.0	0.0	77.1	0.0	77.1	0.0	28.7	0.0	0.0	28.7	135.4	33.5	0.0	79.0	79.0	1,349.0
0.0	308.7	13.6	0.0	0.0	36.4	0.0	36.4	0.0	13.0	0.0	0.0	13.0	176.6	7.0	0.0	96.0	96.0	797.0
0.0	99.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	74.8	0.0	0.0	74.8	0.0	44.5	0.0	0.0	0.0	253.2
0.0	299.6	159.2	0.0	0.0	25.5	0.0	25.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	29.4	32.9	0.0	336.4	336.4	1,019.4
0.0	180.0	29.7	0.0	0.0	18.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	32.9	0.0	12.0	12.0	409.0
0.0	119.6	129.5	0.0	0.0	7.5	0.0	7.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	29.4	0.0	0.0	324.4	324.4	610.4
12.8	95.1	0.0	0.0	0.0	12.3	0.0	12.3	0.0	6.0	0.0	0.0	6.0	5.0	14.7	0.0	0.0	0.0	162.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12.8	95.1	0.0	0.0	0.0	12.3	0.0	12.3	0.0	6.0	0.0	0.0	6.0	5.0	14.7	0.0	0.0	0.0	162.0
3.8	112.7	80.1	0.0	0.0	13.0	0.0	13.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	24.2	0.0	30.0	0.0	30.0	285.0
0.0	71.6	10.2	0.0	0.0	5.5	0.0	5.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.6	0.0	0.0	0.0	0.0	179.0
0.0	89.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	35.0	35.0	124.0
0.0	165.9	0.0	0.0	0.0	6.1	0.0	6.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.5	5.5	0.0	26.0	26.0	211.0
0.0	46.4	9.0	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0	0.0	33.0	0.0	0.0	33.0	11.9	0.0	0.0	0.0	0.0	254.3
0.0	110.5	0.0	0.0	0.0	6.5	0.0	6.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	23.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0
52.6	3,233.1	649.7	179.6	0.0	288.8	15.0	303.8	22.4	373.1	0.0	0.0	395.5	617.4	347.1	30.0	1,098.1	1,128.1	8,754.2
1,531.9	13,524.6	2,096.3	582.4	0.0	1,150.8	15.0	1,165.8	22.4	975.2	0.9	75.7	1,074.2	3,583.1	2,567.6	30.0	4,863.5	4,893.5	38,873.6

3 風致地区指定一覧 (資料3)

(令和5(2023)年4月1日現在)

都市名	番号	名 称	面 積 (ha)	位 置	地 区 内 概 要	指 定 年 月 日 変 更 年 月 日
宇都宮市	1	八幡山 風致地区	233.0	宇都宮市 戸祭町外	八幡山公園を中心とした丘陵地	昭和10(1935)年10月16日 昭和27(1952)年2月18日 昭和47(1972)年3月1日
	2	白ヶ峰 風致地区	3.3	宇都宮市 杉原町外	二荒山神社を中心とした丘陵地	昭和10(1935)年10月16日 昭和27(1952)年2月18日
	小計	2	236.3			
足利市	1	足利史蹟 風致地区	10.0	足利市 家富町外	史蹟足利学校跡を中心とした地域	昭和10(1935)年10月16日
	2	両崖山 風致地区	332.9	足利市 本城外	県立自然公園を中心とした地域	昭和10(1935)年10月16日 昭和25(1950)年4月14日 昭和35(1960)年9月6日
	3	東山 風致地区	56.0	足利市 助戸外	東山公園を中心とした丘陵地	昭和10(1935)年10月16日
	4	岩井山 風致地区	5.0	足利市 岩井町	渡良瀬川の中の岩井山を中心とした地域	昭和10(1935)年10月16日
	5	浅間山 風致地区	33.7	足利市 田中町外	浅間神社を中心とした丘陵地	昭和10(1935)年10月16日 昭和35(1960)年9月6日
	6	明神山 風致地区	3.0	足利市 朝倉町	四所神社を中心とした丘陵地	昭和10(1935)年10月16日
	小計	6	440.6			
栃木市	1	太平山 風致地区	422.6	栃木市 平井町外	県立自然公園及びゴルフ場を中心とした山岳地	昭和14(1939)年4月27日 昭和28(1953)年4月6日
	2	錦着山 風致地区	2.5	栃木市 菌部町	全山つつじと桜の錦着山	昭和28(1953)年4月6日 平成18(2006)年7月18日
	小計	2	425.1			
大田原市	1	城山公園 風致地区	5.2	大田原市 城山	旧城趾を中心とした丘陵地	昭和25(1950)年4月14日 昭和45(1970)年7月24日
	2	大田原公園 風致地区	19.3	大田原市 山の手	龍頭公園を中心とした丘陵地	昭和25(1950)年11月22日 昭和45(1970)年7月24日
	小計	2	24.5			
日光市	1	所野 風致地区	489.0	日光市 所野	公園及びゴルフ場を中心とした地域	昭和31(1956)年10月16日
合 計		13	1,615.5			

資料：県土整備部都市計画課

4 栃木県の自然公園 (資料4)

	公園名	指定年月日	面積 (ha)	概 要
国立公園	日光	昭和9 (1934)年 12月4日	114,908 (うち本県分103,634)	火山活動によって形造られた変化に富んだ地形で、標高2,000mを越す山岳、高原、湖、溪谷、原始林等の優れた自然景観と、東照宮をはじめとした文化景観が見事な調和をなしている。 日光、尾瀬及び奥鬼怒地域が昭和9(1934)年に指定され、昭和25(1950)年に、那須、甲子、塩原、藤原、栗山及び足尾地域が追加された。平成19(2007)年には、尾瀬地域が本公園から分離、独立している。 全国で7番目に大きな国立公園であり、区域は栃木、群馬、福島3県にまたがっている。
	尾瀬	平成19 (2007)年 8月30日	37,200 (うち本県分1,147)	本州最大の高層湿原である尾瀬ヶ原を中心に、非常に自然性が高く、多様な景観が形成された地域となっている。 平成19(2007)年に、日光国立公園の尾瀬地域を分離し、これに会津駒ヶ岳及び田代山・帝釈山地域を加えた地域が、29番目の国立公園として成立した。 田代山・帝釈山の一部が本県の区域に含まれる。 〈計〉152,108(うち本県分104,781)
県立自然公園	益子	昭和30 (1955)年 3月1日	2,136	焼物で有名な益子町の東部丘陵山地と茂木町の南部丘陵山地一体で、八溝山系の南端に位置する。 西明寺、綱神社、地藏院等の文化遺産も多い。 高館山周辺は、県内でも最も暖かい地域で、県内の他の地域ではあまり見られない暖温帯の植物や昆虫が生息する一方でブナ等の冷温帯植物が自生するなど珍しい自然環境となっている。
	太平山	昭和30 (1955)年 3月25日	1,079	栃木市の中央部にある丘陵地帯で、特に上杉謙信の名に由来を持つ「謙信平」からの眺望はすばらしく、付近の丘陵を小島になぞらえ「陸の松島」といわれている。 また、太平山神社、大中寺等文化景観に恵まれている。
	唐沢山	昭和30 (1955)年 3月25日	1,343	佐野市の東方にある200m級の丘陵地帯で周囲が平地であるため眺望がすばらしい。かつて佐野氏の居城であった唐沢山城跡には石垣や堀切など戦国から安土桃山時代の遺構を数多く残している。
	前日光	昭和30 (1955)年 3月25日	10,982	日光の南に続く山岳一帯で1,000m級波状高原が中心になっている。広大な展望、美しい自然景観と古い歴史をもつ古峯神社等がある。また、標高差があるため多様な植生の変化が見られ、井戸湿原などでは湿原植物も楽しむことができる。
	足利	昭和31 (1956)年 11月13日	1,320	足利市の北方の丘陵地帯を南北に延びる。南端に位置する織姫神社からは足利市街を一望できるほか、名草巨石群(天然記念物)、寺院、神社等みどころも多い。
	宇都宮	昭和35 (1960)年 3月15日	1,883	宇都宮市の北西部の古賀志山を中心とする低山地帯で、ハイキング、登山、サイクリングなどの利用が盛ん。大谷観音、多気不動尊等の文化遺産も多い。
	那珂川	昭和42 (1967)年 3月10日	3,001	県東部の那須烏山市から茂木町の那珂川沿いを主な区域とし、釣りやカヌーなどの川のレジャーや、鎌倉山や花立峠のハイキングなどが楽しめる。
	八溝	昭和46 (1971)年 7月20日	6,918	県北東部八溝山麓に広がる地域で、那須国造碑をはじめ各所に散在する寺社、古墳など歴史を物語る名所・旧跡と田園風景が魅力となっている。 〈計〉28,662
〈合計〉180,770(うち本県分133,443)				

資料：環境森林部自然環境課

5 自然環境・緑地環境保全地域等指定一覧 (資料5)

生息地保護区 (国指定)

保 護 区 名	市町村名	面積(ha)	主 要 保 全 対 策	指定年月日
羽田ミヤコタナゴ生息地保護区	大田原市	60.60	ミヤコタナゴの生息地	平成6(1994).12.26

自然環境保全地域 (国指定)

自 然 環 境 保 全 地 域 名	市町村名	面積(ha)	主 要 保 全 対 策	指定年月日
大佐飛山自然環境保全地域(特別地区)	那須塩原市	545.00	優 れ た 天 然 林	昭和56(1981).3.16

自然環境保全地域 (県指定)

自 然 環 境 保 全 地 域 名	市町村名	面積(ha)	主 要 保 全 対 策	指定年月日
鷲子山自然環境保全地域(普通地区)	那珂川町	24.70	南方及び北方系植物の自生地	昭和48(1973).8.31
氷室 (〃)	佐野市	773.10	ニホンザル・ヒダサンショウウオの生息地	〃
箒根 (〃)	那須塩原市	6.20	モミの天然林	〃
親園 (〃)	大田原市	184.90	イトヨ・ミヤコタナゴの生息地	〃
多田羅沼 (特別地区) (野生動植物保護地区) (普通地区)	市貝町	24.00	湿性植物の自生地	〃 (一部変更) 平成26(2014).10.7
佐貫観音 (普通地区)	塩谷町	19.73	チョウゲンボウの生息地	昭和48(1973).8.31 (一部解除) 昭和54(1979).12.11
七千山 (特別地区) (野生動植物保護地区) (普通地区)	那須塩原市	691.90	高山植物の自生地 亜高山性植生、ブナ・ミズナラ等の天然林及び野生鳥獣の生息地	昭和48(1973).8.31 (追加) 昭和51(1976).1.31 (一部変更) 令和2(2020).6.30
作原 (普通地区)	佐野市	1,278.51	ミズナラ・クリ等の天然林及びヤマネの生息地	昭和51(1976).1.31
栃久保 (〃)	〃	94.97	ハコネサンショウウオの生息地	〃
長谷場 (〃)	〃	42.17	両生類の生息地	〃
出流山 (〃)	栃木市	58.59	暖地性シダの自生地及び鍾乳洞	〃
鮎田 (〃)	茂木町	16.27	トウキョウサンショウウオの生息地	〃
東高原 (〃)	矢板市	107.28	ブナ・ミズナラ等の天然林	〃
松倉山 (〃)	那須烏山市・茂木町	15.12	暖地性植物の自生地	52(1977).7.19
焼森山 (〃)	茂木町	74.91	希少植物の自生地	〃
小埜 (〃)	那須烏山市	5.00	荒川の河蝕地形	〃

自然環境保全地域名	市町村名	面積(ha)	主要保全対策	指定年月日
石尊山自然環境保全地域(普通地区)	足利市	34.71	アカマツ天然林	昭和52(1977).7.19
与州(〃)	鹿沼市	173.37	ニホンザル生息地	〃
岩舟山(〃)	栃木市	7.35	希少植物の自生地・チョウゲンボウ生息地	〃
尾出山(特別地区)	鹿沼市	37.04	ブナの天然林及びウラジロヒカゲツツジの自生地	53(1978).9.19
南高原(〃)	塩谷町	1.60	ヒノキ天然林	〃
根本沢(〃)	佐野市	61.57	シオジ天然林、ガロアムシ、ムカシトンボの生息地	54(1979).12.11
袈裟丸山(〃)	日光市	204.21	高山性又は亜高山性植生が相当部分占める森林、優れた天然林、特異な地形・地質、希少植物の自生地、野生動物の生息地	57(1982).6.22
湯西川(〃) (普通地区)	日光市	589.00	トチノキの原生林、冷温帯の自然植生	61(1986).1.21
尚仁沢(特別地区) (普通地区)	矢板市・ 塩谷町	138.00	尚仁沢湧水、ブナ・ミズナラの天然林	平成4(1992).12.18
弁天沼(普通地区)	日光市	7.99	希少植物自生地、カラカネイトトンボ生息地	11(1999).3.31
鬼怒川中流域(特別地区) (野生動物保護地区)	宇都宮市・ さくら市	54.00	シルビアシジミ、カワラノギク等れき質河原特有の希少野生動物の生息・生育地	25(2013).10.4
下川井(特別地区) (野生動物保護地区) (普通地区)	那須烏山市	10.40	シモツケコウホネの群落及び野生メダカ等の生息・生育地	27(2015).2.24
小代(特別地区) (野生動物保護地区)	日光市	0.02	シモツケコウホネの群落及びマツカサガイ等の生息・生育地	28(2016).3.29
計(29箇所)	15市町	4,736.61	野生動物保護地区 68.00ha 特別地区 549.42ha 普通地区 4,187.19ha	

緑地環境保全地域

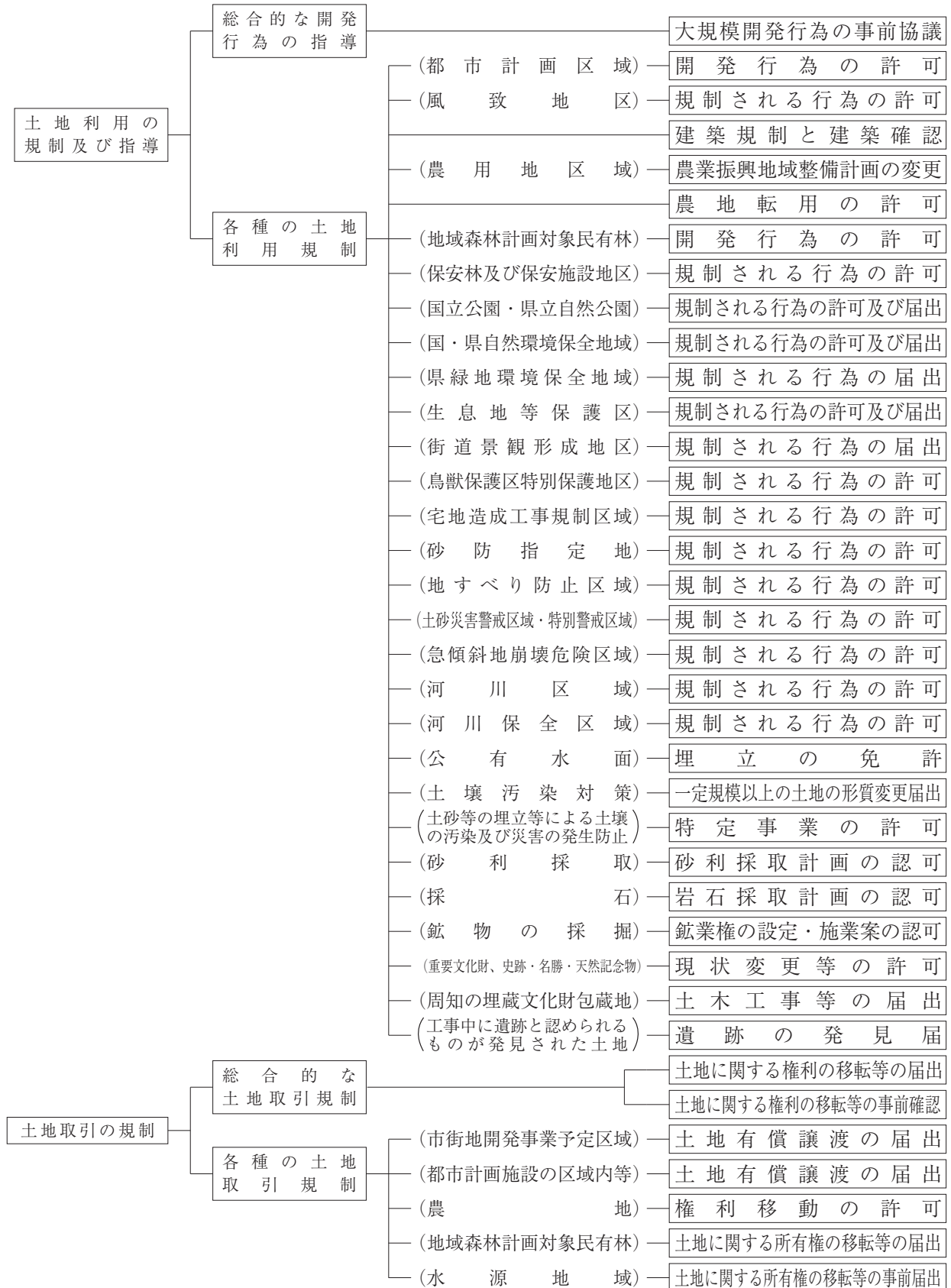
緑地環境保全地域名	市町村名	面積(ha)	主要保全対策	指定年月日
栗野緑地環境保全地域	鹿沼市	32.06	妙見寺境内林及び栗野城跡周辺	昭和51(1976).1.31
根本山(〃)	真岡市	35.08	能仁寺境内林及びその周辺	〃
常珍寺(〃)	芳賀町	4.18	常珍寺境内林	〃
羽黒山(〃)	宇都宮市	30.06	羽黒山神社境内林及びその周辺	〃
喜連川(〃)	さくら市	1.76	倉ヶ崎城跡周辺	〃
木幡(〃)	矢板市	2.27	木幡神社境内林	〃
寺山(〃)	〃	3.12	寺山観音寺境内林	〃
芦野(〃)	那須町	8.19	鏡山温泉神社境内林及びその周辺の緑地	〃
国分寺(〃)	下野市	2.04	国分寺跡周辺	52(1977).7.19
長岡(〃)	宇都宮市	3.85	長岡百穴周辺	〃
医王寺(〃)	鹿沼市	5.09	医王寺境内林	53(1978).9.19
惣社(〃)	栃木市	4.66	大神神社境内林	〃
星野(〃)	〃	2.63	星野町山口地内のカタクリ及び三ッ峯地内のセツブンソウの群生地	61(1986).3.28
金丸(〃)	大田原市	2.79	那須神社境内林及び北金丸地区ザゼンソウ群生地	平成5(1993).10.5
計(14箇所)	10市町	137.78		

資料：環境森林部自然環境課

II 土地利用の規制と転換

1 土地利用規制の概要

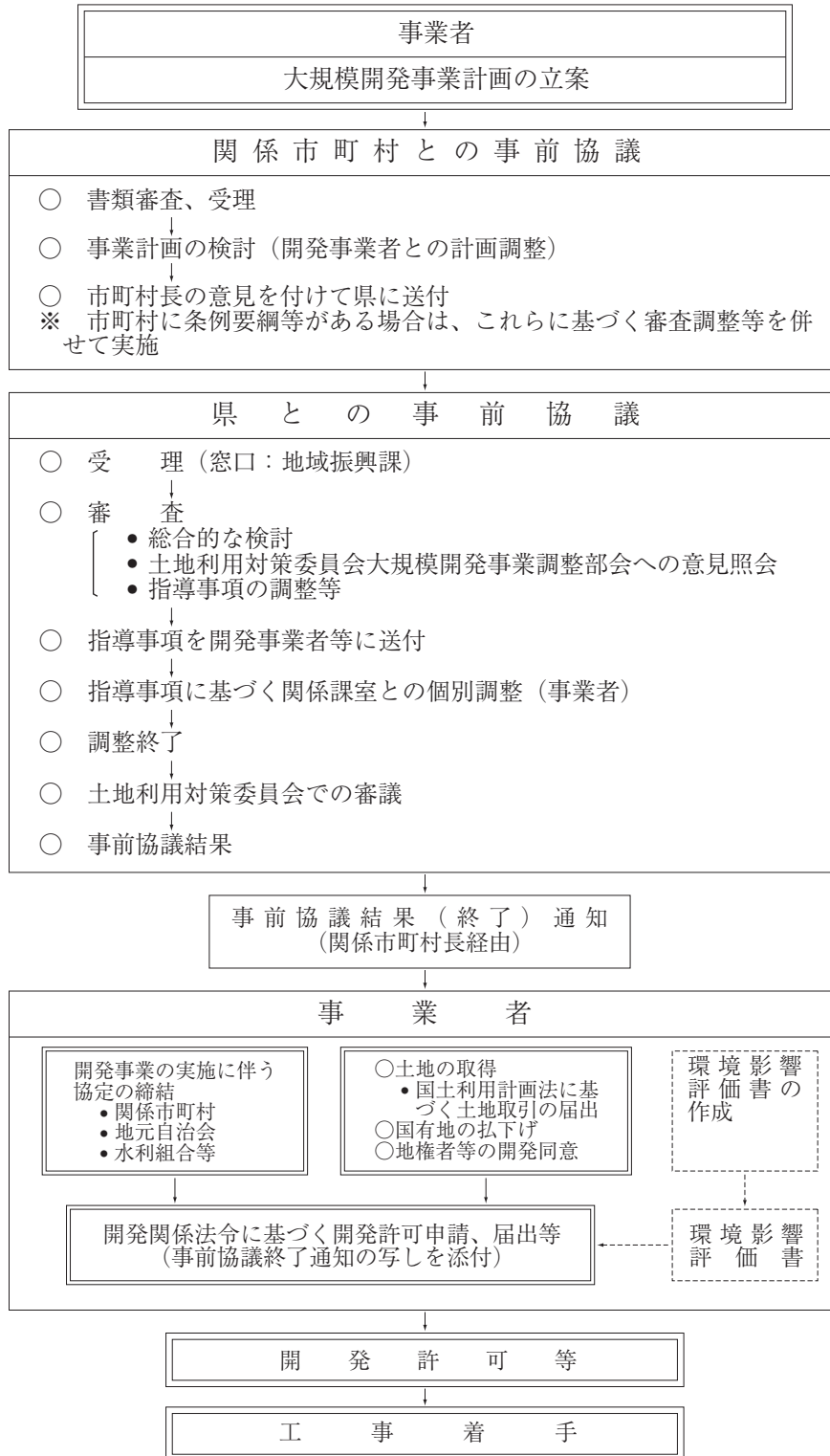
(1) 土地利用規制等一覧 (資料6)



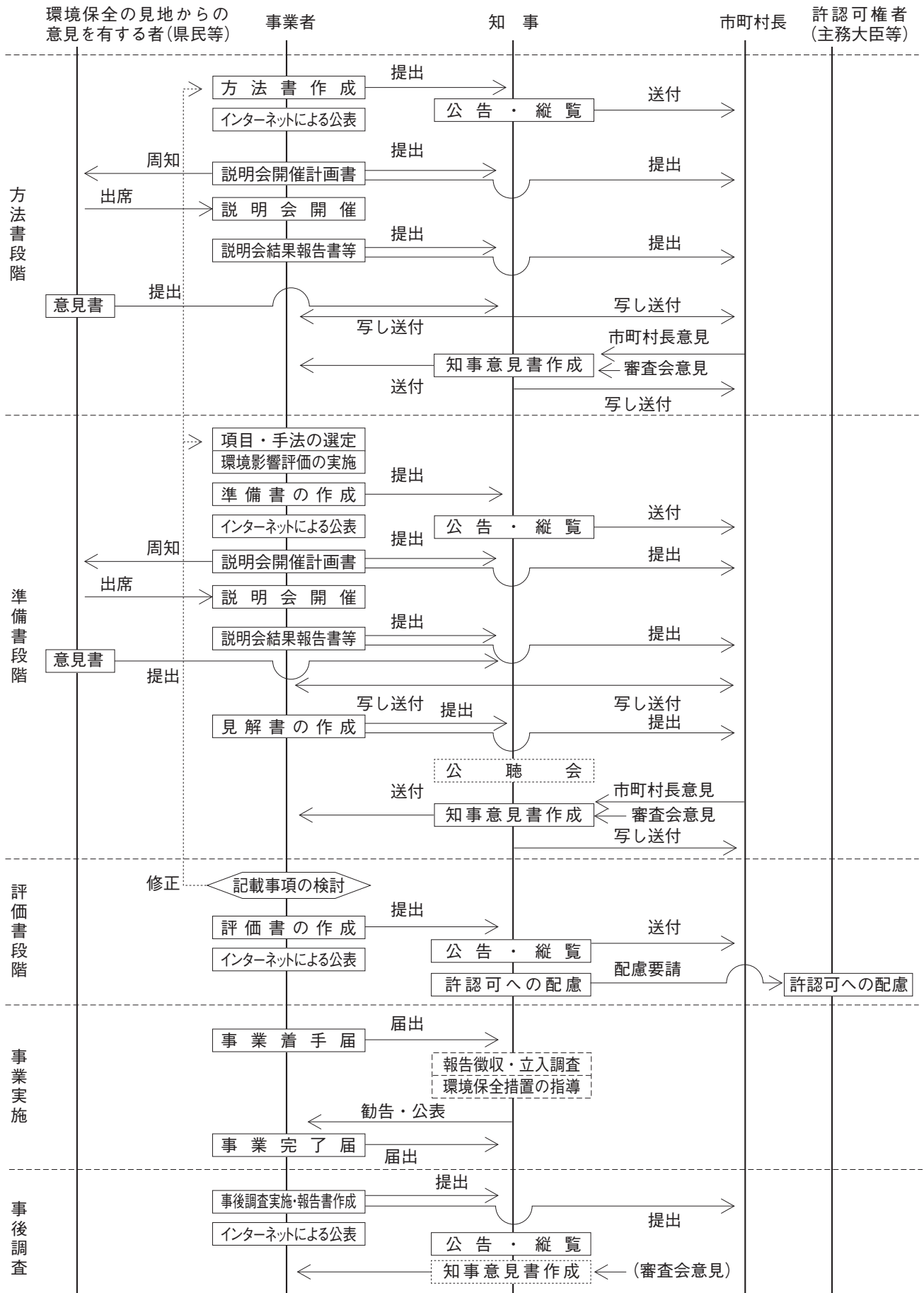
(2) 主な土地利用規制等事務手続きの流れ

① 大規模開発事業計画に係る事務手続きの流れ（土地利用に関する事前指導要綱）（資料7）

事前協議を要する大規模開発事業計画	主 な 調 整 事 項
<ul style="list-style-type: none"> ○ 5 ha（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地にあっては、2 ha）以上の土地について開発事業を行おうとする場合又は当該開発事業を行おうとする土地（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。）について土地売買等の契約をしようとする場合 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 当該地域の土地利用計画との整合性 ○ 都市計画法、森林法、農地法等による開発許可基準 ○ 土地取引の価格（規制区域、監視区域、注視区域） ○ 周辺地域に及ぼす影響、環境保全（特に排水基準、排水先）



② 環境影響評価の手続の流れ（栃木県環境影響評価条例）（資料8）



(注) [] は必要に応じて実施

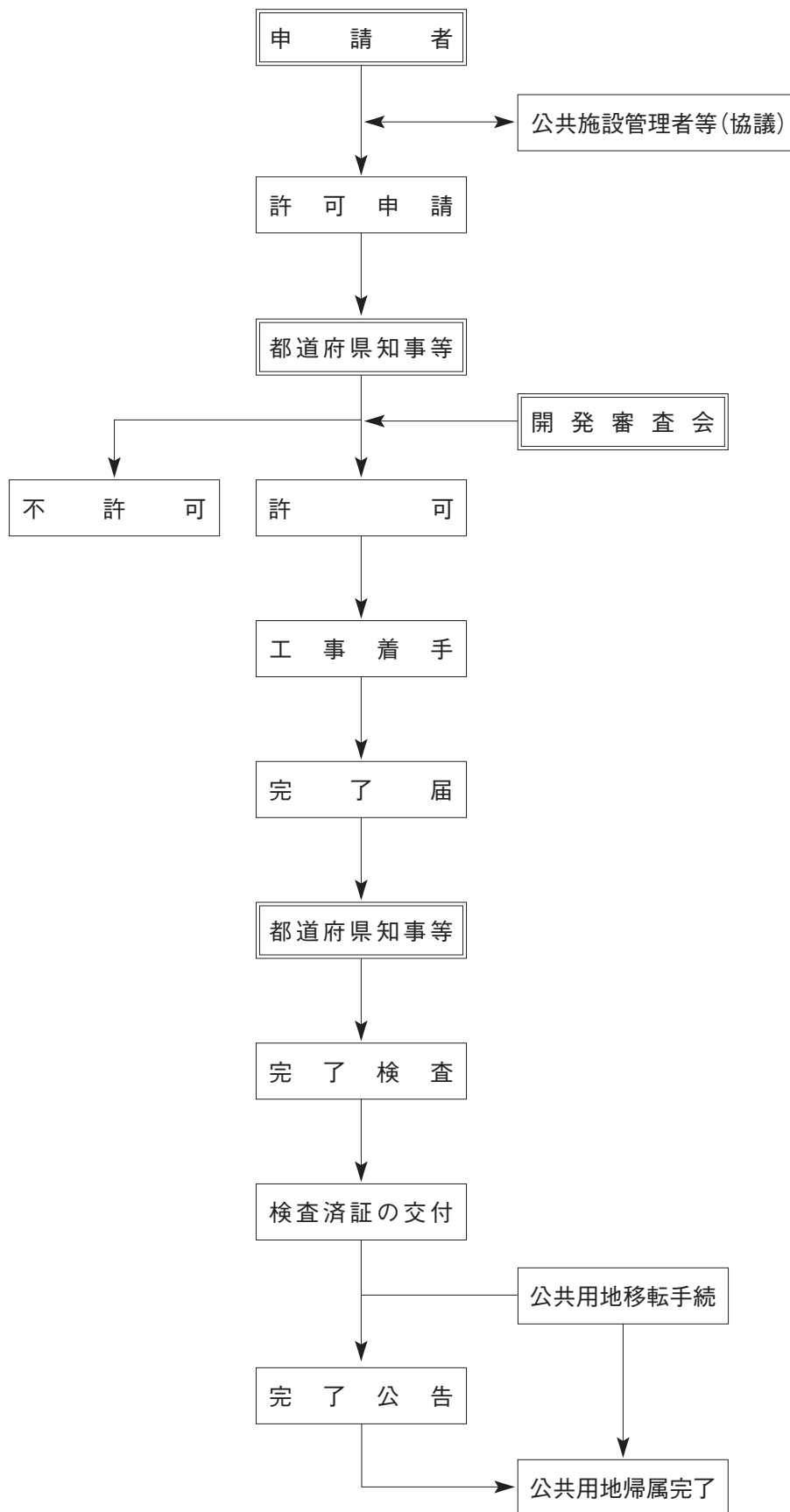
栃木県環境影響評価条例の対象事業

事業の種類	規模の要件		
	普通地域	配慮地域	特別配慮地域
1. 道路の新設及び改築			
一般国道、県道及び市町村道	4車線以上かつ長さ10km以上	4車線以上かつ長さ7.5km以上	4車線以上かつ長さ5km以上
林道	幅員6.5m以上かつ長さ10km以上	幅員6.5m以上かつ長さ7.5km以上	幅員6.5m以上かつ長さ5km以上
2. ダムの新築	水面面積50ha以上	水面面積37.5ha以上	水面面積25ha以上
3. 飛行場の設置又は変更	すべての飛行場（変更にあつては、着陸帯の等級の変更を伴うものに限る。）		
3の2. 太陽電池発電所の設置又は変更	敷地面積50ha以上又は森林伐採面積20ha以上	敷地面積15ha以上	敷地面積10ha以上
4. 工場・事業場の設置又は変更	敷地面積50ha以上	敷地面積15ha以上	敷地面積10ha以上
	排水量が1万m ³ /日以上又は燃料の燃焼能力が重油換算で10kl/時以上		
5. 廃棄物処理施設の設置又は変更			
焼却施設	処理能力が12t/時以上		
廃棄物最終処分場	埋立面積10ha以上	埋立面積7.5ha以上	埋立面積5ha以上
6. 土地区画整理事業（※）	施行面積50ha以上	施行面積15ha～37.5ha以上	施行面積10ha～25ha以上
7. 新住宅市街地開発事業	施行面積50ha以上	施行面積37.5ha以上	施行面積25ha以上
8. 住宅団地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上
9. 工業団地の造成	造成面積50ha以上	造成面積15ha以上	造成面積10ha以上
10. 新都市基盤整備事業	施行面積50ha以上	施行面積37.5ha以上	施行面積25ha以上
11. 流通業務団地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上
12. 試験研究団地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上
13. スポーツレクリエーション施設用地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上
14. 農用地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上
15. 土石の採取	採取面積50ha以上	採取面積37.5ha以上	採取面積25ha以上
16. 鉱物の掘採	掘採面積50ha以上	掘採面積37.5ha以上	掘採面積25ha以上
17. 複合開発事業（※）	施行面積50ha以上	施行面積15ha～37.5ha以上	施行面積10ha～25ha以上
18. 自動車テストコース用地の造成	造成面積50ha以上	造成面積37.5ha以上	造成面積25ha以上

- 注1. この表は、栃木県環境影響評価条例施行規則の別表第1を要約したものです。具体の事業に適用する場合は、規則の別表第1を参照して下さい。
2. 環境影響評価法の対象事業に該当するものは除きます。
3. 「特別配慮地域」とは、特に環境配慮を要する地域で国立公園の特別地域、県立自然公園の特別地域、自然環境保全地域の特別地区、県自然環境保全地域の特別地区、鳥獣保護区の特別保護地区、生息地等保護区の管理地区、緑地保全地区及び風致地区です。
4. 「配慮地域」とは、環境配慮を要する地域で国立公園の区域、県立自然公園の区域、自然環境保全地域、県自然環境保全地域、鳥獣保護区及び生息地等保護区のうち特別配慮地域以外の地域、県緑地環境保全地域並びに狩猟鳥獣（ニホンジカ・イノシシを除く）の捕獲等を禁止又は制限した区域です。
5. 「普通地域」とは、特別配慮地域及び配慮地域以外の地域です。
6. ※印の事業の規模要件は、工業系の土地利用と工業系以外の土地利用の割合によります。
7. 湖沼水質保全特別措置法に基づく指定地域内に設置される工場・事業場の規模要件は、排水量1万m³/日以上ではなく7,500m³/日以上が適用されます。

③ 開発行為の許可（都市計画法）

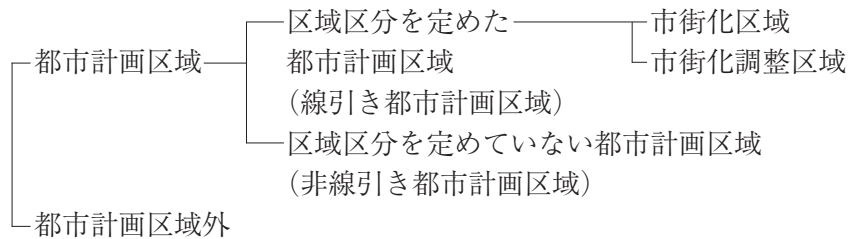
（資料9）



開発行為の許可制度

○開発行為：主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。

○都市計画区域



- ・市街化区域 →すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・市街化調整区域 →市街化を抑制すべき区域
- ・区域区分を定めていない都市計画区域 →市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定めていない都市計画区域

○区域ごとの規制の概要

①市街化区域

- ・1,000㎡以上の開発行為が許可の対象
- ・開発の目的が、その場所の用途地域内の用途制限に適合していることが必要。

②市街化調整区域

- ・原則全ての開発行為が許可の対象
- ・開発の目的が、法第34条の立地基準に該当する行為以外は認められない。
- ・既に宅地化された場所での、開発行為を伴わない建築行為についても法第43条の許可が必要。

③区域区分を定めていない都市計画区域

- ・3000㎡以上の開発行為(栃木市、日光市及び那須塩原市では、1,000㎡以上の開発行為が許可の対象)
- ・用途地域が定められている場合は、開発の目的がその用途に適合していることが必要。

④都市計画区域外の区域

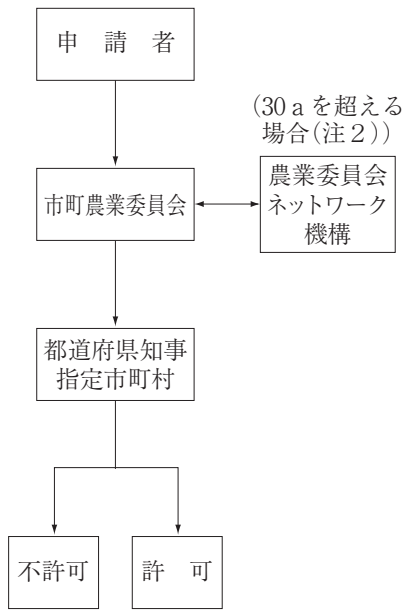
- ・1 ha以上の開発行為が許可の対象

※いずれの開発行為も、法第33条に定める技術的な基準を満たしていることが必要。

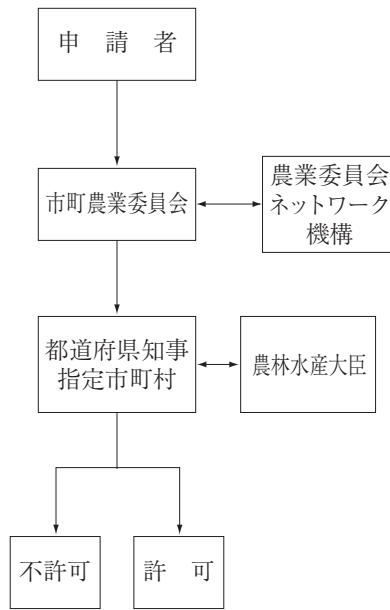
④ 農地の転用許可及び届出（農地法）（資料10）

－市街化区域外－

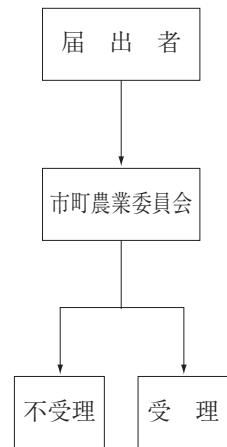
（4 ha以下（注1））



（4 haを超える場合(注3)）



－市街化区域－



対象	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自己所有の農地を農地以外のものにする。 ○ 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等の権利を設定、若しくは移転すること。
----	--

（注1） 平成28（2016）年4月1日から「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第5次地方分権一括法）が施行されたことにより、農地面積にかかわらず許可権者は都道府県知事となった。

ただし、宇都宮市については、農林水産大臣から指定市町村の指定を受けたため、宇都宮市の区域内については、許可権者は宇都宮市農業委員会である。

なお、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、下野市、壬生町及び那須町（4 ha以下）に対しては権限移譲しており、許可権者は市町農業委員会である。

（注2） 農地面積が30 aを超える場合、農業委員会が都道府県農業委員会ネットワーク機構に意見聴取を行う。

（注3） 農地面積が4 haを超える場合はあらかじめ農林水産大臣と協議する。

農地の転用許可制度

○許可基準の概要：立地基準と一般基準により審査する。

(1) 立地基準

農地区分	営農条件、市街地化の状況	転用許可方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則として不許可
甲種農地	市街化調整区域内で、10ha以上の一団の農地で高性能農業機械による営農に適する農地、土地改良事業等完了後8年以内の農地等特に良好な営農条件を備えている農地	原則として不許可 (ただし、公共性が高い事業の用に供する場合等は例外として許可)
第1種農地	10ha以上の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則として不許可 (ただし、公共性が高い事業の用に供する場合等は例外として許可)
第2種農地	市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地	周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可
第3種農地	鉄道の駅が300m以内にある等市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域内の農地	原則として許可

(2) 一般基準

① 転用実現の確実性

- ◇申請者に資力・信用があると認められること。
- ◇転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意があること。
- ◇事業の実施に関して必要な行政庁の許認可等の見込みがあること。
- ◇転用面積が目的からみて適正であること。
- ◇転用が土地の造成のみを目的とするものでないこと（例外あり）。

② 周辺農地の営農条件への支障

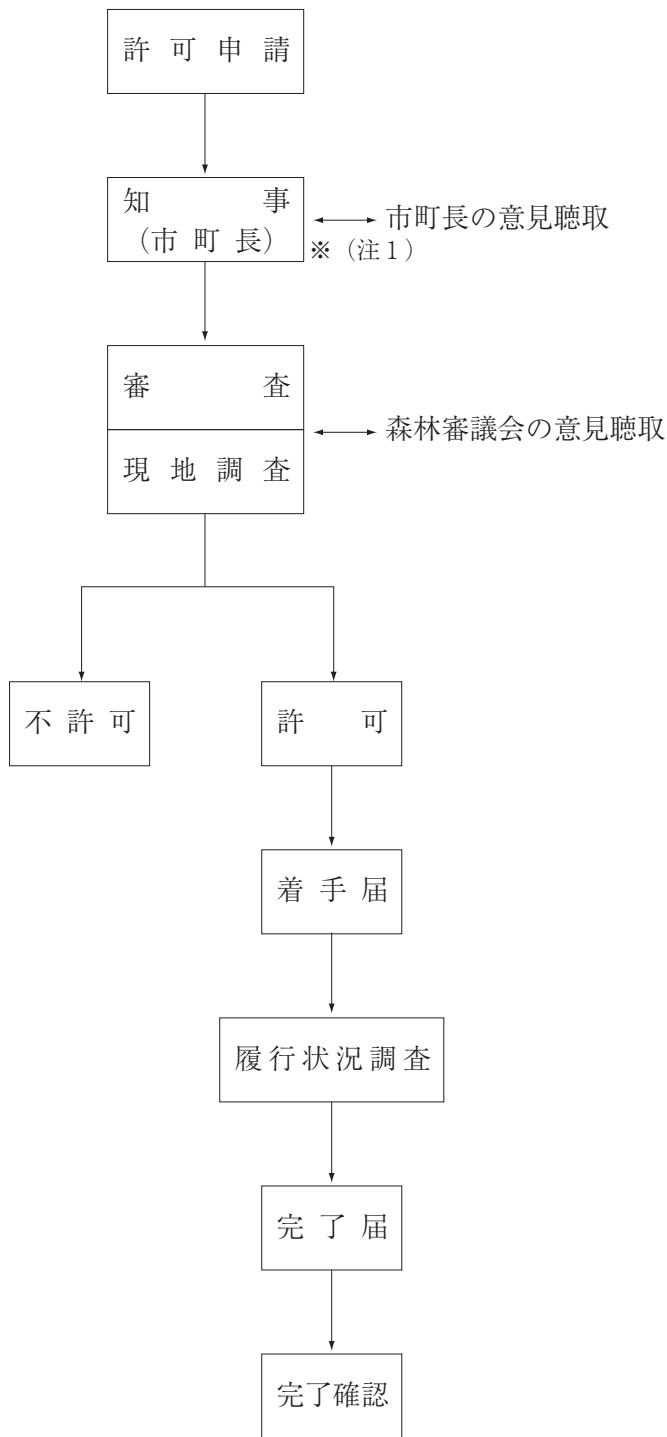
- ◇土砂の流出等災害発生のおそれがないこと。
- ◇農業用排水施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと。

③ 地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保への支障がないこと。

④ 農地復元の確実性（一時転用の場合）

- ◇事業終了後の農地への復元が確実と認められること。

⑤ 林地開発許可（森林法）（資料11）



許可の対象となる森林及び開発行為の規模
○ 地域森林計画対象民有林 (保安林、保安施設地区を除く)
○ 1ha超 (太陽光発電設備の設置を目的とする行為 については0.5ha超 (R5 (2023) 4.1から))

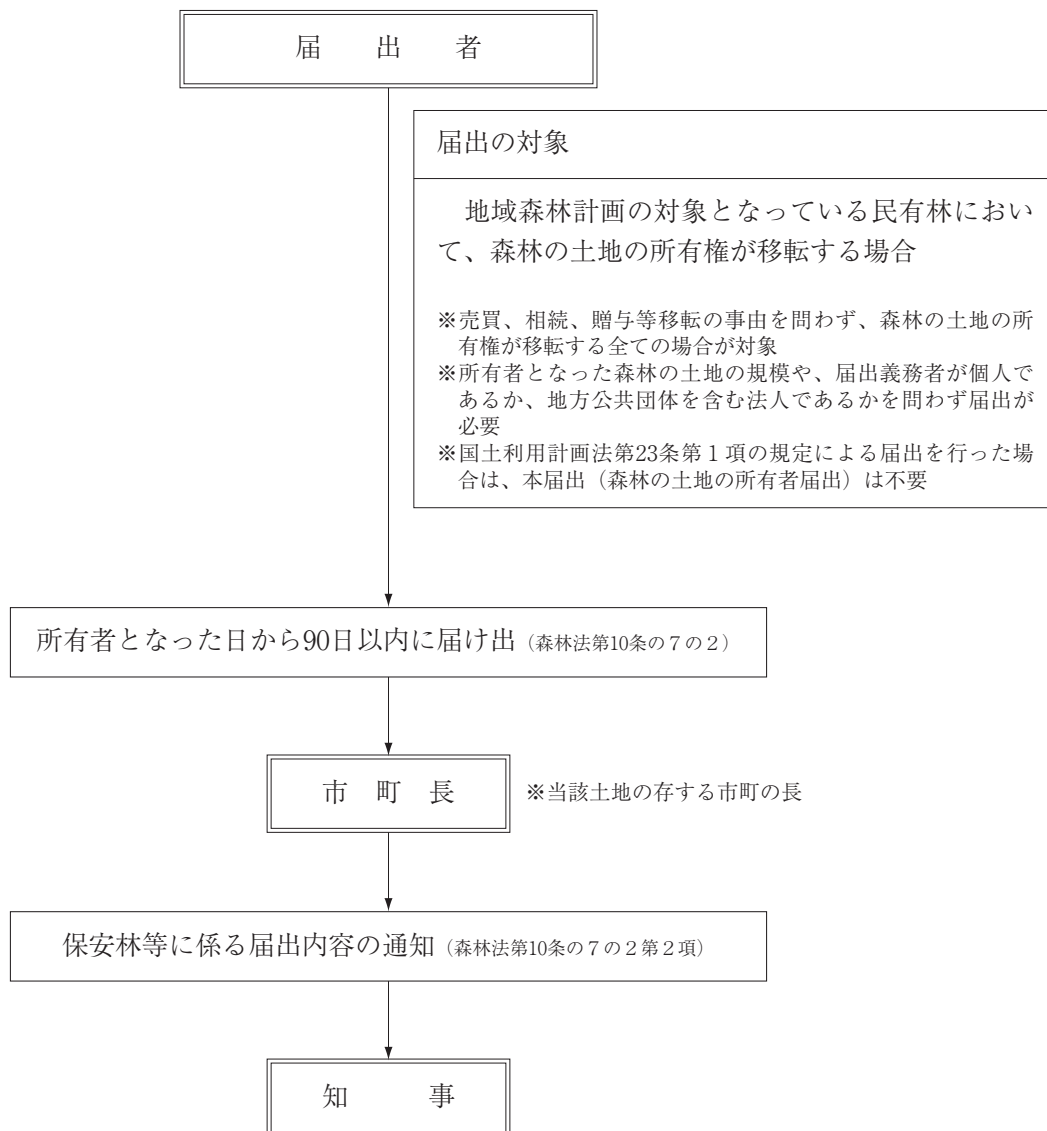
主な審査事項
○ 災害の防止
○ 水害の防止
○ 水の確保
○ 環境の保全

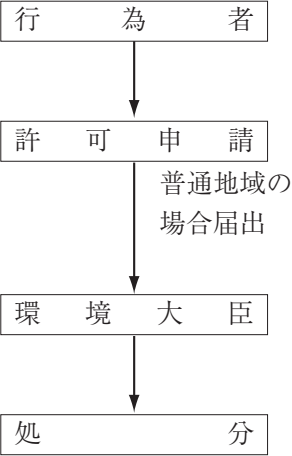
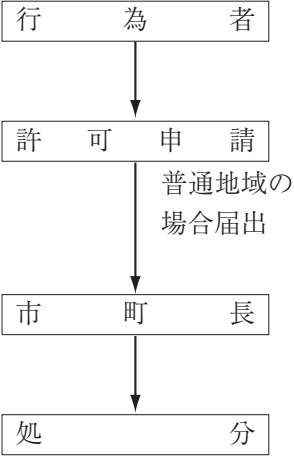
林地開発にあたり残置又は造成する森林又は緑地の割合

開発行為	残置又は造成する森林の割合
別荘地造成	開発行為をしようとする森林 区域面積のおおむね60%以上
ゴルフ場又はレジャー 施設の設置	〃 50%以上
太陽光発電施設の 設置	〃 25%以上
工場又は 事業場の設置	〃 25%以上
住宅団地造成	〃 20%以上 (緑地を含む)
上記以外	開発行為の目的、態様、社会的・ 経済的必要性、対象となる土地の 自然的条件等に応じ上記に準じた割合

(注1) 宇都宮市、栃木市、鹿沼市、日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須烏山市、下野市、壬生町、野木町、那須町及び那珂川町に対しては、林地開発許可事務の権限移譲を行っており、許可権者は当該市町長である。(R5 (2023).4.1 現在)

⑥ 森林の土地の所有者となった旨の届出制度（森林法）（資料12）

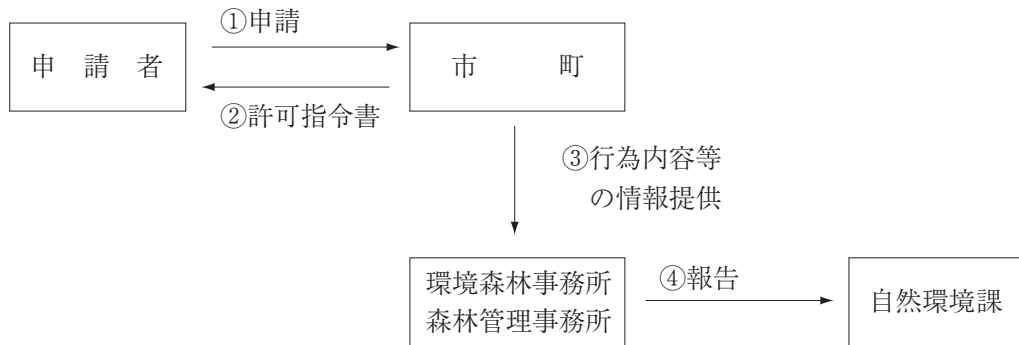


日光・尾瀬国立公園	県立自然公園
	
<p>(処分)</p> <p>特別地域・特別保護地区の場合、許可又は不許可処分</p> <p>普通地域の場合、風景を保護するため必要があるときは禁止、制限又は措置命令</p>	<p>(処分)</p> <p>特別地域の場合、許可又は不許可処分</p> <p>普通地域の場合、風景を保護するため必要があるときは禁止、制限又は措置命令</p>

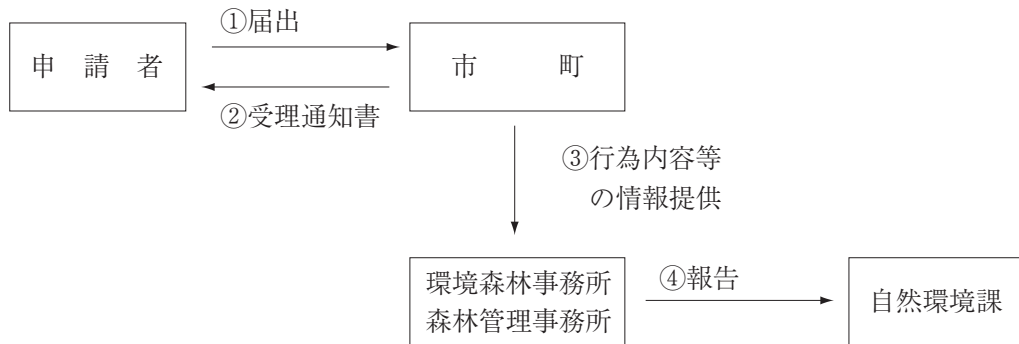
<p>対 象 行 為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 工作物の新・改・増築 ○ 木竹の伐採 ○ 鉱物の掘採、土石の採取 ○ 河川、湖沼等の水位、水量の増減 ○ 広告物等の掲出・設置・表示 ○ 屋外における土石その他指定する物の集積または貯蔵 ○ 水面の埋立・干拓 ○ 土地の形状変更 <p style="text-align: right;">……等の行為</p>
----------------------------	--

⑧ 自然環境保全地域内における行為許可及び届出並びに緑地環境保全地域内における届出
 (自然環境の保全及び緑化に関する条例) (資料14)

ア 自然環境保全地域特別地区における工作物の設置等に係る許可



イ 自然環境保全地域普通地区における工作物の設置等に係る届出受理
 緑地環境保全地域における工作物の設置等に係る届出受理



対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ○宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更 ○鉱物の採取、土石の採取 ○水面の埋立、干拓 ○建築物及び工作物の新・改・増築 ○木竹の伐採 ……等の行為
------	--

2 都市計画法による開発許可の推移 (資料15)

(単位：ha)

区分	平成13年度 2001		平成14年度 2002		平成15年度 2003		平成16年度 2004		平成17年度 2005		平成18年度 2006		平成19年度 2007		平成20年度 2008		平成21年度 2009		平成22年度 2010		平成23年度 2011	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	市街化区域	116	34.2	166	64.8	189	99.0	145	45.6	213	72.2	219	69.3	227	69.2	224	82.6	140	44.5	174	138.9	151
市街化調整区域	413	47.5	499	91.8	424	34.8	418	43.0	838	95.5	974	101.2	802	83.8	860	77.7	792	87.7	862	68.6	808	70.7
非線引区域	68	71.5	57	64.1	45	49.7	55	48.4	50	89.8	70	62.7	71	158.0	53	247.8	40	45.7	60	52.8	60	51.8
都市計画区域外			1	4.7					1	1.4			1	10.5	1	1.5	1	4.9	0	0	0	0
計	597	153.2	723	225.4	658	183.5	618	137.0	1,102	258.9	1,263	233.2	1,101	321.5	1,138	409.6	973	182.8	1,096	260.2	1,019	169.2

区分	平成24年度 2012		平成25年度 2013		平成26年度 2014		平成27年度 2015		平成28年度 2016		平成29年度 2017		平成30年度 2018		令和元年度 2019		令和2年度 2020		令和3年度 2021		令和4年度 2022	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	市街化区域	184	64.9	193	64.8	204	74.4	173	77.5	205	92.8	170	69.8	197	83.8	141	57.2	128	70.7	161	120.3	132
市街化調整区域	739	63.3	808	91.0	660	74.4	676	79.6	737	105.3	750	98.2	858	61.2	842	75.6	595	141.4	578	55.4	546	47.05
非線引区域	51	33.1	65	80.5	54	57.2	49	33.5	51	51.1	59	243.6	60	70.8	80	61.9	52	35.9	65	55.5	58	44.75
都市計画区域外	0	0	2	7.1	1	30.5	1	0.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	6.5	1	4.82
計	974	161.3	1,068	243.4	919	236.5	899	191.3	993	249.2	979	411.6	1,115	215.9	1,063	194.7	775	248.0	806	237.7	737	185.3

資料：県土整備部都市計画課
宇都宮市都市計画課

3 用途別農地転用面積の推移 (資料16)

(単位：ha、%)

用途 \ 年次	平成25年 2013	平成26年 2014	平成27年 2015	平成28年 2016	平成29年 2017	平成30年 2018	令和元年 2019	令和2年 2020	令和3年 2021	令和4年 2022
住宅用地	181 (36.8)	138 (27.3)	154 (32.4)	155 (30.6)	142 (33.6)	143 (31.5)	140 (28.8)	112 (27.7)	135 (33.0)	137 (32.5)
工鉱業用地	50 (10.2)	52 (10.4)	46 (9.7)	86 (17.0)	48 (11.4)	55 (12.1)	65 (13.4)	65 (16.1)	50 (12.2)	51 (12.1)
学校用地	2 (0.4)	1 (0.3)	2 (0.4)	3 (0.6)	1 (0.2)	5 (1.1)	2 (0.4)	1 (0.2)	0 (0)	2 (0.5)
公園・ 運動場 用地	1 (0.2)	2 (0.4)	0 (0)	0 (0)	1 (0.2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0.5)
道水路・ 鉄道 用地	31 (6.3)	15 (3.0)	16 (3.4)	24 (4.7)	22 (5.2)	24 (5.3)	33 (6.8)	10 (2.5)	2 (0.5)	3 (0.7)
その他の 施設用地	157 (31.9)	205 (40.4)	205 (43.2)	210 (41.5)	196 (46.4)	213 (46.9)	231 (47.5)	194 (48.0)	200 (48.9)	197 (46.7)
植 林	10 (2.0)	21 (4.2)	27 (5.7)	14 (2.8)	14 (3.3)	14 (3.1)	16 (3.3)	18 (4.5)	21 (5.1)	26 (6.2)
そ の 他	62 (12.6)	71 (14.0)	24 (5.1)	14 (2.8)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (1.0)	1 (0.2)	5 (1.2)
合 計	492 (100.0)	506 (100.0)	475 (100.0)	506 (100.0)	422 (100.0)	454 (100.0)	486 (100.0)	404 (100.0)	409 (100.0)	422 (100.0)

(注) 住宅用地…農家住宅、個人住宅、集団住宅等

工鉱業用地…工鉱業用地一般、土石等採取用地

その他の…農林漁業施設、官公署

施設用地 病院等公的施設、商業サービス等用地、駐車場、資材置場、再エネ発電設備

資料：農政部農政課

(注) 1 面積合計 = (許可 + 届出 + その他)

2 () 内は年別、用途別割合

3 四捨五入しているため合計が用途別面積及び割合の計と一致しない場合がある。

4 令和3(2021)年と令和4(2022)年の数値は暫定値である。

Ⅲ 土地取引の規制

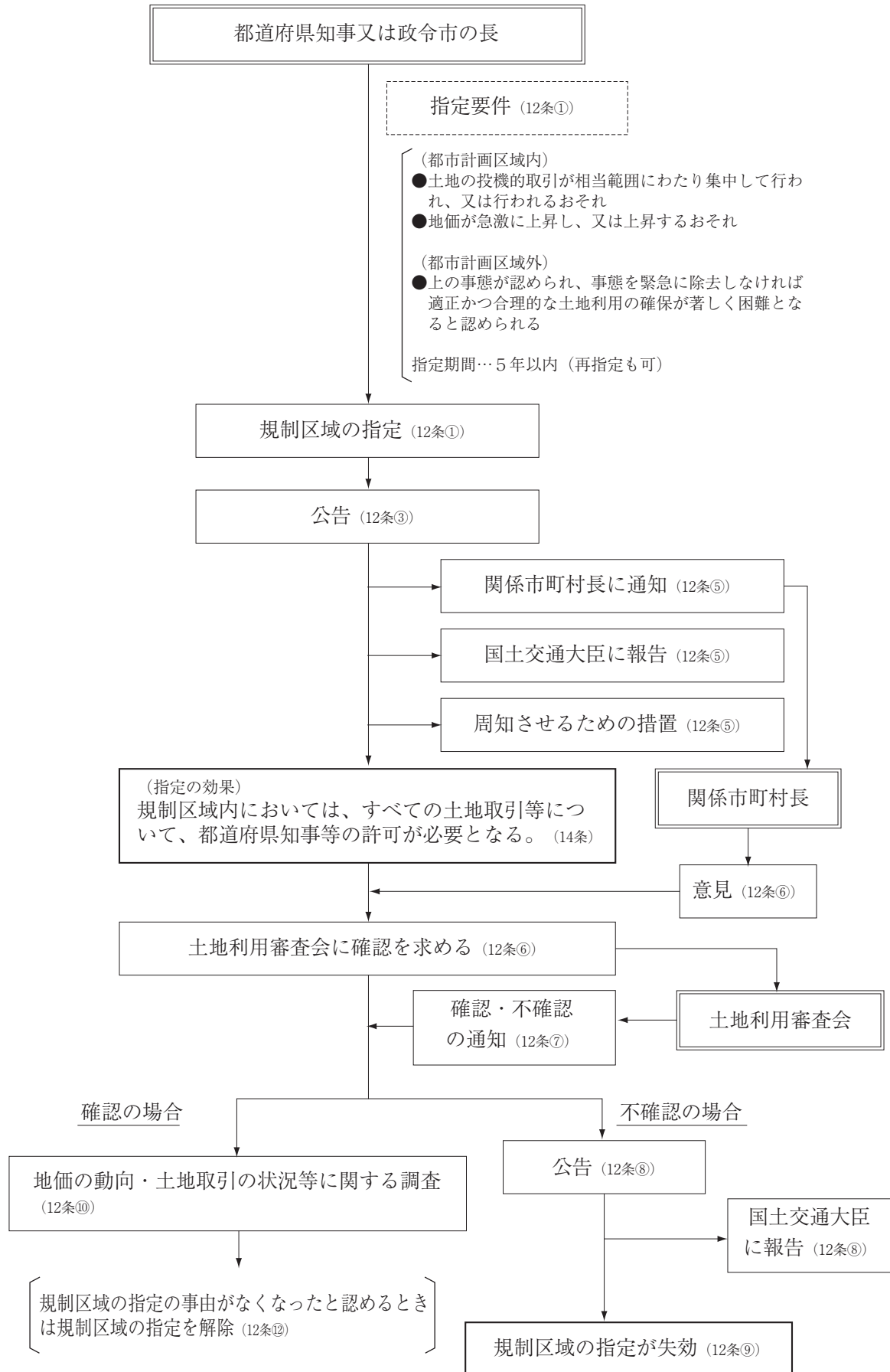
1 土地取引規制の概要（国土利用計画法）

(1) 土地取引規制のしくみ（資料17）

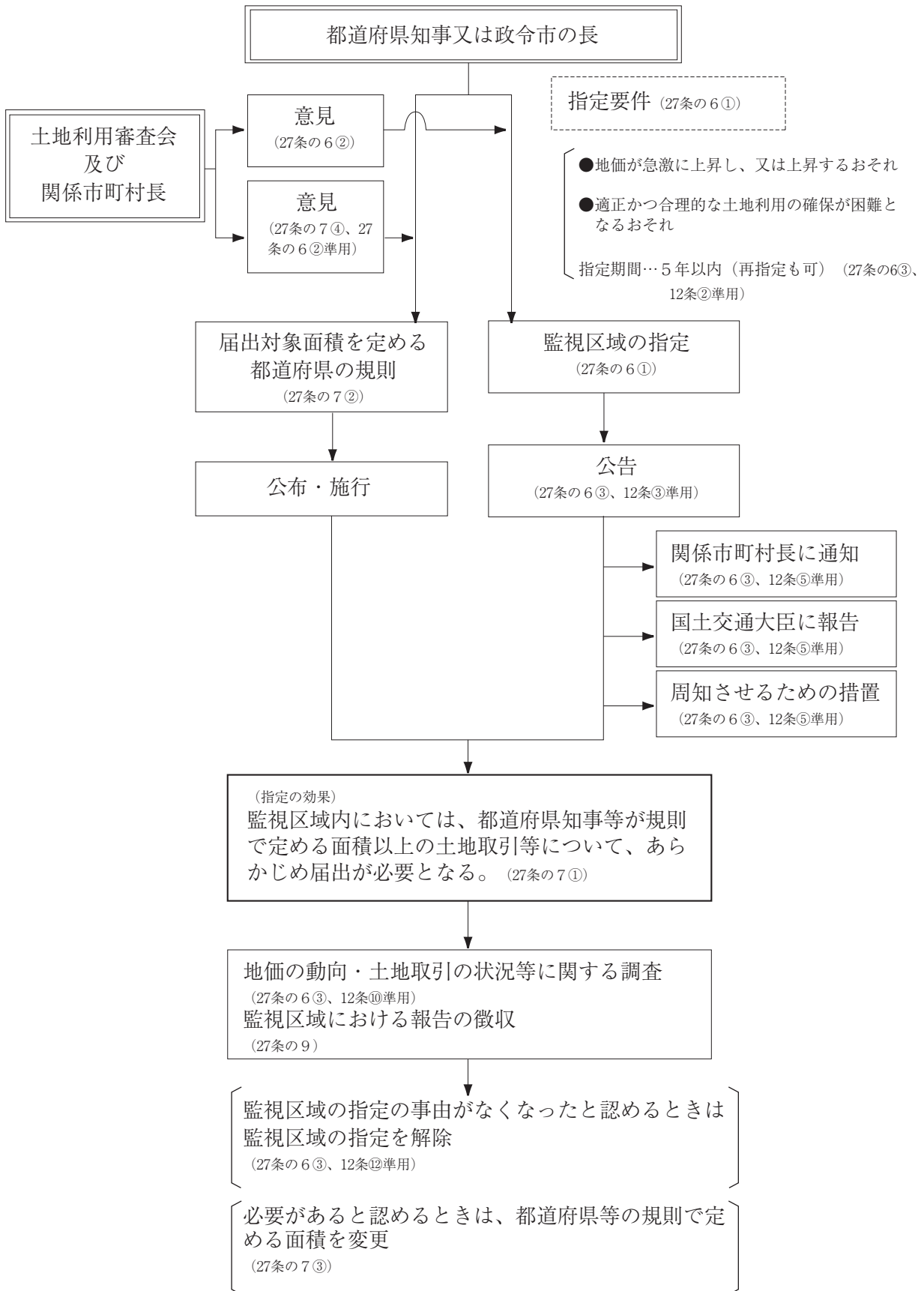
区 分		右記以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
1	根 拠	法第23条～ 第27条の2	法第27条の3～ 第27条の5	法第27条の6～ 第27条の9	法第12条～ 第22条
2	区域指定 要件	なし (右3区域以外の 地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・地価が社会経済的に相当程度を超えた上昇又はそのおそれがある場合 ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがある場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価の急激な上昇又はそのおそれがある場合 ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがある場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれがある場合及び地価の急激な上昇又はそのおそれがある場合
3	対象面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000m ² 以上 5,000m ² 以上 10,000m ² 以上	都道府県知事が規則で定める面積 (左の面積未満) 以上	面積要件なし (すべての土地取引が対象)
4	届出等の 義務者	土地の権利取得者 (買主)	取引の当事者 (売買の場合、売主と買主)		
5	届出(申請)期限	契約後2週間(契約日を含む)以内に届出	契約6週間前までに届出		契約6週間前までに申請
6	審査項目 及び基準	<u>利用目的のみ</u> <ul style="list-style-type: none"> ・公表された土地利用計画に適合するか 	<u>価格及び利用目的</u> <ul style="list-style-type: none"> ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠かないか ・土地利用計画に適合するか 	<u>価格及び利用目的</u> <ul style="list-style-type: none"> ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠かないか ・土地利用計画に適合するか ・投機的取引に当たらないか 	<u>価格及び利用目的</u> (不許可基準) <ul style="list-style-type: none"> ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠かないか ・土地利用計画に適合するか ・投機的取引に当たらないか
7	審査後の 措置等	勧告又は助言	勧 告		不 許 可

(2) 区域指定のしくみ (資料18)

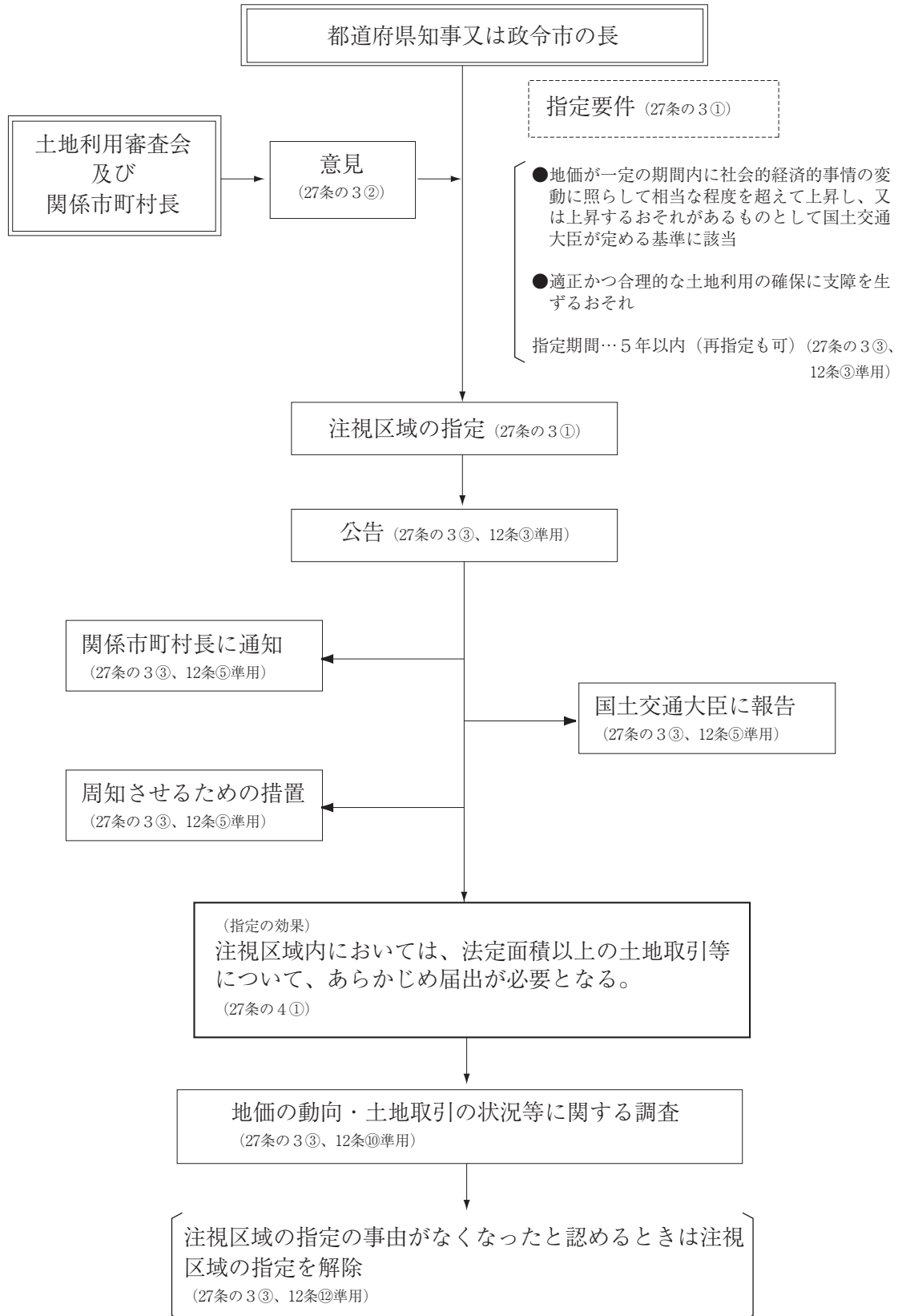
① 規制区域



② 監視区域

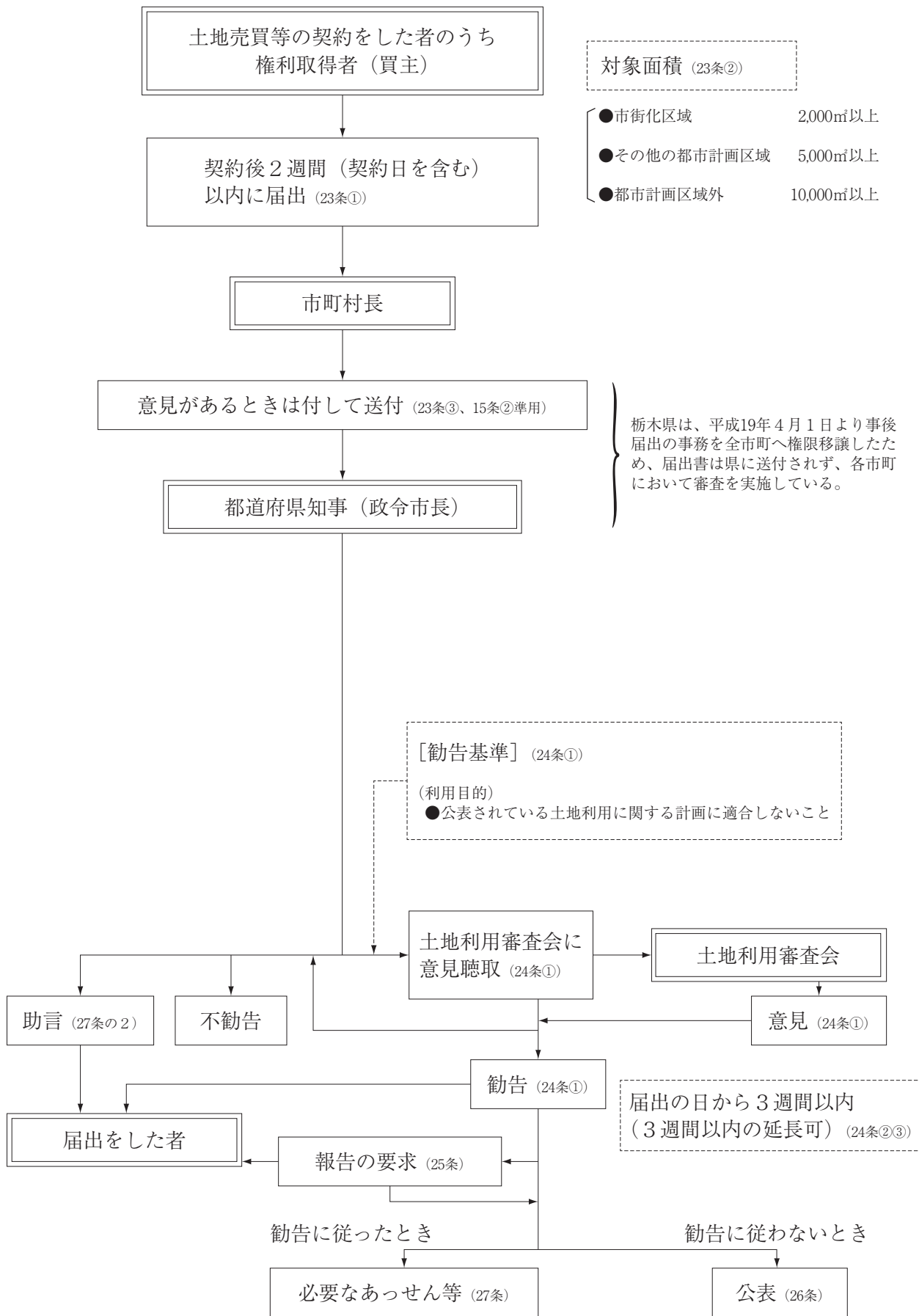


③ 注視区域

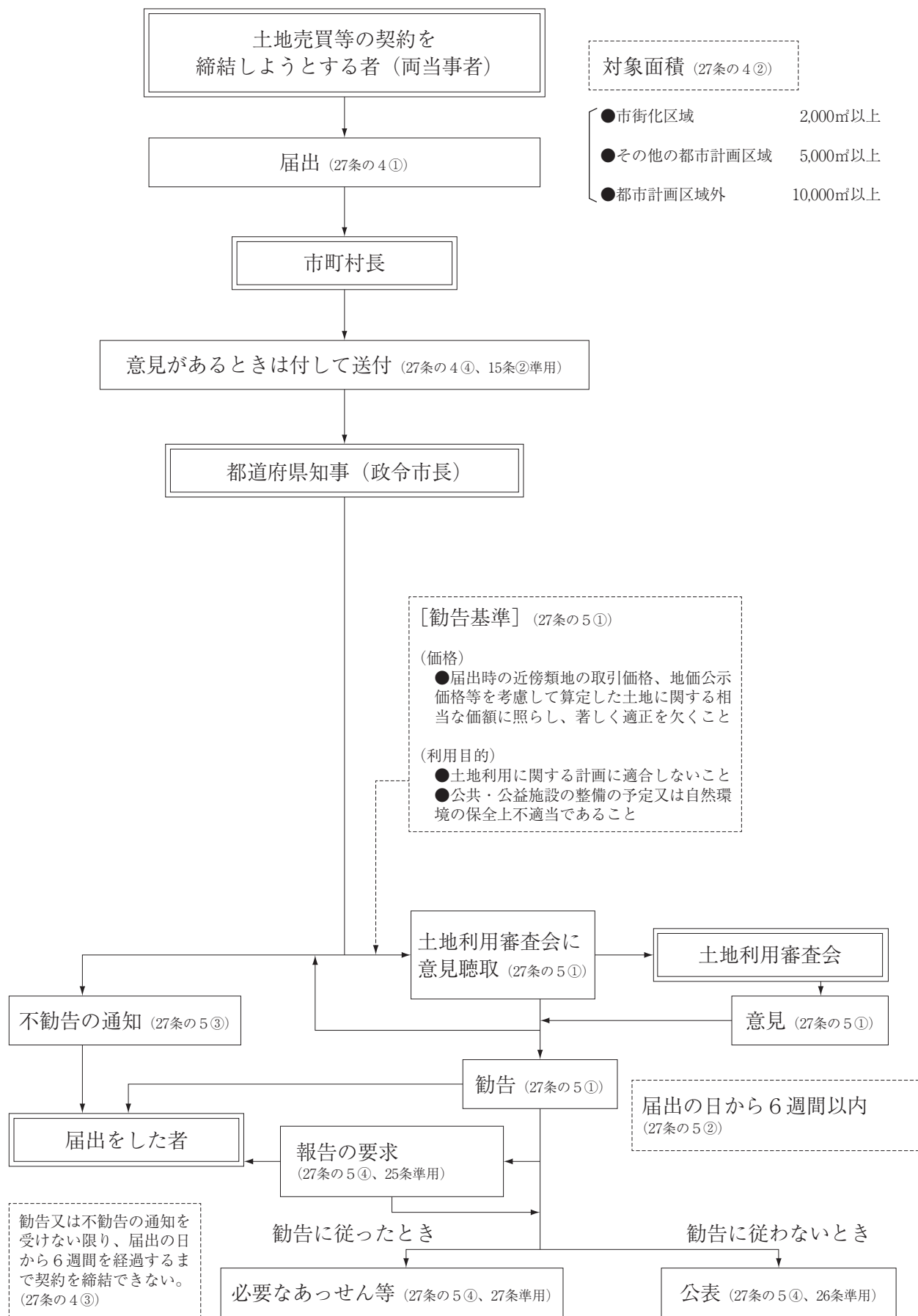


(3) 届出申請手続き (資料19)

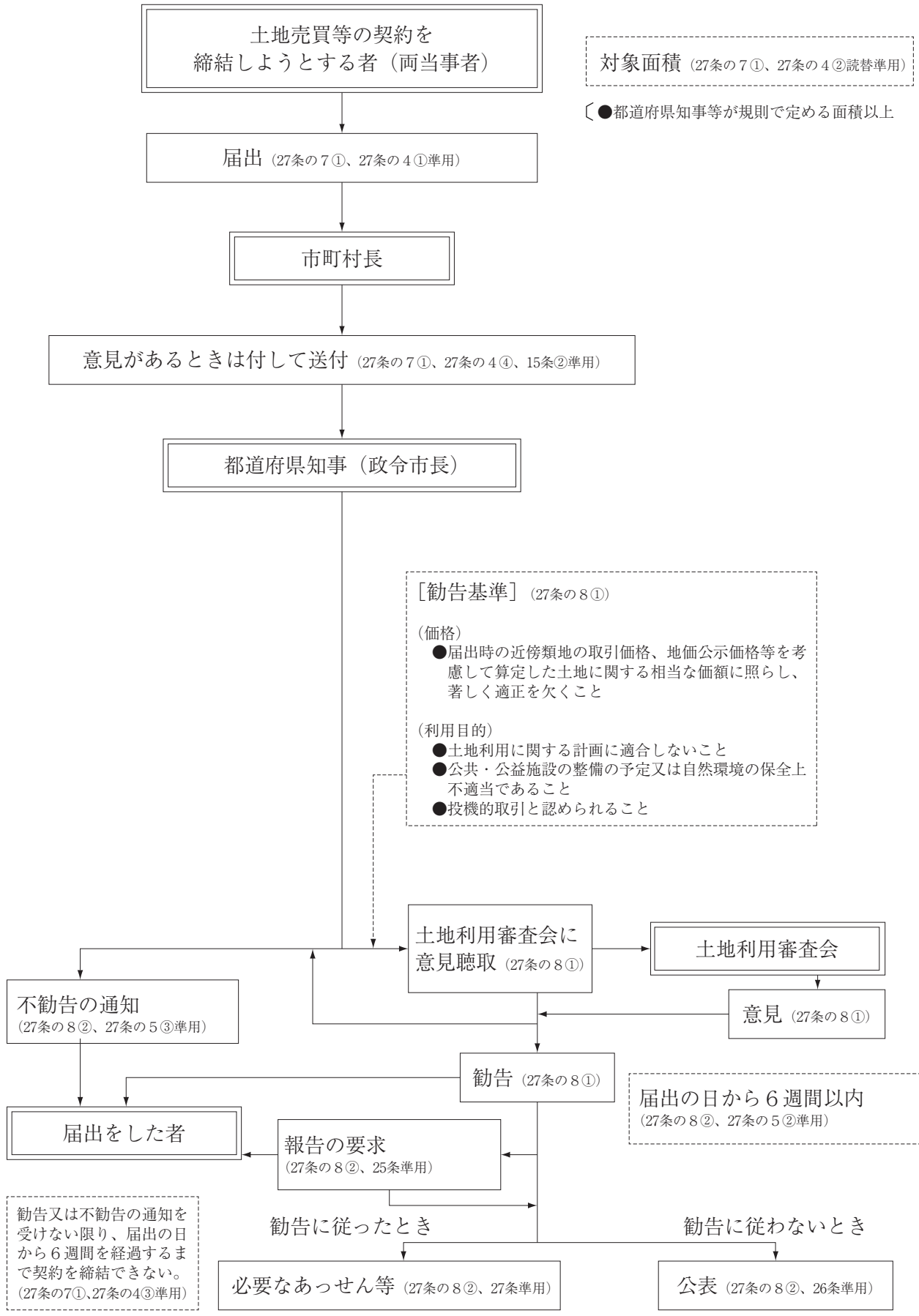
① 事後届出制



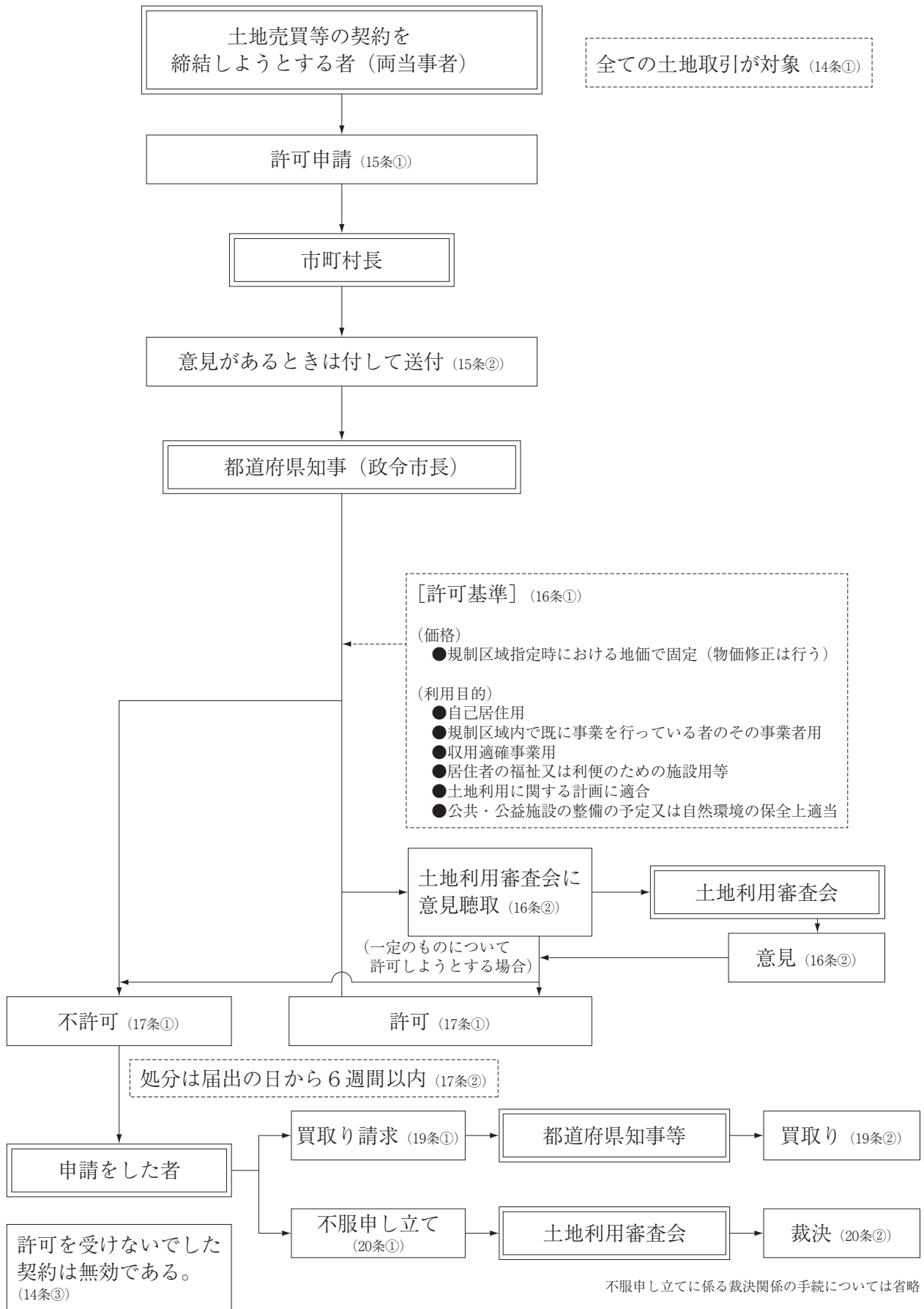
② 事前届出制
ア 注視区域



イ 監視区域

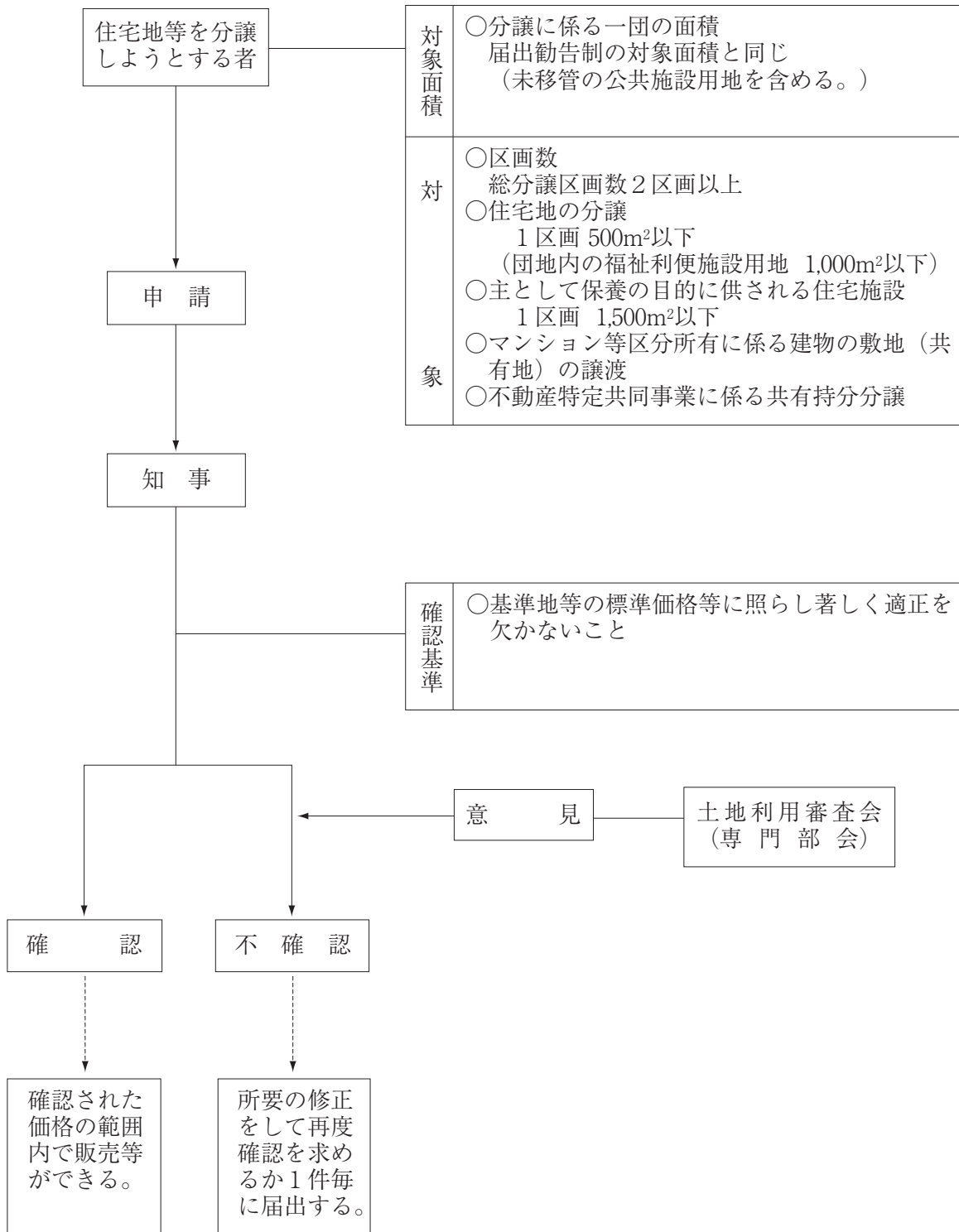


③ 許可制（規制区域）



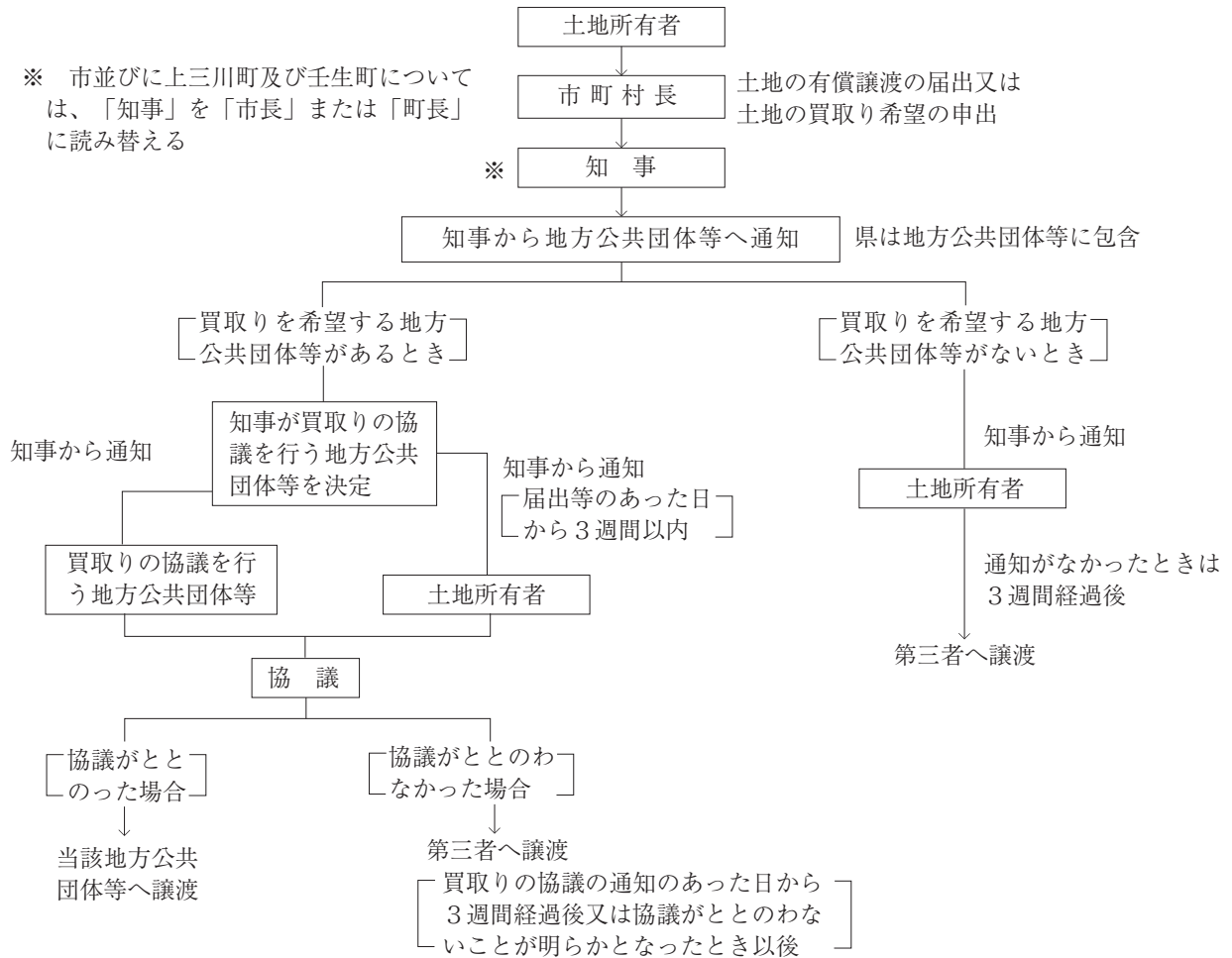
④ 事前確認

事前届出制の区域内



「公有地の拡大の推進に関する法律」について（概略）

1. 手続の流れ



2. 土地の有償譲渡の届出（4条）

以下に掲げる土地を所有する者は、その土地を有償で譲渡しようとするときは、その土地の譲渡予定価格・譲受人等を知事に届け出なければなりません（4条1項、施行令2条2項、施行規則1条）。なお、一部適用除外となる場合があります。

- ・都市計画施設の区域内に所在する土地
 - ・都市計画区域内に所在する土地で次に掲げるもの
 - ・道路の区域・都市公園の設置区域・河川予定地として決定又は指定された土地
 - ・史跡・名勝・天然記念物・高速自動車国道等の区域内に所在する土地
 - ・土地区画整理促進区域内の土地についての土地区画整理事業で、知事が指定し、公告したものの施行区域内に所在する土地
 - ・住宅街区整備事業の施行区域内に所在する土地
 - ・生産緑地地区の区域内に所在する土地
- 以上について200㎡以上
- ・市街化区域5,000㎡以上、その他の区域（市街化調整区域を除く。）では10,000㎡以上の土地

3. 土地の買取り希望の申出（5条）

4条の届出対象地またはその他都市計画区域内の面積200㎡以上（ただし、用途地域内においては150㎡以上）の土地を所有する者は、地方公共団体等による買取りを希望する場合に、知事に対しその旨を申し出ることができます（5条1項、施行令4条）。

※ 市並びに上三川町及び壬生町の用途地域内における届出及び申出の面積要件については、それぞれ各市または上三川町若しくは壬生町にお問い合わせ下さい。

2 市町別土地取引件数・面積 (資料20)

区 分 年 市町名	件数 (単位：件)					面積 (単位：ha)				
	平成30年 2018	令和元年 2019	令和2年 2020	令和3年 2021	令和4年 2022	平成30年 2018	令和元年 2019	令和2年 2020	令和3年 2021	令和4年 2022
宇都宮市	5,454	5,288	4,829	4,748	5,207	233.7	241.4	399.6	215.2	250.0
足利市	1,424	1,383	1,372	1,601	1,460	154.9	151.3	137.1	215.1	267.0
栃木市	1,686	1,794	1,645	1,828	1,778	150.7	157.0	169.0	206.4	164.6
佐野市	1,456	1,446	1,550	1,484	1,489	199.9	187.2	488.2	257.7	214.7
鹿沼市	1,009	972	1,112	1,241	1,092	145.5	174.7	130.1	225.9	353.7
日光市	1,460	1,070	1,017	1,084	1,174	206.2	118.2	185.7	201.9	262.7
小山市	1,787	1,720	1,991	2,181	1,846	105.2	99.6	109.5	153.5	144.1
真岡市	1,072	1,270	742	840	815	95.1	79.9	68.7	109.4	92.4
大田原市	911	799	773	738	712	186.9	223.6	312.2	165.3	123.3
矢板市	398	483	369	386	436	37.5	185.9	45.5	64.6	67.9
那須塩原市	4,326	3,289	2,523	2,787	2,520	272.3	258.2	274.0	280.7	244.2
さくら市	503	484	497	497	570	52.6	63.0	69.3	51.0	95.4
那須烏山市	291	304	294	332	310	248.7	72.2	82.5	47.1	59.8
下野市	495	493	548	772	612	57.4	43.7	60.4	94.3	50.3
上三川町	295	353	267	270	302	17.6	31.6	25.0	25.0	28.5
益子町	197	208	209	213	174	35.9	22.7	34.5	45.0	55.9
茂木町	145	130	95	185	126	37.6	26.9	40.5	28.3	20.3
市貝町	170	129	138	109	175	37.6	17.6	9.6	17.6	55.3
芳賀町	245	246	205	231	180	35.4	62.6	26.1	46.8	42.3
壬生町	480	406	425	455	464	50.0	47.7	40.1	41.0	36.7
野木町	281	253	235	230	258	15.3	34.7	20.7	13.2	26.2
塩谷町	115	120	115	121	120	15.9	162.2	35.0	22.4	58.4
高根沢町	295	275	238	253	301	27.4	22.9	35.1	53.7	28.8
那須町	1,976	1,419	1,419	1,881	1,790	260.5	211.6	196.6	245.5	237.0
那珂川町	192	193	157	215	190	124.9	30.2	62.9	39.8	76.1
県 計	26,663	24,527	22,765	24,682	24,101	2,804.7	2,726.5	3,058.1	2,866.4	3,055.8

資料：国土交通省不動産・建設経済局
土地政策課
「土地取引規制基礎調査概況調査」

注：(1) この資料は、年別・市町別により集計した。
(2) 市町ごとに端数処理をしたため、面積の計が一致しない場合がある。

3 国土利用計画法に基づく市町別届出状況（年度別）

（資料21）

（単位：件、ha）

市町	平成30（2018）年度		令和元（2019）年度		令和2（2020）年度		令和3（2021）年度		令和4（2022）年度	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
宇都宮市	52	22.2	59	26.4	75	189.4	67	36.6	82	81.7
足利市	18	61.4	21	52.5	28	46.2	38	89.9	47	125.1
栃木市	39	15.7	34	9.8	32	40.6	58	24.7	49	37.4
佐野市	57	59.9	48	100.1	50	435.7	54	80.0	26	51.4
鹿沼市	18	9.3	32	84.3	27	25.2	47	56.4	48	114.2
日光市	20	46.2	13	31.9	27	235.4	28	72.5	32	215.4
小山市	43	14.1	33	15.8	38	11.2	49	26.9	65	28.6
真岡市	7	6.4	5	3.2	11	10.7	18	19.9	5	1.9
大田原市	20	34.5	12	154.7	24	54.3	36	69.0	20	223.1
矢板市	13	133.5	4	5.1	6	5.2	7	20.6	13	27.0
那須塩原	23	17.8	35	69.3	71	34.3	49	79.7	44	65.4
さくら市	15	17.3	27	13.2	12	9.1	19	12.7	42	36.6
那須烏山	5	10.5	14	21.6	2	1.7	8	9.6	10	17.0
下野市	12	4.3	22	13.2	4	1.8	13	8.3	16	5.9
上三川町	2	2.0	13	6.3	4	1.6	17	5.1	8	4.0
益子町	6	9.4	1	2.2	3	16.4	8	1.7	1	1.1
茂木町	3	7.7	1	4.9	2	2.7	3	5.5	0	0.0
市貝町	4	10.7	14	9.4	1	1.2	-	-	1	0.5
芳賀町	-	-	3	2.0	1	18.1	3	1.3	2	1.4
壬生町	8	2.1	23	2.8	17	5.9	15	6.6	13	6.0
野木町	1	0.2	9	11.0	7	1.9	4	3.4	14	6.8
塩谷町	2	2.2	6	109.5	-	-	6	18.9	6	29.3
高根沢町	-	-	5	2.9	4	30.1	6	1.3	2	0.9
那須町	17	25.2	13	45.7	12	23.2	16	37.7	15	31.3
那珂川町	12	81.6	3	3.8	5	16.3	3	5.2	16	135.7
県計	397	594.2	450	802.0	463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8

注：（1）この資料は、事後届出件数を年度別・市町別で受理ベースにより集計した。
（2）市町ごとに端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

4 年度別審査状況 (資料22)

(1) 事前届出及び事前確認

平成16(2004)年度以降、栃木県において審査件数なし。

(2) 事後届出

(単位：件、ha)

区分	平成30(2018)年度		令和元(2019)年度		令和2(2020)年度		令和3(2021)年度		令和4(2022)年度	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
処 理 件 数	390	588.5	445	789.5	459	1,228.3	577	694.9	569	1,245.0
変 更 勧 告	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
不 勧 告	390	588.5	445	789.5	459	1,228.3	577	694.9	569	1,245.0
指 導 な し	384	585.9	437	787.6	442	1,012.1	574	693.6	565	1,071.7
指 導 あ り	6	2.6	8	1.9	17	216.2	3	1.2	2	1.0

注 (1) この資料は、年度別で処理ベースにより集計した。

(2) 審査は、事後届出制では土地の利用目的、事前届出制では価格、土地の利用目的及び投機的取引についてを行うこととされている。

(3) 端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

5 利用目的別届出状況 (資料23)

(単位：件、ha)

利用目的	年 度	平成30(2018)年度		令和元(2019)年度		令和2(2020)年度		令和3(2021)年度		令和4(2022)年度	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
宅 地 系	住宅用地	122	46.1	118	36.4	113	39.9	156	69.9	124	45.3
	別 荘	1	0.5	2	9.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	商業施設	55	21.7	35	46.2	47	14.8	48	51.7	44	43.6
	生産施設	93	93.1	134	369.0	135	794.8	180	205.1	190	451.9
	うち太陽光発電施設	51	59.4	83	328.0	43	707.0	104	148.7	110	363.7
農 林 地 系	農業畜産業	4	5.7	21	19.4	10	13.2	6	7.8	10	16.7
	林 業	25	243.2	25	174.6	44	213.8	59	203.3	65	304.4
そ の 他	ゴルフ場	1	5.1	1	2.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	資産保有	47	144.0	41	82.2	60	72.1	42	65.3	53	82.3
	そ の 他	49	34.7	73	62.7	54	69.7	81	90.4	91	303.5
計		397	594.2	450	802.0	463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8

注 (1) この資料は、年度別・利用目的別で受理ベースにより集計(すべて事後届出分)した。

(2) 端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

6 届出等の全国状況 (資料24)

(1) 届出

(単位：上段 件、下段 ha)

区 分		年	平成30(2018)年		令和元(2019)年		令和2(2020)年		令和3(2021)年		令和4(2022)年		
			事前	事後	事前	事後	事前	事後	事前	事後	事前	事後	
全国	件	数	6	16,909	1	16,931	3	15,833	8	18,188	5	18,379	
	面	積	1.7	45,079	0.1	39,510	0.4	37,937	2.9	42,580	1.6	48,661	
三大都市圏	件	数	6	5,483	1	5,542	3	4,955	8	5,864	5	6,031	
	面	積	1.7	4,663	0.1	4,607	0.4	5,497	2.9	5,181	1.6	5,629	
	東京圏	件	数	6	2,643	1	2,948	3	2,488	8	3,195	5	3,167
		面	積	1.7	2,046	0.1	2,051	0.4	2,131	2.9	2,290	1.6	2,823
地方圏	件	数	—	11,426	—	11,389	—	10,878	—	12,324	—	12,348	
	面	積	—	40,416	—	34,903	—	32,440	—	37,399	—	43,032	
	栃木県	件	数	—	401	—	448	—	458	—	546	—	561
		面	積	—	544	—	802	—	1,295	—	611	—	1,015

注 (1) この資料は、年別で受理ベースにより集計したものである。

(2) 「三大都市圏」とは東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県）をいう。

(3) 「地方圏」とは「三大都市圏」を除く地域をいう。

資料：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
総合政策部地域振興課

(2) 事前確認

全国では平成17（2005）年以降、栃木県では平成16（2004）年以降、事前確認の申請なし。

IV 地価の動き

1 令和5年地価調査・都道府県別・用途別・平均価格及び対前年変動率

(資料25)

(単位：円/m²、%)

都道府県名	用途等	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
		平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率
1	北海道	23,600	2.2	-	-	107,800	2.2	14,900	6.8
2	青森県	16,100	▲0.6	8,500	▲0.7	33,400	▲0.8	12,900	▲0.3
3	岩手県	26,100	0.1	13,900	0.7	44,700	▲1.2	12,300	1.4
4	宮城県	48,400	1.7	15,300	5.5	297,600	3.9	24,900	2.6
5	秋田県	13,200	▲0.8	4,800	▲1.6	24,700	▲0.7	6,300	1.6
6	山形県	20,000	▲0.2	-	-	40,800	▲0.4	10,200	0.3
7	福島県	23,700	▲0.3	12,200	▲0.3	46,600	0.1	13,300	0.2
8	茨城県	33,700	0.3	11,000	▲0.5	69,200	0.6	21,400	1.2
9	栃木県	33,900	▲0.5	14,800	▲0.3	67,700	▲0.6	16,400	1.3
10	群馬県	31,400	▲0.9	-	-	71,400	▲0.4	21,200	1.2
11	埼玉県	119,400	1.5	-	-	325,600	2.0	70,100	2.8
12	千葉県	83,200	2.5	-	-	284,900	3.7	78,000	7.1
13	東京都	404,400	3.0	17,900	0.1	2,228,300	4.5	306,700	4.7
14	神奈川県	188,400	2.1	-	-	660,500	4.3	122,000	5.2
15	新潟県	25,800	▲1.0	22,700	1.4	76,200	▲0.8	18,500	0.6
16	富山県	30,900	▲0.4	16,700	0.1	80,200	0.4	14,200	0.9
17	石川県	47,900	0.6	26,800	3.2	117,000	0.5	19,500	0.7
18	福井県	29,400	▲0.9	-	-	55,800	▲0.8	12,000	0.4
19	山梨県	23,300	▲1.1	14,700	▲0.7	44,100	▲0.6	14,600	1.7
20	長野県	25,100	▲0.5	-	-	52,500	▲0.4	21,900	0.9
21	岐阜県	31,900	▲0.9	-	-	86,900	0.0	20,200	0.6
22	静岡県	64,100	▲0.5	-	-	140,800	▲0.2	46,000	0.3
23	愛知県	112,300	2.1	-	-	480,600	3.4	60,900	3.4
24	三重県	28,100	▲0.5	-	-	62,600	▲0.1	19,800	1.5
25	滋賀県	47,200	▲0.4	21,200	0.9	96,500	0.6	26,900	2.6
26	京都府	111,900	0.5	27,400	0.0	746,100	3.0	91,500	6.7
27	大阪府	155,200	1.3	32,700	▲0.9	1,074,400	4.3	115,300	3.2
28	兵庫県	110,000	0.6	29,500	0.0	325,300	1.7	55,300	3.0
29	奈良県	52,900	▲0.8	21,900	▲0.7	172,900	0.9	42,700	2.8
30	和歌山県	35,400	▲0.8	15,000	▲0.8	82,400	▲0.5	20,000	▲0.2
31	鳥取県	19,000	▲0.8	10,600	▲0.3	44,500	▲1.1	13,200	▲0.3
32	島根県	20,400	▲0.9	17,600	0.5	37,500	▲1.0	13,500	▲0.3
33	岡山県	29,800	▲0.5	17,800	1.9	102,500	0.7	18,800	1.5
34	広島県	59,400	0.0	14,500	▲1.4	228,600	1.3	44,100	1.5
35	山口県	25,900	▲0.3	8,100	▲0.4	44,800	▲0.3	19,700	0.0
36	徳島県	29,000	▲1.1	17,500	▲1.7	56,700	▲1.6	17,900	0.7
37	香川県	32,600	▲0.6	-	-	73,600	▲0.5	16,200	▲0.5
38	愛媛県	34,600	▲1.4	41,100	0.0	92,900	▲1.3	21,600	▲0.6
39	高知県	30,500	▲0.6	34,500	-	69,100	▲0.8	15,400	▲0.6
40	福岡県	65,800	3.3	28,600	5.8	412,100	5.3	38,800	9.6
41	佐賀県	21,700	0.5	16,400	2.5	42,600	1.3	18,400	5.5
42	長崎県	25,100	▲0.4	9,100	1.0	103,300	0.0	21,600	0.8
43	熊本県	30,600	0.7	17,100	3.6	149,300	1.7	16,100	5.1
44	大分県	26,300	0.7	6,900	0.9	54,700	▲0.4	16,900	▲0.1
45	宮崎県	24,700	▲0.2	16,300	▲0.4	43,200	▲0.6	13,200	▲0.2
46	鹿児島県	27,600	▲1.2	9,900	0.0	81,000	▲1.3	38,300	0.2
47	沖縄県	68,100	4.9	31,400	2.6	189,400	4.8	114,400	10.0
全国平均			0.7		0.5		1.5		2.6

資料：国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

2 地価調査の用途別・圏域別対前年変動率

(資料26)

住宅地		(単位：%)					
年	地域	東京圏	大阪圏	名古屋圏	三大都市圏平均	地方圏平均	全国平均
	昭和51(1976)		0.7	0.9	1.1	0.8	-
52(1977)		2.3	2.1	2.9	2.3	-	1.9
53(1978)		5.8	4.0	4.9	5.1	2.8	3.4
54(1979)		14.3	10.1	10.7	12.6	5.3	7.1
55(1980)		18.0	13.3	14.6	16.0	8.0	9.9
56(1981)		10.0	10.5	10.1	10.2	7.6	8.1
57(1982)		5.6	7.1	6.4	6.2	6.2	6.2
58(1983)		2.9	4.3	3.2	3.3	3.8	3.7
59(1984)		1.9	3.3	1.9	2.3	2.5	2.5
60(1985)		2.0	2.7	1.5	2.1	1.7	1.8
61(1986)		8.0	2.7	1.3	5.4	1.2	2.2
62(1987)		57.1	5.7	2.4	33.6	1.0	9.2
63(1988)		24.1	26.9	13.0	23.3	2.0	7.4
平成元(1989)		2.7	37.3	14.8	13.7	4.6	6.8
2(1990)		11.0	48.2	23.7	22.3	10.1	13.2
3(1991)	▲	1.0	▲ 15.3	6.1	▲ 4.2	5.2	2.7
4(1992)	▲	12.7	▲ 22.8	▲ 7.8	▲ 14.9	0.3	▲ 3.8
5(1993)	▲	12.3	▲ 12.1	▲ 7.6	▲ 11.6	▲ 0.7	▲ 3.6
6(1994)	▲	5.0	▲ 3.5	▲ 4.6	▲ 4.5	▲ 0.1	▲ 1.2
7(1995)	▲	3.3	▲ 3.0	▲ 3.4	▲ 3.2	▲ 0.1	▲ 0.9
8(1996)	▲	5.0	▲ 3.9	▲ 2.9	▲ 4.4	▲ 0.4	▲ 1.3
9(1997)	▲	2.9	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 2.2	▲ 0.2	▲ 0.7
10(1998)	▲	4.4	▲ 2.7	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 0.8	▲ 1.4
11(1999)	▲	7.3	▲ 6.2	▲ 3.4	▲ 6.4	▲ 1.5	▲ 2.7
12(2000)	▲	6.7	▲ 6.5	▲ 1.6	▲ 6.0	▲ 1.8	▲ 2.9
13(2001)	▲	5.8	▲ 7.5	▲ 2.4	▲ 5.9	▲ 2.5	▲ 3.3
14(2002)	▲	6.1	▲ 8.9	▲ 5.3	▲ 6.8	▲ 3.4	▲ 4.3
15(2003)	▲	5.6	▲ 8.9	▲ 5.6	▲ 6.6	▲ 4.3	▲ 4.8
16(2004)	▲	4.3	▲ 6.8	▲ 3.9	▲ 5.0	▲ 4.4	▲ 4.6
17(2005)	▲	2.4	▲ 3.7	▲ 2.5	▲ 2.8	▲ 4.1	▲ 3.8
18(2006)		0.7	0.0	▲ 0.1	0.4	▲ 3.1	▲ 2.3
19(2007)		4.8	2.9	2.4	4.0	▲ 2.3	▲ 0.7
20(2008)		1.6	1.0	1.5	1.4	▲ 2.1	▲ 1.2
21(2009)	▲	6.5	▲ 4.5	▲ 4.2	▲ 5.6	▲ 3.4	▲ 4.0
22(2010)	▲	3.0	▲ 3.6	▲ 1.3	▲ 2.9	▲ 3.6	▲ 3.4
23(2011)	▲	1.9	▲ 1.8	▲ 0.7	▲ 1.7	▲ 3.7	▲ 3.2
24(2012)	▲	1.0	▲ 1.0	▲ 0.2	▲ 0.9	▲ 3.2	▲ 2.5
25(2013)	▲	0.1	▲ 0.4	0.7	▲ 0.1	▲ 2.5	▲ 1.8
26(2014)		0.6	0.1	0.9	0.5	▲ 1.8	▲ 1.2
27(2015)		0.5	0.0	0.7	0.4	▲ 1.5	▲ 1.0
28(2016)		0.5	0.0	0.5	0.4	▲ 1.2	▲ 0.8
29(2017)		0.6	0.0	0.6	0.4	▲ 1.0	▲ 0.6
30(2018)		1.0	0.1	0.8	0.7	▲ 0.8	▲ 0.3
令和元(2019)		1.1	0.3	1.0	0.9	▲ 0.5	▲ 0.1
2(2020)	▲	0.2	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.9	▲ 0.7
3(2021)		0.1	▲ 0.3	0.3	0.0	▲ 0.7	▲ 0.5
4(2022)		1.2	0.4	1.6	1.0	▲ 0.2	0.1
5(2023)		2.6	1.1	2.2	2.2	0.1	0.7

資料：国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

商業地

(単位：%)

年	地域			三大都市圏平均	地方圏平均	全国平均
	東京圏	大阪圏	名古屋圏			
昭和51 (1976)	0.3	0.6	0.4	0.4	-	0.4
52 (1977)	0.8	1.0	0.8	0.8	-	0.8
53 (1978)	2.6	2.4	1.9	2.4	1.7	1.9
54 (1979)	8.0	6.3	4.9	7.1	3.6	4.5
55 (1980)	11.2	9.2	7.5	9.9	5.6	6.7
56 (1981)	6.7	8.0	6.0	6.9	5.5	5.8
57 (1982)	4.7	5.8	4.8	5.0	4.8	4.8
58 (1983)	4.3	3.7	2.6	3.9	3.0	3.2
59 (1984)	5.4	4.2	2.3	4.6	2.3	2.8
60 (1985)	8.6	5.0	3.0	6.7	1.8	3.0
61 (1986)	23.6	9.7	4.4	16.8	1.6	5.2
62 (1987)	76.1	19.9	7.0	52.2	2.2	15.0
63 (1988)	15.8	36.4	20.1	21.3	3.5	8.0
平成元 (1989)	1.9	36.1	16.8	11.9	6.0	7.5
2 (1990)	5.6	39.7	26.7	16.6	12.1	13.4
3 (1991)	▲ 0.3	▲ 8.9	4.3	▲ 1.7	5.4	3.4
4 (1992)	▲ 12.5	▲ 23.1	▲ 12.0	▲ 15.0	▲ 1.0	▲ 4.9
5 (1993)	▲ 20.5	▲ 21.4	▲ 12.6	▲ 19.5	▲ 3.0	▲ 7.7
6 (1994)	▲ 18.0	▲ 16.7	▲ 12.2	▲ 16.8	▲ 2.8	▲ 6.7
7 (1995)	▲ 16.9	▲ 16.4	▲ 11.6	▲ 16.0	▲ 3.3	▲ 6.9
8 (1996)	▲ 16.3	▲ 13.1	▲ 10.6	▲ 14.6	▲ 3.9	▲ 6.9
9 (1997)	▲ 10.6	▲ 7.8	▲ 7.3	▲ 9.4	▲ 3.4	▲ 5.1
10 (1998)	▲ 8.4	▲ 7.3	▲ 6.9	▲ 7.9	▲ 4.2	▲ 5.2
11 (1999)	▲ 10.3	▲ 10.6	▲ 11.4	▲ 10.6	▲ 5.2	▲ 6.6
12 (2000)	▲ 9.0	▲ 11.3	▲ 6.5	▲ 9.2	▲ 5.2	▲ 6.3
13 (2001)	▲ 7.6	▲ 11.0	▲ 6.1	▲ 8.2	▲ 5.9	▲ 6.6
14 (2002)	▲ 6.9	▲ 10.8	▲ 8.8	▲ 8.2	▲ 6.8	▲ 7.2
15 (2003)	▲ 5.8	▲ 10.3	▲ 7.6	▲ 7.3	▲ 7.4	▲ 7.4
16 (2004)	▲ 3.9	▲ 7.6	▲ 5.2	▲ 5.0	▲ 7.1	▲ 6.5
17 (2005)	▲ 1.5	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 6.1	▲ 5.0
18 (2006)	3.9	3.6	2.4	3.6	▲ 4.3	▲ 2.1
19 (2007)	12.1	8.0	7.2	10.4	▲ 2.6	1.0
20 (2008)	4.0	2.8	1.9	3.3	▲ 2.5	▲ 0.8
21 (2009)	▲ 8.9	▲ 7.1	▲ 7.3	▲ 8.2	▲ 4.9	▲ 5.9
22 (2010)	▲ 4.1	▲ 5.3	▲ 2.9	▲ 4.2	▲ 4.8	▲ 4.6
23 (2011)	▲ 2.3	▲ 2.6	▲ 1.1	▲ 2.2	▲ 4.8	▲ 4.0
24 (2012)	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 4.1	▲ 3.1
25 (2013)	0.6	0.4	0.7	0.6	▲ 3.1	▲ 2.1
26 (2014)	1.9	1.5	1.5	1.7	▲ 2.2	▲ 1.1
27 (2015)	2.3	2.5	2.2	2.3	▲ 1.6	▲ 0.5
28 (2016)	2.7	3.7	2.5	2.9	▲ 1.1	0.0
29 (2017)	3.3	4.5	2.6	3.5	▲ 0.6	0.5
30 (2018)	4.0	5.4	3.3	4.2	▲ 0.1	1.1
令和元 (2019)	4.9	6.8	3.8	5.2	0.3	1.7
2 (2020)	1.0	1.2	▲ 1.1	0.7	▲ 0.6	▲ 0.3
3 (2021)	0.1	▲ 0.6	1.0	0.1	▲ 0.7	▲ 0.5
4 (2022)	2.0	1.5	2.3	1.9	▲ 0.1	0.5
5 (2023)	4.3	3.6	3.4	4.0	0.5	1.5

資料：国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

3 令和5年栃木県地価調査・市町別・用途別・平均価格及び対前年変動率

(資料27)

(単位：円/㎡、%)

用途等 市町名		住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途		
		基準 地数	平均価格	変動率	基準 地数	平均価格	変動率	基準 地数	平均価格	変動率	基準 地数	平均価格	変動率	基準 地数	平均価格	変動率
1	宇都宮市	75	61,600	0.8	4	22,200	0.3	26	147,300	0.6	2	23,000	1.8	107	80,200	0.7
2	足利市	22	27,300	▲1.5	1	11,600	▲0.9	8	42,300	▲1.1	1	18,100	0.6	32	30,300	▲1.3
3	栃木市	30	22,300	▲1.1	1	9,900	▲1.0	8	36,500	▲1.3	1	13,900	0.7	40	24,600	▲1.1
4	佐野市	23	25,800	▲1.0	1	10,200	▲1.0	6	34,700	▲0.8	1	15,400	1.3	31	26,700	▲0.9
5	鹿沼市	16	24,300	▲1.1	1	13,000	-	4	46,700	▲1.1	1	18,000	2.3	22	27,600	▲0.9
6	日光市	14	13,900	▲1.7	1	7,700	▲1.0	9	32,500	▲0.7	-	-	-	24	20,600	▲1.3
7	小山市	25	40,100	0.2	2	15,000	0.0	7	84,600	0.3	1	20,200	2.0	35	47,000	0.3
8	真岡市	13	24,000	▲0.7	-	-	-	4	36,000	▲0.8	1	21,000	2.4	18	26,500	▲0.6
9	大田原市	9	16,300	▲0.7	-	-	-	3	31,000	▲1.6	1	8,200	▲0.7	13	19,100	▲0.9
10	矢板市	4	20,000	▲0.8	-	-	-	2	30,700	▲1.3	-	-	-	6	23,500	▲1.0
11	那須塩原市	17	20,000	▲1.0	1	6,900	▲0.7	11	33,300	▲1.1	1	10,000	▲0.5	30	24,100	▲1.0
12	さくら市	5	28,900	▲0.2	-	-	-	1	43,700	▲0.7	1	9,100	0.0	7	28,200	▲0.2
13	那須烏山市	3	11,800	▲2.4	-	-	-	1	22,100	▲3.5	-	-	-	4	14,400	▲2.7
14	下野市	8	44,700	0.6	-	-	-	2	90,100	1.3	-	-	-	10	53,800	0.7
15	上三川町	4	33,900	0.0	-	-	-	1	39,500	▲2.2	1	17,700	2.3	6	32,200	0.0
16	益子町	3	17,800	▲1.9	-	-	-	1	35,900	▲2.2	-	-	-	4	22,300	▲2.0
17	茂木町	3	13,100	▲2.9	-	-	-	1	21,500	▲3.6	-	-	-	4	15,200	▲3.1
18	市貝町	3	11,900	▲2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	11,900	▲2.3
19	芳賀町	5	20,300	▲1.1	-	-	-	-	-	-	1	16,000	3.2	6	19,600	▲0.4
20	壬生町	6	32,000	▲0.4	-	-	-	1	41,700	▲1.9	-	-	-	7	33,400	▲0.6
21	野木町	4	32,700	▲0.4	-	-	-	1	45,600	▲0.7	-	-	-	5	35,300	▲0.4
22	塩谷町	3	10,100	▲1.8	-	-	-	1	19,500	▲2.5	-	-	-	4	12,400	▲2.0
23	高根沢町	5	27,700	▲0.2	-	-	-	1	44,600	▲0.2	-	-	-	6	30,500	▲0.2
24	那須町	4	6,600	▲1.8	-	-	-	3	21,000	▲2.0	-	-	-	7	12,800	▲1.9
25	那珂川町	3	10,500	▲1.8	-	-	-	1	14,900	▲2.0	-	-	-	4	11,600	▲1.9
合 計		307			12			103			13			435		
県 平 均			33,900	▲0.5		14,800	▲0.3		67,700	▲0.6		16,400	1.3		40,800	▲0.5

資料：総合政策部地域振興課

4 栃木県地価調査の用途別対前年平均変動率

(資料28)

(単位：%)

年別	宅地及び宅地見込地(用途別)						林地(地域特性区分別)				
	住宅地	宅地 見込地	商業地	準 工業地	工業地	調整 区域内 宅地	全用途 平均	都市 近郊 林地	農村 林地	林業 場 林地	林地 平均
昭50(1975)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51(1976)	0.8	0.0	0.3	0.4	▲ 0.4	0.2	0.6	▲ 3.3	▲ 2.9	▲ 2.9	▲ 3.0
52(1977)	2.9	0.0	0.9	1.0	▲ 1.0	0.6	2.1	▲ 7.5	▲ 7.4	▲ 3.0	▲ 6.8
53(1978)	3.3	3.5	1.4	2.5	0.9	0.8	2.5	▲ 2.7	▲ 5.3	▲ 8.9	▲ 4.8
54(1979)	5.5	5.8	3.1	4.1	1.0	2.6	4.5	3.0	▲ 3.3	▲ 1.2	▲ 0.9
55(1980)	8.8	9.7	5.1	8.3	4.2	4.3	7.4	2.8	0.2	0.6	1.2
56(1981)	8.3	9.5	4.9	7.6	5.6	5.1	7.3	3.8	▲ 0.3	0.0	1.0
57(1982)	8.2	8.7	5.6	7.2	6.3	5.8	7.4	3.7	▲ 5.3	▲ 8.3	▲ 2.6
58(1983)	6.1	6.0	4.1	5.4	3.8	4.7	5.5	2.7	▲ 0.9	▲ 5.0	▲ 0.4
59(1984)	4.9	5.0	3.4	4.5	3.5	3.9	4.5	3.2	0.7	▲ 2.7	1.1
60(1985)	4.0	4.2	2.8	3.9	3.0	3.2	3.7	2.7	0.3	▲ 2.1	0.8
61(1986)	3.5	3.8	2.7	3.6	3.0	2.8	3.2	2.1	0.1	▲ 0.9	0.6
62(1987)	3.4	3.6	2.7	3.7	3.2	2.8	3.2	2.2	0.4	▲ 0.8	0.9
63(1988)	5.0	6.2	6.3	6.9	5.0	3.6	5.1	3.3	1.5	0.0	1.9
平成(1989)	9.8	12.4	9.8	14.1	12.6	7.6	9.8	7.9	3.0	0.0	4.8
2(1990)	16.6	19.5	15.0	24.7	20.1	14.5	16.5	14.0	6.3	0.7	8.4
3(1991)	14.1	15.8	12.2	15.7	13.1	14.1	13.9	13.0	6.8	0.0	8.4
4(1992)	0.8	0.5	▲ 1.0	1.3	▲ 1.9	2.2	0.7	▲ 1.7	0.4	▲ 0.9	▲ 0.6
5(1993)	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 2.7	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.1	▲ 1.1	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.2
6(1994)	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 3.4	▲ 1.8	▲ 1.3	0.0	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.5
7(1995)	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 0.2	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 1.8	▲ 0.7
8(1996)	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 4.0	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 2.3	▲ 0.8
9(1997)	▲ 0.7	▲ 1.5	▲ 3.7	▲ 1.9	▲ 0.8	▲ 0.1	▲ 1.2	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 2.5	▲ 0.8
10(1998)	▲ 1.4	▲ 2.5	▲ 5.6	▲ 4.2	▲ 1.8	▲ 0.2	▲ 2.1	▲ 4.0	▲ 5.1	▲ 9.3	▲ 5.4
11(1999)	▲ 2.1	▲ 3.3	▲ 6.7	▲ 5.0	▲ 1.9	▲ 0.3	▲ 2.9	▲ 4.1	▲ 6.5	▲ 8.6	▲ 5.7
12(2000)	▲ 2.5	▲ 3.8	▲ 6.7	▲ 5.7	▲ 2.5	▲ 0.3	▲ 3.3	▲ 5.2	▲ 6.7	▲ 5.8	▲ 6.0
13(2001)	▲ 3.9	▲ 5.7	▲ 8.5	▲ 7.2	▲ 5.2	▲ 0.8	▲ 4.6	▲ 4.5	▲ 7.7	▲ 7.7	▲ 6.3
14(2002)	▲ 5.0	▲ 7.7	▲ 9.5	▲ 8.3	▲ 6.7	▲ 1.8	▲ 5.7	▲ 5.9	▲ 8.6	▲ 8.9	▲ 7.6
15(2003)	▲ 6.3	▲ 9.6	▲ 10.5	▲ 8.6	▲ 8.9	▲ 2.8	▲ 6.9	▲ 8.7	▲ 10.0	▲ 10.8	▲ 9.6
16(2004)	▲ 6.2	▲ 11.0	▲ 10.0	▲ 8.6	▲ 7.8	▲ 2.6	▲ 6.7	▲ 10.8	▲ 10.3	▲ 6.4	▲ 9.8
17(2005)	▲ 5.4	▲ 9.8	▲ 8.2	▲ 7.9	▲ 7.2	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 9.4	▲ 9.5	▲ 4.7	▲ 8.7
18(2006)	▲ 4.1	▲ 6.6	▲ 5.6	▲ 5.5	▲ 5.3	▲ 1.8	▲ 4.3	▲ 8.4	▲ 9.1	▲ 2.4	▲ 7.7
19(2007)	▲ 2.6	▲ 4.5	▲ 3.4	▲ 3.3	▲ 3.8	▲ 1.3	▲ 2.7	▲ 5.0	▲ 7.5	▲ 1.7	▲ 5.5
20(2008)	▲ 2.0	▲ 3.1	▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 2.5	▲ 1.1	▲ 2.0	▲ 4.1	▲ 5.3	▲ 1.3	▲ 4.2
21(2009)	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 4.2	▲ 4.0	▲ 3.6	▲ 2.1	▲ 3.7	▲ 6.0	▲ 7.3	▲ 1.8	▲ 5.3
22(2010)	▲ 4.0	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 4.3	▲ 3.8	▲ 2.2	▲ 3.9	▲ 5.7	▲ 6.9	▲ 1.4	▲ 5.0
23(2011)	▲ 4.7	▲ 5.8	▲ 5.6	▲ 5.1	▲ 4.9	▲ 2.8	▲ 4.8	▲ 6.2	▲ 7.5	▲ 1.8	▲ 5.6
24(2012)	▲ 4.1	▲ 4.7	▲ 4.9	▲ 4.5	▲ 4.6	▲ 2.8	▲ 4.2	▲ 6.6	▲ 7.1	▲ 3.7	▲ 6.1
25(2013)	▲ 3.0	▲ 4.0	▲ 3.9		▲ 3.7		▲ 3.2	▲ 6.5	▲ 6.2	▲ 2.9	▲ 5.5
26(2014)	▲ 2.1	▲ 3.0	▲ 2.7		▲ 2.8		▲ 2.3	▲ 5.5	▲ 5.1	▲ 2.0	▲ 4.5
27(2015)	▲ 1.6	▲ 1.9	▲ 1.8		▲ 1.9		▲ 1.6	▲ 4.5	▲ 3.7	▲ 2.0	▲ 3.6
28(2016)	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 1.3		▲ 1.4		▲ 1.2	▲ 3.4	▲ 3.1	▲ 1.6	▲ 2.8
29(2017)	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.1		▲ 0.9		▲ 1.0	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 1.6	▲ 2.5
30(2018)	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.8		▲ 0.5		▲ 0.8	▲ 2.3	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 2.2
令和(2019)	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.6		0.0		▲ 0.7	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 2.0
2(2020)	▲ 1.3	▲ 1.6	▲ 1.5		▲ 0.4		▲ 1.3	▲ 2.4	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 2.4
3(2021)	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.0		0.0		▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 2.2
4(2022)	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.8		0.6		▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 2.2	▲ 0.8	▲ 1.7
5(2023)	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.6		1.3		▲ 0.5	▲ 1.9	▲ 2.0	▲ 0.6	▲ 1.6

資料：総合政策部地域振興課

区分		基準地数	平均価格(円/㎡)	平均変動率(%)	
都市計画区域	市街化区域	住宅地	184 (184)	45,600	0.0
		宅地見込地	10 (9)	16,300	▲0.2
		商業地	69 (68)	86,100	▲0.2
		工業地	10 (10)	18,600	1.8
		小計	273 (271)	53,800	0.0
	市街化調整区域・住宅地		47 (44)	16,700	▲1.1
	非線引都市計画区域	住宅地	65 (64)	17,300	▲1.4
		宅地見込地	2 (2)	7,300	▲0.9
		商業地	31 (31)	31,800	▲1.3
		工業地	3 (3)	9,100	▲0.4
小計		101 (100)	21,300	▲1.3	
区域外	住宅地	11 (11)	8,300	▲1.6	
	商業地	3 (3)	16,100	▲2.4	
	小計	14 (14)	10,000	▲1.8	
全域	住宅地	307 (303)	33,900	▲0.5	
	宅地見込地	12 (11)	14,800	▲0.3	
	商業地	103 (102)	67,700	▲0.6	
	工業地	13 (13)	16,400	1.3	
	合計	435 (429)	40,800	▲0.5	

注(1) 表中()内は、継続基準地数であり、該当する基準地の変動率の総和を除算して平均変動率を算出している。

(2) 基準地数には、林地(12地点)を含まない。

資料：総合政策部地域振興課

V その他

1 土地関係税制の概要 (資料30)

土地税制は、大別して土地の保有に関するもの、土地を取得したときに関するもの、土地の譲渡に関するものに分けることができます。詳しくは、税を所管する官公署にお尋ねください。

土地関連税制の概要

段階	税目	制度の概要		
		課税標準	税率	免税点及び特例等
保有	固定資産税 (市町村税)	固定資産税 評価額	標準税率 1.4%	◇免税点 土地 30万円 家屋 20万円 償却資産 150万円 ◇住宅用地の課税標準の特例 ・小規模住宅用地(200m ² 以下) 評価額×1/6 ・一般住宅用地(200m ² 超部分) 評価額×1/3 ◇新築住宅に対する減額措置 ・一般住宅 当初3年間、120m ² までの部分の税額1/2 ◇固定資産税評価額 評価替えは3年おきに行われ、評価替え以外の年度は評価額が据え置かれるが、地価下落の場合には据え置き年度であっても、簡易な方法による下落修正ができる。 ◇負担調整措置 平成9(1997)年度から評価額に対する税負担の水準の均衡化を図るための負担調整措置が設けられている。
	都市計画税 (市町村税)	固定資産税 評価額	制限税率 0.3%	◇賦課徴収は固定資産税とあわせて行われる。 ◇住宅用地の課税標準の特例 ・小規模住宅用地(200m ² 以下) 評価額×1/3 ・一般住宅用地(200m ² 超部分) 評価額×2/3 ◇固定資産税評価額(固定資産税と同様の措置) ◇負担調整措置(固定資産税と同様の措置)
	保有にかかる 特別土地 保有税 (市町村税) (注)平成15(2003) 年度以降当分 の間の課税停 止	土地の取得価額	1.4%	◇免税点 ・東京都の特別区及び指定都市 2,000m ² (未満) ・都市計画区域を有する市町村 5,000m ² (〃) ・その他 10,000m ² (〃) ◇課税期間10年間 ◇課税標準の特例 取得後の地価変動を加味した修正取得価額とされる。 (平成10(1998)年度以降) ◇執行猶予制度 平成15(2003)年度以降の課税停止により、当分の間新たに課税されないが、既に発生している納税義務については、一定の納税免除事由に該当する場合に限り免除される。

段階	税目	制度の概要		
		課税標準	税率	免税点及び特例等
保有	地価税 (国 税) (注)平成10(1998) 年度以降当分 の間の課税停 止	課税時の土地 の価格 (相続税評価額)	0.3%	◇基礎控除(次のいずれか多い金額) ①金額基準額 ・資本金1億円超の普通法人等 10億円 ・個人及び上記以外の法人 15億円 ②面積基準額 課税対象土地等の面積(m ²)×3万円
	所得税、法 人税(国税)、 住民税(道 府県税、市 町村税)	「土地譲渡益課税の概要」(P45)参照		
取 得	不動産取得 税 (道府県税)	取得時の価格 (固定資産課税 台帳の登録価 格)	標準税率 4%	◇免税点 ・土地 10万円 ・建築(新築・増築・改築)による家屋 23万円 ・売買、贈与等により取得した家屋 12万円 ◇標準税率の特例 ・住宅及び土地3% (平成18(2006).4.1~令和6(2024).3.31) ◇土地に係る課税標準の特例 宅地評価土地は価格の1/2 (適用期限:令和6(2024).3.31) ◇住宅に係る課税標準の特例 ・一定要件を満たす住宅の建築1,200万円控除 ・一定要件を満たす認定長期優良住宅の新築1,300万円控 除(適用期限:令和6(2024).3.31) ・一定要件を満たす既存住宅の取得 新築時期に応じて 一定額を控除(100万円~1,200万円) ◇住宅用土地の税額の特例 一定要件を満たす新築、既存住宅用の土地については、 45,000円又は1m ² 当たりの土地価格×住宅床面積の2倍 (200m ² を限度)×3/100のいずれか多い額を減額
	取得にかか る特別土地 保有税 (市町村税) (注)平成15(2003) 年度以降当分 の間の課税停 止	土地の取得価額	3%	免税点等は、保有にかかる特別土地保有税と同じ。
	登録免許税 (国 税)	登記時の価額 (固定資産税評価額)	所有権移 転登記 本則2%	◇土地の売買による所有権の移転の登記については次の とおり。 ・平成25(2013).4.1~令和5(2023).3.31 税率1.5%
	相 続 税 (国 税)	取得時の価額	10~55% の累進税 率	◇課税遺産総額の基礎控除 3,000万円+(600万円×法定相続人数)

土 地 譲 渡 益 課 税 の 概 要

1 土地譲渡益課税の基本的な課税方式

区分		所有期間(※1)	
		5 年 以 内	5 年 超
個人	譲渡所得に該当する場合	課税譲渡所得金額（譲渡益）(※2) に次の税率をかけて計算する分離課税 ・所得税 30% (※4) ・住民税 9%	課税譲渡所得金額（譲渡益）(※2) に次の税率をかけて計算する分離課税 ・所得税 15% (※4) ・住民税 5%
	事業所得又は雑所得に該当する場合	次の①と②のいずれか多い金額 ①土地に係る課税事業所得等の金額に次の税率をかけて計算する分離課税 ・所得税 40% ・住民税 12% ②総合課税による上積税額 (※3) に次の税率をかけて計算する分離課税 ・所得税110% ・住民税110% ただし、令和8（2026）年3月31日までの間は適用しない。（通常の総合課税）	通常の総合課税
法人		通常の法人税額に加え、10%の税率で課税 ただし、令和8（2026）年3月31日までの間は不適用（＝通常の法人税のみ）	通常の法人税額に加え、5%の税率で課税 ただし、令和8（2026）年3月31日までの間は不適用（＝通常の法人税のみ）

※1 譲渡した年の1月1日における所有期間

※2 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額

※3 [(土地等に係る課税事業所得等の金額 + 課税総所得金額) × (通常の税率) - (課税総所得金額) × (通常の税率)]

※4 平成25（2013）年から令和19（2037）年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することになります。

2 主な特例措置

(1) 軽減税率の特例【個人】

- ① 優良住宅地の造成等のために所有期間5年超の土地を譲渡した場合(適用期限:令和7(2025)年12月31日まで)
 - 2,000万円以下の部分…所得税 10%、住民税 4%
 - 2,000万円超の部分…所得税 15%、住民税 5%
- ② 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合
 - 6,000万円以下の部分…所得税 10%、住民税 4%
 - 6,000万円超の部分…所得税 15%、住民税 5%

(2) 特別控除【個人・法人】

- ① 収用等により土地を譲渡した場合…………… 5,000万円
- ② 特定土地区画整理事業等のために土地を譲渡した場合…… 2,000万円
- ③ 特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合………… 1,500万円
- ④ 農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合…………… 800万円
- ⑤ 居住用財産を譲渡した場合【個人のみ】…………… 3,000万円
- ⑥ 平成21（2009）、22（2010）年中に取得した土地を譲渡した場合
(所有期間5年超のものに限る) 【個人のみ】…………… 1,000万円
- ⑦ 低未利用地等を譲渡した場合【個人のみ】…………… 100万円

2 土地対策関係の沿革

年 月 日	事 項
昭和49(1974). 6. 25	○ 国土利用計画法の公布
9. 10	○ 国土利用計画法の施行（第38条、39条、44条のみ）
10. 8	○ 栃木県国土利用計画地方審議会条例の施行 ○ 栃木県土地利用審査会条例の施行
12. 24	○ 国土利用計画法の施行（第38条、39条、44条を除く） ○ 国土利用計画法施行令、施行規則の施行
50(1975). 5. 1	○ 栃木県土地利用対策委員会設置 ○ 土地利用に関する事前指導要綱の制定（大規模開発事業指導要綱（47（1972）.10.1公告）廃止）
5. 21	○ 栃木県地価調査委員会設置
6. 27	○ 栃木県土地利用基本計画策定
52(1977). 3. 30	○ 国土利用計画栃木県計画策定
55(1980). 9. 16	○ 国土利用計画栃木県計画改定
12. 15	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更
58(1983). 5. 1	○ 土地利用転換計画策定費市町村補助金創設 ○ 土地情報整備調査事業新設
61(1986). 3. 25	○ 国土利用計画栃木県計画改定
62(1987). 3. 6. 2	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更 ○ 国土利用計画法の一部改正（監視区域制度の創設、国等の配慮を規定）
10. 16	○ 緊急土地対策要綱の制定
63(1988). 6. 1	○ 宇都宮市の中心商業地（430ha）を監視区域に指定（300㎡）
6. 28	○ 総合土地対策要綱の制定
11. 1	○ 宇都宮市の監視区域を市街化区域全域に拡大（430ha→8,079ha）（300㎡） ○ 日光・那須リゾート構想地域のうち4重点地区（日光市779ha、今市市2,374ha、黒磯市4,535ha、那須町1,845ha、計9,533ha）を監視区域に指定（2,000㎡）
平成元(1989). 11. 1	○ 宇都宮市の中心商業地及びその周辺住宅地域（2,548ha）の届出面積引下げ（300㎡→200㎡） ○ 小山市の中心商業地及びその周辺住宅地域（641ha）を監視区域に指定（300㎡） ○ 那須町の監視区域を拡大（1,845ha→13,578ha、日光・那須リゾート構想地域計9,533ha→21,266ha）（2,000㎡）
12. 22	○ 土地基本法の公布・施行 ○ 国土利用計画法の一部改正（監視区域における勧告基準の創設、遊休土地の通知要件の改正、罰金の額の引上げ）
2(1990). 10. 1	○ 宇都宮市の監視区域を拡大（市街化編入区域238ha）（300㎡） ○ 小山市の監視区域を市街化区域全域に拡大（641ha→3,158ha）（300㎡） ○ 次の市町の市街化区域全域（計7,276ha）を監視区域に指定（300㎡）（足利市3,154ha、栃木市1,640ha、佐野市2,076ha、野木町406ha） ○ 佐野市の市街化調整区域の一部（佐野新都市開発整備事業構想地域及びその周辺地域143ha）を監視区域に指定（500㎡）
3(1991). 1. 25	○ 総合土地政策推進要綱の制定
3. 1	○ 大規模建築物の建築に関する事前指導要綱の制定

年 月 日	事 項
平成 3(1991). 3. 11	○ 国土利用計画栃木県計画改定
3. 30	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更
5. 1	○ 宇都宮市の監視区域に係る届出面積の一部引下げ（中心商業地及びその周辺住宅地域2,121ha（200㎡→100㎡）、その他の市街化区域5,769ha（300㎡→200㎡、外427haは従前どおり200㎡））
	○ 宇都宮市の市街化調整区域の一部（宇都宮テクノポリス新都市構想地域内1,231ha）を監視区域に指定（500㎡）
	○ 今市市の監視区域の拡大及び届出面積の一部引下げ（用途地域19ha（2,000㎡）→818ha（300㎡）、用途地域の隣接地域2,355ha→2,439ha（2,000㎡））
	○ 小山市の監視区域（3,158ha）に係る届出面積の引下げ（300㎡→200㎡）
	○ 次の市町の市街化区域全域（計9,048ha）及び氏家町の用途地域（357ha）を監視区域に指定（300㎡） （鹿沼市1,967ha、真岡市1,328ha、上三川町684ha、南河内町281ha、河内町466ha、芳賀町426ha、壬生町592ha、石橋町378ha、国分寺町317ha、大平町719ha、藤岡町234ha、岩舟町389ha、都賀町271ha、高根沢町535ha、田沼町461ha）
10. 1	○ 藤原町の用途地域及びその周辺地域（2,375ha）及び西那須野町の全域（5,963ha）を監視区域に指定（500㎡）
	○ 黒磯市の監視区域の拡大及び届出面積の一部引下げ（用途地域907ha（500㎡）、用途地域の周辺地域4,563ha（500㎡）、既指定区域に隣接する都市計画区域3,160ha（2,000㎡）、既指定区域50ha（2,000㎡→500㎡、外4,485haは従前どおり2,000㎡））
4(1992). 4. 1	○ 栃木県土地価格事前審査会設置要綱の制定（土地審査に事前審査制導入）
7. 1	○ 小山市の監視区域を拡大（市街化編入区域24.7ha）（200㎡）
10. 20	○ 短期地価動向検討委員会設置
5(1993). 3. 31	○ 監視区域の現行どおりの再指定の告示・届出の面積の基準を定める規則の改正
7. 23	○ 次の市町の監視区域を拡大（市街化編入区域 計109.4ha）（300㎡） （栃木市22.1ha、真岡市1.0ha、河内町78.9ha、都賀町7.4ha）
6(1994). 3. 15	○ 8市15町（宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、今市市、小山市、真岡市、上三川町、南河内町、河内町、芳賀町、壬生町、石橋町、国分寺町、野木町、大平町、藤岡町、岩舟町、都賀町、氏家町、高根沢町、田沼町）の監視区域に係る届出面積の引上げ（100㎡・200㎡→300㎡、300㎡→500㎡）
8. 1	○ 佐野市の監視区域の変更（市街化区域編入に伴う△18ha）
7(1995). 3. 1	○ 宇都宮市など10市18町の監視区域の指定を解除（全面解除）
8(1996). 3. 25	○ 国土利用計画栃木県計画改定
9(1997). 2. 10	○ 新総合土地政策推進要綱の制定
2. 26	○ 「土地の日」（10月1日）の制定 ○ 「土地月間」の変更（4月→10月）
10(1998). 3. 25	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更
6. 2	○ 国土利用計画法の一部改正（事前届出制から事後届出制への移行、注視区域制度の創設）
9. 1	○ 土地売買等届出の事後届出制への移行（県全域）
11(1999). 12. 17	○ 栃木県国土利用計画地方審議会条例の改正（名称を「栃木県国土利用計画審議会」に変更）

年 月 日	事 項
平成11(1999). 12. 20	○ 国の国会等移転審議会において、「栃木・福島地域」を含む3地域を移転先候補地に選定
12(2000). 1. 14	○ 大田原市、黒磯市、那須町、西那須野町、塩原町の全域（以下「那須地域」）を監視区域に指定（1,000㎡）
13(2001). 6. 18	○ 国土利用計画栃木県計画改定
7. 17	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更
14(2002). 10. 1	○ 那須地域の監視区域に係る届出面積の引上げ（1,000㎡→2,000㎡）
15(2003). 10. 1	○ 那須地域の監視区域の指定を解除
19(2007). 4. 1	○ 事後届出に関する事務等の権限を全市町へ移譲
23(2011). 3. 18	○ 国土利用計画栃木県計画改定
3. 30	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更
28(2016). 4. 1	○ 大規模建築物の建築に関する事前指導要綱の廃止 ○ 栃木県地価調査委員会の廃止
令和3(2021). 3. 30	○ 栃木県土地利用基本計画（計画書）変更 ○ 国土利用計画栃木県計画の廃止（上記計画に統合）

3 県土に係る地図一覧

注 1 括弧内の数字は地図の縮尺を表示しています。

2 地図を作成した課・室・公所の他で、閲覧できる場合は〈閲覧〉と課・室・公所を表示しました。

なお、表示された課・室・公所の他に経営管理部文書学事課情報公開推進室で公開または有償頒布されている地図もあります。

3 市町村名は、図面作成時における市町村名を記載しました。

1 栃木県土地利用基本計画図 地域振興課
栃木県全域 (1:50,000) 各6葉
昭50(1975)・55(1980)・61(1986)・平3(1991)・
8(1996)・14(2002)・23(2011)
都市、農業、森林、自然公園、自然保全地
域の5地域について色別に表示。

2 土地利用転換動向総括図 地域振興課
栃木県全域 昭55(1980)～平6(1994)
(1:150,000)
平7(1995)～平21(2009)
(1:100,000)
土地利用基本計画の管理の調査結果のうち
土地利用転換動向等を土地利用基本計画図の
総括図に表示。

3 主要施設整備開発等総括図 地域振興課
栃木県全域 昭55(1980)～平6(1994)
(1:150,000)
平7(1995)～平21(2009)
(1:100,000)
土地利用基本計画の管理の調査結果のうち
主要施設の整備開発状況等を土地利用基本計
画図の総括図に表示。

4 土地分類図 国土交通省
栃木県全域 (1:200,000)
昭49(1974)復刻版

① 地形分類図
山地、火山地、丘陵地、台地、低地の
各地形を分類して表示。

② 傾斜区分図
傾斜角度をS1からS7までの7段階
に区分して表示。

③ 表層地質図(平面的分類図)
未固結堆積物、半固結～半固結堆積物、
火山性岩石、深成岩、変成岩の各表層地
質について分類して表示。

④ 土壌図
岩石地、黒ボク地、グライ土など各土
壌を8分類に区分して表示。

⑤ 表層地質図(垂直的分類図)
表層地質の構成物質、風化状態、岩石
の固さについて表示。

〈閲覧〉 地域振興課

5 土地保全図 国土交通省
栃木県全域 (1:200,000) 平18(2006)

- ① 自然環境条件図
- ② 土地利用・植生現況図
- ③ 災害履歴図、防災・土地保全等施設図
- ④ 土地保全等関係指定区域図
- ⑤ 土地利用動向図

6 土地分類基本調査 地域振興課
(1:50,000)

- ① 宇都宮 昭35(1960)
- ② 壬生 昭59(1984)
- ③ 矢板 昭60(1985)
- ④ 深谷・古河・小山 昭61(1986)
- ⑤ 栃木 昭62(1987)
- ⑥ 烏山・常陸大宮 昭63(1988)
- ⑦ 大田原・塙 平1(1989)
- ⑧ 真岡 平2(1990)
- ⑨ 喜連川・大子 平3(1991)
- ⑩ 日光 平4(1992)
- ⑪ 鹿沼 平5(1993)
- ⑫ 塩原 平6(1994)
- ⑬ 白河・棚倉 平7(1995)
- ⑭ 那須岳 平8(1996)
- ⑮ 川治 平10(1998)

- 地形分類、表層地質、土壌、土地利用現況などを表示。
 <閲覧> 地域振興課、県立図書館
- 7 栃木県地価調査基準地位置図（附、地価公示標準地位置図） 地域振興課
 栃木県全域（1:35,000） 令5（2023）
 地価調査の基準地、地価公示の標準地及び価格を地形図上に表示。
 <閲覧> 県民プラザ、県立図書館、各市町
 <有償頒布>
- 8 総合保養地域の整備に関する基本構想 地域振興課
 日光市のうち旧日光市、旧今市市、旧栗山村、旧藤原町、那須塩原市のうち旧黒磯市、旧塩原町、那須町（1:50,000） 平9（1997）
 総合保養地域整備法に基づく重点整備地区のエリアを表示。
- 9 那須岳火山防災マップ 那須岳火山防災協議会
 那須岳周辺（1:50,000、200,000） 令4（2022）改訂
 那須岳の水蒸気噴火及びマグマ噴火が発生した場合の被害想定区域等を表示。
 <ホームページ>
 県庁ホームページで掲載中
 <閲覧> 危機管理課
- 10 日光白根山火山噴火ハザードマップ 日光白根山火山防災協議会
 ①日光白根山周辺（1:60,000） 平30（2018）
 ②日光市湯元地区（1:10,000） 平30（2018）
 日光白根山の噴火警戒レベル3における火山活動に伴って発生する現象の影響範囲を表示。
 <ホームページ>
 県庁ホームページで掲載中
 <閲覧> 危機管理課
- 11 森林基本図 森林整備課
 （1:5,000）
 ① 旧南河内町、旧真岡市、旧二宮町、益子町、茂木町、那須烏山市、那珂川町 平2（1990）
 ② 足利市、旧栃木市、岩舟町、旧都賀町（家中を除く）、旧田沼町、旧葛生町 平3（1991）
 ③ 旧鹿沼市（板荷を除く）、旧栗野町（清洲を除く）、旧日光市（男体山を除く） 平4（1992）
 ④ 旧今市市、矢板市、旧藤原町、塩谷町、旧喜連川町 平5（1993）
 ⑤ 旧黒磯市、旧黒羽町（川西を除く）、那須町 平6（1994）
 ⑥ 小山市、旧佐野市、旧鹿沼市（板荷）、西方町、旧栗野町（清洲）、旧足尾町、旧栗山村、高根沢町、市貝町、芳賀町、旧塩原町（箒根） 平7（1995）
 ⑦ 旧宇都宮市、旧上河内町、旧塩原町（箒根を除く）、旧大田原市、旧西那須野町、旧日光市（男体山） 平8（1996）
 ⑧ 上三川町、旧河内町、矢板市（一部のみ）、旧氏家町、旧黒羽町（川西）、旧湯津上村、旧栃木市（一部のみ）、壬生町、旧藤岡町、旧大平町 平9（1997）
 ⑨ 旧石橋町、旧国分寺町、野木町 平10（1998）
 ⑩ 旧都賀町（家中） 平14（2002）
 県内の森林法第5条の規定に基づく地域森林計画対象民有林の対象区域を網羅した地形図（地域森林計画対象民有林の表示はない）
 <閲覧> （各）環境森林事務所、矢板森林管理事務所
 <ホームページ>
 とちもりマップで掲載中
- 12 森林計画図 森林整備課
 ① 鹿沼市、足利市、佐野市、栃木市、小山市、下野市、壬生町、野木町 令4（2022）
 ② 矢板市、さくら市、塩谷町、大田原市、那須塩原市、那須町、茂木町、那須烏山市、那珂川町 令3（2021）

- ③ 宇都宮市、上三川町、真岡市、益子町、市貝町、芳賀町、日光市、高根沢町
平31(2019)

県内の森林法第5条の規定に基づく地域森林計画対象民有林の対象区域を網羅した地形図。

<閲覧> (各) 環境森林事務所、
矢板森林管理事務所、
(各) 市役所、町役場

<ホームページ>

とちもりマップで掲載中

13 栃木県 (各) 環境森林事務所・矢板森林管理事務所管内図

(各) 環境森林事務所、
矢板森林管理事務所

(1:50,000、1:100,000)

- ① 県西環境森林事務所管内 平26(2014)
② 県東 〃 令4(2022)
③ 県北 〃 平26(2014)
④ 県南 〃 平27(2015)
⑤ 矢板森林管理事務所管内 令3(2021)

行政区域、事務所界、県有林、県行造林等、国有林、保安林等、自然公園区域、自然歩道、国有林林道、民有林林道、自然環境保全地域等を表示。

14 栃木県水質環境基準類型指定図 環境保全課
栃木県全域 (1:150,000) 令4(2022)

環境基本法に基づいた水質汚濁に係る環境基準の類型当てはめを表示。

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

<閲覧>

環境保全課、県民プラザ、県立図書館

<有償頒布>

15 新幹線鉄道騒音環境基準地域指定図

環境保全課

(1:25,000) 平19(2007)

- ① 諸川
② 小山
③ 小金井

- ④ 壬生
⑤ 上三川
⑥ 宇都宮東部
⑦ 宝積寺
⑧ 氏家
⑨ 矢板
⑩ 西那須野
⑪ 大田原
⑫ 黒磯
⑬ 黒田原
⑭ 旗宿
⑮ 白河

環境基本法に基づいた新幹線鉄道騒音に係る環境基準の類型当てはめを表示。

<閲覧> 環境保全課、関係市町

16 栃木県地盤変動等量線図 環境保全課

県央、県南地域 (1:100,000) 令4(2022)

観測地点(水準点)における地盤沈下量及び等量線を表示。「(「栃木県地盤変動・地下水位調査報告書」の添付書類)

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

<閲覧>

環境保全課

17 栃木県水理地質図 環境保全課

栃木県全域 (1:150,000) 平15(2003)

地形区分、地下水位観測井・地盤沈下観測井、地下水位等高線、地盤変動等量線を色別に表示。「(「栃木県水理地質書」の添付書類)

<閲覧>

環境保全課、県民プラザ、県立図書館

18 現存植生図 環境省

(1:50,000)

- ① 白河、大田原、那須岳、塩原、川治、日光、燧ヶ岳、男体山、足尾、壬生 昭56(1981)
② 宇都宮、矢板、鹿沼 昭59(1984)
③ 棚倉、塙・大田原、大子、常陸大宮、喜連川、烏山、真岡、壬生、小山、栃木、古河、桐生及び足利、深谷 昭61(1986)

- ④ 糸沢 昭63(1988)
- ⑤ 男体山、日光、那須岳、白河、塙・大田原、大子、大田原、喜連川、塩原、矢板、糸沢、川治、燧ヶ岳 平6(1994)
- 植生を表示。
- <ホームページ>
環境省自然環境局生物多様性センターで掲載中
- <閲覧> 自然環境課
- 19 栃木県鳥獣保護区等位置図 自然環境課
栃木県全域 (1:100,000) 令5(2023)
- 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づいた鳥獣保護区、特定猟具使用禁止区域等を色別に表示。
- <閲覧> (各) 環境森林事務所、
矢板森林管理事務所
- <ホームページ>
県庁ホームページで掲載中
- <有償頒布>
- 20 栃木県自然公園・自然環境保全地域等概況図 自然環境課
栃木県全域 (1:100,000) 平26(2014)
- 国立公園、県立自然公園、自然環境保全地域、緑地環境保全地域、首都圏自然歩道等を表示。
- <閲覧> 自然環境課、(各) 環境森林事務所、矢板森林管理事務所
- <有償頒布>
- 21 日光国立公園・公園計画図 環境省
(1:50,000)
- ① 日光地域 平10(1998)
旧日光市、旧今市市、旧足尾町、旧藤原町、旧栗山村
- ② 那須甲子・塩原地域 平12(2000)
那須町、那須塩原市、塩谷町、矢板市
- 自然公園法に基づく公園区域(特別地域、普通地域等の区域)並びに規制計画及び施設計画を表示。
- <閲覧> 自然環境課、県西環境森林事務所、矢板森林管理事務所、
県北環境森林事務所
- 22 尾瀬国立公園・公園計画図 環境省
日光地域(旧栗山村) (1:25,000)
平19(2007)
- 自然公園法に基づく公園区域(第一種特別地域、第二種特別地域の区域)並びに規制計画及び施設計画を表示。
- <閲覧> 自然環境課
- 23 関東ふれあいの道ルートマップ 自然環境課
栃木県全域 (1:25,000) 平22(2010)
- 各コースのルート及び解説について表示。
- <ホームページ>
県庁ホームページで掲載中
- 24 街道景観形成地区指定及びゾーニング 自然環境課
(1:50,000)
- ① 県道那須高原線 平2(1990)
- ② 一般国道400号 平2(1990)
- ③ 県道矢板那須線 平2(1990)
- ④ 県道湯本漆塚線 平12(2000)
- とちぎふるさと街道景観条例に基づく街道景観形成地区の指定区域を表示。
- <閲覧> 県北環境森林事務所
- 25 栃木県林道網現況位置図 森林整備課
栃木県全域 (1:100,000) 平25(2013)
- 国有林林道及び民有林林道の位置と路線名を表示。
- <閲覧> (各) 環境森林事務所、
矢板森林管理事務所
- 26 山地災害危険地区位置図 森林整備課
栃木県全域 電子地図
- 山地災害危険地区の位置を表示。
- <閲覧> (各) 環境森林事務所、
矢板森林管理事務所
- <ホームページ>とちもりマップで掲載中
- 27 なだれ危険箇所位置図 森林整備課
日光市、那須塩原市、那須町 (1:25,000)
- なだれ危険箇所の位置を表示。
- <閲覧> 県西環境森林事務所、

県北環境森林事務所
 <ホームページ>
 県庁ホームページで掲載中（環境森林
 部所管のなだれ危険箇所）

- ④ 下都賀 ヌ 令4(2022)
 - ⑤ 塩谷・南那須 ヌ 平30(2018)
 - ⑥ 那須 ヌ 平30(2018)
 - ⑦ 安足 ヌ 令5(2023)
- 管内の土地改良区の受益等を表示。

28 栃木県観光マップ 観光交流課
 栃木県全域 (1:156,250) 令5(2023)
 県内観光案内を表示。

33 栃木県の農業農村整備2021 農村振興課
 栃木県全域 (1:150,000) 令3(2021)
 圃場整備実施済地区及び実施中の地区を地
 図上に表示。（一部除く）

29 栃木県農業振興地域図 農政課
 栃木県全域 (1:100,000) 平13(2001)
 農振地域及び農用地区域の範囲を地形図上
 に表示。

<ホームページ>
 県庁ホームページで掲載中
 <閲覧> 農村振興課、県民プラザ
 <有償頒布>

30 農業振興事務所管内図
 (各) 農業振興事務所
 (1:50,000)

- ① 河内農業振興事務所管内 平18(2006)
- ② 上都賀 ヌ 平10(1998)
- ③ 芳賀 ヌ 令4(2022)
- ④ 下都賀 ヌ 平18(2006)
- ⑤ 塩谷・南那須 ヌ 平22(2010)
- ⑥ 那須 ヌ 平18(2006)
- ⑦ 安足 ヌ 令3(2021)

管内の地形図を表示。

34 栃木県耕地土壌図 農業試験場
 栃木県全域 (1:150,000) 昭55(1980)
 農耕地については土壌統群毎の分布を色別
 に表示。

<閲覧> 農業試験場

31 農業振興事務所事業概要図
 (各) 農業振興事務所

- ① 河内農業振興事務所管内 (1:50,000)
 平27(2015)
- ② 上都賀 ヌ (1:50,000) 令3(2021)
- ③ 芳賀 ヌ (1:50,000) 令4(2022)
- ④ 下都賀 ヌ (1:65,000) 令4(2022)
- ⑤ 塩谷・南那須 ヌ (1:80,000) 令元(2019)
- ⑥ 那須 ヌ (1:50,000) 平27(2015)
- ⑦ 安足 ヌ (1:50,000) 平24(2012)

各農業振興事務所で開催中の県営・団体営農
 業農村整備事業の事業名、地区名、位置を表示。

35 地力保全基本調査土壌図 農業試験場
 (1:50,000)

- ① 北那須 昭43(1968)
- ② 那須野ヶ原 昭49(1974)
- ③ 北那須・南那須 昭43(1968)
- ④ 那須・塩谷 昭48(1973)
- ⑤ 矢板 昭42(1967)
- ⑥ 塩谷 昭44(1969)
- ⑦ 上都賀・塩谷 昭48(1973)
- ⑧ 南那須・芳賀 昭44(1969)
- ⑨ 真岡・芳賀 昭45(1970)
- ⑩ 宇都宮・河内・上河内 昭50(1975)
- ⑪ 宇都宮・鹿沼東部 昭51(1976)
- ⑫ 日光・今市・鹿沼西部 昭41(1966)

農耕地土壌の生産力可能性分級により土壌
 統毎に分類し、色別に表示。

<閲覧> 農業試験場

32 管内土地改良受益図 (各) 農業振興事務所

- ① 河内農業振興事務所管内 令5(2023)
- ② 上都賀 ヌ 令5(2023)
- ③ 芳賀 ヌ 令4(2022)

36 県内における漁場位置図 農村振興課
 栃木県全域 令6(2024)
 県内の第5種共同漁業及び第2種区画漁業
 の漁場の位置を模式的に図示。

37 栃木県（各）土木事務所管内図

（各）土木事務所

（1:50,000）

- ① 宇都宮土木事務所管内 令5(2023)
- ② 鹿沼 〃 令4(2022)
- ③ 日光 〃 令5(2023)
- ④ 真岡 〃 令4(2022)
- ⑤ 栃木 〃 令5(2023)
- ⑥ 矢板 〃 令4(2022)
- ⑦ 大田原 〃 令5(2023)
- ⑧ 烏山 〃 令5(2023)
- ⑨ 安足 〃 令4(2022)

国土地理院発行の地形図を各土木事務所の管内域毎に再編集。

<有償頒布>

38 栃木県交通量図

交通政策課

栃木県全域（1:150,000） 令5(2023)

令和3（2021）年度全国道路・街路交通情勢調査における一般交通量調査のうち自動車類・大型車類について、交通量の観測地点を路線種別毎に色別して路線上に表示。

<閲覧> 県民プラザ

<有償頒布>

39 栃木県広域道路ネットワーク図

交通政策課

栃木県全域（1:250,000） 令5(2023)

栃木県を中心とした広域道路ネットワークを表示。

40 栃木県道路図

道路保全課

栃木県全域色図（1:150,000） 令5(2023)

路線番号、路線名、道路現況表を表示。

<閲覧> 県民プラザ

<有償頒布>

41 雪寒指定路線図

道路保全課

栃木県全域（1:150,000） 令4(2022)

積雪地域、寒冷地域、指定路線、国・県指定観測所を表示。

<閲覧> 道路保全課

42 異常気象時及び特殊通行規制区間図

道路保全課

栃木県全域（1:150,000） 令4(2022)

異常気象時通行規制区間、特殊通行規制区間、道路情報板等を表示。

<閲覧> 道路保全課

43 栃木県河川図

河川課

栃木県全域（1:150,000） 令2(2020)

一級河川、準用河川について、名称、区間等を表示。

<閲覧> 河川課

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

44 栃木県砂防関係設備台帳附図

砂防水資源課

栃木県全域（1:25,000）85葉 平27(2015)

砂防堰堤、床固工、山腹工、流路工、地すべり防止工事、急傾斜地崩壊防止工事等の砂防関係工事施工箇所を表示。

<閲覧> （各）土木事務所（管内分のみ）

45 砂防三法指定地台帳附図

砂防水資源課

栃木県全域（1:25,000）85葉 平27(2015)

砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域の指定年月日及び区域を表示。

<閲覧> （各）土木事務所（管内分のみ）

46 栃木県砂防図

砂防水資源課

栃木県全域（1:150,000） 令元(2019)

砂防指定地、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定箇所を表示。

<閲覧> （各）土木事務所

47 雪崩危険箇所図

砂防水資源課

旧日光市、旧栗山村、旧藤原町、旧塩原町、旧黒磯市、那須町（1:25,000）24葉

平13(2001)

雪崩危険箇所等の位置を表示。

<閲覧> 土木事務所（日光・大田原）

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

48 とちぎ土砂災害警戒区域マップ

砂防水資源課

栃木県全域

砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域及び雪崩危険箇所等並びに雨量・河川水位観測施設を表示。

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

49 土砂災害警戒区域等公示図書

砂防水資源課

(1:1,000~1:2,500)

土砂災害防止法に基づく、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を表示。

<閲覧>

22市町[宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町](各市町分のみ)

(各) 土木事務所(管内分のみ)

砂防水資源課

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

50 栃木県都市計画総括図

都市計画課

栃木県全域 (1:100,000) 平29(2017)

都市計画法に基づく、都市計画区域や市街化区域、各地域地区、都市施設等の都市計画決定事項を色別に表示。

<閲覧> (各) 土木事務所、都市計画課

<有償頒布>

51 都市計画総括図

都市計画課

(1:25,000)

① 宇都宮(鹿沼市) 令4(2022)

② 宇都宮(宇都宮市) 令3(2021)

③ 宇都宮(高根沢町・芳賀町)
令2(2020)

④ 宇都宮(真岡市・壬生町・上三川町)
令3(2021)

⑤ 足利佐野(足利市・佐野市)

令3(2021)

⑥ 小山栃木(栃木市) 令4(2022)

⑦ 小山栃木(小山市・下野市)
令5(2023)

⑧ 小山栃木(栃木市・野木町)
平30(2018)

⑨ 那須(那須町) 平26(2014)

⑩ 大田原・那須塩原(大田原市・那須塩原市)
令3(2021)

⑪ 日光(日光市) 令4(2022)

⑫ 那須烏山・那珂川(那須烏山市・那珂川町)
平28(2016)

⑬ 益子・茂木・市貝(益子町・茂木町・市貝町)
令5(2023)

⑭ 西方・粟野(西方町・鹿沼市)
平21(2009)

⑮ 矢板・さくら・塩谷(矢板市・さくら市・塩谷町)
令3(2021)

<閲覧> (各) 土木事務所、都市計画課

<一部有償頒布>

<ホームページ>

県庁ホームページで掲載中

52 栃木県屋外広告物規制図

都市計画課

栃木県全域 (1:150,000) 令4(2022)

屋外広告物条例に基づく禁止区域、許可地域等の各種規制を色別に表示。

<閲覧> 市町、都市計画課

<有償頒布>

53 栃木県下水道図

都市整備課

栃木県全域 (1:150,000) 平27(2015)

下水道事業に着手している処理区の全体計画処理区域、幹線ルート、環境基準点(水質)等を表示。

<閲覧> 都市整備課

<有償頒布>

54 生活排水処理構想

都市整備課

栃木県全域 (1:110,000) 令5(2023)

汚水処理の区域を整備手法別に表示。

- 55 北那須流域下水道事業計画図
下水道管理事務所
大田原市・那須塩原市 (1:25,000)
令 2 (2020)
下水道計画に基づく計画区域、浄化センター、
幹線管渠等を表示。
〈閲覧〉 下水道管理事務所
- 56 鬼怒川上流流域下水道（上流処理区）事業
計画図
下水道管理事務所
日光市 (1:25,000) 平28(2016)
下水道計画に基づく計画区域、浄化センター、
幹線管渠等を表示。
〈閲覧〉 下水道管理事務所
- 57 鬼怒川上流流域下水道（中央処理区）事業
計画図
下水道管理事務所
宇都宮市・下野市・上三川町 (1:25,000)
令 3 (2021)
下水道計画に基づく計画区域、浄化センター、
幹線管渠等を表示。
〈閲覧〉 下水道管理事務所
- 58 巴波川流域下水道事業計画図
下水道管理事務所
栃木市・旧都賀町・旧大平町・壬生町・旧
西方町 (1:25,000) 平30(2018)
下水道計画に基づく計画区域、浄化センター、
幹線管渠等を表示。
〈閲覧〉 下水道管理事務所
- 59 渡良瀬川下流流域下水道(思川処理区・大岩藤
処理区) 事業計画図
下水道管理事務所
小山市・野木町・栃木市・旧大平町・旧藤
岡町・旧岩舟町
(1:25,000) 令 2 (2020)
下水道計画に基づく計画区域、浄化センター、
幹線管渠等を表示。
〈閲覧〉 下水道管理事務所
- 60 栃木県公園事務所管内図
公園事務所
栃木県全域 (1:150,000) 令 2 (2020)
県営都市公園の位置を表示。
- 〈閲覧〉 公園事務所
- 61 栃木県宅地造成工事規制区域図
住宅課
(1:25,000)
① 宇都宮市 平12 (2000)
② 足利市 昭53 (1978)
③ 鹿沼市 昭53 (1978)
旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事
規制区域を表示。
〈閲覧〉 宇都宮市、足利市、鹿沼市
- 62 栃木県埋蔵文化財地図
文化振興課
栃木県全域 (1:25,000) 平 9 (1997)
埋蔵文化財包蔵地の位置を地形図上に表示。
〈閲覧〉 文化振興課、県立図書館、市町
文化財保護主管課