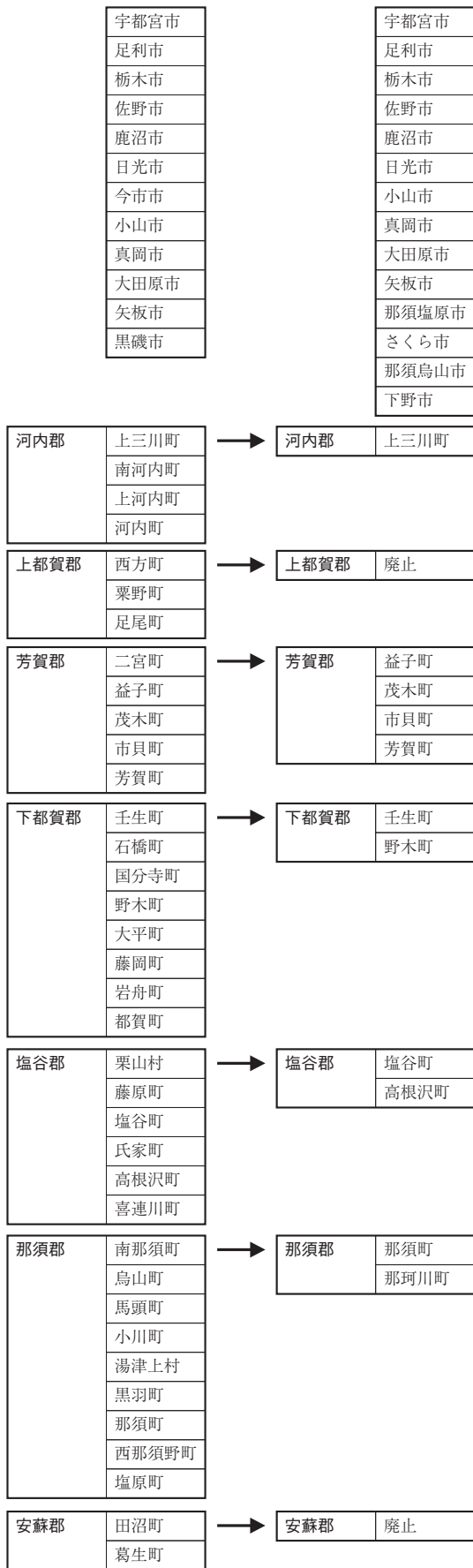


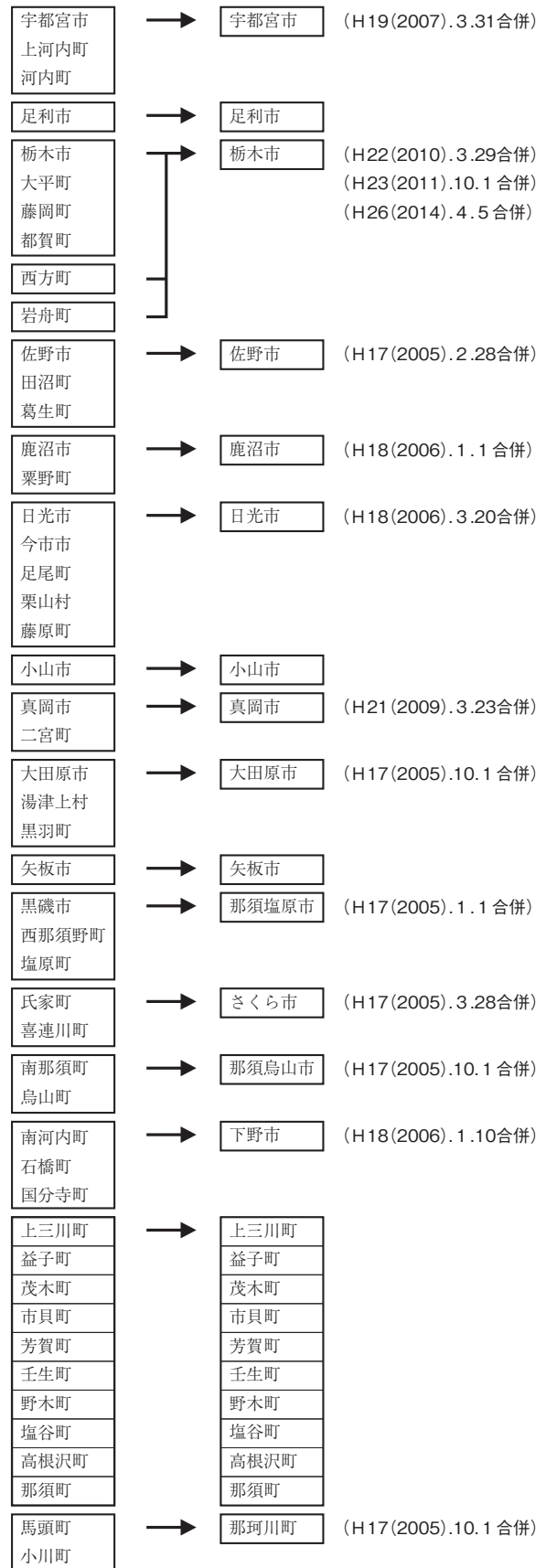
○市町村合併に伴う市町村の建制順

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

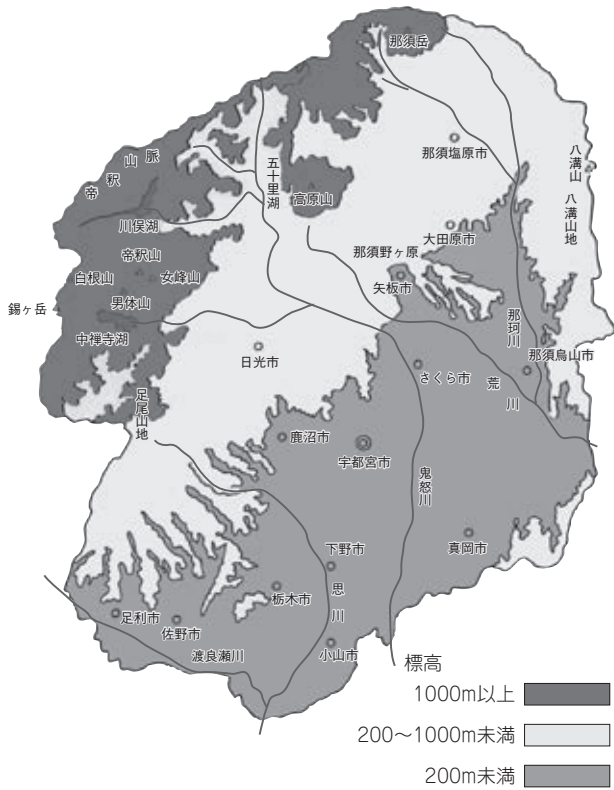
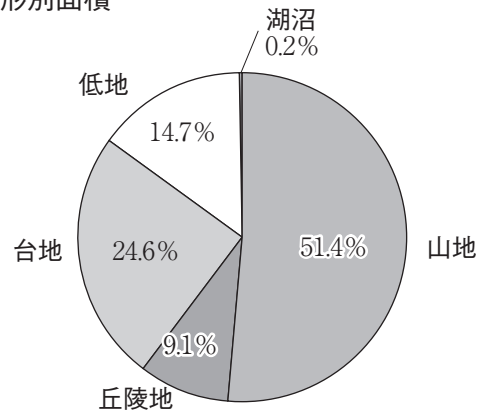


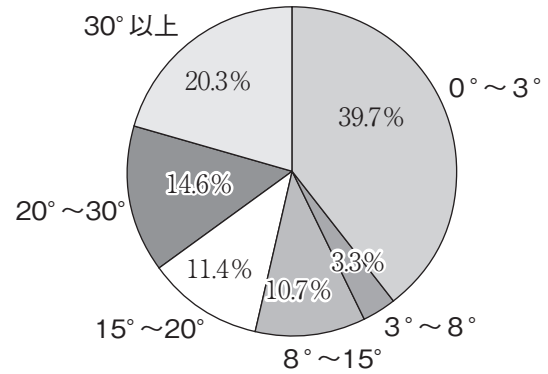
図1-3 地形別傾斜度別面積

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。

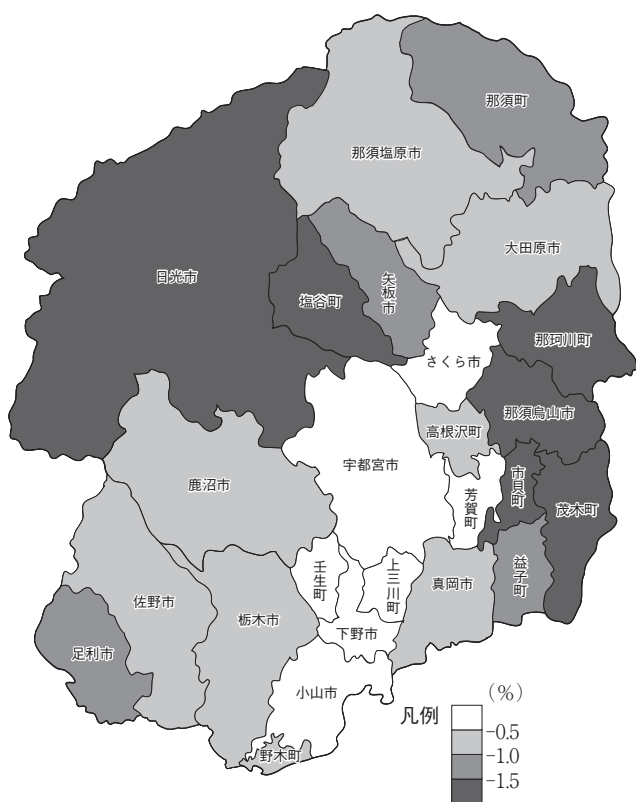
また、那珂川は八溝地域から東折して茨城県に入り、鬼怒川は中央部を、渡良瀬川は群馬県との県境を流れ利根川に合流し、ともに太平洋に注いでいます。

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。

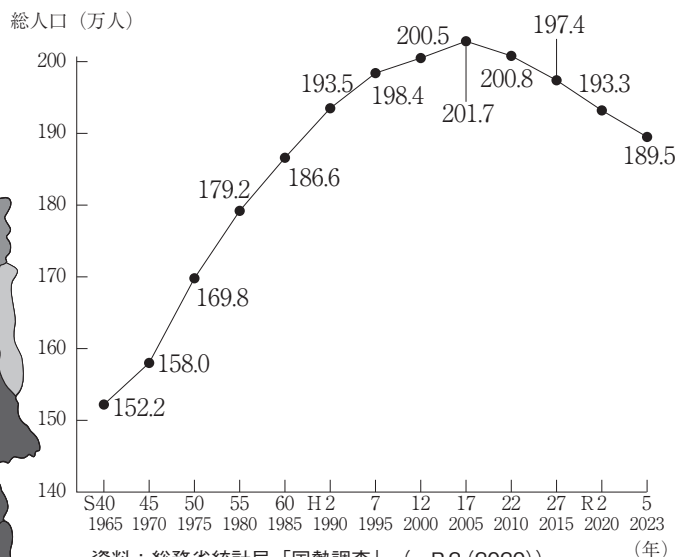
図1-4 人口増減状況
(令和4(2022)年~令和5(2023)年)



(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

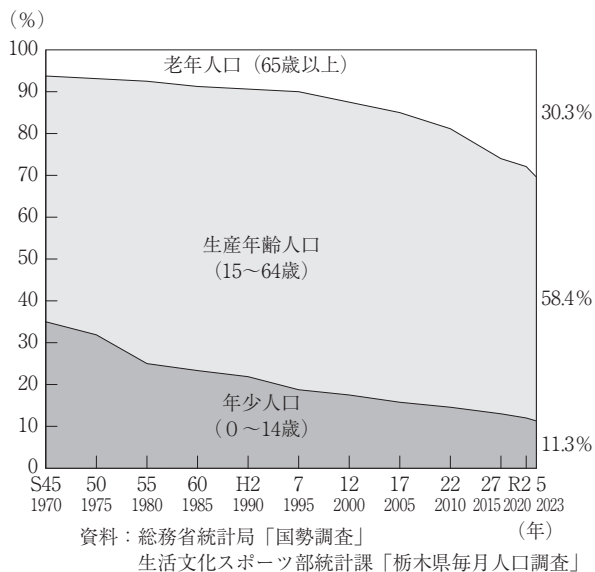


図1-7 世帯数、1世帯あたり人員の推移 (万世帯)

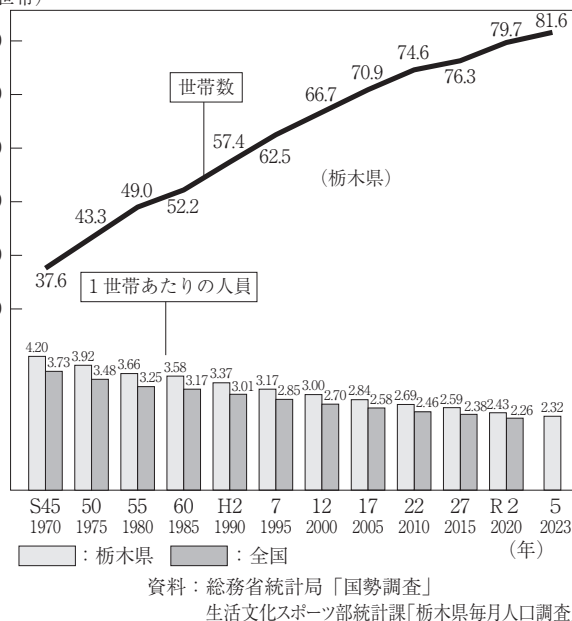


図1-8 老人世帯数と一般世帯に占める割合

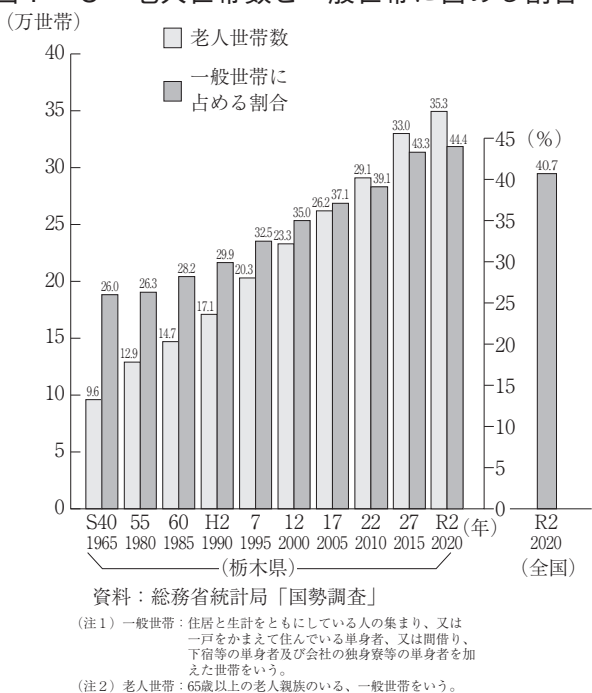
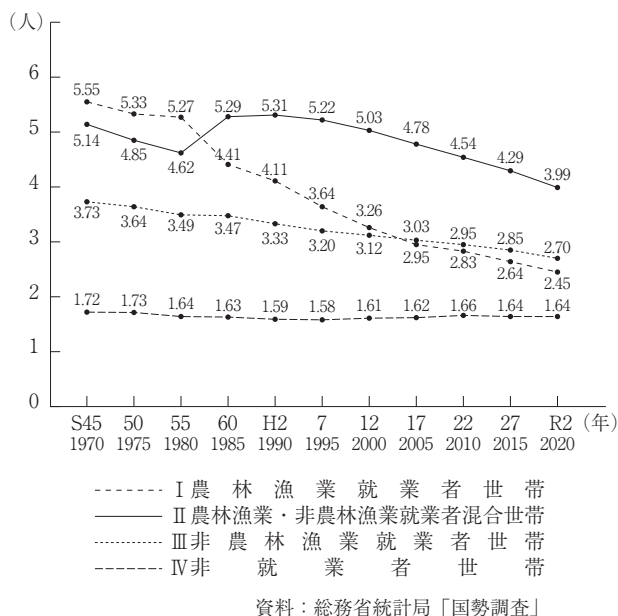


図1-9 経済構成別1世帯当たりの人員



- 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)

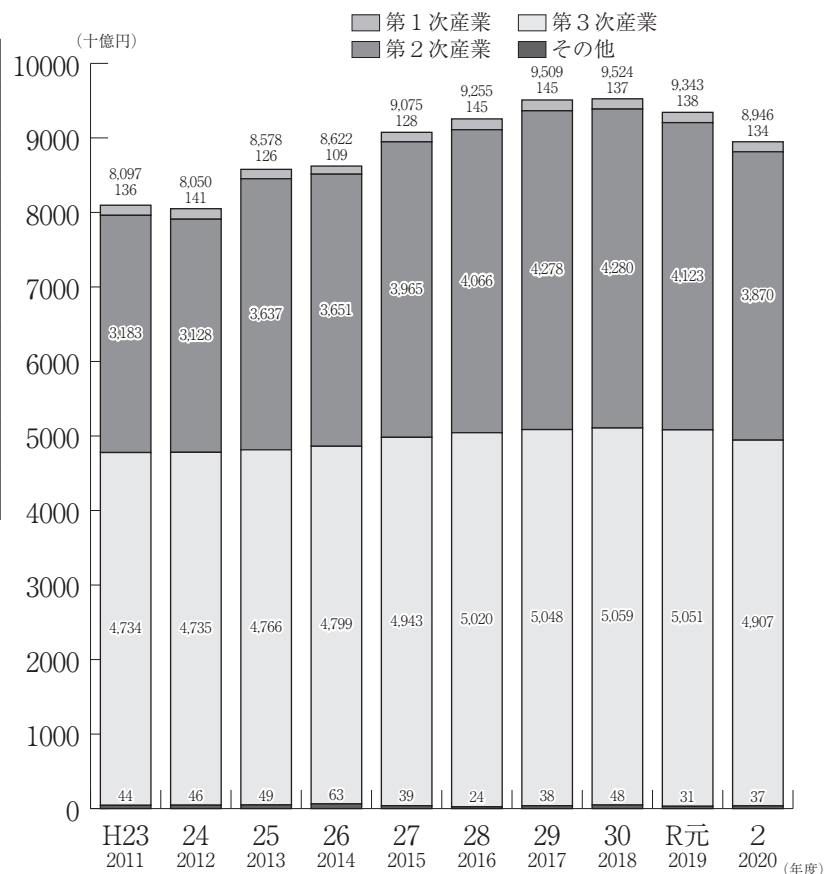
表1 経済成長率の推移

(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

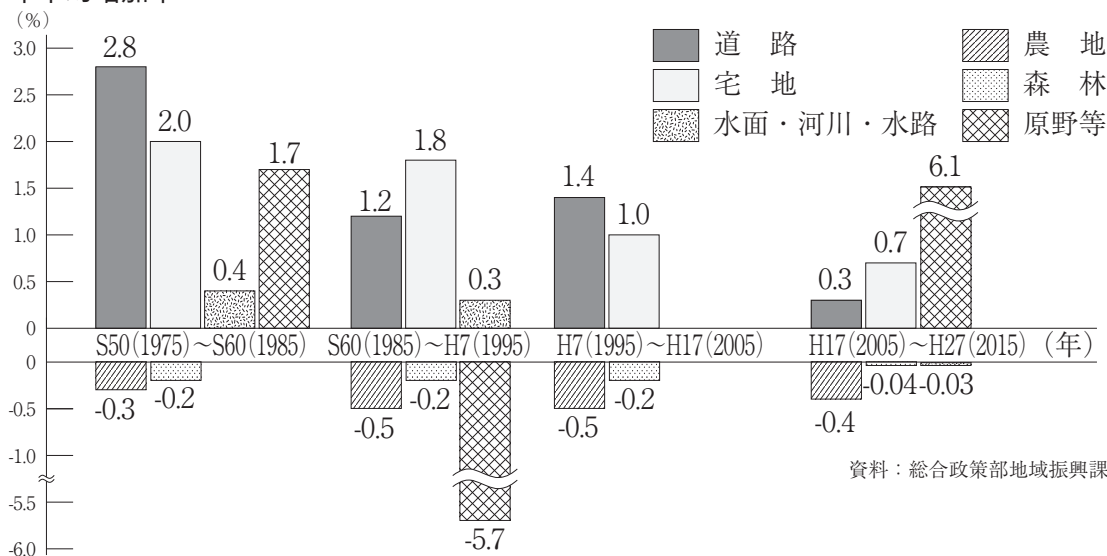
(単位：%)

地域	面積 (万ha)	年	土地利用割合 (%)		
			自然的土地利用	都市的土地利用	その他
全国	3,780	H27 (2015)	82.6	8.8	8.6
		R 2 (2020)	82.2	9.0	8.8
地方圏	3,243	H27 (2015)	84.3	7.4	8.3
		R 2 (2020)	83.8	7.6	8.6
栃木県	64.08	H27 (2015)	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



資料：総合政策部地域振興課

○ 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

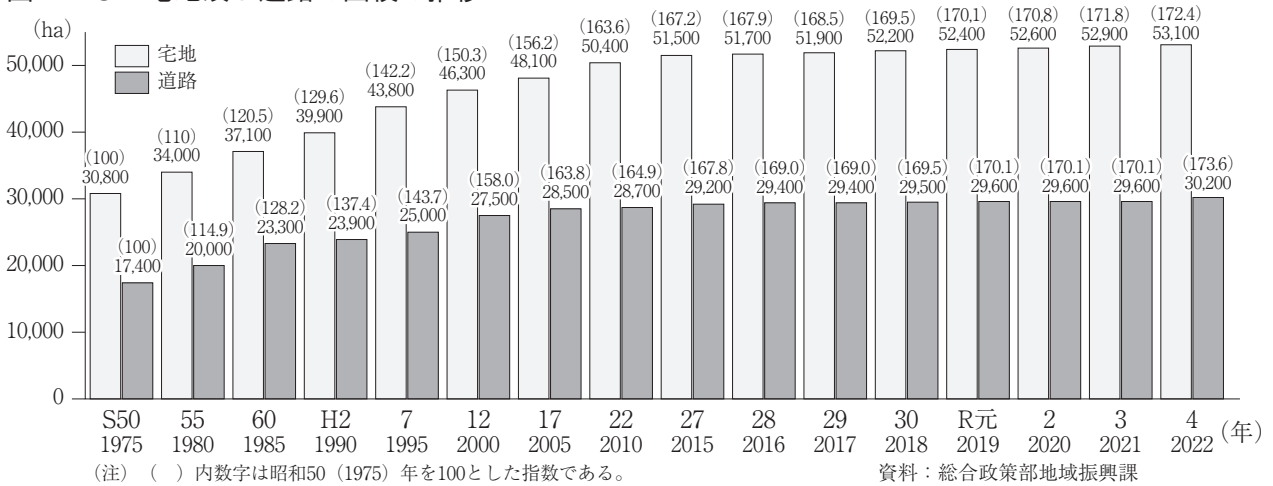
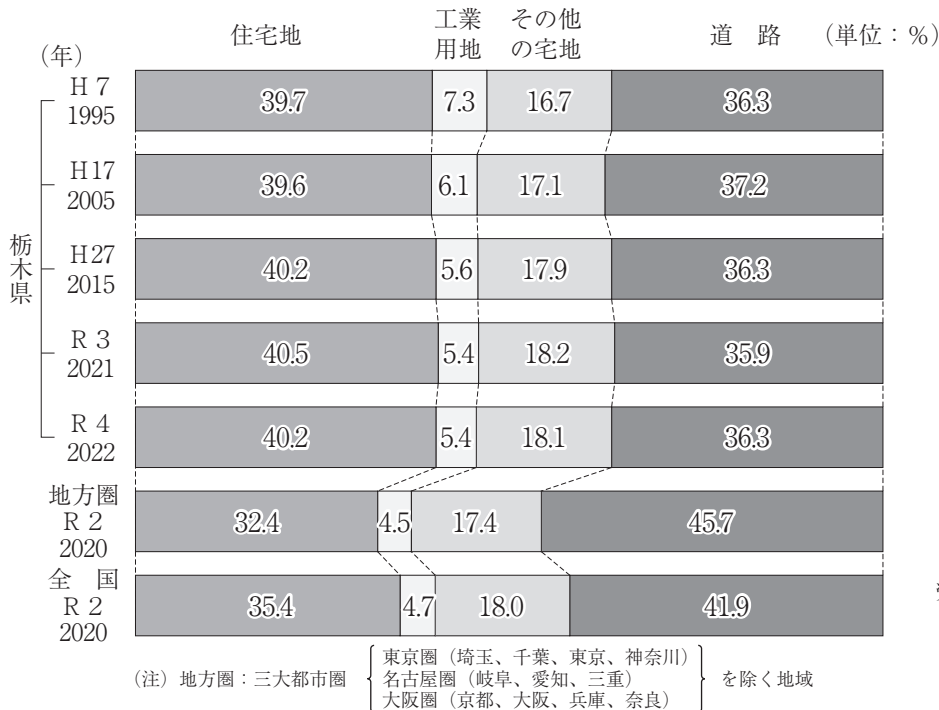


図2-4 都市的土地利用の構成比



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)

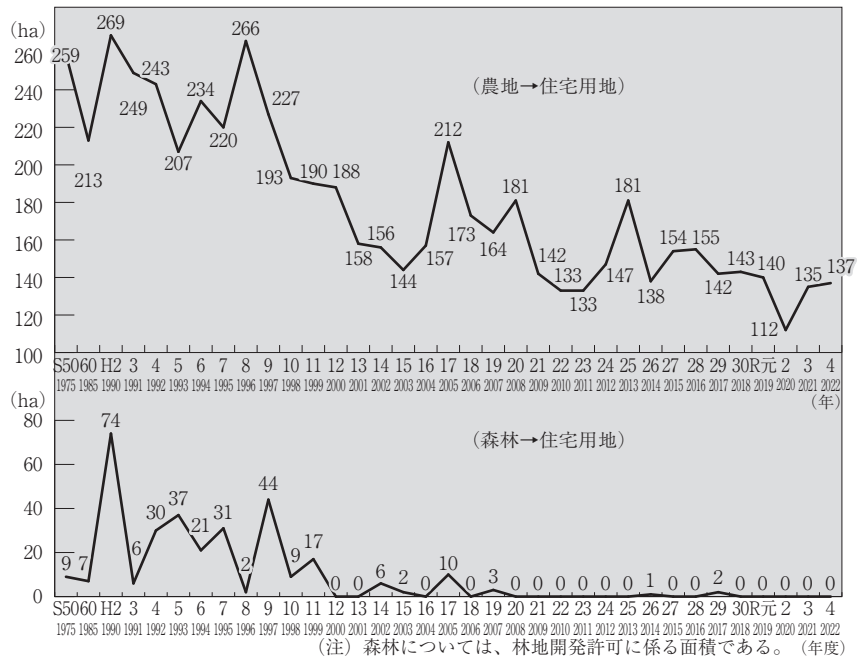
表2-2 DID面積及び人口の推移

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」

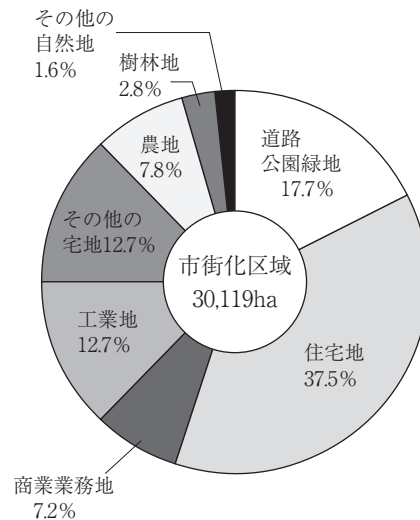
(注) DID (人口集中) 地区は、「市町村内の境界内で人口密度の高い基本単位数区(原則として、1kmあたり4,000人以上)が隣接していること。それらの地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有すること」

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:農政課農政課 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)



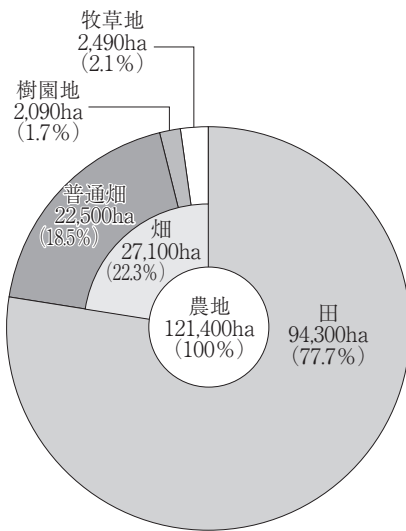
(注) 「その他の宅地」には、文教厚生地、他の公共公益施設用地等
「その他の自然地」には、水面、河川及び河川敷、湿地等を含む。

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。

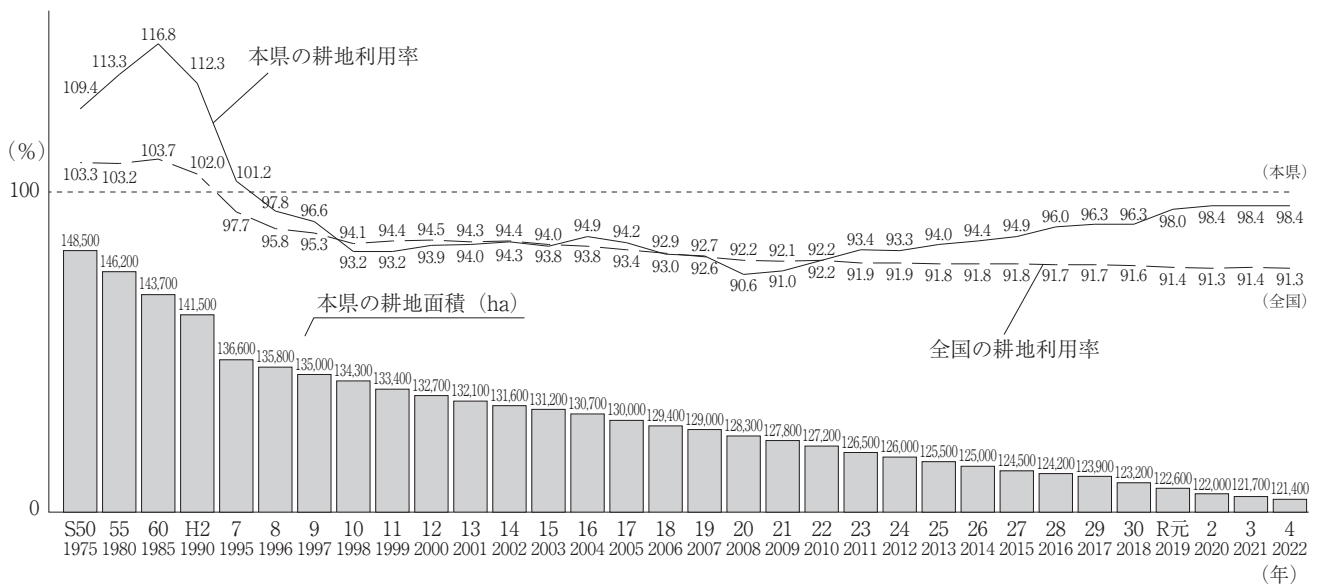
- 都市地域が面的な広がりをみせていますが、その利用度を市街化区域内における土地利用状況でみると、都市的土地利用の比率は高まっているものの、なお相当の農地や未利用地が残されています。(図2-6)
- このため、都市の無秩序な拡大を防止し、都市地域の利用度を高めるため、既成市街地の再開発、遊休地の有効活用、都市空間の高度利用を推進することが課題となっています。

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

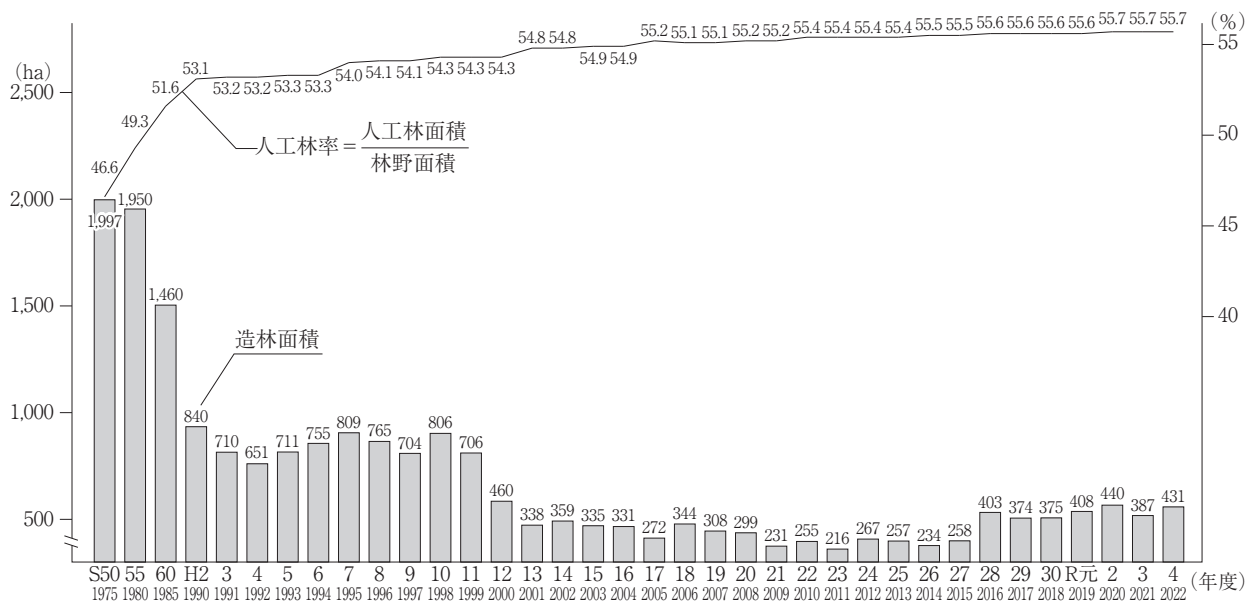
年度	林野面積 ha	県土面積に 占める割合 %	所有別面積		樹種別面積		
			国有林 ha	民有林 ha	針葉樹 ha	広葉樹 ha	その他 ha
昭50 (1975)	366,213	57.1	129,956 (35.5%)	236,257 (64.5%)	169,536 (46.3%)	159,888 (43.7%)	36,790 (10.0%)
昭60 (1985)	360,369	56.2	129,707 (36.0%)	230,662 (64.0%)	178,474 (49.5%)	144,465 (40.1%)	37,430 (10.4%)
平7 (1995)	355,995	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
 (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。

資料：「栃木県森林・林業統計書」

資料：「環境森林部環境森林政策課」

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

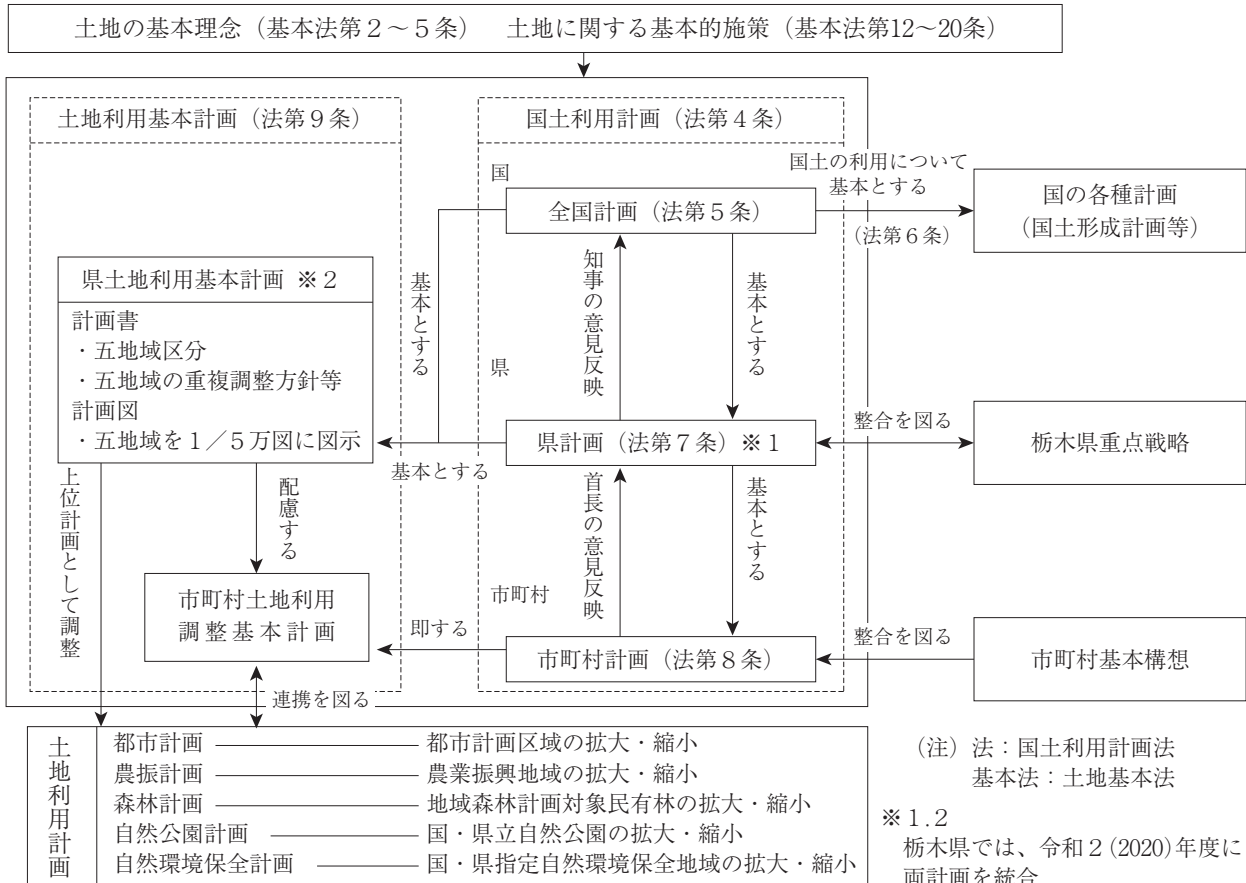
- 本県の林野面積（林道を含む）は、令和5（2023）年3月末現在347,822ha（県土面積の54.3%）となっており、流域別では、那珂川流域132,336ha（林野面積の38.0%）、鬼怒川流域142,325ha（同40.9%）、渡良瀬川流域73,160ha（同21.0%）となっています。（表2-3）
- 所有形態別にみると、国有林127,727ha（林野総面積の36.7%）、民有林220,095ha（同63.3%）です。（表2-3）

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	(令和5(2023)年3月31日現在)	
	100.0		

(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。

図3—2 都市計画区域の指定状況

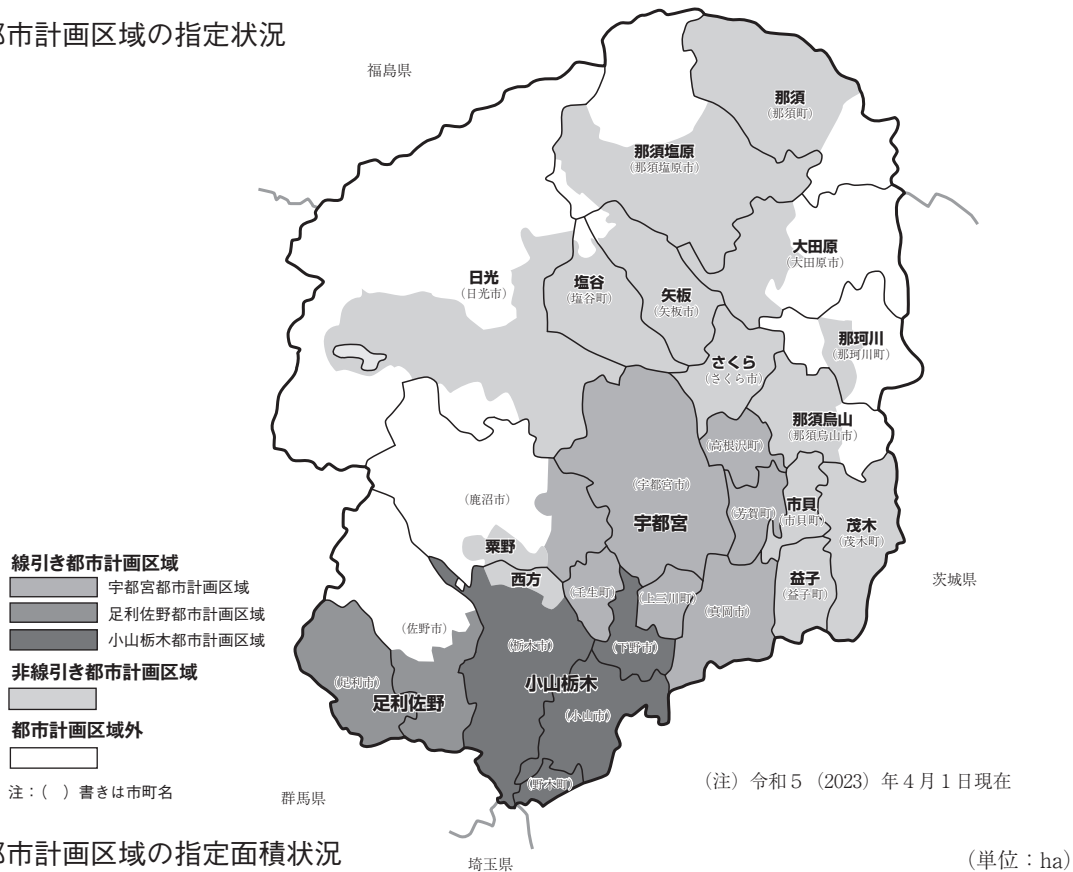


表3—3 都市計画区域の指定面積状況

(単位：ha)

区 分	面 積			備 考	
	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域		
線引き都市計画区域	183,904	30,119.4	153,784.6	30,119.4	13市町
非線引き都市計画区域	229,440	—	—	8,754.2	14市町
計	413,344	30,119.4	153,784.6	38,873.6	25市町*

資料：県土整備部都市計画課

(注) 令和5（2023）年4月1日現在

※鹿沼市：宇都宮都市計画区域（線引き）と栗野都市計画区域（非線引き）が併存する
 栃木市：小山栃木都市計画区域（線引き）と西方都市計画区域（非線引き）が併存する

4 都市計画

- 都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業などに関する計画です。(図3—2, 表3—3)
- 都市は市民の生活の場であると同時に経済活動の場でもあることから、都市計画においては、「健康で文化的な都市生活」と「機能的な都市活動」を両立させていくことを基本的な目標としています。また、この実現にあたっては、土地利用を個人の自由意志に委ねることなく、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る」必要があります。
 さらに、このような考えに基づき都市計画の策定、都市の整備や保全を進めるにあたっては、「農林漁業との健全な調和を図る」こととされています。
- 都市計画では、まず、人口の増加や産業の発展などにより、放置しておけば生活環境が悪くなると予想される区域について、一定の基準に基づき「都市計画を策定する場」として都市計画区域を定めています。都市計画区域は、必ずしも行政区域にとらわれず、自然的条件及び人口・産業などの社会的動向から見て、一体の都市として総合的に整備あるいは保全する必要がある区域を指定することになっています。
 本県の都市計画区域は、令和5（2023）年4月1日現在、17区域25市町で指定されておりその面積は413,344haで県土面積の64.5%、区域内人口は令和4（2022）年3月31日現在で約187万人で県人口の約97%となっています。(図3—2, 表3—3)
- また、この区域においては、「市街化区域及び市街化調整区域」、用途地域等の「地域地区」、道路、公園、下水道等の「都市施設」、土地区画整理事業等の「市街地開発事業」などの都市計画を定め、都市の整備、開発及び保全を図っていくこととなっています。

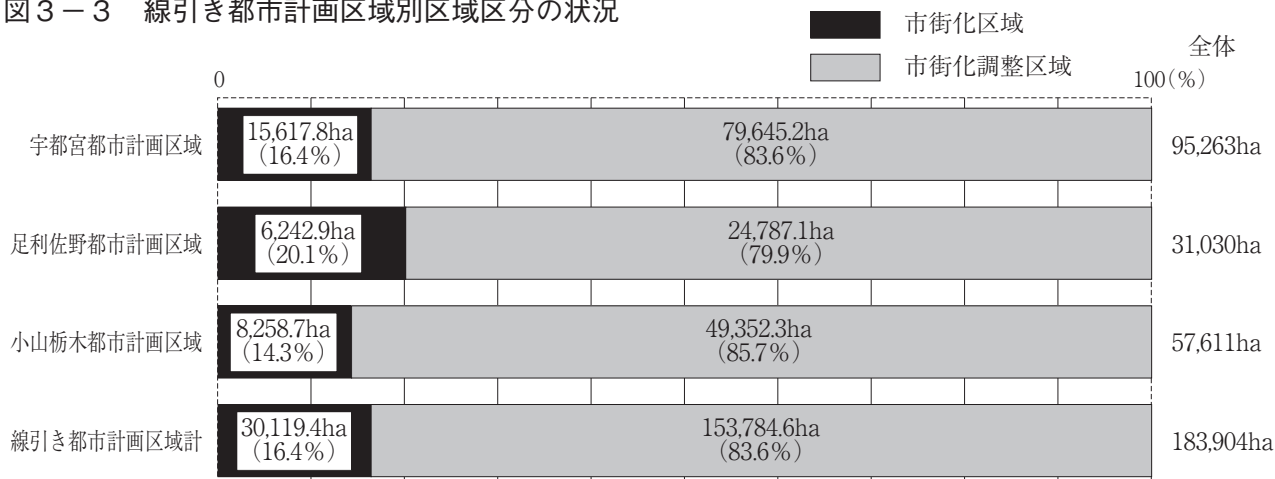
表3-4 用途地域の現況

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。
	危険性が大きいおそれ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

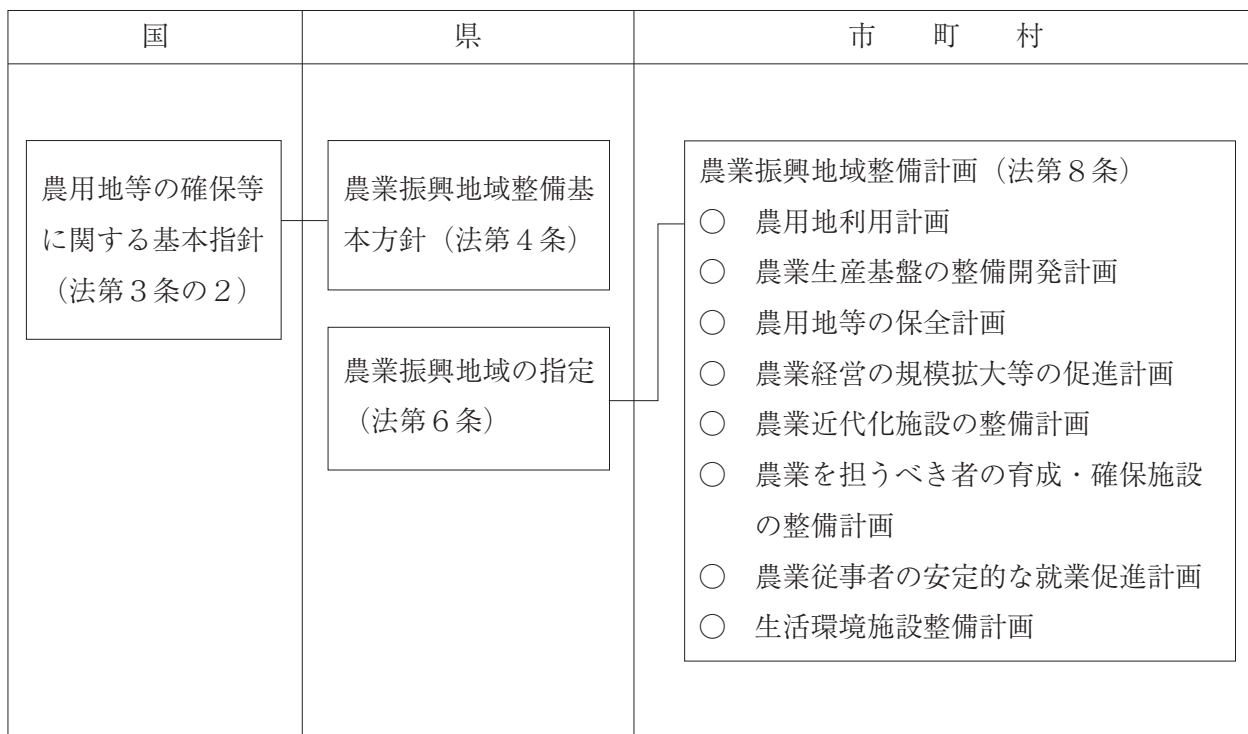


表3—5 農業振興地域の指定状況

(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。

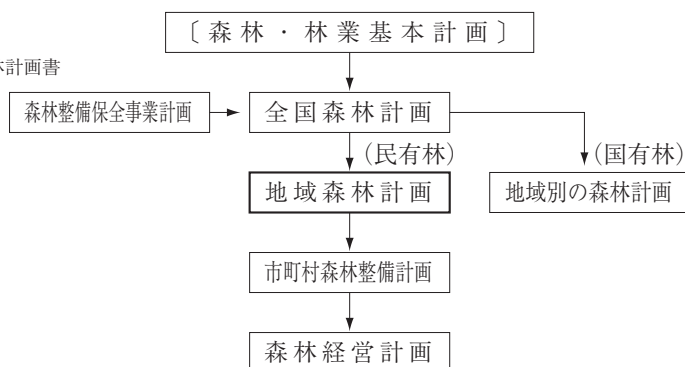
図3-6 森林計画区分と民有林面積
(令和5(2023)年3月31日現在)



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

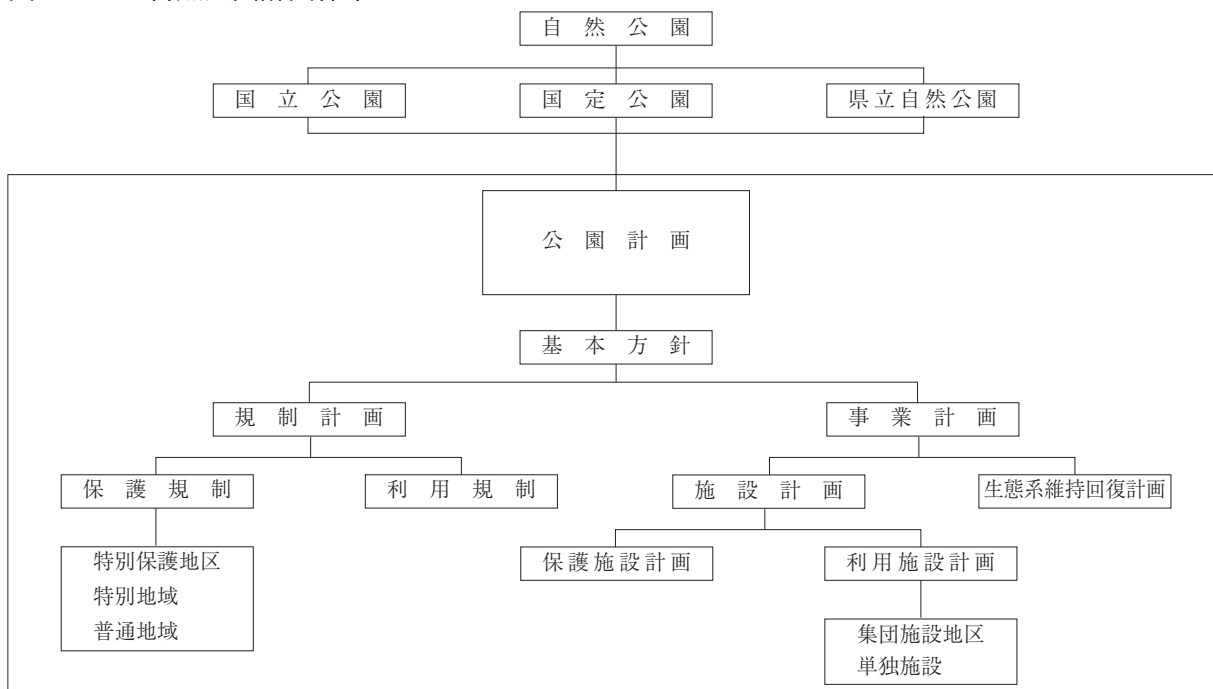


表3-6 県内自然公園一覧

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	
指定年月日	指定年月日	指定年月日	指定年月日	指定年月日						
昭和9(1924).12.4 (日光地区)	昭和25(1950).9.22 (区域拡張：藤原、栗山、塩原、那須地区)	昭和60(1985).9.5 (那須、塩原地域一部削除)	平9(1997).9.18 (日光地域再検討)	平17(2005).7.12 (日光地域再検討)	平20(2008).3.18 (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	
平成19(2007).8.30					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

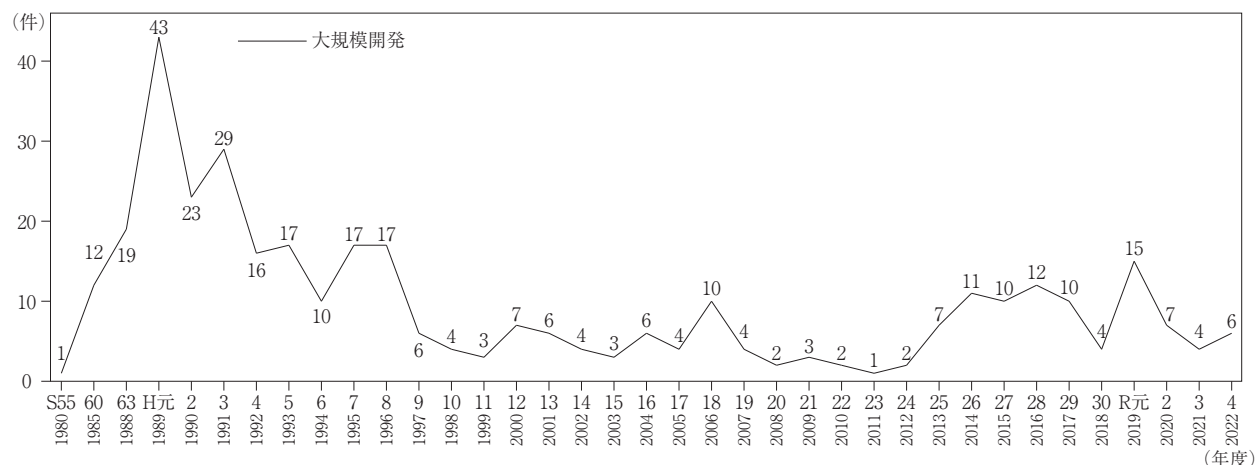


表4 大規模開発事業計画に関する事前協議終了内訳

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

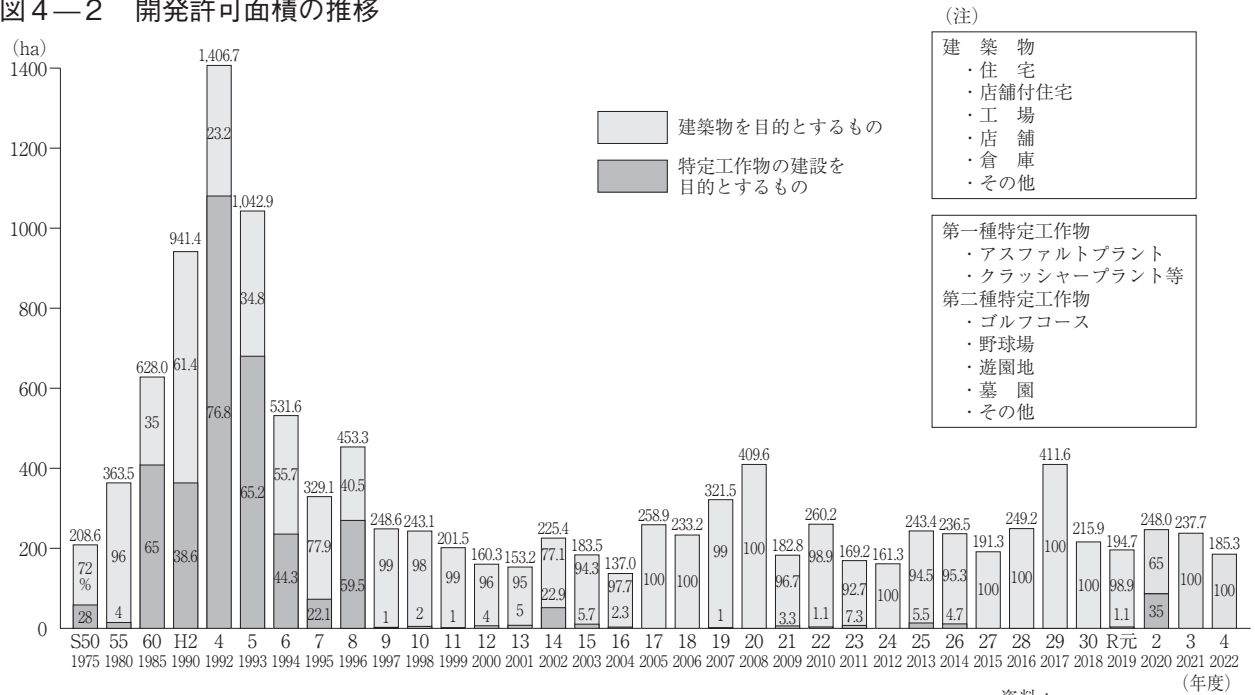
資料：総合政策部地域振興課

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



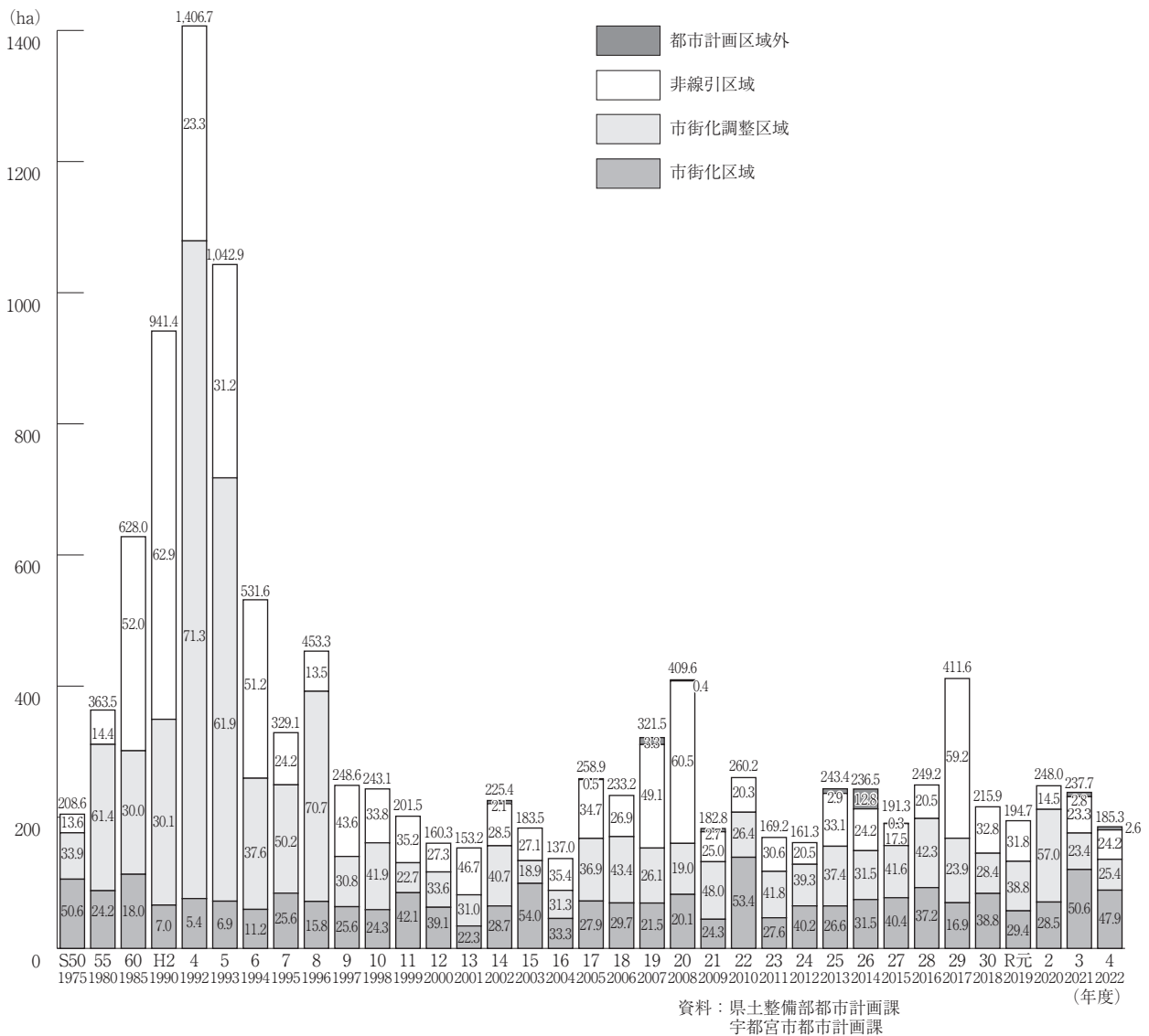
資料：
県土整備部都市計画課
宇都宮市都市計画課

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



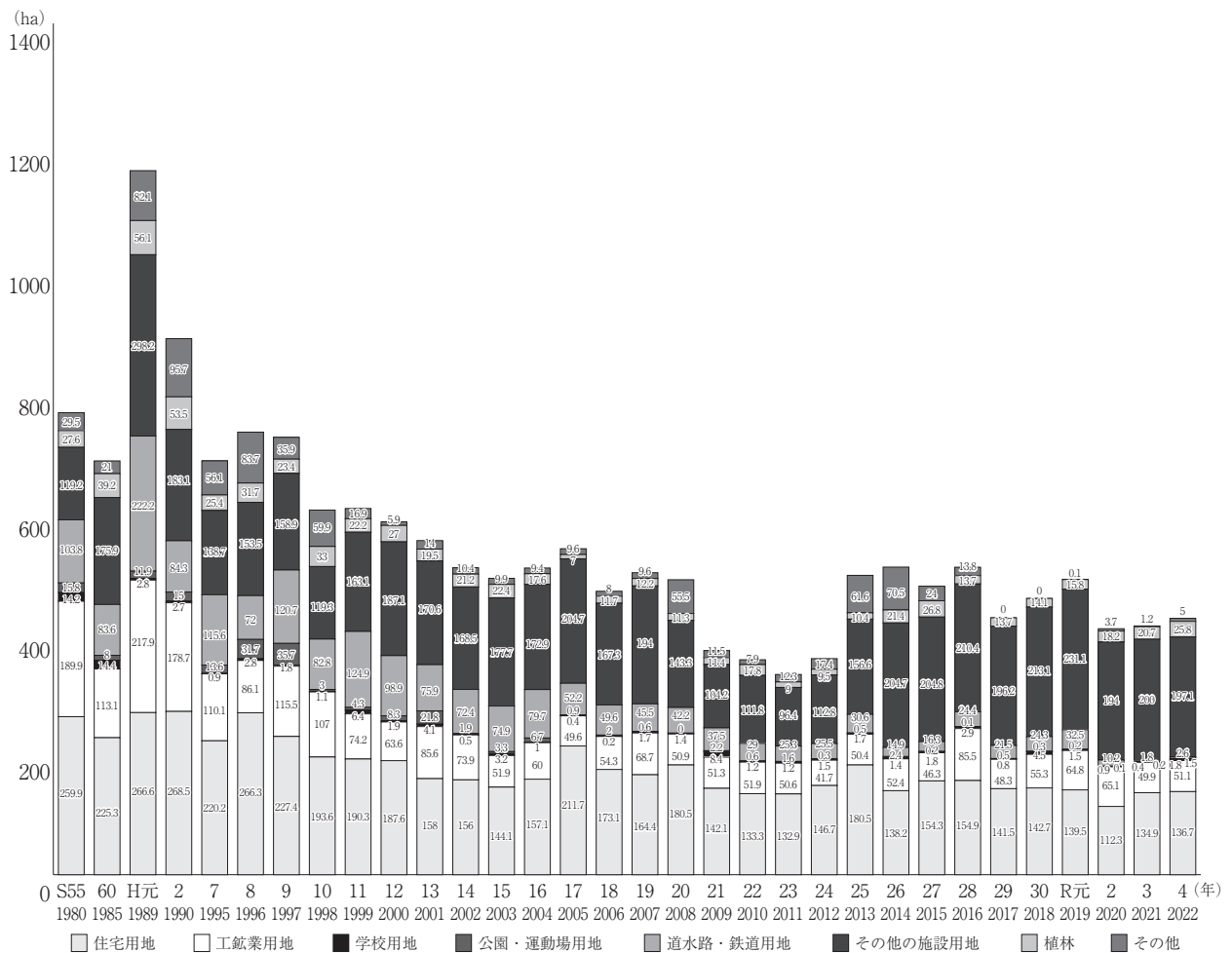
また、開発許可面積の推移を市街化区域等の都市計画区域別にみると、開発許可面積の変動の多い区域は市街化調整区域と非線引区域で、これは大規模開発事業に係る開発許可があったことによるものです。(図4-3、資料15)

○ 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

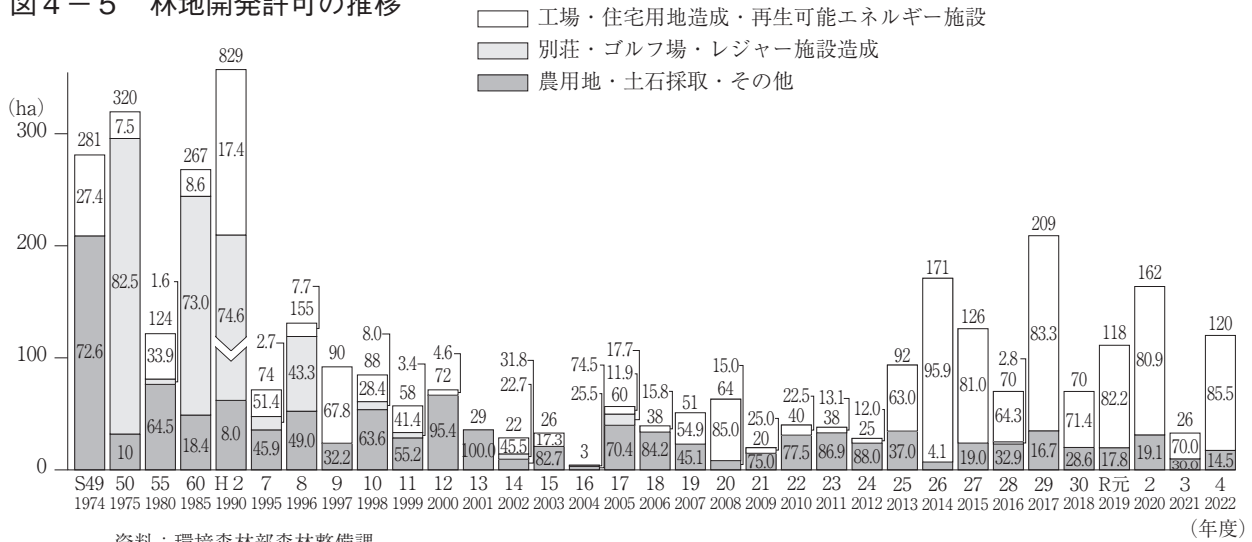


資料：農政部農政課
 (注) R3(2021)年及びR4(2022)年の数値は暫定値である。

3 農地転用（農地法関係）

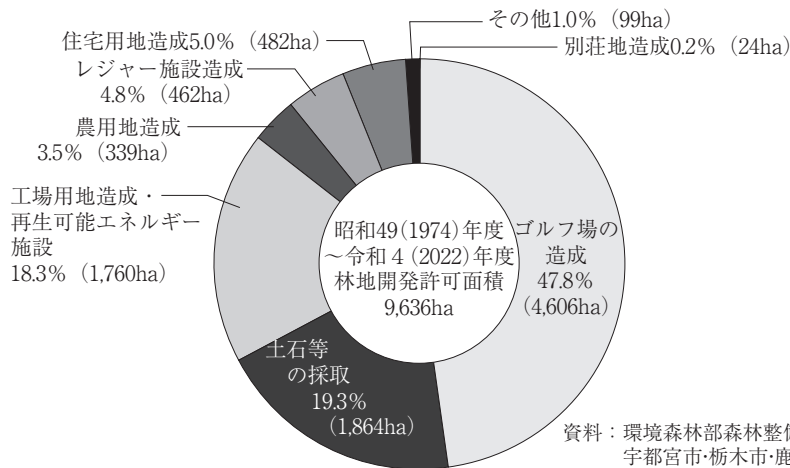
- 「農地法」に基づく農地転用許可制度は、農地を住宅用地、工場用地、公共用地、林地等に転用する場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料10）
- この制度は、優良農地を確保して農業生産力を維持し、農業経営の安定を図るとともに、農業と農業以外の目的のための土地利用関係を調整して、その合理化を図るため農地転用を適正に規制し、もって健全な国民経済の進展に寄与することを目的としています。
- 本県の農地転用は、昭和40年代の高度経済成長期を通じて、都市的な土地需要の飛躍的な増大により、住宅地や工業用地、道路への転用が多くなりました。その後これらへの転用は、人口の伸び率の鈍化、経済の安定成長への移行等により、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)



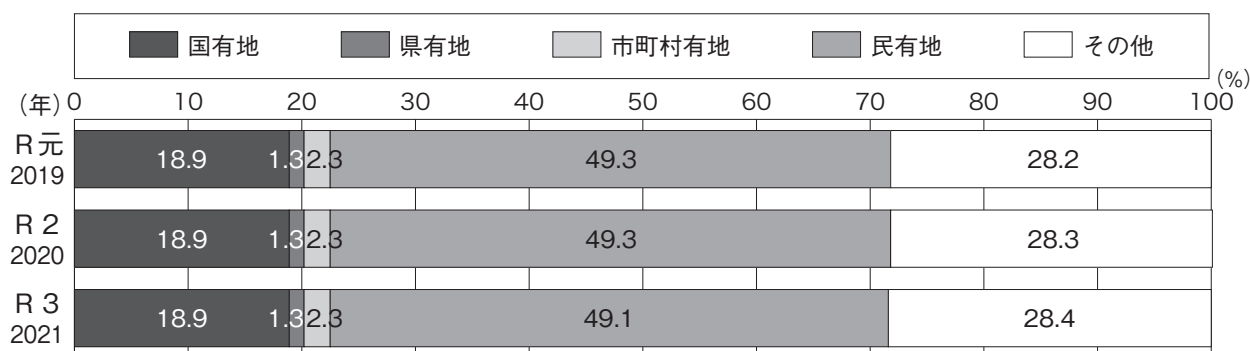
資料：環境森林部森林整備課
 宇都宮市・栃木市・鹿沼市・日光市・大田原市・矢板市・那須塩原市・那須烏山市・下野市・壬生町・野木町・那須町・那珂川町森林法所管課

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に、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。

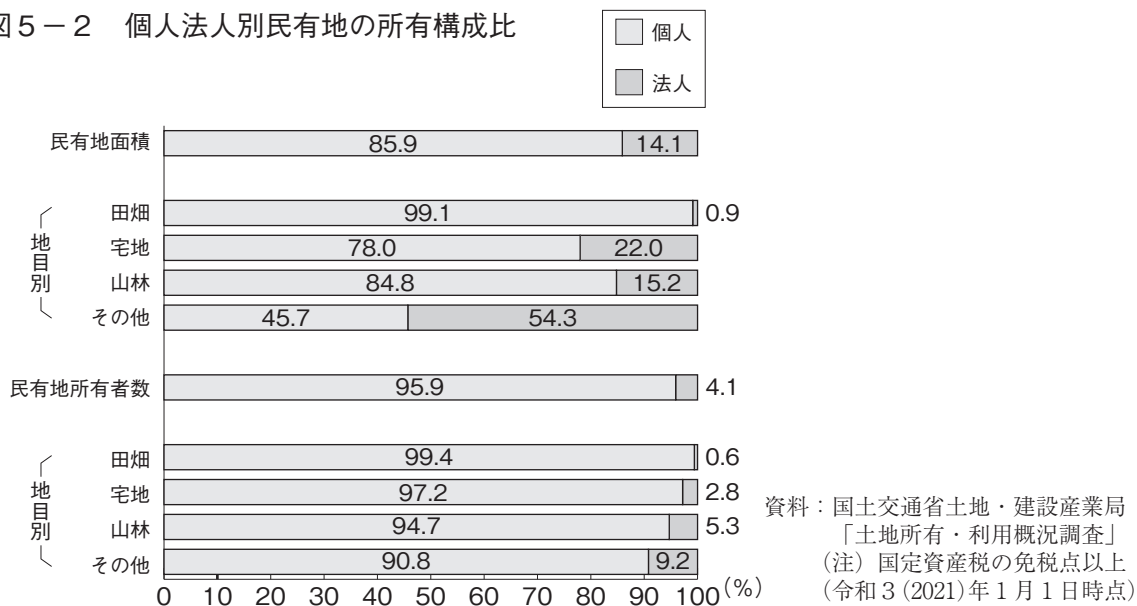
市町村有地は14,557haで国公有地全体の10.1%を占めています。市町村有地は、行政財産が普通財産よりやや高い構成割合になっています。(表5-1)

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



- 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）

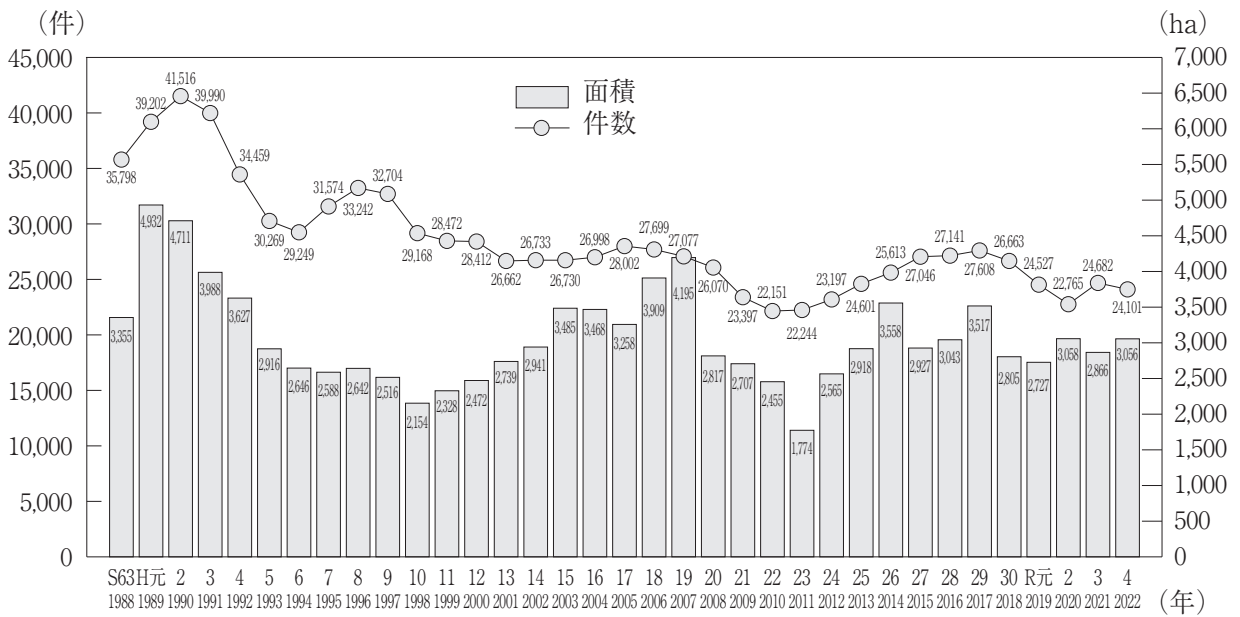
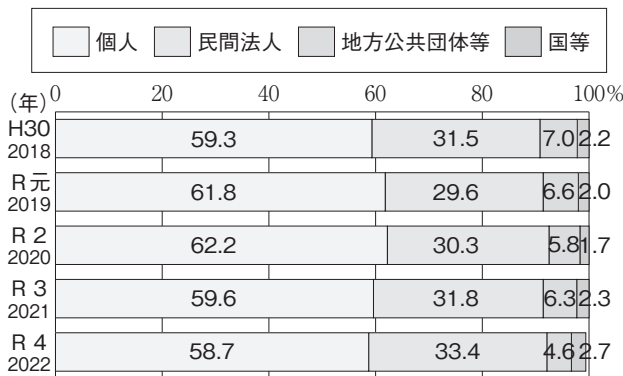
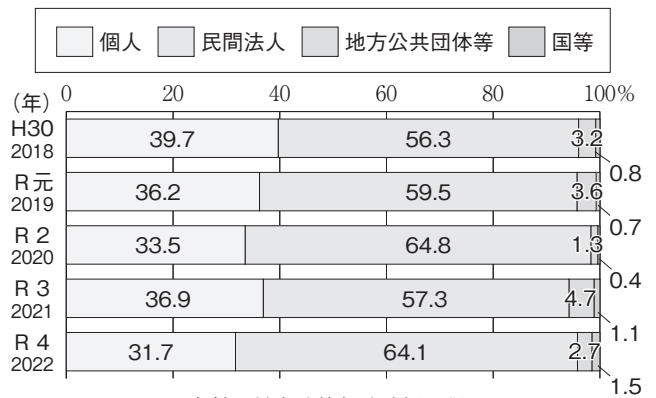


図5-4 買主の区分別構成比（件数）の推移



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 買主の区分別構成比（面積）の推移

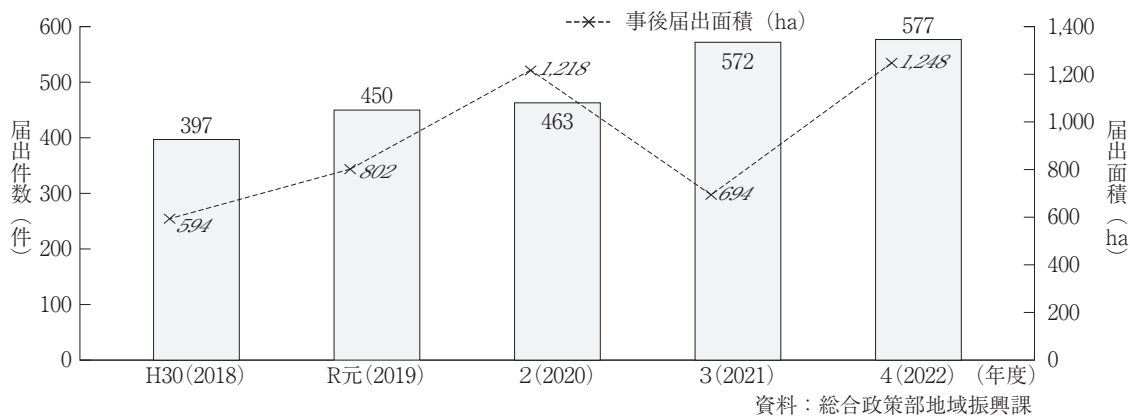


資料：総合政策部地域振興課
「土地取引規制基礎調査（概況調査）」

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）
- 買主の区分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）
- 買主の区分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

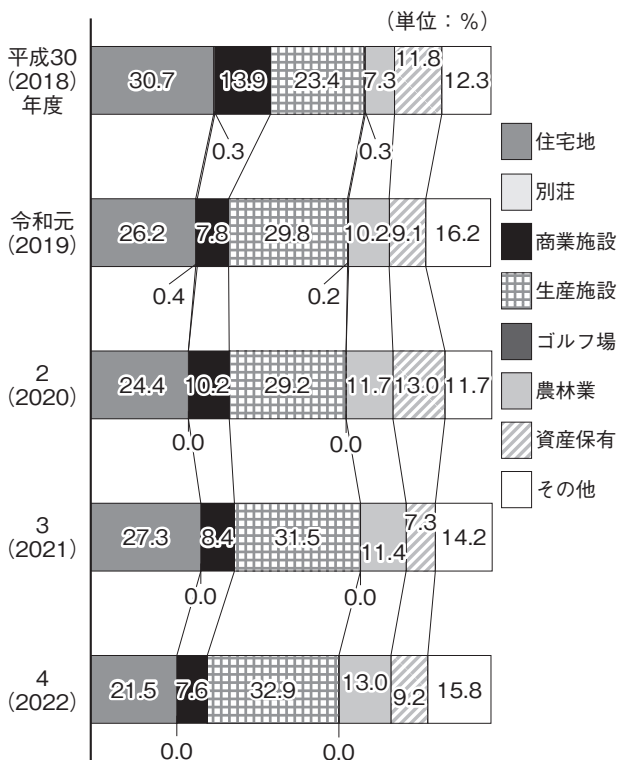
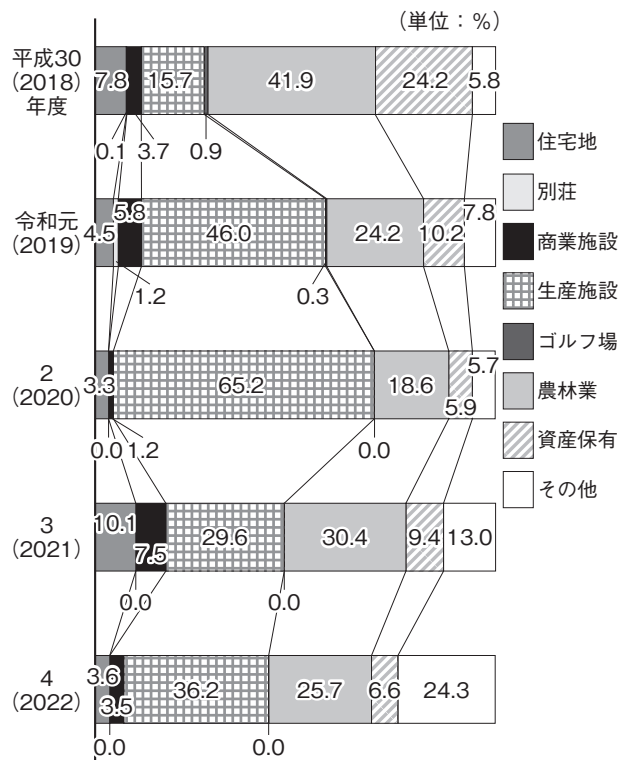


図5-8 利用目的別構成比（面積）の推移

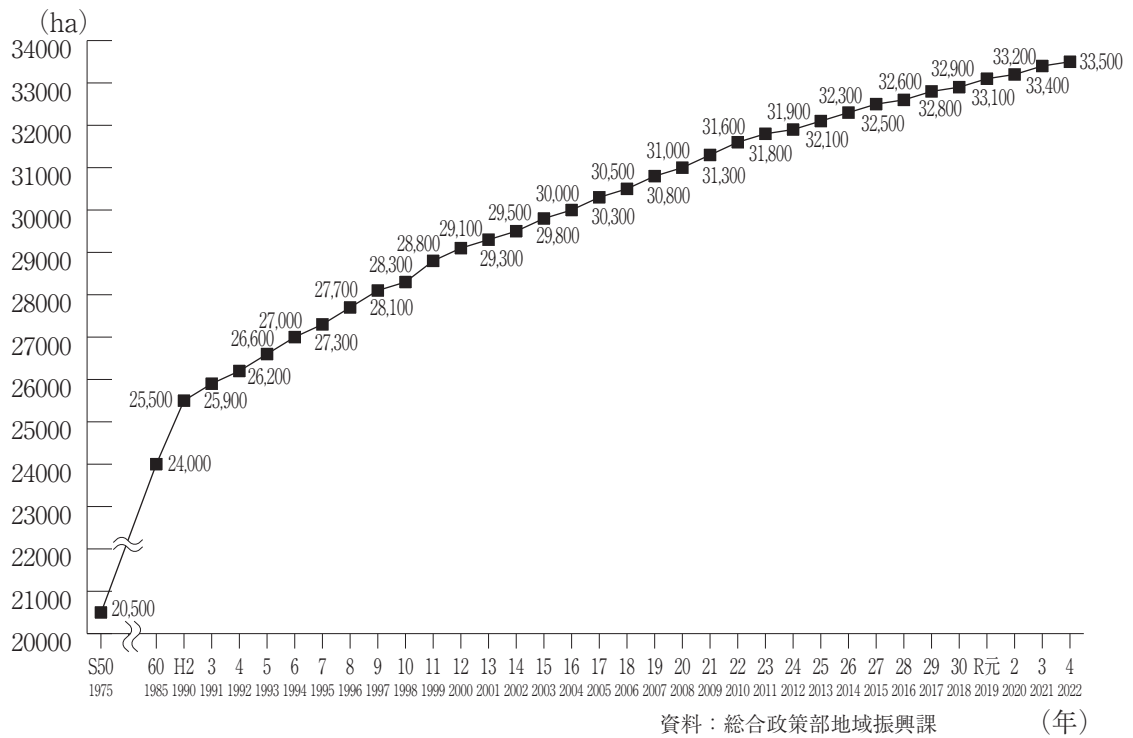


（注）利用目的毎に四捨五入しているため、合計が100にならない場合がある。 資料：総合政策部地域振興課

(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。

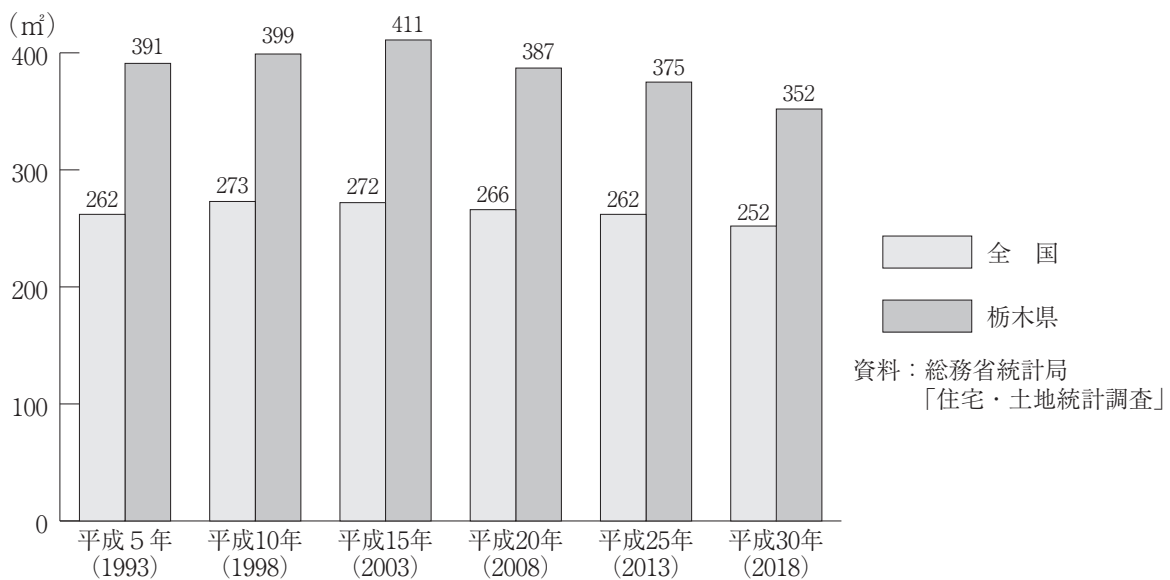
図5-9 住宅地面積の推移（栃木県）



4 住宅地の現状

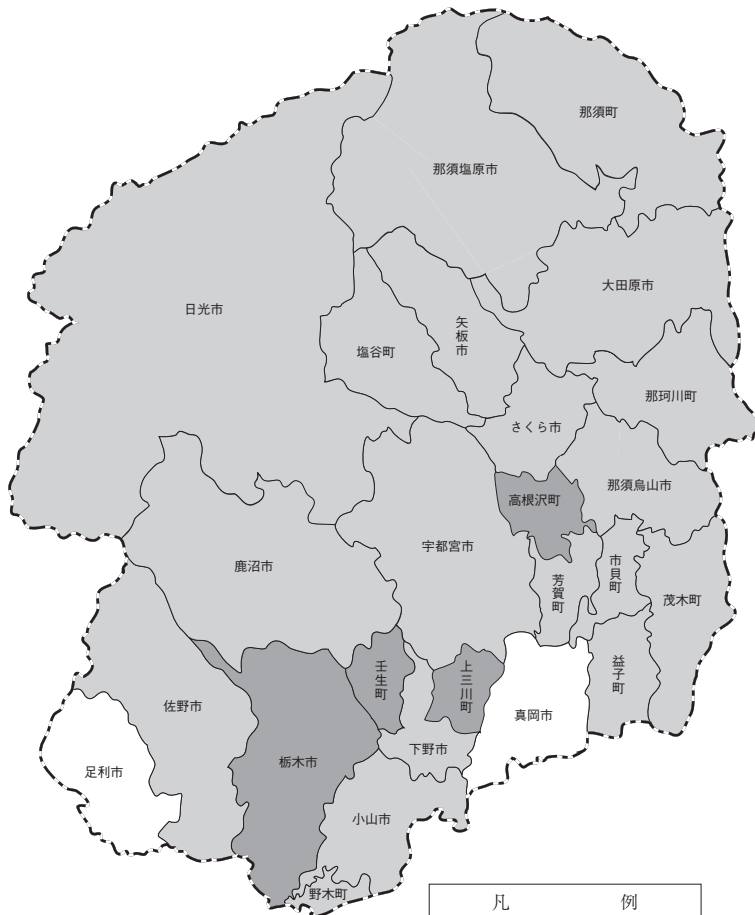
- 本県の住宅地は、昭和50（1975）年から令和4（2022）年までに約13,000ha増加し、33,500haとなっています。これは県土の約5.2%を占めています。（図5-9）

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

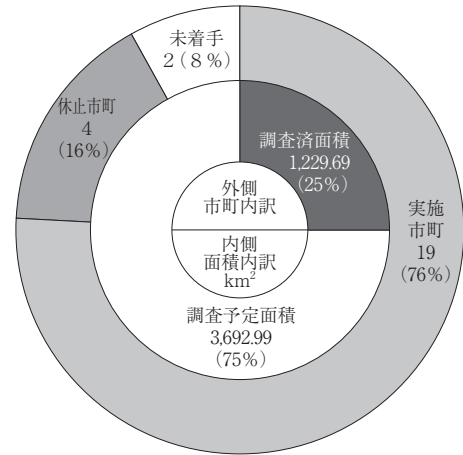
図5-11 地籍調査事業実施地域
(令和4(2022)年度末)



凡	例
完了市町	
実施市町	
休止市町	
未着手市町	

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）

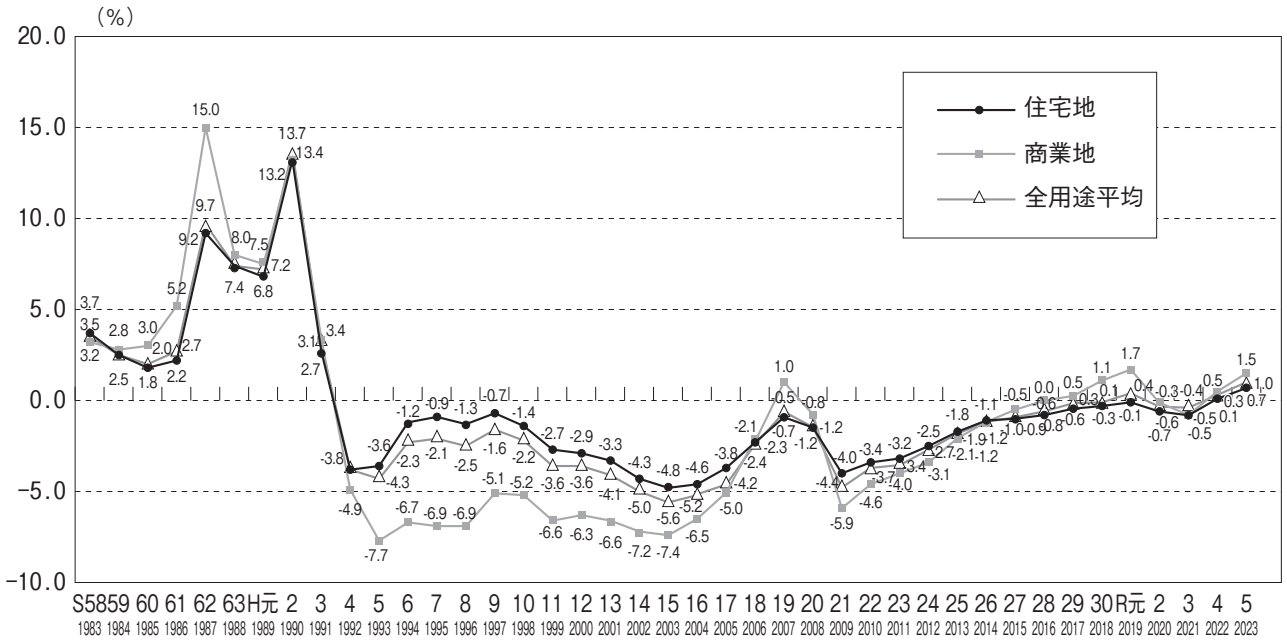
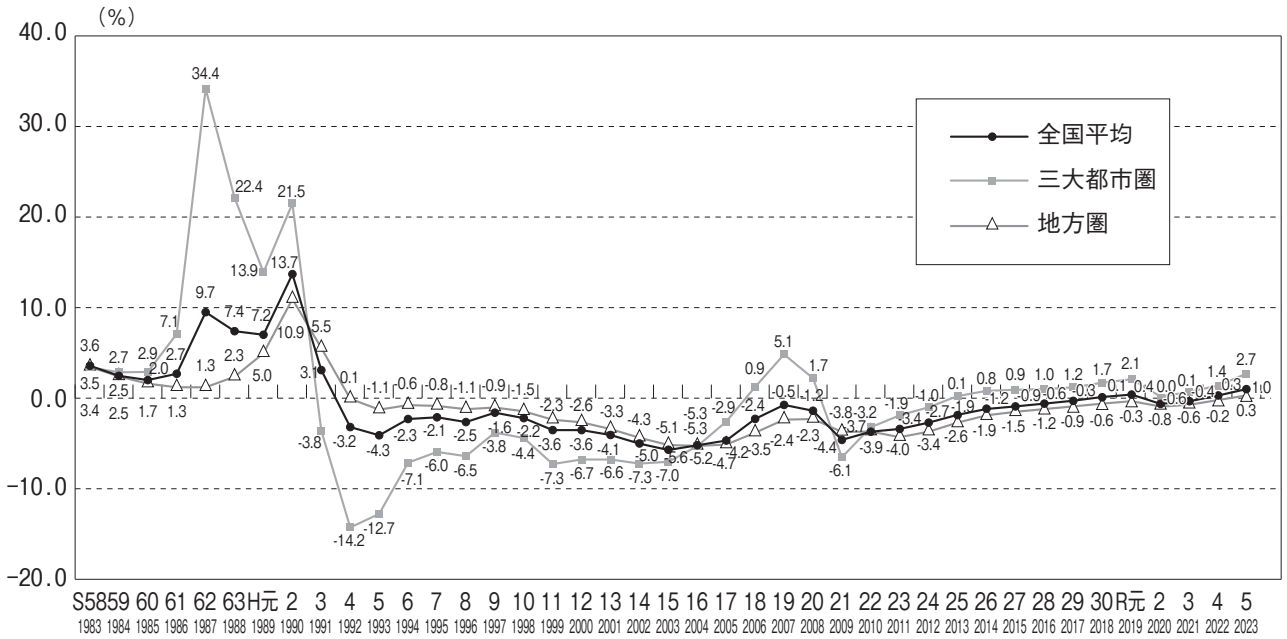


図6-2 都道府県地価調査の地域区分別対前年平均変動率（全用途平均）



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

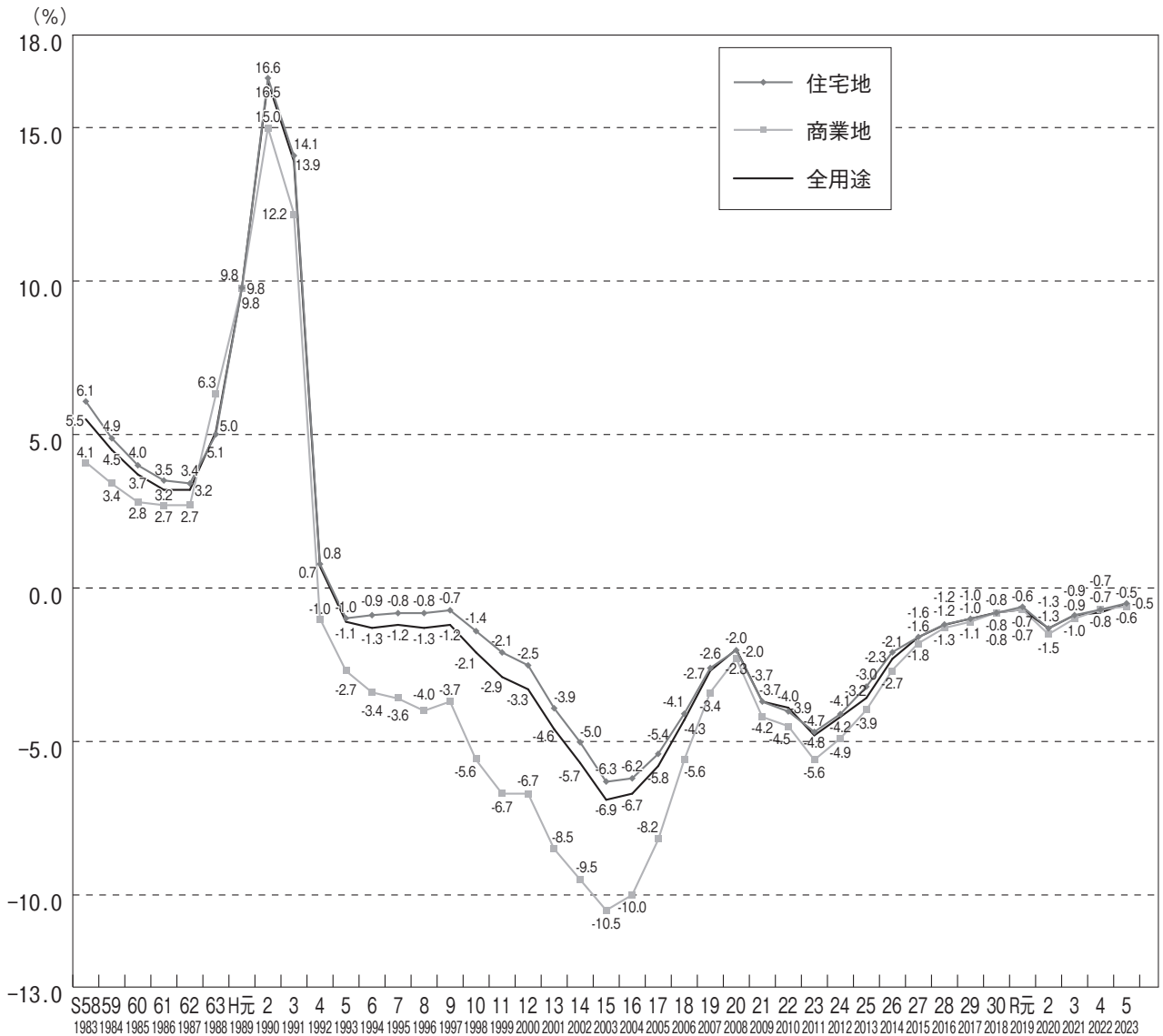
○ 昭和40年代後半に企業の投機的な土地需要のため急騰した地価は、石油危機の発生に端を発して、その後の税制改正、金融引き締め、昭和49(1974)年制定の国土利用計画法を始めとする土地対策の強化等により急速に鎮静化しました。

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)

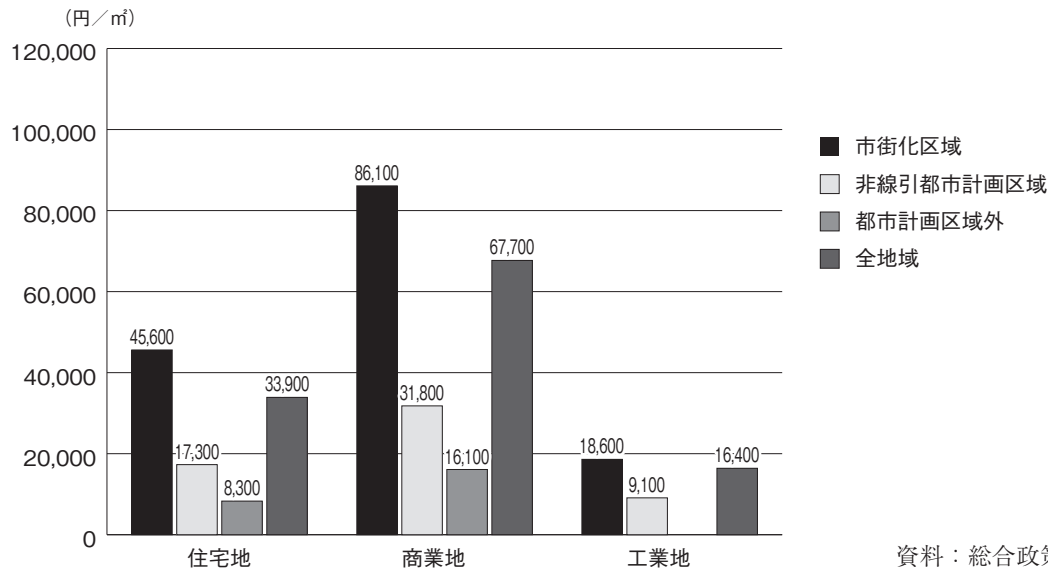


資料：総合政策部地域振興課

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）

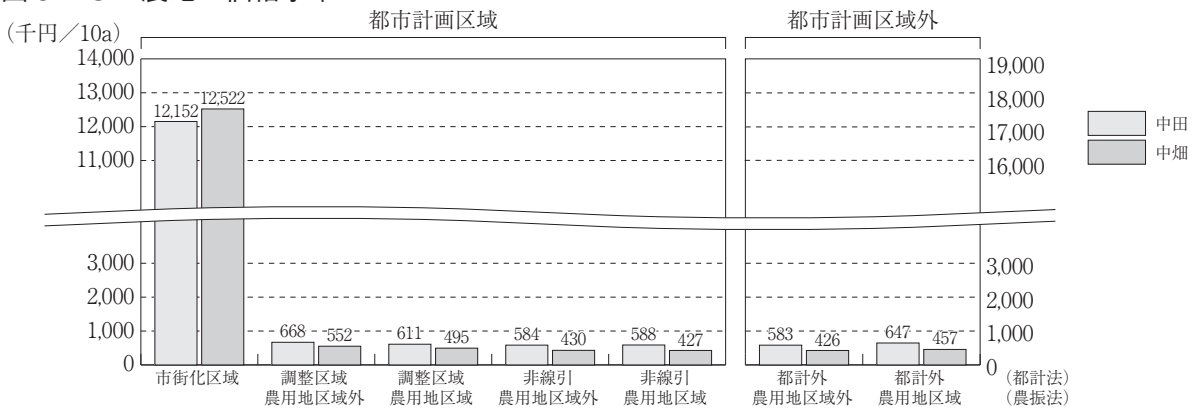
(3) 工業地

- 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

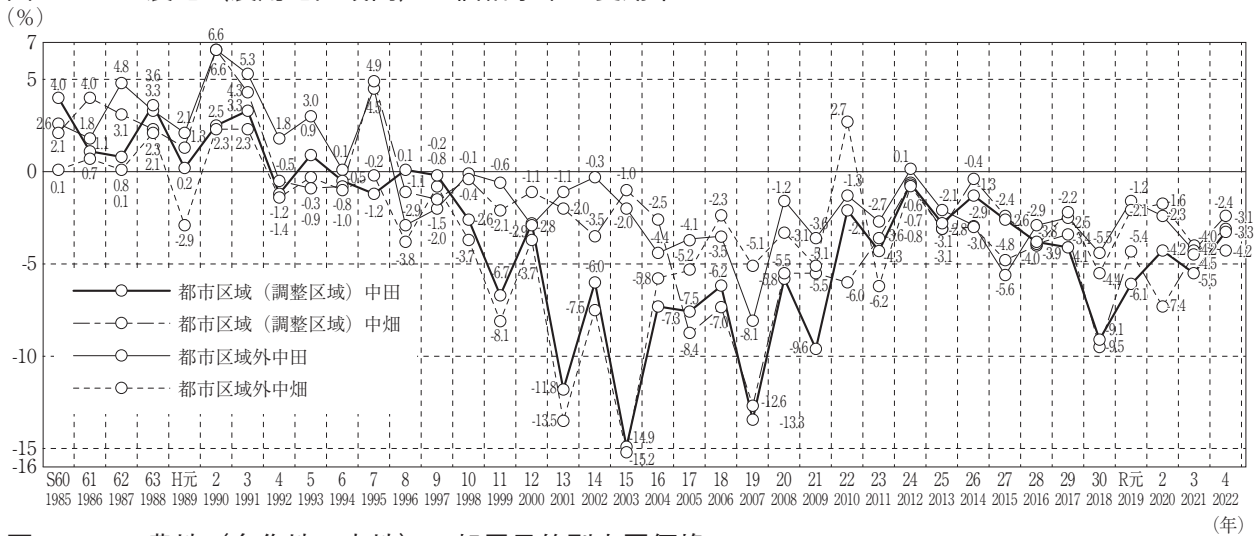
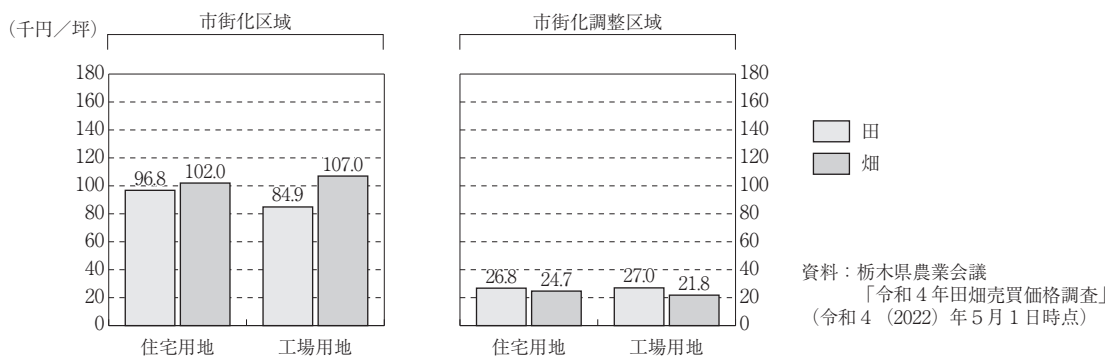


図6-7 農地（自作地・中地）の転用目的別売買価格



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)