とちぎのとち

第４３号（令和７(２０２５)年度）

令和８(２０２６)年３月

栃　木　県

は　じ　め　に

このたび、「とちぎのとち　第 43 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8（2026）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 ……1
2　面積 ……1
3　地形 ……2
4　人口 ……3

第2章　県土の利用状況

1　県土利用の概要 ……4
2　都市的土地利用 ……6
3　農業的土地利用 ……9
4　林業的土地利用 ……11
5　大規模開発事業に関する事前指導……13

第3章　土地利用の計画

1　国土利用計画 ……14
2　栃木県土地利用基本計画 ……15

第4章　土地の所有と取引の状況

1　土地所有の現況……16
2　土地取引の動向……17
3　土地取引の規制……18

第5章　地価の動き

1　変動率の推移……20
2　用途別の地価水準……21

第1章　本県のあらまし

1　位置

○　本県は、関東地方の北部に位置する内陸県で、北緯 36°　11’59”（極南：栃木市藤岡町下宮南方）～37°　9’18”（極北：那須塩原市三本槍岳西方）、東経139°　19’35”（極西：日光市袈裟丸山北方）～140°　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。

2　面積

○　本県は、面積 6,408.09 ㎢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1-1　栃木県の位置

3 地形

○　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抜 2,578m、最も低いところは栃木市藤岡町下宮地内の海抜 12.1m です。

図1-2　地　形　図

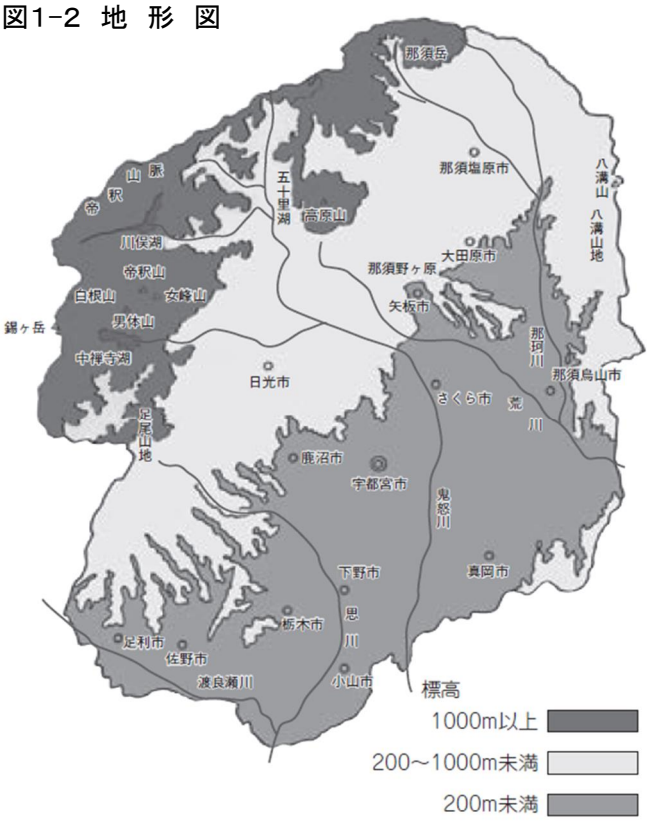
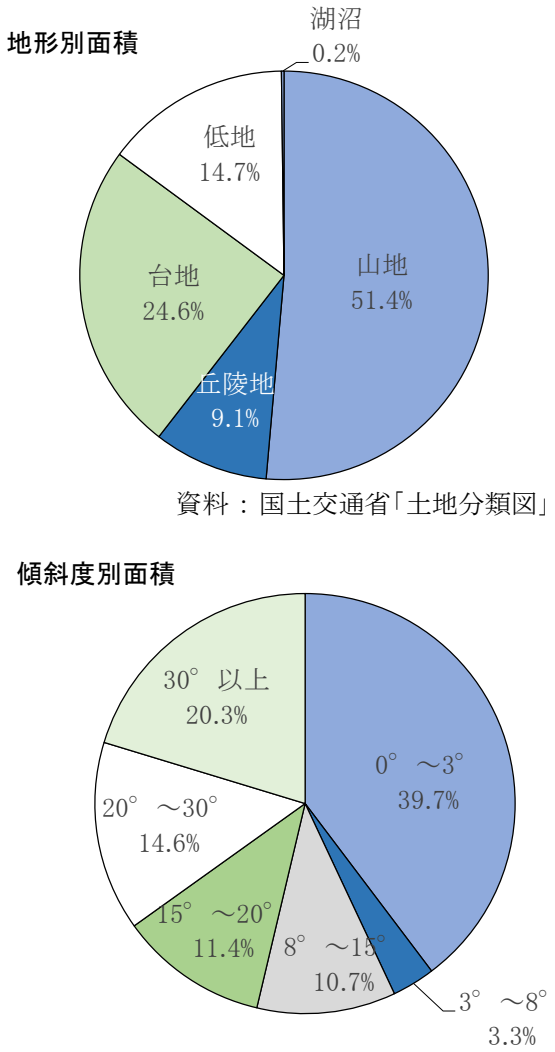


図1-3　地形別傾斜度別面積

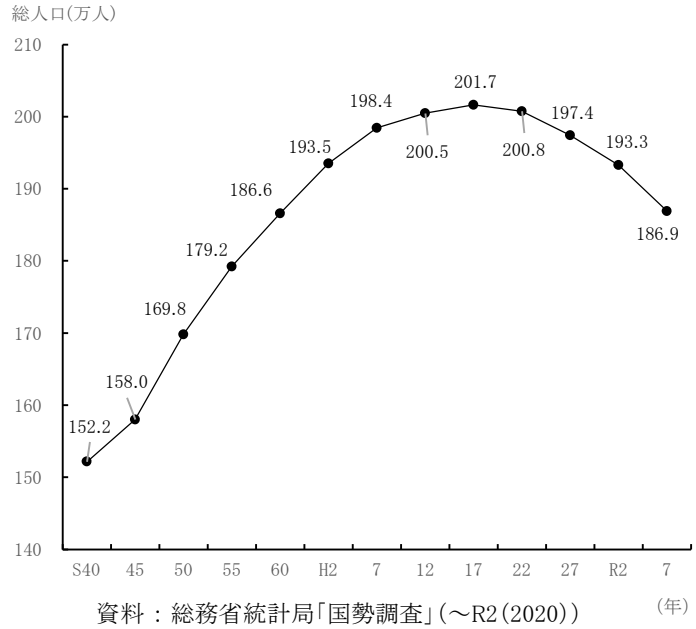


4 人口

○ 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 10 月1日現在の 2,016,631 人をピークに減少傾向を示しています。令和7(2025)年 10 月1日現在では、1,868,706 人(男 934,062 人、女 934,644 人)と、令和6(2024)年 10 月と比べ 13,636 人(0.72%)減少しています。

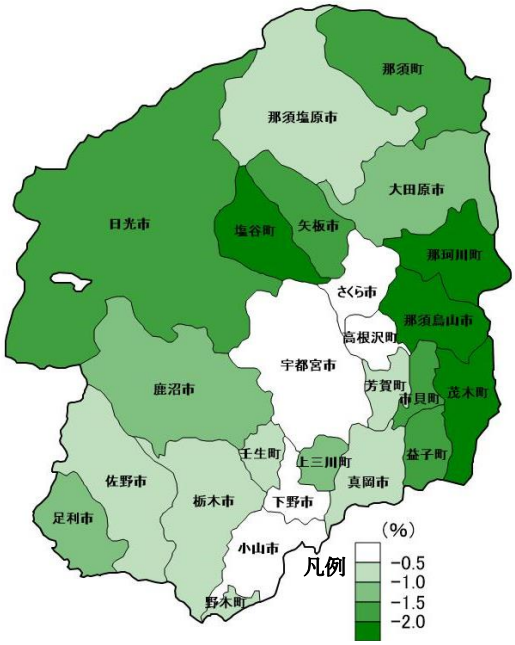
○ 本県の人口を令和7(2025)年 10 月1日現在で市町別にみると、宇都宮市が 51.1 万人で最も多く、小山市が 16.5 万人、栃木市 14.8 万人、足利市 13.6 万人と続いており、上位4市が栃木県人口の半分以上(51.52%)を占めています。人口の増減について、令和6(2024)年と令和7(2025)年の 10 月1日現在で比べてみると、25 市町全てで減少しています。

図1-4 人口の推移
(昭和40(1965)年～令和7(2025)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7(2025)年10月1日現在)

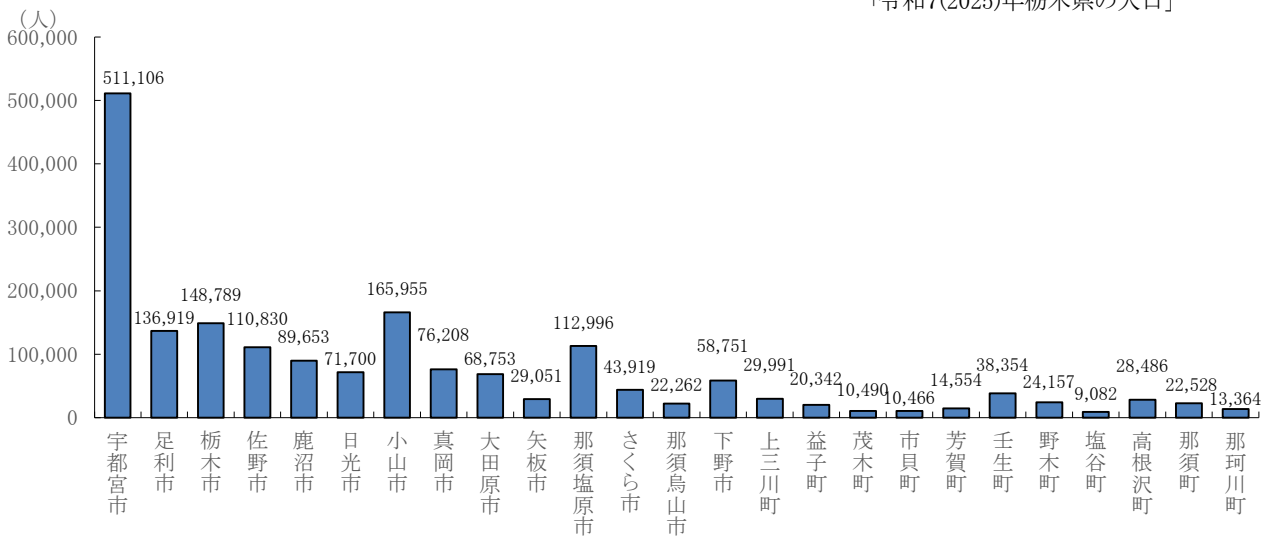
図1-5 人口増減状況
(令和6(2024)年～令和7(2025)年)



※令和7(2025)年 10 月1日現在

資料:生活文化スポーツ部統計課
「令和7(2025)年栃木県の人口」

図1-6 市町別人口状況



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7(2025)年 10 月1日現在)

第2章　県土の利用状況

1　県土利用の概要

○　県土の利用状況を、令和6(2024)年でみると、森林が 348,500ha(県土の 54.4%)次いで農地 120,400ha(18.8%)、住宅地・工業用地等の宅地 53,600ha(8.4%)、水面・河川・水路 30,000ha(4.7%)、道路 29,600ha(4.6%)の順となっています。

表2-1　県土利用の推移と現況　　(単位:ha)

区　分	昭和50年	昭和60年	平成7年	平成17年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
農　地	148,500	143,700	136,600	130,000	124,200	123,900	123,200	122,600	122,000	121,700	121,400	120,700	120,400
田	110,800	110,700	107,000	102,100	97,000	96,800	96,400	96,200	95,400	94,800	94,300	93,900	93,600
畑	37,700	33,000	29,600	27,900	27,200	27,100	26,800	26,400	26,600	26,900	27,100	26,800	26,800
森　林	367,600	363,000	356,800	350,900	349,400	349,100	349,000	348,900	349,000	348,100	348,700	348,600	348,500
国有林	130,000	129,200	128,900	127,600	127,200	127,200	127,200	127,200	127,200	127,700	127,200	127,200	127.200
民有林	237,600	233,800	227,900	223,300	222,200	221,900	221,800	221,700	221,800	220,400	221,500	221,400	221.300
原 野 等	600	700	300	300	400	400	400	400	400	100	100	100	100
水面・河川・水路	26,400	28,900	29,900	30,000	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	29,900	30,000	30,000	30,000
水　面	5,200	5,500	5,700	5,700	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	18,800	18,800	18,900	18,900	18,900
水　路	3,800	5,700	5,900	5,700	5,200	5,200	5,200	5,200	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100
道　路	16,300	22,300	25,000	28,500	29,400	29,400	29,500	29,600	29,600	29,600	30,200	29,600	29,600
一般道路	10,400	13,600	15,800	18,500	19,900	20,000	20,100	20,200	20,200	20,200	20,800	20,200	20,300
農　道	5,900	7,500	7,700	7,400	6,800	6,800	6,800	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700
林　道	0	1,200	1,500	2,600	2,700	2,600	2,600	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,600
宅　地	26,700	37,100	43,800	48,100	51,700	51,900	52,200	52,400	52,600	52,900	53,100	53,400	53,600
住宅地	21,000	24,000	27,300	30,300	32,600	32,800	32,900	33,100	33,200	33,400	33,500	33,700	33,800
工業用地	4,100	4,300	5,000	4,700	4,600	4,900	4,900	4,900	4,900	4,500	4,500	4,400	4,400
その他の宅地	1,600	8,800	11,500	13,100	14,500	14,200	14,400	14,400	14,500	15,000	15,100	15,300	15,400
そ の 他	55,300	45,700	48,400	53,000	55,800	56,200	56,600	57,000	57,300	58,500	57,300	58,400	58,600
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

資料 ： 総合政策部地域振興課

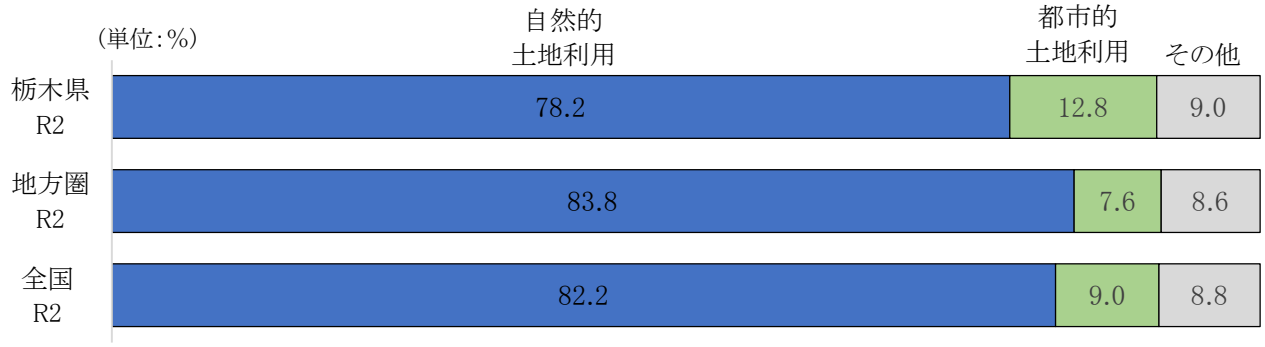
※1　宅地のその他の宅地は、事務所、店舗等の用地をいう。
※2　その他は、公園、緑地、運動場、鉄道軌道用地、墓地、墓園、防衛施設用地、遊園地、ゴルフ場等の用地をいう。
※3　単位は 10ha の位で四捨五入している。

○　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 78.2%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 12.8%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。

○　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。

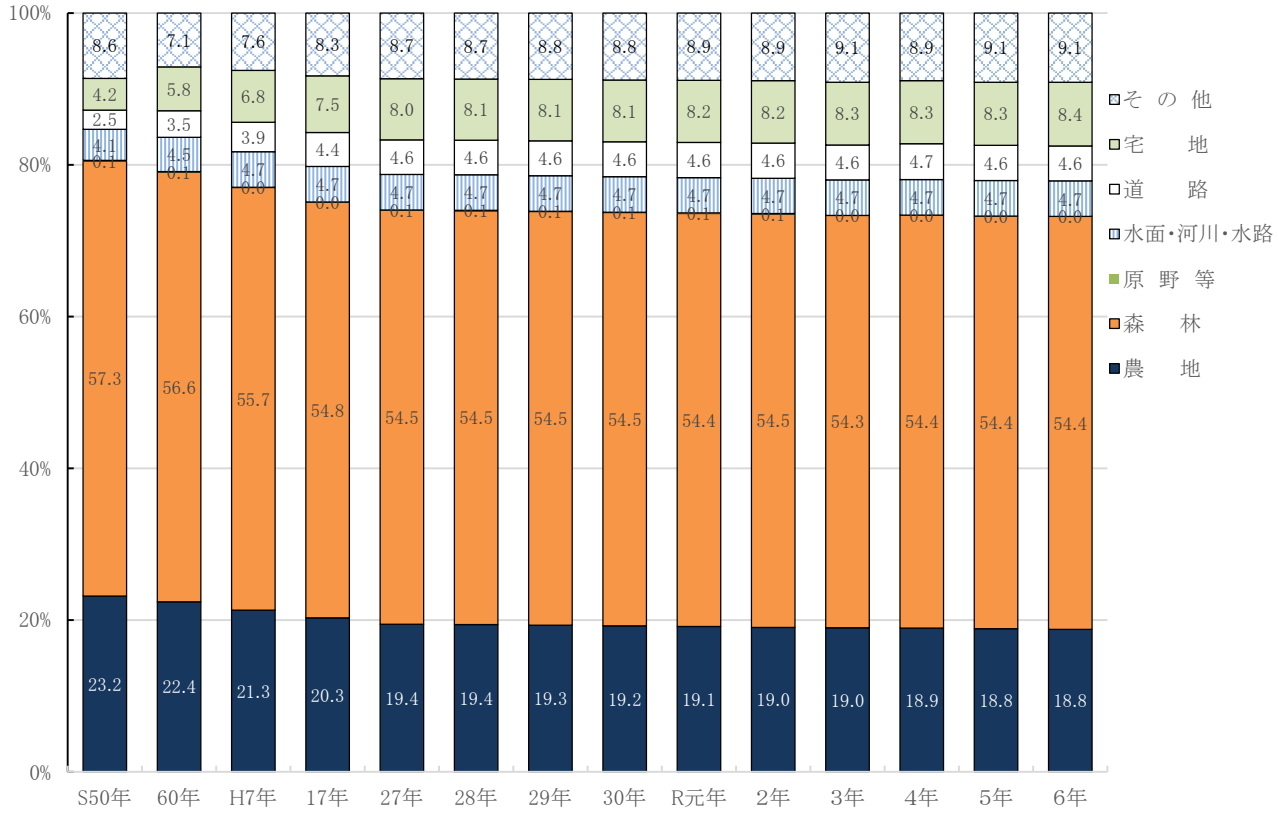
図2-1　自然的土地利用と都市的土地利用の比較



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

資料：国土交通省「土地白書」
総合政策部地域振興課

図2-2　県土利用の推移



資料:総合政策部地域振興課

2　都市的土地利用

(1)宅地面積

○　本県の住宅地は、昭和 50(1975)年から令和6(2024)年までに約 12,800ha 増加し、33,800ha となっており、県土の約 5.3%を占めています。これは、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6(2024)年で 110ha の規模で行われています。

○　本県の工業用地は、安定的に推移しており、令和6(2024)年現在 4,400ha となっています。

図2-3　宅地面積の推移

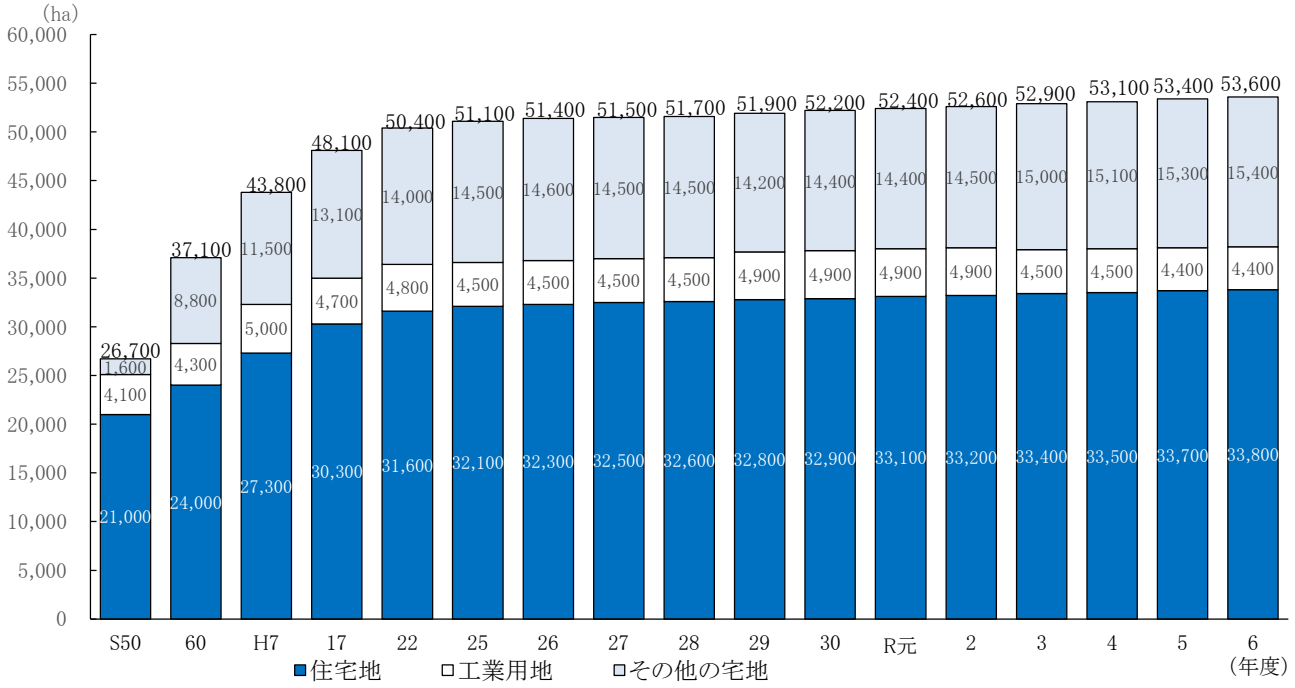
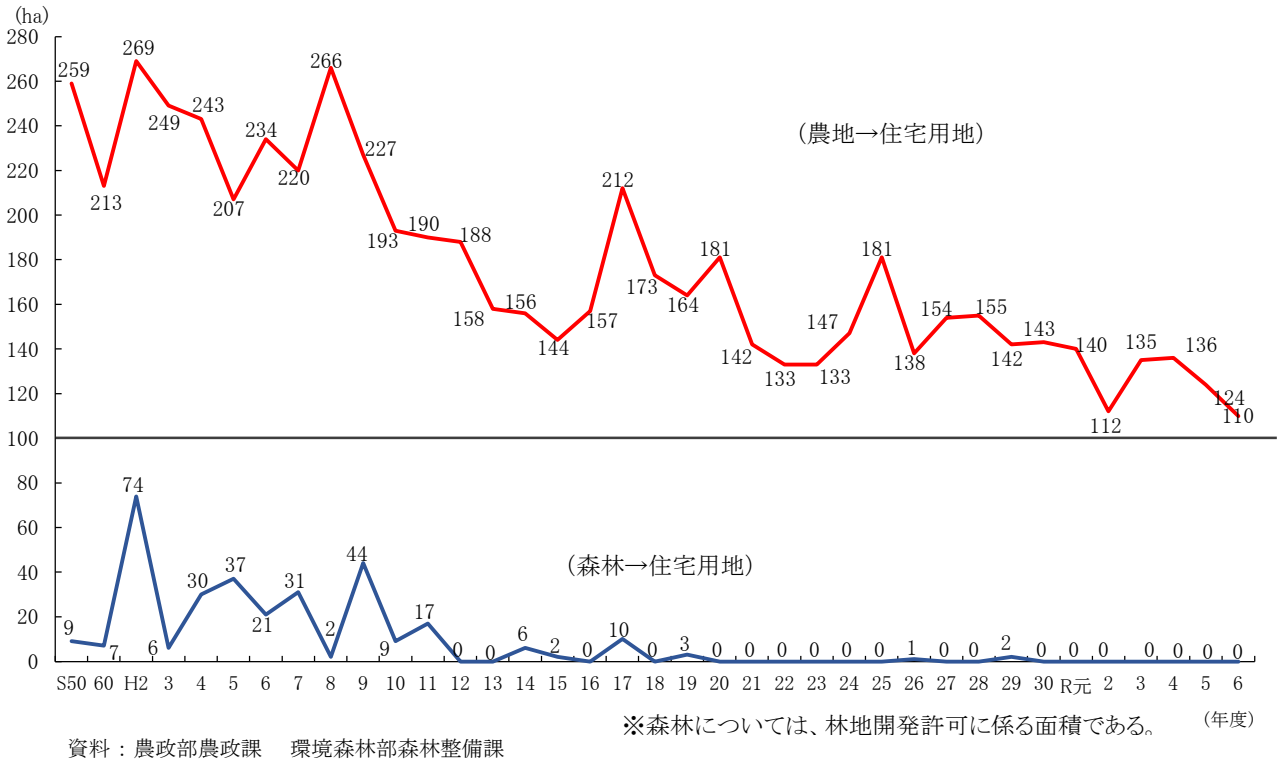


図2-4　農地・森林からの住宅用地への転用面積の推移



※森林については、林地開発許可に係る面積である。

資料：農政部農政課　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

（2）DID 動向

○ 都市的土地利用の広がりを、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 48.1 ㎢であったものが令和2（2020）年は 208.7 ㎢へと約 4.3 倍拡大しています。

一方、DID 人口は昭和 40（1965）年の 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/㎢から、令和2（2020）年には 4,451.9 人/㎢と約4割の減少（低密度、拡散化）となっています。

○ 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。

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	48.1 ㎢	401,512 人	8,347 人/㎢
	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	754,425	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

区 分		面積	人口	人口密度
指数	昭和 40 年 1965	－	－	－
	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
	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」

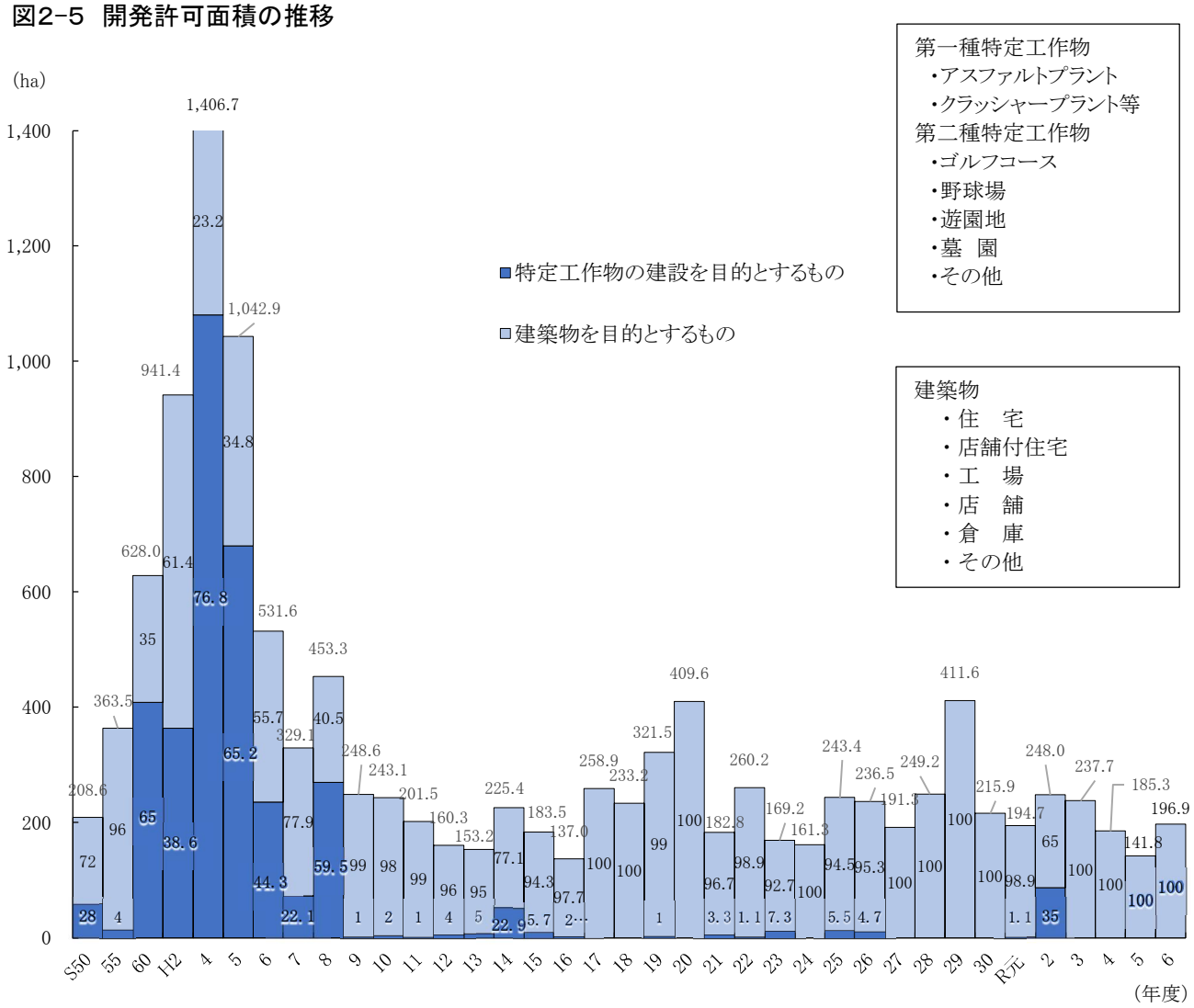
※1 指数は、昭和 40 年を 100 としたもの。
※2 DID（人口集中）地区は、「市町村内の境域内で人口密度の高い基本単位区（原則として、1 ㎢あたり 4,000 人以上）が隣接していること。それらの地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有すること」

（3）開発許可動向

○　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6（2024）年度の 50 年間に約 5,622ha 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6（2024）年度までの 50 年間に 217 件 7,802ha の開発行為がありました。

図2-5　開発許可面積の推移



資料：県土整備部都市政策課
宇都宮市都市計画課

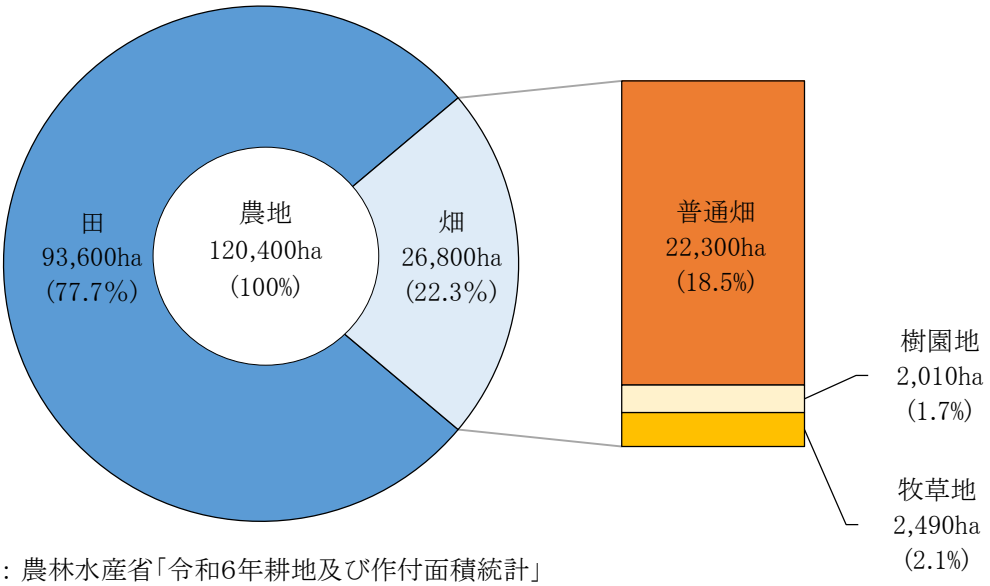
3 農業的土地利用

(1)農地面積

○ 本県の農地面積は、令和7(2025)年2月現在120,400ha(県土面積の18.8%)で、その内訳は、田93,600ha、畑26,800haとなっています。農地面積の推移をみると、昭和50(1975)年の148,500haから令和7(2025)年の120,400haへと28,100ha減少しています。

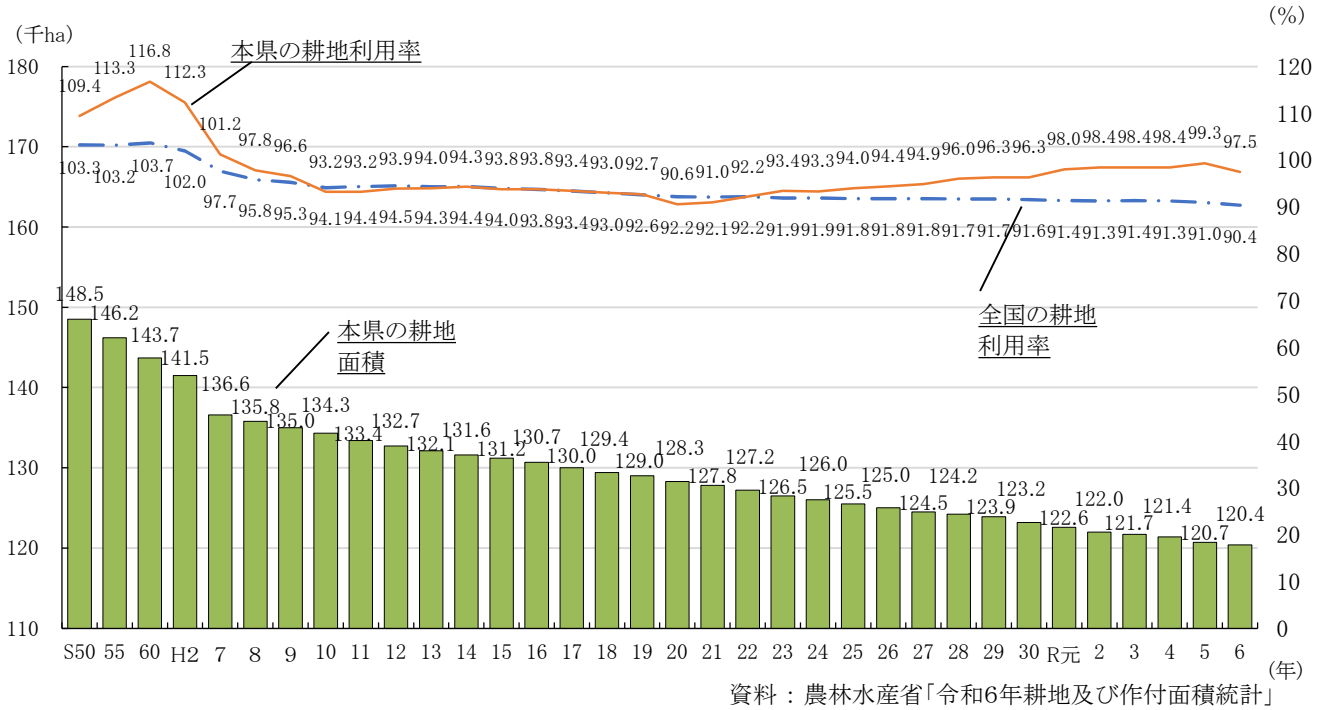
○ 農地の効率的な利用をみる耕地利用率(作付延面積／耕地面積)は、平成8(1996)年に100%を割り込み、平成10(1998)年から90%前半の率で推移し、平成28(2016)年以降は90%後半の率で推移しています。

図2-6 農地の利用状況(令和6(2024)年)



資料：農林水産省「令和6年耕地及び作付面積統計」
※端数処理の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない。

図2-7 農地(田畑)面積及び耕地利用率の推移



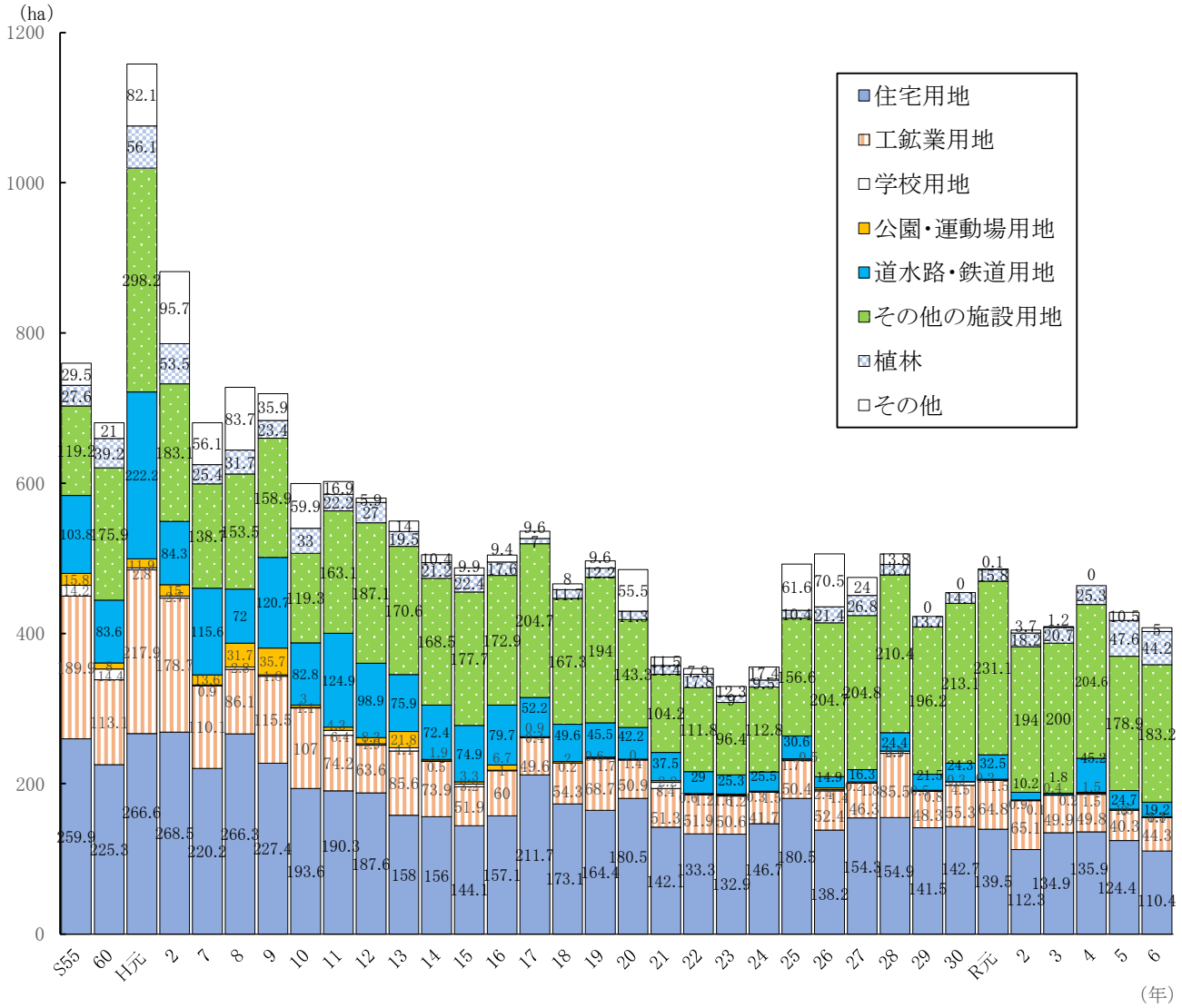
資料：農林水産省「令和6年耕地及び作付面積統計」

（2）農地転用

○　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り、平成 25(2013)年以降は 400～500ha で推移しています。

○　平成 27（2015）年～令和 6（2024）年までの 10 年間の農地転用面積は、累計で 4,455ha となっています。

図2-8　農地転用許可面積の推移



資料：農政部農政課
※R6（2024）年の数値は暫定値である。

4 林業的土地利用

(1)林野面積

○ 本県の林野面積(林道を含む)は、令和7(2025)年3月末現在 347,595ha(県土面積の 54.2%) となっており、流域別では、那珂川流域 132,297ha(林野面積の 38.1%)、鬼怒川流域 142,267ha(同 40.9%)、渡良瀬川流域 73,029ha(同 21.0%)となっています。

○ 所有形態別にみると、国有林 127,697ha(林野面積の 36.7%)、民有林 219,898ha(同 63.3%)です。 民有林の大部分は私有林(190,941ha)で、様々な開発によって失われてきました。

○ 林野面積の推移をみると、昭和 50(1975)年度の 366,213ha から令和6(2024)年度の 347,595ha へと 18,618ha(年平均 372ha)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。

表2-3 種類別林野面積等の推移

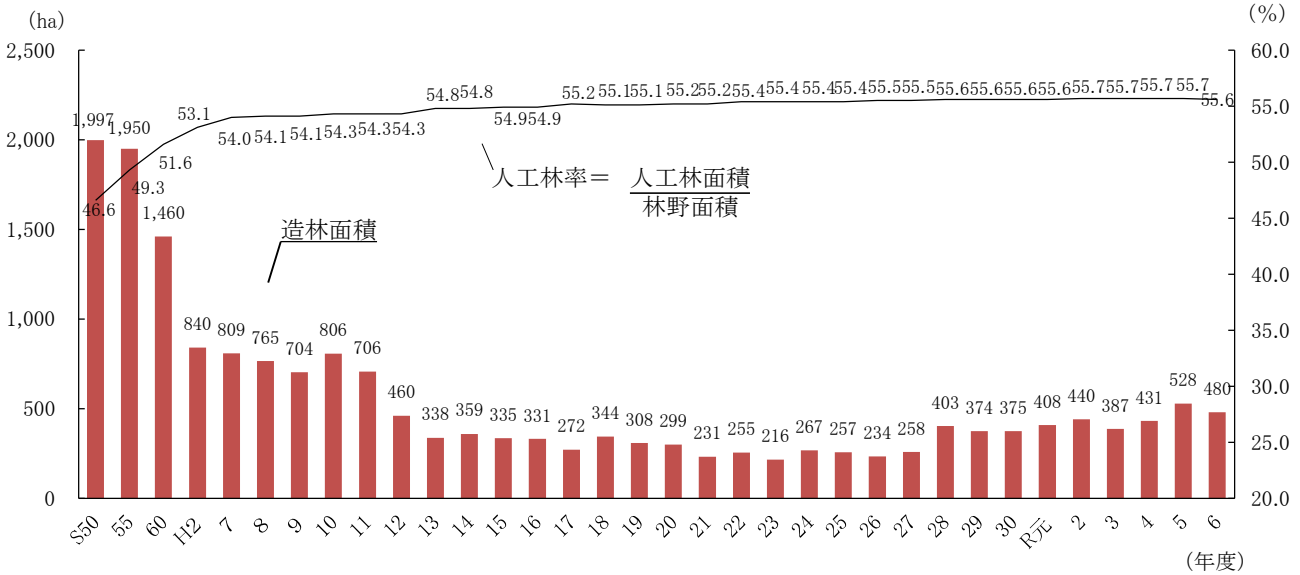
年度	林野面積	県土面積に占める割合	所有形態別面積		樹種別面積		
			国有林	民有林	針葉樹	広葉樹	その他
	ha	%	ha	ha	ha	ha	ha
昭 50 (1975)	366,213	57.1	129,956 (35.5%)	236,257 (64.5%)	169,536 (46.3%)	159,888 (43.7%)	36,790 (10.0%)
昭 60 (1985)	360,369	56.2	129,707 (36.0%)	230,662 (64.0%)	178,474 (49.5%)	144,465 (40.1%)	37,430 (10.4%)
平 7 (1995)	355,995	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 5 (2023)	347,671	54.3	127,697 (36.7%)	219,974 (63.3%)	166,369 (47.9%)	139,611 (40.2%)	41,692 (11.9%)
令 6 (2024)	347,595	54.2	127,697 (36.7%)	219,898 (63.3%)	166,311 (47.8%)	139,602 (40.2%)	41,683 (12.0%)

(　)内は構成比

資料:「栃木県森林・林業統計書」
環境森林部環境森林政策課

※県土面積は 640,809ha(昭 50(1975)・60(1985)は 641,379ha、平7(1995)・17(2005)は 640,828ha)
※数量はすべて単位未満を四捨五入しているので、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



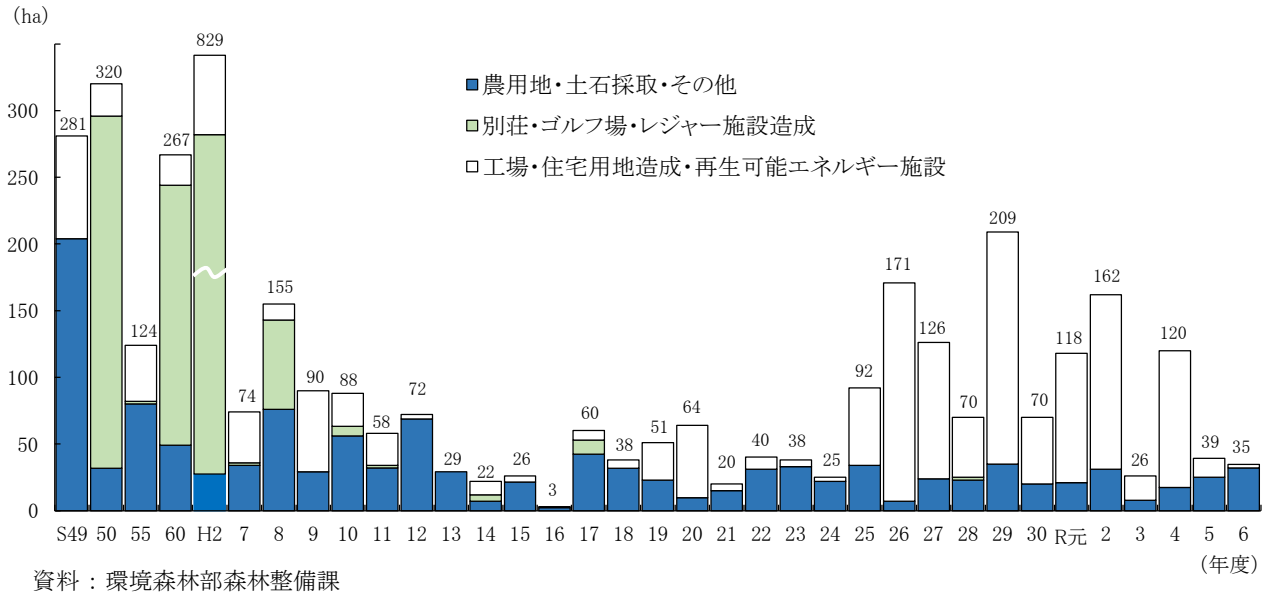
資料：環境森林部環境森林政策課
林業木材産業課

（2）林地開発許可

○　本県では、林地開発許可制度が発足（昭和 49（1974）年）してから令和6（2024）年度までに、合計 9,709ha 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。また、平成 25 年以降は再生可能エネルギー施設に関するものが多くありましたが、令和 5 年 4 月から太陽光発電設備の面積基準が 0.5ha に厳格化されたこともあり、近年は減少傾向となっています。

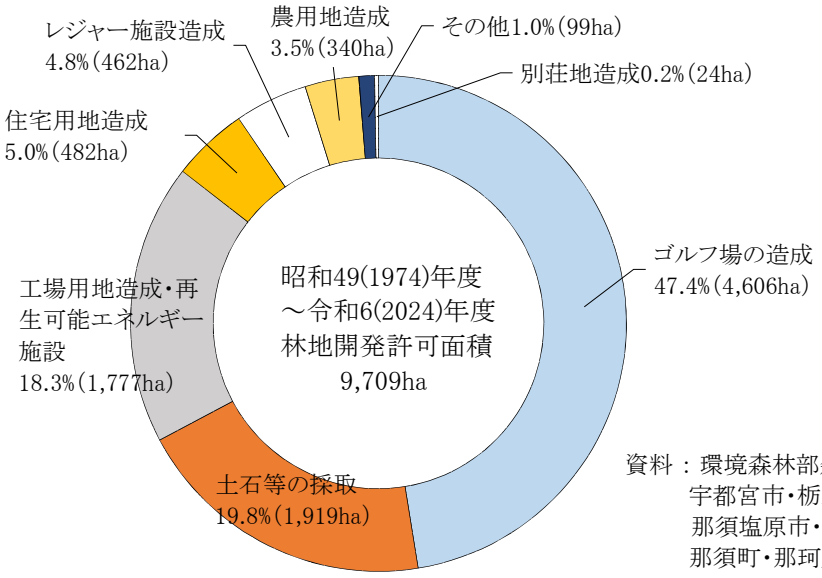
※平成 25（2013）年度から、工場用地造成面積は再生可能エネルギー施設事業面積を含む。

図2-10　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2-11　用途別林地開発許可面積の構成
（昭和49(1974)年度～令和6(2024)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

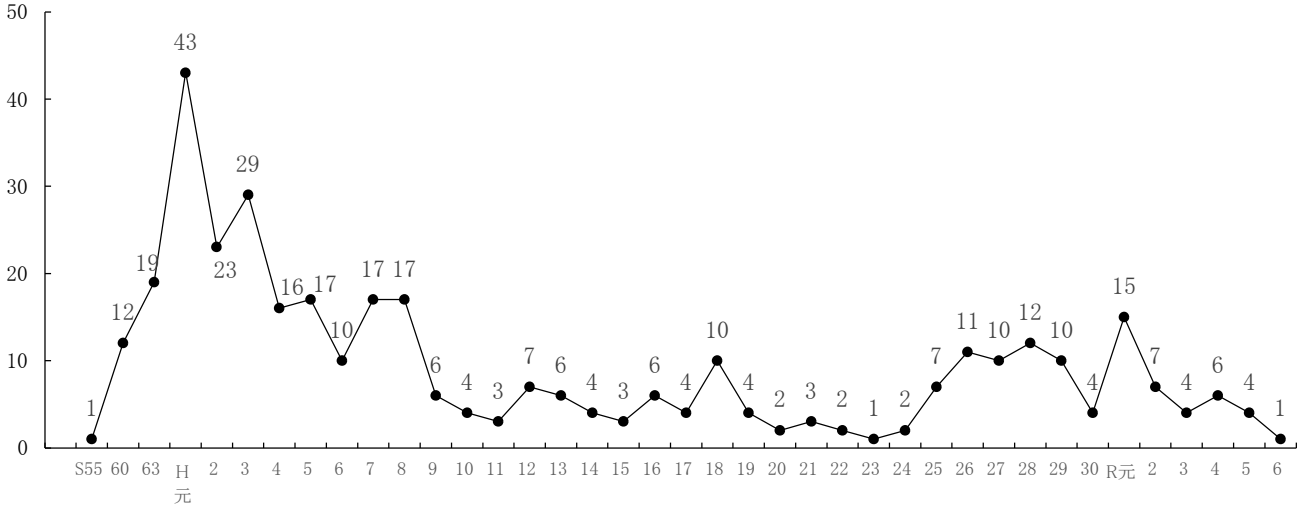
5 大規模開発事業に関する事前指導

○ 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。

○ 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現在は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、今後も一定数の開発が見込まれます。

図2-12 大規模開発事業計画に関する事前協議終了件数



資料：総合政策部地域振興課

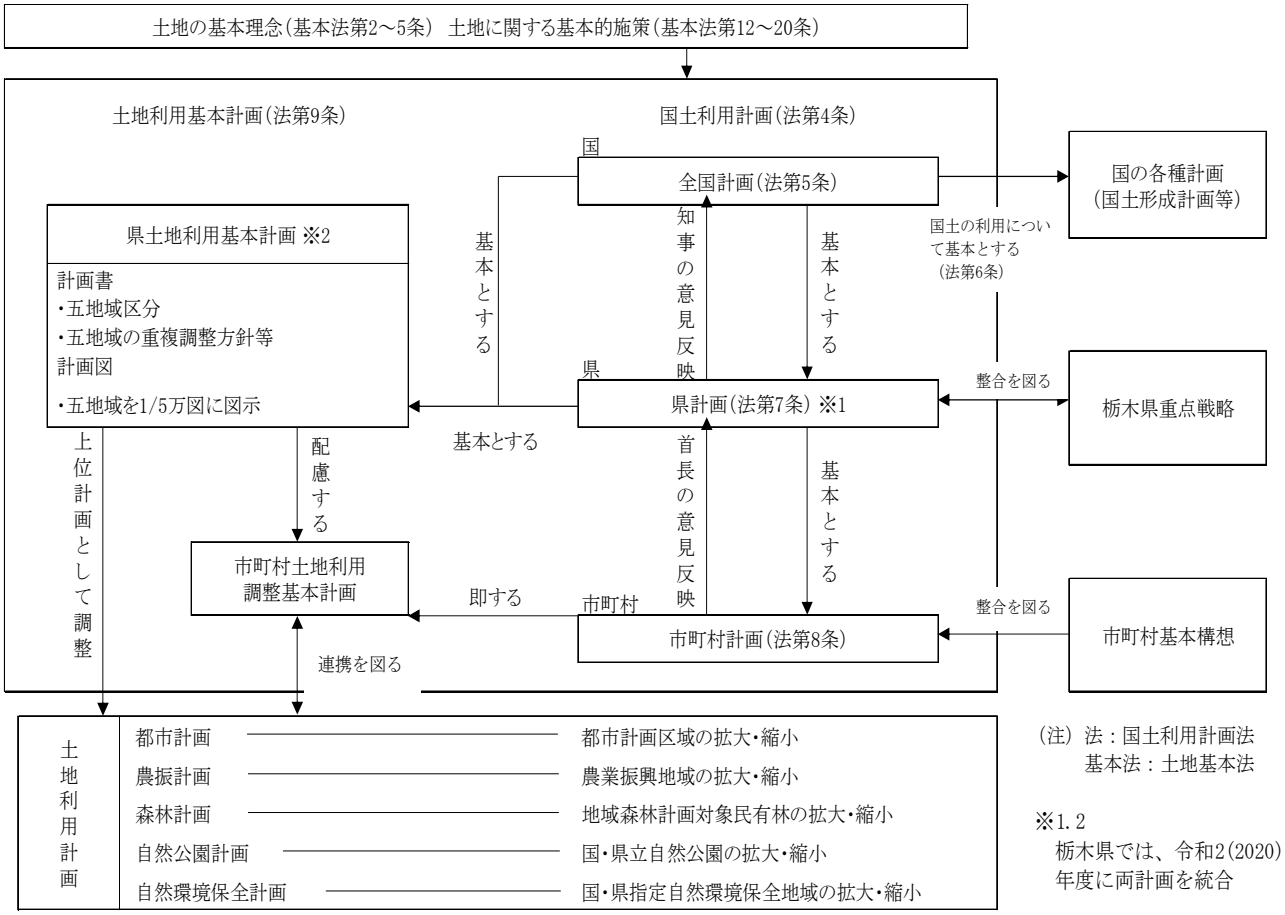
表2-4 大規模開発事業計画に関する事前協議終了内訳

年度 / 用途	平成14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
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	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	1	1
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	1	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	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	0
大規模太陽光発電施設	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	6	9	8	10	4	2	12	6	3	5	0	0
その他	0	0	4	0	2	1	1	0	1	0	1	1	2	0	0	3	1	1	0	0	1	2	0
計	4	3	6	4	10	4	2	3	2	1	2	7	11	10	12	10	4	15	7	4	6	4	1

資料 ： 総合政策部地域振興課

第3章　土地利用の計画

図3-1　国土利用計画等の体系



1　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。

(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。

(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7(2025)年12月31日現在では、14市町で策定されています。

2 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。

○ 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、下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3-1 国土利用計画市町村計画策定状況

（令和7(2025)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).3.16	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).2.1				
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) 割　合(%)	細　区　分	参　考
都市地域	413,344 64.5	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
農業地域	285,647 44.6	農用地区域 その他の農業地域	農業振興地域
森林地域	347,775 54.3	保安林 その他の森林地域	森林計画区域
自然公園地域	133,443 20.8	特別地域 普通地域	国(県)立 自然公園区域
自然保全地域	5,281 0.8	厚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
五地域計	1,185,490 185.0		
白地地域	2,692 0.4		
県土面積	640,809 100.0	（令和7(2025)年3月 31 日現在）	

※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。

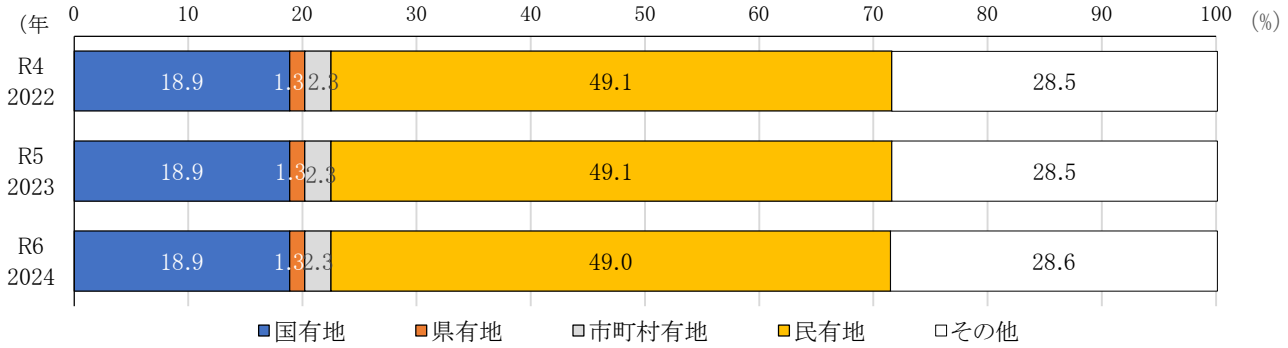
第4章　土地の所有と取引の状況

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 143,649ha にのぼり、県土の 22.4%を占めています。また、民有地は 314,181ha で 49.0%を占めています。

○　このうち、国公有地の状況をみると、国有地は 120,982ha 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 8,082ha 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、97.6%を占めています。 市町村有地は 14,584ha で国公有地全体の 10.2%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。

図4-1　土地所有主体別面積



資料：国土交通省総合政策局「土地所有・利用概況調査」

表4-1　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		県有地				市町村有地			
	計	国有林	計	行政財産	普通財産	基金	計	行政財産	普通財産	基金
640,809	120,982	118,663	8,082	7,891	188	3	14,584	7,670	6,785	129
－	－	98.1%	－	97.6%	2.3%	0.04%	－	52.6%	46.5%	0.9%

資料:国土交通省土地・建設産業局「令和6年度土地所有・利用概況調査」

※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。

2 土地取引の動向

○ 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が、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、以降は緩やかな増減を繰り返しています。

○ 土地取引面積の動向をみると、ゴルフ場の開発等により平成元(1989)年には約 5,000ha と激増しましたが、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、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ましたが、平成 20(2008)年及び平成 23(2011)年にはリーマンショック及び東日本大震災等の影響で大幅に減少しました。近年は安定的に推移しています。

○ 買主の区分別構成比を件数でみると、個人の割合が 60%前後、民間法人の割合が 30%前後で推移しており、面積でみると、個人の割合は 30%前後、民間法人の割合は 50%台～60%台の範囲で推移しています。

図4-2 土地取引の件数と面積の推移(年別)

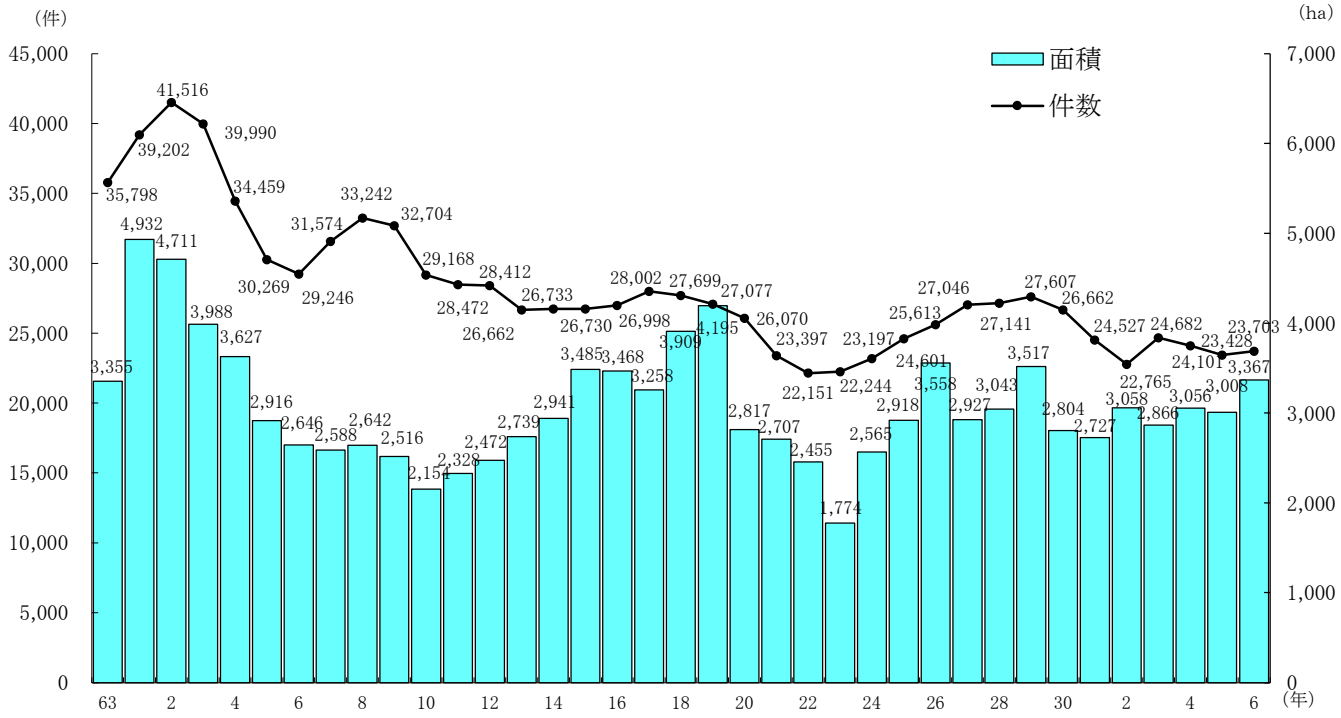
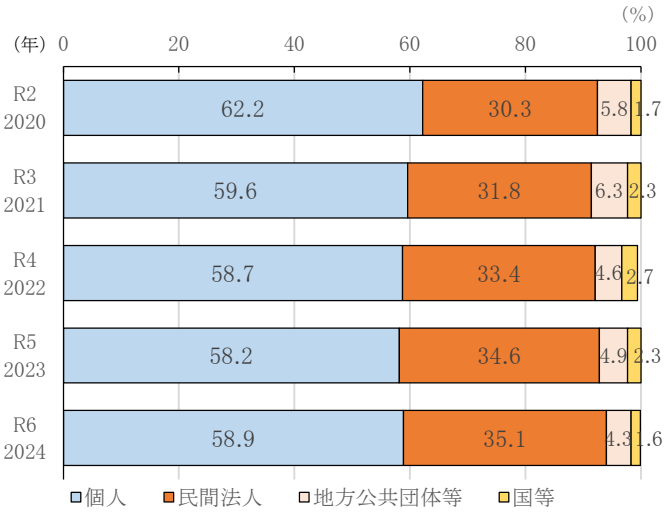
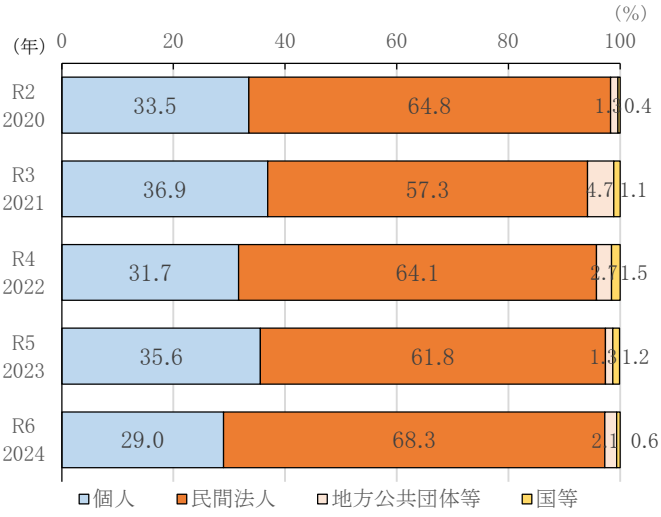


図4-3 買主の区分別構成比(件数)の推移



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4-4 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)」

3　土地取引の規制

（1）土地取引規制制度

○　国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、次のような土地取引の規制が制度化されています。

（事後届出制）

○　一定規模以上の大規模な土地取引をしたときに、その土地の利用目的等を知事に届け出ることを譲受人に義務づけています。

（事前届出制）

○　一定以上の地価上昇が見られる区域について、知事は注視区域・監視区域に指定し、取引前に、当事者双方に予定対価の額と利用目的等を届け出ることを義務づけることができます。なお現在、県内に注視区域・監視区域は指定されていません。

（許可制）

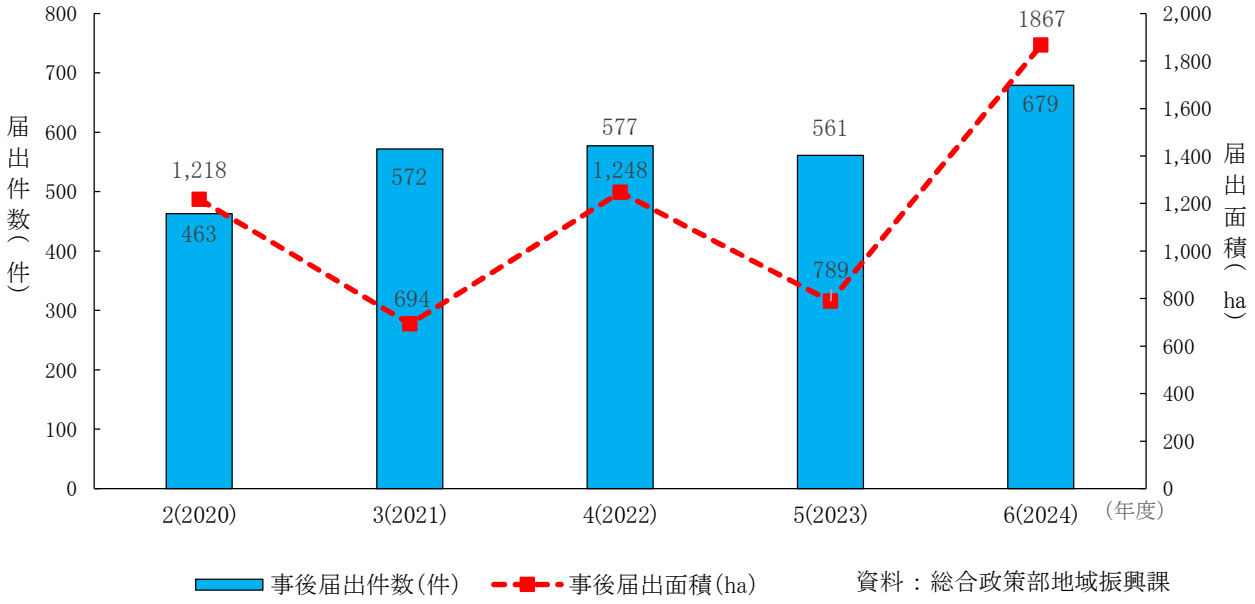
○　土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域について、知事は規制区域に指定し、土地の取引を許可制とすることができます。なお、これまで全国において規制区域が指定された実績はありません。

（2）　届出制の運用状況

○　令和6（2024）年度の土地売買等届出（事後届出）の件数は 679 件、面積は 1867ha となっています。

○　利用目的審査において勧告を行った事例は、栃木県内では過去一度もありません。なお、栃木県においては国土利用計画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。

図4-5　届出件数・面積の推移（受理ベース）



資料：総合政策部地域振興課

（3） 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6（2024）年度は、生産施設を利用目的とする届出が 50.4%、次いで住宅地の 12.7%、農林業の 12.2%、その他の 9.9%、資産保有の 8.0%の順になっています。

○ 令和6（2024）年度の利用目的別構成比（面積）を見ると、農林業を利用目的とする届出が 43.9%ともっとも高く、次いで生産施設の 31.6%、ゴルフ場の 8.6%となっています。

○ 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4-6 利用目的別構成比(件数)の推移

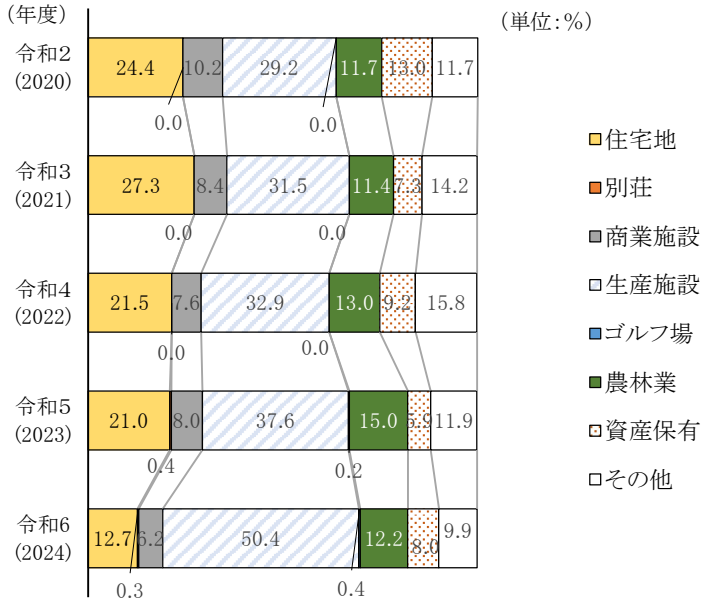
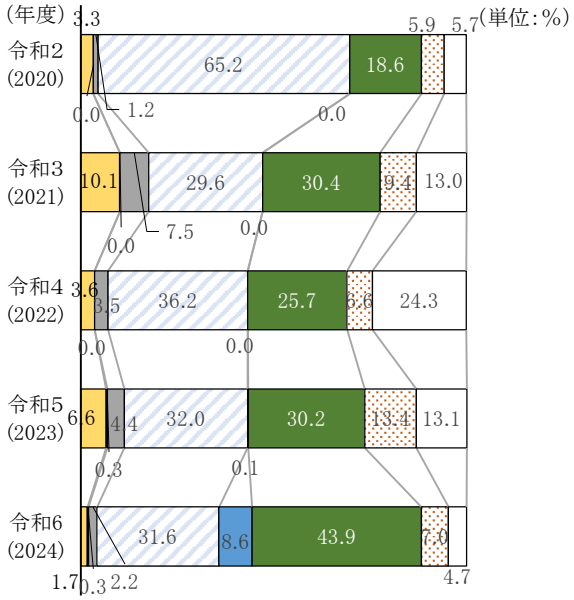


図4-7 利用目的別構成比（面積）の推移



※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

表4-2 利用目的別届出状況

（単位：件、ha）

利用目的＼年度		令和 2(2020)年度		令和 3(2021)年度		令和 4(2022)年度		令和 5(2023)年度		令和 6(2024)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	113	39.9	156	69.9	124	45.3	118	51.8	86	31.7
	別荘	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	2.1	2	6.4
	商業施設	47	14.8	48	51.7	44	43.6	45	34.8	42	41.4
	生産施設	135	794.8	180	205.1	190	451.9	211	252.2	342	589.6
	うち太陽光発電施設	43	707.0	104	148.7	110	363.7	170	223.8	247	456.6
農林地系	農業畜産業	10	13.2	6	7.8	10	16.7	16	22.4	7	17.1
	林業	44	213.8	59	203.3	65	304.4	68	215.9	76	802.9
その他	ゴルフ場	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.7	3	160.0
	資産保有	60	72.1	42	65.3	53	82.3	33	105.4	54	129.9
	その他	54	69.7	81	90.4	91	303.5	67	103.7	67	88.4
計		463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8	561	789.0	679	1867.4

※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

第5章　地価の動き

1　変動率の推移

○　全国の地価は、昭和 61(1986)年頃からのバブル経済期をピークに、平成4(1992)年以降下落が続きました。しかし、近年では回復傾向が見られ、令和4(2022)年以降は4年連続で上昇しています。

○　本県の地価は、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7(2025)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 33 年連続、商業地は 34 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5-1　都道府県地価調査の対前年平均変動率(住宅地)

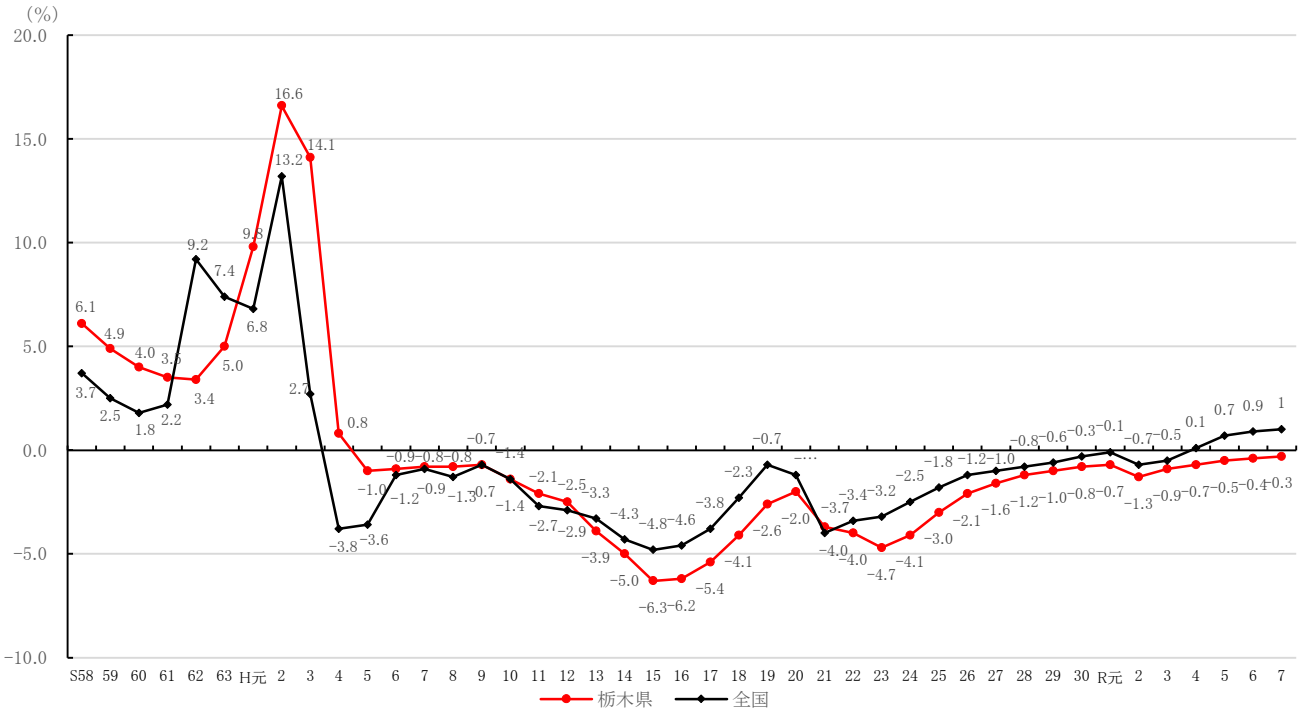
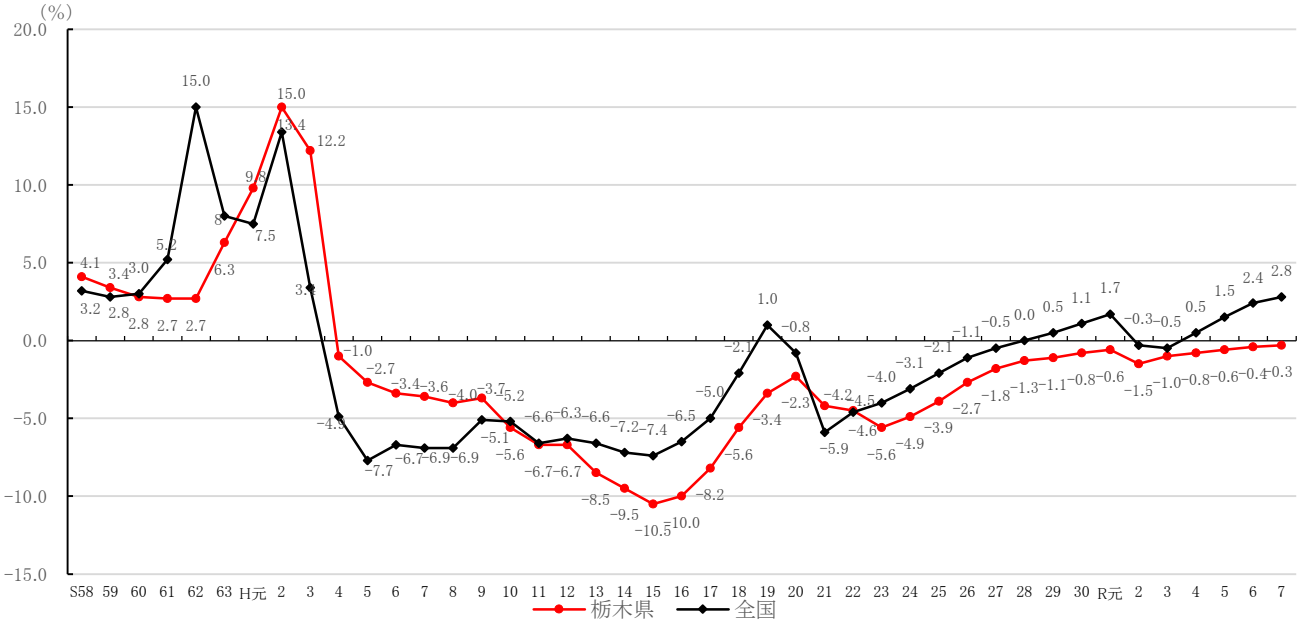


図5-2　都道府県地価調査の対前年平均変動率(商業地)



資料　：　国土交通省不動産・建設経済局地価調査課
総合政策部地域振興課

2 用途別の地価水準（令和7年地価調査概要）

○ 住宅地の平均価格は 34,100 円/㎡、平均変動率は対前年比▲0.3%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(63,100 円/㎡)、下野市(45,800 円/㎡)、小山市(40,200 円/㎡)と続き、宇都宮市以南のJR 宇都宮線沿線地域で高水準となっています。 また、市町別の平均変動率は、宇都宮市、小山市、さくら市、下野市、上三川町及び壬生町で上昇となっています。

○ 商業地の平均価格は 68,500 円/㎡、平均変動率は対前年比▲0.3%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(150,900 円/㎡)、下野市(93,100 円/㎡)、小山市(87,100 円/㎡)と続き、住宅地と同じ傾向が見られます。また、市町別の平均変動率は、下野市、小山市及び宇都宮市で上昇となっています。

○ 工業地の平均価格は 17,400 円/㎡、平均変動率は対前年比＋3.4%となっています。市町別の平均価格は、高い順から宇都宮市が(24,100 円/㎡)、真岡市(22,400 円/㎡)、小山市(22,000 円/㎡)となっています。また、市町別の平均変動率は、工業地の設定がある 12 市町中9市町で上昇しています。

図5-3 用途別平均価格（市町別）

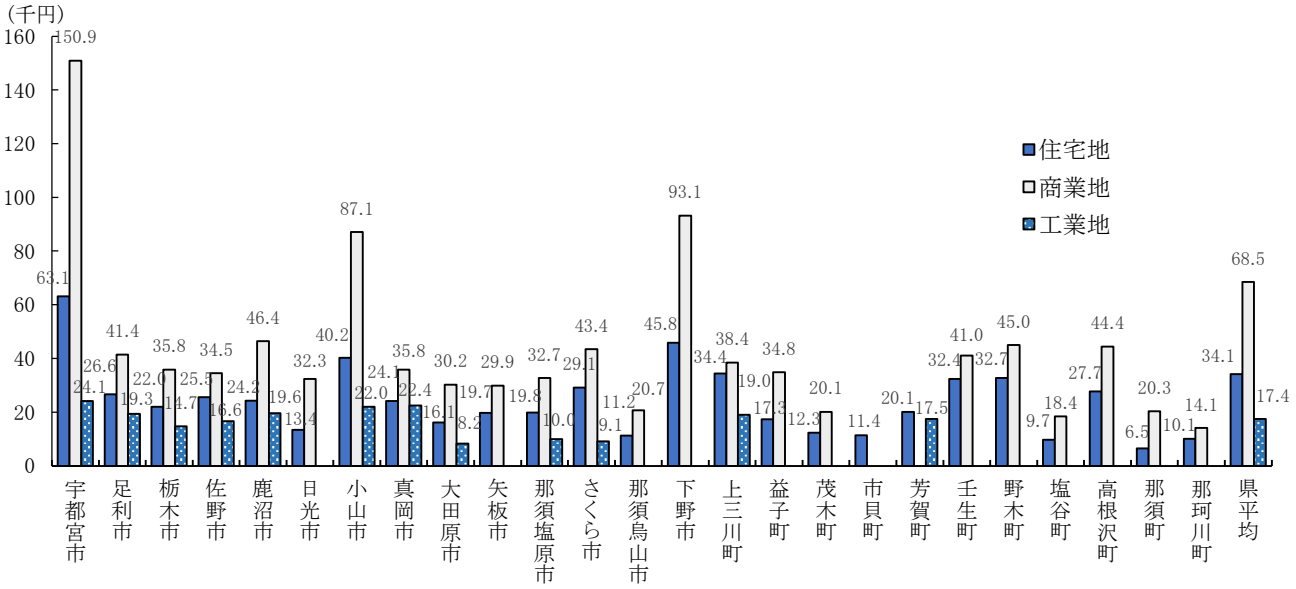
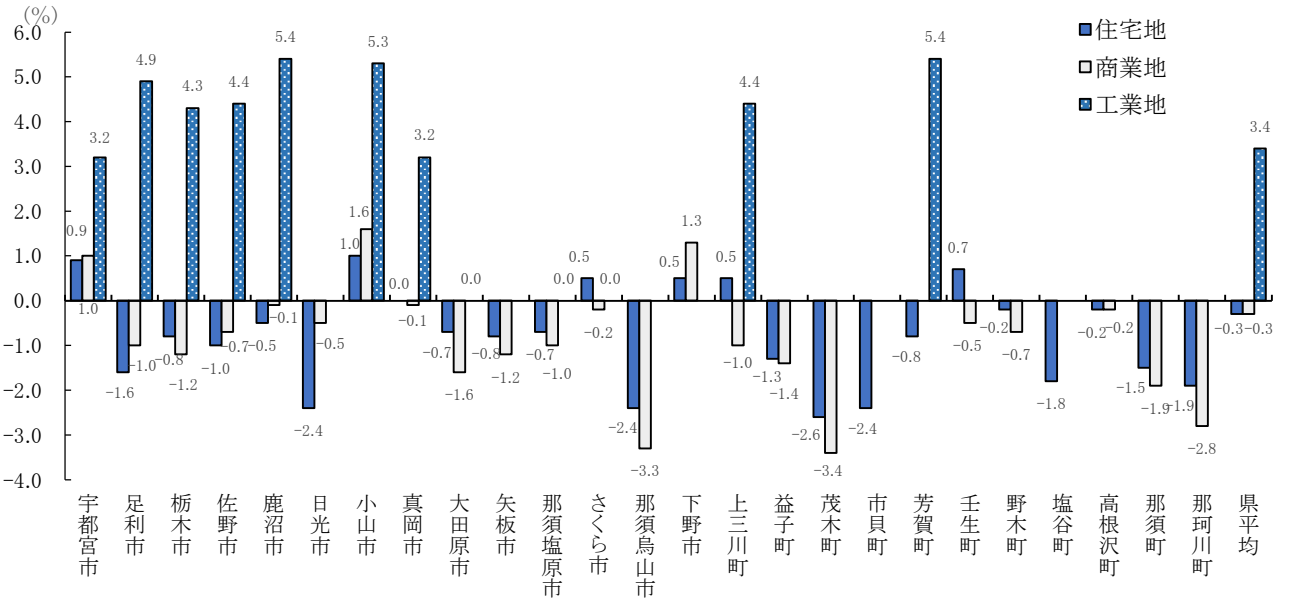


図5-4 用途別平均変動率（市町別）



資料 ： 総合政策部地域振興課