

---

# 国土利用計画下野市計画 (素案)

---

平成 19 年 10 月

下 野 市

# 目 次

<b>前文</b>	<b>2</b>
(1) 計画の趣旨	
(2) 基準年次及び目標年次	
<b>1 下野市の概況</b>	<b>3</b>
(1) 市の位置	
(2) 人口・世帯の推移と将来見通し	
(3) 経済動向	
<b>2 土地利用に関する基本構想</b>	<b>5</b>
(1) 土地利用の基本理念	
(2) 土地利用をめぐる全国的な情勢の変化	
(3) 下野市の土地利用をめぐる現状と課題	
(4) 土地利用の基本方針	
<b>3 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標</b>	<b>9</b>
(1) 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	
(2) 地域別の概要	
<b>4 本計画を達成するために必要な措置の概要</b>	<b>12</b>
(1) 土地利用に関する法律等の適切な運用	
(2) 土地利用にかかる環境の保全	
(3) 土地利用にかかる安全性・快適性の確保	
(4) 土地利用の転換の適正化	
(5) 適正な土地利用を通じたまちづくりの推進	
(6) 土地の有効利用の促進	
(7) 計画の推進	
<b>資料編</b>	<b>15</b>

## 前文

---

### (1) 計画の趣旨

わが国における地方分権、行財政改革の進展に伴って、全国の地方自治体をめぐる環境は急速に変化しつつあります。こうした状況を受けて、旧南河内町、旧石橋町、旧国分寺町の3町は平成18年1月に合併して、下野市が誕生しました。

旧3町はそれぞれの土地利用の方針に基づき、町土の適正な利用に努めてきましたが、合併に伴いより広域的な見地から、市土利用についての方針を明らかにすることが必要となりました。

こうした背景をうけ「国土利用計画下野市計画」は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条の規定に基づき、全国の国土利用計画を踏まえ、栃木県の区域について定める国土の利用に関する基本的事項についての計画（栃木県計画）との整合を図った上で、下野市の市域における土地の利用に関し必要な事項を定めるものとします。

また、「国土利用計画下野市計画」は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条に基づく「下野市総合計画基本構想」に即し、同計画において定める市の将来像及び土地利用方針、施策大綱、市の将来見通しを踏まえ、土地利用の基本方針及び規模の目標、必要な措置の概要などを定めます。

なお、本計画は、国土利用計画栃木県計画や下野市総合計画などの改定や社会経済情勢などの変化により、必要に応じて見直しを行うものとします。

### (2) 基準年次及び目標年次

計画の基準年次は平成18年度とし、目標年次は「下野市総合計画」との整合を図り、平成27年度とします。

## 1 下野市の概況

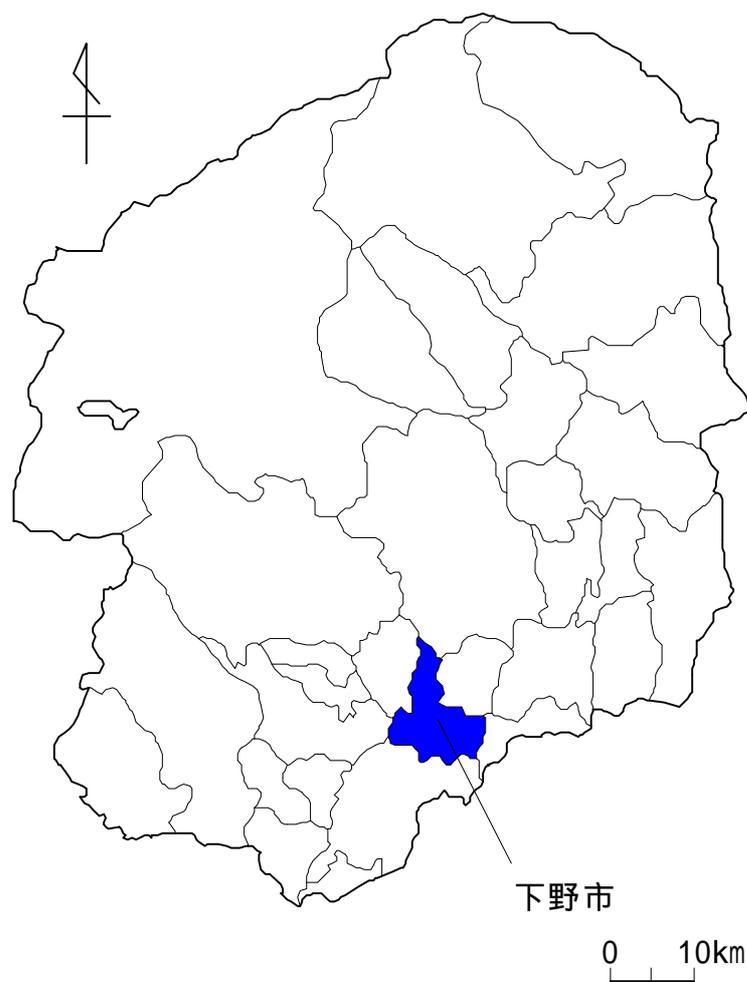
### (1) 市の位置

下野市は、関東平野の北部、栃木県の中南部に位置し、都心から約85km圏にあり、首都圏の一端を構成しています。南北約15.2km、東西約11.5kmで、北は県都宇都宮市、南は小山市、東は二宮町と上三川町、西は栃木市と壬生町に接し、面積は74.58km<sup>2</sup>です。

東に鬼怒川と田川、西に思川と姿川が流れる高低差の少ない、古来より開けた平坦で自然災害の少ない地域です。

JR宇都宮線の自治医大駅を中心にニュータウンによる新市街地が拡がり、旧日光街道沿いの小金井や石橋の旧宿場町とその周辺部の田園地帯とともに下野市を形成しています。

下野市の位置



## (2) 人口・世帯の推移と将来見通し

国勢調査によると、下野市の人口は増加傾向にあり、昭和 55 年の 43,641 人から平成 17 年の 59,132 人に増加しています。また、世帯数についても増加が続いており、昭和 55 年の 11,429 世帯から平成 17 年には 19,315 世帯となっています。

今後とも、少子・高齢化が進展する一方、近年と同様の社会移動が見込まれることから、人口は増加傾向が続くものと考えられます。市の人口は、総合計画（基本構想）の目標年度である平成 27 年には 6 万人を越えて、約 61,600 人（うち年少人口は約 8,800 人、老年人口は約 13,700 人）になると見込まれます。

「下野市総合計画基本構想」に示された人口見通しによると、平成 37 年には約 62,200 人となりピークを迎え、それ以降はなだらかに減少すると見込まれます。

## (3) 経済動向

商業については、商店数は近年減少傾向にあるのに対し、従業者数は増加傾向を示しています。これは郊外の大型店（ロードサイド店）の進出など、商店の大規模化が進み、下野市の商業構造が大きく変化していることによるものと思われます。また、年間販売額についても、平成 14 年以降上昇に転じています。

工業については、事業所数・従業者数ともに減少傾向にありますが、製造品出荷額等は平成 13 年以降増加しています。これは、事業所の転出や廃業が進む一方で、競争力のある事業所が大きく成長し、出荷額を伸ばしているためと思われます。

農業については、総農家数、経営耕地面積ともに減少傾向にありますが、一方で農地の集積が進んでいます。

## 2 土地利用に関する基本構想

---

### (1) 土地利用の基本理念

市土は将来にわたって限りのある資源であるとともに、生活及び生産を通じて諸活動の共通の基盤であることから、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保を図り、市の発展を目指す必要があります。

各種都市基盤や都市的集積の有効活用を進めつつ、市民福祉の向上を図り、適切かつ秩序ある土地利用を推進することとします。

### (2) 土地利用をめぐる全国的な情勢の変化

我が国が人口減少時代を迎えている今日、開発一辺倒で市街地も量的に拡大を志向するという発想は、時代とかけ離れつつあります。そのため、国ではこれまでの国土計画制度を抜本的に見直し、新たに「国土形成計画」を策定することとし、これまでの「開発」重視の姿勢を改め、量的拡大から成熟社会型の計画に転換することを目指しており、厳しい財政状況の中で少子・高齢化に対応するため、コンパクトで効率的な土地利用の実現を目指すことを想定しています。

さらに、全国各地で既存の市街地の外にロードサイド店などの立地が進み、その影響により中心市街地における空洞化が問題となっています。こうした状況を踏まえ、いわゆる「まちづくり三法」の見直しを行い、市街化調整区域における大規模開発許可制度を見直すなどの手法を通じて、都市的施設・機能の拡散を抑制するとともに、既存市街地への立地誘導を通じて中心市街地への集積を高めるなど、効率的投資の実現を目指します。これにより、一定面積以上の商業施設や大型の公共施設は、市街化調整区域への立地が厳しく規制されることになっています。

また、世界的な環境問題への関心の高まりに伴って、温暖化ガスや二酸化炭素の吸収など森林・緑地の機能が高く評価されつつあります。

一方で、農地や森林は宅地開発の対象となる場合が多く、その面積は減少傾向にあります。

今後は、農地や山林など自然的土地利用の保全と、適切な維持管理が必要となります。

### (3) 下野市の土地利用をめぐる現状と課題

#### 人口動向への的確な対応

本市はこれまで、首都圏内に位置し鉄道・道路等の利便性が高いことを活かして、人口が順調に増加してきました。

一方、今後の人口見通しによれば、当面は人口増加が続くものの、そのスピードはかつてよりもゆるやかであり、かつ高齢化が進むことが想定されています。

こうした状況から、新たな宅地の需要は限定的になることが想定されるため、開発基調・量的拡大を転換し、既存市街地を有効に活用することが重要となります。

### **既成市街地の有効活用**

本市の土地利用の基本構造は、市域の中心を南北に通る JR 宇都宮線と国道 4 号を主な交通軸とし、JR 宇都宮線小金井駅、自治医大駅、石橋駅周辺において、商業地や工業地、住宅地からなる複合市街地が形成されています。

これらの市街地においては、首都圏主要都市への交通利便性を活かして、新たな住宅立地が進む一方、既存の住宅地において、一層の高度利用が可能な低・未利用地が多く存在しています。また JR 宇都宮線小金井駅、石橋駅に至近な中心市街地においては、一部に商業集積が見られる一方、近年空洞化が進行し、その高度利用に向けて課題を残しています。

また、いわゆる「まちづくり三法」の見直しにより、本市においても商業施設や公共施設を新たに立地する際には、原則として市街化区域内への立地が求められています。

これらを勘案し、本市の土地利用の基本的な構造である、JR 宇都宮線と国道 4 号を主な交通軸として、市街地における土地の高度利用を進め、各種機能の集約と立地誘導を図ることが必要です。

### **自然的土地利用の保全と有効活用**

市の南北を流れる一級河川田川・姿川に沿った地域においては、農地や森林などによって構成される自然的な空間が広がっています。

農地や山林については、所有者の高齢化により維持管理が適切に行われないなどによる荒廃や、乱開発等に含まれる不適切な土地利用の進行が懸念されます。

農地や山林は農業生産の基盤であるほか、地域における治水・保水機能を果たし、地球温暖化の抑止など多面的機能を果たしています。こうしたことから、森林・農地や河川の価値を再認識し、その多面的な機能を守り育て、これらの自然的土地利用を未来に継承していくことが必要です。

### **土地利用区分ごとの現状と課題**

#### **農地**

農地は 4,113ha と市域の約 55% を占め、その内訳は田 2,391ha、畑 1,722ha となっています。近年は都市化の影響に加え、農業者の減少・高齢化により減少傾向にあります。

農地は市域に占める割合が大きく、農業生産を担う機能に加えて、保水や温暖化抑止などの多面的機能を有し、さらに市民にやすらぎをもたらす農村景観を形成しています。

このため、農業の規模拡大や農地集約などの施策を通じて、農業者の減少による耕作放棄の拡大などに対応するなど、農地本来の土地利用を維持していくことが必要です。

#### **森林**

森林(山林)は 309ha と市域の 4.1% を占めており、宅地や農地に隣接した平地林が主体となっています。これらの平地林では生産性が見出せないことから維持管理が行き届かないなど荒廃が進みつつあります。また市街地近接の森林は開発が容易なため、農地同様減少傾向にあります。

平地林を中心とした森林は、農地と同様に保水や温暖化抑止の機能を有し、市民に癒し

をもたらず豊かな景観を持つことから、その保全が求められています。

### 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、358haと市域の4.8%を占めており、その内訳は市域を南北に流れる一級河川田川・姿川などの河川が228ha、池沼が7ha、農業用排水路が123haなどとなっています。

水面・河川・水路は、市域及び広域的な治水・保水という機能を持ち、豊かな景観とともに防災面でも重要な役割を有することから、今後の保全と適切な管理が求められています。

### 道路

道路は、市街化区域内の土地区画整理事業や道路整備事業により着実な整備が行われ、国道・県道・市道・農道をあわせて608haとなっています。

これまで、市街地及びその周辺において、道路を含めた都市基盤整備が進められてきた一方、古くからの狭隘な市街地や初期に市街地整備がなされた地区などにおいては、路面や側溝などの老朽化などの問題が見られます。

下野市としての一体性を確保するとともに広域的連携を進める観点から、市域連携を促進するための交通網を確立することが求められています。このため、幹線道路を中心として交通需要の増加に対応した適切な道路網の充実を推進します。

また、道路の持つ防災機能を高め、安全な市民生活を確保するため、計画的な生活道路の整備を進めます。

### 宅地

宅地は1,264haと市域の16.9%を占めており、その内訳は住宅地が822ha、工業地が110ha、その他の宅地が332haとなっています。その他の宅地は商業地のほか、学校用地、文化・体育施設等公共施設などからなります。近年の傾向として、土地区画整理事業等により整備された市街地への住宅地が増加傾向にあるほか、工業地も増加しつつあります。

今後も市域の都市化が進み、しばらくの間人口増加と世帯数増加が続くことが予想されることから、引き続き良好な居住空間の提供が求められています。

長期的には市の人口も増加から減少に転じることが見込まれることから、中心市街地の空洞化を抑制し、地域コミュニティの活性化を促進するため、既存の市街地・住宅地の有効利用を進めることが必要です。なお、公共施設の整備については、市民生活に大きな影響を与えることから、周辺環境との調和、既存施設や市有地の有効活用などを考慮しながら計画することとします。

### その他

上記以外の土地については、公園・緑地や雑種地や鉄軌道用地などからなり、その性格上大きな変化は見られません。

#### (4) 土地利用の基本方針

人口動向の変化や行財政状況を踏まえ、既成市街地等への機能集積を通じた都市の質的向上に努めるとともに、農地・森林・河川等の環境を適切に保全し、成熟型社会にふさわしい秩序ある土地利用の実現を図ります。

なお、利用区分ごとの課題に対する今後の土地利用の基本方針は、以下のとおりとします。

##### 農地

農地については、市農業振興地域整備計画に基づき、生産基盤としての有効活用を図り、農地としての維持保全に努めます。

##### 森林

森林については、景観や市民の憩い・癒しをもたらす機能を有効活用します。

##### 水面・河川・水路

河川等については、治水・保水といった防災面で重要な役割を有するとともに、農業生産や景観形成にも重要な役割を果たすことから、適切な維持管理に努めます。

##### 道路

本市としての一体性を確保するため、市内各地と JR 駅周辺等の中心市街地へのアクセスを向上させ、地域内連携を促進する道路の整備に努めます。

##### 宅地

住宅地については、今後の人口増加に対応しゆとりのある居住環境を有する場として、その保全を図るとともに適切な整備を推進します。また中長期的な人口構造の変化に対応して、既存住宅地の密度向上等を通じた有効活用を促進します。

工業地については、市の経済的活性化を牽引し就業機会を提供する場として、その機能維持と活性化に努めます。

商業地などその他の宅地については、サービスの提供と都市的活動の拠点として、各種機能の維持及び誘導をはかり、その活性化を図ります。

なお、今後公共施設を整備する場合には、周辺環境に配慮した機能整備を進めるとともに、既存施設と用地に関する適切な活用を図ります。

##### その他

その他の土地については、周辺の土地利用や市民生活に影響がないよう、適切な管理・誘導と規制を行っていきます。

### 3 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

#### (1) 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

市域の土地の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分ごとの土地利用の現況と推移に基づき、「下野市総合計画基本構想」に記載した将来人口を前提として、同計画の将来像の実現に向けて必要な利用区分別の土地面積を予測し、利用実態との適切な調整を図りながら設定します。

目標年次(平成 27 年度)における市域の土地の利用区分ごとの規模の目標は、下表のとおりです。

利用目的ごとの規模の目標

単位：ha、%

区 分	年 次	基準年度 (平成 18 年度)		目標年度 (平成 27 年度)		面積の増減
		面積	構成比	面積	構成比	
農用地	田	2,391	32.1	2,357	31.6	34
	畑	1,722	23.1	1,646	22.1	76
	森 林	309	4.1	304	4.1	5
	水面・河川・水路	358	4.8	355	4.8	3
	道 路	608	8.2	625	8.4	17
宅 地	住 宅 地	822	11.0	857	11.5	35
	工 業 地	110	1.5	120	1.6	10
	その他の宅地	332	4.5	353	4.7	21
	そ の 他	806	10.8	841	11.2	35
	合 計	7,458	100.0	7,458	100.0	-
	市 街 化 区 域	982	13.2	982	13.2	0

構成比は四捨五入により、各区分を合わせた値と合計の値が合致しない場合があります。

森林、道路、工業地、その他の宅地の平成 18 年度面積は推計値となります。

## (2) 地域別の概要

限られた市土の高度利用と環境保全に配慮し、各種都市基盤や都市的集積の有効活用を図りながら、成熟型社会にふさわしい適切かつ秩序ある土地利用を効率的に推進する必要があります。このため、自然的・社会的・経済的条件を考慮し、市土を次の3地域に区分し、その概要と地域ごとの土地利用の方針を明らかにします。

### 中央地域

本地域は、市の中心部を南北に縦断し、JR宇都宮線と国道4号の沿道に位置し、JR小金井駅、自治医大駅、石橋駅を中心とした商業地、住宅地等と周辺の低層住宅地並びに、国道4号沿道の各種事業所の立地により構成されており、市街化区域が大半を占めるなど、各種機能が集積する地区となっています。また、中心部には、自治医科大学、同附属病院が立地するなど、高度医療機関が集積しており、市民の健康づくりの拠点が形成されているなど、市域で最も都市的機能が集積し、住宅や商業・業務機能の立地の余地も大きいゾーンです。

そのため、今後は、質の高い市街地や周辺の遊休市街地などを有効活用し、JR駅に至近な交通利便性の高さを生かして、市域全体に生活利便性を提供する拠点的機能の実現を目指すとともに、首都圏の一翼にふさわしい良好な市の中核的住宅地としての確立を図ります。

### 東部地域

本地域は、市の東部に位置し、中央を南下する一級河川の田川を中心に、東西に一団の農地が広がり、点在する平地林と住宅地を含めた良好な田園環境を創出しています。

一方、中央地域との境界沿線に新4号国道が縦断し、広域的交通の利便性が高い地区となっており、この利便性を生かして、工業や物流など産業立地が進んでいます。

本地域では、農用地等の保全に努めるとともに、農用地の高度利用と有効活用を促進し、生産性の高い農業の振興に努めます。

なお、東部地域の市街化区域については、将来人口の推移、財政負担、社会経済情勢を見極めながら、その整備手法の見直しを含めた市街地整備の推進を図ります。

### 西部地域

本地域は、市の西部に位置し、中央を一級河川姿川が南下し、その左岸に水田地帯、右岸に畑作地帯が広がり、一部住宅が点在しています。また、地域の西側は下野国分寺跡、同尼寺跡や多くの古墳群が点在する、歴史的価値の高い区域です。

本地域では、農用地等の基盤整備がほぼ完了していることから、農用地等の保全に配慮しながら農業の生産性の向上を図るとともに、農用地や森林の景観を有効に活用した、市民に潤いを与える景観形成を進めます。また、貴重な歴史的資産については、文化資源、観光資源としての有効活用を図るとともに、下野市の歴史ネットワークの拠点として位置づけます。

# 《土地利用構想図》

凡 例

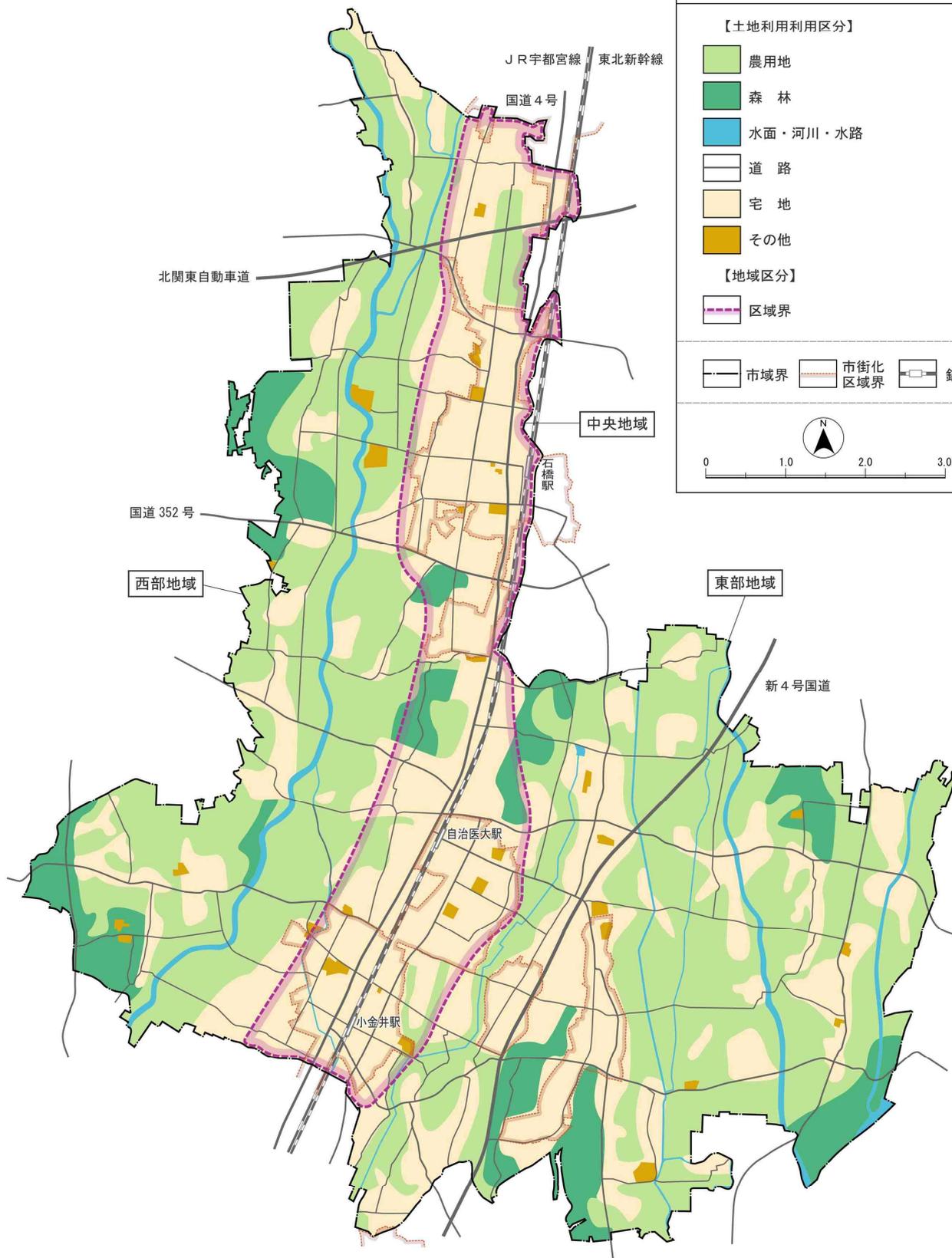
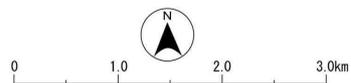
【土地利用区分】

- 農用地
- 森 林
- 水面・河川・水路
- 道 路
- 宅 地
- その他

【地域区分】

- 区域界

- 市域界
- 市街化区域界
- 鉄道



## 4 本計画を達成するために必要な措置

---

### (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

土地利用基本法、及び土地利用計画法等に定める土地利用関連法令の適切な運用により、土地利用の総合的かつ計画的な調整を推進します。

これにより、県計画などと整合性を持った適切な土地利用を進めます。

### (2) 土地利用にかかる環境の保全

市域内の自然環境を保全し、公害の防止などを通じて生活環境の保全を図るために、土地利用に関する法的な規制等の総合的かつ的確な運用により、各種開発行為に対して規制・誘導措置を講じます。

### (3) 土地利用にかかる安全性・快適性の確保

森林や水田の持つ水源かん養や洪水調整機能、生態系維持機能など、その多様な機能を活用し、自然環境保護や災害防止等の観点から、市内の農地・森林等を保全していくこととします。

また、市土の安全性を高めるため、災害時における交通・通信手段の確保のための対策を推進し、十分な防災上の配慮を加えつつ、適正かつ計画的な土地利用への誘導を図るとともに、オープンスペースの確保や防災情報の周知等を図ります。

### (4) 土地利用の転換の適正化

全国的に人口動向が減少に転じたことなどを踏まえ、国においてはこれまでの「開発」重視の姿勢を改め、量的拡大から成熟型社会にふさわしい計画に転換することを目指し、新たに「国土形成計画」を策定しています。この趣旨を踏まえ、今後は農地や森林の宅地等への転換や市街化調整区域の市街化区域への編入は基本的に抑止することになります。

農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定や地域農業に及ぼす影響に留意し、周辺の農用地や非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転換を抑制し、優良農用地が確保されるよう十分考慮します。

森林の利用転換を行う場合には、周辺の土地利用との調整を図り、自然環境の保全についても十分考慮するものとします。

そのほか大規模な土地利用の転換を行う場合には、適正な人口動向に十分配慮するものとし、周辺地域を含めて事前に十分な調査を行い、環境の保全などを図りつつ適正な土地利用を推進します。

### (5) 適正な土地利用を通じたまちづくりの推進

開発志向から成熟型社会にふさわしい土地利用への転換を図る一環として、国において「まちづくり三法」の見直しが行なわれています。こうした法制度の改正は、市街地と非市街地の土地利用を明確に区分し、都市基盤整備や都市機能を市街地に集中させることを目指しています。

今後は、これまで整備してきた既存市街地の有効活用を図り、市街地への各種機能の立地誘導を図るとともに、高密度の土地利用がなされるよう努めます。また、市街化区域内農地の宅地としての活用や低・未利用地の利用を促進し、市街地にふさわしい土地利用を推進します。

## (6) 土地の有効利用の促進

### 農地

農地については、すでに基盤整備を完了した農地を中心に生産性の向上を図り、あわせて農地の流動化による経営規模の拡大と経営の効率化に努めます。

市街化区域内の農地については、計画的な都市的土地利用への転換を図るため、用途地域など都市計画の規制誘導に適合した土地利用への転換を促進します。

### 森林

森林については、自然環境保全や治水・保水機能の維持等の公益的機能の確保のため、森林資源の保全を計画的に進めます。あわせて、森林の持つ多面的な機能を活用し、自然環境の保全を前提として、市民が自然に親しむレクリエーションの場や環境学習などの場としての有効活用を図ります。

### 水面・河川・水路

河川等については、災害の防止、良好な自然環境の保全及び親水性の確保を図るため、その治水・保水機能の保全に向けた水辺環境の整備を検討します。

農業用排水路については、農業の生産基盤としての機能の維持・充実に努めるため、その改修・整備、適正な管理に努めます。

### 道路

道路は、市民生活および地域の社会・経済活動を支える重要な基盤であるとともに防災機能を担う重要な社会資本です。このため、都市の骨格を形成する幹線道路の整備に努めるとともに、生活道路の整備を推進します。また、安全で円滑な交通環境の確保を図るため、バリアフリー化の推進、交通安全施設の整備、道路緑化等、人にやさしい道づくりに努めます。

### 宅地

住宅地については、ゆとりのある高質な居住環境を有する場としての整備を推進します。

また、工業地については、工業の適正配置を推進しつつ、工場等の立地動向を踏まえ、工場立地を計画的に推進するとともに、地域社会との協調により公害防止策等の徹底に努めます。

商業地としての中心市街地の空洞化を抑制し、賑わいのある市街地へと再生させるため、既存市街地の低・未利用地の有効活用や誘導を図ります。

なお、今後の公共施設の整備にあたっては、社会経済の動向を見極め、住民意向を十分

把握し、周辺環境と調和した機能整備を進めるとともに、既存施設の用地に関する適切な活用を図ります。

#### **その他**

その他の土地については、周辺の土地利用や市民生活に影響がないよう、適切な管理・誘導と規制を行います。

#### **(7) 計画の推進**

本計画の推進に当たっては、近年の国における土地利用に関する関係法令の施行・改訂などの動向に的確に対応し、計画の実施に向けた市(庁内)各部局の連携を十分に図るとともに、県との連絡調整を図り、適正な土地利用を目指します。

## (1) 土地利用区分の定義

利用区分	定 義	資 料	備 考
1.農用地  (1)農地  (2)採草放牧地	耕作の目的、又は主として耕作、若しくは養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地。 耕作の目的に供される土地(農地法第2条第1項)畦畔を含み、水路、農道は含まない。 農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの(農地法第2条第1項)。	「土地に関する概要調書報告書」	*本市では該当なし
2.森林	木竹が集団して育成している土地又は木竹の集団的な育成に供される土地で、林道を除く。	「栃木県林務部資料」	*本市では民有林のみ
3.水面・河川・水路	水面は、湖沼(人造湖及び天然湖沼)及び溜池の満水時の水面。 河川は、河川法第4条に定める一級河川、同法第5条に定める二級河川及び同法第100条による普通河川の同法第6条に定める河川区域。 水路は、農業用排水路。	水面・水路は「土地に関する概要調書報告書」より算出。 河川は「都市計画基礎調査土地利用現況図」から計測。	*農業用排水路面積は水路率で計算
4.道路	一般道路(道路法第2条第1項)及び農林道。私道は含まない。	「道路現況台帳」	*北関東自動車道は国県道に含む *農道面積は道路率で計算
5.宅地	建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地。これに公営住宅の敷地を加算した面積。	住宅地は「土地に関する概要調書報告書」より算出。 工業地は「県工業統計」より算出。	
6.その他	市土総面積から「農用地」、「森林」、「宅地」、「水面・河川・水路」の各面積の総和を差し引いたもの。		*鉄軌道用地、公園等

(2) 利用区分及び用途区分ごとの土地利用の推移

利用区分	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H27	構成比(%)	
												H18	H27
農用地	4,255.5	4,242.2	4,232.8	4,212.9	4,201.0	4,170.5	4,147.4	4,138.1	4,125.1	4,112.8	4,003.0	55.1	53.7
農地	4,255.5	4,242.2	4,232.8	4,212.9	4,201.0	4,170.5	4,147.4	4,138.1	4,125.1	4,112.8	4,003.0	55.1	53.7
田	2,432.9	2,428.5	2,427.7	2,419.5	2,418.0	2,404.6	2,396.4	2,395.4	2,394.2	2,391.3	2,357.0	32.1	31.6
畑	1,822.6	1,813.7	1,805.1	1,793.4	1,783.0	1,765.9	1,751.0	1,742.7	1,730.9	1,721.5	1,646.0	23.1	22.1
採草牧草地	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
森林	331.0	324.0	324.0	324.0	317.0	317.0	312.0	312.0	313.0	309.2	303.6	4.1	4.1
水面・河川・水路	361.6	361.2	360.9	360.3	359.9	359.8	359.5	359.2	358.9	358.5	355.2	4.8	4.8
水面	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.8	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	0.1	0.1
河川	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	227.9	3.1	3.1
水路	127.7	127.3	127.0	126.4	126.0	125.1	124.4	124.1	123.8	123.4	120.1	1.7	1.6
道路	577.3	580.7	587.3	592.0	596.9	599.0	604.9	605.0	596.8	607.7	624.9	8.1	8.4
国県道	121.3	121.3	121.3	122.1	122.1	122.1	122.1	122.1	122.1	122.1	122.1	1.6	1.6
市道	435.2	438.6	445.2	449.1	454.0	456.1	462.0	462.1	453.9	464.8	482.0	6.2	6.5
農道	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	20.8	0.3	0.3
宅地	1,173.4	1,184.3	1,190.5	1,196.3	1,215.4	1,214.6	1,242.3	1,251.4	1,252.5	1,264.0	1,330.2	16.9	17.8
住宅	766.2	773.8	783.2	785.6	801.6	793.9	807.9	814.3	818.7	821.8	857.0	11.0	11.5
工業用地	121.1	109.0	112.3	111.2	113.5	106.3	110.0	105.9	110.2	110.2	120.2	1.5	1.6
その他宅地	286.1	301.5	295.0	299.5	300.3	314.4	324.4	331.2	323.6	332.0	353.0	4.5	4.7
その他	759.2	765.6	762.5	772.5	767.8	797.1	791.9	792.3	811.7	805.8	841.1	10.8	11.3
市域面積	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	7,458.0	100.0	100.0

### (3) 用地原単位の推移

農用地面積と関係指標の推移と目標

〔推移と推計結果〕

(単位：ha)

区 分	農用地				市域面積	市域面積に占める農用地面積の割合(%)
	農 地		採草牧草地	合 計		
	田	畑				
平成 9 年	2,432.9	1,822.6	-	4,255.5	7,458.0	57.1
平成 10 年	2,428.5	1,813.7	-	4,242.2	7,458.0	56.9
平成 11 年	2,427.7	1,805.1	-	4,232.8	7,458.0	56.8
平成 12 年	2,419.5	1,793.4	-	4,212.9	7,458.0	56.5
平成 13 年	2,418.0	1,783.0	-	4,201.0	7,458.0	56.3
平成 14 年	2,404.6	1,765.9	-	4,170.5	7,458.0	55.9
平成 15 年	2,396.4	1,751.0	-	4,147.4	7,458.0	55.6
平成 16 年	2,395.4	1,742.7	-	4,138.1	7,458.0	55.5
平成 17 年	2,394.2	1,730.9	-	4,125.1	7,458.0	55.3
平成 18 年	2,391.3	1,721.5	-	4,112.8	7,458.0	55.1
目標年度 平成 27 年	2,356.8	1,646.2	-	4,003.0	7,458.0	53.7

資料：農地は「土地に関する概要調書報告書」の地積による。採草牧草地はなし。

〔推計方法〕

農地経営の集約化・効率化等による抑制を目指し、目標年度における農用地面積は、過去の数値から回帰分析により算出した数値に対してその減少量を70%とする。

回帰分析推計値と目標値

区分	回帰分析からの推計値	H18 からの増減量	政策的な調整によるH18からの増減量(70%に抑制)	H27 目標値	回帰分析の相関係数
田	2,342.0	-49.3	-34.5	2,356.8	-0.97438 (指数回帰)
畑	1,614.0	-107.5	-75.3	1,646.2	-0.99708 (直線回帰)

森林面積と関係指標の推移と目標

〔推移と推計結果〕

(単位：ha)

区 分	森 林	市域面積	市域面積に占める森林面積の割合(%)
平成 9 年	331.0	7,458.0	4.4
平成 10 年	324.0	7,458.0	4.3
平成 11 年	324.0	7,458.0	4.3
平成 12 年	324.0	7,458.0	4.3
平成 13 年	317.0	7,458.0	4.3
平成 14 年	317.0	7,458.0	4.3
平成 15 年	312.0	7,458.0	4.2
平成 16 年	312.0	7,458.0	4.2
平成 17 年	313.0	7,458.0	4.2
平成 18 年	309.2	7,458.0	4.1
目標年度 平成 27 年	303.6	7,458.0	4.1

資料：「栃木県林務部調べ（栃木県統計年鑑より）」による。

〔推計方法〕

自然環境との共生共存の取り組み等による平地林保全を目指すこととし、目標年度における森林面積は、過去の数値から回帰分析により算出した数値に対してその減少量を 50%とする。

回帰分析推計値

区分	回帰分析からの推計値	H18 からの増減量	政策的な調整による H18 からの増減量 (50%に抑制)	H27 目標値	回帰分析の相関係数
森林	298.0	-11.2	-5.6	303.6	-0.95569 (べき乗回帰)

水面・河川・水路面積と関係指標の推移と目標  
〔推移と推計結果〕

(単位：ha)

区 分	水面・河川・水路				市域面積	市域面積に占める水面・河川・水路面積の割合(%)
	水 面	河 川	水 路	合 計		
平成 9 年	6.0	227.9	127.7	361.6	7,458.0	4.8
平成 10 年	6.0	227.9	127.3	361.2	7,458.0	4.8
平成 11 年	6.0	227.9	127.0	360.9	7,458.0	4.8
平成 12 年	6.0	227.9	126.4	360.3	7,458.0	4.8
平成 13 年	6.0	227.9	126.0	359.9	7,458.0	4.8
平成 14 年	6.8	227.9	125.1	359.8	7,458.0	4.8
平成 15 年	7.2	227.9	124.4	359.5	7,458.0	4.8
平成 16 年	7.2	227.9	124.1	359.2	7,458.0	4.8
平成 17 年	7.2	227.9	123.8	358.9	7,458.0	4.8
平成 18 年	7.2	227.9	123.4	358.5	7,458.0	4.8
目標年度 平成 27 年	7.2	227.9	120.1	355.2	7,458.0	4.8

資料：水面は「土地に関する概要調書報告書」の地積、河川は図面計測、水路は農用地面積の3%設定による。採草牧草地はなし。

〔推計方法〕

水面・河川は近年の推移をみても変化がないことから、平成 27 年までも同様の傾向が続くと設定する。水路は農用地の減少に併せて変化すると設定する。

道路面積と関係指標の推移と目標

〔推移と推計結果〕

(単位：ha)

区 分	道 路				市域面積	市域面積に占める道路面積の割合(%)
	国県道	市 道	農 道	合 計		
平成 9 年	121.3	435.2	20.8	577.3	7,458.0	7.7
平成 10 年	121.3	438.6	20.8	580.7	7,458.0	7.8
平成 11 年	121.3	445.2	20.8	587.3	7,458.0	7.9
平成 12 年	122.1	449.1	20.8	592.0	7,458.0	7.9
平成 13 年	122.1	454.0	20.8	596.9	7,458.0	8.0
平成 14 年	122.1	456.1	20.8	599.0	7,458.0	8.0
平成 15 年	122.1	462.0	20.8	604.9	7,458.0	8.1
平成 16 年	122.1	462.1	20.8	605.0	7,458.0	8.1
平成 17 年	122.1	453.9	20.8	596.8	7,458.0	8.0
平成 18 年	122.1	464.8	20.8	607.7	7,458.0	8.1
目標年度 平成 27 年	122.1	482.0	20.8	624.9	7,458.0	8.4

資料：国県市道は道路現況調書等を利用、農道は企画財政課調べによる。

〔推計方法〕

国県道は平成 27 年までに新たな整備は予定されないことから現況維持とする。市道は過去の推移から回帰分析により算出した数値を、農道は現況水準の維持を各々設定する。

回帰分析推計値と目標値

区分	回帰分析からの推計値	H18 からの増減量	政策的な調整による H18 からの増減量	H27 目標値	回帰分析の相関係数
市道	482.0	17.2	-	482.0	0.91816 (べき乗回帰)

宅地面積と関係指標の推移と目標

〔推移と推計結果〕

(単位：ha)

区分	宅地				市域面積	市域面積に占める宅地面積の割合(%)
	住宅地	工業地	その他宅地	合計		
平成9年	766.2	121.1	286.1	1,173.4	7,458.0	15.7
平成10年	773.8	109.0	301.5	1,184.3	7,458.0	15.9
平成11年	783.2	112.3	295.0	1,190.5	7,458.0	16.0
平成12年	785.6	111.2	299.5	1,196.3	7,458.0	16.0
平成13年	801.6	113.5	300.3	1,215.4	7,458.0	16.3
平成14年	793.9	106.3	314.4	1,214.6	7,458.0	16.3
平成15年	807.9	110.0	324.4	1,242.3	7,458.0	16.7
平成16年	814.3	105.9	331.2	1,251.4	7,458.0	16.8
平成17年	818.7	110.2	323.6	1,252.5	7,458.0	16.8
平成18年	821.8	110.2	332.0	1,264.0	7,458.0	16.9
目標年度 平成27年	857.0	120.2	353.0	1,330.2	7,458.0	17.8

資料：住宅地は「土地に関する概要調書報告書」による小規模住宅地、一般住宅地と企画財政課調べによる公営住宅地の合計による。

工業地は「県工業統計調査」による製造品出荷額と従業員30人以上の工業用地データを利用して算出した値による。

その他宅地は「土地に関する概要調書報告書」による宅地計から住宅地と工業地を引いた値による。

〔推計方法〕

住宅地は過去の推移から回帰分析により算出した数値を、また、工業地は計画的な再編促進と立地誘導等により120haを目標とする。

その他宅地のうち、公共施設等については施設の再整備を基本に現況水準の維持を目指し、商業等については過去の推移から回帰分析により算出した数値を設定する。

回帰分析推計値と目標値

区分	回帰分析からの推計値	H18からの増減量	計画的な取組によるH18からの増減量	H27目標値	回帰分析の相関係数
住宅地	857.0	35.2	-	857.0	0.98293(べき乗回帰)
工業地	-	-	10.0	120.0	-
その他	178.6	21	-	178.6	0.87993(べき乗回帰)
	-	-	-	174.4	-

その他の上段は商業地等、下段は公共施設の用地面積で、平成27年目標値はこの合計。