

# I 自然条件

## (1) 概要

下野市は、平成18年1月10日、河内郡南河内町、下都賀郡石橋町と同国分寺町が合併して誕生しました。県内の平成の大合併では、唯一、郡域を越えた合併でした。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、東は真岡市と上三川町、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ない、古来より開けた平坦で安定した自然災害も少ない地域で、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広がり、日光街道沿いの小金井や石橋の旧宿場町とその周辺の田園地帯とともに下野市を形成しています。

天武天皇の白鳳時代には下野薬師寺が建立され、日本三戒壇の一つが設置されました。8世紀には聖武天皇の詔により下野国分寺・国分尼寺が建立され、古代東国における仏教文化の中心地として栄えた歴史があり、下野市の名称の由来となっています。

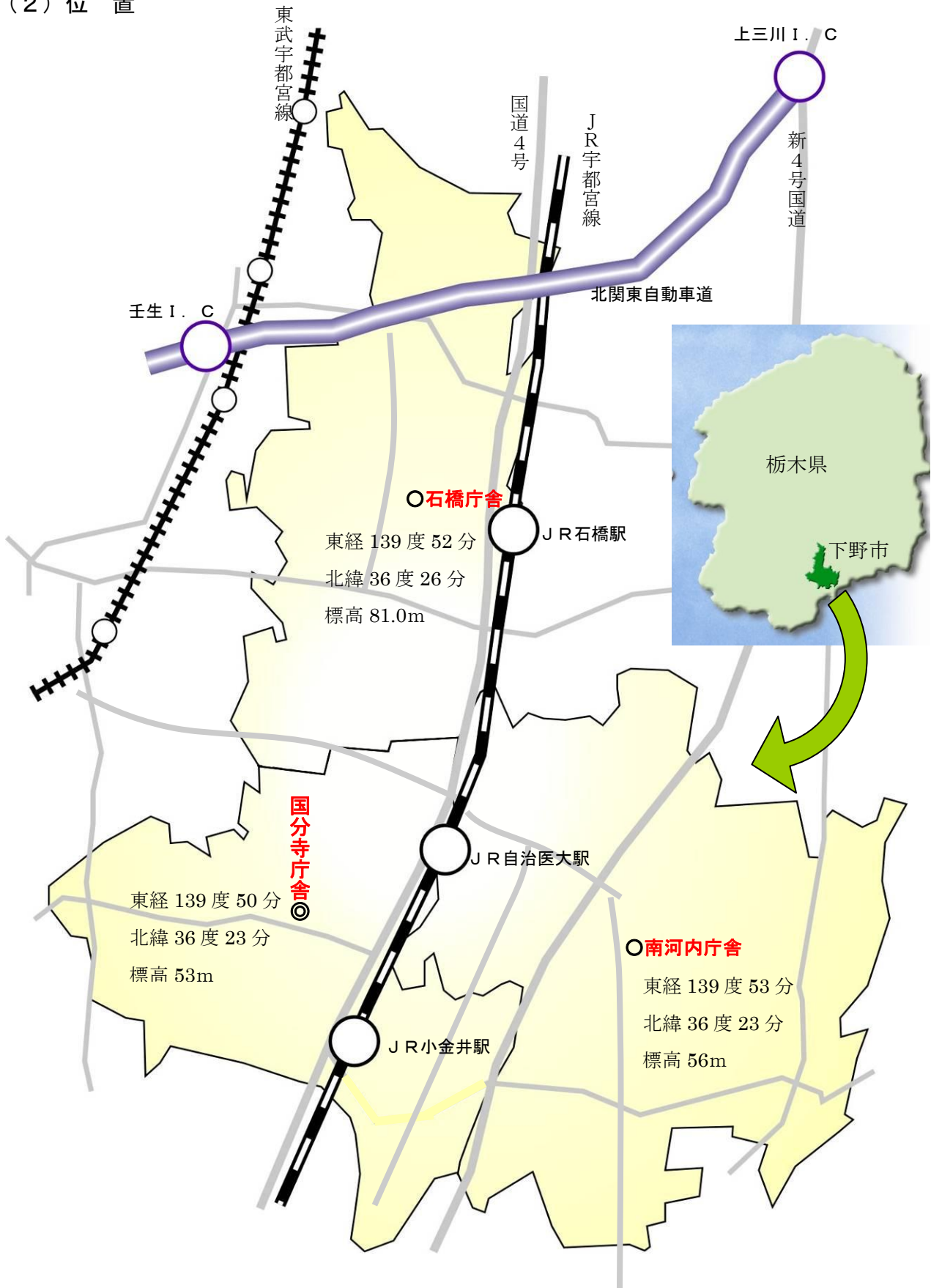


下野国分寺及び  
国分尼寺復元図



下野薬師寺復元回廊

(2) 位置



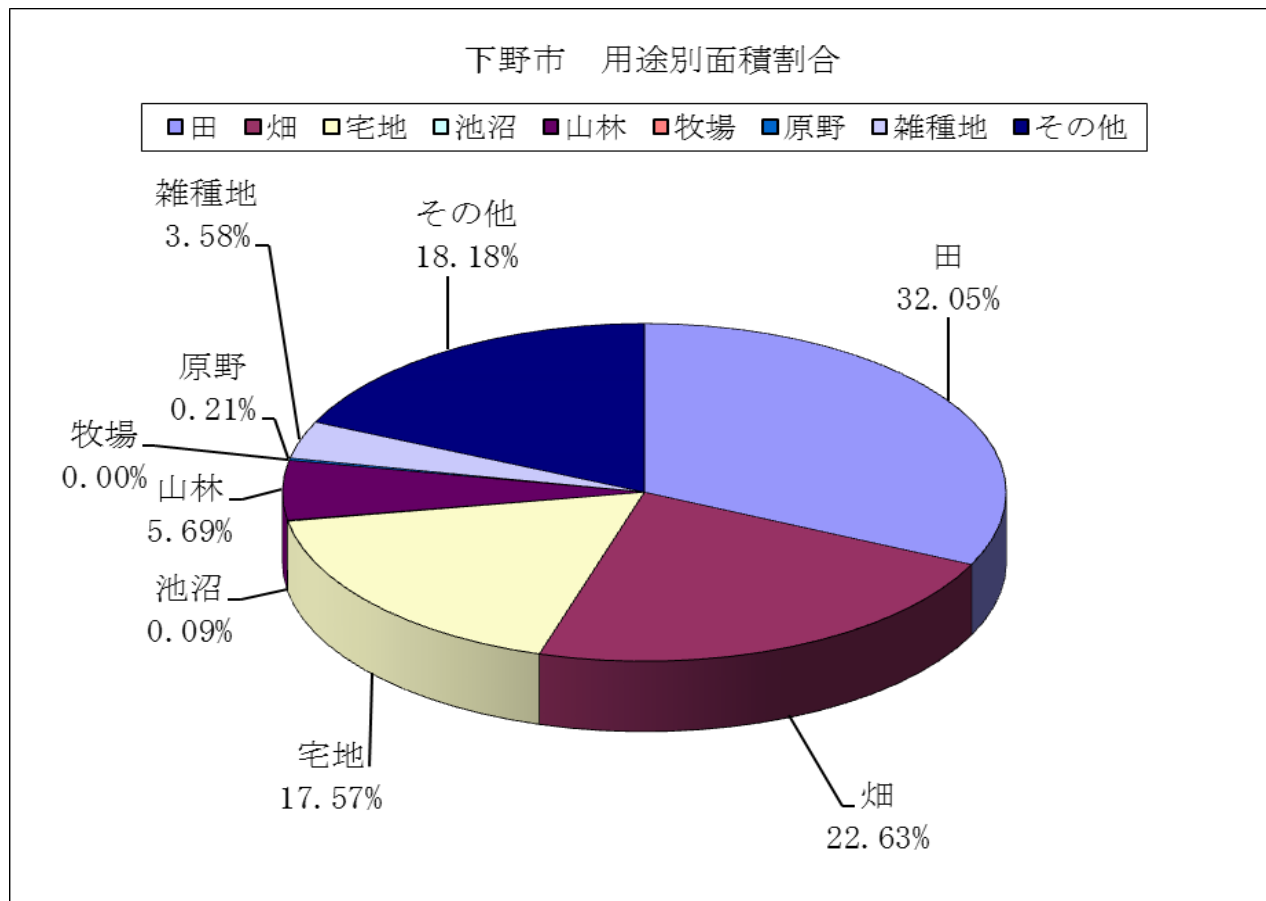
(3) 面積

用途別面積

単位：km<sup>2</sup>

	面積	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他
下野市	74.58	23.90	16.88	13.10	0.07	4.24	0.00	0.16	2.67	13.56

資料：栃木県統計年鑑（平成22年1月1日現在）



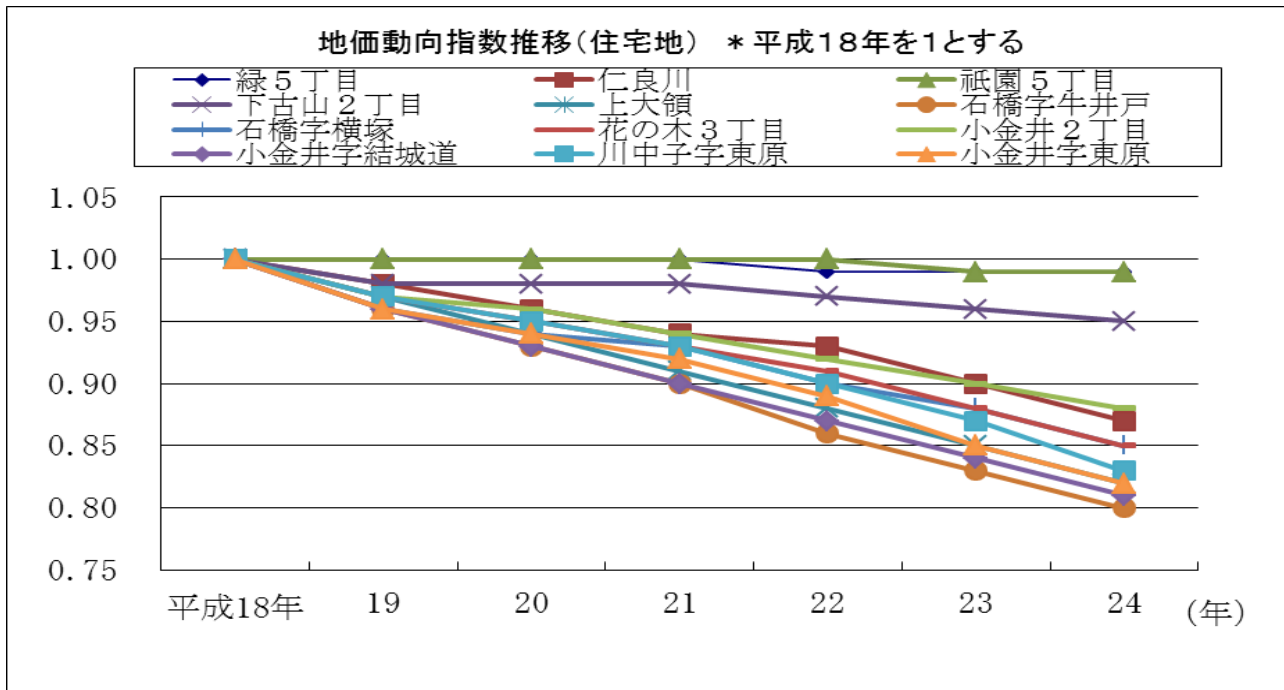
#### (4) 地価動向

平成 24 年の住宅地の地価の推移動向をみると、いずれの基準地も下落傾向が見られる。緑、祇園、下古山についてはまだ下落率は低く平成 18 年比 0.95 以上だが、上大領、石橋字牛井戸、小金井字結城道・字東原、川中子は平成 18 年比 0.83 以下となっている。

#### 住宅地の地価

単位：円/m<sup>2</sup>

基準地	平成 18 年	19	20	21	22	23	24
緑 5 丁目	71,500	71,300	71,300	71,300	71,100	70,800	70,600
仁良川字道光山	48,500	47,400	46,600	45,800	45,100	43,800	42,000
祇園 5 丁目	80,100	79,800	79,800	79,800	79,700	79,300	79,200
下古山 2 丁目	53,700	52,700	52,700	52,500	52,200	51,800	50,900
上大領字東原	46,800	45,200	44,000	42,800	41,400	40,000	38,500
石橋字牛井戸	51,800	49,900	48,200	46,500	44,800	43,100	41,400
石橋字横塚	59,100	57,000	55,800	55,000	53,200	51,800	50,000
花の木 3 丁目	50,300	48,900	47,900	47,000	45,600	44,200	42,600
小金井 2 丁目	52,200	50,700	49,900	49,100	47,800	47,100	46,100
小金井字結城道	57,500	55,400	53,700	52,000	50,200	48,400	46,400
川中子字東原	48,900	47,300	46,300	45,300	43,900	42,400	40,800
小金井字東原	48,200	46,500	45,500	44,300	42,800	41,100	39,500



資料：地価公示

#### 解説

地価公示は、地価公示法第 2 条第 1 項の規定に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年 1 月 1 日における全国の標準地の正常な価格を調査、公示するものです。地価公示制度は、一般の土地の取引価格の指標、不動産鑑定士等の鑑定評価の規準、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、相続税評価、固定資産税評価の目安、国土利用計画法に基づく土地取引の届出制における価格算定の規準等となるものです。

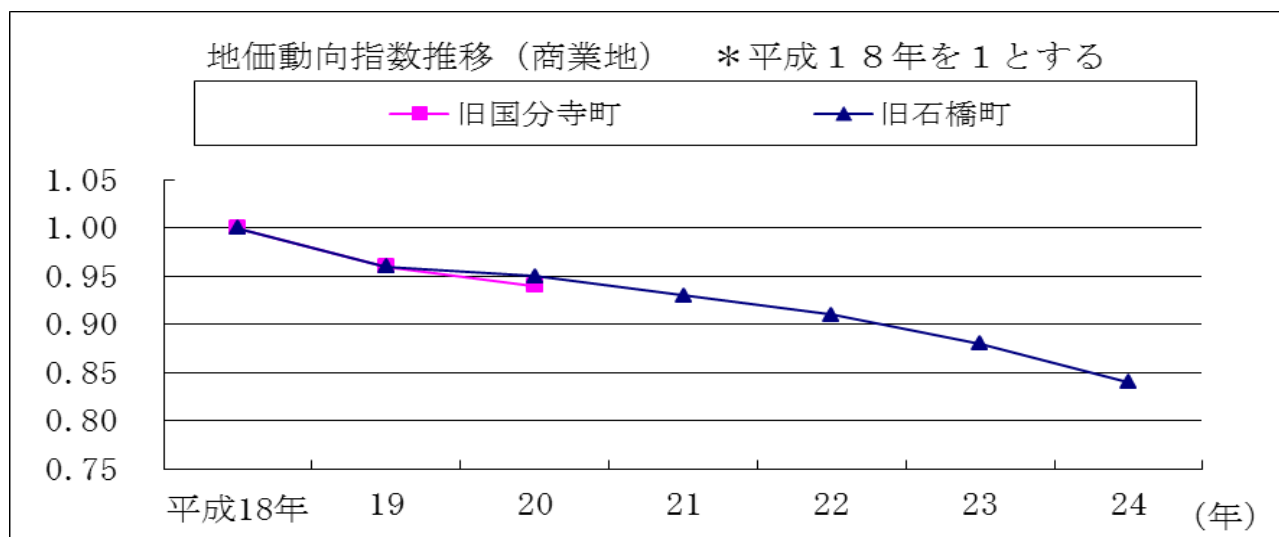
商業地は旧南河内町に基準地が設定されていないため、旧石橋町、旧国分寺町の2町の動向となっていたが、平成21年は旧国分寺町の基準地の設定がなくなり、旧石橋町のみとなった。商業地の地価動向は、平成18年から平成24年まで下落傾向を示している。

旧石橋町は平成18年(70,500円/㎡)から平成24年(59,500円/㎡)まで11,000円/㎡減少しており、旧国分寺町は平成18年(69,700円/㎡)から平成20年(65,700円/㎡)までに4,000円/㎡減少している。

### 商業地の地価

単位：円/㎡

旧町別	平成18年	19	20	21	22	23	24
南河内町	-	-	-	-	-	-	-
石橋町	70,500	68,000	66,800	65,900	63,900	62,000	59,500
国分寺町	69,700	67,100	65,700	-	-	-	-



資料：地価公示

#### 参考

##### 基準地について

旧石橋町：石橋字宿並東側

旧国分寺町：小金井字下原（平成20年まで）

#### 解説

**住宅地** 都市計画区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地並びに都市計画法第8条第1項第1号に定める用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地。

**商業地** 都市計画区域内の近隣商業地域、商業地域及び準住居地域において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地。