

## 5. 土地区画整理地区内の宅地及び建物の状況

### ① 栃木地域

令和8年4月1日現在

地区名	片柳(S.58～62)			平柳北部(S60～H4)			新井(S62～H3)			
地区面積	20.2ha			18.8ha			21.3ha			
換地面積	151,850.18㎡			143,571.69㎡			160,669.33㎡			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	3,908.54㎡	2.2%	30棟	16,522.17㎡	9.1%	27棟	15,546.76㎡	7.9%	30棟	
施行後	換地処分時	32,374.81㎡	21.3%	-	45,212.15㎡	31.5%	-	54,918.75㎡	34.2%	-
	現在	133,294.73㎡	87.8%	380棟	134,823.28㎡	93.9%	348棟	130,775.54㎡	81.4%	183棟

地区名	栃木駅前(H1～19※)			栃木駅南(H2～15※)			大森(H5～13)			
地区面積	7.3ha			10.5ha			24.6ha			
換地面積	48,712.84㎡			73,566.34㎡			190,183.70㎡			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	48,530.63㎡	79.4%	97棟	38,000.57㎡	39.9%	82棟	18,805.99㎡	8.0%	43棟	
施行後	換地処分時	48,712.84㎡	100.0%	-	57,035.88㎡	77.5%	-	67,738.06㎡	35.6%	-
	現在	48,712.84㎡	100.0%	81棟	72,584.52㎡	98.7%	139棟	160,320.57㎡	84.3%	338棟

地区名	運動公園前(H5～15)			平柳北部第2(H6～10)			箱森東部(H10～13)			
地区面積	34.5ha			2.7ha			4.2ha			
換地面積	248,267.57㎡			19,793.94㎡			31,576.44㎡			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	45,763.29㎡	15.3%	71棟	651.18㎡	2.5%	0棟	6,320.46㎡	16.9%	20棟	
施行後	換地処分時	172,841.31㎡	69.6%	-	2,431.14㎡	12.3%	-	21,734.28㎡	68.8%	-
	現在	241,330.68㎡	97.2%	264棟	19,379.97㎡	97.9%	55棟	30,654.60㎡	97.1%	46棟

地区名	栃木駅前第2(H11～18)			栃木駅南第2(H13～16)			箱森小平(H16～19)			
地区面積	5.6ha			4.2ha			3.1ha			
換地面積	35,746.99㎡			27,688.67㎡			20,030.28㎡			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	17,788.38㎡	41.4%	26棟	12,929.67㎡	41.7%	38棟	2,285.26㎡	8.7%	5棟	
施行後	換地処分時	23,051.75㎡	64.5%	-	12,929.67㎡	46.7%	-	12,403.30㎡	61.9%	-
	現在	35,746.99㎡	100.0%	40棟	26,133.00㎡	94.4%	72棟	19,642.83㎡	98.1%	43棟

地区名	箱森西部(H20～27)			合計(栃木地域)			
地区面積	8.3ha			165.3ha			
換地面積	56,897.76㎡			1,208,555.73㎡			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	295.77㎡	0.4%	1棟	227,348.67㎡	17.4%	470棟	
施行後	換地処分時	21,992.15㎡	38.7%	51棟	573,376.09㎡	47.4%	-
	現在	50,550.12㎡	88.8%	204棟	1,103,949.67㎡	91.3%	2193棟

※清算期間含む

## ② 大平地域

令和8年4月1日現在

地区名	新大平下駅前(S39～43)			新大平下駅前東部(S46～55)			西水代第一(S61～H5)			
地区面積	16.0ha			52.5ha			10.3ha			
換地面積	130,460.40m <sup>2</sup>			413,841.37m <sup>2</sup>			82,373.88m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	29,020.82m <sup>2</sup>	19.4%	－	21,497.08m <sup>2</sup>	4.4%	－	6,095.49m <sup>2</sup>	6.3%	－	
施行後	換地処分時	32,916.37m <sup>2</sup>	25.2%	－	33,256.94m <sup>2</sup>	8.0%	－	22,379.81m <sup>2</sup>	27.2%	－
	現在	126,727.40m <sup>2</sup>	97.1%	377棟	392,248.37m <sup>2</sup>	94.8%	830棟	75,475.88m <sup>2</sup>	91.6%	221棟

地区名	西野田南部(H2～7)			西水代第二(H13～17)			JR大平下駅前(H17～25)			
地区面積	8.3ha			4.0ha			12.4ha			
換地面積	66,755.44m <sup>2</sup>			31,656.96m <sup>2</sup>			84,799.26m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	12,013.05m <sup>2</sup>	14.8%	－	3,467.38m <sup>2</sup>	9.2%	－	21,291.07m <sup>2</sup>	22.1%	－	
施行後	換地処分時	18,026.54m <sup>2</sup>	27.0%	－	8,628.03m <sup>2</sup>	27.3%	－	72,825.83m <sup>2</sup>	85.9%	－
	現在	65,258.44m <sup>2</sup>	97.8%	221棟	27,566.96m <sup>2</sup>	87.1%	73棟	78,376.26m <sup>2</sup>	92.4%	127棟

地区名	栃木藤岡バイパス下皆川・富田(H19～R3)			新大平下駅前第2(H27～R8)			合計(大平地域)			
地区面積	29.9ha			5.3ha			138.7ha			
換地面積	208,932.90m <sup>2</sup>			36,016.97m <sup>2</sup>			1,054,837.18m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	10,012.69m <sup>2</sup>	4.3%	－	32,630.70m <sup>2</sup>	82.1%	－	136,028.28m <sup>2</sup>	11.1%	－	
施行後	換地処分時	208,932.90m <sup>2</sup>	100.0%	－	36,016.97m <sup>2</sup>	100.0%	－	432,983.39m <sup>2</sup>	41.0%	－
	現在	208,938.90m <sup>2</sup>	100.0%	146棟	36,016.97m <sup>2</sup>	100.0%	70棟	1,010,609.18m <sup>2</sup>	95.8%	2065棟

### ③ 藤岡地域

令和8年4月1日現在

地区名	松葉(S49～53)			荒立(S58～61)			新町西(S62～H3)			
地区面積	9.5ha			7.7ha			3.8ha			
換地面積	73,328.11m <sup>2</sup>			55,631.32m <sup>2</sup>			23,864.80m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	4,754.73m <sup>2</sup>	5.1%	7棟	2,580.88m <sup>2</sup>	4.0%	3棟	9,215.56m <sup>2</sup>	28.3%	9棟	
施行後	換地処分時	3,227.27m <sup>2</sup>	4.4%	-	14,562.27m <sup>2</sup>	26.2%	-	17,031.56m <sup>2</sup>	71.4%	-
	現在	53,631.23m <sup>2</sup>	73.1%	157棟	54,353.13m <sup>2</sup>	97.7%	119棟	23,669.48m <sup>2</sup>	99.2%	43棟

地区名	荒立北(H8～27)			合計(藤岡地域)			
地区面積	10.9ha			31.9ha			
換地面積	73,172.13m <sup>2</sup>			225,996.36m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	9,337.43m <sup>2</sup>	10.0%	13棟	25,888.60m <sup>2</sup>	11.5%	32棟	
施行後	換地処分時	37,033.41m <sup>2</sup>	50.6%	61棟	71,854.51m <sup>2</sup>	31.8%	-
	現在	67,028.51m <sup>2</sup>	91.6%	146棟	198,682.35m <sup>2</sup>	87.9%	465棟

### ④ 都賀地域

令和8年4月1日現在

地区名	合戦場・升塚西部(H5～21)			合計(都賀地域)			
地区面積	18.0ha			18.0ha			
換地面積	130,809.04m <sup>2</sup>			130,809.04m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	13,172.95m <sup>2</sup>	10.1%	42棟	13,172.95m <sup>2</sup>	10.1%	42棟	
施行後	換地処分時	38,855.89m <sup>2</sup>	29.7%	87棟	38,855.89m <sup>2</sup>	29.7%	87棟
	現在	85,202.65m <sup>2</sup>	65.1%	265棟	85,202.65m <sup>2</sup>	65.1%	265棟

### ⑤ 岩舟地域

令和8年4月1日現在

地区名	中久保(H7～19)			合計(岩舟地域)			
地区面積	14.3ha			14.3ha			
換地面積	105,615.81m <sup>2</sup>			105,615.81m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	5,524.30m <sup>2</sup>	5.2%	13棟	5,524.30m <sup>2</sup>	5.2%	13棟	
施行後	換地処分時	38,265.71m <sup>2</sup>	36.2%	85棟	38,265.71m <sup>2</sup>	36.2%	85棟
	現在	92,258.35m <sup>2</sup>	87.4%	256棟	92,258.35m <sup>2</sup>	87.4%	256棟

## ⑥ 工業団地

令和8年4月1日現在

地区名	岩舟工業団地(S46~47)			千塚上川原(H26~29)			栃木インター西(R3~R10)			
地区面積	27.3ha			36.7ha			23.1ha			
換地面積	243,181.69m <sup>2</sup>			260,560.19m <sup>2</sup>			183,630.28m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	0.00m <sup>2</sup>	0.0%	0棟	0.00m <sup>2</sup>	0.0%	0棟	16,436.99m <sup>2</sup>	7.1%	0棟	
施行後	換地処分時	243,181.69m <sup>2</sup>	100.0%	0棟	260,560.19m <sup>2</sup>	100.0%	0棟	183,630.28m <sup>2</sup>	100.0%	2棟
	現在	243,181.69m <sup>2</sup>	100.0%	15棟	260,560.19m <sup>2</sup>	100.0%	13棟	183,630.28m <sup>2</sup>	100.0%	2棟

地区名	合計(工業団地)			
地区面積	87.1ha			
換地面積	687,372.16m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	16,436.99m <sup>2</sup>	2.4%	0棟	
施行後	換地処分時	687,372.16m <sup>2</sup>	100.0%	2棟
	現在	687,372.16m <sup>2</sup>	100.0%	30棟

## ⑦ 地域別

令和8年4月1日現在

地区名	①栃木地域			②大平地域			③藤岡地域			
地区面積	165.3ha			138.7ha			31.9ha			
換地面積	1,208,555.73m <sup>2</sup>			1,054,837.18m <sup>2</sup>			225,996.36m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	227,348.67m <sup>2</sup>	17.4%	470棟	136,028.28m <sup>2</sup>	11.1%	-	25,888.60m <sup>2</sup>	11.5%	32棟	
施行後	換地処分時	573,376.09m <sup>2</sup>	47.4%	-	432,983.39m <sup>2</sup>	41.0%	-	71,854.51m <sup>2</sup>	31.8%	-
	現在	1,103,949.67m <sup>2</sup>	91.3%	2193棟	1,010,609.18m <sup>2</sup>	95.8%	2065棟	198,682.35m <sup>2</sup>	87.9%	465棟

地区名	④都賀地域			⑤岩舟地域			⑥工業団地			
地区面積	18.0ha			14.3ha			87.1ha			
換地面積	130,809.04m <sup>2</sup>			105,615.81m <sup>2</sup>			687,372.16m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	13,172.95m <sup>2</sup>	10.1%	42棟	5,524.30m <sup>2</sup>	5.2%	13棟	16,436.99m <sup>2</sup>	2.4%	0棟	
施行後	換地処分時	38,855.89m <sup>2</sup>	29.7%	87棟	38,265.71m <sup>2</sup>	36.2%	85棟	687,372.16m <sup>2</sup>	100.0%	2棟
	現在	85,202.65m <sup>2</sup>	65.1%	265棟	92,258.35m <sup>2</sup>	87.4%	256棟	687,372.16m <sup>2</sup>	100.0%	30棟

地区名	合計			
地区面積	455.3ha			
換地面積	3,413,186.28m <sup>2</sup>			
項目	宅地面積	宅地割合	建物棟数	
施行前	424,399.79m <sup>2</sup>	12.4%	-	
施行後	換地処分時	1,842,707.75m <sup>2</sup>	54.0%	-
	現在	3,178,074.36m <sup>2</sup>	93.1%	5274棟