

# 青森県土地利用基本計画書

令和8年1月

青 森 県

## 目 次

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 前文 青森県土地利用基本計画策定の趣旨 .....             | 1  |
| 第1 県土利用の状況と基本条件の変化 .....              | 2  |
| 1 県土利用の状況 .....                       | 2  |
| 2 県土利用をめぐる基本的条件の変化と課題 .....           | 3  |
| 第2 土地利用の基本方向 .....                    | 6  |
| 1 基本理念 .....                          | 6  |
| 2 県土利用の基本方針 .....                     | 6  |
| 3 五地域区分の土地利用の原則 .....                 | 8  |
| 第3 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針 ... | 12 |
| 1 調整指導方針 .....                        | 12 |
| 2 その他 .....                           | 14 |
| 第4 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画 .....    | 18 |
| ＜参考1＞                                 |    |
| 1 本計画の構成 .....                        | 19 |
| 2 計画図 .....                           | 19 |
| ＜参考2＞                                 |    |
| 1 土地利用基本計画図地域区分別面積 .....              | 19 |

## 前文 青森県土地利用基本計画策定の趣旨

青森県土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、青森県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき策定したものであり、同法に基づく土地取引規制及び土地利用に関する他法令等に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となるものです。

具体的には、基本計画は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として、行政機関相互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、開発行為に関し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すものです。

この基本計画は、国が定める国土利用計画を基本とすることから、令和5年7月に閣議決定された第六次国土利用計画(全国計画)との整合を図るため、変更するものです。

変更に際しては、青森県国土利用計画に定めていた内容との重複や相違点を解消するため、同計画を基本計画に統合し、県土利用の総合的方針を示す計画として一本化しました。

# 第1 県土利用の状況と基本的条件の変化

## 1 県土利用の状況

### (1) 県土の概要

本県は、本州最北端に位置し、東は太平洋、西は日本海、北は津軽海峡に面し、三方を海に囲まれ、県中央には奥羽山脈の北端に当たる八甲田山系や十和田湖を有しています。東部には小川原湖などの湖沼群、三陸復興国立公園に指定された種差海岸階上岳地域があり、西部には岩木川によって形成された津軽平野が広がり、屏風山砂丘地のほか、県内最高峰の岩木山、世界自然遺産白神山地を有するなど緑豊かで多様な自然と美しい景観に恵まれています。

県土の面積は、令和4年10月1日現在の国土地理院調査の結果、9,646 km<sup>2</sup>となっています。県土の利用目的に応じた区分（以下「利用区分」という。）ごとの面積は、森林65.6%、農地15.5%、宅地3.6%、水面・河川・水路3.6%、道路3.1%の順となっています。

表 県土利用の状況

| 区分       | 平成24年<br>(km <sup>2</sup> ) | 令和4年               |        | R4/H24<br>比率 |
|----------|-----------------------------|--------------------|--------|--------------|
|          |                             | (km <sup>2</sup> ) | 構成比    |              |
| 農地       | 1,565                       | 1,493              | 15.5%  | 95.4%        |
| 田        | 834                         | 789                | 8.2%   | 94.6%        |
| 畑        | 731                         | 704                | 7.3%   | 96.3%        |
| 森林       | 6,358                       | 6,332              | 65.6%  | 99.6%        |
| 原野等      | 119                         | 109                | 1.1%   | 91.6%        |
| 水面・河川・水路 | 346                         | 349                | 3.6%   | 100.9%       |
| 道路       | 289                         | 297                | 3.1%   | 102.8%       |
| 宅地       | 336                         | 345                | 3.6%   | 102.7%       |
| 住宅地      | 199                         | 205                | 2.1%   | 103.0%       |
| 工業用地     | 19                          | 23                 | 0.2%   | 121.1%       |
| その他の宅地   | 118                         | 118                | 1.2%   | 100.0%       |
| その他      | 632                         | 721                | 7.5%   | 114.1%       |
| 合計(県土面積) | 9,645                       | 9,646              | 100.0% | 100.0%       |

※1 平成24年は平成25年度土地利用現況把握調査、令和4年は直近の調査結果です。

※2 その他の宅地とは、主に商業・サービス・業務などの施設用地です。

※3 その他とは、合計(県土面積)から、「農地」、「森林」、「原野等」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いた面積であり、公園・緑地といった公共・公益施設用地、ゴルフ場などのレクリエーション施設用地、荒廃農地や空き地のうち、登記簿に雑種地として記載されているもの等が含まれます。

## (2) 土地利用の動向

### ア 農地

農地（田・畑）については、農業従事者の減少や後継者不足などによる荒廃農地の増加などから、令和 4 年の面積は 1,493 ㎥で、過去 10 年間で 72 ㎥の減少となっています。県土面積との対比では平成 24 年の 16.2%から令和 4 年では 15.5%へと減少しました。

### イ 森林

森林については、令和 4 年の面積は 6,332 ㎥で、これを国有林・民有林別にみると、国有林は 3,948 ㎥（森林面積に占める割合は 62.3%）、民有林は 2,384 ㎥（同 37.7%）で、県土面積との対比では、平成 24 年の 66.0%から令和 4 年では 65.6%へと減少しました。

### ウ 原野等

原野等については、令和 4 年の面積は 109 ㎥となっており、過去 10 年間で 10 ㎥減少しました。

### エ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、災害発生の防止、安定した水供給のための水資源開発、農業用排水路の整備等に必要な用地の保全を図られていますが、令和 4 年の面積は 349 ㎥となっており、過去 10 年間で 3 ㎥増加しました。

### オ 道路

道路については、令和 4 年の面積は 297 ㎥で、過去 10 年間では 8 ㎥増加となっています。県土面積との対比では平成 24 年の 3.0%から令和 4 年では 3.1%へと増加しました。これを道路別にみると、一般道路は全道路面積の 59.7%、農道は 29.8%、林道は 10.5%となっています。

### カ 宅地

宅地については、人口減少により森林や農地の宅地化の鈍化や空き家は増加しているものの、令和 4 年の面積は 345 ㎥となっており、過去 10 年間で 9 ㎥増加しました。

### キ その他の用地

その他の用地は、公共・公益施設用地、ゴルフ場などのレクリエーション施設用地等であり、令和 4 年の面積は 721 ㎥となっており、過去 10 年間で 89 ㎥増加しました。県土面積との対比では平成 24 年の 6.6%から令和 4 年では 7.5%へと増加しました。

## 2 県土利用をめぐる基本的条件の変化と課題

### (1) 人口減少・高齢化等を背景とした県土の管理水準の悪化

本県の人口は、1983（昭和 58）年をピークに減少を続け、2023（令和 5）年 2 月に 1947（昭和 22）年以来 76 年ぶりに 120 万人を下回りました。国立社会保障・人口問題研究所の推計（令和 5 年推計）によると、2040（令和 22）年までに本県の人口が 100 万人を下回り、約 90 万人まで減少すると予測されています。また、年代別にみると 2040 年は、若い世代のみならず、65 歳以上の高齢者人口も減少に転じて全世代が

減少し始めるという、本県の人口構造にとって重要な局面となります。

人口動態の変化は、土地需要の減少のみならず、県土の利用や管理にも大きな影響を与え、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化が進行するとともに、所有者不明土地<sup>※1</sup>等の低未利用土地<sup>※2</sup>や空き家等が増加し、土地利用の効率の低下や管理水準の低下が懸念されます。農山漁村では、農地を管理する担い手の減少による農地等の管理水準の低下や荒廃農地の増加も懸念されています。森林においては、必要な施業が行われないことにより、土砂災害防止や水源かん養、木材生産等の機能低下を招き、国土の保全や水循環、木材の安定供給等にも大きな影響を与えるおそれがあります。

本格的な人口減少社会においては、県土の適切な利用と管理を通じて県土を荒廃させない取組を進めることが重要な課題となっています。

加えて、地方創生<sup>※3</sup>の観点から、地域の生活や生産水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用・高度利用を一層、推進していくことも必要です。

## (2) 大規模自然災害に対する脆弱性の解消と危機への対応

本県は、沖積平野<sup>※4</sup>など災害リスクの高い地域に人口が集中しており、県土利用上、災害に対して脆弱な構造となっています。

地球温暖化等の気候変動の影響により、極端な降水がより強く、より頻繁に発生する可能性が非常に高くなると予測されており、風水害、土砂災害の激甚化・頻発化が懸念されます。集中的な降雪による交通障害、空き家の倒壊等による被害の発生など雪害による悪影響も懸念されます。

また、日本海溝・千島海溝周辺や日本海東縁部を震源とする地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害が発生する可能性があります。

さらに、本県の活火山（岩木山、八甲田山、十和田、恐山）について、一度大規模な火山噴火が発生すると、甚大な被害が広域かつ長期に及ぶことも懸念されます。

安全・安心は、全ての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、県土利用においても、災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる県土の構築に向けた国土強靱化<sup>※5</sup>の取組を県土利用・管理の点からも進めていくことが必要です。

## (3) 自然環境と美しい景観等の悪化

地球温暖化等の気候変動や社会経済活動の拡大に伴い、良好な自然環境の喪失・劣化とそれに伴う生物多様性の損失が続いています。

---

※1 相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、または所有者は分かっているがその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のこと。

※2 土地基本法第13条第4項に規定され、具体的には空き地及び空き家・空き店舗等の存する土地のこと。

※3 少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくことを目指します。

※4 平野の一種であり、主に河川による堆積作用によって形成される地形のこと。

※5 災害に対する事前の備えとして、予断を持たずに最悪の事態を念頭に置き、人命を最大限に守り、また経済社会が致命的な被害を受けず、被害を最小化して迅速に回復する、「強さとしなやかさ」を備えた安全・安心な国土・地域・経済社会を構築することを目指した取り組みのこと。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、水循環の変化、食料の安定供給、水源のかん養や国土保全など、暮らしを支える生態系サービス<sup>※6</sup>に大きな影響を及ぼします。

また、エネルギーの海外依存リスクの高まりを受け、再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）の導入促進が求められるなか、太陽光パネルや風力発電の風車の安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の廃棄等に対する地域の懸念が顕在化し、地域社会との共生が課題となっています。

そのため、2050年カーボンニュートラル<sup>※7</sup>や、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全する「30by30<sup>※8</sup>目標」といった地域課題の統合的な解決に向けて、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させる「ネイチャーポジティブ<sup>※9</sup>」の考えに根ざした県土利用・管理を進めていくことが重要です。

また、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山<sup>※10</sup>等においては、土地への働きかけの減少により自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失や、荒廃化による鳥獣被害の拡大等も懸念されます。

---

※6 食料や水、酸素の供給、気候の安定など、生物多様性を基盤とする生態系から得られる恵みのこと。

※7 2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすることを目指すと宣言しました。「排出を全体としてゼロ」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味します。

※8 2030年までに陸と海のそれぞれ30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標です。

※9 生物多様性の損失を止め、回復軌道に乗せることです。

※10 原生的な自然と都市との中間に位置し、集落とそれを取り巻く二次林、それらと混在する農地、ため池、草原などで構成される地域のこと。農林業などに伴うさまざまな人間の働きかけを通じて環境が形成・維持されてきた。里地里山は、特有の生物の生息・生育環境として、また、食料や木材など自然資源の供給、良好な景観、文化の伝承の観点からも重要な地域です。

## 第2 県土利用の基本方向

### 1 基本理念

県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤です。したがって、本計画では、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的な諸条件に配慮し、土地利用に関する計画に従って利用することにより、多様な地域特性を活かしつつ、持続可能で自然と共生した県土利用・管理を目指します。

### 2 県土利用の基本方針

未曾有の人口減少や少子高齢化の加速等を背景とした県土の管理水準の悪化など、県土利用をめぐる基本的条件の変化と課題を踏まえ、本計画では「地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理」、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い県土利用・管理」、「健全な生態系の確保によりつながる県土利用・管理」の3つの基本方針を定めます。

#### (1) 地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理

地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理については、関連する制度を組み合わせながら、人口減少が加速するなかで、発生する低未利用土地や空き家等の有効利用や高度利用による土地利用の効率化を図るとともに、地域の持続性確保につながる土地利用転換といった土地利用の最適化を進めることが重要です。

そこで、特に中山間地域<sup>※11</sup>や都市縁辺部においては、人口減少により、従来と同様に労力や費用をかけて土地を管理し続けることは困難になることが想定されることから、地域の目指すべき将来像を見据えた上で、農地をはじめとする優先的に維持したい土地を明確化し、放牧や計画的な植林等により草刈りや見守り程度の粗放的な管理や最小限の管理を導入するなど、地域の合意形成に基づき、管理方法の転換等を図る必要があります。

また、所有者不明土地等の低未利用土地の利用の円滑化や空き家の利活用により土地利用の効率化を図るとともに、所有者不明土地の管理の適正化や空き家の発生抑制、適切な管理、除却により周辺地域への悪影響を防止します。

さらに、所有者不明土地対策と空き家対策の連携の強化など、効率的かつ効果的な対策の充実・強化を図り、とりわけ、今後急増することが見込まれる高経年マンション<sup>※12</sup>等の対策として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化を進めることが重要です。

都市部においては、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外への市街地の無秩序な拡大を抑制します。集約化する中

※11 日本における地域区分のひとつで、平野の外縁部から山間地にかけての地域を指します。日本の国土面積の約7割を占めていますが、農業には不利な地域です。

※12 築40年を超えるような築年数の経ったマンション。区分所有者の高齢化や減少により適正な維持管理が行われず、建物の劣化や耐震性不足などの問題が生じるおそれがあります。

心部では、低未利用土地や空き家を有効利用することなどにより、市街地の活性化と土地利用の効率化を図ります。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生等の新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進めます。

農地については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、県土保全等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図ります。

森林については、森林経営管理制度を活用した経営管理の集積・集約等により、県土の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。その際、都市部における雨水の貯留・かん養の推進や農地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、効率的に健全な水循環<sup>※13</sup>の維持又は回復を図ります。

また、カーボンニュートラルの実現に向けた大規模太陽光発電設備や風力発電設備等の再エネ施設の設置に際しては、大規模太陽光発電設備に対する将来の設備廃棄や景観との調和に関する地域の懸念が顕在化していることなども踏まえ、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、地域の文化等への配慮や安全性を確保した、地域と共生する再生可能エネルギーの導入に向けた環境づくりを進めます。

## (2) 土地本来の災害リスクを踏まえた賢い県土利用・管理

土地本来の災害リスクを踏まえた賢い県土利用・管理については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災公共<sup>※14</sup>を推進するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用を適切に制限することが重要です。

そのため、気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、集水域から氾濫域にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う「流域治水」<sup>※15</sup>を推進するとともに、土地本来の災害リスクを基礎として、地域の様々な要素を衡量した上で、災害ハザードエリアにおける開発抑制と中長期的な視点でより安全な地域へ都市機能や居住を誘導します。

加えて、被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、地域人口の将来予測等を踏まえ、平時から事前防災<sup>※16</sup>の観点からの地域づくりを進めます。

さらに、宅地、農地、森林等といった土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等の安全性を確保するなど、これらの取組を進めるこ

※13 流域を中心とした一連の水の流れの過程において、人間社会の営みと環境保全に果たす水の機能が、適切なバランスの下にともに確保されている状態のこと。（健全な水循環系構築に関する関係省庁連絡会議による定義）

※14 人命を守ることを最優先に、橋梁の耐震化や急傾斜地等の対策を進めることによる「孤立集落をつくらない」という視点を取り入れたハード対策と、最大クラスの津波等に対して「逃げる」という発想を重視したソフト対策が一体となった青森県独自の取り組みです。

※15 気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方です。

※16 災害の発生を想定した上で、それによる人的・経済的被害を軽減するために未然に対策を講じること。

とによって安全・安心な県土利用・管理を実現していきます。

### (3) 健全な生態系の確保によりつながる県土利用・管理

健全な生態系の確保によりつながる県土利用・管理については、県土と社会経済活動の基盤となる自然資本の保全・拡大と持続的な活用を図るため、健全な生態系の保全・再生や広域的な生態系ネットワーク<sup>※17</sup>の構築・維持に向けて、地域住民や農林漁業者、事業者など多様な主体が連携して取り組むことが重要です。

そこで、世界自然遺産白神山地や国立公園等の、保護地域の適切な保管理を図るとともに、低未利用土地の自然再生地への転換も含め、保護地域以外で生物多様性保全に資する地域(OECM)<sup>※18</sup>の設定・管理を促進することによって、優れた自然環境の保全・再生と併せて、森・里・まち・川・海のつながりを確保した広域的な生態系ネットワークを形成します。

その際、自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラ<sup>※19</sup>や生態系を活用した防災・減災(Eco-DRR)<sup>※20</sup>などNbS(Nature-based Solutions)<sup>※21</sup>の考え方に根ざした自然環境が有する多様な機能の活用やSDGs<sup>※22</sup>の取組によって、地域の社会課題解決を図っていくことが重要です。

また、地域におけるカーボンニュートラルの実現に向けて、地域共生型の再エネ導入促進や、バイオマス<sup>※23</sup>等の循環利用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用、藻場や干潟の環境再生を通じた温室効果ガスの隔離・貯留に取り組みます。

## 3 五地域区分の土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って行わなければなりません。

また、土地利用規制の観点から無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域については、良好な自然環境の保全を図るほか地域の持つ多様な機能の維持増進を図るため、地域の実情に応じて総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るものとします。

※17 生物多様性が保たれた国土を実現するために、保全すべき自然環境や 優れた自然条件を有している地域を核として、これらを有機的につなぐ取り組みのこと。

※18 里地里山や社有林、社寺林など、企業や団体によって生物多様性の保全が図られている土地が対象となります。

※19 社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取り組みのこと。

※20 生態系の保全・再生を通じて防災・減災や生物多様性を含めた地域の課題を複合的に解決しようとする考え方。Eco-DRR には、洪水緩和に向けた湿地の保全・再生や、土砂災害の防止や水源かん養を目的とした森林整備、沿岸域の海岸防災林や河川の洪水防備林の保全など、様々な自然災害を対象とした幅広い取組が含まれます。

※21 自然の持つ様々な機能をうまく使って社会課題の解決を目指し、結果的にそれが人々の幸福や生物多様性の向上にもつながることを目標とするアプローチを指します。

※22 2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

※23 生物資源 (bio) の量 (mass) を表す概念で、エネルギーや物質に再生が可能な、動植物から生まれた有機性の資源 (石油や石炭などの化石資源は除く。) のことで、具体的には、農林水産物、稲わら、もみがら、食品廃棄物、家畜排せつ物、木くずなどを指します。

## (1) 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発、整備及び保全をする必要がある地域です。

都市地域の土地利用については、低未利用土地や近年増加傾向にある空き家等の有効活用により土地利用の効率化を図るとともに、地域の状況等も踏まえつつ、郊外への市街地拡大を抑制し、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するよう誘導します。

さらに、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって拠点性を有する複数の都市や周辺の農山漁村との相互の対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図ります。その際、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地の整備を推進するとともに、市街化区域又は用途地域において今後新たに必要とされる住宅地、工業用地、商業・業務用地等宅地を計画的に確保、整備することを基本とします。

ア 市街化区域においては、都市機能の集約化に対応し、積雪地帯である本県の地域特性を考慮するとともに、災害時の避難場所及びライフライン等の多重性・代替性の確保等により、災害に対する安全性の向上とゆとりある快適な環境の確保に十分配慮した市街地の開発を図るものとします。

また、環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市形成を視野に入れつつ、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、公共交通機関の再生・活性化を進めます。

さらに、美しく良好なまちなみ景観の形成や豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の再生・創出等により、美しくゆとりある環境の形成を図るものとします。

イ 市街化調整区域においては、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとします。

ウ 非線引き都市計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとし、用途地域を定めていない地域においては、土地利用の動向を踏まえ、自然環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとします。

## (2) 農業地域

農業地域は、本県の基幹産業である農業の総合的な振興を図る必要がある地域であるとともに、農業生産活動が行われることで県土保全等多面的な機能の発揮も期待される地域です。

農業地域の土地利用については、一層効率的な利用と生産性の向上、県土保全等の農業の有する多面的機能の維持を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図ります。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確

保するため、農地の大区画化や農地中間管理機構※<sup>24</sup>等の活用により農地の集積・集約を推進します。

また、市街化区域内農地など都市における農地については、都市環境の形成及び防災の観点から計画的な保全と利用を図ります。

ア 農用地区域内の土地については、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、農用地の利用計画に基づき農業生産基盤の整備及び開発を計画的に推進することとし、他用途への転用は行わないものとします。

イ 農用地区域を除く農業地域内の農地については、次によるものとします。

(ア) 都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した地域においては、調整後の用途に供するよう誘導するものとします。

(イ) 農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、農業生産力の高い農地、集団的に存在している農地又は農業に対する公共投資の対象となっている農地の転用は原則として行わないものとします。

### (3) 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域です。

森林地域の土地利用については、森林が本格的な利用期を迎えていることを踏まえ、県土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、公衆の保健、地球温暖化の防止等の公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることにかんがみ、将来の世代が森林の持つ多面的機能を享受できるよう、緑豊かで美しい森林づくりに向けて、間伐等を実施し、多様で健全な森林の整備と保全を図るものとします。

ア 保安林については、県土保全、水源のかん養、農林漁業における生産環境の保全、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに他用途への転用は公益上の理由等の場合に限るものとします。

イ 保安林以外の森林地域については、木材生産機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源としての依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとします。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意

---

※<sup>24</sup> 都道府県、市町村、農業団体等が出資して組織されている法人であり、都道府県知事が県の一つに限って指定することで「農地中間管理機構」となります。「地域計画」に基づき、所有者不明農地、遊休農地も含め所有者等から借受け、担い手等へ貸付を行い、農地の集積・集約化を進めます。

しつつ、森林の有する公益的機能の低下を防止することを十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図るものとします。

#### (4) 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護、利用の増進及び生物の多様性の確保を図る必要がある地域です。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、自然とのふれあいの場、県民の教育の場等としての総合的な利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物多様性の確保に寄与するものであることにかんがみ、その優れた自然の風景地の保護とその適正な利用を図るものとします。

ア 特別保護地区(自然公園法第21条第1項による特別保護地区をいう。以下同じ。)については、その指定の趣旨に即して景観の厳正な維持を図るものとします。

イ 特別保護地区を除く特別地域(自然公園法第20条第1項又は第73条第1項による特別地域をいう。以下同じ。)については、その風致の維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとします。

ウ その他の自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発その他自然公園としての風景地の保護に支障を来すおそれのある土地利用は極力避けるものとします。

#### (5) 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、生物の多様性の確保及びその自然環境の保全を図る必要がある地域です。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が県民の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであることにかんがみ、広く県民がそのめぐみを楽しむとともに、将来においても県民に自然環境を継承することができるよう、生態系及び景観の維持等の観点から積極的に保全を図るものとします。

ア 特別地区においては、その指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとします。

イ その他の自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとします。

### 第3 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

#### 1 調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち2地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、第2の3に掲げる五地域区分の土地利用の原則に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとします。

##### (1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

- ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合  
農用地としての利用を優先するものとします。
- イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合  
地域の土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

##### (2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

- ア 都市地域と保安林の区域が重複する場合  
保安林としての利用を優先するものとします。
- イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
原則として、都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努めるものとします。
- ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
地域の土地利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

##### (3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

- ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域とが重複する場合  
自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら、都市的な利用を図っていくものとします。
- イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとします。
- ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合  
自然公園が持つ機能及び景観に留意しつつ、自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

**(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域**

- ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境としての保全を優先するものとします。
- イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域が重複する場合  
原則として、自然環境としての保全を優先するものとします。

**(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域**

- ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を優先するものとします。
- イ 農用地区域と保安林以外の森林地域とが重複する場合  
原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとします。
- ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

**(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域**

- ア 農業地域と特別地域が重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとします。
- イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合  
自然公園が持つ機能及び景観に留意しつつ、自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

**(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域**

- ア 農業地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境としての保全を優先するものとします。
- イ 農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合  
原則として、自然環境としての保全を優先するものとするが、自然環境としての保全との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

**(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

**(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

## 2 その他

このほか、土地利用調整上の課題については、次のとおり対応するものとします。

### (1) 高速道路インターチェンジ周辺における合理的な土地利用の実現

高速道路のインターチェンジ周辺地域については、交通利便性の増進により都市的土地利用の需要増加が見込まれますが、田園環境との調和と無秩序な開発の抑止を図るため、広域的な都市構造の在り方を踏まえたインターチェンジ周辺における用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ。）や特定用途制限地域（都市計画法第8条第1項第2号の2による特定用途制限地域をいう。以下同じ。）の設定を検討するほか、地域の農業環境を維持するための集団的な優良農地の確保、良好な都市・田園景観の確保、周辺森林環境や自然環境の適切な保全等に配慮しつつ、合理的な土地利用を図ります。

### (2) 良好な眺望景観の確保

地域にとって大切な眺望景観については、その対象や視点場等を定め、当該区域において開発が行われる場合には、眺望景観に配慮した位置や建築物の形態・意匠等の検討を行い、適切な環境配慮を促進します。

### (3) 文化財等に配慮した周辺環境の保全

歴史的なまちなみ、史跡、名勝等が周辺の環境と一体となって文化財的価値を創出しているような場合、その歴史的・文化的風土の保存、文化財を中心とした地域環境の保全等を図るため、景観法（平成16年法律第110号）の活用、優良農地の保全、周辺集落等の形態規制等により、文化財を中心とした地域一帯の景観・環境を適切に規制・誘導します。

### (4) 長距離自然歩道周辺の良好な環境・景観の確保

長距離自然歩道の路線沿いの良好な環境・景観を確保するため、自然公園区域（自然公園法第5条第1項による国立公園、同条第2項による国定公園又は第72条による県立自然公園の区域をいう。以下同じ。）周辺でその良好な環境・景観が損なわれるおそれのある路線沿いにおいては、自然公園区域の拡大や保安林（森林法第25条第1項及び第25条の2第1項による保安林をいう。以下同じ。）の指定等を通じて開発の規制・誘導に努め、その他の区間については路線沿いの環境・景観の維持に配慮します。

### (5) 水源地域の保全

水源かん養の観点から保全すべき水源地域においては、保安林の指定を検討するものとし、また、保安林に指定されていない地域森林計画（森林法第5条第1項による地域森林計画をいう。）の対象民有林の場合には、開発許可に当たって必要に応じ条件を附すなどして適切な水源の保全を図ります。

#### (6) 貴重な動植物の保護

貴重な動植物の保護の観点から特に重要な森林及び原野については、自然環境保全法の特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項による特別地区をいう。以下同じ。）等の指定を検討するものとし、また、これ以外の地域のものについては、開発許可に当たって必要に応じ条件を附すなどして、貴重な動植物の保護に配慮します。

#### (7) 土地利用規制の及ばない地域（白地地域）の発生への対応

森林地域における開発により、個別規制法の規制が及ばない白地地域が生じ、将来の無秩序な開発等が懸念される場合には、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して、他の個別規制法の区域・地域の指定による措置を検討するなど、適正な土地利用の規制・誘導を図ります。

#### (8) 非線引き都市計画区域における無秩序な開発の抑制と優良農地の保全

非線引き都市計画区域（都市計画法第 7 条第 1 項の規定による区域区分が定められていない都市計画区域（同法第 5 条第 1 項による都市計画区域をいう。以下同じ。）をいう。以下同じ。）においては、コンパクトな都市構造を実現することが望ましく、市街地外縁部における都市機能の無秩序な拡散を抑制するとともに、都市基盤に影響を及ぼす施設や集落・居住環境の低下を招く施設の立地を抑制することが必要です。また、集団的な優良な農地を保全しつつ、農業の担い手への農地の集積・集約等へ支障を生じさせる農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号による農用地区域をいう。以下同じ。）の除外は抑制します。この場合、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないよう十分配慮します。さらに、その後の土地利用の適切性を担保するため、特定用途制限地域等の適用を検討します。

#### (9) 優良農地をバイパスする幹線道路の沿道開発への対応

優良な集団的農地内を通る幹線道路沿道においては、インフラへの影響を及ぼす施設の立地や良好な田園風景を阻害するような無秩序な開発を抑制することが必要です。また、集団的な優良な農地を保全しつつ、幹線道路沿道における営農環境へ支障を及ぼすおそれのある農用地区域の除外は抑制します。この場合、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないよう十分配慮します。さらに、その後の土地利用の適切性を担保するため、特定用途制限地域等の適用を検討します。

#### (10) 市街化調整区域における土地利用整序

市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 1 項による市街化調整区域をいう。以下同じ。）であり農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律第 6 条第 1 項による農業振興地域をいう。以下同じ。）でもある地域においては、良好な農業・都市環境を保持するため、保全的土地利用を図り市街化を抑制することを原則とします。ただし、

市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）では立地困難かつ市街化を促進するおそれがない場合、また、農用地区域の除外を伴う場合は、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないようなケースについて、土地利用の変更を検討することができるものとします。

なお、具体の許可又は計画の変更に当たっては、当然に、都市計画法第34条及び農業振興地域の整備に関する法律第13条の規定を踏まえて行われます。

#### **(11) 用途地域の縮小に伴う計画白地地域への対応**

今後、人口減少による市街地の縮退も視野に入れて、土地利用の調整を行います。例えば、非線引き都市計画区域の用途地域の中で、市街化されておらず優良な農地が地域に多く残っている場合、用途地域の一部を縮小し優良な農用地の区域として再編することも検討します。この際、用途地域の縮小に伴い土地利用規制の空白地域が生じないよう、また、優良な農用地の区域として整備するため、農業振興地域に指定の上で農用地区域を定めます。また、直ちには農用地の指定が困難な場合は、それまでの間、特定用途制限地域を指定していく等のつなぎの手法も検討します。

#### **(12) 市街化調整区域とその外側に位置する非線引き都市計画区域との間にわたる広域的な土地利用調整**

線引き都市計画区域（都市計画法第7条第1項の規定による区域区分が定められている都市計画区域をいう。）内の市街化調整区域の外側に非線引き都市計画区域が連続して広がっている場合、両区域間の土地利用規制の均衡化にも配意した良好な都市環境の創出や集団的な優良農地の保全等を図ります。このため、非線引き都市計画区域（用途地域を除く。）における都市的な開発については、農業振興地域の整備に関する法律による規制と相まった効果的な規制・誘導を図るよう、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないように十分配慮するとともに、その後の土地利用の適切性を担保するため、特定用途制限地域等の適用を検討します。

#### **(13) 市街化調整区域の外側が都市計画区域外となっている場合の土地利用の非連続性の調整**

市街化調整区域と都市計画区域外の区域が隣接する場合、区域相互間の土地利用の規制強度に不連続が生じ、例えば、幹線道路沿道では相対的に開発の圧力が高くなり、都市計画区域外への無秩序な都市機能の拡散や幹線道路沿道における無秩序な開発の進行等が課題となります。

このような土地利用規制が不均衡な地域において、良好な環境形成を図るため、都市計画手法による開発の規制・誘導を検討します。

また、農業地域においては、集団的な優良農地を保全するとともに、既存の集落の住環境の維持を目指します。この場合、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないよう十分配慮します。

**(14) 地域間の広域的な規制・誘導の態様の調整**

市町村合併等に伴い、都市計画制度をはじめとする土地利用関係法の規制強度の混合が地域内で発生している場合、地域の実情に即した新たな制度運用を円滑に適用するため、関係諸法の適切な調整を図るとともに、必要に応じ、指定地域の拡大等の変更を行います。

## 第4 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

別表に掲げた公的機関を主体とする開発保全整備計画については、当該計画に基づく事業が円滑に実施されるよう土地利用上配慮するものとします。

別表 土地利用上配慮されるべき公的機関による開発保全整備計画

| 計画(事業)名                  | 事業目的        | 規模(ha)  | 位 置                          | 計画主体 | 事業主体                       |
|--------------------------|-------------|---------|------------------------------|------|----------------------------|
| 土地区画整理事業                 | 宅地造成        | 136.0   | 八戸市大字売市                      | 八戸市  | 八戸市                        |
| むつ小川原開発                  | 工業等用地の造成・分譲 | 5,180.0 | 六ヶ所村鷹架沼及び尾駁沼の周辺から三沢市北部に至る臨海部 | 青森県  | 新むつ小川原株式会社<br>(用地取得造成及び分譲) |
| 都市計画公園事業<br>(三沢市民の森)     | 公園建設        | 129.0   | 三沢市大字三沢字<br>淋代平              | 三沢市  | 三沢市                        |
| 都市計画公園事業<br>(浪岡緑道)       | 公園建設        | 25.6    | 青森市浪岡大字浪岡外                   | 青森市  | 青森市                        |
| 都市計画公園事業<br>(新青森県総合運動公園) | 公園建設        | 86.0    | 青森市大字宮田外                     | 青森県  | 青森県                        |
| 都市計画公園事業<br>(高森山総合運動公園)  | 公園建設        | 169.5   | 十和田市大字深持<br>字梅山外             | 十和田市 | 十和田市                       |

## <参考1>

### 1 本計画の構成

本計画は、計画書と計画図により構成されています。

計画書は、県土利用に関する基本的事項の全体像を示すもので、計画図は、県土利用のうち国土利用計画法第9条第2項に規定する都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の範囲を図面表示したものです。

### 2 計画図

計画図は、縮尺5万分の1の図面で作成したものです。

※ 国土交通省のホームページ（土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY））において閲覧することができます。

## <参考2>

### 1 土地利用基本計画図地域区分別面積

（令和6年3月31日現在）

| 区 分         |             | 面 積 (ha)  | 割 合    |
|-------------|-------------|-----------|--------|
| 五<br>地<br>域 | 都 市 地 域     | 234,357   | 24.3%  |
|             | 農 業 地 域     | 480,377   | 49.8%  |
|             | 森 林 地 域     | 649,341   | 67.3%  |
|             | 自 然 公 園 地 域 | 112,377   | 11.7%  |
|             | 自 然 保 全 地 域 | 10,887    | 1.1%   |
| 計           |             | 1,487,339 | 154.2% |
| 白 地 地 域     |             | 11,918    | 1.2%   |
| 合 計         |             | 1,499,257 | 155.4% |
| 県 土 面 積     |             | 964,595   | 100.0% |

注1：県土面積は、令和4年10月1日現在の国土地理院公表の県土面積です。

注2：五地域区分の面積は、土地利用基本計画上で計測したものです。