Aomori Transformation

青森県基本計画

「青森新時代」
への架け橋

青森県の土地利用

令和７年３月

青森県県土整備部監理課

目　　次

第１部　土地利用の概要

第１章　県土の概要 ・・ 1

第２章　土地利用の状況

１．概　　況 ・・・ 5

２．農　　地 ・・・ 7

３．森　　林 ・・・ 9

４．住　宅　地 ・・ 11

５．工　業　用　地 ・・ 14

６．その他の土地利用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

第３章　土地所有の状況

１．概　　況 ・・・ 18

２．私有地の状況 ・・・ 19

３．国・公有地の状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

第４章　土地取引の状況

１．全国の土地取引の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

２．本県の土地取引の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

３．国土利用計画法による届出の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第５章　地価の動向

１．全国の地価動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

２．本県の地価動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

第２部　土地対策の概要

第１章　国土利用計画法による施策

１．土地対策の経緯と国土利用計画法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31

２．国土利用計画 ・・ 35

３．土地利用基本計画 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37

４．土地取引の規制 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

５．地価の調査制度 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

第２章　青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱

１．協　議　制　度 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47

２．県土の保全 ・・・ 48

３．協議の状況 ・・・ 48

第３章　個別法による規制等の状況

１．都 市 計 画 法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
２．農業振興地域の整備に関する法律 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55
３．森　　林　　法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58
４．自 然 公 園 法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 59
５．自然環境保全法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 61
６．公有地の拡大の推進に関する法律 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63

《 資　料　編 》

１．土地基本法の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65
２．土地基本方針（骨子） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67
３．現行土地関連税制の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68
４．青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱の事務処理フロー図 ・・・・ 75
５．青森県景観条例の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79
６．青森県環境影響評価条例の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 85
７．世界遺産白神山地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89
８．土地区画整理事業の実施状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
９．工業団地一覧表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 93

［利用上の注意］

本書には公表されたデータをそのまま掲載した。そのため、面積等端数処理の関係で合計と内訳が一致しないものもある。

第1部　土 地 利 用 の 概 要

第 1 部　　目 次

第１部　土地利用の概要
第１章　県土の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第２章　土地利用の状況
１．概　　況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
２．農　　地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
３．森　　林 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
４．住　宅　地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
５．工　業　用　地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
６．その他の土地利用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
第３章　土地所有の状況
１．概　　況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
２．私 有 地 の 状 況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
３．国・公有地の状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
第４章　土地取引の状況
１．全国の土地取引の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
２．本県の土地取引の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
３．国土利用計画法による届出の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
第５章　地価の動向
１．全国の地価動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
２．本県の地価動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

第１章　県土の概要

（位置と面積）

本県は、本州最北端に位置し、北は津軽海峡を隔てて北海道と相対し、南は岩手県及び秋田県に接し、東は下北半島を有し太平洋と、西は津軽半島を配し日本海と、三方を海に囲まれている。

本県の総面積は96万4,510haと広さでは全国第８位で国土の約2.6%を占めており、内湾として陸奥湾をかかえていることもあって、総延長796km余に及ぶ海岸線を有している。また、本県南西部には、ブナ天然林の分布する広大な白神山地を有し、平成5年12月にわが国初の世界遺産登録を受けた。

（地　　勢）

地勢をみると、傾斜度0°～3°の平坦地が全面積の17.3%を占めて、全国の14.0%を上回っており、概して山間部の多いわが国の中では、比較的平地に恵まれている（表１－１）。

このような県土をもう少し詳しくみると、①中央山地（県内の中央部を南北に走る奥羽山脈）、②西部山地（秋田県の出羽山地の延長部）、③津軽半島脊梁山地、④下北半島山地、⑤津軽平野、⑥青森平野、⑦東部丘陵地（中央山地から太平洋岸に広がる平担地）と、県土は７つに大別され、極めて複雑かつ特徴的な地勢となっている。

地質をみると、山地部は主として火山岩等の岩石からなり、丘陵地は洪積層及び段丘堆積物に覆われ、平地は河川の堆積物及び砂礫粘土からなる沖積層が大部分を占めている。

表１－１　地形、傾斜度別面積比率

区　分	地形別面積比率(%)					傾斜度別面積比率(%)					
	山地	丘陵地	台地	低地	内水域等	0°～3°	3°～8°	8°～15°	15°～20°	20°～30°	30°以上
全　国	61.0	11.8	11.0	13.8	2.4	14.0	14.6	23.5	16.3	23.3	8.3
青森県	50.6	16.3	19.0	12.9	1.2	17.3	20.7	29.9	12.8	16.3	3.0

(注)「国土統計要覧」(資料:国土数値情報昭和57年度:国土庁)による。

（気　　候）

全県的には夏期が短く冬期が長い冷涼型の気候であり、津軽・下北地方と三八・上北地方に大別される。津軽・下北地方の夏期は比較的温暖であるが、冬期は季節風の影響により降積雪量が多い。一方、三八・上北地方は春から夏にかけて吹く偏東風（ヤマセ）等により冷害を受けやすいが、冬期は晴天の日に恵まれ積雪量は少ない（表１－２）。

表１－２　本県の気象

区　　分	青　森		深　浦		む　つ		八　戸	
	令和6年	平年	令和6年	平年	令和6年	平年	令和6年	平年
平均気温(℃)	12.3	10.7	12.1	10.9	11.7	9.8	12.2	10.5
合計降水量(mm)	1,437.0	1,350.7	1,610.5	1,529.0	1,180.5	1,357.6	1,009.0	1,045.1
合計日照時間(時間)	1,701.0	1,589.2	1,528.6	1,430.8	1,836.7	1,577.4	2,005.9	1,844.3
最深積雪(cm)	64.0	101.0	21.0	38.0	53.0	60.0	44.0	27.0

資料:気象庁「気象統計情報」

注:平年値の統計期間は1991年～2020年

（人　　口）

本県の人口は、令和２年10月１日の国勢調査（令和３年11月30日公表の確定値）によると123万7,984人となっており、前回調査（平成27年）と比較して70,281人（△5.4%）の減少となった。

市部･郡部別にみると、市部は前回より4.7%減少の96万5,568人で、県全体に占める割合は78.0%となっている。このうち、青森市、弘前市、八戸市の３市の人口は前回に比べ4.2%減少の66万7,073人で、県全体に占める割合は53.9%となっている。また、郡部は前回より7.6%減少の27万2,416人となり、県全体に占める割合は22.0%となっている。

人口増減を市町村別にみると、六戸町0.2%、おいらせ町0.2%が増加したほかは、減少している。

世帯数は、51万1,526世帯で、前回と比較して581世帯（0.1%）減少しており、一世帯当たり人員は2.42人（前回2.56人）と減少している（表１－３）。

表１－３　県内の人口及び世帯数の推移

単位：人、世帯、%）

人口、世帯別 / 市部、郡部別	人口					世帯数				
	平成22年	平成27年	令和2年	増減率 H27/H22	増減率 R2/H27	平成22年	平成27年	令和2年	増減率 H27/H22	増減率 R2/H27
青森市	299,520	287,648	275,192	△ 4.0	△ 4.3	119,413	118,234	118,483	△ 1.0	0.2
弘前市	183,473	177,411	168,466	△ 3.3	△ 5.0	70,142	71,152	71,022	1.4	△ 0.2
八戸市	237,615	231,257	223,415	△ 2.7	△ 3.4	91,917	93,750	95,671	2.0	2.0
黒石市	36,132	34,284	31,946	△ 5.1	△ 6.8	11,794	11,770	11,661	△ 0.2	△ 0.9
五所川原市	58,421	55,181	51,415	△ 5.5	△ 6.8	21,277	21,143	20,908	△ 0.6	△ 1.1
十和田市	66,110	63,429	60,378	△ 4.1	△ 4.8	25,554	25,487	25,540	△ 0.3	0.2
三沢市	41,258	40,196	39,152	△ 2.6	△ 2.6	16,211	16,367	17,252	1.0	5.4
むつ市	61,066	58,493	54,103	△ 4.2	△ 7.5	24,775	24,475	24,077	△ 1.2	△ 1.6
つがる市	37,243	33,316	30,934	△ 10.5	△ 7.1	11,473	10,984	10,823	△ 4.3	△ 1.5
平川市	33,764	32,106	30,567	△ 4.9	△ 4.8	10,063	10,129	10,049	0.7	△ 0.8
市部計	1,054,602	1,013,321	965,568	△ 3.9	△ 4.7	402,619	403,491	405,486	0.2	0.5
東津軽郡	25,938	22,992	20,401	△ 11.4	△ 11.3	9,436	8,784	8,180	△ 6.9	△ 6.9
西津軽郡	21,140	18,555	16,390	△ 12.2	△ 11.7	7,627	7,155	6,690	△ 6.2	△ 6.5
中津軽郡	1,594	1,415	1,265	△ 11.2	△ 10.6	570	488	437	△ 14.4	△ 10.5
南津軽郡	35,152	32,638	30,564	△ 7.2	△ 6.4	10,966	10,745	10,594	△ 2.0	△ 1.4
北津軽郡	42,240	38,514	34,431	△ 8.8	△ 10.6	13,542	13,182	12,602	△ 2.7	△ 4.4
上北郡	100,607	96,904	92,674	△ 3.7	△ 4.4	35,758	35,807	36,856	0.1	2.9
下北郡	18,477	15,958	14,097	△ 13.6	△ 11.7	7,430	6,459	6,225	△ 13.1	△ 3.6
三戸郡	73,589	67,968	62,594	△ 7.6	△ 7.9	25,437	24,834	24,456	△ 2.4	△ 1.5
郡部計	318,737	294,944	272,416	△ 7.5	△ 7.6	110,766	107,454	106,040	△ 3.0	△ 1.3
県計	1,373,339	1,308,265	1,237,984	△ 4.7	△ 5.4	513,385	510,945	511,526	△ 0.5	0.1

(注) 1. 総務省統計局「国勢調査報告」による。
2. 各年10月1日現在の数値である。

（経　　済）

令和３年度の県内総生産（生産側、名目）は 4 兆 4,646 億円で、前年度に比べて 0.2%の増加となった。

これを産業別にみると、第１次産業は、リンゴの価格が堅調に推移したものの、米の価格が下落したことなどから農業が減少した。また、ホタテの価格の上昇などにより水産業が増加したものの、前年度に比べ 4.1%減の 1,956 億円となった。第２次産業は、一次金属、電子部品・デバイス、電気機械などの増加により製造業が増加したものの建設業が減少したことなどにより、前年度に比べ 0.6%減の 99,372 億円となった。第３次産業は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響などから、宿泊・飲食サービス業などで減少したものの、卸売・小売業、情報通信業などで増加したことから、前年度に比べ 1.6%増の 3 兆 4,078 億円となった。

産業別に（県内総生産を 100 とした）構成比をみると、第１次産業は 4.4%、第２次産業は 21.0%、第３次産業は 76.3%となった。

県内総生産の増加率（名目経済成長率）に占める寄与度のうち、プラスに寄与した主なものは、卸売・小売業＋0.67%、製造業＋0.34%、電気・ガス・水道・廃棄物処理業＋0.31%、マイナスに寄与した主なものは、建設業－0.49%、公務－0.32%などとなった。

表１－４　経済活動別県内総生産（名目）

（単位:百万円,%）

項目＼年度	実額		増加率		構成比		増加寄与度
	令和2年度	令和3年度	令和2年度	令和3年度	令和2年度	令和3年度	
1. 農林水産業	203,819	195,557	△ 1.1	△ 4.1	4.6	4.4	△ 0.19
1)農　業	177,532	167,282	2.9	△ 5.8	4.0	3.7	△ 0.23
2)林　業	3,219	3,520	△ 4.8	9.4	0.1	0.1	0.01
3)水 産 業	23,068	24,755	△ 23.4	7.3	0.5	0.6	0.04
2. 鉱業	7,167	7,685	△ 0.1	7.2	0.2	0.2	0.01
3. 製造業	611,534	626,827	△ 8.3	2.5	13.7	14.0	0.34
4. 電気･ガス･水道･廃棄物処理業	143,690	157,461	△ 5.2	9.6	3.2	3.5	0.31
5. 建設業	324,473	302,703	7.3	△ 6.7	7.3	6.8	△ 0.49
6. 卸売･小売業	601,656	631,707	9.7	5.0	13.5	14.1	0.67
7. 運輸･郵便業	228,479	223,005	△ 12.6	△ 2.4	5.1	5.0	△ 0.12
8. 宿泊･飲食サービス業	56,997	55,480	△ 41.9	△ 2.7	1.3	1.2	△ 0.03
9. 情報通信業	106,576	110,539	4.1	3.7	2.4	2.5	0.09
10. 金融･保険業	137,638	140,033	△ 9.1	1.7	3.1	3.1	0.05
11. 不動産業	532,875	528,945	3.7	△ 0.7	12.0	11.8	△ 0.09
12. 専門･科学技術、業務支援サービス業	297,444	309,815	5.0	4.2	6.7	6.9	0.28
13. 公務	333,252	319,047	0.4	△ 4.3	7.5	7.1	△ 0.32
14. 教育	244,478	242,423	△ 0.3	△ 0.8	5.5	5.4	△ 0.05
15. 保健衛生･社会事業	505,339	512,545	△ 0.1	1.4	11.3	11.5	0.16
16. その他のサービス	166,483	176,790	△ 9.1	6.2	3.7	4.0	0.23
小　計	4,501,900	4,540,562	△ 1.3	0.9	101.1	101.7	0.87
輸入品に課される税･関税	23,388	30,898	△ 8.8	32.1	0.5	0.7	0.17
(控除)総資本形成に係る消費税	71,687	106,850	13.9	49.1	1.6	2.4	0.79
県内総生産	4,453,601	4,464,610	△ 1.5	0.2	100.0	100.0	0.25
(再掲)第1次産業	203,819	195,557	△ 1.1	△ 4.1	4.6	4.4	△ 0.19
第2次産業	943,174	937,214	△ 3.4	△ 0.6	21.2	21.0	△ 0.13
第3次産業	3,354,907	3,407,790	△ 0.6	1.6	75.3	76.3	1.19

資料:県統計分析課「令和3年度青森県県民経済計算」

本県の土地利用を経済活動の側面からみると、令和３年の可住地面積１ｋ㎡当たりの純生産額は10億4,770万円となっており、全国の可住地面積１ｋ㎡当たりの純生産額（33億6,520万円）を大幅に下回り、全国水準の約31.1%となっている。（表１－５）

また、令和２年の事業所敷地面積１ha当たりの工業出荷額は7億7,130万円となっており、全国の18億6,890万円の41.3%となっている（表１－６）。

表１－５　可住地面積及び面積当たり純生産（令和3年）

	面　　積	可住地面積	純 生 産	可住地１ｋ㎡当たり額	全 国 比
	ｋ㎡	ｋ㎡	百万円	百万円	%
青 森 県	9,646	3,254 （全面積比　33.7 %）	3,408,084	1,047.4	31.1%
全　　国	372,970 (北方地域及び竹島を除く)	122,954 （全面積比　33.0 %）	413,779,200	3,365.3	

資料：面積及び可住地面積は、総務省統計局「社会生活統計指標　2024」による。
　　県の純生産は、県統計分析課「令和3年度青森県県民経済計算」による。（年度計算：名目）
　　国の純生産は、内閣府「令和4年国民経済計算年報 」による。（暦年計算：名目）

表１－６　工業出荷額（令和2年）

区　分	事業所数	事業所敷地面積	工業出荷額 (製造品出荷額等)	単位当たり工業出荷額		備　考
				1事業所当たり	1ha当たり	
青 森 県	393	ha 1,884	百万円 1,453,106	百万円 3,697.5	百万円 771.3	1ha当たりの 全国比 41.3%
全　国	47,053	144,982	270,957,266	5,758.6	1,868.9	

資料：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス-活動調査 産業別集計 製造業に関する集計」
注：1. 従業者数30人以上の事業所データである。
注：2. 事業所数は、令和3年6月1日現在の数値である。

第２章　土地利用の状況

１．概況

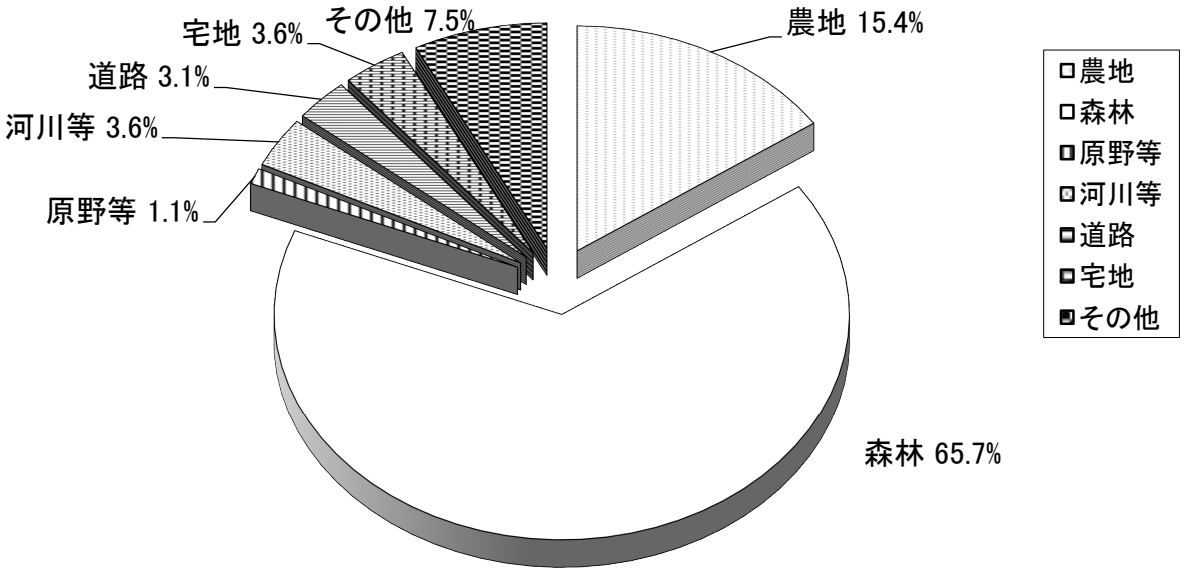
令和 5 年 10 月 1 日現在の県土の総面積は 96 万 4,510ha で、森林 65.7%、農地 15.4%、水面・河川・水路 3.6%、宅地 3.6%等となっている（図２－１）。

農地及び森林を合わせた農林業的土地利用が 78 万 1,899ha　で県土の 81.1%、一方、宅地と道路を合わせた都市的土地利用は、6 万 4,239ha　で県土の 6.7%となっている（表２－１）。

県土の土地利用区分別面積の推移を昭和 60 年の面積を 100 とした指数でみると、令和 5 年では宅地が 138.3、道路が 127.8 と増加しているのに対し、森林は 98.3 と減少している。また、農林業的土地利用は 95.8、都市的土地利用は 133.3 となっており、県土の利用はその大半を占める農林業的土地利用から都市的土地利用への転換が続いている（図２－２）。

※道路は令和 4 年度データ据え置き

図2－1　土地利用の状況（令和5年10月1日現在）



資料:県監理課

表2－1　土地利用区分別面積の推移

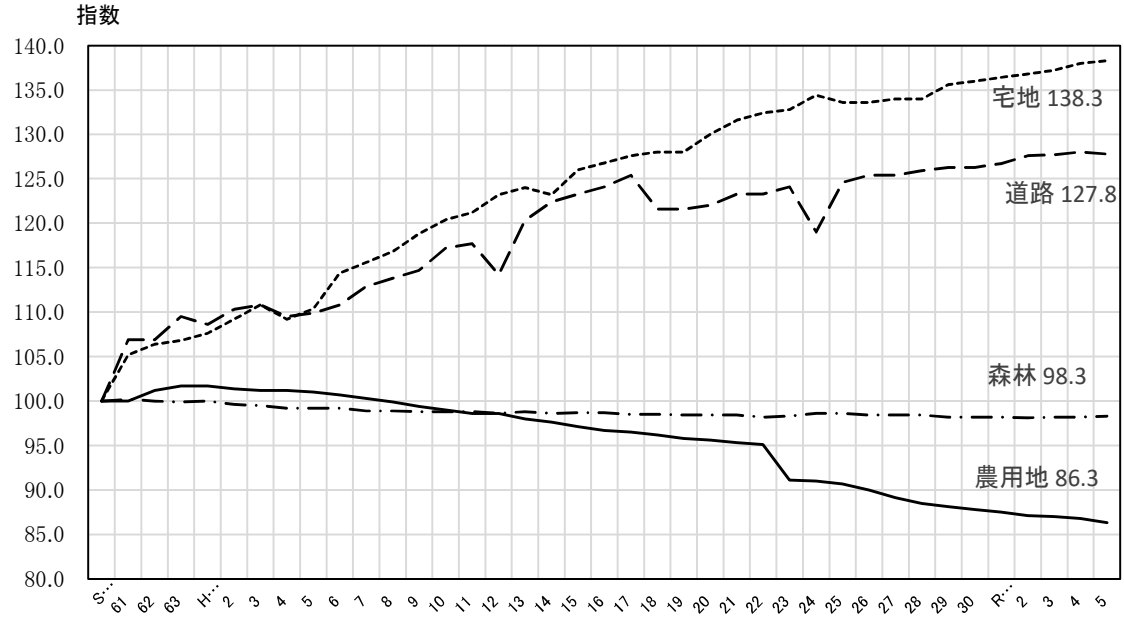
（単位:k㎡、%）

区分		青森県						
		面積						構成比
		昭和60	令和元	2	3	4	5	5
土地利用 農林業的	農用地	1,720	－	－	－	－	－	－
	農地	1,664	1,505	1,498	1,496	1,493	1,485	15.4
	採草放牧地	56	－	－	－	－	－	－
	森林	6,446	6,328	6,323	6,323	6,332	6,334	65.7
	小計	8,166	7,833	7,821	7,819	7,825	7,819	81.1
原野等		121	112	111	110	109	109	1.1
水面・河川・水路		304	349	349	349	349	348	3.6
土地利用 都市的	道路	232	294	296	297	297	297	3.1
	宅地	250	341	342	343	345	346	3.6
	住宅地	160	203	204	204	205	205	2.1
	工業用地	11	21	21	22	23	23	0.2
	その他の宅地	79	117	117	117	118	118	1.2
	小計	483	636	638	640	641	642	6.7
その他		544	724	726	728	721	726	7.5
合計		9,617	9,646	9,646	9,646	9,646	9,645	100.0

注: 1. 端数処理の関係上、計とは一致しない場合がある。
2. 平成23年以降は、平成24年12月20日策定「『国土の利用区分の定義及び把握方法』に係る要領」に基づき集計しており、採草放牧地は原野等に含まれている。

資料:県監理課

図2－2　地目別土地利用面積の推移



注:指数は昭和60年の面積を100としたものである。
資料:県監理課
＊平成23年より定義が変更となったため、「農用地」(農地＋採草放牧地)には「農地」の数値を計上している。

２．農地

減少傾向の農地面積

本県の農地面積は、昭和 41 年の 17 万 2,000ha を最高に昭和 58 年まで減少し続け、その後農用地開発事業等による畑の拡張で増加に転じたが、平成３年以降はかい廃が拡張を上回り減少傾向にあり、令和 5 年は前年に比べ 900ha 減の 14 万 8,400ha となった。

田の面積は、昭和 45 年の 9 万 9,600ha を最高に、宅地等への転用によるかい廃などが進んだことから減少を続けており、令和 5 年は前年に比べ 800ha 減の 7 万 8,100ha となっている。

畑の面積は、昭和 55 年以降、農用地開発事業等による拡張がかい廃を上回り増加したものの、平成 5 年からは減少に転じ、令和 4 年は前年に比べ 100ha 減の 7 万 300ha となっている。畑の種類別では、普通畑は前年に比べ増減なし、樹園地は 100ha の減、牧草地は 100ha の減となっている（表２－２）。

農地を拡張、かい廃別でみると、令和 5 年は拡張が 146ha、かい廃が 1,050ha となっている（図２－３）。

なお、平成 28 年の人為かい廃をみると、「宅地等」、「道路・鉄道用地」、「工場用地」等都市的土地利用への転換が約 7%、「農林道等・植林・その他」が約 93%となっている（図２－４）。

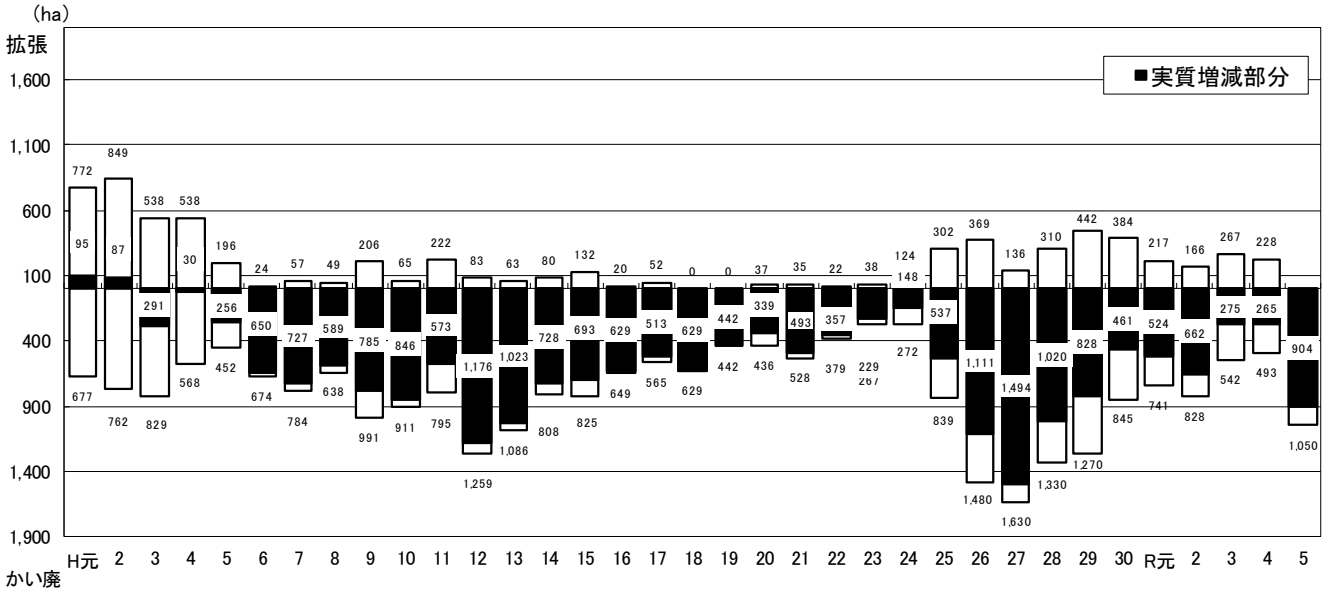
表２－２　農地面積の推移

（単位：百ha、%）

区　　分	昭和60	平成25	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	構成比
農　　地	1,664	1,559	1,533	1,523	1,515	1,510	1,505	1,498	1,496	1,493	1,484	100
田	926	831	812	807	800	798	796	794	792	789	781	53
畑	738	729	721	716	715	712	709	704	704	704	703	47
普通畑	281	349	345	345	347	350	352	349	351	354	354	24
樹園地	276	229	227	227	226	224	223	223	222	221	220	15
牧草地	181	150	149	145	142	137	134	133	131	129	128	8

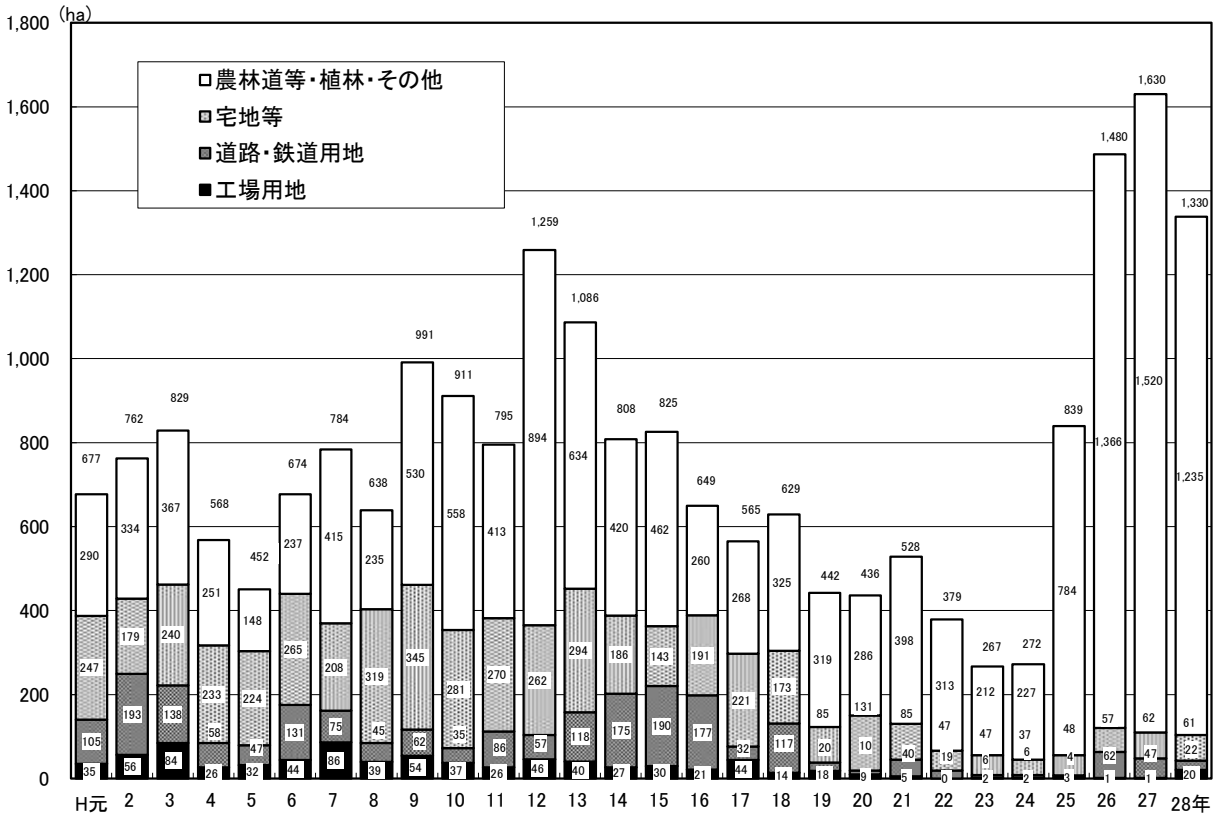
資料：農林水産省大臣官房統計部「作物統計調査（耕地面積調査）」

図２－３　農地の拡張・かい廃面積の推移



注：拡張、かい廃面積は、自然災害・復旧分と田畑転換分を除いたものである。
資料：農林水産省統計部「耕地面積調査」

図２－４　農地の人為かい廃面積の内訳



注1：人為かい廃面積は、かい廃面積から自然災害分と田畑転換分を除いたものである。
注2：平成29年から、当該内訳の調査は廃止されている。
資料：農林水産省統計部「耕地面積調査」

３．森林

減少傾向の森林面積

本県の森林面積は、令和 6 年では 633,579ha となっている。

これを所有別にみると、国有林は 395,024ha で全体の 62.3%、民有林は 238,555238,467ha で全体の 37.7%となっており、国有林の占める割合は、全国平均の約 2 倍、東北地方平均の約 1.4 倍で全国一高い割合になっている。また、国有林と民有林の分布状況は、国有林は下北・津軽両半島と秋田県境付近に、民有林は主として三八・上北地方に分布している。

昭和 60 年からの面積の推移をみると国有林、民有林とも大きな変化はない（表２－３）。

林地開発許可面積は、令和 4 年度の 6ha から令和 5 年度は 64ha に増加した。昭和 49 年度から令和 5 年度までの開発目的別の面積は、「農用地造成」が 38.7%を占め、次いで「土石の採掘」（24.6%）、「工場用地造成」（20.2%）等となっている（表２－４）。

造林面積は平成 18 年度まで減少傾向が続いていたが、平成 19 年度以降は 600ha から 900ha 程度で推移している。（図２－５）。

表2－3 森林面積の推移

（単位:ha、%）

区分	S60	H27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6	構成比
国有林	400,454	393,216	392,384	391,034	391,034	391,034	393,971	394,785	395,963	395,963	395,024	62.3
民有林	245,971	238,881	238,691	238,749	238,749	238,749	238,337	238,337	238,425	238,467	238,555	37.7
計	646,425	632,097	631,075	629,783	629,783	629,783	632,308	633,122	634,387	634,430	633,579	100.0

資料:県林政課「青森県森林資源統計書」

表2－4 林地開発行為の許可状況

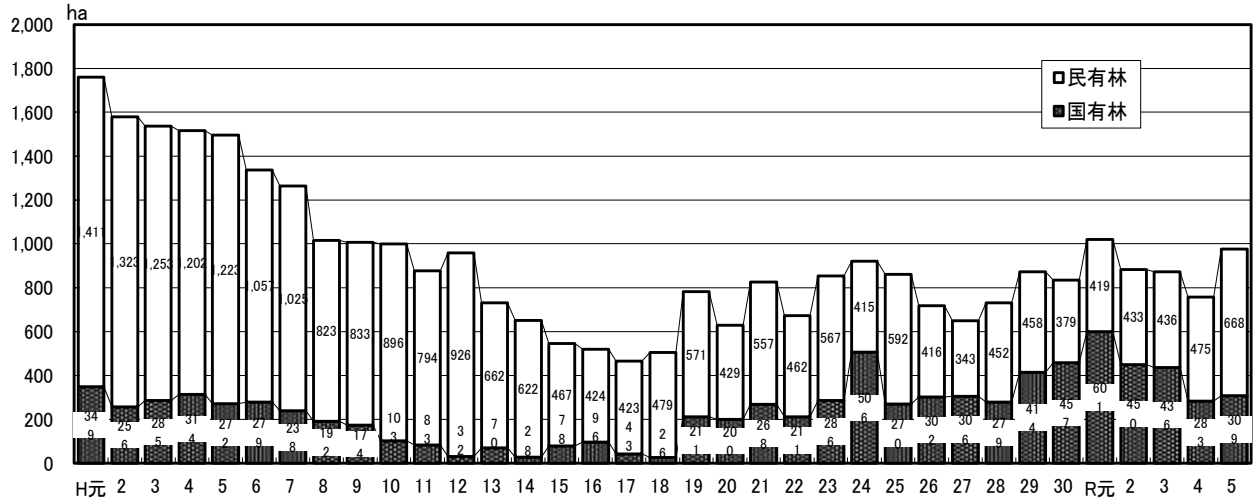
（単位:件、ha）

開発目的／年度	工場用地造成	宅地造成	ｺﾞﾙﾌ場造成	農用地造成	ﾚｼﾞｬｰ施設の設置	土石の採掘	その他	計
S49～H26	115 534	40 129	15 346	478 2,327	15 153	550 1,390	91 314	1,304 5,193
27	23 201			1 2		6 20		30 223
28	24 89					5 15	1 10	30 114
29	13 137			2 19		5 26	2 20	22 202
30	14 37	1 -1		1 9		4 25	4 14	24 84
R元	4 131			3 8		1 3	2 9	10 151
2	9 66							9 66
3	3 1					6 23	6 10	15 34
4	1 3					2 2	1 1	4 6
5	11 39			3 8		2 6	2 11	18 64
計	217 1,238	41 128	15 346	488 2,373	15 153	581 1,510	109 389	1,466 6,137

注:上段は件数(件)、下段は面積(ha)

資料:県林政課「青森県の森林・林業」(令和6年度版)

図2－5 造林面積の推移



資料:県林政課「青森県の森林・林業」等による。

多面的機能を有する森林

森林には、木材等の林産物の供給、水源の涵養、山地災害の防止に加え、保健・文化・教育的な利用の場の提供、良好な生活環境の保全、地球温暖化の防止や生物多様性の保全等への寄与等多面的な機能があり、これらの機能へのニーズが高まっている。この森林がもつ機能を維持、発揮していくため、保安林制度等により森林の伐採及び土地形質の変更等には法的な制限が加えられている。

本県の保安林面積は令和5年度末現在38万8,921haで、森林面積の61.4%を占めている。

保安林面積について、昭和60年度以降の推移をみると増加傾向にあり、昭和60年度と令和5年度を比べると面積で157,520ha増加している。

保安林種でみると、水源かん養のための保安林が84.1%と大部分を占め、次いで土砂流出・土砂崩壊防備保安林となっている（表２－５）。

また、本県における特徴としては、三方を海に囲まれていることなどから、飛砂防備及び防風保安林の比率が比較的高く、全国平均0.5%に比べ1.8%となっている。

表2－5 保安林面積の推移

（単位:ha、%）

年度 / 保安林種	S60	H28	29	30	R元	2	3	4	5	構成比
水源かん養保安林	182,364	326,608	326,760	326,773	326,958	326,962	327,060	326,951	326,931	84.1
土砂流出・土砂崩壊防備保安林	35,610	46,541	46,549	46,573	46,525	46,601	46,639	46,647	46,674	12.0
飛砂防備保安林	2,041	2,301	2,301	2,301	2,302	2,308	2,308	2,308	2,308	0.6
防風保安林	5,180	4,797	4,797	4,795	4,793	4,790	4,789	4,783	4,782	1.2
保健保安林	4,158	2,644	2,643	2,643	2,626	2,626	2,626	2,599	2,599	0.7
その他保安林	2,048	5,637	5,639	5,638	5,519	5,626	5,626	5,627	5,627	1.4
計	231,401	388,528	388,689	388,723	388,723	388,913	389,049	388,916	388,921	100.0

資料:県林政課「青森県の森林・林業」等による。

４．住宅地

着実に増加する住宅地面積

本県の住宅地面積（令和５年 10 月１日現在）は、２万 484ha で前年と比べ 30ha（0.1%）増加している。

本県の住宅地面積の推移について昭和 60 年を 100 とした指数でみると、横ばいとなった年はあるものの、年々着実に増加している。なお、令和２年の指数で全国（130.4）と比較してみると、全国より 2.9%低い水準となっている（表２－６、図２－６）。

また、県内３市の住宅地面積の推移を昭和 60 年を 100 とした指数でみると、令和５年は青森市が 161.2、弘前市が 153.9、八戸市が 153.4 となっている（表２－７、図２－７）。

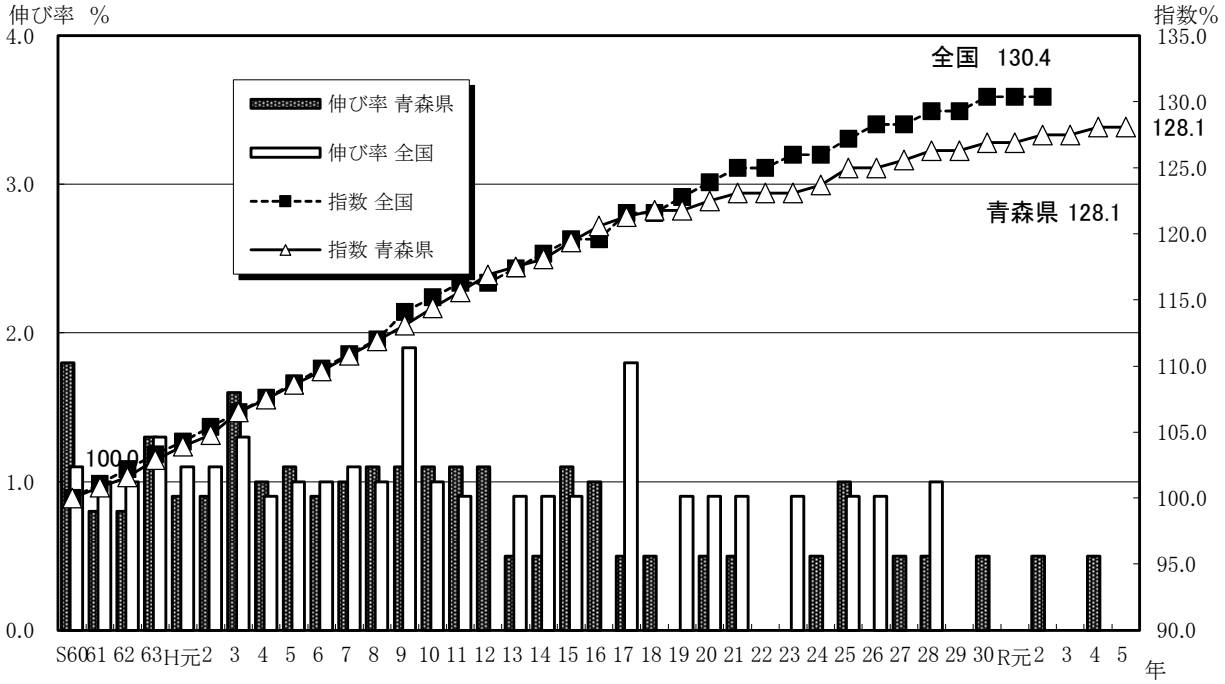
表2－6　住宅地面積の推移

（単位：百ha、%）

区分		昭和60	平成26	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5
青森県	面積	160	200	201	202	202	203	203	204	204	205	205
	指数	100.0	125.0	125.6	126.3	126.3	126.9	126.9	127.5	127.5	128.1	128.1
	伸び率	1.8	0.0	0.5	0.5	0.0	0.5	0.0	0.5	0.0	0.5	0.0
全国	面積	9,200	11,800	11,800	11,900	11,900	12,000	12,000	12,000	－	－	－
	指数	100	128.3	128.3	129.3	129.3	130.4	130.4	130.4	－	－	－
	伸び率	1.1	0.9	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－

注：指数は、昭和60年を100としたものである。伸び率は、対前年比である。
資料：県監理課及び国土交通省

図2－6　住宅地面積の推移



注：指数は、昭和60年の面積を100としたものである。伸び率は、対前年比である。

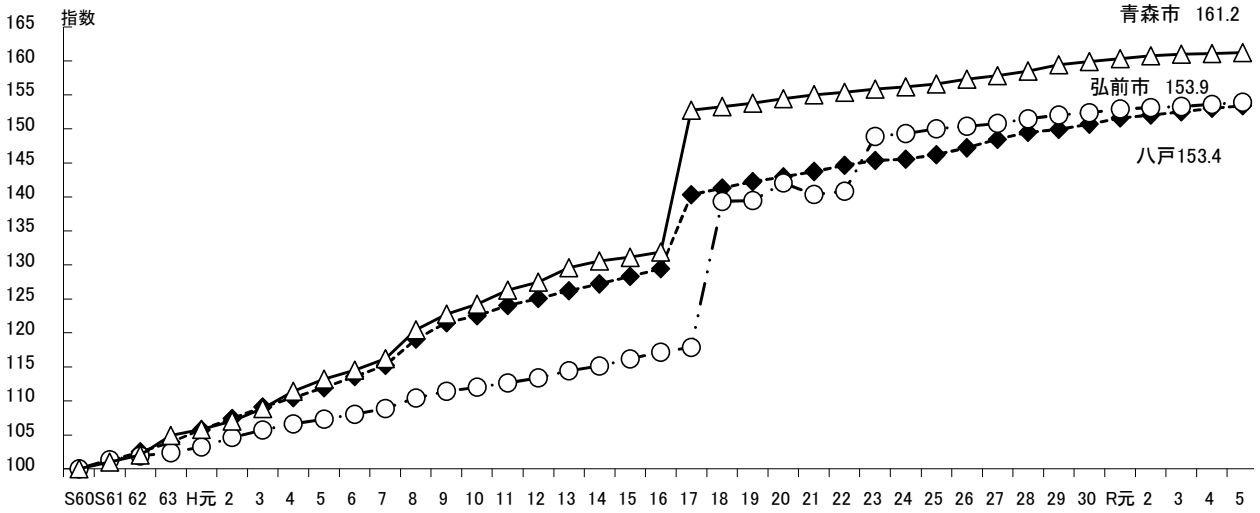
表2－7　市部・町村部別住宅地面積の推移

（単位:k㎡）

区　分	昭和60	平成26	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5
市　部	75,185	130,628	131,254	131,714	132,275	132,659	133,013	133,271	133,500	133,693	133,863
青森市	17,127	26,943	27,033	27,139	27,296	27,390	27,457	27,521	27,578	27,596	27,617
弘前市	13,719	20,630	20,682	20,786	20,854	20,902	20,976	21,010	21,034	21,076	21,115
八戸市	17,397	25,613	25,835	26,004	26,076	26,217	26,366	26,443	26,535	26,624	26,689
町 村 部	76,027	63,805	63,948	64,160	64,241	64,391	64,530	64,663	64,863	65,002	65,057
県 合 計	151,212	194,433	195,202	195,874	196,516	197,050	197,543	197,934	198,363	198,695	198,920

資料:県市町村課「固定資産の価格等の概要調書等報告書」

図2－7　3市の住宅地面積の推移



注:指数は昭和60年を100としたものである。H17より市町村合併分を含む。

住宅着工の状況

令和５年度の本県の新設住宅着工戸数は、前年度比 9.6%減の 4,680 戸であった。

これを利用関係別にみると、持家系は前年度比 12.4%減の 2,638 戸、貸家系は前年度比 7.0%増の 1,387 戸となっている（表２－８）。

なお、全国の着工戸数は、前年度比 7.0%減の 80 万 176 戸となっている。

表2－8　新設住宅着工戸数及び床面積の推移

（単位:戸、㎡）

区　分		平成30年度	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	対前年度比
総　数	戸　数	6,727	5,922	5,651	5,398	5,178	4,680	90.4
	床 面 積	673,249	626,521	579,581	569,661	512,389	441,477	86.2
	1戸当たり床面積	100.1	105.8	102.6	105.5	99.0	94.3	95.3
持家系	戸　数	3,861	3,764	3,416	3,496	3,011	2,638	87.6
	床 面 積	485,091	470,898	415,369	422,394	358,683	305,512	85.2
	1戸当たり床面積	125.6	125.1	121.6	120.8	119.1	115.8	97.2
貸家系	戸　数	2,159	1,372	1,230	1,094	1,296	1,387	107.0
	床 面 積	119,571	81,834	69,671	68,368	71,984	73,064	101.5
	1戸当たり床面積	55.4	59.6	56.6	62.5	55.5	52.7	94.8
全国総数	戸　数	952,936	883,687	812,164	865,909	860,828	800,176	93.0
	床 面 積	76,572,538	73,106,559	66,299,473	71,160,912	68,651,053	62,194,893	90.6
	1戸当たり床面積	80.4	82.7	81.6	82.2	79.8	77.7	97.5

資料:国土交通省「建築着工住宅統計調査」

住宅地の供給動向

住宅地の供給動向を都市計画法による住宅建設目的の開発許可面積（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域、準都市計画区域を除く。）の推移からみると、令和５年度は県合計で 9.8ha で、前年度の 83.2%となっている（表２－９）。

また、都市基盤施設の整備と住宅地の供給に大きな役割を果たしている土地区画整理事業は、昭和７年度から始まり、令和５年度末までに、既成市街地の整備を約 1,081ha、新市街地の造成を約 3,168ha 実施してきている（表２－１０）。そのうち現在施行中の地区は、１市を中心に１地区約 97ha となっている。

表２－９　都市計画法による住宅建設目的の開発許可面積の推移

（単位：㎡）

区　　分		平成30年度	令和元年度	2	3	4	5	対前年度比
市街化区域		38,202	65,894	44,206	52,427	48,591	45,371	93.4
	青　森　市	18,074	22,500	14,535	17,799	19,482	3,261	16.7
	弘　前　市	5,828	6,220	6,182	22,323	7,520	15,797	210.1
	八　戸　市	2,229	17,947	11,713	2,792	14,817	16,797	113.4
市街化調整区域		62,810	28,433	36,838	15,614	19,950	10,443	52.3
	青　森　市	2,156	202	902	391	804	688	85.6
	弘　前　市	28,525	3,870	17,198	3,044	7,195	3,070	42.7
	八　戸　市	4,110	5,143	4,236	2,426	4,322	2,004	46.4
非線引都市計画区域		71,269	45,927	69,178	87,393	49,815	42,617	85.5
県　　計		172,280	140,254	150,222	155,434	118,356	98,431	83.2

資料：県建築住宅課

表２－１０　土地区画整理事業の着手状況

（単位：ha）

事業認可年度	昭和30年度以前		昭和31年度～昭和40年度		昭和41年度～昭和50年度		昭和51年度～昭和60年度		昭和61年度～平成7年度		平成8年度～平成17年度		平成18年度～		計	
区分	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積	地区数	施行面積
既成市街地	10	683.1	3	86.6	1	18.4	4	263.5	1	10.1	3	19.5			22	1,081.2
新市街地	1	392.0	5	257.1	15	761.2	16	1,048.7	7	235.0	9	452.0	1	21.9	54	3,167.9
県　　計	11	1,075.1	8	343.7	16	779.6	20	1,312.2	8	245.1	12	471.5	1	21.9	76	4,249.1

資料：県都市計画課「青森県の都市計画（資料編）」（令和6年3月31日現在）

５．工業用地

横ばい傾向の工業用地

令和２年の本県の工業用地は約 2,159ha で、前年に比べ 31ha 増加している。このうち、操業している従業員 30 人以上の事業所敷地面積についてみると、令和 2 年は 1,884.2ha で、前年に比べ 13.5ha 増加しており、工業用地全体の約 90%を占めている。

業種別の構成比をみると、非鉄金属製造業が 838.3ha と約 44.5%を占める。このほか、食料品製造業（9.1%）、パルプ・紙・紙加工品製造業（8.9%）、鉄鋼業（8.1%）、などとなっている。

昭和 60 年の面積を 100 として令和 2 年と比較すると、非鉄金属製造業が 2,993.9 と大幅に増えているほか、鉄鋼業 150.0、パルプ・紙・紙加工品製造業 138.0、などが増加しているが、窯業・土石製品製造業は 61.5、食料品製造業は 74.2 と減少している（表 2－11）。

表2－11　主要業種別敷地面積の推移（従業者30人以上）

（単位:ha、%）

業種＼年	昭和60	平成25	26	27	28	29	30	令和元	2	構成比
食料品製造業	230.4	(73.7) 169.7	(71.2) 164.1	(62.4) 143.7	(64.6) 148.8	(67.1) 154.7	(68.8) 158.4	(65.1) 149.9	(74.2) 170.9	9.1
衣服製造業	24.9	－	－	－	－	－	－	－	－	－
繊維工業	－	25.2	25.2	25.3	27.2	24.3	23.5	25.2	25.2	1.3
パルプ・紙・紙加工品製造業	122.1	(137.3) 167.7	(137.5) 167.9	(137.1) 167.4	(137.8) 168.3	(138.2) 168.7	(136.6) 166.8	(138.7) 169.4	(138.0) 168.5	8.9
化学工業	97.4	(96.6) 94.1	(96.6) 94.1	(98.8) 96.2	(103.7) 101.0	(96.6) 94.1	(103.7) 101.0	(103.7) 101.0	(84.5) 82.3	4.4
窯業・土石製品製造業	106.7	(61.9) 60.0	(55.7) 59.4	(54.4) 58.0	(62.1) 66.3	(60.5) 64.6	(60.5) 64.6	(59.1) 63.1	(61.5) 65.6	3.5
鉄鋼業	101.3	(125.7) 127.3	(125.7) 127.3	(119.9) 121.5	(124.5) 126.1	(125.4) 127.0	(128.9) 130.6	(150.4) 152.4	(150.0) 152.0	8.1
非鉄金属製造業	28.0	(2,988.2) 836.7	(2,987.1) 836.4	(2,962.5) 829.5	(2,975.7) 833.2	(3,002.1) 840.6	(2,992.1) 837.8	(2,993.2) 838.1	(2,993.9) 838.3	44.5
電気機械器具製造業	71.7	－	－	－	－	－	－	－	－	－
電気機械器具製造業	－	35.4	41.3	30.5	37.3	37.0	43.2	42.2	47.6	2.5
情報通信機械器具製造費	－	5.4	4.9	5.0	4.4	4.8	4.9	4.8	X	X
電子部品デバイス製造業	－	82.8	83.3	86.4	79.5	83.1	82.5	82.7	78.1	4.1
上記以外の製造業	145.4	(156.7) 227.8	(155.4) 232.1	(150.3) 218.4	(158.7) 230.7	(156.2) 227.1	(161.7) 235.1	(166.4) 241.9	(175.9) 255.7	13.6
計	927.9	(197.4) 1,832.1	(197.9) 1,836.0	(192.0) 1,781.9	(196.4) 1,822.8	(196.8) 1,826.0	(199.2) 1,848.3	(201.6) 1,870.7	(203.1) 1,884.2	100.0

注:1.（　）内は、昭和60年を100とした指数である。
　2. 平成14年より電気機械器具製造業が電気機械器具、情報通信機械器具及び電子部品・デバイスの3種類に分割され、新聞業及び出版業が調査対象外となった。
　3. 平成20年より衣服・その他の繊維製品製造が繊維工業（衣服・その他の繊維製品を除く）と統合され繊維工業となった。また、パルプ・紙・紙加工品製造業及び電気機械器具製造業の品目の一部が他の業種に移設された。
資料:総務省・経済産業省「令和3年経済センサス-活動調査　産業別集計　製造業に関する集計」

工場立地の状況

工場立地の動向を経済産業省「工場立地動向調査」でみると、本県における令和５年の工場立地件数は７件で昨年と同数、また、工場立地面積は 23.8ha で、前年に比べ 15.7ha の増加（前年比 293.8%）となっている（表２－１２）。

表2－12 最近の工場立地動向　（単位:位、ha、%）

区　　分	平成30	令和元	2	3	4	5
工場立地件数	(100.0) 6	(200.0) 12	(33.3) 4	(425.0) 17	(41.2) 7	(100.0) 7
工場立地面積	(252.2) 11.6	(115.5) 13.4	(29.1) 3.9	(307.7) 12.0	(67.5) 8.1	(293.8) 23.8
1工場当たり 平均立地面積	1.93	1.12	0.98	0.71	1.16	3.40
工場立地面積 対全国比	0.9	1.0	0.3	0.9	0.6	1.6

注:( )内は対前年比である。

資料:経済産業省「2023年(1月～12月)工場立地動向調査結果」

（工場建設を目的として1,000㎡以上の土地を取得したもの。）

工業団地の現況

県内における工業団地（注）の面積は令和６年４月１日現在で 1,535.4ha（道路・緑地等公共施設面積を除く。）となっており、このうち企業の利用面積は 978.5ha で、工業団地全体の 63.7%となっている。

工業団地を臨海・内陸別にみると、内陸型は 48 箇所（94.1%）、面積は 976.1ha（85.6%）と工業団地の大部分を占めているが、平均面積は 20.3ha と臨海型 54.7ha の約４割程度となっている。

また、内陸型の利用率は 83.7%と臨海型の利用率 98.6%を下回っているが、これは臨海型に比べて比較的新しい団地が多い等の理由によると考えられる（表２－１３）。

（注）県内の工業団地として、①農工団地（農村地域産業等導入促進法（旧農村地域工業等導入促進法）に基づく工業導入地区）及び②農工団地以外の県及び市町村等が事業主体となっている工業団地（むつ小川原開発地区を除く）を対象として抽出した。

なお、これらの団地等の中には、完売されたり、一部分譲されたりして、その全部又は一部において工場が操業しているものも含まれている。

表2－13　形態別工業団地の現況

（単位:ha、%）

区分＼項目	箇所数 (A)	全体面積	工場用地面積 (B)	利用面積 (C)	立地可能残面積	平均工場用地面積 (B/A)	利用率 (C/B)
臨海型	3 (5.9)	204.0 (13.3)	164.2 (14.4)	161.9 (16.6)	2.3 (1.4)	54.7	98.6
内陸型	48 (94.1)	1,331.4 (86.7)	976.1 (85.6)	816.6 (83.4)	159.5 (98.6)	20.3	83.7
計	51 (100.0)	1,535.4 (100.0)	1,140.3 (100.0)	978.5 (100.0)	161.8 (100.0)	22.4	85.8

注:(　)内は、構成比(%)である。
資料:県企業立地・創出課

６．その他の土地利用

県土面積の１割を占める自然公園

本県における自然公園の状況は、令和 6 年 12 月末現在で 11 箇所(23 市町村)、面積 111,798ha で、県土面積の 11.6%となっている。このうち国立公園が 2 箇所 40,781ha（全自然公園面積の 36.5%)、国定公園が 2 箇所 44,607ha（同 39.9%）で、全体の 76.4%を占めている（表２－１４)。

なお、全国及び北海道・東北地区の自然公園の状況をみると、全国の自然公園は令和 5 年 3 月 31 日現在 403 箇所、面積 5,750,607ha で、全国土の 15.2%であり、北海道・東北地区は 92 箇所、面積 1,839,538ha で、同地区全面積の 12.2%となっている。

表2－14 本県自然公園の指定状況

単位:箇所、ha、%)

区　　分	箇所数	面　積	構成比	全県土面積比率	備　　考
国　立　公　園	2	40,781	36.5	4.2	
国　定　公　園	2	44,607	39.9	4.6	
県 立 自 然 公 園	7	26,410	23.6	2.7	
計	11	111,798	100.0	11.6	
全 国 自 然 公 園	403	5,750,607	－	(全国土面積比) 15.2	
北海道・東北自然公園	92	1,839,538	－	(北海道・東北全面積比) 12.2	

資料:県自然保護課(令和6年12月末現在)
全国、北海道・東北自然公園の数値は環境省自然環境局国立公園課資料(令和6年8月8日現在)

第３章　土地所有の状況

１．概況

令和３年度の県土の所有状況をみると、国有地が最も多く約 40 万 1,643ha（県土面積の 41.6%）を占め（国有地の大半は国有林野）、次いで私有地約 35 万 7,017ha（37.0%）、市町村有地約 2 万 9,771ha（3.1%）、県有地約 4,282ha（0.4%）の順になっている（表３－１）。

表３－１　土地所有面積の推移

（単位:百ha、%）

区分＼年度		青森県 R元	青森県 R2	青森県 R3	青森県 構成比	全国 R3	全国 構成比
私有地		3,577	3,571	3,570	37.0	148,520	39.8
国・公有地	国有地	4,016	4,016	4,016	41.6	73,626	19.7
	県有地	43	43	43	0.4	10,500	2.8
	市町村有地	296	294	298	3.1	21,514	5.8
	小計	4,355	4,353	4,357	45.2	105,640	28.3
合計		7,932	7,924	7,927	82.2	254,160	68.1
県土面積		9,646	9,646	9,646	100.0	372,970	100.0

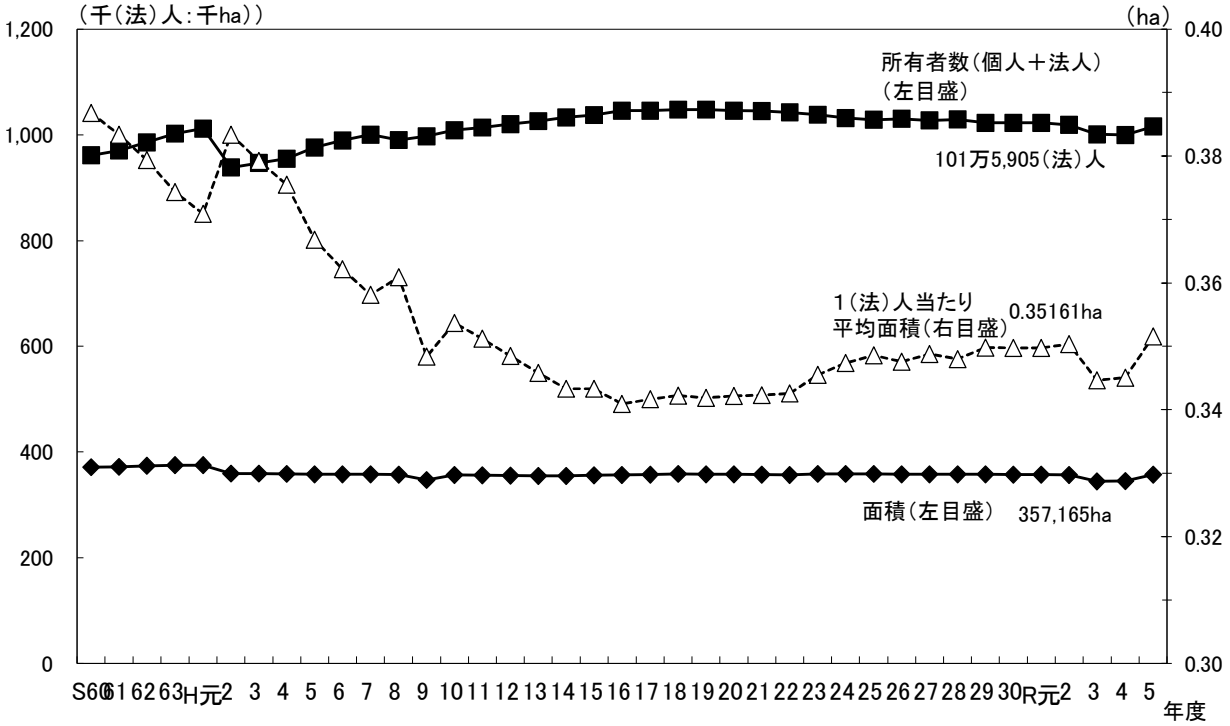
注: 1. 私有地の面積は、法定免税点（固定資産税課税標準額30万円）以上の該当年度の1月1日現在のものである。
2. 国・公有地の面積は、該当年度の3月31日現在のものである。
3. 面積の合計には道路・河川等が含まれてないので県土面積と符号しない。
4. 端数処理の関係上、計とは一致しない場合がある。
5. 法定免税点とは、同一の者が当該市町村において所有する土地の固定資産税課税標準の合計が、これを下回る場合には課税されない額をいう。
6. 全国のデータは国土交通省「土地所有・利用の概況」

２．私有地の状況

令和５年度（令和６年１月１日現在）の私有地（「固定資産の価格等の概要調書等報告書」の法定免税点以上）の所有者は 101 万 5,905（法）人、所有面積は 35 万 7,165ha となった。

これは前年に比べると、所有者数で 2,042（法）人（0.2%）の減少、面積で 3ha（0.0%）の減少となっている。

図３－１　私有地の面積、所有者数及び1（法）人当たり平均面積の推移（個人＋法人）



注：1．所有者数は、法定免税点以上の土地の所有者の人数であり、1（法）人が2種類以上の地目の土地を所有している場合は地目ごとに1（法）人として計算されており、また、1（法）人が2以上の市町村に土地を所有している場合はそれぞれの市町村の地目ごとに1（法）人として計算されている。

注：2．面積は、法定免税点以上の土地の面積である。

資料：県市町村課「固定資産の価格等の概要調書等報告書」

地目別の土地所有状況

個人と法人をあわせた地目別所有者数（土地の固定資産税納税義務者数）をみると、宅地が 69 万 878 人（全所有者数の 68.0%）と最も多く、次いで、畑 8 万 9,564 人（8.8%）、田 7 万 9,1365 人（7.8%）、山林 6 万 3,999 人（6.3%）となっている（表３－２）。

私有地面積を地目別にみると、山林が 13 万 5,923ha（38.1%）、田が 7 万 8,920ha（22.1%）、畑が 6 万 1,772ha（17.3%）となっている。構成の割合は、昭和 60 年度に比べ、宅地、山林が増え、田、畑、原野が減っている（図３－２）。

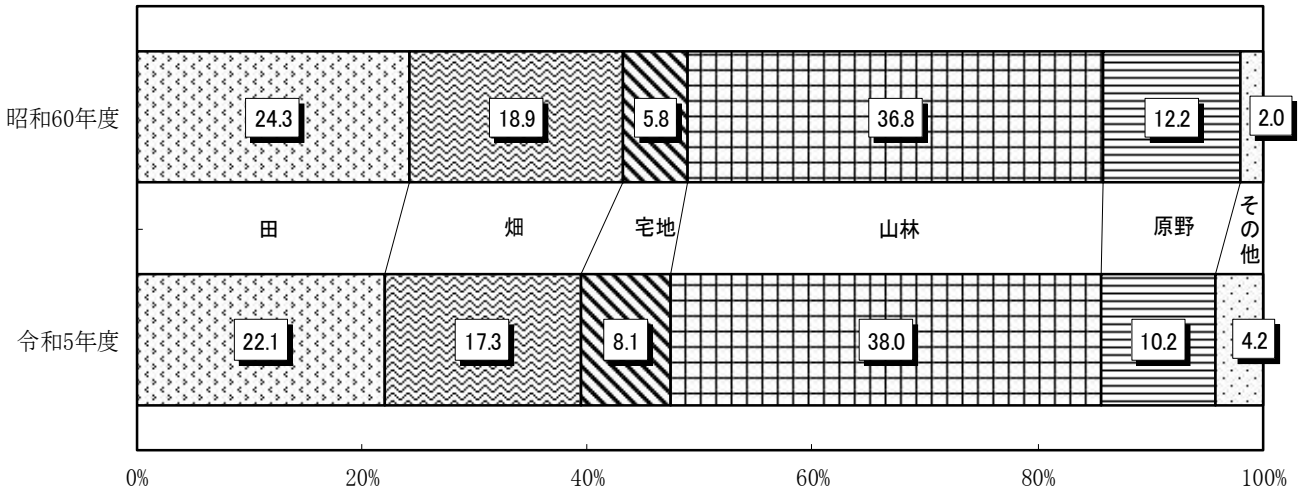
表3－2 私有地の地目別所有状況

（単位:(法)人、ha、%）

区分		昭和60	令和元	2	3	4	5	構成比	増減率
田	所有者数	－	83,273	81,925	81,089	80,293	79,136	7.8	△ 1.4
	面　積	90,540	80,876	80,020	80,020	79,469	78,920	22.1	△ 0.7
畑	所有者数	－	93,482	92,124	91,148	90,461	89,564	8.8	△ 1.0
	面　積	70,068	62,593	62,261	62,261	61,886	61,772	17.3	△ 0.2
宅地	所有者数	－	691,527	689,860	691,045	691,304	690,878	68.0	△ 0.1
	面　積	22,114	28,772	28,804	28,942	28,942	29,018	8.1	0.3
山林	所有者数	－	64,911	64,448	64,210	64,195	63,999	6.3	△ 0.3
	面　積	136,385	136,430	135,797	135,797	135,792	135,923	38.1	0.1
原野	所有者数	－	44,515	44,716	44,973	45,073	45,501	4.5	0.9
	面　積	45,320	35,194	35,691	35,691	36,190	36,492	10.2	0.8
その他	所有者数	－	44,931	46,082	46,271	46,621	46,827	4.6	0.4
	面　積	7,386	13,826	14,502	14,502	14,889	15,040	4.2	1.0
計	所有者数	－	1,022,639	1,019,155	1,018,736	1,017,947	1,015,905	100.0	△ 0.2
	面　積	371,813	357,691	357,075	357,075	357,168	357,165	100.0	△ 0.0

注1:図3－1の注:1及び注:2を参照のこと。
注2:図3－2中、令和3、4年度の数値は、計算方法の見直しにより前回と異なる。
資料:県市町村課「固定資産の価格等の概要調書等報告書」

図3－2 私有地の地目別面積の割合



注:図3－1の注:2を参照のこと。
資料:県市町村課「固定資産の価格等の概要調書等報告書」

３．国・公有地の状況

森林経営用財産が大半を占める国有地

県内の国有地は、令和 6 年 3 月末現在で前年に比べ 2ha 減少して 40 万 1,649ha となっており、その大半は行政財産の森林経営用財産（国有林野等）となっている（表３－３）。

表3－3　県内の国有地の推移

（単位:ha、%）

区　　分		令和3年度	4	5	構成比
1 行政財産		398,950	398,953	398,954	99.3
	森林経営用財産	393,865	393,865	393,864	98.1
	公用財産	5,024	5,027	5,029	1.2
	公共用財産	61	61	61	0.0
2 普通財産		2,693	2,698	2,695	0.7
計		401,643	401,651	401,649	100.0

資料:財務省東北財務局青森財務事務所(令和6年3月末現在)
※森林経営用財産:国が森林経営のために使用している財産(国有林野等)
公用財産:国がその事務や事業を行うための財産(庁舎、裁判所、刑務所　等)
公共用財産:公共のために国が所有し管理している財産(国道、河川、海浜地、国営公園　等)
普通財産:行政財産以外の一切の国有財産

公共用地が多い県有地

県有地は、令和 6 年 3 月末現在で、前年に比べ 53.3ha 減少し、昭和 60 年と同程度の 4,221.8ha となっており、その大半は行政財産 3,641.6ha（86.3%）で、このうち公共用地が約半数を占めている（表３－４）。

表3－4　県有地の推移

（単位:ha、%）

区　　分		昭和60	令和元	2	3	4	5	構成比
1 行政財産		4,071.8	3,685.9	3,692.9	3,683.8	3,680.8	3,641.6	86.3
	行政機関用地	866.4	226.1	226.6	226.3	238.4	242.7	5.7
	公 共 用 地	1,941.2	2,252.3	2,258.7	2,250.0	2,234.9	2,191.3	51.9
	山　　林	1,264.2	1,207.5	1,207.5	1,207.5	1,207.5	1,207.5	28.6
2 普通財産		175.0	564.8	570.2	598.3	593.4	580.2	13.7
3 土地開発基金		5.8	－	－	－	－	－	－
計		4,252.6	4,250.7	4,263.1	4,282.1	4,275.2	4,221.8	100.0

注1:行政財産には道路、河川等は含まれない。
注2:端数処理の関係上、計とは一致しない場合がある。
資料:県財産管理課(令和6年3月末現在)

市町村有地の現況

市町村有地は、令和６年３月末現在で前年に比べ474.9ha増の３万175.0haとなっており、内訳をみると、行政財産が１万7,080.8ha(56.6%)で最も大きく、次いで普通財産が１万2,868.8ha(42.6%)となっている。前年に比べ、行政財産のうちの山林が526.1haの増となっている。

また、普通財産については前年に比べ238.3haの減であり、土地開発基金等は増減なしとなっている。(表３－５)

市部、町村部別にみると、市部では前年に比べ158.8ha増の１万2,323.9haとなっており、内訳については、行政財産が１万326.9ha（83.8%)、普通財産が1,822.2ha（14.8%)、土地開発基金等が174.8ha（1.4%）である。町村部では前年に比べ316.1ha増の１万7,851.1haとなっており、内訳をみると、普通財産が１万1,046.6ha（61.9%)、行政財産が6,753.9ha（37.8%)、土地開発基金等が50.6ha（0.3%）となっている。

表３－５　　市町村有地の推移

（単位:ha、%）

区　　分		昭和60	令和元	2	3	4	5	構成比
1 行政財産		6,794.8	15,954.1	15,853.8	16,225.6	16,367.6	17,080.8	56.6
	行政機関用地	226.2	538.3	504.7	507.4	512.1	512.0	1.7
	公共用地	4,950.9	9,498.9	9,430.9	9,519.0	9,488.5	9,669.2	32.0
	山　　林	1,577.7	5,056.0	5,057.3	5,338.7	5,497.4	6,023.5	20.0
	その他	40.0	860.9	860.9	860.5	869.6	876.1	2.9
2 普通財産		14,778.2	13,211.7	13,078.1	13,083.8	13,107.1	12,868.8	42.6
3 土地開発基金等		918.6	465.2	462.8	461.9	225.4	225.4	0.8
計		22,491.6	29,631.0	29,394.7	29,771.3	29,700.1	30,175.0	100.0

注:行政財産には道路、河川等は含まれない。
資料:県市町村課「市町村公共施設状況調査」

第４章　土地取引の状況

１．全国の土地取引の動向

売買による土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、昭和 48 年の約 351 万件をピークに長期的には減少傾向にある。令和 5 年の土地取引件数は約 130 万件で、最近はほぼ横ばいで推移している。

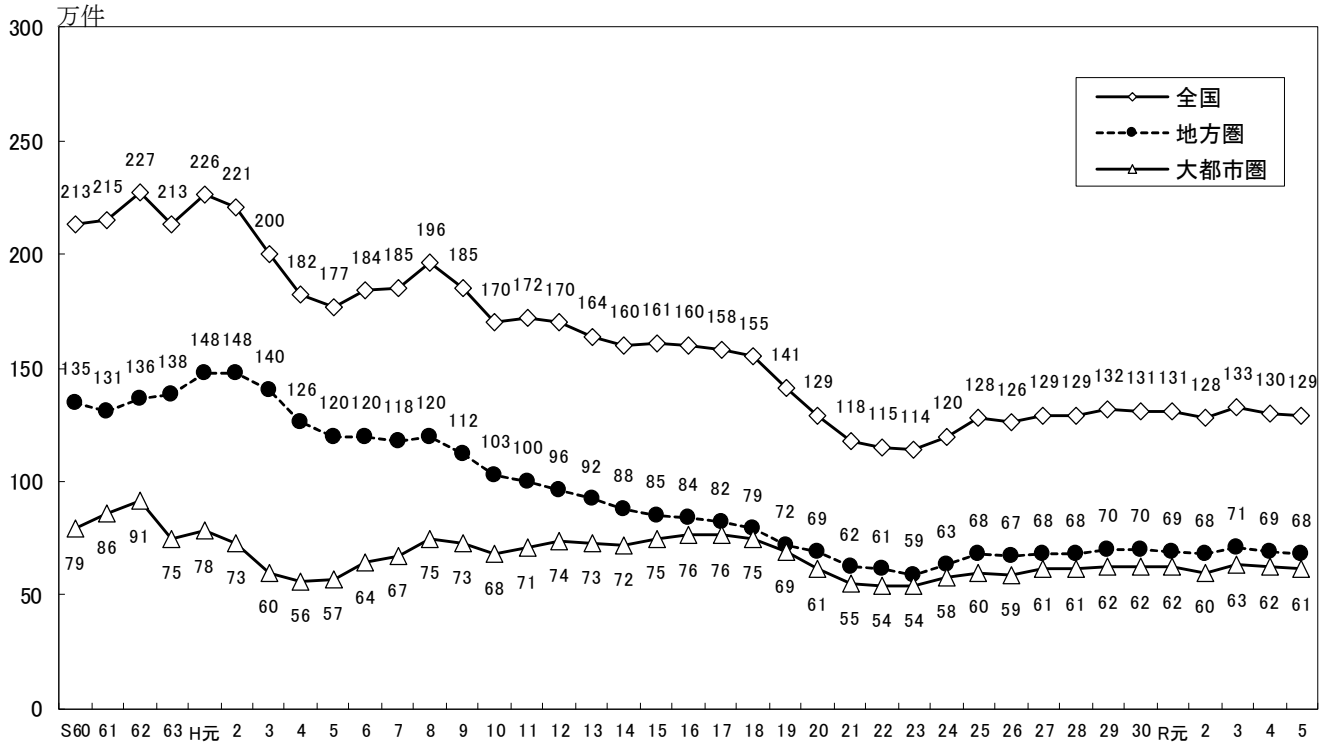
表4－1　売買による土地取引件数の推移

（単位:万件、%）

年 圏域別	昭和60	平成28	29	30	令和元	2	3	4	5
大都市圏	(△ 2.5) 79	(0.0) 61	(1.6) 62	(0.0) 62	(0.0) 62	(△ 3.2) 60	(5.0) 63	(△ 1.6) 62	(9.6) 68
地 方 圏	(4.9) 135	(0.0) 68	(2.9) 70	(0.0) 70	(△ 1.4) 69	(△ 1.4) 68	(4.4) 71	(△ 2.8) 69	(△ 11.6) 61
全 国 計	(△ 4.1) 213	(0.0) 129	(2.3) 132	(△ 0.8) 131	(0.0) 131	(△ 2.3) 128	(3.9) 133	(△ 2.3) 130	(△ 0.8) 129

資料: 国土交通省「土地白書」(令和6年版)
注:1. (　)は対前年増加率である。
　2. 端数処理の関係上、全国計とは一致しない年もある。
　3. 地方圏とは大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県)以外の地域である。

図4－1　売買による土地取引件数の推移



資料:国土交通省「土地白書」(令和6年版)

２．本県の土地取引の動向

令和 5 年の本県における土地取引の動向をみると、件数は 11,997 件で、前年に比べ 167 件の減少（▲1.4%）となった。また、面積は 3,484.7 ha で、対前年比▲25.2%の増加となった。

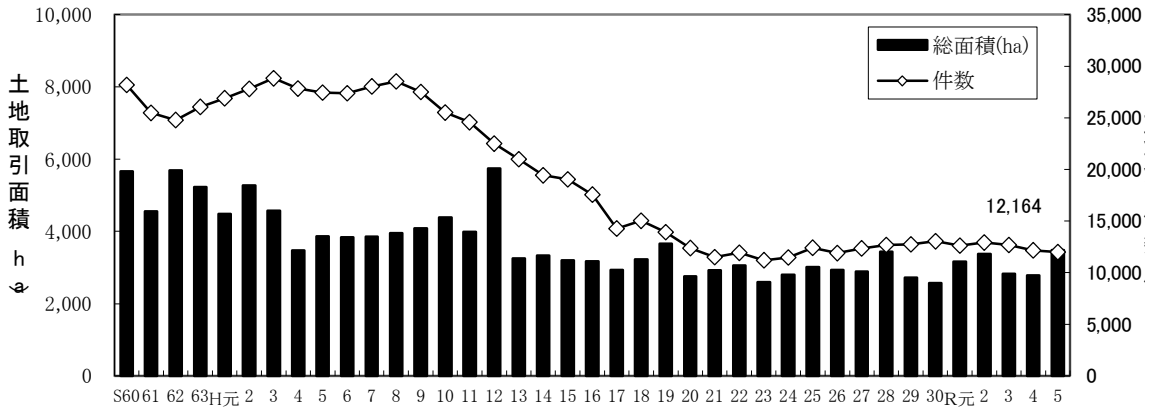
表4－2 土地取引件数及び面積の推移（青森県）

（単位:件、ha、㎡、%）

区　　分	28	29	30	令和元	2	3	4	5	対前年比
件　　数	12,695	12,730	13,033	12,614	12,915	12,665	12,164	11,997	98.6
総 面 積 (ha)	3,435.4	2,717.6	2,564.1	3,160.6	3,374.1	2,821.8	2,783.2	3,484.7	125.2
1件当たり面積(㎡)	2,706.1	2,134.8	1,967.4	2,505.6	2,612.5	2,228.0	2,288.1	2,904.6	126.9

資料:国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

図4－2 土地取引件数・面積の推移



資料:国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

令和 5 年の土地取引の状況を市部・町村部に分けたものが表４－３である。

市部については、取引件数は 8,761 件で前年より 245 件の減少（▲2.8%）となり、取引面積は 1,873.3ha で 351.7ha の増加（18.8%）となった。

また、町村部については、取引件数は 3,236 件で前年より 78 件の増加(2.5%)、取引面積では 349.8ha の増加（12.6%)となった。

表4－3 市部・町村部別土地取引件数及び面積の推移

（単位：件、ha、%）

項目 / 年次 / 地域別	取引件数				取引面積（ha）				1件当たり取引面積（㎡）			
	R3	R4	R5	R5/R4	R3	R4	R5	R5/R4	R3	R4	R5	R5/R4
市部	9,275	9,006	8,761	97.3	1,512.7	1,521.6	1,873.3	123.1	1,630.9	1,689.5	2,138.2	126.6
青森市	2,444	2,417	2,347	97.1	260.5	251.2	256.9	102.3	1,065.9	1,039.3	1,094.6	105.3
弘前市	1,523	1,623	1,654	101.9	279.7	270.7	244.2	90.2	1,836.5	1,667.9	1,476.4	88.5
八戸市	2,069	1,950	1,788	91.7	208.9	203.8	154.6	75.9	1,009.7	1,045.1	864.7	82.7
町村部	3,390	3,158	3,236	102.5	1,309.2	1,261.4	1,611.2	127.7	3,861.9	3,994.3	4,979.0	124.7
県合計	12,665	12,164	11,997	98.6	2,821.8	2,783.2	3,484.7	125.2	2,228.0	2,288.1	2,904.6	126.9

資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

３．国土利用計画法による届出の動向

国土利用計画法では、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定規模以上の土地取引について規制を行っている。平成 10 年 9 月以降、従前の事前届出制から事後届出制に移行し、一定規模（市街化区域では 2,000 ㎡、市街化区域以外の都市計画区域では 5,000 ㎡、都市計画区域以外では 10,000 ㎡）以上の一団の土地について売買等契約を締結した場合には、権利取得者は契約締結日から 2 週間以内に当該土地が所在する市町村長を経由し、知事に届け出なければならない。

令和 6 年の新規届出件数は 327 件で、令和 5 年の 281 件に比べ 46 件（16.3%）の増加となった（表４－４）。これを利用目的別にみると、資産保有（120 件、36.9%）が最も多く、ついで生産施設（118 件、36.3%）、林業（37 件、11.4%）などとなっている（表４－５）。

一方、令和 6 年の届出面積は 1,277.4ha で前年に比べて 192.4ha 増加となっている（表４－５）。

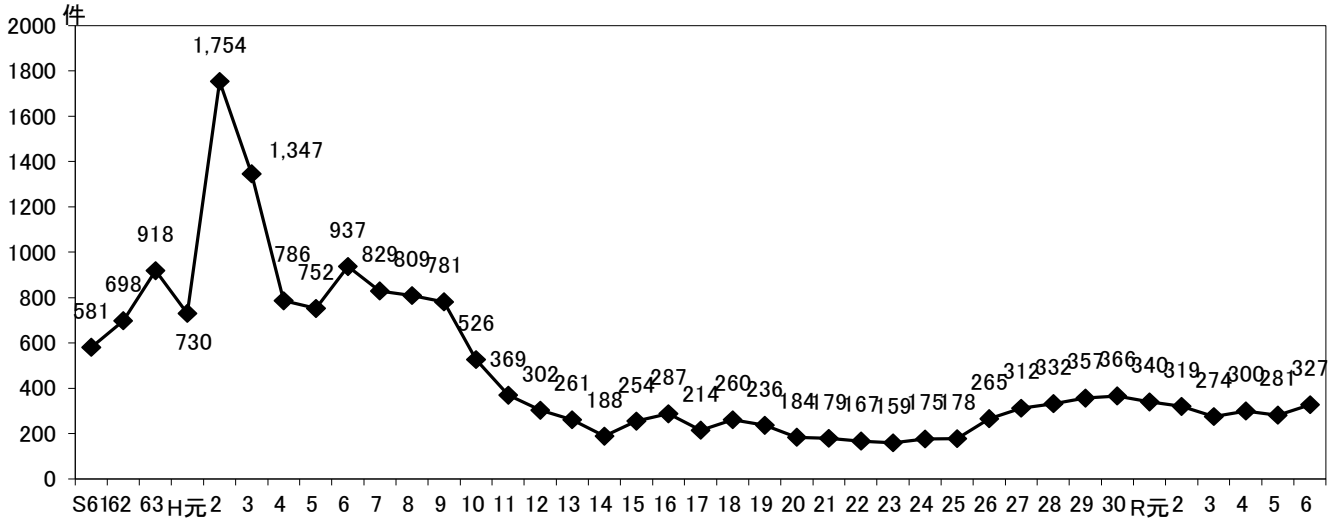
表4－4 届出の状況

（単位:件、ha）

区　　分	昭和60	平成29	30	令和元	2	3	4	5	6
前年繰越	33	15	7	13	17	17	9	11	15
新規届出	680	357	366	340	319	274	300	281	327
総　数	713	372	373	353	336	291	309	292	342
処理件数	692	367	360	336	319	282	298	277	327
不勧告	661	341	344	336	316	214	183	161	168
助　言	―	26	15	0	3	68	115	116	159
勧　告	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取　下	31	0	1	0	0	0	0	0	0
処理面積	2,326.0	1,642.3	626.9	2,078.2	627.9	952.0	740.0	1,042.4	1,275.0
審査繰越	21	7	13	17	17	9	11	15	12

資料:県監理課

図4－3 新規届出件数の推移



資料:県監理課

表4－5　利用目的別届出の状況

（単位:件、ha、%）

区分		住宅	商業施設	生産施設	レクリエーション施設	ｺﾞﾙﾌ場	別荘	林業	農業畜産業水産業	駐車場	病院等その他利用目的	資産保有	その他	計
令和4年	件数	15	18	64	0	0	0	10	1	3	3	142	44	300
		5.0	6.0	21.3	0.0	0.0	0.0	3.3	0.3	1.0	1.0	47.3	14.7	100.0
	面積	4.5	11.1	121.9	0.0	0.0	0.0	59.6	0.8	1.8	2.3	435.8	95.9	733.9
		0.6	1.5	16.6	0.0	0.0	0.0	8.1	0.1	0.3	0.3	59.4	13.1	100.0
令和5年	件数	16	19	56	2	0	0	42	6	5	14	110	11	281
		5.7	6.8	19.9	0.7	0.0	0.0	14.9	2.1	1.8	5.0	39.1	3.9	100.0
	面積	7.4	15.4	144.2	1.2	0.0	0.0	426.8	35.9	1.7	32.1	396.8	23.5	1,085.0
		0.7	1.4	13.3	0.1	0.0	0.0	39.3	3.3	0.2	3.0	36.6	2.2	100.0
令和6年	件数	3	25	118	1	0	0	37	12	2	6	120	1	325
		0.9	7.7	36.3	0.3	0.0	0.0	11.4	3.7	0.6	1.8	36.9	0.3	100.0
	面積	3.0	23.3	215.6	4.2	0.0	0.0	325.8	16.9	1.0	2.6	683.8	1.1	1,277.4
		0.2	1.8	16.9	0.3	0.0	0.0	25.5	1.3	0.1	0.2	53.5	0.1	100.0

注:各項目の下段は構成比である。
資料:県監理課

第５章　地価の動向

１．全国の地価動向（地価公示）

土地の価格に関する公的な調査制度として、国においては毎年１月１日を価格時点に「地価公示」を、また都道府県においては毎年７月１日を価格時点に「都道府県地価調査」を実施している。

全国の地価動向を令和６年地価公示結果で概観すると、住宅地の変動率は 2.0%（前年 1.4%）、商業地は 3.1%（同 1.8%）で、ともに３年連続の上昇となり、上昇幅も拡大した。

三大圏・地方圏別にみると、三大圏では住宅地が 2.8%（同 1.7%）、商業地が 5.2%（同 2.9%）で、ともに３年連続の上昇となった。地方圏においては住宅地が 1.2%（同 1.2%）、商業地は 1.5%（同 1.0%）で、ともに３年連続の上昇となった。

長期的な全国の地価推移としては、昭和 60 年代に急上昇したが、平成４年から下落し、５年に最大の下落率となった。その後、15 年間下落が継続した後、平成 19 年には 16 年ぶりの上昇に転じたが、平成 20 年秋のリーマンショック以降、景気が急激に悪化し、平成 20 年１月以後、下落基調が続いた。しかし、低金利や住宅ローン減税等の施策、景況感の改善により、三大都市圏では住宅地、商業地ともに上昇基調となり、それが継続していた。地方圏では、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示しており、その他の地域においても住宅地は下落幅が縮小し、商業地は横ばいとなった。（図５－1）

最近の地価動向の特徴として、令和２年以降は新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、住宅地・商業地ともに弱含みとなっていたが、令和４年から回復傾向がみられ、令和６年は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途などに差があるものの、上昇基調を強めている。（表５－1）

表５－１　地域別・用途別対前年変動率の推移（地価公示）

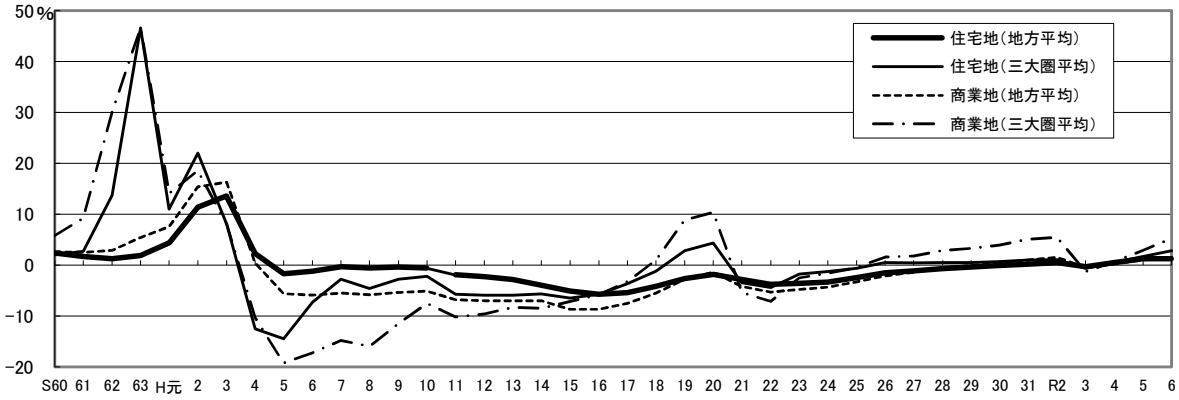
（単位:%）

用途／年／地域別	住宅地						商業地					
	平成31	令和2	3	4	5	6	平成31	令和2	3	4	5	6
全国平均	0.6	0.8	△0.4	0.5	1.4	2.0	2.8	3.1	△0.8	0.4	1.8	3.1
地方平均	0.2	0.5	△0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	△0.5	0.2	1.0	1.5
三大圏平均	1.0	1.1	△0.6	0.5	1.7	2.8	5.1	5.4	△1.3	0.7	2.9	5.2

注:　「三大圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域を、大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備地帯を含む市町村の区域を、名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備地帯を含む市町村の区域をいう。

資料:国土交通省

図５－１　地価の対前年変動率の推移（地価公示）



２．本県の地価動向（都道府県地価調査）

（１）概況

令和６年の青森県地価調査の結果を見ると、県全体としては、住宅地が▲0.4％で 26 年連続の下落、商業地は▲0.6％で 33 年連続の下落となった。

青森県地価調査における近年の地価変動率の推移を見ると（表５－2、図５－2）、住宅地は、調査開始以来上昇してきたが、昭和 61 年に初めて下落に転じた。以降、平成 14 年まではほぼ横ばいで推移。平成 15 年以降は下落が加速したが、平成 25 年以降下落幅は縮小傾向となっている。商業地は、昭和 59 年からほぼ横ばいで推移し、景気が後退に向かった平成４年にはじめて下落となり、その後下落率が拡大する傾向にあった。平成 18 年から平成 20 年までは３年連続で下落率が縮小したものの、平成 21 年から２年連続で下落率が拡大し、以後、下落幅は再び縮小傾向となっている。

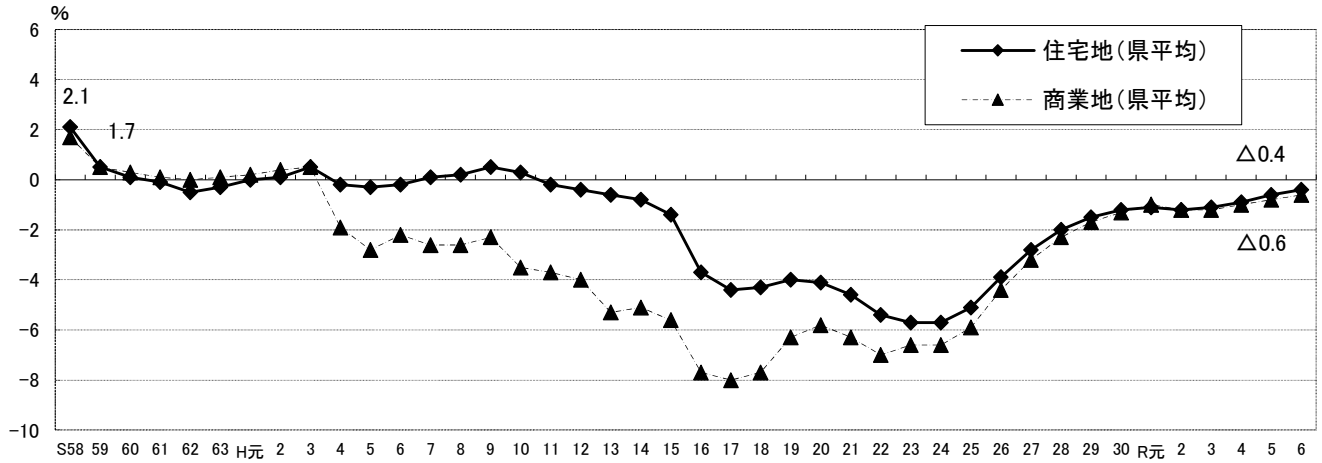
表５－２「青森県地価調査」対前年変動率の推移及び令和6年平均価格

（単位：％、円／㎡、林地は円／10a）

区　　分	昭和60	平成29	30	令和元	2	3	4	5	6	令和6年平均価格
住　宅　地	0.1	△ 1.5	△ 1.2	△ 1.1	△ 1.2	△ 1.1	△ 0.9	△ 0.6	△ 0.4	16,200
宅地見込地	0.0	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.7	△ 1.2	△ 1.2	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.4	8,500
商　業　地	0.3	△ 1.7	△ 1.3	△ 1.0	△ 1.2	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.6	33,700
準工業地	0.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工　業　地	0.0	△ 1.1	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.3	△ 0.3	△ 0.1	12,900
調整区域内宅地	0.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林　　地	△ 0.2	△ 1.9	△ 1.7	△ 1.7	△ 1.8	△ 1.8	△ 1.3	△ 1.2	△ 1.1	58,700

資料：県監理課
注：平成25年より「準工業」、「調整区域内宅地」の区分がなくなり、それぞれ別の区分へ含まれている。

図５－２　住宅地及び商業地対前年変動率の推移（都道府県地価調査）



（２）用途別地価動向

①：住宅地

令和６年の地価調査結果では、住宅地は県全体で▲0.4％となり、前年の▲0.6％より下落率が縮小した。

継続調査地点 267 地点（昨年 266 地点）のうち、変動率がプラスの地点が県全体で 56 地点あった。プラスの地点が出たのは平成 27 年以降 10 年連続である。

変動率の推移をみると、県全体では昭和 55 年に 7.5％と最高の上昇率を示したものの、その後鈍化して昭和 59 年以降はプラスマイナス 1％未満で推移、平成 15 年頃から下落幅が拡大傾向で推移している。近年は、平成 25 年から下落幅が縮小傾向で推移し、26 年連続の下落となってい

る。

②：商業地

商業地については、県全体で▲0.6%となり、前年の▲0.8%より下落率が縮小した。

継続調査地点 90 地点（前年 91 地点）のうち、変動率がプラスの地点が県全体で 13 地点あった。プラスの地点が出たのは令和 4 年以降 3 年連続である。変動率の推移をみると、県全体では住宅地同様、昭和 55 年に 5.2%と最高の上昇率を示したものの、その後鈍化し、平成 4 年以降は 33 年連続の下落となっている。

（3）地域別地価動向

①：市部

住宅地の変動率は、平成 2 年以降平成 11 年まで、平均 1%程度の上昇を続けていたが、平成 14 年に下落に転じた。以後、下落基調が続くが、平成 25 年以降は景況感の改善に加え、地価の値頃感、底値感から令和元年まで下落幅は縮小傾向にあった。令和 2 年は新型コロナウイルス感染症の影響で需要が冷え込み、下落幅は一転拡大に転じたが、令和 3 年以降は下落幅は縮小傾向にある。

商業地の変動率は、平成 3 年まで 1%台で上昇していたが、4 年には横ばいとなり、5 年以降は下落が続いていた。中心商店街の空洞化や景気の低迷から、中心部の商業地域では 10%を超える下落率を示している地点もあったが、平成 25 年以降は縮小傾向にあった。令和 2 年以降はコロナ禍の影響で下落幅は拡大傾向となったが、令和 4 年以降は下落幅は縮小している。

旧 3 市の商業地の変動率の推移を見ると、青森市は平成 2 年に 5.5%と市部では最高の上昇を示し、その後上昇率は鈍化、平成 5 年以降は下落が続き、平成 30 年から再び上昇に転じた。令和 2 年以降は再び下落に転じたが、令和 5 年以降は上昇している。弘前市は平成 2 年以降下落基調で推移しており、6 年には横ばいとなったものの、7 年以降は再び下落している。八戸市は他の市部に比べ安定的に推移していたが、平成 7 年以降は下落が続いている。

なお、令和 6 年は、住宅地は青森市、弘前市、三沢市が上昇、八戸市が横ばいとなり、その他全ての市が下落となった。商業地は青森市が上昇、黒石市、平川市が横ばいとなったが、その他全ての市が下落となった。

②：町村部

住宅地は、平成3年までほぼ横ばいで推移していたが平成4年以降は下落基調で推移しており、令和 6 年は藤崎町・六戸町・おいらせ町で上昇、田舎館村・鶴田町で横ばいとなり、これらを除く全ての町村が下落となった。

商業地も、平成 4 年以降 33 年連続で下落しており、令和 6 年は田舎館村・おいらせ町が上昇となったが、その他全ての町村が下落となった。

表5－3 市部・町村部別対前年変動率の推移（都道府県地価調査）

（単位：%）

用途／年／地域別	住宅地						商業地					
	令和元	2	3	4	5	6	令和元	2	3	4	5	6
市　部	△0.7	△0.8	△0.7	△0.6	△0.2	0.0	△0.4	△0.8	△0.9	△0.7	△0.2	0.0
青森市	△0.4	△0.6	△0.4	△0.2	0.3	0.8	0.3	△0.5	△0.6	△0.3	1.2	1.6
弘前市	△0.4	△0.6	△0.4	△0.3	0.3	0.9	△0.1	△0.5	△1.0	△0.7	△0.4	△0.4
八戸市	△0.4	△0.6	△0.7	△0.4	△0.1	0.0	△0.3	△0.6	△0.8	△0.4	△0.2	△0.1
町村部	△1.6	△1.7	△1.6	△1.5	△1.2	△1.0	△1.8	△1.8	△1.8	△1.6	△1.6	△1.5
県合計	△1.1	△1.2	△1.1	△0.9	△0.6	△0.4	△1.0	△1.2	△1.2	△1.0	△0.8	△0.6

資料:県監理課

第２部　土 地 対 策 の 概 要

第 2 部　　目 次

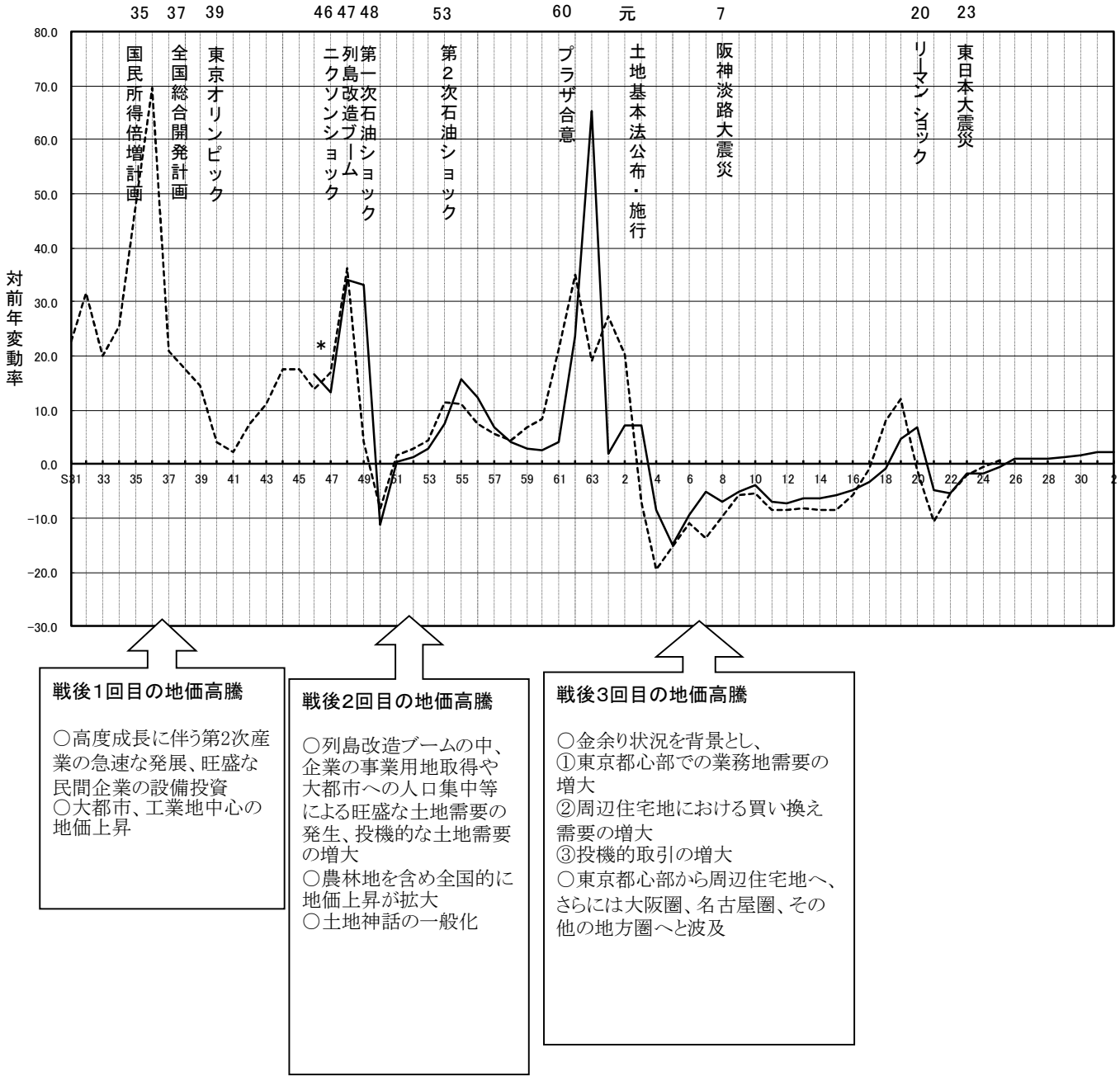
第２部　土地対策の概要
第１章　国土利用計画法による施策
１．土地対策の経緯と国土利用計画法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
２．国 土 利 用 計 画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
３．土地利用基本計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
４．土地取引の規制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
５．地価の調査制度　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
第２章　青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱
１．協　議　制　度　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
２．県 土 の 保 全　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
３．協 議 の 状 況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
第３章　個別法による規制等の状況
１．都 市 計 画 法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49
２．農業振興地域の整備に関する法律　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55
３．森　　林　　法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58
４．自 然 公 園 法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 59
５．自然環境保全法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 61
６．公有地の拡大の推進に関する法律　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63

第１章　国土利用計画法による施策

１．土地対策の経緯と国土利用計画法

我が国は、可住地面積が少なく、多くの人口を抱え、高密度な経済社会活動が営まれていることが土地問題の基本的背景をなしており、戦後、急激な都市化、工業化の中で数次にわたり地価高騰と激しい土地投機、土地利用の秩序の混乱等が生じた。

長期的な地価の動向



戦後1回目の地価高騰

○高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
○大都市、工業地中心の地価上昇

戦後2回目の地価高騰

○列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大
○農林地を含め全国的に地価上昇が拡大
○土地神話の一般化

戦後3回目の地価高騰

○金余り状況を背景とし、
①東京都心部での業務地需要の増大
②周辺住宅地における買い換え需要の増大
③投機的取引の増大
○東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、その他の地方圏へと波及

——— 地価公示（東京圏全用途平均）対前年変動率（国土交通省＊昭和45年開始）
------ 市街地価格指数（六大都市全用途平均）各年9月末の対前年変動率（(一財)日本不動産研究所）

（昭和 40 年代後半　－国土利用計画法の制定－）

昭和 30 年代以降における経済の高度成長は急速な都市化の進展をもたらしたが、これに加え、昭和 40 年代後半には、投機的土地取引の増大による全国的な地価の異常高騰、土地の大量買占め、乱開発による自然環境の破壊等の問題が発生し、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の要請となった。

このような事態に対処するため、国は、昭和 49 年 12 月土地取引への直接的な規制を柱とする国土利用計画法を制定するとともに関連開発規制法の整備を図った。

国土利用計画法は、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とし、そのための措置として、国土利用計画の策定と土地利用を調整するための措置が規定されている。後者はさらに、①土地利用基本計画の作成、②土地取引の規制に関する措置，③遊休土地に関する措置等に分かれており、これらが相互に関連をもちながら機能するように体系づけられている（図１－１）。

（「バブル」期　－土地基本法及び総合土地政策推進要綱の策定－）

国土利用計画法の施行以来、投機的な土地取引はしばらく沈静化し、地価もほぼ安定的に推移していたが、昭和 60 年代に入ると大きく状況が変化した。

昭和 61 年から 62 年にかけて東京都心部に端を発した地価高騰が、63 年には大阪圏や名古屋圏及び一部の地方中心都市等に波及するに至り、国民生活に様々な弊害を及ぼした。

この地価高騰期は、「バブル」期と呼ばれ、大都市地域の住民が通常の所得の範囲内で職住近接の良質な住宅を確保することを著しく困難とし、土地を持つ者と持たざる者との資産格差を拡大し、社会的不公平感を増大させる等、我が国の経済・社会に深刻な問題を引き起こした。

このため、国においては、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ため、昭和 62 年 6 月に国土利用計画法を一部改正し「監視区域制度」を創設するなどの措置を講じ、また、平成元年 12 月の「土地基本法」の成立を踏まえ、平成 3 年 1 月に「総合土地政策推進要綱」を策定した。

この要綱は、①土地神話の打破②適正な地価水準の実現③適正かつ合理的な土地利用の確保を土地政策の目標として掲げ、経済政策等における土地問題への配慮、土地政策の総合性・整合性の確保を図りながら、各施策を計画的かつ的確に推進することとした。

（「バブル」崩壊後　－新総合土地政策推進要綱の策定と国土利用計画法の改正－）

その後バブルは崩壊し、平成 2 年秋以降、大都市圏を中心に地価が急激に下落し、その後も長期にわたって下落するという状況が続くようになった。こうした中、わが国経済・社会の構造的変化に的確に対応し、ゆとりある住宅・住環境の形成、快適で安心できるまちづくり・地域づくりの推進等を図っていくために、土地の有効利用の促進をはじめとした土地政策の新たな展開が強く求められるようになった。

このような状況を受けて、平成 5 年 11 月「監視区域制度の的確な運用について」土地局長通達が出され、監視区域の指定の解除や緩和の方向が示され、全面解除・緩和措置が講じられた。

さらに、国は、急速に進展する高齢化や国際的な大競争等に立ち向かい、活力ある経済の維持と真に豊かな国民生活の実現を図ることが緊急の課題であるとの認識に立って、平成 9 年 2 月 10 日「新総合土地政策推進要綱」を策定し、「地価抑制から土地の有効利用への転換」を土地政策の目標に掲げ、総合的な土地施策の展開を図ることとした。

また、地価の下落が長期にわたって続いていることから、土地取引の活性化を図るため、土地取引に係る規制の緩和等を進め、大規模土地取引について、事前届出制に代えて事後届出制に移行するとともに、地価が相当程度上昇している区域に限り事前届出制とする注視区域制度を創設する等の国土

利用計画法の大幅な改正を行い、平成 10 年 9 月 1 日から施行された。

また、取引に必要な土地情報の整備・提供の推進や、最近の土地市場の動向をより的確にとらえた評価を行うための不動産鑑定評価制度の充実などが図られた。また、土地を有効に利用する事業の資金を調達する新たな手段であると同時に不動産への新たな投資形態としても注目されている「不動産の証券化」を推進するための環境整備が実施された。土地利用面では、既成市街地に依然として存在する低・未利用地の有効活用に向け、様々な事業の推進とともに、有効活用のための計画策定やノウハウの提供などが行われた。

（－２１世紀の国土づくりを担う国土計画体系の確立へ向けて－）

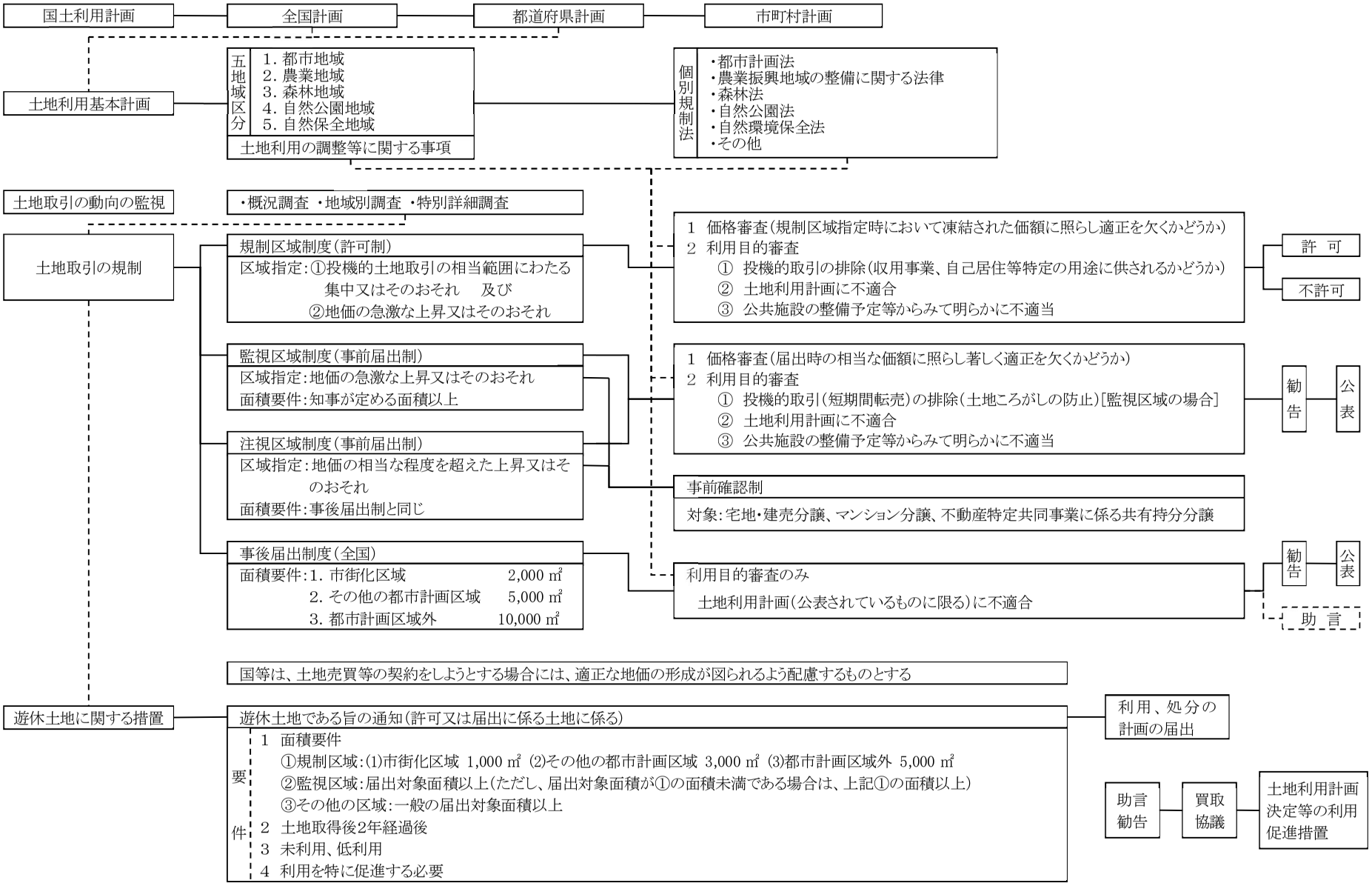
平成 10 年 3 月には、地球時代、人口減少・高齢化時代、高度情報化時代の到来など、大きな時代の転換期を迎える中で、これまでの一極一軸型の国土構造から多軸型の国土構造への転換を長期構想とする、第 5 次の全国総合開発計画にあたる「21 世紀の国土のグランドデザイン」が閣議決定された。その中では、国土計画の理念の明確化の要請や地方分権、行政改革等の諸改革に対応する必要が生じている現在の社会状況を踏まえ、21 世紀に向けた新たな国土計画体系の確立を目指すことがうたわれている。これを踏まえて、平成 17 年 7 月に「総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法等の一部を改正する等の法律」が公布され、国土利用計画法は、国土形成計画法による措置と相まって、総合かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とするものとされ、新たな国土利用計画（全国計画）の策定に当たっては、国土形成計画を一体のものとして作成することとなり、平成 20 年 7 月に第四次となる計画が閣議決定された。

その後、平成 20 年をピークに総人口は減少に転じ、本格的な人口減少時代に突入していること、さらには、平成 23 年の東日本大震災をはじめとする大規模災害の頻発などの背景を踏まえ、2050 年を見据え、未来を切り開いていくための国土づくりの理念・考え方を示す「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」を平成 26 年 7 月に公表し、平成 27 年 8 月には第五次国土利用計画（全国計画）が、第二次国土形成計画（全国計画）と一体的に閣議決定された。

（－人口減少社会に対応した土地政策の再構築－）

近年においては、人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となる所有者不明土地等の増加といった課題が顕在化し、土地の適切な利用・管理の推進が求められた。こうした課題に対応すべく、最近では「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が平成 30 年 6 月に施行されたほか、令和 2 年 3 月には施行後初となる「土地基本法」の見直しが行われた（土地基本法等の一部を改正する法律）。この改正では、適正な土地の「管理」の確保に関する必要性・土地所有者等の土地に関する責務などが新たに明示されている。また令和 2 年 5 月に、土地政策の総合的な推進を図るための具体的施策の方向性を示す「土地基本方針」が新設され、令和 3 年 5 月には、民事基本法制の見直しによる所有者不明土地の発生予防・円滑利用のための対応等を新たに盛り込んだ内容へ変更された。

図１－１　国土利用計画法の体系図



２．国土利用計画

（１）国土利用の基本理念

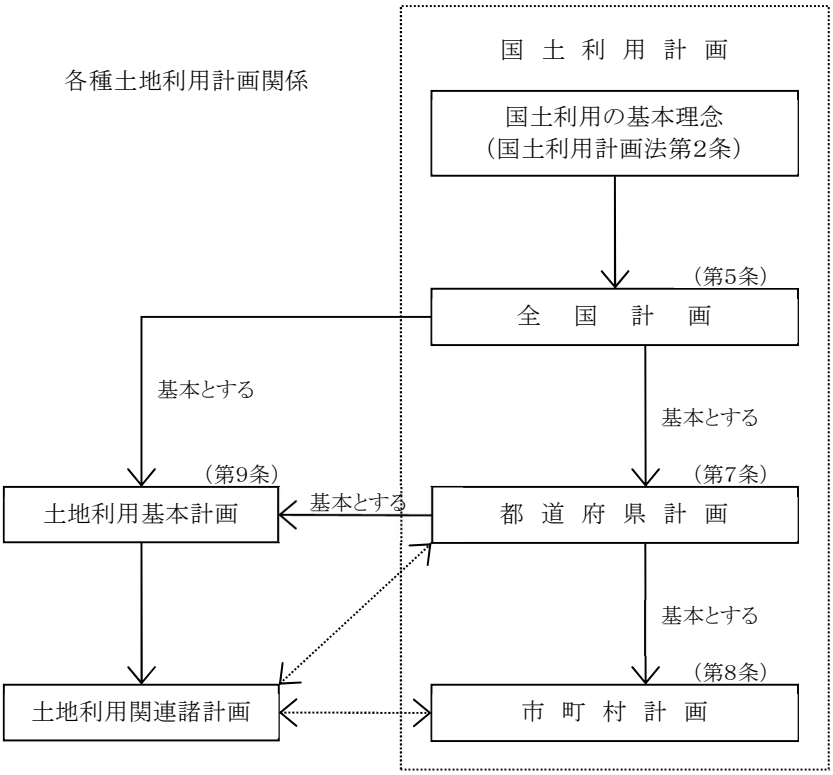
国土利用計画法第２条では、国土利用の基本理念として、「健康で文化的な生活環境の確保」と「国土の均衡ある発展」を掲げている。これは、国土利用の究極の目的が、国民生活の場として豊かで住みよい生活環境を整備し、確保すること及び地域相互間の生活水準、生産水準等の格差を是正し、国土全体として均衡のとれた発展を図ることにあるためである。国土利用計画は、このような理念に即して、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、長期にわたって安定した均衡ある国土の利用を確保することを目的として策定されるものであり、国土の利用に関する行政上の諸計画の基本となるとともに、民間の諸活動に対しての指針を与えるものである。

（２）国土利用計画の体系と計画事項

①　国土利用計画の体系

国土利用計画は、全国計画、都道府県計画及び市町村計画から構成され、全国計画は国土の利用に関する国の計画の基本となるものであり、都道府県計画及び市町村計画は、それぞれ全国計画、都道府県計画を基本として定めることができるとされている。

図１－２　国土利用計画と他の計画との関連



② 国土利用計画の計画事項

国土利用計画の計画事項としては、「1．国土の利用に関する基本構想」、「2．国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要」及び「3．2の事項を達成するために必要な措置の概要」を定めることになっている。

（3）全 国 計 画

第六次国土利用計画（全国計画）は、人口減少下で土地需要が減少する時代の到来を受けて、土地需要の量的調整という第一次計画以来の役割から、国土利用の質的向上を図る役割に重点を置く転換を図った第五次全国計画の流れを踏まえつつ、未曾有の人口減少や少子高齢化等による国土をめぐる社会経済状況の更なる変化を受けて、人々が安心して住み続けられる、世界に誇る美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土を将来世代へ承継すべく新たな観点を追加して策定され、令和5年7月28日に閣議決定された。

第六次全国計画では、国土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、人口減少・高齢化等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退、大規模自然災害に対する脆弱性の解消と危機への対応、自然環境や景観等の悪化と新たな目標実現に向けた対応を取り組むべき課題として掲げ、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」「健全な生態系の確保により繋がる国土利用・管理」の３つの基本方針と、それらに共通する「国土利用・管理ＤＸ」「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」の２つを基本方針とし、持続可能で自然と共生した国土利用・管理を目指すとしている。

（4）県 計 画

青森県国土利用計画（第五次）は、平成27年8月に改定された国土利用計画（全国計画）を基本として、平成29年2月21日に策定した。

青森県国土利用計画（第五次）では、「適切な県土管理を実現する県土利用」「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」「安全・安心を実現する県土利用」の３つを基本方針として、県土の安全性を高めて、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指すこととしている。

また、防災・減災、自然共生、県土管理などの効果を複合的にもたらす複合的な施策や、土地の履歴や特性を踏まえた最適な県土利用を選択する県土の選択的な利用を推進するとともに、多様な主体による県土管理への参画を進めることとしている。

３．土地利用基本計画

（１）土地利用基本計画の機能

土地利用基本計画は、土地取引の規制、開発行為の規制等の基本となる計画として位置づけられているものであり、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有するとともに、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、規制の基準として機能するものである。

（２）土地利用基本計画の概要

土地利用基本計画は、県土について都市地域、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（表１－１，図１－３）を図面表示した計画図と、土地利用の調整等に関する事項を文書表示した計画書から構成されている。

ア．計 画 図

計画図は、5 万分の 1 の縮尺の図面に、五地域及び五地域の土地利用規制に直接的に関連する個別規制法の地域・区域を参考として表示したものである。

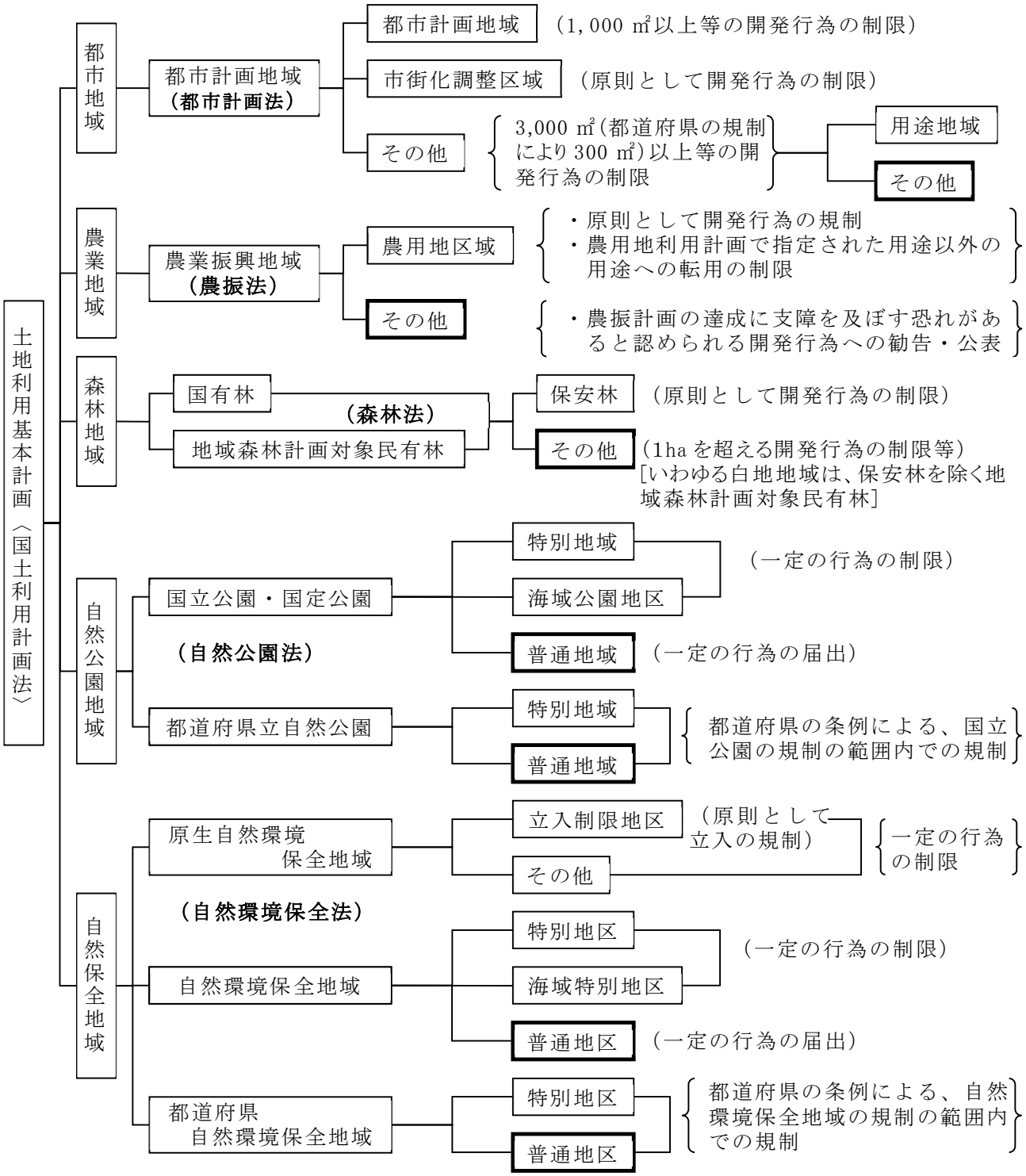
イ．計 画 書

計画書は、土地利用の基本方向、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（表１－２）、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等を記載したものである。

表１－１　五地域区分の概要

五地域区分	五地域区分の指定基準	参考表示の地域･区域区分
都市地域	一体の都市として総合的に開発、整備及び保全する必要がある地域	市街化区域 市街化調整区域 その他都市計画区域における用途地域
農業地域	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	農用地区域
森林地域	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	国有林 地域森林計画対象民有林 保安林
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域	特別地域 特別保護地区
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域	特別地区

図１－３　五地域の各種個別規制法に基づく規制



(1)　□は、土地利用規制が相対的に緩い地域＝いわゆる白地地域を指す。

(2)　五地域のいずれにも指定されていない地域においても、１ha 以上の開発行為には都市計画法に基づく開発許可が必要である。

表1－2 重複地域の土地利用調整指導方針

五地域区分 ＼ 細区分	五地域区分	都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
	細区分	市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域												
	市街化調整区域	×											
	その他	×	×										
農業地域	農用地区域	×	←	←									
	その他	×	①	①	×								
森林地域	保安林	×	←	←	×	←							
	その他	②	③	③	④	⑤	×						
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○					
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○	×				
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	←	×	×			
	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×	×	×		
	普通地区	×	←	←	○	○	○	○	×	×	×	×	

［凡例］

× ：制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。

← ：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。

○ ：相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。

① ：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。

② ：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。

③ ：森林としての利用の現況に留保しつつ、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。

④ ：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。

⑤ ：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。

⑥ ：自然公園としての機能をできる限り維持するような調整を図りながら都市的利用を図る。

（３）青森県土地利用基本計画の概要

青森県土地利用基本計画は、青森県国土利用計画（第五次）が平成 29 年 2 月に策定されたことに伴い、平成 30 年 3 月に「適切な県土管理を実現する県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の３つを基本方針とし、県土の安全性を高め持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を基本方向として計画書の見直しが行われた。

また、計画図については、社会・経済事情の変動その他情勢の推移に伴う土地利用の動向の調査を行うとともに、個別規制法に基づく諸計画の指定状況の把握を行っており、その結果を参考に毎年度末又は必要に応じ変更を行っている。

令和 6 年 3 月末現在の五地域の状況は表１－３のとおりである。

表1－3　五地域区分の指定状況

区分		面積(ha)	割合(%)
五地域区分	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%
五地域計		1,487,339	154.2%
白地地域		11,918	1.2%
県土面積		964,595	100.0%

注:県土面積は、全国都道府県市区町村面積調(国土地理院、令和4年10月1日現在)による。

４．土地取引の規制

国土利用計画法は、地価の高騰と土地の投機的取引を抑制し、適正な土地利用の確保を図るため、土地取引の規制措置として①事後届出制度、②注視区域及び監視区域における事前届出制度、③規制区域における許可制度を規定している。

従来は、事前届出勧告制により、行政が積極的に土地取引に介入し、地価抑制のための規制を行ってきたが、長期にわたる地価の下落傾向に鑑み、また、土地取引の活性化を図る必要性から、平成 10 年 9 月 1 日の一部改正において、利用目的に関してのみ審査を行い必要な助言、勧告を行うこととし、事後届出制度へと移行した。しかし、将来的には局地的に地価の上昇が生ずるおそれも否定できないことから、地価が相当程度上昇する場合などには、都道府県知事が区域と期間を限って事前届出制を実施する注視区域制度が同時に創設された。

（１）土地取引規制制度

①事後届出制度

一定規模（市街化区域 2,000 ㎡、市街化区域以外の都市計画区域では 5,000 ㎡、都市計画区域以外では 10,000 ㎡）以上の一団の土地（一体の土地として利用することが可能なひとかたまりの土地）の売買契約を締結した場合には、権利取得者（譲受人）は、契約締結した日から起算して２週間以内に、契約対価額及び土地の利用目的等を当該土地所在の市町村長を経由して知事に届け出なければならない。

知事は、土地の利用目的に従った土地利用が土地利用基本計画その他の土地に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができる。なお、これに従わない場合は、その旨及び勧告内容を公表することができる（図１－４）。

②注視区域　（事前届出制度）

地価が相当な程度を超えて上昇し又は上昇するおそれがある区域を、知事が期間を定めて注視区域として指定することができる。

指定することによって、一定規模（市街化区域では 2,000 ㎡、市街化区域以外の都市計画区域では 5,000 ㎡、都市計画区域以外では 10,000 ㎡）以上の一団の土地の売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、予定対価の額、利用目的等を事前に市長村長を経由して知事に届け出なければならず、届出後６週間は契約を締結してはならない。ただし、知事が勧告しない旨の通知があった場合は、その日以降契約ができることになっている。

知事は、予定対価の額が著しく適正を欠く場合又は利用目的が土地利用基本計画等に適合しない場合には、契約の中止その他必要な措置を講ずるよう勧告し、これに従わないときは、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる（図１－４）。

なお、平成 10 年の法改正にて創設され、施行以来、指定された区域はない。

③監視区域　（事前届出制度）

地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる地域を、知事が５年以内の期間を定めて「監視区域」に指定し、その地域における届出対象面積に係る土地取引について届出を義務付けるものであ

る。届出対象面積は、国土利用計画法第 23 条第 2 項に規定する面積に満たない範囲内で知事が規則で定めることとされている。大都市を中心にみられた地価の著しい上昇に対処するため、国土利用計画法の一部改正により昭和 62 年 8 月 1 日から新たに設けられた規制措置である。

なお、監視区域については、バブル崩壊に伴い指定が緩和・解除され、その後、首都機能移転候補地に選定された地域等においては、土地の投機的な取引を防止するために新たな指定がされたが、令和 2 年 1 月末現在、監視区域が指定されているのは東京都の 1 村のみとなっている。

（参考）事前確認制度

事前確認とは、注視区域や監視区域が指定され事前届出制となっている区域において、届出が不要となる場合の一類型である。

この制度は、事前届出を要する土地取引のうち、1 区画の面積が 500 ㎡以下の宅地の分譲（医療施設、購買施設その他の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設のための宅地にあっては、1,000 ㎡以下の画地の分譲）やマンション分譲等の場合に、譲渡人が分譲価格等について分譲する前に知事の確認を受け、確認された価格以下で分譲する場合には、改めて届出を要しないこととなるものである。

これは、宅地分譲等の場合については、取引の形態が定型化または類型化されているうえ、通常は利用目的について既に開発行為の許可等の段階で審査されていることや、購入者の便宜（購入者が個々に届出手続をする手間を省く等）を図ることなどのために、契約の一方の当事者である分譲業者のみの申請で足りることとしたものである。

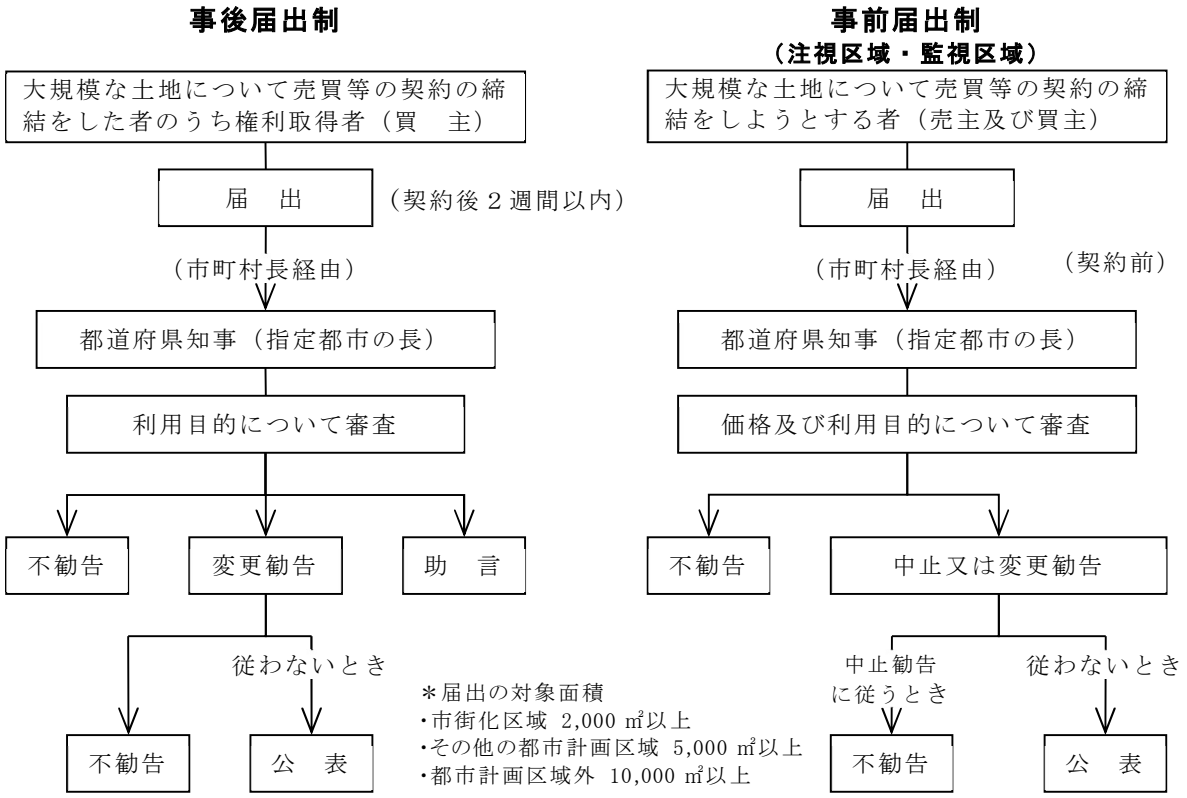
④規制区域（許可制度）

土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、かつ、地価が急激に上昇し、またはそれらのおそれがある場合に、知事が 5 年以内の期間を定めて「規制区域」に指定し、　その地域におけるすべての土地取引について知事の許可を得ることを義務付けるものである。規制区域の指定は、社会経済活動に与える影響が極めて大きいことから、国土利用計画法施行以来全国的に指定された事例はない。

表１－４　土地取引規制制度

	右３区域以外の地域 （事後届出制）	注視区域 （事前届出制）	監視区域 （事前届出制）	規制区域 （許可制）
区　域 指　定 要　件	なし （右３区域以外の地域）	地価が社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇又はそのおそれ 適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価が急激に上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	（都市計画区域） ・投機的取引が集中又はそのおそれ ・地価が急激に上昇又はそのおそれ
届　出 対　象 面　積	市街化区域　2,000 ㎡以上 その他の都市計画区域　5,000 ㎡以上 都市計画区域外　10,000 ㎡以上		都道府県知事又は政令指定都市の長が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし （許可制）
届　出 義務者	権利取得者 （譲受人）	当事者（譲渡人・譲受人双方）		
届　出 時　期	契約を締結した日から起算して２週間以内	契約締結前	契約締結前	契約締結前 （許可制）
勧　告 要　件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと　等	価格及び利用目的 届出時の近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格に照らし著しく適正を欠くこと 土地利用計画に適合しないこと　等	価格及び利用目的 届出時の近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格に照らし著しく適正を欠くこと 土地利用計画に適合しないこと　等 投機的取引に当たること	価格及び利用目的 （不許可基準） ・予定対価の額が適正を欠くこと ・自己居住の用に供するものではないこと ・規制区域が指定された際に行われていた事業又はその事業に密接な関連を有する事業の用に供するものではないこと　等
範　囲 R2.1.31 現　在	右の区域以外 （青森県内は全域）	な　　し	東京都（1村）	な　し （これまで指定されたことはない）

図１－４　事前届出制と事後届出制の比較



（２）土地取引規制基礎調査

この調査は、規制区域制度、注視区域制度及び監視区域制度の円滑かつ的確な運用を行うため、土地取引動向、地価動向等について、事前に調査検討を行うことにより、規制区域、注視区域及び監視区域の指定に関する都道府県知事の判断材料を作成することを目的として実施されていた。この調査は、①概況調査②地域別調査③特別詳細調査の 3 段階に分かれており、第一段階である概況調査については、平成 19 年度まで青森県で行っていたが、平成 20 年度以降、法務局における登記事務の電算化に伴い、国で取りまとめている。（表１－５、表１－６）。

現在のところ、投機的土地取引の集中及び地価の高騰等、規制区域、注視区域及び監視区域の指定要件に該当する地域は認められていない。

表１－５　土地取引規制基礎調査の概要

種　　類	目　　的
概況調査	県下全域を対象に、土地取引動向（取引件数、面積）の概況について把握するとともに、地域別調査の要否を判断するための資料を得るものである。
地域別調査	概況調査に基づき、規制区域、注視区域又は監視区域の指定要件の充足の蓋然性の高い地域等を対象に、土地取引動向、地価動向、土地利用状況等の監視を行うとともに、特別詳細調査の実施その他の措置の要否に係る判断材料を得るものである。
特別詳細調査	地域別調査により規制区域の指定要件の充足の蓋然性が特に高いと認められる地域等を対象に、土地取引動向、地価動向等について濃密な監視を行い、規制区域の指定等の措置の要否に係る判断材料を得るものである。

表１－６　　土地取引規制基礎調査地域

種　　別	地　　域　　名	市　町　村　名	調　査　年　度
概況調査	県下全域	40 市町村	昭和 50 年度～平成 19 年度

５．地価の調査制度

（１）都道府県地価調査

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令第 9 条に基づき都道府県知事が毎年１回選定した画地の正常な価格を判定する制度である。国土交通省が実施している「地価公示」が主に都市計画区域を対象としているのに対し、都道府県地価調査は、国土利用計画法の土地取引規制に対応するため、都道府県全域を対象として昭和 50 年から実施しており、毎年 7 月 1 日時点の価格について、都道府県知事が１人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査調整して正常な価格を判定する（当県では、毎年 9 月下旬に県報にて公表）。令和 6 年の調査地点数は、全国で 21,436 地点、本県では 40 市町村の全域に 421 地点（宅地及び宅地見込地 395 地点、林地 26 地点）となっている。なお、正常な価格とは、売り手、買い手のいずれにも片寄らない客観的な交換価値を表したものである。

（２）地価公示

「地価公示」は、地価公示法に基づき国土交通省の土地鑑定委員会が昭和 45 年から実施しているもので、本県では昭和 49 年から実施されている。土地鑑定委員会が、都市計画区域内（平成 18 年からは都市計画区域内及び都市計画区域外で土地取引が相当程度見込まれる区域）を対象に標準地を選定し、2 人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、毎年 1 月 1 日現在の正常な価格を判定し、公示しているものである。令和 6 年の調査地点数は、全国で 26,000 地点、本県では 10 市 16 町 2 村において 266 地点となっている。

なお、地価公示と都道府県地価調査においては、両者に共通の調査地点を設けている。これにより両者の実施間隔である 6 ヶ月間の変動率を算出することが可能となり、地価動向を的確に把握できるようにしている。

（３）４つの公的土地評価

公的土地評価には、都道府県地価調査や地価公示のほか、課税目的の評価として相続税評価、固定資産税評価がある。適正な地価の形成及び課税の適正化に資する観点から、平成元年に成立した土地基本法をふまえ、国及び地方公共団体とで協力し、公的土地評価について相互の均衡と適正化図っている。

相続税評価については、平成 4 年から評価時点を地価公示と同時期（1 月 1 日）とするとともに、評価割合を地価公示水準の８割としている。

固定資産税評価については、平成 6 年度評価替えから地価公示価格の７割を目標としている。

これら４つの公的土地評価についての詳細は、表１－７のとおりである。

表１－７　公的土地評価の一覧表

区　分	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
調査の根拠	地価公示法	国土利用計画法 施行令第９条	相続税法	地方税法
目的等	一般の土地取引の指標、公共事業用地の取得価格の算定の規準、不動産鑑定士等の鑑定評価の規準等	国土利用計画法による土地取引価格審査の基準、一般の土地取引の指標、公共事業用地の取得価格の算定の規準　等	相続税、贈与税及び地価税課税のため	固定資産税課税のため
評価機関	国土交通省 (土地鑑定委員会)	都道府県知事	国税局長	市町村長
調査項目	宅地(住宅地、宅地見込地、商業地、工業地)	宅地(住宅地、宅地見込地、商業地、工業地)、林地	宅地、田、畑、山林等	宅地、田、畑、山林等
調査対象地　　域	各都道府県の主に都市計画区域 青森県:10 市 16 町 2 村（266 地点） うち林地なし	各都道府県全域 青森県：40 市町村 （421 地点） うち林地 26 地点	各都道府県全域	各都道府県全域
価格時点	毎年１月１日	毎年７月１日	１月１日 （毎年評価替え）	１月１日(3 年に１度評価替え、措置年度は下落修正制度あり)
評価方法	調査地点(標準地)について２人以上の不動産鑑定士(補)の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って当該標準地の単位面積当たりの公示価格を判定	調査地点(基準地)について１人以上の不動産鑑定士(補)の鑑定評価を求め、知事がその結果を審査し、必要な調整を行って当該基準地の単位面積当たりの標準価格を判定	①市街地的形態を形成する地域にある宅地 …路線価方式 ②その他の宅地 …固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価格等をもとに、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基準として各路線、各地域のバランスをとって路線価又は倍率を評定	①市街地的形態を形成する地域 …路線価方式 ②その他の地域 …固定資産税評価額倍率方式 売買実例価格から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定
公表時期	毎年３月下旬	毎年９月下旬	毎年７月１日頃	毎年４月価格等縦覧帳簿縦覧
評価割合			地価公示価格の80％程度	地価公示価格の70％程度

資料：県監理課

第２章　青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱

昭和 47 年頃から顕著となった全国的な開発ブームの中、県は、国において土地規制に関する総合的な施策が実施されるまでの間の当面の措置として、昭和 48 年 5 月に「青森県土地利用に関する指導要綱」を制定した。この要綱は、投機的な土地取引と県土の無秩序な開発行為を防止し、適正な土地利用を図るため、土地利用に関し必要な指導及び調整を総合的に行うことを目的としたものであった。昭和 49 年 6 月に国土利用計画法が制定され、また、逐次、開発規制に関係する法令が整備されたことから、昭和 50 年 7 月に同要綱の全部改正を行い、その名称を「青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱」（以下「指導要綱」という。）と改めた。その内容は、大規模の開発行為（土地の形質を変更すること）を伴う土地取引について事前協議制度を設け、国土利用計画法の事前届出制度の円滑な運用に資するとともに、大規模の開発行為についての協議制度（開発協議）を設け、開発規制に関する法令の規定を補完して、秩序ある土地利用を誘導するものである。

また、平成 9 年 3 月には、自然環境の保全、適正開発の誘導等のニーズに応え、開発行為に伴う災害の防止措置を講じ、及び第 3 次青森県国土利用計画に盛り込まれた県土利用の質的向上の観点を踏まえて、新たに「県土の保全」を要綱の目的に加えることとし、開発事業者において講ずべき必要な措置を規定するとともに、手続きの簡素化の観点から、大規模土地取引事前協議の対象を整理した。

さらに、平成 10 年 9 月には、土地取引の事前届出制が事後届出制へと移行したことに伴い、大規模土地取引に関する事前協議の要件を、規制区域、注視区域又は監視区域が指定された場合、当該地域における一定面積以上の土地取引に限定する旨の改正を行った。

１　協議制度　（フロー図は資料編に掲載）

①大規模土地取引に関する事前協議（指導要綱第４）

国土利用計画法の許可申請（規制区域）又は事前届出（注視区域及び監視区域）を必要とする土地でその面積が 50,000 ㎡以上の一団の土地又は 20,000 ㎡を超える面積の農地を含む一団の土地について、開発行為を行うために土地に関する権利の移転等を受けようとする者は、当該許可申請又は事前届出を行う前に価格及び利用目的について知事に協議しなければならない。

ただし、現在のところ、本県ではこれらの区域に指定されている地域はない。

②大規模開発行為に関する協議（指導要綱第６）

50,000 ㎡以上の一団の土地について、宅地の造成又はゴルフ場、スキー場、遊園地、動植物園、運動場、車両競走場、乗馬場その他のレジャー施設の建設を行うため開発行為をしようとする者（開発事業者）は、あらかじめ知事に協議しなければならない。

なお、国、地方公共団体、公社、公団若しくは知事が指定した法人が開発事業者となる開発行為、国若しくは地方公共団体から補助金等を受けて行う開発行為又は開発区域の全部が都市計画法の都市計画区域に含まれる開発行為である場合は、協議を要しない。

２　県土の保全

開発事業者は、大規模開発行為の協議に基づき工事を実施する際は、工事の進行に応じて着手、完了等の届出を行うとともに、工事の施工に伴う事故や災害による被害を防止し、又は被害の拡大を防止するため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

３．協議の状況

これまでの協議の状況は表２－１、２－２のとおり。

表2－1　大規模土地取引事前協議の状況

（単位:件、ha）

区　分	平成6年		7		8		9		10		11～	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
申　　出	17	124.7	7	216.4	11	80.0	5	66.5	4	20.5	0	0.0
処　　理	16	119.4	8	226.3	11	69.6	7	88.3	4	20.5	0	0.0
異議なし	16	119.4	7	216.4	10	67.2	7	88.3	4	20.5	0	0.0
異議あり												
取下げ			1	9.9	1	2.4						
審査繰越	3	21.4	2	11.4	2	21.8						

資料:県監理課
注:平成10年9月の法改正に伴う要綱の改正後、大規模土地取引事前協議を要する区域に指定されている地域はない。

表2－2　大規模開発行為の協議状況

（単位:件、ha）

区　分		昭和48～50	51～60	61～63	平成元年～10	11	12	13	14	15～	計
宅地造成	件数	3	3								6
	面積	167.4	20.5								187.9
別荘地	件数	1 (1)	1	1							3 (1)
	面積	683.0	11.1	32.8							726.9
ゴルフ場	件数	9	1	1 (1)							11 (1)
	面積	977.1	18.2	314.2							1,309.5
スキー場	件数			1	1		1				3
	面積			430.0	255.9		41.7				727.6
レジャー施設	件数		4	1	1						6
	面積		107.5	8.0	6.9						122.4
その他	件数	1	15	2	1						19
	面積	33.7	458.2	201.6	5.6						699.1
計	件数	14 (1)	24	6 (1)	3	0	1	0	0	0	48 (2)
	面積	1,861.2	615.5	986.6	268.4	0.0	41.7	0.0	0.0	0.0	3,773.4

注:件数は、1つの協議で複数の利用目的がある場合は主要なものに計上し、その他のものを(　)内に外書きした。
資料:県監理課

第３章　個別法による規制等の状況

１．都市計画法

（１）制度の概要

「都市計画法」（昭和 43 年法律第 100 号）は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容、決定手続、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関し必要な事項を定めており、都市計画を策定するにあたっては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、またこのためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としている。

都市計画は、都市計画区域を指定し、地域地区などの土地利用に関する計画を定め、都市施設を整備し、市街地開発事業を行うなどの内容からなっている。

（２）地域指定の状況

①都市計画区域の指定状況

都市計画区域は、土地利用状況とその見通し、地形等の自然的条件、日常生活圏、主要交通施設の設置状況等の社会的経済的条件を考慮し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要のある区域に指定される。この都市計画区域に指定されることにより、都市計画法の適用を受け、実効力のある法定都市計画による街づくりを推進することができる。

本県においては、昭和 4 年 7 月に青森市が都市計画区域の指定を受けたのをはじめ、現在では、10 市 16 町 2 村､24 都市計画区域が指定されている（表３－１、３－２、図３－１）。

表3－1　都市計画区域面積及び県全体との比較

区　　分	市町村数	面　　積	人　　口
県　全　体	10市22町8村	964,510 ha	1,237,984 人
都市計画区域	10市16町2村	236,905 ha	1,069,781 人
（比　率）		（ 24.6 ％ ）	（ 86.4 ％ ）

資料:県都市計画課「青森県の都市計画(資料編)」(令和6年3月31日現在)
※行政区域面積については、令和5年全国都道府県市区町村別面積調べ、行政区域人口・都市計画区域人口は令和2年国勢調査による。

図３－１　都市計画区域図

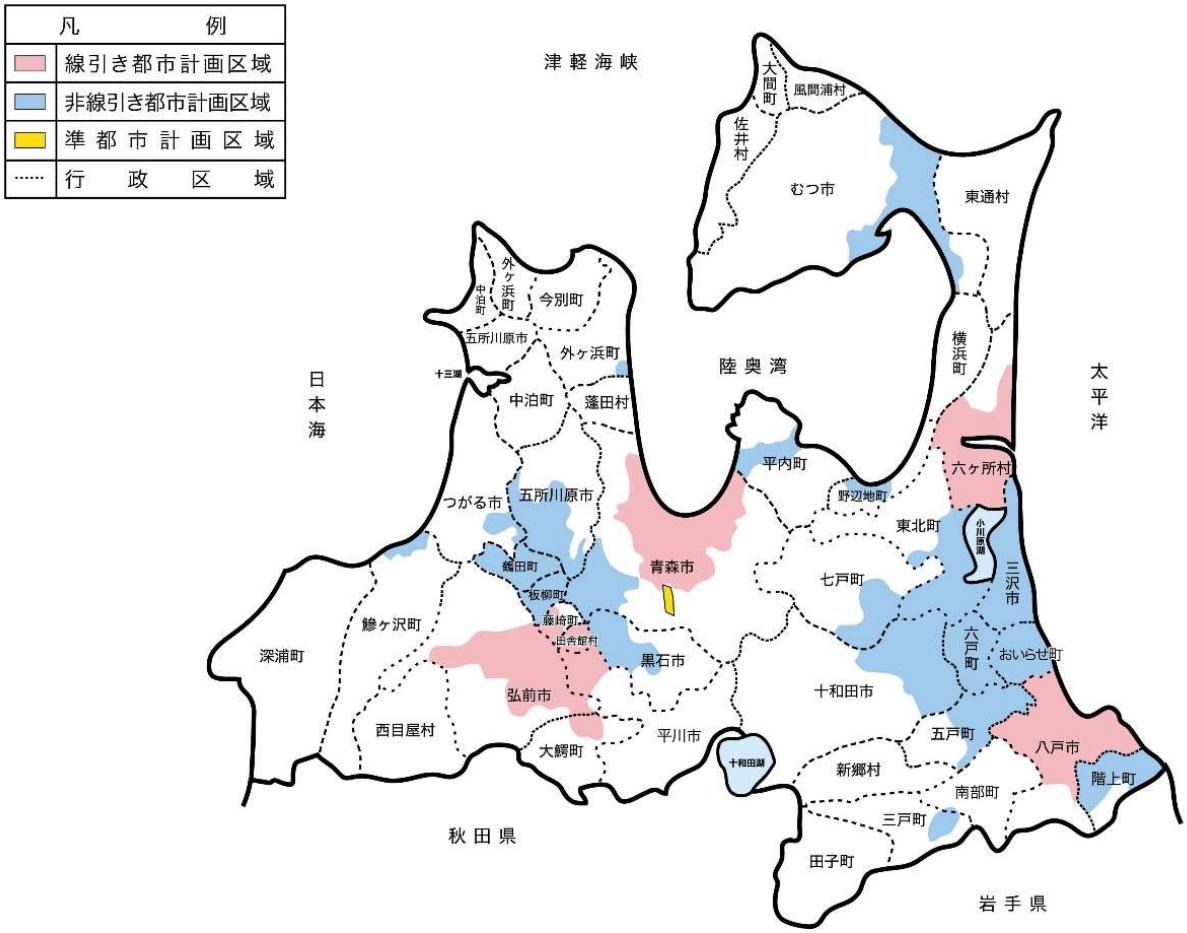

凡　例
線引き都市計画区域
非線引き都市計画区域
準都市計画区域
行政区域
津軽海峡
日本海
太平洋
陸奥湾
秋田県
岩手県
大間町
風間浦村
佐井村
むつ市
東通村
横浜町
六ヶ所村
外ヶ浜町
中泊町
今別町
五所川原市
外ヶ浜町
十三湖
中泊町
蓬田村
平内町
野辺地町
つがる市
五所川原市
東北町
小川原湖
鰺田町
青森市
七戸町
三沢市
板柳町
藤崎町
田舎館村
鰺ヶ沢町
深浦町
黒石市
六戸町
おいらせ町
弘前市
十和田市
西目屋村
平川市
五戸町
八戸市
大鰐町
十和田湖
新郷村
階上町
南部町
三戸町
田子町

表３－２　都市計画法適用市町村、面積、人口一覧

（単位:ha、k㎡、人）

都市計画区域名	法適用区域	法適用年月日	最終区域指定年月日	行政区域面積(ha)	都市計画区域面積(ha)	市街化区域面積(ha)	人口集中地区（ＤＩＤ）面積(k㎡)	人口集中地区（ＤＩＤ）人口（人）
青森	青森市の一部	S 4. 7. 1	S52.12.27	82,461	23,774	5,011	42.30	219,275
浪岡	青森市の一部	S23. 6. 5	R 3. 3.31		7,744			
弘前広域	弘前市の一部	S 6.12. 1	S46. 2.25	52,420	17,897	2,835	26.52	115,326
	藤崎町の一部	S26. 3. 8	S46. 2.25	3,729	2,201	181		
	大鰐町の一部	S30. 3.19	S46. 2.25	16,343	2,043	172		
	平川市の一部	S46. 2.25	S46. 2.25	34,601	4,849	426		
	田舎館村の一部	S46. 2.25	S46. 2.25	2,235	1,916	143		
	小計			109,328	28,906	3,757	26.52	115,326
八戸	八戸市の一部	S 8.10.30	R 3. 9. 1	30,556	21,427	5,839	50.23	157,255
黒石	黒石市の一部	S29. 3. 3	S50. 3.27	21,705	7,159		4.53	15,037
五所川原	五所川原市の一部	S10. 6.22	S50. 3.27	40,420	12,336		4.98	14,552
十和田	十和田市の一部	S10. 6.22	S50. 3.27	72,565	17,344		8.27	26,838
三沢	三沢市の全域	S25.10.14	S25.10.14	11,987	11,987		21.44	21,981
むつ	むつ市の一部	S 9.12.19	H23. 8.31	86,420	15,832		5.38	16,759
つがる	つがる市の一部	S44. 5.20	S44. 5.20	25,355	1,381			
平内	平内町の一部	S56.10.20	S56.10.20	21,709	4,540			
蟹田	外ヶ浜町の一部	S26. 9. 7	S50. 3.27	23,030	448			
鰺ヶ沢	鰺ヶ沢町の一部	S26. 2. 6	H 7. 4.10	34,308	1,568			
板柳	板柳町の全域	S22. 7.29	S50. 3.27	4,188	4,188			
鶴田	鶴田町の全域	S33. 3. 6	S50. 3.27	4,643	4,643			
野辺地	野辺地町の一部	S22.12.12	S44. 5.20	8,168	1,570			
七戸	七戸町の一部	S27. 7.16	S50. 3.27	33,723	7,545			
六戸	六戸町の全域	S56.10.20	S56.10.20	8,389	8,389			
東北	東北町の一部	S56.10.20	R 3. 2. 8	32,650	12,947			
六ヶ所	六ヶ所村の一部	S53. 6.10	S53. 6.10	25,258	19,010	4,884		
おいらせ	おいらせ町の全域	R 3. 9. 1	R 3. 9. 1	7,196	7,196			
三戸	三戸町の一部	S26. 9. 7	S44. 5.20	15,179	1,779			
	南部町の一部	S26. 9. 7	S44. 5.20	15,312	189			
	小計			30,491	1,968			
五戸	五戸町の一部	S27. 7.16	S50. 3.27	17,767	8,220			
階上	階上町の一部	H 6. 5. 2	H 6. 5. 2	9,400	6,783			
24区域	10市16町2村			741,717	236,905	19,491	163.65	587,023
青森県全体	10市22町8村			964,510	236,905	19,491	163.65	587,023

資料：県都市計画課「青森県の都市計画（資料編）」（令和6年3月31日現在）

※行政区域面積については、令和5年全国都道府県市区町村別面積調べ

② 都市計画における地域・地区の決定状況

現在、表３－３の各市町村において土地利用に係る地域・地区の都市計画を定めて、土地利用の規制及び誘導を行っている。

表3－3 地域･地区決定状況

都市計画区域名	都市名	市街化調整区域	地域												地区										地区計画等
			用途地域																						
		市街化区域	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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	特別用途地区	特定用途制限地域	居住調整地域	高度地区	高度利用地区	防火地域	準防火地域	駐車場整備地区	臨港地区	伝統的建造物群保存地区	
青森	青森市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	○	○	○	○		○
浪岡	青森市（旧浪岡町）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○										
弘前広域	弘前市	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○				○	○	○	○		○	○
	藤崎町	○				○	○	○		○		○													○
	大鰐町	○					○	○			○	○													○
	平川市	○				○	○	○		○	○	○													○
	田舎館村	○	○		○		○	○		○				○											
八戸	八戸市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○		○		○
黒石	黒石市		○		○		○	○		○	○	○	○	○	○						○			○	
五所川原	五所川原市		○	○	○	○	○	○		○	○	○		○	○						○				○
十和田	十和田市		○		○	○	○	○		○	○	○	○		○						○				
三沢	三沢市		○		○	○	○	○		○	○	○		○	○						○				○
むつ	むつ市		○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○		○		
つがる	つがる市					○	○			○	○	○													
平内	平内町				○		○	○		○	○	○											○		
蟹田	外ヶ浜町						○			○		○													
鰺ヶ沢	鰺ヶ沢町						○	○		○	○	○	○												
板柳	板柳町					○	○	○		○	○	○													
鶴田	鶴田町		○				○	○		○	○	○													
野辺地	野辺地町						○	○		○	○	○											○		
七戸	七戸町				○	○	○	○	○	○	○	○													○
六戸	六戸町		○		○		○	○		○	○	○		○											
東北	東北町				○	○	○	○		○	○	○	○												○
六ヶ所	六ヶ所村	○	○	○	○		○			○	○	○	○	○									○		○
おいらせ	おいらせ町		○				○	○		○		○	○	○		○					○				○
三戸	三戸町						○	○		○	○	○													
	南部町						○	○			○	○													
五戸	五戸町				○		○	○		○	○	○	○												
階上	階上町		○		○		○	○		○															

資料：県都市計画課「青森県の都市計画（資料編）」（令和６年３月３１日現在）

ア　市街化区域及び市街化調整区域

都市計画法は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（以下「線引き」という。）の設定による土地利用計画の確立と開発許可制度の創設とを主要な内容として、計画的な秩序ある市街化を図ることを目的としている。

市街化区域は、既成市街地及び優先的に市街化を図るべき区域として、また、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められ、これを保持するために開発許可制度がある。

本県では、昭和 46 年に青森、弘前広域、八戸の都市計画区域 4 市 3 町 1 村で最初の線引きが行われ、その後、昭和 54 年に六ヶ所都市計画区域で線引きされ、令和 6 年 3 月 31 日現在で市街化区域 19,491ha、市街化調整区域 73,626ha が定められている。

表3－4　開発許可の処理状況

（単位:ha）

都市計画区域名	区　分	平成30年度		令和元年度		2		3		4		5	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
青　森	市街化区域	11	2.9	11	3.2	4	1.5	6	2.0	10	13.2	6	12.5
	市街化調整区域	5	0.2	4	0.4	6	3.1	5	7.6	5	0.3	4	0.4
	計	16	3.1	15	3.6	10	3.6	11	9.6	15	13.5	10	12.9
弘前広域	市街化区域	3	3.5	4	2.2	6	3.0	6	7.4	3	1.4	8	3.4
	市街化調整区域	35	4.6	33	2.2	22	2.7	27	2.5	34	10.8	14	0.9
	計	38	8.1	37	4.4	28	5.7	33	9.9	37	12.2	22	4.3
八　戸	市街化区域	4	0.9	7	3.3	3	1.2	1	0.3	4	1.7	4	1.7
	市街化調整区域	53	3.1	47	1.8	23	3.6	10	1.4	14	9.0	6	0.2
	計	57	4.0	54	5.1	26	4.8	11	1.7	18	10.7	10	1.9
六ヶ所	市街化区域	4	5.0	1	5.9	0	0.0	4	27.2	1	0.5	2	1.1
	市街化調整区域	0	0.0	1	0.2	1	0.1	10	0.6	3	0.2	2	0.2
	計	4	5.0	2	6.1	1	0.1	14	27.8	4	0.7	4	1.3
計	市街化区域	22	12.3	23	14.6	13	5.7	17	36.9	18	16.8	20	18.7
	市街化調整区域	93	7.9	85	4.6	52	9.5	52	12.1	56	20.3	26	1.7
	計	115	20.2	108	19.2	65	15.2	69	49.0	74	37.1	46	20.4

資料:県建築住宅課

イ　用途地域

用途地域は、都市計画の基本となる土地利用計画に従い、地域の性格を明確にした上で、住宅系、商業系、工業系の各用途による建築物の規制、誘導を行い、都市のあるべき姿を実現するために定めるものである。具体的には、都市計画法により用途が 13 種類（※）に細分化されており、都市計画により定められた地域では、建築基準法による建築物の用途規制、建ぺい率、容積率の形態規制が生じ、これにより計画の内容の実現が図られている。

本県においては、昭和 10 年青森市で決定されたのが最初であり、その後、各市町村で決定され、令和 5 年 3 月 31 日現在では 24 都市計画区域、10 市 16 町 2 村で決定されている。

※平成 30 年 4 月 1 日から新たな類型として「田園住居地域」が追加されたが、県内では未指定。

表３－５　用途地域決定状況

（単位:ha）

都市計画区域名	都市名	決定年月日	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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
青森	青森市	H31. 2.20	1,682.0	19.0	440.0	436.0	647.0	262.0	117.0	143.0	162.0	832.0	77.0	194.0	5,011.0
浪岡	青森市	H12. 8.25	22.0	18.0	31.0	7.0	164.0	23.0	9.6	3.0	18.0	26.0			323.0
弘前広域	弘前市	R 3. 7.12	700.0	34.0	595.0	100.0	575.0	131.0		84.0	153.0	230.0	140.0	93.0	2,835.0
	藤崎町	H 8. 3.25				6.4	135.0	9.7		14.0		16.0			181.1
	大鰐町	H 8. 3.25					112.0	14.0			27.0	19.0			172.0
	平川市	H24. 1.10				28.0	336.5	22.8		21.4	6.8	10.6			426.1
	田舎館村	H 8. 3.25	11.0		5.1		81.0	10.0		5.9				30.0	143.0
	小計		711.0	34.0	600.1	134.4	1,239.5	187.5		125.3	186.8	275.6	140.0	123.0	3,757.2
八戸	八戸市	R 3.11.30	1,559.0	70.0	290.0	748.0	809.0	199.0	69.0	144.0	229.0	429.0	375.0	973.0	5,894.0
黒石	黒石市	H29. 9.25	154.8		152.7		186.5	17.0		30.0	21.0	24.0	33.1	12.0	631.1
五所川原	五所川原市	H23. 1.13	308.0	10.0	63.0	67.0	73.0	46.0		50.0	38.0	19.0		61.0	735.0
十和田	十和田市	H30. 7.25	401.0		278.0	98.0	225.0	68.0		23.0	85.0	86.0	43.0		1,307.0
三沢	三沢市	H17. 2.14	255.0		209.0	61.0	116.0	41.0		53.0	19.0	34.0		23.0	811.0
むつ	むつ市	R 3. 7. 1	528.0		214.0	21.0	324.0	124.0	48.0	58.0	36.0	97.0	31.0	135.0	1,616.0
つがる	つがる市	H24. 5. 9				55.0	113.5			6.9	8.3	18.0			201.7
平内	平内町	H14.12.11			28.0		114.0	20.0		1.8	12.0	8.2			184.0
蟹田	外ヶ浜町	H 8. 4. 1					87.0			3.0		8.0			98.0
鰺ヶ沢	鰺ヶ沢町	H 8. 4. 1					114.0	40.0		9.1	7.8	39.0	12.0		221.9
板柳	板柳町	H 8. 3.18				27.0	133.0	37.0		6.0	5.0	19.0			227.0
鶴田	鶴田町	H23. 3.24	9.3				119.0	13.0		6.4	1.8	20.0			169.5
野辺地	野辺地町	H 8. 4. 1					244.0	86.0		12.0	11.0	48.0			401.0
七戸	七戸町	R 3. 2.12			98.0	6.8	105.0	29.0	14.0	40.1	5.9	16.0			314.8
六戸	六戸町	H16. 3.29	131.0		54.0		108.0	10.0		22.0	1.0	53.3		51.7	431.0
東北	東北町	R 3. 4. 1			20.0	12.2	212.6	25.2		5.1	26.9	23.0	41.0		366.0
六ヶ所	六ヶ所村	R 4. 4. 7	30.0	18.0	4.6		291.0			56.0	23.0	543.1	1,230.0	2,687.9	4,883.6
おいらせ	おいらせ町	R 3. 9. 1	23.0				258.0	43.0		33.0		9.0	25.0	27.0	418.0
三戸	三戸町	H 7.12.11					169.0	11.0		8.2	9.2	23.0			220.4
	南部町	H 7.12.11					58.0	35.0			4.3	10.0			107.3
	小計		0.0	0.0	0.0	0.0	227.0	46.0	0.0	8.2	13.5	33.0	0.0	0.0	327.7
五戸	五戸町	H 7. 6.15			5.1		233.1	8.6		9.0	10.0	18.2	42.0		326.0
階上	階上町	H 9. 4.21	70.0		69.0		149.0	22.0		25.0					335.0
線引都市計画合計			3,982.0	141.0	1,334.7	1,318.4	2,986.5	648.5	186.0	468.3	600.8	2,079.7	1,822.0	3,977.9	19,545.8
非線引都市計画合計			1,902.1	28.0	1,221.8	355.0	3,305.7	698.8	71.6	404.6	320.2	598.7	227.1	309.7	9,443.3
合計			5,884.1	169.0	2,556.5	1,673.4	6,292.2	1,347.3	257.6	872.9	921.0	2,678.4	2,049.1	4,287.6	28,990.5

資料：県都市計画課「青森県の都市計画（資料編）」（令和6年3月31日現在）

２．農業振興地域の整備に関する法律

（１）制度の概要

「農業振興地域の整備に関する法律」（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）は、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として制定されたものである。

その制度の仕組みは、知事が農業振興地域整備基本方針を定めるとともに、農業の振興を図ることが相当である地域を農業振興地域として指定する。指定を受けた地域を区域とする市町村は、基本方針に適合するよう農業振興地域整備計画を定め、その中に農用地区域（現況ではなく農用地等として利用すべき土地）を設定して、この計画に基づき農業振興地域の整備を図ることになっている。

市町村が定める農業振興地域整備計画は、その達成のために必要な農用地利用計画と農業生産基盤整備事業等のマスタープランからなっている。

（２）農業振興地域及び農用地区域の指定

農業振興地域は、現在全市町村について指定され、農業振興地域整備計画はすべての市町村が策定している。県内の農業振興地域の面積は、令和 5 年 12 月 31 日現在で 479, 607ha（県土の約 50%）となっており、このうち約 35%に当たる 168, 905ha が農用地区域に定められ、現況農用地はその約 86%、144,800ha となっている（表３－６）。

（３）農用地区域内の開発行為

農用地区域内での開発行為（宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築）は規制され、一時利用であって開発行為後、農用地等へ復元する場合に限り開発行為をすることが認められており、この場合あらかじめ知事又は権限移譲された市町村にあっては、その市町村長（以下「知事等」という。）の許可が必要である（農振法第 15 条の 2）。また、農地転用の許可権者である知事等は農用地区域内の農地の転用の許可に当たっては、これらの土地が農用地利用計画において指定された用途以外の用途に供されないようにしなければならない（農振法第 17 条）とされており、農地の転用が制限されている。

農用地区域内の農地を恒久的に農地以外に利用しようとする場合は、農用地利用計画を変更し、当該土地を農用地区域から除外することを内容とする農業振興地域整備計画の変更が必要である。

表3－6 農業振興地域の指定状況

（単位:ha）

区　　分	地域数	農　用　地　区　域							農業振興地域面積
		総面積	農　用　地			混牧林地	左以外の山林原野	農業用施設用地	
			計	農地	採　草放牧地				
農用地区域内土地利用状況	44	168,906	144,800	134,280	10,520	2,232	20,330	643	479,607
農用地区域内用途区分	44	168,906	163,315	151,538	11,777	4,940	－	651	479,607

資料:県構造政策課（令和5年12月31日現在）

表3－7 開発行為の許可状況

（単位:件、㎡）

開発目的／年度	開　田		開　畑		農業用施設		その他		計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
昭和50年度～昭和63年度	16	80,920	55	1,067,242	8	154,766	36	289,217	115	1,592,145
平成元年度							4	69,569	4	69,569
2							7	100,570	7	100,570
3							7	70,100	7	70,100
4			1	47,730			8	155,131	9	202,861
5							12	122,837	12	122,837
6							7	55,628	7	55,628
7							5	74,425	5	74,425
8							8	77,600	8	77,600
9							14	12,800	14	12,800
10							7	95,234	7	95,234
11							7	88,548	7	88,548
12							11	255,832	11	255,832
13							10	106,509	10	106,509
14							9	162,368	9	162,368
15							10	60,074	10	60,074
16							6	73,513	6	73,513
17							12	96,042	12	96,042
18							6	85,505	6	85,505
19							8	139,700	8	139,700
20							8	72,900	8	72,900
21							7	47,885	7	47,885
22							5	74,651	5	74,651
23							6	58,842	6	58,842
24							5	113,588	5	113,588
25							6	59,853	6	59,853
26							7	66,014	7	66,014
27							7	43,531	7	43,531
28							4	75,418	4	75,418
29							9	104,401	9	104,401
30							10	120,367	10	120,367
令和元年度					3	140,332	11	99,934	14	240,266
2					6	76,991	11	128,423	17	205,414
3					5	2,682	11	517,261	16	519,943
4							6	58,331	6	58,331
5					2	505	6	68,567	8	69,072
計	16	80,920	56	1,114,972	24	375,276	313	3,901,168	409	5,472,336

資料:県構造政策課（令和6年3月末現在）

参　考

○農地等の転用の制限（農地法第４条・第５条）

農地を農地以外のものにする場合又は農地等を農地等以外のものにするために売買したり、貸し借りする場合の農地法第４条第１項又は第５条第１項の許可又は届出の区分の概要は以下のとおりである。

なお、申請先は、転用又は転用するために売買や貸借などをしようとする農地等の所在する市町村の農業委員会である。

○農地等の転用に係る用語

農地等の転用・・・農地を農地以外、採草放牧地を採草放牧地以外（農地にする場合を除く）にすること

農地法第４条・・・権利の設定、移転を伴わない転用行為で農地のみを対象

農地法第５条・・・権利の設定、移転を伴う転用行為で農地及び採草放牧地を対象

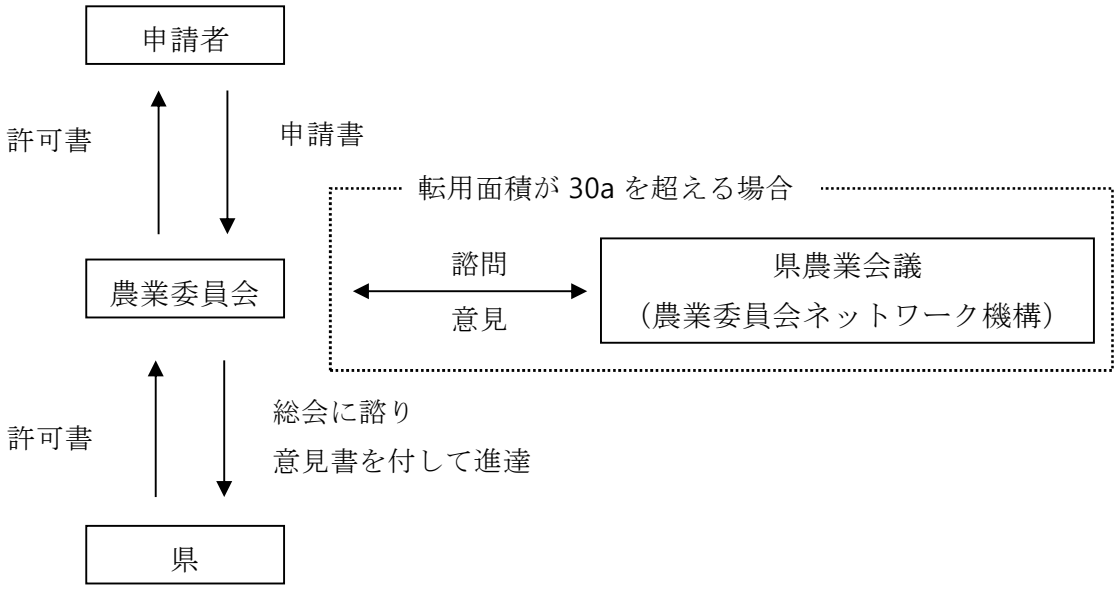
○届出や許可の区分

区　分	農地転用の内容
農業委員会への届出	市街化区域内の農地を転用する場合
知事の許可（注）	上記以外の場合

注：八戸市、平川市、西目屋村、中泊町、風間浦村、階上町に所在する農地で、転用しようとする農地の面積が4ha 以下の場合については、当該市町村の農業委員会の許可。

○手続きの概要

・知事許可の場合



３．森林法

（１）制度の概要

「森林法」（昭和 26 年法律第 249 号）は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項等を定めて、森林資源の保続培養と森林生産力の増進とを図り、国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的としている。

具体的には、

（ｉ）造林や伐採等森林の整備に関する基本的な事項などを明らかにするための森林計画に関する規定と森林の開発行為の許可に関する規定

（ⅱ） 森林所有者に対する森林の取扱いについての勧告や伐採計画の変更命令等に関する規定

（ⅲ） 国土の保全や森林の持つ公益的機能の維持増進を図るための保安林に関する規定

等を主な内容としている。民有林の森林計画区別の森林面積は、表３－８のとおりである。

表3－8 計画区別民有林の状況

（単位:ha、%）

林地 / 計画区	総数		人工林		天然林		無立木地		更新困難地	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合	面積	割合
三八上北森林計画区	109,563	45.9	65,619	50.2	39,770	39.8	4,174	56.0	0	0
下北森林計画区	31,782	13.3	16,345	12.5	14,555	14.6	882	11.8	0	0.0
東青森林計画区	43,970	18.4	20,001	15.3	22,097	22.1	1,608	21.6	264	99.6
津軽森林計画区	53,240	22.3	28,863	22.1	23,585	23.6	791	10.6	1	0.4
合計	238,555	100.0	130,828	100.0	100,007	100.0	7,455	100.0	265	100.0

資料:県林政課「R6青森県森林資源統計書」

（２）林地開発

昭和 47、48 年当時、全国至るところで森林を対象としたゴルフ場、別荘地などの大規模な開発が激増し、それによる土砂の流出、環境の悪化などが大きな社会問題となった。

このため、林地の適正な利用を確保するために森林法の一部が昭和 49 年に改正され、森林における開発行為の許可制度が同年 10 月 31 日から施行され、森林の無秩序な乱開発を規制することとなった。

森林法第 5 条の規定により知事が定めた地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸法第 3 条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く）について 1 ha（太陽光発電設備の設置に係るものは 0.5ha）を超える開発行為を行おうとする者は、その開発行為の内容が災害の防止、水害の防止、水源のかん養及び環境の保全など森林のもつ公益的機能を阻害しないかどうかの審査を経て、知事の許可を受けなければならないとされている（法第 10 条の 2)。

４．自然公園法

（１）制度の概要

「自然公園法」（昭和 32 年法律第 161 号）は、優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的としている。

優れた自然の風景地について、国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園として指定し、自然の保護と適正な利用を図ることとしている。

（２）自然公園地域の指定状況

「自然公園法」及び「青森県立自然公園条例」（昭和 36 年 10 月青森県条例第 58 号）により令和 6 年 12 月末現在県内の 11 箇所において、総面積 111,798ha（県土面積の 11.6%）が自然公園として指定されている（図３－２、表３－９）。

また、自然公園の適正な保護及び利用を図るため、公園の風致を維持する必要がある区域を特別地域に指定している。特別地域をさらに特別保護地区（景観を維持するため、特に必要がある区域）、第１種特別地域（特別保護地区に準ずる景観を有し、特別地域のうちでは風致を維持する必要性が最も高い地域）、第２種特別地域（第１種特別地域及び第３種特別地域以外の地域で、特に農林漁業活動との調整を図ることが必要な地域）、第３種特別地域（風致を維持する必要性が比較的低い地域）に区分指定している。

（３）自然公園地域における土地利用の規制

自然公園の特別地域内において、土地を利用し又は一定の行為については、国又は県の許可等が必要となる。また、普通地域においては、一定の行為は届出が必要となる。

令和 5 年度における県の許可・届出等の処理件数は、154 件となっている。

図3－2　自然公園配置図

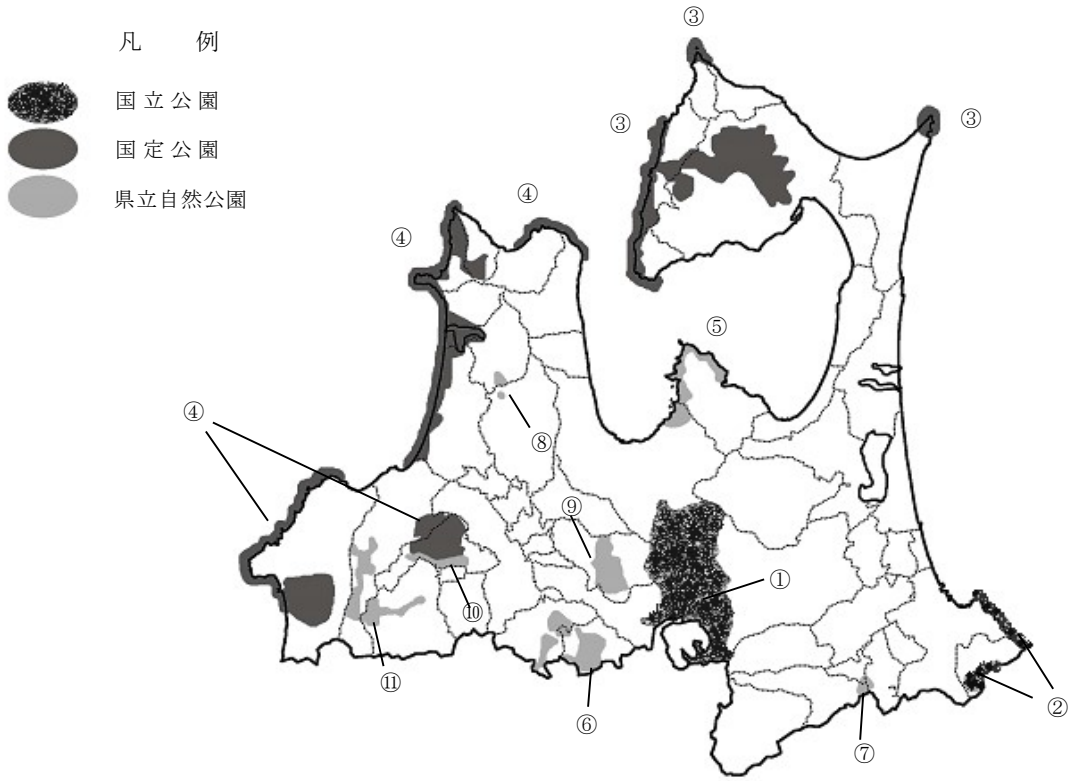


表3－9　国立・国定・県立自然公園の指定状況

（単位：ha）

No.	名称（関係市町村）	面積	保護規制面積内訳						指定年月
			特別地域					普通地域	
			特別保護地区	第1種特別地域	第2種特別地域	第3種特別地域	計		
①	**十和田八幡平国立公園** （青森市、黒石市、平川市、十和田市）	38,358	9,903	7,373	8,693	8,675	34,644	3,714	S11.2
②	**三陸復興国立公園** （八戸市、階上町）	2,423	0	68	149	2,156	2,373	50	H25.5
③	**下北半島国定公園** （むつ市、大間町、東通村、佐井村）	18,641	1,798	2,327	4,000	10,284	18,409	232	S43.7
④	**津軽国定公園** （弘前市、五所川原市、つがる市、今別町、外ヶ浜町、鰺ヶ沢町、深浦町、中泊町）	25,966	1,685	2,459	6,171	14,582	24,897	1,069	S50.3
⑤	**浅虫夏泊県立自然公園** （青森市、平内町）	4,964	0	73	157	597	827	4,137	S28.6
⑥	**大鰐碇ヶ関温泉郷県立自然公園** （平川市、大鰐町）	6,730	0	47	265	2,008	2,320	4,410	S28.6
⑦	**名久井岳県立自然公園** （三戸町、南部町）	1,076	0	15	41	998	1,054	22	S31.10
⑧	**芦野池沼群県立自然公園** （五所川原市、中泊町）	612	0	0	351	140	491	121	S33.10
⑨	**黒石温泉郷県立自然公園** （黒石市、平川市）	5,100	0	122	83	1,440	1,645	3,455	S33.10
⑩	**岩木高原県立自然公園** （弘前市）	2,587	0	7	99	546	652	1,935	S33.10
⑪	**津軽白神県立自然公園** （鰺ヶ沢町、西目屋村）	5,341	0	715	2,312	1,879	4,906	435	S56.7
計		111,798	13,386	13,206	22,321	43,305	92,218	19,580	

資料：県自然保護課（令和6年12月末現在）
注：面積は、海域を除いた面積である。

５．自然環境保全法

（１）制度の概要

「自然環境保全法」（昭和 47 年法律第 85 号）は、自然環境の適正な保全を総合的に推進し、現在及び将来における国民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的としている。

原生の状態が保たれている地域を原生自然環境保全地域として、また、これに準ずる地域を自然環境保全地域及び都道府県自然環境保全地域として指定し、自然の状態を保つこととしている。

（２）自然環境保全地域等の指定状況

自然環境保全法に基づき平成 4 年 7 月 10 日に白神山地自然環境保全地域が指定された。

また、県は同法に基づいて「青森県自然環境保全条例」（昭和 48 年 7 月青森県条例第 31 号）を制定し、県内の優れた自然環境の保全、無秩序な開発による自然破壊の防止、また、必要な緑地の保全、地域住民の快適な生活環境の維持を図るため、「県自然環境保全地域」を 9 箇所（表 3-10）、「県開発規制地域」を 4 箇所（表 3-11）、「県緑地保全地域」を 10 箇所指定している（表 3-12）。

（３）自然環境保全地域における土地利用の規制

自然環境保全地域及び県自然環境保全地域の特別地区における一定の行為は許可が必要となる。

また、普通地区並びに県開発規制地域及び県緑地保全地域内における一定の行為は届出が必要となる。

表3－10 自然環境保全地域一覧表

（単位:ha）

	地域名	特別地区			普通地区	合計	関係市町村
		野生動植物保護地域	その他の地区	小計			
自然環境保全地域	白神山地	7,378 (2,466)	0 (0)	7,378 (2,466)	2,329 (1,870)	9,707 (4,336)	鰺ヶ沢町、深浦町、西目屋村 ( )は秋田県側
県自然環境保全地域	然ヶ岳	30.30	56.96	87.26	136.72	223.98	鰺ヶ沢町
	丸屋形岳	3.81	148.76	152.57	0	152.57	外ヶ浜町
	屏風岩	0	4.69	4.69	7.92	12.61	弘前市
	座頭石	0	2.03	2.03	2.44	4.47	弘前市
	戸来岳	4.69	190.30	194.99	0	194.99	新郷村
	猿ヶ森	0	3.52	3.52	0	3.52	東通村
	燧岳	0	225.57	225.57	0	225.57	むつ市、風間浦村
	尾太岳	0	271.28	271.28	0	271.28	西目屋村
	四ツ滝山	0	141.18	141.18	0	141.18	五所川原市、外ヶ浜町、中泊町
	計	38.80	1,044.29	1,083.09	147.08	1,230.17	指定地域 9箇所

資料:県自然保護課(令和6年12月末現在)

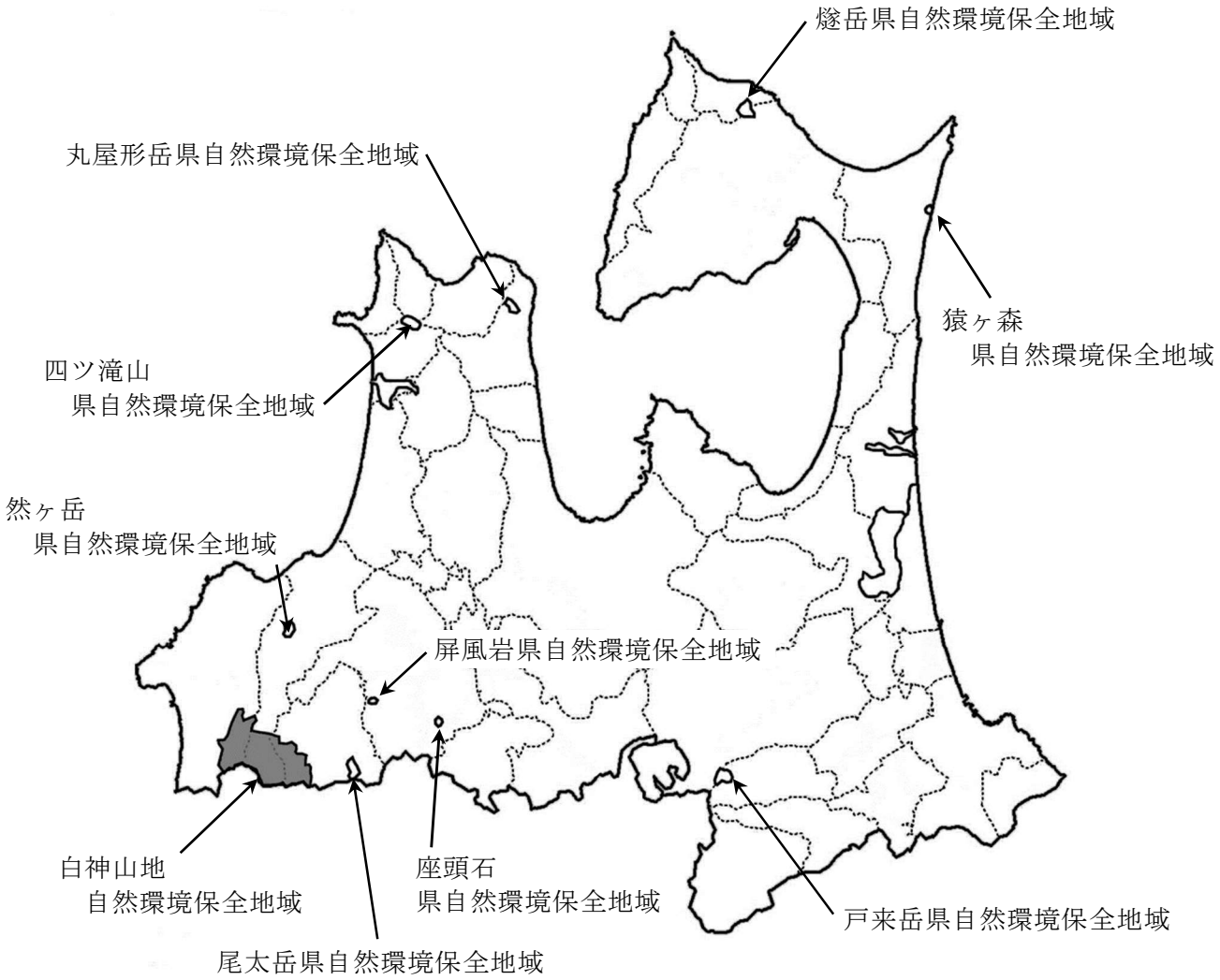
表3－11 県開発規制地域

（単位:ha）

地域名	面積	関係市町村
白萩平	361.21	田子町
長野平	341.24	〃
鷹森山	197.00	青森市
雲谷沢	207.00	〃
計	1,106.45	指定地域 4箇所

資料:県自然保護課(令和6年12月末現在)

図3－3 自然環境保全地域位置図



凡 例	
■	国指定
□	県指定

表3－12 県緑地保全地域

（単位:ha）

地域名	面積	関係市町村
愛宕山	93.97	むつ市
玉松台	1.88	蓬田村
大高山	7.83	鰺ヶ沢町
夜越山	99.37	平内町
天間	4.33	七戸町
僧ヶ杜	65.54	七戸町
小渡平	9.43	五戸町
龍興山	17.15	八戸市
愛宕	2.10	むつ市
南部八幡	1.34	南部町
計	302.94	指定地域 10箇所

資料:県自然保護課(令和6年12月末現在)

６．公有地の拡大の推進に関する法律

制度の概要

「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和 47 年法律第 66 号）は、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的としている。同法により、都市計画法に定める都市計画施設等に係る土地等（面積 200 ㎡以上）及びその他の都市計画区域内の一定面積（市街化区域内 5,000 ㎡、非線引き区域内 10,000 ㎡）以上の土地をその所有者が有償で譲渡しようとするときは、その土地が所在する町村の長を経由して知事に届け出なければならない。なお、市については平成 24 年度の法改正により、現在は当該土地が所在する市の長に届け出なければならないこととされている。

また、都市計画区域内又は都市計画区域外における都市計画施設の区域内（いずれも面積 200 ㎡以上）の土地所有者が地方公共団体等による買取りを希望する場合は、その旨を申し出ることができる。

届出又は申出があったときは、知事または市の長は、買取りを希望する地方公共団体等がないときは直ちにその旨を、希望があるときは、買取協議を行う地方公共団体等を定め、３週間以内に買取りの目的を示して、協議を行う旨を土地所有者に通知することとなる。土地所有者は、買取り協議団体による買取りに応ずる義務はないが、正当な理由がなければ協議を拒んではならず、当該通知のあった日から３週間が経過するまで（買取協議は成立しないことが明らかになった場合は、そのときまで）は、当該土地を他の者に譲渡することができない。

表3－13　届出・申出の状況

区分 / 年度	届出・申出の件数（件）	買取り協議の通知件数（件）	買取り協議の成立件数（件）	買取り面積（㎡）	買取り金額（千円）
施行時から平成30年度まで	5,553	981	918	3,326,628	10,385,851
令和元年度	37	3	1	2,696	14,876
2年度	36	2	2	2,993	24,000
3年度	61	8	1	218	600
4年度	66	3	2	502	9,691
5年度	55	2	1	229	9,800
届出計	4,844	55	11		
申出計	964	944	914		
合計	5,808	999	925	3,333,266	10,444,818

資料：県監理課
注：平成24年度以降実績は市部への届出、申出も含む。

表3－14　買取目的別内訳

（施行時～令和5年度）

区分＼目的	公営住宅	公園・緑地	上下水道	道　路	社会福祉及び文化施設	公用施設	代替地	学　校	その他	合　計
件数（件）	33 (3.6)	537 (58.1)	23 (2.5)	21 (2.3)	181 (19.6)	87 (9.4)	22 (2.4)	11 (1.2)	10 (1.1)	925 (100.0)
面積（㎡）	96,406 (2.9)	2,592,259 (77.8)	35,684 (1.1)	32,254 (1.0)	350,181 (10.5)	178,407 (5.4)	10,761 (0.3)	20,684 (0.6)	16,630 (0.5)	3,333,266 (100.0)
金額（千円）	666,577 (6.4)	4,383,961 (42.0)	100,670 (1.0)	799,763 (7.7)	2,567,082 (24.6)	1,205,087 (11.5)	430,566 (4.1)	143,045 (1.4)	148,067 (1.4)	10,444,818 (100.0)

注：(　)内は構成比(%)である。
資料：県監理課

表3－15　買取主体別内訳

（施行時～令和5年度）

買取主体＼区分	件　数(件)	面　積(㎡)	金　額(千円)
県	2 (0.2)	2,111 (0.1)	13,588 (0.1)
市　町　村	438 (47.4)	864,473 (25.9)	6,634,747 (63.5)
土地開発公社	485 (52.4)	2,466,682 (74.0)	3,796,483 (36.3)
合　　計	925 (100.0)	3,333,266 (100.0)	10,444,818 (100.0)

注：(　)内は構成比(%)である。
資料：県監理課

≪　資　　料　　編　≫

資　料　編　目　次

１．土地基本法の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　65

２．土地基本方針（骨子）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　67

３．現行土地関連税制の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　68

４．青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱の事務処理フロー図　・・・　75

５．青森県景観条例の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　79

６．青森県環境影響評価条例の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　85

７．世界遺産白神山地　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　89

８．土地区画整理事業の実施状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　91

９．工業団地一覧表　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　93

１．土地基本法の概要

（平成元年 12 月 22 日公布・施行
法律第 84 号）

平成元年 12 月に制定された土地基本法では、昭和 60 年のプラザ合意後のバブル経済に伴う急激な地価高騰によって生じた住宅取得の困難化、社会的不公平感の増大といった深刻な社会問題を背景として、適正かつ合理的な土地利用を確保しつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進しもって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、土地についての基本理念や国や地方公共団体・事業者・国民一人ひとりが守るべき責務などについての基本的事項が定められた。

その後バブルが崩壊し地価が低迷する中、我が国の土地政策は「地価の高騰抑制」から豊かで安心できる地域づくりを目指す「土地の有効利用」へと方針が転換されたが、人口減少が本格化する近年においては、所有者不明土地や管理不全の土地が増加し、生活環境の悪化の原因やインフラ整備や防災上の重大な支障になりかねず、対応は喫緊の課題とされた。こうした状況を踏まえ、令和 2 年 3 月に改正された土地基本法では、適正な土地の『管理』の確保に関する必要性・土地所有者等の土地に関する責務などが明示され、また国・地方公共団体の講ずべき施策について見直しがなされた。

また、この土地基本法の改正を受け、土地政策の総合的な推進を図るための具体的施策の方向性を示すものとして、「土地基本方針」（新設）が令和 2 年 5 月に閣議決定された。

第１章　総　　則

(1)　目　　的

①土地についての基本理念

②土地所有者等、国、地方公共団体、事業者及び国民の責務

③土地に関する施策の基本方向を明確化することによる土地対策の総合的推進

(2)　土地についての基本理念

①土地についての公共の福祉優先

・土地は、公共の利害に関係する特性を有していることに鑑み、公共の福祉が優先されるものとする。

②適正な利用及び管理等

・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて、適正に利用・管理されるものとする。

・土地は、その周辺地域の良好な環境を形成、又は悪影響を防止する観点から、適正に利用・管理されるものとする。

・土地は、適正かつ合理的な土地利用及び管理に関する計画に従って利用・管理されるものとする。

③円滑な取引等

・土地は、土地所有者等による適正な利用及び管理を促進する観点から、円滑に取引するものとする。

・土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

④土地所有者等による適切な負担

・土地の価値が維持され、又は増加する場合は、その費用や利益に応じて土地所有者等に対し適切な負担が求められるものとする。

(3)　国　等　の　責　務

①土地所有者等

・基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務

・その所有する土地の権利関係・所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努める責務

・国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力する責務

②国及び地方公共団体

・基本理念にのっとり、施策を総合的に講ずる責務

・土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置を講ずるように努める責務

・広報活動等を通じて、基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずる責務

③事業者

・土地の利用及び管理並びに取引（これを支援する行為を含む。）に当たって基本理念に従う責務

・国及び地方公共団体の施策に協力する責務

④国民

・土地の利用及び管理並びに取引に当たって基本理念を尊重する責務

・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務

(4)　年　次　報　告 等

・土地に関して講じた基本的な施策及び講じた基本的な施策についての報告

第２章　土地に関する基本的施策

(1)　土地の利用及び管理に関する計画の策定等

・適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るための計画の策定

(2)　適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置

・土地の利用又は管理の規制又は誘導に関する措置

・土地の利用及び管理を図るための計画に係る事業の実施及びその事業に供する土地の境界の明確化その他必要な措置

・公共事業の用に供する土地の利用若しくは管理に必要な権原の取得に関する措置

・需要に応じた宅地の供給に関する措置

・低未利用土地に係る情報の提供、取得の支援等

・所有者不明土地の発生の抑制及び解消並びに円滑な利用及び管理の確保

(3)　土地の取引に関する措置

・円滑な土地の取引に資するため、不動産市場の整備に関する措置その他必要な措置

・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ための土地取引の規制等に関する措置

(4)　社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

(5)　税制上の措置

・基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、税制上の措置を講ずる。

(6)　公的土地評価の適正化等

(7)　土地の所有及び利用の状況等に関する調査の実施等

(8)　施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

(9)　地方公共団体に対する支援

第３章　土地に関する基本的な方針

・基本理念にのっとり、土地の利用及び管理、土地の取引、土地の調査並びに土地に関する情報の提供に関する基本的施策その他の土地に関する施策の総合的な推進を図るための基本的な方針の作成

第４章　国土審議会の調査審議等

・土地に関する総合的かつ基本的な施策に関する事項等についての調査審議

２．土地基本方針（骨子）

（令和３年５月28日
閣　議　決　定）

改正土地基本法に基づき令和２年５月に策定された「土地基本方針」は、人口減少時代に対応した土地政策の総合的な推進を図るための具体的施策の方向性を示すもので、その更新を通じて、所有者不明土地対策、管理不全土地対策をはじめとする土地に関する個別施策を着実に展開していくこととされている。また、同方針においては、土地に関する基本理念や、それにのっとった各種施策・制度等について、積極的な広報活動を展開することとされている。

第１　土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項
○防災・減災に資する土地利用の推進のための計画等

第２　適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項
- ○ 流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を進めることによる適正な土地利用の確保
- ○ ランドバンクの取組について、地域の課題・ニーズや民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みの検討
- ○ 管理不全の空き地等について、実効性のある行政的措置を可能とする仕組みの検討
- ○ 鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度による、インフラ隣接地の適正な管理の確保
- ○ 地域の防災・減災に資する防災設備等、地域のニーズを踏まえた地域福利増進事業の対象事業の拡充
- ○ 相続登記等の申請義務化や相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設、所有者不明土地・建物や管理不全化した土地・建物の適切な管理を効率化・合理化するための管理制度の創設等の民事基本法制の見直し等

第３　土地の取引に関する措置に関する基本的事項
- ○ 不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明の推進等による不動産取引の円滑化の推進等

第４　土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項
- ○ 相続登記等の申請義務化やその実効性を確保するための方策、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ること等、不動産登記情報の最新化の推進
- ○ 官民の不動産関係データの連携促進を図るための不動産共通番号（ID）のルール整備の検討
- ○ 不動産取引時における重要事項説明の対象項目として水防法に基づく水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加する等、災害リスクについての情報の提供を促進
- ○ 不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地情報連携の高度化の推進等

第５　土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項
- ○ 他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることによる不動産登記情報の最新化の推進や、不動産番号の活用による土地情報連携の高度化等、土地に関する情報連携におけるデジタル技術の活用の推進
- ○ 用地取得の合理化に関する取組や、対面によらない地籍調査手続の活用促進等、新型コロナウィルス感染症の影響も踏まえた土地関連施策の推進

３．現行土地関連税制の概要

Ⅰ　土地税制の概要

現在の土地税制は、土地保有に対する課税と土地取引に対する課税に大別される。

土地保有に対する課税としては、固定資産税＜市町村税＞、都市計画税＜市町村税＞、特別土地保有税＜市町村税、平成 15 年度以降課税停止＞、地価税＜国税、平成 10 年以降課税停止＞が該当する。土地取引に対する課税としては、個人の所得税＜国税＞、個人住民税＜市町村税、県税＞、法人税＜国税＞、不動産取得税＜県税＞、取得に対する特別土地保有税＜市町村税、平成 15 年度以降課税停止＞等が該当する。

なお、市町村税及び県税については地方税法、国税については所得税法、法人税法、租税特別措置法等の規定により課税される。

Ⅱ　各土地税制の概要

（１）国　　税

①　所得税（個人の土地譲渡所得課税）

個人が資産を譲渡した場合の所得は、通常、譲渡所得として所得税が課税される。所得税法では、譲渡所得も他の給与所得や事業所得などの各種所得の金額と総合して累進課税を適用するのが原則である。

しかし、土地建物等を譲渡した場合には、租税特別措置法により他の所得と区分して分離課税の方法によって所得税が課税される。これは、長期保有の土地建物等の譲渡については、所得税を軽課してその供給促進を図り、短期所有の土地建物等の譲渡については、所得税を重課して投機目的の土地取引を抑制することにより土地価格の安定を図ることを目的としたためである。

ただし、土地建物等の譲渡による所得であっても、営利を目的として継続的に行われる土地取引により生じた所得は、譲渡所得ではなく事業所得又は雑所得として課税されることになる。なお、居住用財産の譲渡所得等については、一定の要件に該当する場合には特例がある。

また、平成 25 年分から令和 19 年分まで、東日本大震災からの復興を図るための施策に必要な財源を確保するため、復興特別所得税（原則として各年分の所得税額の 2.1%）が所得税と併せて課税される。

②　法人税

法人が土地を譲渡したことによる収入は法人の収益として益金の額に算入される（対応する原価（土地の帳簿価額等）は損金の額に算入される。）。また、租税特別措置法により、譲渡益に対する 5%（短期所有の場合は 10%）の追加課税制度があるが、これについては平成 10 年 1 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間適用停止中である。

③　登録免許税

土地建物に関する登記を行う場合、その土地建物の固定資産税評価額に対して登記の種類に応じた税率により課税される。

④　相続税

土地建物などを相続又は遺贈（相続時精算課税制度の適用を受けた贈与を含む）によって取得した場合は、その土地（路線価方式又は倍率方式により評価された価額）及び建物（固定資産税評価額）を含む正味財産の遺産額が基礎控除額を超える場合に、その超える額に対して税率 10%～55%の範囲で課税される。

⑤　贈与税

個人からの土地建物などの贈与を受けた場合は、これらの価額（土地については路線価方式又は倍率方式により評価された価額、建物については固定資産税評価額）の合計額から基礎控除110万円を差し引いた金額に対して、税率10%～55%の範囲で課税される。

また、贈与を受けた年の1月1日現在において60歳以上の祖父母及び父母から、これらの推定相続人である子及び孫で、贈与を受けた年の1月1日現在において18歳以上（令和4年3月31日以前の贈与については20歳以上）の者が贈与を受けた場合において、一定の要件に該当する場合にあっては、暦年課税に代えて相続時精算課税制度（原則2,500万円まで控除のほか、令和6年1月1日以降は基礎控除額110万円が加算）を選択することも可能である（翌年3月15日までの申告が必要）。

なお、法人から財産の贈与を受けた場合には、贈与税ではなく、一時所得として所得税が課税される。

⑥　消費税

次の取引については、非課税取引として消費税を課さないこととされている。

ⅰ　土地（土地の上に存する権利を含む。）の譲渡及び貸付け（一時的に使用させる場合や駐車場などの施設の利用に伴う場合を除く。）

ⅱ　住宅の貸付け（貸付けに係る期間が1月に満たない場合や旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合を除く。）

なお、令和5年10月からインボイス制度が開始している。

（２）地　方　税

①　固定資産税（市町村税）

課税対象となる固定資産は、毎年１月１日（賦課期日）現在所有している土地、家屋及び償却資産（事業用資産で果樹、漁業権などを除く。）であり、課税標準は、適正な時価とされている。土地、家屋については、３年ごとに賦課期日現在で評価され、固定資産課税台帳に登録されるものであり、標準税率は1.4%である。

土地については、負担水準（評価額に対する税負担の割合）に応じた税負担の調整措置がある。この措置により、負担水準の高い土地は税負担が引き下げ又は据え置きとなり、一方で負担水準の低い土地はなだらかに税負担が上昇することにより、年々徐々に負担水準の均衡化が図られている。

②　特別土地保有税（市町村税）

特別土地保有税は、土地対策の一環として土地の投機的取引の抑制と土地の有効利用の促進を図ることを目的とした税であり、①土地の保有に対して課税するもの（保有分　税率1.4%）と②土地の取得に対して課税するもの（取得分　税率3.0%）の２つに区分される。

ただし、取得後10年を経過したものについては、課税されない。

また、免税点制度が設けられており、合計面積が次に該当する場合は課税されない。

ⅰ　都市計画区域を有する市町村の区域　　5,000㎡未満

ⅱ　その他の市町村の区域　　10,000㎡未満

※平成15年度以降課税停止

③　都市計画税（市町村税）

都市計画事業、土地区画整理事業を行う市町村において、その事業に要する費用に充てるために、都市計画区域のうち原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋に対して課税することができる。税率は、0.3%を限度として、市町村の条例で定められる。

④　個人住民税（市町村税、県税）

所得税と同じ。

⑤　不動産取得税（県税）

不動産取得税は、不動産（土地及び家屋）の取得に対して課税される。不動産の取得とは、登記の有無や有償無償にかかわらず現実に不動産を取得することをいい、取得原因としては売買、交換、贈与、新築、増築、改築などがある。

課税標準は、購入価格等ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格（固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない場合は、固定資産評価基準により知事が決定した価格）である。

税率は 4%（ただし、令和 9 年 3 月 31 日までの間に取得した住宅・土地については 3%）である。一定の条件を満たす場合には、申告により税額が軽減される制度がある。

［保　有　課　税］　　令和６年12月末現在

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">税　　目</th><th colspan="5">制　　度　　の　　概　　要</th></tr>
<tr><th>納税義務者</th><th>課税対象</th><th>課税標準</th><th>税　　率</th><th>免税点等</th></tr>
<tr><td colspan="2">固定資産税
（市町村税、都道府県税（大規模償却資産の一部））</td><td>固定資産の所有者</td><td>土地、家屋及び償却資産</td><td>固定資産の価格
（固定資産税評価額）</td><td>標準税率1.4%</td><td>土地　30万円
家屋　20万円
償却資産150万円</td></tr>
<tr><td colspan="7">・住宅用地の課税標準の特例
一般住宅用地（家屋の床面積の10倍相当まで）は、価格の３分の１。
ただし、小規模住宅用地（200㎡まで）は、価格の６分の１。</td></tr>
<tr><td colspan="2">都市計画税
（市町村税）</td><td>市街化区域等に所在する土地、家屋の所有者</td><td>土地、家屋</td><td>固定資産税と同じ</td><td>制限税率
0.3%</td><td>土地　30万円
家屋　20万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">保有に係る特別土地保有税
（市町村税）
※平成15年度以降課税停止</td><td rowspan="2">保有分</td><td rowspan="2">土地の所有者</td><td>土地
（取得後10年を経過したものを除く）</td><td>土地の取得価額又は修正取得価額のいずれか低い金額
（修正取得価額とは、取得価額を取得時以降の地価の変動をもとに修正した額）</td><td>1.4%
（税額算定上、固定資産税相当額を控除）</td><td>東京都の特別区及び指定都市
2,000㎡
都市計画区域を有する市町村
5,000㎡
その他　10,000㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">・免除土地の特例
恒久的な利用のための建物、施設等の用に供する土地で一定の基準を満たしたものについては納税義務を免除</td></tr>
<tr><td>遊休土地分</td><td>土地の所有者</td><td>遊休土地
（都市計画法に規定する遊休土地転換利用促進地区内の土地）</td><td>遊休土地の時価又は取得価額のいずれか高い金額</td><td>1.4%
（税額算定上、固定資産税相当額を控除）
（保有分が課されている場合は、その税額も併せて控除）</td><td>一団の土地
1,000㎡</td></tr>
</table>

［譲　渡　課　税］

土地を譲渡した場合の譲渡益には、所得税及び復興特別所得税（法人にあっては法人税）が課税される。

このほか、個人・法人のそれぞれに住民税（県民税及び市町村民税）が課税される。

①　土地譲渡益課税の基本的な課税方式

<table>
<tr><td colspan="2">譲渡した年の1月1日における所有期間</td><td>5　年　以　下</td><td>5　年　超</td></tr>
<tr><td rowspan="2">個　人</td><td>譲渡所得に該当する場合</td><td>課税譲渡所得
所得税 30%　住民税 9%

●課税譲渡所得の計算方法
譲渡価額：取得費　売った土地や建物を買い入れたときの購入代金（建物は減価償却費相当額控除後の金額）や購入手数料等の合計。
譲渡費用　①仲介手数料、②測量費など土地や建物を売るために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して支払った立退料、④建物を取り壊して土地を売ったときの取壊し費用など。
特別控除　○収用などのとき…最高5,000万円
○自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき…最高3,000万円など
課税譲渡所得</td><td>課税譲渡所得
所得税 15%　住民税 5%</td></tr>
<tr><td>事業所得又は雑所得に該当する場合</td><td>通常の総合課税</td><td>通常の総合課税</td></tr>
</table>

②主な特例措置

○マイホームを売ったときの特例（個人）

- 売主と買主の関係が親子や夫婦など特別の間柄でないなど、一定の要件に該当する場合には、その所有期間の長期、短期を問わず、譲渡益から最高3,000万円が控除される。
- 譲渡した年の1月1日現在で、家屋と敷地の所有期間がともに10年を超えるマイホームを譲渡した場合で買い換え（交換）の特例の適用を受けないなど、一定の要件に該当するときには、3,000万円の特別控除の特例を適用した後の長期譲渡所得金額に対して、次のように軽減された税率で課税を受けることができる。

①課税譲渡所得が6,000万円までのとき

課税譲渡所得

所得税	住民税
10%	4%

②課税譲渡所得が6,000万円を超えるとき

課税譲渡所得

所得税：A	住民税：B

A：600万円＋（課税譲渡所得－6,000万円）×15%

B：240万円＋（課税譲渡所得－6,000万円）×5%

○亡くなった人の住まいに係る特例（平成28年4月1日から令和9年12月31日までの売却に限る。）

- 亡くなった人が相続開始の直前に1人で住んでいた家とその敷地を相続した人が、相続開始の日から3年後の12月31日までにその家や敷地を売った場合で、一定の要件を満たすものについては、譲渡益から最高3,000万円が控除される。

○主な特別控除（個人）

・収用等の場合	5,000万円
・特定土地区画整理事業等のために土地を譲渡した場合	2,000万円
・特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合	1,500万円
・農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合	800万円
・居住用財産を譲渡した場合（個人のみ）	3,000万円

○主な課税の繰延べの特例（個人・法人）

・収用等に伴い代替資産を取得した場合

・特定（の事業用）資産の買換え等をした場合

・特定の居住用資産の買換え等をした場合（個人のみ）

［取　得　課　税］　　令和６年12月末現在

税　目	制　度　の　概　要				
	納税義務者	課税対象	課税標準	税　率	免税点又は基礎控除
不動産取得税 （都道府県税）	不動産を取得した者	不動産の取得	取得時の不動産の価格（固定資産課税台帳に登録された価格）	４％ （ただし、令和９年３月31日までの間に取得した住宅・土地については3%）	土地　10万円 家屋 建築に係るもの 23万円 家屋 その他 12万円
	・宅地評価土地に係る課税標準の特例 平成18年１月１日から令和６年３月31日までの間に取得した宅地評価土地に係る課税標準については、価格の２分の１の額。				
	・住宅に係る課税標準の特例 新築住宅（特例適用住宅）で床面積が50㎡以上240㎡以下であること等一定の要件に該当するものは、価格から1,200万円を控除。中古住宅（耐震基準適合既存住宅）は、新築時に適用されていた控除額を控除。				
取得に係る特別土地保有税 （市町村税） ※平成15年度以降課税停止	土地を取得した者	土地の取得	土地の取得価額	３％ （税額算定上不動産取得税相当額を控除）	東京都の特別区及び指定都市：　2,000㎡ 都市計画区域を有する市町村：　5,000㎡ その他：　10,000㎡
	・免除土地の特例 恒久的な利用のための建物、施設等の用に供する土地で一定の基準を満たしたものについては納税義務を免除				
登録免許税 （国税）	登記等を受ける者	登記、登録、特許、免許、許可、認可、指定及び技能証明	不動産の価額	・不動産の所有権の移転の登記 売買：2.0% （住居用家屋特例：R9.3.31まで … 0.3% 土地：H24.4.1～R8.3.31 … 1.5%） 贈与：2.0% 相続：0.4% ・不動産の所有権の保存の登記：0.4% （住居用家屋特例：R9.3.31まで … 0.15%）	

・軽減税率

個人が令和９年３月31日までの間に住宅用家屋を新築し、又は取得し、当該個人の居住の用に供した場合で、一定の要件に該当する場合には、一般住宅の特例が設けられている。

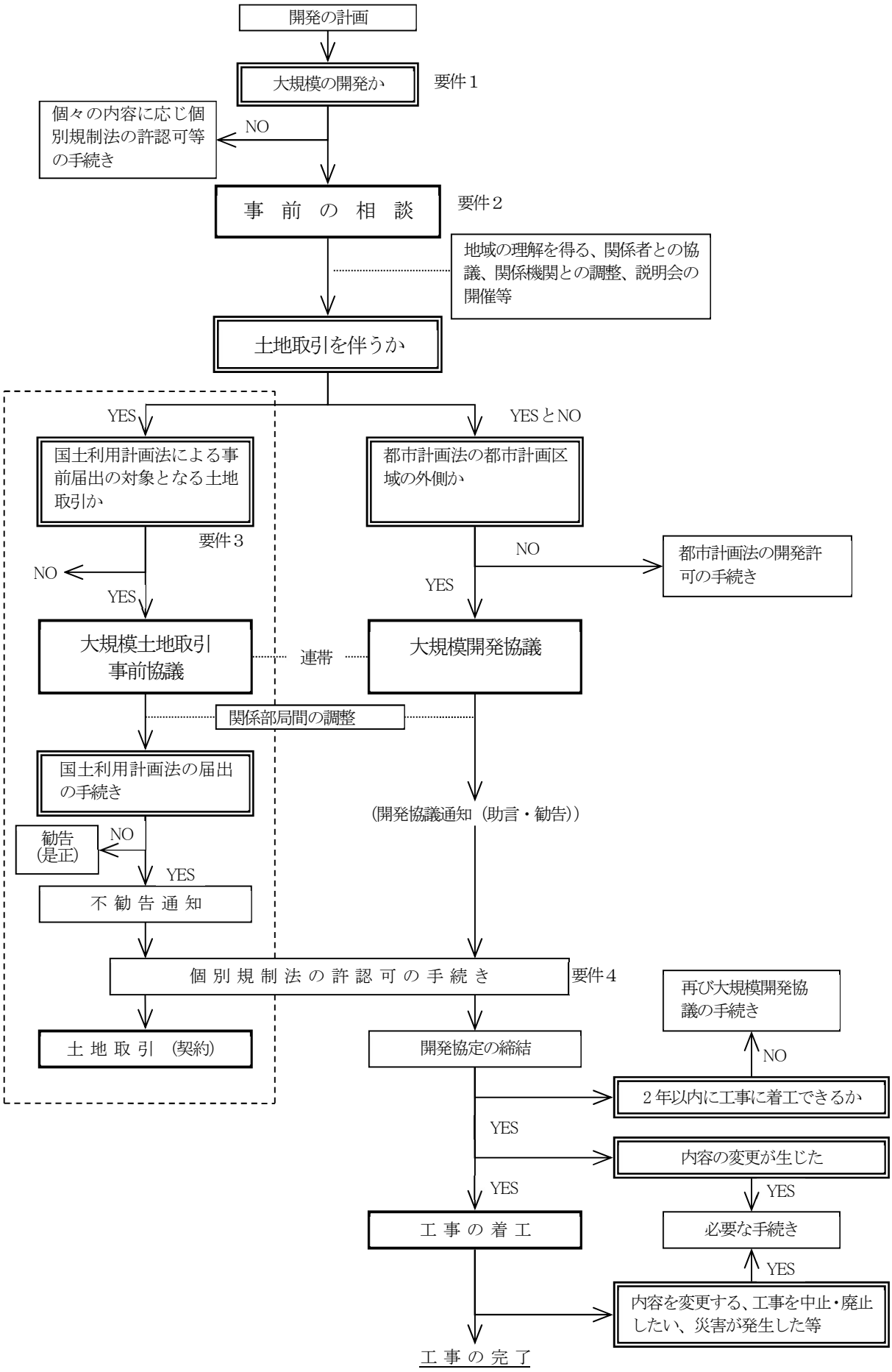
また、当該住宅用家屋が特定認定長期優良住宅又は認定低炭素建築物に該当する場合には、税率の軽減の特例が設けられている。（令和９年３月31日までの間に新築又は取得したものに限る。）

登記の事項	一般住宅の特例	長期住宅の特例	低炭素の特例
住宅用家屋の所有権の保存登記	0.15%	0.1%	0.1%
住宅用家屋の所有権の移転登記			
戸建	0.3%	0.2%	0.1%
戸建以外	0.3%	0.1%	0.1%
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記	0.1%	－	－

税　目	制　度　の　概　要				
	納税義務者	課税対象	課税標準	税　率	免税点又は基礎控除
相続税 （国税）	相続又は遺贈により財産を取得した人及び相続時精算課税制度適用者	土地を含めたすべての相続財産や相続時精算課税適用財産等	取得時の価額 （財産評価額）	10%から 55%まで 8 段階の超過累進税率	3,000 万円＋600 万円×法定相続人数

・配偶者の税額軽減
　配偶者が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が 1 億 6,000 万円までか、正味の遺産額の法定相続分に応ずる金額までであれば、配偶者には相続税はかからない（配偶者が取得する正味の遺産額のうち隠ぺい又は仮装に係る部分は除く。）。
・小規模宅地等の課税の特例（小規模宅地の減額措置のほかに、特定の山林についての減額措置があります。）
・農地等についての相続税の納税猶予
　農業相続人が、農業を営んでいた被相続人から相続又は遺贈により取得した特例農地等の価額のうち、農業投資価格を超える部分に相応する相続税については、期限内申告及び担保の提供等、一定の要件に該当する場合には、納税の猶予を受けることができる。
　また、特例農地等を農業相続人が次に掲げる日のいずれか早い日まで農業の用に供してきた場合には、そのいずれか早い日において納税猶予されてきた相続税が免除される。
　①農業相続人の死亡の日
　②特例農地等を農業後継者に生前一括贈与する日
　③相続税の申告期限から 20 年を経過する日（市街化区域内農地等に対応する部分に限る）

４．青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱の事務処理フロー図



要件１の１　大規模土地取引事前協議の要件（注視区域等の場合）

要　　件	規　制　の　内　容	根　　拠	窓　口
・面積が 50,000 ㎡以上の土地取引 ・20,000 ㎡を超える農地を含む土地の取引	・開発行為を目的とした左記のいずれかに該当する土地取引をしようとするときは、土地の取得予定者が、契約の前に、知事に協議しなければならない。 ・協議の終了後、国土利用計画法による土地取引の届出（契約の前）を行う必要がある。	青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱第４	（県） 監理課 （市町村） 土地対策主管課

要件１の２　大規模開発協議の要件

要　　件	規　制　の　内　容	根　　拠	窓　口
・その全部又は一部が都市計画区域外にある面積が 50,000 ㎡以上の一団の土地について、次に掲げる開発行為をしようとする場合 ・宅地（工場用地にあっては製造業に係るものに限る）の造成 ・レジャー施設（ゴルフ場、スキー場、遊園地、動植物園、運動場、車両競走場、乗馬場その他のレジャー施設）の建設	・開発行為をしようとする者は、事前に、知事に協議しなければならない。 ・国若しくは地方公共団体又はこれらの設置に係る公社、公団若しくは知事が別に定める基準に基づいて指定した法人が開発事業者となる場合、国又は地方公共団体から補助金、負担金等の交付を受けて行う場合については、協議は必要ない。	青森県大規模土地取引及び開発行為に関する指導要綱第６	（県） 監理課 （市町村） 土地対策主管課

要件２　事前の相談におけるチェックポイント

チェックポイント	一般的助言等の内容
行おうとする開発行為の規模はどの程度か。	開発行為の規模が、要件１の１（大規模土地取引事前協議の要件）又は要件１の２（大規模開発協議の要件）に該当すれば、協議の手続きが必要となる。
何を行うための開発行為か（行おうとする事業の内容は何か。）。	要件１の１（大規模土地取引事前協議の要件）又は要件１の２（大規模開発協議の要件）に該当すれば、協議の手続きが必要となる。
開発行為を行おうとする場所はどこか。	要件１の１（大規模土地取引事前協議の要件）又は要件１の２（大規模開発協議の要件）に該当すれば、協議の手続きが必要となる。 その場所の土地利用計画に適合した土地かどうかについて助言する。
開発行為に関する計画（土地の利用目的）が県・市町村の定める土地利用計画に適合するか。	協議に当たっては県関係課、市町村の意見聴取を行う。
事業計画は適正か（事業遂行の確実性があるか。）。	大規模開発協議に当たっては、開発事業者の能力の検証等を行う。
開発規制に関する法令の適用はないか（許認可が得られる見込みはどうか）。	関係法令の許認可申請、届出等必要な手続きについて助言する。
地域の住民の理解が得られるか。	地域住民に対する説明会、地権者、各種施設管理者等との協議、同意形成等、あらかじめ行うべき措置等について助言する。
自然環境の保全や事故・災害の防止に対する配慮が十分なされているか。	工事の概要を把握し、必要な助言を行う。なお、開発行為の種類、模等によっては環境影響評価の実施対象となる。

要件３　国土利用計画法による事前届出を必要とする土地取引の要件（注視区域等の場合）

要　　件	規　制　の　内　容	根　　拠	窓　口
・その全部又は一部が市街化区域内にある面積が 2,000 ㎡以上の土地の取引 ・その全部又は一部が市街化区域以外の都市計画区域にある面積が 5,000 ㎡以上の土地の取引 ・その全部が都市計画区域外にある面積が 10,000 ㎡以上の土地の取引 ＊除外規定（届出不要） ・農地として使用する目的で行う農地の取引 ・採草放牧地や農地として使用する目的で行う採草牧草地の取引 ・民事訴訟による和解 ・破産法等の手続きにおいて裁判所の許可を得て行われる取引 ・家事審判法による調停 ・土地収用法のあっせん、和解 ・強制執行、競売、担保権の実行等による換価	・契約する前、土地の所在する市町村の長を経由して、取得価格や利用目的について、知事に届け出なければならない。 ・（市町村）で届出を受理された日から６週間（又は不勧告の通知を受ける日まで）は、契約を締結できない。 ・宅地分譲、建売分譲、マンション分譲、別荘分譲等で、まだ買主が決まっていない時点で、売主は知事の事前の確認を申請することができ、知事の事前確認があれば、個々の区画ごとの届出は不要である。	国土利用計画法 第 14 条、第 27 条の 4、第 27 条の 7 同法施行令 第 17 条の 2、第 18 条の 2	（県） 監理課 （市町村） 土地対策主管課

要件４の１　主な個別の取引規制

要件		規制の内容	根拠	窓口
農地関係	・農地以外に使用する目的で行う農地（市街化区域内のものを除く）の取引 ・採草放牧地や農地以外に使用する目的で行う採草放牧地（市街化区域内のものを除く）の取引 ・市街化区域内にある農地や採草放牧地を、農地や採草放牧地以外に使用する目的で行う取引	・知事の許可が必要である。 ・市町村農業委員会にあらかじめ届出が必要である。	農地法第５条	（県） 構造政策課 （市町村） 農業委員会

要件４の２　主な個別の開発規制

要件		規制の内容	根拠	窓口
農地関係	○農地（現況）を農地以外に使用する開発行為	・知事の許可が必要である。	農地法第４条・５条	（県） 構造政策課
	○農用地区域（現況問わず）の開発行為	・一時利用～知事の許可が必要である。 ・恒久利用～農用地区域からの除外（農業振興地域整備計画変更）が必要である。	農業振興地域の整備に関する法律 第15条の２	（市町村） 各市町村 農業担当課 農業委員会
林地関係	○保安林内での作業行為、立木伐採行為	・知事の許可が必要である。	森林法第34条	（県） 林政課
	○地域森林計画対象民有林での、面積１ha（太陽光発電設備の設置に係るものは0.5ha）を超える開発行為		森林法第10条の２	（県） 林政課
	○地域森林計画の対象となっている民有林の立ち木の伐採行為	・市町村への届出が必要である。	森林法第10条の８	各市町村 林業担当課
都市計画関係	○市街化区域内において行おうとする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ○市街化調整区域内で行おうとする開発行為 ○線引きのない都市計画区域内において行おうとする開発行為で、その規模が3,000㎡以上のもの ○準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が3,000㎡以上のもの ○都市計画区域及び準都市計画区域外で行おうとする開発行為でその規模が10,000㎡以上のもの	・青森市（中核市）、八戸市（中核市）、弘前市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、平川市、つがる市、平内町、蓬田村、鰺ヶ沢町、深浦町、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、六戸町、東北町、六ケ所村、おいらせ町、風間浦村、五戸町及び新郷村（25市町村、県条例に基づく事務処理市町村）の区域については、各市町村長の許可が必要である。 上記以外の区域については、県知事の許可	都市計画法 第29条第１項、第２項	（県） 建築住宅課
公園・環境保全関係	○自然公園内での工作物の設置、土地の形質変更、木竹の伐採等の行為	・環境大臣又は知事の許可若しくは届出が必要である。	自然公園法 第20条、第21条、第22条、第33条 県立自然公園条例 第28条、第30条	（国） 環境省 （県） 自然保護課

	○自然環境保全地域内での工作物の設置、土地の形質変更、木竹の伐採等の行為	・環境大臣又は知事の許可若しくは届出が必要である。	自然環境保全法 第25条、第28条 県自然環境保全条例 第17条、第19条	
	○鳥獣保護区特別保護地区内での水面の埋立、木竹の伐採、工作物の設置等の行為	・環境大臣又は知事の許可を受けなければならない。	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律 第29条	
	○産業廃棄物最終処分場の設置等	・知事への協議が必要である。（青森市及び八戸市の区域内における設置等を除く。） ・なお、青森市の区域内においては青森市長、八戸市の区域内においては八戸市長との協議が必要である。	県産業廃棄物最終処分場の設置等に係る事前協議等に関する要綱第３	（県） 環境保全課
	○すべての最終処分場、一定規模以上のゴルフ場・レクリエーション施設設置及び宅地等の整備等	・環境影響評価の手続が必要である。	県環境影響評価条例又は環境影響評価法	（県） 環境保全課
	○一般廃棄物処理施設設置等	・一般廃棄物処理施設（一般廃棄物最終処分場等政令で定める処理施設）を設置しようとする者は、知事（青森市の区域内においては青森市長、八戸市の区域内においては八戸市長）の許可を受けなければならない。 ・市町村が設置しようとするときは、知事に届け出なければならない。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第８条第１項、第９条の３第１項	（県） 環境保全課
	○産業廃棄物処理施設設置等	・産業廃棄物処理施設（産業廃棄物最終処分場等政令で定める処理施設）を設置しようとする者は、知事（青森市の区域内においては青森市長、八戸市の区域内においては八戸市長）の許可を受けなければならない。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条第１項	（県） 環境保全課
	○廃棄物が地下にある土地の形質の変更	・知事（青森市の区域内においては青森市長、八戸市の区域内においては八戸市長）が指定する指定区域内において土地の形質を変更しようとする者は、環境省令で定める事項等を知事（青森市長が指定する指定区域内においては青森市長、八戸市長が指定する指定区域内においては八戸市長）に届け出なければならない。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条の 19 第１項	（県） 環境保全課
	○土地の形質の変更で、その対象となる土地の面積が 3,000 ㎡以上のもの （現に有害物質使用特定施設が設置されている工場等の土地の形質の変更については、900 ㎡以上のもの）	・土地の形質の変更をしようとする者は、環境省令で定める事項を知事（青森市においては青森市長、八戸市においては八戸市長）に届け出なければならない。	土壌汚染対策法 第４条第１項	（県） 環境保全課

５．青森県景観条例の概要

県では、県民にゆとりと潤いをもたらす良好な景観を有する県土の実現を図ることを目的として平成８年に青森県景観条例を制定し、行為の規制や景観形成に関する援助・啓発などに取り組んでいる。

また、景観法の施行を受け、平成 18 年３月には、同法に基づく青森県景観計画を策定するとともに、景観条例を一部改正し、同年４月１日から施行している。

１　景観形成基本方針

県土の良好な景観形成を推進するための基本となる方針を定めている。

２　景観計画区域に係る良好な景観の形成（大規模行為届出制度）

景観計画区域内において、大規模な建築物の新築等の大規模行為を行おうとする者は、行為着手の 50 日前までに、その内容を知事に届け出なければならない。

届け出られた行為の内容が、景観計画に定める大規模行為景観形成基準に適合していない場合、知事は、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。この勧告に従わない場合には、氏名等の公表を行うことができる。また、建築物、工作物に係る大規模行為については、勧告に代えて、変更命令を行うことができる（届出対象行為及び基準については、「青森県景観計画」を参照）。

なお、景観行政団体である市町村の区域は県の景観計画区域の対象外となっているため、既に景観行政団体となっている青森市、八戸市、弘前市、黒石市、むつ市、つがる市、外ヶ浜町、七戸町、佐井村の区域における大規模行為の届出は、それぞれの市町村の規定によることとなる。（令和５年 12 月現在）

３　公共事業等に係る良好な景観の形成

県が実施する公共事業に係る良好な景観の形成のための基準として、「青森県公共事業景観形成基準」を定め、これを遵守して事業を実施することとしている。また、国や市町村に対して、同基準に準拠して土木その他の建設事業を行うよう要請している。

青 森 県 景 観 計 画

第１　景観計画区域

青森県の区域（景観行政団体である市町村の区域を除く。）の全域とする。

第２　景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

１　良好な景観の形成の基本目標

青森県景観形成基本方針に基づき、次に掲げる事項を基本目標とし、良好な景観の形成を図るものとする。

(1) 青森らしさ、地域らしさを生かした景観の形成

(2) 快適で活力に満ちた景観の形成

(3) 「人にやさしい」景観の形成

２　良好な景観の形成の促進に当たっての基本的な考え方

青森県景観形成基本方針に基づき、次に掲げる事項を基本的な考え方として、良好な景観の形成の促進を図るものとする。

(1) 保全、創造、育成の面からの景観の形成

(2) 県、県民及び事業者の積極的な参加による景観の形成

(3) 総合的、長期的な景観の形成

３　大規模行為に係る良好な景観の形成に関する基本的な事項

大規模行為（第３の１に規定する大規模行為をいう。以下同じ。）については、次に掲げる事項を考慮し、景観計画区域全域を対象に、積極的に良好な景観の形成を図るものとする。

(1) 届出に対する勧告、命令等の適正な運用を図ること。

(2) 大規模行為の計画段階において景観への配慮が行われるよう関係団体等との十分な連携を図りながら、啓発及び事前指導を徹底すること。

(3) 市町村が良好な景観の形成に関する基本方針その他の良好な景観の形成に関する施策を策定し、及び実施する場合は、当該施策に配慮すること。

４　公共事業等による景観の形成の推進

公共事業等の実施に当たっては、次の事項を考慮して、良好な景観の形成の先導的な役割を果たすよう努めるものとする。

(1) 公共事業景観形成基準に従い、安全性、機能性の確保を基本としつつ、周辺の景観と調和するとともに、高齢者、障害者等にも配慮した人にやさしい施設づくりを行うこと。

(2) 市町村が良好な景観の形成に関する基本方針その他の良好な景観の形成に関する施策を策定し、及び実施する場合は、当該施策に配慮すること。

５　援助及び啓発の実施

良好な景観の形成に関する県民及び事業者の自主的、主体的な活動を促すため、青森県景観形成基本方針に基づき、援助及び啓発の取組を行うよう努めるものとする。

６　良好な景観の形成に関する法令等の活用

良好な景観の形成に関する施策については、他の法令等との調整を図りながら、適正かつ効果的な運用を行い、総合的に良好な景観の形成を促進するものとする。

第３　良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

１　大規模行為

景観計画区域内における行為の制限の対象とする行為は、次に掲げる大規模行為とする。

<table>
<tr><th>大規模行為</th><th>規　　模</th></tr>
<tr><td>(1) 建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下同じ。）でその高さ又は面積が右欄に掲げる規模を超えるものの新築、増築（増築後の高さ又は面積が当該規模を超えることとなるものを含む。）、改築（改築後の高さ又は面積が当該規模を超えることとなるものを含む。）若しくは移転又は右欄に掲げる規模を超える外観の変更をすることとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更</td><td>建築物の規模にあっては、高さ 13 メートル又は建築面積 1,000 平方メートルとし、外観の変更の規模にあっては、建築物の外観に係る面積の 2 分の 1 に相当する面積とする。</td></tr>
<tr><td>(2) 次に掲げる工作物（建築物を除く。以下同じ。）でその高さ又は面積が右欄に掲げる規模を超えるものの新設、増築（増築後の高さ又は面積が当該規模を超えることとなるものを含む。）、改築（改築後の高さ又は面積が当該規模を超えることとなるものを含む。）若しくは移転又は右欄に掲げる規模を超える外観の変更をすることとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更
ア　さく、塀、擁壁その他これらに類する工作物
イ　鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物（エに規定する支持物に該当するものを除く。）
ウ　煙突、排気塔その他これらに類する工作物
エ　電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路（これらの支持物を含む。）
オ　物見塔、電波塔その他これらに類する工作物
カ　広告板、広告塔その他これらに類する工作物
キ　彫像、記念碑その他これらに類する工作物
ク　観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設
ケ　自動車車庫の用に供する立体的施設
コ　アスファルトプラント、コンクリートプラントその他これらに類する製造施設
サ　石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用</td><td>工作物の規模にあっては、次の表の左欄に掲げる工作物の区分に応じ、同表の右欄に定めるとおりとし、外観の変更の規模にあっては、工作物の外観に係る面積の 2 分の 1 に相当する面積とする。
<table>
<tr><td>アに掲げる工作物</td><td>高さ 5 メートル</td></tr>
<tr><td>イ及びウに掲げる工作物</td><td>高さ 13 メートル</td></tr>
<tr><td>エに掲げる工作物</td><td>高さ 20 メートル</td></tr>
<tr><td>オに掲げる工作物</td><td>高さ（建築物と一体となって設置される場合にあっては、地盤面から当該工作物の上端までの高さ）13 メートル</td></tr>
<tr><td>カに掲げる工作物</td><td>高さ（建築物と一体となって設置される場合にあっては、地盤面から当該工作物の上端までの高さ）13 メートル又は表示面積の合計が 15 平方メートル</td></tr>
<tr><td>キからシまでに掲げる工作物</td><td>高さ 13 メートル又は築造面積 1,000 平方メートル</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

に供する施設 シ　汚物処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類する処理施設	
(3) 開発行為（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）で、当該行為に係る土地の面積又は当該行為に伴い生ずる法面の高さが右欄に掲げる規模を超えるもの	土地の面積にあっては 3,000 平方メートル、法面の高さにあっては 5 メートルとする。
(4) 土石の採取又は鉱物の掘採で、当該行為に係る土地の面積又は当該行為に伴い生ずる法面の高さが右欄に掲げる規模を超えるもの	土地の面積にあっては 3,000 平方メートル、法面の高さにあっては 5 メートルとする。
(5) 土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の掘採を除く。）で、当該行為に係る土地の面積又は当該行為に伴い生ずる法面の高さが右欄に掲げる規模を超えるもの	土地の面積にあっては 3,000 平方メートル、法面の高さにあっては 5 メートルとする。
(6) 屋外における土石、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）第 2 条第 4 項に規定する再生資源その他の物件の堆積で、その高さ又はその用に供される土地の面積が右欄に掲げる規模を超えるもの	高さにあっては 5 メートル、土地の面積にあっては 1,000 平方メートルとする。
(7) 水面の埋立て又は干拓で、当該行為に係る水面の面積又は当該行為に伴い生ずる法面の高さが右欄に掲げる規模を超えるもの	水面の面積にあっては 3,000 平方メートル、法面の高さにあっては 5 メートルとする。

2　景観法第 16 条第 1 項第 4 号の条例で定めるべき行為

景観法第 16 条第 1 項第 4 号の条例で定めるべき行為は、前項の表第 4 号から第 7 号までに掲げる大規模行為とする。

3　大規模行為景観形成基準

大規模行為景観形成基準（景観法第 16 条第 3 項若しくは第 6 項又は第 17 条第 1 項の規定による規制又は措置の基準として必要な制限をいう。）は、次のとおりとする。

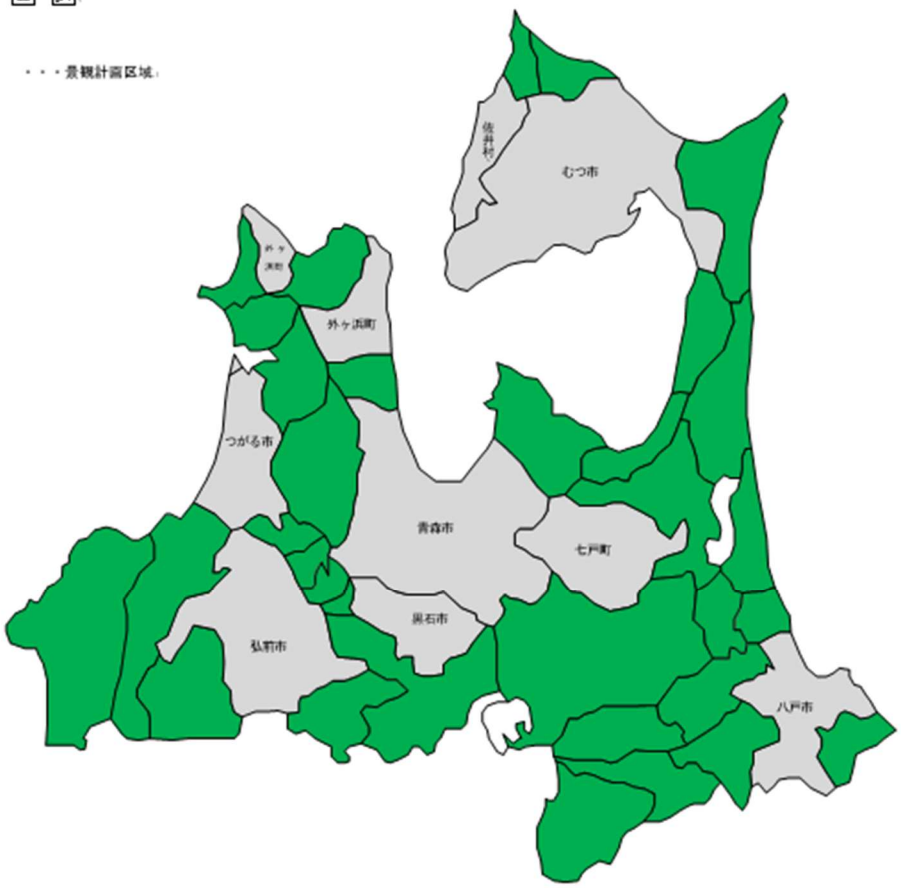
区　　分	基　　準
共　通　事　項	(1) 地域の特性を考慮し、周辺景観との調和に配慮すること。 (2) 大規模行為の行為地（以下「行為地」という。）の選定に当たっては、自然や歴史的・文化的遺産等の地域の良好な景観資源を保全するとともに、主要な視点場からの眺望の妨げにならないよう配慮すること。 (3) 行為地について、市町村が良好な景観の形成に関する基本方針その他これに類する計画、基準等を定めている場合は、その内容にも適合するよう配慮すること。 (4) 行為地について、良好な景観の形成に関する協定がある場合は、その内容にも適合するよう配慮すること。

建築物の新築、増築、改築、移転若しくは外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更又は工作物の新設、増築、改築移転若しくは外観を変更することとなる修繕若しくは模様替若しくは色彩の変更	位置、規模並びに形態及び色彩その他の意匠(以下「形態意匠」という。)	(1) 地域のシンボルとなる山稜近傍地にあっては、主要な視点場からの稜線を切断したり、背景との調和を乱すことのないよう位置、規模及び形態意匠に配慮すること。 (2) 良好な自然景観を有する地域では、これと調和するよう規模及び形態意匠に配慮すること。 (3) 道路等の公共空間に接する部分については、歩行者等に対する圧迫感を緩和するような位置、規模及び形態意匠とするとともに、高層の建築物などにあっては、前面に公開空地を設けるなど、敷地内にゆとりある空間を創出するよう配慮すること。 (4) 市街地にあっては、周辺の建築物又は工作物との連続性を考慮して、町並みと調和した高さ、位置及び形態意匠とするよう配慮すること。 (5) 建築物又は工作物が全体としてまとまりのある形態意匠となるよう配慮すること。 (6) 周辺景観と調和する色彩を用いるよう配慮すること。 (7) 多くの色彩やアクセント色を使用する場合は、その数、色彩相互の調和及びバランスに配慮すること。
	素　　材	(1) 周辺景観と調和する素材を採用するよう配慮すること。 (2) 可能な限り、耐久性に優れ維持管理が容易な素材や年数とともに景観の中に溶け込むような素材を採用するよう配慮すること。
	敷　　地	(1) 敷地内は、可能な限り郷土種を用いて緑化するよう配慮すること。特に、住宅地等にあっては、敷地の周囲を生け垣等により緑化するよう配慮すること。 (2) 敷地内に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。
	そ　の　他	(1) 一つの敷地に複数の建築物、工作物、屋外駐車場等を設ける場合は、施設間の調和及び施設全体と周辺景観との調和に配慮すること。 (2) 建築物又は工作物の移転後の跡地は、周辺景観との調和が損なわれることがないよう配慮すること。 (3) 必要に応じ、スロープや段差のない入り口の設置等により、やさしさが感じられる景観の形成に配慮すること。 (4) 行為地が積雪地である場合は、防雪施設、堆雪スペース等の設置を考慮するとともに、積雪期以外におけるこれらの施設と周辺景観との調和に配慮すること。
開発行為その他土地の形質の変更	方　　法	現況の地形を可能な限り生かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮すること。やむを得ない場合は、法面を郷土種等を用いて緑化し、又は擁壁を周辺景観と調和した形態及び素材とするよう配慮すること。
	そ　の　他	敷地内に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。
土石の採取又は鉱物の航探	方　　法	採取又は掘採は整然と行い、必要に応じて郷土種を用いた緑化や塀の設置等により周辺景観との調和に配慮すること。
	そ　の　他	跡地は、速やかに郷土種等を用いて周辺の植生と調和した緑化を行うよう配慮すること。
屋外における物件の堆積	位置及び規模	道路等の公共空間から見えにくい位置及び規模とするよう配慮すること。

	方　　法	高さを可能な限り抑えるとともに、整然とした物件の堆積を行うよう配慮すること。
	そ　の　他	道路等の公共空間から可能な限り見えないよう敷地の周囲を郷土種を用いた緑化や塀の設置等により遮へいし、周辺景観との調和に配慮すること。
水面の埋立て又は干拓	方　　法	埋立て又は干拓により生じる護岸、擁壁等は、周辺景観と調和するよう形態、素材等に配慮すること。

景観計画図

・・・景観計画区域



※青森市、弘前市、八戸市、むつ市、黒石市、つがる市、外ヶ浜町、七戸町、佐井村の区域を除く青森県全域（青森市、弘前市、八戸市、むつ市、黒石市、つがる市、外ヶ浜町、七戸町、佐井村は各市町村の景観計画による）

６．青森県環境影響評価条例の概要

項　　目	内　　容
１　目　　的	対象事業に係る環境影響評価が適切かつ円滑に行われるための手続等を定め、その手続等によって行われた環境影響評価の結果をその事業に係る環境の保全のための措置等に反映させることにより、その事業に係る環境の保全について適正な配慮がなされることを確保し、もって県民の健康で文化的な生活の確保に資する。
２　対象事業	①　道路の新設、改築 ②　ダムの新築、堰の新築及び改築、河川工事 ③　鉄道、軌道の建設、改良 ④　飛行場の設置、変更 ⑤　発電所の設置、変更 ⑥　廃棄物処理施設の設置、変更 ⑦　公有水面の埋立て、干拓 ⑧　土地区画の整理 ⑨　新住宅市街地の開発 ⑩　工場・事業場用地の造成 ⑪　新都市基盤の整備 ⑫　流通業務団地の造成 ⑬　宅地の造成 ⑭　農用地の造成 ⑮　工場・事業場の設置、変更 ⑯　畜産施設の設置、変更 ⑰　ゴルフ場・レクリエーション施設等の設置、変更 ⑱　土石の採取 ⑲　建築物の新築 ＊対象事業（第１種事業、第２種事業）の規模要件は、別添のとおり。
３　環境保全の範囲	公害防止、自然環境の保全、歴史的文化的遺産等への配慮等
４　第２種事業の判定	①　第２種事業を実施しようとする者は、知事に事業の概要等を届け出る。 ②　知事は、第２種事業が実施される市町村の意見を聴いて、事業内容や地域特性に応じ、環境影響評価を行う必要があるかどうかを判定し、事業者に通知する。 ③　第２種事業を実施しようとする者は、判定を受けることなくこの条例に基づく環境影響評価の手続を行うことができる。
５　方法書	①　事業者は、環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法等について環境影響評価方法書（方法書）を作成し、知事及び事業による環境影響が及ぶ市町村（関係市町村）に送付する。 ②　事業者は、方法書を作成した旨を公告し、１か月間縦覧するとともにインターネットにより公表する。 ③　事業者は、縦覧期間内に関係地域内において説明会を開催し、その結果を知事及び関係市町村に報告する。 ④　方法書について環境の保全の見地からの意見を有する者は、方法書の縦覧終了から２週間を経過する日まで、事業者に対し、意見書を提出することができる。 ⑤　事業者は、意見書の概要及び意見書の写しを知事及び関係市町村に送付する。 ⑥　知事は、関係市町村及び青森県環境影響評価審査会（審査会）の意見を聴いて、事業者に対し、方法書について環境の保全の見地からの意見を述べ、意見の内容を公表する。
６　環境影響評価の実施	事業者は、知事の意見及び環境の保全の見地からの意見を有する者の意見を踏まえ、環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法を選定し、環境影響評価を実施する。

7　準　備　書	①　事業者は、環境影響評価の結果について環境影響評価準備書（準備書）を作成し、知事及び関係市町村に送付する。 ②　事業者は、準備書を作成した旨を公告し、1か月間縦覧するとともにインターネットにより公表する。 ③　事業者は、縦覧期間内に、関係地域内において説明会を開催し、その結果を知事及び関係市町村に報告する。 ④　準備書について環境の保全の見地からの意見を有する者は、準備書の縦覧終了から２週間を経過する日までに、事業者に対し、意見書を提出することができる。 ⑤　事業者は、意見書の概要、意見書の写し及びこれに対する事業者の見解を知事及び関係市町村に送付する。 ⑥　知事は、関係市町村及び審査会の意見を聴いて、事業者に対し、準備書について環境の保全の見地からの意見を述べ、意見の内容を公表する。 ⑦　知事は、事業者に対して意見を述べるに当たり、必要があると認めるときは、公聴会を開催する。
8　評　価　書	①　事業者は、知事の意見及び環境の保全の見地からの意見を有する者の意見を踏まえ、準備書の内容に検討を加え、必要に応じて追加調査等を行う。 ②　事業者は、準備書の内容を修正して環境影響評価書（評価書）を作成し、知事に送付する。 ③　知事は、事業者に対し、評価書について環境の保全の見地からの意見を述べる。
9　評価書の補正	①　事業者は知事の意見を踏まえ、評価書の内容に検討を加え、必要に応じて追加調査等を行う。 ②　事業者は、評価書の内容を補正し、補正後の評価書を知事及び関係市町村に送付する。 ③　事業者は、評価書を作成した旨を公告し、1か月間縦覧するとともにインターネットにより公表する。
10　事業内容の修正	事業者は、事業内容を修正する場合は、規模の縮小等軽微な修正を除き、方法書以降の手続を再度行う。
11　工事の着手完了届	事業者は、工事に着手し、又は工事が完了したときは、知事に届け出るとともに関係市町村に通知する。
12　事後調査等報告書	①　事業者は、評価書に記載したところにより、事後調査を実施し、事後調査等報告書を知事及び関係市町村に送付する。 ②　事業者は、事後調査等報告書を作成した旨を公告し、1か月間縦覧するとともにインターネットにより公表する。
13　都市計画の特例	対象事業が都市計画に定められる場合は、都市計画決定権者が事業者に代わって環境影響評価を行う。
14　法対象事業	環境影響評価法が適用される事業（法対象事業）については、条例の規定は適用しない。ただし、法対象事業について知事が事業者に対して意見を述べるに当たっては、対象事業と同様、審査会の意見を聴き、必要があると認めるときは公聴会を開催する。
15 法対象事業の工事の着手完了届	法対象事業者は、工事に着手し、又は工事が完了したときは、知事に届け出るとともに、関係市町村に通知する。
16 環境状況把握措置報告書	①　法対象事業者は、評価書に記載したところにより、環境状況把握措置報告書を作成し、知事及び関係市町村に通知する。 ②　法対象事業者は、環境状況把握措置報告書を作成した旨を公告し、1か月間縦覧するとともにインターネットにより公表する。
17　公布、施行	①平成 11 年 12 月 24 日公布、平成 12 年 6 月 23 日施行
18　経過措置	①　条例の施行の際、青森県環境影響評価要綱に基づく手続が行われている事業については、既に終了した手続を条例に基づいて行われた手続とみなす。 ②　条例の施行の際、事業の実施に必要な許認可等がなされている等既に事業の実施段階にあると認められるものについては、条例の規定を適用しない。

環境影響評価法の対象事業の規模要件（概要）

事業の種類	第1種事業	第2種事業
1 道路		
高速自動車国道	すべて	
首都高速道路など	4車線以上のもの	
一般国道	4車線以上・長さ 10km以上	4車線以上・長さ 7.5km～10km
林道	幅員 6．5m以上・長さ 20km以上	幅員 6．5m以上・長さ 15km～20km
2 河川		
ダム、堰	湛水面積 100ha以上	湛水面積 75ha～100ha
放水路、湖沼開発	土地改変面積 100ha以上	土地改変面積 75ha～100ha
3 鉄道		
新幹線鉄道	すべて	
鉄道、軌道	長さ 10km以上	長さ 7.5km～10km
4 飛行場	滑走路長 2,500m以上	滑走路長 1,875m～2,500m
5 発電所		
水力発電所	出力 3万kW以上	出力 2.25万kW～ 3万kW
火力発電所	出力 15万kW以上	出力 11.25万kW～15万kW
地熱発電所	出力 1万kW以上	出力 7,500kW～ 1万kW
原子力発電所	すべて	
太陽電池発電所	出力 4万kW以上	出力 3万kW～ 4万kW
風力発電所	出力 5万kW以上	出力 3.75万kW～5万kW
6 廃棄物最終処分場	面積 30ha以上	面積 25ha～30ha
7 埋立て、干拓	面積 50ha超	面積 40ha～50ha
8 土地区画整理事業	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
9 新住宅市街地開発事業	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
10 工業団地造成事業	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
11 新都市基盤整備事業	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
12 流通業務団地造成事業	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
13 宅地の造成の事業（「宅地」には、住宅地以外にも工場用地なども含まれる。）		
	面積 100ha以上	面積 75ha～100ha
○港湾計画	埋立・掘込み面積の合計300ha以上	

これらのうち、①免許等が必要な事業、②補助金・交付金等が交付される事業、③独立行政法人が行う事業、④国が行う事業が対象となる。

青森県環境影響評価条例の対象事業の規模要件（概要）

事業の種類	第1種事業	第2種事業
1 道路		
国道、県道、市町村道等	4車線以上・長さ10km以上	4車線以上・長さ5km～10km
林道	幅員6.5m以上・長さ20km以上	幅員6.5m以上・長さ10km～20km
トンネルの建設	2車線以上・掘削量50万m^3以上	
2 ダム、堰、河川工事		
ダム、堰	貯水面積 100ha以上	貯水面積 50ha～100ha
湖沼開発・放水路	土地改変面積 100ha以上	土地改変面積 50ha～100ha
3 鉄道、軌道		
普通鉄道・軌道	長さ 10km以上	長さ 5km～10km
トンネルの建設	掘削量 50万m^3以上	
4 飛行場		
滑走路の新設	滑走路長 2,500m以上	滑走路長 1,250m～2,500m
滑走路の延長	延長 500m以上	延長 250m～500m
5 発電所		
水力発電所	出力 3万kW以上	出力 1.5万kW～ 3万kW
火力発電所	出力 15万kW以上	出力 7.5万kW～15万kW
地熱発電所	出力 1万kW以上	出力 0.5万kW～ 1万kW
風力発電所	出力 1万kW以上	出力 0.75万kW～ 1万kW
6 廃棄物処理施設		
焼却施設	焼却能力 1日100t以上	
し尿処理施設	処理能力 1日100kL以上	
PCB処理施設	すべて	
最終処分場	すべて	
7 公有水面の埋立干拓	面積 50ha超	面積 25ha～50ha
8 土地区画整理事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
9 新住宅市街地開発事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
10 工場事業場用地造成事業	面積 50ha以上（工業専用地域100ha以上）	面積 50ha～100ha（工業専用地域）
11 新都市基盤整備事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
12 流通業務団地造成事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
13 宅地造成事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
14 農用地造成事業	面積 100ha以上（山林原野50ha以上）	面積 50ha～100ha
15 工場・事業場		
排ガス量	20万$m^3{}_N$／h以上	10万$m^3{}_N$／h～20万$m^3{}_N$／h
排水量	平均1万m^3／日以上	平均0.5万m^3／日～1万m^3／日
下水汚泥の焼却施設	焼却能力 1日100t以上	
16 畜産施設		
牛	飼育数 3,000頭以上	飼育数1,500頭～3,000頭
豚	飼育数 3万頭以上	飼育数1万頭～3万頭
鶏	飼育数 100万羽以上	飼育数30万羽～100万羽
17 ゴルフ場・レクリエーション施設等		
ゴルフ場	9ホール以上	
レクリエーション施設等	面積 50ha以上	面積 25ha～50ha
18 土石の採取	面積 50ha以上	面積 25ha～50ha
19 建築物の新築	高さ 100m以上	高さ 50m～100m

７．世界遺産白神山地

１　白神山地の概要

白神山地は、青森県と秋田県にまたがる約 130,000ha に及ぶ地域で大川、暗門川、赤石川、追良瀬川、笹内川、そして秋田県粕毛川等の源流部が集中しており、その中には人為の影響をほとんど受けていない、原生的なブナ天然林が広く分布している。

平成 4 年 7 月 10 日に白神山地のうち 14,043ha（青森県側 9,707ha）が、国の自然環境保全地域に指定され、平成 4 年 10 月 1 日に、政府が、白神山地の普遍的価値は世界的水準に照らしても極めて高いものであると評価し、我が国初の世界遺産登録候補地として、屋久島とともにユネスコの世界遺産委員会に推薦した。推薦地域面積は、当初 10,139ha であったが、世界遺産委員会事務局の勧告に基づき、平成 5 年 10 月 1 日に 16,971ha（青森県側 12,627ha）に拡大され、同年 12 月、コロンビアで開催された第 17 回世界遺産委員会において、世界遺産リストへ登録された。

２　白神山地の動植物

白神山地は原生度の高いブナ林が広範囲に分布している地域であり、これを背景として多種多様で豊富な動植物が生息・生育する極めて価値の高い生態系を有している。

とりわけ、植物については、540 種以上が確認されており、動物については、哺乳類の主なものとして、特別天然記念物のニホンカモシカ、天然記念物のヤマネをはじめツキノワグマ、ニホンザル、ヒミズなど 35 種の生息が確認されているほか、鳥類は天然記念物のクマゲラ、イヌワシを含む 94 種、は虫類 9 種、両生類 13 種、昆虫類 2,200 種以上が知られている。平成４年７月には新種のゴミムシが世界遺産地域から見つかっており、遺伝子プールとしての白神山地の価値の高さを示している。

３　世界遺産（自然遺産）としての白神山地の意義及び保全対策

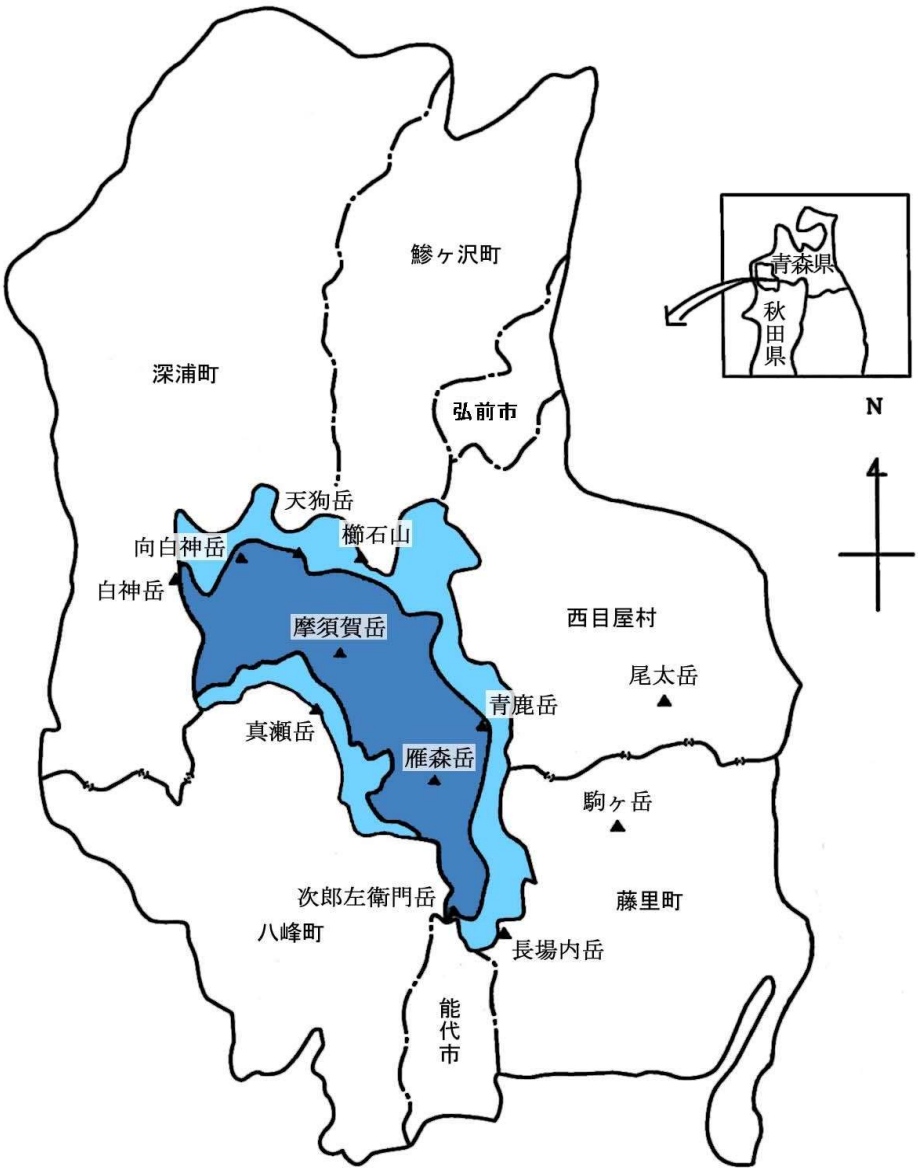
世界遺産（自然遺産）としての白神山地は、世界遺産条約に則って厳正に保護していくことが求められる。世界遺産条約の本質は、「特別に重要性を有していることから、人類全体のために世界遺産として保存していく」ことにある。このため、白神山地の場合も、その優れた自然を将来にわたって保護していくための基盤を整備して、「将来の人類に対する現在の人類の責任を果たす」ことが求められる。

世界遺産条約においては、締約国は、世界遺産登録がなされた遺産の保護に必要な「適切な法律上、科学的、技術的、管理上、財政上の措置をとることに努める」こととされ、また、「保護すると同時にその地域内の生活に役割を与え、整備活用に際して必要な研修センターを設置するなど人々が遺産を正しく理解するよう努めなければならない」とされている。

これら一連の国による措置や保全事業の実施は、白神山地を適切に保全し利用していくために不可欠であり、その促進が期待されるが、平成 7 年 11 月には、その基本方針として国が白神山地世界遺産地域管理計画を策定した。（平成 25 年 10 月、青森・秋田両県を策定主体に加え改定）

これに先んじて県は、平成 6 年 3 月に白神山地の自然環境の保全及び利用の基本的方向と、これを実現するための基本的な方策を明らかにする「白神山地保全・利用基本計画」を策定した。また、その後、来訪者の急増等、白神山地をとりまく状況が変化したことから、白神山地の保全と利用の基本的方向を明らかにし、遺産地域の保全と遺産地域を活かした地域づくりを進めるため、平成 19 年 1 月に「白神山地保全・利用基本構想」を策定した。

白 神 山 地 の 位 置



凡	例
	世界遺産地域核心地域(10,139ha うち青森県 7,673ha)
	世界遺産地域緩衝地域(6,832ha うち青森県 4,954ha)

8. 土地区画整理事業の実施状況

（単位:ha）

市町村名	区分 ＼ 事業認可年度	～昭和30年度 地区数	～昭和30年度 施行面積	昭和31年度～昭和40年度 地区数	昭和31年度～昭和40年度 施行面積	昭和41年度～昭和50年度 地区数	昭和41年度～昭和50年度 施行面積	昭和51年度～昭和60年度 地区数	昭和51年度～昭和60年度 施行面積	昭和61年度～平成7年度 地区数	昭和61年度～平成7年度 施行面積	平成8年度～平成17年度 地区数	平成8年度～平成17年度 施行面積	平成18年度～ 地区数	平成18年度～ 施行面積	計 地区数	計 施行面積	備考 施行者	備考 地区数	備考 施行面積
青森市	既成市街地	7	520.0													7	520.0	地方公共団体	2	438.5
																		組　合	5	81.5
	新市街地			1	59.9	1	104.3	2	38.6	5	156.3	3	110.7			12	469.8	地方公共団体	3	210.4
																		組　合	8	248.4
																		個　人	1	11.0
	計	7	520.0	1	59.9	1	104.3	2	38.6	5	156.3	3	110.7			19	989.8	地方公共団体	5	648.9
																		組　合	13	329.9
																		個　人	1	11.0
弘前市	既成市街地					1	18.4	1	29.7			1	11.2			3	59.3	地方公共団体	3	59.3
	新市街地			1	41.2	5	139.8	7	373.4			2	121.8			15	676.2	地方公共団体	2	92.5
																		組　合	12	542.5
																		公　団	1	41.2
	計			1	41.2	6	158.2	8	403.1			3	133.0			18	735.5	地方公共団体	5	151.8
																		組　合	12	542.5
																		公　団	1	41.2
八戸市	既成市街地	2	19.4	3	86.6			2	108.8							7	214.8	地方公共団体	4	172.4
																		組　合	3	42.4
	新市街地	1	392.0	3	156.0	7	473.2	3	507.4	1	58.0	2	185.3			17	1,771.9	地方公共団体	7	848.6
																		組　合	9	591.4
																		公　団	1	331.9
	計	3	411.4	6	242.6	7	473.2	5	616.2	1	58.0	2	185.3			24	1,986.7	地方公共団体	11	1,021.0
																		組　合	12	633.8
																		公　団	1	331.9
三沢市	既成市街地	1	143.7					1	125.0			1	3.9			3	272.6	地方公共団体	3	272.6
五所川原市	既成市街地											1	4.4			1	4.4	地方公共団体	1	4.4
	新市街地					1	39.9	2	85.4							3	125.3	地方公共団体	3	125.3
	計					1	39.9	2	85.4			1	4.4			4	129.7	地方公共団体	4	129.7
黒石市	既成市街地									1	10.1					1	10.1	地方公共団体	1	10.1
鰺ヶ沢町	新市街地					1	4.0									1	4.0	組　合	1	4.0
藤崎町	新市街地							1	36.3							1	36.3	地方公共団体	1	36.3
青森市（旧浪岡町）	新市街地									1	20.7					1	20.7	地方公共団体	1	20.7
田舎館村	新市街地							1	7.6							1	7.6	地方公共団体	1	7.6
おいらせ町（旧下田町）	新市街地											1	4.6			1	4.6	組　合	1	4.6
七戸町	新市街地													1	21.9	1	21.9	地方公共団体	1	21.9
六ヶ所村	新市街地											1	29.6			1	29.6	地方公共団体	1	29.6
計	既成市街地	10	683.1	3	86.6	1	18.4	4	263.5	1	10.1	3	19.5			22	1,081.2	地方公共団体	14	957.3
																		組　合	8	123.9
	新市街地	1	392.0	5	257.1	15	761.2	16	1,048.7	7	235.0	9	452.0	1	21.9	54	3,167.9	地方公共団体	20	1,392.9
																		組　合	31	1,390.9
																		公　団	2	373.1
																		個　人	1	11.0
	計	11	1,075.1	8	343.7	16	779.6	20	1,312.2	8	245.1	12	471.5	1	21.9	76	4,249.1	地方公共団体	34	2,350.2
																		組　合	39	1,514.8
																		公　団	2	373.1
																		個　人	1	11.0

資料:県都市計画課「青森県の都市計画(資料編)」(令和6年3月31日現在)

現在施行中の土地区画整理事業一覧

（令和6年3月31日現在）

市町村	区分	地区名	施行者	面積（ha）	施行年度	総事業費（百万円）		進捗率（%）
						全体	5年度まで	
八戸市	新市街地	八戸駅西地区	市	96.7	H9～R10	28,000	24,852	88.8
計		1地区		96.7		28,000	24,852	88.8

施行年度：公共団体施行については事業計画の公告から換地処分まで、組合施行については組合設立の県認可公告から換地処分までの期間。なお、清算事務中の地区は対象としない。

9. 工業団地一覧表

（令和6年4月1日現在）

団地区分	計画年度	工業団地名		所在地	内陸・臨海型	計画 目標年度	計画 主体	計画 面積 (ha)	計画 うち 工業用地面積 A(ha)	実績 立地決定 企業数	実績 立地決定 面積 B (ha)	実績 立地決定 分譲率 B/A (%)	実績 利用面積 (リース中含む) 企業数	実績 利用面積 (リース中含む) 面積 (ha)	残面積 (ha)
農工団地	S47	北地区	工業団地	黒石市	陸	H21	市	8.6	8.1	6	7.4	91.4	7	8.1	0.0
	S48	鶴山	〃	鶴田町	陸	H16	町	4.4	4.4	2	4.1	93.2	2	4.1	0.3
	S49	大釈迦	〃	青森市	陸	H12	市	39.8	35.7	27	28.6	80.1	27	28.6	7.1
	S49	田舎館	〃	田舎館村	陸	H1	村	30.0	25.7	29	25.7	100.0	29	25.7	0.0
	S49	常盤第一	〃	藤崎町	陸	H10	町	11.6	10.8	8	6.7	62.0	8	6.7	4.1
	H6	常盤第二	〃	〃	陸	H10	町	10.9	10.1	1	9.8	97.0	1	9.8	0.3
	S49	上北第一	農工団地	東北町	陸	H6	町	4.1	3.7	2	3.4	91.9	2	3.4	0.3
	H3	上北第二	〃	〃	陸	H6	町	7.8	7.6	2	7.6	100.0	2	7.6	0.0
	S49	天間林	工業団地	七戸町	陸	H5	町	5.0	4.6	3	4.6	100.0	3	4.6	0.0
	S49	北和徳	〃	弘前市	陸	H10	市	34.1	31.0	6	31.0	100.0	6	31.0	0.0
	H6	藤代	〃	〃	陸	H10	市	19.5	15.3	31	15.3	100.0	31	15.3	0.0
	S49	東野	〃	深浦町	陸	S53	町	3.2	3.0	0	0.0	0.0	0	0.0	3.0
	S49	淋代平	〃	三沢市	陸	H5	市	78.1	78.1	2	78.1	100.0	2	78.1	0.0
	S49	三川目	〃	〃	陸	H5	市	10.3	10.3	3	9.5	92.2	4	10.3	0.0
	S51	三戸第一	〃	三戸町	陸	S54	町	5.0	4.0	0	0.0	0.0	0	0.0	4.0
	S51	三戸第二	〃	〃	陸	S54	町	6.0	5.0	2	3.7	74.0	2	3.7	1.3
	S51	第一福地	〃	南部町	陸	H10	町	18.3	11.2	5	11.2	100.0	5	11.2	0.0
	H6	第二福地	〃	〃	陸	H10	町	9.7	6.9	1	2.0	29.0	3	5.2	1.7
	S52	岩崎	〃	深浦町	陸	S55	町	2.0	2.0	0	0.0	0.0	0	0.0	2.0
	S60	八幡館	〃	大鰐町	陸	H1	町	9.0	8.0	7	6.9	86.3	7	6.9	1.1
	S60	鯖石	〃	〃	陸	H1	町	7.0	4.6	2	4.6	100.0	2	4.6	0.0
	S63	階上第一	〃	階上町	陸	H7	町	4.6	4.6	1	4.6	100.0	1	4.6	0.0
	H3	階上第二	〃	〃	陸	H7	町	2.6	2.6	1	2.6	100.0	1	2.6	0.0
	H1	中野	〃	八戸市	陸	H15	市	8.8	6.9	1	2.3	33.3	2	3.5	3.4
	H1	切谷内	〃	五戸町	陸	H5	町	3.8	3.8	1	2.6	68.4	1	2.6	1.2
	H1	上野	〃	むつ市	陸	H5	市	2.2	2.1	1	2.1	100.0	1	2.1	0.0
	H3	尾上	農工団地	平川市	陸	H11	市	11.7	10.0	15	10.0	100.0	15	10.0	0.0
	H4	三千石	工業団地	板柳町	陸	H7	町	10.5	10.3	2	10.3	100.0	2	10.3	0.0
	H5	松崎	〃	平川市	陸	H9	市	7.1	5.4	9	5.4	100.0	9	5.4	0.0
	29 団地			7市11町1村				375.7	335.8	170	300.1	89.4	175	306.0	29.8

団地区分	計画年度	工業団地名		所在地	内陸・臨海型	計画 目標年度	計画 主体	計画 面積 (ha)	計画 うち 工業用地面積 A(ha)	実績 立地決定 企業数	実績 立地決定 面積 B (ha)	実績 立地決定 分譲率 B/A (%)	実績 利用面積(リース中含む) 企業数	実績 利用面積(リース中含む) 面積 (ha)	残面積 (ha)
その他の工業団地	S47	金矢	工業団地	六戸町	陸	H5	県	99.8	65.8	9	34.9	53.0	10	39.3	26.5
	S39	大平	〃	むつ市	海		県	11.9	6.6	6	4.3	65.2	6	4.3	2.3
	S49	並木	〃	〃	陸		市	2.4	2.1	8	1.8	85.7	8	1.8	0.3
	S39	八戸第二臨海	〃	八戸市	海		県	175.1	144.4	53	144.4	100.0	53	144.4	0.0
	S40	里ノ沢	〃	十和田市	陸		市	7.7	7.5	3	7.5	100.0	3	7.5	0.0
	S41	三沢駅東	〃	三沢市	陸		市	23.7	19.3	46	19.3	100.0	46	19.3	0.0
	H5	細谷	〃	三沢市	陸		市	72.3	62.4	5	34.4	55.1	6	48.7	13.7
	H5	三沢臨空東	〃	〃	陸		市	42.2	38.7	2	1.0	2.6	2	1.0	37.7
	S42	五戸地蔵平	〃	五戸町	陸		町	35.2	17.8	22	17.8	100.0	22	17.8	0.0
	S45	市川水産加工	〃	八戸市	陸		市	42.9	34.8	23	34.8	100.0	23	34.8	0.0
	S49	漆川	〃	五所川原市	陸	H10	県	54.5	45.6	39	45.6	100.0	39	45.6	0.0
	S49	野辺地	〃	野辺地町	陸	S60	町	108.8	20.2	0	0.0	0.0	0	0.0	20.2
	S46	百石	〃	おいらせ町	陸		町	27.3	23.2	21	23.2	100.0	21	23.2	0.0
	S48	桔梗野	〃	八戸市	陸		市	82.3	65.0	70	59.3	91.2	71	63.3	1.7
	S48	八戸飼料穀物コンビナート		〃	海		県	17.0	13.2	7	13.2	100.0	7	13.2	0.0
	S59	八戸北インター	工業団地	〃	陸	H2	市	157.7	99.5	65	98.2	98.7	65	98.2	1.3
	S59	八戸内陸	〃	〃	陸	S59	市	13.9	10.6	2	10.6	100.0	2	10.6	0.0
	S60	青森市南部	〃	青森市	陸		市	16.8	11.1	5	11.1	100.0	5	11.1	0.0
	H1	八戸ハイテクパーク		八戸市	陸		機構※	17.7	15.1	16	15.1	100.0	16	15.1	0.0
	H2	青森市西部	工業団地	青森市	陸		市	30.3	16.0	13	16.0	100.0	13	16.0	0.0
	H6	青森中核	〃	青森市	陸		機構	92.3	64.8	32	32.5	50.2	38	36.5	28.3
	H8	弘前オフィス・アルカディア		弘前市	陸		機構	27.9	20.8	27	20.8	100.0	27	20.8	0.0
合計	22 団地			7市4町				1,159.7	804.5	474	645.8	80.3	483	672.5	132.0
	51 団地			9市14町1村				1,535.4	1,140.3	644	945.9	83.0	658	978.5	161.8
	内陸型 48 ヶ所							1,331.4	976.1	578	784.0	80.3	592	816.6	159.5
	臨海型 3 ヶ所							204.0	164.2	66	161.9	98.6	66	161.9	2.3

※中小企業基盤整備機構

青森県の土地利用

令和７年３月

発　行　青森県県土整備部監理課
〒030-8570　青森市長島１丁目１の１
TEL　０１７－７３４－９１４３