

4. 土地利用

(1) 土地利用状況

◆総面積のうち、山林が62.5%、農用地が18.8%を占める。

平成18年の土地利用の内訳は、山林が135.69km²で最も広く、総面積の62.5%（国有林48.4%、民有林14.1%）を占める。次いで、田20.57 km²（9.5%）、畑20.16 km²（9.3%）と農用地が総面積の約20%を占めている。

平成16年からの推移としては、特に大きな変化は見られない。

表1-4-1 地目別面積の推移

単位:km²

	田	畑	山林		原野	雑種地	宅地	その他	計
			国有林	民有林					
平成16年	20.78	19.25	105.06	30.44	13.19	1.93	7.90	18.41	216.96
平成17年	21.03	20.20	105.06	30.64	14.80	1.93	8.31	14.98	216.96
平成18年	20.57	20.16	105.06	30.63	14.82	2.03	8.58	15.11	216.96

(各年1月1日現在)

出典:2007年市勢概要くろいし

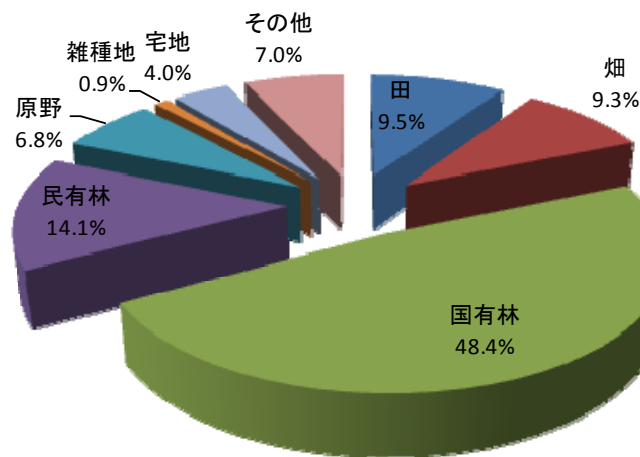


図1-4-1 地目別面積比率 (平成18年)

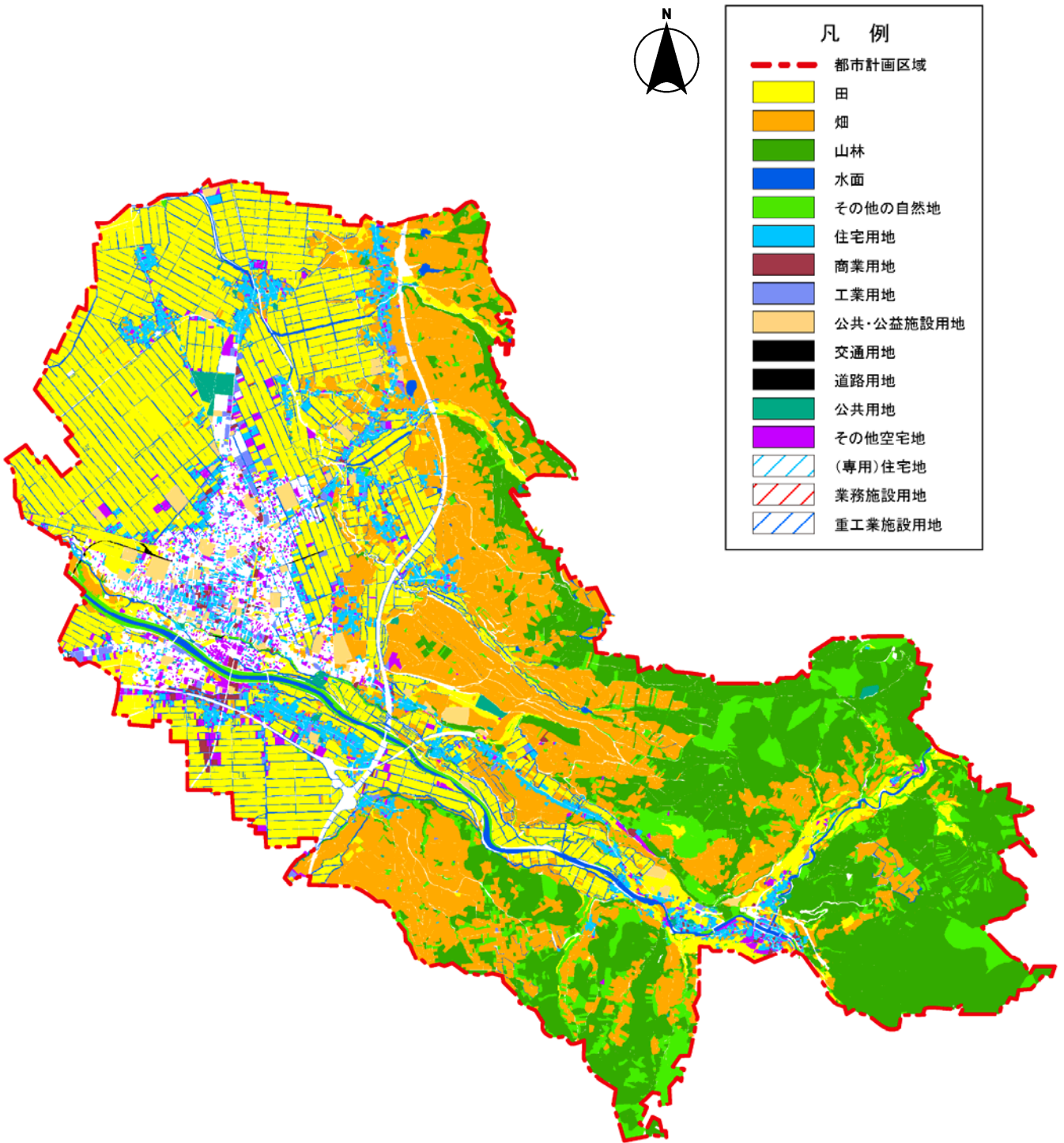


図 1-4-2 土地利用現況図（都市計画区域）

(2) 市街化動向

① 都市計画区域、用途地域の指定状況

◆用途地域の内訳は、住居系 80.9%、商業系 8.5%、工業系 10.6%。

黒石都市計画区域は、行政区域面積の 33.0% に当たる 7,159ha に指定されており、市街化区域を定めない非線引き都市計画区域である。

用途地域は平坦地の 603.0ha が指定されており、行政区域面積の 2.8%、都市計画区域の 8.4% に当たる。内訳としては、住居系 488.0ha (用途地域構成 80.9%)、商業系 51.0ha (8.5%)、工業系 64.0ha (10.6%) となっており、住居系用途が大半を占める。

表 1-4-2 用途地域指定構成

平成20年4月現在

区分	面積 (ha)	対行政区域 構成比	対都市計画区域 構成比	用途地域構成	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
行政区域	21,696.0	100.0%				
都市計画区域	7,159.0	33.0%	100.0%			
用途地域計	603.0	2.8%	8.4%	100.0%		
第一種低層住居専用地域	189.0	—	—	31.3%	80	50
第一種中高層住居専用地域	125.0	—	—	20.7%	200	60
第一種住居地域	157.0	—	—	26.0%	200	60
第二種住居地域	17.0	—	—	2.8%	200	60
近隣商業地域	30.0	—	—	5.0%	200	80
商業地域	21.0	—	—	3.5%	400	80
準工業地域	24.0	—	—	4.0%	200	60
工業地域	28.0	—	—	4.7%	200	60
工業専用地域	12.0	—	—	2.0%	200	60
無指定地域	6,556.0	30.2%	91.6%		200	70
都市計画区域外	14,537.0	67.0%				

出典：黒石市の都市計画

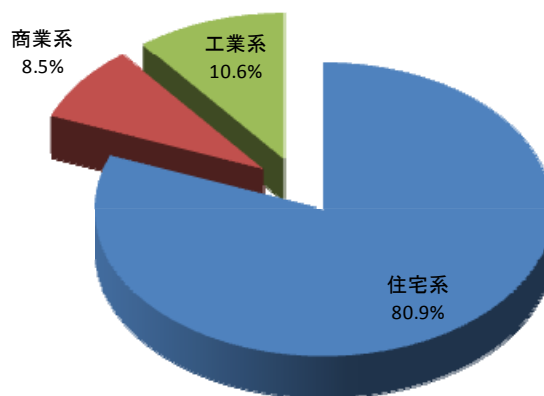


図 1-4-3 用途地域指定構成

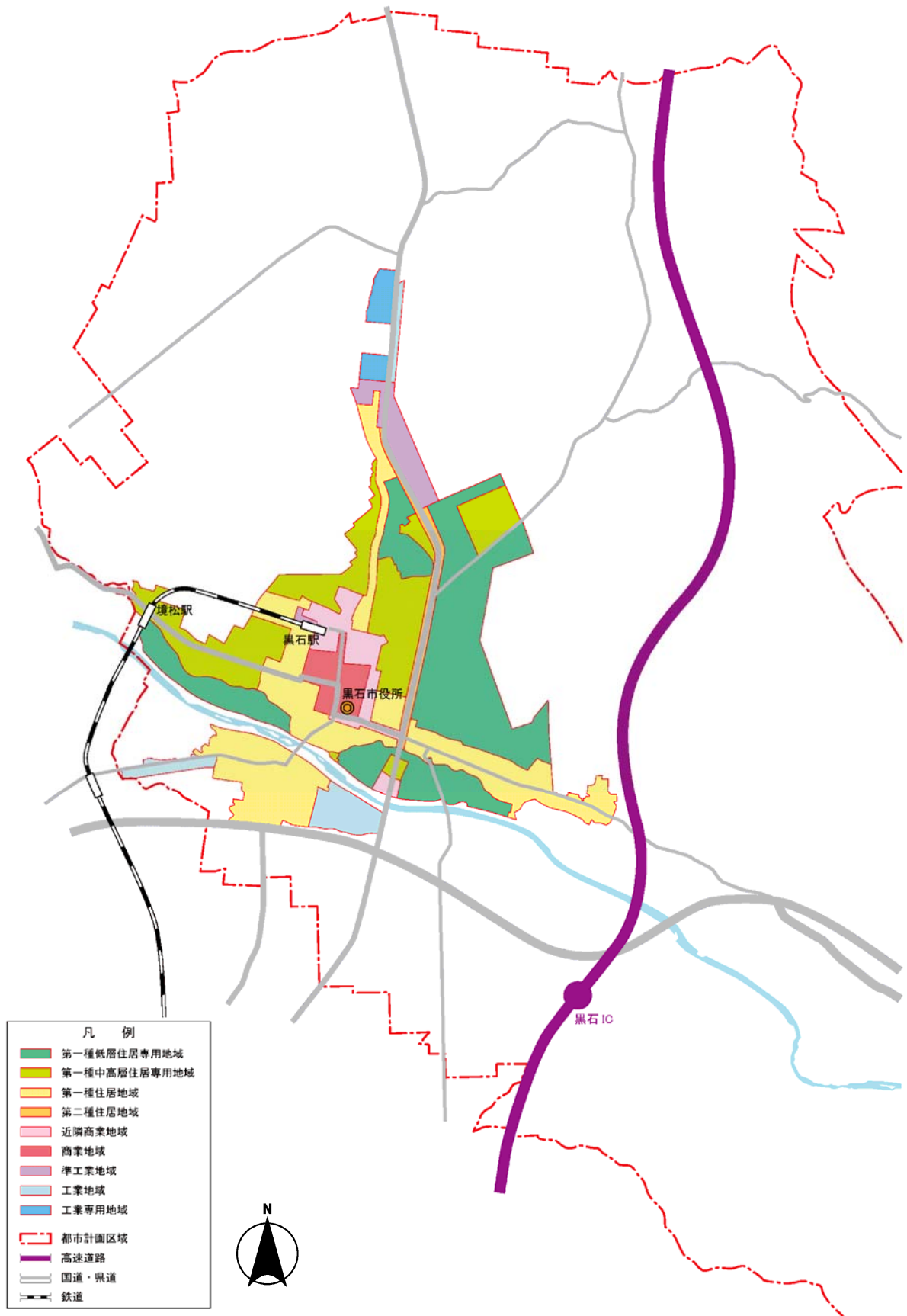


図 1-4-4 用途地域図

②都市開発状況

◆土地区画整理事業1箇所、住宅団地造成事業1箇所が行われている。

都市開発状況としては、土地区画整理事業1箇所、住宅団地造成事業1箇所が計画策定されている。

表 1-4-3 都市開発状況一覧

名称	面積 (ha)	事業期間	主な用途	人口	
				現在	計画
土地区画整理事業					
黒石駅周辺土地区画整理事業	10.1	平成3年～	近隣商業区域	221	810
住宅団地造成事業					
ちとせ団地	19.0	昭和55年～	第一種低層住居専用地域	354	2,000

出典：平成19年度 黒石都市計画基礎調査

③地価動向

◆地価は下落傾向で、特に商業系用途で顕著。

地価の推移を2007年までの過去10年間で見ると、商業系用途の調査地点では1997年以降大幅に下落しており、住宅系・工業系用途の調査地点では、2003年までゆるやかな上昇傾向であったが、それ以降はいずれも下落へ転じている。

表 1-4-4 地価の推移

調査	調査地点番号	所在地		用途	地価
					(2007年)
地価公示	黒石-1	追子野木1丁目303番	1住居	住宅	15,400
	黒石-2	野際2丁目40番	1低専	住宅	※ ¹ (21,700)
	黒石-3	北美町2丁目76番15	1低専	住宅	※ ¹ (18,100)
	黒石5-1	大字市ノ町46番	商業 準防	店舗	40,500
	黒石5-2	大字山形町10番1外	近商 準防	店舗兼倉庫	30,500
県地価調査	黒石-1	角田58番3	1低専	住宅	17,300
	黒石-2	大字三島字川岸68番2	その他	住宅	6,800
	黒石-3	大字温湯字鶴泉29番5外	その他	住宅	12,300
	黒石-4	野添町41番	1低専	住宅	25,700
	黒石-5	大字甲大工町1番1	1住居	住宅	26,000
	黒石3-1	美原町98番	1低専	田	8,100
	黒石5-1	大字横町5番1	商業 防火	店舗兼住宅	37,300
	黒石5-2	大字中川字篠村8番2	その他	店舗	34,400
	黒石7-1	松原153番2	準工	工場兼事務所	25,300

※¹：2007年に調査がされていないため各箇所の最新データを掲載 出典：地価公示、県地価調査

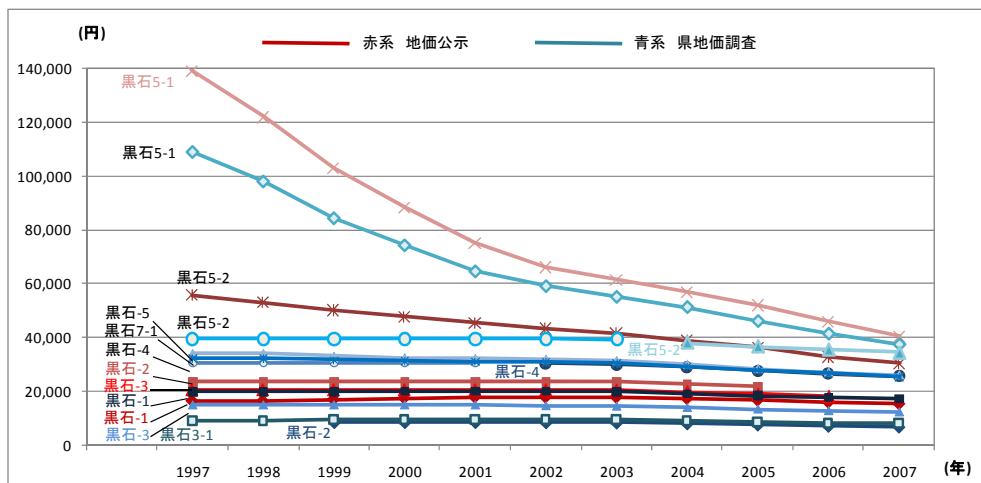


図 1-4-5 地価の推移

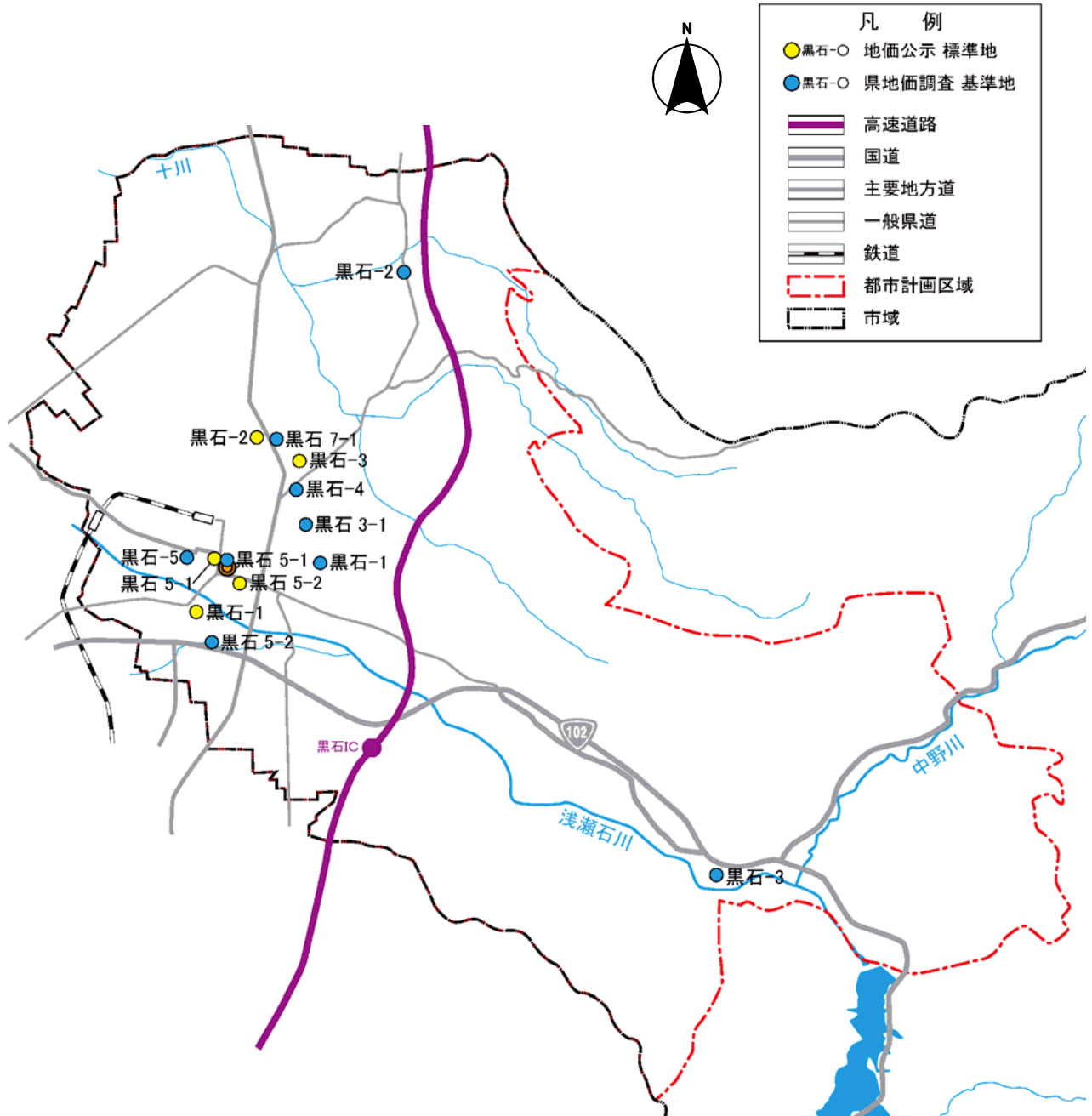


図 1-4-6 地価調査地点分布図

④すまいの状況

◆持ち家 82.2%、公営借家 3.0%、民営借家 12.6%、給与住宅 0.9%、間借り 1.3%(平成 17 年)

平成 17 年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯のうち持ち家は 9,670 世帯 (82.3%)、公営・都市機構・公社の借家 352 世帯 (3.0%)、民営借家 1,476 世帯 (12.6%)、給与住宅 109 世帯 (0.9%)、間借り 149 世帯 (1.3%) となっている。昭和 60 年には持ち家率が 8 割を超え、平成 2 年以降横ばいで推移している。借家のうち公営・都市機構・公社の借家と給与住宅の比率は低下しているが、民営借家と間借りでは、近年増加している。

青森県全体と比較すると、黒石市は持ち家率が高く、民営借家の比率が低い。

表 1-4-5 住宅所有関係別世帯数の推移

	黒石市							青森県
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	
住宅に住む一般世帯数	9,493	10,217	10,393	10,611	10,994	11,546	11,756	501,542
持ち家	7,440	8,117	8,384	8,718	9,114	9,516	9,670	353,753
借家総数	2,053	2,100	2,009	1,893	1,880	2,030	2,086	147,789
公営・都市機構・公社の借家	395	475	444	429	416	364	352	21,968
民営借家	1,246	1,194	1,234	1,200	1,194	1,389	1,476	105,517
給与住宅	277	272	238	174	164	141	109	13,718
間借り	135	159	93	90	106	136	149	6,586

※昭和50年のみ普通世帯数

出典:国勢調査各年版

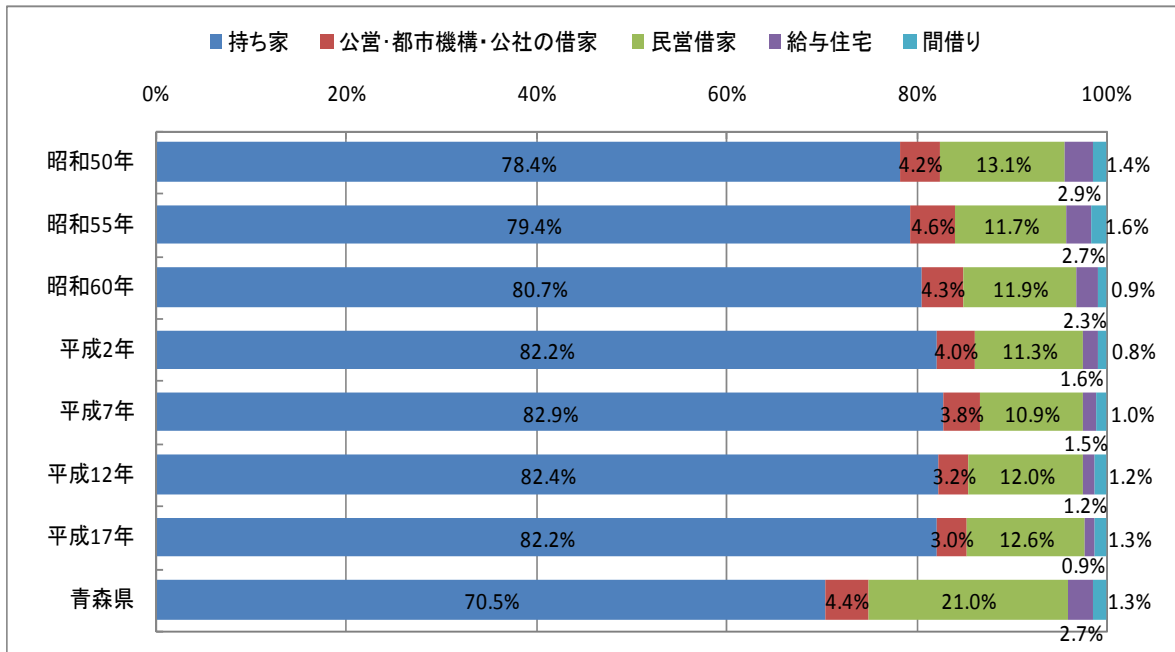


図 1-4-7 住宅所有関係別世帯数比率の推移