

## 用語説明

<p>しんじゅうたく しがいち かいほつじ 新住宅市街地開発事 業</p>	<p>大規模な土地を全面買収によって取得し、宅地の整備を主体として開発し、分譲等により土地を処分することによってニュータウンを造成する事業です。 都市計画法及び新住宅市街地開発法に基づき、都市計画事業として行われます。</p>								
<p>ほうかつ がいぶ かんさ 包括外部監査</p>	<p>包括外部監査とは、普通地方公共団体の長が、地方自治法第2条第14項(住民の福祉の増進、最少の経費で最大の効果)及び第15項(組織及び運営の合理化、規模の適正化)の趣旨を達成するため、毎会計年度1回以上、外部監査人が必要と認める財務その他の事業を特定して監査を受けるとともに、監査の結果に関する報告の提出を受けることを内容とする契約により行われるものです。 都道府県、政令指定都市及び中核都市においては実施が義務付けられており(地方自治法第252条の36・37)、平成12年度の山口県包括外部監査において、愛宕山地域開発事業が監査対象のひとつとなりました。</p>								
<p>じゅうたくじゅようちようさ 住宅需要調査</p>	<p>平成13年3月の包括外部監査の指摘を踏まえ、山口県住宅供給公社が事業方針確認の基礎資料を得るために平成13年12月から平成14年8月にかけて調査を行ったものです。 調査結果では、立地条件としては概ね良好といえるが、住宅市場の概況調査や住宅業界に対するヒアリング調査からは住宅需要が落ち込んでいる状況が示され、岩国市内の700戸を対象に行ったアンケート調査をもとに出された需要量推計では、当初計画の宅地供給戸数を大幅に下回る推計結果が出されました。</p> <p>需要量推計の結果(戸建住宅)</p> <table border="1" data-bbox="531 1043 1214 1162"> <thead> <tr> <th>坪単価30万円以上 宅地規模60坪以上</th> <th>坪単価30万円以上 宅地規模条件なし</th> <th>坪単価25万円以上 宅地規模条件なし</th> <th>坪単価20万円以上 宅地規模条件なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>160戸程度</td> <td>260戸程度</td> <td>500戸程度</td> <td>1,260戸程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>※当初計画の戸建住宅地分譲価格:約33万円/坪 ※当初計画の戸建住宅地分譲戸数:約850戸</p>	坪単価30万円以上 宅地規模60坪以上	坪単価30万円以上 宅地規模条件なし	坪単価25万円以上 宅地規模条件なし	坪単価20万円以上 宅地規模条件なし	160戸程度	260戸程度	500戸程度	1,260戸程度
坪単価30万円以上 宅地規模60坪以上	坪単価30万円以上 宅地規模条件なし	坪単価25万円以上 宅地規模条件なし	坪単価20万円以上 宅地規模条件なし						
160戸程度	260戸程度	500戸程度	1,260戸程度						
<p>みなお ほうこうせい 見直しの方向性</p>	<p>山口県包括外部監査の指摘を受けて山口県住宅供給公社が行った住宅需要調査の結果を踏まえ、県・県住宅供給公社・市の三者で事業の見直しが進められましたが、その中間報告として、平成16年3月議会において愛宕山地域開発事業の「見直しの方向性」をお示しました。 見直しに当たっては、経済情勢、地価や宅地需要の動向等に加え、今後見込まれる新たな需要の動向も見極めながら検討を進めていく必要があるため、相当の期間を要するものと予想されました。 しかしながら、借入金の金利負担等を考慮すれば、宅地売却が可能と見込まれる範囲で、できる限り早期に分譲を開始することが望ましいことから、施工区域を1期、2期の二つに分割し、それぞれ時期を分けて見直す方向で検討、協議を進めることといたしました。 このうち、1期施工区域につきましては、分譲開始が可能と見込まれる時期、二次造成工事の工程、関連する諸手続きに要する期間等を考慮しつつ、平成16年度中のできるだけ早い時期に具体的な整備の区域や内容等を公表することとし、一方、2期施工区域につきましては、その後の経済情勢や新たな需要の動向、1期施工区域の販売動向等を踏まえ、適当な時期に見直しを実施していくこととしました。 この「方向性」に従い、平成16年12月議会では、1期施工区域を事業区域の東側の地区に設定することと、分譲開始が平成21年度頃から行われる予定であることをお示しました。 (現在は、平成18年度に行われた愛宕山地域開発事業検討協議会で示された事業収支見込みを踏まえて、愛宕山地域開発事業全体を中止することが、県・市・県住宅供給公社三者の間で確認されています。)</p>								