

愛宕山地域開発事業の見通しについて

市議会12月定例会で報告した愛宕山地域開発事業の見通しについて、その概要をお知らせします。

問 基地対策課 (☎29-5024)

I 経緯

愛宕山地域開発事業は、岩国基地滑走路沖合移設事業の埋立用土砂を提供するとともに、その跡地を居住環境の良好な住宅地として開発し、県東部地域の振興を図ることを目的に山口県と岩国市の要請により山口県住宅供給公社を事業主体として進めている事業です。

本事業は、平成9年度に着工し、平成12年3月から土砂の搬出が始まっていますが、平成13年3月の県包括外部監査において「販売計画について、当初計画をそのまま踏襲するのではなく、今後の経済情勢、地価動向等を見極めながら、必要に応じた変更を行っていくことが必要である」との指摘を受け、県住宅供給公社が住宅需要調査を行いました。その調査結果は、平成14年8月にまとめられ、近年の住宅需要の低迷により厳しい推計結果となりました。

こうしたことから、平成14年9月に、県、市および県住宅供給公社の三者で事業の見直しに着手し、平成17年2月に、当初の土地利用計画をもとに、施工区域を1期と2期に分割し、東地区の一部を先行整備していく「1期施工区域に係る整備方針」を策定し、現在これに基づいて実施設計を行っています。

II 愛宕山地域開発事業検討協議会での検討

整備方針策定後、地価の下落や宅地需要の低迷がなお続き、本事業を取り巻く環境は一層厳しくなっています。今後、大幅な収支不足となった場合には、県、市の財政に大きな影響を及ぼすことが危惧され、また、平成19年度には、土砂搬出事業が終了し二次造成工事の着手が予定されているなど、事業の大きな節目の時期を迎えています。

こうした状況から、事業の収支見込みや県、市財政への影響など、事業の行方を左右する諸条件を整理・分析し、この事業の見通しについてさまざまな角度から検討する必要があるとの認識で三者が一致し、平成18年11月に2回にわたり「愛宕山地域開発事業検討協議会」を開催して、検討・協議を行いました。

この検討協議会での検討結果は次のとおりです。

(1) 愛宕山周辺の住宅地価格の推移

愛宕山周辺の地価公示の標準地4地点(住宅地)の平均価格は、平成7年(協定書締結当時)と比べると、平成10年まで上昇した後、平成13年以降は下落に転じました。平成15年以降はさらに下落幅が増大し、現在では、当初(平成7年)の2/3程度まで下落しています。

(2) 岩国市の住宅需要の推移

岩国市の新設住宅着工戸数は、昭和62年度から平成2年度まである程度堅調に推移した後、平成3年度に大幅に減少したものの平成7年度までは増加し、その後再度減少に転じ、平成10年度以降は、600戸から900戸の間で推移しています。平成17年度には、平成13年度並に持ち直しています。このうち持家については、平成8年度の609戸をピークに減少し、最近では、おおむね300戸程度で推移しています。

(3) 愛宕山における住宅地価格・住宅需要の今後の見通し

県住宅供給公社が行った住宅需要調査以降、地価水準の下落をはじめとする本事業を取り巻く諸条件は、さらに悪化しており、今後多少の変動はあっても、全体としては、愛宕山における住宅地価格・住宅需要は、中長期的には極めて厳しい状況が続くものと考えられます。

(4) 事業の収支見込みの試算

① 試算の条件設定

事業の収支見込みは、一定の条件を設定して試算を行いました。主なものは次のとおりです。

ア 3つのケースを想定

試算Ⅰ：平成19年度末の土砂搬出事業終了後に事業を中止する場合

試算Ⅱ：1期施工区域（戸建住宅230戸など）を整備し、用地売却後に事業を中止する場合

用地売却期間は、5年、10年、15年の3つのケースを設定

試算Ⅲ：全区域（戸建住宅850戸など）を整備し、用地を売却する場合

用地売却期間は、10年、20年、30年の3つのケースを設定

イ 用地売却単価は、当初計画額の2/3の額で設定

例えば、戸建住宅の場合、当初計画で坪当たり約33万円を約22万円で設定

ウ 借入金の利率は、今後5年間は2.0%、6年目以降は、3.4%で設定

エ 二次造成工事の施工および住宅用地の売却は、試算期間内で均等に設定

② 試算結果（※表1参照）

表1の収支不足の要因は、用地処分収入が地価の下落により多額の減収となることや用地完売までの期間が長くなるにつれて借入金利息や事務費が増加していくことにあり、各ケースとも多額の収支不足が見込まれ、大変厳しい結果となっています。

なお、本事業は、県および市が損失補償を行うことで、県住宅供給公社が金融機関から資金を調達しています。この損失補償は、県と市の負担割合が2対1となっていますので、この割合で、仮に中止または完了した場合の市の負担額を算定すると、表1の右端の欄のとおりとなります。いずれのケースにおいても、多額の負担が避けられない状況となっています。

この負担額は、事業を中止または完了したときに、公社が金融機関に対し、借入金や利息を返済できなくなった場合に発生するもので、直ちに支払いが必要なものではありません。

表1 事業収支見込み

区分	事業内容	収支差額	うち岩国市負担相当額
試算Ⅰ	土砂搬出事業終了後、事業を中止する場合	▲ 251 億円	84 億円
試算Ⅱ	1期施工区域を完売後、事業を中止する場合	▲ 236 ～ 366 億円	79 ～ 122 億円
試算Ⅲ	全区域を完売する場合	▲ 184 ～ 492 億円	61 ～ 164 億円

III 今後の対応

事業を中止し、米軍住宅への転用が取りざたされていますが、空母艦載機の岩国移駐を容認できないという状況の中ではそうした選択肢は考えられません。

いずれにいたしましても、居住環境の良好な住宅地を供給するという事業の所期の目的、これまでの経緯、財政面などさまざまな観点から早期に検討する必要があると、今後、市議会の意見を聞きながら、県や県住宅供給公社とも協議し、財政負担が少なくなるよう対応策を検討します。