

愛宕山地域開発事業検討協議会

○と き 平成18年11月6日(月) 13:30～

○ところ 県庁4F共用第4会議室

議 事 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

- (1) 検討協議会の趣旨・目的 ----- (資料1)
- (2) 愛宕山地域開発事業の経緯 ----- (資料2)
- (3) 愛宕山地域開発事業に係る住宅地価格・住宅需要の変化 ---- (資料3)
- (4) 事業収支見込試算のための条件設定 ----- (資料4)
- (5) 次回協議会の進め方

4 ま と め

5 閉 会

愛宕山地域開発事業検討協議会の趣旨・目的

平成 18 年(2006 年)11 月 6 日

愛宕山地域開発事業は、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、平成 9 年度に着工して以来、岩国基地沖合移設事業への土砂搬出事業を進めているが、この間、平成 17 年 2 月には、土砂搬出後の宅地開発について「1 期施工区域に係る整備方針」を策定し、現在それに基づき実施設計が行われている。

この整備方針では、地価の下落や宅地需要の低迷により、この事業が非常に厳しい環境にあるとの住宅需要調査の結果を踏まえ、全体の見直しにはなお相当の期間を要するが、当面、施工区域を 1 期と 2 期に分割することにより、事業区域の中でも立地条件が比較的良好な東地区から整備することとし、その際も造成コストの縮減をはじめ、できるだけ財政負担が生じることのないよう、様々な工夫や努力を行っていくとともに、2 期施工区域については、これと併行して必要な見直しに取り組んでいくこととしたところである。

しかしながら、近年、地価の下落や宅地需要の低迷がなお続くなど、この事業を取り巻く環境は一層厳しくなり、今後、宅地開発事業を続けることにより大幅な収支不足となった場合には、県及び岩国市の財政に大きな影響を及ぼすことが危惧される状況になっている。また、来年度には土砂搬出事業が終了するとともに、1 期施工区域において宅地造成工事への着手が計画されているなど、事業の大きな節目の時期を迎えることとなる。

県・市・公社は、こうした諸状況を勘案すると、事業の収支見込みやこれの県・市財政への影響等、事業の行方を左右する諸条件を整理・分析し、今一度、この事業の見通しについて様々な角度から検討する必要があるとの認識で一致し、このたび「愛宕山地域開発事業検討協議会」を開催する運びとなった。

従って、この検討協議会においては、住宅地価格や住宅需要に関するデータについて、事業計画時点から現在までの推移の状況、前回の住宅需要調査実施以降の直近の動向、更には他の住宅団地の開発・分譲の状況等を整理・分析した上で、事業の収支見込みやこれの県・市財政への影響等について検討していくこととする。

なお、愛宕山地域開発事業が直面している諸課題と来年度にこの事業が大きな節目を迎えることを勘案すると、公社の来年度事業計画策定作業や、県・市の予算編成作業の日程も念頭に置いて、できるだけ早期に事業の見通しをつけていくものとする。

【参考】

現在の工事計画（第1期施工区域に係る整備方針）

区 分	～⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	21	22
用地取得	——													
土砂搬出設備工事		——	——											
土砂搬出				——	——	——	——	——	——	——				
1期施工									——	——				
区域計画											撤去			
宅地分譲													開始	

- (1) 岩国基地の沖合移設に係る土砂搬出工事の状況
 土砂搬出は本年度（平成18年度）中に完了見込み。なお、土砂搬出設備（ベルコン）は来年度に撤去予定。
- (2) 第1期施工区域に係る二次造成工事の計画
 来年度（平成19年度）に着手の計画

愛宕山地域開発事業の経緯

昭和43年6月

岩国市議会決議「基地の沖合移設を求める」

- ・ 岩国市議会は昭和46年、51年、63年、平成元年にも決議（計5回）。
- ・ 山口県議会は昭和49年3月に決議。

昭和60年4月

山口県・岩国市が「岩国基地沖合移設対策室」を設置

平成2年3月

岩国市が「岩国市総合計画」を策定（計画期間H2～H12）

- ・ 愛宕山周辺を優良な宅地の開発などにより、良好な住環境を確保する。

平成2年4月

政府の「基地対策特別委員会」が報告書

- ・ 岩国基地沖合移設はA案（滑走路を沖合に1,000m移設）が最良である。

平成3年3月

岩国市が「愛宕山市街化調整区域土地利用方針検討調査」報告を作成

- ・ 大量の土砂処分地が確保できれば、愛宕山全体を切り取る大胆な開発も可能。
- ・ 基地の沖合移転と大規模開発は不可分。

平成4年4月

広島防衛施設局が土取場の3候補地を選定

- ・ 候補地：岩国市愛宕地区、和木地区、長野由宇地区

平成4年7月

岩国市長が知事に要望書を提出

- ・ 中規模・大規模住宅団地並びに工業団地等の建設と地域振興整備公団や住宅都市整備公団等地方事務所の誘致に格別の支援を要望する。

平成4年8月

政府の「国防三部会合同会議」が開催され次のとおり決定

- ・ 防衛施設庁から示された沖合移設A案を推進するとともに、平成5年度予算として、5億5千万円の実施調査費を概算要求する。

平成4年9月 岩国市長が知事あてに要望書を提出

- ・ 山口県において愛宕山の宅地開発を実施していただくようお願いする。

平成4年10月～11月 地域開発事業検討会等事務レベル協議（3回）

- ・ 県・市の共同事業とし、事業主体は県・市の土地開発公社とすることで概ね合意。

平成5年3月 岩国市が「開発適地調査及び開発基本構想」策定

平成5年6月 岩国市議会基地対策特別委員会で報告

- ・ 適地調査の結果、愛宕地区が開発（土取）地区として最適であること。

平成6年4月 住宅供給公社が事業主体に決定・協定書締結

- ・ 事業手法として「新住宅市街地開発事業」の導入
- ・ 県・市・公社で「協定書」及び「覚書」を締結（平成6年4月1日）
（損失補償割合：県：市＝1：1）

平成7年4月 公社岩国事務所を開設

平成7年4月 新住宅市街地開発事業に準ずる事業の建設大臣指定

平成7年7月 基本計画地元説明会開始

平成8年8月 平成6年4月1日付けの「覚書」を変更

- ・ 「覚書」を変更（平成8年4月1日）
（損失補償割合：県：市＝2：1）

平成8年8月 実施計画地元説明会開始

平成9年1月

都市計画決定・変更に係る説明会開始

- 平成9年7月18日：都市計画案縦覧
〃 10月3日：岩国市都市計画審議会、
〃 11月19日：山口県都市計画地方審議会
平成10年2月6日：都市計画決定告示（新住事業、市街化区域、幹線道路等）
〃 3月5日：新住宅市街地開発事業認可告示

平成10年3月

工事着手（ベルコン設置後平成12年3月土砂掘削・搬出開始）

愛宕山地域開発事業の当初計画の概要

- ① 開発面積：102.2ha
- ② 計画戸数：約1,500戸（戸建住宅約850戸、集合住宅約650戸）
- ③ 計画人口：約5,600人
- ④ 総事業費：約850億円
- ⑤ 販売価格：戸建住宅は約33万円/坪

平成13年3月

包括外部監査意見書（3月28日付け）

岩国という一地域で戸建住宅約850戸を完売するには努力が必要である。
計画期間内に販売を完了出来なかった場合は、住宅公社は借入金の返済が出来なくなり、その結果として、損失補償をしている県及び岩国市が公金による負担を負わなければならないことになる。

- ① 二次造成工事に着手するまでの間に、工事内容、工事費等の再検討を行い、宅地の販売価格を出来るだけ低くする努力を行うことが必要である。
- ② 販売計画について、今後の経済情勢、地価動向を見極めながら、必要に応じた変更を行っていくことが必要である。

平成14年8月

住宅需要調査結果の公表（調査期間：平成13年12月～14年8月）

「愛宕山地域開発事業に伴う住宅需要調査業務報告書」

近年の社会経済情勢の変化を踏まえて、当事業における事業方針検討の基礎資料とするため、住宅需要調査を実施したところ、

- ① 住宅需要が落ち込んでいる状況が示され、需要量推計では、現計画の宅地供給戸数を大幅に下回る推計結果となった。
- ② 戸建住宅の需要量推計では、坪単価30万円以上で宅地規模条件なしの場合では、260戸程度との推計結果となった。

平成14年8月

岩国基地沖合移設事業の工期の3年延長を決定（広島防衛施設局発表）
理由：芸予地震（平成13年3月24日、岩国市震度5弱）の影響によるH18→21

平成14年9月

住宅需要調査の結果を踏まえ、県・岩国市・住宅供給公社の三者で
愛宕山地域開発事業の見直しに係る検討・協議を開始

平成16年12月

土砂販売価格の引き上げ

平成14年度契約分において、造成工事における岩掘削経費が増加し、生産原価と販売価格に差が生じたことから、国と協議した結果、増額変更が認められた。

平成17年2月

「1期施工区域に係る整備方針」を策定・公表

住宅需要調査の結果を踏まえ、次のとおり1期施工区域に係る整備方針を策定

- ① 施工区域を1期・2期の二つに分割し、事業区域の中でも立地条件が比較的良好な東地区（1期施工区域）から整備する。
- ② 戸建住宅の整備戸数は230戸程度とし、一区画の分譲面積に幅を持たせることにより、幅広い需要に対応する。
- ③ 2期施工区域については、経済情勢や1期の販売動向等を見極めながら、適当な時期に見直しを行う。

平成17年5月

実施設計に着手（工期：平成19年3月20日まで）

平成17年12月

土砂搬出量を2,172万 m^3 から1,955万 m^3 に見直し

平成15年度契約においても生産原価と販売価格に差が生じたことから、生産原価に大きく影響する土砂掘削コストの削減に努め、割高な岩掘削を取りやめるとともに、土砂の生産原価に見合う水準まで販売単価を引き上げるよう国と交渉した結果、平成15年度契約までについては価格差が解消した。

愛宕山地域開発事業に係る住宅地価格・住宅需要の変化

目 次

	頁
I これまでの住宅地価格・住宅需要の推移	
1 全体的な傾向 -----	2
(1) 住宅地価格の推移 -----	2
(2) 住宅需要の推移 -----	4
2 愛宕山地域開発事業の進捗に対応した推移 -----	6
3 愛宕山周辺の住宅地価格の推移 -----	8
(1) 周辺地価水準の推移 -----	8
(2) 現在の愛宕山の地価水準 -----	9
4 岩国市の住宅需要の推移 -----	10
(1) 新設住宅着工戸数の推移 -----	10
(2) 岩国市内の住宅団地の状況 -----	11
(3) 現在の住宅需要の状況 -----	12
II 今後の住宅地価格・住宅需要の動向	
1 全体的な傾向 -----	13
2 岩国市の人口と世帯数の将来予測 -----	13
3 岩国市における住宅地(民間)の状況 -----	14
(1) 岩国市内の住宅団地の分譲状況 -----	14
(2) 愛宕山の近傍における宅地開発の状況 -----	14
4 愛宕山における地価・住宅需要の今後の見通し -----	16

I これまでの住宅地価格・住宅需要の推移

1 全体的な傾向

(1) 住宅地価格の推移(地価公示価格の推移)

いわゆるバブル経済崩壊前後から現在までの住宅地価格の動向は、図I-1のとおりであるが、この間の動きの特徴を整理すると、次のとおり4段階の動き(①～④)が見て取れる。

※地価公示:国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日現在で、全国の標準地点の価格を鑑定評価し公示するもので、各年の地価公示価格は毎年3月頃公表される。

※この資料中「岩国市」とは、すべて「H18.3合併前の岩国市」のことをいう。

ア 全国の動向

- 地価変動率は、①昭和61年から63年にかけて急上昇した後、平成2年から5年にかけて急降下。特に平成4年からはマイナスに転じ、②平成6年・7年と若干持ち直したが、③依然マイナスのままで長期低迷が続いている。こうした中、④平成16年以降は若干持ち直している。

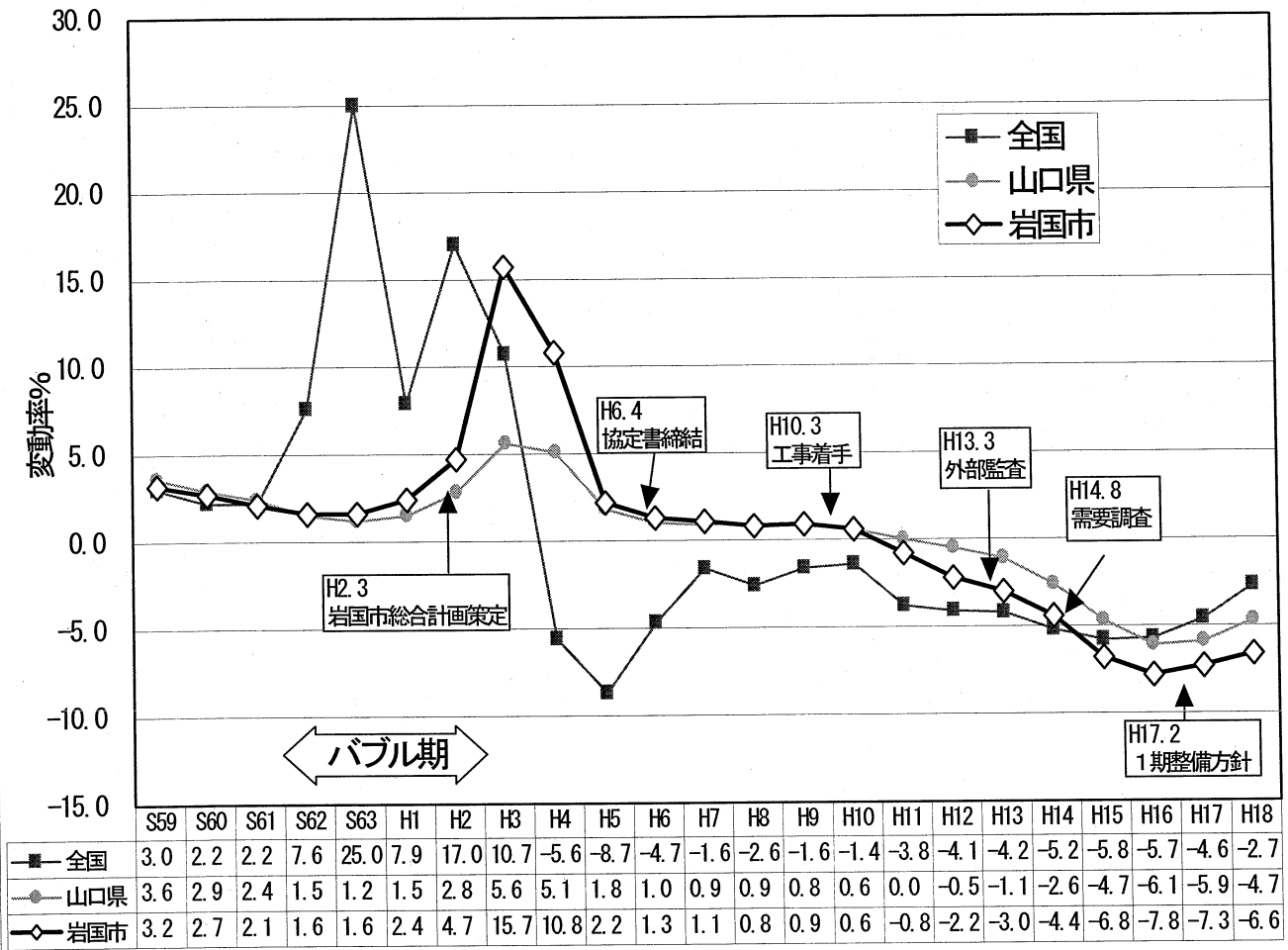
イ 山口県の動向

- 地価変動率は、①平成3年まで上昇した後下降に向かい、②平成5年から10年頃まではまだプラスを保っていたが、③平成12年からマイナスに転じ、④平成16年からは下落率が全国より大きくなっている。なお、山口県全体では、バブルの影響による地価の変動の幅は相対的に小さかった。

ウ 岩国市の動向

- 地価変動率は、①全国より3年遅れて平成元年から3年にかけて急上昇した後、平成5年にかけて急降下したが、②その後平成10年までプラスを保ち、③平成11年からマイナスに転じた。その後低迷が続いているが、④平成15年からは下落率は全国より大きくなっている。

図I-1 地価公示価格(住宅地)の変動率の推移



(資料:国土交通省「地価公示」)

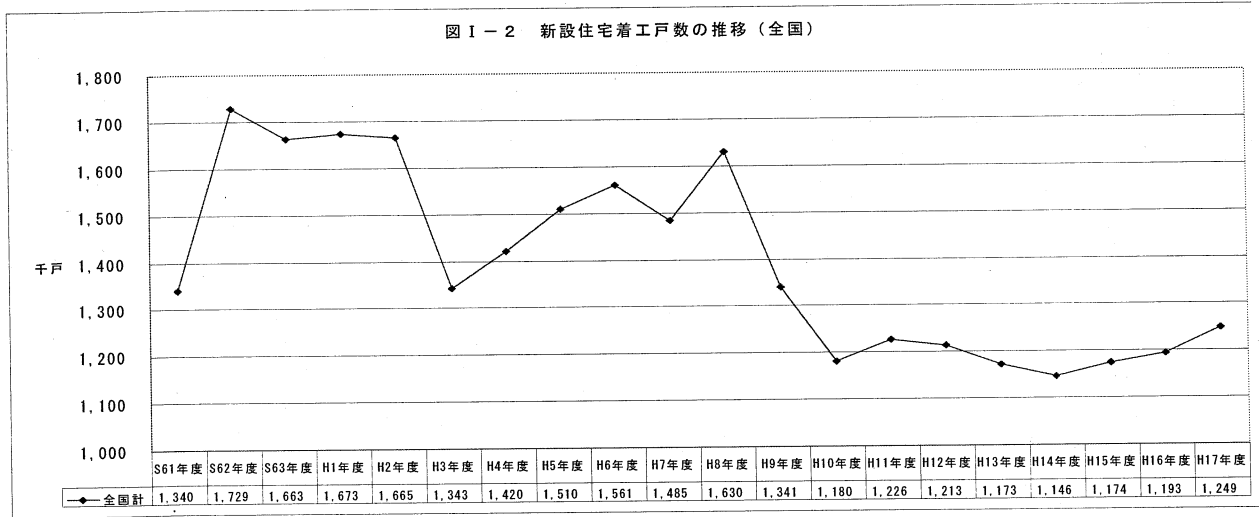
(2) 住宅需要の推移(新設住宅着工戸数の推移)

新設住宅着工戸数(以下「着工戸数」という。)の推移により住宅需要の動向を推し量ると、その推移は図I-2~4のとおりであるが、この間の動きの特徴を整理すると、以下のことが言える。

※新設住宅着工戸数：建築基準法に基づき知事に提出されている建築工事届を基に、国土交通省が調査集計しているもので、各年度の集計結果は毎年5月頃公表される。

ア 全国の動向

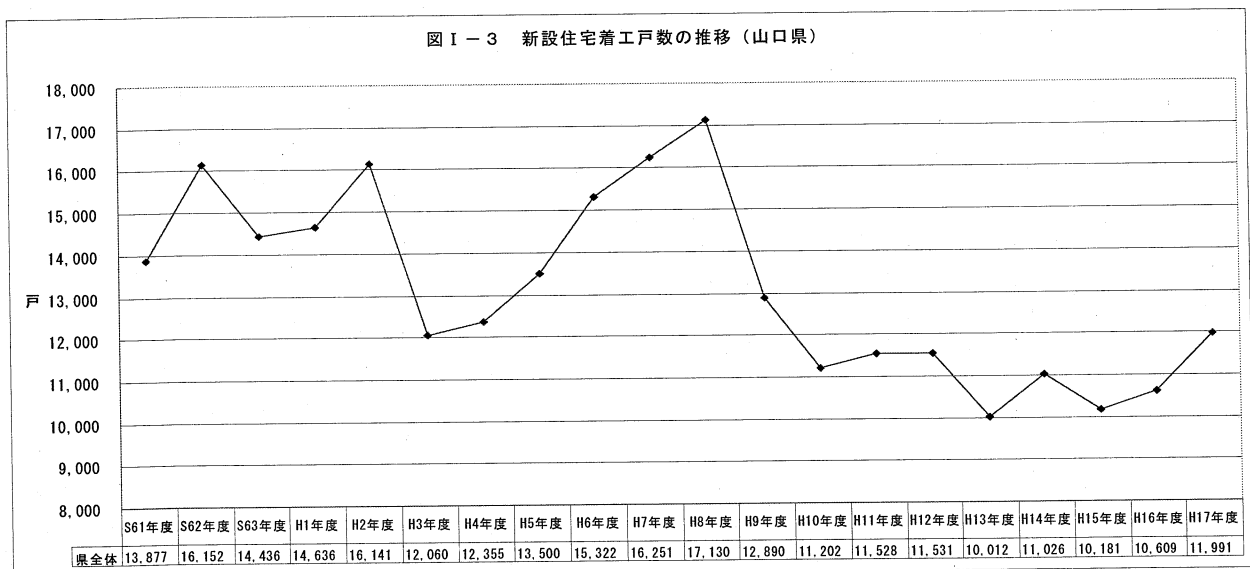
- 着工戸数は、①昭和62年度から平成2年度まで堅調に推移した後、②平成3年度に大幅に減少したものの、平成8年度にかけて回復・増大。③その後再度減少し、平成10年度以降は1,200千戸前後で推移している。



(資料 国土交通省「建築統計年報」)

イ 山口県の動向

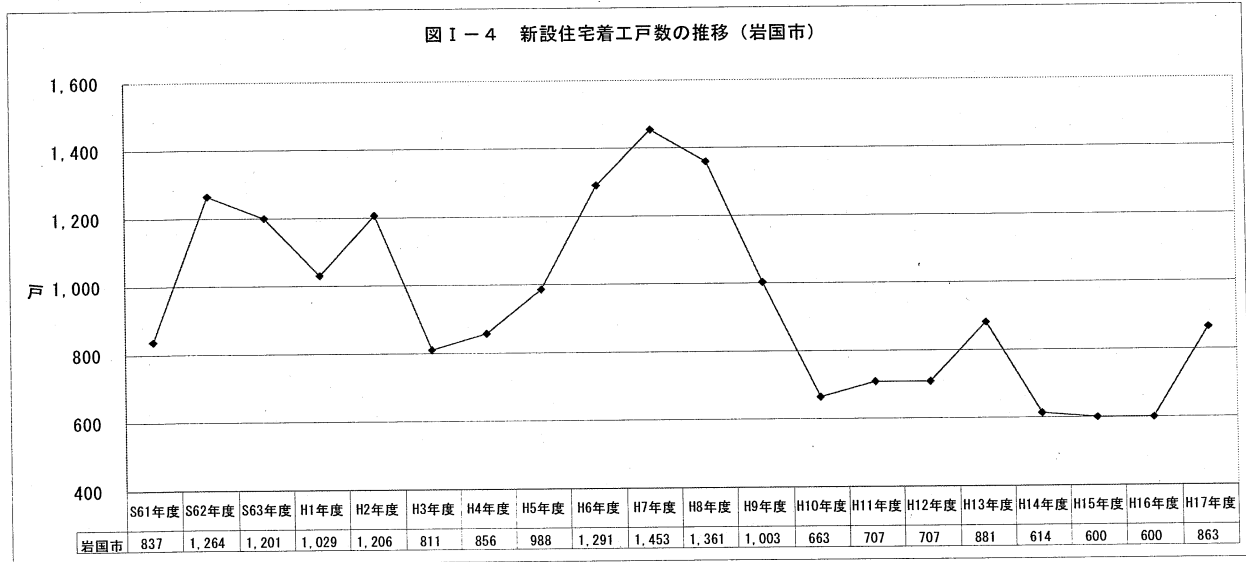
- 着工戸数の推移は全国とほぼ同じ傾向を示し、平成10年度以降は10,000戸から12,000戸の間で推移している。



(資料 国土交通省「建築統計年報」)

ウ 岩国市の動向

- ①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、県全体の動きとほぼ同様の傾向を示し、②やはり平成3年度に大幅に減少したものの平成7年度までは増大し、③その後再度減少。平成10年度以降は600戸から900戸の間で推移している。



（資料 国土交通省「建築統計年報」）

2 愛宕山地域開発事業の進捗に対応した推移

愛宕山地域開発事業の各節目ごとの、住宅地価格及び住宅需要の動きをそれぞれ地価公示価格と新設住宅着工戸数により整理すると、以下のとおりとなっている。

(1) 岩国市総合計画の策定時点(平成2年3月)

- 住宅地価格 : 全国の地価は急騰(S63)・急落(H1)後、平成2年には反転して上昇する中、岩国市の地価は県平均を上回る伸び率で上昇局面にあった。
- 住宅需要 : 岩国市の着工戸数は昭和62年度に増加し、平成2年度にかけて概ね1,000戸～1,200戸/年で推移していた。

(2) 県・市・公社協定書締結時点(平成6年4月)

- 住宅地価格 : 全国的には地価が大きく急落後若干持ち直しの動きが見られる中、岩国市においては急騰(H3)・急落(H5)の後変動率がマイナス以下になることはなく、上昇幅は小さくなったものの、依然上昇していた。県平均も変動の幅は小さいが、同様の傾向を示していた。
- 住宅需要 : 一時落ち込んだ岩国市の着工戸数は、平成4年度頃から再び上昇傾向にあり、1,000戸/年を超える状況にあった。

(3) 工事着手時点(平成10年3月)

- 住宅地価格 : 全国の地価は変動率が依然マイナスで低迷する中、山口県及び岩国市の地価は平成6年以降5年間1%前後の上昇が続いていた。
- 住宅需要 : 平成8年度から9年度にかけて岩国市の着工戸数が落ち込んだが、なお年間着工1,000戸台を維持していた。

(4) 包括外部監査時点(平成13年3月報告)

- 住宅地価格 : 平成11年から全国の地価の低迷の度合はより大きくなり、岩国市の地価も下降に転じ、下落率は県平均を超えた。平成12年には山口県の地価も下降に転じ、これ以降こうした傾向が続いた。
- 住宅需要 : 平成10年度から12年度にかけて岩国市の着工戸数が年間1,000戸を割り込む状況が続いた。

(5) 住宅需要調査実施時点(平成14年8月公表)

- 住宅地価格 : 地価はいずれもこの時期、前年に引き続き下降傾向を示した。
- 住宅需要 : 着工戸数は平成13年度には、県全体では減少したが、岩国市においては800戸台に増加した。

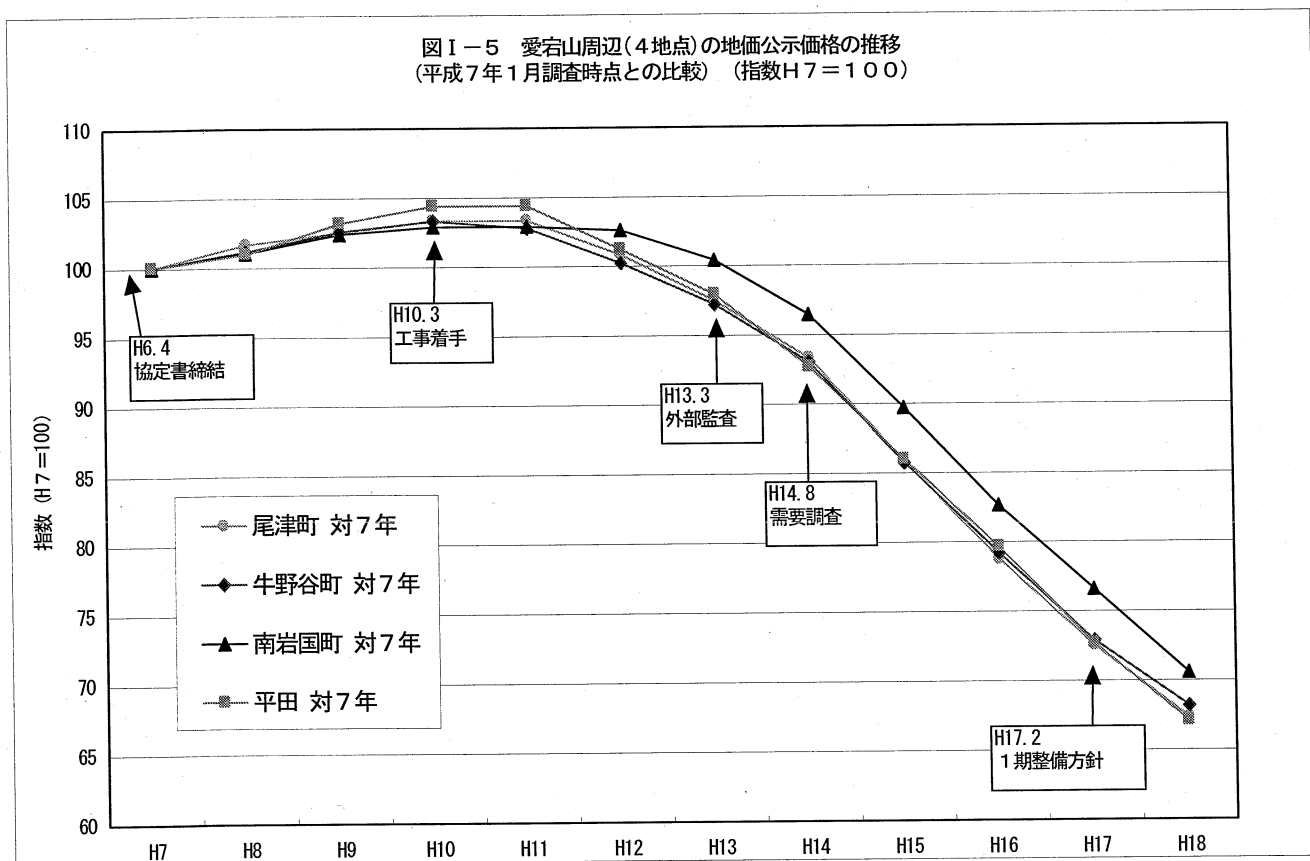
(6) 1期施工区域に係る整備方針の策定(平成17年2月策定)

- 住宅地価格 : 全国的には地価の下落に下げ止まり感も出始める一方、岩国市の地価の下落率は平成15年に全国レベルを超え、平成16年には県平均同様、今までで一番大きな下落率となった。
- 住宅需要 : 着工戸数は、県全体では10,000戸強を維持する中、岩国市では平成14年度から16年度に600戸台を維持した後、平成17年度には800戸台を回復した。

3 愛宕山周辺の住宅地価格の推移

(1) 周辺地価水準の推移

- 愛宕山周辺の地価公示の標準地4地点(住宅地)について、平成7年1月の公示価格を基準にして、現在(平成18年1月公示価格)までの公示価格の変動を図示すると、以下のとおりとなっている。
- 地価水準は協定書締結時と比べると、①平成10年まで上昇した後、平成11年から下降に転じ、②平成13年以降はマイナス(指数=100未満)になった後、③平成15年以降はさらに急落し、④現在では当初の2/3程度まで下落している。



	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
㉑尾津町	100	101.8	102.5	103.3	103.3	100.8	97.5	93.4	85.9	78.8	72.5	67.4
㉒牛野谷町	100	101.3	102.6	103.3	102.6	100.3	97.1	95.7	85.7	79.2	72.7	68.2
㉓南岩国町	100	101.3	102.5	103.2	103.2	102.8	100.6	96.5	89.9	82.7	76.7	70.7
㉔平田	100	100.7	103.0	104.0	104.1	101.1	97.8	92.6	86.0	79.3	72.7	67.2
平均	100	101.2	102.8	103.4	103.4	101.2	98.1	93.8	87.0	79.9	73.7	68.4
増減率 (対H7)		①+3.4%		②▲1.9%		③▲13.0%		④▲31.6%				

(資料 国土交通省「地価公示」)

※数値処理の関係で、各年における㉑～㉔の平均値と「平均」欄の数値は一致しない。

表 I - 1 愛宕山周辺(4地点)の地価公示価格の推移

標準地: ㉠岩国市尾津町、㉡岩国市牛野谷町、㉢岩国市南岩国町、㉣岩国市平田

	㉠ (万円/坪)	㉡ (万円/坪)	㉢ (万円/坪)	㉣ (万円/坪)	平均(万円/坪)		備考
					対前年 増減率 (%)	対H7 比率 (%)	
H7.1	39.6	30.8	31.7	27.1	32.3		【H7との比較】 協定書締結 (H6.4)
H8.1	40.3	31.2	32.1	27.3	32.7	1.2 101.2	
H9.1	40.6	31.6	32.5	27.9	33.2	1.5 102.8	(地価ピーク) ①H7→H10 +3.4%
H10.1	40.9	31.8	32.7	28.2	33.4	0.6 103.4	
H11.1	40.9	31.6	32.7	28.2	33.4	0.0 103.4	(H7と同水準) ②H7→H13 ▲1.9%
H12.1	39.9	30.9	32.6	27.4	32.7	▲2.1 101.2	
H13.1	38.6	29.9	31.9	26.5	31.7	▲3.1 98.1	外部監査 (H13.3) 需要調査 (H14.8)
H14.1	37.0	28.6	30.6	25.1	30.3	▲4.4 93.8	
H15.1	34.0	26.4	28.5	23.3	28.1	▲7.3 87.0	③H7→H15 ▲13.0%
H16.1	31.2	24.4	26.2	21.5	25.8	▲8.2 79.9	
H17.1	28.7	22.4	24.3	19.7	23.8	▲7.8 73.7	④H7→H18 ▲31.6%
H18.1	26.7	21.0	22.4	18.2	22.1	▲7.1 68.4	

(2) 現在の愛宕山の地価水準

地価公示価格の下落率を基に、愛宕山開発地域の現在の地価水準を推定すると次のようになる。

【戸建住宅用地】

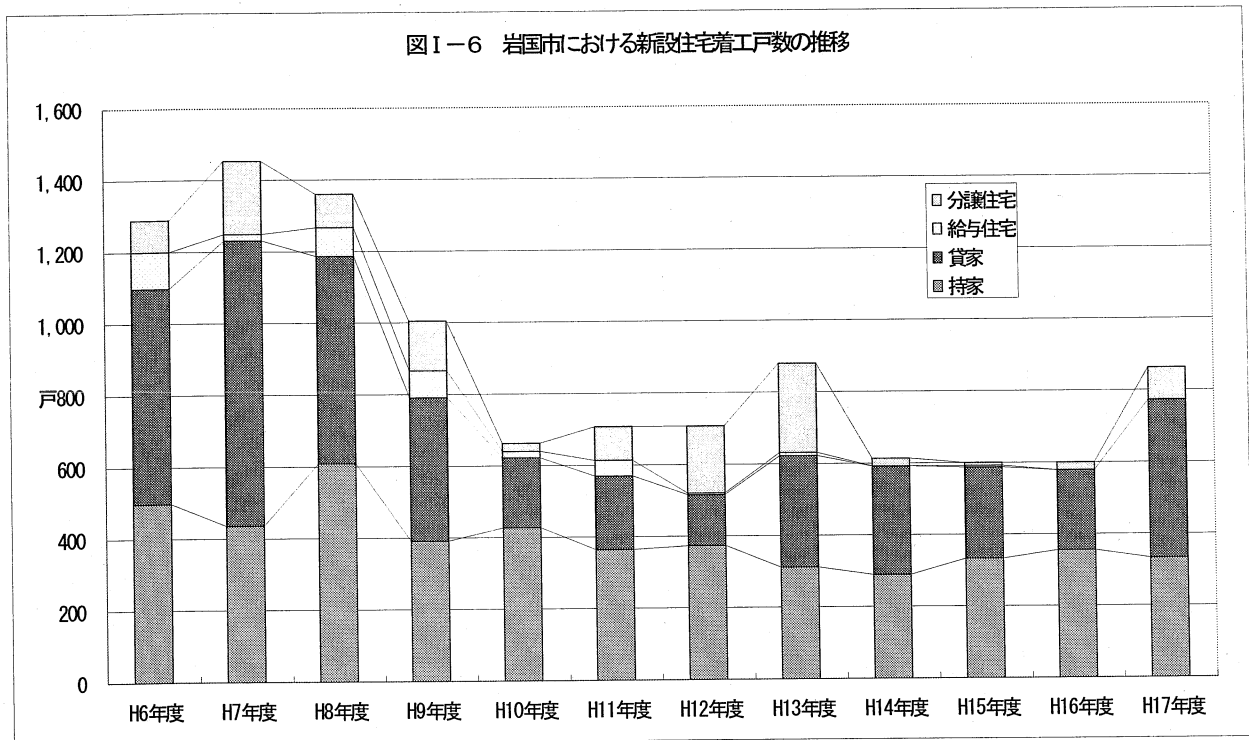
$$32.7 \text{万円/坪} \times \frac{2}{3} = \underline{\underline{\text{約22万円/坪}}}$$

(愛宕山開発地域の当初設定価格) (現在の地価水準)

4 岩国市の住宅需要の推移

(1) 新設住宅着工戸数の推移

- 岩国市内の新設住宅着工戸数を建築目的別に細かく見てみると、図 I-6 のとおりであるが、平成8年度から10年度にかけて急落し、平成10年度以降は、分譲住宅と貸家には波があるものの、概ね600戸～900戸程度で推移している。
- また、持家については平成8年度の609戸をピークに減少し、最近では概ね300戸程度で推移している。
- 持家について、着工戸数の年度間のバラツキを平準化するために、過去5年間の平均値を取ってその推移を示したのが図 I-7 であるが、これを見ると岩国市内の持家の着工戸数は減少傾向にあることが分かる。



	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度
分譲住宅	92	206	96	137	24	92	189	250	22	11	20	89
給与住宅	100	17	79	74	16	44	4	7	0	2	1	0
貸家	600	795	577	401	196	208	139	312	301	255	222	441
持家	499	435	609	391	427	363	375	312	291	332	357	333
計	1,291	1,453	1,361	1,003	663	707	707	881	614	600	600	863

(資料 国土交通省「建築統計年報」)

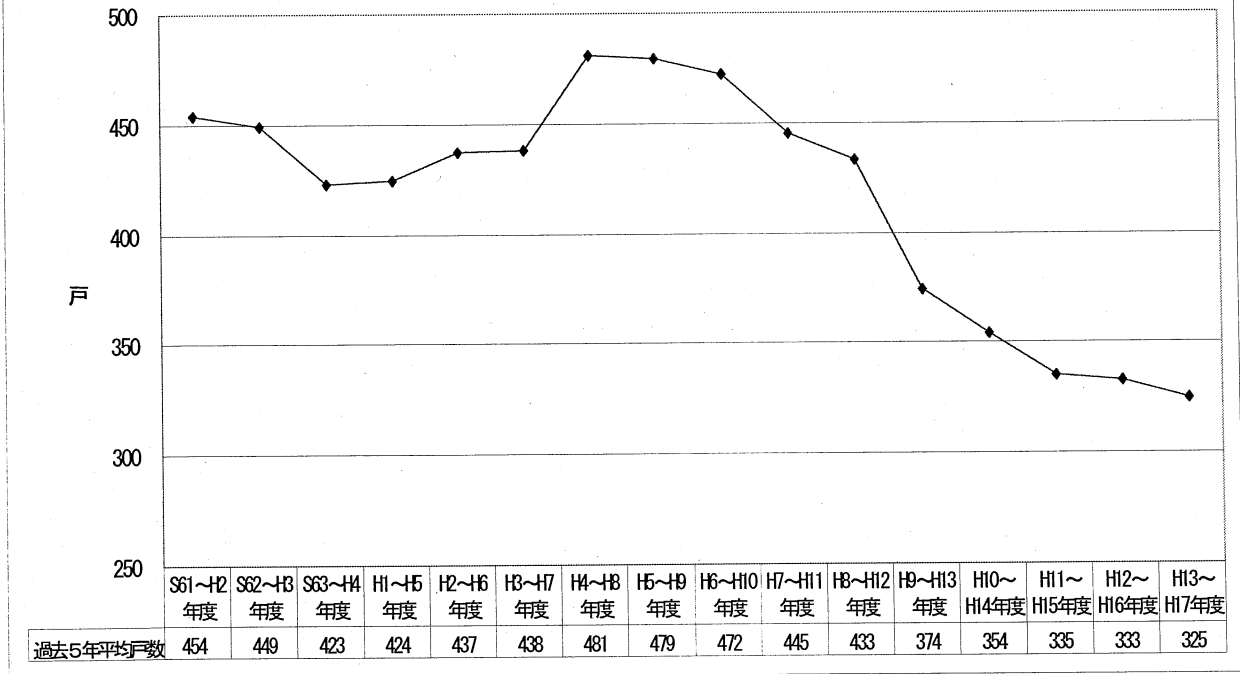
「分譲住宅」: 建売または分譲の目的で建築するもの

「給与住宅」: 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

「貸家」: 建築主が賃貸する目的で建築するもの

「持家」: 建築主(個人)が自分で居住する目的で建築するもの

図I-7 新設住宅工戸数(特家)の過去5年平均の推移



(資料 国土交通省「建築統計年報」)

(2) 岩国市内の住宅団地の状況

ア 住宅団地開発の推移

岩国市内における住宅団地開発の状況を見ると、近年では、一定規模以上の住宅団地(市街化区域における1,000㎡以上の宅地)については、年間平均50戸程度の開発にとどまっている。

表I-2 岩国市内の住宅団地開発の推移

開発完了年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
団地数	6	7	4	2	5	6	3	7
総戸数	52	43	26	19	130	57	25	56

(資料 公社調べ)

※市街化区域内の1,000㎡以上の宅地開発(戸建)を集計したもの

イ 愛宕山周辺の住宅団地の状況

愛宕山周辺における個別の住宅団地の状況を見ると、ある程度の規模があるものは表 I - 3 に記載した程度であり、現在の民間の宅地開発は数個単位のミニ開発が主流となっている模様である。

表 I - 3 愛宕山周辺の住宅団地の状況

団地名	総販売区画数	備考
錦見1丁目民間団地	27	
藤生3丁目民間団地	62	直近1年間販売戸数:23戸

(資料 ホームページ、チラシ等による)

(3) 現在の住宅需要の状況

以上のことから、岩国市の住宅需要は減少傾向にあり、住宅団地開発による供給と需要の状況も、小規模にとどまっているものと考えられる。

Ⅱ 今後の住宅地価格・住宅需要の動向

1 全体的な傾向

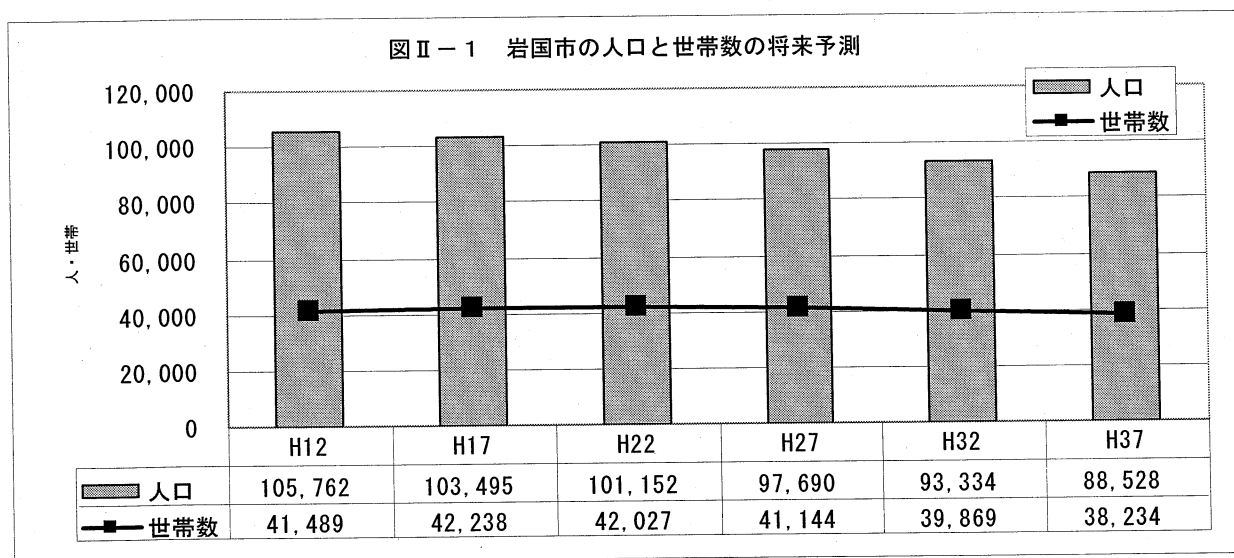
- 長期的な住宅地価格・住宅需要を左右する要因として、人口や所得の変化が考えられるが、今後は人口減少社会を迎え、実質国民所得も低下する中、住宅地価格と住宅需要も低下・減少していくことが予測される。

【参考1】「わが国の人口がピークを迎え、世帯数も平成27年にピークを迎えると予想される中、今後の土地需要の大きな伸びは期待できないとともに、低・未利用地の増加をもたらす恐れがある。」(国土交通省「平成18年度土地白書」より抜粋)

【参考2】 わが国の「総人口」は、2006年の1億2,774万人をピークに、以後2030年にはこれより約8%減少、2050年には約21%減少すると推計されている(国立社会保障・人口問題研究所:中位推計)。また「実質国民所得」は、今後2008年の315兆円をピークに減少し、2030年にはこれと比べ約20%減少するという説がある。

2 岩国市の人口と世帯数の将来予測

- 岩国市の「人口」は下図のとおり今後一貫して減少傾向にあり、「世帯数」は平成17年から平成22年の間で減少に転じると予測される。「人口」及び「世帯数」の増減と住宅需要との間には相関関係があると考えられることから、岩国市内の住宅需要は今後長期的に減少していく傾向にあると考えられる。



(資料 平成12年、17年は「国勢調査」。平成22年以降は「日本の市区町村別将来推計人口(H15.12)」(国立社会保障・人口問題研究所)、「日本の世帯数の将来推計(H17.8)」(同))

※平成22年以降の世帯数は、平成17年世帯数に上記資料による「世帯数増減率の将来推計」中の山口県の推計値を乗じて算出した。

3 岩国市における住宅地(民間)の状況

(1) 岩国市内の住宅団地の分譲状況

現在の岩国市における民間による主な住宅団地の分譲状況については、次のような事例がある。

- ・所在地:岩国市藤生
- ・販売価格:坪14万円~20万円
- ・区画数:62区画
- ・販売時期:H17~
- ・販売状況:直近1年間の販売数23区画

(2) 愛宕山の近傍における宅地開発の状況

愛宕山開発地域の近傍において、現在大規模な宅地開発が行われており、その概要及び愛宕山地域開発事業に与える影響は次のとおりである。

a 事業概要

- ① 事業名:平田1丁目土地区画整理事業(愛宕山の西方約500m)
- ② 開発面積:約8.3ha
- ③ 区画数:約160区画
- ④ 区画面積:約200㎡(約60坪)※当初計画では約45坪(H18年度に変更予定)
- ⑤ 分譲予定価格:約56,000円/㎡(約184,000円/坪)
- ⑥ 分譲開始時期:平成19年度中(H19年9月竣工予定)

b 愛宕山との比較

- ① 価格的には愛宕山の当初予定価格(約33万円/坪)の約56%とかなりの低価格。
- ② 各区画の面積も約60坪と計画されており、愛宕山と競合する可能性が高い。

c 愛宕山への影響

- ① 宅地需要への影響 : 宅地需要減退の誘因

減少傾向にある宅地需要がミニ開発で充足されていると思われる状況の中で、愛宕山の近傍において愛宕山と販売条件が似通ったかなり大規模な宅地が愛宕山に先行して分譲開始されれば、宅地需要がこれに吸収され愛宕山の分譲開始時に需要が減退している可能性がある。

- ② 販売価格への影響 : 販売価格下落の誘因

愛宕山の分譲価格は、分譲が先行する形で進んでいる民間宅地並みに下げざるを得なくなる可能性がある。

【参考3 他の都市の住宅地分譲の状況】

- (1) 「宇部新都市あすとぴあ」の販売状況は次のとおりであり、価格は低く設定してあるが、年平均44戸、最近は30数戸程度の販売となっている。

「宇部新都市あすとぴあ」(土地区画整理事業)の概要

- ・所在地:宇部市西岐波地区
- ・販売価格:坪13万円～17万円
- ・区画数:独立住宅610戸
- ・販売時期:H8年度～ (最多販売時期:平成12年(74戸))

- (2) 民間の宅地販売の事例で次のようなものが見受けられたが、年間の販売数は26区画程度となっている。

- ・所在地:山口市
- ・販売価格:坪18万円～21万円
- ・区画数:58区画
- ・販売時期:H17～(1年間の換算販売数:約26区画)

- (3) 全国で新住宅市街地開発事業を実施している12箇所のうち、岩国市と市の規模や宅地の規模が類似している長崎県の「いさはや西部台」の4年間の販売実績によると、年平均39区画となっている。

なお、現在の計画販売戸数は年間30戸、直近の販売実績は年間38戸となっている。

「いさはや西部台」(新住宅市街地開発事業)の概要

- ・所在地:長崎県諫早市(旧市域の人口約96,000人)
- ・販売価格:坪約14万円～約26万円(平均約22万円)
- ・区画数:約2,000区画(第1工区441区画(うち戸建251戸))

※開発面積:約80ha(うち第1工区約19haのみ工事施工)

- ・販売時期:H14～21年度

※計画販売戸数:平成16年度以降 約30戸

※直近の販売戸数:平成17年度 38戸

4 愛宕山における地価・住宅需要の今後の見通し

(1) 「住宅需要調査」の結果

山口県住宅供給公社が平成13年12月から平成14年8月にかけて行った「住宅需要調査」における住民アンケート調査の結果示された、戸建住宅の需要量については次のとおりであり、これを参考に1期施工区域に係る整備方針が策定された。

- 坪30万円以上、面積条件なしでの需要量は260戸程度。
- これを参考に、1期施工区域に係る整備方針において、当面の需要が見込まれる戸数(230戸:当初計画850戸の約1/4)についての整備を進めることとした。

(2) 今後の見通し

以上のことを総合勘案すると、愛宕山の宅地開発事業を巡る諸条件は、先の「住宅需要調査」実施以降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る。

事業収支見込み試算の条件設定（案）

平成 18 年(2006 年)11 月 6 日

1 前提

住宅地価格・住宅需要は、今後長期的には低下・減少していくことが予想されるが、この試算においては、現在の水準を前提として、この状況が続くと仮定する。

従って、住宅地価格については、公示地価が当初計画から 1/3 程度下落しているため、2/3 の価格とする。 → 約 22 万円/坪（当初設定価格 32.7 万円/坪）

2 基本的な試算タイプ

試算 I 来年度末（土砂搬出事業終了後）で中止等の場合

試算 II 1 期施工区域（230 戸）まで事業を実施、以降は中止等の場合

試算 III 全面積の宅地分譲事業（850 戸）を実施した場合

3 試算Ⅱ、試算Ⅲに係る完売見込み年度

区 分	完売見込み年度の理由等
試算Ⅱ：3パターン	◎現在の計画である 1 期施工区域の需要はあるものとし、5 年、10 年、15 年での完売を想定し、比較する。
試算Ⅲ：3パターン	◎全面積の分譲に着手した場合について、10 年、20 年、30 年での完売を想定し、比較する。

4 その他の主要項目の条件設定は次のとおり

区 分	設定条件	設定条件の選定理由等
金 利	今後 5 年間 → 2 % ----- 6 年目以降 → 3.4 %	・現在の借入金の平均金利：1.9 % ◎今後 5 年間は 2 % とする。 ----- ・過去 20 年の平均金利（市場公募債）：3.4 % （当初計画の設定金利：3.5 % → 当時の過去 5 年の平均） ◎現在は超低金利時代のため、長期的にはこの金利を採用し、6 年目以降は 3.4 % とする。
事 務 費	人件費	1 億円 ◎二次造成期間中は所要額を見込み、以降は維持管理、販売促進人員分を見込む。 ⑱：1.8 億円、⑳：1.6 億円、以降 1 億円/年
	物件費	45 百万円 ◎二次造成期間中は所要額を見込み、以降は維持管理費、宣伝広告費等を見込む。 ⑱：30 百万円、⑳：25 百万円、以降 45 百万円/年
1 期施工区域に係る二次造成経費	25 億円	◎所要額を見込む。
全面積に係る二次造成経費	90 億円	◎所要額を見込む。