

平成18年12月議会諸般の報告 (愛宕山地域開発事業の見通しについて)

愛宕山地域開発事業の見通しについて、山口県、岩国市及び山口県住宅供給公社の三者による「愛宕山地域開発事業検討協議会(第1回・第2回)」での協議の状況を報告します。

まず、「1 愛宕山地域開発事業検討協議会の趣旨・目的」ですが、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おり、この間、平成17年2月に、土砂搬出後の宅地開発については、住宅需要調査の結果を踏まえ、当面、当初の土地利用計画をもとに、1期と2期に分割して、東地区の一部から整備するという「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ところです。

しかしながら、その後も、地価の下落や宅地需要の低迷が続くなど、この事業を取り巻く環境は一層厳しくなり、今後、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ます。また、平成19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二次造成工事へ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ることとなります。

こうした状況を勘案しますと、事業の収支見込みや県・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、三者による検討協議会で検討・協議を行ってきたところです。

検討協議会の構成メンバーは、山口県は総務部長、土木建築部長、総務部理事、岩国市は総合政策部長、基地対策担当部長、総務部長、都市開発部長、山口県住宅供給公社は理事長、常務理事です。

協議検討事項は、1回目の11月6日には、「検討協議会の趣旨・目的、事業の経緯、経済情勢の推移、事業収支見込試算の条件設定」について協議を行い、2回目の20日には、「事業の見通しと今後の対応について」協議しました。

次に、2頁の「2 住宅地価格の推移」についてですが、図Iに住宅地の「地価公示価格の変動率の推移」をグラフで示しています。全国、山口県及び岩国市の地価の前年に対する変動率を示しているもので、プラスの値は地価が上昇、マイナスの値は地価が下落している状態を表しています。

岩国市の動向は、平成3年に急上昇した後、上昇幅は徐々に小さくなっているものの、平成10年までは上昇を続け、平成11年から下落に転じています。その後も、下落傾向が続いており、平成15年からは、下落率が全国より大きくなっている状況です。

次に、3頁の「(2) 愛宕山周辺の住宅地価格の推移」について御説明します。

「ア 愛宕山周辺の地価公示の標準地4地点(住宅地)の推移」ですが、上の表の①の欄、これは尾津町、牛野谷町、南岩国町、平田の4地点の住宅地の坪当たりの平均価格の推移を示したもので、平成7年1月1日時点で32万3,000円であったものが、平成10年には33万4,000円とピークに達し、平成13年からは下落しており、平成18年には22万1,000円という状況です。②の欄は、①の平成7年1月時点の平均価格を100といたし

まして、平成18年1月までの価格の変動を示したのですが、平成10年では103.4で、平成13年から下降し始め、平成18年では、68.4という状況です。また、③の欄は、平成7年に対する変動率を示したもので、平成10年はプラス3.4%、平成13年はマイナス1.9%、平成15年はマイナス13.0%となり、平成18年ではマイナス31.6%となっています。このことから、周辺の地価水準は、協定書締結時の平成7年に対し、現在では、2/3程度まで下落しているという状況となっています。

以上より、「イ 現在の愛宕山の地価水準」は、戸建住宅用地で申しますと、当初の設定価格の坪当たり単価32万7,000円の2/3の約22万円と推定しています。

次に4頁の「3 住宅需要の推移」について御説明します。

まず、「(1) 新設住宅着工戸数の推移」ですが、「ア 全国の動向」は、昭和62年度から平成2年度まで堅調に推移した後、平成3年度に大幅に減少したものの、平成8年度にかけて増加し、その後再度減少し、平成10年度以降は、120万戸前後で推移しています。

「イ 山口県の動向」は、全国とほぼ同じ傾向を示し、平成10年度以降は、1万戸から1万2,000戸の間で推移しています。

「ウ 岩国市の動向」は、県全体の動きとほぼ同様の傾向を示し、平成10年度以降は600戸から900戸の間で推移していますが、平成17年度では、平成13年度並に持ち直している状況です。

「(2) 岩国市の新設住宅着工戸数の推移」ですが、総数はただいま御説明したとおりで、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、概ね300戸程度で推移しています。

「(3) 岩国市内の住宅団地開発の状況」ですが、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㎡以上の宅地開発(戸建))については、年間平均50戸程度の開発にとどまっています。

6頁の「(4) 愛宕山近傍における宅地開発の状況」ですが、現在、愛宕山近傍の平田地区において大規模な宅地開発が行われており、その内容は、区画数は約160区画、1区画当たりの面積は約60坪、分譲予定価格は坪当たり約18万4千円、分譲開始は平成19年度中を予定されているという状況で、愛宕山地域開発事業に対し宅地需要・販売価格の両面にわたり、影響を及ぼす可能性があるのではないかと懸念しています。

次に、「4 今後の住宅地価格・住宅需要の動向」について御説明します。

まず、「(1) 全体的な傾向」ですが、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ますが、今後、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ます。

「(2) 愛宕山における今後の見通し」ですが、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」以降、地価水準の下落をはじめとするこの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。

最後に、7頁からの「5 愛宕山地域開発事業の収支見込み等」について御説明します。

まず、「(1) 事業収支見込みの試算結果」ですが、収支見込みについては、試算Ⅰ、試

算Ⅱ、試算Ⅲの3つのケースで試算したものです。具体的には、試算Ⅰは土砂搬出事業終了後に事業を中止した場合で、251億円の収支不足が見込まれます。試算Ⅱは、1期施工区域（東地区の一部）を整備し、用地を完売した後事業を中止した場合で、売却期間を5年、10年、15年として試算すると、236億円から366億円の収支不足が見込まれます。試算Ⅲでは、全区域の用地を完売した場合で、売却期間を10年、20年、30年として試算すると、184億円から492億円の収支不足という試算結果となっています。

これはあくまで一定の条件を設定して試算したもので、用地処分の単価、借入金の利息、造成工事施工の考え方、事務費など具体的条件については、10頁～13頁に記載しています。

7頁の下の表には、試算タイプごとに、支出は、用地費、工事費、事務費、借入金利息などの見込額を、収入は、土砂販売収入、住宅用地処分収入等の見込額を記載しています。

収支差額は、借入金から借入金償還額を差引いた額です。

この試算の結果、用地処分収入は、地価の下落により多額の減収となり、一方、支出面では、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、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。

収支差額の下に、うち県負担相当額（2/3）、うち岩国市負担相当額（1/3）の欄がありますが、当事業は、県及び市が損失補償を行うことで住宅供給公社が金融機関から資金を調達し、事業を展開しているところです。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、県・市の負担額を算定したもので、岩国市の負担額は、試算Ⅰの場合は84億円、試算Ⅱの場合は79億円から122億円、また、試算Ⅲの場合は、61億円から164億円程度の負担が見込まれ、いずれのケースにおいても多額の負担額が避けられない状況です。

次に8頁の「(2) 公共施設用地等購入費」のところですが、先程御説明しました収支差額の県、市負担相当額に、県と市による公益的施設用地及び公共施設用地の購入費を加えた負担額を表したものです。岩国市の負担額は、試算Ⅰの場合は、用地が整備されていませんので、収支差額のみで84億円となっています。試算Ⅱにおいては、市が購入する計画となっている近隣公園用地分の3億円が加わり、82億円から125億円となります。試算Ⅲでは、近隣公園のほかに福祉、教育施設用地を市が購入する計画となっており、37億円が加わることとなります。この額を含めると、98億円から201億円程度の負担が必要になるということを示しています。

その下には、参考として、当初計画における収支計画及び土地利用計画をお示ししています。

次に9頁の「(3) 借入金の償還額」については、住宅供給公社が金融機関から借入れている借入金の償還計画に基づく償還額を示したもので、表のとおり、今後、平成20年度から多額の借入金の償還が始まります。しかし、土地の分譲は平成21年度からの予定となっており、借入金の償還財源の調達の問題があります。

その下の表は、参考として、「事業中止後又は完成後の維持管理費（単年度）」を示しています。試算Ⅰ及び試算Ⅱでは、事業中止後、未整備の土地が残りますので、その保全管理費等と収支差額を補填しなかった場合、利子が必要となりますので、合わせて年間8億7,200万円から12億6,200万円程度の経費が見込まれるところです。試算Ⅲにおいても、

多額の収支不足が見込まれていますので、収支不足の補填をしないと、多額の利子負担が発生することになります。

以上、愛宕山地域開発事業の見通しにつきまして御説明させていただきましたが、地価の下落や宅地需要の低迷がなお続くなど、改めて、非常に厳しいという共通認識をもったところです。

このような厳しい現状を踏まえ、また、住宅地を供給するという所期の目的、これまでの経緯、財政面などいろいろな観点から早期に、今後の対応を検討する必要があると考えています。

今後、市議会の意見を聞き、山口県や住宅供給公社とも協議して対応を検討してまいりたいと考えていますので、よろしく申し上げます。