

諸般の報告
平成18年12月4日
基地対策課

## 愛宕山地域開発事業の見通しについて

### 1 「愛宕山地域開発事業検討協議会」の趣旨・目的

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月には、住宅需要調査の結果を踏まえ、売却が可能と見込まれる範囲で、できるだけ早期に分譲を開始することが適当であると考え、当面、当初の土地利用計画をもとに、施工区域を1期と2期に分割して、東地区の一部から整備することとした「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、愛宕山地域開発事業を取り巻く環境は一層厳しくなっており、また、来年度には、土砂搬出事業が終了するとともに、1期施工区域における宅地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ることになる。

こうした中で、山口県、岩国市及び山口県住宅供給公社の三者は、この事業の行方を左右する諸条件を整理・分析して、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、「愛宕山地域開発事業検討協議会」を開催することとなった。

#### (1) 「検討協議会」構成メンバー

- ・山口県 … 総務部長、土木建築部長、総務部理事
- ・岩国市 … 総合政策部長、基地対策担当部長、総務部長、都市開発部長
- ・県公社 … 理事長、常務理事

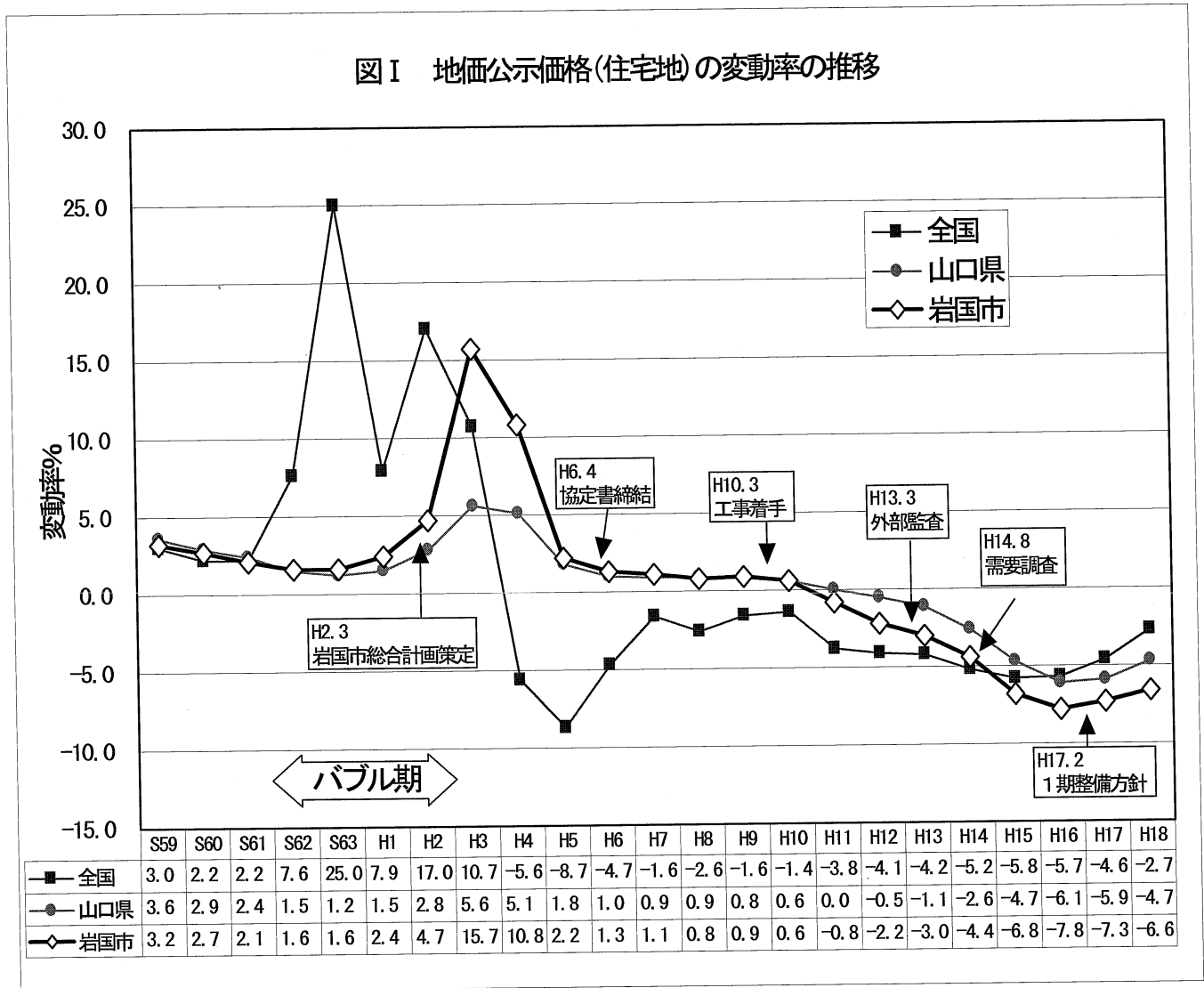
#### (2) 検討・協議事項

- 11月6日：①「検討協議会」の趣旨・目的  
②事業の経緯  
③経済情勢の推移（地価・住宅需要・周辺開発等）  
④事業収支見込試算の条件設定
- 11月20日：①事業の見通し  
②今後の対応

## 2 住宅地価格の推移

### (1) 岩国市の地価公示価格（住宅地）の推移

岩国市の地価公示価格は、平成3年に急上昇した後、上昇幅は徐々に小さくなったものの、平成10年までは上昇を続け、平成11年から下落に転じた。その後も、下落傾向が続いているが、平成15年からは下落率が全国より大きくなっている。



(資料：国土交通省「地価公示」)

## (2) 愛宕山周辺の住宅地価格の推移

### ア 愛宕山周辺の地価公示の標準地4地点（住宅地）の推移

愛宕山周辺4地点の平均価格は、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る。

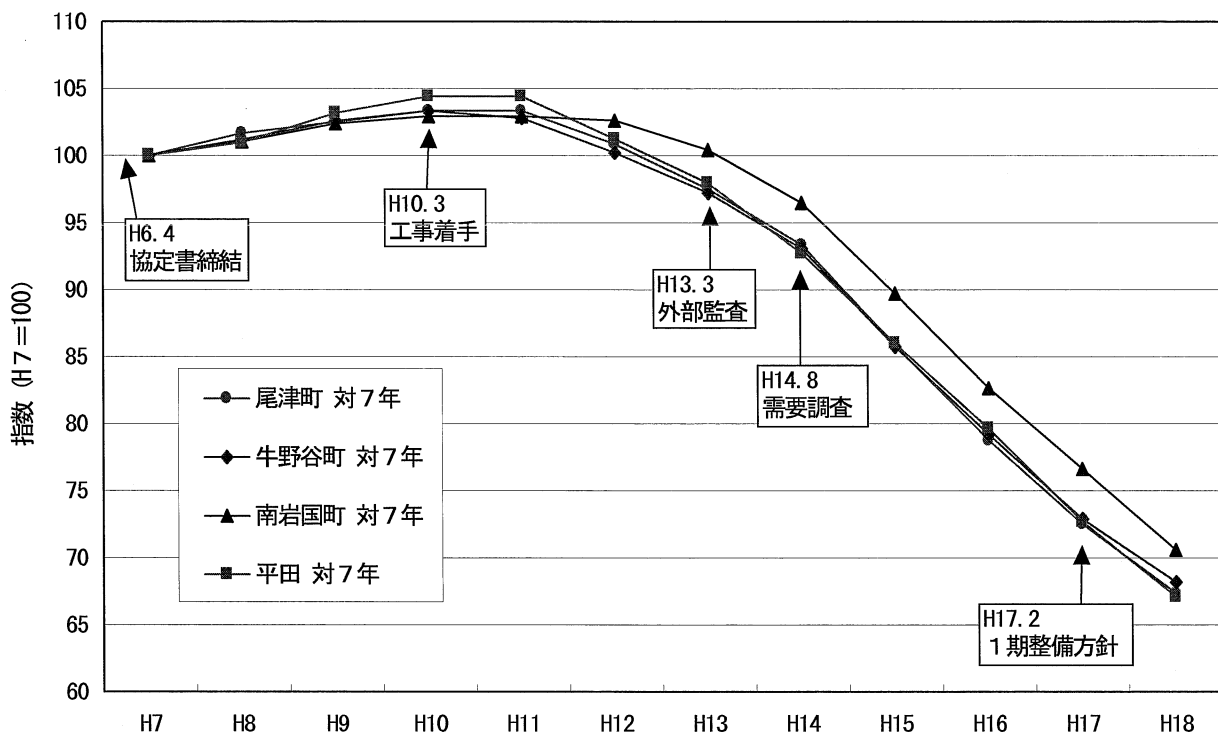
【愛宕山周辺（4地点：尾津町・牛野谷町・南岩国町・平田）の地価公示価格の推移】

（資料：国土交通省「地価公示」）

区分	H7.1	H8.1	H9.1	H10.1	H11.1	H12.1	H13.1	H14.1	H15.1	H16.1	H17.1	H18.1
①	32.3	32.7	33.2	33.4	33.4	32.7	31.7	30.3	28.1	25.8	23.8	22.1
②	100	101.2	102.8	103.4	103.4	101.2	98.1	93.8	87.0	79.9	73.7	68.4
③				+3.4%			▲1.9%		▲13.0%			▲31.6%

区分：①4地点の平均価格（万円/坪） ②H7年1月を100とした指数値 ③H7年1月に対する変動率

図Ⅱ 愛宕山周辺（4地点）の地価公示価格の推移  
（平成7年1月調査時点との比較）（指数H7=100）



（資料：国土交通省「地価公示」）

### イ 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。

【戸建住宅用地】

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

（愛宕山地域開発事業の当初設定価格）

（下落後の水準）

（現在の地価水準）

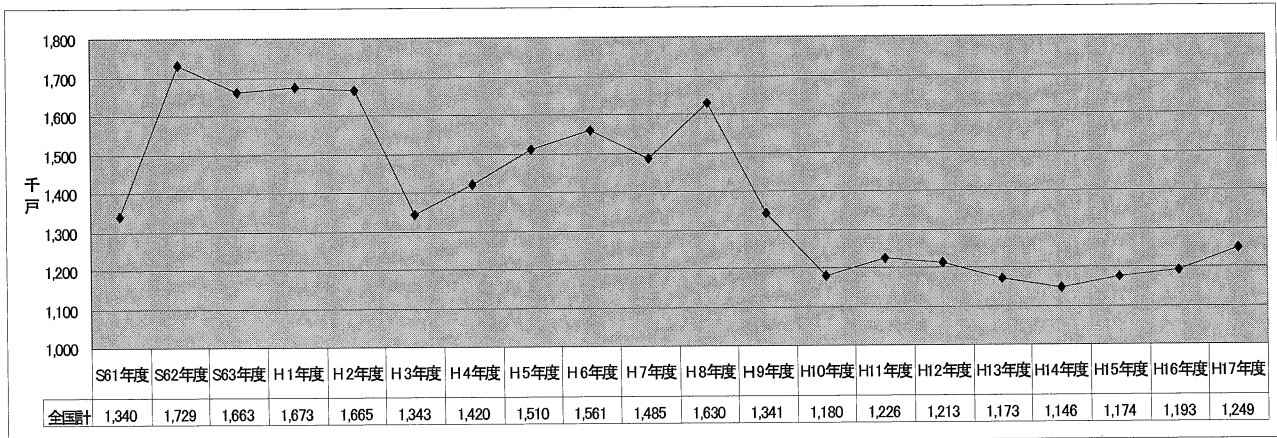
### 3 住宅需要の推移

#### (1) 新設住宅着工戸数の推移

##### ア 全国の動向

新設住宅着工戸数（以下「着工戸数」という。）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る。

図Ⅲ－1 新設住宅着工戸数の推移（全国）

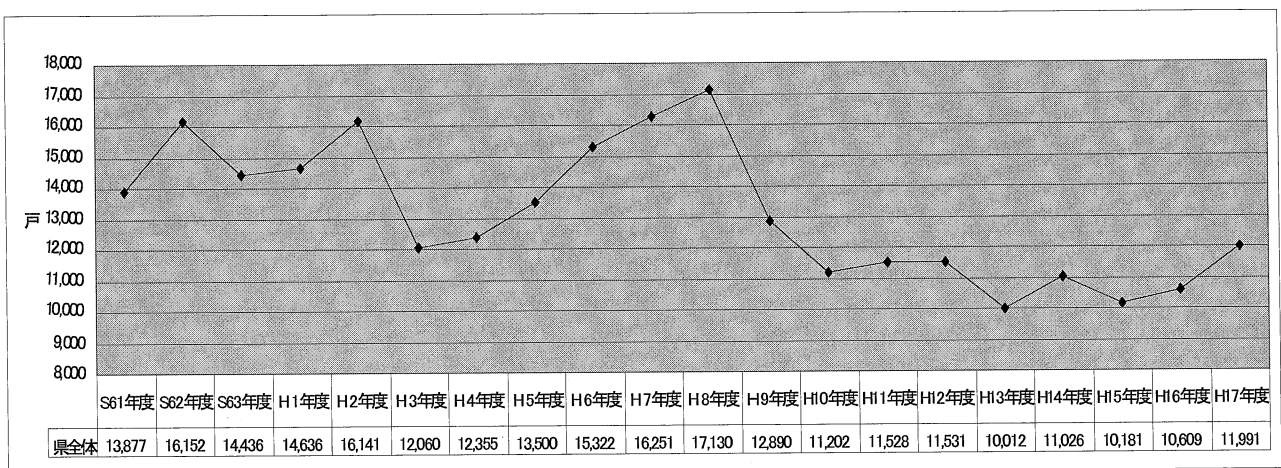


（資料：国土交通省「建築統計年報」）

##### 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。

図Ⅲ－2 新設住宅着工戸数の推移（山口県）

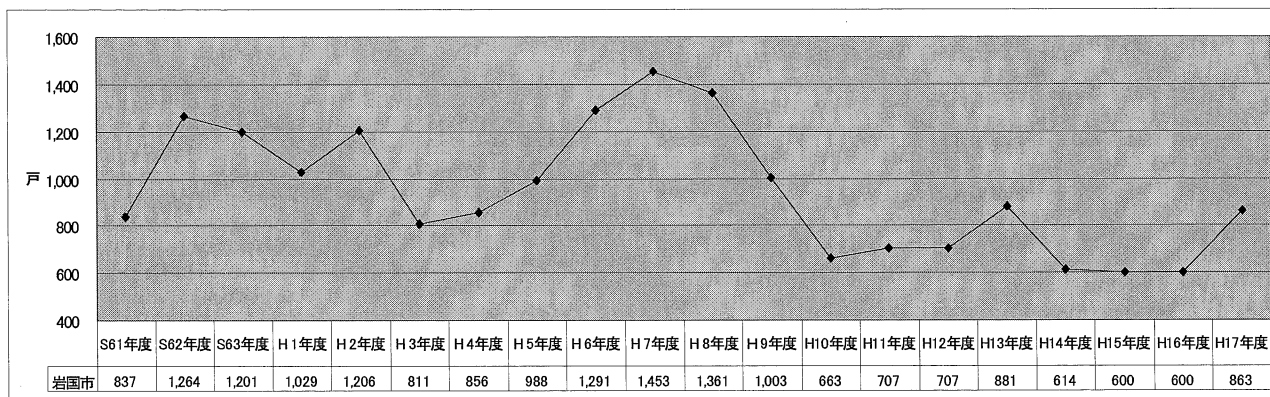


（資料：国土交通省「建築統計年報」）

## ウ 岩国市の動向

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、やはり平成3年度に大幅に減少したものの平成7年度までは増加し、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。

図Ⅲ－3 新設住宅着工戸数の推移（岩国市）



（資料：国土交通省「建築統計年報」）

### （2）岩国市の新設住宅着工戸数の推移

岩国市の着工戸数の総数は上記のとおりで、そ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る。

岩国市の新設住宅着工戸数の推移

（単位：戸）

年度	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
総数	1,291	1,453	1,361	1,003	663	707	707	881	614	600	600	863
うち持家	499	435	609	391	427	363	375	312	291	332	357	333

（資料：国土交通省「建築統計年報」）

### （3）岩国市内の住宅団地開発の状況

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㎡以上の宅地開発）については、年間平均50戸程度の開発にとどまっている。

岩国市内の住宅団地開発の状況

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 山口県住宅供給公社調べ）

※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

#### **(4) 愛宕山近傍における宅地開発の状況**

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、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。

平田1丁目土地区画整理事業の予定は、次のとおりである。

- ・区画数：約160区画
- ・区画面積：約60坪
- ・分譲予定価格：約18万4千円／坪
- ・分譲開始予定時期：平成19年度中

### **4 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。

#### **(2) 愛宕山における今後の見通し**

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る。

## 5 愛宕山地域開発事業の収支見込み等

### (1) 事業収支見込みの試算結果

「6 事業収支見込試算の具体的条件」に基づき、3つのケースについて事業収支見込みを試算した結果は、次のとおりである。

区分	事業内容	収支差額
試算Ⅰ	一次造成終了後、事業中止	▲251億円
試算Ⅱ	1期施工区域(戸建宅230戸など)の完売後、事業中止	▲236億円～▲366億円
試算Ⅲ	全区域(戸建宅850戸など)の完売	▲184億円～▲492億円

(単位 億円)

区分	試算タイプ	試算Ⅰ	試算Ⅱ			試算Ⅲ		
			1期施工区域まで			全区域		
	試算区分	一次造成まで	5年で完売	10年で完売	15年で完売	10年で完売	20年で完売	30年で完売
	事業終了年度	平成19年度	平成25年度	平成30年度	平成35年度	平成30年度	平成40年度	平成50年度
支出	用地費	151	152	152	152	155	155	155
	工事費	457	497	497	497	550	550	550
	事務費	27	35	43	50	42	57	72
	借入金利息	52	91	142	206	127	235	405
	借入金償還金	133	368	461	640	478	717	1,103
	合計	820	1,143	1,295	1,545	1,352	1,714	2,285
収入	土砂販売収入	436	436	436	436	436	436	436
	住宅用地処分収入	0	78	78	78	185	185	185
	公益的施設用地処分収入 うち市(福祉・教育施設)	0	10 0	10 0	10 0	47 34	47 34	47 34
	公共施設用地処分収入 うち県(幹線道路) うち市(近隣公園)	0	15 12 3	15 12 3	15 12 3	22 19 3	22 19 3	22 19 3
	借入金	384	604	756	1,006	662	1,024	1,595
	合計	820	1,143	1,295	1,545	1,352	1,714	2,285
※収支差額		▲251	▲236	▲295	▲366	▲184	▲307	▲492
	うち県負担相当額(2/3)	167	157	197	244	123	205	328
	うち市負担相当額(1/3)	84	79	98	122	61	102	164

注1) 収支差額＝借入金－借入金償還金

注2) 「県負担相当額」及び「市負担相当額」は損失補償割合(県：市＝2：1)に応じて負担した場合の金額

## (2) 公共施設用地等購入費

上記(1)の収支差額負担額に、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、県・市のそれぞれの負担額は、下表のとおりとなる。

(単位：億円)

試算タイプ		試算Ⅰ	試算Ⅱ			試算Ⅲ		
試算区分		一次造成まで	5年で完売	10年で完売	15年で完売	10年で完売	20年で完売	30年で完売
山口県	収支差額負担相当額(2/3)	167	157	197	244	123	205	328
	用地購入費(幹線道路用地)	0	12	12	12	19	19	19
	合計	167	169	209	256	142	224	347
岩国市	収支差額負担相当額(1/3)	84	79	98	122	61	102	164
	用地購入費(福祉施設用地等)	0	3	3	3	37	37	37
	合計	84	82	101	125	98	139	201

### 【参考1：当初計画における収支計画】

収 入		支 出	
項 目	金額(億円)	項 目	金額(億円)
用地処分収入	382	用地費	155
土砂売却収入	469	工事費	568
		事務費	38
		借入金利息	90
合計	851	合計	851

### 【参考2：当初計画における土地利用計画】

区 分	面積(ha)	備 考
住宅用地	28.7	約1,500戸(計画人口 約5,600人)
戸建住宅	21.6	約850戸
集合住宅	7.1	約650戸
公益的施設用地	8.8	
福祉施設	3.8	老人ホーム等＝市が用地購入
教育施設	3.2	小学校＝市が用地購入
その他	1.8	商業施設、医療施設、集会所、幼稚園等
公共施設用地	64.7	
幹線道路	11.0	県道(＝県が整備主体)
区画道路	8.0	団地内道路
公園	3.3	近隣公園 2.1ha＝市が整備主体、街区公園等
緑地	40.7	外縁部の緑地
その他	1.7	調整池等
合計	102.2	

注) 表中、網掛け部分が売却対象である。(50.6ha、全体面積の49.5%)



### (3) 借入金の償還額

県住宅供給公社は、金融機関から資金を調達し、これまでは土砂販売代金で繰り上げ償還を実施してきたが、今後、平成20年度から多額の借入金の償還が始まるが、土地の分譲は平成21年度からとなっており、この償還財源等の問題がある。

(単位：百万円)

償還年度及び期日		償還金額
平成20年度	平成21年3月31日	8,010
平成21年度	平成22年3月31日	9,860
平成22年度	平成23年3月31日	2,760
平成23年度	平成24年3月31日	1,390
平成24年度	平成25年3月31日	1,300
平成25年度	平成26年3月31日	900
平成26年度	平成27年3月31日	720
平成27年度	平成28年3月31日	690
平成28年度	平成29年3月31日	600
合 計		26,230

注1) 借入金元金は10年満期一括償還、利息は半年賦償還

注2) 合計額は平成18年10月末残高に同じ

### 【参考：事業中止後又は完売後の維持管理費（単年度）】

試算目標年度以降、下表のとおり、維持管理負担が発生する。

試 算	事業中止後 事業完了 年 度	残存地 面 積	収支差額	事業中止後の維持管理費(百万/年間)		
				金 利	保全管理費等	合 計
試算 I	平成 19年度	102.2 ha	▲251億円	853	19	872
試 算 II	5年 25年度	77.0ha	▲236億円	802	18	820
	10年 30年度	77.0ha	▲295億円	1,003	18	1,021
	15年 35年度	77.0ha	▲366億円	1,244	18	1,262
試 算 III	10年 30年度	0	▲184億円	(626)	0	(626)
	20年 40年度	0	▲307億円	(1,044)	0	(1,044)
	30年 50年度	0	▲492億円	(1,673)	0	(1,673)

注) 試算IIIについては、速やかに損失補てんを実施しなかった場合は、年間( )内の金利が必要になる。

## 6 事業収支見込試算の具体的条件

### (1) 試算タイプの設定

区分	内 容														
試算Ⅰ	一次造成後（平成19年度末の土砂搬出事業終了後）に事業を中止する。														
試算Ⅱ	<p>○1期施工区域を整備し、用地売却後に事業を中止する。 （※網掛け部分が売却対象）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">用 地 区 分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸建住宅用地：5.4ha（230戸）</td> <td>タウンセンター用地：0.8ha</td> </tr> <tr> <td>集合住宅用地：7.1ha（650戸）</td> <td>コミュニティセンター用地：0.5ha</td> </tr> <tr> <td>幹線道路用地：7.0ha（県が整備）</td> <td>区画道路用地：2.0ha</td> </tr> <tr> <td>近隣公園用地：2.1ha（市が整備）</td> <td>街区公園等用地：0.3ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計 25.2ha（※緑地・調整池等除く。）</td> </tr> </tbody> </table> <p>○用地売却期間 5年間、10年間及び15年間で売却する3つのケースを設定する。</p>	用 地 区 分		戸建住宅用地：5.4ha（230戸）	タウンセンター用地：0.8ha	集合住宅用地：7.1ha（650戸）	コミュニティセンター用地：0.5ha	幹線道路用地：7.0ha（県が整備）	区画道路用地：2.0ha	近隣公園用地：2.1ha（市が整備）	街区公園等用地：0.3ha	合 計 25.2ha（※緑地・調整池等除く。）			
用 地 区 分															
戸建住宅用地：5.4ha（230戸）	タウンセンター用地：0.8ha														
集合住宅用地：7.1ha（650戸）	コミュニティセンター用地：0.5ha														
幹線道路用地：7.0ha（県が整備）	区画道路用地：2.0ha														
近隣公園用地：2.1ha（市が整備）	街区公園等用地：0.3ha														
合 計 25.2ha（※緑地・調整池等除く。）															
試算Ⅲ	<p>○全区域を整備し、用地売却する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">用 地 区 分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸建住宅用地：21.6ha（850戸）</td> <td>教育施設用地：3.2ha（市が整備）</td> </tr> <tr> <td>集合住宅用地：7.1ha（650戸）</td> <td>タウンセンター用地：0.8ha（民間に売却）</td> </tr> <tr> <td>幹線道路用地：11.0ha（県が整備）</td> <td>コミュニティセンター用地：1.0ha（民間に売却）</td> </tr> <tr> <td>近隣公園用地：2.1ha（市が整備）</td> <td>区画道路用地、街区公園等用地</td> </tr> <tr> <td>福祉施設用地：3.8ha（市が購入）</td> <td>：9.2ha</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計 59.8ha（※緑地・調整池等除く。）</td> </tr> </tbody> </table> <p>○用地売却期間 10年間、20年間及び30年間で売却する3つのケースを設定する。</p>	用 地 区 分		戸建住宅用地：21.6ha（850戸）	教育施設用地：3.2ha（市が整備）	集合住宅用地：7.1ha（650戸）	タウンセンター用地：0.8ha（民間に売却）	幹線道路用地：11.0ha（県が整備）	コミュニティセンター用地：1.0ha（民間に売却）	近隣公園用地：2.1ha（市が整備）	区画道路用地、街区公園等用地	福祉施設用地：3.8ha（市が購入）	：9.2ha	合 計 59.8ha（※緑地・調整池等除く。）	
用 地 区 分															
戸建住宅用地：21.6ha（850戸）	教育施設用地：3.2ha（市が整備）														
集合住宅用地：7.1ha（650戸）	タウンセンター用地：0.8ha（民間に売却）														
幹線道路用地：11.0ha（県が整備）	コミュニティセンター用地：1.0ha（民間に売却）														
近隣公園用地：2.1ha（市が整備）	区画道路用地、街区公園等用地														
福祉施設用地：3.8ha（市が購入）	：9.2ha														
合 計 59.8ha（※緑地・調整池等除く。）															

### (2) 具体的条件

#### ア 基本的事項

試算に当たっての数値等は、次の区分による。

年 次	内 容
平成17年度以前	公社の決算額を用いる。
平成18年度	公社の当初予算額を用いる。
平成19年度以降	この資料で設定する数値を用いる。

イ 個別的事項

項目	内 容		
<p>用地処分収入</p>	<p>○当初設定単価に2/3を乗じた額。 (単位：千円/㎡)</p>		
	用途区分	当初設定単価	設定単価
	戸建住宅用地	99 (約33万円/坪)	66 (約22万円/坪)
	集合住宅用地	90 (約30万円/坪)	60 (約20万円/坪)
	福祉施設用地	73 (約24万円/坪)	49 (約16万円/坪)
	教育施設用地	70 (約23万円/坪)	47 (約15万円/坪)
	タウンセンター用地	132 (約44万円/坪)	88 (約29万円/坪)
	コミュニティセンター用地(東)	103 (約34万円/坪)	69 (約23万円/坪)
	" (西)	94 (約31万円/坪)	63 (約21万円/坪)
	公共施設用地	26 (約9万円/坪)	17 (約6万円/坪)
<p>○用地売却に当たっての基本的な考え方</p>			
用地名	試算の個別説明		
戸建住宅用地	○試算年数内で均等に売却。		
集合住宅用地	○試算年数内で均等に売却。		
<p>公益的施設用地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティセンター</li> <li>・タウンセンター</li> <li>・福祉施設</li> <li>・教育施設</li> </ul>	<p>○団地の街並み形成を想定し、売却年度を設定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンセンター及び福祉施設は、ある程度の売却が進んで人口の増加が見込まれる試算年数の中盤で、教育施設(小学校)は試算年数の終盤での売却を見込む。</li> <li>・コミュニティセンターは、東西両地区それぞれの二次造成着手後の早い時期を見込む。</li> </ul>		
<p>公共施設用地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路→県</li> <li>・近隣公園→市</li> </ul>	<p>○工事工程等を考慮し、売却年度を設定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地住民の利便性や快適性を考慮し、幹線道路は宅地の処分開始までに供用開始し、また、近隣公園は団地の快適性を考慮し、二次造成着手後の早い時期を見込んでいる。</li> </ul>		

項目	内 容	
土砂売却収入	<p>○平成15年度土砂単価：2,900円／m<sup>3</sup></p> <p>○平成16年度土砂単価：2,750円／m<sup>3</sup></p> <p>○平成17年度土砂単価：2,750円／m<sup>3</sup></p>	
借入金 及び償還金	借入額	○当該年度資金収支差引の不足額に相当する額。
	借入利率	○当初5年間：2.0%（現在の借入金利率の平均1.9%） ○6年目以降：3.4%（市場公募地方債の過去20年平均）
	借入実行日	○各年度10月1日
	償還実行日	○各年度3月31日
	満期償還金	○収入をもって充てることができない場合は、借換えにより財源手当をする。
工事費 （業務委託費）	一次造成分	○平成19年度に環境監視調査委託費等の所要額を見込む。
	二次造成分	○平成19年度に宅地造成詳細設計費等の所要額を見込む。 ○販売初年度に測量業務委託費等の所要額を見込む。
工事費 （造成費）	一次造成分	○平成19年度にベルトコンベア撤去工事費等の所要額を見込む。
	二次造成分	○区画道路等の所要額を計上し、1期施工分と2期施工分については、造成面積比で按分する。 （1期施工：25.2ha、2期施工：34.6ha） なお、工事の施工は、試算年数内で均等で見込む。
その他	固定資産税	○工事の進捗に応じた課税評価を考慮し、所要額を見込む。
	消費税	○納付額と還付額がほぼ同額で相殺されるため、計上しない。
	受取利息	○普通預金等の受取利息は少額であるため計上しない。

項 目		内 容
事 務 費	基本的な考 え方	○住宅用地、公共施設用地、公益的施設用地の売却見込時期については、それぞれの必要性や特性に基づいて設定するとともに、ほぼ均等に用地売却を設定しているため、これに応じて想定される販売促進費や維持管理費についても一定額で見込む。
	人 件 費	○販売開始までは造成工事に係る所要額を見込み、以降は、造成工事に加え、維持管理及び販売促進に係る人件費を見込む。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成19年度       ： 1. 8 億円</li> <li>・平成20年度       ： 1. 6 億円</li> <li>・平成21年度以降： 1. 0 億円※</li> </ul> (※ 1 億円の内訳) 一般事務及び技術事務： 6 0 百万円 維持管理及び販売促進： 4 0 百万円
	物 件 費	○販売開始までは造成に係る所要額を見込み、以降は、造成工事に加え、維持管理及び販売促進費等を見込む。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成19年度       ： 2 9 百万円</li> <li>・平成20年度       ： 2 4 百万円</li> <li>・平成21年度以降： 4 5 百万円※</li> </ul> (※ 4 5 百万円の内訳) 一般管理                               ： 1 6 百万円 維持管理及び販売促進： 2 9 百万円

