

H19.1.22 愛宕山地域開発事業調査特別委員会（説明概要）

（岩国市の対応策について）

「愛宕山地域開発事業の見通し」は、地価の下落や宅地需要の低迷などから、収支試算のいずれのケースも多大な収支不足が見込まれ、財政面から考えれば大変厳しい状況が見込まれており、早急に今後の対応策を検討することが必要になっています。こうした厳しい現状やこれまでの経緯を踏まえて、岩国市のまちづくりの観点、財政面も考慮して、対応策を検討してまいりました。

まず、1ページの「愛宕山地域開発事業の対応策」についてです。

これは岩国市としての対応策ですが、本事業は、岩国市のまちづくりとして主要な事業であり、所期の目的である住宅地の整備を図ることとし、「1期施工区域に係る整備方針（平成17年2月策定）」を基本に事業を推進し、できるだけ短期間で完了するように努める方針で臨みたいと考えています。（1）の土地利用計画については、現在、施工区域を1期と2期に分割して整備することになっていますが、まず、1期施工区域は、現在の1期施工区域に係る整備方針を基本に整備し、2期施工区域については、今後の経済情勢や1期施工区域の分譲の動向を見きわめつつ、新たな需要として医療施設等も視野に入れて土地利用を検討し、早期に2期施工区域の整備方針を定めることにしたいと考えています。

次に、「赤字対策（負担軽減策）」ですが、収支試算の結果、用地処分収入は地価の下落により、多額の減収が見込まれるなど、大変厳しい状況になっていますので、計画的な負担軽減策を講じていく必要があると考えています。また、事業を長期化させることは、借入金利子や事務費等が増大し、収支不足が膨らみ悪化することから、短期間での事業実施に努めることが必要です。そのため、現在計画している1期施工区域の宅地造成工事に早期に着手するのがよいのではと考えています。さらに、造成工事費等の抑制も必要であると考えています。

それでは、この住宅地開発を継続していくという岩国市の対応策についての基本的な考え方を御説明します。

まず、1点目ですが、基本的なことを申し上げますと、岩国市総合計画や県が策定している「やまぐち未来デザイン21」及び「岩国都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる山口県の都市計画区域マスタープランにおいて、愛宕山地域は優良な住宅地として位置づけがなされており、また、岩国市の市街地は山地が背後に迫った海岸部に位置し、市街化区域周辺で居住環境の良好な相当規模の住宅地を供給できる場所として、愛宕山地域は大変貴重な存在となっています。このような背景も踏まえて、新住宅市街地開発事業として都市計画決定を行い、これまで事業を推進してきたところであり、この方針を堅持したいと思っています。

それから、2点目についてですが、これは資料の8ページになりますが、その資料の8ページのところの数字を申し上げます。8ページの上の②の区画数と表2がありますが、2点目の基本的な考え方ですが、住宅需要は大変厳しい状況にあります。住宅需要調査の結果では、戸建て住宅の場合、宅地規模条件なしで坪単価30万円以上では260戸程度とされていますが、単価を下げた場合には、坪単価25万円以上では500戸程度、坪単価20万円以上では1,260戸程度の需要が見込まれています。さらに、良好な住宅地として開発するということで、これまでに多額な関連公共事業を実施し、先行投資をしています。また、事業を中止する場合には、愛宕山地域開発事業に用地を提供された方々や周辺住民をはじめとする市民の理解が得られにくいことなどが考えられます。

このようなことから、愛宕山地域開発事業は、現下の財政環境は極めて厳しい状況にありますが、将

来の岩国市のまちづくりの観点、都市計画法、新住宅市街地開発法からも、ただ単に中止、転用ということにはならないものと考えています。

続いて、3ページ以降の参考資料について説明します。まず、3ページの1ですが、新住宅市街地開発事業について、愛宕山地域開発事業は新住宅市街地開発法に基づいて実施しているものであり、この法律の目的などポイントをまとめたものです。なお、本事業は、都市計画事業として、平成10年2月23日に建設大臣——現国土交通大臣から事業認可の承認を受け、同年3月5日に事業認可の告示がされています。

続いて、4ページになりますが、都市計画決定事項（平成10年2月6日告示）についてです。

新住宅市街地開発事業に関する都市計画は、県の都市計画審議会の議を経て、県が決定するものとなっております。根拠法令は、都市計画法及び新住宅市街地開発法です。都市計画に定める、1の共通事項としましては、（1）から（5）まであります——種類、名称、施行者、区域及び施行区域の面積——約102.2haです。2の特定事項として、（1）住区——住区数1、計画目標人口約5,600人、住宅街区の配置方針、（2）公共施設の配置及び規模——道路、公園、下水道等の配置及び規模、（3）として、宅地の利用計画等を定めるように規定されており、資料のとおり定められています。

次に、5ページ以降の説明です。2番の1期施工区域の整備方針についてですが、これは住宅需要調査の結果等を踏まえて、事業の見直しについて、山口県・岩国市・山口県住宅供給公社の三者で検討協議を進め、平成17年2月に策定したものです。整備方針の概要は、全体計画の見直しには、なお相当の期間を要するものと考えられ、借入金の金利負担等を考慮し、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適当であるとの考え方から、施工区域を1期と2期の二つに分割することとしたものです。このうち、早期に分譲を目指す1期施工区域については、当初の土地利用計画をもとに、住宅需要調査の結果や立地予定施設の整備計画等を勘案し、東地区において戸建て住宅用地を5.4ha、230戸程度を整備し、集合住宅用地は7.1ha、タウンセンター用地0.8ha、近隣公園用地2.1haなど、全体の計画面積59.8haのうち25.2haを整備することとしています。その下の整備スケジュールについては、平成17年度から実施設計に着手し、宅地の分譲開始は平成21年度ごろを見込んでいます。

次に、6ページに入ります。6ページの一番下になりますが、（3）2期施工区域については、今後の経済情勢や新たな土地需要の動向、1期施工区域の販売動向等を見きわめながら、適当な時期に見直しを実施することとしています。

そのほか、7ページから12ページにおいて、用地別の整備方針についても記載をしています。

以上、市としての対応策を説明しましたが、これから市議会の御意見をお聞きしながら、今後、山口県や県住宅供給公社とも協議をして、対応を検討していきたいと考えていますので、よろしく願います。