

愛宕山地域開発事業の対応策について

1 岩国市の対応策

「1期施工区域の整備方針」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努める。

(1) 土地利用計画

ア 1期施工区域 「1期施工区域の整備方針」を基本に整備する。

イ 2期施工区域 今後の経済情勢や1期施工区域の宅地分譲の動向を見極めつつ、新たな需要として医療施設等も視野に入れて土地利用について検討し、早期に「2期施工区域の整備方針」を定める。

(2) 赤字対策（負担軽減策）

ア 計画的な負担軽減策を講じる。

イ 短期間での事業実施に努める。
まず、1期施工区域の造成工事に早期に着手する。

ウ 造成工事費等の抑制に努める。

参 考 資 料

1. 新住宅市街地開発事業について

新住宅市街地開発法のポイント

目的：健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的とする。(第1条)

公益的施設：教育・医療・官公庁・購買施設など居住者の共同の福祉・利便のため必要なもの(第2条)

条件：1以上の住区を形成できる規模。1ha当たり80～300人を基準としておおむね6,000～1万人が居住できる地区。(第2条の2)

都市計画：住区、公共施設の配置・規模、宅地利用計画を定める。(第4条)

施行者：地方公共団体、地方住宅供給公社等(第6条)

施行計画及び処分計画を定める。(第21条)

施行計画：事業地、設計、資金計画(第21条第2項)

処分計画：処分方法、処分価額、利用規制(第21条第3項)

譲受人：公募し公正な方法で選考(第23条)

処分価額：居住、営利を目的としない用地→取得造成原価を基準とし、かつ位置、品位、用途を勘案し決定(第24条)

営利目的→類地等の時価を基準とし、かつ取得造成原価、位置、品位、用途を勘案し決定(第24条)

建築義務：5年以内(第31条)

権利処分：10年間所有権、地上権、質権、使用貸借ほか権利設定・移転は、県の承認(第32条)

買戻権：10年間特約(第33条)

- 新住法は、「健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的」として施行されており、住宅市街地の開発及び住宅供給のための、いわゆる事業法である。
- 新住事業は、単に宅地を造成し供給する事業ではなく、終局的な目的は宅地難緩和のために宅地の大量供給を行うことにある。
- 新住事業は、住宅地の供給を相当規模の住宅市街地の開発という形で行う事業である。

都市計画決定事項（平成10年2月6日告示）

【市街地開発事業に関する都市計画】

種類→新住宅市街地開発事業→県決定、根拠法令→都市計画法、新住宅市街地開発法

【都市計画に定める事項】

1. 共通事項

- (1) 種類：岩国都市計画新住宅市街地開発事業
- (2) 名称：愛宕山新住宅市街地開発事業
- (3) 施行者：山口県住宅供給公社
- (4) 区域：図面添付
- (5) 施行区域の面積：約102.2ha

2. 特定事項

(1) 住区

- ① 住区数：1住区
- ② 計画目標人口：約6千人
- ③ 住宅街区の配置方針：
 - i. 地区中央部の東西幹線道路を都市軸
 - ii. 東地区→タウンセンター、集合住宅
 - iii. 西地区→小学校、福祉施設
 - iv. 外縁部緑地帯→緑豊かなまちづくり

(2) 公共施設の配置及び規模

- ① 道路：
 - i. 牛野谷尾津線→幅員、延長
 - ii. 補助幹線道路→幅員
 - iii. 区画道路→幅員
 - iv. 自転車・歩行者専用道路→幅員
- ② 公園及び緑地
 - i. 近隣公園 1ヶ所・約2.1ha
 - ii. 街区公園 4ヶ所・計約1.0ha
 - iii. ボックスパーク 3ヶ所・計約0.2ha
- ③ 下水道：分流式→市公共下水道処理
- ④ 水道：市上水道より供給
- ⑤ その他：配水池約0.1ha

(3) 宅地の利用計画（計画平面図添付）：

- ① 住宅
- ② 教育施設
- ③ 購買施設
- ④ 道路
- ⑤ 公園緑地
- ⑥ その他施設用地の面積

(4) 備考

- ① 福祉施設：小学校隣接部
- ② 小学校：西側
- ③ タウンセンター：東側
- ④ 幼稚園：東側
- ⑤ 保育園：西側
- ⑥ コミュニティセンター：東西各1ヶ所

2. 1期施工区域の整備方針について

1 整備方針の概要

(1) 整備内容

区 分		面 積	備 考
宅 地	戸建住宅	5.4ha (21.6ha)	230戸程度(1区画当たり平均面積:70坪程度)
	集合住宅	7.1ha (7.1ha)	民間住宅、公営住宅等の整備
公益的施設用地	福祉施設	— (3.8ha)	
	教育施設	— (3.2ha)	
	その他	1.3ha (1.8ha)	タウンセンター(0.8ha)、コミュニティセンター(0.5ha)
公共施設用地	幹線道路	7.0ha (11.0ha)	整備主体: 山口県
	近隣公園	2.1ha (2.1ha)	整備主体: 岩国市
	その他	2.3ha (9.2ha)	区画道路(2.0ha)、街区公園等(0.3ha)
合 計		25.2ha (59.8ha)	緑地、調整池等を除く。

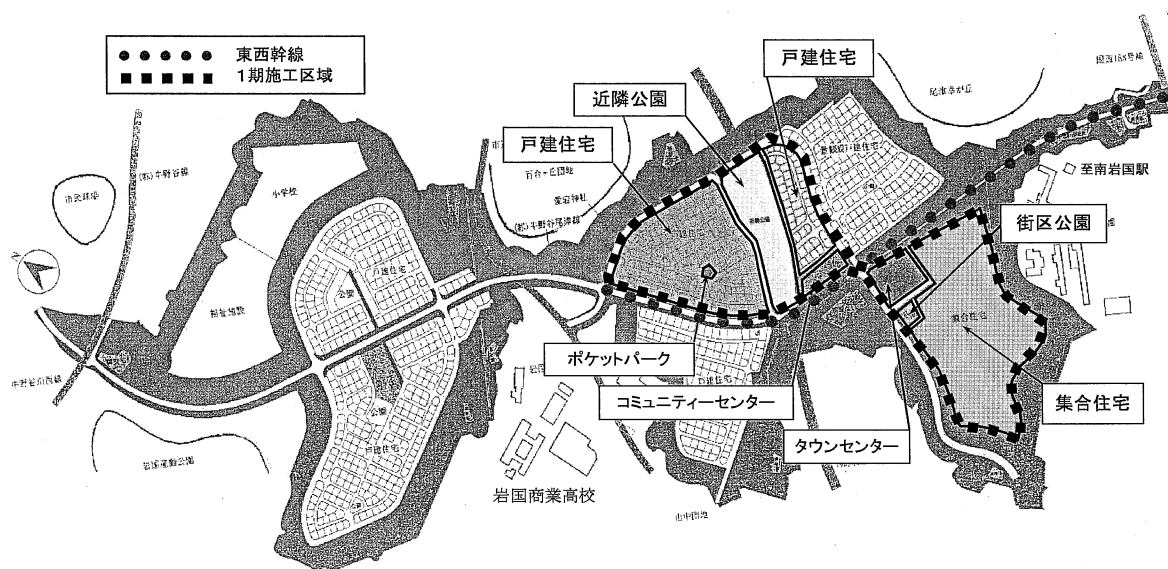
- (注) 1 「面積」欄の()は、全体の計画面積を表す。
 2 面積は現時点での概数であり、実施設計等の結果、変動することがある。

(2) 整備スケジュール

区分	H16	H17	H18	H19	H20	H21	備考
一次造成工事	→						H19:ベルトコンベア撤去
二次造成工事			→				H17:実施設計着手

(注) 宅地の分譲開始は、平成21年度頃を見込んでいる。

(3) 1期施工区域図



2 区域分割の考え方

(1) 施工区域の分割

愛宕山地域開発事業については、住宅需要調査の結果や沖合移設事業への土砂搬出期間が延伸されたこと等を踏まえ、平成14年9月以来、県、岩国市及び県住宅供給公社の三者で、全体計画の見直しも含めた検討・協議を進めている。

この見直しに当たっては、経済情勢、地価や宅地需要の動向等に加え、今後見込まれる岩国地域の広域合併や民間空港の再開等に関連した新たな土地需要の動向等をも見極めながら検討を進めていく必要があり、全体の見直しにはなお相当の期間を要するものと考えられる。

しかしながら、借入金の金利負担等を考慮すると、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考えられるので、施工区域を1期・2期の二つに分割する。

(2) 1期施工区域

1期施工区域については、分譲開始が可能と見込まれる時期、二次造成工事の工程、関連する諸手続に要する期間等を考慮しつつ、平成16年度中に整備方針を決定し、平成17年度から実施設計に着手する。

また、当該区域及びその整備方針については、全体の見直しになお相当の期間を要する見通しであることを踏まえ、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て決定する。

(3) 2期施工区域

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極めながら、適当な時期に見直しを実施する。

3 用地別の整備方針

(1) 戸建住宅用地

ア 当初計画

○計画面積：約21.6ha（約850戸）

イ 規模設定の基準

① 区画面積

宅地面積に係る住宅需要調査の結果（表1-1）を踏まえ、より幅広い需要に対応するため、次のとおり区画面積の設定範囲を拡げることとする。

[当初計画] 60坪～90坪（平均：約76坪）



[1期施工] 50坪～90坪（平均の目安：70坪程度）

表1-1：宅地面積に係る住宅需要調査の結果

調査区分	調査結果
住宅マーケット調査	50～70坪が主流
住宅業界動向調査	50～60坪が限度との評価もある。
住宅需要者等意識調査	（詳細は下表1-2のとおり）
戸建住宅居住者	ほぼ半数の者が60～70坪台を希望
分譲マンション居住者	7割が50～60坪台を希望
賃貸住宅居住者	6割弱が50～60坪台を希望

表1-2：住宅需要者等意識調査の結果（購入条件：戸建／宅地面積）

区 分	～40坪台	50坪台	60坪台	70坪台	80坪台	90坪台～
戸建団地居住者	8.1%	14.0%	23.7%	24.3%	16.4%	12.7%
分譲マンション居住者	10.0	38.0	32.0	8.0	5.0	1.0
賃貸住宅居住者	24.9	39.0	17.0	9.0	3.0	3.7

（注）各比率の合計は、無回答分を省略しているため、100%にならない。

② 区画数

住宅需要調査の結果により、住宅需要が低迷している状況が明らかになったことから、早期に整備する区画数としては、同調査の住宅需要者等意識調査からの需要量推計の結果（表2）、調査時点の周辺地価に相当する価格条件（坪単価30万円以上）において、面積条件を外した場合の「260戸程度」を目安とする。

表2：住宅需要者等意識調査による需要量推計の結果（戸建住宅）

坪単価30万円以上 宅地規模60坪以上	坪単価30万円以上 宅地規模条件なし	坪単価25万円以上 宅地規模条件なし	坪単価20万円以上 宅地規模条件なし
160戸程度	260戸程度	500戸程度	1,260戸程度

ウ 場所選定の条件

戸建住宅用地については、事業区域の全域にわたり広く計画されていることから、次表3のとおり、1期施工区域に求められる条件を設定した上で、特に宅地の売れ行きへの影響が大きいと考えられる条件の①に最重点を置きつつ、これらの条件を満たす区域の絞り込みを行うこととする。

表3：1期施工区域に求められる条件

①	宅地としての条件により恵まれていること。（宅地としての適性）
	理由 住宅需要が低迷している中で、それを最大限に高める必要がある。また、より多くの宅地分譲が可能となれば、まとまった街並みが現実に形成されることにより、新たに潜在的な需要を呼び起こす効果が期待できる。
②	区域の規模が適正であること。（規模の適正性）
	理由 見込まれる需要に応じた規模の宅地を整備することにより、効率的な投資が可能となる。
③	区域が集中していること。（区域の一団性）
	理由 まとまった街並みが現実的に形成されることにより、新たに潜在的な需要を呼び起こす効果が期待できる。
④	二次造成の早期施工が可能であること。（造成の施工性）
	理由 より早期の分譲が可能となり、経費（利息等）の抑制や収入の早期確保が可能となる。

エ 整備方針

本事業区域はその形状により東西に大きく分かれるが、既成市街地や国道188号、JR山陽本線に近接し、住宅地としての優位性が認められる東側の区域の方が1期施工区域として適当であると考えられる。

さらに、東側の区域において、上記「イ規模設定の基準」及び「ウ場所選定の条件」に照らしてその適地を選考した結果、次のとおり1期施工区域を整備する。

○整備面積：約5.4ha[場所：別紙に図示]

▽戸数は、1戸当たり面積を平均70坪として換算すると約230戸

《設定理由》

- ・上記「イ規模設定の基準」で目安とした程度の区画数及び区画面積が確保できること。(表3②に該当)
- ・幹線道路、近隣公園、コミュニティセンター等に近い等、居住環境に恵まれるとともに、まとまった街並みが形成され、その景観が良好であること。(表3①・③に該当)
- ・一次造成の進捗状況から、二次造成が早期に着手できると見込まれること。

(2) 集合住宅用地

項目	内容
当初計画	○計画面積：約7.1ha(約650戸)
早期整備の必要性等	集合住宅用地は、上記「(1)戸建住宅用地」の区域と対角に位置し、住宅団地としてまとまった街並みを形成するとともに、賑わいを創出する観点から整備の必要性は高い。 住宅需要調査の結果によると、440戸(分譲：60戸、賃貸：380戸)程度の需要が推計されている。
整備方針	○整備面積：約7.1ha[当初計画どおり] ▽売却先(事業者)については、関係業界への働きかけを行う等によりその掘り起こしに努めるとともに、今後、建替による需要が見込まれる公営住宅等の整備について検討を進める。 なお、造成については、それに伴う金利や固定資産税の負担を考慮し、売却先が決定した段階で着手する。

(3) タウンセンター用地

項目	内容
当初計画	<p>○計画面積：約0.8ha</p> <p>▽ タウンセンターは、都市機能を中心として必要な行政施設、各種の商業施設などを整備する。JR南岩国駅に近く、区域内の南東部に位置する集合住宅に隣接した利便性の高い場所に配置する。</p>
早期整備の必要性等	<p>住宅需要調査（アンケート調査）で現計画に対する魅力度を調査した結果によると、タウンセンターの整備に対する魅力度は最も高く、住宅需要を喚起する上からも早期整備の必要性は高いと認められ、事業区域及び周辺区域の居住者に係る生活利便施設として宅地と一体整備することが適当と考えられる。</p>
整備方針	<p>○整備面積：約0.8ha[当初計画どおり]</p> <p>▽ 売却先については、今後、対象施設を幅広く検討しつつ、関係業界への働きかけ等によりその掘り起こしに努める。</p> <p>なお、造成については、それに伴う金利や固定資産税の負担を考慮し、売却先が決定した段階で着手する。</p>

(4) コミュニティセンター用地

項目	内容
当初計画	<p>○計画面積：約1.0ha（東西各1箇所）</p> <p>▽ 東西の各1箇所に配置し、集会所、幼稚園、保育所等を併設させる。</p>
早期整備の必要性等	<p>住宅需要調査（アンケート調査）で現計画に対する魅力度を調査した結果によると、コミュニティセンターの整備に対する魅力度は比較的高く、住宅需要を喚起する上からも早期整備の必要性は高いと認められ、事業区域及び周辺区域の居住者に係る生活関連施設として宅地と一体整備することが適当と考えられる。</p>
整備方針	<p>○整備面積：約0.5ha（東側1箇所）</p> <p>▽ 売却先については、今後、対象施設を幅広く検討しつつ、関係業界への働きかけ等によりその掘り起こしに努める。</p> <p>なお、造成については、それに伴う金利や固定資産税の負担を考慮し、売却先が決定した段階で着手する。</p>

(5) 福祉施設用地

※売却予定先：岩国市

項目	内容
当初計画	○ <u>計画面積：約3.8ha</u> ▽ 長寿化による高齢者の増加と、それに伴う要介護者の増加等に対応する福祉施設の整備を図るとともに、多様化する市民のニーズに対応できる福祉施設の拠点となる施設を計画し、緑地帯等、緑豊かな自然環境に囲まれた配置とする。
施設整備方針 【岩国市】	福祉施設の土地利用造成計画は、平成7年3月に作成されており、平成12年4月に導入された介護保険制度等、その間の社会状況の変化や施策のあり方について調整されていないため、岩国市高齢者保健福祉計画等の見直し時期に調整を図り、配置する施設について再度検討を行う。
整備方針	当面は1期施工区域に含めないが、岩国市高齢者保健福祉計画等の見直し時期に配置する施設の調整・検討を行い、具体化した段階で、順次、用地の造成に着手する。

(6) 教育施設用地

※売却予定先：岩国市

項目	内容
当初計画	○ <u>計画面積：約3.2ha</u> ▽ 小学校については、周辺地区を取り込んで1つの小学校校区を想定し計画されたもので、緑地帯等、緑豊かな自然環境に囲まれた配置とする。
施設整備方針 【岩国市】	今後の事業計画の見直しに併せて、本区域内の住宅の建築状況、近隣の小学校の児童数等を勘案し、小学校の配置について検討を行う。
整備方針	市の上記の方針を踏まえ、1期施工区域から除外する。

(7) 近隣公園用地

※売却予定先：岩国市

項目	内容
当初計画	○ <u>計画面積：約2.1ha</u> （施行者：岩国市） ▽ 施行区域の中央部に近隣公園を配置し、休養、散策、遊技、運動等のレクリエーションに対応するとともに、施行区域内のみならず、周辺区域からの利用にも配慮する。
公園整備方針 【岩国市】	○ <u>整備面積：約2.1ha</u> [当初計画どおり] ▽ 1期施工区域の戸建住宅の整備に併せて、運動広場、休養・散策施設等を配置した近隣公園を、本区域のシンボリックな公園として整備する。

(8) 幹線道路用地

※売却予定先：山口県

項目	内容
当初計画	<p>○<u>計画面積：約11.0ha</u>（施行者：山口県）</p> <p>▽ 施行区域内における東西地域の円滑な交通流動を確保するため、施行区域の中央部に幹線道路を配置する。</p> <p>幹線道路は、幅員30mのシンボルロード（景観道路）とし、幹線道路内の歩道、自転車道等については、交通弱者等に配慮した計画とするとともに、沿道の住宅地への影響を考慮した環境施設帯等を兼ねる広幅員とする。</p> <p>【都市計画道路牛野谷尾津線】幅員20～30m 延長：約2,430m</p>
道路整備方針 【山口県】	<p>○<u>整備面積：約7.0ha</u></p> <p>▽ 当該道路は、事業区域内の居住者等と外部を連絡するものであることから、1期施工区域内に整備される宅地等の配置に配慮し、国道188号側から、市道牛野谷町29号線までの区間を先行整備する。</p>

(9) 区画道路・街区公園等用地

項目	内容
区画道路用地	
当初計画	○ <u>計画面積：約8.0ha</u>
整備方針	<p>○<u>整備面積：約2.0ha</u></p> <p>▽ 戸建住宅用地等の整備に伴い、必要な区画道路等を整備する。</p>
街区公園等用地	
当初計画	<p>○<u>計画面積：約1.2ha</u>（7箇所）</p> <p>▽ 住区の中央部に街区公園等を設け、住民の日常的な利用に配慮する。</p>
整備方針	<p>○<u>整備面積：約0.3ha</u>（2箇所）</p> <p>▽ 戸建住宅用地等の整備に伴い、必要な街区公園等を整備する。</p>