

## 都市計画愛宕山新住宅市街地開発事業の廃止に係る検討資料

## ■ 宅地需要の動向等

## (1) 岩国市の人口と世帯数の将来予測

岩国市の人口は、今後一貫して減少傾向にあり、世帯数も平成17年までは増加していたが、今後大幅な増加は見込めない状況である。

## 【考え方】

- 岩国市の人口と世帯数の将来予測

	H12	H17	H22	H27	H32	H37
人口(人)	105,762	103,507	101,152	97,690	93,334	88,528
世帯数(世帯)	41,489	42,278	42,067	41,184	39,907	38,271

※ 平成17年までは、「国勢調査」、平成22年以降の人口は「日本の市区町村別将来人口(H15.12)」（国立社会保障・人口問題研究所）、平成22年以降の世帯数は、平成17年の岩国市の世帯数に「日本の世帯数の将来推計(H17.8)」（同）中にある山口県の世帯数増減率の将来推計値を乗じて算出した。



## (2) 愛宕山地域周辺の宅地価格の状況

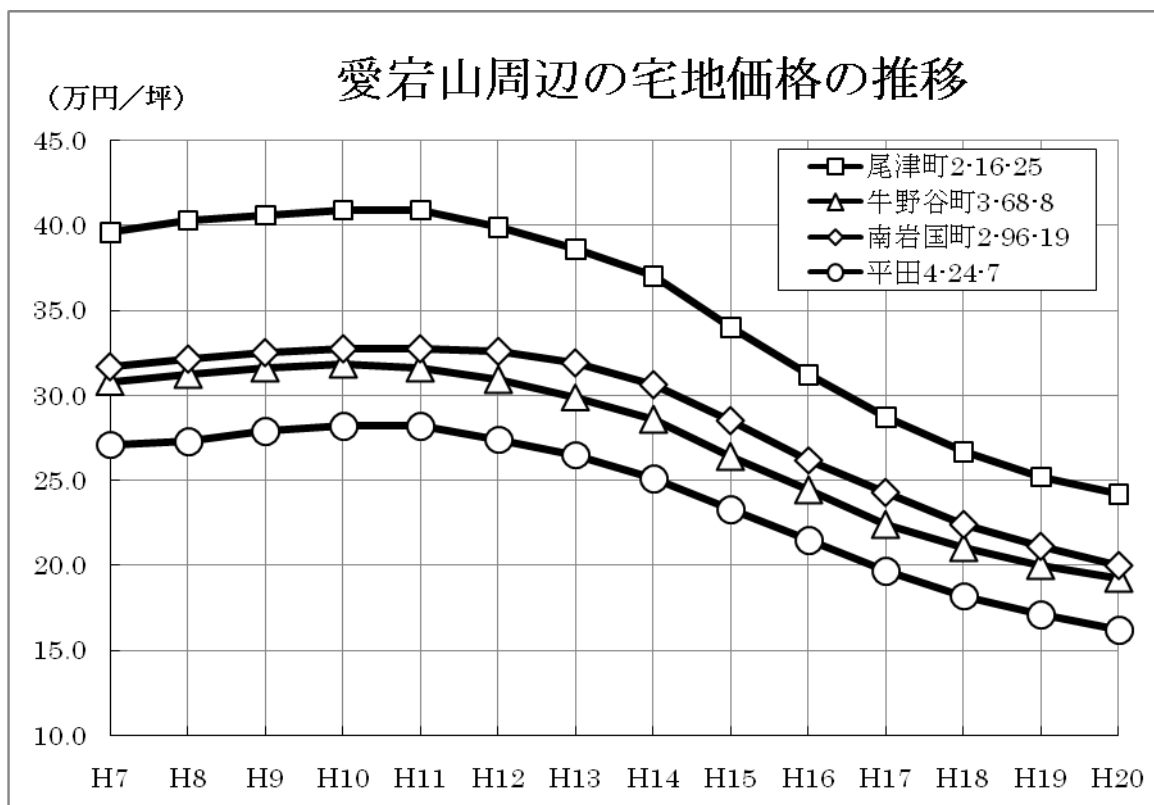
愛宕山地域周辺の宅地の地価公示価格は、計画決定時の33万円/坪から現在20万円/坪へと、大きく下落している。(計画当時の約2/3)

### 【考え方】

○ 地価公示価格の推移は次のとおり。

(単位：万円/坪)

標準地	尾津町 2-16-25	牛野谷町 3-68-8	南岩国町 2-96-19	平田 4-24-7	平均
基準日					
平成7年1月	39.6	30.8	31.7	27.1	32.3
平成10年1月	40.9	31.8	32.7	28.2	<u>33.4</u>
平成14年1月	37.0	28.6	30.6	25.1	30.3
平成20年1月	24.2	19.2	20.0	16.2	<u>19.9</u>

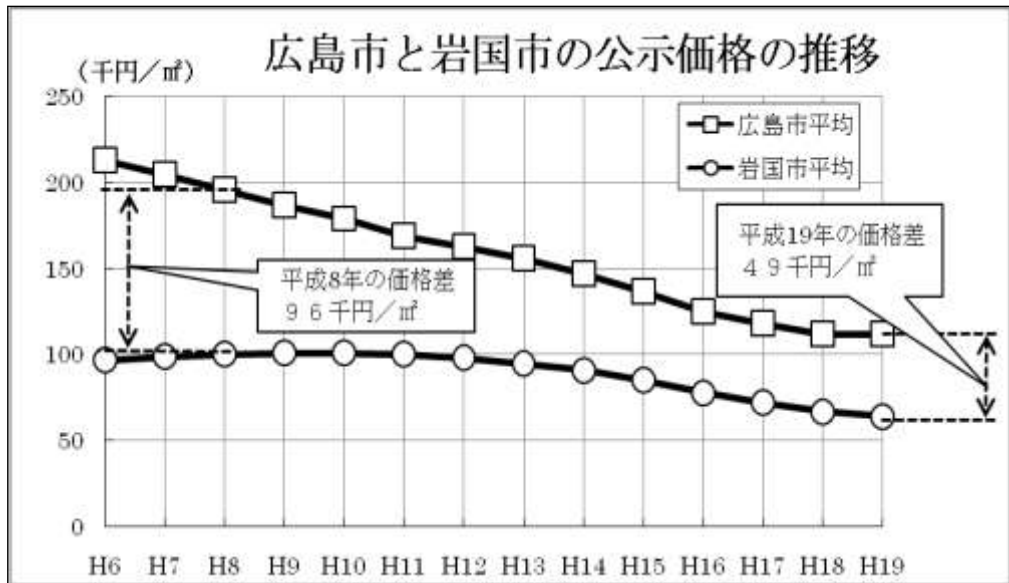


## (3) 広島市と岩国市の宅地価格の比較

広島市と岩国市の公示価格差が新住事業の決定当時から半減しており、広島市内に対し岩国市内の宅地を購入する金銭的メリットは、以前より低下していると考えられる。

### 【考え方】

○ 広島市と岩国市の公示価格の推移は、以下のとおりで、平成8年時点で約9.6万円あった価格差が、平成19年では4.9万円と半減しており、広島市内に対し岩国市内の宅地を購入する金銭的メリットは、以前より低下していると考えられる。



#### (4) 岩国市における新規住宅着工戸数の状況

岩国市における新規住宅着工戸数は、計画決定時までは、1,000戸/年を超える状況（ピーク時（平成7年度）1,453戸）であったが、平成10年以降は、600～900戸程度で推移している。（ピーク時の約6割）

##### 【考え方】

- 新規住宅着工戸数（国土交通省「建築統計年報」）の推移は次のとおり。（単位：戸）

年度\区分	分譲住宅	給与住宅	貸し家	持家	合計
平成7年度	206	17	795	435	<u>1,453</u>
平成9年度	137	74	401	391	<u>1,003</u>
平成14年度	22	0	301	291	<u>614</u>
平成17年度	89	0	441	333	<u>863</u>

