県南新聞

発行所
県南新聞社
〒034-0022
十和田市東24番町30-28
発行人
今泉友孝
電話 0176-23-4700
FAX 0176-23-4474
青森銀行十和田支店
(普通)337406
みちのく銀行十和田支店
(普通)1404091
青い森信用金庫十和田営業部
(普通)0257695
〒振替口座
02350(8)6577

# 六戸 小松ケ丘ニュータウン

# 坪単価一万五千円台も

# 移住促進協議会を発足

## 小松ケ丘は一三〇万平方メートル、北東北最大級の分譲地

六戸町の小松ケ丘ニュータウンに合同住宅展示場を展開している住宅建築業者八社がこのほど「小松ケ丘移住促進協議会」（幹事社・伊藤彰彦ジェイホーム代表取締役）を発足させた。

小松ケ丘は、十鉄大曲駅から一キロ、三沢駅からバスで一分、高速道路へのアクセスも良いが、なにせ敷地面積が百三十万平方㍍という北東北最大の分譲地で知られる。

同所は十鉄の社長だった故杉本行雄氏が所有していた。昭和四十四年十月に杉本氏が十鉄株などを国際興業に譲渡した際、ここの百三十町歩も国際興業の手に渡った。

同社が四十万坪の大曲平野の土地造成に乗り出したのが昭和四十九年七月だった。当時の本紙一面トップを見ると、「七十億円の六戸団地着工へ」とある。

## 分譲開始は一九七八年、33年が経過

二千区画の土地造成とあって申請書を受取った県当局が「本当に着手するだろうか?」と首をかしげるほどスケールが大きかった。

国際興業は三年の工期で竹中土木に工事を発注、昭和五十二年十二月に待望の第一工区が完成した。すると分譲開始は同五十三年なので一九七八年、三十三年が経過した。

## 8年前の合同展示場のオープンに三村知事も出席した

今から八年前の平成十五年七月、今回の㈱ジェイ・ホーム、㈱創建ホーム、㈱ヘリテージホーム、㈲ビルドライフの四社が同タウンに合同展示場を開設した。

このオープニングセレモニーには三村申吾知事、分譲事業主の国際興業から若杉雅之専務、六戸町から当時の蹴揚正一助役（故人）漆舘正雄議長が出席、会場でテープカットを行った。

公務多忙の中、現地に駆けつけた三村知事は「この場所は交通の便も良く、発展の可能性を秘めている。知事も若いが、さらに若い四人組が小松ケ丘を盛り上げる。六戸町いいぞ、小松ケ丘いいぞ、頑張れ」とエールを送った。

国際興業の若杉専務は、「昭和五十三年に分譲を開始して以来、現在は三三三戸、八五三人の方が住んでいます。残念ながら当初の見込みを大きく下回っている。今回の企画は、分譲事業主としても大変有難い」とあいさつしていた。

## 発売から25年で333戸、853人住む現在は496世帯1230人

◇二〇〇三年七月
三三三世帯　八五三人
◇二〇一一年六月現在
四九六世帯　一二三〇人

すると発売開始から二十五年かけて三三三世帯。この八年間は一六三戸なので年間二〇戸ペースだ。

分譲事業主は土地を売りたい、住宅会社は家を売りたい、六戸町は固定資産税と人口を増やしたい。こうして三者の思惑が一致したのが八年前の常設展示場の開設だった。

## 交通の便も良く、自然環境も抜群、宝の山ですよ

ジェイホーム　伊藤社長

当時、主催者を代表してテープカットを行ったのがジェイ・ホームの伊藤社長。

「最終的に五社で一〇〇棟ぐらいの実績を残したが小松ケ丘ニュータウンは全部で二一〇〇区画ですよ。まだ五〇〇世帯ですから四分の一しか建っていない。同所は交通の便も良く、自然環境にも恵まれており、私らからすれば北東北の宝の山だと思っています」

〝宝の山〟という表現は立地条件に恵まれているからだろう。

「坪当たり七万円、五万円した地域がバブル崩壊後は三万円台にまで下がった。それでも動きが鈍い。この土地の下げ幅は異常なほどですよ」と伊藤社長。

〝下がるだけ下がった〟と述べていたが、ジェイ・ホームでは小松ケ丘で坪単価一五、〇〇〇―一八、〇〇〇円台の区画を売り出した。一万円台とは驚きだ。

## これはでっかい ジェイホームが300区画分譲

## 若い人が集まるエリアにしたい

「国際興業から譲り受けた東京の昭和地所が小松ケ丘から撤退するという情報が入り、一年前から価格交渉を進めてきました。そこでタウン入口に近いメインエリア三〇〇区画をジェイホームと子会社の㈱ファクトリーで取得することが出来ました。たまたま安く手に入ったので坪単価を思い切って下げました。一〇〇坪が一五〇万円で取得できるんです。ここは若い人が集まるエリアにしたい。この優れた住環境と格安な分譲価格を武器に首都圏や仙台圏、近隣からも広く移住を促進するために協議会を立ち上げた。今回も合同で住宅展示場を建設中で七月末にはオープンします」

「六戸町は若者定住支援事業として家賃（二万円上限）で助成するなどの施策を打ち出しており、今回の小松ケ丘への移住促進にもバックアップを期待している」と語った。

## 十和田市の人口減少率マイナス3・3%　六戸町は1・8%

六戸町の人口減少率は、県平均マイナス四・四%を大きく下回る一・八%。

五年前はマイナス〇・五%だったので、ほとんど横バイだ。ちなみに十和田市をみると、

平成17年　六八、三五九人
〃22年　六六、一二三人

これは五年ごとの国勢調査で十月一日現在。

十和田市はマイナス三・三%、八戸市も三・〇%、青森市三・八%のマイナス。県内では大間町がプラス二・一%。おいらせ町も〇・一%、人口が増えたのはこの二町だけだ。

## 町は18年に交流館20年に町営墓地　昨年は学童保育所

同町では小松ケ丘に下水道終末処理場を建設したのをはじめ、平成十八年三月に「地域交流館」、同二十年十二月に「六戸霊園」を造成した。この町営墓地の区画数は一一四区画。

また大曲小に「学童保育所」、いわゆる〝なかよし会〟がなかったが、同町では小松ケ丘に昨年四月からスタートさせた。小学一年から三年生までの児童約四十五人が利用している。

同町の保土沢博昭企画財政課長は「立地条件の良い小松ケ丘が当町の人口減少にある程度歯止めをかけていると言えるでしょう。これに上北道路が完成すれば金矢地区から北の方にも便利になります。いずれにせよ、民間の住宅会社が積極的に売り込んでいるのは町としても非常に有難い」

## 今回のプランは大変有難い、何らかの形で協力したい

吉田豊町長

もちろん今回の分譲計画には吉田豊町長も両手を挙げて大歓迎で、「小松ケ丘をターゲットにした今回のプランは町にとってもありがたいし、是非頑張ってもらいたい。あそこまで土地の値段を下げてやる試みは企業側も簡単じゃないと思っているし、もう当分ないかもしれない」と事業者側の企業努力を高く評価し、「当然、町としても何らかの形で協力していきたい」と語る。

ただし分譲そのものへの支援策については、「町には公共的な立場がある。例えばすでに小松ケ丘へ住んでいる既存の方々とのバランスや、ほかの場所へ新しく土地を買って家を建てる人との平等性を考えなければならない。もし全町対象となれば、それだけ大きなおカネを出すわけにはいかない」と同町長。

「例えば工場誘致なら雇用の創出面もあるので固定資産税の優遇なども出来るが、民間の、個人の住宅では難しい」と説明し、「現在も町では定住促進を図るため医療費無料化や家賃補助などをやっている。やはり定住することになった人たちへの支援策になるのではないか」と話す。

## あの価格なら定住先を探している人にとって大きなチャンス

それでも同町長は「こういう大震災があった時だからこそ、思い切ったことをやらなければならない。おそらく、あの価格なら定住先を探している人にとっても大きなチャンス。いまはまだ具体的な策を言えないが、町としてもやれることを絞り込んで、思い切った支援策を打ち出したい」とキッパリ。全面的に協力していく姿勢は示している。

## 合同住宅展示場を展開しているライバル8社が連携、7月末に展示場が出揃う

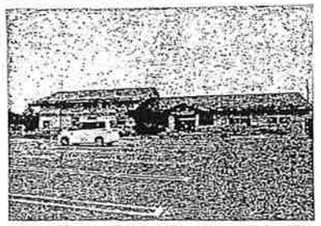
この「小松ケ丘移住促進協議会」のメンバーは、

ハシモトホーム　八戸市
創建ホーム　十和田市
ニイヤマハウス　六戸町
木組工務店　三沢市
開成住宅　十和田市
一条工務店　東京都
ヘリテージホーム　八戸市
ジェイホーム　十和田市

今のところ八社だが、伊藤代表は「別に入会を拒んでいないので、まだまだ増える可能性があります。通常であればライバル同士ですから一緒に住宅展示場を開設しない。ただ八年前の合同展示会でも多くの来場者があり、各社がそれなりの受注実績を残しました。単独で販売するより、一社でも多い方がアピール度が違う。この展示場を拠点として小松ケ丘への移住を促進していきたい」と語った。

当初の価格の割高感から伸び悩んできた小松ケ丘だが、坪単価一万円台という衝撃の分譲価格に熱い視線が注がれている。

（モダンな建物が並ぶ）



（交流館の駐車場も広い）

（新しい学童保育所）

メガネ タカハシ　PLUS ONE
★十和田発の2プライス+ブランドメガネ★
1500本のメガネ
メガネを選ぶ楽しさがココにある!!
十和田市大学通り2丁目 TEL23-2556
http://www.takahashi-plus1.com

十和田の美酒
鳩正宗
鳩正宗株式会社
十和田市稲吉176番地2
☎(0176)23―0221