

愛宕山地域開発事業 県と市が事業の中止・転用を決定

愛宕山地域開発事業は、良好な住宅地を供給し山口県東部地域の振興を図るため、平成 9 年度から進めてきましたが、近年の地価の下落や宅地需要の低迷などから、6 月 8 日、山口県と岩国市は山口県住宅供給公社を含む 3 者で進める同事業を中止することで合意しました。

同事業におけるこれまでの経緯や今後の転用案などについてお知らせします。

問岩国基地沖合移設対策室 ☎ 295024、愛宕山地域開発室 ☎ 295164

事業中止までの経緯

愛宕山地域開発事業は、岩国基地滑走路沖合移設事業の埋立用土砂を提供するとともに、その跡地を居住環境の良好な住宅地として開発し、山口県東部地域の振興を図ることを目的に新住宅市街地開発事業として都市計画決定し、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 年度に着工しました。

しかしながら、近年、地価の下落や宅地需要の低迷が続くなど、宅地開発事業を取り巻く環境は一層厳しくなっており、大幅な収支不足となった場合は、県・市の財政に大きな影響を及ぼすことが危惧されるなどの状況から、18 年 11 月に、県、県住宅供給公社および市で、事業の収支見込みや県・市財政への影響など、事業の行方を左右する諸条件を整理し分析しました。

その結果、土砂搬出事業終了（19 年度末予定）段階で、公社の金融機関からの借入金残高が約 251 億円に上り、さらに宅地造成事業（二次造成事業）に入れば、それに係る費用が必要とされること、また、現段階では今後も住宅地価格と住宅地需要は減少する見込みであることから、多額の収支不足に陥る見通しとなりました。

このような厳しい現状を踏まえ、19 年度から、愛宕山地域開発事業の方向

性について山口県知事・副知事と岩国市長が再三にわたり協議を行い、その中で県・市とも事業のこれ以上の経費増大を防ぐということで認識が一致し、6 月 8 日の副知事と市長の協議において、事業を中止することに合意し、事業用地の転用については、県・市で共同事業として進めていくことになりました。

新住宅市街地開発事業とは…

新住宅市街地開発法に基づき、都市計画事業として施行される全面買収方式の宅地開発事業。人口集中の著しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発および住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地を大量に供給することを目的としたもので、1963 年に創設された。

事業中止後の転用

事業中止後の転用案については、8 月 20 日の副知事と市長の協議の中で、県・市の共同事業として後処理を行うことを前提に、次の 4 点について合意しました。

①事業の赤字解消に向けて「できるだけ多くの用地を国に売却したい」という県の考え方は基本的に了解し、国との交渉を含む今後の対応は県にお任せする」と市長が発言し、今後は県が主体

となつて国と具体的な協議を進める。
②米軍家族住宅への転用については、市長は、「米軍再編を容認していない状況では、現時点では考えられない」と発言した。副知事からは、「県と国との交渉の過程で、国が地元住民の理解を得た上で対応していくよう求める」と発言し、これに対し市長は県にお任せすると答えた。

③国立病院機構岩国医療センターの愛宕山地域への移転については、県、医療センターおよび市の 3 者が協力して対応する。
④そのほかの地域については、公共施設の配置や民間への売却なども含めて検討する。

これらの合意事項を基本にして、県・市で具体的な転用案を詰めながら、9 月県議会・市議会へ協議の状況を説明して両議会の意見を聴いた上で、引き続き協議をすることになりました。

転用案

■事業廃止などについて

愛宕山地域開発事業の中止に県・市で合意しましたが、まちづくりなどの目的で土地の処分を行うには、新住宅市街地開発事業の廃止に係る都市計画の変更と事業認可の取消しの手続きを行う必要があります。

愛宕山地域開発概念図(案)



(1) 事業の中止理由

事業開始以降のさまざまな社会情勢の変化などにより、事業の必要性が失われた場合には、都市計画事業認可の取消しを行い、事業の中止を行うことは可能とされています。

○住宅需要が大幅に減少し、住宅に困窮する国民に居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図るという新住宅市街地開発事業の必要性が失われたこと。

○地価の下落などにより、事業の収益性が悪化したこと。

(2) 都市計画の変更

愛宕山新住宅市街地開発事業は、都市計画のマスタープランによる将来予測人口(平成22年13万人)に基づき、増加する人口対策として都市計画決定されたもので、その決定理由として、「既存市街地との連担性が高く、現在の都市活動や都市機能の恩恵を直接享受することが可能である当該地区を新住宅市街地開発事業として開発し、将来の著しい不足が想定される住宅地を計画的に供給し、住宅需要の逼迫に対応するとともに、山口県東部地域の活性化と均衡ある発展を図るため、本事業を実施する」とされた。

前述の事業の中止理由により、新住宅市街地開発事業を廃止する都市計画変更と、今後のまちづくりに係る都市計画の変更を速やかに実施していきます。

■ 転用案について

(1) 事業用地の現状

○西側造成地は、周辺に林地が残され既存住宅団地から遠く、地勢的にも独立している。

○東側造成地の北側は、既存住宅団地と連担しており、緑地が喪失している。

○東側造成地の南側は、既存住宅団地から遠い。

(2) 周辺環境対策に配慮したまちづくり

○まちづくりの位置は、東側造成地の北側とする。

○まちづくりの内容は、岩国医療センターを移転するほか、公共施設の配置、民間への売却を今後検討していく。

(3) 国への売却

○赤字解消に向けて、国への売却区域の広さは、まちづくりの区域を除いた部分(平地およびこれに隣接する残置森林)とする。

■ 岩国医療センターの跡地について

県と市が協力しながら対応していきます。

○岩国医療センター自身による跡地の売却を求める。

○協議が調わない場合においては、新たな土地利用の検討が必要となる。

【10月15日現在】