

愛宕山地域開発事業の経緯と検討状況

平成19年11月5日 山口県

愛宕山地域開発事業は、岩国基地沖合移設事業に埋立用土砂を提供するとともに、跡地を住宅団地として開発することについて、平成4年に岩国市から県へ強い要望があり、県と市で協議の上、事業主体を県住宅供給公社としてこの事業を推進していくことについて、平成6年4月に県・市・公社の三者で協定を結び、事業がスタートしました。

このうち土砂搬出事業については、その目的を達成することができましたが、住宅団地開発事業については、昨年11月に県・市・公社の三者で検討・協議を行った結果、非常に厳しい収支見込が出るとともに、これを受けて県議会からも「事業の中止を前提に、転用を含め、県民に負担をかけないで済む解決方法を検討すべき」という強い意見が示されたことから、県としては岩国市と協議を重ねた結果、今年8月、これ以上の赤字増大を防ぐため事業を中止し、できるだけ多くの用地を国へ売却することで市と合意したところです。

1 愛宕山地域開発事業の経緯

(1) 着工から見直しまで

- ・H2年4月 「市総合計画」に愛宕山周辺の宅地開発位置付け
- ・H3年3月 市が「愛宕山市街化調整区域土地利用方針検討調査」報告を作成
- ・H4年7月・9月 市長が知事に愛宕山の土地開発の要望書提出
- ・H5年3月 市が「開発適地調査及び開発基本構想」策定
- ・H5年6月 市議会基地対策特別委員会で「愛宕山が開発(土取)地区として最適」と報告
- ・H6年4月 県住宅供給公社を事業主体に決定、県・市・公社で協定書・覚書締結(損失補償割合1対1)
- ・H8年4月 H6年4月の覚書変更(損失補償割合2対1)
- ・H10年3月 新住宅市街地開発事業の認可・工事着手
- ・H14年8月 住宅需要調査結果の公表
- ・H17年2月 1期施工区域に係る整備方針策定

(2) 中止に向けた検討・協議

- ・H18年11月 県・市・公社による検討協議会(2回)
- ・H18年12月 県議会総務企画委員会意見(中止・転用・県民に負担をかけない解決)
- ・H19年6月 副知事・市長協議(事業の中止合意)
- ・H19年8月 副知事・市長協議(用地の国への売却合意)
- ・H19年10月 県議会総務企画委員会意見(用地の国への売却・問題の早期解決)
- ・H19年10月 知事・市長、副知事・市長協議(国との交渉、県・市の協力)

2 愛宕山地域開発事業の見通し(県・市・公社検討協議会結果 H18.11.20)

(1) 収支見通し：三つのケースについて、宅地の完売想定年数等を勘案して試算

試算区分	試算Ⅰ	試算Ⅱ			試算Ⅲ		
	一次造成で中止	1期施工区域(戸数:230戸)の完売後、事業中止			全区域(戸数:850戸)を造成・完売		
		5年で完売	10年で完売	15年で完売	10年で完売	20年で完売	30年で完売
収支差額	▲251億円	▲236億円	▲295億円	▲366億円	▲184億円	▲307億円	▲492億円
うち県負担(2/3)	167	157	197	244	123	205	328
うち市負担(1/3)	84	79	98	122	61	102	164

(2) 借入金の償還期限(10年満期)：平成20年度から次のとおり到来する。

(H20) 80億円、(H21) 99億円、(H22) 28億円、以下H28まで計262億円

(3) 金利負担・維持管理費：事業を中止した場合、年間8億円以上の負担が生じる。

3 県・市協議の概要

(1) 副知事・市長協議 (H19. 8. 20)

- ① 市長から、事業の赤字解消に向けて「できるだけ多くの用地を国へ売却したい」という県の考えは基本的に了解し、国との交渉を含む今後の対応は県にお任せする」との発言があり、今後は県が主体となって防衛省を窓口として具体的な協議を進めることで双方が合意した。
- ② 米軍家族住宅への転用については、市長から「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」との発言があったが、いずれにしても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ことで了解した。
- ③ 岩国医療センターの移転を含めた「まちづくり」については、県と市が協力しながら共同で対応していく方向で事務的な詰めを行うことで合意した。
- ④ なお、これらの大筋合意については、県議会及び市議会に報告し、両議会の意見を聴いた上で改めて協議することとした。

(2) 知事・市長協議 (H19. 10. 11)

愛宕山関係については、できるだけ早く国と交渉に入ることによって意見が一致した。また、都市計画の変更手続など県と市が協力して行うことを改めて確認した。

(3) 副知事・市長協議 (H19. 10. 11)

- ① 愛宕山開発用地について、できるだけ早く国と売却の交渉に入ることに合意した。また、都市計画の変更手続など県と市が協力して行うことを改めて確認した。
- ② 「周辺環境対策に配慮したまちづくり」と「岩国医療センターの移転」について、まず、市において早急に具体的な案をまとめ、それを踏まえ県と協議することで合意した。

4 県の基本的な考え方 (県議会知事答弁：H19. 9. 25)

愛宕山地域開発事業の問題につきましては、本来、米軍再編の有無にかかわらず、この事業そのものの問題として解決していくべきものであるとの考え方のもとに検討を開始したものであります。その後、県議会の御意見も踏まえ、事業の赤字解消を最優先の課題として解決を図るため、基地の沖合移設という国家プロジェクトに協力してきた経緯がありますことから、国へ協力を求める方向で県・市・公社が協議してきたところであります。

その結果、できるだけ多くの用地を国に売却することや、岩国医療センターの移転を含めた「まちづくり」について県と市が協力して対応していく方向で事務的な詰めを行うことになり、今後、市議会の意見も踏まえて示される岩国市の意見をお聞きした上で、県議会の意見もお伺いしながら、転用策の全体的な整理をして大まかな方針を取りまとめ、国にできるだけ早く協力要請していきたいと考えているところであります。

国に買取りを要請する際には、県としては、こうした経緯を踏まえて、あくまでも「事業の赤字解消」を図ることを最優先にし、「市が提案するまちづくり」や「周辺住民の生活環境」に配慮する方針を前提に国と交渉していく考えであります。