

平成 20 年 5 月 8 日
愛宕山地域開発事業 調査特別委員会
基 地 対 策 課 都 市 計 画 課

愛宕山地域開発事業中止等地元説明会（質疑応答）

第 1 平成 19 年 10 月 23 日～25 日の説明会

1 説明会日時・場所

- (1) 平成 19 年 10 月 23 日（火）：愛宕供用会館
- (2) 平成 19 年 10 月 24 日（水）：牛野谷供用会館
- (3) 平成 19 年 10 月 25 日（木）：平田住民ホール

2 質問項目

- (1) 山口県の説明会への出席について
- (2) 愛宕山地域開発事業について
- (3) 赤字解消について
- (4) 岩国医療センターの移転について
- (5) 市民球場の新設について
- (6) 災害対策について
- (7) 米軍家族住宅について
- (8) 土砂搬出事業について
- (9) その他

3 質疑応答

[問] … 住民からの質問等 (答) … 市の答弁

(1) 山口県の説明会への出席について

[問] なぜ県は今日の説明会に出席していないのですか？

(答) 県議会・市議会終了後、速やかな説明会開催ということでこの日程に設定しましたが、県のほうの日程調整がつかず、出席が叶いませんでした。11 月 5 日

に予定している市民会館での説明会には、県・公社のほうからも出席されると聞いています。西村副知事の出席をお願いしているところです。

[問] 愛宕山地域開発事業は、新住宅市街地開発法、保安林解除、公有水面埋立など様々な法律を無理矢理適用して 800 億円以上の事業を進めたのだと思います。そういう中で、県からは一度も説明に来られたことがありませんし、事業中止をしていながら当時の地権者に挨拶もしていないのは無責任ではないでしょうか？

(答) 確かに少し無理をした面もあるのかもしれないという感じはしますし、行政として県と市の対応等が甘くてここまで至っているということについては、知事・市長ともにお詫び申し上げますし、責任も認めています。特に地権者の皆様方には当初の同意内容と違う結果になってしまい、一番申し訳なく思っております。今回の説明が第一歩ですので、今後の協議状況により、改めて説明する機会を頂ければと思います。

(2) 愛宕山地域開発事業について

[問] 愛宕山地域開発事業の発端は？

(答) 1990 年頃、将来人口の急激な伸びが予測される中、岩国都市計画区域の市街化区域内にはまとまった住宅団地を供給する余地がありませんでしたので、岩国基地滑走路沖合移設事業を契機として、埋立用土砂の搬出と大規模住宅地開発を併せて行うことにより、市の活性化を図ろうと計画されました。

[問] 愛宕山地域開発事業は、そもそも基地拡張のために行われたのではないですか？国にこの事業の破綻の責任をしっかりと取っていただきたいと思います。

(答) あくまで沖合移設事業は、騒音緩和等環境改善が目的であり、愛宕山地域開発事業はそれに連動する形で良好な大規模住宅地を造るという目的で行われました。愛宕山地域開発事業は議会の承認も受けた上で、県・市・公社で責任をもって行ってきましたので、これからの転用に当たっても三者で責任をもって対応していかなければならないと考えています。

[問] 今、平田一丁目区画整理事業（約 200 戸）が愛宕山地域に隣接した箇所で行われていますが、そちらは民間が採算の合うように事業を進めているのに、なぜ公共事業で進めていた愛宕山地域開発事業（約 5,600 戸）は赤字になるのですか？地価が下がったのなら、それに見合う販売価格に下げれば売れると思います。

(答) 民間開発では小規模開発を 1 年くらいで行うため地価変動等のリスクが低く採算性がある程度担保されますが、公共事業として大規模開発を行うと事業期間も長くなり、地価変動等のリスクが高くなります。そういうリスクがあっても公共事業として大規模宅地開発を行ったのは、計画当初は宅地が大幅に不足

する見込みであったことと、その開発により市全体としての活性化を期待できたからです。下がった地価に見合う販売価格にすれば売れても収入不足になってしまいますので、事業中止を県・市で決定いたしました。

[問] 戸建住宅用地の分譲単価を1坪当たり30万円で計画されていましたが、百合ヶ丘団地が今16～20万円です。近隣の土地と比較しての見積もりはどのようであったのですか。

(答) 当初計画の1坪当たり33万円という設定根拠につきましては、計画策定段階の平成7年1月時点での地価公示価格が、愛宕山地域開発事業区域の近隣4地点の平均で32万3千円でしたので、計画当時の33万円という設定は、適切な金額ではなかったかと思っています。

[問] 地価が下がり続けて赤字の目論見となっていたなら、その時点で事業中止すべきではなかったのですか？

(答) 御指摘のとおりかもしれませんが、県の監査の中でも、事業の状態について厳しい指摘を受けまして、県や議会とも議論をし、平成17年には中間的な見直しをいたしました。昨年11月からの議論の結果、中止ということに至りました。色々な経緯はありますが、沖合移設事業への土砂の供給が平成19年3月まで行われていましたので、そういう関連もあり今日に至っています。

(3) 赤字解消について

[問] 愛宕山地域102haのうち、平地60ha以外の森林や法面などの残りの42haはどうするのですか？

(答) 県・市で協議をしていますが、まだ明確に決まってはいませんが、今日(11/5)の新聞記事に県として森林・法面等を含めて国に売却するというものが載っていました。赤字解消のために売却できるところは売却するというところだと思います。

[問] 250億円もの赤字になるとのことですが、土地の売却については、収支とんとはなく民間企業のように儲ける気で取り組まないで赤字解消はできないと思います。

(答) 県住宅供給公社に250億円の借金があるということは重大な問題ですので、県とも協議しながら、できるだけ損失が少なくなるように後処理に取り組んでまいります。

(4) 岩国医療センターの移転について

[問] 国立病院機構岩国医療センターの跡地を市が買うための予算措置をお願いします。

(答) 愛宕山地域開発事業の後処理は県と市とで共同で考えていくものですので、国立病院機構岩国医療センターの移転についても、医療センターの協力を得ながら、県と市とで考えていきたいと思えます。したがって、市が医療センター跡地を全部買うと決まったものではありません。

[問] 岩国医療センター移転について、秋までに色々な合意をするという話を聞きましたか？

(答) 色々な期限を国病から示されましたが、愛宕山地域への移転の方向で岩国医療センターとも交渉していますし、県と協力して対応していますので、そういった期限も十分に踏まえています。

[問] 岩国医療センターの移転について新聞記事によると、県は「市独自で医療センターと交渉するように」と言っているようですが、跡地問題があるわけで市だけで済む問題ではありませんから、県も市と一緒に交渉の席につくべきだと思います。

(答) あくまで愛宕山地域開発事業の転用対策の一環として、周辺環境対策の一環として、岩国医療センターを愛宕山の中に移転したいということですので、後処理全体が県と市の共同事業ですし、病院跡地の対策も共同でやっていこうという前提ですので、共同で対応していきながら愛宕山地域に移転していきたいと考えていますし、このことは県も合意をしているところです。

(5) 市民球場の新設について

[問] 現在の市民球場はグラウンドも駐車場も狭いのですが、市にはお金がないので国に福利厚生施設として新設して欲しいです。

(答) 野球場の新設につきましては、岩国運動公園の事業区域内に既に用地を取得しており、そこを建設予定地としています。

[問] 運動公園 B 地区では何年経っても野球場は出来ないとします。B 地区は米軍再編に絡めて国に売り、愛宕山のまちづくりゾーンに野球場を新設してはどうでしょうか。

(答) B 地区はあくまで運動施設用地として購入した土地ですので、これを国に売るという話はございません。米軍再編を容認していない状況で、今日、米軍再編と絡めた議論は出来ません。

(6) 災害対策について

[問] 土砂搬出のために掘削して裸地化したままの愛宕山は、巨大な水がめと同じです。水害対策を十分に行って欲しいと思います。

(答) 事業主体である山口県住宅供給公社が7箇所、30年確率の雨量に耐えられる調整池を造ってはいますが、御趣旨は改めて公社に伝えます。

[問] 愛宕山の開発により、京の尾川には自然排水がなくなり、生活排水しか流れなくなりました。公社は市と協力しないと対応できないと言っていますので、市に協力をお願いします。

(答) 開発で山を裸地化したため、本来山が持っていた保水能力が喪失し、降雨後にその保水していた水が湧き出ることなくなったため、維持用水としての機能を持たせることは物理的に不可能になりました。周辺には調整池も無いため、非常に対応は困難です。

[問] 台風の影響もあり、緑ヶ丘水路が氾濫したり、牛野谷地区で床上浸水したりしています。水害対策は万全なのですか？

(答) 愛宕山地域開発事業区域には、時間雨量69.8mm、30年確率の構造を持つ調整池が7箇所、設けられています。調整池には下流の水路等の流下能力を診断し、その能力に見合う水量しか放流しないようになっています。また、現在は土砂を掘削したままの裸地となっていますので、仮設の調整池として沈砂池も設けられて二段構えの水害対策が施されています。

(7) 米軍家族住宅について

[問] 米軍住宅化は絶対に反対です。

(答) 国から米軍住宅の有力な候補地の一つとして愛宕山地域が挙げられているため、米軍住宅になるのではないかという議論もありますが、国に売却することについてある程度県にお任せをしてはいますが、米軍再編を容認していない段階で米軍住宅は考えられないということを申し上げていますので、今後、県が国と交渉されていく中で、色々なことが出てくれば、その都度協議をしていかなければならないと考えています。米軍住宅については、4,000人の住宅を造るということは、今の基地内ではもうスペースを取るのが難しいというのがアメリカ側の考え方ようで、基地外に、しかもかなり広い土地を求めているような感触は持っております。

[問] 米軍住宅を拒否するために米軍再編を容認するという考え方はありえますか？

(答) 一つの考え方としてはあるかもしれませんが、私たちが今まで得ている感触では、愛宕山地域以外に米軍住宅用地を確保することは難しいと感じています。

ので、再編と米軍住宅というのは、切り離すことは難しいと思っています。

[問] 国に売却すればそれは防衛省ということであり、米軍住宅になるに決まっています。もう少し大きな土地をまちづくり用地にして、多少損をしてでも、民間業者に売却してはどうでしょうか？

(答) 今回お示しした転用案でも民間売却は考えていますが、それをもっと大規模に行えないかとのことですが、全体的な転用策を考えると、県・市がお互いを尊重する中で、赤字解消のために大部分を国に売却するということが方針を合意しているところです。

[問] 国に売却しても、協議をしていくことで米軍住宅にはさせないとのことですが、具体的な策はあるのですか？

(答) 現時点では、具体的な策はありません。

[問] 米軍住宅になればアメリカンスクールなどもできるし、国際地方都市として PR していけばいいと思うのですが。

(答) 今回の米軍再編については、安全・安心が確保できるかどうかまだ不安点があり容認できていない状況ですが、日米交流は現在も様々な形で行っていますし、仮に人数が増えれば、それに伴う交流は考えていきたいと思っています。

(8) 土砂搬出事業について

[問] 土砂売買での逆ザヤはどうなったのですか？

(答) 工事途中、硬い岩盤があったりして経費がかさんだため、県が中心になって国と交渉し、売買単価の値上げをしていただくことにより、逆ザヤの回収に努めています。土砂の販売収入としては 436 億円を見込んでいます。

[問] 岩国基地滑走路沖合移設事業に必要な土砂量、愛宕山地域開発事業の当初の計画搬出土砂量、愛宕山地域から実際に沖合移設事業へ搬出した土砂量を教えてください。

(答) 愛宕山地域開発事業の当初の計画搬出土砂量は 2,240 万 m³でしたが、硬い岩盤があったため、実際に沖合移設事業へ搬出した土砂量は 1,955 万 m³でした。不足分については、他所から国が調達しています。

(9) その他

[問] この事業に関わった役人の責任は考えないのですか？

(答) 行政の責任問題は、当然ここまでに至っている責任はありますので、その責任をこれからどう果たしていくかということについては、これから考えていかなければならないと思っています。

[問] 七曲団地では、工事の影響で住宅に被害が出ています。公社が補償を言っているのですが、市もバックアップして欲しいと思います。

(答) 被害対策につきましては、公社が各地区で説明をしていると聞いていますが、公社所有地である限りは、公社が責任を持って真摯に対応するということは市にも報告が来ています。

[問] 七曲団地とまちづくりゾーンのアクセスは確実に行って欲しいです。

(答) 事業当初からの要望でもあり、まちづくりとして県・市共同で実施していきたいと考えています。

[問] 県と市間に信頼関係はあるのですか？私は国に売却することを県に任せることに不安を感じます。

(答) お互いの立場を尊重しながら、まちづくりの部分も国に売却する部分も全て含めて愛宕山地域全体の後処理は県と市が協力をして、共同事業としてやっていくという前提の中で転用策を考えていきます。

第2 平成19年11月5日の説明会

1 説明会日時・場所

- (1) 平成19年11月5日(月)：市民会館小ホール

2 質問項目

- (1) 説明会について
- (2) 愛宕山地域開発事業について
- (3) 赤字解消について
- (4) 岩国医療センターの移転について
- (5) 市民球場の新設について
- (6) 米軍家族住宅について
- (7) 土砂搬出事業について

3 質疑応答

[問] … 住民からの質問等 (答) … 県の答弁

(1) 説明会について

[問] 今日は自治会長対象の説明会ということでしたが、地元に住んでいるのは自治会長だけではありません。住民の方あっての自治会長なのです。当然、県としては地元説明会をしていただけるのでしょうか？

(答) 今後の事業の動向、或いは地元説明の必要性があれば、また市長とよく相談し、対応はしていきたいと思います。地元の説明は、愛宕山地域開発事業の協定書に基づき、一義的には、まずは市が地元説明を行われるのが原則だと考えていますが、必要によっては地元説明会に参っていききたいと思います。

[問] 住民の間には是非県に説明会に来てほしいという要望があり、特に牛野谷地区の自治会からは要請文まで出ています。この要望に応じて、県が説明に出てくるのは県民の意思を尊重する上では大事だと思います。私たち自治会長は説明を受けても自治会員の皆さんに県や市の立場で説明することはできません。

県の住宅供給公社が事業主体になっており、損失補償割合も2対1と県のほうが重みがあるわけですから、県が説明するのは当然の義務ではないでしょうか？

(答) 協定書第6条で位置付けているように、まず市がまちづくりをどうしていくかということを説明されるべきで、そのことが原点である限り、県に説明義務があるとまでは言えないと考えています。

(2) 愛宕山地域開発事業について

[問] 国家プロジェクトに連動して愛宕山地域開発事業が決まったのなら、なぜ愛宕山に場所が決まったのですか？また、国が愛宕山を買い取るべきではなかったのですか？

(答) 愛宕山から岩国基地滑走路沖合移設事業に土砂を搬出し、その跡地で優良な住宅地開発事業を行いたいという市からの強い要望があって、県はそれを受け入れる形で、この愛宕山地域開発事業は行われました。

[問] 愛宕山地域開発事業が国家プロジェクトに連動、という話は了解できます。しかし、事業着手の段階では、広島においては西風新都でかなりの住宅を造っていました。

(答) 計画策定の段階では、市の総合計画の中で人口推計、或いは新設住宅着工戸

数の動向調査、人口の流動調査等々ありました。それ以後経済情勢も大きく変化していく中で、結果的には大変甘い判断が、県も市も過程過程であったのだろうと言わざるを得ません。平成16年度に専門の外部監査委員の指摘も受けて、事業の見直しを始め、特に、おっしゃるように広島からの流入が期待できないということを経済ではありますが、色々なデータで確認し、計画に相当無理があると認識しています。

[問] 平成18年11月には大変厳しい見通しを試算できているのに、どうして10年前の事業開始時は甘い見通しをしたのですか？

(答) 確かに甘い見通しを市も県も行ったと思っていますが、売却単価は近傍地価並みで計画し、平成10年に事業着工するまでは地価の上昇もありました。一方で、包括外部監査委員の意見もあり、計画の見直し等していますが、沖合移設事業への土砂搬出が終わっていなかったため、事業途中で中止することは困難でした。

[問] 過去数年で県内数箇所で640戸の販売実績しかない山口県住宅供給公社に、岩国市だけで850戸の宅地分譲能力があるかどうか。なぜ公社に事業を100%任せただけですか？

(答) 県と岩国市が公社に事業実施を委託していますが、公社が金融機関から調達する財源等について県と市で2対1の比率で損失補償をして、事業実施の実現を図りました。

[問] 市ではできないほどの大規模プロジェクトのため、家族関係で言えば、親である山口県が保証人になり責任を持ったのですから、子供（市）が返せないお金は保証人である親（県）が返すべきではないですか？

(答) 県議会・市議会において、地方自治法に基づく債務負担行為も2対1の比率で議決されていますし、県が市の分を肩代わりするということは県民全体の理解が得られませんので、御理解いただきたいと思えます。

[問] 事業開始前の説明会では、山を掘削するときには、硬い岩が出たときだけダイナマイトで岩を粉砕すると言われていたのに、結局2000年の工事開始から今年の3月まで毎日ダイナマイトを使っていました。

(答) 工事過程で、事前の測量試験や土質調査等では予測し得なかった硬い岩が出たのは事実です。その都度地元の皆様には大変御迷惑をかけ、今日まで至りましたのはおっしゃるとおりであり、大変受忍の範囲を超えた迷惑もあったと思えます。その点については誠心誠意今から公社等との対応を行っていききたいと思えます。

[問] 愛宕山新住宅市街地開発事業の廃止に向けた都市計画変更の主体はどこですか？

(答) 基本的に市の都市計画変更と表裏一体ですので、県と市が両方でやらなければ変更手続きはできません。

[問] 岩国基地滑走路沖合移設事業が先なのですか、愛宕山地域開発事業が先なのですか？

(答) 当然のことながら、岩国基地沖合移設が先行事業です。

(3) 赤字解消について

[問] 国に跡地を売却する際に、土砂売買契約においては跡地評価額が 193 億円であったとのことですが、251 億円の負債があると言われていて 193 億円で売ったのでは、大変なことになると思うのですが？

(答) 土砂単価を計算するときの一つの原価計算として 193 億円の跡地評価額をベースに交渉を行ったのは事実です。

これから国と売却交渉をしていきますが、そのときの価格交渉では、色々な諸条件に基づきもう一度鑑定評価を行ったうえで、251 億円の赤字ができるだけ解消されるようにしっかり計算し、また交渉を行っていきたいと考えています。

[問] 市が米軍再編に反対している中で、どうやって国に売るのですか？米軍住宅には転用はさせないと約束を取り付けてもらえますか？

県はどのような姿勢で国に売却する方針なのか、お聞かせください。

(答) 国に交渉するにあたっては、国が地元の配慮、或いは意見を最大限尊重して、この事業計画を進めるべきだという基本的な考え方を堅持しながら、国に交渉にあたります。国が買い取ってくれるかどうか、それは甘い話ではないとのことですが、そのとおりだという認識は持っています。国が買い取ることについては大変高いハードルがあると思います。しかしながら、現状 1 日 140 万円の借入金利息がかかっているわけですので、なんとかこれを打開するために、ある程度の交渉は県に任ずという市長の御判断をいただきながら、早急に国と協議を進めていきたいと考えています。

(4) 岩国医療センターの移転について

[問] 岩国医療センターの移転について、東部地域の医療が崩壊することがないように県としても是非サポートしていただきたいと思います。

(答) 岩国医療センターの移転については、早い時点から、地域にとって大変重要な医療機関であるということで、何とか県が共同事業として支援・協力できないだろうかという強い要望がございました。

ただ、独立行政法人には地方財政再建特別措置法に基づき県が直接支援できないという財政秩序の問題があり、これまで県として独立行政法人国立病院機構に支援した例は過去1件もありません。

しかし、岩国医療センターが県東部では唯一の三次救急病院であり、また、「周辺環境対策として何ができるかということを検討する」ということを知事が6月県議会で言っていますので、そのひとつとして岩国医療センターの移転を私と市長の間で確認しています。

そこで、早急に事業決定をしていく必要があるので、ごく近いうちに県・市・医療センターの三者協議を設けて、方向性を確認し合うべきだと考えています。

(5) 市民球場の新設について

[問] 国が愛宕山地域の土地を買い取る際には、公式の硬式野球ができる球場や競技場などの福利施設を市民のためにつくってほしいです。

(答) 今からの国との交渉の過程で、土地の単価の問題、用途の問題、それから取得方法の問題など話し合う中で、この点も十分御意見として頂戴しながら、交渉の具体的過程で、国の考え方と地元の要望がありますので、その時点で検討すべき課題だろうと思います。

(6) 米軍家族住宅について

[問] 県は旧地権者に対する説明責任はないのですか？スタートした時点では、岩国基地滑走路沖合移設で岩国市の安心・安全を図り、その跡地にはモデル的な都市を造るということで土地の売却に応じてくれとの話でした。

しかしながら、今頃になって米軍住宅を造るというような話が出ています。そういう話が当時出ていれば、ほとんどの地権者の方は売却はしなかったと思います。一種の詐欺行為にあたるのではと皆言っています。

(答) 愛宕山新住宅市街地開発事業の都市計画変更手続きにあたっては、地元への説明、或いは公聴会という手続きも経なくてははいけません。その限りでは、地権者の方の御意見も頂戴していかなくてははいけないと思っています。

米軍住宅の問題については、これから具体的に国との交渉の過程でその都度出てくる問題として、解決をしていきたいと思っています。

[問] 今年2月の新聞報道で県が「愛宕山地域開発事業跡地に米軍住宅を」という話

を防衛庁（当時）に相談に行ったとありました。同庁岩国防衛施設事務所に確認したところ、明確に「県から相談があった」と言われました。艦載機移駐を容認して愛宕山開発の跡地に米軍住宅を持ってくるというのは解せません。

（答） 今年の2月に米軍住宅について県が防衛省に相談したというのは、まったく全然根も葉もないことで、県が相談に行った事実もございません。県職員が今年1月30日に平成18年12県議会での要請により、国の動向を防衛施設庁（当時）に確認に行っています。質問に対して国は、「米軍住宅も一つの視野に入れている」ということを言ったのであって、私どもが相談に行ったというのは事実無根です。愛宕山地域開発事業については、米軍再編の有無に関らず、この事業そのものの問題として、解決していくべきだと考えています。

〔問〕 米軍住宅を造ることについては、地元住民は反対の要望書も出しています。「周辺住民の生活環境に配慮する」と県も言っておられるので、この米軍住宅の問題もしっかりと捉えて、国と交渉していただきたいと思います。

（答） 住民の合意、周辺住民の方への配慮、これは当然のことですので、国に交渉していく段階の中で、それは強く要望してまいりたいと思います。

（7）土砂搬出事業について

〔問〕 土地を公社が買い、土砂だけ国が買い戻せば、それは明らかに逆ザヤが出る計算になることは分かります。

（答） 一時生じた43億円の逆ザヤについては、すべて解消しています。

〔問〕 既に基地に提供する埋立用土砂の売買契約は、総額約439億6,800万円で完了されていますが、その土砂単価を決める段階では、土砂を出した後は良好な平地になるから、その分を土砂単価から引くということで、その土地評価額は約193億円と聞いています。お聞きしたいのは、この193億円のうち平地部分は坪当たり78,000円、緑地部分は坪当たり33,900円で計算されていると調査しました。この金額が合っているのかどうか、県のほうでははっきりと答えていただきたいと思います。

（答） 土砂を沖合へ持っていけば、ある程度平地になるということで、土地の資産価値が上がりますが、それを土砂搬出の総事業費から引いて単価を計算しています。それが今193億円なのかどうかについては、公社にも確認しなければいけないと思います。