

「塩漬け土地」 解消への取り組み

那覇市土地開発公社の経営健全化、 おもろまち(元)庁舎候補地などについて

市は、公共施設のための
用地の取得を、那覇市土地
開発公社に依頼し、それを
市が計画的に買い取って学
校や公園などを建設してき
ました。

しかし、バブル崩壊後の
財政難などから施設建設が
大幅に遅れ、5年以上もそ
のまま公社が保有し続ける
いわゆる「塩漬け土地」と
なっています。これは、市
の「隠れ借金」とも言われ
ています。

公社は、市が後に買い取
るということで依頼を受け
市中銀行からお金を借りて
土地を購入してきました。

しかし、市がその土地を
買い取れず公社の借入利息
だけがふくらみ、結果的に
市の借金として財政を圧迫
する大きな要因となり、そ
の解決が最重要課題となっ
ています。



おもろまちの(元)庁舎候補地

「塩漬け土地」問題解決への取り組み

翁長市長就任時の平成12年の「塩漬け土地」の状況は、元本約180億円、利息が約80億円で、合計約260億円でした。(平成12年度の市の一般会計当初予算は年間約933億円)

このような中、国は、全国各地の自治体でも抱えるこの問題解決のために、5年間限定の支援措置(特別の起債により公社の土地を取得できるなど)を発表しました。それを受け、市は「塩漬け土地」解消を集中的に進めるため、平成17年に「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定しています。

さらに、平成18年には「公有地の拡大の推進に関する法律」が改正され、それまで利用用途が強く規制されていた公社保有土地について、内閣総理大臣から認定された地域再生計画に基づき、民間事業者による地域活性化や雇用拡大などのための土地利用(売却)が可能となっています。

市は健全化計画により、小緑保健センター用地などを含め、塩漬け土地を平成20年度には約52億円にまで減少させ、平成22年度にはすべて解消する予定です。

おもろまちの(元)庁舎候補地について

これまで庁舎候補地とされてきた、おもろまち一丁目の土地は、新都心開発に伴い約20年前に、那覇市土地開発公社により公共公益施設用地として、約33億円をかけ各地権者から購入されましたが、利息が累積し、平成17年には約52億円となっていました。

平成5年4月には、那覇市新庁舎位置選定審議会から、新庁舎は新都心地区への建設が適当との答申を受けましたが、その後の厳しい財政状況や、発展する新都心と中心市街地(国際通りや平和通りなど)とのバランス、また庁舎移転には市議会議員3分の2以上の賛成が必要などの高いハードルがあるため、長い間建設の目途が立たず「塩漬け土地」の一つとなり、各種公共施設のための利用も困難となっていました。

●民間事業者による土地利用へ

市では、「塩漬け土地」という最重要課題の解決を図る一方で、市民から一番要望の多い、若者をはじめとする雇用確保や失業率の改善、市の税収確保によって首里や壺屋地区などの景観を守り、市民の教育・福祉・環境などの充実を図る必要があります。

そこで、このおもろまちの土地については、困難となっていた新庁舎建設を見直し、この土地が新都心で経済振興拠点となる商業・業務地区に位置付けられていくことを踏まえ、その立地を十分に活かした地域活性化、雇用創出などを早急に図るため、民間事業者によるまちづくりの観点から有効利用する方針を決定し、平成18年7月に市長記者会見で発表しました。

同年9月には「那覇新都心地区(おもろまち一丁目)土地利用事業者募集要項」を発表し、学識経験者や地域関係者を委員とする「那覇市土地利用事業者選定委員会」による提案内容の審査、答申を受け、同年12月に優先交渉権者(大和ハウス工業㈱、オリックス不動産㈱、㈱大京の共同事業者)を決定、公表しました。

その後、平成19年7月に内閣総理大臣の地域再生計画の認定、同年12月那覇市議会で土地処分の議決がなされ、平成20年2月に市は事業者と土地売買契約を締結し、代金支払と土地の引渡しがされました。

土地利用事業計画としては、市の産業の要の一つとなるIT情報通信産業やホテルなどのための商業業務ビル、および都市居住を推進するマンション2棟など、合計で3棟の建物建設が計画されています。

●雇用や税収効果などの見込み

おもろまちの土地利用事業に関する総事業費は、約300億円となっています。

雇用創出としては、設計・建設期間(約5年間)で延べ約30万人分程度。建設後は、業務ビルでIT企業などを中心として1日約1500人から3000人程度。また、ホテル関連、施設維持管理などで、年間延べ約7000人分程度の雇用創出が見込まれています。また市では、固定資産税、個人市民税、法人市民税、事業所税等の増収効果として、1年間あたりでおよそ約3億2000万円程度を見込んでいます。

●事業に関する市の説明会

土地利用事業については、優先交渉権者の決定後、まず平成18年12月末に新都心地区の各自治会や通りの代表などへの説明会、また平成19年4月には同自治会・通りに加え、当該土地の近隣住民の方を対象とする説明会を行っています。

これらの説明会では、事業者の当初の提案内容に対し、建物が当該土地南側の住宅に近く圧迫感があるとのことや、ビル風、交通など環境への影響についての説明を求めるご意見がありました。

このような声を受け、市は、提案内容の改善・修正や環境影響調査を行うよう事業者へ働きかけ、平成19年7月、8月、9月および平成20年1月に、修正案および環境影響調査について住民説明会を開催しています。平成19年9月の説明会では、翁長市長も出席し、約3時間にわたり説明や意見交換をしました。

平成19年7月に出された修正案の内容は、建物を5棟から3棟へ集約し、敷地境界からの建物の後退距離の拡大や、緑地の配置などがされています。また駐車場の出入口を変更し、敷地南側の住宅側の道路への負担を軽減するなどしています。

建物建設に伴うビル風や交通などに関する環境影響調査も、事業者で実施し、まず、ビル風については、風専門業者により解析され、建物建設により、風速は全体的に低減するとの結果が出ています。

交通については、周辺交差点への影響などを調査し、今回の事業により各交差点で自動車台数が増加しても、各交差点で1時間あたり通過できる車の台数の基準を超えるものではないとの結果が出ています。

●建築物の高さ

建築予定の建物の高さについては、首里城からの景観を懸念する声もあり、市から事業者に対し見直しを強く要請する中で、建物の高さを、首里城の高さを上回らないとする変更計画となっています。

市の景観について

市では、市内の地区ごとの特色を活かした都市景観づくりを推進しており、新都心地区では、都市計画法の地区計画制度により、良好な街並みと景観形成を図っています。

一方、首里城を中心とする首里地区では、景観重点地区として、赤瓦や琉球石灰岩などの演出により歴史的風格のあるまちづくりを進めています。さらに、都市景観条例に基づく都市景観形成地域の指定により、龍潭通り沿線地区では建物の高さを制限し、建物などによって、首里城の眺望が遮られることがないような景観形成基準が設けられています。

都市景観の基本を地区ごとに位置付けていることからすると、今回のおもろまちの事業計画は、首里城正殿から約2・4キロメートルも離れており、景観上影響があるものではないと考えています。



那覇新都心地区イメージ図
(平成9年地区計画策定時)

市の景観は、屋上緑化や壁面緑化などと併せ、市の活力を表す景観も重要です。市民の心の景観である国際通りを中心とする中心市街地の再生や、財政を立て直しながら首里や壺屋地区などの景観を充実させつつ、若者が生き生きと働き、お年寄りが公園で楽しく集う風景など、様々なイメージの中で景観が作られるものと考えています。

都市計画の変更について

おもろまちの土地とその周辺(那覇新都心メディアビル、サンエー那覇メインプレイス、DFSなどが立地する地区)は、沖縄県や市の各種上位計画(第3次那覇市総合計画など)で「商業業務地区」とされていることから、その位置付けを十分発揮させるよう、平成19年12月に那覇市上下水道局庁舎を含めた街区全体を、第二種住居地域から本来の位置付けである商業系の用途地域(近隣商業地域)に変更しています。

また併せて、新都心の地区計画を変更し、当該土地へのマージャン・パチンコ屋などの建築を禁止し、歩行者専用通路、広場、緑地帯など、良好な都市環境を形成するための地区施設などを義務づけています。

土地売却及び用途地域変更について

今回の土地売却は、土地評価の専門家である不動産鑑定士の鑑定を踏まえ最低価格を設定し、事業者の競争の結果の売却価格(約70億円)となっています。

また用途地域については、法令などに基づき那覇市都市計画審議会の審議を経て変更を決定しています。これらの手続きに関し、平成20年1月に那覇市監査委員に対し住民監査請求がありました。同年3月に出された監査結果では、不適正な価格での売却ではなく、また、違法かつ不当な用途地域変更には当たらないと判断されています。

今回のおもろまちの土地売却に伴い、売却収入の一部を、市の「公社経営健全化基金」として積み立てています。市は、この基金を活用しながら、国の支援措置と併せ、平成22年度を目標とした「塩漬け土地」の解消に全力で取り組んで参ります。