

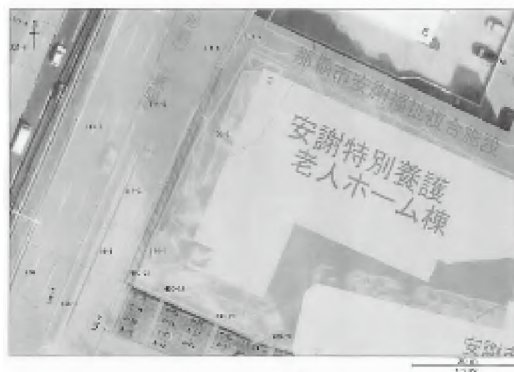
普通財産（未利用土地等）について

D1 那覇市安謝2丁目114番地1

1 概要

所在地	那覇市安謝2丁目114番1
登記地目	畑
面積（㎡）	58.00
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	国道58号(安謝市営側道路)

写真、地図



2 土地取得等の経緯

取得経緯については過去の資料が確認できなかったため把握できなかったが、担当者へのヒアリングによると、市道が残地となって管財課に移管されてきた土地と推察されるとのことである。

当該土地は、隣地の建物と公衆用道路の隙間が狭く、利用価値もほぼ無い状態である。

3 監査の指摘と意見

(1) 遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての利活用（広告用の看板としての利用等）について、関係部署間での協議が必要である。使用価値を見出せないなら、隣接の地主への無償譲渡その他民間への処分も含めて検討すべきである。

D2 那覇市安謝2丁目101番2

1 概要

所在地	那覇市安謝2丁目101番2
登記地目	公衆用道路
面積 (㎡)	52.00
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	安謝市営住宅入口道路

写真、地図



2 土地取得等の経緯

当該土地は、現在、公衆用道路として利用されている。管財課へ所管替えされた経緯については、公共用道路については、通常では、道路管理課で管理されているが、「認定されていない道路（二項道路）」については、管財課の方へ所管替えされるとのことであった。このような認定外道路が、他にも多数存在しており管財課としてもどのように取り扱っているのか不明な状態となっている。

3 監査の指摘と意見

(1) 認定外道路の管理について

【指摘】

現在、道路管理課では、市道として認識していない道路（認定外道路）については、管財課の方へ所管換えが行われているため、認定外道路は普通財産として管財課で管理されている。普通財産は、行政目的として直接利用していない財産であり主として貸付や売却を前提とした財産である。このため、普通財産の維持管理に予算が割り当てられ

ることは原則としてなく、普通財産である認定外道路は実質的に維持管理が困難な状況にある。このような認定外道路について維持管理が行き届かない場合、財産を常に良好な状態において管理することができず、また安全確保も困難であることから、住民サービスの低下を招くおそれがある。このため、認定外道路の適切な維持管理が可能となるよう、所管課のあり方など、市としての管理体制を整備する必要がある。

D3 那覇市曙2丁目17番3

1 概要

所在地	那覇市曙2丁目17番3
登記地目	宅地
面積 (㎡)	9.28
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	残地

写真、地図



2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については把握できなかったが、宅地の残地が管理課に移管されてきた土地であると推察されるとのことである。

3 監査の指摘と意見

(1) 遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての今後の利活用について協議する必要がある。また使用価値が見いだせないなら、処分も含めて検討する必要がある。特に、残地なため処分にあたり買い手を見つけることが困難なことが想定されるが、固定資産税の徴収にもつながるため、隣地への無償譲渡等も含め検討すべきである。

D4 那覇市安謝 2 2 8 番 7、9

1 概要

所在地	那覇市字安謝 2 2 8 番 7 那覇市字安謝 2 2 8 番 9
登記地目	共に宅地
面積 (㎡)	那覇市字安謝 2 2 8 番 7 (10.48) 那覇市字安謝 2 2 8 番 9 (18.37)
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	道路

写真、地図





2 土地取得等の経緯

取得経緯については、過去の資料が見つからないため把握できなかったが、担当者のヒアリングより道路の残地と推察されるとの回答であった。

3 監査の指摘と意見

(1) 遊休地の利活用等について

【意見】

本件遊休地については、残地であり、上記でも残地の遊休地についての利活用等について記載したが、まず、那覇市としての今後の利活用について協議する必要がある。もし使用価値が見いだせないなら、無償処分も含めて検討する必要がある。

D5 那覇市久茂地3丁目100番1

1 概要

所在地	那覇市久茂地3丁目100番1
登記地目	宅地
面積 (㎡)	191.07
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	登記情報あるも地番探せず。 県道の一部

2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については当時の資料が確認できないため不明とのことであり、当該土地は登記については行われているが、地図上では当該区画が確認できない土地とのことである。これは、境界の確定が未確定の状態になっているため不動産登記法第14条第1項で確定されないとシステムに反映されないとのことである。

現状は、県道の一部（国際通り）として、沖縄県に対して、無償貸付されている。

3 監査の指摘と意見

(1) 財産の未確定の解消について

【指摘】

取得した際の資料が確認できなかったため、当時の取得経緯については不明であるが、このような地図の混乱は地域住民の財産権が侵害され、財産や不動産取引の際の障害となるので、速やかに解決するよう努めるべきである。

(2) 県に対する無償貸付について

【意見】

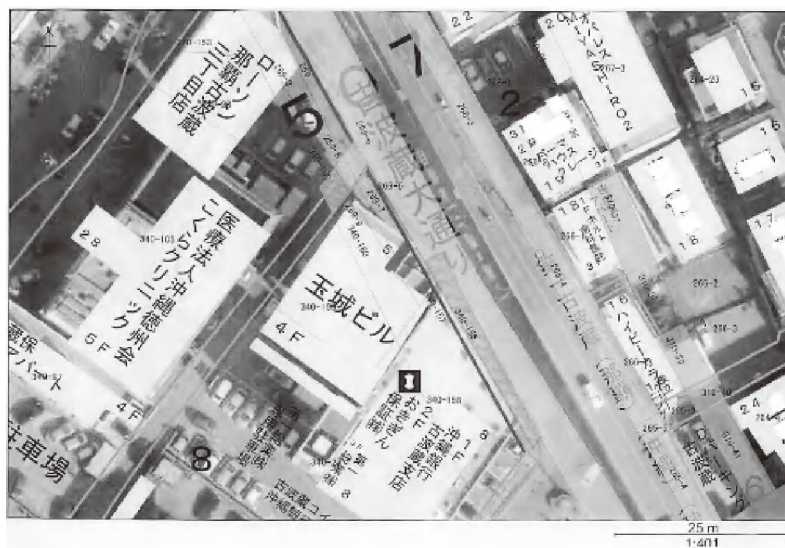
現況が県道であるため、県が一括管理する方が効率的かつ効果的な利活用がなされられると思われるため、他の同じような県に対する無償貸付の土地も含め、県の担当者と協議し、土地の交換、寄贈等含め、効率的かつ効果的な運用について検討すべきである。

D6 那覇市古波蔵3丁目340番156、162

1 概要

所在地	那覇市古波蔵3丁目340番156 那覇市古波蔵3丁目340番162
登記地目	那覇市古波蔵3丁目340番156 (畑) 那覇市古波蔵3丁目340番162 (公衆用道路)
面積 (㎡)	那覇市古波蔵3丁目340番156 (62.00) 那覇市古波蔵3丁目340番162 (14.00)
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	3丁目340番156 (国道329号一部) 3丁目340番162 (国道潰れ地(市道一部))

写真、地図



2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については不明であり、「3丁目340番156」については、歩道（国道の残地）で、「3丁目340番162」については、昔からの里道で「市の道路として認定されていない道路（認定外道路）」だと推察されることである。

3 監査の指摘と意見

（1）遊休地の利活用等について

【意見】

「3丁目340番156」の歩道（国道の残地）については、那覇市としての今後の利活用について協議し、隣接地への処分も含めて検討すべきである。

（2）認定外道路の管理について

【意見】

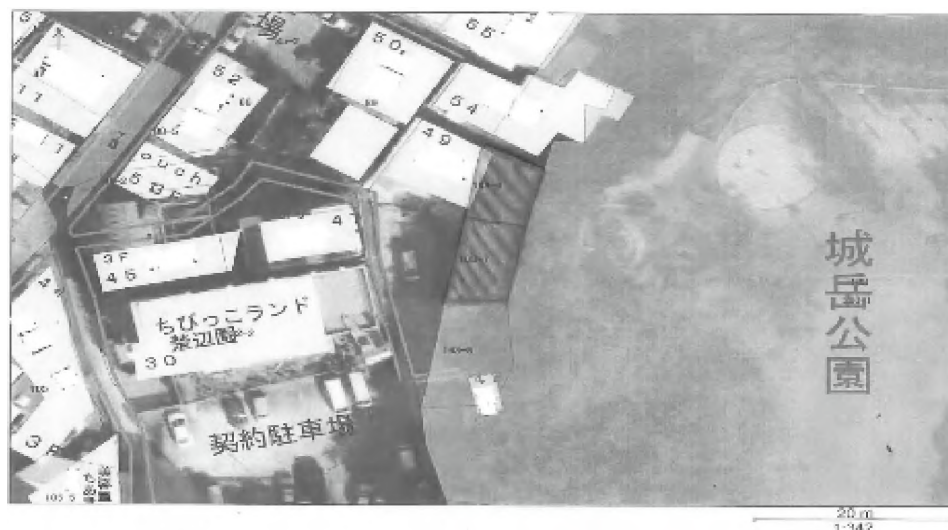
「3丁目340番162」については、認定外道路であり、普通財産の未利用土地として区分されている。上記、D2でも記載したが、認定外道路についても適切な維持管理が行われるよう体制を整えるべきである。

D7 那覇市楚辺1丁目168番6、7

1 概要

所在地	那覇市楚辺1丁目168番6 那覇市楚辺1丁目168番7
登記地目	共に原野
面積 (㎡)	那覇市楚辺1丁目168番6 (54.00) 那覇市楚辺1丁目168番7 (64.00)
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	一部は畑

写真、地図



2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると当該土地は、当初は城岳公園として取得していたが、大雨等により土砂崩れ対策として、擁壁を設けるために斜面を崩した際にできた土地ではないかと思われる。接道していないため、隣接に買い取ってもらえなければ使い道がないとのことである。また、現況は、畑となっており、一部の土地については無断利用されているとのことであった。

3 監査の指摘と意見

(1) 不法占拠について

【指摘】

担当者へのヒアリングによると、一部の土地について、無断で畑として使用されているとのことであった。

公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。また、公有財産の無断使用を事前に防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上の不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

(2) 遊休地の利活用等について

【意見】

那覇市としての今後の利活用について協議すべきである。当該土地は、接道していないため利活用が困難とのことであったが、隣地は駐車スペースとして利用されており、近隣地への処分も含めて検討する必要がある。

D8 那覇市辻2丁目9番10

1 概要

所在地	那覇市辻2丁目9番10
登記地目	宅地
面積 (㎡)	71.50
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	拝所「志良堂御嶽(しらどーうたき)」

写真、地図



2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、当該土地には拝所が存在しており、拝所の管轄については、埋蔵文化財課であるが当該部課では、埋蔵文化財として認定されているものしか管理しないとのことであった。認定されていないものが、すべて所管換えにより管財課へ移管されるとのことであった。

また現地視察では、上記の写真の通り、拝所以外にもバイクや自転車の駐輪スペースとして利用される箇所も存在した。

3 監査の指摘と意見

(1) 不法占拠について

【指摘】

那覇市所有の土地に、無断でバイクや自転車の駐輪スペースとして利用されていた。公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止及び撤去させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。また、公有財産の無断使用を事前に防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上の不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

(2) 拝所の取扱について

【指摘】

現況は、拝所として利用されているが、このまま無償で第三者に拝所として占有させている状態を放置することは、政教分離原則に違反し、違憲の状況にあたりと評価されてしまう可能性もある。このため早急に実態を把握した上で、適切な措置を講じるべきである。

D9 那覇市泊2丁目24番1

1 概要

所在地	那覇市泊2丁目24番1
登記地目	公園
面積 (㎡)	26.00
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	不法占拠 (駐車スペース)

写真、地図



2 土地取得等の経緯

当初の取得経緯については、取得当初の資料が見つからないため不明であったが、担当者のヒアリングより、取得当時は、道路として活用するための取得で残地として残ったものであると考えられるとの回答であった。

現地視察では、みかんの木が植えられており、駐車スペース等として無断使用されていた。

3 監査の指摘と意見

(1) 不法占拠について

【指摘】

那覇市の土地が無断で使用されており、適切な管理がなされていなかった。公有財産の維持保全上、直ちに、その占有又は使用を中止及び撤去させ、原状回復等の必要な措置をとるべきである。現地の財産を適正に管理するためには、境界線を設置し、隣接者との境界を明らかにして、一私人の不当使用を排除すべく適切な管理を実施する必要

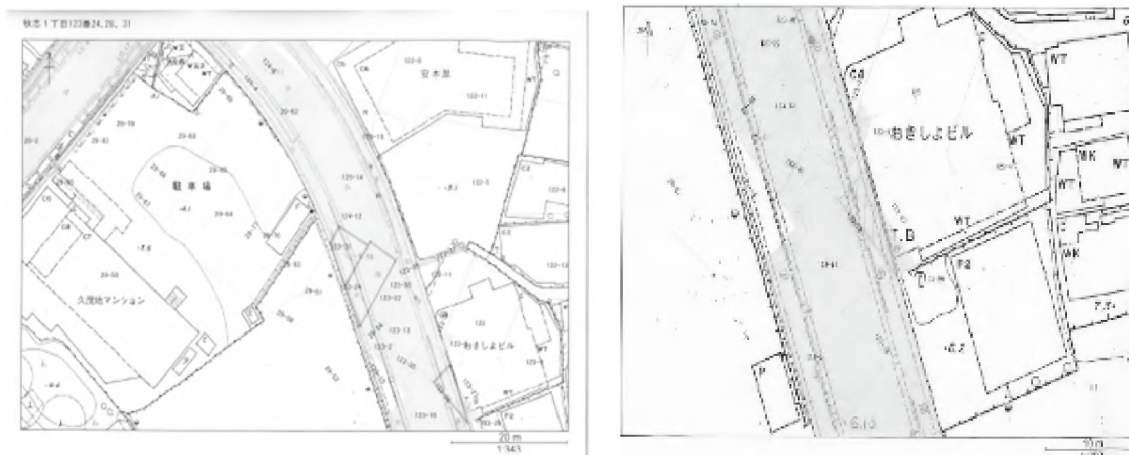
がある。また、事前にこのような公有財産の無断使用を防止するためにも、定期的に公有財産の維持及び保全上不完全な点等について、現況調査を適宜行うべきである。

D10 那覇市牧志1丁目123番24、28、31

1 概要

所在地	那覇市牧志1丁目123番24 那覇市牧志1丁目123番28 那覇市牧志1丁目123番31
登記地目	公衆用道路
面積 (㎡)	那覇市牧志1丁目123番24 (59.00) 那覇市牧志1丁目123番28 (13.00) 那覇市牧志1丁目123番31 (26.00)
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	牧志 (一銀通り)

写真、地図



2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、取得経緯については当時の資料が確認できないため不明とのことであった。現況は、県道222号線の一部（一銀通りの一部）として県への無償貸付として利用されている。

3 監査の指摘と意見

(1) 県に対する無償貸付について

【意見】

C1 でも既述したとおり、県に対する無償貸付については、県の担当者と協議し、土地の交換、寄贈等含め、公有財産についての効率的かつ効果的な運用について検討すべきである。

D11 那覇市首里当蔵町3丁目21番4

1 概要

所在地	那覇市首里当蔵町3丁目21番4
登記地目	公園
面積 (㎡)	—
所管課	管財課
建物の有無	無し
現況	売却済み

2 土地取得等の経緯

担当者へのヒアリングによると、平成23年3月9日に公園として利用するため沖縄県に売却していたが、公有財産台帳から削除することを失念していたとのことであった。

3 監査の指摘と意見

(1) 公有財産の適切な管理について

【指摘】

公有財産の管理が適切に行われていなかったため、このような事象が生じたと考えられる。このため、必要に応じて、現状の内部統制を見直し、新たな統制を設ける等、今後はこのような不備が発生しないよう努めるべきである。

D12 沖縄県立盲学校敷地一部【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	017434	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	更地	
所在地	住居	沖縄県那覇市字真地275番地6、276番地6
	地番	沖縄県那覇市字真地275番地6、276番地6
現況地目	学校用地	
総地積	67.0 m ²	





2 監査の指摘と意見

【意見】

本件敷地（真地275番地6）については、従来、沖縄県立盲学校の寮棟の敷地の一部として無償使用させていたが、今は寮が取り壊されて更地状態であった。今後、沖縄県がこの敷地についてなんらかの利用計画を策定しているのであれば本敷地の売却について県と協議することも必要である。

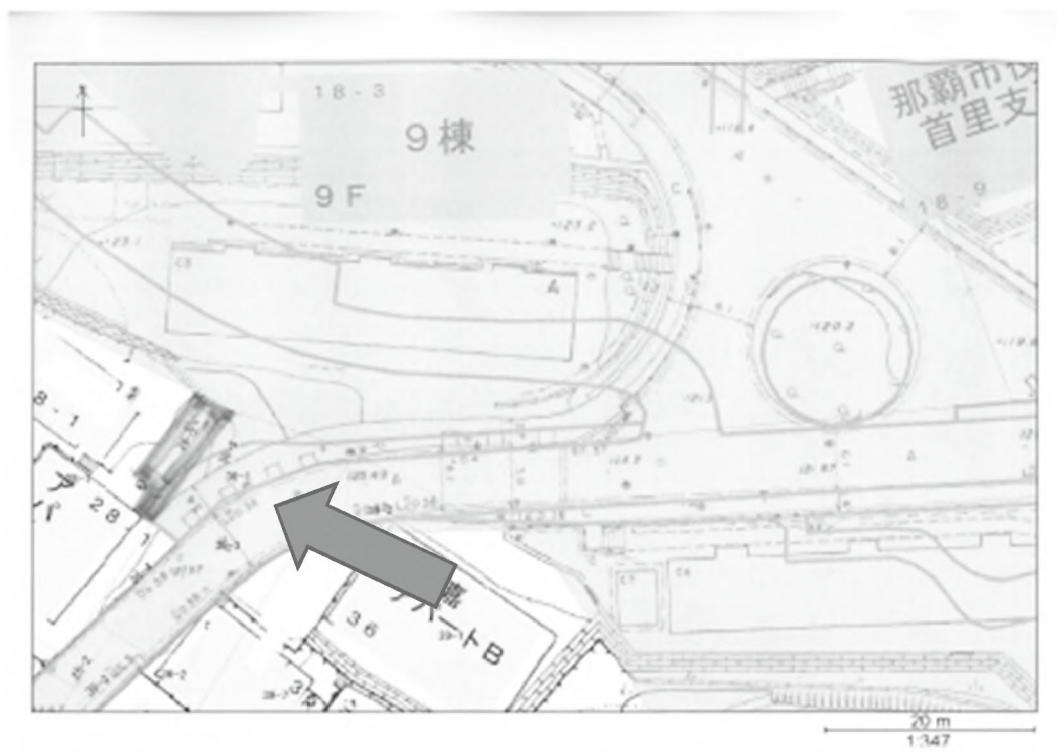
D13 那覇市首里久場川用地【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	010272	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	更地（遊休地）	
所在地	住居	沖縄県那覇市首里久場川町2丁目28番地5
	地番	沖縄県那覇市首里久場川町2丁目28番地5
現況地目	宅地	
登記年月日	平成元年6月23日	
総地積	49.02 m ²	

2 土地取得等の経緯

当敷地は平成元年に個人から贈与を受けた土地である。道路から奥側に土地があり袋地になっている。隣接地は民家の所有地となっている。





3 監査の指摘と意見

【指摘】

現地視察時はバイク2台、乗用車2台が駐車してあった。那覇市の所有地でありながら、一般市民が無断で使用している状況である。近隣にある理容室やコインランドリーの利用者が駐車していることも考えられる。那覇市の所有地のため無断侵入ができないように柵や表札等を行う必要がある。

あるいは、現在無断で使用している者や近隣の住民に有効利用していただくよう、売却処分の検討が必要である。

D14 那覇市首里儀保町4丁目45番1

拝所（紙漉所跡）【普通財産】

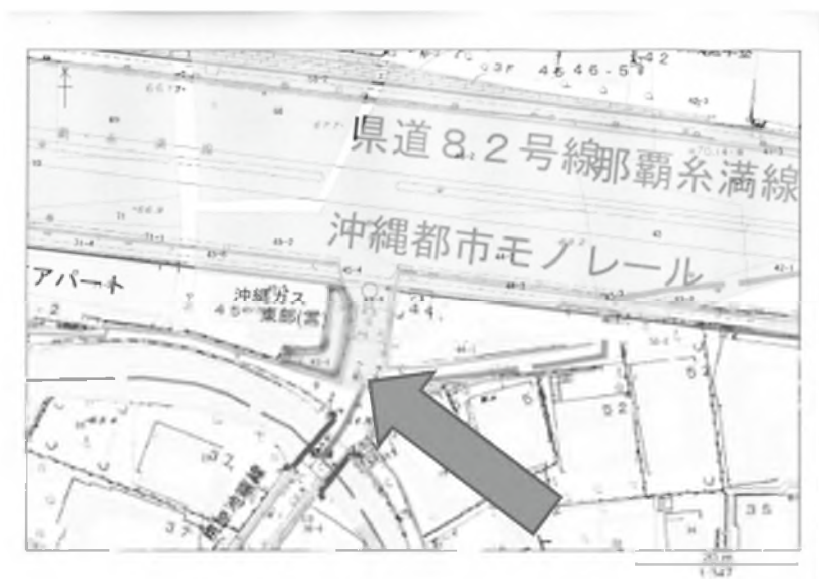
1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	009996	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	更地	
所在地	住居	沖縄県那覇市首里儀保町4丁目45番1
	地番	沖縄県那覇市首里儀保町4丁目45番1
現況地目	宅地	
登記年月日	昭和36年2月8日	
総地積	56.05 m ²	

2 土地取得等の経緯

当敷地は、「隣接する民有地との境界に1メートル半程度の段差があり植栽部分を削除することは不可能であった。また、植栽は隣接地の所有者の負担で行い、植栽の維持管理も負担するとの申し出もあった。」と筆情報詳細には記載されている。

また、かつてこの付近には、儀保川の水を利用して、琉球王府が公に使う上質の紙「百田紙（ムンダカミ）」をつくった紙漉所（かみすきじょ）があり、その当時の紙漉所跡を説明する石板も設置されている。





石畳の曲がり角には、「紙漉所跡」という史跡がある。説明板も設置されている。



紙漉所跡の説明板の横にある
拝所。二基の香炉とコンクリ
ートの輪が置かれている。

3 監査の指摘と意見

【指摘】

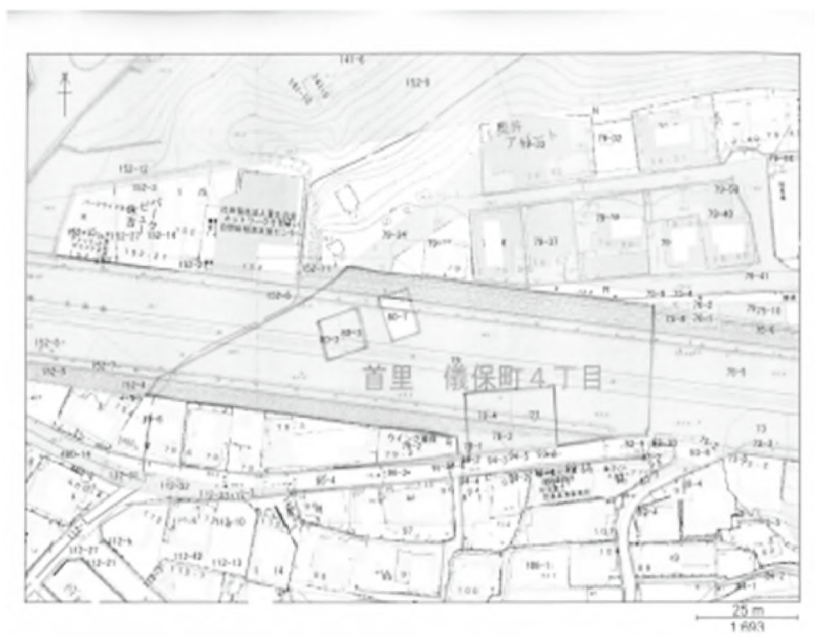
本件敷地について拝所を除く部分の敷地については近隣の民間業者への売却を検討する必要がある。また、拝所は所有者である那覇市の管理のもと、他の拝所も含めた対応が必要である。

D15 沖縄県使用地県道82号線 【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	010059	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	県道82号線（環状2号線）	
所在地	住居	沖縄県那覇市首里儀保町4丁目79番
	地番	沖縄県那覇市首里儀保町4丁目79番
現況地目	宅地	
登記年月日	昭和36年2月8日	
総地積	7,620.15 m ²	

当敷地は、那覇市古島インターから首里鳥堀交差点までの間にあり、ほぼ全てが県道82号線上にある。



2 監査の指摘と意見

【意見】

沖縄県への無償の貸地となっている。今後も県道として沖縄県が使用することになると思われることから、今後も那覇市が所有を続けるメリットがない。今後は、沖縄県所有財産との交換等を検討する必要がある。

D16 那覇市松川遊休地【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	007775	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	更地	
所在地	住居	沖縄県那覇市松川2丁目106番3
	地番	沖縄県那覇市松川2丁目106番3
現況地目	雑種地	
登記年月日	昭和52年8月18日	
総地積	58.00 m ²	





2 土地取得等の経緯

本件土地は、筆情報詳細によると過去に売却する予定であったことが確認できた。平成19年7月に所有者から売買契約を早く進めてほしいと催促があったようであるが、その後の内容が確認できていない。

3 監査の指摘と意見

【指摘】

上記写真にある通り、本件土地の敷地内に、沖縄県ダム事務所（金城ダム管理所）の設備が配置されているが、本敷地の台帳等の資料を確認したところ、そのような内容の記載は無かった。本件土地の賃貸借契約が必要であれば、直ちに契約締結を行う必要がある。

D17 軍用地

・那覇市住吉町1丁目137番1 (那覇軍港内) 【普通財産】

1 概要

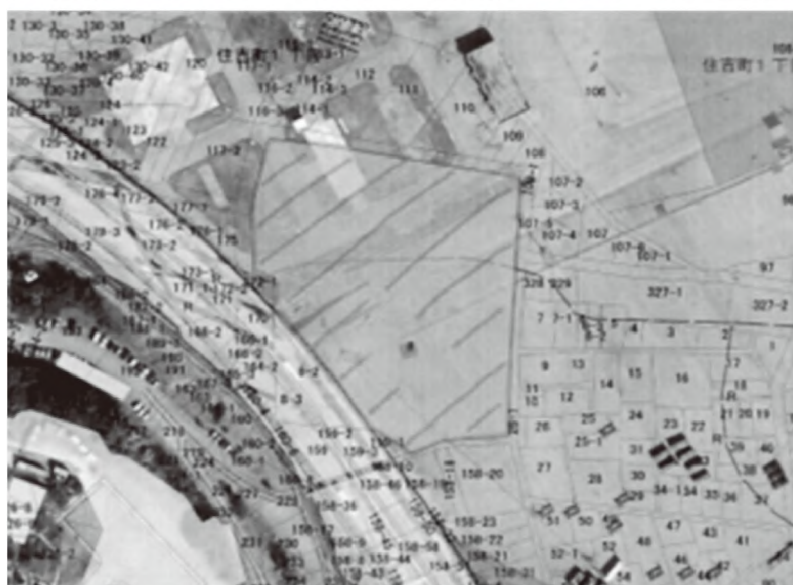
施設コード	169900-0007	
土地番号	004495	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	軍用地	
所在地	住居	沖縄県那覇市住吉町1丁目137番1
	地番	沖縄県那覇市住吉町1丁目137番1
現況地目	軍用地	
登記年月日	昭和48年5月16日	
総地積	1,439.00 m ²	



・那覇市住吉町3丁目8番（那覇軍港内）【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	004500	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	軍用地	
所在地	住居	沖縄県那覇市住吉町3丁目8番
	地番	沖縄県那覇市住吉町3丁目8番
現況地目	軍用地	
登記年月日	昭和29年7月13日	
総地積	9,995.81 m ²	
軍用地料	92,827 千円/年	



2 土地取得等の経緯

米軍那覇港湾施設（那覇軍港）については、市は、那覇防衛施設局（現、沖縄防衛局）との賃貸借契約に応じて来なかったが、平成14年9月から市はそれまでの方針を変更し、賃貸借契約を締結している。当該土地は、復帰後、市が国との賃貸借契約を拒否したため、米軍用地特措法に基づく県収用委員会の使用裁決によって強制使用されていたものであった。

・ 那覇市字赤嶺（自衛隊基地内）【普通財産】

1 概要

施設コード	169900-0007	
土地番号	012046	
所管所属	総務部 管財課	
施設用途	軍用地	
所在地	住居	沖縄県那覇市字赤嶺291番
	地番	沖縄県那覇市字赤嶺291番
現況地目	軍用地	
登記年月日	昭和48年5月16日	
総地積	2,951.00 m ²	
軍用地料	11,793 千円/年	



沖縄県における基地の概要

以下の統計データは、すべて沖縄県ホームページより転載（一部監査人により抜粋）
 (<http://www.pref.okinawa.jp/site/kichi/index.html>)

ア. 米軍基地関係（平成26年3月末現在）

(ア) 総面積：230,984 千㎡ (23,098.4 ha)

(イ) 施設数：33 施設（兵舎 4、飛行場 2、港湾 3、演習場 14、倉庫 4、
医療 1、通信 4、その他 1）

(ウ) 県土面積（2,276.72 千㎡、平成25年10月1日現在）に占める割合：10.1%

(エ) 地域面積に占める割合

北 部	19.6%
中 部	23.5%
南 部	0.6%
宮 古	—
八 重 山	0.2%
沖 縄 本 島	18.2%

(オ) 米軍施設・区域の全国比

全国の米軍施設・区域	：	133施設	1,026,411 千㎡
本土の米軍施設・区域	：	100施設	795,428 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	：	135施設	230,984 千㎡
全国に占める本県の比率	：	24.8%	22.5%

(カ) 米軍専用施設の全国比

全国の米軍施設・区域	：	84施設	308,237 千㎡
本土の米軍施設・区域	：	52施設	80,942 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	：	32施設	227,295 千㎡
全国に占める本県の比率	：	38.1%	73.7%

(キ) 米軍一時使用施設の全国比

全国の米軍施設・区域	：	64施設	718,174 千㎡
本土の米軍施設・区域	：	59施設	714,486 千㎡
沖縄の米軍施設・区域	：	5施設	3,688 千㎡
全国に占める本県の比率	：	7.8%	0.5%

(ク) 沖縄の米軍施設・区域の所有形態別面積

総 面 積	：	230,984 千㎡ (100.0%)
国 有 地	：	79,554 千㎡ (34.4%)
県 有 地	：	8,141 千㎡ (3.5%)
市 町 村 有 地	：	68,086 千㎡ (29.5%)
民 有 地	：	75,202 千㎡ (32.6%)

ア. 自衛隊基地関係（平成26年3月末現在）

（ア）総面積：6,923 千㎡

（イ）施設数：41 施設

（ウ）県土面積（2,276.72 千㎡）に占める割合：0.3%

（エ）地域面積に占める割合

北	部	0.1%		
中	部	0.5%		
南	部	1.3%		
宮	古	0.1%		
八	重	山	0.0%	
沖	縄	本	島	0.5%

（オ） 自衛隊基地の全国比

全国の自衛隊施設・区域	:	2,542施設	1,087,230	千㎡
本土の自衛隊施設・区域	:	2,501施設	1,080,308	千㎡
沖縄の自衛隊施設・区域	:	41施設	6,923	千㎡
全国に占める本県の比率	:	1.6%	0.6%	

（カ） 沖縄の自衛隊基地の所有形態別面積

総	面	積	:	6,923 千㎡	(100.0%)		
国	有	地	:	925 千㎡	(13.4%)		
県	有	地	:	1 千㎡	(0.0%)		
市	町	村	有	地	:	1,401 千㎡	(20.2%)
民	有	地	:	4,596 千㎡	(66.4%)		

イ. 那覇市の基地関係収入（平成 25 年度基地に関連する歳入）

（単位：千円 %）

市町村名	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律					基地交付金			
	障害防 止工事 の助成 （第 3 条）	住 宅 の 防 音 工 事 の 助 成 （ 第 4 条）	移 転 の 補 償 等 （ 第 5 条）	民 生 安 定 施 設 の 助 成 （ 第 8 条）	特定防 衛施設 周辺整 備調整 交付金 （第 9 条）	小計	国有提 供施設 等所在 市町村 助成交 付金	施設等 所在市 町村調 整交付 金	小計
那覇市	22,720	0	0	0	47,969	70,869	237,702	56,985	294,687

（上表の続き）

返還道 路整備 事業補 助金	防音事 業関連 補助金	施設区 域取得 事業委 託金	財産運 用収入 （基地 関係の み）	その他	合計	歳入総 額に占 める割 合 （%）	収入総額 （決算額）
0	46,998	200	103,793	0	516,367	0.4	129,644,800

ウ. 賃借料・損失補償（米軍基地賃借料の推移）

（単位：百万円）

那覇 港 湾 施 設	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年	平成 21年	平成 22年	平成 23年	平成 24年	平成 25年
	1,961	1,968	1,981	1,993	2,005	2,017	2,030	2,045	2,081	2,062

（監査人による補足：上記は、那覇港湾施設内地権者等が受ける、賃借料・損失補償の推移である。）

【意見】

米軍基地問題の解決は、沖縄県の最重要課題のひとつになっており、那覇市においても那覇軍港返還後の跡地利用等、市の発展にとって不可欠の課題がある。

・那覇港湾施設上空写真（沖縄県ホームページより）



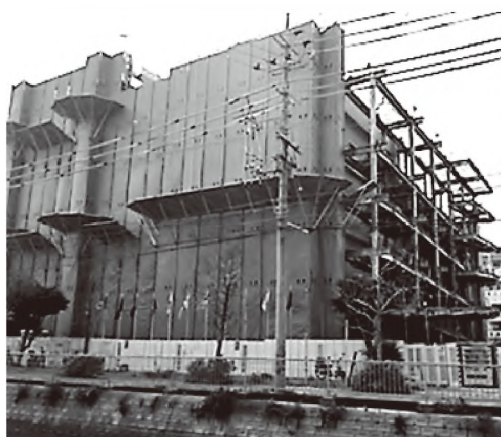
（県都那覇市の玄関口に位置する那覇港湾施設は、那覇港の一部を成し、那覇空港にも近いことから、産業振興の適地として極めて開発効果の高い地域です。また、ホワイト・ビーチ地区に次ぐ大きな軍港です。同施設は、昭和 49 年 1 月の第 15 回日米安全保障協議委員会で、移設条件付きの全部返還が合意されながら、合意から 25 年以上経過した現在でも返還は実現していません。なお、移設先として、浦添市が平成 13 年 11 月に受け入れを表明したことにより、現在、移設作業が進められているところです。）

（沖縄県ホームページから転載）(<http://www.pref.okinawa.jp/site/chijiko/kichitai/1228.html>)

目的相違土地等について

E1 津波避難ビル建設予定地

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
総務課	E1	若松市営住宅跡地 (津波避難ビル建設 予定地)	那覇市松山 2丁目22-1	市営住宅建 設	津波避難ビ ル建設



建築中の津波避難ビル



完成予定図

1 津波避難ビル建設に至る経緯

前市長が東日本大震災直後の被災地視察で訪問した宮城県塩釜市は、沿岸部にもかかわらず津波の犠牲者が少なく、それは、津波に対する危機意識が高く警報の発令と同時に多くの市民が高台に避難したためであるという説明がありました。前市長は視察を通して、津波から身を守るためには、避難に勝る防災対策はないということを実感され、市民の皆さまの安全・安心を守り災害に強いまちづくりを推進するということで、本市の低海拔地域に津波避難ビル建設を決定しております。（以上、那覇市所管課より回答）

なお、若松市営住宅については、那覇市市営住宅ストック総合活用計画において、老朽化が著しい等の理由により市営住宅廃止が決定し、平成24年度に取り壊されている。

2 津波対策に関する市の方針（一部抜粋）

第2節 津波災害の想定と災害対策

1 想定のおえ方

(1) 想定災害

東日本大震災の教訓をふまえて、これまでの切迫性の高い地震・津波の想定に加えて、発生頻度は低いものの科学的知見からあらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波も考慮する必要がある。このため、今後の地震・津波対策では、二つのレベルの地震・津波を想定する。

一つはこれまでの調査から発生確率が高いと考えられる地震・津波で第1節2の(1)津波浸水想定「ア 切迫性の高い津波」に示す地震・津波である。

もう一つは歴史的見地等から想定される最大クラスの地震・津波で、発生頻度は極めて低いものの甚大な被害をもたらすものであり、平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震や明和8年(1771年)の八重山地方代地震による大地震などがあげられ、第1節2の(1)津波浸水想定「イ 最大クラスの津波」及び「ウ 最大クラスの津波（津波防災地域づくりに関する法律に基づく設置）」に示す地震・津波である。

(2) 被害想定

最新の科学的知見による想定災害の見直しに応じて、被害想定も次の点に留意して適宜見直していく必要がある。

ア 被害の全体像の明確化及び広域的な防災対策の立案の基礎となるよう、具体的な被害を算定する。

イ 今後の防災対策の推進による被害軽減効果をできるだけ定量的に示すよう検討するとともに、地域性の考慮、複数の被害シナリオの検討等に留意する。

なお、自然現象は大きな不確定要素を伴うことから、想定やシナリオには一定の限界があることに留意する。

ウ 津波災害は、波源域の場所や地形の条件などによって、発生する津波高、範囲等に大きな相違が生じうる地域差の大きな災害であることを念頭に置く。

また、地震を原因とする津波だけでなく、火山の噴火又は大規模な地すべり等を原因とする津波もありうることに留意する。

2 津波に対する防災対策

本市の人口密集地の大部分は海拔5m以下の沿岸部・河川部に存在するほか、新たな津波の想定によると、切迫性の高い津波が地震発生から20分強、最大クラスの津波が地震発生から30分強で到達するとの結果がある。

少なくとも、海拔5 m以上のより高い場所へ津波到達時間内に避難できるように以下のような津波避難対策を進めるほか、歴史上最大クラスの津波についても可能な限り対策を講じていく。

3 津波避難ビル建設事業に係る財源内訳

(単位：円)

年度	業務名	決算（予定）額	一括交付金（※）	市負担額
平成 24	基本計画・基本設計	24,975,300	19,461,000	5,514,300
平成 25	実施設計	65,087,100	52,069,000	13,018,100
平成 26	建設工事	2,016,672,000	1,279,077,000	737,595,000
合計		2,106,734,400	1,350,607,000	756,127,400

（※）（沖縄振興一括交付金：沖縄の実情に即してより的確かつ効果的に施策を展開するため、沖縄振興に資する事業を県が自主的な選択に基づいて実施できる一括交付金（平成24年度創設、沖縄振興特別措置法に明記、補助金等適正化法を適用））

4 津波避難ビルとしての民間協定の概要

区分	支援内容	協定等名称	その他
津波襲来時の緊急避難場所の支援 協定・指定事業所 (90事業所) 施設数 (103ヶ所)	大津波警報が発令されたときから当該警報が解除され、浸水が解消し、他の収容避難所へ安全に移動できるまでの間、施設等の提供	大津波時における一時避難施設としての使用に関する協定書 (103件)	市内民間商業施設、市営住宅、モノレール駅、ホテル等

5 監査の指摘と意見

(1) 想定浸水地域における津波避難ビルのカバー率について

市から入手したカバー率に関する資料は以下の通りである。



地区	人口	収容可能人数	カバー率
鏡原町	2,068	1,907	92.2%
奥武山町	245	6,882	2809.0%
古波蔵3丁目	3,450	5,192	150.5%
壺川2丁目	1,529	979	64.0%
壺川3丁目	983	11,979	1218.6%
旭町	186	552	296.8%
東町	1,113	4,183	375.8%
西1丁目	1,508	0	0.0%
西2丁目	1,138	5,873	516.1%
西3丁目	1,320	2,186	165.6%
港町2丁目	294	1,494	508.2%
前島2丁目	1,751	2,012	114.9%
前島3丁目	1,158	12,348	1066.3%

地区	人口	収容可能人数	カバー率
辻1丁目	1,711	0	0.0%
辻2丁目	943	842	89.3%
若狭1丁目	915	3,442	376.2%
若狭2丁目	1,460	753	51.6%
若狭3丁目	2,377	325	13.7%
若狭4丁目	943	842	89.3%
久米1丁目	1,386	681	49.1%
久米2丁目	1,732	3,588	207.2%
松山1丁目	972	7,966	819.5%
松山2丁目	981	172	17.5%
泊3丁目	1,672	0	0.0%
曙1丁目	1,537	1,200	78.1%
曙2丁目	1,434	5,297	369.4%
曙3丁目	1,711	5,472	319.8%
浸水予想 地域全体	36,517	86,167	236.0%

【意見】

東日本大震災の教訓を踏まえ、市においても津波防災対策は必要であろう。市が策定している想定浸水地域内においては、すでに多くの事業所、施設などが津波避難ビルとして民間協定が締結されている。ただし、市の資料によると、地区によっては、カバー率がゼロの地域もある一方、地区人口に比して約30倍程度の収容可能人数が確保されている地域もあり、バラツキがかなり大きい。地区によっては、近隣に津波避難ビルとして確保できる施設が無いなどの理由もあると思われるが、今後は、極端なカバー率の差が生じないように取組んでいく必要がある。また、本件津波避難ビルに関しては、1階に民間商業施設が入り、2階、3階には、高齢者、こども等関係の事業が予定されている。緊急時以外の本件施設の有効利用も今後の課題である。

E2 事業用地（仮庁舎跡）

所管課	No.	土地 建物	施設名	所在地等	取得時の 目的	現在の目的
管財課	E2	土地	事業用地 (旧仮庁舎跡)	那覇市上之屋 1-13-1 (199 街区)、1-2-1 (204 街区)、 1-2-2 (204 街 区)	学校用地 及び文化 施設用地 として	駐車場(有 償貸付)



平面パーキング（一部分撮影）



上空から見た用地全体（Google マップ）

1 本件土地取得の経緯

本件土地については、当初、市が那覇新都心地区内において、中学校用地（204 街区）並びに新都心総合文化施設用地（199 街区）として那覇市土地開発公社に取得をさせていたものであるが、市教育委員会において同地区内中学校の分離新設校を設置する必要がないと決定されたことなどから、那覇市土地開発公社でいわゆる「塩漬け」となっていた土地を那覇市が再取得したものである。その後、本件土地においては、現在の市庁舎建設期間に仮庁舎が設置されていたが、市本庁舎完成後は、仮庁舎も必要でなくなったことから、その後の利活用について、市で検討した結果、当面は、駐車場用地として、民間事業者に一括して賃貸することになったものである。

2 監査の指摘と意見

(1) 本件土地の今後の利活用について

市から入手した本件土地の取得価額は以下の通りである。

(那覇市土地開発公社との売買契約書より)

街区	所在地	面積 (㎡)	売買代金 (円)	1㎡あたり単価 (円)
199	那覇市上之屋 1-13-1	2,999.89	579,876,664	193,299
204	那覇市上之屋 1-2-1	631	5,849,159,154	252,140
	那覇市上之屋 1-2-2	22,567		
合計		26,197.89	6,429,035,818	245,402

また、那覇市土地開発公社との売買契約書における売買代金の内訳は次の通りである。

(単位：円)

街区	売買代金	内訳			
		取得原価	利息	手数料	諸経費
199	579,876,664	349,058,790	227,222,287	3,490,587	105,000
204	5,849,159,154	3,871,446,169	1,932,544,786	38,714,461	6,453,738
合計	6,429,035,818	4,220,504,959	2,159,767,073	42,205,048	6,558,738

本件土地については、那覇市副市長、各部長クラスからなる「那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」において検討され、民間駐車場として活用することが決定しており、市から入手した「第 17 回那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」(平成 22 年 10 月 28 日開催) 議事録によれば次の通りである。

(3) 那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会幹事会の中間報告「204 街区及び 199 街区の跡利用について」(議題)

幹事会において当該用地の活用方法について、特別養護老人ホーム等の福祉施設、保健所、宅地、民間駐車場、市民会館の移転先等検討の報告を受け、現時点において当該用地については、那覇市交通基本計画の進捗に留意しながら、当面の間(概ね 6 年程度)は、新都心地区での従業員等の駐車場ニーズが高いことから、民間駐車場として貸付けることが最も有効の利用方法であり、今後、行政ニーズや経済動向を注視しつつ、売却、公共での活用についてタイミングを図りながら決定していくことが適当であるとの結論となりました。

(4) 今後の健全化検討委員会について(議題)

那覇市土地開発公社経営健全化計画については、平成 21 年度末をもって 5 年計画が終了しました。また、今年 7 月 30 日に天久小学校用地の購入により、那覇市土地開発公社の保有する土地は、すべて解消されました。

これにより当該委員会の設置要綱第 2 条第 1 項第 1 号に規定する、審議事項、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」の進行管理及び計画管理に関することにつきましては、終了となります。

また、本日の委員会で審議された 199 街区、204 街区の跡利用についても当面の方針の結論を得ました。また、前回委員会で大名代替用地についても当面の方針が決定されたことなどから、当該委員会の今後について審議され、199 街区、204 街区、大名代替地用地等について最終的な処分が確定していないこと、及び当該用地の公共用としての行政ニーズが出てきたときのために、当該委員会及び当該委員会設置要綱は存続させ、審議の必要がある場合に召集する体制を整えておくべきとの結論になりました。

上記のとおり、市は本件土地の利活用の方針決定を受け、制限付一般競争入札により、自動車の平面駐車場用地として、日本パーキング（株）を選定し、平成 25 年 6 月 12 日付けで同社と「健全化用地賃貸借契約書」を締結した。

契約書に基づく契約概要は次の通りである。

・貸付物件

第 1 条

(土地)

区分	所在地	地積	地目
土地	那覇市上之屋一丁目 2 番 1 及び 2 番 2	23,197.47 m ²	宅地
	那覇市上之屋一丁目 13 番 1	2,999.89 m ²	
合計		26,197.36 m ²	

(工作物)

区分	名称	数量
工作物	フェンス	1 式
	排水管	1 式

・貸借期間

第3条

平成25年7月1日から平成31年3月31日まで

・貸付料

第5条

金460,287,500円

(なお、内訳は、平成25年度60,037,500円、以後平成30年度末まで毎年80,050,000円を5年に分けて受け取る。)

・甲(那覇市)の原因による契約の解除

第20条

甲により、貸付物件を公用又は公共用に供する必要があるときは、本契約を解除することができる。

・年間運営状況報告

第28条

乙(日本パーキング(株))は、年に1回前年度の運営状況を毎年4月末日までに甲へ報告するものとする。

【意見】

本件土地については、那覇市土地開発公社のいわゆる「塩漬け土地」解消のため、那覇市が買戻したものであるが、当初の行政目的どおりの用途に供することができなくなったため、現在は、いわば暫定的に普通財産として民間駐車場として賃貸している。

ところで、本件土地は、上表の通り、面積は約26,000㎡(約8,000坪)で、購入金額も合計6,429百万円に及んでいる。市の取得価額6,429百万円のうち、約3割の2,159百万円は土地開発公社が保有していた期間の金利相当部分である。このように本件土地を取得するためには多額の税金が使われており、この投下資本に見合った効用(住民福祉の増加)が図られなければならない。本件土地は、契約期間内の貸付料として、約460百万円の収入が市には見込まれるが、この収入のみでは投下資本の回収はできない。むろん市民が駐車場を利用することもあるので、そのような意味では、市民の利便性向上に役立っているかもしれないが、それも一部の利用者に限られている。このように、現在は普通財産としていわば暫定的に民間駐車場として利用されているが、当初の取得目的とは異なることから、実質的には「塩漬け状態」は解消していないとも言えるので、市は今後、行政目的として利用する見込みが無い場合は、民間への売却の可能性も含め検討する必要がある。

(2) 運営状況報告について

上述した通り、賃貸借契約第 28 条において、年間運営状況報告書の市への提出が定められている。市から当該報告書を入手し、その内容を閲覧したが、年間の駐車場利用台数程度のことしか記載されておらず、駐車場に係る収支の状況は記載されていない。

【意見】

契約に基づく毎年の賃貸料が支払われていれば良いということではなく、市民の貴重な財産を民間業者に貸し付けているのであるから、本件駐車場に係る収支や損益の状況も報告書として求めるべきではないか。

E3 埋蔵文化財赤平収蔵庫

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
文化財課（埋蔵G）	E3	埋蔵文化財赤平収蔵庫	那覇市首里赤平町2丁目67	出土遺物の収蔵庫	保留（企画調整課）



赤平保育所

1 本件施設取得の経緯

本件施設は、廃止が決定している赤平保育所を市の保有する埋蔵文化財の収蔵庫として利用する予定のものであり、赤平保育所を廃止するに至った経緯及び赤平保育所を埋蔵文化財の収蔵庫として利用するに至った経緯は、市の資料によると以下の通りである。

- ・赤平保育所を廃止して、公園として整備していくことになった経緯

【回答】

平成17年10月17日に那覇市立保育所の民営化等方針が示され、市立保育所の統合・廃止計画の中で、赤平保育所については、久場川へ統合し廃止する計画となっております。それを受け平成22年12月22日の保育計画等検討会議の中で、赤平保育所の今後のあり方について、「施設の老朽化に伴い、隣接する虎瀬公園の整備において、公園として一体的に整備することが、市としてより有効であり、平成26年度末で廃止すること。」が示されております。

当該施設の廃止を受け、平成27年1月に当該土地の利活用について、花とみどり課へ照会をかけ、平成32年（平成31年度中）目処に公園による土地活用したい旨、要望を受

けたところであります。(公園区域の変更時期によっては、整備の時期が変動する可能性があります。)

- ・上記を受けて暫定的に収蔵庫として活用することになった経緯

【回答】

当該施設は、平成 26 年度末で廃止されることを受け、平成 27 年度に解体する予定でありましたが、本市の厳しい財政状況を踏まえ、平成 27 年 2 月に当該施設を暫定的に文化財の収蔵庫として使用することを関係部で協議し、公園整備が行われるまでの暫定的な収蔵庫として使用することを決定しております。

2 監査の指摘と意見

(1) 出土品の収蔵について

出土品については、現在、市が小禄収蔵庫など市の施設で保管している他、民間からも収蔵目的で賃借している施設があり、その概要は以下の通りである。

名 称 : 南風原収蔵庫
 所在地 : 南風原町字津嘉山 1707 番地
 床面積 : 278.19 m²
 月 額 : 270,000 円×12 月=3,240,000 円 (消費税込)

(参考資料)

	床面積 (m ²)	年間賃料 (円) 消費税込	住所
小禄収蔵庫	337	—	那覇市金城 3 丁目 5 番 3 号
仲井真収蔵庫	188	—	那覇市字仲井真 170 番地 1
南風原収蔵庫	床 278.19 (敷地 919)	3,240,000	南風原町字津嘉山川下原 1707 番地
安謝小 (機械室内) (教室)	45	—	那覇市安謝 2 丁目 15 番 28 号
	67.5	—	
とまりん収蔵庫 (とまりん地下)	54	—	那覇市前島 3 丁目 25 番 1 号
旧赤平保育所 【保育室】のみ	341.51 のうち 【185】	—	那覇市首里赤平 2 丁目 69 番地
宇栄原公設市場	103.4	—	那覇市宇栄原 4 丁目 17 番 9 号

また、赤平保育所は、床の強度確保やセキュリティ対策など、収蔵庫としての機能を持たせるための整備費用が必要であり、その見積額は、市の資料によれば以下の通りである。

床の撤去	1,392,700円	(341.51㎡のうち右奥の保育室91.27㎡)
機械警備	479,520円	(年額)
合計	1,872,220円	

この点は、もちろん一時的にせよ、市所有施設の方が民間施設を賃借するより保管費用は安く済むことになる。

【意見】

所管課によると、発掘調査等による出土品の保管場所の確保に大きな課題を抱えているとのことであり、増加する出土品の保管場所確保が喫緊の課題であるとのことであった。現在の市有施設も限られており、また、財政面からも新たな施設を設置することは困難な状況である。この点に関して、所管課の見解は、

「出土品については、満杯に近づく度に新たな収蔵先を確保している状況で、現在は、6か所に分散しての収蔵となっております。この収蔵先については、発掘調査の件数増に伴う収蔵物の増加によりいずれも満杯に近く、また現在収蔵している施設の建替計画もあることから、新たな収蔵先が必要とされております。搬出入が度重なると、収蔵している遺物の破損、紛失が懸念されます。

出土品の資料整理を、迅速に行うこと、また埋蔵文化財の市民への展示・公開等活用を図るなどによる、文化財の保護を目的として、今後は、資料整理からその公開活用まで集中した施設等について、関係部署と調整を行いながら検討してまいりたいと考えております。」

以上の通りである。

伝統文化の保存と継承を図ることは、市の重要施策のひとつと位置づけられていることから、文化財の保護を着実に進めていく必要がある。

E4 なは市民協働プラザ

所管課	No.	施設名	所在地	取得時の目的	現在の目的
まちづくり協働推進課	E4	なは市民協働プラザ	那覇市銘苅2丁目3番1号	庁舎用地及び庁舎として	その他施設用地及びその他施設



(那覇市ホームページより転載)

1 なは市民協働プラザ設置に至る経緯

(旧) 銘苅庁舎をなは市民協働プラザに活用する方針決定を行った経緯は、市によると以下の通りである。

平成 15 年 5 月に竣工した「銘苅庁舎」は、平成 24 年 12 月の現総合庁舎の完成に伴い、各部局のほとんどが移転することが確定した。

銘苅庁舎は、将来的に改築・増築等により生涯学習センターとして利活用することを前提として、リース方式で建設されたものであるが、発展を続ける那覇市内にあっては、市街地の発展やインフラの整備状況、市政を取り巻く外部要因が建設当時と比べ大きく変化していることもあり、利活用に係る経費や将来負担、公共施設の市内配置バランス、そして総合計画における市政運営上の優先事項なども含めて総合的に考慮し、最適な利活用に向けて検討する必要性が生じていた。

このため、市では、平成 23 年 5 月に関連部局副部長級を構成員とする専門部会設置して、具体的な利活用に向けて検討する必要性が生じていた。

そして、平成 24 年 5 月、「銘苅庁舎利活用基本方針（案）」を策定し、庁議の承認を受け

た後、地域自治会等への説明会の実施と、約1ヶ月間の市民意見募集を行った。
市では、約50件の市民意見を受けて、さらに検討を重ね、今般、本方針を定めた。

2 監査の指摘と意見

(1) 施設の管理運営について

なは市民協働プラザは、平成27年度より開設しているため、年度途中の利用率等は以下の通りである。

なは市民協働プラザ駐車場利用状況 (4～10月)		
地下:34台 地上:12台	日平均	
4月	3,368	112
5月	2,871	93
6月	3,745	125
7月	3,443	111
8月	2,405	78
9月	3,111	104
10月	3,930	127
総計	22,873	107

1階

銘苅証明発行センター 利用者数4～8月累計(件数)	
市民課証明	9,063
税証明	4,570
合計	13,633

1階

なは女性センター 利用者数4～8月累計	
利用団体数	44
利用者数	3,999

相談、学習室、集金室

2～3階

なは市民活動支援センター 利用者数4～8月累計					
利用団体数	3,268	貸事務室数	6	支援ブース	16
利用者数	11,812	(入居数)	3	(入居枠)	13

相談、会議室利用、機材利用等

4～5階

なは産業支援センター 企業入居状況(第二期募集時点)	
部屋数	16
入居企業	11

今年度中に第三期募集の予定

【意見】

なは市民協働プラザは、「プラザ内の各種センターを利用する団体や企業が集い、相互に連携し、「協働によるまちづくり」を行うための活動拠点施設であり、協働大使を始め、入居団体や市民にとって、協働によるまちづくりの核となる施設として利用することにより、市の住民自治の発展につながる施設となることを目指すもの」（那覇市資料より）であることから、この目的がどの程度達成しているか、市は市民に公表する必要がある。また、なは市民協働プラザ内に設置されている施設のうち、なは市民活動支援センターは指定管理者制度を導入しているが、なは産業支援センター及びなは女性センターは直営施設である。指定管理者制度を導入している施設や直営施設の適否等については、平成 25 年度に実施した「包括外部監査結果」において記載している点も考慮して、今後の効果的かつ効率的な管理運営にあたっていただきたい。

E5 清掃工場建物用地

所管課	No.	施設名	位置	取得時の目的	現在の目的
クリーン推進課	E5	清掃工場建物用地	南風原町字大名 25 番地	最終処分場	スポーツ広場



旧最終処分場（埋立前）



那覇市最終処分場多目的広場



スポーツ広場（監査人視察時）



トイレ

スポーツ広場の概要（那覇市ホームページより）



（愛称：ちゅらティーダスポーツ広場施設の概要）

- ①広場：16,000㎡
 - サッカーコート（ジュニア用）・・・2面
 - サッカーコート（一般用）・・・1面
 - フットサルコート（ジュニア用）・・・2面
 - 野球・ソフトボール等・・・1面
 - グランドゴルフ等
- ②駐車場：1,400㎡（約30台収容）

1 取得時からの保有目的が変わった経緯

スポーツ広場整備に至る経緯については、市の資料によれば、以下の通りである。

スポーツ広場(旧最終処分場跡地)利用経緯

年度	沿革
5	・平成5年4月20日最終処分場埋立開始
17	・12月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される ・2月定例会で、最終処分場跡地の利用について、パークゴルフ場として整備できないか提案される
18	・6月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される ・9月定例会で、最終処分場跡地の利用について、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設としての利用が提案される

19	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 11 月 30 日付けで県へ「埋立終了届」を提出
20	<ul style="list-style-type: none"> 最終処分場跡地多目的広場測量設計業務委託 期間 H20.7.9～10.6 (多目的広場整備工事の為の測量及び実施設計書の作成) 最終処分場跡地多目的広場整備工事 期間 H20.12.25～H21.5.13 (グラウンド整備、芝植栽、一部フェンス設置)
21	<ul style="list-style-type: none"> 多目的広場安全対策工事(法面崩落による) 期間 H22.3.1～3.25 (法面及び周囲フェンス設置、法面崩落部分にブルーシート設置)
22	<ul style="list-style-type: none"> 旧最終処分場進入路法面对策工事 期間 H22.10.5～H23.3.30 (旧最終処分場跡地の多目的広場への進入路の法面等が崩壊の予防のための対策工事)
23	<ul style="list-style-type: none"> 多目的広場安全対策調査業務委託(設計含む) 期間 H23.11.29～H24.4.27 (市民へ供用するにあたり、ガス等の安全調査)
24	<ul style="list-style-type: none"> 多目的広場安全対策工事(土木) 期間 H24.5.16～H25.7.10 (手洗い場・足洗い場設置。看板設置等) 多目的広場安全対策工事(設備) 期間 H24.5.14～7.10 (給水設備・散水設備・排水設備等の工事) サッカーゴール・バックネット等購入。(一括交付金事業) 大名橋調査業務委託 期間 H24.7.4～10.1 (広場侵入路の大名橋の強度調査 一括交付金事業) 名称「ちゅらティーダスポーツ広場」供用開始 7.28 ※24年度利用実績 件数:31件 利用人数:4,286人
25	<ul style="list-style-type: none"> パーゴラ設置工事、乗用草刈機・自動散水機購入 (一括交付金事業) ※25年度利用実績 件数:111件 利用人数:4,825人
26	<ul style="list-style-type: none"> トイレ設置工事实施 期間 H26.10.6～H27.3.31 (一括交付金事業) ※26年度利用実績 件数:90件 利用人数:5,581人

2 監査の指摘と意見

(1) 施設の設置及び維持管理費用について

本件スポーツ広場は、市内におけるスポーツ広場の不足を解消するための手段として整備されたものであり、最終処分場跡地の有効活用を図るものであって、設置当時は全国的に見ても先駆的な取組みであった。

以下は、最終処分場埋立て以降、スポーツ広場を整備するために要した費用の年度別内訳であり、平成27年度の途中までにおいて、約195百万円要する見込みである。

スポーツ広場整備関係経費一覧

年度	委託名及び工事名等	委託料・工事費 (千円)	委託期間/工期等	概要
20	最終処分場跡地多目的広場測量設計業務委託	1,837	H20.7.9 ~ H20.10.6	多目的広場整備工事の為の測量及び実施設計書の作成
20	最終処分場跡地多目的広場整備工事	29,505	H20.12.25 ~ H21.5.13	グラウンド整備、芝植栽、トイレ設置、一部フェンス設置
21	多目的広場安全対策工事(法面崩落による)	3,780	H22.3.1 ~ H22.3.25	法面及び周囲フェンス設置、法面崩落部分にブルーシート設置
22	旧最終処分場法面对策工事実施設計業務委託 (進入路法面及び多目的広場上部法面)	16,065	H22.4.28 ~ H22.9.30	旧最終処分場進入路法面对策工事の実施設計。
22	旧最終処分場進入路法面对策工事	75,966	H22.10.5 ~ H23.3.30	旧最終処分場跡地の多目的広場への進入路の法面等が崩壊のおそれがあるので、対策工事を実施する。
23	多目的広場安全対策調査業務委託(設計含む)	13,922	H23.11.29 ~ H24.4.27	市民へ供用するにあたり、ガス等の安全調査
23	多目的広場安全対策工事(土木)(H24へ繰越)	11,781	H24.5.16 ~ H25.7.10	手洗い場・足洗い場設置。看板設置他
23	多目的広場安全対策工事(設備)(H24へ繰越)	714	H24.5.14 ~ H24.7.10	給水設備・散水設備・排水設備
24	サッカーゴール等購入。大名橋調査業務委託他	8,656	H24.7.4 ~ H24.10.1	侵入路となる大名橋の強度調査他
25	パーゴラ設置工事、乗用草刈機・自動散水機購入	2,252	H26.2.3 ~ H26.3.31	
26	トイレ設置工事	24,840	H26.10.7 ~ H27.3.31	
27	機具庫設置工事	5,776		入札依頼中
	合計	195,094	千円	

以下は、現在、スポーツ広場として整備されている最終処分場が、今後廃止されるま

での予定及び廃止までに要すると見込まれる費用の概要である。

また、廃止する場合のガイドラインが国によって定められており、市の資料によれば以下の通りである。

最終処分場の廃止基準の概要について

(一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める命令(総理府・厚生省令))

○適用、×適用無し

基準の内容		一廃	産 廃		
			安定	管理	遮断
1	廃棄物最終処分場が囲い、立て札、調整池、浸出液処理設備を除き構造基準に適合していないと認められないこと。	○	×	○	×
2)	最終処分場の外に悪臭が発散しないように必要な措置が講じられていること。	○	○	○	○
3)	火災の発生を防止するために必要な措置が講じられていること。	○	○	○	○
4)	ねずみが生息し、はえその他の害虫が発生しないように必要な措置が講じられていること。	○	○	○	○
5)	地下水等の水質検査の結果、次のいずれにも該当していないこと。ただし、水質の悪化が認められない場合においてはこの限りでない。 イ 現に地下水質が基準に適合していないこと ロ 検査結果の傾向に照らし、基準に適合しなくなるおそれがあること	○	○	○	○
6)	保有水等集排水設備により集められた保有水等の水質が、次に掲げる項目・頻度で2年以上にわたり行った水質検査の結果、排水基準等に適合していると認められること。 (1)排水基準等 6月に1回以上 (2)BOD.COD.SS 3月に1回以上	○	×	○	×
7)	埋立地からガスの発生がほとんど認められない、又はガスの発生量の増加が2年以上にわたり認められないこと。	○	○	○	×
8)	埋立地の内部が周辺の地中温度に比して	○	○	○	×

	<u>異常な高温になっていないこと。</u>				
9)	<u>おおむね 50cm 以上の覆いにより開口部が閉鎖されていること。</u>	○	○	○	×
10)	<u>雨水が入らず、腐敗せず保有水が生じない廃棄物のみを埋め立てる処分場の覆いについては、沈下、亀裂その他の変形が認められないこと。</u>	○	×	○	×
11)	<u>現に生活環境保全上の支障が生じていないこと。</u>	○	○	○	○
12)	<u>地滑り、沈下防止工及び外周仕切設備が構造基準に適合していないと認められないこと。</u>	×	×	×	○
13)	<u>外周仕切設備と同等の効力を有する覆いにより閉鎖されていること。</u>	×	×	×	○
14)	<u>埋め立てられた廃棄物又は外周仕切設備について、環境庁長官及び厚生大臣の定める措置が講じられていること。</u>	×	×	×	○
15)	<u>地滑り、沈下防止工、雨水等排出設備について、構造基準に適合していないと認められないこと。</u>	×	○	×	×
16)	<u>浸透水の水質が次の要件を満たすこと。</u> ・ <u>地下水等検査項目：基準に適合</u> ・ <u>BOD：20mg/l 以下</u>	×	○	×	×

上記の廃止基準に沿って廃止に向けた処理を行うに要する費用の見込みについては、市の資料によれば以下の通りである。

最終処分場が廃止されるまでの今後の予定及び廃止までに今後要する(維持管理)費用

最終処分場が終了から廃止されるまでの期間は、5年から30年を要している。那覇市の最終処分場は平成19年に埋立終了後9年経過し、環境省の定める維持管理基準中ガス、ダイオキシン等の調査結果は概ね基準内であるが、水質検査において、BOD、全窒素が時折環境省の定める河川への排水基準値を超える場合がある。環境省令では廃止するには2年間継続し基準値内である必要があるため、現時点では廃止することができない。(監査人下線挿入)

全国の事例を考慮すると、廃止には今後約10年を要すると考えられる。

最終処分場の廃止までに要する経費は下表の通り

維持管理費（予算額 単位千円）

平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度
96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231	96,231

平成 35年度	平成 36年度	平成 37年度	合 計
96,231	96,231	96,231	1,058,541

以上の市の資料によれば、廃止に至るまでに要する費用の見積額は、約 1,058 百万円となる。

また、以下は、現在、スポーツ広場として整備されている最終処分場の建設に係る費用の内訳であり、最終処分場の取得費は、土地建物合計で約 4,069 百万円であった。

最終処分場建設関係経費一覧

年度	工事名等	取得費・工事費等	期間（工期）等	概 要
S49	用地取得事業	86,647,790	S50.3	那覇市土地開発公社から購入 12筆
S50	用地取得事業	194,207,761	S51.3	那覇市土地開発公社から購入 31筆
S51	用地取得事業	1,859,227	S51.6	那覇市土地開発公社から購入 1筆
S53	用地取得事業	4,867,182	S53.4	個人から購入 1筆
S54	旧浸出水処理施設 建設事業	255,567,182	S54.7.31 竣工	S54.7～H17.3 まで稼働
S54	用地取得事業	10,808,000	S55.2	個人から購入 2筆
S55	用地取得事業	55,189,716	S55.3	那覇市土地開発公社から購入 1筆

S 56	用地取得事業	9,273,600	S 56.3.	個人から購入 1筆
S 56	用地取得事業	3,365,600	S 56.1	個人から購入 1筆
H2	用地取得事業	100,594,107	H3.3	那覇市土地開発 公社から購入 5筆
H2	最終処分場建設事業	1,949,821,000	H2.11 ~ H5.3	最終処分場
H17	新浸出水処理施設 建設事業	1,389,675,000	H15.9.1 H17.3.1	H17.4~稼働
H24	用地取得事業	7,500,000	H24.3.1	最終処分場内通路 南風原町から購入 1筆
	合計	4,069,376,165	円	

また、最終処分場が廃止されるまでに要する費用約 1,058 百万円は、主として、那覇市旧最終処分場の浸透雨水の処理施設である「那覇市汚水処理場」の維持管理費である。

「施設カルテ」による施設の概要は以下の通りである。


1. 基本情報

基本情報	施設カルテ番号	40101	施設所管課	環境部 クリーン推進課
	施設分類	上水道施設		記入者
	施設名称	那覇市汚水処理場		連絡先 626-15
	所在地	沖縄県島尻郡新川6 4 1 番地		
	複合施設区分	なし		

2. 土地・建物の概要

土地	土地数(筆数)	1		所有形態	市所有			
	用途地域			賃借料(年間)	-			
	敷地面積(m ²)	1355.01		借受期間	-			
	取得費合計(単位:円)	¥1,359,750,000		その他	-			
建物	施設総床面積(m ²)	1355.01		建築年月日	2005/7/15			
	耐震補強	不要		棟数	1			
				構造	RC			
	取得費合計(単位:円)	¥1,359,750,000		所有形態	市所有			
				賃借料(年間合計)	-			
施設の棟概要	建物等名称	所管課	階数(地下)	補助率(起債).%	建築年月日	借受期間	延床面積(m ²)	取得費(単位:円)
	那覇市汚水処理場	クリーン推進課	3	25	2005/7/15	-	1355.01	1,359,750,000
合計							1355.01	1,359,750,000

3. 施設概要

設置根拠等	設置目的				那覇市旧最終処分場の浸透雨水の処理施設			
管理運営上の問題	経年劣化による修繕増と水処理に係る薬品等のランニングコストが高くなること。							
複合化等に対する法律上の制約又は配慮すべき事項								
特記事項	【修繕履歴】 H26 遠心脱水機定期法定検査修繕工事外8件 10,296,720円 H25 データロガ装置点検修繕工事外4件 3,774,750円 H24 データロガ装置点検修繕工事外8件 4,739,700円							
管理運営形態								
指定管理者(管理委託)名	指定管理者(委託) 1	指定管理者(委託) 2	指定管理者(委託) 3	指定管理者(委託) 4				
委託内容								
委託金額								
指定(委託)期間								

4. 利用状況

建物等名称	部屋名	延床面積(m ²)	開館日数	【基準年】			H27年度	
				H24年度利用者数	H25年度利用者数	H26年度利用者数	1m ² あたり利用者数	1日あたり利用者数

5. 施設に係る経費

区分	H24年度	H25年度	H26年度
①直接経費【合計】	87,800,365	72,646,029	81,275,828
②光熱水費【小計】	13,544,196	12,529,622	13,336,421
電気	13,285,954	12,290,146	12,990,052
ガス			
水道	258,242	239,476	346,369
③委託料【小計】	74,256,169	60,116,407	67,939,407
維持管理費	20,976,000	27,555,000	28,342,286
薬品補充	24,532,019	18,313,159	24,928,345
活性炭替	8,295,000	7,822,500	8,046,000
分析	6,065,000	5,953,500	6,123,600
跡地利用調査	13,921,950	66,150	79,920
消防保守	66,150	127,008	132,192
電力保守	120,960	210,000	216,000
冷房保守	210,000	69,090	71,064
浄化槽保守	69,090		
④使用料・賃借料			
⑤工事請負費			
⑥修繕費(合計)			
⑦指定管理費			

以上の市入手資料をまとめると、現在、スポーツ広場として整備されている施設の当初の最終処分場整備費用は、約 4,069 百万円で、最終処分場としての役割が終了した後、スポーツ広場として整備するために要した費用は、約 195 百万円である。また、今後、約 10 年をかけて最終処分場が廃止されるまでに要する費用は、約 1,058 百万円となっている。

スポーツ広場として活用するまでに要した（見込み額含む）コスト

費用の内容	金額（百万円）
最終処分場整備費用	4,069
スポーツ広場整備費用	195
最終処分場廃止までに要する費用の見積額	1,058
合 計	5,322

【意見】

以上の通り、現在のスポーツ広場として整備するために直接要した費用は、195 百万円であるが、もともとの最終処分場整備に要する費用や、今後、最終処分場を廃止するまでに要する費用を勘案すると、合計 5,322 百万円となる。このうち、最終処分場設置にかかる費用 4,069 百万円は、最終処分場としての役割は果たしているため、スポーツ広場とは直接の関連はないものの、最終処分場廃止までに要する費用は、スポーツ広場の維持管理費用とも言えるものである。最終処分場の整備から廃止に至るまでには多額の費用を要する事業であるということが分かるが、今後、廃止までに要する費用については、廃止に向けた環境整備に係るガイドラインは維持しつつ、可能な限り縮減することが必要である。

(2) スポーツ広場のメンテナンスについて

スポーツ広場については、主にサッカー、野球、グランドゴルフ等の球技による使用が利用目的として想定されている。しかし、監査人が視察したところ、芝の養生が不十分で、フィールドの中心部などほとんど芝が生えていない状況であった。このような状況では、球技で使用するには適した状態ではない。芝の養生については、メンテナンス費用や技術的な問題などからかなりのコストをかけなければ、全面に芝が行き届いた状況を維持することは困難であると思われる。

【意見】

コスト面も課題であるが、市内における球技場の不足解消を目的に整備したのであるから、球技に適したメンテナンスをする必要がある。

E6～E10 水道用地等

所管課	No.	土地 建物	施設名	所在地等	取得時の 目的	現在の目的
水道局 (総務課)	E6	土地	旧安謝沈砂地用地	那覇市安謝 1-325-1、1-325-2	水道用地として	那覇市市道
	E7	土地	旧石嶺ポンプ場用地	那覇市首里石嶺 4-373-4、4-73-7	水道用地として	普通財産とし、医療法人葦の会へ賃貸中
	E8	土地	旧集中監視センター	那覇市長田 2-447	水道用地として	普通財産とし、A氏へ賃貸中
		土地	旧集中監視センター道路用地	那覇市長田 2-442-2、2-446-2	水道用地として	普通財産とし、A氏へ賃貸中
		建物	旧集中監視センター	那覇市長田 2-33-18	水道の集中監視センターとして	普通財産とし、A氏へ賃貸中
	E9	土地	水源用地・水源保護用地	宜野湾市大山 5-1034-2、5-1034-3、4-1055-1、他6筆	水道用地として	遊休地一部を軍用地として沖縄防衛局に賃貸中
	E10	土地	旧導水管用地（宜野湾市）	宜野湾市大山 5-1035-2、5-1037-1	水道用地として	遊休地一部を個人に賃貸中
		土地	旧導水管用地（浦添市）	浦添市勢理客 3-26-4、1-219-9、1-231-2、他16筆	水道用地として	遊休地



旧集中監視センター建物（用地）、同道路用地

1 土地建物取得目的が変わった経緯（E8）

上記のうち、E8 の旧集中監視センター用地、旧集中監視センター道路用地、旧集中監視センター建物（以下、まとめて E8 施設と呼ぶ）に係る経緯は、市の資料によれば以下の通りである。

平成19年2月の現庁舎落成に伴い集中監視室を移転させたことにより、旧集中監視センターは閉鎖して行政財産から普通財産へ移行した。その後、当該財産の土地及び建物の有効利用を検討する中で、当時の教育委員会文化財課の国庫補助事業に関連して文化財所有者A氏への賃貸に至っている。

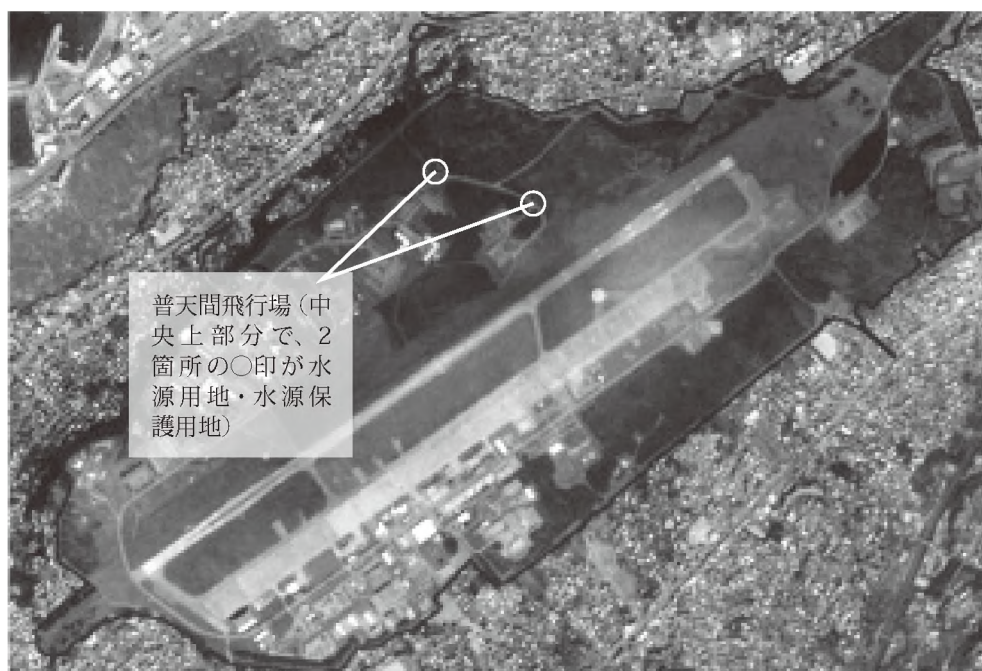
また、E8 施設を上記文化財補助事業に供することとなった経緯は、以下の通りである。

閉鎖された旧集中監視センター土地及び建物の有効利用にあたり、当時、不動産業者4社に対して当該土地及び建物の賃借人の仲介を依頼したところ、うち1社を通して当時の教育委員会文化財課の国庫補助事業に使用したいとの申込があり、その後、文化財所有者のA氏と賃貸借契約を行い文化財国庫補助事業へ供するに至っている。

なお、A氏が名義人となっていること理由（国と市で直接事業ができない理由）については、「国宝重文化財等保存整備費補助金交付金の受給者がA氏となっており、事務手続きは文化財課が行うが、契約のすべては、事業の代表者であるA氏の名義で行う必要があることから、上下水道局との契約に当たっても、A氏の名義で行っていた。」ものである。

2 水源用地・水源保護用地（E9）について

本件用地は、昭和初期において、市が飲料水として現在の普天間飛行場内に水源地を確保したことから市有地となっている。本件用地と米軍那覇港湾施設（那覇軍港）については、那覇防衛施設局（現、沖縄防衛局）と市は賃貸借契約に応じて来なかったが、平成14年9月から市はそれまでの方針を変更し、賃貸借契約を締結している。当該土地は、復帰後、市が国との賃貸借契約を拒否したため、米軍用地特措法に基づく県収用委員会の使用裁決によって強制使用されていたものであった。



3 旧導水管用地（宜野湾市、浦添市）（E10）

本件用地は、上記2に記載の通り、昭和初期の水源地から市へ飲料水を運ぶための水道管が敷設されていたが、その必要がなくなったため、市有地として残ったものである。



浦添市勢理客内旧導水管用地

4 監査の指摘と意見

（1）遊休地等の今後の方向性について

水道事業の用に供されていない遊休施設（土地建物）についての今後の方向性に係る市の方針は以下の通りである。

○跡利用の方向性について

平成 27 年 12 月 31 日を以って文化財事業に伴う、本局が所管する物件（旧集中監視センター土地及び建物）の賃貸借契約が満了となりますが、土地の跡利用につきましては、今後、賃貸、売却、事業用地使用等を念頭に土地の有効活用について検討の場を立ち上げ、跡利用案を作成し局議にて意思決定する方向で検討しております。

建物につきましては、劣化がひどく、構造に特殊性もあることから改築等による再利用は難しい状態であります。

土地の跡利用が決定するまでの間、安全管理、地域の防犯対策、周辺住民への影響も考慮した財産管理を考えた場合、早い時期の取り壊しが望ましいという組織内での意見交換がされていることから、次年度（平成 28 年度）の予算に取壊し費用を要求予定であります。

旧導水管用地につきましては、昭和 63 年 2 月 25 日決裁の長期経営計画において遊休財産の運用及び処分計画のひとつとして売却処分する方針が決定され、この方針に基づき平成元年から売却処分を行っているが、その形状や所在等の理由により売却が困難な土地が、現在、保有している部分であります。

当該土地の今後の処分方策の方向性として、所在地の行政施設の利用（水道給水管引き込み、汚水管等）の有無を確認して、利用がある場合は当該行政機関へ売却も含めて交渉を検討しており、昨年度（平成 26 年度）から作業に着手しております。

【意見】

以上の E8 から E10 に関しては、今後、水道事業の用に供する計画が無い場合は、民間等への売却も含め検討する必要がある。また、監査人による視察の結果、浦添市内の旧導水管用地については、登記上は那覇市所有の土地に浦添市の下水道管が敷設されているところもあり、このあたりの権利関係も含め、当局同士が協議をして明確にする必要がある。旧導水管用地については、用地が所在する宜野湾市、浦添市に譲渡等することも検討されたい。また、旧石嶺ポンプ場用地（E7）についても、今後、水道事業に活用する見込みがない場合には、民間への譲渡等を進めるべきである。

なお、旧安謝沈砂地用地（E6）は、現在は、那覇市の市道となっている。

その他の検討土地等について

F1 那覇市西消防署

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
消防局（総務課）	F1	西消防署	那覇市東町26-12	本件施設は、建替え時にリースにより取得しているため。



西消防署

1 施設取得の経緯（那覇市資料より）

本件施設は、その管轄区域内に、公共施設、高層建築物、大型宿泊施設等が多数所在する他、空港、港、ビーチ等の地域も管轄している。また、交通量の多い国道や県内外からの観光客が多数従来する国際通りもその管轄下であり、防災上重要な拠点となっている。旧西消防署は、建築後45年が経過しており、老朽化が著しく危険な状態にあるため、早急な建替え整備が必要となっていたことから、リースにより取得したものである。

2 リース契約の概要

リース契約の概要（契約書より一部抜粋）

契約の相手方：(乙) 大和工商リース（株）

目的

第1条

- (1) 建物名称 那覇市西消防署庁舎
- (2) 建物構造及び階数 鉄筋コンクリート造 地上4階建
- (3) 建築面積 728.01 平方メートル
- (4) 延床面積 1,996.51 平方メートル
- (5) 附帯施設 外構設備一式
- (6) 什器類 什器類一式

本件建物等の無償譲渡

第3条

本契約が、賃貸借期間の満了、解除及び本件建物等の滅失により、終了したときには、当該終了日の翌日をもって、本件建物等を現状有姿で那覇市に無償で譲渡し、那覇市はこれを譲受ける。

本件建物等の賃貸借期間

第6条

賃貸借期間は10年間とし、期間の延長はしない。
(平成18年3月1日から平成28年2月29日まで)

本件建物等の賃借料

第7条

賃貸借期間の賃借料総額は、600,000,000円

本件建物等の維持管理業務

第12条

乙は、賃貸借期間中継続して本件建物等について、別紙2に記載する維持管理業務を実施しなければならない。また、乙は点検結果について、その都度那覇市に報告するものとする。

また、契約書に別紙として定める賃借料総額の内訳は以下の通りである。

合計	金 600,000,000 円
設計監理費	金 11,400,000 円
建設費等	金 406,700,000 円
うち建設費	金 379,640,000 円
うち什器類	金 27,060,000 円
維持管理費	金 18,500,000 円
諸経費	金 7,881,255 円
うち火災保険	金 3,337,150 円
うちその他	金 4,544,105 円
公租公課	金 38,863,280 円
うち不動産取得税	金 6,833,520 円
ただし建設費 379,640,000 円×60%×税率 3%で算出	
うち固定資産税	金 31,889,760 円
ただし建設費 379,640,000 円×60%×税率 1.4%×10年で算出	
うちその他	金 140,000 円
リース手数料	金 80,802,527 円
消防用地賃料	金 7,281,538 円
消費税及び地方消費税	金 28,571,400 円
(月額賃借料)	(金) 5,000,000 円
月額賃借料の内訳	
正味	金 4,761,905 円
消費税	金 238,095 円

3 監査の指摘と意見

(1) リース方式による庁舎の取得について

本件施設について、市が直接消防署を建設するのではなく、リース方式によって取得しているが、公共工事とリースとの比較を行った那覇市入手資料は以下の通り (①、②) である。

① 那覇市西消防署庁舎建設に伴う公共工事（分離分割方式）と
リースバック方式の比較表

		鉄筋コンクリート造 (単位：円)					鉄骨造 (単位：円)		
	工事概要	建築工事課	A社	B社		工事概要	建築工事課	A社	B社
1	建設工事費	816,283,000	355,310,000	537,134,665	1	建設工事費	843,733,000	344,610,000	456,939,000
2	建設工事設計管理業務委託	31,143,000			2	建設工事設計管理業務委託	30,401,000		
3	設計管理費		11,880,000	30,000,000	3	設計管理費		11,880,000	30,000,000
4	維持管理費	37,699,000	37,699,000	32,600,000	4	維持管理費	32,600,000	36,630,000	32,600,000
5	什器類	9,810,000	9,810,000	19,368,237	5	什器類	9,810,000	9,810,000	19,368,237
6	公租公課		42,075,000	24,914,608	6	公租公課		40,880,000	24,914,608
7	10年間リース手数料		143,339,600	155,452,202	7	10年間リース手数料		139,272,197	136,205,243
8	保険料	1,870,000	1,870,000	3,700,000	8	保険料	1,820,000	1,820,000	3,700,000
合計金額		896,805,000	601,983,600	803,169,712	合計金額		918,364,000	584,902,197	703,727,088
消費税込金額		941,645,250	632,082,780	843,328,198	消費税込金額		964,282,200	614,147,306	740,950,903
建築工事課積算額に対する割合			67.1%	89.6%	建築工事課積算額に対する割合			63.7%	76.8%

② リースバック方式によるメリット・デメリット

メリット	デメリット
①民間工事により庁舎が建設されるため、公共工事に要する費用と比較すると低額で整備できる。(約35%削減できる)	①毎年賃借料が発生する。(6千万円)
②整備に要した費用を複数年で平準化でき、市の厳しい財政に与える影響を極力抑えることができる(公共工事の場合、起債を活用したとしても、単年度で多額の費用が必要になる。(2億円超))	②公共事業として、地元企業への分離分割発注が行えない。
③什器類の整備費用の他リース期間内の庁舎維持管理費の予算計上が不要となる。	

【意見】

上記①の比較表によれば、リース方式は公共工事に比べ、約3割前後の建設コストの縮減となっている。大幅な縮減となる理由について市に確認したところ、以下の回答であった。

A：建築工事課の見積もりについては、公共の施設等を建築する場合、公共工事単価による積算となっております。しかし、リースバック方式については、資金調達側のリース会社の下に、建築に関わる企業が参加する形となっており、その時点で民間企業間の競争力が発生した中での積算となっていることから、大きく異なるものと思慮されます。

よって、公共工事として入札等を行っても、公共工事単価に基づく建築となることから、今回のような縮減とはならないと考えます。

なお、リース会社選定にあたっては、プロポーザル方式により、事業実績能力(経営状況、建築工事の実績、設計者及び施工管理者の経験と実績)、事業の妥当性(建築計画案、施工計画案、維持管理、消防庁舎の機能性、その提案)、事業費に対するリース手数料の割合を総合的に評価し、那覇市西消防署庁舎建設委員会による審査を経て決定されている。

ただ単に、建設コストのみを比較すると、リース方式が財政面では大幅な縮減となっている。しかし、上記②にある通り、リース方式にもメリット、デメリットがあるので、今後、リース方式をとる場合は、今回同様に、市民の理解も得ながら決定する必要がある。

(2) リース資産の固定資産台帳における取り扱いについて

【意見】

これまでは、形式上は賃貸借契約であることから、財産台帳には記載していなかったが、会計上(「リース会計基準」などに考え方が示されている。)は、今回のケースのようにリース資産期間満了後に所有権が移転することになるリース契約など、実質的には市が所有している資産と同等の取り扱いとなるリースにより取得した資産の場合には、今後整備する予定の固定資産台帳上は、リース資産として記載することに留意する必要がある。

F2 那覇市保健所土地建物

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
健康増進課	F2	那覇市保健所	県那覇市与儀 1 丁目 585 番 5	本件施設は、中核市移行時において、沖縄県から土地は有償、建物は無償にて譲り受けている点



1 施設取得の経緯（那覇市資料より）

本件施設は、那覇市が中核市に移行するにあたり、地域保健法第 5 条第 1 項に基づき、保健所設置が中核市移行の必須条件となることから、県と協議をし、最終的には当時の県有施設であった沖縄県中央保健所施設を土地は有償、建物は無償で譲り受けたものである。

2 監査の指摘と意見

(1) 土地は有償、建物は無償にて譲り受けた点について

市は中核市移行に際し、保健所設置が必要であったことから、沖縄県と協議し、当初は、土地建物について無償にて譲り受けた旨の要請を行ったが、県は、建物を無償で譲渡した場合でも、補助金の返還を要しないが、起債の残高が3.1億円あること、当該土地については、もともと県有地であったことから、補助金等の返還は発生しない。また、中央保健所を南部保健所に集約する増改築費用等に約2.5億円要すると見込まれたことから、最終的には、土地は不動産鑑定評価に基づく552,556,000円にて、建物は無償で譲り受けることとなった。

なお、建物を無償で譲り受けるに際し行った不動産鑑定評価額は、428,866,200円であった。

また、県が公有財産を無償で他の地方公共団体に譲り渡せる根拠については、以下の通りの条例があり、問題ない。

「沖縄県財産の交換、出資、譲与及び無償貸付け等に関する条例」(昭和47年5月27日条例第69号)に以下の規定がある。

(普通財産の譲与及び減額譲渡)

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、無償又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。

(1) 国又は他の地方公共団体その他の公共団体において、公用又は公共用に供するためこれらのものに譲渡するとき。

【意見】

上述した通り、国または地方公共団体間の普通財産の譲渡は無償で行うことができる旨の条例があるが、本件施設については、土地は有償、建物は無償であった。

中核市移行に伴い、市がそれまで県が担っていた業務を担うこととなった訳であるから、市側の立場に立てばすべて無償で譲り受けるべきであったとも言えるが、県の事情もあり、最終的には市長と知事のトップ交渉で上記の通り決着している。今後も同様のケースが生じた場合には、今回同様、その経緯等市民に説明することが必要である。

F3 那覇市保健センター用地

所管課	No.	施設名	所在地	監査の視点
地域保健課	F3	那覇市保健センター	那覇市金城3丁目5番2 (1,065.13 m ²)、3丁目5番3 (4,942.13 m ²) (合計 6,007.26 m ²)	本件土地は、那覇市土地開発公社からの買戻し用地であったことなど。



那覇市保健センター

1 施設取得の経緯（那覇市資料より）

沖縄県教育長の依頼で、小禄・金城区画整理地内に県立高等学校用地（現那覇西高校）として45,000 m²確保した（那覇市土地開発公社が先行取得及び承諾事務を実施）。県の計画で学校用地が35,000 m²となったため、部長調整会議・助役調整会議で残地の10,000 m²については公社が保有しておき、総合福祉センター、総合保健センターを配置することになった。

2 監査の指摘と意見

(1) 那覇市土地開発公社から用地を取得することになった経緯（理由）について

国が土地開発公社の経営の健全化対策として財政支援措置を設けたことから、土地取得の地方債措置について支援を受けられることになったため、平成20年9月1日に那覇市保健センター用地として購入した。なお、建物については、昭和63年に民間事業者の仮設事務所として設置されていたものを譲り受けている。

土地開発公社からの取得価額は、1,151,371,177円（1平米あたり約191,663円）であ

った。この点については、「土地総合情報システム（国土交通省）」による、直近の「不動産取引価格情報」（取引時期は、平成26年4月から6月）によれば、那覇市金城地区の1㎡あたりの土地（住宅地）の取引単価は18万円となっており、市取得単価はこれを上回っている状況である。

なお、那覇市土地開発公社については、後述しているので、そちらを参照されたい。

【意見】

用地の那覇市取得価額は、那覇市土地開発公社がいわゆる「塩漬け土地」として保有していた期間の利息が累積しているため高額になっている。那覇市保健センターとしての今後の活用もさることながら、市は、約10億円にも及ぶ取得額に見合った住民福祉の増進に努める必要がある。なお、直営施設としての那覇市保健センターの利用状況等については、平成25年度の包括外部監査結果報告書を参照されたい。

那覇市土地開発公社について

1 那覇市土地開発公社の概要について

那覇市土地開発公社（以下、「公社」と言う）は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 48 年 6 月に那覇市の 100%出資により設立された。

(1) 役員及び職員に関する事項（平成 27 年 3 月 31 日現在）

役員関係

役名	氏名	就任年月日	備考	付記
理事	久高 将光	H25.2.20	那覇市副市長	理事長
〃	久場 健護	H23.4.22	〃 総務部長	常務理事
〃	伊良皆 宜 俣	H26.4. 1	〃 教育委員会 生涯部長	
〃	新里 博 一	H25.4.22	〃 福祉部長	
〃	上地 英 之	H26.4. 1	〃 企画財務部長	
〃	新垣 昌 秀	H23.4.22	〃 建設管理部長	
〃	兼次 俊 正	H25.4.22	〃 都市計画部長	
監事	宮内 勇 人	H26.4. 1	〃 会計管理者	
〃	石川 和 男	H26.4. 1	〃 企画財務部 参事兼財政課長	

職員関係

区分	人員	備考
事務局長	1	兼務職員
業務係	1	〃
計	2人	

2 公社の現況について

公社は、現在、公有地の取得及び売却事業は行っておらず、市に対する保有地の売却もすべて終えており、平成 27 年 3 月末現在、土地の保有は無く、実質的には活動停止状態である。

所管課である管財課によると、今後、土地の取得事業が再びある場合に備え、公社の清算等を行わないとのことである。

3 会社の最近の財務状況について

会社の平成 27 年 3 月末期の決算概要（貸借対照表及び損益計算書については過去 3 年度分）は以下の通りである。

貸借対照表

平成27年3月31日

(単位：円)

流動資産		流動負債	
(1) 現金及び預金	492,155,210	(3) 未払費用	13,320
固定資産		資本金	
(2) 無形固定資産 ア電話加入権	160,600	(1) 基本財産	10,000,000
		準備金	
		(1) 前期繰越準備金	481,353,902
		(2) 当期純利益	948,588
資産合計	492,315,810	負債・資本合計	492,315,810

直近の貸借対照表における土地の保有額はゼロである。
現金及び預金は、資本の部の繰越準備金見合いで、ほとんどが市中金融機関での定期預金である。

	損益計算書			(単位：円)
	平成24年度	平成25年度	平成26年度	
	(平成24年4月1日から	(平成25年4月1日から	(平成26年4月1日から	
	平成25年3月31日まで)	平成26年3月31日まで)	平成27年3月31日まで)	
1 事業収益	0	0	0	
2 事業原価	0	0	0	
3 販売費及び一般管理費				
(1) 人件費	29,781	34,576	35,386	
(2) 経費	625,771	195,118	228,447	
小計	655,552	229,694	263,833	
4 事業外収益				
(1) 受取利息	2,070,419	1,551,693	1,212,421	
5 特別利益				
(1) 前期損益修正益	0	3,876	0	
当期純利益	1,414,867	1,325,875	948,588	

直近、3 事業年度の損益状況は、実質活動停止状態であるので、事業収益、原価ともにゼロである。若干の人件費、経費が毎年発生しているが、定期預金利息でこれらの経費はカバーされているので、最終利益は黒字である。

4 公社保有土地の売却状況について

昭和48年度以降、平成22年度売却完了時点における、那覇市が公社から買い戻した土地の合計は、管財課の資料によると以下の通りである。

売却先	面積(m ²)	金額(円)	1 m ² 当り平均売却単価(円)
那覇市への売却土地	735,589.53	73,121,537,161	99,405
沖縄県への売却土地	55,371.25	3,910,455,738	70,622
国への売却土地	38,629.04	5,880,863,055	152,239
合計	829,589.82	82,912,855,954	99,944

また、沖縄県及び国への売却土地の内訳は以下の通りであった。

沖縄県への売却

年度	事業名	面積(m ²)	金額(円)
昭和59年度	那覇C高等学校(仮称)用地	22,258.96	1,529,315,483
昭和60年度	県営赤嶺市街地住宅用地	17,146.38	1,234,721,624
昭和61年度	県営赤嶺市街地住宅建設事業用地	15,965.91	1,146,418,631
合計		55,371.25	3,910,455,738

国への売却

年度	事業名	面積(m ²)	金額(円)
平成5年度	合同庁舎用地(天久地区)追加	22,805.28	3,411,144,513
平成7年度	天久地区(合同庁舎)	15,823.76	2,469,718,542
合計		38,629.04	5,880,863,055

那覇市への直近の売却実績は以下の通りである。

年度	事業名		面積(m ²)	金額(円)	1 m ² 当り平均売却単価(円)
平成二十年度	171	新都心中学校用地	23,198.00	5,849,159,154	252,140
	172	保健センター用地	6,007.26	1,151,371,177	191,663
	173	銘苅墓跡群用地	3,600.06	668,702,363	185,747
	計		32,805.32	7,669,232,694	233,780
平成二十一年度	174	銘苅庁舎用地	4,076.00	757,163,058	185,761
	175	新都心総合文化施設用地	2,999.89	579,876,664	193,299
	176	公共用地取得の代替地用地(大名)	1,213.00	201,529,271	166,141
	177	埋蔵文化財センター用地	2,861.81	531,574,227	185,747
	計		11,150.70	2,070,143,220	185,651

平成 二二 年度	178	(仮称) 新都心第2小学校 用地	11, 245. 19	2, 533, 440, 622	225, 291
	計		11, 245. 19	2, 533, 440, 622	225, 291

5 会社が過去に実施した経営健全化計画の概要について

会社が過去に実施した経営健全化の概要については、市から入手した以下の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」（一部抜粋）（以下、「健全化計画」という）に記載の通りである。

土地開発公社の経営の健全化に関する計画

第1 経営健全化の期間

平成17年から平成21年まで5年間

第2 経営健全化の基本方針

現在、全国的に土地開発公社が事業化の目途が立たないまま長期保有している用地問題がクローズアップされている。本市においても平成17年3月30日現在における土地開発公社が先行取得した公共用地は15事業、面積約11万2千㎡、用地取得費は約160億5千万円、累積利息約85億6千万円で、土地の総簿価は約246億円となっている。

長期保有土地については、ほとんどが10年以上経過しており、また、そのすべてが那覇市からの依頼を受けて購入した土地である。

今後は保有が長期になっている土地について順次買い戻す予定ではあるが、現在の予算枠では長期保有土地の解消に相当の期間を要することは明らかで、不況の影響によりかなり逼迫した状況にある本市の財政では、短期間に長期保有土地を解消するための財源を確保する事は相当困難である。

事業実施の目処付けが困難な状況にある事業については、保有期間の長期化に伴い金利の増嵩が懸念され、平成10年7月には「那覇市先行取得用地検討委員会」を設置し、個々の事業の再検討及び有効活用について検討し、可能な限り土地開発公社保有土地の再取得に努めてきた。

従って、今回、平成16年12月27日付で総務省において、土地開発公社経営健全化のための支援措置が設けられたことから、土地開発公社の経営健全化に向けた計画策定・計画管理に基づき抜本的な経営健全化に取り組み、先行取得用地の解消を推進する。

第3 公社経営健全化計画実施のための体制

今回の国における「土地開発公社経営健全化対策」を受け、助役、関係部長で構成する「那覇市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」を設置し、同計画の進行管理及び計画管理を行い、土地開発公社の経営健全化対策の推進を図る。

上記の健全化計画を実施した結果、平成 22 年 7 月に公社保有土地の那覇市への売却を終え、公社保有土地はゼロになった。

以下は、上記健全化計画による市の債務保証等対象土地の詳細処分計画である。

(金額：百万円)

番号	資産区分	公社帳簿価格	処分方針	処分予定年度	事業予定年度
1	70-1 銘苅小学校用地	4,112	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度 (実施済)	平成 16 年度 (実施済)
2	56-2 安岡中学校用地	786	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度 (実施済)	平成 16 年度 (実施済)
3	64 安岡中学校地	1	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度 (実施済)	平成 16 年度 (実施済)
4	217 泊小学校用地	587	当初用途で那覇市が再取得	平成 16 年度 (実施済)	平成 16 年度 (実施済)
5	234 土地利用者事業者募集用地 (従前：庁舎候補地)	5,085	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得(後、民間売却)	平成 17 年度 (実施済)	平成 17 年度 (実施済)
6	234 土地利用者事業者募集用地 (従前：多目的広場整備事業)	47	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得(後、民間売却)	平成 17 年度 (実施済)	平成 17 年度 (実施済)
7	93-2 福祉複合施設用地	165	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 17 年度 (実施済)	平成 17 年度 (実施済)
8	70-2 行政施設(IT、消防)	1,729	当初用途で那覇市が再取得	平成 19 年度 (実施済)	平成 19 年度 (実施済)
9	小禄金城地区公共公益施設用地	996	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度 (実施済)	平成 20 年度 (実施済)
10	那覇市保健センター建設事業用地	148	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度 (実施済)	平成 20 年度 (実施済)
11	204 公社経営健全化推進事業購入用地(従前：中学校建設用地)	5,804	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 20 年度 (実施済)	平成 20 年度 (実施済)
12	70-2 街区 古墓群用地	665	当初用途で那覇市が再取得	平成 20 年度 (実施済)	平成 20 年度 (実施済)
13	199 街区 総合文化施設用地	576	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得	平成 21 年度 (実施済)	平成 21 年度 (実施済)

14	大名（公共用地取得の代替地用地）	200	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
15	70-2 行政施設（銘苅）	753	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
16	70-2 街区 埋蔵文化財センター用地	528	当初用途で那覇市が再取得	平成 21 年度（実施済）	平成 21 年度（実施済）
17	154 街区 小学校建設用地	2,507	当初用途で那覇市が再取得	平成 22 年度（実施済）	平成 22 年度（実施済）
	合計	24,689			

（注）（上表のうち、監査人によりグレーで塗りつぶした部分 7,11,13 番の用地は、用途変更し民間貸付のため那覇市が再取得した用地である。）

6 監査の指摘と意見

（1）公社及び公社売却土地について、会計的視点からの検証

上記で見たとおり、那覇市においても、全国的に問題となった土地開発公社のいわゆる「塩漬け土地」問題を抱えていたが、健全化計画に基づき、公社が保有していた塩漬け土地は那覇市が再取得することによってすべて解消されている。

しかしながら、公社は市 100%出資法人であり、連結会計の観点からみた場合は、市と公社は経済的に実質一体とみなされることから、公社も含めた連結財務書類上は、公社で保有していた土地が公社取得価額に金利が上乗せされて、債務とともに市に移転したに過ぎない。したがって、当初の行政目的に従って取得している場合は別として、当初の目的を変更して取得している場合などは、実質的には「塩漬け状態」はなんら解消していないのである。

ところで、この点に関しては、企業会計上、「固定資産の減損」という考え方がある。「固定資産の減損」とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態であり、減損処理とは、そのような場合に一定の条件の下で回収可能性を反映させるように土地を含む固定資産の帳簿価額を減額する会計処理の考え方である。具体的には、「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会）（以下「減損会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会）（以下「減損適用指針」という。）が設定されており、これらの規定によれば、減損処理するかどうかの判断となる事象（このような事象を「減損の兆候」と呼んでいる。）の一つとして、以下の考え方が示されている。

使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化がある場合

13. 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、例えば、以下のような当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、又は、生ずる見込みである場合には、減損の兆候となる（減損会計基準 二 1. ②及び注解（注 2）

参照）。

(1) 略

(2) 略

(3) 資産又は資産グループを当初の予定又は現在の用途と異なる用途に転用すること。

「異なる用途への転用」は、これまでの使い方による収益性や成長性を大きく変えるように使い方を変えることと考えられ、例えば、事業を縮小し余剰となった店舗を賃貸するような場合が該当する。

(4) 資産又は資産グループが遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと。

(5) 略

(6) 略

(7) 略

上表によれば減損の兆候には、(3)「当初の予定と異なる用途に転用すること」、(4)「資産が遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと」が該当するとされている。資産が、このような状況になれば、ただちに減損処理（帳簿価額の減額処理）をしなければならない訳ではなく、この後の会計処理はかなり技術的で難しいので省略するが、要するに、このような事象が生じていれば、資産の有する価値は目減りしているのではないかと疑ってみる必要があるということである。もちろん、以上の考え方は、主として民間営利企業に適用される会計基準であって、現行では、営利を目的としていない地方公共団体の連結財務書類に義務付けられている訳ではないが、日本の「独立行政法人」には、減損会計はすでに導入されており、また、海外の自治体では導入している国もある。

【意見】

上記で見たとおり、連結財務書類上は、公社から再取得した土地であっても、市が直接取得したとみなされるので、用途を変更して市が取得したような場合は、土地についての「塩漬け状態」はなんら変わっていない。また、経済的にみれば、公社が先行取得し、「塩漬け」期間に支払った金利分は、過大なコストと言える。このような考え方に立てば、上記でみた債務保証等対象土地の詳細処分計画表にある、11番、13番の用地は、減損の兆候があり、土地の持つ価値が減少していると思われる事象が生じているのである。これらの土地は、別途、「目的相違土地」として取り上げているが、土地の取得価額も勘案すると、その価値に見合った利用がなされているとは言い難く、さらに市民にとって有効な利用が図られていれば得られたであろう利益、すなわち「機会損失」が生じている可

能性もある。市は機会損失をできるだけ最小に抑える必要があり、土地の有効活用を図るべきである。行政目的として将来も活用しない場合は、民間への売却も視野に検討する必要があると思われ、その際には、市民への情報開示と説明責任を果たす必要がある。

(2) 公社の今後のあり方について

上述したとおり、公社は平成 22 年度にすべての保有土地の売却を終え、現在まで実質活動停止状態にある。公社は、市によると、那覇軍港返還を見据えて解散しない方針である。この点に関しては、第 136 回 那覇市土地開発公社理事会議事録（平成 22 年 11 月開催）によれば、以下の通りの決議がなされている（監査人により一部抜粋）。

議案第 9 号

那覇市土地開発公社の今後について 那覇市の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」により、那覇市土地開発公社保有の土地については、平成 17 年度から那覇市への売却が進み、平成 22 年 7 月 30 日の 154 街区小学校建設用地の売却をもって那覇市土地開発公社保有の土地は全て処分された。

これにより那覇市土地開発公社の今後について解散すべきか、休眠し存続化すべきかの判断が求められるところである。

土地開発公社の存続の可否については、将来的に土地の先行取得業務の再開があり得るか、土地開発公社存続経営時に収支が赤字とならないか、などがその判断材料となる。

議案第 9 号那覇市土地開発公社の今後については事務局の提案通り、活動休止して概ね 3 年間様子を見て、存続の可否を決めていくという取扱いで、承認してよろしいでしょうか。

【意見】

平成 22 年の公社理事会において、当面、公社は解散しないで、活動を休止し、概ね 3 年間様子を見て、存続の可否を決めるということが決議されている。

公社については、保有土地のすべての処分が終わっているため、保有土地及び購入に伴う債務はすべて市に移っている。また、公社にはプロパー職員もいないことから、公社を存続させるかどうかは、理事会で議論している通り、今後、先行取得業務が必要かどうか、経営状況が赤字にならないかどうか、という点に基づくものと思われる。

公社の機動的、弾力的な用地取得という先行取得機能については、かつてのいわゆる「バブル期」のような、土地価額の著しい上昇ということは今後あり得ないことから、このような理由で公社を存続させる意義は乏しいと思われる。市は、那覇軍港返還に伴う先行取得業務が想定されるということであるが、基地返還後の跡利用に関しては、地主会、地権者、市民の合意形成を図り、計画的に成されるべきものであるため、事業開始に先立って、予め用地を取得するという先行取得機能がどの程度必要とされているかを含め、市と公社との役割分担を明確にすることが必要である。

また、上記でみたように、現在は、公社が保有する約 5 億円の定期預金による利息収入により黒字決算を維持しているが、ますます低金利となっているところ、利益の幅が減少していくことは明らかである。現在の方針では、約 5 億円の資金が有効利用されているとは言い難い。また、「概ね 3 年間様子を見て、存続の可否を決めていく」ということが決議されているが、市によるとその後の理事会では公社の存続の可否については、議題として取り上げられていないようである。公社は、理事会の決議内容を遵守し、公社存続の可否を再検討する必要がある。

以上

