三位一体の改革を乗り越えよう! 財政改革シリーズ④

那覇市の「塩漬け土地」問題について

財政改革シリーズ①～③は、広報なは市民の友2月号から4月号に掲載しています。

土地開発公社の経営健全化のために

那覇市の財政問題の中で大きな課題となっていた、土地開発公社が長期保有している土地の問題を解決するために、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定しました。

今回の特集では、市民のみなさまに市が抱える土地の問題についてわかりやすく紹介します。

新都心の庁舎候補地。昨年12月から今年の2月には、サーカスが行われました。通常は有料でサッカー、野球などに利用されています。

那覇市は、学校や公園などをつくるための用地を、土地開発公社に依頼し、先に土地を買ってもらい、計画的に買い戻して建設してきました。

しかし、近年の財政難で土地開発公社から土地を買い取ることができなくなったため、そのまま5年以上も土地開発公社が保有しつづけてしまう、いわゆる「塩漬け土地」の問題に発展していきました。

土地取得の合計金額は、**約125億円**
（元本＝土地の代金のみ）

膨れあがった借金

土地開発公社は、那覇市から依頼を受け、市が保証人となって市中銀行からお金を借りて土地を買います。

ところが、那覇市の財政難で土地の買い戻しができなくなったため、銀行へ返済することができずに、利息が雪ダルマ式にふくらんでしまったのです。

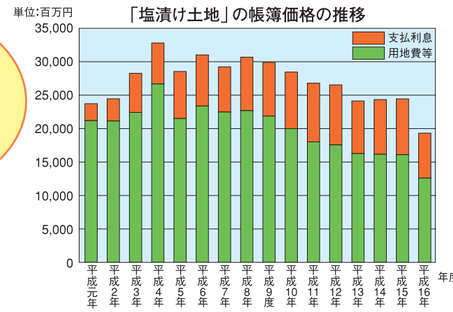
元本と合計すると、約191億2千万円（土地の取得費約125億円、累積利息約66億2千万円）にもなっています。

そこで、那覇市の基金約126億円を銀行に預金せずに、預金金利と同じ0・09％で那覇市が土地開発公社に貸し付けをすることで、金利の高い銀行からの借入金を減らし、利息の圧縮に努めてきました。

それにより軽減された利息は、年間約9300万円にもなります。

また、那覇市は平成13年度から16年度にかけて厳しい財政事情のなか、繁多川公営住宅、繁多川・真地・識名の公民館・図書館、新都心幼稚園、銘苅小学校、安岡中学校・泊小学校用地を総額約82億円で土地開発公社から買い戻し、「塩漬け土地」の解消に努めてきましたが、それでも土地開発公社には、約191億2千万円の借金が残っています。

市では、この借金の解消にむけて「土地開発公社の経営の健全化に関する計画」を策定し、背水の陣で臨みます。



財政支援の具体的な内容

土地開発公社の「塩漬け土地」問題は、那覇市だけでなく全国的な問題で、国はその問題を解決するため「土地開発公社経営健全化対策」を設け、財政支援をすることになりました。

そこで、那覇市はその支援策を活用するために沖縄県から公社経営健全化団体の指定を受け、本格的な問題解決に取り組むことになりました。

支援措置

①現在の消防庁舎などのように、土地開発公社から土地を買い取らずに、建物を建てて使用している土地（共用済み土地という）を買い戻すときに、地方債を利用して取得することができる。

②民間の事業者へ貸し付けて有効利用を図ることを目的として土地を買い戻す場合には、地方債を利用して取得することができる。

③その地方債の利息の一部には、特別交付税が措置される。

今後市では、平成17年度から5年間の国の財政支援を受け、「塩漬け土地」を解消し、市民のみなさまの負担の早期軽減に努めてまいります。

※「地方債」とは、

地方公共団体が政府や公営企業金融公庫、銀行など民間資金から長期で借りる借金です。

これまでの取り組み

土地開発公社の約191億2千万円の借金を金融機関から借り入れた場合、その借入金利は0・75％～0・80％となります。

一方、那覇市が職員の退職金として積み立てている基金などを銀行に預金した場合の利息は、0・09％です。

その利息の合計は…
約66億2千万円!

「塩漬け土地」の詳細処分計画

番号	資産区分	帳簿価格（計画策定時）百万円	処分方針
1	234 庁舎候補地	5,133	用途変更し、民間貸付のため那覇市が再取得
2	234 多目的広場整備事業	47	
3	93-2 福祉複合施設用地	162	
4	70-2 行政施設（庁舎、IT、消防）	2,447	当初用途で那覇市が再取得
5	小禄金城地区公共公益施設用地	996	
6	那覇市保健センター建設事業用地	149	
7	70-2 埋蔵文化財センター用地 1	255	
8	70-2 古墓群用地 1	321	
9	70-2 埋蔵文化財センター用地 2	266	
10	70-2 古墓群用地 2	334	
11	199 総合文化施設用地	568	用途について再検討を行い那覇市が再取得
12	204 中学校建設用地	5,744	当初用途で那覇市が再取得
13	大名（公共用地取得の代替地用地）	199	用途について再検討を行い那覇市が再取得
14	154 小学校建設用地	2,501	当初用途で那覇市が再取得
合計		19,122	

※平成17年3月31日現在の帳簿価格です。

「庁舎問題」のQ&ここが知りたいA

Q 新都心地区に新庁舎は建設しないのですか?

A 新庁舎の建設には、土地の取得費を含めて約200億円の建設費がかかりますが、庁舎建設のために積み立てている基金が約43億円しかなく対応が困難です。

また、厳しい財政状況の下、老朽化がすすんでいる市立保育所（安謝保育所を除く）や城東小学校、大名市営住宅の建て替えなど早急に取り組むべき問題が多いことから、新庁舎の建設は少なくとも約10年間は、同地区に建設することは難しい状況です。

Q 民間の事業者に土地を貸すということですが、どのような基準で貸すのですか。

A 民間事業者への貸し付けは、公募を予定しています。選定の条件としては、雇用効果や新都心地区の発展に貢献することのほか、公共性を兼ね備えている民間事業者を考えています。

今後、選定委員会などで基準を多角的に検討し、賃貸期間などについても決定していきます。

Q 新都心地区の街づくりへの影響は?

A 現在、「那覇新都心街づくり方針」にそって、中環状線周辺、総合公園周辺には行政、文化、商業などの施設が立地しています。

市庁舎候補地もセンター地区を構成するのにふさわしい機能（人の集客を図り賑わいあふれるまちづくり）をもった利用を行なっていきます。

早急に建設位置などについて検討する組織を立ち上げ、方向性を考えていきたいと思います。

Q 現庁舎はかなり古くなっていますが、これから、どう対応していくのですか?

A 現庁舎は平成17年9月には建築後40年目を迎え、コンクリートの剥離等があるなど、老朽化が目立ってきています。

平成12年度に行なった庁舎劣化診断によると、計画的に補修を行えば、10年から15年間程度は使用可能との結果が出ています。当分の間は、応急修繕も加えながら使用していきます。

また、新庁舎の建設については今後、

昭和40年9月に落成した現庁舎。今年で40歳になります。

お問い合わせ
土地開発公社
健全化推進室
☎862-9937

モバイルサポート人材育成講座の説明会を開催します! 8/2(火)18時～ IT創造館 ☎941-8694 那覇市地域雇用創出促進協議会