

2006年 1月 30日

名古屋市民オンブズマン
〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-6-41
リブビル 6F リブレ法律事務所内
TEL 052-953-8052 FAX 052-953-8050
office@ombudsman.jp <http://www.ombnagoya.gr.jp>

塩漬け土地問題について

・土地開発公社とは

「名古屋市土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づいて、公共用地や公用地等の取得、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の福祉の増進に寄与することを目的として、名古屋市の全額出資（基本財産2,000万円）による特別法人として、昭和48年4月5日に設立されました。」
(公社ホームページより)

自治体や国が土地開発公社から将来買い戻すことを約束した上で、道路などの公共用地を自治体や国に代わって先行取得を行うもの

・公社保有の土地の面積（市事業分）は？

1,175,993.97㎡（約117.6ヘクタール）

(名古屋市 保有土地局別集計表 平成17年3月31日現在)

・名古屋市土地開発公社 5年以上保有の土地（塩漬け土地）の割合は？

公社保有 平成16年度末簿価総額 1,828億円

公社保有5年以上平成16年度末簿価総額 1,476億円

割合 80.7%

(名古屋市財政局財政部管財課用地係 より情報提供)

・銀行に支払う利息は？

年間約25億円（1日約700万円） 平均利息1.397%（平成16年度）

・今回地番ごとの価格がどうして分かったの？

2005年7月15日に最高裁で「地番ごとの価格を全て公開せよ」との判決が出て、入手時の価格（取得価格）、利子の合計（積上価格）が判明しました。

・他政令市の取り組みは？

札幌市 土地開発公社を今後10年後をめどに廃止（平成17年9月16日発表）

横浜市 保有土地の時価評価（平成14年度から）

川崎市 金利の入札を実施

大阪市 新規の土地取得を2006年度から5年間、原則中止するよう求めた
経営改善計画案の骨子をまとめた（2005.12）

2006年1月30日

名古屋市中区丸の内3-6-41リブビル6階

名古屋市民オンブズマン 代表 佐久間信司

TEL 052-953-8052 FAX 052-953-8050

<http://www.ombnagoya.gr.jp> office@ombudsman.jp

担当 新海・内田・前田

名古屋市総務局行政経営室 御中

行財政集中改革計画（素案）についての意見

塩漬け土地問題の適切な処理を求める意見書

私たちは、税金の無駄遣いを追及している市民団体です。

名古屋市の財政を脅かす、名古屋市土地開発公社の「塩漬け土地」問題に関心をもって参りました。2005年の最高裁での情報公開訴訟の判決結果に従い、開示された資料を調査した結果、名古屋市財政のアキレス腱が塩漬け土地問題であること、特に志段味のなごやサイエンスパーク、名古屋地裁執行部南の土地、納屋橋南の土地について、ずさんな将来見通しで今後の利用見込みが立っていないことが問題の中心であることが分かりました。利息が1年に約25億円（1日約700万円）にも及ぶ現状に対し、早急な対策（土地の処分、金利の減少）を求めます。また、新年度予算に、土地開発公社への利子補給・無利息貸付 合計66億4000万円を盛り込んでいることは、塩漬け土地問題を先延ばしするだけでなく、地方自治法違反の可能性もあり、撤回を求めます。

1. 塩漬け土地の適切な処理を求めます。

1-1. 保有土地を時価評価して含み損を明らかにし、市民に実態を説明することを求めます。

膨大な不良資産である「塩漬け土地」問題を解決するには、まず実態を把握することが必要です。名古屋市土地開発公社が保有する土地は、帳簿価格が1736億円にも及びます。しかしながら、ずさんな計画に基づいた土地購入は、多くが不良資産となって、名古屋市の財政を圧迫しています。横浜市土地開発公社で行われているように、土地の時価評価を行い、実態を把握し、含み損を明らかにした上で、市民に説明し、透明性を確保することを求めます。

1-2. 実態を明らかにした上で、塩漬け土地の適切な処理を求めます。

(1). 志段味・なごやサイエンスパーク事業の抜本的見直しを求めます。

1987年に計画された「なごやサイエンスパーク」構想は、今後の事業の目処が立たないまま「塩漬け土地」になっています。別紙Bゾーンを中心とした塩漬け土地は、なごやサイエンスパーク事業だけで2004年度末現在で約32ヘクタール、土地取得費約254億円、利息約107億円もの膨大なものであり、いずれ名古屋市が買い戻さなければならぬ「隠れ借金」で、市財政を圧迫している主原因です。

担当課（市民経済局産業育成課）に尋ねても、2003年9月に「なごやサイエンスパーク事業の今後の整備方針」を作成したばかりなので、2013年度までに大学・研究機関等を整備方針に従って集積をするのみ、との回答しか得られませんでした。

いわゆる「時のアセス」などの観点から、全面見直しを迫られる時期なのではないかと思われまます。それには、課レベルではなく、市長のリーダーシップが必要不可欠なのです。

が、1月16日の記者会見で松原市長は「塩漬け用地が増えたのは国の施策の間違いが原因だ」と反省の色がありません。

なごやサイエンスパーク事業については、これまでの「先端技術の研究・産業の拠点づくり」という呪縛を抜け出し、時代にあった効率的な土地活用を早急に検討すべきです。

(2) 名古屋地裁執行部南の土地の購入経緯について調査を求めます。

1991年3月に、土地開発公社が東海銀行から354㎡の土地（名古屋市中区三の丸一丁目18-1）を5億1330万円で購入しました。しかし、購入時より利用されることなく、2004年度末には利息が3億5624万円つきました。そもそも、既存の名城公園から離れた土地を購入する動機が不明で、名古屋市の事業のために必要だったかが疑問です。担当者は「都市計画公園の区域内のため、都市公園を設置したい」（緑政土木局緑地施設課）とのことですが、飛び地であることと、十分な面積がないことから、公園には不相当だと考えます。しかも、歩道があるため、そのまま駐車場として活用することすら難しい状況です。どのような目的で当時土地を購入したのか、さらに今後のどのようにする予定なのか明らかにすることを求めます。

(3) 納屋橋南の土地の今後の計画を早急に立てることを求めます。

納屋橋南の堀川左岸沿い（名古屋市中区栄一丁目102～107）811.09㎡に、1991年以降長年塩漬け土地であった場所がありました。土地開発公社購入時の価格は合計約25億円で、十数年間で付いた利息が約10億円、合計約35億円で2004年度までに名古屋市が大部分を買い戻しました。2005年に名古屋市が愛知万博中はオープンカフェとして利用されていましたが、現在フェンスがされており、立ち入ることが出来ません。しかも今後の土地活用方は「今年度中に暫定的な整備を行い、来年度に将来的な活用に向けて本格的な整備を行う」（緑政土木局 堀川総合整備室）と白紙状態です。

今後は早急に土地利用について計画を立てることはもちろんのこと、ずさんな計画のために塩漬け土地を長年保有してきたことに対して、なぜこのような事態になったのか、情報公開をすることも大切です。

1-3. 塩漬け土地の金利をさらに下げるため、金利の入札を行うことを求めます。

過去17年間で上志段味・中志段味地区の積み上げ価格が80億円も増加しました。これは金利負担の累積によるものです。土地開発公社が金融機関から借りる金利については、札幌市などが入札を行い、既存の金利より遙かに安くなっております。しかしながら、名古屋市土地開発公社については、未だに金利の入札を行っておりません。川崎市土地開発公社などは金利の入札を行っており、名古屋市土地開発公社でも早急に金利の入札を求めます。

2. 利子補給・無利息貸付の新年度予算の撤回を求めます。

2006年1月13日付朝日新聞によれば、名古屋市新年度予算に「塩漬け土地」対策として、土地開発公社に対しての利子補給に約22億4000万円、無利息貸付に約44億円を盛り込んでいるといます。

利子補給は塩漬け土地問題の解決に全く役に立ちません。むしろ、帳簿価格の上昇を抑えることになり、実際の赤字を見えにくくする「粉飾決算」です。利子を生む元金をどう減らすかを考えないと、今後もずるずると利子補給を行ってしまうおそれすらあります。

さらに悪いのは「無利息貸付」です。土地開発公社が新たな土地を取得する際、市が資金を公社に無利息で貸し出す、とのことですが、市が直接土地を購入する際には、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づいた名古屋市の「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」においては「予定価格8,000万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、その面積が1件1万平方メートル以上のものに係るものに限る。)をしようとするときは、議会の議決を経なければならない。」という条項があります。議会のチェックをないがしろにして、土地開発公社の裁量を大きくする今回の「無利息貸付」予算は、条例違反、しいては地方自治法違反おそれすらあります。

「市議会の議決というチェックをうけることなく、土地開発公社が先行取得できる」という制度が多く塩漬け土地を生み出したという現状を踏まえると、先行取得自体をやめ、制度自体を見直す必要があるにもかかわらず、さらに塩漬け土地を無限定に広げる名古屋市の政策は、透明性確保に逆行し、塩漬け土地問題を悪化させることになり、百害あって一利なしです。

土地開発公社に対しての利子補給・無利息貸付に関する予算の撤回を求めます。

以上

土地開発公社の保有土地について

1 時価調査について

土地開発公社は、本市の依頼に基づき、計画的な街づくりに必要な事業用地等を先行的に取得してきました。

公社が先行取得した事業用地等は、「公有地の拡大の推進に関する法律」の趣旨にのっとり、市が簿価で買い取る事となっております。

近年の土地開発公社経営に対する市民の関心の高まりを踏まえ、公社経営の参考とするため、昨年につき、公社保有土地の時価調査を実施しました。

2 調査方法

(1) 評価対象土地

公社が保有する72土地(面積74.6ha)

(2) 評価時点

平成17年3月31日現在

(3) 評価方法

昨年の時価調査を基に、近隣の地価公示地の変動率を用いて時価を試算しました。

3 調査結果内容

公社全保有土地【表一】

(単位:億円)

| | 帳簿価格 (A) | 内 訳 | | | | 時 価 (B) | 差 額 (B-A) |
|---------|-------------|-------|-----|-----|------|------------|--------------|
| | | 用地費 | 補償費 | 諸経費 | 支払利息 | | |
| 平成16年度末 | 2,891 | 2,201 | 11 | 139 | 540 | 1,434 | ▲1,457 |
| 平成15年度末 | 3,066 | 2,356 | 16 | 143 | 551 | 1,506 | ▲1,560 |
| 前 年 比 | ▲175 | ▲155 | ▲5 | ▲4 | ▲11 | ▲72 | |

4 今後の対応

(1) 事業用地の買取り

道路用地、公園・緑地用地など事業用地は、公社経営健全化計画に基づいて、帳簿価格による買取りを進めてまいります。(【表—2】参照)

(2) 未利用保有土地の活用

未利用の事業用地や代替地については、用途転換を進め、活用を図ってまいります。

(3) 旧高島ヤード土地の民間売却

ア 旧高島ヤード土地については、開発事業者を公募し民間売却を進めてまいります。

イ 民間売却により差損が生じた場合には、当該年度の公社保有土地の有償貸付収益や、これまでの収益を積み立てた準備金を活用することにより、その対応を図ります。

用途別公社保有土地簿価・時価対比表【表—2】

(単位:面積 ha、金額:億円)

| 事業区分 | | 面積 | 帳簿価格 | 時価 | 時価－簿価 |
|------|------------|------|-------|-------|--------|
| 事業用地 | 道路・下水用地 | 4.8 | 142 | 59 | △83 |
| | 公園・緑地用地 | 23.5 | 319 | 104 | △215 |
| | 教育・文化施設用地 | 0.9 | 26 | 11 | △15 |
| | 福祉・衛生施設用地 | 5.5 | 246 | 67 | △179 |
| | 都市計画事業用地 | 29.7 | 1,765 | 1,107 | △658 |
| | うち旧高島ヤード土地 | 13.6 | 1,534 | 1,041 | △493 |
| | その他事業用地 | 3.8 | 269 | 57 | △212 |
| 小計 | | 68.2 | 2,767 | 1,405 | △1,362 |
| 代替地 | | 6.4 | 124 | 29 | △95 |
| 合計 | | 74.6 | 2,891 | 1,434 | △1,457 |

本市の地価公示価格の推移表【表—3】 (平成7年を100とした指数)

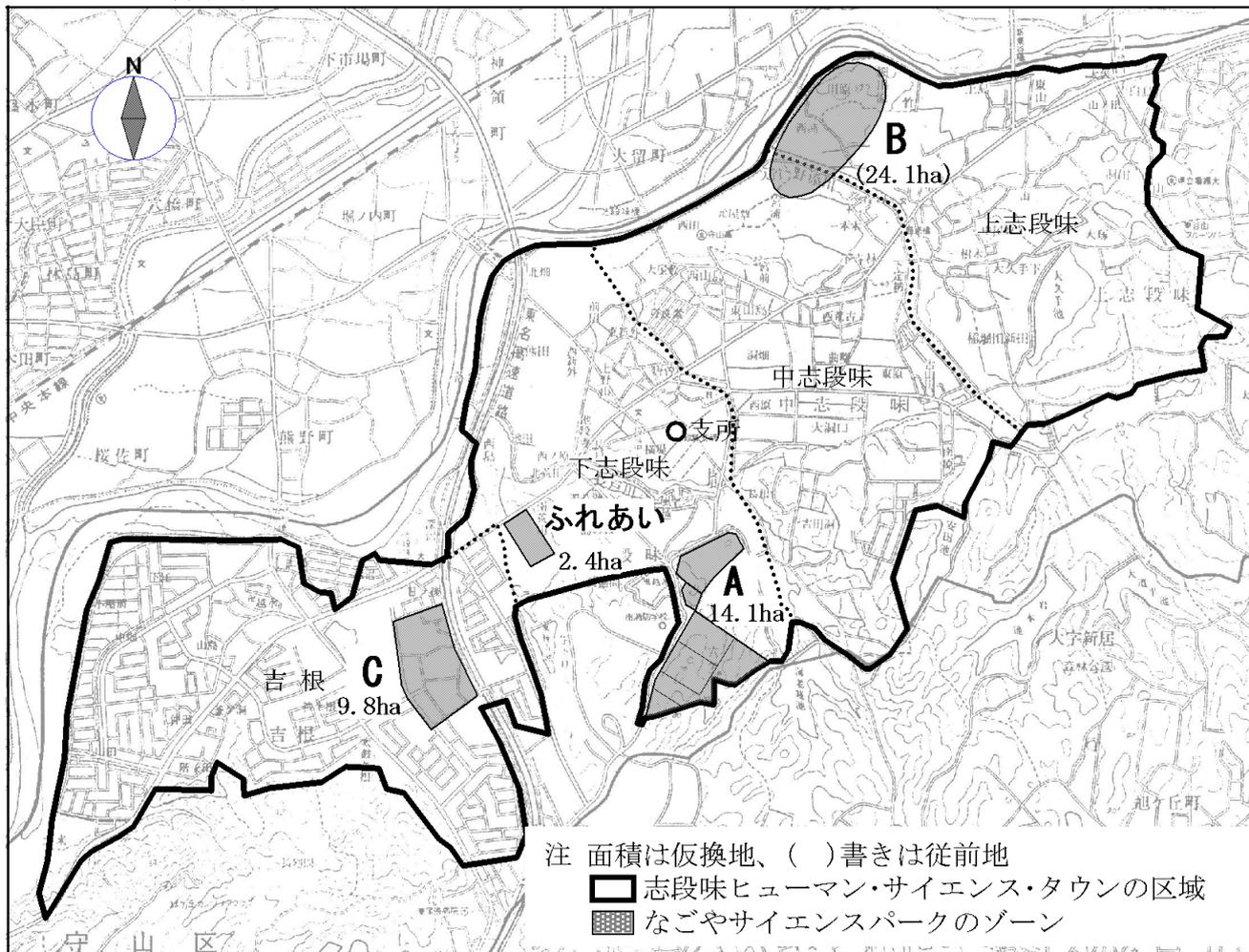
| 用途 | 7年 | 8年 | 9年 | 10年 | 11年 | 12年 |
|-----|-------|------|------|------|------|------|
| 住宅地 | 100.0 | 96.2 | 93.8 | 91.9 | 87.7 | 83.1 |
| 商業地 | 100.0 | 81.8 | 63.7 | 57.8 | 51.6 | 46.1 |

| 用途 | 13年 | 14年 | 15年 | 16年 | 17年 |
|-----|------|------|------|------|------|
| 住宅地 | 79.2 | 75.1 | 71.3 | 68.1 | 66.1 |
| 商業地 | 41.3 | 38.2 | 35.0 | 32.7 | 31.6 |

資金経費率の推移

| | | | |
|----|----|----|--------|
| 平成 | 7 | 年度 | 4.547% |
| 平成 | 8 | 年度 | 4.065% |
| 平成 | 9 | 年度 | 3.461% |
| 平成 | 10 | 年度 | 2.963% |
| 平成 | 11 | 年度 | 2.558% |
| 平成 | 12 | 年度 | 2.277% |
| 平成 | 13 | 年度 | 1.882% |
| 平成 | 14 | 年度 | 1.773% |
| 平成 | 15 | 年度 | 1.510% |
| 平成 | 16 | 年度 | 1.397% |

(5) ゾーンに関する進め方
ア 全体計画



| ゾーン名 | 施設内容及び整備完了の目標年度等 | |
|-----------------|---|-------------|
| A | 公的研究機関等 ・ 研究開発センター (平成 9年 5月 開館) ・ 先端技術連携リサーチセンター (平成11年11月 開館) ・ 産業技術総合研究所中部センター (平成13年11月 開館) ・ クリエイション・コア名古屋 (平成14年 4月 開館) ・ 産業技術総合研究所 中部産学官 連携オープンスペースラボ(仮称) (平成15年秋 竣工予定) ・ 研究支援施設 (平成16年春 竣工予定) ・ 先端的研究機関 平成18年度までに集積 | |
| B | 大学・研究機関等 | 平成25年度までに集積 |
| C (テクノヒル名古屋) | 民間の研究開発施設等 | 平成22年度までに集積 |
| ふれあい | 市民と先端科学技術のふれあいの場 | 平成22年度までに整備 |



志段味・サイエンスパーク

32ヘクタール

土地取得費 254億円

利息 107億円



裁判所南 107坪

8億7000万円



納屋橋南 250坪

約35億円で購入