

市の財政への影響

(1) 前提条件

①市の投資規模と想定される補助制度

i) インフラ整備事業

単位：百万円

事業	事業費	内訳			補助率	起債 充当率	補助制度 (想定)
		国庫	起債	市単			
区画道路	690.0	345.0	258.6	86.4	0.5	0.75	街なみ環境整備事業
共同溝	1,766.3	883.1	0.0	883.2	0.5	—	電線共同溝整備事業
下水道(雨)	1,125.6	675.4	450.0	0.2	0.6	1.0	下水道整備事業
下水道(汚)	1,531.6	919.0	612.6	0.0	0.6	1.0	下水道整備事業
上水道	567.9	283.9	283.8	0.2	0.5	1.0	上水道整備事業
合計	5,681.4	3,106.4	1,605.0	970.0			

※用地費除く(別途、用地購入費で一括計上した)

※起債額は収支計算においては単年度毎の額が10万円単位とされるため、必ずしも上記表の額にならない場合がある

ii) 公共上物施設整備事業

単位：百万円

事業	事業費	内訳			補助率	起債 充当率	補助制度 (想定)
		国庫	起債	市単			
多目的広場	2,900.0	1,450.0	1,305.0	145.0	0.5	0.9	公園整備事業
多目的ドーム	6,000.0	4,500.0	1,125.0	375.0	0.75	0.75	まちづくり支援事業
医科学センター							
交流施設	1,240.0	620.0	465.0	155.0	0.5	0.75	一般住民の学習、集会等に供する施設
栽培漁業センター	600.0	400.0	150.0	50.0	0.67	0.75	強い水産業づくり交付金
合計	10,740.0	6,970.0	3,045.0	725.0			

※用地費除く(別途、用地購入費で一括計上した)

iii) 起債条件

事業	償還期限	利率(%)
区画道路	20年(うち3年据置)	2.2
下水道(雨)	30年(うち5年据置)	2.6
下水道(汚)	30年(うち5年据置)	2.6
上水道	30年(うち5年据置)	2.6
多目的広場	20年(うち3年据置)	2.2
多目的ドーム	20年(うち3年据置)	2.2

医科学センター	20年（うち3年据置）	2.2
交流施設	20年（うち3年据置）	2.2
栽培漁業センター	20年（うち3年据置）	2.2

※起債利率は、H20 現在利率に0.5%上乗せした（現在利率より危険側に想定）

②用地単価（購入及び処分）の検討

i) 購入

○設定された処分単価から市の基盤整備費用及び土地の熟成度を考慮して購入単価を算出する

- ・処分単価 31,870 円/㎡ . . . (1)
- ・市の基盤整備単価 6,740 円/㎡ . . . (2)
- ・熟成度修正率 0.804 . . . (3)

$$\begin{aligned} \text{県から購入する用地単価} &= (\text{処分単価} - \text{市の基盤整備単価}) \times \text{熟成度修正率} \\ &= (31,870 - 6,740) \times 0.804 \\ &= \underline{20,200 \text{ 円/㎡}} \end{aligned}$$

ii) 処分

○近傍実勢価格からの比準による評価

- ・近隣商業地（平成19年売買事例） 72,584 円/㎡ 沖縄市泡瀬1-6-1
- ・商業地（近隣）としての評価 31,870 円/㎡

③用地購入の面積と想定される補助制度

事業		面積 (ha)	補助率	起債 充当率	補助制度 (想定)
公共	区画道路	5.2	0.5	0.75	街なみ環境整備事業
	多目的広場	16.0	0.5	0.9	公園整備事業
	交流施設	2.0		0.75	
25.2	栽培漁業センター	2.0	0.67	0.75	強い水産業づくり交付金
民間	商業施設	5.5		1.0	
	臨海商業施設	3.0		1.0	
	宿泊施設	16.2		1.0	
	健康医療施設	8.0		1.0	
32.7					
合計		57.9			

前記で設定した購入単価（20,200 円/㎡）による用地購入費は次のとおりとなる

事業		面積 (ha)	事業費	内訳		
				国庫	起債	市単
公共	区画道路	5.2	1,050.4	525.2	393.9	131.3

	多目的広場	16.0	3,232.0	1,616.0	1,454.4	161.6
	交流施設	2.0	404.0	0.0	303.0	101.0
	栽培漁業センター	2.0	404.0	269.3	101.0	33.7
	小計	25.2	5,090.4	2,410.5	2,252.3	427.6
民間	商業施設	5.5	1,111.0		1,111.0	
	臨海商業施設	3.0	606.0		606.0	
	宿泊施設	16.2	3,272.4		3,272.4	
	健康医療施設	8.0	1,616.0		1,616.0	
	小計	32.7	6,605.4		6,605.4	
	合計	57.9	11,695.8	2,410.5	8,857.7	427.6

④公共施設運営事業

事業	事業収支 (千円)	内訳		説明
		収入	支出	
多目的広場	-46,770	7,524	54,294	H20 ｺﾞﾗﾞ 運動公園、県総合運動公園実績より
多目的ﾄｰﾑ	-44,078	8,906	52,984	H20 県総合運動公園実績より
交流施設	-77,714	16,054	93,768	H20 沖縄市民会館実績より
栽培漁業センター	-9,237	15,385	24,622	H21 下関市栽培漁業センター予算より
合計	-177,799	47,869	225,668	

⑤税収効果

区分		税収 (千円)	説明
市民税 (個人)	フロー	569,100 (ﾄｰﾀﾙ)	建設投資による
	ストック	64,100 (／年)	雇用者所得誘発額による
市民税 (法人)	フロー	104,700 (ﾄｰﾀﾙ)	建設投資による
	ストック	17,500 (／年)	雇用者所得誘発額による
固定資産税 (土地)	商業施設	(／年)	面積 * 処分単価 *70%*1.4%
	宿泊施設	50,597 (／年)	* 70% * 1.4% 16.2ha *31,870*70%*1.4%
	健康医療施設	(／年)	*70%*1.4%
固定資産税 (家屋)	商業施設	17,368 (／年)	市内事例より 668 円/㎡ × 26,000 ㎡
	宿泊施設	45,833 (／年)	市内事例より 873 円/㎡ × 52,500 ㎡
	健康医療施設	16,200 (／年)	市内事例より 1,350 円/㎡ × 12,000 ㎡
ストック効果 合計		211,598 (／年)	