

(1) 基本方針

ア 長期的視点にたった土地処分

- ・ 近年、民間企業の土地に対する意識は「所有から利用へ」と重点が移ってきている。
- ・ 一方、わが国の大規模な都市づくりの先行事例を見ると、土地処分には数度の景気変動を経験しつつ軒並み長期間を要している。
- ・ これらを踏まえ、中部臨空都市の土地処分は、良好なまちなみの形成を図りつつ、長期的な視点にたって進めていく。

イ 公共による積極的牽引

- ・ 中部臨空都市は単なるまちづくりではなく、高いレベルでの公共性および政策目標を実現するための大規模なまちづくり事業である。
- ・ 国内の大規模な都市づくりの事例では、初期に先導役となる施設を公共側で整備・誘致したり、公共施設を積極的に立地させたりしたケースが少なくない。これらは、事業の方向性を現実を示す効果がある。
- ・ 民間企業の資金・ノウハウの活用を図っていくことは当然であるが、こうした事例を踏まえて、公共による積極的な関与・牽引を図ることが重要である。

ウ 多様な土地処分方式の導入

- ・ 従来、埋立地の造成事業は、竣功した土地を売却することによって事業費を回収してきたが、前述のような環境変化をふまえると、土地処分方式を売却のみとしていては、土地処分が円滑に進まず採算性に影響する恐れがあるとともに、望ましい都市機能集積や企業立地を誘導できない恐れがある。
- ・ また、売却による処分の場合、取得する企業側の初期投資負担が大きくなることから、特に事業初期のまちとして未成熟な段階では、進出企業にとって大きなリスクを負うことになる。
- ・ 一方、まちづくりの観点からは、事業初期段階から土地利用を促進し、まちとしての姿と将来性を早期に具体化させることが重要である。
- ・ 以上を踏まえ、中部臨空都市における土地処分方式としては、売却（分譲）方式及び定期借地、普通借地並びに一時使用といった賃貸方式とする。

図表 7 - 1 多様な土地処分方式

処分方式		概要
分譲方式	一括型分譲	・ 代金一括納付
	分納型分譲	・ 代金長期（10年以内）分納
賃貸方式	定期借地方式	・ 事業用借地権（10～20年）
	普通借地方式	・ 事業期間が長く、堅牢な建築物を建築する事業に限定
	一時使用目的借地	・ 未処分用地の暫定利用

エ 事業初期は賃貸方式を重視

- ・ 事業の初期段階では、まちづくりの将来方向を先導する土地の利用を促進することを優先させる。
- ・ そのために、現在の社会経済情勢を鑑み、進出企業等の初期投資負担を低減できる賃貸方式を重視する。
- ・ また、分譲方式により処分を見込む土地においても、暫定的な土地利用を積極的に促進する。

カ 土地処分促進のための各種優遇施策を導入

- ・ 事業初期における企業進出を促進させるために、不動産取得税の軽減等各種の優遇施策を実施する。また、常滑市始め関係機関に必要な施策を働きかける。

オ 多様な企業等選定方式等を導入

- ・ 土地処分方式を実現させるにあたり、処分の相手先（企業等）を選定する手法等についても、多様な方式を適宜採用し、効果的にまちづくりを誘導していく。

図表 7 - 2 事業段階に応じた土地処分方式の重点

事業段階	重視する土地処分方式	主なねらい
初期	賃貸方式（一時使用含む。） 分納型分譲方式	・ 進出企業等の負担及びリスク低減による土地利用の促進 ・ 将来の処分予定地の活用による収益確保
中～後期	一括型分譲方式	・ 埋立事業費の回収

(2) 土地処分方式

ア 土地処分方式の考え方

- ・ 土地処分は、中部臨空都市における土地利用及びまちづくりを推進する手段のひとつである。
- ・ したがって、土地処分にあたっては、次の基本的な考え方により、事業段階に応じて重視する処分方式を賃貸から分譲へと移していく。
- (ア) 事業初期段階では、企業等のリスク、初期投資負担を低減し、誘致ひいては土地利用を促進させる。
- (イ) 所有重視から利用重視へと移りつつある企業等の志向に対応した処分方式を取り入れる。
- (ウ) 未処分の土地も暫定利用を図る。

イ 分譲方式

- ・ 企業等の初期投資負担を軽減し、進出を促すために、10年以内の長期分納制度を導入する。
- ・ したがって、中部臨空都市において採用する分譲方式は、代金一括納付方式及び長期分納方式の2つとする。なお、特に事業初期においては、長期分納方式の積極的な活用を推進していく。

ウ 賃貸方式

- ・ 企業等の土地に対する意識変化に対応し、土地利用を促進するために、賃貸方式を導入する。

(3) 企業等選定方式

ア 事業提案公募方式

- ・ 区画あるいは街区を指定した上で、上物建設・事業運営まで含めた事業提案を公募し、最も優れた提案を提示した企業等を選定する。

イ 常時募集方式

- ・ 特に期間を限定せず、募集開始期日以降、常に取得又は賃借希望企業等を募り、条件に合致する企業等が現れた時点で期間を定め、募集を終了する。

ウ 仲介委託方式

- ・ 進出希望企業等の紹介を、あらかじめ委託契約をした不動産仲介業者に対して求め、企業庁は、紹介を受けた進出希望企業等から、適切な処分先を選定する。
- ・ 不動産仲介業者に対し、契約が成立した場合に一定の手数料を支払う。

(4) 未処分地の活用方策

ア 土地利用促進の種地

- ・ 中部臨空都市の未処分地は、処分できる時期まで比較的低水準の価格条件で賃貸する。
- ・ 未処分地については、暫定的な土地利用を積極的に図る。

イ 活用方法

(ア) 基本的な考え方

- ・ 未処分地の活用は、あくまで将来の本格的な土地処分前の土地を、暫定的に活用するものである。したがって、活用の際の方式は「一時使用目的の借地権」とする。

また、未処分地の活用が、将来の土地利用を制約するものであってはならないので、本格的な土地利用の必要性が生じたときには、速やかに利用を終了できるようにしておく。

したがって、活用する用途、期間等について、

- a 契約期間は1～5年とし、契約更新の可否は自由に決定できること
 - b 契約終了にあたり、賃借人及び土地に係わる利用者に対して何らの権利も発生しないこと
 - c 利用期間、目的、用途が明確であること
 - d 上物の建築が不要、もしくは取り壊しの容易な簡易な上物の建築のみを伴うものであること
 - e 中部臨空都市のまちづくりに対して、何らかの好影響（集客効果、利便機能提供等）を及ぼすことが期待できること
- などの条件を満たすものについて活用を認める。

(イ) 利用メニュー

a 駐車場

- ・ 空港利用客などの駐車場施設として活用する。
- ・ 空港及び中部臨空都市立地施設の従業員、利用客の利便施設としての需要を見込む。

b イベント

- ・ 期間限定型のイベント対応用地として活用する。
- ・ 屋外型のコンサート、簡易テント形式の劇場などに活用する。
- ・ また、2005年に開催される愛知万博にあわせ、万博テーマのもとにイベントを実施することが、国際博覧会と国際空港の隣接地との関連からみて、考えられる。

c 住宅展示場

- ・ 環境配慮型（ソーラーハウスなど）などの住宅展示場として活用する。

d スポーツ

- ・ 屋外型のスポーツコート（フットサル、バスケットボール、スケートボードその他）用地として活用する。

e その他

- ・ 中部臨空都市において順次施設建設が進んでいくことから、着工済街区の建設期間中の資材置場や現場工事事務所及び現場作業員の厚生施設等の用地として活用する。
- ・ また、未利用地における広告塔、広告板等の設置に利用する。
- ・ その他、活用方針の条件に合致する土地利用を積極的に行う。
- ・ なお、未利用地のうち、これらのいずれの用途にも活用されない用地については、管理上、不特定多数の者が出入りできないようにするなど、適切な対応をとる。