

3 土地処分

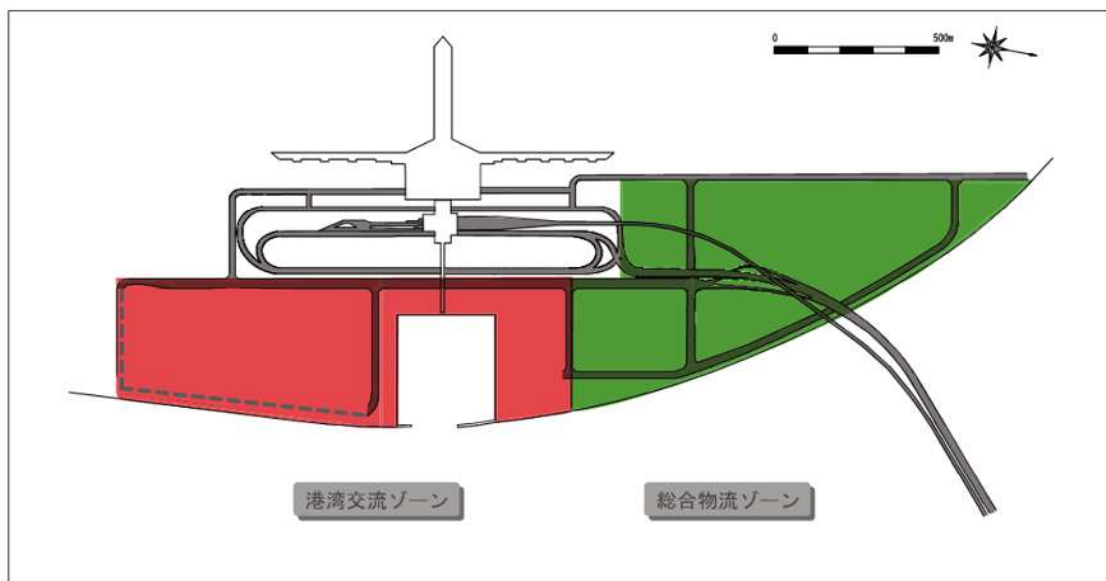
中部臨空都市

(1) 土地処分対象区域

ア 空港島

空港島における土地処分対象区域は、下図に示したとおりである。

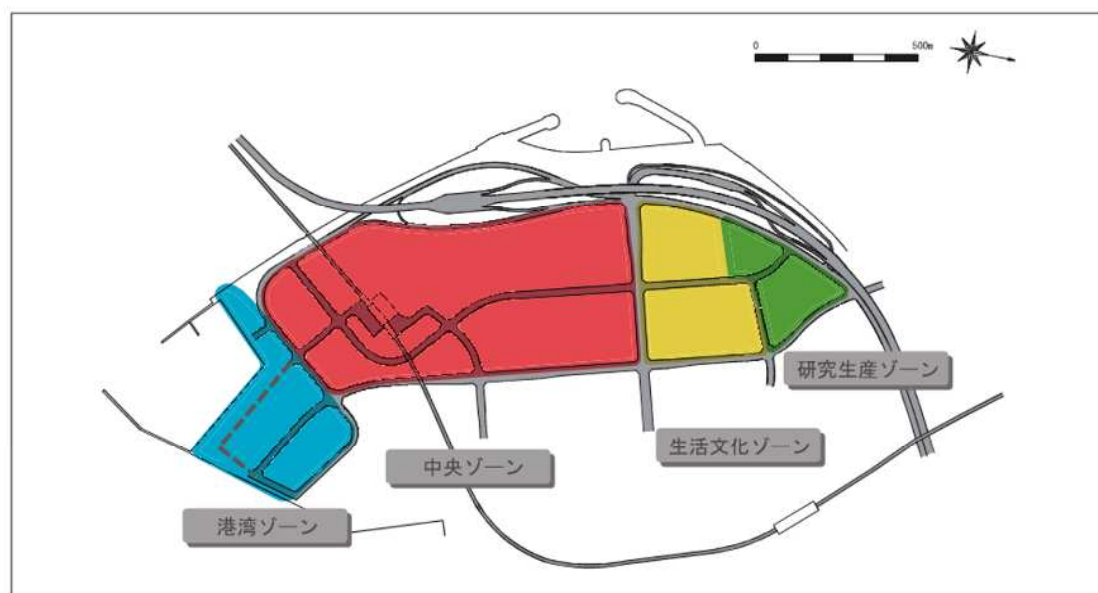
図表 3-1 空港島の土地処分対象区域



イ 空港対岸部

空港対岸部における土地処分対象区域は、下図に示したとおりである。

図表 3-2 空港対岸部の土地処分対象区域



(2) 処分の基本方針

ア 多様な土地処分方式の導入

中部臨空都市における土地処分方式としては、売却(分譲)方式のみに依存せず、定期借地及び一時使用といった賃貸方式を導入し、多様な企業ニーズに対応する。

図表 3-3 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	・事業用定期借地権
	一時使用目的借地	・未処分用地の暫定利用

なお、土地処分にあたっては、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。

イ 多様な事業者選定方式等を導入

処分の相手先となる企業等を選定する手法等として、次の方式を適宜採用する。

図表 3-4 企業等選定方式

企業等選定方式	概 要
事業提案公募 (事業コンペ)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事業者を選定する。 ・価格条件固定型と価格条件競争型の2通りを想定する。 ・詳細は別途定める。
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。
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事業者に対して求める。 ・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。 ・不動産仲介事業者に対し、契約が成立した場合に一定の手数料を支払う。

ウ 各種優遇施策

事業初期における企業進出の促進を図るために、各種の優遇施策を実施する。

・愛知県

不動産取得税の軽減

・常滑市

立地促進奨励金の交付

雇用促進奨励金の交付

また、関係機関に必要な施策を働きかける。

(3) 土地処分条件

ア 分譲条件

代金一括納付方式及び長期分納方式の2つとする。

図表 3-5 長期分納方式の概要

区 分	長期分納方式
分 納 期 間	10年以内 (初回を含め10回払い)
初回納入額	契約金額の10%以上
分 納 利 率	契約日の1か月前の応答日の 起債利率(10年間)を適用 (固定金利)
そ の 他	初回を除く2年以内の元金据置が可能 ただし、分納利息は徴収

イ 賃貸条件

企業側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、以下の賃貸方式を導入する。

図表 3-6 賃貸方式の概要

区 分	定期借地方式	一時使用目的借地
賃貸期間	10年～20年	短期
更 新	なし	原則なし
主な対象土地利用	商業・物流・製造系	未処分地の暫定利用