

旧奥州市土地開発公社土地の活用処分計画について

財務部財産運用課

1 旧奥州市土地開発公社土地の概要

区 分	筆 数	面 積	取得時簿価
全 体	566	530,605 m ²	5,548,286 千円
活用土地	158	305,527 m ²	1,740,761 千円
処分土地	408	225,078 m ²	3,807,525 千円

2 土地の活用・処分に係る基本的な考え方について

基本方針

旧奥州市土地開発公社から取得した土地については、第三セクター等改革推進債償還額縮減のため可能な限り売却処分することを基本とする。ただし、個別の目的のため活用されている土地は行政財産としての今後の活用を見込んで、当面は処分対象とせず市が保有する。

ア 活用計画

- ケース1 整備する計画がある都市計画道路等の用地（56筆 11,717.73 m²）
今後、計画が見直されない限り事業施行までの間、市が保有する。
なお、施行までの間は、保有土地を有効活用する観点から暫定的な貸付を進める。
また、計画が見直され、当該土地を使用する見通しがなくなった場合は、改めて他の用途での活用を検討し、活用の見通しが無い場合は売却処分する。
- ケース2 将来的な用途を検討する用地（65筆 224,505.46 m²）
まとまった面積があること等を考慮し、市の将来的なまちづくりへの活用の可能性を探るため、当面現状のまま保有する。
- ケース3 既に公共施設用地と一体的に使用されている土地（11筆 5,473.73 m²）
当該土地の売却により公共施設の利用に支障を来す場合や、あるいは当該土地が単独では利用できない不整形な形状のため、公共施設用地が適当である。
- ケース4 地形が複雑で用途も重複し、処分が困難な土地（17筆 42,879.24 m²）
販売残地の法面や公共施設関連用地として管理することが適当な土地が混在するなど、売却が困難な土地。
- ケース5 現在貸付中で、当面は貸付を継続する必要がある土地（9筆 20,950.52 m²）
取得時に既に賃貸契約が締結されていて契約期間がまだ残っているものや、障がい者福祉施設を運営する社会福祉法人へ無償貸付を行っているなど、買い取りを打診しても売却は困難と思われる。

イ 処分計画

- ケース6 取得目的や他の公共目的の活用が見込めない土地（25筆 21,348.97 m²）
地目変更や地積確定が必要であったり、取付道路等の課題を解決した後に、価格設定を行い処分する。
- ケース7 当初から販売することを目的とした土地（383筆 203,729.47 m²）

3 処分計画の土地の販売方法について

ア 分譲地以外の処分土地（ケース6の土地）については、次のような課題をおおむね5年を目途に解決し、解決した土地から順次公売に付して、10年間で完売を目指す。

地目の変更 地目が農地のままになっているものを雑種地に変更登記

面積の確定 登記簿面積による取得のため、改めて隣接者に立会いを求めての面積を確定

未接道対策 公道に接していない土地の処分についての対策を検討

販売の方法 入札による公売を基本とする。ただし、地形的な条件等を考慮する必要がある場合は隣接者への随意契約も可能

イ 分譲地（ケース7の宅地、商業用地、工業団地）の販売促進

分譲宅地 平成25年度から平成39年度までの15年間で完売を目指す

商業用地 平成29年度までに完売を目指す

工業団地 造成済み工業団地は企業振興課と連携して平成29年度までに完売を目指す

ウ 販売体制

情報の発信 公売情報を市のHPや広報に掲載。マスコミ、宅建協会、金融機関等に直接周知

媒介手数料 媒介制度を分譲地以外の処分土地に拡大

補助金制度 市有地分譲促進補助金制度の活用と対象期限の延長

民間活用 処分計画の土地の販売促進に民間事業者の知識やノウハウを活用

販売推進策 ①ハウスメーカーの定期訪問
②市内のイベントにおけるPR活動
③近隣市のハウジングフェアにおけるPR
④市内及び金ヶ崎工業団地内企業の訪問
⑤休日の事務対応（現地案内、契約事務等）

4 年度ごとの指標について

年度		24	25	26	27	28	29	30	31	32	
分譲地	宅地 (件)	9	40	30	30	20	19	20	20	20	
	商業用地 (㎡)	11,513									
	工業団地 (㎡)	6,390	48,520								
年度		33	34	35	36	37	38	39	計		
分譲地	宅地 (件)	20	20	20	20	20	20	3	331		
	商業用地 (㎡)								11,513		
	工業団地 (㎡)								54,910		

※マイアネタウン2期分譲地内の第二バイパス用地 8筆 18,118㎡（国に早期買取を要望）

※マイアネタウン2期分譲地内の組地(民間の方との共有地) 20筆 4,740㎡（分譲宅地と同様に販売促進）