

第3章
保留地処分の概要

第1節 保留地処分の概要

1 保留地について

土地区画整理事業による市街地の整備は、受益者負担に基づき地権者からの土地の提供（減歩）により行われる。減歩により新しく生み出された土地は、公共用地（道路や公園）と売却する土地とに分けられるが、売却し事業費の一部に充てる土地が保留地であるが、仙台港背後地土地区画整理事業においても、土地区画整理法の規定に基づき保留地を設定している。

また、保留地処分については、当事業の施行条例に定める保留地処分に関する規定及び保留地処分要綱により業務を遂行している。

土地区画整理法 抜粋

(保留地)

第九十六条 第三条第一項から第三項までの規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

2 第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第九十三条第一項、第二項、第四項又は第五項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

3 第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

仙塩広域都市計画事業仙台港背後地土地区画整理事業の施行に関する条例 抜粋

(保留地の処分)

第七条 保留地は、公募による抽せんの方法により売却する。ただし、知事が特に必要があると認める場合は、競争入札又は随意契約の方法により売却することができる。

(委任)

第三十一条 この条例に定めるもののほか、事業の施行に関し必要な事項は、知事が定める。

2 保留地の設定

保留地を定める目的は、売却し事業費の財源とすることであるが、換地設計において、建物移転をしなくてもよい場合、あるいは、法的規制等により営業できなくなる場合に原位置換地とし付保留地を考慮した。また、換地設計に変更が生じた場合などは、調整機能を担う側面もあった。

なお、保留地の予定地積は、当初の事業計画で258,141㎡としたが、平成26年4月の第6回変更により実測に基づく地積である258,628㎡に変更している。

保留地予定地積

	当初事業計画	事業計画 (第6回変更)
整理前宅地価格総額(予想)(A) (千円)	97,893,497	97,631,612
整理後宅地価格総額(予想)(B) (千円)	136,967,620	136,971,626
宅地価格総額の増加額(C=B-A) (千円)	39,074,123	39,340,014
整理後1㎡当り予定価格(D) (円/㎡)	75,600	75,600
保留地として取り得る最大限地積(E)=(C)/(D) (㎡)	516,853	520,371
保留地の予定地積(F) (㎡)	258,141	258,628
割合(G)=(F)/(E) (%)	49.95	49.70
摘要	整理前単価 44,200円/㎡	整理前単価 44,200円/㎡



第2節 保留地処分の取り組み

1 保留地処分促進策

保留地は平成9年度から販売を開始しているが、販売当初は付保留地など随意契約による販売であり、一般公募は平成13年度から実施している。

保留地販売に当たっては、当地区への進出を希望する企業等のニーズを念頭に、個々の課題を整理し取り組んできた。

これまでに取り組んできた保留地促進策は、次のとおりである。

(1) 保留地処分要綱の改正

保留地処分要綱は、平成9年1月1日の施行以降、保留地販売を促進するため次のような改正を行っている。

<平成15年8月1日改正>

① 随意契約関係

- ・事業施行による賃貸契約事業継続不能となる場合、事業地区内に自己所有地を有していなくても随意契約を認める。
- ・周辺宅地と一体利用を図る場合、随意契約を認める。

② 分割納付関係

- ・分割納付期間の延長（5年→10年）
- ・分割納付額の増額（100分の80→100分の90）
- ・利子の軽減（年6%→年2.2%、償還期間1年以内は年1.8%）

③ 連帯保証人関係

- ・連帯保証人の資産、年収の規定の廃止

④ 権利譲渡制限関係

- ・保留地の譲渡担保を認める。
- ・権利譲渡を法人にも認める。

<平成20年12月22日改正>

権利譲渡制限関係

- ・保留地の一部譲渡を認める。

<平成 22 年 7 月 6 日改正>

条件付保留地関係

保留地処分策の一環として、住宅地区大規模保留地に限定した「条件付き保留地」（換地処分より前で施行者が定める日（指定期限日）までの期間において、売買代金の納付を猶予するとともに、納付猶予期間であっても第三者に権利譲渡する度にその土地に係る価格相当額を一括納付する。）制度を新設する。

(2) 保留地分譲成約報酬制度

保留地処分促進策として、保留地分譲契約に結びついた購入希望者の情報を提供した宅地建物取引業者に対し、一定の報酬を支払う制度を創設した。

（「保留地分譲成約報酬制度要綱」平成 16 年 4 月 1 日施行）

制度の仕組みの概要は下記のとおりである。

保留地分譲成約報酬制度の流れ

◎対象となる保留地

情報提供時点で既に公募に付された保留地（ただし、公募手続き中のものを除く。）又は整備計画が公表された保留地で所長が特に認めたもの。

◇宅地建物取引業者

購入希望情報提供書・情報提供同意書の提出

↓ ・記載内容の確認、審査

受領書の交付

（右記契約手続きの完了が条件）

分譲成約報酬の支払

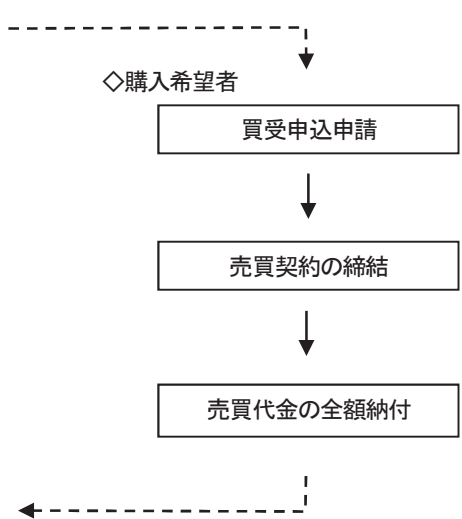
（売買代金の 2 ～ 3 %）

◇購入希望者

買受申込申請

↓
売買契約の締結

↓
売買代金の全額納付



■ 保留地分譲成約報酬制度利用実績（平成26年3月31日 現在）

年度	件数	販売面積(m ²)	販売価格(千円)	報酬額(千円)
平成18年度	2	1,276	83,780	2,440
平成20年度	1	397	23,661	700
平成21年度	2	1,785	129,427	3,570
平成22年度	1	4,818	323,770	8,340
平成23年度	2	5,756	397,219	10,420
平成24年度	3	3,220	199,819	5,710
平成25年度	2	1,622	112,166	3,300
計	13	18,874	1,269,842	34,480

(3) 保留地を担保とする資金調達の実施

保留地の購入予定者が購入資金を金融機関から調達できるようにするため、事業者（宮城県）、購入予定者、金融機関の三者により登記識別情報通知書（登記済証）の代理受領等に関する覚書を平成25年度までに41件締結している。

(4) 購入者のニーズを踏まえた保留地の提供

事業地区内に進出を考えている企業の立地に関する希望や条件を把握するため、平成7年度及び平成13年度にアンケート調査を実施している。この調査結果や土地利活用相談コーナーの聞き取り等を分析し、企業ニーズに合った保留地を提供するため、面積や土地利用形状等について次のような方策をとった。

- ① 大規模画地希望者に対応するため換地と保留地の共同利活用を図った。具体的な事例として、平成14年度に、JA仙台を事務局として発足したセンター地区34街区の地権者会は、換地と共同化を実施し、ダイソー、カワチ、スポーツDEPOを誘致している。
- ② センター地区35街区の大規模区画への集約化や住宅地区での分割など位置や形状を変更することで保留地をより魅力的な商品にすることに取り組んできた。
- ③ 平成14年12月に流通業務地区の産業道路沿道部の特別用途を第三種特別業務地区から第六種業務地区に緩和し、物品販売業を営む店舗、飲食店の床面積を500m²から3,000m²に拡大し、より多様な店舗の立地を可能にした。

(5) イメージアップ戦略

保留地の販売価格は地価下落が長年続き市場に割高感があった。単価の見直しができない状況において保留地販売を促進するには、当地区が抜群の立地条件であることを情報発信していくことでイメージアップを図ることが重要と考え、積極的なPRを実施している。

これまでの主な取り組みは、企業立地セミナー及び首都圏セミナー参加企業へのセールス活動を県の担当部局と連携しながら実施、県政番組やホームページによる保留地公募など県の媒体を通じたPR、各種パンフレットや情報誌の発行、テレビ、新聞等の各メディアへの広告掲載などがある。

平成 24 年度仙台国際貿易港首都圏セミナー



河北新報朝刊掲載
(平成 24 年 12 月 2 日)

(6) 関係部局との連携

東日本大震災の産業復興策として平成 25 年度に創設された「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金」制度が新設され、県の担当部局である産業立地推進課と連携し、当該補助金を活用し事業地区内に立地を検討している企業情報の共有化を図っている。

2 土地利活用相談コーナーの設置

「土地利活用相談コーナー」は、事業地区内の土地利用の増進と保留地の販売促進を目的として平成 15 年 6 月に仙台港背後地土地区画整理事務所内に設置した。

相談コーナーは、主に地区内で土地を購入又は賃貸を希望する企業等と土地を売却又は賃貸を希望する地権者等の双方からの情報を紹介するコーナーであるが、保留地の案内や土地利用関係の相談、情報提供も行う。



■ 土地活用相談件数（平成26年3月31日 現在）

相談実績	賃貸	購入	賃貸又は購入	計
平成15年度	32	25	16	73
平成16年度	49	17	4	70
平成17年度	28	37	9	74
平成18年度	15	61	13	89
平成19年度	20	57	16	93
平成20年度	42	64	11	117
平成21年度	30	24	14	68
平成22年度	27	35	6	68
平成23年度	42	38	3	83
平成24年度	41	27	9	77
平成25年度	17	61	8	86
計	343	446	109	898



3 保留地公募状況

年度		募集期間	区画数	販売面積 (㎡)
平成 13 年度	第 1 回公募	平成 14 年 2 月 22 日～ 平成 14 年 2 月 26 日	12	11,869
平成 14 年度	第 1 回公募	平成 15 年 2 月 28 日～ 平成 15 年 3 月 3 日	19	19,868
平成 15 年度	第 1 回公募	平成 15 年 10 月 3 日～ 平成 15 年 10 月 6 日	7	1,731
平成 16 年度	第 1 回公募	平成 16 年 10 月 4 日～ 平成 16 年 10 月 7 日	7	24,941
	第 2 回公募	平成 17 年 2 月 1 日～ 平成 17 年 2 月 4 日	6	15,086
平成 17 年度	第 1 回公募	平成 17 年 6 月 24 日～ 平成 17 年 6 月 27 日	14	4,016
	第 2 回公募	平成 18 年 3 月 20 日～ 平成 18 年 3 月 29 日	6	14,511
平成 18 年度	第 1 回公募	平成 19 年 2 月 19 日～ 平成 19 年 3 月 2 日	4	4,708
平成 19 年度	第 1 回公募	平成 19 年 10 月 9 日～ 平成 19 年 10 月 19 日	6	8,349
平成 19 年度	第 2 回公募	平成 20 年 1 月 28 日～ 平成 20 年 2 月 8 日	4	8,183
平成 20 年度	第 1 回公募	平成 21 年 2 月 2 日～ 平成 21 年 2 月 13 日	6	5,293
平成 21 年度	第 1 回公募	平成 21 年 10 月 19 日～ 平成 21 年 10 月 31 日	11	26,858
	第 2 回公募	平成 22 年 3 月 23 日～ 平成 22 年 4 月 2 日	6	6,609
平成 22 年度	第 1 回公募	平成 22 年 6 月 21 日～ 平成 22 年 7 月 2 日	11	29,778
	第 2 回公募	平成 23 年 3 月 14 日～ 平成 23 年 3 月 25 日	9	30,475
平成 23 年度	第 1 回公募	平成 23 年 6 月 20 日～ 平成 23 年 7 月 1 日	8	21,058
	第 2 回公募	平成 23 年 10 月 31 日～平成 23 年 11 月 11 日	1	3,047
平成 25 年度	第 1 回公募	平成 26 年 3 月 17 日～ 平成 26 年 3 月 31 日	3	8,161

(注 1)平成 23 年度の第 1 回公募は、東日本大震災により中止された平成 22 年度第 2 回公募分 7 画地を含む。

(注 2)平成 23 年度の第 2 回公募は、東日本大震災により中止された平成 22 年度第 2 回公募の再公募。

第3節 保留地処分の実績

1 保留地の販売状況

保留地は平成9年度の処分開始から、平成26年度末までに約20.5haを販売した。販売は、東日本大震災以降も堅調に推移しており、着実に保留地処分が進んでいる。

全保留地	211画地		25.9ha	16,420百万円		
処分済み	187画地	88.6%	20.5ha	79.2%	13,311百万円	81.1%

■ 保留地処分状況



2 仙台市防災集団移転事業への協力

仙台市は、防災集団移転事業による東日本大震災の被災者移転先として、事業地区内の住宅地区を選定していた。そのため、住宅地区の保留地（7区画）については、一般販売を停止し、平成24年11月に仙台市へ売却している。

＜仙台市防災集団移転促進事業へ提供した保留地の概要＞

- ・ 対象保留地：仙台港背後地住宅地区保留地
- ・ 区画数：7区画
（区画を分割し19戸の被災者を受け入れ。抽選により17宅地が決定。）
- ・ 総価格：358,545,200円



仙台港背後地土地区画整理事務所長から仙台市復興事業局復興まちづくり部移転用地課長に保留地売買契約書を手渡しました。

第4節 保留地処分の推移

マップで見る保留地処分の推移

(凡 例)

