

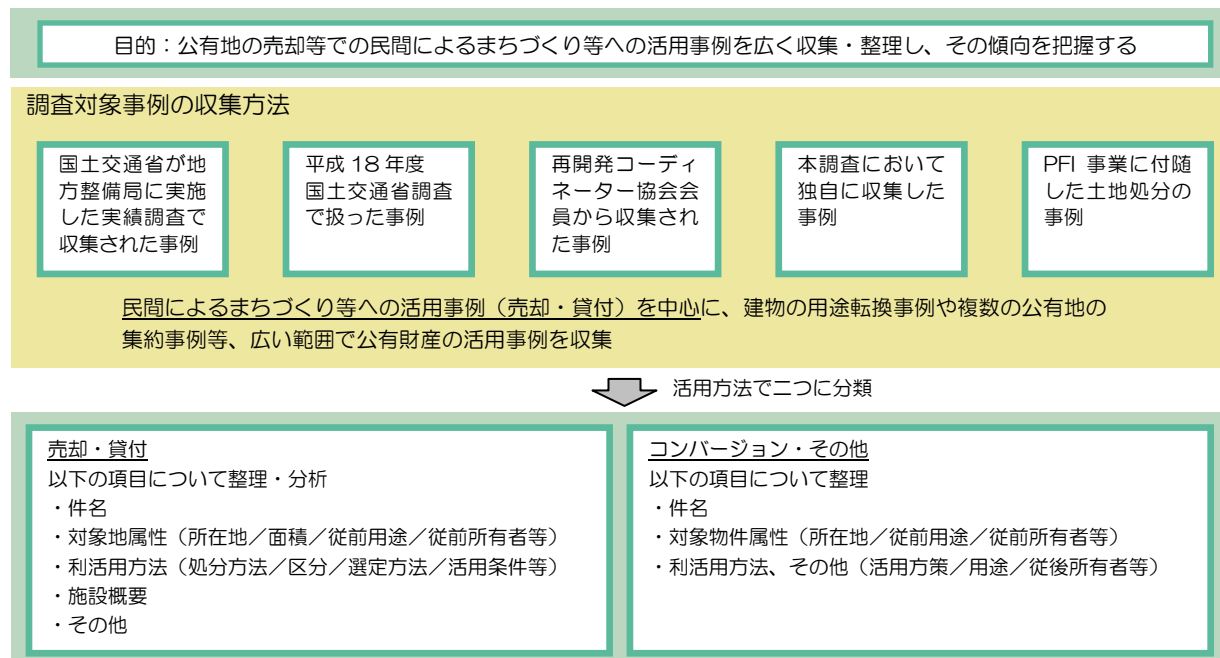
## <要約編>

### 1. 土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査

# 第1章 公有地売却等事例調査

## 1. まちづくりへの活用を目的とした公有地売却等事例調査

公有地の売却・貸付等での民間によるまちづくり等への活用事例を広く収集・整理し、その傾向を把握するため、以下の要領で事例調査実施。



## 2. 問題となった事例調査と課題の抽出

公有地の売却において、問題提起がなされた事例收拾を行った。問題となった原因は、下に示す2種類に集約される。また、課題に対する対処策の方向性としては、「評価の透明性の確保」「適切な条件付け」を挙げることができる。

### ○ 課題抽出

#### ■ 価格評価と計画案評価のバランスの合理性

- ・ 総合評価選定方式で、低価格提示者が選定されたことに対して、公有財産の潜在的な所有者である市民に損害を与えたのではないかと疑義
- ・ 計画案を重要視する選定方式において、計画案の評価に客観性や適正性が確保されているか

#### ■ 売却後の土地利用による周辺環境等への影響

- ・ 売却後の土地利用により、周辺地域の環境が悪化するのではないかと懸念
  - a. 日影・風害・騒音等の影響
  - b. 導入施設の周辺地域への影響（居住環境、文教、地元商店街等への影響）
  - c. 街並みや景観、樹林地等の環境要素への影響

### ○ 対処策の方向性

評価の透明性の確保  
適切な条件付け

## 第2章 まちづくりへの活用を目的とした公有地処分方法の検討

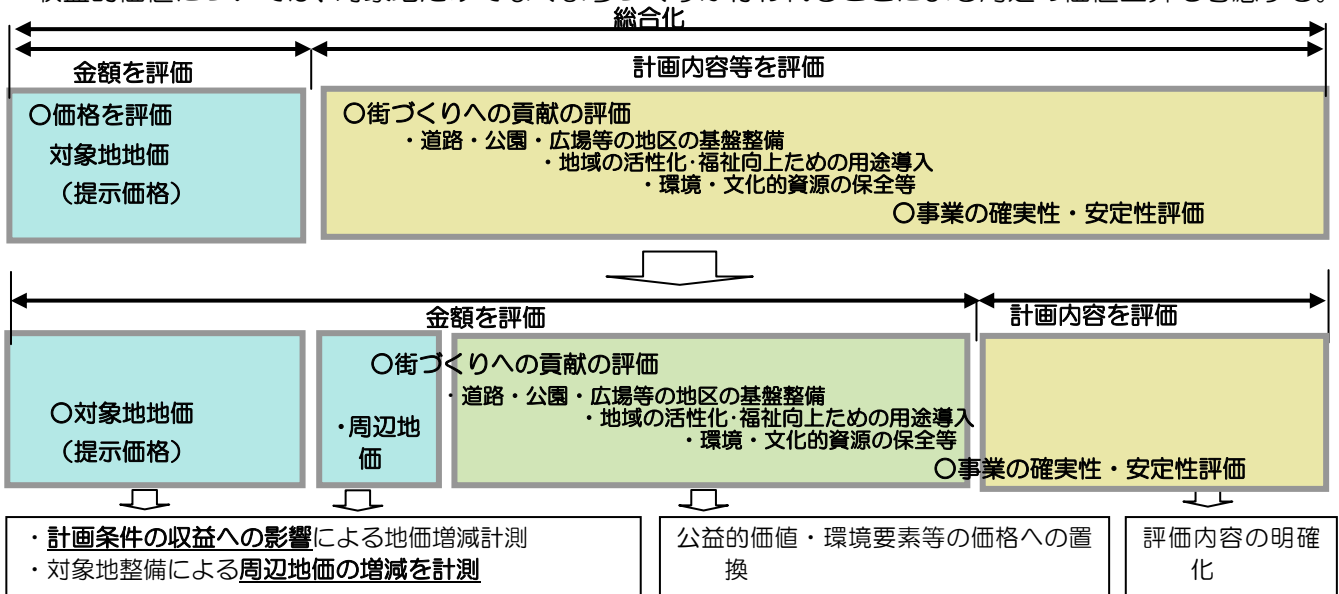
### 1. 公有地処分の考え方

付託された公有財産を有利に処分するという土地所有者としての立場と、住民の福祉やまちづくりを所管する公共団体としての立場をふまえて、総体として住民に最も有利な公有地の処分を実現するための条件付けや提案評価の方法を検討した。

### 2. 条件設定と提案評価の透明性確保に関する検討

#### ■検討の方針

まちづくりのための条件をできるだけ経済価値化（価格）することにより、評価の透明性を高める。収益的価値については、対象地だけでなくまちづくりが行われることによる周辺の価値上昇も考慮する。



■モデルスタディー：事例調査から典型的と思われるまちづくり活用のための売払い事例をモデル化し、条件を付した場合の対象地及び周辺の資産価値の増減をスタディー

【商業・業務系市街地】	大都市圏				地方都市		
	都心・副都心等中心市街地		周辺都市中心市街地		中心市街地		
	対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響	
都市基盤整備等	公共施設	事例-1		事例-2		事例-3	
	公開空地等	対象地-2.3% 周辺画地 0.3%		対象地-35.1% 周辺画地 0.6%		対象地-15.1% 周辺画地 0.7%	
土地利用制 (民設民営)	活性化用途	合計 -0.6%		合計 -20.5%		合計 -4.3%	
	公益的施設						

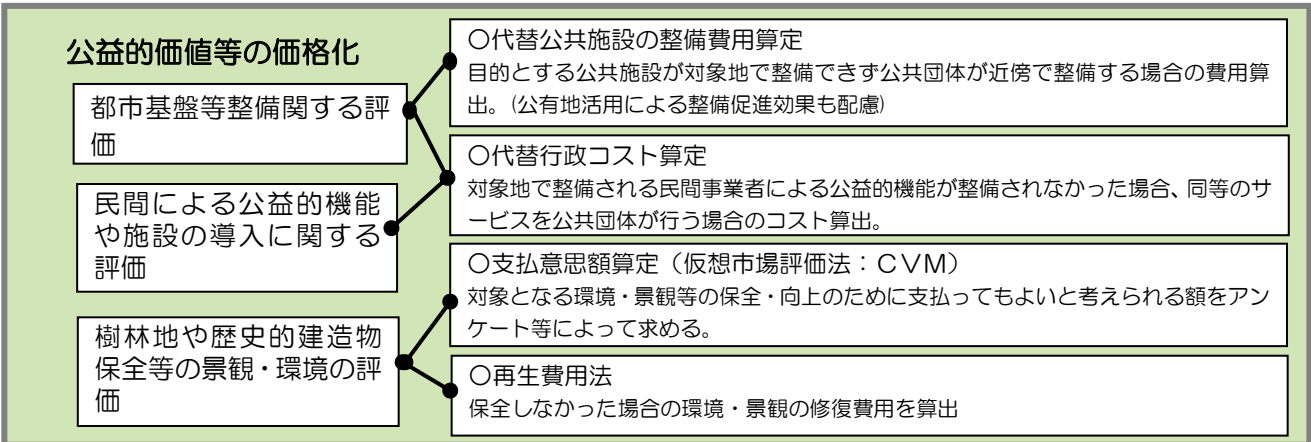
【住宅系市街地】	大都市圏				地方都市		
	中高層住宅地		低層住宅地		既成市街地内住宅地		
	対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響	対象地への影響	周辺への影響	
都市基盤整備等	公共施設	事例-4		事例-5		事例-6	
	公開空地等	対象地-9.9% 周辺画地 3.1%		対象地-16.1% 周辺画地 4.3%		対象地-32.1% 周辺画地 0.9%	
土地利用制 (民設民営)	活性化用途	合計 -4.7%		合計 -0.2%		合計 -9.8%	
	公益的施設						
環境保全・景観条件	環境	事例-7：対象地-1.9% 周辺画地 2.0%		合計 2.0%			
	景観	事例-8：対象地-12.3% 周辺画地 5.8%		合計 -3.7%			

「条件あり-条件なし」の値はほとんどのケースでマイナスとなった。ただし、立地と土地利用に応じ売却に合わせて容積緩和等を考慮した場合、公共施設整備について代替公共施設整備費用を加味して評価した場合や、条件を付さない場合に環境悪化から賃料下落が発生するおそれのある地区で、これを考慮して試算を行ったケースでは「条件あり-条件なし」がプラスとなる場合があった。

## ■公益的価値等の経済価値への置換え方策検討

モデルスタディーから公共施設の整備、公益的施設の設置等の条件の付加は、周辺へのプラス効果を考慮しても収益還元的な手法で十分に評価することはできない。

ただし、民間による都市基盤整備や公益的な施設の整備に伴うサービス提供は、公共側の負担を軽減するという経済効果を持つ。下記な手法で、公共的な価値を経済価値に置き換えて評価することが可能



## ■評価方法のまとめ

事例調査を元に分類した、公有地の売却等に際しての条件付けの内容と評価の透明性を高めるための条件の経済価値化手法との対応関係は、下表の通り。

こうした手法を活用することにより、まちづくりへの貢献による周辺価値の上昇、都市基盤や公益的施設整備による社会的な経済効果は価格に換算して、透明性を高めることが可能。

「長期的な視点での施策・誘導方針との整合、施設計画案自身の優劣、収益性と関連付けられない周辺地区とのつながりの良否」等の項目は、価格への変換が困難であり、専門家による判断(プロフェッショナル・ジャッジメント)によることが適当。

条件内容			収益的価値に置き換える			公益的価値を換える				素き価格化で	
			法 鑑 定 手	不動 産	ヘド ニッ クア プ ロ ー 手 に よ る 効 果 分 析	代 替 公 共 施 設 整 備 コ ス ト	代 替 行 政 サ ー ビ ス コ ス ト	C V M に よ る 評 価	再 生 費 用 法	目(左記以外、 プロフェッショナル・ ジャッジメントによ ることが必要な項 目)	
都市 等 基 盤 整 備	公共施設 公開空地	区画道路整備	○	○	○	○	△	—	—	・具体的内容(公園、広場等)の良否 ・周辺市街地との関係の良否(収益性に関係しない部分)	・応募者の資力・信用力 ・事業計画の適切性等
		都市公園整備	○	○	△	○	△	△	—		
		歩道状空地の整備	○	○	△	—	△	—	—		
		広場の設置	○	○	△	—	△	—	—		
土 地 利 用 制 限 ( 民 間 設 置 ・ 運 営)	活性化用途	商業・ホテル・スポーツ施設等	○	○	△	—	—	△	—	・施策との整合性等 (地区の誘導方針と提案の整合、住宅施設の性格) ・施設計画の具体的内容の良否 ・施設の相互関係の良否(収益的観点以外)	計測可能であるが、価格化して左欄項目と同列での評価はできない。
		住宅	○	○	—	—	△	—	—		
	公益的施設	芸術・文化施設等	○	○	—	△	○	△	—		
		高齢者施設(特養・老健等) 高齢者住宅(高優賃、高専) 病院、保育園(民設・民営)	○	○	—	△	○	△	—		
環 境 保 全 ・ 景 観 条 件	環境	樹林地・樹木等の保全	○	○	△	—	—	△	△	・緑地の配置の全体計画との整合性、周辺との関係 ・色彩や形態に関する周辺との調和に関する評価	
		緑化等の上乗せ基準	○	○	—	—	—	—	○		
	景観	絶対高さの制限	○	○	△	—	—	—	—		
		歴史的建築物の保全・復元	○	○	—	—	—	△	○		

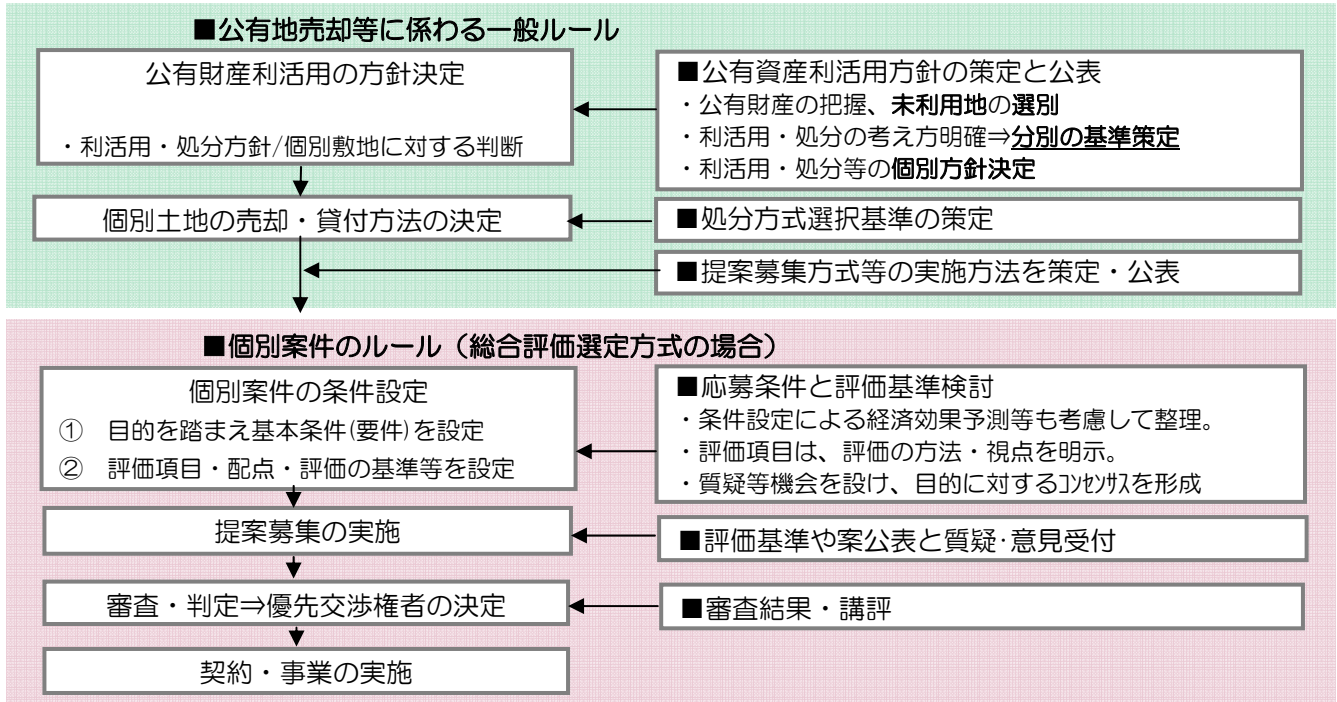
### 3. 公有地売却に際しての条件の担保方法

公有地売却に際しての条件担保方法と特色は下表の通り。

担保方法		担保の強さ		周辺市街地整備との連携・合意形成等	
		内容担保の強さ	制限内容の継続性		
売払いに先立つ土地利用 規制・ルール策定	対象地+（周辺）	・地区計画	公法内容 ＝第三者対抗可	・都市計画が変更されない限り、永続性あり。	・縦覧・意見書提出手続。
		・建築協定	・民法上の制限 ・第三者対抗可	・過半の合意により廃止が可能	・協定を結ぶ区域内の全員合意
		・自主条例	・公法規制・第三者対抗	・永続性あり（議決）	・議会議決
		・都市マスタープラン	・強制力なし(行政指導)	・永続性あり。	・策定に住民意見反映
		・ガイドライン・要綱		・行政裁量	・基本的に行政裁量
条 約	契約条件としての明示（用途の規制、用途の指定）	・民法上の契約行為 ・第三者対抗不可。	・売払い目的の施設が存する期間。	・一般的には行政裁量	

### 4. 公有地売却の流れ

公有地売却に係る手続きの流れについて、売却対象公有地の選定から処分方法の決定、売却先の決定に至る流れを整理すると、以下の通りとなる。（総合評価方式で売却先を選定する場合）



### 5. 今後の検討課題

#### ・総合評価方式の透明性拡大のための評価手法について

公有地の売却・貸付に際して、まちづくりへの寄与と最大の経済効果が図られるよう、公益的価値等の価格化手法について具体的な活用を視野に実用上の検証と適用可能範囲明確化を図る。また、価格化しにくい要素のプロフェッショナルジャッジを含め、各種評価の総合化方法を検討する必要がある。

#### ・時間軸の視点を加えた価値評価

戦略的土地利用の実現による経済効果測定は、地域活性化による税収増加等中長期的累積価値を評価していく視点が重要。今後、こうした効果の測定手法を調査し評価に取り入れる検討が必要である。

#### ・公有地売却プロセスと本調査の活用促進

公有地売却に際しての都市再生への誘導手法の整理、実施効果の評価手法、売却手法選択の考え方等について、「公有地売却等の手続きの流れ」としてまとめた内容のガイドラインとしての活用を促進するため、今後、他の課題の検討結果等を踏まえて改良を進めていく必要がある。