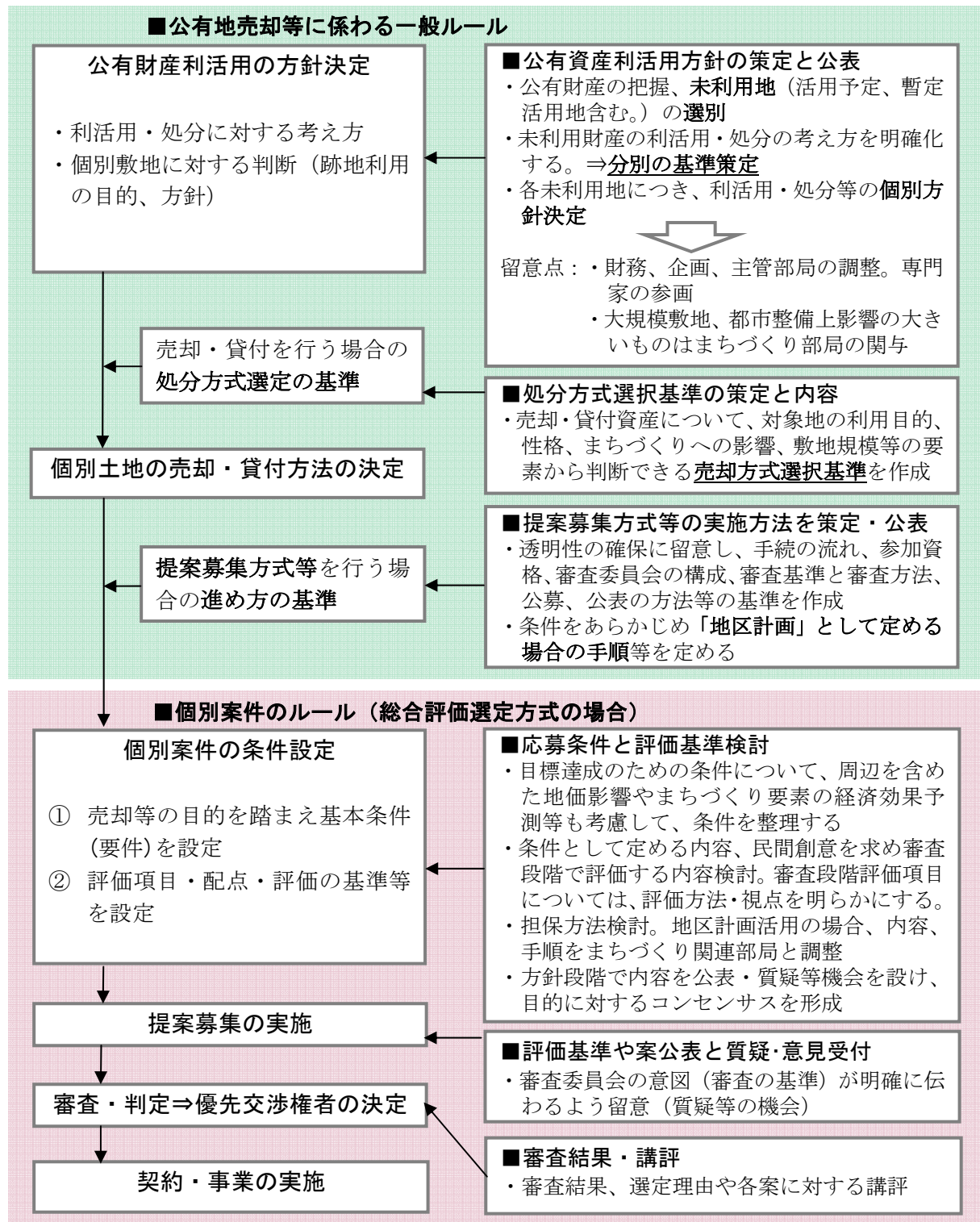


4. 公有地売却等手続きの流れ

1) 公有地売却等手続きの流れ

公有地売却等は（市民等）共有の財産の処分という観点から、一般競争入札によりできるだけ高い価格で売払い、成果を還元していくことが原則であるが、「まちづくりの観点での活用」や「政策的目的で公民連携による公共の福祉に資する利用」が必要な土地については、条件をつけた売払いや土地利用計画を審査して買受者を選定する方式を採用することにより、総合的な観点で最も公共の福祉に資する売却等を行う必要がある。

本節では、売却実施手続きの流れと留意点について検討する。



売却や長期貸付が適当とされた資産処分にあたっては、目的に応じた売却等方式を選択し、透明性の高い売却実施手順をふむことが重要である。

本節では、このことから、特に、【売却等方式選択についての考え方】、【売却価格に併せて処分後の土地の計画内容審査が必要な場合（総合評価方式）の買受者の選定方法と手順】を中心に、手続きの流れを検討した。

【公有地売却等（定期借地等による長期貸付を含む。）に係る手続きの流れ】

■ 公有財産の管理（プロパティマネジメント）

- ・ 公有財産の全体像把握／低未利用資産の選別



- ・ 低未利用資産の利活用等選別基準（公用・公共利用の可能性等）



- ・ 個別資産の利活用・売払い等の選別



売払い・長期貸付が適当とされた財産

■ 公有地売却等手続きの検討

1) 公有地売却等の方式の選択※

「まちづくりの観点」、「政策目的での活用」等の視点を含め、公有地売却等に際しての買受者選定の方式選択についての考え方を整理。

一般競争入札

条件付一般競争入札による売却等

計画＋価格の総合的評価による売却

価格固定・計画評価による売却等

2) 総合的評価による買受人選定手順と留意点

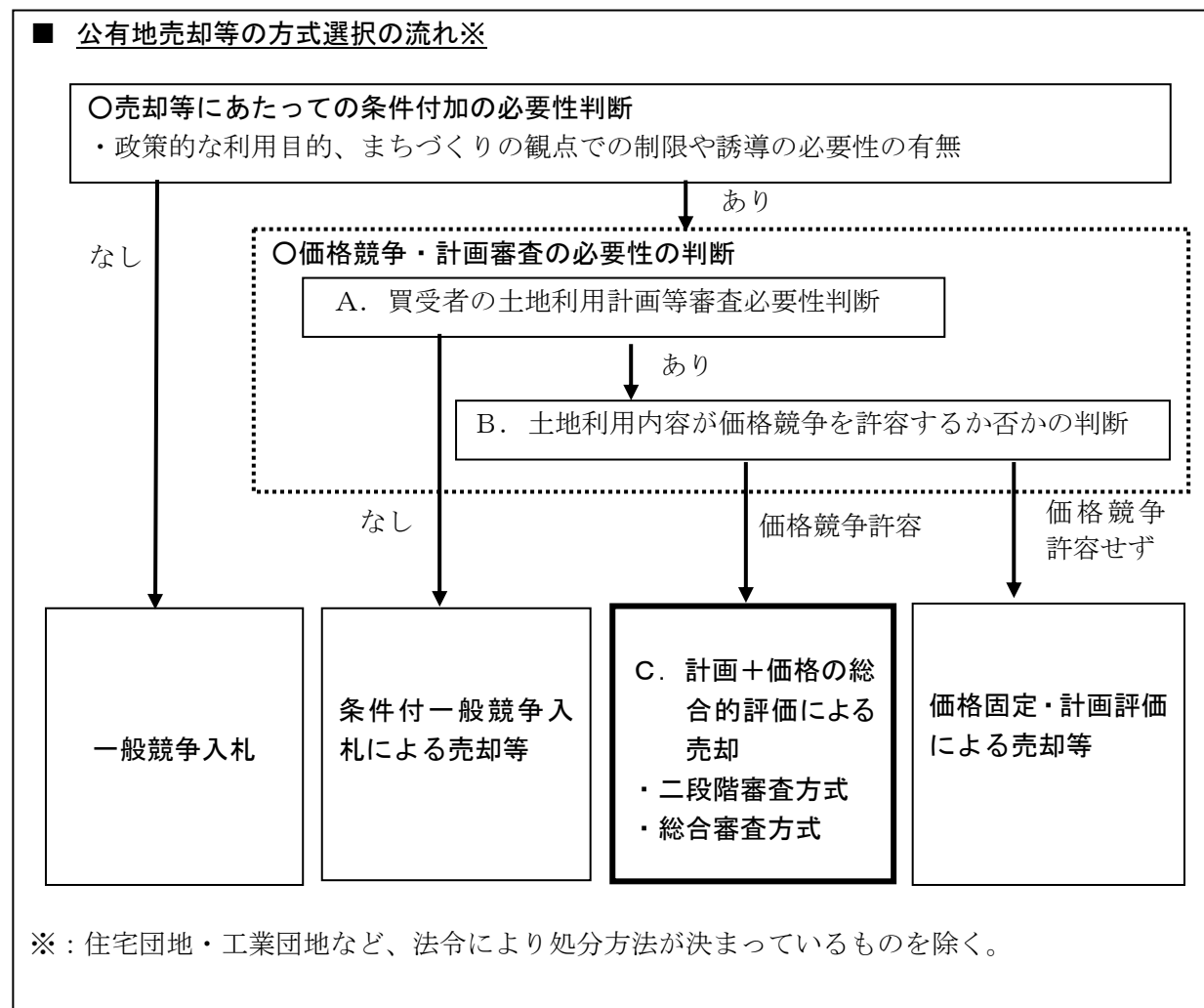
公有地売却等の2つのポイントである「価格の最大化」と「まちづくりへの寄与や公民連携による公益的機能の整備に関する計画の良否」を一体的に評価する総合評価方式について、問題となった事例の分析等を踏まえ、選定手続方法について整理。

※：住宅団地・工業団地など、法令により処分方法が決まっているものを除く。

2) 公有地売却等の方式の選択

①売却等の方式選択の流れ

「価格最大化の視点」、「まちづくりへの寄与や公民連携による公益的機能の整備の視点」を踏まえた売却方式選択の流れは、下記のように考えられる。



【採用事例：資料編参照】

■条件付一般競争入札：時習小学校（東京都豊島区；用途指定）、太子堂三丁目（都市再生機構：用途、ガイドライン遵守等）

■総合評価方式

- ・二段階審査：大阪駅北地区（都市再生機構：街区毎に機能・用途指定）、明倫中学校（尼崎市：ファミリー向け住宅、樹木保全）
- ・総合評価：南青山一丁目（東京都；公営住宅・公益施設・民間収益施設（住宅）・整備）、国分寺市立第四小学校（国分寺市、高齢者施設・住宅・医療施設整備）

■価格固定プロポーザル：MM21・67街区（横浜市、オフィスビル・新産業創生機能）、東札幌駅跡地（札幌市、集客・交流施設整備）

②条件付加の必要性の判定

売払い等に際し、まちづくりの観点、対象土地の政策的利用目的の観点、地区環境の保全や増進の立場から、条件を付する場合の考え方と設定する条件内容を下表に示す。

なお、道路・公園等の都市基盤の整備や公民連携による公益的施設整備のための用地として、対象地を位置づける場合は、上位計画における公共施設整備の考え方（対象地が存する地域における細街路の整備の方針、みどりのマスタープラン等における公園整備の考え方）や代替公共施設整備コストとの比較等により、必要性の検証を行なうことが望ましい。

条件を設定することが必要な場合	条件の内容
A. 都市基盤等整備の必要性 ・ 公有地を、地域の安全性確保や利便性向上のため、基盤整備（道路・公園等）に活用することが必要である場合。	A. 公共施設の整備、広場等の設置 ・ 地区レベルでの公共施設（道路・公園）整備
・ 周辺の市街地の状況から、安全性向上、環境形成、活性化等の視点で広場や歩道上空地等設置の必要性が高い場合	・ 広場・空地等の設置
B. 公共の福祉や地域活性化のための土地利用誘導の必要性 ・ 公共主体による公益的施設の整備を行う場合（PFI、BOO方式事業等） ・ 民間主体による公益的施設の整備（民設の保育園、介護老人福祉施設やアフォーダブル住宅等）を行う場合	B. 土地利用の規制・誘導 ・ 特定施設の整備（公民連携事業用地としての活用（民間での公益的機能））
・ 駅前や中心市街地に位置するなどにより、当該地の活用が市街地の発展にとって戦略的な役割を担っている場合。（都市マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、地区計画等の上位計画での位置づけ）	・ 地区の活性化のために用途を誘導。 ・ 地区の環境を悪化させないために導入用途を制限
C. 環境資源の保全等の必要性 ・ 周辺市街地との関係で環境上の配慮が必要な場合。（用途地域等で定められた内容の制限のみでは、周辺地域の環境保全が図られない場合等）	C. 環境や景観 ・ 周辺環境保全の立場から必要と考えられる形態等の制限、壁面後退、絶対高さ制限等
・ 対象土地に関連計画等で位置づけられた保存樹や樹林地、歴史的建造物が存する場合。（将来位置づけが相当と判断されるものを含む。）	・ 樹木、樹林地（地区レベルの）、歴史的建造物等の保全

② 計画評価の必要性和価格競争適否の判断

A. 提案評価の必要性判断

売払いの条件設定に併せ、以下の場合、買受を希望するものから土地利用その他について提案を求めこれを評価する必要がある。※

計画(施設)内容評価が公有地活用目的達成に重要である場合
・ 設定した条件の充足に加えて、目的達成のために計画提案や事業の内容を比較審査し、より良い案を選定することが適当なとき。
条件設定だけでは土地利用の目標を達成するための内容が十分示せない場合※
・ 土地利用の目標・目的を定めた上、具体的内容について民間の創意による幅広い提案を受け入れることが適当な時。(条件として示す内容が概括的で、詳細を提示しない場合。)
その他
・ 取得者が対象地で行う事業の確実性等を提案に基づいて審査する必要がある場合。

※：条件付けの強さと提案審査の必要性は表裏の関係にある。条件付けが強いと取得者の土地利用のブレは小さるため提案審査の必要性が減ずる（又は審査範囲が小さくなる）が、民間の創意が制限されるため土地価格に対する（上限）制約も生ずる。

一方、制限を小さくし民間の創意を広く求める場合、提案相互で土地の価格を拘束する条件が大きく異なってくることから、価格のバラツキが大きくなることが予想される。この場合、土地利用の目標設定や評価の方法・基準については地域での十分な合意形成が必要である。

なお、提案の作成／評価は、公共団体、民間事業者双方に負担が生じ、選定～売却までの期間も他の方法に比べて長期となる。選択にあたっては、費用対効果を念頭に置いた判断が必要である。

B. 価格競争適否の判断

公有地の活用目的から、価格競争によらず企画提案（計画案）のもっとも優れた者を選定することが適当と判断される場合は、価格を固定し（価格競争を行わない。）、計画内容の良否によって買受者を選定する方式の採用も想定される。（提案募集（プロポーザル）方式：契約形態は随意契約として扱われる。）

ただし、この方式の採用に当たっては、以下の留意が必要である。

- ・ 価格の決定にあたっては、鑑定評価等によって適正な額を設定すること。
- ・ 上位計画に位置づける等の方法によって、対象地の土地利用について目的や期待される効果について明らかにすること。
- ・ 選定方法の決定や買受人選定プロセスの透明化を図る等の方法により、土地利用の目的、売却方法に対するコンセンサスを形成する。

【参考】：公有地に定期借地によって、民設・民営で保育園や授産施設等の社会福祉施設を整備する場合等が考えられる。ただし、公民連携事業として、こうした施設の整備・運営等に併せ、収益性のある付帯事業を実施させることが可能な場合には、全体を1事業として後述の総合評価方式で買受者選定を行うことも考えられる。

計画内容と価格を併せて評価する方式のバリエーションと特色を以下に示す。透明性の確保と計画内容の評価について重み付けが異なるため、課題を踏まえつつ最も適切な方式を選定する必要がある。

※：一次審査のハードルの高さにより価格・計画の重み付けが変化。複数での価格競争を前提にすると、1位と2位の計画内容に大きな差があり価格差が僅差でも、最終判断は価格によるため、総合的評価が結果に反映されない恐れがある。