

3) 総合的評価による買受人選定手順と留意点

公有地の買受人を総合的評価により選定する場合は、買受人の募集に係る実施要領や審査に関する事項等を予め定めることによって、選定の実施手続について透明性を高めていくことが必要である。以下に買受人選定の手順と各手順で定めることが望ましい事項、及び留意点を整理する。

①買受人の選定手順

1. 基本方針の策定

- ・買受人選定に際して総合評価方式等が最もふさわしいかを検討、採用理由、期待できる効果、事業スケジュール、審査方法等の基本方針を作成する



2. 実施要領の策定

◇提案募集の目的、土地利用の概要整理

- ・提案を求める目的、従後土地利用の概要を整理する

◇基準価格（最低価格）の決定

- ・財産価格審議会による審議を経て、売却時の最低基準価格を決定する

◇提案募集方式の採用理由・効果の整理

- ・採用方式が最も有効である理由、採用による具体的効果を整理する

◇実施スケジュールの設定

- ・公有地売却及び売却後の民間事業想定スケジュールを検討する
- ・売却事務手順、所要期間を検討する

◇選定方式の選択

- ・総合評価方式、二段階選定方式等の手法を選択する

◇募集条件、提案書作成要領の策定

- ・応募期間、参加資格条件、選定条件、申込方法、募集要項の配布方法、説明会の開催の有無、質疑応答の方法、最低基準価格の公表の有無等を定める
- ・提案書様式、提出方法等を定める

◇提案条件の設定【②留意点のB参照】

- ・まちづくりの観点や公民連携による公共の福祉の増進の観点から土地利用を適切に誘導し、提案内容を客観的に評価するため、提案条件を具体的に定める
- ・提案条件の設定においては、対象地の立地や施策上の位置付け等を十分考慮する必要があるが、主要な目的別の条件付けとしては、次のような例が挙げられる

【都市基盤等の整備が求められる場合】

道路や公園等の公共施設の整備、敷地内における歩道状空地や広場の整備等

【土地利用の誘導が求められる場合】

地域活性化を図るための商業施設等の導入、都心居住促進のための住宅整備、福祉施策推進のための高齢者施設、乳幼児施設、高齢者住宅、医療施設等の整備等

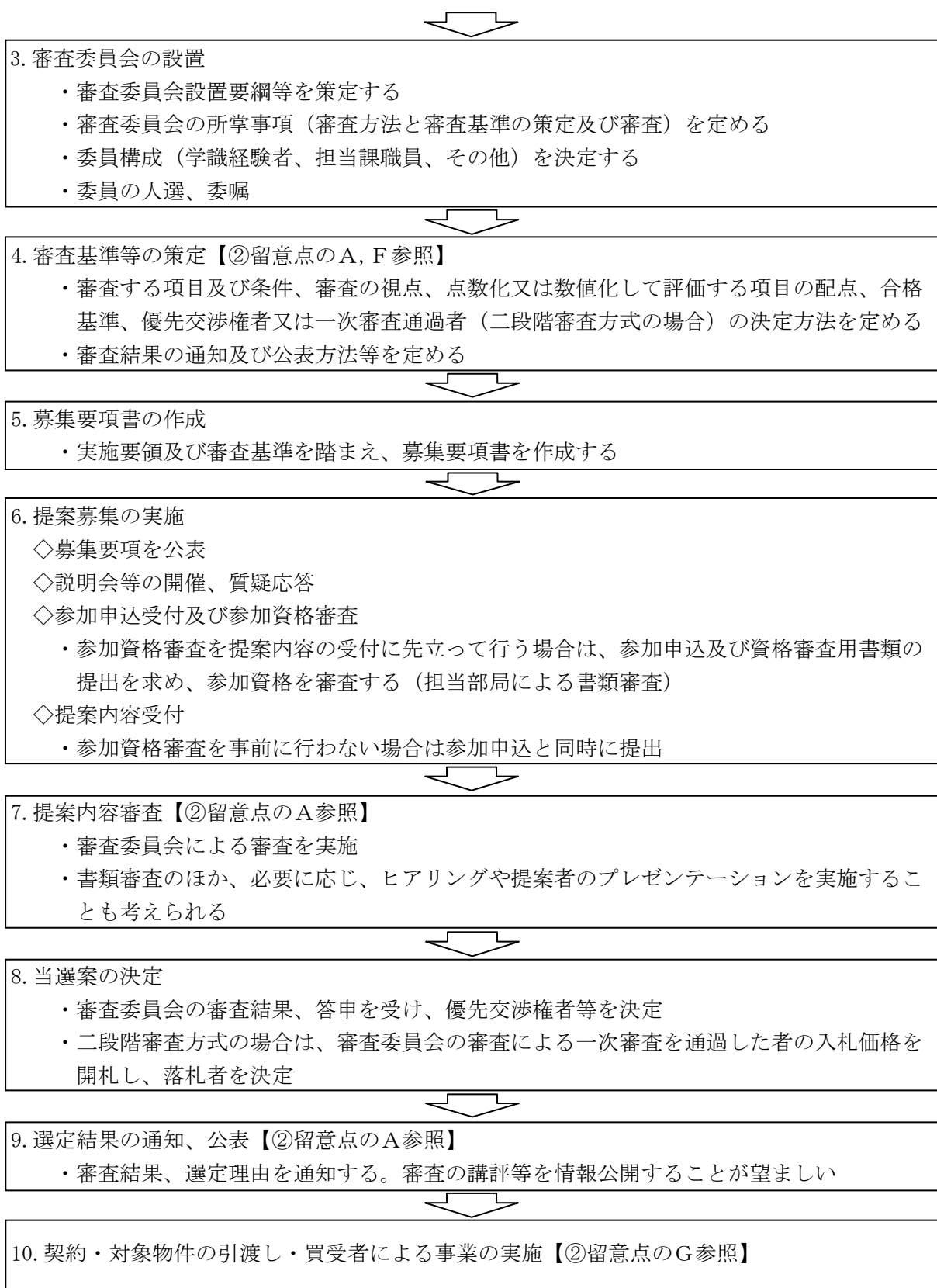
【環境や景観の保全が求められる場合】

樹林地や樹木の保全、緑化促進、高さ制限、街並みとの調和、歴史的建築物の保全等

◇提案条件の担保策の設定【②留意点のE参照】

- ・公有地売却に際しての条件付けを担保する方法を定める
- ・担保の方法としては、提案内容への反映の度合い、第三者対抗、継続性等により、地区計画、建築協定、ガイドライン、要綱等での規制やルール化、契約行為における契約条件、要望事項等が挙げられる





②留意点

A. 評価の透明性の確保

- ・総合評価方式の場合、定量的要素（買受価格や地代）と定性的要素（提案された施設用途や規模、まちづくりへの寄与、事業の確実性等）を同時に評価することになり、特に定性的要素の評価について如何に客観性、公正性を持たせるかが評価の透明性を確保する上で重要となる。
- ・評価の透明性を確保するためには、審査委員の人選、応募資格や実施スケジュールの適正さも重要であるが、特に審査方法、審査基準の明確化が重要となる。
- ・審査基準の明確化を図るためには、審査項目や審査の視点、判断基準や点数化の根拠等を予め明確にすることが必要となる。とくに定性的要素の評価については、審査委員の主観的判断で評価されることも多く、この判断基準の合理性、客観性の確保が重要となる。
- ・また、審査方法や基準、配点、審査結果や講評等の情報公開も、評価の透明性を確保する上で重要である。

B. 適切な条件付け

- ・売却が問題となった事例では、公有地の売り払いに際し、周辺環境や景観に配慮した土地利用の条件を付さなかったため、買い受けた事業者が経済的最有効の土地利用を行った結果、地域住民との紛争に至った例が見られる。
- ・これらの問題を回避するためには、提案募集に際し、周辺環境や景観等に配慮した条件を適切に付すことが求められる。
- ・一方で、土地利用に様々な条件付けを行うことは、買受希望者の提案範囲を狭めることにもなるので、どの程度条件付けを行うかの判断も必要となる。条件付けの内容、程度の設定については、対象地の立地条件や周辺環境、保全すべき要素、公共施設の整備状況、上位計画との整合などを考慮するとともに、条件付けに伴う買受価格への影響にも留意する必要がある。

C. 施策・政策と連携した条件付け

地域共有の資産である公有地の売却等に際しては、土地利用転換の機会を捉え地域課題に対応した施策の実現を図るとともに、土地利用転換後の施設について低炭素化社会実現や少子高齢化社会の進展への対応を要請する等、広く政策連携に基づいた条件づけについても検討することが必要である。

- ・地域課題解決のための施策（定住促進、中心市街地の活性化、福祉サービスの向上等）を推進するため、公有地の買受者による土地利用について、これらの施策と連携した条件付けを行うことが有効であると考えられる。

条件付けの方法としては、土地利用について導入施設や用途を指定するほか、整備後の事業運営について提案を求め、実行性について評価することも考えられる。

- ・政策課題との連携は、売却後の土地利用・施設整備において、政策課題への積極的対応を条件づけることによって行う。

この場合、条件づけはできるだけ具体的であることが望ましく、条件設定にあたっては既存の基準の活用や準用を行うことが有効と考えられる。（例えば、環境配慮や少子高齢化対応の場合、「CASBEE（建築物総合環境評価システム）」、「品確法（住宅品質確保促進法）」、「ハートビル法（高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律）」、「グリーン庁舎指針（環境配慮型庁舎施設計画指針）」等基準を参考にした条件づけや、LCCO₂の削減目標明示、ヒートアイランド対応として屋上・壁面を含めた緑化割合の設定等の方法が考えられる。）

また、CASBEEや品確法での取得目標評価ランクやLCCO₂の予測削減量、施設の

ハートビル法、グリーン庁舎指針への適合性を評価基準や配点に反映させることも有効であると考えられる。

D. 土地利用条件を設定する場合の対象地の位置付け

付託された公有財産を有利に処分するという公共団体の土地所有者としての立場を踏まえ、まちづくりや施策の推進、政策連携の観点から売却にあたって条件を付加するに際しては、目的・理由の明確化を図ることが必要であり、これを上位計画等で位置づけていけることが望ましい。

- ・位置づけの方法として、土地利用を誘導する関連計画としては、都市計画マスタープランや整備開発及び保全の方針といった上位計画のほか、中心市街地活性化基本計画、地域防災計画、景観計画、地区計画等が挙げられる他、特定の施策に対応した施設整備等を条件とする場合、高齢者保健福祉計画や住宅マスタープラン等の個別施策毎の計画への記載が考えられる。

また、公共団体が公有財産マネジメントとして低未利用財産を抽出し、売払いや貸付とする財産を選別するに際しては、特定目的での売払いや条件を付与するものについて、公有財産利活用計画として整理し、その中で目的・理由を明確化しておく方法も考えられる。

- ・都市計画マスタープラン等の上位計画では、ミクロのエリアについては整備計画や誘導方針等の位置付け十分でない場合もあることから、将来公有地の売り払いが予定されている区域については、売り払い後の土地利用を適切に誘導するため、マスタープランの地区別計画等の中で、導入施設や環境保全など、売り払い時の条件付けを見据えた計画内容を定めておくことも有効であると考えられる。
- ・比較的規模の大きな公有地の売払いに際し、実務上、既定の上位計画見直しとのタイミングとの整合がとりにくい場合、条件担保の手段として地区計画を活用するのに合わせ、地区計画で定める土地利用、基盤整備、建築物整備の方針の中で条件づけの考え方を明記しこれを位置づけていく方法も考えられる。
- ・上位計画や関連計画等に位置付けられることにより、土地利用の条件としての導入施設、空地の確保、緑化、環境保全、景観形成について客観性を持たせることができるほか、公有地の売り払いに際し、目標とする土地利用を実現するため、価格のみの一般競争入札でない処分方法を採用する根拠の一つともなり得ると考えられる。

E. 担保策の設定

- ・公有地売却の際に付す条件を担保する方法としては、募集時の契約条件とするほかに、売り払いに先立ち地区計画等の都市計画や建築協定等を定める方法があり、こういった担保手法を採るかを判断する必要がある。
- ・担保の方法や種類によって、担保の手段（公法での規制、民法上の契約行為等）、第三者への対抗、制限の継続性といった担保の強さのほか、担保設定の手続き（法手続、地権者同意、契約条件の庁内決裁等）や、手続きのための所要期間、違反時の対抗措置が異なるため、担保策の設定に際しては、付す条件の内容や程度、対抗措置の必要性、売却手続きのスケジュール等に留意する必要がある。
- ・担保策のうち地区計画は、都市計画手続きのための一定の期間と費用を要するが、都市計画上の整合が図られるほか、法的な第三者対抗が可能で、条例化することにより強制力を有する。さらに誘導内容（緩和措置等）を定めることによる付加価値形成も可能で、都市計画手続きを経るため地域住民への周知が図られる（買受者にとって応募時のリスク軽減になる）ほか、売却に先立って地区計画を定めることにより売却時は外的な与条件として扱うことが可能（制限を前提とした資産評価が可能）になるなどの効果も期待され、公有

地の売払いに際しての有効な担保策と考えられる。

F. 審査における配点

- ・土地利用に複数の条件付けをし、その実現性や提案内容を評価する場合、条件それぞれの重み付けをどのように設定するかに留意する必要がある。
- ・評価の際は配点の多寡によって重み付けを行うことになる。重視すべき条件内容は対象地の立地条件や都市計画上の位置付け等によって異なるため、対象地に期待するまちづくりへの貢献や政策上の視点、周辺環境への影響等により重み付けを行うことになるが、一方で恣意的な判断が生じる可能性もあり、条件相互の重み付けの差についての合理性に留意して配点を行う必要がある。

G. 計画提案の修正の是非

- ・総合評価による買受人選定の場合、選定された者が提案した内容を、公共団体又は買受者の都合で契約段階において修正変更することを認めるか否かが問題となることがある。
- ・提案内容を変更することは、売却後の事業化に際し、より質の高い売却地の活用や事業の確実性向上などといった利点があるが、一方で、場合によっては選定された案の優位性が失われたり、提案価格の前提となる事業性が維持できなくなる等の弊害が生じる可能性がある。よって、特に買受価格に影響する要素（従後の土地利用で整備する施設用途や規模、大幅な意匠の変更、付帯施設の整備の有無等）の変更修正は避けるべきである。
- ・買受人選定の公正性を保つためにも、買受人決定後の計画案変更について、ルール化等の検討が必要である。
- ・なお、総合評価一般競争入札方式として行われるPFI事業では、契約書案は原則として入札公告時に提示され、入札後の改訂は不可とされている。