

宿舎・庁舎の跡地の有効活用の基本方針

— 類型ごとの処分方針の明確化と売却等における民間提案をいかす仕組みについて —

平成 19 年 11 月 30 日

国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議

国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議 名簿

(会議メンバー)

赤羽 貴	弁護士 (アンダーソン・毛利・友常法律事務所パートナー)
浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター副センター長、 教授
伊藤 滋 (座長)	早稲田大学特命教授
大垣 尚司	立命館大学大学院法学研究科教授、金融・法・ 税務研究センター長
岡本 圭司	社団法人 日本ビルディング協会連合会 常務理事
緒方 瑞穂	不動産鑑定士 社団法人 日本不動産鑑定協会 副会長
加藤 久子	公認会計士 (新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人 代表社員)
日端 康雄	慶應義塾大学大学院教授

以上8名 (敬称略、五十音順)

目 次

はじめに	1
1. 跡地の有効活用の基本的考え方	2
2. 類型ごとの処分方針の明確化	2
(1) 跡地の4類型	3
(2) 想定しうる処分方策とその特徴・留意点	4
(3) 類型ごとの処分方針	7
3. 二段階一般競争入札の仕組みの具体化について	9
(1) 仕組みについての考え方	10
(2) 具体的な仕組み	10
4. 円滑かつ効果的な処分の実現に向けて	14
おわりに	16
資料	
資料1 地方公共団体の公有地処分にあたり企画提案を求めた事例	1
資料2 地区計画等活用型一般競争入札の活用事例（旧防衛庁跡地）	3
資料3 信託方式の活用事例	4

はじめに

有識者会議は、本年6月、「国有財産の有効活用に関する報告書」をとりまとめ、23区内の庁舎と全国の宿舎について、移転・再配置計画を策定した。この移転・再配置計画により、今後約10年間で、全国で、954箇所・382haに及ぶ宿舎や庁舎の跡地が新たに有効活用できる土地として検出されることになる。今後は、こうした大量の跡地の処分を円滑かつ効果的に進めていく必要がある。

こうした中、「経済財政改革の基本方針2007」(平成19年6月19日閣議決定。以下「基本方針2007」という。)において、実物資産の種類ごとの処分方針の明確化や売却等における民間提案をいかす仕組みについて平成19年内を目途に具体化を行うこととされた。

有識者会議においては、こうした状況を踏まえ、売却等において民間提案をいかす仕組みを活用した経験のある地方公共団体や独立行政法人都市再生機構、跡地を購入する立場にある民間会社からのヒアリングを実施した上で、跡地の種類ごとの処分方針や売却等における民間提案をいかす仕組みについて検討を行い、このたびのとりまとめを行った。

1. 跡地の有効活用の基本的考え方

宿舎・庁舎の有効活用にあたっては、簡素で効率的な政府の実現に向けた資産・債務改革を進めることを目的として、国民共有の財産である国有財産の有効活用の効果が国民全てにいきわたるよう、財政健全化への貢献を第一として進めてきた。

具体的には、容積率を最大限活用した宿舎や庁舎を建設し、他の宿舎や庁舎を集約することにより、土地の非効率的な利用を改め、不要となる跡地を捻出する方策を提案してきた。

同時に、宿舎や庁舎あるいはその跡地は、いずれも周辺地域とのかかわりの中に所在する不動産であり、その利活用は周辺の環境等に影響を与えうるものである。このため、当有識者会議としては、有効活用にあたり、財政健全化への貢献に加え、まちづくりへの配慮や危機管理能力の強化等を行うことにより、国や社会全体の活力や安全性の向上を図る必要性も指摘してきた。

今後、庁舎や宿舎の移転・再配置計画を着実に実施することにより大量の跡地が捻出されることになるが、個々の跡地の有効活用についても、こうした考え方に沿って進めていくことが適当である。

こうした観点から、跡地の有効活用にあたっては、国民共有の財産として、公正かつ透明な手続の下で、財政健全化に貢献することを第一として、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2006」（平成 18 年 7 月 7 日閣議決定）の売却収入の目安を実現するため、早期かつ円滑に処分を進めていくことが基本となる。

その上で、必要に応じ、跡地の効果的な処分という観点から、民間の知見を活用して資産価値を高めることや、公用・公共用途への活用を含めまちづくりに配慮した土地利用を進めることにより、地域経済の活性化等国や社会全体の活力の向上を図るべきである。

2. 類型ごとの処分方針の明確化

今後、上記のような基本的な考え方の下、大量の跡地の処分を円滑かつ効果的に進めていくためには、跡地を類型化し、類型ごとに処分方針を明確化した上で、その方針に基づいて処分を進めていくことが有用である。

その際には、跡地の購入者が、位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制等を考慮して土地の活用方法を決定し、購入の申し出をすることを踏まえ、想定される土地の活用方法に応じて跡地を類型化することが適当であろう。

こうした観点から、まずは、跡地の 4 類型を設定する。また、民間の知見の活用やまちづくりに配慮した土地利用等の観点からの効果的な処分方針を含め

想定しうる処分方策について、その特徴・留意点を整理する。その上で、跡地の類型に応じ、活用すべき処分方策を提示し、類型ごとの処分方針を明確化する。

(1) 跡地の4類型¹

土地の処分にあたっては、一般的には、その土地に最も高い価値を見出す者に処分することにより、購入者の自由な発想・創意工夫を活かした最大限の有効活用が図られるものと考えられる²。こうした観点からは、跡地の大部分については、購入者の自由な発想・創意工夫を活かした土地利用を行うことが適当な跡地として、下記「④一般型」に区分されることが予想される。他方で、個々の跡地の特徴や周辺状況によっては、効果的な処分方策を活用することにより、跡地の資産価値の向上等を通じて、国や社会全体の活力の向上が期待される跡地もある。こうした観点から、これらの跡地を類型化すれば、下記①から③の類型に整理することができる。

なお、一箇所の跡地について必ずしも一つの類型のみが適用されるものではなく、例えば、大規模な跡地の場合においては、一部が下記「②公用・公共用途型」に類型化され、残りの部分が下記「①まちづくり・価値向上型」や下記「④一般型」に類型化されるという場合も想定される。

①まちづくり・価値向上型

地域が進めるまちづくりに配慮しつつ、民間の知見を活用した土地利用を行うことにより、跡地自体の資産価値の向上等が見込まれ、地域経済の活性化等国や社会全体の活力の向上を図る必要性が明確であると考えられる跡地³。

具体的には、以下のようなものが考えられる。

- ・大都市の中心部等、需要が高く、民間事業者による様々な企画提案が期待される跡地。
- ・周囲に比べ低利用な状態にあり、基盤整備等と高度利用の一体的推進を図るため、地区計画等の設定が期待される跡地。
- ・周辺の土地利用状況や環境と調和した計画的なまちづくりを行うことにより、資産価値の向上が期待される跡地。

なお、より地域に密着した立場でまちづくりを進める地方公共団体が処分に

¹ こうした類型化及び後述の処分方針については、物納財産や「独立行政法人整理合理化計画の策定に係る基本方針」（平成19年8月10日閣議決定）に基づき独立行政法人から国庫返納された財産等、有識者会議報告書を受け捻出される跡地以外の普通財産についても、その適用が検討されるべきである。

² 都市計画等により、具体的な土地利用に対して適正な規律が行われていることが前提である。

³ 地区計画等の設定の結果として、敷地の一部が公共公益系用地として位置づけられ、その部分は公用・公共用途型に類型化されるとともに、残りの部分については、まちづくり・価値向上型に類型化されるという場合も想定される。

あたり企画提案を求めた公有地の敷地面積が概ね 1ha 超⁴となっていること等を踏まえると、こうした類型に該当するか否かについては、跡地の敷地面積が概ね 1ha 超であることが一つの目安となる。

②公用・公共用用途型

国や社会全体の活力の向上を図る観点から、公用・公共用用途への活用が要望されており、その必要性や実現可能性が明確であると考えられる跡地。

公用・公共用用途の具体例としては、以下のものが考えられる。

- ・道路、公園、水道給水施設、公営住宅、福祉施設等。

③処分不利・価値向上型

単独では処分が困難又は不利である跡地等で、民間の知見を活用し整形集約化等を行った上で処分することにより、資産価値の向上を図る必要があると考えられるもの。

具体的には、以下のものが考えられる。

- ・不整形地や接道の悪い土地など、民有地購入等の資本投下等により、資産価値の向上が図られる跡地。
- ・地下埋設物を含む跡地。

④一般型

上記①、②及び③以外の跡地。

(2) 想定しうる処分方策とその特徴・留意点

国の会計制度においては、売買に際しては、会計法令の規定に基づき指名競争又は随意契約による場合を除き、公告して申し込みをさせることにより競争に付さなければならないとされており、一般競争入札が原則とされている。したがって、民間の知見の活用やまちづくりに配慮した土地利用等の観点からの効果的な処分方策を含め想定しうる処分方策を整理するに際しても、一般競争入札が原則となることは言うまでもない。こうした国の会計制度の下で、想定しうる処分方策としては、以下の4つの方式が考えられる⁵。

⁴ 財務省理財局が実施した調査によれば、地方公共団体が公有地の処分にあたり企画提案を求めた事例（その詳細が把握できた41件）においては、処分対象となる公有地の敷地面積は、異常値を除くと平均約1.4haとされている。なお、企画提案を求めた事例の件数が公有地の処分総数に占める割合は約0.3%とされている（調査の概要については資料1参照）。

⁵ 大規模敷地の処分等、適正な処分を図る観点から必要と認められる場合には、原則として、価格競争型一般競争入札による場合を除き、財務局ごとに設置されている国有財産地方審議会の意見を聴くプロセスが採られているところである。

①価格競争型一般競争入札方式⁶

国有地処分の原則的方法であり、予定価格を超え、かつ、最高価格を提示した者を落札者とする処分方策である。原則的方法であることから、これ以外の処分方策⁷による場合には、その必要性について明確な説明が必要となる。

なお、売却等において民間の提案をいかず観点からは、価格競争型一般競争入札方式においても、以下のような処分方策が考えられる。

ア) 地区計画等活用型一般競争入札⁸

国と地方公共団体が協議し、地方公共団体において、跡地を含む一定の区域を対象に地区計画等の都市計画決定を行った上で、国が価格競争型一般競争入札を実施する処分方策である。

イ) 二段階一般競争入札⁹

国が、跡地の開発条件を予め設定¹⁰した上で、国が、企画提案を受けて、開発条件との適合性等を審査した後、審査通過者による価格競争型一般競争入札を実施する処分方策である。

これらの処分方策については、

- ・都市計画決定や企画提案内容の審査により、開発リスクが減少され、その結果、資産価値の向上が期待される
- ・高度利用を可能とする都市計画決定がなされた場合には資産価値が向上する
- ・まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映することができる

といったメリットがある一方で、

- ・地区計画を含め開発条件の設定にあたっては、地方公共団体との調整等に相当の時間と事務コストが必要となるほか、地区計画等の都市計画決定を行うための正式な手続にも相応の時間を要する
- ・これに加え、企画提案内容の審査に際しては、提出資料が質・量的に多くなるため、入札参加者のコストが増大するとともに、国においても審査等にかかる事務コストが増える

⁶ 会計法第 29 条の 3 第 1 項及び第 29 条の 6 第 1 項参照。

⁷ 地区計画等活用型一般競争入札及び二段階一般競争入札を含む。

⁸ 本方式を活用した処分事例としては、旧防衛庁檜町跡地がある（資料 2 参照）。

⁹ 国有地の処分事例ではないが、農林漁業団体職員共済組合が保有する虎ノ門パストラルの処分に際し、本方式に類似した方策が取られたとの報道がある（週刊ダイヤモンド 2007 年 10 月 13 日）。

¹⁰ 開発条件の設定にあたっては、一般的には、処分の円滑性・迅速性の確保を前提としつつ、地方公共団体の意見を求めることが想定される。また、開発条件として、新たに地区計画等の都市計画の決定が必要と考えられる場合には、地方公共団体の意見を求めるだけでなく、地方公共団体において当該都市計画決定が行われることが必要となる（この場合は、地区計画等活用型一般競争入札と二段階一般競争入札の併用と言える）。

といったデメリットがあり、資産価値の向上等の効果と、時間や事務コスト等を比較考量し、これらの処分方策による必要性を吟味する必要がある。

また、地区計画等活用型一般競争入札や二段階一般競争入札による場合には、地区計画を含め開発条件の内容によっては資産価値を損なうおそれがあるとともに、その設定に必要以上の時間がかかるおそれもあり、民間アドバイザーの知見の活用¹¹により、開発条件の適正化と作業の円滑化・迅速化を図ることも考えられる。

なお、こうした処分方策によらず、国が指定した用途への活用（用途指定）や跡地利用にあたっての配慮事項等を条件として、一般競争入札を実施し、開発にあたっての配慮を跡地の購入者に求めることも考えられる¹²。しかしながら、こうした方策については、条件の内容が個別具体的なものとなる場合等には、随意契約と実質的に同一のものとなるおそれや、資産価値が損なわれるおそれがあること等に留意する必要がある¹³。

②総合評価型一般競争入札方式¹⁴

国が、跡地の開発条件を予め設定¹⁵した上で、価格及び企画提案を提出させ、これらが国にとって最も有利な者を落札者とする処分方策である。

この方式は、一般競争入札の一類型として、PFIによる施設整備等で活用されているところであるが、跡地処分に活用する場合には、企画提案内容を審査するという点で、二段階一般競争入札と同様のメリット・デメリットが存在すると言える。

また、最終的には価格のみをもとに落札者を決定する二段階一般競争入札と異なり、価格と企画提案内容を総合的に評価して落札者を決定することから、二段階一般競争入札に比し、企画提案内容やまちづくりへの貢献度合いをより重視する方式と言える¹⁶。こうした点を踏まえると、国有地を単純に処分する場

¹¹ 民間アドバイザーの選定のほか、民間の精通者を期限付で任用することも考えられよう。

¹² いわゆる「土地転がし」を防止する観点からは、二段階一般競争入札により開発能力を審査することや、転売禁止や一定期間内の着工を契約の条件とすることが考えられる。なお、一定期間内の着工を契約の条件とすることについては、着工までの期間の設定は、一義的には、土地の購入者において購入費にかかる金利負担等を考慮しながら合理的な範囲で決定されるべきものであり、より制限が緩やかな転売禁止条件によるべきとの指摘がある。

¹³ 開発にあたっての個別具体的な配慮については、地方公共団体による開発指導等によることも考えられ、こうした留意点を踏まえると、入札に際して配慮事項についてより詳細な情報提供を行うことで、適切な誘導を図っていくことが考えられる。

¹⁴ 会計法第29条の3第1項及び第29条の6第2項参照。

¹⁵ 脚注10に同じ。

¹⁶ 最高価格を提示したとしても、企画提案内容によっては、他の者が落札者となることありうる。

合に活用することについては、財政健全化への貢献や公正性・透明性の確保の観点からの整理が必要になると考えられる。

③随意契約方式¹⁷

会計法令の規定に基づき、公用公共用途等特定の要件を満たす場合に、随意契約によるという処分方策である。随意契約が会計法令における例外的取扱いであり、その厳格な運用が求められていることを踏まえ、随意契約の要件適合性について、厳格な審査が必要であることは言うまでもないことである。

④信託方式¹⁸

信託を活用することにより、通常の処分に比し、国の利益が上回ることが確実と見込まれるときに、信託の受託者を一般競争入札により選定し、当該受託者が処分を行う処分方策である。信託事業者のノウハウの活用や早期処分が期待されるが、一方で、入札参加者が少数の信託事業者に限定されるおそれがあることに留意する必要がある。

(3) 類型ごとの処分方針

①まちづくり・価値向上型

まちづくり・価値向上型の跡地については、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映することができる地区計画等活用型一般競争入札や二段階一般競争入札¹⁹により処分を行うことが適当である。

その際には、面積が概ね 1ha 超であるかという目安に加え、資産価値の向上や地域経済の活性化等の観点から、その効果が、時間や事務コストを上回るかといった事項を考慮して、これらの処分方策による必要性を吟味する必要がある。

なお、地区計画等都市計画の決定については、相当の時間を要することから、資産価値の向上等の効果と必要となる時間を見極めた上で、都市計画の決定にあまりにも過大な時間がかかると見込まれる場合には二段階一般競争入札を活用するなど、個別具体的な状況に応じて、この 2 方策を使い分けることが適当である。

また、地区計画等活用型一般競争入札において、二段階一般競争入札を併用

¹⁷ 会計法第 29 条の 3 第 4 項及び第 5 項参照。

¹⁸ 国有財産法第 28 条の 2 参照。本方式を活用した処分事例については、資料 3 参照。

¹⁹ 庁舎や宿舍の敷地の一部を処分して新たな施設整備を行う場合で、敷地を分離して処分することによりその資産価値が損なわれることが見込まれる場合には、PFI による施設整備の一環として総合評価方式を活用する意義が高いものと考えられる。

するか否かについては、併用による資産価値向上等の効果と併用に伴う時間や事務コストの増大を比較して決定すべきである。

②公用・公共用用途型

公用・公共用用途への活用は、市場における価格競争によった場合には、その必要性があるにもかかわらず、必ずしも実現されるとは限らないものである。このため、地方公共団体等から公用・公共用用途への活用についての要望があり、会計法令の規定に基づき、その必要性・緊急性、実現性、跡地の利用計画の妥当性が明確に認められる場合には、価格競争に付さず、随意契約により処分することが適当である²⁰。前述したとおり、公用・公共用用途への活用の必要性等について厳格な審査が必要であることは言うまでもないことであるが、こうした事前チェックに加え、事後的に活用状況をチェックすることも必要であろう。

③処分不利・価値向上型

不整形地や接道の悪い土地など、単独では処分が困難又は不利である跡地等については、隣接地の所有者と権利調整し一体的な開発を行うこと等により資産価値の向上が期待される。一方、国自らがこのような開発を機動的かつ効果的に実施することについては、人員・予算等の面で種々の制約・困難も予想される。

こうした跡地については、開発についての知見を有する民間事業者に、処分行為そのものを代行させることが考えられる。こうした観点からは、信託事業者に処分不利・価値向上型の跡地の処分を行わせる信託方式を活用することができる。もちろん、前述したとおり、信託方式の活用により、通常の処分に比し、国の利益が上回ることが確実と見込まれることが必要なことは言うまでもない。

また、処分を代行する事業者において、必要に応じ、地区計画等活用型一般競争入札や二段階一般競争入札等を活用することも検討されるべきである。

更に、処分不利・価値向上型の跡地の処分に際し、より一層の民間の知見の活用が可能となる仕組み²¹についても、資産価値の向上の効果等を見極めながら、検討²²を行うことが必要である。

²⁰ 取得の要望が競合する場合には、二段階目の選別方式として、価格により処分先を決定する（二段階一般競争入札の応用）。

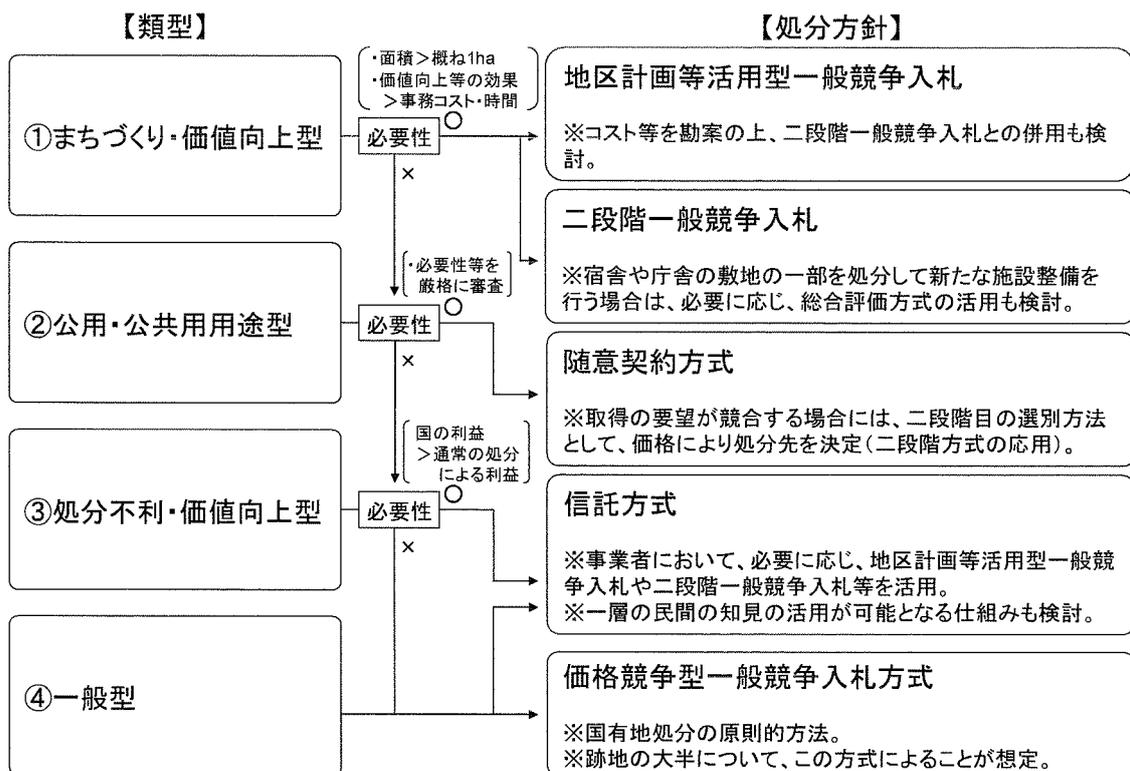
²¹ 例えば、民間アドバイザーを選定し資産価値を向上させる方策について必要な知見を提供してもらうことや、処分を不利にしている要因を見極め円滑な処分を促進するために、複数の処分不利・価値向上型の跡地をまとめて処分することが考えられよう。

²² これらの処分方針以外に、法令上可能な処分方式についても、処分を円滑かつ効果的に

④一般型

上記の吟味・検討の結果、そのいずれにも該当しない跡地については、価格競争型一般競争入札方式により処分を行うことが適当である。価格競争型一般競争入札方式は、言うまでもなく国有地処分の原則的方法であり、跡地の大半についてはこの方式によることが想定される²³。

《類型ごとの処分方針》



3. 二段階一般競争入札の仕組みの具体化について

二段階一般競争入札については、地方公共団体等において採用事例があるものの、これまで国が国有財産の処分にあたり実施した事例は存在しない。このため、「基本方針 2007」を踏まえ、売却等における民間提案をいかす仕組みの一つとしてその具体化を図るため、仕組みについての考え方と具体的な仕組みを提示する。

進める観点から引き続き検討が行われるべきである。

²³ なお、一般型に属する跡地についても、別地において信託方式を活用した跡地処分を行う際に、併せて同方式による処分を行うことがありうる。

(1) 仕組みについての考え方

二段階一般競争入札の仕組みを具体化するにあたっては、この処分方策がまちづくり・価値向上型の跡地に活用されることを踏まえ、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映し、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果を実現できる仕組みとする必要がある。

もちろん、その際には、跡地の有効活用の基本的考え方でも述べたとおり、公正かつ透明な手続の下で、財政健全化に貢献することを第一とすることが基本となる。

このため、企画提案内容の審査の過程において公正性・透明性が確保されるとともに、価格競争性が十分に確保される仕組みとすることが必要である。また、処分の円滑性・迅速性についても適切に配慮する必要がある。

こうした観点から、企画提案内容の審査については、土地利用についての企画力・知見を有しているか、まちづくりに配慮した土地利用となっているか、資産価値の向上や地域経済の活性化に資する土地利用となっているか、といった観点から実施するとともに、複数の者が価格競争入札に参加し、価格競争が行われる仕組みとすることが適当である。

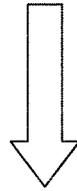
なお、地方公共団体において、公有地が企画提案内容と価格の二段階で審査する方式により処分された事例の中には、企画提案内容の審査により価格入札に参加する者が1社に絞られている事例も見られるが、地方公共団体の公有地の処分の場合には、処分による影響は、財政面でもまちづくりの面でも、いずれもその地方公共団体に帰することになる。これに対し、国有地の場合は、財政面での影響は国民全体に帰する一方、まちづくりの面での影響は、国有地の所在する地域に対して主として帰するものであることから、企画提案内容の審査については、こうした国有地の性格を踏まえた対応が必要である。

(2) 具体的な仕組み

上記の考え方を踏まえ、具体的な仕組みと、その仕組みの中で公正性・透明性や価格競争性、処分の円滑性・迅速性を確保する方策を以下のとおり提示する。今後は、これらを基に、詳細な制度設計に向けた検討を深めるべきである。

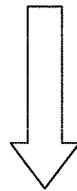
①具体的な仕組み

まちづくり・価値向上型の跡地の選定



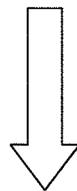
- ・規模、資産価値向上等の効果、時間・事務コスト等を踏まえ、選定。

開発条件の設定と募集要項の作成



- ・開発条件を設定の上、募集要項を作成。

企画審査（第1段階）



- ・公募・募集要項の配布。
- ・参加申し込み受付。
- ・質疑応答。
- ・企画提案書の提出・審査。

審査通過者の決定



- ・審査結果の通知。

価格競争入札（第2段階）



- ・入札公告。
- ・入札。

落札者の決定

- ・予定価格を超え、かつ、最高価格を提示した者を落札者とする。
- ・企画提案内容に沿った活用が基本。

②公正性・透明性、価格競争性、処分の円滑性・迅速性を確保する方策

ア) 開発条件の適正化と作業の迅速化

開発条件の設定については、価格競争性の確保を図る観点から、過度な利用制限となるような条件設定は避けるべきである。また、処分の円滑性・迅速性

を図る観点から、用途廃止後速やかな処分が実施できるよう、開発条件の設定を迅速に進めるべきである。こうした開発条件の適正化と作業の円滑化・迅速化を図る観点から、必要に応じ、民間アドバイザーの知見を活用することも検討すべきである。

イ) 質疑応答結果の周知

質疑応答の結果については、入札参加の申込者間の公平性を確保する観点から、全申込者に周知されるべきである。

ウ) 企画提案書の提出期間と内容

企画提案書については、価格競争性の確保を図る観点から、より多くの入札参加者に参加申し込みの機会を与えるため、その提出にあたり、十分な検討期間を確保すべきである。また、提案者側の過度の負担を回避する観点から、募集要項において予め審査項目を明示するとともに、企画提案書の内容を審査に必要となる事項に限定するよう配慮すべきである。

エ) 企画審査の項目

企画審査においては、前述のとおり、土地利用についての企画力・知見を有しているか、まちづくりに配慮した土地利用となっているか、資産価値の向上や地域経済の活性化に資する土地利用となっているか、といった事項を審査することになる。こうした審査事項を踏まえると、開発能力と企画提案内容について審査することが適当であり、主な審査項目としては、以下のものが想定される。

大項目	中項目	小項目
開発能力	資力・信用力	・跡地を開発するのに十分な資力・信用力を有しているか。
	実績	・跡地の開発を安定して遂行できる実績があるか。
企画提案の内容	開発コンセプトの妥当性	・都市計画マスタープラン等の上位計画や開発条件と整合した計画となっているか。

	開発計画・開発手法・開発スケジュールの妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や空地等の配置・規模・用途が法令に適合しているか、また、その土地の状況から見て問題ないか。 ・開発手法や開発スケジュールは実現性の高いものとなっているか。 ・資産価値の向上や地域経済の活性化に資する土地利用となっているか。
	事業収支の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・開発計画等からみて、事業収支の見込みが過大又は過少となっていないか。

オ) 企画審査の方法

審査通過者の決定について公正性・透明性を確保する観点からは、外部の有識者を含めた審査委員会を構成して、企画審査を実施することが適当である。その際には、企画提案の内容が多岐に渡ることから、審査委員会については、都市計画や建築、金融、不動産鑑定等幅広い分野の有識者により構成されたものとすべきである。また、審査結果を公表するとともに、その他の事項についても、入札参加者に不利益を及ぼさないことを前提に、できる限り公表することが望ましい²⁴。

カ) 企画提案内容に変更が生じた場合の取扱い

企画審査において、企画提案内容を基に、価格競争入札への参加者を決定することを踏まえると、公正性・透明性の観点からは、企画提案内容に沿った活用が基本となる。

一方で、入札参加者が過度の開発リスクを負うことを防止し、価格競争性を確保する観点からは、事後の事情変更等によりやむを得ず企画提案内容と異なる開発を行う必要が生じた場合には、これを認めることも必要となる²⁵。

もちろん、合理性のない安易な変更は認めるべきではなく、企画提案内容に沿った活用の実効性を確保する方策²⁶が必要であるとともに、開発計画等に重大

²⁴ こうした観点からは、例えば、落選理由については、落選者から直接の依頼があった場合に当該落選者にのみ公表するといった取扱いが考えられる。

²⁵ こうした場合に変更を認めなければ、開発リスクが非常に大きいと判断され、価格が必要以上に低いものとなる。

²⁶ 随意契約により用途を指定して処分を行う際には、用途指定の実効性を確保する観点から、用途指定違反があった場合には違約金の徴収等を行うこととされており、こうした方策が参考となる。

な変更が生じた場合においてはその合理性について審査委員会の判断を仰ぐなど、企画提案内容と異なる開発を認めるに際しても公正性・透明性が確保される方策²⁷をとるべきである。

4. 円滑かつ効果的な処分の実現に向けて

今後は、上記に述べた類型ごとの処分方針に則り、各跡地の個別具体的な状況を踏まえながら、1件1件の跡地を円滑かつ効果的に処分することが重要な課題となる²⁸。

これまで国有地の処分にあたっては、国有地が未利用となった段階で、財務局のホームページ等において、その所在、面積等について情報提供が行われるとともに、地方公共団体等から公用・公共用途のための取得要望を受け付け、その要望に必要性等が認められれば、地方公共団体等に随意契約により優先的に売却し、それ以外の場合には、一般競争入札により売却が行われてきた。

また、平成18年度からは、手続の透明化・明確化を図る観点から、地方公共団体等からの要望受付期間を3ヶ月確保することがルール化されている。

地方公共団体等からの要望受付期間の設定を含め、こうした取扱いは、公用・公共用途型の跡地と一般型の跡地の峻別を行い、公正かつ透明な手続の下で円滑かつ効果的な処分を進めていく上で適当な措置であり、引き続きこうした取扱いを継続していく必要がある。

また、まちづくり・価値向上型の跡地の処分に際しては、地区計画を含め開発条件の設定について、国と地方公共団体との調整が必要となる。その際には、上記の取扱いがルール化されている趣旨を踏まえ、宿舎や庁舎としての用途廃止後速やかに処分が実施できるよう、関係地方公共団体に対して事前に情報提供を行い、緊密な連携体制を構築することが重要となる。

こうした観点から、既に、都市再生プロジェクト（第十一次決定）「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」（平成18年7月4日都市再生本部決定）を受け、跡地の敷地面積や位置図等の情報が関係地方公共団体に提供されるなど²⁹、跡地の活用について迅速な実務処理体制が整備されているとこ

²⁷ 随意契約により用途を指定して処分を行う際には、用途指定の変更についての承認手続が整備されており、こうした方策が参考となろう。

²⁸ 1件1件の跡地の状況を踏まえ、資産価値の向上や処分の円滑性の観点から、都市計画や市街地再開発事業の策定状況等に応じた処分を実施することも必要となる。また、必要に応じ、民間アドバイザーを選定し、円滑かつ効果的な処分のための方策について必要な知見を提供してもらうことも有用である。

²⁹ 同プロジェクトにおいては、移転・再配置を契機とした都市再生を効果的に進めるため、国や関係地方公共団体等による連携方法について早急に検討するとともに、これら主体が必要な協議・調整を行う体制を整備するとされているところである。なお、同プロジェクトは東京23区内の宿舎を対象としたものであるが、東京23区内の庁舎や東京23区外の宿

ろであるが、まちづくり・価値向上型の跡地の速やかな処分のため、関係地方公共団体との連携を引き続き図っていくべきである。

舎の跡地についても、同様の情報が関係地方公共団体に提供されているところである。

おわりに

有識者会議においては、現行の宿舍や庁舎について土地の非効率的な利用を改め、それにより捻出される跡地を処分するという有効活用のプロセスを提案することにより、財政健全化への貢献や活力・安全性の向上を図ることを目指してきた。

これまでの有識者会議の報告書は主として跡地を捻出するまでの方策を提案するものであったが、今回の報告書において円滑かつ効果的な処分を進める方策を示すことにより、有効活用のプロセスの全体像を示すことができたと考えている。

政府においては、有識者会議の累次の報告書を踏まえ、引き続き、国有財産の一層の有効活用に取り組まれることを期待する。

また、現在、独立行政法人や地方公共団体等においても、その保有する資産の有効活用に向けた動きが見られるが、これらの報告書も参考にしつつ、一層の有効活用に向けた取組が行われることを期待する。

資 料

地方公共団体の公有地処分にあたり企画提案を求めた事例

(財務省理財局調べ、平成19年10月31日現在)

1. 調査の概要

●調査対象

地方公共団体*1(送付先計137団体)

●調査の内容

・地方公共団体の土地処分時*2において、跡地利用等について民間から企画提案を求めた事例(以下、企画提案方式*3。)の把握。

・平成15年度から平成19年度現在までに処分された土地対象。

●調査手法

郵送によるアンケート(回収はFAX)及びヒアリング(電話等)を実施。また入手可能な公募要項等から補足的に情報把握。

- (注) *1: 都道府県、政令指定都市、県庁所在市、中核市、東京特別区。
*2: 地方公共団体の普通財産を主として対象。なお、調査の回答には、一部土地賃貸のケースを含む。
*3: 具体的には以下の方式に分類されるもの。なお、以下3分類についてはアンケート回答や要項等をもとに財務省で整理しており地方公共団体の呼称とは異なる場合がある。
①二段階競争方式(企画提案を審査後、通過者を対象に入札を実施)
②総合評価方式(企画提案と価格を総合的に審査)
③企画競争方式(企画提案の競争のみであり、入札は行わない)

2. 結果の概要

- ①アンケート回答団体数: 105団体
- ②アンケート回答団体の土地の処分総数
: 14, 715件
- ③企画提案方式を導入した処分事例: 48件*1,2
- ④企画提案方式の導入割合(③/②): 0. 3%

(補足)

- 上記③の回答事例以外で、別途、インターネットにより把握した企画提案方式の事例(過去5年間): 16件
- 詳細が把握できた事例(41件)の審査方式については、総合評価方式17件、二段階競争方式8件、企画競争方式7件、不明9件。

- *1: アンケートの回答では、「企画提案方式を導入した」との記述があっても、事例の内容について記載が無い回答が23件あり。したがって、内容まで把握し得た回答は25件。
*2: 地方公共団体が土地を処分するとともに、購入者が、福祉施設等の特定の施設整備を実施するものも含まれる。

地方公共団体の公有地処分にあたり企画提案を求めた事例

(財務省理財局調べ、平成19年10月31日現在)

3. 企画提案を求めた主な事例

自治体名*1 (地区名)	従前用途	敷地面積	処分 年度*2	立地概要	企画提案の条件	主な審査基準、視点 (審査方式*3)
東京都 (秋葉原ITセンター)	青果市場	15,730㎡ (2街区計)	H14	・商業地域 ・区画整理事業地内 ・秋葉原駅前	集客等機能の導入等を条件	・IT拠点形成への寄与度 ・実現可能性 ・運営の効率性 (総合評価方式)
名古屋市 (ささしまライブ)	国鉄貨物駅	17,267㎡ (A敷地)	H21	・商業地域 ・区画整理事業地内	コンベンション、商業機能の導入等	・事前審査(資金計画・実績等) ・本審査(実現性・継続性、建築計画の適合性、導入機能、景観)等 (総合評価方式)
豊中市	病院	10,680㎡	H18	・近隣商業地域	健康福祉センターの導入	・事業コンセプト、事業計画、施設整備 ・事業の実施体制 ・財務的な評価 等 (総合評価方式)
大阪府・豊中市・ (財)大阪府千里センター	駐車場、文化センター等	34,664㎡ (売却対象)	H17	・商業地域 ・地区計画	バスターミナル及び自転車駐車場の再整備等	・公募条件適合性 ・都市機能(既存機能の整備、充実、新たな機能の導入) ・土地利用・都市空間の基本構造 (総合評価方式)
尼崎市	中学校	15,608㎡	H17	・第一種中高層住居	集合住宅を中心とした利用	・住宅計画、住環境、生活利便性に対する取組、地域貢献、事業計画、事業実施体制・遂行能力 等 (二段階競争方式)

*1: 庁舎や宿舎の跡地が存在する地方公共団体が実施したもので、アンケートや公表情報が充実していたものをあげている(ヒアリング対象である東京都臨海副都心及びみみなとみらいを除く)。

*2: 契約締結又は土地引き渡し年度。なお、東京都の事例はH14年度の土地処分(引き渡し)であるが、大規模な事例であることから対象に含めている。

*3: アンケート回答や募集要項等をもとに財務省にて整理。

地区計画等活用型一般競争入札の活用事例(旧防衛庁跡地)

- ・旧防衛庁檜町跡地の処分に際し、国、東京都及び港区の協議の下、予め再開発地区計画(方針等)を策定した上で、価格競争型一般競争入札により処分。
- ・処分後、土地取得者は具体的な再開発地区整備計画について地方公共団体と協議。

○跡地概要

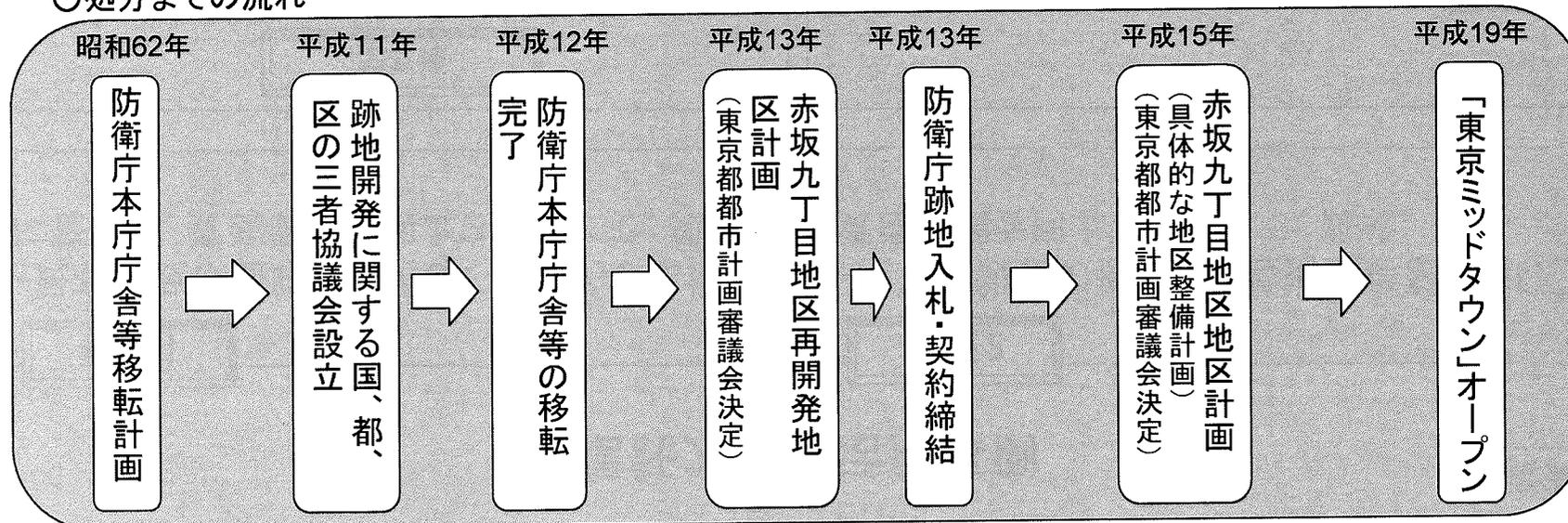
所在地／敷地面積	東京都港区赤坂九丁目／約78,400㎡
用途地域／容積率／建ぺい率	商業地域、第二種住居地域／500%、300%／80%、60% (地区全体の加重平均容積率320%)

○再開発地区計画(方針等)の概要

再開発地区計画の目的	良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境の創出等
土地利用の基本方針	緑のネットワーク形成、都市型住宅の導入、業務商業機能や文化交流機能の導入等
主要な公共施設の配置	区画道路、公共空地、歩行者専用道路等の配置

注：当初の地区計画(H13)では容積率は変更していないが、入札公告時の開発条件において500%程度(地区全体)の容積率を提示している。

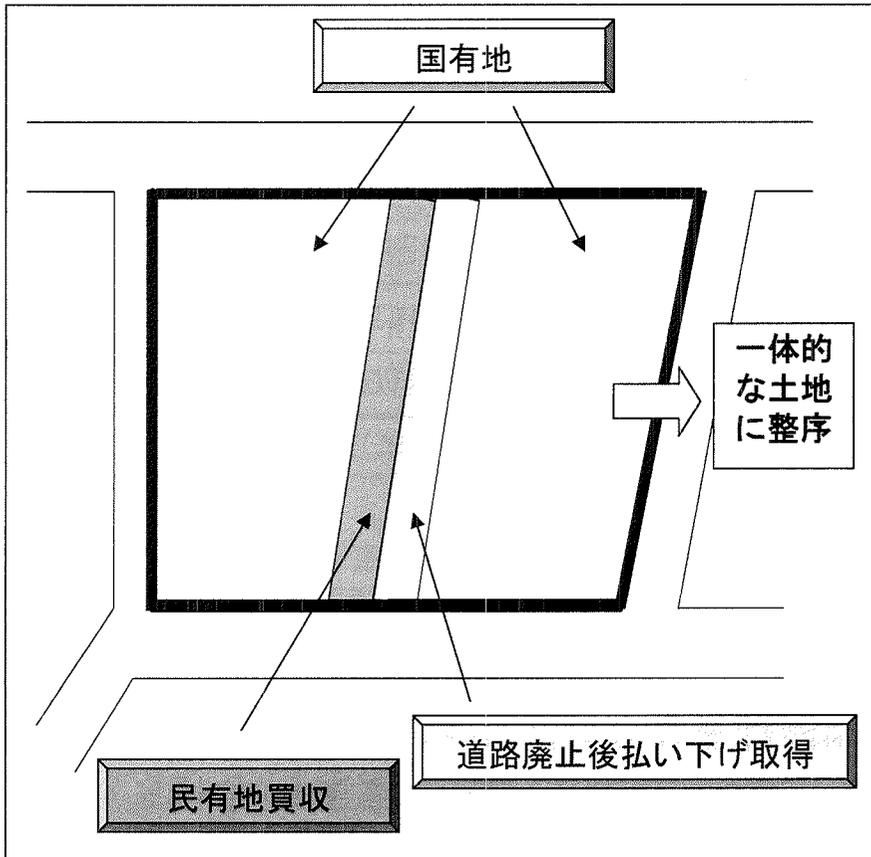
○処分までの流れ



信託方式の活用事例

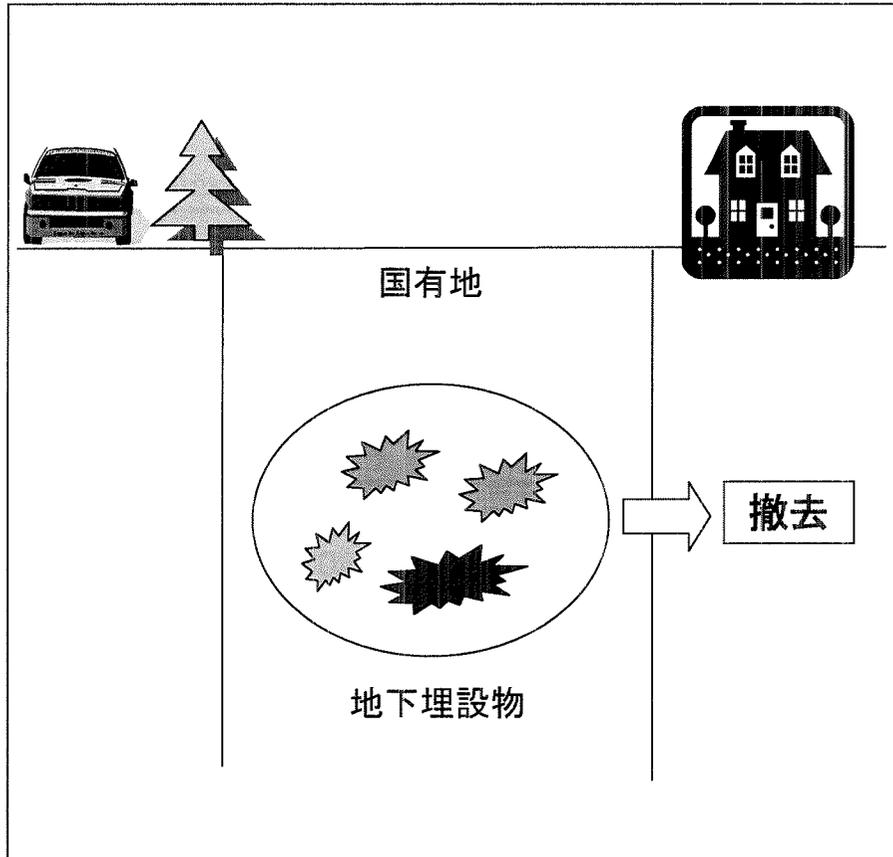
事例1

・民有地及び道路を取得して一体的な土地に整序し、資産価値を向上させた上で、処分。



事例2

・地下埋設物の撤去、地盤補強等を実施し、資産価値を向上させた上で、処分。



「国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議」の開催状況

第21回 平成19年9月13日（木）

事務局説明

（報告書以後の経緯と今後の進め方について、跡地の有効活用策について）

跡地の有効活用策についての議論①

第23回 10月25日（木）

事務局説明

（民間からの企画提案を導入した地方公共団体の土地処分事例など）

地方公共団体等ヒアリング

（東京都、横浜市、独立行政法人都市再生機構）

民間ヒアリング

（東京建物株式会社、みずほ信託銀行株式会社）

跡地の有効活用策についての議論②

第24回 11月8日（木）

とりまとめに向けた討議

第25回 11月30日（金）

報告書とりまとめ

（注）第22回会議は、10月15日（月）に第1回霞が関ワーキンググループとの合同会議として開催され、霞が関の整備・有効活用についての議論が行われた。

