

阿見町荒川本郷地区における町有地活用について

【町有地活用ガイドライン】

【一部改訂】

令和 7 年 12 月 25 日

【目 次】

1. 策定の背景と経緯
2. 適用の範囲
3. 町有地活用の基本方針
 - 3-1 町独自での活用
 - 3-2 民間への適切な処分(町有地処分の基本方針)
 - 3-2-(1)譲受人決定方法
 - 3-2-(2)処分に係るプロセス
 - 3-3 民間等(個人を含む)への処分
 - 3-3-(1)処分に係るプロセス(ケース①～③)
 - 3-3-(2)処分に係るプロセス(随意契約)

1. 策定の背景と経緯

荒川本郷地区は、平成4年から旧都市基盤整備公団(現 都市再生機構)施行の土地区画整理事業を前提に検討が進められてきたが、平成13年12月の特殊法人等合理化計画の閣議決定を受け、原則的に新規の新市街地開発は中止となったことから、阿見町及び茨城県と協議を重ねた結果、当該地区での公団主体での土地区画整理事業は中止という方向性が出されたところである。

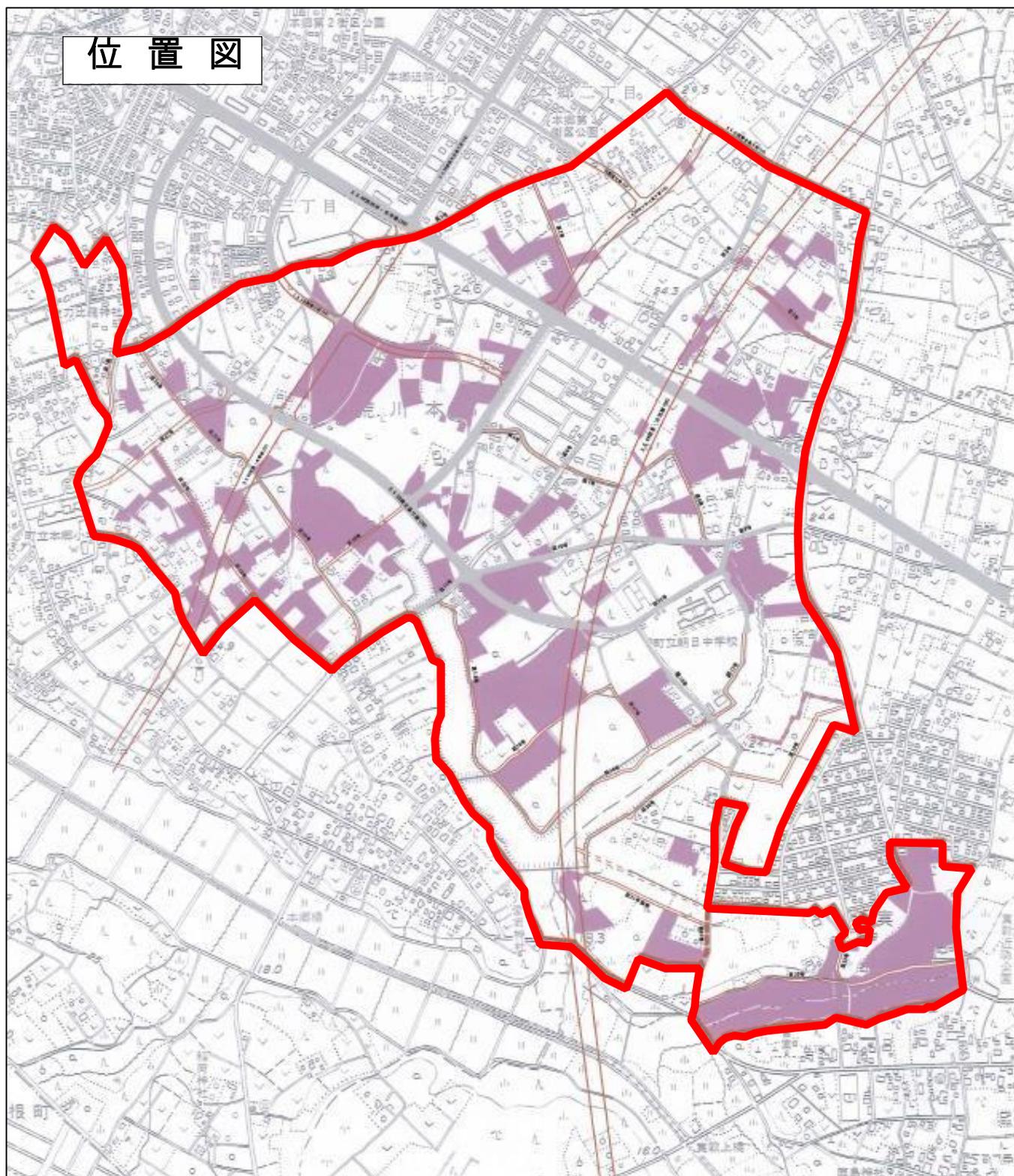
この結果、計画的な面整備から、既に都市計画決定されていた路線の都市計画道路を中心とし、地区計画等によるまちづくりのルールに則した、町と地権者の方々(都市再生機構含む)との相互協力による良好な民間開発(自主開発)を主体とした市街化促進(まちづくり)を進めてきたところである。

しかしながら都市再生機構は、平成25年12月24日閣議決定「独立行政法人に関する基本的な方針」による経営改善計画により、平成30年度までに土地の供給・処分完了を厳命されていたが、期限までに当該地区のまちづくりを計画的に進めていくことは困難と判断し、総合的に検討した結果、「町主導での段階的なまちづくり」を推進すべきとの考えから、「①定住促進に向けた住宅の受け皿」「②定住人口増加に伴う公共施設等の種地」として、平成26年度より2カ年に分けて都市再生機構が所有する土地を無償で譲り受けた。

この結果、町主導による譲渡された土地(町有地)を活用した段階的なまちづくりを推進することになったものである。

2. 適用の範囲

本ガイドラインは、下図に示す「荒川本郷地区」に適用される。



3. 町有地活用の基本方針

1. 活用の目的

- ・ 荒川本郷地区の適切かつ良好な市街化促進に資することを目的とする

2. 活用方法

- ・ 町独自の活用(自己活用)及び民間への適切な処分を基本とする

経緯に示すように、当該用地については、都市再生機構が良好なまちづくりのために実施予定であった土地区画整理事業の先買地として購入したものであること、また、その後事業中止となっても荒川本郷地区の早期市街化も視野に入れた都市計画道路の整備を進めてきていることから、無償譲渡の際の目的に示す通り、使用目的として当初の考え方を踏襲するものである。

町はかねてから、当該地区の住民の方々を対象に、有益な資産活用とまちづくりを進めるための「まちづくり勉強会」を実施してきている。

この際、できるだけまとまった規模での活用を促すとともに、自己活用を目的とした新たな道路整備等にあたっては、周辺の方々の了承を得るとともに、周辺の方々の利用に貢献できるような整備を、地区計画の中でも義務付けている。

このようなことから活用にあたっては、まとまった規模での面的整備を想定し、地権者の方々の個別利用のための買い増し等については、原則対応しないこととする。ただし、一体的な土地利用が難しいなど、面的整備が困難な場合はこの限りでない。

3-1. 町独自の活用

町が主体の活用については、将来の市街化熟成時に必要となってくる公共公益施設建設用地等への活用の他、住民の方々の生活環境向上と、まちの価値向上、さらに防災のための広場や公園等整備への活用及び、未整備の都市計画道路整備を中心とした土地買収の際の代替地としての活用を検討する。

また、町の策定する計画に位置付けられた事業及び、事業実施において根拠法令に基づく許認可が必要となる事業等についても町独自の活用とする。(※1)

上記の目的のための具体の位置、規模及び譲渡の方法等については、今後の市街化の進展状況や都市計画道路等整備の時期等を勘案しながら適宜定めていくものとする。

※1 例)あみプラチナタウン事業、阿見町子ども・子育て支援事業計画に基づく事業など

3-2. 民間への適切な処分（町有地処分の基本方針）

1. 処分方法

- ・民間企業等を対象にした公募を実施する(※2)

2. 対象区域

- ・地区全域を対象とし、全域もしくは部分的なエリアの一定規模の一団の土地として取り扱う

3. 附置条件等

- ・対象とする町有地周辺の民有地も含めた、一定エリアの市街化に係る面整備を行うことを条件づけることとする

活用の基本方針に示すように、早期の市街化促進を目的にするものであるため、町有地単体での活用と合わせた、これらを含む一定の区域の総合的な整備を条件づけるものとする。

処分に関する透明性の確保と、民間のノウハウと資金の効果的な活用を主眼とし、公募方式での処分とする。

公募の対象範囲については、本ガイドラインが適用される区域全体のうち将来公共施設用地等への利用が想定される場所(土地)を除いた区域とする。

このうち、公募対象エリアについては、民間事業者等の動向、ニーズを踏まえながら、町有地の規模、位置を勘案した一定規模の市街化促進(周辺も含めたまちづくりの促進)の可能性が高いエリアを抽出する。

また、場合によっては、エリアを定めずに全域の中から総合的なまちづくり可能エリアを提案させる方法も採用する。

なお、公募実施後に譲受人から公募の対象範囲外の町有地を含めた事業計画変更の申出があった場合、阿見町荒川本郷地区町有地売却業務事業者審査委員会の承認を受けて、当該町有地を譲受人に有償譲渡できるものとする。

※2 土地区画整理組合設立準備会等が設立され、土地区画整理事業が計画されている区域については、区域内の市街地整備の展開及び実現性を考慮し、当該施行者側へ区画整理区域を含めた一定エリアの町有地を原則有償譲渡するものとする。しかし、長期的まちづくりの観点から将来の活用に備え、継続保有することが適当と判断される場合には、土地区画整理事業への参画を検討するものとする。

3-2-(1)譲受人決定方法

- ①民間の知恵や資金の活用を前提にした公募を実施する。
- ②公募の対象者範囲は、民間のニーズ等を勘案しながら、都度決めていく。
- ③公募後の譲受人の選定にあたっては、町が提示する土地評価を基にした「事業計画」「企画力」「経営能力」を総合的に評価するプロポーザル方式によるものとする。
- ④プロポーザル方式具体の進め方は別途定める実施要綱によるものとする。
- ⑤契約方式はプロポーザル方式によって譲受人予定者に選定された者による随意契約とする。

譲受人の決定にあたっては、以下によるものとする。

処分方法については、別途示す対象エリアに関するまちづくり条件(地区計画、景観形成ガイドライン等)を示したうえで、提示する最低処分価格を基に提案者が可能と考えるエリアを抽出させ、このエリアにおける事業計画(この計画には提案者が想定する土地購入価格も含まれる)と開発計画図を提出させる方法により実施し、これら事業計画等の評価と、申込者の社会的、経済的な信頼性及び実績等を総合的に評価し、結果を数値化したうえで審査を実施し譲受人予定者を決定することとする。

ただし、「3-2.民間への適切な処分(町有地処分の基本方針)」の「1.処分方法」注釈(※2)で示すように、土地区画整理組合設立準備会等が設立され、土地区画整理事業が計画されている区域については、阿見町荒川本郷地区町有地売却業務事業者審査委員会において、事業計画及び土地利用計画等のヒアリングを実施したうえで、公募は行わず当該施行者側へ原則有償譲渡、もしくは土地区画整理事業へ参画するものとする。

最低処分価格については、事前に実施する鑑定評価の結果等を基に、事業性等を勘案した価格を決定し、要項等の中で提示する。

～～用語の定義～～

* 当該プロポーザル方式により町有地の払下げを受ける相手方の表現は、土地売買契約締結前が「譲受人予定者」、土地売買契約締結後を「譲受人」とする。

3-2-(2)処分に係るプロセス

1	公募に係る事前準備	公募対象地の選定、不動産鑑定、価格の評定、実施要項作成等
↓		
2	公募告知	公募内容等の予告告知
↓		
3	実施要項等の説明	阿見町荒川本郷地区町有地売却業務事業者審査委員会【第1回】
↓		
4	実施要項の公表	プロポーザル実施要項の配布、参加表明書、参加資格申出書等の提出質疑の受付及び回答
↓		
5	参加資格の審査及び確認	プロポーザル参加資格確認結果通知書の通知、提案書等提出依頼通知書の通知及び参考資料の配布
↓		
6	企画提案書の提出	企画提案事業計画書、開発計画図等
↓		
7	プレゼンテーションの実施	提出した企画提案書の内容説明
	提案書等の審査及び評価	阿見町荒川本郷地区町有地売却業務事業者審査委員会【第2回】
↓		
8	結果通知書の通知	譲受人予定者の決定提案書等採用通知書等の通知
↓		
9	契約に伴う諸手続き	公有財産払下げ申請、阿見町議会の議決等阿見町契約規則に基づく随意契約、阿見町普通財産一般競争入札実施要綱に基づく売買代金納付
↓		
10	開発行為等に伴う諸手続き	都市計画法に基づく開発行為等の手続き、農地法に基づく農地転用等の手続き
↓		
11	土地の引渡し所有権の移転	対象物件の引渡し、所有権移転登記
↓		
12	事業開始	譲受人によるまちづくり事業の実施

※3「3-2.民間への適切な処分(町有地処分の基本方針)」の「1.処分方法」の注釈(※2)に該当する場合は、当該プロセスによるものとしなない。

3-3. 民間等(個人を含む)への処分

「3-2. 民間への適切な処分（町有地処分の基本方針）」によらずに処分を可能とする場合で、下記の①～③のケースに該当する場合は、町有地処分を可能とする。

- ケース① ブロック全体での一体開発が困難な町有地群(小ブロック)
- ケース② 都市計画道路等整備に係る残地
- ケース③ 単体では、土地利用が困難な土地

ケース①～③毎の処分方法は以下のとおりとする。

【ケース①】

○処分方法

- ・民間企業等(個人含む)を対象に、下記条件を設定した一般競争入札を実施する。
- ・阿見町普通財産一般競争入札実施要綱及び阿見町土地の売払い事務取扱要綱のルールを準用する。

○条件

- ・関係法令、荒川本郷地区まちづくり方針等を遵守すること
- ・荒川本郷地区 地区計画の地区整備計画に係る事項及び、「新たな区画道路の整備については、幅員を原則 6.0m以上とし当該道路に関連する土地所有者間における事前の話し合いを行い、まちづくりに寄与するような適切な配置を図ること」を遵守すること
- ・その他必要に応じた個別の条件

【ケース②及び③】

○処分方法

- ・民間企業等(個人含む)を対象に、一般競争入札を実施する。

※ただし、阿見町土地の売り払い事務取扱要綱に基づく「袋地、面積が狭小な土地又は不整形な土地で、隣接土地所有者以外の者が単独で利用することが困難であると認められるもの」や「一般競争入札を実施した結果、落札者が決定しない土地について、入札参加申し込み期間終了の翌日以降における最初の申込者」等に対して、随意契約により土地の売払いの契約を締結することができるものとする。

3-3-(1) 処分に係るプロセス（ケース①～③）

1	入札に係る事前準備	対象地の選定、不動産鑑定、入札条件の整理、実施要項作成等
↓		
2	阿見町町有財産管理委員会での審議又は評定	対象地の処分に係る利用調整、処分価格の評定等に係る事項の審議
↓		
3	入札告知	一般競争入札の公告
↓		
4	入札参加申込受付	一般競争入札参加資格確認申請書等の受付
↓		
5	参加資格の審査及び確認	申込者の審査及び確認、入札条件適合確認
↓		
6	入札	指定の日時、場所等で実施
	落札者の決定	予定価格以上で入札した者のうち最高価格の入札者を落札者として決定
↓		
7	決定通知書の通知	決定通知書の通知
↓		
8	契約に伴う諸手続き	阿見町議会の議決等（議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分の条例に該当する物件の場合）、阿見町普通財産一般競争入札実施要綱に基づく売買契約及び売買代金納付
↓		
9	開発行為等に伴う諸手続き	必要に応じ、都市計画法に基づく開発行為等の手続き、農地法に基づく農地転用等の手続き
↓		
10	土地の引渡し所有権の移転	対象物件の引渡し、所有権移転登記
↓		
11	報告及び完了確認	必要に応じて、報告書等の提出及び実地確認等の実施

3-3-(2) 処分に係るプロセス（随意契約）

1	入札に係る事前準備	対象地の選定等
↓		
2	対象物件の申込受付	申込書等の受付
↓		
3	参加資格の審査及び確認	申込者の審査及び確認、入札条件適合確認
↓		
4	決定通知書の通知	決定通知書の通知
↓		
5	契約に伴う諸手続き	阿見町普通財産一般競争入札実施要綱に基づく売買契約及び売買代金納付及び契約の締結
↓		
6	開発行為等に伴う諸手続き	必要に応じ、都市計画法に基づく開発行為等の手続き、農地法に基づく農地転用等の手続き
↓		
7	土地の引渡し所有権の移転	対象物件の引渡し、所有権移転登記