

公的不動産の活用はどのように行われているか —事例にみる様々な手法と工夫—

前都市研究センター研究主幹
(現日本下水道事業団監査室長)
三吉 卓也

1. 本稿の趣旨

これまで、公的不動産（PRE）活用について、特徴的な事項を紹介するとともに、募集要項等を資料集的に収録する作業を行ってきた¹。作業の対象は、平成28年7月から平成29年6月までの間に把握した48の事例であり、PRE活用の全体像について論じるために十分な数であるとはいえない。しかし、この限られた事例の中にも、様々な手法や工夫がみられる。

本稿は、いくつかの項目を設定し、各項目について、どのような手法が採用され、また、工夫が行われているのかを示すことを目的として、これらの事例を横断的に整理することを試みたものである。項目ごとに、募集要項や契約書（案）中の関連する記載の抜粋を示し、参照の便宜を図っているが²、これに加えて、末尾の〈資料〉中に各事例の資料所在を示しているの、詳しくは資料の原典を参照いただきたい。

項目として設定したのは以下である。これが本稿の目次に相当する。

- (1) 土地と建物についての権原の設定方法
- (2) 土地上に存する建物の扱い
- (3) 事業者に対して求める事項(その1)
 - 公共施設等の整備・移管

- (4) 事業者に対して求める事項(その2)
 - 施設の構造等についての指定
- (5) 事業者に対して求める事項(その3)
 - 公共的な目的を実現するための措置
- (6) 事業者に対して求める事項(その4)
 - 従前の施設利用者等との調整
- (7) 事業者の選定方法・選定基準
- (8) 事業者の義務履行確保の手段
- (9) 施設誘致政策とPRE活用
- (10) 協定・契約のスタイル
- (11) その他の事項

さて、既に述べたことを含め、本稿が有する課題・限界として以下のことがある。

第一に、公共施設の再編等にともない、今後、より多くの地方公共団体等でPRE活用に向けた取り組みが進められることが予想されることから、本稿を作成したが、土地を保有するに至った経緯、土地が使用されてきた用途、これまでに果たしてきた機能、面積、土地利用規制など個別的な事情がそれぞれにあり、他の事例で採用された手法や工夫がそのままに使用できるとは限らない。ただ、この点については、他の事例における手法等をそのまま使用することができないとしても、発想の手がかりにはなるのではないかと考えている。

第二に、対象とした事例の数が限られている。これを反映して、上記項目の設定と、

各項目における情報の整理は、不十分なものととどまっている。この点については、さらに事例の蓄積を進め、改善していく必要があると考えている。

第三に、公表された募集要項等に掲載された情報を使用しており、これ以前の、なぜ特定の方法によってPRE活用を行うことになったのかについての検討過程を示すことができていない。この点が最も関心の高い点かもしれないが、検討過程を外部の者が観察することは困難であり、このような作業は断念せざるを得ない。

第四に、資金調達や金融的なスキームについての情報は掲載していない。

従って、本稿のようなものが意味を持つのか、心許ないところはあるが、何がしかの参考になれば幸いである。

2. 土地と建物についての権原の設定方法

多くの事例では、地方公共団体等は、保有する普通財産である土地（及び建物）を対象として、事業者との間で、これらの財産の売買契約又は賃貸借契約を締結する。

一部の事例では、事業者が、都市公園内において公園施設を設置・管理する。この場合は、都市公園法に基づく施設の設定・

管理の許可が行われる。

普通財産の売買や賃貸借が行われる類型は、さらに、次のように細分される。

- ①-1 土地を事業者に売却
- ①-2 土地を事業者に売却し、事業者によって整備された建物（の一部）を賃借
- ②-1 土地を事業者に賃貸
- ②-2 土地を事業者に賃貸し、事業者によって整備された建物（の一部）を賃借
- ③ 事業者によって整備された建物を買い取り（し、それを第三者に賃貸）

以下では、上の5つの類型及び公園施設の設置許可の、あわせて6つの類型をみる。

2.1 土地を事業者に売却

以下の事例は、地方公共団体が事業者に土地を売却するものである³。

なお、本稿が対象とする大多数の事例では、事業者が土地の購入後の用途についての提案を行うので、その用途に使用することを義務付けること、及びその用途に使用しなかった場合の措置が、売却する際に締結する契約に規定されることが通例である。このうち、提案した用途に使用しなかった場合の措置に関する規定の内容については、「9.」で取り上げる。

事例	備考
【事例28-1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲戸建住宅の敷地部分については事業者が所有権を移転（最終的には住宅購入者が所有権を取得） ・分譲戸建住宅の敷地部分以外の土地及びその上に所在する建物については市が所有権を保有
【事例28-2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有権は事業者に移転 ・建物のうちコミュニティハウス部分は市が賃借
【事例28-6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲集合住宅の敷地部分については事業者が所有権を移転（最終的には住宅購入者が所有権を取得） ・分譲集合住宅の敷地部分以外の土地については区が所有権を保有

【事例28-7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例28-13】泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例28-19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例28-20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業	・土地の所有権を事業者に移転（再売買予約あり）
【事例29-8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約があると思われる ⁴⁾ ）
【事例29-10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業	・土地の所有権を事業者に移転（買戻特約、再売買予約のいずれもない）
【事例29-11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり。特別違約金の徴収によって代えることもできるとする）
【事例29-15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例29-18】竜王町 竜王町有地有効活用事業	・土地の所有権を事業者に移転（買戻特約、再売買予約のいずれもない）
【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例29-24】三豊市土地開発公社 仁尾マリーナ関連施設用地土地活用事業者募集	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
【事例29-26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）

上の事例の多くにあっては、事業者が土地の全部について所有権を取得し、その後事業者が提案した内容の施設整備を行う。

一部の事例では、土地の一部のみを売却し、残った土地の部分に、事業者が公共的な施設の整備を行う。そうした例として次のものがある。

まず、「【事例28-1】松戸市 新松戸

地域学校跡地有効活用事業」では、対象となる土地の一部（分譲戸建住宅の敷地部分）については事業者にも所有権を移転（最終的には住宅購入者が所有権を取得）するが、それ以外の部分については市が所有権を保有し、ここに、土地の購入者である事業者が市に対して支払う土地購入代金を使用して公共施設を整備している。

○「新松戸地域学校跡地有効活用事業募集要項」（抜粋）

3 事業内容

(1) 事業名称

新松戸地域学校跡地有効活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業概要

本事業は、2つの学校跡地（以下「事業用地」という。）を一体的に整備することにより実施し、基本計画に定めた機能を実現する公共的施設の整備と民間施設の導入を図るものとする。

公共的施設の整備費用は、事業用地の一部を売却、または定期借地権を設定することによって確保する。なお、事業用地の一部売却か定期借地権の設定かに応じて公共的施設の整備費等の支払いの時期を変更することは想定しておらず、通常市が発注する工事等にかかる請負代金の支払い方法と同様の手続きに則り本市から事業者を支払う予定である。

(3) (略)

(4) 整備する施設

ア 公共的施設

次の機能を取り入れた公共的施設を整備する。ただし、想定される施設はあくまで例示であり、これに限定するものではない。

公共的施設は、過剰、華美なものではなく、市民のニーズにあったものとし、初期整備費用だけでなく修繕計画を見据えたライフサイクルコストの低減策を取り入れ、管理運営についても費用の節減に努めるように考慮するものとする。

①両方の事業用地に整備するもの

a 防災機能⁵

②どちらかの事業用地に整備するもの

a 市民活動拠点機能

b 誰もが憩える機能

c 子どもを育む機能

d 学ぶ機能

e スポーツ機能

イ 民間施設

次の機能を取り入れた民間施設の導入を図る。ただし、想定される施設はあくまで例示であり、これに限定するものではない。

①若い世代を呼び込む機能

②新松戸に定住したくなる機能

(5) 事業実施に当たっての条件

ア 事業用地の一体整備

事業者がスケールメリットを活かせるよう、2つの事業用地は一体的に整備し、それぞれの事業用地において、必ず公共的施設を整備するものとする。

イ (略)

ウ 整備費用、維持管理運営費用について

既存施設の解体撤去及び公共的施設の整備にあたり必要な費用及び公共的施設の維持管理運営に必要な費用(指定管理者制度に基づく管理代行料の竣工後最初の1年間分及び開設時に必要な設備、備品の購入費等をいう。)は、事業用地の一部を売却することや、定期借地権を設定することによって確保することとする。

ただし、売却や定期借地権を設定する面積は、これに必要な費用を確保する分だけとし、可能な限り最小限に留めるものとする。

次に、「【事例28-6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備」においては、対象となる土地の一部(分譲集合住宅の敷地部分)については事業者が所有権を移転(最終的には住宅購入者が所有権を取得)する。

分譲集合住宅の敷地部分以外の土地(「その他の土地」)については区が所有権を保有し、その他の土地の一部に設けられる公園の整備は分譲集合住宅の敷地を取得する事業者が行う。なお、その他の土地の一部には、区民活動センターが設けられる⁶。

○「東中野小学校跡地の公園整備と一部売却について(平成28年5月17日 区長記者会見資料)」(抜粋)

現在区は、東中野小学校跡地及び教職員寮跡地に東中野区民活動センターの整備を進めているところですが、今後残りの部分について、公園の整備と一部売却を行います。

売却にあたって、良質な住宅を整備するとともに、付帯工事として公園施設を整備することを条件とし、企画提案公募型事業者選定方式(プロポーザル方式)により事業者を選定します。

(略)

1 東中野小学校跡地活用の概要

(1) 所在地 中野区東中野五丁目27番(住居表示)

(2) 用途

①区民活動センター

1, 300.48㎡

②公園 1, 682.75㎡

③住宅等 4, 010.04㎡

(今後、確定する道路用地としてセットバックする面積を含む)

現用地(①~③)の合計

6, 993.27㎡

2 東中野区民活動センターの整備

建物概要 面積(延床面積)1, 058㎡、地上2階建

整備予定 平成29年1月着工、平成30年6月使用開始

3 用地売却にあたり付す主な条件

(1) 売却用地は、良質なファミリー向け住宅の供給を目的に活用すること

(2) 売却用地及び隣接する区活用用地に残存する教職員寮跡施設の解体工事を行うこと

(3) 売却用地に残存する擁壁のうち、区が指定する箇所について更新すること

(4) 隣接する区活用用地に、付帯工事として公園施設(広場・園路・階段・擁壁・屋外エレベーター)を整備すること

(5) 整備する公園施設は、平成30年9月末までに供用開始できるものとし、住宅の建築は、平成33年3月までに完了すること

2.2 土地を事業者に売却し、事業者によって整備された建物の一部を賃借

売却」は、地方公共団体が、保有する土地を事業者に売却し、事業者が土地上に施設を整備して、その一部を売主である地方公共団体が賃借するものである。

2.1の事例のうち、「【事例28-2】

横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募

○「西区浅間町五丁目土地の公募売却について(課題解決型公募)」(抜粋)

横浜市(以下「本市」という。)では、保有資産の有効な利活用の一環として、西区浅間町五丁目に所在する市有地(以下「公募土地」という。)について、課題解決型公募による公募売却を実施します。

課題解決型公募とは、公募にあたって、民間事業者の皆さまのノウハウや活力を効果的に活用するため、公募実施前に民間事業者の皆さまとの対話(以下「事業者対話」という。)を取り入れ、適切に市場を把握しながら、地域課題の解決等を図る手法です。

公募土地に関しては、高齢化社会や地域コミュニティへの対応といった地域課題を踏まえ、平成24年9月に事業者対話を実施しており、本公募では、この結果を踏まえ、高齢者向け住宅や本市に賃貸するコミュニティハウスの整備等の公募条件を整理しました。

(略)

2 事業提案の内容(概要)

(1) 募集用途

高齢者向け住宅を含む施設（延床面積の1/2以上を分譲又は賃貸による高齢者向け住宅に供するものとし、テナントや共同住宅等を組み合わせたものも可）

※高齢者向け住宅は、建築基準法上の建築用途で「住宅」に該当する施設とします。

(2) 附帯設置を要する施設

ア 交流スペース

事業者が設置する地域利用が可能なものとして200平方メートル程度

イ コミュニティハウス

事業者が内装込みで整備のうえ本市に賃貸するものとして300平方メートル程度（図書室機能中心）

※本市負担は1,000円/㎡・月の賃料（光熱水費、消費税及び地方消費税のみ別途）

ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

応募者の提案によるもの

2. 3 土地を事業者に賃貸

賃貸借は、定期借地権の設定によって行われる。定期借地権の設定期間は事例によって大きく異なっており、具体的には次のとおりである。

以下の事例は、土地の賃貸借が行われるものである。多くの事例において、土地の

事例	土地使用に関する権原等
【事例28-3】京都市 元清水小学校跡地活用	・60年の一般定期借地権
【事例28-4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業	・50年の一般定期借地権
【事例28-5】函館市 函館駅前市有地等整備	・10年以上50年未満の事業用定期借地権 (期間は事業者の提案による)
【事例28-8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業	・30年の事業用定期借地権 ・建物のうち市政センター部分は市が賃借
【事例28-9】うるま市 与那城庁舎跡等利用	・建物及び土地（駐車場）を10年以上賃貸
【事例28-10】草津市 認定こども園新設	・30年の事業用定期借地権
【事例28-11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業	・10年以上50年未満の事業用定期借地権
【事例28-12】京都市 旧立誠小学校跡地活用	・10年以上60年以内の定期借地権
【事例28-14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業	・50年の一般定期借地権
【事例28-15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業	・50年の一般定期借地権
【事例28-16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業	・30年以上50年未満の事業用定期借地権 (期間は事業者の提案による) ・建物のうち行政機能部分は市が賃借
【事例28-21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集	・土地について10年以上の貸付
【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業	・50年の一般定期借地権
【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業	・20年以上50年未満の事業用定期借地権 (事業者の提案による)
【事例29-3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用	・10年以上60年以内の定期借地権（事業者の提案による）

【事例29-4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業	・20年以上55年未満の定期借地権（事業者の提案による）
【事例29-6】金武町 ギンバル温泉施設運営	・賃貸借（期間は事業者の提案による）（設定される権利の内容の詳細は不明）
【事例29-7】京都市 旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用	・私有地については、市が賃借した土地を事業者に賃貸。（土地所有者と市、市と事業者の間のそれぞれの契約内容の詳細は不明）
【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業	・20年を基本として事業者の提案する期間の事業用定期借地権
【事例29-12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営	・事業用の場合は10年以上50年未満、一般の場合は50年の定期借地権（事業者の提案による）
【事例29-13】京都市 元白川小学校（元粟田小学校）跡地活用	・10年以上60年以内の定期借地権（事業者の提案による）
【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業	・20年の事業用定期借地権
【事例29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業	・30年の事業用定期借地権 ・建物のうち行政機能部分は県が賃借
【事例29-20】横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）	・32年の事業用定期借地権
【事例29-21】大阪府 りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業者募集	・30年の定期借地権
【事例29-22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集	・30年以上の事業用定期借地権
【事例29-23】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業	・30年以上の事業用定期借地権
【事例29-25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）	・45年の事業用定期借地権

2.4 土地を業者に賃貸し、業者によって整備された建物（の一部）を賃借

2.3の事例のうち、「【事例28-8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業」、「【事例28-16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業」と「【事例29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業」は、地方公共団体が、保有する土地を業者に賃貸し、事業者が土地上に施設を整備して、

その一部を土地の貸主である地方公共団体が賃借する（残りの部分は第三者が賃借するか、事業者が自ら使用する）ものである。

特に【事例28-16】にあつては、地方公共団体が支払う建物の賃料を、地方公共団体が受け取る土地の賃料と同じ（又はそれ以下）とすることで、地方公共団体の側における資金負担なしに、新たな施設の整備（住民に対するサービスの提供）が可能となることをメリットとして挙げている。

○「武蔵境駅北口市有地有効活用事業募集要項」（抜粋）

3 事業内容

(1)、(2) (略)

(3) 本事業の概要

本事業は、上記（２）－１）の市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が下記①から③の施設を設計、建設、維持管理、運営するものとする。市は、当該施設のうち公共施設として利用する床を賃借し、当該部分について内装等の設計・工事及び維持管理・運営を行う。

事業敷地内に整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」とする。

- ①公共施設 既存の市政センターの機能を移転し、市民の利便性の向上を図る。
- ②民間施設 具体的な用途等は事業者の提案とするが、駅前としての立地を活かした「にぎわい創出」、「まちの魅力向上」、「地域の特色を活かしたまちづくり」などを図る施設とする。
- ③その他共用施設 市政センターと民間施設で共用となる施設（エレベーター、階段等）、市政センター及び民間施設利用者のための駐車場・駐輪場、周辺に配慮した外構（照明、植栽等）を整備する。

（４）事業形態等

１）事業スキーム

本事業は、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営する。施設は事業者が所有し、市は市政センター部分を賃借し運営する。

２）土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおり。

- ①敷地 普通財産 ※事業敷地 600.19㎡が借地範囲
- ②形態 事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）
- ③賃貸借期間 30年間
※事業用定期借地権設定契約締結日から30年間経過した日まで。
- ④地代 市が提示する基準地代（「7－（４）月額地代」）以上で事業者が提案

３）市政センターの借受条件

本事業における市政センターの借受条件は以下のとおり。

- ①形態 普通建物賃貸借契約（借地借家法第26条）
- ②賃貸借期間 普通建物賃貸借締結日から事業用定期借地権設定契約終了時まで。
- ③借受面積 約200㎡
※詳細は事業者提案に基づき設計段階で市と協議して決定
- ④賃料 事業者の自由提案とする

○「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項」（抜粋）

第1 概要

（略）

6 事業手法

本施設に係る事業は、貸付地に事業用定期借地権を設定し、事業実施者が本施設の企画、設計、整備、維持管理及び運営を行うとともに、市が本施設の一部を、行政機能として賃借する。

なお、行政機能に係る賃料・共益費（年額）については、借地料（年額）を上限とすることで、市の実質的な負担を伴わないものとする。

（略）

10 事業の進め方

（１）、（２）（略）

（３）事業用定期借地権設定契約の締結

市と事業実施者は、貸付地について借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権設定契約を工事着手前までに締結する。

（４）（略）

（５）本施設の整備

事業実施者は、本事業のうち、行政機能を包含した本施設を整備する。なお、行政機能及びその共用部分については、要求水準書に基づいて設計・建設する。民間機能については、事業実施者の創意工夫に基づき、自らの資金負担により企画、設計及び建設を行い、運営する。

事業実施者は、平成32年12月までに本施設の供用を開始するものとする。

なお、行政機能の供用開始時期については、別途協議の上確定する。

(6) 建物賃貸借契約の締結

市は、本施設の建設工事が完了した後、事業実施者から本施設のうちの行政機能部分を借り受けることを目的として、事業実施者と建物賃貸借契約を締結する。

(7) 本施設の維持管理及び運営

事業実施者は、本施設（行政機能を除く。）の維持管理及び運営業務を行う。

(8) 貸付地の返還

事業実施者は、事業用定期借地権設定契約に定める借地期間が終了するまでに貸付地を更地とし、市に返還する。更地とは、地下の基礎構造（杭を含む。）までを除却した状態をいう。

(略)

第3 提案に関する条件

2 土地貸付の条件

(1) (略)

(2) 事業用定期借地権の条件

ア～ウ (略)

エ 借地料及び保証金

a.借地料及び保証金は、次に掲げる金額とする。

○借地料

借地料の単価（円／㎡・月）は、859円／㎡・月とする。

3 行政機能借受の条件

(1) 行政機能借受の方法

市は本施設完成後、行政機能施設について建物賃貸借契約を締結する。

(2) 建物賃貸借契約の条件

ア 借家権利は賃借権とする。

イ 賃借期間は、借地期間から、本施設の建設工事及び除却工事期間を除いた期間とする。

ウ 賃料・共益費及び保証金

a.賃料・共益費及び保証金は、次に掲げる金額とする。

○賃料・共益費

賃料・共益費（年額）は、借地料（年額）を上限として、事業応募者の提案により設定する。詳細については、建物賃貸借契約において定めることとする。

2. 5 事業者が整備した建物を買取り

「【事例28-17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業」は、地方公共団体が、事業者が整備した建物を買取るものである。

この事例においては、川崎市は土地の所有者であり続けるので、建物を整備する事業者との関係においては、土地の利用に関

する権原の設定は行われない。ただ、特別養護老人ホーム等を運営する事業者（建物を整備する事業者とは別の者）は、建物を整備する事業者から建物を買取ることとなっており、市が所有する土地上当該建物が存在することとなるので、市は、特別養護老人ホーム等を運営する事業者のために、存続期間50年の一般定期借地権を設定する。

○「川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業入札説明書」（抜粋）

第2 事業の内容

1 事業名称

川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業（以下、「本事業」といいます。）

2 事業の概要

本事業は、総合評価一般競争入札において落札し、市及び設置運営法人与基本協定を締結し事業を行う整備事業者が、跡地に残る旧川崎市福祉センター（以下、「旧施設」といいます。）を解体し、市が設置運営法人の協力を得て策定し示す要求水準書に基づき跡地活用施設を整備した上で、市施設・機能を市に、民間施設・機能を設置運営法人に譲渡するものです。

4 買取価格等

市が市施設・機能を買取る価格（以下、「買取価格」といいます。）は、次に示す金額以下であることを条件とし、整備事業者が入札した額を基に、市と整備事業者との建物売買契約に定める額とします。

市施設・機能の買取価格の上限額

（旧施設の解体にかかる費用、市施設・機能にかかる設計費及び工事監理費等を含みます。）

1, 943, 450, 000円（消費税額及び地方消費税額を除いた額）

なお、参考までに民間施設・機能の買取価格については、以下のとおりです。

民間施設・機能の買取価格は、次に示す金額に市施設・機能の落札率（市施設・機能の買取価格の上限額に対する入札した額の比率）を掛けた額を基に、設置運営法人与整備事業者との建物売買契約に定める額とします。

民間施設・機能の買取価格の上限額

（民間施設・機能にかかる設計費及び工事監理費等を含みます。）

3, 503, 000, 000円（消費税額及び地方消費税額を除いた額）

支払いの方法等の詳細については、別添資料4「基本協定書（案）」に示します。

2. 6 公園施設の設置許可

この類型の事例としては、「【事例28-22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業」と「【事例29-14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業」がある。

これらの事例においては、「基本協定書」が締結されることに加え、土地が賃貸される場合の借地権設定契約に相当するものとして、都市公園法に基づく公園施設の設置・管理の許可が行われる。

公物（公園はその一例である）を使用する際には、土地の売買や貸借といった私法的な取引とは異なる思考に基づく規律が行われる。すなわち、私法的な取引においては、両当事者の合意に基づき、当事者の権利義務が形成されるのに対して、公物の使

用の場合は、申請に対する行政処分（許可）という形式によって、政府（例えば地方公共団体）が、一方的に、許可を受ける相手方の権利義務を形成する。公園施設の設置・管理許可は、こうした、申請に対する許可の一例である。

その結果、公園施設の設置・管理許可のケースでは、基本協定と許可という、2つの異なる権利義務の形成方式が交錯する。従って、両当事者の間で交わされる文書の規定の仕方について、一般的なPRE活用の場合における文書とは異なる検討が必要となるように思われる⁷。そうした観点から、両事例の「基本協定書」をみる。

まず、「【事例28-22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業」の「基本協定書」は次のようである。

○「吉城園周辺地区保存管理・活用事業基本協定書（案）」（抜粋）

第1章 総則

(総則)

第1条 甲及び乙は、乙が募集要項等に定める手続により、本事業を実施する優先交渉権者として選定されたことを確認する。

2 乙は、都市公園法、公園条例及びその他の関係法令等並びに募集要項等及び事業計画に定めるところに従い、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ公正に本事業を実施しなければならない。

(事業区域と事業内容)

第2条 乙は、計画地において、募集要項等及び事業計画に基づき、本協定締結後、本協定の規定に従い、乙の責任と費用負担に基づき、本事業を行うものとする。

2 本事業は、都市公園法に定める都市公園の整備として実施され、以下の事業から構成される。

- (1) 既存建築物の管理
- (2) 庭園・樹林地の設置・管理
- (3) 民設民営施設の設置・管理

(協定期間)

第3条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から管理許可及び設置許可期間終了日までとする。但し、本協定の規定に従い本協定が解除された場合は、当該解除の時点をもって協定期間を終了するものとする。

(財産)

第5条 本件施設の整備（終了時の解体撤去を含む。）及び管理運営費用並びにこれにかかる手数料等並びに一切の経費は、本協定及び募集要項等で別途定める場合を除き、乙が負担するものとする。

2 本事業に基づき、乙が新たに設置する施設等の所有権は乙に帰属するものとし、これにかかる一切の費用（終了時の解体撤去等の原状回復費用を含む。）は乙が負担するものとする。

3 乙が行う、甲所有にかかる既存建築物等の補修、又は修繕等の実施により生じた財産は、甲に帰属するものとし、これにかかる一切の費用は乙が負担するものとする。

第2章 着工前の準備業務及び設計

(基本設計及び実施設計)

第8条 乙は、現状変更許可を取得後すみやかに、募集要項等及び事業計画に基づき、本件施設の基本設計及び実施設計を実施し、これを完了して設計図書等を甲に提出し、設計図書等について甲の確認及び承諾を取得するものとする。なお、乙は、基本設計の設計図書等について甲の確認及び承諾を取得しない限り、実施設計に着手できないものとする。

第3章 管理許可及び設置許可、建設

(都市公園法に基づく許可の取得)

第9条 乙は、第7条に定める許認可を甲が取得し、前条に定める設計図書等について県の確認及び承諾を乙が取得した後、当該確認及び承諾により確定した用地について、甲が指定する様式により書面をもって甲に申請し、甲から管理許可及び設置許可を受けなければならない。なお、当該管理許可及び設置許可の期間は10年とする。

2 甲は、乙が希望し、これを拒否すべき特別な理由がない限り、前項の管理許可及び設置許可を更新する。この場合、乙は、甲に対して書面により管理許可及び設置許可期間終了の1年前までに更新の意思表示を行い、甲は、これを受けて乙に対して書面により管理許可及び設置許可期間終了の6ヶ月前までに更新の有無を通知しなければならない。

(本件施設の建設)

第11条 乙は、第9条第1項に定める管理許可及び設置許可を取得した後速やかに、募集要項等及び事業計画に基づき自らの費用で、本件施設の建設工事を開始したうえ、平成31年度を目途に、本件施設の建設又は増改築（減築、解体・撤去を含む。）並びにこれを実施する上で必要な工事を完成させ、本件施設の維持管理・運営を開始するものとする。なお、既存建築物の耐震改修等に要する費用については、全部又は一部を第20条に定める使用料から控除する。控除する額及び控除の方法については、甲乙協議の上、甲が決定するものとする。

2～8（略）

第4章 乙の責務と行為の制限等

(乙の遵守事項)

第12条 乙は、協定期間中、募集要項等及び事業計画に従い、本事業を確実に実行し、善良な管理者としての注意をもって本件施設の管理運営を行わなければならない。

2 乙は、管理許可及び設置許可に伴う許可条件を遵守し、管理許可及び設置許可の対象となる区域の安全確保に努めるとともに、本件施設の適正な管理運営を行わなければならない。

3～7 (略)

第5章 公園使用料等

(公園使用料)

第20条 乙は、公園条例の規定に基づき、管理許可及び設置許可の対象となる区域の面積に応じて、甲が指定する期日までに公園の使用料(以下、「使用料」という。)を支払うものとする。

2 乙が甲に支払う使用料の単価は、①設置許可の対象となる区域について月額138円/m²、②管理許可の対象となる区域について月額460円/m²とする。

3 (略)

4 公園条例の改正等により、甲は、使用料の単価を改定することができるものとする。

5 前項により使用料の単価を改定する場合、甲は乙に対して書面により通知するものとする。

6 乙による使用料の支払いに遅延があり、催促をもって支払いがなかった場合、甲はこれを甲乙間の信頼関係が失われた事由とすることができるものとする。

第8章 協定の解除等

(管理許可及び設置許可期間中の甲による協定の解除等)

第29条 甲は、第3条の協定期間にかかわらず、以下の各号に掲げるいずれかの事由がある場合、甲が乙にした管理許可及び設置許可を取り消された場合、又は、乙の責に帰すべき事由により本事業の継続が困難な場合には、本協定を解除することができる。

(1) 乙が、本協定、管理許可及び設置許可に伴う許可条件及びその他関係法令等に違反した場合

(2) 乙の事業実施が乙の都合により円滑な事業実施が困難と判断される場合。

(3) 第25条に定める甲による事業の評価において、事業継続が不可能と判断される場合。

(4) 甲乙間の信頼関係が失われた場合など、本協定を継続しがたい重大な事由が生じた場合。

(5)～(8) (略)

上に示した基本協定書の、第1条、第2条、第8条、第9条、第11条及び第12条第1項等は、事業の実施内容及び実施スケジュールについて定めている。公園施設の設置・管理を含む事業の全体について、事業者の義務を定めたり、設置・管理の許可を得る手順を定めたりといった内容の規定は、事業全体の段取りや内容を定めるものであり、公園施設の設置許可等とは別に、両方で合意しておくことが必要なものだろう。

第12条第2項と第20条は、施設の設置許可を受けた事業者の義務について定めていると理解される。ただ、いずれも、契約の内容として定めなくとも、許可に付される許可条件として定めれば足りる事項と

も思われる。

また、第20条については、第6項で、使用料の支払い遅延があった場合、甲はこれを「甲乙間の信頼関係が失われた事由とすることができる」とし、また、第29条(4)において、信頼関係の喪失が、基本協定を解除する理由となりうるとする。

しかし、使用料の支払いは、許可を受けたことに伴う義務であるとするのが、公物の使用における普通の考え方である。支払いがない場合には許可が取り消され、そのことは第29条柱書に該当するので、基本協定が解除されると扱えばよいのではないか。

次に、「【事例29-14】吹田市 千里

南公園パークカフェ整備事業」の「基本協 定書」は以下のようである。

○「千里南公園パークカフェ整備事業基本協定書（案）」（抜粋）

（事業内容）

第2条 乙は、本事業の事業者募集で提案した事業提案に基づき、各関係機関等との協議及び甲との協議を経て確定する事業（建設工事、施設運営等）を実施するものとする。

（指定期日）

第4条 乙は、事業の運営に必要な準備工事に着手する1か月前までに、工事着手日、工事完成日及び運営開始日（以下、工事着手日、工事完成日及び運営開始日を「指定期日」という。）を定めた工事工程及び工事内容を書面により甲へ提出し、甲の承諾を得るものとする。

2（略）

（都市公園法に基づく許可の取得）

第8条 乙は、施設の工事・運営・維持管理を行うにあたり、第4条の工事着手日の10日前までに、都市公園法第5条に基づく公園施設設置許可及び管理許可を申請し、その許可を受けなければならない。なお、申請期間は原則5年に準備期間等を加えた期間とし、乙は設置許可及び管理期間中、許可期間の満了前に更新を申請することができる。

2～5（略）

（乙の遵守事項）

第10条 乙は、事業の運営期間中（準備期間を含む）、本事業を確実に実行し、善良な管理者としての注意をもって、自らが管理運営する区域（以下、「事業区域」という。）を良好に管理しなければならない。

2 乙は、公園施設設置許可及び管理許可に伴う許可条件を遵守し、事業区域における安全確保や適正な管理運営に努めなければならない。

3 乙は、本協定及び公園施設設置許可及び管理許可等に基づく権利義務の全部又は一部について、第三者に譲渡し、転貸し、又はその権利を担保に供することはできない。

4～6（略）

（施設等用途の制限）

第13条 乙は、次に定める施設を設置することはできない。

（1）～（5）（略）

（行為の禁止）

第14条 乙は、協定期間中に事業者が設置及び管理する施設において、次に定める行為を行い又は第三者に行わせることはできない。

（1）～（7）（略）

（使用料）

第18条 乙は、甲が指定する期日までに使用料を甲に支払うものとする。

2～6（略）

（占用料）

第19条 乙は、本事業において占用料が発生する場合は甲が指定する期日までに本市公園条例に定める占用料を甲に支払うものとする。

第21条 乙は次の各号の一に該当する場合は、これに該当するごとに、次に定める算定式から算定した金額を違約金として甲が指定する期日までに甲へ支払う。

（算定式）公園使用料（年額）・〇〇（率については協議のうえ決定する）

ただし、当該公園使用料は、第18条第2項（1）及び（2）の公園施設の設置許可・管理許可に伴う使用料とする。

（1）甲の承諾なく、第3条に定める事業期間を越えて事業を行った場合

（2）～（4）（略）

（5）甲の承諾なく、甲が指定する期日までに、第18条に定める使用料を甲に納入しなかった場合。

（6）～（8）（略）

第2条、第4条と第8条は、施設の内容やスケジュール等について両者で合意しておくことを目的とした条項と考えられる。

第10条、第13条、第14条、第18条と第19条は、施設の設置許可を受けた事業者の義務について定めていると理解されるが、契約の内容として定めなくとも、既に条例に定められている事項⁸や、許可に付される許可条件として定めれば足りる事項⁹が含まれているように見受けられる。

第21条は、「(1) 甲の承諾なく、第3条に定める事業期間を越えて事業を行った場合」や、「(5) 甲の承諾なく、甲が指定する期日までに、第18条に定める使用料を甲に納入しなかった場合」における違約金について定める。

(1) は、施設の設置許可の効力が消滅した後に発生する事態であり、許可に伴って形成される権利義務のいわば外側での処理が必要になるため、このような条項が設けられていると考えられる。

他方、(5) については、「使用料」の額及びその納付義務について条例に定めがあることから、期限までに使用料を納付しなかった場合の措置についても条例に何らかの規定があるのではないかと想像される。

従って、この条項の意味を正確に理解するためには、公園施設の設置許可に対する使用料に係る延滞金について定める市の条例¹⁰を見る必要があるが、基本協定書の文言だけを見ると、使用料の納付は、許可に伴って発生する義務というよりは、契約に基づいて発生する債務として理解されているような印象を受ける。

以上のように、この2つの事例における基本協定書中の規定（特に、使用料支払いに関する規定）には、土地賃貸借契約におけるような私法的な思考が滑り込んでいるようにもみえるが、事業者の義務を全て基本協定書に記載することによって、義務を一覧的に把握することができるようにしたということであろうか。

いずれにしても、公物に施設を設置する形態のPRE活用の場合、普通財産の活用と異なって、許可条件と契約とに、どのように規定を振り分けるのが適切なのかについての検討が必要であることを示しているように思われる。

3. 土地上に存する建物の扱い

3. 1 事業者が解体・撤去

活用の対象となる土地の上に既存の建物が存在する場合がある。多くの場合、土地を購入又は賃借する事業者が、既存の建物を解体・除却することとされており、その場合の解体・除去費用の扱い方には、以下にみるようにいくつかの類型がある。いずれの方法によっても、売却価格や賃料の減の形で、地方公共団体等が実質的に費用を負担することになると考えられる。

3. 1. 1 事業者が自らの負担で解体・撤去

【事例28-4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業」では、募集の時点では、事業者が既存の建物を解体・撤去する予定

であったが、既存建物を改修するとの提案を行った事業者が選定され、建物は解体されないこととなった。

高（天神校舎）跡地活用事業」では、最低売却価格の算定に当たり、建物解体・撤去費用を減額している。

【事例 29-5】岡山市 旧後楽館中・

○「旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業事業者募集要項」（抜粋）

2 売却条件

(1) 売買に係る最低売却価格

①当跡地の最低売却価格：金798,300,000円

※建物はすべて取り壊しが最有効と判断しており、最低売却価格は更地総額から建物等解体撤去費用相当額を控除して積算しております。

【事例 29-8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却」も上記岡山市の事例と同様の考え方によっている。

○「旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却公募型プロポーザル実施要項」（抜粋）

3 売却条件等

(1) 売却条件

川口市は、当該売却対象地及び同地上の建物等売却対象物件について、瑕疵担保責任（物理的、法的、心理的、その他瑕疵の種類を問わない）は一切負いませんので、当該用地に残存する下水処理施設、し尿処理施設、建築物及び各施設内の各種設備、什器備品等の解体・撤去、汚染処理費用及び撤去後の造成費用（整地、敷地外の台貫等の撤去、芝川への処理水の排出吐口及び流入下水制水扉が設置されている流入ゲートの閉塞・撤去等の措置を含む）として見込まれる価格を予め反映させた価格により現状有姿で引き渡します。

(2) 最低売却価格

最低売却価格は、2,500,000,000円です。

申込みにあたっては、売却対象地に残存する建物、工作物等の解体、撤去及び汚染処理等に係る費用、市道南平第25号線の一部上に存在する旧領家下水処理場・衛生センターにおいて使用している台貫、工業用水引込管、フェンス、処理水排出吐口等の撤去費用及び撤去後の土地の修復にかかる費用として見込まれる価格を反映させた上で、最低売却価格以上の価格を提案してください。

【事例 29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業」は、土地を賃貸する類型の事例で、建物を無償譲渡（その後事業者が解体・撤去）するものである。

○「高津合同庁舎再整備事業事業者募集要項」（抜粋）

2 事業内容

(1)～(4) (略)

(5) 事業概要

ア 事業スキーム

本事業の事業スキームは、次のとおり。

(ア) 県は、事業対象地に事業用定期借地権を設定し、事業者に貸し付けるとともに、現庁舎を無償譲渡する。

(イ) 事業者は、現庁舎を解体及び撤去する。

(ウ) 事業者は、事業対象地に複合施設を整備して維持管理を行うとともに、一部の床について県と

定期建物賃貸借契約を締結する（県は現庁舎の入庁機関を複合施設に入居させる）。

(エ) 事業者は、事業期間終了までに複合施設を解体及び撤去し、県へ事業対象地を更地返還する。

3. 1. 2 地方公共団体の負担で事業者が解体・撤去

場にぎわい創出事業」では、解体・撤去作業は事業者が実施するものの、その費用は市が負担するとしている。

【事例 29-16】横浜市 横浜南部市

○「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項」(抜粋)

4 事業条件

(2) 事業の条件

イ 施設整備に関する条件

(コ) 管理棟（既存建物）の解体・撤去

事業用地内に存する管理棟については、解体・撤去（処分を含む）費用を本市が負担の上、事業者が実施するものとします。解体・撤去に係る具体的要件は以下に従うものとします。

a～d（略）

e 管理棟の解体費用は約 2.5 億円（消費税及び地方消費税を含む。地盤面より下部を存置した場合。土壌汚染に係る対策費は含まない。）と想定しています。事業者は、管理棟の解体工事費を適切に見積もり、提案書に表示してください。ただし、解体工事費の提案額については審査の対象としません。

解体工事費については、基本協定締結後から定期借地権設定契約締結までの間で、別途協議し決定するものとし、解体工事完了時に、一括して本市が事業者に支払います。

なお、事業者の責めに帰すべきことができない事由により、管理棟の解体・撤去工事費用が当初の見積り額を大幅に超過するに至ったときは、別途協議するものとします。

3. 2 有償で譲渡しその後の扱いは事業者に委ねる

札（旧横浜市青少年交流センター）」では、建物は市が定める価格で事業者に売却され、事業者は、建物に耐震改修を行って使用するか、建物を取り壊すかを選択する。

【事例 20】横浜市 二段階一般競争入

○「平成 29 年度 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）募集要項」(抜粋)

2 物件（本件土地・建物）の表示並びに最低賃料（月額）及び既存建物売却価格

(1)（略）

(2) 最低賃料（月額）及び既存建物売却価格

最低賃料（月額） 835,128円

既存建物売却価格 16,200,000円

3 土地及び既存建物利用条件

(1) 募集用途

○既存建物については、「公有財産（建物）売買契約」を締結し、事業者に売却します。そのため、既存建物を収去し、新たに建物を新築し事業を実施する提案、既存建物を活用する提案、いずれも可能とします。

(2) 建物についての条件

ア 契約期間満了日までに事業者の負担により建物（既存建物含む）及びその附属物等を全て（既存建物の基礎及び地下躯体は除く。）収去し、更地にて本市に返還することとします。

イ 新たに建物を新築する場合、都市計画及び建築基準法などの関係法規に定める規定に違反しない

用途及び建築物とすることとします。

ウ 既存建物を活用する場合、同建物は既存不適格であることから、都市計画及び建築基準法などの関係法規に定める規定に違反しない範囲のみで活用することができます。

また、既存建物は耐震性能が十分でないため、耐震改修工事が必要となります。耐震改修後は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条による認定を受けることとします。なお、既存建物を継続使用するために必要な一切の工事費、必要な届け出、手続きなどの負担はすべて事業者が負担することとします。

3.3 無償で譲渡し事業者が必要な改修を実施

校跡地活用」においては、建物は事業者は無償で譲渡され、事業者が耐震改修等の必要な改修を行うとしている¹¹。

【事例28-12】京都市 元立誠小学

○「元立誠小学校校跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項」(抜粋)

5 活用条件

(3) 土地の貸付条件

イ 既存建物の取扱い

(ア) 契約の形態

本市が所有する施設(土地を除く。)については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡することとしますが、譲渡後も以下「(イ) 既存校舎の取扱い」の内容を十分に踏まえた活用としてください。

なお、不動産鑑定評価に基づき、建物は無償で譲渡します。

(イ) 既存校舎の取扱い

a 外観・内装等の主要な意匠の保全・再生

歴史的価値の高い既存校舎については、その風格・趣を損なわないよう、従前の材質・色調等を踏まえ、外観・内装等の主要な意匠を保全・再生し、以下の価値を創造する施設として整備してください。

○歴史的価値

昭和3年に建築された既存校舎は、ロマネスク様式を基調としており、創立当時の面影や風情を伝える貴重な近代建築物です。そうした歴史的価値の高い意匠を保全・再生し、更には旧土佐藩邸跡に立地する特徴を活かし、地域の歴史資産等を発信できる施設となるよう、整備を行ってください。

○景観的価値

高瀬川を中心とする景観形成の観点を踏まえ、敷地全体のゾーニングも視野に入れて建築デザインを行ってください。

○地域のシンボリック価値

元立誠小学校は、京都を代表する繁華街の中心にありながら、地域住民が知恵と思いを共有する「まちづくりの拠点」として大きな役割を果たしています。

校舎の整備に当たっては、地域にとっても愛着の深い既存校舎の外観・内装等の主要な意匠を上手く活かしながら、更なる「にぎわい」と、だれもが参加したくなる「地域コミュニティの活性化」に資するシンボル施設となるよう、提案を行ってください。

b 増築、一部建替え

既存校舎の主要な意匠の保全・再生を前提としますが、交通アクセスに優れ、市内有数の繁華街に立地する元立誠小学校のポテンシャルを最大限に引き出す観点から、増築及び一部建替えについても、建築基準法をはじめ現行法令の範囲内において可能とします。ただし、高瀬川を中心とする景観形成など、主要な意匠の保全・再生については、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

なお、増築及び一部建替えを行う場合には、建物全体の外観の調和を図るようにしてください。

c 耐震性能の確保

既存校舎は、耐震性能が著しく不足しています。地域住民の安心・安全を守る防災拠点であることを踏まえ、既存校舎の耐震改修を行ってください。

なお、耐震改修するに当たっては、活用可能な床面積を確保するため、既存建物の構造変更及び一部建替えについても認めます。

3. 4 事業者が必要な改修を行う

「校活用者募集事業」では、建物を賃借する事業者が改修を行い、その費用を、市が補助するとしている。

【事例28-18】奈良市 旧柳生中学

○「旧柳生中学校活用者募集事業（空き家対策総合支援事業）再募集要領」（抜粋）

事業の目的・概要

奈良市の空き家件数は平成25年度住宅土地統計調査によると21,290戸、空き家率にすると12.7%という状況となっており、市街地を中心とした各地域で空き家の適正管理が問題視されています。

そのため平成28年3月に「奈良市空家等対策計画」を作成し、各種空き家の利活用や除却についての事業に全市的に取り組んでいるところです。

今回、東部地域を対象とする観光振興及び活性化のため平成27年3月で廃校になった旧柳生中学校の改修・管理運営者を全国から公募することになりました。

今後の廃校・空き施設活用モデルとして先進的な事例となる用途、例えば地域活動の拠点施設や滞在体験、交流施設等で、柳生地区の地域特性を活かした地域活性化のために計画的に利活用されるものを選定しますので、皆さんからの、新たな発想での廃校利活用事業・運営案をお待ちしております。

(略)

○提案に基づき、事業者と共同で公共施設活用事業として整備します。

予算

当事業の、奈良市の予算額は、2,390万円です。

ただし、この予算は、校舎建物に係る改修整備及び設計費用に限り使用することとします。

4. 事業者に対して求める事項（その1）

一 公共施設等の整備・移管

PRE活用において、事業者が土地を使用して、土地上に施設を整備・運営することは、その主要内容となるが、これ以外に、事業者には様々な行為を求める例がある¹²。そうした様々な行為について、「4.」から「7.」で取り上げる。

「4.」では各種の公共施設等を整備し、それを地方公共団体に移管(又は自ら管理)することを求める例をみる。

4. 1 公園（及びこれに類するもの）

先に見た「【事例28-6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備」では、対象となる土地の一部に設けられる公園の整備を、分譲集合住宅の敷地を取得する事業者が行う。

「【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」では、対象地が都市公園として都市計画決定されてい

ることから、事業者に、「多目的広場等」を ている。

整備し、これを市に寄附等することを求め

○「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業募集要項」(抜粋)

3. 事業内容

大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業者選定委員会の審査により、最も優れた提案を行った民間事業者(以下「優先交渉事業者」という。)として選定されたうえで、本市との基本協定の間で基本協定を締結した民間事業者(以下「事業者」という。)は、事業用地について、自らの提案に基づき利活用するゾーン(以下「利活用ゾーン」という。)と、市が定める水準を満たしたうえで市に提供するゾーン(以下「提供ゾーン」という。)について、以下のとおり利活用を行うものとする。

(1) 事業スケジュール

④提供ゾーンにおける多目的広場等の整備及び運営

事業者は、提供ゾーンにおいて、自らの責任と費用負担により、別紙5のとおり多目的広場等(以下「多目的広場等」という。)を整備するものとする。事業者は、多目的広場等を整備ののち、本市に対し、これを帰属させ又は寄附するものとする。市は帰属した又は寄附を受けた多目的広場等を自らの責任と費用負担により管理する。

「【事例29-21】大阪府 りんくう公園予定地(空港連絡道路南側)開発運営事業者募集」では、対象地が公園予定地となっていること、及び対象地を挟んで両側に府営公園が既に開園していることから、商業施設が立地するエリアのみでなく、「公園

的利用エリア」を整備・管理することを事業者に求めている。

また、この事例では、定期借地権を設定する土地の区域以外の土地(護岸敷部)についても、事業者が維持管理することを求めている。

○「りんくう公園予定地(空港連絡道路南側)開発運営事業者募集要項」(抜粋)

1 公募の概要

(3) 事業実施にあたっての考え方

本事業は、海の見えるロケーションを活かして、まちを訪れる全ての人が自由に憩える公園的空間の創出と、りんくうタウンのさらなるにぎわい活性化を図ることを目的としています。

事業者は、2か所の府営公園(シンボル緑地とシーサイド緑地)を結ぶ「公園的利用エリア」及び、既存の商業施設との相乗効果により、多数の来訪者を呼び込む施設が立地する「暫定利用エリア」を一体的に整備するものとし、公園的施設とにぎわい施設との融合により、本地域にふさわしいまちづくりをめざすものとします。

<公園的利用エリア>

シンボル緑地及びシーサイド緑地と連続性・一体性を確保し、来訪者の誰もが自由に憩える公園的なエリア

<暫定利用エリア>

りんくうタウンのにぎわい活性化に効果の高い集客施設等が立地するエリア

2 物件概要

(3) 土地の貸付条件

① 貸付方法

事業者は大阪府から事業用地を借受け、事業を実施することとし、大阪府と事業者の間で借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第1項に規定する事業用定期借地権(賃借権)を設定し、公正証書により事業用定期借地権設定契約(以下「借地契約」という。)を締結します(公正証書作成に係る費用は折半とします)。借地契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む)

及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、事業者は大阪府に対して、借地借家法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできません。

なお、公募対象区域の内、護岸敷部（3,292.87㎡）については、海岸保全施設管理上、土地の貸付範囲から除きます。

(6) その他（護岸敷部の取扱い）

護岸敷部については、海岸保全施設管理の観点から、また、府民が24時間利用できるものであることから、事業用の土地としての貸付はできませんが、公募区域に含まれているとおり、当該土地についても一体的整備の上、30年間の事業実施を求めるものです。なお、当該土地における維持管理、整備に伴う財産の取扱い等については、別途、大阪府と協議することとします。

※ 護岸敷部とは、ゾーニング図の公園的利用エリア（Aゾーン）内において、防潮堤前面から内陸側に10mの幅で防潮堤に沿った区域を指す。

別紙2 基本協定書（案）

（目的）

第1条 本基本協定は、乙が本事業の事業予定者として決定したことを確認するとともに、下記の土地（以下「事業対象地」という。）の範囲内で本事業を展開するにあたって必要な基本的事項を定め、本事業の確実かつ円滑な実施を目的とする。（略）

2 前項に規定する「事業対象地」とは、有償で借り受ける土地（以下「借地契約地」という。）及び借地契約地を除いた部分の土地（以下「護岸敷部」という。）をいう。

3 前項に規定する借地契約地は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約による土地とする。

（借地契約地の特定）

第2条 乙は、甲との間で借地借家法第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約を締結するまでに、前条に規定する借地契約地について、甲及び乙が現地立会の上、位置及び面積を特定しなければならない。

2 前項の土地の特定に係る費用は、乙の負担とする。

3 第1項で特定した借地契約地以外の部分は護岸敷部とする。

（護岸敷部の土地の管理）

第4条 乙は、護岸敷部の土地について、借地契約地と同様、本事業実施者としての責務により良好かつ適切な維持保全をしなければならない。

2 前項に定める維持保全に係る費用は、すべて乙の負担において行う。

3 当該土地における維持保全の詳細については、甲乙協議の上、別途定める。

4. 2 公園、駐輪場等

公園に加えて、駐輪場及び市が整備するペDESTリアンデッキとの接続部の整備を事業者が行う。

【事例28-11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業」では、

○「東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業募集要項（再募集）」（抜粋）

第2 事業の概要

6 市が求める条件

(1) 提案する施設及びその構成に関する条件

事業用地には、駅前という立地を考慮した、以下に掲げる「提案施設」及び「その他施設」を整備してください。（略）

イ その他の施設

(ア) 駐輪場

自転車等による駅利用者の利便性や、防犯性、安全性に配慮した民設民営の駐輪場を導入して

ください。駐輪場は、単独施設でも提案施設との複合でも良いものとします。また、事業用地周辺が自転車等放置禁止区域となっていることから、その対策を踏まえ有料施設としてください。

事業用地における駐輪場の設置場所は、指定しませんが、駅を利用する自転車利用者が駅前道路を平面横断しないように誘導するため、市が整備するペDESTリアンデッキに誘導する円滑な歩行者動線を確保してください。

(イ) 明代橋公園（乙川河川緑地）

乙川と事業用地の間に位置していることから乙川リバーフロント地区と連続性を持ったデザインの公園整備をしてください。整備した公園施設・樹木等の一切は、市に無償で譲渡するものとします。

ウ ペDESTリアンデッキ

市は事業用地の一部に駅利用者や来街者など不特定多数が利用するペDESTリアンデッキを整備していく予定です。

事業者は、市が整備するペDESTリアンデッキと提案施設を結ぶ接続部を整備するものとします。提案にあたっては、別紙4「ペDESTリアンデッキ概略設計図」を踏まえ、接続の位置を提案してください。

4. 3 公園、道路

学校跡地活用事業者提案競技」では、公園と道路を整備し、これを市に帰属させることを求めている。

【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等

○「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技募集要項（住宅等開発）」（抜粋）

4 応募者の資格及び条件

(3) 本件土地の東側の道路整備

本件土地東端部の用地（食満5丁目206番4）に南北の交差点とつなぐ幅員6mの道路を新設し、完成後、速やかに本市道路管理者に帰属してください。（略）

(5) 憩い・交流スペースの整備

都市公園法（昭和43年法律第100号）及び尼崎市住環境整備条例（昭和59年尼崎市条例第44号）に基づく都市公園として、本市が指定する場所（略）に2,000平方メートル以上の面積を確保し、人々が憩い、交流でき、景観を楽しむ場として花壇や緑地等を配置した『憩い・交流スペース』を整備していただきます。整備後は本市に帰属してください。（略）

4. 4 コミュニティスペース等

を設置することを事業者に求めている¹³。

先に見た「【事例28-2】横浜市 西区 内総合福祉センター跡地公募売却」では、市が賃借する「コミュニティハウス」とは別に、地域利用が可能な「交流スペース」

「【事例28-15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業」では、子育て支援施設、高齢者支援施設に加え、地域交流施設の整備・運営を求めている。

○「県営大宮植竹団地再生事業募集要項」（抜粋）

3. 1 導入機能

事業者が整備・運営する事業者施設は、以下のとおりである。

3. 1. 1 必須機能

事業者は、以下に該当する機能を必ず導入すること。

(1) 子育て支援施設

児童福祉法第39条の規定による業務を目的とし、同法第35条第4項の認可を得て設置する保育所（定員：60人以上）

(2) 高齢者福祉施設

介護保険法第8条第27項の規定による介護老人福祉施設（定員：80～120人）

(3) 地域交流施設

団地及び周辺地域の住民と事業者施設の利用者が交流を深めるために気軽に利用できる施設や機能とすること。想定される施設としては、地域コミュニティスペース、コミュニティカフェ、交流広場などであり（これらに限定されるものではない。）、県は多世代が交流できる仕組みを期待する。ただし、施設に限らずソフト的な対応（機能）も可能とし、事業者の自由提案に委ねる。

4. 5 自治会活動スペース、自治会集会場

校（元粟田小学校）跡地活用」では、自治会活動スペース、倉庫スペース等の整備を求めている。

【事例29-13】京都市 元白川小学

○「元白川小学校（元粟田小学校）跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項」（抜粋）

5 活用条件

(6) 地域コミュニティの活性化

ア 地域住民が利用する施設の整備

(ア) 各種団体による自治会活動スペース

a 屋内スペース

現在、地域の各種団体が、既存校舎の体育館棟等を利用して、集会などの自治会活動を行っています。活用に当たっては、現在の活動が継続・発展できるよう、敷地内に150㎡以上（延床面積）の自治会活動のスペースを整備してください。

なお、整備する自治会活動スペースの配置については、地域住民が利用しやすい環境となるよう、集約等も可能としますが、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

b 屋外スペース（オープンスペース）

自治会活動のうち、運動会や新春行事等の地域イベント開催時には、既存校舎や体育館のほか、グラウンドも利用していることから、活用に当たっては、屋外に一定のオープンスペースを設けてください。ただし、日常的なオープンスペースの活用については、賑わいの創出につながるよう提案を行ってください。

(イ) 倉庫スペース

現在、学校敷地内には、地域の各種団体が使用する備品等を保管するための倉庫スペースが点在しています。活用に当たっては、地域住民にとって利用しやすい環境となるよう集約等を行い、100㎡以上の倉庫スペースを整備してください。

(ウ) 消防分団詰所・器具庫

地域における防災活動の拠点施設として円滑な活動ができるよう、必ず通りに面した場所に、60㎡以上の消防分団詰所・器具庫（消防ポンプ保管場所を含む。）を整備してください。

【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」では、自治

会の集会所等を整備して、これを認可地縁団体に無償譲渡することを求めている。

○「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技募集要項（住宅等開発）」（抜粋）

4 応募者の資格及び条件

(7) 集会所の整備

尼崎市住環境整備条例第16条第1項(略)の規定に基づき集会所を建設すること。当該集会所は独立した建物で一筆の土地に建設されるものとし、その延べ床面積は25坪(略)以上とすること。また、当該集会所の立地については本件土地に建設される住宅に居住する住民及びその周辺住民の利用に配慮し、中食満(なかけま)公園に近い、本件土地の南西部とすること。

なお、当該集会所の建物本体及びその存する土地は、その完成後中食満自治会住民で組織する地方自治法第260条の2第7項に規定する認可地縁団体に無償譲渡していただきます。

4.6 広場、バスパー、駐輪場

市有地利活用事業」では、広場、バスパー、駐輪場の整備を求めている。

【事例28-16】川越市 川越駅西口

○「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項」(抜粋)

5 導入機能

3) 安全と潤いの機能

概要

- ・にぎわいと交流の創出及び地域の活性化に資するとともに、市民の生活に潤いを創出する広場空間を整備する。
- ・災害時にも対応可能な機能を備えた空間を整備する。

規模・面積：1,000㎡以上

特記事項

- ・配置については、利用しやすさの観点から川越駅南大塚線沿いの地上階に確保するものとする。
- ・送迎バス等の利用者の待合い場所として機能することも想定している。
- ・このほか、施設内に安全と潤いの広場空間を適宜確保することとし、緑化や潤いに配慮するものとする。
- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

(4) 自転車駐車場

概要

- ・川越駅西口区域における自転車駐車場整備計画に基づく自転車駐車場を確保する。

規模・自転車1,500台以上、原付150台以上、その他二輪45台以上

特記事項

- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

(5) バス等発着機能

概要

- ・市有地に面した川越駅南大塚線の道路上に、学校や企業などの送迎バス等が発着するバスパーを整備する。

規模・バスパー数：3台

特記事項

- ・バスパーは、川越駅南大塚線の歩道を切り込んで設置する。
- ・このほかのバスパー(概ね5台)については、川越駅西口周辺地区内の道路や他の用地を有効活用しながら分散配置する予定である。
- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

4.7 道路、通路、公共下水道等

備と併せて公共施設の整備を求めている。

ただ、この事例では、公共施設整備費を

【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業」では、事業者、民間施設の整

一定の範囲内で市が負担するとしているので、一般的な公共施設整備のための発注と、

PRE活用を行う事業者の選定とを一体的に行ったと考えることもできる。

○「大浜北町市有地活用事業募集要項」(抜粋)

第1 事業内容に関する事項

3 実施事業の内容及び条件

(2) 実施事業の内容

本公募型プロポーザルにより選定された民間事業者(以下「事業者」という。)は、本事業に必要な公共施設整備及び関連工事を行う事業(以下「公共施設整備事業」という。)を実施するとともに、市から事業用地のうち必要な区域を借地した上で、事業者が基本方針に即した必要な施設を整備・管理運営する事業(以下「民間施設整備事業」という。)を実施します。

なお、公共施設整備事業及び民間施設整備事業は、次に示すとおりです。

①公共施設整備事業(別紙5「公共施設配置図」参照)

事業用地において、以下の項目に関する事前調査、設計、施工及び工事監理を行うこと。なお、必要となる費用は市が定める上限額の範囲内で負担します。

ア 歩行者通路の整備

イ 連絡橋の整備

ウ 周辺道路の整備

エ 緑地の整備

オ その他関連基盤整備等

(ア) 既存構造物の撤去

(イ) 国道26号附属階段の改良工事

(ウ) 公共下水道整備

4. 8 公共通路

地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業」では、一定の仕様を満たす公共通路の整備を求めている。

「【事例29-4】岡山市 岡山操車場跡

○「岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業募集要項」(抜粋)

第1 事業内容に関する事項

3 整備する施設の内容及び条件

(2) 整備・管理運営条件

イ 総合公園区域整備との関係に関する条件

(ウ) 北長瀬駅から総合公園へとアクセス可能な歩行者動線(以下「公共通路」という。)を民間提案用地内に確保してください。公共通路の幅員は6m以上を確保し、別紙9に記載の公園通路A及び公園通路Bに接続するよう計画してください。

(エ) 公園通路A及び通路Bへの連続的な接続を確保することを条件に、民間提案用地内において合流させ1経路とすることを可能とします。1経路とする場合には、公園通路Aに接続する公共通路の幅員は6m以上を確保し、公園通路Bに接続する公共通路については幅員4m以上を確保してください。

4. 9 道路、駐輪場、駐車場、プレイロット

駅周辺地区G・I街区公募提案型売却」では、道路、駐輪場、駐車場、プレイロットの整備を求めている。

「【事例29-15】札幌市 新さっぽろ

○「新さっぽろ駅周辺地区G・I街区 公募提案型売却募集要項」(抜粋)

II 土地の売却条件

3 事業計画の提案にあたっての開発条件

(1) 事業計画において整備する施設

① 道路【I街区】

街区には副都心団地5号線(以下「5号線」という。)、副都心団地8号線(以下「8号線」という。)、副都心団地9号線(以下「9号線」という。)及び厚別中央1条7丁目歩道線(以下「歩道線」という。)があり、これらは市営住宅の配置を基本として整備されたため、街区の一体的な利活用を進めるには、幅員や線形に課題がある状況となっています。

そこで、事業者は5号線の一部、8号線及び9号線を廃道(電柱や下水道管などの道路占用物の撤去を含む)したうえで、原始林通と、副都心団地7号線(以下「7号線」という。)を連絡する新たな幅員16mの道路(車道幅員は9mで2車線、歩道幅員は3.5mで両側植樹帯なし)を整備することとします。

そのため、事業者は下図のとおり、5号線の現道・起点部を拡幅し、7号線に接続する新たな道路整備を計画してください。

また歩道線は、周辺住民の地下鉄駅、JR駅やバスターミナルへの重要な動線となっており、引き続きその機能が重要なことから、新たに整備する道路に接続させることとします。

道路の設計にあたっては、車両及び歩行者の交通動態を想定し、交通の機能、安全性に配慮した線形・計画として、「新設道路平面参考図」(資料8)を基本に、道路構造令や開発行為の手引き(平成25年3月、札幌市都市局市街地整備部宅地課)を参照のうえ、設計してください。

なお、道路整備は開発行為の対象になることから、開発行為の手引き等に基づき手続きを進めることとし、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。(略)

② 公共駐輪場【I街区】

Bには、現在2カ所の公共駐輪場があり、公共交通への乗り継ぎを目的とした自転車利用の受け皿として、厚別区民(特に厚別東やもみじ台方面の近隣住民)に広く利用されています。現在、約650台近くの利用があり、公共交通の利用促進のため、この駐輪場は今後も引き続き確保していく必要があります。

そこで、事業者は現在の駐輪場の撤去と、公共交通へ乗り継ぐ利用者の利便性を考慮した新たな駐輪場を開発行為に基づき整備し、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。

そのため、事業者は、地下鉄7番出入口から歩行距離で100m程度の範囲内に、周辺道路または事業地内道路に接した出入口を有する650台(内原付10台)以上収容の平面または複層式(2階建までとし、防犯カメラ及び上層階に屋根を設けること)の公共駐輪場整備を計画してください。(略)

③ 駐車場【G街区・I街区】

Bには、現在(株)札幌副都心開発公社が所有・運営する駐車場(収容台数447台)があり、周辺施設利用者だけでなく、公共交通への乗り継ぎを目的とした自動車利用者の受け皿として、AやCの駐車場とあわせて広く利用されています。また、現在、Bの駐車場は、同社が大規模小売店舗立地法(以下「大店立地法」)に係る駐車場として121台を申請していることもあり、今後も引き続き確保していく必要があります。

そのため、事業者は、G・I街区に導入する機能に必要な駐車台数に加えて、B駐車場が保有する駐車台数447台を確保した新たな駐車場整備を計画してください。施設の所有・運営はすべて事業者としますが、そのうち121台分は、(株)札幌副都心開発公社が将来にわたり大店立地法上の届出駐車場として申請します。なお、同社に対する届出駐車場としての提供は無償となります。(略)

④ プレイロット【I街区】

I街区には、現在市営住宅団地のプレイロットが3カ所(約2,400㎡)あり、ラジオ体操などの地域活動の拠点として、また地域の子どもの身近な遊び場やゆとり空間として、近隣の住民にも親しまれ利用されてきたことから、このプレイロットの代替えとなるような機能は今後も可能な限り確保する必要があります。

そのため、事業者は環境保全、景観形成、コミュニティ形成、レクリエーション等の機能を確保するため1,300㎡以上(1カ所)のプレイロットを設置することとし、地域活動やにぎわい創出に

資するプレイロット整備を計画してください。

5. 事業者に対して求める事項（その2）

―施設の構造等についての指定

【事例28-16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業」では、市が賃借するスペース（市民が利用するもの）の位置についての指定が行われている。

5. 1 建物の構造の指定

○「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項」（抜粋）

第1 概要

5 導入機能

事業の目的に基づき、川越駅西口周辺地区のウェスタ川越や既存の同種機能を持つ施設との相乗効果や機能集約効果等を考慮し、以下の機能を整備する。なお、各機能の詳細については、要求水準書において示す。

(1) 行政機能

概要

- ・南連絡所を移転し、機能を拡充する。
- ・福祉・子育て窓口を設置する。
- ・障害者総合相談支援センター（仮称）を設置する。
- ・川越しごと支援センター及び上下水道料金センターを移転する。
- ・市民が交流を図れる、多目的に利用可能な空間を確保する。

規模・床面積：2,000㎡（±5%）

特記事項

- ・市は、事業実施者が整備する施設の一部を賃借する。
- ・延伸する歩行者用デッキとの接続階の直上階にワンフロアで確保する。ただし、ワンフロアによる確保が困難な場合は、倉庫、職員ロッカー及び会議室などのスペースについては、別階に設置することも可能とする。
- ・利用者の視認性や利便性に配慮し、エスカレーター等に近接して配置するものとする。

【事例28-20】泉佐野市 りんくう タウン駅前公共用地における事業者募集」では、事業者が整備する建物の構造について、既存の人工地盤との関係に関する指定が行われている。

では、事業者が整備する建物の構造について

○「りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集要項」（抜粋）

2. 物件の概要

③人工地盤へのアプローチ

- ・当該用地に隣接する人工地盤に面する建築物の階（当該建築物の各階のうち、その床面の高さが人工地盤等の高さに最も近い階。）は、ショールーム、店舗等歩行者が日常利用できる用途に供する部分を確保すること。また、歩行者の建築物への主たる出入口は、人工地盤に通じなければならない。
- ・人工地盤に面する部分は、まちの賑わいや表情を演出するために、ショーウィンドーや開放的な窓によって施設内部の人の動きやものの様子がよく見えるような設計とすること。また、アメニティあふれる歩行者空間を形成するため表情豊かなファサードを工夫すること。

5. 2 公共通路等の構造の指定

「4.」の事例にあるように、事業者が整備を求められる道路、通路等について、その位置や構造（幅員）の指定が行われる例がある。

土地の使用、施設の整備・管理等にあたり、様々な政策的な目的、目標からの措置が要求される事例がある。

6. 事業者に対して求める事項（その3） — 公共的な目的を実現するための措置

6. 1 住宅敷地等の最低面積等の指定

【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」では、事業者が建設する住宅の敷地面積及び床面積等についての指定が行われている。

- 「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技募集要項（住宅等開発）」（抜粋）
- 8 活用提案書に求める記載事項
- (2) 住宅計画に関すること
- 「必須項目」
- (略)
- 戸建住宅又は長屋住宅（以下「戸建住宅等という。」）を計画する場合には、一戸あたりの敷地面積を100平方メートル以上、床面積を平均100平方メートル以上とすること。（略）
- 共同住宅を計画する場合は、一戸あたりの床面積を平均75平方メートル以上とすること。（略）
- 共同住宅を計画する場合には、その高さは周辺のまちなみと調和させるため、最高限度18mまでとすること。（略）

6. 2 建築協定

【事例28-19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業」では、

事業者が住宅を建設して第三者に転売する場合には、建築基準法の建築協定を定めることを求め、これによって事業者の提案内容が実現されることを担保している。

- 「市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業 募集のしおり～平成28年度市営住宅跡地購入希望者募集要項～」（抜粋）
- 4 用途条件等
- (2) 個別の用途条件等
- ②物件購入後、分譲や建売などにより、第三者への転売を予定している場合は、購入者は、事業提案書に記載した内容に基づき、建築基準法第76条の3に基づく建築協定（いわゆる「一人協定」）を定めること。なお、協定の有効期間は10年以上とすること。（「建築協定」については、巻末の参考資料をご参考ください。）

6. 3 防災のための取り組み

【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」では、事業

者が共同住宅を建築する場合には、その共同住宅の共用部分を、津波等一時避難場所として使用することができるようにすることを事業者に求めている。

○「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技募集要項（住宅等開発）」（抜粋）

8 活用提案書に求める記載事項

（4）地域防災・防犯に関すること

「必須項目」

○共同住宅を建てる場合は、3階以上の廊下等に共用部分を津波等一時避難場所とすることを管理規約（案）等に明記するなど、新たに転入した住民と本市との間で津波等一時避難場所指定に関する協定締結を促進する取組（略）

「【事例28-11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業」では、募集要項において、「事業の実施にあたり配慮すべき条件」として、「災害時の帰宅困難者の支援等を盛り込んだ計画とすること」とし、帰宅困難者の支援につながる提案となっているかどうかを、評価のための項目の一つとしている¹⁴。

「【事例29-25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）」では、事業者には、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物の整備と、流出抑制対策として貸付物件内に貯留浸透施設を設けることを求めている。

○「平成29年度第2回名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）入札案内書」（抜粋）

第1 貸付物件

2 申込の際の注意点

（6）貸付物件には、借地権者にて津波避難ビルの指定を受ける建物を建設してください。

第3 貸付条件等

1 使用の形態

（2）貸付物件には建築確認申請を必要とする事業の用に供する建物を建設してください。

【注】本件貸付においては、貸付物件内に津波避難ビルの指定を受ける建物¹⁵の建設が必要です。指定要件等詳細は名古屋市公式ウェブサイトにてご確認ください（暮らしの情報「津波避難ビルについて」を参照）。

8 貯留浸透施設設置義務

借地権者は、名古屋市雨水流出抑制施設設計指針（平成18年1月策定）に基づき流出抑制対策として貸付物件内に貯留浸透施設を設けてください。

雨水流出抑制についての詳細は名古屋市公式ウェブサイトにてご確認ください（暮らしの情報「雨水流出抑制」を参照）。

「【事例29-26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集」では、事業者が整備する施設が市の災害時避難所に指定され、災害時にはこの施設が避難所として使用さ

れる。また、事業者に対して、施設内に災害用備蓄物資を格納できるスペースを確保することを求めている。これらのことについては、「災害時における避難所等施設の使用に関する協定」に規定される。

○「もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」（抜粋）

Ⅲ. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約

Ⅲ-1 計画提案に求める条件

<計画目標>

計画提案にあたっては、「I-1.趣旨」の内容を踏まえるとともに、以下の各項目の条件を遵守して提案を作成してください。

(1) 全体計画に関すること（事業コンセプト）

本物件の持つ地域資源を十分に活かすことにより、恵美地区全体のにぎわいの創出、魅力の向上に寄与し、地域の活性化に求められる交流人口の増加に貢献するために必要な提案と、災害時に地域の防災拠点として果たす役割に関する提案をしてください。

(略)

【整備の詳細条件】

・浪速区は、本件土地の上に新たに建てられる物件（建物）に対し、「大阪市地域防災計画」に定める災害時避難所を指定します。また災害時避難所指定に伴い、災害用備蓄物資を格納できるスペースを併せて確保してください。

(ア) 災害時避難所について

災害時避難所として供するスペースは、大阪市地域防災計画における災害時避難所の要件である「災害により住居等を滅失したため、継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する場」とし、耐震性の確保及び防災機能の充実を図るようにしてください。

また、地域の人口、誘致圏域、地形、災害に対する安全性等に配慮し、災害時避難所開設時の専用延床面積1,600㎡以上、収容可能人数800名以上とする施設としてください。災害時には、徒歩で地上から容易に避難所にたどり着けるように動線を確保し、かつ、案内表示を設置してください。さらに区役所又は地域住民が実施する避難所開設・運営訓練等に、事業に支障のない範囲で協力できる施設であることとします。

災害時避難所における採光・通風・天井高については、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）による「居室」の要件以上のものとしてください。なお、避難スペースの配置にあたっては分散可としますが、建物の上層階への配置が望ましいです。

災害時避難所の開設期間は、災害発生の日から7日間を基本とします。ただし、災害の状況により期間を延長する必要がある場合は、浪速区が事業者に対して避難所等使用許可期限延長申請書により、期間の延長を申請し、事業者がそれに同意した場合、延長可能とするものとします。その他、避難所の設置、運営にあたっての詳細については、9頁「III-2. 契約上の特約（1）④」に示す協定書によって定めるところとします。

(イ) 備蓄物資の管理について

以下の備蓄物資を設置配備予定です。

なお、災害用備蓄物資については、本市において購入、配備します。（略）

6. 4 用途の消極的指定

土地を一定の用途に使用することを求める、いわば積極的な使途の指定に加えて、特定の用途に使用することを禁止する、いわば消極的な使途の指定が行われるのが普通である。

典型的な禁止用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）第2条第1項の「風俗営業」等の用に供する施設、

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号の「暴力団」の構成員が利用する事務所等であるが、次のようなものもみられる。

【事例29-8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却では「集会場・葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園」と「宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに

類する施設」が、「【事例29-12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営」では「隣接する中学校への影響及び周辺住民の良好な住環境の確保等の観点から相応しくないと判断される事業（コンビニエンスストア及び夜間時間帯に営業を行う店舗を含む）」、「青少年に有害な影響を与えるおそれのある興行・物販・サービス業等の用途」、「政治的又は宗教的用途」と「貸金業法(昭和58年法律第32号)第2条第1項に規定する貸金業の用に供する用途」が、禁止される用途とされている。

「9.」でみるように、消極的な用途指定の実効性を担保するための手段として、契約解除、損害賠償の請求、違約金の請求が契約に定められるのが一般的であるほか、買戻特約や再売買予約が用いられる事例も多い。

ただ、買戻特約や再売買予約については、これらを行うことができる期間が限定される（例えば10年間）のに対して、契約解除、損害賠償の請求、違約金の請求については、ほぼ全ての例で、これらを行うこと

ができる期間を限定していない¹⁶。

7. 事業者に対して求める事項（その4）

一 従前の施設利用者等との調整

「【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業」では、これまで南部市場内で卸売店舗等を営業していた者のうち、新たな施設（にぎわい創出事業の事業者が整備する施設）への移転を機能する事業者（移転希望事業者）が営業を行うための店舗空間を確保することを求めている。そして、にぎわい創出事業の事業者と、移転希望事業者との間では期間5年の定期建物賃貸借契約が締結され、この契約は、移転希望事業者が希望した場合には原則更新がなされるものとされる。賃料は、当初5年間は改定せず、その後は両当事者が協議するとされる。

また、この他に、にぎわい創出事業の事業者に対して、銀行の店舗空間の整備が求められている。事業者と銀行との間で定期建物賃貸借契約が締結され、賃料、賃貸借期間は両方で協議するとされる。

○「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項」（抜粋）

4 事業条件

(2) 事業の条件

イ 施設整備に関する条件

(ク) 移転希望事業者向け店舗空間の確保

関連事業者のうち、事業者が整備する施設への移転を希望している事業者（以下、「移転希望事業者」という。）が営業するための店舗空間を確保してください。店舗面積は、物販店舗、飲食店舗合せて500㎡とし、原則スケルトン渡し、内装工事等は移転希望事業者が行うものとします。また、物販店舗には水産物等を扱う店舗が入居する可能性があるため、床等の構造についてはウエット構造（耐水加工）としてください。

なお、入居する業種、店舗面積、内装の仕様等については、優先交渉権者決定通知後に、協議を開始するものとします。現在の関連事業者の店舗配置、面積、取扱品目等については、関連図書7「関連事業者の概要」を参考としてください。

(ケ) 銀行の店舗空間の確保

事業者が建築する施設には、以下の条件で銀行の店舗空間を整備してください。

- a 管理棟の解体工事開始日までに整備を完了させてください。
- b 店舗面積は300㎡を基準としてください。
- c 原則スケルトン渡しとし、内装工事等は銀行が行うものとします。
- d 銀行と銀行以外の施設を別棟とする場合は、イ（イ）に示す建築基準法上の敷地設定の考え方を踏まえ、整合がとれた計画としてください。
- e 入居する銀行、店舗面積、内装の仕様等については、優先交渉権者決定通知後に、協議を開始するものとします。

オ 移転希望事業者の受け入れに関する条件

(ア) 受け入れ条件

イ（ク）に示す移転希望事業者の受け入れ条件については、以下のとおりです。

契約形態	定期建物賃貸借契約
賃借料	1,050円/㎡・月
共益費等	施設内の他のテナントと同条件とする
敷金	施設内の他のテナントと同条件とする
内装工事等の負担	分電盤、給排水工事、防水工事、厨房吸排気工事・防災・空調設備等、店舗内装工事、什器備品、照明器具、電話工事等については、移転希望事業者の負担とする。
水光熱費	専用部分については、移転希望事業者の負担とする。
賃貸借期間	5年（移転希望事業者が希望した場合には、原則、更新がなされるものとする。）
賃貸借期間中の借主による中途解約	中途解約による違約金等を請求する場合には、契約残期間の賃料総額を上限とする。
賃借料の改定	当初の賃貸借期間（5年間）は賃借料を改定しないこと。当初の賃貸借期間の満了後、更新にあたっての賃借料は改定可とし、移転希望事業者と事業者間で協議を行うこと。

(イ) 協定等の締結

事業者は、定期借地権設定契約の締結以降、上記の条件等について移転希望事業者と協議を行い、必要に応じて移転希望事業者と出店に関する協定・覚書等を締結することができます。なお、この協議が不調となり移転希望事業者が出店しないことが明らかとなったときは、事業者は協議が不調であったことを本市に報告し、本市が承諾した場合は移転希望事業者向け店舗空間を確保しない、又は移転希望事業者向け店舗空間に他のテナント等を入居させることができます。この場合、事業者はテナント等との協議により、賃料等の条件を上記によらず任意で設定できます。

カ 銀行の入居に関する条件

(ア) 入居する銀行について

入居する銀行は、現在の横浜南部市場で営業している銀行（以下「既存銀行」という。）を優先とし、事業者自ら調整をしてください。既存銀行との協議が整わない場合は、事業者が選定した銀行でも可とします。

(イ) (略)

(ウ) 入居条件

契約形態	定期建物賃貸借契約
賃借料・共益費等	事業者と銀行の協議による
敷金	事業者と銀行の協議による
内装工事等の負担	分電盤、給排水工事、吸排気工事、空調設備、防災設備、内装工事、什器備品、照明器具、電話工事等については、銀行の負担とする。
水光熱費	専用部分については、銀行の負担とする。
賃貸借期間	事業者と銀行の協議による
賃貸借期間中の借主による中途解約	中途解約による違約金等を請求する場合には、契約残期間の賃料総額を上限とする。
賃借料の改定	当初の賃貸借期間の満了後、更新にあたっての賃借料は改定可とし、事業

	者と銀行で協議を行うこと。
その他	床荷重など専用部分の仕様の詳細については、事業者と銀行で協議を行い設計に反映させること。

8. 事業者の選定方法・選定基準

事業者を選ぶための基準の中には、価格（売却価格、賃料）が含まれる事例と、そうでない事例（価格、賃料は地方公共団体等が設定する）がある。

そして、前者の場合には、価格とそれ以外の事項を総合して評価する事例と、まず価格以外の事項についての評価を行った上で、一定の基準を満たした者のうち、最も高い価格を提示した者を選定する事例とがある。

また、多くの事例においては、事業者の提案内容についての評価結果を点数化するが、そうでない事例もある。

8. 1 価格を考慮しない—売却価格、賃料を定額に設定

下表に示した事例においては、評価に当たって、事業者が提示する価格（購入価格、賃料）を考慮していない。これらの事例において、売却価格、賃料は、地方公共団体が設定している。（なお、本稿に収録した公園施設の設置許可の事例では、使用料が条例（又はこれに根拠を有する規則）に定められていて、もともと使用料の多寡によって事業者を選定する方法になじまない。）

また、評価・選定基準に関する資料を発見することができなかった事例は表から除外している。

事例	備考
【事例28-2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却	評価基準に含まない（売却価格を市が決定）
【事例28-5】函館市 函館駅前市有地等整備	評価基準に含まない（賃料を市が決定）
【事例28-9】うるま市 与那城庁舎跡等利用	評価基準に含まない（賃料を市が決定）
【事例28-10】草津市 認定こども園新設	評価基準に含まない（賃料を市が決定）
【事例28-14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業	評価基準に含まない（賃料を県が決定）
【事例28-15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業	評価基準に含まない（事業者の提案により賃料を決定（最低価格の設定あり））
【事例28-16】川崎市 川越駅西口市有地利活用事業	評価基準に含まない（賃料を市が決定）
【事例28-18】奈良市 旧柳生中学校活用者募集事業	評価基準に含まない（事業者の提案により賃料を決定（最低価格の設定あり））
【事例28-21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集	評価基準に含まない（賃料を市が決定） ¹⁷
【事例28-22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業	評価基準に含まない（使用料は条例に従い決定）
【事例29-6】金武町 ギンバル温泉施設運営	評価基準に含まない（事業者の提案により賃料を決定（参考価格の提示あり））
【事例29-7】京都市 旧伏見桃山城キャッスル	評価基準に含まない（賃料を市が決定） ¹⁸

ランド第3駐車場の活用	
【事例29-14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業	評価基準に含まない（使用料は条例に従い決定）
【事例29-23】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業	評価基準に含まない（賃料を市が決定）

8.2 価格を考慮する

価格（購入代金、賃料）を考慮する場合において、これを、価格以外の事項とともに総合的に評価する方法を取る事例が大多数である。

一部に、価格以外の事項についての提案内容に対する評価をまず行い、この評価において一定以上の得点を得た者のみを対象として、価格の評価を行い、最も高い価格

を提示した者を選定する事例がある。

8.2.1 価格と価格以外の事項を総合的に評価

下表に示した事例は、価格と価格以外の事項を総合的に評価するものである。両方の評価点の比率は多様であるが、総じて、価格以外の事項に対する評価点により重きが置かれている。

事例	評価点合計	価格以外の事項に対する評価点	価格に対する評価点
【事例28-1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業	100点	90点	10点
【事例28-4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業	300点	100点	200点
【事例28-7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業	100点	85点	15点
【事例28-8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業	100点	80点	20点
【事例28-11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業	100点	95点	5点
【事例28-12】京都市 旧立誠小学校跡地活用	210点	170点	40点
【事例28-13】泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却	150点	100点	50点
【事例28-17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業	155点	110点	45点
【事例28-19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業	100点	40点	60点
【事例28-20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集	100点	60点	40点
【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 ¹⁹	300点	200点	100点
【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業 ²⁰	1000点	800点	200点
【事例29-3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用	100点	80点	20点
【事例29-4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業	230点	200点	30点
【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業	150点	120点	30点

【事例29-8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却	150点	120点	30点
【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業 ²¹	130点	100点	30点
【事例29-10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業	200点	140点	60点
【事例29-11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却	100点	50点	50点
【事例29-12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営	30点	20点	10点
【事例29-13】京都市 元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用 ²²	200点	160点	40点
【事例29-15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却	110点	100点	10点
【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業	110点	95点	15点
【事例29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業 ²³	100点	50点	50点
【事例29-18】竜王町 竜王町有地有効活用事業	100点	80点	20点
【事例29-21】大阪府 りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業者募集	100点	80点	20点
【事例29-22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集	100点	75点	25点

8. 2. 2 価格以外の事項によって一次選定を行った後に、最高価格を提示した者を選定

【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」、「【事例29

-20】横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）」及び「【事例29-26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集」²⁴がその例である。

○「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技募集要項（住宅等開発）」（抜粋）

2 提案競技の概要

(5) 優先交渉権者の選定方法

提案競技による優先交渉権者は、次の二段階方式により選定します。

ア 1次選定（応募図書の書類審査及びプレゼンテーション）

尼崎東高等学校跡地住宅等開発等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、応募者が提出した応募図書の書類審査及びプレゼンテーションを行い、一定基準以上の評価を得た全ての応募者を提案合格者に選定します。（略）

イ 2次選定（買受希望価格）

提案合格者が応募図書と同時に提出した買受希望価格書を開札し、最も高い買受希望価格を提示した者を優先交渉権者に選定します。優先交渉権者は、本市と本件土地の土地売買及び活用仮契約を締結する地位を得るものとします。

○「平成29年度 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）募集要項」（抜粋）

9 企画提案書の審査

(1) 審査の方法

入札手続の第一段階として、応募書類に基づき、入札参加資格を確認のうえ、入札参加資格を満たす応募者の企画提案書を委員会にて審査します。委員会の審査では、各企画提案書に対し、審査項目及

び審査基準に基づき点数付けを行います。

審査委員の平均得点が60点以上のものについて、本市が審査通過者として決定のうえ、その結果を当該応募者に通知します。なお、審査非通過の場合もその結果を当該応募者に通知します。

(2) (3) (略)

10 入札及び開札

企画提案書の審査通過者は、入札手続の第二段階として価格競争入札に進みます。具体的な流れは次に記載するほか、入札に関する公告及び「二段階一般競争入札・入札要領」に定めるとおりとします。

(1)～(4) (略)

(5) 落札者の決定方法

ア 入札書投入完了後、直ちに開札を行います。開札の結果、本市の最低賃料（月額）の12か月分以上の最高額の入札をした者をもって落札者と決定します。

イ、ウ (略)

8.3 地方公共団体等に支払われる売却代金・賃料以外の尺度を定量化して評価に使用

上にみたように、地方公共団体等が受け取る売却代金や賃料の額を定量化して、評価に使用する例が多いが、これ以外の尺度を定量的評価に使用する例がある。

【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業」においては、提案内容の評価と「価格評価点」を総合して事業者を選定する。

この場合の「価格評価点」は、事業者が市に対して支払う賃料の額ではなく、高齢者住宅の入居者が事業者に対して支払う賃料等の額を対象として算出される。事業者が市に対して支払う賃料の額は市が定める定額である。

【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業」においては、「価格評価点」200点のうち100点は事業者が市に支払う賃料の額によって算出されるが、残り100点は、事業者に対して整備が求められる公共施設の整備費用（市が負担する）によって算出される。

○「大浜北町市有地活用事業募集要項」（抜粋）

3 実施事業の内容及び条件

(2) 実施事業の内容

本公募型プロポーザルにより選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、本事業に必要な公共施設整備及び関連工事を行う事業（以下「公共施設整備事業」という。）を実施するとともに、市から事業用地のうち必要な区域を借地した上で、事業者が基本方針に即した必要な施設を整備・管理運営する事業（以下「民間施設整備事業」という。）を実施します。

○「大浜北町市有地活用事業事業者選定基準」（抜粋）

3 事業者選定基準

(1) (略)

(2) 提案審査

①～④ (略)

⑤ 審査項目による審査

1) 定量的事項（200点満点）

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も安い「公共施設整備事業に関する市の費用負担額」を1

00点とし、提案中最も高い「事業用地の提案貸付料単価」を100点として、合算して計算します。
 なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

【算定式】

得点 = 100点 × (提案された最も安い公共施設整備事業に関する市の費用負担額 / 当該応募者の提示する公共施設整備事業に関する市の費用負担額)
 + 100点 × (当該応募者の提示する提案貸付料単価 / 提案された最も高い提案貸付料単価)

「【事例29-7】京都市 旧伏見桃山城 キャッスルランド第3駐車場の活用」においては、「市民メリット」と、市が貸し付ける基準額との比率が評価項目の一つとされている。

○「旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用に係る事業内容及び事業者選定募集要項」(抜粋)
 5 貸付条件

(8) 市民メリットの提供等

ア 本市の公有財産規則に基づく土地の使用料相当額(※)を超える市民メリットを提供してください。

応募者において、市民が得られるメリットを金額換算していただき、最終的に本市がその金額を判断します。

※本市の公有財産規則に基づく土地の使用料(年額)

= 第3駐車場の固定資産税評価単価(22,572円/㎡) × 貸付面積(㎡) × 3.5%

(例1) 施設の利用料金について市民が利用する場合に割引料金を設定する場合

⇒ 1時間当たりの民間経営の同規模施設の平均的な利用料と割引後の利用料金の差額 × 年間市民利用可能時間

<フットサルコート3面を整備・運営する場合>

1時間当たりの民間経営の同規模施設の平均的な利用料 6,000円

市民利用時の割引後の1時間当たりの利用料 5,000円

年間市民利用可能時間 4,320時間(1日12時間×年間360日)

市民メリット(効果) = (6,000円 - 5,000円) × 4,320時間 × 3面

= 12,960,000円/年

(例2) 施設を無料で市民開放する場合

⇒ 1時間当たりの民間経営の同規模施設の平均的な利用料 × 年間市民利用可能時間

<サッカー場を年間100日、市民開放する場合>

1時間当たりの民間経営の同規模施設の平均的な利用料 15,000円

年間市民利用可能時間 1,200時間(1日12時間×年間100日)

市民メリット(効果) = 15,000円 × 1,200時間

= 18,000,000円/年

(別紙2) 評価項目及び評価基準(案)(一部)

評価項目		配点	係数	評価基準
大項目	小項目			
活用計画及び整備計画の内容	市民メリットの提供等	5点	×2	・本市の公有財産貸付基準に基づく土地の貸付料相当額と比べて、どれだけ市民メリットが提供されているか (本市の公有財産貸付基準に基づく土地の貸付料相当額をAとする) A × 1.5 ≤ 市民メリット・・・5点 A × 1.2 ≤ 市民メリット < A × 1.5・・・4点 A × 0.8 ≤ 市民メリット < A × 1.2・・・3点

				A×0.5 ≤ 市民メリット < A×0.8・・・2点 市民メリット < A×0.5・・・1点
		5点	×2	・市民の利用しやすさ（どれくらい市民に開放されているのか） （市民開放時間/総営業時間×100をB（%）とする） 80% ≤ B・・・5点 60% ≤ B < 80%・・・4点 40% ≤ B < 60%・・・3点 20% ≤ B < 40%・・・2点 B < 20%・・・1点
		5点	×2	・応募者が自らの持つ専門性や強みをどのように施設整備及び施設運営に生かし、市民のメリットにつなげているか

【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」においては、「価格評価点」の中に、賃料のほか、借地期間及び定期借地権設定対象以外のゾーン（提供ゾーン）の面積によって算出される点数が含まれる。賃料が高いほど、借地期間が短いほど、提供ゾーンの面積が広いほど、高い得点が得られる。

○「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業事業者選定基準」（抜粋）

(3) 定量的評価

定量的評価は、定期借地料（単価）、定期借地期間、及び提供ゾーン面積に関する評価を行う。得点化はそれぞれ以下の方法により行い、評価値として算出する。

【定期借地料（単価）における定量的評価方法】

得点 = 提案価格（㎡単価）・全応募者中の最高提案価格（㎡単価）・10点

【定期借地期間における定量的評価方法】

得点 = 全応募者中の最短定期借地期間・提案定期借地期間・10点

【提供ゾーン面積における定量的評価方法】

得点 = 提案面積・全応募者中の最高提案面積・10点

【事例29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業」においては、「価格評価点」の算定は、事業者が県に支払う地代総額と、県が事業者を支払う建物質料総額の差額によって行うとしている。

○「高津合同庁舎再整備事業事業者募集要項」（抜粋）

6 事業者の選定に関する事項

(1) 審査方法

(ア) 事業評価（略）

(イ) 価格評価

- ・事業期間中の地代総額と県賃料等総額の差額（以下「提案差額」という。）を評価する。
- ・複合施設の供用開始を早める提案は、県の仮移転費用の縮減につながることを評価し、県賃料等総額から下表の縮減額を差し引いて提案差額を計算する。
- ・最も大きな提案差額の応募者に50点を付与し、その他の応募者は、当該者の提案差額と最も大きな提案差額との比率によって決まる点数を付与する。なお、小数点以下は切り捨てる。

9. 事業者の義務履行確保の手段

土地の使用法の指定（積極的な指定、消極的な指定）、第三者への権利移転の制限、一定期間の事業実施等を事業者を求めることに加え、相手方がそうした義務を履行しない場合に備えた規定が設けられる。

9.1 契約解除、違約金、損害賠償請求、定期的な報告の要求

こうした事項は、細かな違いはあっても、

全ての契約書にみられる。

違約金について特徴的な例として、「【事例29-11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却」では、売主が、買戻権の行使に代えて「特別違約金」の請求をすることができるとの規定が売買契約書中に含まれている。

この「特別違約金」の額は、買主たる事業者が、使途指定に違反した時点における土地の値上がりの額又は土地を転売することによって得た売買差益の額であると理解される。

○「土地の売買に関する仮契約書（案）」（抜粋）

第1条～第8条（略）

（用途指定）

第9条 乙は、売買物件を公募型プロポーザルの公告に基づき甲に提出した企画提案書に記載した事業計画に示した用途として使用するものとし、この用途（甲が第16条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。）以外の目的に使用してはならない。

（指定用途に供すべき期日）

第10条 乙は、売買物件を第5条の引渡しの日から平成 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供さなければならない。

2 乙は、この契約の締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途に供してはならない。

（指定用途に供すべき期間）

第11条 乙は、売買物件を前条の指定期日（甲が第16条の規定により指定期日の延長を承認したときは、その期日）の翌日から5年間（以下「指定期間」という。）、引き続き指定用途に供さなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第12条 乙は、第5条の引渡しの日から10年間、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。

（所有権の移転及び権利の設定の禁止）

第13条 乙は、第5条の引渡しの日から第11条の指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は売買物件について地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をしてはならない。ただし、第11条の指定期間を経過した後は、この限りでない。

（買戻しの特約）

第14条 甲は、乙が第5条の引渡しの日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

（1）第10条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき

(2) 第11条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき
 (3) 第9条、第10条第2項及び第11条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき
 (4) 第13条に定める義務に違反して所有権の移転又は権利の設定をしたとき
 2 前項に定める買戻期間は、第5条の引渡しの日から10年間とする。
 第15条～第23条(略)
 (特別違約金)
 第24条 甲は、第14条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第9条から第11条まで及び第13条に定める用途指定の特約は解除する。
 2 前項の特別違約金は、甲が算定した売買物件の違約時の時価額又は乙が売買物件について所有権の移転若しくは権利の設定(以下「所有権の移転等」という。)をした対価のうちいずれか大きい方の金額から売買代金を控除した額とする。
 3、4(略)

9. 2 土地の買戻特約

賃貸借契約の場合であれば、その契約を解除することによって、事業者が土地を使用する権原が消滅する。これによって、地方公共団体等は、予定していない用途に土地が使用される状態を解消することができる。

他方、土地が売却される場合においては、売買契約を解除すれば土地所有権は売主たる地方公共団体等に復帰するが、仮に買主が第三者に土地を転売していた場合には、予定していない用途に土地が使用される状態を解消できない可能性もある。

このため、より直接的に、買主から売主に所有権を復帰させるため、買戻特約が付

される事例が多い(「2.1」の表を参照)。

上に見た「【事例29-11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却」の売買契約書では、地方公共団体等が指定する用途に土地を使用すべき義務(積極的な用途指定)が5年間、一定の用途に土地を使用してはならない義務(消極的な用途指定)が10年間課され、これを担保するための手段として、買戻特約が付されている。

下に示す「【事例29-15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却」では、積極的な用途指定、消極的な用途指定がともに10年間行われ、これを担保するための手段として、買戻特約が付されている。

○「公有財産売買契約書」(抜粋)

札幌市(以下「売主」という。)と〇〇〇〇〇(以下「買主」という。)とは、公有財産の売買について、次の条項により契約を締結する。

(土地利用指定及び期間)

第11条 買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間(以下、「指定期間」という。)、計画書の内容に基づいた土地利用に供さなければならない(ただし、建築期間等は除く。)

2 買主は、前項の期間に事業実施上の理由で計画書の内容を変更する必要性が生じた場合は、売主の承諾を得なければならない(略)。

3(略)

(所有権移転等の制限)

第12条 買主は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、計画書において予定されていた場合又はあらかじめ書面による売主の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(1) 売買物件の所有権を移転しないこと。

(2) 売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。

(3) 売買物件に建築する建物の所有権を譲渡しないこと。

(4) 売買物件に建築する建物を区分所有権の目的としないこと。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第14条 買主は、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 買主は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

3 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前2項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して前2項の定めを反する使用をさせてはならない。

4～6（略）

（買戻し特約及び特約登記）

第18条 売主は、買主が第9条、第11条、第12条又は第14条に規定する義務に違反したとき（略）は、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項の期間は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間とする。

3、4（略）

9. 3 土地の再売買予約

所有権を復帰させるための手段としては、買戻し特約の他に、再売買予約を使用することもできる。「【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業」がこの方法を採用している²⁵。

第10条第1項が積極的な使途指定、第12条及び第13条が消極的な使途指定に関する条項である。

積極的な使途指定は、工事完了の日（指定期日）から15年の間（指定期間）行われ（第10条第2項）、買主がこれに違反した場合は、売主が予約完結権を行使することができる（第16条、第17条）。消極的な使途指定は、指定期間満了の日から20

年を経過する日まで（従って、工事完了の日から35年間）行われ、買主がこれに違反した場合には、売主は予約完結権を行使することができる（第16条、第17条）。

この事例においては、指定期間においては、積極的な使途指定と消極的な使途指定の両方が行われ、いずれについても、再売買予約と契約解除等が、使途指定の実行を確保する手段となる。また、指定期間の満了の日から20年を経過する日までの期間において消極的な使途指定が行われ、再売買予約と契約解除等が、使途指定の実行を確保する手段となる。このように、この事例では消極的な使途指定を行う期間が明定されている。

○「市有財産売買契約書（案）」（抜粋）

売渡人岡山市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産

の売買契約を締結する。

(用途指定)

第10条 乙は、この土地を平成 年 月日(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、平成 年 月 日付で甲と乙とで締結した、市有財産売買契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書第3条の規定により乙から提出された事業計画書(以下「事業計画書」という。)に基づき指定した用途(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙は、この土地を指定期日から15年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

3 乙は、指定期日又は指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 乙は、第6条の土地の引渡しの日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないでこの土地を指定用途以外の用途に供してはならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第11条 乙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)の設定

2 乙は、前項のただし書きの規定に基づき、この土地の所有権を第三者に移転する場合あるいは使用収益権を第三者に設定する場合には、当該第三者に対し、この契約に定める乙の義務を書面によって承継するとともに、当該義務を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。ただし、甲が必要ないと認めるときは、この限りではない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるとともに、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの土地を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2、3(略)

(再売買の予約)

第16条 甲と乙は、売買物件(土地に限る。)に再売買の予約をする。

2 予約完結権は、甲のみが有するものとし、甲の予約完結の意思表示があったときは、乙のなんら意思表示なしに当然売買が成立する。

3 甲が前項の売買予約完結の意思表示をすることができるのは、乙が第10条乃至第13条の定めを違反した場合(乙の責めに帰すべき事由の有無を問わず、客観的にこれらの条項に違反した場合をいう。)とする。

4 甲が前項の売買予約の完結権を保全するため、所有移転登記と同時に、再売買予約の仮登記を行う。

5 前項に規定する再売買予約の仮登記に係る費用は、乙の負担とする。

6 第2項の規定により売買契約が成立したときの売買物件の再売買代金は、第3条の売買代金、又は甲が売買予約権の意思表示をした日における鑑定評価額のどちらか低い方（以下、「再売買代金」という。）とする。この場合、再売買代金に利息は付さない。

（予約完結権の存続期間）

第17条 前条第2項の予約完結権は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日まで存続するものとする。

2 甲は、前項の期間終了後は、乙の請求により再売買予約の仮登記の抹消登記を嘱託し、その登記に要する費用は乙の負担とする。

（契約の解除）²⁶

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

9. 4 買戻特約・再売買予約のいずれも行わない

土地が売却されるケースの全てで、買戻特約等が付されるわけではない。「【事例29-10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業」と「【事例29-18】竜王町 竜王町有地有効活用事業」では、売買契約書に買戻特約や再売買予約についての規定は置かれていない。

10. 施設誘致政策とPRE活用

ある場所に、特定の用途の施設を立地させることは、PRE活用の動機として多くの事例にみられるが、補助金交付の対象と

なりうることを示しながら、施設誘致の手法としてPRE活用を行う例がある。

10. 1 ホテル

「【事例29-22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集」では、市において、①固定資産税及び都市計画税に相当する額の奨励金を5年間支給、②ホテルの調理室から配膳される飲食物の提供を受けることができる会議室等を設けた場合に、ホテルの新設に要した建築費用の10分の1の奨励金を支給するという制度が設けられており、事業者の公募にあたり、このような制度の対象となる可能性があることが案内されている。

○「ホテル・旅館立地促進制度（奨励金）」²⁷

本市では、観光、ビジネスなどで本市を訪れる方の宿泊施設並びに市民及び事業者が利用する会議施設を確保することにより、まちの賑わいの向上及び都市機能の充実、市内経済の活性化などを目的に、「高槻市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」を制定しました。

一定の客室数を備えたホテル・旅館の設置を行った場合には「ホテル誘致等奨励金」（上限1億円）を5年間にわたり支給。また、一定の要件を満たした会議施設等を備えたホテル・旅館を設置した場合には、「会議施設等奨励金」（上限1億円）を交付します。

1 ホテル誘致等奨励金

要件	対象ホテル等の新設等のために使用した土地並びに新たに取得した家屋・償却資産に係る固定資産税及び都市計画税の納税義務者であるとき
----	---

内容	各年度の特定固定資産にかかる固定資産税及び都市計画税の額に相当する額 対象期間5年度間
限度額	年度ごとの上限1億円

2 会議施設等設置奨励金

要件	会議施設等（会議室、宴会場、催場等であって、1 床面積が300平方メートル以上であり、2 ホテル等にある調理室、配膳室等から飲食物を提供することができること）を含む対象ホテル等の新設等をしたとき
内容	対象ホテル等の新設等に要した建築費用の10分の1 交付は1回限り
限度額	上限1億円

【事例23】桜井市 桜井駅北口市有地 一定の条件を満たす新規雇用について1人
 宿泊施設整備事業」では、市において、① あたり10万円の奨励金を支給するという
 固定資産税及び都市計画税に相当する額の 制度が設けられており、これらの制度の適
 奨励金を10年間支給、②上水道料金の半 用対象となりうるものが、募集要項に記載
 額に相当する額の奨励金を5年間支給、③ されている。

○「桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業募集要項」（抜粋）

3 事業の概要

3-3 事業条件

(3) 市の奨励措置

市では、市内における宿泊施設の新設を促進するための必要な奨励措置を講ずることにより、観光の振興、にぎわいの創出及び雇用機会の拡大を図り、もって市における地域経済の活性化及び市民生活の向上に寄与することを目的とする「桜井市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」（平成29年条例第1号）を制定している。

本事業においても、同条例第5条の指定ホテル等事業者の指定を受けたときは、表3-5に示す奨励措置を講ずる。

表3-5 本事業で適用する奨励制度等

奨励措置（奨励金）			
種類	内容	限度額	対象期間等
ホテル等立地奨励金	ホテル等事業者に対して課された土地、家屋、償却資産に係る固定資産税及び都市計画税合計額の100分の100相当額	なし	初めて課された翌年度から10年度間
上水道奨励金 注1)	上水道料金の100分の50相当額 (消費税及び地方消費税に相当する額は除く)	年間250万円	開業日の属する月から5年間
雇用奨励金 注2)	桜井市に住民票を有する新規常用雇用者を1年以上継続して雇用1人あたり10万円の奨励金	300万円	1回限り

注1) 事業者（宿泊施設所有者）が上水道料金を負担する場合に限る。

注2) 事業者（宿泊施設所有者）が常用雇用者を新たに雇用する場合に限る。

出典：「桜井市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」（平成29年条例第1号）

1.1. 協定・契約のスタイル

「4.」から「7.」で取り上げたように、

PRE活用においては、事業者が土地を使用して、土地上に施設を整備・運営することがその主要内容となるが、その施設の

構造等について指定が行われたり、事業者が運営する施設の整備以外の事項が、事業者に対して求められたりする。

このことは、「土地の使用」＋「その他の事項」と捉えることも、「土地の使用を含む（主要な内容とする）包括的な事業」と捉えることもできようが、いずれにしても、内容的には、「土地の使用権原に関する事項」と、「土地の使用権原以外に関する事項」の両者に関する権利義務が、地方公共団体等と事業者との間に発生することになる。

これを、「協定」や「契約書」という文書に表現する方法に関して、いくつかのパターンがみられる。

土地が賃貸される例にあつては、これまでに把握した事例（契約書（案）が公表されているもの）をみる限り、ほとんどの事例で、「基本協定書」と「借地権設定契約書」の2つの文書を作成するスタイルを取っている²⁸。

そして、「基本協定書」には、ア）「借地権設定契約書」の締結に至るまでの当事者の権利・義務を定めることを主な目的とすると考えられるものと、イ）PREを活用して事業者が行う事業の内容、実施方法等について定めることを主な目的とすると考えられるものがある（「11.1」）。

他方、土地が売却される事例においては、土地を賃貸する場合とは反対に、「土地売買

契約書」に加えて、「基本協定書」的な文書を作成する事例は稀である²⁹。

土地が売却される例においても、事業者に対して、購入した土地に一定の機能を有する施設を整備することを求めることがあり、こうした場合には、土地売買に関する両当事者の権利義務と、事業実施に関する事業者の義務を内容とする1つの契約が締結されている（「11.2」）。

また、PRE活用にあたり、事業者からの提案を求めるが、その提案内容が事業者の義務の内容となることを、契約書上明確にしておく必要がある。そのような契約書の例を取り上げる（「11.3」）。

11.1 土地が賃貸される事例

11.1.1 「借地権設定契約書」の締結に至るまでの当事者の権利・義務を定めることを主な目的とする基本協定を締結

上のア）（「借地権設定契約書」の締結に至るまでの当事者の権利・義務を定めることを主な目的とする基本協定が締結されるもの）の例として、「【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業」がある³⁰。

○「横浜南部にぎわい創出事業基本協定書（案）」（抜粋）

（目的）

第1条 本協定は、本事業に関して甲が実施した公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）において、乙が優先交渉権者として選定されたことを確認し、乙が第3条第1項に基づき設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）をして、甲との間で本事業に関する定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）を締結せしめること、その他本事業の円滑な実施に必要な基本的事

項を定めることを目的とする。

(本事業の履行)

第2条 乙は、本事業に関して甲が公表した平成28年●月●日付「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項」(一切の附属書類並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項」という。)に定める各事項を遵守し、本プロポーザルにおける乙の提案内容(本協定締結日までに提案内容の説明又は補足として甲に提出した一切の書類を含み、以下「本件提案」という。)に従って、本事業を誠実に実施し又はSPCをして実施させる。

2～4 (略)

(定期借地権設定契約)

第4条 甲及び乙は、本事業に係る事業用地(以下「本事業用地」という。)に関する定期借地権設定契約の締結に向けて誠実に協議し、本協定締結後、本事業に関する都市契約決定及び変更(地区計画の策定を含み、以下「本件都市計画決定・変更」という。)の告示がされたこと及び交通管理者及び道路管理者との協議終了次第速やかに(平成29年7月14日を目途とし、遅くとも平成30年7月14日までに)、募集要項に定める内容を含む、本件提案に従った定期借地権設定契約が甲及びSPCの間で締結されるよう最大限努力する。

2、3 (略)

(既存建物の解体・撤去)

第7条 乙は、募集要項に従い、自ら又はSPCをして、事業用地内に存する管理棟(以下「管理棟」という。)を解体・撤去(処分を含む。以下同じ。)するものとする。

2 前項の解体・撤去に要する費用(以下「解体費用」という。)は甲が負担するものとし、定期借地権設定契約締結までの間に、甲及び乙で別途協議の上決定する。

(定期借地権設定契約の不成立)

第8条 甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる事由により、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲乙間に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

2 本件都市計画決定・変更が不可能となった場合、甲は定期借地権設定契約を締結しない。また、本件都市計画決定・変更の遅れを理由として平成30年7月14日が経過しても定期借地権設定契約が締結されなかった場合、甲又は乙は相手方に協議を申し入れることができ、合意により定期借地権設定契約を締結しないことができる。

3 (略)

11. 1. 2 事業者が行う事業の内容、実施方法等について定めることを主な目的とする基本協定を締結

上のイ)(PREを活用して事業者が行う事業の内容、実施方法等について定めることを主な目的とする基本協定が締結されるもの)の例として、「【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市(健都)2街区高

齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業」がある。

この例では、「基本協定書」において事業実施の全体について定め、「定期借地権設定契約書」では、土地及び土地の上に建設される建物の使用に関する事項について定めるとの考え方が取られていると思われる³¹⁾。

○「北大阪健康医療都市(健都)2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業基本協定書(案)」(抜粋)

吹田市(以下「甲」という。)と[応募法人又は応募グループ](以下「乙」という。)は、北大阪

健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業（以下「本事業」という。）の実施に関し、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（本協定の目的及び解釈）

第1条 本協定は、本事業における甲及び乙の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）の整備、運営等に関する事項並びに甲及び乙の本事業に係る定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）の締結に関する事項等を定める。

2 本協定中に定義のない用語の定義については、北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者募集要項の例によるものとする。

3 本協定、本募集要項等及び「別紙A事業者提案」から「別紙Eウェルネス住宅整備計画図」までは、本協定の内容を構成するものとし、乙はこれらの内容を本協定に定める義務として遵守するものとする。

（本事業の概要等）

第3条 本事業は、北大阪健康医療都市（健都）内の甲が所有する土地（吹田市岸部新町6及び7（地番表示）。以下「事業用地」という。）に定期借地権を設定のうえ、甲が乙に貸し付け、乙が事業用地にて本住宅の設計、建設、運営、維持管理等を行うものとする。

2 本事業は、「別紙B日程表」に記載されたスケジュールに従って実施する。ただし、甲及び乙が協議のうえ、合意により当該スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

（本事業における甲及び乙の役割）

第4条 本事業における甲及び乙の役割分担は、概ね次のとおりとする。

（1）乙は、乙の費用負担において本住宅の設計図書を作成し、甲の確認を受ける。

（2）乙は、定期借地権設定契約（その後の変更契約を含む。）に従い、甲から定期借地権の設定を受け、契約保証金の預託及び貸付料の支払いを行う。

（3）乙は、甲の確認を受けた設計図書、本協定及び定期借地権設定契約に従い、乙の費用負担において本住宅を建設する。

（4）乙は、完成予定日までに本住宅を完成させて、甲に検査済証（写）を提出するとともに、甲の確認を受け、完成後速やかに完成図書を甲に提出する。

（5）乙は、本住宅の完成後、本協定、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従い、本事業の事業期間が終了するまで、本住宅を所有し運営する。

2 乙は、「別紙C代表構成員及び構成員の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。なお、病児・病後児保育事なお、病児・病後児保育事業については、毎年度、委託契約の締結に向け、甲と協議を行うものとする。

（定期借地権設定契約）

第8条 甲及び乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するために、定期借地権設定契約を締結する。

2 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の埋蔵文化財調査の着手までに締結するものとする。

（本住宅の設計及び建設）

第9条 乙は、本協定、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従い、関係法令等を遵守のうえ、本住宅の設計及び建設を行う。なお、設計及び建設に際しては、周辺環境に配慮するとともに、近隣住民への説明の場を設けることとする。

2 本住宅の設計に関する骨格的事項については「別紙Dウェルネス住宅整備計画書」に定め、本住宅の土地及び建物の配置の概要については「別紙Eウェルネス住宅整備計画図」に定める。

3 乙は、事業用地の引渡しを受ける前に、本住宅の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合は、書面による甲の事前の承諾を得るものとする。

4 本住宅の設計及び建設に関する調査及び届出など全ての附帯業務は、乙の責任において行う。

5 乙は、本住宅の建設に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

6 甲は、本住宅の建設内容が甲の確認を受けた設計図書、本協定、定期借地権設定契約又は本募集要項等の内容と一致していないときは、乙に対し是正を要求することができるものとする。この場合に

において、乙は、甲の是正の要求に従うものとする。

(本住宅の運営及び維持管理)

第12条 乙は、本協定、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従って、本住宅の運営及び維持管理を行う。

2 本住宅の運営及び維持管理は、乙が自己の責任及び費用において行う。

3 乙が、その責めに帰すべき事由により、本住宅の運営及び維持管理に際して、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。

4 本住宅の運営及び維持管理を事業者提案と異なる形式に変更する場合は、あらかじめ甲と協議をしなければならない。

(モニタリング)

第22条 甲は、本住宅の設計、建設、運営、維持管理等に関し、モニタリングを行うものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。

2 前項に規定するモニタリングの詳細な内容については、甲乙協議のうえ、別に定めるものとする。

3 甲は、第1項に規定するモニタリングを実施するため、事業用地及び本住宅について随時その使用状況を実地に調査することができ、また、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとする。乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。

4 甲は、第1項の規定によるモニタリングを実施した場合において、本事業に関する乙の提案内容が十分実施されていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができものとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。

○「定期借地権設定契約書(案)」(抜粋)

賃貸人(借地権設定者)吹田市(以下「甲」という。)と賃借人(借地権者)●●(以下「乙」という。)は、北大阪健康医療都市(健都)2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業基本協定書(以下「基本協定書」という。)第8条第1項により、甲が所有する土地の賃貸借に係る借地借家法(以下「法」という。)第22条に定める定期借地権(以下「本件借地権」という。)の設定に関し、次の条項により契約を締結する。

(存続期間)

第2条 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日までの50年間とする。

(用途指定)

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、基本協定書に定める事業の用に供する建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、本件土地を使用しなければならない。

2 乙は、建築基準法その他の法令等を遵守して本件建物を築造し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。

3 乙は本件建物を下記の用途に使用又は下記の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

(1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途

(2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

(建物の賃貸借等)

第14条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合は、事前に書面により甲の承諾を得るものとし、その第三者(以下「建物賃借人」という。)と乙とが締結する建物賃貸借契約(以下「建物賃貸借契約」という。)において、法第39条の規定により、第2条の存続期間満了時に当該建物賃貸借契約が終了する旨の特約を書面に定めなければならない。

2 乙は以下の団体等に譲渡、賃貸、転貸等することはできないものとする。

(1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。

(2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

3 乙は、建物貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、契約期間満了の1年前までに、契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物貸借人に通知しなければならない。

4 甲は、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、建物貸借人に対し、本件借地権の存続期間満了時に本件土地の明け渡しを受けることとなる旨を通知することができるものとし、乙は、これに異議を述べないものとする。

(契約の解除)

第23条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、この契約を解除することができる。

(1) 第3条の指定用途の規定に違反したとき。
 (2) (3) (略)
 (4) 第14条の建物の賃貸借等の規定に違反したとき。
 (5)～(8) (略)

2、3 (略)

11.2 土地が売却される事例

土地が売却される例のうち、事業者に対して、購入した土地上に一定の機能を有する施設を整備することを求めるものにあつては、一つの文書の中に、土地の所有権の

移転に関する事項と、施設整備に関する事業者の義務に関する事項の両方を含む契約書（案）が使用されている。「【事例29-19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」における契約書（案）がその例である。

○「土地売買及び活用仮契約書（案）」（抜粋）

尼崎市（以下「甲」という。）と■■■■■（以下「乙」という。）とは、尼崎東高等学校跡地活用提案競技（以下「提案競技」という。）に基づいて市有財産の活用を前提とする当該市有財産の売買及び当該活用についての仮契約を締結する。

第1条 甲は、その所有する土地（以下「尼崎東高等学校跡地」という。）の一部で次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(略)

(売買代金)

第2条 乙は、本件土地の売買代金として、金●●●●●●●●●●円を甲に支払う。

(活用提案の履行)

第11条 乙は、提案競技で甲に提出した活用提案書に基づく建築物（以下「当該建築物」という。）の建築をはじめ活用提案書の内容を誠実に履行しなければならない。

2～4 (略)

11.3 事業者の提案内容が事業の内容になることを明確に規定する契約

PRE活用にあつては、事業者から土地の使用方法、土地の上に整備される建物等

の構造、性能等についての提案を求め、その提案に基づいて審査を行って、最も優れている者を、契約の相手方に選定する。

そうした経緯を経て事業が実施されるので、地方公共団体等としては、事業者の提

案内容が、事業実施に当たって事業者が負う債務の内容となると当然考えると思われるが、そのことを契約書上に表現する方法は、非常に明確に規定するものから、少なくとも公表されている資料からは必ずしも明確に読み取れないものまで、様々である。

上に示した「【事例29-1】吹田市 北

大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業」の基本協定書の規定は、明確に規定する例の一つであるが、同様に明確に規定する例として、「【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業」における基本協定書がある³²。

○「大浜北町市有地活用事業基本協定書（案）」（抜粋）

（目的）

第1条 本件基本協定は、本事業に関し、乙が事業者として決定されたことを確認し、甲を貸付人、乙の構成法人のうち民間施設整備法人を借受人とし、本件基本協定第2条第12号に規定する民間施設整備事業用地を目的とする第2条第14号に規定する事業用定期借地権設定契約、及び、本事業の一環として乙が行う本件基本協定第2条第8号に規定する公共施設の整備事業に関する費用の負担等に関する第2条第13号に規定する協定の締結に向けて、甲と乙の双方の義務を定めるとともに、その他、本事業の円滑な実施等に必要な双方の義務内容及び諸手続について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本件基本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとし、本件基本協定に定めがない場合は、本条第1号に規定する募集要項において定められた用語の定義による。

（1）～（5）（略）

（6）「業務水準」とは、募集要項等、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等、公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定及び事業用定期借地権設定契約書並びにそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は、選定委員会が表明した要望事項を乙が了承することにより定まる、本事業の実施に当たり乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、甲乙間の合意により上記乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいうものとする。

（乙の業務）

第7条 乙又は乙の構成法人は、費用負担等に関する協定を締結したときは、乙及び乙の構成法人の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、公共施設整備事業を行う。

2 乙又は乙の構成法人は、費用負担等に関する協定及び事業用定期借地権設定契約を締結したときは、事業用定期借地権設定契約に基づくすべての乙及び乙の構成法人の債務の履行が完了するまでの間、乙及び乙の構成法人の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、民間施設整備事業を行うとともに、公共施設（引き渡し完了まで）及び民間施設並びに事業用地の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

ただし、公共施設については、公共施設の甲への引き渡しが完了した後は、公共施設の供用、維持管理は甲において行うものの、公共施設のうち、歩行者通路、連絡橋及び緑地に関しては、効率性確保の観点から清掃及び剪定等について乙又は乙の構成法人において民間施設と一体的に維持管理をすることができるものとする。

12. その他の事項

PRE活用の場合、ほとんど全ての事例で、地方公共団体等が従来から所有する土地が、活用の対象とされているが、次のような事例もある。

12.1 活用対象とする土地

12. 1. 1 地方公共団体等が所有しない土地を活用対象に含める

「【資料7】京都市 旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用」では、市以外の者が所有する土地を、市が借り受け、活用対象としている。

○「旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用に係る事業内容及び事業者選定募集要項」（抜粋）

1 趣旨

京都市では、市民スポーツ振興の理念をまちづくりに生かし、市民のだれもがもっとスポーツを楽しむことができるよう、その実現に向けた取組を進めています。

このような中、旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場（所有者は近鉄不動産株式会社、以下「第3駐車場」という。）は、平成15年1月に伏見桃山城キャッスルランドが閉園した後、長らく活用されていませんでしたが、伏見桃山城運動公園や伏見北堀公園地域体育館等と隣接し、スポーツ施設の整備に適した土地であることから、本市では第3駐車場の活用方策について検討してまいりました。

この度、第3駐車場の所有者と調整を行い、本市が第3駐車場を借り受けただうえで、第3駐車場又は第3駐車場と既存公園の一部を活用して、民間事業者のノウハウや資金を活用する手法により、京都市のスポーツの推進に資するスポーツ施設を新たに整備することとし、公募型プロポーザル方式で活用事業者を選定することとしました。

本要項は、事業内容及び事業者を選定するために必要な事項を定めたものです。

12. 1. 2 購入した土地を活用対象とする

いる。

「【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業」では、市が、吹田操車場跡地において健康・福祉のまちづくりを進めることとし、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から平成27年度に土地を購入し、これを活用対象として

12. 2 活用対象とされる土地の面積

以下の〈資料〉には、各事例における土地の面積を記載したが、小さいものは500～600㎡程度、大きいものは60,000㎡程度である。

【事例28-1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業	
概要	松戸市が、新松戸地区に所在する学校跡地（小学校、中学校それぞれ1校）について、これらの敷地の一部を売却することによって得られた資金を使用して、市民活動拠点機能、誰もが憩える機能、子どもを育む機能、学ぶ機能に対応する施設や防災機能を備えた空地、スポーツ機能に対応した既存体育館を改修した運動施設を整備したもの。
土地所在及び面積	松戸市新松戸7丁目192番地 13, 372㎡及び 松戸市新松戸5丁目179番地 19, 820㎡
公募開始	平成24年11月
事業者選定	平成25年2月
施設利用開始	平成28年8月
従前の使途 ³⁴	小学校及び中学校
従後の使途 ³⁵	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲戸建住宅 ・市民活動拠点施設 ・学ぶ機能、子どもを育む機能、誰もが憩える機能を備えた施設 ・防災施設を備えた空地 ・屋内・屋外運動施設
土地等に関する権原の移転・設定	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲戸建住宅の敷地部分については事業者にも所有権を移転（最終的には住宅購入者が所有権を取得） ・分譲戸建住宅の敷地部分以外の土地（「その他の土地」）及びその上に所在する建物については市が所有権を保有
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却した敷地には事業者が分譲戸建住宅を建設。 ・基金を設置して、敷地の売却によって得た資金を積み立て、施設の維持に要する費用を基金から支出。 ・その他の土地に所在する建物の新設・改修についても何らかの契約が締結されたものと思われる。
資料所在	募集要項 http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_jigyosya.files/bosyu2.pdf 評価・選定基準 http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_jigyosya.files/kijyun_01.pdf （契約書等は発見できなかった）

【事例28-2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却	
概要	横浜市が、かつて総合福祉センターが所在した土地を民間事業者に売却することとし、その際、高齢化社会や地域コミュニティへの対応といった地域課題を踏まえ、当該土地の上に、高齢者向け住宅を含む施設を整備するとともに、地域利用が可能な交流スペースと、横浜市に賃貸するコミュニティハウス（図書館、会議室等）を設置することを条件としたもの。
土地所在及び面積	横浜市西区浅間町5丁目375番1 1, 345.67㎡
公募開始	平成25年1月
事業者選定	平成26年2月
施設利用開始	平成28年9月
従前の使途	総合福祉センター
従後の使途	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け住宅（賃貸） ・交流スペース

	・コミュニティハウス（図書館、会議室等）（横浜市が賃借）
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権は事業者に移転 ・建物のうちコミュニティハウス部分は市が賃借
特徴的な事項	・コミュニティハウス部分の賃料は市が示す定額。
資料所在	事業の案内 http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/nishikobo/ (募集要項、契約書等は発見できなかった)

【事例28-3】京都市 元清水小学校跡地活用	
概要	京都市が、元清水小学校跡地の活用に向けて、校舎を改修し外観及び主たる機能を保存した上で、ホテル又はブライダルを主たる計画とする事業として活用する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	京都市東山区清水2丁目204番2他 7, 296.16㎡（公簿）
公募開始	詳細不明
事業者選定	平成28年5月
施設利用開始	
従前の用途	小学校
従後の用途	・ホテル・ブライダル施設 ・地元利用施設（集会所、倉庫、展示スペース等）
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間60年の一般定期借地権を設定
特徴的な事項	・建物は「改修し外観及び主たる機能を保存」とされている。 ・借地権設定契約を締結するに先立って、市及び地元自治会との協議を行うことを定める基本協定を締結する。
資料所在	公募結果広報資料 http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000199578.html 基本協定締結時の広報資料（基本協定を含む） http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000202/202067/kyotocity_1.pdf (募集要項、契約書は発見できなかった)

【事例28-4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業	
概要	北海道が、道が所有する資産の中でも経済的に優れた立地条件にある東京都内に所在する公宅用地の有効活用を図ることとし、この土地に定期借地権を設定して、新たな施設を建設して収益事業を行う事業者を募集したもの。
土地所在及び面積	渋谷区初台2丁目9番10 535.47㎡
公募開始	平成28年2月
事業者選定	平成28年7月
施設利用開始	
従前の用途	職員用住宅
従後の用途	・賃貸住宅
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間50年の一般定期借地権を設定
特徴的な事項	・公募時には建物を解体・除却することが想定されていたが、事業者の提案により、既存建物を再利用することとなった。
資料所在	公募案内 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/hatsudai_proposal.htm 募集要項

	http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/yoko.pdf 評価・選定基準 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/senteikijun.pdf 基本協定書（案） http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/kihonkyoteisho.pdf 定期借地権設定契約書（案） http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/keiyakusho.pdf
--	--

【事例28-5】函館市 函館駅前市有地等整備事業	
概要	北海道新幹線開業により観光客等の拡大が見込まれている中で、新幹線時代に対応した「函館の顔」となる函館駅前市有地の有効活用が課題となっているとして、函館市が、JR北海道函館駅前に所在する市有地及びJR北海道所有地に、事業用定期借地権を設定して施設を設計、建設、所有及び運営する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	函館市若松町43-5他 6, 783.57㎡（函館市所有地）、 3, 103.94㎡（JR北海道所有地）
公募開始	平成28年5月
事業者選定	平成28年10月
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を持った施設 ・公共用自転車駐輪場
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間10年以上50年未満の事業用定期借地権を設定（期間は事業者の提案による）
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料は定額（従って評価基準に価格は含まれない）。 ・公共用自転車駐輪場の整備を事業者に求めている。
資料所在	公募案内 http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031800582/ 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031800582/files/bosyuyoukou.pdf （契約書（案）は発見できなかった）

【事例28-6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備	
概要	中野区が、平成20年度末に閉校となった東中野小学校跡地について、その一部を東中野区民活動センター及び公園として整備するとともに、残る部分を売却することとし、事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	中野区東中野5丁目27番 6, 993.27㎡
公募開始	平成28年5月
事業者選定	平成28年11月
施設利用開始	
従前の用途	小学校
従後の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲集合住宅 ・公園 ・区民活動センター
土地等に関する権原の移転・設定	・分譲集合住宅の敷地部分については事業者にも所有権を移転（最終的には住宅購入者が所有権を取得）

	・分譲集合住宅の敷地部分以外の土地（「その他の土地」）については区が所有権を保有
特徴的な事項	・その他の土地の一部に設けられる公園の整備、擁壁の更新、教職員寮跡解体工事を、分譲集合住宅の敷地を取得する事業者が行う。 ・その他の土地の一部に設けられる区民活動センターについては、別の事業者との間で契約が行われているものと思われる。
資料所在	公募に関する広報資料 http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d022532_d/fil/siryou.pdf 公募結果に関する公表資料 http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d023381_d/fil/siryou.pdf (契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業	
概要	天理市が、旧天理消防署跡地が今後のまちづくりの推進や中心市街地の活性化において重要な役割を担う空間であるとして、良好な市街地の整備と新たなにぎわい・活力の創出に寄与する商業施設等を設置する購入希望者を公募したもの。
土地所在及び面積	天理市田井庄町481番5 2, 573. 24㎡
公募開始	平成28年7月
事業者選定	平成28年11月
施設利用開始	
従前の用途	消防署
従後の用途	・書店
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転(10年間の買戻特約あり)
特徴的な事項	・ユニバーサルデザイン、バリアフリー、防災及び防犯に配慮した提案、土地周辺にある住宅地等に与える影響(住宅地等への圧迫感・プライバシー・日照・騒音等)について十分配慮した提案を求めている。
資料所在	公募案内 http://www.city.tenri.nara.jp/kakuka/soumubu/soumuka/kouyuu/1467372145401.html 募集要項(評価・選定基準を含む) http://www.city.tenri.nara.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/17/bosyuyoukou.pdf (売買契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業	
概要	武蔵野市が、武蔵境駅北口に所在する市有地について、その有効活用と市民の利便性向上のため、市政センターの機能を移転させるとともに、武蔵境のまちのにぎわい創出や魅力の向上等を目指して、事業用定期借地権を設定して施設を設計、建設、維持管理、運営する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	武蔵野市境1丁目541541-4等の一部 600. 19㎡
公募開始	平成28年6月
事業者選定	平成28年11月
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	・商業施設 ・市政センター(武蔵野市が賃借)
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年の事業用定期借地権を設定 ・建物のうち市政センター部分は市が賃借

特徴的な事項	・事業者が市に支払う地代、市が事業者を支払う賃料は、それぞれ独立して評価の項目とされている。
資料所在	公募案内 http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/sesaku_keikaku/kikakuseisakushitsu/1007715.html 募集要項 http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/007/715/h280720/01_boshuyoukou_0720.pdf 評価・選定基準 http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/007/715/h280720/03_ketteikijun_0720.pdf (契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-9】うるま市 与那城庁舎跡等利用

概要	うるま市が、新庁舎移転後の石川・与那城庁舎について、市及び地域の活性化に資するような跡利用を行うため、その全部又は一部を民間で活用するアイデアを募集したもの。
土地所在及び面積	うるま市与那城中央1番地 13, 955㎡及び うるま市石川石崎一丁目1番 12, 406㎡
公募開始	平成27年1月
事業者選定	平成28年11月(与那城庁舎について)
施設利用開始	
従前の用途	庁舎
従後の用途	・スポーツ・ホテル
土地等に関する権原の移転・設定	・建物及び土地(駐車場)を10年以上賃貸(賃貸の形式(定期借地か、通常借地等か)は不明)
資料所在	公募案内 http://www.city.uruma.lg.jp/shisei/212/214/4428 募集要項 http://www.city.uruma.lg.jp/userfiles/U007/files/bosyuuyoukou.pdf (賃貸契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-10】草津市 認定こども園新設

概要	草津市が、老朽化した市立第六保育所と市立大路幼稚園を統合し、市有地である新たな場所に移転・新築することとし、その際、市有地に事業用定期借地権を設定して、認定こども園を建設・運営する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	草津市大路二丁目191番16他 3, 043.97㎡
公募開始	平成28年7月
事業者選定	平成28年12月
施設利用開始	
従前の用途	駐車場
従後の用途	・認定こども園
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・貸付料は市が定める額
資料所在	公募案内 http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate1.html 募集要項

	http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate1.files/boshugaiyo.pdf (評価・選定基準、契約書(案)は発見できなかった)
--	--

【事例28-11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業	
概要	岡崎市が、名鉄東岡崎駅周辺に所在する市有地等について、都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な都市構造を再構築できるように、魅力ある都市空間づくりを目指すとして、事業用定期借地権を設定して、飲食、物販施設等を整備する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	岡崎市上明大寺町二丁目14-1他 6, 559.38㎡
公募開始	平成28年10月
事業者選定	平成29年2月
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	・商業施設等
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間10年以上50年未満の事業用定期借地権を設定(期間は事業者の提案による)
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者に対して公園の整備を求めている。 ・ペDESTリアンデッキとの接続部の整備を求めている。 ・施設周辺における清掃活動など奉仕活動に協力すること、災害時の帰宅困難者の支援等を盛り込んだ計画とすること等を求めている。
資料所在	公募案内 http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p011387.html 募集要項(評価・選定基準を含む) http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p011387_d/fil/youkou_saibosyu.pdf (契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-12】京都市 元立誠小学校跡地活用	
概要	京都市が、「文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指し、元立誠小学校跡地活用を進めるために事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町310番2他 4, 933.12㎡(公簿)
公募開始	平成28年10月
事業者選定	平成29年3月
施設利用開始	
従前の用途	小学校
従後の用途	・提案募集(文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生)
土地等に関する権原の移転・設定	<ul style="list-style-type: none"> ・土地について期間10年以上60年以内の定期借地権を設定(事業者の提案による) ・建物は無償譲渡
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は、風格・趣を損なわないよう、従前の材質・色調等を踏まえ、外観・内装等の主要な意匠を保全・再生することが求められている。 ・建物とは別に、橋の管理・補修等が求められている。 ・借地権設定契約を締結するに先立って、市及び地元自治会との協議を行うことを定める基本協定の締結が予定されていると思われる(市内の他の事例と同じ)。
資料所在	公募案内 http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000206301.html 募集要項(評価・選定基準を含む)

	http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000206/206301/youkou.pdf (契約書(案)は発見できなかった)
--	--

【事例28-13】 泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却	
概要	泉大津市が、河原町市営住宅を高層化して生じた整備事業に伴う余剰地を売却することとし、その一部について、介護老人福祉施設の建設を条件として、事業者を公募した(他の部分については、一般競争入札に付して売却することとした)もの。
土地所在及び面積	泉大津市河原町264番10 2, 000㎡
公募開始	平成28年10月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	市営住宅
従後の用途	・介護老人福祉施設 (これ以外に、余剰地のうち、用途の限定なく売却する部分あり)
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転(10年間の買戻特約あり)
資料所在	公募案内 http://www.city.izumiotsu.lg.jp/shisei/sonotabosyuu/1476774499446.html 募集要項(売買契約書(案)を含む) http://www.city.izumiotsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/20/puropo-zaruyouryou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.izumiotsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/20/tokuyousinnsa.pdf

【事例28-14】 愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業	
概要	愛知県が、大規模団地における入居者の高齢化に対応することを目的として、高蔵寺ニュータウン内の県有地を活用することとし、当該土地に定期借地権を設定してサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	春日井市高森台五丁目6番7 13, 465.77㎡又は 春日井市高森台五丁目6番9 10, 608.44㎡
公募開始	平成28年11月
事業者選定	平成29年2月
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	・サービス付き高齢者向け住宅
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間50年の一般定期借地権を設定
特徴的な事項	・賃料は県が定める定額
資料所在	公募案内 http://www.pref.aichi.jp/soshiki/iryofukushi/koubo-kennyuuchi-koureisayajuutaku.html 募集要項 http://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/226223.pdf (評価・選定基準の詳細、契約書(案)は発見できなかった)

【事例28-15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業	
概要	埼玉県が、地域交流を促進し、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる環境を創出することを目的として、県営大宮植竹団地の建替えにより生み出した土地に定期借地権を設定して、子育て支援施設、高齢者支援施設及び地域交流施設を整備・運営する民間事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	さいたま市北区植竹町二丁目69番5 約7,500㎡
公募開始	平成28年11月
事業者選定	平成29年4月
施設利用開始	
従前の用途	県営住宅
従後の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所 ・介護老人福祉施設 ・地域交流施設
土地等に関する権原の移転・設定	<ul style="list-style-type: none"> ・土地について期間50年の一般定期借地権を設定
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料は、県が定める最低額以上で事業者が提案する額によるが、評価基準には賃料の額が含まれないように見受けられる。
資料所在	<p>公募案内 https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/uetake-bosyu.html 募集要項 https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/uetake-bosyu2.html 評価・選定基準 https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/documents/02_senteikijun.pdf (契約書(案)は発見できなかった)</p>

【事例28-16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業	
概要	川越市が、川越駅西口に所在する市有地について、多様な機能の集積による新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりを目指して、当該土地に事業用定期借地権を設定し、事業実施者が施設の企画、設計、整備、維持管理及び運営を行うとともに、市が当該施設の一部を行政機能として賃借するとして、事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	川越市脇田本町8番1他 9,078.43㎡
公募開始	平成28年11月
事業者選定	平成29年4月
施設利用開始	
従前の用途	不詳(暫定利用)
従後の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能(川越市が賃借) ・商業施設 ・自転車駐車場 ・バス発着場
土地等に関する権原の移転・設定	<ul style="list-style-type: none"> ・土地について期間30年以上50年未満の事業用定期借地権を設定(期間は事業者の提案による) ・建物のうち行政機能部分は市が賃借
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能部分の位置等についての指定がなされている。 ・広場、自転車駐輪場、バスパースの整備が事業者に求められている。 ・市が事業者を支払う賃料は、事業者が市に支払う地代を上限とするとされる(地代は市が定める定額、賃料は事業者が提案)。 ・事前提案募集応募者に対して評価に当たり加点を行う。

資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28youkougouhyou.html</p> <p>募集要項</p> <p>http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28youkougouhyou.files/H28youkou.pdf</p> <p>評価・選定基準</p> <p>http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28youkougouhyou.files/H28senteikijun.pdf</p> <p>(契約書(案)は発見できなかった)</p>
------	--

【事例28-17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業	
概要	川崎市が、同市川崎区内にあった福祉センターの跡地において、市施設と社会福祉法人が運営する施設を一体として整備し、社会福祉法人に対しては市有地に一般定期借地権を設定することとして、施設を整備する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	川崎市川崎区日進町5-1-4, 038.20㎡
公募開始	平成28年11月
事業者選定	平成29年3月
施設利用開始	
従前の用途	福祉センター
従後の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・市施設 ・特別養護老人ホーム
土地等に関する権原の移転・設定	・特別養護老人ホーム等を運営する事業者に対して、土地について期間50年の一般定期借地権を設定(地代は無償)。
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム等を運営する事業者は別途公募により選定される。 ・建物は市及び特別養護老人ホーム等を運営する事業者が、施設を整備する事業者から買い取って所有する。買取価格に上限が設定される。
資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.city.kawasaki.jp/350/page/0000081514.html</p> <p>募集要項(評価・選定基準を含む)</p> <p>http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/contents/0000081/81514/nyuusatsusetsumeisho.pdf</p> <p>(契約書(案)は発見できなかった)</p>

【事例28-18】奈良市 旧柳生中学校活用者募集事業	
概要	奈良市が、今後の廃校・空き施設活用モデルとして先進的な事例となる用途、例えば地域活動の拠点施設や滞在体験、交流施設等で、柳生地区の地域特性を活かした地域活性化のために計画的に利活用されるものを選定することとして、旧柳生中学校を借り受けて改修・管理する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	奈良市柳生町212番地の2-13, 187㎡
公募開始	平成28年11月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	中学校
従後の用途	・提案募集(地域特性を活かした地域活性化のために計画的に利用されるもの)
土地等に関する権原の移転・設定	・建物について10年以上賃貸 ³⁶
特徴的な事項	・建物の改修費用を市が負担(上限あり)。

	・使用料は市が定める定額。
資料所在	<p>公募案内 http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/index.html 募集要項 http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/files/bishuu.pdf 評価・選定基準 http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/files/kijyunn.pdf (契約書(案)は発見できなかった)</p>

【事例28-19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業	
概要	久留米市が、老朽化した木造の市営住宅の建替え・集約化を行い、住宅用地としての用途を廃止する土地を売却することとし、処分対象地の地域特性に応じて、魅力的な住宅や、近隣の住宅の魅力を高めるような様々な都市機能（医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等）を誘導することにより、定住促進に向け、近隣地域と調和した新しい街並みづくりができればと期待して、購入者を公募したもの。
土地所在及び面積	久留米市野中町字東屋敷561番26 1, 961.72㎡ 久留米市西町字北鞍打の二847番10他 2, 468.35㎡ 久留米市津福今町字下野624番2他 2, 107.44㎡
公募開始	平成28年12月
事業者選定	平成29年2月
施設利用開始	
従前の用途	市営住宅
従後の用途	・住宅、医療施設、福祉施設、商業・業務施設、宿泊施設、教育文化施設の中から事業者が決定
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	・分譲や建売などにより、第三者への転売を予定している場合は、事業提案書に記載した内容に基づき、建築基準法第76条の3に基づく建築協定（いわゆる「一人協定」）を定めることが求められている。
資料所在	<p>公募案内 https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/2015-1027-1159-31.html 募集要項 https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/files/H28youkou2.pdf 評価・選定基準 https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/files/H28kijun.pdf (契約書(案)は発見できなかった)</p>

【事例28-20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集	
概要	泉佐野市が、大型商業施設が立地するなど賑わい施設が集積するエリアに成長してきたりんくうタウン駅周辺において、施設間の回遊性など更なるまちの活性化が期待されているとして、そのような提案を求めて、りんくうタウン駅前に所在する市有地を購入しホテル事業を行う事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	泉佐野市りんくう往来北1-833 2, 954.84㎡
公募開始	平成28年12月
事業者選定	平成29年3月

施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	・ホテル
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	・自転車駐輪場の確保、移設が求められている。 ・人工地盤に面する建物の階の構造についての指定がなされている。
資料所在	公募案内 http://www.city.izumisano.lg.jp/topics/rinku.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.izumisano.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/51/bosyuyoukou.pdf （契約書（案）は発見できなかった）

【事例28-21】 知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集	
概要	知多市が、増加する保育需要に対応するため、未利用の市有地を活用するとして、旧知多市民病院東側駐車場跡地において、土地を借りて民間保育所等の整備・運営を行う事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	知多市新知字二股22-1他 3, 630.66㎡
公募開始	平成28年12月
事業者選定	平成29年4月
施設利用開始	
従前の用途	病院
従後の用途	・保育所
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について10年以上の貸付 ³⁷
特徴的な事項	・地代は市が定める定額（建物の用途によっては無償）。
資料所在	公募案内 http://www.city.chita.lg.jp/docs/2016102800026/ 募集要項 http://www.city.chita.lg.jp/docs/2016102800026/files/chitasisettionneijigyousyabosyuyoukou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.chita.lg.jp/docs/2016102800026/files/kouboteisyutuyousiki2.pdf （契約書（案）は発見できなかった）

【事例28-22】 奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業	
概要	奈良県が、奈良公園の魅力をさらに向上させるため、公園の一画にある吉城園周辺地区において、奈良の文化に触れる品格の高い空間づくりを行い、維持利活用することを目的に、事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	奈良市登大路町 約3.2ha
公募開始	平成28年12月
事業者選定	平成29年3月
施設利用開始	
従前の用途	公園内に所在する知事公舎等
従後の用途	・ホテル等
土地等に関する権	・都市公園法第5条による公園施設の設置・管理の許可（期間10年 更新可）

原の移転・設定	
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・使用料は県が定める定額。 ・都市公園法の許可の手續に先立って、基本契約書の締結が予定されている。
資料所在	公募案内 http://www.pref.nara.jp/item/171361.htm#moduleid55858 募集要項、評価・選定基準、基本協定書（案） http://www.pref.nara.jp/item/175429.htm#itemid175429

【事例29-1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業	
概要	吹田市が、吹田操車場跡地において健康・福祉のまちづくりを進めることを目的として独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から土地を購入し、この土地に定期借地権の設定を受けて高齢者向け住宅を整備・運営する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	吹田市岸部新町6番他 4, 172㎡
公募開始	平成29年1月
事業者選定	平成29年6月
施設利用開始	
従前の用途	操車場
従後の用途	高齢者向け住宅
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間50年の一般定期借地権設定
特徴的な事項	・「価格評価点」が評価の中に含まれるが、事業者が市に対して支払う賃料の額を評価の対象とするのではなく、高齢者住宅の入居者が事業者に対して支払う賃料等の額を評価の対象とする。事業者が市に対して支払う賃料の額は市が定める定額。
資料所在	公募案内 http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/chiikiiryo/_83758.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0133/7267/1161222131110.pdf 評価・選定基準（詳細） http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0141/3049/1161215143311.pdf 基本協定書（案） http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0141/3070/1161215141440.pdf 定期借地権設定契約書（案） http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0138/5223/116122115537.pdf

【事例29-2】堺市 大浜北町市有地活用事業	
概要	堺市が、臨海部及び中心市街地の更なる活性化を図るため、市有地に定期借地権の設定を受けて民間施設の整備・運営を行うとともに、民間施設の整備に併せて公共施設整備等を行う事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	堺市堺区大浜北町3丁1番他 約1.7ha
公募開始	平成29年1月
事業者選定	平成29年5月
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	物販・飲食機能を中心とした施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間20年以上50年未満の事業用定期借地権設定（期間は事業者の提案による）

特徴的な事項	・事業者に対して、歩行者通路、連絡橋、周辺道路、緑地、公共下水道の整備等を求める。このことについて基本協定に規定。整備費用は一定の額の範囲内で市が負担する。
資料所在	公募案内 https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyoo/oohama_bosyuuyoukou.html 募集要項 http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyoo/oohama_bosyuuyoukou.files/bosyuuyoukou_2127.pdf 評価・選定基準 http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyoo/oohama_bosyuuyoukou.files/02_sennteioohama.pdf 基本協定書（案） https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyoo/oohama_bosyuuyoukou.files/03_kihonkyouteioohama.pdf 定期借地権設定契約書（案） https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyoo/oohama_bosyuuyoukou.files/p_02_teisyaku_170217.pdf

【事例29-3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用	
概要	京都市が、京都市中央市場の施設整備に伴い生み出される土地について定期借地権の設定を受けて、賑わいを創出する施設を整備・運営する事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	京都市下京区朱雀堂ノ口町35番地1他 4,000㎡
公募開始	平成29年1月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	中央卸売市場
従後の用途	京都市中央市場及び商店街と連携した賑わいを創出する施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間10年以上60年以内の定期借地権設定（期間は事業者の提案による）
資料所在	公募案内 http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000213318.html 募集要項 http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000213/213318/02youkou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000213/213318/06bessi3.pdf （契約書（案）は発見できなかった）

【事例29-4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業	
概要	岡山市が、岡山操車場跡地の中の健康・医療・福祉系施設導入区域において、定期借地権の設定を受けて、「情報」「癒し」「賑い」機能を有する施設整備を行う事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	岡山市北区北長瀬表町2丁目444番13他 30,309.50㎡
公募開始	平成28年5月
事業者選定	平成29年1月
施設利用開始	

従前の用途	操車場
従後の用途	「医療」「福祉」「情報」「賑い」「癒し」等の機能を有する施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間20年以上55年未満の定期借地権設定（期間は事業者の提案による）
特徴的な事項	・事業者に対して、歩行者用公共通路の整備を求める。このことについて定期借地権設定契約（基本協定にではなく）に規定。
資料所在	公募案内 http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku_t00048.html 募集要項 http://www.city.okayama.jp/contents/000258348.pdf 評価・選定基準 http://www.city.okayama.jp/contents/000258007.pdf 基本協定書（案） http://www.city.okayama.jp/contents/000258023.pdf 定期借地権設定契約書（案） http://www.city.okayama.jp/contents/000258022.pdf

【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業	
概要	岡山市が、平成24年に移転した市立岡山後楽館中学校・高等学校の跡地を購入する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	岡山市北区天神町9番105他 4, 884. 13㎡
公募開始	平成29年1月
事業者選定	平成29年5月
施設利用開始	
従前の用途	学校
従後の用途	事業者が提案する施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（再売買予約あり）
特徴的な事項	・用途指定を担保するため再売買予約が行われる。
資料所在	公募案内 http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri_t00032.html 募集要項（評価・選定基準、市有財産売買契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書（案）、売買契約書（案）を含む） http://www.city.okayama.jp/contents/000279238.pdf

【事例29-6】金武町 ギンバル温泉施設運営	
概要	金武町が、平成23年にアメリカ合衆国政府から全面返還されたギンバル訓練場跡地の町有地において開発したギンバル温泉について、当該地区の新たな健康・交流拠点として温浴施設を誘致することとし、この温浴施設の整備・運営等を行う民間事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	国頭郡金武町字10907番地他 約12, 000㎡
公募開始	平成29年1月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	訓練場
従後の用途	温浴施設
土地等に関する権原の移転・設定	賃貸借（期間は事業者の提案による） ³⁸

資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.town.kin.okinawa.jp/news/detail/2924</p> <p>募集要項（評価・選定基準を含む）</p> <p>http://www.town.kin.okinawa.jp/userfiles/files/kichiatochi/ki2017013001.pdf</p> <p>（契約書（案）は発見できなかった）</p>
------	--

【事例29-7】京都市 旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用	
概要	京都市が、京都市のスポーツの推進に資するスポーツ施設を新たに整備するため、旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場をその所有者から借り受け、さらにこれを事業者に対して貸し付けることとし、公募を行ったもの。
土地所在及び面積	京都市伏見区桃山町大蔵38番他 10,356.61㎡
公募開始	平成29年1月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	駐車場（私有地）及び運動公園（市有地）
従後の用途	スポーツ施設
土地等に関する権原の移転・設定	・私有地については、市が賃借した土地を事業者に賃貸。運動公園については施設の設置許可 ³⁹ （貸付期間は平成48年3月末まで。賃料は市が定める定額。）
特徴的な事項	・賃料を評価対象に含めていないが、「市民メリット」と貸付基準額との比率を評価項目に含めている。
資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214137.html</p> <p>募集要項（評価・選定基準を含む）</p> <p>http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/cmsfiles/contents/0000214/214137/dai3youkou.pdf</p> <p>（契約書（案）は発見できなかった）</p>

【事例29-8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却	
概要	川口市が、廃止した下水・し尿処理施設跡地を、今後の財政運営における財源の確保のため売却することとし、購入希望者を公募したもの。
土地所在及び面積	川口市領家4丁目3342番1他 28,196.55㎡
公募開始	平成28年10月
事業者選定	平成29年2月
施設利用開始	
従前の用途	下水処理場等
従後の用途	事業者が提案する施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約があると思われる）
特徴的な事項	・ユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた施設整備、資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みの実施を求めている。
資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/04050163.htm</p> <p>募集要項</p> <p>http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/Files/1/04050163/attach/yokotuika.pdf</p> <p>評価・選定基準</p> <p>http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/04050163.html</p> <p>（契約書（案）は発見できなかった）</p>

【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業	
概要	大津市が、大津びわこ競輪場跡地を対象に、その一部に定期借地権の設定を受けて施設を整備する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	大津市二本松1番1号 64,793.33㎡
公募開始	平成29年2月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	競輪場
従後の用途	事業者が提案する施設及び多目的広場等
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について事業用定期借地権を設定（期間は20年を基本として事業者の提案による）
特徴的な事項	・事業者が、競輪場施設の解体撤去と、定期借地権の設定対象以外の土地において多目的広場を整備して、これを市に帰属させ又は寄附する。 ・借地期間が短いほど、評価において高い点数が付与される。（他に、借地料（高いほど高評価）、定期借地権設定対象以外のゾーンの面積（広いほど高評価）が評価対象）
資料所在	公募案内 http://www.city.otsu.lg.jp/bosyu/business/1486371694635.html 募集要項 http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/youkou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/sentei.pdf 基本協定書（案）（定期借地権設定契約書（案）を含む） http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/kyouyutei.pdf

【事例29-10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業	
概要	市原市が、かつて無償譲渡を受けた施設（旧市原ショッピングスクエアビル）及びその敷地を購入して、資産活用を行う事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	市原市五井中央西二丁目24番4他 10,265.23㎡
公募開始	平成29年2月
事業者選定	平成29年4月
施設利用開始	
従前の用途	店舗
従後の用途	集合住宅を核とし、子育て支援施設、社会福祉施設、教育文化施設、医療施設、商業施設等を併設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について事業者にも所有権を移転
特徴的な事項	・10年間は指定した用途に使用することを求めるが、用途指定を担保するための買戻特約等は売買契約に含まれていない。
資料所在	公募案内 https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.html 募集要項（評価・選定基準を含む） https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.files/youkou.pdf 売買契約書（案） https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.files/karikeiyakusho.pdf

【事例29-11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却	
概要	北海道が、平成28年3月末で閉鎖された北海道立産業共進会場用地の一部を売却することとし、事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	札幌市豊平区月寒東3条1丁目21-5他 44, 172㎡
公募開始	平成29年2月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	展示会場用地
従後の用途	私的な空間となる住宅地でない用途
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	・10年間は指定用途に使用することを求め、用途指定を担保するための買戻特約が付されるが、道の選択により、買戻に代えて特別違約金の請求も可能。 ・ユニバーサルデザインやバリアフリーへの配慮、省エネルギー技術や太陽光発電など新エネルギー技術の導入等、環境負荷低減に取り組むことを求めている。
資料所在	公募案内 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/kyousinkaizyoubaikyakupuropo.htm 募集要項 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/bosyuuyoukou.pdf 評価・選定基準 http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/kousyounkizyun.pdf 売買契約書（案） http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/keiyakusyoann.pdf

【事例29-12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営	
概要	岡山市が、老朽化したさくら住座の建替えによって生じた余剰地に、高齢者支援施設等の利便施設を誘導することとし、定期借地権の設定を受けて、高齢者支援施設等の整備及び運営を行う事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	岡山市中区さくら住座1番103 1, 515.62㎡
公募開始	平成29年3月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	公営住宅
従後の用途	高齢者支援施設等
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について定期借地権を設定（事業用の場合は10年以上50年未満、一般の場合は50年）（期間は事業者の提案による）
特徴的な事項	・禁止用途に「隣接する中学校への影響及び周辺住民の良好な住環境の確保等の観点から相応しくないと判断される事業（コンビニエンスストア及び夜間時間帯に営業を行う店舗を含む）」が含まれる。
資料所在	公募案内 http://www.city.okayama.jp/toshi/jutaku/jutaku_00259.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.okayama.jp/contents/000287007.pdf 基本協定書（案） http://www.city.okayama.jp/contents/000287009.pdf 定期借地権設定契約書（案） http://www.city.okayama.jp/contents/000287010.pdf

【事例29-13】京都市 元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用	
概要	京都市が、元白川小学校（元栗田小学校）跡地について、定期借地権の設定を受けて「賑わいと文化交流が生まれる施設」を整備する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	京都市東山区三条通白川橋東入三丁目夷町175番2他 6,453.65㎡
公募開始	平成29年3月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	学校
従後の用途	「賑わいと文化交流が生まれる施設」
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間10年以上60年以内の定期借地権を設定（期間は事業者の提案による） ・建物は無償譲渡
特徴的な事項	・自治会活動用の屋内・屋外スペース、倉庫スペース等の整備が求められている。 ・事業実施前に自治会との協議が必要。
資料所在	公募案内 http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000215625.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000215/215625/youkou.pdf （契約書（案）は発見できなかった）

【事例29-14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業	
概要	吹田市が、千里南公園に、一年を通して憩える新たなコミュニティ空間を創造することを目的としたパークカフェを整備することとし、都市公園法に基づく公園施設の設置許可を受けて当該施設を整備する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	吹田市津雲台1丁目3番 約3,000㎡
公募開始	平成29年3月
事業者選定	平成29年5月
施設利用開始	
従前の用途	都市公園
従後の用途	都市公園（公園施設の設置・管理許可を受けてパークカフェを整備）
土地等に関する権原の移転・設定	・都市公園法第5条による公園施設の設置・管理の許可（期間5年 更新可）
特徴的な事項	・使用料は市が定める定額。 ・施設の設置許可とは別に、基本協定を締結。
資料所在	公募案内 http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-doboku/kouenmidori/sennriminami/senriminamikouenanketotyousaoyobisyakaijikken_copy.html 評価・選定基準 http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0140/7078/11732410214.pdf 基本協定書（案） http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0141/8999/1174410228.pdf

【事例29-15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却	
概要	札幌市が、市営住宅の建て替え・集約化により、公共交通機関周辺に広大な開発可能地が発生した新さっぽろ駅周辺地区について、土地を購入して開発を行う事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	札幌市厚別区厚別中央1条5丁目493-27他

	55,655.53㎡
公募開始	平成28年10月
事業者選定	平成29年3月
施設利用開始	
従前の用途	市営住宅
従後の用途	「健康」と「食文化」のまちづくりコンセプトを考慮した施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	・事業者に対して、街区内の道路と公共駐輪場を整備してこれらを市に帰属させること、駐車場とプレイロットを整備すること等に加え、持続可能で一体感のあるまちづくりとなることを確保するために隣接する土地の所有者と協議を行うことが求められる。
資料所在	公募案内 http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/kouboteiann.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/documents/bosyuyoukou.pdf 売買契約書（案） http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/documents/siryo16.pdf

【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業	
概要	横浜市が、中央卸売市場廃止後の南部市場の敷地の一部を、「賑わいエリア」と位置づけ、民間事業者のノウハウ等を活用して、「食」を中心としたにぎわい創出を目的とした事業を行うこととし、事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	横浜市金沢区鳥浜町1-1 47, 195.54㎡
公募開始	平成28年7月
事業者選定	平成29年3月
施設利用開始	
従前の用途	中央卸売市場
従後の用途	食を中心としたにぎわいの創出を目的とした施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間20年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・南部市場内で卸売店舗等を営業していた者のうち、新たな施設（にぎわい創出事業の事業者が整備する施設）への移転を機能する事業者（移転希望事業者）が営業を行うための店舗空間を確保すること、及び銀行の店舗空間の整備が求められる。
資料所在	公募案内 http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/koubo.html 募集要項 http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/pdf/bosyuyoukou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu1.pdf 基本協定書（案） http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu3.pdf 定期借地権設定契約書（案）

	http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/orosi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu4.pdf
--	---

【事例29-17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業	
概要	高津合同庁舎は築後46年を経過し耐震性に課題があるため、早期の再整備が必要となっているとして、神奈川県が、厳しい財政状況の中、県費負担抑制の観点から、公民連携手法により高津合同庁舎の再整備を行うこととし、事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	川崎市高津区溝口1丁目6番12号 1,856.50㎡
公募開始	平成29年4月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	県合同庁舎
従後の用途	県合同庁舎と民間施設の複合施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・建物の全体について事業者が維持管理する。建物のうち県が使用する部分については、事業者と県との間で定期建物賃貸借契約を締結。 ・評価（価格）は、事業者が県に支払う地代総額と、県が事業者に支払う建物賃料総額の差額によって行う。また、その際、供用開始を早める提案は、県の仮移転費用の縮減につながることを評価し、県賃料等総額から下表の縮減額を差し引いて提案差額を計算する。
資料所在	公募案内 http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f534075/ 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.pref.kanagawa.jp/uploaded/attachment/873163.pdf （上記の他、要求水準に関する資料が公表されている。契約書（案）は発見できなかった）

【事例29-18】竜王町 竜王町有地有効活用事業	
概要	滋賀県竜王町が、竜王インターチェンジ周辺の更なる活性化と利活用を図ることを目的として、竜王インターチェンジ北に所有する町有地を売却することとし、土地利用計画の提案を公募したもの。
土地所在及び面積	竜王町大字小口字廣谷1100番1他 34,139㎡
公募開始	平成29年4月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	事業者が提案（町が希望する業種：製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業）
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転
特徴的な事項	・10年間は用途を変更できないとされるが、用途指定を担保するための買戻特約等は付されていない。
資料所在	公募案内 http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/0414.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/da

	ta/jisshi_youryou.pdf 売買契約書（案） http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/data/baibai_karikeiyaku.pdf
--	--

【事例29-19】 尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技	
概要	尼崎市が、尼崎東高等学校と尼崎産業高等学校の統合によって生じた尼崎東高等学校の跡地の一部について、住宅開発等を中心に地域住民が憩い・交流できるスペースや子育て、暮らしやすさの実現等に配慮した活用提案を公募したもの。
土地所在及び面積	尼崎市食満5丁目206番1他 22, 275. 17㎡
公募開始	平成29年5月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	学校
従後の用途	住宅、都市公園等
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者に対して、対象となる土地内に道路と都市公園を整備してこれらを市に帰属させること、集会場を建設してこれを自治会住民で組織する認可地縁団体に無償譲渡すること等が求められる。 ・事業者が整備する住宅について、敷地面積及び床面積について最低限度が指定されるほか、住宅が共同住宅である場合においては、その共用部分を津波等一時避難場所とすることを管理規約（案）に明記することが求められる。 ・事業者の選定は、まず、価格を除く提案内容に関して評価を行い、一定以上の得点を得た者のうち、最高の額の賃料を提示した者を選定する方法で行われる。
資料所在	公募案内 http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si_zaisan/atoti/039899.html 募集要項（評価・選定基準、売買契約書（案）を含む） http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/dbps_data/_material/_files/000/000/039/899/youkou_3.pdf

【事例29-20】 横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）	
概要	横浜市青少年交流センターは、耐震性能が十分でないことから、平成27年度末に廃止された。横浜市が、この施設が所在する土地について、定期借地権の設定を受けて野毛山地区の賑わいの創出や次世代の支援に寄与する事業を実施する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	横浜市西区老松町25番3他 1, 125. 51㎡
公募開始	平成29年5月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	青少年交流センター
従後の用途	事業者の提案による。1階に地域に開かれたカフェスペースを設置することが求められている。
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間32年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は事業者の有償（市が定めた価格）で売却される。事業者は、建物を解体・除却するか、改修（耐震改修を含む）を行うかを選択する（ただし建物は既存不適格）。 ・事業者の選定は、まず、価格を除く提案内容に関して評価を行い、一定以上の得

	点を得た者のうち、最高の額の賃料を提示した者を選定する方法で行われる。
資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/ikusei/kouryu-center/public-offering.html</p> <p>募集要項（評価・選定基準、定期借地権設定契約書（案）、建物売買契約書（案）を含む）</p> <p>http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/ikusei/kouryu-center/kouryu-application-guidebook.pdf</p>

【事例29-21】大阪府 りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業者募集	
概要	大阪府が、りんくう公園の公園予定地について、民間活力による暫定利用等を行うこととし、定期借地権の設定を受けて空港連絡道路南側エリアにおける開発と運営を行う事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	泉佐野市りんくう往来南4番他 48,974,34㎡
公募開始	平成29年5月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	公園予定地
従後の用途	公園的利用及び集客施設等
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する土地（既に府営公園として整備、供用されているもの）との連続性を確保するように、公園的利用を行うエリアを整備することが事業者に求められている。 ・定期借地権の設定範囲外の土地（護岸敷部）についても、定期借地権の設定範囲と一体的整備の上、維持管理を行うことが事業者に求められている。
資料所在	<p>公募案内</p> <p>http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.html</p> <p>募集要項（評価・選定基準、基本協定書（案）を含む）</p> <p>http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.html</p> <p>（契約書（案）は発見できなかった）</p>

【事例29-22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集	
概要	高槻市が、会議施設等を備えたホテルを誘致することで、市民及び本市を訪れる者の利便を図るとともに、中心市街地の賑わいや回遊性を向上させることで、まちのにぎわいの創出及び都市機能の充実を図ることを目的として、事業者を公募したものの。
土地所在及び面積	高槻市芥川町1丁目53番 約1,300㎡
公募開始	平成29年5月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	自転車駐輪場等
従後の用途	ホテル
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年以上の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・条例に基づき、固定資産税及び都市計画税に相当する額の「ホテル誘致等奨励金」、ホテルの調理室から配膳され飲食をすることができる会議室等の設置について「会議施設等設置奨励金」が事業者に給付される。
資料所在	公募案内

	http://www.city.takatsuki.osaka.jp/hotnews/hotel_bosyu.html 募集要項（評価・選定基準を含む） http://www.city.takatsuki.osaka.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/79/hotel-youkou.pdf （契約書（案）は発見できなかった）
--	---

【事例29-23】 桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業	
概要	桜井市が、市内に豊富な歴史文化資源があり、多くの観光客が訪れているものの、観光客の滞在時間が短く、市内における観光消費が少ないことが課題となっているとして、桜井駅北口市有地を活用し、宿泊施設を整備・運営する事業者を公募したもの。
土地所在及び面積	桜井市大字桜井1227番地の5 1, 267.82㎡
公募開始	平成29年6月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	駐車場
従後の用途	ホテル
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間30年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・賃貸料は、契約期間の開始時期から11年間は無償。条例に基づき、固定資産税及び都市計画税に相当する額の「ホテル等立地奨励金」、上水道料金の半額に相当する額の「上水道奨励金」等が事業者に給付される。
資料所在	公募案内 http://www.city.sakurai.lg.jp/gyosya/ninews/ninews/sonota/1496658145180.htm 募集要項 http://www.city.sakurai.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/28/0605bosyuyoukou.pdf 評価・選定基準 http://www.city.sakurai.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/28/0605sentei.pdf （契約書（案）はHP上から入手することができなかった）

【事例29-24】 三豊市土地開発公社 仁尾マリナー関連施設用地土地活用事業者募集	
概要	三豊市土地開発公社が、民間事業者の柔軟な発想、企画による提案を募り、価格に比重を置きつつも、提案内容も十分考慮の上、総合的に評価して、土地を購入する事業者の選定を行うとして、公募を行ったもの。
土地所在及び面積	三豊市仁尾町仁尾字古江己1406番3 10, 241.19㎡
公募開始	平成29年6月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	不詳
従後の用途	事業者が提案する用途
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転（10年間の買戻特約あり）
特徴的な事項	・事業者には、隣接する市有地を併せて購入することが求められている。
資料所在	公募案内 http://www.city.mitoyo.lg.jp/forms/info/info.aspx?info_id=9162 募集要項

	http://www.city.mitoyo.lg.jp/div/tochi/pdf/HP_nio_yoko.pdf (評価・選定基準、契約書(案)は発見できなかった)
--	--

【事例29-25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付(一般競争入札方式)(津波避難ビル等整備を条件とするもの)	
概要	名古屋市上下水道局が、その保有する資産の有効活用を目的として、事業用定期借地権の設定を受ける事業者を公募したもの。その際、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物の整備と、雨水流出抑制対策としての貯留浸透施設の整備を事業者に求めた。
土地所在及び面積	名古屋市港区神宮寺二丁目702番他 14,374.85㎡
公募開始	平成29年6月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	災害用機材倉庫等敷地
従後の用途	津波避難ビルとしての指定を受ける建築物
土地等に関する権原の移転・設定	・土地について期間45年の事業用定期借地権を設定
特徴的な事項	・事業者には、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物の整備と、雨水流出抑制対策としての貯留浸透施設の整備が求められている。 ・事業者の選定は、価格のみによる一般競争入札によって行われる。
資料所在	公募案内 http://www.water.city.nagoya.jp/category/20000jigyousyano/14119.html 募集要項(契約書(案)を含む) http://www.water.city.nagoya.jp/file/19407.pdf (価格のみによる一般競争入札方式なので、他の事例におけるような評価・選定基準はない)

【事例29-26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集	
概要	大阪市が、平成21年度末に閉鎖した「もと馬淵生活館」の跡地について、災害時避難所の機能を回復するとともに、地域の状況を踏まえ、賑わいの創出や活性化などまちづくりに資する用途により活用することを目的として、これを購入する事業者を公募したもの。
土地面積及び所在	大阪市浪速区恵美須西3丁目59番3 4,872.93㎡
公募開始	平成29年6月
事業者選定	
施設利用開始	
従前の用途	宿所等
従後の用途	住居以外の業務商業系施設
土地等に関する権原の移転・設定	・土地の所有権を事業者に移転(10年間の買戻特約あり)
特徴的な事項	・事業者が整備する施設は、市の災害時避難所に指定され、災害時には避難所として使用される。また、施設内に災害用備蓄物資を格納できるスペースを確保することが求められる。市と事業者は、これらのことについて定める「災害時における避難所等施設の使用に関する協定」を締結する。 ・事業者の選定は、まず、価格以外の提案内容に関して評価を行い、優秀な提案を行った者のうち、最高の価格を提示した者を選定する方法で行われる。
資料所在	公募案内 http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/page/0000401716.html 募集要項(評価・選定基準を含む)

	http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/jisshiyoryo3.pdf 売買契約書（案） http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/keiyakusho.pdf 災害時における避難所等施設の使用に関する協定 http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/kyouteisho.pdf
--	---

<参考文献>

碓井光明（2011）「行政契約精義」信山社

三吉卓也（2017a）『公的不動産（PRE）活用事例資料集（平成28年後半）』「Research Memo 2017年2月」（一般財団法人民間都市開発推進機構）
<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>

三吉卓也（2017b）『公的不動産（PRE）活用事例にみる政府の行動様式の特質についての試論』「Urban Study Vol.64（2017年6月）」（一般財団法人民間都市開発推進機構）

三吉卓也（2017c）『公的不動産活用事例（平成29年前半）と事例にみる特徴的な事項』「Research Memo 2017年7月」（一般財団法人民間都市開発推進機構）
<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>

三吉卓也（2017d）『公的不動産活用のために土地を売却する場合の買戻特約と再売買予約についての考察』「Urban Study Vol.65（2017年12月）」（一般財団法人民間都市開発推進機構）
<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>

¹ 三吉（2017a）、（2017b）及び（2017c）。

² 全ての事例で募集要項は公表されているが、基本協定書（案）や契約書（案）については、公表されている事例とそうでない事例がある。本稿のようなものを作成するためには、資料が公表されていることが必須であるので、契約書等を含めて資料を公表されている地方公共団体等の皆様に、ここに記して謝意を表する。

³ 本稿は、一事例を除き、土地の用途についての提案を求め、その内容等についての審査を行って買主を決定する事例を対象としている。本稿が対象としたもの以外に、（一定の用途限定はなされるものの）価格の多寡のみによって買主を決定する事例が多数あると考えられる。

⁴ 契約書を発見することができなかったが、質問に対する回答等からは、10年以上の営業を求め、その担保のため買戻特約を付すことが把握できる。

⁵ 各機能の詳細な説明は省いている。

⁶ この区民活動センターの整備に関する契約についての資料は発見することができなかった。

⁷ 碓井（2011）が、指定管理者の指定（行政処分）と、地方公共団体と指定管理者との間で締結される協定（契約）との関係について論じており（pp.177-185）、これは、都市公園におけるPRE活用と同様の構造を有していると考えられる。以下の記述は同書に示唆を受けたものである。

⁸ 使用料及び占用料の納付については、吹田市都市公園条例第19条以下が定めており、許可を受けた者がその権利の移転をすることができない点については、同条例第24条が定めている。

⁹ 以下の資料の中には、道路の占用許可の許可条件として予定される事項が記されている。ここからは、道路の占用許可の場合、本文に挙げた条項の内容は、許可条件に記されるものと思われる。ただ、都市公園の場合の実例を発見することができなかったので、都市公園と道路とを同列に論じてよいかどうか、さらに検討する必要があるかもしれない。

<http://www.jehdra.go.jp/pdf/1338.pdf>（太陽光発電施設の占用許可の例）

<http://www.jehdra.go.jp/pdf/1394.pdf>（自転車駐車場の占用許可の例）

¹⁰ これを発見することはできていない。

¹¹ 「【事例29-13】京都市 元白川小学校（元

粟田小学校)跡地活用」も類似の方法を取っているが、同事例の場合は、建物を除却して新たに建築することも許容されている。

¹² PRE活用におけるいわば「本体」は土地の利用であって、ここで取り上げるような行為は「本体」たる土地の使用に付随するものであると理解するよりは、ある政策的な目的を達成するために、土地を使用して施設の整備・運営が行われることを含む包括的な事業が行われると理解するのが正しいのかもしれない。以下では記述の便宜上、土地の利用それ自体以外の事項を切り出して整理する。

¹³ 利用は有料のようである

(<http://www.city.yokohama.jp/ne/news/press/201609/images/phpeQfJnA.pdf>)。

¹⁴ ただ、このような事項は、施設の物理的な性状とは異なるので、提案内容が実際に実行されていることを確認し、実行されていない場合には一定のサンクションを課すことには、困難が伴うのではないかと想像される。

¹⁵ 名古屋市HP

(<http://www.city.nagoya.jp/bosaikikikanri/page/0000025607.html>)によると、指定基準は次のとおりとされる。

「1. 耐震性：新耐震設計基準（1981年（昭和56年）6月1日施行）に適合していること。

または、耐震診断によって耐震安全性が確認されていること。

2. 津波に対する構造安全性：鉄筋コンクリート（RC）、または鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）構造で3階以上の丈夫な建物、または3階未満の階層であっても通常の3階床面と同等の床高を持つ建物とする。

（例）

- ・屋上を持つ2階建の建物
- ・建物の構造上、階高が高い階層にあるため、近隣の建物の3階床面と同等の高さ以上の床面を持つ建物
- ・盛土などにより、建築地盤面が高いため、近隣の建物の3階床面と同等の高さ以上の床面を持つ建物

3. 常に出入りが可能な施設であること。

その他、大規模な鉄骨（S）構造の建築物で条件を満たすものも指定できるものとしました。」

¹⁶ 「【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業」が例外である。

¹⁷ ただし、「土地の有償貸付けの場合には加点の対象とする場合があります」とされている（本事例においては、社会福祉法人等の公共的団体に対しては無償で、その他の団体に対しては有償で土地を貸し付けるとされている）。

¹⁸ 賃料を評価対象に含めていないが、「市民メリット」と貸付基準額との比率を評価項目に含めている。

¹⁹ この事例の場合、「価格評価点」は、事業者が市に対して支払う賃料の額を評価の対象とするのではなく、高齢者住宅の入居者が事業者に対して支払う賃料等の額を評価の対象とする。事業者が

市に対して支払う賃料の額は市が定める定額である。

²⁰ この事例の場合、「価格評価点」200点のうち100点は賃料の額によって算出されるが、残り100点は、事業者に対して整備が求められる公共施設の整備費用（市が負担する）によって算出される。

²¹ 「価格評価点」の中には、賃料のほか、借地期間と定期借地権設定対象以外のゾーンの面積によって算出される点数が含まれる。

²² 「特筆すべき事項」がある提案に対しては、最大10点の加算点が与えられる。

²³ 「価格評価点」の算定は、事業者が県に支払う地代総額と、県が事業者に支払う建物賃料総額の差額によって行う。

²⁴ 実施要領には、「優秀な提案者（以下「優秀提案者」という。）を選定し、これらを対象に土地建物売却価格提案の審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案を行った者を事業予定者として決定します」との記載があるが、優秀提案者を選定するための基準についての資料を発見することができなかった。

²⁵ 三吉（2017d）では、再売買予約よりも買戻特約が多用される理由と、より長期間積極的な使途指定を可能とする手法としての再売買予約の活用について論じている。

²⁶ これ以外に、損害賠償請求や違約金請求に関する規定も設けられているが、省略している。

²⁷ 公募にあたって公表された資料ではないが、「ホテルの新設には以下の奨励金が交付される可能性があります」とした上、下記HPへのリンクが張られている。

<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/kakuka/sangyou/sangyous/gyomuannai/kigyoun/industry/1459229209154.html>

²⁸ 「【事例29-20】横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）」が例外である。

²⁹ 「【事例29-5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業」がその例である。

³⁰ ただ、この例においては、後にみるように、事業者に対して、これまでに存在した施設に入居していた者の移転先を確保する等の義務を課しており、その義務が存在することを明確にするための規定も「基本協定書」中に存在しているので、イ)の類型と完全に性質が異なるというわけではない。

³¹ 「【事例29-9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」も同様のパターンである。同事例では、多目的広場を提供することが事業者に求められており、こうした、土地の使用以外の事項を含めた全体について、基本協定で定めている。

³² 「【事例29-4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業」における基本協定書は、これとほぼ同様の規定となっている。

上にみた「【事例29-16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業」の基本協定書も、事業者

の提案内容が、事業者が負う債務の内容になることが明確に示されている例である。

³³ 公募開始、事業者選定、施設利用開始の時期は、平成29年6月末の時点で把握した情報を元に記載している。空欄は、その時点で、事業者の選定や施設の利用開始が行われていることが確認できなかったことを示す。資料所在は、各事例について最初にその存在を把握した時点の情報によって記載している。従って、その後削除・修正されていることがありうる。

³⁴ 従前の用途を公表資料から十分に把握することができないものについては「不詳」と表記している。

³⁵ 複数ある場合において、一部のみを記載しているものがある。

³⁶ 土地に関する権原について明示的に記した資料を発見することができなかったため、このように記述しているが、不正確である可能性がある。

³⁷ 土地の使用権原の詳細は不明。

³⁸ 権原の詳細は不明。

³⁹ このようになると思われるが、契約及び許可の内容に関する資料を発見することができなかったため、正確ではない可能性がある。