

土地有効利用事業の概要

1 事業の目的

総合経済対策（H10.4.24）において提唱された、土地流動化の促進、土地有効利用に資する官民共同の再開発・街づくりの推進

2 事業のしくみ

- ① 都心部の細分化土地等で単独で利用することが著しく非効率なもの
- ② 開発に際して法的な条件の変更（容積率等）及び土地の形状等の変更を伴うことにより、周辺の土地利用も含め現状のまま利用する場合と比べ格段に有効・高度利用が図られるもので民間単独では事業化が困難なものを対象として公団が用地を取得し、これらの土地の整形、集約化と基盤整備を行った上で、原則として民間等に売却し、土地の有効利用の実現を図る。

（平成10年度補正予算における土地取得費）

3,000億円（うち臨時土地流動化推進出資金 2,000億円、財政投融资資金 1,000億円）

（平成11年度政府予算案における土地取得費）

300億円（うち都市・居住環境整備推進出資金（土地有効利用型） 200億円、財政投融资資金 100億円）

（公団の事業推進体制）

土地有効利用事業推進本部：公団本社に設置した土地有効利用事業に係る審議機関
 土地有効利用事業本部：公団本社直属の土地有効利用事業の実施機関（用地取得、整備計画策定、基盤整備等の実施、用地売却等業務）
 ※官民共同による事業を進めるため、民間、地方公共団体からの人材の受入れ

土地評定等審査会：価格等の客観的妥当性の審査を行う不動産専門家等で構成する機関

（事業対象地域）

- ・四大都市圏等の既成市街地に存すること
- ※四大都市圏等：東京、大阪、名古屋、福岡の都市圏及び政令指定都市など
- ※既成市街地：原則として昭和45年DID（人口集中地区）内及びこれに接続する臨海部の地域

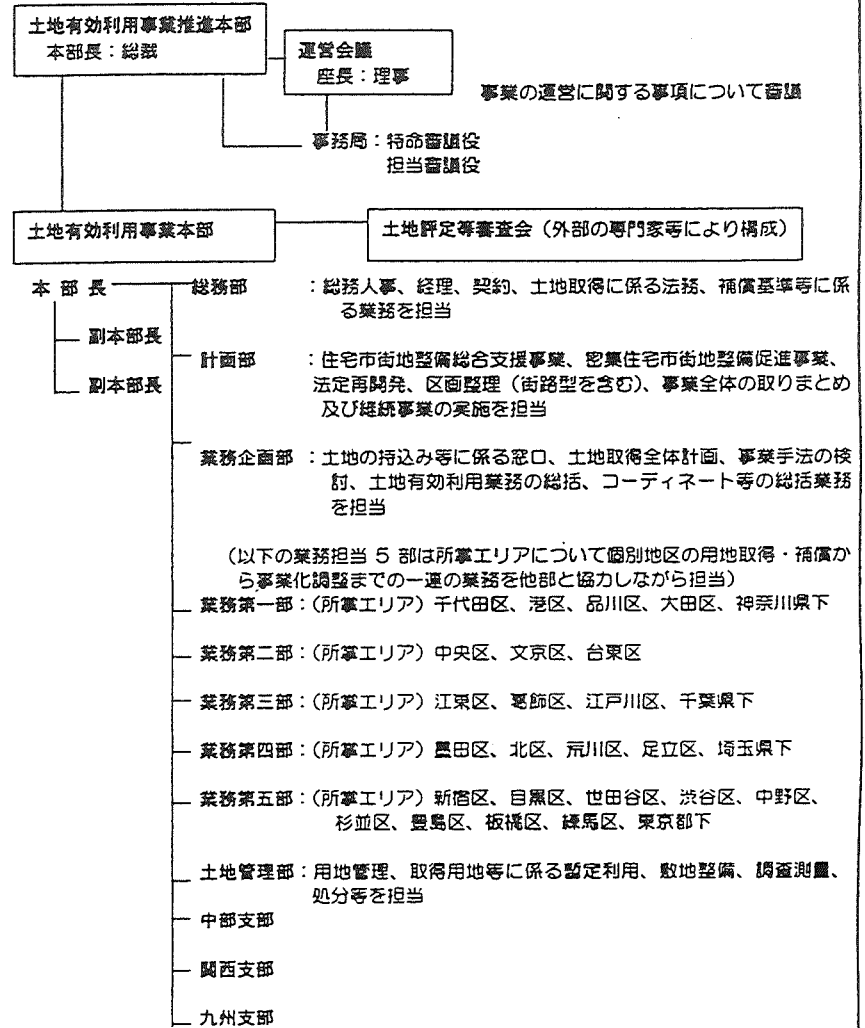
（土地の条件）

- ① 周辺地域全体の土地利用の活性化に寄与するなど事業効果の高いものを優先
- ② 敷地規模については特に要件はない
- ③ 取得する土地は権利関係が整理されていることが前提
 - ・土地所有権以外の権利については、原則として土地売買契約締結時までに要抹消
 - ・現存物件に借家人等がいる場合は、土地売買契約締結時までに要退去
- ④ 更地を原則
 - ・現存物件がある場合は土地引き渡し期限までに原則として要撤去

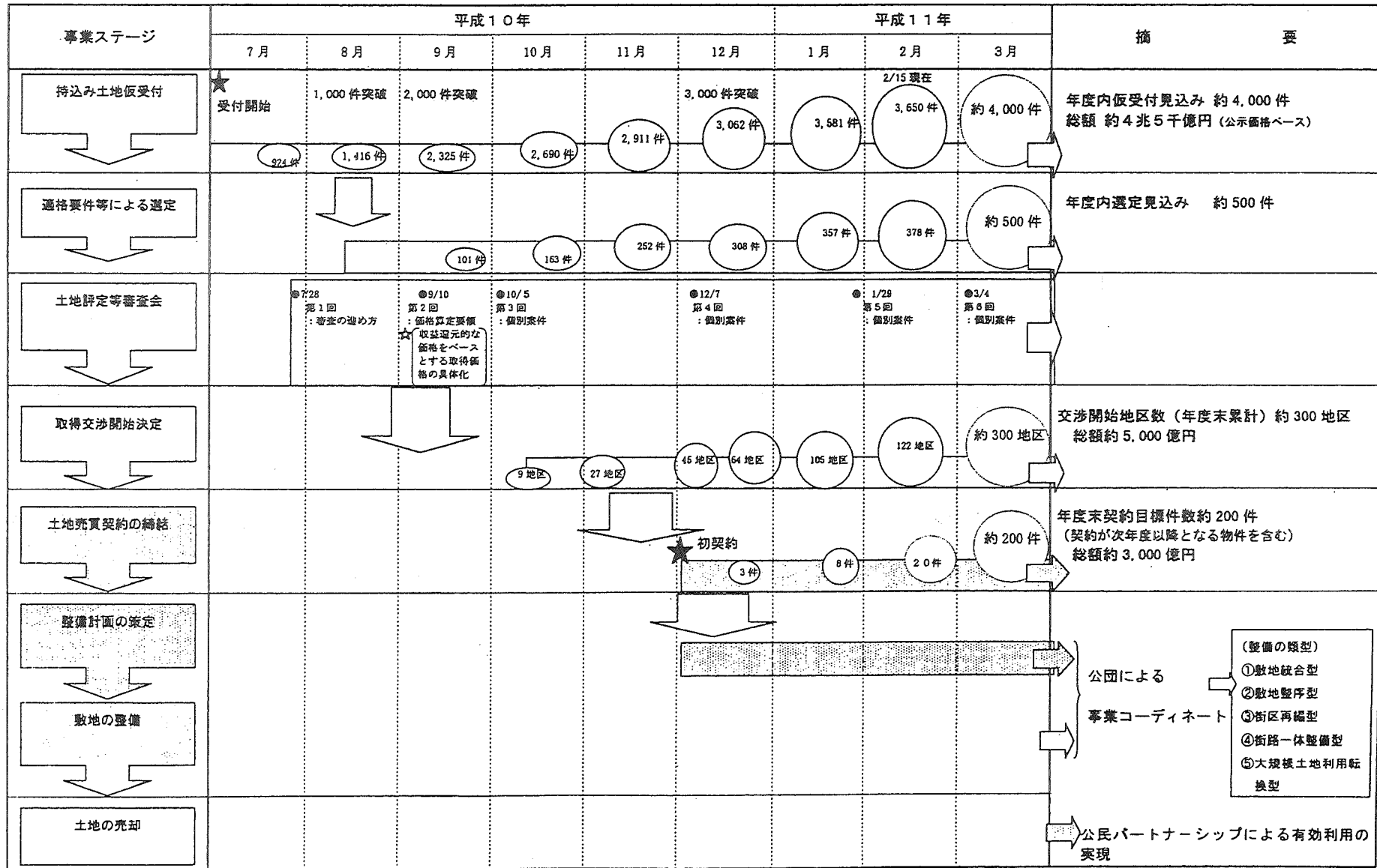
（土地取得価格等の考え方）

- ・土地の買取価格は、収益還元的な価格をベースとし、外部の不動産に関する専門家等により構成される「土地評定等審査会」（伊藤滋会長）の審査を経て公正に決定
- ・土地の買取面積は境界確定後の実測面積（登記簿面積ではない）

公団の土地有効利用事業の執行体制

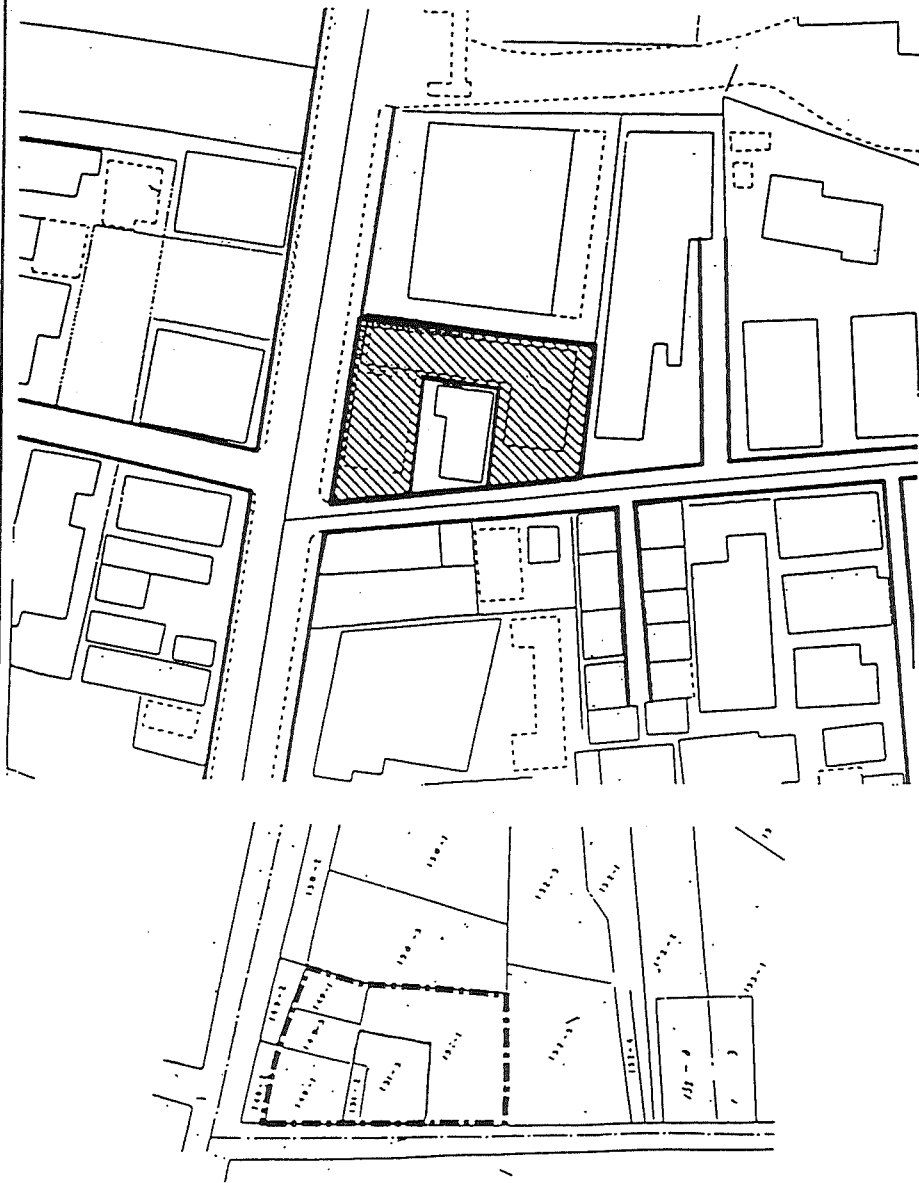


土地有効利用事業の取組み状況

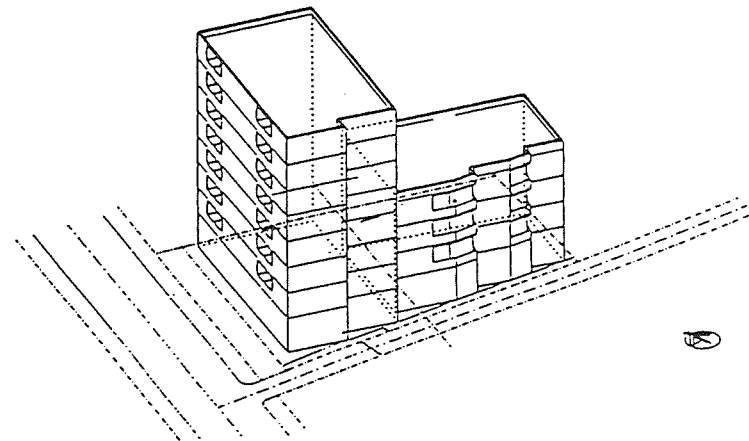
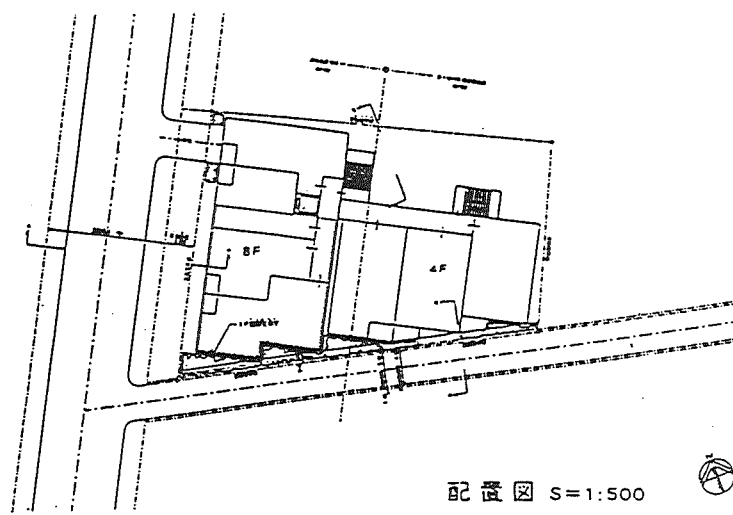


(1) 敷地統合型

現況図



整備構想図

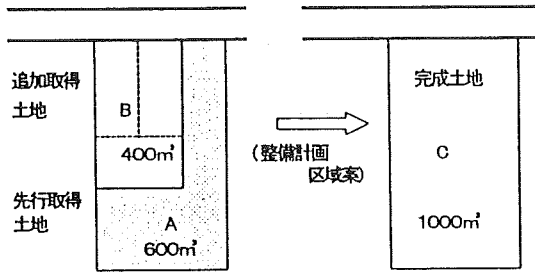


左上の現況図における斜線部分の土地を取得し、中央部分の土地を追加取得するか共同事業化することにより、敷地を統合して高度利用を図る。

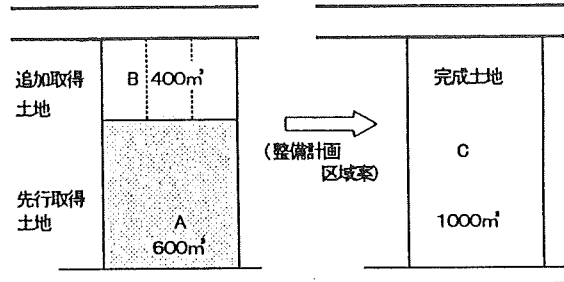
取得土地	約 600 m ²	利用可能容積率	約 250%
統合を図る追加土地	約 150 m ²	利用可能容積率	約 200%
敷地統合後	約 750 m ²	利用可能容積率	約 350% (指定容積率 平均約 370%)

一体利用を目的として細分化土地を先行取得する場合

〔モデル図①〕



〔モデル図②〕



〔算定プロセス〕

(指数はC地の鑑定評価に対する割合)

- (1) 一体化後の完成土地 (C地) の鑑定評価額 … 100
- (2) 一体化後の完成土地 (C地) 収益価格 … 80
- (3) 売却期間リスク額 (完成後、処分するまでに要する期間により算定) 1年半 14% … 14
- (4) 先行取得リスク額 (追加取得土地との一体化の難用度、権利者数等により算定) 難用度中位、権利者数3人 … 6
- (5) 事業化費用 (整備費、金利、事務費等) … 15
- (6) 追加取得土地の単独鑑定額 … 28
- (7) 先行取得価額 [(2)-(3)-(4)-(5)-(6)] … 17

(左の算定プロセスを図示した面積グラフ)

