

道の庁舎等の余裕敷地に係る行政財産貸付事務取扱要領

第1 趣旨

北海道財務規則(昭和45年北海道規則第30号。以下「道財務規則」という。)第205条の25の2第1項の規定に基づく行政財産の貸付けのうち、庁舎等(庁舎その他の建物及びその附属施設をいう。以下同じ。)の敷地に余裕がある場合において、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第238条の4第2項第4号の規定に基づき、当該余裕がある部分(その附属施設を含む。以下「庁舎等の余裕敷地」という。)を貸し付ける場合の事務の取扱いについては、道財務規則及び北海道財務規則の運用方針(昭和45年4月1日付け局総第230号総務部長、副出納長通達「北海道財務規則の運用について(依命通達)。以下「運用方針」という。)に定めがあるものを除くほか、本要領の定めるところによるものとする。

なお、庁舎等の余裕敷地の貸付けについては、道財務規則第205条の25の2第2項の規定により、第二種普通財産の貸付けに係る道財務規則第205条の21から第205条の24までの規定及びこれらに關係する運用方針の規定が準用されることに留意すること。

また、道の行政財産の貸付けは、当分の間、庁舎等の余裕敷地を貸し付ける場合に限るものとしており、本要領においても、庁舎等の余裕敷地の貸付けを対象とした事務取扱いを規定するものであること。

第2 貸付けの範囲

1 「行政財産の用途又は目的を妨げない限度」について

部局長及び地方部局長は、その所掌に属する行政財産のうち、庁舎等の敷地について、道の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合は、当該行政財産の用途又は目的を妨げない限度において、あらかじめ、道財務規則第205条の25の2の規定による知事の承認を得て、当該庁舎等の余裕敷地を貸し付けることができる。この場合において、「用途又は目的を妨げない限度」とは、貸付けに当たり指定する用途、貸付期間その他の貸付けに係る条件並びに相手方の利用計画等が、次のいずれにも該当する場合を言う。

- (1) 道の事務、事業の遂行に支障を生じるおそれがないこと。
- (2) 行政財産の管理上支障が生じるおそれがないこと。
- (3) 貸付けに係る敷地の利用計画等が、次に掲げるものに該当しないこと。
公序良俗に反し、社会通念上不相当であること
特定の個人、団体、企業の活動を行政の中立性を阻害して支援することとなること。
上記のほか、行政財産を貸し付けることにより公共性、公益性を損なうおそれがあること。
- (4) その他行政財産の用途又は目的を妨げるおそれがないこと。

2 「庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者」の範囲

法第238条の2項第4号に規定する「当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者」とは、部局長及び地方部局長が、貸付期間を通じて、契約に基づき、貸付けの対象となる行政財産(以下「貸付財産」という。)の使用方法及び貸付料の支払い等の貸付条件を適切に履行すると認める者をいう。

第3 貸付けの方法及び期間等

1 貸付けの方法及び期間

(1) 駐車場等として使用する場合

貸付けの相手方(以下「貸付相手方」という。)が、駐車場等として貸付財産を使用する場合であって、建物の所有を目的としないときは、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「借地借家法」という。)の適用がない賃貸借契約により、期間を定めて、当該貸付財産を貸し付けることができる。

借地権を設定しない賃貸借契約による貸付期間は、道財務規則第205条の22第1項第3号の規定により10年以内とし、当該貸付財産の将来的な使用見込み等を勘案して、個々の事案に即して個別に判断して定めるものとする。

(2) 一時使用目的の場合

貸付相手方が、博覧会場、祭典式場等の臨時設備の設置その他一時使用のために貸付財産を使用する場合は、当該貸付財産である土地について、一時使用目的の賃貸借契約により、借地借家法第25条に規定する一時使用目的の借地権を設定してこれを貸し付けることができる。ただし、臨時設備その他の建物(堅固な建物を除き、工作物等を含む。以下「建物等」という。)を設置する場合は、貸付期間を通じて、貸付相手方が自ら当該建物等を所有し、

その責任において適正に管理する場合に限るものとする。

一時使用目的の賃貸借契約に係る貸付期間は、道財務規則第205条の22第1項第1号の規定により、1年以内の期間を定めるものとする。

なお、一時使用目的の賃貸借契約による貸付けができる場合であっても、道財務規則第205条の17第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合は、原則として、行政財産の使用許可により使用させることとする。

2 貸付期間の更新

(1) 駐車場等として使用する場合

建物の所有を目的としない駐車場等としての使用に係る賃貸借契約を更新する場合における更新後の貸付期間は、道財務規則第205条の25の2第2項において準用する第205条の22第2項の規定により10年を超えない範囲内において、当該貸付財産の将来的な使用見込み等を勘案し、個々の事案に即して個別に判断するものとする。

(2) 一時使用目的の場合

一時使用目的の賃貸借契約を更新する場合における更新後の貸付期間は、道財務規則第205条の25の2第2項において準用する第205条の22第2項の規定により1年を超えない範囲内とする。この場合において、特に必要があると認める場合を除き、当初の貸付けの時から通算して2年を超えることができないものとする。

3 用途の指定

庁舎等の余裕敷地の貸付契約を締結するときは、貸付相手方に対して、当該貸付財産について、その用途(以下「指定用途」という。)及びその用途に供しなければならない期日(以下「指定期日」という。)及び期間(以下「指定期間」という。)を指定しなければならない。

なお、貸付相手方において、やむを得ない事由により指定用途の一部又は指定期日を変更する必要がある場合は、事前に別記第3号様式の利用計画等変更承認申請書により申請させるものとする。

(1) 指定用途

指定用途は、貸付相手方から提出された事業計画及び利用計画に基づき、具体的に指定するものとする。なお、貸付財産が複数あるときは、その種類及び区分ごとに指定するものとする。

(2) 指定期日

指定期日は、原則として、貸付期間の開始の日から3か月を超えない範囲内において、相手方の事業計画等からみて適当と認められる期日を指定するものとする。ただし、特にやむを得ない事情があると認められる場合は、貸付期間の開始の日から3か月を超えて期日を指定することができる。

(3) 指定期間

指定期間は、指定期日の翌日から、貸付期間が満了する日までとする。

(4) 指定用途の変更

行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において貸し付けることができるものであるから、指定用途の全部又は大部分を変更する必要がある場合は、原則として契約の解除により対応するものとする。

ただし、やむを得ない事由により、貸付相手方から指定用途の一部の変更について事前に申請があった場合は、当該変更が、貸付財産に係る新たな権利の設定又は所有権の移転等を伴わないものであり、かつ、当該貸付財産の用途又は目的を妨げるおそれがないと認められる場合に限り、知事の承認を受けて、指定用途の一部を変更する契約を締結することができる。

(5) 指定用途に供する義務の履行の確保

部長及び地方部局長は、指定期間を通じて、定期に又は随時に実施調査又は実地監査を実施し、貸付相手方による貸付財産を指定用途に供する義務(以下「用途指定義務」という。)その他の契約に基づく義務の履行状況について確認するものとする。この場合において、「指定用途に供する」とは、用途指定に係る貸付財産の全部が指定用途に適合したことを確認し得る状態をいい、単に指定用途に供するための工事の着手、事前措置又は手続き等をしたのみでは指定用途に供したことにはならないので、留意すること。

なお、貸付期間が1年を超える場合は、原則として、当該貸付期間中の毎年4月末までに、貸付相手方から、前年度における貸付財産の利用計画に基づく実績について必要な報告を徴するものとする。

4 解除権の留保

行政財産の貸付契約の締結に際しては、用途指定義務その他の契約に基づく義務の履行に

違反した場合のほか、法第238条の4第5項の規定において準用する法第238条の5第4項の規定に基づき、国、道及び道以外の普通地方公共団体その他公共団体が当該貸付財産を公用又は公共用に供するため必要を生じた場合における解除権を留保するものとする。

5 賃借権の登記

庁舎等の余裕敷地に係る貸付契約を締結する場合において、その賃借権に係る民法(明治29年法律第89号。)第605条(賃借権の対抗力)に規定する登記は行わないものとする。

6 損害保険の付保

部局長及び地方部局長は、貸付財産である土地に附帯する設備について、必要と認められた場合は、貸付相手方に道の指定する金額を保険金額とし、道を被保険者とする損害保険契約を締結させることができる。この場合において、保険契約書は、部局長又は地方部局長が保管するものとする。

第4 貸付財産等の現状変更及び権利の譲渡等

1 貸付財産等の現状変更

(1) 貸付財産の現状変更

貸付相手方が、貸付財産である土地の形質の変改又は附帯設備の改造等により貸付財産の現状を変更することは、貸付財産を維持保存し、又は指定用途に供するために必要な範囲内において、利用計画に基づき、あらかじめ、知事の承認を得て行う場合を除き、これを禁止するものとする。

(2) 建物等の増改築による原状変更

貸付相手方が、貸付財産上に所在する当該貸付相手方所有の建物等を増改築(大規模修繕を含む。)しようとするときは、事前に知事に申請し、その承認を得なければならないものとする。

貸付相手方から建物等の増改築等について申請があった場合は、当該増改築等が、指定用途に基づく当該貸付財産の利用上必要と認められる場合であって、当該現状変更を行っても、当該貸付財産を含む行政財産の適正な管理に支障を来すおそれがなく、かつ、その用途又は目的を妨げるおそれがないと認められる場合に限り、承認することができるものとする。

なお、貸付財産等の現状変更についての申請は、別記第3号様式の利用計画等変更承認申請書によるものとする。

2 貸付財産等に係る権利の譲渡等

(1) 貸付財産に係る賃借権の譲渡及び貸付財産の転貸

貸付財産に係る賃借権の譲渡及び貸付財産の転貸は、原則として、これを禁止するものとする。ただし、指定用途に基づく貸付財産の利用上必要と認められる転貸であって、貸付相手方が、転貸の時期及び相手先等を特定して利用計画を提出し、あらかじめ、知事の承認を得て行う場合については、この限りでない。

(2) 建物等に係る権利の譲渡等

貸付相手方が、貸付財産上に所在する当該貸付相手方所有の建物等に係る所有権その他の権利を第三者に譲渡し、又は当該建物等を第三者に転貸しようとするときは、事前に知事に申請し、その承認を得なければならないものとする。

貸付相手方から建物等に係る権利の譲渡等について申請があった場合は、指定用途に基づく当該貸付財産の利用上必要と認められる場合であって、当該権利の譲渡等を行っても、当該貸付財産を含む行政財産の適正な管理に支障を来すおそれがなく、かつ、その用途又は目的を妨げるおそれがない場合に限り、承認することができるものとする。

なお、貸付財産等に係る権利の譲渡等についての申請は、別記第3号様式の利用計画等変更承認申請書によるものとする。

第5 貸付相手方の決定

1 選定方法

貸付相手方は、原則として、道財務規則第6章第1節の規定に基づく一般競争入札の方法により選定するものとする。ただし、貸付料に係る予定価格が30万円以下の場合及び地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第167条の2第1項第2号、第8号又は第9号のいずれかに該当する場合は、随意契約によることができる。なお、貸付財産の性質等から、当該貸付財産の指定用途、セキュリティ方式その他価格以外の事項に関する提案を総合的に審査して貸付相手方を選定する必要があるため、運用方針第3節(随意契約)関係の1の(2)

の規定により特命随契しようとするときは、原則として、公募型プロポーザル方式により提案を行った者の中から相手方を決定するものとする。

2 一般競争入札の方法

(1) 一般競争入札の決定

一般競争入札を実施する場合は、一般競争入札入札公告書案を作成し、一般競争入札参加要領、入札心得書及び契約書(案)等の必要資料を添付して、一般競争入札の決定を行うものとする。

なお、資料の作成に当たっては、本要領に定める書式例を参考とすること。

また、入札に付する物件の予定価格については、上記決定と並行して取扱注意文書として別途決定を行うものであること。

(2) 一般競争入札参加者の資格

一般競争入札参加者の資格については、政令第167条の4第1項の規定に該当する者及び同条第2項の規定により競争入札への参加を排除されている者を除くほか、特に参加者の資格は制限しないものとする。ただし、指定用途の内容等により、特に参加者の資格を制限する必要があると認める場合は、この限りでない。

(3) 一般競争入札の条件

一般競争入札の実施に当たっては、貸付財産を指定用途以外の用に供することができない旨を条件として付すものとする。

(4) 入札の公告

入札の公告は、道財務規則第144条の規定により、その入札期日の前日から起算して、少なくとも10日前に庁舎の掲示場への掲示、北海道のホームページへの掲載等の方法をもって公告するものとする。

(5) 入札参加申込書(兼貸付申請書)等の交付

入札公告を行った場合は、入札の公告期間中、受付場所に入札参加申込書(兼貸付申請書)及び入札関係資料並びに貸付財産に係る物件資料を備え付け、入札参加希望者にこれを交付する。

(6) 入札参加申込書(兼貸付申請書)の受理

入札参加希望者には、所定の期日までに別記第1号様式の入札参加申込書(兼貸付申請書)に、次に掲げる書類を添付して提出させるものとする。なお、入札参加申込書(兼貸付申請書)及び添付書類の提出のない者のした入札は無効とする。

ア 法人登記簿謄本又は登記事項証明書(個人にあっては、身分証明書)

イ 定款、寄附行為、規約その他団体の目的、組織及び運営の方法を示す書類(個人にあっては、住民票の写し又は住民票記載事項証明書)

ウ 利用計画書(別記第2号様式)

エ 印鑑登録証明書

オ その他入札参加申込みに当たり必要と認めるもの

(注1) 法人登記簿の謄本、登記事項証明書、住民票の写し又は住民票記載事項証明書、印鑑登録証明書は、入札執行日前40日以内に発行されたものに限る。

(注2) 身分証明書は、入札執行日前40日以内に本籍地の市区町村長が発行したのものに限る。

(注3) 利用計画書には、利用計画図面のほか、様式に指定する参考資料を添付させるものとする。

(7) 貸付財産の現地説明

入札参加希望者には、必要に応じ、一定の日時を定め現地に下見参加者を集合させ、担当職員が現地案内を行い、貸付財産の現況を説明し、これを確認させる。

(8) 一般競争入札等の実施方法

一般競争入札の実施方法及び地方自治法施行令第167条の2第1項第8号及び第9号の規定による随意契約の取扱い等については、道有財産売払いに伴う一般競争入札要領(昭和52年11月12日付け総務部長決定)の8及び9の規定に準じるものとする。なお、入札書に記載する金額は契約金額の総額とし、契約期間が複数年にわたる場合は、年額を付記させるものとする。

3 公募型プロポーザルの方法

公募型プロポーザル方式により、随意契約の相手方を決定する場合は、あらかじめ、当該貸付財産を所管する部等における入札参加者指名選考委員会の審議を経なければならないものであること。

なお、公募型プロポーザル方式による場合の公募の条件、参加希望者に提出させる書類の内容その他の実施手続きについては、一般競争入札の手続きを参考として、別に要領等を定

めて実施するものとする。

4 知事への事前協議等

(1) 知事への事前協議

部局長及び地方部局長は、その所掌に属する庁舎等の余裕敷地を貸し付ける場合において、一般競争入札又は公募型プロポーザルにより貸付相手方を選定しようとするときは、次に掲げる事項を記載した協議書に関係書類及び図面を添えて、事前に知事に協議するものとする。この場合において、部局長にあっては関係の部長等を、地方部局長にあっては関係の部局長及び部長等を経由して、総務課長に提出するものとする。

ア 貸し付けようとする理由

イ 貸付相手方の選定方法

ウ 貸し付けようとする財産の公有財産台帳記載事項及び貸し付けようとする部分の明細

エ 貸付けの期間及び指定用途その他貸付けに係る条件

オ 貸付料算定調書その他貸付料予定価格算定の基礎となる資料

カ 本要領第8に定める貸付料の算定方法によらない場合にあっては、その理由

キ 貸し付けた場合における当該行政財産の用途又は目的に及ぼす影響についての所見その他の参考となるべき事項

(2) 貸付申込書等の提出

部局長及び地方部局長は、上記アの事前協議を経て一般競争入札により落札者を決定し、又は公募型プロポーザルの方法により随意契約の相手方を決定したときは、速やかに、一般競争入札の落札者又は随意契約の相手方として決定された相手方から提出された入札参加申込書(兼貸付申請書)及び添付書類の写しを、アの事前協議と同様の方法により知事に提出するものとする。

(3) 知事の承認

道財務規則第205条の25の2に規定する知事の承認に係る申請の手続きは、上記ア及びイの規定による事前協議等の手続きをもってこれに替えることができるものとする。

5 連帯保証人

道財務規則第205条の23に規定する連帯保証人は、行政財産の貸付相手方が、国若しくは地方公共団体その他公共団体又は公益法人である場合及び貸付相手方に地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第167条の16第1項に規定する契約保証金又は道財務規則第170条に規定する契約保証金に代わる担保を提供させる場合は不要とする。

第7 契約の締結

1 契約書の作成等

契約書の作成及び契約保証金の納付その他契約の締結に関する手続きは、道財務規則第6章第4節の規定に基づき、適切に行うものとする。

2 主な特約条項

貸付契約の締結に当たっては、次の特約を付するものとする。

(1) 貸付財産の全部又は一部の賃借権を第三者に譲渡することを禁止する旨の特約

(2) 指定用途に供するために必要な転貸として契約に定めたものを除き、貸付財産の全部又は一部を第三者に転貸することを禁止する旨の特約

(3) 貸付財産の現状変更は、極めて軽微な変更を除き、指定用途に供するために必要と認められるもの以外は禁止し、及び必要と認める現状変更についても事前承認を要すること。

(4) 貸付財産上に所在する貸付相手方所有の建物等に係る権利を第三者に譲渡し、又は当該建物等を第三者に転貸し、若しくは増改築等により当該建物等の現状を変更しようとする場合は、事前承認を要すること。

(5) 用途指定義務特約(貸付財産を指定用途以外の用に供することを禁止する旨の特約)

(6) 用途指定義務その他の契約に基づく義務に違反した場合のほか、国、道及び道以外の普通地方公共団体その他公共団体が当該貸付財産を公用又は公共用に供するため必要を生じた場合は、契約を解除することができる旨の特約

(7) 用途指定義務その他の契約に基づく義務の履行状況を確認するため、定期又は随時に実施調査等又は報告の徴収を行うことができる旨の特約

(8) 契約更新を制限する場合は、その制限に関する特約

(9) 違約金の率及び徴収に係る特約

第8 貸付料

1 貸付料予定価格の算定

庁舎等の余裕敷地を貸し付ける場合の土地の貸付料予定価格は、北海道行政財産使用料条例(昭和39年条例第29号。以下「使用料条例」という。)及び道財務規則運用方針第205条の17(行政財産の使用の許可)関係第1項の9に定める行政財産の使用料の算定基準に準じ、次の(1)及び(2)により算定した貸付料の年額(貸付期間が1年未満の場合は、貸付料の年額を当該貸付期間で日割月割計算した額)の合計額とする。

(1) 土地の貸付料年額

使用料条例第2条の規定に準じて算定した額。なお、貸付財産である土地の使用が駐車場その他の施設の利用に伴う場合は、貸付期間に関わらず、貸付料の年額の算定に当たって乗じる率を100分の4.2とすること。

(2) 土地に附帯する施設の貸付料年額

使用料条例第3条の規定に準じて算定した額。なお、算定に当たっては、当該附帯施設が占める土地の貸付料相当額が上記アで算定する土地の貸付料相当額と二重計上とならないよう留意すること。

2 市町村交付金の交付を要する場合の取扱い

貸付財産が、国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律(昭和31年法律第82号)第2条の規定に基づく市町村交付金の交付を要する固定資産に該当するものである場合は、上記1の規定により算定した貸付料予定価格に当該貸付に係る市町村交付金相当額を加算するものとする。

3 貸付料予定価格算定の特例

敷地の利用方法について特別な条件等を付す場合その他一般的な土地の賃貸取引事例と異なる契約を行う場合であって、上記1及び2により算定した貸付料予定価格によることが適当でないと認められるときは、必要に応じて不動産鑑定士等の精通者の意見書を聴取して貸付料予定価格を算定するものとする。

4 貸付料の改定等

貸付料は、原則として、上記1から3までに規定する方法により算定した貸付料年額をもって3年間適用するものとする。

貸付期間を1年以下としたものについて貸付期間の更新を行う場合の貸付料は、貸付料適用期間を3年とした場合に準じて、3年ごとに改定することとした場合の各年次の貸付料年額に相当する額によるものとする。

なお、経済事情の急激な変動その他の事情により貸付料の額が著しく不適当となった場合は、貸付相手方との協議により、貸付料の変更に係る契約を締結し、随時に改定することができる。

5 貸付料の納付

貸付料は、契約の定めるところにより、原則として、当該契約を締結した日の属する年度分については当該契約締結の日から20日以内に、それ以外の年度分については当該年度の4月末日までに、それぞれ納付させるものとする。ただし、これにより難い特別な事情がある場合は、貸付相手方と協議の上、契約の定めるところにより、毎年度2回又は4回に均等分割して納付させることができる。

6 消費税の取扱い

消費税及び地方消費税の取扱いについては、「消費税及び地方消費税に係る財務会計事務の取扱いについて」(平成9年3月13日付け局総第803号 総務部長、出納局長通達)によるものとする。

第9 利用計画の変更等

貸付相手方が、貸付財産の利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ、別記第3号様式の利用計画等変更承認申請書により知事に申請させるものとする。

第10 義務違反に対する措置等

1 義務違反に対する措置

貸付相手方が、契約に定める義務に違反した事実を確認したときは、次により措置を講じるもの

とする。なお、是正等の要求、違約金の徴収、契約の解除等の措置を講じる場合は、貸付相手方に対し、書面による事前通知を行うものとする。

(1) 貸付財産に係る賃借権を第三者に無断で譲渡した場合

貸付相手方が、貸付財産に係る賃借権を無断で第三者に譲渡し、又は当該貸付財産を無断で第三者に転貸した場合は、直ちに是正を求めるとともに、知事に協議の上、違約金を徴収して契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。

(2) 貸付財産等を無断で現状変更した場合

貸付財産を無断で現状変更した場合(極めて軽微な変更を除く。)又は貸付財産である土地上の建物等について無断で増改築等の現状変更をした場合は、相当の期間を定めて原状回復することを求め、当該期間内に履行しないときは、知事に協議の上、違約金を徴収して契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。ただし、特段の事情があると認められた場合は、相手方の申請により内容を審査し、当該貸付財産の用途及び目的を妨げない限度において、これを追認することができる。

(3) 用途指定義務違反の事実があった場合

貸付相手方が、貸付財産を指定用途以外の用途に供した事実を確認したときは、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを求め、当該期間内に履行しないときは、知事に協議の上、違約金を徴収して契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。

(4) その他契約に定める義務に違反した場合

(1)から(3)に掲げる以外の契約に定める義務に違反した事実を確認したときは、直ちに是正を求めるとともに、是正に応じない場合には、知事に協議の上、違約金を徴収し、契約を解除して貸付財産の明け渡しを求めるものとする。

2 違約金の徴収

違約金の徴収は、道財務規則第175条の規定に基づき、同条第1項に定める率により徴収するものとする。

第11 貸付期間の終了

貸付期間を満了し、又は契約を解除した場合は、必ず指定した期日までに原状回復させ、当該財産の明け渡しをさせなければならない。ただし、契約を更新する場合又は契約の定めにより別の定めをした場合はこの限りでない。

なお、貸付財産に係る返還届(運用方針別記第4号様式の行政財産返還届に準ずる様式とする。)の提出及び実地検査等に係る手続きについては、道財務規則第205条の24の規定が準用されるものであること。

第12 その他

1 個別協議

部長及び部局長は、本要領によることが著しく不相当又は困難と認められる特別の事情があるときは、個別に知事に協議の上、別の定めをすることができる。

2 適用日

本要領は、平成19年8月20日以降に行う道の庁舎等の余裕敷地を貸付けについて適用する。