

新潟市下水道事業における行政財産貸付事務取扱要領

この要領は、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項の「行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。」の規定に基づき、下水道事業における行政財産（以下「下水道財産」という。）を貸し付ける場合については、「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について（昭和33年1月1日付け蔵管第1号大蔵省管財局長通達）」及び「新潟市普通財産貸付等事務取扱要領（昭和59年4月1日施行。）」（以下「普通財産貸付要領」という。）の規定を準用するほか、必要な事項を定めるものとする。

第1 貸し付けの範囲

1 「行政財産の用途又は目的を妨げない限度」について

市長は、下水道財産のうち、庁舎等の敷地等について、市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、当該下水道財産の用途又は目的を妨げない限度において、当該庁舎等の余裕敷地及び余裕床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、貸し付けにあたり指定する用途、貸付期間その他の貸し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しない場合を言う。

- (1) 市の事務、事業の遂行に支障を生じるおそれがあること。
- (2) 下水道財産の管理上支障が生じるおそれがあること。
- (3) 下水道財産の公共性・公益性に反する次の事項に該当すること。

ア 公序良俗に反し、社会通念上不相当であること。

イ 特定の個人、団体、企業の活動を支援する等、行政の中立性を阻害するものであること。

ウ 上記ア、イのほか、下水道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) 貸し付ける財産の返還時において、行政目的を達することができない、又は極めて困難な状況となる利用形態であること。
- (5) その他下水道財産の用途又は目的を妨げるおそれがあること。

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4第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、市長が、貸付期間を通じて、契約に基づき、貸し付けの対象となる下水道財産（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い、申請書及び添付書類などにより総合的に判断するものとする。

第2 貸し付けの方法及び期間等

1 貸し付けの方法及び期間

(1) 庁舎等の余裕敷地等を使用する場合

貸し付けの相手方（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。なお、貸付期間は、新潟市公有財産規則（昭和59年規則第19号。以下「財産規則」という。）第39条第1項第4号の規定により30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。

貸付相手方が、庁舎等の余裕床を使用する場合の貸し付けは、原則として借地借家法第38条に基づき定期建物賃貸借契約により、期間を定めて、当該貸付財産を貸し付けるものとする。なお、貸付期間は、財産規則第39条第1項第5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、財産規則第39条第1項第7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し付けができる場合であっても、財産規則第28条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) 庁舎等の余裕敷地等を使用する場合

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、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。

庁舎等の余裕床を使用する場合の貸し付けにかかる定期建物賃貸借契約については、契約の更新はなく、貸付期間を延長する場合には再契約をしなければならないので留意すること。

なお、貸付期間を更新または再契約する場合においては、貸付相手方の決定にあたって

は、公平・公正な選定に努めることとし、安易に随意契約としてはならない。

(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、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、当初の貸し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

庁舎等の余裕敷地等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、事前に別記様式第2号の貸付財産利用計画等変更承認申請書（以下、「別記様式第2号」という。）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り、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、市長の承認を受けて、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ものとする。

(5) 指定用途に供する義務の履行の確保

市長は、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ことができる。この場合において、「指定用途に供する」とは、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。

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

下水道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、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

庁舎等の余裕敷地等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（不動産賃借権の対抗力）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

市長は、貸付財産である土地に附帯する設備について、必要と認めた場合は、貸付相手方に市の指定する金額を保険金額とし、市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、市長が保管するものとする。

第3 貸付財産等の現状変更及び権利の譲渡等

貸付財産等の現状変更及び権利の譲渡等による承認を受けようとする場合は、別記様式第2号により申請しなければならない。

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、あらかじめ市長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、事前に市長に申請し、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。

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、あらかじめ市長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、事前に市長に申請し、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。

第4 貸付相手方の決定

1 貸し付けの手続き

貸し付けを受けようとする者は、別記様式第1号の新潟市下水道財産貸付申請書（兼入札等参加申込書）に、次に掲げる書類を添付して提出させるものとする。

ア 法人登記簿謄本又は登記事項証明書（個人にあつては、身分証明書及び登記されていないことの証明書）

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（個人にあつては、住民票の写し又は住民票記載事項証明書）

ウ 利用計画書 ※任意様式

エ 印鑑登録証明書

オ 納税証明書（市入札参加用）

カ その他申請にあ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、申請日前3か月以内に発行されたものに限る。

（注2）身分証明書は、申請日前3か月以内に本籍地の市区町村長が発行したものに限る。

（注3）利用計画書には、利用計画図面（土地利用計画図、建物立面図、建物平面図 等）を添付させるものとする。

2 選定方法

貸付相手方は、新潟市契約規則（昭和59年規則第24号。以下、「契約規則」という。）

の規定に基づき、原則として、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（年額または総額）の場合及び地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。）第167条の2第1項各号（1号、3号及び4号を除く）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、価格のみで貸付相手方を選定することにより、下水道財産の用途又は目的を妨げるおそれがある場合は、原則として、公募型プロポーザル方式によるものとする。

また、貸付相手方を選定するにあたり、必要に応じ、一定の日時を定め現地に申請者を集合させ、貸付財産の適正な管理を行う上での留意事項等について説明し、これを確認させるものとする。

3 公募型プロポーザルの方法による場合

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、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、別に定めて実施するものとする。

第5 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、契約規則の規定に基づき、適切に行うものとする。

なお、契約書締結時に、使用開始前の写真を貸付相手方に提出させるものとする。

2 主な特約条項

貸付契約の締結にあたっては、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、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6 貸付料

1 貸付料予定価格の算定

庁舎等の余裕敷地等を貸し付ける場合の貸付料予定価格は、新潟市財産条例（平成25年条例第5号。）及び財産規則に定める使用料の算定基準により算定した貸付料の額とする。

2 貸付料予定価格算定の特例

敷地等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賃貸取引事例と異なる契約を行う場合であって、上記1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ことができる。

3 貸付料の改定

(1) 貸付期間が1年を超えるものについては、原則として3年ごとに改定を行うものとする。

(2) 貸付料の改定期が公有財産台帳価格改定期と一致しないときは、(1)の規定にかかわらず3年以内の範囲をもって貸付料の適用期間を定め、改定期を一致させるものとする。

この場合において、貸付料の適用期間が1年未満であるとき又はその期間に1年未満の端数があるときの貸付料については、当該期間の初日の属する年度の貸付料を日割計算（1年は365日とする。）するものとする。

(3) 貸付期間を1年以内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。

(4) 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。

4 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30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の事情がある場合は、貸付相手方と協議の上、契約の定めるところにより、分割して納付させることができる。

第7 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、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、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、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、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、普通財産貸付要領第7の規定を準用し、契約に定める額により徴収するものとする。

第8 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、市長が指定する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。

第9 貸付契約書の作成

貸付契約書は、普通財産貸付要領に定める標準賃貸借契約書を基準として、個々の事案に即して特約条項等を附帯して作成するものとする。

第10 施行期日

この要領は、平成26年 4月 1日から施行する。

別記様式第1号

新潟市下水道財産貸付申請書（兼入札等参加申込書）

年 月 日

（あて先）新潟市長

申請者 郵便番号
住 所
氏 名 印
電話番号 ()

連帯保証人 郵便番号
住 所
氏 名 印
電話番号 ()

下記のとおり下水道財産の貸し付けを願いたく、関係書類を添えて申請します。
なお、この貸し付けを受けた場合は、連帯保証人は、一切の責任を負います。

記

財 産 種 別	土 地 ・ 建 物（工作物等含む）
申 請 区 分	新 規 ・ 更 新
財産の表示	
使 用 目 的	
使 用 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで
貸 付 料	契約に定める額
添 付 書 類	① 法人登記簿謄本又は登記事項証明書 （個人にあつては、身分証明書及び登記されていないことの証明書） ② 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 （個人にあつては，住民票の写し又は住民票記載事項証明書） ③ 利用計画書 ※任意様式 ④ 印鑑登録証明書 ⑤ 納税証明書（市入札参加用） ⑥ その他申請にあたり必要と認めるもの
特 記 事 項	① 私は，新潟市暴力団排除条例（平成24年条例第61号）及び関係法令等に 抵触しない者であることを誓約します。 ② この申請書の受理後に，①に抵触する者であることが判明したときは， 理由の如何を問わず，申請の受理を取り消されても異議ありません。

別記様式第2号

貸付財産利用計画等変更承認申請書

年 月 日

(あて先) 新潟市長

借受者 郵便番号
住 所
氏 名 印
電話番号 ()

年 月 日付け契約を締結し、借り受けている下記財産について、利用計画等を変更したいので、関係書類を添えて申請します。

記

1 財産の表示

2 変更の理由

3 利用計画の変更内容

内 容	当初計画	変更計画
指 定 用 途		
指 定 期 日		
現 状 変 更		
権利の譲渡等	(郵便番号) (住 所) (氏 名) 印 (電話番号)	(郵便番号) (住 所) (氏 名) 印 (電話番号)
そ の 他		

4 添付書類

- (1) 変更前、変更後の利用計画書（図面含む）
- (2) 土地、建物等の現状変更にあつては、現状を記録した写真
- (3) 権利の譲渡等にあつては、別記様式第1号の添付書類のうち、③以外の書類（継承者分のみ）及び、特記事項の①、②の事柄を記した誓約書