

県有財産の売却計画及び利活用計画

平成20年12月

静岡県総務部管財室

目 次

1	趣旨	1
2	未利用財産等処理の基本方針	2
3	利用状況調査及び実態調査	
(1)	利用状況調査	4
(2)	実態調査	5
4	概要	
(1)	売却計画	6
(2)	利活用計画	7
5	売却計画	
(1)	期間	8
(2)	対象財産	8
(3)	売却見込額の算出方法(財産の評価方法)	8
(4)	区分別の売却計画	8
(5)	年度別の売却計画	9
(6)	各区分別の売却計画財産一覧	10
	条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産	
	現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産	
	今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産	
(7)	各年度別の売却計画財産一覧	13
	平成20年度	
	平成21年度	
	平成22年度	
	平成23年度	
	平成24年度	
(8)	留意事項	18
(9)	入札制度の改善等	18
(10)	売却手法の多様化	19
	入札不調財産の随意契約による売却	
	宅地建物取引業者の媒介による売却	
	インターネットを利用して行う一般競争入札による売却	
(11)	貸付財産の買受勧奨	20

6 利活用計画	
(1) 対象財産	22
(2) 利活用の基本方針	22
(3) 民間への一時貸付け	24
(4) 事業用定期借地権の設定	25
(5) 一般定期借地権の設定	27
(6) 等価交換方式	28
(7) 公募方式による使用許可又は貸付け	29
(8) 営利目的の広告掲示	30
(9) P F I の活用	32
(10) その他	35
7 本計画の見直し	37

参考資料

地方自治法（関連条項抜粋）	資料 - 1
借地借家法（関連条項抜粋）	資料 - 3
民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 （通称 P F I 法）（関連条項抜粋）	資料 - 5
財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例	資料 - 6
公有財産の一般競争入札による売払い実施要領	資料 - 7
入札不調財産の随意契約による売払い実施要領	資料 - 10
一般競争入札による普通財産の貸付け実施要領	資料 - 11
公募方式の随意契約による普通財産の貸付け実施要領	資料 - 15

県有財産の売却計画及び利活用計画

1 趣旨

県有財産は県民の貴重な財産であり、県の歳入を確保するため、本県においては、従来から未利用財産の積極的な売却を行っているところである^{注1}。

県が平成18年3月に策定した静岡県行財政改革大綱実施計画（集中改革プラン）において、歳入確保の一手段として「未利用財産の売却等」が掲げられていることから、今後更なる売却促進及び利活用を含めた積極的な県有財産の有効活用を図る必要がある。

また、平成18年7月7日に閣議決定された「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」を踏まえ、総務省において「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」を策定した（平成18年8月31日付け）。

この指針のなかで、各地方公共団体は「未利用財産の売却促進や資産の有効活用等を内容とする資産・債務改革の方向性と具体的な施策を3年以内に策定すること」とされている。

そのため、本県において、県有財産^{注2}における未利用財産の売却計画及び利活用計画を策定することとした。

（注1）平成10年度から平成19年度までの売却処分実績

年度	区分	売却処分実績		
		件数	面積（㎡）	金額（千円）
平成10年度		18	39,531.98	754,491
平成11年度		21	55,311.69	568,622
平成12年度		29	35,251.21	2,071,770
平成13年度		33	18,824.18	776,671
平成14年度		35	58,268.33	3,443,074
平成15年度		21	16,356.11	693,809
平成16年度		16	9,026.48	368,020
平成17年度		18	36,831.15	1,121,688
平成18年度		26	95,030.51	845,208
平成19年度		20	19,156.13	1,023,274
合計		237	383,587.77	11,666,627

（注2）本計画における「県有財産」とは、地方自治法第238条第1項に規定されている「公有財産」のうち、行政財産及び普通財産の両方を対象とした土地及び建物とする。

2 未利用財産等処理の基本方針

(1) 土地が未利用となる場合

県有施設の統廃合・移転・老朽化による解体撤去等のために、県有地が未利用となる場合は、まず、県内部での利用を検討する。

その結果、県での利用計画がない場合には、処分^{注3}を検討する。

処分の検討に当たっては、まず、未利用財産を市町村に積極的に情報提供していくとともに、地元市町村やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先して処分し、さらに、利用要望のないものについては、一般競争入札により積極的に売却処分を行う。

また、売却までに期間を要する財産や境界不調等により売却困難な財産については、民間への一時貸付け等による有効活用を図る。

(注3) 「処分」とは、譲与、売却(減額譲渡を含む)、交換渡し及び解体撤去(建物の場合のみ)を、総括したものとす。

(2) 建物が未利用となる場合

県有施設の統廃合・移転・老朽化等のために、県有建物が未利用となる場合は、まず、耐震性等による使用継続の可否を検討し、使用に耐えない場合には、解体撤去を行う。

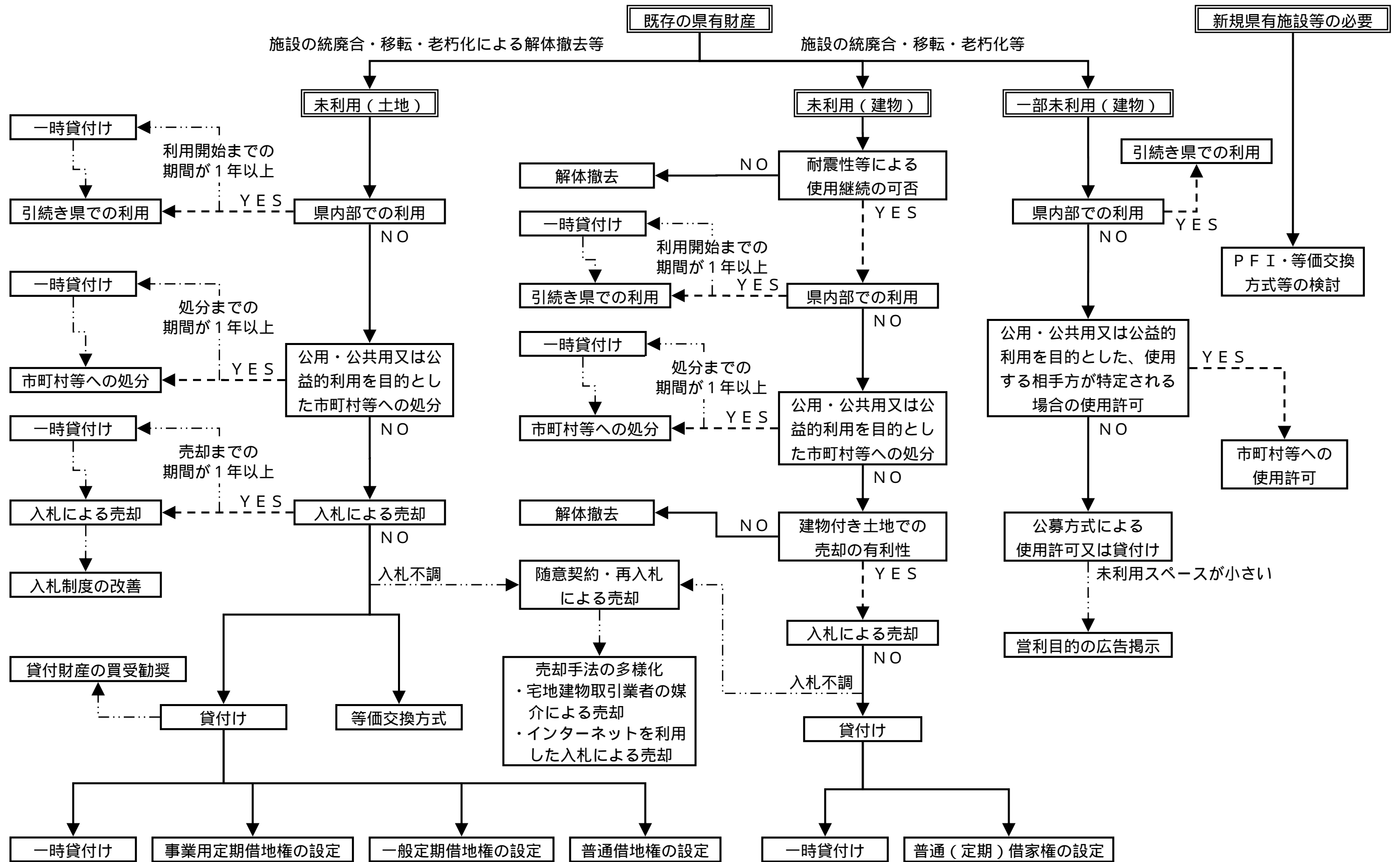
使用継続が可能な場合には、概ね土地の場合と同様の処理を行っていくこととなるが、地元市町村やその他公共団体等からの利用要望がないものについて、原則解体撤去となるが、建物付きで土地を売却することが県にとって有利である場合には、一般競争入札による売却処分を行う。

また、一部が未利用となる場合は、まず、県内部での利用を検討し、県での利用計画がない場合には、市町村等による公用・公共用又は公益的利用を目的とした使用許可(地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の目的外使用許可をいう。以下同じ。)を検討し、市町村等からの利用要望がないものについては、さらに、公募方式の使用許可又は貸付け(営利目的の広告掲示を含む)(検討中)による有効活用を図る。

(3) 新規県有施設を整備する場合等

新規に県有施設を整備する場合等においては、PFI、等価交換方式等の活用を適宜検討する。

県有財産における未利用財産等の処理の基本的な流れ（概略図）



3 利用状況調査及び実態調査

(1) 利用状況調査

県有財産において現在未利用となっている財産及び今後未利用となる予定の財産を洗い出すため、県有財産の利用状況調査を平成 19 年 10 月に庁内各部局に照会し、実施した。

その結果、土地において、平成 19 年度末現在で「現在未利用となっている財産及び今後 5 年以内（平成 24 年度まで）に未利用となる財産」として把握できる財産は、次のとおりとなった（県有施設整備委員会^{注4}で処分の方角で検討することが示されていないものは除く。）。

【表 1】

区 分	箇所数	面積 (㎡)
現在未利用となっている財産及び今後 5 年以内（平成 24 年度まで）に未利用となる財産	99	324,415.22

上記財産の評価額が、今年度公表した貸借対照表上の「売却可能資産」^{注5}として反映されている。

また、建物の一部が未利用となっている財産であって、概ね下記からの条件を充たすものは、平成 20 年度に実施した追加財産調査の結果も踏まえて、次のとおりとなった。

未利用部分の延床面積が概ね 50 ㎡以上である。
壁、パーテーション等により周囲全てが区切られている一部屋全体が未利用となっていて、当該部分の独立利用が可能である。
他者等に使用させるに当たり大規模な改修（特殊機器の除去等）が不要である。

【表 2】建物の一部が未利用となっている財産

番号	名称 (口座名)	所在地		未利用部分の 延床面積(㎡)
		市町村名	字名・地番等	
1	疾病対策室清水分室	静岡市	清水区辻 4 丁目 4 番 17 号	286.21
2	島田土木事務所 用宗分庁舎	静岡市	駿河区用宗 1 丁目 10 番 1 号	190.40
3	島田土木事務所 川根支所	島田市	川根町家山字ツ ツジリ 1313-19	187.38
4	中部健康福祉センタ ー岡出山庁舎	藤枝市	岡出山 2 丁目 2 - 25	129.39

(注4) 県有施設(土地・建物)の効率的利用を図るため、全庁的に検討・調整を行う組織として、「県有施設整備委員会」を昭和57年に設置し、年2回程度開催している。

(注5) 総務省が策定した「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」に基づく「地方公会計改革」を進めるための「公会計の整備」の取り組みとして、本県においては、今年度に総務省方式改訂モデルを導入しており、同モデルにおける貸借対照表において、当該年度末現在の「売却可能資産」を計上する必要がある。

(2) 実態調査

上記(1)表1の財産である土地について、必要に応じて、売却のための条件整備^{注6}(接道要件、境界確定等)の具体的な状況を調査した。

(注6) 売却できるための前提となる「条件整備」とは、以下の事項が問題ない状態にするものである。

接道要件・・・建築基準法の接道要件を満たしているかどうか

境界確定・・・境界が確定しているかどうか

形状不整形・・・土地の形状が三角地等不整形かどうか

面積狭小・・・面積が100㎡未満(不整形地については150㎡未満)かどうか

不法占拠・・・当該地に不法占拠がないかどうか

混在地・・・国有地、市町村有地、民地等県有以外の土地が混在していないかどうか

その他・・・～以外で処分に当たっての問題があるかどうか

4 概要

(1) 売却計画

上記3(1)表1の財産である土地のうち、実態調査の結果等を踏まえて、以下の財産を除くものについて、平成20年度から平成24年度まで5ヶ年の売却計画を策定した。

(対象除外財産)

- ・条件整備の状況により平成24年度までの売却が困難と見込まれる財産(無道路地、境界不調財産等)
- ・譲与又は交換により処分する予定の財産
- ・処分時期が平成25年度以降となる予定の財産

まず、各対象財産を、利用(未利用)状況及び条件整備状況の現状に応じた3つの区分に分類し、売却計画を策定した。

各区分における対象財産の箇所数、面積及び売却見込額の合計は、次のとおりである。

区 分	箇所数	面積 (m ²)	売却見込額 (千円)
条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産	22	75,360.49	2,014,515
現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産	24	54,702.14	2,424,363
今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産	27	169,691.62	7,767,668
合 計	73	299,754.25	12,206,546

さらに、各対象財産について、平成20年度から平成24年度までの間における売却予定年度を設定した。

各年度別の対象財産の箇所数、面積及び売却見込額の合計は、次のとおりである。

年 度	箇所数	面積 (m ²)	売却見込額 (千円)
平成20年度	15	63,325.49	1,801,479
平成21年度	27	78,800.42	5,688,757
平成22年度	19	55,255.94	1,020,074
平成23年度	8	64,423.78	1,402,141
平成24年度	4	37,948.62	2,294,095
合 計	73	299,754.25	12,206,546

具体的な売却計画については、下記5で示すこととする。

(2) 利活用計画

未利用となる県有財産は、県での利用計画がない場合には、売却処分を原則とするが、売却までに期間を要する財産や売却困難な財産については、貸付け（民間への一時貸付け、事業用定期借地権又は一般定期借地権の設定等）、等価交換方式等の手法による有効活用を図る。

売却計画の対象から除外した財産のみならず、売却計画の対象とした財産についても、売却までに期間を要する場合等においては、利活用を検討する。

また、上記3(1)表2の財産のほか、建物の一部が未利用となる県有財産は、県での利用計画がない場合には、市町村等による公用・公共用又は公益的利用を目的とした使用許可を検討し、市町村等からの利用要望がないものについては、さらに、公募方式の使用許可又は貸付け（営利目的の広告掲示を含む）（検討中）等の手法による有効活用を図る。

新しく県有施設を整備する場合等においては、PFI、等価交換方式等の活用を適宜検討する。

各手法の具体的な内容については、下記6で示すこととする。

5 売却計画

(1) 期間

今年度公表した貸借対照表上の「売却可能資産」は平成 19 年度末現在のもので計上され、また、県有施設整備委員会において今後 5 年以内に未利用となるものを審議案件としていることから、平成 20 年度から平成 24 年度までの 5 ヶ年計画とした。

(2) 対象財産

平成 19 年度末現在で未利用となっている財産及び今後 5 年以内(平成 24 年度までに)に未利用となることが予定されている財産である土地のうち、実態調査の結果等を踏まえて、以下の財産を除くものとした。

(対象除外財産)

- ・条件整備の状況により平成 24 年度までの売却が困難と見込まれる財産(無道路地、境界不調財産等)
- ・譲与又は交換により処分する予定の財産
- ・処分時期が平成 25 年度以降となる予定の財産

(3) 売却見込額の算出方法(財産の評価方法)

本計画における土地の売却見込額は、固定資産税評価額を 0.7 で割り戻した額を基本とするが、不動産鑑定士による鑑定評価額又は仮鑑定評価額がある場合には、当該評価額に基づくものとした。

ただし、実際に土地を売却するに当たっては、原則として、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づいた額となる。

また、未利用となる建物は解体撤去をし、更地により土地を売却することが原則となるため、建物を本計画の対象財産としていない。

ただし、県にとって有利である場合には、建物付きで土地を売却する場合もあり、その場合には、不動産鑑定士による建物付き土地の評価額に基づいた額となる。

(4) 区別の売却計画

まず、各対象財産を、利用(未利用)状況及び条件整備状況の現状に応じた次の 3 つの区分に分類し、売却計画を策定している。

- 条件整備完了済(平成 20 年度完了見込を含む)の財産
- 現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
- 今後 5 年以内(平成 24 年度まで)に未利用となる財産

この 3 つの各区分における対象財産の箇所数、面積及び売却見込額の

合計は、次のとおりである。

区 分	箇所数	面積 (m ²)	売却見込額 (千円)
条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産	22	75,360.49	2,014,515
現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産	24	54,702.14	2,424,363
今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産	27	169,691.62	7,767,668
合 計	73	299,754.25	12,206,546

各区分別の売却計画財産一覧は、下記(6)で示すこととする。

(5) 年度別の売却計画

さらに、各対象財産について、平成20年度から平成24年度までの間における売却予定年度を設定した売却計画を策定している。

各年度別の対象財産の箇所数、面積及び売却見込額の合計は、次のとおりである。

年 度	箇所数	面積 (m ²)	売却見込額 (千円)
平成20年度	15	63,325.49	1,801,479
平成21年度	27	78,800.42	5,688,757
平成22年度	19	55,255.94	1,020,074
平成23年度	8	64,423.78	1,402,141
平成24年度	4	37,948.62	2,294,095
合 計	73	299,754.25	12,206,546

各年度別の売却計画財産一覧は、下記(7)で示すこととする。

(6) 各区分別の売却計画財産一覧

条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	売却 年度
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡高等学校職員住宅	静岡市	葵区城北2丁目 611-1、612-1	232.68	29,300	H20
2	静岡県警察本部春日町公舎	静岡市	葵区春日町 3丁目13番地の5	327.94	50,200	H20
3	県営住宅駒形団地	静岡市	葵区駒形通4丁目12	662.03	123,636	H22
4	静岡県漁民会館	静岡市	清水区島崎町 161番の16	1,931.31	49,600	H20
5	静岡土木事務所上原職員公舎	静岡市	清水区有度本町 3-19	194.55	25,500	H20
6	旧静岡南高等学校校長住宅	静岡市	駿河区大谷字井庄ノ 谷3800-328	341.67	17,400	H21
7	静岡県警察本部石田2丁目公舎	静岡市	駿河区石田 2丁目385-43	167.09	23,800	H20
8	浜松学園元施設	浜松市	北区豊岡町41番地	11,902.20	338,000	H20
9	浜松学園公舎	浜松市	北区豊岡町 22番地の2	1,619.36	70,000	H20
10	西部農林事務所職員住宅	浜松市	浜北区於呂 3326番地の6	1,618.43	54,000	H20
11	県営住宅遠州浜団地	浜松市	南区遠州浜3丁目1	15,286.28	513,051	H20
12	沼津土木事務所緑町公舎	三島市	緑町79番3	261.14	34,000	H20
13	高等農業学園元施設	富士宮市	原2483	1,703.87	3,500	H20
14	水産技術研究所伊豆分場伊東分室	伊東市	川奈字向山 661番地の16	198.74	8,128	H20
15	旧島田警察署横岡駐在所	島田市	横岡312の3	147.33	4,900	H21
16	旧磐田学園実習場	磐田市	西貝塚3577-1	293.67	11,900	H21
17	藤枝警察署旧署長公舎	藤枝市	本町 3丁目381-2	255.40	14,500	H20
18	旧沼津警察署旧岩波警察官駐在所	裾野市	御宿字小鍋沢上 1112番地の5	330.98	17,900	H20
19	旧小笠哺乳場	菊川市	友田396-2	8,800.11	11,900	H21
20	空港関連代替地(坂口集団移転地)	牧之原市	坂口字池ノ谷 2090番21	812.83	19,400	H21
21	空港関連代替地(坂口集団移転地)	牧之原市	坂口字池ノ谷 2090番25	977.36	23,900	H21
22	大井川廃川敷(吉田町川尻地先)	吉田町	川尻字草ボタ東 4036-2	27,295.52	570,000	H20

(注) 所在地は、住居表示又は所在地番となっている(以下同じ)。

現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	売却 年度
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡県警察本部春日町公舎	静岡市	葵区春日町 3丁目13番地の3	346.80	56,405	H22
2	引佐高等学校南部農場	浜松市	北区引佐町金指 1497-5	642.00	23,539	H22
3	浜松泉職員公舎	浜松市	中区泉1丁目 837-275	2,482.47	149,487	H21
4	旧浜松西伊場職員公舎	浜松市	中区西伊場町 2242-20	1,921.25	145,100	H21
5	浜松地区教職員住宅	浜松市	西区大人見町字向イ 山12番地656	178.00	8,779	H22
6	森林・林業研究センター1号公舎	浜松市	浜北区根堅字向野 2530-30	323.15	8,996	H21
7	県営住宅遠州浜団地	浜松市	南区遠州浜3丁目1	20,730.81	695,785	H24
8	沼津大岡職員公舎	沼津市	泉町4082番2	4,303.72	384,064	H21
9	沼津東高等学校校長住宅	沼津市	岡宮796番地の3	397.01	38,907	H24
10	熱海警察署緑ガ丘公舎	熱海市	緑ガ丘町 1757-54	200.00	10,543	H22
11	三島警察署谷田東富士見職員公舎	三島市	谷田字五万坂 1159の110	746.30	63,751	H22
12	富士土木事務所職員公舎	富士市	松岡字船場 1790-7他	481.11	37,939	H22
13	富士警察署次長公舎	富士市	中央町3丁目 448番地の4	297.25	21,529	H22
14	旧茶業試験場富士分場	富士市	石坂317	14,498.47	449,500	H21
15	旧農業試験場高冷地分場	御殿場市	御殿場字ハツコサワ 247番地の1	1,668.00	66,800	H21
16	下田柿崎職員公舎	下田市	柿崎308-1-1	1,409.42	54,698	H23
17	静岡県下田土木事務所武ヶ浜公舎	下田市	武ヶ浜870-33	146.10	5,612	H22
18	下田北高等学校校長住宅	下田市	河内諏訪 863番地の3	449.48	9,097	H21
19	障害者保養所北狩野荘	伊豆市	牧之郷字寺中114	924.64	64,111	H22
20	沼津土木事務所土肥支所	伊豆市	土肥町字大藪 212-2	1,000.00	70,091	H23
21	菊川警察署署長公舎	菊川市	加茂2429番地の1	338.64	15,824	H21
22	稲取高等学校校長住宅	東伊豆町	稲取 3031-291	330.61	13,720	H21
23	松崎町桜田校長・教職員住宅	松崎町	桜田47-6	264.83	12,286	H22
24	新居地区教職員住宅	新居町	新居字橋向 2425番地1	622.08	17,800	H21

今後5年以内（平成24年度まで）に未利用となる財産

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	売却 年度
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡工業高等学校	静岡市	葵区太田町24番地	30,299.92	3,787,500	H21
2	清水工業高等学校高橋教職員集団住宅	静岡市	清水区高橋1丁目7-50	397.69	37,957	H22
3	清水工業高等学校	静岡市	清水区八坂東1-16-1	16,056.00	1,537,981	H24
4	静岡県警察本部石田2丁目公舎	静岡市	駿河区石田2丁目385-34	178.94	25,400	H21
5	細江警察署小野第一公舎	浜松市	北区細江町小野297番地の4	670.88	27,076	H21
6	旧浜松合同庁舎	浜松市	北区初生町997-1	9,142.27	401,411	H23
7	果樹研究センター西遠圃場	浜松市	北区三ヶ日町釣407	38,391.04	235,776	H22
8	浜松土木事務所細江支所	浜松市	北区細江町小野300の5	1,000.00	40,844	H23
9	春野高等学校職員住宅	浜松市	天竜区春野町堀之内210番地の2	357.02	4,498	H22
10	佐久間地区教職員住宅	浜松市	天竜区佐久間町中部514	763.00	9,919	H22
11	天竜土木事務所春野支所	浜松市	天竜区春野町宮川字下高瀬1445-1他	3,303.92	30,132	H23
12	熱海警察署侍機宿舎	熱海市	緑ガ丘町1757-77	1,200.00	38,693	H22
13	東部食肉衛生検査所	三島市	新谷46番13号	595.04	53,137	H21
14	富士宮北高等学校富士見ヶ丘職員住宅	富士宮市	富士見ヶ丘575	852.89	42,231	H21
15	島田警察署署長公舎(旧)	島田市	中央町10番の5	442.99	37,926	H21
16	島田警察署金谷町交番	島田市	金谷河原359の2外	348.21	18,564	H23
17	中遠農林事務所防疫担当所元施設	掛川市	下俣134-1	2,963.12	98,400	H21
18	藤枝東高等学校職員住宅(五十海)	藤枝市	五十海1丁目16番25号	618.61	37,806	H21
19	藤枝西高等学校	藤枝市	時ヶ谷394-6	1,059.72	59,042	H21
20	静岡県警察本部警察学校長公舎	藤枝市	大手2丁目206-2他	342.04	19,355	H21
21	下田南高等学校	下田市	6丁目4番1号	19,997.56	742,000	H23
22	東部健康福祉センター修善寺支所 庁舎	伊豆市	小立野字下山根通24番地の1	4,094.00	228,656	H22
23	農林技術研究所海岸砂地圃場	御前崎市	合戸字海岸4433番地	28,222.40	44,401	H23
24	相良高校教職員住宅	牧之原市	波津1丁目121番地	348.17	15,329	H22
25	中部健康福祉センター榛原分庁舎	牧之原市	静波2128番地の1	2,465.43	151,096	H21
26	農技研伊豆南伊豆圃場	南伊豆町	上賀茂字落合278番地の2	4,815.96	21,116	H22
27	周智高等学校教職員住宅	森町	森字一藤2327-1	764.80	21,422	H24

(7) 各年度別の売却計画財産一覧
平成 20 年度

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	区分 (注)
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡高等学校職員住宅	静岡市	葵区城北2丁目 611-1、612-1	232.68	29,300	
2	静岡県警察本部春日町公舎	静岡市	葵区春日町 3丁目13番地の5	327.94	50,200	
3	静岡県漁民会館	静岡市	清水区島崎町 161番の16	1,931.31	49,600	
4	静岡土木事務所上原職員公舎	静岡市	清水区有度本町 3-19	194.55	25,500	
5	静岡県警察本部石田2丁目公舎	静岡市	駿河区石田 2丁目385-43	167.09	23,800	
6	浜松学園元施設	浜松市	北区豊岡町41番地	11,902.20	338,000	
7	浜松学園公舎	浜松市	北区豊岡町 22番地の2	1,619.36	70,000	
8	西部農林事務所職員住宅	浜松市	浜北区於呂 3326番地の6	1,618.43	54,000	
9	県営住宅遠州浜団地	浜松市	南区遠州浜3丁目1	15,286.28	513,051	
10	沼津土木事務所緑町公舎	三島市	緑町79番3	261.14	34,000	
11	高等農業学園元施設	富士宮市	原2483	1,703.87	3,500	
12	水産技術研究所伊豆分場伊東分室	伊東市	川奈字向山 661番地の16	198.74	8,128	
13	藤枝警察署旧署長公舎	藤枝市	本町 3丁目381-2	255.40	14,500	
14	旧沼津警察署旧岩波警察官駐在所	裾野市	御宿字小鍋沢上 1112番地の5	330.98	17,900	
15	大井川廃川敷(吉田町川尻地先)	吉田町	川尻字草ボタ東 4036-2	27,295.52	570,000	

(注) 条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産
現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産

平成 21 年度

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	区分 (注)
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡工業高等学校	静岡市	葵区太田町 2 4 番地	30,299.92	3,787,500	
2	旧静岡南高等学校 校長住宅	静岡市	駿河区大谷字井庄ノ 谷 3 8 0 0 - 3 2 8	341.67	17,400	
3	静岡県警察本部石 田 2 丁目公舎	静岡市	駿河区石田 2 丁目 3 8 5 - 3 4	178.94	25,400	
4	細江警察署小野第 一公舎	浜松市	北区細江町小野 2 9 7 番地の 4	670.88	27,076	
5	浜松泉職員公舎	浜松市	中区泉 1 丁目 8 3 7 - 2 7 5	2,482.47	149,487	
6	旧浜松西伊場職員 公舎	浜松市	中区西伊場町 2 2 4 2 - 2 0	1,921.25	145,100	
7	森林・林業研究セ ンター 1 号公舎	浜松市	浜北区根堅字向野 2 5 3 0 - 3 0	323.15	8,996	
8	沼津大岡職員公舎	沼津市	泉町 4 0 8 2 番 2	4,303.72	384,064	
9	東部食肉衛生検査所	三島市	新谷 4 6 番 1 3 号	595.04	53,137	
10	富士宮北高等学校富 士見ヶ丘職員住宅	富士宮市	富士見ヶ丘 5 7 5	852.89	42,231	
11	島田警察署署長公舎(旧)	島田市	中央町 1 0 番の 5	442.99	37,926	
12	旧島田警察署横岡駐在所	島田市	横岡 3 1 2 の 3	147.33	4,900	
13	旧磐田学園実習場	磐田市	西貝塚 3 5 7 7 - 1	293.67	11,900	
14	旧茶業試験場富士分場	富士市	石坂 3 1 7	14,498.47	449,500	
15	中遠農林事務所防 疫担当所元施設	掛川市	下俣 1 3 4 - 1	2,963.12	98,400	
16	藤枝東高等学校職 員住宅(五十海)	藤枝市	五十海 1 丁目 1 6 番 2 5 号	618.61	37,806	
17	藤枝西高等学校	藤枝市	時ヶ谷 3 9 4 - 6	1,059.72	59,042	
18	静岡県警察本部警 察学校長公舎	藤枝市	大手 2 丁目 2 0 6 - 2 他	342.04	19,355	
19	旧農業試験場高冷 地分場	御殿場市	御殿場字ハツコサワ 2 4 7 番地の 1	1,668.00	66,800	
20	下田北高等学校校 長住宅	下田市	河内諏訪 8 6 3 番地の 3	449.48	9,097	
21	旧小笠哺乳場	菊川市	友田 3 9 6 - 2	8,800.11	11,900	
22	菊川警察署署長公舎	菊川市	加茂 2 4 2 9 番地の 1	338.64	15,824	
23	空港関連代替地(坂 口集団移転地)	牧之原市	坂口字池ノ谷 2 0 9 0 番 2 1	812.83	19,400	
24	空港関連代替地(坂 口集団移転地)	牧之原市	坂口字池ノ谷 2 0 9 0 番 2 5	977.36	23,900	
25	中部健康福祉セン ター榛原分庁舎	牧之原市	静波 2 1 2 8 番地の 1	2,465.43	151,096	
26	稲取高等学校校長住宅	東伊豆町	稲取 3 0 3 1 - 2 9 1	330.61	13,720	
27	新居地区教職員住宅	新居町	新居字橋向 2 4 2 5 番地 1	622.08	17,800	

(注) 条件整備完了済(平成 20 年度完了見込を含む)の財産
現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
今後 5 年以内(平成 24 年度まで)に未利用となる財産

平成 22 年度

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	区分 (注)
		市町村名	字名・地番等			
1	静岡県警察本部春日町公舎	静岡市	葵区春日町 3丁目13番地の3	346.80	56,405	
2	県営住宅駒形団地	静岡市	葵区駒形通4丁目12	662.03	123,636	
3	清水工業高等学校高橋教職員集団住宅	静岡市	清水区高橋 1丁目7-50	397.69	37,957	
4	引佐高等学校南部農場	浜松市	北区引佐町金指 1497-5	642.00	23,539	
5	果樹研究センター西遠圃場	浜松市	北区三ヶ日町釣 407	38,391.04	235,776	
6	春野高等学校職員住宅	浜松市	天竜区春野町堀之内 210番地の2	357.02	4,498	
7	佐久間地区教職員住宅	浜松市	天竜区佐久間町中部 514	763.00	9,919	
8	浜松地区教職員住宅	浜松市	西区大人見町字向イ 山12番地656	178.00	8,779	
9	熱海警察署緑ガ丘公舎	熱海市	緑ガ丘町 1757-54	200.00	10,543	
10	熱海警察署侍機宿舎	熱海市	緑ガ丘町1757-77	1,200.00	38,693	
11	三島警察署谷田東富士見職員公舎	三島市	谷田字五万坂 1159の110	746.30	63,751	
12	富士土木事務所職員公舎	富士市	松岡字船場 1790-7他	481.11	37,939	
13	富士警察署次長公舎	富士市	中央町3丁目 448番地の4	297.25	21,529	
14	静岡県下田土木事務所武ヶ浜公舎	下田市	武ヶ浜870-33	146.10	5,612	
15	障害者保養所北狩野荘	伊豆市	牧之郷字寺中114	924.64	64,111	
16	東部健康福祉センター修善寺支所 庁舎	伊豆市	小立野字下山根通 24番地の1	4,094.00	228,656	
17	相良高校教職員住宅	牧之原市	波津1丁目121番地	348.17	15,329	
18	農技研伊豆南伊豆圃場	南伊豆町	上賀茂字落合 278番地の2	4,815.96	21,116	
19	松崎町桜田校長・教職員住宅	松崎町	桜田47-6	264.83	12,286	

(注) 条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産
 現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
 今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産

平成 23 年度

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	区分 (注)
		市町村名	字名・地番等			
1	旧浜松合同庁舎	浜松市	北区初生町 9 9 7 - 1	9,142.27	401,411	
2	浜松土木事務所細江支所	浜松市	北区細江町小野 3 0 0 の 5	1,000.00	40,844	
3	天竜土木事務所春野支所	浜松市	天竜区春野町宮川字 下高瀬 1 4 4 5 - 1 他	3,303.92	30,132	
4	島田警察署金谷町交番	島田市	金谷河原 3 5 9 の 2 外	348.21	18,564	
5	下田柿崎職員公舎	下田市	柿崎 3 0 8 - 1 - 1	1,409.42	54,698	
6	下田南高等学校	下田市	6 丁目 4 番 1 号	19,997.56	742,000	
7	沼津土木事務所土肥支所	伊豆市	土肥町字大藪 2 1 2 - 2	1,000.00	70,091	
8	農林技術研究所海岸砂地圃場	御前崎市	合戸字海岸 4 4 3 3 番地	28,222.40	44,401	

(注) 条件整備完了済(平成 20 年度完了見込を含む)の財産
 現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
 今後 5 年以内(平成 24 年度まで)に未利用となる財産

平成 24 年度

番号	名称 (口座名)	所在地		面積 (㎡)	売却見込額 (千円)	区分 (注)
		市町村名	字名・地番等			
1	清水工業高等学校	静岡市	清水区八坂東1-16-1	16,056.00	1,537,981	
2	県営住宅遠州浜団地	浜松市	南区遠州浜3丁目1	20,730.81	695,785	
3	沼津東高等学校校長住宅	沼津市	岡宮796番地の3	397.01	38,907	
4	周智高等学校教職員住宅	森町	森字一藤 2327-1	764.80	21,422	

(注) 条件整備完了済(平成20年度完了見込を含む)の財産
 現在未利用で、条件整備のうえ売却する財産
 今後5年以内(平成24年度まで)に未利用となる財産

(8) 留意事項

次に掲げる要因等により、本計画で示した売却見込額は、あくまでも計画額であって、確実に歳入できる見込額ではないことに留意する必要がある。

- ・原則として更地で時価により売却することを想定したものであり、公共減額等を見込んでいない。また、県にとって有利である場合には、建物付きで土地を売却する場合もある。
- ・測量、境界確定等条件整備未了の財産がある。
- ・不動産市況の変化等により、入札等を行っても買受けを希望する者がいない場合がある。
- ・今後時価が大幅に変動する可能性がある。
- ・売却見込額は基本的には固定資産税評価額に基づき算出した額であるが、実際に売却するに当たっては、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づいた額となる。
- ・処分方針が変更され、県内部で利用を継続する場合等がある。

また、上記2(1)で示したとおり、処分する場合には、地元市町村やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先して処分し、さらに、利用要望のないものについては、一般競争入札により売却処分を行うことになる。

(9) 入札制度の改善等

未利用財産は、できる限り早い段階から、市町村に積極的に情報提供していくものとする。

また、一般競争入札による売却処分を促進するためには、県民が参加しやすい入札制度にする必要があり、他県の事例等も参考にしながら、次の事項について改善を行っている。

なお、平成10年度から一般競争入札による売却処分を実施しており、その実施に係る手続き等を定めた要領として、「公有財産の一般競争入札による売払い実施要領」を平成11年7月21日に制定・施行している。

入札物件の参考価格の公表

参考価格(周辺の地価公示価格や取引価格等を参考に算出)を公表することにより、土地の専門知識を持たない一般県民も入札に参加しやすくしている。

入札の広報の充実

従来の県民だより・市町村広報紙・新聞広告・不動産専門誌への掲載、

宅地建物取引業者への情報提供、現地立看板の設置の他に、県のホームページへの掲載等により県民へのPRを図っている。

入札保証金の定額制導入

入札保証金（入札終了後返還）を定額とすることにより、入札参加者の金銭的負担を軽減し、一般県民が入札に参加しやすくしている。

（入札金額の5%以上の現金納付

不動産の処分は公告で示し事前納付）

500㎡以上かつ5,000万円以上は入札執行何で決定

それ以外は30万円

契約締結及び契約保証金納付期限の延長

落札者の契約締結及び契約保証金納付の期限を延長することにより、住宅ローン等の融資を受けて入札物件の取得を希望する県民が入札に参加しやすくしている。

（落札日から7日以内 14日以内）

（10）売却手法の多様化

一般競争入札を実施しても入札不調となった財産については、新たな売却手法の導入等により、売却の一層の促進を図る。

入札不調財産の随意契約による売却

「入札不調財産の随意契約による売払い実施要領」を平成11年7月21日に制定・施行し、入札不調となった財産を随意契約により売却することが可能となっており、予定価格（落札者が契約を締結しなかった入札対象財産については落札価格）以上の見積金額を最初に提示した者に売却を行っている。

なお、これまでは、入札不調財産の随意契約可能期間を入札実施年度内としていたが、未利用財産の売却を促進するため、平成18年度から、この期間を最長1年に延長できるとしている。

宅地建物取引業者の媒介による売却

入札不調となったため、随意契約により売却する財産を対象として、（社）静岡県宅地建物取引業協会及び（社）全日本不動産協会静岡県本部と平成19年9月に協定を締結し、宅地建物取引業者の媒介により売却する手法を導入している。

インターネットを利用して行う一般競争入札による売却

入札不調となり、かつ、宅地建物取引業者の媒介によっても売却できなかった財産を対象として、インターネットを利用して行う一般競争入札により売却する手法について導入の検討を進めている。

(11) 貸付財産の買受勧奨

概要

- ・貸付けは、貸付中の財産についても県は管理責任を負い、かつ、貸付けに伴う事務負担が生じることから、売却処分と比べて有利な方法とは言い難い。
- ・そのため、貸付けが長期化している県有財産について、これまでも賃借人に対して随時買受勧奨を行っているところであるが、これまでに以上に積極的な買受勧奨を行い、売却処分を促進する。
- ・市町村に対して貸し付けしている場合においても、積極的な買受勧奨を行い、県が当該市町村から借り受けしている財産がある場合には、県の担当部局と協議のうえ、売却処分のみならず、交換渡しによる処分等を検討する。

想定財産

- ・貸付けが長期化している県有財産

想定される用途

- ・基本的には従前の貸付用途を継続

メリット

- ・県が管理することに伴う事務負担が少なくなる。
- ・貸付料滞納のリスクが減少する。

留意点

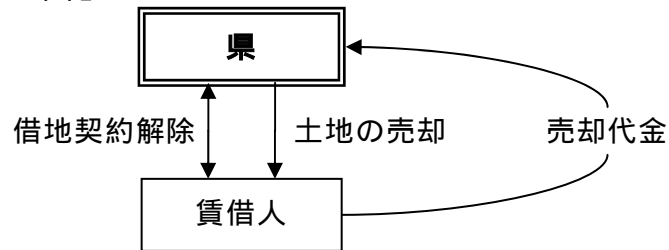
- ・測量、境界確定、必要に応じて分筆等の条件整備が必要である。
- ・賃借人との交渉が必要となる。

想定スキーム（土地を売却する場合）

【主たる手続き】

測量、境界確定等の条件整備
賃借人への説明・賃借人との交渉
借地契約の解除・売買契約の締結
売却代金の納付

【スキーム図】



実績・検討状況等

- ・ これまでも賃借人に対して随時買受勧奨を行い、その結果貸付財産を売却処分しているものがあるが、これまで以上に積極的な買受勧奨を行う。
- ・ まずは、売却できるための前提となる測量、境界確定等の条件整備を進めることとする。

6 利活用計画

(1) 対象財産

未利用となる県有財産は、県での利用計画がない場合には、売却処分を原則とするが、売却までに期間を要するものや売却困難なもの、建物の一部が未利用となる財産等については、次の(3)から(10)までに掲げる手法の実施により、積極的な有効活用を図る。

売却計画の対象から除外した財産のみならず、売却計画の対象とした財産についても、売却までに期間を要する場合等においては、利活用を検討する。

(2) 利活用の基本方針

土地を利活用する場合

ア 借地借家法の検討

利活用の手法として、大部分は貸付けの手法を検討することとなる。

建物の所有を目的とした土地の貸付けの場合、借地契約を締結すると、通常借地借家法上普通借地権を設定したこととなるが、この借地権は、

最低限 30 年の存続期間を保障（借地借家法第 3 条）しつつ、期間終了時に一定の要件のもとにさらに更新期間の上積みを認める（同法第 4 条から第 6 条）という継続性保障の構造が付与されていること、

存続期間中に建物が再築されたときに存続期間の延長が認められる（同法第 7 条）こと、

契約の更新がないときに借地人に地主に対する建物買取請求権が認められる（同法第 13 条）こと、

等借地借家法により借地人の権利が強く保護されている。

裏を返して言えば、普通借地権を設定した場合、地主側からすると、短期間で財産を有効活用することが難しくなる。

一方、借地借家法第 25 条に規定する一時使用目的の借地権、同法第 23 条第 1 項及び第 2 項に規定する事業用定期借地権、又は同法第 22 条に規定する一般定期借地権を設定した場合は、普通借地権を設定したときと異なり、借地契約の特約等により、上記 から までの全てが認められないものであり、地主にとって有利な借地権である。

イ 利活用の方針

そのため、建物の所有を目的とした土地の貸付けを行う場合は、一時使用目的の借地権、事業用定期借地権又は一般定期借地権の設定の活用を検討する。

ただし、そのなかにおいても、貸付けがあくまでも売却するまでの暫定的措置であることを鑑み、より短期間での利用を想定する一時使用目

的の借地権の設定（民間への一時貸付けにおいて活用）を積極的に活用していくものとし、事業用定期借地権及び一般定期借地権の設定は、当該案件の性質等を考慮し、適宜活用していくものとする。

【参考】借地権種類別の比較

	普通借地権	一時使用目的の借地権	事業用定期借地権	一般定期借地権
根拠規定	借地借家法	同法第 25 条	同法第 23 条	同法第 22 条
貸付期間	30 年以上	短期間	10 年以上 50 年未満	50 年以上
使用目的	制限なし	臨時設備の設置その他一時使用に限る	事業用に限る	制限なし
契約方法	制限なし	制限なし	公正証書での契約のみ有効	書面での契約のみ有効
契約期間満了時の扱い	正当な事由がない限り、地主は契約の更新を拒絶できない	原則として更地にして地主に返還	原則として更地にして地主に返還	原則として更地にして地主に返還
建物築造による期間延長	あり	なし	なし	なし
建物買取請求権	あり	なし	なし	なし

一部未利用となる建物を利活用する場合

上記 3（1）表 2 の財産のほか、建物の一部が未利用となる県有財産は、県での利用計画がない場合には、市町村等による公用・公共用又は公益的利用と目的とした使用許可を検討し、市町村等からの利用要望がないものについては、さらに、公募方式の使用許可又は貸付け（検討中）の手法による有効活用を図る。

ただし、県有施設の壁面等未利用スペースが小さい場合には、その小さな余剰スペースを最大限に利用するため、公募方式による使用許可又は貸付けの一手法として、営利目的の広告掲示事業の活用を検討する。

新規県有施設を整備する場合等

新規に県有施設を整備する場合等においては、P F I、等価交換方式等の活用を適宜検討する。

(3) 民間への一時貸付け

概要

- ・ 民間に対して一時使用のために土地又は建物を貸し付けし、県有財産の有効活用を行う。
- ・ 貸付期間は1年以内(1月単位)とするが、累計貸付期間が2年を超えない範囲で更新可(公募による場合は更新不可)とする。
- ・ 貸付相手方の選定方法は、原則、一般競争入札とし、予定貸付料年額が10万円を超えない場合には、公募方式の随意契約(随時受付・申込先着順)によることが出来るものとする。
- ・ 貸駐車場、貸倉庫その他これらに類する用途は不可とする。
- ・ 工作物又は臨時的な仮設建物の設置及び増改築は可能とする。
- ・ 貸付相手方の使用目的により借地借家法が適用される場合には、同法第25条に規定されている一時使用目的の借地権又は第40条に規定されている一時使用目的の借家権を設定する。
- ・ 転貸又は賃借権の譲渡は不可とする。

想定財産

- ・ 売払いまでの期間が1年以上見込まれる財産

想定される用途

- ・ 会社専用の駐車場、町内会の催事場所
- ・ 資材置場や建設工事の現場事務所

メリット

- ・ 貸付契約の更新がないため、期間満了時に原則原状回復(土地の場合は更地返還)を受ける。
- ・ 短期間の貸付けであるため、県にとって、計画的な土地(建物)利用が行いやすい。

留意点

- ・ 借地借家法が適用される場合、同法第25条に規定されている一時使用目的の借地権が成立するには、当事者間の合意だけでなく「客観的合理的理由」が必要となるため、設置可能なのは工作物又は臨時的な仮設建物とする。

想定スキーム(土地の場合)

【主たる手続き】

対象地の選定

賃借人の募集

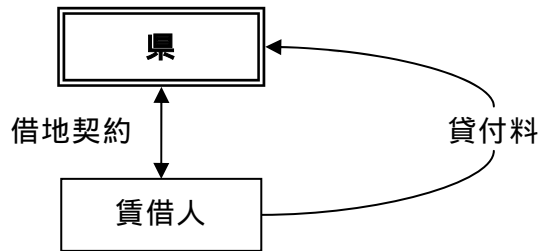
賃借人の選定・契約

貸付料の納付

賃借人による施設整備・維持管理

期間満了による県有地の更地返還

【スキーム図】



実績・検討状況等

- ・民間への一時貸付けの実施に係る手続き等を定めた要領として、「一般競争入札による一時貸付け実施要領」及び「公募方式の随意契約による一時貸付け実施要領」を平成 20 年 9 月 1 日に制定・施行したところであり、今年度以降順次実施する予定である。

(4) 事業用定期借地権の設定

概要

- ・事業用定期借地権は、借地借家法第 23 条第 1 項及び第 2 項に規定されている借地権であり、この事業用定期借地権を設定して、県有財産の有効活用を行う。
- ・専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に、10 年以上 50 年未満の期間で土地を貸し付ける。
- ・公共的、公益的事業も対象となるが、居住の用に供する場合は対象外となる。
- ・貸付期間が 10 年以上 30 年未満の場合には下記事項が自動的に適用され、貸付期間が 30 年以上 50 年未満の場合には下記事項を借地契約の特約で定める。

貸付契約の更新がない

建物再築による期間延長がない

借地人に建物買取請求権がない

想定財産

- ・一定期間経過後に更地で返還を受けることが県にとって有利と認められる場合であって、具体的には概ね次のいずれかに該当する場合を想定する。

将来的に県内部で利用することが、現に計画（検討）されている財産である場合

将来的に売払うことが、現に計画（検討）されている財産である場合

将来的に借地人を変更することが、現に計画（検討）されている

財産である場合

その他、合理的な理由があると認められる場合

想定される用途

- ・物販、飲食等商業施設
- ・工場、オフィス等産業施設
- ・倉庫、物流拠点等物流施設

メリット

- ・貸付契約の更新がないため、期間満了時に原則更地返還を受ける。
- ・比較的短期間の貸付けとなるため、県にとって、計画的な土地利用が行いやすい。

留意点

- ・建物の一部を居住用に使用する場合であっても、当借地権の設定は成立しない。
- ・賃借人の経営不振による貸付料滞納のリスクがある。
- ・どのような行政目的を設定し、賃借人にどのような事業計画を求めるかが重要となる。

想定スキーム

【主たる手続き】

対象地の選定

賃借人の募集

賃借人の選定・契約

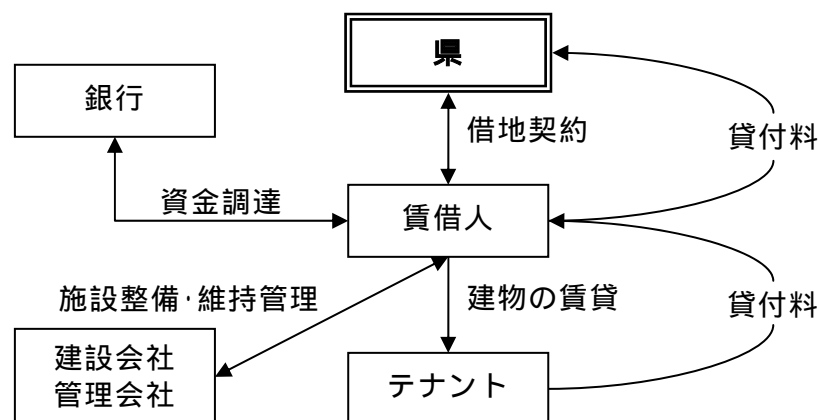
契約は必ず公正証書による

賃借人による施設整備・維持管理

毎年度貸付料の納付

期間満了による県有地の更地返還

【スキーム図】(複合商業施設の場合)



実績・検討状況等

- ・平成18年度に事業用定期借地権を設定した事例があるため、そのとき

の基準等を踏まえて、今年度以降に事業用定期借地権の設定により県有地を貸し付ける場合の取扱基準を制定する予定である。

(5) 一般定期借地権の設定

概要

- ・一般定期借地権は、借地借家法第22条に規定されている借地権であり、この一般定期借地権を設定して、県有財産の有効活用を行う。
- ・建物の所有を目的とする場合に、50年以上の期間で土地を貸し付ける。
- ・使用目的の制限はなし。
- ・下記事項を借地契約の特約で定める。
 - 貸付契約の更新がない
 - 建物再築による期間延長がない
 - 借地人に建物買取請求権がない

想定財産

- ・一定期間経過後に更地で返還を受けることが県にとって有利と認められる場合であって、具体的には概ね次のいずれかに該当する場合を想定する。
 - 将来的に県内部で利用することが、現に計画（検討）されている財産である場合
 - 将来的に売払うことが、現に計画（検討）されている財産である場合
 - 将来的に借地人を変更することが、現に計画（検討）されている財産である場合
 - その他、合理的な理由があると認められる場合

想定される用途

- ・戸建て住宅、分譲マンション
- ・賃貸マンション、アパート

メリット

- ・貸付契約の更新がないため、期間満了時に原則更地返還を受ける。

留意点

- ・貸付期間が50年以上と長く、地価の上昇や都市開発のペース等、社会情勢に合わせた有効利用が難しい。
- ・賃借人の経営不振による貸付料滞納のリスクがある。
- ・どのような行政目的を設定し、賃借人にどのような事業計画を求めるとかが重要となる。

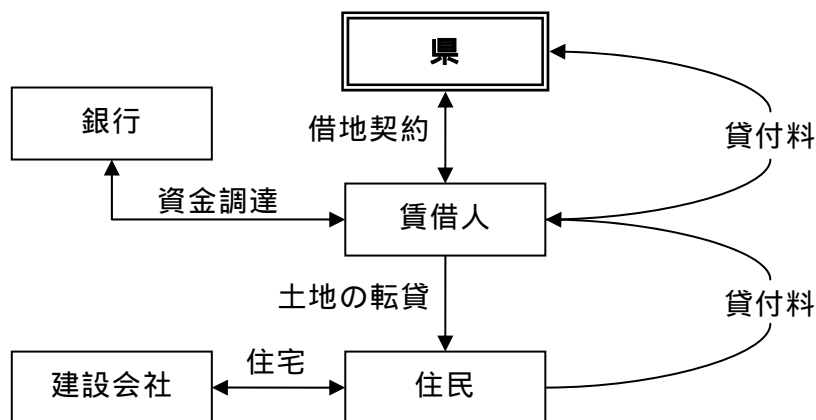
想定スキーム

【主たる手続き】

対象地の選定

賃借人の募集
 賃借人の選定・契約
 契約は必ず公正証書等書面による
 賃借人による施設整備・維持管理
 毎年度貸付料の納付
 期間満了による県有地の更地返還

【スキーム図】(一般定期借地権付き分譲住宅の場合)



実績・検討状況等

- ・これまでに一般定期借地権を設定した事例はないが、事業用定期借地権を設定した事例を踏まえて、今年度以降に一般定期借地権の設定により県有地を貸し付ける場合の取扱基準を制定する予定である。

(6) 等価交換方式

概要

- ・土地の所有者が土地を出資して、その土地に民間事業者が建物を建設(出資)する。
- ・建物が完成した後に、土地の所有者と民間事業者が、それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得する。
- ・なお、この手法は異なる種類の財産(例：土地対建物等)による交換を想定しているため、同一種類の財産(例：土地対土地)による交換とは区別したものとする。

想定財産

- ・県有地上に公共施設の整備を含めた街づくりを図る場合

想定される用途

- ・県有施設と分譲(賃貸)マンション等の合築施設

メリット

- ・県の利用可能な施設を、県の資金調達を必要最小限度に抑えて取得できる。

留意点

- ・ 建物が合築となるため、権利関係が複雑になる。
- ・ 県有地の売却金額等の多寡により、県の取得する占有部分の面積が変動する。
- ・ 県条例上の交換は同一種類の財産に限られるため、実施に当たっては県議会の議決が必要となる。

想定スキーム（県有地を売却し、県有施設を取り込んだ高層施設を建設する場合）

【主たる手続き】

対象地の選定

事業者の募集

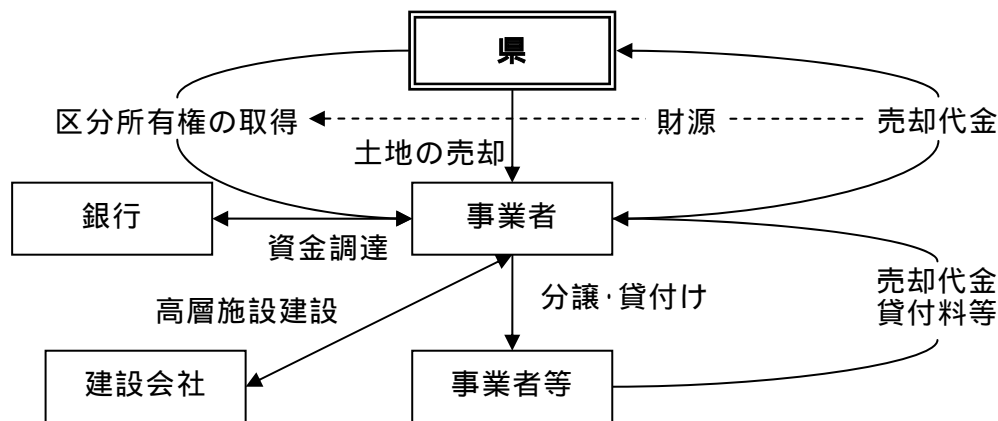
事業者の選定・契約（交換契約）

事業者による施設整備

県は土地売却金額相当の区分所有権を取得

事業者は施設の残りのフロアを、自ら利用するほか、他の事業者等への分譲・貸付け等により有効活用

【スキーム図】



実績・検討状況等

- ・ 平成 20 年度に事業者を募集し、選定する東部コンベンションセンターにおいて、等価交換方式の手法を活用している。ただし、県有地と県が取得する施設の区分所有権との評価額に大きな差がでることが予想されるため、等価を超える部分については、別途県が買い入れることを想定している。

（ 7 ）公募方式による使用許可又は貸付け

概要

- ・ 県の組織改正等により生じた庁舎内等の空きスペースを、公益目的の用途や当該施設の利便性を高める用途等で利用する事業者を募集し、使用許可又は貸付けを行う（使用許可により難しい場合等は貸付け）。

想定財産

- ・各庁舎等

想定される用途

- ・公共的団体の事務所、食堂、レストラン、売店、自動販売機等

メリット

- ・余剰スペースを利用し、使用料等の収入を得ることができる。

留意点

- ・県利用部分との動線の分離等、セキュリティに配慮する必要がある。

想定スキーム

【主たる手続き】

対象施設の選定

事業者の募集

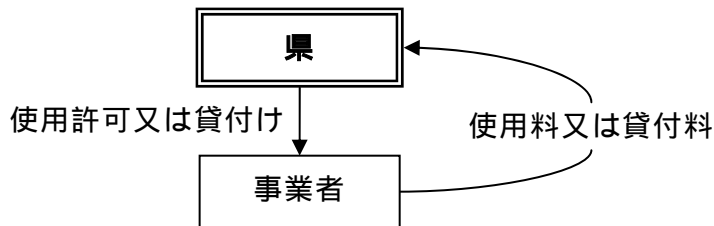
事業者の選定・県から事業者への使用許可又は貸付け

毎年度使用料又は貸付料の納付

事業者による施設整備・維持管理

期間満了による県有施設の原状回復

【スキーム図】



実績・検討状況等

- ・今年度以降に取扱基準を検討・制定する予定である。
- ・具体的には、使用許可（貸付）条件、事業者の選定方法等について検討が必要である。
- ・なお、平成18年度に公募方式による使用許可を行った事例（食堂設置の使用許可）があるため、そのときの基準等も参考にする。

（8）営利目的の広告掲示

概要

- ・県有施設の壁面等未利用スペースが小さい場合において、上記（7）の公募方式による使用許可又は貸付けの一手法として、壁面を利用したポスターの掲示、未利用スペースへのちらしの配架等による営利目的の広告掲示事業を実施する。

想定財産

- ・一定程度の集客性（来場者数等）がある施設（県庁舎等、スポーツ施

設・多目的ホール等集客施設)

想定される用途

- ・ 広告掲示

メリット

- ・ 壁面を含めた小さな余剰スペースを最大限に利用し、使用料等の収入を得ることができる。

留意点

- ・ 県有施設（公の施設を除く）に広告を掲示する場合は、使用許可の手続きが必要である。そのため、当該財産の用途又は目的を妨げない限度において、実施が可能である。
- ・ 事業者が応募するに当たって、集客性が応募するかどうかの大きな判断材料になると考えられるため、各施設において集客実績（来場者数等）の把握が必要となる。

想定スキーム

【主たる手続き】

対象施設の選定

事業者の募集

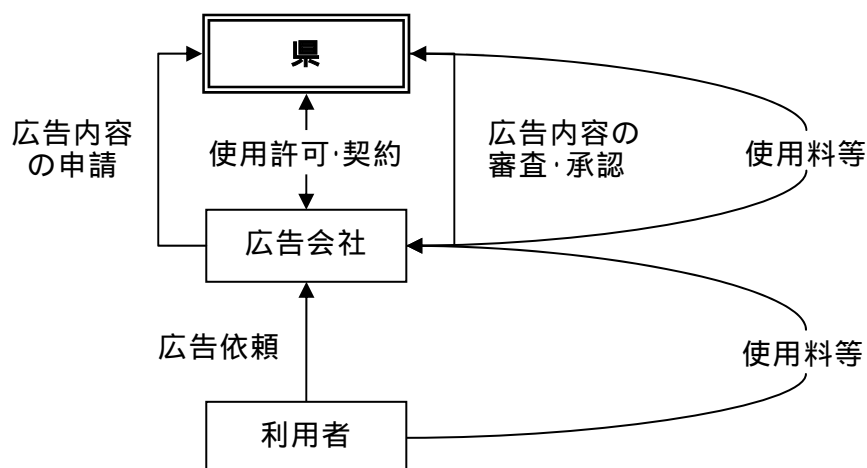
事業者の選定・契約、県から事業者への使用許可

使用料等の納付

事業者から広告内容を申請

広告内容の審査・承認

【スキーム図】（広告会社を相手方とする場合）



実績・検討状況等

- ・ 今年度以降に取扱基準を検討・制定する予定である。
- ・ 具体的には、広告掲示事業の対象範囲、実施に係る手続きの方法（使用許可 or 契約）、使用面積・使用料の算定方法、事業者の選定方法、集客実績の把握方法等について検討が必要である。

(9) PFI (Private Finance Initiative) の活用

概要

特徴

- ・効率的で良質な公共サービスを提供するため、民間の資金やノウハウ等を活用して公共施設等を整備する。
- ・公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を民間事業者に包括的に行わせる。
- ・導入に当たっては、従来手法とPFI手法の事業期間全体の財政負担額等を可能な限り合理的に比較検証(=VFM評価^{注7})し、判断する。

(注7)「VFM(Value for Money)評価」とは、一般的には、同一水準の公共サービスをより低いコストで提供できる手法を選択するために、従来の事業手法(行政の直営整備・維持管理・運営等)とPFI手法を比較検証する評価方法である。

従来手法との比較

区 分	PFI手法	従来手法
発注方法	<一括発注> ・PFI事業者に、設計、建設、維持管理、運営等を一括して発注	<分割発注> ・設計、建設、維持管理、運営等を分離・分割して発注
	<性能発注> ・県は性能のみを指定し、事業者が効率的な建設資材・工法、管理運営方法等を自由に選択	<仕様発注> ・県が建設資材や工法、管理運営方法等を指定するため、事業者の創意工夫の余地なし
事業者選定方法	・原則として総合評価一般競争入札	・特に制限なし
契約方法	<長期契約> ・設計、建設から維持管理、運営までを網羅した長期契約(10~30年)	<単年度契約> ・単年度契約(建設は債務負担行為により複数年度契約も可)
	<契約内容の定型化困難> ・事業ごとに事業内容が異なる ・契約期間内の様々なリスクを想定し、その分担を契約書等に明確に規定する ・不確定要素の処理を先送りする規定は、原則として採用しない	<契約内容は定型的> ・設計、建設、維持管理、運営ごとに、契約内容がほぼ共通している ・不確定要素の処理を先送りする規定を多用している
その他	・高度の専門知識が必要なため、法律、金融、建設等の専門家とアドバイザー契約を締結する	-

想定財産

- ・新規に公共施設等を整備する場合及び既存施設を改修する場合

想定される用途

- ・学校・庁舎等の公共・公用施設等

メリット

財政支出の平準化

- ・民間事業者が初期投資費用の調達を行うため、県は施設整備時に多額の支出をせず、平準化されたサービス対価を毎年度支払う。

事業コストの削減

- ・性能発注のため、民間事業者の資材の効率的な調達などにより、費用対効果を最適化する視点での施設提案が可能となる。
- ・一括発注のため、効率的管理・運営に配慮した設計が可能となり、所要人員の削減などを実現する。

留意点

P F I のコスト増要因

- ・P F I 事業者の資金調達コスト（金利等）が起債より割高。
- ・P F I 事業者に法人税等が課税される。
- ・P F I 手法では国の補助金が交付されない場合がある。
- ・専門アドバイザーによる県への業務支援が必要。

法令の制約

- ・道路法、河川法等は、設置主体等を自治体等に限定しているため、P F I 事業者の創意工夫が十分に発揮できない場合がある。
- ・なお、個別法に設置主体等の規定がなく、「公の施設」として設置する施設の場合には、「指定管理者」にP F I 事業者を指定し、包括的な施設の管理が可能となる。

W T O 政府調達協定

- ・P F I は一括発注であるため、W T O 政府調達協定^{注8}の対象となる場合が多い（26億3千万円以上（適用期間：平成20年4月1日から平成22年3月31日まで）の工事）。同協定の対象となると、入札参加者の事業所所在地要件の設定が禁止される。

（注8）「W T O 政府調達協定」とは、平成6年4月15日にマラケシュで署名された政府調達に関する協定である。世界貿易の拡大・自由化の観点から、政府調達に関して、国内業者の保護及び国内外の業者間差別を行わず、手続きを透明で外国企業にも分かりやすいものにする 것이その趣旨であり、その実現のために、原則「競争入札」の採用や「事業所所在地要件の設定不可」などの制限が課せられている。

想定スキーム

【主たる手続き】

事業の発案等

実施方針の策定・公表（P F I 導入を予定している事業の概要を策定し、公表）（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に

関する法律（以下「PFI法」という。）第5条）

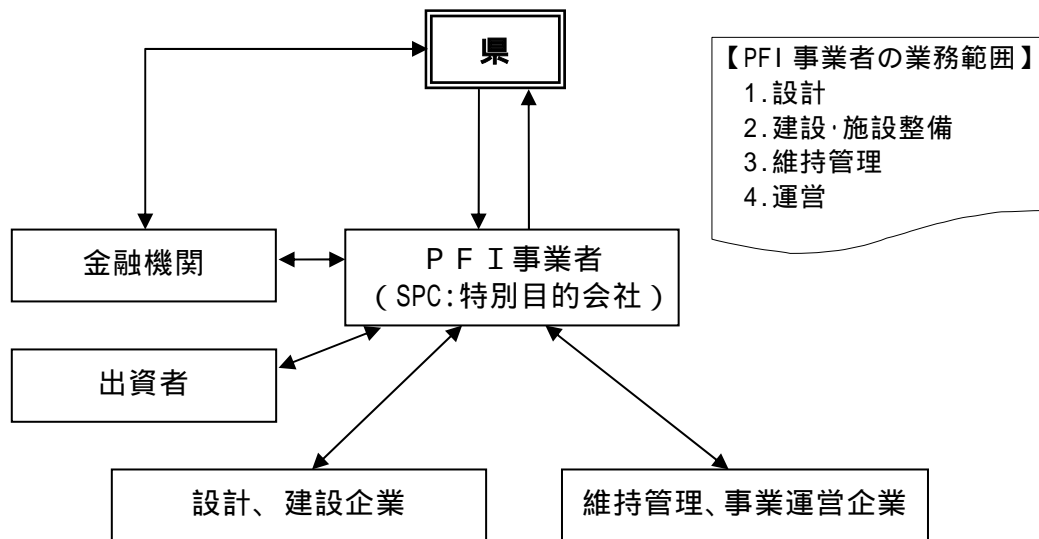
特定事業の選定・公表（PFI事業として実施することを決定し、公表）（PFI法第6条・第8条）

PFI事業者の募集

PFI事業者の選定・契約

PFI事業者による施設整備・維持管理、事業内容の監視、サービス購入料の支払い

【スキーム図】（PFIの一般的な事業スキーム：サービス購入型）



施設の設計、建設、維持管理、運営サービスの提供
サービス対価の支払い
融資契約（プロジェクトファイナンス：資産を担保とした融資ではないため、PFI事業の収益性・確実性が融資の適否を左右）
出資契約（出資と配当）
設計、建設業務委託契約
維持管理業務委託契約、事業運営業務委託契約
事業継続・債権担保のための直接協定（ダイレクト・アグリーメント）
(注) 公物管理法（道路法、学校教育法等）や国庫補助金制度等により、運営主体や設置主体に制限があるため、運営業務をPFI事業に含めることが難しいケースも見られる。

実績・検討状況等

PFI導入に対する考え方

- ・ PFIの導入に当たっては、従来手法とPFI手法について、事業期間全体にわたっての財政負担額、期待されるサービス水準等を合理的に比較検証し、メリットや課題等を総合的に評価した上で、個々の事

業ごとに導入の可否を慎重に判断する。

P F I の導入

- ・ 本県においては、現在 4 件の事業に P F I を導入しており、経費削減効果の合計は約 38 億 2 千万円となっている。
- ・ 各々の事業の進捗状況は、次のとおりである。

事業名	進捗状況
浜松大平台高等学校 P F I 事業	・ 平成18年 4 月開校 (西遠 P F I サービス(株)による維持管理、食堂等の運営開始)
中部運転免許センター P F I 事業	・ 平成20年12月開所 (P F I 静岡 D L C (株)による維持管理、食堂等の運営開始)
科学技術高等学校 P F I 事業	・ 平成20年 4 月開校 (株 P F I するがの技による維持管理、食堂等の運営開始)
遠江総合高等学校 P F I 事業	・ 平成19年12月に契約締結 (イー・エス遠州の森(株)による施設整備中) ・ 平成21年 4 月開校予定

(10) その他

次に掲げる手法についても、有効活用の一手法と考えられるが、これらの実施にあたっては、案件ごとに慎重な検討が必要である。

セールアンドリースバック

不動産の所有権者が当該不動産を第三者に売却し、売却代金を受領すると同時に、当該譲受人から当該物件のうち必要な分だけを賃借し、利用するもの。

土地信託

土地の所有権者が信託銀行等に土地を信託し、信託を受けた信託銀行等は、当該土地に建物を建築し、又は土地を造成して、その賃貸又は分譲等の管理又は処分を行い、これによる収益から諸経費及び信託報酬を控除して、残余を受益者に信託配当として交付し、信託期間終了時には、信託に付された財産は、現状有姿の形で受益者に返還交付されるというもの。

証券化

財産を特別目的事業体（SPV）に売却し、SPVは投資家に証券を発行して、購入代金を調達するとともに、不動産利用者からの賃料収入等で投資家に配当する方法。

ネーミングライツ（命名権）

ネーミングライツ（命名権）は、「スポーツ施設等の名称に企業名等を付与する権利」などと定義され、新しい広告の概念である。施設等の所有者は、当該施設等のネーミングライツ（命名権）をスポンサー企業等に販売し、その販売収入を得ることができる。なお、ネーミングライツ（命名権）は、新しい概念であり、確立された権利ではないため、スポンサー企業等との間で結ばれる契約の内容等が重要であると考えられる。

7 本計画の見直し

上記5(8)で示した諸要因や今後新たに未利用となる県有財産が発生することが想定される等様々な流動的要因があることから、毎年度本計画の見直しを行っていくものとする。

參考資料

地方自治法（関連条項抜粋）

（財産の管理及び処分）

第二百三十七条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

- 2 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。
- 3 普通地方公共団体の財産は、第二百三十八条の五第二項の規定の適用がある場合で議会の議決によるとき又は同条第三項の規定の適用がある場合でなければ、これを信託してはならない。

（公有財産の範囲及び分類）

第二百三十八条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

2 （略）

3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。

4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

- 2 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。
 - 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
 - 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
 - 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定

める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（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に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けることができる。

4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。

5 前三項の場合においては、次条第四項及び第五項の規定を準用する。

6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。

9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

（普通財産の管理及び処分）

第二百三十八条の五 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

2 普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。

3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券（以下この項において「国債等」という。）は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。

4 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによつて生じた損失につきその補償を求めることができる。

6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。

7 第四項及び第五項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。

8 第四項から第六項までの規定は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を信託する場合に準用する。

9 第七項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し

必要な事項は、政令でこれを定める。

借地借家法（関連条項抜粋）

（借地権の存続期間）

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

（借地権の更新後の期間）

第四条 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあっては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

（借地契約の更新請求等）

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したもののみならず。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

（借地契約の更新拒絶の要件）

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べるできない。

（建物の再築による借地権の期間の延長）

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があった場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

第八条 契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

- 2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅する。
- 4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。
- 5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。
(強行規定)

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

- 2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。
- 3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。
(強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

- 2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。
- 4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造

を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。)が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

(定期借地権)

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、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。次条第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

(事業用定期借地権等)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

(一時使用目的の借地権)

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

(一時使用目的の建物の賃貸借)

第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(通称PFI法)(関連条項抜粋)

(実施方針)

第五条 公共施設等の管理者等は、次条の特定事業の選定及び第七条第一項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針(以下「実施方針」という。)を定めるものとする。

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

- 一 特定事業の選定に関する事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 三 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- 四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
 - 五 第十条第一項に規定する事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
 - 六 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
 - 七 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
 - 八 その他特定事業の実施に関し必要な事項
- 3 公共施設等の管理者等は、実施方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。
(特定事業の選定)
- 第六条 公共施設等の管理者等は、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。
(客観的な評価)
- 第八条 公共施設等の管理者等は、第六条の特定事業の選定及び前条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価(当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。)を行い、その結果を公表しなければならない。
- 2 公共施設等の管理者等は、前条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されるよう、原則として価格及び国民に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行うものとする。

財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、財産の交換、譲与、無償貸付け等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(普通財産の交換)

第2条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の6分の1をこえるときは、この限りでない。

(1) 県において公用又は公共用に供するため、他人の所有する財産を必要とするとき。

(2) 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に 供するため普通財産を必要とするとき。

2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため、普通財産を必要とするとき。

(2) 他の地方公共団体その他公共団体が、管理の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を県が廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、当該地方公共団体その他公共団体において必要とするとき。

(3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄付に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、当該寄付者又はその相続人その他の包

括承継人において必要とするとき。

(4) 公用又は公共用に供する公有財産の用途に代わるべき他の財産の寄付を受けたためその用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、当該寄付者又はその相続人その他の包括承継人において必要とするとき。

(5) 前各号に掲げる場合に準じて、知事が特に必要があると認めるとき。

(普通財産の無償貸付け、減額貸付け等)

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

(1) 他の地方公共団体その他公共団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。

(2) 普通財産の貸付けを受けた者が、地震、火災、水害等の災害により、当該普通財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

(3) 前各号に掲げる場合に準じて、知事が特に必要があると認めるとき。

2 前項の規定は、普通財産を貸付け以外の方法により使用させる場合について準用する。

(行政財産の無償貸付け、減額貸付け等)

第4条の2 前条第1項の規定は、行政財産を貸し付ける場合又はこれに地上権若しくは地役権を設定する場合について準用する。

第5条 (略)

第6条 (略)

(物品の無償貸付け又は減額貸付け)

第7条 物品は、公益上必要があるときは、他の地方公共団体その他公共団体又は私人に、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

公有財産の一般競争入札による売払い実施要領

(趣旨)

第1 一般競争入札(以下「入札」という。)により公有財産を売払う場合の手続きについては、地方自治法(昭和22年法律第67号)地方自治法施行令(昭和22年政令第16号、以下「令」という。)及び静岡県財務規則(昭和39年静岡県規則第13号、以下「規則」という。)に定めるほか、この要領の定めるところによる。

(売払対象財産)

第2 入札により売払いを行う財産(以下「売払対象財産」という。)は、県として利用計画がなく、かつ、保有の必要がない財産とする。

(売払対象財産の分割等)

第3 利用の実情等に照らし、適当と認められる場合は、売払対象財産を分割又は統合して入札に付すことができる。

(売払対象財産の確認)

第4 売払対象財産については、事前に現況等を調査し、調書等を作成する。

2 売払対象財産が土地の場合には、事前に境界標柱等現況を調査し、隣接土地所有者との境界確定書、地積測量図、公図写、登記簿謄本等を整備する。

3 前項の場合には、都市計画法、建築基準法等による規制内容及び上下水道、電気並びにガスの供給施設の有無等を記載した物件調書も併せて作成する。

(入札執行)

第5 入札による契約を締結しようとする場合は、次に掲げる事項を記載した入札執行伺により決裁を受ける。

- (1) 財産台帳登載事項
 - (2) 売払いの理由
 - (3) 入札執行の方法
 - (4) 入札保証金及び契約保証金
 - (5) 売払い代金の納付時期及び方法
 - (6) 収入の所属年度及び科目
 - (7) その他必要な事項
- 2 前項の入札執行何には、次に掲げる書類を添付する。
- (1) 売払い予定価格を記載した書類
 - (2) 入札執行公告案
 - (3) 評定調書
 - (4) 契約書案
 - (5) 関係図面等
(入札の公告等)
- 第6 入札の公告は、規則第35条に定める事項について、県公報その他の方法により行う。
- 2 入札実施を広報するため、県・市町村広報紙、新聞広告等を活用することができる。
(入札心得書)
- 第7 入札心得書には次に掲げる事項を記載し、入札参加希望者に配布する。
- (1) 入札参加資格
 - (2) 入札保証金
 - (3) 入札の無効
 - (4) 落札者の契約締結期限
 - (5) 契約保証金
 - (6) 物件調書等
 - (7) 入札書式
 - (8) 契約書式
 - (9) その他必要な事項
(入札参加資格)
- 第8 入札参加資格を有しない者は、令第167条の4に定める者のほか、次に掲げる者とする。
- (1) 公有財産に関する事務に従事する県の職員
 - (2) 売買物件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項に規定する風俗営業、同条第4項に規定する風俗関連営業その他これらに類する業及び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の事務所の用に供しようとする者
 - (3) 入札参加申込書を指定した期日までに提出しなかった者
(入札参加申込)
- 第9 入札参加希望者には、指定する期日までに、必要書類を添付した入札参加申込書を、持参又は郵送により提出させなければならない。
(現地説明会)
- 第10 売払対象財産の内容を入札参加希望者に周知させるため、現地説明会を行うことができる。
- 2 現地説明会では、物件調書等により、売払対象財産の内容を説明する。
(予定価格)
- 第11 入札執行者は、入札に付する売払対象財産の価格を、土地評定調書等によって予定し、当該価格を記載した書面を封書にして、開札の際、これを開札場所に置く。
(参考価格)
- 第12 入札執行者は、売払対象財産の所在地周辺の公示地価、基準地価及び取引事例価格等を

参考にして算出した価格を、参考価格として公表することができる。

(入札保証金)

第13 規則第41条第1項の別に定める額は、入札公告で定める。

2 次に掲げる事項を入札参加者に周知しなければならない。

(1) 指定した期日までに、入札保証金を納付すること

(2) 入札保証金には、納付した日から還付を受ける日までの期間に対する利息は付さないこと

(入札書の提出)

第14 入札書の提出に当たり、次に掲げる事項を入札参加者に周知しなければならない。

(1) 入札書は、所定の入札書により、本人又はその代理人が出頭して封書にて提出すること

(2) 入札書には、入札者の住所、氏名(法人にあっては所在地、名称及び代表者氏名)を記入の上、押印すること

(3) 代理人が入札する場合には、入札前に委任状を提出すること

(4) 提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができないこと

(入札の無効事由)

第15 次の各号の一に該当する者の入札は、無効とする。

(1) 入札に参加する資格のない者

(2) 入札保証金が所定の額に不足する者

(3) 金額を訂正して入札した者

(4) 金額その他の事項につき確認できない記載をした者

(5) 談合その他不正行為により入札を行ったと認められる者

(6) 2以上の入札をした者

(7) 自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者

(8) 2人以上の代理人となって入札した者

(9) 入札保証金及び入札書を指定した日時及び場所に提出しなかった者

(10) 委任状がなく入札申込者の代理人として入札した者

(11) 入札心得に示した条件に違反して入札した者

(12) 前各号に定める者のほか、指示した条件に違反して入札した者

(開札)

第16 開札は、入札の場所において、入札終了後直ちに入札者を立ち合わせて行う。

2 入札者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない職員を立ち合わせて開札を行う。

(落札者の決定方法)

第17 落札者は、次の方法により決定する。

(1) 予定価格を越え、かつ、最高金額の入札者を落札者とする。

(2) (1)において、最高金額の入札者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせ落札者を決める。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者があるときは、これに代わって当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせ、落札者を決める。

2 開札の結果、最高入札金額が予定価格に達しないときは、直ちに再度入札を行う。

3 第14第1号、第2号及び第5号から第10号までの一に該当するために、入札を無効とされた者は、再度入札に参加することができない。

(入札結果等の通知)

第18 落札者があるときは、その者の氏名又は名称及び金額を、落札者がいないときはその旨を、入札参加者に通知する。

2 落札者には、契約の締結について必要な事項を通知する。

(入札保証金の返還)

- 第 19 入札終了後、落札者を除く入札者に、入札保証金を返還する。
- 2 落札者の入札保証金は、売買契約を締結したときに返還する。ただし、落札者の申し出により契約保証金に充当することができる。
- (契約の締結)
- 第 20 規則第 50 条第 1 項に定める日までに、県の定めた売買契約書により、落札者と契約を締結する。ただし、やむを得ない理由があると認められる場合は、その期日を必要な期間延長することができる。
- 2 落札者が前項の期間内に契約を締結しないときは、その落札は効力を失う。
- 3 前項の場合において、入札保証金は県に帰属する。
- (契約保証金)
- 第 21 契約締結時まで、落札者に契約保証金を納付させなければならない。ただし、やむを得ない理由があると認められる場合は、その期日を必要な期間延長することができる。
- 2 契約保証金は、落札者の申し出により、売買代金に充当することができる。
- (売買代金の納付)
- 第 22 売買代金 (第 20 第 2 項により契約保証金を売買代金に充当する場合は県が指定する金額) を、指定する期日までに、落札者に納付させなければならない。
- 2 落札者が前項の金額を納付しないときは、契約を解除することができる。この場合、契約保証金は県に帰属する。
- (所有権移転等)
- 第 23 売買代金の納付を確認した後、落札者の請求により、売払対象財産の所有権移転登記手続を行う。

入札不調財産の随意契約による売払い実施要領

(趣旨)

第 1 公有財産の一般競争入札において、入札者がいない財産若しくは再度の入札に付しても落札者がいない財産、又は落札者が契約を締結しない財産 (以下「入札不調財産」という。) を、随意契約により売払う場合の手続きについては、地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 地方自治法施行令 (昭和 22 年政令第 16 号、以下「令」という。) 及び静岡県財務規則 (昭和 39 年静岡県規則第 13 号) に定めるほか、この要領の定めるところによる。

(買受け申込み資格)

第 2 入札不調財産の売払いについて、買受けの申込み資格を有しない者は、令第 167 条の 4 に定める者のほか、次に掲げる者とする。

(1) 公有財産に関する事務に従事する県の職員

(2) 売買物件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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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の事務所の用に供しようとする者

(買受け希望者の募集)

第 3 入札不調財産の買受け希望者を募集するため、県・市町村広報紙、新聞広告等を活用することができる。

(買受け申込み)

第 4 入札不調財産の買受け希望者には、県が定める見積書を提出させなければならない。

(買受け申込みの期間)

第 5 入札不調財産の買受け申込みができる期間は、入札不調となった日から 1 年を経過する

日までとする。ただし、この期間内であっても、その日以後は随意契約に付さないこととする日を県が定めた場合は、その日の前日までとする。

(買受け予定者の決定方法)

第6 入札不調財産の買受け希望者のうち、入札不調財産の予定価格(落札者が契約を締結しない財産については落札価格)以上の見積金額が記載された見積書を最初に提出した者を、買受け予定者とする。

2 買受け予定者が契約を締結しないときは、前項の買受け希望者のうち、次順位の者を買受け予定者とする。

(随意契約の決裁)

第7 随意契約による売払いをしようとする場合は、次に掲げる事項を記載した書類により、決裁を受ける。

- (1) 財産台帳登載事項
- (2) 売払いの理由
- (3) 売払い予定価格
- (4) 売払い代金の納付時期及び方法
- (5) 相手方の住所及び氏名
- (6) その他必要な事項

2 前項の書類には、次に掲げる書類を添付する。

- (1) 見積書
 - (2) 契約書案
- (買受け予定者決定等の通知)

第8 見積書を提出した買受け希望者に対しては、その可否を通知する。

2 買受け予定者には、売買契約の締結について必要な事項を通知する。

(契約の締結等)

第9 買受け予定者が決定の通知を受けた日から起算して14日以内(閉庁日を含む)に、県の定めた売買契約書により、買受け予定者と契約を締結する。ただし、やむを得ない理由があると認められる場合は、その期間を延長することができる。

2 買受け予定者が前項の期間内に契約を締結しないときは、その決定は無効とする。

(売買代金の納付)

第10 買受人には、指定する期日までに、売買代金を納付させなければならない。

(所有権移転等)

第11 売買代金の納付を確認した後、買受人の請求により、売買対象財産の所有権移転登記手続きを行う。

一般競争入札による普通財産の貸付け実施要領

(趣旨)

第1 一般競争入札(以下「入札」という。)による普通財産の貸付けについては、地方自治法(昭和22年法律第67号)、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号、以下「令」という。)及び静岡県財務規則(昭和39年静岡県規則第13号、以下「財務規則」という。)に定めるほか、この要領の定めるところによる。

(入札による普通財産の貸付け)

第2 入札による普通財産の貸付けは、次の各号のいずれかに該当する場合に限り行うものとする。

(1) 建物の所有を目的としないため、借地借家法(平成3年法律第90号、以下「法」という。)

の適用を受けない場合

- (2) 法第 25 条の規定により、同条に掲げる規定を適用しないこととされる場合
- (3) 法第 40 条の規定により、同条に掲げる規定を適用しないこととされる場合
(貸付対象財産)

第 3 入札により貸付けを行う財産(以下「貸付対象財産」という。)は、売払いまでの期間が 1 年以上見込まれるものとする。ただし、一般競争入札による公有財産の売払いに付した結果、落札されなかったものは、貸付対象財産から除くものとする。
(貸付条件)

第 4 入札による普通財産の貸付けは、次の条件によって行うものとする。

- (1) 貸付期間は 1 月単位とし、その上限は 1 年間とすること。
- (2) 前号の貸付期間満了後の貸付契約の更新は、同一条件(貸付期間を除く。)による場合においてのみ、更新前の累計貸付期間と更新後の貸付期間の合計が 2 年を超えない範囲で、可能とすること。ただし、第 24 第 3 項ただし書の規定に基づく場合には、貸付料は同一としないこと。
- (3) 貸付契約には、普通財産に係る用途指定の処理要領(昭和 31 年 8 月 14 日静岡県制定)に基づき、貸付物件の供すべき用途を指定し、貸付けの相手方(以下「賃借人」という。)にこれを遵守させなければならないこと。この場合において、貸駐車場、貸倉庫その他これらに類する用途を指定してはならないこと。
- (4) 貸付物件が土地である場合に、賃借人が当該物件に設置することができるものは、前号の用途に必要な限度における工作物又は臨時的な仮設建物とし、その設置及び増改築に当たっては、事前に県に書面によって申請し、県の承認を得なければならないこと。
- (5) 貸付物件の転貸又は賃借権の譲渡及び前号に定める工作物又は臨時的な仮設建物の登記は、禁止するものとする。
- (6) 貸付期間の満了により貸付契約が終了する場合は貸付期間満了前までに、貸付契約の解除により貸付契約が終了する場合は県の指定する期日までに、賃借人の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、県に返還させること。ただし、更新をする場合又は貸付契約条件で別の定めをした場合においては、この限りでないこと。
- (7) 賃借人が、貸付契約終了までに貸付物件を原状に回復して返還しない場合は、貸付契約終了の日の翌日から返還完了までの期間について、貸付料年額の 2 倍相当額の違約金を支払わせること。ただし、当該違約金は、当該期間が 1 年に満たない場合又はその期間に 1 年未満の端数がある場合は、月割計算によるものとする。なお、当該違約金は、賃借人が貸付契約に定める義務を履行しないことによる損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(貸付対象財産の分割等)

第 5 利用の実情等に照らし、適当と認められる場合は、貸付対象財産を分割又は統合して入札に付すことができる。

(貸付対象財産の確認)

第 6 貸付対象財産については、事前に現況等を調査し、物件調書等を作成するものとする。

(入札執行)

第 7 入札による契約を締結しようとする場合には、財務規則及び静岡県財産規則(昭和 39 年静岡県規則第 14 号)の規定に基づき、次に掲げる事項を記載した入札執行伺により決裁を受けなければならない。この場合において、管財室長を経て財務局長の合議を要するものとする。

- (1) 財産台帳登載事項
- (2) 貸付けの理由
- (3) 入札執行の方法
- (4) 入札保証金及び契約保証金

- (5) 貸付期間
- (6) 貸付料の納付時期及び方法
- (7) 収入の所属年度及び科目
- (8) その他必要な事項

2 前項の入札執行伺には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 貸付け予定価格及びその算出基礎を記載した書類
- (2) 入札執行公告案
- (3) 契約書案
- (4) 関係図面等
(入札の公告等)

第8 入札の公告は、財務規則第35条に定める事項について、県公報その他の方法により行うものとする。

2 入札実施を広報するため、県・市町広報紙、掲示等を活用することができる。

(入札心得書)

第9 入札心得書には次に掲げる事項を記載し、入札参加希望者に配布しなければならない。

- (1) 入札参加資格
- (2) 入札保証金
- (3) 入札の無効
- (4) 落札者の契約締結期限
- (5) 契約保証金
- (6) 貸付期間
- (7) 物件調書等
- (8) 入札書式
- (9) 契約書式
- (10) その他必要な事項

(入札参加資格)

第10 入札参加資格を有しない者は、令第167条の4に定める者のほか、次に掲げる者とする。

- (1) 公有財産に関する事務に従事する県の職員
- (2) 貸付物件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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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の事務所の用に供しようとする者
- (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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- (4) 前号に掲げる者から委託を受けた者
- (5) 入札参加申込書を指定した期日までに提出しなかった者

(入札参加申込)

第11 入札参加希望者には、指定する期日までに、必要書類を添付した入札参加申込書を、持参又は郵送により提出させなければならない。

(現地説明会)

第12 貸付対象財産の内容を入札参加希望者に周知させるため、現地説明会を行うことができる。

2 現地説明会では、物件調書等により、貸付対象財産の内容を説明するものとする。

(予定価格)

第13 入札執行者は、入札に付する貸付対象財産の貸付料を、県有普通財産の貸付料等算出基準(昭和31年8月14日静岡県制定)に基づき算出した金額によって予定し、当該価格を記載した書面を封書にして、開札の際、これを開札場所に置かなければならない。

(参考価格)

第14 入札執行者は、貸付対象財産の所在地周辺の貸付事例価格等を参考にして算出した価格を、参考価格として公表することができる。

(入札保証金)

第15 入札保証金の納付に当たり、次に掲げる事項を入札参加者に周知しなければならない。

- (1) 指定した期日までに、入札保証金を納付すること。
- (2) 入札保証金には、納付した日から還付を受ける日までの期間に対する利息は付さないこと。

(入札書の提出)

第16 入札書の提出に当たり、次に掲げる事項を入札参加者に周知しなければならない。

- (1) 入札書は、所定の入札書により、本人又はその代理人が出頭して封書にて提出すること。
- (2) 入札書には、入札者の住所、氏名(法人にあっては所在地、名称及び代表者氏名)を記入の上、押印すること。
- (3) 代理人が入札する場合には、入札前に委任状を提出すること。
- (4) 提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができないこと。

(入札の無効事由)

第17 次の各号のいずれかに該当する者の入札は、無効とする。

- (1) 入札に参加する資格のない者
- (2) 入札保証金が所定の額に不足する者
- (3) 金額を訂正して入札した者
- (4) 金額その他の事項につき確認できない記載をした者
- (5) 談合その他不正行為により入札を行ったと認められる者
- (6) 2以上の入札をした者
- (7) 自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者
- (8) 2人以上の代理人となって入札した者
- (9) 入札保証金及び入札書を指定した日時及び場所に提出しなかった者
- (10) 委任状がなく入札申込者の代理人として入札した者
- (11) 入札心得に示した条件に違反して入札した者
- (12) 前各号に定める者のほか、指示した条件に違反して入札した者

(開札)

第18 開札は、入札の場所において、入札終了後直ちに入札者を立ち合わせて行うものとする。

2 入札者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない職員を立ち合わせて開札を行うものとする。

(落札者の決定方法)

第19 落札者は、次の方法により決定するものとする。

- (1) 予定価格以上、かつ、最高金額の入札者を落札者とする。
 - (2) 前号において、最高金額の入札者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせ落札者を決める。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者がいるときは、これに代わって当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせ、落札者を決める。
- 2 開札の結果、最高入札金額が予定価格に達しないときは、直ちに再度入札を行うものとする。
- 3 第17第1号、第2号及び第5号から第10号までのいずれかに該当するために、入札を無効とされた者は、再度入札に参加することができない。

(入札結果等の通知)

第20 落札者があるときは、その者の氏名又は名称及び金額を、落札者がいないときはその旨を、入札参加者に通知しなければならない。

2 落札者には、契約の締結について必要な事項を通知しなければならない。

(入札保証金の返還)

第 21 入札終了後、落札者を除く入札者に、入札保証金を返還する。

2 落札者の入札保証金は、貸付契約を締結したときに返還する。ただし、落札者の申し出により契約保証金に充当することができる。

(契約の締結)

第 22 財務規則第 50 条第 1 項に定める日までに、様式第 1 号による賃貸借契約書により、落札者と契約を締結しなければならない。ただし、やむを得ない理由があると認められる場合は、その期日を必要な期間延長することができる。

2 落札者が前項の期間内に契約を締結しないときは、その落札は効力を失う。

3 前項の場合において、入札保証金は県に帰属するものとする。

4 契約締結の決裁を受けるに当たっては、管財室長を経て財務局長の合議を要するものとする。

(契約保証金)

第 23 契約締結時まで、落札者に契約保証金を納付させなければならない。ただし、やむを得ない理由があると認められる場合は、その期日を必要な期間延長することができる。

2 契約保証金の納付に当たり、次に掲げる事項を落札者に周知しなければならない。

(1) 契約保証金には、納付した日から還付を受ける日までの期間に対する利息は付さないこと。

(2) 県は、貸付契約に基づき賃借人が負担すべき一切の債務の弁済に、契約保証金を充当することができること。

(3) 賃借人の負担すべき債務への契約保証金の充当は、賃借人からは主張できないこと。

(4) 県は、貸付期間の満了又は貸付契約の解除により貸付契約が終了した場合において、貸付物件の明渡しを受けたときは、速やかに、契約保証金から賃借人の債務に充当した分を差し引いた残金を返還すること。

(5) 賃借人は、県の承認を得ないで、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他の担保に供することはできないこと。

(貸付料の納付)

第 24 落札金額による貸付料を、指定する期日までに、落札者に納付させなければならない。

2 落札者が前項の金額を納付しないときは、契約を解除することができる。この場合、契約保証金は県に帰属するものとする。

3 貸付期間の更新を行った場合において、更新後の貸付期間に係る貸付料は、第 1 項の金額とする。ただし、更新前と更新後の貸付期間が異なる場合は、第 1 項の金額を月割により計算した額(1 円未満の端数があるときはこれを切り捨てた額)をもって、更新後の貸付期間に係る貸付料とする。

(入札不調財産)

第 25 入札者がない貸付対象財産若しくは再度の入札に付しても落札者がない貸付対象財産、又は落札者が契約を締結しない財産を、随意契約により貸付ける場合の手続きについては、入札不調財産の随意契約による売払い実施要領(平成 11 年 7 月 21 日静岡県制定)の規定の例による。

(以下様式略)

公募方式の随意契約による普通財産の貸付け実施要領

(趣旨)

第 1 公募方式の随意契約による普通財産の貸付けについては、地方自治法(昭和 22 年法律第

67号) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号、以下「令」という。)及び静岡県財務規則(昭和39年静岡県規則第13号、以下「財務規則」という。)に定めるほか、この要領の定めるところによる。

(公募方式の随意契約による普通財産の貸付け)

第2 公募方式の随意契約による普通財産の貸付けは、次の各号のいずれかに該当する場合には限り行うものとする。

- (1) 建物の所有を目的としないため、借地借家法(平成3年法律第90号、以下「法」という。)の適用を受けない場合
- (2) 法第25条の規定により、同条に掲げる規定を適用しないこととされる場合
- (3) 法第40条の規定により、同条に掲げる規定を適用しないこととされる場合
(貸付対象財産)

第3 公募方式の随意契約により貸付けを行う財産(以下「貸付対象財産」という。)は、予定貸付料の年額が10万円を超えないものであって、売払いまでの期間が1年以上見込まれるものとする。ただし、一般競争入札による公有財産の売払いに付した結果、落札されなかったものは、貸付対象財産から除くものとする。

(貸付条件)

第4 公募方式の随意契約による普通財産の貸付けは、次の条件によって行うものとする。

- (1) 貸付期間は1月単位とし、その上限は1年間とすること。
- (2) 貸付契約には、普通財産に係る用途指定の処理要領(昭和31年8月14日静岡県制定)に基づき、貸付物件の供すべき用途を指定し、貸付けの相手方(以下「賃借人」という。)にこれを遵守させなければならないこと。この場合において、貸駐車場、貸倉庫その他これらに類する用途を指定してはならないこと。
- (3) 貸付物件が土地である場合に、賃借人が当該物件に設置することができるものは、前号の用途に必要な限度における工作物又は臨時的な仮設建物とし、その設置及び増改築に当たっては、事前に県に書面によって申請し、県の承認を得なければならないこと。
- (4) 貸付物件の転貸又は賃借権の譲渡及び前号に定める工作物又は臨時的な仮設建物の登記は、禁止するものとする。
- (5) 貸付期間の満了により貸付契約が終了する場合は貸付期間満了前までに、貸付契約の解除により貸付契約が終了する場合は県の指定する期日までに、賃借人の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、県に返還させること。ただし、更新をする場合又は貸付契約条件で別の定めをした場合においては、この限りでないこと。
- (6) 賃借人が、貸付契約終了までに貸付物件を原状に回復して返還しない場合は、貸付契約終了の日の翌日から返還完了までの期間について、貸付料年額の2倍相当額の違約金を支払わせること。ただし、当該違約金は、当該期間が1年に満たない場合又はその期間に1年未満の端数がある場合は、月割計算によるものとする。なお、当該違約金は、賃借人が貸付契約に定める義務を履行しないことによる損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(貸付対象財産の分割等)

第5 利用の実情等に照らし、適当と認められる場合は、貸付対象財産を分割又は統合して公募することができる。

(貸付対象財産の確認)

第6 貸付対象財産については、事前に現況等を調査し、物件調書等を作成するものとする。

(借受け希望者の募集)

第7 借受け希望者の募集を広報するため、県公報に登載するとともに、県・市町広報紙、掲示等を活用することができる。

(借受け申込資格)

第8 借受け申込資格を有しない者は、令第167条の4に定める者のほか、次に掲げる者とす

る。

- (1) 公有財産に関する事務に従事する県の職員
- (2) 貸付物件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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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の事務所の用に供しようとする者
- (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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- (4) 前号に掲げる者から委託を受けた者
（借受け申込）

第 9 借受け希望者には、借受けを希望する期間の初日の属する月の前月の 20 日までに、様式第 1 号による普通財産一時貸付申込書を、持参又は郵送により提出させなければならない。
（借受け予定者の決定方法）

第 10 借受け申込を先着順に受け付けるものとし、速やかに申込内容を審査のうえ、貸付けの可否を決定するものとする。ただし、複数の借受け申込を同時に受け付けた場合は、速やかに申込内容を審査のうえ、抽選により借受け予定者を決定するものとする。
（募集及び決定の決裁）

第 11 第 7 に定める借受け希望者の募集をしようとする場合及び第 10 に定める貸付けの可否を決定しようとする場合は、財務規則及び静岡県財産規則（昭和 39 年静岡県規則第 14 号）の規定に基づき、次に掲げる事項を記載した書類により決裁を受けなければならない。ただし、第 7 に定める借受け希望者の募集をしようとする場合は、第 5 号及び第 2 項第 1 号を省略することができる。

- (1) 財産台帳登載事項
- (2) 貸付けの理由
- (3) 貸付期間
- (4) 貸付料の金額、納付時期及び方法
- (5) 借受け予定者の住所及び氏名
- (6) その他必要な事項

2 前項の書類には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 貸付申込書
- (2) 貸付料の算出基礎を記載した書類
- (3) 契約書案
- (4) 関係図面等

3 第 1 項に定める決裁を受けるに当たっては、管財室長を経て財務局長の合議を要するものとする。

（結果等の通知）

第 12 貸付申込書を提出した借受け希望者に対しては、その可否を通知しなければならない。

2 借受け予定者には、契約の締結について必要な事項を通知しなければならない。

（契約の締結）

第 13 様式第 2 号による賃貸借契約書により、借受け予定者と契約を締結しなければならない。

（貸付料の納付）

第 14 県有普通財産の貸付料等算出基準（昭和 31 年 8 月 14 日静岡県制定）に基づき算出した金額による貸付料を、指定する期日までに、賃借人に納付させなければならない。

（以下様式略）