

市有財産の売却及び利活用基本方針



令和4年3月 改訂

富士宮市 財政部 資産活用課

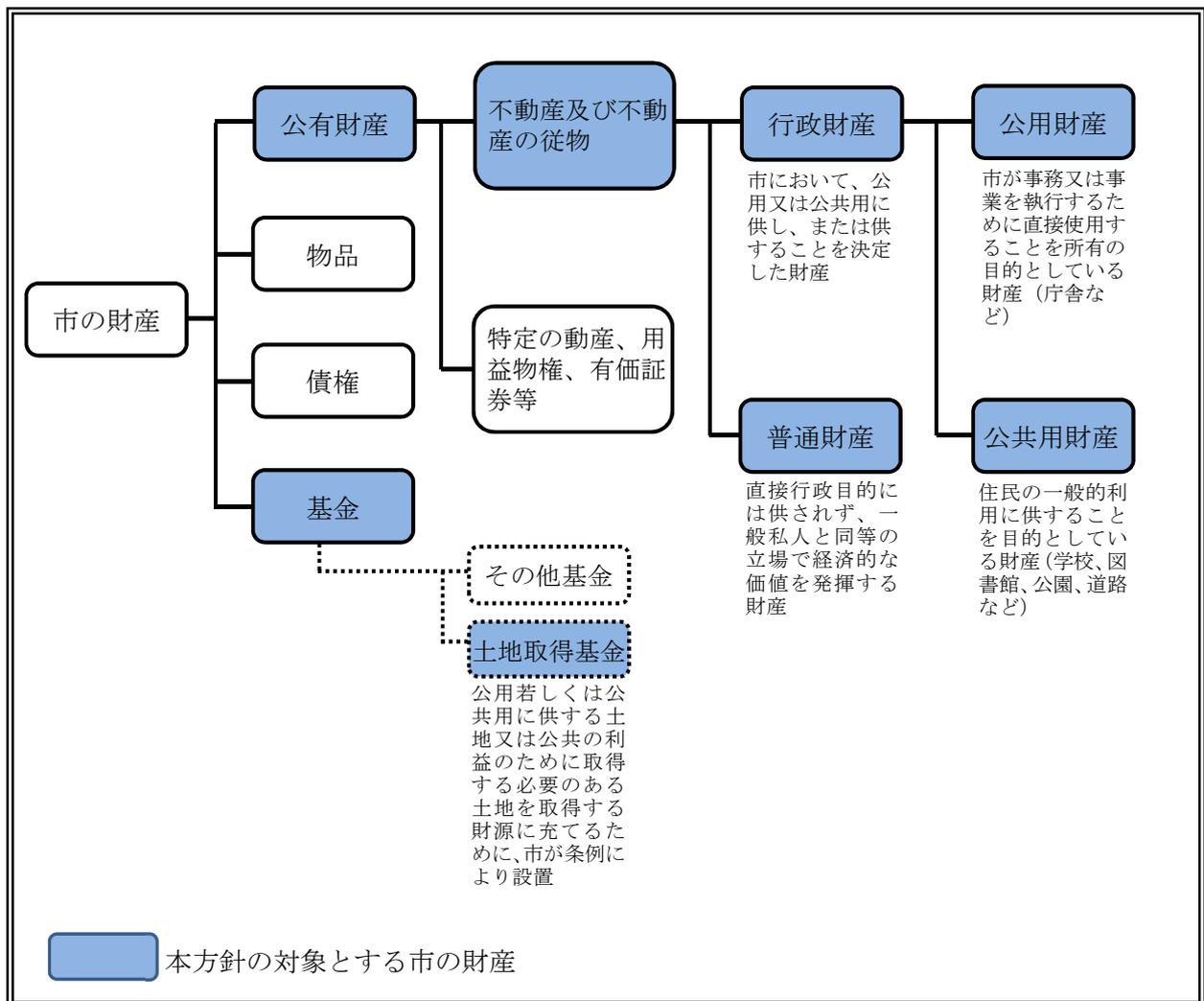
1 改訂に至った背景

当市では市有財産の有効活用を推進するため、平成21年8月「市有財産の売却及び利活用方針」を策定しましたが、その後、平成22年3月に芝川町と合併し、当市の市有財産は更に大きなものとなりました。策定から年数が経過する中で当市を取り巻く状況は変化してきており、急速な少子高齢化の進展や人口減少への対応、公共施設等の老朽化対策など課題を抱える中にあります。

さらに、コロナ禍の影響が長期化する中で市税収入などの動向も不透明な状況です。

そのような状況の中で、当市においても時代の変化に対応した市政運営が求められており、限られた資源、資産を有効活用し、長期的な視点に立って行政経営に努めることが必要なことから、経営基盤の強化に向けた取組として、市有財産の売却や貸付けなど自主財源の確保を図ることが重要です。

平成21年の策定以降、公有財産管理システムの導入や土地取得特別会計の廃止等、市有財産の管理に係る状況も変化していることから、現状と課題を踏まえてこの方針を改訂します。



2 策定からこれまでの取組

当市では、平成27年度に公有財産管理システムを導入し、運用している市有財産に関する情報を基に、所在、用途、数量、経緯等、個別の物件の詳細な情報をデータベース化しました。このシステムにより迅速なデータ抽出や集計が可能となり、市有財産の最適な配置を進めてきました。しかしながら、市有財産の数の多さ故に全ての物件についての最適な配置が十分とはいえません。引き続き、市有財産の最適な配置に向けた庁内での調整を行い、市有財産の有効活用を図っていきます。

富士宮市公有財産の保有状況

(令和2年度末現在 単位：㎡)

区 分		土 地	建物（延面積）			
			木 造	非木造	計	
行政財産	公用	本 庁 舎	18,836.03	0.00	21,799.27	21,799.27
		消 防 施 設	24,891.39	116.29	8,645.77	8,762.06
		その他の施設	26,651.61	0.00	10,344.75	10,344.75
	公共用	学 校	607,117.57	2,076.94	165,764.47	167,841.41
		公 営 住 宅	84,414.48	0.00	47,481.17	47,481.17
		公 園	1,041,078.11	559.27	1,896.02	2,455.29
		その他の施設	1,452,144.30	4,111.89	86,787.76	90,899.65
普通財産	山 林	4,197,920.29	0.00	0.00	0.00	
	原 野	82,857.10	0.00	0.00	0.00	
	宅 地	59,294.54	2,140.32	384.76	2,525.08	
	そ の 他	123,558.76	0.00	8.41	8.41	
	計	4,463,630.69	2,140.32	393.17	2,533.49	
合 計		7,718,764.18	9,004.71	343,112.38	352,117.09	

これまで普通財産については、使用内容にかかわらず普通財産担当課が一元で所管していたため、使用している部署と所管している部署の不一致がありました。

そのため「富士宮市財産規則」の改正を行い、『各課が所掌する事務』と密接な関連がある事業担当部署での管理が可能となりました。

あわせて、公有財産管理システムを使用して最適な所管配置データを作成し、事業と関連がある普通財産の他課への所管換えや、普通財産から行政財産への分類換えを実施しました。

公有財産管理システムの運用は、前年データを基礎とし、毎年度当初に市有財産の増減調査を実施し、それを基にデータの更新をしています。

この市有財産のデータを多角的に分析することにより、最適な財産管理と利用方法を検討していきます。

◎普通財産の分類換え・所管換え実績（土地）

平成21年～令和2年

	件数（件）	筆数（筆）	地積（㎡）
分類換え	27	71	88,967.30
所管換え	30	159	3,828,693.82

3 基本的な考え方

市が保有する財産については、常に経営的視点に立ち、安定的な財源の確保を目指していくこととします。

具体的には、基本方針は策定時に引き続き、市有財産における遊休未利用地は、普通財産、行政財産を問わず処分や貸付けを積極的に推進し、収益財産として利活用することを原則とします。

◎土地売払収入の推移（一般会計）

年度	延べ件数（件）	筆数（筆）	地積（㎡）	売払金額（円）
平成21年度	36	61	10,086.10	91,021,053
平成22年度	27	40	3,482.05	71,949,514
平成23年度	42	83	6,792.42	43,753,922
平成24年度	47	65	36,325.69	147,459,759
平成25年度	52	84	6,350.15	74,285,764
平成26年度	36	58	5,252.55	165,688,648
平成27年度	49	93	10,161.39	89,566,454
平成28年度	40	71	4,338.15	112,690,523
平成29年度	38	65	3,505.67	37,337,913
平成30年度	31	49	4,961.24	20,273,523
令和元年度	33	54	8,480.58	23,060,559
令和2年度	35	84	3,663.73	27,385,749

資料：「決算に係る主要施策の成果に関する報告書」より

◎土地貸付料の推移（一般会計）

年度	件数（件）	貸付収入（円）
平成28年度	103	11,323,572
平成29年度	98	11,575,573
平成30年度	96	11,326,946
令和元年度	97	10,975,876
令和2年度	94	10,838,852

4 個別の取組

(1) 売却処分

平成16年度以降行っている市有財産の有効活用と遊休未利用財産の積極的な売却により、一画地として土地利用が可能な財産価値の高い物件は多くが既に売却済みです。そのため、処分可能となる土地を公有財産管理システムから洗い出して条件整備すること、長期保有している富士宮市土地開発公社保有地を精査して買い戻すことにより、新たな売却可能資産を生み出していく必要があります。

参考：土地開発公社健全化のための買戻しに伴う売却処分

年度	買戻面積 (㎡)	買戻金額 (円)	買戻し由来土地の売却面積 (㎡)	買戻し由来土地の売却金額 (円)
平成21年度	1,335.75	157,417,701	2,128.49	60,271,000
平成22年度	6,362.05	309,272,217	851.84	16,002,500
平成23年度	13,429.77	262,484,231	112.18	8,772,476
平成24年度	6,272.47	173,960,290	1,202.80	45,198,155
平成25年度	1,435.10	6,801,875	520.59	12,159,589
平成26年度	98,193.06	508,293,130	—	—
平成27年度	2,467.50	192,337,534	3,372.97	62,539,147
平成28年度	364.04	55,373,611	664.15	27,850,185
平成29年度	—	—	—	—
平成30年度	—	—	46.57	1,290,920
令和元年度	—	—	—	—
令和2年度	480.27	85,710,862	—	—

(2) 売却可能資産区分

不動産市況が悪化し、地価低迷が長期化している中で、個別の物件について売却予定年度を明記することは困難です。売却できる財産を積極的に処分することはもちろんですが、遊休未利用地を売却可能にするために必要な次の条件整備を順次行い、売却可能な状態に整えていきます。

売却処分に必要な条件整備の状況により財産を区分し、必要となる作業

及び経費等を明らかにして、区分ごとに売却できる状態にするための条件整備を行っていきます。

また、建物が存在する場合には、耐震性能やアスベスト等の換価する財産評価上マイナスの要素を持つ可能性が高いので、建物付きで売却することが有利な場合のみ対応することを基本とします。

○売却可能財産を精査し、処分に必要な条件整備等により更に区分します。

区分A 普通財産のうち、既に測量や登記上の処理など、条件整備が整い、公募等により売却処分が可能な物件

条件整備が完了した財産は、現地の建て看板、広告紙、地方紙、ホームページ等広く財産売却情報を公開し、財産購入希望等のニーズを掴みながら売却を推進していきます。また、それに伴う売却処分の手法についても、参加しやすい一般競争入札を目指します。

ただし、市にとって有利な価格による取得申込みがあった場合には、随意契約により処分を行います。

区分B 普通財産のうち、造成等の改良又は条件を整備するのに時間を必要とする物件

財産を処分するために必要な条件整備である接道要件、境界確定、不法占拠の有無や、立地条件、形状等の問題解決に着手します。

その中でも、条件整備を完了させるまでに不動産鑑定や境界等に問題のない測量等、作業進捗が予想できる場合は、速やかに対処し区分Aへ移行を目指します。

区分C 遊休未利用地ではあるが、条件整備が困難であったり、市場性が乏しく売却対象としては位置付けられない物件

使用者や占有者が存在する土地については、随意契約による売買又は貸付けを推進します。

区分D 売却不可能な物件（自治会へ貸付等）

自治会へ貸付けを行っている土地のうち、取得当時、自治会が財産を保有できなかったため市に寄附された普通財産があります。平成3年度の地

方自治法改正により、認可地縁団体となった自治会が財産を保有できるようになりました。そのため、寄附された土地等を本来所有すべき自治会へ返還していくように推進していきます。

(3) 売却に向けた取組

前述のとおり、過去から引き継がれる普通財産の良好一画地はほとんど売り切れ、競争入札により売却できる財産が少なくなっているのが現状です。

しかしながら、特に、大小合わせて約1,000筆ある普通財産の全ての現状把握については不十分であると言えます。そこで、公有財産管理システム及びGISデータを活用して新たに区分の見直しを行い、売却及び貸付けが可能な候補地の開拓を行っていきます。さらに、その候補地について、現状のままでは活用が難しい場合には、国有地処分及び境界確定、測量等の整備を行うことにより区分のランクアップを図り、売却を進めます。

5 今後の利活用に向けて

市内各所にある市有財産の巡回確認や、公有財産管理システムを利用したデータ等から売却可能地や最適な利活用方法を導き出します。

これにより、未利用と区分された財産のうち売却処分に向けて条件整備が必要となる良好一画地や困難なもの等は他部署での使用も検討しつつ、最も有効な方法で利活用を行うこととします。

その場合の利活用は貸付けが主になります。立地や形状、面積などを考慮し、駐車場等や看板敷地等として貸し付け、安定した収入確保への働き掛けを行います。

貸付地においても駐車場の配置を整理することにより新たな売却可能スペースを生み出すことを検討し、公募売却を実施していきます。

公募売却や貸付けがかなわない狭小地等については近隣住民への売払い申請を積極的に受け付けるなど随意に売却処分を行います。

また、市で保有する未活用資材の有効活用を行うことで市有財産の維持管理費削減に取り組んでいます。

なお、市有の建物については「公共施設等総合管理計画」に基づき、時代のニーズや財政状況に見合った施設規模及び配置の適正化による施設総量の見直しに努めているところですが、あわせて、利活用に関する土地と建物の考え方の整合を図りながら、有効な利活用を進めます。

(1) 今後の実績を増やすための利活用方法

事業用定期借地権の設定による賃貸借

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に適用されます。

将来、市において利用する可能性がある場合に契約の更新がなく、更地で

返還されるため、次世代に財産を引き渡すことができます。

建物再築による期間延長がなく、借地人に建物買取請求権の設定がない等のメリットがあるため市街地の財産に有効な手法です。

また、住宅、マンション等を想定した一般定期借地権の設定については契約の更新がなく、更地で返還される等のメリットはあるものの、50年以上の期間で土地を貸し付けるため将来予測が難しく適用が困難です。

収益財産としての貸付料の設定

遊休未利用財産の活用策の一つとして民間への賃貸借がありますが、普通財産貸付事務取扱要領を制定し、これに基づき貸付料の算定を行っています。

物価の変動その他の事情により、時価に比し著しく不相当と認められたときは、貸付料の変更を行うものとします。

余裕財産の活用

行政財産において、財産本来の目的に支障がない範囲で、自動販売機や足拭きマットの設置など（目的外使用）余剰空間の貸付けなどを実施していきます。

また、未利用スペースなど駐車場として活用できそうな場所については、公募などで利用者を募集し貸付けを行っていきます。

広告事業等の活用

営利目的の広告に対応するため、一定程度の広告に適した財産を洗い出し、看板用地として貸付けを行っていきます。

また、ホームページなどを活用し、看板用地として貸付け可能な土地を開示し、利用者を募集することを検討していきます。

地域団体の主体的な活動または市と協働による活用

管理諸経費を削減させるため、地域住民と財産の管理協定を結び、植栽、花壇等により維持活動を行うなど、地域団体等に財産を管理依頼又は協働で運用できるように働き掛けます。

命名権

ネーミングライツ（命名権）は道路名やスポーツ施設の名称に企業名等を付与する権利を売却するものです。

(2) 未利用地を生み出さない取組

遊休未利用地をどのように活用し、財産収益を得るかということを考える一方で、管理費用の増加を防ぐために新たに未利用地となる土地を生み出さないようにすることも、大切な取組の一つと言えます。

ア 残地買収に伴う未利用地の発生抑制

公共事業の事業用地買収に伴い発生する残地については、土地の大小にかかわらず未利用地となる可能性が高くなります。条件が整う部分については代替地候補用地とすることや、狭小地や不整形地についても未利用地とならないよう隣接地権者への払下げ、地域住民のごみ集積場としての活用等、事業完了後の利用についても検討・調整した上で慎重に判断して取得することとします。

イ 未利用地を生み出さない先行取得（土地開発公社）

土地開発公社は金融機関からの借入金を原資に、土地の先行取得を行っています。市は借入金の債務保証及び買戻しに関する債務負担行為を設定しており、土地開発公社の保有土地が増加することは、市の財政負担も増加するということとなります。さらに、公社での保有期間が長期になってしまうと高額な支払利息が付加されることになるため、土地取得を計画するときから、先行取得の必要性・妥当性・有効性について慎重に行っていきます。

(ア) 公社による事業用地取得

- ・事業実施年度の買戻しにより補助対象経費となること。

(イ) 公社による代替地取得事業

- ・事業協力者が希望する代替地など、確実に処分が見込める土地であること。
- ・取得後すぐに売却するような代替地については、一般会計での予算措置を検討すること。
- ・地権者の代替地取得の意向により、一般会計での予算措置が間に合わない場合のみ、公社での取得を行うこと。

ウ 寄附の收受

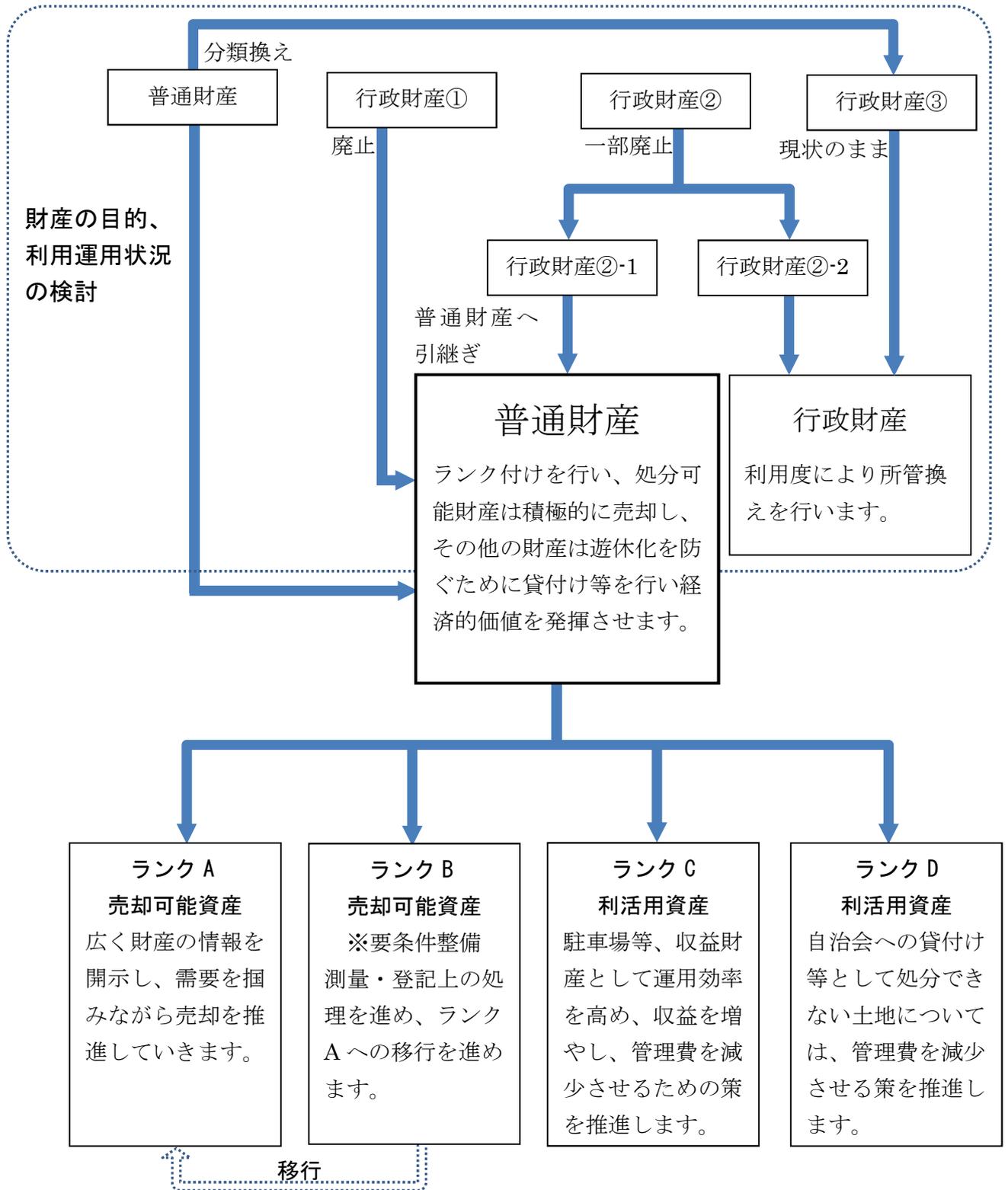
寄附の申出があった場合においても、利用計画がなく利活用が困難な物件（建物・土地）の寄附收受は行わないこととします。また、過去において寄附を受けた物件においても、処分を含めた利活用を検討していきます。

(3) 土地取得基金の活用

公共の利益のために必要のある土地の取得を目的として、平成27年度に土地取得基金を設置しました。普通財産の売払い収入等を定期的に積み立て、取崩しにあっては財政部門との協議の下、計画的に行うことにより将来的な財政負担を軽減させ、適正な財産の利活用を図ります。

売却及び利活用計画フロー

市有財産を全庁的に把握するための調査を行い、公有財産台帳の整備を行います。財産の目的、利用運用状況が適正かどうか検討し、未利用・低利用財産の廃止及び集約等を行います。



參考資料

地方自治法（関係条項抜粋）

（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時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（関係条項抜粋）

（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つては、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とみなす。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、述べることができない。

(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ったときは、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つては、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3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。

(第三者の建物買取請求権)

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって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。

(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)

第二十二條 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、[第九條](#)及び[第十六條](#)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。次條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[第十三條](#)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）

第二十三條 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、[第九條](#)及び[第十六條](#)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[第十三條](#)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、[第三條から第八條まで](#)、[第十三條](#)及び[第十八條](#)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。

（建物譲渡特約付借地権）

第二十四條 借地権を設定する場合（前條第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。）においては、[第九條](#)の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後 30 年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八條第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

（一時使用目的の借地権）

第二十五條 [第三條から第八條まで](#)、[第十三條](#)、[第十七條](#)、[第十八條](#)及び[第二十二條から前條まで](#)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）

第四十條 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。

富士宮市財産規則（関係条項抜粋）

（趣旨）

第1条 この規則は、法令その他別に定めがあるもののほか、財産の取得、管理及び処分について必要な事項を定めるものとする。

（財産の現在額等の報告）

第3条 主管の長は、その所管に係る公有財産、物品、債権及び基金について、毎年3月31日現在で、公有財産現在額報告書（[第1号様式](#)）、備品（動物）現在高報告書（[第2号様式](#)）、債権現在額報告書（[第3号様式](#)）及び基金現在額報告書（[第4号様式](#)）を作成し、4月30日までに**資産活用**課長に提出しなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。

（1）公有財産

ア 道路及び橋りょう

イ 河川

（2）債権

ア 年度内に調定し終わるもの

イ 毎月又は每期ごとに納付する家賃等でその金額に対応する期間の到来していないもの

ウ [地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第240条第4項](#)各号に掲げるもの

エ 返納金債権でその支出した年度に戻入するもの

2 **資産活用**課長は、前項の規定により提出された報告書に基づき、集計のうえ5月31日までに会計管理者に提出しなければならない。

（事務の総括）

第4条 財政部長は、公有財産に関する事務を総括する。

2 財政部長は、前項の事務を行うため、関係主管の長に対してその所管に係る公有財産について、その管理状況に関する報告を求め、又は実施について調査し、その結果に基づいて必要な処置を求めることができる。

（財産に関する事務の所管）

第5条 行政財産の取得、管理及び廃止に関する事務の処理は、当該行政財産に係る事務又は事業を所管する主管の長が行うものとする。ただし、特別の事情があると市長が認めるときは、別に定める。

2 普通財産の取得、管理及び処分に関する事務の処理は、**資産活用**課長が行うものとする。ただし、**所掌する事務と密接な関連を有すると市長が認める普通財産又は第21条第2項ただし書**に規定する普通財産については、当該主管の長が行うものとする。

（公有財産の現況調査）

第15条 主管の長は、その所管する公有財産について随時現況を調査し、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

（1）公有財産の使用目的の適否

（2）公有財産の維持及び保存の適否

（3）公有財産の現況と台帳及び付属図面との照合

- (4) 電気、ガス、給排水、防災その他の諸施設の良否
- (5) 土地の境界の確認
- (6) その他管理に関する適否

(所管換え)

第17条 主管の長は、公有財産の所管換え(公有財産を他の主管の長の所管に移すことをいう。以下同じ。)をしようとするときは、関係主管の長と協議のうえ、次の各号に掲げる事項を記載した書面及び当該公有財産の関係図面を添えて市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該公有財産の台帳記載事項
- (2) 所管換えをしようとする理由
- (3) 所管換え後の用途及び利用計画
- (4) その他必要な事項

2 前項の規定により所管換えをしようとするときは、公有財産引継書(第9号様式)に公有財産台帳及び関係書類を添えて引き継がなければならない。

(用途変更及び用途廃止)

第21条 主管の長は、行政財産の用途変更(行政財産において種目又は用途を変更することをいう。以下同じ。)又は用途廃止(行政財産を普通財産に変更することをいう。以下同じ。)しようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該公有財産の台帳記載事項
- (2) 用途変更又は用途廃止しようとする理由
- (3) 用途変更しようとするときは、変更後の用途及び利用計画
- (4) 用途廃止後の処置
- (5) 当該公有財産の関係図面
- (6) その他必要な事項

2 前項の規定により、行政財産の用途廃止の決裁を受けたときは、主管の長は、直ちに用途廃止引継書(第10号様式)により、資産活用課長にこれを引き継がなければならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- (1) 交換に供するため用途廃止したもの
- (2) 使用に堪えない建物及び工作物並びに船舶その他の動産で、取壊しの目的をもって用途廃止したもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、当該財産の管理を資産活用課長においてすることが技術、所在地その他の関係から不相当と市長が認めたもの

(貸付け)

第22条 主管の長は、普通財産を貸し付けようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該普通財産の台帳記載事項
- (2) 貸し付ける相手方の住所及び氏名
- (3) 貸付けの理由
- (4) 貸付けの期間

- (5) 有償の場合は、貸付料の算出の基礎
- (6) 無償貸付け又は減額貸付けの場合は、その理由及び減免額
- (7) 貸し付ける相手方の利用計画又は事業計画
- (8) 担保その他の貸付条件を付したときは、その条件
- (9) その他必要な事項

2 前項の決裁を受けようとするときは、当該書面に次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 契約書案
- (2) 相手方の申込みによる場合は、その申込書
- (3) 貸し付けようとする普通財産の関係図面

(貸付期間)

第23条 普通財産の貸付けは、次の期間を超えることができない。

- (1) 建物の所有を目的として土地及び土地の定着物（建物を除く。以下同じ。）を貸し付ける場合は、30年
- (2) 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、20年
- (3) 建物その他の物件を貸し付ける場合は、10年

2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。

(貸付料)

第24条 普通財産の貸付けについては、別に定める基準により算定した貸付料を徴収するものとする。

2 普通財産の貸付料は、3年ごとに改定するものとする。

3 物価の変動その他の事情により、貸付料が時価に比し著しく不相当と認められるときは、前2項の貸付料を改定することができる。

(行政財産の使用許可)

第29条 [法第238条の4第7項](#)の規定により行政財産の使用許可を受けようとする者は、行政財産使用許可申請書（[第11号様式](#)）を当該行政財産を管理する主管の長に提出しなければならない。

2 主管の長は、行政財産の使用を許可しようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該行政財産の台帳記載事項
- (2) 相手方の住所及び氏名
- (3) 使用許可の期間及び面積
- (4) 使用料を徴収する場合は、使用料の算出基礎
- (5) 使用料を減免する場合は、その理由及び減免額
- (6) 相手方の使用計画
- (7) 使用許可の条件
- (8) その他必要な事項

3 前項の決裁を受けようとするときは、当該書面に次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

ならない。

- (1) 使用許可書案
- (2) 相手方からの使用許可申請書
- (3) 使用許可しようとする行政財産の関係図面

4 行政財産の使用許可は、行政財産使用許可書（[第12号様式](#)）を相手方に交付して行うものとする。

（行政財産の貸付け等）

第31条 [法第238条の4第2項](#)及び[第3項](#)の規定により行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合には、第22条から第27条まで及び第34条の規定を準用する。

第4節 処分

（売払い）

第32条 主管の長は、普通財産を売払いしようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該普通財産の台帳記載事項
- (2) 売払いの理由及び売払い予定価格
- (3) 売払い代金の納付の時期及び方法
- (4) 指名競争入札又は随意契約によろうとするときは、その理由
- (5) 随意契約によろうとするときは、相手方の住所及び氏名並びに相手方の利用計画又は事業計画
- (6) 用途を指定して売払いしようとするときは、その用途及びその用途に供しなければならない期間

(7) その他必要な事項

2 前項の決裁を受けようとするときは、当該書面に次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 当該普通財産の評定調書
- (2) 契約書案
- (3) 当該普通財産の関係図面

富士宮市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（関係条項抜粋）

（この条例の趣旨）

第1条 富士宮市財産の交換、譲与、無償貸付等に関しては、この条例の定めるところによる。

（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当該普通財産を他の地方公共団体その他公共団体に譲与又は譲渡するとき。
- (2) 他の地方公共団体その他公共団体において維持及び保存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そ

の負担した費用の額の範囲内において当該地方公共団体その他公共団体に譲与又は譲渡するとき。

(3) 公用又は公共用に供する公有財産のうち寄附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その寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲与又は譲渡するとき。

(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附を受けたため、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寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲与又は譲渡するとき。

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、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又は公共的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) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

富士宮市普通財産公募売却実施要領

(趣旨)

第1条 この要領は、市有財産の有効な活用の一環として、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）及び富士宮市財産規則（昭和60年富士宮市規則第7号）に定めのあるもののほか、富士宮市（以下「市」という。）が所有する普通財産について、買受けを希望する者を広く募集（以下「公募」という。）し、売払いを実施する場合において必要な事項を定めるものとする。

(売払いの方法)

第2条 普通財産の売払いは、公募による一般競争入札（インターネットを利用した公官庁オークションの方法を含み、この場合によるときは、公官庁オークションの規約に従う。）を原則とする。ただし、売却物件の実情等に照らし、適当と認められる時は、公開の抽選（以下「抽選」という。）による定額支払いの方法により行うことができる。

2 一般競争入札及び抽選において入札者等がない場合、再度の入札等に付しても入札者等がない場合又は落札者等が契約を締結しない場合においては、物件ごとに期限を定めて随意契約により行うことができる。

(公募の公告)

第3条 公募により普通財産の売払いを行うときは、市長は、一般競争入札又は抽選の期日の前日から起算して10日前までに、その要項を公告しなければならない。

(公告の事項)

第4条 前条の公告は、次に掲げる事項について行わなければならない。

(1) 公募に付する普通財産の所在地、面積及び価格

- (2) 公募に参加する者（以下「参加者」という。）に必要な資格に関する事項
 - (3) 申込場所及び期限
 - (4) 一般競争入札又は抽選の日時及び執行場所
 - (5) 売払いに係る契約が富士宮市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年富士宮市条例第12号）第3条の規定に該当するものである場合は、仮契約を締結し、議決をもって本契約に移行するものであること。
 - (6) その他必要な事項
- （参加資格を有しない者）

第5条 次に掲げる者は、公募に参加する資格を有しない。

- (1) 申込日又は入札日に売買契約を締結する能力を有しない者（被補助人、被保佐人又は未成年者であって契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。）又は破産者で復権を得ない者
 - (2) 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する市の職員
 - (3) 市が実施した競争入札又は公募抽選において、妨害行為、不当な利益を得るための連合、落札及び当選者への妨害行為、競争入札における落札後の辞退、公募抽選における当選後の辞退、正当な理由に基づかない契約の不履行又は契約の解除等、市の公募売却を妨げるこれらに類する事実があった日から2年を経過していない者及びその関係者とみなされる者
- （提出書類）

第6条 参加者は、公募の公告において指定する期限までに次に掲げる書類を指定する場所に持参し、提出しなければならない。

- (1) 入札参加申込書又は購入申込書
 - (2) 申込資格を証明できる書類
 - ア 個人の場合 市民課発行の身分証明書（契約締結能力、破産等の事項確認）
 - イ 法人の場合 登記事項証明書（発行後3か月以内のもの）
- （抽選の執行方法）

第7条 抽選は、参加者立会いのもとに公開で行う。

- 2 参加者は、前項の抽選に立会うときは、本人を確認するための書類を持参しなければならない。
 - 3 参加者は、自己に代えて代理人を抽選に参加させることができる。この場合において代理人は、参加者の委任状及び本人を確認するための書類を持参しなければならない。
- （入札の執行方法）

第8条 入札は、交付を受けた入札書の用紙を使用し、入札用提出封筒に入札書のみを入れて封をして提出するものとする。

- 2 参加者は、自己に代えて代理人を入札に参加させることができる。この場合において 代理人は、参加者の委任状を持参しなければならない。
- （予定価格）

第9条 入札執行者は、入札に付する財産の落札予定価格として、不動産鑑定書等を参考に事前に予定し、開示又は非開示で管理する。また、この予定価格を記載した書面を入札開札事務に

備えるものとする。

(参考価格)

第10条 入札執行者は、入札に付する財産の周辺の公示価格、基準地価、取引事例価格、その他鑑定価格等を参考と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。

(落札者の決定及び通知)

第11条 一般競争入札においては、落札者は、市が定める予定価格以上の価格で入札した参加者のうち、最高の価格をもって入札した者とする。ただし、最高額入札が複数の場合は、くじにより落札者を決定するものとする。

2 市長は、落札者が決定したときは、落札者に市有財産売払決定通知書を交付するものとする。

(当選者等の決定及び通知)

第12条 抽選においては、当選者及び次点者を決定するものとし、当選者に事故あるとき又は当選者が欠けたときは、次点者を繰り上げて当選者とする。

2 市長は、当選者を決定したときは、当選者に市有財産売払決定通知書を交付するとともに次点者に対してはその者が次点者である旨を告知するものとする。

(契約の締結)

第13条 落札者又は当選者は、売払決定通知書に記載された期日までに、所定の売買契約書により売買契約を締結しなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、その期間を延長することができる。

(売買代金の納入)

第14条 落札者又は当選者は、売買代金を市が交付する納入通知書により、原則として売買契約締結日から1か月以内に納めなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、その期間を延長することができる。

(入札保証金の納入)

第15条 一般競争入札により契約しようとする場合に必要となる入札保証金については、富士宮市契約規則(昭和60年富士宮市規則第6号)第14条第3号の規定に基づき公募売却実施の決裁により免除することができる。

(公租公課)

第16条 売払後の所有権移転に要する登録免許税及び所有権移転後の原因により生じた公租公課は、落札者又は当選者の負担とする。

(損害賠償)

第17条 公募による普通財産の売却に伴い、落札者又は当選者の義務を履行しないことを原因として損害を被ったときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として徴収することができる。

附 則

この要領は、平成22年1月25日から施行する。

富士宮市普通財産貸付事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、普通財産（以下「財産」という。）の貸付事務の取扱いに関し、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）、富士宮市財産規則（昭和60年富士宮市規則第7号）及び富士宮市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年富士宮市条例第13号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(基本方針)

第2条 市が保有する財産は市民の貴重な財産であり、常に良好な状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じ、最も効率的に運用するものとする。この財産を貸し付ける場合は、当該財産の将来の利用計画及び処分計画を勘案の上、貸付けの適否を判断し、公平・公正をもって行うものとする。

(申請)

第3条 財産の貸付けを受ける者は普通財産貸付申請書（第1号様式）により市長に申請しなければならない。

(貸付方法)

第4条 財産は有効に活用するために広く公示し、公募による一般競争入札及び抽選若しくは随意契約による貸付けを行うことができる。この場合、財産に適用される法律等に準拠した契約書により契約を締結しなければならない。ただし、予定貸付料の年額が50万円未満のものについては、使用条件等を付し使用許可書を契約書に代えることができる。

(貸付条件)

第5条 普通財産使用資格の有無は、貸付けを受ける者が市税を遅延なく納めていることを確認し判断する。

(貸付料の算定等)

第6条 財産を賃貸借する場合は、適正な時価相当額で貸し付けるものとし、その価格は、次の各号に掲げる区分に応じて算定した当該各号に定める価格とする。

- (1) 駐車場等の一区画又は台当たりの貸付け（看板等の箇所当たりの貸付けを含む。）の場合、近傍の類似した賃借物件の時価相当額が把握できるときはその価格とする。
- (2) 建物の敷地その他これに類するもので、不動産鑑定士による土地鑑定評価額又は意見による価格が把握できるときは、その価格からの時点修正を近傍類似地の下落率等により行い、その1平方メートル当たりの単価の100分の2に使用面積を乗じて得た価格とする。
- (3) 建物の敷地その他これに類するもので、近傍類似地の相続税評価額、固定資産税評価額等から時価相当額が類推できるときは、算定した1平方メートル当たりの単価の100分の2に使用面積を乗じて得た価格とする。
- (4) 土地の地目により固定資産税基準地価額等を比準できるときは、その価格からの時点修正を近傍類似地の下落率等により行い、その1平方メートル当たりの単価の100分の2に使用面積を乗じて得た価格とする。
- (5) 土地の地目により富士宮市農業委員会による富士宮市賃借料情報を適用することがふさわしい場合はその価格を準用し、その1平方メートル当たりの単価に使用面積を乗じて得

た価格とする。

(6) 電柱、電話柱、水管、下水管又はガス管の敷地その他これらに類するもの場合、富士宮市行政財産の目的外使用に関する使用料条例(昭和60年富士宮市条例第18号)で定める額とする。

(7) 建物を賃貸借する場合は、当該建物の構造及び耐用年数、物価の動向等を勘案して市長が定める1平方メートル当たりの評価額の100分の3に使用面積を乗じて得た額及び当該使用面積を地の使用とみなして前各号により算出して得た額との合計額とする。

2 建物を賃貸借する場合は、賃貸借契約の際に当該建物を維持、保存、利用その他の行為をするために支出する費用の負担割合を定める特約を設定し、貸主である市の修繕義務等を軽減させるものとする。

3 前項の規定により算出した貸付料が、当該貸付財産の所在する地域における民間の貸付料と著しく異なる場合は、同項の規定にかかわらず、その根拠を明確にした上で当該貸付財産の所在する地域における民間の貸付料によることができる。

(貸付料の減免)

第7条 貸付料は、次の各号に掲げる区分に応じて、当該各号に定めるところにより減免することができる。

(1) 公共団体等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場合は、当該貸付料の4分の3相当額の範囲内で減額することができる。

(2) 公共的団体のうち地縁による団体において、集会所等、地縁による公的事業に供する場合は、当該貸付料を免除する。

(3) 公共的団体等において社会福祉施設その他これらに類する公共用又は公益事業の用に供する場合は、当該貸付料の3分の2相当額の範囲内で減額することができる。

(4) 公共的団体等において文教施設その他これらに類する公共用又は公益事業の用に供する場合は、当該貸付料の3分の2相当額の範囲内で減額することができる。

(5) 寄附等による当業者又はその包括承継人が直接公共的又は公益上のために使用する場合は当該貸付料の3分の2相当額の範囲内で減額することができる。

(6) 災害等により当該貸付物件がその使用目的に供し難いと本市が認めるときは、その使用に供し難いと認められる期間に限り、その損害程度に応じ、減額することができる。

(7) 貸付物件の維持管理を負担させる条件により貸付けを行う場合は、その根拠を明確にした上で負担に応じて貸付料を減免することができる。

(貸付料の加算)

第8条 貸付期間を1日単位で設定する場合の貸付料は、次の各号に掲げる区分に応じて、当該各号に定める金額を加算することができる。

(1) 駐車場等の一区画又は台当たりの貸付け(看板等の箇所当たりの貸付けを含む。)の場合は、一区画又は一台(一箇所)の貸付け一回につき200円とする。

(2) 使用面積による貸付けで、使用面積が200平方メートル未満の場合、その一回につき1,000円とする。

(3) 使用面積による貸付けで、使用面積が200平方メートル以上400平方メートル未満の場合、その一回につき2,000円とする。

(4) 使用面積による貸付けで、使用面積が400平方メートル以上の場合、その一回につき3,000円とする。

(貸付料の徴収)

第9条 貸付料は、年度ごとに当該年度分を一括徴収するものとする。ただし、借受人においてやむを得ない事由があると認めるときは、分割して徴収することができる。また納付期限は、貸付物件ごとに定めることができる。

(貸付けに係る単位及び端数の取扱い)

第10条 貸付けに係る単位及び端数の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

(1) 面積

表示単位は、平方メートルとし、小数点以下第3位を切り捨て、小数点以下第2位まで表示する。

(2) 金額

ア 1平方メートル当たりの単価の算出に当たって1円未満の端数が出たときは、これを切り捨てる。

イ 年間貸付料の算定結果に10円未満の端数が出たときは、これを切り捨てる。

ウ 1年に満たない貸付期間の貸付料は、1か月を単位とする当該期間に年額の $\frac{1}{2}$ 分の1を乗じた額とする。ただし、計算結果に10円未満の端数が出たときは、これを切り捨てる。

エ 1か月に満たない貸付期間の貸付料は、1日を単位とする当該期間に年額の $\frac{3}{5}$ 分の1（閏年にあつては年額の $\frac{3}{6}$ 分の1）を乗じた額とする。ただし、計算結果に10円未満の端数が出たときは、これを切り捨てる。

オ 貸付料の算定結果が、1件（決裁物件ごとに1件とする。）500円未満の場合は、貸付期間にかかわらず500円とする。

(貸付料の還付)

第11条 貸付料を還付することとなった場合は、既納の貸付料を月割又は日割により精算し、未経過期間に係る貸付料を還付するものとする。ただし、経過期間に係る貸付料が500円未満となる場合は、全体の貸付料から500円を差し引いた額を還付するものとする。

(貸付料の調整)

第12条 貸付の契約期間満了後に貸付料を改正する場合、改正前の貸付料に $\frac{1}{5}$ を乗じて得た価格以上の減額となるときは、改正前の貸付料に $\frac{1}{5}$ を乗じて得た価格の範囲内で貸付料を減額し改正後の貸付料とすることができる。ただし、土地の地積の変更等により固定資産税評価額が改正された場合又は家屋の一部滅失等により財産台帳登録価格が改正されたため、基準貸付料が改正前の貸付料よりも低額となる場合は、この限りでない。

(特別措置)

第13条 この要領により処理することが適当でない認められる特別の事情がある場合には、その事由、処理根拠等を付した処理案により、財政部長決裁を受けて処理しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成22年3月23日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の日の前日までに、この要領に相当する合併前の富士宮市及び芝川町の基準により契約等を締結し、現に貸し付けられている財産の契約等については、富士宮市が現状のとおり権利義務を承継し、その契約期間満了の日の翌日からこの要領により取り扱うものとする。

富士宮市土地取得基金条例

(設置の目的)

- 第1条 公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地を取得することにより、事業の円滑な執行をはかるため、富士宮市土地取得基金（以下「基金」という。）を設置する。

(積立て)

- 第2条 基金として積み立てるものは、次のとおりとする。

- (1) 予算で定めた額
- (2) 基金から生ずる収益

(管理)

- 第3条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。

- 2 基金に属する現金は、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。

(繰替運用)

- 第4条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(処分)

- 第5条 この基金は、公用若しくは公共用に供する土地又は公共の利益のために取得する必要がある土地を取得するための財源に充てる場合に限り、その全部又は一部を処分することができる。

(委任)

- 第6条 この条例の定めるもののほか、基金の管理に関し必要な事項は、市長が定める。