

## 区有財産の貸付料（行政財産の使用料を含む）に関する考え方

### 1 区有財産の貸付及び行政財産の使用許可について（地方自治法）

#### (1) 区有財産の貸付

##### ①行政財産と普通財産（自治法第238条第3・4項）

・行政財産：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

・普通財産：行政財産以外の一切の公有財産

##### ②普通財産の貸付（自治法第238条の5）

・基本的に自由に貸し付けることができる。

##### ③行政財産の貸付

・自治法第238条の4第2～4項に定める場合のみ、貸し付けることができる。

・行政財産である土地の供用目的を効果的に達成することに資する建物等を建てさせる場合

・国等と合築するために土地を貸し付ける場合

・隣接地と共同化するために土地を貸し付ける場合

・建物、土地に余裕がある場合 など

#### (2) 行政財産の使用許可（自治法第238条の4第7～9項）

・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。

・その場合、借地借家法の規定は適用しない。

・公用若しくは公共用に供するため必要を生じたときは、使用の許可を取り消すことができる。

・千代田区公有財産管理規則第23条の2において、使用の許可基準（行政財産の使用を許可することができる場合）を限定している。

分類	形態	対価	減免の表現
普通財産	貸付（契約）	財産貸付料	無償または時価より低い額
行政財産	貸付（契約）	同上	同上
	使用許可（処分）	行政財産使用料	減額または免除

### 2 区有財産の貸付料

#### (1) 地方自治法の規定（第237条第2項）

・条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくして貸し付けてはならない。

#### (2) 本区の条例

##### ①財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

・次の各号の一に該当する場合は、無償で、または時価よりも低い貸付料で貸し付

けることができる。(第4条第1項)

- ・第1号：国または地方公共団体その他公共団体において、公用または公共用に供するとき。
- ・第2号：区の指導監督を受け、区の事務・事業を補佐し、または代行する団体において、補佐または代行する事務・事業の用に供するとき。
- ・第3号：前各号のほか、特に必要があると認めるとき。
- ・貸付けを受けた者が、地震、水害、火災等のため、当該財産を使用の目的に供し難いと認めるときは、その貸付料を減額または免除することができる。(同条第2項)

#### ②財団法人まちみらい千代田に対する助成等に関する条例

- ・区は、まちみらい千代田に対して、区の財産を使用させ、貸し付け、又は譲渡することができる。その場合においては、無償とすることができる。
- ・この条例の制定に伴い、コミュニティ振興公社・中小企業センター・街づくり推進公社に対する助成等の条例は廃止された。

#### ③社会福祉法人に対する助成の手続きに関する条例

- ・社会福祉法第58条で、地方公共団体は、必要があると認めるときは、条例で定める手続に従い、通常の場合よりも当該社会福祉法人に有利な条件で、財産を貸し付けることができるとされている。
- ・ただし、地方自治法の「条例又は議会の議決が必要」との規定は適用除外とならないため、本条例を制定したものと思われる。
- ・この条例の制定に伴い、「社会福祉法人千代田区社会福祉協議会に対する補助金の交付に関する条例」は廃止された。

### 3 行政財産の使用料

#### (1) 地方自治法の規定(第225条)

- ・地方公共団体は、行政財産の使用につき使用料を徴収することができる。

#### (2) 本区の条例

##### ①行政財産使用料条例

- ・土地を使用させる場合、1月当り適正な土地価格に1000分の2.5を乗じた額(年3%)
- ・建物を使用させる場合、1月当り適正な建物価格に1000分の6を乗じた額(年7.2%) + 土地の使用料
- ・建物の一部を使用させる場合、建物全部の使用料に使用面積割合を乗じる。
- ・次の各号の一に該当する場合は、使用料を減額又は免除することができる。
  - ・第1号：国又は地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に使用するとき。
  - ・第2号：区の指導を受け、区の事務・事業を補佐し又は代行する団体において、補佐又は代行する事務・事業の用に供するため使用するとき。
  - ・第3号：行政財産の使用許可を受けた者が、災害等のため、当該財産を使用の目的に供し難いと認めるとき。
  - ・第4号：その他特に必要があると認めるとき。

## 4 財産貸付料・行政財産使用料の基準づくり

### (1) 課題

#### ①無償（免除）・減額対象の明確化

- ・「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」と「行政財産使用料条例」の無償貸付（使用料の免除）や減額貸付（使用料の減額）の対象となる「団体」と「使用目的」を明確化する。

#### ②減額割合の明確化

- ・減額貸付（使用料の減額）を行う場合の「減額率」を明確化する。

#### ③貸付手続きの客観性確保

- ・貸付を行う場合に外部専門家が関与する手続きを設けるなど、貸付手続きの客観性を確保する。

### (2) 課題解決に当たっての方針

#### ①基準の位置付け

- ・公有財産管理上の課題は様々に存在しているが、今回は無償貸付（使用料の免除）や減額貸付（使用料の減額）に絞って基準を作成する。
- ・権利金や保証金の設定、建物価格の評価など、その他の課題についても検討を進めており、それらの検討が終了した段階で条例や規則の改正を行うこととし、今回作成する基準は当面、内規の位置付けとする。

#### ②基準の対象

- ・普通財産と行政財産の無償貸付や減額貸付に関する「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」の規定と、行政財産の使用許可に係る使用料の免除や減額に関する「行政財産使用料条例」の規定がほぼ同一であることから、今回作成する基準は、土地・建物に係る①普通財産の貸付、②行政財産の貸付、③行政財産の使用許可を対象とする。

#### ③貸付条件全般への取組方針

- ・今回作成する基準では、減額率の上限を定めるものとする。
- ・その後、外部専門家の意見も聴きながら、「貸付条件全般についての基準」を平成24年度中に作成することを目指す。
- ・具体案件の貸付にあたっては、「貸付条件全般についての基準」に沿って、団体特性、事業特性、収益性、区政との関連性、区民生活への貢献度等について評価し、貸付条件を決定していく。なお、貸付条件等において特段の検討が必要な案件については、外部専門家の意見を聴く仕組みを導入する。

## 5 減額基準の内容

### (1) 国または地方公共団体等への貸付・使用許可（1号該当）

#### ①貸付相手

- ・本区の条例においては、「国または地方公共団体その他公共団体」としている。
- ・地方公共団体については、自治体の他、一部事務組合や広域連合等の特別地方公共団体も含むと解する。
- ・公共団体については、国有財産法では土地改良区と水害予防組合を規定しているが、本区においては現時点で想定される団体は存在しないと考える。

## ②減額率

- ・100%までの減額を可能とし、区民生活への貢献度等に応じて減額率を決定する。
- ・東京都水道局、下水道局、交通局等の公営企業については、公営企業が民間から貸付を受ける場合との均衡や事業の収益性等を考慮して減額率を決定することが妥当である。

## (2) 区の指導監督を受け、区の事務・事業を補佐し、または代行する団体への貸付・使用許可 (2号該当)

### ①貸付相手

#### ア 区長が調査権を有し、経営状況を議会に提出する団体

- ・区が2分の1以上出資している等の社団法人、財団法人、株式会社について、区長は予算の執行状況を調査することができるとともに、その経営状況を区議会に提出しなければならないこととされている。(自治法第221条、第243条の3)
- ・現時点では、「財団法人まちみらい千代田」と「公益社団法人ゆとりちよだ」が該当している。

#### イ 区が主導して設立した団体

- ・区の政策目的の実現に向けて、区が主導して設立した団体で、上記アの要件を満たさない団体
- ・現時点では、「社会福祉法人千代田区社会福祉協議会」、「公益社団法人千代田区シルバー人材センター」、「秋葉原タウンマネジメント株式会社」、「千代田エコシステム推進協議会」が該当すると考える。

#### ウ 区が誘致した事業を実施する団体

- ・区が区有財産を貸し付けることを条件にして誘致した事業を実施する団体
- ・現時点では、「社会福祉法人多摩同胞会(かんだ連雀)」、「社会福祉法人新生寿会(ジロール神田佐久間町・ジロール麴町)」、「合同会社コマンドA(アーツ千代田3331)」、「株式会社小学館集英社プロダクション(小学館アカデミー神田駅前保育園)」、「東京都住宅供給公社(コーシャハイム神田)」が該当すると考える。

#### エ 区の事務・事業を代行する団体

- ・上記のほか、区が実施していた主要な事務・事業を代行する団体
- ・現時点では、「一般社団法人千代田区観光協会(さくらまつり)」と「千代田区体育協会(各種スポーツ競技大会)」が該当すると考える。

## ②減額率

- ・100%までの減額を可能とする。
- ・上記ウ以外の団体については、団体の事務所として貸し付ける場合も100%までの減額を可能とする。
- ・上記ウについては、相当の収入を伴う事業であるので、原則として50%までの減額とし、事業の収支状況等を考慮して減額率を決定することが妥当である。ただし、施設建設期間中や施設開設当初等においては、50%を超える減額も可能とする。

- ・なお、区が区有財産を貸し付けることを条件にして事業を誘致する場合、これまでは貸付料を事業者の提案事項の一つとして事業者募集を行う事例が多かったが、今後は貸付料の減額率を予め区が定めて事業者募集を行うことを原則とする。

(3) 防災・災害に関し必要があると認めるとき

①地域防災に取り組む団体が、防災用事業に使用するとき

- ・100%までの減額を可能とする。
- ・現時点では、「消防団（資器材倉庫）」、「町会（防災倉庫）」等が該当すると考える。

②災害等のため、区有財産の貸付・使用許可を受けた者が財産を使用の目的に供し難いと認めるとき

- ・100%までの減額を可能とし、被害状況等に応じて減額率を決定する。

(4) 特に必要があると認めるとき

①貸付相手

ア 国または地方公共団体に準ずる団体

- ・国または地方公共団体が設立した独立行政法人、公社等の外郭団体
- ・現時点では、「東京都道路整備保全公社（旧万世橋警察署跡地）」、「郵便局株式会社（千代田一番町郵便局）」等が該当すると考える。

イ 公益的団体

- ・公益的事業を行うことを目的として設立された団体
- ・社会福祉法人、学校法人、医療法人、公益社団法人、公益財団法人、日本赤十字社、各種共済組合等が該当する。

ウ 公共的団体

- ・区の施策推進に寄与する団体として、区から財政援助を受けている公共的団体
- ・千代田区商店街連合会、千代田区商工業連合会等が該当する。

エ 特に必要があると認められる事業を実施する団体

- ・上記のほか、公益上、特に必要があると認められる事業を実施する団体
- ・現時点では、「株式会社東新アクア（神田アクアハウス江戸遊）」等が該当すると考える。

②減額率

- ・原則として50%までの減額とし、事業の公共性、公益性、必要性、収益性、団体の貸付料負担能力等を勘案して減額率を決定することが妥当である。ただし、一時使用の場合や特に必要があると認められる場合は、区長が相当と認める割合まで減額を可能とする。

上記(1)～(4)をまとめた減額基準一覧表は、別紙のとおりである。

財産貸付料・行政財産使用料の減額基準

別紙

	貸付相手	事業内容	減額率	調整内容	例示
1号該当	国または地方公共団体	公用または公共用	最高100%	区民生活への貢献度等に応じて減額率を決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都住宅局（都営飯田橋二丁目アパート）</li> <li>公営企業など</li> </ul>
2号該当	区長が調査権を有し、経営状況を議会に提出する団体	区の事務・事業を補佐または代行する事務・事業	100%		<ul style="list-style-type: none"> <li>財団法人まちみらい千代田（プラットフォームスクウェア）</li> <li>公益社団法人ゆとりちよだ</li> </ul>
	区の政策目的の実現に向けて、区が主導して設立した団体		100%		<ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉法人千代田区社会福祉協議会（西神田併設庁舎）</li> <li>公益社団法人千代田区シルバー人材センター（西神田併設庁舎）</li> <li>千代田区工芸センター推進協議会（区役所本庁舎）</li> <li>秋葉原タウンマネジメント株式会社（旧街づくりのハウスアスキバ跡地）</li> </ul>
3号該当	区が区有財産を貸し付けることを条件にして誘致した事業を実施する団体	上記のほか区の事務・事業を代行する団体	最高50%（原則）	収支状況等に応じて減額率を決定 ただし、開設当初等は50%を超える減額も可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉法人多摩同窓会（かんだ連雀）</li> <li>社会福祉法人新生寿会（シロール神田佐久間町、シロール麹町）</li> <li>合同会社コマンドA（アーツ千代田331）</li> <li>株式会社小学館集英社プロダクション（小学館アカデミー神田駅前保育園）</li> <li>東京都住宅供給公社（コーシャハイム神田）</li> </ul>
	地域防災に取り組み団体		防災用事業	100%	
4号該当	国または地方公共団体に準ずる団体	公共用事業	最高100%	被害状況等に応じて減額率を決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防団（資器材倉庫）</li> <li>町会（防災倉庫）</li> </ul>
5号該当	国または地方公共団体に準ずる団体	公共用事業	最高50%（原則）	事業の公共性、公益性、必要性、団体の負担能力等を勘案して減額率を決定 ただし、一時使用等の場合は50%を超える減額も可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都道路整備保全公社（旧万世橋警察署跡地）</li> <li>郵便局株式会社（千代田一番町郵便局）</li> </ul>
	公益的事業を行うことを目的として設立された公益的団体	公益的事業			<ul style="list-style-type: none"> <li>社会福祉法人、学校法人、医療法人、公益社団法人、公益財団法人、日本赤十字社、各種共済組合など</li> <li>国家公務員共済組合連合会（区役所旧庁舎跡地）</li> <li>私立学校建設時の仮校舎（旧練成中学校、旧千代田小学校、旧永田町小学校）</li> </ul>
6号該当	区の施策推進に寄与する団体として、区から財政援助を受けている公共的団体	公共的事業			千代田区商店街連合会、千代田区商工業連合会など
	特に必要があると認められる事業を実施する団体	特に必要があると認められる事業			<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社東新アーク（神田アークハウス江戸遊）</li> </ul>
7号該当	上記以外の例		減額なし		<ul style="list-style-type: none"> <li>タイムズ24（飯田橋公共用地）</li> </ul>