

横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業
民間収益事業の実施条件（案）

第1 本書の目的

事業者は、国有財産法（昭和23年法律第73号）に基づき、行政財産である本事業の事業敷地又は本施設等の用途又は目的を妨げない限度（「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7日蔵管第1号）（以下「行政財産取扱い基準」という。）第1節第1に規定のとおり。）において、その一部を有効活用し、自らの収益に資する施設（以下「民間収益施設」という。）として整備・管理運営すること（以下、当該事業を「民間収益事業」という。）ができる。

民間収益事業は、本事業（特定事業）からは分離し、事業者自らの責任において実施するものであり、リスクの負担に関して国及び本事業に与える影響を極力排除することが求められる。

なお、民間収益事業は要求水準として求める事項ではないため、第二次審査資料において提案がない場合や、実施条件を満たさない提案であっても欠格となることはない。（ただし、事業提案審査において必須項目が未達となる場合を除く）

第2 実施条件

1. 基本的な考え方及び共通条件

（1）横浜港臨港地区内の分区に関する考え方

横浜市からは、本事業にあたって「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」（平成18年横浜市条例第2号）に基づき景観や賑わいの創出に配慮することを要請されている。

一方、事業敷地は「港湾法」（昭和25年法律第218号）第40条の規定に基づき、「横浜港臨港地区内の分区の指定」（昭和40年横浜市告示第148号）によって商港区に指定され、「横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」（昭和40年横浜市条例第34号）第3条ただし書きにおいて、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合を除き、一般の市民及び観光客が利用する店舗や飲食店等は禁止構築物とされている。

民間収益施設は本来、関係法令等（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。以下同じ。）を満たす範囲で事業提案を行うことが原則であるが、国は、横浜市からの要請を鑑み、事業提案時点で事業敷地において禁止構築物とされる民間収益施設を提案した場合であっても、評価基準に従い審査する。なお、事業実施段階においては、事業者自らの責任で、「市長が公益上やむを得ないと認めて行う許可」の取得を含め、民間収益事業を確実に実施することが求められる。

なお、横浜市からは、「市長が公益上やむを得ないと認めて許可」する要件の一例としては、「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」（平成18年横浜市条例第2号）に基づく「みなとみらい21新港地区都市景観協議地区」における「魅力ある都市景観を創造するための方針」及び「行為指針」を満たし、周辺環境の向上や地域活性化に資するような計画が例示されている。

事業敷地において、横浜市が「行為指針」に基づき、行為者に対して行う都市景観協議の際に重視する協議事項は、（資料－１）横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業業務要求水準書（以下業務要求水準書という）【参考資料 4-22】「国が行った事前確認の概要」による。

（２）民間収益事業の実施に係る共通条件

- ① 本事業の目的及び本施設等の用途を勘案し、次の a) から c) までに類する用途についてはその設置を認めない。
 - a) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - b) 犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他本施設等や街区の品位や価値を損なう用途
 - c) 住宅、遊戯施設・風俗施設、学校、宗教施設、福祉施設、工場・倉庫（車庫を除く）に供する用途
- ② 民間収益施設の計画にあたり、次の a) から c) までに掲げる施設形態は認めない。
 - a) 形態については国への返還後に本施設等の構造躯体の改変が必要となる施設形態
 - b) 行政サービスの提供に支障をきたす恐れのある施設形態
 - c) 本施設等の各部におけるセキュリティやアクセスに悪影響を与える形態
- ③ 民間収益事業については、独立採算により実施することとし、事業者は、サービスを受けた利用者から、直接その対価を収受する。
- ④ 民間収益事業に係る初期投資、光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費、運営費等の一切の費用は事業者の負担とする。また、民間収益施設の整備により、登記費用等が追加的に発生する場合についても当該費用は事業者の負担とする。
- ⑤ 民間収益事業の実施に伴う次の a) から b) までに掲げる費用については、本施設等と民間収益事業との区分を行ったうえで、民間収益事業において負担すること。
 - a) 民間収益施設の実施に伴い、本施設等に消防用設備他の設備に付加される内容がある場合は、付加される設備系統一式の整備費と維持管理費相当額
 - b) 民間収益施設の営業時間と本施設の開庁時間、新設付帯施設の開放時間が異なることなどによる、本施設等の光熱水費の増加分
- ⑥ 民間収益事業は関係法令等（関連する施行令、施行規則、条例等を含む）の範囲内で実施しなければならない。
- ⑦ 事業者は、国の承諾を得た上で、第三者に民間収益事業の管理・運営を委託することを可能とする。
- ⑧ 国有財産の使用に関する条件の詳細については、行政財産取扱い基準による。
- ⑨ 民間収益事業を開始しないこと又は途中で終了すること（以下、「終了等」という。）は原則認めないが、合理的な理由により終了等がやむを得ないと判断され、国が事前に承諾した場合は終了等を認める。ただし、終了等の事由が国に起因する以外のものである場合、国は事業者に対して事業契約書に定める違約金を請求することができる。

- ⑩ 民間収益事業に係る貸付契約又は使用許可の終了後、事業者は自らの負担により、国が指定する期日までに民間収益施設を解体・撤去し、国による負担を伴わず貸付又は使用許可対象範囲に隣接する部分の用途と一体的な活用が可能な状態（以下、「原状回復」という。）にして返却しなければならない。具体的な原状回復の計画については、第二次審査資料において具体的な明示を求める。

2. 形態別の条件

(1) PFI 法第 69 条第 2 項に基づく貸付により実施する場合

民間収益施設を本施設等と合築で整備する場合には、本施設等に悪影響が生じない計画とすることが強く求められるため、上記 1. に示した条件に加え、以下に示す条件を満足させることが必要となる。

1) 施設計画上、配慮すべき条件

- ① 本施設等とは構造体として別棟の建物（以下構造上別棟という）とし、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号）上の共用部分を可能な限り小さくする。
- ② 建物内においては、本施設等に係る各種動線と民間収益施設に係る各種動線を分離し、本施設等と民間収益施設は其々独立して機能する計画とする。また事業敷地内においては、本施設等に係る各種動線と民間収益施設に係る各種動線を、可能な限り分離する。
- ③ 現在の事業敷地の土地利用状況を勘案し、上記①～②にかかわらず、本事業の目的及び本施設等の用途を妨げない範囲で、本施設等の一部である官用車庫、来庁者用駐車場、車いす使用者用駐車場、荷さばき駐車場、自動二輪置場、官用自転車置場（これらを総称し、以下「官用車庫等」という）と構造体として一体の計画とすることを妨げない。ただしその場合は、原則として、本施設と官用車庫等は構造上別棟とする。
- ④ 上記③の条件に係らず、業務要求水準書において官用車庫等と近接等条件のある入居官署の専用部の一部の室、共用部の一部の室など、本施設のごく一部の室である場合であって、計画上の合理性・必然性が高いと判断される場合に限り、当該施設と民間収益施設とが構造体として一体的な計画の提案を許容する。
- ⑤ 設備の計画に当たっては、可能な限り、引き込み、機器、系統を分離する。
- ⑥ 民間収益施設の修繕、改修等を行う際に、本施設等の一部の修繕、改修や、国の業務への支障を生じさせない計画とする。

2) 民間収益事業の法的権原及びスキームに係る条件

- ① 事業者は、有償にて事業敷地の一部の貸付を受け、本施設等との合築により民間収益施設を整備するとともに、その維持管理及び運営を行うことができる。
- ② 国は、事業者に対して P F I 法第 69 条第 2 項の定めるところにより貸付を行うものとし、貸付の方式は原則として借地借家法第 22 条に定める定期借地権とし、貸付期間は 50 年以上で応募者の提案に委ねるものとする。なお、貸付条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式 6 によるものとする。

- ③ 貸付料は年 1 回または年 4 回の均等分割による前払いで 3 年毎に改定とし、権利金及び貸付料は付近の貸付実例又は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ④ 事業者が第三者と民間収益施設に係る賃貸借契約を締結する場合は事前に国の承諾を得るものとし、その場合の契約期間は国有財産有償貸付契約に定める期間を超えてはならない。

また、事業者は事前に国の承諾を得たうえで、第三者に民間収益施設を譲渡することができる。ただし、事業当初より第三者に譲渡する場合は第二次審査資料において譲渡者を明らかにすること。
- ⑤ 貸付期間終了後、事業者の負担により、国が指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。国が原状回復を希望しない場合、事業者は、原状回復に要する費用に相当する金額を国に支払う。なお、事業者が本事業の終了後（事業契約の解除による終了を含む。）においても当該民間収益施設における営業を継続する場合、国は P F I 法第 69 条の第 3 項から第 5 項の規定により行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において事業者又は事業者が民間収益施設を譲渡しようとする者（国が本施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができるものとする。

(2) 国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号に基づく貸付により実施する場合

- ① 事業者は、有償にて事業敷地の一部の貸付を受け、民間収益施設を整備するとともに、その維持管理及び運営を行うことができる。ただし、業務要求水準書等に定める本施設等として必要な機能・面積を確保・整備したうえで、「その目的を効果的に達成することに資すると認められる」場合に限り、民間収益事業としての貸付を認めるものとする。
- ② 国は、事業者に対して国有財産法第 18 条第 2 項第 1 号の定めるところにより貸付を行うものとし、貸付の方式は原則として借地借家法第 23 条に定める事業用定期借地権とし、貸付期間は 10 年以上 30 年以下の範囲で応募者の提案に委ねるものとする。なお、貸付条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式 6 によるものとする。
- ③ 貸付料は年 1 回または年 4 回の均等分割による前払いで 3 年毎に改定とし、権利金及び貸付料は付近の貸付実例又は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ④ 事業者が第三者と民間収益施設に係る賃貸借契約を締結する場合は事前に国の承諾を得るものとし、その場合の契約期間は国有財産有償貸付契約に定める期間を超えてはならない。

また、事業者は事前に国の承諾を得たうえで、第三者に民間収益施設を譲渡することができる。ただし、事業当初より第三者に譲渡する場合は第二次審査資料において譲渡者を明らかにすること。
- ⑤ 貸付期間終了後、事業者の負担により、国が指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。

(3) 国有財産法第 18 条第 6 項に基づく使用許可により実施する場合

- ① 事業者は、本施設等又は事業敷地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）を受け、本施設等又は事業敷地を一時的に利活用する民間収益事業を行うことができる。ただし、行政財産である本施設等の整備費用を国が負担するという点に留意し、業務要求水準書等に定める本施設等として必要な機能・面積を確保・整備したうえで、「その用途又は目的を妨げない限度」において本施設等又は事業敷地の一部に有効活用できる部分がある場合において民間収益事業としての使用を認めるものとする。ただしこの場合、「資料－1 業務要求水準書（案）第4章 第3節 設計・施工条件」に示す本施設の面積の合計、新設付帯施設の各面積、及び本施設等の面積の合計、其々を超えることが出来ない。
- ② 国は、事業者に対して国有財産法第18条第6項の定めるところにより本施設等又は事業敷地の一部について使用許可を行う。なお、使用条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式11によるものとする。
- ③ 使用許可は、行政処分である許可として行われるものであり、契約行為ではないため、事業者私権の設定を認めるものではない。また、行政財産の用途又は目的を妨げない限度において許可するものであるため、事業者が許可条件に違反した場合又は国において使用許可の対象物件を使用する必要がある場合には、許可を取り消すことがある。
- ④ 民間収益事業の内容については、行政財産である本施設等又は事業敷地に関する公共性、公益性、中立性に反せず、一時的又は限定的な活用であることにより公務遂行上支障が生じないような事業内容であることが求められる。
- ⑤ 許可期間は1年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は毎年度更新を行う。
- ⑥ 使用料は年1回の前払いで毎年度改定とし、使用料は付近の貸付実例又は民間精通者の意見価格等により国が設定する。
- ⑦ 国有財産法第18条第8項の規定により借地借家法の適用対象外である。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という観念はない。
- ⑧ 事業期間終了後、事業者の負担により、国の指定する期日までに原状回復の上、明け渡す。
- ⑨ 上記①～⑧にかかわらず、長期安定的な行政財産の有効活用の観点から国が必要と認めた場合、国有財産法第18条第2項第4号に基づき事業者に対して本施設等の一部を貸付することができる。貸付の方式は原則として借地借家法第38条に定められる定期建物賃貸借、貸付期間は最長で本事業の事業終了日までとし、更新はなく、引き続き貸付を行う場合、再契約となることに留意すること。その他、貸付条件等については行政財産取扱い基準及び同基準別紙様式9によるものとする。

（４）その他の手法により実施する場合

事業者は民間収益事業の目的に合致し、1. の条件を満たす場合、上記（1）ないし（3）以外の方法による民間収益事業の実施を提案することができる。

以上