

東秩父村
土地賃貸借契約適正化方針

令和元年 6 月

東秩父村

はじめに

地方公共団体が締結する契約は、住民福祉の向上に資するために行う事務・事業の目的を達成する手段として締結されるものです。

近年の社会情勢の変化によって、国や地方公共団体の財政は厳しい状況が続いています。

このような状況の中で、公金の支出を行うこととなる契約の締結手続は、極めて厳格な公共性、透明性が要求されています。

契約の3原則として、「公正性の確保」、「経済性の確保」、「適正履行の確保」が挙げられますが、これらを兼ね備えた契約が適正な契約ということができます。

本方針は、地方公共団体の契約方法は競争入札が原則ではありますが、公共的な施設や工作物を整備する用地が決定することで、契約相手はその用地の土地所有者となり、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の「契約の性質又は目的が競争入札に適しない契約をするとき」を適用し、随意契約での締結となります。

そのため、用地の選定には、公正性を確保し、住民に対する説明責任を果たすとともに、今後の用地確保や現在、賃貸借している契約を見直すことで経済性や適正な履行の確保、並びに安定的な事業継続を図るため、土地賃貸借契約について、村として、統一的な方針を示すものとして定めるものです。

目次

1	土地賃貸借契約適正化方針の対象	1
2	土地賃貸借契約適正化方針の基本的な考え方	1
3	用地調達の考え方	1
4	土地賃貸借契約の考え方	1
4.1	土地賃貸借契約締結までの手続きについて	1
4.2	土地賃貸借契約締結について	2
4.3	土地賃貸借契約締結後について	2
4.4	土地賃貸借契約の更新及び解除について	3
5	村としての今後の取り組み	3
6	関連法令	3

1 土地賃貸借契約適正化方針の対象

本方針の対象は、本村が締結するすべての土地賃貸借契約とします。

2 土地賃貸借契約適正化方針の基本的な考え方

土地を賃貸借する場合、建物所有が目的である場合には、借地借家法が適用になり、建物所有が目的でない場合には、民法が適用されます。

借地借家法での適用については、普通借地権により運用します。

なお、大正 10 年 5 月 15 日から平成 4 年 7 月 31 日までに締結された建物所有が目的の土地賃貸借契約については、旧借地法の適用となり、平成 4 年 7 月 31 日以降に契約更新した場合でも原則的には旧借地法を適用することとします。

村が締結する土地賃貸借契約は、公共的な建物や工作物、駐車場等を整備し、利活用していくための事業について用地を賃貸借しますので、その事業が完了した場合や将来的に利活用できる見込みがなくなった用地は、土地所有者に返還することとします。

3 用地調達の考え方

公共的な建物を建設する目的で用地を調達する場合には、原則、用地を買収し調達を行います。しかしながら、土地所有者との交渉により、買収が難しい場合には、事業個所の変更や収用等、事業内容を見直します。その結果、当該用地の賃貸借でなければ重点的な事業に着手できない場合のみ、土地賃貸借契約による用地調達を検討するものとします。

また、事業予定地が農地である場合、本村は農業振興地域となっているため、農業振興地域内農用地区域内農地（以下、「青地」という。）となっているか確認し、青地の場合には、必要な手続きを行い、農地転用を行います。

4 土地賃貸借契約の考え方

4.1 土地賃貸借契約締結までの手続きについて

事業用地については、土地登記簿謄本により、地目や土地所有者等を調査し、事業

進捗に支障がないか確認をし、支障がある場合には、解決可能か関係者と協議します。

事業用地として、支障がないことが確認できた段階で、事業用地として決定し、土地所有者との交渉で土地賃貸借契約が締結できる見込みとなった場合、土地の境界を確定し、事業に必要な面積について、賃貸借契約の手続きを進めます。

事業用地に立木等の物件がある場合には、原則、土地所有者において移転等の手続きを行い、村がその費用を補償します。

4.2 土地賃貸借契約締結について

土地賃貸借契約を締結する際には、事前に土地所有者に対して十分な説明を行います。土地所有者に対して誤解を招く内容や曖昧な説明とならないよう留意します。

土地賃貸借契約書には、事業の完成予定の図面を添付し、契約書に綴じ込みます。また、契約書には、本人が直筆で住所と氏名を記入し、押印します。この際の手印については、認印も可としますが、身分証明書により身分確認を行います。

さらに、個人番号が必要な場合には、通知カードやマイナンバーカードにより番号確認を行います。

本人が住所と氏名を記入できない場合には、当該契約者の実印を土地賃貸借契約書に押印し、印鑑登録証明書の提出を求めます。その費用についても村が負担します。

契約期間については、建物所有が目的である用地は、原則 30 年以上とします。契約満了時に更新する必要がある場合に限り、初回更新時 20 年以上とし、以降の更新時は 10 年以上とします。

建物所有が目的でない用地の契約期間は、原則 20 年以下とします。契約満了時に更新する必要がある場合に限り、初回以降の更新による契約期間も 20 年以下とします。

4.3 土地賃貸借契約締結後について

土地の賃貸料については、土地所有者からの請求書により毎年度、年額を一括で指定口座に振り込みます。

当該契約期間中に建物を増築や改修するといった事案や使用目的に変更等があった場合には、書面にて土地所有者に通知し、説明を行います。

土地所有者においても、住所や氏名の変更または、土地所有権の承継等があった場合には、村に通知し、その旨を書面にて保管します。

建物所有が目的で賃貸借した用地に建物が建設できた場合には、村はその建物を登記します。

4.4 土地賃貸借契約の更新及び解除について

賃貸借した用地が契約期間満了後も引き続き村の事業用地として必要な場合には、更新手続きを行います。

また、賃貸借した用地の目的が達成若しくは、契約期間中に達成できる見込みとなった場合には、当該土地賃貸借契約の契約期間が満了する前に、解除する意向土地所有者に通知します。

契約を更新する場合には、当初の契約内容について確認し、内容に変更等がないか確認した上で更新手続きを行います。

契約を解除する場合には、契約締結する前の原状に復し、土地所有者に返還する若しくは、現状（現在の状況）で返還するか、土地所有者に確認をします。

原状に復す場合には、村としては、建物や工作物を撤去し、当初地目変更を行っている場合には、元の地目に戻し、土地所有者の確認を経た上で返還を行います。

現状のまま返還する場合に建物や工作物等がある用地については、その建物や工作物等の所有権を村から土地所有者に引き渡します。

5 村としての今後の取り組み

現在、村で契約しているすべての土地賃貸借契約について、確認し、賃貸料や契約条項の見直しを検討します。

また、土地台帳上の地目と現況地目の整合性や関連法令に則った契約期間の見直しを図ります。

賃貸借している用地が利活用されていない及び今後も利活用する見込みがない用地については、土地所有者に解約を求めます。

6 関連法令

- ・民法
- ・借地借家法
- ・（旧）借地法