

札幌第4地方合同庁舎（2期）整備等事業
附帯事業の実施条件

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、行政財産である本施設又は事業用地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、本施設又は事業用地の一部を有効活用し、自らの収益に資する事業（以下、当該事業を「附帯事業」という。）を行うことができる。

附帯事業は、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、附帯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。

第2 実施条件

1. 基本的な考え方及び共通条件

（1）附帯事業の実施に係る基本的な考え方

附帯事業は、国有財産法第18条第6項に基づく本施設又は事業用地の一部の使用又は収益の許可（以下「使用許可」という。）による本施設又は事業用地を活用した提案を想定する。

① 本施設において想定される附帯事業

本施設において実施するにあたっては、セキュリティライン外で行うことを前提とすること。使用用途は職員の福利厚生だけでなく、地域連携に幅広く寄与する以下のような用途が想定されるが、これに限ったものではない。

- ・カフェ、喫茶
- ・コンビニエンスストア 等

※想定する使用用途は、本書別紙1「福利厚生施設に係る職員向けアンケート結果」等を参考としている。

なお、喫食スペースと隣接又は近接して附帯事業を実施する場合でも、喫食スペースは維持管理・運營業務の一環で管理等を行うことから使用許可の対象外とし、喫食スペースの使用料は徴収しない。

② 事業用地において想定される附帯事業

西館等を整備した上で事業用地において、以下のような使用が想定されるが、使用用途

はこれに限ったものではない。

なお、駐車スペース等を使用許可の対象とする場合は、公用及び来庁者用の駐車場とは別に公道からの出入り口を設けること。

- ・イベントやキッチンカーによる一時的な使用による飲食販売等
- ・時間貸駐車場
- ・カーシェアリングサービスの導入 等

③ 提案にあたり考慮すべき事項

附帯事業の提案にあたっては、各事業段階において国が別途行う予定の食事サービスが実施されることを考慮すること。

事業段階	国が別途行う予定の食事サービス等
西館引渡日まで	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業の開始以前から、東館では、国が運営事業者を選定して食堂及び売店を運営することを予定している。・ 東館の売店は、西館引渡しまでに運営を終了することを予定している。
西館引渡日以降	<ul style="list-style-type: none">・ 東館の食堂は、西館引渡日までと同様、国が事業者を選定して運営することを予定している。・ 西館引渡しまでに運営を終了した東館の売店は、施設整備業務の一環として【添付資料4-3】「東館の改修の範囲」の『建築-5』に示すとおり、食堂との間の間仕切りを一部撤去し、当該空間を食堂の喫食スペースとして一体的に利用できるように整備する。ただし、東館の売店のうち、東館の売店運営のために国が別途公募した事業者が自ら設置した部分については、運営終了までに当該事業者が撤去する。・ 事業者による附帯事業に係る提案の有無に関わらず、国は別途事業者を選定して弁当販売等の食事サービスを提供する場合がある。ただし、国が行う食事サービスが附帯事業に係る提案の実施に影響する場合には、事業者は国と協議できるものとする。・ 事業者から附帯事業に係る提案がされない場合、国は別途事業者を公募し、西館において売店を運営する場合がある。実施にあたっては、事業者は国からの協議に応じるものとする。

また、本書別紙2「近隣の類似施設における食堂運営の状況」、本書別紙3「附帯事業として売店等を提案する場合の取扱い希望品目」及び業務要求水準書（資料-2）の【参考資料2-11】「地域連携懇談会に関する資料」も参考とすること。

(2) 附帯事業の実施に係る共通条件

- ① 本事業の目的及び本施設の用途を勘案し、次の a) から b) 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、その他本施設や街区の品位や価値を損なう用途
- ② 自らの収益に資する施設（以下「附帯施設」という。）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) 国への返還後に本施設の構造躯体の変更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おそれのある施設形態
 - c) 本施設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 附帯事業については、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 附帯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。
- ⑤ 附帯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、本事業と附帯事業との区分を行ったうえで、附帯事業において負担すること。
 - a) 附帯施設の整備に伴い、本施設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) 附帯施設の営業時間と本施設の開庁時間が異なることなどによる、本施設の光熱水費の増加分
- ⑥ 附帯事業は関係法令等（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、第三者に附帯事業の管理・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 附帯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、附帯事業開始後5年を経過した時点で、国との協議によって合理的な理由により事業内容の変更もしくは終了等がやむを得ないと判断された場合、国の承諾を条件に、事業内容の変更もしくは終了等を認める。
- ⑩ 附帯事業に係る使用許可等の終了後、事業者は自らの負担により、国が指定する期日までに附帯施設を解体・撤去し、国による負担を伴わず使用許可等の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. 使用許可等の条件

(1) 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、本施設又は事業用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、本施設又は事業用地を一時的に利活用する附帯事業を行うことができる。ただし、行政財産である本施設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」において本施設又は事業用地の一部に有効活用できる部分がある場合において附帯事業としての使用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6項の定めるところにより本施設又は事業用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13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 附帯事業の内容については、行政財産である本施設又は事業用地に関する公共性、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 許可期間は原則として5年以内とする。ただし、本事業の事業期間中は更新を行う。
- 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。なお、提案時に参考となる使用料は、本書別紙4「使用許可の場合の参考使用料」のとおり。
- 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。なお、国が原状回復を希望しない場合は、事業者は協議に応じるものとする。
- 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の一部を貸付けすることができる。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、引き続き貸付けを行う場合、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10によるものとする。

(2) その他の手法により実施する場合

事業者は附帯事業の目的に合致し、1. (2) の条件を満たす場合、上記(1) 以外の方法による附帯事業の実施を提案できる。

以上