

各 都 道 府 県 知 事 殿

各 都 道 府 県 議 会 議 長 殿

総 務 副 大 臣

公用・公共用施設の建設等を主たる目的とする公有地の信託について（通知）

標記については、参議院地方行政委員会附帯決議（昭和61年5月20日）（別添1）を踏まえた「地方自治法の一部を改正する法律等の施行について」（昭和61年5月30日付け自治事務次官通知 自治行第61号。以下「通知」という。）（別添2）において、「普通地方公共団体の公用・公共用施設の建設等は、本来、普通地方公共団体の責任と負担において行われるべきものであることにかんがみ、これを主たる目的とする信託は行わないこととすること」とされております。

他方、土地信託制度の導入後25年余りが経過し、この間、民間事業者等を活用するPFI法の制定や指定管理者制度の導入など、公用・公共用施設の建設及び管理のあり方も変化しているところであり、また、東日本大震災からの復興の基本方針（平成23年7月29日 東日本大震災復興対策本部決定）（別添3）においては、「民間の資金・ノウハウを活用したファンドや官民連携（PPP）、PFIや土地信託手法による復興の促進を図る」とこととされているところです。

土地信託制度については通知を踏まえた運用が基本ですが、このような状況を踏まえると、主たる部分が公用・公共用施設であっても、その他の施設が併設され、その収益により信託配当を受けることによって、地方公共団体が負担する費用が他の手法（直接施行する場合やPFIで行う場合等）と比較して安価となる場合には、地方公共団体が土地信託制度を活用する合理性があり、通知の趣旨を逸脱するものではないと考えられます。

貴職におかれては、土地信託制度が適切に運用されるよう、上記内容に十分留意していただくとともに、貴都道府県内の市町村に対してもこの旨周知をお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添えます。

【参議院地方行政委員会の附帯決議（昭和 61 年 5 月 20 日）】

地方自治法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

政府は、本法施行令の作成及び実施に当たり、次の事項に特段の配慮を払うとともに、適切な指導に努めるべきである。

- 一、公有地の信託制度は、信託による土地の利用目的が一般的な営利の追求ではなく、地域住民の生活利便の向上と地域の健全な発展に資する目的に沿って活用されるべきものであることを周知徹底し、適切な信託契約の締結について留意すること。また、信託される土地の利用については、周辺住民との紛争回避に特段の配慮を払うこと。
- 二、信託の受託者については、業務の適正・公正な執行が確保されるよう、その選定方式等に特段の配慮をするとともに、受託者が行う各種契約については、地方自治法の契約方式に準じて行うよう留意すること。
- 三、地方公共団体の公用、公共用施設の建設等は、地方公共団体の本来の責任と負担において行われるべきものであることにかんがみ、これを主たる目的として信託が行われることのないよう十分に留意すること。
- 四、地方公営企業における信託制度の活用については、当該公営企業の本来の事業を勘案し、その支障とならないよう十分配慮するとともに、公営企業会計に対する一般会計からの繰り入れを的確に行い、信託による収益に経営基盤を求めることのないよう適切に措置すること。また、地方公営企業の信託については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の予算で定めなければならないものとする。

右決議する。

【地方自治法の一部を改正する法律等の施行について（昭和 61 年 5 月 30 日自治行第 61 号）（抄）】**第一 公有地の信託の設定に関する事項****一 公有地の信託の対象及び要件に関する事項**

(一)・(二) (略)

(三) 信託の設定に当たっては、次の諸点に十分留意すること。

ア (略)

イ 普通地方公共団体の公用・公共用施設の建設等は、本来、普通地方公共団体の責任と負担において行われるべきものであることにかんがみ、これを主たる目的とする信託は行わないこととする。

ウ (略)

自治行第 6 1 号
昭和 6 1 年 5 月 3 0 日

各都道府県知事
各指定都市市長 殿

自治事務次官

地方自治法の一部を改正する法律等の施行について（通知）

地方自治法の一部を改正する法律（昭和 6 1 年法律第 7 5 号）、地方自治法施行令及び地方公営企業法施行令の一部を改正する政令（昭和 6 1 年政令第 1 8 6 号）及び地方自治法施行規則の一部を改正する省令（昭和 6 1 年自治省令第 1 2 号）がそれぞれ昭和 6 1 年 5 月 3 0 日公布され、同日から施行された。

今回の改正は、最近における社会的要請に応じ、公有地の一層の有効活用を図るため、公有地に土地信託制度を導入するものである。

貴職におかれては、今回改正の趣旨にのっとり、下記事項に御留意の上、その施行に遺憾ないよう配慮するとともに、管下市区町村に対しても、改正の趣旨が十分徹底するようよろしく御指導願いたい。

記

第 1 公有地の信託の設定に関する事項

1 公有地の信託の対象及び要件に関する事項

- (1) 普通地方公共団体は、普通財産である土地（その土地の定着物を含む。）を対象とし、当該普通地方公共団体を受益者とする場合に限り、議会の議決によって信託することができるものとしたこと（地方自治法（以下「法」という。）第 9 6 条第 1 項第 7 号、第 2 3 7 条第 3 項、第 2 3 8 条の 5 第 2 項）。

また、地方公営企業については、議会の議決は要しないが、その適正な見積価額が政令で定める基準に従い条例で定める金額以上の普通財産である土地の信託については、予算において定める必要があるものとしたこと（地方公営企業法第 3 3 条第 2 項、第 4 0 条第 1 項、地方公営企業法施行令第 2 6 条の 3、同施行令別表（第 2 6 条の 3 関係））。

この場合の信託の目的は、信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成し、かつ、当該土地（その土地の定着物を含む。）の管理又は処分を行うことに限ることとしたこと（地方自治法施行令（以下「令」という。）第169条の3）。

なお、実際の信託の契約に当たっては、信託の目的について、以上の範囲内で、より具体的に定めるものとする。

(2) 公有地の信託については、地方自治法及び地方公営企業法並びにこれらに基づく政令及び省令に定めるもののほか、信託法等の適用があることに留意すること。

(3) 信託の設定に当たっては、次の諸点に十分留意すること。

ア. 財産管理及び財政運営等の面から信託導入のメリット・デメリットにつき十分な検討を行うこと。特に、信託期間終了後、権利関係が複雑なまま信託財産を引き継ぐこと等により財産管理面での支障を生ずることのないように配慮すること。

イ. 普通地方公共団体の公用・公共用施設の建設等は、本来、普通地方公共団体の責任と負担において行われるべきものであることにかんがみ、これを主たる目的とする信託は行わないこととする。

ウ. 地元関係者と事前に十分な調整を行い、地域にふさわしい良好な事業内容とするように努めること。

(4) 公有地信託を議会の議決に付する際の議案内容としては、公有地信託に関する基本的事項をあげるものとする。例えば、①信託の目的、②信託される土地の概要、③信託の受託者の氏名及び住所、④信託期間、⑤信託報酬及び信託配当に関する事項等が考えられること。

また、地方公営企業において予算に定める場合にあっては、地方公営企業法施行規則別表第5号（第12条関係）予算様式第14条によること。この場合、「処分の態様」は「信託」とするとともに、信託の目的も記載すること。

2 信託契約に関する事項

(1) 信託契約に定めるべき事項としては、①信託の委託者（受益者）及び受託者の氏名及び住所、②信託の目的、③信託される土地の概要、④信託期間、⑤信託財産の管理及び処分に関する事項、⑥信託の受託者の行う当該信託に係る資金の借入れに関する事項、⑦信託の受託者が信託財産に係る売買、賃貸借、請負その他の契約を締結する場合の契約の方法、⑧信託の収益・費用、信託報酬及び信託配当に関する事項、⑨信託の計算の時期及び信託配当の交付に関する事項、⑩信託の受託者の行う報告に関する事項、⑪信託終了の際の最終計算及びその報告並びに信託財産の交付に関する事項その他の重要な事項が考えられること。

- (2) 信託の受託者が信託財産の管理又は処分にあって行う各種の契約についても、地方自治法に定める地方公共団体の契約方法に準じて行う旨の条項を、信託契約に定めるよう努めることとすること。
- (3) 信託の計算期は原則として年1回以上とすること。

3 信託の受託者の選定に関する事項

信託の受託を営業として行うことができる者は信託銀行等に限られるが、信託の受託者の選定に当たっては、極力公正さが確保されるような方法を採用して行うこととすること。

第2 信託の受託者に対する普通地方公共団体の関与に関する事項

1 普通地方公共団体の長の調査権等及び監査委員の監査権に関する事項

普通地方公共団体が受益権を有する不動産の信託に関し、当該信託の受託者を当該普通地方公共団体の長の調査等の対象とするとともに、監査委員の監査の対象とすることとしたこと（法第199条第6項、第221条第3項、令第140条の3第2項、第152条第3項）。

なお、不動産の信託とは、土地又はその定着物を信託財産とし、その管理又は処分を目的とする信託（自ら設定した信託以外のものを含む。）をいうものであること。

また、信託の受託者に対する普通地方公共団体の長の調査等及び監査委員の監査は、当該普通地方公共団体が受益権を有する信託に係るものに限って行われるものであること。

2 信託の事業の計画及び実績に関する書類の議会への提出に関する事項

普通地方公共団体の長は、当該普通地方公共団体が受益権を有する不動産の信託について、信託契約に定める計算期ごとの事業の計画及び実績に関する書類を作成し、次の議会に提出することとしたこと（法第243条の3第3項、令第173条第2項）。

3 信託契約の解除に関する事項

普通地方公共団体の長は、信託期間中に国、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に供するため必要を生じたとき又は普通地方公共団体の長が一定の用途及びその用途に供しなければならない期日・期間を指定して財産を信託した場合において、信託の受託者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、若しくはこれ

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には、信託契約を解除することができることとしたこと（法第238条の5第7項）。

第3 不動産の信託の受益権に関する事項

1 不動産の信託の受益権の財産上の位置付けに関する事項

- (1) 不動産の信託の受益権は、公有財産に含めることとしたこと（法第238条第1項第8号）。
- (2) 決算書類のうち、財産に関する調書についての様式に、新たに不動産の信託の受益権に関する表を加えることとしたこと（地方自治法施行規則 別記 財産に関する調書様式（第16条の2関係））。

なお、不動産の信託の受益権に関する表は、賃貸型の土地信託、分譲型の土地信託等の類型ごとに区分して記載すること。

2 不動産の信託の受益権の取得又は処分の要件に関する事項

不動産の信託の受益権の取得又は処分を行う場合、その予定価格が、政令で定める基準に従い、条例で定める金額以上のときには、議会の議決を要することとしたこと（法第96条第1項第7号、令別表第2（第121条の2関係））。

また、地方公営企業においては、議会の議決は要しないが、その予定価格（適正な対価を得てする売払い以外の方法による譲渡にあっては、その適正な見積価額）が政令で定める基準に従い条例で定める金額以上のときには、予算で定めることとしたこと（地方公営企業法第33条第2項、地方公営企業法施行令第26条の3、同施行令別表（第26条の3関係））。

なお、不動産の信託の受益権の取得又は処分については、権利関係の複雑化をもたらすおそれがあること、民間の取引の事例もないこと等から、慎重に取り扱うこととすべきであること。

第4 その他の留意すべき事項

信託財産である建物等の一部を、当該普通地方公共団体が取得又は賃借をする等の場合においては、信託財産の合理的かつ健全な運用の確保及び普通地方公共団体の財政状況の明確化の観点から、適正な対価を予算に計上のうえ、信託の受託者に対して支払うこととすること。

東日本大震災からの復興の基本方針（抄）

平成23年7月29日
東日本大震災復興対策本部

4 あらゆる力を合わせた復興支援

(2) 民間の力による復興

東日本大震災からの復興に当たっては、公的主体が全力で取り組むことはもとより、復興の担い手、資金等の観点から、「新しい公共」等の民間の力が最大限に発揮されるよう支援を行う。

具体的には、民間の資金・ノウハウを活用したファンドや官民連携（PPP）、PFIや土地信託手法による復興の促進、就学支援事業等に対する民間や個人からの自発的な資金援助の積極的活用等を図る。また、まちづくりプランナー等の専門家を効果的に活用するとともに、NPOやボランティア、さらには地域コミュニティを支えてきた消防団や民生委員などの「新しい公共」による復興のための活動を促進する。

5 復興施策

⑤市町村の計画策定に対する人的支援、復興事業の担い手等

(iii) 官民一体となって震災復興に取り組むため、公的機関の活用や公的資金の投入だけでなく、民間の資金、経営能力、技術的能力の活用や土地信託手法、官民連携（PPP）、PFI手法の活用や、NPO、地元企業、まちづくり会社、地縁組織等の多様な主体が主導する「新しい公共」による被災地域の復興についても促進する。

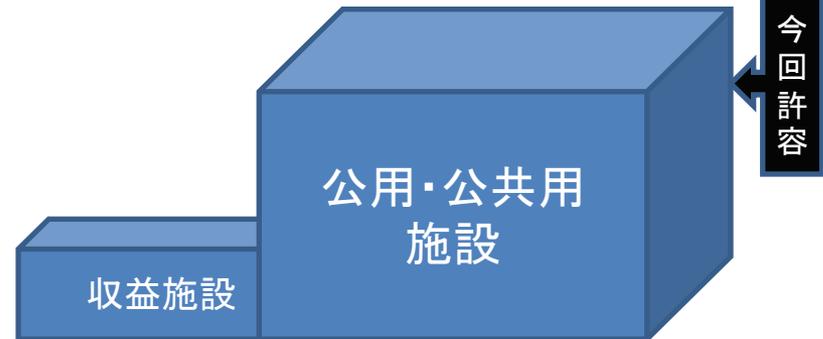
土地信託の形態

1 主たる部分が収益施設



※収益施設の収益により信託配当が期待

2 主たる部分が公用・公共用施設



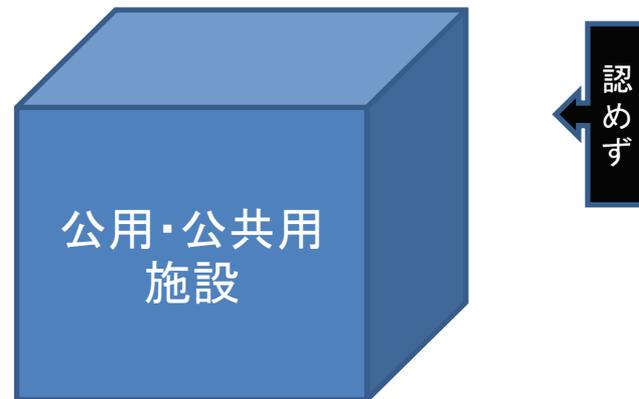
※収益施設の収益により信託配当が期待

3 全てが収益施設



※収益施設の収益により信託配当が期待

4 全てが公用・公共用施設



※収益施設からの収益がないことから信託配当はなし