

7. 活用手法の検討

(1) 財政比較

基本計画における旧武蔵台中学校の活用の方向性では、「売却、賃貸の順で検討を進める」としてあります。ここでは、活用手法の検討として下表のとおり、売却と賃貸に関して、収入面と支出面から財政比較を行いました。

表6：財政比較

項目		売却	賃貸
収入	契約時 (契約期間中)	・売却時に譲渡収入がある ※売却価格は不動産鑑定等を基に算定した時価を想定	・借地期間中に一定の賃料収入がある ※賃貸価格は不動産鑑定等を基に算定した時価を想定
	租税公課	・毎年度、土地、建物等に係る固定資産税等の収入がある ・法人の場合は法人市民税の収入がある	・なし ・法人の場合は法人市民税の収入がある
	間接的な収入	・本社を設置した場合は法人税の収入がある ・交流人口の増加等に伴う収入が見込める	・本社を設置した場合は法人税の収入がある ・交流人口の増加等に伴う収入が見込める
支出	活用に伴う改装費	・なし（購入者負担）	・なし（借主負担）
	維持管理費	・なし（購入者負担）	・水道光熱費等（借主負担）を除く既存施設の法定点検等の費用について、契約内容に応じ、貸主（市）が一部負担する
	日常修繕費	・なし（購入者負担）	・施設の経年劣化による簡易的な修繕の費用について、契約内容に応じ、貸主（市）が一部負担する
	大規模改修費	・なし（購入者負担）	・大規模改修の費用について貸主（市）が負担する
	建物除却費	・なし（購入者負担） ※売却価格から差引くことを検討	・物理的耐用年数を迎えた場合、建物除却の費用について貸主（市）が負担する
	起債返済	・あり（要繰上償還）	・あり（通常償還）
	学校関係国庫補助金の返還 又は基金積立	・あり	・あり
まとめ	・売却収入が得られる ・固定資産税等の収入が得られる ・維持管理は購入者が行うため、費用及び事務負担が不要となる	・賃料収入が得られる ・借主が維持管理を行うのが基本となるため、費用及び事務負担は少なくなるが、市の所有であるため、大規模改修等の費用負担が必要となる	

収入面において売却の場合は、売却時の譲渡収入と合わせて、売却後の固定資産税等の収入が継続的に見込める可能性があります。賃貸の場合は、長期間継続して貸出すことができれば、売却価格を上回る収入が得られる可能性があります。

支出面において売却の場合は、維持管理費や日常修繕費等の費用が不要となります。賃貸の場合は、契約期間中の維持管理費及び日常修繕費の一部や大規模改修費、建物除却費として約8億円から12億円の費用が生じる可能性があります。

以上のことから、賃貸よりも売却の方が収入を見込めるとともに、売却の場合は維持管理や修繕・改修を購入者が行うため、費用及び事務費が不要となることから、大幅な財政負担の軽減を図ることができます。

活用手法としては、本市のまちづくりの方針を踏まえ、財政に及ぼす影響の観点から、売却を優先とします。ただし、売却先が見つからない場合は、賃貸による活用も視野に入れ、柔軟な対応を行うこととします。

(2) 財産の管理及び処分

財産の分類とそれに応じた管理及び処分等について、下図のとおり整理しました。

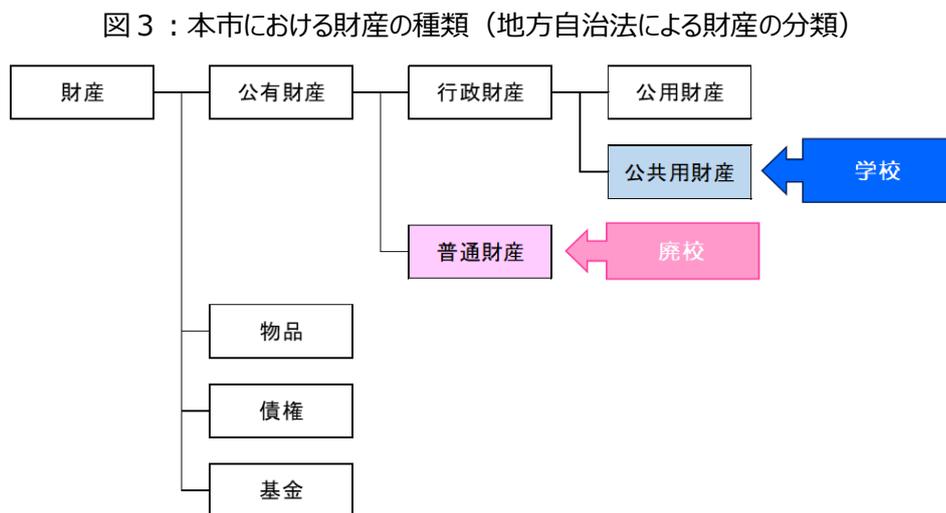


表 7 : 財産の管理及び処分等

公共財産 の分類	行政財産 (地方自治法第238条第3項)		普通財産 (地方自治法第238条第3項)
	公用財産	公共用財産	
定義	公用又は公共用に使用しているか、使用することを決定したもの(地方自治法第238条第4項)	市がその事務を処理するために直接使用するためのもの、または、使用することを決定したもの	行政財産以外の公有財産(地方自治法第238条第4項) (公用・公共用に用いておらず、あるいは用いる予定もない財産)
例		市役所、議事堂など	用途を廃止した土地、建物など
管理・ 処分	<ul style="list-style-type: none"> 行政財産は、公用又は公共用に供するためのものであるから、その行政目的が消滅しない限り、当該財産は、公用又は公共用の目的に沿って供用され続けなければならない このことから、行政財産は、原則として、これを貸し付け、交換し、売払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することはできない(地方自治法第238条の4第1項) 		<ul style="list-style-type: none"> 普通財産は、行政財産と異なり、貸し付けること、交換すること、売り払うこと、譲与すること、信託すること、出資の目的とすること、私権を設定することができる(地方自治法第238条の5第1項) これは、普通財産は、公用又は公共用に供される行政財産と異なり、直接行政目的に使われるものではなく、一般私人と同等の立場で保持し、その管理処分から生じた収益をもって地方公共団体の財源に充てることを主目的とするものであるため
賃貸借	<ul style="list-style-type: none"> 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(地方自治法第238条の4第7項) 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、その余裕がある部分を貸し付けることができる(地方自治法第238条の4第2項第4号) 		<ul style="list-style-type: none"> 貸付けは、民法、借地借家法による
制限	<ul style="list-style-type: none"> 公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事業に対し、その利用に供してはならない(憲法第89条) 		
料金	<ul style="list-style-type: none"> 条例に基づく使用料による(法令上使用料という名称は用いていないが、例えば、授業料、道路占用料等も使用料である) 		<ul style="list-style-type: none"> 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譲渡若しくは貸し付けてはならない(地方自治法第237条第2項) ※「適正な対価」とは、通常その財産が有する市場価格(時価)をいう

学校跡地を民間事業者等が活用する場合、売却、賃貸にかかわらず、本市における財産区分は普通財産です。賃貸により活用する場合は、土地建物賃貸借契約により条件を定めることになり、また、憲法第 89 条により制限される用途を目的とした活用はできません。

売却、賃貸いずれの場合も、適正な価格で取引を行う必要があるため、不動産鑑定評価等に基づき、適正な価格を決定します。

また、本市においては『財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例』により、「普通財産の譲与又は減額譲渡」が可能な場合の条件、「無償貸付又は減額貸付」が可能な場合の条件が、それぞれ定められています。

なお、この条例に該当しない減額譲渡や無償貸付等に関しては、別途議会の議決が必要です。