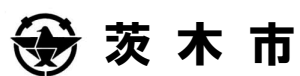


茨木市市有財産利活用方針

令和3年（2021年）8月



目 次

1	目的及び位置付け	1
2	現状と課題	2
3	市有財産の利活用に係る基本方針	4
4	今後の取組方針	
	取組方針1 多様な活用手法の導入	5
	取組方針2 事業者との対話等の活用	7
	取組方針3 余裕空間の効果的な活用	8
	取組方針4 広告事業等の推進	9
	取組方針5 事業計画の柔軟な見直し	9
	取組方針6 土地等の取得及び寄付物件の適切な取扱い	10
	取組方針7 庁内連携体制の整備	11
5	検討フロー図	12

1 目的及び位置付け

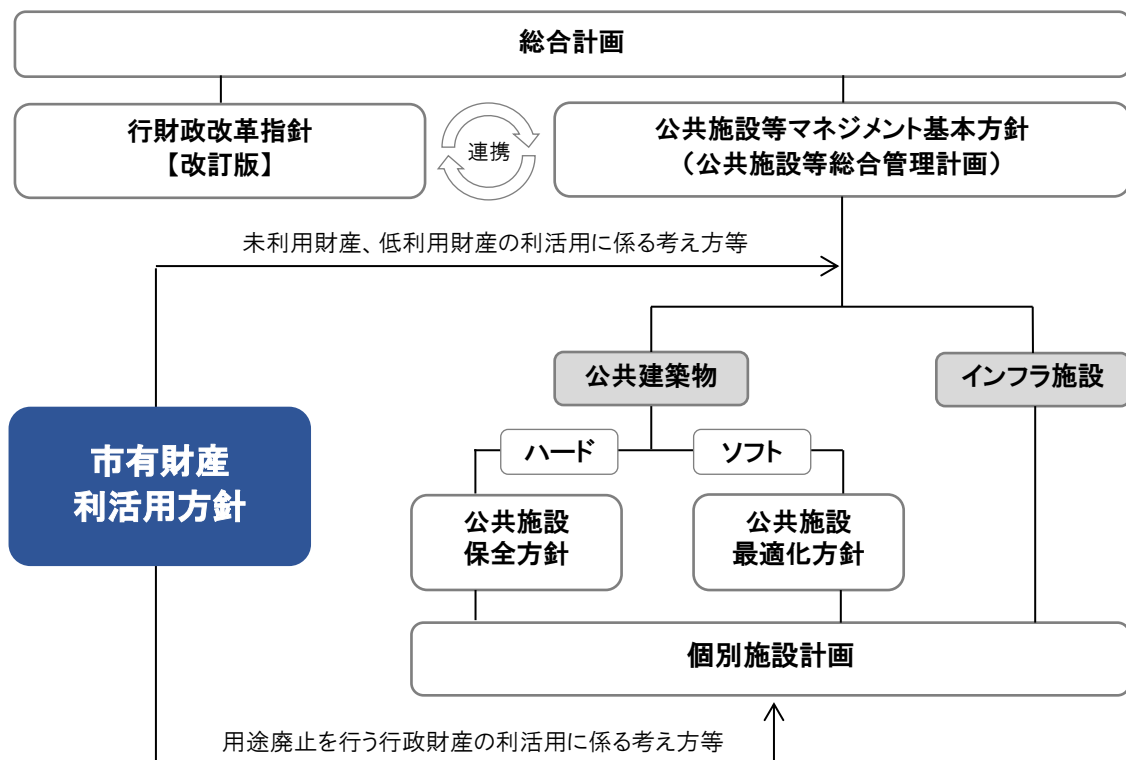
少子高齢化の更なる進行や人口減少が予測される中、社会保障費の増加や税収の伸び悩み、老朽化する公共施設等（公共建築物及びインフラ施設）の保全・更新に係る経費の増大など、本市の財政状況はますます厳しさを増すことが見込まれています。

このような状況の中、本市では行財政改革の一環として、また、平成29年3月の「茨木市公共施設等マネジメント基本方針」（以下「基本方針」という。）の策定以降は基本方針に基づく取組の一環として、未利用財産の売却、貸付等による利活用を推進し、財源の確保に努めてきました。

「茨木市市有財産利活用方針」は、本市の市有財産について、特に「未利用財産」、「低利用財産」及び「用途廃止を行う行政財産」に焦点を当て、現在の課題を踏まえ、最適な利活用を図るための考え方、検討体制、進め方等についてとりまとめたものです。

今後は、この方針に基づき、経営的な視点から全庁的な検討を行い、検討結果を個別施設計画等につなげることにより、計画的に市民の共有財産である市有財産が有するポテンシャルを最大限に引き出す利活用を図り、基本方針の基本理念である「安全で快適な市民生活の確保とまちの持続的発展の実現」をめざすものとします。

【図表】本方針の位置づけ



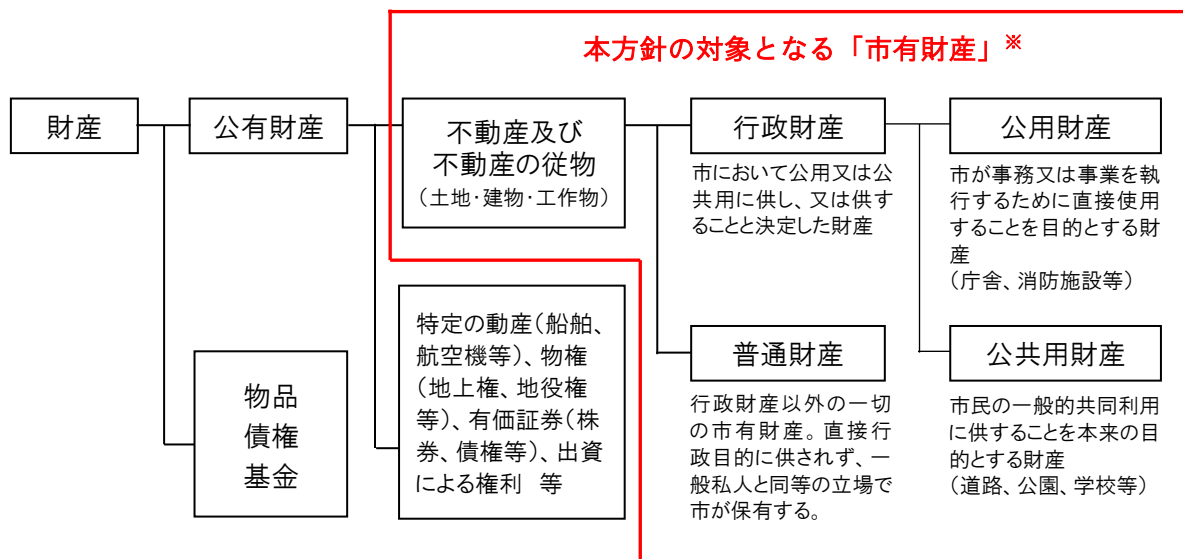
2 現状と課題

(1) 本方針の対象

本方針の対象となる「市有財産」は、地方自治法において規定される財産のうち、市が所有する土地、建物及び工作物（不動産及び不動産の従物）とします。

市有財産はさらに、公用又は公共用に供するための「行政財産」とそれ以外の「普通財産」に区分されます。本方針では、市有財産のうち「未利用財産」、「低利用財産」及び「用途廃止を行う行政財産」に焦点を当てて、その利活用に向けた今後の方針等を整理します。

【図表】地方自治法上の財産の区分と本方針の対象範囲



※基本方針は、市有財産に加え「借受財産」も対象としているため、本方針と基本方針の対象は完全に一致するものではありません。

【図表】本方針の主な対象となる市有財産

未利用財産	本方針の対象となる普通財産のうち、遊休化している財産
低利用財産	本方針の対象となる市有財産のうち、余裕空間や当面利用予定のない空間、利用頻度が低い空間など、十分な活用ができていない空間（土地・建物）を有する財産
用途廃止を行う行政財産	本方針の対象となる行政財産のうち、用途の廃止により普通財産への変更が予定されている財産

(2) 本市の現状

本市ではこれまでも、役割を終えた公共施設等について、行政財産としての用途を廃止し普通財産としたうえで、売却、貸付等による活用を行ってきました。

また、行政財産についても、財産本来の目的に支障のない範囲で、公募による自動販売機の設置（目的外使用許可）や余剰空間の一部貸付などにより、財産の利活用を行っています。

(3) 主な課題

現在、本市における、市有財産の利活用に係る主な課題は、次のとおりです。

課題 1 一部の市有財産が未利用または低利用となっている

これまでも市有財産の利活用に継続的に努めてきたものの、様々な理由により、一部の市有財産について、十分な活用が困難な状態にあります。未利用・低利用の状態が長期化すると、その間利活用していれば得られたはずの便益や収入を逃すことになるため、今後も継続的に、未利用・低利用状態の解消に向けた取組を推進していくことが必要となります。なお、一部の市有財産が未利用・低利用となっている主な要因は次のとおりです。

【未利用財産】

- ①市街化調整区域に立地しており、用途制限により活用が困難である。
- ②狭小地、法面、用途廃止した建築物が残っているなど、土地そのものに課題がある。
- ③市民等から寄付された土地等で、その目的を終えた後も市が維持管理している。

【低利用財産】

- ①過去の用途変更や実施事業の見直し等により生じた余裕空間において、暫定的な利用（物品の保管等）や利用頻度が低い状態が常態化している。
- ②当面事業化の見込みのない事業用地等で、低利用の状態が長期化している。

課題 2 用途廃止後の土地・建物の最適な利活用の実現

人口減少や人口構造の変化に伴い、公共施設等に対する市民ニーズは変化していくことが予想されます。そこで、本市では、基本方針に基づき、既存施設の複合化・多機能化、統廃合等を含めた時代の要請に応える見直しによる、施設機能の全体最適化及び既存施設の有効活用を推進しています。

こうした取組を推進する中で、今後、機能移転等に伴う行政財産の用途廃止が見込まれます。用途廃止後の土地・建物について、全体最適化の一環としての最適な利活用を実現するため、活用手法に係る基本的な考え方を整理し、検討に係る流れ等を明確にする必要があります。

3 市有財産の利活用に係る基本方針

市有財産の一層の利活用を推進するため、「多角的視点からの創意工夫」「官民連携の推進」「社会状況の変化への柔軟な対応」を基本方針として、全庁的な取組を推進するものとします。

基本方針1 多角的視点からの創意工夫

市有財産の所管課や財産総括部署（財産活用課）に限らず、市職員一人ひとりが課題を自覚し、市有財産の利活用に係る意識を持ち、多角的な視点から庁内横断的な検討を行い、創意工夫による利活用を推進します。

また、取得から現在に至るまでの経緯や立地条件等（用途地域、地理的位置、交通条件、面積、形状ほか）を踏まえ、市による活用可能性や当該財産の市場性を十分に考慮したうえで、最適な活用方法を選択するものとします。

基本方針2 官民連携の推進

普通財産の売却、貸付等による利活用を検討する際には、相手方となる民間事業者、各種団体等（以下「事業者」という。）との連携、協力が重要となります。

今後は、売却、貸付等による効果を最大化するため、長期的なまちづくりの政策的誘導の必要性や公共性等、個々の財産が有する特性を考慮しながら、事業者が有するノウハウやアイデアを最大限に活用した利活用を図ります。

また、行政財産についても、余裕空間の貸付や使用許可、ネーミングライツ事業や広告事業の実施等により、当該財産のポテンシャルを活かした更なる財源確保や魅力、にぎわいの創出を推進します。

基本方針3 社会状況の変化への柔軟な対応

既定の施設計画であっても、市民ニーズや社会経済状況等の変化等を踏まえ、実現の見込みのない計画は見直しを行うとともに、当面事業化の見込みのない低利用財産は、暫定的な貸付等による利活用を検討します。

また、過去に市民等から寄付を受けた財産の取扱いや新たな寄付の申出に対しても、中長期的な視点から適切な対応を図ります。

4 今後の取組方針

取組方針 1 多様な活用手法の導入

未利用財産の利活用や用途廃止後の土地・建物の活用を検討する際には、従来の一般競争入札による売却や貸付に加え、個別の市有財産の特性に応じた判断基準を明確にし、将来的なまちづくりに係る政策的な視点から、様々な手法による利活用を推進します。

(1) 活用手法選択の判断基準

市有財産が有する「必要性」と「市場性」の組合せにより、最適な利活用の方向性を検討します。

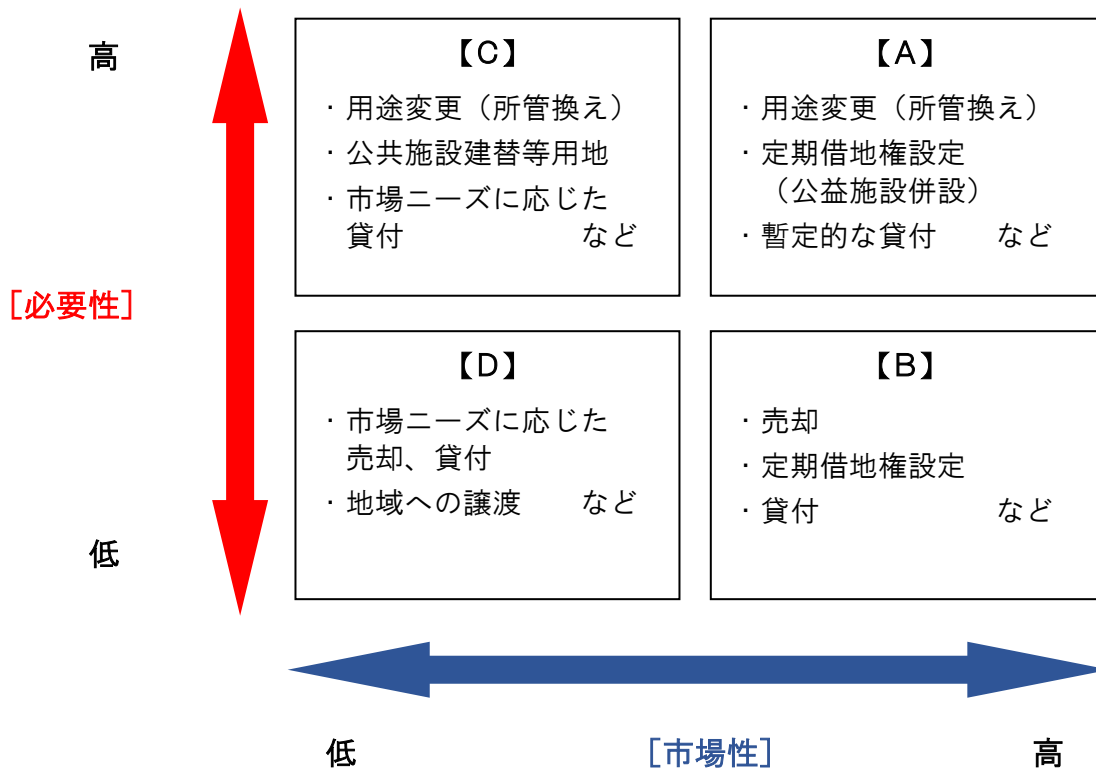
必要性

市が継続保有し、公用又は公共的に活用する必要性の度合い。

市場性

市有財産の立地や用途地域、面積、形状など、個々の特性により、市場において評価される価値。

【図表】判断基準のイメージ図



前ページの図に示すA～Dについて、一般的な利活用の考え方は次のとおりです。

【A】 必要性が高く市場性も高い

市で継続保有した上で、他の行政用途での活用のほか、一部公益施設の整備を条件とした定期借地権の設定や暫定的な貸付等により、市民サービスの向上と安定的な歳入の確保を図るのに適しています。

【B】 必要性が低く市場性が高い

事業者への売却に適していますが、売却後に市が再び取得することは困難であることから、将来の市による活用可能性や周辺への影響を十分検討したうえで、市で継続保有すべき財産については、定期借地権の設定や貸付等により、歳入の確保を図ることとします。

【C】 必要性が高く市場性が低い

他の行政用途での活用のほか、将来の公共施設の移転先として継続保有することに適しています。事業者のニーズ把握に努め、定期借地権の設定により、公益施設を併設した民間施設整備の可能性を検討するほか、当面活用見込みのない場合には、維持管理コスト等を考慮し、暫定的な貸付を行うこととします。

【D】 必要性が低く市場性も低い

活用が困難な財産であることから、事業者や地域のニーズ把握に努め、事業者への売却、貸付のほか、地域への譲渡等を含めた利活用を検討します。

(2) 多様な活用手法の導入

売却または貸付を検討する場合には、当該市有財産に係るこれまでの行政目的や経過のほか、将来的なまちづくりの観点から、政策的な制限や誘導の必要性を十分検討し、必要に応じて、次のような手法を導入することとします。

【売却手法】

政策的誘導 の必要性	手 法	内 容
なし	一般競争入札	有資格参加者を対象として入札を行い売却する方法
あり	条件付一般競争入札	用途等の条件を付して入札を行い売却する方法
	提案公募売却	公募による応募者からの活用に対する事業提案を審査し、優秀提案者を選定したうえで売却する方法

【貸付手法】

手 法	内 容
通常の貸付	一定期間貸付を行うこと。長期の場合は、原則3年毎に契約更新が必要となる。普通財産だけでなく行政財産の余剰空間についても貸付が可能*。 ※平成18年の地方自治法改正において、より積極的な公有財産の利活用を目的として、行政財産の貸付範囲が拡大され、公共施設等の床や敷地に余裕がある場合においては、適正な方法による管理を行う上において適当と認める者への貸付けが可能となった。
定期借地権設定	10年以上の長期にわたり、土地の貸付を行う方法。期間満了とともに貸主に土地が返還される。公正証書の作成が必要。

取組方針 2 事業者との対話等の活用

(1) サウンディング型市場調査の活用

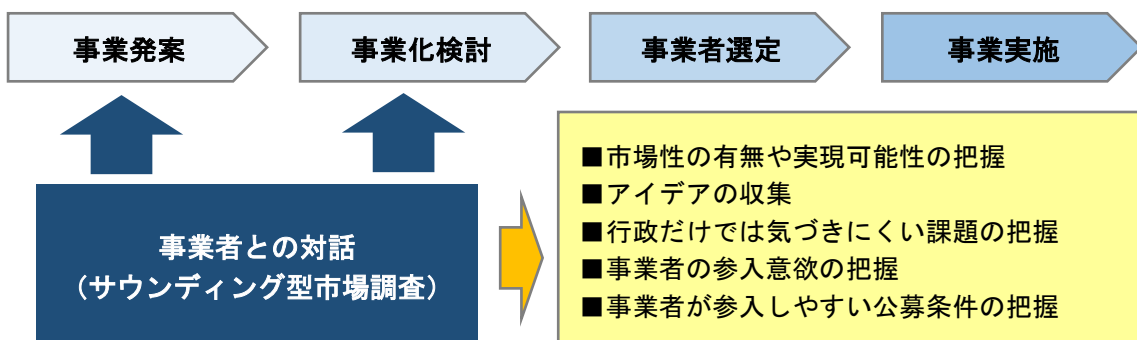
最適な活用手法を選択するためには、個々の市有財産に対する事業者のニーズを的確に把握することが重要です。

そのため、市有財産の活用策の検討にあたっては、必要に応じて、適切なタイミングで「サウンディング型市場調査」を実施し、対話により得られた事業者のアイデアや意見を、案件形成や公募条件の設定等につなげるものとします。なお、事業者の生の声を直接聞くことに意義があることから、サウンディング型市場調査を業務委託の一部として実施する場合にも、事業者との対話は可能な限り市職員が直接行うこととします。

サウンディング型市場調査

事業者との意見交換等を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査。

【図表】サウンディング型市場調査の実施タイミングと効果



【地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（国土交通省）を参考に本市で作成】

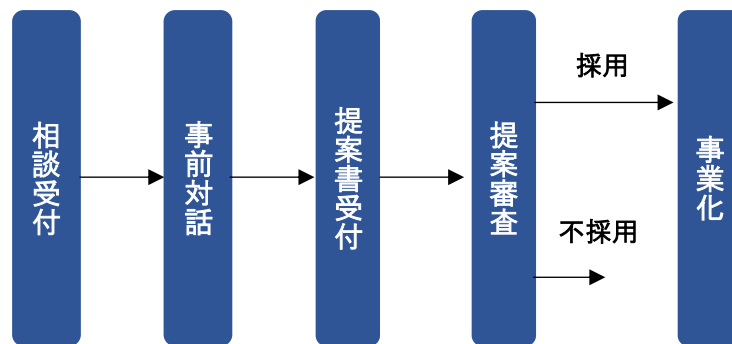
(2) 民間提案制度の実施

市において一定の市場性を見込む市有財産については、サウンディング型市場調査等を通じて市場ニーズや課題を確認し、最適な事業手法による利活用につなげることが可能ですが、市有財産の中には、市では気付かない市場価値を有するものが存在する可能性があります。

そこで、事業者から、市有財産等の利活用に係る自由な提案を受け付け、本市における事業化を検討する「民間提案制度」を実施することにより、市有財産等が有するポテンシャルを最大限に活かした活用を推進します。

市では、事業者の積極的な提案を促進するため、活用可能な市有財産の掘り起こしを行い、市ホームページに活用可能財産の一覧を掲載するなど、積極的な情報提供に努めます。

【図表】 民間提案制度の流れのイメージ



取組方針 3 余裕空間の効果的な活用

行政財産において、過去の用途変更や実施事業の見直し等により生じた余裕空間をはじめ、土地や建物の一部に、他の用途に活用可能な空間がある場合には、財産総括部署（財産活用課）で情報を集約し、他の行政目的での活用のほか、事業者への貸付等による利活用を図ります。

物品の保管等のために暫定的な利用を行っている空間や、利用頻度が低い空間を有する場合などは、当該施設における空間の使い方の見直し等により余裕空間を生み出し、効果的な利活用を図ります。

取組方針 4 広告事業等の推進

個々の行政財産が有する広告価値や認知度を最大限に活かし、施設内への広告媒体の設置による広告事業や、施設の愛称を付与するネーミングライツ事業の実施による利活用を推進し、新たな財源の確保や施設の維持管理経費の節減を図ります。

なお、広告事業やネーミングライツ事業についても、個々の財産が有するポテンシャルを最大限に活かすため、サウンディング型市場調査や民間提案制度の効果的な活用を図ります。



広告付き周辺地図案内板
(市役所本館1階)



広告モニター付番号案内システム
(市役所本館1階)

取組方針 5 事業計画の柔軟な見直し

過去に決定した施設計画等で、市民ニーズや社会経済状況等の変化等により、必要性の薄れたものや実現の見込みのない計画については、適宜適切な見直しを行います。

また、今後も継続する施設計画等についても、当面事業化の見込みのない場合には、事業用地の暫定的な貸付等による活用を検討します。

取組方針 6 土地等の取得及び寄付物件の適切な取扱い

市が保有する未利用財産の有効活用を図るとともに、将来的な未利用財産の増加を抑制するため、今後の土地等の取得や寄付の申出、過去の寄付物件については、次のとおり取り扱うものとします。

(1) 事業用地等の取得

新たな事業用地等の取得を検討する際は、道路用地等の代替性のない場合を除き、まずは未利用財産の活用を検討する。事業用地等を取得する際は、未利用財産との交換を検討する。

(2) 土地等に係る寄付の申出

原則、建物のみ及び利活用が困難な土地の寄付收受は行わない。建物等が付属する土地については、その立地や建物の状況、建物等の除却に要する経費等総合的な視点から、寄付收受の必要性について個別に判断する。

(3) 過去の寄付物件に係る取扱い

ア 寄付の目的となった用途を廃止した土地等については、経過等を踏まえたうえで、寄付を受けた日から起算して20年経過（国有財産法第28条第3号を準用）を目途に、処分を含めた利活用を検討する。

イ 寄付の目的となった事業の実施目途が立っていない場合には、当面の暫定的な貸付等を検討する。

ウ 過去に寄付を受けた山林等の土地等で、公用又は公共用に活用する見込みのないものについては、処分を含めた利活用を検討する。

【参考】 国有財産法（一部抜粋）

（譲与）

第二十八条 普通財産は、次に掲げる場合においては、譲与することができる。

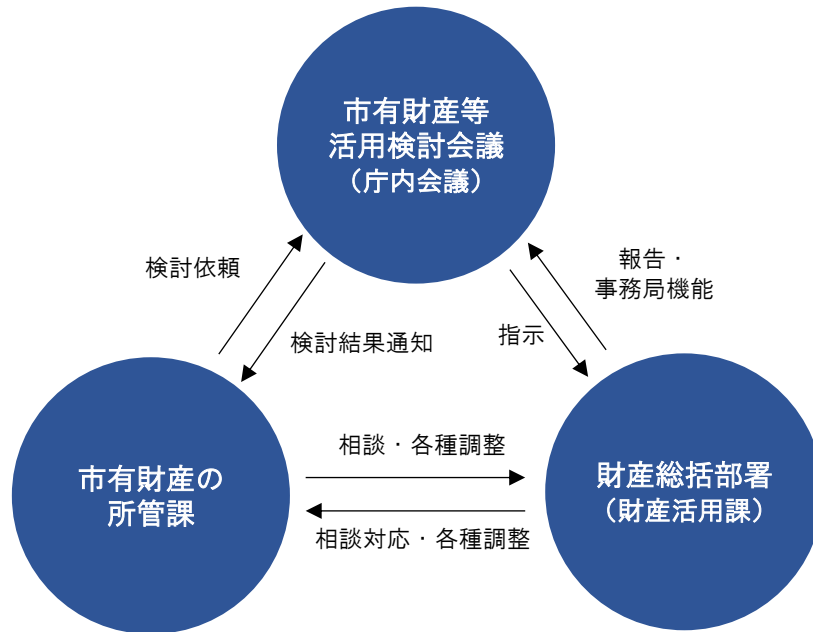
一・二 省略

三 公共用財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継者に譲渡するとき。ただし、寄附の際特約をした場合を除くほか、寄附を受けた後二十年を経過したものについては、この限りでない。

取組方針 7 庁内連携体制の整備

利活用に向けた取組の主体となる市有財産の所管課と、それを支援する財産総括部署（財産活用課）が密に連携するほか、市有財産等の利活用を推進するため、「市有財産等活用検討会議」を効果的に運用し、全庁的な検討を行います。

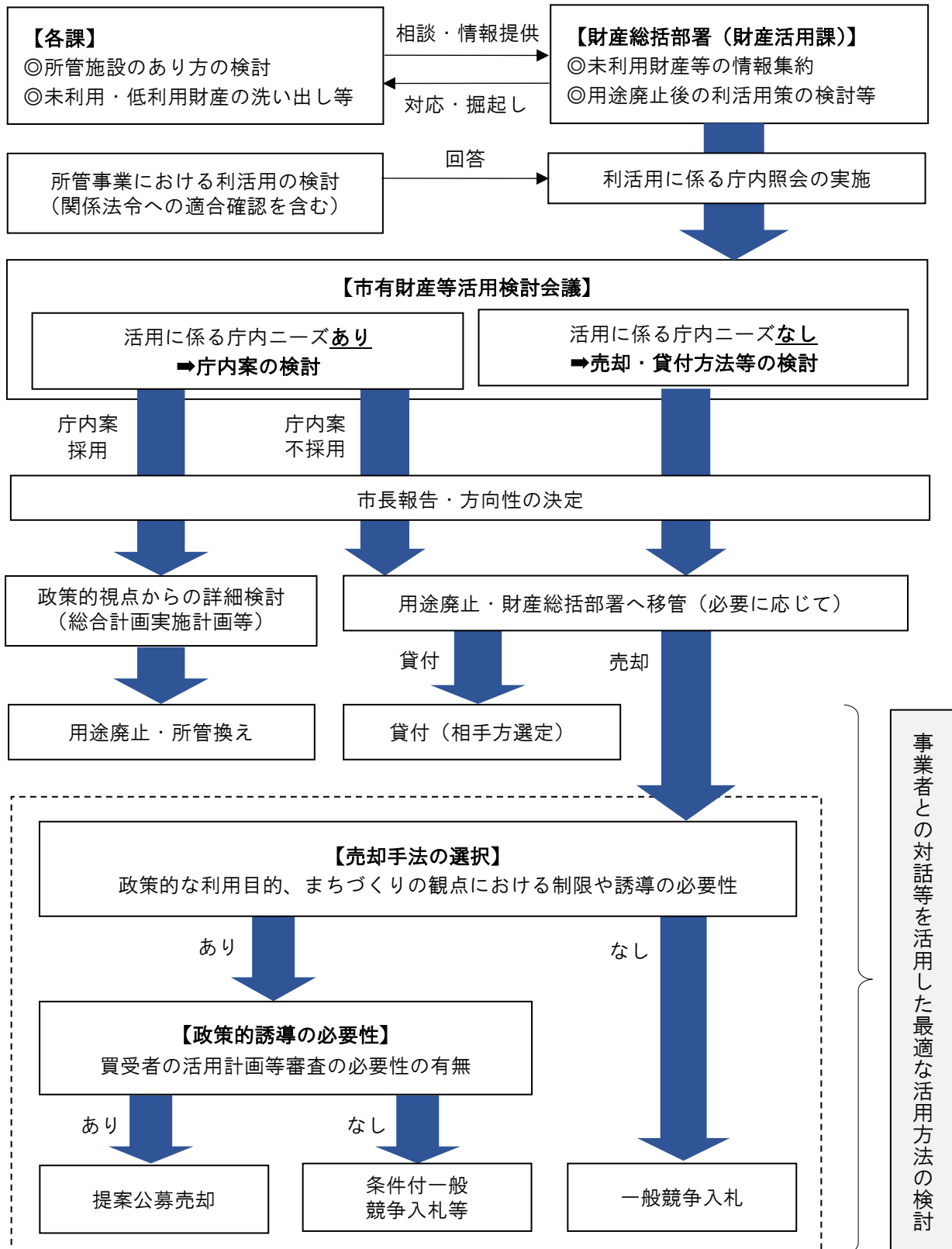
検討の主な流れは12ページのフロー図のとおりです。



組 織	役 割
市有財産の所管課	①所管する市有財産の利活用に向けた主体的な取組 （サウンディング型市場調査の実施を含む） ②施設機能の全体最適化に伴う用途廃止等の検討、実施 ③市有財産等活用検討会議への検討依頼 ④情報共有や統一的な取組への協力
財産総括部署 （財産活用課）	①未利用・低利用財産等の情報集約、公表 ②全庁的なニーズ調査、情報共有 ③市有財産の利活用に係る方針の整理 ④民間提案制度に係る事前相談、提案受付 ⑤財産所管課の取組の支援、相談対応
市有財産等活用検討会議 （事務局：財産活用課）	①個別の市有財産等の利活用方針に関する検討 ②個別の市有財産等の利活用のために必要な事項の検討 ③その他、市有財産等の利活用の推進に関する検討

5 検討フロー図

一般会計に属する市有財産の利活用に向けた検討の流れは次の内容を基本とし、個々の財産や案件の性質に応じて、最適な方法によるものとします。



茨木市市有財産利活用方針

【令和3年（2021年）8月】

茨木市 企画財政部 財産活用課

〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号

電話：072-622-8121（代表）

E-mail：zaisankatsuyo@city.ibaraki.lg.jp

<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/>