茨木市市有財産利活用方針【概要版】

令和７年（２０２５年）４月

1　目的及び位置付け

- 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、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方針。
- 本方針に基づき、経営的な視点から検討を行い、計画的に市有財産が有するポテンシャルを引き出す利活用を図ることにより「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。

2　現状と課題

【対象】

- 本方針の対象となる「市有財産」は、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）。

【図表】本方針の対象となる市有財産の区分

【現状】

- 普通財産は売却、貸付等、行政財産は公募による自動販売機の設置や一部貸付などにより利活用を行っている。

【主な課題】

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

- 様々な理由により、一部の財産の活用が困難な状態にある。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。

課題２　用途廃止後の土地・建物の最適な利活用の実現

- 公共施設等マネジメント基本方針に基づく既存施設の見直しの推進により、今後、公共施設等の用途廃止が見込まれる。
- 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る。

3　市有財産の利活用に係る基本方針

基本方針１ **多角的視点からの創意工夫**	• 市職員一人ひとりが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。 • 経緯や立地条件等を踏まえ、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。
基本方針２ **官民連携の推進**	• 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る。 • 行政財産についても、余剰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る財源確保や魅力、にぎわいの創出を推進。
基本方針３ **社会状況の変化への柔軟な対応**	• 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活用を検討。 • 過去に市民等から寄付を受けた財産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る。

4　今後の取組方針①

取組方針１　多様な活用手法の導入

- 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。

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。

※**必要性**　市が継続保有し活用する必要性の度合い。
※**市場性**　市場において評価される価値。

②多様な活用手法の導入

【売却手法】

政策的誘導	手　法
必要なし	一般競争入札
必要あり	条件付一般競争入札
	提案公募売却

【貸付手法】

手　法
通常の貸付
定期借地権設定

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

- 事業者のニーズを的確に把握するため、必要に応じて「サウンディング型市場調査」を実施し、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。

※**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、アイデアや意見を把握する調査。

②民間提案制度の実施

- 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る「民間提案制度」を実施し、市有財産等が有するポテンシャルを最大限に活かした、一層の利活用を推進。
- 事業者の積極的な提案を促進するため活用可能な財産の掘り起こしに努めるとともに、積極的な情報提供に努める。

茨木市市有財産利活用方針【概要版】

4　今後の取組方針②

取組方針３　余裕空間の効果的な活用

- 行政財産の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、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る。
- 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、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る。

取組方針４　広告事業等の推進

- 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維持管理経費の節減を図る。
- 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る。

◀広告付き周辺地図案内板（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、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う。
- 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。

取組方針６　土地等の取得及び寄付物件の適切な取扱い

①事業用地等の取得

- 道路用地等の代替性のない場合を除き、まずは市有地の活用を検討する。取得する際は、市有地との交換を検討する。

②土地等に係る寄付の申出

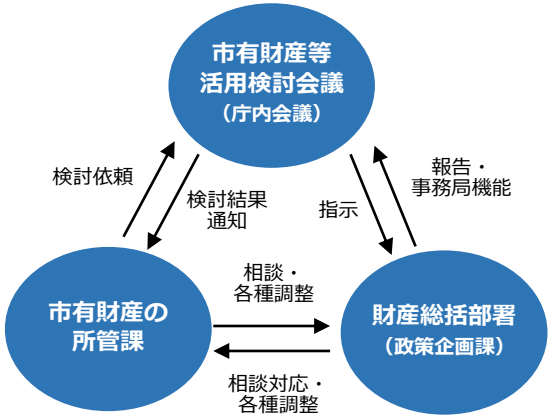
- 原則、建物のみ及び利活用が困難な土地の寄付収受は行わない。建物等が付属する土地は総合的な視点から判断。

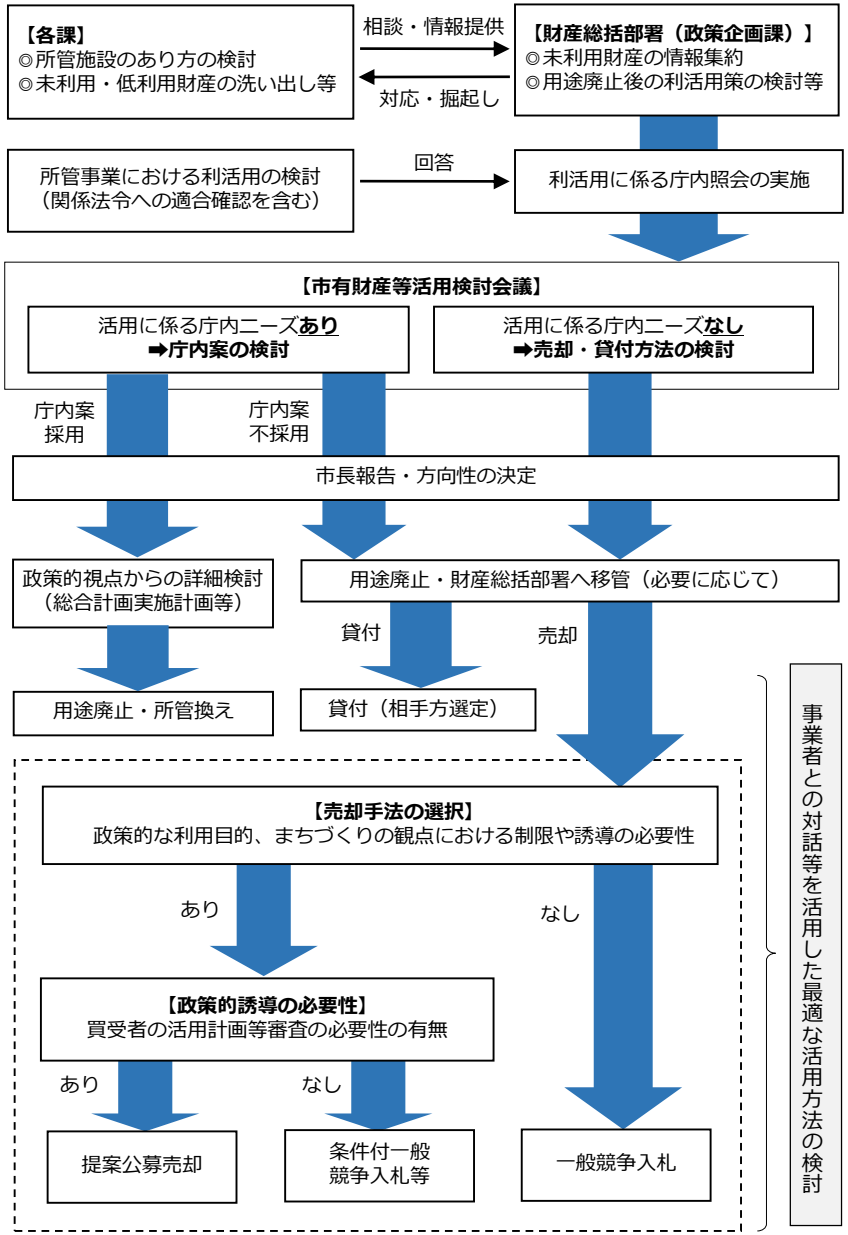
③過去の寄付物件に係る取扱い

- 寄付目的の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。活用の見込みのないもの等については、処分を含めた利活用を検討。

取組方針７　庁内連携体制の整備

- 取組の主体となる市有財産の所管課と、財産総括部署（政策企画課）が密に連携するほか、「市有財産等活用検討会議」を効果的に運用し、全庁的な検討を行う。



5　市有財産の利活用に向けた取組フロー図

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する。