

吹田市公有地利活用の考え方

平成25年3月
(2013年)

吹田市

はじめに

本市は、昭和 30～50 年代にかけて、千里ニュータウンをはじめとする住宅地開発によって人口が急増し、その人口増加に合わせ、市民サービスの向上を図るため、多くの施設を整備してきました。これらの施設は、建設後 30 年以上の年数が経過しているため、今後、老朽化に伴う施設の更新や大規模改修が集中的に発生することが予想されます。

また、少子高齢化の進展や生産年齢人口（15 歳～64 歳）の減少により、大幅な経済成長が望めない一方で、社会保障などの需要の更なる増加が想定される中、今後も一層厳しい財政状況が継続することが見込まれます。こうした状況にあって、従来の方法では、将来にわたって施設の更新や維持管理をしていくことは困難です。

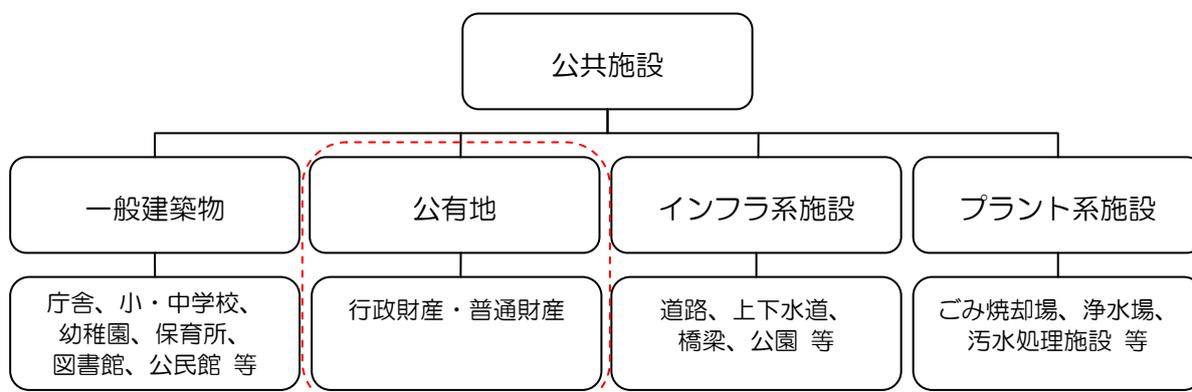
こうした現実を踏まえ、本市は、道路や橋りょう、上下水道などの社会生活基盤、公共用地を含めた公共施設を、世代を超えた市民の共有財産と位置付け、総量の縮減及び質的な見直しを図るとともに、計画的な利活用や保全管理、再整備など戦略的かつ効果的な対策を検討し、良好な施設機能を長期的かつ安定的に供給することを目的として、公共施設の最適化に取り組むことといたしました。

本市が保有する公共施設のうち、行政財産と普通財産から構成される公有地については、保有土地の現状及び利活用の考え方を市民の皆様にご覧いただき、今後の貸付や売却を含めた利活用の最適化を検討してまいります。そのための基礎資料として、公有地のうち、特に普通財産に焦点を当て、市の保有土地の現状及び利活用の考え方を取りまとめた「吹田市公有地利活用の考え方」を作成いたしました。

■本書の対象施設について

本市では、公共施設を次のとおり定義します。

公共施設の分類



本書では、公共施設のうち、公有地（特に普通財産）を対象とします。

目 次

はじめに

第1章 検討の背景

- 1 吹田市の概況 1
- 2 吹田市を取り巻く環境の変化
 - (1) 人口・世帯数の推移 2
 - (2) 地価の動向 4
 - (3) 法改正による利活用手法の多様化 4
 - (4) 財政状況の今後の見通し 5
 - (5) 新公会計制度の導入 6

第2章 公有地の現状

- 1 公有地の保有状況 7
- 2 普通財産の現状
 - (1) 普通財産の現況の分類 8
 - (2) 個別の利用状況 9
- 3 公有地の利活用に関する課題
 - (1) 経営的視点の導入 11

第3章 公有地の利活用に関する考え方

- 1 基本的な考え方 12
- 2 利活用手法 14

第4章 普通財産の利活用の方向性

- 1 個別土地の利活用の考え方
 - (1) 利活用の考え方の分類 15

資料編

- 資料1 普通財産の土地個別明細表 17
- 資料2 公社から取得した土地リスト 36

第1章 検討の背景

1 吹田市の概況

本市は大阪府の北部に位置し、南は大阪市、西は豊中市、北は箕面市、東は茨木市及び摂津市に隣接しています。市域内やその周辺には名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道、新大阪駅、大阪国際空港等の国土軸交通幹線や施設が配置され、大阪市の都心部へ10km圏にあるなど、至便な交通条件にあります。

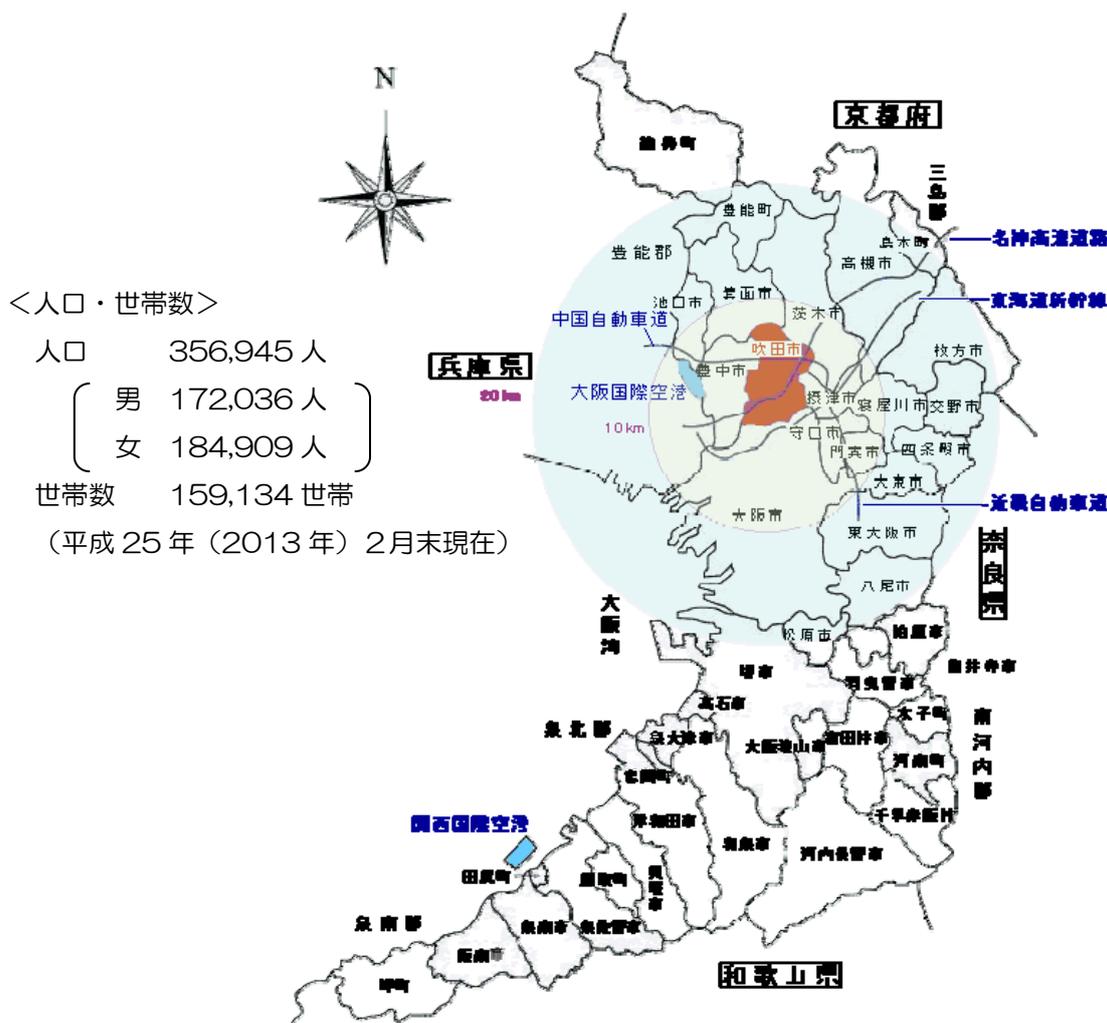
地勢としては、北部は北摂山系を背景としたなだらかな千里丘陵、また、南部は安威川、神崎川や淀川をつくる低地により形成されています。

<基本データ>

市制施行：昭和15年（1940年）4月1日

面積：36.11 km²

市の位置図



2 吹田市を取り巻く環境の変化

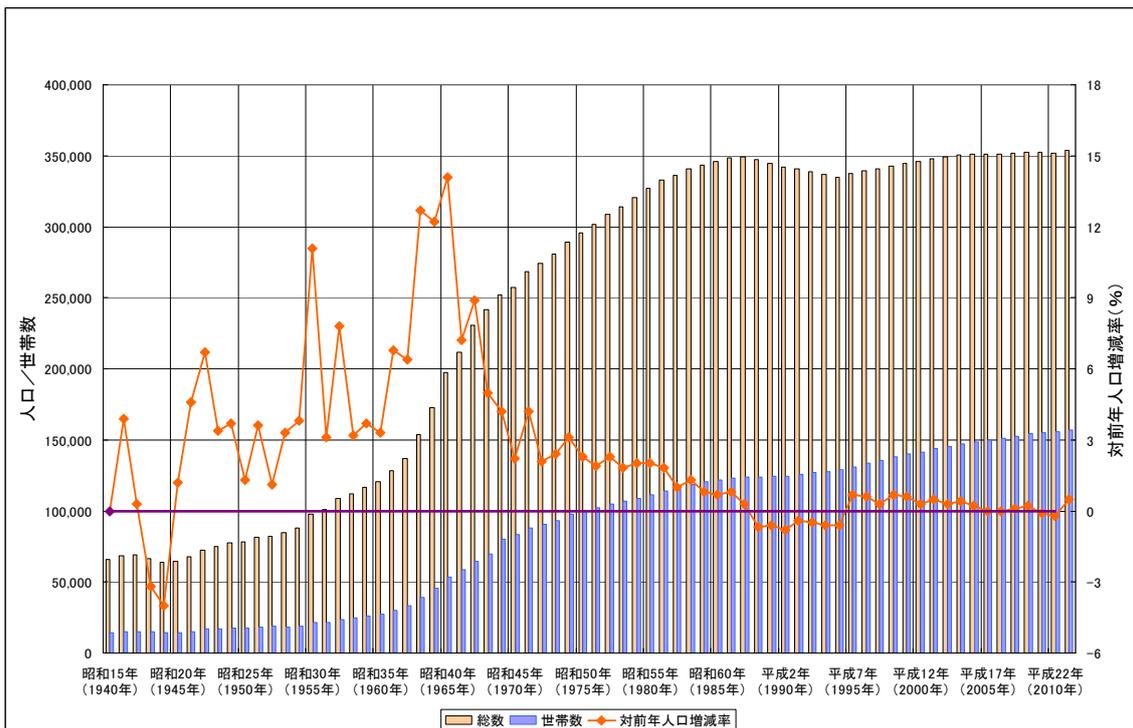
(1) 人口・世帯数の推移

ア 総人口・世帯数の推移

本市の人口は、昭和 30 年代後半（1960 年代前半）ごろから急増し、増加傾向は、昭和 60 年代前半（1980 年代後半）ごろまで続き、その後一時的に減少傾向となったものの、近年は、横ばいの状況となっています。

この間、世帯数についても、ほぼ同傾向ですが、人口減少の時期でも増加傾向を示している点は、異なっています。

人口及び世帯数の推移等



出典：吹田市統計書平成 23 年（2011 年）版

人口及び世帯数の推移

年次	人口	世帯数
昭和 60 年(1985 年)	348,948	121,359
平成 2 年(1990 年)	345,206	125,144
平成 7 年(1995 年)	342,760	132,499
平成 12 年(2000 年)	347,929	141,846
平成 17 年(2005 年)	353,885	149,525
平成 22 年(2010 年)	355,798	154,702

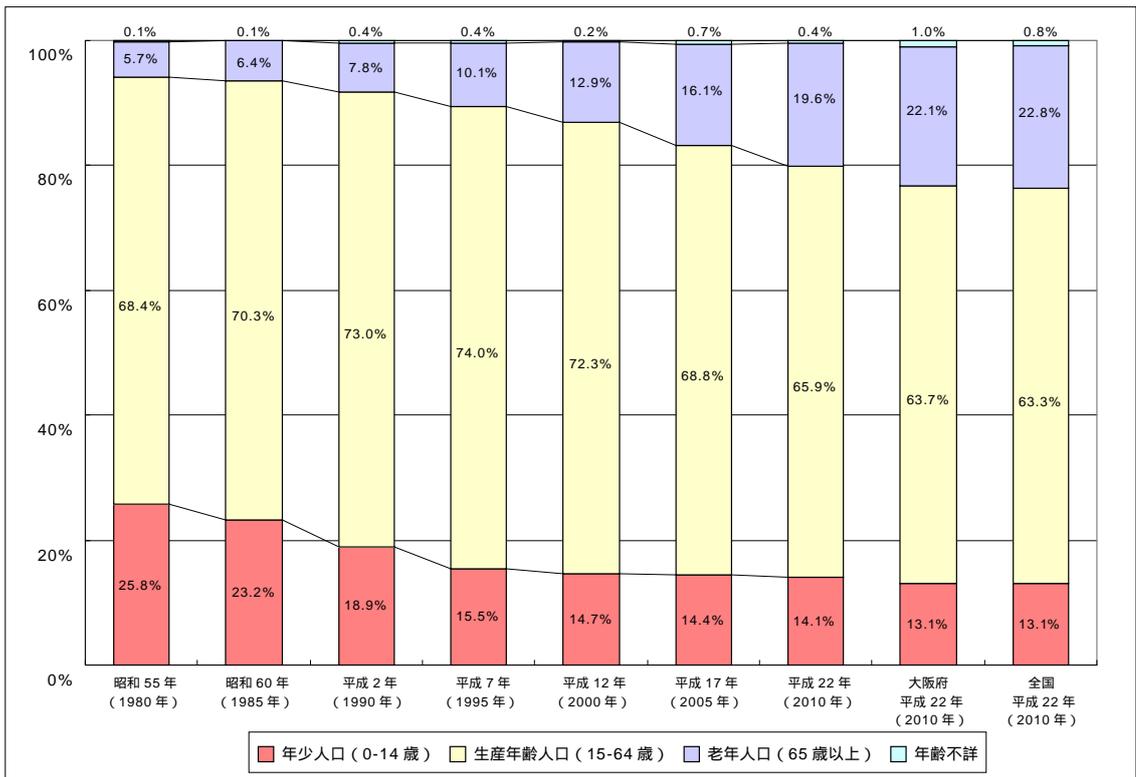
出典：総務省「国勢調査」

イ 年齢別人口の推移

本市の老年人口（65歳以上）の割合は、昭和55年（1980年）から平成22年（2010年）にかけて、5.7%から19.6%に上昇し、年少人口（14歳以下）の割合は、25.8%から14.1%に下がっており、確実に少子・高齢化が進んでいます。これまでのところその進行は国や大阪府と比較して緩やかとなっています。

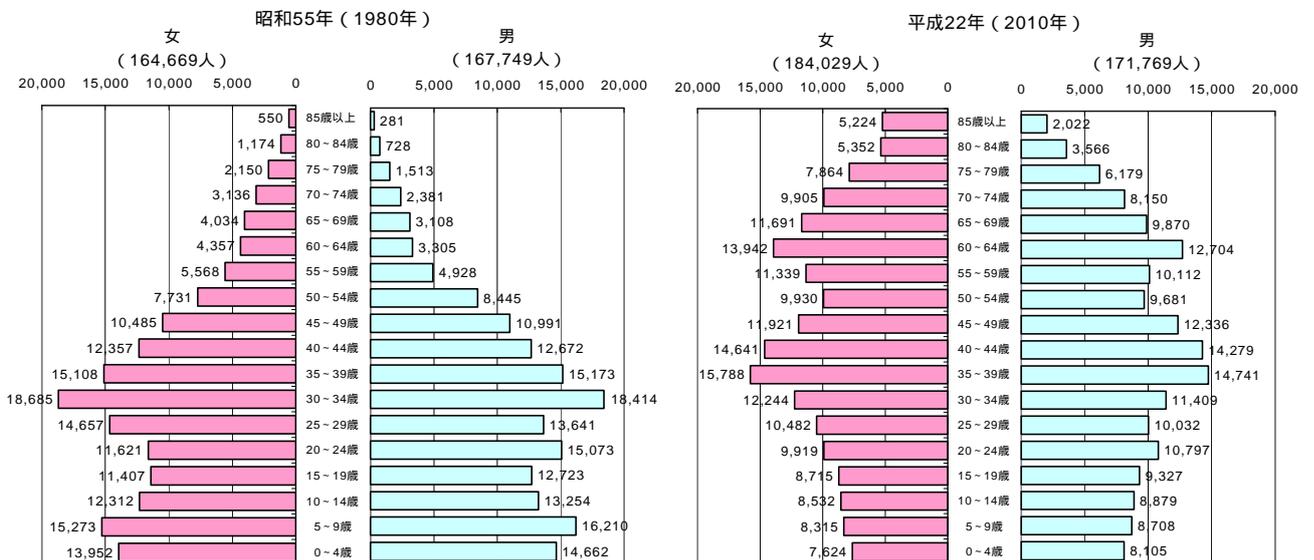
人口ピラミッドをみると、少子高齢化の傾向は続くことが予想され、特に平成22年（2010年）時点では老年人口には含まれていない「団塊の世代」が高齢期を迎える時期には、急激に高齢化が進行するものと思われます。

年齢（3区分）別人口割合の推移



出典：総務省「国勢調査」

人口ピラミッドの比較



出典：総務省「国勢調査」

(2) 地価の動向

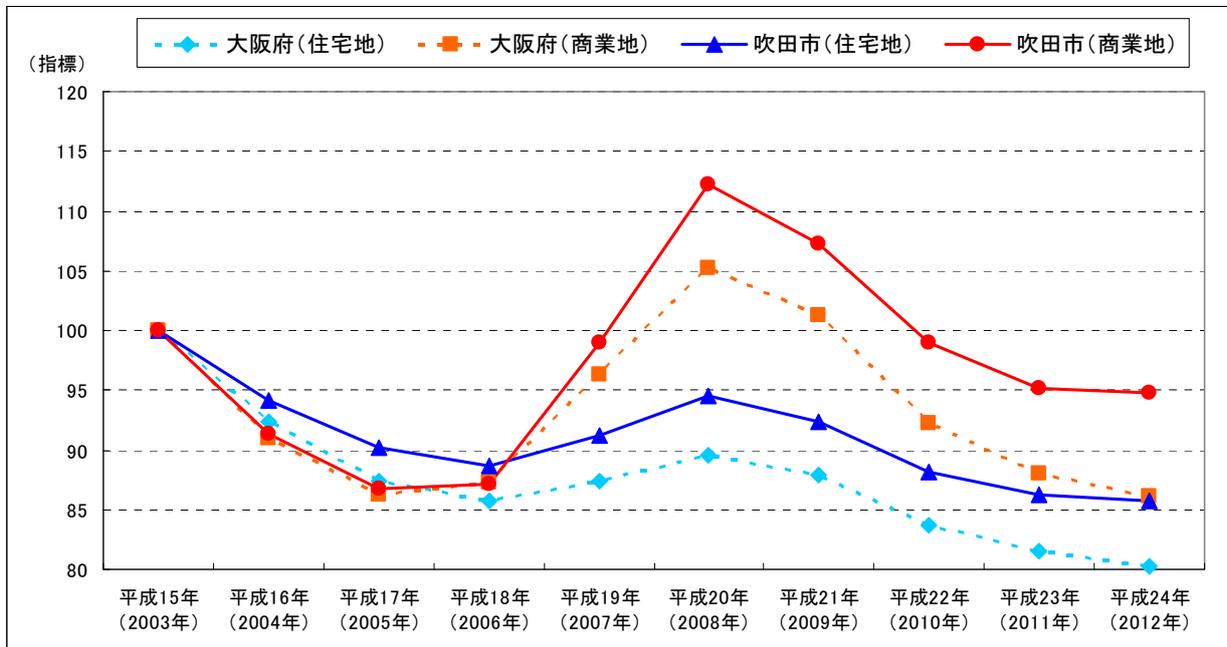
日本の不動産市場は戦後一貫して上昇を続け、土地は最も有利で安全な資産であるという「土地神話」を築いてきました。しかし、昭和 60 年代（1980 年代後半）にバブル経済により急騰した後、平成 3 年（1991 年）を境に下落に転じ、土地は常に上昇を続けるという「土地神話」は崩壊しました。

その後一貫して下がり続けていた地価は、平成 18 年（2006 年）頃に反転し、平成 20 年（2008 年）までは一時上昇していましたが、その後、現在まで下落傾向にあります。

大阪府内、吹田市内の公示地価（平均変動率）の推移をみると、大阪府内よりも吹田市内のほうが相対的に高い水準で推移しており、下落幅も小さいことがわかります。

また、住宅地に比べて相対的に地価が高い商業地では、上昇、下落ともその変動が大きく表れる傾向にあります。

大阪府内・吹田市内の地価動向（地価公示）



出典：大阪府地価公示結果報道発表資料

大阪府内・吹田市内の公示地価の対前年平均変動率

	平成15年 (2003年)	平成16年 (2004年)	平成17年 (2005年)	平成18年 (2006年)	平成19年 (2007年)	平成20年 (2008年)	平成21年 (2009年)	平成22年 (2010年)	平成23年 (2011年)	平成24年 (2012年)
大阪府(住宅地)	-8.5%	-7.7%	-5.3%	-1.9%	1.9%	2.5%	-1.9%	-4.8%	-2.6%	-1.5%
大阪府(商業地)	-10.1%	-9.0%	-5.2%	1.2%	10.3%	9.3%	-3.8%	-8.9%	-4.6%	-2.1%
吹田市(住宅地)	-6.7%	-5.9%	-4.2%	-1.6%	2.8%	3.7%	-2.3%	-4.6%	-2.2%	-0.6%
吹田市(商業地)	-10.4%	-8.7%	-5.0%	0.4%	13.7%	13.4%	-4.5%	-7.7%	-3.9%	-0.4%

出典：大阪府地価公示結果報道発表資料

(3) 法改正による利活用手法の多様化

平成 18 年（2006 年）の地方自治法改正では、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は、適正な方法による管理を行う上で適当と認める者への貸し付けが可能となりました。これにより、公共施設の空き床、敷地の余剰部分、遊休・未利用の行政財産についても、財産価値に見合った有効活用が可能となりました。

(4) 財政状況の今後の見通し

本市は赤字構造の脱却を図るべく、平成26年度(2014年度)までの年次目標やスケジュールをまとめた「改革の工程」を策定し、「行政の維新プロジェクト」を推進しているところです。

事務事業の見直しや公務員制度改革などを通じて経費の削減を図り、平成25年度(2013年度)当初予算編成においては、臨時財政対策債の発行に頼らない、という目標はクリアできたものの、財政調整基金の取り崩しで収支不足を補填せざるを得ないという厳しい事態が続いています。

また、財政の硬直化を示す経常収支比率においては、平成23年度(2011年度)決算で102.3%となり、目標とする「平成26年度(2014年度)決算で95%」を達成するには更なる努力を要します。

さらに、福祉サービス利用者の増加に伴う歳出の自然増や、また、高度経済成長期に数多く整備した公共施設の老朽化対策費用の増大が予想されます。

5か年の収支見通し(普通会計)

(単位:百万円)

区 分		平成25年度 (2013年度)	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)
市 税		61,964	62,348	61,083	61,220	61,447
地方譲与税等		6,711	6,858	7,283	7,301	7,196
その他 収入	経常経費充当分	31,261	31,590	32,993	30,521	30,174
	建設事業費充当分(①)	5,372	16,179	17,075	6,197	4,060
歳入合計(A)		105,308	116,975	118,434	105,239	102,877
義務的経費		58,214	57,316	56,902	57,151	56,236
建設事業費(②)		7,008	19,008	18,830	8,946	6,098
その他経費		38,469	39,877	41,451	38,289	38,302
歳出合計(B)		103,691	116,201	117,183	104,386	100,636
収支差引(A) - (B)		1,617	774	1,251	853	2,241
財源 措置	臨時財政対策債	0	0	0	0	0
	財政調整基金繰入金	0	0	0	0	0
実質収支		1,617	774	1,251	853	2,241
単年度収支		1,617	▲ 843	477	▲ 398	1,388
建設事業充当一般財源額 (②) - (①)		1,636	2,829	1,755	2,749	2,038
財政調整基金年度末現在高		6,705	7,514	7,901	8,527	8,954

(5) 新公会計制度の導入

本市では「総務省方式改訂モデル」に基づき、財務書類4表を作成してきました。今般、公会計制度改革の取り組みとして、アカウントビリティ（説明責任）の充実とマネジメント強化を図るため、大阪府モデルに基づく新公会計制度の導入を進めています。同制度は、従来の官庁会計制度（単式簿記・現金主義会計）の限界を踏まえ、複式簿記・発生主義という企業会計方式を採り入れた会計制度です。

同制度により、これまで公有財産台帳に登載されている土地、建物等に加えて、道路や橋りょうなどのインフラ資産や将来世代の負担となる負債等のストック情報、減価償却費等の現金支出を伴わない費用などを把握することが可能となります。

会計制度は、経営管理を支援するツールであり、公有地の最適化を進めるに当たっては、今回導入する新公会計制度の活用を図ることが重要です。

第2章 公有地の現状

1 公有地の保有状況

本市が保有する公有地は、地方自治法により、行政財産と普通財産に分類されます。

行政財産である土地は、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した土地であり、行政上の目的が課せられているため、貸付や売却などの処分が制限されています。また、行政財産はその行政目的に応じて所管する部局等が直接管理しています。

一方、行政財産以外の普通財産である土地は、行政上の目的が課されていないことから、貸付や売却などの活用が可能です。

本市が保有する公有地の状況は下記のとおりです。

公有地の保有状況

平成24年（2012年）3月末現在

区分		件数	面積			
			(㎡)	構成比		
行政財産	本庁舎	1	16,742.96	0.5%	0.5%	
	その他の行政機関	消防施設	13	9,857.66	0.3%	0.3%
		その他の施設 (出張所等)	18	187,625.54	5.5%	5.3%
		小計	31	197,483.20	5.8%	5.6%
	公共用財産	学校	58	957,338.51	28.0%	27.3%
		公営住宅	20	96,664.27	2.8%	2.8%
		公園	122	1,679,773.51	49.1%	47.8%
		その他の施設 (保育所、児童遊園等)	408	474,154.65	13.9%	13.5%
		小計	608	3,207,930.94	93.7%	91.4%
	計		640	3,422,157.10	100.0%	97.5%
普通財産		67	89,425.53		2.5%	
合計		707	3,511,582.63		100.0%	

2 普通財産の現状

(1) 普通財産の現況の分類

普通財産である土地は主に用途廃止した公共施設の敷地、他の地方公共団体の公共施設、社会福祉施設、地域の集会施設等の敷地として利用されている土地や未利用の状態にある土地等です。

吹田市全体では 70 件、約 88,000 ㎡の普通財産を保有していますが、利用形態で分類すると、面積ベースで約 32%が長期貸付、約 51%が暫定利用となっています。

建物の利用用途で分類すると、「公共施設」としての利用が約 32%、「社会福祉施設」としての利用が約 23%、「地域の施設」としての利用が約 18%、「民間・その他」としての利用が約 10%となっています。「未利用」の土地は 12 件、約 13,000 ㎡であり、面積ベースで全体の約 15%を占めています。

現況分類表

平成 25 年（2013 年）3 月末現在

区分		件数	面積	
			(㎡)	構成比
①長期貸付	A. 公共施設	5	4,040.83	4.6%
	B. 社会福祉施設	10	20,073.13	22.8%
	C. 地域の施設	9	2,028.73	2.3%
	D. 民間・その他	8	2,158.24	2.4%
	小計	32	28,300.93	32.1%
②暫定利用	A. 公共施設	8	23,864.64	27.1%
	B. 地域の施設	5	13,932.82	15.8%
	C. 民間・その他	2	7,039.04	8.0%
	小計	15	44,836.50	50.9%
③その他	A. 通路等	11	2,066.96	2.3%
	B. 未利用	12	12,947.43	14.7%
	小計	23	15,014.39	17.0%
合計		70	88,151.82	100.0%

※分類上の考え方

- ①長期貸付： 貸付期間が 1 年を超える長期のもの、又は貸付期間は 1 年以下であるが、自動更新の定めがあるもの
- ②暫定利用： 貸付期間が 1 年以下であり、市の判断で利用を中止することが可能と思われるもの

(2) 個別の利用状況

個別の利用状況については「現況利用状況一覧」のとおりです。

現況利用状況一覧

平成 25 年（2013 年）3 月末現在

番号	現況分類 分類	名称	所在地	面積(m ²)	現況利用状況
1	①-A	吹田警察署敷地	穂波町13番街区	1,662.60	吹田警察署
2	①-A	八杭山原線廃道敷	岸部北4丁目27番街区	45.43	府営岸部住宅
3	①-A	吹田保健所・児童相談所敷地	出口町19番街区	1,134.63	吹田保健所、児童相談所
4	①-A	岸部診療所敷地	岸部中1丁目15番街区	1,028.49	診療所 など
5	①-A	岸部診療所駐車場敷地	岸部中2丁目1番街区	169.68	診療所駐車場
6	①-B	寿町2丁目用地	寿町2丁目17番街区	465.66	障がい者福祉施設
7	①-B	(旧)わかたけ園敷地	出口町19番街区	900.00	障がい者福祉施設
8	①-B	山田西2丁目用地	山田西2丁目14番街区	1,634.60	水道管、タンク施設
9	①-B	知的障害者通所授産施設敷地	山田西2丁目13番街区	1,650.00	障がい者福祉施設
10	①-B	(旧)佐井寺幼稚園敷地	佐井寺3丁目3番街区	2,214.17	障がい者福祉施設
11	①-B	津雲台小学校残地	津雲台4丁目7番街区	4,157.70	介護老人保健施設
12	①-B	(旧)給食センター跡地	幸町22番街区	3,639.41	特別養護老人ホーム
13	①-B	亥の子谷用地	山田西1丁目26番街区	2,711.23	特別養護老人ホーム
14	①-B	(旧)ことぶき第2遊園跡地	岸部中1丁目19番街区	401.03	障がい者福祉施設
15	①-B	(旧)ことぶき温泉敷地	岸部中2丁目7番街区	2,299.33	特別養護老人ホーム
16	①-C	千里山会館敷地	千里山西5丁目11番街区	470.90	千里山会館
17	①-C	(旧)豊一地区老人いこいの間敷地	垂水町2丁目7番街区	198.36	垂水自治会館
18	①-C	染之井町自治会集会所敷地	江坂町2丁目27番街区	200.28	自治会集会所
19	①-C	祝町自治会館敷地	江坂町3丁目12番街区	165.29	祝町会館
20	①-C	高城町用地	高城町23番街区	32.60	自治会倉庫置場
21	①-C	光明町自治会館敷地	岸部中1丁目21番街区	128.44	光明町自治会館
22	①-C	上新田自治会館敷地	南吹田4丁目19番街区	495.86	上新田自治会館
23	①-C	竹谷町自治会館敷地	竹谷町27番街区	159.52	竹谷町自治会館
24	①-C	佐井寺南土地区画整理事業記念会館敷地	上山手町14番街区	177.48	自治会集会所
25	①-D	(旧)大半田住宅残地	垂水町3丁目11番街区	15.99	居宅
26	①-D	津雲台第一住宅残地	津雲台6丁目18番街区	33.55	通路
27	①-D	沈砂池用地	山田西1丁目21番街区	409.10	貯水池 など
28	①-D	寿町2丁目廃道敷	寿町2丁目5番街区	103.56	居宅
29	①-D	片山公園残地	出口町33番街区	907.33	居宅
30	①-D	(旧)片山前上高浜橋線残地①	元町7番街区	43.37	店舗
31	①-D	(旧)片山前上高浜橋線残地②	元町7番街区	46.18	店舗
32	①-D	吹田商工会議所敷地	泉町2丁目17番街区	599.16	吹田商工会議所

現況利用状況一覧

平成 25 年（2013 年）3 月末現在

番号	現況分類 分類	名称	所在地	面積(m ²)	現況利用状況
33	②-A	(旧)ことぶき会館敷地	岸部中1丁目22番街区	829.17	交流活動館駐車場
34	②-A	(旧)教育会館敷地	千里山東2丁目19番街区	531.52	教職員福利厚生関係施設 など
35	②-A	(旧)吹田第二幼稚園敷地	泉町3丁目15番街区	1,636.41	一部公民館用地として転用
36	②-A	(旧)吹田東幼稚園敷地	幸町20番街区	1,844.00	地域住民交流施設
37	②-A	(旧)千里第一幼稚園敷地	原町2丁目14番街区	2,292.05	地域住民交流施設 ふれあい交流サロンモデル
38	②-A	(旧)西山田幼稚園敷地	山田西2丁目10番街区	1,837.71	地域住民交流施設 ふれあい交流サロンモデル
39	②-A	(旧)竹見台小学校敷地	竹見台3丁目3番街区	4,304.00	子育て広場事業 不登校児童・生徒支援事業 災害用倉庫、障がい児童見守り施設 多目的施設 ふれあい交流サロンモデル こどもプラザ、会議室
40	②-A	(旧)北千里小学校敷地	古江台3丁目8番街区	10,589.78	街区案内板設置 など
41	②-B	青山台3丁目用地	青山台3丁目25番街区	7,618.54	地域住民の運動広場
42	②-B	藤白台4丁目用地	藤白台4丁目8番街区	4,859.74	地域住民の運動広場
43	②-B	(旧)津雲台市民ホール敷地	津雲台4丁目1番街区	537.52	商店会資材置場 など
44	②-B	(旧)千里山西第2住宅跡地②	千里山西1丁目4番街区	751.74	地域住民の多目的広場
45	②-B	長野西用地	長野西17番街区	165.28	コミュニティスポット 青色防犯パトロール車駐車場
46	②-C	(旧)府立老人総合センター跡地	山田北3番街区	5,946.04	駐車場、地域交流促進広場 もみの木保育園駐輪場
47	②-C	(旧)事業2課庁舎敷地	寿町2丁目18番街区	1,093.00	駐車場 など
48	③-A	千里山東2丁目残地	千里山東2丁目24番街区	142.21	
49	③-A	(旧)消防待機宿舎残地	片山町4丁目5番街区	66.41	
50	③-A	(旧)片山前上高浜橋線残地③	元町7番街区	20.21	
51	③-A	新芦屋下6号線残地①	新芦屋下4番街区	14.00	
52	③-A	新芦屋下6号線残地②	新芦屋下4番街区	6.02	
53	③-A	新芦屋下6号線残地③	新芦屋下4番街区	3.00	
54	③-A	(旧)道路敷(山手町4丁目)	山手町4丁目37番街区	7.65	
55	③-A	佐竹台1丁目25番用地	佐竹台1丁目5番街区	161.69	
56	③-A	高野台1丁目1番44用地	高野台1丁目4番街区	791.08	
57	③-A	津雲台4丁目20番112用地	津雲台4丁目2番街区	840.69	
58	③-A	(旧)道路敷(上山手町)	上山手町8番街区	14.00	
59	③-B	垂水神社裏用地	円山町12番街区	484.89	
60	③-B	南千里1号線廃道敷	佐竹台4丁目3番街区	84.34	
61	③-B	千里山西6丁目用地	千里山西6丁目10番街区	74.43	
62	③-B	東御旅町用地	東御旅町9番街区	65.44	
63	③-B	岸部中1丁目61番残地	岸部中1丁目15番街区	6.72	
64	③-B	垂水町1丁目用地	垂水町1丁目45番街区	267.76	
65	③-B	佐井寺1丁目用地	佐井寺1丁目10番街区	147.00	
66	③-B	(旧)千里山西第2住宅跡地①	千里山西1丁目3番街区	721.06	
67	③-B	桃山台4丁目188番用地	桃山台4丁目3番街区	185.74	
68	③-B	(旧)西消防署敷地	垂水町3丁目25番街区	664.53	
69	③-B	(旧)環境管理センター敷地	南金田1丁目4番街区	1,468.39	
70	③-B	(旧)北千里小学校グラウンド敷地	青山台1丁目1番街区	8,777.13	

3 公有地の利活用に関する課題

(1) 経営的視点の導入

市民からの税負担により取得、管理されている公有地は、世代を超えた市民共有の財産であり、自治体の貴重な経営資源です。したがって、公有地は公共サービスの提供のために適切に使用するなど、公有地から得られる利用価値を市民に還元していく必要があります。

しかし、地方公共団体においては、土地保有に伴う固定資産税等の税負担がないことや、機会損失の概念が乏しいことから、土地保有に係るコスト意識が低いと言われています。

以上のことから、経済性、効率性等を重視して、公有地の利活用に取り組む必要があります。

第3章 公有地の利活用に関する考え方

1 基本的な考え方

本市を取り巻く環境変化や公有地管理の現状の課題を踏まえて、公有地の利活用に関する基本的な考え方として、下記の4点を掲げます。

- ア 公有地は市民共有の財産であることを再認識し、経営管理の視点から最適化を図る
- イ 新規の土地取得は抑制し、保有土地全体として縮小を図る
- ウ 個別用地の特性に応じた最適な利活用手法、処分方法等を検討する
- エ 公共公益性の乏しい普通財産の最小化を図る

ア 公有地は市民共有の財産であることを再認識し、経営管理の視点から最適化を図る

公有地は市民共有の財産であり、すべて有効活用地と位置づけ、その利活用に当たっては、市民サービスの向上や拡大を前提として、また経営管理の視点から利用価値の最大化を追求し、得られた利用価値を市民に最大限に還元していくことが重要です。

普通財産については、貸付条件の適正化や貸付そのものの見直しを検討するほか、改めて行政財産としての利活用も視野に入れて用途の変更を検討します。

また、未利用の土地については、有償貸付や売却での利活用を図るものとし、売却までの間、貸付などにより財源の確保を進めます。

イ 新規の土地取得は抑制し、保有土地全体として縮小を図る

一般建築物の建替え時期が迫っており、老朽化に伴い発生する一般建築物の整備・建替えに際しては、既存施設の跡地や未利用地等、市の保有土地の活用を優先することとし、整備・建替えのための新規の土地取得はできるだけ抑制していくこととします。

また、実際に建替えが必要な時点では土地の再取得が困難となる恐れがあり、将来事業を実施する際の候補地として継続保有しておくことが望ましい、との考え方もありますが、厳しい財政状況を考慮して、保有目的の乏しい土地は可能な限り処分することとします。

本市は現在、約351haの公有地を保有していますが、新規の土地取得の抑制と売却を進め、保有する公有地を可能な限り縮小します。

ウ 個別用地の特性に応じた最適な利活用手法、処分方法等を検討する

土地の利活用に際しては、土地の面積・形状や法規制、接道条件等のほか、周辺環境や交通条件等にも大きく影響されるため、個々の特性を把握し、その特性に応じた利活用手法や処分方法等を選択する必要があります。また、これまで公共施設であった用地の利活用ということもあり、市民の要望やまちづくりへの配慮など、慎重な対応が求められます。

利活用方法としては、財政面からみると収入額が大きく見込める売却が望ましいですが、売買が成立しない、取得経緯などの制約から市が所有権を手放すことが難しい場合には、定期借地等を活用することとします。

数千㎡など大規模な土地や、商業施設等の導入が伴う利活用に際しては、まちづくりの視点から、特に周辺地域への影響に配慮する必要があります。このような土地については、単純に売却

するのではなく、周辺地域住民等の意向にも配慮して当該土地の望ましい利用用途等を想定し、応募条件、計画条件（用途等）、事業提案上の留意事項などを明示する事業提案型の公募売却の導入についても、広く検討することとします。

単独では利活用が難しい土地については、隣接地との一体化による利活用条件の改善、道路等への移管など、利活用促進に向けた方策を検討することとします。

エ 公共公益性の乏しい普通財産の最小化を図る

公有地の保有には管理コストが発生するのに対して、有償貸付や売却を図ることにより、管理コストが縮減します。さらに土地の売却収入、貸付料、固定資産税収入等の増収が期待できるため、売却や他自治体への移管等による利活用を図ることが必要です。

公有地のうち、普通財産は利活用の検討対象とし、公共目的、社会福祉目的、地域向け等に利用されてはいるが、公共・公益性の乏しい土地（事業計画のない未利用地を含む）については、積極的に利活用を図っていくこととします。特に、未利用地については全廃を目指します。

なお、平成24年（2012年）11月30日、大阪府知事による解散認可を受け、吹田市土地開発公社（以下「公社」という。）が解散したことにより、これまで公社が保有していた土地を本市が管理することとなりました。よって、当該土地についても利活用の考え方を定めていくこととします。

2 利活用手法

普通財産の利活用手法として考えられる手法は下表のとおりです。保有土地全体としての縮小、未利用地、公共公益性の乏しい普通財産を最小化していくために、多様な利活用手法を検討し、最適な資産活用を進めていく必要があります。

利用用途	利活用手法		概要
吹田市の 公共施設	直営	公共施設（建築物）	公共施設（建築物）の敷地として行政財産へ移管
		公共施設（インフラ）	道路等のインフラ施設として行政財産へ移管
公共・公益性 の高い用途	貸付	公共施設	大阪府など他の地方公共団体の公共施設としての利用のための貸付
		社会福祉施設	障がい者福祉施設、高齢者福祉施設等としての利用のための貸付
		地域の施設	地域の自治会館、集会所等としての利用のための貸付
その他	売却		財源確保策の一つとして、市以外の第三者への売却により売却収入を確保
	貸付	定期借地	借地借家法に基づく定期借地権による土地の貸付
		一時貸付	一定期間（一般的には 1 年）に限定した土地の貸付

第4章 普通財産の利活用の方向性

1 個別土地の利活用の考え方

(1) 利活用の考え方の分類

普通財産（全 70 件）について、土地別に利活用の考え方を定めることとします。利活用の考え方の検討に際しては、現況の利用状況や貸付期限を踏まえつつ、財源確保の観点から新たな利活用が可能な土地や未利用地については、行政財産としての有効活用や売却等を図るとの基本的な考え方の下、下記のとおり分類の基準を作成しました。

今後、この分類の基準に基づき、利活用を進めていきます。

分類の基準	
行政財産として有効活用	
現況利用形態を継続	公共施設としての利用を継続
	社会福祉施設としての利用を継続
	地域の施設としての利用を継続
	民間・その他の施設としての利用を継続
当面は継続保有	
売却（又は定期借地）	公募により売却（又は定期借地）
	隣接地所有者や現利用者を対象として売却を検討（敷地条件等により単独での利活用が難しい、又は現状利用形態以外の利活用が難しいなど）

次ページからの資料編には普通財産の土地個別明細表を掲載しています。

本書 9～10 ページに示す現況利用状況一覧に掲載する 70 件の土地のうち、優先的に利活用を進めていくものとして、長期貸付や通路等で利用されているものを除き、500 m²以上のもの 18 件を掲載しています。

なお、同表での番号は、現況利用状況一覧での番号を使用しています。

資料編

資料1 普通財産の土地個別明細表

番号	33	名称	(旧) ことぶき会館敷地
----	----	----	--------------

基礎データ	敷地条件	所在地	岸部中1丁目22番街区				
		地番	541		地目	田	
		面積(㎡)	829.17		総筆数	1	
		形状	不整形	間口(m)	50	奥行(m)	21
		高低差					
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	西	幅員(m)	7
			その他の道路①	接面方位	北	幅員(m)	12
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	JR岸辺駅	徒歩(分)	14分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧ことぶき会館					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	16m第四種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地、吹田操車場跡地利用計画と調和のとれた都市環境の誘導及び公共公益施設の活用とその環境整備				
	周辺状況	小学校区	岸部第一		中学校区	第二	
		周辺環境	戸建て住宅や市営住宅、ロードサイド型施設等が立地する地域				
	現況利用状況	交流活動館駐車場					

番号	34	名称	(旧) 教育会館敷地
----	----	----	------------

基礎データ	敷地条件	所在地	千里山東2丁目19番街区				
		地番	206-2の内一部	地目	宅地		
		面積(m ²)	531.52	総筆数	3		
		形状	不整形	間口(m)	19	奥行(m)	26
		高低差	北側道路レベルから約1m高い				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	4.5
			その他の道路①	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急千里山駅	徒歩(分)	3分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧教育会館					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	16m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地、住環境の保全と育成、生活利便性の高い市街地の形成				
周辺状況	小学校区	千里第二	中学校区	第一			
	周辺環境	戸建て住宅、店舗、低層マンションなどが混在する地域。 南側には市営千里山東住宅がある					
現況利用状況	教職員福利厚生関係施設 など						

番号	35	名称	(旧)吹田第二幼稚園敷地
----	----	----	--------------

基礎データ	敷地条件	所在地	泉町3丁目15番街区				
		地番	3430-2, 3432-2, 3453-2 他1件		地目	宅地	
		面積(m ²)	1,636.41		総筆数	4	
		形状	不整形	間口(m)	25	奥行(m)	70
		高低差	-				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	6.5
			その他の道路①	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路②	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路③	接面方位	-	幅員(m)	-
		交通(最寄駅)	阪急吹田駅	徒歩(分)	9分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	16m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	-				
		上位計画	住宅系市街地、地区の特性に応じた多様な住宅地の創出				
	周辺状況	小学校区	吹田第二	中学校区	第六		
		周辺環境	戸建て住宅やマンションが立地する地域				
	現況利用状況	一部公民館用地として転用					

番号	36	名称	(旧)吹田東幼稚園敷地
----	----	----	-------------

基礎データ	敷地条件	所在地	幸町20番街区				
		地番	177ほか, 1976-1		地目	田	
		面積(m ²)	1,844.00		総筆数	2	
		形状	不整形	間口(m)	53	奥行(m)	50
		高低差	—				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	5
			その他の道路①	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	JR岸辺駅	徒歩(分)	15分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
	電気		有	都市ガス	有		
	建物の有無	旧吹田東幼稚園					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	16m第四種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地				
周辺状況	小学校区	吹田東		中学校区	第五		
	周辺環境	JRの操車場に近く、工場、戸建て住宅等が混在する地域					
現況利用状況	地域住民交流施設						

番号	37	名称	(旧) 千里第一幼稚園敷地
----	----	----	---------------

基礎データ	敷地条件	所在地	原町2丁目14番街区				
		地番	2471-2の内一部		地目	宅地	
		面積(㎡)	2,292.05		総筆数	1	
		形状	不整形	間口(m)	4.5	奥行(m)	105
		高低差	敷地内(西側)に急斜面有(高低差約4m)				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	東	幅員(m)	4
			その他の道路①	接面方位	西	幅員(m)	8
			その他の道路②	接面方位	敷地間道路・西側道路路線 価無し	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	JR岸辺駅	徒歩(分)	23分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧千里第一幼稚園					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	16m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地、市街地の防災性や生活環境の向上				
	周辺状況	小学校区	片山	中学校区	片山		
		周辺環境	戸建て住宅が多く、大きな池が点在する地域				
	現況利用状況	地域住民交流施設 ふれあい交流サロンモデル					

番号	38	名称	(旧) 西山田幼稚園敷地
----	----	----	--------------

基礎データ	敷地条件	所在地	山田西2丁目10番街区				
		地番	402-6, 1-42		地目	宅地	
		面積(m ²)	1,837.71		総筆数	2	
		形状	不整形	間口(m)	44	奥行(m)	46
		高低差	-				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	13
			その他の道路①	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路②	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路③	接面方位	-	幅員(m)	-
		交通(最寄駅)	阪急山田駅	徒歩(分)	23分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧西山田幼稚園					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	25m第三種高度地区 (高度地区緩和適用除外区域あり)		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	-				
		上位計画	住宅系市街地、地域環境と調和したまちなみの形成				
周辺状況	小学校区	西山田	中学校区	西山田			
	周辺環境	周辺にはマンション、公的団地(府営、公社)、戸建て住宅等が立地している					
現況利用状況	地域住民交流施設 ふれあい交流サロンモデル						

番号	39	名称	(旧) 竹見台小学校敷地
----	----	----	--------------

基礎データ	敷地条件	所在地	竹見台3丁目3番街区				
		地番	3-1の内一部		地目	宅地	
		面積(m ²)	4,304.00		総筆数	1	
		形状	旗竿	間口(m)	6	奥行(m)	120
		高低差	敷地南側歩行者専用道路とは高低差約1~3m。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	11
			その他の道路①	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	北大阪急行桃山台駅	徒歩(分)	9分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	竹見台多目的施設					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	25m第三種高度地区 (一部高度地区緩和適用除外区域)		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	千里ニュータウンのまちづくり指針(容積率150%)				
		上位計画	住宅系市街地(戸建て住宅地)、豊かな緑など優れた住環境の継承				
周辺状況	小学校区	千里たけみ	中学校区	竹見台			
	周辺環境	千里たけみ小学校に隣接し、周辺には府営、UR等の公的団地や戸建て住宅がある					
現況利用状況	子育て広場事業 不登校児童・生徒支援事業 災害用倉庫、障がい児童見守り施設 多目的施設 ふれあい交流サロンモデル こどもプラザ、会議室						

番号	40	名称	(旧)北千里小学校敷地
----	----	----	-------------

基礎データ	敷地条件	所在地	古江台3丁目8番街区				
		地番	119-5	地目	宅地		
		面積(m ²)	10,589.78	総筆数	1		
		形状	不整形	間口(m)	98	奥行(m)	108
		高低差	敷地北側交差点と敷地レベルは高低差約8~10m。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	22
			その他の道路①	接面方位	東	幅員(m)	19
			その他の道路②	接面方位	南	幅員(m)	10
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急北千里駅	徒歩(分)	4分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧北千里小学校					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	25m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他(地区計画、建築協定等)	千里ニュータウンのまちづくり指針(容積率150%)				
		上位計画	住宅系市街地(戸建て住宅地)、豊かな緑など優れた住環境の継承				
周辺状況	小学校区	古江台	中学校区	古江台			
	周辺環境	敷地東側は北千里駅前の大規模商業施設があり、周辺には民間マンションや、公的団地(府営、UR)等が立地している					
現況利用状況	街区案内板設置 など						

番号	41	名称	青山台3丁目用地
----	----	----	----------

基礎データ	敷地条件	所在地	青山台3丁目25番街区				
		地番	119-439		地目	宅地	
		面積(㎡)	7,618.54		総筆数	1	
		形状	長方形	間口(m)	102	奥行(m)	76
		高低差	西端に高低差約1mの法面あり。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	18.5
			その他の道路①	接面方位	東	幅員(m)	12
			その他の道路②	接面方位	西	幅員(m)	6
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急北千里駅	徒歩(分)	15分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	10m第一種高度地区		
		建蔽率	40%	指定容積率	80%		
		その他(地区計画、建築協定等)	青山台2・3丁目建築協定隣接地(建物用途:専用住宅、建築物高さ:地盤面から10m、敷地分割:200㎡以上等)、千里ニュータウンのまちづくり指針(敷地面積の最低限度200㎡)				
		上位計画	住宅系市街地(戸建て住宅地)、豊かな緑など優れた住環境の継承				
	周辺状況	小学校区	青山台	中学校区	青山台		
		周辺環境	戸建て住宅地の一角に立地し、南側には府営千里青山台住宅団地がある				
	現況利用状況	地域住民の運動広場					

番号	42	名称	藤白台4丁目用地
----	----	----	----------

基礎データ	敷地条件	所在地	藤白台4丁目8番街区				
		地番	125-388	地目	宅地		
		面積(m ²)	4,859.74	総筆数	1		
		形状	不整形	間口(m)	79	奥行(m)	67
		高低差	中央部より東側が約2m高い2段状の土地。北側道路レベルからは約2~3m高い。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	23
			その他の道路①	接面方位	西	幅員(m)	16.5
			その他の道路②	接面方位	南	幅員(m)	9
			その他の道路③	接面方位	東	幅員(m)	6.5
		交通(最寄駅)	阪急北千里駅	徒歩(分)	7分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
	電気		有	都市ガス	有		
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	10m第一種高度地区		
		建蔽率	40%	指定容積率	80%		
		その他(地区計画、建築協定等)	千里ニュータウンのまちづくり指針(敷地面積の最低限度200m ²)				
		上位計画	住宅系市街地(戸建て住宅地)、豊かな緑など優れた住環境の継承				
周辺状況	小学校区	藤白台	中学校区	青山台			
	周辺環境	戸建て住宅地の一角に立地し、西側は藤白台保育園に隣接。さらに道路を挟んで大阪府住宅供給公社の団地がある					
現況利用状況	地域住民の運動広場						

番号	43	名称	(旧)津雲台市民ホール敷地
----	----	----	---------------

基礎データ	敷地条件	所在地	津雲台4丁目1番街区				
		地番	20-117, 20-118			地目	宅地
		面積(m ²)	537.52			総筆数	2
		形状	不整形	間口(m)	27	奥行(m)	21
		高低差	—				
		接道関係	主たる道路の種類		公道(歩専)		
			主たる道路	接面方位	東	幅員(m)	5.5
			その他の道路①	接面方位	北	幅員(m)	6.5
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急山田駅	徒歩(分)	13分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
		建物の有無	旧津雲台市民ホール				
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	近隣商業地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	25m第三種高度地区		
		建蔽率	80%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	千里ニュータウンのまちづくり指針				
		上位計画	商業業務系市街地、快適で利便性の高い近隣サービスの核としての有効活用				
	周辺状況	小学校区	津雲台	中学校区	古江台		
		周辺環境	周辺には戸建て住宅、府公社、UR等の公的団地が立地している				
	現況利用状況	商店会資材置場 など					

番号	44	名称	(旧) 千里山西第2住宅跡地②
----	----	----	-----------------

基礎データ	敷地条件	所在地	千里山西1丁目4番街区				
		地番	317-9	地目	宅地		
		面積(m ²)	751.74	総筆数	1		
		形状	不整形	間口(m)	50	奥行(m)	18
		高低差	階段状の土地で、敷地内北東部に約3~4mの法面あり				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	4.5
			その他の道路①	接面方位	西	幅員(m)	4
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急関大前駅	徒歩(分)	2分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	16m第三種高度地区		
		建蔽率	40%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	風致地区(千里山西)				
		上位計画	住宅系市街地、周辺環境への負荷を低減する道路構造や緑化の働きかけ				
周辺状況	小学校区	千里第三	中学校区	第一			
	周辺環境	南側は名神高速に接しており、周辺は戸建て、低層マンション等が立地している					
現況利用状況	地域住民の多目的広場						

番号	46	名称	(旧) 府立老人総合センター跡地
----	----	----	------------------

基礎データ	敷地条件	所在地	山田北3番街区				
		地番	186-21, 186-22の内一部		地目	宅地	
		面積(m ²)	5,946.04		総筆数	2	
		形状	不整形	間口(m)	52	奥行(m)	130
		高低差	階段状の敷地で南側に向けて低くなっている。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	北	幅員(m)	10.5
			その他の道路①	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	—
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	モノレール山田駅	徒歩(分)	10分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	25m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地、万博記念公園のポテンシャルを活用した地域の活性化、地域環境と調和したまちなみの形成				
	周辺状況	小学校区	北山田		中学校区	山田東	
		周辺環境	店舗、日帰り温泉、ガソリンスタンド等のロードサイド型施設や社会福祉施設、マンション、戸建て住宅等が混在する地域				
	現況利用状況	駐車場、地域交流促進広場、もみの木保育園駐輪場					

番号	47	名称	(旧) 事業2課庁舎敷地
----	----	----	--------------

基礎データ	敷地条件	所在地	寿町2丁目18番街区				
		地番	2980, 2980-4, 2980-7		地目	田, 雑種地	
		面積 (㎡)	1,093.00		総筆数	3	
		形状	不整形	間口 (m)	41	奥行 (m)	46
		高低差	道路レベルより約0.5m低い。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員 (m)	12
			その他の道路①	接面方位	北東	幅員 (m)	6
			その他の道路②	接面方位	北西	幅員 (m)	4.5
			その他の道路③	接面方位	—	幅員 (m)	—
		交通 (最寄駅)	阪急吹田駅	徒歩 (分)	10分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
	電気		有	都市ガス	有		
	建物の有無	旧事業2課庁舎					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	16m第四種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	—				
		上位計画	住宅系市街地、住環境の保全、生活利便性の高い市街地の形成				
周辺状況	小学校区	吹田第六	中学校区	第三			
	周辺環境	周辺には戸建て住宅、集合住宅が立地し、大規模な公園に近接する地域である					
現況利用状況	駐車場 など						

番号	66	名称	(旧) 千里山西第2住宅跡地①
----	----	----	-----------------

基礎データ	敷地条件	所在地	千里山西1丁目3番街区				
		地番	317-8		地目	宅地	
		面積(m ²)	721.06		総筆数	1	
		形状	不整形	間口(m)	32	奥行(m)	15
		高低差	東方向に下がる3段の土地で、西端から中央部へは緩やかに傾斜、敷地内北側に約1~4mの法面あり				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	4.5
			その他の道路①	接面方位	東	幅員(m)	6.5
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	4
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急関大前駅	徒歩(分)	2分		
		インフラ	上水道	無	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	16m第三種高度地区		
		建蔽率	40%	指定容積率	200%		
		その他(地区計画、建築協定等)	風致地区(千里山西)				
		上位計画	住宅系市街地、周辺環境への負荷を低減する道路構造や緑化の働きかけ				
	周辺状況	小学校区	千里第三	中学校区	第一		
		周辺環境	南側は名神高速に接しており、周辺は戸建て、低層マンション等が立地している				
	現況利用状況	—					

番号	68	名称	(旧)西消防署敷地
----	----	----	-----------

基礎データ	敷地条件	所在地	垂水町3丁目25番街区				
		地番	25-5	地目	宅地		
		面積(㎡)	664.53	総筆数	1		
		形状	方形	間口(m)	24	奥行(m)	27
		高低差	-				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	12
			その他の道路①	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路②	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路③	接面方位	-	幅員(m)	-
		交通(最寄駅)	地下鉄・北大阪急行江坂駅	徒歩(分)	7分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	旧西消防署					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	商業地域		
		防火/準防火	防火地域	高度地区	45m第四種高度地区		
		建蔽率	80%	指定容積率	400%		
		その他(地区計画、建築協定等)	特別用途地区【特別商業業務地区(江坂駅周辺地区)】				
		上位計画	商業業務系市街地、都市機能の集積促進、低未利用地の有効・高度利用とにぎわいのある景観形成				
	周辺状況	小学校区	豊津第一	中学校区	豊津		
		周辺環境	マンション、事務所などが混在する地域				
	現況利用状況	-					

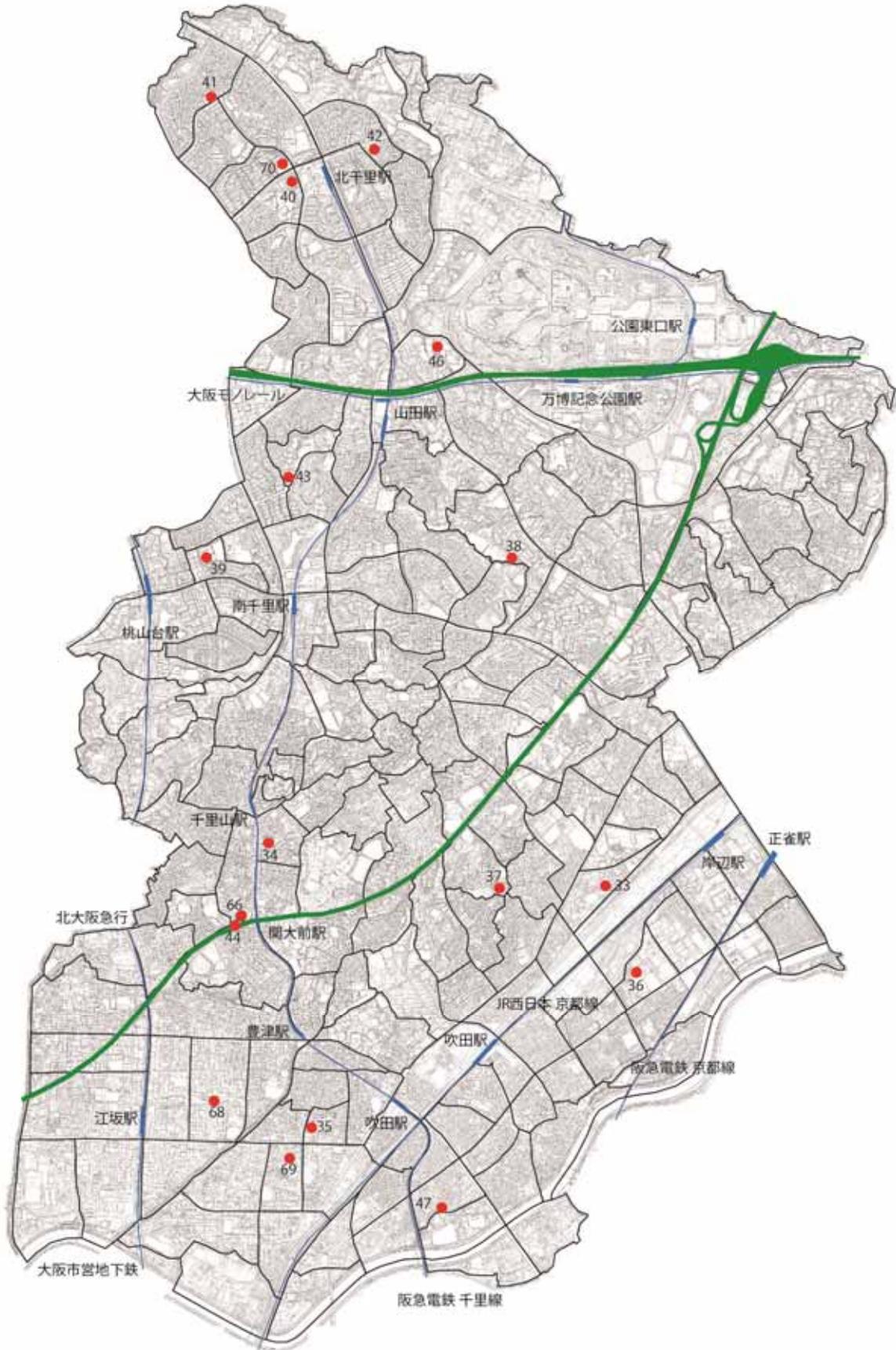
番号	69	名称	(旧)環境管理センター敷地
----	----	----	---------------

基礎データ	敷地条件	所在地	南金田1丁目4番街区				
		地番	4-5			地目	宅地
		面積(m ²)	1,468.39			総筆数	1
		形状	不整形	間口(m)	37	奥行(m)	38
		高低差	-				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	6
			その他の道路①	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路②	接面方位	-	幅員(m)	-
			その他の道路③	接面方位	-	幅員(m)	-
		交通(最寄駅)	阪急吹田駅	徒歩(分)	13分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	無	
		建物の有無	旧環境管理センター				
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域		
		防火/準防火	準防火地域	高度地区	31m第四種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	300%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	-				
		上位計画	住宅系市街地、地区の特性に応じた多様な住宅地の創出				
	周辺状況	小学校区	吹田南	中学校区	第六		
		周辺環境	マンション、事務所、ロードサイド施設などが混在する地域				
	現況利用状況	-					

番号	70	名称	(旧)北千里小学校グラウンド敷地
----	----	----	------------------

基礎データ	敷地条件	所在地	青山台1丁目1番街区				
		地番	119-30	地目	宅地		
		面積(m ²)	8,777.13	総筆数	1		
		形状	不整形	間口(m)	160	奥行(m)	73
		高低差	敷地南東側交差点とグラウンドの高低差約3m。				
		接道関係	主たる道路の種類		公道		
			主たる道路	接面方位	南	幅員(m)	22
			その他の道路①	接面方位	東	幅員(m)	19
			その他の道路②	接面方位	—	幅員(m)	6
			その他の道路③	接面方位	—	幅員(m)	—
		交通(最寄駅)	阪急北千里駅	徒歩(分)	4分		
		インフラ	上水道	有	下水道	有	
			電気	有	都市ガス	有	
	建物の有無	無					
	その他						
	都市計画等	区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		防火/準防火	法22条地域	高度地区	31m第三種高度地区		
		建蔽率	60%	指定容積率	200%		
		その他 (地区計画、建築協定等)	千里ニュータウンのまちづくり指針(容積率150%)				
		上位計画	住宅系市街地(中高層住宅地)、豊かな緑など優れた住環境の継承、街区単位での土地利用				
周辺状況	小学校区	青山台	中学校区	青山台			
	周辺環境	敷地の南東には北千里駅前の大規模商業施設があり、敷地周辺にはUR団地が多数立地している					
現況利用状況	—						

【普通財産の土地の分布状況】



資料2 会社から取得した土地リスト

物件番号	名称	所在地	面積(㎡)	現況利用状況	現況分類
1	泉町用地	泉町2丁目6番街区	10,121.68	駐車場、長寿会、地域教育部に貸付、旧建築物有	②-C
2	岸部中用地①	岸部中1丁目11番街区	816.91		③-B
3	岸部中用地②	岸部中1丁目14番街区	369.26		③-B
4	岸部中用地③	岸部中1丁目16番街区	1,213.61		③-B
5	岸部中用地④	岸部中1丁目17番街区	41.56		③-B
6	岸部中用地⑤	岸部中1丁目17番街区	9.39		③-A
7	岸部中用地⑥	岸部中1丁目22番街区	367.72		③-B
8	岸部中用地⑦	岸部中1丁目25番街区	7.27		③-A
9	岸部中用地⑧	岸部中1丁目9番街区	668.06		③-B
10	出口町用地	出口町19番街区	3,135.27	撤去自転車保管所	②-A
11	新芦屋上用地	新芦屋上32番街区	1,208.47	地域住民の運動広場	②-B
12	竹園用地	千里山竹園2丁目20番街区	29.75	マンションの通路(地役権付き)	③-A
合計			17,988.95		

現況分類区分

①長期貸付	A. 公共施設
	B. 社会福祉施設
	C. 地域の施設
	D. 民間・その他
②暫定利用	A. 公共施設
	B. 地域の施設
	C. 民間・その他
③その他	A. 通路等
	B. 未利用

※分類上の考え方

- ①長期貸付： 貸付期間が1年を超える長期のもの、又は貸付期間は1年以下であるが、自動更新の定めがあるもの
- ②暫定利用： 貸付期間が1年以下であり、市の判断で利用を中止することが可能と思われるもの

吹田市公有地利活用の方考え方

平成 25 年（2013 年）3 月

編集・発行 吹田市行政経営部資産経営室

〒564-8550 吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号

電話 06-6384-1231（代表）