

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。

■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、貸付け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、貸付けや売却などの活用が可能です。

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%	

■普通財産の現状

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 m²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 m²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		
		(m ²)	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

■公有地の利活用に関する考え方

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

■普通財産の利活用手法

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

■普通財産の利活用の方向性

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）