

# 市有財産等の有効活用に関する基本方針

平成25年2月  
枚 方 市

# ● 目次 ●

はじめに .....	1
<b>第1章 現状と課題</b>	
1. 市有財産等の保有状況 .....	2
2. 今後の人口予測と財政状況 .....	5
3. 市有財産等における課題と方策 .....	7
<b>第2章 有効活用の基本方針</b>	
1. 基本的な考え方 .....	9
2. 基本方針の対象範囲 .....	10
3. 今後の取り組み方針 .....	10
<b>第3章 取り組み内容</b>	
1. 財産情報の整理 .....	11
(1) 市有財産等の情報収集	
(2) 新たな公有財産台帳システムの整備	
(3) 施設白書の作成	
2. 有効活用計画の策定 .....	12
(1) 市有財産等の分析・分類	
(2) PDCA サイクルによる計画の進捗管理	
3. 継続的な取り組み .....	13

---

## はじめに

本市では、これまで行財政改革に取り組む中で「枚方市構造改革アクションプラン」の改革課題のひとつに「未利用地の売却及び有効活用を推進する」を掲げ、未利用地の売却処分や長期に事業化の目途がない市有財産の貸付による歳入確保等の有効活用を積極的に進め、一定の成果をあげてきました。

また、今年度策定した「枚方市新行政改革大綱」においては、これからの行政改革の取り組み方向として、次代を見据えた戦略的な公有財産の保全・活用を図ることを掲げています。その中で、土地・建物等の公有財産を都市経営における資源ととらえ、良好な都市インフラの形成とあわせて市有施設の老朽化対策や少子高齢化の進展に伴う土地・建物の最適な保有、有効活用策の推進などが今後の課題であるとしています。

一方、国においては、公的不動産の公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を推進していかうとするいわゆるPRE戦略について、地方公共団体向けに「PRE戦略を実践するための手引書」を平成21年5月に公表しています。また、一部の地方公共団体においても公有財産の管理に関し、従来の維持保全だけでなく施設の最適化など、公有財産を経営戦略的に有効活用を図るいわゆるファシリティマネジメントに取り組む団体が徐々に増えてきています。

このような状況から、本市では行政ニーズや人口変動等を踏まえた上で、次世代に継承していく市有財産等のあり方や有効活用に対する基本的な考え方を「市有財産等の有効活用に関する基本方針」として明らかにし、今後この方針に基づき具体的な取り組みを進めていかうとするものです。

## 第1章 現状と課題

### 1. 市有財産等の保有状況

本市における市有財産等とは、市民の福祉の増進に寄与することを目的として本市が所有、または、有償にて使用する土地・建物及び枚方市土地開発公社により公共事業のため先行取得された土地としています。

市有財産等のうち土地の保有状況としては、本市が直接保有している土地に土地開発公社保有地及び本市が第三者から借地をしている土地を加えて、平成23年度末では、約327万平方メートルとなっています。

本市が所有している土地には、これ以外にも、道路・河川・里道・水路などがありますが、道路及び河川などについては、地方自治法施行規則第16条の規定により財産に関する調書への記載が求められていないことや平成12年4月に施行された「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」により、国から譲与された法定外公共物（里道・水路）については、その面積等が不明確であるため、図表1から除外しています。

図表1では、土地の保有割合は、幼稚園・小学校・中学校の敷地である学校用地が全体の約41.39%を占め、次に公園用地が28.90%となっています。

(図表1) 市有財産等(土地)の保有状況 (単位:㎡)

区 分		土 地	全体比率
公有財産	※1	3,051,074.41	—
行政財産		2,977,720.03	—
公用財産		26,551.35	—
本庁舎		7,768.81	0.24%
その他の行政機関	消防施設	4,301.11	0.13%
	その他の施設	14,481.43	0.44%
公共用財産		2,951,168.68	—
学校		1,353,066.60	41.39%
市営住宅		2,335.35	0.07%
公園		944,823.54	28.90%
その他		650,943.19	19.91%
普通財産		73,354.38	2.25%
土地開発公社保有地	※2	47,116.36	1.44%
借 地	※3	170,853.04	5.23%
合 計		3,269,043.81	100.00%

※1 平成23年度決算書の財産に関する調書(平成24年3月31日現在)より

※2 平成24年3月31日現在

※3 有償にて賃貸借契約を行っている土地

次に、建物の保有状況としては、図表2のとおり、借家による1施設を含む368施設で総床面積約72万6千平方メートルを保有しています。その内訳としては、幼稚園・小学校・中学校で総床面積全体の59.75%を占め、次に環境・廃棄物6.35%となっています。

(図表2) 市有財産等(建物)の保有状況 (単位:m<sup>2</sup>)

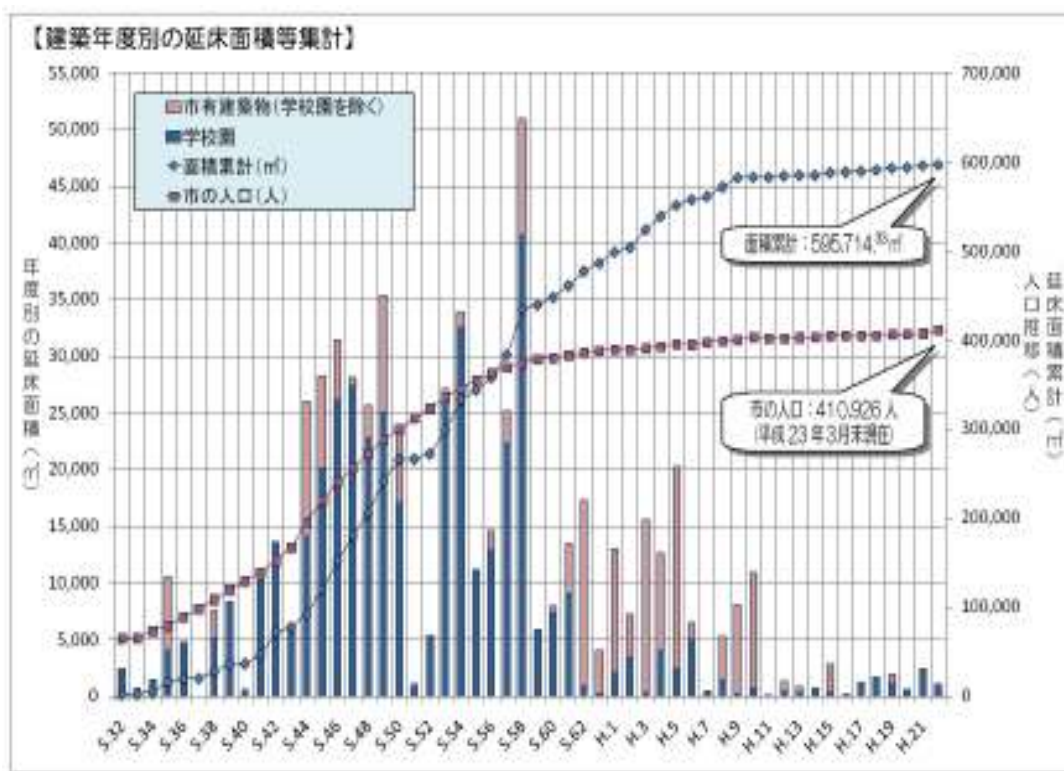
分類	施設数(箇所)	延床面積	全体比率
庁舎等(借家含む)	14	42,435.75	5.85%
福祉	9	20,896.99	2.88%
健康	1	4,964.47	0.68%
駐車場・駐輪場・自転車保管場所	22	23,173.75	3.19%
産業・商業	1	3,989.37	0.55%
公園・緑地・広場	56	4,230.26	0.58%
火葬場	1	4,239.00	0.58%
歴史	7	3,077.63	0.42%
図書館	9	12,263.39	1.69%
スポーツ・レクリエーション	25	38,631.43	5.32%
保育所	19	14,910.89	2.05%
幼稚園	11	7,058.53	0.97%
小学校	45	268,866.33	37.04%
中学校	19	157,825.72	21.74%
留守家庭児童会室	45	7,038.97	0.97%
給食調理場	30	12,578.02	1.73%
生涯学習市民センター・会館	11	36,109.16	4.98%
集会所	9	1,616.45	0.22%
市営住宅	2	1,928.23	0.27%
環境・廃棄物	15	46,094.54	6.35%
その他行政関連	17	14,013.02	1.94%
合計	368	725,941.90	100.00%

平成24年3月31日現在

※上記図表2の市有施設の分類については、決算書の財産に関する調書の数値に「借家」による施設を含め、公会計の基準モデルにおける有形固定資産明細表等を細分化し、表示しています。

本市では、高度経済成長期における急激な人口増加に対応するため、これまで多数の市有財産等を取得し、公共施設の整備を進めてきました。その結果、平成23年4月に策定された「枚方市市有建築物保全計画（以下「保全計画」という。）」の対象施設である、多数の市民等が利用している建築物のうち、延床面積約100平方メートル以上の建物（ゴミ処理施設等のプラント施設及び上下水道施設を除く）においては、その大部分が建築後20年以上を経過しており、中でも昭和40年代から50年代にかけて建築され、老朽化が進んでいるものが多数を占めています。（図表3）

（図表3）建築年度別の延床面積等集計



「枚方市市有建築物保全計画」（平成23年4月）

これらのことから、市有建築物の老朽化対策や維持保全が重要な課題となっています。そのため、費用の平準化を図りながら、計画的な補修等を進めることを目的として、策定された「保全計画」においては、市有建築物の老朽化対策として、今後老朽化が懸念される市有建築物を長寿命化し、維持していくために必要な費用を平成23年度から20年間で総額約400億円と推計しています。（図表4）

(図表4)

▶ 今後20年間にわたる全対象市有建築物の保全費用(推移)



※ 上記グラフにおける市有建築物の区分

・平成20年度調査施設

平成20年度に資料調査及び老朽度調査を実施した下用途の市有建築物(90施設・122棟)

市庁舎・支所、事務所、会館、生涯学習市民センター、健康福祉施設、保育所、幼稚園、図書館、社会体育施設、資料館、駐車場、公園(プール)、書庫(防災)倉庫、市営住宅

・平成22年度調査施設

平成22年度に資料調査及び老朽度調査を実施した下用途の市有建築物(66施設・369棟)

小学校、中学校、単独調理場、共同調理場、留守家庭児童会室

「枚方市市有建築物保全計画」(平成23年4月)

2. 今後の人口予測と財政状況

本市の将来人口推計は、平成24年度をピークとしており、平成49年度にはピーク人口より15%減の約34万8千人になると推計しています。

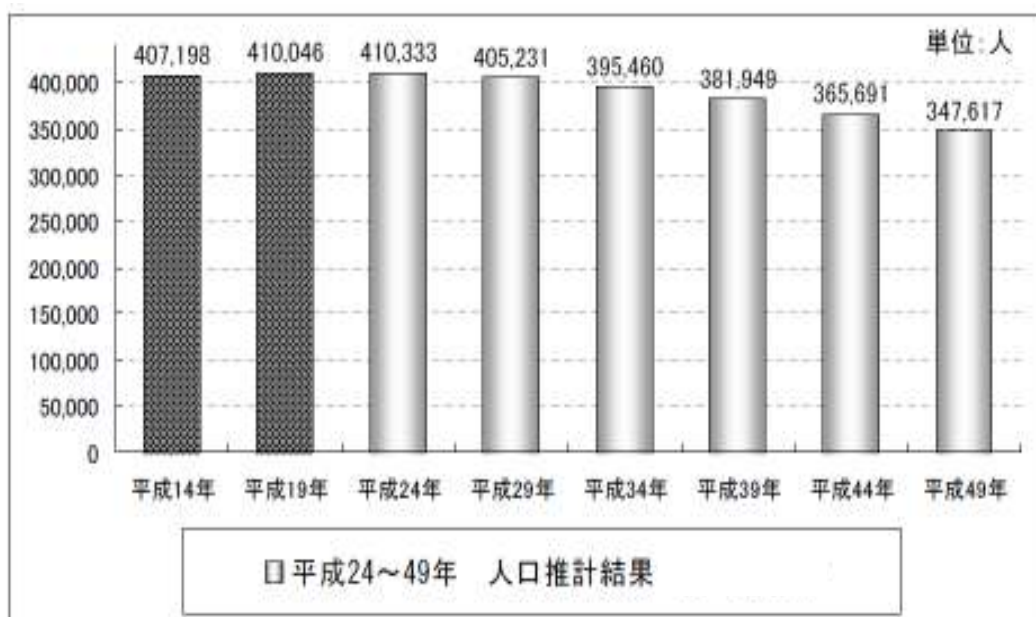
(図表5)

また、平成24年度から平成49年度における世代別人口推計は、0歳から14歳までの年少人口及び15歳から64歳までの生産年齢人口ともに減少し、65歳以上の老年人口が増加すると推測されており、将来的に人口の減少とともに少子高齢化社会の到来が予測されています。(図表6)

また、平成23年度決算における本市の市税収入は、一部景気を持ち直しにより法人市民税が増収となったものの、個人市民税が減収となったため、市税収入全体では、対前年度比較で2億400万円の減収となりました。

今後の市税収入を中・長期的にみると、人口減少や少子高齢化社会の到来による生産年齢人口の減少により、大きく回復することは期待できない状況です。(図表7)

(図表5) 今後25年間の人口推計



「枚方市人口推計調査報告書」(平成20年3月)

(図表6) 今後25年間の世代別人口推計と構成比率

年齢3区分別人口推計結果

(人)

年齢階層 (歳)	平成24年			平成29年			平成34年		
	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
0~14	28,653	27,100	55,753	25,073	23,919	48,992	22,137	21,230	43,367
	14.4%	12.8%	13.6%	12.9%	11.4%	12.1%	11.7%	10.3%	11.0%
15~64	129,827	134,156	263,983	123,304	125,293	248,597	120,336	121,430	241,766
	65.3%	63.4%	64.3%	63.2%	59.6%	61.3%	63.7%	58.8%	61.1%
65以上	40,201	50,396	90,597	46,630	61,012	107,642	46,507	63,820	110,327
	20.2%	23.8%	22.1%	23.9%	29.0%	26.6%	24.6%	30.9%	27.9%
合計	198,681	211,652	410,333	195,007	210,224	405,231	188,980	206,480	395,460
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

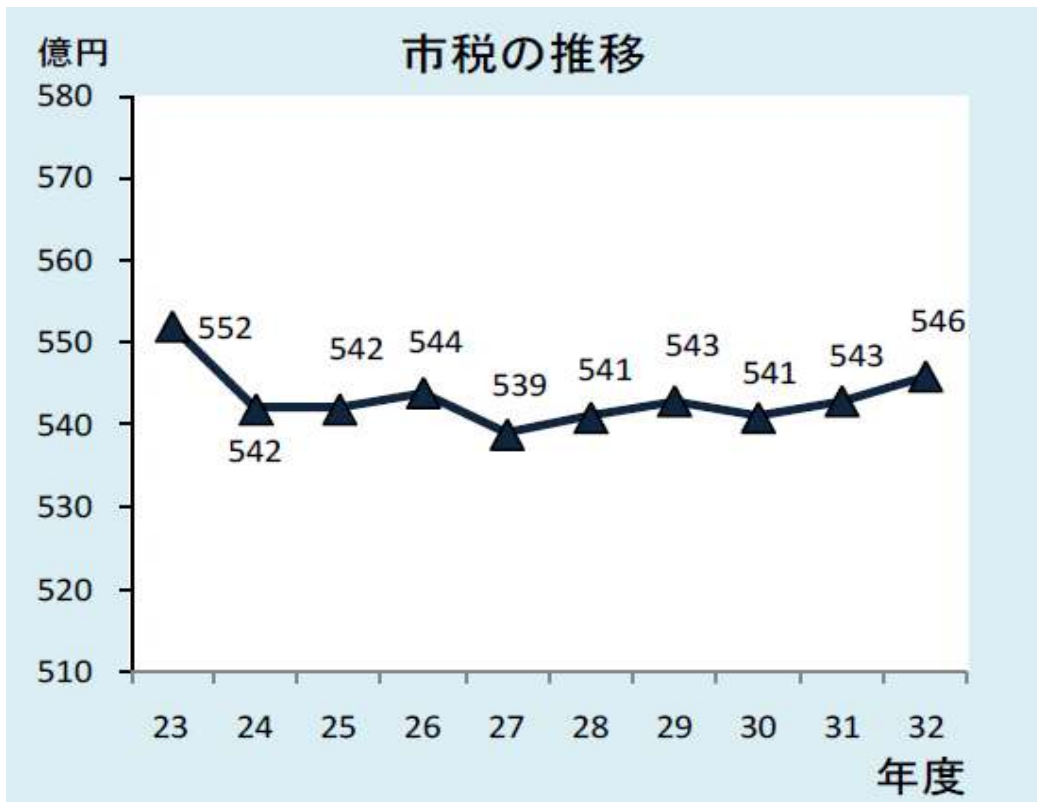
(人)

年齢階層 (歳)	平成39年			平成44年			平成49年		
	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
0~14	20,115	19,290	39,405	18,818	18,047	36,865	17,738	17,011	34,749
	11.1%	9.6%	10.3%	10.9%	9.3%	10.1%	10.6%	9.2%	10.0%
15~64	116,431	117,186	233,617	109,719	110,335	220,054	99,749	99,714	199,463
	64.2%	58.4%	61.2%	63.5%	57.2%	60.2%	61.0%	54.2%	57.4%
65以上	44,746	64,181	108,927	44,125	64,647	108,772	46,130	67,275	113,405
	24.7%	32.0%	28.5%	25.6%	33.5%	29.7%	28.2%	36.6%	32.6%
合計	181,292	200,657	381,949	172,662	193,029	365,691	163,617	184,000	347,617
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

「枚方市人口推計調査報告書」(平成20年3月)



(図表7) 市税の推移



「枚方市の長期財政の見通し」(平成24年2月)

### 3. 市有財産等における課題と方策

我が国は、戦後長らく右肩上がりの経済成長を遂げ、本市においても経済成長と都市化の流れの中で急激な人口の増加が進みました。これにあわせ、本市では、様々な市有財産等を取得し、学校や道路などの公共施設の整備に積極的に取り組んできましたが、高度経済成長の終焉やいわゆるバブル経済の崩壊など社会経済情勢の変化により、人口の増加率の鈍化、少子高齢化とそれらに伴う税収の減少という厳しい時代を迎えることとなりました。

このような状況のもと、本市においては、これまで小中学校や幼稚園の一部を廃止し、他の用途への転用や売却などを行うとともに、未利用地の売却処分も積極的に進めてきました。また、長期的に事業化の目途がたたない市有財産等についても貸付を行い、行政目的に供されている財産においてもその一部の使用を許可するなど、収入の確保にも取り組んできました。

一方、現有の市有建築物については、指定管理者制度の導入などによる管理運営の効率化にも努めるとともに、「保全計画」に基づき、計画的な維持保全を進めてきました。

しかしながら、人口の減少と税収の減少が予測される中で、全ての公共施設をこれまでどおり保有していくことは、困難であると考えられます。

従って、本市の魅力を高めるために必要不可欠な公共施設については、着実に整備を進めますが、既存施設については、総量の最適化を図ることが必要です。また、引き続き保有する場合には、維持保全にかかる費用等をできるだけ縮減し、必要な施設には投資をしていくという都市経営の視点をさらに高めつつ、新たな財源確保も含めたより一層の効率的・効果的な有効活用の促進や管理運営の効率化を図っていくことも重要です。

そのため、まず、今ある市有財産等のコスト情報や利用率など現状を把握し、それらの情報を一元的に管理するとともに、組織横断的に様々な角度から当初の設置目的や機能の見直しなどによる総量の最適化を検討し、戦略的に市有財産等の有効活用を進めていくシステムを作り上げていくことが必要です。

## 第2章 有効活用の基本方針

### 1. 基本的な考え方

市有財産等については、いずれも市が事業を行う上で必要であるとして取得等をしたものであり、市民共有の財産であることから、効率的な運用管理が求められます。

今後、本市における市有財産等の最適化を図っていくにあたっての基本原則を以下の4点とします。

## 基本的な考え方

### ④ 市有財産等の保有合理性の検証

市有財産等を都市経営上の資源と捉え、取得目的や市民ニーズの変化、維持管理にかかる経費などを検証し、保有していく合理性の検証を行う。

### ④ 戦略的・効率的な有効活用

市有財産等については、さらなる効率的・効果的な有効活用が可能であると判断できる場合は、その利用率の向上を目指すことはもとより、当初の目的や機能の見直し、他の施設との複合化や廃止も検討し、総量の最適化を図る。

### ④ 適切な維持管理と計画的保全による施設の長寿命化

市有財産等については、施設の管理運営を効率的に行うとともに、維持管理経費の抑制に努める。また、ライフサイクルコストを低減させることを目的に予防保全的で計画的な長寿命化に努める。

### ④ 新たな財源確保

基金の積み立てなども行い、維持保全のための財源を確実に確保する。また、継続的に保有・利用していく市有財産等については、行政財産の目的外使用による使用料収入確保に加え、余裕スペースの貸付やネーミングライツなど様々な手法による新たな財源確保策の検討を行う。

## 2. 基本方針の対象範囲

対象とする市有財産等は、土地開発公社保有地及び借地（借家）を含む、市が管理するすべての財産とします。

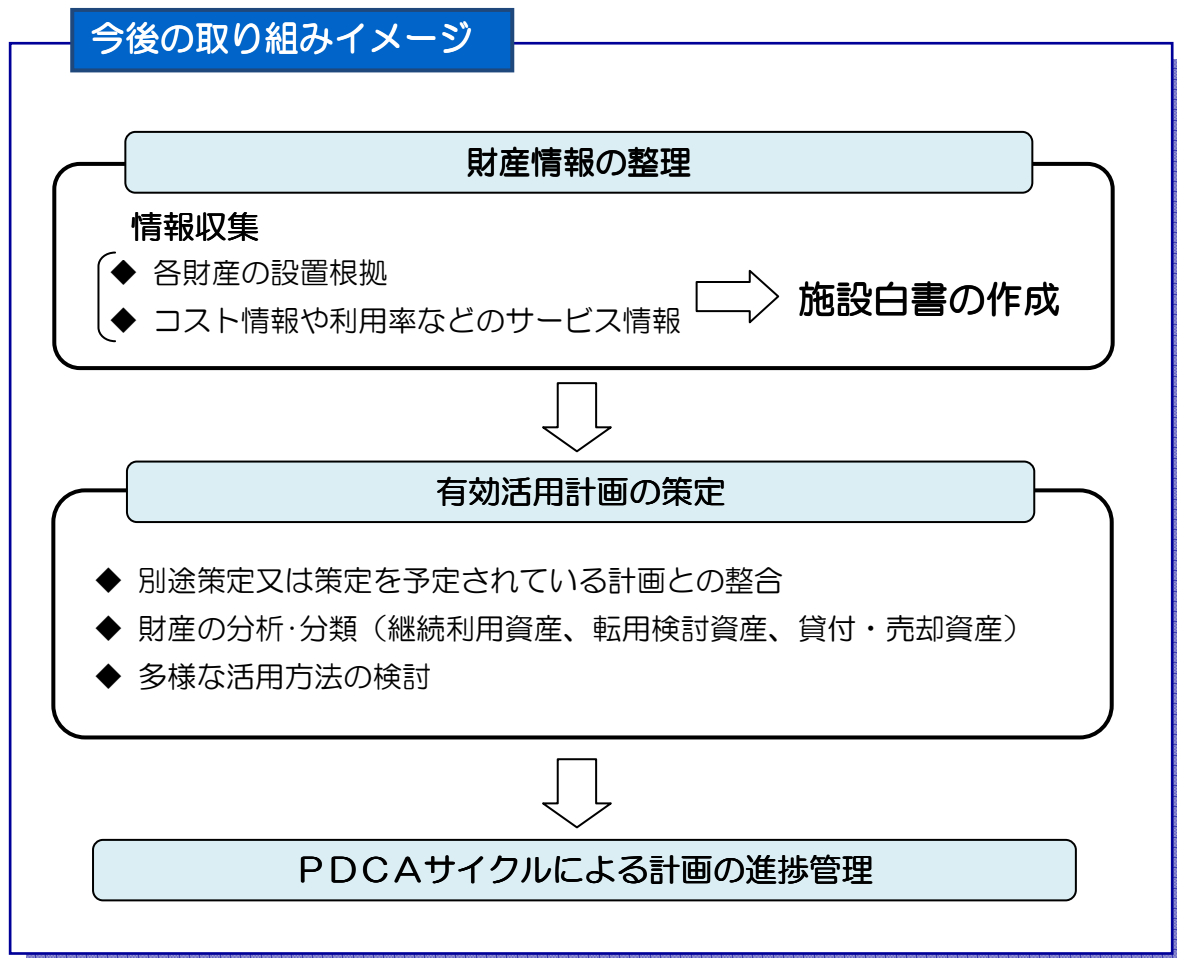
ただし、企業会計所管財産は除きます。

## 3. 今後の取り組み方針

これまで公有財産台帳において把握していた市有財産に関する物件情報以外のコスト情報や利用率などのサービス情報を収集し、一元的に管理運用することにより効率的な市有財産等の管理に努めるとともに、収集した情報の整理をしたうえで、施設白書を作成します。

次に様々な角度から市有財産等を分析・分類し、有効活用を推進するための（仮称）枚方市市有財産等有効活用計画（以下、「有効活用計画」という。）を策定します。

なお、策定した有効活用計画においては、その効果を的確に検証・評価する必要性から、PDCA サイクルによる適切な進捗管理を行います。



## 第3章 取り組み内容

### 1. 財産情報の整理

#### (1) 市有財産等の情報収集

今後有効活用を進めていくうえでは、各施設の利用状況を客観的に判断していくために、共通の基準によるデータを収集し管理していく必要があります。また、一部地域における施設配置の偏りを避けるため、施設ごとに検証を行うのではなく、本市全体の施設を総合的に検討していく必要があります。

それらの今後必要な情報を一元的に把握するため、既存の公有財産台帳には登録されていなかった、市有財産等の利用状況やコスト情報及び建物の階層データなどの詳細な情報について収集を行います。

また、「有効活用計画」策定に向けて、他の計画などとの整合性を図るため、各財産所管部署において策定または策定を予定している市有財産等に関する将来的な活用方法や計画などの情報についても収集を行います。

#### 収集予定の財産情報

項目	内容
物件情報	各階における情報、権利関係 など
施設整備の経緯	設置目的、投資額の財源内訳 など
運営管理情報	稼働率、使用料収入、維持保全費、 管理・運営手法 など
地価水準	路線価、地価公示価格 など
活用情報	貸付・使用許可、余裕スペース など

#### (2) 新たな公有財産台帳システムの整備

既存の公有財産台帳では、建物については棟ごと、土地については筆ごとの権利関係や物件情報のデータを管理していたため、施設単位での整理・集約及び新たな情報の管理ができません。しかし、今後積極的に有効活用の推進を検討していくうえでは、施設ごとに集約された様々な情報を把握することが不可欠であるため、既存の公有財産台帳情報に加えて、各財産所管部署から収集した情報を施設ごとに整理・集約し、有効に管理・運用ができる公有財産台帳システムの整備を行う必要があります。

新たなシステムでは、多くの情報を必要に応じて取り出すことができ

るようになるため、施設単位で様々な基礎資料の作成が容易にできるようになるだけでなく、例えば、異なる所管部署の施設のコスト比較なども簡単にできるようになります。

### (3) 施設白書の作成

的確な課題の把握及び今後「有効活用計画」を策定するに当たっては、収集した情報などを施設ごとに整理・集約する必要があります。そのため、基本的に「保全計画」において、市有建築物と整理されている施設（プラント施設及び上下水道施設を除いた延床面積 100 平方メートル以上の建物）を対象とし、「施設白書」として取りまとめ、公表します。

## 2. 有効活用計画の策定

収集した市有財産等に関する情報を用い、各財産所管部署において策定及び策定が予定されている他の計画などとの整合を図りながら、専門的知見に基づく意見を反映させる方法の検討を行うとともに、以下の視点に基づき分析・分類を行い、その結果を分類財産ごとにまとめ、「有効活用計画」として策定します。なお、各施設の長寿命化のための計画的な維持保全については、引き続き「保全計画」に基づいて適切に行っていきます。

### (1) 市有財産等の分析・分類

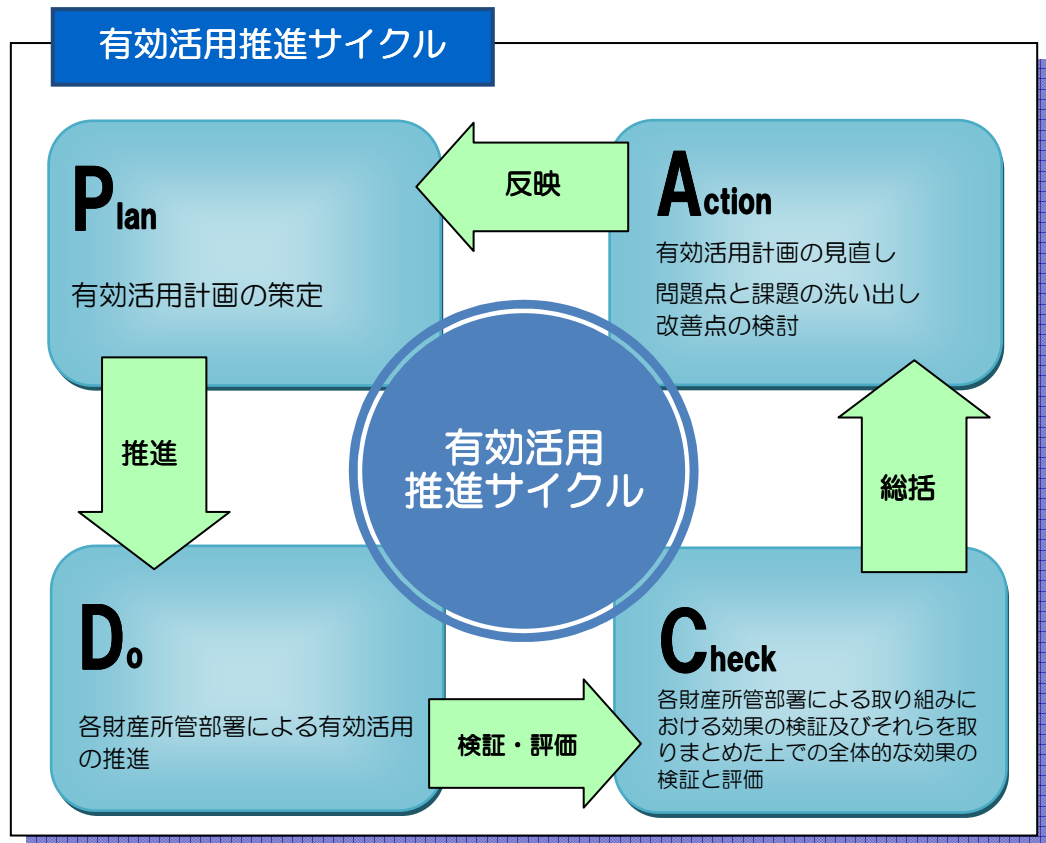
統一的な視点で、施設の利用状況や維持管理コストなどの分析を行い、状況に応じて分類したうえで、具体的で多様な活用方策を検討し、より最適な有効活用を推進します。

分類	内容	手法
継続利用資産	既に行政財産として十分に利用されており、当面継続して利用していくべき財産	行政財産の目的外使用許可、余裕スペースの貸付、管理運営の効率化など
転用検討資産	用途変更や再編について検討すべき財産	庁内活用、貸付 など
貸付・売却資産	検討の結果、将来的な需要に備える必要がなく、貸付や売却を行う財産	貸付等、売却、交換

## (2) PDCA サイクルによる計画の進捗管理

市有財産等の有効活用を効率的・効果的に実践していくためには、計画の進捗状況を適切に管理することが必要です。

そのことから、PDCA サイクルによる適切な進捗管理を行い、市有財産等の有効活用を継続的に進めていきます。



## 3. 継続的な取り組み

今後「有効活用計画」策定までの間においても、これまでと同様に未利用地の有効活用などの取り組みを進めます。

また、すでに行政目的に供されている財産であっても、関係法令の規定に抵触しない範囲で、余裕スペースの貸付やネーミングライツの導入など、その有効活用に取り組みます。その取り組みの具体策として、例えば、北部別館用地の整理を行い、生じる余裕スペースを民間事業者へ貸付けることや市有施設の駐車場有料化などの検討を進め、さらなる市有財産等の有効活用に取り組みます。

さらに、各財産所管部署においても、資産活用課と連携し、本方針に基づき、管理・保有する財産の積極的な有効活用に努めます。

## 参考資料

### 《今後のスケジュール》

