

柏原市公有財産活用基本方針

平成30年11月

柏原市 総務部 公有財産マネジメント課

目次

1	柏原市公有財産活用基本方針策定の目的	1
2	活用策	
(1)	庁内活用	2
(2)	民間活用	2
(3)	貸付け	2
(4)	財源化	2
3	公有財産の活用フロー	
(1)	有効活用を検討する公有財産	3
(2)	利活用の検討	3
(3)	行政財産から普通財産へ用途変更	3
(4)	提案公募	4
(5)	土地活用	4
4	公有財産の活用フロー図	5
5	推進体制	
(1)	「公共施設等総合管理計画」	6
(2)	「柏原市行財政健全化戦略（第2期）」	6
(3)	「柏原市公民連携ガイドライン【公共施設等・公有財産編】」	6
(4)	「柏原市総合計画、柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略、 その他各個別計画」	6
(5)	「推進会議体」	6
(6)	「その他の支援」	7
(7)	「推進効果」	7
6	適用期日	7
7	(参考)市場調査実施要項案	8

1 柏原市公有財産活用基本方針策定の目的

本市では、高度経済成長期の人口増加に伴い、庁舎や学校などの公共施設、道路や上下水道などのインフラ施設を整備してきました。これらの中には、建築後30年以上経過する施設が数多くあり、建替えや大規模な改修等により更新費用等が年々増加していくこと、また、社会的な人口減少や年齢構成の変化により公共施設等に対する市民ニーズも変化してくることなど、容易に予測できる状況にあります。

これらの課題に対し、今後も市民サービスに必要な公共施設等を維持、継続していくため、公共施設の「量の最適化」、「コストの最適化」、「サービスの最適化」という3つの最適化を基本方針とする「柏原市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、施設の統合や複合化などによる「公共施設の最適化」に取り組んでいるところです。

また現在、本市は「柏原市行財政健全化戦略（第2期）」（平成27年度～平成31年度）の下、次世代のための行財政改革を進めているところであり、その戦略において、10年先、20年先のまちづくりを見据えた公有財産の活用、民間活力の導入に取り組むこととしています。

そこで、これらの計画に基づき、公共施設の統合や複合化の跡地等のほか、現在、低未利用となっている市有地や公共施設の余裕部分などの活用について、公平公正や透明性を確保するため、庁内活用、民間提案、貸付け、売払い等の基本的な考え方を示す「柏原市公有財産活用基本方針」（以下「活用方針」という。）を定めるものです。

2 活用策

(1) 庁内活用

地方財政法第8条では、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」とあります。

また、本市の柏原市公共施設等総合管理計画において公共施設の統合や複合化による「公共施設等の最適化」を進めることとしており、統合や複合化に伴い跡地等となる余裕財産についても効率的、効果的な活用を図らなければならないと考えています。

これらのことから、公有財産の活用策は「庁内活用」の検討から始めます。

(2) 民間活用

「庁内活用」が見込めない行政財産については、普通財産に用途変更を行い、「民間活用」を図ります。「本市のまちづくりに寄与する活用」、「公民連携による市民サービス拠点としての活用」など、最も「公共の福祉」に利用されるように民間へ提案公募を行い、その提案を認められる場合、その提案に対して貸付け又は売払いを行います。

具体的には、「柏原市総合計画」、「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「各個別計画」等に基づく土地施設利用計画等を、プロポーザル方式で公募し、審査の上、活用方法を決定します。

(3) 貸付け

「庁内活用」が予定されているものの一定期間着手しない公有財産や、余裕スペースのある公有財産は、収入確保の観点から貸付けを行います。

貸付物件の形状や規模、また、貸付後の利用内容や貸付期間など、それぞれの状況に合わせ、次のとおり効果的な貸付方法を選択し、有効活用を図ります。

- (ア) 資材置場、モデルルーム等の短期貸付け、使用許可
- (イ) 事業開始までの期間限定の貸付け
- (ウ) 事業用定期借地権付貸付（10年～20年）
- (エ) 普通借地（30年）
- (オ) 一般定期借地権付貸付（50年以上）

(4) 財源化

「庁内活用」、「民間活用」及び「貸付け」のいずれの方法でも有効活用が期待できなくなった場合、一般競争入札による売払いを行います。なお、下記に示す場合については、基本的に随意契約による売払いとなります。

- (ア) 都市計画道路事業など用地買収に伴う残地等を隣接地所有者に売り払う場合
- (イ) 機能が失われている法定外公共物（里道や水路）の払下げ申請に基づき売り払う場合
- (ウ) 都市計画道路事業などの事業協力者への代替用地として売り払う場合
- (エ) 既に貸し付けている者へ売り払う場合
- (オ) その他相応の理由が認められる者へ売り払う場合

3 公有財産の活用フロー

(1) 有効活用を検討する公有財産

ア 余裕財産

(ア) 行政財産

- a 統合や複合化に伴う跡地、旧施設
- b 設置目的と市民ニーズが即していない施設
- c 土地利用の変化で本来の用途や機能がなくなった道路や水路

(イ) 普通財産

- a 既に使用貸借している土地、建物
- b 既に賃貸借している土地、建物
- c 未利用の土地、建物

イ 検討内容

- a 統合や複合化の可能性
- b 設置目的の達成状況
- c 用途や機能の有無
- d 使用貸借物件の使用状況
- e 賃貸借物件の利用状況
- f 未利用物件の利活用の可能性

※「柏原市公共施設等総合管理計画」、「柏原市公共施設デザイン（案）」、「個別施設計画等」に沿って検討を行います。

ウ 利活用の可能性がある行政財産、普通財産の抽出

公共施設等の維持管理、運営状況から利活用の可能性があるものを抽出します。

(2) 利活用の検討

ア 対象財産

「(1) 有効活用を検討する公有財産」で抽出された利活用の可能性がある公有財産

イ 利活用の検討

- a 新たな政策、重点施策を実施する施設
- b 地域活性化のためのコミュニティー施設
- c 地域住民の福祉施設

ウ 新たな公共施設

新たな目的を持った公共施設に用途変更

(3) 行政財産から普通財産へ用途変更

当初の目的、必要性が薄れた公共施設、将来的に利用の予定がない市有地などの行政財産は、保有し続けることよりも、最適な活用を図ることを目的に行政財産から普通財産への用途変更を行います。

(4) 提案公募

ア 対象財産

普通財産全般

イ 市場調査

提案公募を行う前に、選定した対象財産を提示し、民間発案による活用方法について市場調査を行います。

- a 柏原市総合計画、柏原市まちひとしごと創生総合戦略等に基づく有効活用
- b 公民連携による行政サービスの拡充
- c 公共施設等の民営化
- d 貸付け及び売払いによる財源化

ウ 提案公募

市場調査により有効活用の可能性があると認められた普通財産について、柏原市公民連携ガイドライン【公共施設等・公有財産編】に沿って、民間提案の募集を行います。

エ 民間提案の採用

民間提案の土地施設活用計画を庁内会議で審議し、計画案が「公共の福祉」利用として有効と認められた場合、意見公募を実施した上で、提案者に公有財産を貸付け又は売払いを行います。

※提案者に公有財産を貸し付け又は売り払う場合は、「柏原市普通財産の随意契約による貸付け及び売払いに関する基準」に沿って行います。

(5) 土地活用

ア 対象財産

「庁内活用」や「民間活用」で活用が見込めない普通財産

イ 民間が希望する土地活用の例

- a 宅地化
- b ショッピングモール
- c カルチャーセンター・スポーツセンター
- d その他

ウ 貸付け、売払い

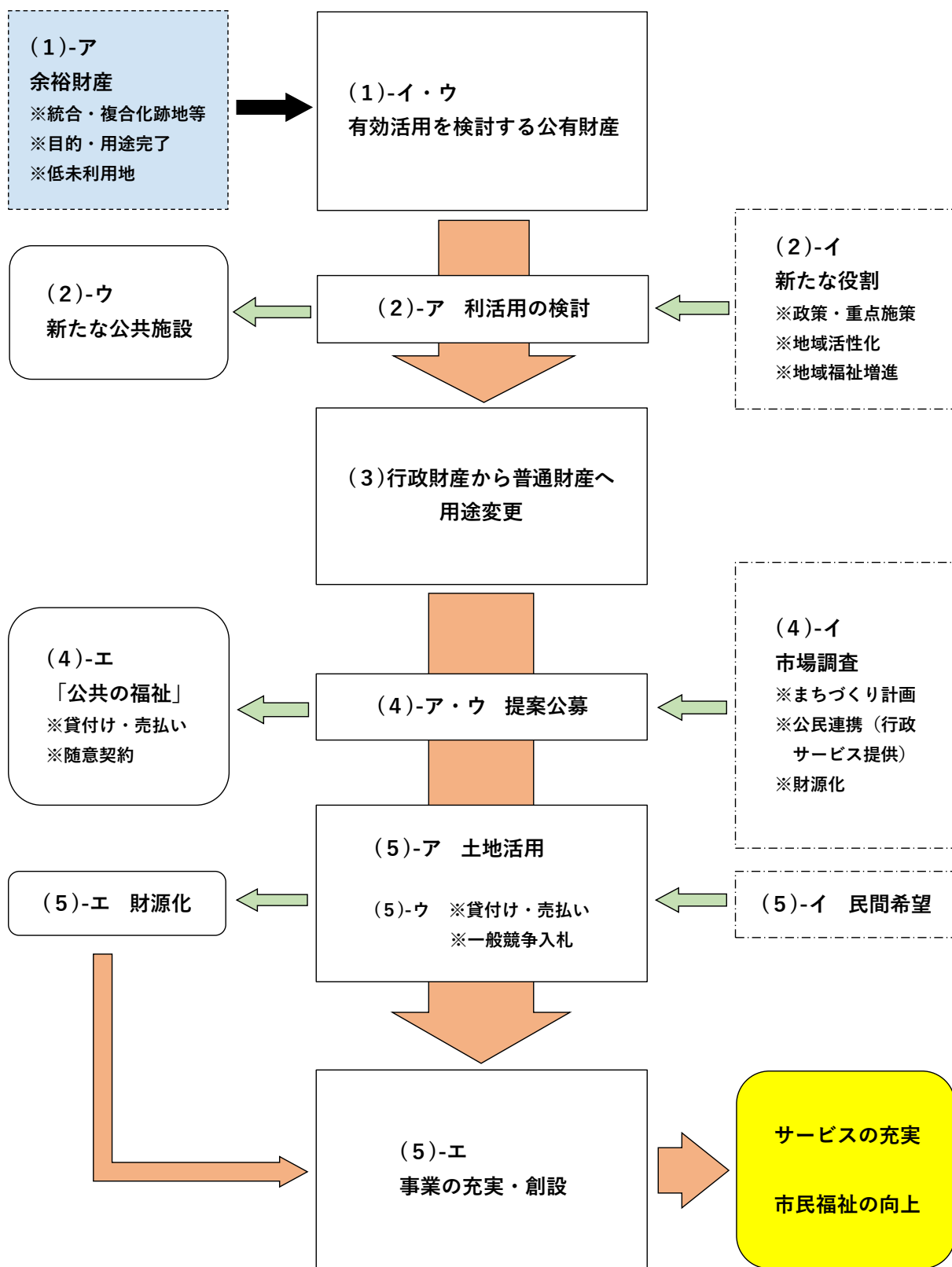
市場調査の結果を踏まえ、貸付けや一般競争入札による売払いを行います。

エ 財源化

貸付け料や一般競争入札による売払いで得られた売却益は、公共施設に関する基金に積み立てることや公共施設の維持管理費に充当するとともに、不要となった公有財産の維持管理費は新たな事業の創設や既存事業の拡充に活用します。

※「柏原市行財政健全化戦略（第2期）」の具体的な取組とします。

4 公有財産の活用フロー図



5 推進体制

(1) 「柏原市公共施設等総合管理計画」

「柏原市公共施設等総合管理計画」の下、今後、老朽化が進む公共施設等を長期的、計画的に「更新」、「統合」、「複合化」、「長寿命化」等を行い、「公共施設等の最適な配置」の実現に取り組みます。

「公共施設等の最適な配置」をデザイン化した「柏原市公共施設の基本デザイン(案)」、公共施設等総合管理計画における施設分類毎のアクションプログラム「個別施設計画」を推進することで、統合や複合化された施設の跡地や余裕スペースが新たな財産となり、公有財産の活用の可能性が広がります。

(2) 「柏原市行財政健全化戦略(第2期)」

「柏原市行財政健全化戦略」では、平成27年度から平成31年度までの5箇年を「第2期」集中取組期間と定め、この5年間の収支見通しにおける歳入不足の解消を目標に、より重点的・戦略的な予算編成の実施による「選択と集中」、10年先、20年先のまちづくりを見据えた公有財産の活用、民間活力の導入等に取り組むこととしており、次世代のために「公共施設の維持管理費の抑制」や「公有財産の売却」などにより行財政改革を進めます。

(3) 「柏原市公民連携ガイドライン【公共施設等・公有財産編】」

「柏原市公民連携ガイドライン【公共施設等・公有財産編】」に基づき、民間資金や土地の利活用など経営的な観点をもつ民間提案を幅広く求めていきます。行政が考える従来の枠組みを超えた「民間の新たな発想による事業」により、公有財産の活用の可能性を広げます。

(4) 「柏原市総合計画、柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略、その他個別計画」

「柏原市総合計画」、「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の他、「柏原市立小・中学校適正規模・適正配置基本方針」、「公立幼稚園及び公立保育所の再編整備に関する基本計画」等の個別計画を公表することで、行政課題を明らかにし、経営ノウハウ、民営化等の活用案の提案促進を図ります。

(5) 「推進会議体」

(1)から(4)までの取組を機能的なものにするため、「推進会議体」を設置します。活用策の検討を行うとともに、一定の方向性を示して、公有財産活用の取組を進めます。

なお、「柏原市行財政健全化戦略(第2期)」における「柏原市行財政健全化戦略会議」が、担当部署と共に市政の課題を提議し、議論する場として設置されていることから、この会議を「推進会議体」として活用します。

(6) 「その他の支援」

「その他の支援」として、貸付けや売払い等の手続きの透明性を確保するため、「柏原市普通財産の随意契約による貸付け及び売払いに関する基準」を定めます。

また、民間提案できる機会の公平公正を確保するため、活用案の公募状況や貸付け又は売払い先等の選定過程や結果などの情報を提供する専用ページを本市の公式ウェブサイト開設します。

(7) 「推進効果」

公有財産の売払い及び貸付けによる売却益又は貸付け料は、公有財産の活用で得られた歳入として、公共施設建設等の基金への積立や公共施設の長寿命化対策などに充当します。

6 適用期日

この基本方針は、平成30年11月1日から適用します。

7 (参考)市場調査実施要項モデル案

柏原市●●施設市場調査実施要項

1 調査の目的等

(1) 目的

本市場調査は、柏原市公有財産活用基本方針に基づき、●●施設の有効活用を図ることを目的に実施するものです。

(2) 期待する効果

- ア 民間事業者による有効活用の可能性の有無
- イ 民間事業者からの施設の課題とその対策についてのアドバイス
- ウ 民間事業者に対する公募提案に至る前段階の情報提供

2 対象施設

(1) 施設名称 ●●施設

(2) 所在地 柏原市■■町■丁目■番■号

(3) 建物構造等 建築面積 m²、延床面積 m² 木造平屋建て、スレート葺き

(4) 用地 柏原市■■町■丁目■■番■外■筆 地目○○外、地積△△△m²

3 調査方法

(1) 調査方法は、民間事業者（個人を除く。）との対話形式（サウンディング型）で行います。

(2) 次の計画を促進する施設の有効活用のアイデアを提案してください。

- ア 柏原市総合計画
- イ 柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ウ 柏原市都市計画マスタープラン
- エ 公共施設等総合管理計画・柏原市公共施設の基本デザイン（案）
- オ 柏原市こども未来プランや柏原市高齢者いきいき元気計画などの個別計画

(3) 実現性を優先するため、公共施設の一部活用も提案可能とします。

(4) 事業形態（施設の貸付けや売払い、指定管理者制度の導入や民営化など）については、提案者の自由とします。

(5) (2)の要件のほか、施設がある地域に合わせた事業や、地域に貢献する事業を実施することで、施設を有効活用できるアイデアがあれば提案してください。

(6) 提案に必要な資料等は、できる限り提供するものとします。

(7) 提案を具体的に進めるため、提案者の協力を得て対話を継続する場合があります。

4 提案資格

提案していただける民間事業者は、次のとおりとします。

- (1) その提案において活用主体となる民間事業者
- (2) 柏原市暴力団排除条例第2条第6号、第7号及び第8号に該当しない民間事業者

5 調査の流れ、調査結果の取扱い等

- (1) 対話の前に下記事項を確認させていただきます。
 - ア 調査結果は、調査の目的以外には使用しないこと。
 - イ 本調査は、公募提案に当たっての事前調査であるため、提案された事業を採用し、実施するものではないこと。
 - ウ 本調査における提案実績が公募提案における優位性を保証するものではないこと。
 - エ 本調査において提案に係る全ての費用（資料作成費、交通費等）は提案者の負担となるため、作成する資料等は概要版程度とし、対話以外はメール等で行うこと。
 - オ 調査結果は公表すること。（下記(4)を参照してください。）
 - カ 提案に必要な資料等については、可能な範囲で情報提供を行うものとする。
- (2) 対話の受付期間は以下のとおりです。

●●年●月●日から■■■年■月■日まで
担当課まで日程調整の連絡をお願いします。
- (3) 対話の実施方法については以下のとおりです。
 - ア 対話は30分から60分までとします。
 - イ 対話人数は3名程度としてください。
- (4) 調査結果の取扱い等については以下のとおりです。
 - ア 調査結果の公表に当たっては、提案者は匿名とし、提案内容は概要とします。
 - イ 提案者のアイデアやノウハウ等を保護するため、事前に提案者へ公表内容の確認を行います。
 - ウ 調査結果を検証し、有効活用の可能性が低いと考えられる提案については、公表しない場合があります。その場合、提案者には公表しない旨の通知を行います。
 - エ 調査結果を検証し、有効活用が認められる提案があった場合、本提案の公募を進めます。

5 資料等

最初の提案において、ご用意いただく資料等は以下のとおりです。

なお、対話内容によっては、事業計画や資金計画等、具体的な資料の提出をお願いする場合がありますので、ご協力をお願いします。

- (1) 説明資料 任意様式 2部
- (2) その他 パンフレット等 2部

6 問い合わせ先

柏原市 ●●部 ●●課

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1-5-5

TEL 072-97●-■■■■■(ダイヤルイン)

FAX 072-97●-▲▲▲▲▲

E-mail ×××@city.kashiwara.lg.jp