

件 名	堺市財産活用指針（案）の策定について
経過・現状 政策課題	<p>経過・現状 財源確保の観点から未利用地等の売却を中心とした財産活用を行ってきた。</p> <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財産の有効活用を行うための全庁的な仕組みを導入し、売却・貸付とともに基本計画等と連携や整合を図った幅広い利活用の検討 ・既存の公共施設の老朽化・公共施設ニーズの変化・住民ニーズの多様化への対応
対応方針 今後の取組 （案）	<p>対応方針 上記の課題を解決し、将来世代に負担をかけず持続的に本市が発展していくため、財産活用における基本的考え方を示す。</p> <p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民との協働 ・まちづくりの視点 ・効率的な財産マネジメントの推進 <p>具体的な取り組み</p> <p>【市民との協働を進める取り組み】</p> <p>(1) 積極的な情報の公開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未利用・低利用の公有財産の洗い出しを行い、(仮称)堺市財産現況調書として市民に公開 <p>(2) 市民ニーズの把握と反映</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公有財産について、施設等の利用度調査などによる実態調査の中で市民ニーズを把握 ・区域単位の施設は、区役所と連携を図りながら、区民の意向を反映 <p>【まちづくりを進める取り組み】</p> <p>(1) マスタープラン等との整合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マスタープランを始めとするまちづくりに関する基本計画等との整合性を図りながら、公有財産の利活用の方針決定 <p>(2) 活用方法の類型化による意思決定・実施の迅速化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未利用・低利用の公有財産の活用方法を分類・整理し、その類型に応じた利活用や処分の方向性を、堺市公有財産利用調整委員会などへ提示し、利活用の意思決定・実施を迅速化 <p>(3) 市のあらゆる部局との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理統括部局、財産マネジメント部局及び利活用実践部局の役割分担を明確にし、それぞれの連携が可能な実施体制で財産の利活用を推進 ・堺市公有財産利用調整委員会の組織強化

	<p>【効率的な財産マネジメントを進める取り組み】</p> <p>(1) 財産マネジメントサイクルの確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財産マネジメントを戦略的かつ効率的に実践するため、P D C Aサイクルをもとにしたマネジメントサイクルを確立 <p>(2) 財産の効率的な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)施設等整備活用計画を策定し、施設再編を含め、計画的かつ効率的な施設利用を推進 <p>(3) 利活用の円滑化と手法の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政財産の余裕スペースの貸付などの検討を進めるとともに、現在の社会経済情勢に応じて、財産活用に関して柔軟に対応 <p>(4) 広域連携・公民連携にもとづく公有財産の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南大阪地域の基礎自治体間における公共施設の相互利用などの水平的な連携、民間施設の市民利用などの公民連携による公有財産の効率化(フルセット主義からの脱却) <p>今後のスケジュール</p> <p>8月 パブリックコメント実施</p> <p>9月末 堺市財産活用指針策定</p> <p>H23年度</p> <p> ~24年度中旬 (仮称)堺市財産現況調書 作成・公表</p> <p>H24年度末 (仮称)施設等整備活用計画 策定</p>
効果の想定	公有財産の活用促進・効率化
関係局との政策連携	全局

第一章 これまでの取り組みと課題

これまでの取り組み

歳入の確保

- 未利用地等の売却・貸付
- ・一般競争入札により平成9年度から22年度までに公有財産約135億円を売却
- ・一般競争入札により平成19年度から貸付実施し、平成22年度単年度累計で年額約640万円の貸付収入

これまでの取り組みを通じた課題

売却中心から利活用へ

財産活用の中心は売却であった

市の基本計画等と連携や整合を図った幅広い利活用の可能性を検討

情報管理手法の刷新

所管部局長による公有財産台帳（紙媒体）に基づく公有財産情報の管理

情報通信技術を活用したデータ管理システムの構築

による、部局間の情報共有

最も有効な利活用を検討するしくみの構築

施設の再編や統廃合などの観点を踏まえた有効な利活用を行うための全庁的な仕組みが未整備

庁内全体で未利用・低利用の公有財産の情報を共有し、最も有効な利活用を検討するしくみを構築

時代の変化により求められる対応

財産活用をめぐる状況の変化とその対応

既存の市有施設の老朽化への対応

時代の変化に伴う公共施設に対する需要の変化や住民ニーズ多様化への対応

低炭素社会への移行促進

まちづくりのための財産活用

事業推進と市有地の効果的な活用を一体的に検討
地域特性の向上や地域の新しい核を創造する活用手法の検討

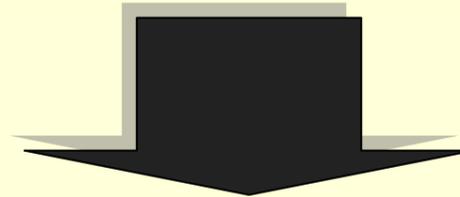
第二章 指針の策定目的と基本的考え方

指針策定の目的

財産活用における基本的考え方の提示

将来世代への財産負担の軽減や本市が目指す都市像の実現に向けた公有財産の利活用

堺の魅力と価値の向上へ



指針の基本的考え方

市民との協働

積極的な情報の公開

市民ニーズの把握と反映

まちづくりの視点

マスタープラン等との整合

活用方法の類型化による意思決定・実施の迅速化

市のあらゆる部局との連携

効率的な財産マネジメントの推進

財産マネジメントサイクルの確立

財産の効率的な維持管理

利活用の円滑化と手法拡大

広域連携・公民連携にもとづく公有財産の効率化

第三章 具体的な取り組み

市民との協働を進める取り組み

- (1) 積極的な情報の公開
未利用・低利用の公有財産の抽出を目的として洗い出しを行い、(仮称)堺市財産現況調書として市民に公開
- (2) 市民ニーズの把握と反映
公有財産の実態調査の中で市民ニーズを把握するとともに、区域単位の施設については、区役所と連携を図りながら、区民の意向を反映

まちづくりを進める取り組み

- (1) マスタープラン等との整合
マスタープランを始めとするまちづくりに関する基本計画等との整合性を図りながら、公有財産の利活用の方針決定
- (2) 活用方法の類型化による意思決定・実施の迅速化
未利用・低利用の公有財産の活用方法を分類・整理し、その類型に応じた利活用や処分の方針を、堺市公有財産利用調整委員会などへ提示し、利活用の意思決定・実施を迅速化
- (3) 市のあらゆる部局との連携
管理統括部局、財産マネジメント部局及び利活用実践部局の役割分担を明確にし、それぞれの連携が可能な実施体制で財産の利活用を推進
堺市公有財産利用調整委員会の組織強化

効率的な財産マネジメントを進める取り組み

- (1) 財産マネジメントサイクルの確立
財産マネジメントを戦略的かつ効率的に実践するため、PDCAサイクルをもとにしたマネジメントサイクルを確立
- (2) 財産の効率的な維持管理
(仮称)施設等整備活用計画を策定し、施設再編を含め、計画的かつ効率的な施設利用を推進
- (3) 利活用の円滑化と手法の拡大
行政財産の余裕スペースの貸付などの検討を進めるとともに、現在の社会経済情勢に応じて、財産活用に関して柔軟に対応
- (4) 広域連携・公民連携にもとづく公有財産の効率化
南大阪地域の基礎自治体間における公共施設の相互利用などの水平的な連携、民間施設の市民利用などの公民連携による公有財産の効率化（フルセット主義からの脱却）

堺市財産活用指針（案）

平成 23 年 月

堺 市

目次

第一章	これまでの取り組みと課題	1
1	これまでの取り組み	1
2	これまでの取り組みを通じた課題	2
(1)	売却中心から利活用へ	2
(2)	情報管理手法の刷新	3
(3)	最も有効な利活用を検討するしくみの構築	3
3	時代の変化により求められる対応	3
(1)	財産活用をめぐる状況の変化とその対応	3
(2)	まちづくりのための財産活用	4
第二章	指針の策定目的と基本的考え方	7
1	指針の策定目的	7
2	指針の基本的考え方	7
(1)	市民と協働で取り組む	7
(2)	まちづくりとして取り組む	7
(3)	効率的な財産マネジメントの推進に取り組む	8
第三章	具体的な取り組み	10
1	市民との協働を進める取り組み	10
(1)	積極的な情報の公開	10
(2)	市民ニーズの把握と反映	10
2	まちづくりを進める取り組み	11
(1)	マスタープラン等との整合	11
(2)	活用方法の類型化による意思決定・実施の迅速化	11
(3)	市のあらゆる部局との連携	12
3	効率的な財産マネジメントを進める取り組み	14
(1)	新たな財産マネジメントサイクルの確立	14
(2)	財産の効率的な維持管理	14
(3)	利活用の円滑化と手法の拡大	15
(4)	広域連携・公民連携にもとづく公有財産の効率化	15
第四章	資料編	16
1	本市の状況	16
2	本市財産の現況	19
3	行財政改革計画における「財産活用」の変遷	20
	【用語解説】	22

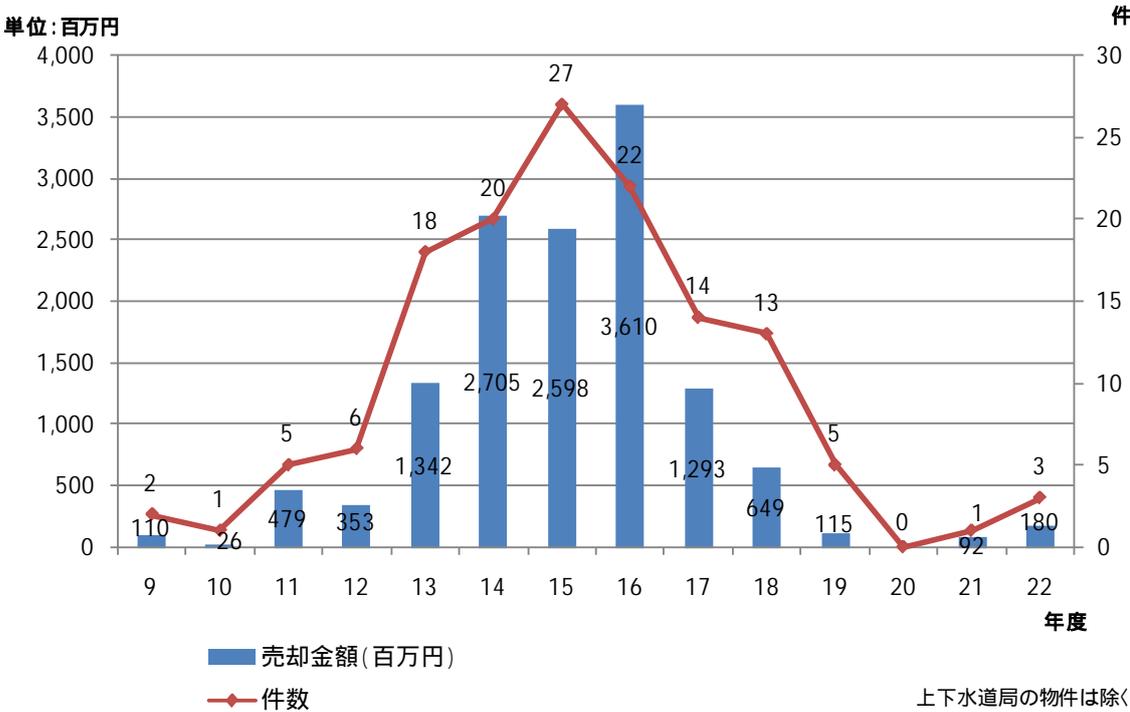
第一章 これまでの取り組みと課題

1 これまでの取り組み

本市では、平成 14 年度に策定した第 1 期の「行財政改革計画」から、平成 22 年度策定の「行財政改革プログラム」までの、数次にわたる行財政改革¹に関する計画において、公有財産²を有効に活用することを重要な取り組みに位置づけ、鋭意取り組んできた。具体的には、将来にわたって利用の見込みのない財産は売却し、当面利用予定のない財産は暫定的に利用（一時貸付）を図るなど、財政基盤の強化にも大きく貢献してきたところである。

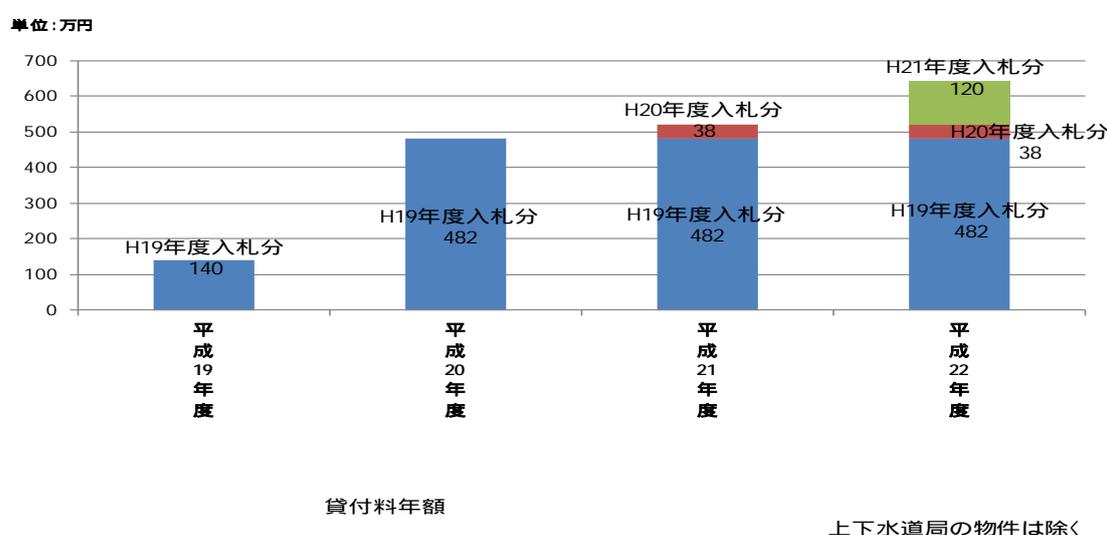
【図 1】は、本市財産の売却件数及び実績額の推移を示したものである。売却した財産は、中百舌鳥駅前土地区画整理事業などの不用となった代替地³や、長曾根住宅、北榎住宅などの木造の市営住宅を建て替えたことに伴って生じた用地などである。売却を始めた平成 9 年度～平成 22 年度までの 14 年間に売却した件数及び実績額は、それぞれ 137 件、約 135 億円に及ぶ。その推移を見てみると、売却実績額は約 36 億円に達した平成 16 年度にピークを迎えて以降、急激に減少し、平成 22 年度には約 1 億 8000 万円となっている。これは、本市が早くから財源の確保に取り組み、平成 18 年度までの間で、即座に処分できる財産はほぼ売却し終えたことによるものである。

【図 1：堺市の財産売却件数及び実績額の推移】



他方、【図2】は、本市財産の貸付実績額の推移を示したものである。貸付中の財産は、区画整理事業完了により取得したものや、大阪府の企業局から取得した財産など、元来は売却を検討していたが土地利用を制限する条件などにより売却できなかったものである。貸付を始めた平成19年度から平成22年度までの4年間の年度ごとの貸付実績額の推移をみると年々増加し、平成22年度には約640万円である。即座に売却できる財産がほとんど無くなった平成19年度以降は、売却に代わる有効活用策として、一時貸付の実施に力を入れてきた。

【図2：堺市の財産貸付実績額の推移（累計）】



以上で確認したように、本市の財産活用は、平成19年度が重要な転換期であった。今後、幅広く公有財産の有効活用を推進するために、財産ごとの課題を整理し、早急に新たな財産活用の基本方針を確立する必要がある。

2 これまでの取り組みを通じた課題

(1) 売却中心から利活用へ

本市では、行政目的が無くなり利用しなくなった土地や建物の扱いは、堺市公有財産利用調整委員会⁴で部局間の調整を行い、本市における利活用を優先的に検討したうえで、売却や貸付などの歳入増につながる財産の活用を図ることとしている。ところが実際には、行財政改革計画のなかでも財政再建や財源の確保を重要な視点としてきたことから、これまでは売却中心になっていた側面がある。

公有財産の利活用は、本市の総合計画（堺市マスタープラン⁵）など、まちづくりの基本計画や他の主要な計画の推進にも欠かせないことから、今後は売却や貸付

とともに、これらの各計画と綿密な連携や整合を図った幅広い利活用の可能性について検討していくことが求められている。

(2) 情報管理手法の刷新

公有財産に関する情報については、これまでは財産を所管する部局長が公有財産台帳⁶を作成し、それぞれ管理を行ってきた。公有財産台帳では、所在地などの基本的な情報に加え、用途や構造、取得年月日、面積や登記地目などを記載し、変更があるごとに更新している。

しかし今後、公有財産の利活用を幅広く検討していくには、用途地域⁷・建ぺい率⁸・容積率⁹など都市計画に関する情報、過去の維持・修繕の工事実施時期とそれに要した費用、減価償却費¹⁰などを考慮した建物の現在価値を示す詳細な情報、位置情報や現在の利用状況に関する情報なども一体的に把握することが求められている。

また、部局間での情報共有などを図るために、データの管理媒体に紙台帳を用いている現状を改善し、情報通信技術を活用したデータ管理システムの導入を検討していく必要がある。

(3) 最も有効な利活用を検討するしくみの構築

財産を所管する部局や、堺市公有財産利用調整委員会での売却・貸付の検討は、財源確保の面では一定効果はあったものの、施設の再編や統廃合などの観点を踏まえた有効な利活用という面では十分とは言えなかった。

したがって、不要な財産や利用度の低い財産に関する情報を庁内全体で共有し、最も有効な利活用を検討するしくみを構築する必要がある。そしてその際には、庁内の縦と横の連携を十分に図るだけでなく、有効な利活用に関する分かりやすい統一的な基準をどのように設定するかが課題となる。

3 時代の変化により求められる対応

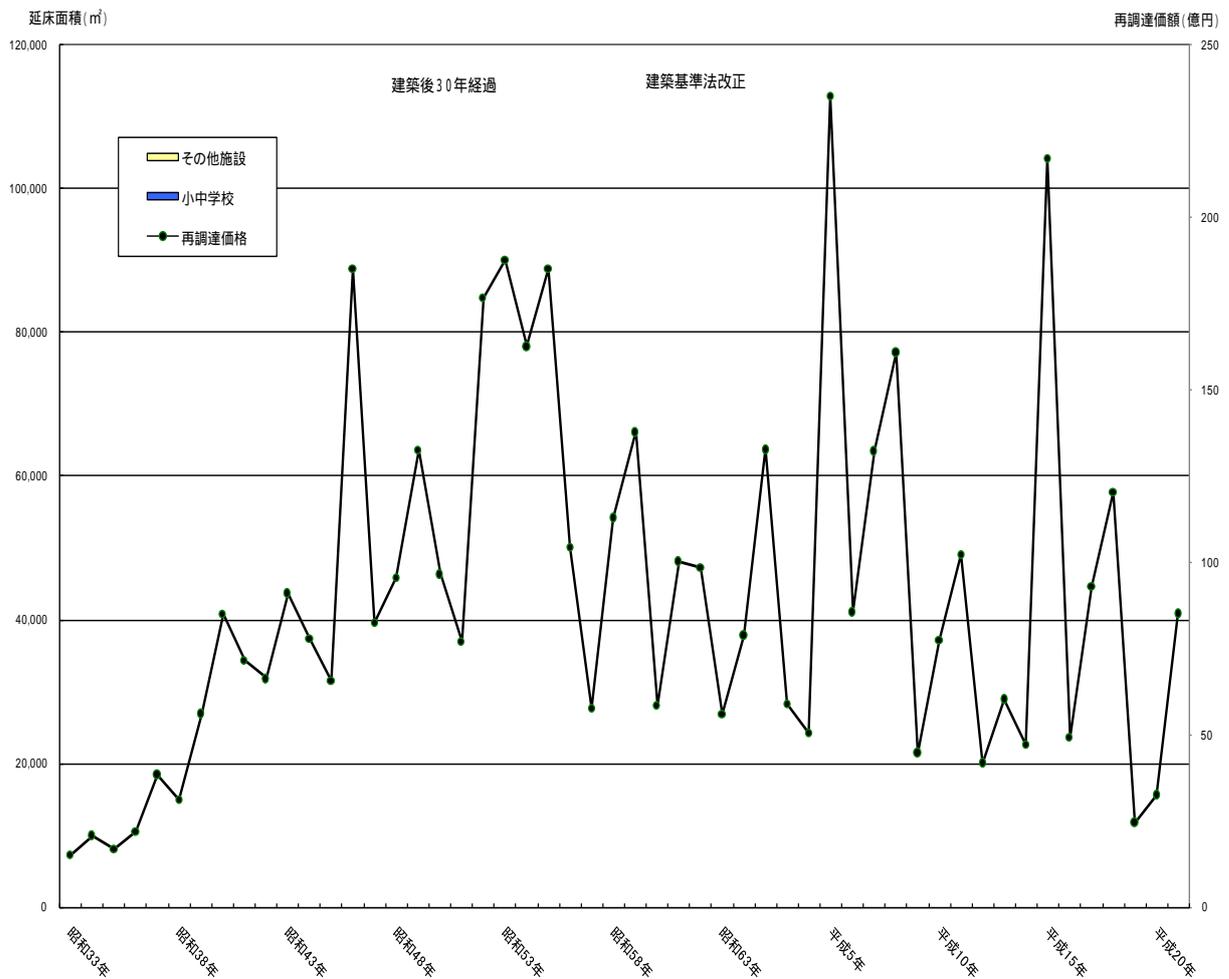
(1) 財産活用をめぐる状況の変化とその対応

財産活用のあり方をめぐっては近年、次のような状況の変化への対応も求められるようになってきている。

第1に、既存の市有施設の老朽化への対応である。【図3】は、市有施設の延床面積を建築年度別に示したものである。同図を見てみると、特に、昭和46年度から昭和55年度の10年間に建築延床面積が多くなっていることがわかる。これは、本市の学校や住宅など公共施設の多くが、この10年間に集中して建築されたためである。これらの施設は、完成からすでに30年以上を経過し、また昭和56年の建築基準法改正以前に建築された建物でもあることから、今後、老朽化にともなう維持管理費

の増大や大規模な修繕費が集中して発生することが予想される。このような施設の維持管理や修繕に対しては、単年度の予算措置だけでは対応できないため、長期的、並びに、全市域的視点に立った計画的な対応が必要になる。

【図3：堺市内の建築延床面積の推移】



第2に、公共施設に対する需要の変化・住民ニーズの多様化への対応である。今後、少子高齢化の急速な進展を背景に人口や家族構成員の減少が予測され、公共施設に対する需要は大きく変化するとともに、住民ニーズはさらに多様化していくものと考えられる。よって、限られた財源の中でこのような変化に対応するためには、より公共性の高いものを選択し、施設の統廃合の可能性も含めて幅広く財産の利活用を図る視点が必要である。

第3に、低炭素社会への移行促進である。地球温暖化が進む昨今、環境モデル都市である本市は、公有財産の有効活用を検討する際には、温室効果ガスの大幅な削減を達成するために、低炭素社会への移行に寄与するという視点も欠かすことがで

きない。

(2) まちづくりのための財産活用

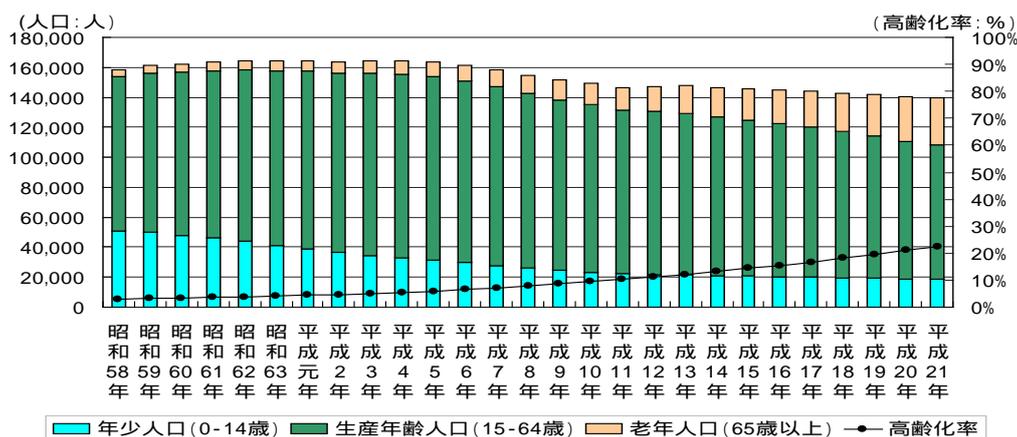
本市が市内に所有する土地は、道路などを除いても市域面積全体の約 8%にのぼり、かつ、その所在は市全域にわたっている。これら市有地は、各地域で実施する施策や事業の区域にも多く含まれていることから、事業の推進と市有地の効果的な活用は一体的に考える必要がある。

また、現在のように、数年先の予測も困難な社会経済情勢の中では、多額の予算を投じて一挙にまちづくりを進められない状況にあるため、財産を有効に活用することにより、地域特性の向上や地域の新しい核を創造するなど、地域の活性化へとつながる利活用となることを検討しなければならない。

たとえば、本市の南区に位置する泉北ニュータウンでは、昭和 42 年のまちびらきから 40 年以上を経過し、【図 4】で示されているように、人口減少や少子高齢化に歯止めがかかっていない。また同時に、【図 5】で示されているように、既存施設の老朽化問題も生じており、その再生に向けた取り組みが急務となっている。ここでは、市民と行政が一体となってまちづくりを進めるという考え方にもとづき、パートナーシップ¹¹の構築を図り、まちの再生へとつながる財産の利活用の検討が必要である。

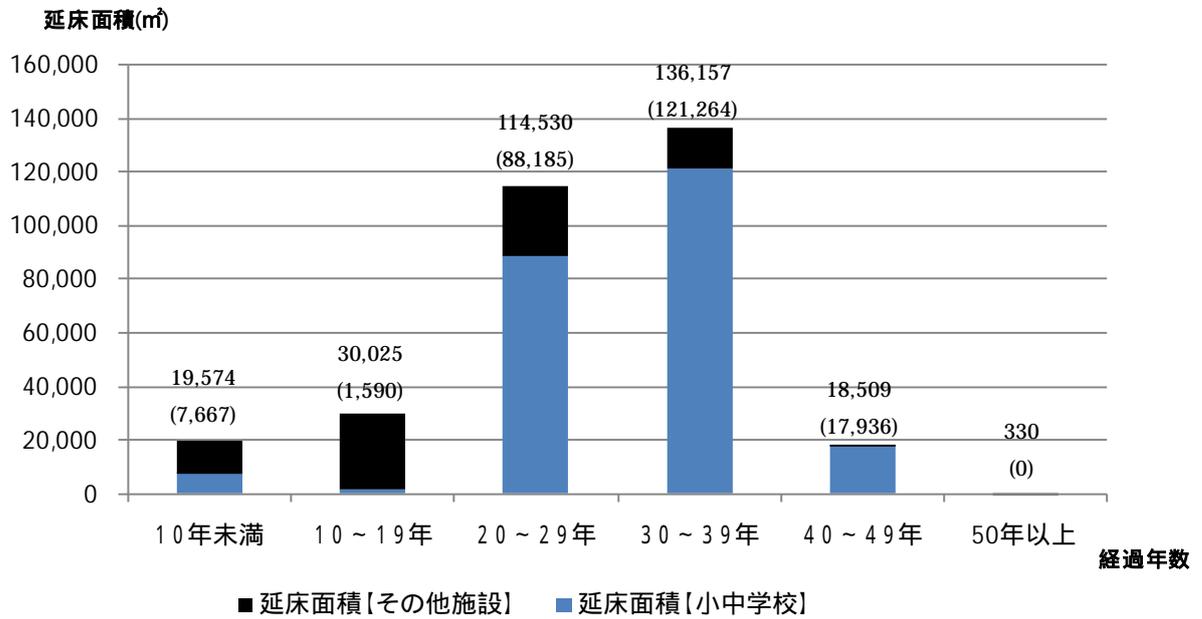
そのほかにも、環境モデル都市として他市に先駆けて実施する取り組みや、堺旧港周辺地区や臨海部地区の活性化など、本市が重点的に取り組む課題に公有財産の利活用をどのように関連させるかを考慮する必要がある。

【図 4：泉北ニュータウンの人口推移】



(資料：平成 11 年までは住民基本台帳人口、平成 12 年以降は住民基本台帳人口及び外国人登録人口より作成。各年とも 12 月末日現在。)

【図 5：南区における市有建築物の経過年数別延床面積調べ】(平成 21 年度末現在)



データ数値は南区の市有建築物全ての経過年数別延床面積。()内はうち学校の延床面積

第二章 指針の策定目的と基本的考え方

1 指針の策定目的

本指針の策定は、第一章で確認した課題を解決し、限られた環境容量¹²の中で将来世代に負担をかけず持続的に本市が発展をしていくため、財産活用における基本的考え方を示すことにある。

市民福祉の向上のためには、市の財政の健全化・安定化が基盤であり、これまで、その財源確保のために未利用地の売却や貸付を行ってきた。しかし、これからはより中長期的な視野にたって、将来世代の財政負担等の軽減を図り、本市が目指す都市像実現に向けて公有財産を利活用していくことが重要である。このような観点にもとづく公有財産の利活用は、堺がもつ魅力と価値を高めることにつながっていくことも期待される。

なお本指針は、以上の目的をもって策定するが、それをもって完結するのではなく、本市の持続可能な発展をより確実なものとするため、今後も必要に応じ見直しを図ることとする。

2 指針の基本的考え方

(1) 市民と協働で取り組む

市民協働の取り組みが進む中、公有財産の利活用についても、市民にとって身近なものとし、その関心を高めなければならない。

よって、市が保有する土地の面積、地目、建物の延べ床面積、構造、用途、経過年数等の情報を積極的に市民に公開し、また財産の管理や利活用のあり方を検討する際には、市民から寄せられる要望や意見を十分に把握し、市全体として必要な施設なのか、あるいは拠点・区域単位で必要な施設なのかを仕分けし、きめ細かい活用を行うことで、市民とより一層の相互理解を図る。こうすることで、公有財産の利活用について、市民の意見が反映されることが期待されるとともに、魅力ある区域のまちづくりの指針となる「区域まちづくりビジョン¹³」との整合も図っていく。

(2) まちづくりとして取り組む

本市の持続的な発展を可能とするためには、公有財産を本市の将来像に合致する形で利活用することが基本になる。

したがって、本市でいう財産の有効な利活用とは、単に売却を中心とする一過性の財源調達ではなく、まちづくりの一環として取り組むことを意味する。そのため、公有財産を利活用する際には、それが本市のマスタープランや関連計画に整合的であるかどうかの検証を徹底し、本市が目指す将来都市像の実現に資する利活用に取り組む。

このような考え方をより実質的なものにするために、直接財産管理にあたる部局だけでなく、土地利用、交通、景観、福祉、教育など庁内のあらゆる部局が強く連携した全庁横断的な視点に立つ利活用を検討するとともに、公有財産の活用方法の類型化による意思決定や実施の迅速化に取り組む。

(3) 効率的な財産マネジメントの推進に取り組む

本市においては、従来、公有財産の維持・保全を中心とした管理を行ってきたが、持続可能な都市経営という観点から、さらに公有財産の有効活用を推進していくため、「戦略的かつ積極的に財産管理を行う」という視点も不可欠である。

そのため、戦略的に財産の管理が行えるような財産マネジメントサイクルを確立する必要がある。

また、施設の現状や市民の利用度などを調査、把握したうえで、必要に応じて類似施設の再編、統廃合について検討する必要がある。

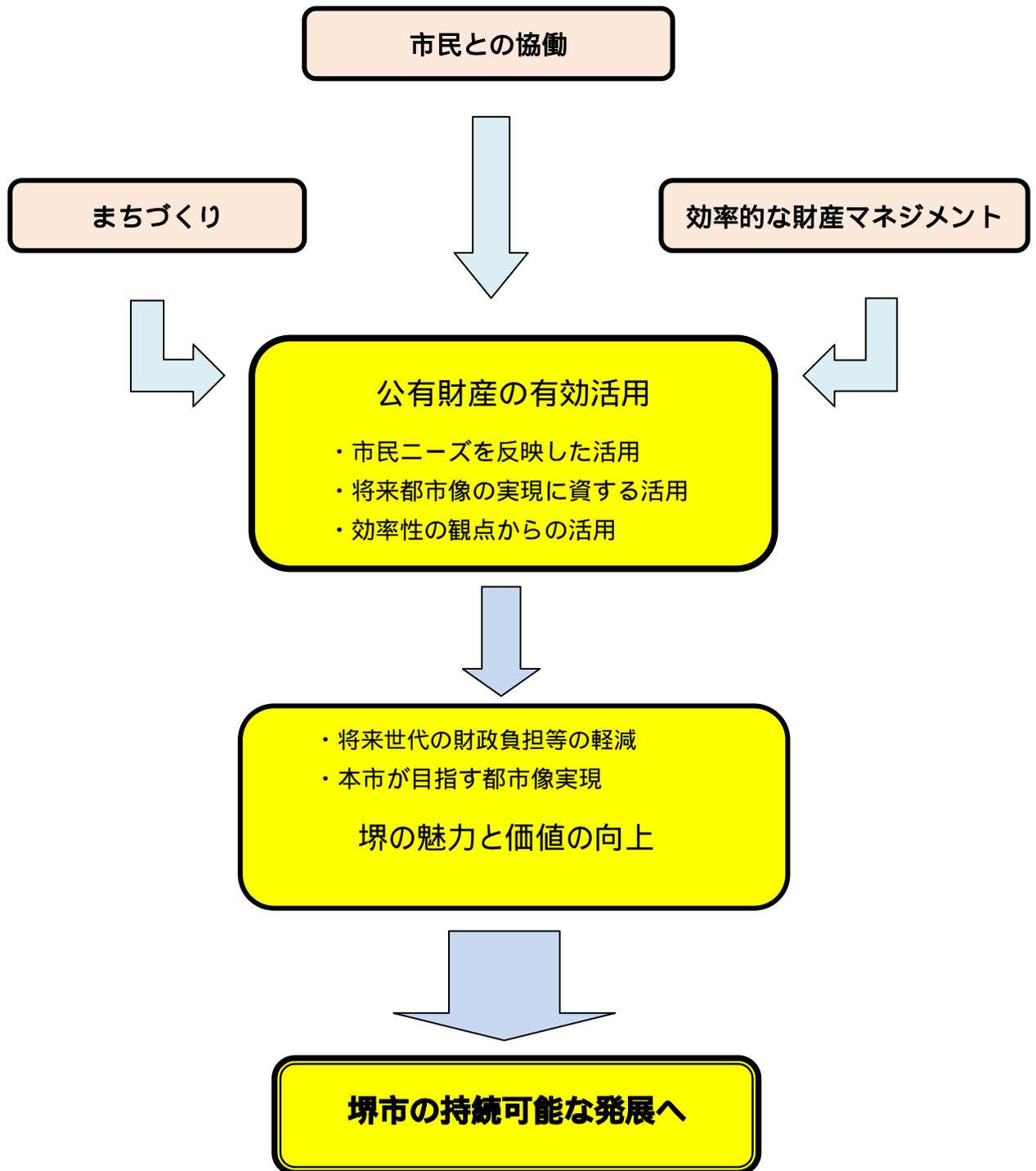
さらに、公有財産を広く利活用することを検討する際には、個々の財産の状況にあわせて、最も有効に利活用できる環境の整備を図る必要がある。そのために、従前に定めた基準を、現在の社会経済情勢に応じて積極的に見直しを行い、また新たな利活用手法の導入についても検討していく。

より一層の適正な財産管理を行うためには、これまでの発想を転換し、従来からある自治体行政の慣習や枠組みにとらわれないサービスの提供についても検討する必要がある。南大阪地域の核である本市は、財産の利活用の面においても、その中心となって周辺自治体との連携のための調整にあたり、広域的な観点から、有効な財産の利活用とその適正な管理のあり方について検討を進めていく。また、「民」の活用ニーズが高まっていることから、公民連携による公共サービスの提供が可能となるような取り組みの検討を進めていく。

【図 6】は本章記載内容のイメージ図であり、基本的考え方に沿って公有財産を有効に活用することで、本市の持続可能な発展につなげていくことを示している。

第三章では、上記 3 つの基本的考え方に基づく具体的な取り組みを提起する。

【図6：指針における財産活用の考え方（イメージ図）】



第三章 具体的な取り組み

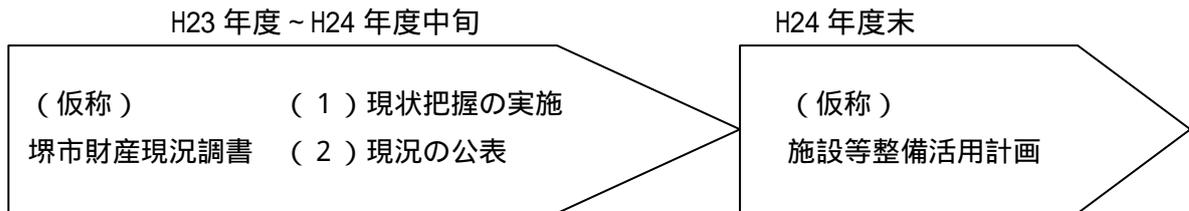
1 市民との協働を進める取り組み

(1) 積極的な情報の公開

公有財産の利活用にあたり市民との協働を進めるため、市有財産の情報を積極的に公開していく。

具体的には、既存の財産データに加えて施設等の利用度などが分かるようなより詳細なデータを収集し、有効利用度の低い土地や施設の抽出を目的とする洗い出しを行うことで市有財産の現状を把握して、（仮称）堺市財産現況調書としてホームページなどで公開する。これにより、市有財産の現状に対する市民の理解を深めつつ、今後のまちづくりに有効な利活用ができるデータの集約を行っていく。

なお、このデータについては、今後取りまとめる予定の（仮称）施設等整備活用計画の基礎データとして活用し、効率的な財産マネジメントを推進していく。



(2) 市民ニーズの把握と反映

公有財産の利活用においては、施設等の利用度調査などによる実態調査の中で市民ニーズを把握していく。また、「区域まちづくりビジョン」と整合性のとれた活用を図るため、区域単位で利活用を検討すべき財産について、区役所と連携を図り、そこで把握している区民の意見などを公有財産の利活用に反映させるような取り組みを検討する。

2 まちづくりを進める取り組み

(1) マスタープラン等との整合

本市の将来像にかなったまちづくりを進めるため、財産ごとに具体的な利活用策を決定するにあたって、中長期的な視点から本市の将来像を示す「堺市マスタープラン」や安全・安心（防災）のまちづくりの基本となる「堺市地域防災計画」など市の施策に関連する計画との整合を図りながら検討を行う。

そのため、今後の公有財産の利活用の方針決定においては、利活用策が下表に示す関連計画等と整合しているかどうかの検証を行う。

【財産活用を考えるにあたって整合を図るべき本市の計画例】

関連計画などの名称	計画対象期間	計画概要
堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」 (平成23年3月策定)	平成23年度～平成32年度	今後の変革に向けた都市経営の基本戦略として策定。堺市総合計画「堺21世紀・未来デザイン」の基本構想の下、今後のまちづくりの基本的な方向性と取組を示し、従来の基本計画と実施計画の要素を併せ持つ。
堺市地域防災計画 (平成22年9月策定)	平成22年度～ (必要に応じて計画変更する)	災害対策基本法第42条及び東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、堺市防災会議が策定。堺市域に係る災害に関し、堺市及び防災関係機関が、その全機能を有効に発揮して、市民や事業者等の協力のもと、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興等の災害対策を実施することにより、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。
堺市都市計画マスタープラン (平成10年10月策定・現在改定中)	平成10年度～平成32年度	都市計画法第10条2に規定されている都市計画の基本的な方針であり、長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けての都市づくりの方向性を示すもの。
堺市環境モデル都市行動計画 (平成21年4月策定)	平成21年度～平成62年度 (具体的取組は平成21～25年度)	環境モデル都市・堺として、温室効果ガスの削減目標と、今後5年以内に具体化を図る取組内容を取りまとめた計画。「産業構造の転換」、「都市構造の変革」、「環境文化の創造」の3つの戦略から、市が有するポテンシャル（地域特性）を最大限活用し、市民、企業、大学等研究機関と行政が一致協力し、「快適な暮らし」と「まちの賑わい」が持続する低炭素都市の実現をめざす。
堺市行財政改革プログラム (平成23年3月策定)	平成23年度～平成25年度	マスタープランの取組を財源面や組織面で下支えることを目標に、行財政改革の基盤となる改革手法を示し、持続可能な行財政運営の基礎体力強化を図るための計画。

(チェック例)

- 「マスタープラン」 市全体でのまちづくりにおける位置づけの有無等。
- 「地域防災計画」 本市の安全・安心（防災）のまちづくりからの検証等。
- 「環境モデル都市行動計画」 環境モデル都市としての面からの検証等。

(2) 活用方法の類型化による意思決定・実施の迅速化

単に、未利用や低利用の状態にある財産だけでなく、現在、有効に利用されている行政財産であっても、社会状況や住民ニーズの変化により、新たな利活用策の検討が必要となる場合もある。特に、統廃合により不用となった学校用地や土地利用の高度化などにより不用となった公営住宅用地など、比較的面積規模が大きい財産

については、新たな利活用の実施までに時間を要すると、地域の活性化に影響が出ることも危惧される。

そのため、未利用や低利用の状況となる財産が発生した場合、活用の方法としてどのように考えるべきか分類できるパターンを整理し、その類型に応じた利活用や処分の方向性を堺市公有財産利用調整委員会などに提示することで、利活用の意思決定・実施の迅速化を図る。

(整理と活用の例)

「まちづくり活用型」(市全体への効果波及が期待できる財産)

市域の中でも地理的な優位性が高く、利活用を図る主体が官・民を問わず、市や市民のための十分な利活用が期待できる財産

利活用策は、民間活用を視野に入れた幅広い観点から検討する

民間事業者等から利活用の企画提案などを募集し、「持続可能な環境共生都市の実現」など基本政策の実現が可能な活用を図る

「行政活用型」(市が主体的に整備すべき財産)

関連計画に位置づけがある場合や住民福祉の向上のために公共用財産として活用する必要性が明確である財産

財源や他事業進捗などと整合を図りながら、順次に整備を図る

マスタープランの基本政策など市の施策体系を実現するために行政が主体で利活用を図る

「暫定活用型」(暫定的に市が保有すべき財産)

最終的な利用計画はあるものの実施まで暫く時間を要する財産や、明確な方向性はないものの将来的に価値向上が期待できる財産

現状保全を基本に保有し、一時貸付など最適な利活用を図る

「行政活用型」に分類しても、すぐに整備着手できない場合に、駐車場などとして民間事業者を活用し暫定利用を図る

「処分優先型」(保有せず処分を図るべき財産)

市の政策的な位置づけや地域のまちづくりにおける必要性、他事業との関連性がない財産

収益性に配慮しながら売却や貸付を図る

(3) 市のあらゆる部局との連携

効率的な財産マネジメントを推進するにあたり、利活用実践部局(所管部局)は所管財産を適正に管理するとともに、状況把握を行い、所管部局による利用を継続するかどうか判断する役割を分担する。財産マネジメント部局(財政部財産活用課)は各所管部局が有する情報を集約し、それを各所管部局において相互に利用できるよう共有化に努める役割を分担する。また、未利用地等の活用方法について関係課

の協力を得ながら企画・立案を行う役割を分担する。管理統括部局（市長公室企画部、行政部行革推進課、財政部財政課）はマスタープランや行財政改革プログラム、あるいは財政的な側面から当該財産の活用方法が全庁的な視点から見て妥当かどうか判断する役割を分担する。以上のような役割を各部局が分担し、それぞれ連携が可能な実施体制で財産の利活用に取り組む。

また、現行の堺市公有財産利用調整委員会の組織強化を図るとともに、市の財産の利活用にどのように関わるかを明確にし、市全体の財産マネジメントの強化を図る。

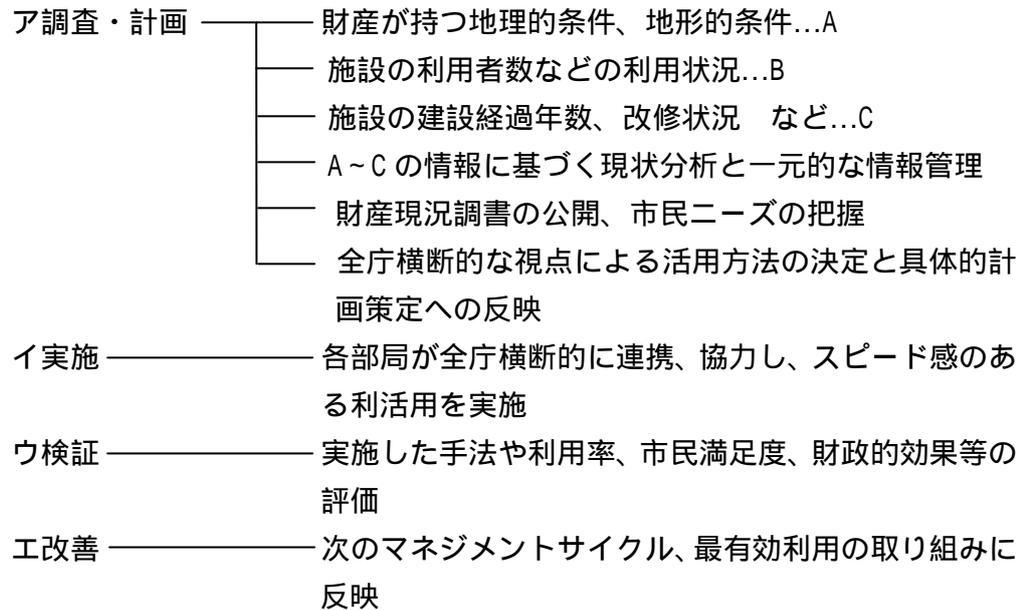
さらに、外部有識者で構成する公有財産有効活用検討懇話会において、未・低利用地の活用手法について意見を聴取する。

以上の（１）から（３）で示した取り組みは未利用・低利用の公有財産が本市のまちづくりにおいてどのように活用されるのかを明らかにし、それにより、総合的かつ迅速な公有財産の利活用を行うことで、本市のまちづくりに貢献する。

3 効率的な財産マネジメントを進める取り組み

(1) 財産マネジメントサイクルの確立

財産のマネジメントを戦略的かつ効率的に実践するために、財産マネジメントサイクルを確立する。本市では、一般にマネジメントサイクルとして普及している「P D C A (Plan Do Check Action) サイクル¹⁴」をもとに、次のような検証・改善を重視した財産マネジメントサイクルとして示し、これにより財産の最も有効な利活用を図る。



(2) 財産の効率的な維持管理

情報管理システムの再構築

適正な財産管理と最も有効な財産利活用を図るため、現在稼働中の公有財産管理システムを改修し、公有財産に関する最新情報も加えたデータベース化を図る。

また、このデータベースの活用による情報の最適な管理に向け、関係部署と協議のうえ統合型GIS¹⁵との連携による財産の位置情報の電子化に向けた取り組みを進める。これにより、周辺状況を含め正確な最新情報の把握やエリア別の施設配置状況の分析や位置の特定作業の迅速化など内部事務の効率化が期待できる。

効率的な財産マネジメントの実施

老朽化した施設の建て替えや大規模改修による長寿命化、利用度の低い施設の再編、廃止あるいは余剰スペースの有効活用などを計画的に実施(ファシリティ・マネジメント)するため、(仮称)施設等整備活用計画を策定する。これにより、

本市の財政負担の平準化と維持管理費の縮減による健全な財政の維持を図るとともに、市民のニーズや利便性に考慮して施設を拠点ごとに集約し、その機能をコンパクトにしながらかも質を上げるといったような地域特性に合った機能重視型の施設配置を図り、さらなる行政サービスの向上をめざす。

このように施設のファシリティ・マネジメントを実施・推進していくため、庁内の関係部局連携による（仮称）施設等管理・活用庁内委員会を設置する。

また将来的には、未・低利用地を含めた全庁的・総合的な活用を図るため、堺市公有財産利用調整委員会と（仮称）施設等管理・活用庁内委員会との再編を検討する。

(3) 利活用の円滑化と手法の拡大

平成 18 年の地方自治法改正により、行政財産の貸付の対象範囲が広がったことを受け、既存施設の余裕スペースなどについては、積極的に貸付するなどの検討を行う。道路や公園の予定地などで、最終的な整備の方向性が決定している土地であっても、事業実施や供用開始までに相当の期間（概ね 5 年以上）を要すると想定される場合は、事業の妨げとならない手法と期間に限定した利活用（貸付）の検討を進める。

また、本市の貸付など財産活用に関する規定は、制定から相当の年数を経過しているため、現状に応じた柔軟な対応が可能となるよう必要に応じて見直しを行う。

(4) 広域連携・公民連携にもとづく公有財産の効率化

地方自治・地方税財政等を専門とする有識者により構成される堺市都市制度研究会から出された平成 22 年度報告書「堺市を核とした南大阪地域での基礎自治体間連携の推進に向けて」の中で、市町村連携による効率的な事務執行の仕組みを構築する必要があることが指摘されており、基礎自治体間で広域的に連携を検討するものとして「文化・スポーツ施設等の相互利用」が挙げられている。

本市ではこの考えをもとに、まず本市独自に財産の利活用に取り組みながら、より一層の有効な利活用手法として、図書館や体育館など住民が直接利用する施設について南大阪地域の基礎自治体間における水平的な連携による「（公有）施設等の相互利用」を検討する。

また、例えば市内にある大学の図書館を市民利用に供するなど民間の施設を活用し、逆に民間のノウハウを活かして未利用の公共施設を活用するなど、公共サービス提供のための財産を相互に利用することで、公民連携による公共サービスの提供が可能となるような取り組みを検討する。

以上のような広域連携・公民連携の考えをもとに、公有財産の利活用に取り組み、フルセット主義¹⁶からの脱却を図る。

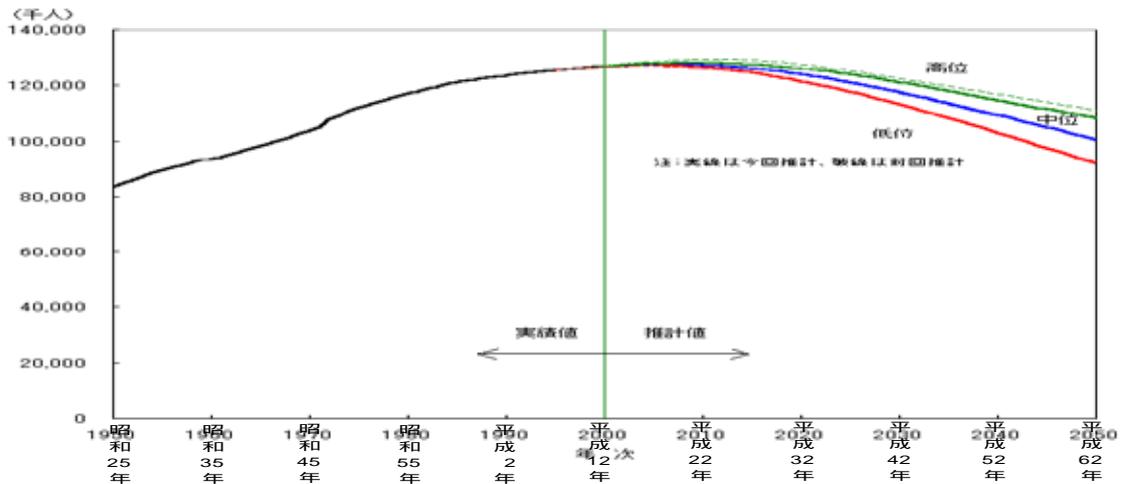
第四章 資料編

1 本市の状況

わが国では、急速な少子高齢化の進行や本格的な人口減少社会の到来により、大きな変革期を迎えており、これまで右肩上がり増加していた人口も減少に転じている。

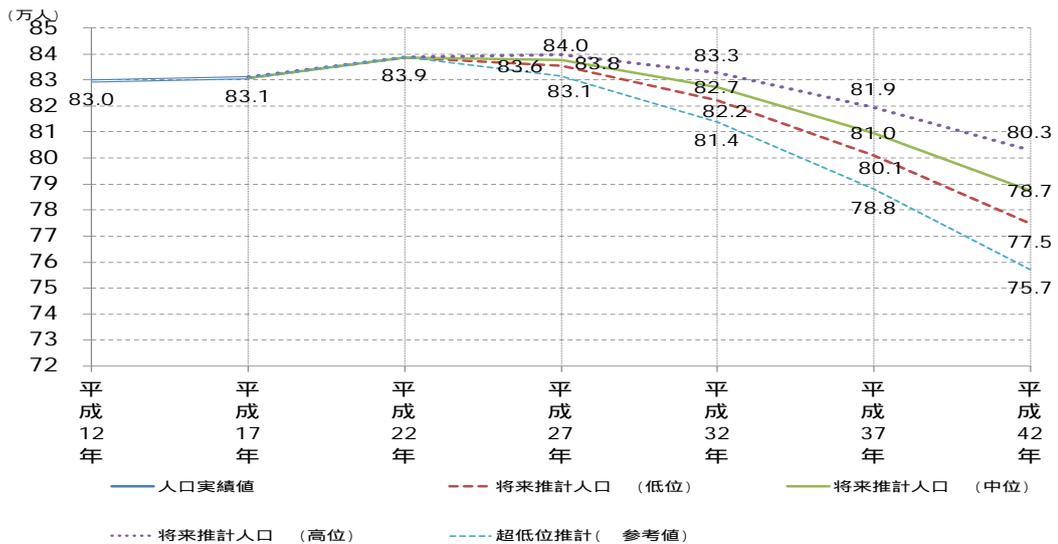
本市における人口動態も国とほぼ同様の傾向を示している。【下図参照】

【わが国の総人口の推移予測】



(資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」【平成18年12月推計】)

【本市人口の推移予測】

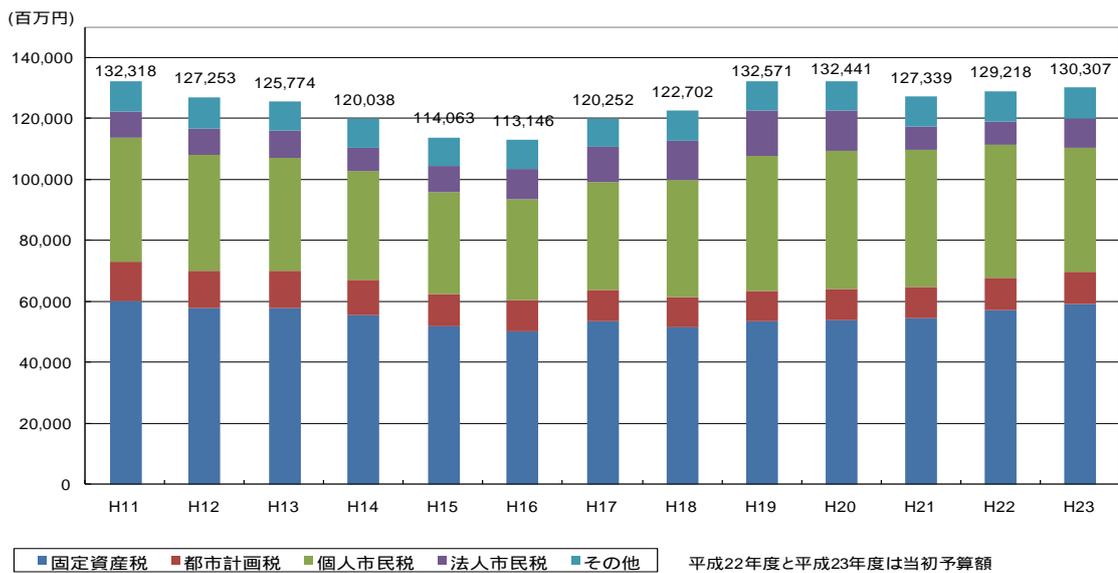


(資料：堺市マスタープラン「堺市の将来推計人口」【平成23年3月公表】)

リーマン・ブラザーズ社の破たん以降、わが国の経済不況は引き続き足踏み状態にあったが、近年は持ち直しに転じていた。しかし、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響が懸念される状況で、株価や国債価格の下落などにより、わが国の経済は再び下押しされるリスクを抱えている状況でもある。

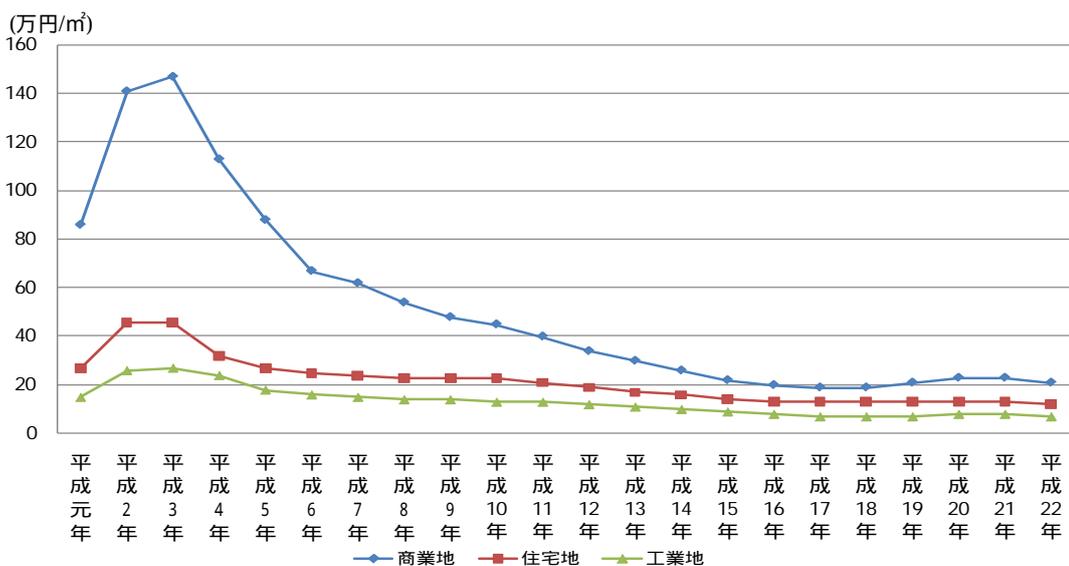
本市においても、これらの状況を背景に、法人市民税を中心とした市税収入の減少や、地価の下落、雇用情勢の悪化など、今後も厳しい行財政運営が予想される。【下図参照】

【市税収入額の推移】



(資料:「市税のしおり」平成23年度版)

【堺市内の地価の動向】



(資料:地価公示より作成)

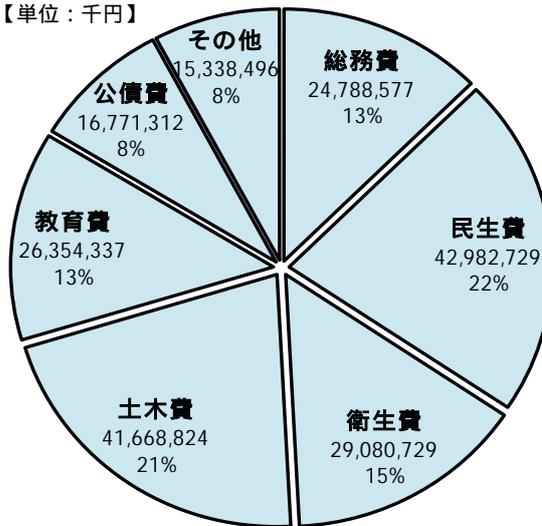
次に示す図は平成元年度と平成 21 年度の費目別歳出割合であるが、少子高齢化の進展や社会保障費の増加などに伴い、この 20 年間で民生費が約 2 倍以上となったことを示している。

将来にわたって、市の財政を考えたとき、事業の選択と集中を図り、限られた経営資源を重点的かつ効果的に投入することにより、堺の都市活力の向上を図る必要がある。

【本市の費目別歳出割合の比較】

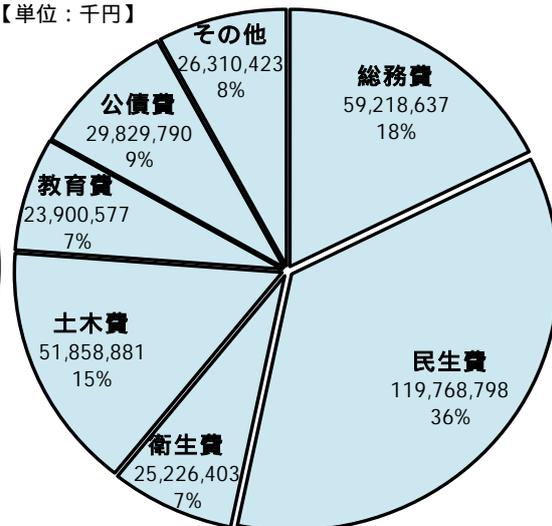
平成元年度費目別歳出割合

【単位：千円】



平成 21 年度費目別歳出割合

【単位：千円】



現在の本市の財政状況は、次表のとおり財政の健全判断比率¹⁷を通してみると、他の政令市と比較しても高い健全性を保っている状況といえる。

【政令市全体の健全化判断比率】(平成 21 年度末時点)

	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市
実質赤字比率										
連結実質赤字比率				0.44						
実質公債費比率	11.3	12.7	7.2	21.1	19.1	13.4	4.7	11.1	12.4	12.5
将来負担比率	137.1	170.9	55.7	306.4	255.2	137.4	36.6	130.9	123.3	86.2

	名古屋市	京都市	大阪市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	堺市	平均
実質赤字比率		0.3								0.3
連結実質赤字比率		5.47								2.95
実質公債費比率	12.7	12.7	10.4	13.9	17	15.7	9.9	16.8	6.8	12.7
将来負担比率	218.6	247.7	238.7	175.6	135.6	260.9	173.5	237.7	77.8	168.7

2 本市財産の状況

下に示す平成 21 年度堺市財産に関する調書（一般会計）総括表によると、市域面積 14,999ha から道路敷地等約 1,200ha を除いた 13,799ha のうち、市有地は 1,134ha であり、市域全体に占める割合はおよそ 8%である。

市有地のうち、行政財産は 1,086ha（96%）、普通財産は 48ha（4%）である。

市が保有する施設（建物）の延床面積は約 210 万㎡にのぼる。これは、市内建築物全体約 4,500 万㎡の約 4.7%にあたる。

市有の建築物の延床面積は、木造約 2 万㎡、非木造約 207 万㎡である。

本市が保有する不動産の価値は、平成 20 年度の公会計制度における算定によれば、土地（インフラ資産を含む）は 1 兆 5,968 億円、建物は 2,219 億円である。

3 行財政改革計画における「財産活用」の変遷

行財政改革計画（平成 15 年 2 月）

4 成熟社会に対応した財政基盤を設立します - 財政構造の改革 -

4 - (3) 市税等歳入の確保と受益者負担の適正化

「公有財産の積極的売却と活用」

- ・堺市公有財産利用調整委員会を新設し、活用予定のない財産の積極的売却
- ・当面活用予定のない財産の暫定的活用

行財政改革計画（改定版）（平成 16 年 4 月）

3 - (6) 財産の有効活用の総合的推進

「財産の有効活用と処分」

- ・総合評価の結果を踏まえ、財産の有効活用や処分の推進
- 「民間のノウハウを活用した財産有効活用手法の確立」

新行財政改革計画（平成 18 年 3 月）

3 財政・資産の改革

3 - (6) 財産の有効活用と新たな自主財源の開発

[1] 「公有財産の有効活用と売却」

- ・未利用公有財産の売却と貸付

[2] 「新たな有効活用策の検討」

- ・広告看板等の設置等余剰スペースの賃貸化
- ・本庁、区役所等の広場を地域活性化につながる催し物等へ積極的に活用

[3] 「知的財産の有効活用」

- ・知的財産に対する認識を高め、価値に応じた管理方法を構築
- ・知的財産による収益の方法を検討

[4] 「広告収入の確保と独自財源化」

- ・ホームページ等への広告掲載にかかる基本的な考え方や基準の明確化
- ・公の施設におけるネーミングライツを検討

新行財政改革計画 改定版（平成 19 年 7 月）

「民間の手法やノウハウを活用して公有財産が持つ機能と価値の有効活用を進める」

[1]～[3]は18年3月と同様

[4]広告収入の確保と独自財源化

- ・ホームページ、配布物等に広告を掲載することによる広告収入の確保

とそれを財源とした独自施策の展開

- ・ 広告掲載にかかる市としての基本的考え方や基準を明確化
- ・ 公の施設におけるネーミングライツ等を検討

行財政改革アクションプログラム（平成 22 年 3 月）

2 - (2) 歳入確保策の充実

- ・ 広告基準の策定等

広告掲載の基本的考え・基準を明確化し、順次、広告を掲載・掲出

- ・ 公募による自動販売機の設置

公募により、飲料自動販売機の業者を決定し、基準使用料を上回る歳入の確保

2 - (4) 資産の有効活用

- ・ 未利用公共建築物の再編や余裕スペースの有効活用

未利用の公共施設や施設の余裕スペースについて、他の行政用途への転換や、他に利用目的のないものは、公募により民間へ貸付ける等、施設の有効活用を検討

- ・ 未利用公有財産の有効活用

未利用公有財産の売却・貸付を継続しつつ、外部の有識者からの意見も踏まえさらなる有効活用について検証

行財政改革プログラム（平成 23 年 3 月）

3 継続的な総点検の仕組み

3 - (2) 施設等の総合的なマネジメントの推進

- ・ 施設の適正配置

保有財産に関するデータの一元的な管理を進め、保有財産の現状を総合的に評価します。その結果を踏まえ、施設の再配置やグルーピングによる統廃合、売却等を進め、施設の適正配置を図る

- ・ 財産の有効活用

未利用・低利用地の売却や他の施策への部局横断的な活用、市民や民間事業者への貸付等を検討

- ・ 施設の長寿命化

施設の廃止までに要する総経費（ライフサイクルコスト）を抑制するため、長期的な視点から適切な保全措置を行い、長寿命化を図る

- ・ 庁内委員会の設置

庁内横断的な委員会を設置し、部局・施策横断的な課題の迅速な解決を図るため、関係部局によるワーキングを適宜行う

【用語解説】

- 1 行財政改革とは政府や地方公共団体が行う改革の1つで財政面での経費節減と効率性とともに、行政サービスの質を向上させることを目的として行われるもの。
- 2 公有財産とは地方自治法第238条第1項に規定する財産。具体的には不動産（土地・建物など）、動産（20トン以上の船舶、浮標、浮棧橋など）、用益物権、無体財産権、有価証券、出資による権利、不動産の信託の受益権。
- 3 代替地とは公共事業に必要な土地を取得するため、取得する土地の従前の機能に代替させるため市などが確保している土地。
- 4 堺市公有財産利用調整委員会とは堺市が管理する公有財産の有効活用、利用調整、及び処分に係る事務を適正に執行するため、未利用となっている公有財産の処分にすることなどを審議する庁内委員会。平成14年度設置。
- 5 堺市マスタープランとは本市の基本計画。今後の変革に向けた都市経営の基本戦略として策定。堺市総合計画「堺21世紀・未来デザイン」の基本構想の下、今後のまちづくりの基本的な方向性と取組を示し、従来の基本計画と実施計画の要素を併せ持つ。現在のマスタープランは平成23年3月策定。
- 6 公有財産台帳とは公有財産の種類、所在、数量、価格、得喪の年月日などを記載した帳簿。
- 7 用途地域とは都市計画法第8条で定められる地域地区の一つ。市街地における適正な土地利用を図るため、その目標に応じて住居系、商業系、工業系に分けられる。建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造等に関し一定の制限を加える。
- 8 建ぺい率とは建築面積の敷地面積に対する割合で、当該地の建ぺい率は都市計画により定められる。
- 9 容積率とは建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合で、当該地の容積率は都市計画により定められる。
- 10 減価償却費とは使用や時の経過などに伴って生ずる固定資産の経済価値の減少分を見積もり、その見積額を固定資産の耐用年数内の各会計期間に費用として配分するもの。
- 11 パートナーシップとは立場の異なる人やグループが、お互いを尊重し、役割分担・連携を図りながら、それぞれの特性を活かし、できることをできる人が行うことによって、地域や社会の課題解決やより良いまちづくりを行っていくこと。

1² 環境容量とはCO₂や窒素化合物などの環境汚染物質により、環境を損なうことなく、受け入れることのできる人間の活動または汚染物質の量。

1³ 区域まちづくりビジョンとは区と区民が協働し、住みよく魅力ある区域づくりを進めるため、ともにめざすまちづくりの方向や、その実現に向けた取り組み内容を示したものの。

1⁴ PDCAサイクルとは、団体経営や事業推進において、計画、実施、検証、改善の一連の流れの繰り返しの中で、業務改善を図っていくこと。

1⁵ GISとは、地理情報システムのことで、地域情報、統計情報、設備台帳などを地図情報と関連付けて管理し、加工・分析し、表示するソフトウェア（道具）のこと。統合型GISとは、地方公共団体が利用する地図データのうち、複数の部局が利用するデータ（例えば、街区、建物、道路、河川、上下水道など）を各部局が共用できる形で整備し、利用していく庁内横断的なシステムのこと。これを導入することにより、データ管理の重複を防ぎ、関係部局の情報交換を迅速にして、行政の効率化と市民サービスの向上を図ることができる。

1⁶ フルセット主義とは文化、教育、福祉など公共サービス提供のための施設等を全て自らが整備し、保有していこうとする考え方。

1⁷ 健全化判断比率とは、地方公共団体の財政の健全化に関する法律第3条で規定する指標で「実質赤字比率」「連結実質赤字比率」「実質公債比率」「将来負担比率」の4つの指標のこと。