

市有財産利活用基本方針

平成 30 年 3 月策定

令和 5 年 3 月改定

碧南市

はじめに

本市の財政状況は、臨海工業地帯の造成による企業の進出により、歳入は固定資産税などで右肩あがりになっていましたが、平成20年秋のリーマンショックの影響を受け、税収は大幅に減少していました。

このような状況の中、平成24年9月に「碧南市財政再スタート宣言」を発表し、今まで高いレベルの行政サービスであったことから再点検し、他市比較により標準レベルへの改革を進めてきました。

平成25年度から平成27年度までの3か年で必要な政策経費の確保、財政調整基金の適正規模確保、経常収支比率の改善を目標として掲げ、その目標をほぼ達成している状況にあります。

このような財政の構造改革を進める一方で、社会保障費等の扶助費及び介護保険等の特別会計への繰出金は、年々、増加傾向にあり、真に必要な公共サービスの提供さえも困難になる恐れがあります。また、少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少により、税収の減少等、将来の財政状況はより厳しくなるものと予想されています。

碧南市では、平成29年3月に「碧南市公共施設等総合管理計画」を策定し、身の丈にあった公共施設等の適正な規模やあり方を踏まえ、公共施設・インフラの老朽化への対応を効率的かつ効果的にマネジメントし、財政負担の軽減や適正な維持管理の推進に向けた取組を進めています。

このような取組を進める上で、現在保有する低未利用地や削減されていく公共施設の跡地等を対象とし、利活用の基本方針を定め、個々の財産についての具体的な取組等を整理する必要があります。

そこで、本市が保有する土地・建物等の財産の総量の削減及び利活用による財源の確保を総合的かつ戦略的に図るため、市全体で利活用の考え方を共有することで、財産の「保有」から「活用・処分」へと意識の転換を図り、持続可能な行政財産の実現につなげることを目的として、平成30年3月に「市有財産利活用基本方針」を策定しました。

令和5年3月の「市有財産利活用基本方針」の改定は、上位計画にあたる「碧南市公共施設等総合管理計画」（令和4年3月改定）や「碧南市公共施設個別施設計画」（令和3年3月策定）及び市有財産の利活用に関するこれまでの取組を反映するとともに、市有財産の更なる利活用を推進することを目的とし、今後5年間の取組を意識して見直しを行ったものであります。

目 次

第1章 方針の位置付け	1
1-1 概要	1
1-2 将来予測	2
1-3 国や県、市の動向	3
第2章 公有財産の現状と課題	7
2-1 公有財産の現状	7
2-2 現状における課題	10
第3章 市有財産利活用基本方針	12
3-1 利活用の考え方	12
3-2 土地の利活用基本方針	13
-1 土地に関する基本方針と取組	13
-2 土地開発公社財産に関する取組	16
3-3 建物の利活用基本方針	17
-1 建物に関する基本方針と取組	17
第4章 その他の財産に関する取組	20
4-1 その他の財産に関する取組	20
-1 民間による利活用の取組	20
-2 経費削減の取組	22
第5章 個別対応方針	23
5-1 普通財産の個別対応方針	23
5-2 行政財産の個別対応方針	27
5-3 土地開発公社財産の個別対応方針	36
第6章 市有財産利活用方針検討体制	41
6-1 検討体制	41
6-2 市有財産利活用までの主な事務の流れ	42
【参考】 市有財産に関わる計画等の経緯	43

第1章 方針の位置付け

1-1 概要

本方針は、「公共施設等総合管理計画」（令和4年3月改定）を上位計画とし、とりまとめています。

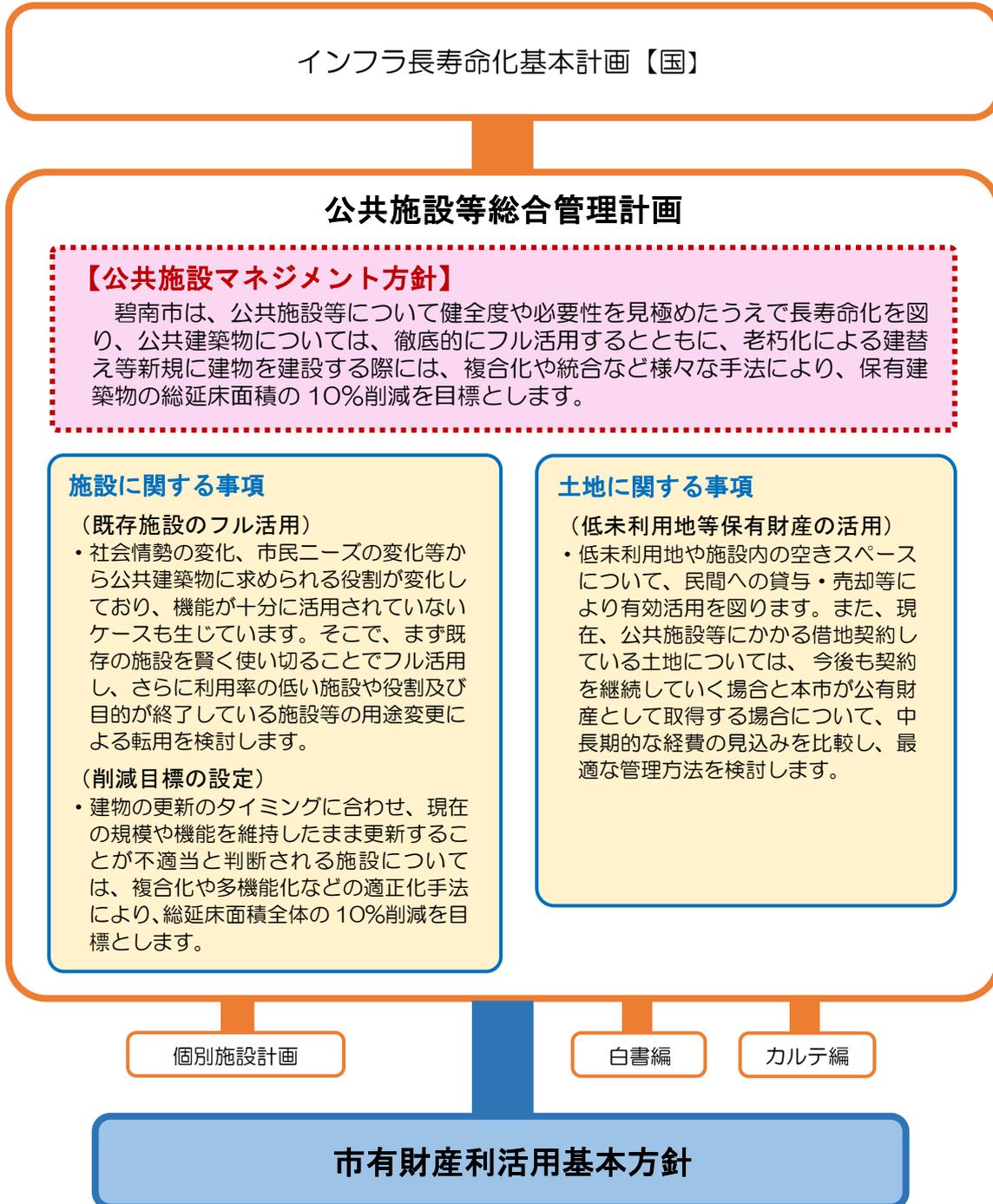


図 1-1 方針の位置付け

1-2 将来予測

公共施設等総合管理計画では、生産年齢人口の減少などにより歳入が緩やかに減少していくことが見込まれる中、歳出については、高齢化などへ対応するため扶助費や繰出金などの増加により、普通建設事業費に充てる財源（投資的経費）が減少していくことが予想されています。

また、今後40年間で公共施設等の更新・修繕に使える投資的経費は、630億円（約15.7億円/年）と試算されています。これに対し、公共施設等の長寿命化対策を実施した場合でも、更新等費用は937億円（約23.4億円/年）が必要であり、307億円（約7.7億円/年）が不足する見込みとなります。

この不足額を解消するとともに、将来にわたり持続可能な市政運営を実現するために、保有建築物の総延床面積の10%削減を目標としています。

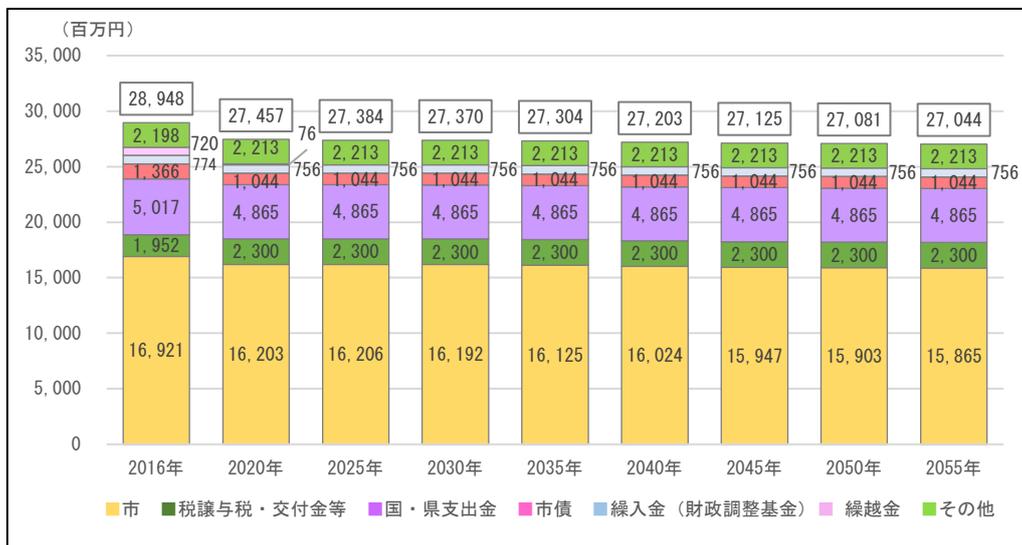


図 1-2 歳入の財政シミュレーション

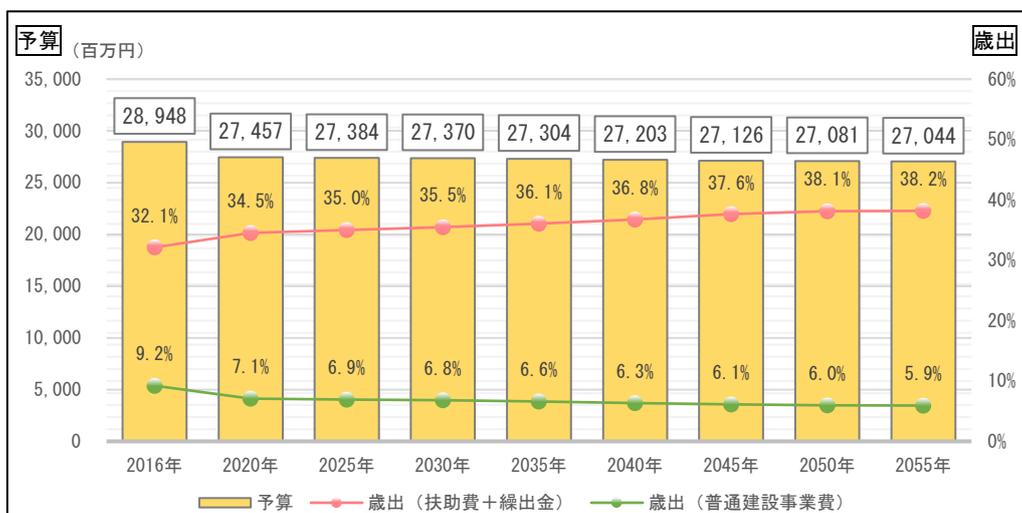


図 1-3 歳出の財政シミュレーションにおける扶助費、繰出金と普通建設費の占める割合
(公共施設等総合管理計画より)

1-3 国や県、市の動向

国の関係省庁や県においても財産の最適利用や未利用地の有効活用の推進及び公共施設等を取り巻く状況の改善・再編に向け、具体的な動きが始まっています。

【総務省の主な動向】

平成 26 年4月に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を策定し、「公共施設等総合管理計画」を平成 28 年度中に策定するよう各地方公共団体へ要請しました。さらに、令和2年度までに各公共施設等における個別施設計画を策定し、令和3年度までの「公共施設等総合管理計画」の見直しを求めました。

平成 29 年度には、地方公共団体における公共施設等の集約化及び複合化、老朽化対策等を推進し、その適正配置を図るため、「公共施設等適正管理推進事業債」の制度を創設し、これまでに、事業期間を令和8年度までの5年間に延長し、対象事業の拡充を行いました。

令和4年4月1日には、見直し後の総合管理計画の総合的かつ計画的な推進を図るとともに、総合管理計画について不断の見直しを実施し、充実させていくため、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を改定しました。

【財務省の主な動向】

骨太方針「経済財政運営と改革の基本方針 2014～デフレから好循環拡大へ～」において、「民間提案を大胆に取り入れ、整備・管理における官民連携・総合的広域的なアセット・マネジメントを推進するほか、ライフサイクルの長期化・コスト低減等を通じて社会資本を効率的・効果的に活用する」という方向性が示されています。

平成 27 年には「国公有財産の最適利用や、国公有地の未利用地の売買・有効活用の推進」について、平成 28 年には「普通財産のほか、行政財産についても有効活用を図るため、他の用途で有効に活用可能な未利用地等を洗い出し、活用する方策について検討」、平成 29 年には「地域と連携した国公有地の有効活用を推進するとともに、不要財産については売却等を進めていく」などの方針が示されています。

国有財産に関する情報開示・透明性の確保のために作成している「国有財産レポート」では、庁舎・宿舍の長寿命化推進による財政コストの低減、省庁横断的な入替による庁舎の空きスペースの解消（庁舎の効率的な使用の推進）、監査の活用による未利用国有地の洗い出し、国有地の管理処分方式の多様化による個々の土地の特性に応じた最適な活用手段の選択（売却に加え、定期借地制度を利用した新規の貸付等）への取組が紹介されています。

また、毎年度、「財務省所管普通財産（未利用国有地）の状況」を公表し、そのうち、「地方公共団体等が利用する財産」については、地方公共団体等に対し利用計画の早期実現の働きかけを行い、その処理の具体化に努めるとともに、他の財産については、処分の促進に努めています。

【国土交通省の主な動向】

平成 25 年 11 月にインフラ老朽化の推進に関する関係省庁連絡会議においてとりまとめられた「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を推進しています。

平成 26 年 4 月には、「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」が策定され、立地適正化計画とも連動した地方公共団体における公的不動産のまちづくりへの有効活用方策が示されています。

平成 28 年度には、都市再生特別措置法に基づく官民連携制度として、まちなかで増加している民間等の低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する「低未利用土地利用促進協定」が創設されています。

令和 2 年 7 月には、低未利用地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図ることを目的とし、「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の 100 万円控除制度」を開始しました。

【愛知県の主な動向】

平成 24 年 2 月より「県有施設利活用・保守管理プログラム」を順次策定し、県有施設の効果的かつ効率的な利活用及び保守管理を推進しています。このプログラムの実行と併せて、平成 27 年 3 月には、「愛知県公共施設等総合管理計画」を策定し、より長期的な視点をもって、総合的かつ計画的に県有施設の利活用最適化の推進を図っています。

令和 3 年 3 月には、行政庁舎や公共施設などの長寿命化を図るため、個別施設計画として「愛知県庁舎等施設長寿命化計画」を策定し、令和 4 年 3 月には、「愛知県公共施設等総合管理計画」を改訂しました。

また、県有財産の新たな有効活用として、未利用地等において貸付や売却を行っています。売却する土地は、一般競争入札により売却し財源を確保することを基本として処分を進めていますが、入札に付しても落札されなかった土地や、具体的な利活用の方向性が見出せない土地等について、土地情報を広く公表することにより有効活用につなげるため、活用アイデアを募集しています。

【碧南市の主な動向】

平成 29 年 3 月に「公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設マネジメント方針を掲げ、公共施設の長寿命化、公共建築物のフル活用および複合化や統合などの手法により、経営的な観点から総合かつ計画的な取組を推進しています。

また、平成 29 年 4 月には、市有財産の利活用を推進するため、新たな組織として総務部資産活用課を新設し、令和 2 年度には、公共建築物（市営住宅、市民病院を除く）及び学校施設のマネジメント方針を定めた「個別施設計画」を策定しました。

令和 3 年 1 月 26 日付けの総務省通知「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」により、具体的な施設の状況に基づき、長期的な視点をもって公共施設マネジメント方針を推進する観点から、「経済財政運営と改革の基本方針 2019～『令和』新時代：『Society 5.0』への挑戦～」(令和元年 6 月 21 日閣議決定)等も踏まえつつ、令和 3 年度中に個別施設計画等を反映した総合管理計画の見直しを行うよう要請を受け、令和 4 年 3 月に「公共施設等総合管理計画」の見直しを行いました。

第2章 公有財産の現状と課題

2-1 公有財産の現状

市が保有する財産については、地方自治法第 237 条において、「公有財産」、「物品」、「債権」並びに「基金」に分類され、このうち公有財産については、地方自治法第 238 条第 3 項において、行政財産と普通財産に分類されています。

行政財産は、公用または公共用に供し、または供することと決定した財産であり、直接特定の行政使用を本来の目的とするものです。

地方自治法第 238 条の 4 では行政財産の管理及び処分について規定され、同条第 2 項では「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる」、同条第 7 項では「行政財産はその用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」と定められています。

平成 18 年には、地方自治法の一部改正により、行政財産である公共施設等の床や敷地等に余裕がある場合においても、適正な方法による管理を行う上で適当と認められる者への貸付（目的外使用を含む）が可能となり、公有財産の利活用を目的とした、柔軟な対応ができるようになっていきます。

一方、普通財産は、行政財産以外の財産と規定され、個人、団体及び法人等に有償で貸付している財産など利活用を図っている財産もあります。また、立地条件や形状、周辺区域の環境から民間での利活用が可能なものなどがあり、多種多様なものとなっています。

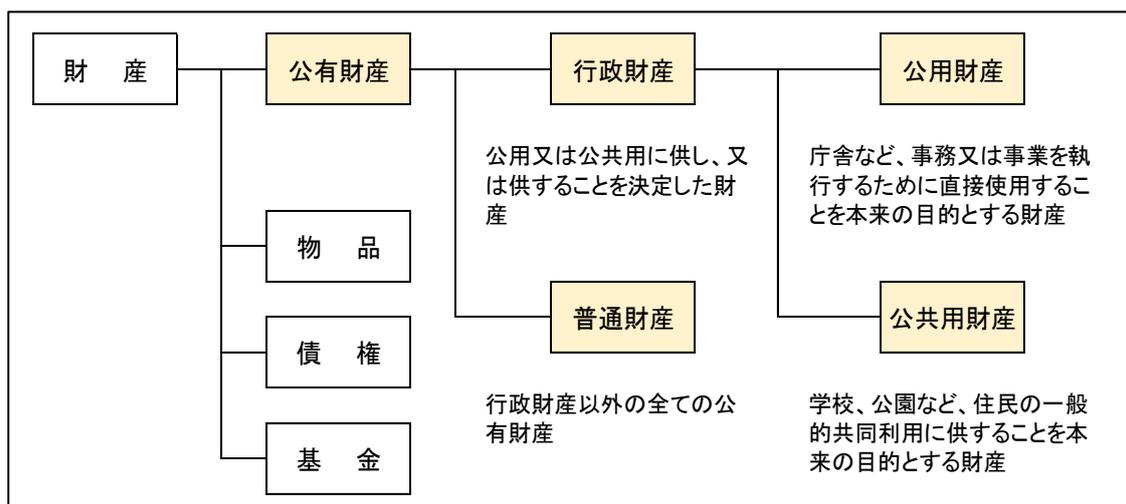


図 2-1 財産の分類

本方針では、行政財産・普通財産の区分にかかわらず、本市で所有している土地及び建物などを対象とした基本方針を示します。

また、土地開発公社が保有する土地は、碧南市が事業を行うために先行取得したものであり、いずれ市の責任において買い戻されるべきものであるため、市の政策と密接に関係することから、本方針の対象としています。

公有財産のうち、各法令等に基づき管理者が別に定められた道路、河川、水路等の法定外公共物、病院及び上下水道など地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）の規定により設置された公営企業の会計に属する財産を除いた市有財産の保有状況及び土地開発公社が保有する財産は次のとおりです。

表 2-1 財産（土地・建物）の保有状況 (㎡)

区分		土地	建物（延べ面積）
碧 南 市 公 有 財 産	行政財産	1,230,688	235,967
	公用財産	24,322	19,277
	公共用財産	1,206,366	216,690
	普通財産	67,137	1,190
土地開発公社		22,866	—
合計		1,320,691	237,157

(令和 3 年度市決算書及び土地開発公社決算書より)

次に、公有財産（土地）について、住民 1 人当たりの面積及び公有財産に占める行政財産の割合を近隣 5 市で比較します。

表 2-2 近隣 5 市の比較（土地）

近隣 5 市	公有財産 （土地） （㎡）	行政財産 （土地） （㎡）	人口 （人）	一人当たりの 公有財産面積 （㎡/人）	公有財産に占 める行政財産 の割合（％）
碧南市	1,297,825	1,230,688	72,756	17.8	94.8
刈谷市	3,430,872	3,325,746	152,751	22.5	96.9
安城市	2,691,517	2,381,293	189,061	14.2	88.5
知立市	795,526	753,450	72,011	11.0	94.7
高浜市	526,489	405,969	49,339	10.7	77.1
平均	1,748,446	1,619,429	107,184	15.2	90.4

(令和 3 年度各市決算書より)

本市の住民 1 人当たりの公有財産の面積は 17.8 ㎡であり、近隣 5 市の平均である 15.2 ㎡よりも 2.6 ㎡多く、近隣 5 市において 2 番目に多い状況です。これは、市全体として約 252,000 ㎡（臨海公園グラウンド 20 個分に相当）多く保有していることとなります。

さらに、公有財産に占める行政財産の割合も 94.8% であり、近隣 5 市の平均である 90.4% よりも多い状況です。

その理由として、公共施設等総合管理計画によると、住民1人当たりの公共建築物の延床面積が愛知県内及び西三河地方の平均よりも多いことから、行政財産である公共施設の用地が多いことが考えられます。

また、愛知県企業庁から無償で譲渡を受けた行政財産として、臨海部に隣接する緩衝緑地と衣浦臨海鉄道跡地が、市全体で約 156,000 m²あり、このことも行政財産（土地）を多く保有している要因の一つであると考えられます。

表 2-3 緩衝緑地及び衣浦臨海鉄道跡地の面積

名称	所在	面積 (m ²)	備考
緩衝緑地	明石町 6 番 1、他 1 筆	10,653	8 号地
緩衝緑地	須磨町 3 番 1、他 3 筆	24,510	6 号地
緩衝緑地	港本町 4 番 4、他 10 筆	28,058	4 号地
緩衝緑地	港南町 1 丁目 1 番 19、他 8 筆	71,423	2 号地
計		134,644	
衣浦臨海鉄道跡地	浜町 2 番 27、他 1 筆	7,795	6 号地
衣浦臨海鉄道跡地	港本町 2 番 2、他 20 筆	13,824	4 号地
計		21,619	
合計		156,263	

次に、行政財産（建物）について、土地に対する延床面積の割合を近隣 5 市で比較します。

表 2-4 近隣 5 市の比較（建物）

近隣 5 市	行政財産 （土地） (m ²)	行政財産 （建物延床） (m ²)	土地面積に対する 建物延床面積の割合 (%)
碧南市	1,230,688	235,967	19.2
刈谷市	3,325,746	573,228	17.2
安城市	2,381,293	532,839	22.4
知立市	753,450	158,925	21.1
高浜市	405,969	111,738	27.5
平均	1,619,429	322,539	21.5

(令和 3 年度各市決算書より)

本市の行政財産の土地面積に対する建物延床面積の割合は 19.2%であり、近隣 5 市の中でも少ない状況であり、他市に比べ、敷地に余裕をもった公共施設になっていることが分かります。

これらのことから、本市では人口や公共施設規模に対して、土地資産をより多く保有していると考えられます。

2-2 現状における課題

市有財産や土地開発公社財産は、保有している目的や取得した経緯が財産ごとに異なることから、下記に分類し、現状における課題を整理します。

《土地に関する課題》

【普通財産】

普通財産として管理しているが、行政目的で使用されている土地があるため、財産区分を整理し、適正に管理することが必要です。

【行政財産】

行政財産の全ての土地の状況を把握できていないため、調査することが必要です。

また、行政財産として管理しているが、余剰な土地については、普通財産に用途変更し、貸付や売却などの利活用を検討することが必要です。

愛知県企業庁から緩衝緑地として譲渡を受けた衣浦臨海鉄道跡地の多くは未利用地になっていましたが、現在は、一部を臨海部の企業へ駐車場用地として貸付しています。

緩衝緑地については、将来的に臨海部の企業の事業用地として活用していくことが考えられ、あらかじめ、余裕部分の整理を行うなどの検討を進めていく必要があります。

【土地開発公社財産】

土地開発公社が保有する土地は、基本的に市が公共事業を行うために先行取得したのですが、事業実施の目処が立っていない用地や、事業計画が無くなり長期的に保有した状態となっている用地があり、今後どのようにしていくか検討が求められています。

《建物に関する課題》

【行政財産】

公共建築物の総延床面積の10%削減を目標に掲げ、建物の更新のタイミングに合わせ、複合化や統合などの適正な手法を検討することが必要です。

また、貸室等の利用率が低い施設については、利用を高めるための具体的な取組が求められています。

このように「碧南市公共施設等総合管理計画」や「碧南市公共施設個別施設計画」に基づき、施設保有量の適正化を進める必要があります。

《その他の課題》

公共施設等の事業を行うために借地している土地が多数あり、年間の借地料は約1億円となっています。今後も借地を継続する場合と公有財産として取得する場合について、中長期的な経費の見込みを比較するなどの最適な方法で管理することが求められています。

土地や建物以外の市有財産についても、公共空間などの利活用による更なる財産の利活用が求められています。

第3章 市有財産利活用基本方針

3-1 利活用の考え方

キャッチフレーズ

財産の戦略的利活用

生産年齢人口の減少などにより歳入が緩やかに減少していくことが見込まれる中、歳出については高齢化などへ対応するため扶助費や繰出金などが増加していくことが予想されています。

施設の更新等の費用を考えると、将来世代への負担の増加が懸念されるばかりでなく、真に必要な公共サービスの提供さえも困難になる恐れがあります。

土地や建物などの市有財産は、いずれも市が事業を行う上で必要として取得したのですが、なかには利用していない土地等もあり、このまま全ての財産を保有し続けていくことは困難な状況にあります。

財産を十分に利活用せず保有し続ければ、利活用していれば得られたであろう財源を確保できず、維持管理や運営にかかる経費を市民が負担する状況となります。

市有財産は将来においても市民のための限られた財産であるとともに生活と生産を通ずる諸活動の共通基盤でもあります。その利用のあり方は市の発展や市民の生活と深い関わりを有しており、適正に行わなければなりません。

市民のための財産であることを再認識するとともに、行政サービスの維持・向上を図りながら経営的視点を持って捉え、**最大限に効果を上げる仕組みを構築**する必要があります。

市有財産の利活用などを総合的かつ戦略的に図るため、庁内において情報の共有を図るとともに利用調整を行い、**『財産の戦略的利活用』**を前提とし、新たに設置する市有財産利活用推進会議で、貸付又は処分の方針などを協議します。

保有財産の総量の削減及び利活用による財源の確保などを実現するため、次のとおり基本方針を設定します。

3-2 土地の利活用基本方針

土地については、「**新規取得の抑制と保有土地の活用**」、「**民間による利活用の推進**」、「**積極的な処分の推進**」を基本方針とします。

3-2-1 土地に関する基本方針と取組

土地基本方針 1 新規取得の抑制と保有土地の活用

- ① 行政財産及び普通財産の土地の現状を把握し、財産区分や利活用が可能な土地の洗い出しなどの整理を進めます。
また、毎年度、庁内所管部署への財産情報の調査を実施し、庁内で連携しニーズをマッチングさせるなどの取組を行い、**取得以外の手法を検討**します。
- ② 公共施設としての利用目的で借地している土地は、現状の利用状況と照らし合わせ、必要な規模の借地に努めるとともに、費用対効果を踏まえた取得を検討するなど、財政負担の軽減を図ります。また、マッチングさせるなどの取組により、**保有している土地を活用できないか検討**します。



- ③ 行政財産において、法令等に基づき、**占用等が認められている施設の設置を検討**します。

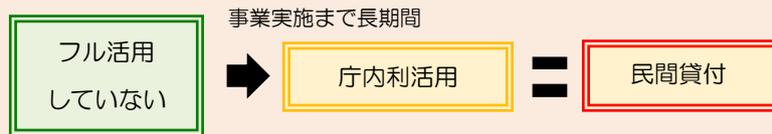
(参考)「都市公園における保育所等施設の設置に係る連携について」
(平成 29 年 6 月 国土交通省・厚生労働省)

表 3-1 借地料等の推移

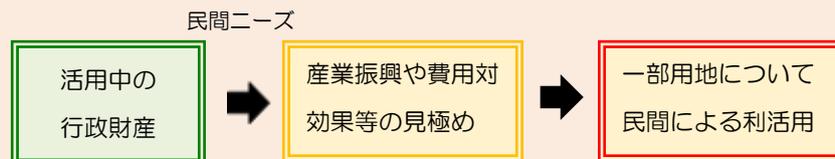
区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
借地料(円)	99,607,591	94,836,500	94,247,886	93,834,652
借地面積(m ²)	99,450.29	97,995.88	98,248.63	95,474.50

土地基本方針 2 民間による利活用の推進

- ① フル活用していない行政財産の土地は、将来的な事業計画があっても、実施までの期間が長期間である場合は、庁内利活用や個々の状況に応じた民間への貸付を検討します。



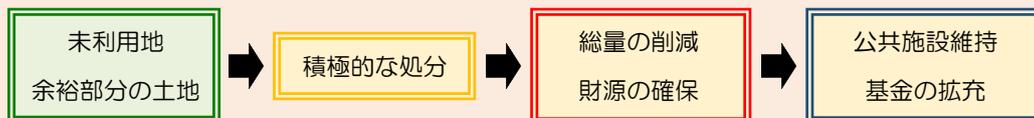
- ② 活用している行政財産において、目的とする機能を確保した上で、必要ないと判断できる土地の一部は、産業振興や費用対効果などを総合的に見極め、普通財産として民間による利活用を検討します。



土地基本方針 3 積極的な処分の推進

- ① 普通財産の土地で今後を見据えた計画などが無い未利用地や行政財産の土地で余裕部分は、民間への積極的な処分を検討し、保有財産の総量の削減に努めます。

また、土地の処分により得られた財源は、将来、公共施設等の大規模改修や更新時期が集中することに備え、公共施設維持基金に積み立て基金の拡充を図ります。



- ② 公共施設の跡地など、面積が大きくまちづくりの視点が必要な土地は、貸付や処分の他、望ましい利用用途などを想定し、事業提案型の公募による利活用を検討します。



- ③ 赤道・水路の行政財産は、必要ないと判断できる土地の積極的な処分を検討します。

3-2-2 土地開発公社財産に関する取組

土地開発公社が所有する土地は、基本的に市が公共事業を行うために先行取得したものです。当初計画が無くなった用地は、新たな計画の立案や処分を検討し、長期保有土地の早期解消を図ります。

新たな計画の立案は、市内でのニーズのマッチングを行うなど、他の公共目的での利活用を検討し、土地の処分は、市が普通財産として買い戻しを行い売却することを検討します。

また、事業等の実施までの期間が長期間となる場合は、これまでも、月極め駐車場や民間への貸付などを行い、一定の成果を上げてきましたが、より一層の貸付の促進および利活用を検討します。

【参考】土地開発公社の主な取組事例

表 3-2 月極め駐車場の契約状況

駐車場の名称	駐車可能台数	契約台数	備 考
パーク&ライド碧南	22 台	13 台	H12.4 供用開始
パーク&ライド北新川	30 台	29 台	H12.4 供用開始
パーク&ライド六軒町	32 台	19 台	H29.9 供用開始

(令和 4 年 3 月末日現在)

3-3 建物の利活用基本方針

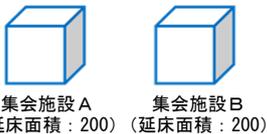
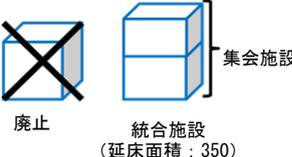
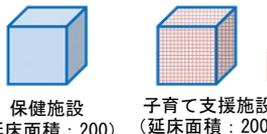
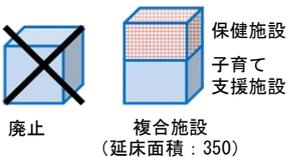
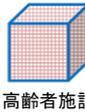
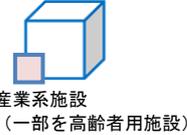
建物については、「保有総量の縮減」、「長寿命化など効率的な維持管理の推進」、「最適な利活用の推進」を基本方針とします。

3-3-1 建物に関する基本方針と取組

建物基本方針 1 保有総量の縮減

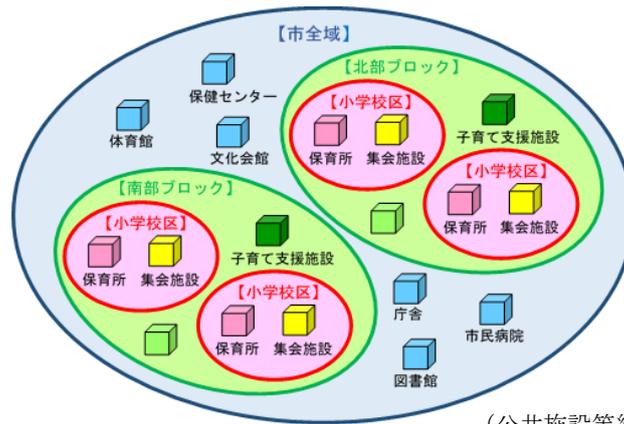
- ① 公共施設等総合管理計画に定めた施設毎のマネジメント方針に基づき、建物の更新等のタイミングに合わせ、複合化や統合、多機能化など様々な適正化手法により、身の丈に合った施設規模等を目指すことで保有総量の縮減を検討します。
- ② 市民の利用形態や利用圏域からエリアレベルを市全域、ブロック（北部、南部など）、小学校区の3つに区分し、それぞれのエリアに必要な施設と広さを考慮した適正な配置計画を検討します。

表 3-3 公共施設の適正化手法のイメージ

	現 状	実施後	概 要
統 合			既存の同じ種類の公共施設を統合し、一体の施設として整備する。
複 合 化			既存の異なる種類の公共施設を複合化し、これらの施設の機能を有した複合施設を整備する。
転 用			既存の公共施設を改修し、他の施設として利用する。
一 部 転 用			既存の公共施設の一部を改修し、他の機能として利用する。

(公共施設等総合管理計画より)

図 3-1 エリアレベルでの適正配置のイメージ



(公共施設等総合管理計画より)

建物基本方針 2 長寿命化など効率的な維持管理の推進

- ① 公共施設等の効率的な維持管理を推進するため、予防保全型の維持管理を行い、施設の長寿命化と維持補修費の平準化を図ります。
- ② 公共施設等の安心・安全を第一に確保した適切な日常点検を実施します。また、防災・減災対策に十分対応した施設の整備を推進します。
- ③ 市民協働や民間活用の導入を図ることにより、効率的な公共施設のマネジメントを推進します。
また、民間企業等のノウハウを活かした指定管理者制度の導入を検討します。
- ④ 個別施設計画に基づき効果的に修繕等を実施することにより、施設の長寿命化を図ります。
また、個別施設計画等が未策定の公共建築物や土木インフラ施設は、必要に応じ策定を検討します。

建物基本方針 3 最適な利活用の推進

- ① 公共施設等をフル活用するため、庁内各所管部署の財産情報を調査し、庁内ニーズのマッチングを行い、最適な利活用を検討します。
また、施設の廃止などにより行政目的が無くなった財産は、速やかに建物も含めた民間への処分を検討します。
- ② 利用率が低い貸室等を有する施設は、利用率の向上に向けた取組を検討します。また、貸室の利用率は、将来的な施設の在り方を検討するための一つの基準として整理します。

【参考】主な取組事例

本市における施設の用途転用や用途廃止等の取組事例は下記のとおりです。

【事例1】 一部用途転用

あおいパークの総合交流ターミナル施設内の映像博物館にある立体ボックス、ジオラマは、耐用年数が過ぎ設備が老朽化し、また、シミュレーターは故障により使用ができなくなり利用率が低下していたことから、映像博物館内を高齢者の運動機能向上を目的とした筋トレルーム60に一部転用した。

【事例2】 用途転用

南中学校内旧配膳室は、当初の目的を終えて倉庫としていたが、隣接する棚尾児童クラブの分館として用途転用することで、新たな公共施設を整備することなく事業実施を図った。

【事例3】 利用目的の多様化による利用率の向上（フル活用）

ものづくりセンターの4階実習室1は、フル活用できていない状況であり、利用しやすい施設にするため、卓球台を導入し、更なる利用率向上を図っている。

【事例4】 民間施設利用

民間施設である勤労青少年水上スポーツセンター内に筋トレルーム60を開設し、新たな公共施設を整備することなく事業を実施している。

【事例5】 用途廃止

港湾スポーツセンターアーチェリー場は、発射位置固定器具やネットなど設備の老朽化に加え、利用率も低迷していることから、ニーズや費用対効果を踏まえ用途廃止した。

【事例6】 指定管理者制度の導入

明石公園は、平成31年度より指定管理者制度を導入し、民間のノウハウを活用することで、更なるサービス、利用率の向上を図っている。

【事例7】 用途廃止

浅間町倉庫は、倉庫として利用していたが、老朽化が著しいことから建物を取壊し、跡地の一部を売却した。

第4章 その他の財産に関する取組

4-1 その他の財産取組

土地や建物以外にも多様な財産があり、さまざまな利活用が考えられます。その他の財産についても、『**財産の戦略的利活用**』を前提とし、以下の取組に沿って、前例にとられず更なる財産の利活用に努めます。

4-1-1 民間による利活用の取組

民間による利活用を促進し、財源の確保に努めます。また、活用できる公共空間についても有効な利活用を図ります。

① 市有財産への広告掲載事業の推進

景観などに配慮しつつ、くるくるバスなど市有財産への民間企業の広告掲載事業を促進するとともに財源の確保に努めます。

また、ネーミングライツの導入に向けて、ガイドラインを整備します。

② 公共空間などの利活用の推進

公共空間などを活用し、自動販売機の設置や移動販売車、太陽光発電への貸付を促進するとともに財源の確保に努めます。

③ 民間からの活用アイデア募集

有効活用につなげるため情報を広く公表し、積極的に民間からの活用アイデアを募集することで、市民等へのサービスの向上を図るとともに財源の確保に努めます。

【参考】主な導入事例と実績

1 導入事例

【事例1】

くるくるバスへの広告掲載



【事例2】

**太陽光発電による
公共施設の屋根貸し**



【事例3】

**燃やすことのできるゴミ袋の
広告掲載**



【事例4】

**庁舎市民ホールを利用した
広告掲載**



【事例5】

公共施設での自動販売機の設置



【事例6】

広報誌裏面に広告掲載



4-1-2 経費削減の取組

様々な手法により、常に経費削減に努め、積極的に市有財産の有効な利活用を図ります。

① 照明設備のLED化による経費削減

庁舎や各施設、屋外の街路灯や防犯灯など照明設備は、費用対効果を考慮した上でLED化を推進し、エネルギー消費量を抑制することで環境負荷の低減を図るとともに、光熱水費や球替え等の維持管理費の削減に努めます。

② 電話使用料などの見直しによる経費削減

電話使用料などのコスト削減に向け、より効果的な通信手段等の検討を行い、新たな手法の導入による経費削減に努めます。

③ 公用車両の保有台数適正化及び次世代自動車の導入による経費削減

公用車両の保有台数の適正化を検討するとともに、次世代自動車の導入を推進し、車両維持管理費の削減に努めます。

④ 太陽光発電システム導入による経費削減

民間設置も含め、太陽光発電システムを導入し、庁舎や各施設での消費電力の確保を図り、光熱水費の削減に努めます。また、災害時などに使用可能な非常用電源の確保を図ります。

⑤ 包括管理手法の活用による経費削減

公共施設の維持管理業務において、包括管理手法の更なる活用を検討し、施設維持管理費の削減に努めます。

第5章 個別対応方針

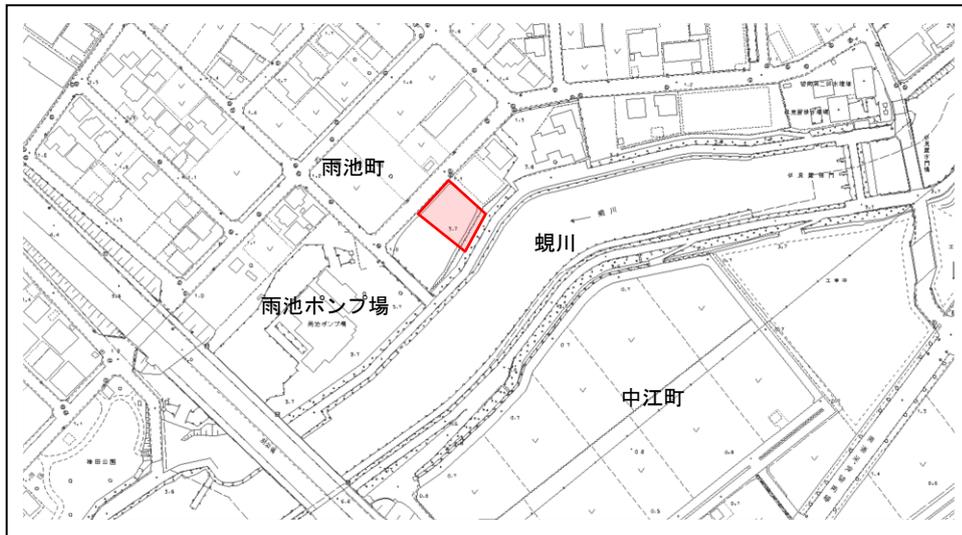
5-1 普通財産の個別対応方針

普通財産の一覧

図面 番号	所在地	面積 (㎡)	個別対応方針	備考
1	雨池町2丁目40番2	752.29	現状どおり利活用	・ごみステーション
2	湖西町1丁目67番 他2筆	319.01	利用状況を踏まえ公募による処分を検討	・月極駐車場
3	大坪町3丁目49番 他5筆	1,547.47	現状どおり利活用	・ごみステーション
4	浜田町3丁目14番 他2筆	1,035.00	総合的に利活用を検討	・浜田町ちびっ子広場
5	浅間町1丁目41番2	339.66	公募などによる処分	
6	鷲塚町3丁目108番	1,034.21	一部は行政財産として利活用し、余剰地を公募などにより処分	・広場 ・ごみステーション
7	野銭町4丁目51番	405.00	一部は行政財産として利活用し、余剰地を公募などにより処分	
8	浅間町1丁目2番 他1筆	388.11	現状どおり利活用	・ごみステーション
9	六軒町2丁目87番 他1筆	1,439.50	民間への貸付等を検討	

位置図

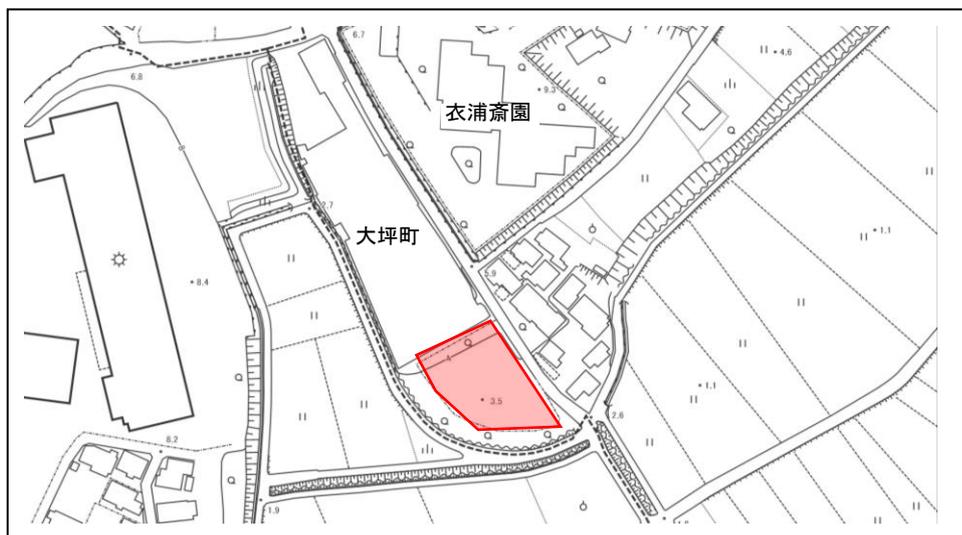
1 雨池町2丁目40番2



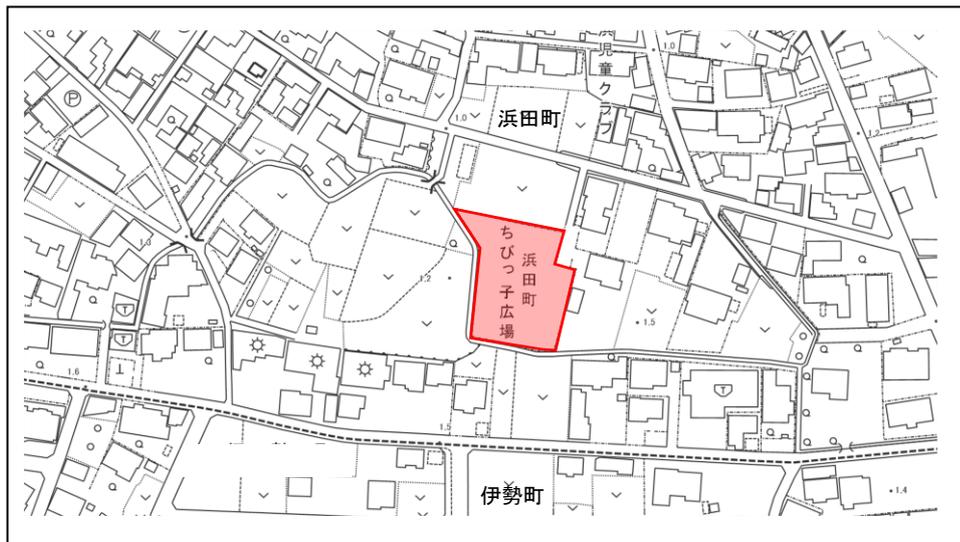
2 湖西町1丁目67番 他2筆



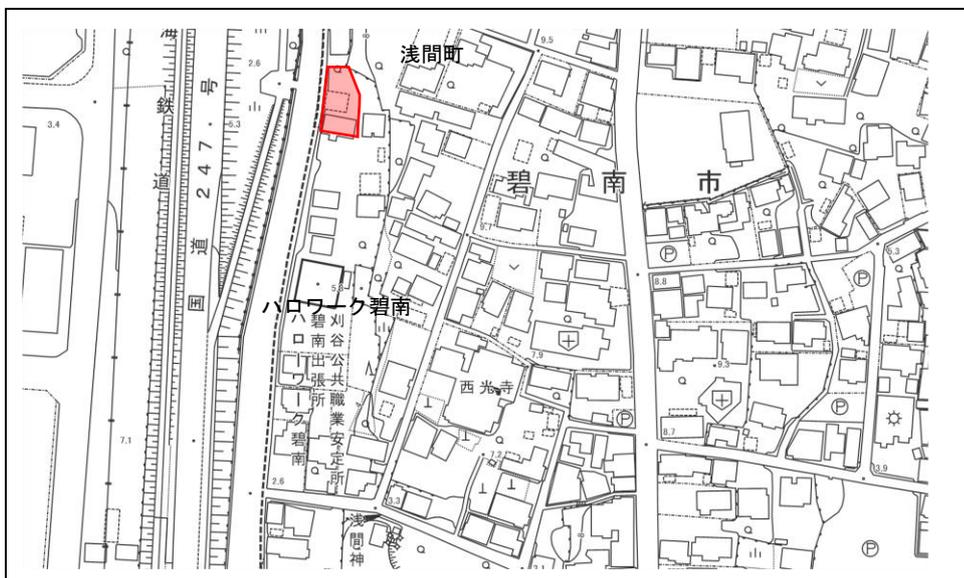
3 大坪町3丁目49番 他5筆



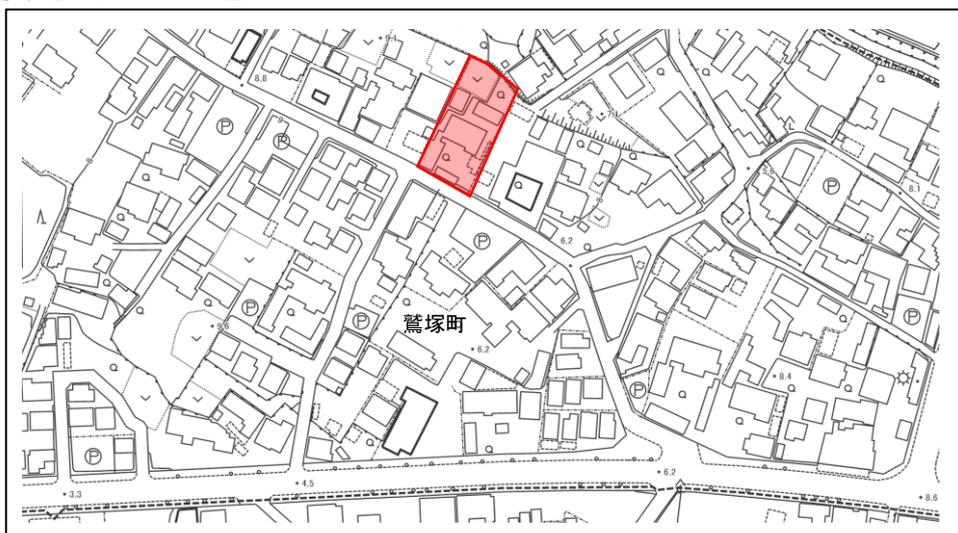
4 浜田町3丁目14番 他2筆



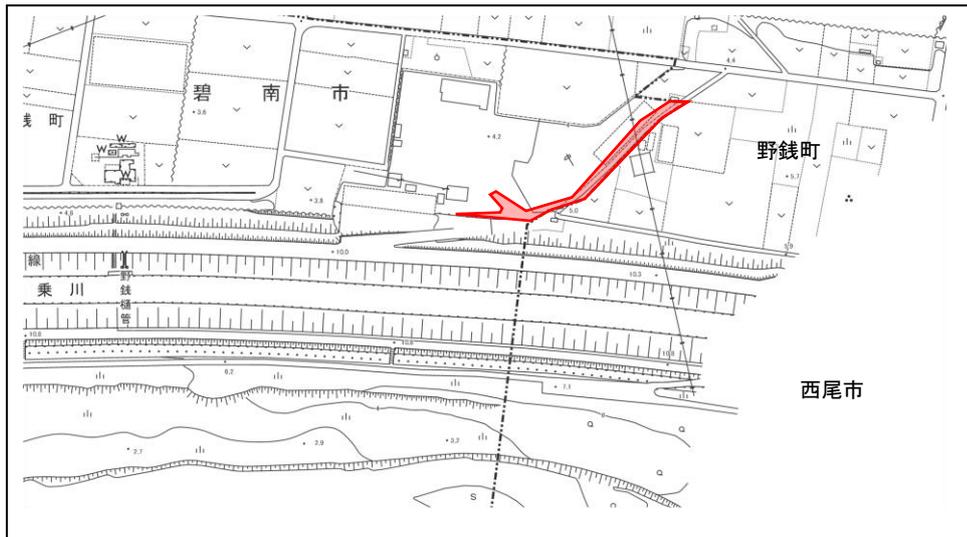
5 浅間町1丁目41番2



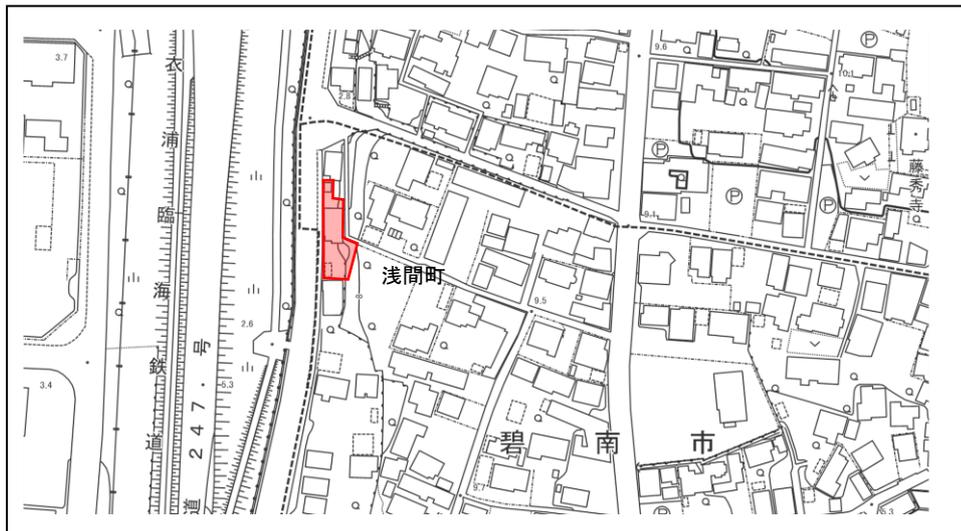
6 鷺塚町3丁目108番



7 野銭町4丁目51番の一部



8 浅間町1丁目2番 他1筆



9 六軒町2丁目87番 他1筆



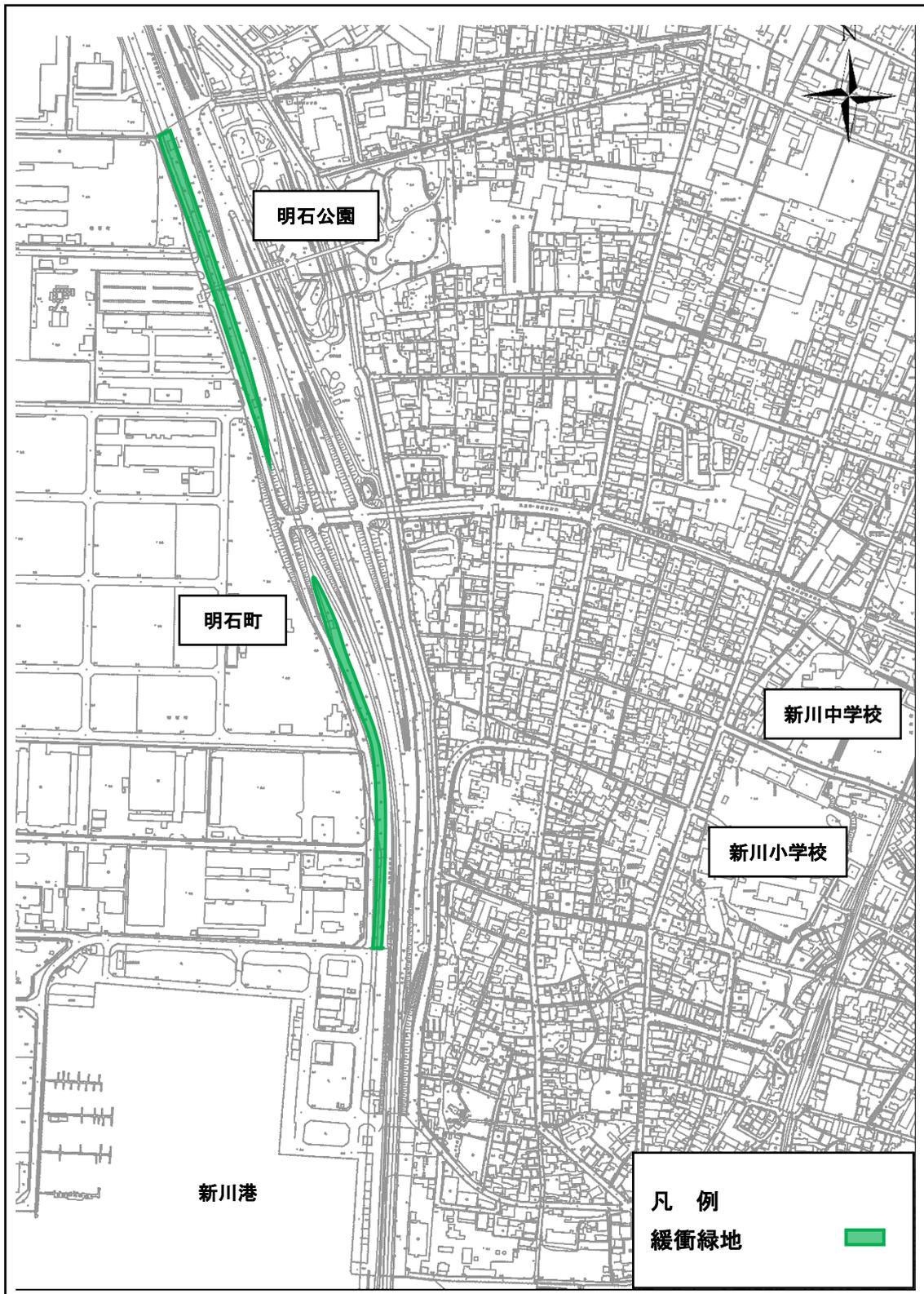
5-2 行政財産の個別対応方針

行政財産の一覧

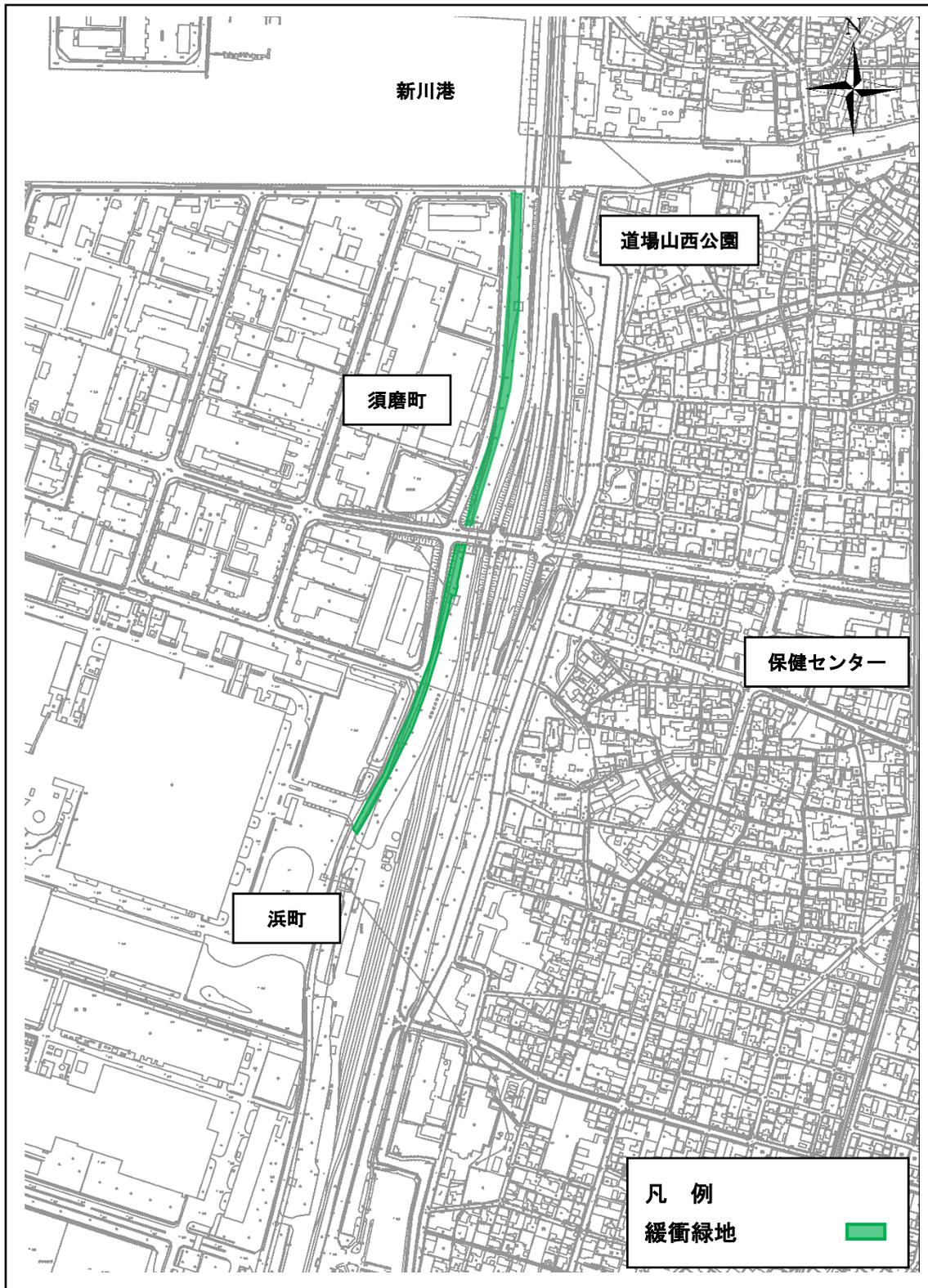
図面 番号	所在地	面積 (㎡)	個別対応方針	備考
1	明石町6番1 他1筆(8号地)	10,653	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
2	須磨町3番1 他2筆(6号地)	11,153	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
3	浜町2番25の一部 (6号地)	13,037	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
4-①	港本町4番50 他2筆(4号地)	8,856	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
4-②	港本町4番4 (4号地)	1,921	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
4-③	港本町2番2 他2筆 (衣浦臨海鉄道跡地)	2,330	現状どおり利活用	・民間駐車場(一部)
4-④	港本町4番3 他9筆 (衣浦臨海鉄道跡地)	6,002	現状どおり利活用	・民間駐車場
5-①	港本町4番6 他4筆	15,528	緑地を維持しながら必 要ないと判断できる一 部の土地の利活用を検 討	・緩衝緑地
5-②	玉津浦町4番28 他4筆 (衣浦臨海鉄道跡地)	4,622	現状どおり利活用	・民間駐車場
6	港南町1丁目1番19 他2筆	16,421	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
7	港南町2丁目8番1 他1筆	20,245	緑地を維持しながら余 裕部分の土地の利活用 を検討	・緩衝緑地
8	堀方町1丁目59番9 他4筆	359	公募などによる処分	
9	吹上町3丁目1番 他38筆(宮下住宅跡 地・吹上側)	11,852	総合的に利活用を検討	

位置図

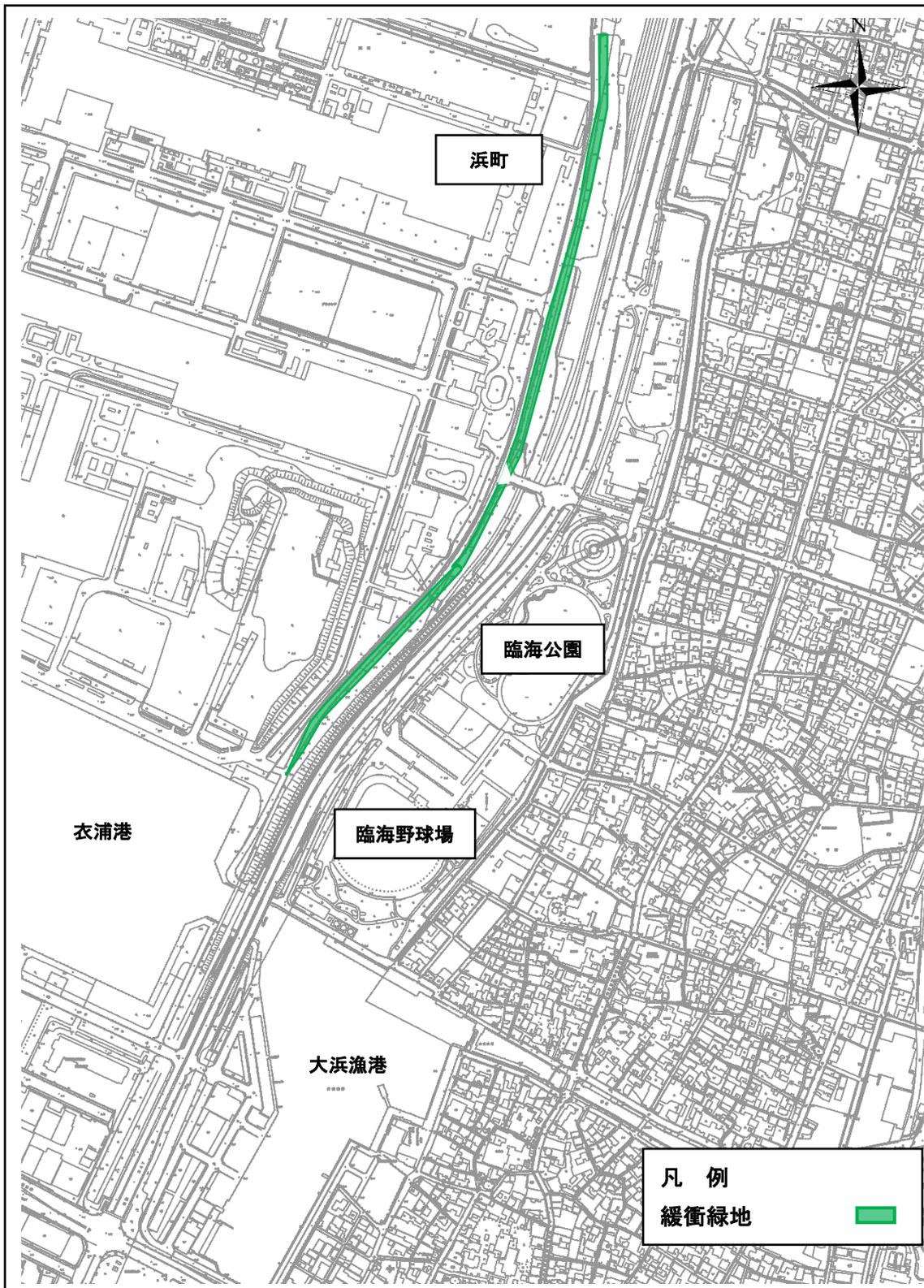
1 明石町6番1 他1筆(8号地)



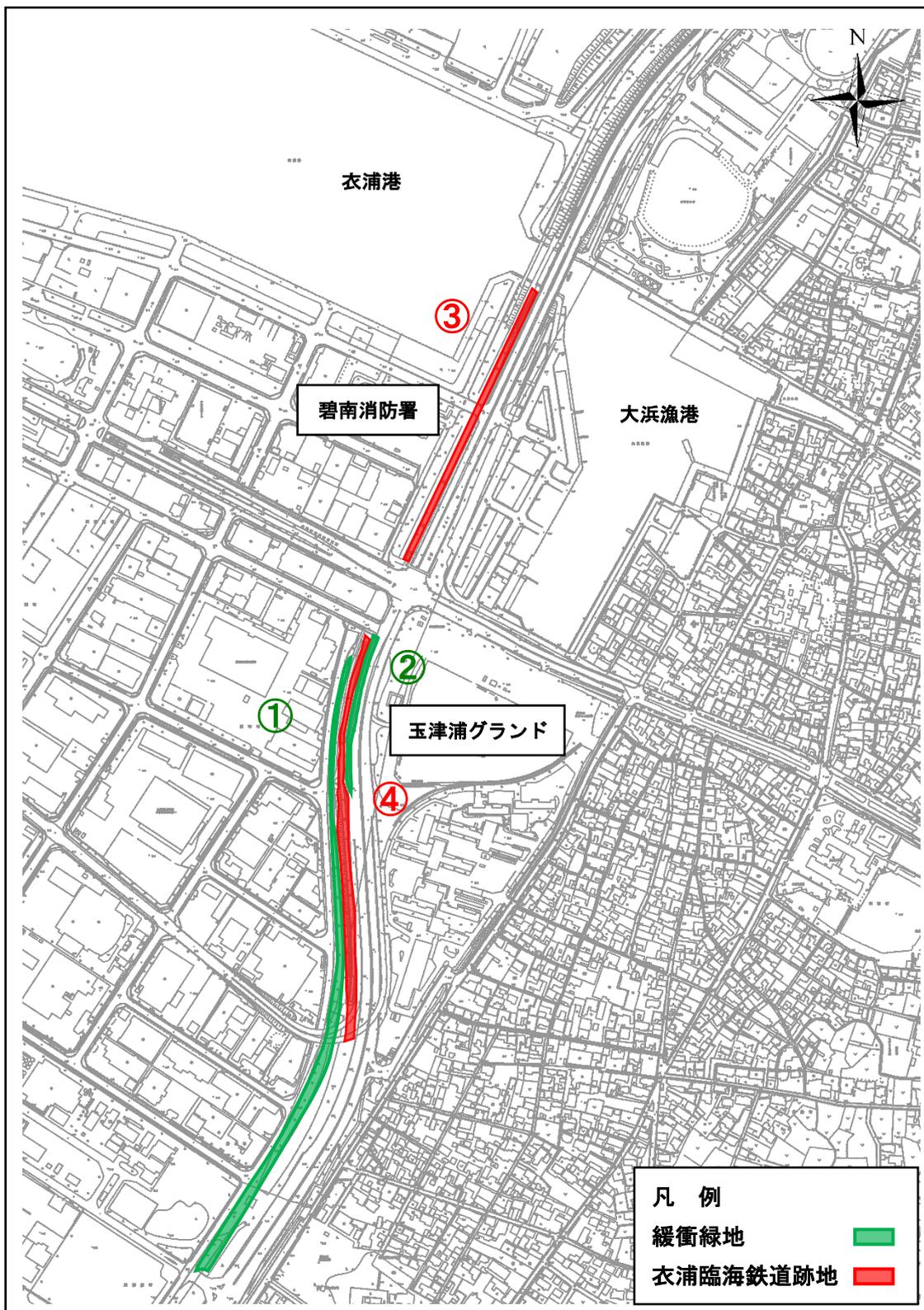
2 須磨町3番1 他2筆(6号地)



3 浜町2番25の一部(6号地)

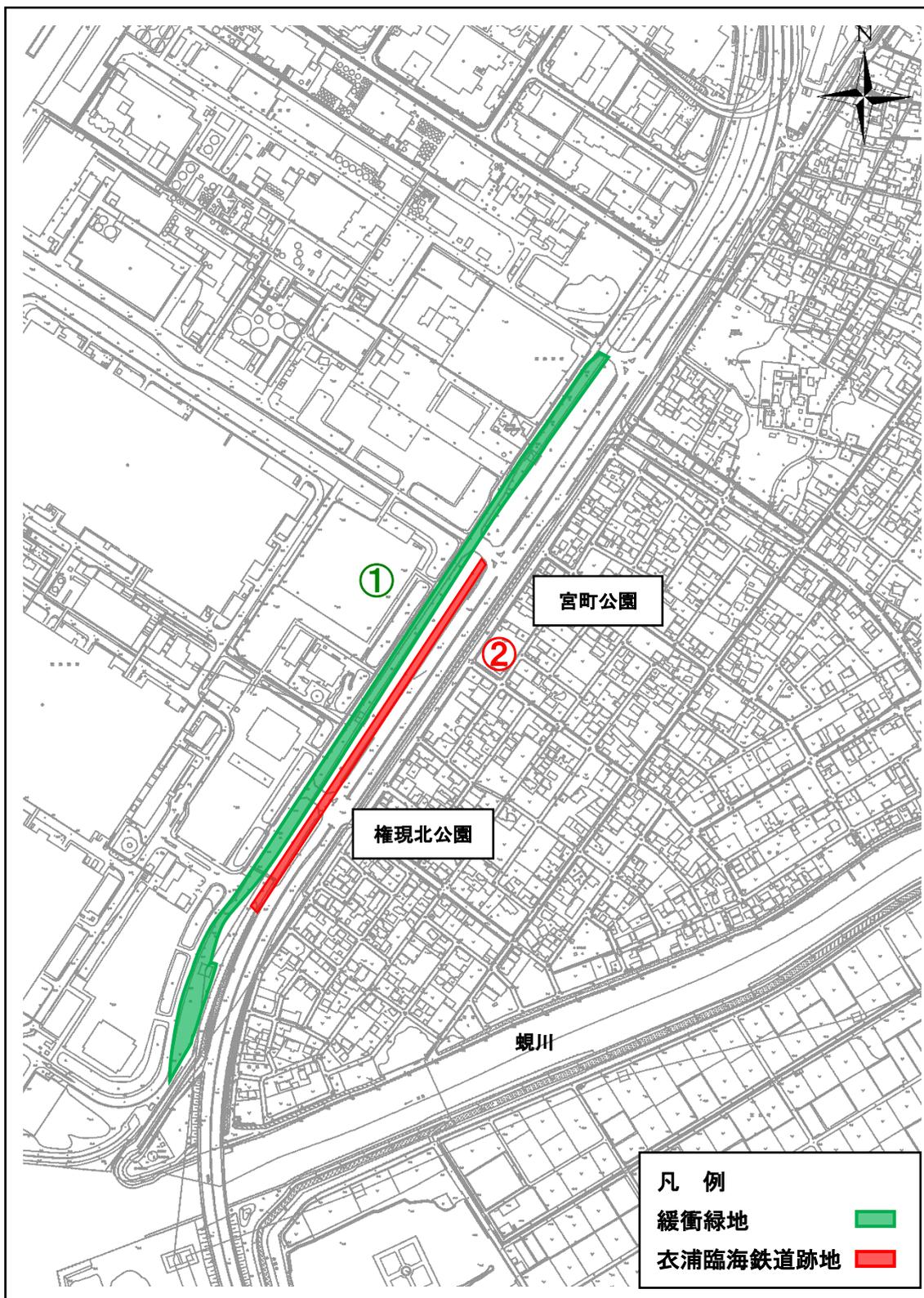


- 4-① 港本町 4 番 50 他 2 筆 (4 号地)
- 4-② 港本町 4 番 4 (4 号地)
- 4-③ 港本町 2 番 2 他 2 筆 (4 号地・衣浦臨海鉄道跡地)
- 4-④ 港本町 4 番 3 他 9 筆 (4 号地・衣浦臨海鉄道跡地)

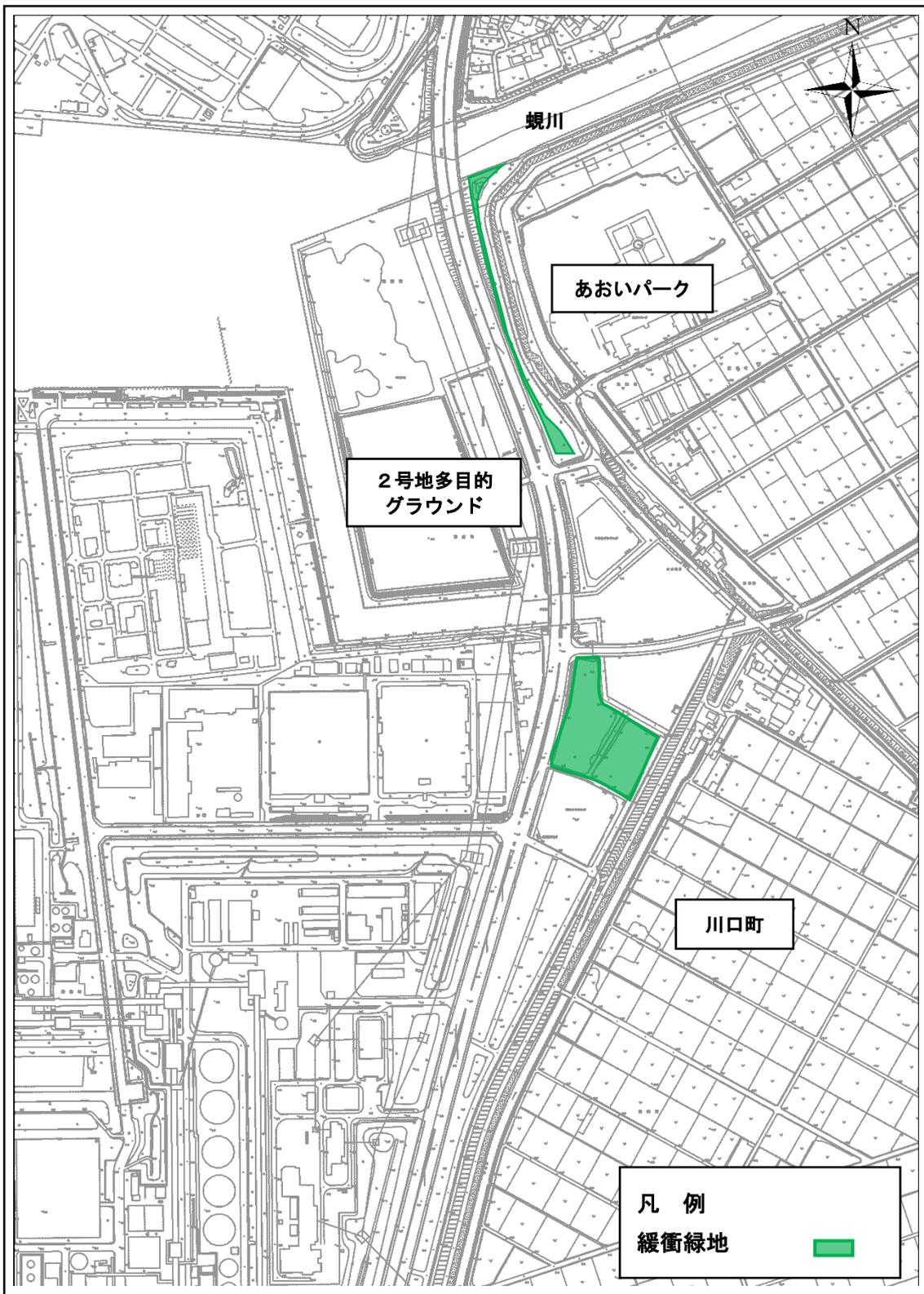


5-① 港本町4番6 他4筆(4号地)

5-② 玉津浦町4番28番 他4筆(4号地)



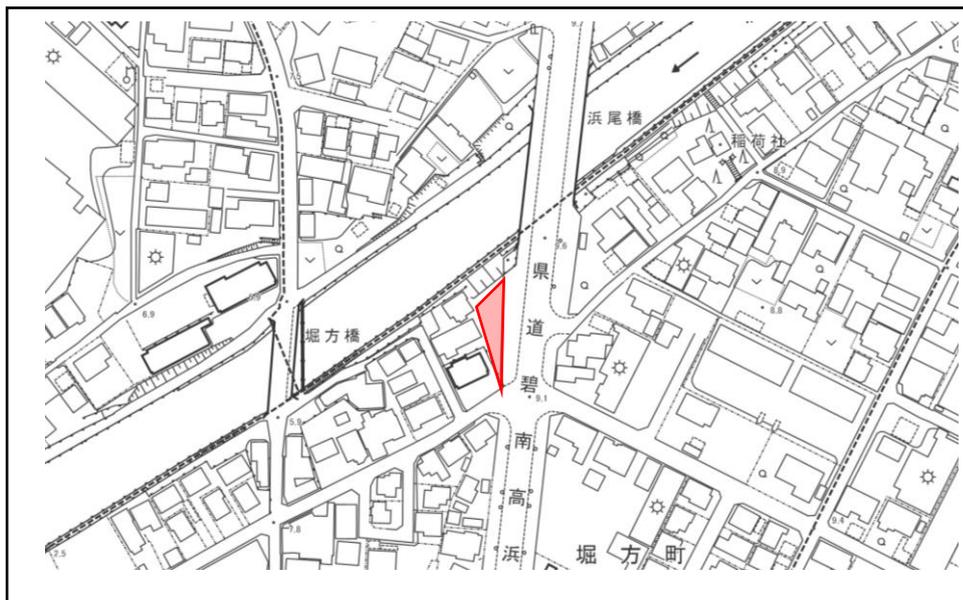
6 港南町1丁目1番19 他2筆(2号地)



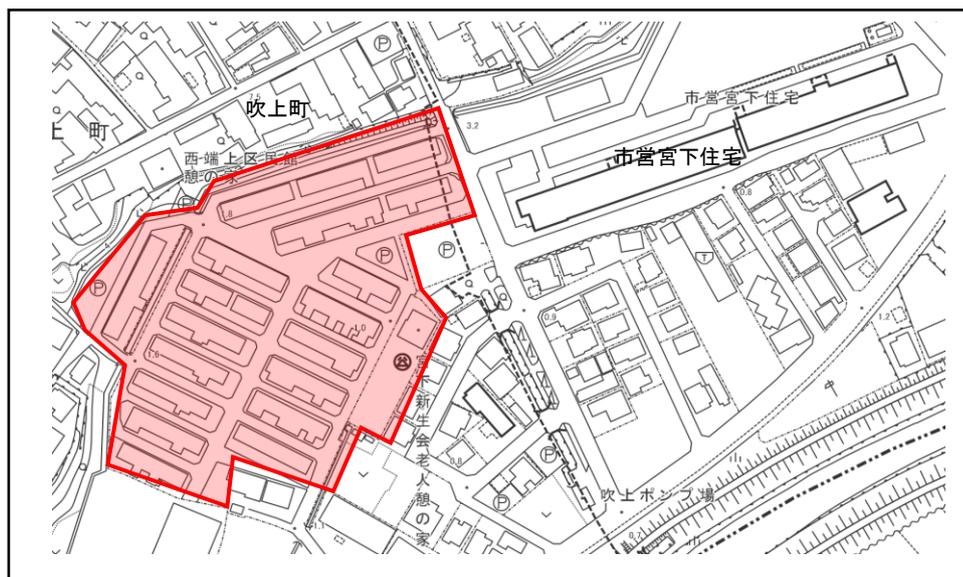
7 港南町2丁目8番1 他1筆(2号地)



8 堀方町1丁目59番9 他4筆



9 吹上町3丁目1番 他38筆 (宮下住宅跡地・吹上側)



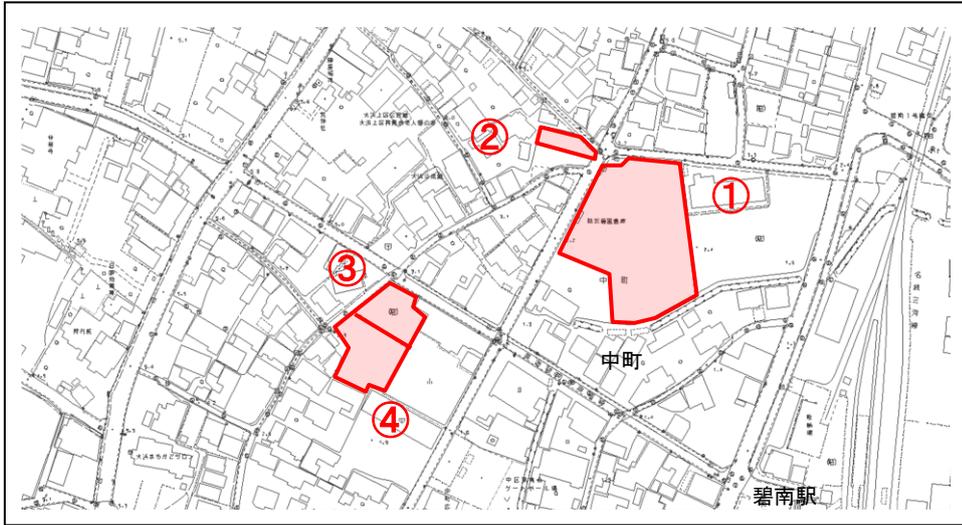
5-3 土地開発公社財産の個別対応方針

土地開発公社財産の一覧

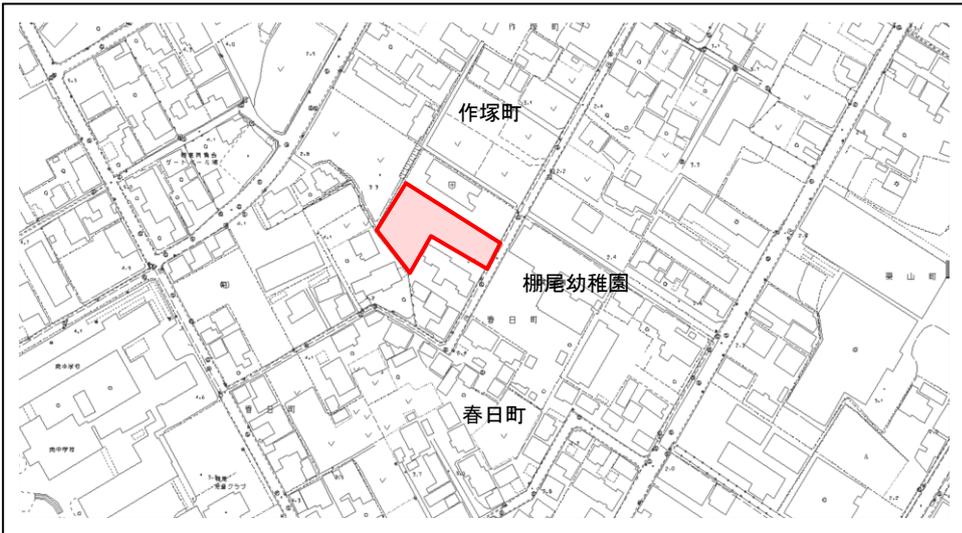
図面 番号	所在地	面積 (㎡)	個別対応方針	備 考
1-①	中町4丁目1番1 他7筆 (中町公共建築物用地)	3,849.28	公共施設用地として活 用を検討	・中町ちびっ子広場 ・防災倉庫 ・大浜保育園職員駐車場等
1-②	中町1丁目17番1 (仮)中町公園用地)	223.69	公募などによる処分を 検討	
1-③	中町2丁目22番3 (仮)中町公園用地)	1,425.81	総合的に利活用を検討	・パーク&ライド碧南
1-④				・大浜保育園駐車場
2	作塚町3丁目11番 他2筆(棚尾幼稚園駐車 場用地)	1,319.00	現状どおり利活用	・棚尾幼稚園駐車場 ・ごみステーション
3	湖西町4丁目20番 他1筆(西端地域広場整 備事業用地)	680.32	公共施設用地として利 活用	・西端地域運動広場
4	本郷町2丁目56番 他5筆 (大浜保育園拡張用地)	1,166.33	庁内による利活用を 検討	
5	伊勢土地区画整理事業地 内8街区2画地 他1筆(南部子育て支援 施設用地)	4,968.33	子育て支援施設用地 として利活用を検討	
6	舟江町1丁目94番 他22筆(名鉄跡地整備 事業用地)	5,696.00	総合的に利活用を検討	
7	相生町3丁目35番(県 道名古屋碧南線用地)	152.06	現状どおり利活用	・花壇
8	六軒町2丁目101番 他5筆(県道西端線用 地)	1,535.20	現状どおり利活用	・パーク&ライド六軒町 ・民間駐車場
9	久沓町4丁目8番1 他3筆(県道北新川停車 場線道路改良事業用地)	795.90	現状どおり利活用	・パーク&ライド北新川
10	天神町4丁目59番 他1筆 (市道神有線用地)	633.00	民間への貸付等を検討	

位置図

- 1-① 中町4丁目1番1 他7筆(中町公共建築物用地)
- 1-② 中町1丁目17番1 ((仮)中町公園用地)
- 1-③ 1-④ 中町2丁目22番3((仮)中町公園用地)



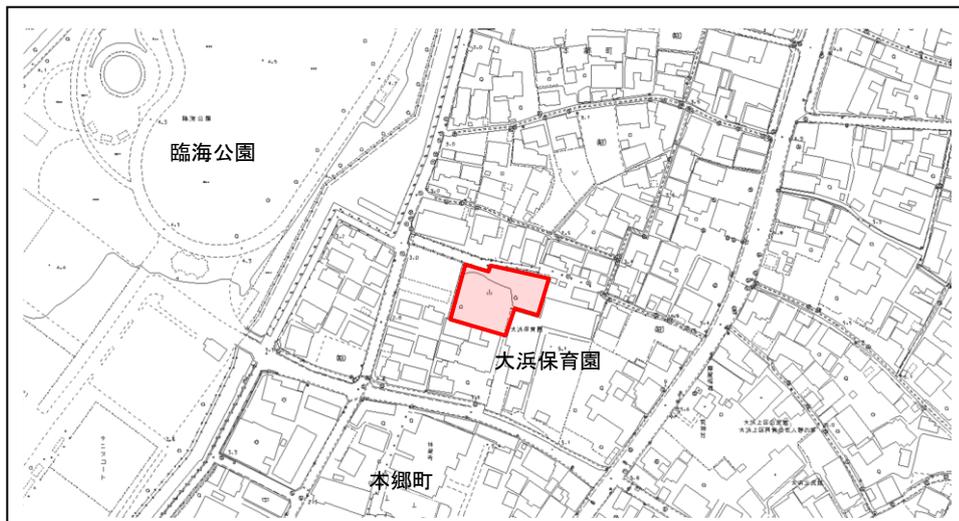
- 2 作塚町3丁目11番 他2筆(柵尾幼稚園駐車場用地)



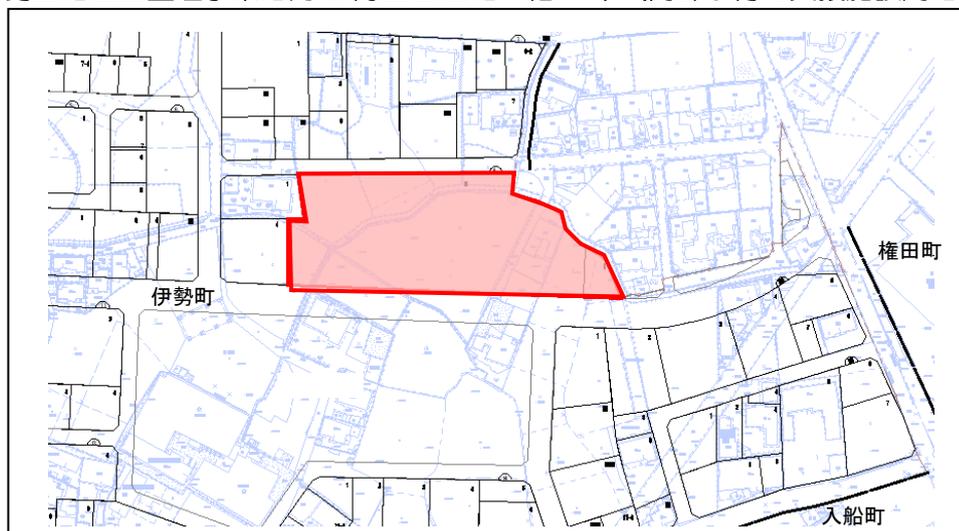
- 3 湖西町4丁目20番、他1筆(西端地域広場整備事業用地)



4 本郷町2丁目56番 他5筆 (大浜保育園拡張用地)



5 伊勢土地区画整理事業地内8街区2画地 他1筆 (南部子育て支援施設用地)



6 舟江町1丁目94番 他22筆 (名鉄跡地整備事業用地)



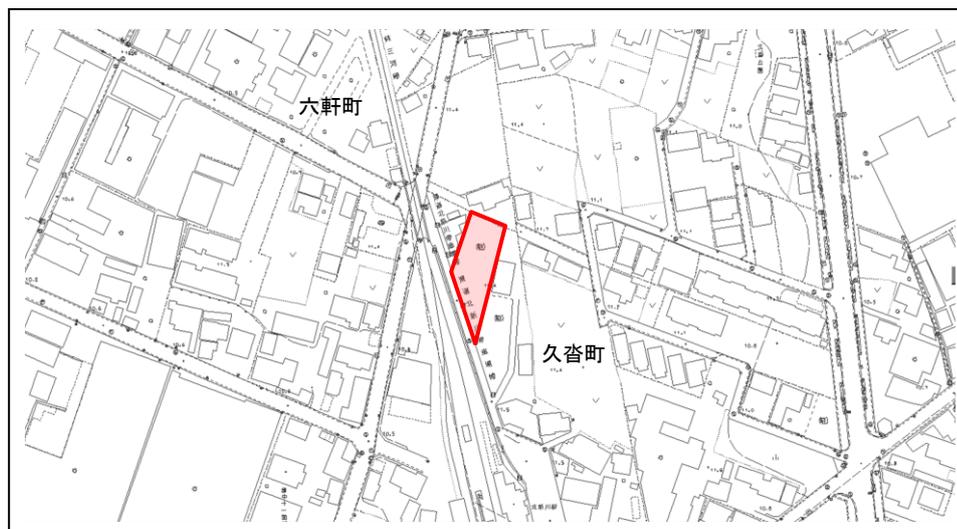
7 相生町3丁目35番（県道名古屋碧南線用地）



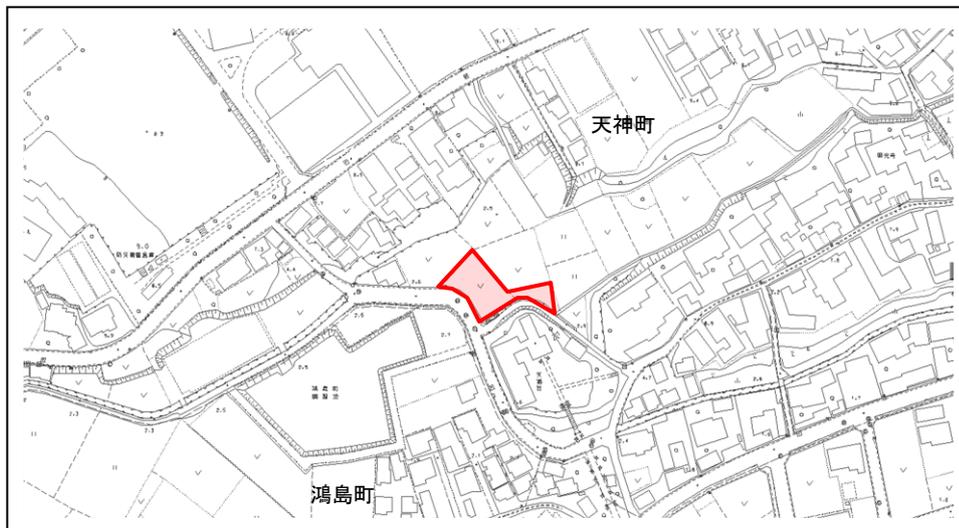
8 六軒町2丁目101番 他5筆（県道西端線用地）



9 久沓町4丁目8番1 他3筆（県道北新川停車場線道路改良事業用地）



10 天神町4丁目59番 他1筆(市道神有線用地)



第6章 市有財産利活用方針検討体制

6-1 検討体制

市有財産の利活用の推進を効率的かつ適切に行うため、「市有財産利活用推進会議」を設置し、事務局を総務部資産活用課とします。

市有財産利活用推進会議の概要

① 目的

多岐にわたるさまざまな視点から総合的かつ全庁的に統一したプロセスにより市有財産の利活用の方向性や方法などを協議し、着実な取組を推進することを目的とします。

② 協議内容

協議内容等は以下のとおりとします。

- 市有財産に係る統廃合、用途転用または廃止などの方向性や方法
- 貸付・処分する場合の利活用方法
- 保有を継続する場合の利活用方法
- 民間活力の導入方法
- その他、市有財産の利活用を図る上で必要な事項

③ 構成

- 市有財産利活用推進会議は副市長を会長とし、委員として総務部長、市民協働部長、福祉こども部長、健康推進部長、経済環境部長、建設部長、開発水道部長、市民病院経営管理部長、教育部長をもって構成します。
- この会議の予備調整などを行うため、市有財産利活用推進会議幹事会を置くことができることとします。幹事会は、総務部長を始め会議に協議する議事に関係のある課の長をもって構成します。

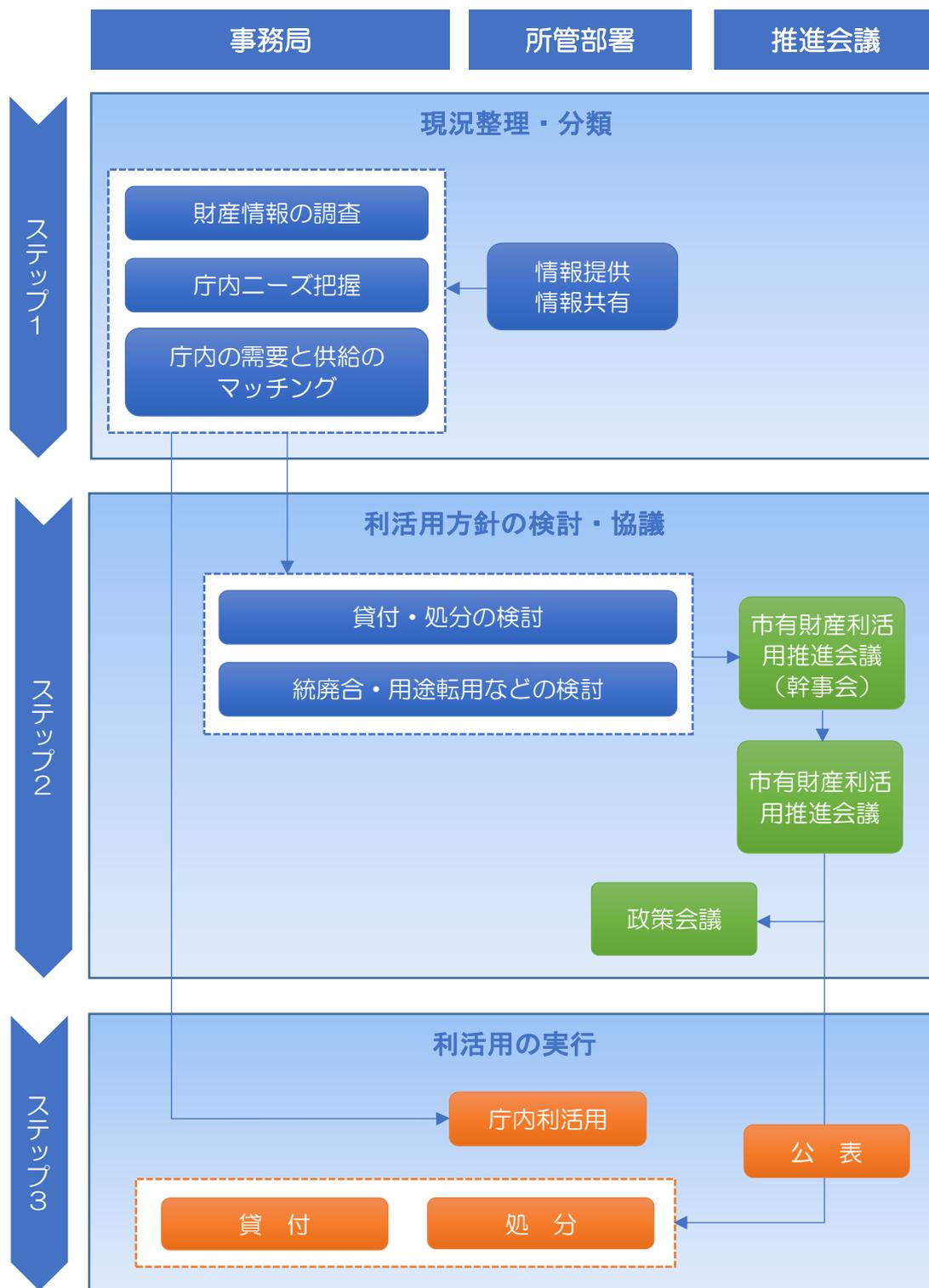
④ 事務局

会議の事務局を総務部資産活用課に設置し、所管部署との調整などを行います。



* 協議内容や結果に応じて、政策会議（市長等）に諮るものとする。

6-2 市有財産利活用までの主な事務の流れ



【参考】市有財産に関わる計画等の経緯

策定等年月日	計画名
平成29年3月	公共施設等総合管理計画策定
平成30年3月	市有財産利活用基本方針策定
平成31年3月	市有財産利活用推進会議を設置
令和 3年3月	公共施設個別施設計画策定 学校施設長寿命化計画策定
令和 4年3月	公共施設等総合管理計画改定
令和 5年3月	市有財産利活用基本方針改定



市 有 財 産 利 活 用 基 本 方 針
平成 30 年 3 月 策 定
令和 5 年 3 月 改 定
碧 南 市 総 務 部 資 産 活 用 課
〒447-8601
愛 知 県 碧 南 市 松 本 町 28 番 地
電 話 : 0566-41-3311 (代 表)
ホ ー ム ペ ー ジ : <http://www.city.hekinan.aichi.jp/>