

# 羽曳野市公共施設跡地利活用基本方針

令和4年1月31日

## 1. 基本方針策定の目的

本市では、昭和40年代の高度成長期以降、行政サービスの充実を図るため多くの公共施設を整備してきた。これらの公共建築物は整備から数十年が経過し改修や建替えの時期を迎えており、多額の更新費用が必要になることが想定される。また、人口減少や少子高齢化による社会情勢の変化に伴い、多様化する住民ニーズへの対応が求められており、今後、各施設の統廃合による施設の再編とそれにより廃止となる施設跡地の利活用が課題となっている。今後の持続可能なまちづくりの推進を図り、市民全体の貴重な財産を有効に利活用するため、施設の跡地利活用の方針を示すことが必要であると考えられることから、今回「羽曳野市公共施設跡地利活用基本方針」を策定する。

## 2. 跡地利活用の基本的な考え方

公共施設は、設置目的が各種制度により位置付けされている。それらの施設がその機能を終え、跡地となった場合に「使い道がないなら何かに使えないか？」という発想ではなく、投資的経費を考慮し、社会情勢を念頭に市民の財産の最も有効な方策を厳選していき、また、市が直接実施しなくても民間にできるものは民間に委ね、市民に還元できるものとする必要がある。

よって、行政目的の廃止等により生じる公共施設跡地の利活用については、行政需要や市民ニーズ、民間活用、財政健全化など、様々な視点に立って、施設の果たしてきた役割や機能、地域特性などを踏まえ、最も有効な方策について総合的に検討をしていく。

そして具体的な検討を進めるにあたっては、これらのことを念頭に置き、地域のご理解とご協力を頂けるよう進める。

## 3. 対象とする跡地

原則として公の施設の設置条例に基づき定められた施設の廃止等により生じる跡地を対象とし、既に普通財産に分類されている資産は含まない。

## 4. 跡地利活用検討の前提として留意すべき事項

跡地利活用検討の前提として留意すべき事項は以下のとおりとする。

### (1) 財産処分上の制約

跡地に充当されている補助金等を的確に把握し、施設の廃止・転用等による補助金の返還または起債の繰上げ償還の必要性について検証した上で、財産処分上の制約要件を踏まえた利活用とする。

### (2) 法令等の遵守

用途地域内の建築物用途制限など、都市計画法や建築基準法、まちづくりに係る条例や要綱等、各種の法令を遵守した利活用とする。

### (3) まちづくりに係る計画等との整合

都市計画マスタープランなど、まちづくりに係る諸計画等に示す地域の整備の方向性に沿った利活用とする。

### (4) 公共施設等総合管理計画及び同アクションプランとの整合

公共施設等総合管理計画及び同アクションプランとの整合を図った利活用とする。

また、跡地を売却した場合、どの程度の収入を確保できるかという視点は常に必要であるため、敷地規模・立地条件等から試算される価格を示した上で、跡地の利活用方法を検討する。

(5) 既存建物の利活用

既存建物の利活用については、あらためて公共施設として保有するために必要な費用について十分認識し、維持管理費等の軽減に努めた効果的・効率的な利活用とする。また、建物の用途変更にあたっては、建築基準法等の規定の適合に必要な改修費用等についても留意する。

なお、老朽化・耐震性能・利用効率等から現状での使用が困難な建物は、原則として解体・撤去する。

(6) 周辺公共施設の代替地としての利活用

付近において改築予定の施設がある場合や施設の集約化等による再配置の検討対象となる施設が立地している場合等は、代替施設・用地の必要性を見据えた利活用とする。

(7) 将来需要に対応する保有

跡地の敷地規模・立地条件等から他の事業の種地としての利活用など将来需要に対応する余地を一定程度、残していくことも検討する。

この場合、短期的な貸付等による有効な暫定利活用を図ることを検討する。なお、長期的な貸付等については、占有的な利用状況や利用者の既得意識の助長を生むことになり得るため行わない。

## 5. 跡地利活用検討の視点

跡地利活用は、以下の視点に十分留意し検討する。

(1) 行政需要・市民ニーズの視点

多様化・高度化する市民ニーズを考慮するとともに、中長期的な視野で、求められる行政需要に適切に対応し、将来を見通した利活用を図る。そして、施設跡地は市民全体の財産であることから、総合基本計画をはじめ各種行政計画などとの整合性にも十分留意し、市民全体の利益につながる利活用を進める。

(2) 地域への配慮の視点

幼稚園施設などは、特に地域住民との関わりも深く、愛着があるとともに、地域のシンボリック的存在となってきた。こうした機能を果たしてきた経緯を踏まえ、利活用に当たっては地域全体の意向を配慮するよう努める。

(3) 民間活用の視点

行政需要に対応した利活用を行う場合においても、市が直接実施しなくても、民間にできるものは民間に委ねて、結果として市民の利益に還元できるよう努める。また、貸付や交換、売却など多様な選択肢により、財産の有効活用を進めるとともに、土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう可能な限り誘導する。

#### (4) 財政健全化の視点

市の令和2年度一般会計の実質収支は、1億円を少し上回る黒字ではあったが、財政調整基金を1億円繰り入れしており、繰り入れがなければ、ほぼ収支均衡の状況となっている。また令和2年度の経常収支比率については、97.6%と1.2%改善したものの、非常に硬直した厳しい財政状況であることは依然として変わっていない。こういった中、時代の流れに乗った新しい財政需要や社会保障経費の増加、多額の事業費が見込まれる公共施設の更新などを踏まえると、今後、より一層厳しい財政状況となることが予想される。財政健全化及び公共施設更新に向けた財源の充実を図るために、民間事業所等へ施設跡地の売却や貸付を行うことについても検討する。

### 6. 跡地利活用方法

跡地の利活用方法を以下の3つに区分する。

#### (1) 市による利活用

用途を転用し、行政財産として、市が行政需要に再度利活用する方法である。

#### (2) 公共的な需要を満たす民間事業者等による利活用

公共的な需要を満たす事業のうち、民間事業者等に委ねることが適切なものや民間の事業機会を創出することを通じて地域経済の活性化に資するもの等については、普通財産に変更し、条件付売却・貸付等することにより、民間事業者等の円滑な事業展開を推進するとともに、公共的な需要に対する充実を図るための利活用方法である。

#### (3) 公共的な需要を満たす以外の民間事業者等による利活用

上記(1)(2)による活用が見込めない跡地は、普通財産に変更し、公共的な需要を満たす以外の民間事業者等に売却・貸付等の運用により、生み出される収入を今後の公共施設更新に向けた財源などに充てていく活用方法である。

### 7. 跡地利活用検討の体制

羽曳野市公共施設跡地利活用庁内検討委員会を設置し、上記に従い跡地利活用の検討を行う。