

別添資料



足立区

# 区有地等利活用 基本方針

資料編 令和3年2月版

資産管理部

## 1 従前の「公有財産の活用構想」による取り組み

区では、資産の有効活用を戦略的に推進するため「区有地等利活用基本方針（令和元年11月）」を策定し、500㎡以上の区有地の利活用に鋭意取り組んでいきます。

本方針策定以前は、「公有財産の活用構想」（2003年度（平成15年度）策定、2011年度（平成23年度）から2016年度（平成28年度）まで毎年度改定）に基づき、2,000㎡以上の低・未利用地を対象に取り組んできました。以下がその取り組みの実績です。

表1 従前の活用構想による取り組み（2,000㎡以上の財産）

	物件名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設
1	(旧)竹の塚北小学校 [竹の塚7-19]	1999年11月～（50年間） 無償貸付	2000年9月 障がい者施設「竹の塚福祉園」 「竹の塚ひまわり園」
		2006年1月 社会福祉法人あいのわ福祉会 へ売却	2007年4月 障がい者施設「竹の塚あかしあ の杜」
		2006年1月 社会福祉法人あだちの里へ 売却	2007年4月 障がい者施設「希望の苑」
		2007年8月 社会福祉法人長寿村へ売却	2009年11月 特別養護老人ホーム「竹の塚翔 裕園」
2	(旧)ストックヤード用地 [本木1-3]	2004年3月～（50年間） 一般定期借地権により貸付	2005年12月 いずみ記念病院
3	(旧)都市計画道路等代替地 [保木間2-33]	2004年5月～（50年間） 一般定期借地権により貸付	2005年4月 足立貨物運送事業協同組合会館
		2006年2月 一般競争入札により売却	
4	(旧)第三中学校 [千住元町18]	2005年9月～（30年間） 無償貸付	2006年7月 高齢者グループホーム「千住さ くら」
		2005年12月 社会福祉法人聖風会へ売却	2007年6月 特別養護老人ホーム「千住桜花 苑」
		2009年3月 施設整備	2009年3月 元宿さくら公園

	物件名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設
5	(旧)第二中学校 [千住曙町 34]	2006年3月～(50年間) 一般定期借地権により貸付	2007年4月 東京未来大学
6	(旧)足立区リエゾンセンター [千住 1-25]	2006年9月～ 国立大学法人東京芸術大学へ 使用承認 2014年4月～(50年間) 一般定期借地権により貸付	2006年9月 東京芸術大学
7	(旧)千住福祉事務所 [千住柳町 12]	2007年4月 施設整備	2007年4月 千住柳町住区センター
8	(旧)元宿小学校 [千住桜木 2-2]	2008年1月 学校法人帝京科学大学へ売却	2010年4月 帝京科学大学
9	(旧)東部工事事務所 [綾瀬 2-30]	2011年5月～(50年間) 建物の区分所有割合に応じて、 一般定期借地権により貸付 2013年4月～ 土地全体を一般定期借地権に より貸付	2014年7月 東京未来大学
10	(旧)第十六中学校 [千住旭町 38]	2011年8月～(50年間) 一般定期借地権により貸付	2011年12月 東京電機大学
11	(旧)千寿第六小学校 [千住龍田町 9]	2016年3月 施設整備	2016年3月 千住龍田町防災ひろば
12	(旧)千住図書館 [千住龍田町 7]		
13	(旧)江北幼稚園 [江北 1-26]	2017年12月～(53年間) 一般定期借地権により貸付	2019年4月 障がい者施設「江北ひまわり園」
14	(旧)新田小学校 [新田 2-30]	2020年10月 施設整備	2020年10月 新田小中一貫校第二校庭
15	(旧)新田中学校 [新田 1-21]	2021年2月～(52年間) 一般定期借地権により貸付	2023年(予定) 特別養護老人ホーム等高齢者施設

## 2 その他有効活用の取り組み

エリアデザインに基づくまちづくりなどにより、公有財産を有効活用した実績は以下のとおりです。

表2 近年の有効活用の取り組み

	物件名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設	備考
1	廃道敷 [花畑 5-19]	2016年3月 学校法人文教大学学園へ 売却	2021年4月(予定) 文教大学	花畑エリアデザイン
2	(旧)千住あずま 住区センター分室 [千住旭町 9-16]	2018年4月 公募型プロポーザルにより 売却	2020年10月 医療機関	千住あずま住区セ ンターの集約化
3	都営住宅創出用地 [江北 4-22, 4-23]	2018年12月～(20年間) 無償貸付	2021年度(予定) (仮称)東京女子医科 大学東医療センター	江北エリアデザイン
4	(旧)大谷田文書庫 [大谷田 1-1]	2019年4月～(24年間) 公募型プロポーザルにより 無償貸付	2020年3月 若者向けコミュニティ 賃貸住宅	未利用物件の有効 活用
5	(旧)江南住区セン ター [小台 2-45]	2019年5月～(50年間) 一般定期借地権により貸付	2020年4月 認可保育園	区民事務所・図書 館・住区センターの 集約化

### 3 主な貸付実績（定期借地の活用）

区では、大学や保育所、町会・自治会会館などの設置にあたり、一般定期借地権を活用した区有地の貸付を行い、公共・公益性の高い事業の展開を支援してきました。

一般定期借地権は、1991年（平成3年）の借地借家法の改正により創設され、区では、借地期間を50年以上80年以下とすることを条件に、以下の3つの特約を定めています。

- A 契約の更新をしない
- B 建替による借地期間の延長をしない
- C 期間満了による建物の買取請求をしない

こうした特約により、契約期間満了後は、区有地は更地で確実に区に返還されることとなります。

表3 一般定期借地権による貸付

	貸付物件名 所在地	貸付期間	貸付面積 (㎡)	年額貸付料 (円)	貸付の目的
1	2・2・2住宅プラン事業用地 [西綾瀬 2-12]	2001年10月～ (60年間)	3,780.03	7,542,672	民間活用による住宅 政策の推進
2	2・2・2住宅プラン事業用地 [大谷田 5-28]	2002年2月～ (60年間)	953.35	2,063,820	民間活用による住宅 政策の推進
3	(旧)土木部庁舎用地 [西新井 4-1]	2003年4月～ (50年間)	1,114.55	2,822,304	民間への貸付 (相撲部屋の設置)
4	(旧)ストックヤード用地 [足立区本木 1-3]	2004年3月～ (50年間)	4,132.44	7,653,816	介護療養型医療施設 付病院の設置
5	(旧)本庁舎 [千住 1-4]	2004年3月～ (50年間)	3,947.57	30,616,956	東京芸術センターの 設置
6	(旧)都市計画道路等代替地 [保木間 2-33]	2004年5月～ (50年間)	676.43	1,539,180	民間への貸付 (足立貨物運送事業 協同組合会館の設置)
7	(旧)第二中学校 [千住曙町 34]	2006年3月～ (50年間)	8,319.51	7,273,776	東京未来大学の設置
8	(旧)地域振興支援用地 [梅田 6-16]	2008年9月～ (50年間)	68.15	79,464	自治会会館の設置
9	千住旭町地区保育所用地 [千住旭町 5]	2009年10月～ (50年間)	221.90	999,432	認証保育所の設置
10	新田地区保育所用地 [新田 3-32]	2009年12月～ (50年間)	642.76	1,228,020	認証保育所の設置

表3 一般定期借地権による貸付

	貸付物件名 所在地	貸付期間	貸付面積 (㎡)	年額貸付料 (円)	貸付の目的
11	(旧)千住北部地域集会所 [千住寿町 37]	2010年4月～ (50年間)	166.25	183,552	町会会館の設置
12	特別養護老人ホーム用地 [入谷 3-3]	2011年2月～ (50年間)	882.81	859,464	特別養護老人ホーム の拡張
13	(旧)東部工事事務所 [綾瀬 2-30]	2011年5月～ (50年間)	1,772.45	4,949,340	東京未来大学の設置
14	(旧)第十六中学校 [千住旭町 38]	2011年8月～ (50年間)	5,995.05	20,551,344	東京電機大学の設置
15	(旧)千住東老人集会所 [千住東 1-24]	2012年6月～ (50年間)	154.52	278,688	町会会館の設置
16	(旧)足立区リエゾンセン ター[千住 1-25]	2014年4月～ (50年間)	4,045.79	3,426,636	東京芸術大学の設置
17	(旧)第十三中学校 [神明南 1-15]	2014年4月～ (50年間)	98.00	70,224	町会会館の設置
18	(旧)千住龍田児童遊園 [千住龍田町 6]	2015年8月～ (50年間)	539.84	1,993,956	認可保育所の設置
19	(旧)地域包括支援センター 新田[新田 2-1]	2015年9月～ (50年間)	500.20	1,570,992	認可保育所の設置
20	都市計画道路等代替地 [西新井栄町 1-11-16]	2017年1月～ (80年間)	124.65	574,584	地区施設（道路）の 整備推進
21	(旧)江北幼稚園 [江北 1-26-9]	2017年12月～ (53年間)	2,268.16	2,603,016	障がい者施設の設置
22	(旧)栗原職員寮 [栗原 4-6-7]	2018年10月～ (50年間)	900.10	3,020,424	認可保育所の設置
23	(旧)足立清掃事務所中央本 町分室[中央本町 1-12-24]	2019年5月～ (50年間)	775.96	2,316,000	認可保育所の設置
24	(旧)江南住区センター [小台 2-45-4]	2019年5月～ (50年間)	1,500.78	3,558,480	認可保育所の設置
25	(旧)花畑材料置場 [花畑 3-16-20]	2020年2月～ (53年間)	845.61	1,896,000	障がい者施設の設置
26	(旧)新田中学校 [新田 1-15-3]	2021年2月～ (52年間)	4,649.59	5,580,000	特別養護老人ホーム 等高齢者施設の設置
合 計			49,076.45	115,312,140	

## 4 売却実績（土地・建物）

区有地については、区自らが公共的な目的で利活用を図ることを第一とし、次に公共・公益性の高い事業者への貸付・売却を検討します。利活用が困難なものについては、一般競争入札等により売却を行い、自主財源の確保に努めています。

表4 主な売却実績（大学）

	売却物件名・所在地	売却日	売却面積（㎡）	売却額（円）	相手方
1	(旧)元宿小学校 [千住桜木 2-2]	2008年1月	土地 7,615.96	1,753,810,884	帝京科学大学
2	(旧)塩原林間学園 [栃木県那須郡塩原町]	2010年9月	土地 87,882.00	45,880,000	国際医療福祉 大学
			建物 6,560.14		
3	(旧)東部工事事務所 [綾瀬 2-30]	2011年5月 2013年4月	建物 1,768.14	80,482,500	三幸学園 (東京未来大学)
4	廃道敷 [花畑 5-19]	2016年3月	土地 1,545.16	14,795,652	文教大学学園
合 計			土地 97,043.12	1,894,969,036	
			建物 8,328.28		

表5 その他の競争入札等による売却実績（廃道敷等の売却を含む）

	売却件数	売却面積（㎡）	売却額（円）
2014年度	14	2,137.31	377,668,774
2015年度	18	1,997.04	490,856,916
2016年度	20	2,439.21	567,953,307
2017年度	11	541.74	177,527,657
2018年度	9	634.64	192,715,849
2019年度	15	572.84	85,678,985
合 計	87	8,322.78	1,892,401,488

## 5 行政財産の余裕スペースの活用

2007年（平成19年）の地方自治法改正により、それまで目的外使用許可のみに限定されていた行政財産について、余裕スペースの部分貸付が可能になりました。区では2011年（平成23年）に、まず庁舎等に設置する自動販売機設置場所の貸付から取り組みを開始し、成果をあげています。

今後は、他自治体の先進事例等を参考にしながら活用アイデアを充実させ、さらなる利活用を検討してまいります。

**表6 貸付による自動販売機設置実績**

	設置台数	貸付料収入（年額）
2011年度	14	2,877,900円
2012年度	33	11,796,180円
2013年度	65	28,710,480円
2014年度	88	39,470,592円
2015年度	123	69,335,016円
2016年度	125	68,940,780円
2017年度	136	72,079,956円
2018年度	147	78,105,192円
2019年度	151	83,342,130円
合計		454,658,226円

## 6 区有地の保有状況

表7 財産分類上の区有地面積の推移（単位：㎡）

	2015年度末	2016年度末	2017年度末	2018年度末	2019年度末
行政財産	3,170,574 (+15,708)	3,171,827 (+1,253)	3,156,543 (-15,284)	3,166,936 (+10,394)	3,160,414 (-6,522)
学校	1,211,531 (-2,188)	1,202,798 (-8,733)	1,192,130 (-10,668)	1,192,113 (-17)	1,192,009 (-104)
公園	1,422,638 (+11,302)	1,432,319 (+9,681)	1,432,166 (-153)	1,439,269 (+7,103)	1,440,472 (+1,203)
施設用地等	536,405 (+6,594)	536,710 (+305)	532,247 (-4,463)	535,555 (+3,308)	527,933 (-7,621)
普通財産	208,270 (+3,124)	212,653 (+4,383)	218,502 (+5,849)	250,973 (+32,471)	257,536 (+6,562)
区有地総計	3,378,844 (+18,832)	3,384,480 (+5,636)	3,375,045 (-9,435)	3,417,910 (+42,865)	3,417,950 (+40)

※（ ）は前年度比

※ 道路面積は含んでいない（2019年度末 7,419,810㎡）

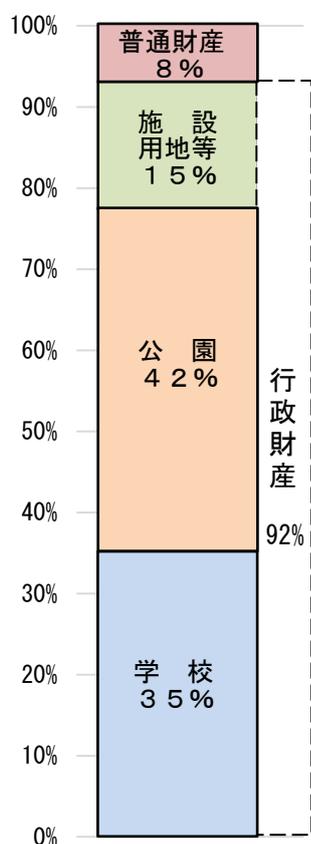
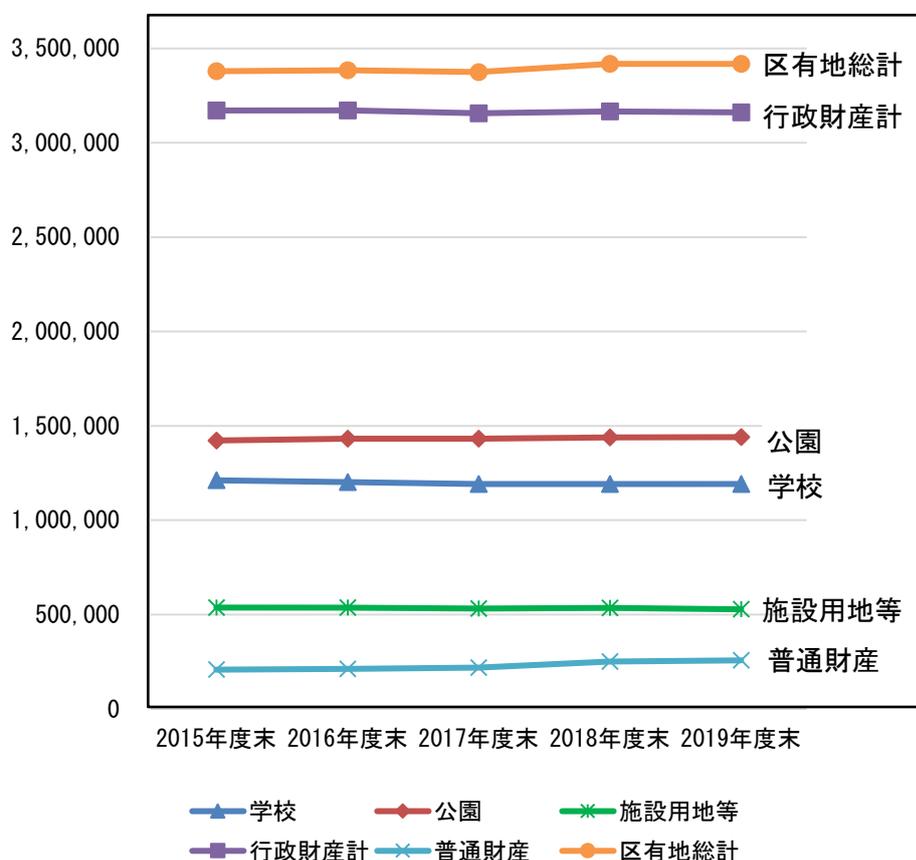
図1 2019年度末における  
区有地面積の構成割合

図2 財産分類上の区有地面積の推移（単位：㎡）



## 7 基本方針に基づき今後活用を要する施設一覧

※施設廃止年度順

	施設名 所在地	廃止 年度 ・ 事由	土地 面積 (㎡)	建物 面積 (㎡)	現 況	活 用 案	上段：現在の 所管課
							下段：活用関 係所管課
1	(旧)入谷南小学校 [入谷 8-11-1]	2001 統合	10,077	5,739	未利用	災害拠点及び保管用 倉庫建設に向けて策 定した基本構想(案) を踏まえ、検討を進 めていきます。	学校施設課 災害対策課 資産活用担当課
2	(旧)勤労青少年寮 [千住桜木 2-15-1]	2003 廃止	都借地	2,235	物品倉庫 として利 用中	引き続き、物品倉庫 として利用してい きます。	学校施設課 資産活用担当課
3	(旧)足立西清掃事 務所江北清掃作業所 [新田 3-26-18、19]	2004 廃止	1,133	—	未利用	売却も含めて、効果 的な活用策について 検討を進めていき ます。	ごみ減量推進課 資産管理課
4	(旧)竹の塚保健 総合センター [西竹の塚 2-12-8]	2005 移転	3,034	—	鉄道立体 化事業で 暫定利用 中	鉄道立体化工事の関 連用地として、工事 終了までの間、暫定 利用します。	衛生管理課 竹の塚整備推進 課
5	(旧)西部工事事務所 [伊興本町 2-21-3] [伊興本町 2-21-100]	2009 統合	2,112	—	未利用	公園として整備をし ていきます。	まちづくり課 みどり推進課
6			489	—	未利用	売却も含めて、効果 的な活用策について 検討を進めていき ます。	工事課 資産管理課
7	(旧)教育相談 センター [竹の塚 2-25-2 の一部]	2009 廃止	1,991	—	自転車・ 自動車駐 車場とし て暫定利 用中	竹の塚エリアデザ イン計画の中で検討 を進めていきます。	交通対策課 エリアデザイン 計画担当課
8	(旧)本木東小学校 [本木 1-14-15]	2012 統合	6,725	5,009	避難所と して指定 あり	特別養護老人ホーム 及び本木一丁目中公 園の再配置用地とし ての活用を予定して います。	学校施設課 資産活用担当課
9	(旧)千寿第五小学校 [足立 1-13-10]	2013 統合	6,362	5,724	未利用	学校施設や児童福祉 施設等を含む文教施 設用地としての活用 を予定しています。	資産管理課 資産活用担当課

	施設名 所在地	廃止 年度 ・ 事由	土地 面積 (㎡)	建物 面積 (㎡)	現 況	活 用 案	上段：現在の 所管課
							下段：活用関 係所管課
10	(旧)綾瀬器材置場 [綾瀬 2-10-5]	2013 用途 変更	1,407	485	物品倉庫 として利 用中	引き続き、物品倉庫 として利用していき ます。	選挙管理委員会 事務局 資産活用担当課
11	(旧)こども家庭支援 センター [東綾瀬 1-5-17]	2013 統合	7,380	—	綾瀬小学 校仮設校 舎として 暫定利用 中	綾瀬小学校及び東綾 瀬中学校の仮設校舎 用地として暫定利用 を予定しています。 (2025年3月まで)	学校施設課 学校施設課 エリアデザイン 計画担当課 資産活用担当課
12	(旧)中央本町プール [中央本町 3-15]	2014 廃止	4,309	—	未利用	効果的な活用策につ いて検討を進めてい きます。	生涯学習支援課 資産活用担当課
13	(旧)上沼田中学校 [江北 5-14-1]	2017 統合	7,963	4,565	未利用	江北エリアデザイン 計画に基づき、(仮 称)江北健康づくり センターの建設用地 としての利用を予定 しています。	衛生管理課 衛生管理課 エリアデザイン 計画担当課
14	(旧)江南区民事務所 [宮城 1-15-14]	2018 移転	1,573	—	未利用	売却も含めて、効果的 な活用策について検 討を進めていきます。	地域調整課 資産管理課
15	(旧)大谷田二丁目 第2アパート [大谷田 2-132-1]	2018 廃止	1,620	—	未利用	効果的な活用策につ いて検討を進めてい きます。	住宅課 資産活用担当課
16	(旧)あすなろ大谷田 [大谷田 1-25-1]	2019 廃止	1,088	830	未利用	東部福祉課の移転用 地としての利用を予 定しています。	親子支援課 東部福祉課
17	高野小学校 [江北 5-4-1]	2022 統合 予定	13,013	6,046	高野 小学校	江北エリアデザイン 計画に基づき、多目 的広場としての利用 を予定しています。	学校施設課 エリアデザイン 計画担当課
18	江北小学校 [江北 3-50-1]	2022 統合 予定	8,115	5,626	江北 小学校	江北エリアデザイン 計画に基づき、災害 時に応急仮設住宅の 設営が可能となる公 園としての利用を予 定しています。	学校施設課 災害対策課 みどり推進課 エリアデザイン 計画担当課

## 基本方針に基づき今後活用を要する施設一覧

	施設名 所在地	廃止 年度 ・ 事由	土地 面積 (㎡)	建物 面積 (㎡)	現 況	活用案	上段：現在の 所管課
							下段：活用関 係所管課
19	北鹿浜小学校 [鹿浜 5-27-1]	2023 統合 予定	10,275	5,642	北鹿浜 小学校	効果的な活用策につ いて検討を進めてい きます。	学校施設課 資産活用担当課
20	鹿浜西小学校 [鹿浜 2-24-1]	2023 統合 予定	10,153	4,155	鹿浜西 小学校	効果的な活用策につ いて検討を進めてい きます。	学校施設課 資産活用担当課
21	新田二丁目アパート [新田 2-13]	2024 集約 予定	6,424	2,439	新田二丁 目アパー ト	効果的な活用策につ いて検討を進めてい きます。	住宅課 資産活用担当課
22	弥生小学校 (拡張用地) [中央本町 2-10 外 2 筆]	—	3,549	—	弥生小学 校の第二 グラウン ドとして 利用中	一部を学力定着推進 課の分室として利用 中です。	学校施設課 学力定着推進課
23	千住大橋駅周辺 まちづくり用地 [千住橋戸町 107-2, 108]	—	590	—	代替駐車 場として 暫定利用 中	売却を予定していま す。	まちづくり課 資産管理課
24	(旧)(仮称)花畑二丁 目住区センター用地 (花畑北部保留地 の隣接地) [花畑二丁目 205-16]	—	1,705	—	未利用	東京都から取得した 保留地との一体的な 活用に向けて、地元 要望も踏まえた多様 な角度からの検討を 進めていきます。	住区推進課 災害対策課 資産活用担当課

**【参考】現地写真**

1 (旧) 入谷南小学校



2 (旧) 勤労青少年寮



3 (旧) 足立西清掃事務所江北清掃作業所



4 (旧) 竹の塚保健総合センター



5、6 (旧) 西部工事事務所



7 (旧) 教育相談センター



7 基本方針に基づき今後活用を要する施設一覧

8 (旧) 本木東小学校



9 (旧) 千寿第五小学校



10 (旧) 綾瀬器材置場



11 (旧) こども家庭支援センター



12 (旧) 中央本町プール



13 (旧) 上沼田中学校



14 (旧) 江南区民事務所



15 (旧) 大谷田二丁目第2アパート



16 (旧) あすなろ大谷田



17 高野小学校



18 江北小学校



19 北鹿浜小学校



7 基本方針に基づき今後活用を要する施設一覧

20 鹿浜西小学校



21 新田二丁目アパート



22 弥生小学校（拡張用地）



23 千住大橋駅周辺まちづくり用地



24 (旧) (仮称) 花畑二丁目住区センター用地



## 8 利活用が決定した施設一覧

	施設名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設	備考
1	(旧)野外レクリエーションセンター [栃木県鹿沼市板荷字上新田 1106-2]	2021年1月 一般競争入札により売却	民間事業者による活用	
2	(旧)足立西清掃事務所(足立清掃事務所伊興分室) [東伊興 1-6-12]	2022年9月(予定)～ (53年間) 一般定期借地権により貸付	2024年度(予定) 障がい者通所施設	竹の塚エリアデザイン
3	(旧)鹿浜中学校 [鹿浜 5-18-1]	2023年度(予定) 施設整備	2023年度(予定) 北鹿浜小学校・鹿浜西小学校統合校	鹿浜中学校・第八中学校統廃合
4	(旧)上沼田小学校 [江北 6-10-2]	2025年度(予定) 施設整備	2025年度(予定) 都市計画公園	江北エリアデザイン 上沼田小学校・鹿浜小学校統廃合

## 9 足立区土地開発公社保有地一覧

足立区土地開発公社は1982年、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地の先行取得を行うため、区により設立されました。区に代わって機動的かつ弾力的な公共用地の取得を行うことにより、まちづくりに重要な役割を果たしています。

現在、公社が保有している土地は以下のとおりです。

2021年2月1日現在

No.	名称	所在地	土地面積 (㎡)	取得年月日	備考
1	地区計画地区施設用地（道路）	舎人四丁目7番	1,021.74	1993年3月29日	東京都毛長川整備工事に伴う資材置場等として暫定的に使用許可しています。
2	地区計画事業用地（公園）	東六月町8番	1,000.00	2004年10月5日	体験型農園プチテラスとして暫定的に使用許可しています。
3	地区計画事業用地（公園）	東六月町8番	491.36	2005年6月27日	公園として整備するため、2021年度に買戻しを予定しています。
4	西新井駅西口駅前交通広場及び関連用地	西新井栄町二丁目2番	3,020.89	2007年3月14日	駐車場として暫定的に貸付しています。今後、駅前交通広場として整備するため、買戻しを予定しています。
5	特別緑地保全地区用地	六町四丁目8番	(現況) 3,183.20 (仮換地) 2,995.74	2020年6月22日	東京都施行の土地区画整理事業の換地処分後、いこいの森として整備するため、買戻しを予定しています。