

別添資料 1



足立区

# 区有地等利活用 基本方針 中間検証

3つの柱と3つの機能連携と5つの検討素材を用いたガイドライン

令和5年2月

総務部 資産管理課



## 目次

1	はじめに.....	1
2	区有地等利活用基本方針の位置付け.....	2
3	3つの柱.....	3
4	区有地等利活用の推進体制.....	4
5	区有地等利活用の進め方（フロー）.....	6
6	進捗状況の確認.....	8
7	本方針策定後の利活用実績.....	10
8	今後の方針.....	14

## 1 はじめに

### (1) 方針策定の経緯

区では、長期的・戦略的な公共施設マネジメント推進の指針として、平成29年（2017年）4月に「足立区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、本計画に基づき、資産の総合的かつ戦略的な活用を推進するため、令和元年（2019年）11月に「区有地等利活用基本方針」（以下、「本方針」という。）を策定しました。

### (2) めざす方向性

本方針は、従来の公有財産活用基準及び公有財産の活用構想の考え方や成果を踏まえつつ、エリアデザインのような新たな施策の方向性を反映し、資産活用の考え方を対象物件ごとに活用方針を個別に判断する「部分最適」から、区有地等をエリアごとに把握し、地域全体の将来像を検討する「全体最適」へと転換を図ります。

### (3) 期待される効果

区施設が老朽化による大量更新の時期を控え、円滑な施設更新が課題となるなか、新たな創出用地や低・未利用地を活用した仮移転や直接移転とともに、施設の再配置を検討することで、施設更新コストの低減を図ります。

また、公共目的での資産活用を図ることを第一としながらも、区として活用が図れない低・未利用地については、公益性の高い事業者への貸付や売却を進め、財源の確保に努めます。

### (4) 中間検証

本方針は、令和7年度（2025年度）に見直す予定ですが、令和4年度（2022年度）が中間年にあたることから、中間検証として、本方針の方向性及び進捗状況等の確認を行います。

表1 従来と本方針に基づく土地活用方法の比較

	従来（令和元年度以前）	本方針
対象	<p style="text-align: center;"><b>土地及び建物</b></p> <p>〔2,000㎡以上 大規模用地や駅前など稀少性の高い 土地・建物〕</p>	<p style="text-align: center;"><b>土地</b></p> <p>〔500㎡以上の区有地及び取得が見込まれる 都住創出用地等 ※<b>建物</b>は個別計画で対応〕</p>
考え方	<p><b>対象物件ごと</b>の活用方針を個別に判断</p>	<p>区有地等を<b>エリアごと</b>に把握し、地域全体の将来像を描くとともに、その実現を図る 土地の<b>面積の対象</b>を広げるとともに、従前の公有財産活用基準と構想を整理統合</p>

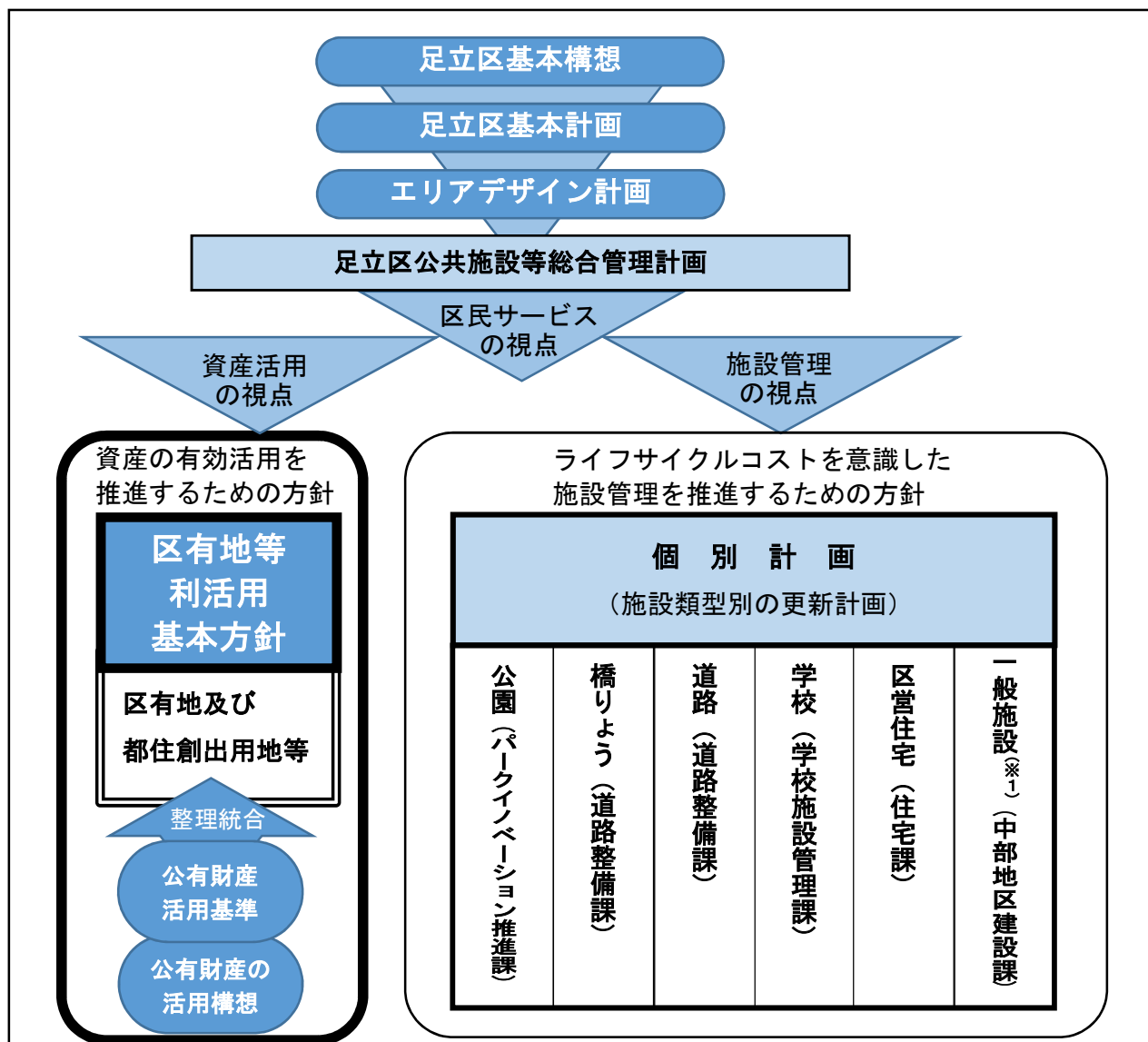
## 2 区有地等利活用基本方針の位置付け

## 2 区有地等利活用基本方針の位置付け

平成29年（2017年）4月に策定した総合管理計画は、足立区基本構想・基本計画に基づき「戦略的に公共施設マネジメントを推進」するための分野別計画の1つです。

本方針は、この総合管理計画に基づき策定しています。引き続き、各計画と連動して、資産の総合的かつ戦略的な活用を推進していきます。

図1 区有地等利活用基本方針の位置付け



令和4年度の組織改正に伴い、個別計画の担当所管を変更しました。

※1 一般施設…区民事務所、住区センター、地域学習センターなど、学校施設と区営住宅以外の区有施設のこと。

### 3 3つの柱

総合的かつ戦略的な資産活用を推進するため、【資産情報】を【エリアごとに把握】し【有効利用】を図っていきます。

このため、以下の3点を本方針の柱として定め、資産活用を対象物件ごとに個別に判断する「部分最適」から、区有地等をエリアごとに把握し、地域全体の将来像を検討する「全体最適」に転換していきます。



**柱1**  
区有地等の利活用を単独で考えず、所在する地域（エリア）全体の将来像をふまえて資産活用を推進します。

区有地等利活用を検討する際は、地域の特性や施設のバランスを考慮するとともに、地域全体の将来像を描くことで、施設更新に伴う仮移転や直接移転への利活用も含めた最適な方針を決定します。



**柱2**  
区有地等の取得・拡張・活用・処分にあたっては、新たに作成したツールを十分に活用します。

区有地は、道路等を除いても約337万㎡あります（令和3年度末）。新規取得や拡張も含めた区有地等の利活用に関する検討の際は、本方針策定に伴い作成した、プロット図（区有地等配置図）、土地カルテ（区有地の詳細情報）を念頭に進めます。



**柱3**  
区有地等の計画的な貸付・売却を推進し、財源創出を図ります。

区有地の中には、十分に活用されていない土地（低・未利用地）もあります。これらの低・未利用地を最大限有効活用することにより財源を捻出し、総合管理計画における「施設の維持更新コストのさらなる縮減」を担保します。

## 4 区有地等利活用の推進体制

### 4 区有地等利活用の推進体制

#### (1) 3つの機能連携

##### ア 資産活用体制の構築

区有地は、その目的ごとに各部が管理しており、一括した情報管理がなされていないため、施設再編検討の際の情報収集に苦慮する状況もありました。

こうした状況を改善し、区有地を有効に活用するため、図2のとおり、公有財産運用調査会（以下「運用調査会」という。）を設置し、事務局である資産管理課が作成する土地情報を一元化した「土地カルテ」をはじめとした「5つの検討素材」を用いて、全庁を挙げて戦略的な資産活用を実行できる体制を構築します。

##### イ 具体的な検討体制

運用調査会は、「エリアデザイン推進本部」と「公共施設マネジメント推進委員会」との情報共有・連携を行い、最適な資産活用方法を取りまとめる要（かなめ）の役割を果たします。

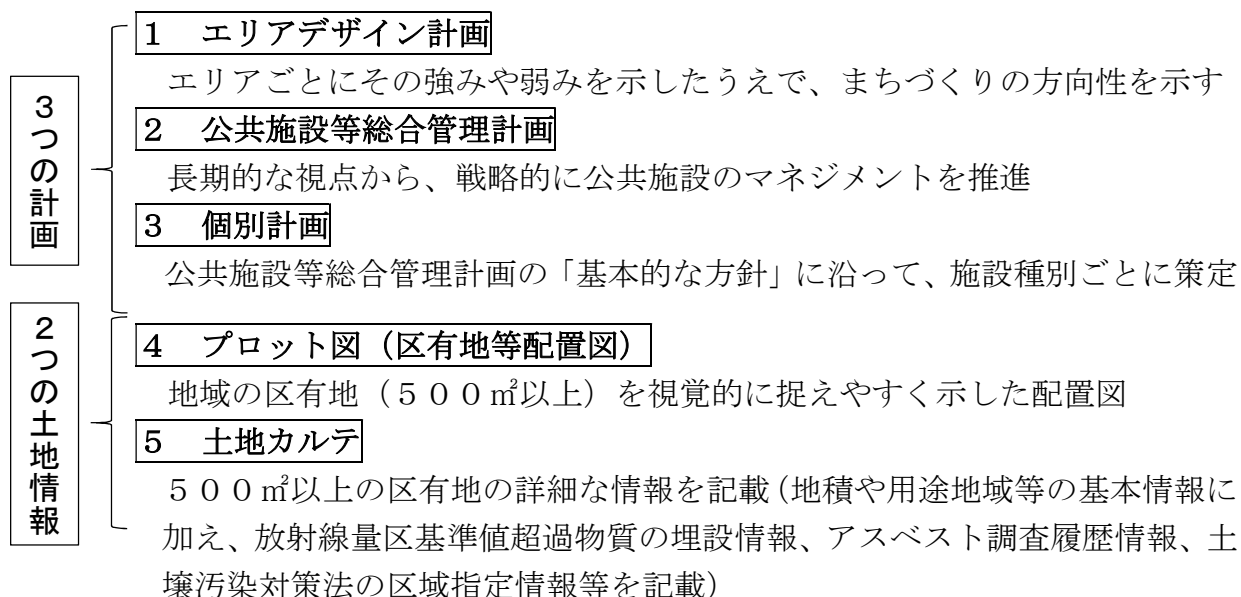
##### ウ 戦略的な区有地の利活用に向けて

運用調査会で検討した事項は、議案として「公有財産運用委員会」に諮り、資産活用方法を決定していきます。「点から面へ」「単独の対象地から地域（エリア）へ」「施設重視からサービス重視へ」という視点を基軸に、資産の総合的かつ戦略的な活用につなげていきます。

#### (2) 5つの検討素材の完成

本方針は、地域（エリア）ごとに活用を検討するために、それに適した検討素材として、以下の【5つの検討素材】を準備しています。

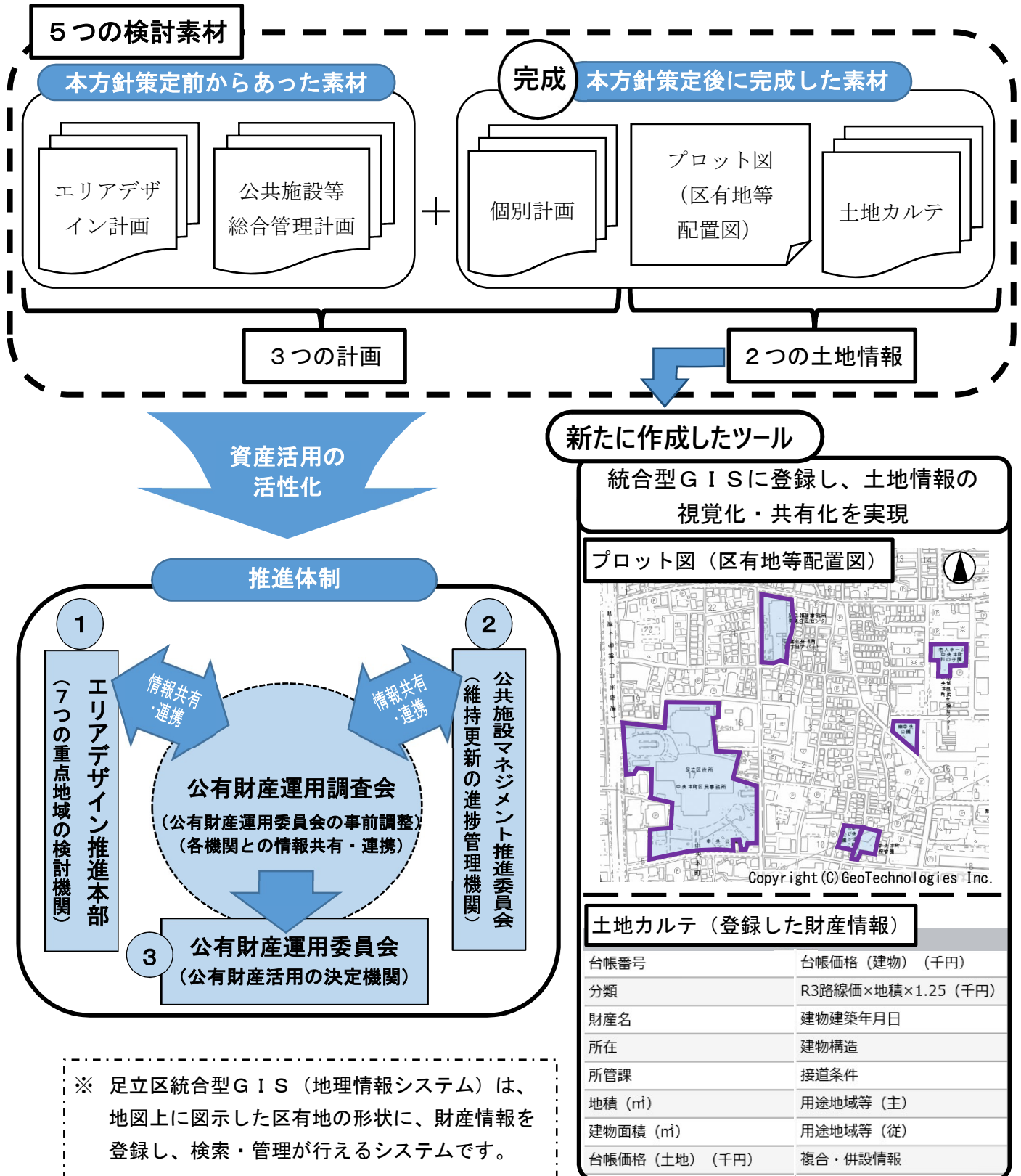
このうち、本方針策定時（令和元年（2019年）11月）には作成途中であった、「個別計画」「プロット図（区有地等配置図）」「土地カルテ」が完成しました。



(3) 土地情報の検討素材の更なる視覚化・共有化

土地情報に係る素材である「プロット図（区有地等配置図）」及び「土地カルテ」を、「足立区統合型GIS（地理情報システム）」に落とし込み、更に視覚化された土地情報を共有できる環境を整えました。

図2 情報共有・連携のイメージ



## 5 区有地等利活用の進め方（フロー）

### 5 区有地等利活用の進め方（フロー）

#### （1）情報集約（棚卸し）

一般的に、事業用として活用しやすいのは500㎡以上の土地です。そのため、500㎡以上の区有地について資産管理課が「土地カルテ」を作成し、財産名称、所在地、地積、台帳価格、接道条件、用途地域、活用経緯等を記載します。また、500㎡以上の区有地を集約して地図上に示した「プロット図（区有地等配置図）」も作成します。これらの情報は、「足立区統合型GIS（地理情報システム）」に落とし込み、情報共有します。

#### （2）低・未利用地のリスト化

「土地カルテ」をもとに、効果的に活用できていない区有地について、資産管理課がリスト化してきめ細かく把握していきます。

また、都営住宅等の大規模敷地の更新による創出用地についても、区有地に隣接する等、活用性が高いものは、低・未利用地と同様に検討の対象としていきます。

#### （3）活用検討開始

利用状況調査等によって明らかになった低・未利用地は、原則として地域（エリア）ごとに活用を検討します。全庁的に活用希望を募るほか、「エリアデザイン推進本部」「公共施設マネジメント推進委員会」「公有財産運用委員会」が情報共有・連携し、【5つの検討素材】を用いて地域全体の将来像を考慮しながら、庁内活用する区有地等と民間活用を図る区有地等に振り分けし、運用調査会が中心となって活用につながる方策を考えていきます。

また、施設更新を円滑に実施するためには、地域（エリア）ごとに仮移転や直接移転用地を確保する必要があることも念頭に検討を進めます。

#### （4）民間活用意向調査

民間活用が考えられる区有地では調査を行い、一時的な利用も含めて、民間貸付等の実現性を精査します。

#### （5）区民説明

適切な時期に区民等に説明し、意見を聴いて活用案を策定します。

#### （6）リーガルチェック

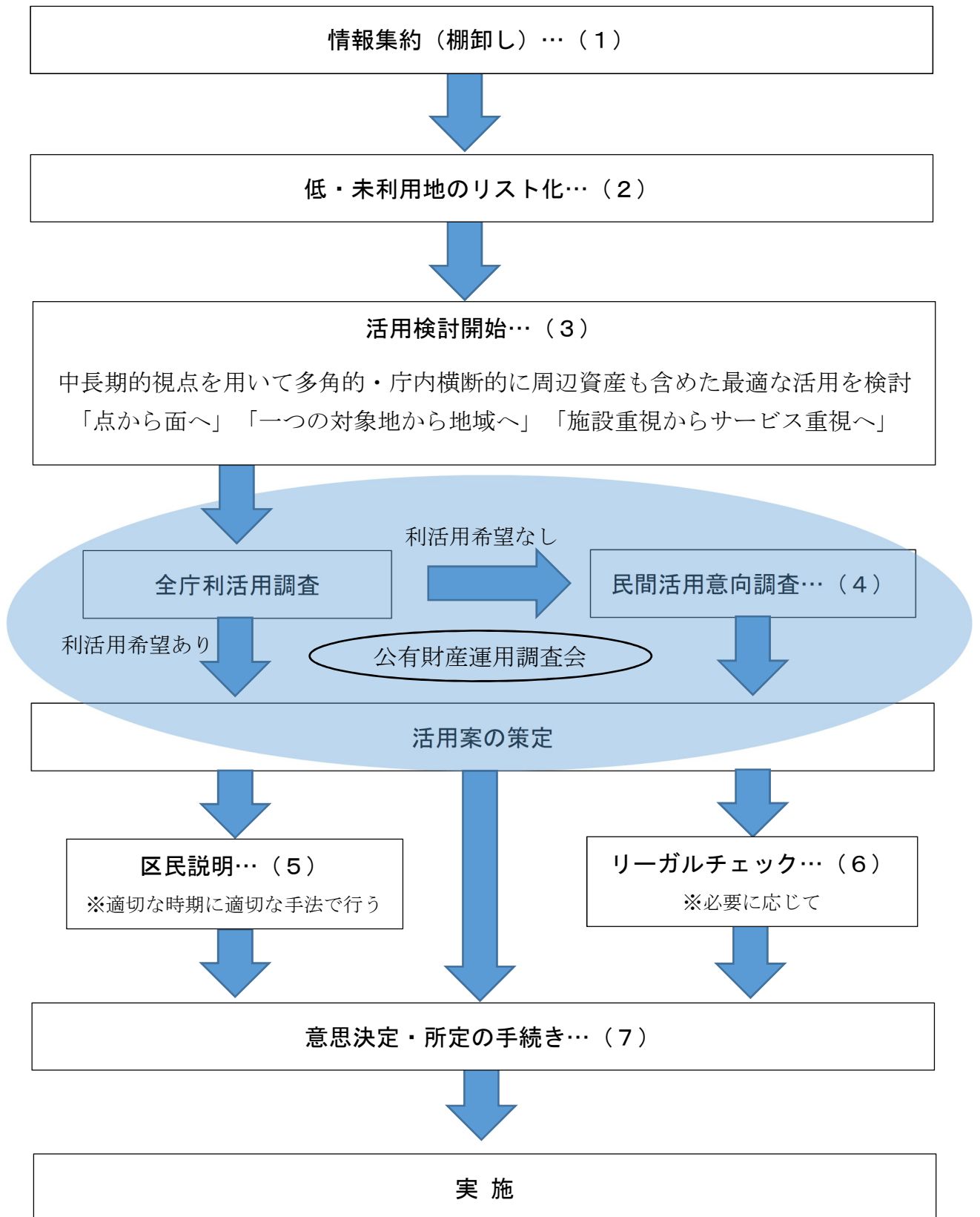
民間貸付の場合、期間が長期間におよび契約関係も複雑になりがちであることから、区のリスク回避を担保できる契約内容とするため、契約前に法務部門や顧問弁護士のチェックを受けます。

#### （7）意思決定

幅広く検討してきた活用案について、所定の事務手続きにより意思決定します。



図3 区有地等利活用のフロー



6 進捗状況の確認

6 進捗状況の確認

(1) 施策評価及び事務事業評価の指標による各年度の達成度

本方針は、行政評価制度の枠組を活用して、施策評価及び事務事業評価の数値指標により、年度ごとの達成度を測定しています。

両指標ともに目標値を概ね達成しており、本方針の進捗状況を示す施策評価については、令和6年度（2024年度）目標値の達成に向けて、毎年度、複数件の活用方針を決定しています。引き続き、現在の指標で進捗を管理のうえ、区有地の有効かつ迅速な活用を実現していきます。

表2 施策評価及び事務事業評価による指標

	施策評価	事務事業評価
施策名称	公有財産の活用と長寿命化の促進	区有財産管理事務
指標名	低・未利用の公有財産（土地・建物）の利活用目標の達成度（%）	未活用普通財産土地面積（㎡）
定義	基本方針に示す利活用可能な公有財産のうち、活用方針及び活用開始時期を対外的に明確にした財産の割合	普通財産のうち活用（貸付もしくは売却）していない土地面積
目標値	令和3年度 25%（28件中7件） 令和4年度 41.4%（29件中12件） 令和6年度 46.4%（28件中13件） ※令和6年度は、基本計画期間の最終目標値として、令和3年度当初の総数28件に対して設定。	令和3年度 18,766㎡ 令和4年度 20,430㎡ ※目標値＝前年度実績値×0.95
実績値（※）	令和3年度 25%（28件中7件） 令和4年度 37.9%（29件中11件）	令和3年度 21,505㎡（37件） 令和4年度 21,288㎡（34件）

※令和4年度の実績値は、令和5年1月時点の数値です。

図4 達成率の推移（表2の指標に対応）

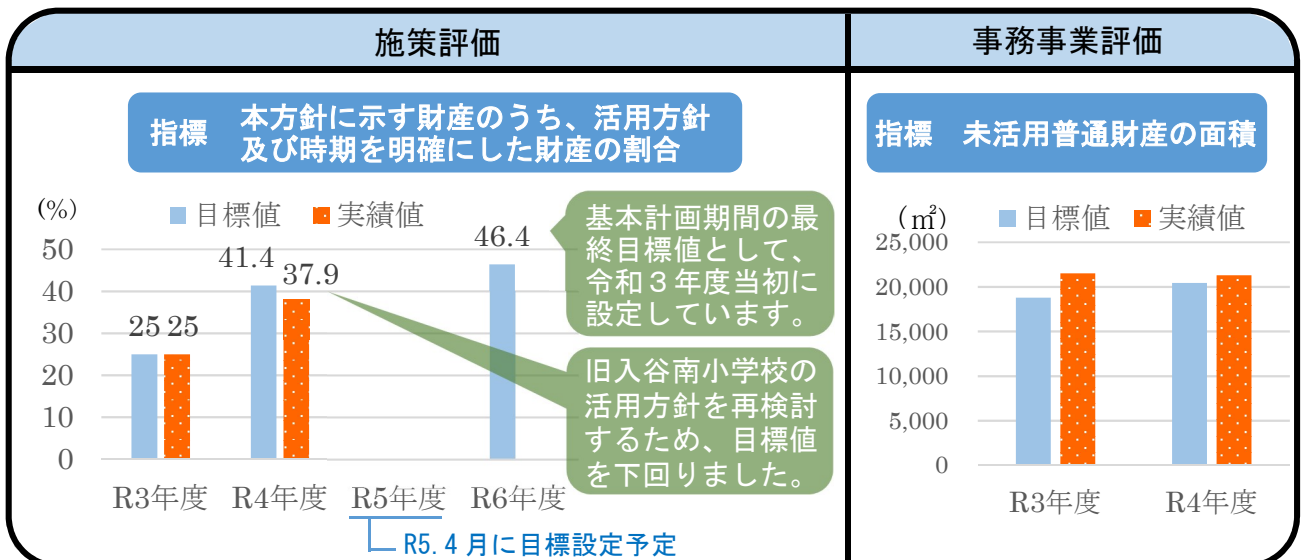


表3 利活用を要する施設の推移（表2 施策評価の指標に対応）

No	利活用を要する施設 (令和3年度当初) 28件		左表 No	利活用決定施設
1	(旧) 野外レクリエーションセンター	R2 決定	4 件	1 (旧) 野外レクリエーションセンター
2	(旧) 足立清掃事務所伊興分室			2 (旧) 足立清掃事務所伊興分室
3	(旧) 鹿浜中学校			3 (旧) 鹿浜中学校
4	(旧) 上沼田小学校			4 (旧) 上沼田小学校
5	(旧) 西部工事事務所(公園活用部分)	R3 決定	3 件	5 (旧) 西部工事事務所(公園活用部分)
6	(旧) 足立清掃事務所江北清掃作業所			6 (旧) 足立清掃事務所江北清掃作業所
7	(旧) 千寿第五小学校			7 (旧) 千寿第五小学校
8	(旧) 本木東小学校	R4 決定	4 件	8 (旧) 本木東小学校
9	(旧) 上沼田中学校			9 (旧) 上沼田中学校
10	高野小学校			10 高野小学校
11	鹿浜西小学校			11 鹿浜西小学校
12	(旧) 入谷南小学校	R3 追加	利活用を要する施設 (令和3年度追加)	
13	(旧) 勤労青少年寮		1 (旧) 東伊興水防資材置場	
14	(旧) 竹の塚保健総合センター		2 (旧) 毛長橋梁建設用地	
15	(旧) 西部工事事務所(公園活用部分以外)(※1)			
16	(旧) 教育相談センター			
17	(旧) 綾瀬器材置場			
18	(旧) こども家庭支援センター			
19	(旧) 中央本町プール			
20	(旧) 江南区民事務所			
21	(旧) 大谷田二丁目第2アパート			
22	(旧) あすなろ大谷田			
23	江北小学校			
24	北鹿浜小学校			
25	新田二丁目アパート			
26	弥生小学校拡張用地			
27	千住大橋駅周辺まちづくり用地			
28	(旧) 花畑二丁目住区センター用地			

※1 No. 15 は、令和4年度評価時から本方針の対象外としています。  
No. 5 の利活用決定に伴い、No. 15 の面積が本方針の対象外(500㎡未満)となったためです。

## 7 本方針策定後の利活用実績

### 7 本方針策定後の利活用実績

#### (1) 利活用実績

本方針策定（令和元年（2019年）11月）以降に、利活用が決定した施設は以下のとおりです。

**表 4 本方針策定後の利活用実績**

No	施設名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設
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]	令和3年(2021年)1月 売却	民間事業者による 活用
2	(旧)足立清掃事務所伊興分室 [東伊興 1-4-6]	令和5年(2023年)2月～ (53年間) 一般定期借地権により貸付	令和6年度 (2024年度)(予定) 障がい者通所施設
3	(旧)鹿浜中学校 [鹿浜 5-18-1]	令和5年度(2023年度) 施設整備(予定)	令和5年(2023年) 4月(予定) 北鹿浜小学校・鹿浜西小学校統合校
4	(旧)上沼田小学校 [江北 6-10-2]	令和6年度(2024年度) 上沼田東公園として整備 (予定)	令和6年度 (2024年度)(予定) 都市計画公園
5	(旧)西部工事事務所 [伊興本町 2-21-3]	令和2年度(2020年度) 令和伊興本町公園として 整備	令和3年(2021年) 3月開設
6	(旧)足立清掃事務所江北 清掃作業所 [新田 3-26-6、18、19]	令和3年(2021年)7月 売却	民間事業者による 活用
7	(旧)千寿第五小学校 [足立 1-13-10]	令和4年(2022年)5月～ (54年間) 一般定期借地権により貸付	令和6年(2024年) 4月(予定) 不登校特例校(中学校) 及び通信制高等学校 令和7年(2025年) 4月(予定) 児童発達支援センター

No	施設名・所在地	活用時期・方法	開設時期・開設施設
8	(旧)本木東小学校 [本木 1-14-15]	令和6年(2024年)2月～ (52年間) (予定) 一般定期借地権により貸付	令和7年度 (2025年度) (予定) 避難所機能を有する特別 養護老人ホーム
		本木一丁目中公園の代替 公園として整備	令和9年度(2027年度) (予定)
9	(旧)上沼田中学校 [江北 5-753]	(仮称)江北健康づくり センターとして整備	令和6年(2024年) 7月(予定)
10	(旧)高野小学校 [江北 5-4-1]	スポーツ施設として整備	令和6年度(2024年度) 以降(予定) 整備着手
11	鹿浜西小学校 [鹿浜 2-24-1]	令和6年度(2024年度)～ (32年間) (予定) 事業用定期借地権により 貸付	令和7年度(2025年度) 以降(予定) 避難所機能を有するスー パーマーケット等の商業 施設

## (2) 公益性の高い施設、地域要望がある施設の誘致

本方針に基づき、公益性の高い施設や、地域から要望がある施設を誘致するため、次の施設の利活用について公募を行いました。

施設の誘致は、事業者へ土地を売却するのではなく、定期借地契約で貸付することで、数十年間の安定した自主財源を確保すると同時に、契約満了時に区に土地が返還されるため、将来の地域需要に沿って有効活用を検討することが可能になります。

表5 定期借地契約実績

事例1 (契約済)	施設名・所在地	(旧)千寿第五小学校 [足立 1-13-10]
	用途	不登校特例校(中学校)、通信制高等学校及び児童発達支援センター
	貸付面積	6,364.04㎡
	貸付種別・期間	一般定期借地権 [54年間]
	期間合計貸付料	758,160,000円(年額14,040,000円)
	権利金	241,800,000円

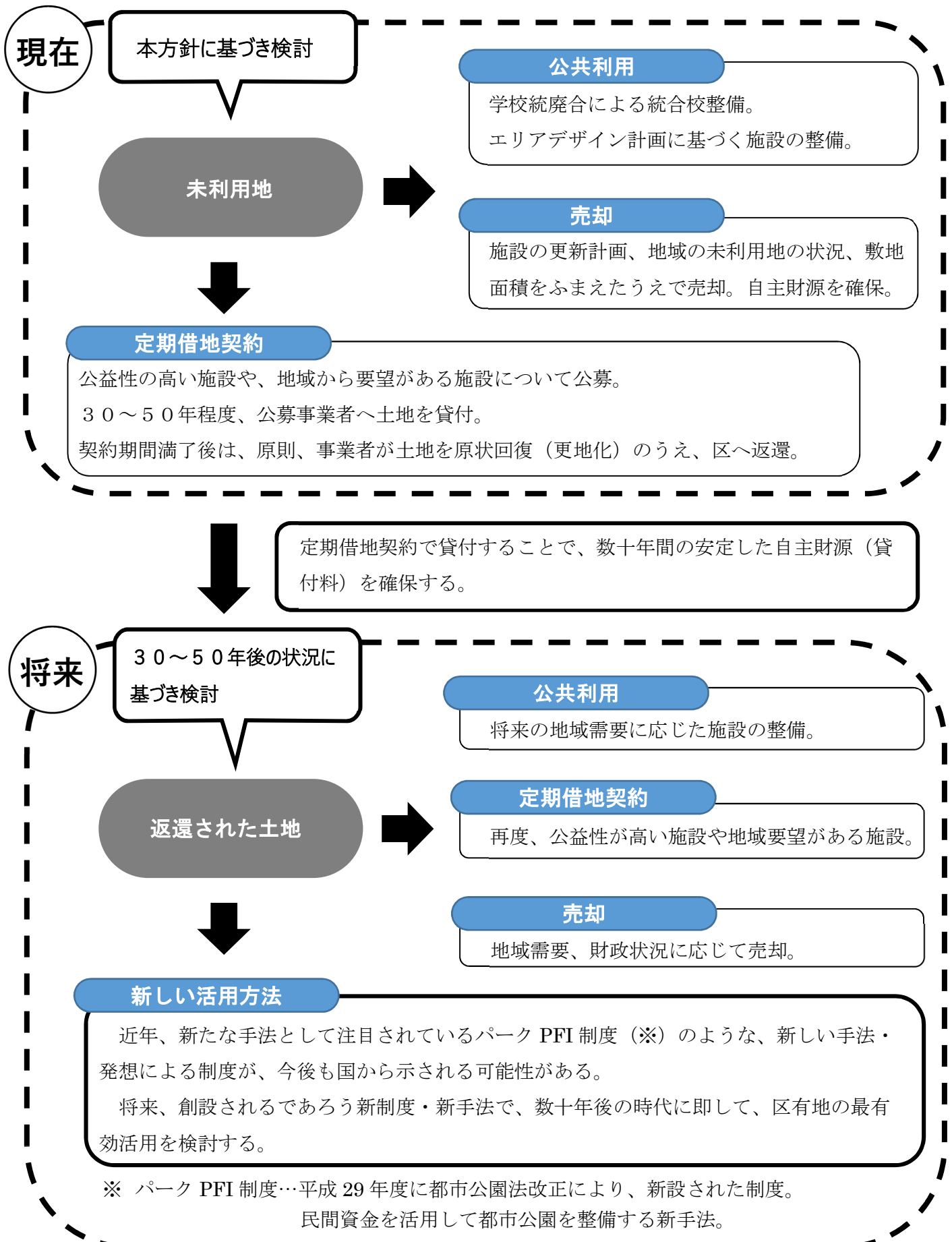
7 本方針策定後の利活用実績

事例2 (契約済)	施設名・所在地	(旧) 足立清掃事務所伊興分室 [東伊興 1-4-6]
	用途	障がい者通所施設
	貸付面積	2, 184.22 m <sup>2</sup>
	貸付種別・期間	一般定期借地権 [53年間]
	期間合計貸付料	172,992,000円 (年額3,264,000円)
	権利金	23,700,000円

事例3 (公募済)	施設名・所在地	(旧) 本木東小学校 [本木 1-14-15]
	用途	避難所機能を有する特別養護老人ホーム
	貸付面積	4,996.79 m <sup>2</sup>
	貸付種別・期間	一般定期借地権 [52年間]
	期間合計貸付料	352,560,000円 (年額6,780,000円) ※公募価格
	権利金	53,000,000円

事例4 (公募済)	施設名・所在地	鹿浜西小学校 [鹿浜 2-24-1]
	用途	避難所機能を有するスーパーマーケット等の商業施設
	貸付面積	10,153.43 m <sup>2</sup>
	貸付種別・期間	事業用定期借地権 [32年間]
	期間合計貸付料	2,918,400,000円 (年額91,200,000円) ※公募提案価格
	権利金	なし (事業用定期借権は徴収しない)

図5 定期借地契約による活用のイメージ



## 8 今後の方針

### 8 今後の方針

本方針の策定後、戦略的な資産活用を実行するための検討素材が完成し、公共目的での利活用をはじめ、公益性の高い施設や、地域から要望がある施設を誘致する等、区有地の有効活用を実現してきました。

引き続き、現在の推進体制を維持し、施策評価及び事務事業評価の数値指標で毎年度ごとの達成度を測定し、進捗を管理のうえ、区有地等の有効かつ迅速な活用を実現していきます。

また、本方針は、足立区基本計画と連動して令和7年度（2025年度）に見直しを行い、戦略的な区有地等の有効活用を推進し、将来にわたり持続可能な足立区を実現していきます。

図6 見直しサイクル

年度	平成 29	30	令和 元	2	3	4	5	6	7	8	9	10
足立区 基本計画				中間 検 証								
本方針						中間 検 証			見 直 し			