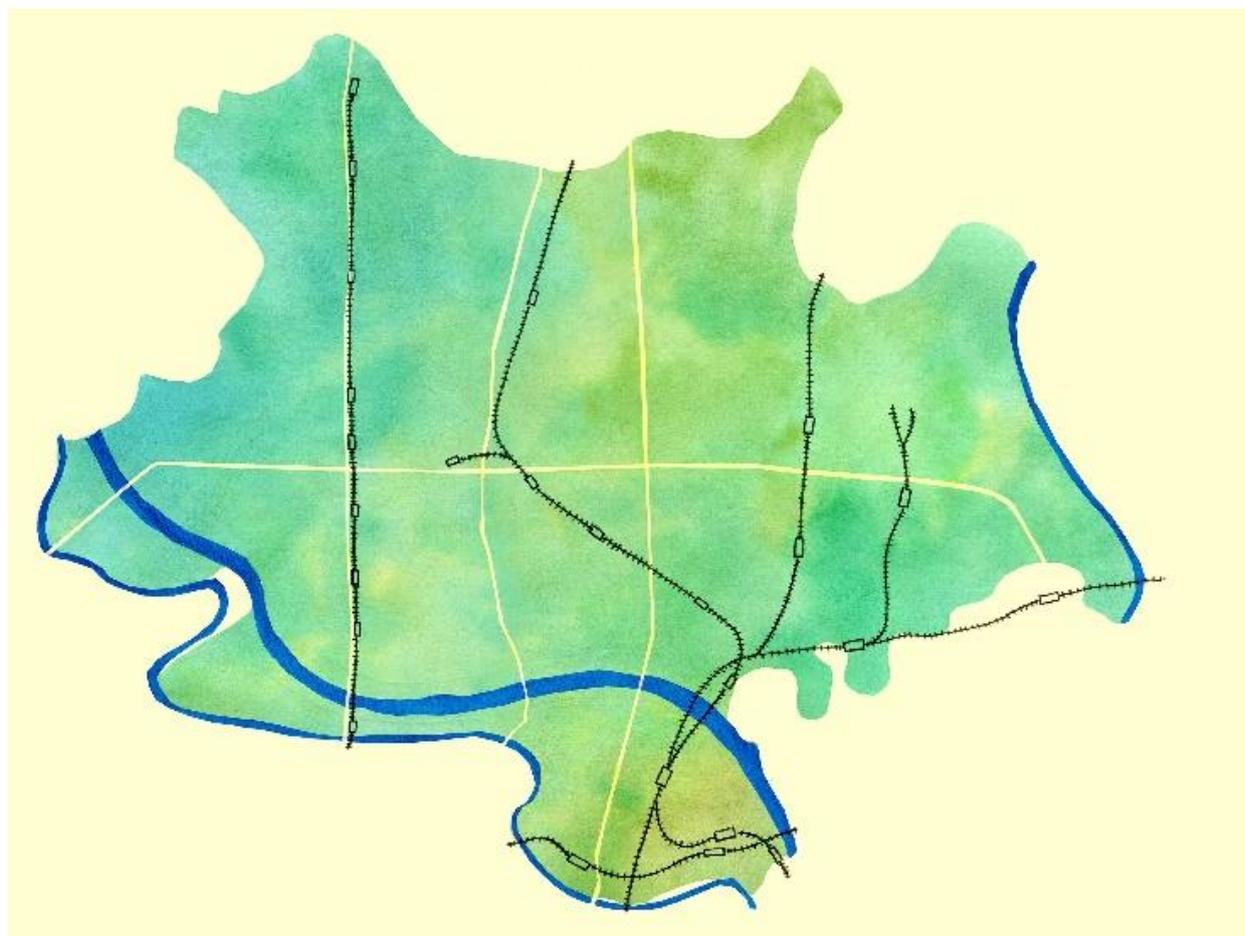




# 区有地等利活用 基本方針（改定版）

3つの柱に基づく利活用推進のガイドライン



令和8年2月

資産活用部 資産管理課

# 目 次

1	本方針について . . . . .	P 1
2	社会情勢の変化 . . . . .	P 4
3	これまでの取り組み . . . . .	P 5
4	利活用の進捗と検証 . . . . .	P 9
5	今後の方針 . . . . .	P 1 8
6	巻末資料集 . . . . .	P 2 3

# 1 本方針について

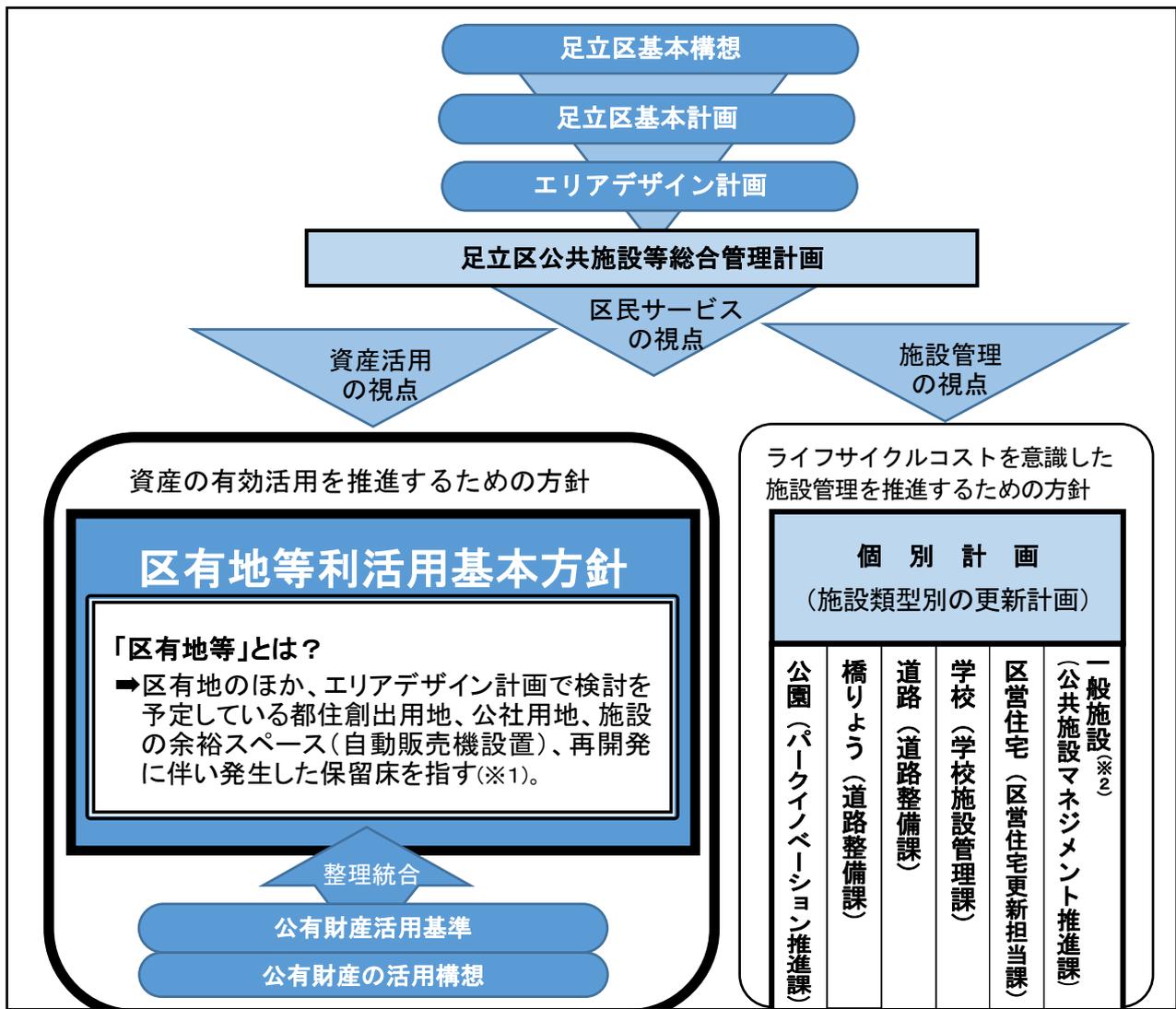
## (1) 見直しの背景

区有地等利活用基本方針（以下「本方針」という。）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令和元年に策定しましたが、時代の変化とともに、公共施設を取り巻く状況も大きく変化しています。

区は、令和7年2月に「足立区基本計画」（以下「基本計画」という。）を、また建物の老朽化の進行や建設コストの上昇など公共施設を取り巻く状況が大きく変化していることを考慮し、同年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。）を改定しました。

これを受け、本方針も総合管理計画の方針に従い、将来を見据えた資産活用を推進するため、見直しを行います。

図1 区有地等利活用基本方針の位置付け



（令和7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 本方針で対象とする区有地等は、原則として500㎡以上のものとする。

※2 一般施設とは、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を指す。

# 1 本方針について

## (2) 本方針の構成

本方針は、本編（＝本改定版）と資料編で構成されています。

本編は、戦略的な資産活用を推進するうえでの基本的な考え方や、取り組みに向けた指針をまとめたものです。基本計画及び総合管理計画と連動する形で、4年後に中間検証を行い、8年後に見直しを行います。

一方、資料編は、毎年、利活用状況の達成度や、未利用の区有地等における検討状況を示すもので、毎年度、最新の情報に更新（時点修正）し、改定を行います。

なお、今回の改定内容に沿って取り組んだ利活用の成果については、施策評価及び事務事業評価の数値指標で毎年度の達成度を測定します。

図2 見直しサイクル

年度	令和 7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
足立区 基本計画	←----->←-----												
				中間 検証				改 定					
足立区公共 施設等総合 管理計画	←----->←-----												
				評価・ 分析				改 定					
本方針 (本編)	←----->←-----												
				中間 検証					見 直 し				
本方針 (資料編)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           毎年度改定（時点修正）         </div>												

### (3) めざす方向性

本方針では、資産活用の考え方について、基本計画や総合管理計画を踏まえつつ、エリアデザイン計画を反映させることとしています。そこで、令和元年の本方針策定時から、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」へと移行してきました。今後も、この考え方に基づき利活用を推進します。

### (4) 期待される効果

建物の老朽化が進行し、築30年以上の施設が約6割を占めており、今後、段階的に施設更新の時期を迎えるため、円滑な施設更新が大きな課題となっています。

このような中、新たな創出用地や低・未利用地を活用して仮移転や直接移転、施設の再配置を行うことで、施設更新コストの低減が可能となります。

また、区の発展に資する公共目的での利活用を第一としながらも、区自らの利用が困難な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ることで、財源の確保につなげていきます。

## 2 社会情勢の変化

### (1) 公共施設をとりまく現状

区では、現在、約700の公共施設を管理しています。このうち約6割が建築後30年を経過し、今後一斉に施設の更新時期を迎えることとなります。

少子・超高齢化の急速な進行により、区の歳入の減少が見込まれる一方、区民ニーズは多様化しています。区は、ニーズに応じた公共サービスを継続的に提供するため、魅力的で安全安心な公共施設を将来にわたり維持する必要があります。

### (2) コロナ禍の影響

コロナ禍は、公共サービスの在り方に大きな影響を与えました。対面によらないサービス提供の拡充が急がれる一方で、一時的に失われた人と人とのつながりを再構築するための空間づくりも求められています。こうした中、個々の施設が持つ機能の見直しだけでなく、地域資源として施設の在り方を再構築していく観点も踏まえ、区有地等の有効活用を検討する必要があります。

### (3) 社会環境の変化

持続可能な社会の実現に向けて、区有地等の利活用においてもSDGs、環境保護の視点は不可欠となっています。これらを踏まえ、区施設の空きスペースの有効活用を目的とした自動販売機設置のための貸付では、令和5年度入札分から販売品目に使用できるペットボトルに条件を付すなど、歳入確保優先から環境保護へとシフトしています。

### (4) ウェルビーイングの向上

基本計画では、個人、そして社会における「ウェルビーイング」の向上を掲げており、総合管理計画では、その達成に向けて公共施設の適切な管理の重要性に言及しています。そのため、区有地等については、真に区の発展に資する最有効活用を見極め、決定していくことがこれまで以上に求められます。

### (5) 不動産市況の変化

当区を含む都市部では、ここ20年間ほど、ほぼ一貫して地価の上昇傾向が続いています。コスト面から、新たな土地の買入れは真に必要な場合に限定すべきであり、一方で、売払いにも慎重な判断が求められます。こうした中、区有地等を保有したまま有効活用することの重要性が、ますます高まっています。

### 3 これまでの取り組み

ここでは、本方針策定時（令和元年）からの活用実績や目標達成度について振り返ります。

この改定版における過去の実績は、原則として、令和6年度末時点の内容で作成しています。

ただし、定期借地権による貸付については、令和7年度の貸付料（見込額）を含めて作成しています。

#### （1）主な活用実績（本方針策定後）

「行政需要に合致した活用」「財源確保につながった活用」「維持管理負担の大幅な軽減につながった活用」を掲載しています。

（実績の詳細については、「6 巻末資料集」をご参照ください）

表1 未利用地の貸付（定期借地権の設定）

No.	貸付物件名 所在地	貸付の目的	貸付期間	貸付面積 (㎡)	貸付料月額 <sup>(※)</sup> (円)
					権利金 (円)
1	(旧)足立清掃事務所 中央本町分室 [中央本町 1-89-2]	認可保育所の設置	令和元年(2019年) 5月～(50年間)	775.96	193,000
					21,730,000
2	(旧)江南住区センター [小台 2-334-6]	認可保育所の設置	令和元年(2019年) 5月～(50年間)	1,500.78	291,000
					13,500,000
3	(旧)花畑材料置場 [花畑 3-16-20]	障がい者施設の設置	令和2年(2020年) 2月～(53年間)	845.61	158,000
					9,475,000
4	(旧)新田中学校 [新田 1-15-3]	特別養護老人ホーム等高齢者施設の設置	令和3年(2021年) 2月～(52年間)	4,649.59	465,000
					※前払金受領 290,160,000円 (全期間分完納) 43,700,000
5	(旧)千寿第五小学校 [足立 1-37-1 外2筆]	不登校特例校、通信制高等学校及び児童発達支援センターの設置	令和4年(2022年) 5月～(54年間)	6,364.04	1,170,000
					241,800,000
6	(旧)足立清掃事務所 伊興分室 [東伊興 1-4-6]	障がい者施設の設置	令和5年(2023年) 2月～(53年間)	2,184.22	272,000
					※前払金受領 81,408,000円 23,700,000
7	(旧)本木東小学校 [本木 1-448-4]	特別養護老人ホーム等高齢者施設の設置	令和6年(2024年) 4月～(52年間)	4,996.79	565,000
					※前払金受領 258,960,000円 53,000,000
8	(旧)鹿浜西小学校 [鹿浜 2-24-1]	避難所機能を有するスーパーマーケット等の商業施設	令和7年(2025年) 1月～(32年間)	9,773.14	7,326,220
					なし(事業用定期借地権のため)
合計貸付面積				31,090.13	

(※) 定期借地権設定契約締結時点の賃料。

表 2-1 未利用地の売払い（令和元年度～6年度の実績）

年度	売却件数	売却面積（㎡）	売却額（円）
令和元年	15	572.84	85,678,985
令和2年	7	49,228.48	138,334,529
令和3年	10	2,460.36	471,693,934
令和4年	12	367.13	90,405,594
令和5年	7	241.13	29,418,904
令和6年	4	90.19	15,159,022
合計	55	52,960.13	830,690,968

表 2-2 未利用地の売払い（概要）

No.	売却物件名 [所在地]	売却時期	売却面積 （㎡）	売却額 （円）	相手方
1	（旧）野外レクリエーションセンター [栃木県鹿沼市]	令和3年1月 （2021年）	48,295.95	43,100,000	民間の事業者
2	（旧）足立清掃事務所江北清掃作業所 [新田 3-26]	令和3年7月 （2021年）	1,132.75	210,804,775	民間の事業者
3	その他事業用地（計12件）	—	1,548.33	350,381,230	—
4	法定外公共物（計40件）	—	1,983.10	226,404,963	—
合計			52,960.13	830,690,968	

表 3 自動販売機の設置スペースの貸付（※1）

年度	貸付料（円）	台数	うち環境配慮型の台数（※2）	1台当たりの平均貸付料（円）
令和元年	82,415,241	149	0	553,122
令和2年	80,311,023	153	0	524,909
令和3年	86,461,089	153	0	565,105
令和4年	83,472,244	152	0	549,160
令和5年	71,760,358	151	23	475,234
令和6年	62,337,894	145	69	429,917
合計	466,757,849			

（※1）「飲料・紙おむつ等用自動販売機」は含まない

（※2）入札時に環境に配慮した条件を設定した自動販売機の台数

表 4 駐車場としての貸付（暫定活用）

年度	対象地の名称	面積（㎡）	月額地代（税抜）	備考
令和6年	（旧）江北センター 駐車場ほか4か所	3,038.71 （5か所計）	555,000円	5か所をセットにして1事業者に貸付

## (2) 行政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みを活用して、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、目標値の達成に向けて、毎年度、複数件の利活用方針を決定しています。引き続き、指標を用いて進捗を管理のうえ、区有地等の有効かつ迅速な利活用を実現していきます。

表5 施策評価による指標

施策評価				
施策名称	公有財産の活用と長寿命化の促進			
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（％）			
定義	基本方針に示す利活用可能な公有財産 <sup>(※1)</sup> 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			
目標値（％）	【年度】	【目標値】（対象地の検討状況を踏まえ毎年設定）	【実績値】	【達成率】
	令和2年		15.4%（26件中4件）	—
実績値（％）	令和3年	25.0%（28件中7件）	25.0%（28件中7件）	100%
	令和4年	41.4%（29件中12件）	37.9%（29件中11件）	91.5%
達成率（％）	令和5年	41.9%（31件中13件）	41.9%（31件中13件）	100%
（実績値÷目標値）	令和6年	46.4%（28件中13件）	55.6%（36件中20件）	119.8%
	令和7年 <sup>(※2)</sup>	61.1%（36件中22件）	58.3%（36件中21件）	95.4%

(※1) 本方針の対象である500㎡以上の未利用地。

(※2) 令和7年度の実績値は、令和8年2月時点の数値。

図3 施策評価 低・未利用の公有財産（土地・建物）の利活用目標の達成度  
（表5の指標に対応）

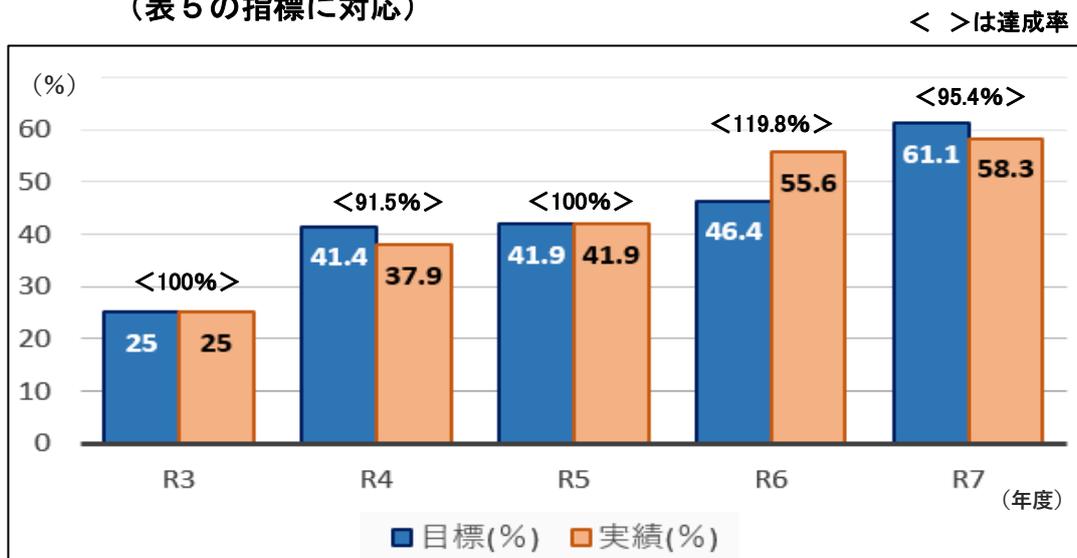
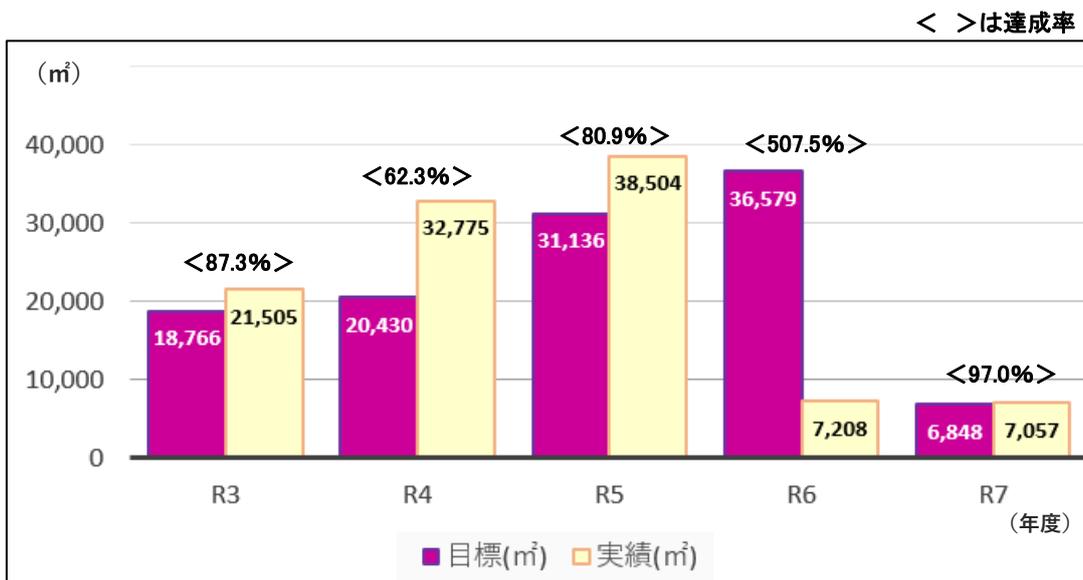


表6 事務事業評価による指標

事務事業評価				
施策名称	区有財産管理事務			
指標名	未活用普通財産土地面積 (㎡)			
定義	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 (㎡)	【年度】	【目標値】 (前年度実績値の95%)	【実績値】	【達成率】
	令和3年	18,766 ㎡	21,505 ㎡ (37件)	87.3%
実績値 (㎡)	令和4年	20,430 ㎡	32,775 ㎡ (34件)	62.3%
	令和5年	31,136 ㎡	38,504 ㎡ (42件)	80.9%
達成率 (%)	令和6年	36,579 ㎡	7,208 ㎡ (34件)	507.5%
(実績値÷目標値)	令和7年	6,848 ㎡	7,057 ㎡ (33件)	97.0%

図4 事務事業評価 未活用普通財産土地面積 (表6の指標に対応)



## 4 利活用の進捗と検証

ここでは、本方針策定後の利活用の進捗状況を、未利用地の活用実績や歳入確保の視点から検証しました。

### (1) 未利用地の活用実績

ア 500㎡以上の未利用地（本方針の対象）

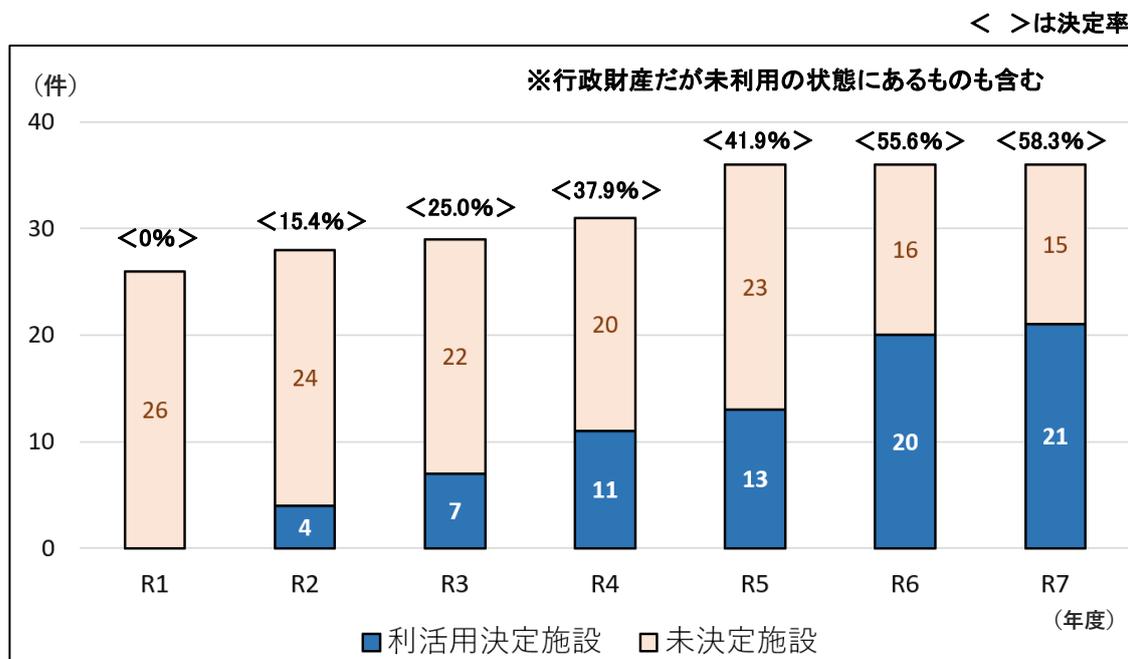
#### ① 実績

令和元年度～7年度までに、合計21か所の利活用方針を決定しました。  
現時点で15の未決定施設があります。

#### ② 検証

- i 毎年度、数件の利活用方針を決定しています（施策評価の目標は概ね達成）。
- ii 地域の要望を踏まえつつ、将来を見据えた判断を要するため、検討には長期間を要します。そのため、検討途中のものや、未着手のものもあります。

図5 利活用実績の推移（500㎡以上の未利用地 令和8年2月時点）



毎年度、数件の利活用方針を決定している。

ただし、新たな未利用地が随時発生するため、対象件数は漸増する。

この推移は行政評価（施策評価）の指標としており、概ね毎年目標を達成している。

表7 利活用が決定した施設（令和8年2月時点 表5 施策評価の指標に対応）

No	施設名	活用決定年度	決定した方針（用途）（※）
1	(旧) 野外レクリエーションセンター	R2	△売却(R3. 1月)
2	(旧) 足立清掃事務所伊興分室	R2	◆障がい福祉サービス事業所「陽光」(R6. 4月開設)
3	(旧) 鹿浜中学校	R2	○鹿浜未来小学校(R5. 4月開校)
4	(旧) 上沼田小学校	R2	○上沼田東公園(R6. 9月リニューアルオープン)
5	(旧) 西部工事事務所(公園活用部分)	R3	○令和伊興本町公園(R3. 3月開設)
6	(旧) 足立清掃事務所江北清掃作業所	R3	△売却(R3. 7月)
7	(旧) 千寿第五小学校	R3	◆東京みらい中学校、飛鳥未来高等学校(R6. 4月開校)
8	(旧) 本木東小学校	R4	◆特別養護老人ホーム誘致(整備中)
9	(旧) 上沼田中学校	R4	○すこやかプラザあだち(R7. 4月開設)
10	(旧) 高野小学校	R4	○高野スポーツパーク(整備中)
11	(旧) 鹿浜西小学校	R4	◆スーパーマーケット誘致(整備中)
12	(旧) 江北小学校	R5	○公園用地
13	大谷田二丁目アパート(3、5号棟)	R5	○区営アパートの建替え用地
14	(旧) 入谷南小学校	R6	○災害拠点備蓄倉庫(整備中)
15	(旧) 江南区民事務所	R6	○宮城小学校の改築に伴う工事用地
16	(旧) あすなろ大谷田	R6	○都市計画公園(整備中)
17	千住大橋駅周辺まちづくり用地	R6	◆都市機能、防災機能の強化等につながる施設の誘致
18	(旧) 東伊興水防資材置場・(旧) 毛長	R6	◇防火水槽設置(整備中) (一部は暫定活用(R7. 4月駐車場開設))
19	橋梁建設用地(※一体で500㎡超過)		
20	上沼田東公園東側創出用地	R6	◆スポーツ・健康分野関連施設の誘致
21	(旧) こども家庭支援センター	R7	◆公共施設、ホール、憩いの場、民間施設

(※) ○=区が直接利用    △=売却    ◇=貸付(一般貸付)    ◆=貸付(定期借地権)

表8 今後利活用を要する施設（令和8年2月時点 表5 施策評価の指標に対応） 〈面積順〉

No.	施設名	所在	面積(m <sup>2</sup> )
1	(旧)北鹿浜小学校	鹿浜五丁目 26	10,275
2	(旧)新田二丁目アパート	新田二丁目 11-8	6,424
3	(旧)中央本町プール	中央本町三丁目 645	4,309
4	弥生小学校拡張用地	中央本町二丁目 10 外 2 筆	3,549
5	(旧)竹の塚保健総合センター	西竹の塚二丁目 1157-6、29	2,986
6	大谷田二丁目アパート(4, 6 号棟)	大谷田二丁目 154-1	2,799
7	(旧)勤労青少年寮	千住桜木二丁目 15-1	(建物)2,235
8	大谷田一丁目第3アパート	大谷田一丁目 492-2	2,018
9	大谷田一丁目第2アパート	大谷田一丁目 342	1,961
10	(旧)花畑二丁目住区センター	花畑二丁目 205-16	1,705
11	(旧)教育相談センター	竹の塚二丁目 25-2 の一部	1,696
12	(旧)大谷田二丁目第2アパート	大谷田二丁目 132-1	1,620
13	(旧)綾瀬器材置場	綾瀬二丁目 10-5	1,407
14	大谷田二丁目アパート(10 号棟)	大谷田二丁目 172-5	761
15	(旧)西新井住区センター	西新井七丁目 19-6	630

## 【これまで利活用方針が決定できていない主な要因】

- エリアデザイン計画自体がまだ策定中であり、個々の利活用方針の決定まで時間を要する
- 施設再配置に伴う他施設の移転先候補地となる可能性を想定し、利活用を留保している
- 法令等による用途制限があり、利活用の選択肢が限定されている
- 地形、立地条件(駅距離、周辺環境等)、接道条件に難がある

#### 4 利活用の進捗と検証

##### イ 500㎡未満の小規模の未利用地

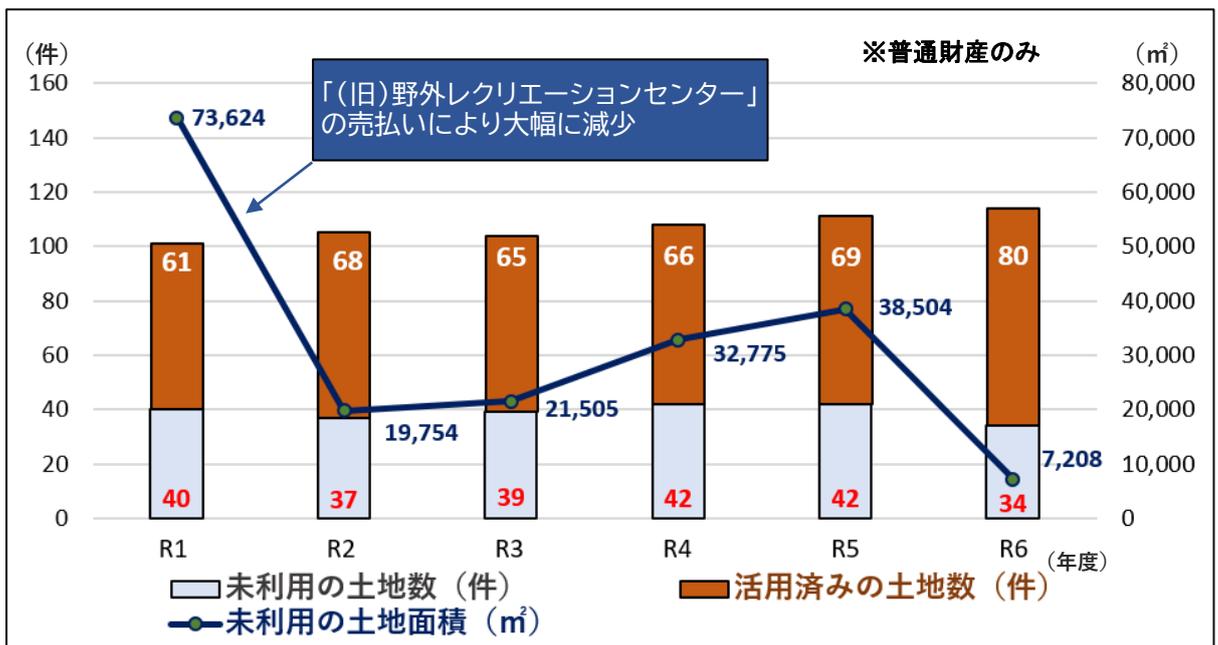
###### ① 実績

令和元年度末時点で合計73,264㎡(40か所)の未利用地がありましたが、令和6年度末時点で合計7,208㎡(34か所)に減少しました(90.2%減)。

###### ② 検証

- i 利活用は徐々に進んでいます。
- ii 残った未利用地の多くは使い勝手が悪く、利活用方針を決定するのは困難です。しかし、維持管理コストが嵩むため、利活用の検討と並行して暫定的な活用を図るなど、なるべく未利用状態を避ける必要があります。

図6 未利用地の推移(500㎡未満の土地も含む)



普通財産の土地(500㎡未満も含む)全体で見ても、徐々に利活用が進んでいる。一方、施設廃止等により、新たな未利用地は随時発生するため、件数、面積が増加する年もある。

## (2) 歳入確保

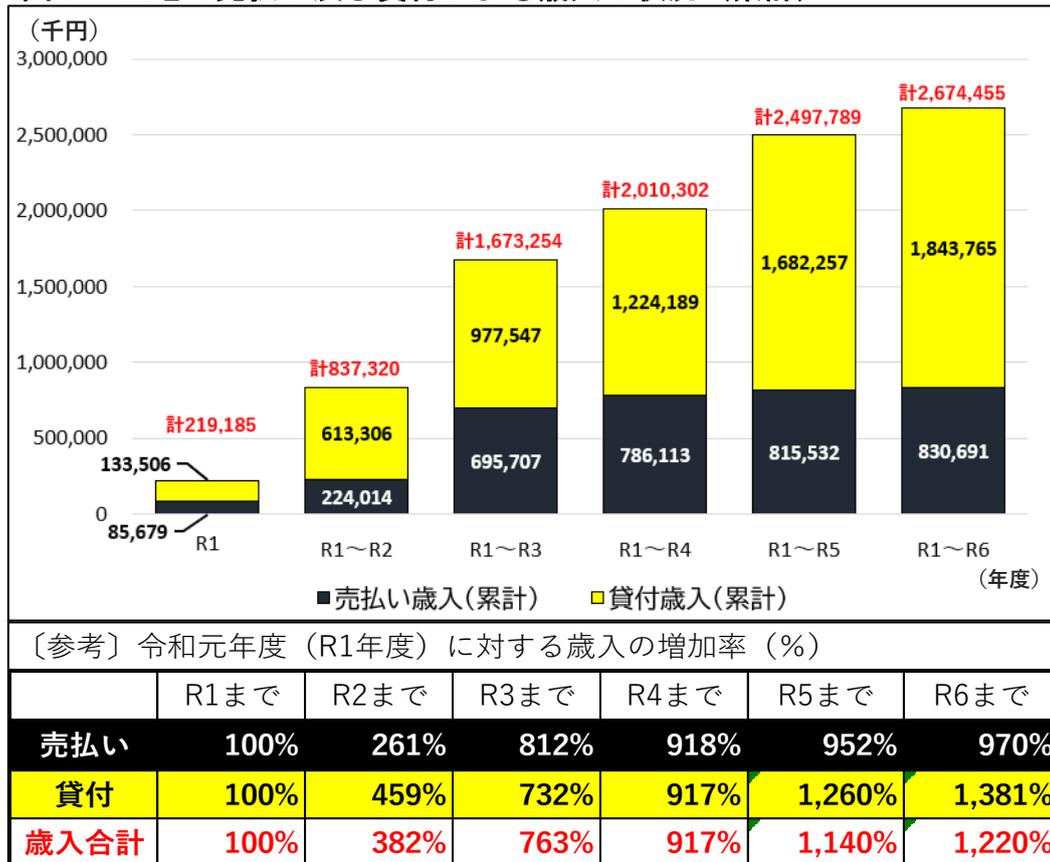
現在の不動産市況に鑑み、歳入増を図る手法としては、土地を保有したまま活用できる貸付、中でも定期借地権の設定が効果的です。ここ数年間でも複数の未利用地について定期借地権による活用を行い、着実に区の歳入増につながっています。

ただ、定期借地権の設定はハードルが高く、対象になりうる未利用地は限られます。

他に有効な手法として、売払いも考えられます。しかし、後で施設の新設や移転が必要な際に、改めて用地を買入れることは、非常にコストが嵩み非効率です。

したがって、区では、土地を保有したまま利活用することを基本方針としています。

図7 土地の売払い及び貸付による歳入の状況（累計）



土地を保有したまま活用する方針へとシフトしている。

特に令和4年度からは、はっきりと貸付料が歳入の主力になっている。

## ア 定期借地権設定による活用

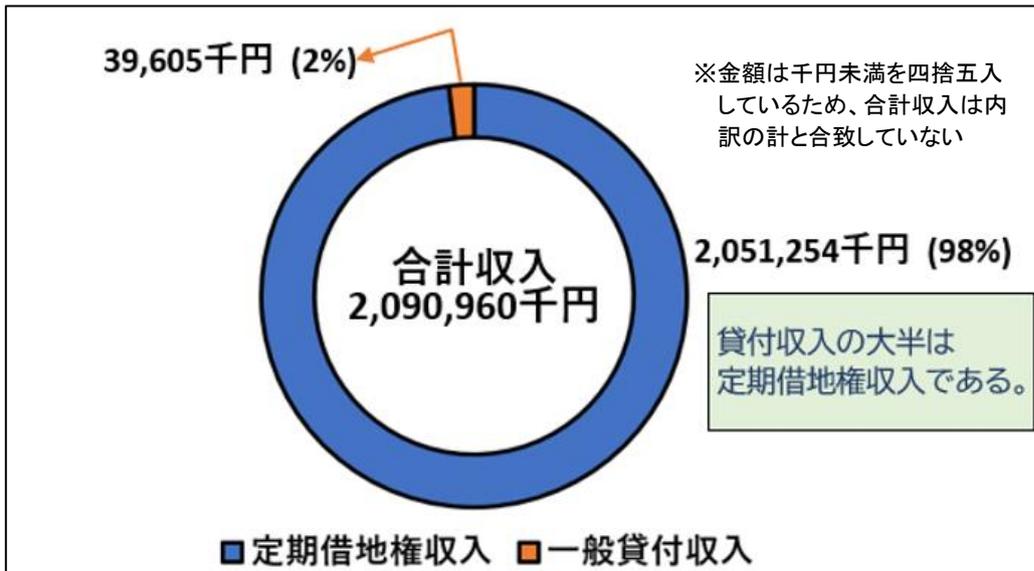
## ① 実績

令和元年度以降、計8か所の未利用地に、定期借地権を設定しました。

## ② 検証

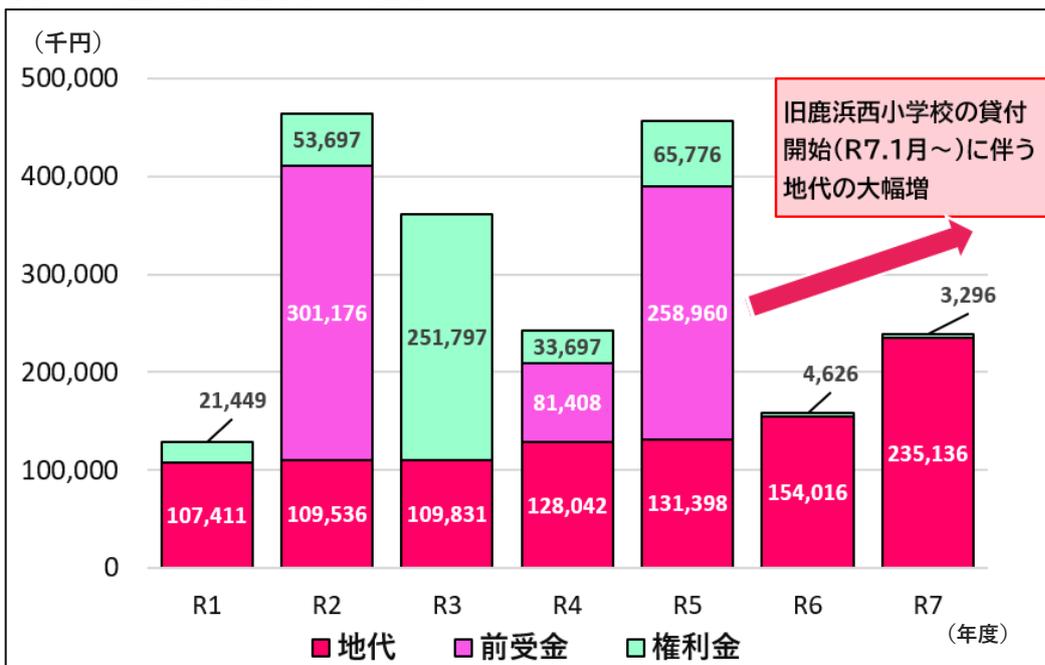
- i 公益性の高い施設の運営ノウハウを持つ事業者を誘致することで、質の高いサービス提供が行えることに加え、数十年間の安定した歳入確保につながります。
- ii 契約満了時に区に土地が返還されるため、将来の地域需要に沿って有効活用を検討することも可能になるなど、区としてメリットの多い活用手法です。
- iii 一方、設定期間中、他の行政目的へ転用することはできない点や、実施に至るのは好条件の用地に限られ、特に小規模用地では、多くの場合、借主側の希望する用途に適さず、実施が困難である点がデメリットです。

図8 R1～R7の貸付収入の状況



貸付収入の中でも、定期借地権の賃料が大半を占めている。  
(一般貸付＝定期借地権以外の貸付契約を指す。)

図9 定期借地権収入の推移



定期借地権の賃料は、長期安定的な収入源となっている。  
各年度の収入は、権利金や地代前受金の有無により変動するが、収入の基礎となる地代は毎年順調に増加している。

[参考] 地代、前受金、権利金について

区では通常、定期借地権設定の対価を、分納により毎月受領しています(＝地代)。  
ただし、借地権者が土地上に施設を整備するにあたり、事業目的によっては国や都の補助金を申請できる場合があり、申請の条件を満たす必要上、契約期間開始前に、対価の全額または一部がまとめて支払われることがあります(＝前受金)。  
また、一般定期借地権の設定時は、一時金(＝権利金。土地価格の10%相当)を受領しています。前受金や権利金が納付される場合、地代はそれらを反映のうえ算出した金額となります。

## イ 短期の歳入確保

## (ア) 暫定活用の開始

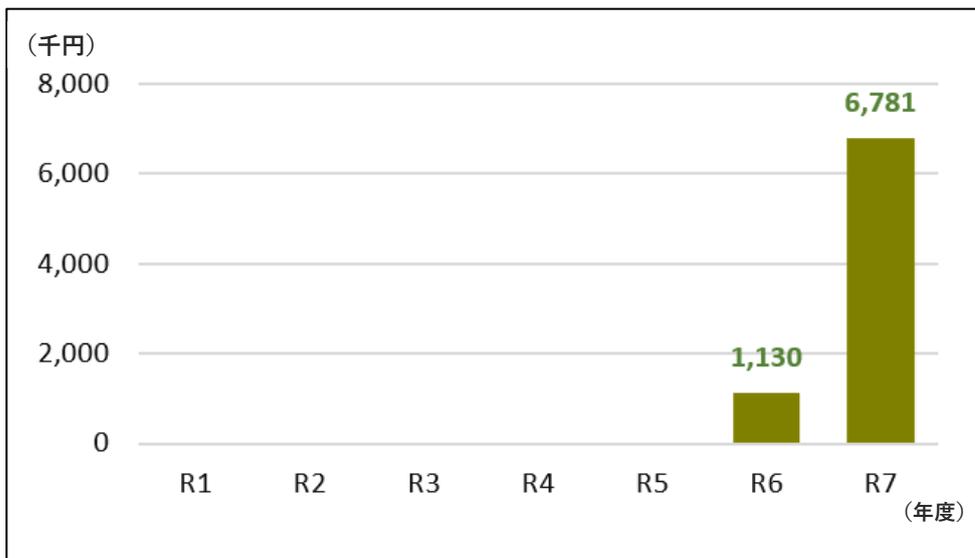
## ① 実績

令和6年度は、当面利活用の予定がない区有地5か所について、駐車場として管理、運営を行う事業者への貸付（5年間）を行いました。

## ② 検証

- i 新たな手法により、土地を保有したままでの暫定活用が実施できました。
- ii 対象地は、必ずしも駐車場に適した土地ばかりではありませんでしたが、複数の土地をセットにすることで、一般競争入札による貸付が可能となりました。

図10 駐車場（暫定活用）貸付料



暫定活用には、自主財源の獲得、維持管理経費削減のメリットがある。  
今後も、当面利活用の予定がない未利用地は、同様の活用を図っていく。

#### 4 利活用の進捗と検証

##### (イ) 自動販売機設置スペースの貸付

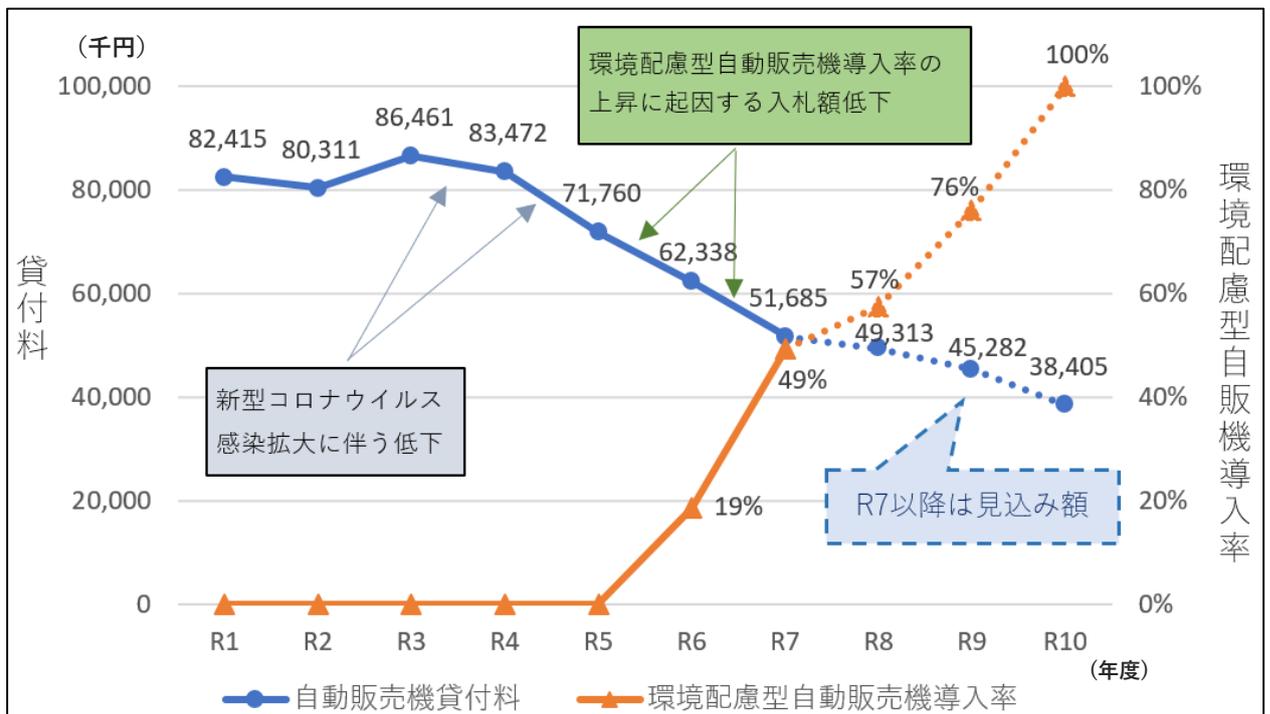
###### ① 実績

区施設に設置されている約150台の自動販売機を対象に、一般競争入札により設置場所の貸付を行いました。

###### ② 検証

- i 歳入確保の手法の一つとして、行政財産の余裕スペースを活用できました。
- ii ただし、社会環境の変化に伴い、環境への配慮を重視する方針に切り替え、令和5年度入札分から順次、環境配慮型の自動販売機（取り扱うペットボトルに環境配慮の条件を付したもの）へ移行しているため、近年の歳入額は減少しています。
- iii 利用者のニーズに合わせて、一部の自動販売機では、取扱品目にアイスやおむつを導入するなど、利便性を高める工夫も行っています。

図1-1 貸付料と環境配慮型自動販売機（※）導入率の推移



(※) 環境配慮型自動販売機：入札時に環境に配慮した条件を設定した自動販売機

令和5年度入札分(令和6年4月～設置分)から、環境配慮に関する条件を設定した。環境配慮型の自動販売機はコストが高く、入札金額が下がるため、貸付料は減少する。

### (3) 3つの柱に沿った利活用の検証

改定前の方針では、利活用を行うための基礎となる考え方として、以下の柱1～3のとおりに定め、これらの柱をもとに推進してきました。

ここでは、柱に沿った利活用の推進の実施状況について検証します。

#### 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）全体の将来像を踏まえて資産活用を推進します。」

地域の将来像を想定したエリアデザイン計画に基づき、地域特性やニーズを踏まえ、未利用地の活用方針を決定し、利活用を実現してきました。

(例) (旧) 足立清掃事務所伊興分室	障がい者通所施設
(旧) 上沼田中学校	すこやかプラザ あだち（江北保健センター）

現在、利活用方針が決定していない未利用地のうち、エリアデザイン計画における7つのエリア<sup>(※)</sup>に含まれるものは、当該エリアの施設整備計画を念頭に、最も有効となる利活用方針の検討を続けています。

(※) 「綾瀬・北綾瀬」「六町」「江北」「花畑」「千住」「西新井・梅島」「竹の塚」の7つ。

#### 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。

令和4年度にプロット図、土地カルテを作成し、随時、情報の更新を行っています。しかし、①、②の理由により、利活用の検討ツールとして十分に利用されていません。

- ① タイムリーな情報更新が困難である。
- ② 登録情報と現状の不一致（登録上は行政財産だが未利用状態であるなど）により、正しく実態が把握できない場合がある。

ツールは、利活用を推進するための手段の一つであり、「利活用を行うための基礎となる考え方」とは異なるため、今回の改定で柱から外し、代わりに新たな柱を定めます（次頁参照）。ただし、ツールとしての利用率を高めるための工夫は行っていきます。

#### 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。

現在、区有地等の活用は、貸付を主な手法としており、中でも定期借地権の設定は、長期安定的な財源創出につながります。しかし、4(2)アで述べた通り、定期借地権は、長期固定的な活用となるため、方針を確定するまでに慎重な検討を要し、必ずしも計画的に推進できない場合があります。財源創出につながる他の手法を研究し、併用していくことが必要です。

なお、これまでの利活用の検討においては、社会情勢の変化（P4）の視点を十分に反映できておらず、今後は特に、この点に留意して利活用を推進していくことが必要です。

## 5 今後の方針

### (1) 新たな3つの柱

ここまでの振り返り、検証結果を踏まえ、以下の3つを新たな柱として定め、戦略的に利活用の推進に取り組んでいきます。

＜新＞  
**柱1**  
【社会情勢の反映】

社会情勢の変化を踏まえつつ、真に区  
の発展に資する利活用を推進します。



## 新たな柱

人口減少社会に突入し、区民ニーズが大きく変化する中、持続的なサービス提供を行うには、限られた資源である区有地等を最大限に活かす必要があります。「2 社会情勢の変化」(P4)の状況を踏まえつつ、区民一人ひとりのウェルビーイングを支える観点から、真に区の発展につながる利活用を見極め、推進していきます。

＜新＞  
**柱2**  
【エリアごと把握】

区有地等の所在する地域（エリア）の  
将来像と、適正な施設配置の観点を基  
に、最も有効となる利活用を推進します。



**改定前の柱1** ※P17 参照  
区有地等の利活用を単独で  
考えず、所在する地域（エリ  
ア）全体の将来像を踏まえ  
て資産活用を推進します。

エリアデザイン計画に基づき、地域の活性化を図るには、拠点となる施設を適正に配置する必要があります。計画に沿った施設整備の方針を反映させる形で、利活用に取り組んでいるところですが、引き続き、地域の要望を踏まえつつ、将来を見据え、地域の特性や施設のバランスを考慮しながら、最も有効となる利活用を推進します。

＜新＞  
**柱3**  
【有効利用】

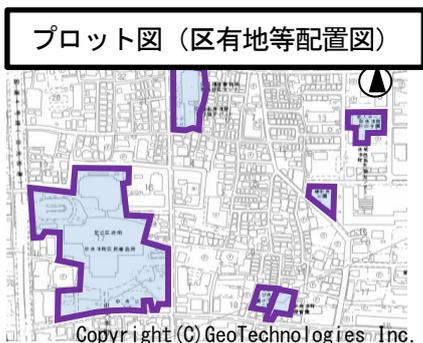
未利用地の積極的な利活用を推進し、  
維持管理コストの削減と財源創出を  
図ります。



**改定前の柱3** ※P17 参照  
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。

未利用地は、まずは公益性の高い利活用を優先的に検討しますが、立地、面積、土地の状態等から、直ちに利活用が見込めない場合は、積極的に暫定活用を推進し、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削減」を担保しつつ、歳入確保による財源創出を図ります。

(※) なお、改定前の柱2については、プロット図や土地カルテのタイムリーな情報更新、利用の促進など、ツールの利用率を高める工夫を行っていきます。



土地カルテ（登録した財産情報）

項目名	
台帳番号	台帳価格（建物）（千円）
分類	R3路線価×地積×1.25（千円）
財産名	建物建築年月日
所在	建物構造
所管課	接道条件
地積（㎡）	用途地域等（主）
建物面積（㎡）	用途地域等（従）
台帳価格（土地）（千円）	複合・併設情報

(2) 利活用の推進

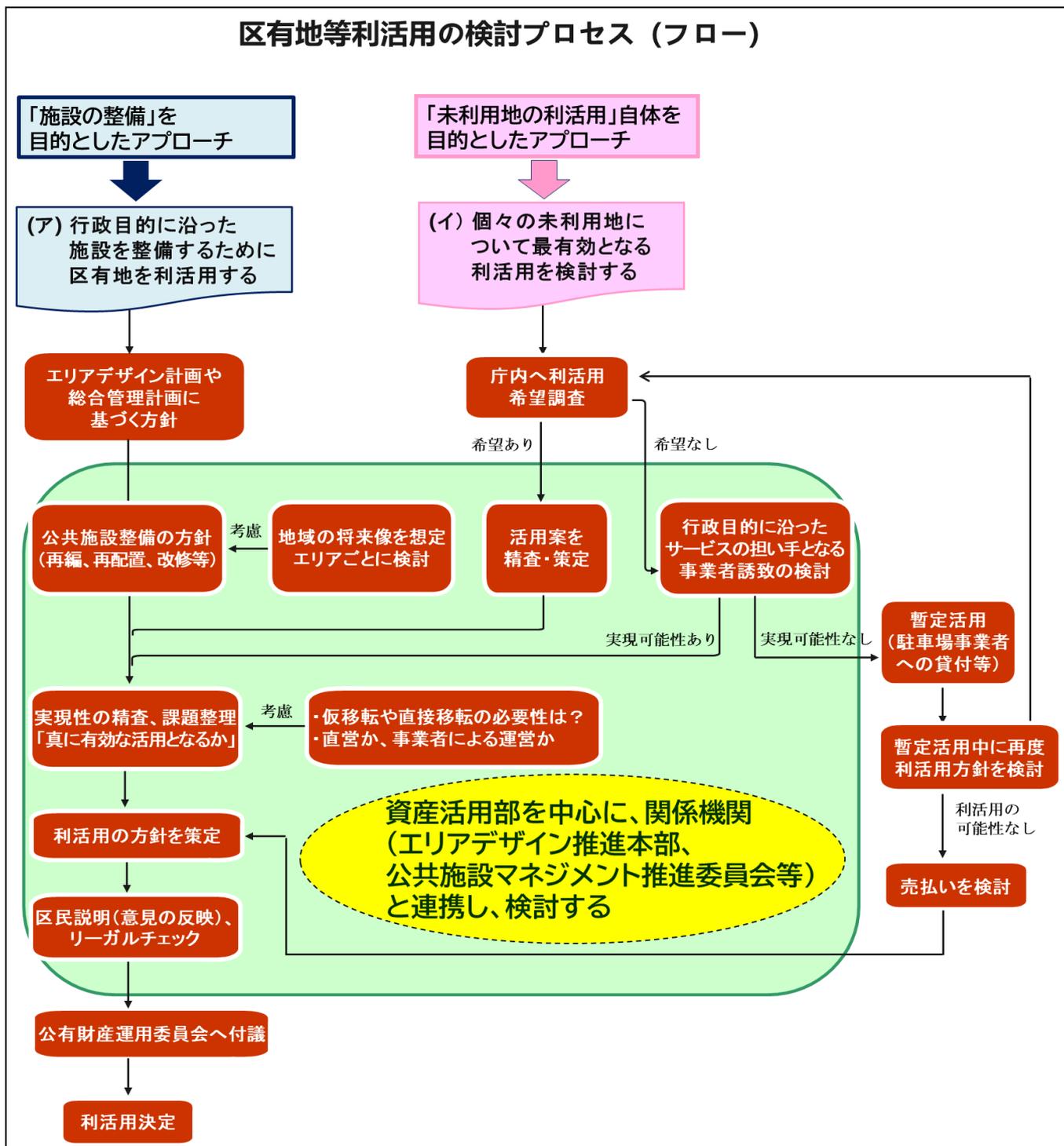
利活用に向けた具体的な取り組みについて、区の方針を示します。

ア 利活用の検討プロセス（フローは図12のとおり）

検討プロセスは、「施設の整備」を目的としたアプローチと、「未利用地の利活用」自体を目的としたアプローチに分けられます。

- (ア) 行政目的に沿った施設を整備するために、区有地等を利活用する
- (イ) 個々の未利用地について最有効となる利活用を検討する

図12 区有地等利活用の検討プロセス（フロー）



## イ 利活用方針が未決定の15施設について

本方針の策定以降、一般的に事業用として利活用しやすい500㎡以上の土地について、有効活用すべく取り組んできました。

しかし、対象地36か所（令和7年4月時点）のうち、15か所については、いまだ方針が決定できていません。今後、これらの未利用地の利活用方針の決定を最優先課題と位置づけ、鋭意取り組んでいきます。

表9 今後利活用を要する施設 15件（令和8年2月時点）〈ランク順、同ランク内は面積順〉

No	施設名	ランク <sup>(※)</sup>	所在	面積(㎡)
1	(旧)北鹿浜小学校	A	鹿浜五丁目 26	10,275
2	(旧)新田二丁目アパート	B	新田二丁目 11-8	6,424
3	(旧)中央本町プール	B	中央本町三丁目 645	4,309
4	(旧)竹の塚保健総合センター	B	西竹の塚二丁目 1157-6、29	2,986
5	(旧)花畑二丁目住区センター	B	花畑二丁目 205-16	1,705
6	(旧)教育相談センター	B	竹の塚二丁目 25-2 の一部	1,696
7	(旧)綾瀬器材置場	B	綾瀬二丁目 10-5	1,407
8	(旧)西新井住区センター	B	西新井七丁目 19-6	630
9	弥生小学校拡張用地	C	中央本町二丁目 10 外 2 筆	3,549
10	大谷田二丁目アパート(4, 6 号棟)	C	大谷田二丁目 154-1	2,799
11	(旧)勤労青少年寮	C	千住桜木二丁目 15-1	(建物)2,235
12	大谷田一丁目第3アパート	C	大谷田一丁目 492-2	2,018
13	大谷田一丁目第2アパート	C	大谷田一丁目 342	1,961
14	(旧)大谷田二丁目第2アパート	C	大谷田二丁目 132-1	1,620
15	大谷田二丁目アパート(10 号棟)	C	大谷田二丁目 172-5	761

- (※)A 方針の決定に向けて現に検討が進んでいる  
 B 数年中に利活用方針を決定できる見込みである  
 C 当面の間、方針策定が困難である

この15か所については、これまで利活用が決定できていない主な要因がいくつかあります。

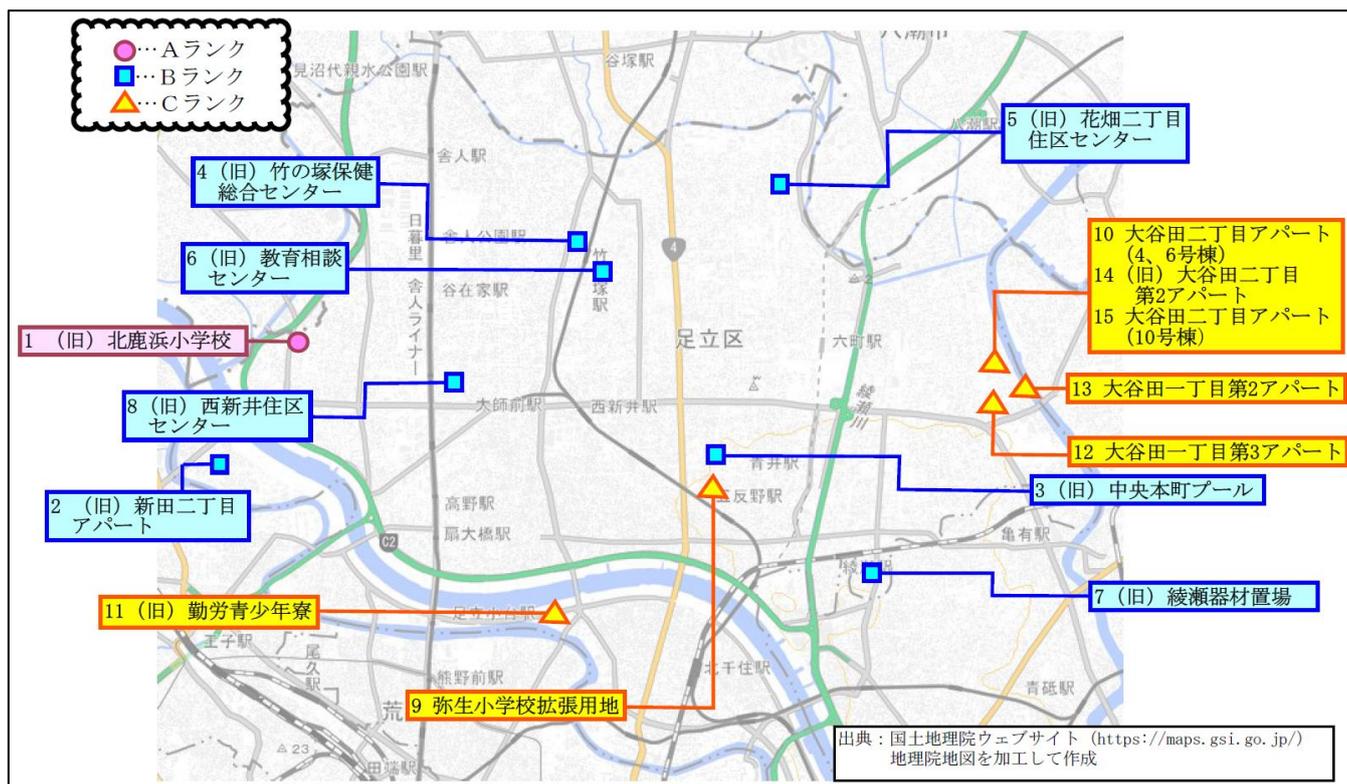
(再掲)【これまで利活用方針が決定できていない主な要因】

- エリアデザイン計画自体がまだ策定中であり、個々の利活用方針の決定まで時間を要する
- 施設再配置に伴う他施設の移転先候補地となる可能性を想定し、利活用を留保している
- 法令等による用途制限があり、利活用の選択肢が限定されている
- 地形、立地条件(駅距離、周辺環境等)、接道条件に難がある

個々の施設の状況を踏まえ、今後の利活用が見込める度合いにしたがい、表9のとおりランク付けを行いました。

直ちに方針を策定するのが困難な施設もありますが、P18以降の方針に沿って、順次、利活用に取り組み、方針を決定していきます。

図13 未利用地（15か所）の位置（番号・ランクは、表9に対応）



取り組みにあたっては、「新たな3つの柱」の考え方をもとに、エリアデザイン計画を軸とし、以下の考え方で戦略的に進めていきます。

- ① 計画の中で、すでに利活用案がある未利用地は、計画の中で検討を継続し、関係機関と連携のうえ、方針を策定します。
- ② 計画の対象範囲内でも、まだ検討の俎上にない未利用地は、計画の中に位置づけて利活用を行う可能性があるかどうかを優先的に精査します（他施設の仮移転先とすること等も考慮）。
- ③ ②で、計画の中で利活用する可能性がないと判断した未利用地や、計画の対象範囲に含まれない土地については、全庁利活用調査を行い、フローに沿って、当該未利用地によって最有効となる利活用を検討します。

## ウ 歳入確保

土地の利活用においては、区民ニーズや社会情勢を踏まえた最有効活用を図ることが重要であり、それは必ずしも歳入を最優先するものではありません。

しかし、自主財源の確保は、行政サービスの向上に不可欠であり、限られた資産を活用して歳入増に努めることも重要です。

- ① 当面の間、庁内での利用や事業者誘致による貸付が見込めない未利用地については、駐車場運営事業者への貸付等による暫定的な活用を図り、管理経費の削減と歳入の確保に努めます。
- ② 暫定活用の手法として、今後、駐車場以外の用途での貸付についても研究を進めていきます。
- ③ 暫定活用中も、引き続き利活用の検討を継続します。
- ④ 明らかに利活用が見込めない場合は、売払いを検討します。

なお、公共用地の先行取得を行うため、区に代わって足立区土地開発公社（以下「公社」という。）が土地を取得する場合があります。後に、区が当該土地を行政目的に供する際に、公社から買戻しますが、事業計画の状況により、区の買戻しが当初の予定より遅れてしまうこともあります。こうした土地も、暫定活用の検討対象としていきます。

表 10 足立区土地開発公保有地一覧 令和 8 年（2026 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	平成 5 年 (1993 年) 3 月 29 日	道路として整備するため、区 による周辺地権者との交渉 が続いています。買戻すまで の期間、民間事業者へ駐車場 として使用許可しています。
2	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	平成 19 年 (2007 年) 3 月 14 日	駅前交通広場として整備す るため、買戻す予定です。 買戻すまでの期間、民間事業 者へ駐車場として貸付をし ます。
3	特別緑地保全 地区用地	六町四丁目 8 番	(仮換地) 2,995.46	令和 2 年 (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 す予定です。
4	千住大川端地 区事業用地	千寿曙町 1 番 6 号	421.44	令和 7 年 (2025 年) 11 月 25 日	道路として整備するため、令 和 8 年度に買戻す予定です。

## 6 巻末資料集

これまでの利活用の実績や、区有地の保有状況について掲載しています。

### (1) 定期借地権による貸付

対象は令和8年2月現在契約期間中のもの

(本方針策定時(令和元年)以前に開始したものも含む)。

年額貸付料は令和7年度の金額(3年ごとに改定)。

表11 定期借地権による貸付 (令和8年(2026年)2月1日現在) ※契約締結順

No.	貸付物件名 所在	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2-800-3]	平成13年(2001年) 10月～(60年間)	3,780.03	7,596,048	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5-28-10外]	平成14年(2002年) 2月～(60年間)	953.35	2,078,316	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4-1-1、2]	平成15年(2003年) 4月～(50年間)	1,114.55	3,028,236	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1-463-2]	平成16年(2004年) 3月～(50年間)	4,132.44	8,333,460	介護療養型医療施設 付病院の設置
5	(旧)千住本庁舎 [千住1-50-1]	平成16年(2004年) 3月～(50年間)	3,947.57	35,515,668	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2-33-35]	平成16年(2004年) 5月～(50年間)	676.43	1,675,848	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56-4]	平成18年(2006年) 3月～(50年間)	8,319.51	7,804,548	東京未来大学の設置
8	(旧)地域振興支援用地 [梅田6-981-11]	平成20年(2008年) 9月～(50年間)	68.15	85,260	自治会会館の設置
9	千住旭町地区保育所用 地[千住旭町52-21]	平成21年(2009年) 10月～(50年間)	221.90	1,088,172	認証保育所の設置
10	新田地区保育所用 地[新田3-19-19、66]	平成21年(2009年) 12月～(50年間)	642.76	1,337,052	認証保育所の設置
11	(旧)千住北部地域集 会所[千住寿町91-3]	平成22年(2010年) 4月～(50年間)	166.25	199,848	町会会館の設置
12	特別養護老人ホーム用 地[入谷3-4外2筆]	平成23年(2011年) 2月～(50年間)	882.81	879,240	特別養護老人ホーム の拡張
13	(旧)東部工事事務所 [綾瀬2-30-3]	平成23年(2011年) 5月～(50年間)	1,772.45	5,063,280	東京未来大学の設置
14	(旧)第十六中学校 [千住旭町24-1]	平成23年(2011年) 8月～(50年間)	5,995.05	21,024,492	東京電機大学の設置
15	(旧)千住東老人集 会所[千住東1-24-5]	平成24年(2012年) 6月～(50年間)	154.52	299,016	町会会館の設置

※契約締結順

No.	貸付物件名 所在	貸付期間	貸付面積 (㎡)	年額貸付料 (円)	貸付の目的
16	(旧)足立区リエゾンセンター[千住1-63-1外1筆]	平成26年(2014年) 4月～(50年間)	4,045.79	3,505,524	東京芸術大学の設置
17	(旧)第十三中学校 [神明南1-4784-7]	平成26年(2014年) 4月～(50年間)	98.00	71,832	町会会館の設置
18	(旧)千住龍田児童遊園 [千住龍田町10-1、4]	平成27年(2015年) 8月～(50年間)	539.84	2,139,444	認可保育所の設置
19	(旧)地域包括支援センター -新田[新田2-1-26]	平成27年(2015年) 9月～(50年間)	500.20	1,685,616	認可保育所の設置
20	都市計画道路等代替地 [西新井栄町1-369-79]	平成29年(2017年) 1月～(80年間)	124.65	625,596	地区施設(道路)の 整備推進
21	(旧)江北幼稚園 [江北1-1232-1外6筆]	平成29年(2017年) 12月～(53年間)	2,268.16	2,792,952	障がい者施設の設置
22	(旧)栗原職員寮 [栗原4-6-7]	平成30年(2018年) 10月～(50年間)	900.10	3,089,952	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1-89-2]	令和元年(2019年) 5月～(50年間)	775.96	2,484,996	認可保育所の設置
24	(旧)江南住区センター [小台2-334-6]	令和元年(2019年) 5月～(50年間)	1,500.78	3,640,404	認可保育所の設置
25	(旧)花畑材料置場 [花畑3-16-20]	令和2年(2020年) 2月～(53年間)	845.61	1,818,348	障がい者施設の設置
26	(旧)新田中学校 [新田1-15-3]	令和3年(2021年) 2月～(52年間)	4,649.59	0 ※全期間分既納	特別養護老人ホーム 等高齢者施設の設置
27	(旧)千寿第五小学校 [足立1-37-1外2筆]	令和4年(2022年) 5月～(54年間)	6,364.04	14,798,160	不登校特例校、通信制 高等学校及び児童発達 支援センターの設置
28	(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)	2,184.22	1,803,144	障がい者施設の設置
29	(旧)本木東小学校 [本木1-448-4]	令和6年(2024年) 4月～(52年間)	4,996.79	2,350,272 ※令和6年3月に 前払金258,960,000 を受領	特別養護老人ホーム 等高齢者施設の設置
30	(旧)鹿浜西小学校 [鹿浜2-24-1]	令和7年(2025年) 1月～(32年間)	9,773.14	95,049,996	避難所機能を有する スーパーマーケット 等の商業施設
合 計			72,394.64	231,864,720	

## (2) 売却実績

表 1 2 売却実績（令和元年度～6年度の実績）

※表 2-1 の再掲

年度	売却件数	売却面積 (㎡)	売却額 (円)
令和元年	15	572.84	85,678,985
令和2年	7	49,228.48	138,334,529
令和3年	10	2,460.36	471,693,934
令和4年	12	367.13	90,405,594
令和5年	7	241.13	29,418,904
令和6年	4	90.19	15,159,022
<b>合計</b>	<b>55</b>	<b>52,960.13</b>	<b>830,690,968</b>

## (3) 貸付による自動販売機設置実績

対象は、各年度における自動販売機の総数（入札により設置したもの）。  
ただし、「自動証明写真機」「飲料兼オムツ等自動販売機」は含まない。

表 1 3 自動販売機の設置スペースの貸付（令和元年度～6年度の実績）

※表 3 の再掲

年度	貸付料 (円)	台数	1台当たりの平均貸付料(円)	
			うち環境配慮型の台数	
令和元年	82,415,241	149	0	553,122
令和2年	80,311,023	153	0	524,909
令和3年	86,461,089	153	0	565,105
令和4年	83,472,244	152	0	549,160
令和5年	71,760,358	151	23	475,234
令和6年	62,337,894	145	69	429,917
<b>合計</b>	<b>466,757,849</b>			

※ 令和元年度、令和2年度及び令和3年度は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、一部の区施設を利用休止しました。利用休止した施設に設置された自動販売機については、休止期間の貸付料を減額しています（掲載は減額後の金額）。

※ 令和5年度の貸付料の減少は、それまでの数年間において、新型コロナウイルス感染拡大による売上額の大幅な減少が影響したものであり、令和6年度の貸付料の減少は、令和5年度入札分より環境配慮型の自動販売機への切り替えを開始したことによる設置コスト増が影響したものと考えています。

## (4) 区有地の保有状況

対象には、道路は含まない。

表 1 4 財産区分上の区有地面積の推移（令和元年度～6年度）

単位：㎡

	令和元年度末 (2019年度末)	令和2年度末 (2020年度末)	令和3年度末 (2021年度末)	令和4年度末 (2022年度末)	令和5年度末 (2023年度末)	令和6年度末 (2024年度末)
<b>行政財産</b>	<b>3,160,414</b> (-6,522)	<b>3,161,190</b> (+776)	<b>3,150,939</b> (-10,251)	<b>3,156,958</b> (+6,019)	<b>3,147,343</b> (-9,615)	<b>3,160,699</b> (13,356)
学校	1,192,009 (-104)	1,175,337 (-16,672)	1,165,260 (-10,077)	1,170,167 (+4,907)	1,147,014 (-23,153)	1,147,016 (+2)
公園	1,440,472 (+1,203)	1,452,618 (+12,146)	1,451,651 (-967)	1,462,102 (+10,451)	1,463,590 (+1,488)	1,464,328 (+738)
施設用地等	527,933 (-7,621)	533,235 (+5,302)	534,028 (+793)	524,689 (-9,339)	536,739 (+12,050)	549,355 (+12,616)
<b>普通財産</b>	<b>257,536</b> (+6,562)	<b>209,121</b> (-48,415)	<b>220,259</b> (+11,138)	<b>227,186</b> (+6,927)	<b>241,258</b> (+14,072)	<b>235,214</b> (-6,044)
<b>区有地総計</b>	<b>3,417,950</b> (+40)	<b>3,370,311</b> (-47,639)	<b>3,371,198</b> (+887)	<b>3,384,144</b> (+12,946)	<b>3,388,601</b> (+4,457)	<b>3,395,913</b> (+7,312)