

# 総務委員会報告資料

令和2年2月26日

報告事項件名	頁
(1) 大谷田一丁目団地「若者向けコミュニティ賃貸住宅事業」の 進捗状況について・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(2) 花畑北部保留地の取得に関する売却価格決定について・・・・・・・・	3
(3) 足立区公共施設等総合管理計画の進行状況及び個別計画の策定に 向けた取り組みについて・・・・・・・・	6
(4) 令和2年度足立区土地開発公社の事業計画及び収支予算について ・・・・・・・・・・・・・・・・	別添

(資産管理部)

# 総務委員会報告資料

令和2年2月26日

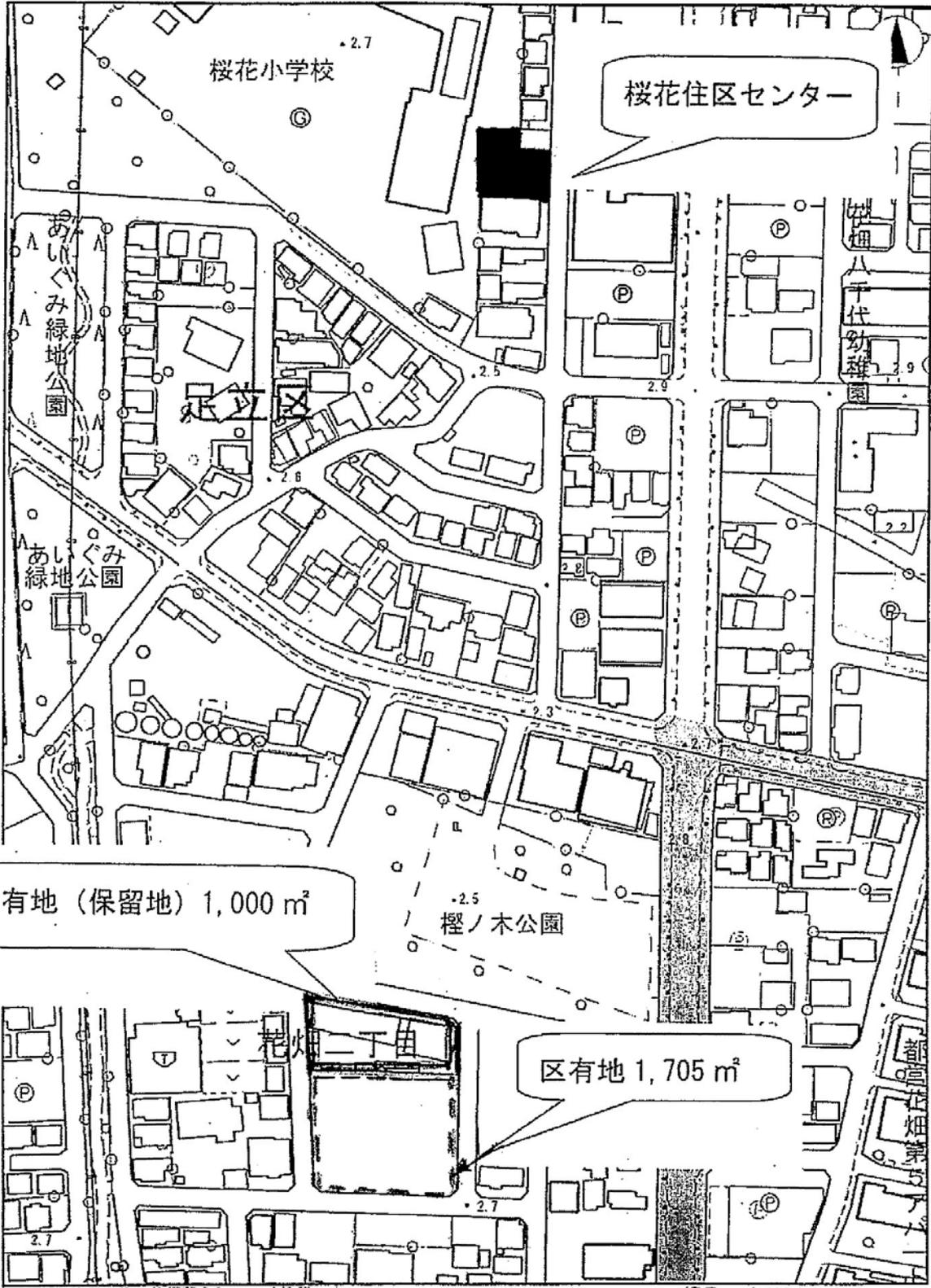
件名	大谷田一丁目団地「若者向けコミュニティ賃貸住宅事業」の進捗状況について																
所管部課名	資産管理部 資産管理課、政策経営部 協働・協創推進担当課、地域のちから推進部 文化・読書・スポーツ計画担当課、中央図書館																
内容	<p>「若者向けコミュニティ賃貸住宅」(ジェイヴェルデ大谷田「読む団地」)としてリニューアルされた(旧)大谷田文書庫の進捗状況を報告する。</p> <p><b>1 オープニングセレモニーについて</b></p> <p>(1) 実施日時・場所 令和2年3月4日(水) 午前10時30分から 於 大谷田一丁目団地7号棟 1階 (足立区大谷田一丁目1番)</p> <p>(2) 主な内容(予定) テープカット、本棚除幕、交流会、ブック関連イベント</p> <p><b>2 事前内覧の実施について</b></p> <p>(1) 令和2年2月28日(金) 午後2時から午後5時まで(関係者) (2) 令和2年3月4日(水) 午後2時から午後5時まで(一般)</p> <p><b>3 スケジュールについて</b></p> <p>(1) 改修工事 令和2年1月31日に完了 (2) 入居開始 令和2年3月13日(予定)</p> <p><b>4 区の費用負担について</b></p> <p>足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例の規定を満たすため、バルコニー改修工事に要する費用は区が負担することとしていた。今回、下表のとおり負担額が確定した。</p> <p style="text-align: right;">(単位:円)</p> <table border="1" data-bbox="424 1581 1385 1789"> <thead> <tr> <th></th> <th>協定時</th> <th>確定額</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>設計費用</td> <td>3,272,400</td> <td>3,412,800</td> <td>140,400</td> </tr> <tr> <td>工事費用</td> <td>28,296,000</td> <td>17,820,000</td> <td>△10,476,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,568,400</td> <td>21,232,800</td> <td>△10,335,600</td> </tr> </tbody> </table> <p>※主な減額理由 当初、居室とサンルームを引違戸で仕切る予定だったが、仕様を変更し、居室と一体化したため。</p>		協定時	確定額	差額	設計費用	3,272,400	3,412,800	140,400	工事費用	28,296,000	17,820,000	△10,476,000	合計	31,568,400	21,232,800	△10,335,600
	協定時	確定額	差額														
設計費用	3,272,400	3,412,800	140,400														
工事費用	28,296,000	17,820,000	△10,476,000														
合計	31,568,400	21,232,800	△10,335,600														
問題点 今後の方針	施設のオープンに向け、整備・運営事業者と連携してマスコミ等に周知していく。																

# 総務委員会報告資料

令和2年2月26日

件名	花畑北部保留地の取得に関する売却価格決定について										
所管部課名	資産管理部 資産活用担当課、資産管理課 危機管理部 危機管理課、災害対策課										
内容	<p>別紙1に示す保留地（花畑二丁目5番地内）の取得に向け東京都との調整を進めてきたが、都より売払価格について通知があったので報告する。</p> <p><b>1 価格決定通知の内容</b></p> <p>本件保留地の価格については、別紙2に示すとおり。</p> <p>なお、都の通知価格については、区として不動産鑑定士の鑑定を経て土地価格の妥当性を確認している。</p> <table border="1" data-bbox="419 960 1366 1227"> <tr> <td>東京都の通知価格（単価）</td> <td>166,100円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>足立区による参考価格（単価）</td> <td>180,000円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>相続税路線価（参考）</td> <td>175,000円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>花畑北部保留地の地籍</td> <td>1,000.35m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>取得予定価格（通知価格×地籍）</td> <td>166,158,135円</td> </tr> </table> <p><b>2 今後の予定について</b></p> <p>「災害応急活動拠点整備事業用地」として隣接する区有地と一体的に使用することを目的に、本年度中に本件保留地を取得する。</p> <p>あわせて、平時の活用については民間へのヒアリングを実施し、検討していく。</p>	東京都の通知価格（単価）	166,100円/m <sup>2</sup>	足立区による参考価格（単価）	180,000円/m <sup>2</sup>	相続税路線価（参考）	175,000円/m <sup>2</sup>	花畑北部保留地の地籍	1,000.35m <sup>2</sup>	取得予定価格（通知価格×地籍）	166,158,135円
東京都の通知価格（単価）	166,100円/m <sup>2</sup>										
足立区による参考価格（単価）	180,000円/m <sup>2</sup>										
相続税路線価（参考）	175,000円/m <sup>2</sup>										
花畑北部保留地の地籍	1,000.35m <sup>2</sup>										
取得予定価格（通知価格×地籍）	166,158,135円										
問題点 今後の方針	今後、区の活用方針を地域へお示しし、地元の理解をいただけるよう丁寧な対応に努めていく。										

# 案内図



公有地 (保留地) 1,000 m<sup>2</sup>

区有地 1,705 m<sup>2</sup>

凡例 公有地 及び 区有地

(全体面積 約 2,705 m<sup>2</sup>)

縮尺 1/1600



## 別紙 2

31一管第899号  
令和2年1月14日

足立区長 近藤弥生 様

東京都市計画事業花畑北部土地区画整理事業  
契約担当者 東京都第一市街地整備事務所長

齊藤 敏



### 花畑地区保留地の売払価格について（通知）

令和元年8月28日付31一管第457号により売払を決定した保留地について、下記のとおり売払価格を決定いたしましたので、通知します。

#### 記

- |   |      |              |
|---|------|--------------|
| 1 | 街区番号 | 78街区保留地      |
| 2 | 地積   | 1,000.35㎡    |
| 3 | 単価   | 166,100円/㎡   |
| 4 | 総額   | 166,158,135円 |

# 総務委員会報告資料

令和2年2月26日

件名	<b>足立区公共施設等総合管理計画の進行状況及び個別計画の策定に向けた取り組みについて</b>						
所管部課名	資産管理部 施設再編整備計画担当課						
内容	<p>足立区公共施設等総合管理計画の進行状況の確認作業として、過去2年間（平成29・30年度）の公共施設維持更新コストにかかる特定財源の割合を精査したので報告する。</p> <p><b>1 実績値における特定財源（国補助・都補助）の割合について</b></p>						
			2017年度		2018年度		
			平成29年度		平成30年度		
	公共施設	特定財源	約14億円		約12億円		
		その他	約163億円		約150億円		
		小計	約177億円		約162億円		
	インフラ	特定財源	約3億円		約2億円		
		その他	約64億円		約80億円		
		小計	約67億円		約82億円		
	合計		約244億円		約244億円		
特定財源計		約17億円		約14億円			
特定財源比率		約7.0%		約5.7%			
<p><b>2 現時点における将来の維持更新コストの必要額について</b></p> <p style="text-align: right;">(億円)</p>							
		第1期 (4年間)	第2期 (8年間)	第3期 (8年間)	第4期 (8年間)	第5期 (8年間)	全期
		2021-2024 令和3-6年	2025-2032 令和7-14年	2033-2040 令和15-22年	2041-2048 令和23-30年	2049-2056 令和31-38年	2021-2056 令和3-38年
目標値 A	各期計	約1,180	約2,080	約2,010	約1,580	約1,340	約8,190
必要額 B	各期計	約1,400	約2,060	約1,740	約1,740	約1,340	約8,280
差分 B-A	各期計	<u>＋約220</u>	<u>－約20</u>	<u>－約270</u>	<u>＋約160</u>	<u>±0</u>	<u>＋約90</u>

	<p><b>3 個別計画策定に向けた主なスケジュール【別紙】</b></p> <p>令和 元年 1 1月～ 公共施設マネジメント推進委員会及び合同部会を定期的に開催し、「個別計画の素案」の精度を高めていく。</p> <p>令和 2年 4月～ 中期財政計画見直し内容の反映作業</p> <p>令和 2年 8月 「個別計画の素案」作成</p> <p>10月 パブリックコメントの実施</p> <p>令和 3年 3月 「個別計画」策定</p>
<p>問題点 今後の方針</p>	<p>1 今後も引き続き特定財源等歳入財源の確保に努めるとともに、各施設の改修時期の調整や、中期財政計画見直しとの整合を図りながら、計画的な施設の維持更新工事の実施を目指していく。</p> <p>2 足立区公共施設マネジメント推進委員会等における全庁横断的な調整を通じて「個別計画の素案」を作成し、令和2年10月にパブリックコメントを実施した上で、令和3年3月の「個別計画」策定を目指す。</p>

個別計画策定に向けた主なスケジュール

	平成30年度	令和元年度												令和2年度																
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
1	施設所管課とのヒアリング	(公共施設部門)			(インフラ部門)	(学校施設)			(調整)						各施設の工事スケジュール等の時点修正作業															
2	ヒアリング結果の取りまとめ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●																	
3	コスト削減平準化の検討	① 資産の有効活用など【さらなるコスト削減】を検討 ② 【施設の劣化評価やBIMMS改修履歴】を活用																												
4	エリアデザインなど施設再編に係る先導的な取り組みや中期財政計画との整合	各方針案等を整理・検討し、【個別計画の素案】に盛り込んでいく。												中期財政計画見直し内容の反映作業 各方針等の決定、【個別計画】への反映																
5	総合管理計画の進捗管理	【維持更新コストの決算分析等】、【進捗管理に必要な分析項目及び評価基準】の検討												総合管理計画の振り返り作業 総合管理計画・個別計画の【PDCAサイクルのしくみづくり】																
6	推進委員会		5/17 ● たたき台 中間報告		6/13 ● 事例視察 (杉並区)	7/8・25 ● 事例視察 (板橋区・大田区)			11/18 ● たたき台 中間報告				個別計画 の素案 中間報告 3/ ★				個別計画 の素案 取りまとめ 7/ ★						12/ ● パブコメ 結果報告		個別計画 取りまとめ 2/ ★					
7	合同部会	3/13 ● たたき台 中間報告	4/24 ● たたき台 中間報告	6/25 ● たたき台 精査1	8/7 ● たたき台 精査2	10/23 ● たたき台 精査3	12/25 ● たたき台 調整	たたき台 最終検討 2/ ★	4/ ● 素案 精査	6/ ● 素案最終調整 パブコメ お知らせ														個別計画 最終検討 1/ ★						
8	広報等 ※パブコメは、 学校・インフラ・ 区営住宅を除く、 公共施設													施設運営側等との調整												9/10 パブコメ お知らせ ● 広報・HP	パブリックコメント 募集 ●	【区民向けパンフレット】の作成	HP パブコメ結果報告 ●	3/25号 計画策定お知らせ ★ 広報・HP