



足立区

区有地等利活用 基本方針

資料編 令和元年11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4月(予定) 施設整備	2020年4月(予定) 新田小中一貫校第二校庭
15	(旧)新田中学校 [新田 1-21]	2021年(予定)～(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	2019年度(予定) 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(予定) 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(予定) 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	7,585,548	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	1,525,452	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	78,464	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	990,528	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	1,217,076	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	181,920	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	843,408	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	4,856,880	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	20,167,404	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	3,362,628	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	68,916	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	568,320	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	2,964,000	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)	1500.78	3,492,000	認可保育所の設置
合 計			43,581.25	101,985,724	

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 建物 8,328.28	1,894,969,036	

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
合 計	72	7,749.94	1,806,722,503

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
合計		371,316,096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：㎡）

	2014年度末	2015年度末	2016年度末	2017年度末	2018年度末
行政財産	3,154,866 (-47,493)	3,170,574 (+15,708)	3,171,827 (+1,253)	3,156,543 (-15,284)	3,166,936 (+10,394)
学校	1,213,719 (+2,603)	1,211,531 (-2,188)	1,202,798 (-8,733)	1,192,130 (-10,668)	1,192,113 (-17)
公園	1,411,337 (+8,449)	1,422,638 (+11,302)	1,432,319 (+9,681)	1,432,166 (-153)	1,439,269 (+7,103)
施設用地等	529,811 (-58,545)	536,405 (+6,594)	536,710 (+305)	532,247 (-4,463)	535,555 (+3,308)
普通財産	205,145 (+54,469)	208,270 (+3,124)	212,653 (+4,383)	218,502 (+5,849)	250,973 (+32,471)
区有地総計	3,360,012 (+6,976)	3,378,844 (+18,832)	3,384,480 (+5,636)	3,375,045 (-9,435)	3,417,910 (+42,865)

※（ ）は前年度比

※ 道路面積は含んでいない（2018年度末 7,385,194㎡）

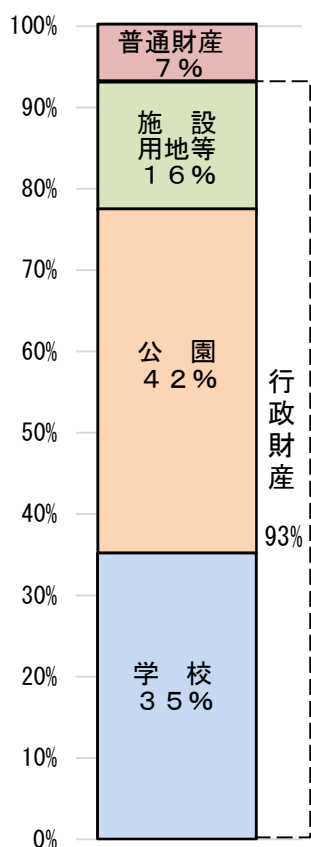
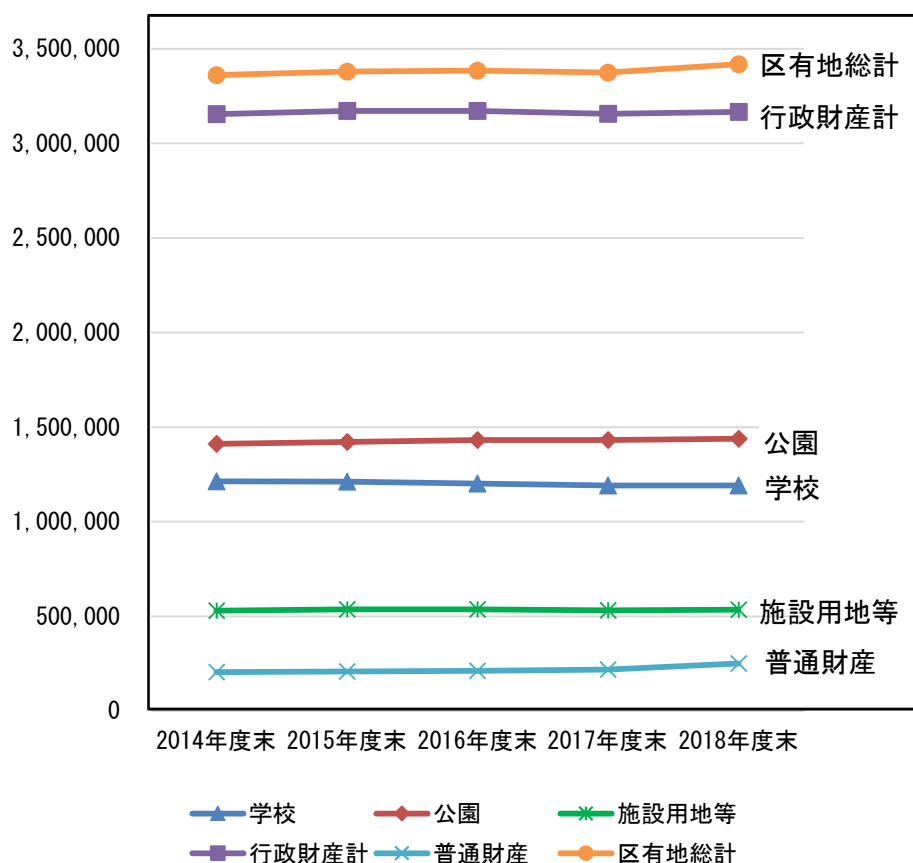
図1 2018年度末における
区有地面積の構成割合

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	活用法	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	大規模災害の発生に備えた災害拠点及び区有地施設の更新に備えた保管用倉庫として整備をしています。	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	東京都からの譲与財産であり、2019年度まで使用用途の制限を受けています。その後は、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)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]	2005 廃止	2,185	1,692	物品倉庫として利用中	東京都からの譲与財産であり、2019年度まで使用用途の制限を受けています。その後は、福祉施設としての活用を検討しています。	ごみ減量推進課 ----- 障がい福祉課
6	(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	公園施設として整備をしています。	まちづくり課 ----- みどり推進課
7			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
8	(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

	施設名 所在地	廃止 年度 ・ 事由	土地 面積 (㎡)	建物 面積 (㎡)	現況	活用例	上段：現在の 所管課
							下段：活用関 係所管課
9	(旧)野外レクリエーションセンター [鹿沼市板荷字 上新田 1106-2]	2012 廃止	50,182	3,667	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ます。	地域文化課 ----- 資産管理課
10	(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	学校敷地の権利関係について整理をしています。その後は、効果的な活用策について検討を進めています。	学校施設課 ----- 資産活用担当課
11	(旧)千寿第五小学校 [足立 1-13-10]	2013 統合	6,362	5,724	未利用	効果的な活用策について検討を進めています。	資産管理課 ----- 資産活用担当課
12	(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
13	(旧)こども家庭支援センター [東綾瀬 1-5-17]	2013 統合	7,380	—	未利用	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
14	(旧)中央本町プール [中央本町 3-15]	2014 廃止	4,309	—	未利用	仮設庁舎用地として暫定利用を予定しています。(2026年3月まで)	地域文化課 ----- 本庁舎改修準備 担当課
15	(旧)上沼田小学校 [江北 6-10-2]	2015 統合	9,042	—	未利用	都市計画公園として整備を進めています。	学校施設課 ----- みどり推進課
16	(旧)鹿浜中学校 [鹿浜 5-18-1]	2016 統合	11,647	6,888	未利用	北鹿浜小学校と鹿浜西小学校の統合校の用地として利用を予定しています。(2023年4月開校予定)	学校施設課 ----- 学校適正配置 担当課
17	(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利用を予定しています。	学校施設課 ----- 衛生管理課 エリアデザイン 計画担当課
18	(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ます。	住宅課 ----- 資産活用担当課

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	活用法	上段：現在の 所管課
							下段：活用関 係所管課
19	(旧)あすなろ大谷田 [大谷田 1-25-1]	2019 廃止	1,088	830	未利用	施設再編用地として 検討を進めていきま す。	親子支援課 ----- 資産活用担当課
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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 していきます。	学校施設課 ----- 学力定着推進課
25	千住大橋駅周辺 まちづくり用地 [千住橋戸町 107-2, 108]	—	590	—	未利用	売却を予定していま す。	まちづくり課 ----- 資産管理課
26	(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	2019 年度中に東京都 から隣接する保留地 を取得予定であり、 区有地との一体的な 活用を検討してい きます。	住区推進課 ----- 災害対策課 資産活用担当課

8 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。

2019年11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。今後、公園として整備するため、買戻しを予定しています。
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	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。今後、公園として整備するため、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。
5	地区計画地区施設用地（緑地）	平野三丁目4番	1,427.83	2010年3月25日	今後、公園として整備するため、買戻しを予定しています。