

平成24年2月13日更新版

千代田区財産活用方針

平成22年12月7日

【目 次】

1	策定の目的	1
2	低未利用財産の状況	2
3	有効活用の方法	5
	（ 1 ）施設需要への活用	
	（ 2 ）地域発展のための活用	
	（ 3 ）財政のための活用・将来需要に対応する保有	
4	活用方法選択のポイント	8
5	有効活用に向けた手順	9
6	個別財産の活用の方向性	10

1 策定の目的

本区が所有する土地・建物は、区民共通の貴重な財産である。特に、地価が著しく高い本区においては、一層有効な活用が求められている。

これまで、行財政構造改革推進大綱において「区有財産の有効活用」を掲げ、区有地を貸し付けることによる民間施設の誘致や校外施設の売却など、一部の財産について活用を図ってきた。

また、平成17年4月には外部有識者で構成する「区有財産活用懇談会」を設置し、大規模区有地について活用策の検討を行った。懇談会の提言では、区有地の活用については、まず区の行政需要に対応すべきものであること、対応する行政需要がない土地については積極的に有効活用に努めるべきことが示された。

しかし、その後の財産活用に目立った進展がないのが実情である。

その一方で、区役所本庁舎、障害者福祉センター、保健所などの整備に伴い、新たな未利用地も生じてきている。

こうした状況に鑑み、この「財産活用方針」は、区が所有する低未利用財産を有効に活用するための基本的考え方を再整理した上で、個別財産についても活用の方向性を示すものである。

区有財産の活用については、区民の皆様の中に様々な意見があり、また、個々の財産の近隣には強い愛着をお持ちの方が多数いらっしゃる現実もある。こうしたことから、個別財産の具体的な活用策の決定には十分な検討が必要であるが、変化とスピードが求められる今日の区政運営において、財産の活用について迅速な意思決定が望まれる場面も想定される。

今後は、区が所有する土地・建物は区民共通の貴重な財産であるとの認識のもと、この活用方針を基本としつつ、個別の土地・建物の有効活用に積極的に取り組んでいくものとする。

2 低未利用財産の状況

有効活用の検討対象となる土地・建物は、数年後までに検討が必要なものを含め下表のとおり合計30か所ある。

土地 24か所

	敷地規模	用途地域	指定容積率	前面道路
【現在、利用していないもの】 5か所				
旧千代田保健所	694.00 m ²	商業	600%	22m
旧千代田保健所麴町庁舎	717.18 m ²	住居	400%	9m
旧富士見福祉会館・児童館	705.58 m ²	商業	500%	8m
公共用地（一番町 4-54、4-2、4-58）	687.53 m ²	商業	500%	11m
旧飯田橋保育園・職員住宅	797.33 m ²	商業	500%	11m
【現行の利用方法に期限が迫っているもの】 6か所				
旧永田町小学校	3,975.49 m ²	商業	500%	30m
旧九段中学校	5,131.93 m ²	住居	400%	6m
旧今川中学校	3,484.46 m ²	商業	600%	11m
麴町保育園仮園舎（三番町分室跡地）	743.39 m ²	住居	400%	11m
神田保育園仮園舎（神田消防署跡地）	469.88 m ²	商業	600%	22m
下島ビル	225.94 m ²	商業	700%	6m
【その他のもの】 13か所				
旧庁舎	3,514.18 m ²	商業	700%	22m
小川広場	3,179.63 m ²	商業	500%	8m
旧練成中学校	3,724.39 m ²	商業	600%	11m
ちよだプラットフォームスクウェア	1,303.09 m ²	商業	600%	11m
旧七生自然学園	12,033.88 m ²	住居専用	80%	6m
区立猿楽町住宅跡地	718.11 m ²	商業	500%	5m
公共用地（飯田橋 3-22-21）	960.86 m ²	商業	500%	11m
ハウスアキバ跡地	77.65 m ²	商業	600%	8m
旧万世橋警察署跡地	275.24 m ²	商業	800%	22m
旧和泉橋出張所	205.71 m ²	商業	800%	15m
飯田橋地域再開発街づくり用地	349.76 m ²	商業	500%	11m
飯田橋自転車保管場所	289.88 m ²	商業	500%	11m
かんだ連雀貸付地（駐車場）	85.93 m ²	商業	600%	8m

建物区分所有等 6 箇所

	延床面積	敷地
【現在、利用していないもの】 2 箇所		
旧千代田区公会堂	2,978.47 m ²	借地
千代田会館 10 階事務室	246.01 m ²	
【現行の利用方法に期限が迫っているもの】 2 箇所		
西神田併設庁舎 1・2 階（高齢者在宅サービスセンター）	396.59 m ²	借地
四番町歴史民俗資料館	398.74 m ²	自己所有
【その他のもの】 2 箇所		
旧福祉作業所	333.74 m ²	借地
四番町歴史民俗資料館収蔵庫（内神田）	326.70 m ²	借地

なお、参考までに近年の財産購入・売却の状況を示すと、概ね下表のとおりである（清掃事業と都立九段高校の移管に関するものは除く）。

財産の購入・売却状況					
購 入			売 却		
名 称	年度	金 額	名 称	年度	金 額
麹町小学校敷地	H9	14億7,500万円			
かんだ連雀貸付地 （旧同和病院等）	H10	12億円			
一番町公共用地 （おひさま広場）	H11	3億6,400万円			
飯田橋自転車保管場所 （飯田橋3-18-2）	H12	3億7,100万円	岩本町二丁目貸付地 （岩本町2-77-8）	H12	600万円
かんだ連雀貸付地	H12	3億8,800万円	かんだ連雀貸付地	H12	7,300万円
区営水道橋住宅用地 （三崎町2-44-11）	H12	2億円			
九段中等教育学校用地 （旧東京保護観察所）	H14	9億6,300万円	旧鎌倉臨海学園	H14	5億5,300万円
			旧箱根高原学校	H15	3,600万円
			セントラルプラザ （飯田橋4-10-1-309）	H15	3,500万円
和泉小グラウンド （旧自動車健保会館）	H17	1億2,800万円			
神田保育園仮園舎 （旧神田消防署）	H17	5億7,100万円			
新保健所 （旧東京区政会館別館）	H18	6億2,400万円	旧保田臨海学園 （鋸南町大六字御堂崎）	H18	8,000万円
			旧安行苗圃	H18	5,200万円
			麹町山王マンション （寄附受領物件）	H19	4,500万円
計		62億8,400万円	計		8億8,000万円

3 有効活用の方法

区が所有する土地・建物は区民共通の貴重な財産であり、その有効活用は質の高い区民サービスの提供へ繋がるものである。

本方針では、有効活用の方法を 施設需要への活用、 地域発展のための活用、 財政のための活用・将来需要に対応する保有、の3つに大別し、以下の方針で取り組んでいく。

(1) 施設需要への活用

施設を必要とする区の行政需要に活用するものであり、財産の活用策を検討するにあたって、まず優先される活用方法である。

施設整備の手法は、区が自ら建設する手法のみならず、PFI等の民間活用手法や区有財産を貸し付けることにより民間施設を誘導する手法など、多様な手法の中から、用途や敷地条件等に応じて最適な手法を選択していくこととする。

今後10年程度の期間を想定した場合、区の施設需要として考えられるのは、概ね以下のとおりである。

保育施設

区は保育園定員の弾力的な運用や認証保育所の誘致等を行い、23区で唯一、平成14年度から保育園待機児童ゼロを実現してきた。しかし、予測を超える乳幼児人口の増加などにより平成22年4月に待機児童が発生するに至り、今後も予断を許さない状況にある。このため、これまで以上にスピード感のある保育提供を実施する必要がある。

高齢者施設

高齢化の進展に伴い、要介護高齢者が増え、医療と介護の両方を必要とする高齢者や認知症の高齢者が増加することも予想されており、そうした高齢者を支援するサービスの提供と施設の整備が求められている。特に、在宅の高齢者を支える機能については、できるだけ身近にあることが望ましく、概ね出張所区域ごとにバランス良く配置していく。

また、特別養護老人ホームには入所待機者が発生しており、介護老人保健施設は23区で唯一、区内に設置されておらず、療養病床の再編による影響も懸念されるなど、要介護高齢者が増えることを踏まえた施設整備が求められている。

さらに、国において有料老人ホームと各種高齢者賃貸住宅を「サービス付き高齢者住宅」として再編する検討が進められているなど、高齢者の住まいについて検討が必要となる。

自転車関連施設

環境にやさしい交通手段として自転車の活用を推進していくため、コイン式を含む自転車駐車場の整備、コミュニティサイクル実現のための拠点整備、放置自転車一時保管場所の安定確保が求められている。

老朽化に伴う施設更新

建築後の経年による老朽化等に伴い、万世橋出張所・区民会館、スポーツセンター、一部の小学校・幼稚園などで施設更新の必要性が高まってきている。

施設更新にあたって、移転改築する場合には、移転場所の確保が必要となる。

(2) 地域発展のための活用

まちづくりの視点

区内には様々なまちづくりの動きがあり、そうした対象エリアに区有地が位置していることも珍しくない。そのような場合には、単に敷地の活用に留まらず、当該地域の都市基盤整備など、広くまちづくりの推進に繋がっていくような活用を図っていくこととする。

団体支援の視点

区が支援する団体の中には、行政の代行・補完の役割を果たし、まちづくりや区民生活の向上に大きく寄与する団体もある。区としては、そうした団体に対して区有財産を貸し付けることによる支援を必要に応じて進めていくこととする。

(3) 財政のための活用・将来需要に対応する保有

上記(1)(2)の活用が見込めない財産については、売却、交換、貸付・信託等の運用などにより活用を図り、その結果生み出される収入を区政に活かしていくこととする。

売却

区内において大規模用地の新たな取得は極めて困難なため、学校跡地などの大規模用地の売却については、極めて慎重に検討する必要がある。

一方、1千㎡未満の中・小規模用地の売却については、積極的に検討を進めていくこととする。特に、新たに土地を購入した場合には、同程度以上の価値を有する低未利用財産を売却することを原則とする。

交換

区の施設需要に適した用地を取得する場合などで、当該用地所有者との協議により、単純な購入に比べて有利な取得ができるときには、区所有地との交換を行うことを検討する。

運用

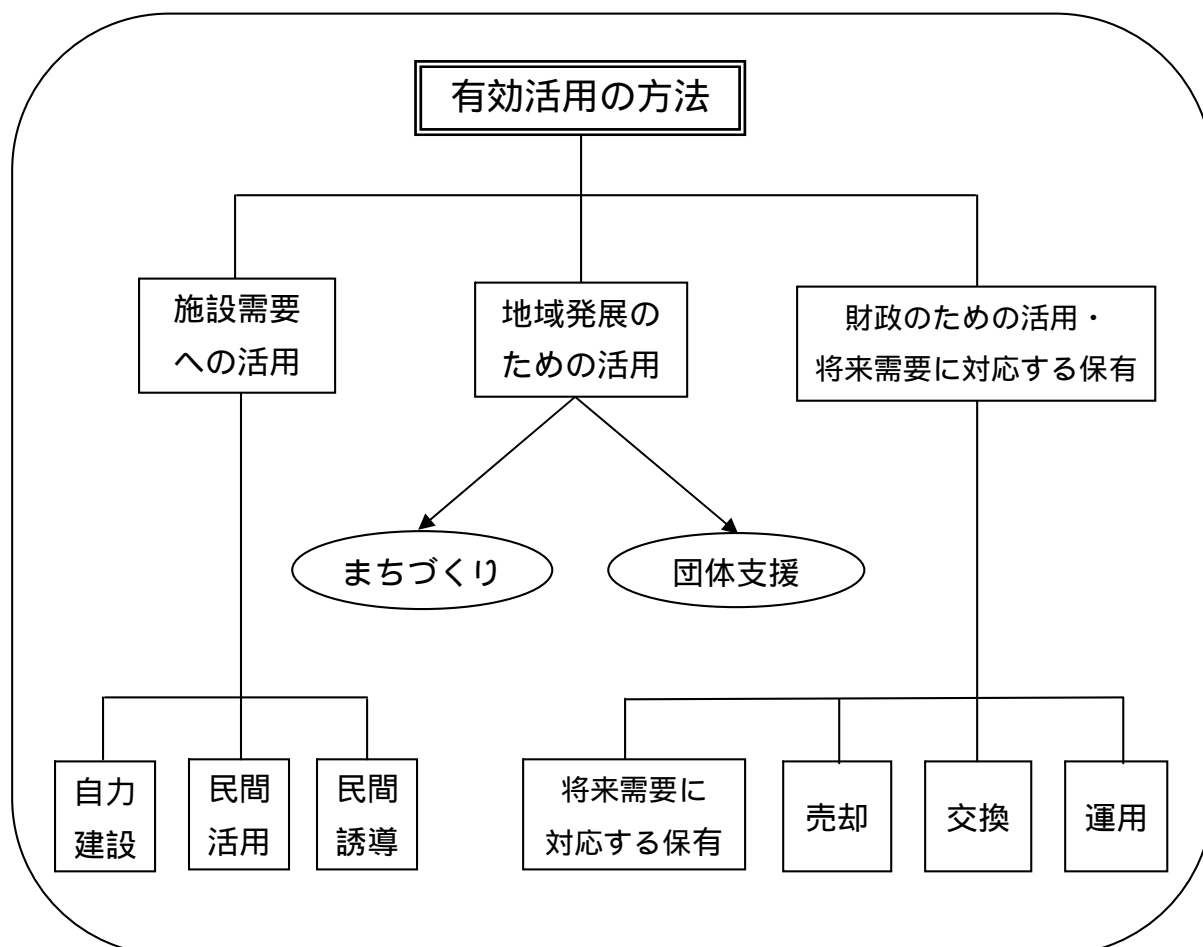
将来的には活用の余地がありながらも、さしあたり行政需要が見出せない財産等については、売却や交換ではなく、民間事業者への貸付や信託を行い、収入を確保することを検討する。その際には、運用手法の比較とともに、採算性やリスクなどについて、十分な検討が必要である。また、基金残高をはじめとする区の財政状況に応じて、売却するか運用するかの検討も必要である。

将来需要に対応する保有

将来生じる行政需要に対応する余地を一定程度、残しておくことも必要である。この場合、非効率な保有を続けるのではなく、有効な暫定利用を図ることとする。

また、既存施設を現地改築する場合には、仮移転場所が必要となることがあり、そうした暫定利用のための保有も必要である。

有効活用の方法（イメージ図）



4 活用方法選択のポイント

個別の土地・建物に対して、どの活用方法を選択するかにあたっては、施設需要の地域性等のほか、主に以下の点から検討を行う。

敷地規模

大規模なもの、特に学校跡地については、それぞれ 3,000 m²を超すものであり、それだけのボリュームのある土地は今後区内で発生することはほぼ難しいものと想定される。そうしたものと小・中規模の土地を一律に同じレベルで扱うことは得策でなく、規模に応じてめりはりを付けた活用策の検討が求められる。

用途地域

商業地域・住居地域の別に配慮する。商業地域においては、多数の区民が集まる施設の整備が可能であり、住居地域においては、住環境への影響が少なく周辺地域との融和が取れた活用のあり方が求められる。

容積率

容積率はどのくらいの延べ床面積の建物が建てられるかの目安となるものであり、施設需要に基づいて用地選択を行う上で、敷地規模と相俟って、最も重要な基準となるものである。

前面道路の幅員

前面道路の幅員は車が頻繁に出入りできる建物が建てられるかの目安となるものである。大規模な収容能力を有する施設の整備においては、車による来所や荷物の搬入・搬出が十分に可能であることが必要である。また、前面道路の幅員によって、容積率が制限されるケースも生じる。

想定売却価格

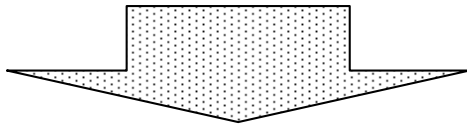
売却した場合、どのくらいの収入になるかの視点は常に必要である。新規の施設を整備する際には、行政用途のなくなった財産の売却などを進め、財源確保を図ることも選択肢の一つとして検討することが必要である。

5 有効活用に向けた手順

財産の有効活用に向けた具体的な手順の一例を示せば、以下のとおりである。

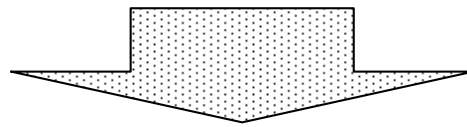
個別施設構想の策定

施設を整備することが必要な行政需要について、導入機能の具体化や施設ボリューム等の具体化を図る。その上で、用地については、当該用地の地域的な特性、想定し得る利用者の利便性等を考慮しながら選定する。



用地問題検討会での検討

個別の施設整備用地の選定、区有地の売却や貸付等について、情報収集・意見交換を行いながら、総合的な検討を行う。



区民等の合意形成

個別財産の活用を具体化する際には、区民等の合意形成が図られるよう努める。

区有地の売却・貸付等

さしあたり行政需要に供する予定のない土地については、売却や貸付等の検討を行う。

6 個別財産の活用の方向性

検討対象財産について、現況と今後の方向性を以下のとおり整理する。

【 土地 】

現在、利用していないもの

旧千代田保健所：神田錦町三丁目 10 番

現 況	今後の方向性
建物有 ・未利用（平成 22 年 10 月～）	＊施設需要への活用、または、地域発展のための活用（まちづくり） ・福祉施設、自転車関連施設等

旧千代田保健所麹町庁舎：平河町二丁目 7 番 29 外 1 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・未利用（平成 22 年 10 月～）	＊地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

旧富士見福祉会館・児童館：富士見二丁目 4 番 34 外 3 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・未利用（平成 22 年 4 月～）	＊施設需要への活用 ・高齢者施設等

公共用地（一番町 4-54、4-2、4-58）：一番町 4 番 54 外 2 筆

現 況	今後の方向性
建物無 ・未利用（平成 11 年 12 月～）	＊施設需要への活用 ・保育施設

旧飯田橋保育園・職員住宅：飯田橋三丁目 18 番 6

現 況	今後の方向性
建物有 ・未利用（平成 22 年 4 月～）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に 対応する保有

現行の利用方法に期限が迫っているもの

旧永田町小学校：永田町二丁目 87 番 外 2 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・麴町中学校仮校舎 （～平成 24 年 9 月）	* 財政のための活用・将来需要に対応する 保有

旧九段中学校：富士見一丁目 18 番 8

現 況	今後の方向性
建物有 ・九段中等教育学校仮校舎 （～平成 24 年 3 月）	* 財政のための活用・将来需要に対応する 保有

旧今川中学校：鍛冶町二丁目 6 番 1 外 4 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・地域の活性化事業・スポーツ活動 施設（～当分の間） ・九段中等教育学校クラブ活動施設 （～当分の間） ・緊急保育施設（～平成 25 年 3 月）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に 対応する保有

麴町保育園仮園舎（三番町分室跡地）：三番町 7 番 30 外 1 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・麴町保育園仮園舎	* 施設需要のための活用 ・公園等

神田保育園仮園舎（神田消防署跡地）：神田淡路町二丁目 12 番 2

現 況	今後の方向性
建物有 ・ 神田保育園仮園舎 （～平成 25 年 3 月）	* 施設需要への活用、または、地域発展のための活用（まちづくり）

下島ビル：外神田三丁目 94 番 2 外 1 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・ 未利用（平成 24 年 1 月～）	* 地域発展のための活用（団体支援）

その他のもの

旧庁舎：九段南一丁目 5 番 2

現 況	今後の方向性
建物有 ・ 未利用（平成 23 年 4 月～）	* 施設需要への活用 ・ 高齢者施設等

小川広場：神田小川町三丁目 6 番 11

現 況	今後の方向性
建物無 ・ 広場及びフットサルコート （～当分の間）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

旧練成中学校：外神田六丁目 31 番

現 況	今後の方向性
建物有 ・ アーツ千代田 3331 （～平成 27 年 1 月）	* 財政のための活用・将来需要に対応する保有

ちよだプラットフォームスクウェア：神田錦町三丁目 21 番 1

現 況	今後の方向性
建物有 ・（財）まちみらい千代田に無償貸付 （～平成 26 年 3 月）	* 地域発展のための活用（団体支援）

旧七生自然学園：日野市落川 229 番 外 22 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・日野市に貸付 （～平成 25 年 3 月）	* 財政のための活用・将来需要に対応する保有

区立猿楽町住宅跡地：猿楽町一丁目 4 番 5

現 況	今後の方向性
建物無 ・撤去自転車一時保管場所	* 地域発展のための活用（まちづくり）、または、施設需要への活用

公共用地（飯田橋 3-22-21）：飯田橋三丁目 22 番 21

現 況	今後の方向性
建物無 ・時間貸駐車場（民間貸出） （～当分の間）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

ハウスアキバ跡地：外神田一丁目 21 番 3

現 況	今後の方向性
建物無	* 地域発展のための活用（団体支援）

旧万世橋警察署跡地：外神田一丁目 40 番 4

現 況	今後の方向性
建物無 ・時間貸駐車場（民間貸出） （～当分の間）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

旧和泉橋出張所：神田岩本町 15 番 6 外 1 筆

現 況	今後の方向性
建物有 ・ 路上障害物等一時保管庫	* 施設需要への活用 ・ 広場等

飯田橋地域再開発街づくり用地：飯田橋三丁目 25 番 4

現 況	今後の方向性
建物無 ・ 一部に消防団格納庫有	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に 対応する保有

飯田橋自転車保管場所：飯田橋三丁目 18 番 2

現 況	今後の方向性
建物無 ・ 撤去自転車一時保管場所	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に 対応する保有

かんだ連雀貸付地（駐車場）：神田須田町一丁目 17 番 9

現 況	今後の方向性
建物有 ・ （社福）多摩同胞会に貸付	* 地域発展のための活用（まちづくり）、 または、財政のための活用・将来需要に 対応する保有

【 建物区分所有等 】

現在、利用していないもの

旧千代田区公会堂：九段南一丁目 6 番 17 号

現 況	今後の方向性
・未利用（平成 18 年 7 月～）	* 施設需要への活用、または、地域発展のための活用（団体支援）

千代田会館 10 階事務室：九段南一丁目 6 番 17 号

現 況	今後の方向性
・未利用（平成 19 年 5 月～）	* 地域発展のための活用（団体支援）、または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

現在の利用方法に期限が迫っているもの

西神田併設庁舎 1・2 階：西神田一丁目 3 番 4 号

現 況	今後の方向性
・西神田高齢者在宅サービスセンター （～平成 25 年 3 月）	* 財政のための活用・将来需要に対応する保有

四番町歴史民俗資料館：四番町 1 番地

現 況	今後の方向性
・四番町図書館（改修中）	* 施設需要への活用 ・図書館等

その他のもの

旧福祉作業所：外神田一丁目 1 番 5 号

現 況	今後の方向性
・一部を東京都に貸付 （～当分の間）	* 地域発展のための活用（まちづくり）、または、財政のための活用・将来需要に対応する保有

四番町歴史民俗資料館収蔵庫：内神田二丁目 1 番 12 号

現 況	今後の方向性
・ 四番町歴史民俗資料館収蔵庫	* 施設需要への活用、または、財政のための活用・将来需要に対応する保有