

## 南長崎四丁目区有地と民有地の交換について

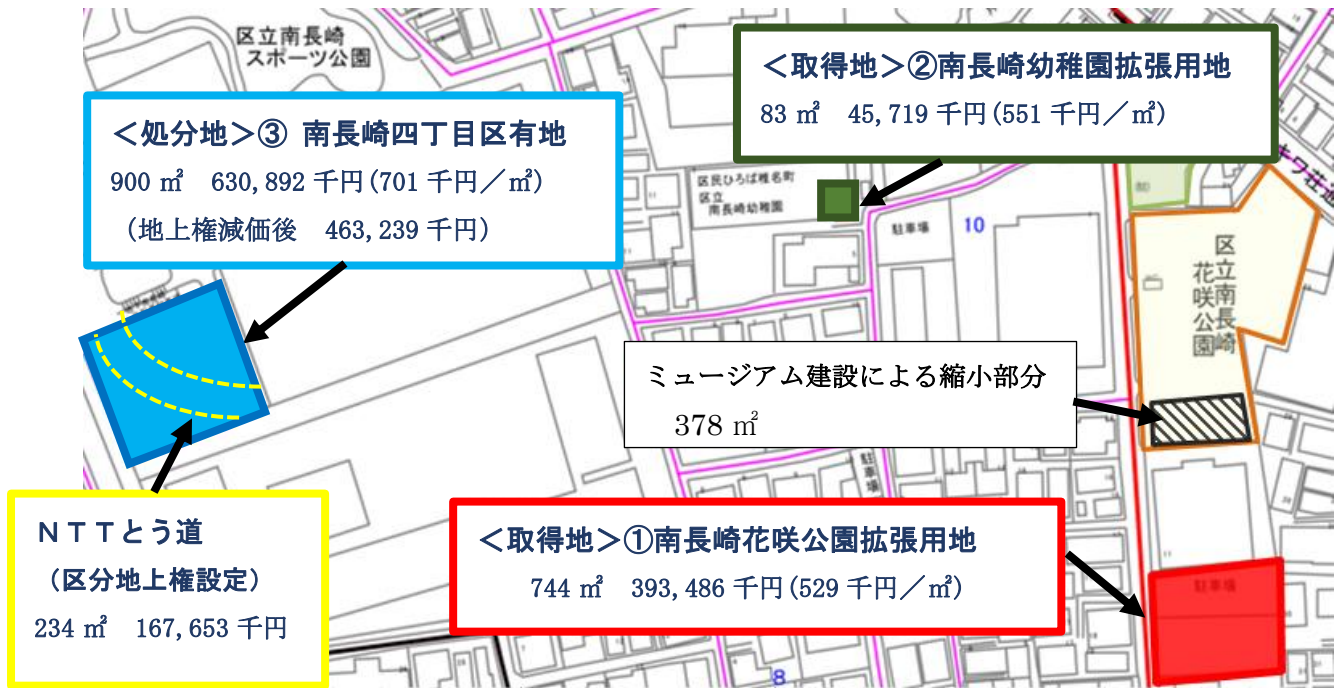
### 1 概要

(仮称) マンガの聖地としまミュージアム建設に伴い、開放面積が縮小となる南長崎花咲公園の拡張用地（代替地）及び南長崎幼稚園の拡張用地を、南長崎四丁目区有地（南長崎中央公園隣接地）との交換により取得する。

### 2 交換内容

区分	地番	現況	実測地積	評価額
取得地	① 南長崎三丁目 4122 番 2 ほか	駐車場	743.83 m <sup>2</sup>	439,205 千円
	② 南長崎三丁目 4153 番 5	建付地	83.14 m <sup>2</sup>	
処分地	③ 南長崎四丁目 4048 番 8 ほか	更 地	899.99 m <sup>2</sup>	463,239 千円
評価差（処分地－取得地）※差金は区が歳入				24,034 千円

※③は地上権設定後の評価額（別途 NTT より設定対価 167,653 千円を区が歳入）



### 3 交換の相手方

豊島区南長崎四丁目 2 3 番 2 1 号 岩崎哲也

### 4 南長崎四丁目区有地にかかる区分地上権設定

土地交換に先立ち、区有地の地下に設置されたNTT通信設備（とう道）について、所有権移転後の権利関係の安定化のため、区分地上権を設定する。

## 5 交換後の活用方針

### ① 南長崎花咲公園拡張用地（取得地）

ダスト舗装後、子どもの遊び場、ゲートボールが可能な広場として整備

### ② 南長崎幼稚園拡張用地（取得地）

施設用通路を拡幅するほか施設利用者の駐輪場・駐車場として整備

### ③ 南長崎四丁目区有地（処分地）

- ・地域の活性化に資する目的の活用を条件とする。（10年間転売を禁止）
- ・近接地の複合型商業施設の機能を拡充する目的で活用の見込み  
（本格活用までの間、駐車場代替地等の暫定活用も検討されている。）

## 6 今後の予定

### （1）土地交換等について

- 6～7月上旬 補正予算審議（交換差金、公園代替地整備費等）
- 7月上旬 NTTと区分地上権設定契約締結
- 7月下旬 地権者と土地交換契約締結
- 8月下旬 物件引渡し

### （2）地域説明について

- 6月20日 南長崎地域各町会長に土地交換の概要説明
  - 7月中旬 土地交換（花咲公園拡張用地取得等）に関する地域説明会
  - 9月上旬 花咲公園拡張用地整備に関する地域懇談会
  - 11月初旬 花咲公園拡張用地供用
- ※南長崎幼稚園拡張用地については、別途利用者にも説明

## 参 考

### 1 交換の根拠規定

「豊島区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第2条第1号

- ・普通財産は、区において公用又は公共用に供するため区以外の者の所有する財産を必要とするときは、これと交換できる。
- ・交換は、価額の差額が高価なものの価額の4分の1以下の場合に限る。
- ・価額が等しくないときは、差額を金銭で補足しなければならない。

※本件について、価格差（割合）は約20分の1。差額は金銭で受領。

（条例の範囲内の交換であるため、土地交換に係る議案は予定していない。）

### 2 過去の交換事例（平成以降）

年度	事業名・目的	交換の相手方	対象地	区分	地積 (㎡)	交換差金 (円)
H30	居住環境総合整備事業 (池袋本町地区)	東武鉄道	池袋本町四	受	20.18	等価交換
				渡	21.2	
H22	文化財資料倉庫整備事業	西武鉄道	飯能市飯能 南池袋一ほか	受	2487.41	等価交換
				渡	571.23	
H20	南池袋一丁目道路整備事業	西武鉄道	南池袋一	受	80.3	等価交換
				渡	80.3	
	長崎公園拡張事業	金剛院	長崎三 千早二	受	595.73	31,100,000(9.8%) ※区が受領
				渡	699.62	
H13	上池袋四丁目道路整備事業	日本テレコム	上池袋四	受	94.91	等価交換
				渡	92.85	
H6	目白駅前広場整備事業	JR東日本	目白一	受	715.35	等価交換
				渡	1019.1	
H3	東通り拡幅事業	個人	南池袋三	受	32.95	等価交換
				渡	33.78	
	東通り拡幅事業	個人	南池袋三	受	32.95	等価交換
				渡	33.78	
	特別区道225線拡幅事業	東武鉄道他	西池袋一、二	受	623.78	等価交換
				渡	512.09	
H1	豊島荘整備事業	サンコー ハウジング	熱海市	受	228.71	等価交換
				渡	174.16	