



仙台市宮城野区に所在する留保 財産の利用方針の策定について

所有権を留保しつつ有効活用を図ることとした財産①

沿革	旧東北公済病院宮城野分院	<p style="text-align: center;">【位置図】</p>  <p style="text-align: center;">出典: 国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成</p>
所在地	宮城県仙台市宮城野区東仙台 4 丁目	
交通機関	J R 東北本線 東仙台駅	
敷地面積	28,732㎡	
都市計画等	市街化区域	
	用途地域：第一種住居地域	
	建ぺい率：60%	
	容積率：200%	

所有権を留保しつつ有効活用を図ることとした財産①

【案内図】



出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

宮城県仙台市宮城野区東仙台の航空写真



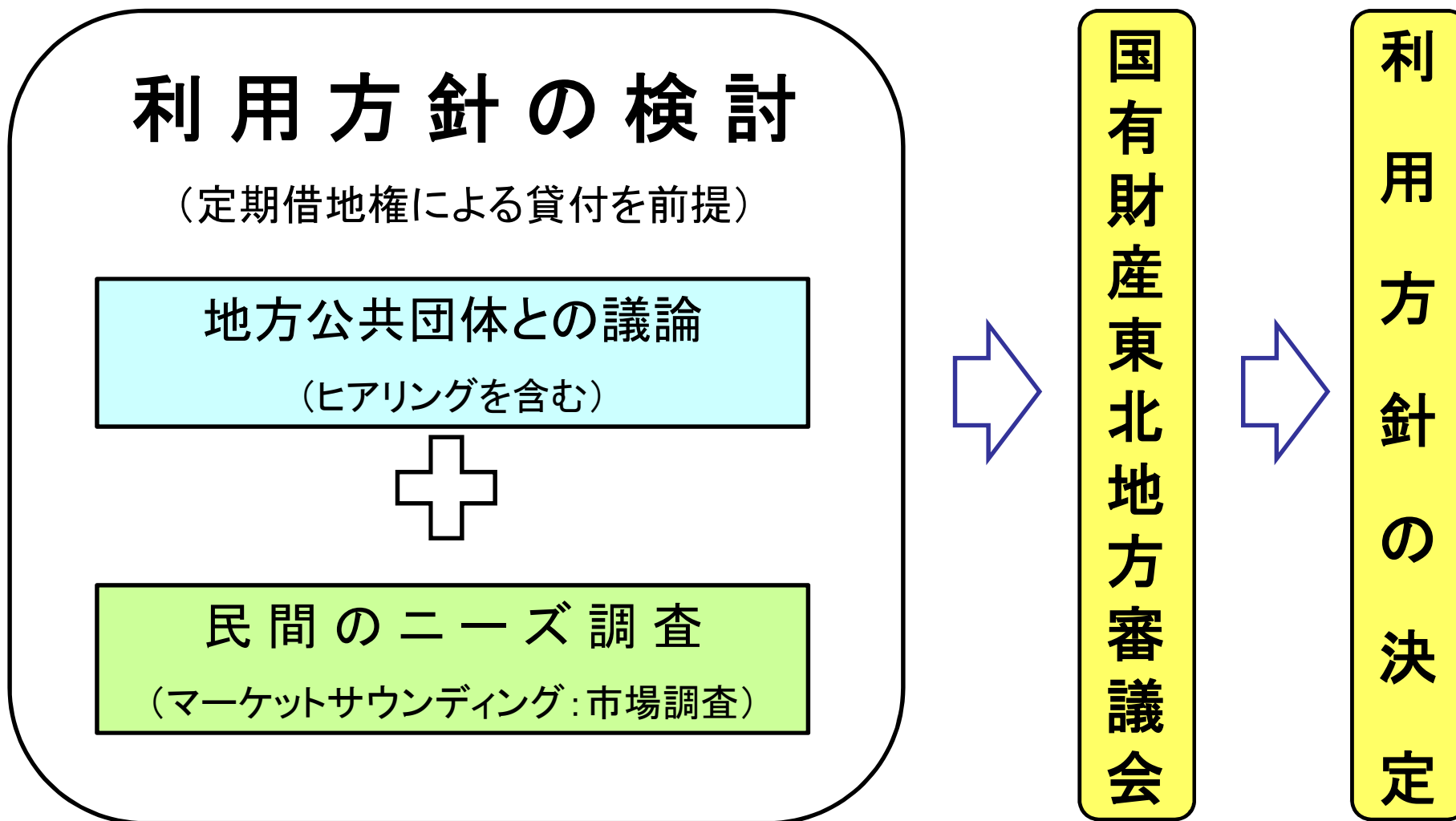
宮城県仙台市宮城野区東仙台の現地写真



本件財産東側に隣接する国家公務員宿舎屋上から撮影

これまでの取組み

開催年月	取組内容
令和元年12月	国有財産東北地方審議会での留保財産に選定
令和2年8月	仙台商工会議所不動産部会に対する留保財産に関する説明会
令和2年8月～3年3月	事業者に対する留保財産の利活用に関する意見交換
令和3年11月～12月	マーケットサウンディング調査
令和4年3月	マーケットサウンディング調査結果公表
令和4年4月～11月	地域との利活用に関する意見交換
令和4年12月	利用方針案決定
令和4年12月	国有財産東北地方審議会諮問 ⇒ 利用方針策定



これまでの取組み（地方公共団体等との議論①）

	仙台市	宮城県
公的利用	直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望なし。	
利活用に関する意見	<p>本財産は、地域整備計画がなく、具体的な「まちづくり方針」を定めていないことから、仙台市都市計画マスタープラン（都市計画に関する基本的な方針）等に沿った範囲での土地利用が可能。</p>	

地域の声

- ・ 地域のために活用してほしい。
- ・ 本財産の北側の一部を歩道敷地として拡幅してほしい。
- ・ " " の一部を南北へ徒歩等で通り抜けできるようにしてほしい。

これまでの取組み（民間のニーズ調査） ～マーケットサウンディング：市場調査～

対象財産	仙台市宮城野区東仙台4丁目106-4																
実施期間	令和3年11月～12月																
参加者	4者(不動産業、建築業)																
提案施設	<table border="0"> <tr> <td>①老人福祉施設</td> <td>⑨レストラン</td> </tr> <tr> <td>②障害者支援施設</td> <td>⑩喫茶店</td> </tr> <tr> <td>③保育施設</td> <td>⑪農園</td> </tr> <tr> <td>④教育機関</td> <td>⑫公園</td> </tr> <tr> <td>⑤医療施設</td> <td>⑬DIY等が可能な工作室</td> </tr> <tr> <td>⑥調剤薬局(ドラッグストア含む)</td> <td>⑭多目的レンタルスペース</td> </tr> <tr> <td>⑦一般向け賃貸住宅</td> <td>⑮駐車場</td> </tr> <tr> <td>⑧小売店舗(ホームセンター等)</td> <td></td> </tr> </table>	①老人福祉施設	⑨レストラン	②障害者支援施設	⑩喫茶店	③保育施設	⑪農園	④教育機関	⑫公園	⑤医療施設	⑬DIY等が可能な工作室	⑥調剤薬局(ドラッグストア含む)	⑭多目的レンタルスペース	⑦一般向け賃貸住宅	⑮駐車場	⑧小売店舗(ホームセンター等)	
①老人福祉施設	⑨レストラン																
②障害者支援施設	⑩喫茶店																
③保育施設	⑪農園																
④教育機関	⑫公園																
⑤医療施設	⑬DIY等が可能な工作室																
⑥調剤薬局(ドラッグストア含む)	⑭多目的レンタルスペース																
⑦一般向け賃貸住宅	⑮駐車場																
⑧小売店舗(ホームセンター等)																	
利用面積	上記施設を複合施設とすることで、全面積を一体的に活用可能																
事業期間	30年～50年以上 (居住用途の場合は投資回収期間ができるだけ長いことが望ましい)																
地域貢献に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・多様性に即した複合施設を整備することにより、共生交流や雇用の創出に寄与できる。 ・再生可能エネルギーを活用することで地域の緊急避難場所としても活用可能。 																

これまでの取組み（地方公共団体（仙台市）との議論②）

民間のニーズ調査を踏まえ仙台市へのヒアリング（令和4年8月～11月）

- ・ 障害者向けグループホーム（共同生活援助施設）は、当該地域の不足数などは把握していないものの、市の障害者施策において、障害のある方が安心して地域生活を送れるよう開設を全市的に促進している。
- ・ 特別養護老人ホームや高齢者向けグループホーム（認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設）は、当該地域での設置要請や需要見込み等は現在なし。
- ・ 児童養護施設は、当該地域での設置要請や需要見込み等は現在なし。

利用方針の検討（整備可能な施設等）

地方公共団体との議論
（ヒアリングを含む）

民間のニーズ調査

検討結果

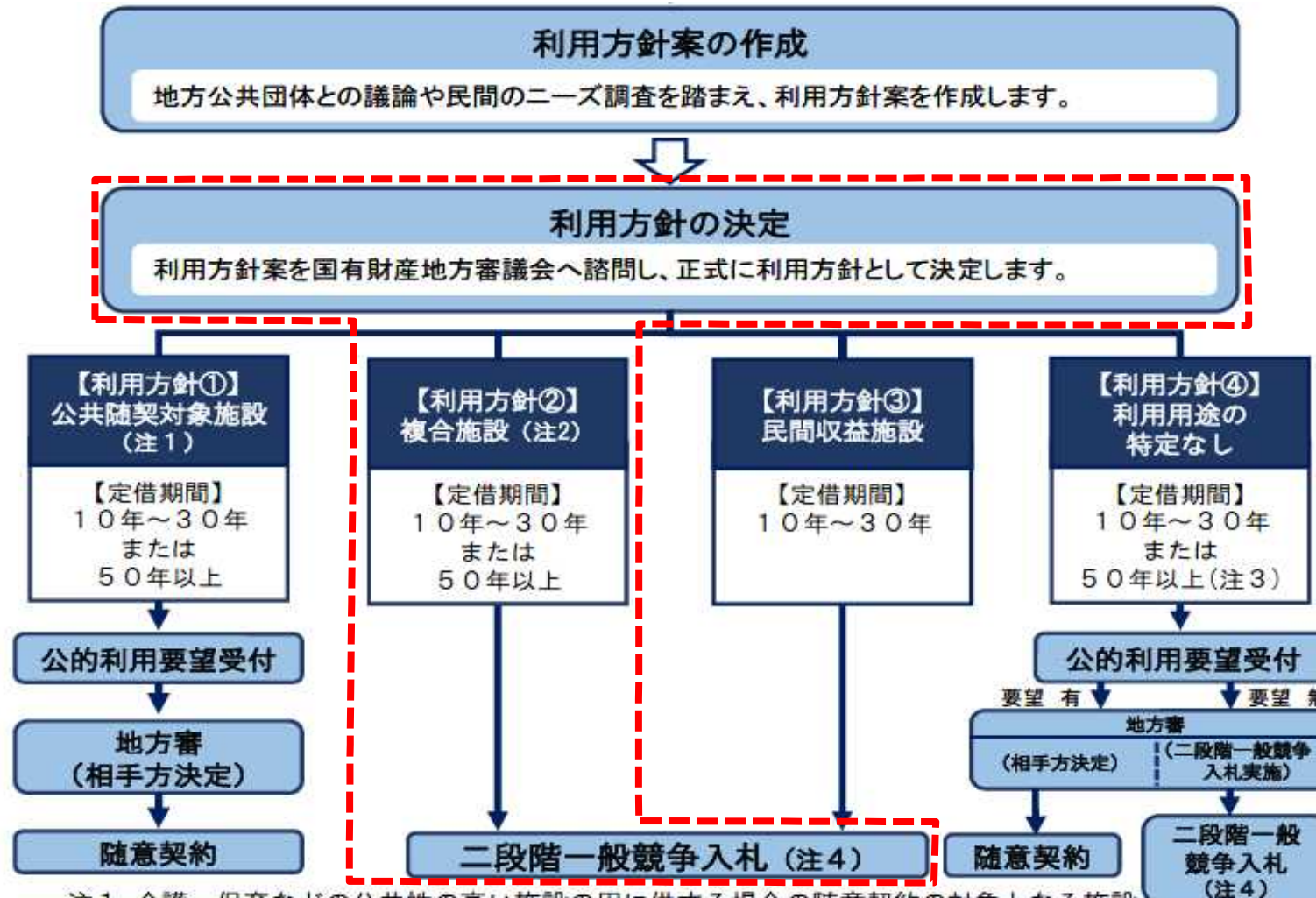
導入すべき施設

公共随契の対象となる社会福祉施設と民間収益施設を兼ね備えた複合施設
（注）社会福祉施設とは社会福祉法第2条に規定する施設をいう

導入が望ましい施設

- ・地域住民を含む当該エリア内での共生交流に寄与できる施設
- ・再生可能エネルギーを活用した地域の緊急避難場所としての施設

留保財産の処理に関するフロー



注1 介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られる。

注4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式。実施にあたっては、国有財産地方審議会へ諮問（利用方針案と併せ諮問することも可）。

利用方針(案)



対 象 財 産	仙台市宮城野区東仙台4丁目106-4 (28,732m ²)
利 用 用 途	複合施設【利用方針②】 ※一部公共随意契約の対象となる用途が含まれる「公共随契対象施設」と「民間収益施設」を兼ね備えた『複合施設』
定期借地期間	定期借地期間10年～30年(事業用定期借地権)による貸付け または 定期借地期間50年以上(一般定期借地権)による貸付け
導入すべき施設	公共随契の対象となる社会福祉施設と民間収益施設を兼ね備えた複合施設 (注)社会福祉施設とは社会福祉法第2条に規定する施設をいう
導入が望ましい施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民を含む当該エリア内での共生交流に寄与できる施設 ・再生可能エネルギーを活用した地域の緊急避難場所としての施設
処 理 方 針	二段階一般競争入札

(参考1)二段階一般競争入札について

二段階一般競争入札とは、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させ、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果を実現することを目的に、公正かつ透明な手続きの下で進めるものであり、会計法第29条の3第1項に基づく手続き。

(参考2) 公共随契の対象となる主な社会福祉施設

第1種社会福祉事業

【児童福祉法】

- ・乳児院 ・母子生活支援施設 ・児童養護施設 ・児童自立支援施設 など(以下「略」)

【老人福祉法】

- ・養護老人ホーム ・特別養護老人ホーム ・軽費老人ホーム

【障害者総合支援法】

- ・障害者支援施設

第2種社会福祉事業

【障害者総合支援法】

- ・障害福祉サービス事業(共同生活援助)に供する施設

【児童福祉法】

- ・小規模保育事業に供する施設 ・保育所 ・児童厚生施設 ・児童家庭支援センター

【認定子ども園法】

- ・幼保連携型認定こども園

【老人福祉法】

- ・老人デイサービス事業に供する施設 ・老人短期入所事業に供する施設
- ・認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設