

第 2 8 6 回

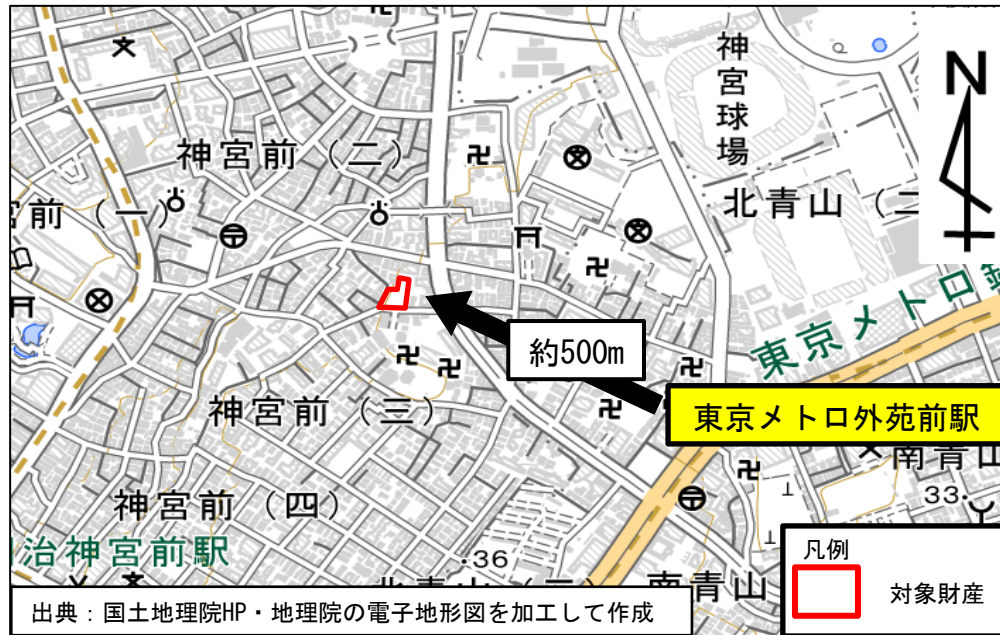
国有財産関東地方審議会

諮問事項

留保財産を二段階一般競争入札に付すことについて

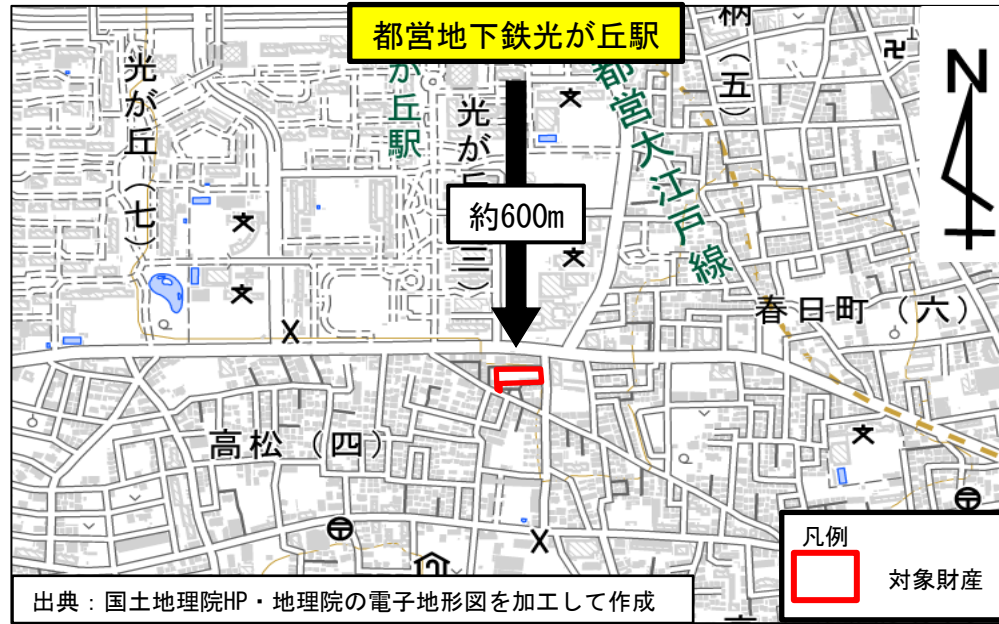
- ①東京都渋谷区神宮前3丁目35番5
- ②東京都練馬区高松4丁目4086番7
- ③東京都杉並区荻窪3丁目774番1外1筆

財産の概要（①渋谷区神宮前3丁目）



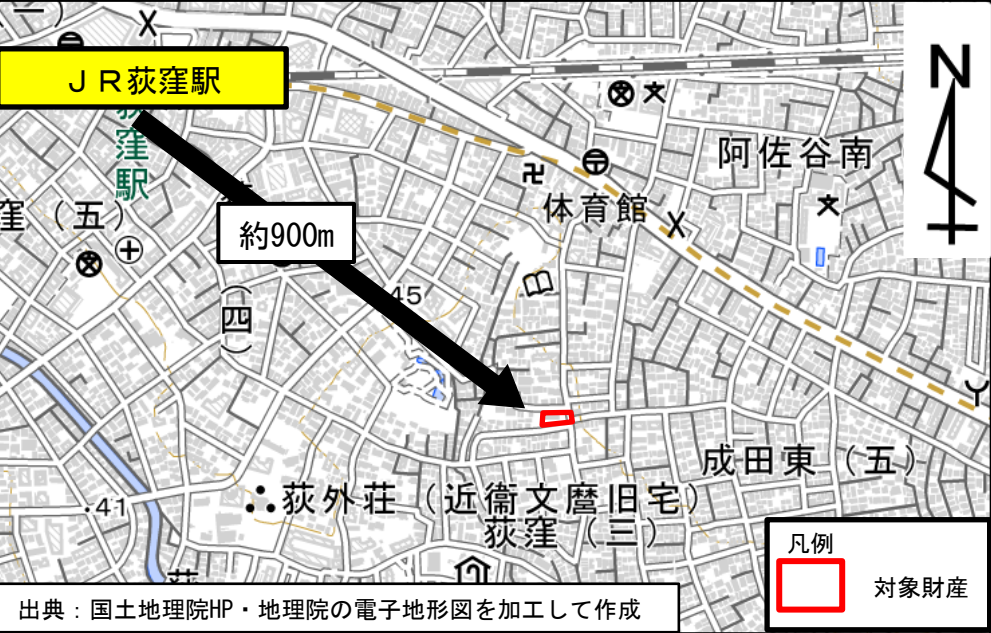
所在地	東京都渋谷区神宮前3-35-5
位置	東京メトロ「外苑前駅」の北西方約500メートル
面積	1,525.23㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60％／200％

財産の概要（②練馬区高松4丁目）



所在地	東京都練馬区高松4-4086-7
位置	都営地下鉄「光が丘駅」の南方約600メートル
面積	1,782.76㎡
用途地域	第一種住居地域 / 第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 / 容積率	60% / 300% / 60% / 200%

財産の概要（③杉並区荻窪3丁目）

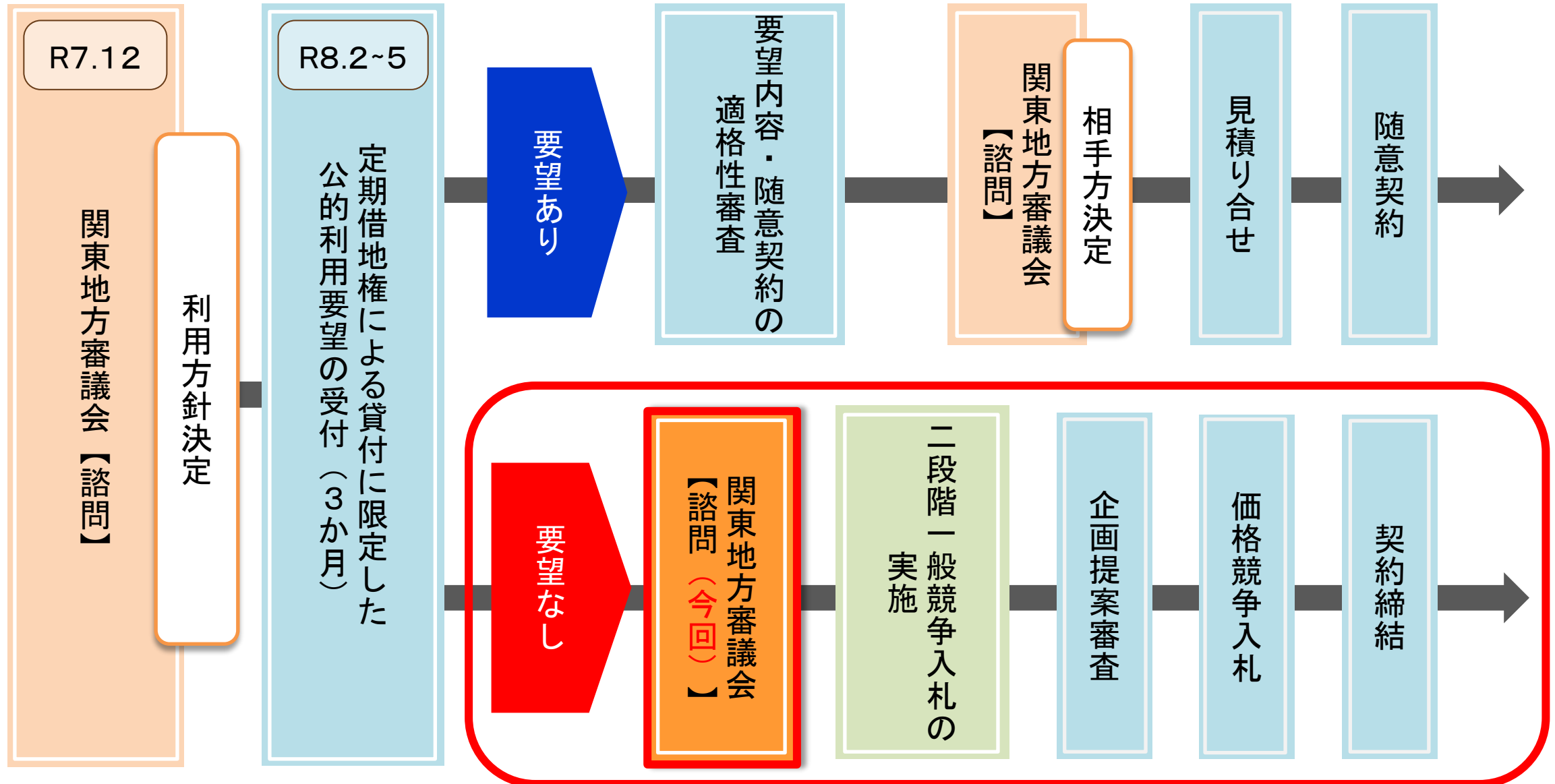


所在地	東京都杉並区荻窪3-774-1外1筆
位置	J R「荻窪駅」の南東方約900メートル
面積	1,438.34㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率／容積率	50％／100％

利用方針

審議会 開催日	No.	所在地	利用方針
R7. 12. 16 (283回)	①	東京都渋谷区神宮前 3 丁目 35 番 5	【利用用途】 利用用途の特定なし 【処理方針】 定期借地権による貸付に限定した 公的利用要望受付 (1) 利用要望がある場合は、 随意契約 (2) 利用要望が無い場合は、 二段階一般競争入札を実施
	②	東京都練馬区高松 4 丁目 4086 番 7	
	③	東京都杉並区荻窪 3丁目 774 番 1外 1 筆	

利用方針決定後の処理の流れ

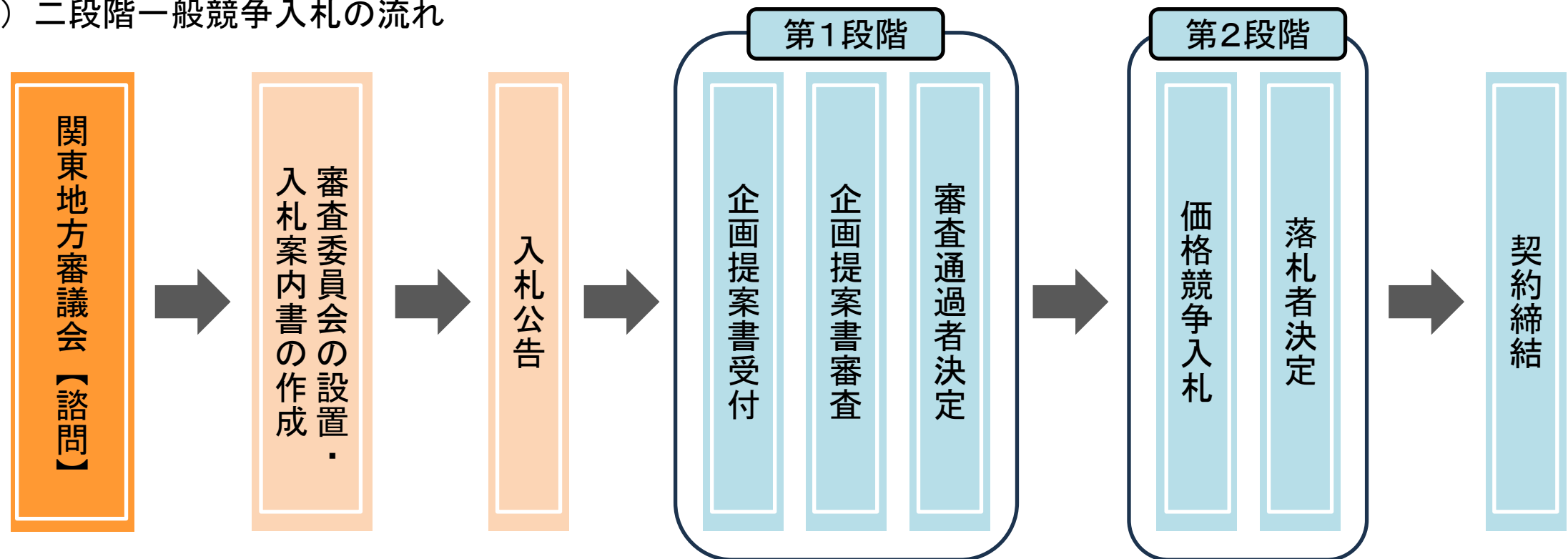


定期借地権による貸付のための二段階一般競争入札

(1) 定期借地権による貸付のための二段階一般競争入札とは

定期借地権による土地の借受けを希望する者から土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

(2) 二段階一般競争入札の流れ



二段階一般競争入札の審査委員会

(1) 審査委員会の設置

二段階一般競争入札を実施する際は、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を依頼することとされている。また、審査委員を選任する際には、国有財産地方審議会へ諮問することとされている。

(2) 審査委員会の業務

① 入札案内書（案）の確認等

入札案内書（企画提案審査要領、開発条件書等）の案の内容を確認し、必要に応じて財務局長に意見する。

② 企画提案書の審査

企画提案書の審査を実施し、審査結果を財務局長に報告する。

③ 企画提案書の変更の審査

借受人との契約締結後、重大な変更の基準に該当する場合、当該内容について審査・意見する。

④ 国有財産地方審議会への報告

国有財産地方審議会の求めがあった場合に、審査委員長は審査の経過または結果を同審議会に報告する。

審査委員会の構成

審査委員会の委員は次の各分野から選任し、おおむね3名で構成する。



経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者／不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者



当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等



財務局長等が財産立地等を踏まえ適当と認める者
(国有財産の管理・処分の事務に従事する者)

※当初の審査委員が審査委員会の業務を行うことが困難となった場合には、通達により財務局長は新たな審査委員を選任することができることとされており、国有財産地方審議会に報告することとされている。

審査委員の選任

審査委員を特定することが可能な氏名等の情報につき、非公表

企画提案書の主な審査項目と審査基準（標準的事項）

審査項目	審査基準
資力	開発するために十分な資力を有しているか
開発実績及び運営実績	開発を実行できる経験等を兼ね備えているか
開発コンセプト	開発条件を反映させているか 地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか
開発計画及び運営計画	法令等に適合し、公序良俗に反しない計画か 開発条件を満たした計画か
開発手法	開発手法の実現性はあるか
開発スケジュール	工事着手までに要する手順に不備はないか 開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか
事業収支見込み	収入および支出の見込みが適切に設定されているか
事業継続性の確保策	想定したリスクと対策が適切か

今後のスケジュール（予定）

令和8年度下期

審査委員会の設置・開発条件の設定



令和9年度上期

入札公告



令和9年度下期

審査委員会開催
(審査及び審査通過者の決定)



価格競争入札実施



落札者決定

処理方針

所在地	区分	数量	処理区分
東京都渋谷区神宮前3丁目35番5	土地	1,525.23㎡	時価貸付 (50年) (一般定期借地)
東京都練馬区高松4丁目4086番7	土地	1,782.76㎡	時価貸付 (50年) (一般定期借地)
東京都杉並区荻窪3丁目774番1外1筆	土地	1,438.34㎡	時価貸付 (50年) (一般定期借地)

○ 契約方式 二段階一般競争入札

○ 契約の根拠 会計法第29条の3第1項

【最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について】令和元年9月20日 財理第3206号

- イ 一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること。
- ロ 一般定期借地権による貸付けにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること。
- ハ 一般定期借地権による貸付けについて地方公共団体の同意を得ていること。

報告事項

国有財産関東地方審議会の答申を得て
船橋市に時価売払した財産にかかる
利用計画の変更について

位置図



案内図



至府中本町

武蔵野線

至西船橋



都市計画	第一種中高層 住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

都市計画	第二種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

凡 例

 対象財産

行田中学校

利用計画図（当初）



行田中学校拡張敷地
2, 796 m²

新設中学校敷地
23, 182 m²

凡 例

 対象財産

行田中学校

至府中本町

武蔵野線

至西船橋

計画変更に至った理由

- 東武野田線新船橋駅周辺で計画されていたマンション開発の一部が進展しなかったため、生徒数の将来推計を見直した結果、新設中学校の設計を見送った。
- 埋蔵文化財の包蔵地であることや地形の点から増改築ができないと判断していた海神中学校について、建設工法や建物配置を再検討した結果、増改築が可能となった。
- 令和6年度にマンション開発規模が判明したことから、海神中学校の建替え規模を踏まえ、生徒数の将来推計を行った結果、新設中学校は不要との判断に至った。

学級数の推移（計画時・見直し後）

計画時

平成27年度

船橋中学校

31学級

過大規模校※
中学校を新設しない場合、
33学級まで増える見込み

行田中学校

27学級

大規模校※
中学校を新設しない場合、
29学級まで増える見込み

海神中学校

21学級

新設中学校

新設中学校開校時
平成38（令和8）年度

23学級

20学級

19学級

19学級

船橋及び行田中学校の学区変更、
マンション開発に伴って増える
生徒を受け入れ

見直し後

生徒数再推計（令和
6年度）結果（最大）

船橋中学校

37学級

一時的に過大規模校となる
既存の多目的室等の改修などに
よって対応する見込み。中学校
新設と比べて費用が低減される。

行田中学校

27学級

一時的に大規模校となる
同中学校において使用できる普
通学級数（28）以内

増改築

海神中学校

27学級

一時的に大規模校となる
建替えによって設ける多目的
スペースを普通教室に転用して対
応する見込み。

新設中学校

建築せず

※文部科学省「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引」

過大規模校・・・31学級以上 大規模校・・・25学級以上

利用計画図（変更後・イメージ図）



至府中本町

武蔵野線

至西船橋

行田中学校拡張敷地
2, 796 m^2

船橋市立船橋高等学校
サッカーグラウンド敷地
20, 002 m^2

消防本庁舎建替敷地
3, 180 m^2

駐車場

部室

倉庫等

サッカーコート

テニスコート

消防本庁舎
建替敷地

行田中学校

凡 例

 対象財産

変更後の利用計画①

消防庁舎移転・建替え

○現庁舎は防災拠点として必要な耐震基準を満たしていない。

※防災拠点の目標Is値（構造耐震指標）0.9に対して、
現庁舎のIs値は0.64（平成9年診断）

○現地建替えには市役所駐車場に仮設庁舎の設置が必要であり、市役所業務に支障が出る。

○本地は、緊急輸送道路やヘリコプター離発着可能場所が近く、他都道府県からの応援部隊を速やかに受援でき、消防機能の強化が見込める。

○本地は地震による地盤の液状化、土砂崩れや斜面崩壊、津波による浸水等の災害が生じる可能性が低い。



変更後の利用計画②

船橋市立船橋高等学校グラウンド整備

- 船橋市立船橋高等学校は、体育科を有しており部活動が活発。特にサッカーは、全国総合総体優勝9回、全国高校サッカー選手権優勝5回の実績がある。
- しかしながら、サッカーグラウンドを保有していないため、練習拠点の確保が長年の課題となっている。また、練習のために市内の運動施設を継続的に使用しているので、市民の利用枠が限られていることが喫緊の課題となっている。
- 本地にサッカーグラウンドを整備することにより、同高等学校の部活動の拠点を適切に確保するとともに、市内の運動施設の利用環境向上につながる。
- 隣接する行田中学校との共同利用を可能とし、同中学校の体育教育の環境向上を図る。

位置図



事業等スケジュール（変更後）

年度	消防庁舎建替え	船橋市立船橋高等学校 グラウンド整備
令和 8 年度	 建築工事等 工事完了後、供用開始	設計
令和 9 年度		 建物解体 グラウンド整備工事 工事完了後、供用開始
令和 1 0 年度		
令和 1 1 年度		