

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査

実施要領

(宮城県仙台市宮城野区東仙台4 - 106 - 8)

令和 6 年 4 月

財務省 東北財務局

1. 本調査の目的

仙台市宮城野区東仙台四丁目に所在する未利用国有財産については、留保財産（※）として所有権を留保したうえで定期借地権を利用した貸付により有効活用を図ることとしております。

本調査は、定期借地を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング型市場調査（以下、『本調査』という。）を実施することとしたものです。

※ 留保財産とは、有用性が高く希少な国有地を売却せずに国が地域のニーズに対応した用途で、定期借地権による貸付を行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

2. 本調査対象財産の概要（詳細は別添「対象財産の概要」のとおり）

所在地	土地数量 (㎡)	備考
宮城県仙台市宮城野区東仙台4—106—8	28,732.55	

3. 実施スケジュール

内容	日程（予定）
実施要領の公表	令和6年4月10日（水）
参加申込受付期間	令和6年4月10日（水）～令和6年5月22日（水）
サウンディングの実施	令和6年5月10日（金）～令和6年6月6日（木）
結果概要の公表	令和6年6月下旬予定

4. 調査の内容

（1）参加対象

対象財産の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ。

（2）参加除外条件

次のいずれかに該当する者は除きます。

- イ) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条の規定に該当する者。
なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当します。
- ロ) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当する者。

- ハ) 各省各庁から指名停止等を受けている者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む）。
- ニ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において当局の競争参加資格の再認定を受けていない者。
- ホ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者。

（3）調査項目

定期借地権を利用した貸付を前提とし、以下の調査項目について、ご意見をお聞かせください。その他、事業性の確保に当たり必要な取組みなど、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。

【調査項目】

1. 実施可能な事業内容
 - (1) 事業コンセプト
 - (2) 事業内容及び想定される事業実施体制（スキーム）
 - (3) 想定される建築物の用途、機能、構造、敷地内の配置（数）、全面積活用の可否
 - (4) 当該事業に期待される効果（まちづくり、地域の活性化への寄与等）
 - (5) 公的施設の導入可能性（導入可能な施設と導入不可能な施設）
2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項
 - (1) 定期借地期間における事業スケジュール（準備、解体及び原状回復等を含む）
 - (2) 必要とされる行政上の許認可等の手続きや近隣住民等への説明
3. 経済条件
 - (1) 定期借地期間において想定される費用（建築、運営、解体など）
 - (2) 事業内容を踏まえ想定される借地料に関するご意見
4. その他の事項
 - (1) 二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、その準備等に必要期間
 - (2) その他の意見

※1 ご検討に当たっては、「①事業用定期借地権」、「②一般定期借地権」の2ケースの活用方策をご提案頂きたいと考えておりますので、それぞれのケースについて、上記調査事項のご提案をお願いします（どちらか一方でのご提案でも構いません）。

※2 定期借地権による貸付の期間設定の目安は以下のとおりです。

事業用定期借地権の場合：10～30年

一般定期借地権の場合：50年以上

※3 マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めておりません。（借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではありません。）

5. 調査の手続き

(1) 参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、別紙1の「エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールによりお申込みください。

① 参加申込受付期間：令和6年4月10日（水）～令和6年5月22日（水）
（土、日曜日、祝日を除く 9時00分～17時00分）

② 参加申込書提出先：東北財務局 管財部 国有財産調整官
〒980-8436

仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階

TEL 022-263-1111（内線3128）

E-mail THZKOKUCHOUKANOP@th.lfb-mof.go.jp

注) 「lfb」は「エルエフビー」

(2) 調査票の提出

別紙2の「調査票」は、サウンディング実施日の概ね3日前（土日祝除く）までに電子メールによりご提出ください。

また、サウンディングの際に補足説明資料がある場合には、調査票の提出に合わせて事前にご提出ください（補足説明資料は必須ではありません）。

(3) サウンディングの実施

① 実施期間：令和6年5月10日（金）～令和6年6月6日（木）
（土、日曜日、祝日を除く 9時00分～17時00分）

② 所要時間等：30分～1時間程度

※ 実施日時・場所等は、エントリーシート受付後、個別に調整しご連絡します。

(4) 調査結果の公表

本調査結果については、概要の公表を予定しています。

参加事業者の名称は公表しません。また、参加者が特定できるような情報も公表しません。

なお、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加の事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加調査への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加調査（アンケート等を含む）を実施させていただく場合があります。その際にご協力をお願いいたします。

7. 問合せ先

ご質問等については、以下へお問い合わせください。

東北財務局 管財部 国有財産調整官
〒980-8436 仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階
TEL : 022-263-1111 (内線3128)

対象財産の概要

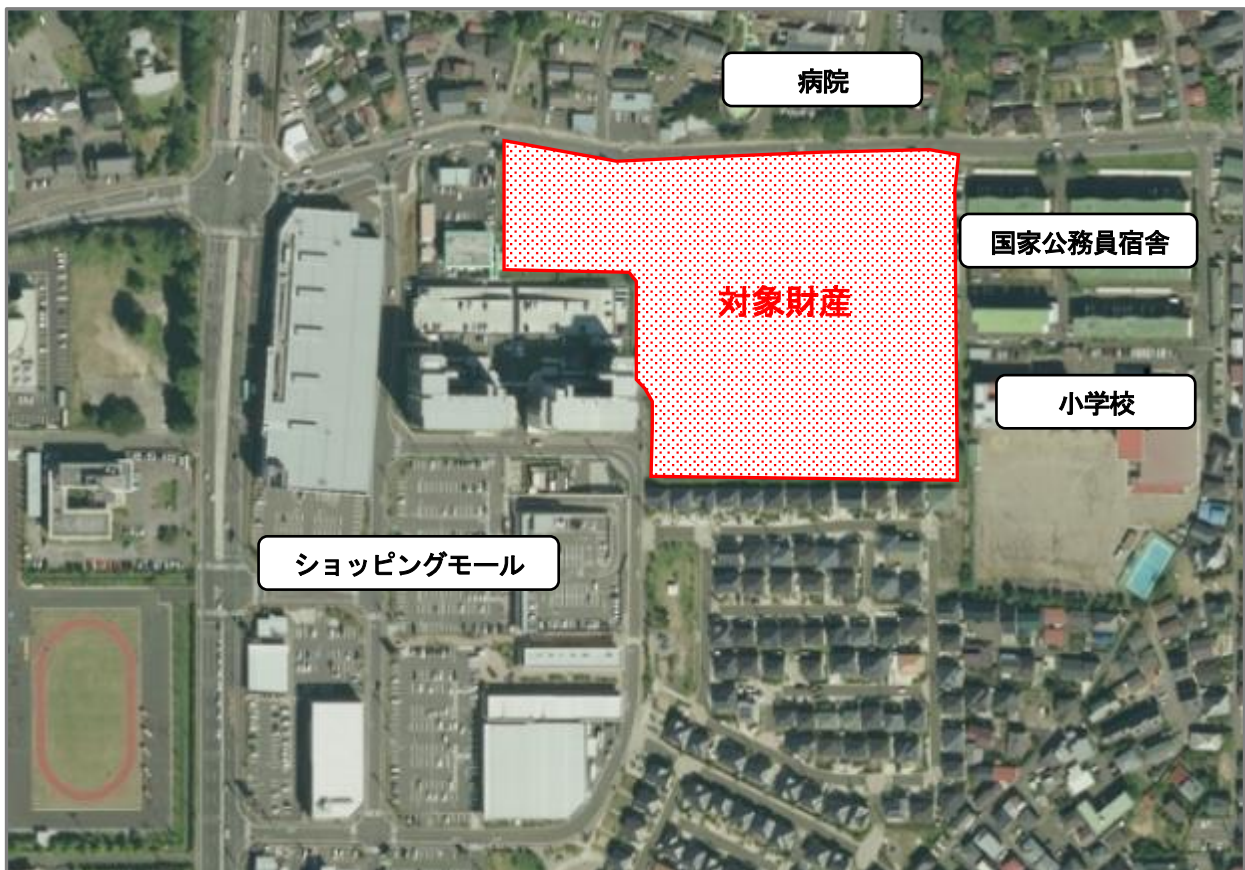
所在地		宮城県仙台市宮城野区東仙台 4-106-8	
敷地面積		28,732.55㎡	
法令に基づく制限	都市計画法・建築基準法	区域区分	市街化区域
		用途地域	第一種住居地域
		地域・地区	指定なし
		建蔽率	60%
		容積率	200%
		高度制限	第3種高度地区
		防火指定	準防火地域
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第29条（開発行為の許可） ・ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 ・ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例 ・ 駐車場附置義務条例（近隣商業地域等） ・ 杜の都の風土を育む景観条例 （景観計画（沿線市街地ゾーン・郊外住宅地ゾーン）） ・ 仙台市屋外広告物条例（第二種許可地域） ・ 仙台市開発指導要綱 	
接面道路の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側 市道（幅員10.6～14.0m） ・ 南西側の一部 . . . 市道（幅員19.3m） ・ 南西側の一部 . . . 市管理道路（幅員 9.6～19.3m） 	
供給施設の状況		<ul style="list-style-type: none"> ・ 電気 接面道路配線 有 ・ 公共上水道 接面道路配管 有 ・ 公共下水道 接面道路配管 有 ・ 都市ガス 接面道路配管 有 	
交通機関		<ul style="list-style-type: none"> ・ JR東北本線 東仙台駅の西方約1.0km 徒歩13分 	

【位置図】



出典：国土地理院 HP・地理院の電子地形図を加工して作成

【案内図（航空写真）】



出典：国土地理院 HP・地理院の航空写真を加工して作成