

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果

令和4年3月16日
財務省東北財務局

1. 本調査の目的

財務省東北財務局では、仙台市内に所在する一定面積を超える未利用国有財産について、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ました。

留保財産の最適な有効活用を図っていくために、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者から広く意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けたいと考えております。

つきましては、今般、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、取組内容や事業方式などについて、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あり、国有財産東北地方審議会において決定したものです。

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）

| No. | 所在地 | 土地数量（㎡） | 備考 |
|-----|-------------------------|-----------|----|
| 1 | 宮城県仙台市宮城野区東仙台4 106 8 | 28,732.55 | |
| 2 | 宮城県仙台市太白区郡山5 201 14 外2筆 | 4,361.20 | |

3. 実施概要

（1）調査項目

- 事業のアイデアに関する事項
 - 当該国有地が所在する地域の特性や動向及び課題
 - 想定される建築物の用途、機能、敷地配置、全面積活用の可否等
 - 当該事業に期待される効果（資産価値向上、地域の活性化への寄与等）
- 事業を実施する上での諸条件に関する事項
 - 整備可能な建築物のボリューム
 - 望ましい定期借地期間
 - 定期借地期間における標準的な工事スケジュール
 - 定期借地期間において想定される費用
 - 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
- その他の事項
 - 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等
 - その他の意見

(2) 参加状況

参加事業者：4事業者（不動産業、建設業）

参加事業者を特定できる情報は公表しておりません。

(3) 実施スケジュール

| 内容 | 日程（予定） |
|------------|----------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和3年11月8日(月) |
| 参加申込受付期間 | 令和3年11月8日(月)～令和3年11月26日(金) |
| サウンディングの実施 | 令和3年11月15日(月)～令和3年12月3日(金) |
| 結果概要の公表 | 令和4年3月16日(水) |

4. 結果概要

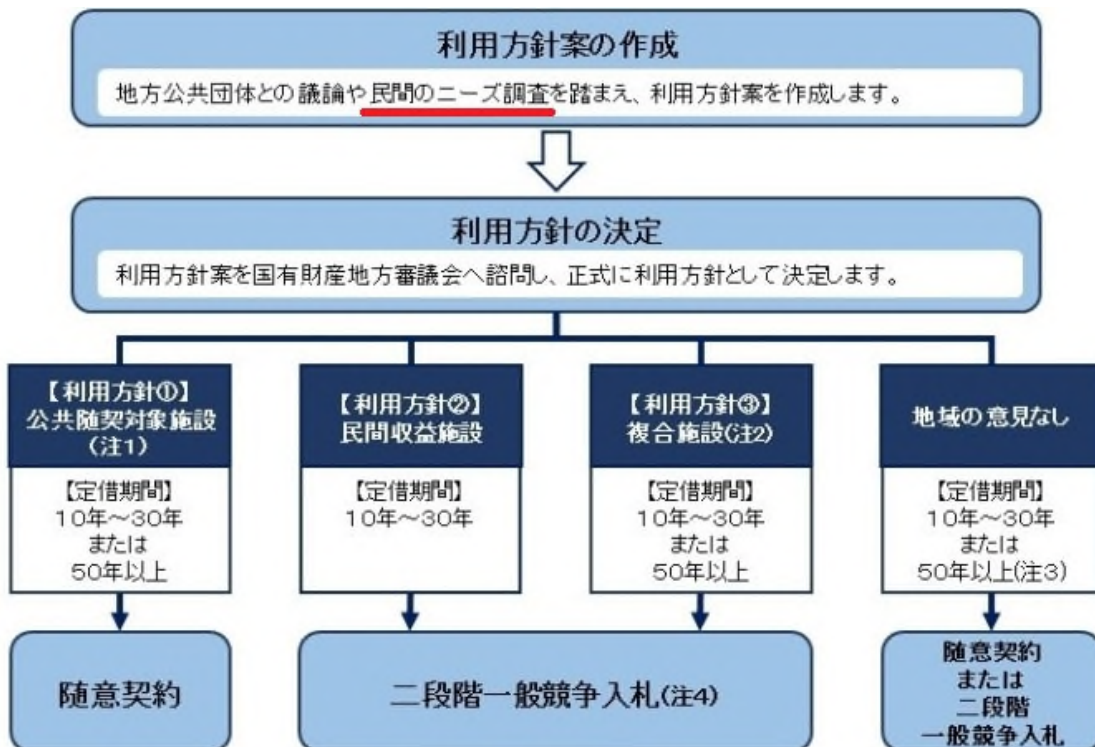
別紙「意見の概要」のとおり。

頂いたご意見は、利用方針の策定に当たり参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りません。あらかじめご了承ください。

5. 今後の予定

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を作成します。

当該利用方針案を国有財産東北地方審議会に諮問し、利用方針を決定のうえ、定期借地権による貸付を行うこととしております。



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

意見の概要

仙台市宮城野区東仙台4 - 106 - 8

| | | | | |
|-----------------------|--|--|----------------------------------|---|
| 1・事業のアイデアに関する事項 | (1) 当該国有地が所在する地域の特性や動向及び課題 | <p>接道は北側と南西角の2箇所だけであり、隣接商業地の後背地である当該地は、商業系として隣接商業地と競合した場合、大きく劣後することとなる。北側接道は車線数が少ない上、幹線道路と幹線道路を繋ぐ経路となっているため、交通渋滞が発生しやすい。隣接商業地等の既存施設とのバランスや、地域住民の満足感や利便性の向上を考えて開発する必要がある。大型商業施設を開発する場合、仙台市への大規模小売店舗立地法届出に伴う敷地の一部帰属等が考えられる。南側に傾斜していることや、水はけが悪いことから、雨水等処理の方法を考える必要がある。隣接商業施設と同時期に開発された比較的若い世代構成の住宅地も隣接しており、良質な住宅エリアとしての価値が内在している。南側及び西側の新しい開発エリアと北側及び東側の古い開発エリアとの境に位置しており、当該地の利用形態は両エリアの結びつき、分断に大きな影響を与えることが推測される。元来、行政・福祉・医療系のエリアとしての性格が強く、周辺諸機関・施設との連携によるシナジー効果が期待できる点で、社会福祉施設にとって優位な立地である。近隣は住宅地が広がっているため、医療施設・介護施設・保育施設等の需要が高まっている。</p> | | |
| | (2) 想定される建築物の用途、機能、敷地配置、全面積活用可否等 | <p>老人福祉施設、障害者支援施設、医療施設、調剤薬局（ドラッグストア含む）、教育機関、保育施設、一般向け賃貸住宅、小売店舗（ホームセンター等）、レストラン、喫茶店、農園、公園、DIY等が可能な工作室、多目的レンタルスペース、駐車場。 上記、施設を複合施設とすることで全面積活用可能。（老人福祉施設、医療施設等を中心とする意見複数） SPCを組成し、企業を誘致することも想定される。</p> | | |
| | (3) 当該事業に期待される効果（資産価値向上、地域の活性化への寄与等） | <p>老人福祉施設や障害者支援施設、医療施設等を中心とした複合施設は、当該エリアにおいて高齢者、障害者、健常者の共生交流や雇用の創出に寄与すると考えられる。老人福祉施設は周辺住宅の世帯年齢等を鑑みて、必要性があり、求められている施設である。再生可能エネルギーを活用した施設設計をすれば、有事の際は地域の緊急避難場所としても活用できる。敷地内の老人福祉施設等でボランティアを行う代わりに、同敷地内の賃貸住宅家賃を免除・軽減するといった仕組みをとることができれば、生活困窮者支援にもつながる。ホームセンター等小売店舗は地域住民の利便性向上に寄与すると考えられる。</p> | | |
| 2・事業を実施する上での諸条件に関する事項 | (1) 整備可能な建築物のボリューム | <p>老人福祉施設等を含む住居系については単身用や2LDK等1～2階建てを複数、または3～4階建ての集合住宅形式の建物を複数。（意見複数） 医療施設については2～5階建てを複数。（意見複数） 小売店舗及び事業用店舗等については1～2階建てを複数、または面積が大きいものを1つ。 上記建築物及び利用用途に応じた建築物を複数整備可能。（意見複数）</p> | | |
| | (2) 望ましい定期借地期間 | 30～50年以上。（住居系の建物等の場合、投資回収期間はできるだけ長いことが望ましいとの意見あり） | (3) 定期借地期間における標準的な工事スケジュール | <p>建物建築工事着工まで3～24ヶ月程度。 建物建築工事及び造成工事6～16ヶ月程度。 建物解体工事に6～10ヶ月程度。 （プランニングに時間がかかるという意見や、施設の認可状況、地盤調査結果により変動するとの意見あり）</p> |
| | (4) 定期借地期間において想定される費用 | 造成費、建築費、設計監理料、都市計画税、固定資産税、建物維持管理費、運営管理費、施設運営費、建物解体費。 | (5) 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 | <p>開発許可、建築確認、利用用途に応じた施設開設に係る許認可及び届出。 （一定規模以上の建築物の場合、大規模小売店舗立地法届出、大規模小売店舗立地法及び中高層建築物に係る建築計画の説明）</p> |
| | (1) 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項 | <p>地域コミュニティのコアとして地域全体の社会政策、福祉政策の連携を目的とした事業については、固定資産税、都市計画税の負担について一定の軽減をいただきたい。複数事業者の乗り入れ利用を行う場合、行政等との密な連携・調整が必要となることを理解いただきたい。公園、市民農園、公務員宿舍等、各種行政の既存施設の一部をフレキシブルに代替できるよう、各行政機関との調整を期待する。必要な許認可申請が多いため、支援協力をお願いしたい。民間収益施設であっても、公共性や地域住民への貢献等を加味して利用方針を策定していただきたい。地代の発生が契約締結日からだと、建物建築の際等、収益がない段階でも地代を払うことになってしまうので、地代発生のタイミングを見直していただきたい。地域に必要と判断される施設等の場合、借地期間終了後に再度契約できるようにしていただきたい。借地期間終了後は更地返還とのことだが、まだ使用できる建物の場合、「期間満了後協議する」といった契約条項にできないものか。</p> | | |
| (2) その他の意見 | <p>回遊性が高い立地に存在する既存公共施設を当該地に移転することにより、移転元地を有効活用することができ、周辺エリアの交通事情や土地利用環境が格段に改善されると思われる。</p> | | | |

意見の概要

仙台市太白区郡山5 - 201 - 14 外2筆

| | | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| 1・事業のアイデアに関する事項 | (1) 当該国有地が所在する地域の特性や動向及び課題 | 面積の広さに対し、間口が狭い上、国道4号線沿いということで回遊性もないため、商業系としては扱いづらい。歩道橋で視認性が悪いということもデメリットとして挙げられる。国道4号線に接しており、カーディーラー等の自動車関連企業の進出が見込まれるが、企業母数が少ないため空テナントとなるリスクが高い。国道4号線に接しており、敷地の規模から、物流施設(中継基地)やロードサイド型物販店くらいしか考えられない。あすと長町が近接しており、JR・地下鉄からの距離を考えると住居系の運用は厳しい。 | | |
| | (2) 想定される建築物の用途、機能、敷地配置、全面積活用の可否等 | カーディーラー等の小売店舗や物流施設、収益性が関係ない行政機関が想定される。 | | |
| | (3) 当該事業に期待される効果(資産価値向上、地域の活性化への寄与等) | カーディーラー等の小売店舗は周辺住宅の利便性向上につながり、同業店舗が集積することにより、資産価値の向上に寄与すると考えられる。 | | |
| 2・事業を実施する上での諸条件に関する事項 | (1) 整備可能な建築物のボリューム | カーディーラーであれば、2階建て及び整備工場。物流施設であれば、平屋建て。 | | |
| | (2) 望ましい定期借地期間 | 20～35年。 | (3) 定期借地期間における標準的な工事スケジュール | 建物建築工事着工まで4～6ヶ月程度。 建物建築工事に10ヶ月程度。 建物解体工事に3～6ヶ月程度。 |
| | (4) 定期借地期間において想定される費用 | 建築費、都市計画税、固定資産税、建物維持管理費、建物解体費 | (5) 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 | 開発許可、建築確認、利用用途に応じた施設開設に係る許認可及び届出。 |
| 3・その他の事項 | (1) 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項 | 民間収益施設であっても、公共性や地域住民への貢献等を加味して利用方針を策定していただきたい。地代の発生が契約締結日からだと、建物建築の際等、収益がない段階でも地代を払うことになってしまうので、地代発生のタイミングを見直していただきたい。借地期間終了後は更地返還とのことだが、まだ使用できる建物の場合には、「期間満了後協議する」といった契約条項にできないものか。 | | |
| | (2) その他の意見 | | | |

対象財産の概要

(1) 宮城県仙台市宮城野区の財産

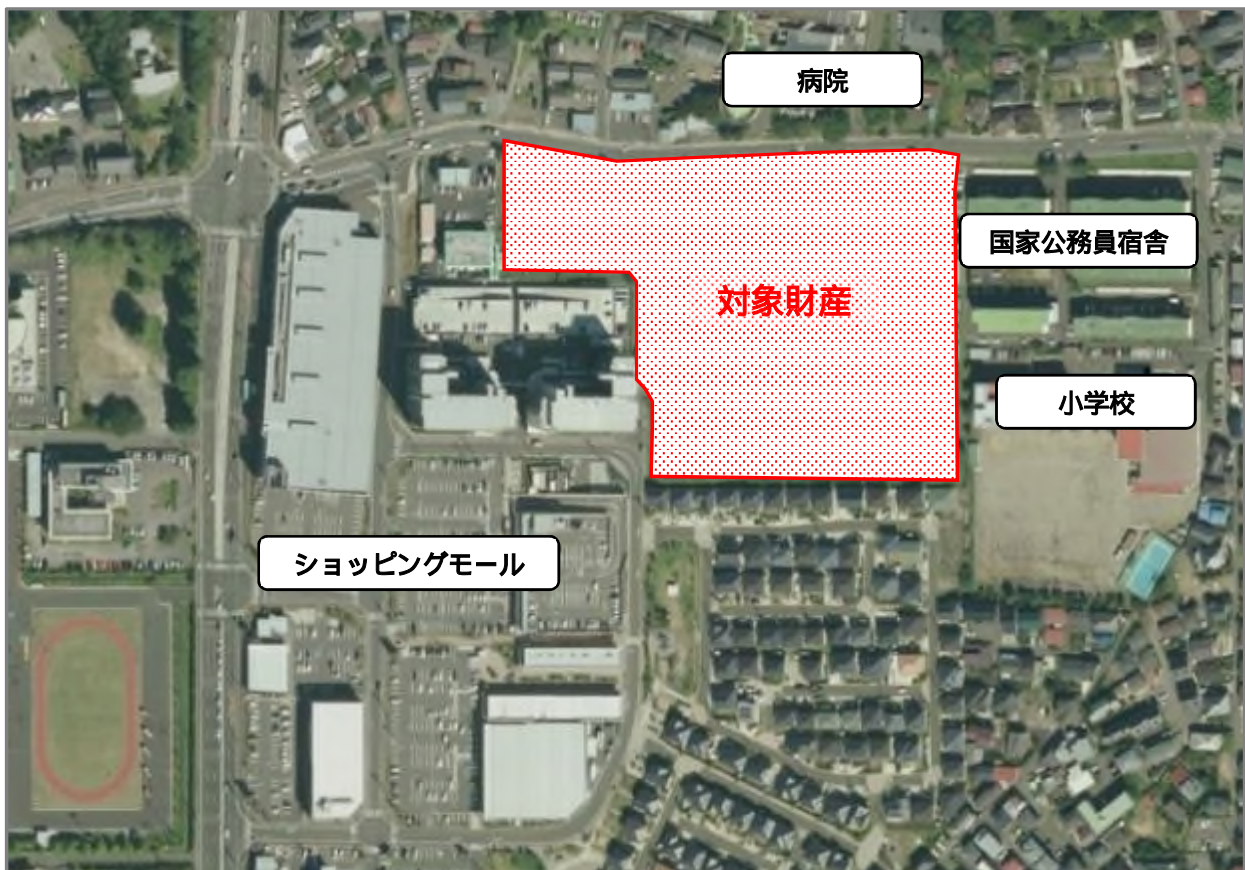
| | | | |
|----------|-------------|---|---------|
| 所在地 | | 宮城県仙台市宮城野区東仙台 4 - 1 0 6 - 8 | |
| 敷地面積 | | 28,732.55㎡ | |
| 法令に基づく制限 | 都市計画法・建築基準法 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| | | 地域・地区 | 指定なし |
| | | 建 蔽 率 | 60% |
| | | 容 積 率 | 200% |
| | | 高度制限 | 第三種高度地区 |
| | | 防火指定 | 準防火地域 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 2 9 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 9.6～19.3m） ・ 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"> ・ J R 東北本線 東仙台駅の西方約0.7km 徒歩9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

対象財産の概要

(2) 宮城県仙台市太白区の財産

| | | | |
|----------|---|--|--------------------|
| 所在地 | | 宮城県仙台市太白区郡山5-201-14 外2筆 | |
| 敷地面積 | | 4,361.20㎡ | |
| 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 | 準工業地域 第二種住居地域 |
| | | 地域・地区 | 第二種特別業務地区 指定なし |
| | | 建蔽率 | 60% 60% |
| | | 容積率 | 200% 200% |
| | | 高度制限 | 第四種高度地区 第三種高度地区 |
| | | 防火指定 | 準防火地域 指定なし |
| その他 | 【共通事項】 ・都市計画法第29条（開発行為の許可） ・都市計画法第53条（都市計画施設） ・建築基準法第22条第1項（屋根性能） ・建築基準法第23条（外壁） ・文化財保護法第93条第1項（郡山遺跡） ・仙台市特別用途地区建築条例 ・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 ・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）） ・仙台市開発指導要綱 | | |
| | ・仙台市屋外広告物条例 （第三種許可地域） | ・仙台市屋外広告物条例 （第二種許可地域） | |
| 接面道路の状況 | | ・東側 国道（幅員26.8～38.6m） ・南側の一部 市道（幅員4.0m） | |
| 供給施設の状況 | | ・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 | | ・JR東北本線 太子堂駅の東方約1.1km 徒歩14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