国有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

（宮城県仙台市青葉区川内元支倉 35－14 及び 35－15）

令 和 ８ 年 １０ 月

財務省　東北財務局

１．本調査の目的

仙台市青葉区川内元支倉に所在する国有財産（旧国家公務員宿舎川内住宅６～10 号棟）については、仙台市営地下鉄東西線川内駅に近接する大街区であり、市のまちづくりを考えるうえで大きな影響のある土地となっています。

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とし、実効性のある利用方針の策定と企画提案型の一般競争入札による売払いに向け、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。

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
宮城県仙台市青葉区 川内元支倉 35－14 及び 35－15	22,684.38	35-14：22,373.18 ㎡ 35-15：311.20 ㎡（権利付）

３．実施スケジュール

内　　容	日　程（予定）
実施要領の公表	令和８年 10 月 29 日（木）
参加申込受付期間	令和８年 10 月 29 日（木）～令和８年 11 月 26 日（木）
サウンディングの実施	令和８年 11 月 16 日（月）～令和８年 12 月 11 日（金）
結果概要の公表	令和９年　１月中旬予定

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。

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って、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っては、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

既存建物の解体を前提とし、以下の調査項目についてご意見をお聞かせください。

【調査項目】

１．事業のアイディアに関する事項
（１）本財産が所在する地域の特性や課題
（２）本財産の活用に馴染む用途や機能
（３）当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化等）
２．事業を実施する上での諸条件に関する事項
（１）建築物存置売却に関する意見
（２）開発に関する解決すべき問題点
①埋蔵文化財についての意見
②地下埋設物に関するリスク評価
③その他
（３）事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮して欲しい事項
３．権利付物件（35－15：仙台川内郵便局、借地権）に関する事項（注１）
（１）権利付物件を含めた売却に関する意見
（２）郵便局移転先整備に関する意見
（３）賃貸借契約に関する諸条件（入居条件、賃料、使用面積等）に関する意見
（４）郵便局の移転経費に関する意見
（５）権利関係の整理（借地契約の合意解約）等に関する意見
（６）郵便局移転不調時の買戻特約に関する意見
４．その他の事項
（１）入札参加に必要な期間
①売却公示から企画提案までに必要な期間
②企画提案審査通過から価格競争を行うまでに必要な期間
（２）本物件への参加意欲
（３）その他の意見

その他、事業性の確保に当たり必要な取組など、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。

（注１）本財産の一部（35－15：311.20㎡）は、国を貸主、日本郵便㈱を借主とした借地契約を締結予定であり、落札者は、所有権を取得した日から当該契約の貸主の立場を国から承継することを想定しています。

なお、現時点では、仙台川内郵便局は当面現位置での営業を継続し、落札者が売買物件内に移転先を整備次第移転することを想定しており、賃貸借条件、移転経費、権利関係の整理（借地契約の合意解約）等については、国・日本郵便㈱・落札者の三者協議によることを予定しています。

また、郵便局の移転が不調となった場合には、国がその部分を買戻すことを検討しています。

（４）対話方法

アイディア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

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。

※エントリーシート受付後、実施日時・場所等について個別に調整しご連絡します。

①参加申込受付期間 ： 令和８年 10 月 29 日（木）～令和８年 11 月 26 日（木）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
E-mail ： THZKOKUCHOUKANOP@th.lfb-mof.go.jp
注）　アルファベット大文字　　ｴﾙｴﾌﾋﾞｰ

（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（土日祝日を除く）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８年 11 月 16 日（月）～令和８年 12 月 11 日（金）
（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

（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。

参加事業者の名称及び参加者が特定できるような情報は公表しません。

なお、公表にあたっては、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ので、その際はご協力をお願いします。

７．問合せ先

本調査に関するご質問等については、以下へお問合せください。

〒980-8436　仙台市青葉区本町３－３－１　仙台合同庁舎Ｂ棟７階
東北財務局　管財部　国有財産調整官
担　当：目黒（メグロ）、小山田（オヤマダ）
ＴＥＬ：022-263-1111（内線 3128・3780）
E-mail：THZKOKUCHOUKANOP@th.lfb-mof.go.jp
注）　アルファベット大文字　エルエフビー

対 象 財 産 の 概 要

所　在　地			宮城県仙台市青葉区川内元支倉 35－14 及び 35－15
敷 地 面 積			22,684.38 ㎡（35-14：22,373.18 ㎡、35-15：311.20 ㎡）
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	第二種住居地域
		地域・地区	文教地区（第二種住居地域）
		建　蔽　率	60%
		容　積　率	200%
		高 度 制 限	第３種高度地区
		防 火 指 定	なし
	その　他		・都市計画法第 29 条（開発行為の許可） ・都市計画法第 53 条（川内旗立線） ・建築基準法第 42 条第１項第４号道路 ・都市再生特別措置法　立地適正化計画　居住誘導区域 ・文化財保護法第 93 条第１項　（川内武家屋敷遺跡） ・宅地造成及び特定盛土等規制法　宅地造成等工事規制区域 ・広瀬川の清流を守る条例（水質保全区域、第一種環境保全区域） ・仙台市屋外広告物条例 （第二種許可地域 広瀬川周辺ゾーン、禁止区域 広瀬川周辺ゾーン） ・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、河川・海岸地ゾーン）） （景観重点区域（広瀬川周辺ゾーン A-1 地区 30m以下、 広瀬川周辺ゾーン 第一種環境保全区域 高さ 20m）） ・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 ・仙台市開発指導要綱
接面道路の状況			・南側・・・・・ 市道（幅員 13.98～15.06m）
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			・仙台市営地下鉄東西線 川内駅の北東方約 0.1 ㎞徒歩１分
権 利 関 係			・35－15 は国と日本郵便㈱との間で借地契約を締結する予定であり、落札者は所有権移転と同時に国の貸主の立場を承継するものとします。

（その他）仙台市都市計画マスタープランにおいては、「市街地ゾーン・東西都市軸」に位置付けられている。

【位置図】



出典：国土地理院HP・地理院地図を加工して作成

【案内図（航空写真）】



出典：国土地理院HP・航空写真を加工して作成