

# 仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の変更について

## 【対象財産】

所在地	沿革	区分	数量	利用用途	処理方針	定期借地期間
仙台市宮城野区東仙台 4丁目106-8	旧東北公済病院 宮城野分院	土地	28,732㎡	複合施設 ↓ 民間収益施設	二段階 一般競争入札	10年～30年 (事業用定期借地) または 50年以上 (一般定期借地) ↓ 10年～30年 (事業用定期借地)

# 留保財産の概要

沿革	旧東北公済病院宮城野分院
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%

【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

# 留保財産の概要

## 【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～4年11月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者との留保財産の利活用に関する意見交換</li> <li>・マーケットサウンディング調査・結果公表</li> <li>・地域との利活用に関する意見交換</li> </ul>
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
令和5年2月	二段階一般競争入札 公示
令和5年9月	企画提案書提出事業者1者の提案書審査 ⇒ 非通過
令和5年10月～6年2月	今後の対応方針検討
令和6年4月～6月	マーケットサウンディング調査・結果公表
令和6年8月～10月	地域との利活用に関する意見交換
令和6年10月	利用方針(案)作成
令和6年11月	国有財産東北地方審議会諮問 ⇒ 利用方針策定

## 前回の利用方針(令和4年12月策定)

対 象 財 産	仙台市宮城野区東仙台4丁目106-8(28,732㎡)
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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
処 理 方 針	二段階一般競争入札

# 利用方針変更の検討

## 1. 二段階一般競争入札の不落、参加者数低調

マーケットサウンディング調査参加者等に入札条件の感想を確認した結果、  
事業期間が希望に沿わないことや、社会福祉施設を導入すべき施設としたこと  
が入札に参加しなかった要因

## 2. マーケットサウンディング調査 再調査結果

実施期間	令和6年4月～6月	
参加者	5者(不動産業、建設業、医療・福祉、専門技術サービス業)	
提案施設	<b>【事業用定期借地権(10年～30年)】</b> ①医療施設                      ⑥公園 ②介護施設                      ⑦駐車場 ③障がい者関連施設      ⑧小売店舗 ④ドラッグストア              ⑨飲食店舗 ⑤集会所                          ⑩サービス店舗	<b>【一般定期借地権(50年以上)】</b> ①各種学校                      ⑥管理エリア棟 ②社会福祉施設                ⑦社宅 ③賃貸住宅                      ⑧防災公園 ④集会所 ⑤特別養護老人ホーム ※敷地の買受けが必要
利用面積	全面積を一体的に活用可能	
事業期間	① 30年程度 (理由:50年以上の場合、長期間の管理が難しいため困難) ② 50年以上 (理由:30年以内だと投資回収期間が短くなってしまったため)	



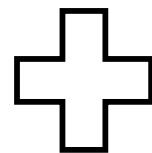
# 留保財産の利用方針決定プロセス

## 利用方針の検討

(定期借地権による貸付を前提)

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

(マーケットサウンディング:市場調査)



国有財産東北地方審議会



利用方針の決定・変更

## 地方公共団体等との議論

	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。	
利活用に関する見 意	<p>仙台市内の外国人居住者の増加が見込まれることから、増加に対応した生活しやすい環境の整備と受入体制の強化が図られる企画提案等については、一定配慮することが望ましい。</p>	<p>本財産は、都市計画等に基づく規制の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。
- ・ " " の北側の一部を歩道敷地として拡幅してほしい。

# 利用方針変更に関する検討

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

- ・民間収益施設

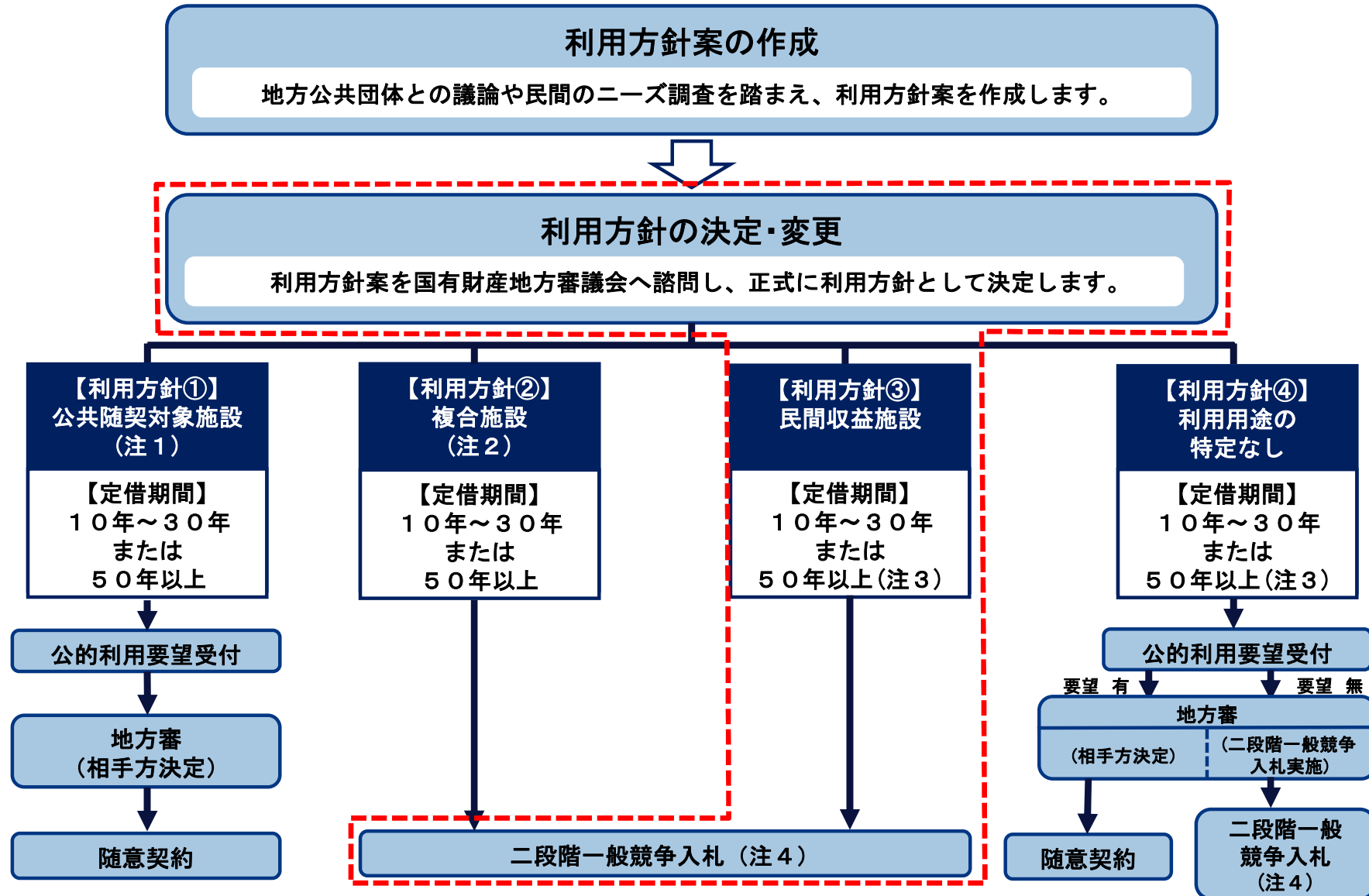
導入が望ましい施設

- ・地域の福祉向上に寄与する施設
- ・地域住民の共生交流に寄与する施設
- ・地域住環境の向上、安全性確保に寄与できる歩行空間、広場
- ・グローバル化に対応する施設

事業期間

- ・30年(事業用定期借地)

# 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年に限られるが、一定の要件に該当する場合には一般定期借地による50年以上も適用可能

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）。

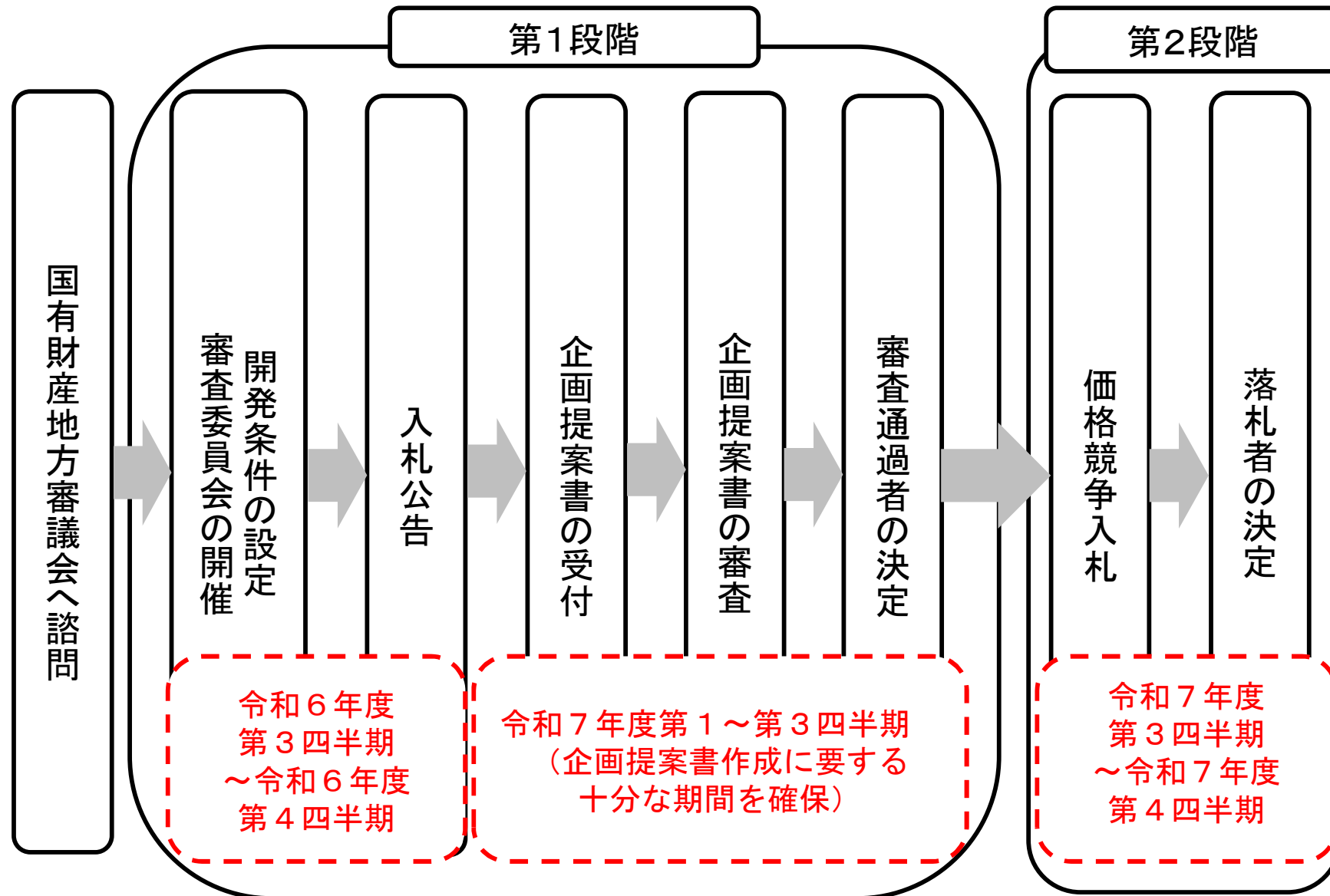
## 利用方針(変更案)

対象財産	仙台市宮城野区東仙台4丁目106-8 (28,732㎡)
利用用途	民間収益施設【利用方針③】
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
導入すべき施設	民間収益施設
導入が望ましい施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の福祉向上に寄与する施設</li> <li>・地域住民の共生交流に寄与する施設</li> <li>・地域住環境の向上、安全性確保に寄与できる歩行空間、広場</li> <li>・グローバル化に対応する施設</li> </ul>
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) 二段階一般競争入札の流れ及びスケジュール(予定)



## (参考3) 審査委員会について

### 審査委員会の業務

- ① 入札案内書（案）（開発条件、企画提案審査要領等）の確認
- ② 企画提案書の審査
- ③ 財務局長への審査結果報告

### 審査委員会の構成

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 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
- ③ 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ④ 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
- ⑤ 国有財産地方審議会委員

から審査委員を選任（人数はおおむね5名）