

第1 諮問

茨城県つくば市吾妻2丁目に所在する財産を二段階一般競争入札に付すことについて

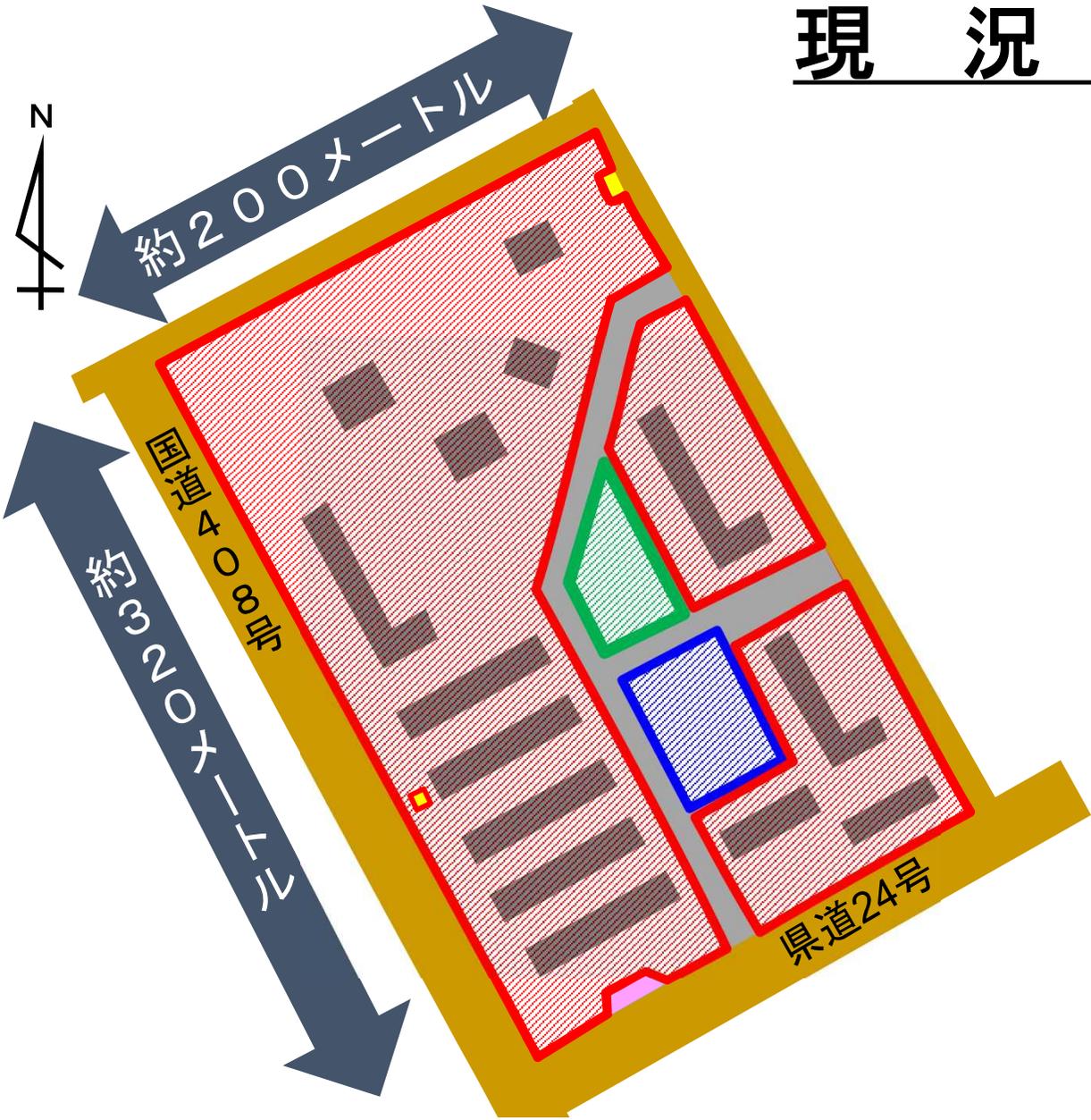
位置図



案内図



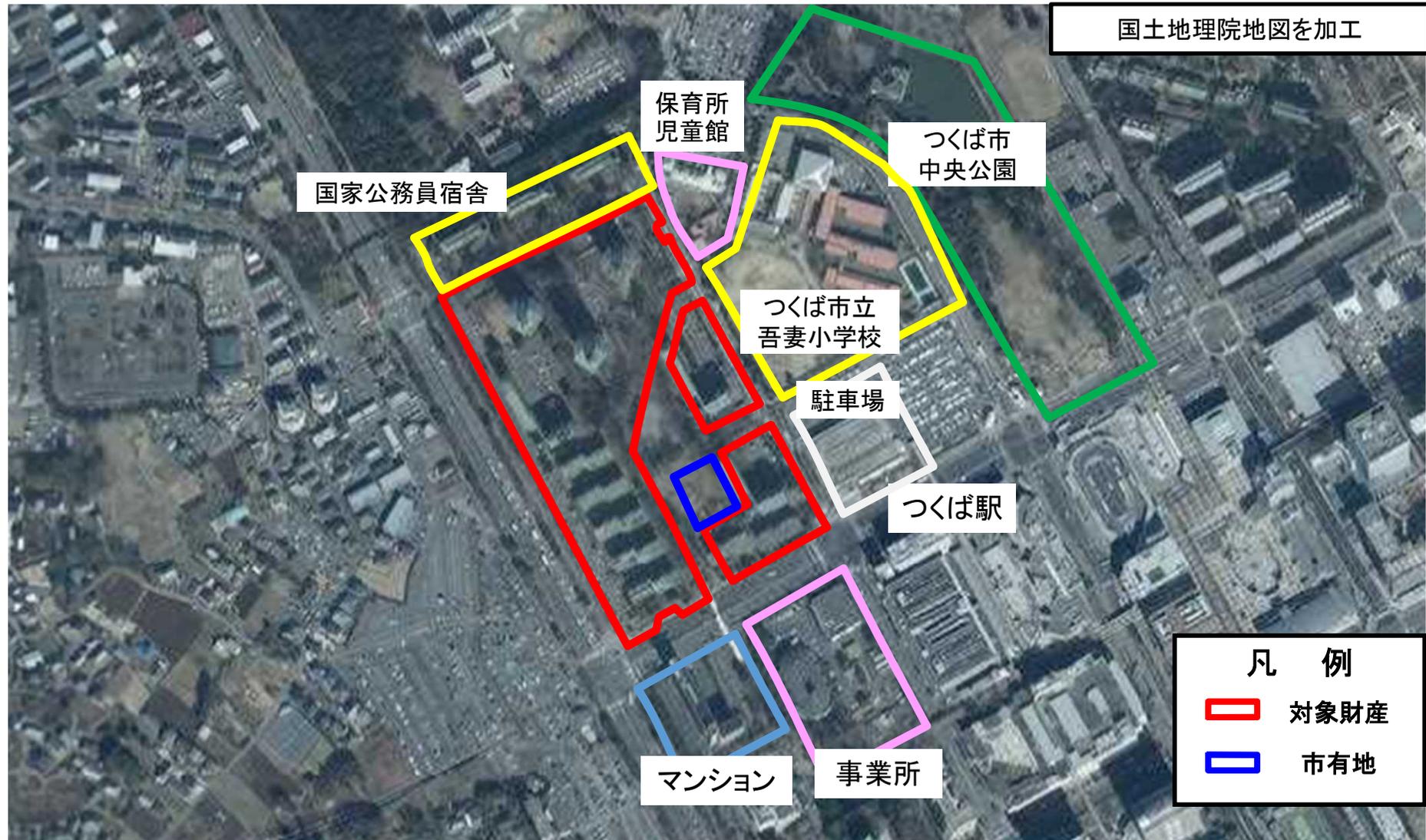
現況図



	70街区	63,911m ²
売却対象	国有地	53,866m ²
	市有地（未利用地）	2,908m ²
	公園（市所有）	3,356m ²
	街区内道路	3,678m ²
	東京瓦斯所有地	48m ²
	首都圏新都市鉄道	55m ²

用途地域	第二種住居地域
特別用途地区	第三種文教地区
建ぺい率	60%
容積率	200%

空中写真



つくば中心市街地再生推進会議 最終報告

つくば市ホームページから抜粋・加工

対象財産

平成23・24年

つくば市内の約7割の公務員宿舎廃止決定

平成25年

つくば中心市街地再生推進会議設置

○処分方法

基本的にすべての街区について

「地区計画活用型一般競争入札」による処分

ただし、**中心市街地エリア**において、地区計画に加えた誘導が必要な街区は「二段階一般競争入札」を検討

中心市街地
竹園吾妻東部エリア

松代東部エリア

並木エリア

廃止宿舎の処分状況
売却スケジュール公表（H26）以降

処分済み

20件（約27.8ha）

未処理

5件（約10.8ha）

サウンディング調査

調査概要

実施時期	令和3年12月13日（月）～ 12月22日（水）
参加事業者	7事業者（建設業、不動産業、その他業種）
調査内容	二段階一般競争入札による処分方法（売却、定期借地） イノベーション拠点等の整備についての意見 等

事業者からの主な意見

土地面積	（定期借地を併用するよりも、）対象地全体を売却する方が望ましい
想定用途	住宅（マンション・戸建住宅）、商業施設、イノベーション施設
処分時期等	街区全体の街づくり等の観点から、対象地全体を一括処分することを希望
その他	用途地域は、二種住居又は近隣商業へ変更することで事業の実現性が高まる

つくば市からの要望書（令和4年）

二段階一般競争入札の実施および街区全体の一体的な売払いについて要望

地区計画(令和5年2月策定)

都市計画	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域(吾妻第四地区)
文教地区	第一種文教地区	第三種文教地区

地区計画	策定前	策定後	
		イノベーション拠点地区	スマート街区地区
住宅(戸建、長屋)	○	×	▲ (中央通り30mは戸建住宅不可)
共同住宅	○	▲ (寄宿舍、下宿のみ)	○
店舗等	○ (150㎡以下)	○ (10,000㎡以下)	
事務所	×	○	



イノベーション拠点地区	駅に近接した街区に研究機関、スタートアップ企業、ベンチャー企業、その他業務施設などを誘導し、つくばならではの最先端の科学技術が交流するイノベーション拠点の形成を図る
スマート街区地区	街並みに配慮した、地域住民の生活を支援する生活利便施設や中高層住宅を誘導し、最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるような緑豊かな市街地の形成を図る

処分方式について

- 1 サウンディング調査において意見のあった用途の誘導のためには、地区計画に加え、開発条件を設定することが必要
- 2 開発条件を踏まえた企画提案を募る方式は、事業者が提案の検討段階で市との開発協議に着手することが可能となり、事業リスク軽減による入札参加意欲向上を期待
- 3 事業者はリスク軽減の観点から、購入することを希望

二段階一般競争入札による売却

- 1 国有地と市有地を同一事業者が開発することで、一体的な街並みを形成することが可能になる
- 2 開発計画の自由度を増し、企画提案に民間ノウハウを発揮しやすくする
※公園は面積を、道路は始点・終点・幅員を維持することで市との協議により位置変更が可能
- 3 南東区画（国有地および市有地）について、売却対象財産を一体とした整形地化することで、処分価格上昇につながる

市有地と一体での売却

二段階一般競争入札により国有地と市有地を一体で売却

開発条件(案)

導入すべき施設

1 (仮称)スーパーシティ実装センター(※)

▶ 大学、研究機関、企業等の連携拠点

※国家戦略特別区域法により、市がスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されたことに基づき、70街区において、先端的サービスの構築および実装を進める拠点

- ① 交流イベントやサイエンスカフェが可能なチルエリア
- ② 多様な規模のオフィスと
オフィスに付随する入居者向けの機材整備・保管用のガレージ及びメイカースペース
- ③ 多様な規模の会議室
- ④ カフェ及びロボット等による配膳が可能なカフェスペース

2 子育て支援施設

3 商業施設等(物販、飲食等)

4 賃貸住宅等

開発条件(案)

導入が望ましい施設

- 1 利便増進施設(飲食、クリニック等)
- 2 スタートアップなど多様な企業が入居しやすいオフィス

つくば市の構想実現への協力

- 1 つくば市ゼロカーボンシティの実現への協力
- 2 つくばスーパーサイエンスシティ構想(※)の実現への協力

※スーパーシティ型国家戦略特別区域の指定に向け、つくば市が内閣府へ提出した提案

配慮事項

- 1 建築計画(回遊性、公園と一体での計画、バリアフリー等)
- 2 交通処理(小学校側への車両の集中抑制等)
- 3 緑化計画(樹木の保全等)

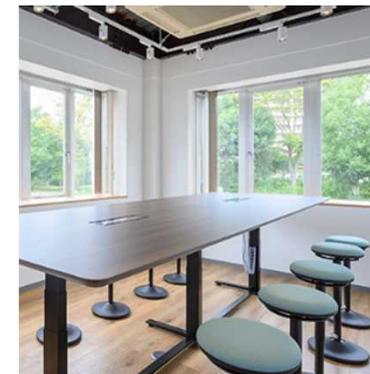
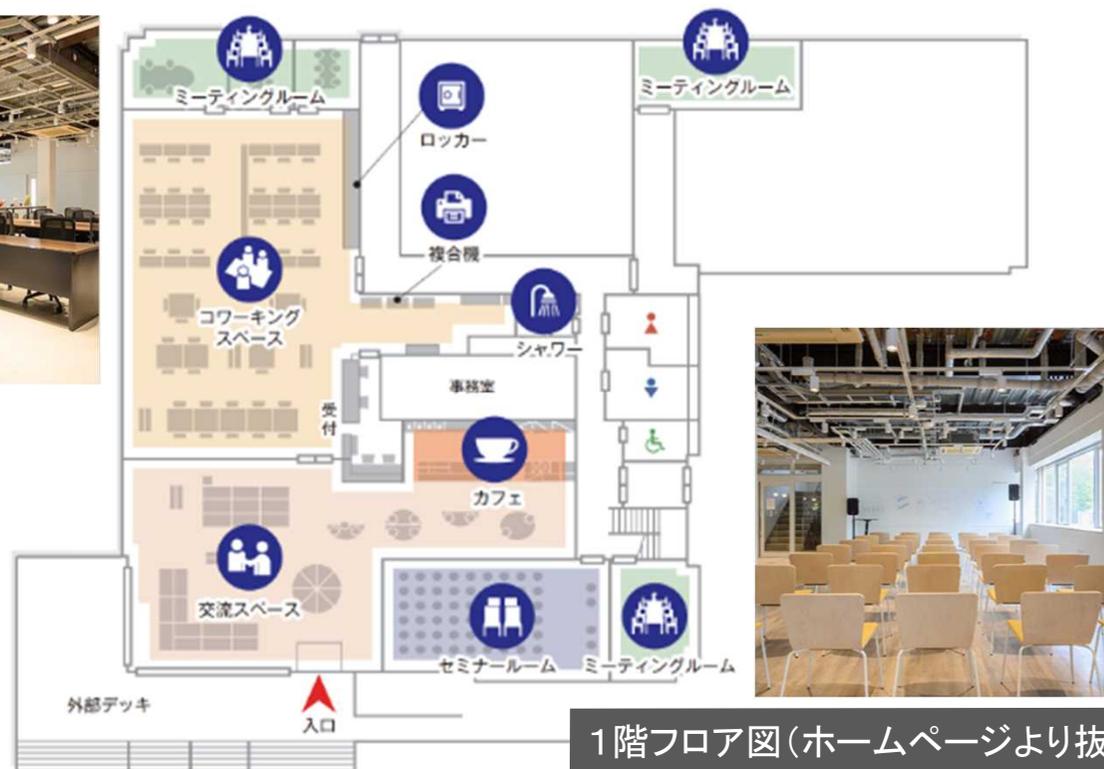
(参考)スタートアップ関連施設

つくば市産業振興センター(愛称:つくばスタートアップパーク)

70街区の近隣で市が運営しているインキュベーション施設

1階:交流スペース・カフェ、セミナールーム、コワーキングスペース、会議室

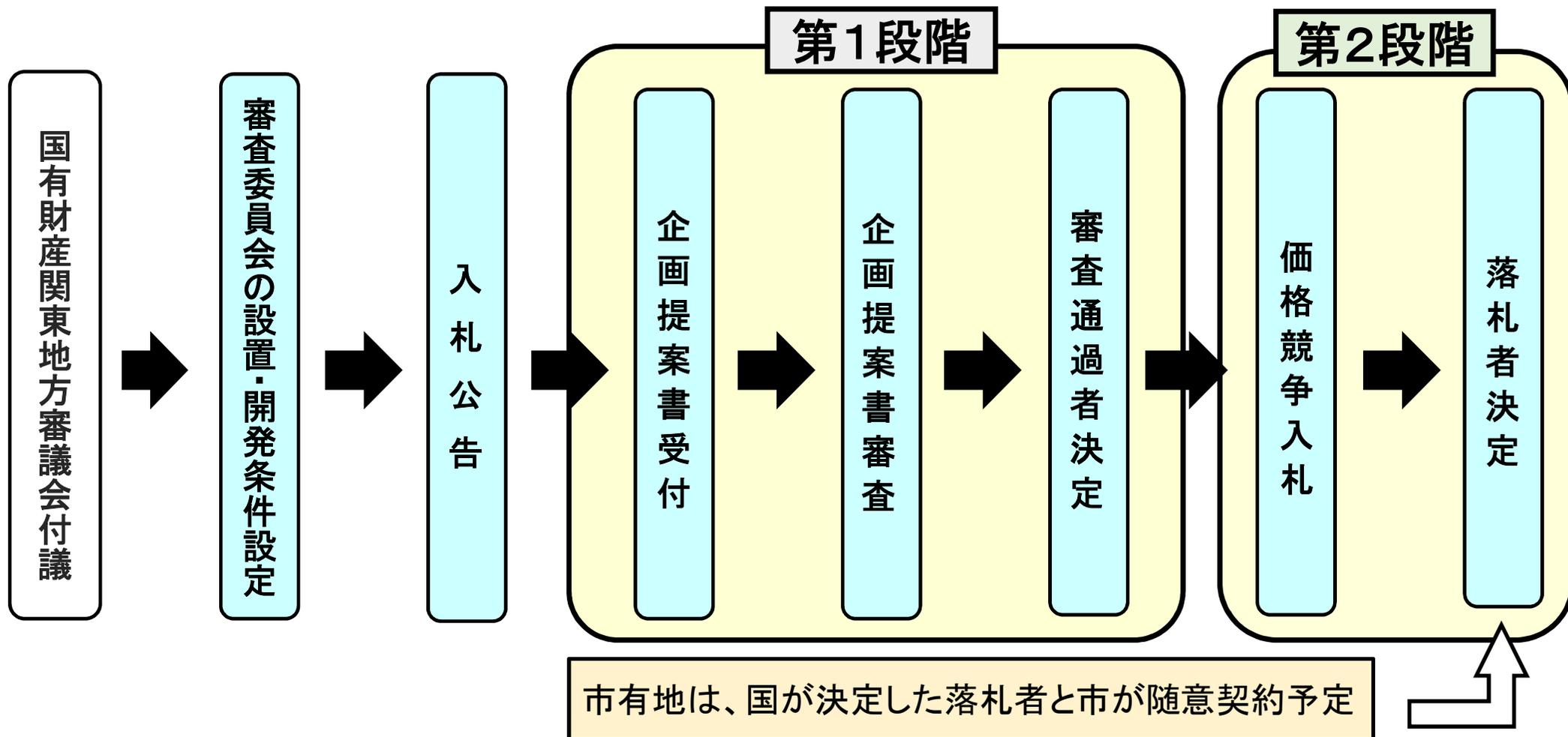
2階:事業支援室(オフィス)



1階フロア図(ホームページより抜粋)

二段階一般競争入札について

(手続きの流れ)



二段階一般競争入札について

(審査委員会)

【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 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ③ 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
- ④ 国有財産地方審議会委員

から選任し、人数は概ね5名

審査委員を特定することが可能な氏名等の情報につき、非公開

今後のスケジュール（予定）

令和6年度

審査委員会設置・開発条件設定



令和7年度上期

入札公告



令和7年度下期

審査委員会開催
（審査及び審査通過者の決定）



令和7年度下期

価格競争入札実施
落札者決定

処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
茨城県つくば市吾妻 2丁目1外2筆	土地 建物 立木竹 工作物	53,866.83㎡ 5,928.64/35,273.29㎡ 15,051本 一式	—	—	時価売払 (二段階 一般競争 入札)	—

- 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

第2 諮問

埼玉県和光市南2丁目に所在する土地を国立研究開発法人理化学研究所に対し、研究施設敷地として時価売払うることについて

位置図

対象財産

所在地：埼玉県和光市南2丁目

1535番35

区分：土地

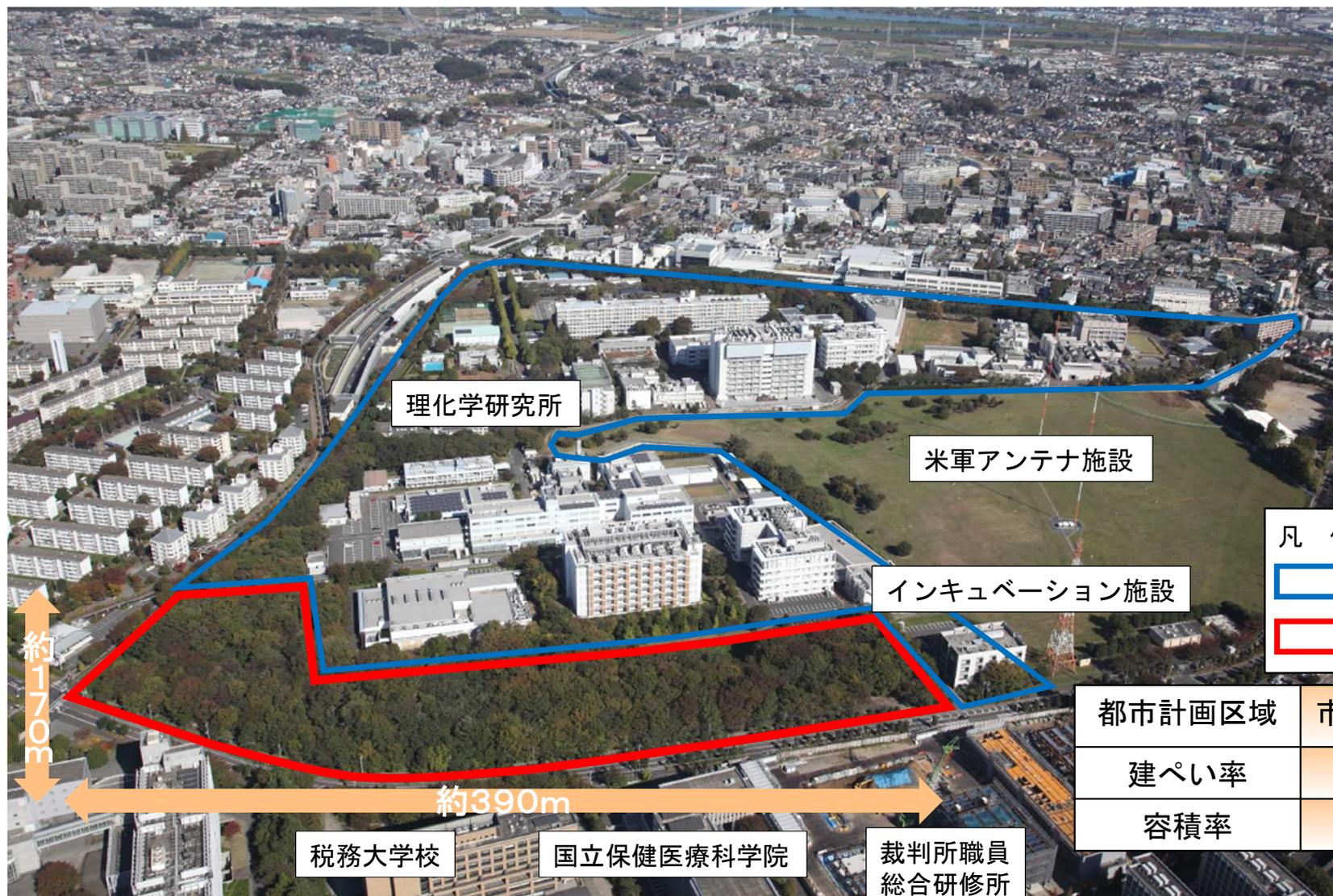
数量：33,259㎡



案内図



現況写真



凡例

	理化学研究所
	対象財産

都市計画区域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%

理化学研究所の研究概要

- 日本で唯一の自然科学の総合研究所。
- 物理学、工学、化学、生物学など広い分野で研究を行う。
- 大正6年に財団法人として設立、その後の変遷を経て、平成27年に現在の国立研究開発法人「理化学研究所」となる。
- 大学・企業との共同研究や産業界への技術移転を進め、研究成果を普及。

ウイルスRNA検出装置開発



新型コロナウイルス由来のウイルスRNAを「1分子」レベルで識別し、世界最速で検出できる全自動検出装置の開発に成功。

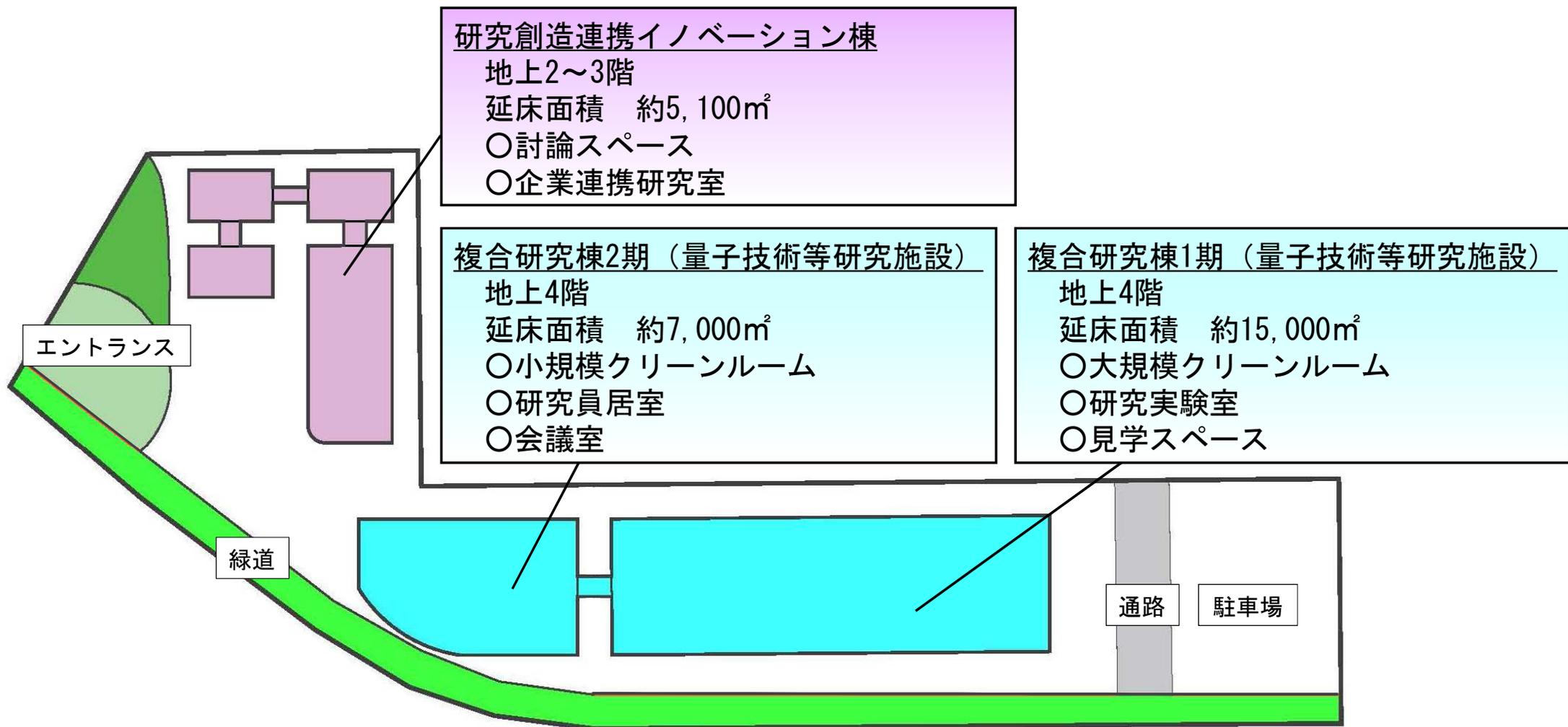
さらに、従来の装置と比較し小型化・低コスト化を実現。

量子コンピュータ開発



理研を中心として、令和5年3月に外部利用可能な国産の量子コンピュータを整備。量子コンピュータ関連技術の研究開発や量子人材の育成、利活用技術の発展促進への貢献を目指す。

利用計画図



必要性・緊急性 ①

○「経済財政運営と改革の基本方針2023」（令和5年6月閣議決定）

科学技術・イノベーションへの投資を通じ、社会課題を経済成長のエンジンへと転換し、持続的な成長を実現する。このため、AI、量子技術、健康・医療、フュージョンエネルギー、バイオものづくり分野において、官民連携による科学技術投資の抜本拡充を図り、科学技術立国を再興する。

○「量子未来社会ビジョン」（令和4年4月統合イノベーション戦略推進会議決定）

理化学研究所は、我が国の全ての量子技術イノベーション拠点を統括・代表するヘッドクォーター拠点として位置付けられている。

- ✓ 今後、量子技術は様々な領域に広がっていくことから、ヘッドクォーター拠点は、幅広い科学技術領域をカバーできる体制をとる必要がある。このため、国内外のトップ研究者が集い、世界に伍する最先端研究を推進する環境を整備・強化する。特に、国内外の産学官の研究機関との連携を深め、我が国として保有すべき最先端の科学技術力全体の維持・向上を図る。
- ✓ また、量子コンピュータと従来型（古典）計算システムの融合によるハイブリッドなコンピューティングシステム・サービスの実現を含め、先進的な科学計算とデータ活用手法等を広く提供する機能を担う。そのため、本拠点強化と同時に、量子、スパコン、AI、バイオ等の関係分野の研究の連携を強化するための体制整備を進めることが重要である。

必要性・緊急性 ②

- 既存の研究スペースについては、ほぼ空きがなく、新たな分野の研究を行うための余地がない状況。
- 新たな研究施設は、既存の研究施設と連携して研究を行うほか、整備予定地に隣接するインキュベーション施設において企業と協力して研究開発を行うため、既存敷地と近接する必要。
- 「和光市基地跡地利用計画」（令和5年6月改定）において、令和7年度から12年度にかけ、本地に研究施設を整備し、様々な分野の研究者が分野や国籍の枠を越えて基礎研究を推進する研究棟等を建設する計画としている。



本地に新たな研究施設を早期に整備することが必要

今後のスケジュール

令和7年3月 用地取得



令和7年4月 整備工事着工



令和10年3月 第1期工事竣工



令和13年3月 第2期工事竣工

処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
埼玉県和光市南2丁目 1535番35	土地	33,259m ²	国立研究開発法人 理化学研究所	研究施設 敷地	時価売払	10年

- 契約方式 随意契約
- 契約の根拠 会計法第29条の3第5項
予算決算及び会計令第99条第21号

報告事項1

東京都に対し都市公園敷地として、時価
売払いすることとした財産の処理区分の変
更について

案内図



現況図



第261回国有財産関東地方審議会答申内容及び変更点

年度	審議会 開催日	答 申 内 容						
		所在地	区分	数量(※)	相手方	利用計画	処理区分	
							(変更前)	(変更後)
30	H30. 12. 14	東京都品川区 小山台2-22-10外2筆	土地	約18,127㎡	東京都	都市公園敷地	時価売払	時価売払 (2/3) 無償貸付 (1/3)
				約1,716㎡		消防署敷地	時価売払	—
				約2,980㎡	品川区	社会福祉施設等 敷地	時価売払	—
				約850㎡		道路敷地	時価売払	—
				約38㎡	東京ガス(株)	ガス整圧器敷地	時価売払	—

合計 約23,711㎡

(※) 現況図に記載の数量は実測数量であり、答申時点の数量と相違している場合がある。

報告事項 2

国有財産法第 10 条に基づく調整について

《庁舎等使用調整計画の策定等》

既存庁舎の効率的な使用の推進

- ① 国有財産監査の実施 ⇒ 余剰床面積の把握
- ② 官署の移転統合等 ⇒ 空きスペースの発生

使用調整

〔 国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法第4条 〕

- ① 調整面積 2,000㎡以上
- ② 調整面積が 600㎡以上 2,000㎡未満で延床面積の 50%以上

10条調整

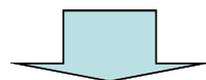
〔 国有財産法第10条 〕

使用調整対象外かつ 150㎡以上

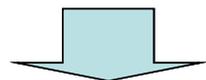
【策定方針】

- ① 借受庁舎等の解消による借受費用の縮減
- ② 集約化に伴う売却可能財産の創出
- ③ 既存庁舎等を有効活用することによる新営庁舎等の規模の縮減
- ④ 庁舎等の分散解消、狭あい解消
- ⑤ 庁舎等の耐震性能の確保

財務局



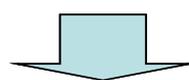
財務局案報告



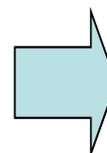
財政制度等審議会へ付議



庁舎等使用調整計画の策定



10条調整の実施



国有財産関東地方審議会
へ報告

財務本省

国有財産法第10条に基づく調整事案

(単位：㎡)

番号	調整日	庁舎名	延面積	調整面積	調整概要
1	R5.7.24	千葉地方法務局 館山支局庁舎	2,167	約250	国有財産監査の実施により余剰が把握されたスペース(約560)の一部を千葉地方検察庁の記録保存庫として活用し、狭あいを解消。
2	R5.12.8	新潟美咲合同庁舎 1・2号館	(1号館) 16,700 (2号館) 21,313	(1号館) 約140 (2号館) 約200	国有財産監査の実施により余剰が把握されたスペース等を活用し、新潟労働局の借受を解消。 【年額約745万円の借受料の解消】

※第273回国有財産関東地方審議会への報告以降に実施した事案。

千葉地方法務局館山支局庁舎の10条調整

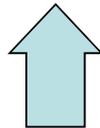
【千葉地方法務局館山支局庁舎】



〔所在地〕
千葉県館山市北条2169-1

〔建物概要〕
平成10年築
地上2階 ほか
建1,132㎡／延2,167㎡

〔調整対象官署及びその使用の現状〕
千葉地方法務局館山支局 2,167㎡
(内余剰スペース) 560㎡



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
千葉地方検察庁	約250㎡	移転 令和5年度



狭あい解消

新潟美咲合同庁舎 1・2号館の10条調整

【新潟美咲合同庁舎 1号館】



〈10条調整の内容〉



〔所在地〕 新潟県新潟市中央区美咲町 1-664-690	〔調整対象官署及びその使用の現状〕 北陸地方整備局 8,596㎡ (内車庫棟) 21㎡ 新潟行政評価事務所 450㎡ <u>(内余剰スペース) 116㎡</u> その他の官署及び共用部分 7,653㎡ (注) 下線部分(約140㎡)が調整対象
〔建物概要〕 平成17年築 ほか 地上8階 ほか 建3,300㎡/延16,700㎡	

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
関東地方環境事務所新潟事務所	約80㎡	移転 令和5年度
共用会議室	約60㎡	転用 令和5年度
合計	約140㎡	



隣接する2号館の空きスペース確保



会議室の不足解消

【新潟美咲合同庁舎 2号館】



〈10条調整の内容〉



〔所在地〕 新潟県新潟市中央区美咲町 1-664-444外	〔調整対象官署及びその使用の現状〕 関東地方環境事務所新潟事務所 198㎡ <u>(内余剰スペース) 150㎡</u> 共用部分 8,521㎡ (内旧喫煙室) 5㎡ その他の官署 12,594㎡ (注) 下線部分(約200㎡)が調整対象
〔建物概要〕 平成24年築 地上10階 ほか 建3,039㎡/延21,313㎡	

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
新潟労働局	約200㎡	移転・拡充 令和6年度以降



借受解消

(年額約745万円の借受料の解消)