

# 利用方針

(金沢市平和町1丁目12番7)

令和4年6月  
北陸財務局

# 目次

## 第1 はじめに P2

- 1 経緯 P2
- 2 これまでの経過 P3
- 3 財産の概要 P4

## 第2 利用方針の策定にあたって P6

- 1 金沢市集約都市形成計画について P6
- 2 地域ニーズの把握に関する意見交換 P8
- 3 サウンディング調査結果 P8
- 4 活用コンセプト P9

## 第3 利用方針 P10

- 1 目指すべき施設等の構成について P10
  - (1) 導入すべき施設
  - (2) その他導入が望ましい機能
- 2 土地の処理方針について P11

# 第1 はじめに

## 1 経緯

金沢市平和町1丁目に所在する未利用国有地（以下「本財産」という。）は、「国家公務員宿舎の削減計画」（平成23年12月）により、廃止が決定され、平成31年3月に用途を廃止し、引き受けた宿舎跡地である。

本財産は、金沢市の市街地に所在する大規模財産であり、国家公務員宿舎、金沢大学人間社会学域学校教育学類附属小学校、中学校、高等学校（以下「金沢大学附属小学校・中学校・高等学校」という。）に隣接している。また、周辺は、石川県平和町庁舎や、金沢市立病院、県営住宅などの公共施設のほか、高齢者福祉施設、児童養護施設などの公的施設が集積した地域となっている。

このため、本財産は有用性が高く、将来世代における行政需要や地域ニーズに対応していくために必要な財産との判断の下、令和元年12月に開催された国有財産北陸地方審議会において留保財産に選定されたことから、今般、利用方針の策定を行うものである。

なお、利用方針の策定に当たっては、金沢市集約都市形成計画、地方公共団体等との意見交換、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）の結果を踏まえ、国として利用方針を策定するものである。

### 【サウンディング型市場調査】

事業検討段階において、公募による個別対話を通じて、民間事業者等のアイデアや市場性の有無などを把握する調査

## 2 これまでの経過

年 月	取 組 内 容
令和元年12月	国有財産北陸地方審議会で留保財産に選定
令和元年12月 ～令和2年12月	地域ニーズの把握に関する意見交換
令和3年6月	PPP/PFI地域プラットフォームでの財産紹介
令和3年7月	現地説明会
令和3年9月	サウンディング調査
令和3年11月	サウンディング調査結果公表
令和3年11月 ～令和4年3月	地域との利活用に関する意見交換

### 【PPP/PFI地域プラットフォーム】

地方公共団体、地域金融機関、民間事業者等の参画を得ながら、地域が中心となって戦略的にPPP/PFIを活用することを目的として、地域でノウハウの共有や官民対話を行う基礎を構築するべく、各主催者が協働して開催するもの。

本財産は「いしかわPPP/PFI地域プラットフォーム」・「ふくい地域プラットフォーム」（共同開催）において紹介。

### 3 財産の概要

所在地 (住居表示)	石川県金沢市平和町1丁目12番7 (石川県金沢市平和町1丁目4番街区)
敷地面積	2,958.73㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	15m高度地区
防火地域等	準防火地域
接面道路の状況	南西側 舗装私道(位置指定道路)幅員約5m ※ 隣接する国家公務員宿舎の構内通路
その他	更地(令和2年2月建物解体)

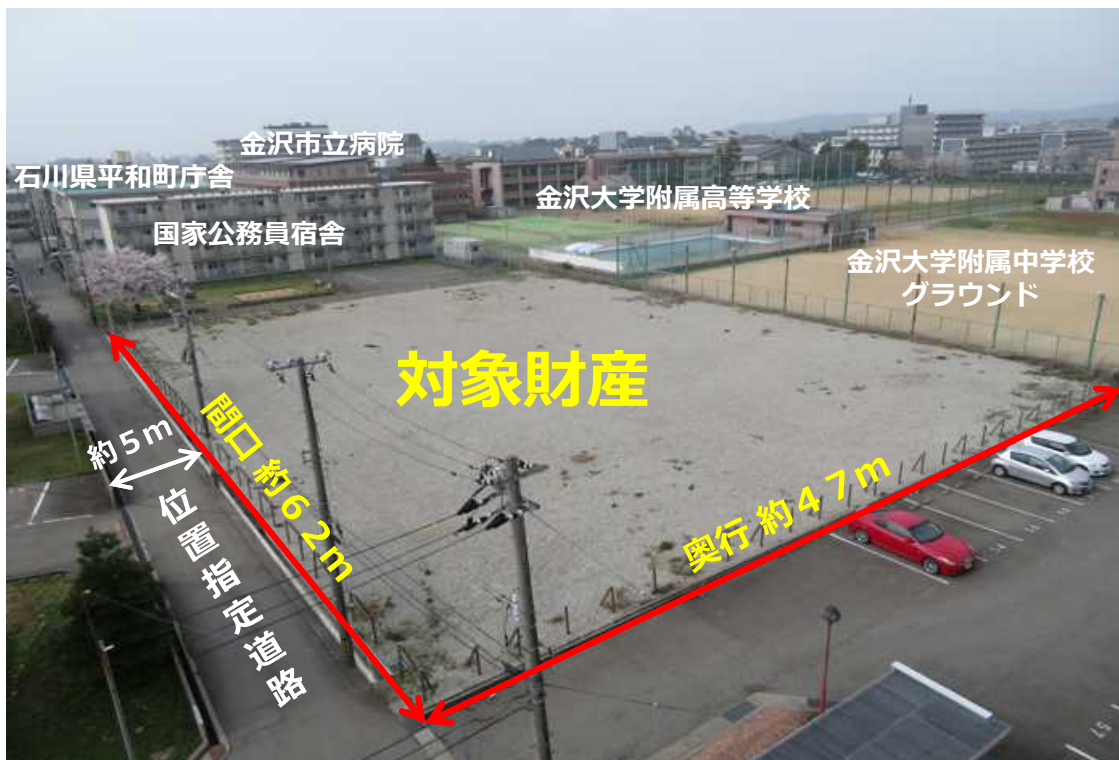
#### ○ 位置図



○ 案内図



○ 現地写真



## 第2 利用方針の策定にあたって

利用方針の策定にあたっては、金沢市集約都市形成計画のほか、地方公共団体等との地域ニーズの把握に関する意見交換、公募による民間事業者のサウンディング調査結果などを踏まえたものとしている。

### 1 金沢市集約都市形成計画について

金沢市集約都市形成計画（都市機能や居住機能の誘導を図りコンパクトシティを目指す「立地適正化計画」を包含したもの。以下「本計画」という。）は、金沢市において、今後の人口減少・超高齢社会に対応するため、「金沢市都市計画マスタープラン」を具現化するものとして、区域に応じた人口密度の適正化や公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることにより、持続的に成長する成熟都市の実現を目指している。

本財産は「公共交通重要路線沿線」に位置し、本計画に定められた「居住誘導区域」に所在していることから、利用方針は本計画に沿って策定するものとする。

#### 金沢市集約都市形成計画が目指す将来都市像

**持続的な成長を支える  
「軸線強化型都市構造」への転換**  
～まちなかを核とした魅力ある集約都市の形成～

##### 【軸線強化型都市構造】

まちなかを「核」として、居住（住む場所）や商業・業務等の都市機能を集積するとともに、第2次金沢交通戦略で位置づける「公共交通重要路線」を「軸」としてその沿線に居住や各種施設を中長期的に緩やかに誘導し、まちの活力を強化していくための都市の姿

※「金沢市集約都市形成計画」を基に当局作成

##### 【居住誘導区域】

日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスを確保し、将来にわたり金沢市の居住の柱として、人口密度を維持する区域

- 区域設定の考え方
  - ・ 公共交通重要路線の徒歩圏（バス路線から300m）内の区域
- 主な施策
  - ・ 公共交通重要路線等沿線における居住の推進
  - ・ 健康・福祉・子育て拠点の整備・充実
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導

# 金沢市都市計画マスタープラン（都市計画に関する基本的な方針）

## 金沢市集約都市形成計画（都市の集約化に関する計画）

### 基本方針

- ① 中心市街地への都市機能の集積
- ② 都心軸の機能強化
- ③ 公共交通重要路線沿線への居住誘導
- ④ 地域の賑わいと交流を支える拠点の創造
- ⑤ 地域コミュニティや暮らしの維持・充実



多様な移動手段を選択できるタウンライフへの転換



### 持続的に成長する成熟都市の実現



※「金沢市集約都市形成計画（概要版）」から抜粋

整合



交通、住宅、福祉、防災などの各種計画

※「金沢市集約都市形成計画」を基に当局作成



## 2 地域ニーズの把握に関する意見交換

まちづくりの観点や公用・公共用優先の原則を踏まえ、公的用途（公共随意契約対象施設）などの地域ニーズを把握するため、地方公共団体や事業者等と意見交換を実施した。

意見交換の概要は、以下のとおり。

### (1) 地方公共団体

- ・ 地方公共団体としての利用要望はない。
- ・ 地域において社会福祉関係のニーズが見込まれるため、当該分野での利活用の可能性はある。
- ・ 本地域では、地方公共団体の計画において社会福祉施設の新たな整備予定はない。
- ・ 本財産の立地状況、居住誘導区域に所在していることを踏まえると、居住用での活用が望ましいのではないかと。

### (2) 事業者等

#### イ 学校関係

- ・ 事業主体としての利活用要望はない。
- ・ 本財産の利活用策に関する意見・要望はない。

#### ロ 社会福祉関係

- ・ 事業主体としての施設整備の意向はない。
- ・ 地域において社会福祉関係のニーズが見込まれるため、施設の一部について利活用の可能性はある。

## 3 サウンディング調査結果

上記2の状況を踏まえて、より幅広い地域ニーズを把握し、実効性のある利用方針を策定するため、令和3年9月に民間事業者との個別対話を通じたサウンディング調査を実施した。その結果、民間事業者から住居系施設に公的用途を含めた複合的な組合せによる利活用の提案がなされた。

民間事業者からの主な意見は、以下のとおり。

### (1) 事業コンセプト

- ・ 地域の既存施設と連携を図り、地域の高齢者を含めた多世代の健康・福祉・子育ての充実
- ・ 地域に適した賃貸住宅と社会貢献施設の供給

### (2) 事業内容

- ・ 商業系より住居系の用途
- ・ 高齢者向けの賃貸住宅を主体に社会福祉施設を併設した複合施設
- ・ 地域に適した賃貸住宅と社会福祉施設との複合施設
- ・ 近隣の病院、介護施設などと連携を図ったサービスの提供
- ・ 公的な用途は、地方公共団体のニーズに応じて対応

#### 4 活用コンセプト

本財産の活用においては、金沢市集約都市形成計画、地方公共団体等との地域ニーズの把握に関する意見交換、サウンディング調査結果などを踏まえ、「将来にわたる多様な住まいの実現と地域に適した福祉サービス等の充実」を目指す。

##### <活用コンセプト>

将来にわたる多様な住まいの実現と

地域に適した福祉サービス等の充実

#### 「金沢市集約都市形成計画」における居住誘導区域の計画実現イメージ

- 公共交通の利便性の向上を図るとともに、住宅や日常生活に必要な施設などの誘導や地域コミュニティの維持・活性化により、自動車での移動に頼ることなく、安全・快適に暮らすことができる環境をつくります。

いろんな交通手段が  
あって便利だね♪

公共交通で  
通勤も簡単♪



地域のつながりがあ  
って、安心して子育  
てができるね！！

生活に必要な施設  
が近くにあって  
住みやすいね♪



※「金沢市集約都市形成計画」から抜粋

### 第3 利用方針

活用コンセプトのもと地方公共団体との意見交換を踏まえ、国として以下のとおり利用方針を策定する。

#### 1 目指すべき施設等の構成について

- 以下の施設等の導入・整備を目標とする。
- 以下に示すいずれの施設等も、基本的には民間事業者による整備、管理運営を前提とする。
- 各種法令等を適切に遵守するものとする。

##### (1) 導入すべき施設

###### ① 賃貸住宅

多様な住まいの実現に向けた住宅等の供給を促進する観点から、賃貸住宅を整備する。

なお、環境にやさしい住まい・暮らしの普及を促進する観点から、省エネルギー設備等を導入することが望ましい。

###### ② 社会福祉施設

地域の福祉サービスの充実を図る観点から、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設を整備する。

##### (2) その他導入が望ましい機能

地域コミュニティの活性化等を図る観点から、賃貸住宅の入居者等が地域に溶け込み、多世代で協働するための地域交流拠点機能を有することが望ましい。

## 2 土地の処理方針について

- 本利用方針を基本として、金沢市と協議を行い、具体的な開発条件等を定めた上で、二段階一般競争入札を実施し、落札者に対して定期借地権による貸付けを行う。

### 【二段階一般競争入札】

開発条件等をあらかじめ設定し、入札参加者から土地利用に関する企画提案書の提出を受けて、国の設置する審査委員会において開発条件等との適合性等を審査した後、審査通過者による価格競争で落札者を決定する方法

- 定期借地は、一般定期借地とし、期間は50年以上とする。