

第 7 7 回
国有財産北陸地方審議会議事録

日時 令和 4 年 6 月 1 日（水）
～ 令和 4 年 6 月 1 6 日（木）

北 陸 財 務 局

目 次

1. 審議会委員 -----	1
2. 会長互選及び会長代理指名 -----	1
3. 諮問事項審議 -----	1
諮問事項	
石川県金沢市平和町1丁目に所在する国有地の処理について	
4. 審議結果 -----	9

別添資料

第77回国有財産北陸地方審議会諮問事項説明資料

<新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、書面による審議を行った。内容は以下のとおり。>

【1. 審議会委員】

(敬称略、五十音順)

氏名	職名
秋山 眞一郎	(一財) 日本不動産研究所 金沢支所長
庵 栄 伸	(株)北陸銀行 代表取締役頭取
金井 豊	北陸電力(株) 代表取締役会長
川崎 寧 史	金沢工業大学 建築学部建築学科教授
後藤 ひろみ	ふくい女性起業家交流会 ふくむすび会顧問
高橋 ゆかり	富山国際大学 現代社会学部教授
高松 喜与志	高松機械工業(株) 代表取締役会長
高見 俊也	(株)北國新聞社 論説委員長
富久尾 佳枝	金沢セメント商事(株) 代表取締役
松田 光代	弁護士・弁理士
三寺 潤	福井工業大学 環境情報学部教授
南 眞次	(福) 福寿会 理事長

【2. 会長互選及び会長代理指名】

審議に先立ち、令和4年6月1日にオンライン形式により、互選を行い、金井委員が会長に選任された。

また、会長代理には、金井会長より高松委員が指名された。

【3. 諮問事項審議】

(1) 事務局による諮問事項の説明

(別添資料P1)

それでは、諮問事項について、御説明させていただきます。

本財産は、国家公務員宿舎の跡地であり、令和元年12月の第76回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財産でございます。

留保財産につきましては、財務省通達における手続きとしまして、地方公共団体等との意見交換やサウンディング調査等を踏まえ、利用方針案を作成し、審議会へ諮問の上、利用方針を策定することとされており、この度、当該留保財産の利用方針案を作成いたしましたので、本審議会に諮問させていただくものでございます。

(別添資料P 2)

下の方に赤い丸で表示しておりますのが対象財産でございます。

本財産は、金沢駅の南、約4.7キロメートルに位置しております。

(別添資料P 3)

対象財産を赤枠で表示しております。

本財産は、北陸鉄道バス「平和町」停留所の南、約500メートルに位置し、周辺には、国家公務員宿舎、県営住宅、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（以降、「金沢大学附属小・中・高等学校」としております。）、石川県平和町庁舎、金沢市立病院のほか、高齢者福祉施設、児童養護施設などが所在しております。

都市計画上は、第1種中高層住居専用地域に指定されておまして、建蔽率60%、容積率200%となっております。

(別添資料P 4)

空中から見た写真がこちらになります。

本財産の東側には金沢大学附属小・中・高等学校が、また、対象財産を囲むように国家公務員宿舎が所在し、南西側には戸建て住宅が広がっている状況が見て取れると思います。

(別添資料P 5)

こちらの写真は、対象財産を南側から撮影したものでございます。

本財産は、更地となっており、間口約62メートル、奥行約47メートルのほぼ長方形の平坦な土地で、本地と北東側の金沢大学附属中学校のグラウンドとの間には高低差があり、本地が約40センチメートルから80センチメートル程度低くなっております。

また、南西側は幅員約5メートルの位置指定道路に接しております。

本位置指定道路は、隣接する国家公務員宿舎の構内道路ではありますが、建築基準法上の道路であり、建物の建設は可能となります。

(別添資料P 6)

本財産の沿革等につきまして、改めて、御説明させていただきます。

本財産は、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止が決定された宿舎の跡地であり、平成31年3月に宿舎としての用途が廃止され、一般会計の普通財産として引き受けた財産でございます。

また、先ほども御説明させていただきましたが、本財産は令和元年12月の第76回国有財産北陸地方審議会の答申を受け、留保財産に選定された財産でございます。

(別添資料P 7)

次に、本財産が留保財産に選定されて以降の取組について、御説明させていただきます。

当局におきまして、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などとの意見交換を実施してまいりました。

その後、令和3年6月には、民間事業者のサウンディング調査への参加を意図して、当局と関係先が開催している「PPP/PFI地域プラットフォーム」において、留保財産の紹介を行ったほか、同年7月には現地説明会を実施しております。

また、同年9月には、より幅広いニーズを把握し、実効性のある利用方針を策定するため、サウンディング調査を実施し、11月にその結果を公表しております。

更に、令和3年11月から令和4年3月にかけては、サウンディング調査結果等を踏まえて、改めて、地方公共団体等と利活用に関する意見交換を実施してまいりました。

このような取組を経て、今般、当局において、利用方針案を作成しましたので、本審議会に諮問させていただくものでございます。

(別添資料P 8)

それでは、利用方針の策定につきまして、御説明をさせていただきます。

(別添資料P 9)

利用方針案の作成に当たりましては、資料の上段にあります、「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」などを基に、「活用コンセプト」を作成し、それらを踏まえて、当局として、利用方針案を作成しております。

(別添資料P 10)

それでは、「金沢市集約都市形成計画の概要」について、御説明させていただきます。

本計画は、金沢市における今後の人口減少・超高齢社会に対応するため、「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す計画となっております。基本方針として、③の「公共交通重要路線沿線への居住誘導」、⑤の「地域コミュニティや暮らしの維持・充実」などが掲げられております。

(別添資料P 11)

次に、先ほど御説明しました本計画の基本方針の一つであります、「公共交通重要路線沿線への居住誘導」について、御説明いたします。

「公共交通重要路線」ですが、これは、公共交通であるJRやバス等のうち、資料の下段に記載しております、「バス路線の中でも運行頻度や利用者が多く、まちなかと各地域を結ぶ主要な路線など」とされておりまして、そのバス路線から徒歩圏300メートル内の区域が「居住誘導区域」に設定されております。

また、「居住誘導区域」は、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とされております。

「居住誘導区域」における主な施策としましては、公共交通重要路線等沿線における居住の推進をはじめ、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が掲げられております。

なお、本財産は、この「公共交通重要路線沿線」に位置し、「居住誘導区域」に所

在しております。

(別添資料P 1 2)

この資料は、本財産周辺における「居住誘導区域」(緑色の区域)を示したものでございます。

本財産が金沢市が定めている「居住誘導区域」内に位置していることがお判りいただけると思います。

(別添資料P 1 3)

次に地域ニーズの把握に関する意見交換の結果について御説明させていただきます。

当局では、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、地方公共団体をはじめ、事業者等の方々と意見交換を実施してまいりました。

意見交換におきましては、地方公共団体、事業者等のいずれにおいても、事業主体となって本地を利活用するとの意向はなかったほか、地方公共団体からは、2つ目の丸の「地域において社会福祉関係のニーズが見込まれる」、4つ目の丸の「居住用での活用が望ましいのではないか」との意見がありました。

また、社会福祉関係からも2つ目の丸の「社会福祉関係のニーズが見込まれ、施設の一部について利活用の可能性はある」との意見を頂いております。

(別添資料P 1 4)

次に、当局が実施しましたサウンディング調査結果について、御説明させていただきます。

この調査は、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、民間事業者との個別対話により、本財産の利活用のアイデアや市場性の有無などを把握するために行ったものでございます。

民間事業者の事業コンセプトとしましては、「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」が掲げられております。

また、事業内容としましては、「商業系より住居系の用途」での活用や、「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」などの整備が考えられるとの意見を頂いております。

(別添資料P 1 5)

当局におきましては、今ほど、御説明いたしました「金沢市集約都市形成計画」、「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」などを踏まえまして、本財産の活用コンセプトを「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」としております。

なお、この活用コンセプトは、金沢市集約都市形成計画の実現イメージにも記載されております「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」とも整合しております。

(別添資料P 1 6)

先ほどの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、利用方針案を作成しました。

利用方針案におきましては、「導入すべき施設」として、2つの施設を掲げております。

1つ目は、「賃貸住宅」でございます。

本財産の周辺には、戸建て住宅、国家公務員宿舎、県営住宅等が所在しておりますので、そうした立地状況等を踏まえまして、本地に「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」を導入すべき施設としたものでございます。

また、賃貸住宅の整備に当たっては、「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としております。

2つ目に導入すべき施設としておりますのが、「社会福祉施設」でございます。

地域の福祉サービスの充実を図る観点から、社会福祉事業の用に供する施設を導入すべき施設としたものでございます。

なお、「その他導入が望ましい機能」につきましても触れておりまして、「地域コ

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」としております。

(別添資料P 17)

次に、「施設用途等に応じた処理方針」について、御説明させていただきます。

財務省通達におきましては、整備可能な施設の規模や導入すべき機能、公共施設の要否などについて検討し、その施設用途等に応じて、資料に記載しております、4つの類型に当てはめて、処理方針を決定することとされております。

本財産の場合は、導入すべき施設が「賃貸住宅（民間収益施設に該当）」、それと「社会福祉施設（公共随意契約対象施設に該当）」でございますので、資料の赤枠で囲っている施設用途等は「公共随意契約対象施設と民間収益施設との複合施設」となり、処理方針は「二段階一般競争入札で、借地期間50年以上の一般定期借地」となります。

(別添資料P 18)

次に、本財産を二段階一般競争入札に付すことについて、御説明させていただきます。

(別添資料P 19)

まずは、二段階一般競争入札の流れについて、御説明いたします。

二段階一般競争入札は、会計法第29条の3第1項に基づき実施することとなります。

資料に記載しておりますとおり、第1段階として、有識者などで構成する「審査委員会」を設置するとともに、開発条件の設定について地方公共団体等と協議を行うこととなります。また、入札公告後におきましては、民間事業者から提出された企画提案書の受付・審査を行い、審査通過者を決定します。

第2段階におきましては、審査通過者による価格競争入札を実施した上で、落札者を決定することとなります。

(別添資料P 20)

次に、今後のスケジュールにつきまして、御説明させていただきます。

本審議会の答申が得られましたら、入札準備を進め、令和4年度に二段階一般競争入札の公告を行い、所要の手続きを経て、令和5年度に落札者と一般定期借地契約の締結を予定しております。

(別添資料P21)

最後に、「二段階一般競争入札における審査委員の選任について」御説明させていただきます。

財務省通達におきましては、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置することとされているほか、審査委員を選任する際には、国有財産地方審議会に諮問することとされております。

(別添資料P22)

まずは、審査委員会の業務でございますが、主な業務としましては、資料に記載しております、①の「入札案内書の案の確認等」と、②の「企画提案書の審査」となります。

(別添資料P23)

次に、「審査委員会の構成」についてでございますが、財務局長が審査委員を選任するに当たっては、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財産の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の各分野の中からおおむね5名を選任することとされております。

本事案につきましては、財産の規模等を勘案し、専門的知見を有し、金沢市の地域特性に精通する4名の方を選任したいと考えております。

(別添資料P24)

次に、「審査委員会の流れ」について、御説明させていただきます。

本審議会におきまして、御答申をいただきましたら、審査委員会の設置及び委員任命の準備に入りたいと思っております。

また、令和4年度中には、第1回審査委員会を開催し、入札案内書の案の確認等を

行っていただくほか、第2回審査委員会におきましては、二段階一般競争入札で提出がなされた民間事業者からの企画提案書の審査を実施していただく予定としております。

(別添資料P 2 5)

【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。】

諮問事項の「石川県金沢市平和町1丁目に所在する国有地の処理について」の御説明は以上でございます。

(2) 各委員からの質疑等

なし。

【4. 審議結果】

以下のとおり、委員の過半数から適当との回答を得られたため、諮問事項については、諮問どおり決定した。

適	否
1 2	0

(以 上)

第77回

国有財産北陸地方審議会

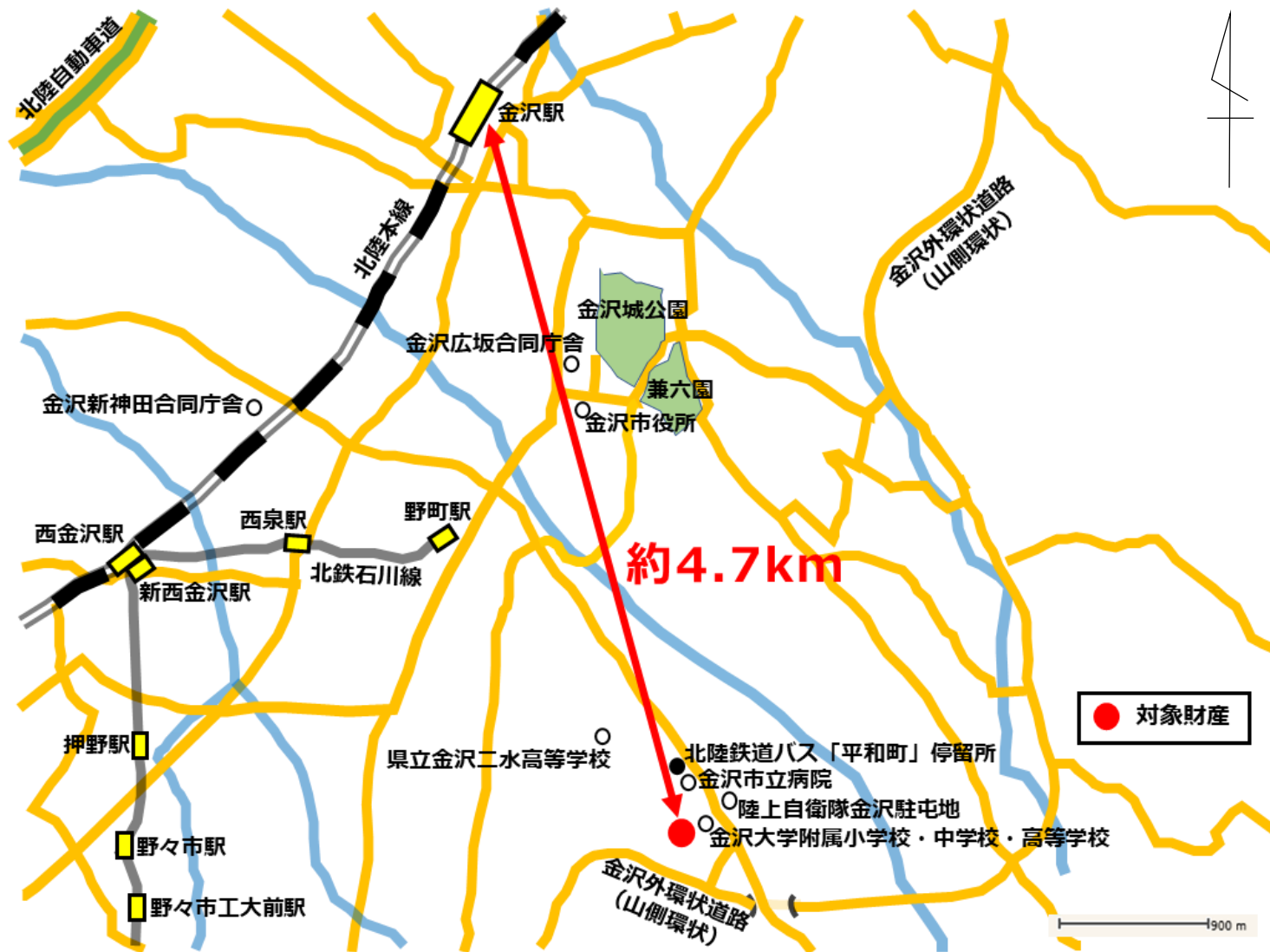
諮問事項説明資料

「石川県金沢市平和町1丁目に所在する 国有地の処理について」

令和4年6月
財務省北陸財務局



位置図



案内図

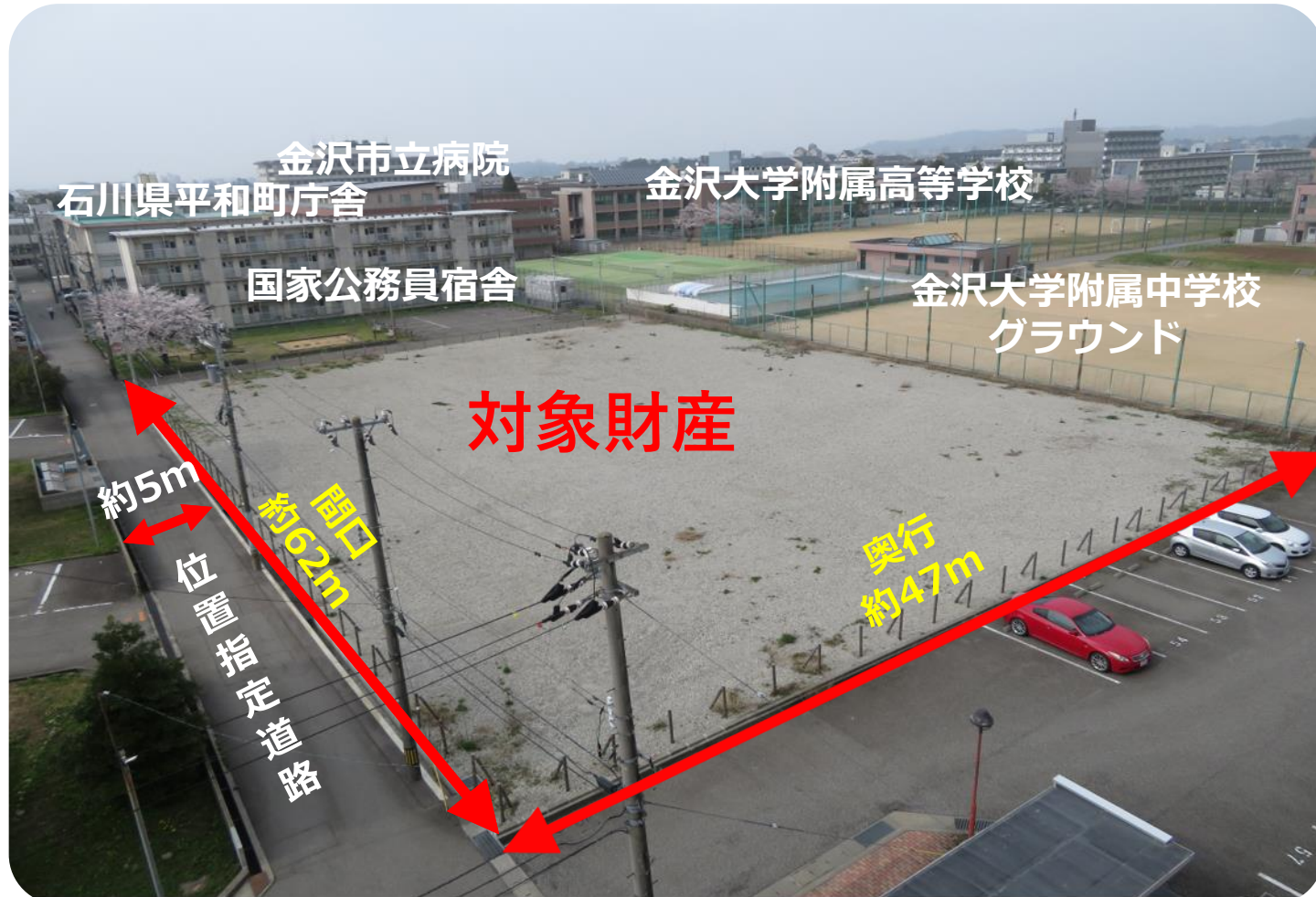


周辺の空中写真



「地図データ」(国土地理院<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)をもとに北陸財務局作成

現地写真



財産の沿革等

- 平成23年12月
「国家公務員宿舎の削減計画」が決定
- 平成31年3月
財産の用途廃止・引受け
- 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

これまでの取組

- 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

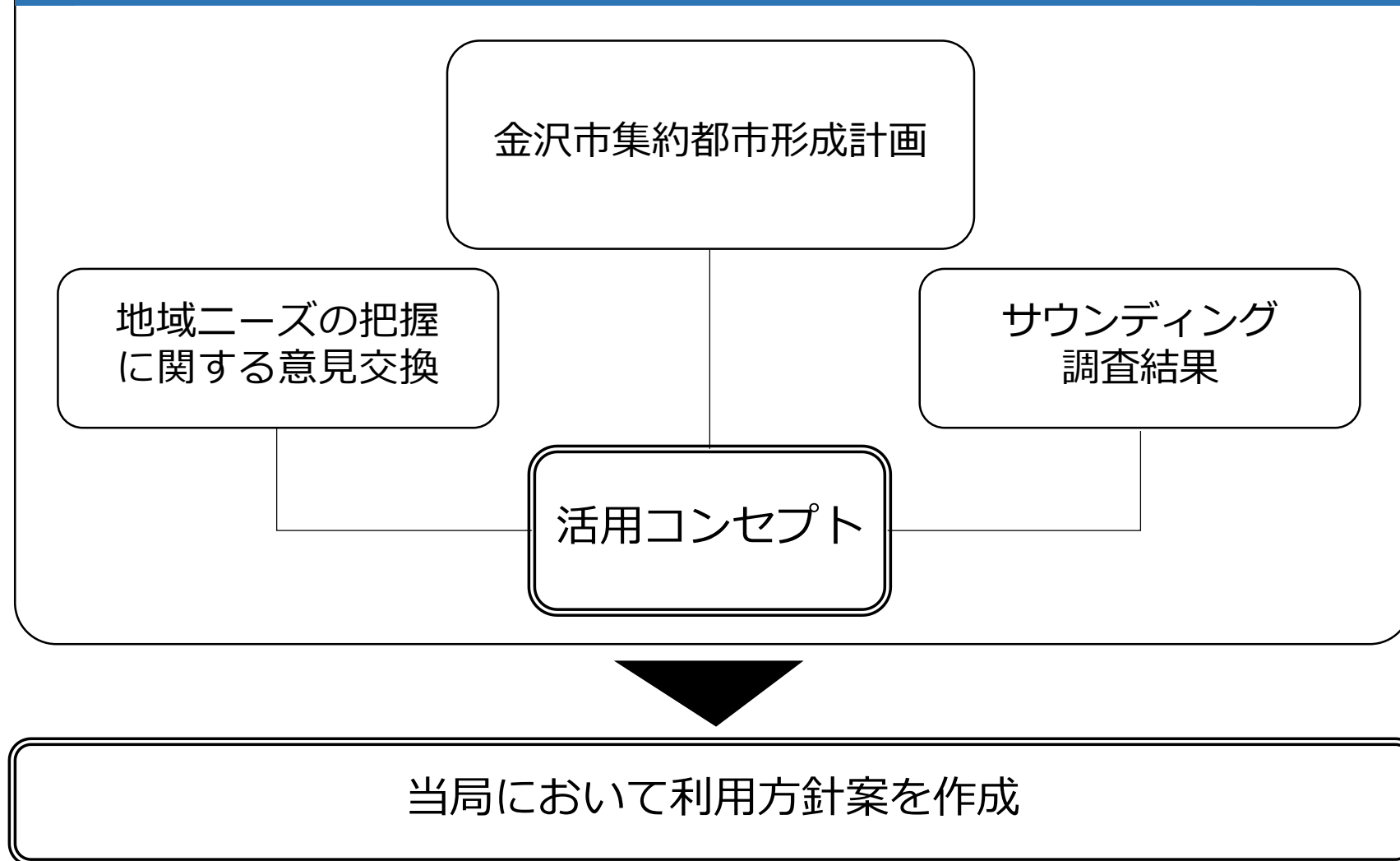


- 令和4年5月 利用方針案作成
- 令和4年6月 国有財産北陸地方審議会諮問 ⇒ **利用方針策定**

利用方針の策定について

利用方針の策定について①（利用方針案作成までの流れ）

利用方針案作成までの流れ



利用方針の策定について②（金沢市集約都市形成計画①）

金沢市集約都市形成計画の概要

〔今後の人口減少・超高齢社会への対応〕

- 区域に応じた人口密度の適正化
- 公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置



～ 持続的に成長する成熟都市の実現を目指す ～

○ 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



《公共交通重要路線沿線への居住誘導》

居住誘導区域

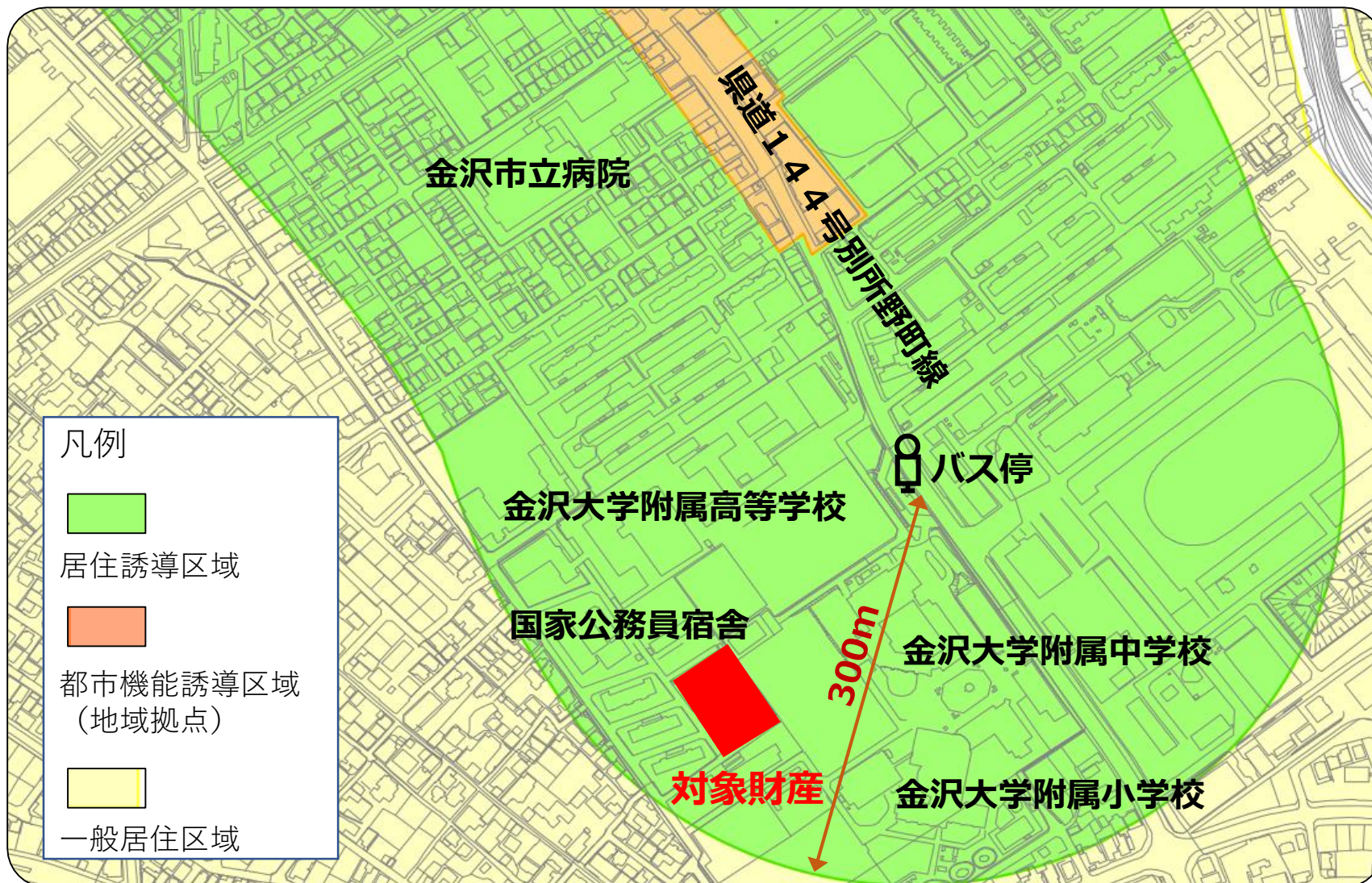
日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスを確保し、将来にわたり金沢市の居住の柱として、人口密度を維持する区域

- 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

【公共交通重要路線】

バス路線の中でも運行頻度や利用者が多く、まちなかと各地域を結ぶ主要な路線 など

利用方針の策定について④ (金沢市集約都市形成計画③)



「金沢市ホームページ」を基に当局が一部加工

利用方針の策定について⑤（地域ニーズの把握に関する意見交換）

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。

事業者等

《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。

《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。

利用方針の策定について⑥ (サウンディング調査結果)

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

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

利用方針の策定について⑦（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。



利用方針の策定について⑧ (利用方針案の作成)

《利用方針案》

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。

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。

利用方針の策定について⑨ (施設用途等に応じた処理方針)

利用方針

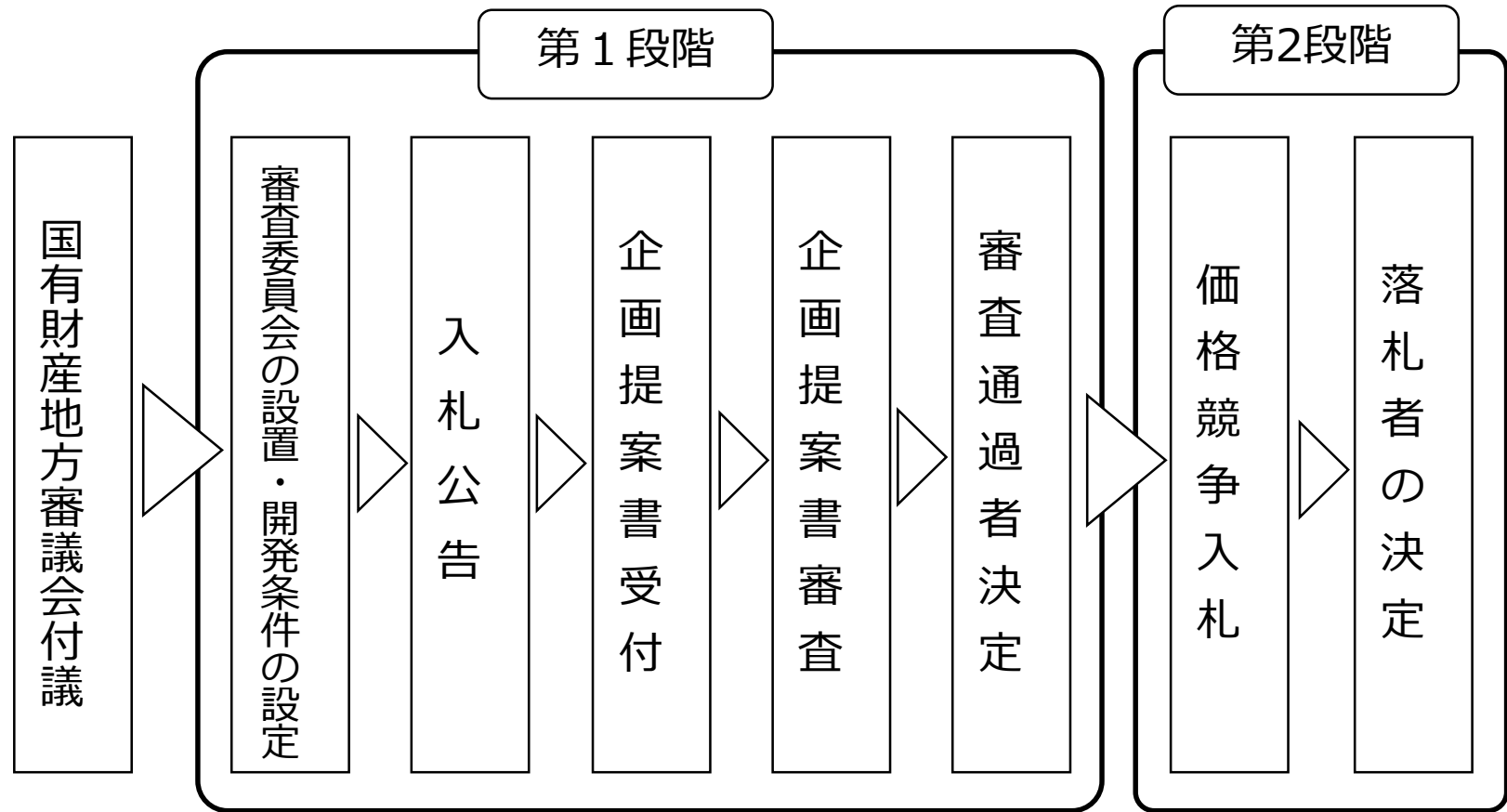
《導入すべき施設》

- ① 賃貸住宅（民間収益施設）
- ② 社会福祉施設（公共随意契約対象施設）

施設用途等	処理方針	定期借地期間
公共随意契約対象施設のみ	随意契約	一般（50年以上）
		事業用（10から30年）
公共随意契約対象施設と民間収益施設との複合施設	二段階一般競争入札	一般（50年以上）
		事業用（10から30年）
民間収益施設のみ	二段階一般競争入札	事業用（10から30年）
地域における利活用の意見なし	随意契約若しくは二段階一般競争入札	事業用（10から30年）

二段階一般競争入札について

二段階一般競争入札の流れ



今後のスケジュールについて

- 令和4年度
二段階一般競争入札の公告
- 令和5年度
一般定期借地契約を締結

審査委員の選任について

審査委員の選任について① (審査委員会の業務)

審査委員会の業務

- ① 入札案内書の案の確認等
- ② 企画提案書の審査
- ③ 企画提案書の変更の審査
- ④ 国有財産北陸地方審議会への報告
- ⑤ その他、北陸財務局長が必要と認める事項の確認又は審査

審査委員の選任について② (審査委員会の構成)

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



この中から、おおむね5名を選任

審査委員会の流れ

- ① 審査委員会の設置・任命等
- ② 第1回審査委員会開催 (入札案内書の案の確認等)
- ③ 第2回審査委員会開催 (企画提案書の審査)