

利用方針

(福井市田原下町9字44番3)

令和4年12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 福井市立地適正化計画について P6
- 2 地域ニーズの把握に関する意見交換 P9
- 3 サウンディング調査結果 P9
- 4 活用コンセプト P10

第3 利用方針 P11

- 1 目指すべき施設等の構成について P11
 - (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 P12

第1 はじめに

1 経緯

福井市田原下町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、宿舎の廃止が決定され、平成28年6月に用途を廃止し、引き受けた宿舎跡地である。

本財産は、福井市の市街地北部の住宅地域に所在する大規模財産であり、えちぜん鉄道三国芦原線田原町駅、福井大学に近接している。また、周辺には、フェニックス・プラザ（福井市民福社会館）（以下「フェニックス・プラザ」という。）、小・中・高等学校、福井市立図書館などの教育文化施設が集積している。

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、福井市立地適正化計画、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10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)	福井県福井市田原下町9字44番3 (福井県福井市文京3丁目1番街区)
敷地面積	2,099.19㎡
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域等	準防火地域
接面道路の状況	北側 舗装市道 幅員約 5.8m 西側 舗装市道 幅員約 5.5m
その他	更地

○ 位置図



○ 案内図



○ 現地写真



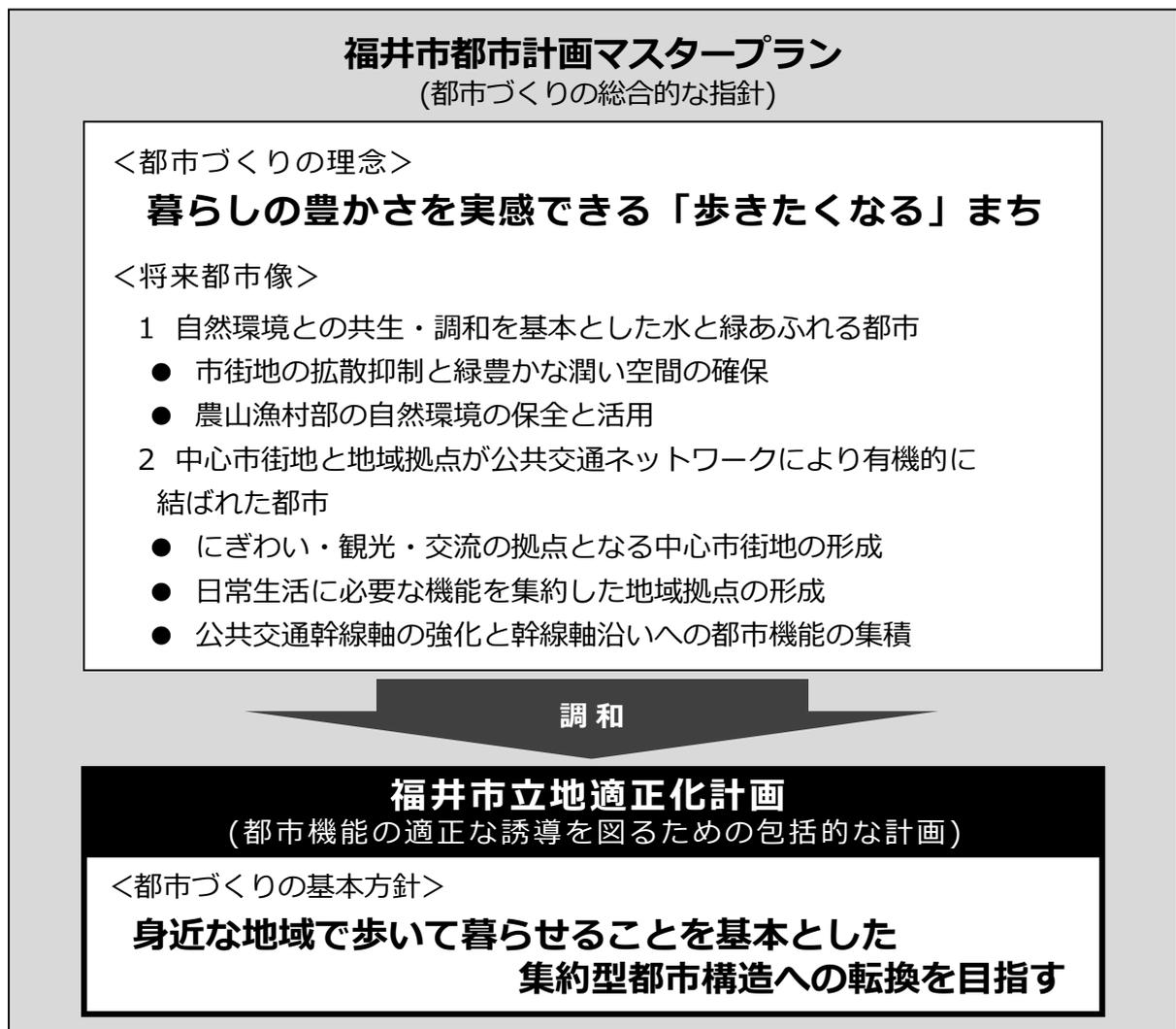
第2 利用方針の策定にあたって

利用方針の策定にあたっては、福井市立地適正化計画のほか、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 福井市立地適正化計画について

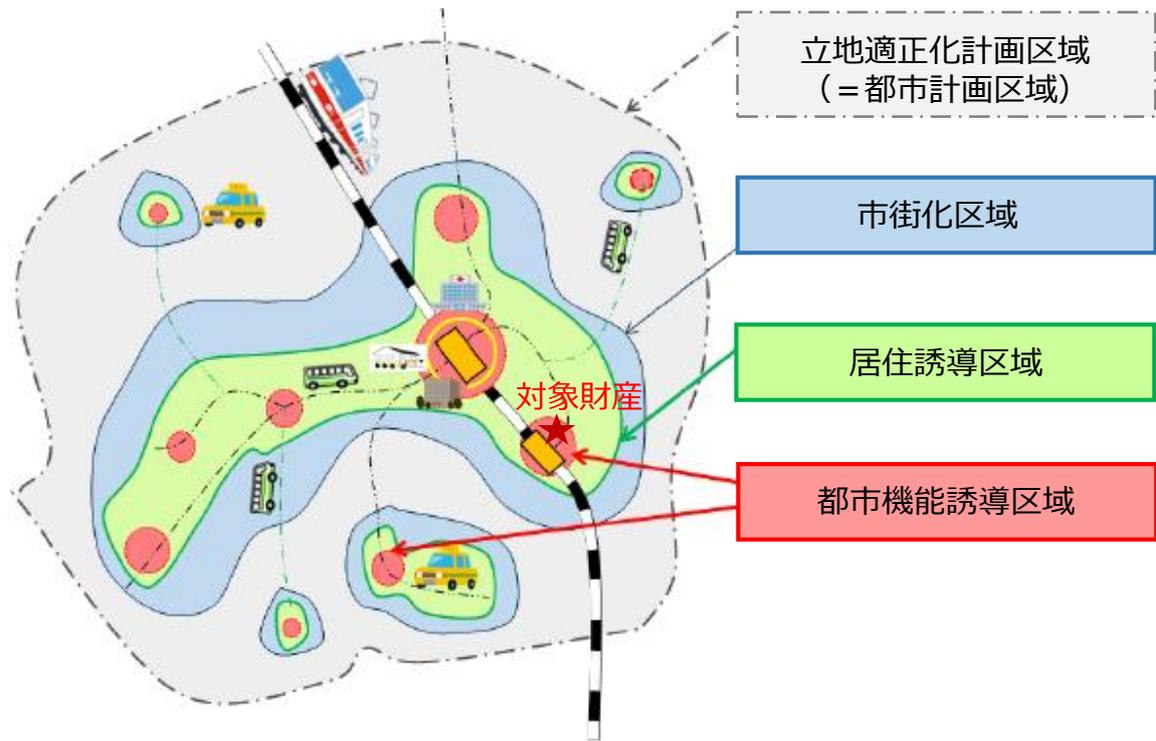
福井市立地適正化計画（以下「本計画」という。）は、福井市における都市づくりの総合的な指針である「福井市都市計画マスタープラン」の一部として、居住や医療、福祉、商業といった都市機能の適正な誘導を図るための包括的な計画となっている。また、福井市では、本計画に基づき、本格的な人口減少・超高齢社会を見据えた住宅や公共公益施設等の適正な誘導を進めていくことで、持続可能な都市づくりの推進に取り組んでいるほか、『暮らしの豊かさを実感できる「歩きたくなる」まち』を都市づくりの理念に掲げ、身近な地域で歩いて暮らせることを基本とした集約型都市構造への転換を目指している。

本財産は、本計画に定められた「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」に位置するほか、「地域拠点」に所在している。



※「福井市立地適正化計画」を基に当局作成

<福井市立地適正化計画の各区域のイメージ図>



立地適正化計画区域 (=都市計画区域)

「立地適正化計画」は、住宅及び都市機能増進施設（医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設）の立地の適正化を図るための計画

市街化区域

「市街化区域」を土地利用の経緯や特性から、「まちなか地区」、「鉄道沿線地区」、「一般市街地」に分類

居住誘導区域

(市独自に同区域内に居住環境再構築区域を設定)

生活サービス等が持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域。
また、福井市では、既存の都市基盤や鉄軌道などのストックを有効に活用しながら、居住環境の再構築を図るため、「まちなか地区」、「鉄道沿線地区」を「居住環境再構築区域」に位置付け

都市機能誘導区域

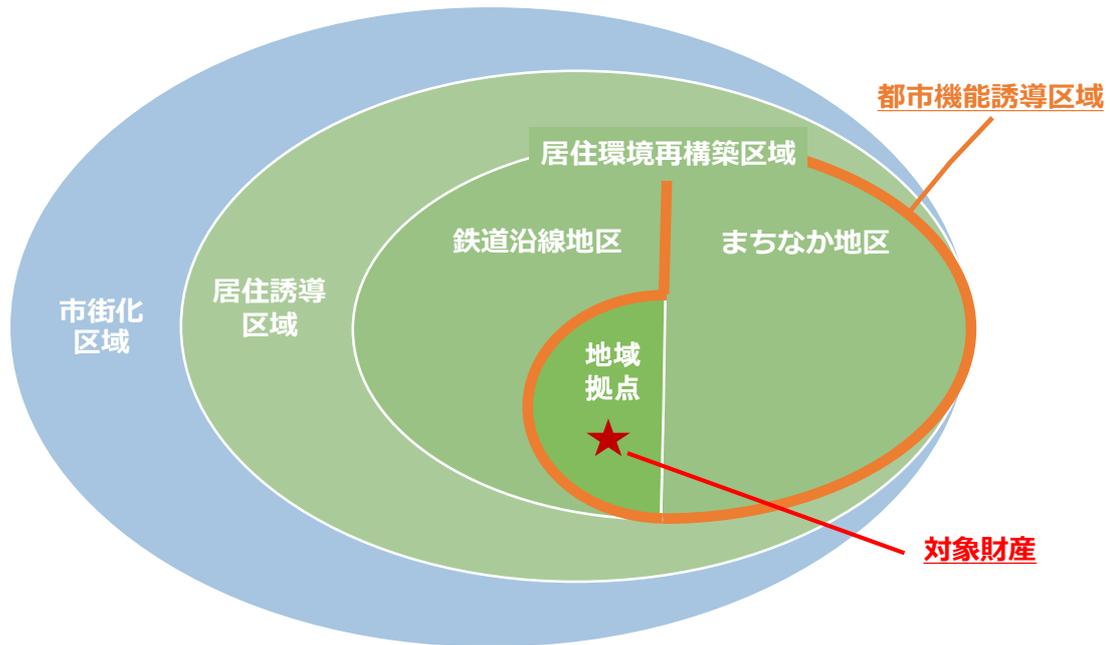
都市機能を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（福祉施設、行政サービス施設、教育文化施設、商業施設）

※「福井市立地適正化計画」を基に当局作成

＜福井市立地適正化計画区域における本財産の位置づけ＞



＜各区域の土地利用の特性と暮らしのイメージ＞

区 域		土地利用の特性と暮らしのイメージ
居住誘導区域	まちなか地区 (都市機能誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅と多様な都市機能施設が共存し、土地の高度利用を図りながら生活しやすい市街地を形成する地区 中高層の共同住宅や戸建て住宅で、徒歩や自転車、公共交通を利用した生活
	鉄道沿線地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅から概ね半径500m圏の地区 住宅と暮らしを支える店舗や事務所などが調和した生活しやすい環境を形成する地区 戸建て住宅や低中層の共同住宅で、徒歩や自転車で鉄道を利用した生活
	地域拠点 (都市機能誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅の交通結節点としての機能を有し、住宅と暮らしを支える店舗や事務所などが集積する地区 戸建て住宅や低中層の共同住宅で、徒歩で鉄道を利用した生活
一般居住地区 (一般市街地の一部)		<ul style="list-style-type: none"> 生活利便性（都市機能又は公共交通の利便性）が高い区域、又は人口密度が40人/ha以上ある区域 住宅と暮らしを支える店舗や事務所などが調和したゆとりある生活環境を形成する地区 庭付きの戸建て住宅や低中層の共同住宅で、自転車やバスを利用した生活

【居住環境再構築区域(福井市独自区域)】

まちなか地区、鉄道沿線地区を居住環境再構築区域に位置づけ、既存の都市基盤や鉄軌道などのストックを有効に活用しながら、居住環境の再構築に取り組んでいく区域。

※「福井市立地適正化計画」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。
- ・ 本財産は、都市機能誘導区域にあるが、当該地域には基本的に誘導すべき都市機能増進施設は充足している。
- ・ 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が、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。
- ・ 本財産は、居住誘導区域に所在していることから、居住用での活用が考えられる。
- ・ 整備される施設には、地域交流拠点を有することが望ましい。

(2) 事業者等（学校関係、社会福祉関係、鉄道事業者、地元関係者など）

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 町内の活性化が見込めるような居住用施設が整備されると有難い。
- ・ 多世代が集い、交流できる場になるとよい。

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

- ・ 単身からファミリーと幅広い層に向けた賃貸住宅事業を盛り込んだ計画。
- ・ 多世代の人が集う街中の活性化事業。

(2) 事業内容

- ・ 商業系より住居系の用途が現実的。
- ・ 子育て世代、単身者・高齢者向けの省エネ性の高い賃貸戸建て・集合住宅に社会福祉事業施設（近隣住民も利用可能なデイサービスなど）を併設。

4 活用コンセプト

本財産の活用においては、福井市立地適正化計画、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、「まちなかにおいて暮らしやすい住まいの提供と福祉サービスの充実」を目指す。

<活用コンセプト>

まちなかにおいて

暮らしやすい住まいの提供と福祉サービスの充実

《「福井市住宅基本計画」における住宅政策の基本方針》

> 若年夫婦・子育て世帯と高齢者が共に安心して暮らせる住環境づくり

○ 若年夫婦・子育て世帯への居住支援

結婚や出産を希望する若年世帯が安心して子供を産み育てられるよう、若年夫婦や子育て世帯に対する居住支援に取り組む。



○ 高齢になっても住み続けられる住環境の形成

高齢者が地域で安心して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー改修などを支援するとともに、福祉と連携した居住支援策を検討していく。

> 安全で良質な住宅ストックへの更新の促進

○ 良質な住宅の供給促進

耐久性が高く、長寿命な住宅や省エネルギー性に優れた住宅など、良質な住宅の供給を促進するための支援に取り組む。



> 地域コミュニティを育める魅力的な住宅地の維持・形成

○ コンパクトなまちづくりに向けた居住支援

まちなかなどのにぎわい創出や利便性の高い居住環境の維持・促進のため、住宅支援に取り組み、都市機能が充実したまちなかなどへの居住促進を図る。

また、立地適正化計画における居住誘導区域において、居住促進に向けた支援の検討を行う。

○ 誇りと愛着を感じる住環境の維持・形成

良質な景観の創出や、地域コミュニティの維持のための取組みを、まちづくりや福祉などの関連分野と連携して進め、地域で居住を支える仕組みづくりを図る。



※「福井市住宅基本計画」を基に当局作成

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

まちなかにおいて暮らしやすい住まいを提供する観点から、賃貸住宅を整備する。

なお、環境に配慮する観点から、省エネルギー性に優れた設備・機能を導入することが望ましい。

② 社会福祉施設

少子高齢化等の中で、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

地域コミュニティを育む観点から、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、福井市と協議を行い、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。