

第78回

国有財産北陸地方審議会

諮問事項説明資料

「福井県福井市田原下町に所在する国有 地の処理について」

令和4年12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28年6月～8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

これまでの経過

- 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



- 令和4年11月 利用方針案作成
- 令和4年12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

地域ニーズの把握
に関する意見交換

福井市立地適正化計画

サウンディング
調査結果

活用コンセプト

当局において利用方針案を作成

利用方針の策定について②（福井市立地適正化計画①）

福井市立地適正化計画について

福井市都市計画マスタープラン

（都市づくりの総合的な指針）

<都市づくりの理念>

暮らしの豊かさを実感できる「歩きたくなる」まち

<将来都市像>

- 1 自然環境との共生・調和を基本とした水と緑あふれる都市
 - 市街地の拡散抑制と緑豊かな潤い空間の確保
 - 農村漁村部の自然環境の保全と活用
- 2 中心市街地と地域拠点が公共交通ネットワークにより有機的に結ばれた都市
 - にぎわい・観光・交流の拠点となる中心市街地の形成
 - 日常生活に必要な機能を集約した地域拠点の形成
 - 公共交通幹線軸の強化と幹線軸沿いへの都市機能の集積

調 和

福井市立地適正化計画

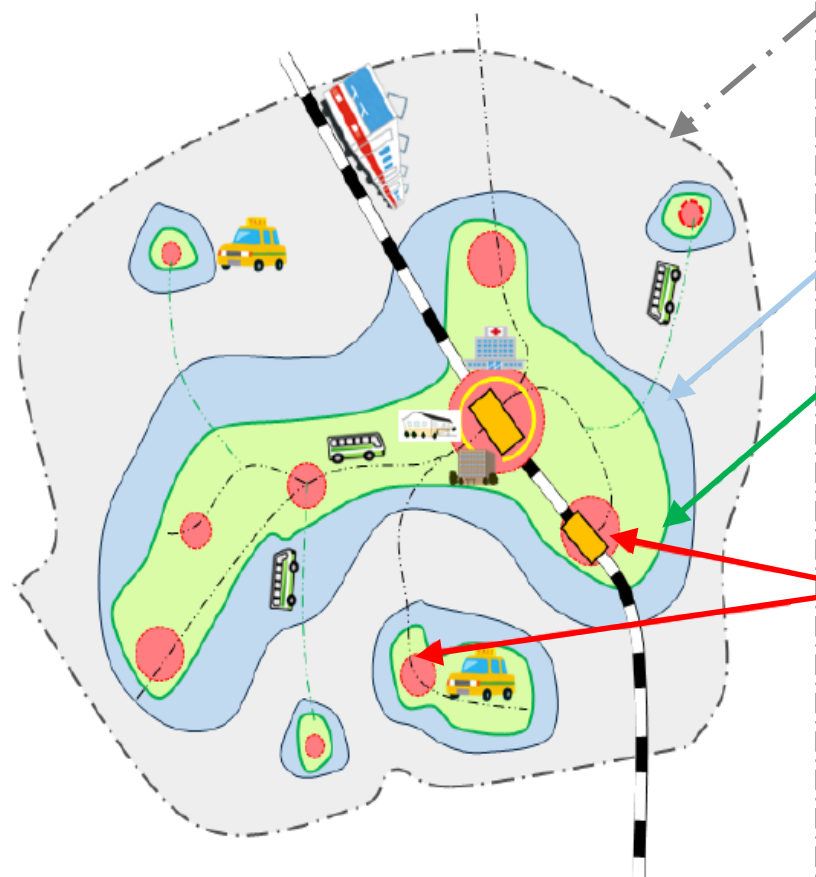
（都市機能の適正な誘導を図るための包括的な計画）

<都市づくりの基本方針>

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す

利用方針の策定について③（福井市立地適正化計画②）

《福井市立地適正化計画の各区域のイメージ図》



立地適正化計画の区域（＝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

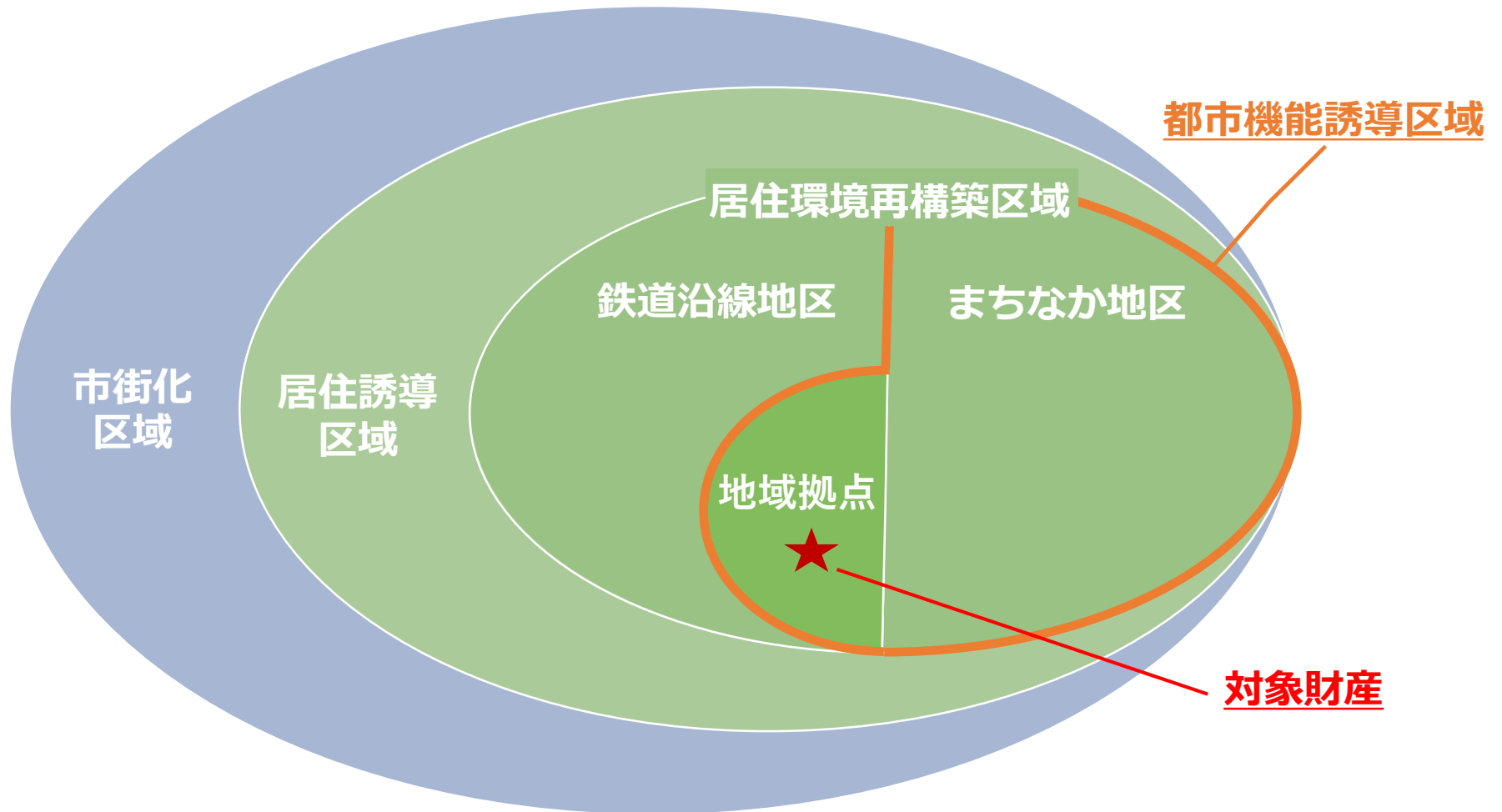
都市機能を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

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）

利用方針の策定について④（福井市立地適正化計画③）

＜福井市立地適正化計画における本財産の位置づけ＞



利用方針の策定について⑤（福井市立地適正化計画④）

＜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	居住環境再構築区域	・ 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
		・ 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
		・ 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）	・ 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

利用方針の策定について⑥（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。
- 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。

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。

利用方針の策定について⑦（サウンディング調査結果）

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

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

利用方針の策定について⑧（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を踏まえて作成

- 若年夫婦や子育て世帯への居住支援
- 高齢になっても住み続けられる住環境の形成



- 良質な住宅の供給促進（省エネルギー性に優れた住宅など）



- コンパクトなまちづくりに向けた居住支援
- 誇りと愛着を感じる住環境の維持・形成



利用方針の策定について⑨（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

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。

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。

利用方針の策定について⑩（施設用途等に応じた処理方針）

利用方針

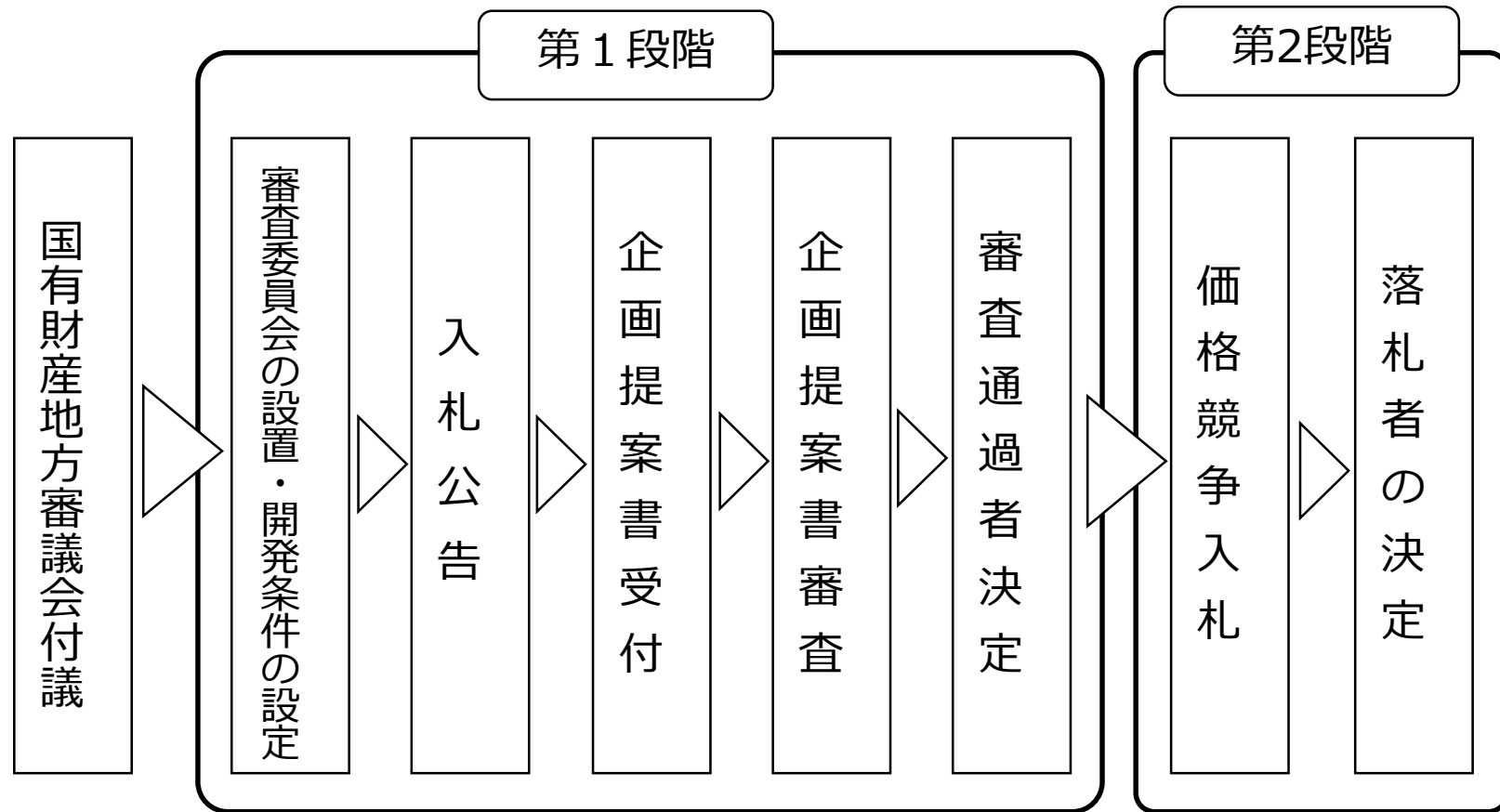
《導入すべき施設》

- 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（予定）

- 令和5年度
二段階一般競争入札の公告
- 令和6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

審査委員の選任について③（審査委員会の流れ）

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）