

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想 (案)

令和7年2月

喜多方市企画政策部 企画調整課

目次

第1章 基本構想策定の趣旨	1
1-1 基本構想策定の背景・目的	1
1-1-1 策定の背景	1
1-1-2 策定の目的	2
1-2 市の各種計画と構想の位置付け	3
1-3 利活用の目的と目指すまちづくり	4
・ 利活用の目的	4
・ 目指すまちづくり	4
第2章 跡地の概要と整備施設・導入機能の検討	5
2-1 跡地の概要	5
2-1-1 土 地	5
2-1-2 建 物	7
2-2 整備施設・導入機能の検討	8
2-2-1 検討の経過	8
① 市(庁内)による検討	9
② 市民・団体等からの意見聴取	10
・ 市民懇談会	10
・ 市内団体等懇談会	12
・ 懇談会における議論のまとめ	14
③ アンケートによる意見の抽出	16
・ 「市民満足度アンケート」結果から	16
・ 「結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査」結果から	17
④ 民間事業者からの提案等募集	18
・ サウンディング型市場調査	18
・ 調査結果の概要	18
⑤ 有識者、市民・団体代表者等による検討・協議	20
第3章 跡地の整備方針	26
3-1 整備のコンセプト・基本方針	26
3-1-1 整備のコンセプト	26
3-1-2 整備の基本方針	26
3-2 導入が想定される「機能」と「施設」	27
3-3 整備手法	28
3-3-1 公民連携の対象事業と、想定される手法	28
3-3-2 民設民営の事業スキーム	30
3-4 整備スケジュール	31
3-4-1 整備スケジュールの想定	31
3-4-2 公民連携事業の事業プロセス	32

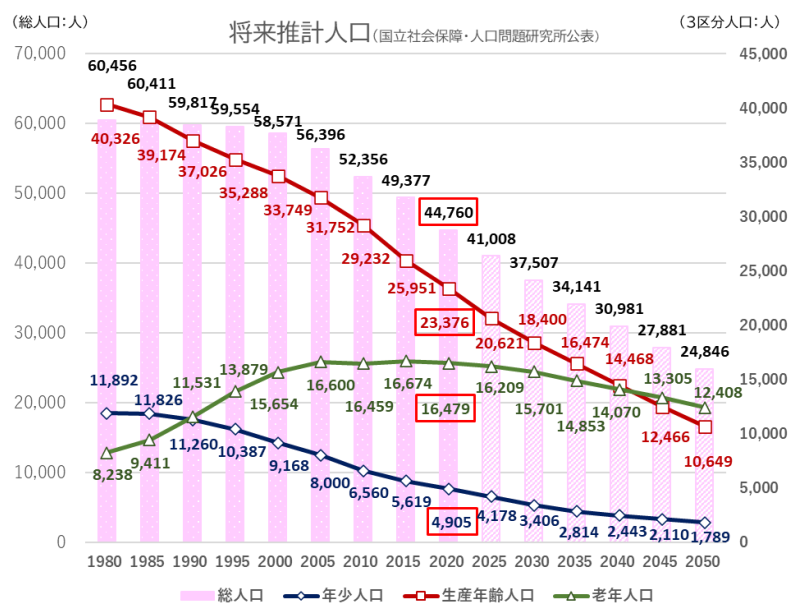
第1章 基本構想策定の趣旨

1-1 基本構想策定の背景・目的

1-1-1 策定の背景

近年、全国的に人口減少、少子高齢化が進行しており、令和5（2023）年12月に国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口」によると、2050年には本市の人口が、令和2（2020）年国勢調査人口（44,760人）の55.5%にあたる24,846人に減少するとされています。本市では、「喜多方市総合計画（きたかた活力プラン）」を政策の軸に据え、社会情勢の変化や多様化する市民ニーズを見極めながら、子どもからお年寄りまで「すべての市民が笑顔にあふれ夢と希望が持てるふるさと喜多方」、「わくわくする喜多方の創造」に向け、各種施策に取り組んでいますが、急激な人口減少は、働く世代の減少や担い手不足、消費市場の縮小などによる産業の衰退、集落の過疎化など地域社会の活力低下が一層進むとともに、財政運営が厳しさを増し、社会保障制度や行政サービスが維持困難化するなど、地域経済や市民生活へ多岐にわたる深刻な影響が懸念されることから、その対策は最重要課題であり、特に若い世代の定着や安心して子どもを産み育てられる環境、地域の魅力や活力をさらに向上させる環境の整備が必要となっています。

また、地球温暖化に起因する気候変動により、激甚化・頻発化してきている自然災害への対応やカーボンニュートラル実現に向けた取組の推進、依然としてコロナ禍前までに回復していない本市の主要産業の一つである観光の振興により市内経済の回復を図っていく必要があります。さらには、質の高い行政サービスが提供できるよう行財政運営の効率化を図るためのDX推進などが求められています。



こうした中、福島県教育委員会の「県立高等学校改革前期実施計画（2019 年度～2023 年度）¹」により、喜多方東高等学校が喜多方高等学校との統合に伴い、令和 3（2021）年 3 月に閉校となり、令和 5（2023）年 4 月には耶麻農業高等学校が会津農林高等学校耶麻校舎として統合され、令和 7 年（2025）年 3 月をもって閉校となります。また、この計画以前の平成 22（2010）年 3 月に喜多方商業高等学校が閉校となっています。

このように市内の高校が相次いで閉校となる中、その広大な土地等の利活用が新たな課題となっており、それぞれの立地環境や地域特性を踏まえ、未来を見据えてまちづくりに生かすことが求められています。

1-1-2 策定の目的

この構想の策定にあたっては、閉校となった旧県立喜多方東高等学校の利活用について、庁内の「福島県立高等学校跡地利活用検討本部会議」で検討を重ね、まとめた議論のたたき台となる利活用の素案について、市民や市内団体等との懇談会を開催して広く意見や提案等をいただくとともに、市場性や民間事業者の参入意欲、実現可能性などを把握するため「サウンディング型市場調査²」を実施し、より現実的な構想の策定に向けた検討を行ったところです。

この構想は、まちづくりの学識経験者や建築の専門家、市民や市内団体の代表者などで組織する「旧福島県立高等学校利活用検討協議会」における検討・協議を経て策定したものであり、これまでの検討の経過を明らかにするとともに、跡地の利活用を総合的かつ計画的・効果的に進めるため、利活用の目的や整備の方針など基本的な考え方を示すものです。

¹ 県立高等学校改革前期実施計画(2019 年度～2023 年度)とは、平成 30 年 5 月に福島県教育委員会が策定した今後 10 年間の「県立高等学校改革基本計画」を実効的・計画的に推進し、基本計画の理念を具現化するために、具体的な改革の方向性と再編整備の具体的な対象校などを示した前半 5 年間の実施計画。

² サウンディング型市場調査とは、公募により民間事業者から意見や提案を広く求める対話を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査。

1-2 市の各種計画と構想の位置付け

この構想の策定にあたっては、総合計画や公共施設等総合管理計画、立地適正化計画など関連する計画との整合性を考慮しながら検討を行ってきました。

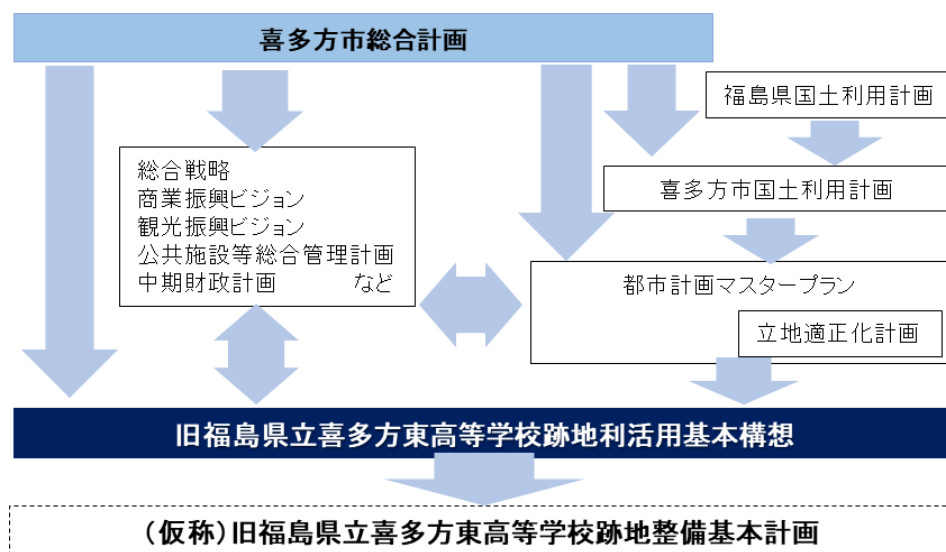
本市行政運営の最上位計画である「喜多方市総合計画」は、平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間を計画期間とし、「力強い産業 人が輝く 活力満ちる安心・快適なまち」を将来の都市像に掲げています。市では、この計画における「協働によるまちづくり」、「誰もが輝くまちづくり」、「地域特性を生かしたまちづくり」、「交流と連携によるまちづくり」を基本的な考え方として各種施策を展開しており、市の各種計画についてもこの総合計画と整合を図ることとしています。

また、本市の最重要課題である人口減少・少子化対策は、各種施策を総合的に進めていく必要がありますので、現在、「喜多方市人口ビジョン（第 3 版）」及び「第 3 期喜多方市総合戦略」の策定を進めており、これまでの人口推移や施策の成果等を踏まえるとともに、社会経済状況の変化等に対応した見直しを行い、人口減少の進行を抑制し、将来にわたり活力ある地域社会の実現を目指していきます。

また、「喜多方市立地適正化計画」では、機能的で利便性が高く、持続可能な都市の実現を目指すため、中心市街地が、市民の生活を支える商業・雇用創出の拠点、観光客を引きつける景観等による観光の拠点、子育てを支援する拠点等としての役割を果たすことで拠点性を強化するとともに、安心して暮らすことができる中心市街地の形成や若年層の市内への移住・定住を促進することなどを、課題解決のための誘導方針として示しています。

中心市街地に位置する旧福島県立喜多方東高等学校の利活用については、今後、この他の関連する計画とも整合・調整を図りながら、各種計画に掲げる目的・目標の実現に向けた課題の解決や各種施策の進展に寄与するものとなるよう、さらに検討を進め、基本計画につなげていきます。

計画関連図



1-3 利活用の目的と目指すまちづくり

これまで開催した市民懇談会及び市内団体等との懇談会では、様々な意見や提案等がありましたが、「人口減少の抑制」、「地域経済の発展」、「良好な生活環境の創造」、「財政負担の軽減」は、旧県立喜多方東高等学校の利活用を検討していくに当たっての大きな課題として捉えたところです。

これらのことから、この跡地の利活用の目的及び目指すまち（地域）づくりを次のとおりとします。

・ 利活用の目的

交通アクセスの良さと生活利便施設が集まる立地環境や地域特性を生かし、賑わいの創出により産業振興や地域活性化を図るとともに、誰もが暮らしやすく安全・安心で魅力あるまちづくりにより、地元への定着を促し、人口減少の抑制につなげる

・ 目指すまちづくり

- 立地環境の良さや地域特性を生かした賑わいのあるまちづくり
- 誰もが暮らしやすく、安全・安心なまちづくり
- 若い世代が定着し、子どもを産み育てやすいまちづくり
- 民間活力を最大限に活用して、公民連携で進める魅力的なまちづくり

市内外から常に人が集まり、消費や活動を継続的に行うことにより賑わいが生まれ、産業振興や地域活性化を促すことになります。

周辺にはスーパー、ドラッグストア、飲食店、医療機関などの生活利便施設が集まっていますので、生活に必要な機能をさらに充実させることにより暮らしやすくします。

若い世代の定着につなげるため、賑わいや活気があり、誰もが暮らしやすく、安全・安心なまちづくりとともに、行政側の視点のみならず民間のアイデアやノウハウ、資金を活用して、若い世代にも魅力的に映るまちづくりを目指します。

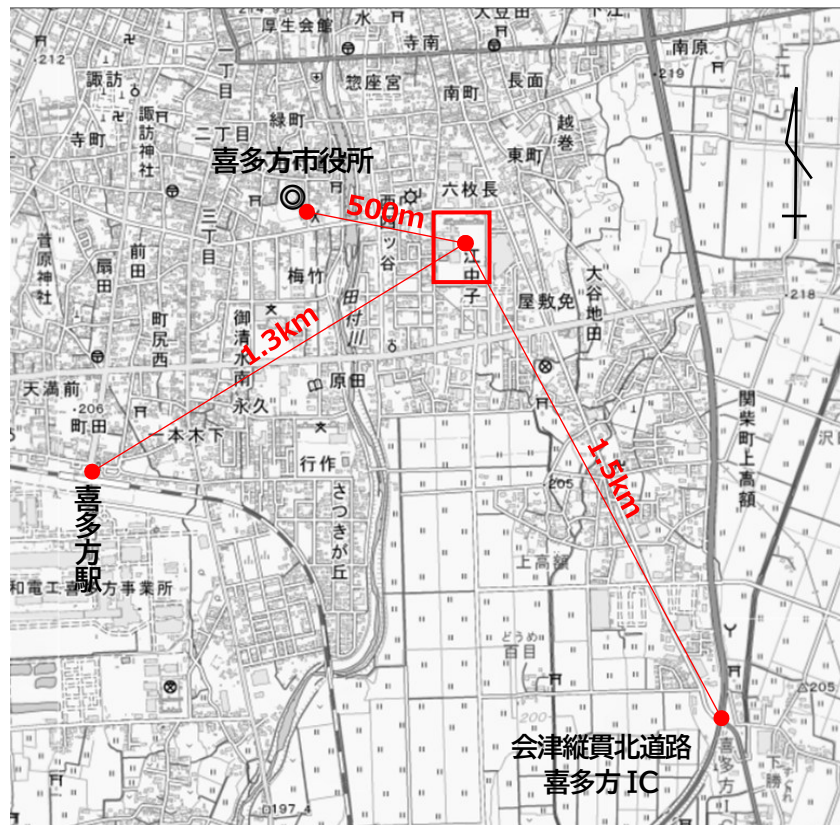
第2章 跡地の概要と整備施設・導入機能の検討

2-1 跡地の概要

2-1-1 土地

この跡地は、直線距離でＪＲ磐越西線喜多方駅から北東へ約1.3キロメートル、市中心部に位置する喜多方市役所から東へ約500メートル、地域高規格道路 会津縦貫北道路 喜多方インターチェンジから約1.5キロメートルに位置する約3.2ヘクタールのまとまった土地です。

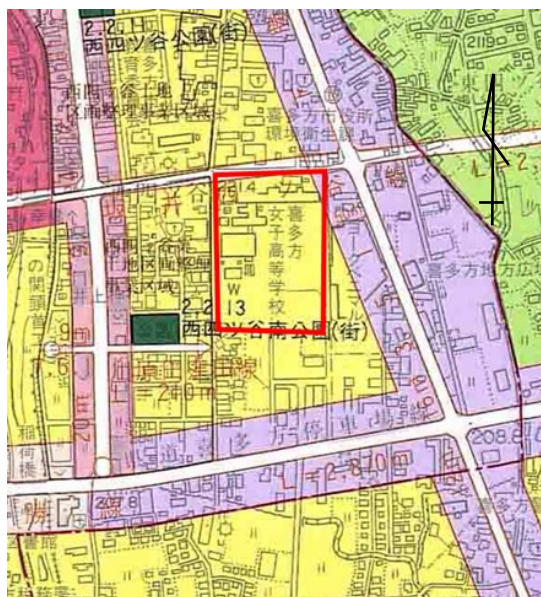
跡地の形状は、南北約215m、東西約150mの長方形で、跡地を含む周辺地域は、県道や都市計画道路に囲まれており、国道121号、国道459号からのアクセスも良く、利便性の高い場所となっています。



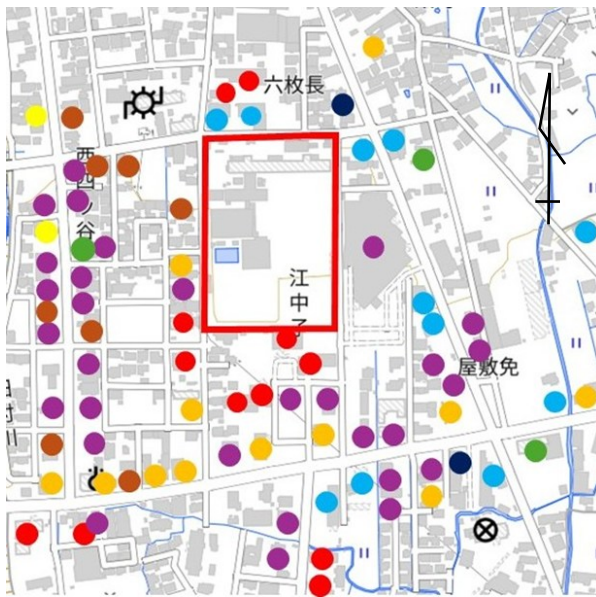
国土地理院地図から作成

都市計画法の用途地域の区分は、跡地のほとんどが「第1種住居地域」ですが、周辺地域の東側と南側は準工業地域、西側は近隣商業地域となっており、商業施設や飲食店をはじめ、医療機関、薬局、金融機関、理・美容店などの生活利便施設が多く立地しています。

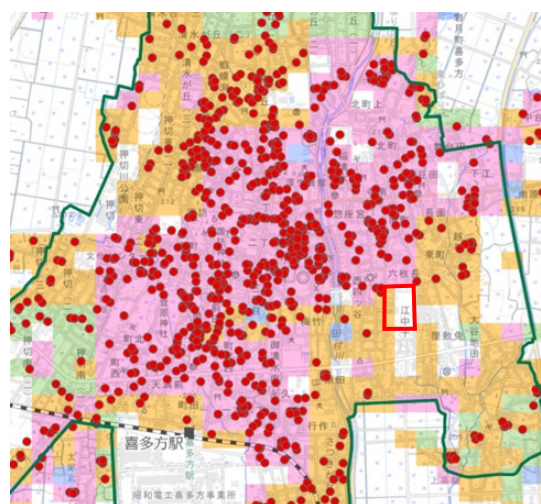
また、「喜多方市空家実態調査（2022年度）」による空き家等の分布状況を見ると、この地域は中心市街地の中でも、比較的、空き家・空店舗が少ない地域となっています。



用途地域



周辺の立地状況



空家等分布図「喜多方市空家実態調査(2022 年度)」
(喜多方市立地適正化計画から抜粋)

土地 所在地 地目 地積	喜多方市字江中子4167番 学校用地 32,611.00 m ²
都市計画 用途地域 ³	区分非設定(非線引き) 第1種住居地域(建ぺい率:60%・容積率:200%) 一部、準工業地域
防火地域	準防火地域
その他	北側の市道(都市計画道路 坂井四ツ谷線)は、拡幅計画(幅員 20m予定)あり

³ 用途地域とは、都市計画法に基づき計画的に市街地を形成する目的で、建築される建物の規模や用途を制限するために、指定されるエリアをいう。(都市計画法第8条1項)

2-1-2 建 物

既存の主な建物は、北校舎、南校舎、第1体育館及び第2体育館兼格技場があります。2つの校舎及び第1体育館は、いずれも築50年を超えており、耐震改修工事が完了しているものの老朽化が進んでいます。第2体育館兼格技場は築23年で比較的新しい建物です。



主な工事等	昭和42年 3月	体育館兼講堂新設(第1体育館)
	昭和45年 3月	校舎新設第一期工事
	昭和46年 3月	校舎新設第二期工事
	昭和47年 3月	校舎新設第三期工事
	昭和47年12月	南校舎一部工事
	平成13年 3月	第2体育館兼格技場新設
	平成20年 9月	第1体育館耐震改修工事
	平成27年 2月	耐震改修工事(一期工事)
	平成27年12月	耐震改修工事(二期工事)

2-2 整備施設・導入機能の検討

2-2-1 検討の経過

① 市(市内)による検討

市内に「福島県立高等学校跡地利活用検討本部会議」を設置し、「総合計画」に掲げる基本的な課題の解決や、計画・施策の進展に寄与するものであるかを、4つの視点、財政的な負担、「公共施設等総合管理計画」に掲げる目標・方針との整合、事業の実現性等も考慮して検討を行い、議論のたたき台となる利活用案をまとめた。

② 市民、団体等からの意見聴取

「市民懇談会」及び「市内団体等懇談会」を開催し、市がまとめた利活用案への意見等を聴取した。

懇談会を通して「人口減少の抑制」、「良好な生活環境の創造」、「地域経済の発展」、「財政負担の軽減」をまちづくりの課題として捉え、活用のテーマと整備する施設のイメージをまとめた。

③ アンケートによる意見の抽出

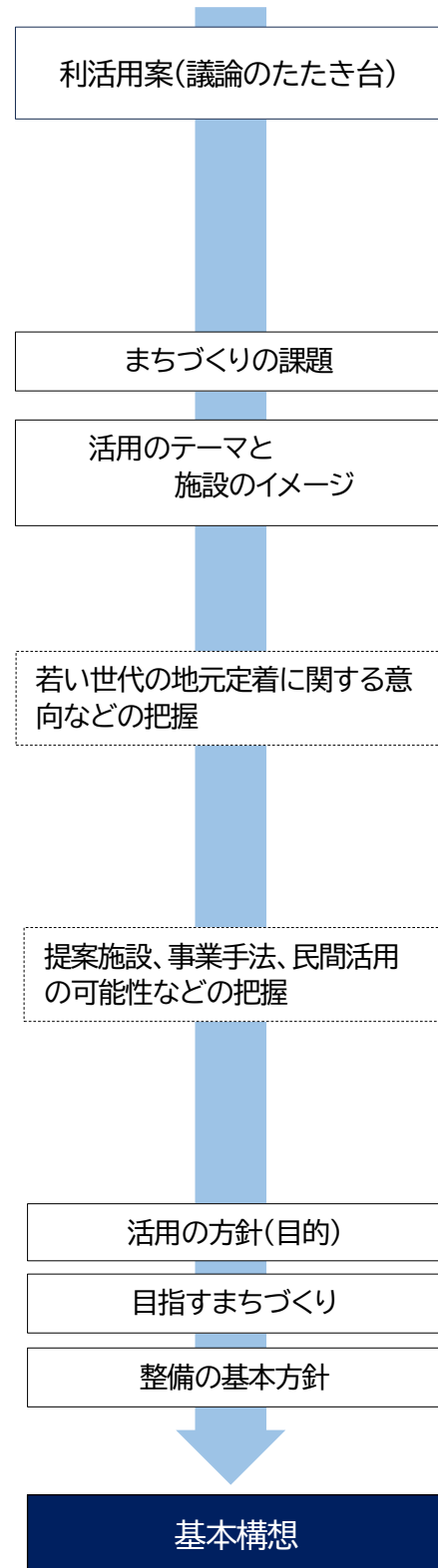
市が実施した「市民満足度アンケート」の自由記述から「人口減少」、「若者」、「こども」、「子育て」、「施設」をキーワードとして意見を抽出するとともに、「結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査」から、若い世代の地元定着に関する意向などを把握した。

④ 民間事業者からの提案等募集

市内部の検討にとどまらず広い視野で検討し、実現性の高い事業スキームの策定を目指すため、民間事業者との対話の場を設けることにより、利活用の構想の提案や民間活力の可能性などについて調査した。

⑤ 有識者、市民・団体代表者等による検討・協議

市内に所在する閉校となった高等学校の土地、建物等の利活用を検討・協議するため、まちづくりの学識経験者や建築の専門家、市内産業・文化・体育等の団体、市民の代表などで構成する「旧福島県立高等学校利活用検討協議会」において、旧県立喜多方東高等学校の現況、県の利活用支援制度、財政状況、公共施設の状況等について、これまでの議論などを踏まえ、検討・協議を行った。



① 市(庁内)による検討

市においては、これまで市に要望のあった施設、庁内からの提案、これまでの議会における議論を踏まえ、本市の「総合計画」に掲げる基本的な課題の解決や、計画、施策の進展に寄与するものであるかを次の視点により、利活用について検討を行い、議論のたたき台となる市の利活用案をまとめたところです。

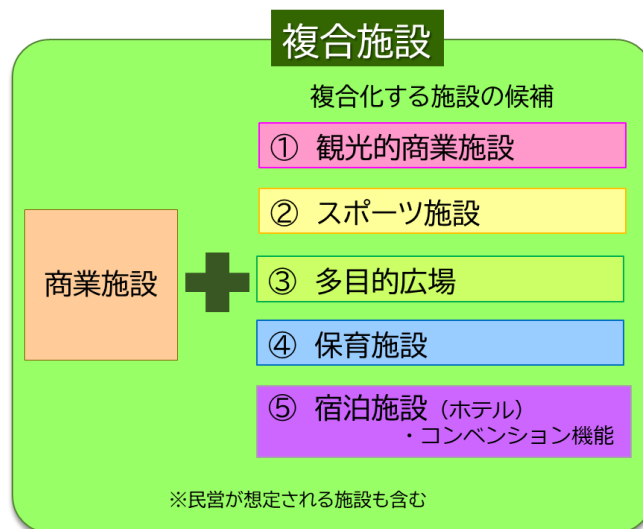
検討の視点

- ・ 都市計画(まちづくり)の観点から、土地利用や施設整備の方向性を踏まえたものであるか。
- ・ 人口減少の抑制や人口の定着につながるものであるか。
- ・ 地域の活性化や賑わいの創出が期待できるものであるか。
- ・ 施設の運営による経済波及効果や税収の増加が期待できるものであるか。

- ・施設の必要性…行政課題解決や計画・施策の進展に必要な施設であるか
- ・地理的必然性…必ずこの場所でなければならない施設であるか
- ・規模の的確性…この敷地に見合った規模の施設であるか

財政的な負担、「公共施設等総合管理計画」に掲げる目標・方針との整合、事業の実現性等も考慮

市の利活用案(たたき台)



複合化する施設の候補は・・・

- ①～⑤すべてを併設するものではない
- ①～⑤のみにより複合化する場合もあり

※敷地北側の一部は、市道(都市計画道路 坂井四ツ谷線)道路拡幅の計画あり

整備には民間活力の活用を検討する

② 市民・団体等からの意見聴取

・ 市民懇談会

市民を対象に、施設の現状、県の支援内容、市の利活用に関する検討の考え方、検討内容等について説明し、利活用についての提案や意見等をいただくため、懇談会を延べ3回開催し、31名の参加がありました。

○開催日時

第1回	令和6年 4月 17日(水)	12名
第2回	令和6年 4月 26日(金)	11名
第3回	令和6年 5月 8日(水)	8名

○参加者属性

(単位:名)

	30代	40代	50代	60代	70代	80代	計
男	1	—	2	5	9	2	19
女	—	—	4	1	7	—	12
計	1	—	6	6	16	2	31

○具体性のある主な提案

産業・雇用・労働

- 複合施設(商業施設+会議室等)
- 複合施設(労働関係機関+商業施設)
- 複合施設(宿泊施設+加工場等)
- 複合施設(宿泊施設+再エネ施設)
- 商業施設(伝統工芸等)
- 観光的商業施設
- 観光施設
- まちの駅(情報ゲートウェイ機能
+駐車場+レンタサイクル)
- 商工会議所

体育・文化・教育

- スポーツ施設(体育館等)
- スポーツ施設(全天候型グラウンド)
- スポーツ施設(温水プール)
- 文化・芸術活動施設
- 郷土民俗資料館
- 総合博物館
- 大学・専門学校

福祉・子育て

- 小規模保育施設
- 高齢者住居・コミュニティ等施設

その他

- 防災公園
- 多目的広場(防災機能)
- 緑地・公園
- 住宅供給
- 子どもの遊び場
- 集会スペース・会議室

○主な意見

<視点の見直し>

- 人口減少の抑制、人口の定着、喜多方市の人口をどう増やしてしていくか、暮らしやすさ・働きやすさをどう実現していくかということを第一に考えるべき。
- 現況の施設をどう利用できるのかではなく、市民にとってどう利用することが最上であるのかが議論のベースであるべき。
- 長い歴史と今後の喜多方市の未来を展望した大きな視点での検討が必要ではないか。

<民間活力>

- 民間活力を上手く活用すべき。
- 公共で必要なものは必要なものとしてつくり、民間でやれてお金を稼げる場所は民間で稼ぐということでやっていくとよい。

<経済発展>

- 暮らしやすさ住みやすさも大切だが、経済的にどうやって喜多方が潤っていくのかということも考えないといけない。観光的商業施設の観光というところが重要である。

<費用負担>

- 次代の子どもたちにあまり負担にならないような方法で活用して欲しい。
- 30年、50年後に負担を残さないよう、一旦更地にし、費用対効果を考えて建物をつくっていくべき。
- 新たな負担を今までの勢いで考えるのではなく、人口が減ることを前提として、これ以上税金を建物や商業施設などには使わないで欲しい。
- 複合施設の商業施設のように、都会と同じようなものはいらない。次の世代に足かせになる箱物はいらない。
- 解体せずに市に合った方法を採用し、費用をかけず広大な空き地をつくらず利活用方法を探るべき。
- コンパクト化して、既存のもので使えるものは使い、新たに改修して欲しい。
- 現状で、ほとんどのことができる施設が整っているはずなので、最小の費用で皆さんの希望に応えられる活用方法を考えたらよい。

<その他>

- 市全体をみて、厚生会館、勤労青少年ホーム、商業高校跡地、東高校跡地の4つを総合的に考えて欲しい。
- 喜多方は文化的にもかなり高いので、地元に誇りを持てれば、若者も残るし、帰ってくる。
- 若い方も学べる施設があることで地元に残ってくれる。

・ 市内団体等懇談会

市内の20団体等を対象に、施設の現状、県の支援内容、市の利活用に関する検討の考え方、検討内容等について説明し、団体等として利活用の提案や意見等をいただくため、懇談会を延べ3回開催しました。

○開催日時・出席団体等

第1回	令和6年 6月 24日(月) 午後	6団体(12名)
第2回	令和6年 7月 1日(月) 午前	7団体(11名)
第3回	令和6年 7月 1日(月) 午後	4団体(5名)

○出席団体名(17団体)

- ・ 会津小田付郷町衆会
- ・ 喜多方市行政区長会連合会
- ・ 東四ツ谷行政区
- ・ 西四ツ谷行政区
- ・ 会津喜多方青年会議所
- ・ 喜多方市老人クラブ連合会
- ・ 会津よつば農業協同組合
- ・ 会津喜多方商工会議所
- ・ きたかた商工会
- ・ 一般社団法人 喜多方観光物産協会
- ・ 喜多方旅館組合
- ・ 会津電力(株)
- ・ 喜多方金融団
- ・ 社会福祉法人 喜多方市社会福祉協議会
- ・ 耶麻地区小中学校PTA連絡協議会
- ・ 喜多方市文化協会
- ・ 公益財団法人 喜多方市体育協会

○具体性のある主な提案

※ = 複数区分に跨るもの

商業・観光	体育・文化・教育
○複合施設(商業施設+宿泊施設) ○複合施設(商業施設+マンション) ○複合施設(商業施設+スポーツ施設※+高齢者施設※) ○複合施設(商業施設+観光案内所+駐車場+公園施設※) ○大型商業施設 ○観光的商業施設+多目的広場※ ○道の駅(ゲートウェイ機能等) ○農産物直売所 ○宿泊施設 ○ペット同伴宿泊施設、ペット預かり所、ドッグラン ○観光駐車場、レンタサイクル ほか ○娯楽施設 (映画館、スーパー銭湯、バーベキユースペース等)	○スポーツ施設(体育館、武道場、グラウンド) ○スポーツ施設(ソフトボール球場) ○スポーツ施設(テニスコート) ○スポーツ施設(プール) ○複合施設 (商業施設※+スポーツ施設+高齢者施設※) ○宿泊施設(各種スポーツ大会、大学合宿等) ○統合中学校 ○小中一貫校 ○専門学校 ○子どもの学習施設 ○図書館
福祉・子育て	その他
○高齢者健康施設 ○高齢者・若者の居場所 ○保育施設 ○子どもの送迎待合所 ○複合施設 (商業施設※+スポーツ施設※+高齢者施設)	○コワーキングスペース ○コンベンション施設 ○複合施設 (商業施設※+観光案内所※+駐車場※+公園施設) ○観光的商業施設※+多目的広場

○主な意見

<既存施設活用の有無>

- 立地条件の良い場所にある建物を更地に返すのはおかしい。せっかく税金をかけてつくったものを壊さず、使い方を考えた方がよい。小田付地区が重伝建地区であることも加味して協議してもらいたい。
- 壊すということは基本的に考えられない。集めた意見には様々な活用案がある。
- 事業の時間軸が気になる。10年ぐらいかかるかもしれないが、その間、活用するのに活用しないのは疑問である。活用すると費用が発生するからその負担も考える必要がある。
- 残しては欲しいが、商業施設は何が来るのか。人を呼び込むような施設をつくり、そこに附属した施設があればいい。
- 一度更地にしてフリーハンドで目的にあったものをつくる方が合理的ではないか。複雑にならず計画もつくりやすい。
- 更地にした方がよい。古い施設を改修して活用して、20年後には残して失敗したということになる気がする。
- 必ず何かに活用しなければならないのが疑問である。先を見据えて何かするというのはリスクにしか見えない。負の遺産をつくることになるのではないか。
- 宿泊施設が少ないなどマイナスの部分を市が補えというのは税金の無駄遣いになる。周辺地域の宿泊施設の活用も含めて考えるべき。

<経済発展>

- 市がやるべきことと民間に任せることを分けていると思うが、市民ではなく業種ごとに話を聞くことはあるのか。「勝ち組」と「負け組」が出ないよう喜多方の商業全体が潤うような形が望ましいので、市がリーダーシップを発揮して欲しい。

<民間活力>

- 民間を入れるのであればスピード感が必要である。
- 福島市の例をみても、官が主体ではなかなか進まないで、民間が主軸でないとこれだけの土地を有効活用するのはかなり厳しい。
- 喜多方の魅力を発信できるような施設を複合的に考え、なるべく早く活用するためには外部の手法も入れること。喜多方の部分を取り入れながら、民間の力を借りると良い形になる。
- 民間の力をいかに活用するかがポイントとなる。いかにスムーズに市と民間が連携して取り組んでいくかが重要になる。
- スピード感を持った対応は必須である。グランドデザインを早めに示すことが喜多方のメリットになる。それによるリアクションで事業者や市民から具体的な意見が出て、活用の議論が深まりより良いものになる。
- 資金面の対応は、事業者の事業計画が重要になる。公共的な部分では、PFIなどの活用もあるが、やはり資金面での多様な対応が必要である。

<その他>

- 検討の視点に「人口減少の抑制や人口の定着につながるもの」があるが、人口減少は日本全体のトレンドであり、建物ひとつをどうしたからといって、人口減少が抑制できるものではないので、検討の視点から外してよい。
- 市道（都市計画道路坂井四ツ谷線）を国道 121 号までの延伸させる計画はなぜ進まないのか。ぜひ大事に進めて欲しい。
- 市の財政状況から、このハード事業に取り組む財力があるのか懸念している。
- できるだけ透明にして市民にも見える形で進めて欲しい。また、事業着手時は説明会などを開催して欲しい。
- 情報を逐次発信して、コンセンサスを得ながら進めて欲しい。決まってから出すより、現在の状況や議論について、折に触れて市民に示し理解してもらうことが大事である。

・ 懇談会における議論のまとめ

— 建物を残すか残さないか —

既存施設の現状、耐久性や再利用の可否、解体に関する県の支援策の優位性の比較、事業実施までの期間などに関する質問・意見が多くあり、建物を残すか残さないかの議論があった。

⇒ 既存施設を利活用するか否かを先に決めるのではなく、どのような目的でどのような用途として使うかによって、建物を残す残さないを判断することとなる。その場合においても改修して利活用する場合の工事費やその後の利用可能年数などを、新設する場合と比較・検討する必要がある。また、施設の種類によっては、既存施設の利用が適さない場合もある。

— もったいないから利活用を —

既存施設を利活用すべきとの意見では、「壊すのはもったいない」という意見が多く、体育館、全天候型グラウンド、温水プール等のスポーツ施設や研修施設、宿泊施設など既存施設を改修して利活用する提案が多くあった。

一方で、一度更地にして、フリーハンドで目的にあったものをつくる方が合理的で、計画もしやすいなどの意見もあった。

⇒ 現在は学校としての用途であるが、壁や柱の構造部の改修が伴うと、さらなる補強等が必要になる場合がある。また、不特定多数の人が集まる施設など他の用途への変更は、建築基準法や消防法等により、さらなる設備の設置や改修が必要になる場合もある。一方、更地にする場合は、解体等に4～5年の期間を要することが見込まれ、事業期間が長くなる。

— 将来的な負担への懸念 —

更地にして新たな施設を整備することに反対の理由として、人口減少や財政など将来的な負担への懸念から、新たなハコモノは不要であり税金を投入すべきでない。何もしないという選択肢もあるのではないかと。利活用するならば既存施設に再投資して利活用すべきとの意見や、歴史的な経緯を踏まえた既存施設の存置などの対応が必要との意見もあった。

⇒ 県の補助金のほかに国庫補助金や地方債の活用などを活用し、なるべく財政負担が少ないようにして進める考えであり、市の課題解決のため、有効な施設、真に必要な施設などに絞って考える。

民間活力、民間資金を十分活用できるよう経済界にも働きかけ、協力を求めていく。

— 地域経済の発展と観光振興 —

地域経済における観光の重要性、地域活性化や若者の雇用創出などの意見があった。特に、立地の良さを生かして観光情報発信拠点や観光的商業施設、宿泊施設の提案があった。

⇒ 商業施設は、産業や観光の拠点、人が集う賑わいのある場となりやすく、地域の活性化や雇用の創出、経済的波及効果も大きい。

宿泊施設は観光の課題である消費額向上の方策として宿泊を強化する観点である。

宿泊施設のみならず官民が連携し、観光客・宿泊客の増加につながる施策に取り組む必要がある。

— 民間活力の活用とスピード感をもった対応を —

積極的な民間資金の活用や金融機関との資金連携、行政と民間の役割分担、スピード感のある対応の重要性など、公民連携を示唆する意見があった。

また、グランドデザインを早めに示すことによりリアクションを起こす事業者や市民から具体的な意見が出て、活用の議論が深まりより良いものになるとの意見があった。

⇒ 民間活力、民間資金を十分に活用するには地元経済界の協力が重要であるので、経済界にも働きかけ協力を求めていく。公民連携は、地元経済界をはじめ様々な組織・団体との連携が重要になってくるので、今後さらに研究・検討していく。

— 旧喜多方商業高校跡地など既存施設との関係も整理すべき —

旧喜多方商業高校跡地、厚生会館、勤労青少年ホーム、図書館など既存の施設、さらには今後適正規模適正配置により空き校舎となる小中学校も含めて関係性を整理する必要があるのではないかととの意見があった。

⇒ 旧喜多方東高校の廃校により、中心市街地に位置する広大な土地をどのようにまちづくりに生かしていくかを整理する必要がある。

また、「アイデミきたかた」第二期施設に厚生会館、勤労青少年ホーム、図書館の機能を持たせる計画が進んでいるので、旧喜多方東高校の利活用における集会施設、会議室等の必要性等や今後空き校舎となる小中学校も考慮しながら利活用の検討を進める必要がある。

― 市民参画で見える形の進め方を ―

今後、検討のため設置される予定の協議会等には、市民公募委員の枠を設け、広く意見を聞くことを求める意見があった。

また、大きな事業になると利害関係が出てくるが、できるだけ透明にして市民にも見える形で進めることや、事業着手時は説明会などの開催を求める意見があった。

⇒ 大規模な事業になると様々な利害関係が絡んでくるが、地元行政区の理解と協力なくしては事業ができないことから、公平性・透明性の確保に努めるとともに、地元への説明や情報提供を行っていく必要がある。

③ アンケートによる意見の抽出

・ 「市民満足度アンケート」結果から

令和6年5月に実施した「市民満足度アンケート」の自由記述から、「人口減少」、「若者」、「こども」、「子育て」、「施設」をキーワードとして抽出したところ、各分野における意見は次のとおりでした。

○**移住・定住**の分野では、若い世代の移住につなげるため、質の高い教育や働く場の確保、充実した医療体制、良好な交通アクセス、子育てしやすい環境などが人口の増加につながるとの意見や、本市の魅力をさらにPRして県外からの移住者を増やす取り組みの必要性について意見があった。

○**子ども・子育て**の分野では、子どもたちの育成に力を入れ、若い人たちにとって住みよいまちにすることが人口減少につながるとの意見や、保育園や児童クラブ、子ども遊び場の充実を求めるものがあった。

○**医療**の分野では、医療機関が少ないことの指摘が多くあり、特に産科、小児科など安心して出産、子育てができる受診環境を求める意見であった。

○**雇用・労働**の分野では、若者の流出を防ぐための雇用の確保が重要であり、若者が働きたいと思える企業の誘致や雇用の創出、魅力的な職場環境の整備などについて意見があった。

○商業の分野では、商業施設や娯楽施設の少なさを指摘する意見が多く、特に若者が買い物をするとするところがなく、魅力的な商業施設を求める意見が多かった。

○観光の分野では、宿泊施設を増やして滞在時間を延ばす観光誘客や若者が喜ぶイベントの実施などを求める意見があった。

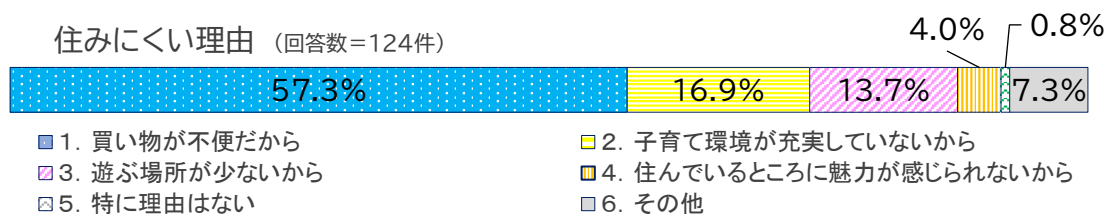
このほか、公園の整備や図書館、スポーツ施設の充実、小中学校の統合などについての意見がありました。

・ 「結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査」結果から

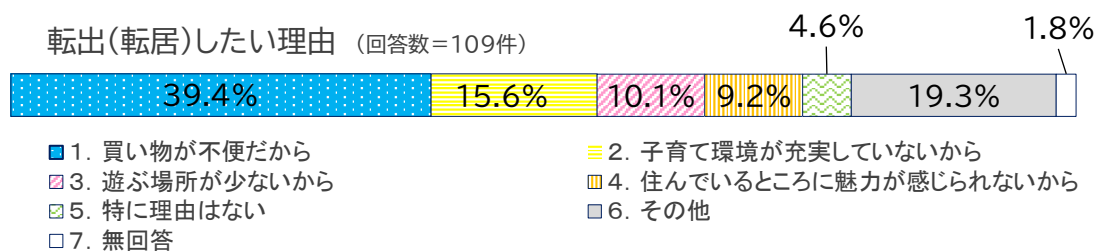
市民の「結婚・出産・子育て」に関する実態を明らかにするとともに、今後、若い世代が安心して結婚・出産・子育てができるようにするための施策の検討などのため、令和6年6月、市内に居住する20歳以上40歳以下の方2,000人を対象に「結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査」を実施しました。（回答数：472件）

この調査結果の中で、「住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」が62.5%でしたが、「住みにくい」と「どちらかといえば住みにくい」は26.2%でした。また、「ずっと住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」が60.9%であるのに対し、「早急に転出（転居）したい」と「どちらかといえば転出したい」の回答は23.1%でした。

本市は住みやすいとの評価を受けていますが、「住みにくい」や「転出したい」と回答した理由は「買い物が不便だから」とする回答がいずれもトップとなっており、買い物環境の整備・充実が、さらなる住みやすさの向上と若い世代の定着のためには重要であることを示しています。



最も多かったのは、「買い物が不便だから」で57.3%、次いで「子育て環境が充実していないから」が16.9%となっています。



最も多かったのは、「買い物が不便だから」が39.4%、次いで「その他」が19.3%、「子育て環境が充実していないから」が15.6%の順となっています。

④ 民間事業者からの提案等募集

・ サウンディング型市場調査

市民懇談会、市内団体等の懇談会において、様々な意見や提案があったことや、複数の事業者等から個別に提案があったことから、公平性・透明性を確保するとともに、民営が想定される施設は、市場性を踏まえた実現性の検討が必要です。

また、市内部の検討にとどまらず広い視野で検討し、実現性の高い事業スキームの策定を目指すため、事前に活用のテーマ及び施設のイメージを示し、民間事業者との対話の場を設けることにより、利活用の構想の提案や民間活力の可能性などについて調査を行いました。

【活用のテーマ】

- ・人口減少の抑制につながる活用
- ・地域経済の発展のための活用
- ・良好な生活環境を創り出す活用
- ・民間活力の活用

【施設のイメージ】

- ・若者の定着や賑わいの創出につながる喜多方ならではの他にはない特色と魅力のある施設
- ・観光をはじめとする産業振興のため、地域内外からの集客性や経済効果のある施設
- ・多世代が立ち寄り・憩い・活動でき、健康増進・福祉向上につながる施設
- ・安全で安心な暮らしのため、地域の防災機能を向上させる施設

・ 調査結果の概要

ホームページ、報道機関、防災ラジオ等を通じて募集したところ、8事業者（県内外事業者等）から申込があり、9月18・20・27日に対話を実施しました。想定される活用のテーマ及び施設のイメージを満たす活用提案のほか、活用のテーマに沿った施設以外の提案も可能としました。

事業者からの提案は、既存建物を利活用する提案、既存建物を利活用しない提案ともに4事業者ずつで、既存建物利活用の有無は2つに分かれました。

○提案のあった主な施設

資格取得研修施設、滞在型農業体験施設、農業合宿施設、体験型施設、IT専門学校、宿泊施設、商業施設、屋内プール付きスポーツジム、商業施設（地産地消物産施設）、宿泊温泉施設、地域優良賃貸住宅、スーパー、物産館など

○対話の概要

①利活用の構想	- 既存建物を利活用する提案は、主たるものが研修施設、専門学校、宿泊施設で提案の範囲が限定的。 - ソフト面(企画・運営等)中心の提案もあり。 - 既存建物を利活用しない提案は、事業による収益性が見込まれる商業施設が中心。
②利活用の範囲	- ほとんどの事業者が敷地全体を活用する提案。 - 隣地も含めて一体的に利活用する提案も複数あり。 - 既存建物を利活用する提案のほとんどは校舎、体育館、グラウンドを利活用するもの。
③事業手法等	- 事業手法として想定した定期借地は有効性あり。 - 借地の期間は、既存建物を利活用する提案は短め(10年)、既存建物を利活用しない提案は長め(20~30年以上)。 - ほとんどの事業者が早期の事業着手を求めた。
④民間活用の可能性	- 民間事業者による活用の可能性は高いとされたものの、建物が残っている場合は民間による活用が難しい。 - 施設に応じてPPPとPFIの使い分けが必要。 - 民間活用の場合は定期借地による資産の流動化が必要。
⑤民間参入促進	- 既存建物を利活用する提案は、地元企業や団体等の連携、協同組合方式の提案あり。 - 既存建物を利活用しない提案は、土地賃借料や事業手法、資金調達のための土地の流動化、明確なリスク分担など。
⑥行政支援	- 既存建物を利活用する提案のほとんどは、国県補助活用や市に支援を求めるもの。 - 既存建物を利活用しない提案は、早急な更地化、用途変更や市道拡幅範囲と時期の明示、借地権設定、地域住民との合意形成等の法的手続きや事業環境の整備を求めるもの。

○まとめ

①民間活用の可能性	- 民間事業者による活用の可能性は高い。 - 公共的な施設は、PFI事業などの事業手法を検討しないと民間活用の実現性が低い。 - 隣地も含めた一体的な利活用は、複数の事業者から提案があり、民間活用の実現性が高い。
②既存建物利活用の有無	- 既存建物を利活用する場合は、建物等の汎用性が低く、利活用の範囲が限定的となることから、収益性のある施設とするためハード面では大規模な改修が必須であるとともに、企画力や運営方式等のソフト面が重要となる。 - 既存建物を残すことのリスクも懸念されることから、民間活力を最大限に活用するためには、更地化の必要性が高い。

③事業手法	- 民間主体で整備・運営する場合、事業者にとって初期投資が抑えられることなどから、定期借地は有効な事業手法となり得る。 - 民間事業者の収益確保や資金の回収のため、安価な賃借料の設定や、土地の転貸権など資産流動化の検討も必要である。
④活用する財源等	- 既存建物を利活用する提案は、そのほとんどが国県補助金の活用を求めるものであり、行政支援が必須となる。 - 民間活力を活用して新たな施設を整備する場合、民間の施設と公共的な施設に区分し、PFIの導入や国県補助金を有効に活用する必要がある。
⑤事業のスケジュール感	- 建築費の高騰による財政負担や、民間事業者のスピード感への対応、参入意欲の維持を考慮すると、早期の事業着手と事業期間短縮の検討が必要である。 - 用途地域の変更、更地化、市道(都市計画道路坂井四ツ谷線)拡幅時期の明示を求める声が多いことから、関連する手続きも並行して対応していく必要がある。

⑤ 有識者、市民・団体代表者等による検討・協議

市の利活用案をたたき台として、市民懇談会、市内団体等懇談会、市民満足度アンケート等を踏まえ、「旧福島県立高等学校利活用検討協議会」において、想定される施設と導入が想定される機能について、これまでの検討経過やサウンディング型市場調査の結果、市の財政状況や公共施設の現状などを基に検討・協議を行いました。

○これまで議論・提案等のあった施設の評価

跡地利活用の目的、目指すまちづくり等に照らし、評価した結果は次のとおりです。

施設名	評価項目 目的達成 の貢献度	施設の 必要性	市民等の 要 望	効果			公民連携 の可能性	事業の 実現性
				整備費用 抑 制	管理運営 費用抑制	財政負担 抑 制		
商業施設	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎
観光施設	◎	◎	◎	△	△	△	○	◎
スポーツ施設	◎	△	◎	△	△	△	△	△
多目的広場	◎	◎	◎	○	△	○	△	○
宿泊施設	◎	○	○	○	○	○	△	△
教育・研修・交流施設	○	○	○	○	△	△	△	△

評価 ◎＝高 ○＝中 △＝低

【商業施設】

常に人が集まる賑わいの創出や、生活利便性向上のための貢献度と施設の必要性は高い。
民設民営の施設となるため、整備費用や管理運営費用はすべて民間の負担となり、市の財政負担は生じない。

サウンディング型市場調査では、事業による収益性が見込まれる商業施設を中心とした提案が複数あり、条件が合えば民間活用の可能性は高く、実現性が高い。

【観光施設】

賑わいの創出による交流人口の拡大など観光振興・産業振興への貢献度、施設の必要性は高い。

施設整備及び管理運営の手法によっては、市の財政負担に影響する。

公民連携の可否により左右されるところがあるが、サウンディング型市場調査で事業者から提案があったことや商工・観光団体等からの要望が強いことから、公民連携の可能性があり、事業の実現性は高い。

【スポーツ施設】

市民の健康増進や生活利便性向上に資する施設であり、市民からの要望は多い。

利用実績とスポーツ推計人口から年間の利用可能回数を算出した結果、施設利用に余裕があること、類似施設が複数あること、公共施設等総合管理計画との整合の観点から新たな施設の必要性は低い。

サウンディング型市場調査における事業者の提案は、更地化して複合的な施設として新設するものであった。既存施設を活用する場合は収益性が低い施設なので整備費用、管理運営費用などの財政負担が生じるとともに、公民連携の可能性、事業の実現性は低い。

【多目的広場】

市民の安全で安心な暮らしに必要な防災機能を持つ多目的広場の必要性は高い。

市民の防災意識の高まりから防災機能を持つ施設とともに市民の憩いの場、健康づくりの場とする要望があった。

施設の性質から公民連携の可能性は低いものの、建物の建築に比べ整備費用、管理運営費用の財政負担は少なく、実現性はある。

【宿泊施設】

宿泊者数の増加を通じた観光振興・産業振興に有効な施設で必要性がある。市民からの意見や事業者からの提案もあった。

一般的には民設民営の施設となるため、整備費用や管理運営費用はすべて民間の負担となり市の財政負担は生じないが、サウンディング型市場調査では国県等補助金活用や市の支援を見込んで既存校舎を活用する提案と、更地にして新設する提案があり、整備の手法によっては財政負担が生じる場合がある。

収益性が見込めなければ民設民営は難しく、公民連携の可能性、事業の実現性ともに低くなる。

国内外の会議、各種学会などの開催が可能なコンベンション機能は、宿泊施設を合わせた整備や、集会・会議等の機能と合わせた単独施設としての検討も必要である。

【教育・研修・交流施設】

市民、事業者等から専門学校や研修施設等の提案があった。若者の定着や交流人口の拡大のためには有効性がある施設だが、他の施設や類似施設の現状から必要性は低い。

サウンディング型市場調査での提案は既存校舎を改修して活用するものであり、整備費用は新設するより一定程度抑制されるが、事業者は国県等補助金活用や市の支援を見込んでおり、財政負担が生じる。

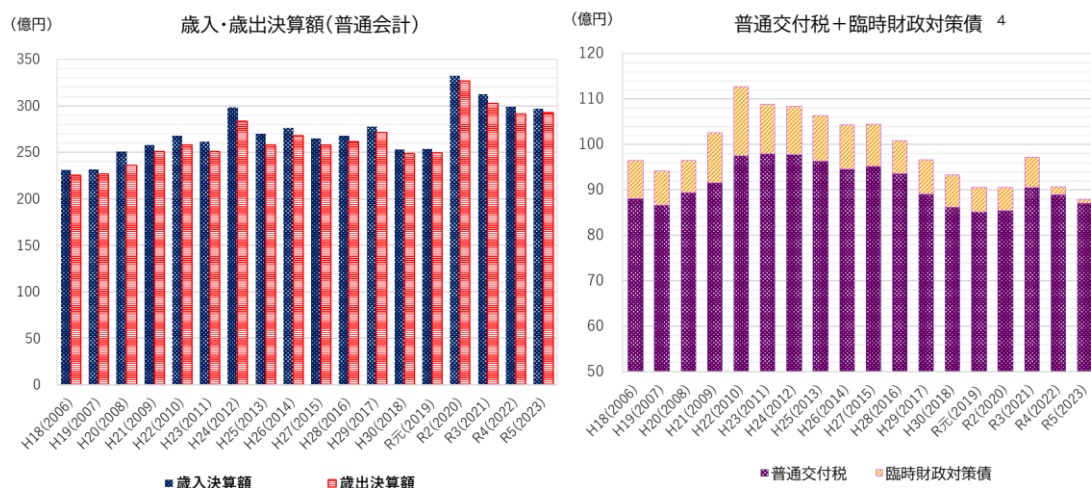
専門学校等の教育施設は、少子化により学生の確保が難しい現状にある。また、研修施設や交流施設はハード面のみならず活動プログラムなどソフト面の充実も必要であり、実現性は低い。

○市の財政状況について

近年は、コロナ禍をきっかけとした新しい生活様式やD Xなど社会経済情勢の変化、令和4（2022）年度の大雨等による災害復旧、物価高騰の影響、拡大する市民ニーズへの対応等により、コロナ禍前の水準を上回る決算が続いています。

市税は増加傾向にありますが、歳入の根幹を成す普通交付税 が市町村合併後の特例算定期間の終了により減少してきており、今後も増加が見込めない状況にあります。

普通交付税の減少、普通建設事業費や公債費の増加などにより財源不足が見込まれることから、令和6年度（2024）以降も基金からの繰入が必要となりますが、基金の残高も減少してきており、基金から繰り入れて不足する財源に補填することが難しくなっています。



- ✓ 新たな公共施設の整備に伴う財政負担は難しい状況であり、整備を行うならば、必要最低限にととどめ、将来の負担とならない整備手法とする必要がある。

⁴ 臨時財政対策債は、国が地方交付税として交付するべき財源が不足した場合、地方交付税の交付額を減らし、その補填として地方公共団体自らに地方債を発行させる制度で、普通交付税と合わせた額が本来交付される額となる。

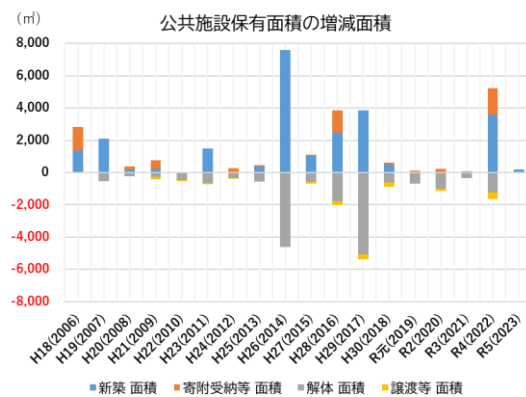
○公共施設の状況について

「公共施設等総合管理計画」は、長期的な視点での公共施設等の更新、集約化、長寿命化等を効率的かつ計画的に行うことにより、安全かつ安心な施設の提供や住民サービスを維持・向上させるとともに、将来の財政負担の軽減や平準化を目的としています。

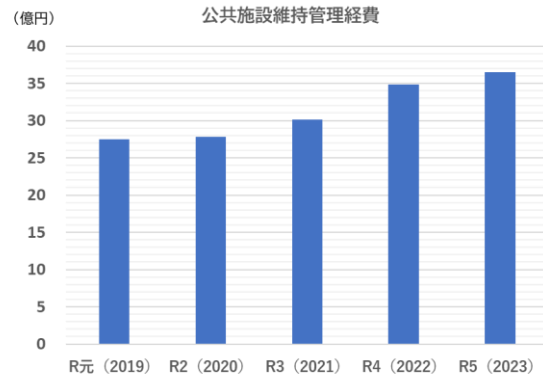
更新及び統合や廃止の推進方針(抜粋)

- ・ 公共施設の更新及び新設については、現状と比較し同等規模以下・必要最小限の規模とし、他の施設との複合化についても検討することにより費用の抑制と全体的な総量の適正化に努める。
- ・ 市町村合併により旧市町村から引き継いだ施設について、機能が重複した施設が存在しているため、施設の必要性や配置等を見直し、機能重複の解消に努める。
- ・ 施設の利用状況や人口構成の変化に伴う住民ニーズ及び将来の土地利用計画等を踏まえ、各施設の必要性や配置状況、機能の代替性を見直し、総量の検討を適時行う。

市有施設の総量の適正化や機能重複の解消が進んでいない現状において、公共施設等総合管理計画との整合から、老朽化した県有施設を新たに所有することについては、総合的に判断する必要があります。



	新築	寄附受納等	解体	譲渡等	計
面積(㎡)	25,120	6,061	△18,965	△1,857	10,359
棟数	62	56	△114	△21	△17
件数	49	41	△75	△21	△6



新型コロナウイルス感染症やウクライナ・中東情勢等を起因としたエネルギー価格や物価高騰の影響を受けて、光熱水費、燃料費、消耗品費などが高騰し、施設の維持管理が増えている。R4(2022)年度からは、新たな施設が運営を開始したことも増加の要因となっている。

- ✓ 維持管理費用の抑制と全体的な総量の適正化は必須であり、公共施設の更新及び新設は必要最小限の規模とする必要がある。

○主な意見

<目標設定>

- この計画が人口定着などにどの程度影響を与えるかなど、数値目標を持って進めていった方がよい。負の遺産にならないように数値により進めていく方がよい。
- まちづくりの課題から4つの利活用のテーマをあげているが、すべてをクリアするのは難しいと思う。人口減少の抑制ではなく人口増の考えを持ち、アイデアや方針により進めるのがよい。

<財政負担>

- 人口減少が進む中、どれだけ活用できるのか。ランニングコストもかかり、上手くいかないとなれば負の遺産として大変なことになる。市が税金を使って整備するのは大反対である。
- 民間が行う場合は幅を持っているので、民間に期待するのはやぶさかでない。税金を使わず、今後も負担が生じないやり方を期待している。

<民間活用>

- 非営利的な目的でスタートするのか、営業目的でスタートするのかによって、5年後、10年後、20年後に成功するのか成功しないのかが変わってくる。継続していくには利益が出ないとできないし、人口の定着に人を呼び込むためには、営利を目的として政策を考えていくのかになってくる。
- 基本方針として、複合的な商業施設と個別施設を整備する場合、全体を事業者任せにするのか。市の意向が反映されるのか。
- 更地化して民間活力を活用する方向性でよい。用途地域の変更や、隣接するスーパーマーケットとの競合も含めた気配りが必要である。

<既存施設利活用の是非>

- 現地調査で建物を見たところ、学校は学校として利用せざるを得ず、全部解体したほうがよい。
- 既存建物を民間が利活用できるのか、建物を残してもどれだけ利用できるのか心配になった。建物を残すと大変であると感じた。更地にして新たな建物を建てて利用する形がよい。建物を残せば負の遺産になってしまうと心配している。
- 建物は相当傷んでいることが分かった。一時的に補修しても20年後には負の遺産になるだろう。更地化して利活用するという方向の提案は非常によい。
- 建物はかなり傷んでいる。耐震化は済んでいるが、長く使うには修繕などの費用が嵩む。今すぐ使うにはよいが、活用開始が7～8年先、収益性を上げるにはさらに3年先となるので、10年先にならないと利活用の善し悪しが分からないので、更地にして計画を建て直す方が理にかなっている。
- 敷地北側の市道が拡幅されると、4階建の校舎が道路から近くなり邪魔になる。
- 市が示した整備の考えに賛成である。

<施設整備>

- どのように人を呼び込むかについては、オリンピックに向けてスポーツ強化や、それ以外でも活用できる建物や寄宿舍などを建てれば人口が増えてくると思う。
- 商業施設は民間の力を借りて整備する方向性だが、隣接するスーパーマーケットと対立する商業施設ではなく、隣接するスーパーマーケットを上手く活用できないかと思う。
- 観光客の6～7割は南から流入している。東の裏磐梯方面や北の米沢方面、JRを利用する観光客もあるが南側からの観光客は非常に多いので、観光案内の施設は必要である。
- 土産品販売施設などの整備も考えられるが、喜多方の観光の魅力はレトロの街並みを歩いて散策してもらうことなので、立派な観光施設をつくり、ここで完結させることは考えなくてよい。市内に誘導できる観光施設ができればよい。
- 宿泊が伸びない原因はたくさんある。稼働率が少なく伸びないならば宿泊施設は必要ないが、キャパシティーの不足により市外の宿泊施設に流出しているから伸びていないと思う。宿泊施設の必要性は一定程度あるが、民間の力を借りないと仕方がない。
- 「食」をテーマにした施設を考えてはどうか。足を運びたいと思わせるようなおしゃれなカフェなどは若者の交流人口を増やすことにつながる。若者が地元に残り、働いてもよいという施設ができればよい。
- 物産の販売なのに「農」のイメージがないので農も入れて欲しい。栃木県那須町に「農・観・福」が連携した施設がある。「農福連携」は聞くが「観福連携」は聞いたことがない。副次的でもよいので障がい者雇用など「福祉」の部分も考えて欲しい。
- 宿泊が伸びないのは、廃業によりキャパシティーが減り、宿泊人口が減っているからである。需要の振れ幅が大きく安定しないため閑散期に施設を維持するのが非常に難しく施設がつかれない。新たな宿泊施設を建設するのではなく、古民家を活用して街中がホテルとなるようなフロント機能を持つ施設をつくれば、季節変動も吸収しながら、リスクを抑えて宿泊振興になる。

<その他>

- 岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」は新しいまちづくりを行い成功した例であるが、花巻市と盛岡市の間にあり、立地条件によるものと考える。東京の小笠原などの離島でもイベントの開催により人が集まっている。喜多方で開催した全国規模のイベント「将棋の日」には全国から人が集まってきた。喜多方は地理的に不便に思われるが、新潟、山形からも来やすく、地理的優位性はある。
- 事業手法はどうするのか。構想をどのようにまとめていくのか。「まちなかウォーカーブル」はまさに適地であり、人の回遊性がキーワードになるし、それをポイントにすれば国・県の施策が該当する。補助金活用なども考えられるので、整備方針を固めるために地元のコンサルタントを使う考えはないか。

第3章 跡地の整備方針

3-1 整備のコンセプト・基本方針

これまで行ってきた検討、議論を踏まえ、「整備のコンセプト」と「整備の基本方針」を次のとおり示します。

3-1-1 整備のコンセプト

**公民連携で創り出す
新たなまちの魅力と喜多方の未来
～誰もが暮らしやすく安全・安心で活力あるまちの創造～**

行政と民間が連携して新しいまちの魅力を創ることにより、若い世代の地元定着につなげ、喜多方の未来へ紡いでいきます。

また、若者からお年寄りまで誰もが暮らしやすく、安全で安心なまちにするとともに、賑わいや交流で活力のあるまちを創っていきます。

3-1-2 整備の基本方針

○生活機能の充実

市民の暮らしやすさ・利便性を高めるため、周辺に医療機関や薬局、飲食店などが立地する地域特性を生かし、跡地を含めたエリアの生活機能充実につながるよう整備を行う。

○賑わい創出と多世代の交流

観光客の増加や観光滞在時間の延伸、回遊性を高めることにより、本市の経済と雇用を支える産業振興、観光振興を図るため、本市の魅力や観光情報の発信、特色ある地場産品等の販売、飲食などで賑わいを創出するとともに、多世代の集い・憩いの場となるよう整備を行う。

○防災機能の充実

中心市街地内の東部に位置し、居住住民や商店、事業所等の立地も多いことから、安全・安心なまちづくりのため、災害発生時は避難場所とするなど広い敷地を生かして防災機能を備えた整備を行う。

○公民連携による魅力の創出

市内外から人が集まり賑わう場所とするため、若い世代にも魅力的に映る場所となるよう経済団体や民間事業者等との公民連携により民間活力を最大限に活用して整備を行う。

3-2 導入が想定される「機能」と「施設」

導入が想定される機能は次のとおりですが、民間による整備・運営を想定している施設もありますので、現時点において、その概要や規模を示すことは困難です。

また、想定される機能は複数の施設に跨ることから、効果的かつ効率的な施設整備とするため、施設間で機能が重複しないよう調整する必要があるとともに、連携や相乗効果等についても考慮しながら必要な機能・施設をさらに検討していきます。

なお、公民連携による整備を基本とするため、今後、民間事業者等と協議していくこととなりますので、想定される機能と施設のすべてが整備されるものとは限りません。

○物販機能・飲食機能

市内外から多様な人が集まり、賑わいや集客の核となる施設として、日常生活に必要な商品の販売や飲食物を提供する「商業施設」の整備を想定します。

○観光案内機能

本市の玄関口として、市外からの来訪者に地域内各方面への交通や観光などの情報を案内・提供するゲートウェイ機能を担う「観光施設」の整備を想定します。

観光案内機能と親和性がある地元農畜産物、土産品等の物産販売や飲食・カフェなども想定されますので、地場産品振興のため「商業施設」との機能調整が必要となります。

○宿泊機能・コンベンション(集会・交流)機能

観光振興の課題となっている観光消費単価向上とともに、宿泊者の受け皿拡大のため「宿泊施設」の整備を想定します。

宿泊施設の整備と合わせ、国内外の会議、各種学会などの開催が可能な施設として、集会・会議等の機能を持つ「集会・交流施設」の整備も想定します。

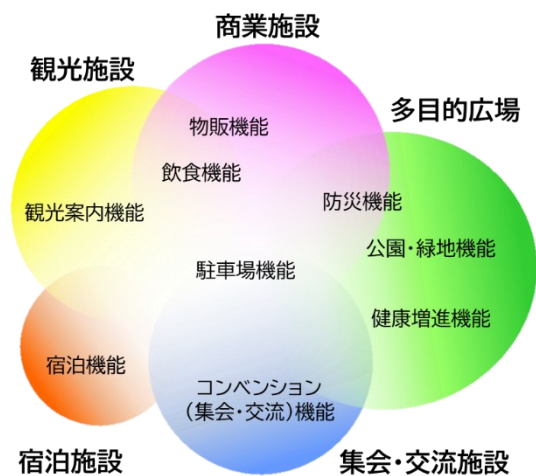
○健康増進機能、公園・緑地機能

誰もが思い思いに集い・憩い・散策でき、健康増進や楽しく過ごせる場とするため、広い土地を生かした広場・緑地空間として「多目的広場」の整備を想定します。

○駐車場機能・防災機能

各施設の「駐車場」としての機能を想定します。

災害発生時の避難場所として「多目的広場」や「駐車場」に防災機能を持たせるとともに、「商業施設」との連携による物資供給などを想定します。



機能と施設のイメージ図

3-3 整備手法

新たな公共施設の整備は、最近の財政状況や公共施設等総合管理計画との整合に鑑み、費用の抑制と全体的な総量の適正化を図るとともに、将来の負担とならないよう公民連携による整備手法の導入を積極的に検討していく必要があります。また、市内外から人が集まり賑わう場所とするため、若い世代にも魅力的に映るよう、民間のアイディアやノウハウを活用していく必要があります。

サウンディング型市場調査の結果、条件が合えば民間活用の可能性は高いとの結果から、民間活用のための条件整備とともに、「利活用の目的」及び「整備の基本方針」に沿って民間事業者から提案を求め、より良い機能を検討して、整備を進めるものとします。

また、「整備手法の基本的な考え方」を次のとおりとし、公民連携による整備の実現に向けて、さらに検討、協議等を行っていきます。

【整備手法の基本的な考え方】

- 民間活力を最大限に活用するため、敷地を更地化した利活用により、商業施設を中心とした複合施設を公民連携により整備する。
- 商業施設は民間事業者による整備・運営とし、複合化する施設として公共的施設を整備する場合は公民連携の事業手法導入を基本とし、市の直接的な整備は最小限にとどめる。

3-3-1 公民連携の対象事業と、想定される手法

旧福島県立喜多方東高等学校の跡地は、県から譲渡を受けた後、10年間は県と市との協定により指定した用途に供する必要があるため、民間事業者等への転売や譲与など、所有権を移転することができません。しかし、所有権移転が制限される期間中であっても、民間事業者等へ貸与することはでき、市が定める使用料条例等の範囲内で使用料等を徴収することもできるとされています。

このため、収益施設は、民間事業者が公的不動産を活用した事業を提案して実施する「定期借地権方式⁵」による整備手法がサウンディング型市場調査の結果からも有力な手法であると考えます。

また、民間活力を活用して新たな施設を整備する場合、民間の施設と公共的な施設に区分し、PFI（Private Finance Initiative）⁶等の導入や国県補助金を有効に活用する必要があります。

公民連携の手法として、インフラや公共施設の整備・運営を行う際に、設計・建設から運

⁵ P30 3-3-2 民設民営の事業スキーム【定期借地権の概要】を参照のこと。

⁶ PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。PFIは、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームである公民連携の代表的な手法の一つ。

営、維持管理まであらゆる業務を、民間事業者のノウハウを活用して、長期間にわたって一括して民間事業者に委ねる手法であるDBOやPFIなどがあります。DBOは、D（Design：設計）＋B（Build:建設）＋O（Operate：運営・維持管理）で、設計から維持管理までを一括して民間に委ねる方式で、PFIは、DBOに加え資金拠出も民間に委ねる仕組みとなっています。公民連携の対象事業と想定される手法は、次のとおりです。

対象事業	想定される手法
民間事業者が公共施設等の整備を担うもの	BT方式 等
民間事業者が公共施設等の運営を担うもの	指定管理者制度、包括的民間委託制度、公共施設等運営権方式 等
民間事業者が公共施設等の整備・運営を担うもの	収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPFI事業、その他のPFI事業（BOT方式、BTO方式、BOO方式、DBO方式、RO方式）、リース方式 等
民間事業者が公的不動産を活用した事業を提案して実施するもの	定期借地権方式、公共空間の活用（占用許可等）、等価交換方式、特定建築者制度を活用した再開発事業 等

出典 「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」平成 28 年 10 月 内閣府・総務省・国土交通省

手法	設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)	施設所有者	説明
BT方式 (Build Transfer=建設・移転)	民間	民間	—	—	公共	民間が建設し、完成後は所有権を公共へ所有権を移転させる方式。
BTO方式 (Build Transfer Operate=建設・移転・運営)	民間	民間	民間	民間	公共	建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式。
BOT方式 (Build Operate Transfer=建設・運営・移転)	民間	民間	民間	民間	公共	民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する方式。
BOO方式 (Build Own Operate=建設・運営・所有)	民間	民間	民間	民間	民間	民間が施設を建設・維持管理・運営。契約期間終了後も民間が施設を所有し続ける、あるいは、施設を解体・撤去して事業を終了させる方式。
RO方式 (Rehabilitate Operate=改修・運営)	民間	民間	民間	民間	公共	民間が施設を改修した後、その施設を管理・運営する方式。一般に所有権は公共のまま移転しない。
リース方式	民間	民間	民間	公共	公共	民間が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理などの業務を総合的に行い、そのサービス対価をリース料として受け取る契約の仕組みで、初期投資を抑え費用を平準化することができる。リース期間終了後は、公共に所有権が移転する。

3-3-2 民設民営の事業スキーム

○民設民営とは

民間事業者に廃校などの遊休公共施設（公的不動産）を活用するための事業企画と、それを実現するための施設整備についての設計・建設・運営・維持管理を包括的に委ねる手法のことです。

○民設民営の事業化例

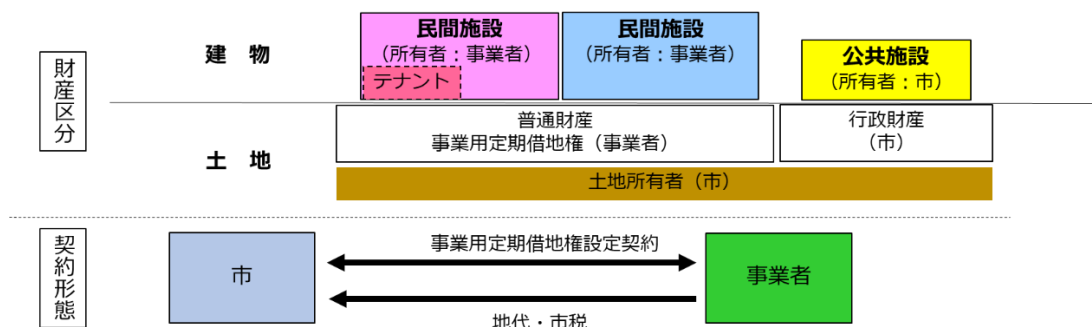
公的不動産に定期借地権を設定する形で事業化する場合や、整備すべき施設や機能などの公有地の活用方法を示して募集し、最も優れた提案をした民間事業者はその不動産を売却する例があります。

○定期借地権に基づく地代等

通常、独立採算方式で提案事業を運営するだけでなく、定期借地権に基づく地代（賃料）を地主である公共団体（市）に支払う必要があります。

公共団体（市）は、事業企画の内容と合わせ、提案する地代額（提案賃料）によって民間事業者を選定することになります。

【イメージ図】



参考: 宇都宮市「一条中学校跡地民間提案施設整備事業」募集要項(令和4年)・中央経済社「PPP/PFIの教科書」新谷聡美著

【定期借地権の概要】

定期借地権は、借地借家法(平成3年法律第90号)の成立により創設された借地権で、下表の3種類がある。

	①一般定期借地権	②事業用定期借地権	③建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有 (居住用は不可)	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物	原則取壊し(更地返還)	原則取壊し(更地返還)	地主が買い取る
備考	期間の延長や建物買取請求権がない。 主に住宅向けのもの。	契約更新、期間延長や建物買取請求権がない。 専ら事業の用に供する建物の所有を目的としたもの。	存続期間満了時に建物を土地所有者に譲渡(有価)することを特約として付したものの。 存続期間は30年以上とされている。

参考: 中央経済社「PPP/PFIの教科書」新谷聡美著

3-4 整備スケジュール

3-4-1 整備スケジュールの想定

旧福島県立喜多方東高等学校跡地の利活用は、公民連携の事業手法導入を基本とするため、事業手法の検討とともに「基本計画」の策定に取り組んでいきます。

また、公民連携事業は、要求水準を示して民間事業者側から提案を受ける性能発注が基本となりますので、事業者を選定するための「公募条件検討のための対話」を実施します。

このたびのサウンディング型市場調査において、参入意欲のある民間事業者は早期の事業着手を求めていることから、民間活力導入の機会を逸失しないよう、事業着手までの期間短縮のための手続きの簡素化などの手法について検討を行います。

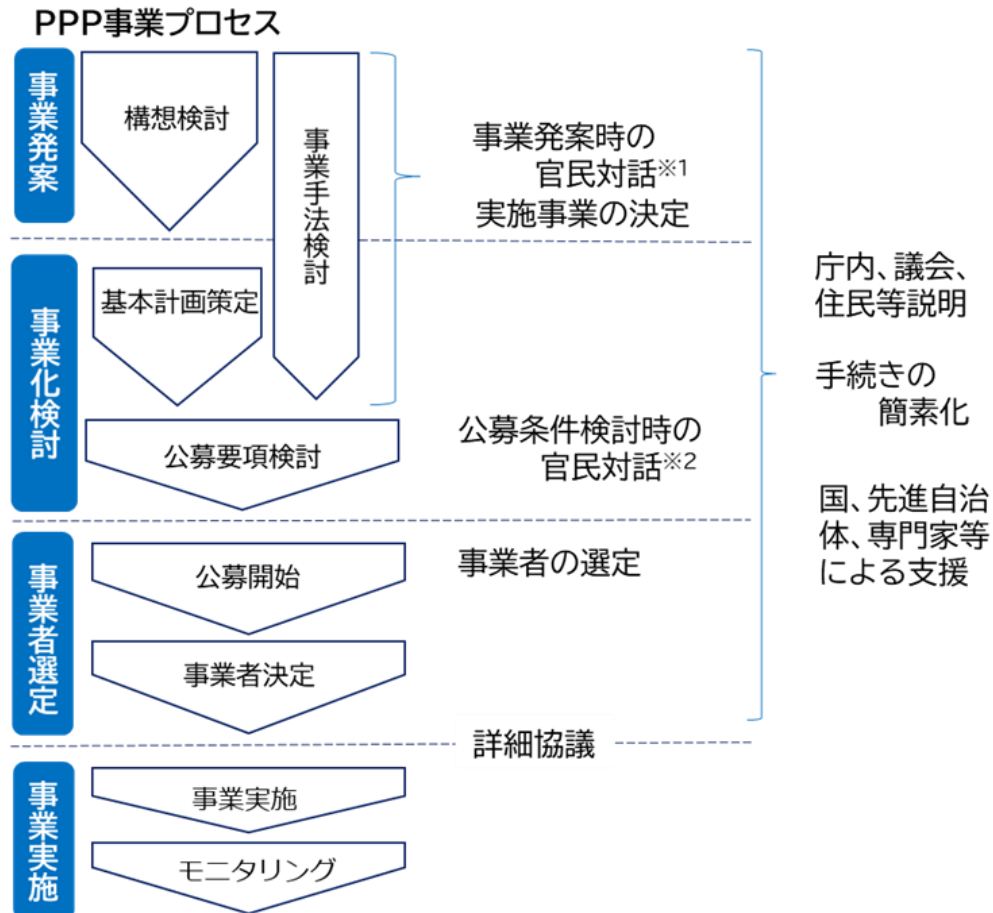
また、国、先進自治体、専門家等による支援について検討し、適切かつ円滑な事業実施のための法的な手続きや、跡地に接する市道（都市計画道路 坂井四ツ谷線等）の整備計画、用途地域の変更などの事業環境を整備していきます。

下に示すスケジュールは、現時点の想定です。今後、基本計画策定の中で検討していくこととします。

年度	内容	
令和6年度	・利活用方針の決定 ・県との協定締結	
令和7年度以降	・基本計画の策定（導入機能、事業手法、概算事業費、スケジュールの検討） ・用途地域の見直し ・市道（都市計画道路 坂井四ツ谷線拡幅）等の計画・整備 ・条例規則等の整備 ほか	
	【収益施設及び公共的施設 PFI 手法の場合】 ・事業者の選定 ・基本協定締結 ・事業用借地権設定契約締結 ・発掘調査、設計 ・建設工事	【公共的施設 従来手法の場合】 ・基本設計 ・発掘調査、実施設計、積算 ・入札 ・契約等の締結 ・建設工事

3-4-2 公民連携事業の事業プロセス

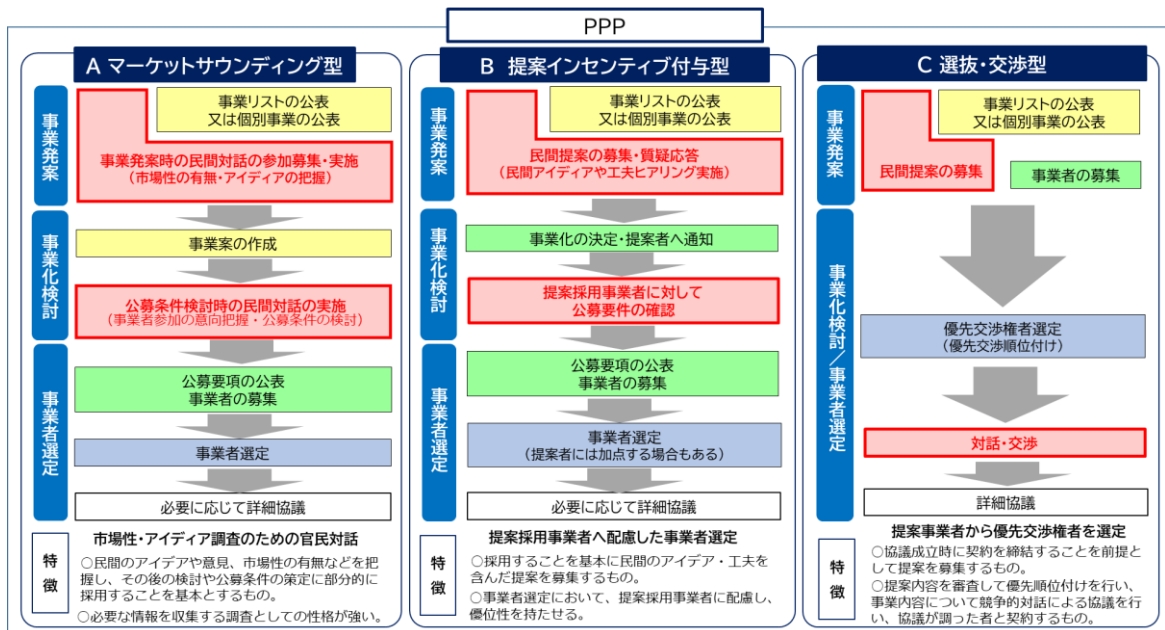
参考までに、公民連携（PPP）事業の一般的な事業プロセスを示します。



※1 事業発案時の官民対話：事業発案段階より、市場性の有無やアイデアを把握するもの。
当該対話においてなされる提案がPFI法に基づく民間提案である場合には、自治体は、その提案について検討し、検討結果を提案者に通知しなければならないため、PFI法に基づく民間提案であるか否かを確認する必要がある。

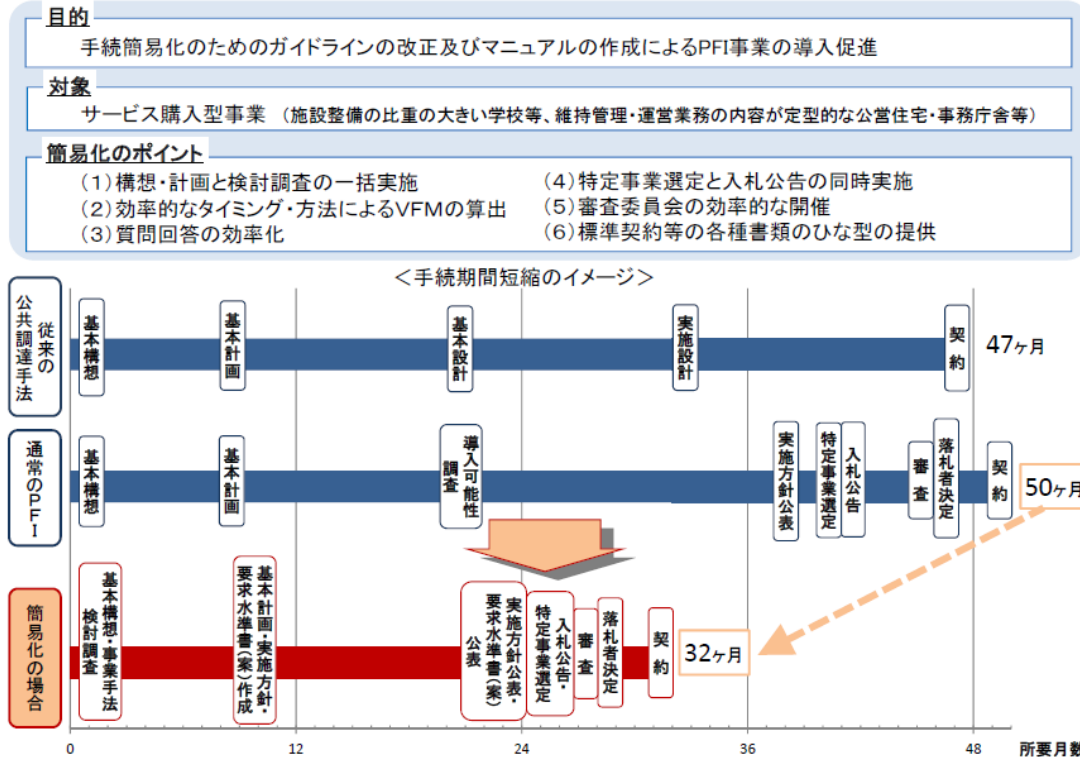
※2 公募条件検討時の官民対話：公募要項の作成に際し、事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握するもの。

【参考】民間提案及び対話方式の概要



出典:「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」平成 28 年 10 月 内閣府・総務省・国土交通省

PFIの手続の簡易化について(概要)



出典: 民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI 推進室)の資料