

旧県立喜多方東高校跡地利活用に係る事業化検討に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

1 趣旨

喜多方市では、令和3年3月末に閉校し空き校舎となった旧福島県立喜多方東高等学校（以下「旧東高校」という。）跡地の利活用を検討しています。

令和7年3月に「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定し、基本構想の実現に向けたまちづくりのため、旧東高校跡地に現存する空き校舎（工作物及び立竹木を含む。）の解体撤去後、更地となった敷地を喜多方市が福島県から譲り受ける予定です。

旧東高校跡地の利活用については、民間活力を最大限に活用した商業施設を中心とした複合施設を整備し、費用の抑制と全体的な総量の適正化を図るため、複合化する公共・公益施設の整備には公民連携の事業手法導入を基本としています。

この度、導入を想定する公共・公益施設や事業手法について、庁内において整理をしたことから、事業の実現性や民間事業者の参画意向を把握するため、サウンディング型市場調査を実施するものです。

2 調査対象の概要

別紙「調査対象の概要」のとおり

3 想定する整備方針と条件等

本項は、基本構想を基として、想定する施設や機能、整備手法等を記載した、庁内検討の段階における方針案です。各団体及び機関との調整が未了であるため、今後、調整や説明を進めていくものであり、実際にすべての施設が整備されるとは限りません。

(1) 整備方針

基本構想では、下記アからカまでの施設を導入する施設として想定し、公民連携による整備を検討していくこととしています。これらの施設について、民間施事業者の整備を想定する施設（民間施設）と市の整備を想定する施設（公共・公益施設）に分けることとします。

- ア 商業施設
- イ 宿泊施設
- ウ 集会・交流施設
- エ 観光施設
- オ 多目的広場
- カ 駐車場

「ア 商業施設」を中心とし「イ 宿泊施設」「ウ 集会・交流施設」については、民間施設として民間事業者の整備を基本とします。ただし、「イ 宿泊施設」「ウ 集会・交流施設」については、本サウンディング型市場調査等によって市場ニーズの把握を行い、導入を

想定する施設としての取り上げを慎重に判断する方針です。

また、「エ 観光施設」については、公益的な側面が大きいことから、公共・公益施設として市による主体的な整備を基本とし、「オ 多目的広場」及び「カ 駐車場」については、民間施設と公共・公益施設の共用スペースとしての側面が大きいことから、使用目的等により具体的な整備負担を検討することとします。

(2) 想定する公共・公益施設の機能

公共・公益施設として市による主体的な整備を基本とする観光施設については、観光資源や地場産品の魅力を生かした賑わい創出を実現するため、以下の機能を有していることを想定しています。

- ア 観光案内所
- イ 物産品販売所
- ウ 農畜林産品販売所
- エ 地元飲食店中心のテナントスペース

(3) 想定される事業手法

ア 民間施設

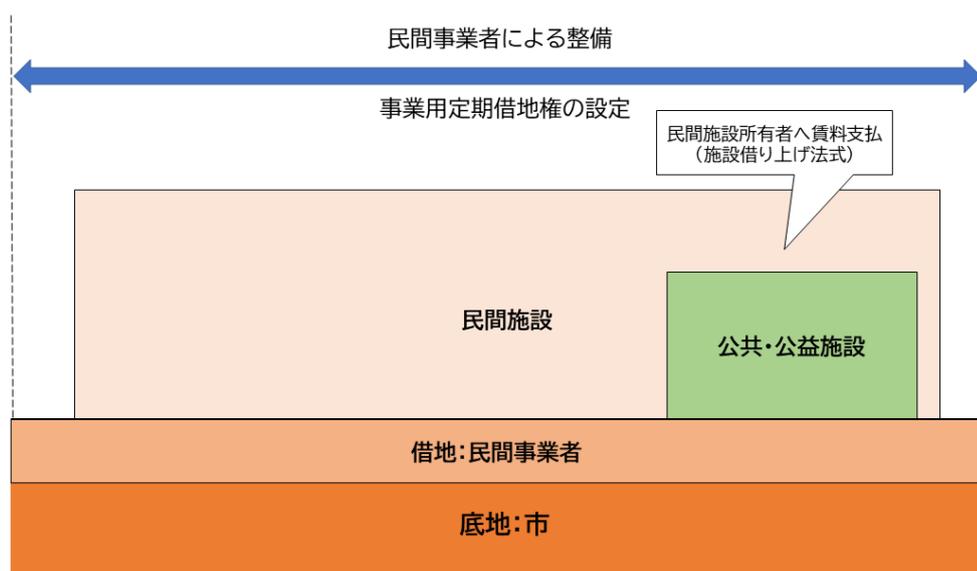
民間施設として利用する敷地に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定し、民間事業者が整備及び運営を行うことを想定します（以下「民設民営」という。）。なお、現時点においては、地代の決定方法、事業用定期借地権の設定期間や借地権付きの建物譲渡の可否等、契約事項の詳細は検討段階にあります。

イ 公共・公益施設

公共・公益施設の整備手法については、以下の2通りを想定します。

(ア) 民間施設への合築

民設民営により建築した民間施設内において、市が民間施設所有者へ賃料を支払い、間借りをするスペース内で市が公共・公益施設の運営を行う事業手法（以下「施設借り上げ方式」という。）を想定します。

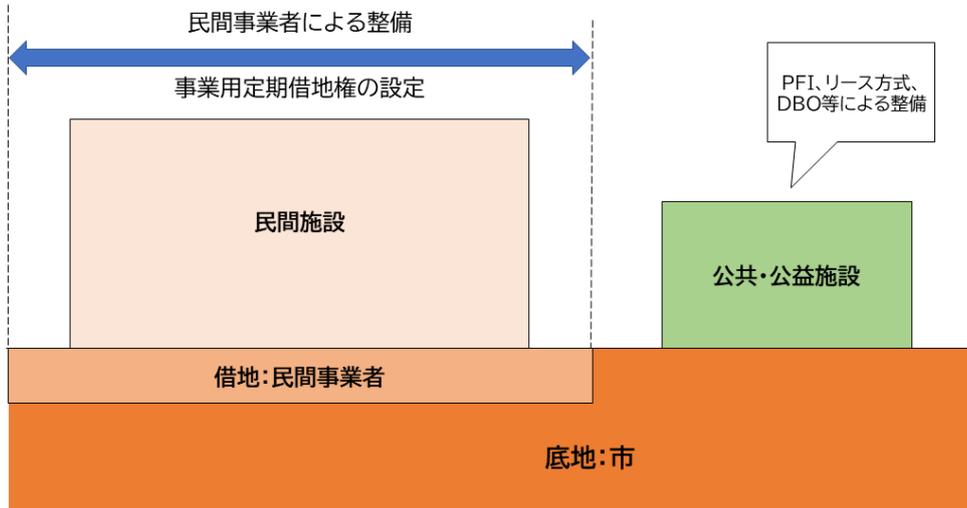


図：公共・公益施設を民間施設へ合築する事業手法イメージ

(イ) 公共・公益施設を単独施設して建築

民間施設とは別の単独施設として公共・公益施設を整備する場合は、整備及び運営に以下の公民連携の事業手法導入を想定します。

- a PFI (Private Finance Initiative)
- b リース方式
- c DBO (Design-Build-Operate) 等



図：公共・公益施設を単独施設として建築する事業手法イメージ

(4) その他の条件

- ・ 今後、用途地域の見直しなどを行う考えですので、現在の用途地域にとらわれずに事業化を検討してください。
- ・ 空き校舎（工作物及び立竹木を含む。）は解体撤去後、更地にて県から市へ譲渡される予定ですが、解体完了までに4年程度の期間を要する予定です。
- ・ 市に対する県の補助制度（最大3億円（うちソフト事業の上限額1億円）、ハード事業：上限2/3、ソフト事業：上限2/3）もございますが、公共・公益施設の整備費等が補助対象になります（民間施設のみを整備を補助対象とすることはできません）。

4 対話内容について

(1) 対話による調査項目

※ 令和6年9月に実施したサウンディング型市場調査と一部重複する部分があります。

ア 民間施設の整備内容について

- (ア) 民間事業者の整備を基本とする民間施設について
- (イ) 民間事業者の整備を基本とする民間施設以外の施設等の提案について
- (ウ) 駐車場と多目的広場の整備負担について

イ 公共・公益施設の機能について

ウ 事業手法について

- (ア) 民間施設整備に伴う民設民営について
- (イ) 公共・公益施設の整備手法について

- (ウ) 施設借り上げ方式の事業手法について
- (エ) 公共・公益施設の単独建築に伴う事業手法について
- オ 事業への参画意向について
- カ その他

(2) 対話の進め方

参加事業者の皆様から、主な対話による調査項目について一括してご説明いただき、その後、市側から質問等をさせていただきます。ご説明・ご提案は主要な部分のみや可能な範囲でも構いません。なお、提案内容等によっては、対話の進め方を変更する場合があります。

5 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ア 対話への参加実績は、何ら評価の対象となりません。
- イ 対話は、参加事業者のアイディア及びノウハウ保護のため、個別に行います。
- ウ 対話内容は、今後の跡地利活用に関する事業手法検討において参考とさせていただきます。（参加事業者及び市双方の発言とも対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。）

(2) 対話に対する費用

対話への参加に要する費用（書類作成、対話へ参加のための旅費等）については、すべて参加事業者の負担としますので、ご了承ください。

(3) 対話後の協力

必要に応じて追加対話（文書照会等含む）やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ア 対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- イ 公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ウ 参加事業者の名称及びノウハウに係る内容は公表しません。ただし、「喜多方市情報公開条例」等の規定に基づき公開の対象となる場合があります。

(5) 参加対象者

民間事業者等で利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することができません。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、喜多方市建設工事等入札参加資格制限措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団（喜多方市暴力団排除条例（平成24年喜多方市条例第32号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第3号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団又は暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有する団

オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体
カ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者

(6) 事前説明会等

県有施設であるため、事前説明会及び現地見学会は開催しませんので、提供する資料などを参考にしてください。

6 資料

(1) 提供する資料

- ア 調査対象の概要
- イ 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（本編）
- ウ 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（概要版）

(2) 提出いただく資料

- ア エントリーシート（様式1）
- イ 事前ヒアリングシート（様式2）
- ウ その他説明資料（任意）

7 スケジュール

- (1) 実施要領の公表 令和7年5月21日（水）
- (2) 参加申込（エントリーシート提出）期限 令和7年6月6日（金）正午（必着）
- (3) 事前ヒアリングシートの提出期限 令和7年6月13日（金）正午（必着）

※様式1「エントリーシート」及び様式2「事前ヒアリングシート」を市ホームページからダウンロードし、電子メールで喜多方市企画政策部企画調整課（小林宛て）へ送付してください。表題は「旧県立喜多方東高等学校サウンディング型市場調査」としてください。

- (4) 調査の実施予定 令和7年6月19日（木）・20日（金）

※日程は後日調整させていただきます。

対話は1時間程度で個別対話の方式により行います。

- (5) 実施結果概要の公表 令和7年7月中旬以降（予定）

8 対話のお申込み・お問合せ先

担当部署 企画政策部 企画調整課 戦略室
担 当 小林
電 話 0241-24-5207
F A X 0241-25-7073
Eメール kikaku@city.kitakata.fukushima.jp