【概要版】 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想

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

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。

■ 背　景

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。

■ 目　的

この構想は、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。

1-2　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、市の総合計画や関連する各種計画との整合性を考慮しながら検討を行ってきました。

今後、関連する計画と整合・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。

1-3　利活用の目的と目指すまちづくり

■ 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ィアやノウハウ、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。

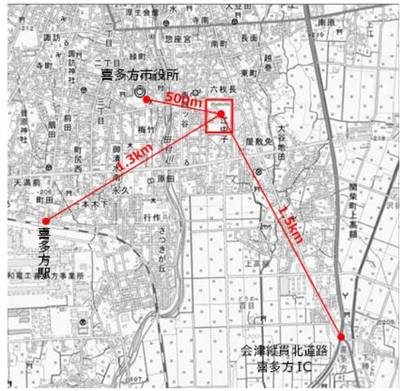
第2章　跡地の概要と整備施設・導入機能の検討

2-1　跡地の概要

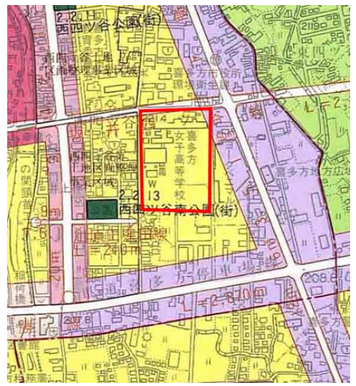
■ 土 地

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


用途地域

土　地 所　在 地　目 地　積	 喜多方市字江中子4167番 学校用地 32,611.00㎡
都市計画 用途地域	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

■ 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。

2-2　整備施設・導入機能の検討

①市（庁内）による検討

庁内に「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

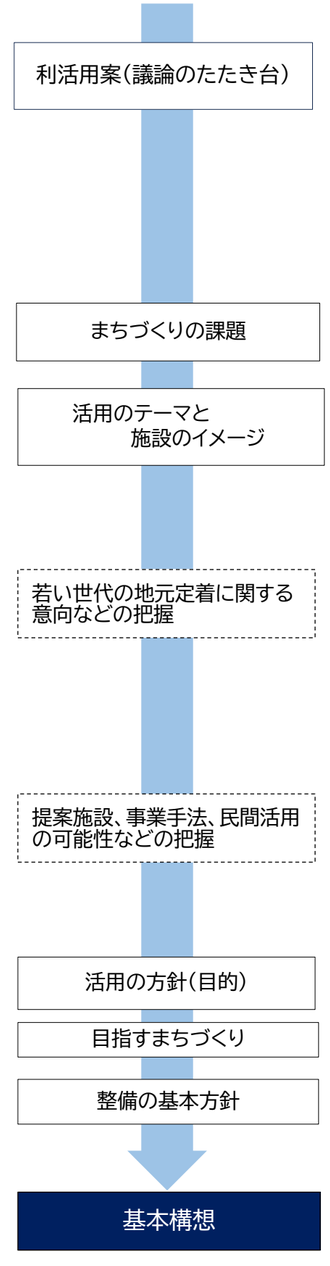
市が実施した「市民満足度アンケート」の自由記述から「人口減少」、「若者」、「こども」、「子育て」、「施設」をキーワードとして意見を抽出するとともに、「結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査」から、若い世代の地元定着に関する意向などを把握した。

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。



第3章　跡地の整備方針

3-1　整備のコンセプト・基本方針

これまでの検討、議論を踏まえ、整備のコンセプトと基本方針を次のとおり示します。

■ 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。

■ 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。

※サウンディング型市場調査とは、民間事業者との意見交換等を通し、事業に対して様々なアイデアや意見、市場性の有無や実現可能性などを把握する調査のこと。

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になりますので、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。

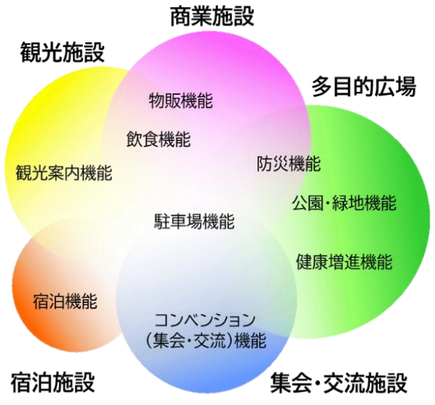
○物販機能・飲食機能
市内外から多様な人が集まり、賑わいや集客の核となる施設として、日常生活に必要な物品の販売や飲食物を提供する「商業施設」の整備を想定します。

○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

※定期借地権は、定められた期間だけ土地を借りられる権利のことで、事業用定期借地権は事業用に供すること、契約期間は10年以上50年未満で更新ができないこと、契約期間終了後は更地で返還することなどの制限がある。

3-3　整備手法

新たな公共施設の整備は、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。
「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。

■ 公民連携の対象事業と、想定される手法

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※」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※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。

3-4　整備スケジュール

このスケジュールは、現時点の想定であり、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

※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のこと。PFIは、公民連携の代表的な手法の一つ。