

---

# 旧福島県立高等学校 利活用検討協議会会議資料

---

令和7年度 第1回会議

令和7年8月5日(金) 午後1時30分 大会議室

企画政策部 企画調整課 戦略室

## 【目次】

- 1 今年度の経過 ..... P1
- 2 事業者等へのヒアリング結果 ..... P2・P3
- 3 サウンディング型市場調査の実施結果 ..... P4～P6
- 4 基本計画策定等 ..... P7
- 5 今後のスケジュール ..... P8・P9

## 令和7年度



4月24日 協定締結式

- 福島県、福島県教育委員会、喜多方市による協定締結

4月～ 市内外の事業者等へのヒアリング

- 導入する公共的な機能の検討のため、市内の宿泊施設運営事業者、道の駅設置自治体、前年度のサウンディング型市場調査の申込事業者等を対象にヒアリングを実施。

5月20日 旧福島県立高等学校  
利活用推進本部会議(第1回)

- 導入を想定する公共的な機能についてを主な議題として開催。

6月19日・20日  
サウンディング型市場調査

- 「導入を想定する公共的な機能の実現性」、「民間収益施設のニーズ把握」、「民間事業者の参画意向」を主な調査内容として実施。

7月7日 旧福島県立高等学校  
利活用推進本部会議(第2回)

- 民間収益施設の整備方針や公共・公益施設の導入方針についてを主な議題として開催。

8月 検討協議会への進捗報告

10月～(予定) 基本計画策定及び公民連携可能性調査

## 2 事業者等へのヒアリング結果

### 市内の宿泊施設運営事業者へのヒアリング結果

#### 客室の稼働状況等

- **ビジネスホテルの宿泊客の内訳は、7割～9割が出張によるビジネス利用客、1割～3割が観光目的等の利用客である。**
- 夏場の客室稼働率は高く推移するが、冬場に落ち込む傾向があり、今年については大雪の影響もあったため、特に冬場の落ち込みが大きかった。
- 平日はビジネス利用客が多く、休日は観光目的の利用客が多いサイクルである。平日の客室稼働率はビジネス利用客により高くなるものの、観光目的の宿泊客が少ないため、ビジネス利用客のチェックアウト後である**金曜日と土曜日に客室稼働率が低くなる**といった、**通常の観光地の宿泊施設とは逆の現象が起きている。**
- **温泉旅館の宿泊客は観光目的の利用客が中心**である。
- コロナ禍前と比較すると、**ほぼ同水準まで客入りが回復した。**

#### 観光関連

- **観光目的の宿泊客は、さくらまつり、喜多方レトロ横丁、夏祭り等のイベント時期にスポット的に多くなるのみ。**また、観光目的の宿泊客のうち、ほとんどが国内からの観光客であり、インバウンド客はほとんど泊まらない。
- 今年4月のさくらまつりの時期でも**昨年と比較すると宿泊者が減少しており、物価高騰による出控えの影響も考えられる。**
- 観光需要による宿泊施設の繁忙期は、桜の開花時期である4月頃、GWの5月頃、夏休みの8月頃、紅葉シーズンの10月中旬～11月頃。その他は基本的に閑散期であるが、修学旅行や忘年会シーズンにスポット的な客入りがある。

#### 旧喜多方東高校跡地の活用関連

- **年間を通せば空室時期も多く、喜多方市内の宿泊施設は現状で足りている**と思われる。コンベンション機能についても、稼働率や費用対効果を踏まえれば導入は現実的ではない。
- 通年の客室稼働率や近年の宿泊客の減少も加味すれば、**喜多方市に宿泊施設は現状で足りている**と思われる。
- 稼働率で考えれば、**すべての喜多方市内の宿泊施設が満室稼働しているわけではないため、現状の宿泊施設で足りているという認識にはなるが、大規模な宿泊需要が発生した場合（例えば、全国的なスポーツ大会が喜多方市内で開催される場合等）には一時的に足りなくなる場合がある。**
- 宿泊施設の誘致があってもよいと思うが、**特徴が無い宿泊施設でなければ宿泊客の呼び込みは難しい**と思う。また、**維持管理も物価高騰や人手不足の影響から非常に難しい**と思われる。
- 市内から宿泊施設が年々減少していることから、**ただ単純に宿泊施設を整備すればよい**というわけではない。
- 大規模なビジネスホテルが誘致されれば、ビジネス客を中心とする**市内の宿泊事業者への影響は避けられない。**
- 新たに宿泊施設ができる場合については、ターゲット層が被らないのであれば反対はしないが、**雇用（人手）の奪い合いが危惧される。**

(前項「市内の宿泊施設運営事業者へのヒアリング結果」の続き)

その他

- 採算確保のことを考慮すれば、宿泊施設は50室以上保有することが望ましい。
- 旅館という形態を採用するのであれば、温泉目的の観光客がほとんどであり、温泉の整備も同時に必要になる。
- 例えば、10室のみの宿泊施設を整備するのであれば、客単価は35,000円程度を想定しないと収益化は難しい。

## 道の駅設置自治体(3自治体)へのヒアリング結果

(磐梯町) 道の駅  
ばんだい

- 全体事業費に占める一般財源からの支出は約8%程度。その他の財源は、国の交付金や県整備分、過疎債等である。
- 道の駅の運営には、指定管理者制度を採用。指定管理者は、道の駅事業以外の他事業も担っている。
- 物産品、農産品へ規定の手数料率を乗じ、その手数料率分が道の駅の収益となる。
- 農産品の販売については、指定管理者による直営であり、売れ残りの商品は生産者が引き取るため、在庫口スが発生しない。

(猪苗代町) 道の駅  
猪苗代

- 全体事業費に占める一般財源からの支出は約23%程度。その他の財源は、国の交付金や県整備分、過疎債等である。
- 道の駅の運営には、指定管理者制度を採用。指定管理者は、道の駅の運営のために設立した法人である。
- 物産品、農産品へ規定の手数料率を乗じ、その手数料率分が道の駅の収益となる。また、商品は買取販売と委託販売の形式がある。
- 農産品については、生産者により組織された協議会が設立され、道の駅が協議会からの委託により販売する形式である。袋詰めや在庫処分は協議会が行う。

(会津坂下町) 道の駅  
湯川・あいつ

- 全体事業費に占める一般財源からの支出は約3%程度。その他の財源は、国の交付金や起債等である。
- 道の駅の運営には、指定管理者制度を採用。指定管理者は、道の駅の運営のために設立した法人である。
- 農産品の販売に関しては、農産アドバイザーへのコンサルを委託しており、商品の検品や出荷農家の発掘を徹底している。

### 3 サウンディング型市場調査の実施結果

#### 【サウンディング型市場調査とは】

公共施設等の有効活用や効率的な整備・管理等に向けて検討する際、行政内部のみの検討にとどまらず、公募による民間事業者との対話の場を設けることにより、市場性を踏まえた実現性の高い事業スキームにするとともに、民間ならではの優れたアイデアを把握するものである。

今回のサウンディング型市場調査については、以下の3点の調査項目を中心とし、全体的な整備方針の検討材料とするために民間事業者への調査を実施した。

『 ①公共・公益施設の整備・運営に関する事業の実現性 』 『 ②民間収益施設のニーズ把握 』 『 ③民間事業者の参画意向 』

#### ① 公共・公益施設の整備に関する事業の実現性

市が必要とする公共的な機能のたたき台を「**観光機能**（観光案内所、物産品販売所、農林畜産品販売所、地元飲食店中心のテナントスペース等の機能を有する）」「**広場**」「**観光用駐車場**」として、それらの整備・運営に関する事業の実現性を調査。

ヒアリング概要) (1) 民間事業者によって公共的な機能の整備・運営をできる条件、(2) 商業施設等の民間収益施設内に公共的な機能を合築できる可能性、(3) 実現性の高い事業手法について など

#### ② 民間収益施設のニーズ把握

民間事業者の整備（誘致）を基本として想定する「**商業施設**」「**宿泊施設**」「**集会・交流施設**」について、喜多方市における市場ニーズ（サウンディング参加事業者が当該施設を必要と判断するか）を調査。

#### ③ 民間事業者の参画意向

想定する公共的な施設を踏まえ、当該旧喜多方東高校跡地の利活用事業にサウンディング参加事業者が参画できる可能性があるかを調査（参画可能性のある事業の範囲や条件について）。

## ① 公共・公益施設の整備に関する事業の実現性

- 商業施設に公共的機能を複合化した施設を整備した実例があるが、**整備・運営の全体を商業施設サイドで担うことにより、民間事業者の経済的、人間的な負担が大きく、収支が合わないことがあった。**
- 観光案内所やイベントスペース等の**収益性の低い公共的な機能の運営に民間事業者は手を挙げないので、公費で負担する旨を公募時に明記すべきである。**
- 賃料や期間等の経済条件が合えば、商業施設へ公共的な機能を複合化できる可能性はあるが、民間と公共間の整備・運営に関する調整に労力を要し、採算性の低下やスケジュールの長期化、事務的な煩雑化を招く恐れがあることから、基本的には**公共・公益施設は単独の建築物として、整備・運営を民間事業者と切り分けた方が事業の実現性は高い。**
- 物産品や農林畜産品は、商業施設でも取扱うため、できれば公共サイドでの取扱いをして欲しくはない。しかしながら、**喜多方産の物産品や農林畜産品を自社の取扱い商品として販売を強化し、通常よりも規模を大きく（地元色を強く）展開することができる可能性はある。**
- 事業計画全体の収益性が見込まれるのであれば、**観光用駐車場や広場についても民間事業者で整備できる可能性はある。**
- **観光用駐車場や広場の配置計画については、敷地全体のゾーニング、動線、建物（店舗等）の視認性に配慮する必要がある。**
- 観光客の増加が商業店舗の売上増加にも繋がる可能性もあることから、**観光用駐車場と店舗用駐車場を一体として設置できる可能性はある。**
- 公共・公益施設を単独施設として整備するのであれば、**リース方式やDBOが事業の実現性が高い。**PFIについては、一定の事業費以上の案件ではないとコストが大きく、メリットが小さくなってしまう。

## ② 民間収益施設のニーズ把握

- 旧喜多方東高校跡地は立地に恵まれているため、**商業施設のニーズは見込まれる。**
- 現時点で宿泊施設の引き合いは無い。ただし、**行政による建設費への補助や税務上の優遇措置などがあれば、興味を持つ事業者が現れる可能性はある。**
- 集会・交流施設は、民間が整備・運営するには収益力が低い事業であるため、**行政の財政的な支援が望ましい。**
- 中心となる商業施設があれば、その商業施設の集客効果に魅力を感じ、様々なテナント企業が集まりやすくなる。中心となる商業施設が無ければ、**テナント企業が集まらない懸念がある。**

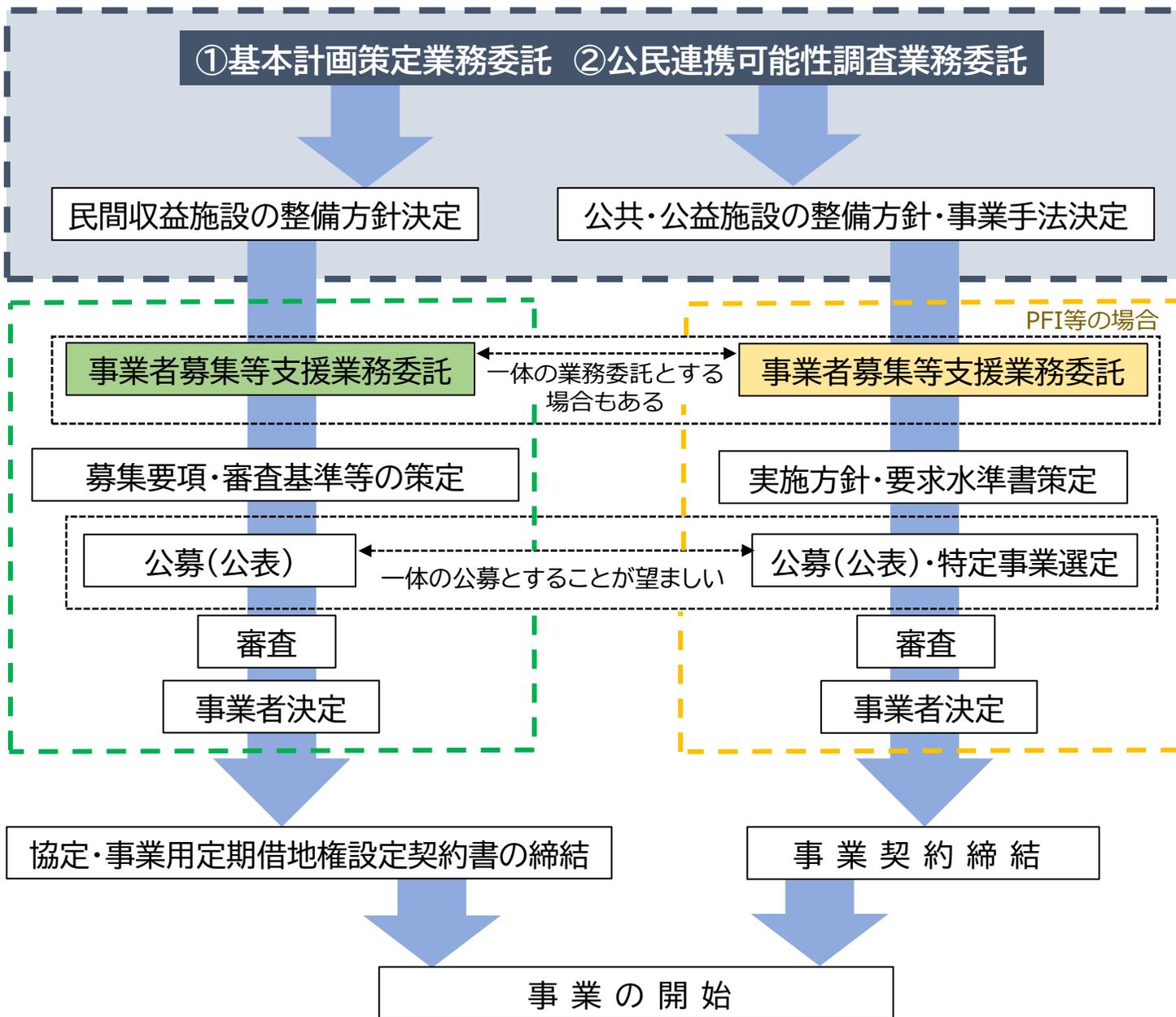
## ③ 民間事業者の参画意向

- **具体的な参画意向がある。**
- **他企業と連携した参画の可能性を有している。**
- **特定の分野（設計・建築等）に限定した参画の可能性を有している。**

## その他

- 民間収益施設への工事着手が可能になる時期が延びるほど、建築コストの上昇等が懸念される。早期着手を希望しており、**解体時期と県から市への譲渡時期の前倒しを要望する。**
- 解体時期や県から市への譲渡時期が早まる見込みが無いのであれば、民間収益施設の**工事の着手が可能になる時期を明確に示して欲しい。**
- **民間収益施設に着手する時期と公募開始の時期が離れ過ぎると、経済条件（テナント先の賃料設定、建築コストの算出等）が整わないため、公募に手を挙げにくい**ため、着手可能時期から2年前頃に公募が始まり、その半年後（着手可能時期の1年半前）頃までに優先交渉権者が決定しているスケジュールが望ましい。

## 4 基本計画策定等



### 業務概要

#### ① 基本計画策定業務委託

##### 【業務内容】

- 現況把握
- 公共・公益施設の概略検討
- 民間収益施設の導入可能性の調査
- 配置計画図の作成      ○ 原案の作成 等

##### 【必要性】

課題や条件を整理し、具体的な配置計画図等を明示することにより、今後の整備方針の根拠とする

#### ② 公民連携可能性調査業務委託

##### 【業務内容】

- 事業スキーム（事業手法・運営手法等）検討
- 民間事業者の意向調査
- 効果検証（従来手法との比較）
- 総合評価      ○ 課題整理 等

##### 【必要性】

コストや工程等を踏まえた妥当性のある事業手法の選定や民間事業者との調整により、実現性の高い基本計画とする

### その他特記事項

- ①と②は関連性が大きい業務であることから、一体の業務委託として発注する。
- 財源確保には、県の「福島県立高等学校空き校舎等活用支援補助金（事業費の2/3補助）」が活用可能である。
- 来年度中旬頃までの工期とする予定。

## 5 今後のスケジュール

### 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用想定スケジュール

項目／年度	主体	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
1 協定締結	県・市		★ 4/24						
2 解体工事設計等	県		→						
3 解体工事等	県			→					
4 譲与契約・引渡し	県・市						★		
5 基本構想	市	→							
6 基本計画・公民連携可能性調査	市		→						
7 民間提案募集・協議・協定・契約	市			→					
8 都市計画・道路計画等の調整	市		→						
9 開発行為協議・確認申請等	民間					→			
10 施設等工事	民間						→		
11 周辺環境整備工事	市							→	
12 条例規則等整備	市			→					

市が行う都市計画・道路計画等の調整、民間事業者が行う開発行為の協議や確認申請の手続き等に必要な期間 及び 県が建物等を解体し更地にするために要する期間を考慮すると、令和11年4月頃に県から土地の譲与を受け、その後、民間事業者の着工となるスケジュールが想定される。

# 令和7年度のスケジュール

項目／月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
1 県との協定締結	4/24											
2 事業者ヒアリング												
3 推進本部		第1回 5/20		第2回 7/7		第3回 9/18	公民連携可能性調査、基本計画策定の 進捗に応じて開催					
4 利活用検討協議会					第1回 8/5 13:30	第2回 9/29 13:30 (予定)						
5 サウンディング型市場調査 (事業手法等検討)												
6 商業施設等ニーズ調査												
7 基本計画策定・公民連携可能性調査												
8 都市計画・道路計画等の調整												