

旧福島県立高等学校利活用検討協議会（令和７年度 第１回）会議録

- 1 日 時 令和７年８月５日（火） 13：30 ～14：45
- 2 場 所 喜多方市役所大会議室
- 3 出席者 委 員 ９名 （欠席４名）
牧田 和久 委員 星 宏一 委員 樟山 敬一 委員 渡部 孝一 委員
吉川 清志 委員 村上 将臣 委員 白水 香織 委員 庄司 恵子 委員
田代 衛 委員
オブザーバー
福島県会津地方振興局 企画商工部副部長 松木 千恵
福島県喜多方建設事務所 建築住宅部長 川崎 周一
市
企画政策部長 小荒井 浩
（事務局）企画調整課
課 長 伊藤 博之 課長補佐 横山 武憲 戦略室長 佐藤 利則
主 査 小林 和樹 主 査 小野 幸一

4 内 容

※ 会議に先立ち、今年度から選任替えにより新たに就任となった委員３名、人事異動により新たに参画となったオブザーバー２名を事務局より紹介した。

(1) 市長あいさつ

遠藤市長があいさつを述べた。

(2) 会長あいさつ

牧田会長があいさつを述べた。

※ 牧田会長のあいさつ後に遠藤市長が退席。

(3) 会長職務代理者の指名

牧田会長から、設置要綱第５条第３項に規定により、職務代理者に「市行政区長会連合会 副会長 田代 衛」氏を指名し、田代委員から承諾を得た。

(4) 議事

牧田会長が議長となり、議事を進めた。

はじめに、「(1)今年度の経過から(3)サウンディング型市場調査の実施結果」を議題とし、議長が事務局に説明を求めた。

事務局が資料により説明を行い、次の質疑応答等があった。

〇Ａ委員

こういった感じなのであろうなということは予想していた。多分、私も宿泊というのはなかなか難しいことは、前々からこの会議でも発言をさせていただいていた。

資料では旧東高校跡地は立地に恵まれ商業施設のニーズは見込まれるとなっており、道の駅についても色々記載があったが、通過交通にならないために跡地に引っかかりを持たせるためには、例えば、まちづくり全体との関係として、施設

の開業までの間に坂井四ツ谷線の東側を延伸して 121 号バイパスに繋げることもよいのではないか。例えば桜の時期、今は坂井四ツ谷線の一本南側の道路が非常に混み合うが、もう一本東西の道路が 121 号バイパスからできれば、更にその途中に道の駅的なものがあれば、非常にこのプロジェクト全体の価値を高めるのではないかと思う。その辺は、ここで話すことではないのかもしれないが、聞きながら思っていた。

○事務局

坂井四ツ谷線の 121 号バイパスまでの延伸については、現実的なところで言うと、今、ふれあい通りまでの西工区の区間の事業を施工中であり、そこだけでもかなりの年数がかかり、市役所前だけでも相当の年数がかかった。また、次はこの工区から事業化するかということも今の状態では決まっていないというところである。

そういったことから、121 号バイパスまで坂井四ツ谷線を通すという発想については、かなり長期的な目線で見ると必要ではないかと思っているが、委員のおっしゃるとおり交通のアクセスは道の駅などでは非常に重要かと思うので、そういったことは都市整備課とも情報を共有して参りたい。

○B委員

特に意見ということではなく感想的なものになるが、説明を聞きながら思ったことを申し上げる。

まず、宿泊の関係は私もなくていいなと思いながら聞いていたが、宿泊施設が必要ないということを強調しているような感じがするのは、競争相手が増えると困るという部分があるかもしれないので、こういった結果になったのかなと、うがった見方かもしれないが感じた。ただ、それでも宿泊施設はなくても、おそらくいいのではと思う。

もう 1 点は、公と民でどう棲み分けをするのか。商業施設等の民間収益施設に公共的な機能を合築できる可能性ということで観光案内所などを民間の施設に入れるという記載があったが、私はこの可能性が一番現実的なのかなと思った。しかし、民間事業者からの意見を聞くと、どちらかといえばそういったことは公と民できちっと分けてやった方がよいのではないかという意見があったので、その辺りは詰めていくことが大変なのであろうなと思った。

○事務局

宿泊施設については、宿泊施設を運営する事業者から、施設としては足りているという意見や、まず宿泊客を増やす取組をどうするかが大事ではないかというような意見があった。簡単なことではないが、まず観光の充実を図ること、宿泊施設を作るのであれば宿泊施設だけで楽しめるような環境を作ることが必要という意見であり、ただ単純に泊まるだけの宿泊施設は足りているという意見が分かったので、ここに記載させていただいたことはそういう意図である。

また、観光案内所を商業施設に導入するかどうか、これは委員がおっしゃるとおり非常に難しいところであり、例えば、開発をするデベロッパーがいればデベロッパーとの交渉が伴い、商業施設があれば、商業施設の運営者と閉店の時間は

どうするか、トイレの利用はどうするかといった運営面での細かい調整がある。公共的な機能を単独施設として整備すべきか、合築とすべきかということは、これから基本計画等の策定をするにあたって慎重に検討して参りたいと思う。

○C委員

先ほど宿泊施設ということで話があったが、宿泊施設というのはなかなか難しいのかなと思う。道の駅に関しても、道の駅に入る道路が整備されてないと、せっかく作ってもなかなか利用価値がないのかなと思い、あそこの道路ではちょっと狭く感じるので、もっと道路が広ければ、また先ほどA委員がおっしゃっていた国道に隣接するということであれば、道の駅もすごく流行るのかなと期待できる。そういった形で進めていくのであれば、道の駅もすごく良いのではと思っている。

民間の方でこういうことをやりたいという、大きな話は出ているかということ伺いたい。

○事務局

今のご質問は、道の駅のようなものを民間でやりたい方がいるのかという意図でよろしいか。

○C委員

道の駅だけではなく、東高校跡地で他の事業でもいいので何かやりたいという話はあるのかという意図の質問である。

○事務局

資料の民間事業者の参画意向というところで記載があるが、具体的な部分は個人情報もあるためお伝えできないが、参画意向をお持ちの事業者はいらっしゃるので、そういった事業者とも調整を重ね、ヒアリングを重ね、事業が具体化し、今後の事業者募集に繋げていければと思っている。

○C委員

なるべくなら、民間的な感覚を合わせた形の中で進めていけば、市民も助かるのかなと思っている。

○D委員

今、委員の皆様がお話されたようなことを私も感じていた。今日は初めての出席ということもあり、皆様の話とこの資料と先ほどの説明で把握できればと思っている。

○E委員

今までの説明を聞いていた中で、今後基本計画を立てていく際、基本構想の中身とはかなり変わってくるのかなと思った。その辺については、あまり基本構想にこだわらなくてもいいのかどうかという部分の意見を聞きたい。

もう一点は、ここは第一種住居地域であったと思うが、この事業を進めるにあたっては用途地域の変更もしていくというような話があったと思う。用途地域を変更するにはかなり時間がかかると思っているが、その辺はどの段階で進めていく予定としているのかを聞かせてもらいたい。

○事務局

基本構想で想定した機能・施設の乖離等についての質問であると思う。基本構想を見ていただくと、「商業施設」「観光施設」「宿泊施設」「集会・交流施設」「多目的広場」「駐車場」といった施設の記載がある。

商業施設については、核となる施設であるため、ここは切り離さず保ち続け、整備ができればと思っている。観光施設については、道の駅を設置する近隣自治体からヒアリングしたこと、また商業施設と関わり合いもあるため、観光施設として、例えば物産品や農林畜産品といったものを販売できるかを調整しているところである。ただし、宿泊施設、集会・交流施設については、財政的な負担が必要であり、公設民営することは少し厳しいところである。宿泊施設等の要否については、議論が分かれるため、宿泊施設が必要かということを丁寧に民間事業者からヒアリングさせていただいた。多目的広場、駐車場等については、資料に記載があるように、民間事業者でも整備ができる可能性はあるとういことが分かったため、これが現実的にできるのかを見極める必要がある。

そういったところで、基本構想は皆様の意見を頂戴して決めたものであるため、それらの機能・施設からはあまり離れないように軸を置こうとは思っているが、基本計画で精査する中で、これは整備できない、これは整備できるという整理が出てくることは間違いないと思われる。

次に用途地域の変更について、後程スケジュールの中で説明はさせていただくが、現在、用途地域の変更の所管課である都市整備課と話を進めている段階である。民間事業者が必要とする時期までに、用途地域の変更ができるよう調整していくため、昨日も都市計画審議会という会議を開催し、審議会委員の皆様にもそういったことを周知させていただき、前進を図っているところである。引き続き用途地域については、変更ができるような環境を整えていければと思っている。

○E委員

基本構想には、公民連携の部分もかなり条件として入っており、今日話を聞くとなかなかそこも難しいのかなと感じたため、質問させていただいた。

用途地域の変更は大体何年くらいでできるものなのか。

○事務局

用途地域の変更については、現時点では、令和9年度末までには完了させたいということであり、都市整備課の話では、県等との下協議にかなり時間かかるということで全体的には1年半から2年程の期間を要するということである。その中でコンサルへ委託し、変更するための図面の作成や変更する理由を調整することにもなかなか時間がかかるころではあると思うが、ここについてはしっかり都市整備課と連携をとり、1年半から2年の間で用途地域の変更ができるような環境を整えて参りたい。

○F委員

今年、この会議に初めて出させていただき、なかなか大変だなといった感じを受けている。

今、一番私どもが懸念している部分、これは個人的なことであるが、高郷と山

都の中学校が統合するというところで、一生懸命、町内で高郷も山都も議論しているところである。学校の利活用ということで、現実の中学校と耶麻農業高校を使うことで私どもはやってきたが、行政の方からいきなり耶麻農業高校を使うというようなことが推し出された。それで私どもも本当に今大変になっており、この構想についても、後で違う形が行政から出てくるのではないのかということを私は一番懸念するところである。

○事務局

東高校跡地の構想内容への懸念の話かと思われる。

先ほども事務局から話したとおり、基本構想を昨年度策定させていただき、その構想の中で必要な部分については、それらを軸にして進めるというところに変わりはない。民間事業者との話し合いの結果、手法によってはもしかしたらできない部分もあるかとは思われるが、事務局としては、基本構想に沿った方向で考えていきたいと思っている。

○F委員

せっかくこれだけの構想を出していただき、色々な形で皆さんとお話し合いをしているところであるため、いきなり違う話が出てくることだけは、私どもも大変迷惑しているところである。これから、令和10年に向けて統合するということであるので、その時までには何とか私どもの方の構想も取り入れていただきながら、やっていきたいと思う。必ずと言っていいほどのケースで民間の方々からは守られているので、話をしっかり聞いてやっていただければありがたいなというふうに思っている。

次に、「(4)基本計画策定等と(5)今後のスケジュール」を議題とし、議長が事務局に説明を求めた。

事務局が資料により説明を行い、次の質疑応答等があった。

○A委員

スケジュールについて、県に解体工事をお願いした場合のスケジュールがこうなるということは以前から示されていたと思うが、前回の会議か前々回の会議で、もし民間事業者が急ぐのであれば、民間事業者により前倒しで解体をするといった可能性もあると、私の記憶違いではなければ説明があったと思う。

今の段階でそれはもう完全になくなったのか。県の解体工事がスケジュールの全体の流れを決めてしまうため、これが最短だという認識でよいのか。それとも短くなる可能性があるのか、そこを教えて欲しい。

○事務局

東高校の跡地を県から譲り受ける場合の条件については、一つは校舎等の建物、工作物、立竹木、これらを含めて一括して受け取るという場合と、県が建物、工作物、立竹木をすべて除去し、更地化したうえで受け取るという二つの選択肢があった。市としては大規模な建物について、今後の維持管理、解体費用等を考慮

すると、やはり更地化したうえで受け取った方がよいのではないかとということで、今回、更地化したうえで民間事業者を募集しながら、東高校跡地の利活用を図るというような方向を示した。先ほど言ったように、更地化することについては、すべて県で解体等を行うことになるため、市が関わることはできないということである。

民間事業者を活用した場合、果たしてスケジュールが短くなるのかということについても民間事業者にヒアリングしている。民間事業者に任せれば、金銭的なものや工期的なものを民間事業者のペースでできるため、県で解体する場合のスケジュールよりは短くなるであろうとのことだった。

一方で、県が解体を行う場合については、当然予算化もあり、議会の議決等もあるので、これまで検討・調整してきた中では4年程度はかかるということであった。こうしたことを踏まえ、今示しているものについては、最短でこれであろうというものであり、今後の状況によっては、若干伸びるという可能性もなきにしもあらずというところである。

市としては、県に引き続き、このスケジュールが円滑に進むように要望しているところではあり、本日、県の方も出席いただいているため、協議会の中でこういった意見があったということをご理解いただいたうえで、円滑な譲渡に向け、ご協力いただければありがたいと思っている。

○G委員

今の説明を伺い、財源確保には空き校舎等活用支援補助金、事業費の3分の2の補助という説明があり、東日本大震災発生直後の福島県の復興補助金は4分の3であったと思うが、それに匹敵する水準ということで、民間事業者のモチベーションに繋がることは確実なのかなというのが私の個人的な考えである。

一方で、皆様ご承知のとおり、様々な物の値段、人、資材、諸々のコストがアップしているという国内の経済情勢がある。中長期の想定スケジュールが示されているが、そういったことを踏まえていくと、色々とステップを踏んでいかなければならない事情も、私も民間の金融機関の立場であり十分理解しているところであるが、やはり1年後のコスト感ということで現実的に全然違ってきていて、事業化を諦めてしまう喜多方管内の事業者も多くいる。スケジュールというのはあくまで目標としていただき、このステップの一つ一つをどれだけ短縮できるかが今回のプロジェクトの成功の鍵を握っているのではないかとと思っている。

最終的には、行政の負担と民間事業者の負担が減るところで、経済合理性は間違いなく出ると思うので、このスケジュールに関わらず、1日でも早く、最終ステップまでいくことを望みたいと思っている。

○事務局

今ほど、委員からおっしゃっていただいたとおり、民間事業者も今後、令和11年4月までの3年以上ある期間の中で経済条件が大きく変わってしまうため、公募がいざ始まってもなかなか手が挙げにくいということを資料でも書かせていただいたところである。

テナント先の賃料設定や建築コストといった条件が整えづらいというのは民間

事業者も懸念しているところであり、特に建築コストについては見込みが立ちづらいという話もあった。このあたりについては、令和 11 年 4 月から民間事業者が工事に着手できる環境が最短というところもあるので、民間事業者とこれから協議をさせていただく中で、募集をして決まった事業者といかに調整、協議を上手くして、この事業から離れないようにしてもらえよう、行政側でも上手くコミュニケーションをとっていきたい。また、現時点では募集をして事業者を決めるというところよりも前の段階なので、基本計画という枠取りを早く作り、民間事業者の皆さんにも知っていただくという環境を整えたい。

○会長

基本計画策定から事業の開始までの期間を見ていくと、どうしても時間がかかり、なかなか短縮できない事情もあるのかなと思う。

県の工事も令和 10 年度内に終わることを想定しているということで、ここで終わるように要望していくということであるし、それに合わせてスケジュールを組んでいっても、ぎりぎりこのぐらいのペースでいかないといけない。事業者決定を令和 9 年度に行うまでの期間というところも詰めていくと、かなりシビアなところであるのかなと思う。

○事務局

今ほど会長からあった全体的なスケジュールについては、非常に厳しい状況にあると認識している。先ほど、県への要望というものも申し上げたが、県には県なりの事情というものもあり、市においても、先ほど言ったように用途地域の見直しであったり、都市計画道路関係の調整といったものがあるので一定の期間が必要だということで、このようなスケジュールになっている。

一方で先ほど G 委員からあったように、近年の物価高騰、更には人件費の高騰、こういったものについて先が見通せない状況にある中で、事業の実現性を高めていくためには、なるべく早い事業の着手というものが必要になっていることも十分認識をしている。こういったことを総合的に勘案し、民間事業者と今後もコミュニケーションをとり、県との調整も十分させていただきながら、この事業が実現できるよう、今後、市としても努力して参りたい。

○H委員

本日初めて参加し、皆様の話を聞かせていただいて色々と勉強しているところではある。今回の敷地は、北側の坂井四ツ谷線しか接道しないということではないか。

○事務局

接道は北側の坂井四ツ谷線だけになる。どういった募集をするかにもよってくるが、例えば、隣地を含めた敷地を一体的に募集対象の敷地とするとといったことがあれば、限定して北側だけの接道というわけではないが、現状、東高校跡地だけを考えると東側が法定外公共財産になっているため、接道要件は北側の道路で満たすことになると思う。

○H委員

やはりアクセス的にはなかなか厳しい敷地であると思う。先ほど話が合ったよ

うに坂井四ツ谷線の拡幅がまだ全然見通しが立っていないのであれば、早めに整備しないと何の施設に活用するにしてもなかなか難しいのではないかと率直に私そう思った。

また、建設コストの話があったが、やはりこれは下がるということはまずない。ますますアップしていくことなので時間との戦いだと思う。いくら民間事業者がやろうと思って手を挙げたとしても、それを実現できるのは何年後ということになると、その時点でできなくなってしまうようなこともあるかもしれないので、そのあたりがなかなか難しいのではないのかと思った。

○事務局

先ほど、接道は北側だけと答えたが西側も市道であった。しかし、ここはおそらく6メートルぐらいしかないと思うので、例えば東高校跡地に商業施設が入ってきたときに耐え得る幅員ではないため、北側の坂井四ツ谷線がメインの接道になってくるかと思われる。坂井四ツ谷線については、20メートルの拡幅線が入っているので、繰り返しになってしまうが、東高校跡地の利活用までにどの程度整備するのか、どれぐらいの概成状況を担保できるのかをこれから計画する施設によって、都市整備課と調整をかけていきたい。

建築コストについては上昇が見込まれるため、スケジュールの兼ね合いを気にしながら対応させていただく。

※この会議録は、発言の趣旨を変えない範囲で編集を加えています。

(5) その他

以下の点をお願いし、閉会した。

- ・協議会の委員の任期が令和7年9月23日となっており、近いうちに各団体等へ委員の推薦をお願いする。
- ・市長から諮問のあった旧県立喜多方東高校跡地の利活用については、基本計画案のとりまとめを以って最終答申とするため、引き続き配慮を賜りたい。