
旧福島県立高等学校 利活用検討協議会会議資料

令和8年度 第1回会議

令和8年5月18日(月) 午後3時30分 大会議室

企画政策部 企画調整課 戦略室

【目 次】

- (1) これまでの経過と今年度の予定 P1
- (2) 民間事業者ヒアリングの調査結果 P2・P3
- (3) 想定する機能・施設の整理 P4・P5
- (4) 利活用の骨子案 P6～P8
- (5) 今後のスケジュール P9

(1) これまでの経過と今年度の予定

令和5年度

令和6年度

①庁内における検討

庁内に「福島県立高等学校跡地利活用検討本部会議（後に「旧福島県立高等学校利活用推進本部」へ名称変更）」を設置し、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サウンディング型市場調査（1回目）

広い視野での検討、実現性の高い事業スキームの策定を目指すため、「サウンディング型市場調査」により、民間事業者との対話の場を設け、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。

④有識者、市民・団体代表者等による検討・協議

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、これまでの議論などを踏まえ検討・協議を行った。

⑤基本構想の決定

全員協議会、パブリックコメントを経て「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想」を決定した。
(R7.3.12市長決裁)

令和7年度

令和8年度

⑥県との利活用に関する協定締結

県、県教委、市の3者により「旧県立喜多方東高等学校の敷地の利活用に関する協定」を締結した。

⑦市内事業者へのヒアリング調査、サウンディング型市場調査（2回目）

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、令和6年度のサウンディング型市場調査の参加事業者等へヒアリング調査を行うとともに、2回目のサウンディング型市場調査を実施した。

⑧基本計画策定及び公民連携可能性調査業務委託の発注・契約・業務執行

基本構想を基に現実的でより具体的な計画となるよう、情報収集、条件整理、比較検討、試算により基本計画の策定を行うとともに、民間活力導入のコストの縮減と公共サービスの向上につながる最適な整備手法を検討するため、プロポーザル審査委員会の審査の結果「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画策定及び公民連携可能性調査業務委託（～R8.7末）」を「八千代エンジニアリング株式会社 福島事務所」と契約締結（R7.11.27）した。

≪ 令和7年度の主な委託業務内容 ≫

- ・ 民間施設の導入可能性、参画条件、参画意欲の調査・整理を目的としたデベロッパー企業への民間事業者ヒアリング調査の実施
- ・ 基本構想で想定した機能・施設の絞込みや、事業手法、運営方法など事業スキームの検討 等

進捗状況、調査結果等を推進本部に報告・協議し、市の方針検討を行った。

※ 検討協議会については、市の方針決定の進捗状況に応じ1回のみ開催。

【今年度の予定】

■ 基本計画の決定

推進本部、検討協議会、議会等へ報告・協議のうえ、令和8年9月までに「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画」を決定する。

■ 利活用事業者の公募準備

令和9年度早期の事業者公募を行うため、選定委員会の組成や募集資料の作成に取り組む。

■ その他

都市計画決定手続き（都市整備課所管）、譲渡条件に関する県との調整等

(2) 公民連携可能性調査における民間事業者ヒアリングの調査結果

旧県立喜多方東高校跡地利活用事業の実現性を高めることを目的とし、民間事業者の参画条件、参画意欲等について調査を実施

① 調査対象事業者

- 過去に市が直営で実施したサウンディング調査の参加企業
- 市に問合せ等があった企業
- PPP/PFI事業の実績のある企業

※ いずれもデベロッパー企業とする

対象事業者：7社
 ・うち1社は調査票提出のみ
 ・うち2社は合同参加

↳ **5者と面談**
 (調査票提出は6者)

② 調査事項

- 対象地のポテンシャル
- 導入機能について
- 配置計画について
- 事業スキームについて
- 参画意向について
- その他（今後のスケジュール、市への要望等）等

③ 調査成果

ア 事業への参画意向（調査票提出6者）

参画したい	条件次第では参画したい	参画は難しい	どちらともいえない	無回答
0者	3者	1者	1者	1者

『条件次第で参画したい』と回答した企業の条件

- 不動産の流動化（土地の転貸等）を考慮した柔軟な借地条件であれば参画可能性がある。
- 公設民営であれば参画の可能性はある。
- 住居の導入を想定した場合、検討の可能性はある。等

イ 事業対象地の市場性の有無（調査票提出6者）

市場性がある	市場性はない	現時点では何ともいえない
1者	2者	3者

『市場性がある』と回答した企業

- 喜多方市の中心部に位置しており、市内全域から市民の方を呼び込める見込みがある。
- 商業用途を中心に誘致し、市民の方に日常的に利用してもらえる施設の可能性は考えられる。等

『市場性がない』または『現時点では何ともいえない』と回答した企業

- 人口が減少し高齢化が進んでいるエリアのため市場性はないが、限定的な需要として老朽化等による既存施設の移転ニーズがあるのではないかと。
- 近隣に商業施設、飲食店も整っているため、新たに民間収益施設を整備する事業に参画するかが疑問である。
- スーパー、飲食店、物販、クリニックなど、生活圏に必要な施設が充実しており、市が想定する導入機能については、競合の意味でも難しい。
- 現時点でテナント企業から市内で新規出店したいといったニーズを確認できていない。等

ウ 各項目ごとの主なヒアリング内容

導入機能

【全般】

□ 収益を生まない公共的機能の運営には市の関与が必要であり、商業的機能はデベロッパー企業、公共的機能は市といった分業が基本となる。

【観光施設・宿泊施設】

□ 現在の喜多方駅の利用状況や市内の観光資源から判断すれば、新たな観光施設や宿泊施設の整備需要は低い。

□ 新たに宿泊施設を進出するエリアから喜多方市は外れる（喜多方市の近隣市町村でホテルを運営する事業者の見解）。

□ 中心市街地を訪れる現在の観光客数を考慮すると、宿泊施設を整備するには建物自体に魅力のある強力なコンテンツを持った施設とする必要がある（相当規模の投資が必要）。

【広場】

□ 広場は収益性がなく、全体の事業収支に影響を及ぼすことから、広場の仕様（規模、配置場所等）により民間投資による整備の可否を判断する必要がある。

□ 一定規模以上の広場の民設民営については、維持管理費の負担に懸念がある。

【駐車場】

□ 観光バス用の駐車場を設置する場合は、大規模小売店舗立地法等に基づき設置する商業施設用駐車場のマスの数や動線計画に影響を及ぼす可能性が高い。

配置条件

□ 商業施設は、視認性を重視した配置が望ましい。

□ 駐車場等を含めた利活用する敷地の面積は、商業施設の床面積の3倍程度が妥当な目安となる。 → 例) 商業施設10,000㎡の床面積に対し、30,000㎡の敷地利用

その他

【事業用定期借地権】

□ 借地期間の設定については、近年の建築コスト等の上昇により短期間では投資を回収できないケースが多く、やむを得ず長期の期間設定をしている。

□ デベロッパー企業はテナント企業の継続的な確保等のリスクを踏まえ借地期間を設定するが、テナント企業は店舗の建て替えサイクルに応じた期間設定を望んでいる。

【スケジュール】

□ 利活用事業者の公募開始から企画提案の受付までの期間（事業者の提案内容の検討期間）は6ヶ月程度が望ましい。

□ 公募開始の半年から1年程前から、デベロッパー企業がテナント企業と具体的な条件交渉を始める。

(3) 想定する機能・施設の整理

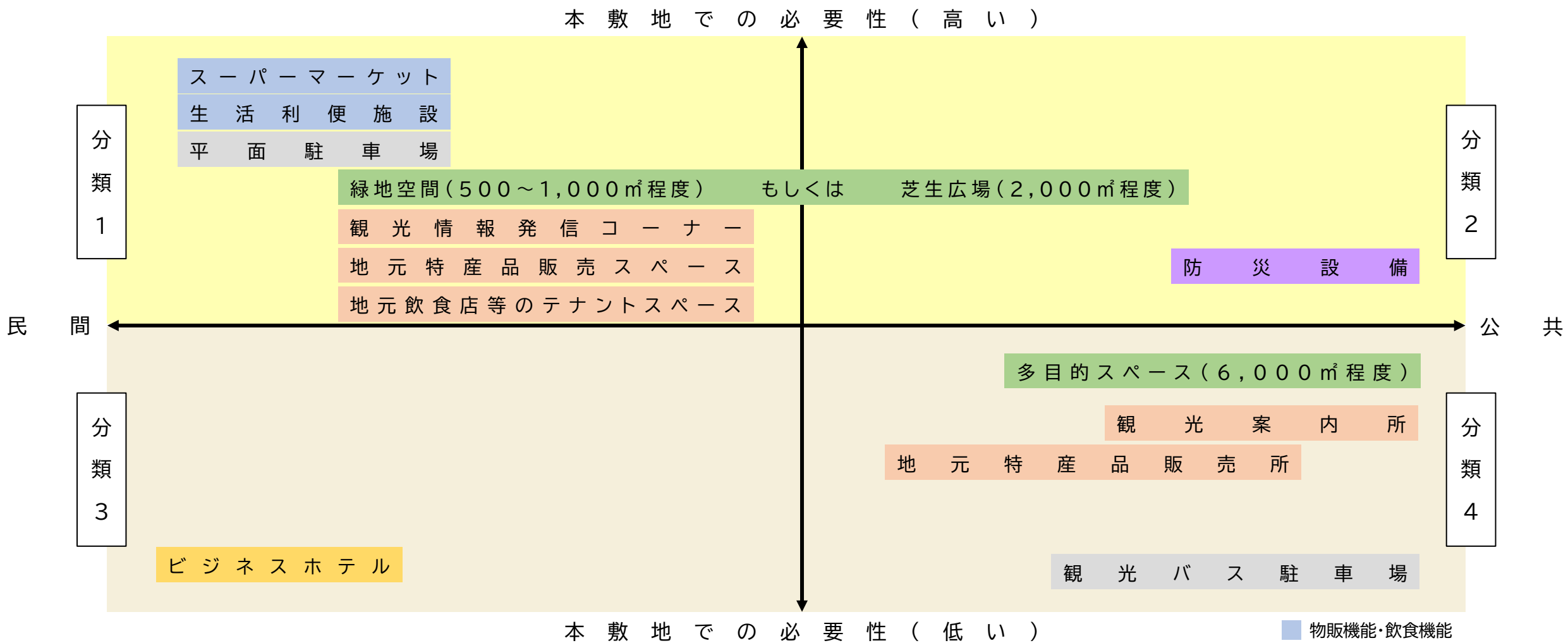
民間事業者ヒアリングの調査結果に基づき各機能・施設の民設民営の導入可能性を以下のとおり整理した

民設民営による実現可能性一覧

【凡例】 ◎：民設民営による導入可能性が高い、○：民設民営による導入可能性がある、△：民設民営による導入可能性が低い

基本構想で想定した導入機能	想定する施設	主な内容	導入可能性
物販機能・ 飲食機能	スーパーマーケット	食料品販売、衣料品販売 等	◎
	生活利便施設	ドラッグストア、100円ショップ 等	○
宿泊機能・ コンベンション機能	ビジネスホテル（会議室あり）	客室に加え、宴会場、展示スペース、会議場を完備しているホテル	△
観光案内機能	観光案内所	旅行者や観光客に向けて地域の観光名所、イベント、交通、宿泊、グルメなどの情報を提供する施設	△
	観光情報発信コーナー	主にディスプレイやパンフレット等のラックを設置し、観光情報等を発信するスペース	○
	地元特産品販売所	地元の農林畜産品や加工品、お土産を直接販売する店舗	△
	地元特産品販売スペース	地元の農林畜産品や加工品、お土産を商業施設の一角で販売するスペース	○
	地元飲食店等のテナントスペース	地元の飲食店等が出店するスペース	○
公園緑地機能・ 健康増進機能	多目的スペース	主に土や芝生で整備された、軽スポーツやレクリエーション、子どもの遊び場として利用される屋外の多目的スペース（6,000㎡程度）	△
	芝生広場	ピクニック、マルシェ、キッチンカー出店の利用が可能な広場（2,000㎡程度）	△
	緑地空間	ベンチ、植栽を設置した利用者が休憩できる空間（500㎡～1,000㎡程度）	○
防災機能	防災設備	かまどベンチ、マンホールトイレ等	△
駐車場機能	平面駐車場	利用者向けの平面駐車場	◎
	観光バス駐車場	主に団体旅行客などの送迎を行う観光バスが、乗客の乗車や、目的地での滞在中に待機を行うための専用駐車スペース	△

想定する施設の分類図



- 物販機能・飲食機能
- 宿泊機能・コンベンション機能
- 観光案内機能
- 公園緑地機能、健康増進機能
- 防災機能
- 駐車場機能

分類	定義
民間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者ヒアリング調査において民設民営による導入可能性が挙げられた機能
公共	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者ヒアリング調査において民設民営による導入可能性が挙げられなかった機能
本敷地での必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本構想時の調査における市民ニーズ等 ・ 周辺の立地状況 ・ 政策との整合性があるか

(4) 利 活 用 の 骨 子 案

ア 機 能 ・ 施 設 の 導 入 方 針

NO.	基本構想で想定した導入機能	機能・施設の導入方針
①	物販機能・飲食機能	<ul style="list-style-type: none">■ 商業用途を中心とした複数の施設による敷地の一体的な整備・運営の可能性が見込まれることから、民設民営による導入方針とする。※ 地元物販・飲食店等についても、商工会議所等へヒアリングのうえ、事業への参画可能性を調査する。
②	観光案内機能	<ul style="list-style-type: none">■ 観光施設は民間投資に見合った観光集客が見込めないため民設民営による可能性が低く、収益性がない観光案内所は整備・管理運営に市の財政負担が必要となることから、市によるこれらの施設の整備は行わず、民間事業者に他の民間施設と合わせた機能導入の提案を求める方針とする。【導入が期待される民間提案の例】・ 観光情報発信スペース（デジタルサイネージやパンフレットスタンドの設置等）の確保・ 喜多方市特産品（農林畜産品、お土産等）の販売スペースの確保 等
③	公園・緑地機能 (健康増進機能を含む)	<ul style="list-style-type: none">■ 市民の憩いの場や賑わい創出の機能を果たすため、市のイベント等による活用を想定した広場導入の提案を求める方針とする。※ 民間事業者による適正な管理運営が実現されるよう、500㎡から1,000㎡程度の規模を基本とする。
④	駐車場機能 (防災機能を含む)	<ul style="list-style-type: none">■ 商業施設に付帯する施設として民間事業者による整備・管理運営が見込まれることから、民設民営による導入方針とする。■ 避難場所としての活用ができるよう民間事業者との協定締結等を検討する。
⑤	宿 泊 機 能 (コンベンション機能を含む)	<ul style="list-style-type: none">■ 市内宿泊施設の稼働状況や観光需要の低さなどから民間事業者による宿泊施設の整備意向が確認されなかったことや、公設による整備には多額の財政負担が生じることから、宿泊機能は導入しないものとする。

≪ 配置の基本的な考え方 ≫

※あくまで配置の考え方を示したものであり、実際に整備される際の配置等はこの限りではない。

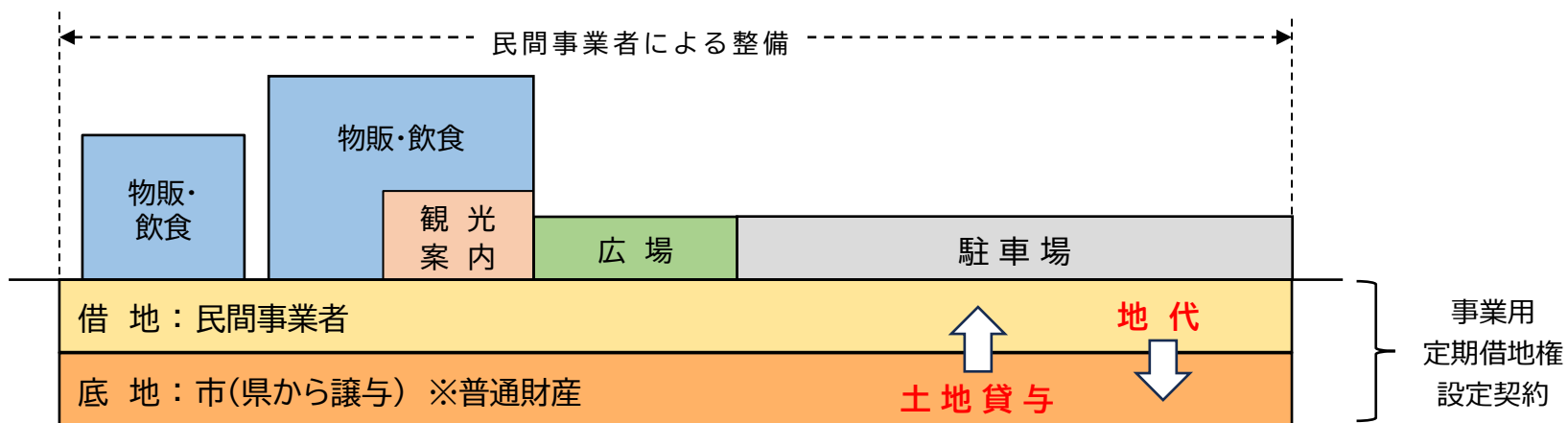
機 能	概 要
全 体	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内外から機能全体の視認性確保や分かりやすさを重視した配置とする。特に北側道路を東側から進入した際に機能全体が視認できる配置とする。 ● 高低差に配慮して車両出入口と歩行者のメイン出入口は北側に設置する。 ● 敷地が広大であるため、来訪者の利便性を考慮し、歩行者出入口と車両出入口は北側のメイン出入口以外にも数箇所設置する。
物販機能・飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 物販機能・飲食機能については、賑わいの創出、来訪者の利便性に配慮した位置に配置する。
観光案内機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光案内機能については、市外からの来訪者に対し市内各方面への誘導口となるよう、敷地北側などの視認性を考慮した位置に配置する。 ● 物販・飲食機能の建物内に配置される場合は、敷地内外から分かりやすい位置となるよう配慮する。
公園・緑地機能 (健康増進機能を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光客の集客を図るイベント等の実施のため、観光案内機能と近接する位置に配置する。 ● 飲食機能と広場が隣接して来訪者が憩える場を設置する等、建物と広場が連続性を持った配置とし、テーブルやベンチ等を設置する。
駐車場機能 (防災機能を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ● 来訪者が道路から空車状況を容易に把握できるように、道路から全体が視認できる位置に集約して配置する。 ● 敷地が広大であるため、駐車場から各機能への移動が円滑になるように配置する。

イ 事業スキーム

市が基本計画に基づき募集条件を定め民間事業者を公募し、審査により選定した民間事業者が貸付範囲において利活用事業を実施する。土地については、県の譲与条件により原則として供用開始後10年間は第三者への所有権移転が制限されるため、事業手法は「**定期借地権方式**」を基本とする。

定期借地権方式について

- 定期借地権方式は、借地借家法に基づき、土地所有者（市）が土地を借地権者（民間事業者）に貸し付け、借地権者が施設を整備する手法であり、定期借地権の種類は利用目的や存続期間などにより分類される（事業用定期借地権と一般の定期借地権の比較については「表 定期借地権の種類」のとおり）。
- **本事業においては、商業施設の導入を想定しており民間事業者へのヒアリング調査においても事業用定期借地権方式が望ましいといった意見が挙げられていることから、「事業用定期借地権」の設定を基本とする。**
- 事業用定期借地権方式については、借地借家法に基づき借地期間は50年未満が条件となり、本事業が民間事業により実施されることを踏まえると、事業期間は民間事業者の事業採算性を考慮し50年未満を条件とした事業者の提案に基づき協議し、決定することとしたい。
- 事業用定期借地権方式を活用した本事業のイメージ図は下記のとおりである。





「市（土地所有者）のメリット」

- 土地所有権を有しているため、地代収入を得ることができる。
- 市は借地権者から建築物に係る固定資産税等の税金を見込むことができる。
- 期間満了後は更地返還が原則となるため、将来の事業においても時代のニーズに合わせた再活用が可能となる。

表 定期借地権の種類

	事業用定期借地権	定期借地権（一般型）
根拠条文	借地借家法第23条	借地借家法第22条
利用目的	事業の用に供する建物に限る ※住居用建物は適用できない	制限なし
存続期間	10年以上 50年未満	50年以上
契約締結要件	公正証書【義務】	書面【公正証書等】
終了事由	存続期間の満了したとき	

(5) 今後のスケジュール

項目	主体	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
1 基本構想策定	市							
2 県との協定締結	県・市		★ 4/24					
3 基本計画・公民連携可能性調査業務委託	市		 ※R8.9までの基本計画策定完了を予定する					
4 用途地域見直し（支援業務委託）	市							
5 民間事業提案募集・優先交渉権者決定	市							
6 基本協定締結	民間・市				★			
7 開発行為協議・確認申請等	民間							
8 解体工事設計等	県							
9 解体工事等	県							
10 譲与契約・引渡し	県・市						★	
11 事業用定期借地権設定（賃貸借契約）	民間・市						★	
12 周辺環境整備工事	市							
13 施設等工事	民間							

- ・県からの土地の引渡時期を令和11年4月頃と見込み、事業用定期借地権の設定により民間事業者に土地を貸し付け、民間事業者による施設等整備を行うことを想定している。
- ・県からの土地引渡までの間、基本計画の策定、用途地域の見直し、民間事業の提案募集などを行うとともに、必要な業務委託を行い事業の推進を図る。