

旧福島県立高等学校利活用検討協議会（令和8年度第1回）会議録

- 1 日 時 令和8年5月18日（月） 15：30～17：00
- 2 場 所 喜多方市役所大会議室
- 3 出席者 委 員 10名（欠席3名）
牧田 和久 委員 樟山 敬一 委員 渡部 孝一 委員 吉川 清志 委員
佐藤 仁 委員 馬場 貴史 委員 佐藤 正治 委員 庄司 恵子 委員
長井 勇一 委員 金谷 祐昭 委員
オブザーバー
福島県会津地方振興局 企画商工部 主幹兼副部長 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
参事兼課長 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

- (1) 市長あいさつ
上野副市長（市長代理）があいさつを述べた。
- (2) 会長選出（設置要綱第5条第1項）
会長選出について、事務局案との発言があり、委員の了承を得たうえで全会一致により「公立大学法人 会津大学短期大学部 名誉教授 牧田 和久」氏を会長に互選した。
- (3) 会長あいさつ
牧田会長があいさつを述べた。
- (4) 会長職務代理者の指名（設置要綱第5条第3項）
牧田会長から、職務代理者に「喜多方市行政区長会連合会 副会長 長井 勇一」氏を指名し、長井委員から承諾を得た。
※ 会長職務代理者の指名後、上野副市長が退席。
- (5) 議事
牧田会長が議長となり、議事を進めた。
はじめに、「(1)これまでの経過と今年度の予定」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

基本計画の決定は今年度中ということであるが、基本計画はどこまで具体性を持ったものになるのかを教えてください。

○事務局

後程、利活用の骨子案で説明する部分もあるが、基本構想で想定した機能の絞り込みを行ったので、民間事業者の方に整備していただく機能や施設の具体的な

イメージが持てるような基本計画を策定する。また、市が想定する敷地の中での配置等も記載し、民間事業者が手を挙げやすい基本計画を策定する予定である。

○B委員

大変な事業である。会津若松市でも同様の事案があり、前に進まないということも聞いている。

全国でも会津の知名度が高いため、国土交通省では会津を出発点とした事業を実施したいという考えがあると聞いているため、そういったことも共有したい。

次に、「(2)民間事業者ヒアリングの調査結果」から「(4)利活用の骨子案」までを議題とし、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。

○C委員

私からは2点ほどお話をさせていただく。

まず、今の話では、市は地代収入を得るということで、全くリスクを負わないというように見える。おそらく民間事業者からすると、地代がどのくらいになるかということが1つのポイントであると思われる。例えば、マーケット通りでは、今新しい飲食店ができ元気があるが、やはりあそこは地代が安い。表通りに面していると地代が高いとういことがあり、新規事業者は地代の負担が重いということになるので、積極的に活用していただくためには、民間事業者の立場に立てばあまり高くないほうが良いと思われる。その辺りの地代の考え方についてお話をいただきたい。

もう1点としては、東高校跡地へは北側から入るということであるが、観光的な立場からすると、会津若松市方面から来訪することが非常に多いため、南側や東側から入れるルートを設定していただきたい。また、今のヨークベニマルの建物がかかなり老朽化しているという情報もあるが、ヨークベニマルが既存のまま立地していれば、そこと競合するような施設を導入するのかどうか、具体的なことは少し答え方が難しいかもしれないが、考え方に柔軟性はあるのかという部分もお聞きしたい。

○事務局

まず、地代の点では、こちらは業務委託の中でコンサルタントからも、市が規定する基準であると、地代設定が高くなりなかなか参入が難しいという意見もあった。地代の考え方については、これから不動産鑑定を入れるかどうかや、事業の採算性を見越した設定とするかを検討するので、民間事業者が利活用事業に手を挙げやすいような地代、物販・飲食等で魅力のある施設が誘致できるような地代も想定する必要がある。

次に、南側や東側からのルートという意見のところについて、構造的なところでは、敷地の東側の道路は、下水道本管が入っており付け替えが難しい。基本的に敷地の中でスロープをつけるなりし、南側や東側から進入できるような構造を民間事業者の提案の中で求めていきたいところであり、資料の配置の基本的な考

え方の中で、北側以外にも進入路を設けるといふところでも意図している。ヨークベニマルについては、これまで相談があつた経緯はあるが、個別の企業の情報もあるので、それ以上はお答えできない。民間事業者のヒアリングを踏まえ、こういった利活用の骨子案を示している。

○D委員

まだ要領を得ていない部分もあり質問するが、今回はあくまでも基本構想を固めて市長に答申するというようなイメージでよいのか。

○事務局

基本構想は既に答申しており、次の段階として基本計画で、公共投資を含めた整備をどうするかという議論も重ねた結果、こういった利活用案を中心に基本計画として答申するところである。

○D委員

資料8ページの事業スキームのポンチ絵のような、駐車場と広場、観光案内機能、物販・飲食機能を整備する計画で進めたいという答申書になるのか。

○事務局

基本計画の作り方にもよるが、こういった利活用の骨子案の内容を民間事業者から民設民営での事業提案を求めるといふ形となる。土地の利活用方針のような内容を基本計画という形として答申することになり、このポンチ絵もその中の1つのイメージと捉えていただきたい。

○D委員

喜多方市に従来からいる方、30代40代でこれからもずっと住み続ける方などの将来のことを考えると、小学生、中学生、高校生の皆さんが喜んでいただけることをミックスした商業施設や物販といったイメージができないと、良いか悪いかの判断がしにくい。例えば、メガステージ白河のような商業施設に観光機能を入れるといふような、具体的なイメージができないと、現時点では太鼓判を押せるかが分からないといふのが本音である。

○事務局

表記の仕方については、確かに物販・飲食機能といつても伝わりにくい部分があり、商業施設とした方がいい部分があるかもしれないので、伝わりやすさ、イメージのしやすさといふことについては、十分配慮をさせていただく。

なお、以前実施した若者向けのアンケートや市長が高校生と直接話す機会が出された意見では、喜多方ではファミレスなどの飲食店も限られており、そういった店舗が他にも欲しいといふ意見も踏まえ、計画を策定している。

○D委員

南相馬市の原町は、ホテルは多いが観光客は少ない。実際に観光客が外から来るのは、野馬追の時だけである。南相馬市からすれば、喜多方市の観光客の多さは羨ましく、坂内食堂だけでも貴重な財産だと思われる。

また、原町ではマクドナルドが撤退してしまい、どうにかして引っ張ってきたいといふ高校生の要望が強いがハードルは高い。喜多方市にはマクドナルドがあるし、非常に恵まれていると個人的に思う。

○事務局

宿泊施設を今回導入しないという経緯であるが、市内の宿泊施設の事業者にヒアリングした喜多方市の動向としては、イベントのときは宿泊施設を利用する方は勿論多いが、平日に仕事で滞在している宿泊者が多い一方、土日になると閑散になるという現象が起こっている。宿泊を伴う観光をする方があまりいないということも踏まえ、まず観光に力を入れていかないと、泊まるところまで波及していかないとされる。また、民間事業者ヒアリングでデベロッパーに聞いたところでは、喜多方市の中心市街地に年間 79 万人の観光客が訪れるが、全国的に見れば少ないという認識もあり、民間では宿泊施設の整備にはなかなか繋がらないという意見も踏まえ、宿泊施設の整備は現実的ではないと判断したところである。

○E委員

初歩的なことになるが、物販、観光、公園、駐車場機能について、一体としてすべてを民間事業者から提案をもらうことがベースになると思われるが、それらをそれぞれ分けて民間事業者から提案してもらうことは想定しているのか。それとも、1つの民間事業者に全部一括して提案してもらうことを想定しているのか。

私も不勉強ではあるが、今回 PPP を想定してやっている中で、色んな種類があり、Park-PFI であると建蔽率が有利であったり、そういったことも含めて提案してくださいということを、4つの機能をまとめて1社による提案を想定しているのか、場合によっては分ける可能性あるのか、その辺りを確認したい。

○事務局

デベロッパーのような企業が1社で全体的な利活用を提案するというパターンや、コンソーシアムとして企業が共同体を組み、例えば、設計、建設、維持管理、実際に入る店舗、マネジメントなどを複数の企業が一体となり提案してくる可能性も想定している。どちらも提案の仕方としては想定されるが、資料に記載したとおり、公募の条件は比較的柔軟化されていないと参入しにくいという意見もあったため、それらを整理し民間事業者の提案の仕方に考慮して提案を受けたいと思っている。

また、Park-PFI については、都市公園に対する話であると思われるので、今回はあくまで事業用定期借地権という根幹があり、民間事業者から提案を求めて、市が求めるものとの協議を図っていくというようなイメージをしている。

○F委員

物販、飲食について、先ほどC委員からもあったように、ヨークベニマルの件に触れることは難しいと思われるが、ヨークベニマルありきであれば、これは二重丸でもいいのかなとは思っている。ブラッシュアップしていただき、色々な機能を付け加えた中でできるのであればいいのかなと思っている。ただし、喜多方市にはドラッグストアやコンビニが多過ぎると思っており、そういった影響もあり、生協なども縮小してきた経過もあるのかなと思われるので、その辺りで競合する部分が少ないような形で取り組まれた方がいいのではないかと。以前の会議でも申し上げたが、例えばコストコや無印良品であれば、市内の事業者と競合しない部分もあるとは思いますが、無印良品は会津若松市に進出することが決まったよ

うであるし、コストコは中通り方面の進出予定が頓挫したという話もあるので、そういった情報も捉えながらやっていただきたい。

福祉の面では、前にあまり話をなかったかもしれないが、若者やお母さん方が集える場所という話は色々あったが、喜多方市には高齢者が集えるような場所がなかなかなく、都会ではショッピングモールで時間を過ごすということもあるので、そういった視点も少し加えていただければいいのかなと思っている。また、雇用創出に繋がるような内容にしていきたい。

道路についてもC委員からあったように、北側の入り口のすぐそばに信号機があり、なかなか出入りが難しいのかなと思う。一方通行の出入りにしないと、なかなか難しいという問題があるので、先ほど事務局からあったように、敷地内に進入路を設けてという手法はありなのかなと感じたところである。

○事務局

ドラッグストアやコンビニに配慮というところで、実際にどういったテナントが入るかについて、皆さんが気になる場所であると思う。プロポーザルを実施し民間提案を受ける際の審査等において、なるべく競合をしないことや今の喜多方市にはないものをテナントとすることなどを審査で点数化して、なるべく魅力的なテナント誘致をするという方法もあるのかなと、お話を聞いて思ったところである。

同じく、高齢者の方が集える場所についても、そういった審査の配点などで提案を誘導できることもあるのではと思っている。

○F委員

ドラッグストアやコンビニに配慮ではなく、せっかく作っても駄目にならないように、どちらかというともうこれ以上ドラッグストアやコンビニはいらないと思っているので、そういった意味である。

○事務局

理解している。なるべく喜多方市にないようなテナントが来る仕組みを事業の中でも作っていきたいと思っている。

○G委員

いつも考えていることであるが、喜多方市内の商店街の方達はどんなふうにお店をこれからどうしていくと考えているのかなというのが、一番心配な面、心配と言ったら失礼であるが、どうしていくのかなと思っている。商店街の方が一体となり、何かができるような店づくりというのはどうなのかということもある。

また、アイデミきたかたなどに子どもたちの遊ぶ場所はあるが、高校生たちが遊べる場所がない。少し大げさであるかもしれないが、今流行りのスケートボードができる場所があれば、喜多方市ではない場所からも若者が集まってくると思い、そういった楽しく遊べる場所が必要かなと考えている。

余計なことかもしれないが、商店街の人たちが皆さんで考えていただき、一体化できるのであればというような考えも私は持っていた。

○事務局

商店街単位ではないが、これから商工会議所等を通じて、地元の方がこの事業

にどういった形で参画できるかの可能性について、丁寧に説明し機会を逃さないようにしていくつもりである。

また、そういった遊び場についても、民間事業者に提案いただく仕組み作りは必要であるかと思うが、周辺に立地する遊び場と類似しないように配慮していきたい。

○H委員

F委員からもお話があったが、敷地のアクセスについて、どうしても北側がメインになると思われるが、北側の道路の拡幅の見通しは、未だに全くつかないような状態であるのか。

また、北側のメイン道路以外にも複数出入口を配置するということであるが、西側の道路については幅員も狭く、どちらかという住宅地に面しているため、そちら側に流すということもなかなか難しいと感じている。東側から東高校跡地に入ってくる分にはよいが、東高校跡地から北側の道路に出ると、交差点で信号機があるため、その辺りの流れがとても難しいのかなと感じており、うまく考えていただく必要があると思っている。

○事務局

北側の坂井四ツ谷線について、現時点では、令和12年度までに御清水西工区を整備し、次はどこを整備するかという方針を整理するところである。具体的に東高校跡地側、ガソリンスタンド側から整備するなど、どこから整備するかが方針として決定しているものではないが、東高校跡地を整備することで、大きく流入・流出が変わってくると思われるため、都市整備課とは情報共有し、調整が図れるようにしていきたいと思っている。

西側の道路については住宅地が近く、物販・飲食の施設があれば搬出入が必要になり、車両が多く通ることがどうなのかというところがある。民間事業者の提案に委ねる部分が多いが、市の方針としてはあまり住宅地に影響がないような動線となることを求めていると思っている。

○I委員

今更そんなことを言ってもというように言われてしまいそうな思いを今私はしている。正直申し上げて、全然私たちのイメージしている次元と違うところで議論になっているため、何を申し上げていいのかという感想である。

喜多方市をどう位置付けていくか、作っていくかというような話し合いを持ったときに、会津若松市は武家文化である、喜多方市は農林業の文化であるということで、農林業の文化にもたらされてきている色んな先人たちの知恵、そういったものを基調とした博物館などを作っていくべきであろうということで先進地を見学した。東高校をどう使うかとなった時に、私は正直申し上げて、そういったもので使わせてもらえたらありがたいと思っていた。

この度、資料をいただき、最初から読んでいったら、いつの間にかそういった方面のものは収益性がないということで却下されているわけである。果たしてこの利活用の仕方が、本当に喜多方市のものとして特色が出せるものなのかどうかということにもものすごく疑問を持っている。これはどこでも考えられるような発

想であり、どこの地域でも、どこの都市でもされるような考え方である。喜多方市というものをどうアピールしていくかとなったときに何ら全然効力はない感じがしており、今更そんなこと言われたってと思われるかもしれないが、私の気持ちである。先ほどからお話を伺っていて、私は何かいたたまれないような気持ちになっているところである。

○事務局

この事業を進めるに当たっては、市民の方、各種団体の方、アンケート調査など色々な形を経て基本構想を策定した。そこで示したことが、商業施設を中心としたという基本的な考え方をまとめたということは、ご理解をいただいているのかなと思う。

そういった中において、先ほどI委員がおっしゃったように、本市の歴史文化、貴重な資料を保管するところの活用ができないかというようなご意見をいただく場にも関わらせていただいた。そういった意見をいただきながら、様々な市民の皆様のご意見をまとめ、基本構想、そして今の利活用の骨子案という形で段階を踏んで進めさせていただいた。I委員がおっしゃられるように、それ以外の活用という点でのご意見も色々いただってきた。

今回、東高校跡地でできるものとできないものというところになってくるが、それ以外で、喜多方市として他の公共施設なりをどう活用していくかということも、並行し市内を含めて議論もしており、そういったところでそれぞれの施設の活用の仕方、市としてのまちづくりの考え方にも、色々な場面で意見をいただきながら活用させていただくので、ご理解いただければと思う。

○B委員

かなり敷地が広いので、敷地内にバイパス的な要素の道路区画を整備できないのか。第三者に迷惑をかけないような、施設の中でアクセスを確保できないかと思う。

○事務局

今ほどのご意見について、敷地の北側から車両が入り、敷地の中で搬出入を完結させることも考えられる。また、右左折という部分で、北側の道路の拡幅線というのはある程度決まっているところもあるので、そこを公共用地として確保し、動線や流入・流出を柔軟にできるような構造も考えたい。敷地の中の区画道路、搬出入路のようなものについては、民間事業者からの提案によるものであり、市から制限をしづらいところではあるが、そういった考え方の中で提案を求め、民間事業者のゾーニングが市の求めるものと擦り合わせられるような計画にしたいと思っている。

○A委員

整備の方針、コンセプトにある、喜多方の未来という文言があるが、こちらの導入機能について、喜多方の未来がどの部分に反映されているのかが、正直見えてきてないところである。

商業施設をメインにとおっしゃっていたが、例えば若者向けのヒアリングをして商業施設を希望するものとして作ったとしても、多分高校生はすぐに飽きるし、

結局来なくなると思う。そういったものではなく、本当に喜多方市の未来を考えるのであれば、学生が自主的に学べる場であったり、また喜多方市内の学生だけではなく、例えば関東の大学であったり、大学を誘致したサテライトのラボであったり、インターンの拠点とできるような場所を設けた方がよい。商業メインであれば、そういった商業を学べる実践の場として、区画を1つ整備する方がまだ喜多方市の未来に繋がるのではないかと、話を伺って思っていた。

商業施設では、人口流出や今後の現実的な数字を見ると、多分廃れていって、同じことになってしまうのではないかなというのが正直なところなので、教育的な分野も是非取り入れていただくことはできないかなと意見させていただく。

○事務局

これまでの構想を策定する中で、学べる場であったり大学の誘致など、そういったことの検討もしたわけであるが、東高校跡地を利活用するにあたっては、商業施設を中心とした民間活用として事業の構想をまとめたところである。

学べる場など、そういった部分についてもご意見としていただきながら検討させていただくが、構想としてまとめたものを基本計画とする方向の中では、なかなか難しいとは思っている。

○会長

大体、一通りご意見をいただいた。

利活用の骨子案から事業スキームまでが示されたところであるが、基本的なコンセプト、理念を打ち出している方がエンターする側への縛りにも少しなるのかなと思われる。どうしても採算性の方向でいくと削られるものが多く、市民が思っているよりも文化的な側面や子ども、老人の視点が欠け、利益追求に走るとそれらの視点がなくなってしまう懸念がある。少しでも理念の部分を入れ、民間事業者の努力の中で、あるいは場の提供の仕方でも工夫してもらえるような余白を少し残すことで、膨らみがあり喜多方市民に活用しやすい方向にいくのではないかと思った。

○事務局

今の考え方、場の提供であったり市民の活用という部分の方向性については、民設民営という考え方ではあるが方向性を間違わないように基本計画の中で十分に検討する。

○会長

会津地方振興局に確認するが、県で敷地を譲渡するにあたって、民設民営を基本に考えているという方針は、取り扱いのうえで問題はないのか。

○福島県会津地方振興局

その点に関して、市町村に主体性があるかというところであると思われるが、民設民営という形であっても、基本構想や基本計画の策定にあたって市の視点がしっかり入っており、その計画に基づく取り組みということで結果的に民設民営というところになってくるため、市町村主体のまちづくりという点に変わりないので、問題はない

次に、「(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。

○E委員

この協議会を進めていく中で、紫波町の方に来ていただき勉強会を2回ほど開催し、私も出席させていただいた。

PPP/PFI、公民連携といえ、紫波町の評価が日本全国でも高まっており、だから勉強会を開いたと思われるが、紫波町が30年ぐらい前から取り組まれてきたどの部分で、背景は違うかもしれないが私たちが学ぶのか。土地の評価額が上がってきたという指標を出された記憶がある。喜多方市の利活用は、商業施設で住宅もないので中身は変わってくるが、紫波町がやってきたことの何を勉強し、知見として何を活かしてきたのかを基本計画の中で書く必要があるかどうかは分からないが、考える必要があると思う。

駐車場や施設にしても、エネルギーのことなど、10年後も持続可能性をより高めるための提案になっていくと、民間事業者が手を挙げにくくなるかもしれないが、喜多方市の姿勢が織り込めるようなものとして、当然皆さんも考えてらっしゃるし、今全体の話にあった喜多方市としてどこに向かっていくかは、この1つの大きなプロジェクトの中でもどこを目指していくかが重要である。エネルギーについても、観光入込客数や移住者を増やすことについても、議長がおっしゃった理念のところについても、紫波町とは同じようにいかないかもしれないが、勉強してきた知見をしっかりと踏まえ活かしていく必要がある。

(6) その他

○会長

一点だけ言い忘れたことがあったが、事業スキームの中で市のメリットは書かれているが、できれば民間事業者のメリットも併せて書いていただいた方がいいのかなと思う。市にメリットはあるが、民間事業者にメリットが無いように見えてしまう。

○事務局

今回は市のメリットのみ記載したところであるが、今後、民間事業者の募集という過程を踏まえるため、民間事業者のメリットもしっかりと提示したいと思っている。

※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。

以上