

【概要版】旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画（素案）

第1章 事業の概要と本計画について 【本編：P1～P10】

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画（以下「本計画」という。）は、市民・市内団体等との懇談会やサウンディング型市場調査における意見、検討協議会での検討・協議を経て策定した基本構想を基に、公民連携による本事業の着実な推進を図ることを目的として、公民連携可能性調査の結果を踏まえ、導入機能・施設や配置の基本的な考え方、事業スキーム、スケジュール等を示すものです。

本計画は、検討協議会において様々な視点により検討を行いながら、関連する各種計画の整理を図り、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策定しました。

第2章 事業対象地 【本編：P11～P15】

事業対象地は、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北へ約1.5キロメートルに位置する約3.2ヘクタールの土地です。

事業対象地の形状は、南北約215メートル、東西約150メートルの長方形で、事業対象地を含む周辺地域は、県道や都市計画道路に囲まれている場所となっています。

【概 要】

所在	喜多方市字江中子 4167 番 字井戸尻 4142 番 1 字屋敷免 3998 番 1
地目	学校用地
地積	32,611.00㎡（公簿）、32,591.13㎡（実測）
都市計画等	区分区域 非線引き
	用途地域 第一種住居地域（建ぺい率：60％・容積率：200％）、 一部準工業地域 ※今後、用途地域の見直し予定あり
	防火指定 準防火地域
	土地利用規制 道路斜線制限 適用距離：20m 勾配：1.25 隣地斜線制限 立ち上がり：20m 勾配：1.25 日影規制 対象建築物：高さ 10m超 測定面：4m 規制値：5－3時間
	その他 北側の市道（都市計画道路坂井四ツ谷線）は、 拡幅（幅員 20m予定）計画あり ※整備時期未定
既存建物について	既存建築物（工作物及び立竹木を含む）は県にて解体 撤去後、更地にて市へ譲渡

【敷地の形状及び周辺道路】

事業対象地の周辺道路については、通行の利便性及び安全性の向上並びに良好な生活環境の確保を図るため、必要な整備及び交通安全対策を実施するものとします。

特に、事業対象地のメイン出入口となる北側市道（都市計画道路 坂井四ツ谷線）については、本事業による土地利用効果を最大限に発揮する上で重要な路線です。また、この路線は国道121号方面と市街地を結ぶ重要な幹線道路であることから、本事業における重要性を踏まえるとともに将来的な交通需要も見据え、今後、計画的に整備を進めていきます。

第3章 公民連携可能性調査における民間事業者ヒアリング 【本編：P16～P18】

基本構想における「利活用の目的」や「整備手法の基本的な考え方」等を踏まえ、本事業への民間活力の導入にあたり、民間ノウハウ・創意工夫の適用可能性や、民間施設の導入可能性、参画に向けた条件、事業への参画意欲、事業への要望などについて、民間事業者から意見を聴取することを目的に実施しました。

◆調査対象企業

- ①過去に実施したサウンディング型市場調査の参加企業
 - ②市に問合せ等があった企業
 - ③PPP／PFI事業実績のある企業
- ※いずれもデベロッパー企業とする

→ ヒアリング実施事業者数：6 者
（※うち調査票のみ提出：1 者）

◆主なヒアリング項目

- 事業対象地における市場性
- 導入可能な機能や規模
- 民間施設の導入にあたっての条件や課題
- 本事業において望ましい事業手法
- 望ましい施設計画及びゾーニング
- 本事業への参画意向
- 事業スケジュールに対する意見
- 想定される課題や市への要望

主な調査項目	主な意見
事業対象地における市場性について	既存店舗の移転・建替えニーズ、市民が日常的に利用できる施設のニーズはあるといった意見と、事業対象地周辺は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設置が難しいといったそれぞれの意見があった。
民間活力により導入可能な機能や規模	「物販機能・飲食機能」：スーパーマーケットや家電量販店、ホームセンター、ドラッグストア等は導入可能性がある。 「観光案内機能」及び「健康増進機能、公園・緑地機能」：公益性が高い機能となるため、事業の採算性確保の点より、機能の内容や規模によっては民間活力による導入は困難である。ただし、商業施設内への案内コーナーや特産物の物販コーナーの設置、オープンスペースとしての広場整備などの導入可能性がある。 「宿泊機能・コンベンション機能」：観光客の宿泊エリアとしては需要が低いことから、宿泊施設自体に集客のための強力なコンテンツがないと導入は困難である。 「駐車場機能・防災機能」：観光バス用の駐車場の整備は困難であるが、民間施設用の駐車場は整備が必要となる。また、防災設備については、民間事業者が自ら費用負担して導入することについて可能とする意見はなし。
本事業において望ましい事業手法	- 事業手法：「事業用定期借地権方式」が望ましい。 - 事業期間：建設費高騰に伴う投資回収期間の長期化を背景に30年以上が望ましい。

第4章 導入機能・施設 【本編：P19～P25】

◆基本的な考え方

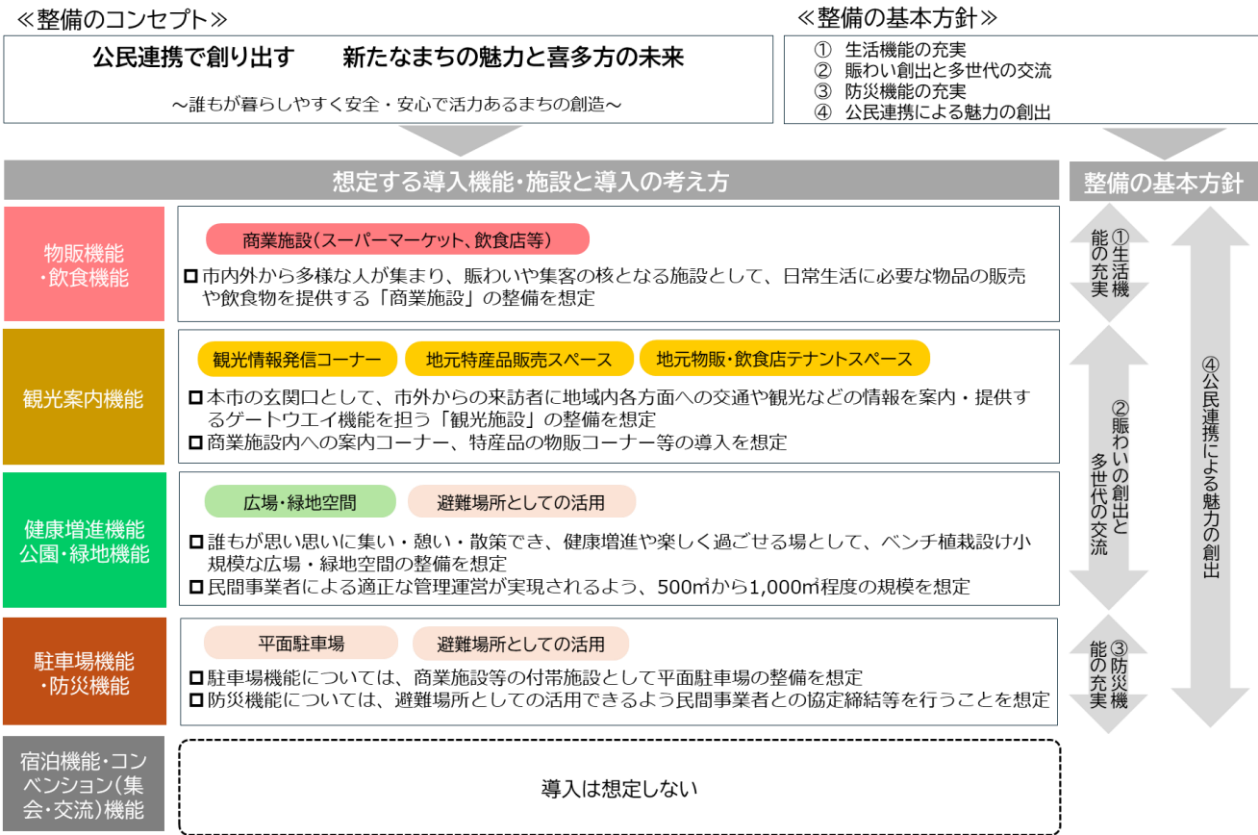
地域経済の活性化に資する実現性の高い機能・施設について、
民設民営（民間事業者が民間施設として設計・建設・維持管理・運営を実施すること）での導入を推進する

基本構想において示した「導入が想定される機能・施設」については、公民連携可能性調査において事業採算性や市場性等を踏まえた整理を行い、民設民営による事業化の可能性が確認されたため、「整備のコンセプト」等との整合を図りつつ、地域経済の活性化等に資する実現性の高い機能・施設を導入することとしました。
なお、公共負担の抑制と公共施設の総量の適正化を図るため、新たな公共施設は整備せず、民間活力を最大限に活用した土地利用を基本とします。

◆導入機能・施設の整理

導入機能・施設	考え方
物販・飲食機能	市民ニーズや民間事業者ヒアリングの結果を踏まえ、民設民営での導入を基本とし、民間事業者による積極的な提案を求めている方針とする。
観光案内機能	民間事業者ヒアリングの結果を踏まえ、大規模な独立した施設の導入は想定しないものの、商業施設等に付随する情報発信や物販・飲食スペースとして、民間事業者による積極的な提案を求めている方針とする。
宿泊機能 ・コンベンション機能	- 市内の宿泊施設運営事業者等へのヒアリングでは、市内の既存宿泊施設の稼働状況や客層より、事業対象地における新たな宿泊施設の整備ニーズは低いことが分かった。 - 民間事業者ヒアリングの結果も踏まえ、事業対象地における導入可能性が低いことから、本事業の導入機能として想定しない方針とする。
健康増進機能 ・公園緑地機能	民間事業者ヒアリングの結果を踏まえ、大規模な広場・緑地空間の導入は想定しない方針とし、小規模な広場・緑地空間は民間事業者による積極的な提案を求めている方針とする。また、規模については、民間事業者による適正な管理運営の実現等に考慮し、500㎡から1,000㎡程度の規模を想定する。
駐車場機能 ・防災機能	- 事業者ヒアリング結果を踏まえ、平面駐車場については商業施設等の附属施設として民間事業者からの導入可能性が高いことが確認できたため、民設民営での導入を基本とする。 - 安全・安心なまちづくりのための防災拠点としての必要性は非常に高いことから、平面駐車場や広場・緑地空間を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行う方針とする。

◆民設民営による導入方針のまとめ



第5章 配置の基本的な考え方 【本編：P26・P27】

◆機能ごとの配置の基本的な考え方

機能	概要
全体	● 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。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。 ● 歩行者動線と車両動線は分離して安全性を確保する。 ● 搬入用車両の出入口はメインの出入口となる北側以外で確保する。 ● 敷地が広大であるため、来訪者の利便性を考慮し、車両出入口と歩行者出入口は北側のメイン出入口以外にも設置する。
物販機能・飲食機能	● 物販機能・飲食機能については、賑わい創出、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	● 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。 ● サイン計画や動線によって効果的に集客できるよう配慮した計画とする。
健康増進機能・公園緑地機能（広場）	● 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、遊具等を設置する。
駐車場機能・防災機能	● 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、他機能からの移動が円滑になるように配置する。 ● 災害時の避難場所や資機材置き場等として活用することを想定し、災害時の各機能や周辺施設との安全かつ効率的な動線確保に配慮した配置とする。

機能ごとの配置の基本的な考え方を踏まえた配置図は、次のとおりです。

本事業は、民設民営による事業であることから、あくまで現時点における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を規定するものではありません。

◆配置図



第7章 本事業の実現に向けて 【本編：P30】

● 整備のコンセプト等の実現化に向けた募集条件の設定

民設民営を基本とする事業であることから、導入機能・施設の内容、施設規模、運営手法等は民間事業者の事業提案に委ねることになります。整備のコンセプト等の実現を図るため、事業化に向けては、市が期待する事業提案の内容を民間事業者が理解していることが、事業者公募を実施するうえで重要であることから、対話等を十分に行ったうえで公募条件を設定してまいります。

● 地元事業者の参入機会の確保

本事業においては、商業施設の整備により、テナント出店等の多岐にわたる分野において地元事業者の参入が期待されます。現在、商工会議所等の関係機関と連携し、地元事業者を対象としたアンケート調査を実施しており、本事業への参入意向、参入可能な業務分野、参入にあたっての条件や課題等の把握に努めてまいります。

第8章 事業スケジュール 【本編：P31】

事業対象地は、県において既存建築物（工作物及び立竹木を含む）の解体・撤去を行い、更地の状態で令和11年4月頃に市へ譲与される予定です。その後、市と民間事業者の間で事業用定期借地権設定契約を締結し、令和11年度中に民間事業者が施設建設等に着工するスケジュールを想定しています。

項目	実施主体	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
基本計画策定	市						
事業者公募等	市						
基本協定締結	民間・市						
解体工事	県						
設計	民間						
譲与契約(引渡し)	県・市						
定期借地権設定契約	民間・市						
建設	民間						

第6章 事業スキーム 【本編：P28・P29】

民設民営の実現可能性が高い業務を事業範囲として事業者公募を実施します。事業者公募においては、市の考え方を踏まえた事業提案を民間事業者から求めることとします。

◆想定する事業手法

本事業では「定期借地権方式」のうち、期間を10年以上50年未満、事業用建物の所有を目的とする「事業用定期借地権方式」による整備手法を基本とします。

