

旧福島県立高等学校利活用検討協議会（令和８年度第２回）会議録

- 1 日 時 令和８年７月２３日（木） 14：00 ～15：42
- 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 星 宏一 委員 樟山 敬一 委員 渡部 孝一 委員
吉川 清志 委員 田沢 一夫 委員 馬場 貴史 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
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。
※ 会長あいさつ後、遠藤市長が退席。
- (3) 議 事
牧田会長が議長となり、議事を進めた。
ア 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画（素案）について
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

事業用定期借地権について記載があるが、これはこういった法律に基づいた手続きであるのかを教えてください。

○事務局

借地借家法に基づくものである。

○Ｂ委員

地元事業者アンケート調査を実施しているが、回答が低調であるとの説明であった。デベロッパー企業が決まらないことや事業内容が分からない状況では、回答ができない。地元事業者によるコンソーシアムなども考えられるが、現状では情報が少なく、手の上げようもないがどうか。

○事務局

アンケートの目的は大きく３つある。１つ目はこの協議会で議論され、商業施設を中心とした利活用の方向であることをPRするためである。２つ目は地元事業者の

参入による地域経済の活性化であり、事業拡大や新規参入などを考えるきっかけづくりである。3つ目はデベロッパー企業による土地利用のみならず、地元事業者によりコンソーシアムなどを組み、主たる事業者になることもできるし、テナントとしての入居をはじめ、建設工事の二次・三次の下請けや、施設完成後の設備点検、維持管理など様々な参入の在り方があることを理解してもらうことである。今後、主たる事業者や事業内容が決まり、お知らせできる状況になれば、主たる事業者への情報提供など、地元事業者が参入できる機会をつくりたい。

○B委員

商工会議所などが頑張らなくてはいけないことなのかもしれないが、旧県立喜多方東高校跡地を最大限に活用するための市民の盛り上がりを感じられず、もやもやした気持ちである。

○事務局

今ほど説明した地元事業者へのアンケート調査による周知もそうであるし、公募条件をしっかりと定め公益性を確保するなど、市としてできることをやってまいりたい。

○C委員

喜多方市を訪れる観光客は、喜多方駅からが10%から15%、北塩原方面からが10%、米沢方面が10%、若松・猪苗代方面から残りの約65%が来訪する。P27に記載する配置図は、現時点では仕方がないことなのかもしれないが、旧県立喜多方東高校跡地のみの配置計画であり、来訪者が南側から来ることを考えれば、北側だけではなく南側や東側からの動線確保も必要なのではないかと思われる。

○事務局

個別の企業情報になることから詳細を申し上げることは難しいが、民間事業者へのヒアリングの中では、周囲の敷地と併せた一体的な利活用についても意見が挙がっている。公募条件の設定にあたっては、そういった周囲の敷地も含めた動線の確保などについても配慮し、民間事業者から提案を求めることとしたい。

○D委員

3点ほど確認したい。

1つ目については、基本計画の策定にあたっては公募不調とならないように様々な調査を行っていると思われるが、万が一、公募不調になった場合の代替手段を基本計画に記載する必要はないのかということである。公募不調を避けるためにも、規模や状況は異なるかもしれないが、オガールの事例から学んだようなテナント先付方式や事業の実現性を高めるための段階的な整備などは考えていないのか。

2つ目については、建築コストの高騰もあり借地期間が長期化しているということは理解しているが、50年という期間は非常に長い期間であることから、例えば10年間など一定期間で契約を区切り、その後契約期間を延長するといった考えはあるのか。また、民間事業者が途中で撤退した場合はどういった対応となるのか。

3つ目については、地代なども踏まえた市の収支計画や想定される事業費などを基本計画に記載する必要はないのかといったことを確認したい。

○事務局

1つ目については、基本計画の策定にあたっては、公民連携可能性調査などによって事業の実現性が高い利活用案を計画しているものであり、代替手段の記載は想定していないが、万が一、公募不調が発生した場合、その要因を分析し公募条件の見直しなどの必要な対応を検討する必要があると思っている。また、段階的な整備については、第1期の開発後に残りの敷地の活用が限定的になることや、一体的な敷地としての動線確保などに懸念があるため、敷地全体の活用を前提としている。

2つ目については、期間を一旦区切るという考えはないが、基本協定や借地契約の中で市が想定している利活用が図られているかをモニタリングすることなどは考えられる。なお、借地期間については、昨今の建築コストの高騰を踏まえても、30年程度が妥当であるとの意見が民間事業者からは挙げられている。また、事業者の撤退リスクについては、事業者の審査の段階において事業実績や財務状況などを十分に確認した上で安定した運営が見込まれる事業者を選定することを前提とし、万が一、撤退があった場合でも契約に基づき適切に対応するとともに、土地の所有権が市にあることから、必要に応じて新たな利活用を検討することができる点も事業用定期借地権方式のメリットと捉えている。

3つ目については、地代の設定を今後の公募条件で具体的に検討することや、本事業が民設民営を基本とすることから事業者の提案によって市の整備内容を検討する必要があることなどを踏まえ、本計画へは市の収支計画や事業費などの記載は行っていない。

○E委員

細かい点であるが、宿泊機能を導入しないことにしたのであれば、基本計画にわざわざ宿泊機能のことを記載する必要はないのではないかな。

また、これまでは整備する施設の外観の話はあまり上がっていなかった。旧県立喜多方東高校跡地に近い小田付伝統的建造物群保存地区の整備も進んでいるため、それらも踏まえ、本事業で整備される施設の外観などに喜多方らしい工夫や連携があってもよいのではないかな。

○事務局

宿泊機能については、基本構想の策定にあたって導入を想定する機能として特に議論されている経過もあることから、基本計画にも導入しないこととした経緯も含め記載している。なお、記載の仕方については、改めて検討したい。

また、景観については、P15に景観法等への配慮に関する記載されているところである。公募条件の設定にあたっては、小田付伝統的建造物群保存地区に配慮する事項を入れるかについて検討したい。

○B委員

昨今、民泊施設が多くなっていることから、旧県立喜多方東高校跡地に民泊などの宿泊施設のフロント機能が導入されることによって、観光客の利便性が高まると思われる。また、民泊施設は風呂があまり綺麗ではないので、入浴施設が充実されるとなお良いと思っている。

○事務局

これまでの民間事業者へのヒアリング結果などでは、観光的な機能に対し、本事業

業に参画が想定されるようなデベロッパー企業の直接的な関与は難しいことが分かっている。デベロッパー企業が主たる事業者として本事業に参画するのであれば、地元事業者などが宿泊施設のフロント機能や入浴機能をもったテナントの一つとして参入することが考えられる。

- ここで議長より、本計画（素案）の総括として以下の確認が行われ、意見が挙げられた。

- (ア) 関連する各種計画や利活用の目的に照らし、「地域経済の活性化」、「市民サービスの向上」、「健全な財政運営」の観点から適切な内容となっているか。

○A委員

健全な財政運営の視点から確認する。校舎等の解体は県が負担すると思われるが、土地の譲渡において市の負担が発生することはあるのか。また、事業者の撤退などによる市の負担は考えられるのか。

○事務局

更地となった土地は県から無償で譲渡を受けることとなっており、市の負担は発生しない。また、事業者が撤退する場合は、市の負担が発生する可能性があるため、事業者と市のリスクを明確化し、市の負担が生じないよう公募条件や契約条件を整理することとしたい。

- (イ) 民設民営による土地利用としているが、基本構想で掲げている民間活力を最大限に生かした土地利用が期待できる内容となっているか。

○F委員

本事業は、民設民営を基本としているが、観光客を対象とした事業であるのか、市民を対象とした事業であるのか。個人的には、市の経済の活性化やこれからの喜多方の未来を担う若い人の意見が反映された取組をしていただきたい。

○事務局

これまでの経過として、基本構想において示した導入が期待される機能・施設を公民連携にて整備することを前提とし、実現可能な機能・施設を公民連携可能性調査において整理の上、結果として民設民営による事業化の可能性を確認したところである。また、物販・飲食等の商業施設は、アンケートや検討協議会での議論において方針を検討し、これらの整備により地元事業者の参入による産業振興や雇用の創出が期待されるとともに、市内外から多様な人が集まることで賑わいや集客の核となる施設が整備され、生活機能の充実も期待されるものである。

○D委員

前回の会議資料では「市場性がある」と回答した企業は1者のみであり、「条件次第で参画したい」という企業の意見も記載されていたが、そういった意見も公募条件に織り込むのか。それとも実現可能性が高い民間事業者に合わせた公募条件とするのか。

○事務局

「条件次第では参画したい」という企業の意見では、公共投資を前提とした意見などが挙げられていることもあり、本事業の基本方針を民設民営としていることから、民設民営による事業化の可能性が高い公募条件を設定する予定である。

- (ウ) 新たな公共施設を整備せず事業用定期借地権を設定し、民間事業者に土地を賃貸する事業スキームは、将来的な財政負担の軽減を図りながら持続可能な土地利用を実現する上で有効であるか。

○B委員

応募する事業者が少ない場合、事業者に優位に立たれ過ぎないようにバランスを保って取り組んで欲しい。また、今後は事業者との交渉事もあるかと思われるが、公共の利益も本事業に盛り込んでいく必要がある。

○事務局

これまでのヒアリングの経緯などから、事業者が採算性や市場性を重視することは十分承知している。ただし、整備のコンセプトや基本方針を掲げているように市としても譲れない部分はあることから、P30に記載した公募条件の設定、事業者からの提案に対する審査やその後の協議にあたっては、そういった理念を意識して取り組んでいきたい。また、審査については、有識者などで事業者選定委員会を組成することから、外部の目線も加えしっかりと選定にあたっていきたい。

- 他に意見がないことから、本協議会としての意見を取りまとめるため、本計画（素案）の内容を基に旧県立喜多方東高校跡地の利活用を進めることが妥当であるかについて、議長から委員に対し意思を確認したところ『異議なし』との声が挙げられた。

イ 答申書のとりまとめについて

事務局が答申書（案）の説明を行い、次の質疑応答等があった。

○C委員

旧県立喜多方東高校跡地に接道する都市計画道路 坂井四ツ谷線の整備の見通しを教えてください。

○事務局

都市整備課によれば、坂井四ツ谷線については、御清水西工区の整備が令和12年度までかかる見込みであり、西四ツ谷交差点から東の整備はそれ以降の計画になるとのことである。旧県立喜多方東高校跡地に接する部分の整備は、具体的な区間や時期は決まっておらず、見通しが立っていない。

- 他に意見がないことから、事務局から説明のあった答申書（案）の内容で決定してよいか、議長から委員に対し意思を確認したところ『異議なし』との声が挙

げられた。

(4) その他

事務局から、答申書の軽微な文言修正は事務局に一任とすることと、市長への答申を令和8年8月4日（火）午後2時からとすることについて説明し、了承を得た。また、約2年間の長期間にわたり旧県立喜多方東高校跡地利活用の検討・協議をいただいたことに御礼を申し上げ、会議を閉会した。

以上