旧福島県立喜多方東高等学校跡地
利活用基本計画

令和8年（2026年）9月

喜多方市

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画

＜目次＞

第１章 事業の概要と本計画について ---------- 1

1 事業の概要 ---------- 1

2 検討経緯 ---------- 5

3 基本構想の主な内容 ---------- 7

第２章 事業対象地 ---------- 11

1 事業対象地の概要 ---------- 11

2 敷地形状及び周辺道路 ---------- 13

3 関係法令の整理 ---------- 14

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 ---------- 16

1 調査概要 ---------- 16

2 主な意見 ---------- 17

第４章 導入機能・施設 ---------- 19

1 基本的な考え方 ---------- 19

2 導入機能・施設の整理 ---------- 20

3 整備の基本方針との整合の整理 ---------- 24

第５章 配置の基本的な考え方 ---------- 26

1 機能ごとの配置の基本的な考え方 ---------- 26

2 配置図 ---------- 27

第６章 事業スキーム ---------- 28

1 民間活力導入の基本的な考え方 ---------- 28

2 想定する事業手法 ---------- 29

第７章 本事業の実現に向けて ---------- 30

1 整備のコンセプト等の実現化に向けた公募条件の設定---------- 30

2 地元事業者の参入機会の確保 ---------- 30

第８章 事業スケジュール ---------- 31

第１章 事業の概要と本計画について

１ 事業の概要

(1) 背景・趣旨、事業の目的

本市では、近年、特に若い世代の定着や安心して子どもを産み育てられる環境、地域の魅力や活力を更に向上させる環境の整備が課題となっています。また、本市の主要産業の一つである観光の振興により市内経済の底上げを図っていくことや、質の高い行政サービスが提供できるよう行財政運営の効率化を図るための DX [1]推進なども課題となっています。

こうした中、県立喜多方東高等学校については、福島県教育委員会の「県立高等学校改革前期実施計画（2019 年度～2023 年度)」により、県立喜多方高等学校との統合に伴い、令和３（2021）年３月に閉校となりました。

閉校となった旧県立喜多方東高等学校の跡地（以下「事業対象地」という。）については、立地環境や地域特性を踏まえた土地等の利活用が新たな課題となり、未来を見据えたまちづくりに活かすことが求められたことから、本市では、利活用の目的や整備の方針など基本的な考え方を示す「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（以下「基本構想」という。)」を令和７（2025）年３月に策定しました。

基本構想の策定にあたっては、庁内の「福島県立高等学校跡地利活用検討本部会議」で検討を重ね、まとめた議論のたたき台となる利活用の素案について、市民や市内団体等との懇談会を開催して広く意見や提案等をいただくとともに、市場性や民間事業者の参入意欲、実現可能性などを把握するため「サウンディング型市場調査[2]」を実施しました。また、まちづくりの学識経験者や建築の専門家、市民や市内団体の代表者などで組織する「旧福島県立高等学校利活用検討協議会（以下「検討協議会」という。)」における検討・協議を踏まえ、今後の旧県立喜多方東高等学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に向けて軸となる「整備のコンセプト」や「整備の基本方針」を示し、公民連携による魅力的なまちづくりを進めることとしています。

「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、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、民間事業者へのヒアリング等の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[3]、スケジュール等を示すものです。

---

[1] DX とは、Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略。ICT（情報通信技術）の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

[2] サウンディング型市場調査とは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法。

[3] 事業スキームとは、事業を実現するための枠組み、仕組みのこと。具体の事業スキームは本計画の第６章を参照。

(2) 本計画の位置づけ

基本構想の策定にあたっては、市民や市内団体等のご意見や提案等をいただくとともに、総合計画や公共施設等総合管理計画、立地適正化計画など関連する計画との整合性を考慮しながら検討を行ってきました。

本計画についても、検討協議会においてまちづくりの学識経験者や建築の専門家、市民や市内団体の代表者など様々な視点から検討を行いながら、次のとおり関連する各種計画を整理し、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。

図 1　本計画と各種計画との関連

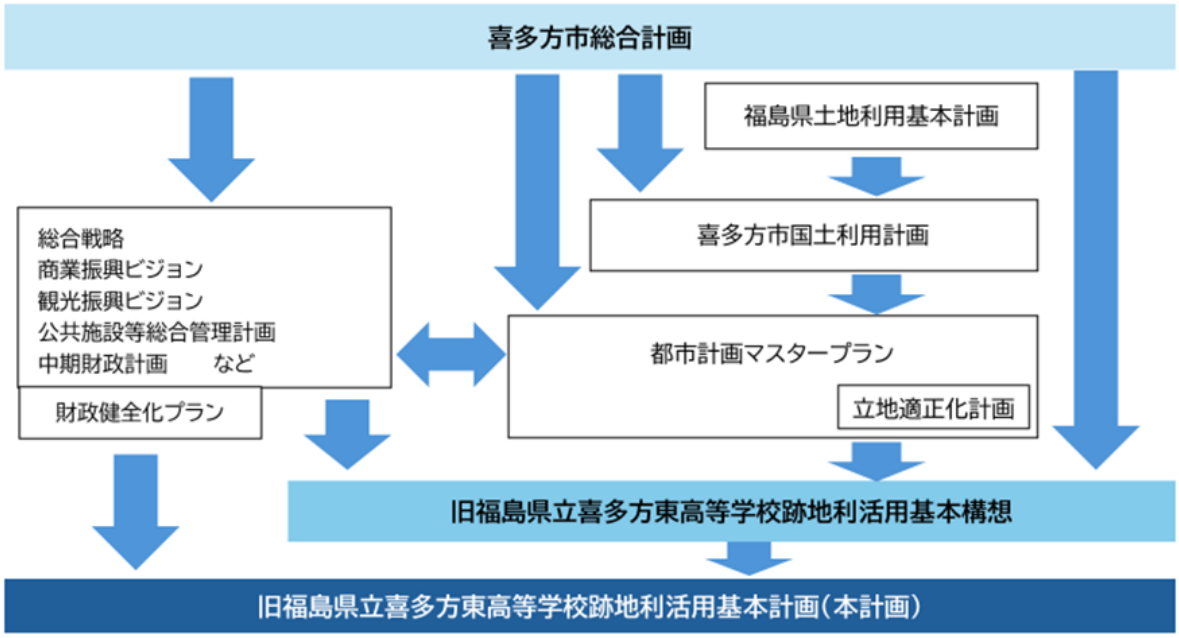


表 1　各種計画の整理

計画名	策定・改定年月	概要
喜多方市 総合計画	令和 4 年 3 月 中間見直し （平成 29 年 3 月策定）	・平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間を計画期間としており、将来の都市像として「力強い産業 人が輝く 活力満ちる安心・快適なまち」を掲げている。 ・将来の都市像の実現に向け、計画全体に係る基本的な考え方として、「協働によるまちづくり」「だれもが輝くまちづくり」「地域性を生かしたまちづくり」「交流と連携によるまちづくり」の 4 つを掲げている。
福島県 土地利用 基本計画書	令和 3 年 10 月策定	・県土利用の基本理念として、社会情勢の変化に対応し、県土の安全性を高めるとともに、持続可能で活力ある県土の形成を図ることを掲げている。 ・県土利用の基本的な考え方として、地域資源を活用した地域の活力の維持・向上や、魅力とにぎわいがあり、多くの人々が交流する都市空間を創造すること等を示している。
第 2 次 喜多方市 国土利用計画	平成 30 年 6 月策定	・市土利用の基本理念として、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図るとしている。 ・良好な都市景観の形成に配慮した土地利用の高度化と空き地などの低未利用地の有効利用や、地域との連携を促進することにより効率的な土地利用を図るとしている。
喜多方市 都市マスタープラン	平成 23 年 12 月策定	・「市民主体」「交流と連携」「自然との共生」を基本理念として掲げている。 ・都市づくりの目標として「観光・交流」「産業」「定住」「協働」の 4 つを掲げている。
喜多方市 立地適正化 計画	令和 6 年 10 月改定 （平成 31 年 3 月策定）	・機能的で利便性が高く、持続可能な都市の実現を目指すため、中心市街地が、市民の生活を支える商業・雇用創出の拠点、観光客を引きつける景観等による観光の拠点、子育てを支援する拠点等としての役割を果たすことで拠点性を強化するとともに、安心して暮らすことができる中心市街地の形成や若年層の市内への移住・定住を促進することなどを、課題解決のための誘導方針として示している。

計画名	策定・改定年月	概要
第３期 喜多方市 総合戦略	令和７年３月策定	・ 人口減少問題に対して目指すべき将来の方向として、「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」「安定した雇用を創出する」「将来にわたり安心して暮らせる魅力的なまちをつくる」「本市への新しい人の流れをつくる」の４つの基本目標を掲げている。 ・ 基本目標３「将来にわたり安心して暮らせる魅力的なまちをつくる」を掲げており、行政、住民、事業所、関係機関が一体となった防災まちづくりの推進や、誰もが暮らしやすく安全・安心で活力のあるまちづくりのため、PPP や PFI[4]といった公民連携による民間活力の活用等を図るとしている。
喜多方市商業 振興ビジョン	令和７年３月改定 （令和２年３月策定）	・ 喜多方市商業の基本目標として、「豊かな暮らしを支え 多様な交流を育む あきないのまち喜多方」を掲げている。 ・ 基本目標に向けて「基本方針１　魅力ある商店づくりによる消費の促進」「基本方針２　街なかの賑わい創出」「基本方針３　商業を活性化するための連携体制の強化」を掲げている。
喜多方市観光 振興ビジョン	令和６年３月見直し （令和３年３月策定）	・ 観光の目指す姿として、「地域の資源（たから）が生きる、出会いと発見・感動あふれる観光のまち喜多方」を掲げている。 ・ 「施策の柱１　地域特性を生かした観光の魅力づくり」では、滞在時間の短い観光から滞在型・着地型観光とすることや、観光資源の磨き上げ・発掘・活用等を図るとしている。 ・ 「施策の柱２　誘客宣伝活動の推進と受入体制の充実」では、デジタル技術を活用した観光情報の発信や、観光案内所等の観光受入体制の整備等を図るとしている。
喜多方市 公共施設等 総合管理計画	令和５年８月改定 （令和２年５月策定）	・ 基本的な方向性として、公共施設の適正な維持管理の実施による長寿命化対策等ライフサイクルコスト[5]の縮減や民間活力の活用による運営経費の縮減等あらゆる面からコストの縮減を図るとしている。 ・ 基本的な方向性を踏まえた目標として、「① 適正な維持管理の推進」「② 民間活力導入の検討及び推進」「③ 総量の適正化」が掲げられている。

[4] ＰＰＰ（Public Private Partnership）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、ＰＦＩはその一類型のこと。ＰＦＩ（Private Finance Initiative）とは、PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

[5] ライフサイクルコストとは、建築物の設計から建設、運営、維持管理、解体に至るまで、公共施設の生涯に必要となるコストの合計額のこと。

計画名	策定・改定年月	概要
喜多方市中期財政計画書（令和８年度～令和12年度）	令和８年５月公表	・ 建設事業についての基本的な考え方として、新規事業については、「ア 庁内等における検討が行われ、実施段階にあると認められるもの」「イ 投資効果が認められるもの」「ウ 本中期財政計画期間内に着工する緊急性が認められるもの」であるかを判断して実施するとしている。
喜多方市財政健全化プラン	令和７年９月策定	・ 財政健全化に向けて、「歳入の確保」「総人件費の抑制」「公共施設の在り方の見直し」「事業全般の見直し」「各種補助金等の見直し」の５つの視点及び内部管理経費のより徹底した削減を図るとしている。 ・ 市施設としての設置意義や運営方法などを検証した公共施設の在り方の見直しに取り組むこととしている。また、費用対効果を意識した、事業の実施方法の見直し等を行い、建設事業については緊急性等を考慮した事業計画の見直しに取り組むこととしている。

2 検討経緯

本事業に関する検討経緯は次のとおりです。

表 2　検討経緯

時期	出来事	概要
令和３年３月	県立喜多方東高等学校 閉校	福島県教育委員会の改革計画に基づき県立喜多方高等学校と統合し、閉校した。
令和６年４月～５月	市民懇談会（全３回）	延べ 31 名が参加。「建物を壊すのはもったいない」という意見と「更地にして新たな施設を」という意見の両方が挙がった。
令和６年５月	市民満足度アンケート	「人口減少」「若者」「子育て」等のキーワードから市民意見を抽出した。
令和６年６月	結婚・出産・子育てに関する意識・希望調査	20～40 代を対象とした調査で、住みにくい理由のトップが「買い物が不便だから」であることを把握し、買い物環境整備の重要性を確認した。
令和６年６月～７月	市内団体等懇談会（全３回）	観光、商工、福祉、教育等の 17 団体を対象に開催。民間主導のスピード感がある整備、既存施設改修のリスク、地域経済への波及効果などについて議論した。
令和６年９月	サウンディング型市場調査（１回目）	民間事業者との対話を実施。８事業者（県内外）が参加。既存建物を利活用する提案と、更

時期	出来事	概要
		地化して収益性のある商業施設を整備する提案で分かれた。早期着手や更地化の要望、定期借地権[6]の有効性を確認した。
令和６年９月 ～12 月	利活用検討協議会 （全３回）	有識者や市民代表らによる検討協議会を開催。旧県立喜多方東高等学校の現況、福島県の利活用支援制度、財政状況、公共施設の状況、経過等を踏まえ、利活用案の検討・協議を行った。
令和７年３月	「基本構想」策定	「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想」を策定。利活用の目的、目指すまちづくり、整備方針等を示した。
令和７年４月	敷地の利活用に関する 協定締結	福島県、福島県教育委員会、喜多方市の三者により、「旧福島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。
令和７年４月～	事業者等ヒアリング	市内の宿泊施設運営事業者、道の駅設置自治体等にヒアリングを実施。公共的な機能の検討を行った。
令和７年６月	サウンディング型市場調査 （２回目）	公共・公益施設の整備実現性、民間収益施設のニーズ、参画意向などを調査した。
令和７年７月	若い世代・子育て世代の 消費行動に関するアンケート	18 歳から 34 歳までを対象に、若い世代や子育て世代の消費行動を調査。大手チェーンによる衣料品店や雑貨店、飲食店を求めており、特にカフェ、ファミリーレストランの要望が多いことを確認した。
令和７年７月	PPP/PFI 研修会 （１回目）	株式会社民間資金等活用事業推進機構 官民連携支援センターから講師を招き、「PPP/PFI の概要及び先行事例について」を演題として研修会を開催。
令和７年８月	PPP/PFI 研修会 （２回目）	岩手県紫波町から講師を招き、「公民連携によるまちづくり～紫波町オガールプロジェクト～」を演題として研修会を開催。
令和７年８月～ 令和８年８月	利活用検討協議会 （全３回）	有識者や市民代表らによる検討協議会を開催。これまでの経過、民間事業者へのヒアリング調査結果等を共有し、本計画策定についての検討・協議を行った。

[6] 定期借地権とは、借地借家法に基づく借地契約であり、「一般定期借地契約」「事業用定期借地契約」「建物譲渡特約付借地契約」の３種類がある。具体の内容は本計画の第６章を参照。

3 基本構想の主な内容

基本構想に示されている主な内容は次のとおりです。

(1) 利活用の目的と目指すまちづくり

「人口減少の抑制」、「地域経済の発展」、「良好な生活環境の創造」、「財政負担の軽減」は、事業対象地の利活用を検討していくにあたっての大きな課題として捉えています。

このことから、基本構想では、利活用の目的及び目指すまち（地域）づくりについて、次のとおりとしています。

- **利活用の目的**

交通アクセスの良さと生活利便施設が集まる立地環境や地域特性を生かし、賑わいの創出により産業振興や地域活性化を図るとともに、誰もが暮らしやすく安全･安心で魅力あるまちづくりにより、地元への定着を促し、人口減少の抑制につなげる

- **目指すまちづくり**

➢ 立地環境の良さや地域特性を生かした賑わいのあるまちづくり
➢ 誰もが暮らしやすく、安全・安心なまちづくり
➢ 若い世代が定着し、子どもを産み育てやすいまちづくり
➢ 民間活力を最大限に活用して、公民連携で進める魅力的なまちづくり

(2) 整備のコンセプトと整備の基本方針

基本構想における、本事業における「整備のコンセプト」と「整備の基本方針」は、次のとおりです。

◆整備のコンセプト

公民連携で創り出す
新たなまちの魅力と喜多方の未来
～誰もが暮らしやすく安全･安心で活力あるまちの創造～

行政と民間が連携して新しいまちの魅力を創ることにより、若い世代の地元定着につなげ、喜多方の未来へ紡いでいきます。

また、若者からお年寄りまで誰もが暮らしやすく、安全で安心なまちにするとともに、賑わいや交流で活力のあるまちを創っていきます。

◆整備の基本方針

○生活機能の充実

市民の暮らしやすさ・利便性を高めるため、周辺に医療機関や薬局、飲食店などが立地する地域特性を生かし、跡地を含めたエリアの生活機能充実につながるよう整備を行う。

○賑わい創出と多世代の交流

観光客の増加や観光滞在時間の延伸、回遊性を高めることにより、本市の経済と雇用を支える産業振興、観光振興を図るため、本市の魅力や観光情報の発信、特色ある地場産品等の販売、飲食などで賑わいを創出するとともに、多世代の集い・憩いの場となるよう整備を行う。

○防災機能の充実

中心市街地内の東部に位置し、居住住民や商店、事業所等の立地も多いことから、安全・安心なまちづくりのため、災害発生時は避難場所とするなど広い敷地を生かして防災機能を備えた整備を行う。

○公民連携による魅力の創出

市内外から人が集まり賑わう場所とするため、若い世代にも魅力的に映る場所となるよう経済団体や民間事業者等との公民連携により民間活力を最大限に活用して整備を行う。

(3) 導入が想定される機能・施設

基本構想で挙げられた導入機能（導入が想定される「機能」と「施設」）は次のとおりです。

なお、公民連携による整備手法を基本としており、民間事業者等との協議を踏まえる必要があることから、想定される機能と施設のすべてが整備されるものとは限りません。

○物販機能・飲食機能

市内外から多様な人が集まり、賑わいや集客の核となる施設として、日常生活に必要な物品の販売や飲食物を提供する「商業施設」の整備を想定します。

○観光案内機能

本市の玄関口として、市外からの来訪者に地域内各方面への交通や観光などの情報を案内・提供するゲートウェイ機能を担う「観光施設」の整備を想定します。

観光案内機能と親和性がある地元農畜産物、土産品等の物産販売や飲食・カフェなども想定されますので、地場産品振興のため「商業施設」との機能調整が必要となります。

○宿泊機能・コンベンション（集会・交流）機能

観光振興の課題となっている観光消費単価向上とともに、宿泊者の受け皿拡大のため「宿泊施設」の整備を想定します。

宿泊施設の整備と合わせ、国内外の会議、各種学会などの開催が可能な施設として、集会・会議等の機能を持つ「集会・交流施設」の整備も想定します。

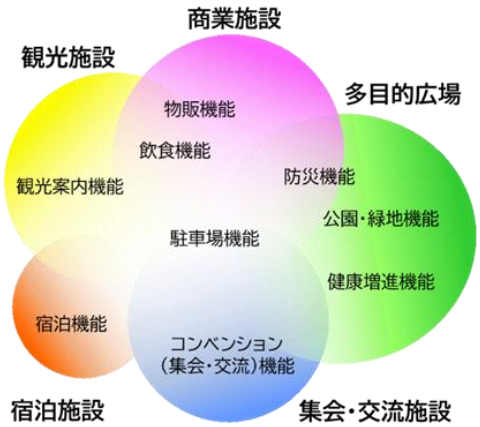
○健康増進機能、公園・緑地機能

誰もが思い思いに集い・憩い・散策でき、健康増進や楽しく過ごせる場とするため、広い土地を生かした広場・緑地空間として「多目的広場」の整備を想定します。

○駐車場機能・防災機能

各施設の「駐車場」としての機能を想定します。

災害発生時の避難場所として「多目的広場」や「駐車場」に防災機能を持たせるとともに、「商業施設」との連携による物資供給などを想定します。



機能と施設のイメージ図

(4) 整備手法

基本構想における、「整備手法の基本的な考え方」は次のとおりです。

【整備手法の基本的な考え方】

- 民間活力を最大限に活用するため、敷地を更地化した利活用により、商業施設を中心とした複合施設を公民連携により整備する。
- 商業施設は民間事業者による整備・運営とし、複合化する施設として公共的施設を整備する場合は公民連携の事業手法導入を基本とし、市の直接的な整備は最小限にとどめる。

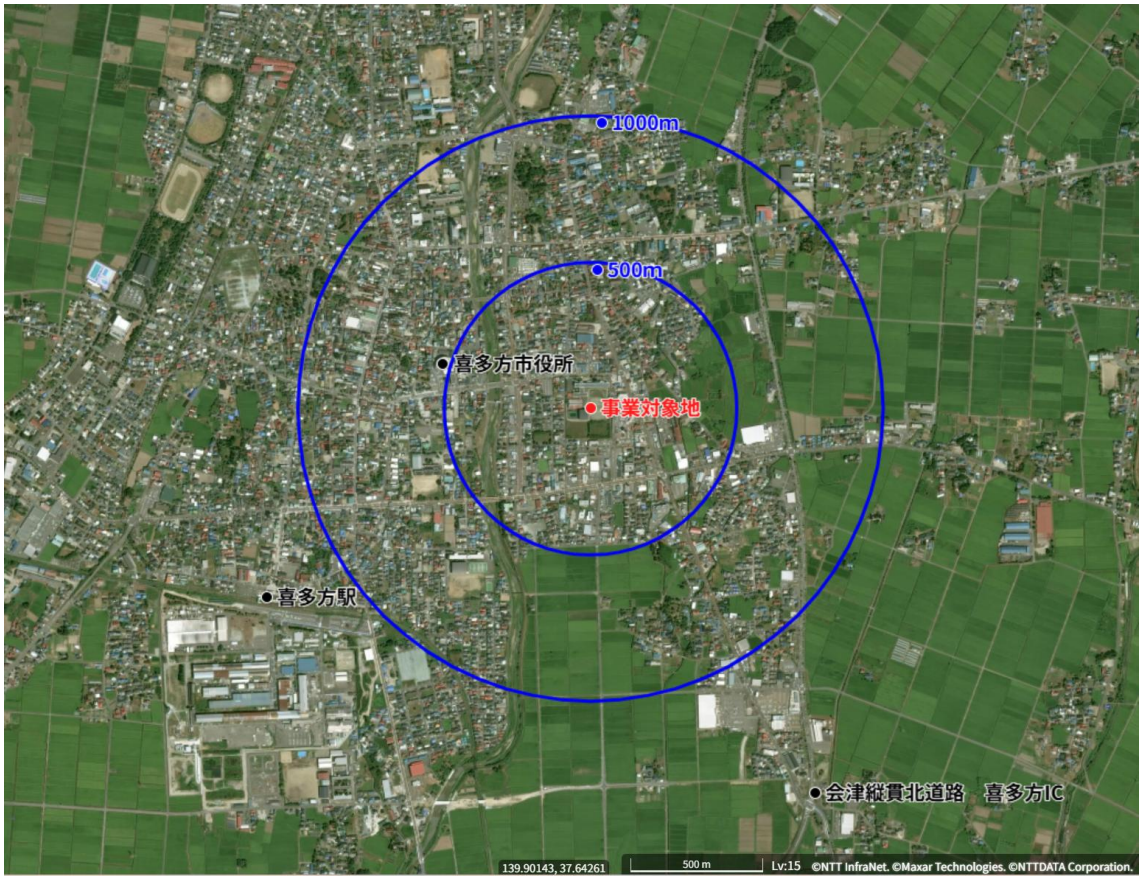
第２章 事業対象地

１ 事業対象地の概要

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た場所となっています。

事業対象地の周辺には、多様な民間施設が集積しています。特に南側の県道 210 号喜多方停車場線沿いを中心に、飲食店、コンビニエンスストア、ドラッグストア、物販施設などの商業施設が多数立地しており、市内でも生活利便性が高いエリアとなっています。また、事業対象地の東隣にはスーパーマーケットが立地しているほか、北側や南側には複数の医療機関などが立地しています。



（C）NTT インフラネット株式会社,DigitalGlobe Inc.

図 2　事業対象地の広域図

表 3　事業対象地の概要

<table>
<tr><td colspan="2">所　在</td><td>喜多方市字江中子 4167 番、字井戸尻 4142 番 1 、字屋敷免 3998 番 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　目</td><td>学校用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">地　積</td><td>32,590 ㎡（公簿）、32,591.13 ㎡（実測）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">都市計画等</td><td>区分区域</td><td>非線引き</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>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</td></tr>
<tr><td>防火指定</td><td>準防火地域</td></tr>
<tr><td>土地利用規制</td><td>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
※用途地域の見直しに伴い、土地利用規制が変更される可能性がある</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>・ 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
・ 東側及び南側の道路は法定外公共財産[7]であり、主要な接道要件を満たす道路ではない</td></tr>
<tr><td colspan="2">既存建物について</td><td>既存建築物（工作物及び立竹木を含む）は県が解体撤去後、更地にて市へ譲与</td></tr>
</table>

[7] 法定外公共財産とは、道路や河川などの公共物のうち、道路法や河川法など法律の適用を受けない里道（赤道）や水路（青道）のこと。

2 敷地形状及び周辺道路

事業対象地の敷地形状及び周辺道路は次のとおりです。

出典：国土地理院地図を加工して作成

図 3　事業対象地の敷地形状等

写真①（敷地境界東側の高低差）

写真②（敷地境界南側の高低差）

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。

3 関係法令の整理

事業対象地の配置計画等の検討にあたって、主に関連する法令は次のとおりです。

表 4　主な関係法令の整理

法令	概要
都市計画法等	● 事業対象地の整備にあたり、都市計画法や福島県都市計画法施行条例等に則った計画とする。 ● 都市計画法第 29 条第 1 項より、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）を行う場合は、あらかじめ許可を受ける必要がある。喜多方市では、都市計画区域内において 3,000 ㎡以上の土地で開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要がある。 ● 喜多方市開発行為指導要綱により、「公園、緑地等」については、区域面積の 3 %以上の面積を確保して整備することとしている。
建築基準法等	● 事業対象地の整備にあたり、建築基準法や福島県建築基準法施行条例等に則った計画とする。 ● 用途地域（第一種住居地域）の建築制限により、店舗等、事務所等、ホテル・旅館については 3,000 ㎡以下に制限される。 ※今後、用途地域の見直し予定あり
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	● 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律において、床面積が 2,000 ㎡以上の特別特定建築物は「建築物移動等円滑化基準」への適合義務、また、特定建築物は努力義務がある。 ● 物品販売業を営む店舗、ホテル等は特別特定建築物及び特定建築物に該当する。

法令	概要
景観法等	● 高さ 10m 超又は建築面積 500 ㎡超の建築物の新築又は移転にあたって、景観法及び喜多方市景観条例に基づく届出が必要となり、景観形成基準への適合が必要となる。 ● 景観形成基準では、「位置」「規模」「形態意匠」「色彩」「敷地の緑化」等について配慮すべき事項が基準として設けられている。 ● 景観計画において、事業対象地は中央地域に位置づけられ、「蔵のあるまち並みと調和した景観の形成」を進めるものとしている。「地域性豊かな既存建築物と調和した形態意匠とし、突出した違和感のある色彩は避けること」等が方針として示している。
大規模小売店舗立地法	● 大型店舗の立地に伴う周辺地域の生活環境への影響を調整するための法律で、店舗面積 1,000 ㎡超の小売店舗が対象となる。 ● 店舗を設置する事業者が、交通量調査、駐車場台数算定、騒音予測、廃棄物処理計画などを作成し、福島県へ届出を行う。届出後、公告・縦覧・住民意見聴取などを経て開店となる。 ● 事業者の責任において、関係法令を遵守し、周辺交通や生活環境に配慮した施設計画とする必要がある。

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

１ 調査概要

(1) 調査目的

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。

(2) 調査日

令和８年２月２日（月）から２月６日（金）まで

(3) 調査対象事業者

調査対象事業者は次のとおりとしました。

①過去に実施したサウンディング型市場調査の参加事業者
②市に問合せ等があった事業者
③ＰＰＰ／ＰＦＩ事業実績のある事業者
※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）

(4) ヒアリング調査項目

主なヒアリング調査項目は次のとおりとしました。

- 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

2 主な意見

主なヒアリング結果は次のとおりです。

(1) 事業対象地における市場性について

市場性について、「市場性がある」「市場性がない」という双方の意見がありました。

「市場性がある」とする理由としては、既存店舗の移転・建替えニーズがあるといった意見や、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がありました。また、商業施設よりも生活利便性を活かした住宅整備であればニーズがあるとの意見もありました。

「市場性がない」とする理由としては、事業対象地周辺の人口減少や高齢化のほか、スーパーマーケット、飲食店、物販、クリニックなどの生活圏に必要な施設が充実しており、基本構想において市が想定する導入機能については、競合の意味で設置が難しいといった意見がありました。

(2) 民間活力により導入可能な機能や規模

民間活力により導入可能な機能・規模について、基本構想で市が想定する導入機能ごとに導入可能性を確認しました。

- 「物販機能・飲食機能」については、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との意見がありました。
- 「観光案内機能」及び「健康増進機能、公園・緑地機能」については、公益性が高い機能となるため、事業採算性の確保の観点から、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との意見がありました。ただし、商業施設内への観光情報発信コーナーや特産物等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との意見がありました。
- 「宿泊機能・コンベンション機能」については、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といった意見がありました。
- 「駐車場機能・防災機能」については、民間施設用の駐車場は整備が必要であるが、観光バス用の駐車場は整備が困難であるとの意見がありました。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が可能とする意見はありませんでした。

(3) 本事業において望ましい事業手法

事業手法については、複数の事業者から「事業用定期借地権方式」が望ましいとの意見がありました。

事業期間については、建設費高騰に伴う投資回収期間の長期化を背景に、30 年以上とすることを望む意見が多くありました。

また、「観光案内機能」及び「健康増進機能、公園・緑地機能」については、事業者による整備は事業性確保の観点から課題があるとの意見が多く挙げられ、市による建設費補助、税務上の優遇措置、市による民間施設の一部の借上げなどの財政的な関与が必要との意見がありました。また、観光案内所の運営業務についてはノウハウがないため、市による運営面での関与が必要との意見もありました。

「駐車場機能」についても、観光バス駐車場などの商業用途以外の要件が求められる場合は、市の費用負担や用地確保が必要であるとの意見がありました。

第４章 導入機能・施設

１ 基本的な考え方

公民連携可能性調査における民間事業者ヒアリングの結果等を踏まえ、導入機能・施設に関する基本的な考え方を次のとおりとします。

◆導入機能・施設に関する基本的な考え方

> 地域経済の活性化等に資する実現性の高い機能･施設について、民設民営
> （以下、民間事業者が民間施設として設計･建設･維持管理･運営を実施するものをいう）
> 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、効果的かつ効率的な土地利用及び施設整備を図る観点から、更なる検討を行いました。また、本事業は、公民連携による整備を前提としていることから、想定した機能・施設のすべてを導入するものではなく、事業採算性や市場性等を踏まえた実現可能な機能・施設を公民連携可能性調査において整理しました。

結果として、民設民営による事業化の可能性が確認されたことから、基本構想で定めた「整備のコンセプト」及び「整備の基本方針」との整合を図りつつ、地域経済の活性化、市民サービスの向上及び交流人口の拡大等に資する実現性の高い機能・施設について、民設民営を基本として導入を推進することとします。

なお、「公共施設等総合管理計画」及び「財政健全化プラン」の趣旨を踏まえ、将来にわたる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持続可能な土地利用を基本とします。

2 導入機能・施設の整理

(1) 物販機能・飲食機能

基本構想では、市内外から多様な人が集まり、賑わいや集客の核となる施設として、日常生活に必要な物品の販売や飲食物を提供する「商業施設」の整備を想定すると整理しています。

これまで把握した市民ニーズからも、商業施設や娯楽施設の少なさを指摘する声が多く、特に若者が買い物をできる魅力的な商業施設を求める意見が多いことなどから、導入の必要性が高いと考えられます。また、民間事業者ヒアリングでは、スーパーマーケット等の導入について意向が示されており、実現可能性が高いことが確認できました。

これらの結果を踏まえ、物販機能・飲食機能については、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く方針とします。

■導入施設（例）

施設	主な内容	導入方針
商業施設	・ スーパーマーケット、飲食店等	○

【凡例】○：民設民営での導入を想定する、△：民設民営での導入を想定しない

(2) 観光案内機能

基本構想では、本市の玄関口として、市外からの来訪者に地域内各方面への交通や観光などの情報を案内・提供するゲートウェイ機能を担う「観光施設」の整備を想定し、合わせて地元農畜産物や土産品等の物産販売、飲食・カフェなど地場産品振興のための「商業施設」との機能調整が必要であると整理しています。

民間事業者ヒアリングでは、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、独立した観光案内施設については、民設民営での導入を可能とする意見はありませんでした。また、本市においても、財政負担の伴う独立した観光案内所や地元特産品販売所等は、本事業の導入機能として想定せず、デジタル技術を活用した観光情報の発信に取り組む方針とします。

一方で、商業施設内への案内コーナー、特産物の物販コーナーの設置などの導入は、民間事業者から導入可能との前向きな意見がありました。

このため、観光案内機能については、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く方針とします。

■導入施設（例）

施設	主な内容	導入方針
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デジタルサイネージ、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	・地域で採れた農産物や加工品、土産品を直接販売する店舗	△
地元特産品販売スペース	・地域で採れた農産物や加工品、土産品を商業施設の一角で販売するスペース	○
地元物販・飲食店テナントスペース	・地元の物販・飲食店が出店するテナントスペース	○

【凡例】○：民設民営での導入を想定する、△：民設民営での導入を想定しない

(3) 宿泊機能・コンベンション機能

基本構想では、本市の観光振興における課題となっている観光消費単価の向上や、宿泊者の受け皿拡大を図るため「宿泊施設」の整備を想定し、それと併せて国内外の会議や各種学会などの開催が可能となる「集会・交流施設（コンベンション機能）」の整備も想定すると整理しています。

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から、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りました。また、民間事業者ヒアリングにおいても、ホテルなどの宿泊施設について「宿泊のニーズは低い」と意見があり、コンベンション機能も含めて民設民営での導入可能性は極めて低いという意見が示されました。

これらの状況を総合的に勘案した結果、宿泊機能・コンベンション機能については、事業対象地における導入可能性が低く、民間事業者による投資や事業成立の見込みが立たないことから、本事業の導入機能として想定しない方針とします。

■導入施設（例）

施設	主な内容	導入方針
ホテル	・客室に加え、会議場、宴会場、展示スペース等を完備しているホテル	△

【凡例】○：民設民営での導入を想定する、△：民設民営での導入を想定しない

(4) 健康増進機能・公園緑地機能

基本構想では、誰もが思い思いに集い・憩い・散策でき、健康増進の場や楽しく過ごせる場とするため、広い土地を生かした広場・緑地空間として「多目的広場」の整備を想定すると整理しています。

民間事業者ヒアリングでは、大規模な広場・緑地空間については、大規模イベントや貸スペースとしてのニーズがないと民間事業者の事業採算性の観点から、民設民営での導入可能性が低いことが分かりました。ただし、ベンチや植栽を設けた小規模な広場・緑地空間については、導入可能性があるとの意見がありました。

したがって、健康増進機能・公園緑地機能については、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く方針とします。

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や、都市計画法における必要な緑地等の整備面積などを考慮し、500 ㎡から 1,000 ㎡程度の規模を想定します。

■導入施設（例）

施設	主な内容	導入方針
広場・緑地空間（大規模）	・ 軽スポーツやレクリエーション等で利用できる多目的スペース等	△
広場・緑地空間（小規模）	・ ベンチ、植栽を設置し、ピクニックやマルシェ、キッチンカー出店等ができ、利用者が休憩できる空間（500 ㎡から 1,000 ㎡程度の規模を想定）	○

【凡例】○：民設民営での導入を想定する、△：民設民営での導入を想定しない

(5) 駐車場機能・防災機能

基本構想では、各施設の「駐車場」としての機能を想定するとともに、災害発生時の避難場所として「多目的広場」や「駐車場」に防災機能を持たせ、「商業施設」との連携による物資供給などを行うことを想定すると整理しています。

民間事業者ヒアリングの結果を踏まえ、「平面駐車場」については商業施設等の附帯施設として民間事業者による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します。

一方、「観光バス駐車場」は既に事業対象地の近隣に観光用駐車場が整備されているうえ、民間事業者からの導入意向もなかったため、本事業の導入機能として想定しない方針とします。

また、防災設備についても、民間事業者から導入に向けた積極的な意見はありませんでした。しかしながら、事業対象地の周辺には、居住者や商店、事業所が多く立地しており、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活用できるよう、民間事業者との協定締結等を行う方針とします。

■導入施設（例）

施設	主な内容	導入方針
平面駐車場	・ 利用者向けの平面駐車場	○
観光バス駐車場	・ 主に団体旅行客や視察などの送迎を行う観光バスが、乗客の乗降や、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	△
防災設備	・ かまどベンチ、マンホールトイレ等	△
避難場所としての活用	・ 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（平面駐車場や、広場・緑地空間の活用も想定）	○

【凡例】○：民設民営での導入を想定する、△：民設民営での導入を想定しない

3 整備の基本方針との整合の整理

前述の「導入機能・施設に関する基本的な考え方」「導入機能・施設の整理」を踏まえ、基本構想における「整備の基本方針」との整合について、次のとおり整理しました。

なお、各機能を民設民営により導入することで、「整備の基本方針」における「公民連携による魅力の創出」を推進するものとする。

表 5　導入方針及び整備の基本方針との整合

【凡例】○：民設民営での導入を想定する
△：民設民営での導入を想定しない

導入機能・施設		導入方針	基本構想における「整備の基本方針」との整合の整理
物販機能・飲食機能	商業施設	○	・「生活機能の充実」に寄与する施設の整備を想定。
観光案内機能	観光案内所	△	・観光案内所の導入はせず、商業施設内に「観光情報発信コーナー」を導入することで、「賑わい創出と多世代の交流」に寄与する施設の整備を想定。 ・主にディスプレイやデジタルサイネージ、パンフレット等のラックを設置する等、効果的に観光情報等を発信するスペースとしての施設の整備を想定。
	観光情報発信コーナー	○	
	地元特産品販売所	△	・独立した地元特産品販売所の導入はせず、商業施設内に「地元特産品販売スペース」を導入することで、「賑わい創出と多世代の交流」に寄与する施設の整備を想定。 ・地域で採れた農産物や加工品、土産品を商業施設の一角で販売することを想定し、商業施設との相乗効果の発揮による賑わいや交流を促すスペースとしての整備を想定。
	地元特産品販売スペース	○	
	地元物販・飲食店テナントスペース	○	
宿泊・コンベンション機能	ホテル	△	・市内の既存宿泊施設の稼働状況や客層から新たな宿泊施設の整備ニーズは低く、民間事業者ヒアリングにおいても民設民営での導入可能性は低いとの意見が示されたため、導入しないこととする。
健康増進機能・公園緑地機能	広場・緑地空間	○	・「賑わい創出と多世代の交流」や「防災機能の充実」に寄与する施設の整備を想定。 ・大規模ではなく、小規模な広場・緑地空間の導入により、他機能と一体的に利用できる配置計画の民間提案を求める。

駐車場機能・防災機能	平面駐車場	○	・ 他機能における整備の基本方針の達成に向け、利用者用の駐車場として、駐車台数も十分確保することを重視した駐車場の整備を想定。
	観光バス駐車場	△	
	防災設備	△	・ かまどベンチやマンホールトイレ等の防災設備の導入を想定しないが、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する等により、「防災機能の充実」に寄与する民間提案を求める。
	避難場所としての活用	○	

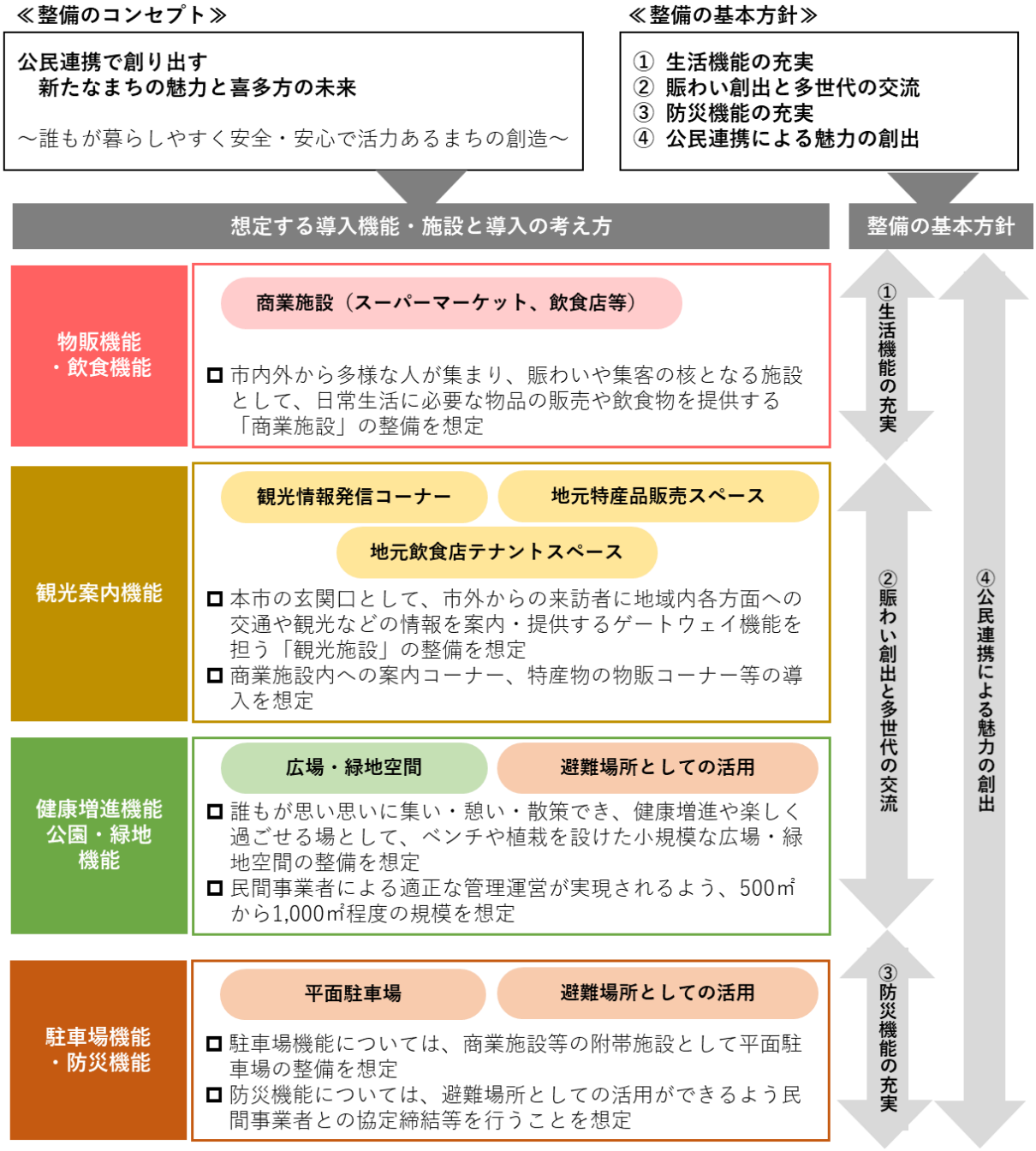


図 4　民設民営による導入方針のまとめ

第５章 配置の基本的な考え方

１ 機能ごとの配置の基本的な考え方

約 3.2 ヘクタールに及ぶ広大な敷地に複数の施設を配置することや、自動車利用を中心とした来訪が想定されるなど、本事業及び地域の特性を踏まえ、整備のコンセプト等の実現を図るため、配置の基本的な考え方を次のとおり示します。

表 6　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。

2 配置図

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。

なお、本事業は民設民営による事業であることから、本配置図は、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。

図 5　配置図

第６章 事業スキーム

１ 民間活力導入の基本的な考え方

ＰＰＰ（Public Private Partnership、公民連携事業、官民協働事業）とは、行政、民間（企業）、住民（ＮＰＯ等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことです。

地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間（企業）や住民（ＮＰＯ等）を参画させるなど、公共サービスのより広い範囲で民間や住民のノウハウを活用する手法とされています。

本事業においても、「公的不動産[8]利活用」に民間活力を導入し、第４章で整理した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。

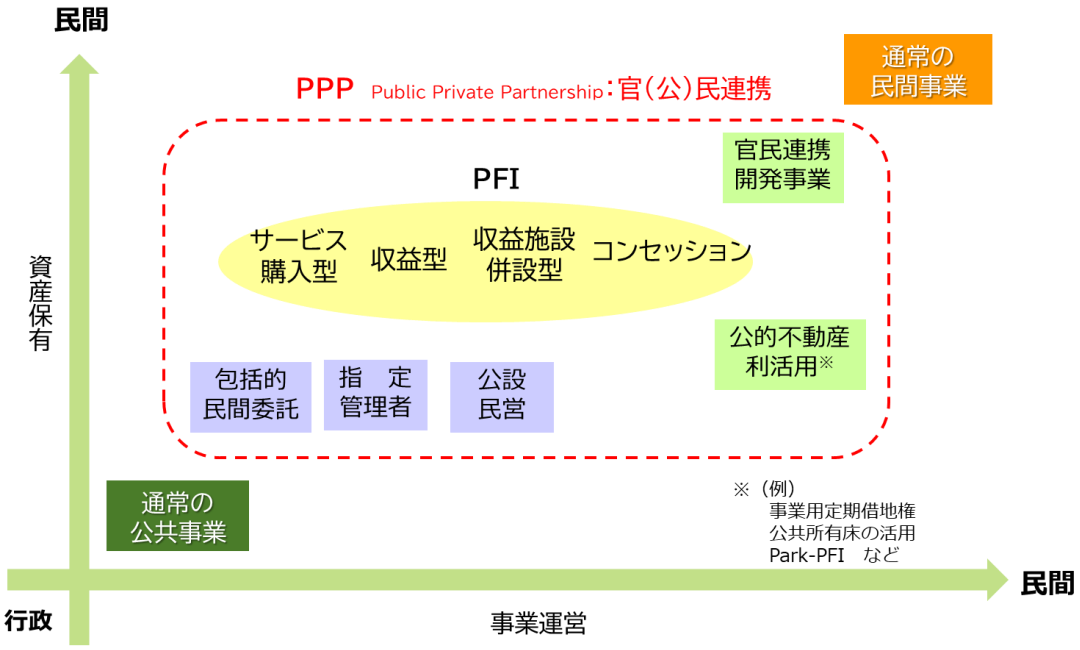


図 6　PPP の概念図

[8] 公的不動産とは、地方公共団体が所有する不動産のことで、「PRE（Public Real Estate）」とも表現される。

2 想定する事業手法

事業対象地は、県から譲渡を受けた後、供用開始から 10 年間は県と市との協定により指定した用途に供する必要があるため、民間事業者等への転売や譲与など、所有権を移転することができません。しかし、所有権移転が制限される期間中であっても、「定期借地権方式」にて民間事業者等へ一定期間貸付けることはできます。

このため、民間事業者ヒアリングの結果も踏まえ、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。

なお、期間満了後は更地返還が原則となるため、将来においても時代のニーズに合わせた再活用が可能となります。

以上を踏まえ、具体的な借地期間等の条件については、民間事業者の意向等も踏まえて検討していきます。

表 7　借地方式の種類

	定期借地権			
	事業用定期借地権		定期借地権	建物譲渡特約付借地権
	（短期型）	（長期型）	（一般型）	
根拠条文	借地借家法 第 23 条 2	借地借家法 第 23 条 1	借地借家法 第 22 条	借地借家法 第 24 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	制限なし
存続期間	10 年以上 30 年未満	30 年以上 50 年未満	50 年以上	主契約による （建物譲渡は設定後 30 年以上）

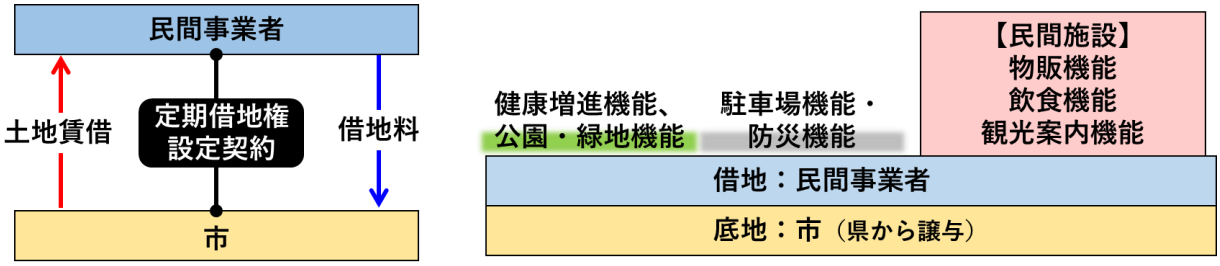


図 7　事業スキーム図、施設模式図

第７章 本事業の実現に向けて

本事業の実現に向けた取組は次のとおりです。

１ 整備のコンセプト等の実現化に向けた公募条件の設定

本事業は、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、運営手法等については、民間事業者の創意工夫やノウハウを最大限に活用するため、民間事業者の事業提案に委ねることになります。

本市が掲げる整備のコンセプトや整備の基本方針などの実現化を図るため、市が期待する事業提案の内容と、民間事業者の事業採算性を考慮した事業提案の内容との間に乖離が生じることがないよう、市が期待する事業提案の内容を民間事業者が十分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す。

さらに、整備のコンセプトや整備の基本方針などの実現化だけではなく、社会ニーズに応じた環境配慮や DX 推進の視点にも配慮した事業提案を求めることも重要であることから、民間事業者との対話等を十分に行い、事業提案で期待する評価の視点等を明確にし、公募条件を設定していきます。

２ 地元事業者の参入機会の確保

本事業は、商業施設等の整備により、テナント出店、施設の建設・維持管理、設備保守、商品供給、イベント運営など、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る事業です。

一方、地元事業者においては、事業規模や人員体制、資金力等の面から単独での参入が難しい場合があるほか、事業スキームや参入条件に関する情報不足、ネットワーク不足などにより、参入機会を十分に活用できない可能性があります。

このため、本市では、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や意見聴取を実施しており、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います。

これらの調査結果を公募条件等に反映するとともに、事業提案に地元事業者との連携や地域経済への貢献を求めるなど、地元事業者が参入しやすい環境づくりを進めていきます。また、本事業の実施段階においても、地元事業者とのマッチング機会の創出や情報提供に取り組み、本事業による経済効果が市内で幅広く発揮されるよう努めていきます。

第８章 事業スケジュール

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。

年度ごとの事業スケジュールは次のとおりです。

表 8　事業スケジュール

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						

- ✧ 令和 9 年度：事業者の公募・審査・選定、民間事業者との基本協定締結
- ✧ 令和 10 年度：設計期間（民間事業者）
- ✧ 令和 11 年度：県との譲与契約締結、民間事業者との定期借地権設定契約締結、施設建設工事着工（民間事業者）

旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画

発　行　　喜 多 方 市
編　集　　企画政策部 企画調整課
住　所　　〒９６６－８６０１
　　福島県喜多方市字御清水東７２４４番地２
電　話　　０２４１－２４－５２６５
E-mail　　kikaku@city.kitakata.fukushima.jp

表紙には、喜多方の染型紙「会津型」の紋様を使用しています。

会津型は、江戸後期から昭和初期にかけて、喜多方の小野寺家を通じて販売・製造された染型紙です。
小野寺家の蔵に残されていた型紙や関連資料は、平成 15 年 3 月 25 日に「会津の染型紙と関係資料」として福島県の重要有形民俗文化財に指定されました。