

令和 8 年 1 月 19 日

県立病院跡地（南側敷地）の市場調査結果について

会津若松市 企画調整課

1. 概要

県立病院跡地の利活用については、現在、敷地北側において子どもの屋内遊び場を核とし、多世代が交流できる公共施設の整備を進めており、令和 10 年 5 月の供用開始を目指しています。

南側敷地においては、子育て支援との親和性や地域経済の活性化につながる収益機能の立地に向けて、公募条件や時期等を検討するにあたり、民間事業者等の意向等を把握するために市場調査を実施しました。

2. 調査の経緯

- (1) アンケート調査の実施 令和 7 年 10 月 1 日～10 月 15 日
- (2) 個別対話の実施 令和 7 年 10 月 15 日～10 月 31 日

3. 調査の参加者

- (1) アンケート調査 6 者（不動産開発賃貸業、建設業、ホテル業など）
- (2) 個別対話 4 者（不動産開発賃貸業、建設業、ホテル業など）

4. 主な意見など

※意見等の一部は、複数回答あり。

項目	意見等
関心の有無	・ 非常に関心がある（4 者）、関心がある（2 者）
活用方法	・ 商業施設（3 者）、観光施設（2 者）、その他官民連携施設など（2 者）
事業スキーム	・ 公募型プロポーザル（6 者） ・ 事業用定期借地権方式（単独またはコンソーシアム）（4 者）、 その他官民連携方式（4 者）
活用面積	・ 全面約 9,490 m ² を活用（6 者）
投資の意向	・ 物価高ではあるが、優良物件に対しては投資を行う方向（1 者）。 ・ 工事費が高騰していることは織り込み済み（1 者）。 ・ 市内におけるまとまった希少な土地のため、テナント誘致が期待できる可能性はあるが、幹線道路からの視認性の問題がある（1 者）。 ・ 市街地中心部から比較的離れており、市全体への事業波及の青写真が描きにくい（1 者）。 ・ 既存の商業施設との近接等の状況もあり、購買型施設の計画が描きにくい（1 者）。

項目	意見等
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地がやや狭い（2 者）。 ・補助金等が活用できないと採算がとれない（1 者）。 ・建設費の高騰に伴う事業採算性（1 者）。
要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・早期の実施を希望（2 者）。 ・借地期間は 30 年以上が望ましい（1 者）。 ・補助金等の財政的な支援（1 者）。

5. 今後の方針

今回の市場調査により、土地の立地条件や物価高など課題はあるものの、収益施設等の立地の可能性を一定程度確認することができました。

一方で、県立病院跡地利活用基本計画に示した市が期待する収益機能（※下記参照）の導入に向けては、その機能の内容や敷地の一体的な活用などについて、民間事業者と継続した対話が必要であると考えております。

よって、引き続き「子どもの遊び場・子育て支援」との親和性、地域の賑わいや活気の創出につながる機能の立地に向けて、民間事業者と具体的な内容について対話を行いながら、公募の条件や時期等について検討を進めていきます。

※参考_県立病院跡地利活用基本計画より抜粋

市として導入を期待する収益機能の考え方は以下のとおりです。

- ① メイン機能である「子どもの遊び場・子育て支援」との親和性や子育て世代等の施設利用者の利便性の向上につながる機能
- ② 周辺の観光施設、文教施設、既存商店街などとの相乗効果が期待でき、観光客等も含めた集客・交流により、地域の賑わいや活気の創出、さらには地域経済の活性化につながる機能
- ③ 市民ワークショップやアンケート結果などの市民ニーズを踏まえた機能
- ④ 民間収益事業の実施にあたっては、民間事業者による開発投資が前提となることから、民間事業者へのヒアリング結果より、継続性や実現可能性が高い機能。