

県立病院跡地の利活用に係る市場調査 実施要領

会津若松市 企画調整課

1. 調査の目的

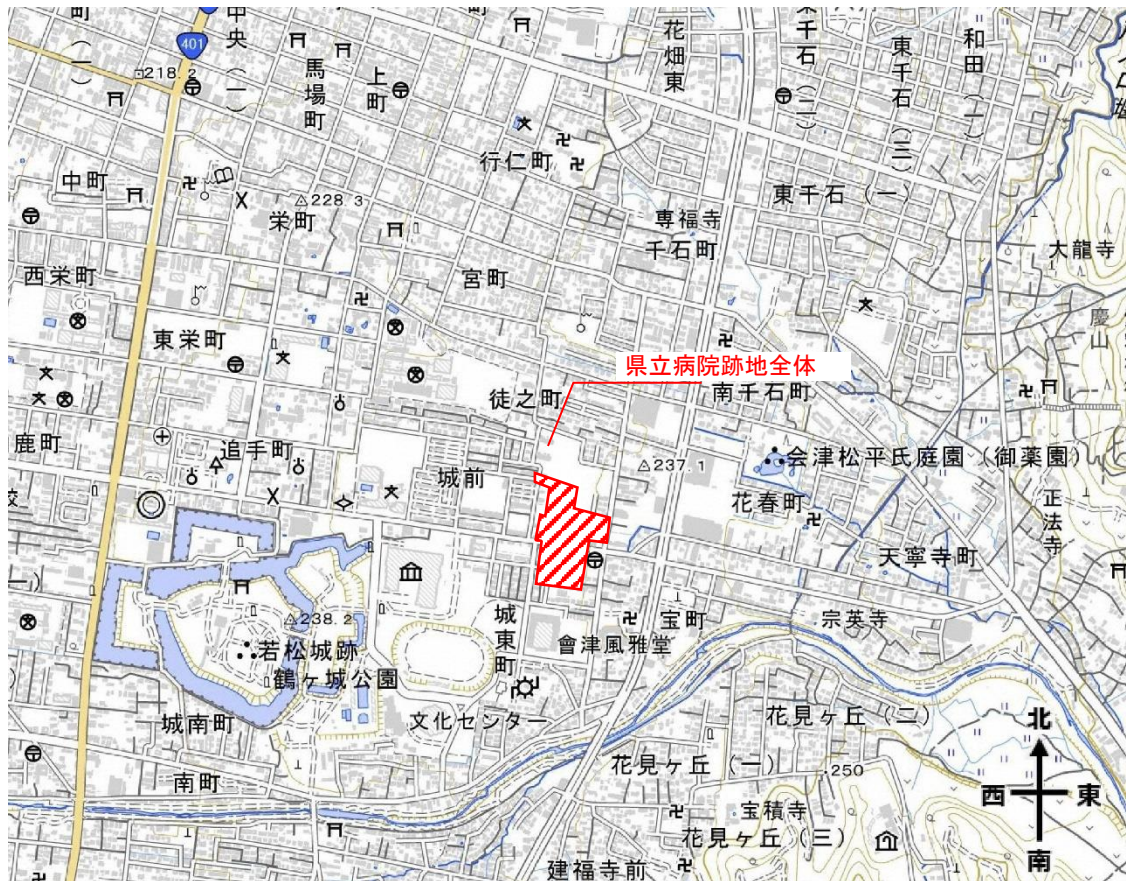
県立病院跡地の利活用については、現在、敷地北側において子どもの屋内遊び場を核としながら多世代が交流できる公共施設の整備を進めており、本年8月に事業予定者が決定し、令和10年5月の供用開始を目指しています。

敷地南側においては、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するものです。

2. 敷地概要

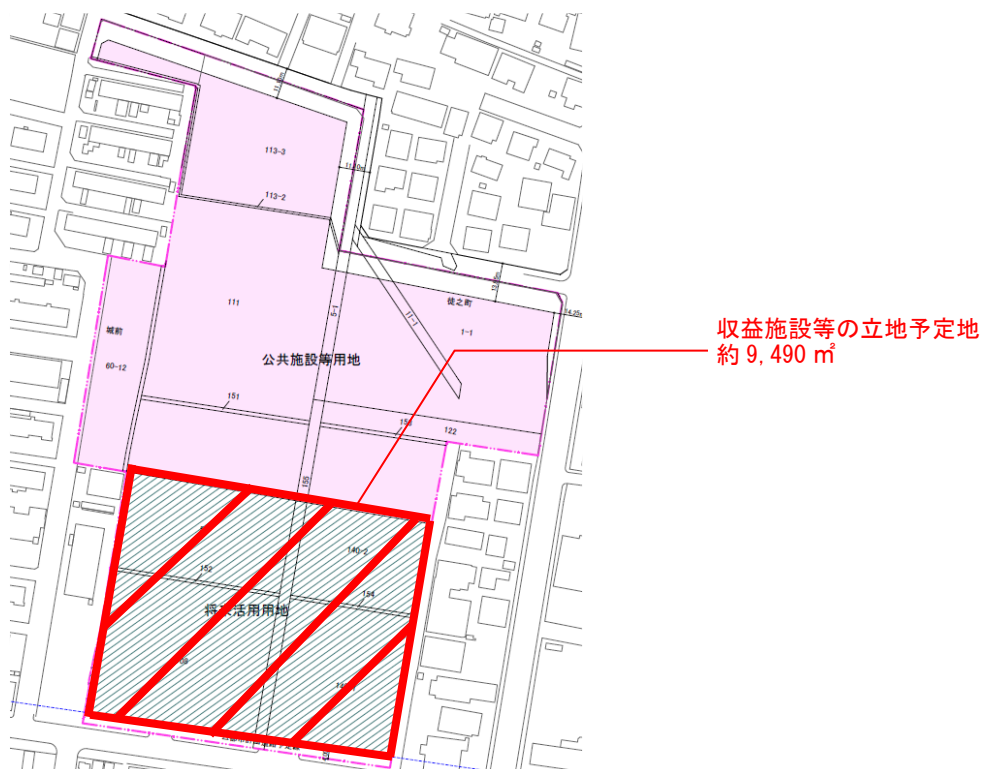
項 目	内 容
所在地	福島県会津若松市城前 108、140-1、140-2、152、154、155、59
敷地面積	敷地の南側部分約 9,490 m ² （都市計画道路セットバック用地を含まず） ※今後、都市計画道路の拡幅を予定しています。
周辺道路	南側：市道幹 I-11 号線（都市計画道路 藤室鍛冶屋敷線） 幅員 12.0m（都市計画決定幅員 16.0m） ※参考 東側：市道若 3-358 号線（都市計画道路 千石町小田橋線）幅員 12.0m 西側：市道若 3-182 号線 幅員約 3.6～7.0m 北側：市道若 3-203 号線 幅員約 4.0～6.0m
区域区分 用途地域	都市計画区域内 市街化区域 第二種住居地域
防火地域	法第 22 条区域
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
景観条例	景観重点地区として「鶴ヶ城周辺地区」に該当し、景観配慮が必要。 そのうち、市道幹 I-11 号線に面する一部は「沿道景観形成地区」、市道若 3-182 及び市道若 3-203 号線に面する一部は「天守閣眺望保全地区」、その他の部分は「景観形成推進地区（高さ規制なし）」に該当
斜線制限	道路斜線：道路幅員 L×1.25（適用距離 20m） 隣地斜線：道路幅員 L×1.25+20m
日影規制	建築物の高さが 10m を超える場合 ：測定面 4m 5 時間/3 時間
ハザードマップ	洪水浸水想定区域：0～0.5m 浸水想定区域に該当 土砂災害警戒区域：該当しない 最大震度：東縁断層帯震度 7、西縁断層帯震度 6 弱のエリアに該当 液状化率：0.1%～1%のエリアに該当
土壌汚染対策	要措置区域指定なし（3,000 m ² 以上の土地の形質の変更時、要届出）
埋蔵文化財保護	遺跡「若松城郭内武家屋敷跡」範囲内に該当
開発協議	開発協議が必要

3. 位置図



出典：国土地理院地図

4. 市場調査の対象地



5. 貸付条件等（想定）

項 目	内 容
契約形態	事業用定期借地権契約を想定しています
借受人選定方法	公募型プロポーザルを実施する予定です。
貸付開始日	令和 8 年度中に借受人を選定し、契約を締結する予定ですが、詳細については、市場調査の結果等を踏まえて検討します。
貸付期間	15 年～30 年
貸付範囲	原則、敷地の全てを貸し付け対象とします。 ただし、市場調査の結果等を踏まえ、敷地を分割して複数の物件として貸し付ける可能性もあります。
指定用途・禁止用途	事業用地周辺の住居環境を過度に妨げるものや市有地で実施するにふさわしくないもの（例：風営法第 2 条に規定する風俗営業、性風俗特殊営業及び特定遊興飲食店の用に供する施設）は認められない。県有地を市が購入しており、市有地の売却は行わない。そのため、市からの土地購入や第三者への土地転売を前提としたもの（例：一般戸建分譲）等は認められない。
最低貸付料年額	134 円／㎡・月
保証金	貸付料の 12 か月を預託することを前提としています。
敷地北側（公共施設）との連携	敷地の北側と南側は利便性向上のため、人や車の行き来を可能とする考えです。 敷地北側に整備予定の子どもの屋内遊び場を核とした公共施設側と人・車の動線や駐車場の利用などについて協議が必要です。 ※敷地北側のレイアウトは別紙をご覧ください。

6. 市が期待する収益施設の考え方

- ア 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を主とした施設利用者の利便性の向上につながる機能
- イ 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
- ウ 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
- エ 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、継続性や実現可能性が高い機能

7. 市場調査の内容

(1) 対象者

本件敷地の借受けについて関心のある法人（代理又は媒介事業者等を含む。）。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- イ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- ウ 会津若松市暴力団排除条例（平成 24 年会津若松条例第 4 号）第 2 条第 1 号に規定する暴

力団、同条第 2 号に規定する暴力団員に該当する者、第 10 条に規定する社会的非難関係者に該当する者

(2) 調査項目（本市が民間事業者等からお聞きしたいこと）

別紙の調査票とおり、民間事業者等（以下「参加者」という。）の考えをお聞きしますが、具体的な回答でなくても構いません。

8. 市場調査の参加申込み

(1) 受付期間

令和 7 年 10 月 1 日（水）から令和 7 年 10 月 15 日（水）まで
※受付期間終了後は、下記担当まで連絡願います。

(2) 申込方法

別紙「調査票」を下記に掲げるメールアドレスへ電子メールにて提出してください。

9. ヒアリング（面談等）の実施

実施する場合は、事務局から別途連絡いたします。

令和 7 年 10 月 24 日（金）から令和 7 年 10 月 31 日（金）までの期間で実施します。

10. 調査結果の公表

参加者の数、参加者が希望する用途等について本市ホームページにて公表します。参加者名及び参加者の特定に繋がる情報は公表しません。

11. 市場調査の実施後について

ア 市場調査の結果を踏まえ、当該地に係る貸付条件、借受人選定方法等を検討し、別途、公募等を実施する予定です。

イ 調査実施後において、本市から参加者に対して個別に追加質問等をする場合があります。

12. 留意事項

ア 市場調査への参加に要する一切の費用は、参加者の負担とします。

イ 今後、本件貸付地の公募等を実施するにあたって、市場調査の参加を条件とすること等はありません。

エ 市場調査の結果又は今後の事情変更等によっては、当該地を貸付け以外の方法により活用する場合があります。

13. 事務局（提出先及び問合せ先）

会津若松市役所企画政策部企画調整課

〒965－8601

住所：会津若松市東栄町3番46号（本庁舎4階）

電話：0242-39-1201

メール：kikaku@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp

担当：廣瀬、三浦