

スモールコンセッション形成推進事業(その6)

2026年2月12日(木) 最終成果報告会

## 庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査

～『新たなにぎわい拠点』としての旧東本郷庁舎の再生～

静岡県下田市／株式会社建設技術研究所

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査  
～『新たなにぎわい拠点』としての旧東本郷庁舎の再生～

目次

1. 事業の概要	1.1 本事業の背景・目的
	1.2 本事業の特徴
	1.3 伊豆急下田駅周辺及び東本郷庁舎における課題
	1.4 実施工程
	1.5 取組時の特筆すべき課題と解決の方向性
2. 検討内容・結果	2.1 調査及び検討した内容
	①エリアビジョン検討
	②建物状況調査
	③市場調査
2.2 活用の方向性の検討	
3. 今後の課題・総括	3.1 実現に向けた課題
	3.2 今後の検討スケジュール
	3.3 総括(本事業を通じた学び)

## 1.1 本業務の背景・目的

### ■ 下田市の位置・概要

- 下田市は、静岡県東部の伊豆半島の先端に位置し、人口約1万9人の幕末開港の歴史や美しい海を持つ観光地である。
- 東京都心から、直線で約140kmの距離に位置し、東京駅から伊豆急下田駅までは特急「踊り子号」でおよそ2時間半である。
- 「開国の歴史に基づく国際性と、豊かな自然環境など、彩(いろど)られた地域性を活かしたまちづくり」を目指しています。



### ■ 本事業の背景

- 東本郷庁舎(以下、旧庁舎)は、伊豆急下田駅前の下田市中心市街地の中に位置。
- 旧耐震施設であり、津波浸水想定区域に立地するため、非常時の行政運営が困難な状況。
- 令和8年5月に、新庁舎へ全面移転となるため、庁舎移転後の周辺のにぎわい低下に対する懸念の声が上がっており、早急に利活用方針を検討し、具体的な活用に向けた検討を行っていくことが必要な状況。

### ■ 本事業の目的

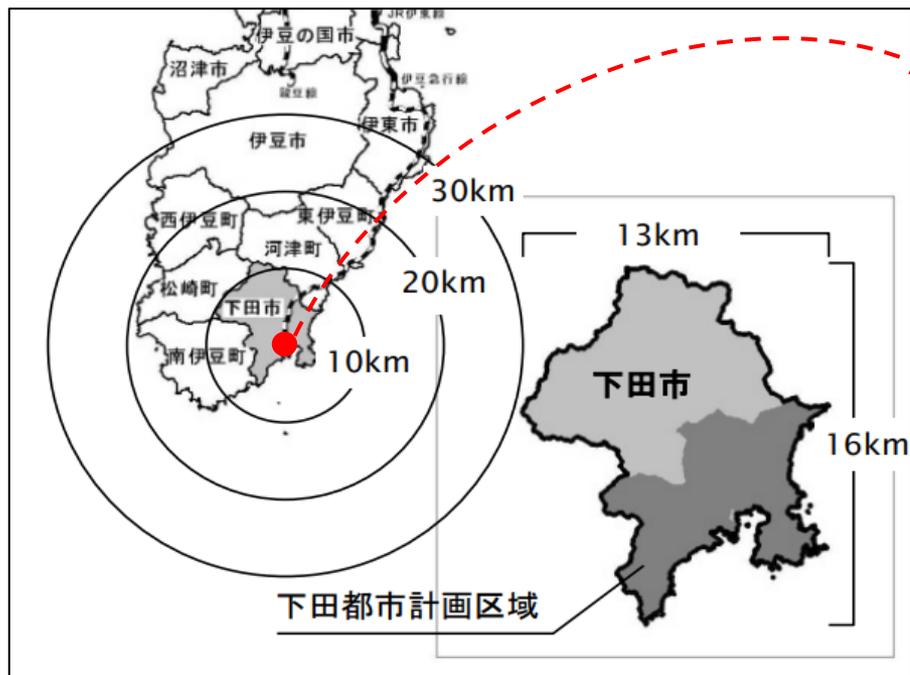
- 伊豆急下田駅に近接した立地特性を生かし、市内中心部に位置する旧庁舎における「官民連携による効果的な利活用」を行う。
- 交流人口の増加を図りながらエリア価値の向上、駅周辺のにぎわい創出、利便性の向上を図るためのまちづくりを目指す。

## 1.2 本事業の特徴

## ■ 旧庁舎の位置及び周辺地域の土地利用

- 下田市は、伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されており、旧庁舎は、伊豆急下田駅前に位置している。
- 伊豆急下田駅周辺では商業系の土地利用が多く、北に向けて国道沿いは商業、業務、物流関連の土地利用が混在するが、その他は住居系の土地利用となっている。

下田市の位置



下田市都市計画マスタープランより抜粋・加工

旧庁舎の位置



国土地理院航空写真(電子国土WEB)を加工

# 1. 事業の概要

## 1.2 本事業の特徴

### ■ 旧庁舎建物の概要

- 本館、西館、別館ともに老朽化が進行しており、令和3年度に行った安全性調査では全ての棟のIS値が新耐震基準を満たしていないことが判明した。そのため、令和4年度に西館1階、別館1階については耐震補強を実施した。
- 3棟のうち、西館が最も築浅で耐震補強済みであり、唯一のS造となっている。
- 雨漏りや鉄筋コンクリートの劣化のほか、庁舎各所の老朽化が顕著であり、施設・設備の保守管理費の増大が懸念される。

配置図・写真	
地名地番	静岡県下田市東本郷1丁目5-18
敷地面積	3,140 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
建蔽率	80%
容積率	300%
立地適正化計画	都市機能誘導区域

		本館	西館	別館
写真				
建設年		昭和32年	昭和53年	昭和42年
階数		地上2階	地上2階	地上2階+ph
構造		RC造	S造	RC造
延床面積	合計	925.00 m <sup>2</sup>	1,698.18 m <sup>2</sup>	494.12 m <sup>2</sup>
	2階	458.40 m <sup>2</sup>	814.80 m <sup>2</sup>	238.36 m <sup>2</sup>
	1階	466.60 m <sup>2</sup>	883.38 m <sup>2</sup>	238.36 m <sup>2</sup>
R3年度安全性調査結果 (IS値)	PH			X:0.96 / Y: 2.56
	2階	X:0.82 / Y: 0.346	X:0.6 / Y: 0.39	X:0.735 / Y: 0.658
	1階	X:0.492 / Y: 0.358	X:0.59 / Y: 3.003 →R4年度に耐震補強済	X:0.402 / Y: 0.967 →R4年度に耐震補強済

## 1.3 伊豆急下田駅周辺及び東本郷庁舎における課題

### ■ 伊豆急下田駅周辺における課題

- 昨年度までの庁内検討や市民意見、現地踏査結果より、以下の課題が挙げられた。
  - まち全体が老朽化しており、魅力の低下を促進させている
  - 空き地、空き家が見られ、低未利用地化が進んでいる
  - 市民が交流する機能が不足しがちである
  - 駅利用や送迎に使える駐車場・駐車スペースがない
  - 駅周辺を回遊してもらう仕組みが必要である
  - にぎわいが少ない
  - 交通結節点としての安全性に懸念がある
  - 情報発信、案内がない

### ■ 旧庁舎における課題

- 下田市からの情報共有等により、旧庁舎の建物に関する課題は以下が挙げられた。
  - 令和8年5月に下田市役所は新庁舎である現河内庁舎に全面移転の予定  
→公共室内空間の減少、伊豆急下田駅周辺のにぎわい低下に対する懸念がある
  - 津波浸水想定区域に立地する
  - 本館については耐震未改修あり、老朽化による施設全体の劣化、雨漏り等も生じている

## 1.3 伊豆急下田駅周辺及び東本郷庁舎における課題

### ■ 事業を成立させるための仮説

- 周辺の状況や現在の課題等の前提条件から、本事業がスモールコンセプションとして成立するための仮説を検討した。

#### 【前提条件】

- 東本郷庁舎は伊豆急下田駅前に立地している。
- 「幕末のペリーの来航による開国の地」としても知られ、海水浴やマリンレジャー、トレッキングなど、年間を通じて多くの観光客が訪れている(年間90万人近い来訪者)。
- 伊豆急下田駅前の観光・物産や待合機能、交流機能としてのニーズは高いものと想定される
- 一方で、下田市では厳しい財政運営となっており、財政支出を抑えた旧庁舎の活用が必要である。



#### 【事業成立のための仮説】

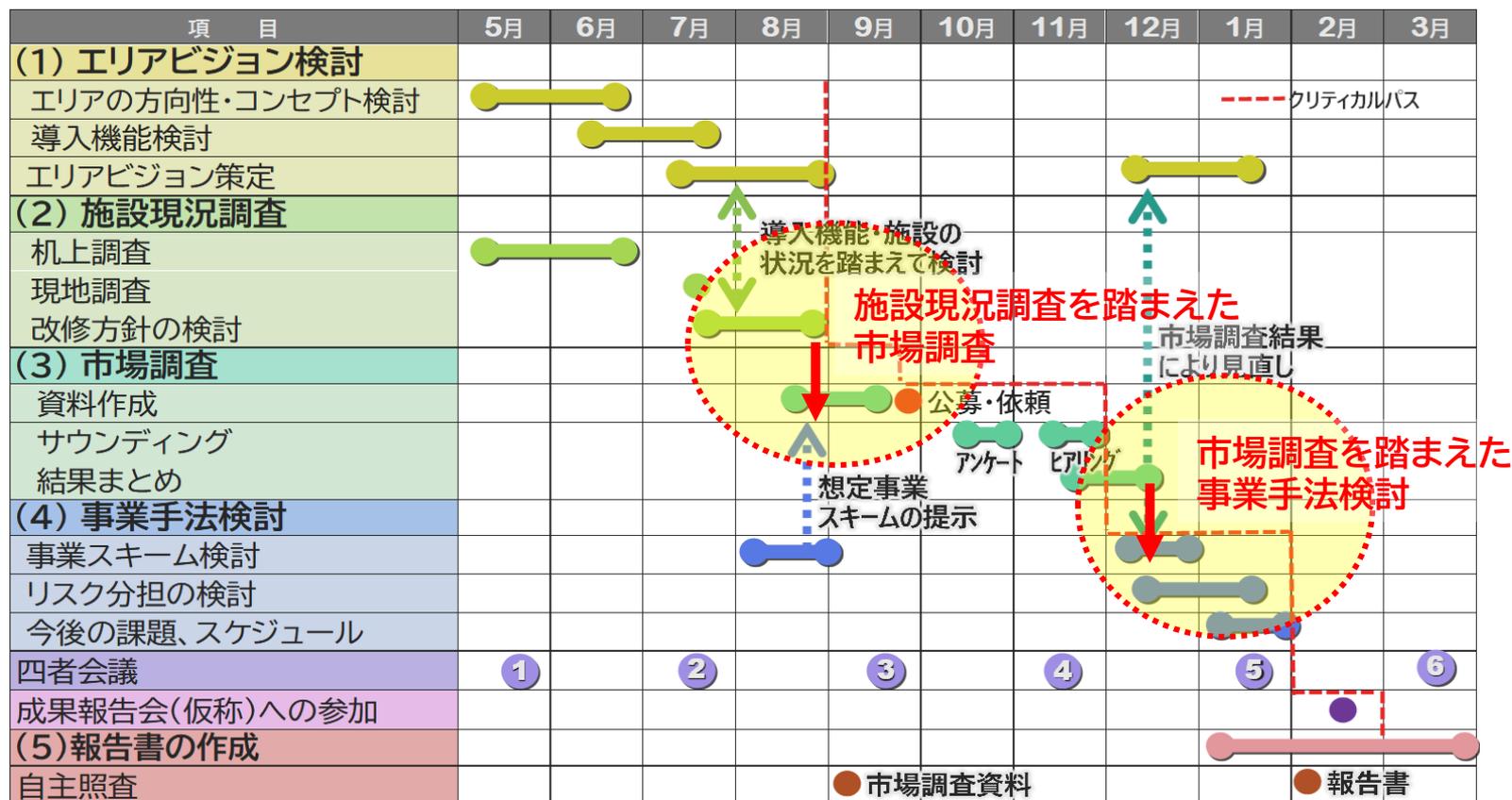
- ✓ 東本郷庁舎の立地条件から、観光客及び市民をターゲットとした民間事業者による収益施設運営は可能であると想定され、本事業の成立が期待できる。
- ✓ 民間事業者による収益施設運営は可能であると推察されるが、下田市からの財政支援は厳しい状況にあり、民間事業者による改修費のリスク負担の可否が本事業成立のためのポイント。

## 1.4 実施工程

### ■ 実施工程

- 現況整理をもとにエリアビジョンの検討、施設現況調査を行うとともに、民間事業者への市場調査を実施した。
- 施設現況調査の結果、建物の状態が想定より悪く、既存施設の修繕に要する費用負担が課題となった。
- 市場調査結果を踏まえ、既存施設の改修費に関するリスク負担及び具体的な事業手法について検討した。

本事業の工程表



## 1.5 本事業における特筆すべき課題と解決へのアプローチ

## ■ 特筆すべき課題と解決の方向性

- 本事業における特筆すべき課題と、解決の方向性を以下に示す。

課題	解決の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況調査より、既存建物の老朽化の進行が著しいことが判明。</li> <li>利活用には大規模な改修が必要な状況にあった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の老朽化が著しく、民間事業者によるそれらのリスク負担は困難である。 ⇒ 最低限の改修費は、下田市が負担することで調整。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>市場調査結果より、本事業に対しての興味・関心は高いことが伺えた。</li> <li>しかし、既存施設改修に係る民間事業者によるリスク負担には否定的であった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下田市の財政負担の軽減を図るため、PFI手法の導入を検討。 ⇒ R+コンセッション(定期建物賃貸借契約)等の手法の導入検討により、下田市の財政負担軽減方策を検討。</li> </ul>

## 2.1 調査及び検討した内容 ①エリアビジョン検討

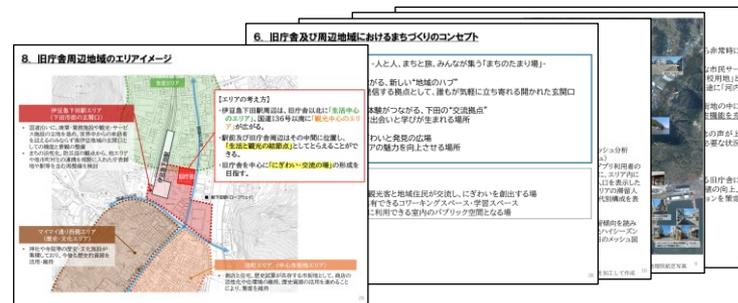
### ■ エリアビジョンの構成と旧庁舎周辺の特徴

- 過年度までの検討内容や上位計画の整理、現地踏査を含む現況把握を行い、エリアビジョン案を作成した。
- 下田市が過年度に実施した市民アンケートやワークショップでの意見を反映し、作成した。

#### 【目次】

1. エリアビジョン策定の背景及び目的
2. 下田市旧庁舎及び周辺の現況
3. 下田市旧庁舎周辺地域の位置づけ(関連上位計画)
4. 旧庁舎周辺地域における課題
5. 庁舎跡地利活用方針に対する市民意向
6. 旧庁舎及び周辺地域におけるまちづくりのコンセプト
7. 旧庁舎及び周辺に求められる機能(導入機能)
8. 旧庁舎周辺地域の土地利用ゾーニング
9. 旧庁舎周辺地域のまちづくりの実現化方策(事業スキーム)
10. 旧庁舎利活用事業のスケジュール

- 現況把握及びこれまでの検討内容の整理より、伊豆急下田駅周辺は、旧庁舎以北に「**生活中心のエリア**」、旧庁舎以南に「**観光中心のエリア**」が広がっている。
- 下田駅前及び旧庁舎周辺はその中間に位置し、「**生活と観光の結節点**」としてとらえることができる。



下田市旧庁舎周辺エリア エリアビジョン



旧庁舎周辺のエリア分布  
(国土地理院航空写真(電子国土WEB)を加工)

## 2. 検討内容・結果

### 2.1 調査及び検討した内容 ①エリアビジョン検討

#### ■ 旧庁舎利活用におけるコンセプトと求められる機能

- ・ 周辺エリアにおけるコンセプトを以下の通り設定し、旧庁舎跡地に求められる役割を踏まえ導入機能を想定。
- ・ サウンディング調査結果を踏まえ、エリアビジョン案を修正した。

#### しもだグローバルベース -人と人、まちと旅、みんなが集う「まちのたまり場」-

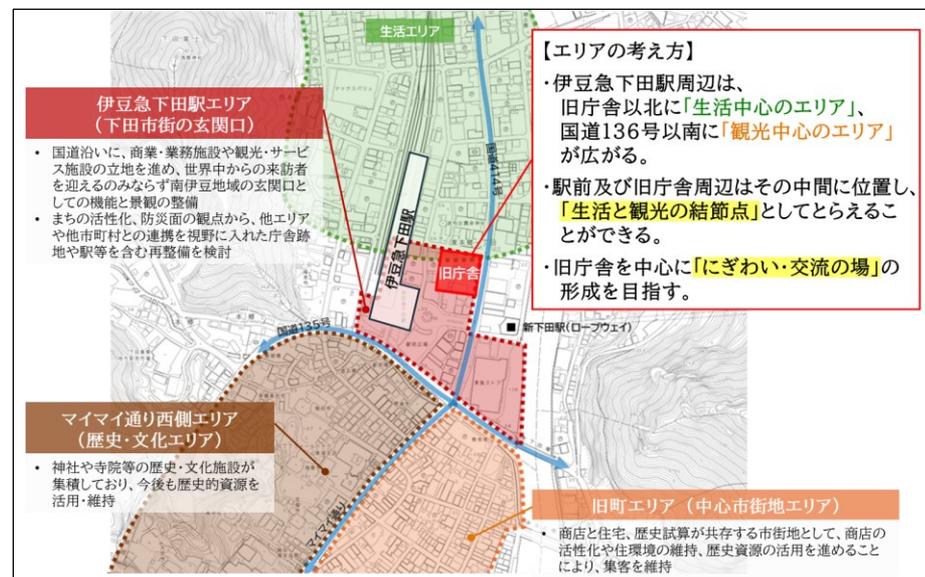
- 1 人・まち・旅・未来が交わりつながる、新しい“地域のハブ”  
観光の始発点・下田の魅力を発信する拠点として、誰もが気軽に立ち寄れる開かれた玄関口
- 2 地元の暮らしと世界の旅人の体験がつながる、下田の“交流拠点”  
誰にでも居心地がよく、新たな出会いと学びが生まれる場所
- 3 “つながる”ことを楽しむ、にぎわいと発見の広場  
地域ににぎわいを創出し、エリアの魅力を向上させる場所

#### 【想定する導入機能】

#### 交流・にぎわい機能

- ・ 地域住民同士の交流の場、観光客と地域住民が交流し、にぎわいを創出する場
- ・ 地域文化や産業の情報を共有できる場
- ・ 観光客や市民が休憩、滞在に利用できる場

エリアのイメージ▶

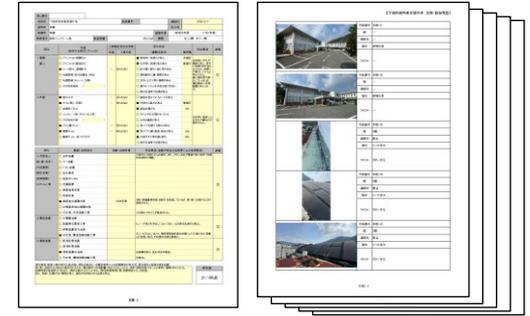


## 2. 検討内容・結果

### 2.1 調査及び検討した内容 ②建物現況調査

#### ■ 調査概要

- 現地にて各建物の劣化や損傷の状況を把握し、劣化判定に必要な情報を得ることを目的として調査を実施。
- 劣化度の評価は「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書(令和5年3月 文部科学省ほか)」に示す評価基準に基づき行い、建物全体の健全度を算出。



建物状況調査報告書(本館)

#### ■ 施設の劣化状況

##### 【西館】



↑ 雨漏り跡(多数)



↑ 爆裂により露出した外壁  
パネルの鉄筋

##### 【本館】(耐震補強しておらず立入禁止)



↑ 梁下に入った亀裂と  
雨漏りの水を受ける樋



↑ 爆裂と見られる  
壁の浮き

##### 【別館】



雨漏りにより天井に設置された  
波板・屋内に設置された雨樋→

← 雨漏り跡(鉄筋腐食の疑い)



## 2.1 調査及び検討した内容 ②建物状況調査

## ■ 結果概要

- 3棟ともに劣化が激しく、特に本館・別館は、柱・梁に欠損やひび割れが散見され、構造躯体への影響も想定されることから、現状で使用を続けることは困難であると考えられた。

評価項目	本館	西館	別館
屋根・屋上	C 雨漏りが発生。 最上階の梁で漏水しているため、 構造躯体への悪影響も考えられる。	C 風雨による汚れや錆などが散見。 一部、軒下と室内に雨漏りの跡 が見られた。	D 汚れと損傷が顕著であり、部分的に 剥がれや破れが発生。 最上階では雨漏り跡が多数見受 けられる。
外壁	C 全体的に風雨による汚れや錆な どが散見された。	C 全体的にひび割れ・塗装の剥が れ・爆裂などが散見された。	C ひび割れ・漏水などが散見。 特に損傷度が高い箇所は、構造 躯体への悪影響も考えられる。
内部仕上	D 柱・梁に欠損やひびが散見され た。	C 2階は構造体耐震対策未実施。 ALCパネル鉄筋の膨張による爆 裂が多数あり。	D 建具に貫通孔を設けており、気密 性の低下が見込まれる。 2階は構造体耐震対策未実施。
電気設備	D ヒューズ等がむき出しになってお り、火災等の危険性がある。	D キュービクルについて、電気管理 技術者の指摘により平成27年に 更新。	D キュービクルについて、電気管理 技術者の指摘により平成27年に 更新。
機械設備	D 消防設備について過去に指摘事 項あり、是正状況未確認	D 消防設備について過去に指摘事 項あり、是正状況未確認	D 消防設備について過去に指摘事 項あり、是正状況未確認
健全度	21 /100点	32 /100点	19 /100点
備考	耐震補強計算・耐震補強ともに未実 施。 図面に記載のない増築があり、法的 合性を確かめる必要がある。	2階は耐震補強計算・耐震補強ともに 未実施。	耐震補強を実施済みであるが、1階の Is値は0.65にとどまる。2階は耐震 補強計算・耐震補強ともに未実施。

## 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

## ■ 調査概要

- 旧庁舎の利活用方策や事業スキーム(事業手法等)を検討するため、市場調査を実施。

調査	日程	実施方法等
アンケート調査	10月14日～11月7日	市HP・プラットフォームでの公募と依頼によって実施
ヒアリング調査	11月14日～12月5日	WEB会議もしくは対面で実施
追加ヒアリング調査	12月15日	対面で実施

## ■ 対象企業

- アンケート調査は、公募型で申し込みのあった企業を含めて計20者に配布し、15者から回答を得た。
- 「本事業に興味がある」と回答した企業を中心に、市内企業を含め、計14者に対してヒアリング調査を実施し、アンケート調査の回答の深堀り等を実施した。

調査	対象数、回答状況
アンケート調査	依頼25者+公募4者 → 20者に配布 → <b>15者回答</b> (回答率75.0%)
ヒアリング調査	【一般企業】アンケート回答あった企業のうち10者に依頼 → <b>9者実施</b> (1者辞退) 【地元企業等】地元関連団体、地元活動企業 → <b>3者実施</b>
追加ヒアリング調査	【地元企業等】地元活動企業2者にヒアリング依頼 → <b>2者実施</b>

## 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

## ■ (アンケート) 旧庁舎建物利活用について

設問	回答
旧庁舎への導入が考えられるサービス内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 観光関連拠点の設置(観光案内所、観光ガイド拠点 等)</li> <li>• 飲食・物販施設(地産地消レストラン、物産販売、観光客向け交流スペース)</li> <li>• ワーク・交流機能(コワーキングスペース、ワーケーション施設、移住者やスタートアップ向け施設)</li> <li>• 情報発信・地域活動拠点(地域情報発信施設、市民活動スペース)</li> <li>• 学び・交流の場(地域イベントスペース 等)</li> </ul>
建物の状況を踏まえた旧庁舎の活用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本館・別館・西館ともに老朽化が著しく、大規模な修繕が必要。</li> <li>• 新築の方がコスト・機能面で有利。</li> </ul>
活用可能と考えられる旧庁舎建物等とその理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 老朽化が進んでおり、大規模な修繕を施さないと活用は難しい。</li> <li>• 駅前という好立地を活かし、イベントなど多様な活用が可能。</li> <li>• 駐車場としての利用も検討できる。</li> <li>• 現建物の改修メリットは乏しい。</li> </ul>

## 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

## ■ (アンケート) 旧庁舎建物利活用について

設問	回答
旧庁舎活用にあたっての 要望等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕・安全対策(耐震・防水・老朽化対応)は市が行ってほしい。</li> <li>・ 助成金等を希望。</li> </ul>
想定される事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業手法としてはPFI手法(R+コンセッション)に対する意見が最も多い。</li> </ul>
独立採算での 事業成立可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・修繕費が高額になることが想定され、独立採算は難しい。</li> <li>・ 公益性が主目的になっており、市による事業費支払いが必要。</li> <li>・ 採算性確保のため、補助金・交付金の活用が必要。</li> </ul>
参加意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業に対する興味はあるが、採算性を考えると参加は難しい。</li> <li>・ 施設を全て撤去した場合の提案は可能。</li> </ul>
本事業実施における 懸念点・要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理・改修費の負担、物価高騰による予算リスクが懸念される。</li> <li>・ 耐震、交通動線整備、行政支援など柔軟な検討を希望。</li> <li>・ 市も初期投資のリスクを取ってほしい。既存建物の改修費は建物の所有者が責任を持って投資するのが一般的。</li> </ul>

## 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

## ■ ヒアリング調査に向けた懸念事項

- アンケートの結果から、以下の2つの懸念点が考えられた。

懸念点	今後の検討に関する想定
① 独立採算可能性及びSC成立について	<ul style="list-style-type: none"><li>本事業に対して「興味あり」としながらも、多くの企業が「既存施設を活用した事業に対して、採算確保が難しい」と回答。</li></ul> →下田市による最低限の施設改修費用の負担により、スモールコンセッションとしての成立の可能性を高めることができる。
② 事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"><li>本事業を「R+コンセッション」とすることに対する意向が一定程度見られる。</li><li>民間収益事業の採算性が厳しい。</li></ul> →PFI事業として実施することで、市の財政負担の平準化を図りつつ、コンセッション方式を導入することも実現方策の1つ。

## 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

## ■ ヒアリング結果概要(一般企業)

- 一般企業ヒアリングでは、複数の企業から「独立採算での事業実施は困難」、「市が改修費や初期費用を負担し、民間が運営・活用を担う役割分担が必要」との意見があがった。

観点	主な回答
既存施設改修に係る費用・リスク負担の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が改修費や初期費用を負担し、民間が運営・活用を担う役割分担が必要。</li> <li>改修・維持管理費が高額となるため、独立採算での事業実施は困難。</li> </ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域ステークホルダーとの連携やバックアップが事業成立の重要条件である。</li> </ul>
参画意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業化に向けた具体的な動きが見えれば前向きに検討する。</li> <li>立地や市場規模、距離的な制約から、単独での運営参画や既存建物前提の事業には慎重である。</li> <li>事業への関心はあるものの、公的支援がなければ参画ハードルは高い。</li> </ul>

## 2. 検討内容・結果

### 2.1 調査及び検討した内容 ③市場調査

#### ■ ヒアリング結果概要(地元企業等)

- 地元企業等のヒアリングでは、運営や企画等のソフト面での関与については前向きな姿勢がうかがえた。
- 一般企業と同様に、複数の機能や事業を組み合わせることを提案した企業が複数あった。

	回答概要
地元関連 団体 (2者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 駅前立地を生かした観光拠点的な役割には一定の意義がある。</li> <li>• 下田市の商業・市場規模に限界があるため、過度な収益を前提としない計画が必要。</li> <li>• 地元事業者として、無理のない関わり方や段階的な参画が前提になる。</li> <li>• 自社の事務所として活用したい。</li> </ul>
地元活動 企業 (3者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 交流・学習・滞在機能を通じてコミュニティ形成やスキル共有を生む場としての活用が可能。キッチンカーやイベント、インフォメーション機能などの運営手法が現実的。</li> <li>• 国際的な学びや外部人材との接点を生む機能に関心がある。交流・人材・学びを軸としたソフト面での関与は検討余地があり、可能であれば活用したい。</li> <li>• 市による投資や施設改修が前提となる。</li> </ul>

## 2. 検討内容・結果

### 2.2 活用の方向性の検討

#### ■ 想定される事業手法や活用条件等の整理

- これまでの検討やヒアリング調査結果を踏まえ、想定される事業パターンを検討した。

観点	ヒアリング調査結果
① SC事業の成立について	<ul style="list-style-type: none"> <li>独立採算での事業実施は不可能としながらも、具体的な提案を行った事業者があった。</li> <li>また、地元企業等は既存施設の活用に前向きであることが確認できた。</li> </ul>
② 想定される事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>R(PFI)+コンセッション(定期建物賃貸借契約)</li> <li>市による既存施設改修+定期建物賃貸借契約 or 指定管理者制度</li> </ul>



	パターンA	パターンB	パターンC
想定される事業者等	地元活動企業	地元関連団体	一般民間事業者
活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・宿泊機能</li> <li>・カフェ/物販 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所</li> <li>・にぎわい創出に資する空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光・移住情報案内</li> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・物販、カフェ</li> <li>・地域の遊び場・居場所</li> </ul>
活用施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西館を想定 (本館及び別館は撤去)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西館を想定 (本館及び別館は撤去)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西館を想定 (本館及び別館は撤去)</li> </ul>
活用条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市による既存施設の最低限の改修</li> <li>・補助金、交付金の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市による既存施設の最低限の改修</li> <li>・補助金、交付金の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市による既存施設の基礎改修</li> <li>・補助金、交付金の活用</li> <li>・収益不足分の財政支援</li> </ul>

## 2.2 活用の方向性の検討

## ■ 活用可能な交付金制度等の検討

- 事業の実現に向け、継続して活用可能な交付金制度等の整理を行い、各制度における留意点等を整理した。
- 駅周辺におけるまちづくりとともに「社会資本整備総合交付金」の活用を見据えつつ、「新しい地方経済・生活環境創生交付金」の活用も視野に、最適な交付金の導入を検討していくこととする。

交付金名	新しい地方経済・生活環境創生交付金 (旧:地方創生推進交付金)	社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業)
交付対象 事業	第2世代交付金 等	高次都市施設 (地域交流センター、観光交流センター等) 既存建造物活用事業 等
留意点等	地域再生法第5条第1項の「 <u>地域再生計画</u> 」 を策定し、認定を受けることが必要	対象施設が <u>公共施設</u> であることが必要 他のまちづくり事業を含め、 <u>都市再生整備 計画</u> の立案が必要

## 2.2 活用の方向性の検討

## ■ 事業スキームの検討

- 市の財政負担の平準化や公共機能導入の可否等を踏まえ、本検討では「R+コンセッション」、「従来手法+定期建物賃貸借」等を事業スキームとして想定し、今後詳細な検討を行っていくこととした。

	R+コンセッション	DB+コンセッション	従来+コンセッション	従来+定期建物賃貸借
概要	PFI法に基づき、R(改修)を行ったうえで、運営権を民間事業者に設定し、運営事業を行う方法	施設改修をDB方式とし、運営事業をPFI法に基づくコンセッション方式とする方法	施設の改修設計、改修工事を分離発注とし、運営事業をPFI法に基づくコンセッション方式とする方法	施設の改修設計、改修工事を分離発注として実施し、改修後は定期建物賃貸借契約を締結し、運営事業を民間が行う方法
留意点等	改修工事に関する財政負担の平準化が可能 PFI法第2条に該当する公共機能導入が必要 PFI事業であるため、法に基づく手続きが必要	PFI法第2条に該当する公共機能導入が必要 運営事業はコンセッション方式となるため、法に基づく手続きが必要	PFI法第2条に該当する公共機能導入が必要 運営事業はコンセッション方式となるため、法に基づく手続きが必要 改修設計・改修工事実施の際に、運営者の意見を反映できる機会を設ける検討も必要	公共機能のない施設に対して、市として改修費を負担する理由づけが必要 改修設計・改修工事実施の際に、運営者の意見を反映できる機会を設ける検討も必要

2.2 活用の方向性の検討

■ 事業スキームの検討

	R+コンセッション	従来+定期建物賃貸借
概要	<p>PFI法に基づき、R(改修)を行ったうえで、運営権を民間事業者に設定し、運営事業を行う方法</p>	<p>施設の改修設計、改修工事を分離発注として実施し、改修後は定期建物賃貸借契約を締結し、運営事業を民間が行う方法</p>
イメージ	<p><b>PFI法に基づく改修(R)</b> (サービス対価)  <b>コンセッション (運営権を民間に設定)</b> (運営権対価)          改修設計・改修工事          維持管理・運営          収益          下田市 (財政負担平準化)          下田市所有 (公共施設等)          下田市所有</p>	<p>従来手法による改修  <b>定期建物賃貸借</b>          下田市          民間事業者          定期建物賃貸借契約          賃料支払い          改修設計 改修工事          維持管理・運営          収益          下田市所有          下田市所有</p>
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修工事に関する財政負担の平準化が可能</li> <li>PFI法第2条に該当する公共機能導入が必要</li> <li>PFI事業であるため、法に基づく手続きが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共機能のない施設に対して、市として改修費を負担する理由づけが必要</li> <li>改修設計・改修工事实施の際に、運営者の意見を反映できる機会を設ける検討も必要</li> </ul>

## 3.1 実現に向けた課題

## ■ 事業実現に向けた課題と解決策

- これまでの検討を踏まえ、事業実現に向けた課題と解決の方向性を以下に示す。

事業実現に向けたポイント	事業実現に向けた課題	解決の方向性
老朽化の著しい既存施設の改修に要する費用に関するリスク分担について	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 既存施設の最低限の改修費用について、下田市での財政負担の検討が必要</li> <li>➤ 公的補助金の活用可能性についての検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 下田市が最低限の改修費用等の負担を行う方向で調整を開始</li> <li>➤ 継続して活用可能な交付金・補助金等を検討</li> </ul>
事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「PFI手法(R+コンセッション)」実施のためには、法第2条に該当する機能導入が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 旧庁舎への「公共機能の導入」について継続して検討</li> <li>➤ 事業スキーム及び交付金の活用について、継続して検討</li> </ul>
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地元企業が高い関心を示しており、運営事業に関与できる枠組みの検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地元企業とのマッチング機会の創出など、地元企業でも参加が可能な枠組みを検討</li> </ul>

## 3.2 今後の検討スケジュール

### ■ 事業化に向けたスケジュール

- 来年度以降、事業化調査(導入可能性調査)を行うことを想定し、事業化に向けたスケジュールを以下の通り検討した。

旧庁舎利活用事業の事業化スケジュールイメージ

	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
新庁舎(河内庁舎)関連スケジュール	新築・外構工事	●令和8年5月 引越 新庁舎(河内庁舎)全面供用開始				
旧庁舎(東本郷庁舎)利活用事業		※旧庁舎立ち入り(活用)可能				
スモールコンセッション形成推進事業調査	SC形成推進事業調査	庁内検討				
事業化調査		導入可能性調査 ●事業手法選定				
事業者募集		条件精査・公募準備		事業者公募 ●協定等締結		
事業者による活用				改修設計	改修工事	供用開始

### 3.3 総括(本事業を通じた学び)

#### (1)老朽化の著しい遊休公的施設に対する自治体での最低限の費用負担の必要性

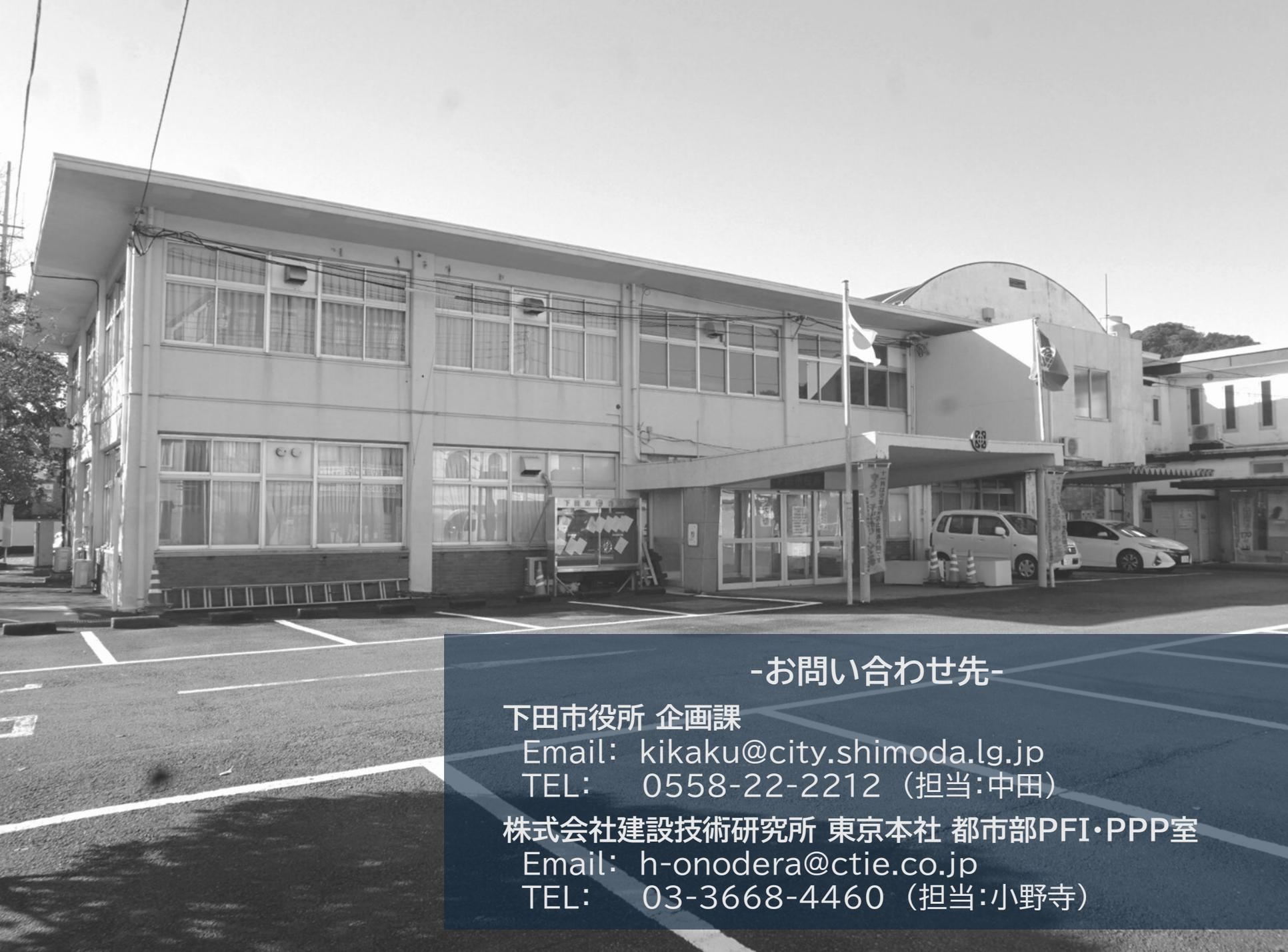
- 施設改修に係る費用負担の民間事業者へのリスク移転は、特に老朽化の著しい施設では難しく、財政状況が厳しいとはいえ、最低限の施設改修費の公共負担を含めた官民の適切なリスク分担の検討が必要である。

#### (2)市場調査における適切な条件提示の必要性

- 市場調査において、サウンディングなどにより民間企業からの提案により、導入機能などについては民間側からの具体的な提案があるものと考えていた。ただし、サウンディング時の導入機能では、公共施設としての色が強いと受け止められ、民間活用の「稼ぐ」部分の提案が少なくなってしまった。

#### (3)地元活動団体や地元企業等の地域ステークホルダーとの関係構築の必要性

- 活用方針、導入機能の検討において地域の課題や実情を適切に把握している地元ステークホルダーとの日頃からの関係構築を行っておくことが重要である。
- 一方、地域活動団体等は官民連携事業に対する知見に乏しいことが想定され、地元活動団体を主体とした「遊休公的資産を活用した地域の課題解決」の実現を目指すのであれば、参画機会の創出をするなどの取り組みが重要である。



-お問い合わせ先-

下田市役所 企画課

Email: [kikaku@city.shimoda.lg.jp](mailto:kikaku@city.shimoda.lg.jp)

TEL: 0558-22-2212 (担当:中田)

株式会社建設技術研究所 東京本社 都市部PFI・PPP室

Email: [h-onodera@ctie.co.jp](mailto:h-onodera@ctie.co.jp)

TEL: 03-3668-4460 (担当:小野寺)