

スモールコンセッション形成推進事業（その6）

（庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査）

[静岡県下田市]
[株式会社建設技術研究所]

事業の概要

【背景】

- 東本郷庁舎（以下、旧庁舎）は、旧耐震基準施設、かつ津波浸水想定区域に位置し、非常時の行政運営が困難な状況であるため、令和8年5月に、新庁舎へ庁舎機能を全面移転予定である。
- 庁舎移転後の周辺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であった。

【実施した内容】

- 官民連携によるスモールコンセッションで、交流・学び・情報発信の機能を備えた『新たなにぎわい拠点』として旧東本郷庁舎の再生を目指した。この拠点からまちの回遊を促進し、交流人口の増加と利便性向上を図り、地域の魅力とエリア価値を高めるまちづくりを進めるため、民間の創育工夫を最大限に発揮でき、かつ実現性の高い事業スキームの検討を行った。
- 対象施設周辺のエリアビジョン作成、建物状況調査、市場調査、その結果を踏まえて作成したエリアビジョン見直し及び事業手法検討、今後の課題の整理を行った。

対象エリア・施設

- 下田市は、静岡県東部の伊豆半島の先端に位置し、幕末開港の歴史や美しい海を持つ、人口約1万9千人の市である。
- 旧庁舎は3棟構成で、令和3年度に行った安全性調査では全棟のIs値が新耐震基準を満たしていないことが判明した。
また、令和4年度に西館1階、別館1階は耐震補強を実施したが、雨漏りや鉄筋コンクリートの劣化のほか、各所の老朽化が顕著な状況である。



表 旧庁舎建物概要

	本館	西館	別館
建築年	1957年	1978年	1967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	925.00㎡	1698.18㎡	494.12㎡



調査内容

・ エリアビジョン検討

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、下田市が過年度まで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。

・ 建物状況調査（施設現況調査）

現地に於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とともに、市場調査にて建物の基礎情報として事業者へ提示することを目的として実施した。

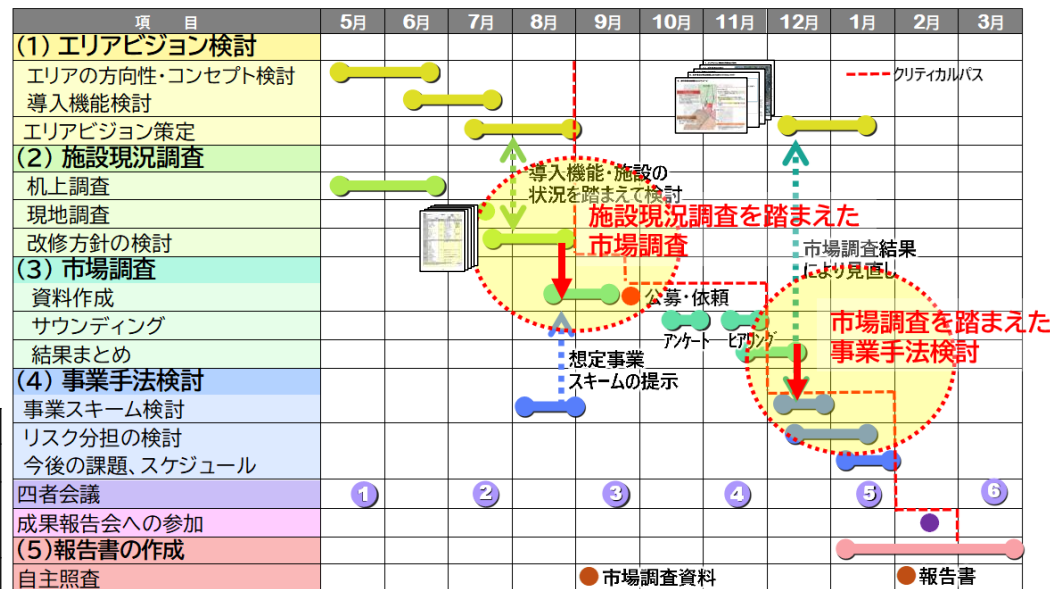
劣化度については「学校施設の長寿命化計画の見直しに向けたコスト試算等に係る解説書（令和5年3月 文部科学省ほか）」に示す評価基準を参考に、建物全体の健全度を評価した。

・ 市場調査

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、主に「考えられる導入機能」「旧庁舎活用の可能性」「想定される事業スキーム」「独立採算での事業成立可能性」「参加意向」を中心に市場調査を行った。

市場調査	対象数、回答状況
アンケート	依頼25者 + 公募4者 → 承諾企業20者配布 ▶ 15者回答（回答率75.0%）
ヒアリング	【一般企業】アンケート回答有企業のうち10者依頼 ▶ 9者実施（1者辞退） 【地元企業等】地元関連団体、地元活動企業 ▶ 3者実施
追加ヒアリング	【地元企業等】地元活動企業2者に依頼 ▶ 2者実施

表 本事業の工程表



(庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査)

「静岡県下田市」

[株式会社建設技術研究所]

調査結果

- ・ 建物状況調査（施設現況調査）

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ため、現状で使用することは困難な状況であった。

表 建物状況調査結果点数

評価項目	本館	西館	別館
健全度	21 / 100点	32 / 100点	19 / 100点

- 市場調査

アンケートの結果から考えられる懸念点とその対応策を検討し、その後のヒアリング調査によってさらに具体的な民間事業者への意向確認を行った。

懸念点	今後の検討に関する想定
独立採算可能性 及びスモールコンセ ッション成立について	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」と回答した。 ヒアリングにおいても、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。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。 【対応策】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。
事業スキームについて	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た。また、民間収益事業の採算性が厳しい。 【対応策】①R＋コンセッション（PFI法に基づく施設改修＋公共施設等運営事業） ②市による既存施設改修＋定期建物賃貸借契約または指定管理者制度 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導入も考えられる。

今後の方針とスケジュール

想定事業化スケジュールを以下の通り検討した。現時点では、令和12年度ごろの供用開始を想定し、まずは令和8年度以降の事業手法選定をめざすこととする。

	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	引越 ●令和8年5月	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 形成促進事業調査	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

- ・ 事業実現に向けた活用の方角性の検討

下図の「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、下田市の財政負担や公共機能導入の可否等を踏まえ、今後市内にて検討を進める。

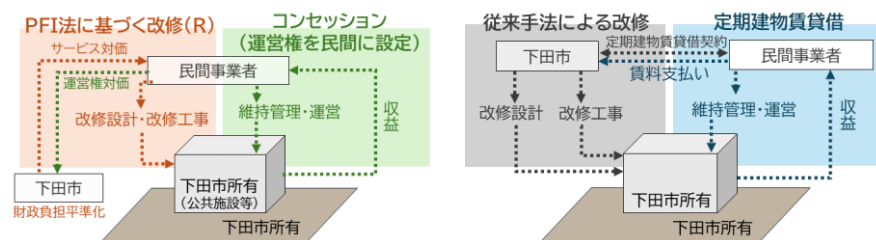


図 R+コンサクションのイメージ

図 従来手法 + 定期建物賃貸借のイメージ

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
既存施設の改修に要する費用リスク分担	既存施設の最低限の改修費用について、下田市による財政負担、公的補助金の検討が必要	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する 活用可能な交付金等を継続して検討する
事業スキームについて	「PFI手法（R＋コンセッション）」実施のためには、PFI法第2条に該当する機能導入が必要	旧庁舎への「公共機能の導入」、事業スキーム及び交付金の活用について継続して検討する
地元企業の参画	地元企業が高い関心を示しているため、運営事業に関与できる枠組みの検討が必要	地元企業とのマッチング機会の創出など、参加が可能な枠組みを検討する

活用する施設は西館を想定し、宿泊施設、カフェ・物販、コワーキングスペース等、地域の居場所として、地元関連企業や一般民間事業者による活用を検討する。

事業形成のポイント

(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

老朽化した施設では、民間への過度なリスク移転は事業実現へのハードルとなりにかねないため、公共の一定負担を前提とした官民双方で適切な負担となるようなリスク分担が必要である。

(2) 市場調査における適切な条件提示の必要性

公共性の強い導入機能等の条件提示は民間による提案を制約する可能性がある。自治体の考え方を適切に示しつつ、丁寧な説明と対話を通じて提案を引き出すことが重要である。

(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

地域課題の解決には地域の実情を適切に把握している地元企業等との連携が不可欠であり、人材育成や外部とのマッチングを通じた参画環境の整備、情報提供が重要である。

(4) 旧庁舎を解体せずに改修し利活用することに対する合意形成の必要性

旧庁舎建物の解体費よりも改修費が高いという状況を踏まえ、以下の観点から旧庁舎を活用する意義について庁内外での合意形成が必要である。

- ①早期の地域課題解決の実現 ②市民になじみのある建物と駅前立地を生かした空間形成
③地元事業者も参画可能な利活用方針の設定 ④駅前の再整備に向けた柔軟性の確保