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）

報　告　書

令和８年３月

国土交通省総合政策局

株式会社　建設技術研究所

はじめに

本業務は、国土交通省総合政策局の委託により株式会社建設技術研究所が実施したものである。
管理技術者、担当技術者などは以下のとおりである。

【受託者】

(株)建設技術研究所　東京本社
〒103-8430　東京都中央区日本橋浜町 3-21-1
電話（代表）　03-3668-0451

【担当者】

管理技術者：	[redacted]	東京本社 都市部
担当技術者：	[redacted]	東京本社 都市部 PFI・PPP 室
	[redacted]	東京本社 都市部 PFI・PPP 室
	[redacted]	東京本社 都市部 PFI・PPP 室
	[redacted]	東京本社 都市部 PFI・PPP 室
	[redacted]	東京本社 都市部 PFI・PPP 室
営業担当　：	[redacted]	東京本社 営業部東京事務所

【工期】

令和 7 年 5 月 23 日～令和 8 年 3 月 31 日まで

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）

報　告　書

目　次

1. 本業務の概要 1

1.1 業務の目的 1

1.2 業務化の背景 1

1.3 業務の流れ（業務工程・概要） 2

2. 本業務の内容 3

2.1 前提条件の整理 3

2.1.1 下田市及び対象地域の現状と課題 3

2.1.2 旧庁舎周辺地域における上位関連計画 14

2.1.3 対象施設の現状と課題 28

2.1.4 既に実施している調査・検討の状況 30

2.2 エリアビジョンの検討 35

2.2.1 検討の前提条件 35

2.2.2 各項目の検討 35

2.3 施設現況調査 54

2.3.1 調査概要 54

2.3.2 調査結果 63

2.4 市場調査 65

2.4.1 調査日程及び内容 65

2.4.2 市場調査への参加企業数 66

2.4.3 アンケート調査 67

2.4.4 ヒアリング調査 69

3. 事業化の方向性 71

3.1 概算事業費の算定 71

3.1.1 解体費 71

3.1.2 改修費 72

3.1.3 工事パターンごとの比較 73

3.2 事業手法検討 74

3.2.1 想定される事業パターン....74
3.2.2 活用可能な交付金制度等の検討....75
3.2.3 事業スキームの検討....76
3.2.4 最適な事業スキームと財政負担額の整理....77
3.3 整備・利活用にあたっての条件・課題等....78
4. 今後の進め方....79
4.1 事業化に向けたスケジュール案の検討....79
4.2 事業形成へのポイント....80
5. 巻末資料....82
5.1 施設現況調査結果....82
5.2 市場調査において実施したアンケート調査　調査票....109
5.3 スモールコンセッション形成推進事業　最終成果報告会資料....113

1. 本業務の概要

1.1 業務の目的

今後、人口減少等により、廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の増加が見込まれる中、それらを有効に利活用して、交流人口や雇用を拡大し、地域経済の活性化を推進することが重要となっている。

そのような中、国土交通省では、廃校や地方公共団体が所有する古民家等の遊休公的施設について、民間の創意工夫を最大限に生かした PPP/PFI 事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組「スモールコンセッション」を推進している。

スモールコンセッションの導入に当たっては、初期段階において、耐震診断等の建物の現況調査、活用に向けた市場調査、これらを踏まえ地域に必要な用途や施設の機能・構成、運営方針などを定め、地域住民や庁内等の関係者の理解を得る必要がある。しかしながら、これらを地方公共団体の職員が自ら行うことは容易ではなく、スモールコンセッションの推進の課題となっている。

このため、「スモールコンセッション形成推進事業」では、地方公共団体がスモールコンセッションに円滑に取り組めるよう専門家を派遣し、対象施設を含むエリアのビジョン、当該施設の現況、当該施設に求められる用途・構成・運営方針や事業手法等を定めるプロジェクトの構想の策定を推進している。

こうした状況を踏まえ、本業務では、静岡県下田市における伊豆急下田駅前の下田市庁舎移転後に生じる遊休公的施設について、地域経済の活性化に資する利活用方策を検討するとともに、民間の創意工夫を最大限に生かした PPP/PFI 事業（スモールコンセッション）の実現性を高める事業スキームの検討を行うため、国土交通省から派遣される専門家として、下田市に対する技術的助言を行いながら、当該地域におけるエリアビジョンの作成、既存施設現況調査、市場調査、事業手法の検討を行った。また、今後のスモールコンセッションの案件形成を推進するため、本検討を通じて得られた知見、ノウハウ、技術、スモールコンセッション導入における課題や条件、導入後の効果等を水平展開するための情報の整理、最終成果報告会での発表等を通じて発信を行ったものである。

1.2 業務化の背景

下田市の本庁舎（東本郷庁舎）は、旧耐震基準施設で津波浸水想定区域に立地していることから非常時において行政運営が困難となっている。また、庁舎施設が分散しており、利用者の利便性に課題があるほか、老朽化等により適正な市民サービスの提供ができないこと等の理由から、新庁舎の移転地を下田市河内の「旧稲沢中学校用地」として、令和 4 年 6 月に「下田市新庁舎建設基本計画（改訂版）」を策定し、令和 8 年 5 月を目途に「河内庁舎（新庁舎）」への全面移転を行う計画としている。

移転後の旧庁舎（東本郷庁舎）は、伊豆急下田駅前という好立地に位置し、下田市中心市街地の中に位置することから、「下田市立地適正化計画」では、周辺を含めたエリアの方向性を「都市機能を充実させ、下田市の魅力醸成を図る」こととしている。しかしながら、市民からは庁舎移転後の伊豆急下田駅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にある。

以上の背景を踏まえ、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」を行い、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行う必要がある。

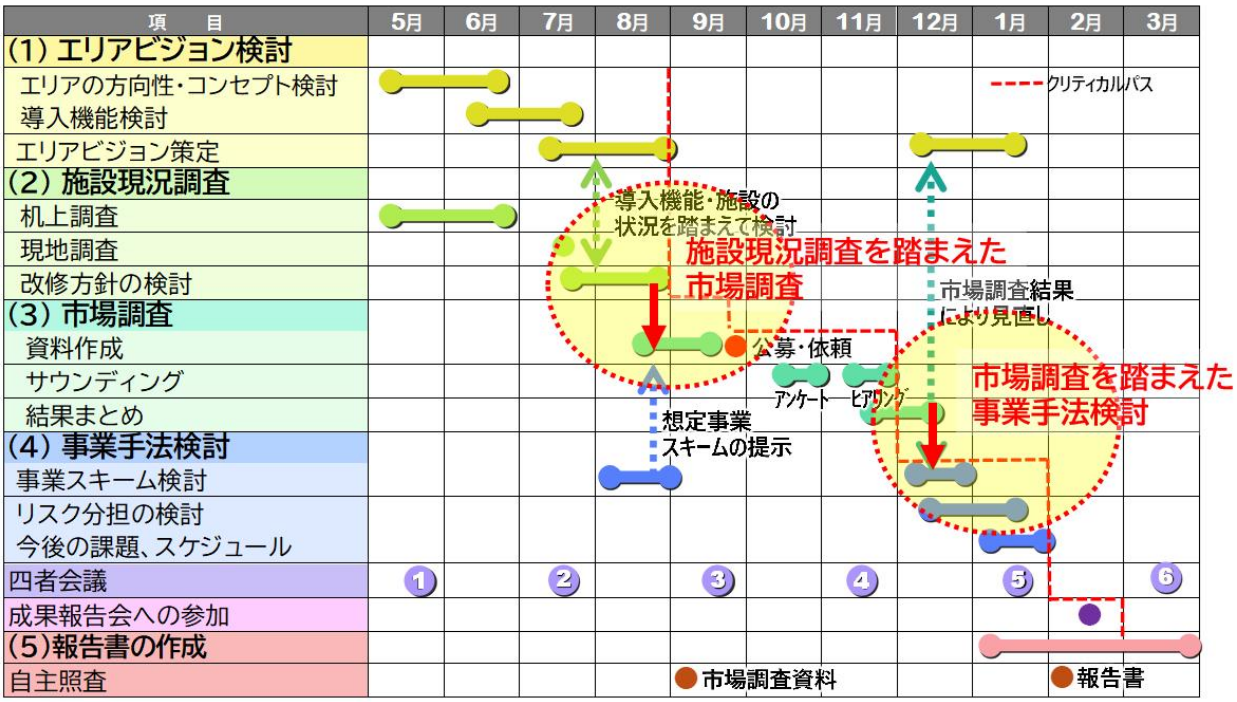
1.3　業務の流れ（業務工程・概要）

本業務では、表 1-1 の工程表に基づいて事業を遂行した。

机上調査による現況整理をもとにエリアビジョン案の検討及び作成、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。最終的に、各調査の結果を踏まえ、エリアビジョンとして策定した。

また、施設現況調査の結果、既存施設の修繕・改修に要する費用の負担が課題になると考えられたため、既存施設の改修・除却費用等の試算を行うとともに、市場調査結果を通じて、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を進めることとした。

表 1-1　本事業の工程表



2. 本業務の内容

2.1 前提条件の整理

2.1.1 下田市及び対象地域の現状と課題

(1) 下田市及び対象地域の概況

1) 下田市の位置

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 千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、東京駅から伊豆急下田駅までは伊豆急行線の特急「踊り子号」でおよそ 2 時間半の距離にある。

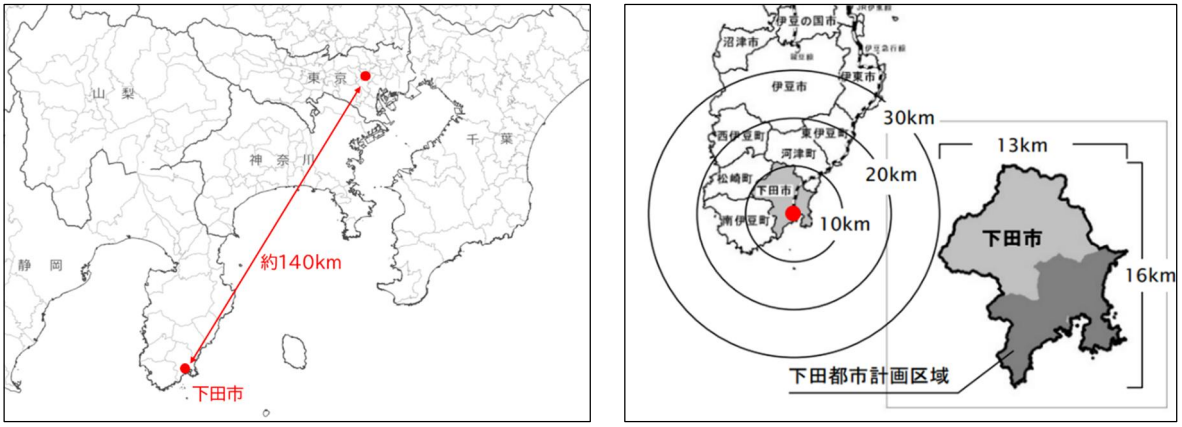


図 2-1 下田市の位置

2) 下田市の人口

下田市の 2026 年 1 月時点の人口は約 19,000 人である。人口減少が続いており、高齢化率も 2022 年に 34.1%となって以降、高止まりの状況が続いている（図 2-3）。

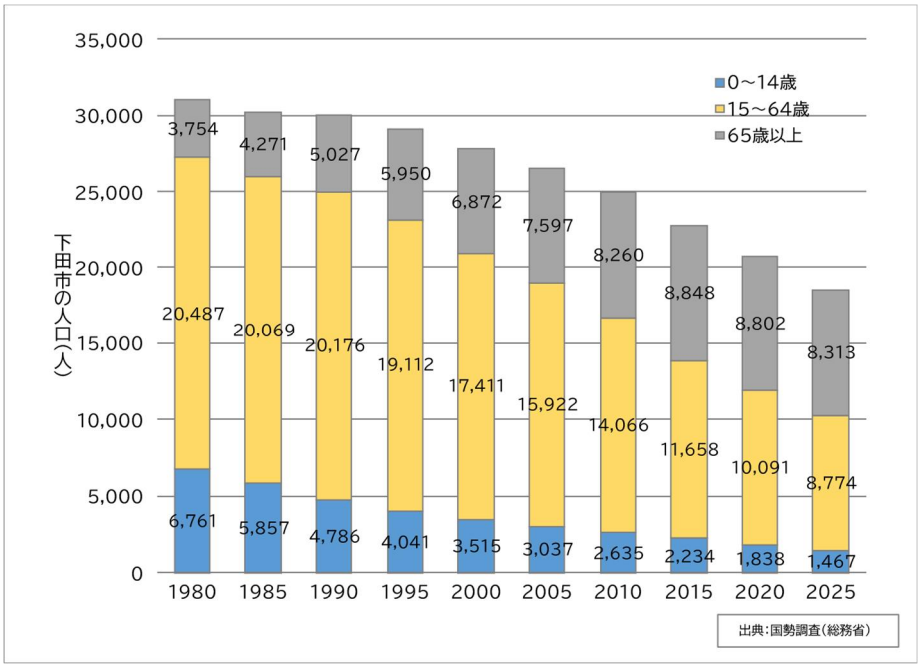


図 2-2 下田市の人口

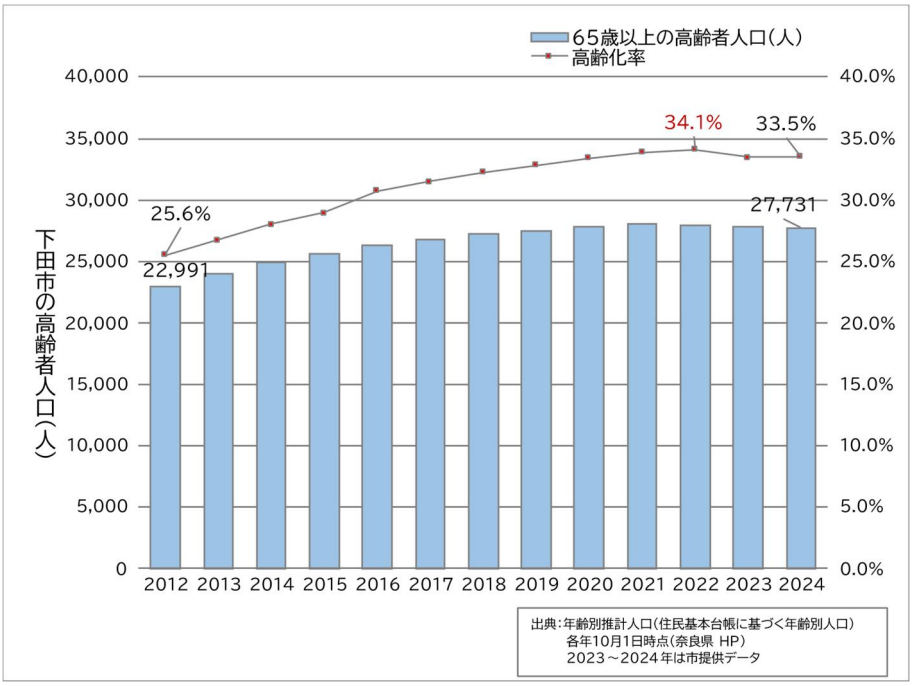


図 2-3　下田市の高齢者人口と高齢化率

3)　伊豆急下田駅の乗降客数

伊豆急下田駅の乗降客数は、2015 年～2019 年にかけては年間 130 万人程度で推移しており、大きな変化は見られないものの、2020 年には新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、乗降客数は大幅に減少している。近年では、乗降客数は 90 万人程度まで回復してきているが、感染症拡大以前までの回復には至っていない。

人口推移としては減少傾向にあるが、乗降客数はそれとは異なる傾向を示しており、観光客等の下田市への来訪による鉄道利用が多いことが伺える。なお、下田市内にある 3 駅の中で、伊豆急下田駅はもっとも乗降客数の多い駅となっている。

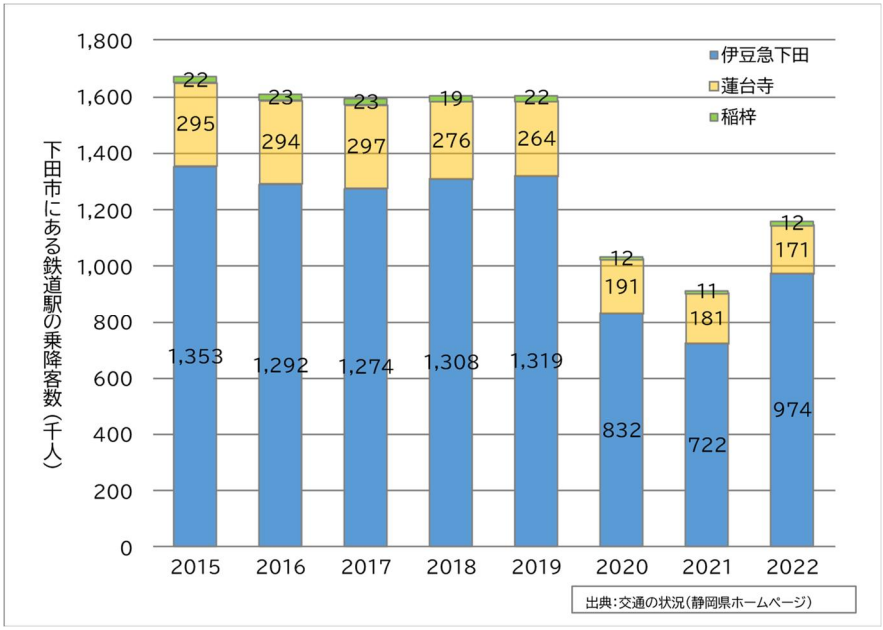


図 2-4　下田市内鉄道駅の乗降客数

4)　観光客数

下田市を訪れる観光客数は、近年では 2016 年の 291 万人をピークに減少傾向が続いていたが、2020 年の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、観光客数は感染拡大前の半数以下に減少した。その後、2021 年から 2023 年にかけて徐々に回復傾向となっており、2023 年には 209 万人にまで回復している。

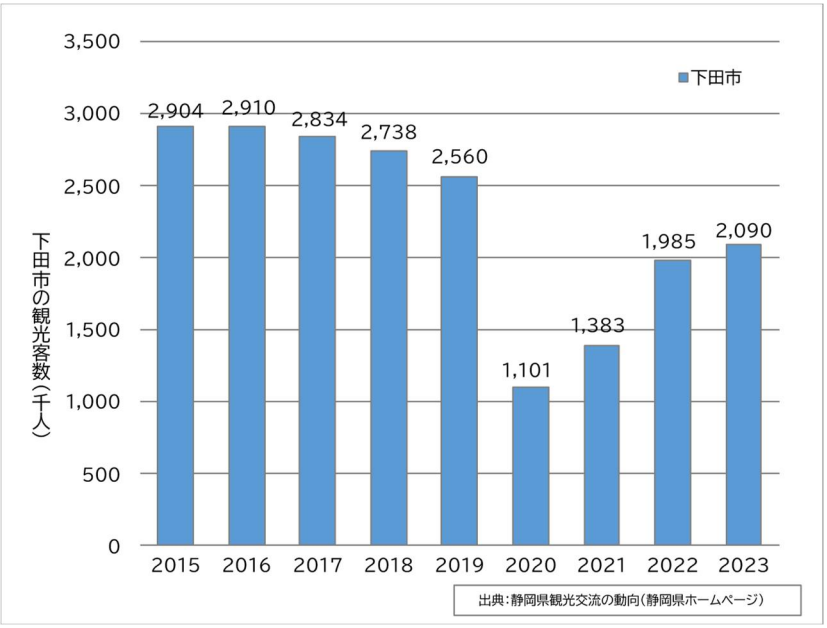


図 2-5　下田市の観光客数

5)　対象地域の概況

本業務の対象とする東本郷庁舎（以下、旧庁舎という。）は、伊豆急下田駅前の下田市中心市街地の中に位置している。旧庁舎周辺には国道 414 号と国道 136 号が整備されており、伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されている。また、徒歩圏内に新下田駅（ロープウェイ）があり、太平洋と市内を一望できる寝姿山の山頂までアクセスできる。



図 2-6　旧庁舎の位置

(2) 旧庁舎周辺の現状

1) 施設等の分布状況

旧庁舎周辺に立地する施設等の分布状況を整理した。整理にあたっては、RESAS（地域経済分析システム）及び現地調査の結果をもとに実施した。以下に、各施設等の立地・分布状況と概要を示す。

a) 空き家・駐車場の状況

旧庁舎及び伊豆急下田駅周辺の低未利用地等の分布状況を把握するため、空き家及び駐車場（店舗駐車場を除く）の立地を確認した。空き家は「令和 6 年度 下田市空き家等実態調査」結果から、駐車場の立地は航空写真及び現地調査結果からそれぞれ整理を行った。

旧庁舎周辺には空き家が点在しており、500m 圏(稲生沢川以西)では、15 件ほど見られる。その他は、特に伊豆急下田駅南側の旧市街地に多く分布している。また、駐車場については、伊豆急下田駅以北を中心に多数立地しており、駅前には立体駐車場が複数あるほか、物販店や飲食店に駐車場が完備されているものが多い。

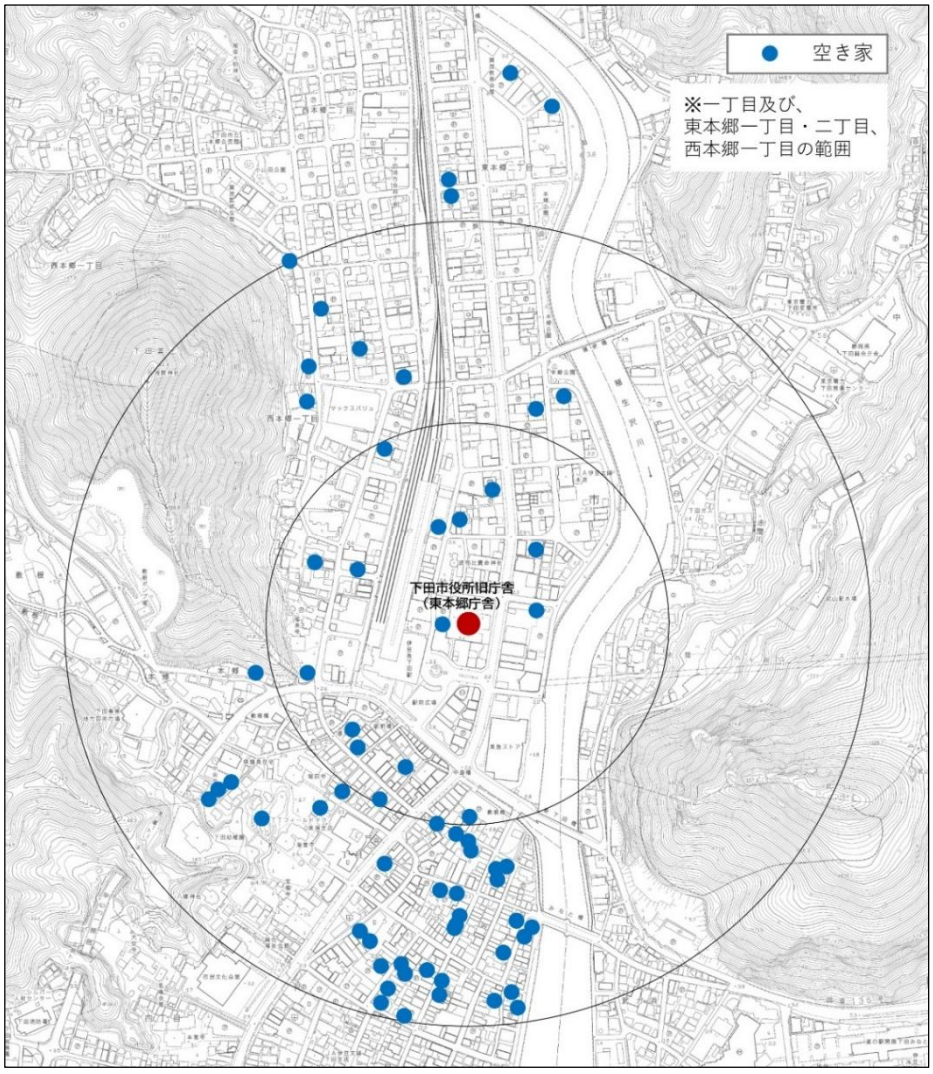


図 2-7　旧庁舎周辺における空き家の分布状況

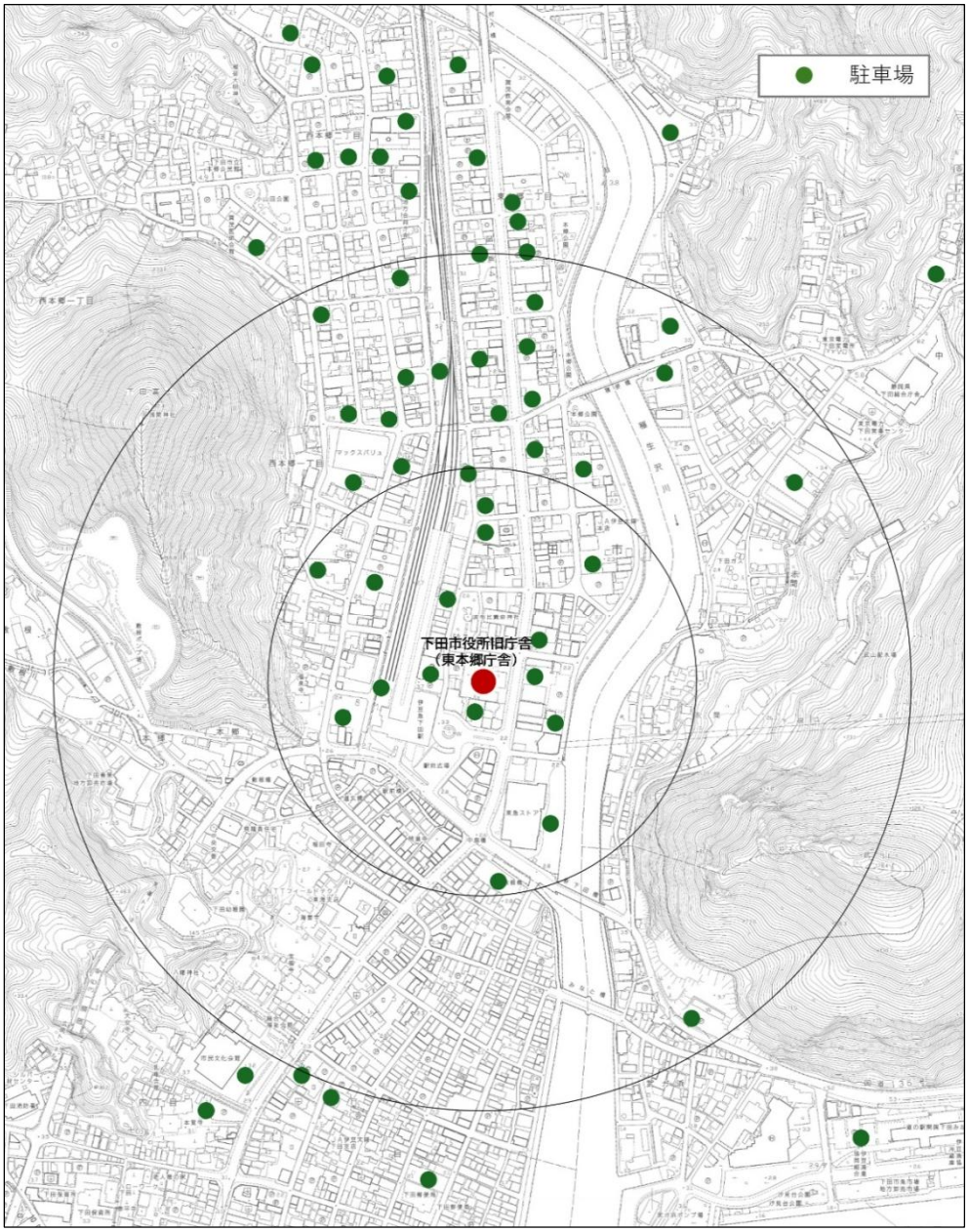


図 2-8　旧庁舎周辺における駐車場の分布状況

b)　生活密着施設等の状況

生活密着施設として、公共施設、福祉施設、社寺・仏閣等の状況を整理した。住宅街に比較的多く立地している状況にあるものの、公共施設にあっては旧庁舎から半径500m圏内には立地が少なく、伊豆急下田駅からのアクセス性が懸念される。

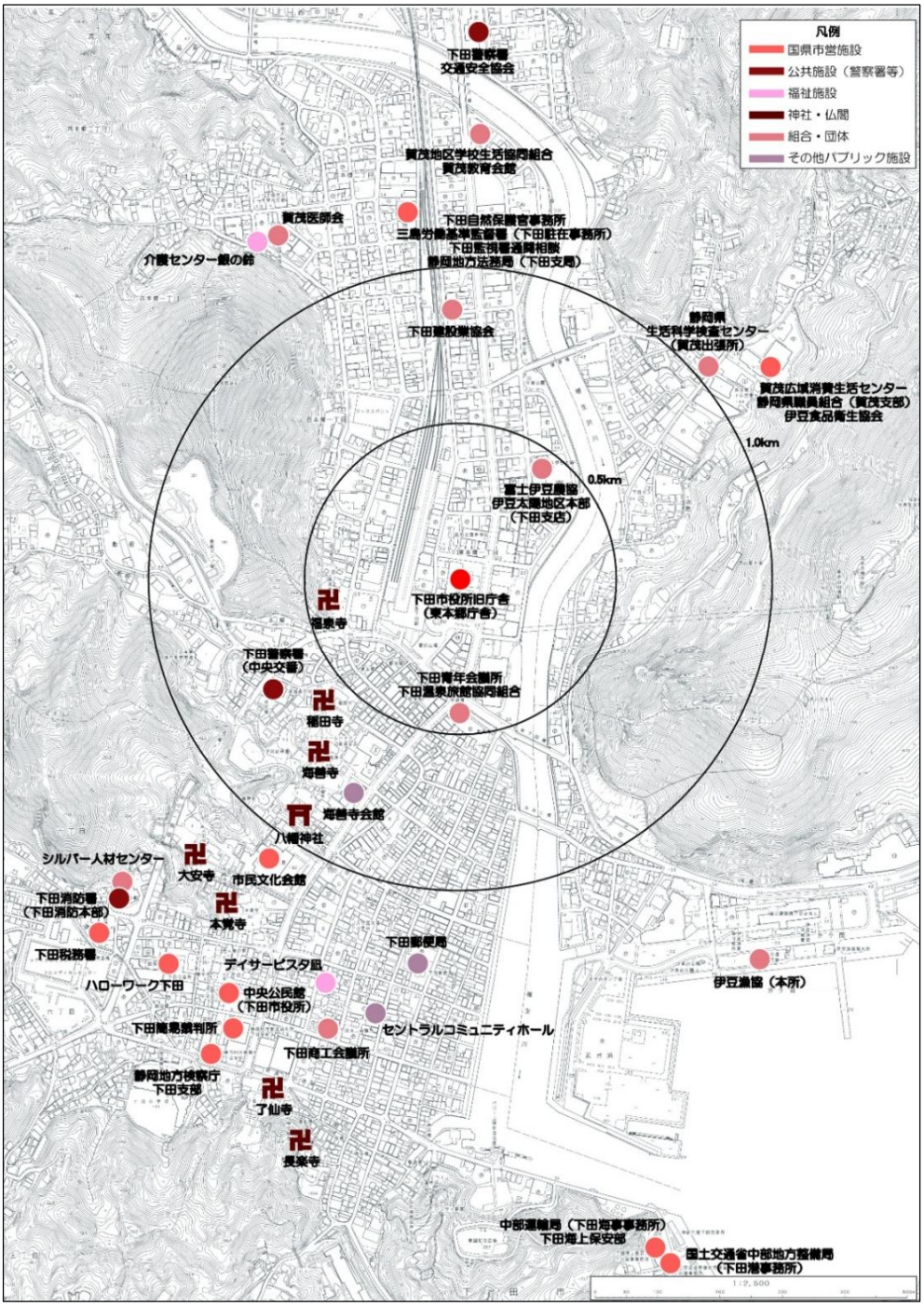


図 2-9　旧庁舎周辺における生活密着施設等の分布状況

c)　宿泊・観光施設等の状況

宿泊施設については、ビジネスホテルのほか観光客向け旅館など、伊豆急下田駅から半径 500m圏内に 5 施設が立地する。また、観光施設については、伊豆急下田駅以南の旧市街地周辺に多く分布している。

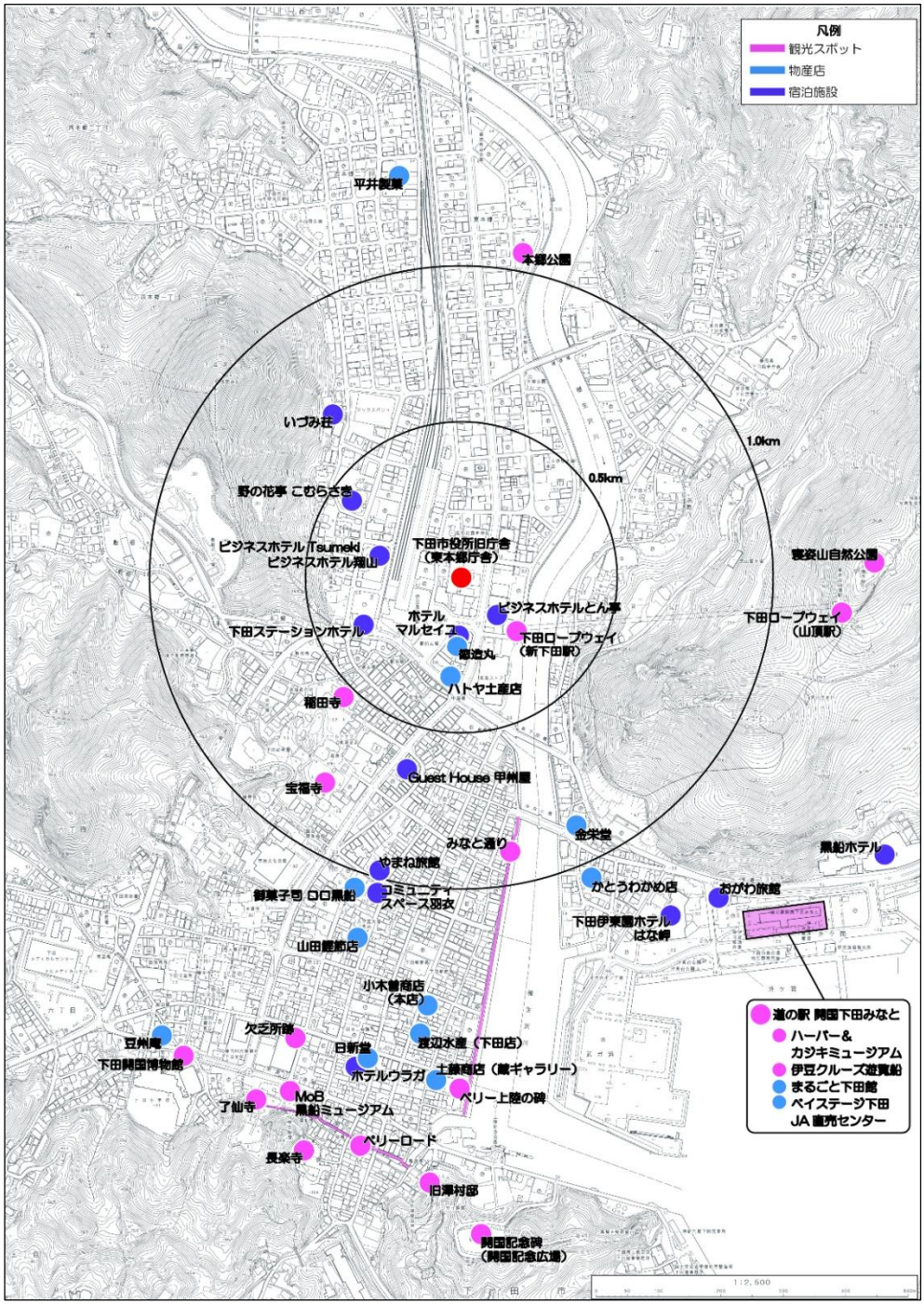


図 2-10　旧庁舎周辺における宿泊・観光施設等の分布状況

d)　飲食関連施設等の状況

飲食関連施設については、伊豆急下田駅周辺及び国道 414 号沿道、国道 136 号以南の市街地を中心に分布している。伊豆急下田駅周辺では、物産店併設の飲食店も見られ、駅を利用する観光客等が訪れている。

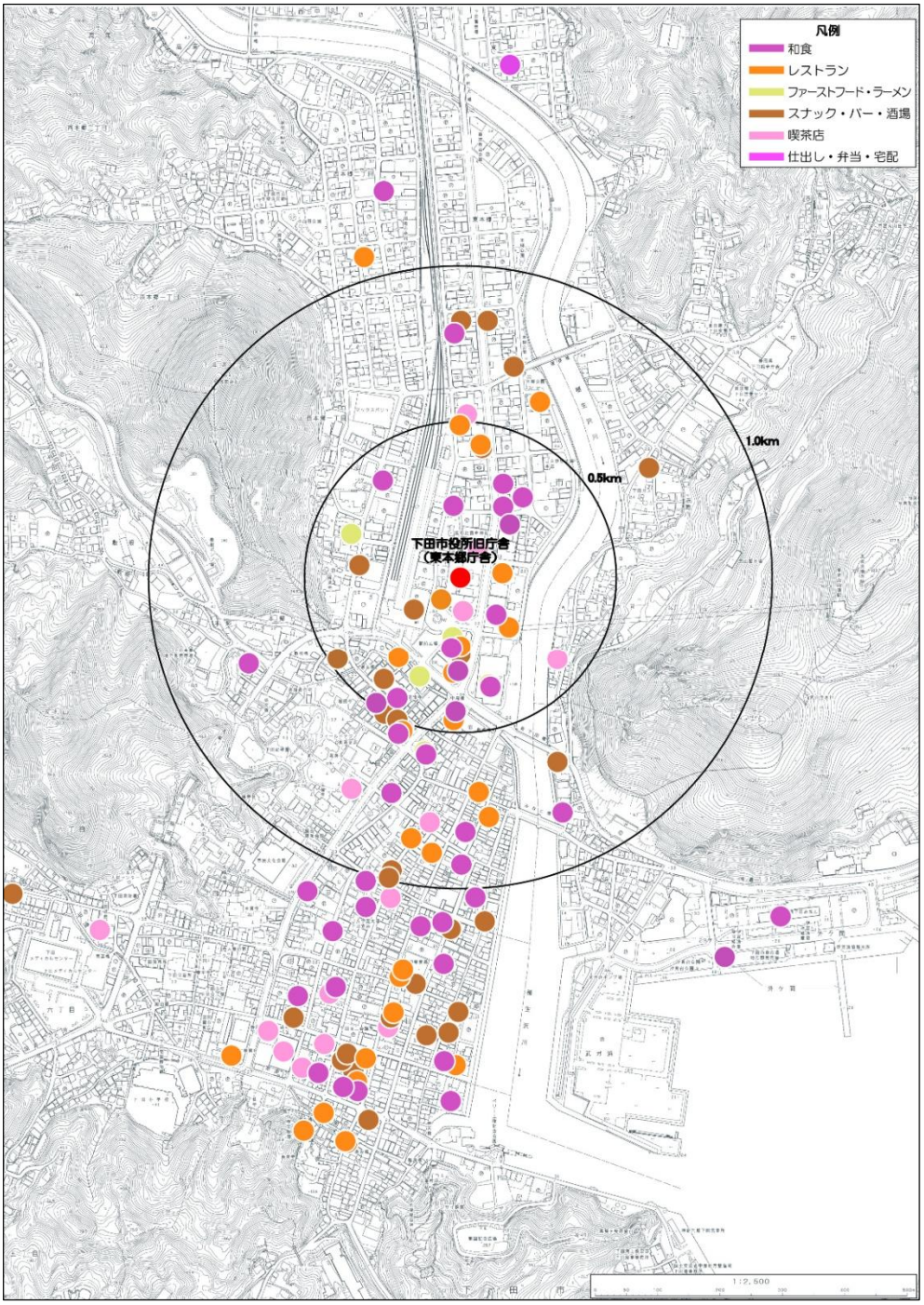


図 2-11　旧庁舎周辺における飲食関連施設等の分布状況

e)　薬局・医療関連施設等の状況

下田市中心市街地には、多くの薬局・医療関連施設が立地している。旧庁舎周辺にはクリニックや診療所、薬局が多く立地しており、国道 136 号以北には居住地が多くみられることから、生活密着施設としてその周辺に多く立地する傾向にある。

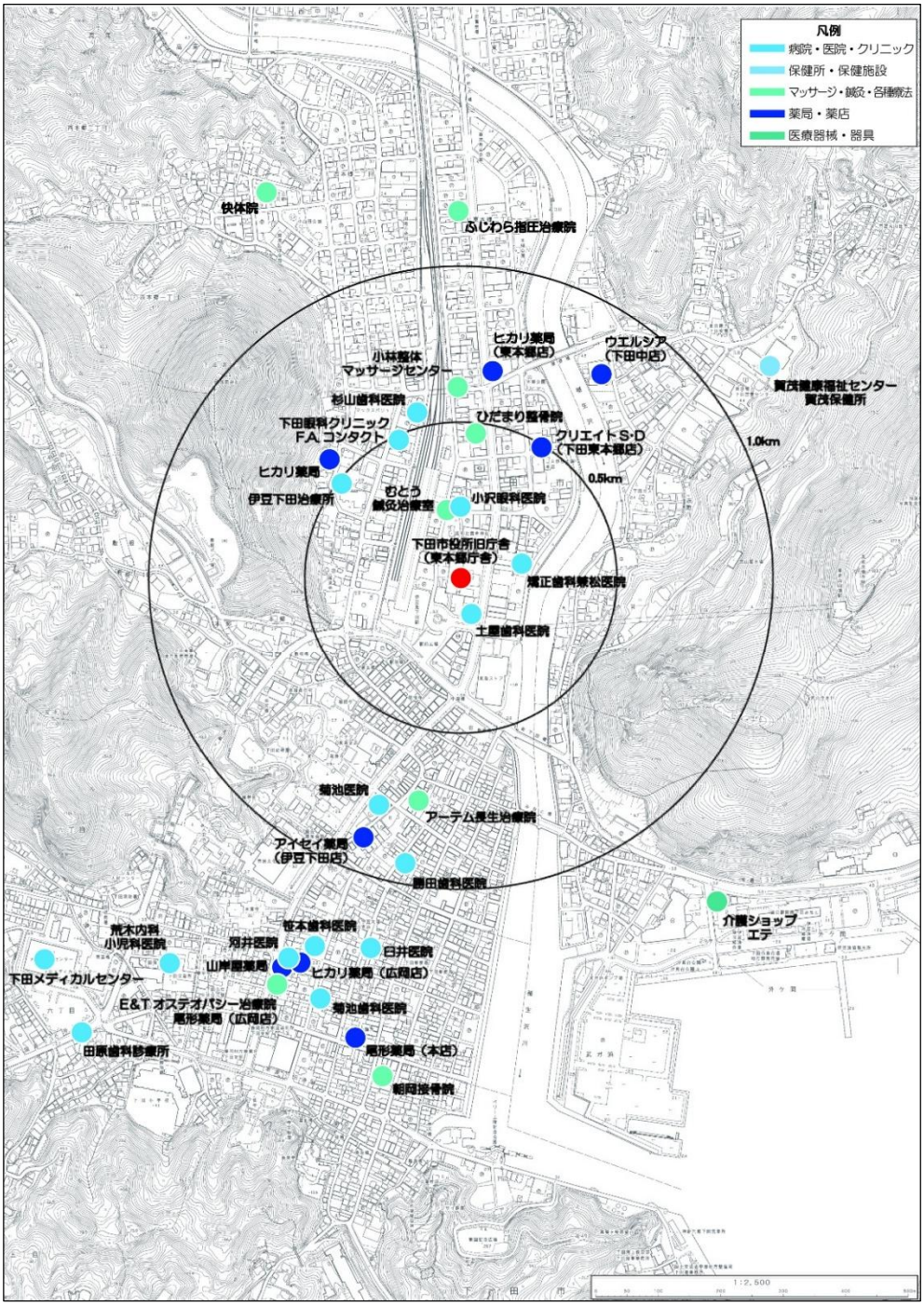


図 2-12　旧庁舎周辺における薬局・医療関連施設等の分布状況

2)　滞留人口の現況

伊豆急下田駅周辺の滞留人口について、2024 年 8 月（休日）の「滞留人口メッシュ分析※」を以下に示す。この図から、県外居住者は観光スポットやホテルを中心に滞留しているが、市民は駅北側～南側まで住宅の多い地域に広く滞留していることがわかる。特に、伊豆急下田駅の北側及び観光スポット以外の地域においては、市民による滞留が多くみられ、県外居住者との行動圏に違いがあることがわかる。

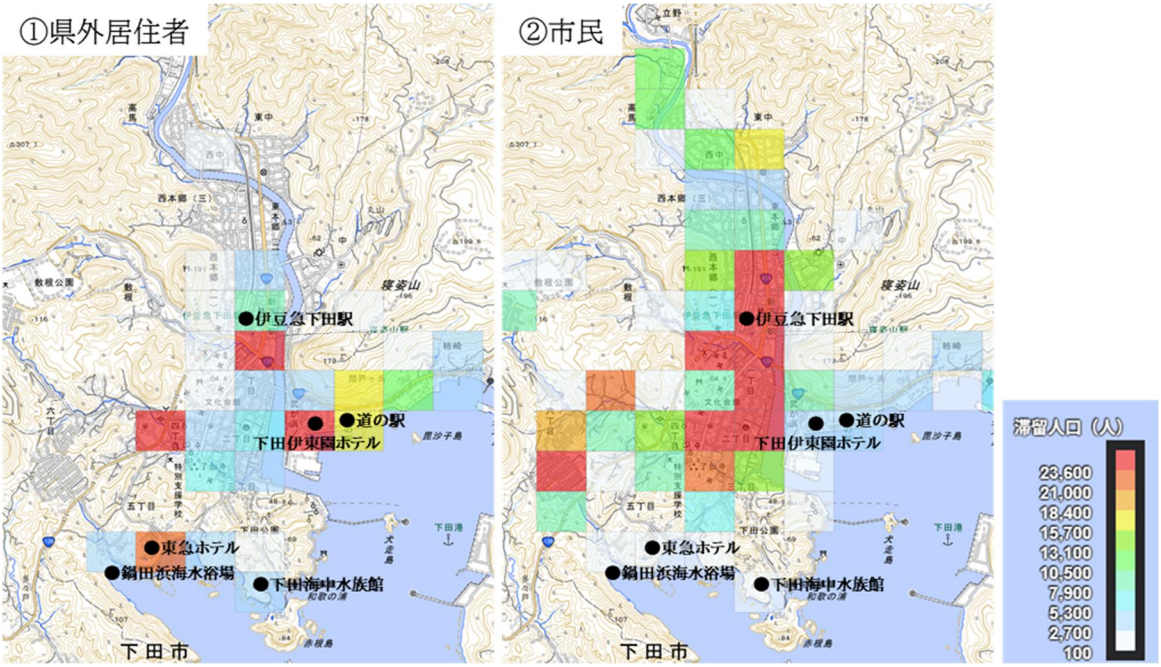


図 2-13　滞留人口メッシュ（滞留人口メッシュ分析（250m メッシュ））

※滞留人口メッシュ分析（RESAS）：携帯電話のアプリ利用者の位置情報を基に、エリア内に留まっていた人口、指定したエリアの滞留人口推移や性年代別構成を表示する。観光客の滞留傾向を読み取るため、観光ハイシーズンである 2024 年 8 月休日のメッシュ図を示している。

3)　旧庁舎周辺の概況

上記の調査結果を踏まえると、本事業の対象となる旧庁舎の周辺では、伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されており、駅周辺には商業系の土地利用が多く、北側の国道沿いには商業・業務系施設が点在する一方、それ以外の地域は主に住居系の土地利用となっていることがわかった。また、駅周辺および国道 136 号以南には観光客向けの飲食店や物販店が多く立地し、観光客の周遊ルートや滞在スポットとなっているものの、国道 136 号以北には居住地が多く、庁舎周辺には生活に密着した店舗や施設が集中している状況にある。

土地利用としては、駅前には大型スーパーやコンビニ、ドラッグストア、個人商店が立地し、旧庁舎周辺には駅前という立地条件からホテルや旅館も複数見られる。しかし、駅周辺の建物は全体的に老朽化が進み、特に旧庁舎 500m 圏内（稲生沢川以西）では 15 件の空き家が確認されるほか、空き地の多くは駐車場として利用されるなど低未利用地化が進行しており、まち全体の魅力低下が懸念される。また、駅周辺と観光スポット以外とでは、観光客と市民の行動圏が異なっていることも判明した。

(3) 旧庁舎周辺における課題

下田市の現状及び現地踏査結果を踏まえ、旧庁舎周辺における地域の「強み」や「弱み」を整理し、課題の抽出を行った。旧庁舎周辺における課題としては、①駅前周辺における機能分散・不足、②庁舎機能の移転による「室内のパブリック空間」の不足、③周辺施設の老朽化や未利用地増加による魅力低下が主な課題としてあげられる。

表 2-1　旧庁舎周辺における課題

強み	弱み
① 駅前～観光エリアは観光地としての魅力 ・ 観光スポット、道の駅、飲食店・商店などがある ・ 平日昼間でも観光スポット周辺は観光客がいる ② 旧庁舎は 2 つの人流が交わる位置にある ・ 「生活エリア」と「観光エリア」の間に立地し、外からの人流と、市民による中の人流が交わる位置にある	① 駅構内～駅を出て交通や観光の情報を得ることが難しい ② バス、電車の待合スペースが多くなく簡素である ③ 気軽に入れる飲食店が駅周辺に少ない ④ 庁舎機能の移転により、パブリックな室内スペースが不足している

▼

課題
◎ 駅前周辺における機能分散・不足 ・ バスなどの交通情報、エリアの観光情報はあるが、分散している ・ バス、電車の待合場所や休憩機能が不足している **◎ 庁舎機能の移転による「室内のパブリック空間」の不足** ・ 文化会館、図書館など市民が多く利用する施設は観光エリア内に立地している ・ 駅周辺エリアが「交通」中心の場所になりつつある ・ 駐車場や空き地が多く、低未利用地化が進みつつある **◎ 周辺施設の老朽化や未利用地増加による魅力低下** ・ 駅周辺の建物は全体的に老朽化が進んでいる ・ 旧庁舎 500m 圏内（稲生沢川以西）で 15 件の空き家が確認されており、空き地の多くは駐車場として利用されるなど低未利用地化が進行している

2.1.2　旧庁舎周辺地域における上位関連計画

(1)　旧庁舎周辺地域における関連計画の体系

旧庁舎周辺を含む伊豆急下田駅周辺地域における、各種上位関連計画の体系は以下の通りとなっている。ここに記載する関連計画等の概要を以下に示す。

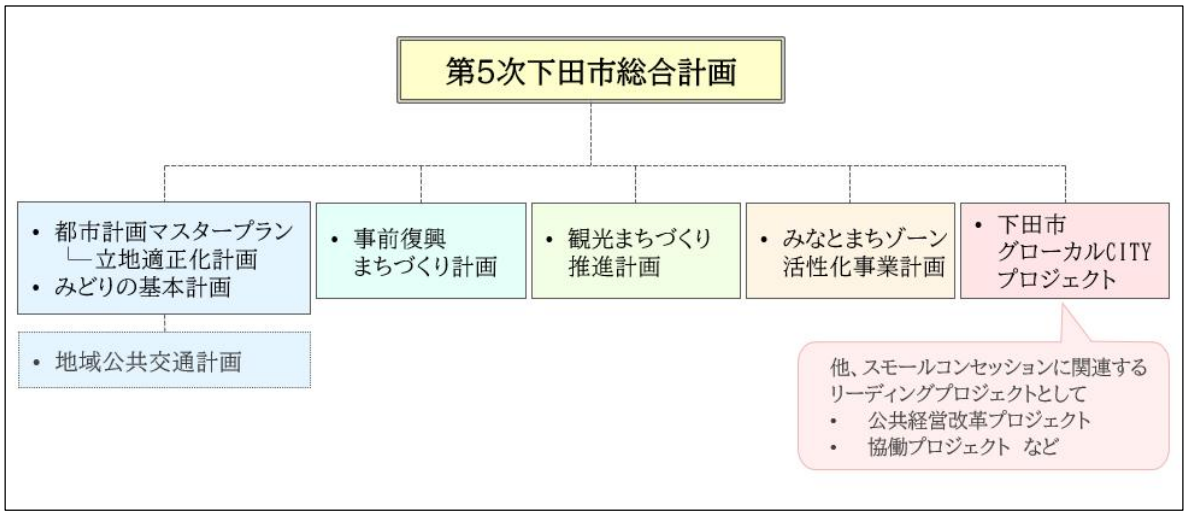


図 2-14　旧庁舎周辺地域における関連計画の体系

1) 第 5 次下田市総合計画（令和 3 年 3 月）

計画期間：2021（令和 3）年度～2030（令和 12）年度

【まちづくりの基本理念】

・ 第 5 次下田市総合計画では、市民の生活の信条となる市民憲章を踏まえ、市民一人ひとりが本市の大切な資源である自然や歴史、文化に対する理解を 深め、郷土に誇りと愛着を持ち、住み続けたくなるまちを目指す。

【ゾーン別土地利用構想】

＜みなとまちゾーン＞

・ 下田港と中心市街地一帯は、津波や洪水等による被害が想定されているが、本市の生活文化や産業経済、交通などの機能が集積しており、観光や交流など市民生活の中心的拠点として位置付ける。
・ みなとまちゾーンでは、生活・経済機能の充実のための社会基盤整備を図るとともに、 避難路の整備等による防災対策を講じ、自然や歴史・文化資源を活用し、まちなみ景観に配慮した整備を推進する。

＜集落ゾーン＞

・ みなとまちゾーンを除く既存の住宅地は、市民の生活の場であり、また、別荘などの交流型居住の場も含まれる。



図 2-15 区分別土地利用構想

・ 集落ゾーンでは、津波や洪水等による被害のほか、土砂災害の危険性を伴う地域もあり、地域の実情に応じた防災対策を講ずるとともに、道路や公園などの基盤整備や生活関連公共施設の整備を計画的に進め、居住環境の向上に努める。

※第 5 次下田市総合計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080102sougou_keikaku/148821.html

2) 下田市グローカル CITY プロジェクト　基本方針（令和 4 年 6 月）

計画期間：2022（令和 4）年度～2026（令和 8）年度

基本方針

・ 人材育成とともに取り組む、「国際性（グローバル）」と「地域性（ローカル）」を活かした持続可能なまちの姿とは、先人たちが守り、築き上げてきた地域の資源を活かすとともに、多様性を受け入れ、互いに尊重し合い、助け合う、「つながり」のあるまちです。
・ 本プロジェクトで目指すグローカルなまちづくりには、「教育」「交流」「協働」の 3 つの環境が必要と考えます。

【プロジェクトの骨子】

・ 「教育振興事業」は、小中高の連携強化により、生徒間・教職員間交流の促進、一貫的な教育プログラムの検討・実施、国際化社会で活躍するための外国語教育と国際文化教育を推進し、国際化と多様化が進む社会において、柔軟な発想と強い意志をもって活躍できる人材を育成する教育環境の実現を目指す。
・ 「グローカル推進事業」は、国際交流を通じ、国際的な視野と異文化への理解を養う環境をつくるとともに、地域を知り、地域について学び、官民連携による人材育成とまちづくりの推進に取り組み、他にはない地域の特色を活かした魅力的なまちづくりを実践する。

【まちづくり実践活動の推進】

❶まちづくりワークショップの実施

グローカルな素養を持つ人材の育成と併せ、それぞれの人材が持つ知見を活かして、下田の持つ魅力を世界に通用するものとして磨き上げ、世界の人々を受け入れるグローカルな社会の構築に必要な取組を検討するため、多様な人材が参画するまちづくりワークショップを実施する。

❷まちづくり塾の開催

ノマドワーカーの招致や副業人材の活用といった幅広い人材の参画と関係人口の創出を促すとともに、下田市が取り組むまちづくりの実現・推進に向けて、新たな視点からまちの活性化を検討するため、まちづくり塾を開催する。

❸持続可能なまちづくりの実践

地域資源の活用とともに、外国人生活相談や日本語教室といった生活支援、インバウンド観光の推進に向けた多言語表記、観光関連事業者や飲食店等への外国人対応セミナーの開催等により、本市の持つ国際性と地域性を活かした魅力的で持続可能な環境づくりに取り組む。

※下田市グローカル CITY プロジェクト:
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/shimodagurobaru/150719.html

3)　都市計画マスタープラン～下田まちづくりの設計図～（平成 28 年）

計画期間：2015（平成 27）年度～2030（令和 12）年度

【都市づくりのテーマ】

・ 都市づくりに向けた考え方にある“市民の誇り”を醸成していくため、これからの都市づくりにおいては、下田の自然や歴史、文化を継承し、親しむとともに、下田が有している交流都市・南伊豆地域の中心都市、快適な都市としての機能を充実していくことが大切である。

・ そこで、都市づくりのテーマを「下田の歴史、自然、文化に親しみ、住んでいたくなる、また来たくなる都市をつくる」と設定し、都市づくりを進めるものとする。

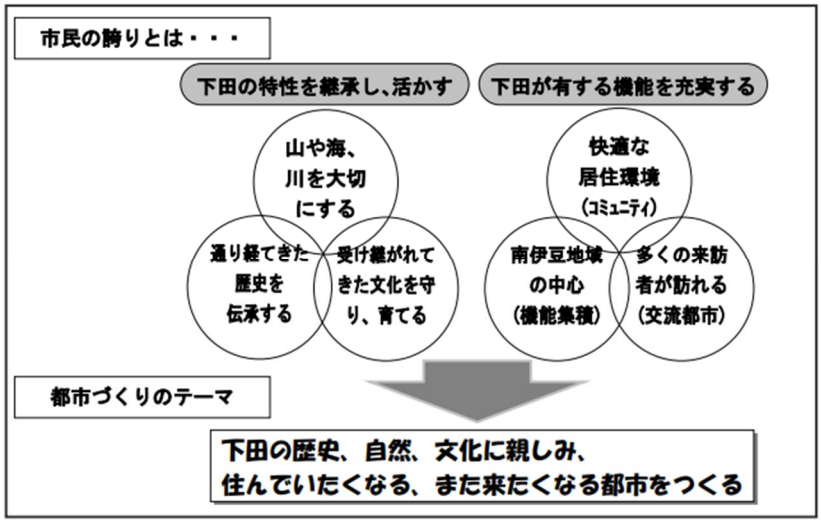


図 2-16　都市づくりのテーマ

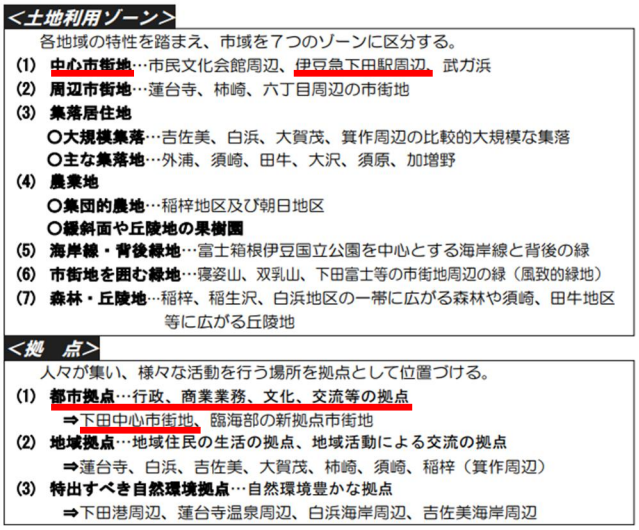


図 2-17　将来の都市構造

【目指す都市の将来の姿】

・ 下田市の目指す将来の都市構造は、各地域の特性を踏まえた土地利用を進めるため、人々が集い、活動する場所の中心となる都市拠点として、下田中心市街地、武ガ浜臨海部を位置づける。

・ 核となる集落を地域拠点、自然環境が豊かな地域を「特出すべき自然環境拠点」 として位置づけ、各拠点の個性を引き出す都市づくりを展開する。

・ また、伊豆縦貫自動車道をはじめとする道路網や海上交通の機能を充実することにより、拠点間、拠点と自然環境・農業地、拠点と他都市との有機的な結びつきを強め、下田市の持つ特徴を最大限に活かした多極ネットワーク型コンパクトシティを形成する。

【地域別まちづくり方針＜下田・本郷地域＞】

■下田・本郷地域の将来像

・ 「歴史や文化、港を感じ、人のにぎわいがある下田・本郷」

■地域づくりの基本方針

① 土地利用と交通：まちの活力を維持するための基礎をつくる

② 安全と都市施設：安全面の向上と人々が集まる機能をつくる

③ 自然、歴史、文化、賑わい：にぎわい続けるための魅力をつくる

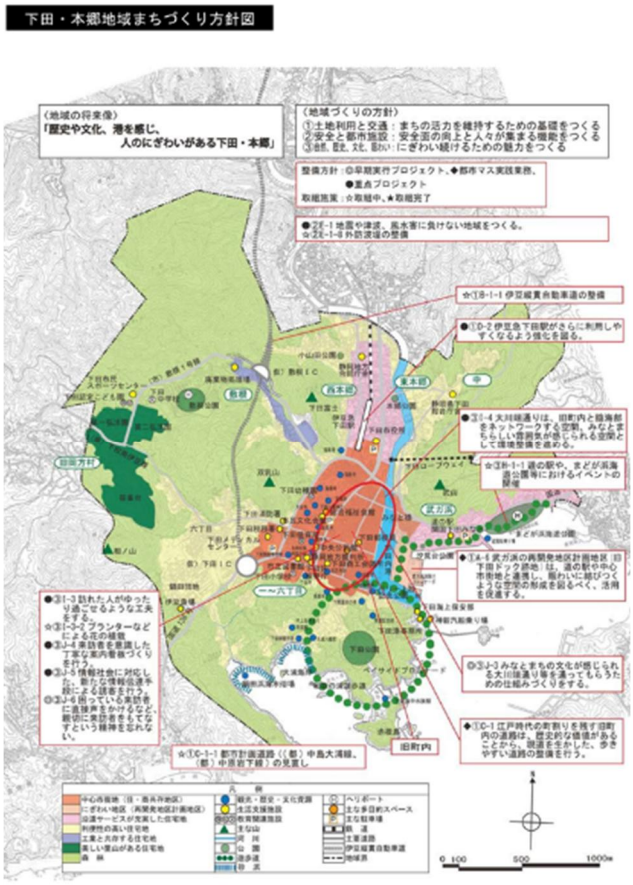


図 2-18　下田・本郷地域のまちづくり方針図

※下田市都市計画マスタープラン
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080104master_plan/122302.html

4)　下田市立地適正化計画（令和 5 年 3 月）

計画期間：2023（令和 5）年度～2045（令和 27）年度
【下田市におけるまちづくりの方向性】

・　上位・関連計画の整理や本市の現状・課題を踏まえ、本市の目指す姿を「暮らしの未来を拓く開国のまち～自然災害への対応と魅力の醸成で攻めるまち・守るまち～」とし、安全で快適な持続可能性のあるまちの実現を目指す。

・　各地域を交通ネットワークで繋ぎ相互補完することで、強く活力のあるまちを形成する。

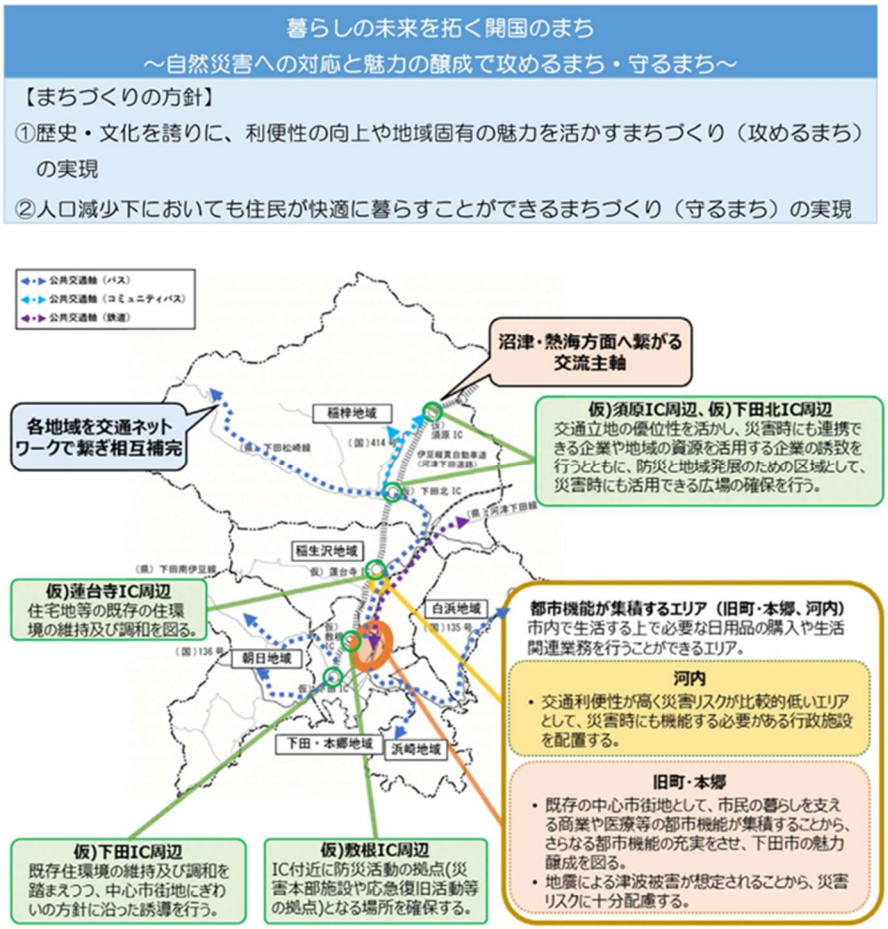


図 2-19　都市機能が集積するエリアと各地域を結ぶ交通ネットワーク

【都市機能が集積するエリアのまちづくりの方向性】

〈下田・本郷地域〉

・ 下田・本郷地域は、開国の歴史が残るエリアと商業・業務エリアが連携し、市民が暮らしやすく、観光客が楽しめる場所の再構築を図る。
・ この地域は、市民の暮らしを支える商業や医療等の都市機能が集積することから、さらなる都市機能を充実させ、利便性向上を図る。
・ 主要道路で囲まれた形で中心市街地が形成されており、今後は伊豆急下田駅や道の駅と連携することで、連続的な歩いて楽しい空間づくりを目指す。
・ 伊豆急下田駅は南伊豆地域の交通結節点であることから、市内外へのバス路線の発着地として、市民や観光客等が利用しやすい環境を構築する。
・ 伊豆縦貫自動車道が全線開通することで、近隣都市への移動時間が短縮され、生活圏が広域になることが予想され、既存の取組だけでなく、国や県の事業と連携することで、まちの賑わいを創出する。
・ 本地域では、地震による津波被害等が想定されることから、災害リスクに備えた対策も着実に実施する。

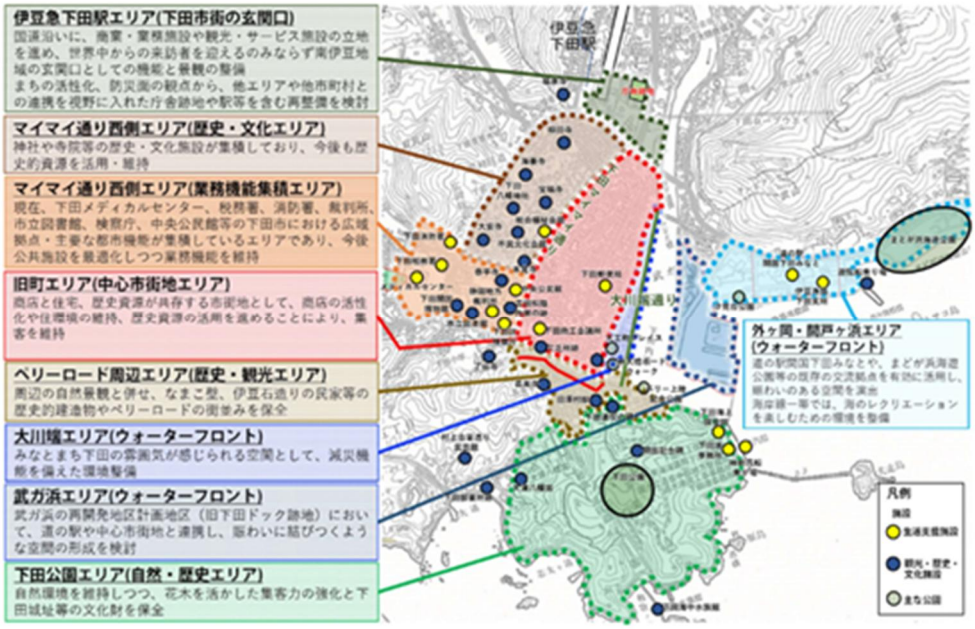


図 2-20　下田・本郷地域のまちづくりの方向性（旧町周辺詳細図）

※下田市立地適正化計画では、伊豆急下田駅周辺及び旧庁舎周辺における誘導区域内への誘導施策について、以下の内容を定めている。

【誘導方針１：都市機能が充実した生活利便性の高い拠点の形成】

〈既存の都市機能を活かした利便性の高いまちなかの維持・形成〉

②伊豆急下田駅周辺地区の再整備による拠点の形成

- 伊豆急下田駅周辺における再整備

  伊豆急下田駅周辺の商業施設等も含めた一体的な整備により、まちなかへの誘導を意識したまちの拠点を形成する。その際、下田のみならず、南伊豆地域の玄関口として、宿泊・観光施設の案内、イベント情報の発信を行う総合案内窓口等を設置し、来訪者の受入体制と情報提供機能を強化する。

- みなとまち、南国といったまちのイメージに沿った空間づくり

  降車時や駅を出たときの利用者に向けた旅の高揚感等を創出する景観を整備する。

〈既存ストックを活用した都市機能施設の誘致による交流人口の増加〉

⑦ワーケーション環境の整備やポストコロナに対応した環境の整備

- ワーケーション施設等の利用促進によるワーケーションの推進

  ワーケーション施設・コワーキングスペースの環境の整備や、市外都市部における企業と地元企業とのビジネスマッチング等を実施することで、都市居住者が下田に訪れる機会を増やし、交流人口の増加を図る。

⑧公共施設の再編整備

- 公共施設の集約による跡地等の活用

  公共施設の集約(学校等)によって生じた跡地等について、市民や観光客の交流拠点としての活用等を検討する。

※下田市立地適正化計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080100matidukuri/155398.html

5) みどりの基本計画（令和 6 年）

計画期間：2024（令和 6）年度～2045（令和 27）年度

【下田市中心部の象徴的な景観】

・ 本市中心部は、北に下田富士、南に下田公園、東に寝姿山、西に双乳山と、四方を緑の山に囲まれ、市街地の中からの風景には、これらの山が背景として常に視界に入る。また、下田公園や寝姿山からは、中心市街地や下田港を眺望でき、本市の中心部を視覚的に感じられる場所となっていることから、これらを本市の中心部を象徴する景観として位置付ける。

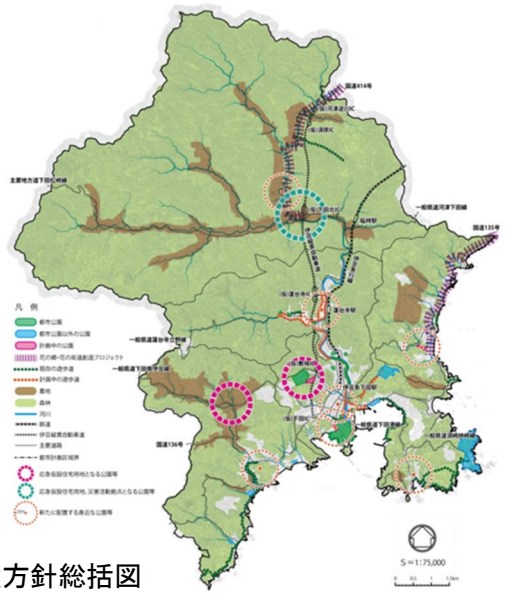


図 2-21 緑の配置方針総括図

【下田の歴史を伝える小空間を創る】

・ 市内には、ペリーロードや大川端、ハリスの小径など、下田を訪れる観光客が歩いて楽しめるルートがあることから、このルートを歩く観光客等が休憩しながら下田の歴史に触れられるポケットパークを、ルートに沿った場所に配置します。（中略）なお、ポケットパークの配置に当たっては、空き家・空き地等の活用により用地確保を進める。

【レクリエーションの拠点を創る】

・ 下田を住み続けたくなる、住んでいることを誇れるまちとするためには、市民が下田に魅力を感じることが重要です。この魅力は特別なものではなく、日常の中で感じることが重要であると考えられることから、市民のスポーツやレクリエーションなどの日常の様々なニーズに対応できる、自由に利用できる空間を、既存の都市基幹公園である下田公園と敷根公園の整備拡充や新規の公園等の整備により設ける。また、下田を代表するスポーツであるサーフィンに関連したレクリエーションの拠点整備を検討し、今後の下田の発展に繋げる。

※下田市緑の基本計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080100matidukuri/157413.html

6) みなとまちゾーン活性化基本計画（令和 4 年 3 月）

計画期間：2022（令和 4）年度～2031（令和 13）年度

【みなとまちゾーンの目指す姿と実現に向けた取り組みの視点】

○ みなとまちゾーンの目指す姿（将来像）】

みなとまちゾーンの基本的な方向性をまとめたグランドデザインの理念である「世界屈指の魅力ある海と歴史を感じるみなとまち下田」を、各主体が共有するみなとまちゾーンの目指す姿（将来像）とする。

○ 目指す姿（将来像）の実現に向けた取組の視点

① にぎわいを続けるための魅力づくり

② 人々の回遊性を高めるウォーカブル（歩いて楽しい）な空間の創出

③ 市民や来訪者の交流の場の整備高揚感を掻き立てるみなとの雰囲気づくり

④ 歴史資源の保存・活用とリノベーションによる新しい価値の創出

⑤ 協働で進めるまちづくり

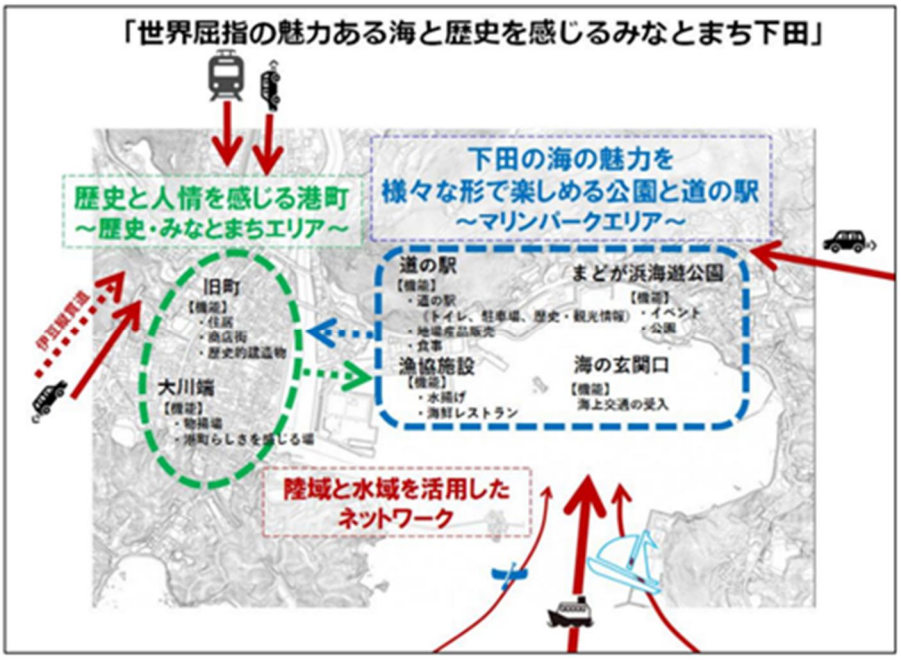


図 2-22 みなとまちゾーン　グランドデザイン

【歴史・みなとまちエリア】

○　事業の方針

・　歴史的建造物や江戸時代の町割りを残す街路網などの歴史的景観の活用

・　みなとまちの雰囲気を感じさせる大川端通りの活用

・　空き家、空き店舗等の活用（リノベーション）による新スポットの創出

・　歩きたくなるまちなみの形成

・　まちの活性化や伝統行事の保全のための多様な主体の参画の促進

○　伊豆急下田駅周辺の「場」と求められる役割（位置付け）

・　公共交通と幹線道路の結節点として来訪者を迎え入れる機能を集約したまちの玄関口

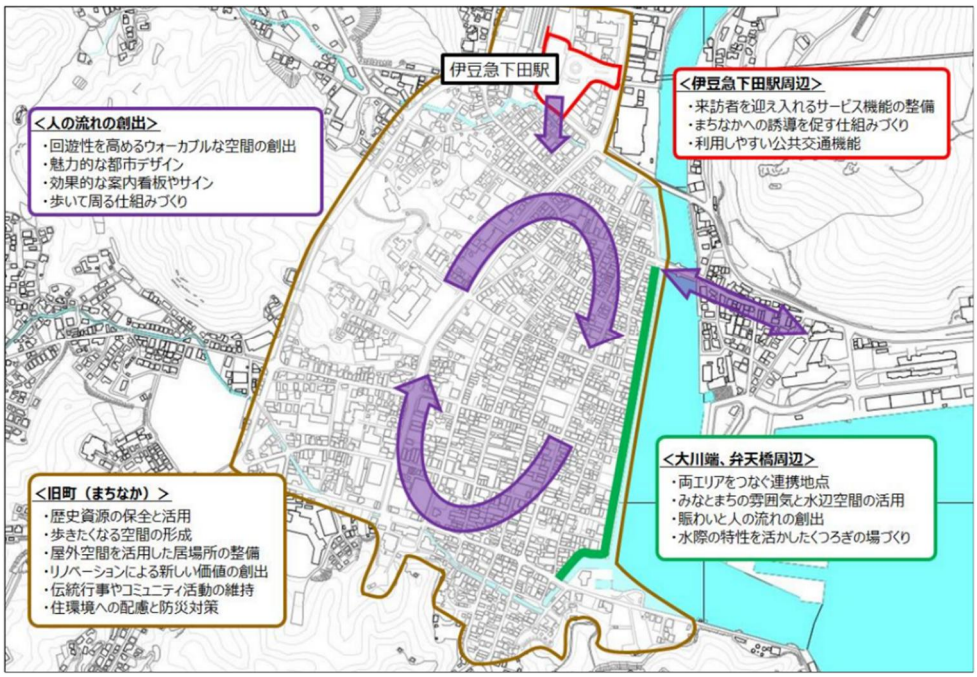


図 2-23　歴史・みなとまちエリアの「場」の役割（位置づけ）

【「場」の取組と将来イメージ案 】

○ 歴史・みなとまちエリア（伊豆急下田駅周辺）

配置・整備の考え方

・降車時や駅を出たときの利用者に向けた旅の高揚感等を創出する景観を整備するため、駅舎の利便性とまちなかへの誘導を意識した施設配置を進める。

・まちの玄関口として、来訪者の受入体制と情報提供機能を強化するため、宿泊・観光施設の案内、イベント情報の提示等を行う総合案内窓口を設置する。

・終着駅から各地を結ぶ交通の結節点としての機能強化を図るため、バス・タクシーの乗降場所、乗継案内の充実、駐車場・駐輪場等の再配置を検討する。

・伊豆急下田駅周辺の交通渋滞の緩和を図るため、季節や時間、社会状況等を踏まえ、駅周辺の現状把握と分析の手法や対策を検討する。

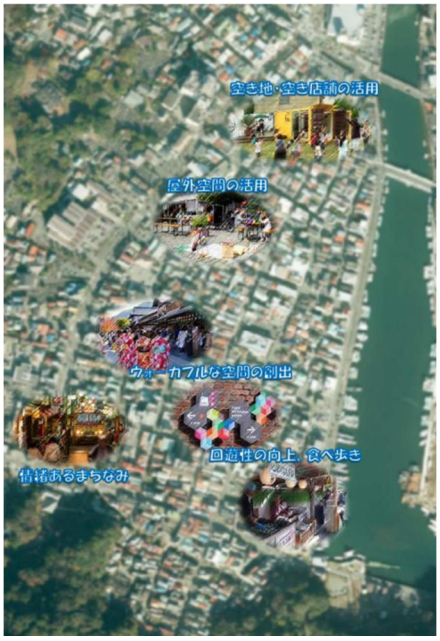


図 2-24　旧町（まちなか）のイメージ案

留意すべき事項

・みなとまち、南国といったまちのイメージに沿った空間づくり

・利用者の移動を意識した分かりやすい施設配置や情報の提供

・周辺商業施設等も含めた一体的な開発

・時期的な来訪者の変動も考慮した渋滞緩和策の検討

※みなとまちゾーン活性化基本計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080100matidukuri/150350.html

7)　下田市事前復興まちづくり計画(令和６年７月)

【復興まちづくりの目標】

「グローカルシティ下田」にふさわしい、迅速かつ的確な復興まちづくり

今後、高い確率で発生が予測されている南海トラフ地震では、下田市でも地震動や津波等によって甚大な被害が発生することが危惧されている。

しかしながら次の被災は、未来の世代に残す新たな下田市を創出できる契機であると捉えて、今日のグローバル社会の中でも幕末の近代日本の開国の舞台となった都市であるという歴史や文化、景観といった下田固有の文化等を継承しながら、かつ次世代の人材を育む、世界に誇れる「グローカルシティ下田」にふさわしい魅力を備える、迅速かつ的確な復興まちづくりを目指す。

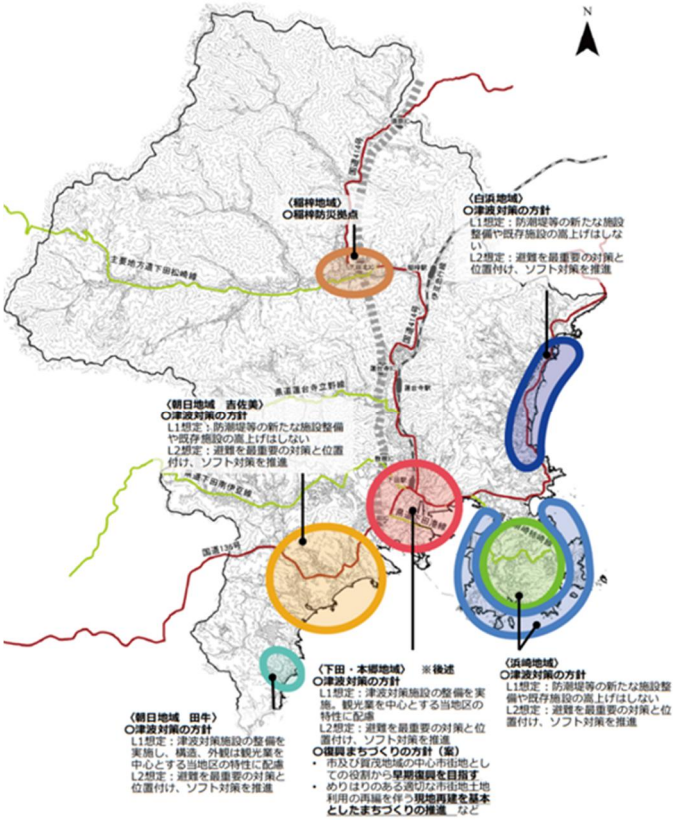


図 2-25　復興まちづくりの大枠の考え方

【取組方針(案)】

取組方針１：下田の海とのつながりを重視したグローカルにふさわしい、ハード・ソフトの安全・安心のまちづくり

取組方針２：多くの人が交流する駅前・みなとまちの活力を創出するまちづくり

取組方針３：中心市街地の医療・福祉・文化機能等を高める復興・再編と魅力づくり

取組方針４：下田らしさをグローカルにつなぎ、下田固有の文化・スポーツ等を実感できるまちづくり

取組方針５：豊かな自然と共生し、次世代を担う人材を育む下田の創出

取組方針６：市民、事業者、行政の協働と連携で 進める復興まちづくり

【中心市街地（下田・本郷地域）の復興パターン／都市機能・公共施設の方針】

L1 相当の津波ではほぼ旧町区域が、L2 相当の津波ではほぼ全地区内が浸水想定区域に含まれ、それぞれ甚大な建物被害の発生が想定されている。復興まちづくりにおける安全性確保の方法として、本計画では東日本大震災の復興まちづくりにおける事例を参考としながら 4 つの復興パターンを設定し検討している。

①歴史的な位置での津波防護施設の整備による復興まちづくり（多重防御型）

→旧町は、歴史的な街並みの職住商の複合空間を形成する。本郷は、職住商の複合空間として修復型まちづくりにより再生する。伊豆急下田駅周辺は、高盛土と合わせ交流拠点として整備し、河川から海につながる水辺を活用した高質な空間を形成する。

②大川端での堤防整備に伴う市街地再編型の復興まちづくり（建物一体堤防型）

→堤防施設整備による市街地面積減少を受けて既存公共施設は伊豆急下田駅周辺に移転集約し、下田の新たな顔となる交流拠点空間を形成する。建物一体堤防により水辺の新たな回遊軸を形成する。

③地区全体の地盤を盛土、嵩上げする復興まちづくり（現地嵩上型）

→駅も含めて主要な公共施設は L2 クラス津波の避難場所として現位置での再建を基本とする。市街地内には高台公園等、オープンスペースの充実を図る。

④ 中心市街地の居住機能を全面的に移転する復興まちづくり

→主要な公共施設は、元市街地での再建とするか、下田駅周辺への集約での対応とする。

※下田市事前復興まちづくり計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/kurashi_tetsuduki/156950.html

8) 第 2 次観光まちづくり推進計画（令和 3 年 3 月）

計画期間：2021（令和 3）年度～2025（令和 7）年度

【基本方針】

観光ビジョンの達成やまちの魅力をさらに輝かせる施策を実施するための基本的な方針を、第 2 章で示した「本計画における主要な課題」や新型コロナウイルス感染症拡大等による時代の変化を踏まえ、以下のように設定し、下田市の観光力の向上を目指します。

方針① 美しい海などの自然を生かした観光まちづくり

方針② 美しい海などの自然を生かした観光まちづくり

方針③ 人の流れを生み出す観光まちづくり

※第 2 次下田市観光まちづくり推進計画
https://www.city.shimoda.shizuoka.jp/category/080100matidukuri/149115.html

2.1.3　対象施設の現状と課題

下田市旧庁舎は本館、西館、別館から構成されている。3 棟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ている。そのため、令和 4 年度に西館の 1F、別館の 1F については耐震補強を実施している。

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状況である。

※Is 値（Seismic Index of Structure）とは、建物の耐震性能を表すための指標のこと。

表 2-2　旧庁舎及び敷地の概要




東側道路からみた敷地


北側道路からみた敷地

地名地番	静岡県下田市東本郷 1 丁目 5 - 18		
敷地面積	3,140 ㎡		
区域区分	下田都市計画区域　市街化区域		
用途地域	近隣商業地域		
防火・準防火地域	準防火地域		
建蔽率	80%	容積率	300%
最低敷地面積	指定なし	高度制限	制限なし
指定区域・地区	下田市景観計画区域 屋外広告物特別規制地域（第 2 種） 都市機能誘導区域 津波災害警戒区域		
周辺道路・アクセス	国道 414 号、国道 136 号 伊豆急下田駅より徒歩		
その他	敷地条件に関する特記事項なし、無償貸与なし（下田市所有）		

表 2-3　旧庁舎建物の概要

		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 ㎡	1,698.18 ㎡	494.12 ㎡
	2 階	458.40 ㎡	814.80 ㎡	238.36 ㎡
	1 階	466.60 ㎡	883.38 ㎡	238.36 ㎡
R3 年度安全性調査結果(IS 値)	PH			X：0.96 / Y：0.
	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

施設の状況	・「本館」、「西館」、「別館」からなる 3 棟構成である。 ・下田市役所東本郷庁舎は、令和 8 年 5 月に河内庁舎へ完全移転をする予定であるが、それ以降の利活用方針については未決定である。 ・現状は、「西館」及び「別館」に市民保健課や福祉事務所などの市民利用の多い部署が入り、職員数約 130 名が働いている。 ・「本館」に入っていた機能については、令和 6 年 4 月に新庁舎へ先行移転しているため、現在「本館」は一般利用者の立ち入りは行われていない。 ・施設は老朽化が進み、継続利用を行う場合についても相応の整備が必要な状況である。 ・地域からは移転後の周辺地区の賑わいの維持・向上に繋がる利活用を求められている。

2.1.4　既に実施している調査・検討の状況

(1)　下田市新庁舎建設基本計画改訂版（令和４年６月）

令和４年６月に策定した「下田市新庁舎建設基本計画改訂版」では、「庁舎移転で喪失が懸念される機能」と「時代の新しい動き」をかけ合わせ、「庁舎跡地に求められる機能・役割」を設定し、現在の河内庁舎が位置する下田市河内への移転を決定した。

また、庁舎移転後の跡地にあっては、津波等の災害リスクが高い反面、市街地に隣接しており、伊豆急下田駅にも近く、住民と観光客双方の交流の拠点として下田市の中心的な場所となっていることから、この立地特性を活かし、各種上位計画等との調整を図りながら利活用計画を検討することとしている。

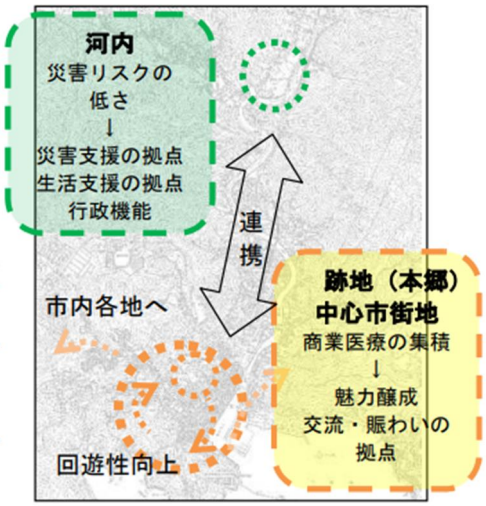


図 2-26　新庁舎と庁舎跡地との連携

なお、庁舎跡地に求められる機能・役割については、庁舎移転による影響、時代の動きや経済状況の変化を踏まえ、以下のとおり設定している。

庁舎移転で喪失が懸念される機能

・行政機能・・・市役所窓口で行っていた事務機能
・情報機能・・・観光機能、地域情報の発信
・交流機能・・・人が集い、交流する場
・経済機能・・・職員や来庁者による商業、飲食業等への経済波及効果

×

時代の新しい動き

・地方創生・・・サテライトオフィス、ワーケーション、移住、関係人口
・デジタル田園都市構想・・・地方におけるデジタル化の推進
・行政デジタル化の推進・・・行政におけるデジタル化の促進
・下田市総合計画・・・キーコンセプト「つながる」

↓

庁舎跡地に求められる機能・役割

・情報発信機能・・・観光や地域情報の発信
・交流機能・・・人が集い、交流できる機能、場の提供
・産業機能・・・テレワーク等に向けたビジネス機能の提供、地場産品の紹介、販売
・行政機能・・・窓口・案内機能、相談機能、集会機能

図 2-27　庁舎跡地に求められる機能・役割

(2)　令和 5 年度現庁舎跡地活用検討業務（令和 5 年 7 月）

本業務では、最終的な伊豆急下田駅周辺整備計画との整合性を見据えつつ、庁舎跡地における暫定的な活用も視野に既存計画の整理、整備ステップの検討を行うことを目的として実施された。検討では、庁内ワークショップによる職員の各課事業の把握と意見交換等を行い、庁舎跡地の整備方針を取りまとめた。

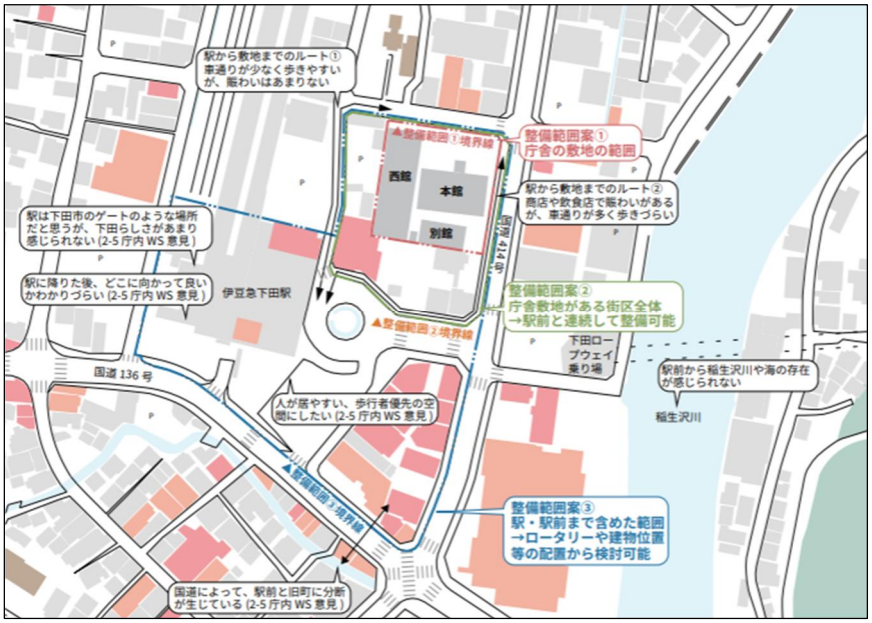


図 2-28　庁舎跡地の整備範囲パターン

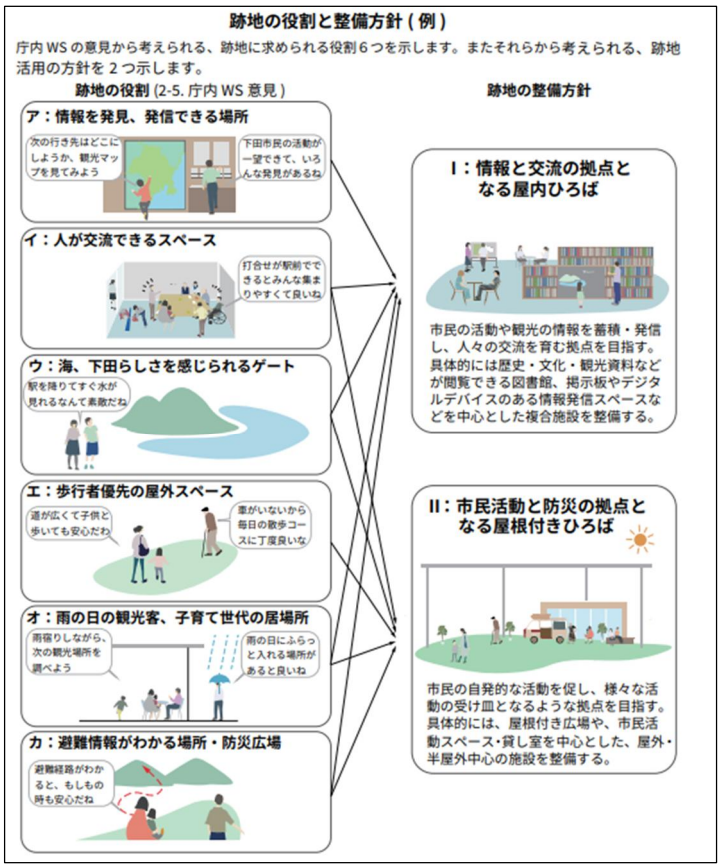


図 2-29　庁舎跡地の役割と整備方針（案）

(3)　下田駅前交流拠点基本方針（令和７年３月）

本基本方針は、課題となっている令和８年５月以降の市役所全面移転後の庁舎跡地の土地・建物の有効活用について検討し、庁舎移転後の中心市街地及び伊豆急下田駅周辺のまちづくりに果たす庁舎跡地の活用方針の提示を行ったものである。

基本方針の策定にあたっては、高校生や一般公募市民によるワークショップや民間事業者に対するサウンディング調査を実施した。

この中で、下田市役所東本郷庁舎跡地の利活用に関する基本方針としては、高校生及び一般公募市民ワークショップ等の意見等を踏まえ、以下の４つにまとめている。

①多機能交流拠点としての利活用

観光と地域活性化を促進するため、地域住民と観光客が自然に交流できる施設を目指します。

②駐車施設や公共交通との連携強化

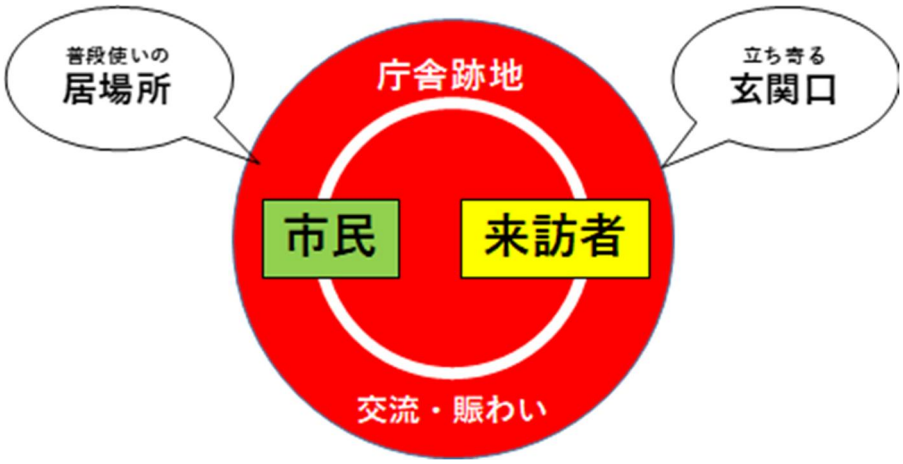
駐車施設の整備と公共交通の接続性を向上させ、交通拠点としての利便性を高めます。

③滞留スペース・プラザの提供

オープンスペースとして利用できる広場を設け、イベントや市民活動が行える場を目指します。

④官民連携による施設運営

官民連携によって効率的かつ持続可能な整備・運営を目指します。



◆取り組みの方向性

今後、基本方針の実現に向けて、協働により取り組みを進め、さらに、事業の容易さや事業費に配慮して、順次事業実施へと進めていくこととする。

最終的な下田駅前広場周辺地区全体の整備については、今後検討していくこととなるが、それに先行し庁舎跡地の利活用を行うにあたり、それについては、下田駅周辺地区再整備に資するものとする。

図 2-30　庁舎跡地の利活用に関する基本方針

(4)　下田駅前交流拠点基本方針検討におけるワークショップ等の開催

令和 6 年度に実施した「下田駅前交流拠点基本方針検討庁舎跡地の利活用方針」の作成にあたり、検討の初期段階から市民や民間事業者等と一緒に計画を策定するプロセスを重視し、市民とのワークショップの実施及び民間事業者へのサウンディング調査を実施した。

1)　ワークショップでの主な意見

令和 7 年 2 月及び 3 月に高校生及び一般公募市民による「令和 6 年度庁舎跡地利活用方針検討ワークショップ」を開催した。意見交換は、①市役所跡地周辺をどんな地区にしたいか②市役所跡地をどのような場所にしたいかの 2 点をテーマとし、庁舎跡地の利活用についての意見を聴取した。

なお、高校生ワークショップ及び一般公募市民ワークショップから得られた主な意見・提案は以下の通りであった。

①市役所跡地周辺をどんな地区にしたいか
- 観光振興を目的とした船着き場や観光案内所の設置
- 市民参加やコミュニティ作り、特に子育て支援や地域住民が集まる広場
- 高校生がチャレンジ出店できる施設
- 地域の文化やアートを活かすスペース
- 駅前の利便性向上、交通インフラやアクセス改善

②市役所跡地をどのような場所にしたいか
- 室内のパブリック空間の不足
- 地元住民や学生向けのスペース、休憩所、勉強場所など憩いの場
- 観光案内施設や地元産品の販売、地域の文化や歴史を伝える施設の設置
- 観光と地域住民の共存を図る施設
- 多世代対応の施設（学童保育やワーケーションスペースなど）などの、誰もが使いやすい場所
- 駐車場整備

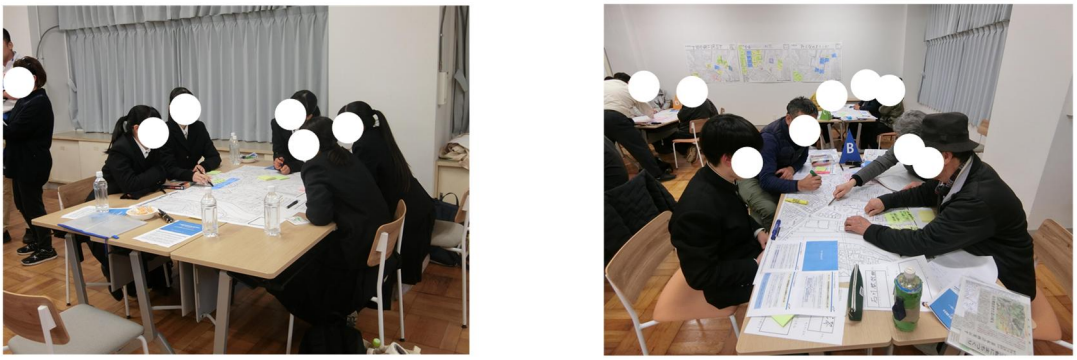


図 2-31　高校生ワークショップの様子

2) サウンディング調査

庁舎跡地での有効な利用方法を検討するために、下記日程で計 7 社とのサウンディング調査を行った。

民間事業者からは、庁舎跡地の持つポテンシャルについては評価する声があったものの、市役所跡地であり、市民からの期待値も高いと想定される場所であるがゆえの懸念を示す意見があった。また、庁舎施設については、既存施設を利活用することにより事業の制約が増えるため、更地にした方が興味を持つ企業が増えそうな状況にあった。

なお、サウンディング調査で得られた主な意見を以下に示す。

【サウンディング調査実施日程】

- 令和 7 年 1 月 15 日（水） 令和 6 年第 2 回静岡県官民連携実践塾
- 令和 7 年 2 月 27 日（木） 令和 6 年第 3 回静岡市 PPP/PFI 地域プラットフォーム
- 令和 7 年 3 月 4 日（火） 市内事業所 1 社との面談

【事業者への確認事項】

・民間事業者における庁舎跡地の利活用についてのアイディアや参入可能性
・民間参入する際の課題や条件

【主な意見及び提案】

・観光客が泊まるならば海側になると思うので、ホテルは厳しそうな印象。
・市役所が危ないと出て行った場所に新たに集客出来る施設を作るのは気になるところ。
・高齢者が集まるような施設がないのでそのような交流施設はどうか。
・わかりやすく一番高く買ってくれるところに売るのはどうか。
・土地の規模が小さいため、手を上げやすい。
・土地を更地とした方がコンセプトは進めやすい。今の建物を利活用するとなると制約が増える。
・建物はそのままで現駐車場の部分を暫定的に駐車場として活用して、その後計画が進めば駐車場は取りやめる計画を推奨する。
・休日は観光、平日は会議や研修として利用できる施設。シーズンオフであっても首都圏から人を呼べる多目的スペースを完備した施設。

2.2 エリアビジョンの検討

2.2.1 検討の前提条件

庁舎移転後の下田駅前における新たなにぎわい創出、利便性向上に資する、地域ニーズを踏まえた既存施設の利活用方策とするため、本事業において、過年度に実施した各種アンケート調査や市民ワークショップで得られた意見等から地域ニーズを踏まえ、「にぎわい創出・利便性向上」に資する当該エリアの目指すべき方向性、コンセプトを検討した。また、旧庁舎における地域の課題解決に向けた導入機能を検討しつつ、エリアイメージの作成を行った。

2.2.2 各項目の検討

(1) 検討の考え方

これまでに整理した地域の課題、旧庁舎周辺の概況、周辺施設の立地状況、過年度に聴取した市民意見等を踏まえ、エリアビジョンにおける基本的な考え方について、以下に整理する。

表 2-4 エリアビジョン検討の考え方

結果 **◎よいところ** **△課題**	①駅前～観光エリアは観光地としての魅力がある【◎】 ※調査結果を基にエリア名を仮設定 ・ 観光スポット、道の駅、飲食店・商店などがある。 ・ 平日昼間でも観光スポット周辺は観光客がいる。 ②旧庁舎は 2 つの人流が交わる位置にある【◎】 ・ 「生活エリア」と「観光エリア」の間に立地し、外からの人流と、市民による中の人流が交わる位置にある。 ③駅前周辺における機能分散・不足【△】 ・ バスなどの交通情報、エリアの観光情報はあるが、分散している。 ・ バス、電車の待合場所や休憩機能が不足している。 ④庁舎機能の移転による「室内のパブリック空間」の不足【△】 ・ 文化会館や図書館等、市民利用の多い施設は駅以南に立地している。 ・ 駅周辺エリアが「交通」中心の場所になりつつある。 ・ 駐車場や空き地が多く、低未利用地化が進みつつある。
方針提案	✓ 旧庁舎に求められる機能の検討 ・ 「室内のパブリック空間」の役割を担う（④解決） ・ 待合場所や休憩機能の導入、交通情報・観光情報を集約する（③解決） ✓ 市民と市民以外の交流拠点としての可能性 ・ 観光地としての魅力を生かし新たな人流を生み出す（①活用、②活用） ・ 交流を通じビジネスの機会創出や暮らしやすさ向上を目指す（②活用）

(2) 旧庁舎及び周辺地域におけるまちづくりのコンセプト

エリアビジョンの検討の考え方を踏まえ、旧庁舎利活用及びまちづくりのコンセプトを設定した。旧庁舎周辺地域は、伊豆急下田駅前に隣接し、下田市内の各観光地への移動の起点となっていること、一定程度の生活関連施設の立地が見られること、市民からは「市民参加地域住民が集まる場」、「地元住民や学生向けのスペース、休憩所、勉強場所など憩いの場」、「観光案内施設や地元産品の販売、地域の文化や歴史を伝える施設」、「観光と地域住民の共存を図る施設」等の設置を求める声があること等から、各種関連上位計画等を踏まえ、そのコンセプトを「しもだグローカルベース－人と人、まちと旅、みんなが集う「まちのたまり場」―」として設定し、導入機能を「交流・にぎわい機能」を想定し、人と人がつながるパブリックな場を目指すこととした。

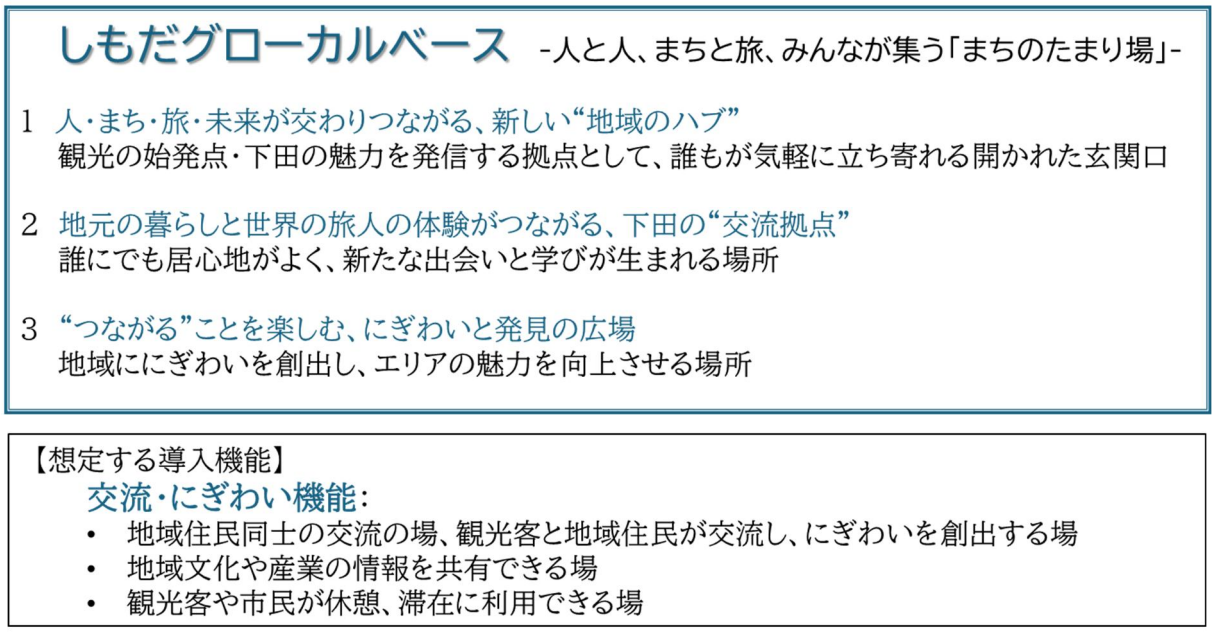


図 2-32 旧庁舎及び周辺地域におけるまちづくりのコンセプト

(3) 旧庁舎周辺地域のエリアイメージ

旧庁舎利活用にむけ、関連上位計画等を踏まえ、周辺のエリアイメージを検討した。旧庁舎周辺は伊豆急下田駅前の「下田市の玄関口」として位置づけられ、また旧庁舎より北側が「生活中心のエリア」、南側が「観光中心のエリア」として機能している。このことから、以下のエリアイメージを設定した。

① **伊豆急下田駅エリア（観光の玄関口）：**
- 伊豆急下田駅前及び旧庁舎周辺を中心とし、世界中からの来訪者を迎えるのみならず南伊豆地域の玄関口としての機能と景観を整備
- まちの活性化、防災面の観点から、他エリアや他市町村との連携を視野に入れた庁舎跡地や駅等を含む再整備を検討

② **マイマイ通り西側エリア（歴史・文化エリア）：**
- マイマイ通り西側の神社や寺院等の歴史・文化施設が集積したエリアに設定し、今後も歴史的資源を活用・維持する

③ **旧町エリア（中心市街地エリア）：**
- マイマイ通り東側の中心市街地（旧町）を中心とするエリアに設定し、商店と住宅、歴史試算が共存する市街地として、商店の活性化や住環境の維持、歴史資源の活用を進めることにより、集客を維持する

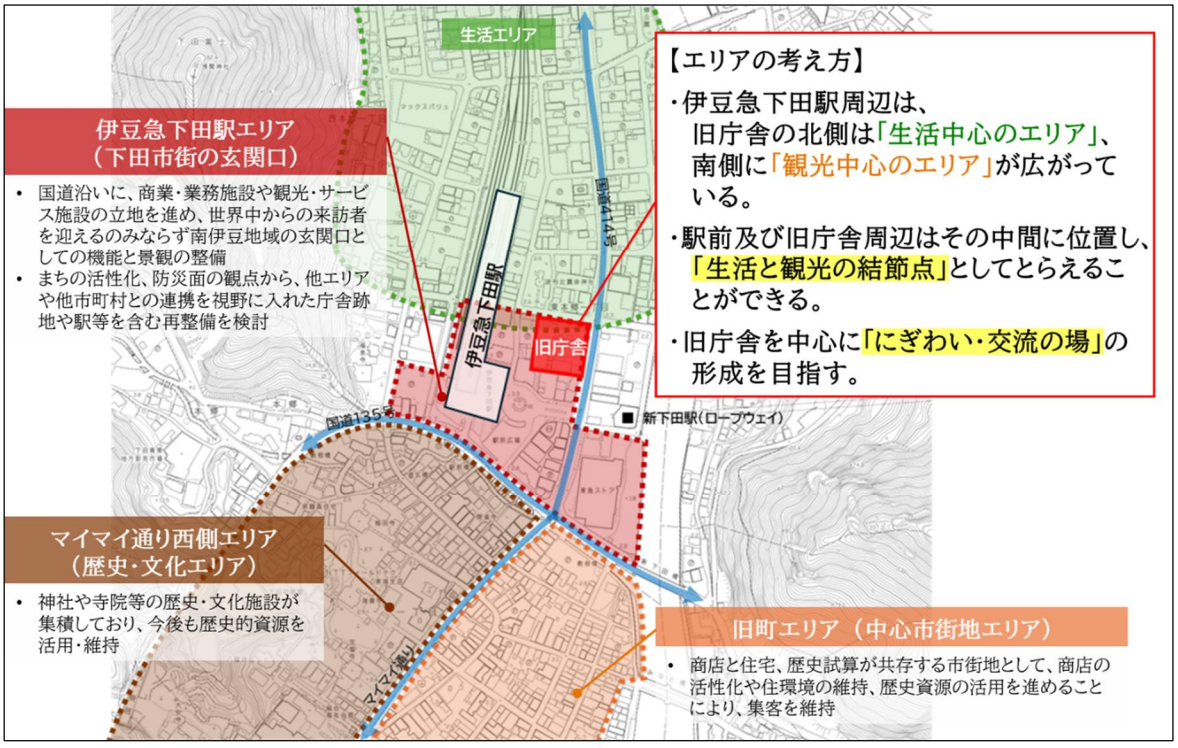
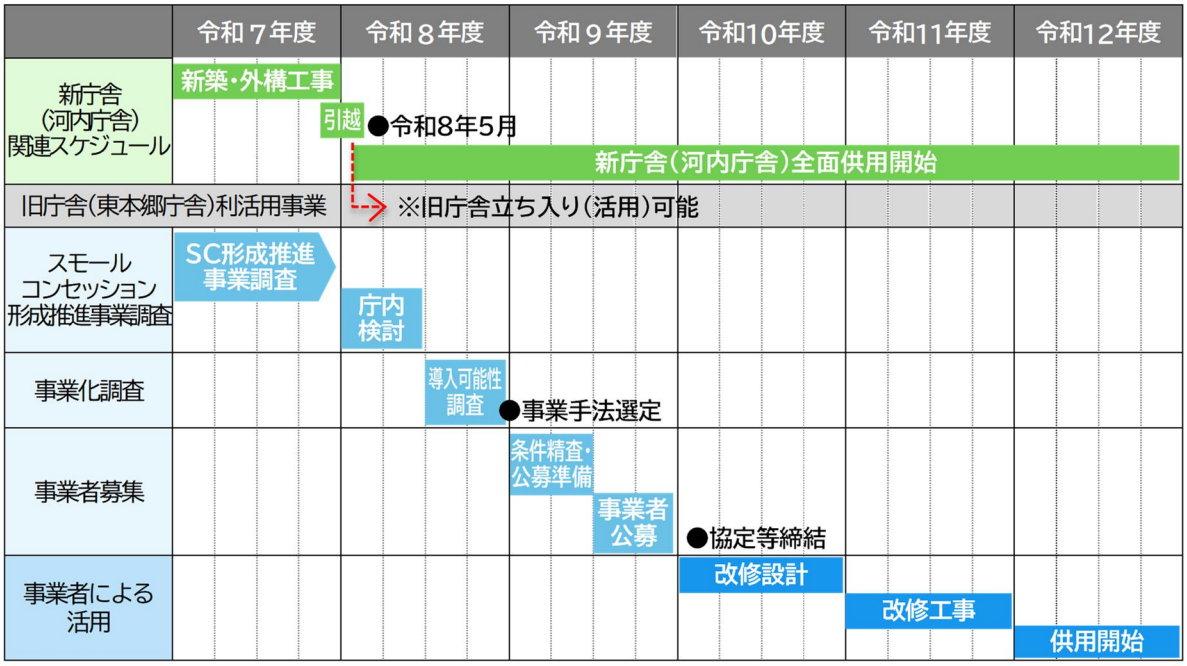


図 2-33　旧庁舎を中心としたエリアイメージ

(4) 事業スケジュール

旧庁舎利活用にむけた想定事業化スケジュールを以下の通り設定した。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した。

表 2-5 旧庁舎利活用事業の事業化スケジュール（想定）



(5) エリアビジョンの作成

以上の検討結果及び各種施設立地状況の調査結果、関連上位計画を踏まえ、エリアビジョンを作成した。案として作成を行ったあと、施設状況調査及び市場調査の結果を踏まえて修正を行った。作成したエリアビジョンを以下に示す。

今後、作成したエリアビジョンを活用し、庁内検討及び伊豆急下田駅周辺の再整備などとの調整も行い事業化に向けた作業を進めていく。

下田市旧庁舎周辺エリア
エリアビジョン

令和8年3月

下田市

0. 目次構成

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

2

1. エリアビジョン策定の背景及び目的

【背景】

- 下田市の本庁舎（東本郷庁舎）は、旧耐震施設で津波浸水想定区域に立地していることから非常時において行政運営が困難となっている。
- また、庁舎施設が分散しており、利用者の利便性に課題があるほか、老朽化等により適正な市民サービスの提供ができないこと等の理由から、新庁舎の移転地を下田市河内の「旧稲沢中学校用地」として、令和4年6月に「下田市新庁舎建設基本計画（改訂版）」を策定し、令和8年5月を目途に「河内庁舎（新庁舎）」への全面移転を行う計画としている。
- 移転後の旧庁舎（東本郷庁舎）は、伊豆急下田駅前という好立地に位置し、下田市中心市街地の中に位置することから、「下田市立地適正化計画」では、周辺を含めたエリアの方向性を「都市機能を充実させ、下田市の魅力醸成を図る」こととしている。
- しかしながら、市民からは庁舎移転後の伊豆急下田駅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にある。

【本エリアビジョン策定の目的】

- 以上の背景を踏まえ、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」を行い、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行うため、本エリアビジョンを策定するものである。

3

2. 旧庁舎及び周辺の現況及び課題

2.1. 旧庁舎の現況

- 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。そのため、令和4年度に西館の1F、別館の1Fについては耐震補強を実施。
- 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




東側道路からみた敷地


北側道路からみた敷地

地名地番	静岡県下田市東本郷１丁目５－１８
敷地面積	3,140 ㎡
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

4

【旧庁舎(東本郷庁舎)施設概要】

- 庁舎本館（昭和 32 年竣工、RC 造、地上 2 階建て）
- 西館（昭和 53 年竣工、S 造、地上 2 階建て）
- 別館（昭和 42 年竣工、RC 造、地上 2 階建て +ph）

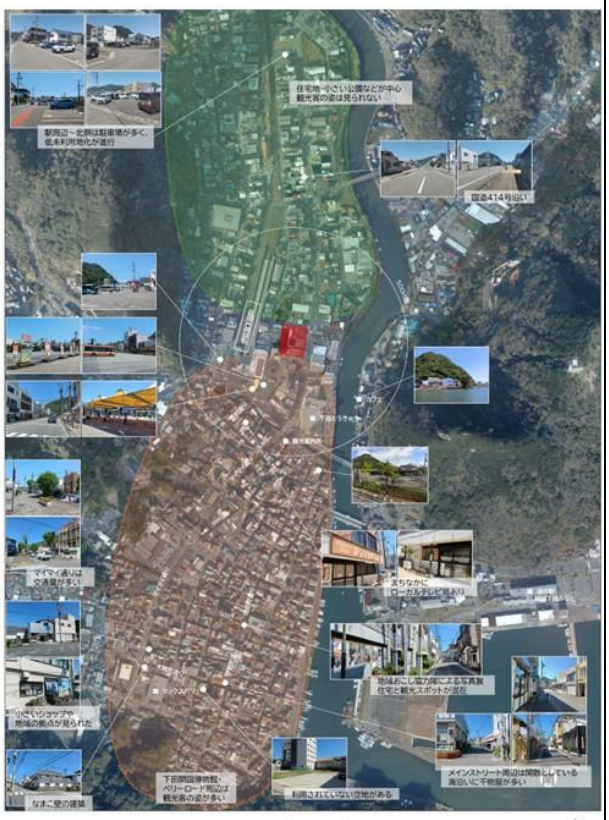
		本館	西館	別館
写真				
建設年		昭和 32 年	昭和 53 年	昭和 42 年
階数		地上 2 階	地上 2 階	地上 2 階 +ph
構造		RC 造	S 造	RC 造
延床面積	合計	925.00 ㎡	1,698.18 ㎡	494.12 ㎡
	2 階	458.40 ㎡	814.80 ㎡	238.36 ㎡
	1 階	466.60 ㎡	883.38 ㎡	238.36 ㎡
R3 年度安全性調査結果(IS値)	PH			X:0.96 / Y：2.56
	2 階	X:0.82 / Y：0.346	X:0.6 / Y：0.39	X:0.735 / Y：0.658
	1 階	X:0.492 / 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

5

2.2. 旧庁舎周辺の現況

- 伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されている。
- 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、物流系の土地利用が点在するが、その他は住居系の土地利用となっている。

以下に、用途別の施設立地状況を整理する。



出典・参考：現地調査結果（R7.6.17）、国土地理院航空写真

6

2.2.1. 飲食施設の立地状況

- 伊豆急下田駅周辺及び国道414号沿道、国道136号以南の市街地を中心に分布している。
- 伊豆急下田駅周辺では、物産店併設の飲食店も見られ、駅を利用する観光客等が訪れている。

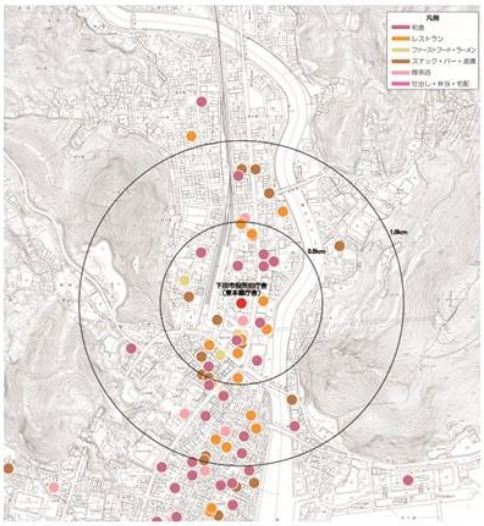


図 飲食施設の立地状況

2.2.2. 宿泊・観光関連施設の立地状況

- ビジネスホテルのほか観光客向け旅館など、伊豆急下田駅500m圏内に5施設が立地する。
- 観光施設は伊豆急下田駅以北に多く分布している。

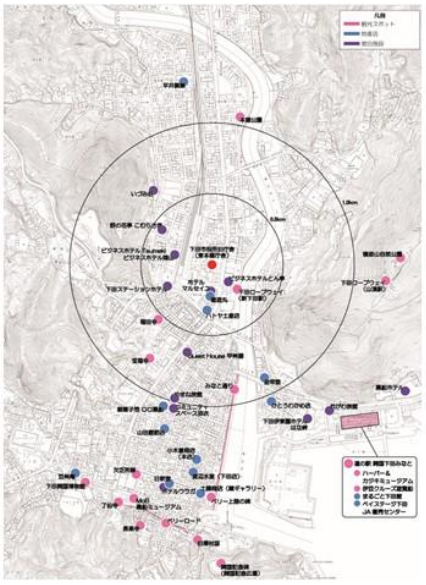


図 宿泊・観光関連施設の立地状況

出典・参考：「地域経済分析システムRESAS－産業構造分析」（経済産業省）、下田市観光協会HP

2.2.3. 医療関連施設の立地状況

- 旧庁舎周辺にクリニックや診療所、薬局が多く立地。
- 国道136号以北に居住地が多くみられることから、生活密着施設としてその周辺に多く立地する傾向にある。

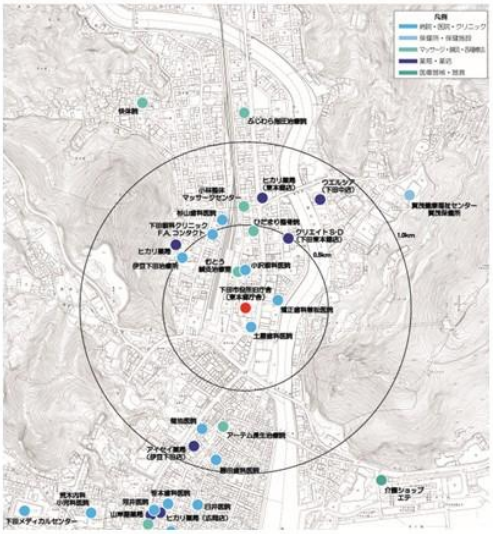


図 医療関連施設の立地状況

2.2.4. 物販施設の立地状況

- 大型商業施設は駅東側及び西側に1店舗ずつ、国道136号以南に1店舗立地するほかは、コンビニエンスストアやドラッグストアが点在している。
- 伊豆急下田駅以北、国道414号以東に数店舗まとまって立地。

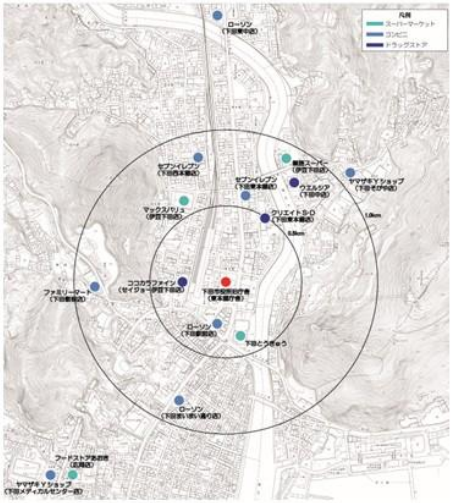


図 物販店の立地状況

出典：「地域経済分析システムRESAS－産業構造分析」（経済産業省）

2.2.5. 空き家の状況

- 旧庁舎周辺に空き家が点在しており、500m圏（稲生沢川以西）では、15件程度見られる。
- 特に、駅南側の一丁目にまとまって分布している。

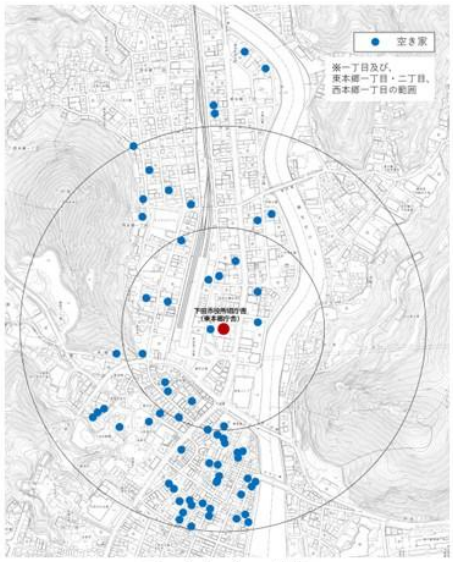


図　空き家の状況

2.2.6. 駐車場の状況

- 伊豆急下田駅以北を中心に駐車場が多数立地しており、駅前には立体駐車場が複数ある。
- 物販店や飲食店に駐車場が完備されていることが多い。

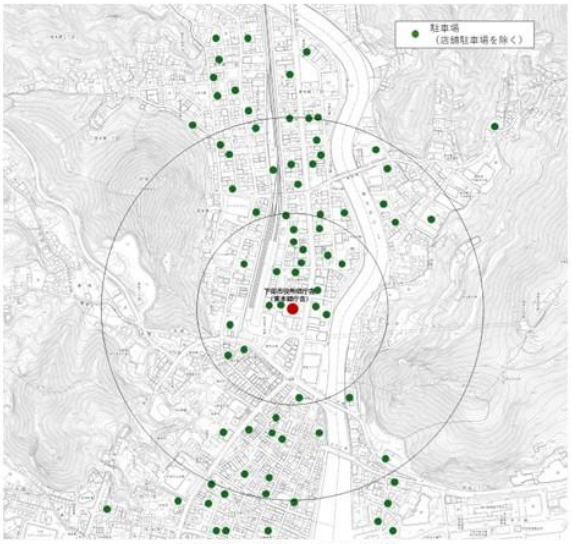


図　駐車場の立地状況

出典・参考：下田市提供データ、現地調査結果、国土地理院航空写真

2.3. 滞留人口の状況

- 県外居住者と市民の滞留場所や範囲に差がある。
- 特に、伊豆急下田駅の北側及び観光スポット以外について、行動圏が異なっている。

2024年8月（休日）の「滞留人口メッシュ分析※」より、以下の傾向が読み取れた。

①県外居住者は、観光スポットやホテルを中心に滞留

②市民は、駅北側～南側まで住宅の多い地域に広く滞留

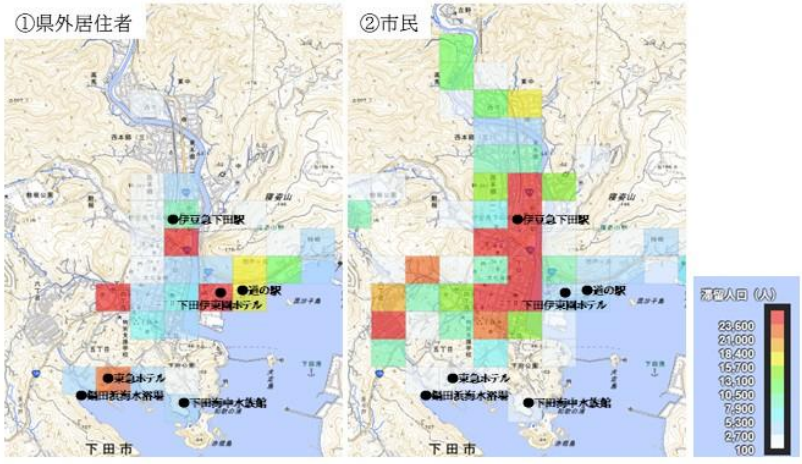


図　滞留人口メッシュ

※滞留人口メッシュ分析（250mメッシュ）
携帯電話のアプリ利用者の位置情報を基に、エリア内に留まっていた人口を表示したり、指定したエリアの滞留人口推移や性年代別構成を表示する。

観光客の滞留傾向を読み取るため、観光ハイシーズンである8月休日のメッシュ図を示している

「地域経済分析システムRESAS－産業構造分析」（経済産業省）（https://resas.go.jp/industry-all）を加工して作成

2.4. 旧庁舎周辺の現況（まとめ）

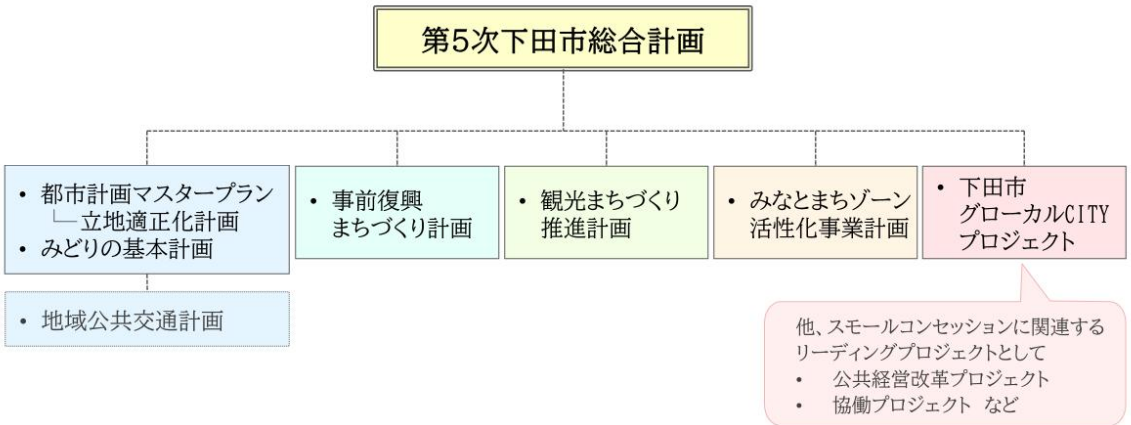
- 伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されている。伊豆急下田駅周辺では商業系の土地利用が多く、北に向けて国道沿いは商業、業務系の土地利用が点在するが、その他は住居系の土地利用となっている。
- 伊豆急下田駅周辺及び国道136号以南は、観光客向けの飲食・物販店が数多くみられる傾向にあり、観光客の周遊ルート、滞在スポットになっている。
- 駅前には大型スーパーがあるほか、コンビニエンスストア、ドラッグストアなど、生活に密着した個人商店がみられる。国道136号以北に居住地が多く存在するため、庁舎周辺にあっては生活密着型の店舗や施設が多く見受けられる。
- 旧庁舎周辺には、伊豆急下田駅前という立地もあり、ホテルや旅館が複数みられる。
- 駅周辺の建物は全体的に老朽化が進んでおり、空き家が旧庁舎500m圏内（稲生沢川以西）に15件ある。また、空き地は駐車場としての活用がなされており、低未利用地化が進んでいる。こうした状況を通じて、まち全体の魅力への影響が懸念される。
- 観光客と市民の行動圏が異なっており、主だった交流の場や機会が見られないが、配置を考えると、駅周辺は行動圏が重なりやすい場である。

11

3. 下田市旧庁舎周辺地域の位置づけ（関連上位計画）

- 旧庁舎を含む、伊豆急下田駅周辺について、各種関連計画上の位置づけを整理する。

※本エリアビジョン検討に関する主な上位計画を抜粋



12

3.1. 第5次下田市総合計画（令和3年3月）

【まちづくりの基本理念】

- 第5次下田市総合計画では、市民の生活の信条となる市民憲章を踏まえ、市民一人ひとりが本市の大切な資源である自然や歴史、文化に対する理解を深め、郷土に誇りと愛着を持ち、住み続けたくなるまちを目指す。

【ゾーン別土地利用構想＜みなとまちゾーン＞】

- 下田港と中心市街地一帯は、津波や洪水等による被害が想定されているが、本市の生活文化や産業経済、交通などの機能が集積しており、観光や交流など市民生活の中心的拠点として位置付ける。
- みなとまちゾーンでは、生活・経済機能の充実のための社会基盤整備を図るとともに、 避難路の整備等による防災対策を講じ、自然や歴史・文化資源を活用し、まちなみ景観に配慮した整備を推進する。

【ゾーン別土地利用構想＜集落ゾーン＞】

- みなとまちゾーンを除く既存の住宅地は、市民の生活の場であり、また、別荘などの交流型居住の場も含まれる。
- 集落ゾーンでは、津波や洪水等による被害のほか、土砂災害の危険性を伴う地域もあり、地域の実情に応じた防災対策を講ずるとともに、道路や公園などの基盤整備や生活関 連公共施設の整備を計画的に進め、居住環境の向上に努める。



図 区分別土地利用構想

13

3.2. 下田市グローカルCITYプロジェクト 基本方針（令和4年6月）

- 人材育成とともに取り組む、「国際性（グローバル）」と「地域性（ローカル）」を活かした持続可能なまちの姿とは、先人たちが守り、築き上げてきた地域の資源を活かすとともに、多様性を受け入れ、互いに尊重し合い、助け合う、「つながり」のあるまちである。
- 本プロジェクトで目指すグローカルなまちづくりには、「教育」「交流」「協働」の3つの環境が必要と考える。

【プロジェクトの骨子】

① 教育振興事業

② グローカル推進事業

国際交流を通じ、国際的な視野と異文化への理解を養う環境をつくるとともに、地域を知り、地域について学び、官民連携による人材育成とまちづくりの推進に取り組み、他にはない地域の特色を活かした魅力的なまちづくりを実践する。

【まちづくり実践活動の推進】

❶ まちづくりワークショップの実施

グローカルな素養を持つ人材の育成と併せ、それぞれの人材が持つ知見を活かして、下田の持つ魅力を世界に通用するものとして磨き上げ、世界の人々を受け入れるグローカルな社会の構築に必要な取組を検討するため、多様な人材が参画するまちづくりワークショップを実施する。

❷ まちづくり塾の開催

❸ 持続可能なまちづくりの実践

14

3.3. 下田市都市計画マスタープラン～下田まちづくりの設計図～（平成28年3月）

【都市づくりのテーマ】

- 都市づくりに向けた考え方にある“市民の誇り”を醸成していくため、これからの都市づくりにおいては、下田の自然や歴史、文化を継承し、親しむとともに、下田が有している交流都市・南伊豆地域の中心都市、快適な都市としての機能を充実してい くことが大切である。
- そこで、都市づくりのテーマを「下田の歴史、自然、文化に親しみ、住んでいたくなる、また来たくなる都市をつくる」と設定し、都市づくりを進めるものとする。

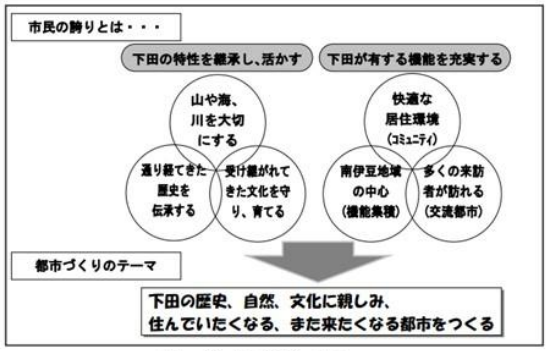


図　都市づくりのテーマ

<土地利用ゾーン>

各地域の特性を踏まえ、市域を7つのゾーンに区分する。

(1) **中心市街地**…市民文化会館周辺、伊豆急下田駅周辺、武ガ浜
(2) **周辺市街地**…蓮台寺、柿崎、六丁目周辺の市街地
(3) **集落居住地**
　○**大規模集落**…吉佐美、白浜、大賀茂、箕作周辺の比較的大規模な集落
　○**主な集落地**…外浦、須崎、田牛、大沢、須原、加増野
(4) **農業地**
　○**集団的農地**…稲梓地区及び朝日地区
　○**緩斜面や丘陵地の果樹園**
(5) **海岸線・背後緑地**…富士箱根伊豆国立公園を中心とする海岸線と背後の緑
(6) **市街地を囲む緑地**…寝姿山、双乳山、下田富士等の市街地周辺の緑（風致的緑地）
(7) **森林・丘陵地**…稲梓、稲生沢、白浜地区の一帯に広がる森林や須崎、田牛地区等に広がる丘陵地

<拠　点>

人々が集い、様々な活動を行う場所を拠点として位置づける。

(1) **都市拠点**…行政、商業業務、文化、交流等の拠点
　⇒下田中心市街地、臨海部の新拠点市街地
(2) **地域拠点**…地域住民の生活の拠点、地域活動による交流の拠点
　⇒蓮台寺、白浜、吉佐美、大賀茂、柿崎、須崎、稲梓（箕作周辺）
(3) **特出すべき自然環境拠点**…自然環境豊かな拠点
　⇒下田港周辺、蓮台寺温泉周辺、白浜海岸周辺、吉佐美海岸周辺

図　将来の都市構造

15

3.4. 下田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）

【都市づくりの目標】

- 下田都市計画区域は、南伊豆生活圏の中心都市として居住・生活・産業・観光・交流の機能の充実に努めるとともに、地域住民が快適に生活できるよう、生活環境の整備や下田市独自の自然・歴史・文化と共生した都市づくりを進めるため、目指すべき将来 都市像を「下田の歴史、自然、文化に親しみ、住み続けたくなるまち、また来たくなる 都市」とし、都市づくりの目標を次のとおり設定する。
  - ① 働く場所や暮らす場所が充実したコンパクトなまちづくり
  - ② 災害の最小化と迅速な復興により、安全・快適で暮らしたくなるまちづくり
  - ③ 市民が誇れる、郷土の自然・歴史・まちなみを活かした交流人口が増えるまちづくり
  - ④ 市民・事業者・行政が互いに手を取り合うまちづくり
  - ⑤ 集約拠点の形成と区域内外との連携によるまちづくり

【地域毎の市街地像】

2）商業・業務地域

- 伊豆急下田駅周辺は、観光商業を中心としつつ、南伊豆生活圏における行政、経済、文化等の都市機能が集積する市街地を形成し、移転が予定されている市役所庁舎の跡地の有効利用等を含め下田の玄関口としての機能充実を図る。

16

3.5. 下田市立地適正化計画（令和5年3月）

【下田市におけるまちづくりの方向性】

- 上位・関連計画の整理や本市の現状・課題を踏まえ、本市の目指す姿を「暮らしの未来を拓く開国のまち～自然災害への対応と魅力の醸成で攻めるまち・守るまち～」とし、安全で快適な持続可能性のあるまちの実現を目指す。
- 各地域を交通ネットワークで繋ぎ相互補完することで、強く活力のあるまちを形成する。

【都市機能が集積するエリアのまちづくりの方向性】

○下田・本郷地域

- 下田・本郷地域は、開国の歴史が残るエリアと商業・業務エリアが連携し、市民が暮らしやすく、観光客が楽しめる場所の再構築を図る。
- この地域は、市民の暮らしを支える商業や医療等の都市機能が集積することから、さらなる都市機能を充実させ、利便性向上を図る。
- 主要道路で囲まれた形で中心市街地が形成されており、今後は伊豆急下田駅や道の駅と連携することで、連続的な歩いて楽しい空間づくりを目指す。



図　都市機能が集積するエリアと各地域を結ぶ交通ネットワーク

17

※立地適正化計画では、伊豆急下田駅周辺及び旧庁舎周辺における誘導区域内への誘導施策について、以下の内容を定めている。

【誘導方針1：都市機能が充実した生活利便性の高い拠点の形成】

1.1既存の都市機能を活かした利便性の高いまちなかの維持・形成

②伊豆急下田駅周辺地区の再整備による拠点の形成

- 伊豆急下田駅周辺における再整備　伊豆急下田駅周辺の商業施設等も含めた一体的な整備により、まちなかへの誘導を意識したまちの拠点を形成する。
- その際、下田のみならず、南伊豆地域の玄関口として、宿泊・観光施設の案内、イベント情報の発信を行う総合案内窓口等を設置し、来訪者の受入体制と情報提供機能を強化する。
- みなとまち、南国といったまちのイメージに沿った空間づくり　降車時や駅を出たときの利用者に向けた旅の高揚感等を創出する景観を整備する。

1.4　既存ストックを活用した都市機能施設の誘致による交流人口の増加

⑦ワーケーション環境の整備やポストコロナに対応した環境の整備

- ワーケーション施設等の利用促進によるワーケーションの推進　ワーケーション施設・コワーキングスペースの環境の整備や、市外都市部における企業と地元企業とのビジネスマッチング等を実施することで、都市居住者が下田に訪れる機会を増やし、交流人口の増加を図る。

⑧公共施設の再編整備

- 公共施設の集約による跡地等の活用、公共施設の集約（学校等）によって生じた跡地等について、市民や観光客の交流拠点としての活用等を検討する。

18

- 伊豆急下田駅は南伊豆地域の交通結節点であることから、市内外へのバス路線の発着地として、市民や観光客等が利用しやすい環境を構築する。
- 伊豆縦貫自動車道が全線開通することで、近隣都市への移動時間が短縮され、生活圏が広域になることが予想され、既存の取組だけでなく、国や県の事業と連携することで、まちの賑わいを創出する。
- 本地域では、地震による津波被害等が想定されることから、災害リスクに備えた対策も着実に実施する。

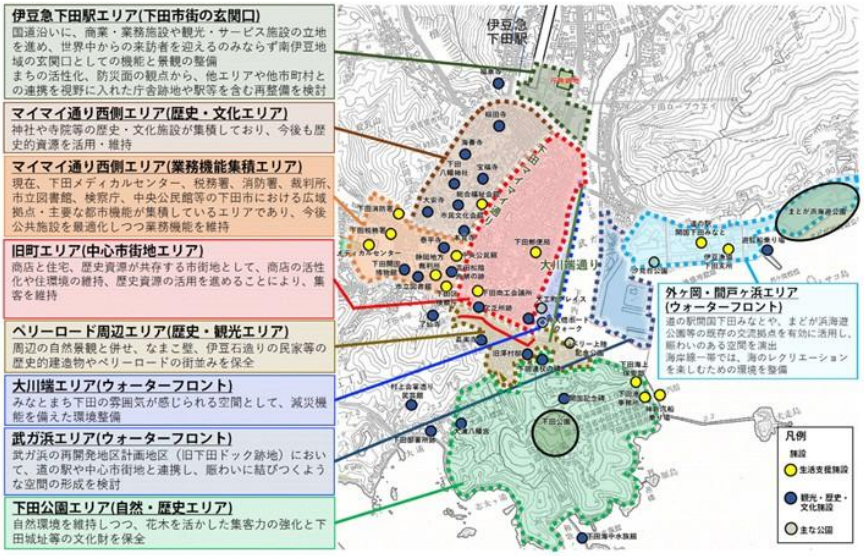


図　下田・本郷地域のまちづくりの方向性（旧町周辺詳細図）

19

【目指す都市の将来の姿】

- 下田市の目指す将来の都市構造は、各地域の特性を踏まえた土地利用を進めるため、人々が集い、活動する場所の中心となる都市拠点として、下田中心市街地、武ガ浜臨海部を位置づける。
- 核となる集落を地域拠点、自然環境が豊かな地域を「特出すべき自然環境拠点」として位置づけ、各拠点の個性を引き出す都市づくりを展開する。
- また、伊豆縦貫自動車道をはじめとする道路網や海上交通の機能を充実することにより、拠点間、拠点と自然環境・農業地、拠点と他都市との有機的な結びつきを強め、下田市の持つ特徴を最大限に活かした多極ネットワーク型コンパクトシティを形成する。

【地域別まちづくり方針＜下田・本郷地域＞】

■下田・本郷地域の将来像

「歴史や文化、港を感じ、人のにぎわいがある下田・本郷」

■地域づくりの基本方針

① 土地利用と交通：まちの活力を維持するための基礎をつくる

② 安全と都市施設：安全面の向上と人々が集まる機能をつくる

③ 自然、歴史、文化、賑わい：にぎわい続けるための魅力をつくる

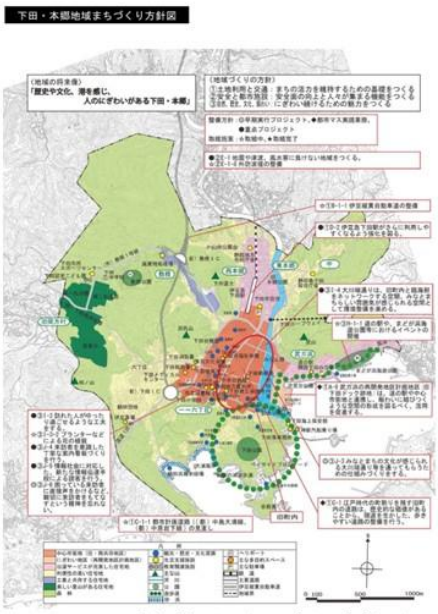


図　下田・本郷地区のまちづくり方針図

20

3.6. みどりの基本計画

【下田市中心部の象徴的な景観】

- 本市中心部は、北に下田富士、南に下田公園、東に寝姿山、西に双乳山と、四方を緑の山に囲まれ、市街地の中からの風景には、これらの山が背景として常に視界に入る。また、下田公園や寝姿山からは、中心市街地や下田港を眺望でき、本市の中心部を視覚的に感じられる場所となっていることから、これらを本市の中心部を象徴する景観として位置付ける。

【下田の歴史を伝える小空間を創る】

- 市内には、ペリーロードや大川端、ハリスの小径など、下田を訪れる観光客が歩いて楽しめるルートがあることから、このルートを歩く観光客等が休憩しながら下田の歴史に触れられるポケットパークを、ルートに沿った場所に配置します。(中略)なお、ポケットパークの配置に当たっては、空き家・空き地等の活用により用地確保を進める。

【レクリエーションの拠点を創る】

- 下田を住み続けたくなる、住んでいることを誇れるまちとするためには、市民が下田に魅力を感じることが重要です。この魅力は特別なものではなく、日常の中で感じることが重要であると考えられることから、市民のスポーツやレクリエーションなどの日常の様々なニーズに対応できる、自由に利用できる空間を、既存の都市基幹公園である下田公園と敷根公園の整備拡充や新規の公園等の整備により設ける。また、下田を代表するスポーツであるサーフィンに関連したレクリエーションの拠点整備を検討し、 今後の下田の発展に繋げる。



図　緑の配置方針総括図

21

3.7. みなとまちゾーン活性化基本計画(令和4年3月)

【みなとまちゾーンの目指す姿(将来像)】

世界屈指の魅力ある海と歴史を感じるみなとまち下田

○取組の視点

① にぎわいを続けるための魅力づくり
② 人々の回遊性を高めるウォーカブル(歩いて楽しい)な空間の創出
③ 市民や来訪者の交流の場の整備高揚感を掻き立てるみなとの雰囲気づくり
④ 歴史資源の保存・活用とリノベーションによる新しい価値の創出
⑤ 協働で進めるまちづくり



【歴史・みなとまちエリア】

○事業の方針

- 歴史的建造物や江戸時代の町割りを残す街路網などの歴史的景観の活用
- みなとまちの雰囲気を感じさせる大川端通りの活用
- 空き家、空き店舗等の活用(リノベーション)による新スポットの創
- 歩きたくなるまちなみの形成
- まちの活性化や伝統行事の保全のための多様な主体の参画の促進



○伊豆急下田駅周辺の「場」と求められる役割(位置付け)

- **公共交通と幹線道路の結節点として、来訪者を迎え入れる機能を集約したまちの玄関口。**

22

3.7. みなとまちゾーン活性化基本計画（令和4年3月）

【「場」の取組と将来イメージ案 】

（3）伊豆急下田駅周辺



配置・整備の考え方

- 降車時や駅を出たときの利用者に向けた旅の高揚感等を創出する景観を整備するため、駅舎の利便性とまちなかへの誘導を意識した施設配置を進める。
- まちの玄関口として、来訪者の受入体制と情報提供機能を強化するため、宿泊・観光施設の案内、イベント情報の提示等を行う総合案内窓口を設置する。
- 終着駅から各地を結ぶ交通の結節点としての機能強化を図るため、バス・タクシーの乗降場所、乗継案内の充実、駐車場・駐輪場等の再配置を検討する。
- 伊豆急下田駅周辺の交通渋滞の緩和を図るため、季節や時間、社会状況等を踏まえ、駅周辺の現状把握と分析の手法や対策を検討する。

留意すべき事項

- みなとまち、南国といったまちのイメージに沿った空間づくり
- 利用者の移動を意識した分かりやすい施設配置や情報の提供
- 周辺商業施設等も含めた一体的な開発
- 時期的な来訪者の変動も考慮した渋滞緩和策の検討

23

3.8. 下田市事前復興まちづくり計画（令和6年7月）

【復興まちづくりの目標】

「グローカルシティ下田」にふさわしい、迅速かつ的確な復興まちづくり

今後、高い確率で発生が予測されている南海トラフ地震では、下田市でも地震動や津波等によって甚大な被害が発生することが危惧されている。

しかしながら次の被災は、未来の世代に残す新たな下田市を創出できる契機であると捉えて、今日のグローバル社会の中でも幕末の近代日本の開国の舞台となった都市であるという歴史や文化、景観といった下田固有の文化等を継承しながら、かつ次世代の人材を育む、世界に誇れる「グローカルシティ下田」にふさわしい魅力を備える、迅速かつ的確な復興まちづくりを目指す。

【取組方針（案）】

① 下田の海とのつながりを重視したグローカルにふさわしい、ハード・ソフトの安全・安心のまちづくり

② 多くの人が交流する駅前・みなとまちの活力を創出するまちづくり

③ 中心市街地の医療・福祉・文化機能等を高める復興・再編と魅力づくり

④ 下田らしさをグローカルにつなぎ、下田固有の文化・スポーツ等を実感できるまちづくり

⑤ 豊かな自然と共生し、次世代を担う人材を育む下田の創出

⑥ 市民、事業者、行政の協働と連携で 進める復興まちづくり



図　復興まちづくりの大枠の考え方

【中心市街地（下田・本郷地域）の復興パターン／都市機能・公共施設の方針】

L1 相当の津波ではほぼ旧町区域が、L2相当の津波ではほぼ全地区内が浸水想定区域に含まれ、それぞれ甚大な建物被害の発生が想定されている。復興まちづくりにおける安全性確保の方法として、本計画では東日本大震災の復興まちづくりにおける事例を参考としながら4つの復興パターンを設定し検討している。

※下線部は本エリアビジョン検討に関連する部分

①歴史的な位置での津波防護施設の整備による復興まちづくり（多重防御型）
→旧町は、歴史的な街並みの職住商の複合空間を形成する。本郷は、職住商の複合空間として修復型まちづくりにより再生する。伊豆急下田駅周辺は、高盛土と合わせ交流拠点として整備し、河川から海につながる水辺を活用した高質な空間を形成する。

②大川端での堤防整備に伴う市街地再編型の復興まちづくり（建物一体堤防型）
→堤防施設整備による市街地面積減少を受けて既存公共施設は伊豆急下田駅周辺に移転集約し、下田の新たな顔となる交流拠点空間を形成する。建物一体堤防により水辺の新たな回遊軸を形成する。

③地区全体の地盤を盛土、嵩上げする復興まちづくり（現地嵩上型）
→駅も含めて主要な公共施設は L2クラス津波の避難場所として現位置での再建を基本とする。市街地内には高台公園等、オープンスペースの充実を図る。

④中心市街地の居住機能を全面的に移転する復興まちづくり
→主要な公共施設は、元市街地での再建とするか、下田駅周辺への集約での対応とする。

25

4. 旧庁舎周辺地域における課題

- 旧庁舎周辺地域において、前章までの内容及び市民意向等※を踏まえると、以下の課題があげられる。

- 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

※市民意向等
- 令和元年度アンケート調査
  ①市内の子育て世代（市内小学校 6年生の保護者）n=138
  ②駅利用者（構内待合・休憩室、駅前広場待合周辺）夏季 n=251、秋季 n=246
- 令和元年度伊豆急下田駅周辺地区整備検討会幹事会
- 令和元年度「まちづくりミーティング」

26

5. 庁舎跡地利活用方針に対する市民意向

- 令和7年2月及び3月に高校生及び一般公募市民による「令和6年度庁舎跡地利活用方針検討ワークショップ」を開催し、意見聴取を行った。
- 意見交換は、①市役所跡地周辺をどんな地区にしたいか②市役所跡地をどのような場所にしたいかの2点をテーマとし、庁舎跡地の利活用についての意見聴取を行った。
- 主な意見・提案は以下の通りであった。

①市役所跡地周辺をどんな地区にしたいか
- 観光振興を目的とした船着き場や観光案内所の設置
- 市民参加やコミュニティ作り、特に子育て支援や地域住民が集まる広場
- 高校生がチャレンジ出店できる施設
- 地域の文化やアートを活かすスペース
- 駅前の利便性向上、交通インフラやアクセス改善

②市役所跡地をどのような場所にしたいか
- 室内のパブリック空間の不足
- →地元住民や学生向けのスペース、休憩所、勉強場所など憩いの場
- 観光案内施設や地元産品の販売、地域の文化や歴史を伝える施設の設置
- 観光と地域住民の共存を図る施設
- 多世代対応の施設（学童保育やワーケーションスペースなど）などの、誰もが使いやすい場所
- 駐車場整備

※令和6年度庁舎跡地利活用方針検討ワークショップ
- 高校生ワークショップ　下田高校2年生 16 名、教員1名
- 一般公募ワークショップ　15名

27

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

- 前章までの整理や検討を踏まえ、旧庁舎利活用に伴うまちづくりのコンセプトを設定した。
- コンセプトを実現するための導入機能として「交流・にぎわい機能」を想定し、人と人がつながるパブリックな場を目指す。

しもだグローカルベース -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

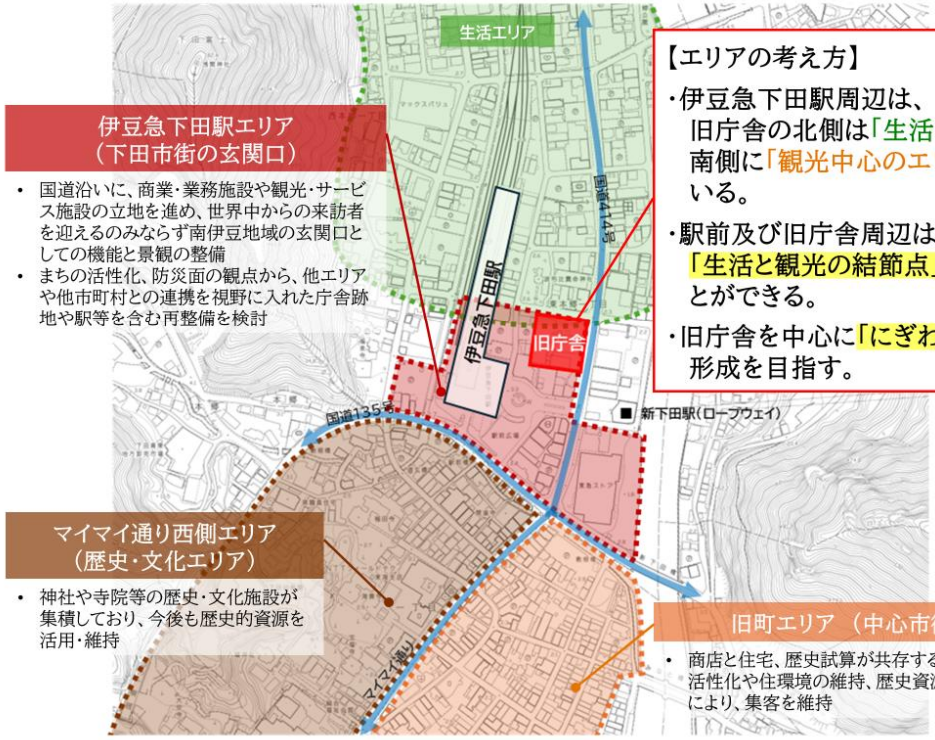
3 “つながる”ことを楽しむ、にぎわいと発見の広場
地域ににぎわいを創出し、エリアの魅力を向上させる場所

【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

28

8. 旧庁舎周辺地域のエリアイメージ

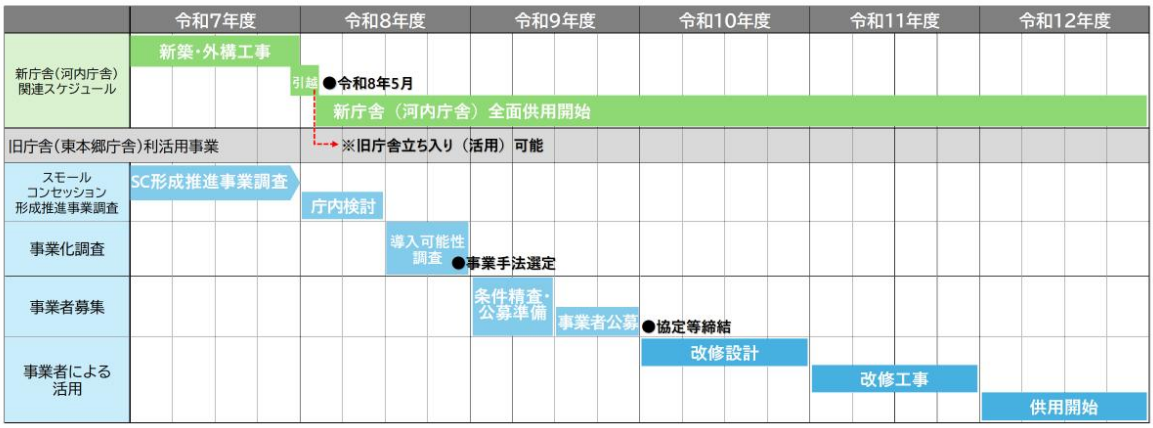
- 旧庁舎利活用にむけ、周辺のエリアイメージを以下の通り検討している。



29

9. 旧庁舎利活用事業の事業化スケジュール（想定）

- 旧庁舎利活用にむけた想定事業化スケジュールを以下の通り検討している。
- 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。



30

2.3 施設現況調査

2.3.1 調査概要

下田市役所旧庁舎（本館・西館・別館）の今後の活用の可能性を探るため、旧庁舎 3 棟の施設現況調査を実施した。現況調査にあたっては、設計図書及び改修工事履歴がわかる資料を基に、現地にて各建物の劣化や損傷の状況を把握、劣化判定に必要な情報を収集したのち、その劣化状況を評価した。

(1) 調査項目及び内容等

既存施設の現況調査を通じて、老朽化した施設の改修方針等を踏まえた継続利用の可否を検討するため、以下の通り、机上調査、現地調査を通じて施設改修方針を検討した。

- 机上調査：関連する既存施設の図面、耐震診断に係る報告書等を確認の上、机上にて施設の概要を把握
- 建物の調査：建物を 5 つの部位（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備）に分けて調査
- 劣化度の評価:「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評価

  ○屋根・屋上、外壁について

  A：概ね良好

  B：部分的に劣化（安全上・機能上問題なし）

  C：広範囲に劣化（安全上・機能上に不具合の兆しあり）

  D：早急に対応する必要がある

  －：調査の実施なし

  ○内部仕上げ、電気設備、機械設備について

  A：20 年未満

  B：20～40 年

  C：40 年以上

  D：経過年数に関わらず著しい劣化事象がある
- 健全度の算出

  ○各部位の評価点について

  A：100 点、B：75 点、C：40 点、D：10 点

  ○各部位のコスト配分

  屋根・屋上：5.1、外壁：17.2、内部仕上げ：22.4、電気設備：8.0、機械設備：7.3

  ○健全度

  健全度 = 総和（部位の評価点 × 部位のコスト配分）÷ 60
- 調査結果まとめ：施設カルテ及び劣化状況調査票にて取りまとめ

(2) 調査対象施設の概要

施設名称：下田市役所旧庁舎（本館・西館・別館）

施設概要：2.1.3　に記載の通り

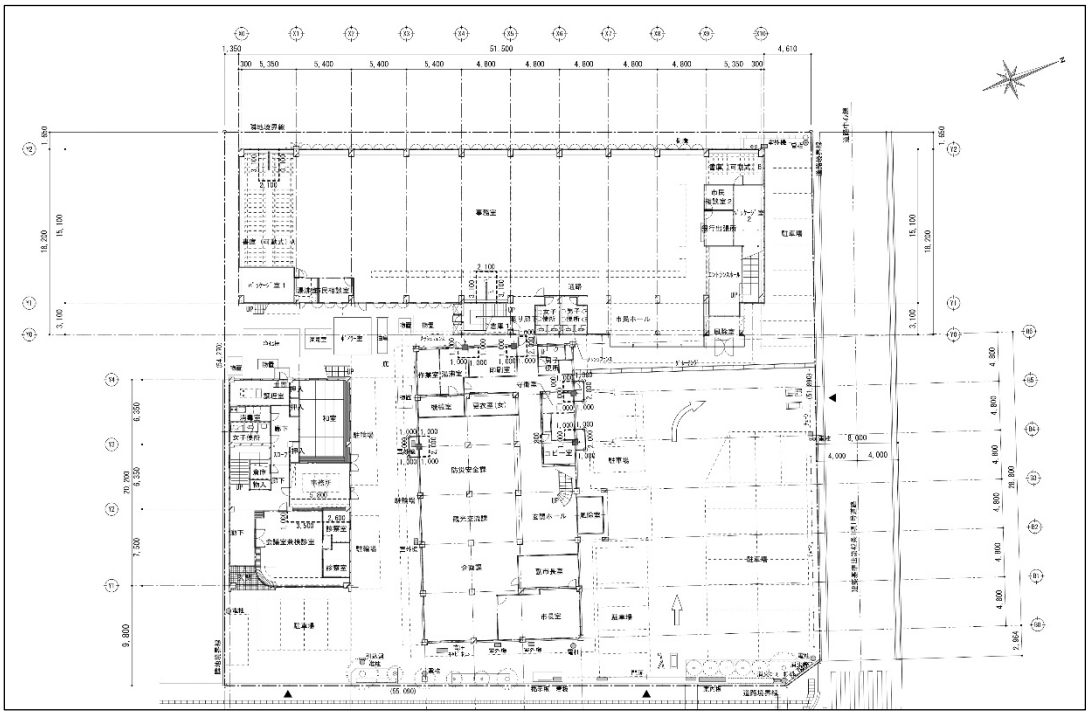


図 2-34　調査対象範囲（位置図）

≪記入の仕方≫

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの４段階で評価する。*p.26～31*で評価基準を写真事例を用いて詳細に解説する。なお、寒冷地における写真事例等を加えるなど、必要に応じて地域の状況に応じた評価基準を作成することが望ましい。

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評価	基準
良好	A	概ね良好
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
劣化	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

経過年数による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】

	評価	基準
良好	A	20年未満
	B	20～40年
	C	40年以上
劣化	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

健全度の算定

健全度とは、各建物の部位について劣化状況を４段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に設定することが考えられる。下表は、同算定表における外装と建具（外部）を合わせて外壁とし、内装と建具（内部）を合わせて内部仕上げとし、機械設備に昇降機を含め、「長寿命化」の改修比率を屋根・屋上と外壁に按分している。（下記例では6%を案分している。）

部位を追加・変更する場合は、適宜コスト配分を設定し直す必要がある*（p.58参照）*。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分（例）

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	4.2
2 外壁	14.9
3 内部仕上げ	21.3
4 電気設備	9.0
5 機械設備	16.6
計	66

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷ 66

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。
※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいる ことを示す。

（右図「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例）

	評価		評価点		配分		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	4.2	=	168
2 外壁	D	→	10	×	14.9	=	149
3 内部仕上げ	B	→	75	×	21.3	=	1,598
4 電気設備	A	→	100	×	9.0	=	900
5 機械設備	C	→	40	×	16.6	=	664

計 3,479
÷ 66
健全度 53

図 2-35　劣化度の評価基準（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）

評価基準：屋根・屋上

目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの４段階で評価する。　良好

≪解説≫

≪点検項目≫

- ✓ 最上階の天井において、降雨時やその翌日の雨漏りがないか。または、雨漏りが原因と思われるシミやカビがないか。
- ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴開きなどがないか。
- ✓ 金属屋根においては、錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

≪点検の留意点≫

- ✓ ルーフドレイン（屋上排水口）や排水溝は、緩い勾配がつけられている屋上で、最も低い部分で、土砂などが溜まりやすくなっており、ここが詰まると屋上に水溜りができてしまい、劣化が進み、漏水が発生する恐れがある。
- ✓ 目視だけでなく歩行により、浮きや水ぶくれ等がないか確認する。
- ✓ パラペット立上り部分の防水端部で、剥がれ等が無いか確認する。
- ✓ 屋内運動場の屋根は、容易に登れない場合は隣接する校舎の屋上等から観察する。
- ✓ １箇所の劣化事象だけでなく、全体の経年状況等を踏まえる。
- ✓ 現状のまま放置すると、他の場所でも同じように劣化が進行する可能性がある場合は評価を１段階引き下げる。
- ✓ 現状として、降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。ただし、屋上防水は改修済でも、天井ボードは既存のままとなっている学校が多く、見極める必要がある。

仕様＼評価	A	B
アスファルト保護防水	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ひび割れ、変質、排水不良、目地シーリングの損傷がある。
アスファルト露出防水	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ふくれ、変質（摩耗）、排水不良がある。
シート防水	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ふくれ、しわ、変質（摩耗）、排水不良がある。
塗膜防水	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的にふくれ、しわ、変質（スポンジ状）、排水不良がある。
金属板（長尺、折板、平葺き）	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、金物のさびがある。

図 2-36　劣化度の評価基準（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）

劣化

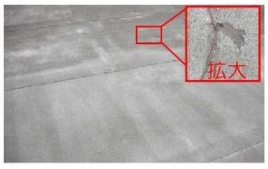
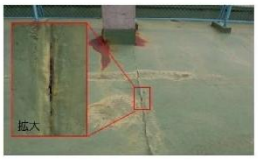
C	D
 広範囲に、ひび割れ、変質、排水不良、土砂の堆積、雑草、目地シーリングの損傷が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	 広範囲に、損壊、幅広のひび割れ、排水不良があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
 広範囲に、ひび割れ、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	 広範囲に、破断、損壊、下地露出、幅広のひび割れがあり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
 広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある	 広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある
  広範囲に、ふくれ、しわ、穴あき、変質（摩耗）、排水不良、土砂の堆積、雑草が見られ、最上階天井に漏水痕がある。	  広範囲に、破断、めくれ、下地露出があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。
  広範囲に、塗装のはがれ、さび、変質、シーリング材のひび、取付金物のさび、部分的な腐食・損壊があり、最上階天井に漏水痕がある。	 広範囲に、さび、はがれ、腐食、取付金物の損壊があり、最上階天井に漏水が複数箇所ある。

図 2-37　劣化度の評価基準（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）

評価基準：外壁

目視状況を写真事例に照らしてA、B、C、Dの４段階で評価する。　良好

≪解説≫

≪点検項目≫

- ✓ 外壁において、コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ✓ 外壁の室内側において、雨漏りと思われるシミ垂れや塗装の剥がれがないか。また、降雨時や翌日に床面に水溜りができてないか。
- ✓ 外装材（モルタル・タイル・吹き付け材などの仕上げ材）の亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損などがないか。
- ✓ 建具枠、蝶番などの腐食、変形、ぐらつきなどがないか。
- ✓ 窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥がれなどがないか。
- ✓ 上記のような劣化事象の箇所数を記入。

≪点検の留意点≫

- ✓ 目視によって外壁の状況を確認する。大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 外壁のタイル、モルタルなどに剥落やふくれ、浮きを発見した場合は、直ちに、周囲に立ち入りできないよう措置を行う。また、部分的に打診による浮きの確認をすることが望ましい。
- ✓ スチールサッシは、錆の影響による開閉不良・鍵の破損等について確認する必要がある。
- ✓ 現状として降雨時に複数箇所で雨漏りしている場合をD評価とする。判断を雨漏り痕で行う場合は概ね10箇所以上をD評価とする。
- ✓ 鉄筋の露出は、概ね５箇所以上をD評価とする。

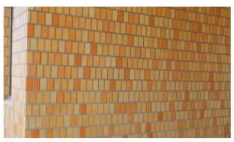
仕様＼評価	A	B
塗り仕上げ	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・さび汁がある。
タイル張り石張り	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがある。
金属系パネル	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、さび・変質・シーリング材のひびがある。
セメント系パネル	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、ひび割れ・変質・欠損・シーリング材のひびがある。
窓（サッシ）	 良好 （汚れている程度） （改修後10年以内）	 部分的に、変形・変質・シーリング材の硬化。

図 2-38　劣化度の評価基準（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）

劣化

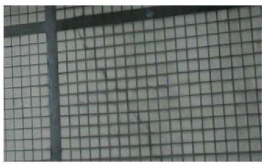
	C	D
	  広範囲に、ひび割れ・亀甲状のひび割れ・変質・浮き・剥がれ・さび汁があり、小規模な漏水がある。	  広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	  広範囲に、ひび割れ・変質・浮き・はらみ・さび汁・シーリング材のひびがあり、小規模な漏水がある。	  広範囲に、剥落・爆裂・幅広のひび割れがあり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	 広範囲に、さび・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	 広範囲に、さび・腐食・ぐらつき・取付金物の腐食があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	  広範囲に、ひび割れ・変質・シーリング材のひび・取付金物のさびがあり、小規模な漏水がある。	 欠落・ぐらつき・取付金物の腐食・シーリング材の欠落があり、内部の床に水たまり、漏水が複数箇所ある。
	  全体的に、変形・変質・さび・シーリングの硬化・ひび割れが見られる。	 全体的に腐食・損壊・開閉不良があり、漏水がある。

図 2-39　劣化度の評価基準（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）

評価基準：内部仕上、電気設備、機械設備（給排水衛生、冷暖房換気）

部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にＡ、Ｂ、Ｃ、Ｄの４段階で評価する。

≪解説≫

内部仕上と設備は修繕・改修や点検の履歴を基に、経過年数により４段階で評価することを基本とする。ただし、現地目視により、右頁にあるような事象があれば、それらも加味して総合的に評価すること。

対象となる部位、及びＣ／Ｄ評価に該当する事象例を右表に示す。

≪点検項目≫

- ✓ 内部においては、床・壁・天井のコンクリートの亀裂やボード類の浮きや損傷などがないか。
- ✓ 天井ボードの落下や床シートの剥がれなどにより安全性が損なわれているところがないか。
- ✓ 設備機器においては、機器や架台に錆・損傷・腐食などがないか。
- ✓ 設備機器に漏水・漏油などがないか。
- ✓ 給水設備においては、使用水に赤水や異臭がないか。
- ✓ 機器から異音はしていないか。
- ✓ 保守点検や消防の査察などで是正措置等の指摘がないか。

≪点検の留意点≫

- ✓ 目視によって状況を確認する。大きな損傷、変形、腐食などがないかを確認する。
- ✓ 受変電設備等の高圧機器は、フェンスの外から目視により確認する。
- ✓ 施設管理者からのヒアリングも有効。
- ✓ 目視で評価する場合、複数台あるうち、１台の機器の劣化事象だけで判断するのではなく、設備全体として評価する。

	該当する部位
内部仕上	● 床、壁、天井 ● 内部開口部（扉、窓、防火戸） ● 室内表示、手すり、固定家具など ● 照明器具、衛生器具、冷暖房器具
電気設備	● 建物内の分電盤・配線・配管 （電灯・コンセント設備） （弱電設備） 受変電設備、自家発電設備、幹線設備は、学校施設の共用設備のため対象外とする。
機械設備	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管・ガス配管 受水槽、高置水槽、浄化槽、各種ポンプ、屋外配管は、共用設備のため対象外とする。

図 2-40　劣化度の評価基準（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）

	CまたはDの事象（例）
	● 内部仕上げと設備機器について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 （対象外の工事の例） ・特定の教室のみの改修 ・天井張替え、壁の塗り替え、照明器具交換など、部位、機器のみの改修工事 ● 広範囲（25%以上の面積）または随所（5か所以上）に劣化事象がみられる場合は、評価を1段階下げることを目安とする。  床仕上げの剥がれ  床のひび割れ  天井材の落下・剥がれ
	● 建物内の分電盤・配線・配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 （対象外の工事の例） ・受変電設備の更新 ・防災設備、放送設備など、単独設備の更新 （評価例） ・視聴覚室やコンピューター室などの改修（整備）はしているが、他の部分は40年以上経過している場合は、C評価
	● 建物内の給水配管・給湯配管・排水配管について、該当建物の概ね半分以上の部屋（床面積）にわたって行った改修工事の実施年度を基準とし、経過年数で評価する。 （対象外の工事の例） ・部分的な修繕等 （評価例） ・給水配管の更新済みで、排水配管は40年以上経過してる場合は、C評価 ・給排水配管を一度も更新せず、40年以上経過している場合は、D評価

図 2-41　劣化度の評価基準（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）

2.3.2 調査結果

現地調査結果を踏まえた結果の概要を以下に示す。なお、調査結果の詳細および撮影写真は「825. 巻末資料」に示す。

調査の結果、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見られた。また、建築設備については、耐用年数を過ぎたものがほとんどであることから、利活用時には諸室配置等を踏まえ、全面改修を実施する必要があると考えられる。

表 2-6 調査結果概要

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。
内部仕上げ	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。	

旧庁舎 3 棟の劣化状況としては、いずれの施設も雨漏り跡が多数見られたほか、本館にあっては梁下に亀裂があり、爆裂が原因と考えられる壁の浮きも見られた。また、西館にあっては雨漏り跡のほか、外壁パネルが爆裂を起こし、鉄筋が露出している状況が見られた。別館にあっても、本館と同様、天井に雨どいを設置してあるほか、雨漏り跡のある壁に筋状の茶褐色の線が見られ、内部の鉄筋の腐食をうかがわせるような状況となっていた。



写真 2-1　本館：梁下に入った亀裂と雨漏りの水を受ける樋



写真 2-2　本館：爆裂と見られる壁の浮き



写真 2-3　西館：雨漏り跡（多数）



写真 2-4　西館：爆裂により露出した外壁パネルの鉄筋



写真 2-5　別館：雨漏り跡（鉄筋腐食の疑い）



写真 2-6　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

2.4 市場調査

2.4.1 調査日程及び内容

市場調査は、本事業がスモールコンセッション事業として成立するための条件や利活用アイディア等について、民間事業者の意向、アイディアを把握した上で、旧庁舎の利活用方策や事業スキーム（事業手法等）を検討することを目的として実施した。市場調査は、アンケート調査・ヒアリング調査の 2 段階の実施とし、個別に企業へ調査を依頼する「依頼型」と、下田市ホームページにて市場調査への参加企業を公募する「公募型」を併用し、実施した。

調査概要について、以下に示す。また、実施したアンケート調査の調査票を巻末資料に示す。

表 2-7　調査概要

	アンケート調査	ヒアリング調査
調査期間	2025 年 10 月 14 日～11 月 7 日	2025 年 11 月 14 日～12 月 15 日
実施方法	・下田市 HP、スモールコンセッションプラットフォーム、静岡県官民連携実践塾（静岡県官民連携地域プラットフォーム）、特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会等の媒体を活用した公募の周知及び個別企業への依頼によって配布・実施	・対面（リモート会議システム及び訪問）による聞き取り
依頼型の調査対象	・想定する導入機能の運営実績を有する企業等 ・過年度サウンディング調査参加企業	・アンケート調査で事業に対し興味を示した企業 ・地元関連団体、地元活動企業
調査内容	・本事業における既存庁舎の活用の可否（活用、導入機能アイディア） ・本事業における懸念事項 ・希望する事業スキーム（公共施設・民間施設） ・参画意向	・アンケートの回答内容について、詳細を聴取

2.4.2 市場調査への参加企業数

アンケート調査では、公募型で申し込みのあった企業を含めて計 20 者にアンケート用紙の配布を行い、計 15 者から回答を得た（回答率：75.0%）。また、このアンケート調査にて「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 12 者に対してヒアリング調査を実施し、アンケート調査における回答の理由や背景について聴取した。また、この 12 者に加え、アンケート調査の回答は得ていないものの、本事業に興味・関心のありそうな地元活動企業 2 者に対して追加でヒアリング調査を実施し、計 14 者から本事業に対する考え方や関心等についての意向を確認した。

なお、本事業ではアンケート調査の回答率を上げるため、未回答企業に対して回答協力の催促を行った。

表 2-8　市場調査への参加企業数

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→**15 者回答**（回答率 75.0%）
ヒアリング調査	【一般企業】 アンケート回答企業のうち 10 者に依頼→**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**
追加ヒアリング調査	【地元企業等】 地元活動企業にヒアリング依頼→**2 者実施**

表 2-9　アンケート調査回答企業の業種と企業数

回答企業の業種	回答企業数
不動産企業	4 者
建設企業	2 者
施設運営企業	3 者
観光・運輸企業	3 者
その他	3 者
計	15 者

表 2-10　ヒアリング対象企業（一般企業）の業種と企業数

回答企業の業種	回答企業数
不動産企業	2 者
建設企業	1 者
施設運営企業	2 者
観光・運輸企業	2 者
その他	2 者
計	9 者

2.4.3 アンケート調査

以下に、アンケート調査での設問と、それに対する回答を整理する。

(1) アンケート調査結果の概要

表 2-11 主な質問内容とその回答

設問	回答
旧庁舎への導入が考えられるサービス内容	・ 観光関連拠点の設置（観光案内所、観光ガイド拠点　等） ・ 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） ・ 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） ・ 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） ・ 学び・交流の場（地域イベントスペース　等）
建物の状況を踏まえた旧庁舎の活用の可能性	・ 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。 ・ 新築の方がコスト・機能面で有利。
活用可能と考えられる旧庁舎建物等とその理由	・ 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。 ・ 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。 ・ 駐車場としての利用も検討できる。 ・ 現建物の改修メリットは乏しい。
旧庁舎活用にあたっての要望等	・ 修繕・安全対策（耐震・防水・老朽化対応）は市が行ってほしい。 ・ 助成金等を希望。
想定される事業スキーム	・ 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。
独立採算での事業成立可能性	・ 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。 ・ 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。 ・ 採算性確保のため、補助金・交付金の活用が必要。
参加意向	・ 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。 ・ 施設を全て撤去した場合の提案は可能。
本事業実施における懸念点・要望	・ 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。 ・ 耐震、交通動線整備、行政支援など柔軟な検討を希望。 ・ 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。

(2) アンケート調査によって表面化した課題

アンケートの結果から、以下の 2 つの課題が明確になった。明確になった課題とその解決の方向性を以下に示す。

① 運営事業の独立採算の実現可能性及びスモールコンセッション事業の成立について

・ 本事業に対して「興味あり」と回答しながらも、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」と回答があった。

⇒下田市による最低限の施設改修費用の負担等により、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 スモールコンセッション事業にて想定される事業スキーム

・ 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。また、民間収益事業の採算性が厳しいとの意見を複数いただいた。

⇒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つである。

なお、これらの明確化された課題に対する解決の方向性を見出すため、アンケート調査にて本事業に対して興味を示した企業を対象に、ヒアリング調査を実施することとした。

2.4.4 ヒアリング調査

(1) 実施概要

ヒアリング調査では、アンケート調査結果から明確化された課題の解決方策を見出すため、民間事業者に対してアンケート調査の回答の理由や認識の確認等を行うための聞き取り調査を行った。

(2) ヒアリング調査結果の概要（一般企業）

一般企業に対するヒアリング調査では、アンケート調査結果と同様、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」との意見があげられた。アンケート調査の結果と同様、「下田市による最低限の施設改修費用の負担等」の検討を行うことが必要であるとの結果となった。

また、他事業との連携やバンドリングに関する意向も確認したが、前向きな回答は得られなかった。

表 2-12 結果概要

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	・ 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。 ・ 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。
事業スキーム	・ 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。
参画意向	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
他事業との連携、バンドリングの可能性	・ 周辺の空き家、山の家・海の家を含めた包括的な管理や運営に魅力を感じる事業者とコンソーシアムを組めれば検討可能である。

(3) ヒアリング調査結果の概要（地元企業等）

「運営や企画等のソフト面での関与」について前向きな姿勢がうかがえた。また、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一方で、補助金や交付金の活用、市による支援、施設改修を望む意見もあげられた。

表 2-13　地元企業等からの意見概要

組織分類	意見概要
地元関連団体（2 者）	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 自社の事務所として活用したい。
地元活動企業（3 者）	・ 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。 ・ 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。 ・ 市による投資や施設改修が前提となる。

(4)　市場調査全体から得られた事業成立のための課題に対する解決の方向性

民間事業者に対するアンケート調査及びヒアリング調査の結果から、スモールコンセッション事業の成立のための課題に対する解決の方向性は、以下の通りであると考えられる。

① **運営事業の独立採算の実現可能性及びスモールコンセッション事業の成立について**

⇒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。

② **スモールコンセッション事業にて想定される事業スキーム**

⇒民間事業者の意向及び下田市の財政負担の慧眼を図るためには、以下の事業スキームの採用により、事業の成立性が高められる。

〇R＋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）

〇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

以上の市場調査結果を踏まえ、次章にて事業スキームの検討を行うこととする。

3. 事業化の方向性

3.1 概算事業費の算定

本事業の改修・改築パターン検討にあたり、経済比較を行うため、想定される解体費・改修費を算出し、想定される事業パターンごとの概算事業費を比較検討した。

3.1.1 解体費

解体費については、静岡県内にて発注された公共施設の解体工事の事例を参考に、構造別に平均の㎡価格を算出した。本事業の対象施設である本館・別館・西館の延床面積に該当する構造の平均㎡単価を乗算し、各建物の解体に係る概算金額を算出した。

(1) 静岡県内の解体工事の事例

発注時の予定価格が公表されている静岡県内の公共施設の解体事例を下表に示す。

表 3-1

施設名	構造	解体費	延床面積	㎡単価
稲梓中学校	鉄筋コンクリート造	¥104,214,000	2,170.00 ㎡	48,025 円/㎡
韮山庁舎	鉄筋コンクリート造	¥341,880,000	9,249.87 ㎡	36,961 円/㎡
旧浜松市教育文化会館	鉄骨鉄筋コンクリート造	¥492,800,000	7,388.74 ㎡	66,696 円/㎡
富士市勤労者総合福祉センター	鉄骨鉄筋コンクリート造	¥175,600,000	5,323.00 ㎡	32,989 円/㎡

以上の事例から、構造ごとの平均㎡単価を以下のように設定した。

表 3-2 構造ごとの平均解体単価

構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
平均㎡単価	42,493 円/㎡	49,842 円/㎡

(2) 建物ごとの概算解体事業費

「(1) 静岡県内の解体工事の事例」で算出された構造ごと平均㎡単価を各建物の延床面積に乗算し、概算解体事業費を算出した。なお、西館については一部鉄骨造だが、現段階では解体方法等が不明なため、全部分を鉄骨鉄筋コンクリート造として想定し、算出した。

表 3-3 想定される旧庁舎解体費用（概算）

	本館	別館	西館
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
平均㎡単価	42,493 円/㎡	42,493 円/㎡	49,842 円/㎡
延床面積	925.00 ㎡	494.12 ㎡	1,698.18 ㎡
概算金額 (端数切上)	¥39,310,000	¥21,000,000	¥84,650,000

3.1.2 改修費

改修費については、「平成 28 年度版 公共施設等更新費用試算ソフト仕様書 6.公共施設（4）更新単価の考え方」に倣い、新築工事の 60%を改修㎡単価として仮定した。

> 公共施設等の建築物の種類ごとの更新（建替え）と大規模改修の単価については、公共施 設等の建築物の種類により建物構造等が異なることから、できる限り現実に即したものとするために、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基 に用途別に 4 段階の単価を設定する。この単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価 格を想定して設定している。なお、**大規模改修の単価は、建替えの約 6 割で想定するのが一般的**とされているため、この想定の単価を設定する。

出典：平成 28 年度版 公共施設等更新費用試算ソフト仕様書

新築工事単価は、静岡県内の公共施設の新築工事を事例に㎡単価を算出し、平均㎡単価を算出した。算出した平均㎡単価に基づき、本事業の対象施設である本館・別館・西館の延べ面積を乗算し、各建物の概算金額を算出した。

(1) 静岡県内の新築工事の事例

静岡県内の公共施設の新築事例を下表に示す。なお、公表されている入札日や契約日等から 2025 年 6 月までの物価の上昇率を「建設工事費デフレーター（2015 年度基準)」にて算定し、㎡単価に乗算した。

表 3-4 静岡県内公共施設の新築単価

施設名	構造	工事費	延床面積	㎡単価	物価上昇加味
豊田地域交流センター	鉄筋コンクリート（一部鉄骨・木造）	¥936,720,000	1,517.82 ㎡	617,148 円/㎡	635,663 円/㎡
島田市新庁舎	鉄筋コンクリート造	¥6,046,900,000	11,700.00 ㎡	516,829 円/㎡	630,531 円/㎡
伊豆市立進中学校	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）	¥5,193,750,000	10,133.00 ㎡	512,558 円/㎡	558,688 円/㎡
新御殿場市立図書館	鉄筋コンクリート造+鉄骨造（混構造）	¥2,022,320,000	3,838.21 ㎡	526,891 円/㎡	569,043 円/㎡
伊豆の国市文化財展示施設	鉄骨造	¥693,970,000	1,236.93 ㎡	561,042 円/㎡	577,874 円/㎡
静岡県警察交通管制センター	鉄筋コンクリート造	¥764,800,000	1,075.13 ㎡	711,356 円/㎡	803,832 円/㎡

以上の算出結果から、平均㎡単価を以下の通り設定した。

表 3-5　平均新築単価

平均㎡単価	629,272 円/㎡

(2)　建物ごとの概算事業費

「3.1.2　(1)　静岡県内の新築工事の事例」で算出された平均㎡単価を各建物の延床面積に乗算し、各施設を同規模程度の施設として新築した倍の概算事業費を算出した。

表 3-6　想定される旧庁舎新築費用（概算）

	本館	別館	西館
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
平均㎡単価	629,272 円/㎡	629,272 円/㎡	629,272 円/㎡
延床面積	925.00 ㎡	494.12 ㎡	1,698.18 ㎡
概算金額（端数切上）	¥582,076,408	¥310,935,778	¥1,068,616,772

3.1.3　工事パターンごとの比較

本館・別館・西館を、それぞれ解体または改修するパターンごとに事業費を算出した。なお、改修費は前述の通り、新築単価の約 6 割と想定し、延床面積に乗じて算出した。

表 3-7　旧庁舎建物の解体・改修パターンごとの想定事業費（概算）

パターン		本館	別館	西館	解体費	改修費	合計（千円）
①	工事種別	改修	改修	改修			
	コスト	349,250	186,570	641,180	0	1,177,000	**1,177,000**
②	工事種別	解体	改修	改修			
	コスト	39,310	186,570	641,180	39,310	827,750	**867,060**
③	工事種別	解体	解体	改修			
	コスト	39,310	21,000	641,180	60,310	641,180	**701,490**
④	工事種別	解体	解体	解体			
	コスト	39,310	21,000	84,650	144,960	0	**144,960**
⑤	工事種別	改修	解体	解体			
	コスト	349,250	21,000	84,650	105,650	349,250	**454,900**
⑥	工事種別	改修	改修	解体			
	コスト	349,250	186,570	84,650	84,650	535,820	**620,470**
⑦	工事種別	解体	改修	解体			
	コスト	39,310	186,570	84,650	123,960	186,570	**310,530**
⑧	工事種別	改修	解体	改修			
	コスト	349,250	21,000	641,180	21,000	990,430	**1,011,430**

3.2 事業手法検討

既存施設の利活用の方向性を検討するにあたり、複数の事業スキームの検討・比較に加えて、事業の実現を目指すための具体的な方策として、活用可能な交付金制度等の検討を行った。

3.2.1 想定される事業パターン

民間事業者に対する市場調査及び各種調査結果を踏まえると、想定される運営事業者や活用の方向性、活用施設について、表 3-8 の 3 パターンが想定された。活用の方向性としては、コワーキングスペースや宿泊機能、カフェ、物販により交流機能を創出することが考えられる。また、活用する施設については、最も築浅で施設の状態が比較的良好であると考えられる西館を活用することが想定される。

さらに事業成立性を高めるためには、下田市により最低限の費用負担を行うほか、補助金・交付金等を活用し、民間事業者に対する負担軽減を図ることで、本事業における実現可能性を高めることができると考えられる。

表 3-8 想定される事業パターン

	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	・ コワーキングスペース ・ 宿泊機能 ・ カフェ/物販　等	・ 事務所 ・ にぎわい創出に資する空間	・ 観光・移住情報案内 ・ コワーキングスペース ・ 物販、カフェ ・ 地域の遊び場・居場所
活用施設	・ 西館を想定（本館及び別館は撤去）	・ 西館を想定（本館及び別館は撤去）	・ 西館を想定（本館及び別館は撤去）
活用条件	・ 市による既存施設の最低限の改修 ・ 補助金、交付金の活用	・ 市による既存施設の最低限の改修 ・ 補助金、交付金の活用	・ 市による既存施設の基礎改修 ・ 補助金、交付金の活用 ・ 収益不足分の財政支援

3.2.2 活用可能な交付金制度等の検討

事業の実現に向け、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。駅前広場の再編を含めた伊豆急下田駅前の再開発も検討されていることから、これら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」の活用を見据えることが最も望ましいと考えられる。また、「新しい地方経済・生活環境創生交付金（第 2 世代交付金）」の活用も視野に、最適な交付金の導入を引き続き検討していくこととした。

表 3-9 活用検討可能性のある交付金制度等

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「地域再生計画」を策定し、認定を受けることが必要	対象施設が公共施設であることが必要 他のまちづくり事業を含め、都市再生整備計画の立案が必要

3.2.3 事業スキームの検討

これまでの検討結果を踏まえ、本事業において想定される事業スキームを以下に整理した。市場調査の中では、下田市の最低限の費用負担を求める意見が多い中で、市の財政負担軽減（平準化）を図るためにはPFI手法による改修が最適と考えられる（R＋コンセッション）。一方で、PFI手法を導入するためには、旧庁舎がPFI法第2条に規定する「公共施設等」に該当することが必要であり、それが難しい場合には「従来手法＋定期建物賃貸借」の手法が最適な手法として考えられる。

以上の内容を踏まえると、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」を最適な事業スキームとして想定し、今後下田市の庁内において詳細な検討を行っていくこととした。

表 3-10 事業スキーム比較

事業スキーム	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、PFI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、PFI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、PFI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
今後検討	○			○

3.2.4　最適な事業スキームと財政負担額の整理

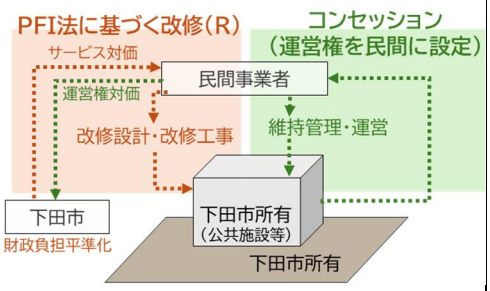
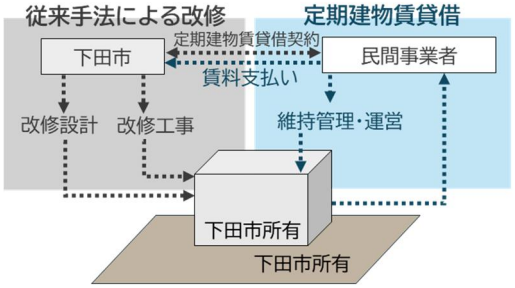
概算事業費の検討及び事業スキームの検討結果を踏まえると、利活用施設としては「本館及び別館は解体し西館を改修して活用」し、その事業スキームを「R＋コンセッション」もしくは「従来手法＋定期建物賃貸借」とした整備手法が最適と考えられる。なお、その際の市の財政負担額は、西館の改修費及び本館・別館の解体費として約７億円が想定される。

今後は、この下田市の財政負担額を参考とし、施設の改修内容の具体化及び事業費の精査と合わせて、PFI 手法（R＋コンセッション）による財政負担の平準化や、それを実現するための旧庁舎への公共機能導入の可能性等を含め、下田市の庁内にて継続検討していくことが必要である。

表 3-11　概算事業費パターン検討

パターン		本館	別館	西館	解体費	改修費	合計
①	工事種別	改修	改修	改修			
	コスト	349,250	186,570	641,180	0	1,177,000	1,177,000
②	工事種別	解体	改修	改修			
	コスト	39,310	186,570	641,180	39,310	827,750	867,060
③	工事種別	解体	解体	改修			
	コスト	39,310	21,000	641,180	60,310	641,180	701,490

表 3-12　今後検討が想定される事業スキーム

事業ｽｷｰﾑ	R＋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
イメージ		
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、PFI 法に基づく手続きが必要	・ 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

3.3　整備・利活用にあたっての条件・課題等

これまでに整理した、旧庁舎活用にあたっての課題を再整理するとともに、その解決の方向性を以下に示す。

表 3-13　事業実現への検討内容

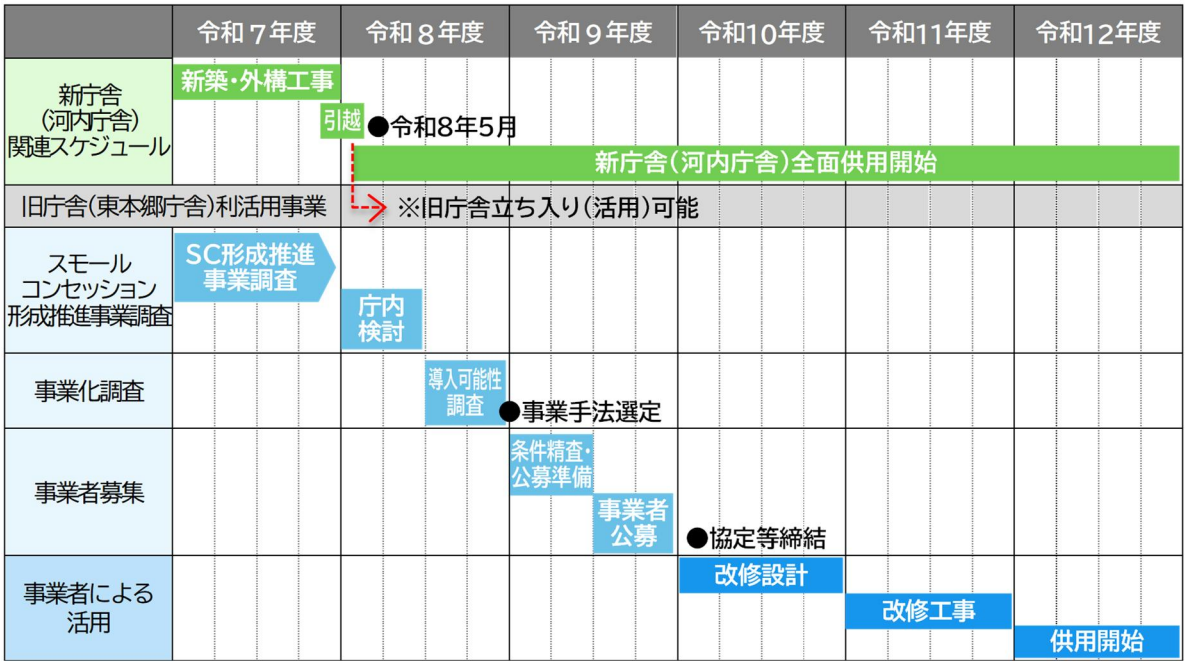
事業実現に向けたポイント	事業実現に向けた課題	解決の方向性
老朽化の著しい既存施設の改修に要する費用に関するリスク分担について	➢ 既存施設の最低限の改修費用について、下田市での財政負担の検討が必要 ➢ 公的補助金の活用可能性についての検討が必要	➢ 下田市が最低限の改修費用等の負担を行う方向で調整を開始 ➢ 継続して活用可能な交付金・補助金等を検討
事業スキームについて	➢ 「PFI 手法（R＋コンセッション）」実施のためには、PFI 法第 2 条に該当する機能導入が必要	➢ 旧庁舎への「公共機能の導入」について継続して検討 ➢ 事業スキーム及び交付金の活用について、継続して検討
地元企業の参画	➢ 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	➢ 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

4. 今後の進め方

4.1 事業化に向けたスケジュール案の検討

旧庁舎利活用にむけた想定事業化スケジュールを以下の通り設定した。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。

表 4-1 事業化スケジュール（想定）



4.2 事業形成へのポイント

本事業を通じて得られたスモールコンセッション事業形成のポイントとして、事業推進上の条件や課題に関する事項を以下に整理する。

(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。

既存施設の老朽化状況を把握するとともに、その改修費の費用負担については官民双方で適切な応分の負担となるように設定することが必要である。特に、民間事業者への過度なリスク移転は民間事業者の参画意欲を低下させ、事業成立の可否に大きな影響を与えることとなる。「官民連携」による事業であることを再認識しつつ、官民双方の適切なリスク分担を検討することが必要である。

(2) 市場調査における適切な条件提示の必要性

市場調査においては、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。しかし、実際のサウンディング調査では、提示した導入機能を、「公共施設としての色が強いもの」と受け止められ、民間活用事業における、いわゆる「稼ぐ」部分の提案が少なくなってしまった。一方で、サウンディング調査においては、民間事業者のより具体的な意見を把握するためにも、事業者に対してより具体的な行政側の考えを提示することも重要な視点である。

サウンディング調査の実施にあたっては、その情報提示の仕方に留意しつつ、民間事業者に丁寧な説明を行ったうえで事業者の意見・提案を聴取することに留意する必要がある。

(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

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。特に、本事業にて高い興味・関心を示した地元活動企業は、日ごろから自主的にまちづくり活動を展開しており、市外及び県外の一般企業と比べても地域の課題、地域のステークホルダーを熟知しているものと考えられる。スモールコンセッション事業の目的の 1 つでもある「地域課題の解決やエリア価値の向上」の実現のためにも、地域の課題等を適切に把握し、地元ステークホルダーとの関係構築が十分にできている地域活動企業等との連携は重要なものと考えられる。

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。そのためにも、行政主体による官民連携事業に関する勉強会等の開催による人材育成を行ったり、市外もしくは県外での官民連携事業の実績を有する企業とのコンソーシアム組成に向け市外・県外企業とのマッチング機会を創出したりするなど、地元活動企業の育成を行っていくことが重要である。

(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

本事業については既存施設の老朽化状況が著しく、「3.1.3　工事パターンごとの比較」からも既存施設の解体費の方が安価になると試算されている。そのため、本事業において旧庁舎を改修し、利活用することの必要性について整理し、庁内及び市民、地域住民との合意形成を図っておくことが必要である。

なお、本事業においては以下の理由から旧庁舎を利活用し、下田市役所全面移転後の地域のにぎわいの維持・向上等を図ることが下田市にとって最適解であると考えられる。

①　早期の地域課題解決の実現

下田市役所の全面移転を令和 8 年 5 月に控える中で、庁舎移転後の地域のにぎわいの維持・向上を早急に行っていくことが必要な状況にある。そのため、改修によって既存施設を利活用することで、1 日でも早く地域課題解決に資する「地域のにぎわい創出」を図っていくことが必要である。

②　市民にとってなじみのある建物と駅前の立地特性を生かした空間形成

旧庁舎は、文化財等の指定はないものの、長い間市役所の窓口として市民に親しまれた施設である。また、本事業で想定する「本館・別館は解体し、西館を活用する」ことで空間的にもゆとりが生まれ、伊豆急下田駅前という立地特性を活かしながら、市民自らが集い、にぎわう空間として、また観光客等の来訪者と交流する空間として旧庁舎を複合的に利活用することができると考えられる。

③　地元で活動する企業・団体も参画可能な利活用方針の設定

「2.4　市場調査」に示すとおり、既存施設を解体し、新たに民間施設を整備することを提案した民間事業者もあったが、こうした意見・提案は市場調査対象企業のごく一部の意見であった。また、首都圏から離れた地方都市に新たな民間収益施設の整備を行える企業は資金力のある企業に限定されることが想定される。地域に根差して活動する企業や団体が旧庁舎の利活用に高い関心を示す中、解体後の新築費用を負担することが難しい企業・団体の参入も想定されることから、既存施設の解体・新築整備を前提条件としない利活用方針とすることが望ましいと考えられる。

④　伊豆急下田駅前の再整備に向けた柔軟性の確保

下田市庁内では、本事業と並行して伊豆急下田駅や駅前広場、旧庁舎用地を含めた、駅周辺地区の再整備の検討を進めている。そのため、短期的な視点では既存施設の改修に係る投資は発生するものの、長期的には公共所有の施設を維持することで、下田市としての長期的な構想に柔軟に対応ができると考えられる。

5. 巻末資料

5.1 施設現況調査結果

本館　施設調査報告書

通し番号					
施設名	下田市役所東本郷庁舎	施設番号		調査日	2025/8/4
建物名	本館			記入者	
棟番号	本館			建築年度	昭和32年度　（1957年度）
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	925.00㎡	階数	地上2階 地下一階

部位	仕様（該当する項目にチェック）	工事履歴（部位の更新） 年度	工事内容	劣化状況（複数回答可）	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	□ アスファルト保護防水			■ 降雨時に雨漏りがある	未確認	全体的に汚れが顕著であり、軒下に雨漏り跡が見られるため、雨漏りが発生していると考えられる。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
	□ アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	数箇所		
	■ シート防水、塗膜防水	－	見られない	□ 防水層に膨れ・破れ等がある			
	□ 勾配屋根（長尺金属板、折板）			□ 屋根葺材に錆・損傷がある			
	□ 勾配屋根（スレート、瓦類）			□ 笠木・立上り等に損傷がある			
	□ その他の屋根　（　）			□ 樋やﾙｰﾌﾄﾞﾚﾝを目視点検できない			
				□ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	■ 塗仕上げ	－	見られない	□ 鉄筋が見えているところがある		全体的に風雨による汚れや錆などが散見された。	C
	■ タイル張り、石張り	－	見られない	■ 外壁から漏水がある	数箇所		
	□ 金属系パネル			■ 塗装の剥がれ	10%		
	□ コンクリート系パネル（ALC等）			□ タイルや石が剥がれている			
	□ その他の外壁　（　）			□ 大きな亀裂がある			
	■ アルミ製サッシ	－	見られない	□ 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	■ 鋼製サッシ	－	見られない	■ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある	30%		
	□ 断熱サッシ、省エネガラス			■ 外部手すり等の錆・腐朽	60%		
				□ 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項（改修内容及び点検等による指摘事項）	評価
3 内部仕上	□ 老朽改修		外壁のひび割れからの漏水、また、汚れ・劣化が顕著であり現状での使用は非常に困難。	D
（床・壁・天井）	□ エコ改修			
（内部建具）	□ トイレ改修			
（間仕切等）	□ 法令適合			
（照明器具）	□ 施設内LAN			
（エアコン）等	□ 空調設置			
	□ 障害者等対策			
	□ 防犯対策			
	■ 構造体の耐震対策	2022年度	1階に柱繊維巻補強（5箇所）を実施しているが、柱・梁に欠損やひびが散見される。	
	□ 非構造部材の耐震対策			
	□ その他、内部改修工事		ひび割れやむくりが散見された。	
4 電気設備	□ 分電盤改修			D
	□ 配線等の敷設工事		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。	
	□ 昇降設備保守点検			
	■ その他、電気設備改修工事		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年に更新した記録、及び、その後の点検記録あり。	
5 機械設備	□ 給水配管改修			D
	□ 排水配管改修			
	■ 消防設備の点検		指摘事項あり。是正状況未確認。	
	□ その他、機械設備改修工事		記録なし	

特記事項（改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載）

柱・梁に欠損やひび割れが散見されるため、構造躯体への悪影響も考えられることから、現状で使用を続けることは非常に困難と考えられる。
耐震補強を実施済みであるが、1階のIs値は0.50にとどまる。2階は耐震補強計算・耐震補強ともに未実施。
また、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。

健全度
21/100点

【下田市役所東本郷庁舎　本館：記録写真】



写真番号	本館-01
階	—
部屋名	—
部位	建物全景
コメント	—



写真番号	本館-02
階	—
部屋名	—
部位	建物全景
コメント	—



写真番号	本館-03
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	汚れ・劣化



写真番号	本館-04
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	汚れ・劣化



写真番号	本館-05
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	汚れ・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　本館：記録写真】

	写真番号	本館-06
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	軒下
	コメント	劣化・破損
	写真番号	本館-07
	階	ー
	部屋名	
	部位	
	コメント	引込柱
	写真番号	本館-08
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	汚れ
	写真番号	本館-09
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	錆・汚れ
	写真番号	本館-10
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	本館 西館 エキスパンションジョイント部分
	コメント	汚れ

【下田市役所東本郷庁舎　本館：記録写真】



写真番号	本館-11
階	ー
部屋名	外部
部位	本館 西館 エキスパンションジョイント 軒下
コメント	汚れ・劣化



写真番号	本館-12
階	ー
部屋名	外部
部位	鋼製サッシ
コメント	錆・劣化



写真番号	本館-13
階	1階
部屋名	執務室
部位	室内全景
コメント	建物劣化により不使用



写真番号	本館-14
階	1階
部屋名	執務室
部位	壁
コメント	ひび割れ・劣化



写真番号	本館-15
階	1階
部屋名	執務室
部位	壁
コメント	ひび割れ・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　本館：記録写真】



写真番号	本館-16
階	2階
部屋名	階段ホール
部位	天井
コメント	雨漏りのため、波板による応急対応



写真番号	本館-17
階	2階
部屋名	執務室
部位	壁
コメント	ひび割れ



写真番号	本館-18
階	2階
部屋名	執務室
部位	壁
コメント	爆裂・むくり



写真番号	本館-19
階	2階
部屋名	執務室
部位	梁
コメント	欠損・雨漏り跡



写真番号	本館-20
階	2階
部屋名	執務室
部位	柱
コメント	欠損

【下田市役所東本郷庁舎　本館：記録写真】



写真番号	本館-21
階	2階
部屋名	給湯室
部位	壁
コメント	汚れ・劣化



写真番号	本館-22
階	2階
部屋名	給湯室
部位	柱
コメント	ひび割れ・劣化



写真番号	本館-23
階	2階
部屋名	給湯室
部位	梁
コメント	ひび割れ・劣化

西館　施設調査報告書

通し番号					
施設名	下田市役所東本郷庁舎	学校番号		調査日	2025/8/4
建物名	西館			記入者	
棟番号	西館			建築年度	昭和53年度　（1978年度）
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）	延床面積	1698.18㎡	階数	地上2階　地下一階

部位	仕様（該当する項目にチェック）	工事履歴（部位の更新） 年度	工事履歴（部位の更新） 工事内容	劣化状況（複数回答可）	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	□ アスファルト保護防水			□ 降雨時に雨漏りがある			
	□ アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	数箇所		
	□ シート防水、塗膜防水			□ 防水層に膨れ・破れ等がある		全体的に風雨による汚れや錆などが散見された。一部、軒下と室内に雨漏りの跡が見られた。	
	■ 勾配屋根（長尺金属板、折板）	－	見られない	■ 屋根葺材に錆・損傷がある	全体		C
	□ 勾配屋根（スレート、瓦類）			□ 笠木・立上り等に損傷がある			
	□ その他の屋根　（　）			□ 樋やﾙｰﾌﾄﾞﾚﾝを目視点検できない			
				□ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	■ 塗仕上げ	－	見られない	■ 鉄筋が見えているところがある	多数		
	□ タイル張り、石張り			■ 外壁から漏水がある	数箇所		
	□ 金属系パネル			■ 塗装の剥がれ	数箇所		
	■ コンクリート系パネル（ALC等）	－	見られない	□ タイルや石が剥がれている		全体的にひび割れ・塗装の剥がれ・爆裂などが散見された。	
	□ その他の外壁　（　）			■ 大きな亀裂がある	部分的		C
	■ アルミ製サッシ	－	見られない	□ 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	■ 鋼製サッシ	－	見られない	■ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある	30%		
	□ 断熱サッシ、省エネガラス			■ 外部手すり等の錆・腐朽	80%		
				□ 既存点検等で指摘がある			

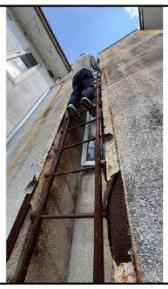
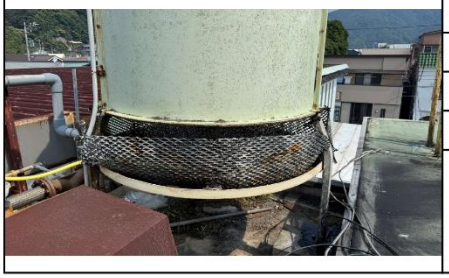
部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項（改修内容及び点検等による指摘事項）	評価
3 内部仕上	□ 老朽改修		外壁のひび割れと屋根からの漏水や汚れ・劣化が顕著。	
（床・壁・天井）	□ エコ改修			
（内部建具）	□ トイレ改修			
（間仕切等）	□ 法令適合			
（照明器具）	□ 施設内LAN			
（エアコン）等	□ 空調設置			C
	□ 障害者等対策			
	□ 防犯対策			
	■ 構造体の耐震対策	2022年度	1階に耐震補強壁を新設。2階は未実施。	
	□ 非構造部材の耐震対策			
	□ その他、内部改修工事		ALCパネル鉄筋の膨張による爆裂が多数あり。	
4 電気設備	□ 分電盤改修			
	□ 配線等の敷設工事			
	□ 昇降設備保守点検			D
	□ その他、電気設備改修工事		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年に更新した記録、及び、その後の点検記録あり。	
5 機械設備	□ 給水配管改修			
	□ 排水配管改修			
	■ 消防設備の点検		指摘事項あり。是正状況未確認。	D
	□ その他、機械設備改修工事		記録なし	

特記事項（改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載）

耐震補強を実施済みであり、1階のIs値は0.70となる。2階は耐震補強計算・耐震補強ともに未実施。

健全度
32/100点

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-01
	階	ー
	部屋名	ー
	部位	建物全景
	コメント	ー
	写真番号	西館-02
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	点検用タラップ
	コメント	錆・劣化
	写真番号	西館-03
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	折半屋根
	コメント	錆
	写真番号	西館-04
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	錆・劣化
	写真番号	西館-05
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	錆・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-06
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	エキスパンションジョイント上部
	コメント	西館・本館 接続部 錆・劣化
	写真番号	西館-07
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	分電盤
	写真番号	西館-08
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	配電盤
	写真番号	西館-09
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	配電盤
	写真番号	西館-10
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	設備機器
	コメント	錆・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】



写真番号	西館-11
階	R階
部屋名	屋上
部位	折半屋根
コメント	錆・劣化



写真番号	西館-12
階	R階
部屋名	屋上
部位	折半屋根
コメント	錆・劣化



写真番号	西館-13
階	R階
部屋名	屋上
部位	折半屋根
コメント	錆・劣化



写真番号	西館-14
階	R階
部屋名	屋上
部位	通気管
コメント	劣化・腐食



写真番号	西館-15
階	R階
部屋名	屋上
部位	折半屋根
コメント	錆・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-16
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	軒下
	コメント	パネル脱落・劣化・破損
	写真番号	西館-17
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	雨樋
	コメント	錆
	写真番号	西館-18
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	汚れ・劣化
	写真番号	西館-19
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁・軒下
	コメント	汚れ・劣化・破損
	写真番号	西館-20
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	点検用タラップ
	コメント	錆・劣化・破損

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-21
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	バルコニー
	コメント	手すり：錆・劣化
	写真番号	西館-22
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	点検用タラップ
	コメント	錆・劣化・破損
	写真番号	西館-23
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	屋外鉄骨階段
	コメント	錆・劣化・破損
	写真番号	西館-24
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	屋外鉄骨階段
	コメント	錆・劣化・破損
	写真番号	西館-25
	階	2階
	部屋名	議場傍聴席
	部位	壁
	コメント	補修跡

【下田市役所東本郷庁舎　西館:記録写真】



写真番号	西館-26
階	2階
部屋名	廊下
部位	建具周辺
コメント	ひび割れ



写真番号	西館-27
階	2階
部屋名	廊下
部位	天井
コメント	水漏れ跡



写真番号	西館-28
階	2階
部屋名	廊下
部位	壁
コメント	劣化

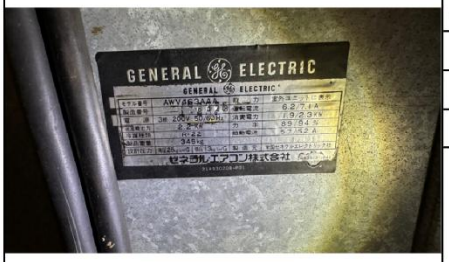
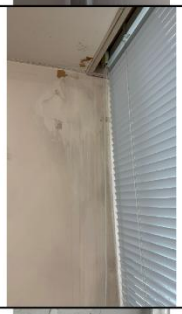


写真番号	西館-29
階	2階
部屋名	廊下
部位	壁・天井
コメント	雨漏り跡



写真番号	西館-30
階	2階
部屋名	廊下
部位	壁
コメント	雨漏り跡

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-31
	階	2階
	部屋名	パッケージ室
	部位	設備機器
	コメント	点検記録等無し
	写真番号	西館-32
	階	2階
	部屋名	パッケージ室
	部位	設備機器
	コメント	点検記録等無し
	写真番号	西館-33
	階	2階
	部屋名	書庫
	部位	壁
	コメント	雨漏り跡・劣化
	写真番号	西館-34
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	壁・天井
	コメント	雨漏り跡・劣化
	写真番号	西館-35
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	壁
	コメント	ひび割れ

【下田市役所東本郷庁舎　西館：記録写真】

	写真番号	西館-36
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	天井配線
	コメント	応急的な配線
	写真番号	西館-37
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	天井
	コメント	水漏れ跡
	写真番号	西館-38
	階	2階
	部屋名	
	部位	
	コメント	※コメントなし
	写真番号	西館-39
	階	2階
	部屋名	
	部位	
	コメント	※コメントなし
	写真番号	西館-40
	階	2階
	部屋名	書庫
	部位	壁・天井
	コメント	雨漏り跡・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　西館:記録写真】

	写真番号	西館-41
	階	2階
	部屋名	
	部位	
	コメント	※コメントなし
	写真番号	西館-42
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	アルミサッシ
	コメント	破損

別館　施設調査報告書

通し番号					
施設名	下田市役所東本郷庁舎	学校番号		調査日	2025/8/4
建物名	別館			記入者	
棟番号	別館			建築年度	昭和42年度　（1967年度）
構造種別	鉄筋コンクリート造	延床面積	464.12㎡	階数	地上2階+PH　地下一階

部位	仕様（該当する項目にチェック）	工事履歴（部位の更新） 年度	工事内容	劣化状況（複数回答可）	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	□ アスファルト保護防水	不明	部分的に補修跡あり	■ 降雨時に雨漏りがある	未確認	全体的に汚れと損傷が顕著であり、部分的に剥がれや破れが発生している。最上階では雨漏り跡が多数見受けられる。	D
	□ アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	多数		
	■ シート防水、塗膜防水			■ 防水層に膨れ・破れ等がある	10%		
	□ 勾配屋根（長尺金属板、折板）			■ 屋根葺材に錆・損傷がある	数箇所		
	□ 勾配屋根（スレート、瓦類）			■ 笠木・立上り等に損傷がある	数箇所		
	□ その他の屋根 （　）			□ 樋やﾙｰﾌﾄﾞﾚﾝを目視点検できない			
				□ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	■ 塗仕上げ	不明	ひび割れを補修した形跡あり	□ 鉄筋が見えているところがある		全体的にひび割れ・漏水などが散見された。また植生の浸食の可能性もある。特にひび割れの損傷度が高い箇所は、構造躯体への悪影響も考えられる。	C
	■ タイル張り、石張り	—	見られない	■ 外壁から漏水がある	数箇所		
	□ 金属系パネル			■ 塗装の剥がれ	30%		
	□ コンクリート系パネル（ALC等）			□ タイルや石が剥がれている			
	□ その他の外壁 （　）			■ 大きな亀裂がある	部分的		
	■ アルミ製サッシ	—	見られない	■ 窓・ドアの廻りで漏水がある	数箇所		
	□ 鋼製サッシ			■ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある	30%		
	□ 断熱サッシ、省エネガラス			■ 外部手すり等の錆・腐朽	80%		
				□ 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項（改修内容及び点検等による指摘事項）	評価
3 内部仕上	□ 老朽改修		外壁のひび割れからの漏水、また、汚れ・劣化が顕著であり現状での使用は非常に困難	D
（床・壁・天井）	□ エコ改修		電源やコンセントを各室へ引き込むため、建具に貫通孔を開けており、建具の気密性等の性能の低下が見込まれる	
（内部建具）	□ トイレ改修			
（間仕切等）	□ 法令適合			
（照明器具）	□ 施設内LAN			
（エアコン）等	□ 空調設置			
	□ 障害者等対策			
	□ 防犯対策			
	■ 構造体の耐震対策	2022年度	1階に耐震補強壁を新設。2階は未実施。	
	□ 非構造部材の耐震対策			
	□ その他、内部改修工事			
4 電気設備	□ 分電盤改修			D
	□ 配線等の敷設工事			
	□ 昇降設備保守点検			
	■ その他、電気設備改修工事		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年に更新した記録、及び、その後の点検記録あり。	
5 機械設備	□ 給水配管改修			D
	□ 排水配管改修			
	■ 消防設備の点検		指摘事項あり。是正状況未確認。	
	□ その他、機械設備改修工事		記録なし	

特記事項（改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載）

梁に欠損やひびが散見されるため、構造躯体への悪影響も考えられることから、現状で使用を続けることは非常に困難と考える。
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。

健全度
19/100点

別館-3

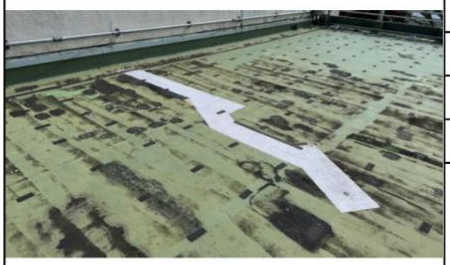
【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】

	写真番号	別館-01
	階	—
	部屋名	—
	部位	建物全景
	コメント	—
	写真番号	別館-02
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	シート防水
	コメント	汚れ・劣化
	写真番号	別館-03
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	シート防水
	コメント	汚れ・劣化
	写真番号	別館-04
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	防水立上り
	コメント	汚れ・劣化
	写真番号	別館-05
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	横引きドレン
	コメント	汚れ

【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】



写真番号	別館-06
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	汚れ・劣化



写真番号	別館-07
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	劣化修復跡



写真番号	別館-08
階	R階
部屋名	屋上
部位	シート防水
コメント	劣化修復跡

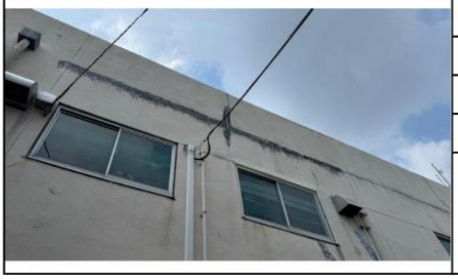


写真番号	別館-09
階	R階
部屋名	ペントハウス
部位	外壁
コメント	汚れ

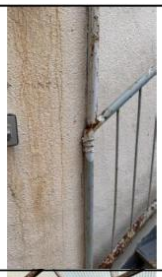
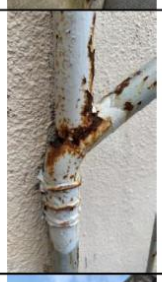


写真番号	別館-10
階	R階
部屋名	ペントハウス
部位	壁
コメント	雨漏り跡・劣化

【下田市役所東本郷庁舎　別館:記録写真

	写真番号	別館-11
	階	R階
	部屋名	屋上
	部位	シート防水
	コメント	劣化・破損の応急対応
	写真番号	別館-12
	階	ー
	部屋名	階段室 天井
	部位	天井
	コメント	劣化
	写真番号	別館-13
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	ひび割れ
	写真番号	別館-14
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	ひび割れ
	写真番号	別館-15
	階	ー
	部屋名	外部
	部位	外壁
	コメント	ひび割れ

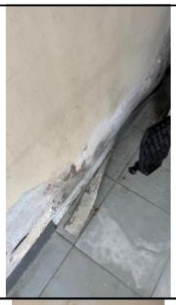
【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】

	写真番号	別館-16
	階	—
	部屋名	外部
	部位	屋外鉄骨階段
	コメント	錆・劣化
	写真番号	別館-17
	階	—
	部屋名	外部
	部位	屋外鉄骨階段
	コメント	錆・劣化
	写真番号	別館-18
	階	—
	部屋名	外部
	部位	屋外鉄骨階段
	コメント	錆・劣化
	写真番号	別館-19
	階	—
	部屋名	外部
	部位	PCB汚染物保管場所
	コメント	—
	写真番号	別館-20
	階	—
	部屋名	外部
	部位	受変電設備
	コメント	—

【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】

	写真番号	別館-21
	階	—
	部屋名	外部
	部位	受変電設備
	コメント	—
	写真番号	別館-22
	階	—
	部屋名	外部
	部位	ボイラー棟 消火器
	コメント	汚れ
	写真番号	別館-23
	階	1階
	部屋名	事務室
	部位	天井
	コメント	劣化
	写真番号	別館-24
	階	1階
	部屋名	事務室
	部位	壁
	コメント	劣化・破損
	写真番号	別館-25
	階	1階
	部屋名	会議室兼検診室
	部位	壁
	コメント	ひび割れ

【下田市役所東本郷庁舎　別館:記録写真】

	写真番号	別館-26
	階	1階
	部屋名	会議室兼検診室
	部位	壁
	コメント	ひび割れ
	写真番号	別館-27
	階	1階
	部屋名	廊下
	部位	床・壁
	コメント	雨漏り跡・劣化・破損
	写真番号	別館-28
	階	1階
	部屋名	廊下
	部位	床・壁
	コメント	雨漏り跡・劣化・破損
	写真番号	別館-29
	階	1階
	部屋名	玄関
	部位	壁
	コメント	塗装ひび割れ
	写真番号	別館-30
	階	1階
	部屋名	階段室
	部位	壁
	コメント	爆裂・破損

【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】

	写真番号	別館-31
	階	1階
	部屋名	和室
	部位	天井
	コメント	雨漏りのため、鉄板による応急対応
	写真番号	別館-32
	階	1階
	部屋名	和室
	部位	建具周り
	コメント	雨漏り・劣化
	写真番号	別館-33
	階	1階
	部屋名	和室
	部位	建具まわり
	コメント	雨漏りのため、応急対応
	写真番号	別館-34
	階	1階
	部屋名	階段室
	部位	壁
	コメント	爆裂・破損
	写真番号	別館-35
	階	1階
	部屋名	階段室
	部位	梁
	コメント	コンクリート剥離

【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】



写真番号	別館-36
階	2階
部屋名	階段室
部位	壁
コメント	ひび割れ



写真番号	別館-37
階	R階
部屋名	階段室
部位	床・壁
コメント	雨漏り跡・劣化・破損



写真番号	別館-38
階	2階
部屋名	執務室
部位	建具
コメント	配線の応急対応

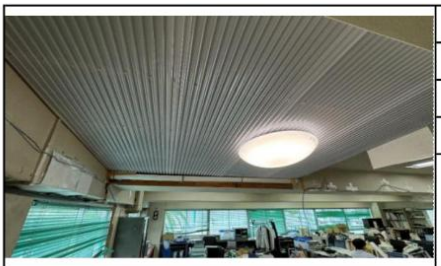


写真番号	別館-39
階	2階
部屋名	執務室
部位	天井
コメント	雨漏り跡・劣化・破損



写真番号	別館-40
階	2階
部屋名	執務室
部位	天井
コメント	雨漏り跡

【下田市役所東本郷庁舎　別館：記録写真】

	写真番号	別館-41
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	天井
	コメント	雨漏りのため、波板による応急対応
	写真番号	別館-42
	階	2階
	部屋名	執務室
	部位	壁
	コメント	劣化
	写真番号	別館-43
	階	2階
	部屋名	湯沸室
	部位	天井
	コメント	脱落
	写真番号	別館-44
	階	2階
	部屋名	書記室
	部位	天井
	コメント	雨漏りのため、波板による応急対応
	写真番号	別館-45
	階	2階
	部屋名	書記室
	部位	天井
	コメント	雨漏りのため、波板による応急対応
	写真番号	別館-46
	階	2階
	部屋名	会議室
	部位	サッシ下壁
	コメント	ひび割れ・劣化の応急対応

【下田市役所東本郷庁舎　別館:記録写真】



写真番号	別館-47
階	2階
部屋名	会議室
部位	壁
コメント	全体的な劣化

5.2　市場調査において実施したアンケート調査　調査票

株式会社 建設技術研究所
都市部 PFI・PPP 室 担当:[redacted]

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用の検討に係る
サウンディング調査

アンケート 回答票

令和 7 年 11 月 7 日(金)までにご返送をお願い致します。

事業概要資料をご確認の上、以下の各質問に対して該当する項目に☑印をつけていただくか、ご記入をお願いします。
記入欄が不足する場合は、適宜追加しご回答ください。また、ご回答いただける設問のみへのご回答で結構です。

貴社について伺います

問1　貴社の業種についてご回答ください。

1 □	不動産	2 □	開発	3 □	NPO 法人	4 □	地域団体	5 □	その他（　　）

問2　貴社の資本金についてご回答ください。

1 □	～5000 万円	2 □	～3 億円	3 □	～10 億円	4 □	～50 億円	5 □	50 億円超

問3　貴社の社員数についてご回答ください。

1 □	～10 人	2 □	～100 人	3 □	～1, 000 人	4 □	～5, 000 人	5 □	5, 000 人超

問4　貴社の実績についてご回答ください。

1 □	交流拠点関連の PPP 事業に参加したことがある	2 □	交流拠点関連ではないが、PPP 事業に参加したことがある	3 □	PPP 事業ではないが、交流拠点関連の事業に参加したことがある	4 □	交流拠点事業、PPP 事業ともに参加したことがない

問5　問 4 で「1」「3」を選択された場合、事業名及び具体的な手法を以下にご回答ください。

例：〇〇拠点施設整備運営事業（事業方式など）等

- 1 -

導入機能（民間）について伺います

問6　本事業では、地域のにぎわい創出を図るため、既存の旧庁舎建物を利活用し、民間企業の提案により施設運営することの可能性を調査しています。検討中のエリアビジョンでは、ｐ.29 に記載のとおり、旧庁舎建物への導入機能を想定しています。貴社にて事業を実施する場合、導入可能な機能とその具体的なサービス内容について、提案やアイデア等ございましたらご記入ください。

1 □	交流・にぎわい機能	2 □	情報発信・学び機能	3 □	交通・滞留機能	4 □	その他（　　）

＜具体的なサービス内容＞

※カフェ、コワーキングスペース、ワーケーション施設など

問7　問 6 を実施するにあたり、活用可能であると考える旧庁舎建物等はありますでしょうか。ある場合は、活用を想定される用途についてもご回答ください。

1 □	本館	2 □	別館	3 □	西館	4 □	駐車場・その他敷地内空地	5 □	その他（　　）

＜用途＞

旧庁舎活用について伺います

問8　建物の概要及び調査結果を踏まえ、旧庁舎建物が活用可能か、貴社の考えを以下にご回答ください。また、「１可能である」場合、本館・別館・西館のうち活用可能であると考える建物名と、活用にあたりその建物に必要と考える対応（改修等）をご回答ください。

1 □	可能である	2 □	不可能である	3 □	わからない

＜理由＞

＜既存建物に必要な対応、市に要望する対応（行政側の支援等）＞

問9　旧庁舎建物が活用可能できない場合、旧庁舎用地を利活用する上での条件、アイデア等がありましたら、以下にご回答ください。

本事業全体について伺います

問10 想定される事業スキームがありましたら、以下にご回答ください。

1 □	定期建物賃貸借	2 □	建物無償譲渡＋定期借地権設定
3 □	PFI 手法(R＋ｺﾝｾｯｼｮﾝ(定期建物賃貸借))	4 □	その他 PFI 手法(　　)
5 □	その他 (　　)		

＜理由＞

問11 本事業における独立採算での事業成立の可能性について、以下にご回答ください。

1 □	可能であると思う	2 □	不可能であると思う	3 □	わからない

＜理由＞

問12 本事業実施にあたり、懸念点やご要望等がありましたら、以下にご回答ください。

本事業への参加意向について伺います

問13 本事業への参加について貴社のお考えをご回答ください。
理由についてもご回答ください。

1 □	とても興味がある	2 □	興味がある	3 □	あまり興味がない	4 □	全く興味がない

＜理由＞

※立地や市場の優位性、旧庁舎建物の活用の可否等、具体的にご記入ください。

問14 参画にあたっての条件やご要望等、ご自由にご回答ください。

企業名及び連絡先記入欄

貴社名	
ご担当部署	
ご担当者名	
連絡先住所	〒
電話番号	
E-mail	

アンケートは以上です。ご協力いただきありがとうございました。

令和７年 11 月７日(金)までに、メールにてご返送をお願いします。

返送先：〒103-8430　東京都中央区日本橋浜町 3-21-1 日本橋浜町 F タワー
（株）建設技術研究所　都市部　PFI・PPP 室　　担当 [redacted]
[redacted]

〔ご記入に当たってのお願い〕

○本調査は、あくまでも本事業の事業化可能性を検討する為のものであり、当回答票への記述内容によって、貴社が本事業に関して利益または不利益を受けるものではありません。
○ご回答いただいた内容は本調査以外の目的には利用しません。

5.3　スモールコンセッション形成推進事業　最終成果報告会資料



1

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. 事業の概要 2

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1万9千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」を目指している。



■ 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。

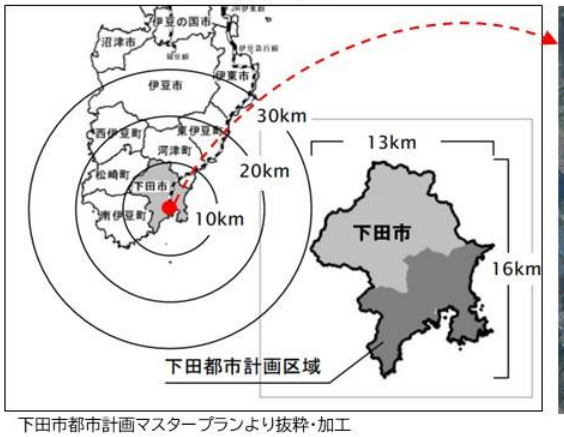
1. 事業の概要 3

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

1.2 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。



地名地番	静岡県下田市東本郷１丁目５－１８
敷地面積	3,140 ㎡
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 ㎡	1,698.18 ㎡	494.12 ㎡
	2 階	458.40 ㎡	814.80 ㎡	238.36 ㎡
	1 階	466.60 ㎡	883.38 ㎡	238.36 ㎡
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ッ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。

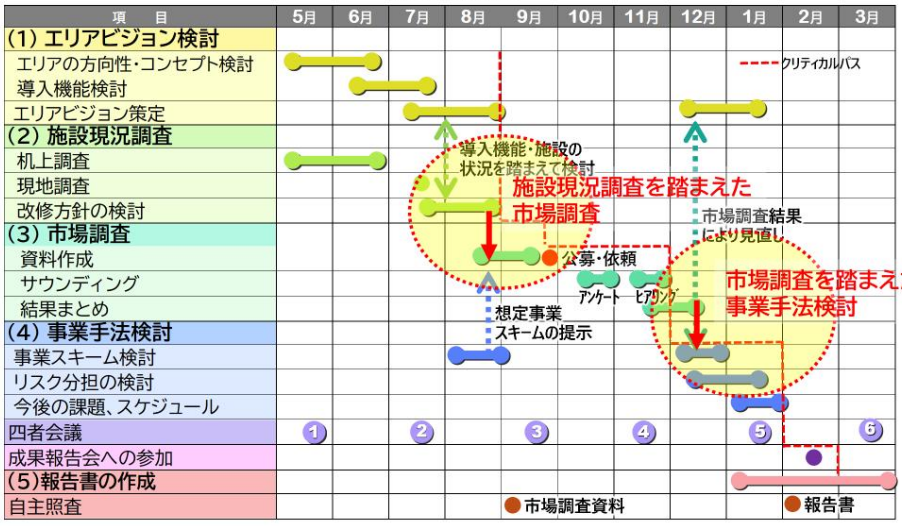
【事業成立のための仮説】
- ✓ 東本郷庁舎の立地条件から、観光客及び市民をターゲットとした民間事業者による収益施設運営は可能であると想定され、本事業の成立が期待できる。
- ✓ 民間事業者による収益施設運営は可能であると推察されるが、下田市からの財政支援は厳しい状況にあり、民間事業者による改修費のリスク負担の可否が本事業成立のためのポイント。

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
• 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。 • 利活用には大規模な改修が必要な状況にあった。	• 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。
• 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。 • 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。	• 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。

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】

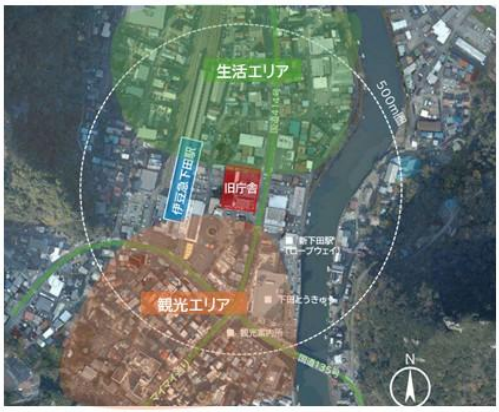
1. エリアビジョン策定の背景及び目的
2. 下田市旧庁舎及び周辺の現況
3. 下田市旧庁舎周辺地域の位置づけ(関連上位計画)
4. 旧庁舎周辺地域における課題
5. 庁舎跡地利活用方針に対する市民意向
6. 旧庁舎及び周辺地域におけるまちづくりのコンセプト
7. 旧庁舎及び周辺に求められる機能(導入機能)
8. 旧庁舎周辺地域の土地利用ゾーニング
9. 旧庁舎周辺地域のまちづくりの実現化方策(事業スキーム)
10. 旧庁舎利活用事業のスケジュール

- 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 10

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。

しもだグローカルベース -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

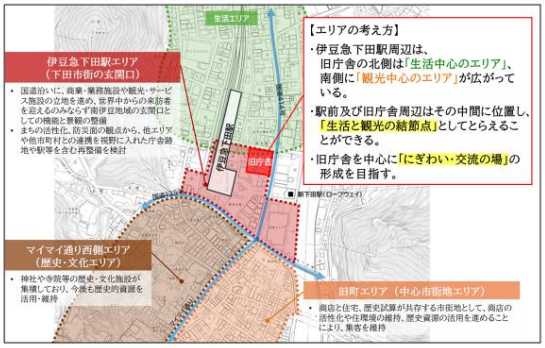
3 “つながる”ことを楽しむ、にぎわいと発見の広場
地域ににぎわいを創出し、エリアの魅力を向上させる場所

【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▸

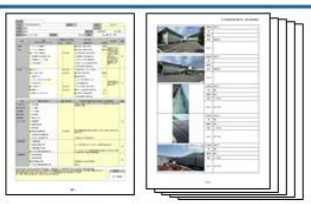


2. 検討内容・結果 11

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. 検討内容・結果 12

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. 検討内容・結果 13

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 → **15者回答**(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 → **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**
追加ヒアリング調査	【地元企業等】地元活動企業2者にヒアリング依頼 → **2者実施**

2. 検討内容・結果 14

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	• 観光関連拠点の設置（観光案内所、観光ガイド拠点 等） • 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） • 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） • 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） • 学び・交流の場（地域イベントスペース 等）
建物の状況を踏まえた旧庁舎の活用の可能性	• 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。 • 新築の方がコスト・機能面で有利。
活用可能と考えられる旧庁舎建物等とその理由	• 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。 • 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。 • 駐車場としての利用も検討できる。 • 現建物の改修メリットは乏しい。

2. 検討内容・結果 15

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	• 修繕・安全対策（耐震・防水・老朽化対応）は市が行ってほしい。 • 助成金等を希望。
想定される事業スキーム	• 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。
独立採算での事業成立可能性	• 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。 • 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。 • 採算性確保のため、補助金・交付金の活用が必要。
参加意向	• 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。 • 施設を全て撤去した場合の提案は可能。
本事業実施における懸念点・要望	• 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。 • 耐震、交通動線整備、行政支援など柔軟な検討を希望。 • 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。

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	• 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。 →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	• 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。 • 民間収益事業の採算性が厳しい。 →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	• 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。 • 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。
事業スキーム	• 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。
参画意向	• 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。 • 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。 • 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。

2. 検討内容・結果 18

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)	• 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。 • 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。 • 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。 • 自社の事務所として活用したい。
地元活動企業(3者)	• 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。 • 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。 • 市による投資や施設改修が前提となる。

2. 検討内容・結果 19

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	• 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。
② 想定される事業スキーム	• R(PFI)+コンセッション(定期建物賃貸借契約) • 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

	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	・コワーキングスペース ・宿泊機能 ・カフェ/物販 等	・事務所 ・にぎわい創出に資する空間	・観光・移住情報案内 ・コワーキングスペース ・物販、カフェ ・地域の遊び場・居場所
活用施設	・西館を想定 (本館及び別館は撤去)	・西館を想定 (本館及び別館は撤去)	・西館を想定 (本館及び別館は撤去)
活用条件	・市による既存施設の最低限の改修 ・補助金、交付金の活用	・市による既存施設の最低限の改修 ・補助金、交付金の活用	・市による既存施設の基礎改修 ・補助金、交付金の活用 ・収益不足分の財政支援

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「地域再生計画」を策定し、認定を受けることが必要	対象施設が公共施設であることが必要 他のまちづくり事業を含め、都市再生整備計画の立案が必要

2.2 活用の方向性の検討

■ 事業スキームの検討

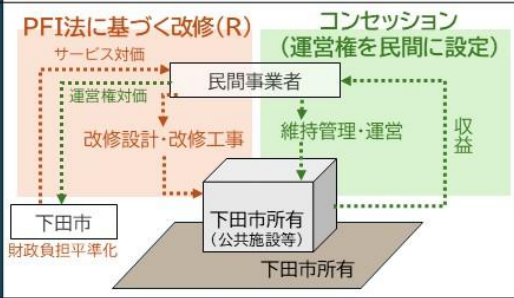
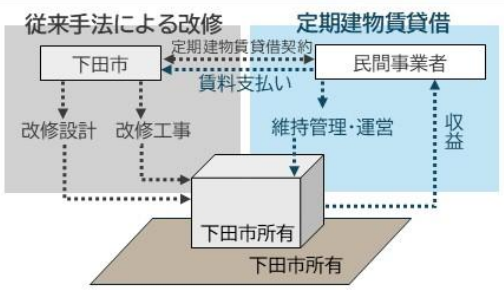
- 市の財政負担の平準化や公共機能導入の可否等を踏まえ、本検討では「R＋コンセッション」、「従来手法＋定期建物賃貸借」等を事業スキームとして想定し、今後詳細な検討を行っていくこととした。

	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. 検討内容・結果　22

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	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
イメージ		
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	• 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

3. 今後の課題・総括　23

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	➢ 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 ➢ 公的補助金の活用可能性についての検討が必要	➢ 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 ➢ 継続して活用可能な交付金・補助金等を検討
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、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」について継続して検討 ➢ 事業スキーム及び交付金の活用について、継続して検討
地元企業の参画	➢ 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	➢ 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

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



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

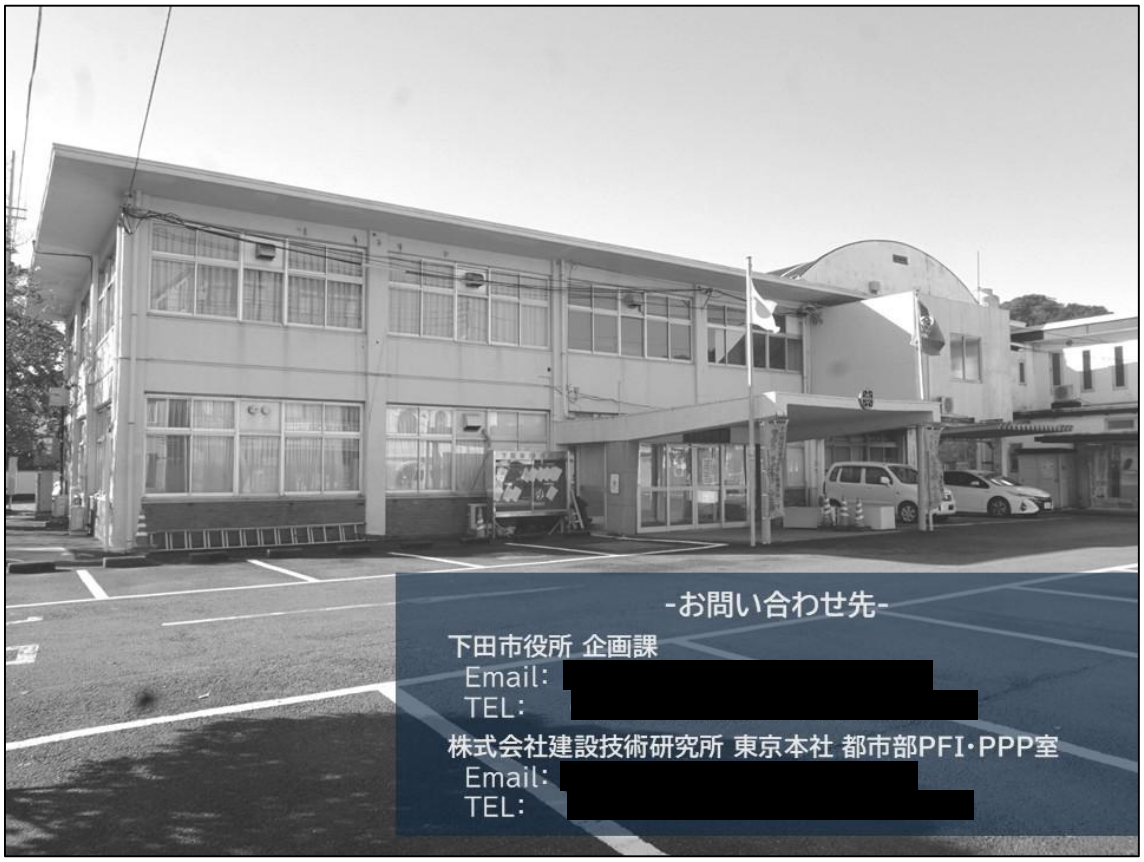
- 施設改修に係る費用負担の民間事業者へのリスク移転は、特に老朽化の著しい施設では難しく、財政状況が厳しいとはいえ、最低限の施設改修費の公共負担を含めた官民の適切なリスク分担の検討が必要である。

(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:
TEL:
株式会社建設技術研究所 東京本社 都市部PFI・PPP室
Email:
TEL: