

令和7年度 あずさ山の家
サウンディング型市場調査の結果の公表について

1. サウンディング実施の経過

事業の効果的な実施及び公共施設・市有地等の有効活用等に向けた検討を行う際に必要な視点である「市場ニーズ」を調査・把握することを目的として「令和7年度あずさ山の家サウンディング型市場調査」を実施しました。

2. サウンディングの対象施設

(あずさ山の家)

調査対象地	下田市須原 1322 番地
敷地面積	約 5,000 m ²
建 物	管理棟、宿泊棟、浴室棟、食堂棟、農具資料館、屋外炊飯棟、水車小屋、工作館 建 築 年：平成3年（経過年数：34年） 延床面積：約 1,300 m ²
土地建物の権利状況	土地：市所有 ※一部借地有り 建物：市所有
法令による制限	・ 下田市農村体験宿泊施設条例 ・ 下田市農村体験宿泊施設条例施行規則 ※条例の廃止も含めて協議します。 ・ 都市計画区域外
防災関連指定	災害時指定避難所、災害時ボランティアの本部第2候補地 ※提案内容によっては指定の変更も含めて協議します。
経緯	平成30年度までは指定管理者制度により、管理運営を行っていたが、以降は管理経費の条件が合わず、管理者が決まらないため、現在まで休業状態。

その他	<p>【提案条件】</p> <p>原則、市に新たな財政負担を生じさせない提案であること。</p> <p>【施設改修費の目安】</p> <p>改修費用：約 51,800 千円</p> <p>うち設備改修：21,400 千円（機械設備、電気設備、消防設備）</p> <p>うち内装工事：24,200 千円（床・畳、クロス・障子、バルコニー等）</p> <p>うち保安協会指摘事項：6,200 千円（老朽化した変圧器等の取替）</p> <p>※設備改修費用は令和 6 年度、その他費用は令和 4 年度に見積徴収した額であるため、参考として取り扱うこと。</p>
-----	---

3. サウンディングの実施スケジュール

実施要項の公表	令和 7 年 4 月 14 日
現地見学会の申込期限	令和 7 年 5 月 7 日 限
現地見学会	令和 7 年 4 月 23 日～5 月 28 日
質問書の受付	令和 7 年 5 月 12 日 限
質問書に対する回答	令和 7 年 5 月 16 日
サウンディング参加申請書提出期限	令和 7 年 5 月 19 日 限
サウンディング実施	令和 7 年 5 月 26 日～5 月 30 日
サウンディング結果概要の公表	令和 7 年 7 月 1 日

4. サウンディングの参加者

(1) 現地見学会 参加者

(運輸業) 1 者
(農林水産業) 1 者
(製造業) 2 者
(宿泊業) 3 者
(その他) 1 者

(2) サウンディング 参加者

(運輸業) 1 者
(農林水産業) 1 者
(製造業) 1 者
(宿泊業) 3 者
(教育) 1 者
(その他) 1 者

※事業者名は公表しません。

5. サウンディング結果の概要

※一部、表現の修正、省略等を行っています。

No. 1

提案者の業種	運輸業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none">・事務所として利用する。・縦貫道の開通を見込んだ経営、若年層が働ける環境づくりを行う。・施設の一部を貸し室として、習い事の場所としての一角を設け、須原地区の住民の施設利用については特例として、須原地区のコミュニティーとしての意味合いも持たせる。
希望する契約内容	賃貸希望（契約更新期間 10年）※口頭の聞取り

No. 2

提案者の業種	その他
提案の内容	<ul style="list-style-type: none">・集会所として利用する。・日中常駐しているため、災害時、円滑に使用可。・定期的にマルシェや独居の方々との食事会を実施。地域の大人が子供を育てる空気が育まれることや、地縁の薄くなった地域の出会いの場とする。
希望する契約内容	賃貸：10～15年

No. 3

提案者の業種	農林水産業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none">・企業向け事務所（賃貸）（シェアオフィス）・不動産会社に売却し、分譲。・企業誘致により地域の活性化を促進する。・分譲化により未活用スペースの削減を図る。・県外、市外の知らない会社が入るより、信頼できる地元の会社が入る事により、地元に安心感を与える。
希望する契約内容	賃貸 若しくは不動産会社への売却

No. 4

提案者の業種	宿泊業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学生の合宿に特化した宿泊施設 ・ SNS や WEB 広告運用に強みを持っているため、全国に向けた情報発信によって集客力を高める。 ・ 大学生インターン営業部隊による合宿誘致は、全国の若年層やファミリー層に直接アプローチする力を持ち、地域への新規流入と関係人口の増加に繋がる。 ・ すでに複数の自治体施設を活用した団体貸切型宿泊施設を運営しており、いずれも黒字運営を実現している。
希望する契約内容	長期賃貸：10年以上

No. 5

提案者の業種	宿泊業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊、体験、飲食、シェアオフィス、移住相談、空き家相談等 ・ 地域の「当たり前」を「おもしろい」に編集し発信する。ターゲットに届く発信をしているので、外から人を呼び込んでこられる。 ・ 地域課題解決と若者の成長支援を両立させる。
希望する契約内容	長期賃貸：7～10年以上

No. 6

提案者の業種	宿泊業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体験型ホテルとして、「ここでしか経験できない」コンテンツを付加価値として提供する。 ・ 古民家・廃校舎・旧公民館等を再生させることで、地方へ赴くインバウンドの受け皿となる。 ・ 販売のほぼ 100 %が海外 OTA 経由で、顧客のインバウンド比率は 90 %以上。
希望する契約内容	一括購入 若しくは無償譲渡 賃貸であれば 20 年程度の長期賃貸

No. 7

提案者の業種	教育
提案の内容	<ul style="list-style-type: none">・ 宿泊体験型下田パビリオン（歴史・伝統・産業）・ 学習（日本教育＋国際教育）、体験（フィールドワーク、ボランティア、伝統工芸）、食事、宿泊、滞在を提供する。・ ワークーション、ビジネス創生発信拠点・ 地域の子どもたちが国内他地域、海外と交流する機会を増やす。
希望する契約内容	売却、賃貸どちらでも可。

No. 8

提案者の業種	製造業
提案の内容	<ul style="list-style-type: none">・ 自然と調和した複合型滞在体験拠点・ 下田市の食・歴史・文化をPRマーケティングする情報発信基地。・ 下田市の農家、漁業組合などと連携する。・ 飲食収入、体験コンテンツ、企業研修・イベント貸切需要等。
希望する契約内容	20年以上の長期賃貸、若しくは購入

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、施設の用途として、宿泊施設、事務所等、数多くの御提案をいただきました。また、契約内容としましても、購入、長期賃貸、双方の提案があり、農村体験宿泊施設条例につきましては、全者が条例の廃止を希望する、という結果となりました。

今後、サウンディングの結果を踏まえ、地元住民の意見を伺い、事業者公募の実施に向けて、公募条件の整理・検討を進めます。