

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査

令和8年5月に庁舎移転により遊休化する旧庁舎の利活用について、民間活力と連携し、エリアの賑わいの維持、向上を目指します。

遊休公的施設の概要

◆概要

- 旧庁舎は、伊豆急下田駅すぐ近く、国道414号線沿に位置し、電車や車でアクセスしやすい位置にあり、下田市の中心地である。
- 現状敷地内には、「本館」、「西館」、「別館」の3つの建物と約40台ほどが駐車可能なスペースがある。

◆耐震性能・老朽化

- 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。
- そのことから、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。
- その他にも、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る。



出典：国土地理院ウェブサイト <http://www.gsi.go.jp/top.htm> 標準地図を加工して作成

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 m ²
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

写真



	本館	西館	別館
建設年	昭和32年	昭和53年	昭和42年
階数	地上2階	地上2階	地上2階+ph
構造	RC造	S造	RC造
延床面積	合計	925.00 m ²	1,698.18 m ²
	2階	458.40 m ²	814.80 m ²
	1階	466.60 m ²	883.38 m ²
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:0.735 / Y:0.658
	1階	X:0.492 / Y:0.358	X:0.402 / Y:0.967 →R4年度に耐震補強済

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査

遊休公的施設の現状

【耐震診断の必要性】 必要 ・ 不要 ・ **実施済み** ・ 不明
 【遊休公的施設期間】 令和8年5月～（予定）
 【対象施設資料（図面等）】 **あり** ・ なし
 【年間の維持管理費】 職員人件費のみの予定

- ✓ 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。
- ✓ 東本郷庁舎については、「本館」、「西館」、「別館」からなる3棟構成である。
- ✓ 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。

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

【サウンディングの経験】 **あり** ・ なし 【導入可能性調査等の経験】 あり ・ **なし** （調査名）

◆検討状況

- ・平成29年度より、移転後の**旧庁舎と駅前広場を一体とした整備**の検討を開始。
- ・平成30年より、「伊豆急下田駅周辺地区まちづくりミーティング」、「子育て世代対象アンケート」、「伊豆急下田駅周辺地区整備検討会」を実施。
- ・令和4年度末、「伊豆急下田駅周辺地区整備検討会」において駅周辺整備について、「現実性の重視」「エリアの見直し」といった方針が出される。
- ・令和6年度より、移転後の**旧庁舎のみの先行した利活用検討**を開始。合わせて「庁内検討委員会」「サウンディングへの参加」「市民ワークショップ」を実施。
 - ➡ **庁舎移転後の中心市街及び伊豆急下田駅周辺のまちづくりに果たす旧庁舎の利活用について検討を行っている**

◆サウンディング

- ✓ 令和6年度第2回静岡県官民連携実践塾（令和7年1月）
- ✓ 令和6年度第3回静岡市PPP/PFI地域プラットフォーム（令和7年2月）

◆ワークショップ

- ✓ 庁舎跡地利活用方針検討ワークショップ（地元高校生）（令和7年2月）
- ✓ 庁舎跡地利活用方針検討市民ワークショップ（参加者公募）（令和7年3月）

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用検討調査

課題（地域・施設）

- ✓ 下田市役所の移転後の伊豆急下田駅周辺の賑わいの低下が懸念されているため、**早急に利活用の方針や検討状況を対外的に示す必要がある。**
- ✓ 庁舎跡地を含む下田駅周辺については、**津波浸水域であるが、そのリスクを保有したまま、周辺地区の賑わいの維持・向上を目指す必要がある。**
- ✓ 市の財政状況から、公設公営での現庁舎の解体からの新設は厳しい状況であるため、**官民連携による利活用の検討行いたい。**（ただし、解体の可能性についても合わせて検討したい。）
- ✓ 民間事業者の参入についての**経験や知識を有する職員がいない。**
- ✓ 下田の玄関口であるが、駅の利用や送迎に伴う周辺の駐車場については充足しておらず、過去に行ったアンケートでは多くの要望がある。
- ✓ 中学校及び高校生の利用も多く見られるが周辺には交流機能のある施設や自習出来る環境などがなく、WSなどでも要望が出ている。

実現に向けた活動内容

◆現時点の方向性

- ✓ 官民連携による旧庁舎の利活用
- ✓ 下田駅周辺としてのにぎわい創出、利便性の向上に繋がる利活用
- ✓ 市民、民間事業者、行政等が、連係・協力して取り組み可能な事業や活動

◆取り組みたい内容

- ✓ 官民対話に基づく効果的なエリアビジョンの策定
- ✓ 旧庁舎に最適な事業手法を検討し、スピード感のある利活用へ繋げたい
- ✓ 実現可能性の高い事業スキームでの、市場調査の実施

専門家に求める内容

①エリアビジョン

- ✓ 地域住民等の意向を踏まえた、官民連携の促進に繋がるエリアビジョン策定

②施設現況調査

- ✓ 対象施設の継続的な利用の可能性検討
- ✓ 設備更新を含む施設改修の検討

③市場調査

- ✓ サウンディングの実施支援

④事業手法検討

- ✓ 民間活力導入可能性調査の基本事項やリスク分担等の考え方の整理
- ✓ 今後の検討課題を含めた事業スケジュールの検討

➡**本事業を通して、官民連携や遊休公的施設への民間事業者の参入についての経験を積むことにより、職員の知識向上に繋げたい。**

今後のスケジュール

- ✓ 令和6年度：庁内検討会議の開催・サウンディング及びWSの実施
- ✓ 令和7年度：基本方針の決定・サウンディングの実施
 - 4～9月：エリアビジョン検討 周辺地区を含めたエリアでのビジョンを策定
 - 10～12月：事業手法検討 パターンごとに最適な事業スキームについて検討を実施
 - 1～2月：市場調査 事業スキームについての意見・参画意向を調査
- ➡**市場調査を踏まえた評価を行い、事業スキームについて結論を得るとともに、次年度以降の進め方について取りまとめ（スケジュールや課題等）を行う。**
- ✓ 令和8年度：庁舎移転・基本設計（事業手法による）
- ✓ 令和9年度：工事（事業手法による）
- ✓ 令和10年度：利用の開始（事業手法による）

地域への効果等

- ✓ 市内中心部である旧庁舎の効果的な利活用による、交流人口の増加からくるエリア価値の向上。
- ✓ エリアビジョンの検討を官民対話も交えて行うことによる、より効果的なまちづくり。
- ✓ 官民対話を実施し、地域における先行事例を作ることによる今後の官民連携の促進や展開。
- ➡**結果として、エリアの質の向上、財源の縮減・有効活用による地域住民の暮らしの満足度の向上が期待出来る。**