

庁舎移転に伴う下田市役所旧庁舎利活用事業

事業概要資料

1. 調査目的・事業概要

静岡県下田市（以下、本市）の伊豆急下田駅前に位置する「下田市役所東本郷庁舎」（以下、旧庁舎）は、令和 8 年 5 月に河内庁舎へ完全移転をする予定であり、それ以降の利活用方針については未定となっています。施設は老朽化が進み、継続利用を行う場合は相応の整備が必要な状況です。しかし、本施設は伊豆急下田駅に近接するまちの中心に位置し、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ます。

そうした中で本市では、庁舎移転後の下田駅前に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を目指し、令和 5 年には市民アンケート調査・ワークショップの実施、周辺施設を含めた整備方針の検討等を行いました。

本調査は、民間事業者が持つノウハウや創意工夫を活かした地域のにぎわい創出などの地域課題を解決するとともに、効率的な施設管理による持続可能な旧庁舎等の運営を目指し、民間事業者の皆様のご意見や提案等を頂き、今後の事業実施に向けた検討に活用することを目的に行うものです。

2. 旧庁舎概要

対象とする旧庁舎の施設および敷地について以下に示します。

表 2-1 旧庁舎施設概要

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
その他	・東本郷庁舎は、「本館」、「西館」、「別館」からなる 3 棟構成 ・「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。

		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	494.12 m ²
	2 階	458.40 m ²	814.80 m ²	238.36 m ²
	1 階	466.60 m ²	883.38 m ²	238.36 m ²

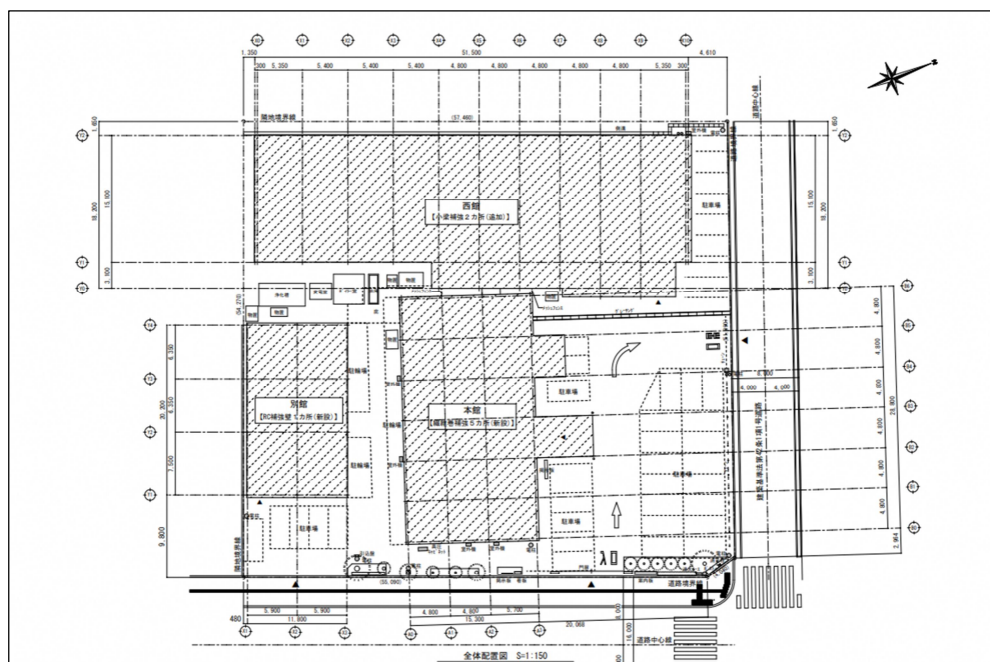


図 2-1 旧庁舎平面図

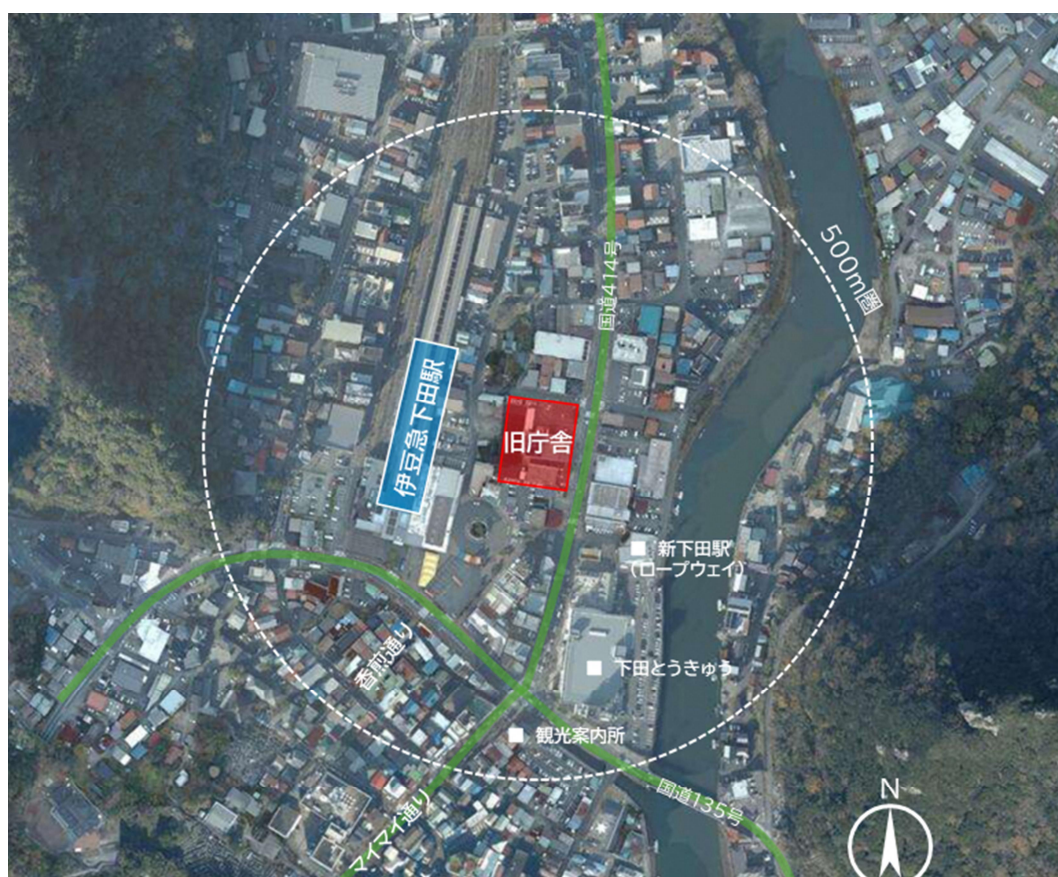


図 2-2 旧庁舎周辺（地理院航空写真を加工）

3. 基本方針（案）

現在検討中の旧庁舎利活用方針について以下に示します。詳細については参考資料を参照してください。

(1) 旧庁舎活用にあたってのコンセプト

「しもだグローバルベース」

-人與人、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

(2) 想定される導入機能（案）

機能	想定される施設、役割
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
情報発信・学び機能	観光情報や地域の魅力の発信を行い、中心市街地や周辺へ回遊性を促す場 地域文化や産業の情報を共有できるコワーキングスペース・学習スペース
交通拠点・滞留機能	駅前広場の補完となる待合の場 観光客や市民が休憩、滞在に利用できる室内のパブリック空間となる場

4. 事業スキーム（案）

本市の想定する事業スキームは以下のとおりです。

事業方式	定期建物賃貸借／建物無償譲渡＋定期借地権設定 ／PFI手法(R ^{※1} ＋コンセッション ^{※2} (定期建物賃貸借))／その他PFI手法 等
事業範囲	改修（設計・施工）、維持管理、運営

※1 R (Rehabilitate「改修」): 公共施設等の「改修」について、民間活力を導入する方式

※2 コンセッション: 利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設計する方式（公共施設等運営方式）

5. 今後の事業スケジュール（案）

現時点で想定する今後のスケジュールは下表のとおりです。なお、選定する事業手法や今後の検討によって変更となる場合があります。

表 5-1 事業スケジュール（案）

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	12年度
新庁舎(河内庁舎)関連	新築・外構工事	引越 ●令和8年5月 新庁舎(河内庁舎)全面供用開始				
旧庁舎(東本郷庁舎)利活用事業		※旧庁舎立ち入り(活用)可能				
スモールコンセッション 形成推進事業調査	SC形成推進事業調査 ★事業手法選定					
※今年度の調査にて、事業の成立可能性を高めるために事業スキームの精査が必要と判断される場合						
事業化調査		導入可能性調査				
事業者募集			条件精査 公募準備			
			事業者公募	●協定等締結		
事業者による活用				改修設計	改修工事	供用開始

6. 本サウンディング調査のスケジュール・主な項目

本サウンディング調査のスケジュールについて以下に示します。

表 6-1 サウンディング調査日程

実施要項の公表	令和7年10月14日(火)
サウンディング参加申請書提出期間	令和7年10月14日(火)～11月7日(金)
アンケート形式調査実施	令和7年10月下旬～11月上旬 予定
ヒアリング形式調査の依頼	アンケート調査回答後個別連絡
ヒアリング形式調査実施	令和7年11月18日(火)～12月5日(金)
調査結果概要の公表	令和7年12月中旬 予定

また、本サウンディング調査において意見や提案を求める主な項目は、以下のとおりです。

- (1) 今後の利活用の考え方(導入機能、施設、設備等)
- (2) 既存庁舎活用(建物に必要な対応、市とのコスト分担等)
- (3) 事業全体(事業スキーム、事業範囲、懸案事項等)
- (4) 参画可能性(本事業への興味、参画への条件等)
- (5) その他自由意見・提案