

A photograph of the Shikama City Office building and a central landscaped area with palm trees under a clear blue sky. The building is a modern, light-colored structure with large glass windows. In the foreground, there is a circular landscaped area with a concrete curb, containing several palm trees and other greenery. A street with a white arrow pointing right is visible in the foreground. The sky is a clear, bright blue.

下田市役所 現庁舎跡地利活用事業

はじめに

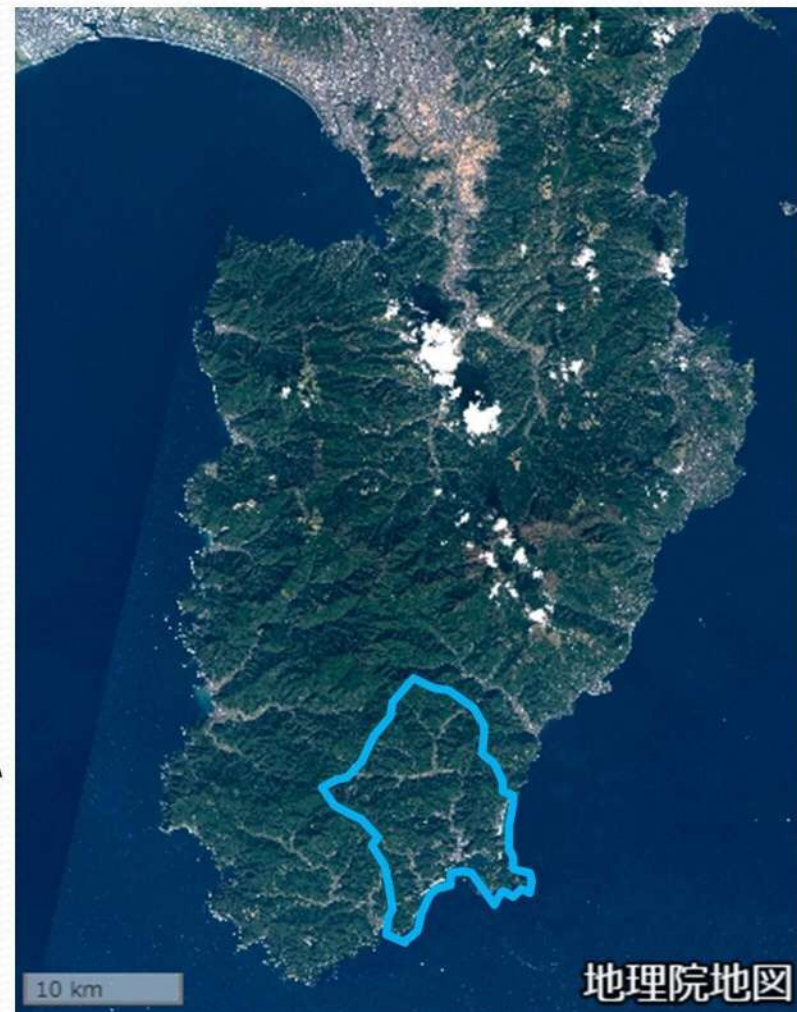
- 下田市では、現庁舎が令和 8 年 5 月を持って、新庁舎へ完全移転する計画となっている。
- 移転後の現庁舎跡地については、活用方法の検討中。
- 下田市の中心的な場所でもあるため、未利用期間が長期化することは避けたい。
- 庁舎跡地の活用について、民間参入条件についての意見交換がしたい。

下田市概要

- 面積 104.38 K m²
- 人口 19,016人 (R7.4.1現在)
男 9,168人、女 9,848人

- 概要

天城山系の南端から太平洋に至る豊かな自然に恵まれた都市です。豊富に湧出する温泉や幕末開港の歴史、美しい海を活用したマリンスポーツや海産物などの観光資源に恵まれ、多くの来遊客の皆様を受け入れる観光地です。



出典：国土地理院ウェブサイト
<http://www.gsi.go.jp/top.html>
全国最新写真データ(シームレス)を加工して作成

施設の位置

〈所在地〉

下田市東本郷一丁目 5-18

〈アクセス〉

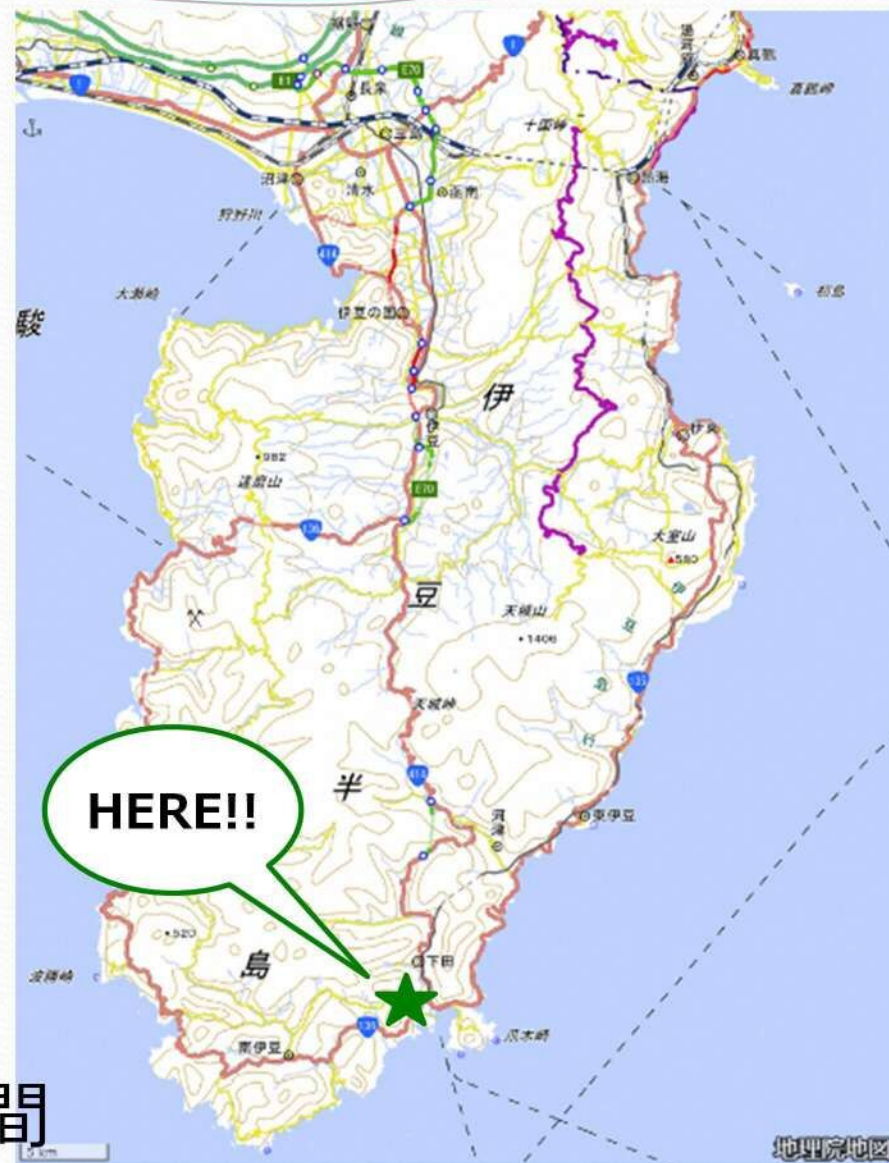
■ 公共交通機関

伊豆急下田駅から徒歩 2 分

■ 車

新東名長泉沼津ICから

伊豆縦貫道を経由して約 2 時間



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

施設の位置



- 伊豆急下田駅に近く、国道414号線沿いに位置する市内の中心地
- 鉄道駅が近く、駅前広場には、バスロータリー、タクシープールがある交通の拠点

施設の概要

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

- 敷地面積：3,140m²
- 本館、西館、別館の3つの建物
- 約40台ほどが駐車可能なスペース

地名地番 静岡県下田市東本郷1丁目5-18

敷地面積 3,140 m²

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

施設の概要

		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 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
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

- 本館、西館、別館ともに老朽化が進行
- 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

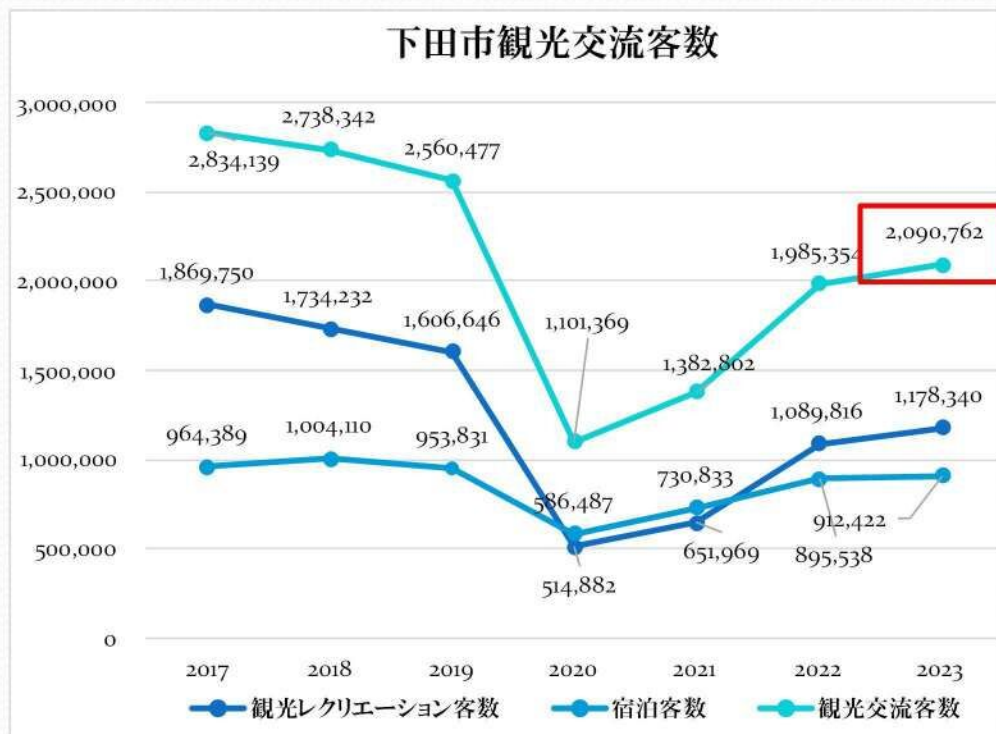
伊豆急下田駅利用状況



- コロナ禍で大きく減少したが、直近はコロナ前の9割弱まで回復
- 観光シーズンの7・8月の利用が多く季節変動が見られる

観光交流客数

下田市観光交流客数



- コロナ禍に大きく減少したが、近年は、コロナ前の8割程度まで回復

※観光レクリエーション客数・・・観光施設、行祭事及びイベント等への入場者、参加者数等を集計

※宿泊客数・・・旅館、ホテル、民宿等に宿泊した客数（延べ宿泊）を集計

※観光交流客数・・・宿泊客数と観光レクリエーション客数の合計

過年度の検討状況

市の各種計画等の整理

- 駅周辺における「機能不足」「魅力不足」「快適性の欠如」
- 自家用車の利便性が不足（駐車場・一時停車場）
- 「玄関口としての機能」から「まちなかへの誘導」へ
- 「交通拠点」から「多機能拠点」への機能拡充

過年度の検討状況

サウンディング

(昨年度静岡県官民連携実践塾・静岡市PPP/PFI地域プラットフォームで実施したサウンディング結果を基に整理)

- 現庁舎については、利活用への制約が増えるため、解体した方がよいとの意見
- 高齢者向けの交流施設
- 観光客が泊まるならば海側になるので、宿泊施設は厳しそう
- 検討が長引く場合は、暫定として駐車場とする

過年度の検討状況

ワークショップ

(昨年度市内高校生・一般公募した市民を対象としたワークショップの結果を基に整理)

- 学習スペースやたまり場的な交流機能を持った施設
- 地域の文化発信機能をもった施設
- 伊豆急下田駅の送迎用駐車場
- 多世代対応の施設（学童保育やワーケーションスペース）

過年度の検討状況

まとめ

昨年度実施した内容を元に現段階での利活用の想定

- 学習スペースやたまり場的な**交流スペース**
- イベントや市民活動が行える**滞留スペース**
- 駅と連携した送迎用としても使える**駐車場**
- **官民連携**による魅力的な施設運営

目的・ターゲット

目的

- 跡地だけではなく、下田駅周辺地区としてのにぎわい創出や利便性の向上に繋がる利活用

ターゲット

- 公共交通利用者、本市への観光客、地域住民
- ➡ 平日昼間は高齢者や子育て世代、夕方は学生、休日は観光客

現庁舎跡地活用の将来像（現段階の想定）

- 現庁舎については、**解体を前提としたアイデア**を求めますが、庁舎活用のアイデアでも結構です。
 - **民間で整備・運営**を行って頂きたい。
 - 最短で**令和8年度中の公募、令和10年度中の運用開始**を想定しています。
- ➡ 特にこの部分について、ご意見を頂きたいです。

現庁舎跡地活用の条件（現段階の想定）

■ 解体の実施主体が**民間側**の場合の条件想定

■ 解体の実施主体が**下田市**の場合の条件想定

1

将来像の設定

現庁舎跡地活用の将来像

【ターゲット】

公共交通利用者、
本市への観光客、
地域住民

【想定される導入機能】

- ✓ 学習スペースや
たまり場的な交流スペース
- ✓ イベントや市民
活動が行える滞留スペース
- ✓ 駅と連携した送
迎用としても使える駐車場
- ✓ 官民連携による
魅力的な施設運営

2

庁舎建物の解体・費用負担判断

現庁舎建物 解体の有無

解体する

解体しない

（現庁舎建物をリノベーション等で活用）

解体の 実施主体

民間側で実施
（官民連携事業
の範囲に含める）

下田市主導で実施
（従来手法）

解体費の 負担

民間側

（跡地活用の民間側の収益事業で解体費を賄う）

下田市側
（解体費は負担）

費用負担は下田市

費用負担・納付金等の徴取判断へ...

3

跡地活用費用負担判断

跡地活用 費用負担

民間独立採算
（跡地で民間施設を整備・維持管理・運営）

下田市も負担
（公共施設の整備・維持管理・運営費の一部は負担する）

跡地の地代・納付金等の徴取

徴取する
（地代については調整）

徴取しない

組み合わせ



➡ 可能な限り、市に新たな**財政負担**を生じさせない利活用を想定

利用に当たっての制限等

- 将来的に、隣接する下田駅や駅前広場の再整備との調整が必要となる可能性がある
- 庁舎は老朽化が進行しており、継続利用する場合は、相応の整備が必要

相談したいこと等

- 想定される導入機能・整備イメージの実現可能性
(民間側が望む整備イメージ)
- 参画いただく上で望ましい条件・支障となる条件
- 現段階での参画可能性
- その他、市側にもとめる内容等

ご検討よろしくお願いします。

下田市企画課
連絡先：0558-22-2212
担当：土屋、中田