

下田市旧庁舎周辺エリア エリアビジョン(案)



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



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。



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。



【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 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

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。



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。

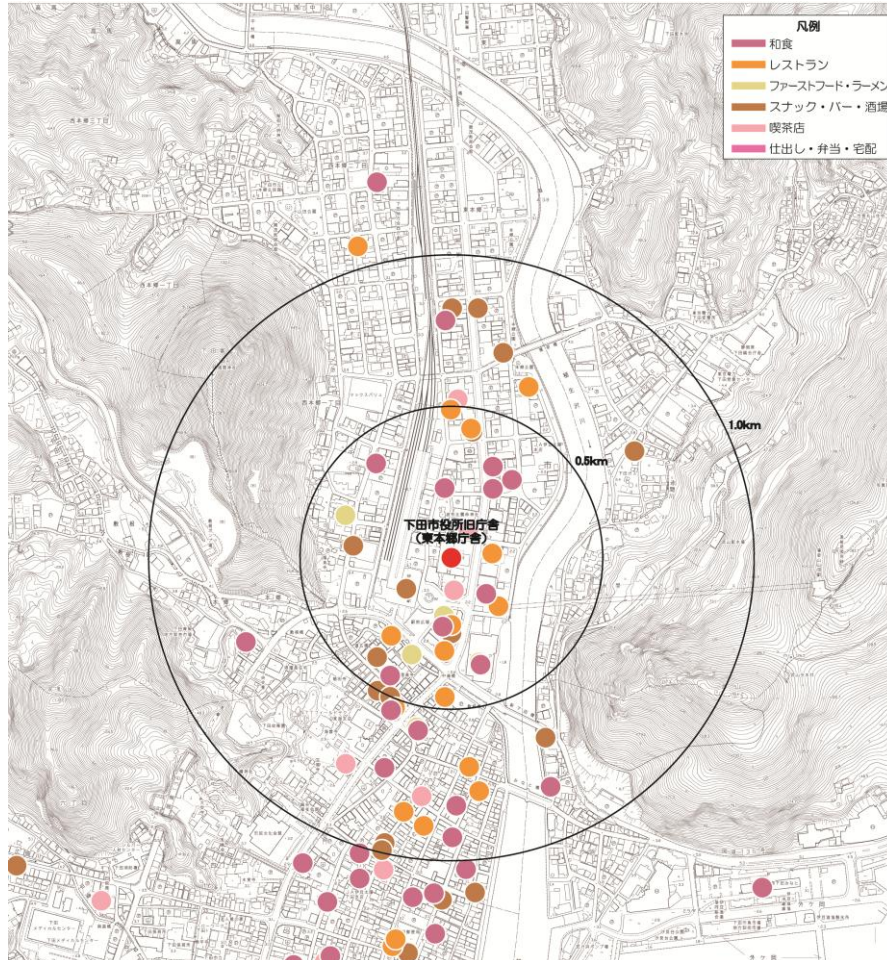


図 飲食施設の立地状況

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。

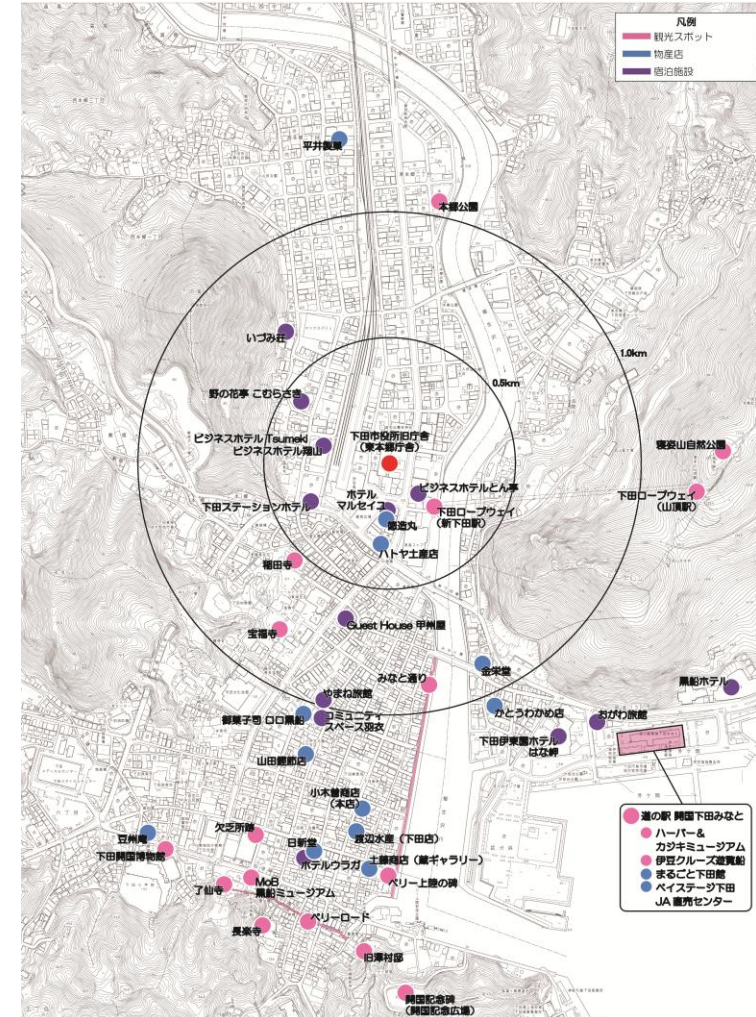


図 宿泊・観光関連施設の立地状況

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。

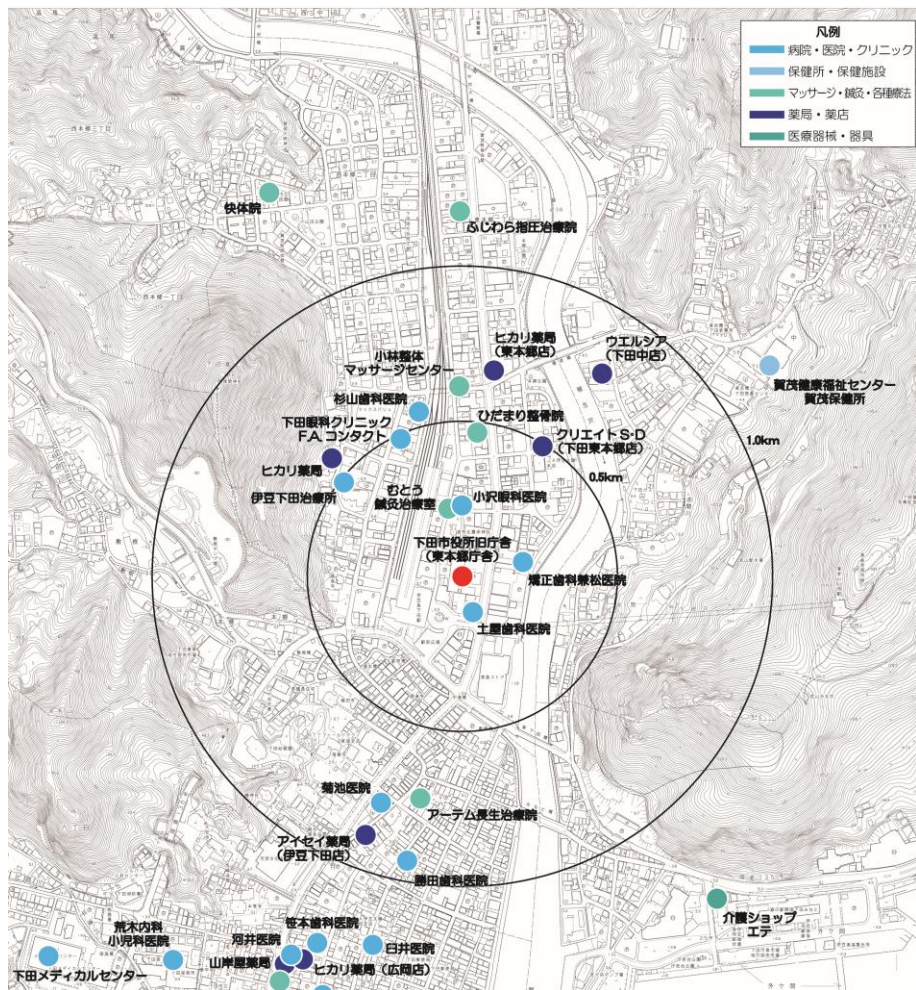


図 医療関連施設の立地状況

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号以东に数店舗まとまって立地。

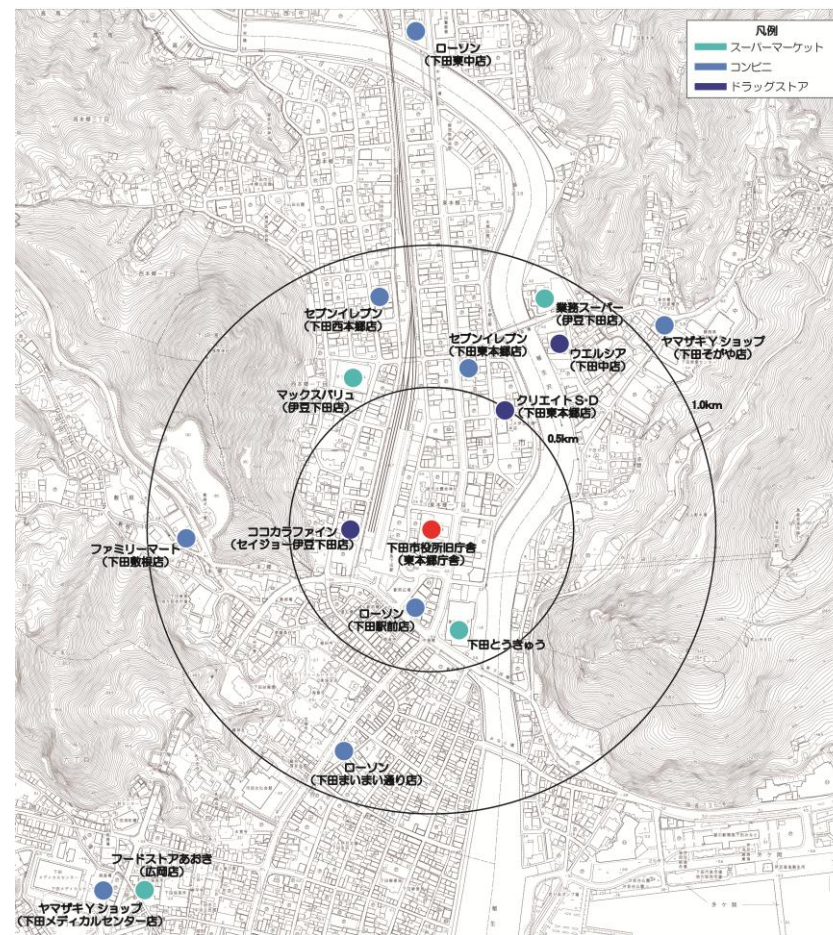


図 物販店の立地状況

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件見られる。
- ・特に、駅南側の一丁目にとまって分布している。

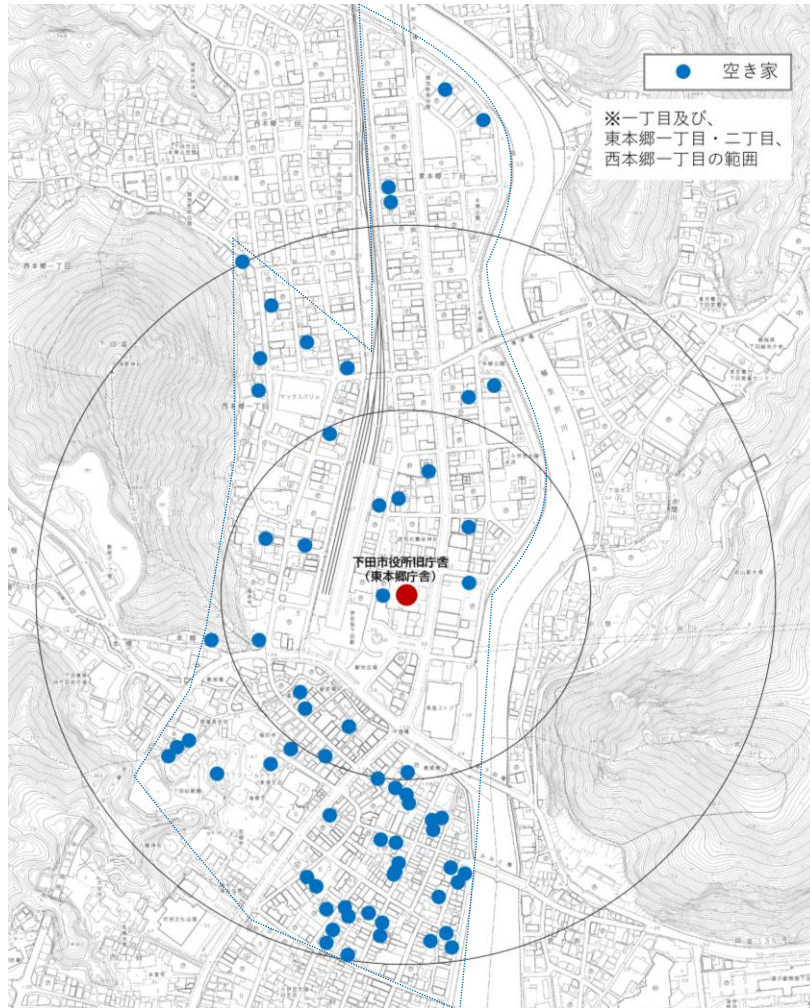


図 空き家の状況

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。

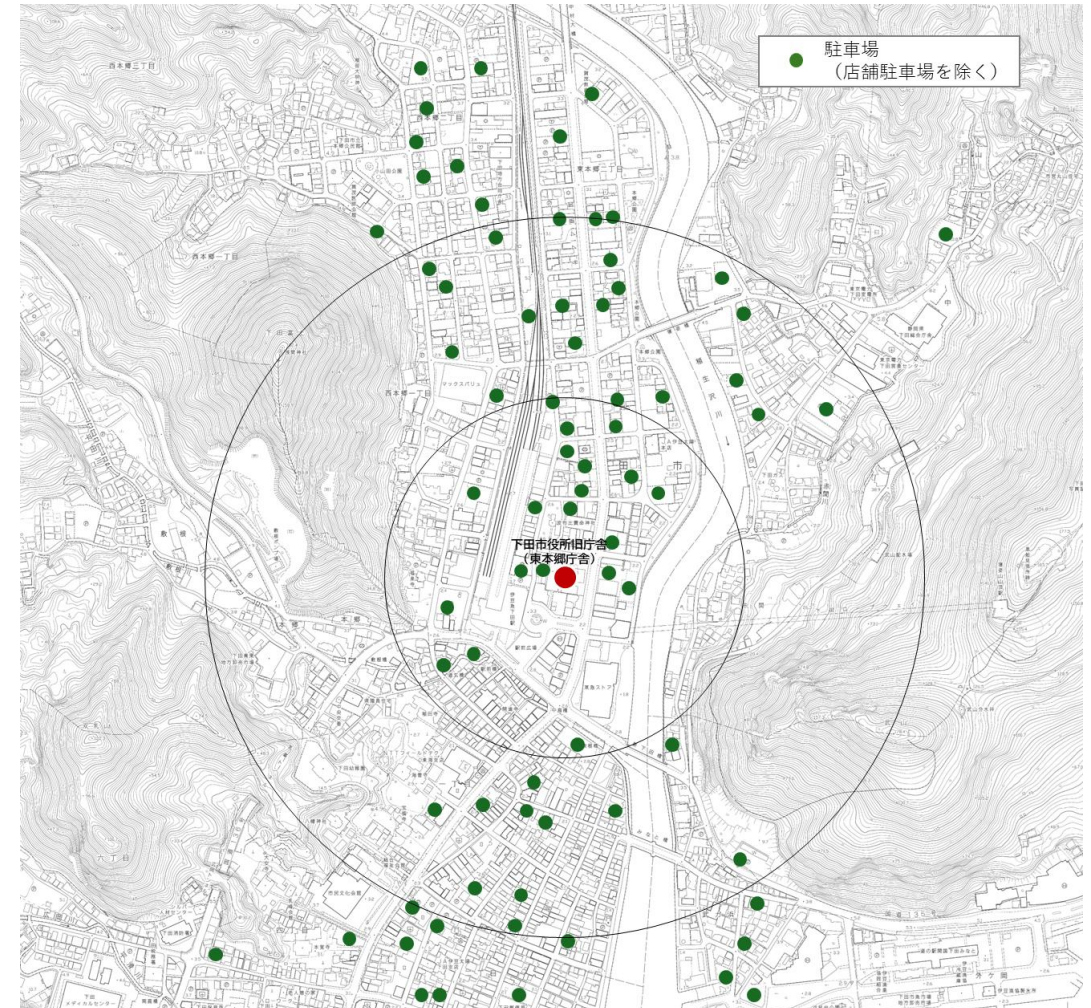


図 駐車場の立地状況

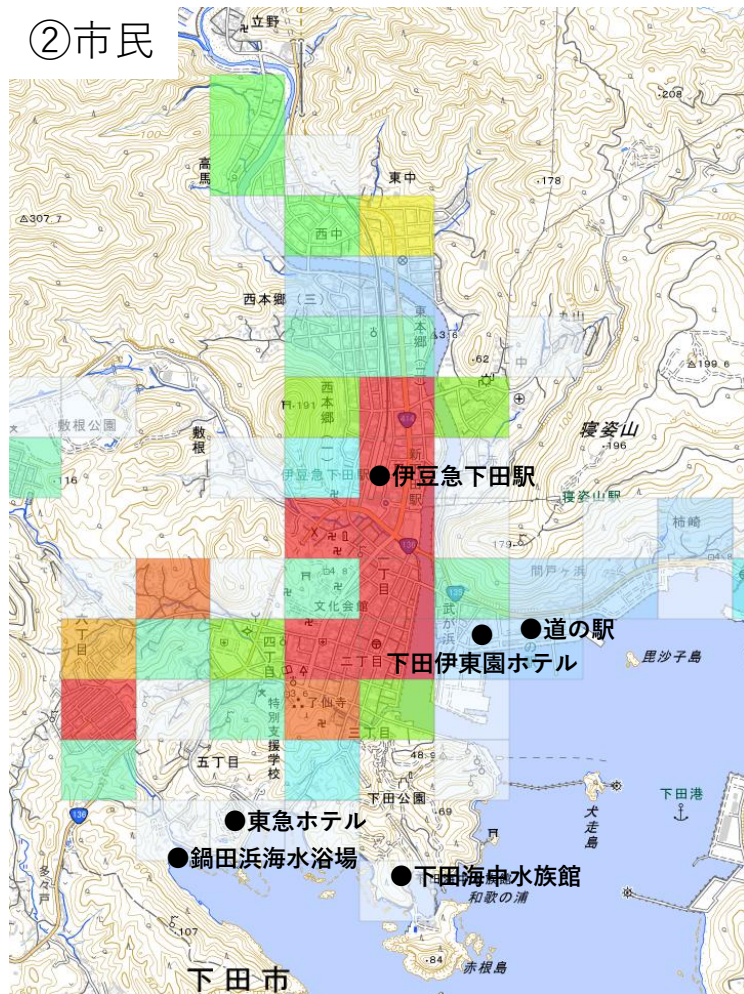
2.3. 滞留人口の状況

- ・ 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。

① 県外居住者



② 市民



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

※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

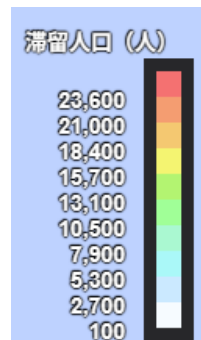


図 滞留人口メッシュ

2.4. 旧庁舎周辺の現況（まとめ）

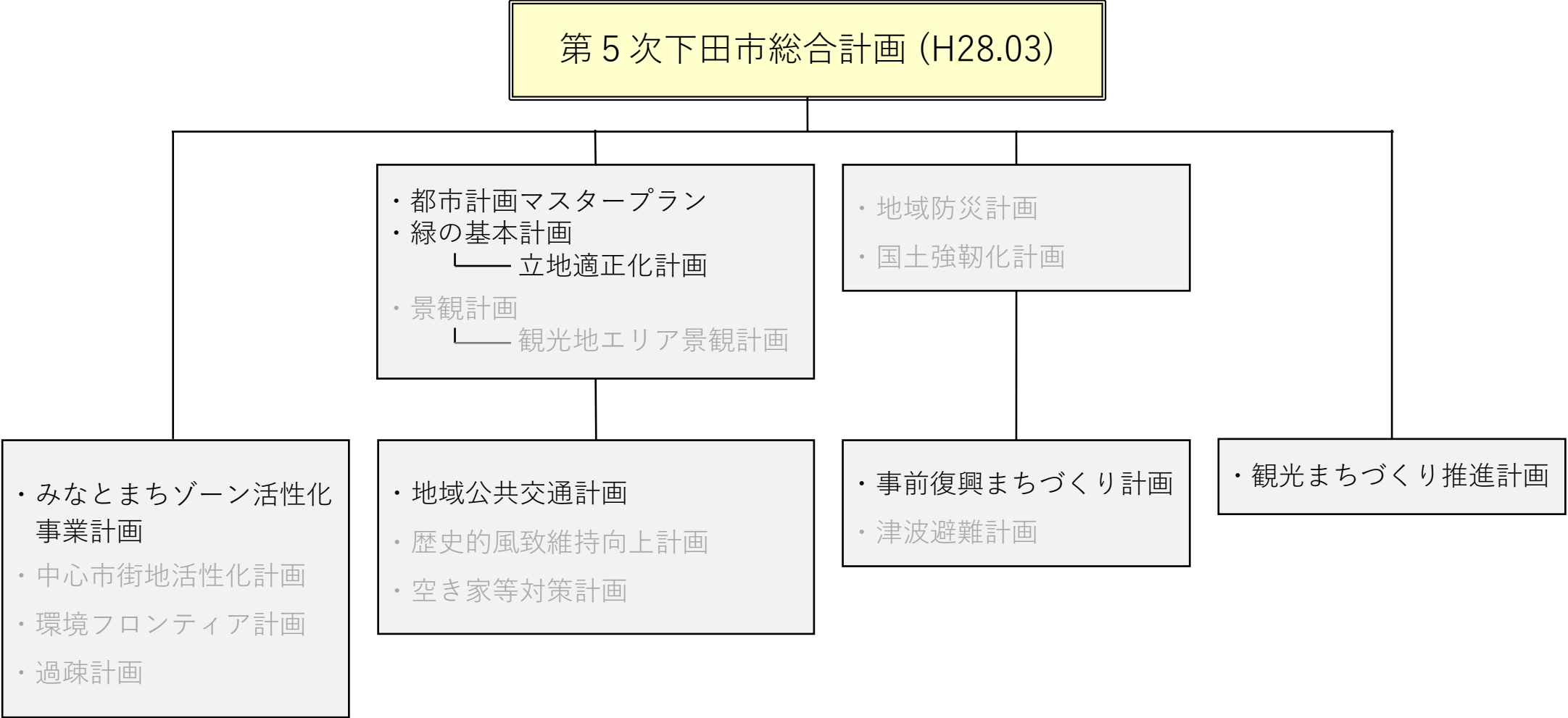
- ・伊豆急下田駅を中心に市街地が形成されている。伊豆急下田駅周辺では商業系の土地利用が多く、北に向けて国道沿いは商業、業務系の土地利用が点在するが、その他は住居系の土地利用となっている。
- ・伊豆急下田駅周辺及び国道136号以南は、観光客向けの飲食・物販店が数多くみられる傾向にあり、観光客の周遊ルート、滞在スポットになっている。
- ・駅前には大型スーパーがあるほか、コンビニエンスストア、ドラッグストアなど、生活に密着した個人商店がみられる。国道136号以北に居住地が多く存在するため、庁舎周辺にあっては生活密着型の店舗や施設が多く見受けられる。
- ・旧庁舎周辺には、伊豆急下田駅前という立地もあり、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。



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



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、住み続けたい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

3.2 下田市グローバル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」のあるまちです。
- ・本プロジェクトで目指すグローバ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】

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】

① まちづくりワークショップの実施

グローバ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バ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。

② まちづくり塾の開催

③ 持続可能なまちづくりの実践



3.3 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、住み続けたいくなるまち、また来たいくなる都市」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・快適で暮らしたいくなるまちづくり
- 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に図る。



3.4 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itくなる、また来it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。

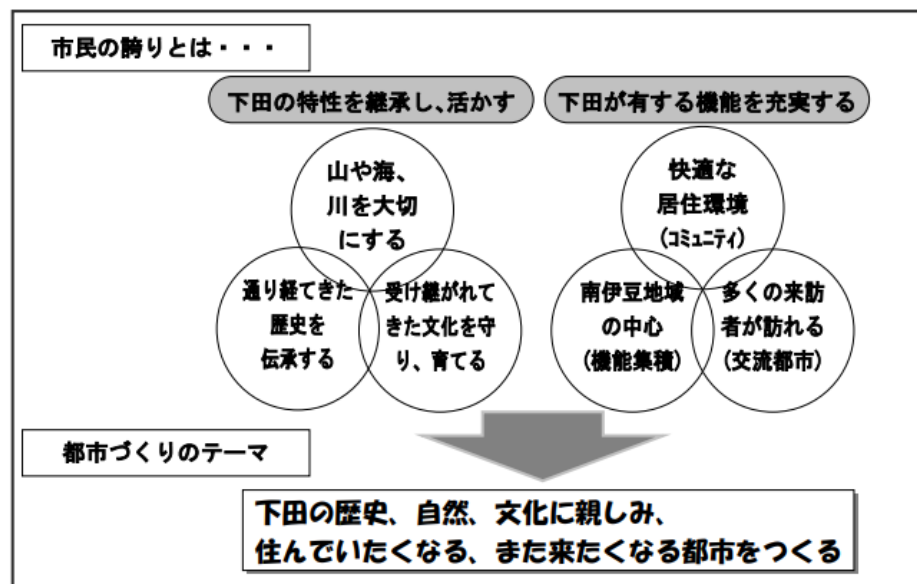


図 都市づくりのテーマ

<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**
 - 集团的農地…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

【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

下田・本郷地域まちづくり方針図

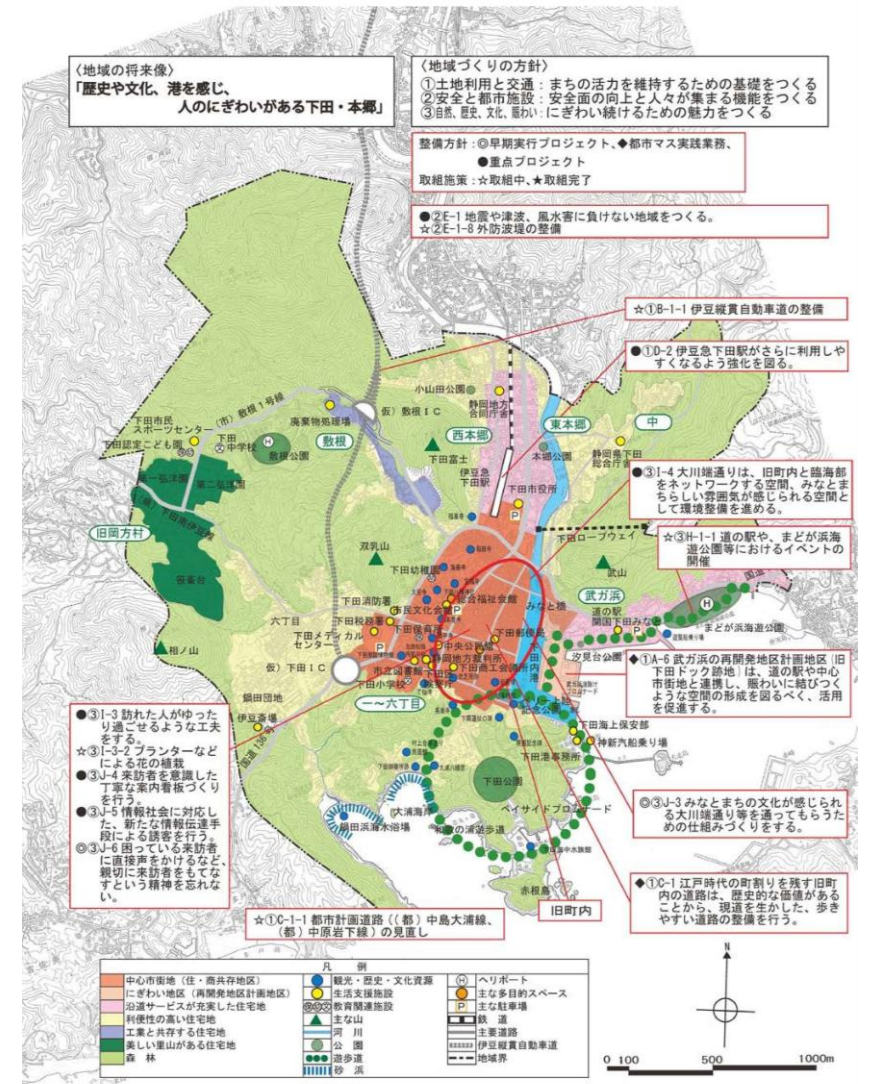


図 下田・本郷地区のまちづくり方針図

3.5 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ります。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ます。

【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ます。

【レクリエーションの拠点を創る】

- ・下田を住み続けたいくなる、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、日常の中で感じる事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ます。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ていきます。

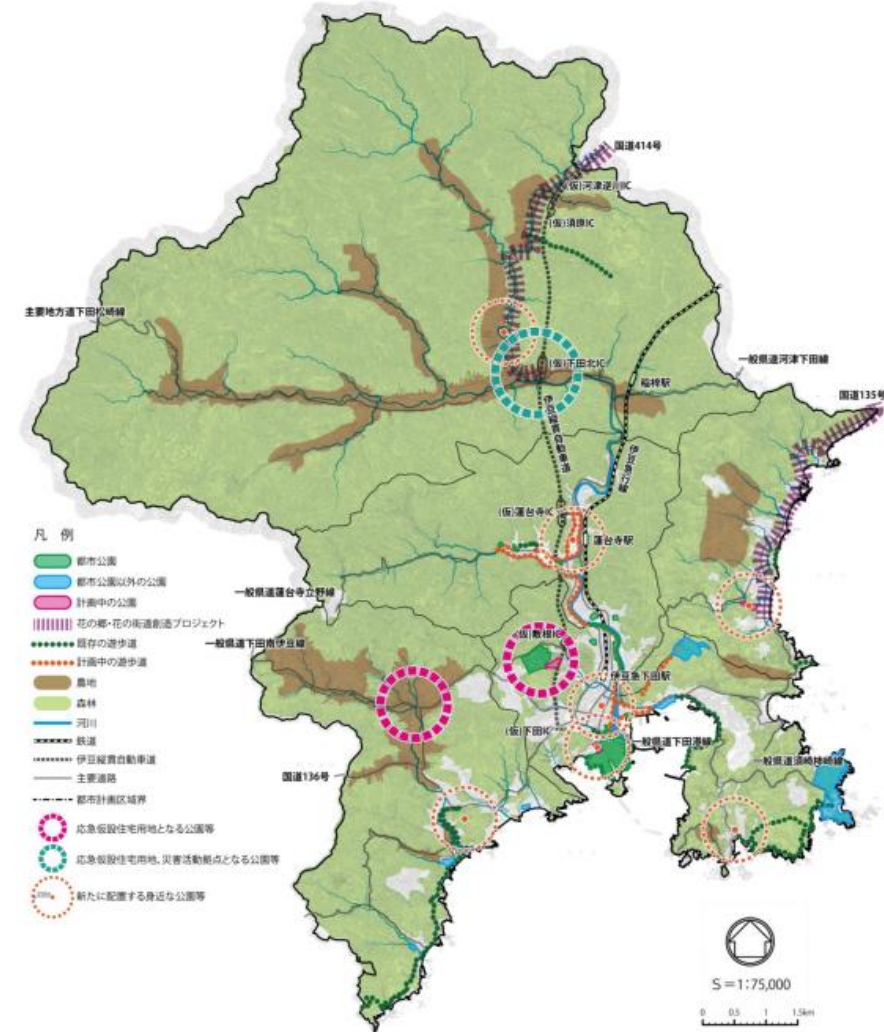


図 緑の配置方針総括図

3.6 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。

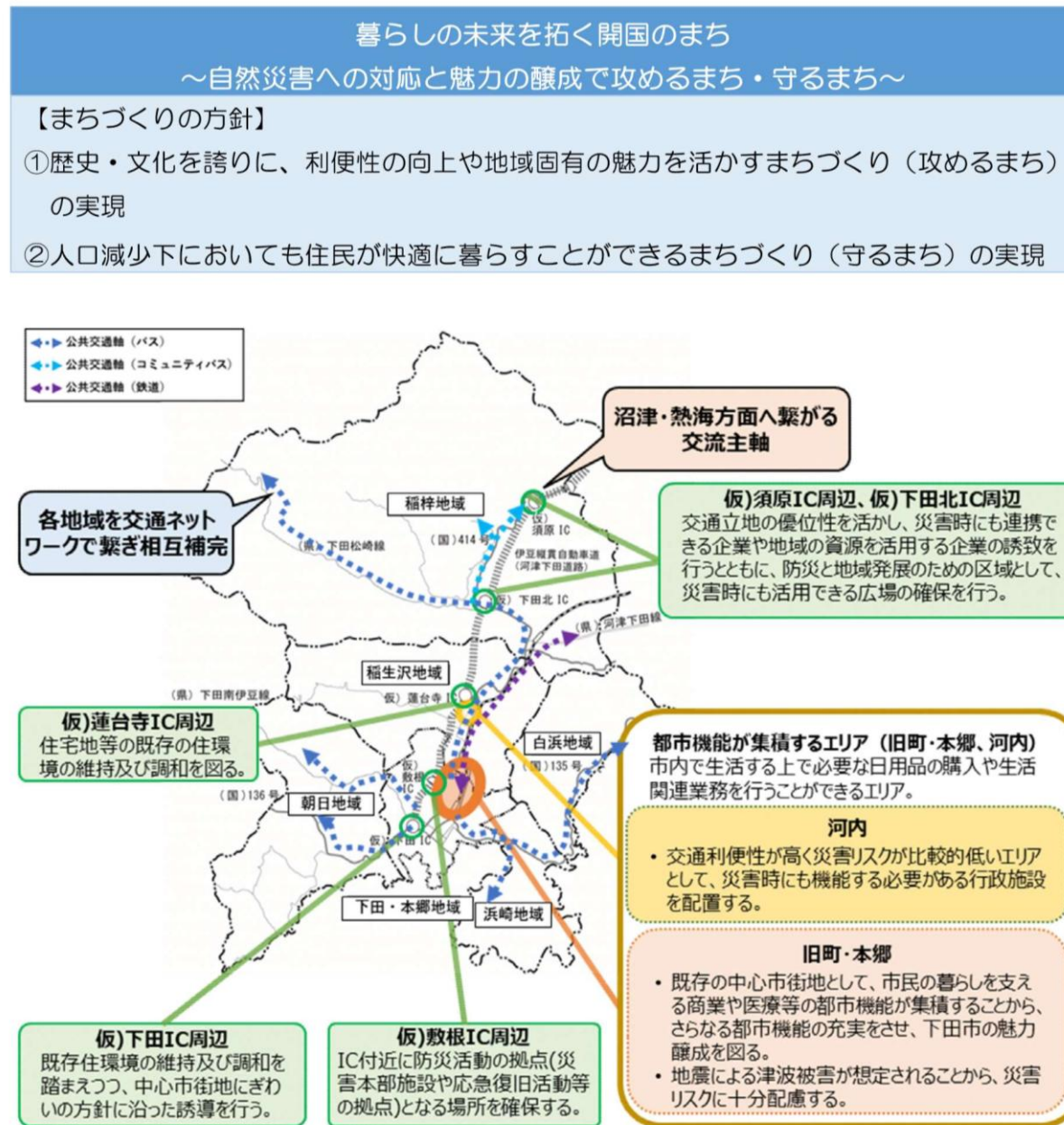


図 都市機能が集積するエリアと各地域を結ぶ交通ネットワーク

- ・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。

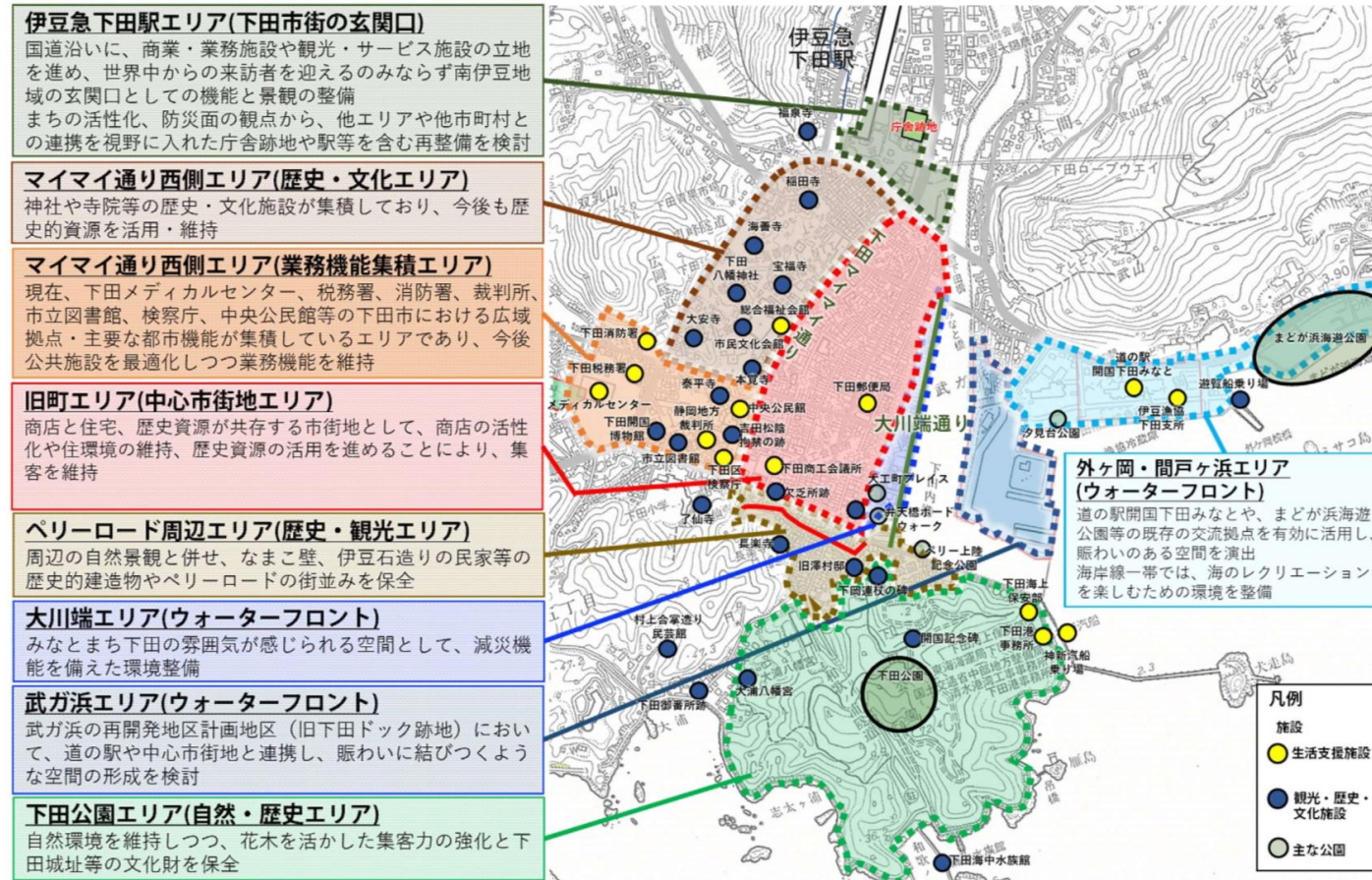


図 下田・本郷地域のまちづくりの方向性 (旧町周辺詳細図)

※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。



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

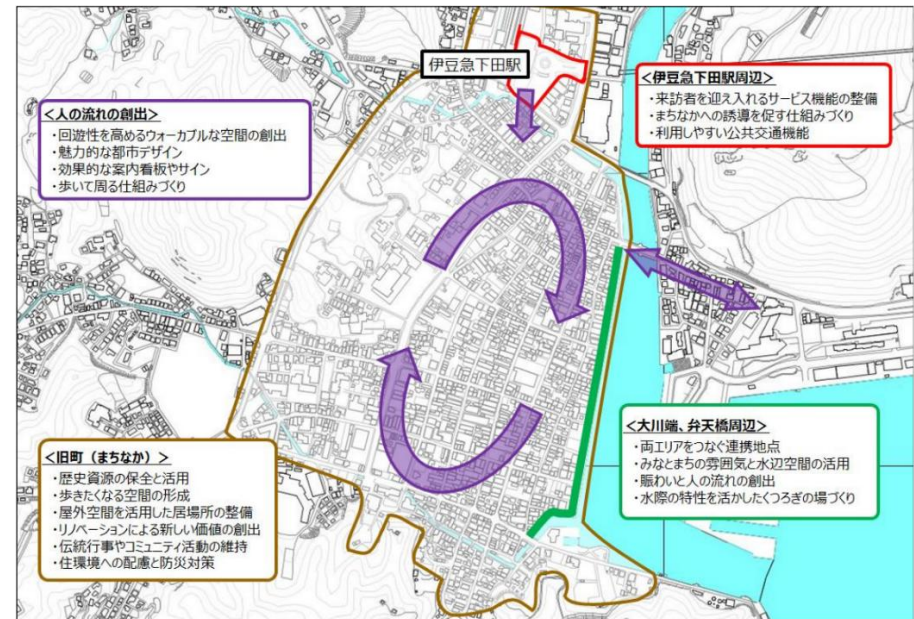
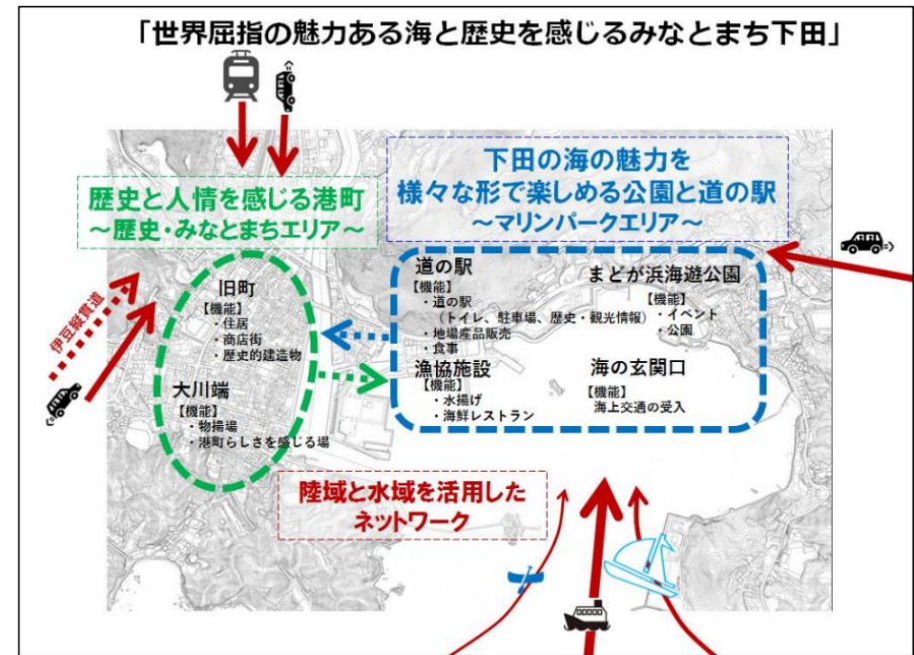
【歴史・みなとまちエリア】

○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。



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

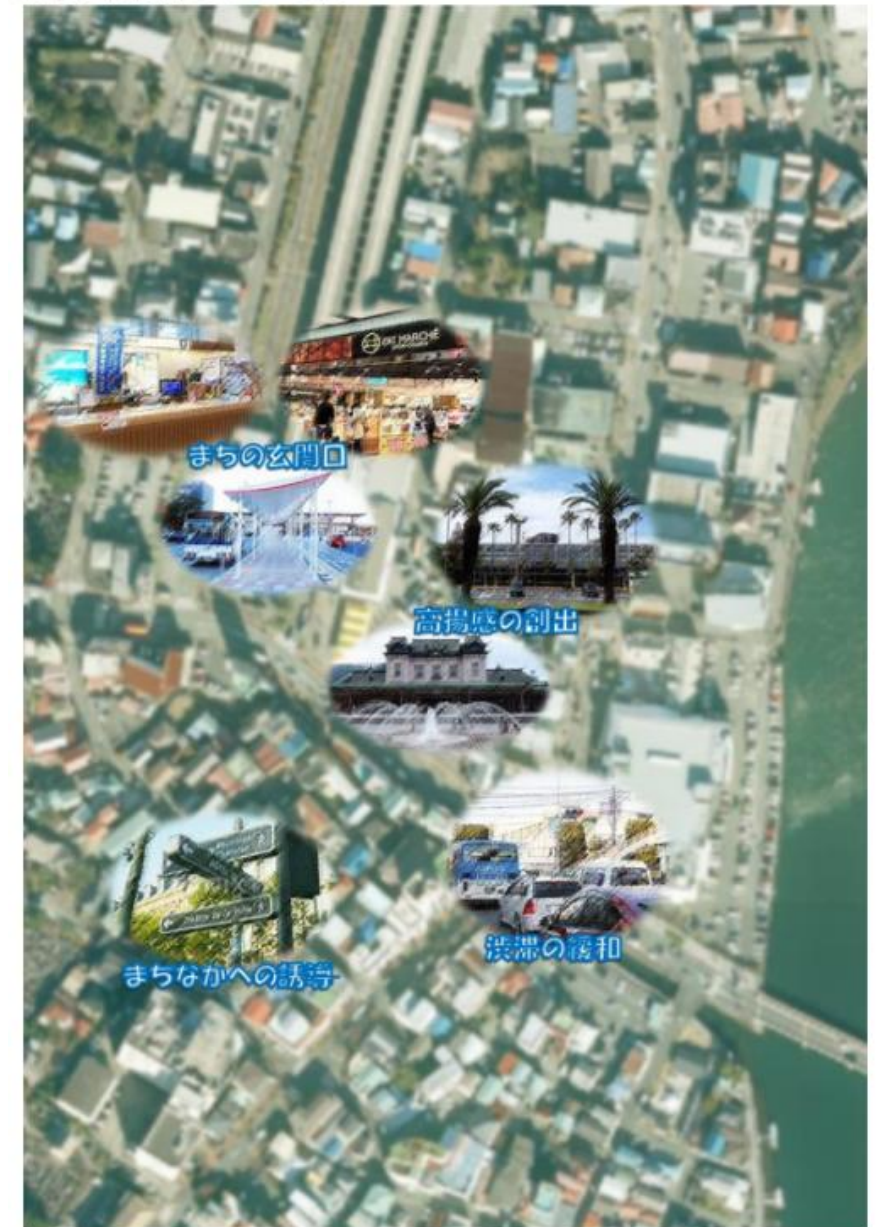
配置・整備の考え方

- ・ 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

【伊豆急下田駅周辺のイメージ案】



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】

「グローバルシティ下田」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「グローバルシティ下田」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バルにふさわしい、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バルにつなぎ、
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

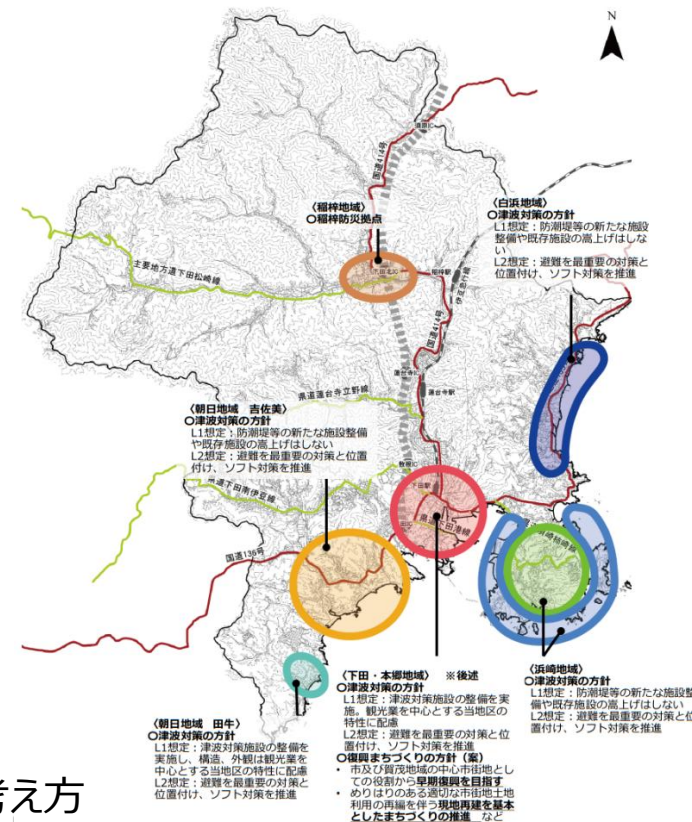


図 復興まちづくりの大枠の考え方

【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。



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2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2年度伊豆急下田駅周辺地区整備検討会幹事会
- ・令和2年度「まちづくりミーティング」



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2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。

【主な意見・提案】

- 観光と地域住民の共存を図る施設
- 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
- 地元住民や学生向けのスペース、休憩所、勉強場所の設置
- 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
- 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、駐車場整備
- 交通インフラやアクセス改善、渋滞の緩和や駐車場の整備
- 室内のパブリック空間の不足

※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

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

しもだグローバルベース -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
地域のにぎわいを創出し、エリアの魅力を向上させる場所

【参考】

キーワード：にぎわい、交流、グローバル、まちあい、情報発信、地域住民、観光客…

- ・ 地域住民が集い、語り合い、交流するにぎわい拠点
- ・ 観光客と地域住民とをつなぐ交流拠点
- ・ 観光客が安らぎ、交流するまちあい拠点
- ・ 観光情報の起点となる情報発信拠点
- ・ 地域の産業や観光情報を発信するインフォメーション拠点
- ・ 若者や高校生が学習やチャレンジできる拠点



7. 旧庁舎及び周辺に求められる機能（導入機能）

地域の課題や既存施設の立地状況、市民意見等を踏まえると、旧庁舎跡地に求められる機能は以下のものが想定される。

【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

○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・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



8. 旧庁舎周辺地域の土地利用ゾーニング(案)

【ゾーニングの考え方】

- ・伊豆急下田駅周辺は、旧庁舎以北に「**生活中心のエリア**」、国道136号以南に「**観光中心のエリア**」が広がる。
- ・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。
- ・旧庁舎を中心に「**にぎわい・交流の場**」の形成を目指す。

伊豆急下田駅エリア(下田市街の玄関口)

国道沿いに、商業・業務施設や観光・サービス施設の立地を進め、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の整備
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

マイマイ通り西側エリア(歴史・文化エリア)

神社や寺院等の歴史・文化施設が集積しており、今後も歴史的資源を活用・維持

マイマイ通り西側エリア(業務機能集積エリア)

現在、下田メディカルセンター、税務署、消防署、裁判所、市立図書館、検察庁、中央公民館等の下田市における広域拠点・主要な都市機能が集積しているエリアであり、今後公共施設を最適化しつつ業務機能を維持

旧町エリア(中心市街地エリア)

商店と住宅、歴史資源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

ペリーロード周辺エリア(歴史・観光エリア)

周辺の自然景観と併せ、なまこ壁、伊豆石造りの民家等の歴史的建造物やペリーロードの街並みを保全

大川端エリア(ウォーターフロント)

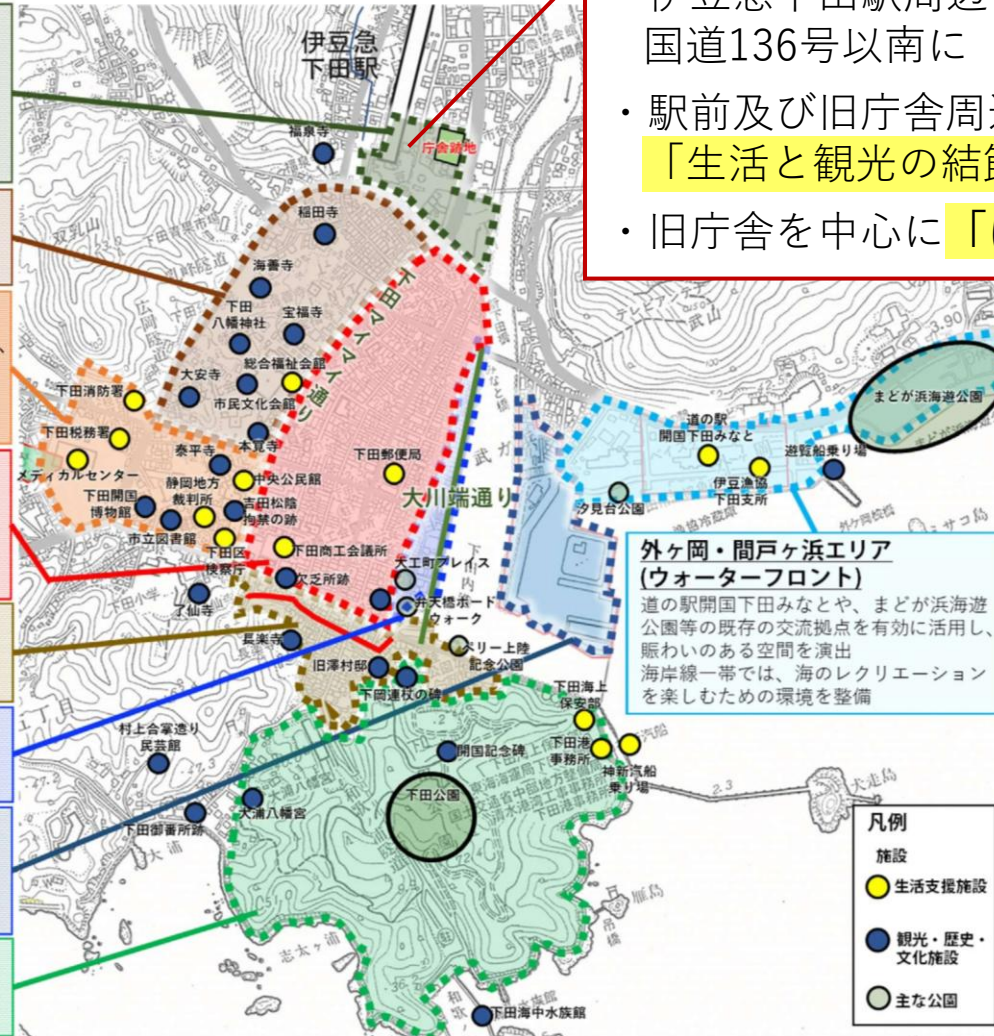
みなとまち下田の雰囲気を感じられる空間として、防災機能を備えた環境整備

武ガ浜エリア(ウォーターフロント)

武ガ浜の再開発地区計画地区(旧下田ドック跡地)において、道の駅や中心市街地と連携し、賑わいに結びつくような空間の形成を検討

下田公園エリア(自然・歴史エリア)

自然環境を維持しつつ、花木を活かした集客力の強化と下田城址等の文化財を保全



外ヶ岡・間戸ヶ浜エリア(ウォーターフロント)

道の駅開国下田みなとや、まどが浜海遊公園等の既存の交流拠点を有効に活用し、賑わいのある空間を演出
海岸線一帯では、海のレクリエーションを楽しむための環境を整備

図 立地適正化計画より下田・本郷地域のまちづくりの方向性(旧町周辺詳細図)

9. 旧庁舎利活用事業の事業化スケジュール（想定）

	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、事業の成立可能性が高いと判断される場合																						
事業者募集					条件精査 公募準備																	
							事業者公募															
事業者による活用									●協定等締結 改修設計													
												改修工事										
															供用開始							
※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											
事業者による活用												●協定等締結 改修設計										
															改修工事							
																		供用開始				