

みなとまちゾーン活性化基本計画

マリンパークエリアビジョン



2026（令和8）年3月

みなとまちゾーン活性化協議会

第1章 はじめに

- 1 エリアビジョン作成の趣旨
- 2 みなとまちゾーンブランドデザイン
- 3 みなとまちゾーン活性化基本計画
- 4 マリンパークエリアの「場」の位置付け①②
- 5 マリンパークエリアにおける計画・事業の動向

1 エリアビジョン作成の趣旨

- ・みなとまちゾーンは、下田市総合計画の基本構想（土地利用構想）において、「下田港と中心市街地一帯について、観光や交流など市民生活の中心的拠点として、生活・経済機能の充実のための社会基盤の整備と、避難路の整備等による防災対策を講じ、自然や歴史・文化資源の活用とまちなみ景観に配慮した整備を推進するエリア」として位置付けている。
- ・このエリアの活性化に向けて、平成29年度、静岡県、下田市、関係機関、関係団体の参画による「みなとまちゾーン活性化協議会」を設置するとともに、協議会の基本的な方針を共有するため、令和4年3月にみなとまちゾーン活性化基本計画を、令和8年3月(予定)に第2次基本計画を策定した。
- ・現在、基本計画で規定されたマリnparkエリアにおいて、様々な主体による計画や事業が実施又は検討されていることから、基本計画に沿ったエリア形成に向けて、各種計画・事業について調整と連携を図る必要性が高まっている。
- ・そこで、国県等の動向、各種計画に加え、エリア内の課題や具体的な計画・事業、今後様々な主体が取り組むべき事項を「1枚の絵」（＝エリアビジョン）にまとめることで、
 - ①行政機関、港湾利用者、開発事業者等の様々な主体が協議・調整する将来イメージを共有すること
 - ②新しい活動や事業の起動、誘致を促すエリアイメージを提示すること
 - ③より多くの関係者にマリnparkエリアの未来に関心を持ち参画してもらうこと を目指します。

2 みなとまちゾーンブランドデザイン

■みなとまちゾーンブランドデザイン

【目的】

みなとまちゾーンの活性化に向けた基本構想

【策定主体】

下田市みなとまちゾーン活性化協議会

【策定時期】

平成30年度

【理念】

「世界屈指の魅力ある海と

歴史を感じるみなとまち下田」

【エリア設定】

・マリンパークエリア

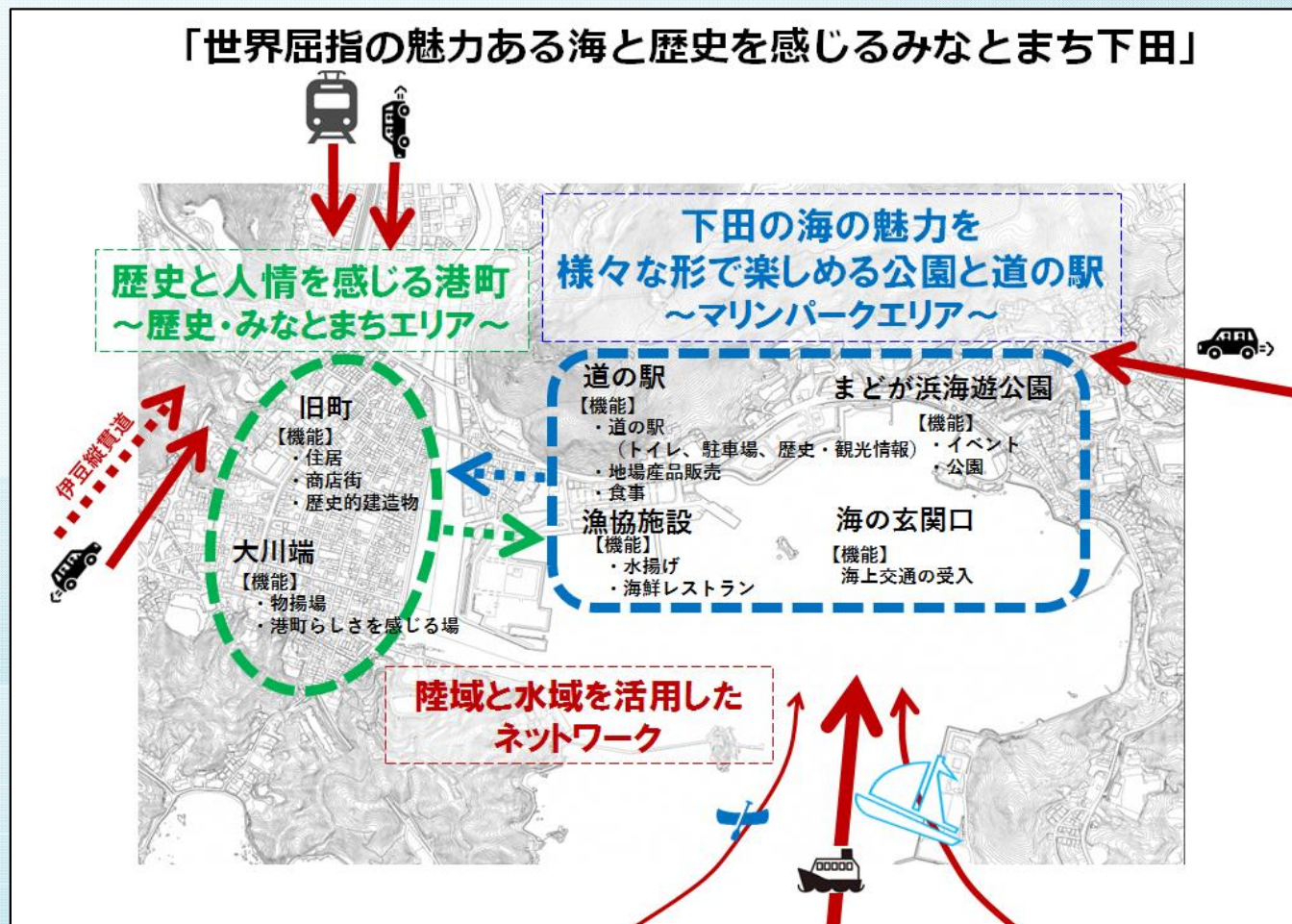
⇒道の駅、まどが浜海遊公園、漁協施設
柿崎漁港・柿崎海岸、旧下田 Dock 跡地等

・歴史・みなとまちエリア

⇒旧町、大川端、伊豆急下田駅周辺等

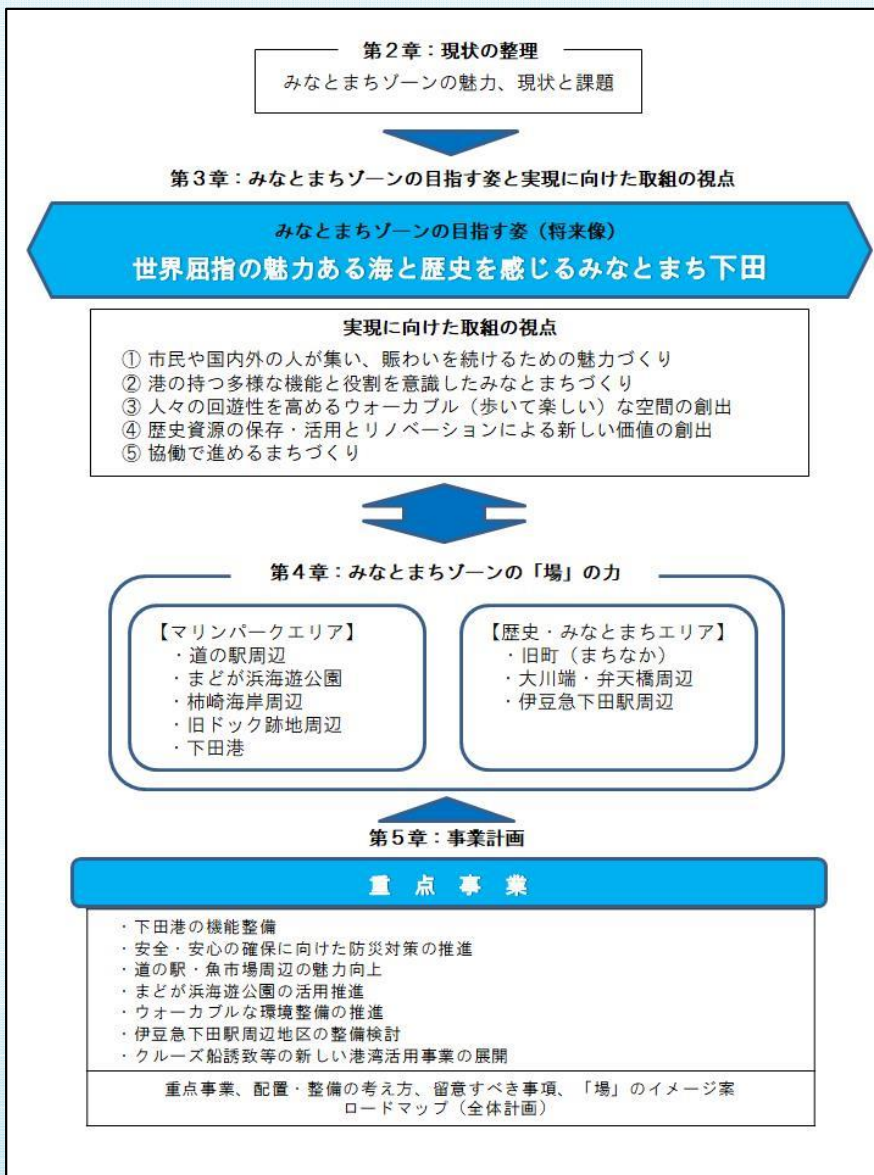
・陸域と水域を活用したネットワーク

⇒両エリアの回遊性向上

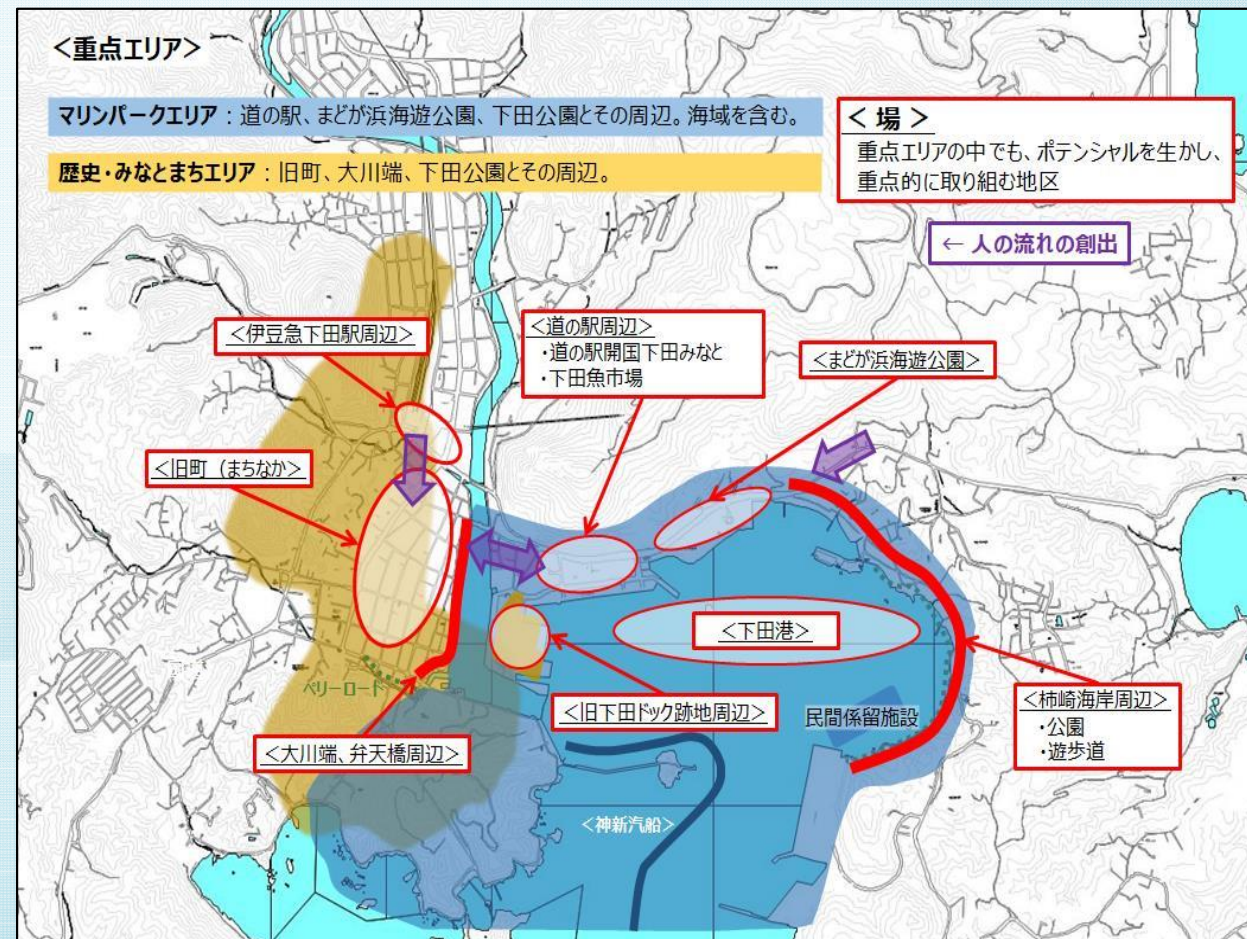


3 みなとまちゾーン活性化基本計画

■みなとまちゾーン活性化基本計画の概要



みなとまちゾーン活性化基本計画では、みなとまちゾーンのエリアの魅力を高めるために、重点的に取り組む地区を「場」として設定しています。

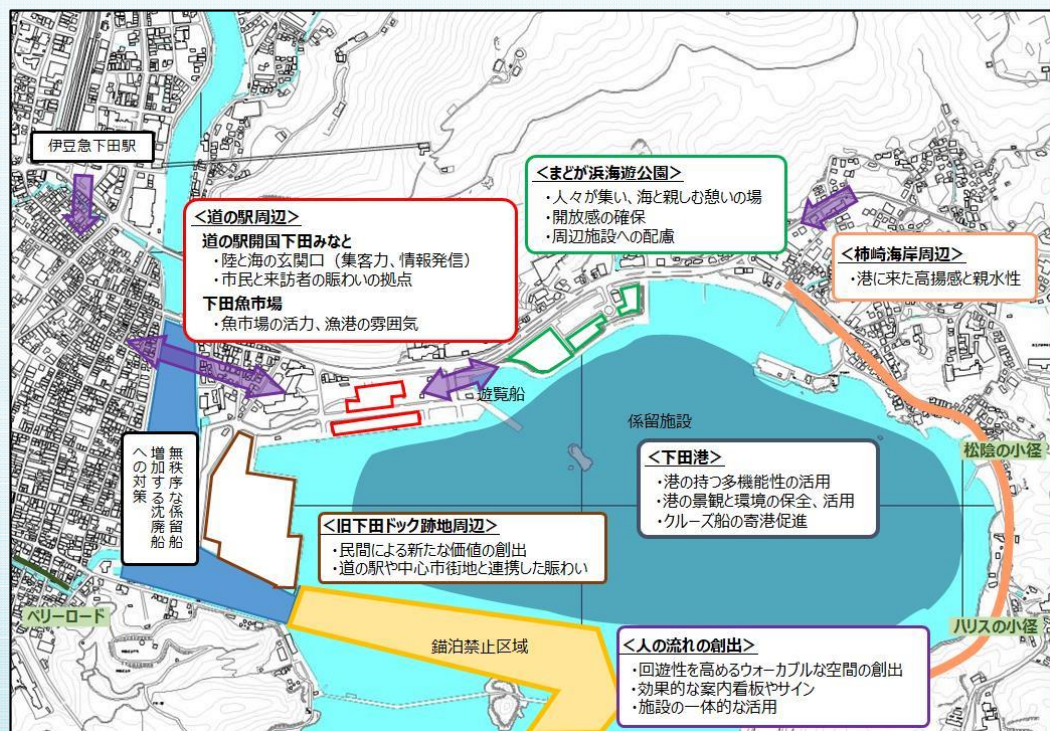


3 マリンパークエリアの「場」の位置付け①

■みなとまちゾーン活性化基本計画における事業方針、各「場」の役割

○事業方針（エリアの目的）

- ・海に面した立地を活かし、みなとまちに来た高揚感を創出
- ・交通、観光、産業、交流等多面的な下田港の多機能化を推進
- ・陸と海のネットワークを活かしたまちの玄関口
- ・旧町と市内各所への人の流れの誘導
- ・下田港周辺の公園等の活用による、人々が集う憩いの場の形成
- ・まどが浜海遊公園の有効活用、道の駅の魅力化、魚市場の活性化
- ・市民や市内事業者等の多様な主体の参画と民間企業との連携



○マリンパークエリアの「場」と求められる役割

【道の駅周辺】

旅の目的地（ランドマーク）としての集客力と旧町や市内各所への誘導を促す情報発信機能を有し、来訪者のみならず、市民も利用するにぎわいの拠点。

【まどが浜海遊公園】

公園の開放的な空間や人工磯など海に親しむ「場」を有し、水辺の景観を楽しみながらくつろげる市民や来訪者が広く利用する憩いと交流の場。

【柿崎海岸周辺】

下田港、旧町、周囲を囲む山並みといった自然とまちが調和した景観を望み、みなとまちの高揚感と親水性を感じられる散策や休憩施設等の機能を併せ持つビュースポット。

【旧下田ドック跡地周辺】

みなとまちゾーンの目指す姿（将来像）を共有し、民間企業の有する活力や視点を活かした連携により、新たなまちの魅力を創出する場。

【下田港】

海運や漁業、観光等による利便性を向上させるとともに、クルーズ船やプレジャー船の来訪を促すことで、ヒト、モノ、コトの交流を生み出す場。

3 マリンパークエリアの位置付け②

■マリンパークエリアの各「場」の役割等

	道の駅周辺	まどが浜海遊公園	柿崎海岸周辺	旧下田ドック跡地周辺
各場の役割	旅の目的地（ランドマーク）としての集客力と旧町や市内各所への誘導を促す情報発信機能を有し、来訪者のみならず、市民も利用するにぎわいの拠点	公園の開放的な空間や人工磯など海に親しむ「場」を有し、水辺の景観を楽しみながらくつろげる市民や来訪者が広く利用する憩いと交流の場	下田港、旧町、周囲を囲む山並みといった自然とまちが調和した景観を望み、みなとまちの高揚感と親水性を感じられる散策や休憩施設等の機能を併せ持つビュースポット	みなとまちゾーンの目指す姿（将来像）を共有し、民間企業の有する活力や視点を活かした連携により、新たなまちの魅力を創出する場
構成施設	- 道の駅開国下田みなと（観光案内、売店、食堂） - 下田魚市場（市場、食堂） - 外ヶ岡岸壁（漁業、物流、観光） - 汐見台公園（公園、桜）	- まどが浜海遊公園（親水公園、休憩所） - 児童遊具	- 弁天島公園 - 柿崎海岸 - 柿崎漁港 - 玉泉寺等歴史的な史跡	民間事業者所有地
個別事業	- 道の駅開国下田みなと魅力向上事業（下田市） - 下田魚市場整備事業（伊豆漁協） - 岸壁等維持管理事業（静岡県） - 津波等防災対策事業（ソフト：避難対策）	- まどが浜海遊公園管理運営事業（静岡県・下田市） - 賑わいイベントの開催等実証事業（下田市） - ボートパーク整備事業（静岡県）	- 歴史・文化教育（歴史ネットワーク）（下田市） - 遊歩道維持管理事業（下田市） - 柿崎海岸環境保全事業（静岡県）	- 民間開発（事業者） - 沈没船撤去事業（静岡県）

4 マリンパークエリアにおける計画・事業の動向

場の区分	実施中・検討中・検討が求められる計画・事業	場の課題
道の駅周辺	・道の駅開国下田みなとの魅力向上【下田市・検討中】 ・下田魚市場整備事業（建替改修）【伊豆漁協・計画】 ・津波等防災対策事業【継続検討】	・道の駅周辺エリアの一体性の構築 ・拠点としての魅力向上 ・駐車場（収容台数）の確保 ・津波等防災対策の構築
まどが浜海遊公園	・まどが浜海遊公園管理事業【静岡県・下田市実施中】 ・ボートパーク整備（不法係留船対策）【静岡県検討中】 ・賑わい創出のイベントや実証実験【下田市実施中】	・賑わいの創出に向けた仕組みづくり ・管理運営体制の検討
柿崎海岸周辺	・柿崎漁港機能維持管理事業【静岡県実施中】 ・弁天島公園維持管理事業【静岡県実施中】 ・遊歩道維持管理事業【下田市実施中】 ・歴史、文化教育事業【下田市実施中】	・下田港と一体となった整備方針の検討 ・海岸漂着ゴミの適正管理
旧下田ドック跡地周辺	・民間事業者による開発計画【民間事業者】 ・河口部における不法係留船対策の推進【静岡県実施中】	・既存の法規制と民間開発計画との調整
下田港	・機能確保に向けた維持管理（浚渫等）【静岡県実施中】 ・クルーズ船誘致促進事業【静岡県・下田市実施中】 ・プレジャーボート受入れ体制検討【静岡県・下田市検討中】 ・下田港の清掃活動、歴史・文化教育【下田市実施中】	・下田港の管理運営体制の構築 ・水域の調整及び陸域との連携

第2章 マリンパークエリアビジョン

- 1 エリアビジョン（取組方針と具体施策）
- 2 具体施策（例）

1 エリアビジョン（取組方針と具体施策）

- 魅力ある“みなとまちづくり”を進めていくためには、行政、市民、民間企業等の様々な主体が個々に事業を進めるのではなく、理念や目指す将来像を共有して、連携した戦略的な取組を行うことが必要となる。（みなとまちゾーン活性化基本計画 P 4）
- 基本計画に基づく第 1 章を踏まえて、連携した戦略的な取組として、3 つの「取組方針」と 9 つの「具体施策」に整理した。
- 今後は、様々な主体が個々に事業を進めるのではなく、エリアビジョンに基づき連携して取り組むことで、マリンパークエリアの魅力と活力を高め、賑わいの場を創出していく。

○観光・交流の拠点化

取組方針：人々が憧れ、訪れたくなる“海と歴史を感じるみなとまち”を目指す。

具体施策：①-1 関係者が連携し、一体となった施設整備の推進

①-2 金目鯛をはじめとする下田の魅力を発信

①-3 下田の魅力を感じながら散策できる環境の創出

○交通の拠点化

取組方針：人々が集まる陸路・海路の交通の要衝を目指す。

具体施策：②-1 陸路から人々が集まる拠点の形成

②-2 海から気軽に立ち寄れる拠点の形成

②-3 次世代モビリティ等の多様な移動サービスの充実

○防災・危機管理

取組方針：安全・安心を感じる場を築く。

具体施策：③-1 景観や利用に配慮した防潮堤の整備

③-2 来訪者でも円滑に避難できる対策の推進

③-3 “みなと”を活用した生活支援の機能確保

施策①－1

関係者が連携し、一体となった施設整備の推進

- 下田市は、海の魅力と開国の舞台にもなった歴史情緒のあるまちなみを有する“みなとまち”である。
- マリパークエリア内の道の駅、魚市場等は、建設から年数が経過し、施設の更新や建て替えが各実施主体で検討されている。また、隣接地では、民間による開発や、官民連携によるポートパークの整備が計画されている。
- エリア全体の価値（魅力）向上に向け、各実施主体は連携して、各施設の特徴を最大限に生かしながら、施設間の連続性、一体性にも配慮した施設整備を進めていく。

■海を臨む景観



まどが浜海遊公園



夕焼けスポット

■市場の風景



■下田独自のリゾート感



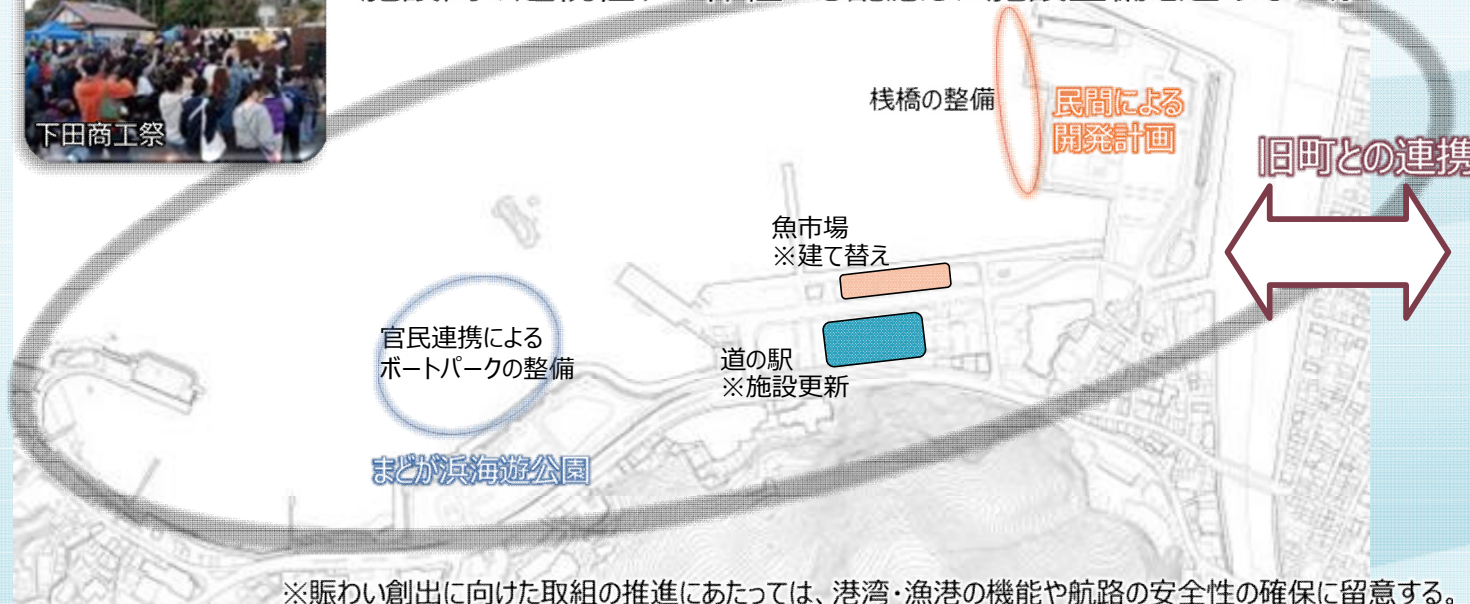
半島南端の終着駅ならではの旅情感

■地域交流



下田商工祭

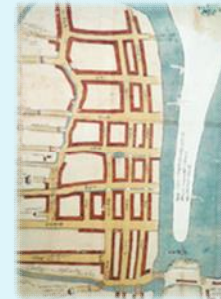
●各施設の特徴を最大限に生かしながら、施設間の連続性、一体性にも配慮した施設整備を進めていく。



※賑わい創出に向けた取組の推進にあたっては、港湾・漁港の機能や航路の安全性の確保に留意する。

■旧町のまちなみ

【歴史ある特徴的なまちなみ】
江戸時代前期には形成され、東西南北に走る整然と区画された町割り。海と並行する南北方向は場所によって通りが交差点でずれている点などが特徴的。



【特徴のある建築物】

なまこ壁：平瓦を壁面に配置し、その結合部に漆喰を盛り上げて塗る特徴的な壁で、風雨に強く、防火、保温に優れる。
伊豆石：特徴的なマール模様の伊豆産の石材。建造物の基礎や石蔵、石塀だけでなく、石灯籠や記念碑など様々な所で利用されている。



【今も残る歴史的建造物】
なまこ壁や伊豆石を用いた歴史的な建物が旧町には多く残っている。



出展：下田はじめる散策マップ

2 具体施策（例）

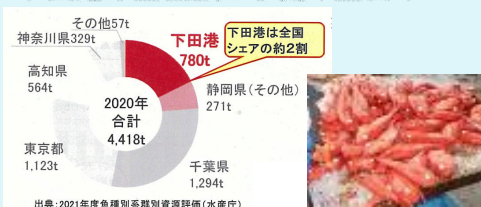
施策①－2

金目鯛をはじめとする下田の魅力を発信

○道の駅「開国下田みなと」とその周辺施設（魚市場、漁協直営食堂「金目亭」、港内遊覧船など）は、下田市の中核となる賑わい拠点の1つである。

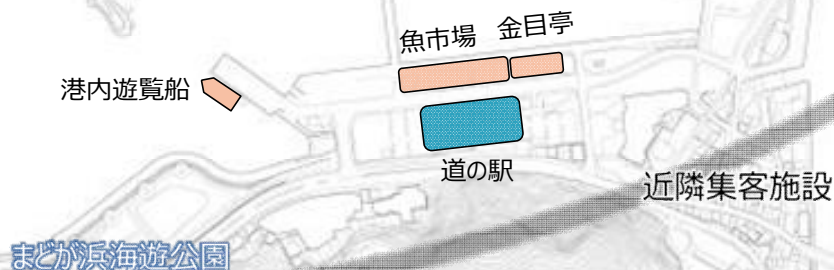
○道の駅とその周辺施設は、連携し、一体となり、下田の魅力（食、歴史文化、景観、風景等）を提供していく。

■下田港は金目鯛の水揚げ量日本一



●周辺施設が連携し、一体となり、下田の魅力を提供していく。

民間による
開発計画



■食の魅力を発信する県内事例

【沼津港食堂街】

沼津港で水揚げされたばかりの新鮮な海の幸を楽しめる沼津港食堂街。年間150万人が沼津港に訪れる。



【清水港河岸の市】

地方卸売市場清水魚市場の施設。仲卸業者が直接新鮮な魚介類や海産物を販売し、県内外の多くの人々で賑わう。



【伊東マリンタウン】

伊豆の新鮮な海産物や特産品、温泉、遊覧船などが楽しめる「道の駅」と「海の駅」を兼ねた複合施設。年間約200万人が訪れる。



■海の幸・山の幸を活かした地域料理や地元グルメの提供、顧客価値創造



施策①－3

下田の魅力を感じながら散策できる環境の創出

- 陸路・海路の交通の結節点として、官民が連携して、人々が集まる拠点を形成していく。
- さらに、集まった人々が海辺を散策しながら憩い、下田の魅力を感じることができる環境を創出していく。



●人々が海辺を散策し、集う
快適な環境を創出していく。

●ハリスの小径

玉泉寺
ハリス記念館 ●

●弁天島公園
●松陰の小径

まどが浜海遊公園

民間による
開発計画

魚市場
道の駅

多様な移動サービスの導入

旧町・伊豆急下田
駅との連携

■散策に向けたソフト対策例

【散策マップの作製】

下田の魅力を紹介したわかりやすい散策マップ



下田市まちなかのお散策マップ

【外国人観光客への対応】

多言語に対応した案内サービスの提供



「シーもん」による外国人観光客案内

【多様な移動サービスの提供】

レンタサイクルなど多様な移動サービスの提供



道の駅でのレンタサイクル

施策②－1

陸路から人々が集まる拠点の形成

- 道の駅「開国下田みなと」とその周辺施設は、下田市の中核となる賑わい拠点の1つである。
- 各施設が連携し、一体感のある“みなとまち”の形成や、下田の魅力（食、歴史文化、景観、風景等）の提供により、人々が集まる拠点の形成を目指す。

■ イベントの開催



● 一体感のある施設整備や、下田の魅力の提供により、人々が集まる拠点を形成していく。

民間による
開発計画

まどが浜海遊公園

一般
駐車場

チケット
売場

大型
駐車場

● 円滑な
歩行者の誘導

道の駅

一般
駐車場

魚市場 金目亭

● 回遊性の確保

■ 体験・学習



■ 道の駅を中心とした賑わい拠点



★ 既設観光施設・飲食施設

施策②－2

海から気軽に立ち寄れる拠点の形成

- 国内外の人々が海から気軽に訪れるための係留施設が不足している。特に、富裕層が所有しているスーパーヨット（船長24m以上）の受入れ機能が確保されていない。
- 既存施設の有効活用や、新たな受入れ施設の整備により、クルーズ船やプレジャーボートが気軽に来港できる拠点を目指す。

■ 下田港におけるクルーズ船の寄港状況

平成28年4月4日
「ル・ソール」



平成28年2月22日
「にっぽん丸」



■ 下田港におけるクルーズ
需要増加への期待
ラグジュアリーヨットスタイル
客船が2027年就航
予定



下田の観光コンテンツの
磨き上げ



プレジャーボート



クルーズ船



※クルーズ船は港内に錨泊し、
乗客はテンドーボートで上陸

※下田港は、日本の中心
に位置し、関東圏にも近い
ロケーションからプレジャー
ボートの寄港需要は高い

伊豆諸島定期航路

■ イベントの開催



■ 民間開発計画

（参考）三崎漁港での民間
開発事例
出展：国土交通省HP



- ・国内では稀な、最大300フィートのクルーザーの係留が可能な浮き橋と、ラグジュアリーなトレーラーハウス3台が整備済み
- ・ホテル、ヴィラ、コンドミニアム、商業施設等が整備される予定

■ ボートパークの整備

整備箇所をまどが浜海遊公園
園前に決定



官民連携により、放置艇の
係留施設と賑わい機能を
有したボートパークを整備し
ていく。

民間マリーナ

● 海から気軽に立ち寄れる
拠点を形成していく。

栈橋の整備

民間による
開発計画

官民連携による
ボートパークの整備

まどが浜海遊公園

道の駅

みなとオアシス下田

施策②－3

次世代モビリティ等の多様な移動サービスの充実

- マリンパークエリアの来訪者は、車と鉄道利用が大半を占める。
- 鉄道利用は、伊豆急下田駅から徒歩約15分を要し、利便性に劣る。
- 交通の結節点として、次世代モビリティ等の多様な移動サービスを充実することで、人々が集まる賑わいの創出を目指す。

■次世代モビリティ （日本における民間動向）

【空飛ぶ船】

- ・電動シーグライダーの社会実装に向けた取組が始動

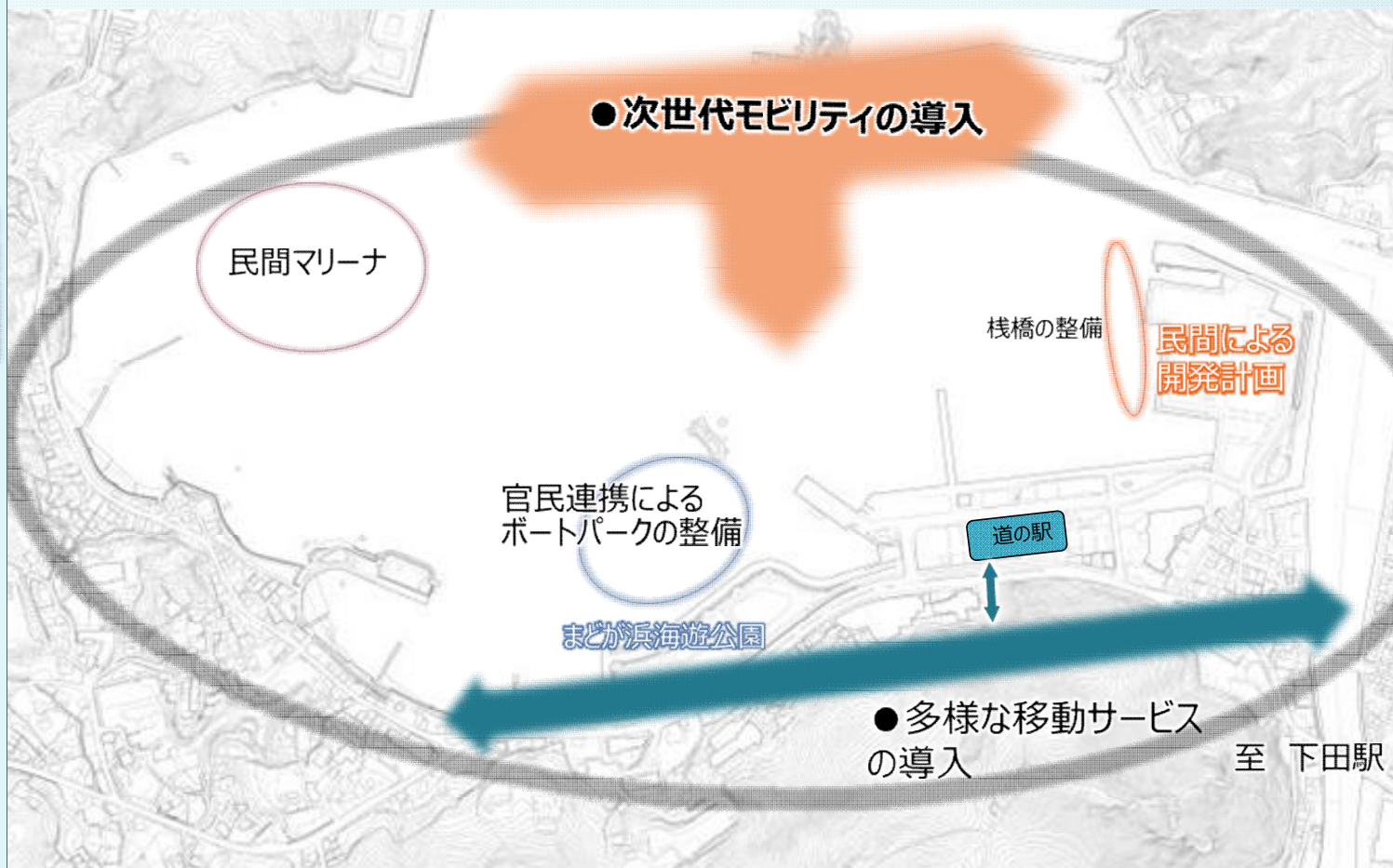


【eVTOL：空飛ぶ車】

- ・社会実装を目指した取組が進展
（令和6年12月時点）



- ・量産する機体は静岡で製造



※多様な移動サービスの導入にあたっては、安全性確保と新しい移動手段の普及を両立させる調整が必要

■多様な移動サービス

電動アシスト自転車レンタルサービス（下田市）



電動キックボード実証実験（下田市）



【伊豆navi】（民間）
2次交通や観光施設の電子チケットをスマホで購入できる観光型MaaSサービス

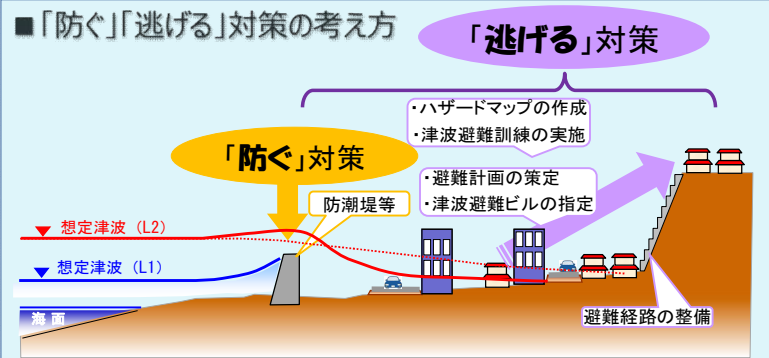


施策③－1

景観や利用に配慮した防潮堤の整備

- 数十年から百数十年に一度の周期で発生する津波（レベル1津波、高さT.P.+4.0m）に対しては、景観や利用に配慮した防潮堤の整備で、「防ぐ」対策を進めていく。
- 想定される最大クラスの津波（レベル2津波、高さT.P.+25.0m）に対しては、防潮堤等で防ぐことは難しいことから、「逃げる」対策を進めていく。

※津波高さはマリンパークエリアにおける高さ。また、レベル1津波高さは、建設中の外防潮堤が完成した場合の高さ。



■防潮堤の整備イメージ



- 稲生沢川河口付近における津波対策施設の検討を進めていく。

- 景観や利用に配慮した防潮堤を整備していく。

民間による
開発計画

まどが浜海遊公園

レベル1津波高さT.P.+4.0m
が確保されている区間

■市指定史跡「武ガ浜波除けと今村公勲功碑」

江戸時代の初期、下田の町は大波の被害を受け、第二代下田奉行今村伝四郎正長が、大波の危険から町民を守るために私財を投じて建設した波除け



※新たな施設整備を行う場合は、防潮堤が整備されていない現状を鑑みて、敷地地盤の高上げや逃げる対策などの検討が必要になる。

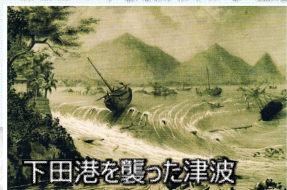
施策③－2

来訪者でも円滑に避難できる対策の推進

○想定される最大クラスの津波（レベル2 津波津波、高さT.P.+25.0m）では、マリンパークエリアはほぼ全域が浸水すると想定されている。

○国内外の来訪者でも、瞬時に、円滑に、避難できる環境を整えていく。

■1854年安政東海地震



下田港を襲った津波

※写真は、モジャエスキー絵図複製
（戸田村造船郷土資料博物館蔵）

●国内外の来訪者でも、瞬時に、円滑に、避難できる環境を整えていく。

■津波避難計画地図



津波の浸水深による分類の目安	
20.0m以上	(3層の建物以上が浸水)
10.0m以上	(2層の建物以上が浸水)
5.0m以上	(1層の建物以上が浸水)
3.0m～5.0m未満	(2層の建物まで浸水)
0.5m～3.0m未満	(2層の建物まで浸水)
0.5m未満	(2層の建物まで浸水)

■「逃げる」ソフト対策事例

【デジタルサイネージ】

通常時は観光情報を掲示し、有事の際は、ピクトグラムと多言語表示により避難誘導を行う。



出展：「外国人来訪者や障害者等が利用する災害情報伝達及び避難誘導に関するガイドライン」の手引き

【メガホン型翻訳機】

多言語に対応し、定型文登録により簡単操作で繰り返し再生。通常のメガホンとしても利用可能



出展：外国人旅行者を対象とした避難誘導マニュアル

【路面等への避難経路表示】

ピクトグラムにより、路面・看板等で避難経路を表示



※清水港での設置例

2 具体施策（例）

施策③－3

“みなと”を活用した生活支援の機能確保

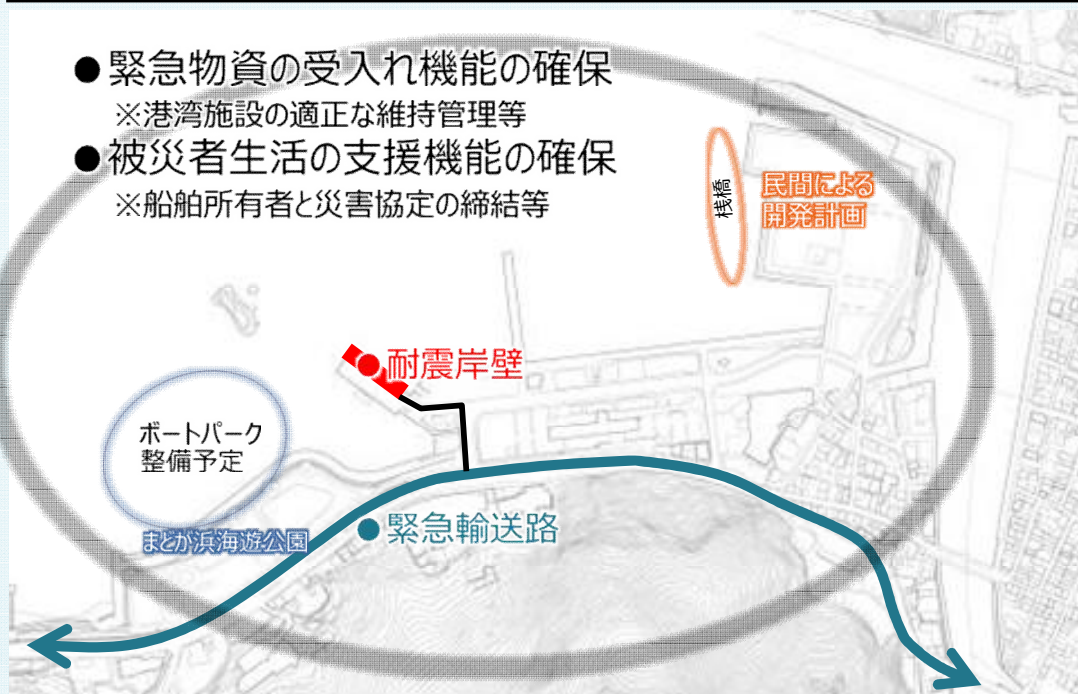
- 令和6年に発生した能登半島地震では、主要道路が通行不可となり、海路による輸送が重要な役割を担った。
- 能登半島と同様の被害が想定される伊豆半島において、防災拠点港湾である下田港は、緊急物資等の受入れ拠点となる。
- また“みなと”は、生活機能を有する船舶により、給水、入浴、洗濯、食事等の被災者生活の支援活動の場にもなりえる。

●緊急物資の受入れ機能の確保

※港湾施設の適正な維持管理等

●被災者生活の支援機能の確保

※船舶所有者と災害協定の締結等



■船舶による生活支援の事例等

【H28年熊本地震】

フェリー「はくおう」や海上自衛隊の輸送艦により、被災者の宿泊、入浴、食事、物資輸送による被災者支援を実施

大型フェリー「はくおう」による被災者の宿泊・入浴・食事支援（八代港）



海上自衛隊の輸送艦「おおすみ」による缶詰の非常用糧食約6万6,000食等の輸送（八代港）

出展：「みなと」を活用した災害対応支援事例集2024

【R6年奄美地方における大雨】

建設会社の作業船を活用し、孤立集落の停電復旧工事に必要な作業車等を海上輸送



出展：「みなと」を活用した災害対応支援事例集2024

■船舶による孤立した観光客等の輸送事例

【H30年台風21号による大雨】

陸路・鉄道が通行不能となった関西国際空港において、閉じ込められ観光客等を船舶で代替緊急輸送した。



出展：国土交通省HP

※伊豆半島において陸路が寸断した場合、下田港は観光客を代替輸送する拠点にもなりえる。