

# 下田市立地適正化計画



令和5（2023）年3月

下田市



## 目 次

1. 立地適正化計画策定の背景と目的.....	1
1.1. 本市における立地適正化計画策定の背景と目的.....	1
1.2. 立地適正化計画で定める事項.....	3
1.3. 立地適正化計画の位置づけ.....	4
1.4. 計画期間.....	5
1.5. 対象区域.....	5
2. 本市の現況と課題.....	6
2.1. 本市の現況と将来見通しについて.....	6
2.2. 本市の課題の整理について.....	27
3. 上位・関連計画.....	28
3.1. 上位・関連計画の整理.....	28
4. 立地適正化計画の基本的な方向性.....	42
4.1. 下田市におけるまちづくりの方向性.....	42
4.2. まちづくりにおける誘導方針.....	43
4.3. 都市機能が集積するエリアのまちづくりの方向性.....	44
5. 都市機能誘導区域の設定.....	52
5.1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方.....	52
5.2. 都市機能誘導区域の設定.....	52
5.3. 誘導施設の設定.....	57
6. 居住誘導区域の設定.....	60
6.1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方.....	60
6.2. 居住誘導区域の設定.....	61
6.3. 居住誘導区域外への影響.....	66
7. 誘導施策.....	67
8. 防災指針.....	74
8.1. 防災指針とは.....	74
8.2. 災害リスク分析と課題の抽出.....	75
8.3. 防災まちづくりの将来像・取組方針.....	97
8.4. 具体的な取組・スケジュール・目標値.....	103
9. 計画評価・検証.....	105
9.1. 評価指標及び目標値の設定.....	105
9.2. 計画の進捗管理.....	106

# 1. 立地適正化計画策定の背景と目的

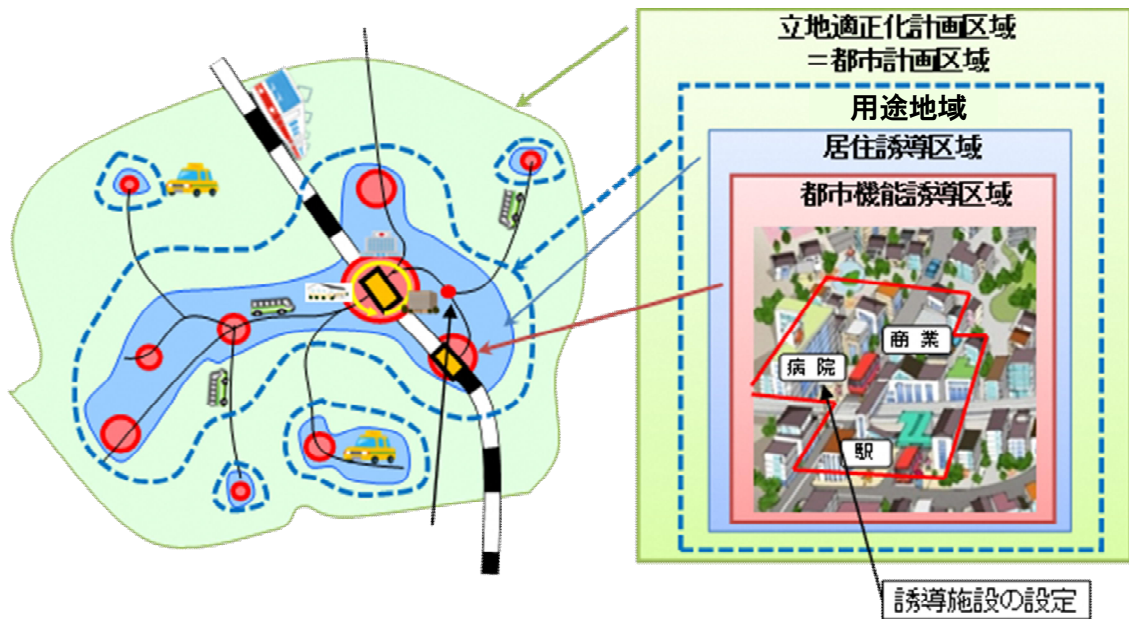
## 1.1. 本市における立地適正化計画策定の背景と目的

近年、急速な人口減少と少子高齢化に伴い、人口密度が低下し、地域活力の低下や都市機能の衰退による生活利便性の低下等、都市経営に関する問題が全国的に大きな課題となっています。

上記の課題を解決するためには、拡散した都市機能や居住機能を集約することで、各種サービスを効率的に提供するとともに、公共交通を核としたネットワーク化により人・モノ・情報の交流を促進し、持続可能なまちづくりに取り組むことが必要となります。

そのような状況下で、「立地適正化計画」は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための包括的なマスタープランとして平成26（2014）年8月に都市再生特別措置法の改正に伴い制度化されました。加えて、令和2（2020）年6月に公布された都市再生特別措置法の改正に基づき、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外や防災指針の作成により、防災・減災対策を計画的かつ着実に取り組むこととなりました。立地適正化計画では、概ね20年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

本市は幕末開港の歴史や歴史的建造物、温泉、海岸等の多くの観光資源に恵まれており、今後もその観光資源を維持する必要があります。一方で市街地では山地や河川、海岸に面している等、地震・津波や洪水といった自然災害の発生が予想され、特に南海トラフ地震による津波被害等が想定されます。過去には安政元年に安政東海地震が発生し、市街地は壊滅状態となりながらも、防災特性に優れたなまこ壁を建築に用いる等、様々な工夫を行いながら復興を行ってきました。このように本市の市街地は、津波被害が想定される地域ですが、商業や観光の重要な機能を有しており、地域の住民が安全に過ごし、持続可能なまちの計画を定める必要があります。本市では、各種取組と誘導施策の整合を図り効率的に進めることを目的として「下田市立地適正化計画」を策定しました。



資料：国土交通省 HP、立地適正化計画の手引きを参照

図 1-1 立地適正化計画のイメージ

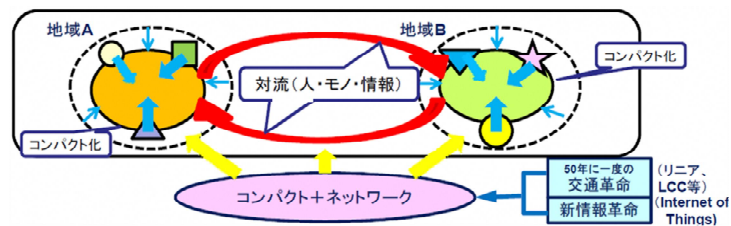
## 【コンパクト・プラス・ネットワーク】

### ①質の高いサービスを効率的に提供

- ・各種サービスを効率的に提供するため、集約化することが不可欠
  - ・より高次の都市機能によるサービスが成立するために必要な人口規模を確保できないおそれ
- ⇒ネットワーク化により、各種の都市機能に応じた圏域人口を確保することが不可欠  
さらに、それらの市街地をネットワーク化することにより、圏域・マーケットの縮小に対応する

### ②新たな価値創造

- ・コンパクト・プラス・ネットワークにより、人・モノ・情報の高密度な交流の実現
  - ・高密度な交流がイノベーションを創出
- ⇒コンパクト・プラス・ネットワークにより「新しい集積」を形成し、国全体の「生産性」を高める国土構造



資料：国土のグランドデザイン2050

図 1-2 「コンパクト・プラス・ネットワーク」

## 1.2. 立地適正化計画で定める事項

---

立地適正化計画では、主に以下の事項について定めます。

### ●立地適正化計画の区域

計画の対象区域は、都市計画区域全域となります。ただし、計画で定める都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、用途地域内に定めるものとします。

### ●都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスを効率的に提供を図る区域を定めます。

### ●誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、地域の特性に応じ、立地を誘導すべき誘導施設を定めます。

誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するものです。

### ●居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域を定めます。

### ●誘導施策

都市機能や居住の誘導等を図るために必要な施策を位置付けます。

### ●防災指針

居住誘導区域内にある災害リスクへの防災対策を計画的かつ着実に取り組むため、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外や防災指針の作成を行います。

### ●評価指標・目標値

施策等の達成状況を評価・分析するための指標・目標値を定めます。

### 1.3. 立地適正化計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「第5次下田市総合計画」、「下田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「下田市グランドデザイン」\*等と整合を図った上で、「下田市都市計画マスタープラン」の高度化版として策定します。

なお、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市再生特別措置法第82条により、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされます。

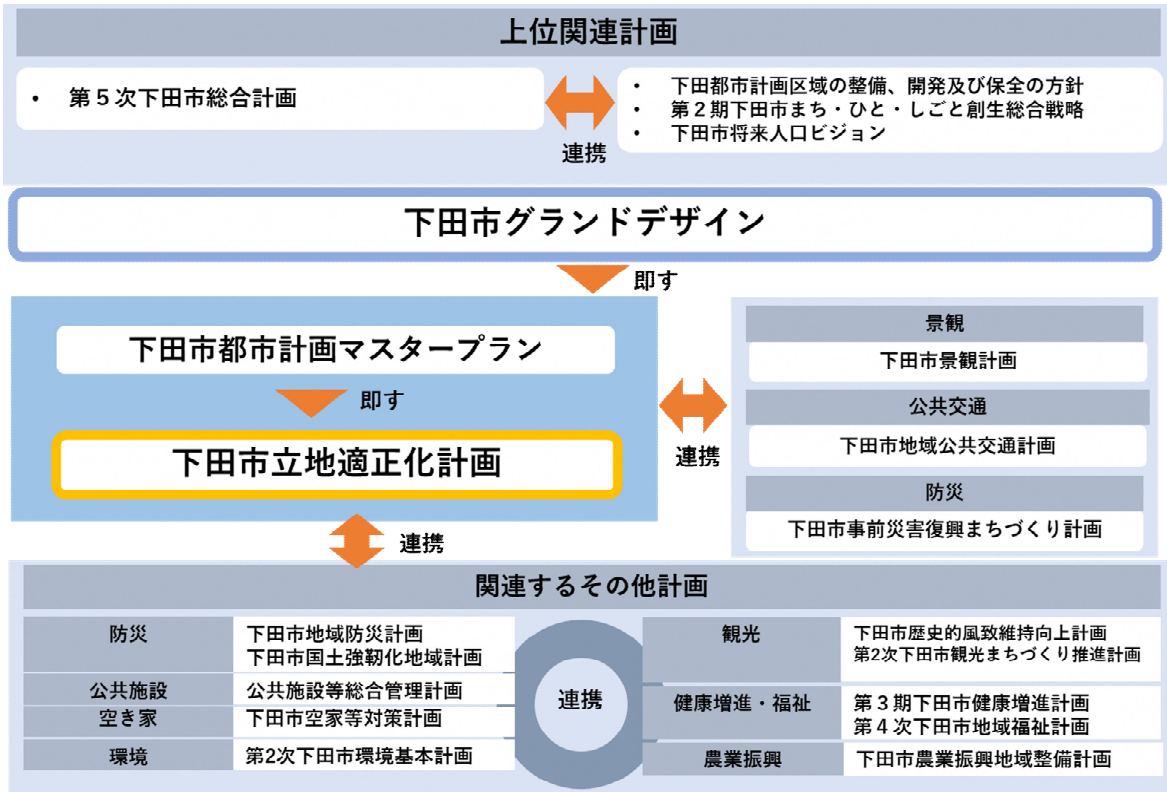


図 1-3 計画の位置づけ

※本市全体の都市づくりの基本方針及び拠点整備の方向性を示すものであり、今後も継続的に更新・見直しを図る

## 1.4. 計画期間

本計画の計画期間は、都市計画運用指針に準じ、令和5（2023）年～令和27（2045）年の概ね20年間とします。

また、本計画は、社会情勢の変化や施策の進捗状況、上位・関連計画の見直し等を踏まえ、概ね5年ごとに必要に応じて見直しを行います。

## 1.5. 対象区域

計画の対象区域は、都市計画運用指針に準じ、都市計画区域となります。ただし、計画で定める誘導区域は、用途地域内に定めるものとします。



図 1-4 計画の対象区域



## 2. 本市の現況と課題

### 2.1. 本市の現況と将来見通しについて

#### 2.1.1. 人口

##### (1) 人口の推移

本市の総人口は、令和2（2020）年には20,183人となっています。昭和50（1975）年の31,700人を境に減少傾向が続き、令和27（2045）年には10,767人まで減少する予測であり、人口の減少が顕著です。

高齢化率は、年々上昇しており、令和2年の42.4%から令和27年には56.0%に達します。さらに、生産年齢人口は令和2年に9,933人ですが、令和27年には4,056人の予測となっています。



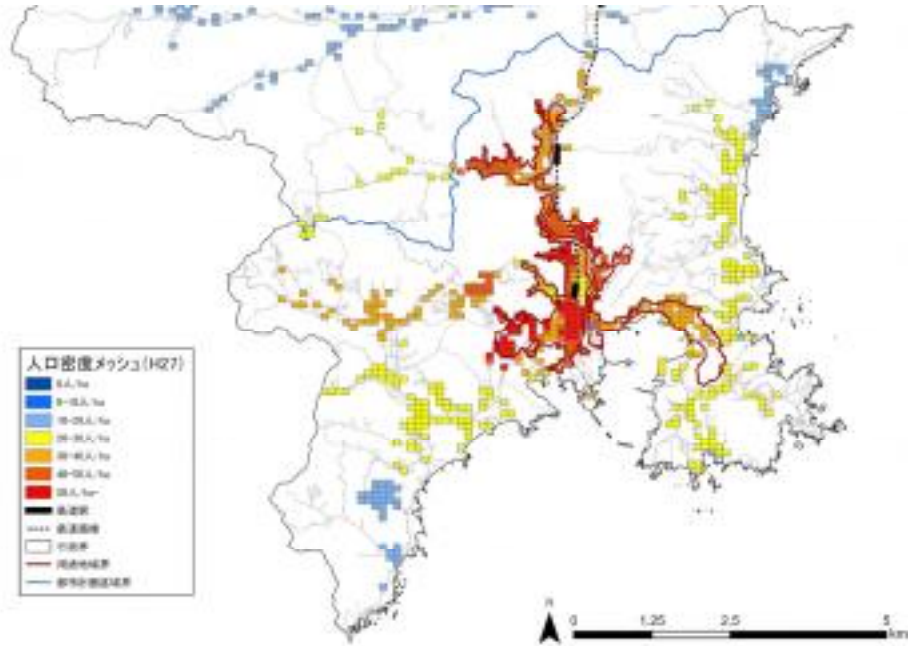
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口

※推計値はH27を基に算定

図 2-1 年齢（3区分）別人口および高齢化率の推移

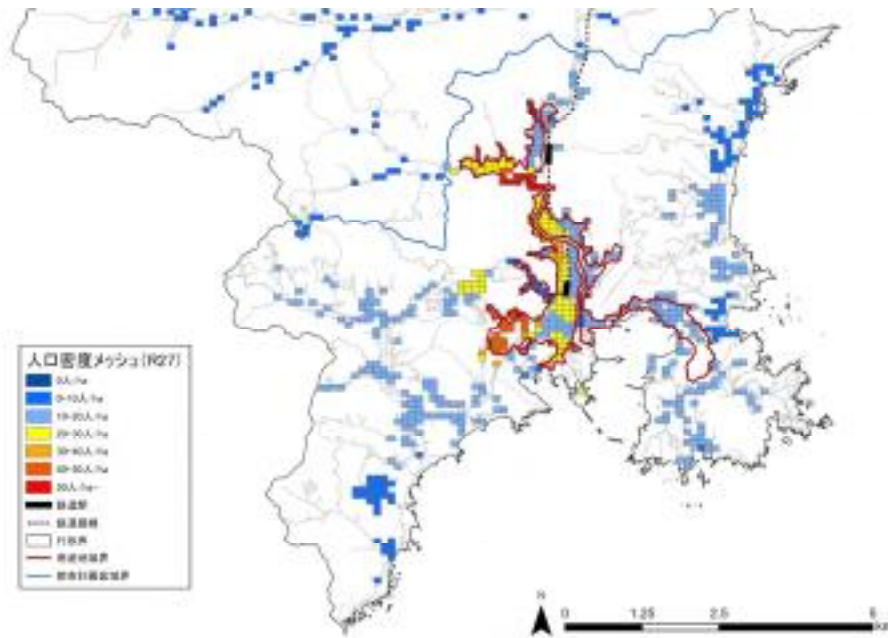
(2) 人口密度

将来人口予測では、都市計画区域全域で人口減少が進む予測となっており、用途地域内においては、市街地西部を除き減少が顕著にみられます。



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口  
国土交通省 国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール

図 2-2 人口密度（平成27(2015)年）



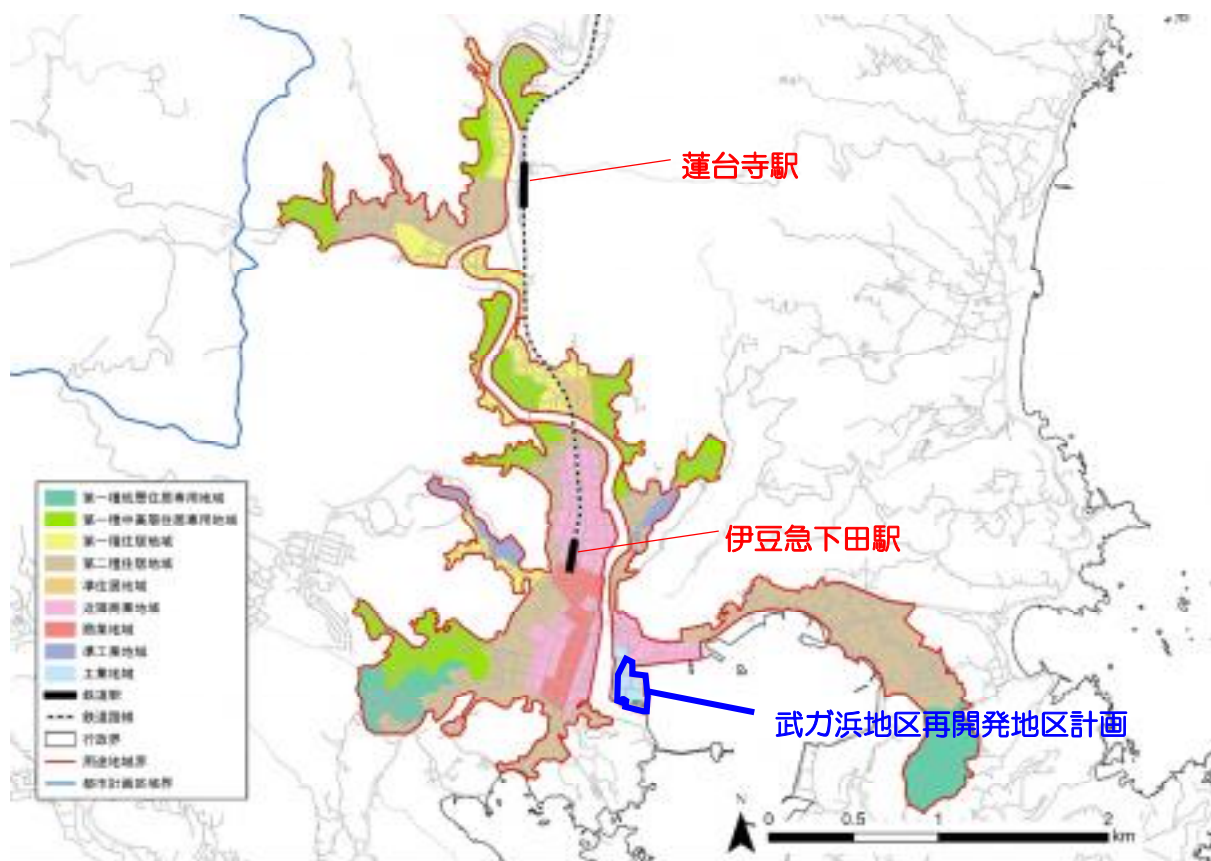
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口  
国土交通省 国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール

図 2-3 人口密度（令和27(2045)年）

## 2.1.2. 市街地形成の状況

### (1) 用途地域

本市には、9つの用途地域があります。商業地域や近隣商業地域は伊豆急下田駅周辺に設定されており、それを囲うように第二種住居地域が設定されています。また、下田港に面した工業地域には、再開発地区計画が設定されています。



資料：H29都市計画基礎調査

図 2-4 用途地域

(2) 土地利用現況

本市の用途地域内の合計面積は315.9haに対し、用途地域外の合計面積は4128.1haであり、用途地域外の合計面積は用途地域内の合計面積の10倍以上となっています。

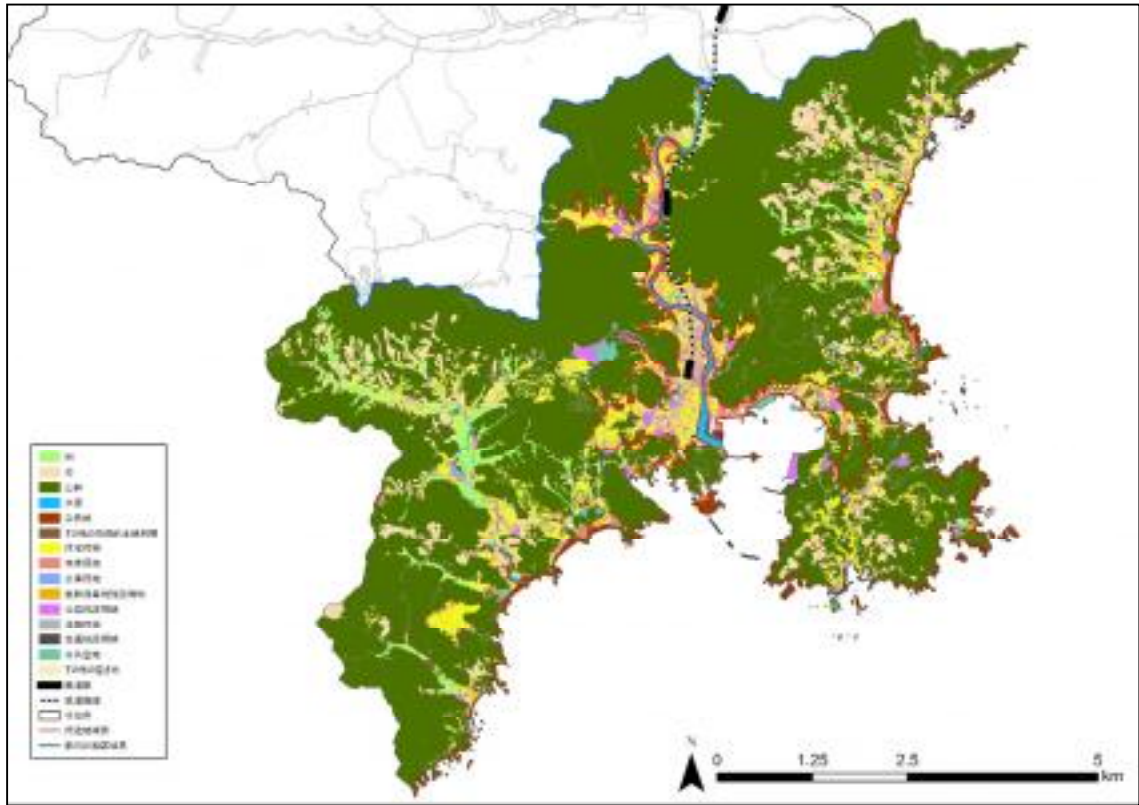
土地利用現況の内訳をみると、用途地域内では自然的土地利用が74ha（23.5%）に対し、都市的土地利用が241.9ha（76.5%）となっており、特に「住宅用地」が最も多い割合を占めています。一方、用途地域外では自然的土地利用が3672.5ha（89.0%）に対し、都市的土地利用が455.6ha（11.0%）となっており、特に「山林」が最も多い割合を占めています。

用途地域内外の都市的土地利用に着目すると、「住宅用地」の面積は、用途地域内が96.2ha（用途地域内面積の30.5%）に対し、用途地域外が180.5ha（用途地域外面積の4.4%）となっており、用途地域外の「住宅用地」の面積は、用途地域内の「住宅用地」の面積の2倍程度になっていますが、合計面積に対する「住宅用地率」は低くなっています。また、「その他の空き地」の面積は、用途地域内が21.6ha（用途地域面積の6.8%）に対し、用途地域外が29.6ha（用途地域外面積の0.7%）となっており、合計面積に対する空地率は用途地域外に比べ、用途地域内の方が高くなっています。

表 2-1 土地利用現況

	面積(ha)		割合	
	用途地域内	用途地域外	用途地域内	用途地域外
田	0.8	111.3	1%	99%
畑	6.7	295.4	2%	98%
山林	58.1	3098.0	2%	98%
水面	3.6	33.1	10%	90%
自然地	2.8	115.9	2%	98%
その他の自然的土地利用	2.1	18.9	10%	90%
自然的土地利用	74.0	3672.5	2%	98%
住宅用地	96.2	180.5	35%	65%
商業用地	41.7	62.6	40%	60%
工業用地	5.0	7.1	41%	59%
農林漁業施設用地	0.6	6.5	8%	92%
公共・公益施設用地	28.4	49.0	37%	63%
道路用地	42.5	107.6	28%	72%
交通施設用地	5.9	12.7	32%	68%
その他の公的施設用地	0.0	0.0	—	—
その他の空地	21.6	29.6	42%	58%
都市的土地利用	241.9	455.6	35%	65%
合計	315.9	4128.1	7%	93%
可住地	157.4	3740.1	4%	96%
非可住地	158.5	388.0	29%	71%

資料：H29都市計画基礎調査



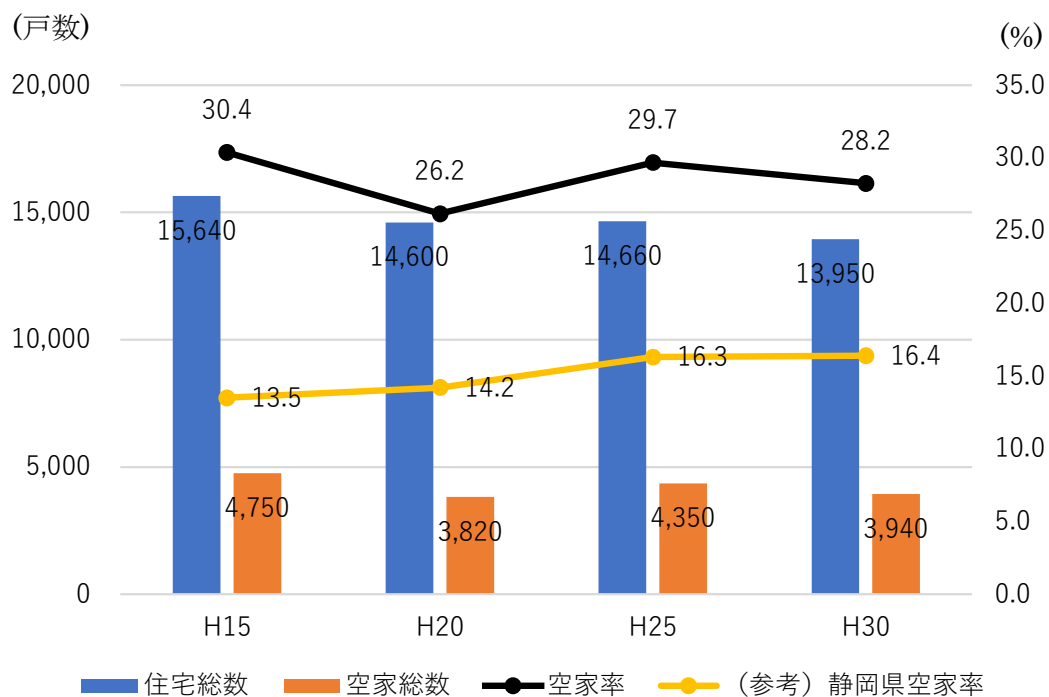
資料：H 2 9 都市計画基礎調査

図 2-5 土地利用現況

### (3) 空家の状況

平成15年以降、空家総数は4,000戸前後、空家率は30%前後を推移しています。静岡県の空家率が20%以下を推移しているのに対し、本市の空家率は県の空家率を大きく上回っています。

今後の人口減少に伴い、さらに空家率の増加が見込まれるため、良好な居住環境の維持が困難になる恐れがあります。



資料：H30住宅・土地統計調査

図 2-6 空家数と空家率の推移

(4) 土地区画整理事業の実施状況

本市には、ゆとりある住宅地を維持すること等を目的とした、土地区画整理事業が2事業施行済みとなっています。

表 2-2 土地区画整理事業の実施状況

区分	名称	施行済面積 (ha)	当初決定	最終決定		事業認可 公告日	換地処分 公告日	
			年 月 日	年 月 日	告示番号			
施工済	市	本郷	35.0	S34.8.13	S34.8.13	建告1514号	S34.8.13	S45.2.20
	組合	中	21.0	S44.2.27	S44.2.27	町告3号	S44.6.30	S49.3.29
合計	(2地区)	56.0	-	-	-	-	-	-

資料：静岡県の都市計画（統計センターしずおか）

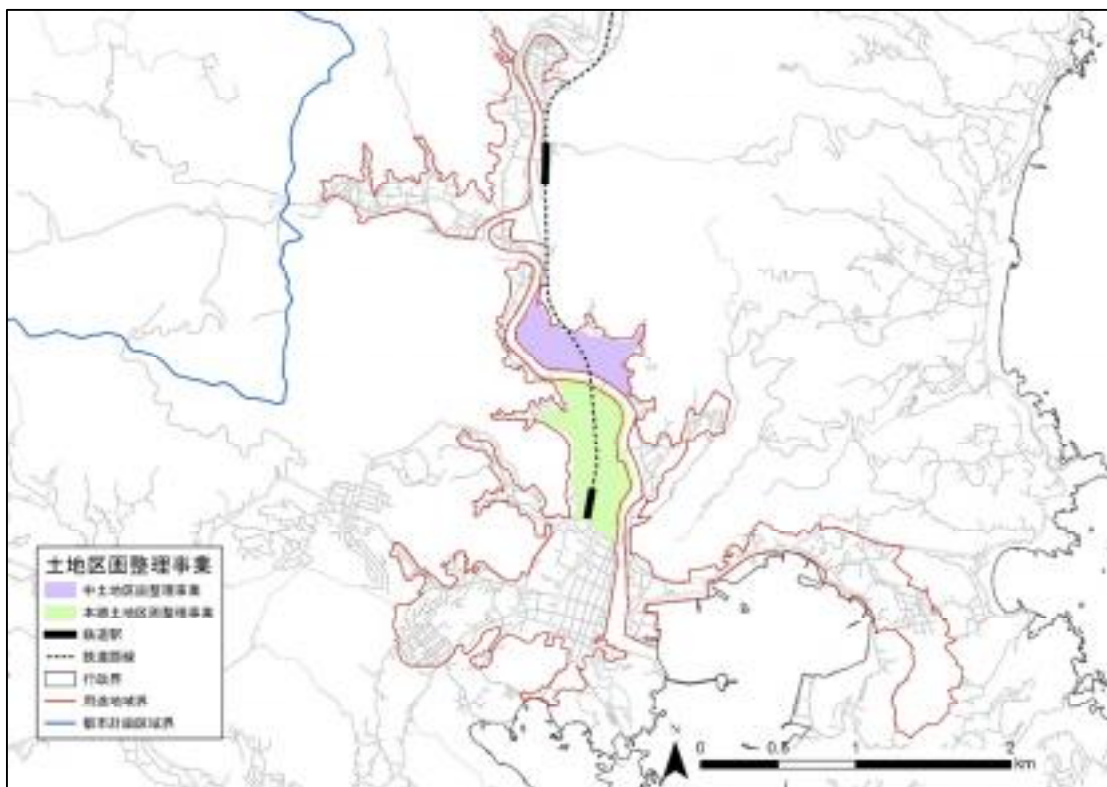
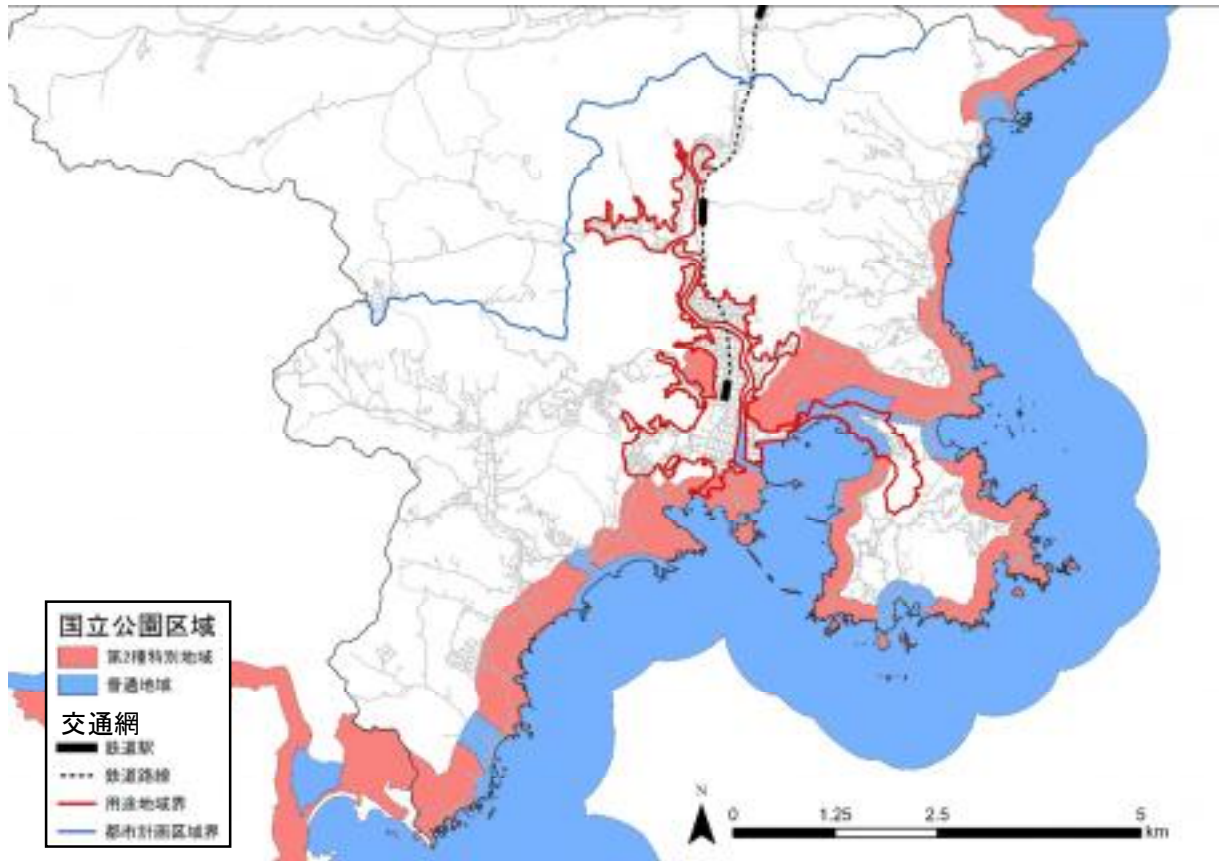


図 2-7 土地区画整理事業の実施地域

(5) 国立公園

自然公園法に基づく国立公園として、本市の海岸一帯が富士箱根伊豆国立公園に指定されています。対象区域内における工作物の新築や木竹の伐採等の行為を行う場合は、許認可の対象となります。



資料：環境省自然環境局

図 2-8 国立公園区域



### 2.1.3. 公共交通

#### (1) 公共交通の運行状況と利用者数の推移

市内の鉄道駅は、伊豆急行が運行している稲梓駅、蓮台寺駅、伊豆急下田駅があります。令和元年（2018）度の鉄道の利用者数は、伊豆急下田駅で年間約130万人、蓮台寺駅で年間約30万人、稲梓駅では年間約2万人の利用者となっていました。令和2年（2019）度には新型コロナウイルス感染拡大の影響で乗降者数が大幅に減少しています。

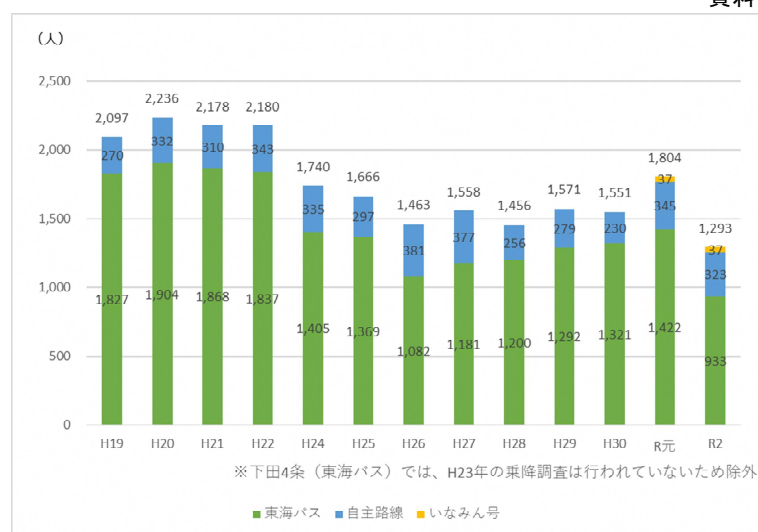
市内の運行バスは、東海バス（10路線42系統）及び自主運行路線（7路線14系統）の計17路線56系統（令和2年度時点）、いなみん号（稲梓循環線）があります。バスの利用者推移（1日平均乗車人数）は、平成24年（2012）度以降2,000人を下回っています。令和2年度には新型コロナウイルスの感染拡大の影響で1,293人となり大幅に減少しました。

鉄道駅や既存バス路線は、今後も人口減少等の影響により利用者の減少が見込まれるため、今後公共交通サービスの維持ができなくなる恐れがあります。

表 2-3 市内の鉄道駅の利用者数推移（単位：人）

年度	稲梓駅	蓮台寺駅	伊豆急下田駅	合計
H26	19,947	301,993	1,320,596	1,642,536
H27	22,082	293,158	1,344,795	1,660,035
H28	23,961	298,017	1,287,634	1,609,612
H29	22,231	289,428	1,298,307	1,609,966
H30	20,003	274,033	1,275,685	1,569,721
R元	19,953	255,827	1,305,528	1,581,308
R2	11,345	182,315	688,304	881,964

資料：静岡県の都市計画



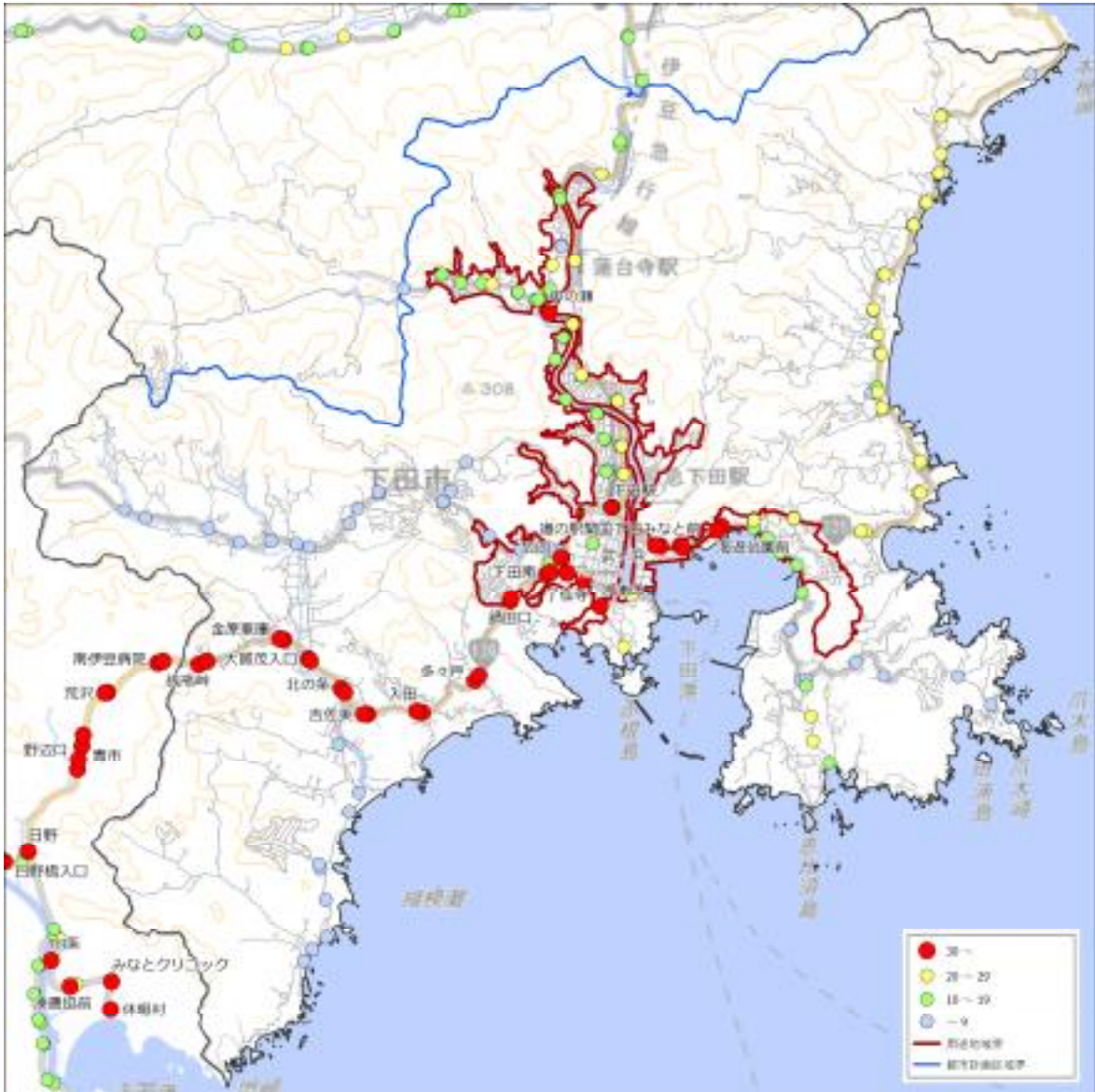
資料：04系統別輸送実績対比表、いなみん号利用者推計

図 2-9 バス路線の利用者数推移（1日平均乗車人数）

## (2) バス路線の分布

市内におけるバス停は下記のように分布しています。用途地域内はカバーされていますが、用途地域外はカバーされていない箇所も見られます。

1日の運行本数が30本以上(片道)\*のバス停(基幹的交通路線)は、伊豆急下田駅と南伊豆町を繋ぐ国道136号沿線に集中しています。



資料：東海自動車株式会社 GTFS データ

図 2-10 バス停別運行本数

※「日30本以上の運行頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)の「基幹的公共交通路線」を抽出するにあたり、東海自動車株式会社 GTFS データから路線を整理し計上

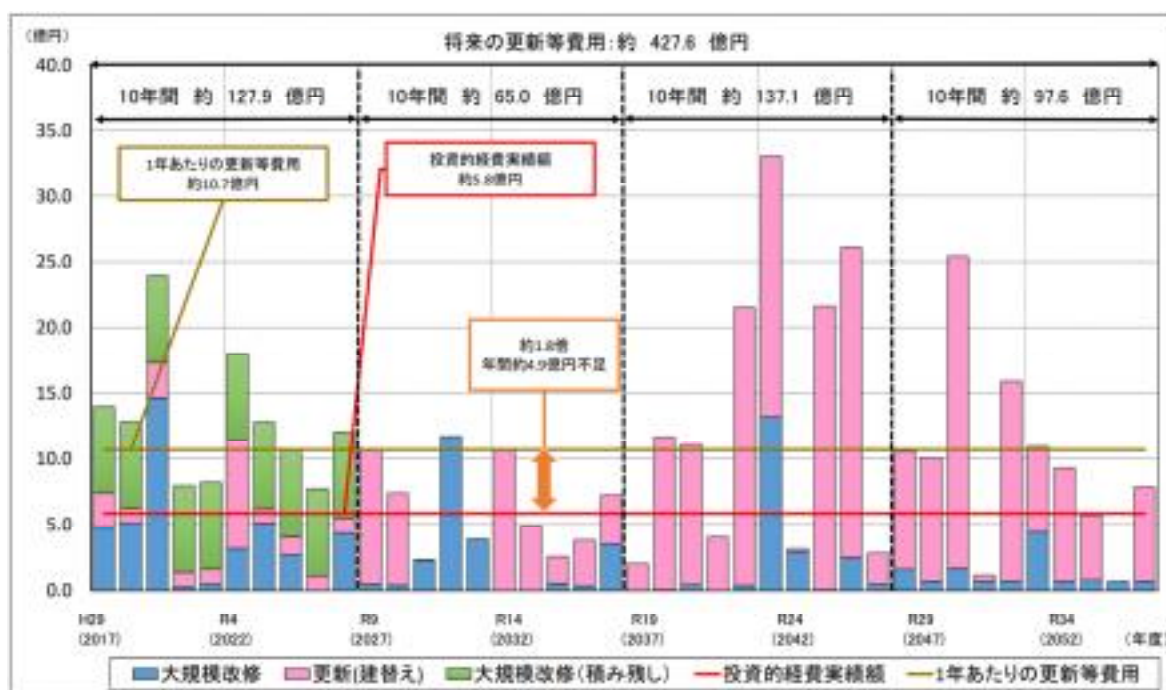
## 2.1.4. 公共施設と財政

### (1) 公共施設の更新

平成29年度から令和38年度までの40年間に、更新等にかかる費用の合計は約427.6億円と推計されます。1年あたりの更新等費用が約10.7億円に対し、投資的経費実績額は約5.8億円と年間約4.9億円不足しています。

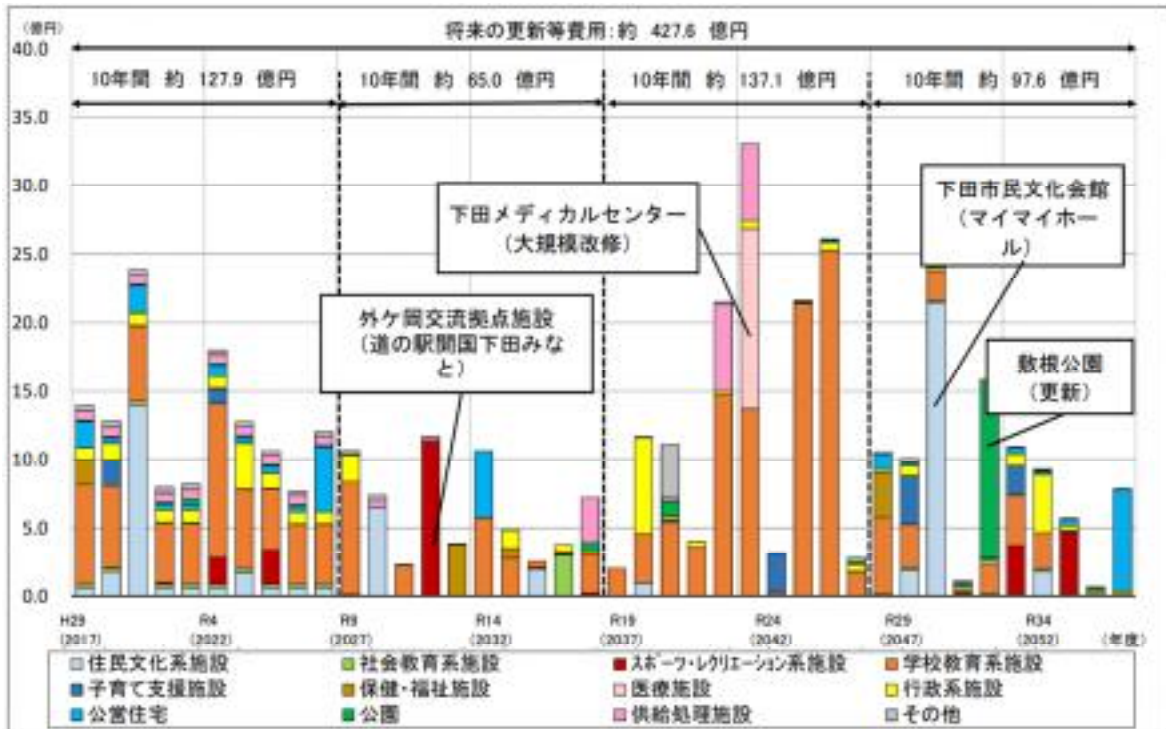
施設類型ごとの内訳としては、学校教育系施設と住民文化系施設の割合が大きく占めています。大規模改修となる「外ヶ岡交流拠点施設（道の駅開国下田みなと）」や「下田メディカルセンター」、「下田市民文化会館」等の更新等費用が大きな割合を占める見込みです。

公共施設の老朽化が進み、更新が必要となりますが、更新に必要な費用が不足する見込みであるため、財政の圧迫が懸念されます。



資料：公共施設等総合管理計画

図 2-11 公共施設の将来の更新等費用の推計



資料：公共施設等総合管理計画

図 2-12 施設類型ごとの将来の更新等費用の推計

表 2-4 施設類型ごとの将来の更新等費用の推計

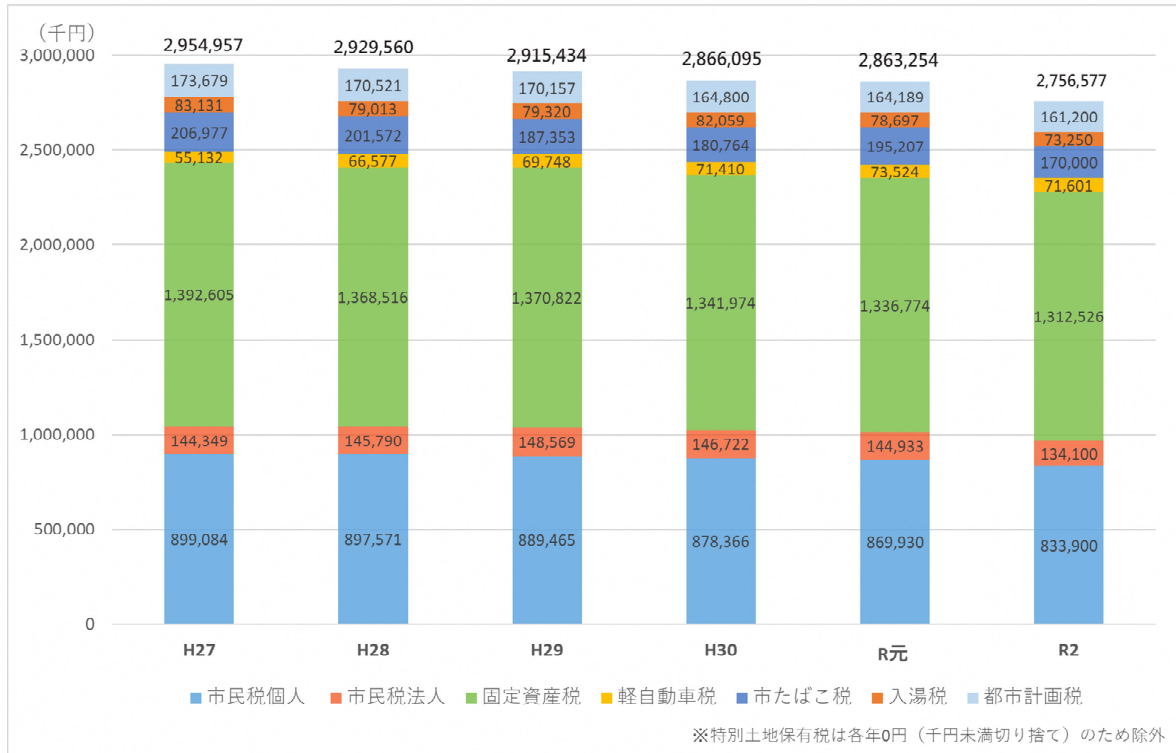
分類	将来の更新等費用 (億円)				
	平成29年～令和8年度	令和9年～令和18年度	令和19年～令和28年度	令和29年～令和38年度	平成29～令和38年度 (40年間合計)
住民文化系施設	21.7	8.5	1.0	25.2	56.4
社会教育系施設	2.8	3.1	0.0	1.8	7.7
スポーツ・レクリエーション系施設	4.6	11.8	0.0	8.3	24.7
学校教育系施設	57.8	22.4	91.8	19.7	191.7
子育て支援施設	2.9	0.0	3.1	5.7	11.7
保健・福祉施設	2.2	4.5	0.0	3.2	9.9
医療施設	0.0	0.0	13.2	0.0	13.2
行政系施設	12.0	4.0	9.7	7.6	33.3
公営住宅	11.9	4.9	0.1	11.5	28.4
公園	1.5	0.9	1.5	13.1	17.0
供給処理施設	6.9	4.0	12.3	0.0	23.2
その他	3.6	0.9	4.4	1.5	10.4
合計	127.9	65.0	137.1	97.6	427.6

資料：公共施設等総合管理計画

(2) 財政状況

市税は、令和2年では約27.6億円となっており、平成27年の約29.5億円から緩やかに減少しています。

今後のさらなる高齢化率の増加で義務的経費の増加が見込まれる一方で、人口減少に伴い市税による歳入は減少が見込まれます。



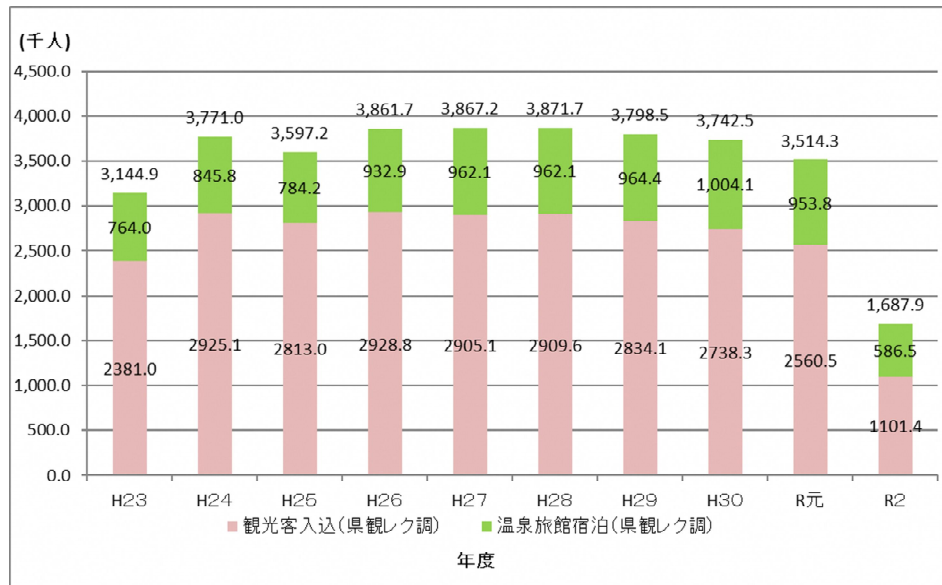
資料：下田市統計書

図 2-13 市税の推移

## 2.1.5. 観光

### (1) 観光交流客数の推移

「宿泊客数<sup>※1</sup>」と「観光レクリエーション客数<sup>※2</sup>」を合計した指標である観光交流客数は、平成24年度から令和元年まで3,500千人以上を維持しています。内訳は、温泉旅館宿泊数が2割程度を占めていました。令和2年度に観光交流客数は大幅に減少し1,687.9千人となりました。

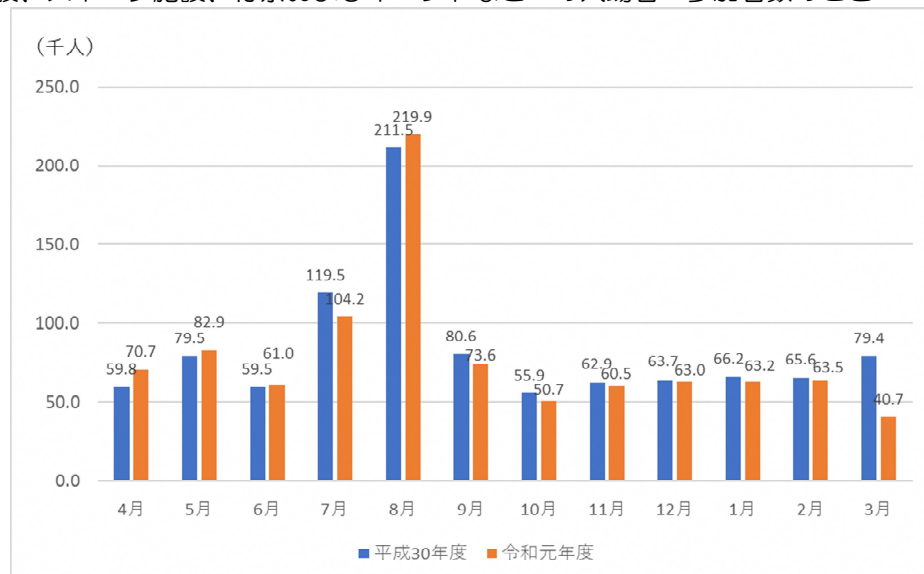


資料：静岡県観光交流の動向

図 2-14 観光交流客数

※1 旅館・ホテル・民宿などに宿泊した延べ人数のこと

※2 観光施設、スポーツ施設、行祭およびイベントなどへの入場者・参加者数のこと



資料：下田市統計書

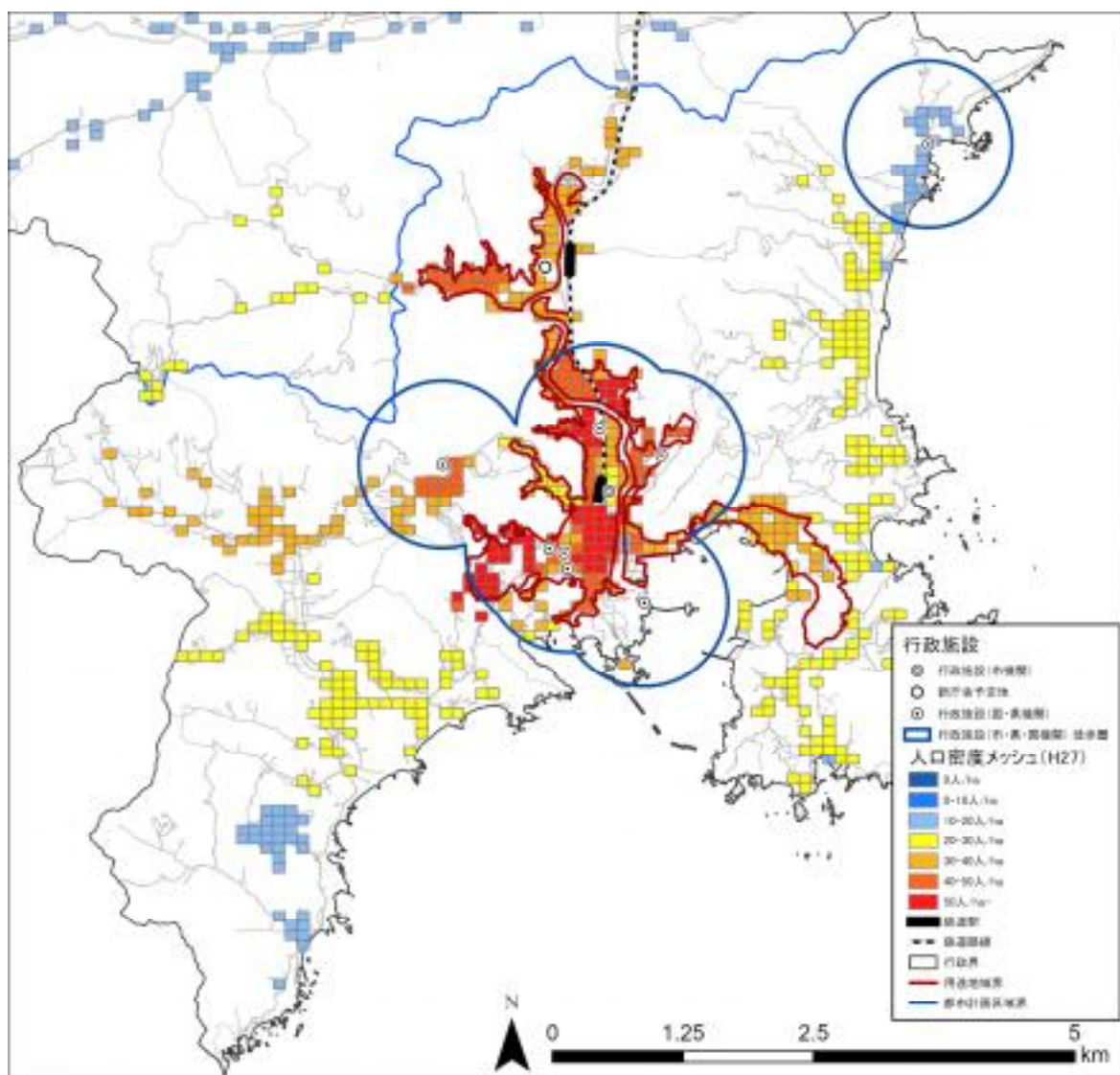
図 2-15 月別宿泊人員

## 2.1.6. 都市構造評価

### (1) 行政機能の分布

都市計画区域内に、市機関は1箇所、県機関は8箇所、国機関は14箇所<sup>※1</sup>が立地していますが、用途地域内の浜崎地域は徒歩圏<sup>※2</sup>に含まれていません。

また、令和6年度には稲生沢地域に新市庁舎が開庁予定です。



資料：下田市公共施設等総合管理計画、令和2年度下田市統計書

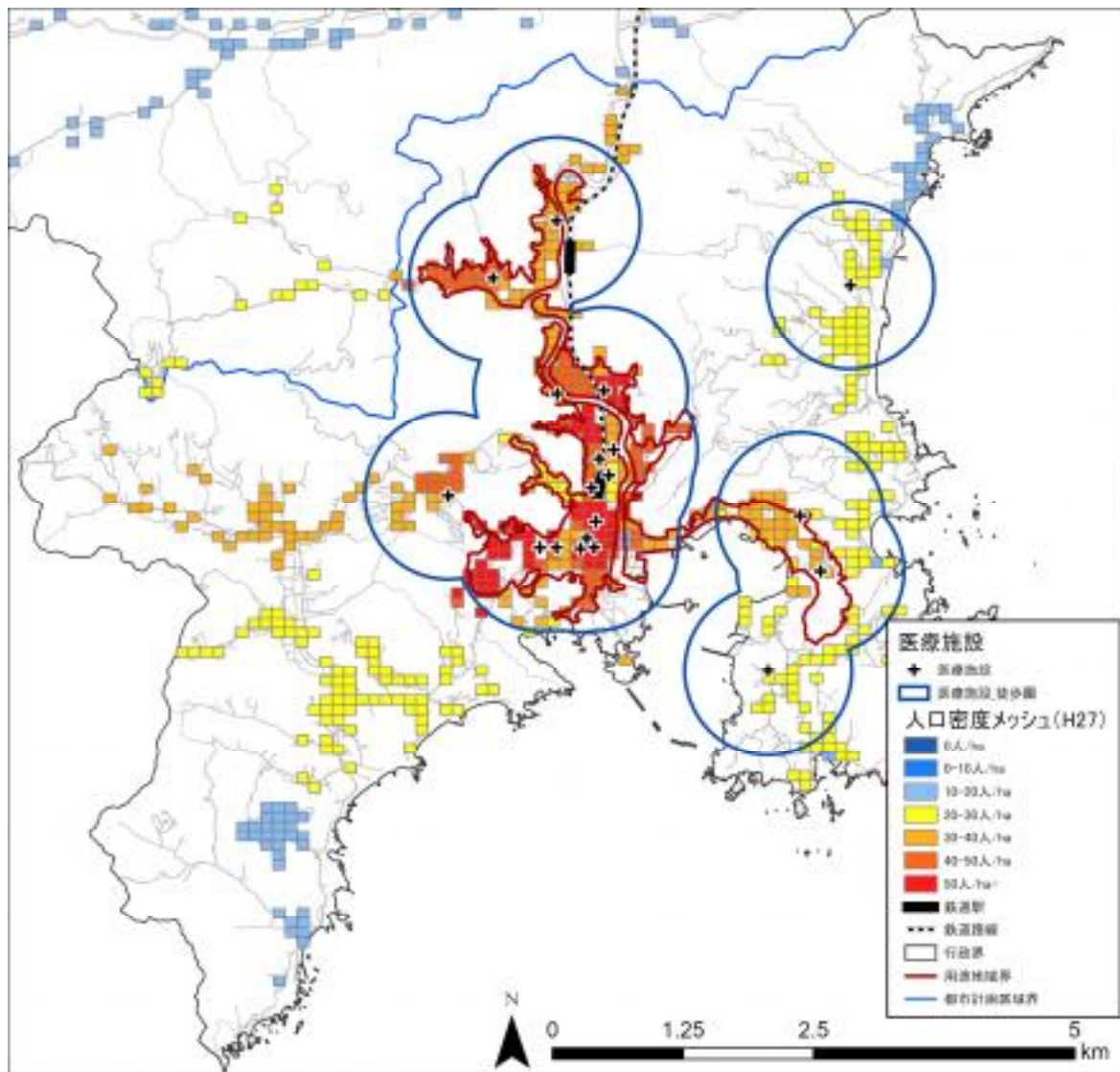
図 2-16 行政施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

※1 同一の施設に複数の機関が存在する場合は、それぞれ計上

※2 徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省)に基づき、一般的な徒歩圏である半径800mを採用

## (2) 医療機能の分布

都市計画区域内には、18箇所の医療施設\*が立地しています。ほとんどの施設が用途地域内に分布しており、用途地域内全域が徒歩圏に含まれています。



資料：下田市HP

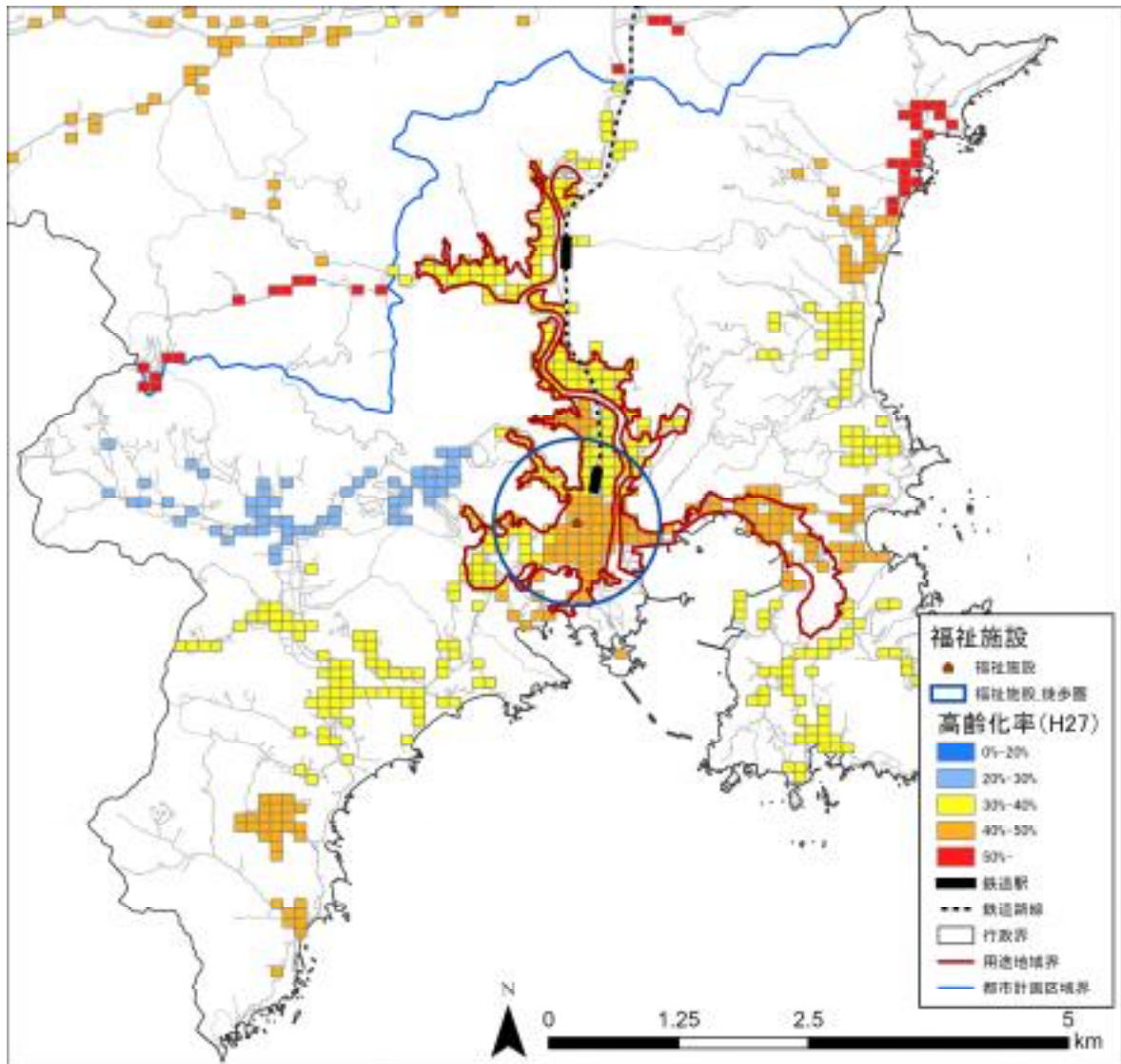
図 2-17 医療施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

※医療施設は歯科を除外



### (3) 福祉機能の分布

都市計画区域内の用途地域内に福祉施設は1施設分布しています。下田・本郷地域は徒歩圏に含まれますが、用途地域内の稲生沢地域、浜崎地域は徒歩圏に含まれていません。

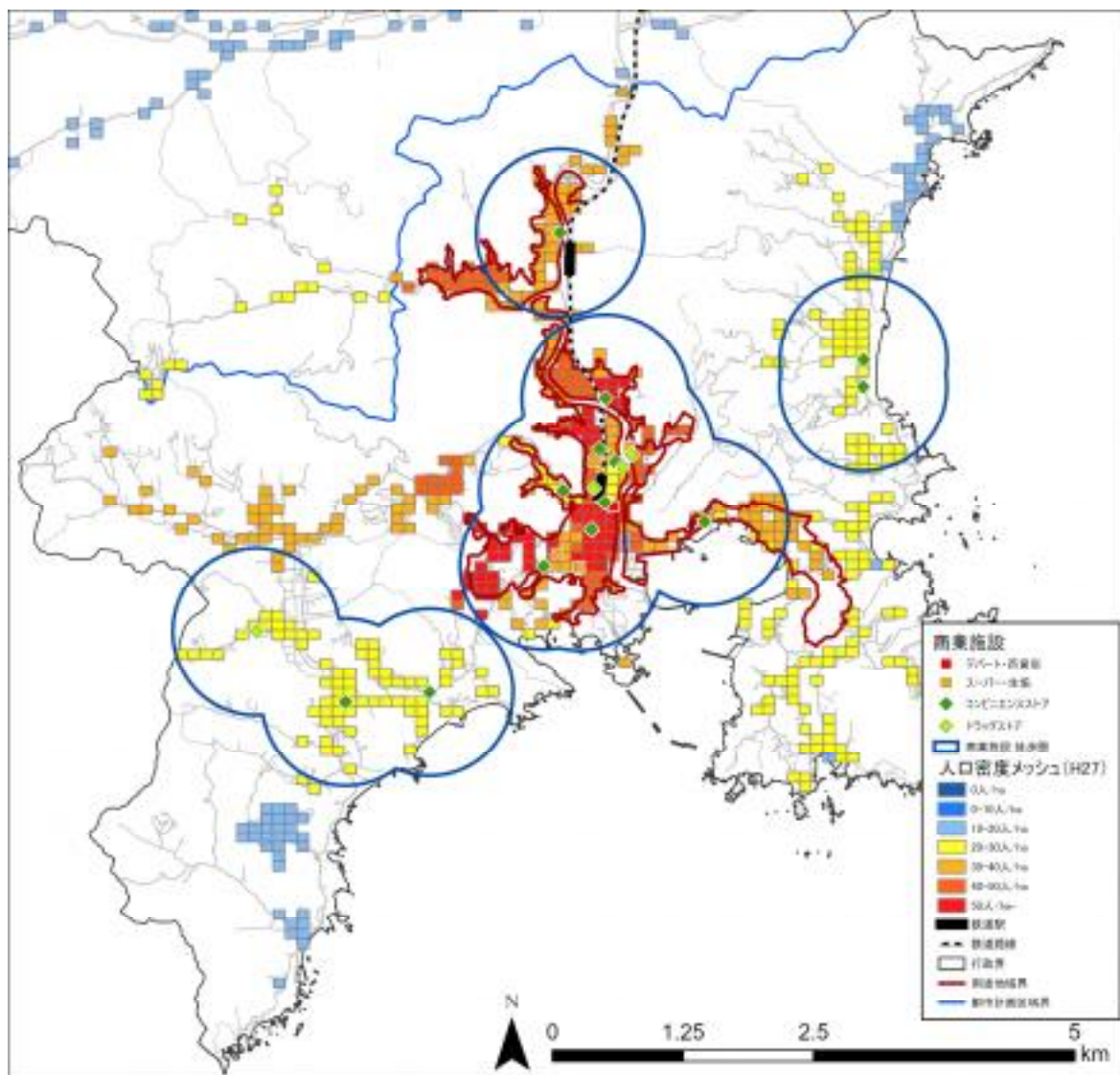


資料：下田市公共施設等総合管理計画

図 2-18 福祉施設分布と高齢化率（平成27(2015)年）

#### (4) 商業機能の分布

都市計画区域内には、デパート・百貨店が1店舗、スーパー・生協が4店舗、コンビニエンスストアが13店舗、ドラッグストアが4店舗、立地しています。商業施設※は、用途地域内を中心に立地しており徒歩圏に含まれています。一方、用途地域外にも一部施設（コンビニエンスストア及びドラッグストア）が立地しています。



資料：iタウンページ

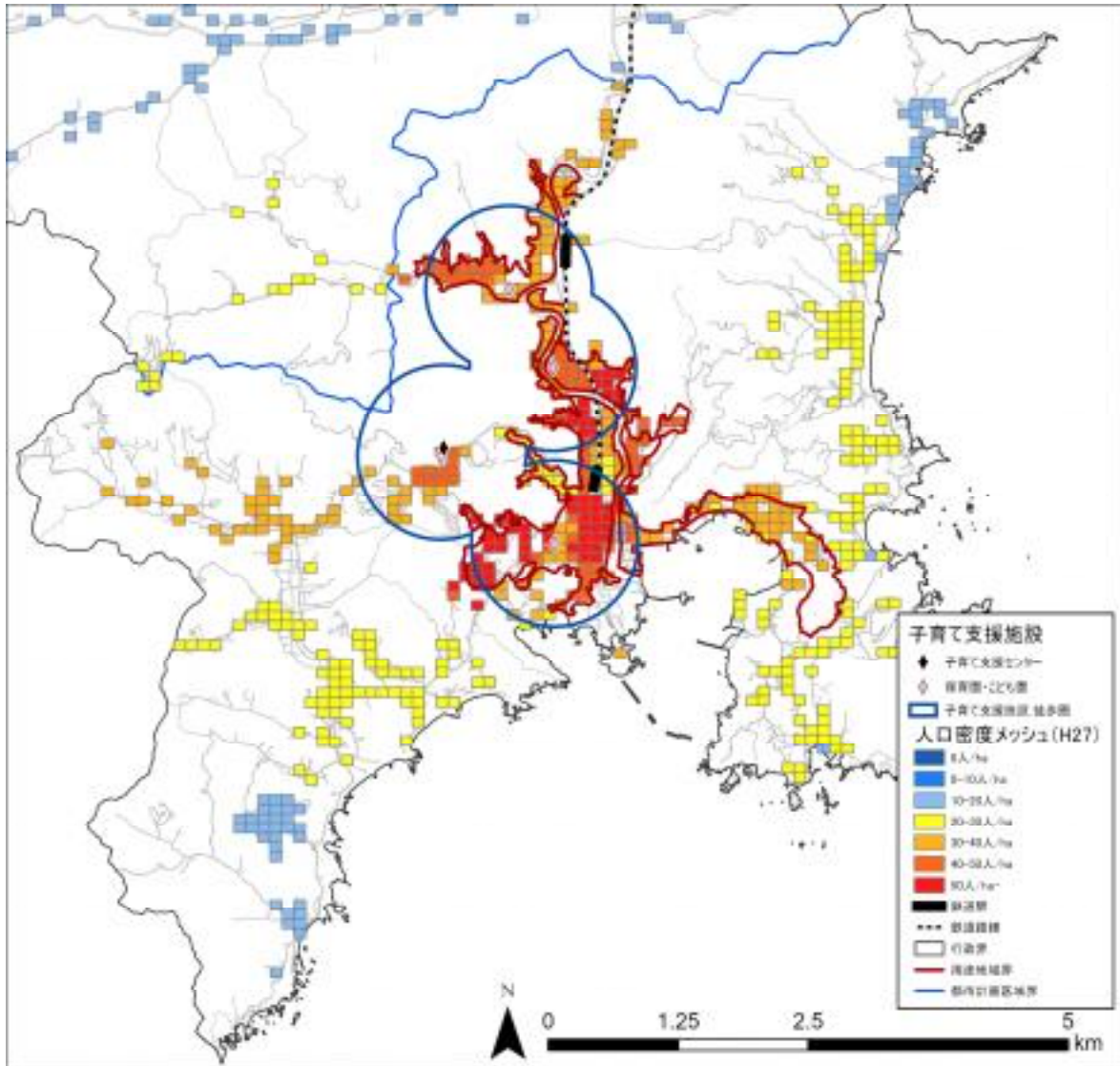
図 2-19 商業施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

※商業施設については令和5年1月現在

(5) 子育て支援機能の分布

都市計画区域内に保育園・こども園が4箇所、幼児・児童施設(子育て支援センター)が1箇所立地しています。

子育て支援施設のほとんどが用途地域内に分布しており徒歩圏に含まれますが、用途地域内の浜崎地域には立地がなく徒歩圏外にあります。



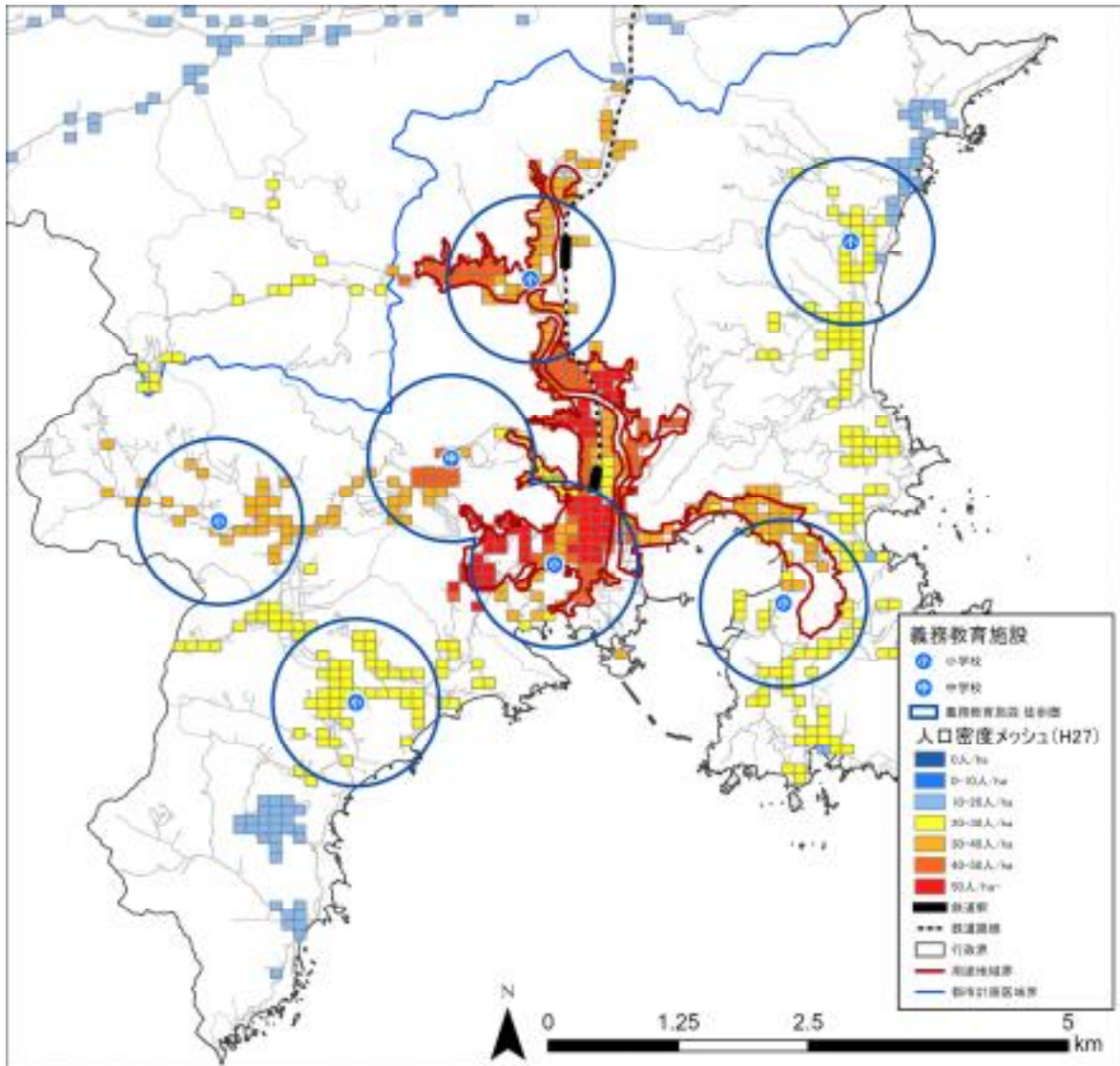
資料：下田市公共施設等総合管理計画、市提供データ

図 2-20 子育て支援施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

(6) 義務教育機能の分布

都市計画区域内に小学校は6箇所、中学校は1箇所が点在しています。

用途地域内において、稲生沢地域と下田・本郷地域の一部は義務教育施設の徒歩圏外となっています。一方、用途地域外の下田・本郷地域（1箇所）、浜崎地域（1箇所）、朝日地域（2箇所）、白浜地域（1箇所）に施設が点在しており、それらの徒歩圏には人口密度が比較的高くなっています。



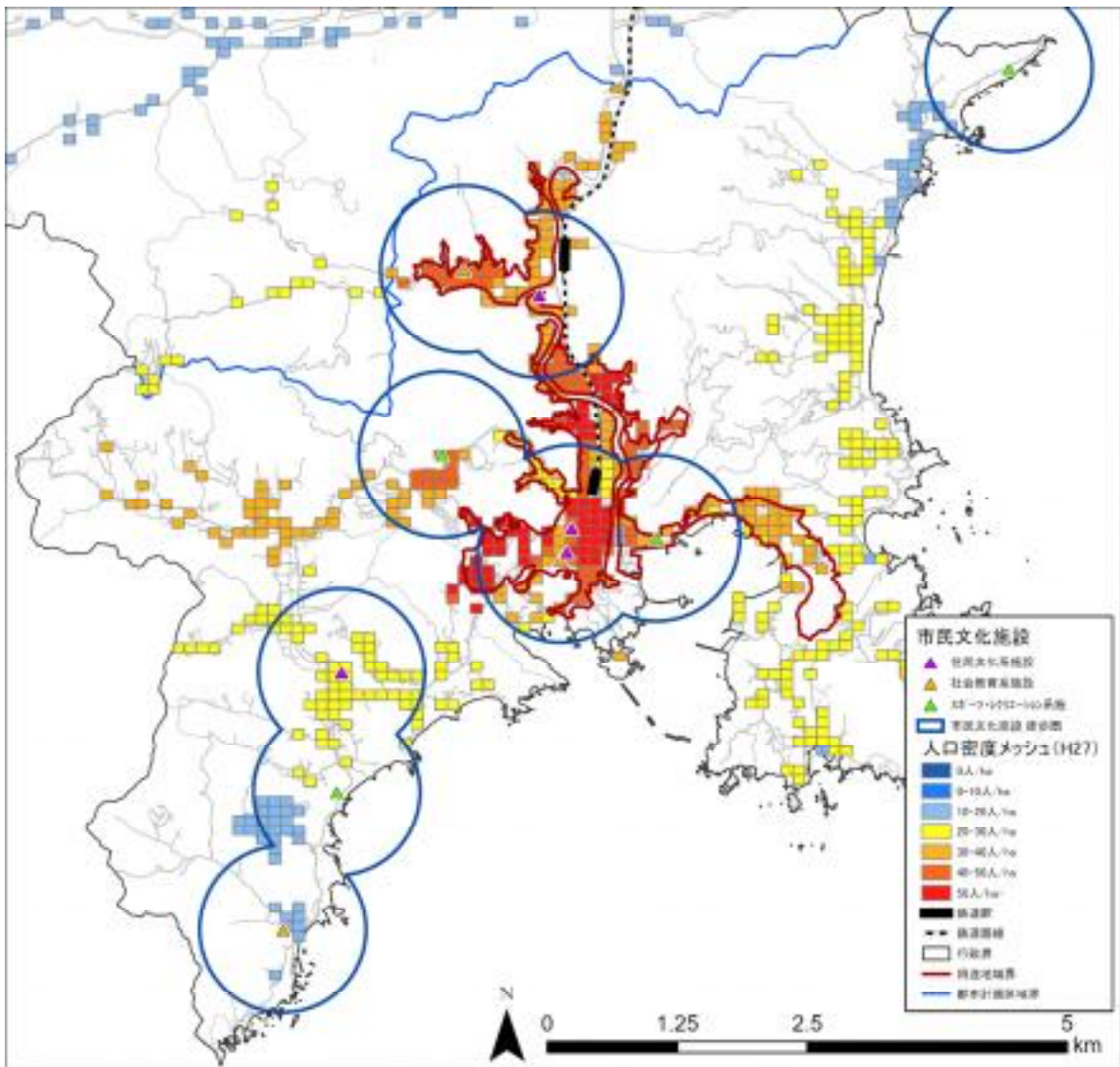
資料：下田市公共施設等総合管理計画

図 2-21 義務教育施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

(7) 市民文化系機能の分布

都市計画区域内に市管理の社会教育系施設（図書館、博物館等）が3箇所、住民文化系施設（集会所、文化施設）は4箇所、スポーツ・レクリエーション系施設（スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設）は4箇所が立地しています。

施設は用途地域内外に点在しており、用途地域内全域が徒歩圏に含まれています。用途地域外の施設周辺は、人口密度が低い地域も徒歩圏に含まれています。



資料：下田市公共施設等総合管理計画

図 2-22 市民文化系施設分布と人口密度（平成27(2015)年）

## 2.2. 本市の課題の整理について

都市の現状把握、都市構造評価を踏まえて、立地適正化計画で解決していくべき分野別の課題を以下の通り抽出、整理しました。

表 2-5 分野別の課題の整理

分野	現状	問題点	分野別の課題
1.人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全体の人口（生産年齢人口）や人口密度が減少傾向にあり、<b>高齢化率増加が顕著</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少・高齢化率が上昇することで低密度な都市が形成されることによる<b>居住環境悪化の懸念</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度の維持による<b>良好な居住環境を創出</b></li> </ul>
2.市街地形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域内における高い空地率</li> <li>県内と比較し、高い空家率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少が進行することで、都市が低密度化し、地域の利便性低下の恐れ</li> <li><b>空家増加による治安や居住環境悪化の懸念</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか居住の促進による<b>市街地の利便性及び居住環境の維持</b></li> <li><b>空家の安全性の確保</b></li> </ul>
3.公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道、バスの利用者数は令和2年度に新型コロナウイルスの影響で<b>利用者が大幅に減少</b></li> <li>用途地域外のバス路線では<b>運行本数が少なく、利便性が低い箇所が存在</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>公共交通サービスが維持できなくなる懸念</b></li> <li>公費負担の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>公共交通サービスの維持や運行の効率化・最適化</b></li> <li><b>公共交通を中心とした利便性の高いまちづくり</b></li> </ul>
4.公共施設と財政	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>公共施設等の老朽化の進行</b>で、更新等費用が不足する見込み</li> <li>高齢化率の増加で義務的経費が増加が予想され、人口減少に伴い市税による歳入は減少する見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新に必要な費用が不足し、<b>老朽化した施設の維持更新ができなくなる恐れ</b></li> <li>歳入の減少、歳出の増加により、健全で持続可能な財政運営が困難になる恐れ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>公共施設の効率的な活用と維持運営</b></li> <li>より効率的、効果的な財政運営</li> </ul>
5.観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状の温泉旅館宿泊客数は2割程度</li> <li>観光客数は新型コロナウイルスの影響で大幅減少</li> <li>夏季の高い観光需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後新型コロナウイルスの影響が継続する可能性があり、<b>観光交流客数低迷継続の懸念</b></li> <li>ウィズコロナに対応した観光施策</li> <li>夏季の天候等により観光需要が変動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特性を活かし、<b>年間を通じた観光客の誘致</b></li> <li>観光に対する考え方の見直しが必要</li> </ul>
6.都市構造評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域内であっても<b>徒歩圏に都市機能施設が立地していない地域が存在</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域内の<b>利便性の低下</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活利便性の高いエリアの形成</li> </ul>

### 3. 上位・関連計画

#### 3.1. 上位・関連計画の整理

上位・関連計画について立地適正化計画と関連する内容を整理しました。

表 3-1 上位・関連計画 一覧

分野	策定年月	目標年度	計画名
総合	令和3年3月	令和12年度	第5次下田市総合計画
	令和2年3月	令和6年度	第2期下田市まち・ひと・しごと創生総合戦略
	令和2年3月	令和42年度	下田市将来人口ビジョン
	令和3年3月	令和7年度 令和17年度	下田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
	平成28年3月	令和12年度	下田市都市計画マスタープラン
公共交通	令和5年3月	令和9年度	下田市地域公共交通基本計画
空家対策・住宅	令和2年3月	令和6年度	下田市空家等対策計画
健康増進・福祉	令和2年3月	令和6年度	第3期下田市健康増進計画
	令和2年3月	令和6年度	第4次下田市地域福祉計画
公共施設再編	令和4年3月	令和38年度	下田市公共施設等総合管理計画
農業振興	令和2年3月	-	下田市農業振興地域整備計画
防災・減災	令和4年3月	-	下田市地域防災計画
	令和3年3月	令和12年度	下田市国土強靱化地域計画
観光まちづくり	令和3年3月	令和7年度	第2次下田市観光まちづくり推進計画
	平成21年12月	-	下田市景観計画
	平成30年11月	令和9年度	下田市歴史的風致維持向上計画
環境	令和4年3月	令和13年度	第二次下田市環境基本計画

(1) 第5次下田市総合計画

【基本構想】

● まちづくりの基本理念

下田を愛する、市民を始めとする幅広い人の参加により、本市の持つ自然や歴史、文化を活用し、市民一人ひとりが誇りを持って暮らすことのできるまちづくり

● まちの将来像

時代の流れを力に つながる下田 新しい未来

● 土地利用構想

本市では、現在、伊豆縦貫自動車道の整備や下田港防波堤（外防波堤）の整備が進められており、これらは、新たな交流や減災機能の強化など、本市の持続的な発展やまちの活力に大きく寄与するものである。

一方、人口減少・少子高齢化による人口構造の変化や大規模災害への対応などが課題となっている。

こうした変化や課題を的確に捉え、本市の特性を活かしながら、総合的で長期的な視点に立った土地利用を目指す。



図 3-1 区分別土地利用構想図



### 【前期基本計画】

- 自然環境・生活環境

- 良好な住環境の整備

- ・ 施策の方向

市営住宅の整備や放置される空家等の対策を講じるとともに、市内緑化を推進し、良好な住環境を創出する。

- 都市基盤整備

- 公共交通体系の整備

- ・ 施策の方向

市民や来遊者が利用しやすい公共交通体系を維持・構築するとともに、人口減少社会に対応した持続可能な公共交通の実現を目指す。

### (2) 第2期下田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 今後の施策の方向

下田の魅力を活かした世界に誇る『ふるさとづくり』

～伊豆半島地域を牽引するグローバルな交流と地域資源の活用～

- 基本目標1 下田のプレゼンス向上のための観光づくり

施策1 戦略的な観光プロモーションの推進

施策2 地域資源を活かした魅力を向上させるまちづくりの推進

施策3 インバウンド誘客の推進

施策4 新たな人の流れを生み出す環境の整備

### (3) 下田市将来人口ビジョン

#### 【人口の将来展望】

- 目指すべき将来の方向

- ・ 将来に期待を持てる地域の実現

切れ目のない子育て支援を充実させるなど、少子化対策を重点的に実施することによって、国長期ビジョン同様に、2040年に合計特殊出生率が2.07まで上昇することを目指す。

- ・ 人が集い、営みを継続できる地域の実現

若年層の市外への転出抑制や市外転出者のUターン促進に努め、人口規模の着実な確保を目指す。

- ・ 南伊豆地域を牽引する「下田」の実現

人口減少の抑制と愛され続ける地域づくりの実現を通じて、本市が周辺町と連携しながら南伊豆地域をけん引することを目指す。

(4) 下田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(下田市都市計画区域マスタープラン)

【都市計画の目標】

● 都市づくりの基本理念

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

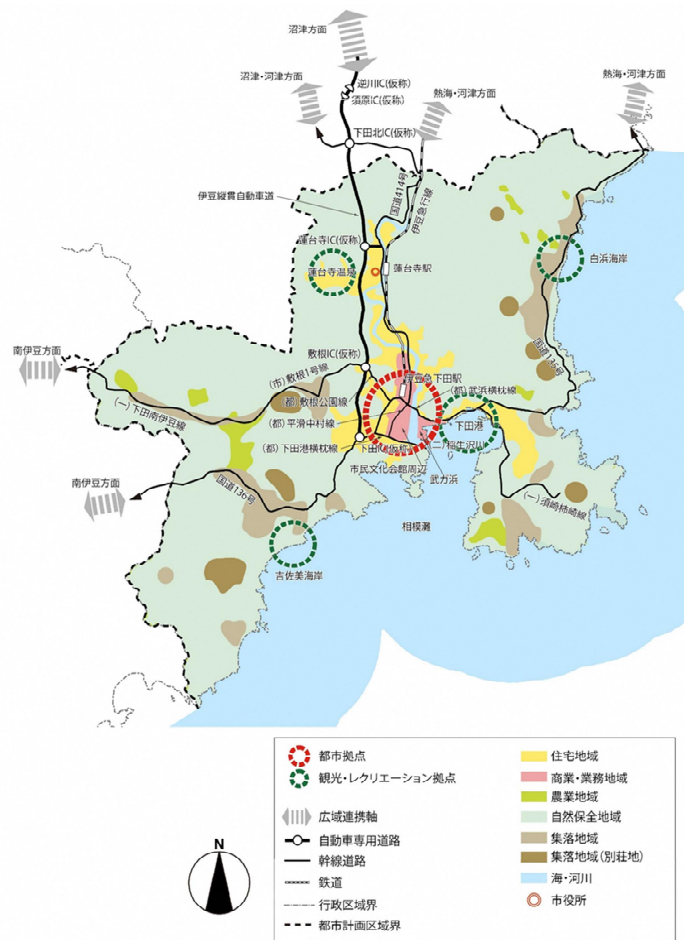


図 3-2 将来市街地像図

## 【主要な都市計画の決定の方針】

### ● 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要用途の配置の方針

##### ○住宅地

- ・ 商業・業務地周辺は、身近に商業・業務施設、公共公益施設等が立地する利便性の高い高密度住宅地を配置する。
- ・ 蓮台寺地区や一般県道須崎柿崎線沿いについては、宿泊施設と住宅地の共存を許容する中密度住宅地として配置する。
- ・ 中地区及び本郷地区の土地区画整理事業により整備された地区については、ゆとりある低中密度住宅地として配置する。
- ・ 中地区の国道 414 号沿道については、沿道サービス施設の立地を許容する住宅地として配置する。

##### ○商業・業務地

- ・ 伊豆急行線伊豆急下田駅周辺については、行政サービスや商業・業務施設、観光・サービス施設が集積した本区域における中心商業・業務地として配置する。
- ・ 市民文化会館周辺地区及び武ガ浜地区については、商業・観光・交流が融合した住宅併用型の商業・業務地として配置する。
- ・ 伊豆急行線伊豆急下田駅北側については、地域住民に生活サービスを提供する近隣商業・業務地として配置する。
- ・ 3・4・2 平滑中村線（マイマイ通り）沿道及び大川端付近については、歴史、文化等を活かし、商業と住宅が共存する商業・業務地として配置する。
- ・ 柿崎地区の国道 135 号沿いの大規模宿泊施設が立地している地区は、沿道サービスと宿泊施設の共存する商業・業務地として配置する。

#### ②市街地の土地利用の方針

##### ○土地の高度利用に関する方針

- ・ 武ガ浜地区の旧下田ドック跡地については、新たな賑わい空間の創出を促進するため、既定の再開発地区計画の変更について検討する。
- ・ 伊豆急行線伊豆急下田駅周辺については、駅前広場や市役所庁舎跡地等を含めた整備を検討し、魅力ある都市空間の創出を図る。

##### ○居住機能の改善又は維持に関する方針

- ・ 木造建築が多く、狭い道路が存在する市民文化会館周辺地区及び武ガ浜地区の密集市街地については、建物の不燃化や耐震化等を促すとともに、歩車共存道路の設定やポケットパーク等の公共空地の確保等により、防災機能向上を併せた居住環境の改善を図る。
- ・ 伊豆急行線蓮台寺駅周辺においては、市役所新庁舎の建設が進められていることから、行政機能と駅、温泉街が一体となった良好な市街地形成を図る。
- ・ 中地区や本郷地区の面整備が実施された地区については、地区計画制度等の導入や下水道等の生活基盤の整備により、良好な居住環境の維持を図る。

- 狭あい道路が多い白浜や須崎等の集落地については、生活道路や公園等の生活基盤の整備により、居住環境の改善を図る。
- 丘陵地に分譲された住宅団地や別荘地については、地区計画制度や建築協定等の導入により、良好な居住環境を維持する。
- 伊豆縦貫自動車道の下田インターチェンジ（仮称）、敷根インターチェンジ（仮称）、蓮台寺インターチェンジ（仮称）周辺では、インターチェンジの設置に伴い土地需要が高まることが予想されることから、居住環境の悪化を防止するため、地区計画の導入等を検討する。
- その他、市街地内の空き地や空家を含む未利用地は積極的な利活用を図る。

#### ○都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- 市街地や集落地の背後に広がる寝姿山をはじめとする樹林地や海岸線については、都市の風致の維持に必要な不可欠な緑地であり、今後とも自然公園法等の他法令による規制を遵守するとともに、風致地区や特別緑地保全地区の指定を検討し、市街地からの良好な景観を維持する。
- また、下田公園や本郷公園、社寺林については、市民や来訪者にとって身近な緑地空間として、今後とも良好な緑地空間を維持する。
- 中心市街地では、周辺の自然環境等の地域資源を活用することにより、魅力ある市街地環境を創出するとともに、歴史的建造物等の連携・活用により市民や来訪者が楽しめる空間づくりを進めるため、これらの保全・活用を図る。

#### ③その他の土地利用の方針

##### ○災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

- 本区域は、ほぼ全域が宅地造成工事規制区域に指定されており、災害防止のため、今後とも指定を継続することにより、宅地造成等を規制する。
- 須崎地区等の急傾斜地崩壊危険区域に指定されている地区については、がけ崩れ等の災害を未然に防止するため、指定を継続するとともに、急傾斜地崩壊対策事業を実施し、居住環境の安全性を確保する。
- 立野地区をはじめとする土砂崩れ等の災害危険性のある地区は、災害を未然に防止するため、土砂流出防備林等の保安林を適切に管理する。
- 土砂災害特別警戒区域は開発及び住宅の新規立地等の規制を図る。また、土砂災害を未然に防止するため、土砂災害警戒区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている地区やそれらと近接・隣接する地区における適正な土地利用規制を実施する。
- その他、溢水、湛水、津波、高潮等のおそれのある区域についても開発を抑制する。
- また、市街地をとりまく森林、農地などは、それらが有する保水、遊水機能等の災害防止機能が維持されるよう無秩序な開発を抑制する。

## (5) 下田市都市計画マスタープラン

### 【全体構想編】

#### <都市づくりの目標>

- 都市づくりに向けた基本的な考え方

「市民一人ひとりが誇りを持てる都市づくり」

- 都市づくりのテーマ

「下田の歴史、自然、文化に親しみ、住んでいなくなる、また来なくなる都市をつくる」

#### <分野別都市づくりの方針>

- 土地利用の方針

- ① 市街地

住宅と商業が共存する中心市街地をして、都市機能の充実を図る。

都市基盤整備状況に合わせ、商業地等を形成するとともに、良好な住環境を創出する。

- ② 沿岸部

- ・下田港周辺

下田港周辺は自然環境と都市、港湾が調和する場所として、交流機能を充実する。

美しい海がある地域の生活拠点としての機能充実を図る。

周辺環境との調和を踏まえ、住環境の維持・向上を図る。

- ③ インター周辺

伊豆縦貫自動車道のインターチェンジ周辺は、地域の状況を踏まえて、利便性を活用した土地利用や環境の保全を図る。

- 交通体系の方針

- ① 交通を円滑に処理する道路網を整えよう

- ② 自家用車だけに頼らない交通体系をつくろう

- ③ 地域特性を踏まえた生活道路にしよう

- ④ 歩いて乗って周遊できるネットワークを形成しよう

- 都市防災・復興の方針

- ① 災害に負けないまちをつくろう

- ② 災害で一人も犠牲者を出さないまちをつくろう

- ③ 災害にあっても、すぐに復旧・復興に取り組める体制をつくろう

## (6) 下田市地域公共交通基本計画

- ネットワーク再構築に向けた取組方針

### ○基本理念と基本方針

- ・計画の基本理念

地域で育てる持続可能な公共交通サービスの実現

- ・基本方針

基本方針1 生活と観光需要への対応

基本方針2 まちづくりとの連携

基本方針3 持続性の向上

● ネットワーク再構築に向けた方向性

以下のような考え方でネットワーク再構築を進める。



図 3-3 ネットワーク再構築の構想

● 具体的な取り組み内容

・ 育てる取組1. 情報案内の分かりやすさの改善・利用促進

- ①情報案内の分かりやすさの改善：駅・バス停周辺の案内改善等に取り組みます。
- ②多様な利用促進：キャッシュレス決済の対応、ターゲットを絞った利用促進、利用しやすい運賃の検討、などによる利用促進策を検討し取り組みます。

・ 育てる取組2. 市域全体の公共交通ネットワークの確保

- ①既存路線の活用、強化の検討：利用状況・ニーズに応じた路線の強化、活用を検討します。いなみん号は、運賃・路線の再検討を行います。
- ②運行方式の見直しや多様な輸送資源の活用を含めた検討：利用状況・ニーズに応じた路線の見直し、多様な輸送資源の活用による対応等を検討します。

・ 育てる取組3. まちづくりと連携した公共交通ネットワークの構築

- ①南北軸の形成：新庁舎へのアクセスの向上や駅周辺や市中心部の移動のしやすさ向上を図ります。  
東西軸の形成：観光需要に応じたサービスの提供・既存サービスの改善を図ります。
- ②上記を統合し一体機能させる方策の検討：上記を統合し利用者への一体サービスを提供する方策を検討します。

・育てる取組4. 持続性向上に向けた取組みの検討

- ①多様な交通手段と地域活動を連携する共創事業の仕組み検討：多様な主体や活動連携による共創体制の構築により、生活・観光需要へのより柔軟な対応や、公共交通の持続性の向上を検討します。
- ②地域協働の取組みの継続：地区別検討を継続して実施します。

(7) 下田市空家等対策計画

【空家等対策に係る基本的な方針等】

● 基本的な方針

空家等は所有者等が、自己の責任により適切に管理することが前提であるが、相続や経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民等からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとする。また、管理不全の空家等の発生を未然に予防するために幅広い流通・活用や除却の支援の仕組みを検討する。

● 所有者等による空家等の適切な管理の促進

・具体的な取組

- ① 空家等の発生抑制や空家等の適正な管理の促進に関する取組
- ② 総合的な相談体制の整備

● 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

今後、市において、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すための具体的な施策を検討する。

(8) 第3期下田市健康増進計画

● 計画の考え方

○基本理念

みんなで取り組む 健康で心豊かに暮らせるまち しもだ

○基本方針

- ① 健康寿命の延伸
- ② 生活習慣病の発症・重症化予防を中心とした健康づくり
- ③ 生涯を通じた健康づくり
- ④ いきいきとした生活のための食育の推進
- ⑤ 市民と行政との協働による地域の健康づくり

(9) 第4次下田市地域福祉計画

**【基本理念・基本目標】**

● **計画の基本理念**

みんながつながり、支えあう、笑顔があふれるまち 下田

● **計画の基本目標**

○基本目標1 地球と向き合い、支えあう「心」をはぐくむ

○基本目標2 地球を理解し、支えあう「人」を育てる

○基本目標3 地域の問題を把握し、支えあう「仕組み」をつくる

○基本目標4 まちづくりの理念を共有し、支えあう「環境」を整える

(10) 下田市公共施設等総合管理計画

**【公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針】**

● **<公共施設等マネジメントの基本方針>**

○**基本方針1 施設の規模や配置の適正化**

将来のまちづくりを見据え、地域特性、市民需要、財政事情、自然災害リスクなどを勘案しながら、市民に必要な公共サービスの水準を維持しつつ、施設の規模や配置の適正化を行う。

なお、公共施設については、原則、新規整備を抑制するものとし、保有量を縮減する。

○**基本方針2 コストの縮減と財源確保**

施設の運営、管理等に民間事業者の積極的な参画を求め、コストの縮減やサービスの向上を目指す。

未利用資産又は廃止等により生じる施設や跡地などの空きスペースは、その価値を十分に発揮できるよう、積極的な活用・処分を図る。

省エネルギー対策、受益者負担の適正化などの様々な取組により、施設の維持管理や運営にかかるコストの縮減と財源の確保を行う。

○**基本方針3 計画的な施設の保全**

予防保全型の計画的な維持管理により、施設の安全性や性能を確保するとともに、更新や改修にかかる費用を抑制・平準化し、財政負担を軽減する。

(11) 下田市農業振興地域整備計画

**【農用地利用計画】**

● **土地利用区分の方向**

・ **農業の現状と基本的な今後の方向性**

今後の農業の方向としては、農地の保全を図りながら、担い手への農地の集積・集約化を進めるとともに、農業生産のみならず、加工・販売に取り組む6次産業化や、都会の人達への「耕作」体験の提供等の農業のサービス化など、広い視野からの展開を推進していく。



## 津波対策編

### ● 津波災害予防対策の推進

#### ○津波に強いまちづくり

市は、津波から迅速かつ確実な避難を実現するため、徒歩による避難を原則として、地域の実情を踏まえつつ、津波防災地域づくりに関する法律（以下「津波防災地域づくり法」という。）に基づく津波災害警戒区域の指定などにより警戒避難体制の整備を検討し、できるだけ短時間で避難が可能となるようなまちづくりを目指す。

- ・市は、浸水の危険性の低い地域を居住地域とするような土地利用計画、できるだけ短時間で避難が可能となるような避難関連施設の都市計画と連携した計画的整備や民間施設の活用による確保、津波に強いまちの形成を図るものとする。
- ・市は、地域防災計画、都市計画、立地適正化計画等の計画相互の有機的な連携を図るため協働での計画作成など津波防災の観点からのまちづくりに努めるものとする。
- ・市は、津波による危険の著しい区域については、人的災害を防止するため、津波防災地域づくり法に基づく津波災害特別警戒区域や建築基準法に基づく災害危険区域の指定について、検討を行い、必要な措置を講ずるものとする。
- ・市は、津波による浸水実績及び津波浸水想定を公表し、安全な土地利用、津波発生時の警戒避難態勢の整備を行う。
- ・市は、行政関連機関、要配慮者に係る施設については、できるだけ浸水の危険性の低い場所に立地するよう整備するものとし、やむを得ず浸水のおそれのある場所に立地する場合には、建築物の耐浪化、非常用電源の設置場所の工夫など施設の防災拠点化を図るとともに、中長期的には浸水の危険性のより低い場所へ誘導を図るものとする。

なお、市庁舎については、第4次被害想定津波浸水想定区域内に位置していることから、令和8年度を目標に稲生沢地区への移転を計画している。

- ・市は、最大クラスの津波に対して、住民等の生命を守ることを最優先としつつ、生活や産業への被害を軽減する観点からのまちづくりを進めるものとする。
- ・市が作成する津波避難計画やハザードマップ等については、レベル2の津波に対応するものとなるよう、第4次被害想定を基に点検、見直しを促進する。
- ・住民一人ひとりに、津波に関する正確な知識や発災時にとるべき行動を理解いただけるよう、あらゆる機会をとらえて周知を図るとともに、実践的な津波避難訓練を定期的実施する。
- ・津波警報等の情報が、住民一人ひとりに迅速に届くよう、防災行政無線や、緊急速報メール、視・聴覚的伝達方法等の伝達手段の強化に努める。

### ● 土砂災害防除計画

#### ○本市の土砂災害対策

- ・土砂災害から住民の生命と財産を守るため、土砂災害対策施設の整備などのハード対策を実施するとともに、住民の早期避難等を促進するため、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく区域指定や防災情報の提供などのソフト対策を組み合わせ、総合的な土砂災害対策を推進する。

(13) 下田市国土強靱化地域計画

【基本的な考え方】

● **基本理念**

時代の流れを力に新しい未来を切り拓く強く、しなやかなまち 下田

● **国土強靱化の基本目標**

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興

● **対象とする災害**

本市の地域特性上、最も甚大な被害を及ぼすと想定される南海トラフ巨大地震を中心とし、風水害や高潮、土砂災害などを含めた、大規模自然災害を対象とする。

【国土強靱化の推進方針】

● **自然環境・生活環境**

国土強靱化の観点から、南海トラフ巨大地震等に備え、建築物の倒壊による避難経路の閉塞や延焼火災等の被害を防ぐため、まちなかを中心に増加している空家等への対策、安全・安心の確保に資する水道や下水道施設等のインフラの適切な維持管理や整備を推進するほか、発災後も生活環境が維持できる体制構築を図る。

● **観光・産業・雇用・移住促進**

国土強靱化の観点からは、観光客の避難体制や避難先（一時滞在施設等）の確保等を図り、安全・安心に観光を楽しむことのできる観光地の実現を推進する。

また、事業者の事業継続計画（BCP）の策定等を促進し、経済活動を維持し、雇用の確保を図るほか、地域活力の維持・向上に繋がる移住促進の取組を推進する。

● **都市基盤整備**

国土強靱化の観点からは、南海トラフ巨大地震等の被災を想定した新庁舎の整備や緊急輸送路・避難路の確保等を推進するとともに、被災後の市民の生活再建やさらにその先の復興まちづくりを見据えた取組の推進が求められる。

● **危機管理**

ハード・ソフトの両面からの防災・減災対策を始めとして、市民の安全・安心を脅かす事象に対応した施策の強化を図るとともに、観光地としての本市の特性から、観光客も対象としたあらゆる被害を想定した総合的な安全の確保を促進する。

● **重点プロジェクトの設定**

- 取組1 地区防災計画策定に関する取組の推進
- 取組2 事前復興の推進
- 取組3 観光客の避難等の安全確保

(14) 第2次下田市観光まちづくり推進計画

【本計画における本市のめざす姿】

○基本理念

「下田を愛する、市民を始めとする幅広い人の参加により、本市の持つ自然や歴史、文化を活用し、市民一人ひとりが誇りを持って暮らすことのできるまちづくり」

○まちの将来像

「時代の流れを力に つながる下田 新しい未来」

○本計画における観光ビジョン

「すべてがつながり 魅力輝く みなとまち下田」

○基本方針

- ・方針1 美しい海などの自然を生かした観光まちづくり
- ・方針2 開国の歴史を中心とした観光まちづくり
- ・方針3 人の流れを生み出す観光まちづくり

(15) 下田市景観計画

【基本理念】 “下田まち遺産を未来へ”

● 景観計画の区域について

市内全域を景観計画の対象とし、下田の特徴を醸し出している地域を「景観誘導ゾーン」、特に貴重な下田まち遺産が集積し、重点的かつ積極的に景観まちづくりに取り組んでいく地区を、関係者の合意のもとで「景観重点地区」に指定します。



図 3-4 景観計画における概念図

(16) 下田市歴史的風致維持向上計画

● 下田市の維持向上すべき歴史的風致

- ① 湊町の下田八幡神社例大祭にみる歴史的風致
- ② 黒船祭にみる歴史的風致
- ③ 稲梓地域の祭礼にみる歴史的風致
- ④ 天草漁をはじめとする磯浜の営みにみる歴史的風致
- ⑤ 蓮台寺温泉にみる歴史的風致

● 重点区域の位置及び区域

本計画における重点区域は、国指定文化財である了仙寺や玉泉寺を核として、そのほかの文化財や歴史上価値の高い建造物が集積し、かつ歴史と伝統を反映した人々の活動が現在も展開され、それらが一体となって下田市の風情を醸し出す良好な環境を形成している範囲とする。



図 3-5 重点区域

(17) 第二次下田市環境基本計画

【将来都市像】 時代の流れを力に つながる下田 新しい未来

● 環境分野および基本目標

- ① 自然環境 ～自然環境を守り、人と自然が共生する美しいまちを目指します～
- ② 生活環境 ～市民の生活環境を保護するために、より良好な居住環境の形成を目指します～
- ③ 資源循環 ～市民総参加で循環型社会の実現を目指します～
- ④ 地球環境 ～気候変動抑制のため、地球温暖化防止を目指します～
- ⑤ 環境教育 ～すべての市民が環境への関心をもつ情報発信・環境教育を目指します～

## 4. 立地適正化計画の基本的な方向性

### 4.1. 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します。

また、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します。

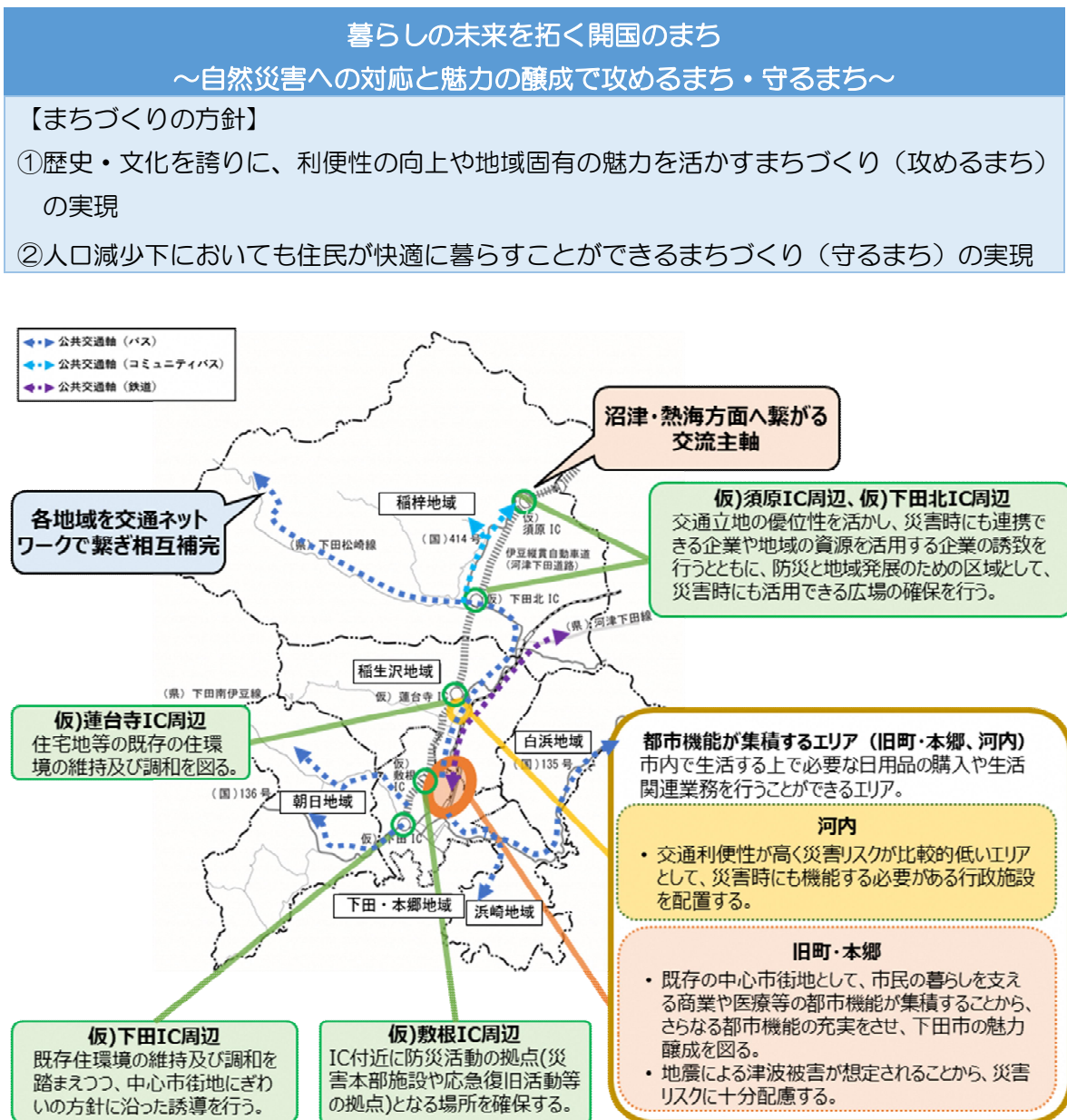


図 4-1 都市機能が集積するエリアと各地域を結び交通ネットワーク

## 4.2. まちづくりにおける誘導方針

まちづくりの方向性に沿ったまちの実現に向けて、誘導方針を以下の通り設定します。

### 「1.都市機能が充実した生活利便性の高い拠点の形成」

都市機能に関わる既存施設を活用することで、効果的・効率的に市民サービスを維持・充実させ、市民の利便性確保を図るほか、本市の豊富な観光資源を活用し来訪者が再度訪れたいくなるような魅力的なまちを実現します。

### 「2.安心・快適に暮らせる居住環境の形成」

地震・津波や水害等の災害リスクに配慮し、居住を促進すべき地域を位置付け、快適な居住環境を整備し、安心な居住環境を実現します。

### 「3.生活を支える持続可能な公共交通軸の形成」

既存ネットワークを活かした持続可能な公共交通軸を形成することで、市民の移動の利便性向上に加え、中心拠点と集落間における移動手段の確保を行います。また、本市の豊富な観光資源を享受できるよう、観光客の周遊を促進できるような、公共交通ネットワークを構築します。

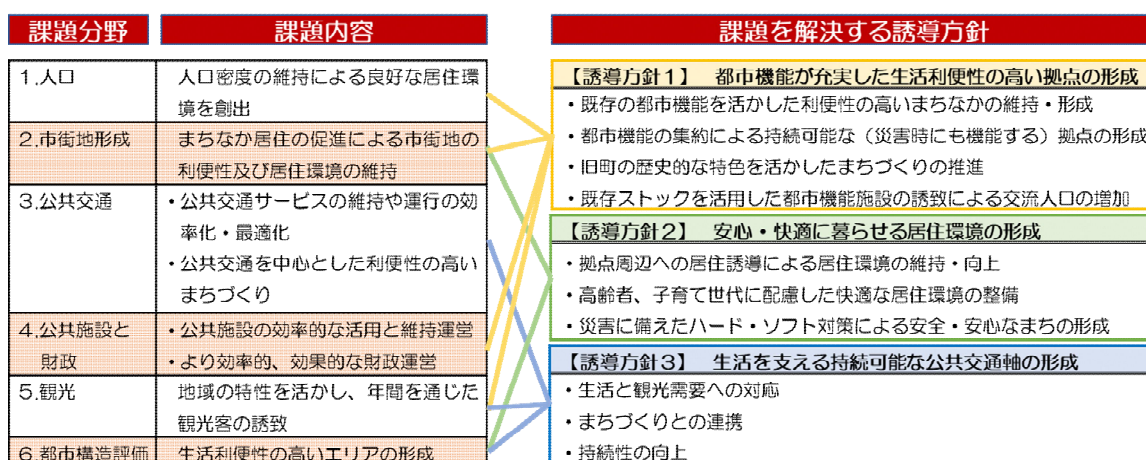


図 4-2 本市における課題と課題を解決する誘導方針

### 4.3. 都市機能が集積するエリアのまちづくりの方向性

---

#### (1) 下田・本郷地域

下田・本郷地域は、伊豆急下田駅周辺ゾーン、旧町ゾーン、武ガ浜周辺ゾーン、下田公園周辺ゾーン、仮下田 IC 周辺ゾーン、敷根周辺ゾーン、旧岡方村周辺ゾーンに大別され、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ります。

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、利便性向上を図ります。また、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します。

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します。また、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ます。

上記の実現に向けて、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します。また、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します。

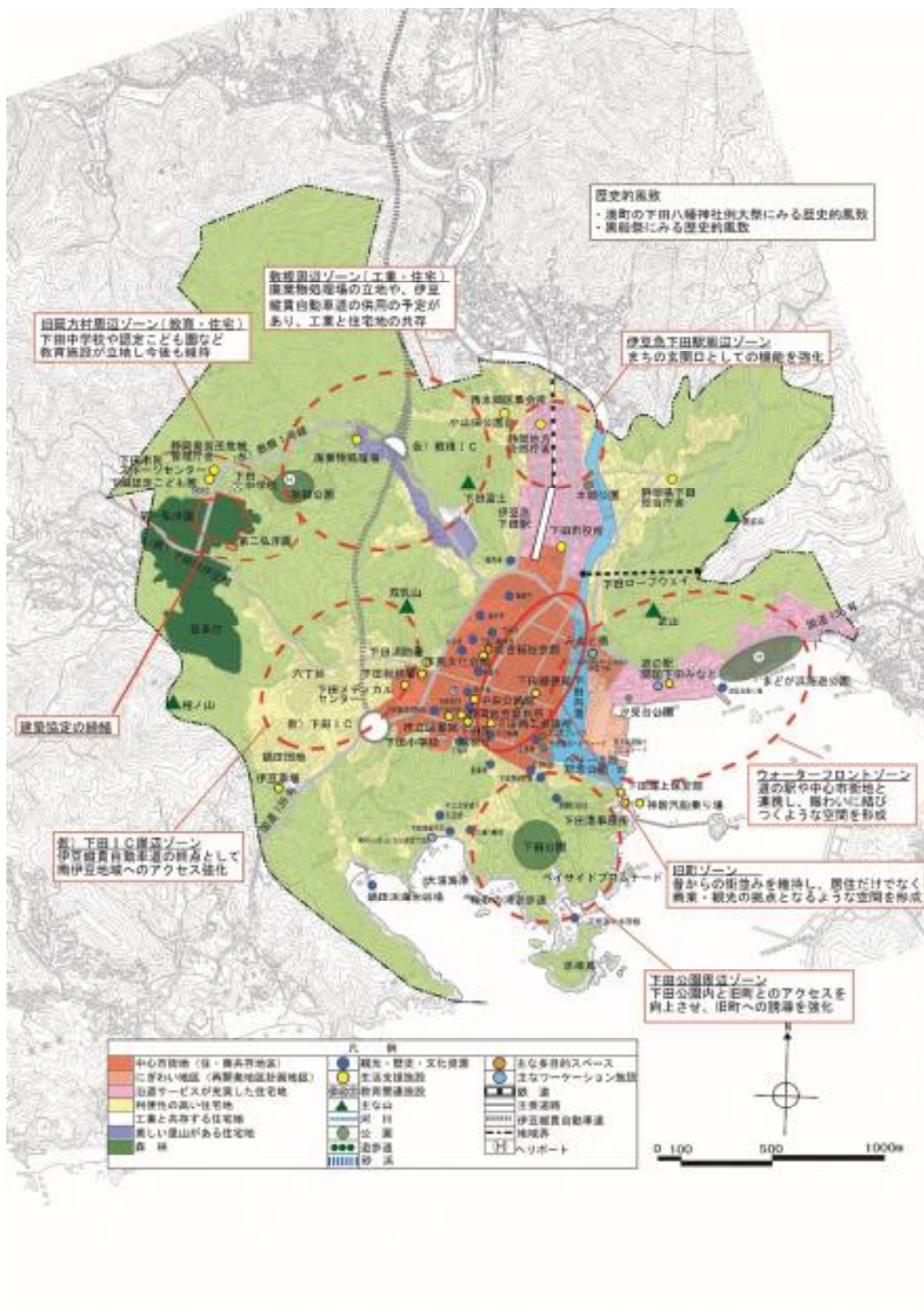


図 4-3 下田・本郷地域のまちづくりの方向性



### 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が感じられる空間として、減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

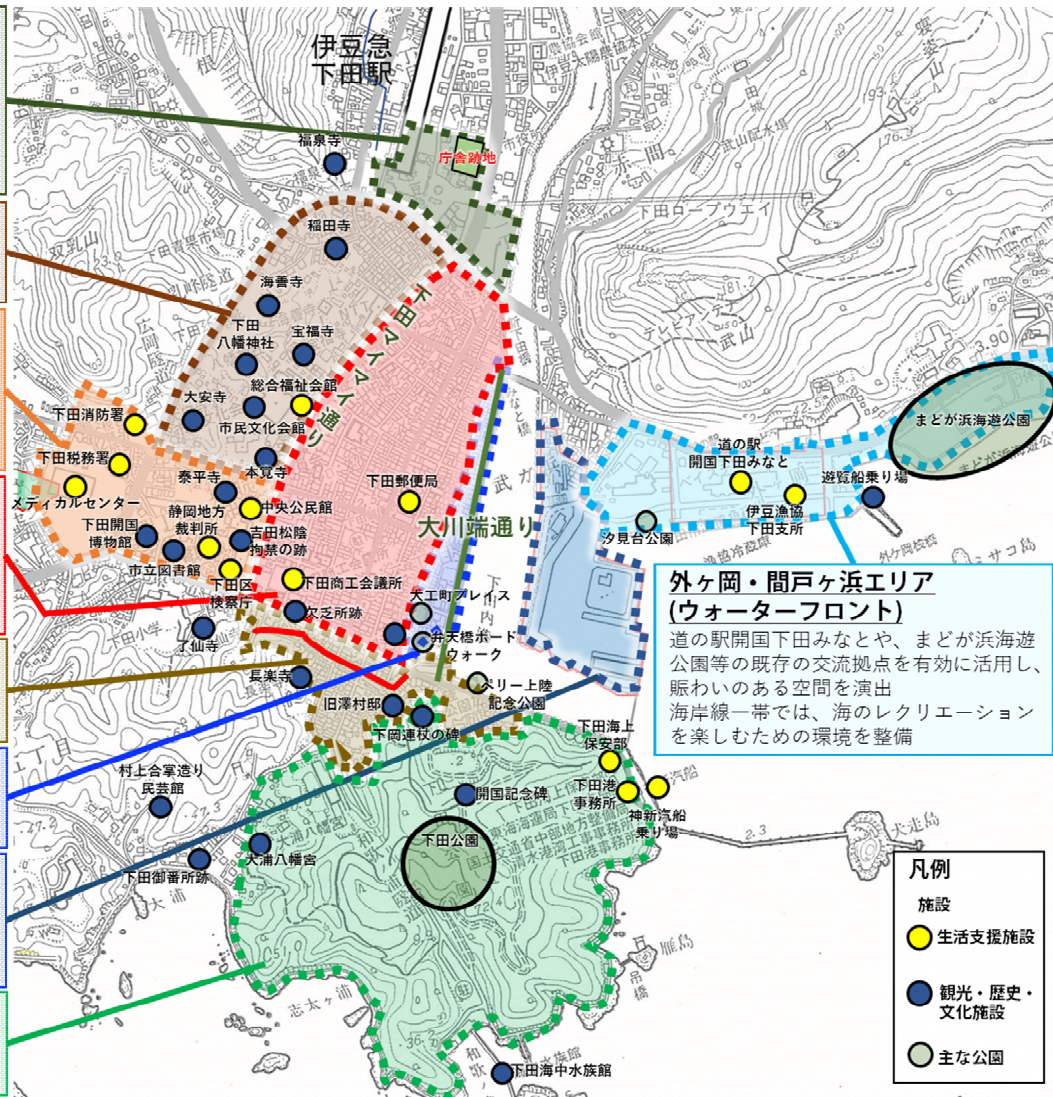


図 4-4 下田・本郷地域のまちづくりの方向性（旧町周辺詳細図）

**施設の更新**

下田市立図書館の再整備等、地域の情報拠点として、**各世代の交流の場や活性化の中心**としての**新たな役割を担う施設を更新**

**グローバル人材の育成**

黒船祭での異文化交流を実施等、**市民の国際交流機会を増やし、日常的な国際交流を推進**



世代を超えた下田市に対する**愛着心の向上のため、下田まち遺産散策教室等を実施**



**ワーケーション施設の充実化**

ワーケーションを目的として来訪する企業等の受入環境を整え、地元企業とのビジネスマッチングや地域交流事業等により、**関係人口を増加させ、賑わいを創出**

**伊豆急下田駅周辺における機能強化(伊豆急下田駅エリア)**

市役所移転後は、総合案内窓口の設置等、**来訪者の受入体制と情報提供機能強化**  
バス・タクシーの乗降場所、駐車場・駐輪場の再配置を検討する等、**交通結節点としての機能を強化**

**街並み等の景観保全(旧町・ペリーロード周辺エリア)**

**街並みの保全**



平青川沿いの柳並木や石積みの特徴を保全し、**風情のある街並みを維持**

道路修繕舗装や街灯整備、**無電柱化を実施し、住民が愛着を持てる空間を形成**

**歴史的建造物の保全**



空き店舗におけるリノベーション等の**歴史的建築物の保全・活用**

**空家、空き店舗の利活用**



空家、空き店舗が見られるため、**適切な管理・利活用**

**ポケットパーク等のまちなか拠点整備(旧町エリア)**



▲大工町プレイス



▲弁天橋ボードウォーク

**歴史や文化を感じる、散策して楽しいまちづくりの拠点となるポケットパーク等の整備**

**ウォカブルの推進(旧町エリア)**



休日やイベント時の交通規制策の導入検討することで、住民、観光客、自動車が共存する**ウォカブルなまちなか**を推進

**みなとまちらしい雰囲気醸成(大川端エリア)**



既存の機能を維持しつつ、港を近くで感じられる**安全・快適な水際空間の整備**

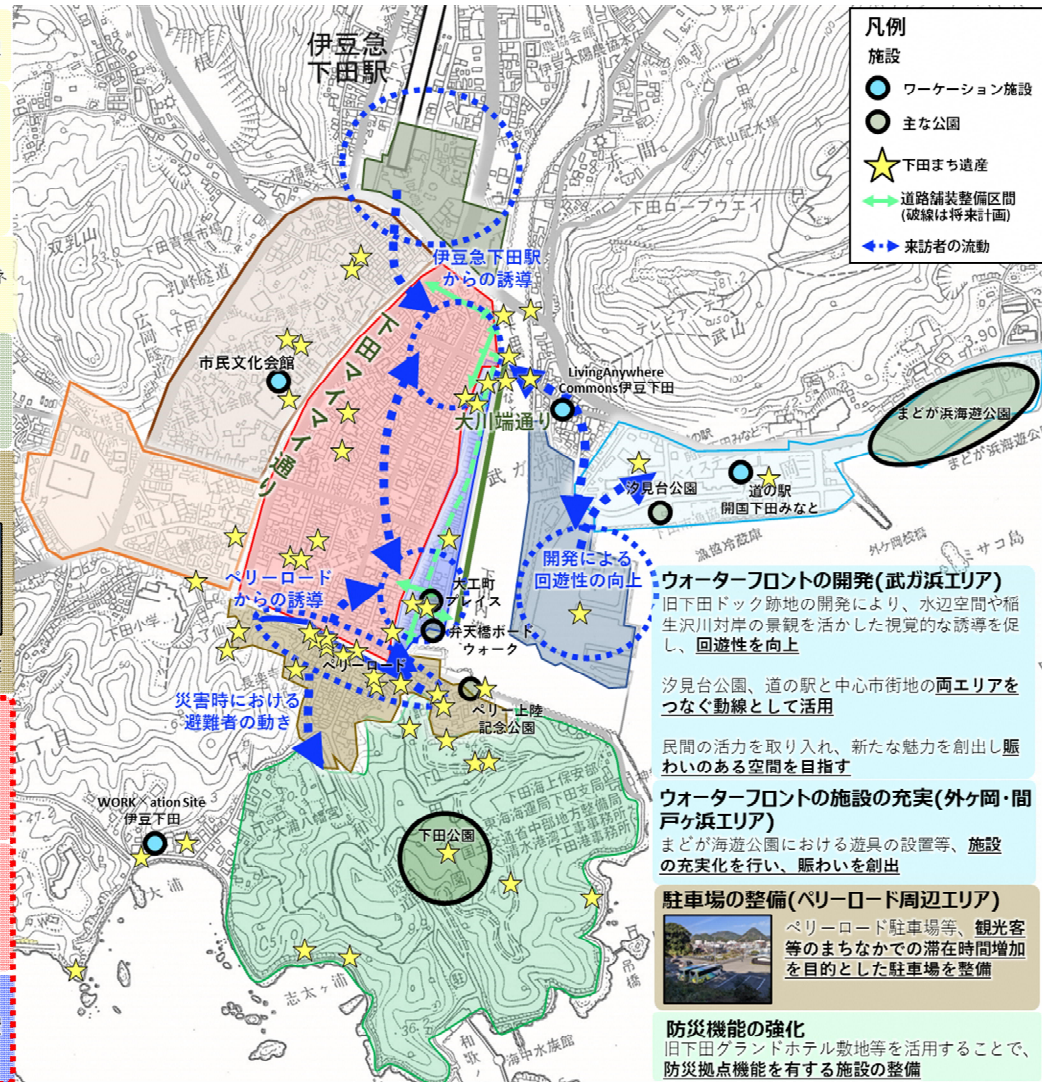


図 4-5 下田・本郷地域におけるまちづくりの取組み(旧町周辺詳細図)

(2) 稲生沢地域

稲生沢地域は、蓮台寺周辺ゾーン、河内周辺ゾーン、立野・中の瀬周辺ゾーン、西中・東中・高馬周辺ゾーン、大沢周辺ゾーンに大別され、鉄道やバス路線があり、将来は伊豆縦貫自動車道 IC が設置される地域であることから、交通利便性が高く災害リスクが比較的低いエリアとして、災害時にも機能する行政施設を配置します。

また、学校や子育て支援施設等が立地する文教地区、並びに豊かな自然資源と歴史文化を活かしたゆとりのある生活が可能な地区が共存することから、今後も子育て世代や高齢者等に配慮した快適な居住環境を維持します。

さらに、鉄道やバス等により、公共交通サービスの維持・向上を目指します。

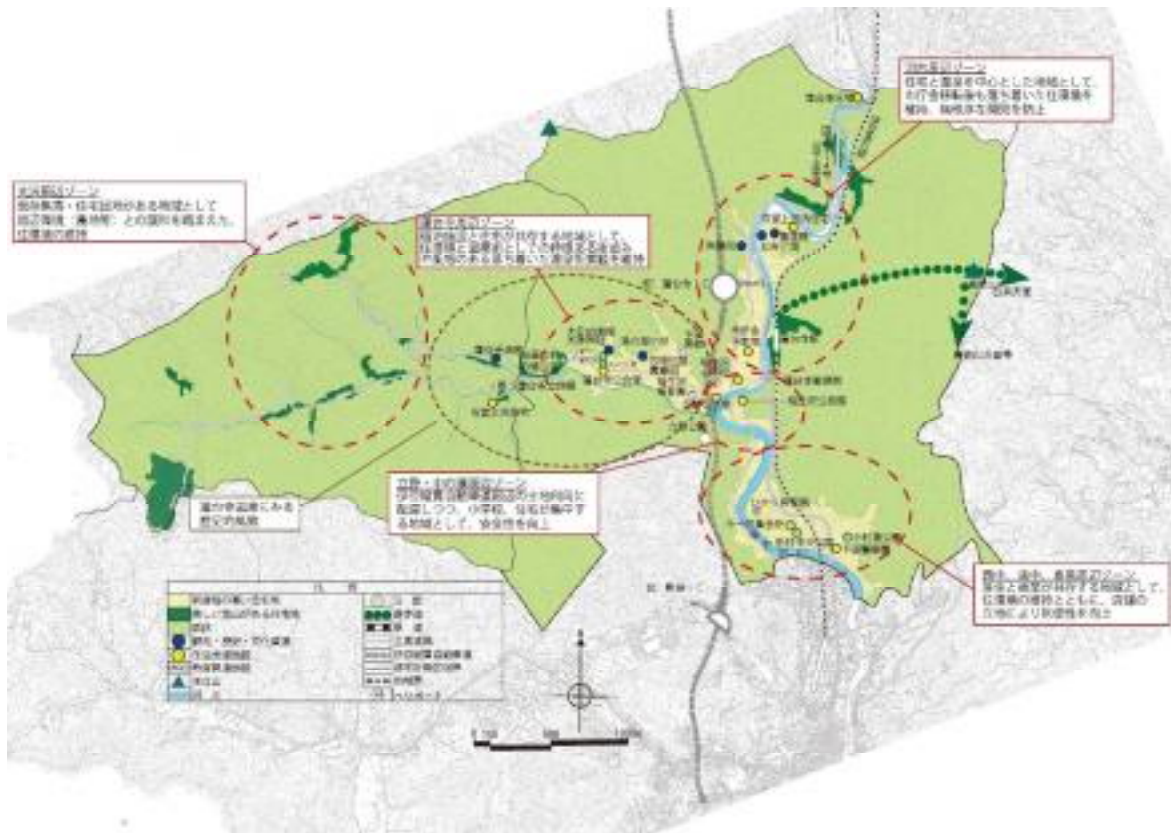


図 4-6 稲生沢地域のまちづくりの方向性

**地域資源を活用した散策・湯めぐりの充実(蓮台寺エリア)**



「稲生沢散策マップ」を作成することで、**歴史・自然の散策を促進**  
 「湯めぐり花めぐり」の実施等、**温泉施設の利用を促進**

**歩行空間の整備(蓮台寺エリア)**



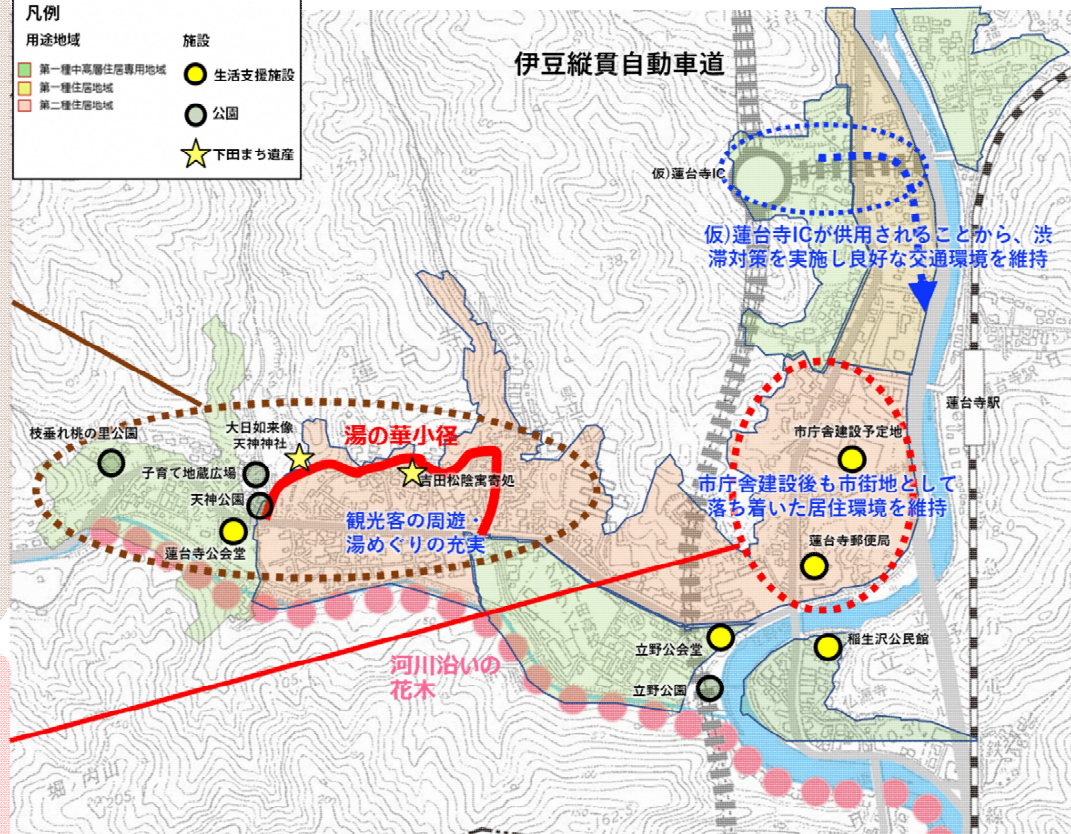
下田まち遺産「枝垂れ桃の里」の魅力向上のため、**回遊性を高めるウッドデッキ**の設置や、**地域住民と連携した維持管理**

**温泉を感じる落ち着いた景観づくり(蓮台寺エリア)**



蓮台寺を象徴する温泉を利用した、**天神公園等の整備**

凡例	施設
第一種中高層住居専用地域	生活支援施設
第一種住居地域	公園
第二種住居地域	下田まち遺産



仮蓮台寺ICが供用されることから、**渋滞対策を実施し良好な交通環境を維持**

市庁舎建設後も市街地として**落ち着いた居住環境を維持**

河川治いの花木

観光客の周遊湯めぐりの充実

**道路の整備(河内エリア)**



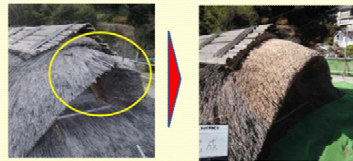
稲生沢小学校等の教育施設が多いエリアにおいて、**道路空間の再配置・歩行空間のカラー舗装等、歩行者にも優しい道路整備を実施**

**橋梁の耐震化(稲生沢川)**



橋梁長寿命化修繕計画に基づき、蓮台寺駅前「ゆのもと橋」等の**耐震化工事**の実施

**歴史的建造物の保全**



吉田松陰寓居処の茅葺屋根の修繕やシロアリ調査等を実施し、**歴史的建造物・文化財を保全**

図 4-7 稲生沢地域におけるまちづくりの取組み(河内・蓮台寺・立野周辺詳細図)

## 5. 都市機能誘導区域の設定

### 5.1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

#### (1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導する区域です。

#### (2) 都市機能誘導区域設定の考え方

立地適正化計画作成の手引きに記載されている望ましい区域像を踏まえ、都市機能誘導区域の設定の考え方を整理しました。

<b>都市機能 誘導の目的</b>	都市の拠点となるエリアに都市機能を誘導し集約することにより、利便性の高い生活圏の再構築を図ります。
-----------------------	---

#### 【誘導方針】 都市機能が充実した生活利便性の高い拠点の形成

- 都市機能の集約による持続可能な拠点の形成
- 既存の都市機能を活かした利便性の高いまちなかの形成
- 旧町の歴史的な特色も活かしたまちづくりの推進
- 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

#### ◆都市機能誘導区域の望ましい区域像

各拠点地区の中心となる**駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能**で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、**地域としての一体性を有している区域**

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）R4.4改訂

旧町・本郷エリア、河内エリアに都市機能誘導区域を設定し、都市機能の誘導を図ります。

都市機能誘導区域の誘導方針を踏まえ、都市機能誘導区域の設定 STEP を以下の通り設定しました。

### 都市機能誘導方針

#### 【STEP1】

##### 都市構造評価及び都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を設定

- ・ 都市機能が集積するエリア（旧町・本郷、河内）を誘導区域のベースとなる範囲として抽出します。
- ・ 都市計画マスタープランで位置付けられた「中心市街地（住・商共存地区）」、「沿道サービスが充実した住宅地」を踏まえながら、誘導区域の範囲を抽出します。

#### 【STEP2】

##### 都市機能の立地状況や用途地域より誘導区域の区画を設定

- ・ 都市機能の立地に望ましい商業地域及び近隣商業地域等を中心に誘導区域のベースとなる範囲を抽出します。
- ・ 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や市有施設の配置・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区画を設定します。

#### 【STEP3】 個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- ・ まちなかの個別の検討課題については調整を行い、道路境界、地形地物等により区域境界を設定します。

### 都市機能誘導区域の設定

図 5-1 都市機能誘導区域の設定ステップ



【STEP 1】

都市構造評価及び都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を設定

都市機能が集積するエリア（旧町・本郷、河内）を誘導区域のベースとし、都市計画マスタープランで位置付けられている「中心市街地（住・商共存地区）」「沿道サービスが充実した住宅地」を踏まえながら、誘導区域の範囲を抽出します(緑破線地域)

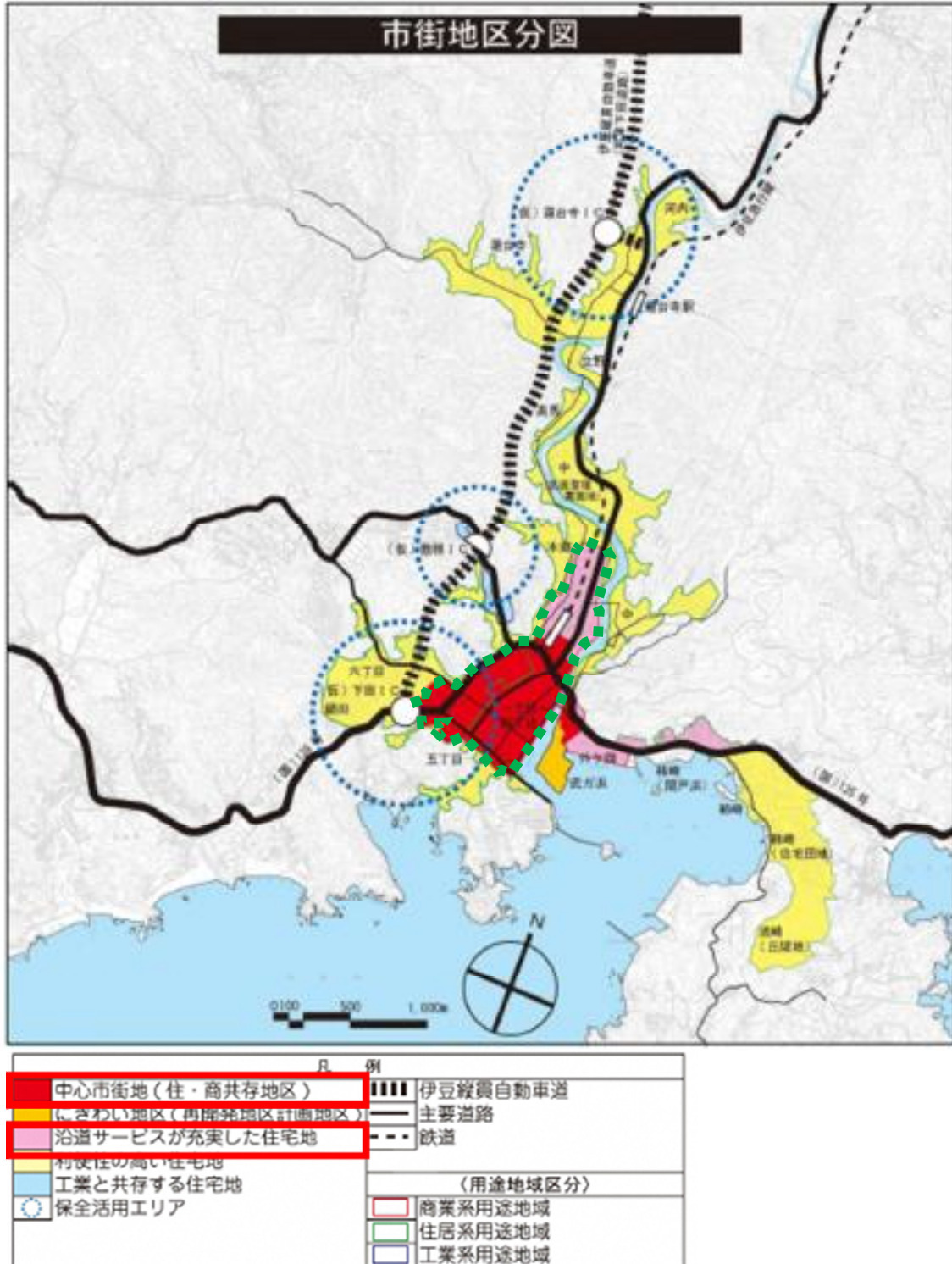


図 5-2 下田市都市計画マスタープランからの誘導区域の範囲の設定

【STEP 2】

都市機能の立地状況に即した用途地域より誘導区域の区画を設定

都市機能の立地に望ましい商業地域及び近隣商業地域等を中心に誘導区域のベースとなる範囲を抽出します。(ピンク枠地域)。

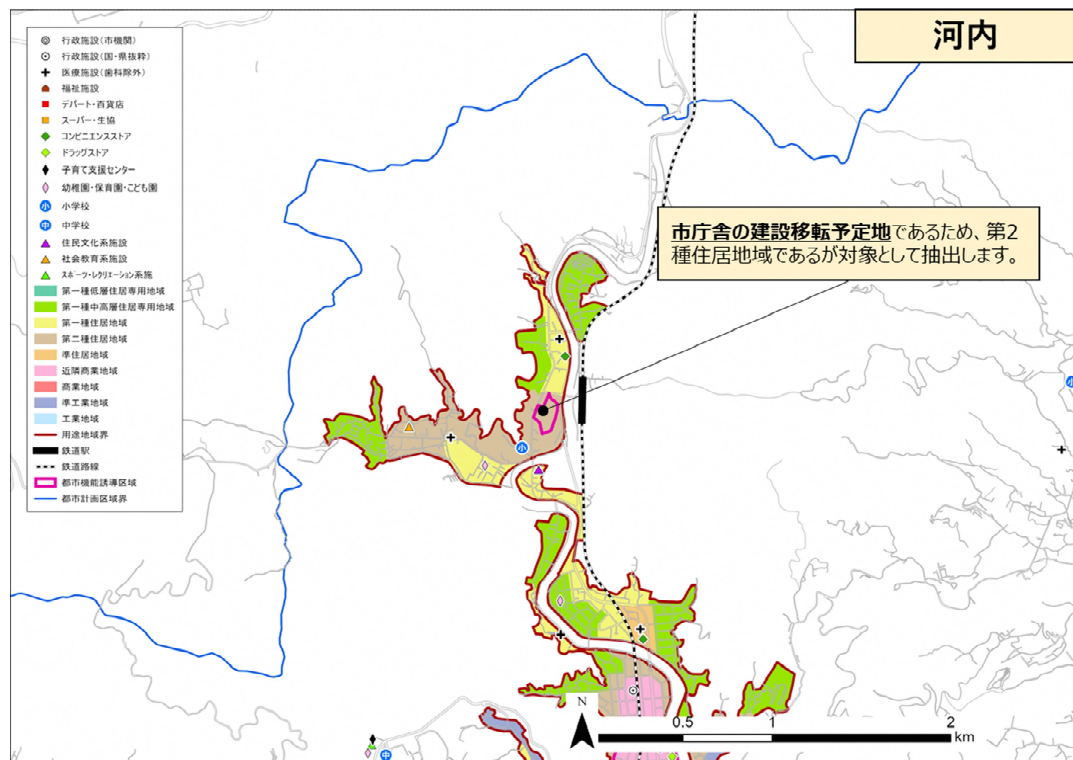
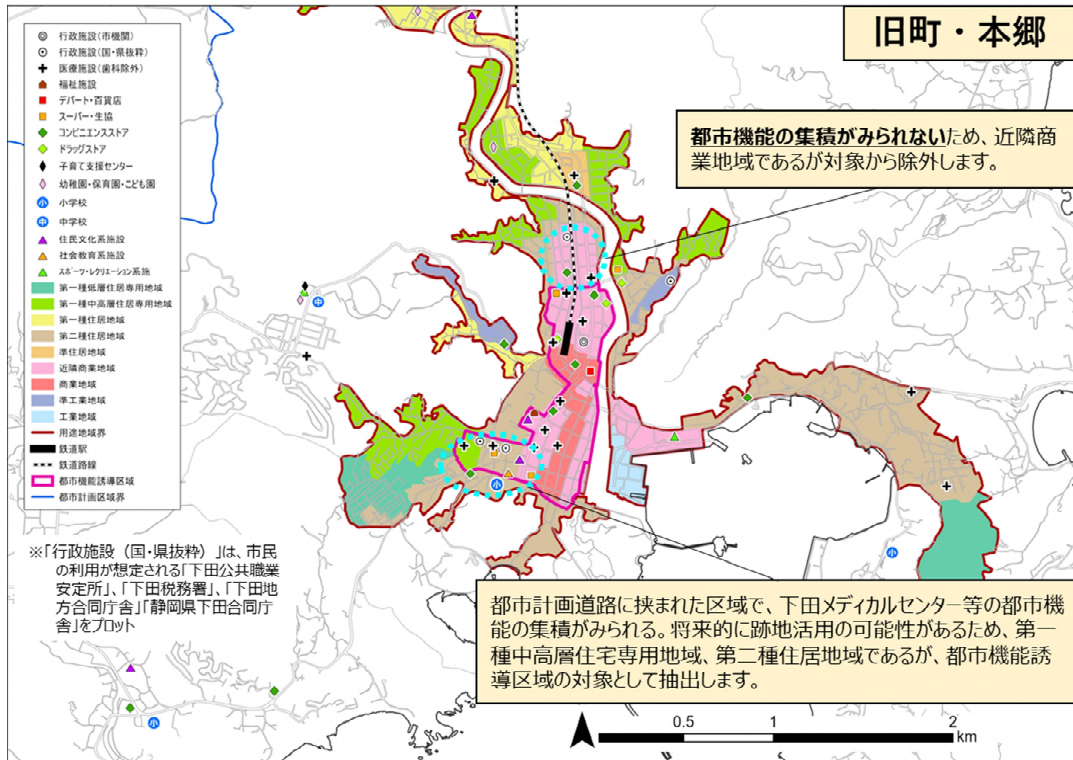


図 5-3 用途地域からの誘導区域の区画の設定

【STEP 3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

これまでの設定 STEP を踏まえ、以下の通り都市機能誘導区域を設定します。

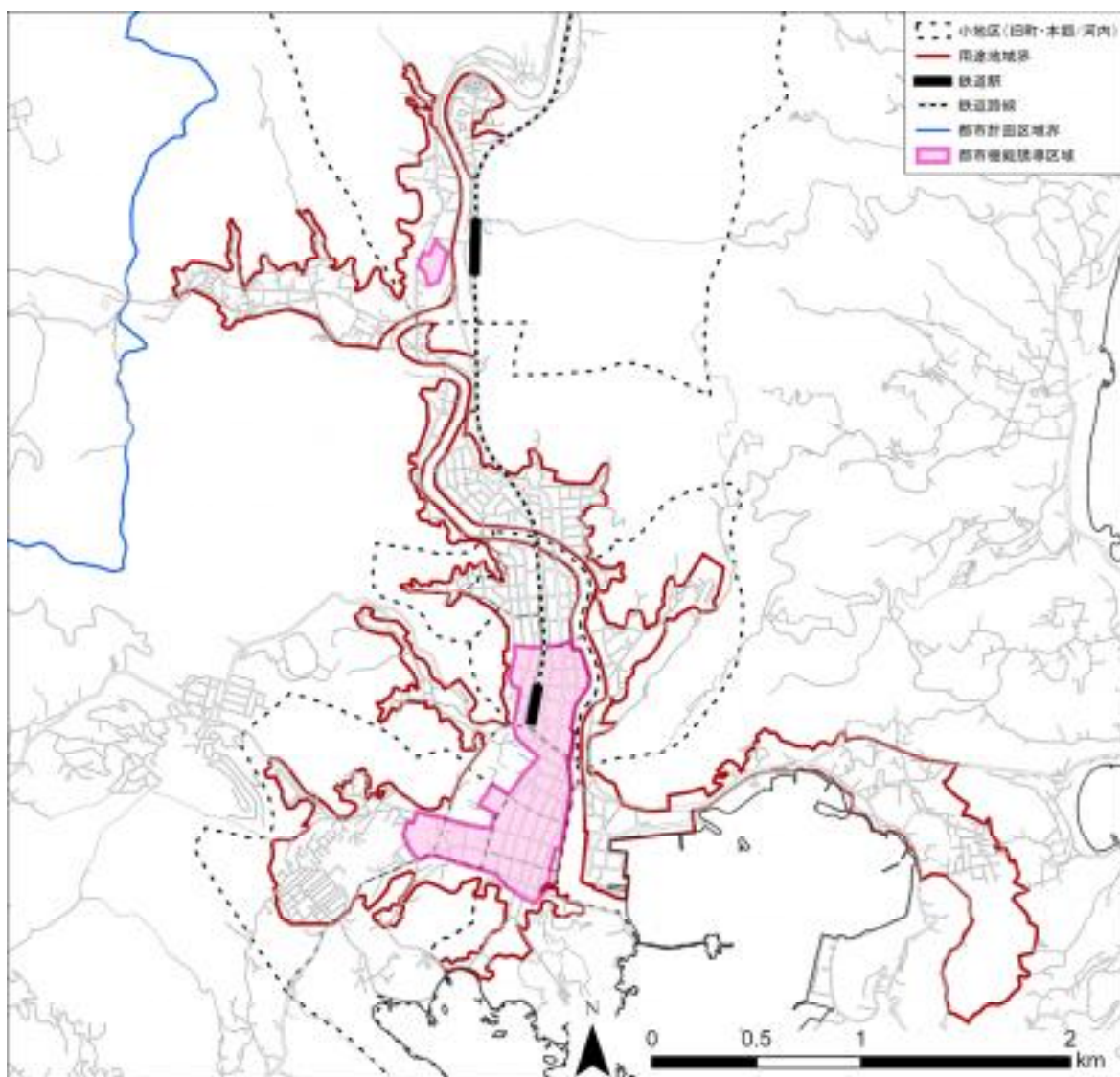


図 5-4 都市機能誘導区域の設定

### 5.3. 誘導施設の設定

#### (1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能を拠点となるエリア（都市機能誘導区域内）へ集約することにより、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供と生活利便性の維持、向上を図るものです。立地適正化計画上では、各拠点のまちなかへの立地が望ましい施設を誘導施設として位置づけることができます。

拠点となるエリアに機能が集約されることで、人口減少下でも効率的なサービスの提供が可能となるほか、市や民間事業者が施設整備する場合、国の補助事業や、財政上の特例措置等の支援策を受けることができます。

誘導施設を誘導区域外に設置する場合等では、届出制度の対象となります。

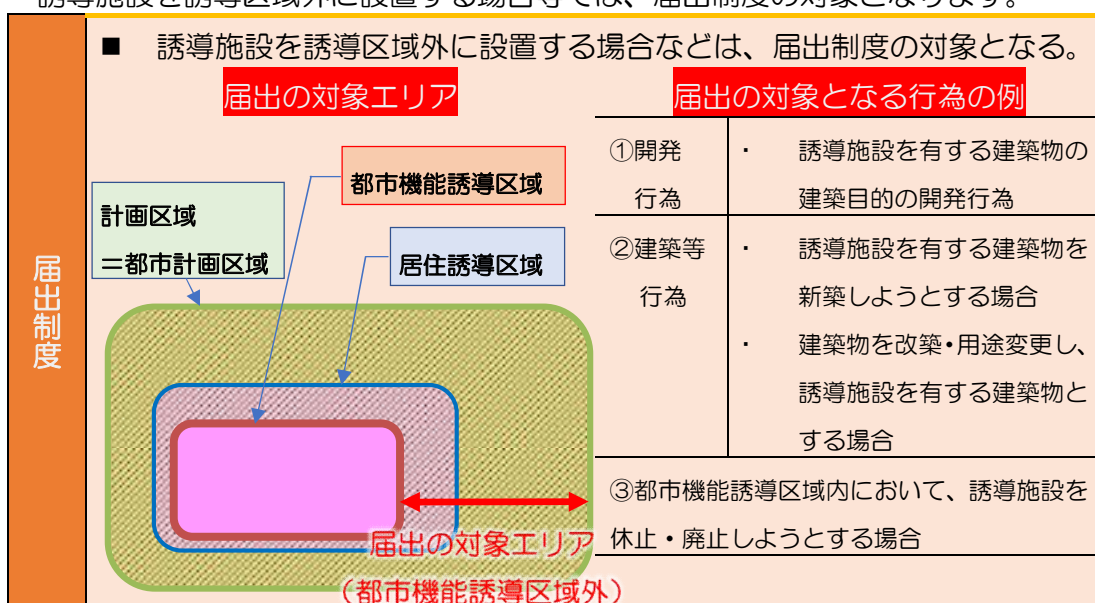


図 5-5 届出制度の対象エリアと対象行為

#### (2) 誘導施設設定の考え方

都市の有するべき一般的な機能を「市中心部に立地すべき都市機能」と「日常生活を支える都市機能」に分類し、このうち基幹的な都市施設について誘導施設の設定を検討します。また、表 5-1 に本市における都市の有するべき一般的な機能の分類について整理します。

##### 【中心部に立地すべき都市機能】

市中心部のまちなかに立地することで、市民・観光客の利便性向上や事業者環境の向上が期待できる施設であることから、誘導施設への設定を検討し、都市機能誘導区域への誘導を図ります。

##### 【日常生活を支える都市機能】

市中心部のまちなかにかぎらず市民の日常生活に必要な施設であることから、誘導施設としては設定しません（立地適正化計画上ではまちなかへの誘導は位置づけない）。

表 5-1 下田市における都市の有するべき一般的な機能の分類

	市中心部に立地すべき都市機能	日常生活を支える都市機能
行政機能	市役所本庁舎、裁判所、下田税務署、 下田公共職業安定所	—
業務機能	司法・行政書士事務所、不動産、 サテライトオフィス	—
医療機能	病院（下田メディカルセンター等）	診療所、クリニック
福祉機能	高齢者福祉施設（下田市総合福祉 会館）	
商業(観光)機能	相当規模の商業施設（下田とうきゅう、 マックスバリュ等）、宿泊施設、 観光拠点施設(下田開国博物館等)	食品スーパー、コンビニエンスストア、 ドラッグストア、レストラン
子育て機能	—	保育所、幼稚園、こども園
金融機能	銀行	郵便局
義務教育機能	—	小・中学校
市民文化系機能	図書館、市民文化会館、中央公民館、 コミュニティセンター	集会所

(3) 誘導施設の設定ステップ

都市機能誘導方針を踏まえ、誘導施設の設定 STEP を以下の通りとしました。

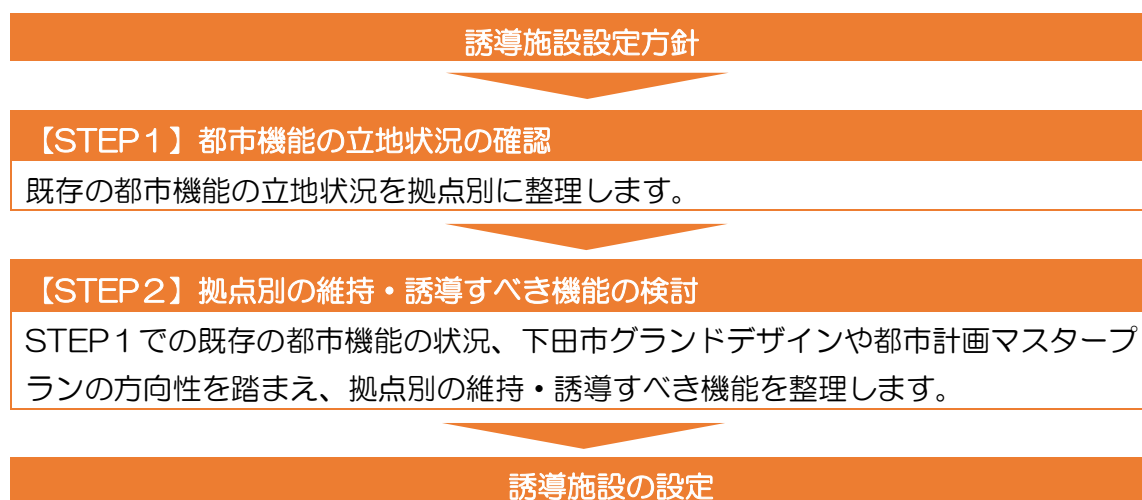


図 5-6 誘導施設の設定ステップ

(4) 誘導施設の設定

(3)での考え方を踏まえ、表 5-2 の通り誘導施設を設定しました。設定した誘導施設は、既存の都市機能を維持・強化するとともに、さらなる都市機能の誘導を図ります。

表 5-2 都市機能の立地状況

機能	施設	旧町・本郷	河内
行政機能	市役所庁舎	—	○
業務機能	司法書士事務所・行政書士事務所	○	—
医療機能	病院（下田メディカルセンター等）	○	—
福祉機能	高齢者福祉施設 （下田市総合福祉会館）	○	—
商業（観光）機能	相当規模の商業施設 （下田とうきょう、マックスバリュ等）	○	—
子育て機能	—	—	—
金融機能	銀行	○	—
義務教育機能	—	—	—
市民文化系機能	図書館、市民文化会館、コミュニティセンター、公民館	○	—

表 5-3 誘導施設の定義

機能	施設	定義
行政機能	市役所庁舎	・市役所庁舎
業務機能	行政書士事務所 司法書士事務所	・行政書士会に登録された事務所 ・司法書士会に登録された事務所
医療機能	病院（下田メディカルセンター等）	・医療法第1条の5第1項に定める病院（病床数20床以上）
福祉機能	高齢者福祉施設 （下田市総合福祉会館）	・老人福祉法における「老人福祉施設」のうち、市全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持つ施設
商業（観光）機能	相当規模の商業施設 （下田とうきょう、マックスバリュ等）	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店*のうち、生鮮食料品（野菜・果物類および食肉・魚介類）の販売、又は日用品（衛生用品、医療品、掃除用品、文具等、日常生活を営む上で必要なもの）の小売りを行う店舗で、その用途に供する部分以外の店舗部分も含めた床面積の合計が1,500㎡以上の店舗 ※店舗面積は用途地域にかかる店舗面積の用途制限による（1500㎡を超える店舗は住居専用系地域では建設不可、3000㎡を超える店舗は住居系では商業系利用が緩和される第二種住居地域、準住居地域で建設可）
子育て機能	—	—
金融機能	銀行	・銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行
義務教育機能	—	—
市民文化系機能	図書館、市民文化会館、コミュニティセンター、公民館	・図書館法に基づく図書館（図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設） ・市民文化会館、コミュニティセンター（地域住民の相互交流・生涯学習等を目的とし、地域活性化拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設） ・社会教育法第20条に基づく公民館（市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする施設）

## 6. 居住誘導区域の設定

### 6.1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

#### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。なお、居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保等、居住を誘導するための措置が講じられます。

#### (2) 居住誘導区域設定の考え方

立地適正化計画作成の手引きに記載されている望ましい区域像を踏まえ、居住誘導区域の設定の考え方を整理しました。

##### ◆居住誘導区域の望ましい区域像

##### i) 生活利便性が確保される区域

中心拠点、地域生活拠点の中心部に容易にアクセスすることのできる区域、公共交通軸沿線等

##### ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

将来人口推計を勘案し、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

##### iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域。工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

※立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）R4.4 改訂

拠点周辺に居住誘導区域を設定し、生活利便性や快適性の創出を図ります。

## 6.2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定 STEP を以下の通り設定しました。

### 【STEP1】法制度上含められない地域を除外

- ・居住誘導区域に含まないこととされる特別地域（国立公園）は除外します。
- ・住居系用途の集積が好ましくない工業地域、準工業地域、臨港地区は除外します。

### 【STEP2】災害リスクの高い地域を除外

- ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は除外します。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域は除外します。
- ・大規模盛土造成地は除外します。
- ・洪水浸水想定区域は浸水深3m以上(2階への垂直避難が困難)の地域を除外します。
- ・津波浸水については、津波避難計画より「用途地域内では避難困難な箇所がない」ため除外しません。

※津波・洪水・高潮浸水想定区域についてはハード・ソフト整備による事業を実施し、災害リスクの回避・低減に向けた取組みを行う必要がある。

### 【STEP3】居住可能な土地利用の範囲を抽出

- ・居住誘導区域は居住可能な地域を中心に定めることが望ましいことから、現状居住している地域や居住のための建物用地（住宅用地）が存在する地域を区域として抽出します。

### 【STEP4】土地区画整理事業の範囲と身近な都市機能が充実している範囲を抽出

- ・土地区画整理事業が実施されたことにより居住環境が創出されている地域と身近な都市機能が充実している地域を抽出します。

### 【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

- ・基幹的公共交通（30本/日）圏を抽出します。

### 【STEP6】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- ・拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区域境界を設定します。

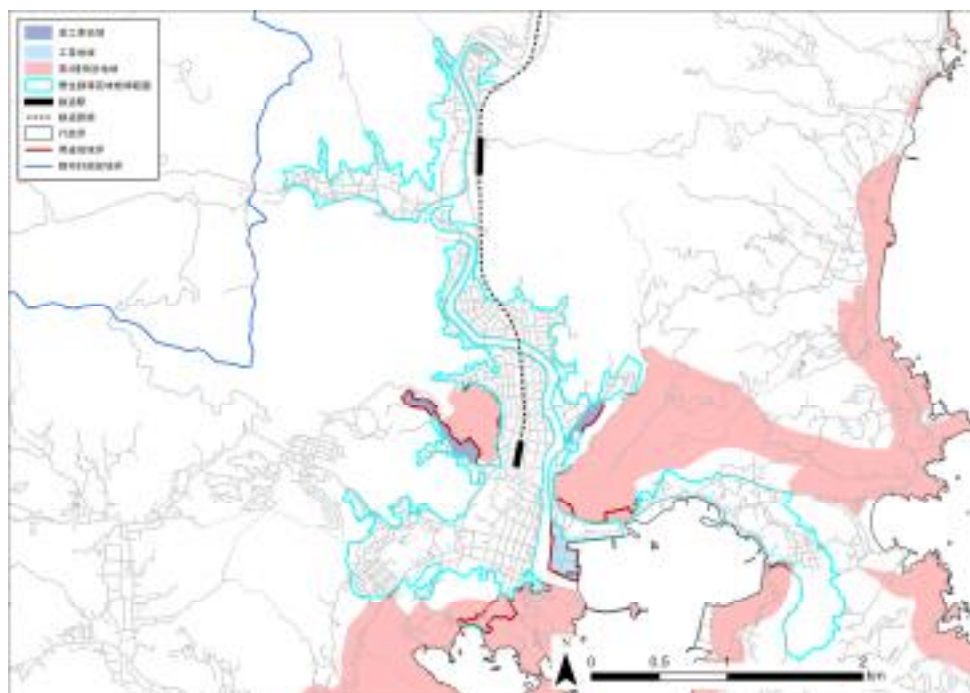
居住誘導区域の設定

図 6-1 居住誘導区域の設定ステップ



【STEP 1】 制度上含められない地域を除外

都市計画運用指針において居住誘導区域に含まないこととされる特別地域（国立公園）や臨港地区は除外します。住居系用途の集積が好ましくない工業地域、準工業地域は除外します。



※武カ浜地区は地区計画（武カ浜地区再開発地区計画）が定められているが、居住環境創出を主とした取組みは定められていないため除外

図 6-2 制度上含められない地域を居住誘導区域候補範囲から除外

【STEP 2-1】 災害リスクの高い地域を除外

都市計画運用指針において居住誘導区域に含まないこととされる災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、大規模盛土造成地は除外します。

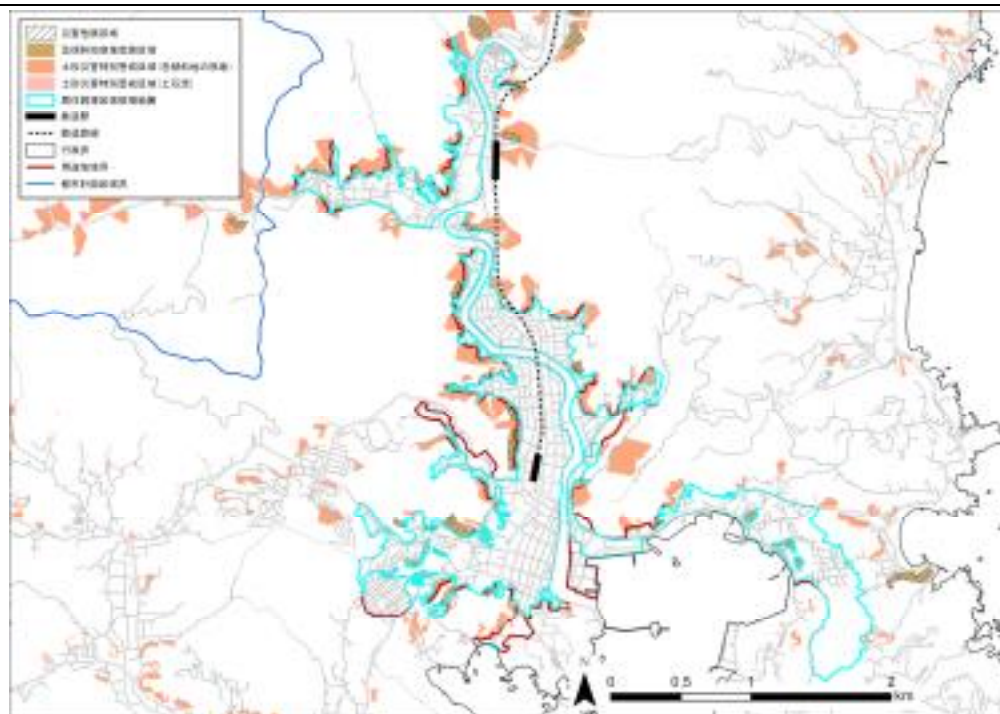


図 6-3 災害リスクの高い地域(土砂災害警戒区域等)を居住誘導区域候補範囲から除外

**【STEP 2-2】 災害リスクの高い地域を除外**  
都市計画運用指針において原則的に居住誘導区域に含まないこととすべきとされる家屋倒壊等氾濫想定区域は除外します。  
洪水浸水想定区域（想定最大規模）は浸水深3m以上の地域を除外します。

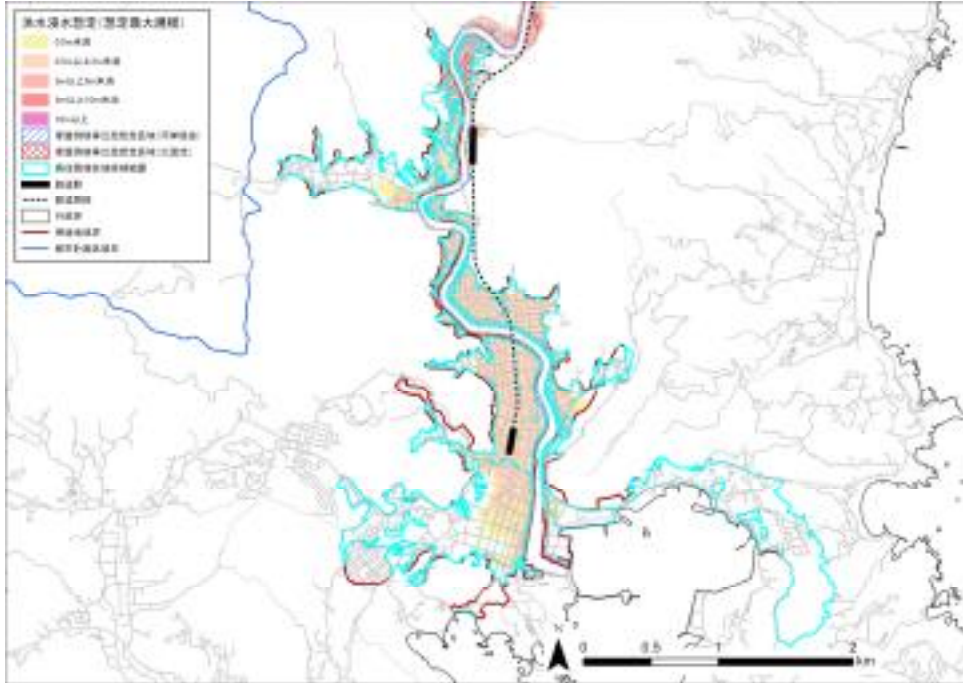


図 6-4 災害リスクの高い地域(家屋倒壊等氾濫想定区域等)を居住誘導区域候補範囲から除外

**【STEP 3】 居住可能な土地利用の範囲を抽出**  
STEP 1、2で除外した区域を除き、居住誘導区域は居住可能な地域を中心に定めることが望ましいことから、現状居住している地域や居住のための建物用地（住宅用地）が存在する地域を区域として抽出します。

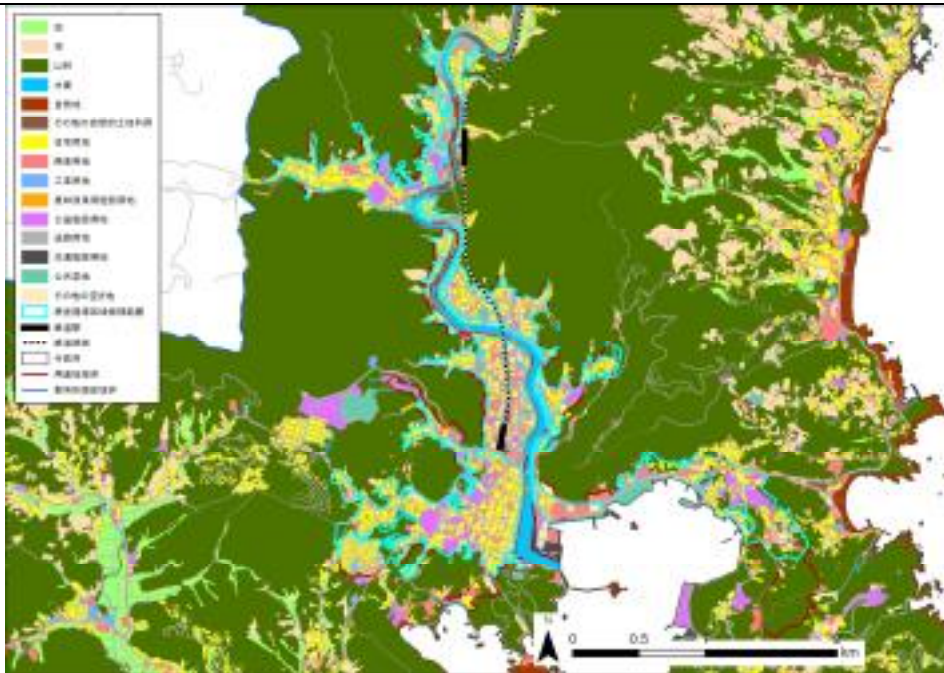


図 6-5 居住可能な土地利用の範囲を居住誘導区域候補として抽出

**【STEP 4】 土地区画整理事業の範囲と身近な都市機能が充実している範囲を抽出**  
 土地区画整理事業の実施により、居住環境が創出されている地域を抽出します。  
 居住地周辺で身近に利便性を享受できるようにすべき機能を医療、商業、子育て、教育と定義し、これらの4種の都市機能に対し徒歩圏（800m 圏内）がすべて重なる範囲を身近な都市機能が充足している（生活利便性を確保できる）地域として抽出します。

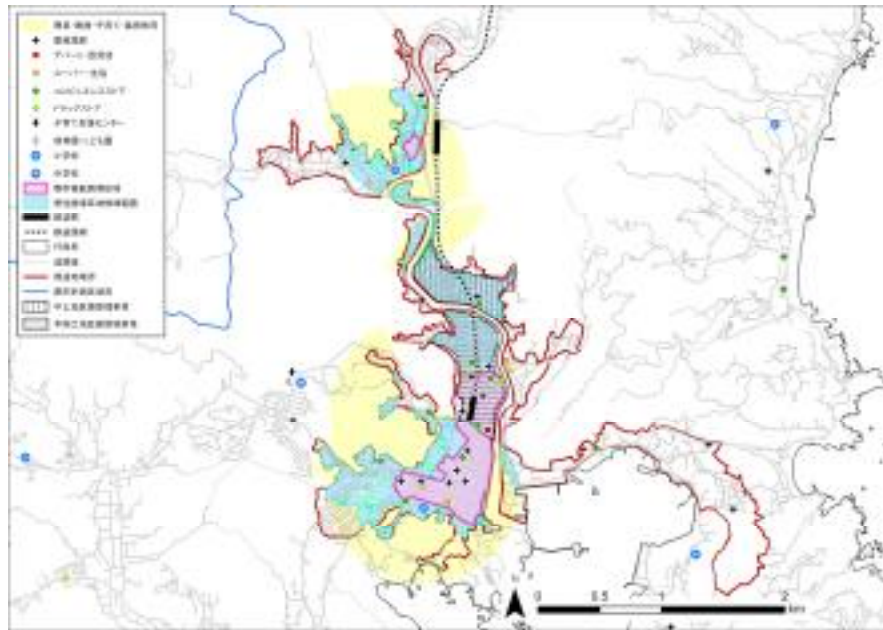


図 6-6 土地区画整理事業及び身近な都市機能が充実している範囲を居住誘導区域候補として抽出

**【STEP 5】 公共交通の利便性の高い範囲を抽出**  
 基幹的公共交通（30本/日）圏を抽出します。中地区の土地区画整理事業エリアについて、基幹的公共交通圏ではありませんが、現在策定中の地域公共交通計画と整合を図り、公共交通の質向上を目指します。そのため、居住誘導区域候補範囲に含めます。

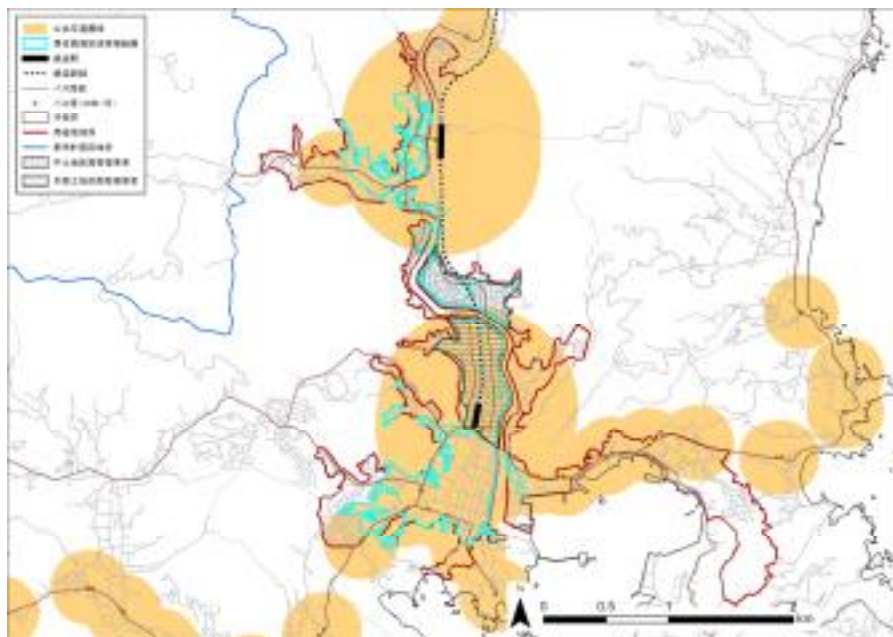


図 6-7 公共交通の利便性の高い範囲を居住誘導区域候補として抽出

【STEP6】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定  
これまでの設定 STEP を踏まえ、以下の通り居住誘導区域を設定します。

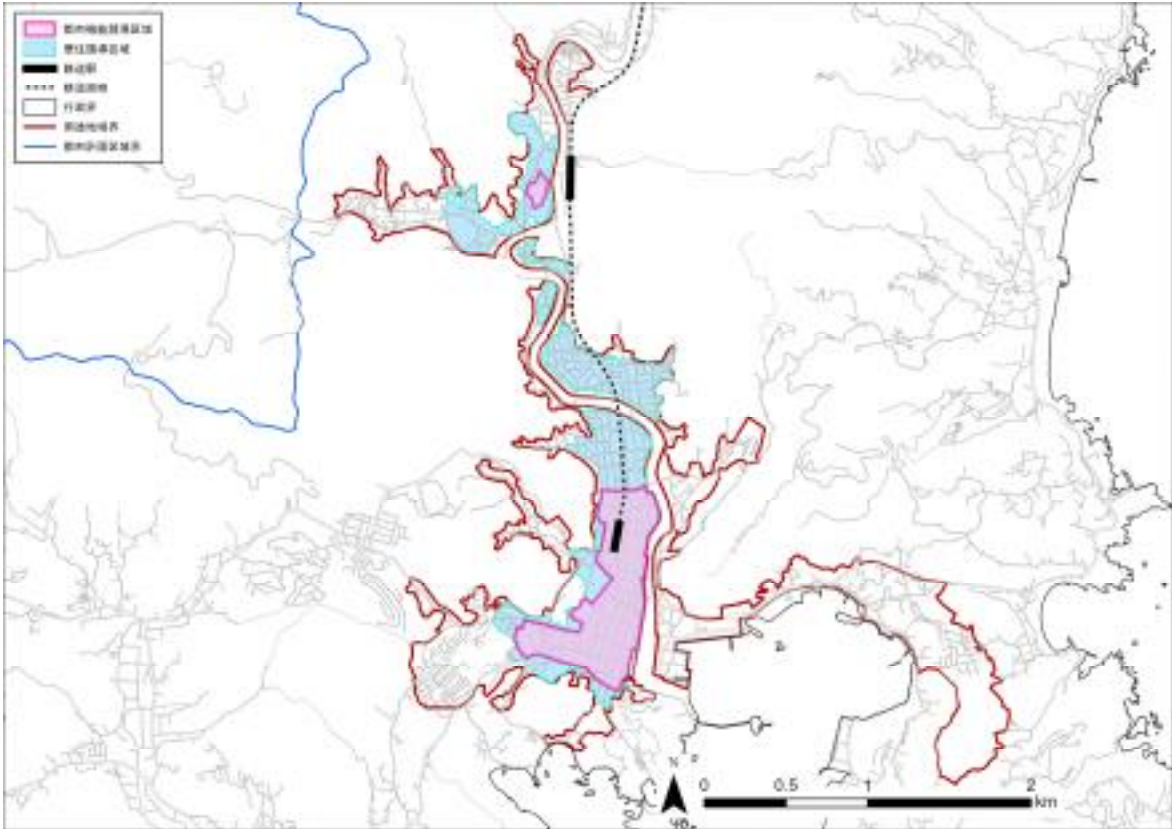


図 6-8 居住誘導区域の設定

## 6.3. 居住誘導区域外への影響

### (1) 居住誘導区域外の考え方

立地適正化計画で定める居住誘導区域は、区域外における居住を制限したり、区域内への移転を強制したりするものではなく、新たに転入する人を中心に、日常生活に必要な都市機能や公共交通が維持された地域への居住を緩やかに誘導することを目的としています。

用途地域外については、ランドデザインや都市計画マスタープラン等で定める方針に基づきます。

#### ◆居住誘導区域外に対する取組

##### ①コミュニティの維持 【対象：居住誘導区域外の都市計画区域内】

居住誘導区域外の集落地については、生活道路の補修など集落環境の維持を図り、コミュニティを維持します。

##### ②災害ハザードエリアにおける避難行動の周知の徹底

【対象：居住誘導区域外の都市計画区域内】

居住誘導区域外の津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害の恐れがある区域についても、居住誘導区域と同様に、ハザードマップの周知、避難訓練の実施等により、住民等の適切な避難行動の周知を図ります。

##### ③居住誘導区域の見直し 【対象：居住誘導区域外の用途地域】

土地利用の変化や公共交通の利便性の変化等により、今後生活利便性が向上する地域においては居住誘導区域への編入を検討します。

### (2) 居住誘導区域外の土地利用について

居住誘導区域外について、これまで通りの土地利用が可能ですが、居住誘導区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、市への届出が必要になります。

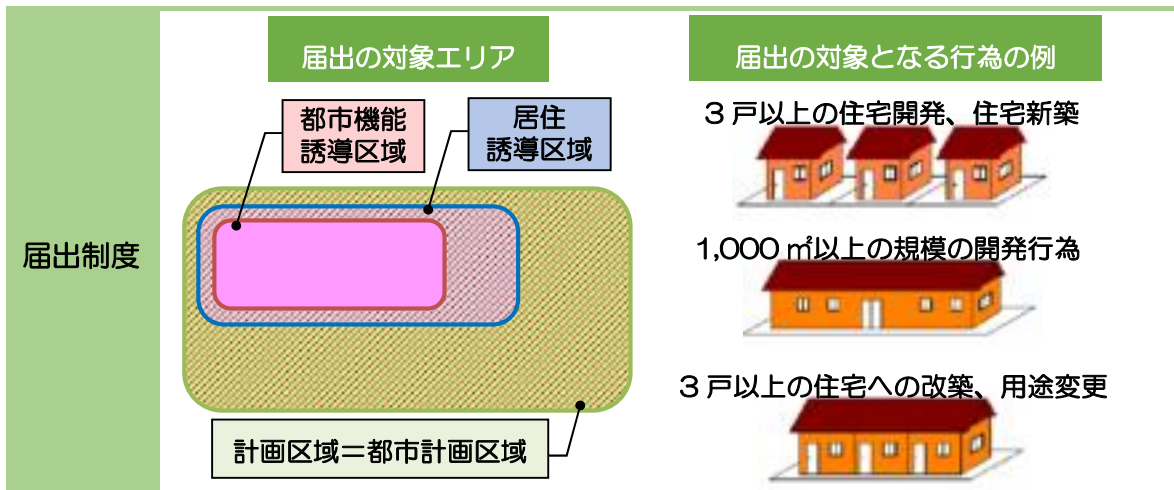


図 6-9 居住誘導区域外での土地利用時の届け出について

## 7. 誘導施策

まちづくりにおける誘導方針に基づき、誘導施策に「都市機能誘導に係る施策」、「居住誘導に係る施策」、「公共交通に係る施策」の3つを位置付けます。

「都市機能誘導に係る施策」については、既存ストックを活用し、効果的・効率的に市民サービスを維持・充実させ、市民の利便性確保を図るほか、本市の豊富な観光資源を活用し来訪者が再度訪れたくなるような魅力的なまちなかを実現することを目指します。

「居住誘導に係る施策」については、地震・津波や洪水等の災害リスクに配慮し、居住を促進すべき地域を位置付け、快適性や利便性を保ちながら安心な居住環境の実現を目指します。

「公共交通に係る施策」については、各地域を結ぶ公共交通の利用促進を図り、生活の利便性の向上や観光需要に対応することで、公共交通ネットワークの構築を目指します。

上記の誘導施策を連携させることで、都市のサービス水準や人口密度の維持・向上を図り、魅力あるまちづくりを実現します。

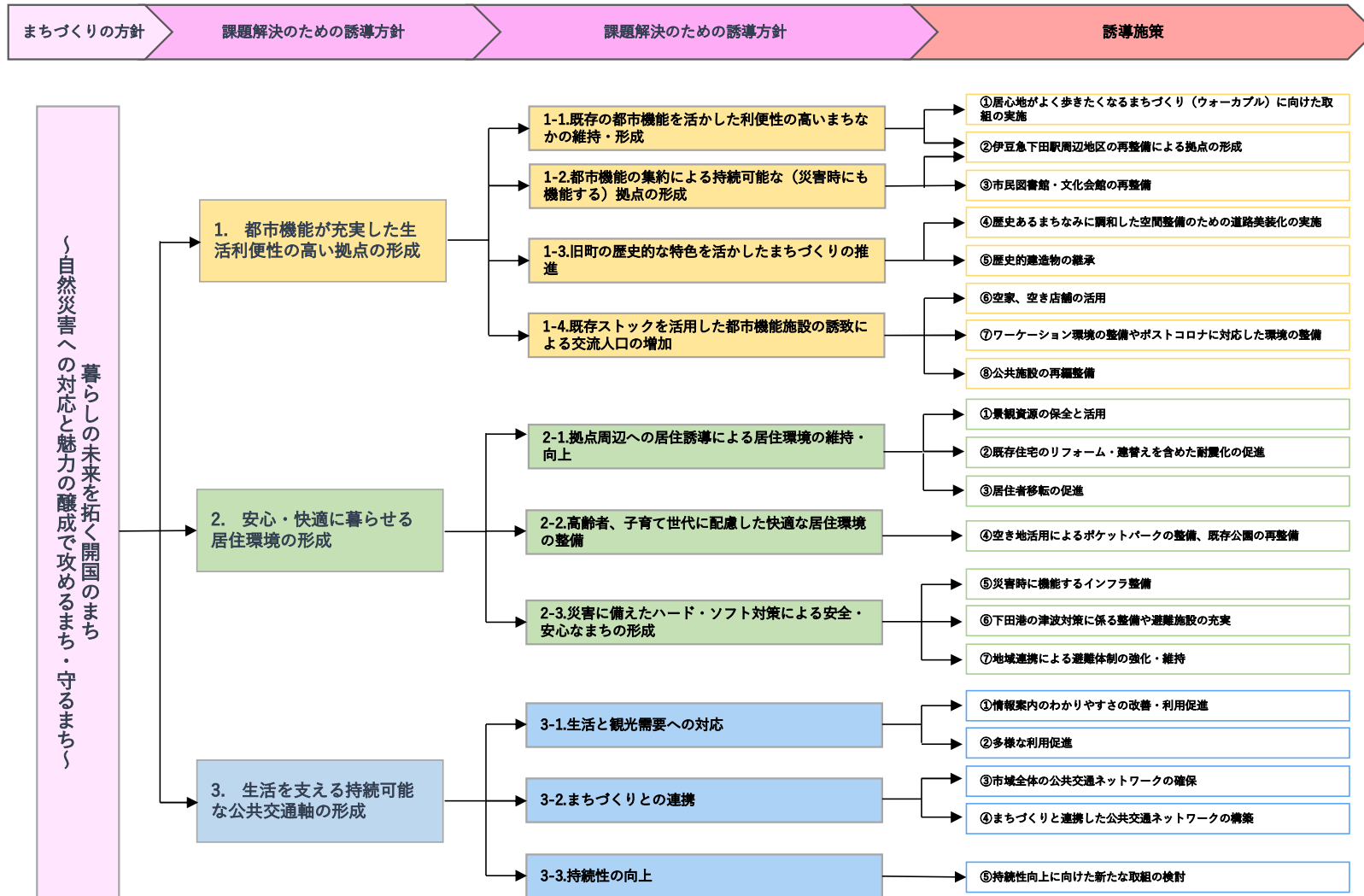


図 7-1 まちづくりの方針の実現に向けた誘導方針と誘導施策

### 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

#### ①居心地がよく歩きたくなるまちづくり（ウォークブル）に向けた取組の実施

- ヘルスツーリズムの推進

遊歩道や浜地を活用したノルディックウォーキングやフラワーウォーキング等の歩くイベントの充実を図ります。

- 歩行回遊性向上の環境整備

ポケットパーク等の屋外空間の整備やまちなかの歩道整備、通行規制による歩行者動線確保を都市再生整備計画の活用により実施します。

- 食べ歩き観光の推進

まちなかを食べ歩きできるマップの作成や商工団体と連携した地場産品を活用した食べ歩きメニューの開発を行います。

#### 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します。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します。

- 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します。

- 渋滞緩和策の検討

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、駅周辺の現状を把握し、対策を検討します。

### 1.2 都市機能の集約による持続可能な（災害時にも機能する）拠点の形成

#### ③市民図書館・文化会館の再整備

- 図書館機能の充実

生涯学習の充実を図るため、地域の情報拠点・交流拠点となる新たな図書館の整備を検討します。

- 文化会館等の改修

利用者の安全や利便性の向上を図るため、市民文化会館の改修を進め、文化芸術に触れる機会を維持します。



### 1.3 旧町の歴史的な特色を活かしたまちづくりの推進

#### ④歴史あるまちなみに調和した道路美装化の実施

- 旧下田町道路美装化事業

まちなかへの周遊、ペリーロードからの誘導を促すため、道路空間の美装化等を進め、住民が愛着を持てる空間を形成します。

#### ⑤歴史的建造物の継承

- 歴史的建造物の保全・活用

歴史的風致形成建造物や登録まち遺産を後世に残すため、必要に応じて維持管理や活用の検討、補修のための助成を行います。

- 歴史文化資源回遊性向上事業の実施

歴史・文化資源を活かすため、散策コースの設定やマップ作成、あるいは外国人にも対応する案内サイン等の整備やウォーキングイベント等の開催により、地区内で回遊を生み出し、賑わい創出による観光振興を図ります。

### 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

#### ⑥空家、空き店舗の活用

- 空家等の適正管理や除却等の推進

人口減少の進行に伴い、空家等の更なる増加が予想され、防災、衛生、景観等の観点から、国の空き家対策総合支援事業等を活用し、空家等対策を推進します。

- 空家バンクの利用促進

空家の売却・賃貸等を希望する所有者が申込みをした情報を、民間団体と連携し、オンライン移住相談等を取り入れることで、空家所有者と入居希望者のマッチング推進を目指します。

#### 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ります。

#### 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します。

## 2.1 拠点周辺への居住誘導による居住環境の維持・向上

### ①景観資源の保全と活用

- 良好な景観形成の推進

本市の貴重な資源である自然、歴史、文化等を次世代に引き継いでいくために、建築物・工作物に対する景観誘導や屋外広告物への適切な指導を実施し、景観に配慮したまちづくりを推進します。

- 下田まち遺産の活用

「下田まち遺産」を維持、創出、活用し、市民との協働により、官民一体となった景観まちづくりを推進します。

### ②既存住宅のリフォーム・建替えを含めた耐震化の促進

- 補助制度の充実

市民のニーズに対応した命を守る対策を行うため、住宅の耐震改修だけでなく、建替・除却や部分補強、耐震シェルター等の補助制度の充実を図り、耐震対策を進めます。

- リフォームに併せた耐震改修の誘導

リフォーム工事に併せて耐震改修を実施することで費用や手間が軽減できることから、住宅のリフォームと併せた耐震改修の実施を促進します。

- 住宅耐震化の普及啓発

市広報誌や戸別訪問、ダイレクトメール等の広報活動を積極的に行うことで、木造住宅の耐震診断及び耐震改修等の補助制度の活用を促します。

### ③災害ハザードエリアからの居住者の移転促進

- 補助制度の活用

土砂災害のハザードに隣接している居住者に対して、がけ地近接等危険住宅移転事業補助金を活用し、安心して生活できるよう移転を促します。

## 2.2 高齢者、子育て世代に配慮した快適な居住環境の整備

### ④空き地活用によるポケットパークの整備、既存公園の再整備

- 旧下田町環境整備事業の実施

旧下田町周辺において、空地を活用し、日常時の賑わいと非常時の防災機能が両立するポケットパーク等を整備することで、潤いのある安心・快適な居住環境を形成し、市民生活の充実を図ります。

- 既存パブリックスペースの再整備

伊豆急下田駅周辺や既存の公園の再整備により、休憩施設や屋外遊具施設の設置等を行うことで、観光客だけでなく、高齢者や子育て世代の憩いの場となる空間整備を推進します。

## 2.3 災害に備えたハード・ソフト対策による安全・安心なまちの形成

### ⑤災害時に機能するインフラ整備

- 基幹的交通ネットワークの機能確保

伊豆縦貫自動車道の整備を促進し、大規模災害時における応急復旧支援や緊急物資輸送機能が発揮できる道路網を整備します。

- 緊急輸送ルート等の沿道建築物の耐震化の促進

緊急輸送ルート沿いにある、道路閉塞が予想される建築物において耐震改修、除却、建替を支援することで、緊急時の道路網の確保に努めます。

- ブロック塀等の安全対策

緊急輸送路や避難路、通学路に面し、倒壊の危険性のあるブロック塀等については、国の住宅・建築物安全ストック形成事業や県のプロジェクト「TOUKAI-O」総合支援事業を活用し、撤去、建替を促進します。

### ⑥下田港の津波対策に係る整備や避難施設の充実

- 津波対策施設の整備促進

避難港機能の充実を図るため、下田港防波堤（外防波堤）の建設を促進するとともに、県と連携し、津波対策施設の整備を推進します。

### ⑦地域連携による避難体制の強化・維持

- 避難地・避難路の周知啓発

避難の際に適切な避難地が選択できるよう、住民等に対し、避難地が災害種別に応じて指定されていることの周知啓発に努めます。

- 避難地・避難路の安全性の向上

関係機関と協力し、避難地及び避難路を避難行動要支援者にも配慮して整備するとともに、消防水利の確保等総合的に安全性の向上を図ります。

- 避難所の指定・整備

施設管理者と協力し、家屋の損壊、滅失、浸水、流失等により避難を必要とする住民を臨時に受け入れることのできる避難所を指定します。また、あらかじめ必要な機能を整理し、備蓄場所の確保、通信設備の整備等を進めます。

### 3.1 生活と観光需要への対応

#### ①情報案内のわかりやすさの改善・利用促進

- 公共交通の情報案内の強化

デジタルサイネージによる路線・時刻案内や、バス乗り場案内板等による市内の広域路線の案内、個別乗り場案内による時刻・運賃の案内等、鉄道駅・バス停周辺の案内改善に取り組みます。

#### ②多様な利用促進

- システム導入による公共交通の利用促進

交通系 IC カードの導入等のキャッシュレス決済の対応や、交通系 IC カード導入に合わせた利用教室等の開催等による IC カードの利用促進による、多様な方法による公共交通の利用促進に取り組みます。

### 3.2 まちづくりとの連携

#### ③市内全域の公共交通ネットワークの確保

- ニーズに応じた公共交通サービスの維持・強化

利用状況・ニーズに応じた路線強化に加え、地域公共交通計画とフィーダー補助等との連動化や、基幹となる地域間幹線を設定することで、サービスの維持・向上を図ります。

#### ④まちづくりと連携した公共交通ネットワークの構築

- 各拠点とのアクセスを向上させる交通軸の形成

既存路線バスの見直しや小型モビリティ等の新技術の活用、複数手段の連携強化の実施により、新庁舎へのアクセスや市中心部への移動のしやすさを向上させる南北軸および観光需要に応じたサービスの提供・既存サービスの改善により東西軸を形成します。

### 3.3 持続性の向上

#### ⑤持続性の向上に向けた新たな取組の検討

- 各主体が連携した検討会等の実施

市・事業者・地域住民といった多様な主体や活動連携による共創体制の構築により、生活・観光需要への柔軟な対応や、公共交通に関する地区別検討会を実施し、公共交通の持続性の向上を目指します。

## 8. 防災指針

### 8.1. 防災指針とは

近年、全国各地で河川堤防の決壊等による浸水や土砂災害が発生し、人命、家屋、及び社会経済に甚大な被害が生じています。また下田市では南海トラフ地震による津波の被害が想定されています。

激甚化・頻発化する自然災害を踏まえ、災害リスクを勘案した防災まちづくりを進めていくことが必要です。

#### 8.1.1. 防災指針の考え方

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。本市の居住誘導区域には、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域が存在しますが、被害想定区域を居住誘導区域から除外することはまちづくりの観点からは困難な状況です。また、土砂災害警戒区域も一部居住誘導区域に含んでいます。

本市においては、居住誘導区域における災害リスクを可能な限り回避、又は低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」に定め、計画的に実施します。

#### 8.1.2. 防災指針の検討手順

防災指針の検討に際しては、以下の手順で検討をしています。

##### ① 災害リスク分析と課題の抽出

→本市における災害リスクの現状把握と都市情報の重ね合わせ分析により、災害リスクの高いエリアを特定します。

→災害リスクの高いエリアについては、防災まちづくり上の課題を抽出します。

##### ② 防災まちづくりの将来像・取組方針

→抽出した課題に対して、本市が目指す防災まちづくりの将来像及びそれを達成するための取組方針を設定します。

##### ③ 具体的な取組・スケジュール・目標値

→設定した取組方針に基づく具体的な取組、スケジュール及び目標値を設定します。

## 8.2. 災害リスク分析と課題の抽出

本市においては、地震・津波、水害、土砂災害（土石流・地すべり・がけ崩れ）、高潮等による被害が想定されています。防災指針の検討にあたっては、市内に存在する災害リスクを把握するとともに、災害ハザード情報と都市に関する情報の重ね合わせ分析を行い、防災まちづくり上の課題を抽出しました。

### 8.2.1. 本市で想定される災害リスクの把握

#### (1) 地震・津波

静岡県は平成23年3月の東日本大震災の教訓を踏まえ、第4次地震被害想定を策定しました。本市における第4次被害想定の大規模地震による被害想定によれば、駿河トラフ・南海トラフ沿いで発生するレベル2の地震・津波では、最大震度6弱となっており、最悪5千人を超える死傷者の発生が想定されています。

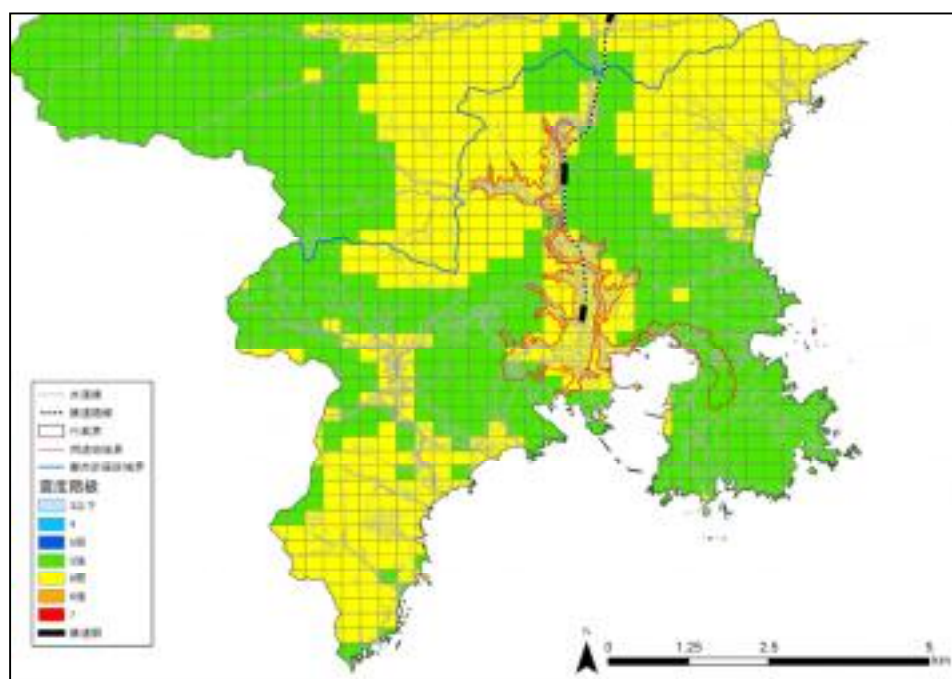


図 8-1 震度分布図（南海トラフ地震\_東側ケース）

液状化危険度分布を見ると、伊豆急下田駅東部及び、蓮台寺駅周辺において、「大」の地域が分布します。液状化に起因する建物倒壊の発生が想定されます。

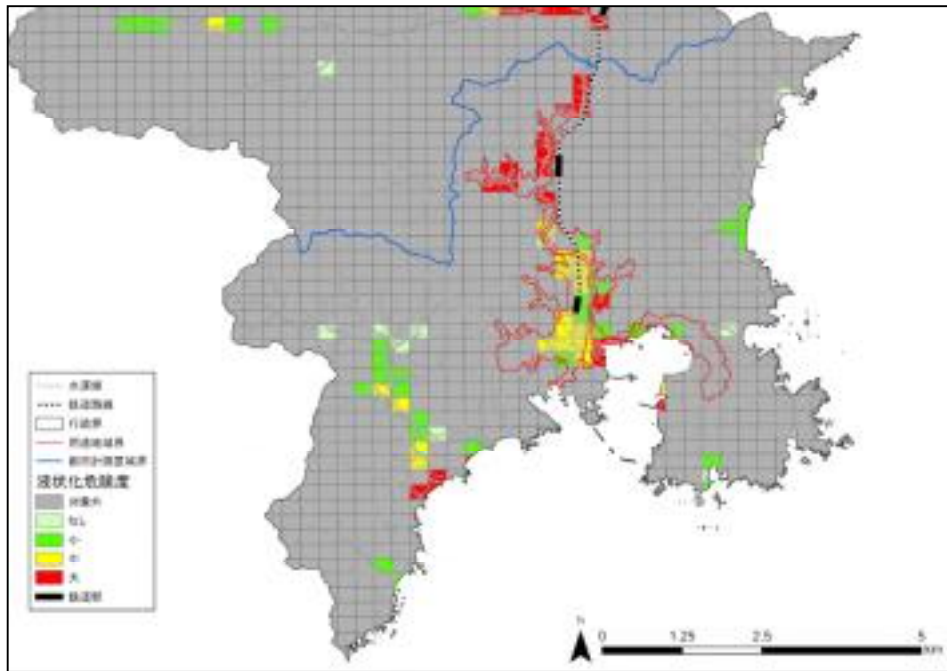


図 8-2 液状化危険度分布図（南海トラフ地震\_東側ケース）

津波浸水想定深において、伊豆急下田駅周辺や白浜地域、浜崎地域の沿岸部では浸水深5m以上の区域が広がり、朝日地域においては浸水深10m以上の地域が広がっています。そのため、津波による建物倒壊が面的に広がるのが想定されます。

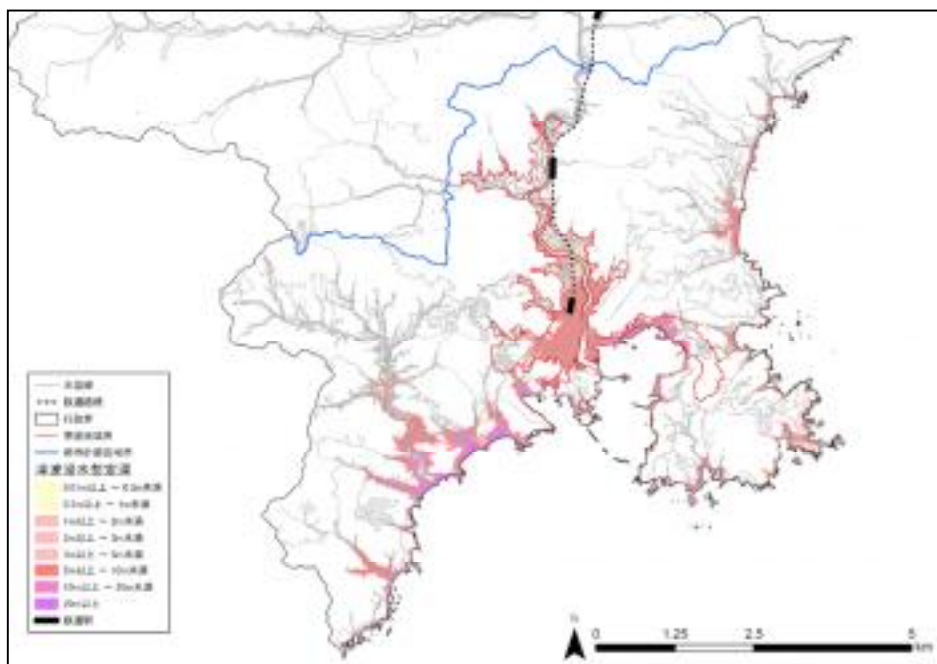


図 8-3 津波浸水想定深

また、津波浸水開始時間は大半の地域で 20 分～30 分程度です。この津波浸水開始時間に基づき、本市では津波避難計画を策定していますが、「用途地域内において避難困難な箇所がないこと」は確認済みですが、シミュレーションで設定した前提条件通りに避難行動が行われない場合（避難開始の遅れや、建物倒壊による避難路の途絶等）は、避難できない可能性があり、引き続き避難ルート整備等の対策が求められます。また、避難速度が遅い避難行動要支援者向けの対策が特に求められています。

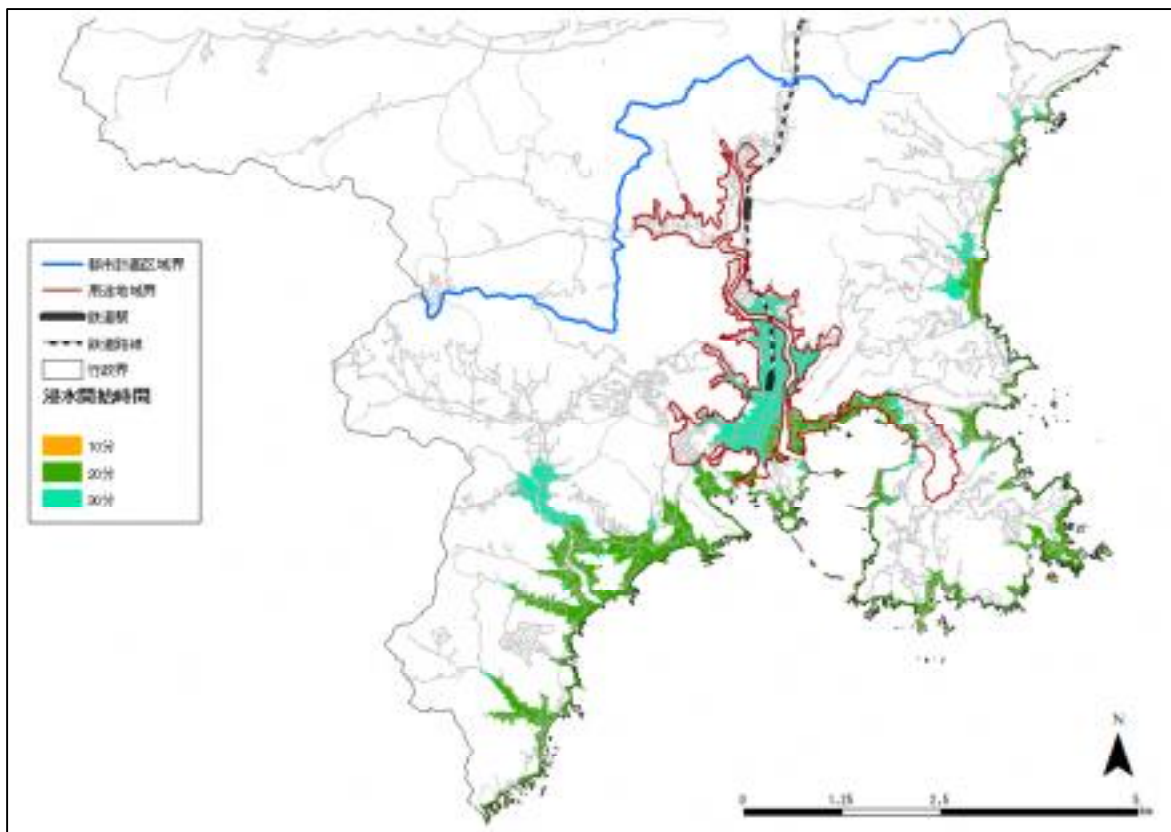


図 8-4 津波浸水開始時間

なお、本市において津波浸水が想定される区域については、津波防災地域づくりに関する法律第 53 条に基づき、令和 2 年 3 月 6 日に静岡県より津波災害警戒区域の指定を受けており、市による警戒避難体制を整備する区域とされています。



## (2) 水害

本市においては、稲生沢川の洪水による浸水が懸念されており、河川管理者である静岡県より洪水浸水想定が公表されています。同想定においては、水防法に基づき、想定される最大の降雨規模（以下、想定最大規模降雨）として、1000年に1回程度（1年間に発生する確率が0.1%程度の降雨）の降雨確率を設定しています。加えて、河川の洪水防御に関する計画の基本となる河川整備基本方針で考慮されている降雨規模（以下、計画規模降雨）として、50年に1回程度の発生確率（1年間に発生する確率が2%程度の降雨）を設定しています。

### 1) 想定最大規模降雨

想定最大規模降雨下においては、居住誘導区域内の大半の地域で浸水が想定されています。浸水深は1m以上3m未満の区域が広がっており、稲生沢川河口部においては、0.5m以上1m未満の区域が広がっています。

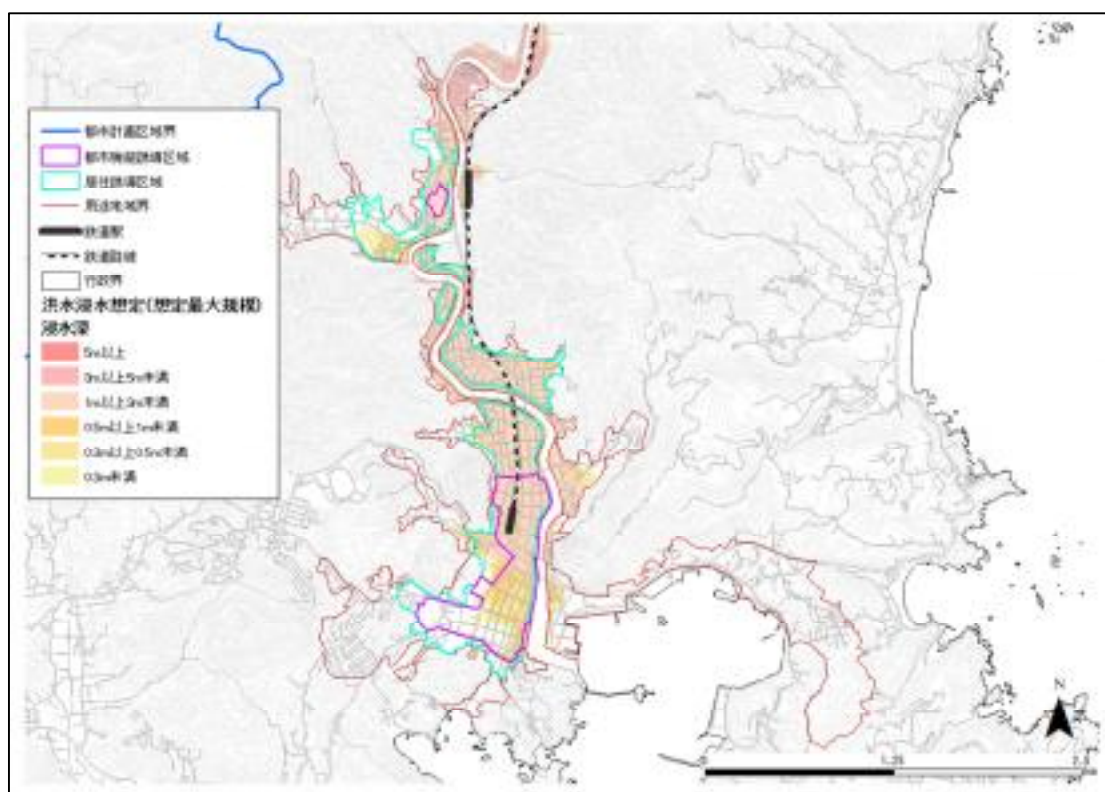


図 8-5 洪水浸水深（想定最大規模降雨）

浸水した際の浸水継続時間は、最大で9時間未満となっています。洪水の発生が予見される場合には、事前に浸水想定区域外への避難が望ましいですが、浸水深及び浸水継続時間を踏まえると、緊急的には、水害時の垂直避難が可能であると考えられます。

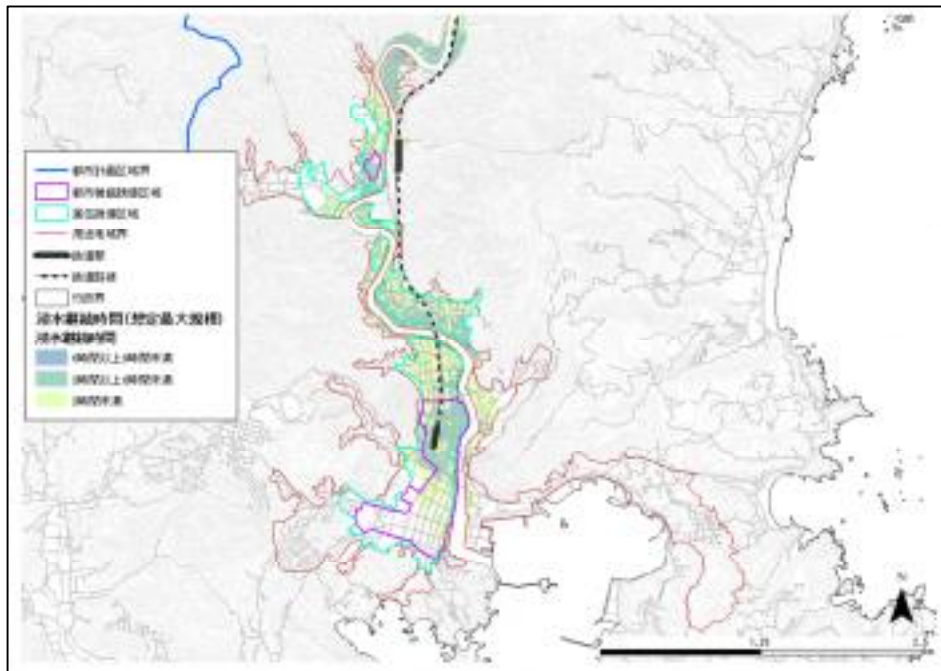


図 8-6 浸水継続時間

想定最大規模降雨下の想定においては、家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されています。稲生沢川沿川において、河岸侵食が想定される区域が存在し、氾濫流については、蓮台寺駅北部の用途地域内で想定されています。

なお、本区域については、家屋倒壊が想定され、かつ、垂直避難も困難となり得るエリアであるため、居住誘導区域から除外しています。

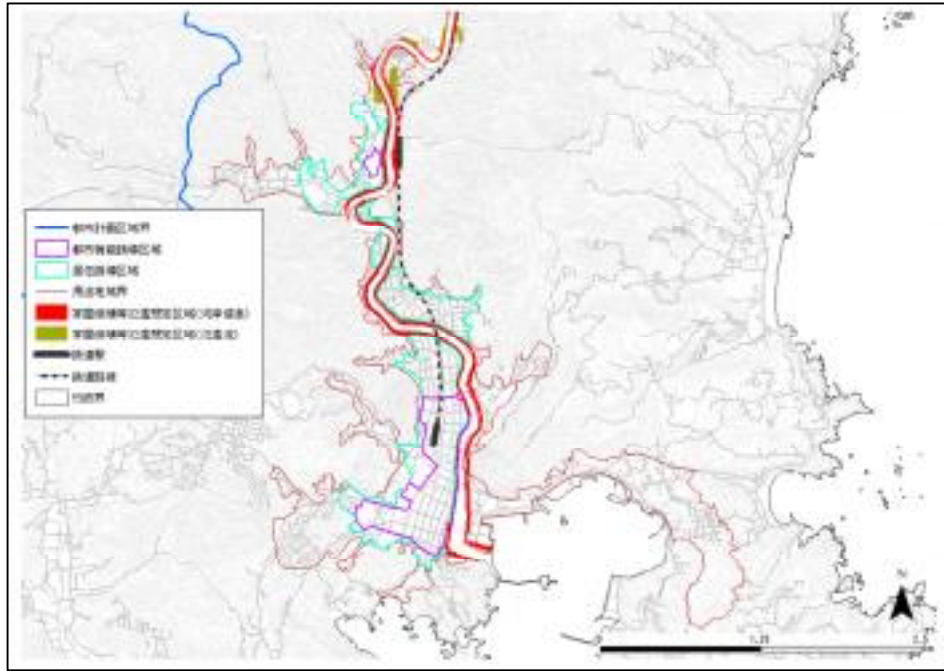


图 8-7 家屋倒壊等氾濫想定区域

## 2) 計画規模降雨

計画規模降雨下においては、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の一部において、浸水深0.3m以上0.5m未満の区域が存在しています。

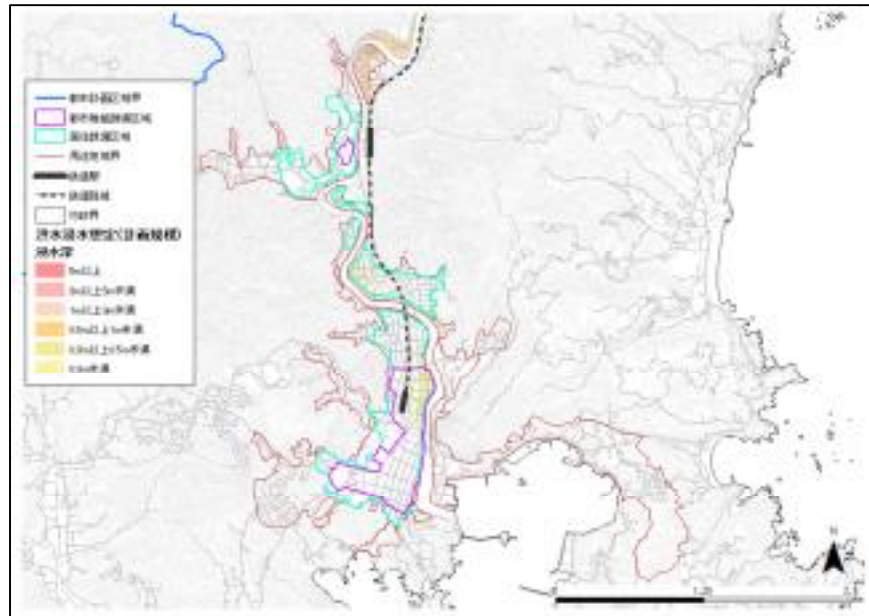
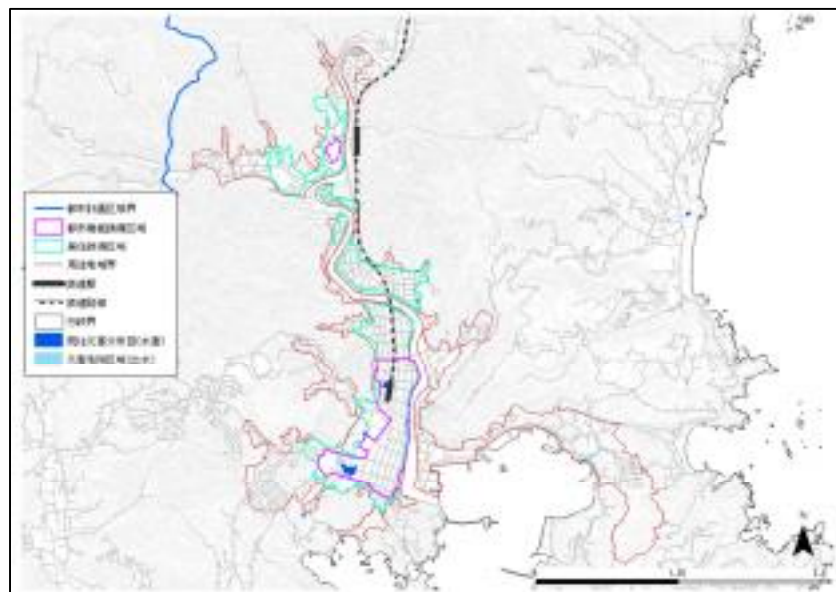


図 8-8 洪水浸水深（計画規模降雨）

## 3) 過去の浸水状況

過去の浸水状況として、平成 14 年および平成 15 年に発生した水害の実績と、過去の出水実績から静岡県より災害危険区域指定を受けている箇所を示します。



資料：平成 28 年度南伊豆都市計画区域他都市計画調査及び国土数値情報より作成

図 8-9 既往災害分布図（水害）および災害危険区域（出水による指定）

#### 4) 1)～3)の重ね合わせ

浸水想定区域（想定最大規模降雨）、浸水想定区域（計画規模降雨）、過去の浸水状況を比較しました。

- 過去の浸水箇所は稲生沢川の洪水ではなく、他の中小河川における出水や中心市街地における内水の発生であることが分かります。
- 居住誘導区域内においては、計画規模降雨下での浸水が大きく広がりませんが、想定最大規模降雨下で、大半に広がっています。
- 伊豆急下田駅東部においては、計画規模降雨下での浸水が想定され、洪水被害が発生しやすい箇所となるため、重点的に水害対策を行う事が求められます。

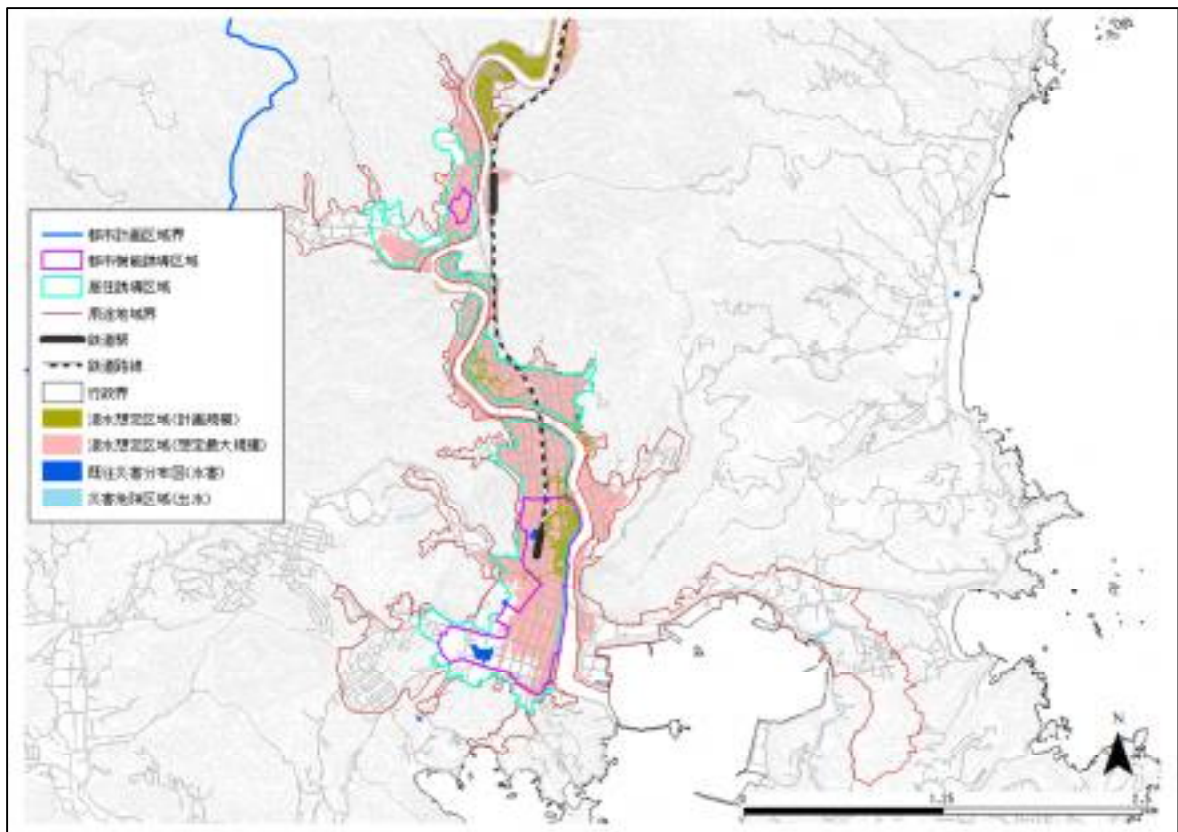


図 8-10 各降雨規模下における浸水状況および過去の浸水実績の重ね合わせ

### (3) 土砂災害

本市の地勢は、天城山系から続く急峻な山々に囲まれており、急傾斜地下に集落が点在しています。また、土石流の発生が懸念される箇所も存在しています。

#### 1) 土砂災害（特別）警戒区域

居住誘導区域内において、警戒区域（急傾斜・土石流）が存在しています。用途地域内で見ると、特別警戒区域（急傾斜）が含まれていますが、立地を制限すべきものであるため、居住誘導区域から除外しています。

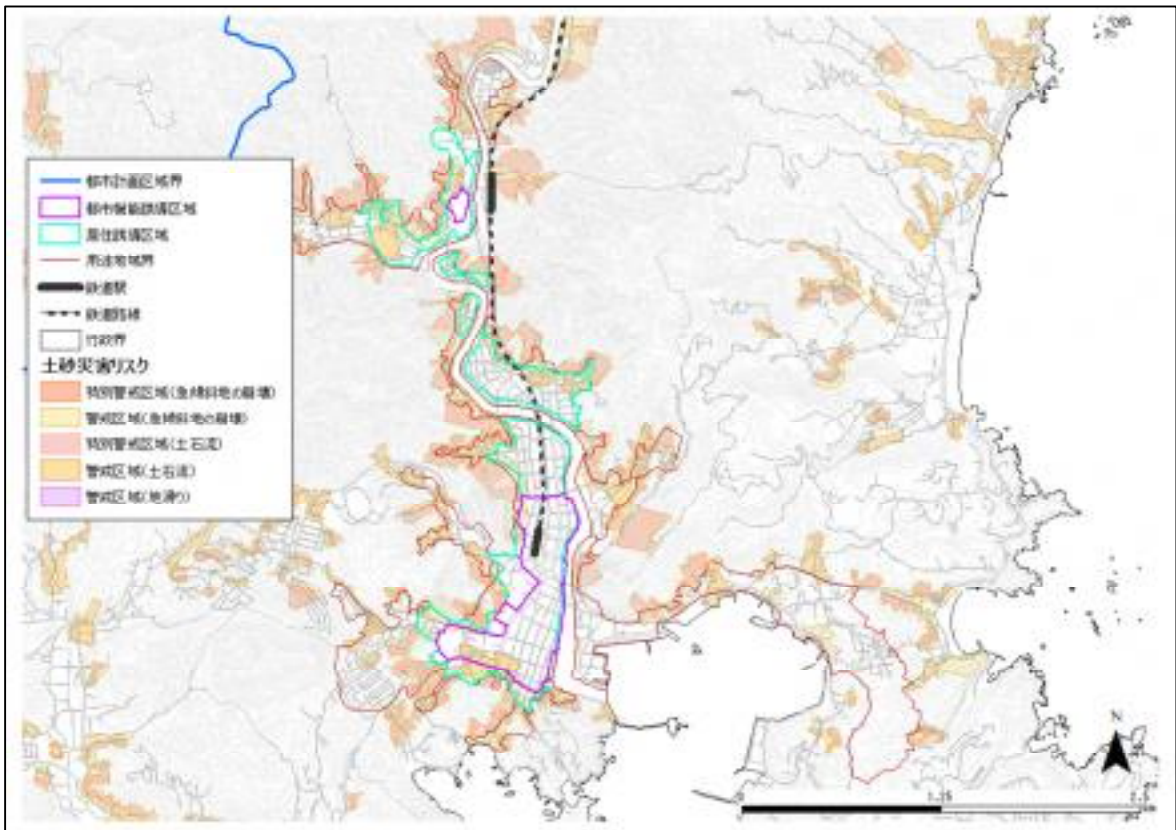


図 8-11 土砂災害（特別）警戒区域

## 2) 急傾斜地崩壊危険区域

用途地域内においては、一部含まれていますが、居住誘導区域については、本区域からは除外しています。

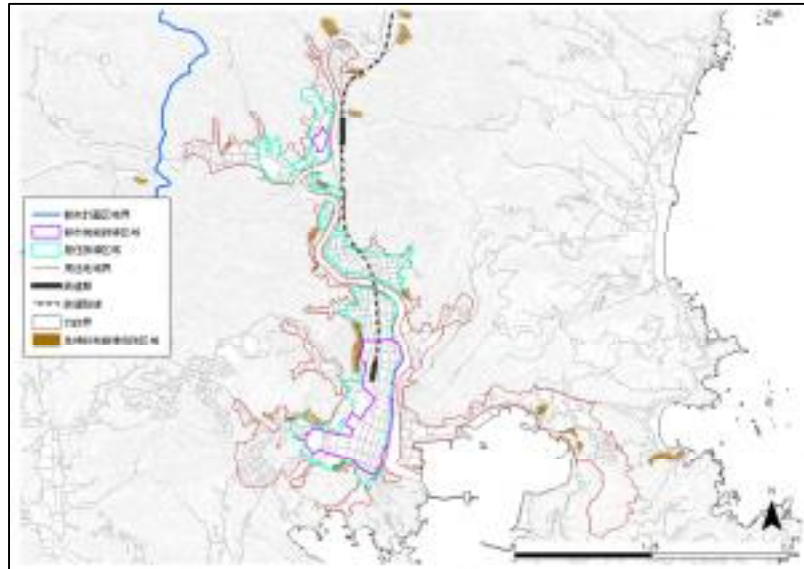


図 8-12 急傾斜地崩壊危険区域

## 3) 災害危険区域（急傾斜地崩壊）

本区域は静岡県が災害の危険の著しい区域として、静岡県建築基準条例において指定している区域であり、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の制限を行っている区域です。本区域は既存建築物の存続自体を禁ずるものではありませんが、新たな開発行為を規制するものであるため、居住誘導区域から除外しています。

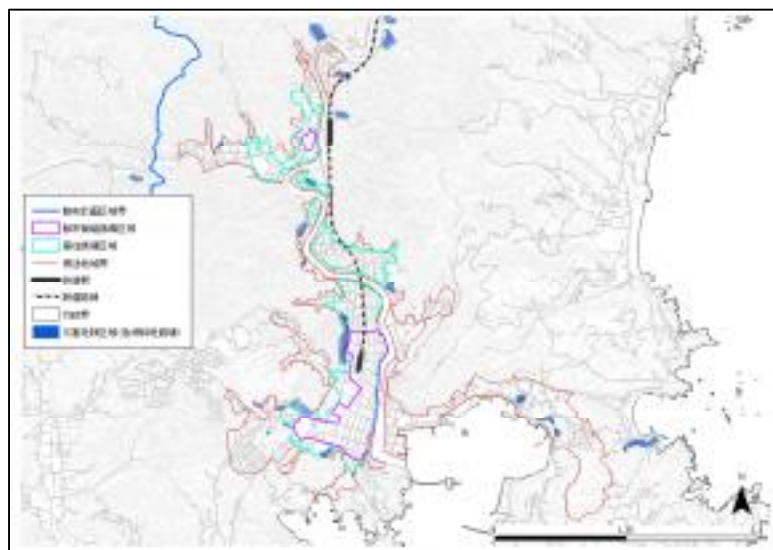


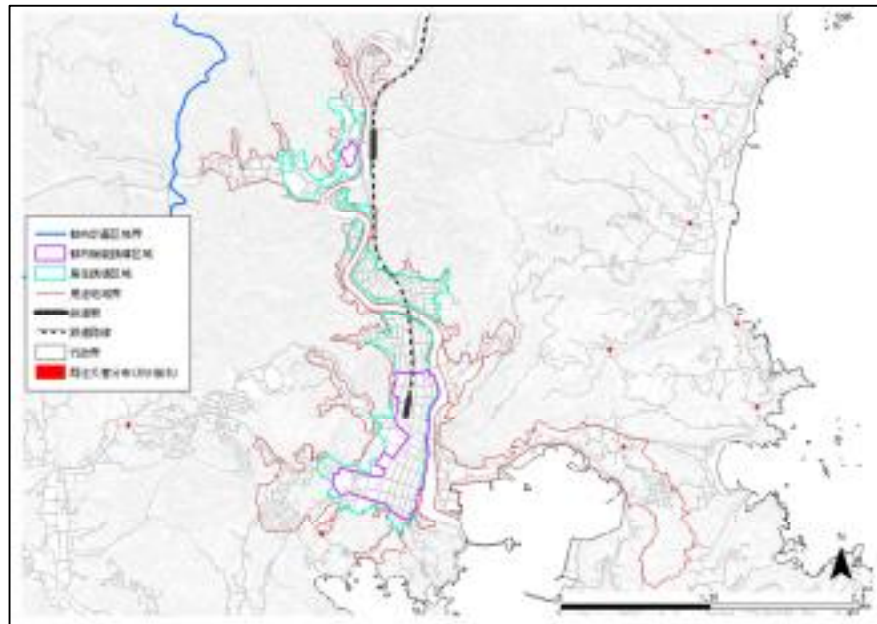


図 8-13 災害危険区域（急傾斜地崩壊）

4) 過去の災害実績

過去の災害実績として、急傾斜地崩壊が発生した箇所を示します。

居住誘導区域内においては、過去に急傾斜地崩壊が発生した箇所はなく、用途地域内に一カ所存在しています。その他は、用途地域外において発生しています。



資料：平成 28 年度南伊豆都市計画基礎調査より作成

図 8-14 既往災害分布（かけ崩れ）

5) (参考) 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地は、用途地域においては存在していますが、居住誘導区域内から除外しました。

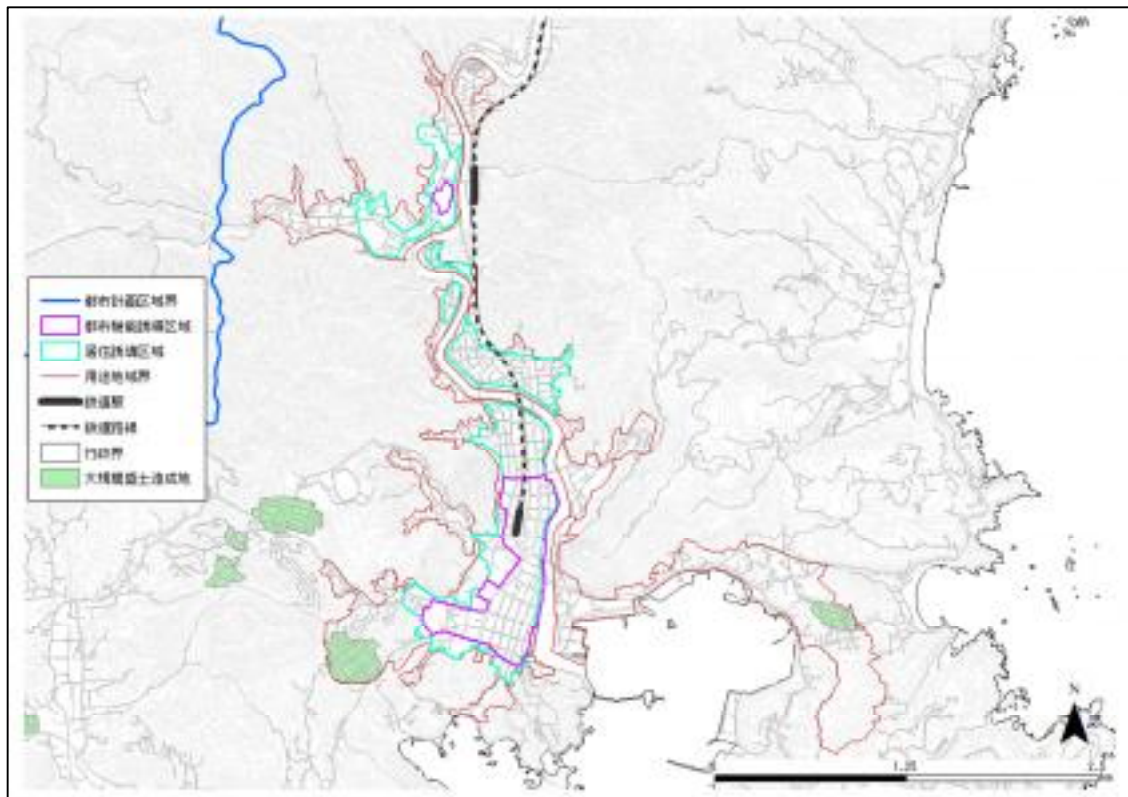
**大規模盛土造成地とは**

宅地を造成する場合、切土と盛土を組み合わせる手法が一般的です。盛土造成地には、谷埋め型盛土や腹付け型盛土等があり、谷埋め型盛土は、谷や沢を埋めたてていることから、盛土内に水の浸入を受け易く形状的に盛土側面に谷部の斜面が存在することが多いという特徴があります。一方、腹付け型盛土は、傾斜地盤上の高さが高いという特徴があります。これらの盛土造成地のうち、以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地と呼びます。



資料：国土交通省ホームページより作成

図 8-15 大規模盛土造成地とは



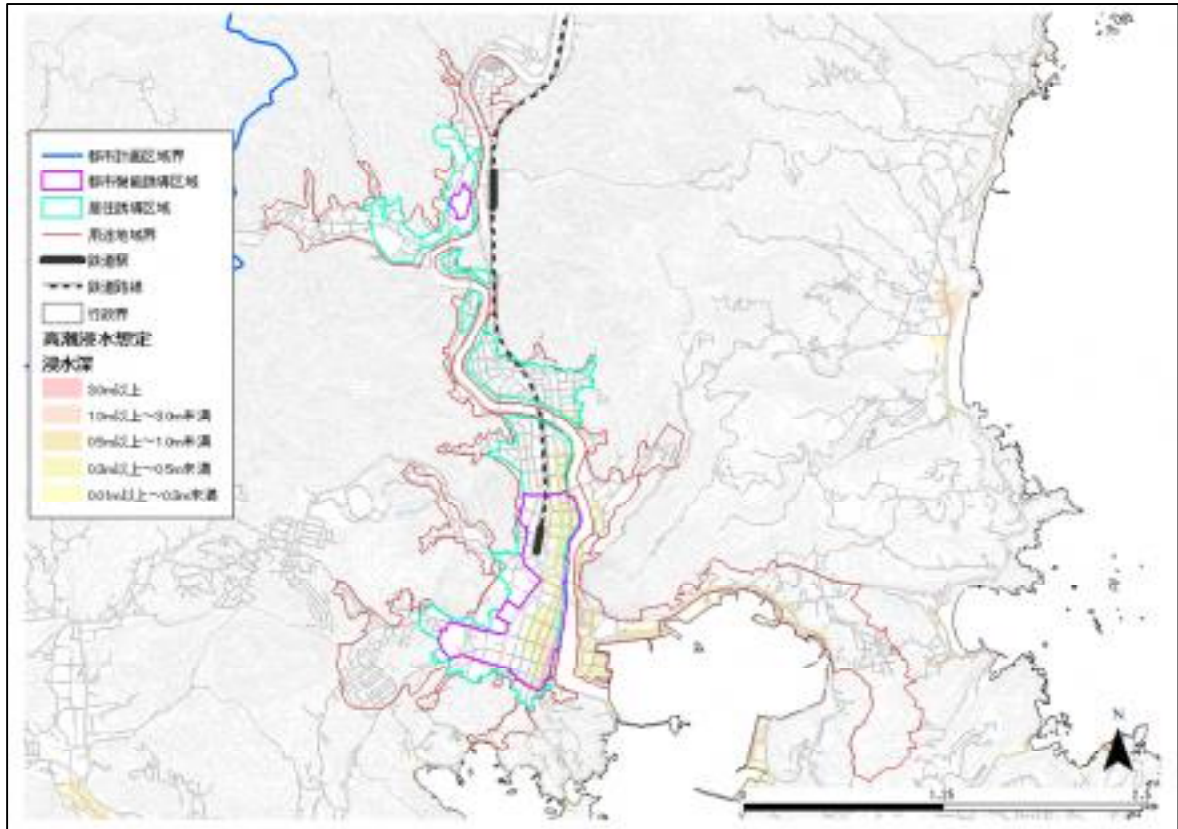
資料：静岡県、大規模盛土造成地マップ（下田市）

図 8-16 大規模盛土造成地

#### (4) 高潮

本市は太平洋に面し長い海岸線を有しているため、台風や低気圧等の接近時の高潮による浸水被害が懸念されます。

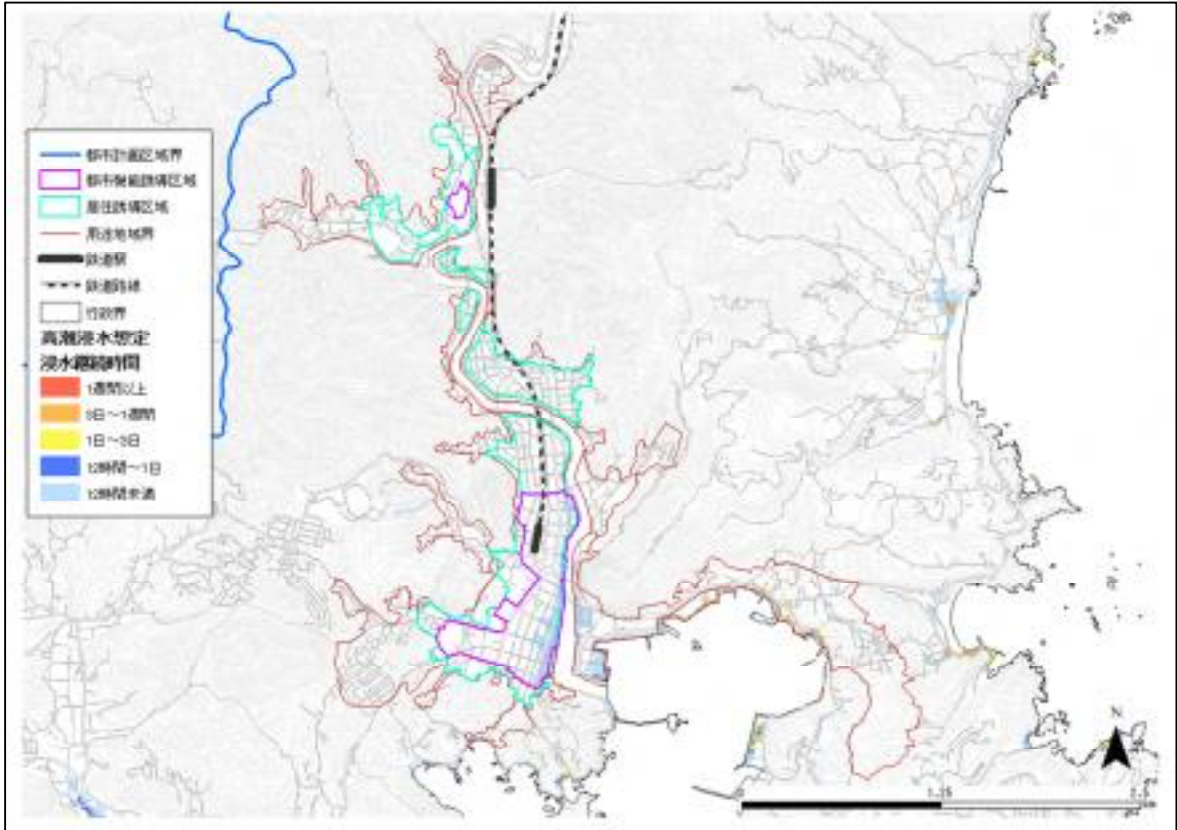
稲生沢川河口部において、浸水深 1.0m 以上 3.0m 未満の区域があり、居住誘導区域内においては、浸水深 0.3m 以上 1.0m 未満の区域が広がっています。



資料：静岡県、静岡県高潮浸水想定

図 8-17 高潮浸水深

居住誘導区域内においては、浸水継続時間が12時間未満の地域が存在しています。高潮の発生が予見される場合には、事前に浸水想定区域外への避難が望ましいですが、浸水深及び浸水継続時間を踏まえると、緊急的には、高潮災害時の垂直避難が可能であると考えられます。

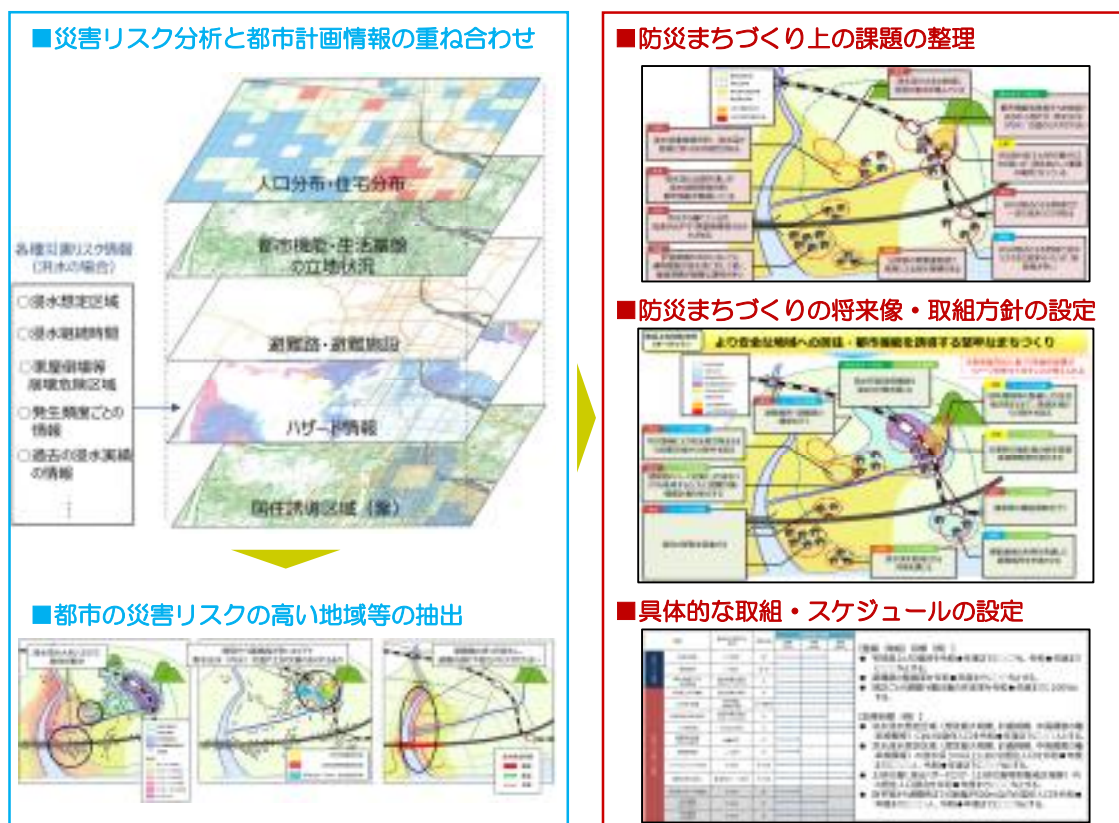


資料：静岡県、静岡県高潮浸水想定

図 8-18 高潮浸水継続時間

## 8.2.2. 災害リスクの高い地域等の抽出（重ね合わせ分析）

本市で想定される災害リスクを踏まえながら、居住誘導区域内におけるリスク低減等に向けた取組みの検討のため、災害ハザード情報と都市情報を組み合わせた重ね合わせ分析を行い、災害リスクの高い地域等を抽出しました。なお、本分析については、地区ごとに詳細分析を行い防災まちづくり上の課題を抽出しています。



資料：国土交通省、立地適正化計画作成の手引きより作成

図 8-19 災害リスク分析と防災指針検討の流れ

重ね合わせ分析の項目については、「人命の確保」及び「家屋への被害」の観点で以下の通り設定しました。

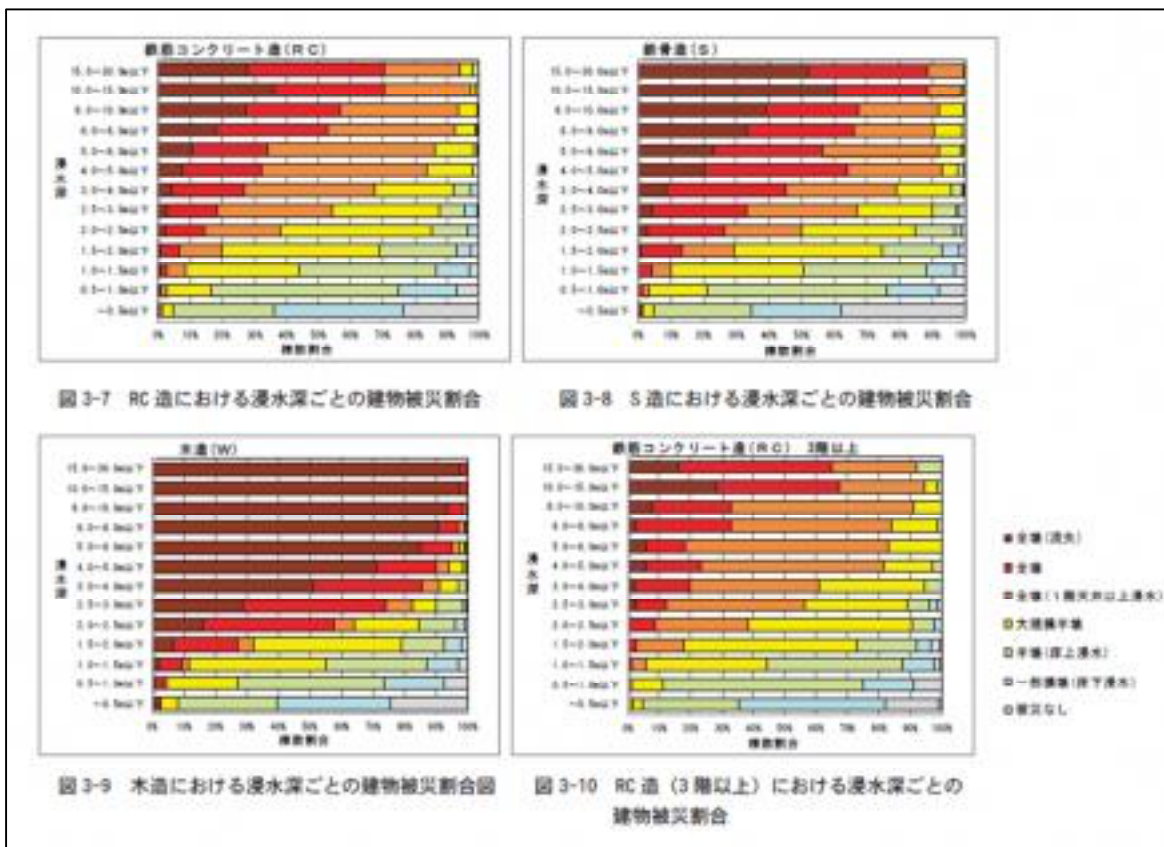
表 8-1 重ね合わせ分析項目

ハザード等	リスク分析項目	分析の視点
(1) 地震・津波	1) 浸水深×建物 2) 浸水深×避難施設および高層建物 3) 浸水深×要配慮者利用施設	1) 面的な建物倒壊が発生する地区の把握 2) 避難行動要支援者が避難ができる施設の把握 3) 要配慮者の避難上の課題を把握
(2) 水害	1) 浸水深×建物階数 2) 浸水深×避難施設 3) 浸水深×要配慮者利用施設 4) 家屋倒壊等氾濫想定区域×建物	1) 垂直避難で対応できるか 2) 避難行動要支援者が避難ができる施設の把握 3) 要配慮者の避難上の課題を把握 4) 家屋倒壊の危険性がある建物の把握
(3) 土砂災害	1) 土砂災害警戒区域×建物 2) 土砂災害警戒区域×要配慮者利用施設 3) 大規模盛土造成地×建物	1) 家屋倒壊の危険性がある建物の把握 2) 要配慮者の避難上の課題を把握 3) 大規模盛土造成地上の建物の規模の把握
(4) 高潮	1) 浸水深×建物	1) 浸水による影響範囲の特定

(1) 地震・津波にかかるリスク分析方法（補足）

1) 浸水深×建物

津波浸水想定区域内の津波浸水深と建物の分布を重ね合わせ、面的に建物倒壊が発生するエリアを把握しました。なお、津波浸水深と建物の被害の関係については東日本大震災時の被災実績を踏まえて、浸水深 2m 以上で木造建物が全壊する可能性が高まるものとして考えました。また、浸水深 5m 以上になると、鉄骨造の全壊率も高まることから、浸水深 5m 以上の区域においては、更に甚大な被害となることに留意しました。



資料：国土交通省、津波被災市街地復興手法検討調査（とりまとめ）

図 8-20 浸水深と建物被災状況の関係

2) 浸水深×避難施設および高層建物

津波浸水深と避難施設および高層建物の状況を重ね合わせ、避難ができる施設を把握しました。なお、当市は津波浸水開始時間を踏まえると順調に避難できる想定ではありますが、避難行動要支援者等の避難に時間を要する住民・来訪者向けに、本分析を行っています。

(2) 水害にかかるリスク分析方法（補足）

1) 浸水深×建物階数

浸水想定区域内の建物への避難が可能か検証するため、浸水深（想定最大規模降雨）と建物の階数を比較しました。

**<参考> わかりやすい浸水危険情報の設定**

○浸水の危険性については、浸水深や流速等によって、その大きさは多様。  
 ○このため、浸水した場合の地域の住民や企業などが必要な行動・心構えをしてもらえるよう、浸水想定区域の指定にあたっては、浸水のリスクに応じて簡便化した浸水ランクを提示。

浸水危険情報	出水時の心構え
家屋倒壊等氾濫想定区域	○家屋の倒壊のおそれがあり、避難が遅れると命の危険が非常に高いため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報にも注意し、事前に必ず避難所等の安全な場所に避難
浸水深 3.0m以上の区域	○2階床面が浸水する2階建て住宅では、避難が遅れると危険な状況に陥るため、住民は避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 ○高い建物の住民でも、浸水深が深く、水が速くの時間を要することが想定されるため、事前に避難所等の安全な場所に避難
浸水深 0.5m～3.0mの区域	○平屋住宅または集合住宅1階の住民は、1階床上浸水になり、避難が遅れると危険な状況に陥るため、避難情報のみならず、出水時の水位情報等にも注意し、必ず避難所等の安全な場所に避難 ●2階以上に居室を有する住民は、浸水が始まってからの避難は、水深0.5mでも非常に危険なため、避難が遅れた場合は、無理をせず自宅2階室に待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の課題点について認識しておくことが必要
浸水深 0.5m未満の区域	●避難が遅れた場合は自宅上層階で待避 ただし、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合の課題点について認識しておくことが必要

○「水害ハザードマップ作成の手引き」(平成28年4月)

201

資料：国土交通省、立地適正化計画作成の手引き

図 8-21 浸水深に応じた対応の違い

2) 家屋倒壊等氾濫想定区域×建物

居住誘導区域周辺の家屋被害想定を詳細に把握するため、家屋倒壊等氾濫想定区域と建物の立地状況を比較しました。なお、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内に存在する建物は、倒壊する危険性が高く、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内では木造家屋が倒壊する危険性が高いです。

8.2.3. 本市における防災まちづくり上の課題の整理

リスクの把握結果を踏まえて、本市における防災まちづくり上の課題を整理しました。整理にあたっては、各ハザードの防災上の課題の位置を明示しながら、課題図として取りまとめました。

□地震・津波にかかる課題の分布

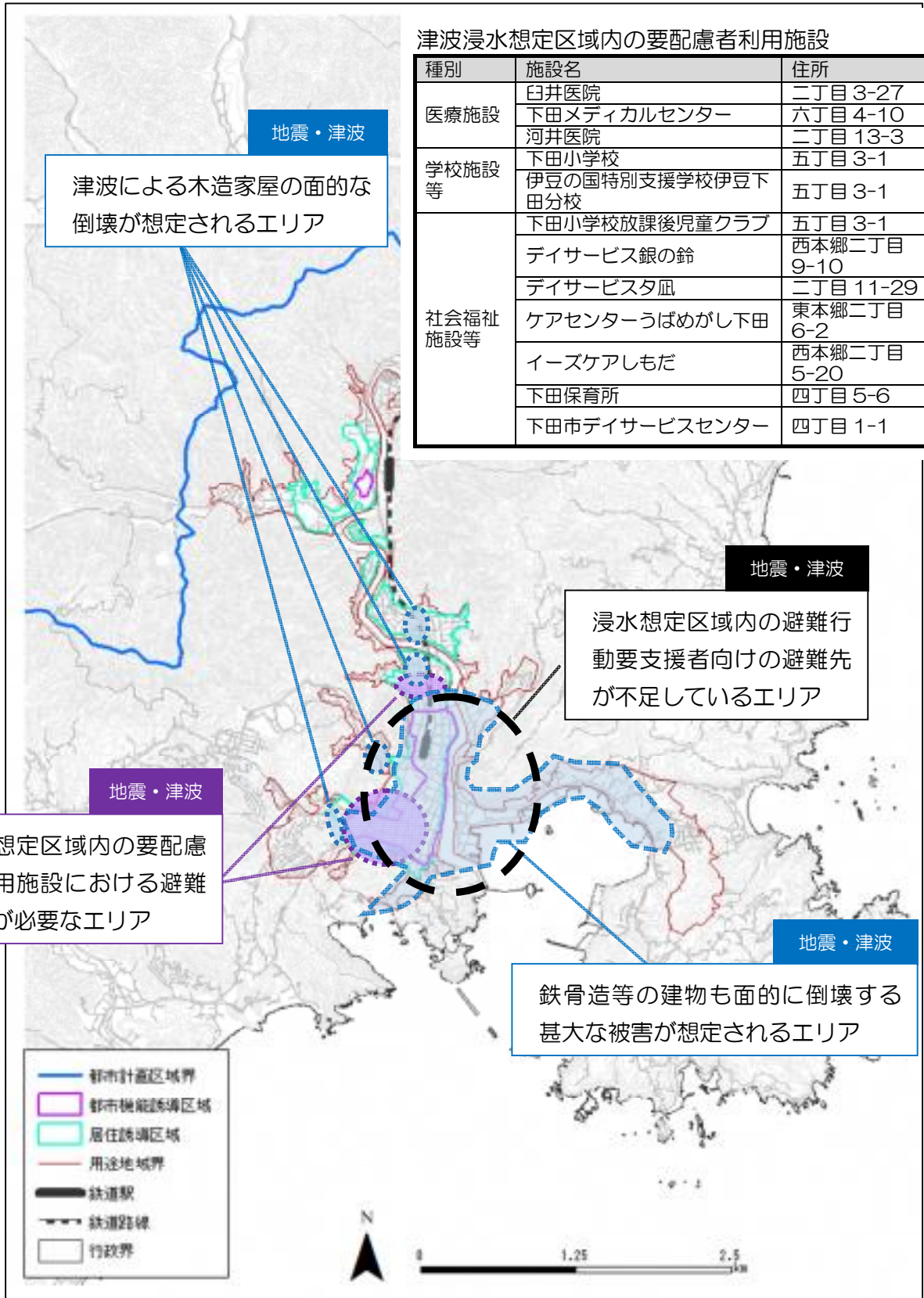


図 8-22 課題図（居住誘導区域周辺、地震・津波）



□水害にかかる課題の分布

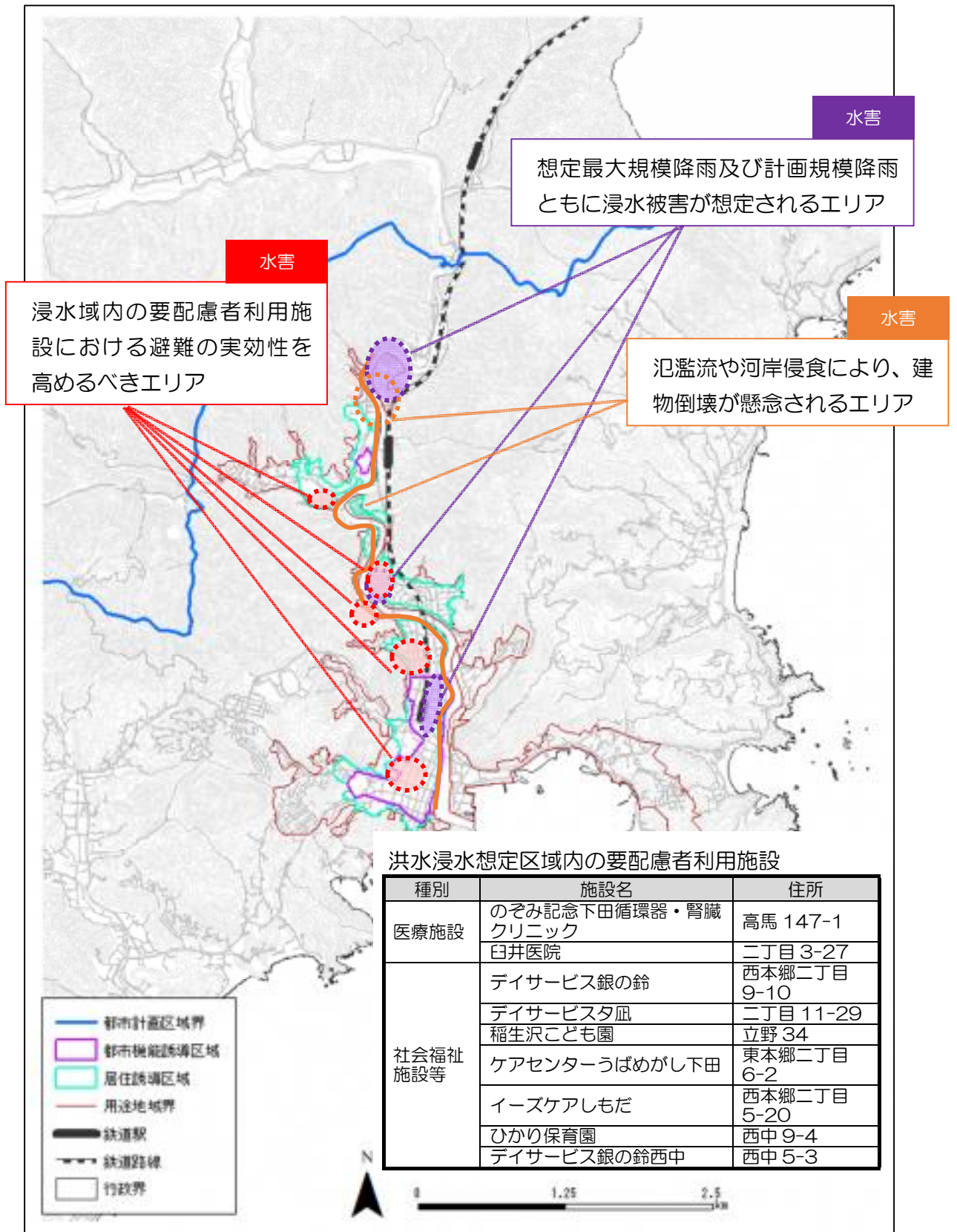


図 8-23 課題図（居住誘導区域周辺、水害）

□土砂災害にかかる課題の分布

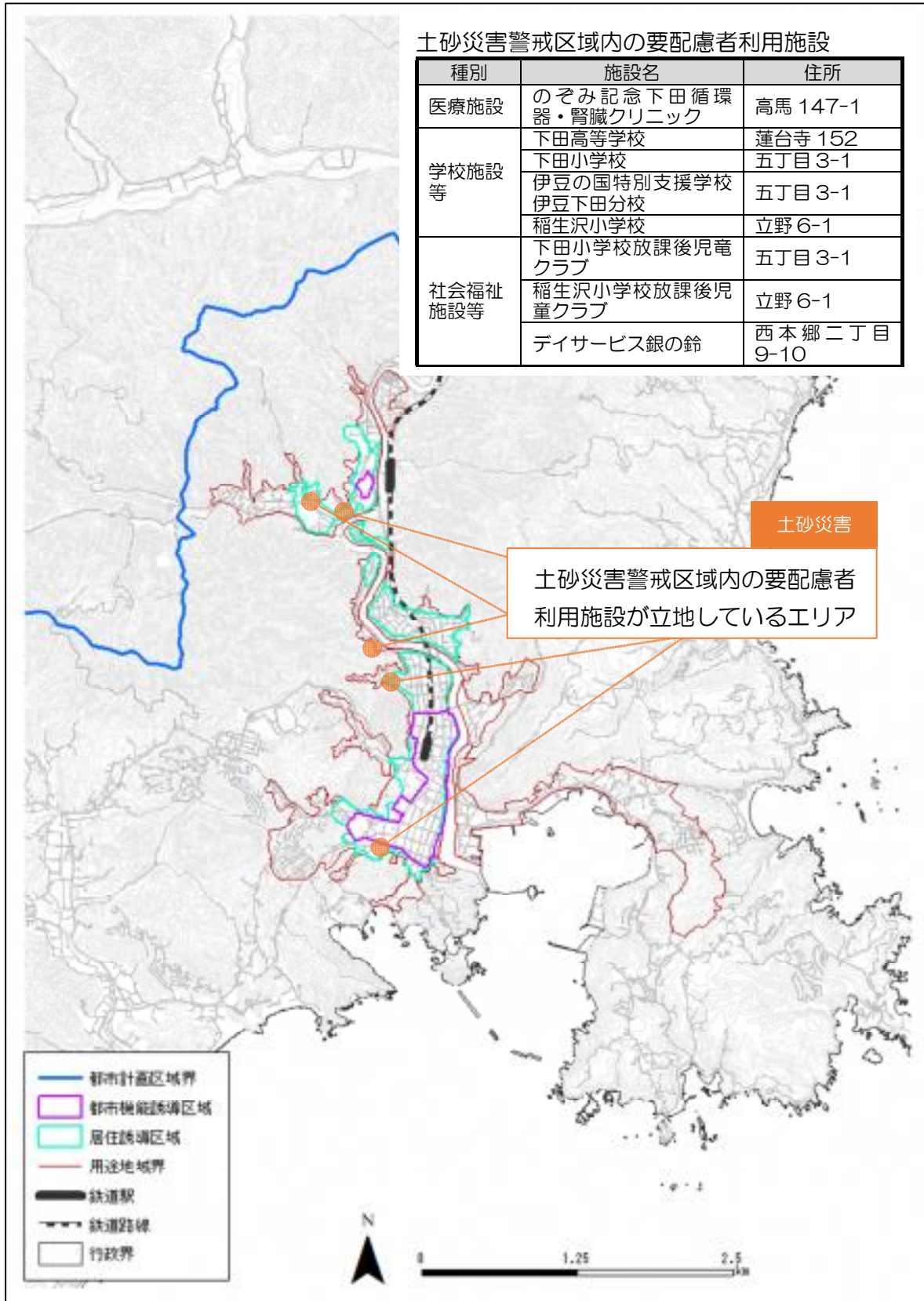


図 8-24 課題図（居住誘導区域周辺、土砂災害）

□高潮にかかる課題の分布

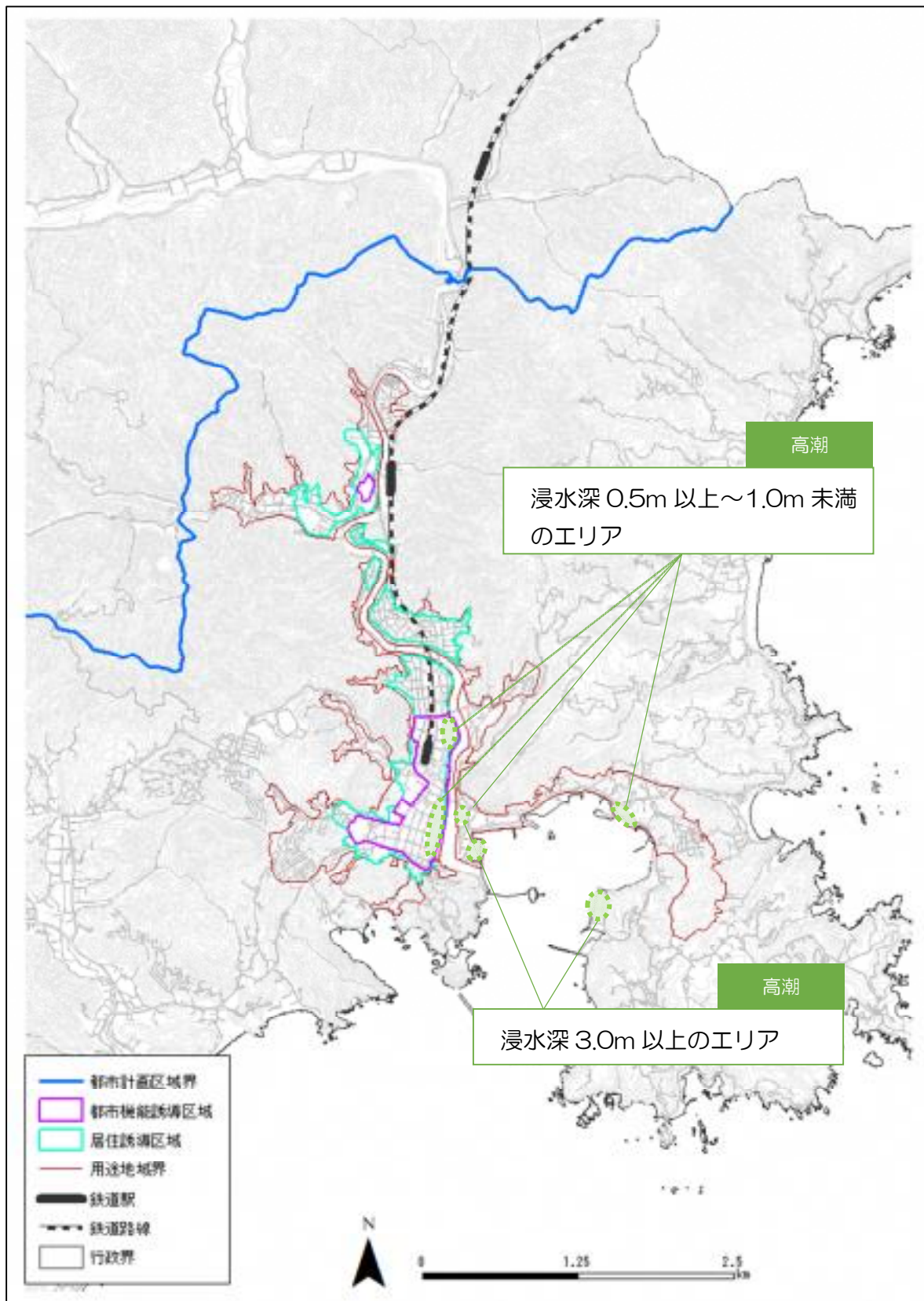


図 8-25 課題図（居住誘導区域周辺・高潮）

### 8.3. 防災まちづくりの将来像・取組方針

本市では地震・津波、水害、土砂災害、高潮と様々な種類の災害リスクを有しており、特に最大クラスの津波が到達した場合には、沿岸部の市街地部では壊滅的な被害を受けることが予想されます。

一方で、今後の本市の発展を見据えると、災害ハザードエリア内に存在している『都市機能』や『既往の賑わいや居住地』の全てを居住誘導区域から除くことは、望ましくありません。そのため、災害リスクの低減を図りながら、持続可能なまちづくりを行っていくことが求められます。

津波対策施設の整備を継続しつつ、警戒避難体制の確保、避難先の拡充等の『人命の確保に向けた取組』を短期的に充実させるとともに、市街地が壊滅的な被害をもたらす津波に対しては、事前に復旧・復興の計画を策定することで、被災後の地域の迅速な復旧・復興を実現していくこととします。

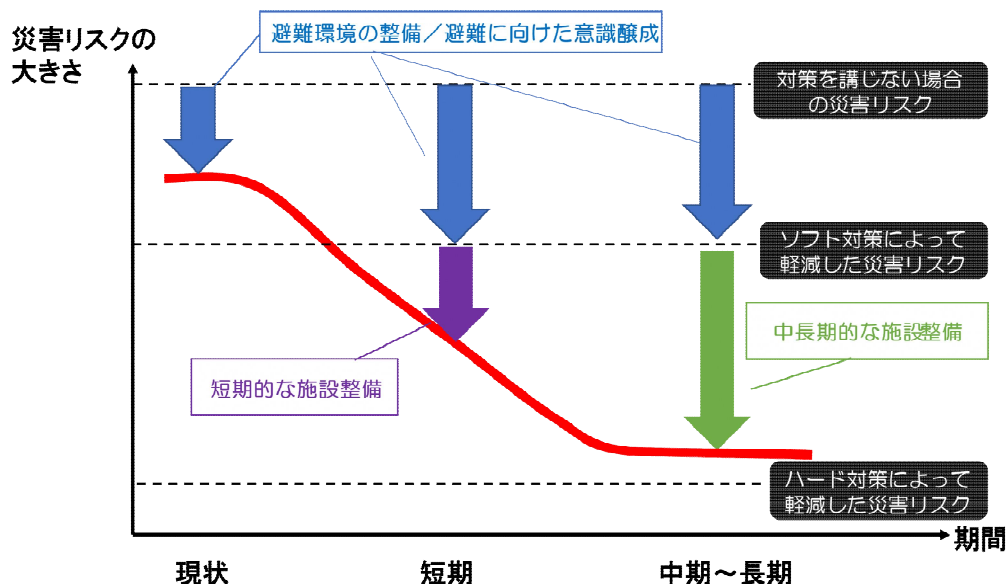
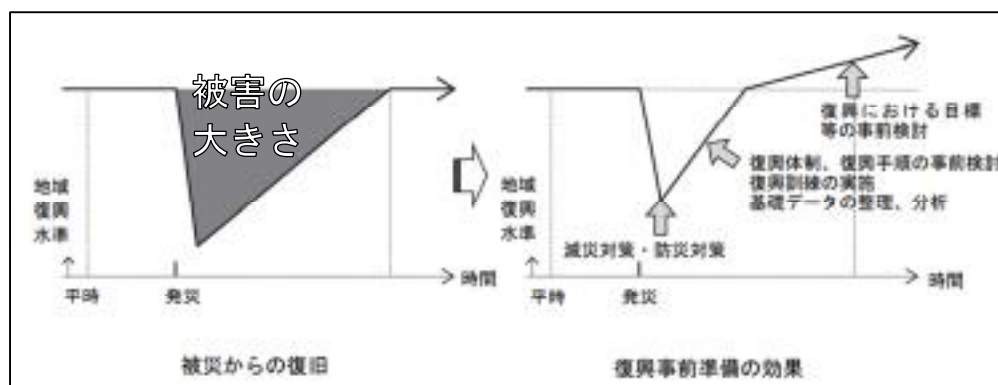


図 8-26 災害リスク軽減に向けた取組イメージ



資料：国土交通省都市局都市安全課、復興まちづくりのための事前準備ガイドラインより作成

図 8-27 事前復興の取組イメージ

各災害ハザード別に居住誘導区域における安全確保に向けた取組方針を設定しました。

## 地震・津波

### **地震・津波①：避難環境の整備**

- 津波到達前の地震による死傷や避難路の途絶を防ぐため、住宅・建築物の耐震化・長寿命化に向けて、住宅・建築物安全ストック形成事業を活用し、無料の耐震診断や、耐震補強等への助成を推進します。
- 津波からの避難体制の充実を図るため、津波避難ビルの整備に対する助成、春日山避難路や敷根避難路等の主要避難路の適切な維持管理、自主防災組織が行う避難路整備への助成、公共施設等の活用等を推進します。また、避難路沿いの危険なブロック塀の改修等についても推進します。
- 避難に関する情報等を迅速かつ確実に伝達するため、多様な情報伝達手段の確保を図ります。
- 同報系防災行政無線システムの適切な運用及び維持管理に努めるとともに、福祉避難所における情報提供機器等の整備等を推進します。
- 地震に備えた耐震シェルターの設置を促進します。

### **地震・津波②：津波対策施設の整備**

- 港湾施設の適切な維持管理に努め、静岡県第4次地震被害想定に対して、県と連携し、津波対策施設の整備を推進します。
- 津波が施設を乗り越えた場合にも減災効果を発揮できるように、津波対策施設の質的強化の実施を推進します。

## 2. 事業の概要

### 整備目的

- 荒天時において、下田港周辺を航行する船舶が安全に避難できるよう、防波堤の整備により静穏な水域を確保し、海難事故の防止を図る。
- 東海地震に伴い発生する津波から市街地を防護するため、防波堤の整備により浸水被害の軽減を図る。

### 事業内容

- 事業採択：昭和55年度
- 事業期間：昭和55年度～令和12年度
- 総事業費：593億円(税込)
- 進捗率：79%
- 構成施設

施設名	数量
防波堤(西)	500m
防波堤(東)	400m

※前回(平成20年度)再評価時

- 事業期間：昭和55年度～平成35年度(令和5年度)
- 総事業費：550億円(税込)

### 下田港全景



7.5  
6.1

### 評価対象施設位置図



資料：中部地方整備局 清水港湾事務所、下田港防波堤整備事業（港湾事業） 再評価 説明資料

図 8-28 下田港防波堤整備事業の概要

### 地震・津波③：事前復興の推進

- 被災後に迅速かつ円滑に復興するため、事前復興計画の策定を行います。
- 災害時の初動体制の確保から災害対策本部を設置し、復旧・復興に至るまで防災拠点施設として機能する、強く安全な新庁舎の整備を推進します。
- 災害復旧の迅速化を図るための地籍調査等の事前調査を推進します。
- 応急仮設住宅等の住居支援対策の遅延による避難生活の長期化を防ぐため、応急仮設住宅の建設が可能な用地を把握する等の住宅の供給体制の整備や、既存市営住宅の空き住戸への一時的入居に備え、公営住宅等ストック総合改善事業を推進します。
- 余震等による二次被害を防止するため、被災建築物の応急危険度判定や被災宅地危険度判定の実施体制を強化します。

#### **地震・津波④：迅速な避難に向けた意識の醸成**

- 避難行動の遅れが人的被害に直結することから、避難行動の啓発、地域と学校等が連携した実践的な防災訓練を繰り返すことで、適切な避難行動等の周知徹底を図ります。
- 防災意識の啓発・向上のため、防災講座の開催や広報誌を活用し、地域の防災力を強化します。
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成を促進します。
- 各地区防災計画の地区防災計画を策定し、それに基づいた防災訓練を行うことで住民の防災意識向上を図ります。
- ハザードマップを活用し、住民や観光客への周知を行うことで、防災意識の向上を図ります。

## 水害

#### **水害①：避難場所の整備**

- 避難場所を確保するとともに、避難環境（備蓄品等）の整備を図ります。
- 民間宿泊施設と連携した一時避難場所の確保を推進します。
- 避難に関する情報等を迅速かつ確実に伝達するため、多様な情報伝達手段の確保を図ります。
- 同報系防災行政無線システムの適切な運用及び維持管理に努めるとともに、福祉避難所における情報提供機器等の整備等を推進します。

#### **水害②：洪水浸水被害の軽減に係る対策**

- 激甚化する水害に対し、被害の軽減を図るため、稻生沢川水系流域治水プロジェクトに基づいた対策を推進します。

#### **水害③：早期の避難に向けた意識の醸成**

- 避難行動の遅れが人的被害に直結することから、避難行動の啓発、地域と学校等が連携した実践的な防災訓練を繰り返すことで、適切な避難行動等の周知徹底を図ります。
- 防災意識の啓発・向上のため、防災講座の開催や広報誌を活用し、地域の防災力を強化します。
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成を促進します。
- ハザードマップを活用し、住民への周知を行うとともに、避難に関するマイ・タイムライン（時系列の行動計画）の作成等により、住民の防災意識の向上を図ります。

## 土砂災害

### 土砂災害①：避難環境の整備

- 土砂災害対策施設の適切な維持管理を努めます。
- 避難に関する情報等を迅速かつ確実に伝達するため、多様な情報伝達手段の確保を図ります。
- 同報系防災行政無線システムの適切な運用及び維持管理に努めるとともに、福祉避難所における情報提供機器等の整備等を推進します。

### 土砂災害②：県と連携したハード対策の推進

- 県と連携し、土砂災害対策施設整備事業の推進を図ります。

### 土砂災害③：早期の避難に向けた意識の醸成

- 避難行動の遅れが人的被害に直結することから、避難行動の啓発、地域と学校等が連携した実践的な防災訓練を繰り返すことで、適切な避難行動等の周知徹底を図ります。
- 防災意識の啓発・向上のため、防災講座の開催や広報誌を活用し、地域の防災力を強化します。
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成を促進します。
- ハザードマップを活用し、住民への周知を行うとともに、避難に関するマイ・タイムライン（時系列の行動計画）の作成等により、住民の防災意識の向上を図ります。

## 高潮

### 高潮①：避難環境の整備

- 避難に関する情報等を迅速かつ確実に伝達するため、多様な情報伝達手段の確保を図ります。
- 同報系防災行政無線システムの適切な運用及び維持管理に努めるとともに、福祉避難所における情報提供機器等の整備等を推進します。

### 高潮②：早期の避難に向けた意識の醸成

- 避難行動の遅れが人的被害に直結することから、避難行動の啓発、地域と学校等が連携した実践的な防災訓練を繰り返すことで、適切な避難行動等の周知徹底を図ります。
- 防災意識の啓発・向上のため、防災講座の開催や広報誌を活用し、地域の防災力を強化します。
- 県から公表される高潮浸水想定に基づき、ハザードマップを作成し、住民への周知を行うことで住民の防災意識の向上を図ります。



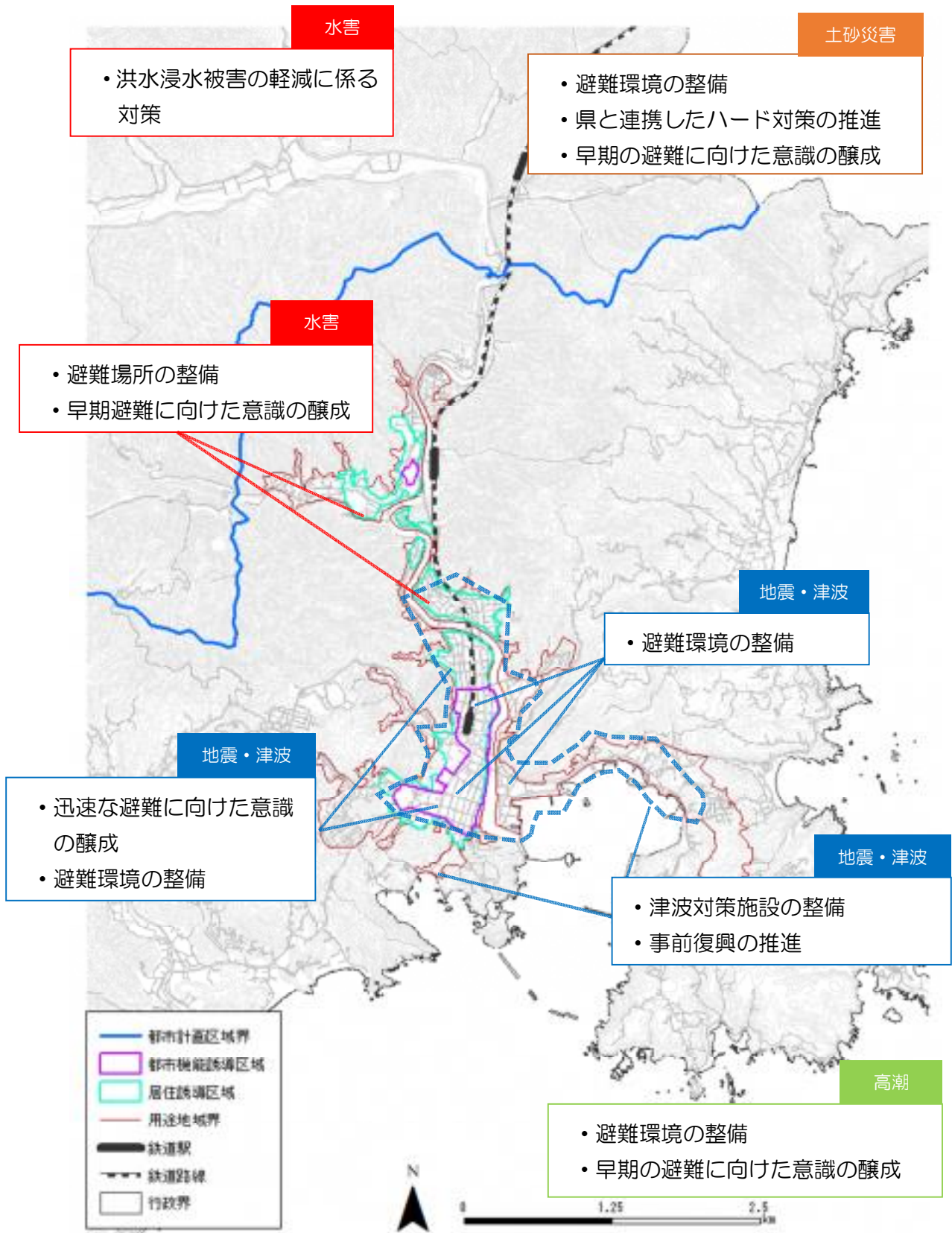


図 8-29 取組方針図（居住誘導区域周辺）

## 8.4. 具体的な取組・スケジュール・目標値

防災・減災対策の具体的な取組として、ハード・ソフトの両面から災害リスクの回避・軽減に必要な取組を設定します。本計画においては、居住誘導区域周辺で実施されている又は予定している事業を掲載します。警戒避難体制の構築等のソフト事業を継続して実施しながら、取組方針で掲げた取組の推進に努め、本計画の見直し時にその進捗を適切に反映していきます。

目標年次に至るまでの、短期【おおむね5年程度（令和10年度末）】、中期【おおむね10年程度（令和15年度末）】、長期【おおむね20年程度（令和30年度末）】の取組と目標を定め、本市以外の主体による対策についても掲載します。

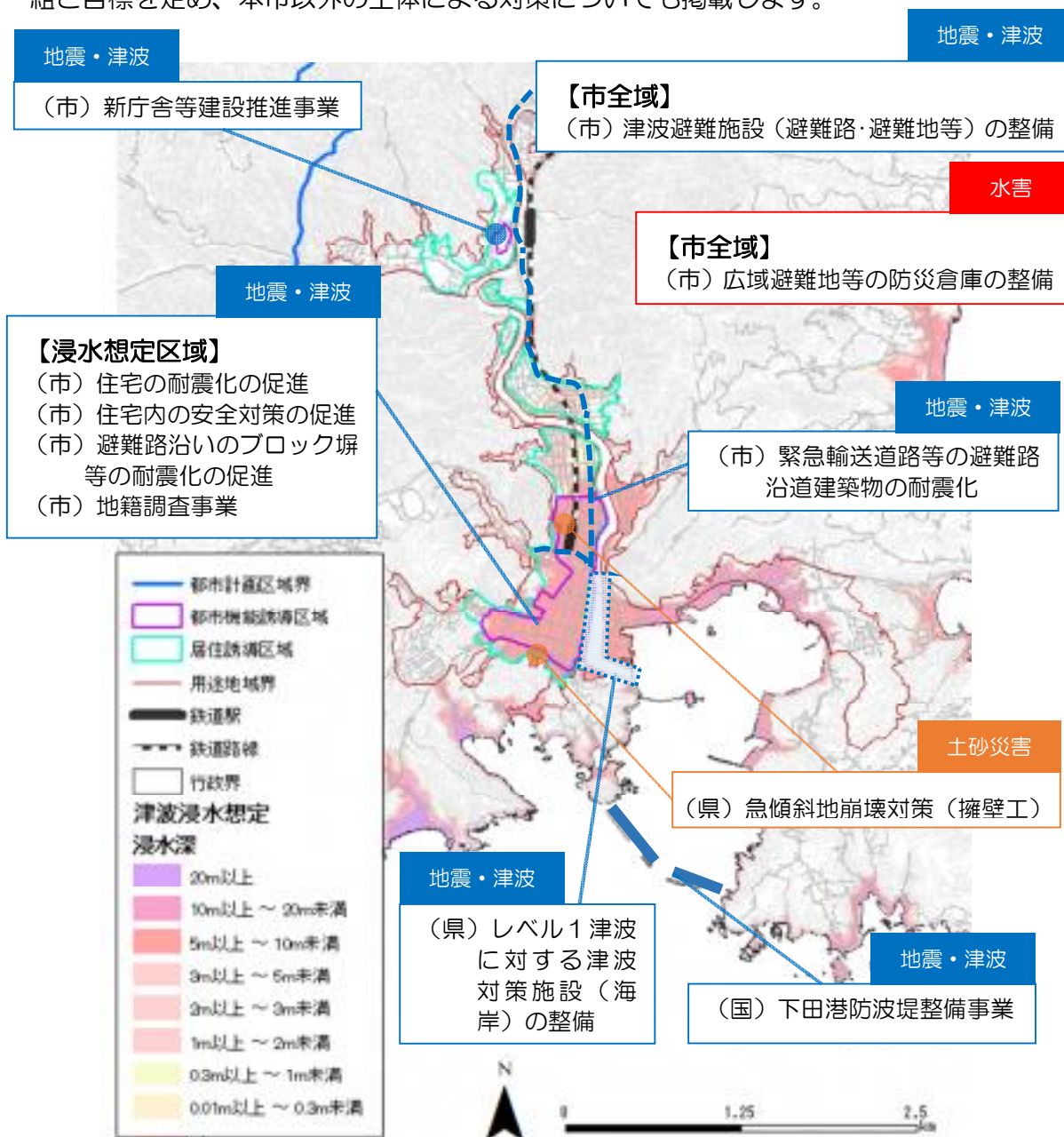


図 8-30 具体的な取組の位置

表 8-2 具体的な取組とスケジュール、目標

取組方針	具体的な取組	重点的に実施する地域	実施主体	実施時期			目標値		
				短期	中期	長期	指標	現状値	目標値
地震・津波① 避難環境の整備	津波避難施設（避難路・避難地等）の整備	市全域	市				市及び自主防災組織が整備する津波避難施設等の整備率	96%	100%
	住宅の耐震化の促進	津波浸水想定区域	市				居住誘導区域内の木造住宅の耐震化数（2件/年×5年＝10件）R3～R7	10%	100%
	住宅内の安全対策の促進		市				木造住宅への耐震シェルター整備数（4件）	25%	100%
	緊急輸送道路等の避難路沿道建築物の耐震化		市				居住誘導区域内の緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（23棟）の耐震化率	13%	100%
	避難路沿いのブロック塀等の耐震化の促進		市				避難路沿いの危険なブロック塀等の耐震改修数（2件/年×5年＝10件）R3～R7	0%	100%
地震・津波② 津波対策施設の整備	レベル1津波に対する津波対策施設（海岸）の整備		県				レベル1津波に対する整備が必要な津波対策施設の整備率	1%	100%
	下田港防波堤整備事業	下田港	国				整備延長	79%	100%
地震・津波③ 事前復興の推進	地籍調査事業	津波浸水想定区域	市				下田・本郷地域周辺における津波浸水区域内の地籍調査の実施面積（0.83km <sup>2</sup> ）	38.6%	100%
	新庁舎等建設推進事業		市				新庁舎の建設（施設の耐震化、防災拠点の整備）	—	100%
水害① 避難場所の整備	広域避難地等の防災倉庫の整備	市全域	市				広域避難地等（20施設）における防災倉庫の整備率	73%	100%
土砂災害① 県と連携したハード対策の推進	急傾斜地崩壊対策（擁壁工）	理源山5丁目	県					0%	100%
	急傾斜地崩壊対策（擁壁工）	西本郷	県					0%	100%

※実施済の事業や、継続して取り組む警戒避難体制の構築等のソフト事業は非掲載

## 9. 計画評価・検証

### 9.1. 評価指標及び目標値の設定

本計画の進捗状況を定量的に評価するため、表 9-1 に評価指標及び目標値を示します。なお、評価指標は、都市機能の誘導、居住の誘導、公共交通の3つの分野について設定します。

指標の目標年次は令和27(2045)年としていますが、上位計画や関連計画等の見直しを踏まえて、本計画の目標値も見直していきます。

表 9-1 評価指標および目標値

評価指標		基準値	目標値 (令和27年(2045)年)
都市機能の誘導に係る評価指標	・都市機能誘導区域における誘導施設の立地件数	16件 (2022年)	現状維持
居住の誘導に係る評価指標	・居住誘導区域内の人口密度	38.3人/ha (2015年)	現状維持
公共交通に係る効果指標 ※1	・伊豆急行線市内3駅乗降者数	882,038人/年 (2020年)	1,444,000人/年
	・下田駅発着・経由のバス乗降者数 (定期券利用者+定期利用者以外)	529,615人/年 (2020年)	710,000人/年

※1 公共交通に係る効果指標の目標値については、コロナウイルス感染拡大前(令和元年)の9割水準を採用

## 9.2. 計画の進捗管理

本計画の策定後、計画の進捗状況を PDCA サイクルに基づいて確認し、計画の進捗を管理します。概ね 5 年ごとに本計画で掲げた施策等の実施状況について検証するとともに、設定した評価指標や目標値等による進捗状況を評価し、その結果等を踏まえ、誘導施策の更新等、必要に応じて計画の見直しを実施します。

今後、土地利用の実態に合わせて、必要に応じて都市機能誘導区域や居住誘導区域の見直しを実施します。

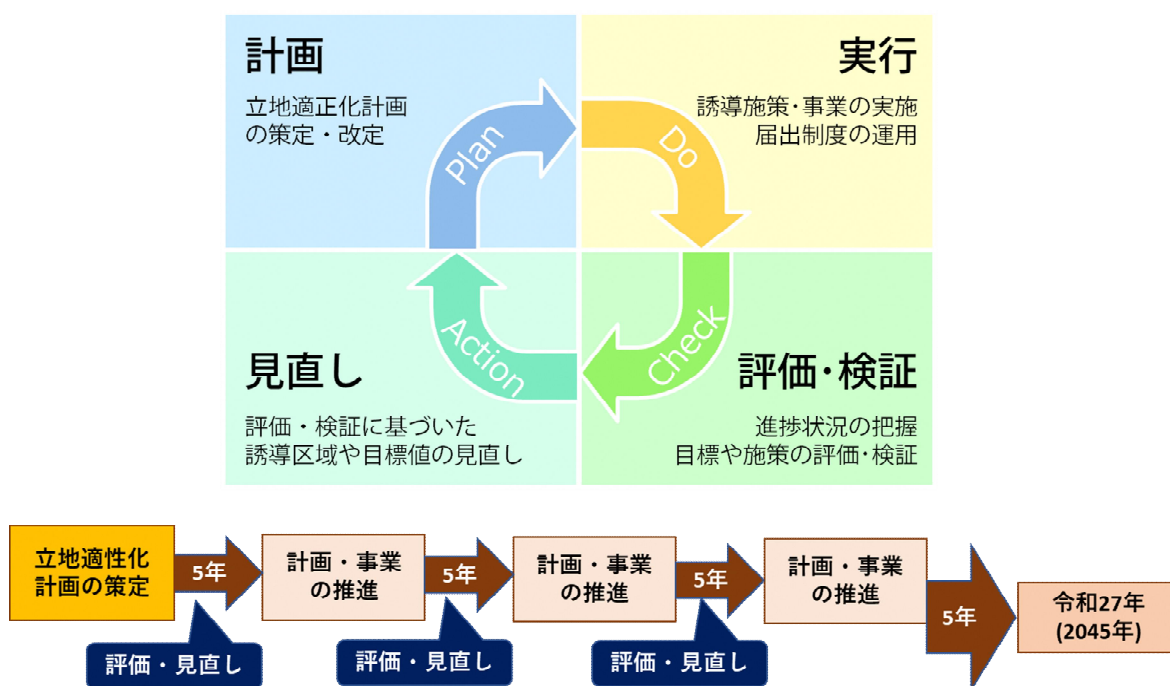


図 9-1 PDCA サイクルに基づく進捗管理