
下関駅前リニューアル推進検討業務

第1回 官民連携協議会

2026.8.27

下関市 都市整備部 市街地開発課
下関駅前リニューアル推進室

1. 下関駅前リニューアル推進業務の目的

1. 下関駅前リニューアル推進業務の目的

本事業の背景

- 下関駅前は、かつて大型複合施設の開業や周辺商業施設の支えにより、多くの人々が往来し、にぎわいを見せてきた。
- しかし、近年の自動車社会の進展や大型商業施設の郊外化などの社会・都市構造の変化により、そのにぎわいが失われつつある。

上位計画等における位置付け・検討経緯

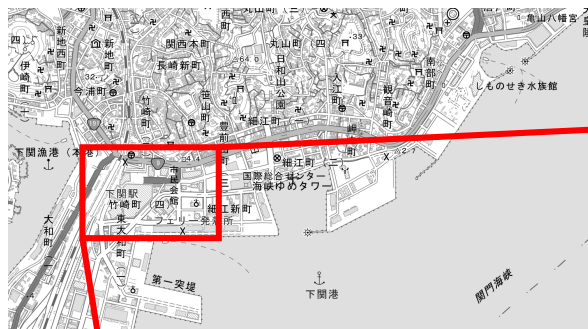
- 「第3次下関市総合計画」及び「都市計画マスタープラン」では、下関駅を中心とした周辺市街地のまちづくりや交通結節点の整備を推進し、ゆとりと潤いのある、にぎわいあふれる都市空間の形成を目指している。
- また、市では令和7年度に下関駅前周辺地域の現状・課題や今後の方向性等について調査を実施するなど、下関駅前リニューアルについて検討してきた。

本事業の目的

- 下関駅前の中長期的な将来像やリニューアル方針についてより具体的に検討し、にぎわいのある都市空間形成を目指し、時代の流れを的確につかみ、将来のニーズを見据え、官民が連携して老朽化した施設のリニューアルを推進し、安全安心な魅力あるまちづくりを行うことで、下関駅前の新たなにぎわいの創出を図る。

対象敷地概要

- 本事業では、下関駅東口の1街区を基本に検討を進める。



敷地面積	約7.2ha
用途地域	商業地域
建蔽率／容積率	80％／600％
防火地域	防火地域（一部準防火地域を含む）
その他	駐車場整備地区

（出所）地理院地図

2. 課題整理

下関駅周辺について | 成り立ち

- 下関は、海運交通の要衝として発展し、1900年代に馬関駅、関釜航路が開業。その後周辺に飲食・旅館などの商業機能が発展。
- 1950年に下関大丸、1976年グリーンモール商店街、1977年シーモール下関が開業。
- 2000年代以降、車社会の進展とともに平地の多い郊外部へ、市民の生活利便性を重視した大型ショッピングセンターが増加。



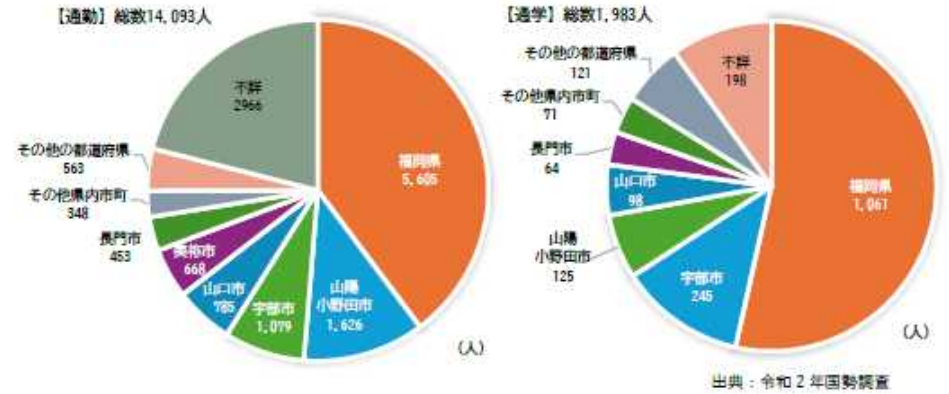
下関駅周辺について | 人口動向

- 下関市の人口は2000年～2020年の20年間で約5万人、15%減少している。
- 2050年には16.5万人、2000年比で約14万人、45%減少見込みとなっている。
- 昼間人口<夜間人口で、市外へ通勤・通学する人が多く、通勤・通学の流出入は福岡県が多い。

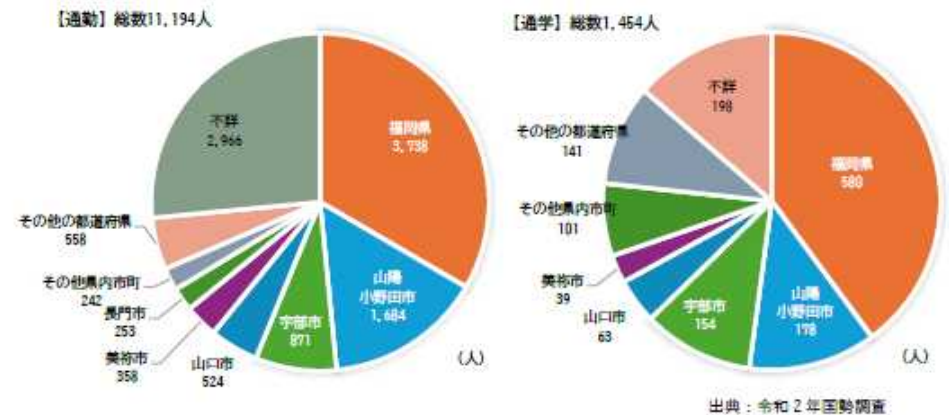
▼人口の推移と伸び率（H12=1.0）



出典：国勢調査（～令和2年（2020年））
日本の地域別将来推計人口・令和5年（2023年）推計（令和7年（2025年）～）



▼令和2年（2020年）下関市内への地域ごとの流入者数



下関駅周辺について | 交通

- 下関駅前には近隣都市との交通アクセスに恵まれており、**北九州市（小倉駅）とは在来線で2駅（約16分）**であることに加え、新幹線（のぞみ）を利用することで、人口約100万人を超える福岡市からは約30分、広島市からは約60分の乗車時間でアクセスすることができる。
- また、新たに下関北九州道路の事業化に向けた取組が進んでいる。



(出所) R7年度 下関駅周辺リニューアル調査検討業務 報告書

下関駅周辺について | 交通

- 市街地地域でも自動車利用率が高まり、30～50代で約8割、60代以上でも約7割が自動車を利用している。
- 公共交通年間利用者数は減少傾向にあり、1985年頃比で鉄道は約42%減、路線バスは約77%減となっている。
- 下関駅は山口県内で最も乗降客数が多く、1日平均約1.7万人程度となっている。

▼下関市の代表交通手段分担率の変化



▼年齢階層別代表交通手段分担率



▼下関市内 公共交通の年間利用者数の推移



【路線バス】



下関駅周辺について | 商業

- ・ 下関市と近隣含む商圈人口は約40年間で15%程度減少しているものの、200万人弱存在。
- ・ 年間商品販売額は1991年をピークに減少し、2021年は1991年の約6割程度となっている。
- ・ 郊外型店舗の進出により、小売業の総売場面積は2007年頃まで増加、その後横ばいとなっている。

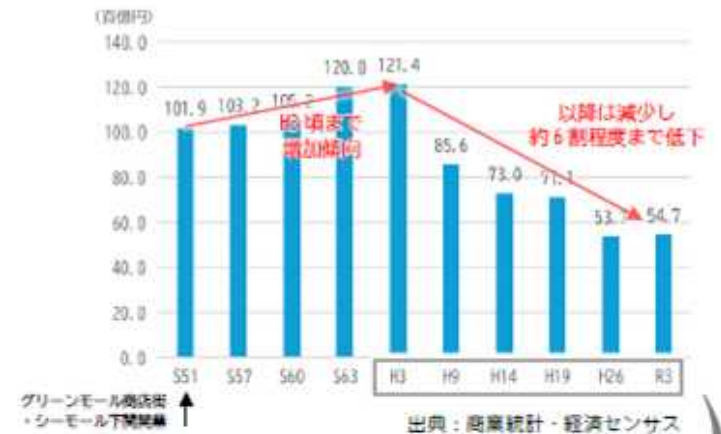
▼下関市と近隣含む商圈市町の人口推移



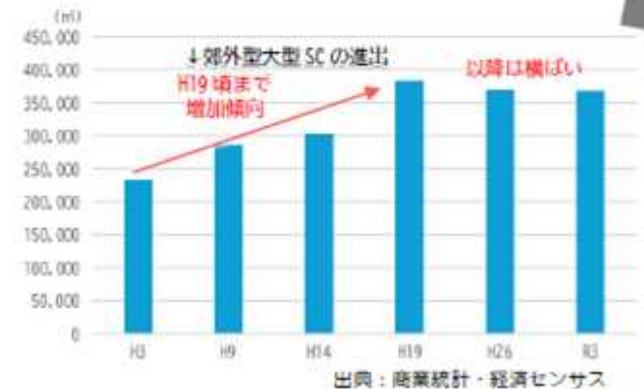
出典：山口県人口推計、福岡県人口推計

商圈人口は約40年間で15%程度減少

▼下関市の年間商品販売額（令和3年（2021年）を基準とした物価換算値）



▼下関市の小売業の総売場面積



（出所）R7年度 下関駅周辺リニューアル調査検討業務 報告書

下関駅周辺について | 観光資源

- 下関市来訪時に国内観光客が訪れるスポットとして、唐戸市場をはじめとした唐戸エリアへの来訪率が最も高く、次いで角島（豊北・豊浦エリア）、火の山エリアが高い結果となっている。
- 一方で、唐戸エリアへの来訪率に対し、その他のエリアへの来訪率の差が30%以上あることから、市内複数エリアへの立ち寄りは少なく、スポット間（エリア間）の連携性が低い傾向がみられる。



▼下関来訪時の立ち寄りスポット（上位 15 スポット）

観光スポット	来訪率	所在地（エリア）
唐戸市場	68.1%	唐戸エリア
カモンワープ	35.2%	唐戸エリア
角島	34.5%	豊北・豊浦エリア
海雲館	26.5%	唐戸エリア
関門トンネル人道	22.9%	火の山エリア
海峡ゆめタワー	20.3%	下関駅エリア
赤間神社	18.9%	唐戸エリア
川棚温泉	9.3%	豊北・豊浦エリア
みもすそ川公園	9.2%	火の山エリア
厳流島	9.0%	唐戸エリア（船乗り場）
道の駅北浦街道豊北	7.3%	豊北・豊浦エリア
火の山公園	6.6%	火の山エリア
道の駅きくがわ	5.0%	豊田・菊川エリア
長府毛利邸	4.6%	城下町長府エリア
道の駅坐街道西ノ市	3.1%	豊田・菊川エリア

他のスポットとは30ポイント以上差があり、唐戸市場を訪れた人が他のスポットを訪れていない

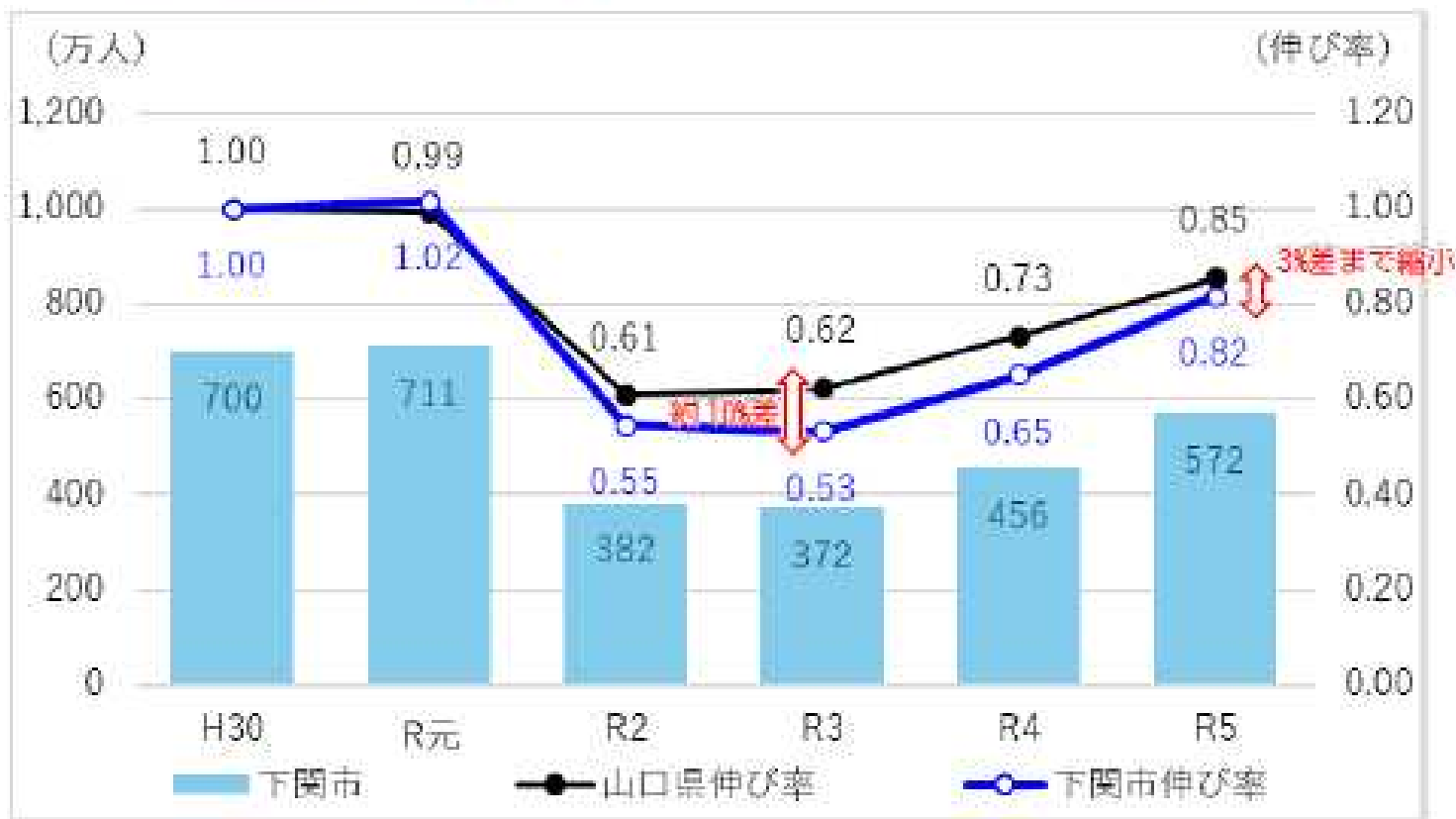
※所在地（エリア）は観光ガイドマップに準ずる

出典：下関市観光動態調査（令和5年度（2023年度））

下関駅周辺について | 観光客の動向

- 国内観光客数は2018年・2019年に700万人程度、2020年・2021年に400万人未満へ低下後、2023年に572万人まで回復した。

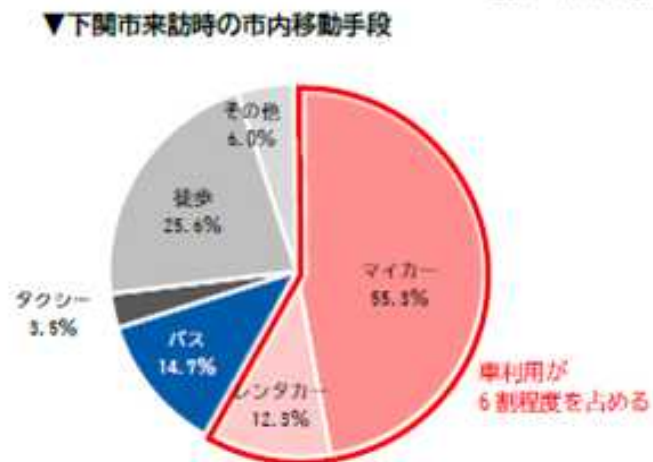
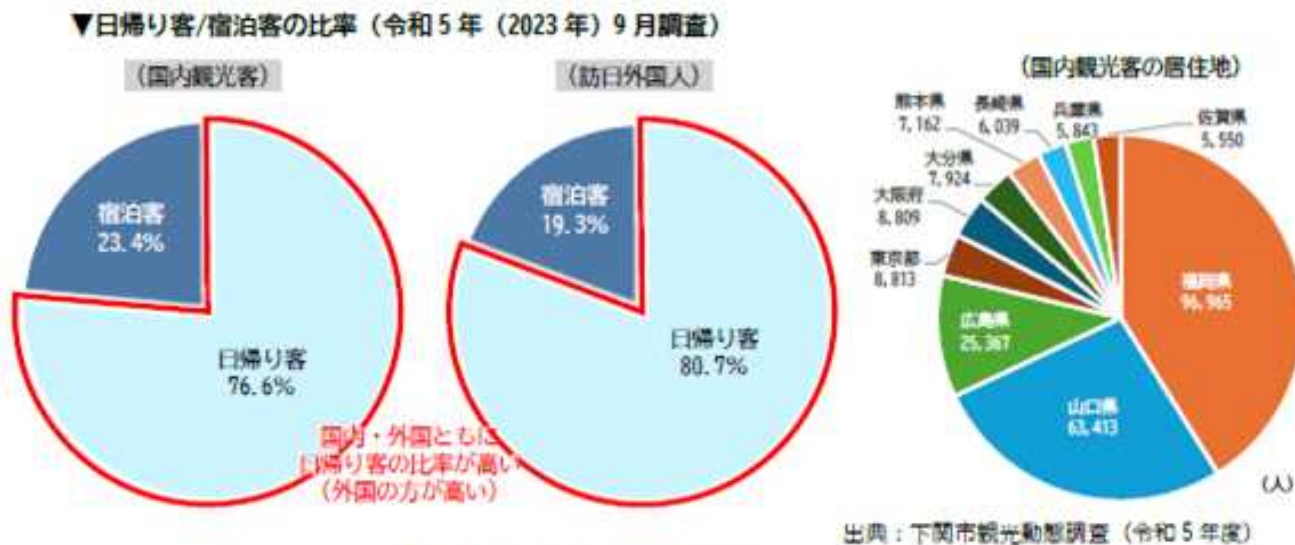
▼国内観光客数の推移と伸び率（H30=1.0）



出典：観光客動態調査（令和6年（2024年））

下関駅周辺について | 観光客の動向

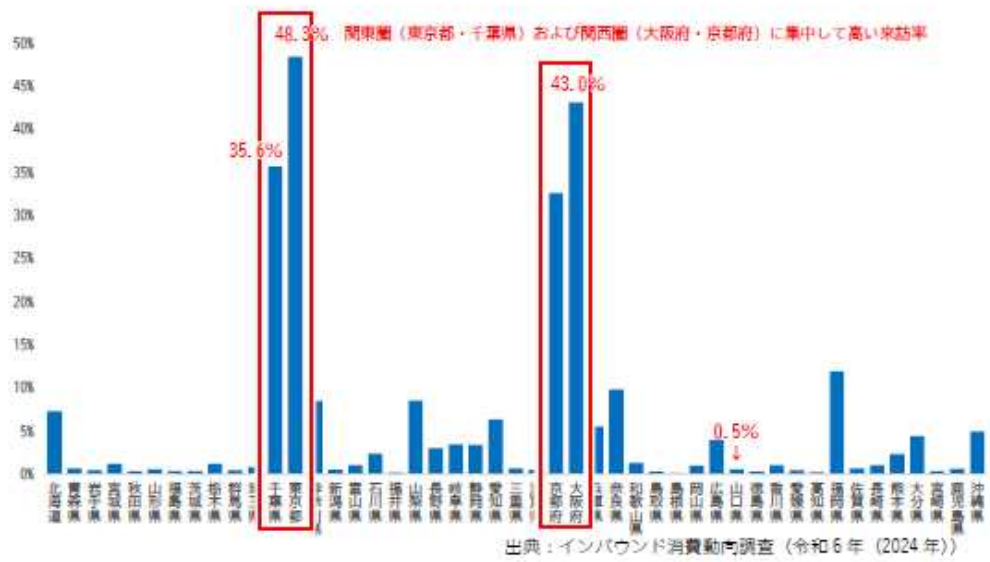
- 国内観光客は、日帰り比率が8割近くであり、宿泊客割合が少ない。



下関駅周辺について | インバウンド

- 山口県へのインバウンド訪問率は0.5%で、都市圏に比べ低い傾向にある。
- 関釜フェリーは2024年度に年間約15万人が利用し、韓国国籍利用者が約12.5万人・81%となっている。
- クルーズ寄港は増加傾向にある。

▼インバウンド観光客の都道府県別訪問率



▼令和6年度（2024年度）関釜フェリー 国籍別旅客者数

国籍	旅客者数(人)	構成比(%)
日本	25,672	16.6
韓国	125,576	81.0
その他	3,698	2.4
合計	154,946	19.7

出典：国土交通省九州運輸局

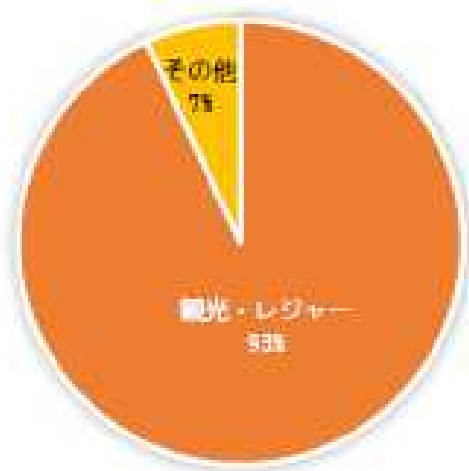
▼下関市へのクルーズ客船寄港回数の推移



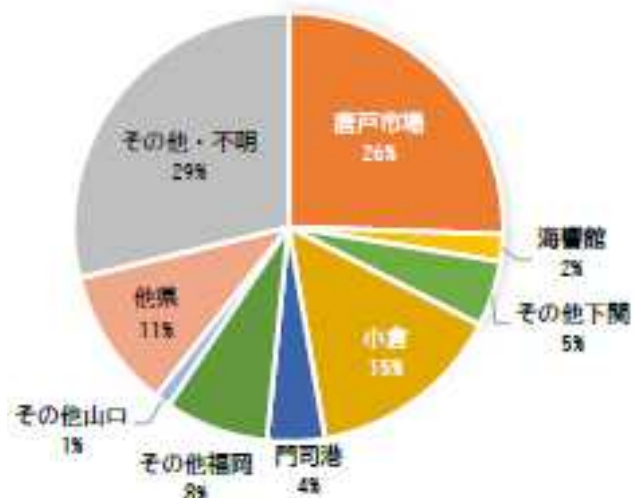
下関駅周辺について | インバウンド

- 訪日外国人への調査では、観光・レジャー目的が93%、滞在期間は1泊2日が最も多いが、宿泊しない旅行者も4分の1程度を占めている。

【目的】



【訪問先】



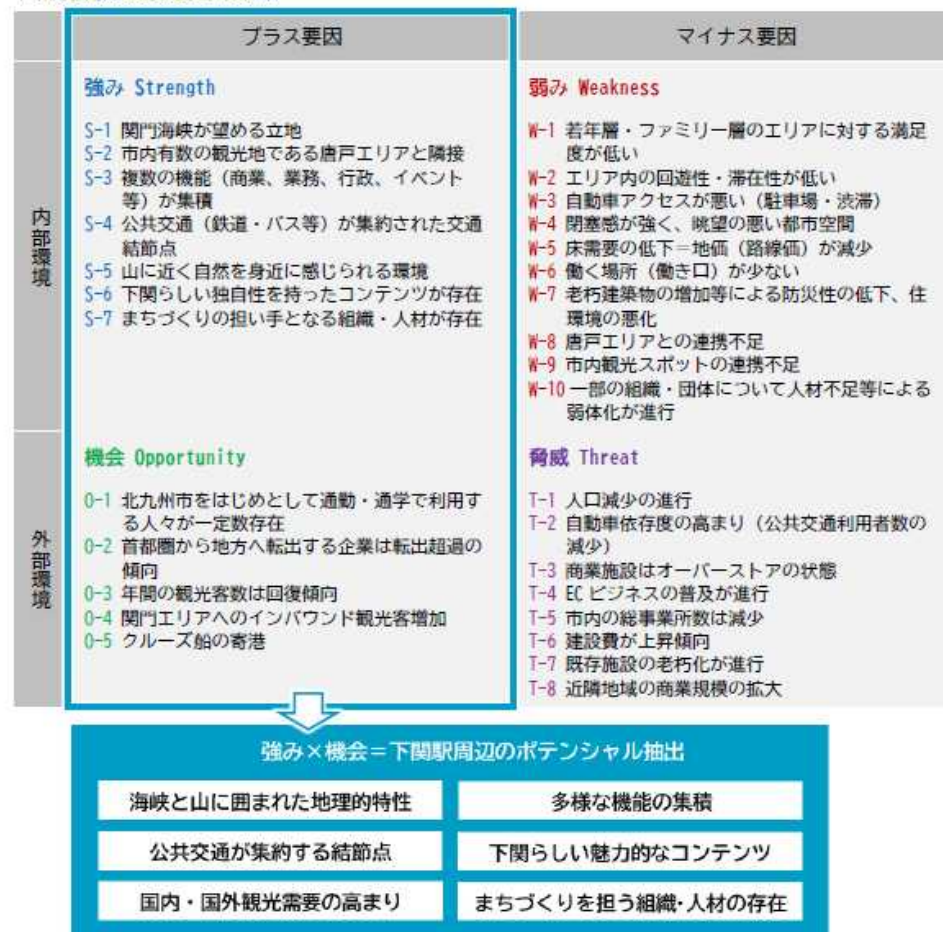
【滞在期間】



下関駅周辺について | ポテンシャル分析

- 下関駅周辺の現状についてS（強み）W（弱み）O（機会）T（脅威）の視点で整理した上で、下関駅周辺のポテンシャルとして、「海峡と山に囲まれた地理的特性」「多様な機能の集積」「公共交通が集約する結節点」「下関らしい魅力的なコンテンツ」「国内・国外観光需要の高まり」「まちづくりを担う組織・人材の存在」の6つのポテンシャルを抽出した。

▼下関駅周辺の現状整理（SWOT）



（出所）R7年度 下関駅周辺リニューアル調査検討業務 報告書

下関駅周辺について | まとめ

- まちづくりアクション(案)において、下関駅前では多様な機能集積や公共交通の利便性向上の必要性が整理された。

1-2 まちづくりの考え方(案)とまちづくりアクション(案) 総括



(出所) R7年度 下関駅周辺リニューアル調査検討業務 報告書

下関駅周辺について | 下関駅前を取り巻く直近の動向

- 市長が、「JR下関駅周辺エリアを大幅リニューアルさせる構想」を公約として発表。(令和6年12月)
- 山口銀行が建て替え等を公表。(令和7年11月)
- 市長により、「食のまち・下関」を今後のまちづくりのコンセプトとすることが表明され、下関駅前においても、コンセプトに基づく取組を推進。(令和8年6月)
- 下関駅前で70年以上営業してきた大丸下関店が閉店を発表。(令和8年6月)

民間事業者の動向

山口銀行が本社屋の今後の方向性を示す

- 2025年の中間決算の会見において、耐震補強による保全維持・近隣の適当な同サイズのビルなどに移転・下関駅前リニューアルに合わせた建て替えの3つの選択肢で本社屋の在り方を検討するとした

大丸下関店が閉店を発表

- 2026年6月30日に大丸松坂屋百貨店が閉店方針を公表
- 2027年8月31日に営業終了予定

行政の動向

大丸下関店閉店を受け対策会議を設置

- 下関市は庁内対策会議を設置し影響の最小化を検討

「食のまち・下関」構想の表明

- 2026年6月25日、市議会一般質問において前田市長が「食のまち・下関」をまちづくりのコンセプトとする考えを表明
- 下関ならではの食文化や地域資源を活かした賑わい創出に取り組む

3. 令和7年度 事業者等へのヒアリング結果

令和7年度 事業者等へのヒアリング結果

- 多くの関係者から、下関駅前の拠点性低下や回遊性不足が指摘されるとともに、市による将来ビジョンや基盤整備を求める意見が示された。

主な共通意見	主な発言内容	本事業への示唆
下関駅前の拠点性低下	・下関駅前が通過点になっている ・滞留や消費が少ない ・下関駅前に訪れる目的が不足している	下関駅前が担うべき役割を整理し、将来像を検討する必要がある
回遊性・交通結節機能の不足	・観光地や交通機能が分散している ・唐戸等との連携が弱い ・観光客にとって分かりにくい	交通結節機能や回遊ネットワークのあり方を検討する必要がある
商業環境の変化	・商業中心の再生は難しい ・適正規模への見直しが必要 ・コト消費への転換が必要	今後求められる都市機能や導入機能を再整理する必要がある
行政への期待	・将来ビジョンを示してほしい ・公共空間整備が重要 ・民間投資の前提となる方向性が必要	下関駅前再編に向けた基本的な方向性や官民の役割を整理する必要がある

4. 権利者へのヒアリング結果

権利者ヒアリング結果概要

- 多くの権利者から、下関駅前の拠点性や集客力の低下が指摘されるとともに、市が将来ビジョンを示すことへの期待が示された。

主な共通意見	主な発言内容	本事業への示唆
下関駅前の拠点性・集客力の低下	・下関駅前は、観光客が少なく交通が分かりにくいいため、駅が「通過点」になっていることが課題とされている。 ・下関駅前は、駅利用者や周辺居住者の少なさ、車社会への対応、商業環境の変化により、従来型の百貨店・商業機能だけでは集客が難しい。 ・下関は人流が弱く、交通結節性やインバウンド需要も十分でないため、単に建物を作るだけでは投資判断は難しい。	下関駅前が担うべき役割と集客の仕組みを再整理する必要がある
居住人口の減少と都市機能の見直し	・下関駅前の最大の課題は周辺人口の減少であり、市として駅周辺における居住人口の増加策を検討すべき。 ・今後は、市民生活を支える居場所・飲食・時間消費型機能、1階レベルの広場や回遊促進、エリアマネジメント機能の再構築などが必要ではないか。	居住・交流等の都市機能の導入を検討する必要がある
下関駅前の将来像の必要性	・厳しい見方がある一方で、市から興味深い構想が示されれば参画意欲はある。 ・開発への関与の他、現地建替えか改修かを早急に判断したいが、市の案が抽象的だと判断材料になりにくい。 ・下関駅前への投資には市の明確な将来像、容積緩和や補助金などの支援が不可欠。 ・市が将来ビジョンを示してほしい。	市が明確な将来像を示す必要がある
行政への期待	・下関駅前への投資には市の明確な将来像、容積緩和や補助金などの支援が不可欠。（再掲） ・市が積極的な姿勢をみせて、官民連携協議をスピード感をもって進めていただきたい。	市が主体的に官民連携の枠組みを構築する必要がある

5. 事業イメージ

下関駅前を目指すべき姿（案） | 検討の方向性

- 新たなまちづくりの方向性として、点在した市内の魅力や分散する交通機能の結節機能の強化を図り、人流を改善することで新たな需要を取り込み、時代のニーズに合った官民双方のサービスの充実を図ることが必要。
- 現時点での仮説として、駅前空間そのものを観光地化するのではなく、観光・交流、交通、市民生活の結節点としての「ハブ機能の最大化」に徹することを主眼においた検討を進める。

コンセプト（案）

多様な交通モードを「つなぐ」

・交通拠点 ・乗換動線 ・港湾・広域アクセス

海峡・まち・人がつながるハブ拠点

市内の魅力を「つなぐ」

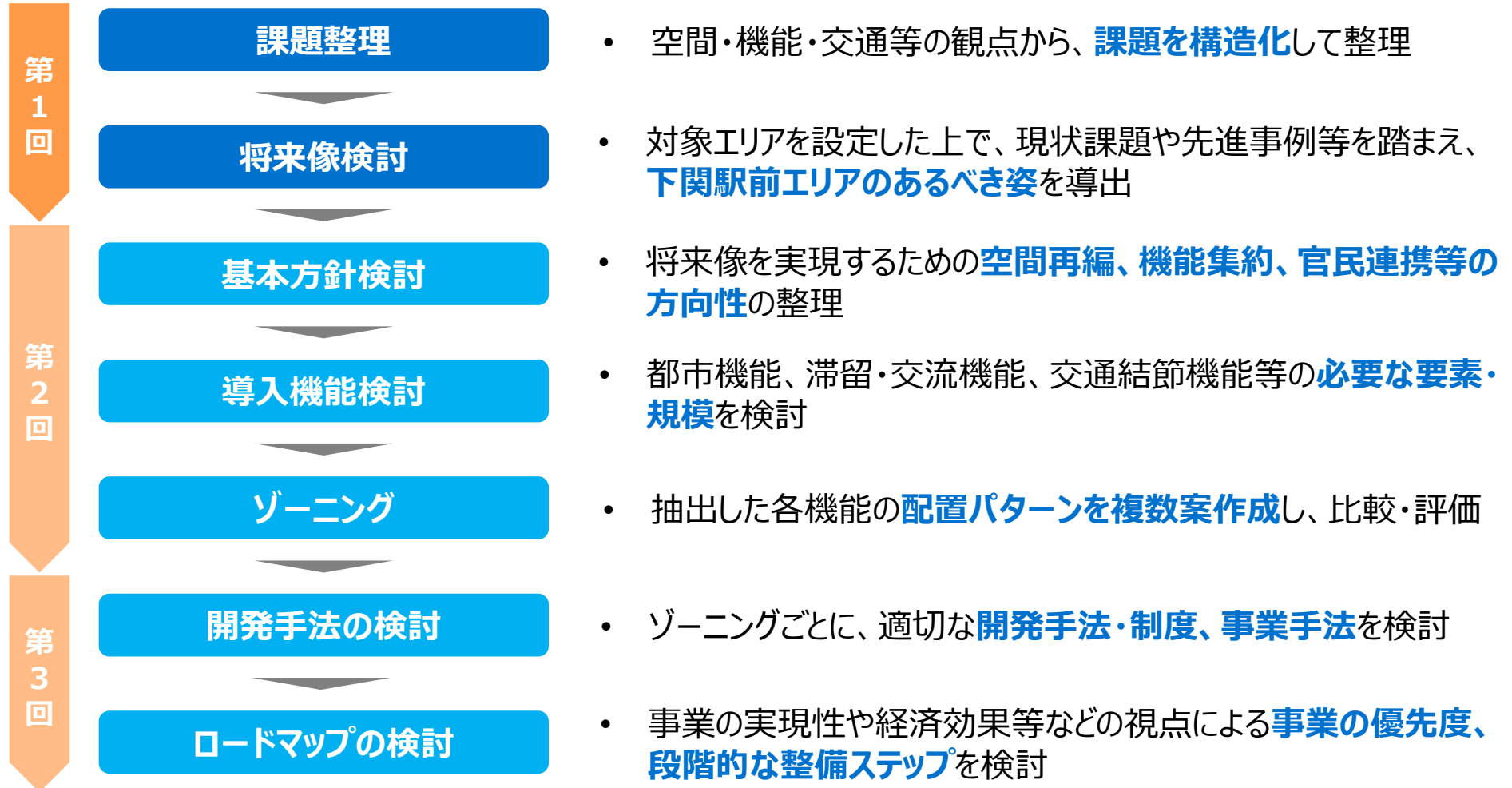
・下関駅前の広場空間
・市街地・海への眺望
・観光案内・情報発信

市民の活動を「つなぐ」

・民間投資による高度・複合機能
・多世代による活動・交流の場
・官民連携による持続的な賑わい

今年度の検討事項

- 今年度は、下記のとおり必要な調査・協議を実施した上で、下関駅前の将来像及びまちづくり方針を検討し、実現に向けたロードマップ（案）を作成する予定。
- 議題は現時点の想定であり、今後変更する可能性がある。



6. 今後のスケジュール

官民連携協議会のスケジュール

官民連携協議会は、今年度 3 回を予定し、検討状況についての報告を行います。

※スケジュールや議題については、検討状況に応じて変更する可能性があります。

	官民協議会	議題（案）
第 1 回	2026年 8月27日	下関駅前における課題の共有 まちづくりの方向性に関する意見交換 今後のスケジュール
第 2 回	2026年 11月予定	まちづくり方針の取りまとめ状況の報告 導入機能、ゾーニングの検討状況の報告
第 3 回	2027年 2月予定	開発手法等の検討状況の報告 次年度以降予定の共有