

入江町周辺地区のまちづくりに ついて

(第5回 地元説明会)

日時：令和 8年 1月 30日(金) 18:00～

場所：生涯学習プラザ

下関市 都市整備部 市街地開発課

本日の説明会の流れ

1. 入江町周辺地区のまちづくりの振り返り P. 3
 - (1) 入江町周辺地区の位置づけ P. 4
 - (2) まちづくりの経緯 P. 5
 - (3) 土地の意向申出書の集計状況 P.10

2. 入江町周辺地区のまちづくりの進め方 P.13
 - (1) 事業化に必要なエリア P.14
 - (2) 区域の変更 P.15
 - (3) 事業化に向けての今後の進め方 P.16
 - (4) 事業全体のスケジュール（案） P.17

3. 土地区画整理事業について P.18

4. 土地区画整理事業参考事例 P.27

5. 事業に関するQA P.32

1. 入江町周辺地区の まちづくりの振り返り



(1) 入江町周辺地区の位置づけ

下関市総合計画

= まちづくりの設計

都市計画マスタープラン

= 都市計画に関する基本的な方針

主な課題

- 人口減少や高齢化が進み、地域コミュニティが衰退する
- 老朽建築物による安全性や居住環境の悪化が懸念されている

整備方針

- 斜面住宅地の再整備
- 学校跡地の有効活用
- 道路や公園などの施設整備

土地区画整理事業などの面整備を活用し、
良好な居住環境を備えた活力ある都市づくりを推進する

(2) まちづくりの経緯

■地元説明会の開催（生涯学習プラザ）

- 令和5年 8月29日 地元説明会（第1回） まちづくりの方向性・手法の説明
- 令和6年 2月29日 地元説明会（第2回） まちづくりの方向性・手法の説明
- 令和6年11月20日 地元説明会（第3回） まちづくりをテーマとした
グループディスカッションの開催
- 令和7年 6月14日 地元説明会（第4回） 意向調査実施の説明

■個別相談会の開催（市役所、旧第二幼稚園）

- 令和5年12月～令和6年 3月 個別相談会（全4回）
- 令和6年 8月～令和6年10月 個別相談会（全7回）
- 令和7年 1月～令和7年 2月 個別相談会（全5回）
- 令和7年 8月 個別相談会（全9回）

■まちづくりに関するアンケート調査

- 令和7年 1月～令和7年 4月 地元説明会（第4回）で説明

■意向調査の実施

- 令和7年 8月～令和8年 1月現在 地元説明会（第5回）で説明（今回の説明会）

まちづくりの方向性

【沿道エリア】

中心市街地近辺の都市的利便性を身近に享受できる中高層住宅地



事業手法

地区の南側を第一期として土地区画整理事業などの実現に向けて調査を行う。地区の北側については第二期として、中・長期的に検討していく。

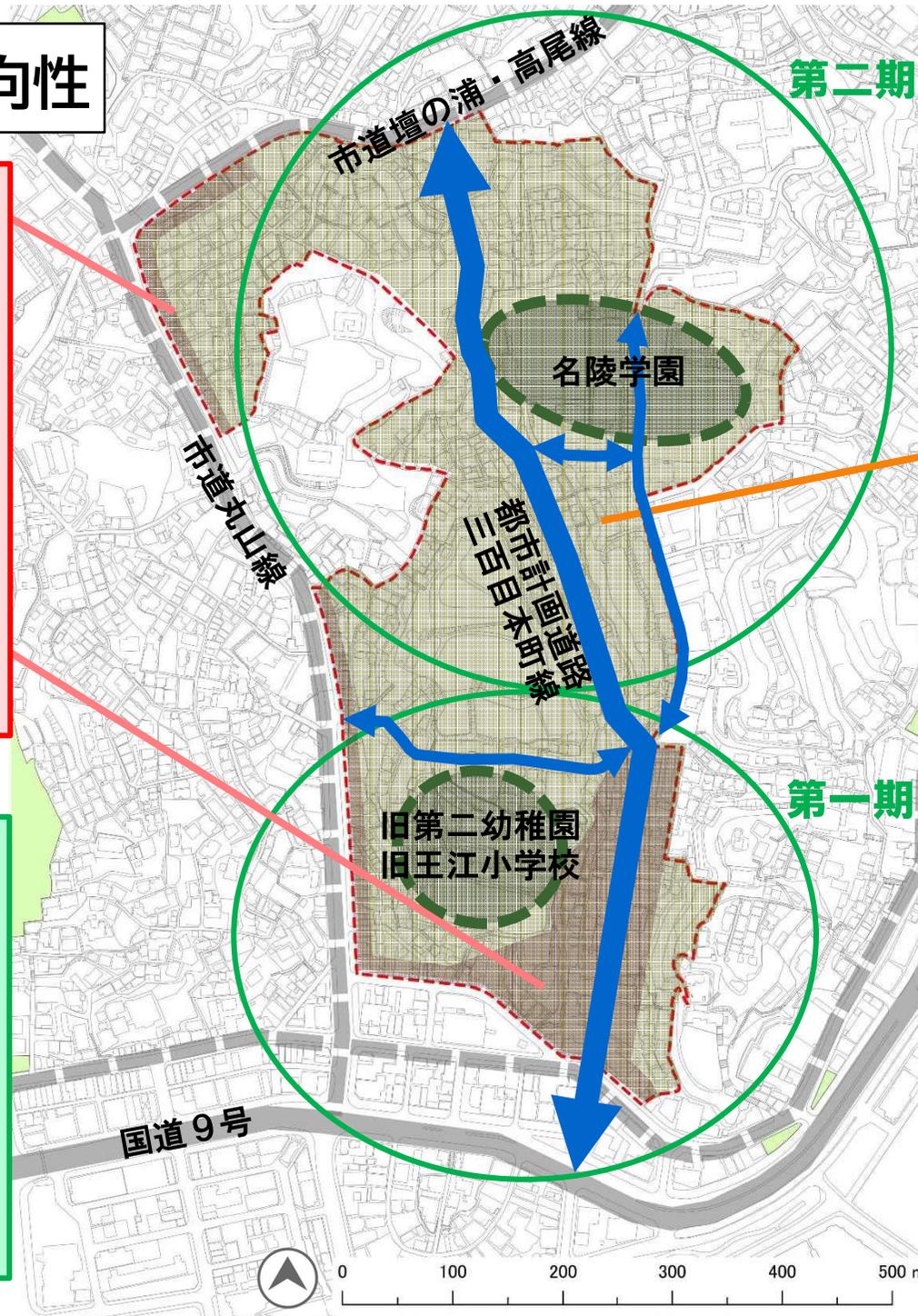
【後背地エリア】

周辺の「歴史・文化」「みどり」などの環境と調和した低・中層住宅地

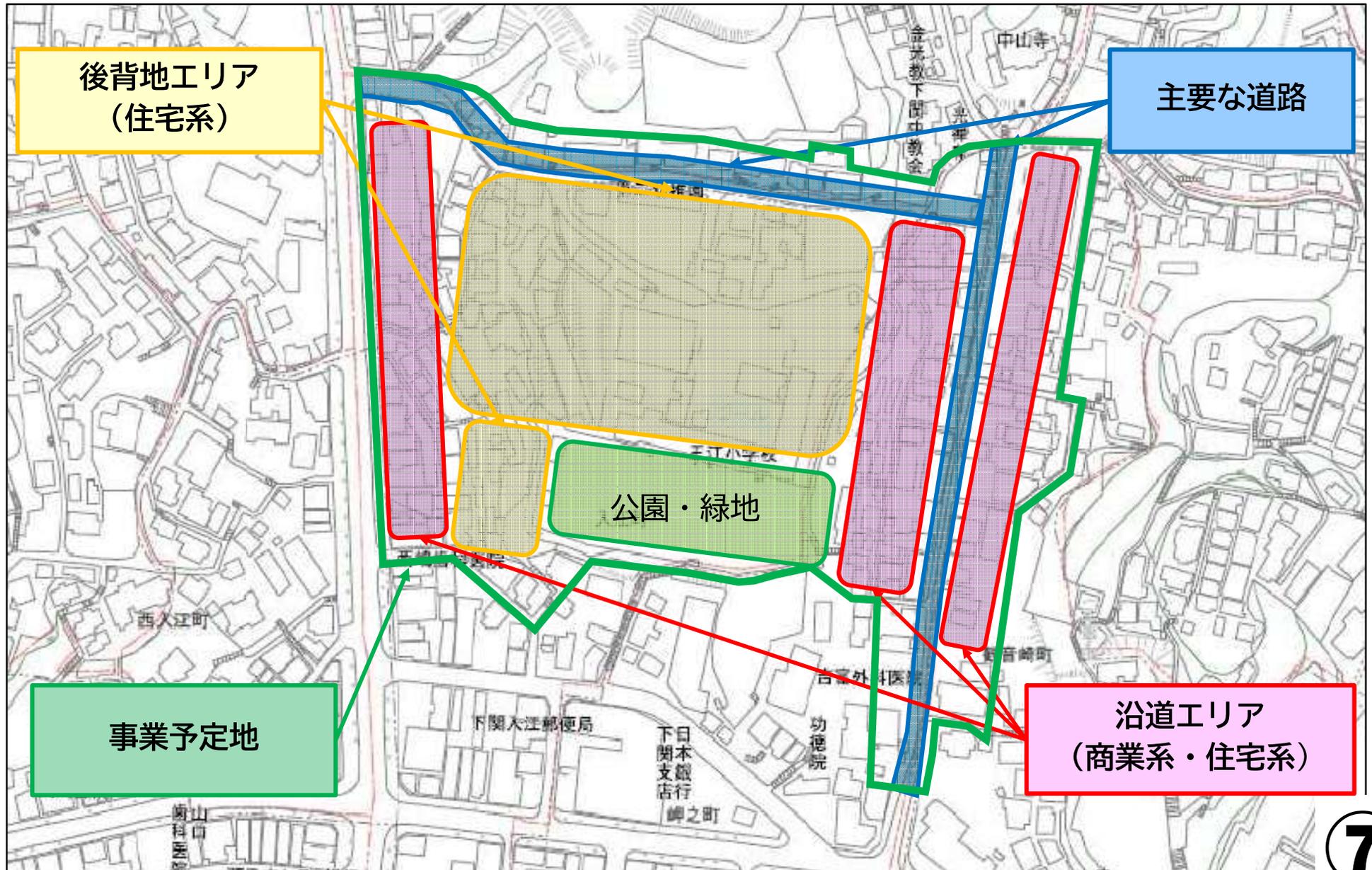


地区内の主要道路

都市計画道路三百目日本町線を軸として、地区内の市道を結ぶ安全で快適に通行できるように、道路網の構築を図る。



土地利用計画図 (案)



イメージ図 (案)

※本図は計画段階における構想を示したものです。



イメージ図 (案)



(3) 土地の意向申出書の集計状況

- ≫ 目的 : 入江町周辺地区における土地区画整理事業の事業化の検討にあたり、土地の権利者のみなさまのご意向（事業への参加意向・売却など）を把握するため
- ≫ 調査期間 : 令和 7年 7月28日(月)～令和 7年11月 5日(水)
- ≫ 調査対象 : 土地区画整理事業検討区域の土地所有者及び相続人
- ≫ 調査方法 : 郵送によるアンケート用紙の発送
- ≫ 回答方法 : アンケート用紙へ記入の上、郵送または手渡し・WEB

- ≫ 権利者数 : **235名** ※相続人が複数の場合は、所在が判明した相続者全員に送付しておりますが、相続人 2人以上に送付した場合でも権利者数は1名として集計しています。

- ≫ 意向申出数 : **188名** (80.0%) ※未回答者への提出依頼を継続中

意向調査結果

土地区画整理事業に対するお考え

- **賛成 70%** (事業へ参加32.2%、市へ売却37.6%)
- **反対 14%** (事業に反対14.1%)

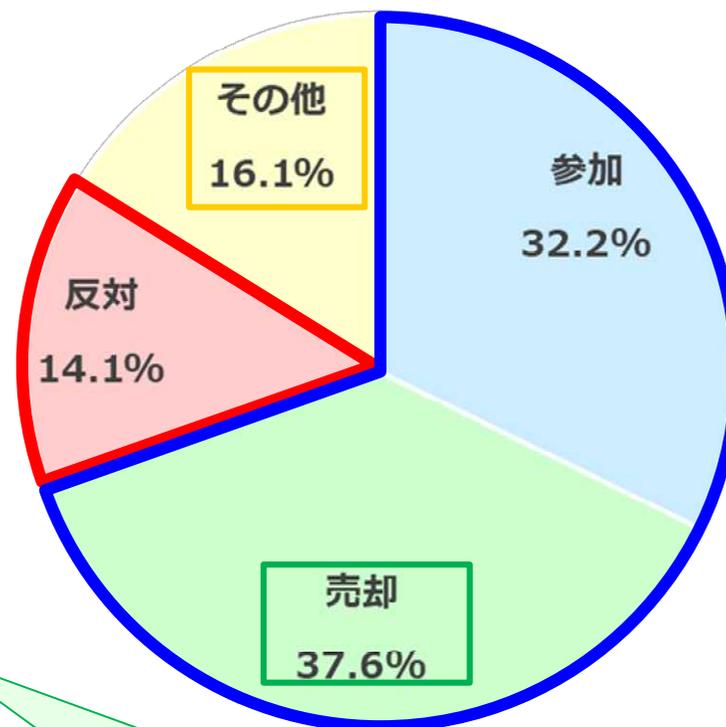
回答があった意向申出集計 (権利者ごと)

	回答数	回答率
土地区画整理事業へ 参加	60.50	32.2%
市へ土地を 売却	70.75	37.6%
土地区画整理事業に 反対	26.50	14.1%
その他	30.25	16.1%
意向申出数 総計	188.00	100.0%

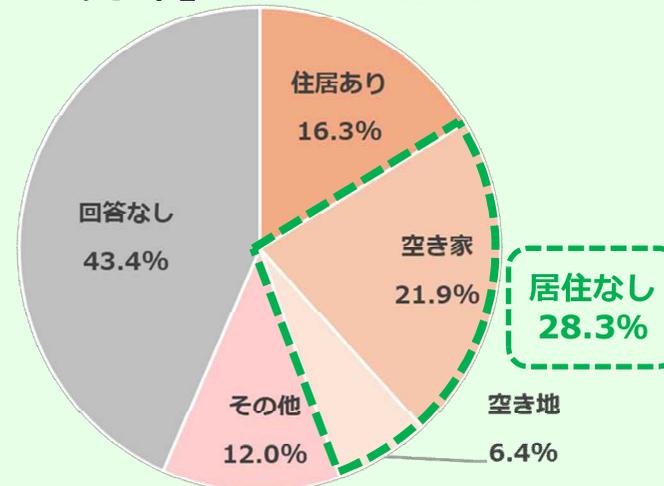
※回答数は複数回答の票を等分しているため、
小数点以下まで数値を表しております。

「その他」意向の主な意見

- ・ 転居が困難、転居先の確保
- ・ 現在の事業継続
- ・ 相続者間の合意が必要
- ・ 事業の内容がよくわからない

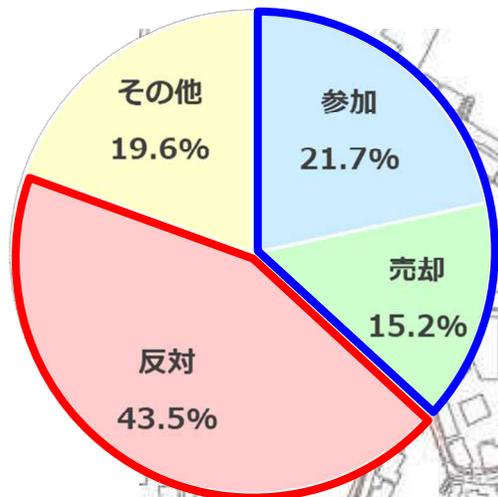


「売却」意向の土地利用状況

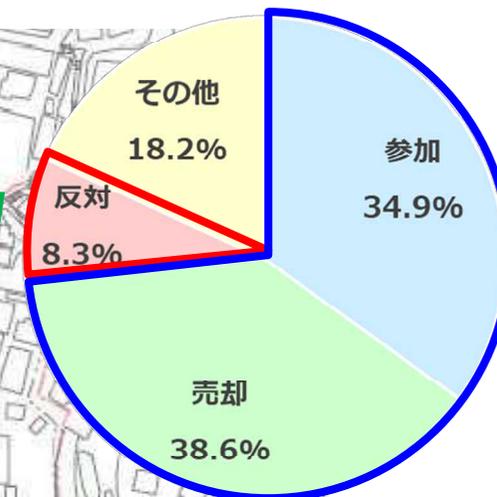


エリアごとの集計

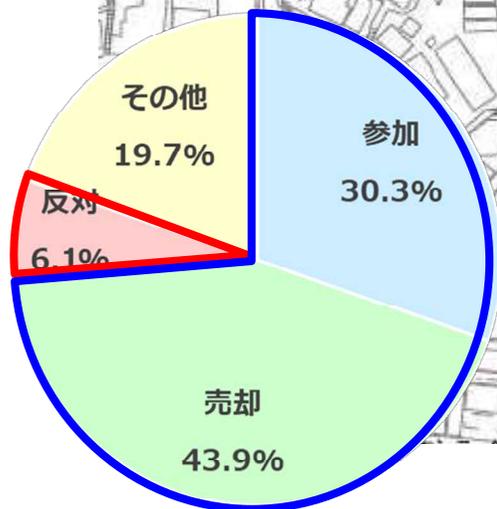
西側丸山線エリア



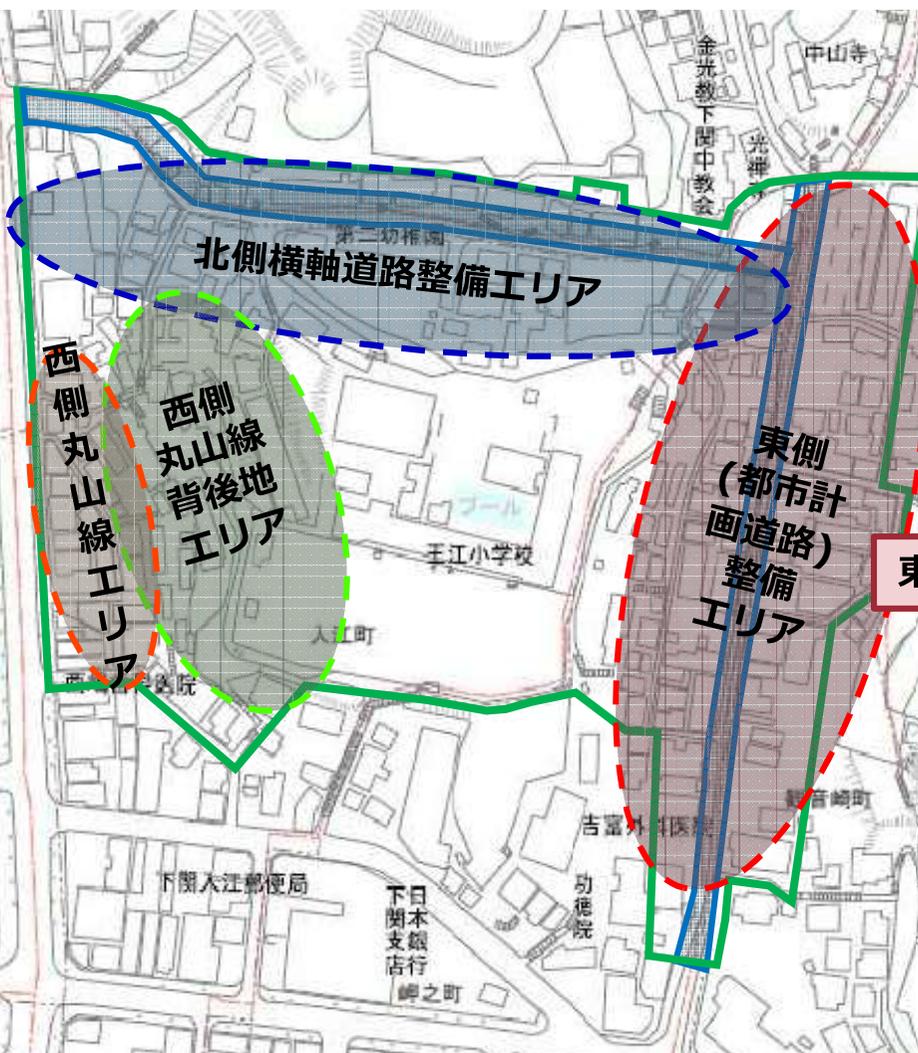
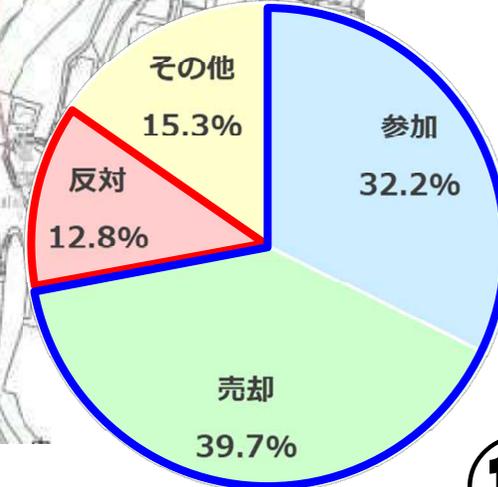
北側横軸道路整備エリア



西側丸山線背後地エリア



東側(都市計画道路)整備エリア

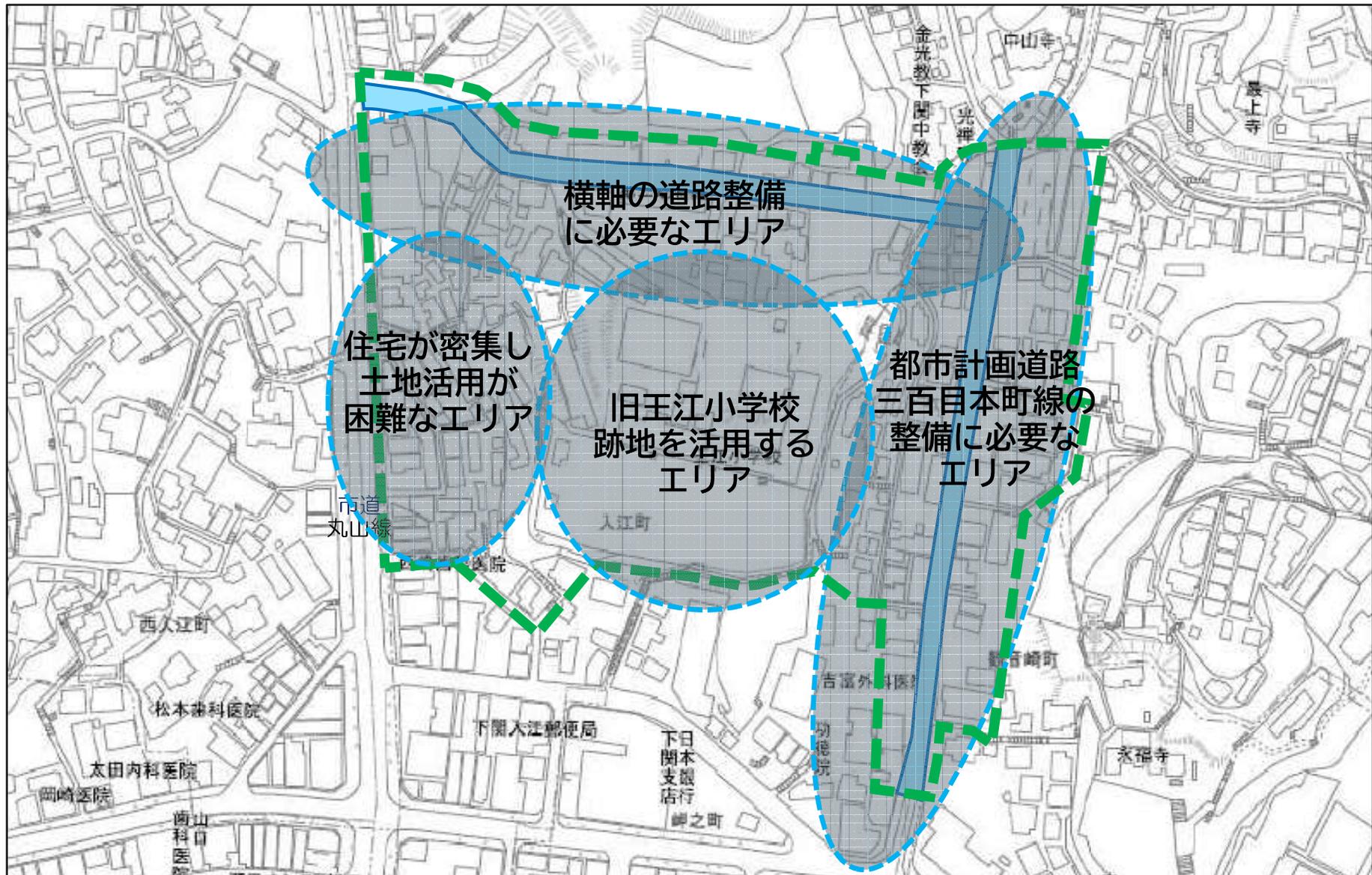


2. 入江町周辺地区の まちづくりの進め方

令和8年度からは、事業決定に向けたより具体的な調査や手続きを進めます！

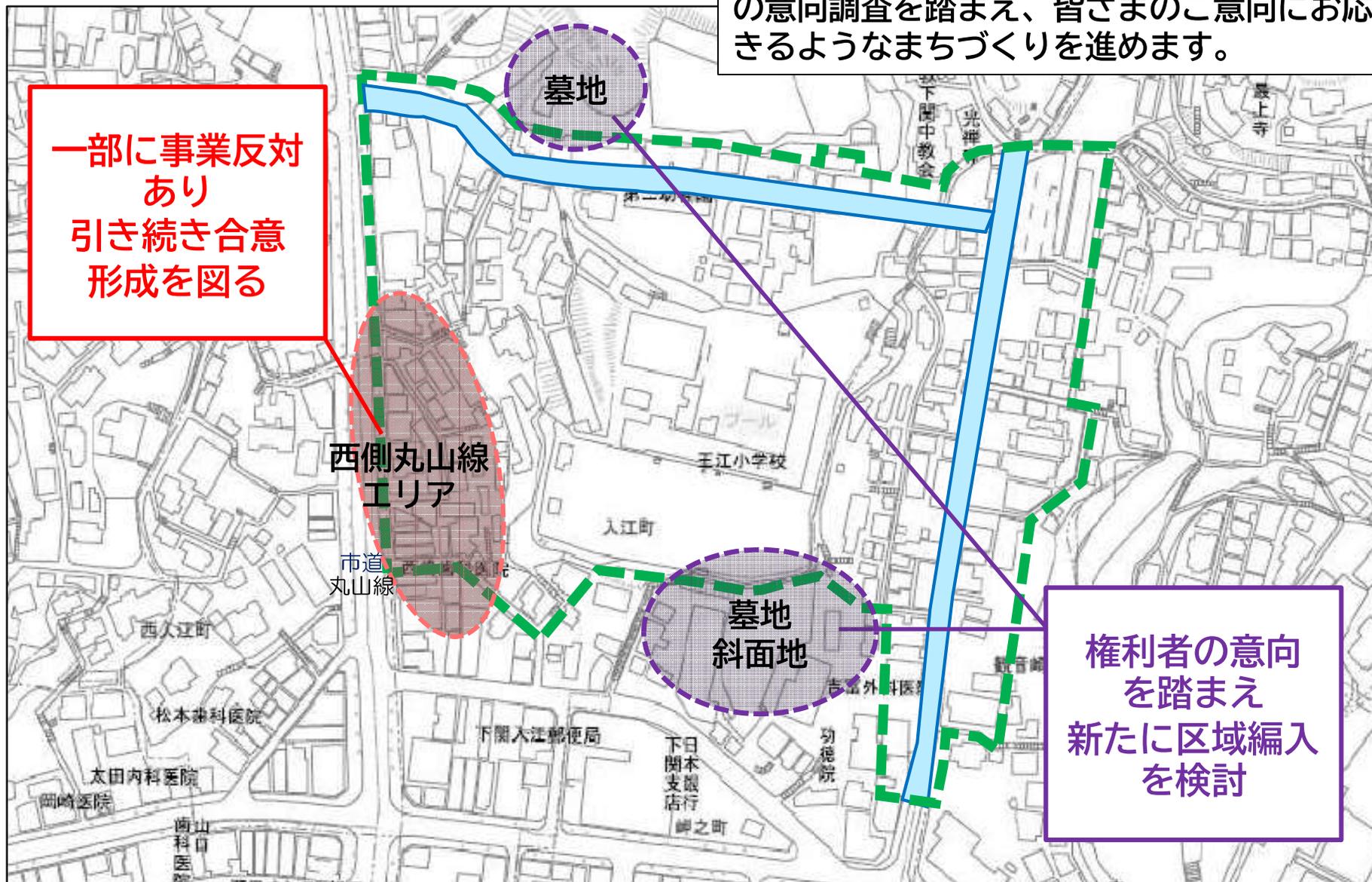
(1) 事業化に必要なエリア

事業化が必要と考えられる理由を
エリアごとに示しています。



(2) 区域の変更

これまで地元の皆さまより頂いたご意見ご要望、令和6年度に実施したグループディスカッション、まちづくりに関するアンケート調査、令和7年度の意向調査を踏まえ、皆さまのご意向にお応えできるようなまちづくりを進めます。



(3) 事業化に向けての今後の進め方

令和7年度

反対・その他回答者への対応

- ・ 意向の再調査
- ・ 個別相談会の実施
- ・ まちづくりの継続説明

未回答者への対応

- ・ 意向調査の再送

区域変更に関する土地所有者への対応

- ・ 意向調査の実施
- ・ 個別相談会の実施
- ・ まちづくりの説明

上記の結果を踏まえ、「西側丸山線エリア」や「墓地及び周辺の土地」の区域を検討したうえで、**施行区域を決定**

令和8年度

第6回地元説明会（令和8年 夏予定） → **測量する区域境界線の説明**

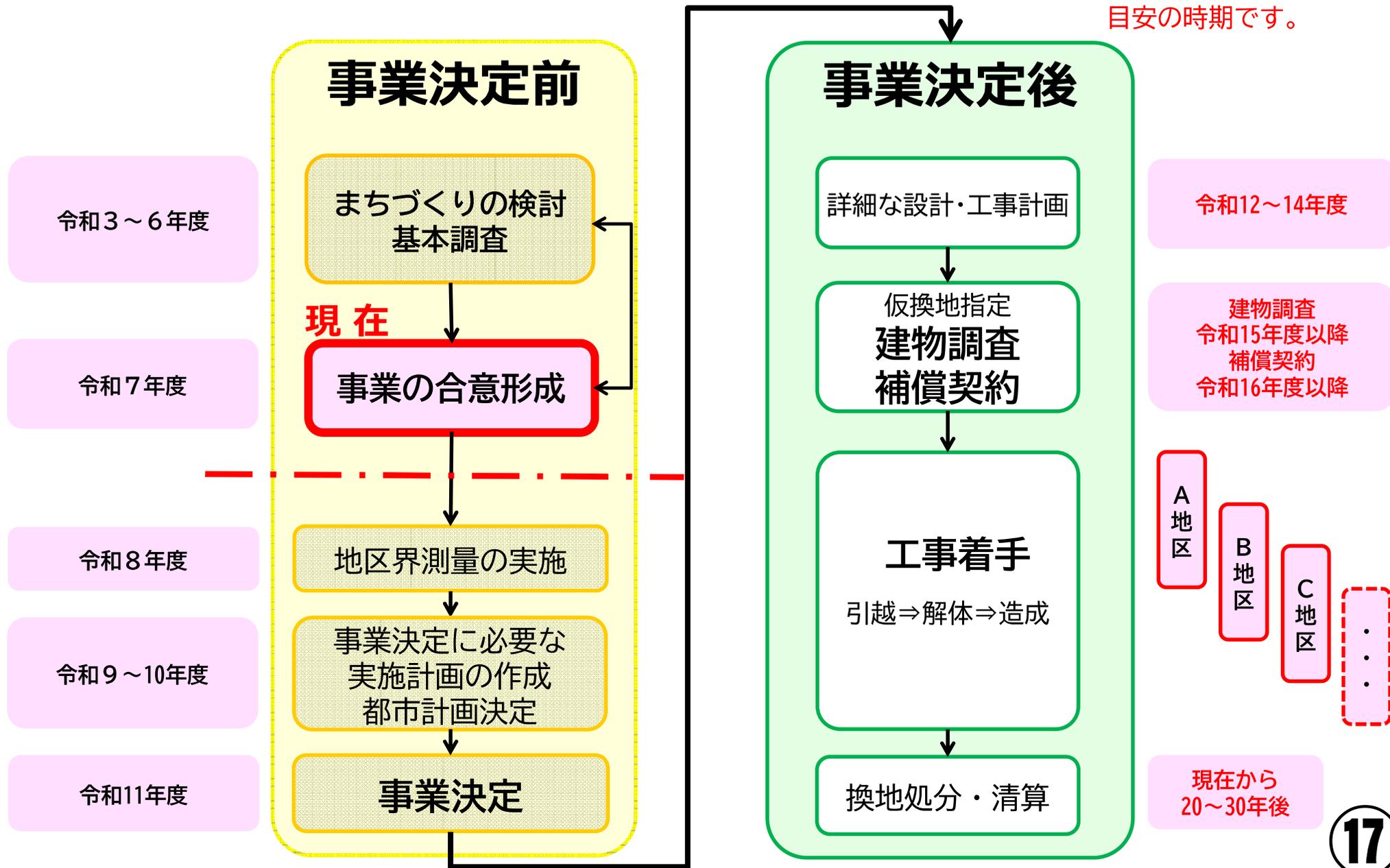
原則、これ以降の区域編入や除外はできません！

地区界測量実施

土地区画整理事業の基礎となる測量です。
隣接地権者との立会いで事業区域の外枠を確定し、正確な座標と面積を算出することで、**施行区域の範囲を明確にする作業**です。

(4) 事業全体のスケジュール (案)

※事業決定後の予定年度はほかの事例を参考とした目安の時期です。



3. 土地区画整理事業について



土地区画整理事業とは

公共施設（道路、公園等）の整備改善と同時に個々の宅地の利用増進を含めて整備する総合的なまちづくりの方法です。現状の不規則な道路等が整理され、新しく公共施設（道路、公園等）が整備されます。それによって、地域の安全性、快適性、利便性が向上します。

施行前（事業開始前）

施行後（事業後）

未接道地の
点在

狭あい道路による
建替不可

空き家・空き地の点在

公共施設
の再整備
宅地の
再配置

住環境向上・安全で安心なまち
全ての宅地が接道・住み続けられる

土地区画整理事業の特徴・効果

- ① 面的に総合整備する手法で多様な事業目的に対応できる
➡ 地区の安全性、快適性、利便性等の向上が期待できる
- ② 公共施設（道路等）の整備の受益を公平に配分できる
- ③ 既存のコミュニティを維持できる
- ④ 権利者が参加できる制度が組み込まれている
➡ 権利者の中から選ばれた委員により構成される
土地区画整理審議会の設置

土地区画整理事業の特徴・効果

- ① 面的に総合整備する手法であり、多様な事業目的に対応できる
➔ **地区の安全性、快適性、利便性等の向上**が期待できる

地域の安全性の向上



※令和7年5月 下関市長崎町一丁目において多数の住宅が全焼した大規模火災発生翌日の状況

災害時に備え、老朽建築物や狭あい道路の改善により、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。

公園・緑地の完成イメージ



憩いの場の確保や、大規模災害の避難地としての役割も担う公園や緑地を整備します。

土地区画整理事業の特徴・効果

道路の施行前イメージ



道路が狭く、車と歩行者がすれ違う際に危険が伴い、緊急時には消防車や救急車が進入できないなど、安全面、移動面での課題があります。

道路の完成イメージ



歩道と車道が分離され、皆さんが毎日、安全・安心に通行できるようになります。

土地区画整理事業の特徴・効果

沿道エリアの完成イメージ
(道路拡幅)



沿道エリアの完成イメージ
(店舗併用住宅)



沿道エリアでは、商業系と住宅系の土地利用が混在することで、生活利便性が向上し、地域のにぎわいや活性化が促進されます。

土地区画整理事業の特徴・効果

後背地エリアの完成イメージ



後背地エリアの完成イメージ

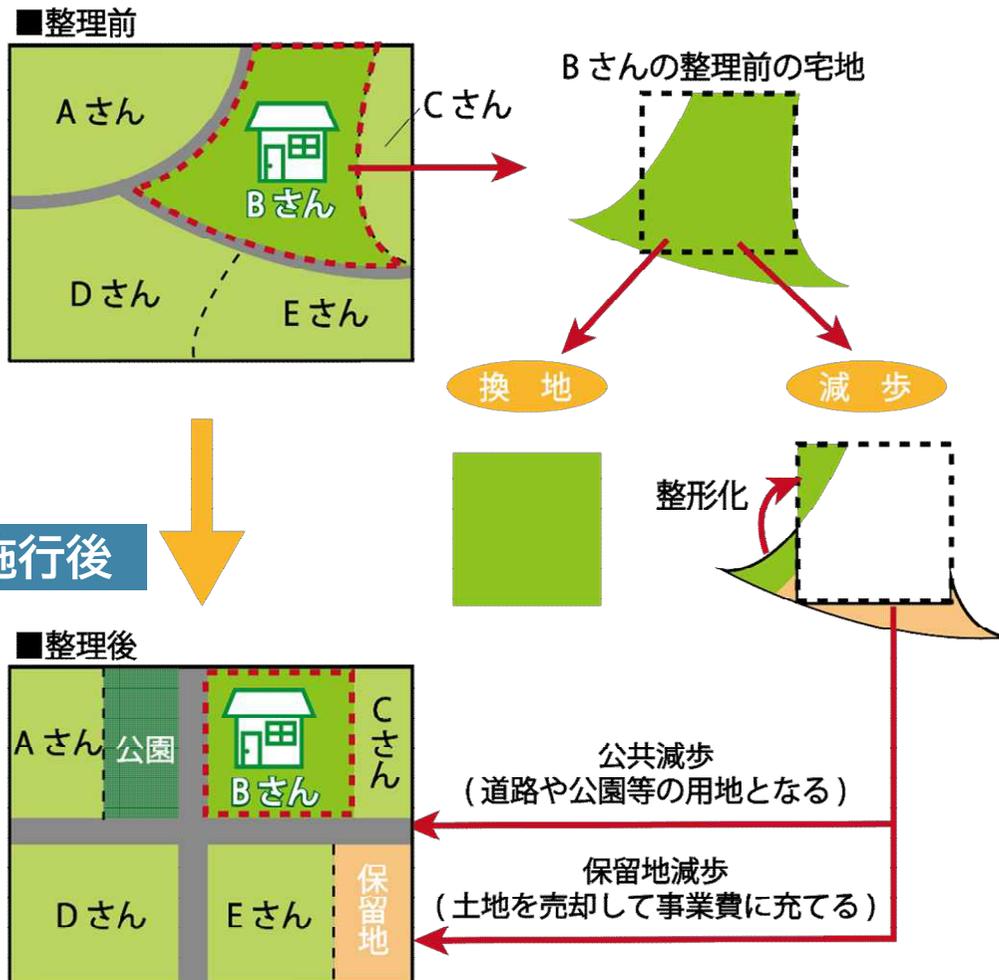


敷地内には自家用車の駐車場が確保されており、建物同士の間隔も適切に保たれているため、閑静な住宅街として良好な住環境が整います。
戸建住宅やアパートなどの共同住宅が立ち並び、落ち着いた雰囲気のある住宅地の形成を目指します。

土地区画整理事業の特徴・効果

② 公共施設の整備の受益を公平に配分できる

施行前



《用語説明（減歩・換地）》

減歩（げんぷ）

土地区画整理事業では、土地所有者の皆さまにご協力いただき、一部の土地を提供してもらうことで、道路や公園などの公共施設の用地を確保します。

減歩は次の2種類あります。

- ・公共減歩
(道路や公園などの用地に充てる)
- ・保留地減歩
(土地を売って事業費に充てる)

※入江町周辺地区では保留地減歩は発生しません

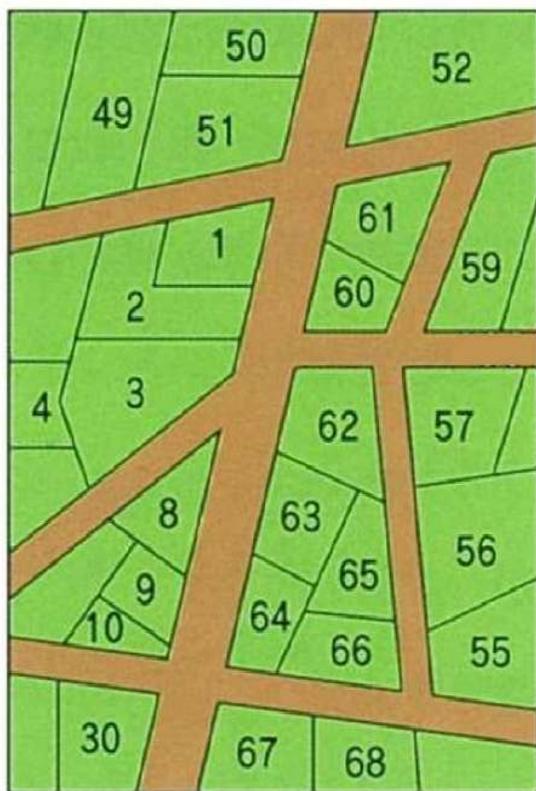
換地（かんち）

施行前の個々の土地に対して、事業により、再配置された土地を指します。

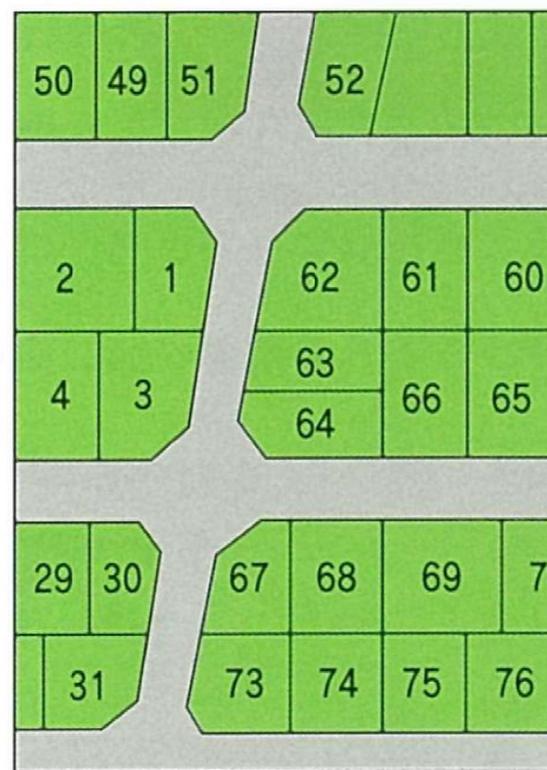
土地区画整理事業の特徴・効果

③ 既存のコミュニティを維持できる

土地区画整理事業では、土地所有者の皆さまの土地を「換地設計基準」、「土地評価基準」などの各々の地区にあった基準をもとに、従前の土地の形を整え直し、安全で使いやすい土地を再配置します。換地の位置については特段の事情がない限り、施行前の相隣関係を考慮して原位置の近傍に定めます。



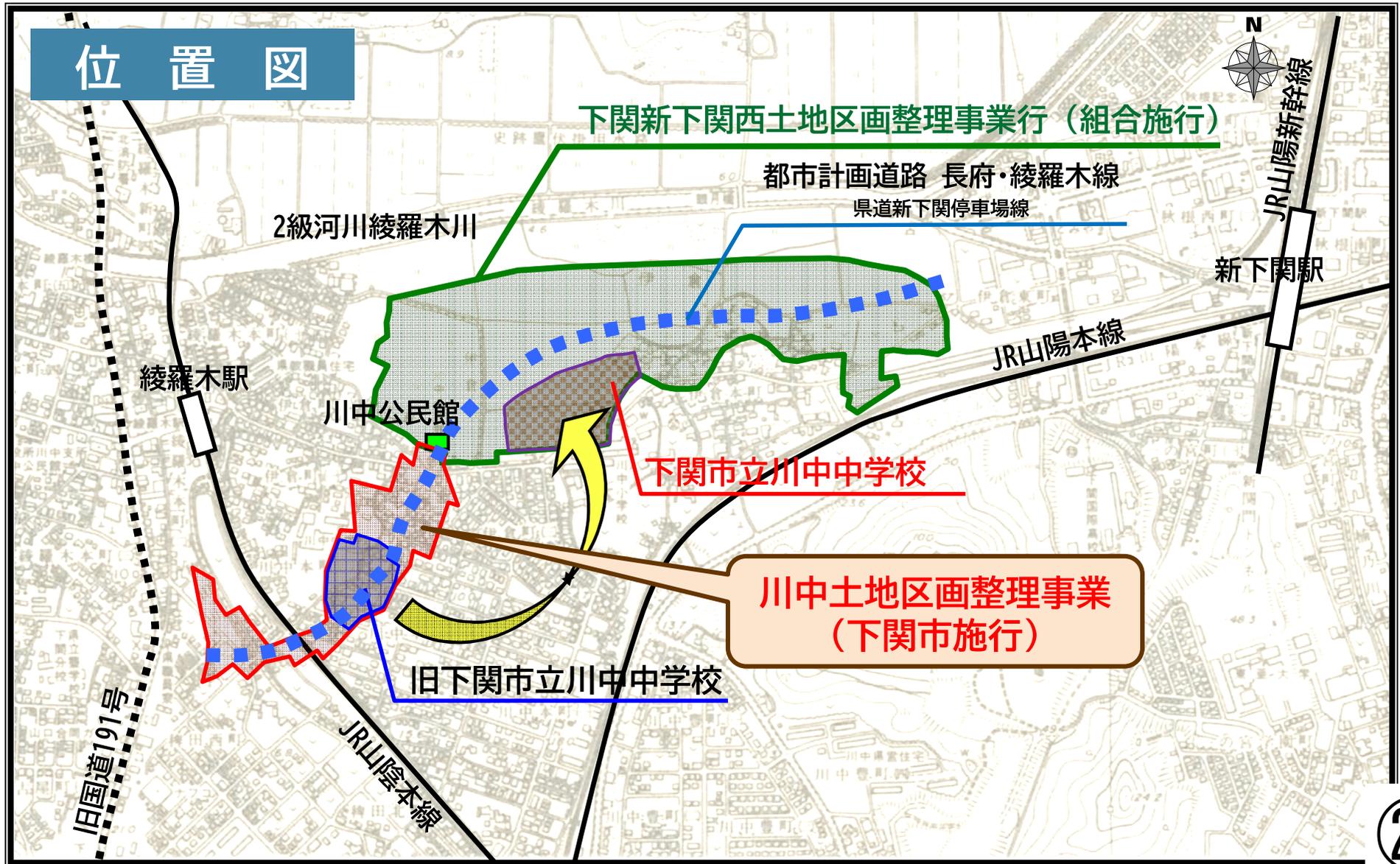
公共施設
の再整備
宅地の
再配置



4. 土地区画整理事業（参考事例）



下関市の土地区画整理事業の事例 《川中土地区画整理事業》



下関市の土地区画整理事業の事例

《川中土地区画整理事業》

【事業前の川中地区の現状】

- ・ 東西軸の都市計画道路長府綾羅木線が未整備であった。
- ・ 地区内には、狭あい道路や行き止まり道路が多く、公共施設整備が著しく遅れていた。
- ・ 地区内には都市公園がない状況であった。
- ・ 地区内の区画道路は、国道 191号などの渋滞時の抜け道として使用されており、通学・通園者等の交通安全上問題のある状況であった。



下関市の土地区画整理事業の事例 《川中土地区画整理事業》



下関市の土地区画整理事業の事例

《川中土地区画整理事業》

【川中地区の目的】

- ・ 地区の中央を通る、都市計画道路長府綾羅木線の整備と同時に、区画道路の再配置を行い、住民に憩いの場を提供する
- ・ 防災性の向上を図る公園等の整備を含めた総合的な都市基盤整備とあわせて、既成市街地の再構築を図り、良好な住環境を創出する



事業の概要

施行面積	7.8 ha
施行期間	自 平成 12年 3月 至 平成 26年 3月
減歩率	15.99 %
総事業費	約120億円

5. 事業に関するQ A



質問が多かった事項

① 住宅のリフォームや新築・改築を検討しているがどうしたらよいか？

現在、これらを規制するものではありませんが、事業認可（令和11年度予定）後は、土地の形質を変える工事（盛土・切土など）や建物の新築・改築などを行う際には市の許可が必要となります。

さらに事業が進捗すれば、多くの宅地で工事のための移転・除却を求めるところとなりますので、今後多額の費用をかけての新築・大規模リフォームはお勧めし難いところです。

これらをご検討されている場合は、本事業の進捗を見据えていただいた上、ご家族や関係権利者らと十分にご相談されることをお勧めします。



質問が多かった事項

② 補償金額はいつ分かりますか？

移転に関する補償金額は、さまざまな要素によって変わります。例えば、建物の種類や構造、経年劣化の程度、移転に伴う費用（解体費用や引越し費用など）などが関係します。

そのため、現時点では補償金額をご提示することはできません。

実際に移転が必要となる時期（最速で令和15年度以降）に補償調査を行い、国が定めた補償基準に従って、補償金額を公平に計算します。

① 説明会等の実施



② 物件の調査及び補償額の算定



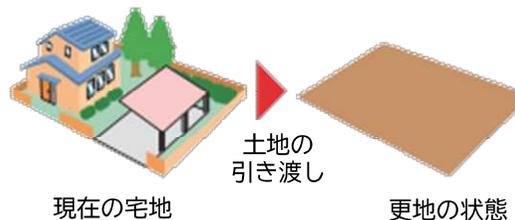
③ 算定額の説明



④ 契約



⑤ 補償額の支払いと土地の引渡し



質問が多かった事項

③ どのくらいの期間、転居しないといけないのか？

工事は多くの皆さまに移転していただくこととなりますので、補償契約や転居、工事はエリアごとに実施し、完成したエリアから順次土地の引渡しを行う予定です。

工事進捗やスケジュールにつきましては、工事計画作成後、随時説明会を開催してご案内いたします。

皆さまにできるだけ早く土地をお渡しできるよう取り組んでまいりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



質問が多かった事項

④ 自身が高齢のため、移転先を案内してもらえませんか？

工事中の移転先については、原則としてご自身で転居先をご手配いただきますが、不動産事業者や住宅供給の情報提供、相談窓口のご案内など、市としてできる限りのご対応をさせていただきます。

引越時期につきましても、随時説明会を開催してご案内いたします。

皆さまと協力しなければできない事業ですので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



質問が多かった事項

⑤ 権利者が亡くなっている場合、相続手続を急いだ方が良いか？

令和 6年 4月 1日から、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から 3年以内に相続登記を行うことが法律上の義務となりました。

正当な理由がなく相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性がありますので、手続きをお願いいたします。

相続人がわからない場合は、相続人調査が必要となります。ご自身での相続人調査が難しい場合は、弁護士や司法書士などの専門家に依頼すると、調査を代行してもらうことができます。

また、複数の相続人による不動産（土地・建物）については、相続人全員の同意がなければ処分や契約はできません。そのため、他の相続人との間で将来の土地利用について十分に話し合いが必要です。

パソコン、スマートフォンなどから、

法務局 相続登記



で検索

もしくは右のQRコードからアクセスしてください。



随時情報を下関市ホームページに公開しています。



パソコン、スマートフォンなどから、

入江町周辺地区のまちづくり

で検索

もしくは右のQRコードから
アクセスしてください。



◎不明な点につきましては、市街地開発課までお問い合わせください。

◎今後土地を相続された場合、住所を変更された場合など、当課までお知らせいただければ、今後の資料発送先に対応できますので、ぜひお知らせください。

【ご連絡・問い合わせ先】

下関市 都市整備部 市街地開発課

〒750-8521 下関市南部町1-1 本庁東棟3階

TEL:083-224-2015 FAX:083-224-2015