

日和山公園周辺地区のまちづくり (Aエリア勉強会)



日時：令和 8年 3月 24日(火) 13:30～

場所：下関市上下水道局

下関市 都市整備部 市街地開発課

本日の勉強会の流れ

1. 日と山公園周辺地区のまちづくり P. 3
 - (1) 日と山公園周辺地区まちづくり構想 P. 4
 - (2) まちづくりの経緯 P. 8
 - (3) 1号線、2号線(北側)の今後の進め方 P. 9

2. 道路整備後の土地活用 P.10
 - (1) 建て替えへの課題 P.11
 - (2) 事例1 個別宅地の再編 P.15
 - (3) 事例2 中規模宅地の再編 P.19
 - (4) 土地活用の流れ P.21
 - (5) まちづくり法人の設立 P.22

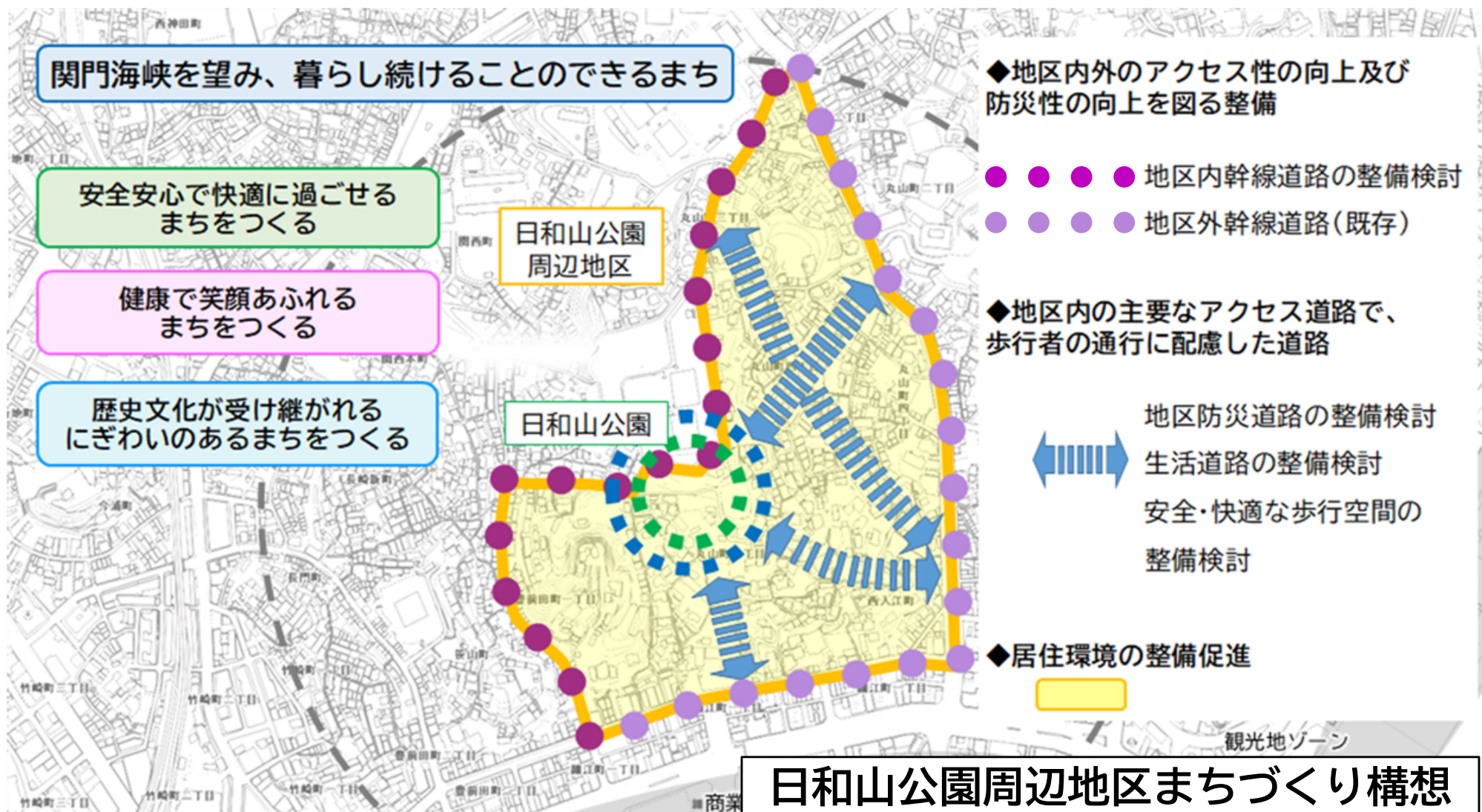
3. お知らせ (不動産の相続登記・市ホームページ) P.23

1. 日和山公園周辺地区の まちづくり



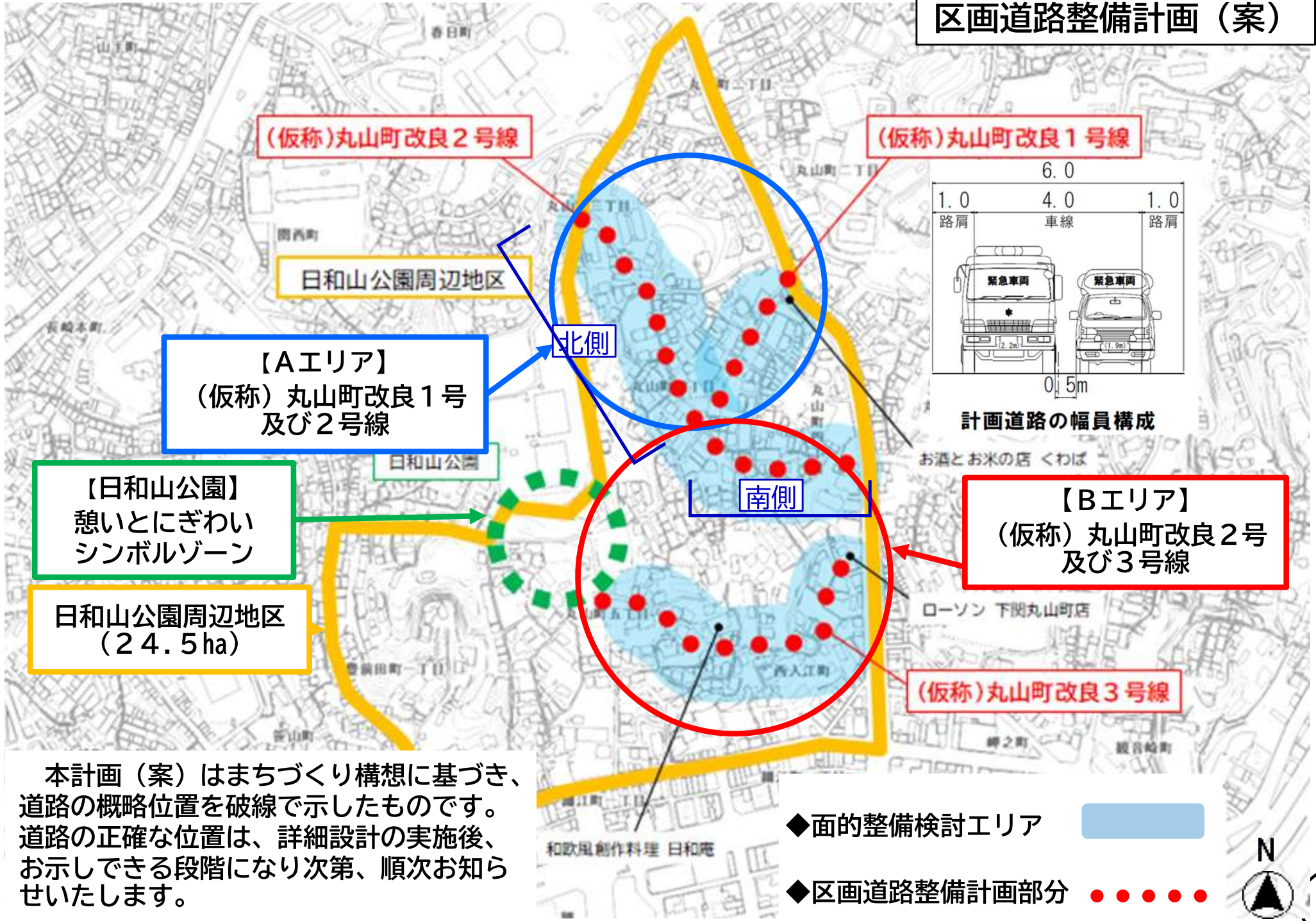
(1) 日和山公園周辺地区まちづくり構想【令和元年度】

日和山公園周辺地区の将来像について、地区のみなさまのご意見をもとに、上位・関連計画等との整合を図りながら、具体的な取り組み案を検討・整理し、まちづくり構想を作成しました。



日和山公園周辺地区まちづくり構想

区画道路整備計画（案）



本計画（案）はまちづくり構想に基づき、道路の概略位置を破線で示したものです。道路の正確な位置は、詳細設計の実施後、お示しできる段階になり次第、順次お知らせいたします。

まちづくり計画

都市基盤・交通

凡例

- ◀■■■▶ 主な観光・集客ネットワーク(歩車共存)
- ◀■■■▶ 主な観光・集客ネットワーク(歩行者専用)
- ◀■■■▶ 主な車両ネットワーク(歩車共存)

- ◀■■■▶ 主な車両ネットワーク
- 緊急車両などが通行可能な幅員6m以上の自動車通行空間

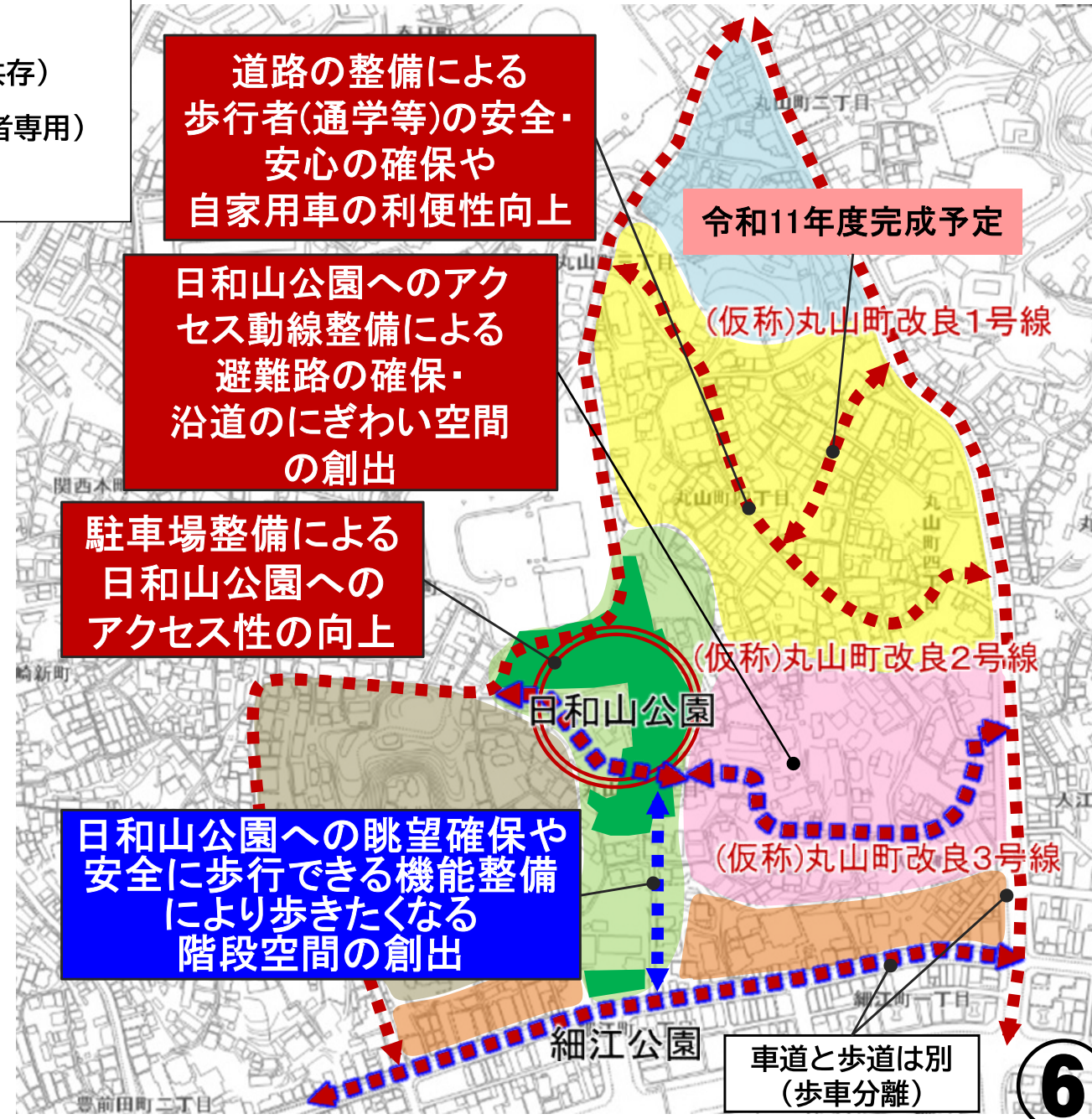


現在の浄水場東側道路

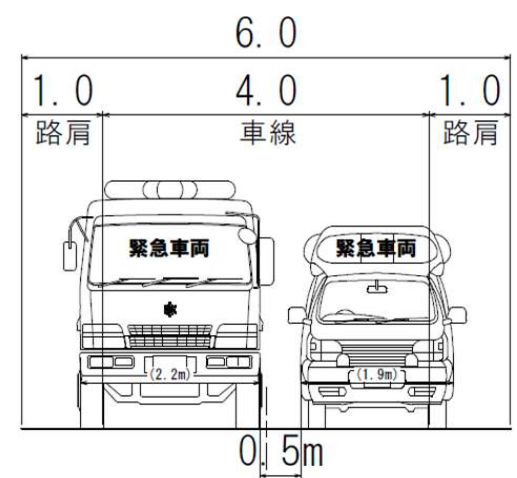
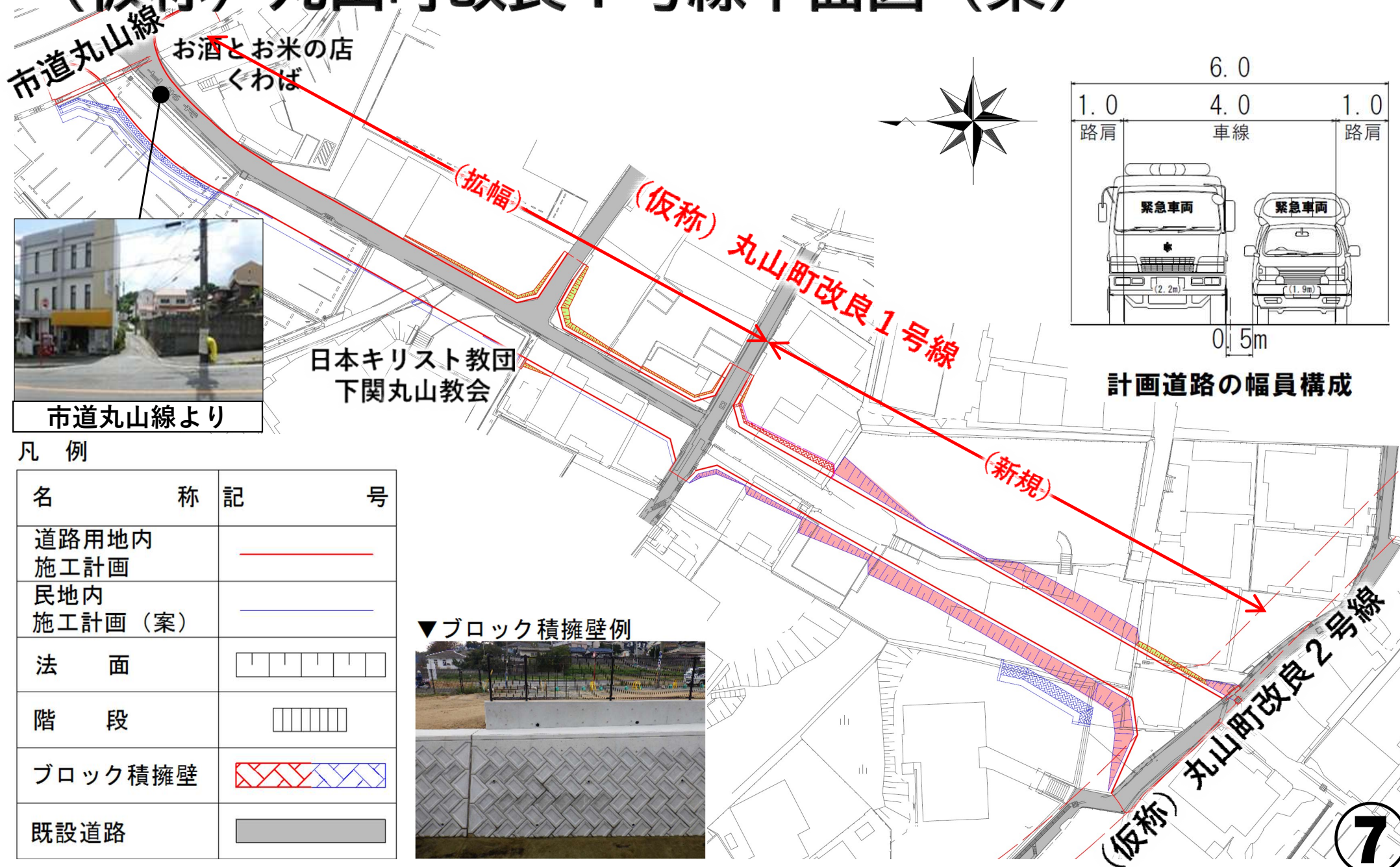
- ◀■■■▶ 主な歩行者ネットワーク
- 区内のにぎわい空間や回遊性を高めるウォーカブルな歩行者空間



現在の区内道路の景観



(仮称) 丸山町改良1号線平面図 (案)



計画道路の幅員構成



市道丸山線より

凡 例

名 称	記 号
道路用地内 施工計画	
民地内 施工計画 (案)	
法 面	
階 段	
ブロック積擁壁	
既設道路	

▼ブロック積擁壁例



(2) まちづくりの経緯

平成30年度～令和元年度

- ・ 地元説明会 (全4回)
- ・ ワークショップ (全2回)
- ・ アンケート調査

まちづくり構想作成
まずは道路の整備が必要！

令和3年度

- ・ 地元説明会
Aエリアの道路整備計画の説明

令和4年度～令和6年度

- ・ Aエリア **区画道路整備計画(案)**作成
- ・ 土地所有者調査
- ・ 区画道路に関する意向調査
- ・ 個別相談会 (全25回)

令和7年度

Aエリア

- 令和7年7月30日
- ・ 地元説明会
(仮称)丸山町改良
1号線整備の説明

令和7年度

Bエリア

- 令和7年3月～4月
- ・ アンケート調査
- 令和7年10月16日
- ・ 地元説明会
意向調査のお願い
 - ・ 意向調査の実施
 - ・ 個別相談会(全9回)

令和8年 3月24日
勉強会及び説明会 (今回)

改良1号線及び2号線北側の今後の進め方

令和8
～
11
年度

1号線

令和8年度下期～

個別に用地買収・建物補償契約
契約後移転、建物を除却

令和10～11年度

工事着手・施工

令和11年度末

1号線供用開始

⇒ 歩行者の安全・安心の確保や
自家用車の利便性向上

12
年度
～

道路沿道や背後地の傾斜地では、宅地
区画を再編しながら、建設の仕方や土
地活用方法によりまちを再生していく

2号線北側

令和9年度～令和10年度

道路整備計画説明・意向調査

合意形成

令和11年度 建物調査

令和12年度～

用地買収・補償契約

※移転が必要な最短の時期です

2. 道路整備後の土地活用



(1) 建て替えへの課題

①解体工事の制限

道路が狭あいで老朽建築物が多く密集しているため、多くの宅地は大型の工事車両の近接が難しい、もしくは車両が入れない。



重機が使えないため、人の手で
解体しなければならない

解体後、廃材は搬出車両まで人力運搬します。
そのため解体費用は通常の2~3倍かかるケースも
あり、空き家が増える理由の一つになっています。



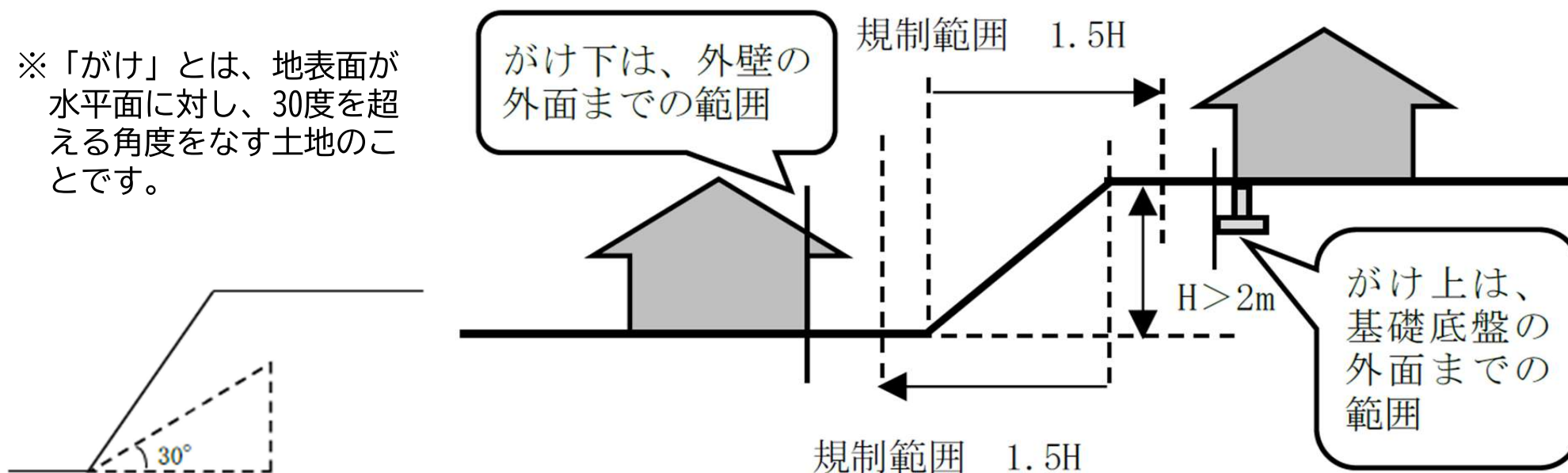
②斜面地で建替える場合の建築制限

山口県建築基準条例に基づくがけ地の建築

高さが2mをこえるがけ※の上、または下に建築物を建築する場合、水平距離がそのがけの高さの1.5倍以内にあるときは **安全な擁壁**を設けなければならない。

- ➔ 古い石積み擁壁の場合、安全な根拠を示すことは難しい。安全であることを示せない場合擁壁を造り替える、もしくは、がけから1.5倍以上離す必要があります。

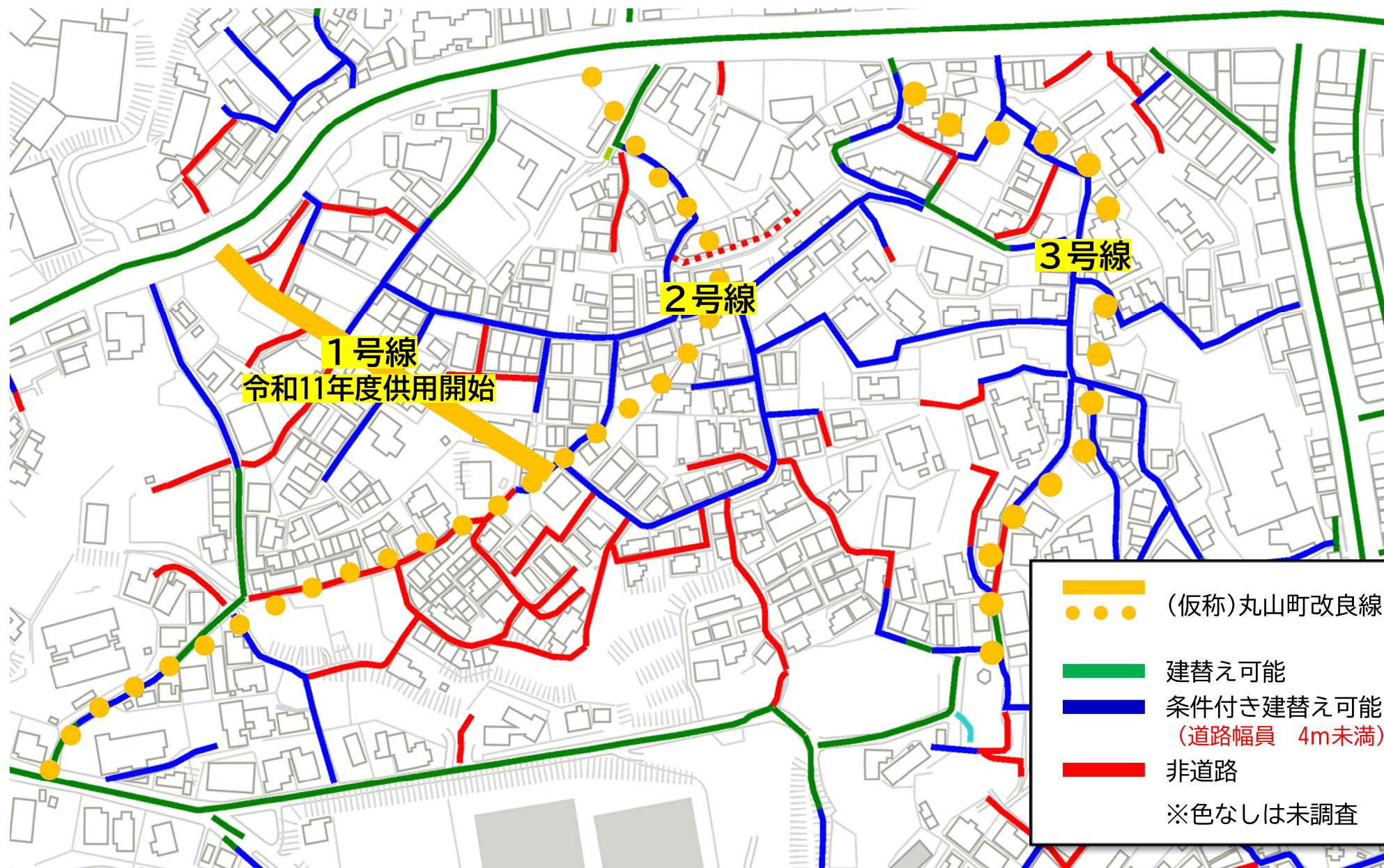
※「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地のことです。



③道路の建築制限

建築基準法に基づく接道要件

令和7年度時点



④ 背後地の土地利用促進

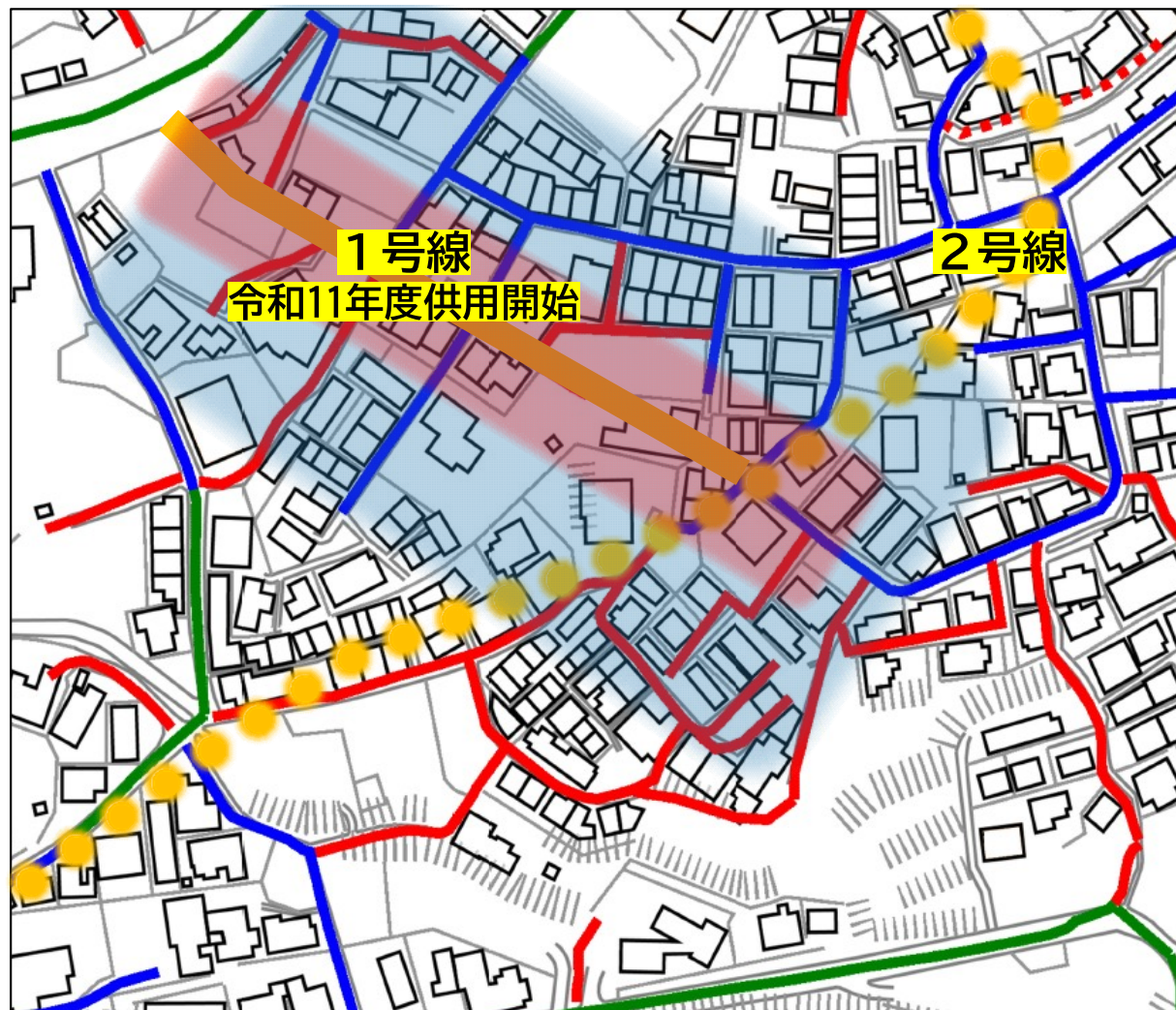
広い範囲で住みやすい
まちづくりを進めるために

道路整備

道路沿線の土地利用促進

のみならず

道路沿線より踏み込んだ
一歩先のエリア（背後地）
の土地利用促進



凡例

道路沿線

背後地

(2) 事例1 個別宅地の再編

事業後 (住宅系)

土地を売りたい方とほしい方で売買 (協力) することでひとつの宅地とします。

購入後の宅地を自由に利用することで、安心して次の世代に引き継いでいける宅地として住み続けることができます。

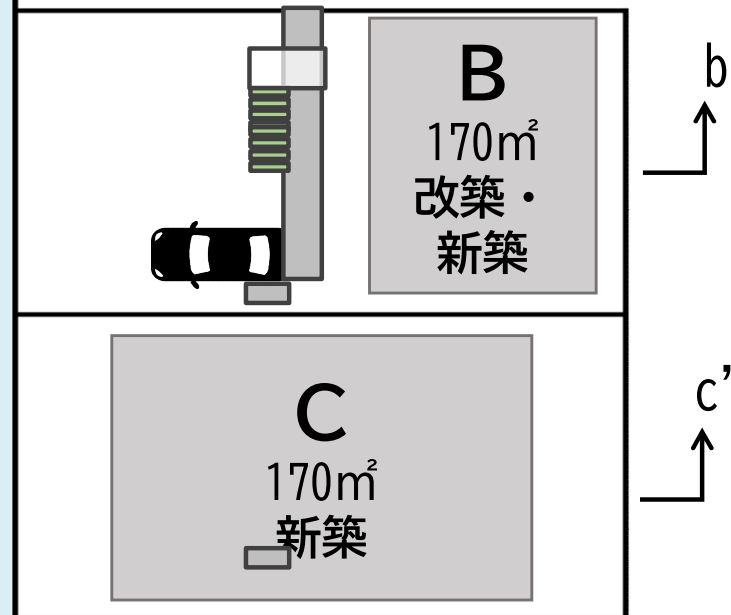
平面図

b
↑

c
↑

幅員
6 m
道路

B宅地 $80\text{m}^2 + \text{A宅地}90\text{m}^2 = 170\text{m}^2$
D宅地 $100\text{m}^2 + \text{C宅地}70\text{m}^2 = 170\text{m}^2$



b-b'
断面図

幅員 6 m 道路



B
住宅

c-c'
断面図

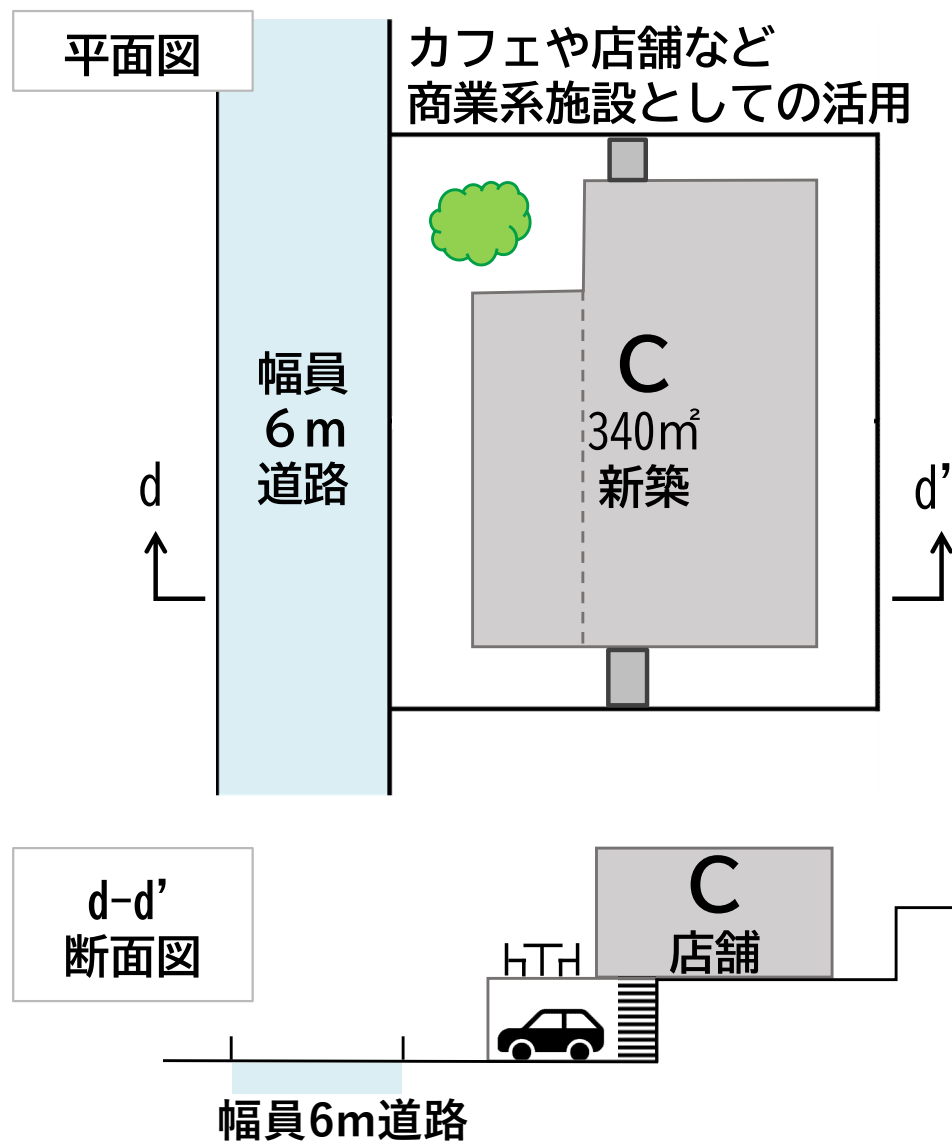
幅員 6 m 道路



C
住宅

(2) 事例1 個別宅地の再編 事業後 (商業系)

カフェや店舗、デイサービス、シェアハウスなど、地元のみなさんが集えるような、にぎわい・交流空間として活用する手法もあります。

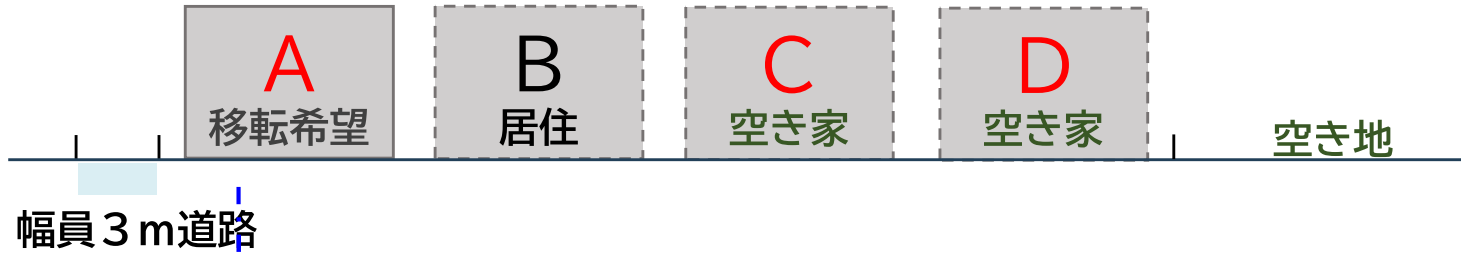


(3) 事例2 中規模宅地の再編 事業前

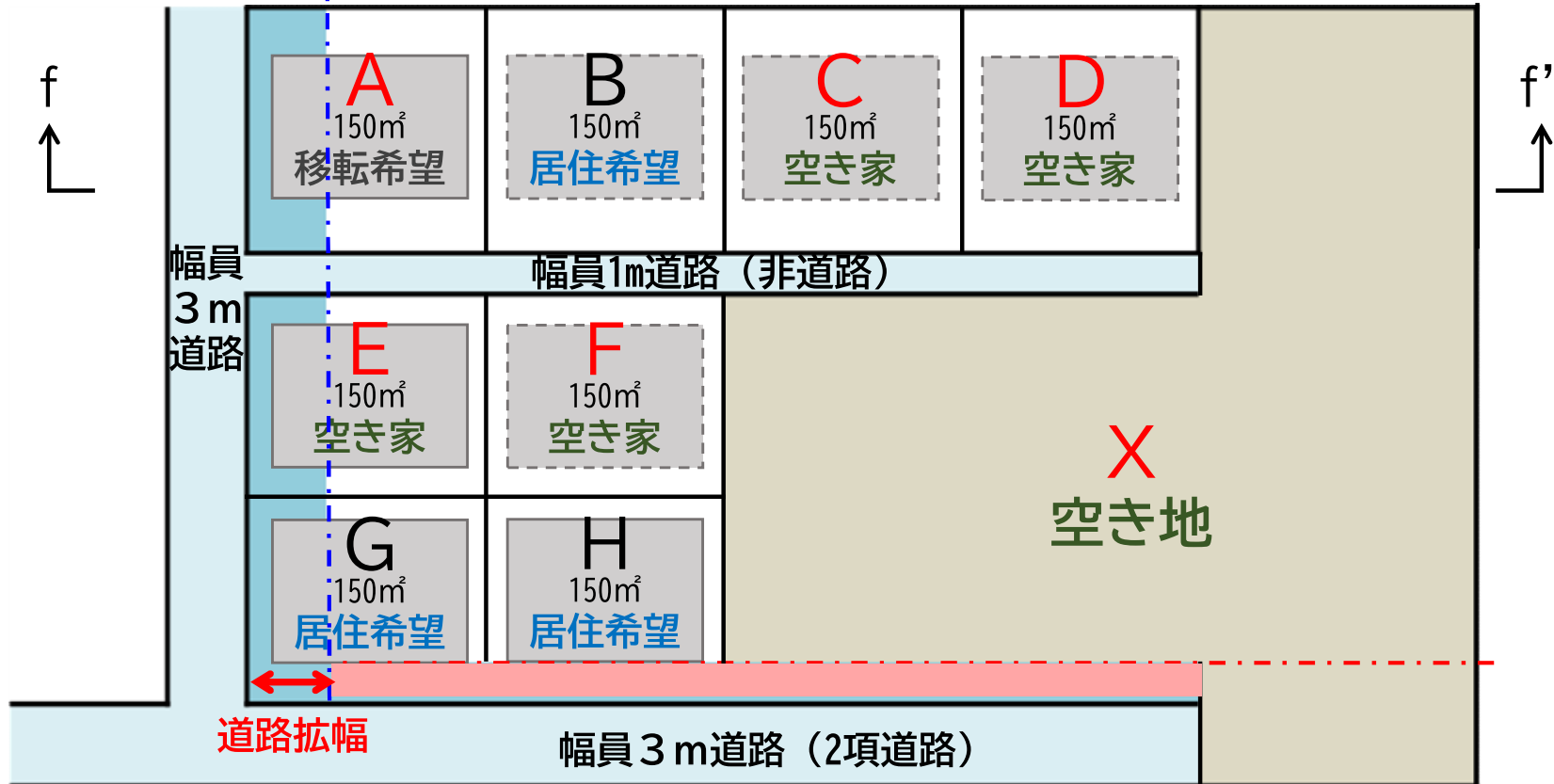
- ・ B、C、D、Fの宅地は建築基準法上の道路に接道していないため、建て替え不可
- ・ **A、C、D、E、F、X**は売却希望

--- 道路用地買収ライン --- 道路後退ライン  建て替え不可

f-f' 断面図



平面図



(3) 事例2 中規模宅地の再編

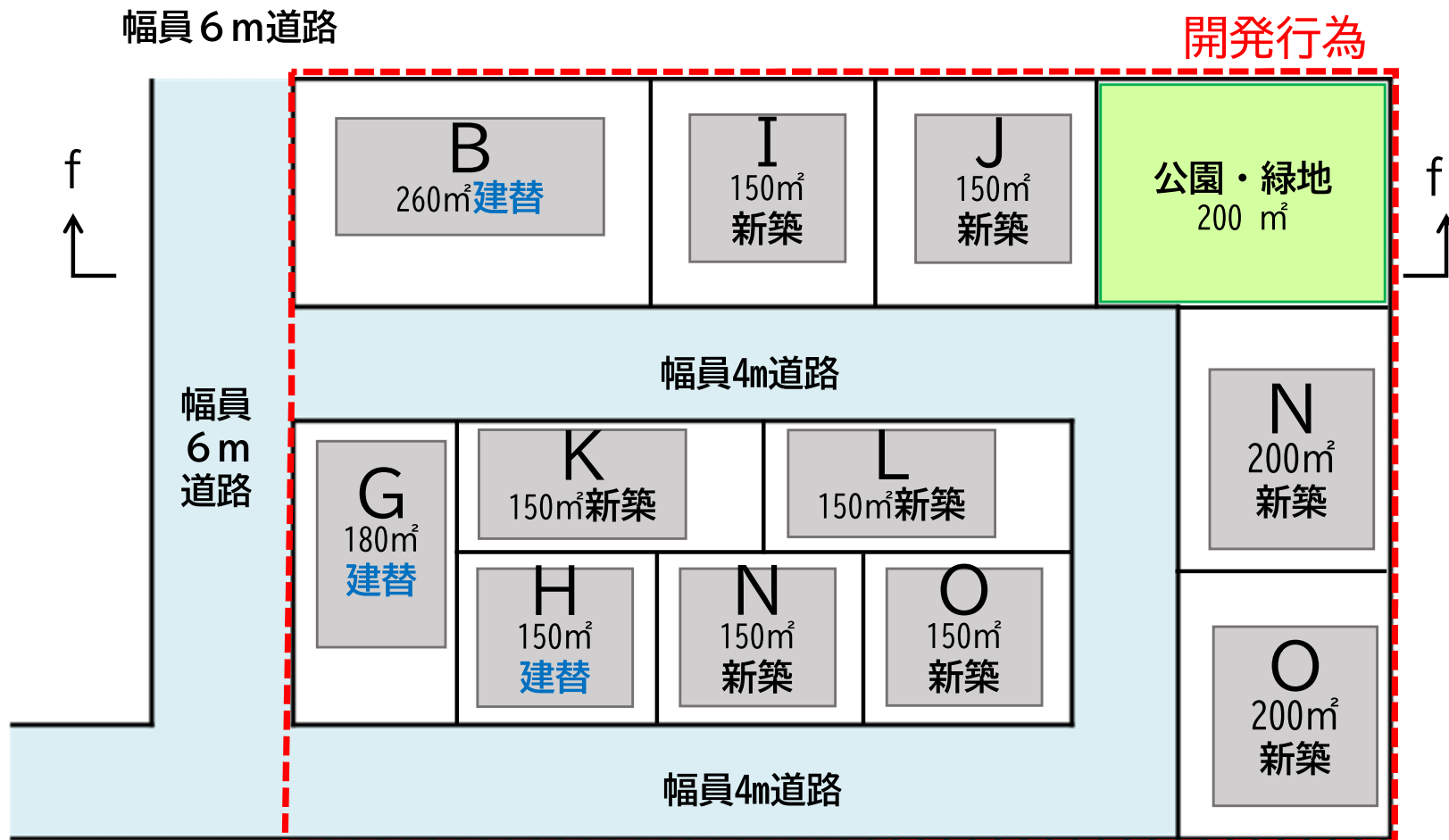
事業後

・開発行為により宅地を整理。全ての宅地に
接道が設けられ、住みやすい宅地となります。

f-f'
断面図

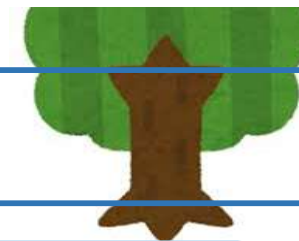


平面図



(4) 土地活用の流れ

市施工による道路整備事業



土地は維持したい

土地は不要

現在の
宅地で
活用



土地を売りたい・買いたい方が協同して
土地活用することで **一緒にまちを再生していく**



事例1

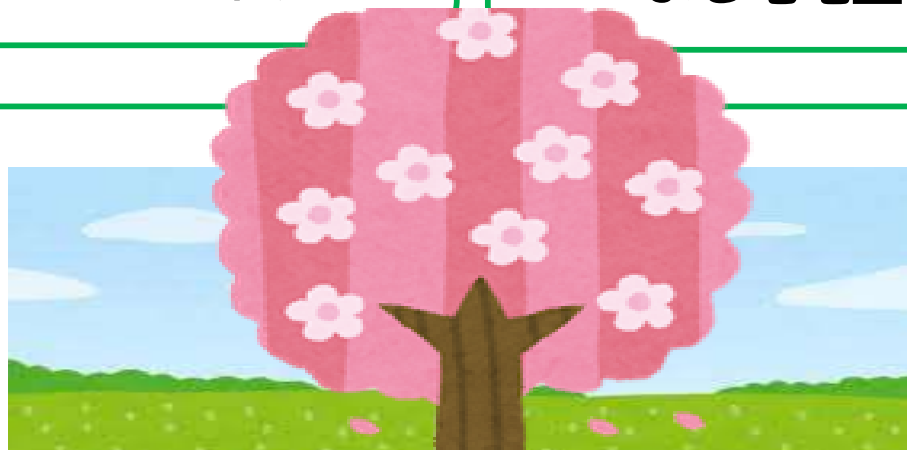
周辺の土地売買
による宅地利用

事例2

開発行為に
よる宅地整備



売却
または
国に返す
国庫帰属
制度



一般社団法人 日和山未来づくりネットワーク

まちづくり法人の目的

日和山公園及びその周辺地区を中心とした地域において、公共空間の利活用、エリアマネジメント、空き家対策、居住支援、地域活動の推進などを通じ、安全で快適かつ持続可能なまちづくりを推進し、地域の公共的価値の向上に寄与することを目的とするとともに、その目的に資するための事業を行う。



3. お知らせ 不動産の相続登記について

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。



3. お知らせ 不動産の相続登記について

- 不動産を相続したら相続登記
(令和6年4月1日から義務化)
- 相続土地国庫帰属制度
～相続した土地の管理にお困りの方へ～
- 住所・名前の変更登記が義務化されます
(令和8年4月1日から義務化)



不動産の相続登記や住所・名前の変更登記がされていないと、様々な土地活用の進捗に支障をきたすこともあります。

権利・相続関係については、今後20年、30年先の将来のことも見据え、ご家族や相続されたい方と十分にご相談いただき、土地の登記に関する整理・手続きをお願いいたします。



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、

日和山公園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