下関都市計画用途地域の変更
（下関市決定）

計　画　書

令和８年度

山口県　下関市

下関都市計画用途地域の変更（下関市決定）

下関都市計画 用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 775 ha	80%	40%	―	―	10m	13.6%
	約 4.7 ha	150%	40%	―	―	10m	0.1%
小計	約 780 ha						13.7%
第二種低層住居専用地域	約 116 ha	200%	60%	―	―	10m	2.0%
第一種中高層住居専用地域	約 957 ha	200%	60%	―	―	―	16.8%
第二種中高層住居専用地域	約 570 ha	200%	60%	―	―	―	10.0%
第一種住居地域	約 1,555 ha	200%	60%	―	―	―	27.3%
第二種住居地域	約 17 ha	200%	60%	―	―	―	0.3%
準住居地域	約 10 ha	200%	60%	―	―	―	0.2%
近隣商業地域	約 130 ha	200%	80%	―	―	―	2.3%
	約 33 ha	300%	80%	―	―	―	0.6%
小計	約 163 ha						2.9%
商業地域	約 309 ha	400%	80%	―	―	―	5.4%
	約 59 ha	600%	80%	―	―	―	1.0%
小計	約 368 ha						6.5%
準工業地域	約 412 ha	200%	60%	―	―	―	7.2%
工業地域	約 363 ha	200%	60%	―	―	―	6.4%
工業専用地域	約 380 ha	200%	60%	―	―	―	6.7%
合計	約 5,691 ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　　由

長州出島は、取扱貨物量の増加や船舶の大型化に対応するため、日本海側における新たな国際物流拠点の形成を目指して整備を進めている、下関市垢田沖の人工島である。

当該地は、港湾区域と一体となって機能すべき陸域として、港湾の管理運営を円滑に行うため臨港地区に指定している。併せて、臨港地区内の無秩序な土地利用を回避するため、港湾法に基づき「下関港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」を定め、工場その他の工業用施設の設置を目的とする「工業港区」と、旅客及び一般貨物の取扱いを目的とする「商港区」を指定している。

現在、都市計画法における用途地域については、多様な企業ニーズに柔軟に対応する観点から、当該地全域を、住宅、店舗、軽工業を含む幅広い用途の建築が認められる準工業地域に指定しているところであるが、今後、「工業港区」において更なる製造業等の積極的な立地を促進し、国際物流拠点としての機能強化を図ることに併せ、住工混在地となることを避けるなど、土地利用の純化を目的に、当該地の一部について、用途地域を準工業地域から工業専用地域へ変更するもの。

■ 新旧対照表

	面積		変更後の増減面積	容積率	建ぺい率	備考
	変更前	変更後				
第一種低層住居専用地域	約 775 ha	約 775 ha	ha	80 %	40 %	
	約 4.7 ha	約 4.7 ha	ha	150 %	40 %	
小計	約 780 ha	約 780 ha	ha			
第二種低層住居専用地域	約 116 ha	約 116 ha	ha	200 %	60 %	
第一種中高層住居専用地域	約 957 ha	約 957 ha	ha	200 %	60 %	
第二種中高層住居専用地域	約 570 ha	約 570 ha	ha	200 %	60 %	
第一種住居地域	約 1,555 ha	約 1,555 ha	ha	200 %	60 %	
第二種住居地域	約 17 ha	約 17 ha	ha	200 %	60 %	
準住居地域	約 10 ha	約 10 ha	ha	200 %	60 %	
近隣商業地域	約 130 ha	約 130 ha	ha	200 %	80 %	
	約 33 ha	約 33 ha	ha	300 %	80 %	
小計	約 163 ha	約 163 ha	ha			
商業地域	約 309 ha	約 309 ha	ha	400 %	80 %	
	約 59 ha	約 59 ha	ha	600 %	80 %	
小計	約 368 ha	約 368 ha	ha			
準工業地域	約 430 ha	約 412 ha	-18.300 ha	200 %	60 %	
工業地域	約 363 ha	約 363 ha	ha	200 %	60 %	
工業専用地域	約 362 ha	約 380 ha	18.300 ha	200 %	60 %	
合計	約 5,691 ha	約 5,691 ha	ha			