

第21回下関市都市計画審議会議事概要	
日 時	平成29年3月3日(金)10時00分~11時30分
場 所	カラトピア 5階ホール
議 案	<ol style="list-style-type: none">1. 開会の言葉2. 市長挨拶3. 会議成立報告4. 議案審議 議案第1号 下関都市計画市街化調整区域における地区計画策定基準の変更について 議案第2号 下関都市計画地区計画の決定について〔安岡リバーサイドタウン地区〕 議案第3号 下関市地方卸売市場南風泊市場における仮設市場の建築について5. 閉会の言葉
出席者(委員)	
委員 21名中出席14名	
傍聴者 関係行政機関より 2名 その他 3名	

【議事概要】

議案第1号 下関都市計画市街化調整区域における地区計画策定基準の変更について

【質疑応答（要旨）】

委員

幹線道路の定義は何か。

沿道型地区計画の用途について、カラオケボックスの建築ができるようになるという変更内容なのか。

事務局（都市計画課）

幹線道路の定義については基準にもあるように一日2000台以上の通行がある等。カラオケボックスについては建築することはできない内容となっている。

委員

この度の変更で設定した、沿道型地区計画適用範囲の接道距離30mと奥行き50m数値基準の根拠を教えて欲しい。

幹線道路の定義にある一日2000台とはどの程度の交通量か。

意匠の制限について詳細に定めたほうがよいと思われる。

事務局（都市計画課）

当基準の運用にあたって、地区がどの程度幹線道路と接道すれば沿道型と認められるか疑義が生じ、標準的な街区の短辺長さである30mを設定した。

又、幹線道路からの奥行きについては下関市開発行為等の許可の基準に関する条例では幹線道路沿道から50m以内であれば住居以外の開発が認められており、これとの整合を図った。

イメージとしてはゆめシティから延行に抜ける道路（市道伊倉有富線）が一日2000台に近い交通量である。

当基準は地区計画の策定基準であり、意匠の制限については、それぞれの地区の特性、用途に応じて、地区計画内で詳細に定めるべきものとする。

委員

地区が幹線道路に接する距離について30mという数値基準を設けているが、それは地区の複数箇所が幹線道路に接していて、その合計が30mであっても認められるのか

事務局（都市計画課）

地区毎に様々な事情が考えられるが、基本的には連続して30mが確保されていることが要件と考える。

委員

当基準の沿道型地区計画の土地利用について、現行基準の「非住居系の土地利用が望ましい」から変更案である「非住居系とする」と変更した理由と経緯を教えてください。

事務局（都市計画課）

既存集落型の一部に沿道型がある。沿道型は幹線道路沿いという立地条件を活かした土地利用を行うことが適しており、また、幹線道路沿いに住居を設けると様々な問題が起こり得ると考えた。住居系であれば、沿道型地区ではなく、既存集落型を適用することになる。

但し、沿道型においても兼用住宅は可能であるので、住みながら同建築物における商業活動は可能である。

委員

沿道型の用途変更の箇所新たに飲食店と記述を設けているが、現行基準では許容されていない飲食店を新たに許容するという内容か。

事務局（都市計画課）

現行基準では店舗としていたが、分かり易くするために飲食店と記した。新たに飲食店を許容したという主旨ではない。

委員

今回の基準の変更について、契機があったのか。

事務局（都市計画課）

後に説明する議案第2号で説明する安岡リバーサイドタウン地区地区計画の協議の中でも開発者から相談があり、地区形状から沿道型の適用は困難である旨説明し、ご理解は得ているが、今後の基準運用においても数値基準を設けることが必要だと考えた。

会長（採決）

ご意見も出尽くしたようである。皆様にはそれぞれのお立場からご判断をいただきたい。今回の議案について、ご異議はあるか。

異議なし

議案第1号について適当であると答申された。

議案第 2 号 下関都市計画地区計画の決定について〔安岡リバーサイドタウン地区〕

【質疑応答（要旨）】

委員

地区計画の土地利用方針において、盛土を実施する等友田川の浸水対策を考慮した土地利用を行う旨記述があるが、具体的にどのような対策を行うのか。

地区計画の整備方針に避難経路の確保に配慮する等記述があるが、具体的な避難場所はどこになるのか。

老人ホームはどのあたりに建つのか。

事務局（都市計画課）

現状、当地区は県道より低い位置にあるが、県道と高さを同じ程度まで盛土を行う旨を開発事業者と協議している。

先の説明のとおり、当地区には老人ホームの建設が予定されている。老人ホームの利用者の多くは避難弱者であることが予想され、建物を設計する中で、災害発生時に施設からどのように避難するか配慮が必要との考えからこのような規定を設けた次第である。

具体的な内容については今後の施設の設計等の中で決定される見込みである。

具体的なレイアウトについては未だ明確な資料を確認できていない。当地区計画は老人ホームを建てたいという開発者の意向を受け、手続きを進めてきた。

委員（意見として）

以前、川が氾濫した際に川を渡って避難場所に移動した事例があった。

近いからといって安岡小学校を非難場所に指定するのではなく、川を渡らないような配慮が必要だと考える。

避難経路を決める際はこのような点にも注意していただきたい。

事務局（都市計画課）

開発者にはその旨指導を行っていきたい。

委員

市街化調整区域における地区計画決定は例外的な扱いだと考えるが、当地区に地区計画を定め、開発を許容することが妥当だと判断した根拠は何か。

事務局（都市整備部）

都市計画法では地区計画の決定はしなければならないものではなく、することができる」と規定されており、都市計画審議会等の意見を踏まえて決定することとなっている。山奥の市街化調整区域で地区計画決定はできないが、都市計画マスタープランにも記載のとおり、当該地区は、良好な居住環境の形成を図るため市街地整備に努めるべき地区とされており、それをもって地区計画決定を進めてきた次第である。

なお、本市の市街化調整区域において地区計画を決定した事例は他に一件ある。

委員

市街化調整区域における地区計画策定基準において、どういう場合には市街化調整区域で地区計画決定をしなければならない、という記述はあるのか。

事務局（都市計画課）

どういう場合に地区計画決定しなければならないという規定はなく、運用基準に合致したものについて決定している。

委員

当地区を選定した背景、根拠を教えて欲しい。

区域設定について、長方形等、もっとシンプルな形が望ましいと考えるが、どうしてこのような形状になったのか。

事務局（都市計画課）

開発業者からの申し出があり、協議を行い、当地区に地区計画決定する方針を定めた。地区計画決定される区域の周辺は、別の 1 ha 未満の開発がなされており、西方には住宅地が開発され、南側には沿道沿いの土地利用を行う開発が進められる予定である。地区計画策定基準においては、地区は「概ね整形の区域であること」としており、他地区の事例も踏まえて、本件は地区計画の決定が可能と判断した。

委員

地区内の道路は地区計画で定められたものだけか。

隣接した開発は当地区の開発予定者とは別の業者か。違う業者であれば調整等しっかり行っていただきたい。

事務局（都市計画課）

計画図に示した道路は、この地区内における主要な道路であり、地区施設として指定している。その他地区内道路も整備される見込みである。

別の業者だと認識しているので、設計時に調整を図るよう、開発事業者に指示して参りたい。

委員

土砂災害警戒区域の指定はあるのか。

盛土の実施で安全性は確保されるとの見通しだが、そもそも浸水想定区域が指定されている地区に老人ホームを建設することについて、意見を伺いたい。

事務局（都市計画課）

土砂災害計画区域の指定はない。

例えば市街地の約 90% が浸水想定区域に指定されている都市もある。一概に浸水想定区域であるから土地利用を控えるというのではなく、当地区の安全性確保が重要であると考えます。

委員

今後も市街化調整区域において地区計画決定していくという考えか。

事務局（都市計画課）

基本的には市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるという考えを持ちながら、それぞれの地域の実情や地区計画を決定する必要性を踏まえながら判断していきたい。

委員

現在農地としての土地利用がなされているが、転用が必要なのでは。

事務局（都市計画課）

市の農業サイド、農業委員会と農地転用について事前に協議を行っており、実際の開発前に農地転用の手続きが必要であることを確認している。

委員

地区施設の公園、道路は市に帰属されるのか。

事務局（都市計画課）

市に帰属しない。

会長（採決）

ご意見も出尽くしたようである。皆様にはそれぞれのお立場からご判断をいただきたい。今回の議案について、ご異議はあるか。

異議なし

議案第 2 号について適当であると答申された。

議案第 3 号 下関市地方卸売市場南風泊市場における仮設市場の建築について

【質疑応答（要旨）】

委員

仮設であるが、市場は都市計画施設なのでこの度の審議会に諮ったという理解でよろしいか。

事務局（都市計画課）

南風泊市場は先の説明のとおり23,300㎡の区域について都市計画決定されている。この区域内で仮設等も建築できればよいのだが、工期、コストを踏まえると、都市計画決定区域外に3年間、仮設市場を設けることが必要となる。この度の議案は都市計画の内容を変更するものではなく、都市計画決定区域外に仮設市場を建設することについて、都市計画審議会にお諮りしている。

会長（採決）

ご意見も出尽くしたようである。皆様にはそれぞれのお立場からご判断をいただきたい。今回の議案について、ご異議はあるか。

異議なし

議案第 3 号について適当であると答申された。

以 上