

第24回下関市都市計画審議会議事概要	
日 時	令和元年7月5日（金）15時00分～16時30分
場 所	カラトピア 5階ホール
議 案	<p>議案第1号 山口県が定める下関都市計画に関する市の意見について （下関都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更）</p> <p>議案第2号 山口県が定める下関都市計画に関する市の意見について （下関都市計画臨港地区の変更）</p> <p>議案第3号 下関都市計画用途地域の変更について</p> <p>議案第4号 下関都市計画特別用途地区の変更について</p> <p>議案第5号 下関都市計画地区計画（伊倉本町地区）の変更について</p>
出席者	
	<p>○委員 20名中16名出席</p> <p>○傍聴者 0名</p>

## 議事概要

### ■議案第1号 山口県が定める下関都市計画に関する市の意見について （下関都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更）

#### 【質疑応答（概要）】

##### ○委員

市街化区域編入の原則として、「公有水面埋立事業による埋立区域」とあるが、今回は緑地部分については市街化区域とならないとのことであるが、これは市街化区域編入の例外と考えるのか？

##### ⇒事務局

「公有水面埋立事業による埋立区域」は原則であるが、市街化区域に含めるのは「市街化が見込まれる区域」ということでもあるため、今回の港湾緑地は今後も市街化が見込まれない区域となるので、市街化区域には入らないと考えている。

##### ○委員

前は定期見直しで、今回は随時編入ということで、例外的であったと思うがその理

由は？

⇒事務局

山口県が原則的には5年ごとに行っている都市計画基礎調査をベースに定期見直しを行っている。今回の随時見直しは定期見直しと次回の定期見直しの間に行うもので、例えば定期見直しで市街化の見込みがあるが確実性がない、特定保留という位置づけをする地区や今回のように市の埋立事業で政策的な事業を進めていく中で市街化が見込まれるとなった場合は定期見直しの間の手続きとして随時見直しの手法をとる。

○委員

次の定期見直しの見通しはいつになるのか？

⇒事務局

具体的なことは示されていない。

○委員

今回は随時見直しで対応するということか？

⇒事務局

基本的には定期見直しの間となり、条件に合致するというので、今回随時見直しで対応することを検討した。

※ 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 山口県が定める下関都市計画に関する市の意見について  
(下関都市計画臨港地区の変更)

【質疑応答(概要)】

○委員

指定商港区と指定工業港区に分けているが、仮にほぼ全域工業施設にしたいという引き合いがあった場合、変更することが可能か？

⇒事務局

公有水面埋立法の縛りがあり、竣功から10年以内については、現在の用途で利用しなくてはならないとなっており、そういった法令の縛りの中で、どうしても他の用途で需要が生じた場合は港湾計画の変更、公有水面埋立法の手続きを経た上で変更することも制度上は可能。

○委員

変更が可能ということであるが、商業港区、工業港区どちらでもいいのか？

⇒事務局

今の制度の中ではできないことになっている。

○委員

今回の分区変更図において、指定商港区、指定工業港区の色分けをして案分した根拠は何か？

⇒事務局

長州出島の整備の目的のひとつに、下関港岬之町のコンテナターミナルの機能を長州出島に移した時に、物流としてのエリアの必要面積を算出し、それが商港区のエリアの面積となる。工業港区については地域経済活性化のために雇用の創出等を考え、港湾の貨物を取り扱う製造業の誘致を考えている。

※ 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 下関都市計画用途地域の変更について

【質疑応答（概要）】

○委員

位置図において新たに編入するのが25.2ヘクタールとなり、合計すると変更後は430ヘクタールとなるが、前回の25.2ヘクタールというのが分かりにくいので、地図で教えて欲しい。

⇒事務局

埋め立てたエリアは30.1ヘクタール竣功し、そのうち緑地を除いた25.2ヘクタールを市街化区域に編入し、今回用途地域として準工業地域に指定する。

※ 議案第3号について適当であると答申された。

■議案第4号 下関都市計画特別用途地区の変更について

【質疑応答（概要）】

○委員

港湾計画で、クルーズ船を発着に活用していきたいとのことだったが、ターミナル施設は大規模集客施設に該当しないのか？

⇒事務局

1万㎡を超えないので、規模的にも大規模集客施設に該当しない。

※ 議案第4号について適当であると答申された。

■議案第5号 下関都市計画地区計画（伊倉本町地区）の変更について

【質疑応答（概要）】

○委員

都市計画提案制度の要件を教えて欲しいのと、今回の地区のこれまでの経緯を教えて欲しい。

⇒事務局

提案制度の要領というものがあり、審査項目を作っている。都市計画マスタープランに合致するかどうか、県・市の総合計画に合致するかどうか、各種関連計画に合致するかどうか、地域への貢献性、周辺地域との調和性、事業実施の確実性などを書類の中で謳っているかを書類の中で確認していく。

経緯については、平成20年から市街化区域の編入要望があった。定期見直しで検討されていたが、なかなか定まらなかったため、第5回の定期見直しの際に特定保留となった。結果としてその後熟度が高まったということで平成26年1月に現行の内容で都市計画決定をした。その後、事業者の方から変更の申し出があったが、事業実施の内容について協議を進めてきたが、最終的に平成28年に事業者の方から戸建て住宅を主体とした土地利用計画としたいという相談があった。それから再度調整をする中で現在の計画に至った。

○委員

なぜそこまで時間がかかっているのか？

⇒事務局

地区計画の内容について、当初共同住宅兼店舗から今回それを戸建て住宅に変更する内容で道路形態含めて大きく変わるということで、平成26年に地区計画の決定をしてから数年しか経っていない段階での変更であり、変更の理由がきちんと整理ができるのかということを経営者と相談しながら協議を重ねた結果である。

○委員

現地区計画の計画図を見ると店舗とあり、提出された平成26年というと既に中心市街地の活性化と逆行しているのではないのか？

⇒事務局

沿道の土地利用を有効に図るという観点からこういった地区計画を当初は立てていた。

○委員

都市計画提案制度の提案できる対象者は土地所有者等とあるが、開発業者が含まれるという理解でいいのか？開発業者が都市計画提案制度で提案した場合、土地利用者の意見をどのように判断しているのか。

⇒事務局

土地所有者等の中にはまちづくりNPO法人が含まれ、開発業者は含まれない。基本的には地権者。今回は土地所有者の中に開発業者がいるため、土地所有者として開発業者が提案している。土地所有者が8名のうち、7名から同意を頂いている。

○委員

この土地は駅から近いものの、土砂災害ハザードマップ上、地滑りの警戒区域のエリアの一部になっていると思われるが、立地適正化計画の中で居住誘導する位置づけとして下関市はどのように考えているのか？

⇒事務局

立地適正化計画の中において土砂災害特別警戒区域いわゆるレッドゾーンは当然省いていく。警戒区域いわゆるイエローゾーンと言われるものについては、現地確認の上、防災上必要な対策を立てていく。

※ 議案第5号について適当であると答申された。

以上