

第31回下関市都市計画審議会議事概要	
日 時	令和6年10月31日（木）14時00分～15時00分
場 所	下関商工会館 3階 大ホール
議 案	議案第1号 下関都市計画用途地域（山の田北町地区）の変更について 議案第2号 下関都市計画準防火地域（山の田北町地区）の変更について
出席者（委員）	
○委員	17名中出席12名
○傍聴者	0名

議事概要

○委員

以前、出店されていた商業施設と同等規模の立地が可能となる用途地域に変えるということで、都市計画変更の主旨は理解できたが、新しく変更する地区に面する市道が細いということが気になる。主要なアクセスは自家用車になると推察されるが、以前の商業施設があったところが県道に面しているのに対して、この市道では渋滞することが想定される。現道の市道の交通量の状況と、今後の見込まれる交通量について、検討しているのであれば教えていただきたい。

⇒事務局

当該土地については民地であり、今後何が建築されるかによって、周辺の交通量等が変わってくる。土地利用に応じた適切な駐車場規模等について民間で検討していくものだと考える。

○委員

山の田交差点が変則交差点となっており、当該地区が面する道路は片側一車線である。一応歩車分離されているが、朝晩非常に渋滞するところでもある。近くには小中学校もあり、朝と夕方には子供の往来も多い場所である。

今回の用途地域の変更で、商業施設等の立地を図るということだが、用途規制緩和したからといって誘導できるということではなく、需要に応じた施設が立地してくるものである。より基盤の整った新下関地域等で商業施設等が立地していったことで、当該地区が衰退したという面もあると思う。今回は用途地域の変更であるが、おそらく意図している拠点としてのまちづくりということに関しては、周りの基盤整備或いは道路改良、そういったことを併せて行っていくことが必要だと考え、そういったあたりを心掛けながら取り組んでいただきたい。

店舗の立地というだけであれば、第一種住居地域でも比較的大きな規模の商業施設の建築は可能であるが、今回近隣商業地域を指定するというのは、やはりここを拠点の一つとしていこうという市の姿勢だと考える。ただ、先述のとおり、道路基盤等が必ずしも整っているわけではないため、今後、渋滞が発生しない、かつ事故のない土地利用にご留意いただきたい。

○委員

今の時点で、用途地域を変えるというのは、未利用地、大きな更地ができたからということか。

また、近隣商業地域ということで、商業系の施設の立地を図るということだが、高度利用できるのであれば、マンション等としての土地利用に興味を持たれる方もいるかと思う。そうなった場合でも、規制上やむを得ないと考えているか。

⇒事務局

用途地域変更のタイミングについては、今回、地権者から都市計画に関する提案（都市計画提案制度）をいただき、その提案が市のマスタープランに即した内容であったことから、それを受理し、変更に着手した。

立地する施設については、当該地区は、市のマスタープランにおいて拠点として示しており、下関市としては立地適正化計画の中で拠点と位置付ける箇所には、都市機能や居住機能を誘導していこうと考えているところである。このため、商業施設が立地してもよいし、大きなマンションが立地しても、人口密度の維持に資する施設が立地することとなり、都市計画マスタープランに即しているものと考えている。

○委員

本市は容積率、建ぺい率が各用途によって一律適用されているが、指定容積率、指定建ぺい率の変更は可能であり、今の用途地域のままでも制度上は容積率300%を適用できる。今回はそうではなく近隣商業地域への変更ということであり、それは単に容積率、建ぺい率の緩和ということではなく、商業系の用途を入れていきたいという市のメッセージが込められた変更ではないかと思う。そういった趣旨から、ぜひ住民の皆さんにとって利便性の高い施設が来ていただければと思う。高度利用という観点では、本来ならば容積率、建ぺい率の見直しで対応するのが筋だと考える。

○委員

答申内容としては、変更は妥当であるということであるが、交通面の不安であるとか、地区の位置づけに対する意見等があったことから、今後、そういったところを鑑みながら、対象の敷地の利用に対し、関連のアクセス道路の整備等について検討いただきたい。

〈異議なし〉

以 上