

小高区の用途地域の制限見直し（素案）

1 目 的

市では、南相馬市第三次総合計画前期基本計画（令和5年3月策定）において、原子力災害復興を掲げ、「旧避難指示区域の生活環境の充実や居住環境保全・整備を推進し、帰還しやすい環境や起業しやすい環境を整備する」施策を実現するため、旧避難指示区域の用途地域の制限見直しに取り組むこととしています。

〈これまでの経過〉

- 10月小高区地域協議会（令和5年10月19日）
現行の小高区市街地の用途地域制限内容の概要説明・意見交換
- 11月小高区地域協議会（令和5年11月27日）
制限見直し（たたき台）の概要説明・意見交換
- 小高区行政区長連合会連絡会議（令和5年12月18日）
制限見直し（素案）の概要説明

2 小高区の用途地域の制限見直しの理由

- ・震災前は職住近接型の土地利用特性を有していた。
- ・小高区の人口は震災の影響で約3割に減少し、帰還者の数は横ばい傾向。
- ・復興に向けた既存工場の増築や、起業者の立地の支障となることがあった。

3 小高区地域協議会の意見を踏まえた用途地域の見直しの方向性の検討

- ・空き家、空き地の利活用ができる用途地域への見直し
- ・市街地に家内製造が立地できる用途地域への見直し
- ・各種誘致施策に支障となっている用途地域の見直し
- ・幹線道路の用途地域の見直し
- ・市街地への誘導のための用途地域の見直し
- ・駅前通りを含めた商業地域・近隣商業地域については現行維持
- ・旧小高商業高校敷地については利活用が定まっていないため現状維持

4 小高区の土地利用計画図（土地利用構想図）（素案）

※図面は裏面参照。

5 小高区の用途地域の制限見直しの内容（素案）

※位置図は別紙図面参照。

●用途地域の変更

（1）一般住宅地区

- | | |
|------------------------------|--------|
| ①第一種低層住居専用地域（濃緑） | 8ha |
| 西町二丁目の一部 | |
| ○…住宅、×…店舗・事務所、×…工場 | |
| ②第一種中高層住居専用地域（黄緑） | 46.6ha |
| 大井字観音前、深町の一部 | |
| 南町一丁目の一部、田町一丁目、二丁目の一部 | |
| 関場二丁目の一部 | |
| 吉名字宮迫、中坪、白山、地藏堂、 | |
| 長迫、漆原、岩屋堂、宮迫台の一部 | |
| ○…住宅、○…店舗（500㎡以下）、×…事務所、×…工場 | |
| ③第二種中高層住居専用地域（薄緑） | 4.3ha |
| 上町二丁目の一部、仲町二丁目の一部 | |
| ○…住宅、○…店舗・事務所（1500㎡以下）、×…工場 | |

- | | |
|------------------------|--------|
| ④第一種住居地域（黄） | 58.9ha |
| ○…住宅、○…店舗・事務所（3000㎡以下） | |
| ○…工場（50㎡以下） | |

【効果】用途地域の大半を占める住宅系用途地域に中規模な事務所・店舗（3,000㎡以下）、工場（50㎡以下）の立地が可能となる。

<裏面につづく>

(2) (都) 大井門前線沿線地区

③第二種中高層住居専用地域(薄緑)	3.7ha
上町二丁目の一部、仲町二丁目の一部	
○…住宅、○…店舗・事務所(1500㎡以下)、×…工場	
④第一種住居地域(黄)	5.7ha
大町二丁目の一部、本町二丁目の一部、 東町二丁目、三丁目の一部	
○…住宅、○…店舗・事務所(3000㎡以下)、○…工場(50㎡以下)	

⑦準工業地域(紫)	9.4ha
○…住宅、○…店舗・事務所、○…工場	

【効果】幹線道路である小高区役所前の通りに商業・業務・工業の集積が可能となる。

●特別用途地区の決定

④第一種住居地域(黄)	136.1ha
西町一丁目、二丁目の一部	
南町一丁目の全部、南町二丁目の一部	
田町一丁目、二丁目の全部、関場一丁目、二丁目の一部	
上町一丁目、二丁目の一部、仲町一丁目、二丁目の一部	
大町一丁目、二丁目の一部、本町一丁目、二丁目の一部	
東町一丁目、二丁目、三丁目の一部	
大井字観音前、深町の一部	
岡田字北ノ内、養子坊、薬師堂の全部、万ヶ迫、十王迫の一部	
吉名字宮迫、宮迫台の全部	
玉ノ木下、中坪、長迫、地藏堂、漆原、岩屋堂、白山の一部	
○…住宅、○…店舗・事務所(3000㎡以下)、○…工場(50㎡以下)	

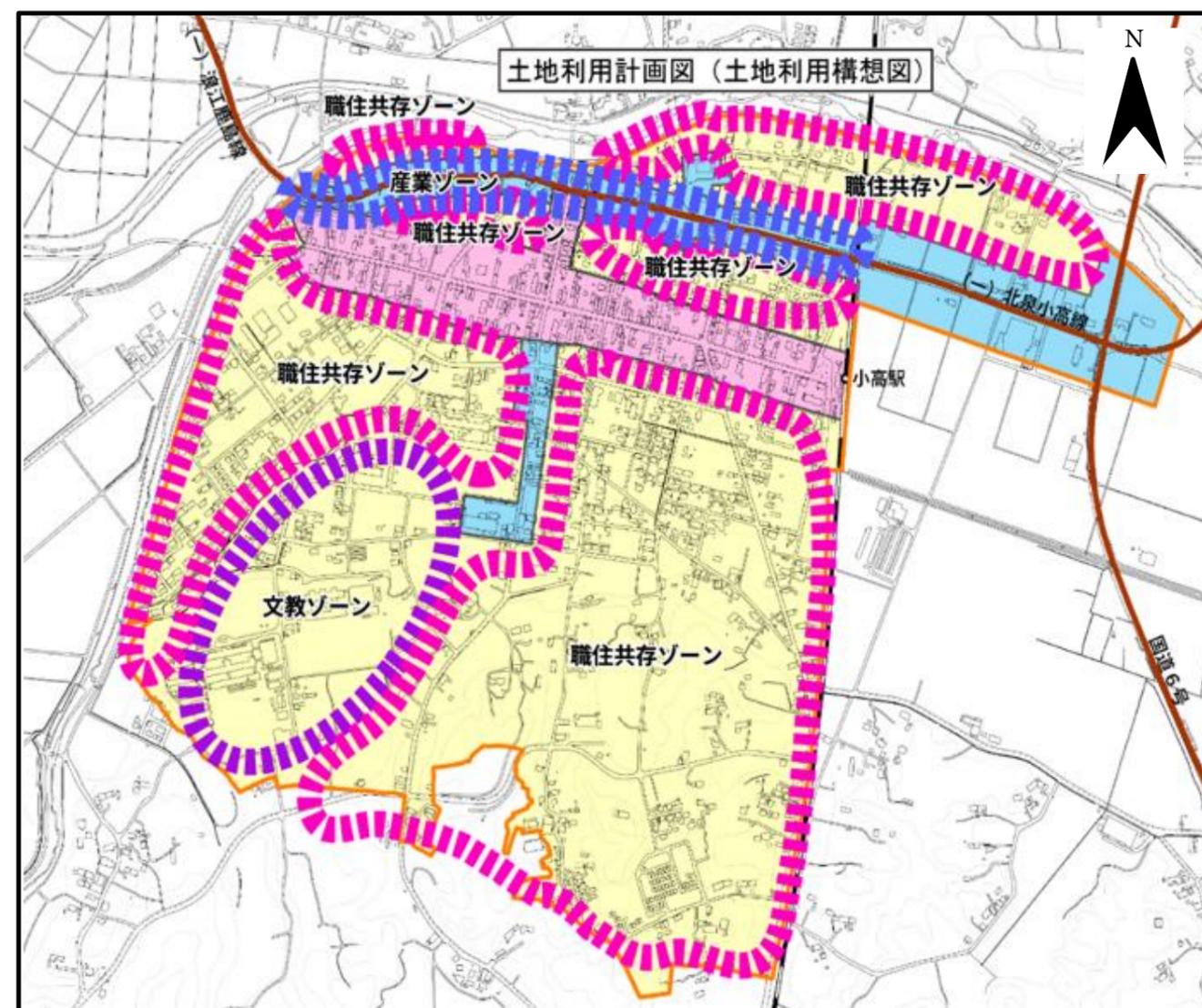
⑧特別用途地区(職住共存地区)	136.1ha
○…住宅、○…店舗・事務所(3000㎡以下)、○…工場(600㎡以下)	

【効果】用途地域の大半を占めた第一種住居地域に用途地域を補完する特別な地域として、第一種住居地域では建築不可能な小規模な工場(600㎡以下)の立地が可能となる。

6 今後の進め方

小高区住民の生活環境の充実や居住環境保全に配慮しつつ、帰還及び起業しやすい環境が整備される見直し内容が確認しながら、下記のとおり進めます。

- ・小高区住民への説明会【素案】 ← **今回説明**
- ・市民説明会(公聴会)【素案】
- ・案の公告、縦覧【原案】
- ・南相馬市都市計画審議会での審議【原案】
- ・都市計画の決定(変更)【緩和効果開始】



現行小高区市街地 用途地域総括図

③第二種中高層住居専用地域 (薄緑)

- 住宅
- 店舗・事務所 (1, 500㎡)
- × 工場

④第一種住居地域 (黄)

- 住宅
- 店舗・事務所 (3, 000㎡)
- 工場 (50㎡)

①第一種低層住居専用地域 (濃緑)

- 住宅
- × 店舗、事務所、工場

②第一種中高層住居専用地域 (黄緑)

- 住宅
- 店舗 (500㎡)
- × 事務所、工場

⑤近隣商業地域 (薄赤)

- 住宅、店舗、事務所
- 工場 (150㎡)

⑥商業地域 (赤)

- 住宅、店舗、事務所
- 工場 (150㎡)

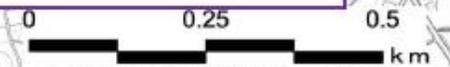
⑦準工業地域 (紫)

- 住宅、店舗、事務所、工場

凡 例	
	用途地域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準工業地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

※建築物床面積イメージ (概算)

- 50㎡ (小高区役所第4会議室49㎡、30畳)
- 150㎡ (小高交流センター内の小高マルシェ164㎡)
- 500㎡ (小高ストア431㎡)
- 1, 500㎡ (小高区役所1, 707㎡ (1階927㎡))



小高区市街地 用途地域の制限見直し (素案)

- ④第一種住居地域 (黄)
- 住宅
 - 店舗・事務所 (3,000㎡)
 - 工場 (50㎡)

- ⑧第一種住居地域 (黄)
+特別用途地区 (職住共存地区)
- 住宅
 - 店舗・事務所 (3,000㎡)
 - 工場 (600㎡)

- ⑧第一種住居地域 (黄)
+特別用途地区 (職住共存地区)
- 住宅
 - 店舗・事務所 (3,000㎡)
 - 工場 (600㎡)

- ⑦準工業地域 (紫)
- 住宅、店舗、事務所、工場

凡例

用途地域

- ④ 第一種住居地域
- ⑤ 近隣商業地域
- ⑥ 商業地域
- ⑦ 準工業地域
- ⑧ 特別用途地区 (職住共存地区)

※建築物床面積イメージ (概算)

- 50㎡ (小高区役所第4会議室49㎡、30畳)
- 150㎡ (小高交流センター内の小高マルシェ164㎡)
- 500㎡ (小高ストア431㎡)
- 1,500㎡ (小高区役所1,707㎡ (1階927㎡))

