

令和 5 年 1 1 月 2 7 日
小高区地域協議会

小高区（旧避難指示区域）
用途地域の制限見直し（たたき台）（概要）

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を取り組むこととしています。

10 月の地域協議会では、現行の小高区市街地の用途地域制限内容を説明し、今後の用途地域の制限見直し（素案）作成に向けて、小高区地域協議会と意見交換しました。

今回は、小高区の用途地域の制限見直し（たたき台）の概要を説明し、今後の用途地域の制限見直し（素案）作成に向けて、小高区地域協議会と意見交換するものです。

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を受け約 3 割に減少し、帰還者の数は横ばいとなってきている。
- ・一方で、復興に向けた既存工場の増築や、新たな起業者の立地の支障となることがありました。
- ・このような状況を踏まえ、南相馬市第三次総合計画において、原子力災害からの復興を掲げ、新たな施策を進めることとしました。
- ・市としては、市街地の用途地域の再構築を考慮しつつ、今後の市街地のあり方について、地域協議会のみなさまからいただいた意見をとりまとめ、庁内関係部署で検討を行いました。

3 小高区地域協議会（10 月）での質問・意見

資料 7 - 2

別紙 小高区地域協議会（10 月）での質問・意見一覧表のとおり

4 小高区の用途地域の方向性

小高区地域協議会（10 月）でいただいた意見を参考に、小高区の用途地域の方向性について検討しました。

- ・ 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

5 小高区の土地利用計画図(土地利用構想図)(たたき台) 資料7 - 3
別紙 土地利用計画図(土地利用構造図)のとおり

6 小高区の用途地域の制限見直しの内容(たたき台) 資料7 - 4
用途地域の変更

(1) 一般住宅地区

第一種低層住居専用地域	8 ha	第一種住居地域 58.9 ha
第一種中高層住居専用地域	46.6 ha	
第二種中高層住居専用地域	4.3 ha	

【見直し効果】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 m²以下)、工場(50 m²以下)の立地が可能となる。

(2)(都)大井門前線沿線地区

第二種中高層住居専用地域	3.7 ha	準工業地域 9.4 ha
第一種住居地域	5.7 ha	

【見直し効果】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

第一種住居地域	136.1 ha	特別用途地区(職住共存地区) 136.1 ha

【見直し効果】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 m²以下)の立地が可能となる。

見直し後の小高区の用途地域の建築物制限内容(概要) (単位:床面積^{m²})

用途地域名	面積	面積率	住居	店舗	事務所	工場
第一種低層住居専用地域	-	-	○	×	×	×
第一種中高層住居専用地域	-	-	○	500	×	×
第二種中高層住居専用地域	-	-	○	1,500	1,500	×
第一種住居地域	21.7 ha	11%	○	3,000	3,000	50
近隣商業地域	7 ha	4%	○	○	○	150
商業地域	9 ha	5%	○	○	○	150
準工業地域	19.2 ha	10%	○	○	○	○
特別用途地区(職住共存地区)	136.1ha	70%	○	3,000	3,000	600
	193ha	100%				

6 今後の進め方

今回提示した小高区の用途地域の制限見直しの内容(たたき台)について、小高区住民の生活環境の充実や居住環境保全の配慮しつつ、帰還者及び移住者が帰還及び起業しやすい環境が整備された見直し内容となっているか、今回確認していただき、事業を進めていきたい。

- ・ 行政区長、小高区住民へ周知説明
【小高区の用途地域の制限見直し(たたき台)】
- ・ 市民説明会(公聴会)
【小高区の用途地域の制限見直し(素案)】
- ・ 案の公告、縦覧
【小高区の用途地域の制限見直し(原案)】
- ・ 南相馬市都市計画審議会での審議
【小高区の用途地域の制限見直し(原案)】
- ・ 都市計画の決定(変更)
【小高区の用途地域の制限見直し(緩和効果開始)】

小高区地域協議会（10月）での質問・意見一覧表

	意見提出者	質問・意見	都市計画課の意見
(1) 生活環境の充実や居住環境に配慮した用途地域の制限の見直しとは？			
1	堀内委員	<p>まず、小高駅前の活性化を早期に検討してほしいです。</p> <p>地域住民をはじめ、小高駅を利用する人、学校が終わって帰りの電車を待つ高校生のためにも。</p> <p>子どもから高齢者まで、安全に安心して買い物できる商業エリアを整備していくべき。(お店、軽食店舗等)</p> <p>狭い用地に商業施設を建てるべきではなく、車の駐車場を十分確保し、施設に出入りできる安全通路を整備する。</p> <p>震災前、駅前通りのお店を利用する際に、お店の近くに共同駐車場があったのですが、現在は月極駐車場になりお店を利用する際は、お店前の限られた駐車スペースに車を止める、路上駐車をする状況にある。なぜ、共同駐車場を無くしたのでしょうか。</p> <p>商業エリアの整備に加え、路上駐車しなくても買い物をすることができる、まちなか共同駐車場を設けてほしい。</p> <p>小高区内の幹線道は国道6号線と旧国道(県道120号線)ですが、朝夕の通通勤時間帯には、道路の渋滞を避けるためか、小高区内の駅前通り等を猛スピードで走り去る車が多い。駅前通りを通行させないのは難しいと思うので、特に旧国道へ安全にアクセスできるような道路を整備し、歩行者等に安全な市街地整備につなげてほしい。</p> <p>産業高校生が主に利用する通学路について、道幅が狭く凹凸もあり、雨が降ると冠水する場所がある。地域住民も利用する生活道路は早期に整備してほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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
2	志賀委員	<p>歴史的に形成されてきた現在の居住環境をいかに復興させ維持しているかが問われている。</p> <p>しかし、現実として震災後の人口の激減、そして施策がなければ帰還した住民も高齢化が進み、今後も徐々に人口減少が想定される。人口減少が継続すると言うことは、同時に空き家・空き地が増加することを意味する。</p> <p>もとに戻そうとするのではなく、まして一挙に人口が増加は困難ならば、人口減少を受容した「まちづくり」と転換すべきである。</p> <p>特に、超高齢化の進展で生活圏変化(原町依存では持たない)、サービス利便性を求めるニーズが高まっていくことを想定しなければならない。</p> <p>第一に、市街地のコンパクト化、中心地への市民利用価値ある施設を誘導。</p> <p>第二に、小高区産業団地造成、周辺地でイノベーション構想やエフレイ構想がある中で、事務所・雇用従事者の誘致と移住定住の促進。</p> <p>第二ができなければ第一が生きない。その場合は過疎が進展し、歴史的価値のある相馬野馬追の小高郷が無くなる。</p> <p>そのためには、用途地域の変更、交通も含めた社会インフラの整備と防災対策が必要となる。各種誘致策を行う中で、一定程度用途地域の変更による緩和が起こることが想定される。</p> <p>国道6号線と市街地を結ぶ間にある小高駅東側に太陽光発電パネルが設置され、景観が損なわれたと同時に利活用が出来なくなった。そのようなことが起きてはならない。</p> <p>一定規模以上の太陽光発電設備の導入や不適格と思われる事業者や建物の建設に歯止めをかける措置、例えば条例や規制区域の設置、審査の厳格化など必要となる。なお、地域住民への説明等を義務付けでは取り込まれる心配があるので注意が必要と思われる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家空き地の利活用ができる用途地域への見直し ・市街地への誘導のための用途地域の見直し ・各種誘致施策に支障となっている用途地域の見直し
3	小林委員	<p>空き家をそのままにしておかないで、リノベーションの手助けをして利活用する。空き家の解体の補助金を出すしくみを、もう一度出してほしい。</p> <p>空き家になった所にソーラー発電用地とならないように市の条例を作ってほしい。市街地(住宅地)に発電所は不用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家空き地の利活用ができる用途地域への見直し

小高区地域協議会（10月）での質問・意見一覧表

	意見提出者	質問・意見	都市計画課の意見
(2) 帰還及び起業しやすい環境を整備するための用途地域の制限の見直しとは？			
1	堀内委員	<p>この地域にとって、生活するためには車がまず必要です。 住宅を建てる際も車の保管スペースを考えるとします。 ある程度の用地面積に加え、駐車場も確保できる用地が帰還、起業に必要なだと思ひます。 運搬や物流に於いても、幹線道路にスムーズにアクセスできること、人とものが何の支障もなく動ける用途環境を整えるべきではないでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路の用途地域の見直し
2	志賀委員	<p>キーとなるのが</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧小高商業高校跡地の利用 ・ 空き家空き地など低利用地の利活用 ・ 小高区産業団地造成やイノベやエフレイ機構がある中で、事業所・雇用従事者の誘致 <p>現在に用途地域の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域と近隣商業地域は既存のまま活かす ・ 現在の第一種低層住居専用地域（紅梅田住宅がある地域）を第一種住居専用地域に ・ 第一種中高層住居専用地域（3か所あり）を準工業地域に ・ 第二種中高層住居専用地域（旧サンフーズがあった地域）を第一種住居専用地域に ・ 旧小高商業高校周辺を第一種住居専用地域を準工業地域に ・ その他、現在用途地域に指定されていない地域においても、市が独自に計画している地域や今後イノベ・エフレイ・産業団地構想で必要となると思われる地域は 予め用途指定を新設しても良いと思われる。 <p>町残しのため、各種誘致施策があつても、せつかく小高の地を検討しても、用途地域が壁となつて誘致できないことがないようにしなければならない。 そのため一部用途緩和となつても良いと考える。但し景観美観を損なわない、歴史的価値を損なわない措置も同時に必要となる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家空き地の利活用ができる用途地域への見直し ・ 各種誘致施策に支障となつている用途地域の見直し ・ 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ていなため現状維持
3	小林委員	<p>空き店舗のリノベーション、新築しやすいように、店舗付き住宅がこの地方には合っているはず。助成金が、店舗と住宅別でないとなつた場合には、助成されないのが、起業できないのではないかと思われる。兼業こそが再生のかぎと思ふからです。 靴の製作、馬房、醸造所、都計の製造・組み立てet、ガラス細工など家内製造で成り立つものを町中に作れるような用途制限見直しをしてほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
(3) その他			
1	堀内委員	<p>震災前のような市街地を創り上げるのには、まず現状を目で確かめることが大切だと思ひます。 小高区に農業団地や産業団地を整備するするのは良いことと思ひますが、どちらも市街地から離れた場所になります。 郊外に整備しても、そこに行く交通手段等が必要です。 生活環境の充実や居住環境保全に配慮、帰還、起業するためには、小高区を中心市街地の用途利用をもつと真剣に考えてほしいです。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地への誘導のための用途地域の見直し
2	小林委員	<p>市内の住宅地にソーラーは不向き、景観、火災のリスクがありすぎる。再生エネルギーをめざすなら、公共の建物、新築の家の屋根にソーラーを付けることを推進すべきと思ひます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家空き地の利活用ができる用途地域への見直し

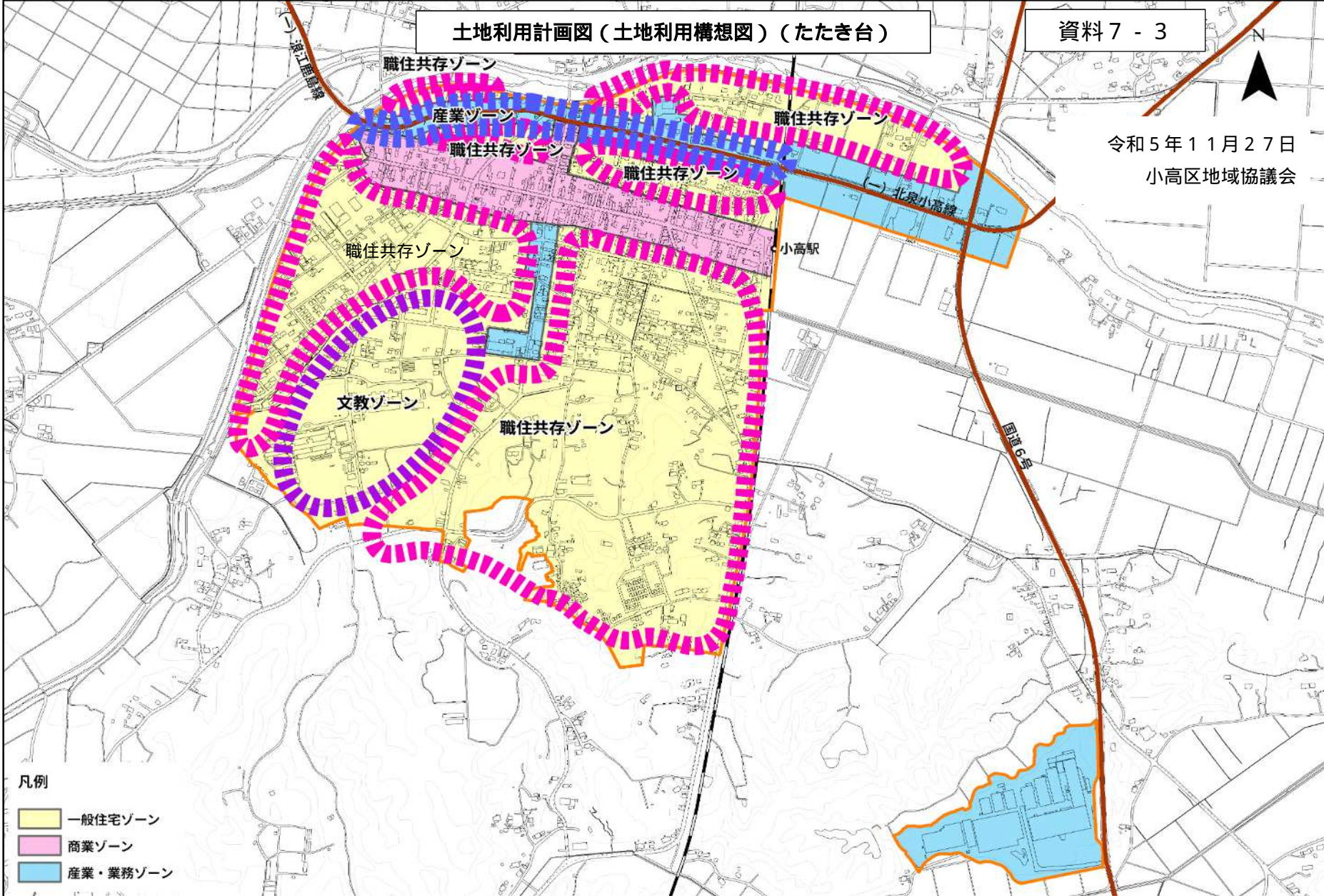
土地利用計画図（土地利用構想図）（たたき台）

資料 7 - 3

N



令和 5 年 1 1 月 2 7 日
小高区地域協議会



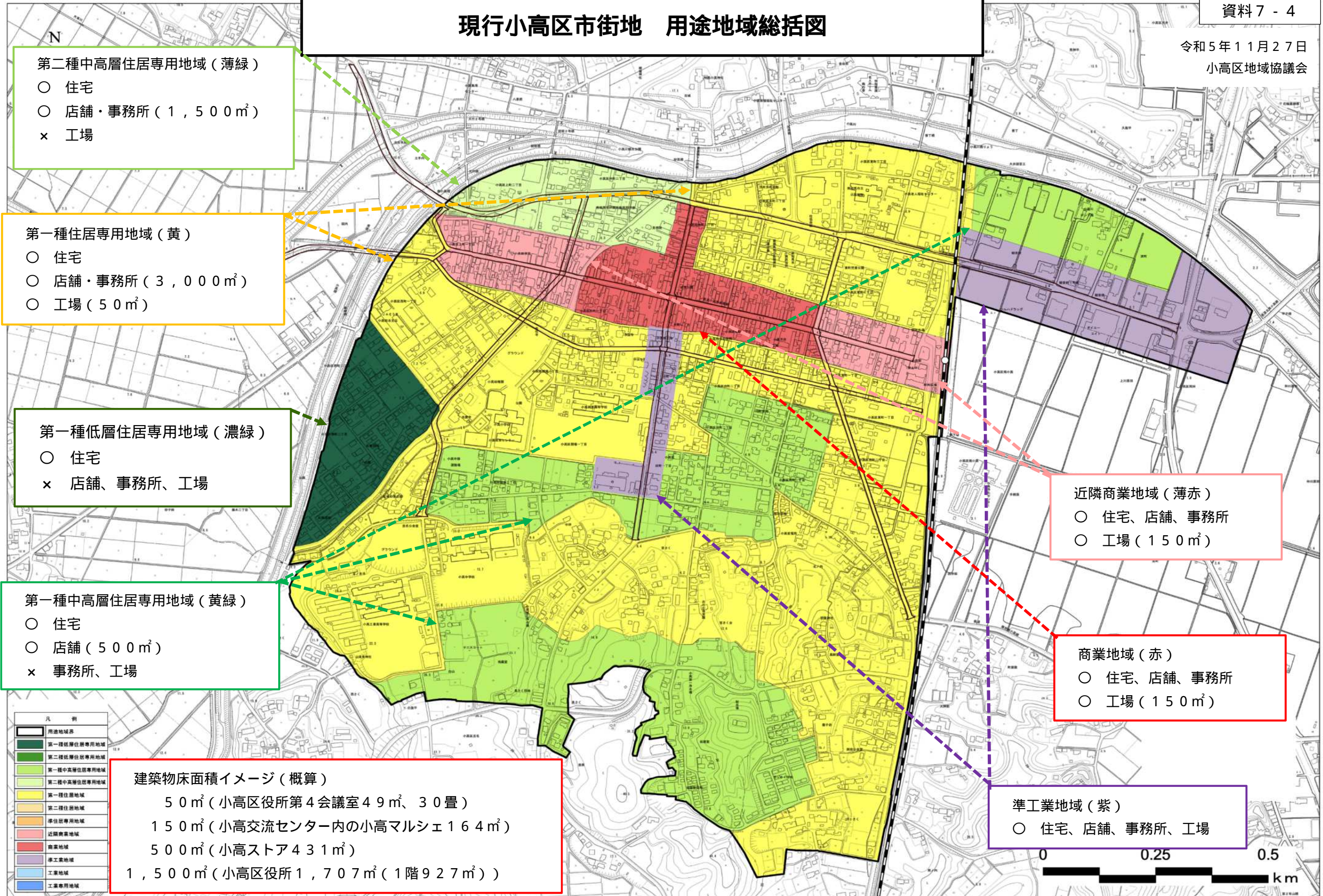
凡例

- 一般住宅ゾーン
- 商業ゾーン
- 産業・業務ゾーン

現行小高区市街地 用途地域総括図

資料7-4

令和5年11月27日
小高区地域協議会



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

第一種住居専用地域 (黄)
○ 住宅
○ 店舗・事務所 (3,000㎡)
○ 工場 (50㎡)

第一種低層住居専用地域 (濃緑)
○ 住宅
× 店舗、事務所、工場

第一種中高層住居専用地域 (黄緑)
○ 住宅
○ 店舗 (500㎡)
× 事務所、工場

近隣商業地域 (薄赤)
○ 住宅、店舗、事務所
○ 工場 (150㎡)

商業地域 (赤)
○ 住宅、店舗、事務所
○ 工場 (150㎡)

準工業地域 (紫)
○ 住宅、店舗、事務所、工場

凡例	用途地域
[Black outline]	用途地域界
[Dark Green]	第一種低層住居専用地域
[Light Green]	第二種低層住居専用地域
[Yellow-Green]	第一種中高層住居専用地域
[Light Green]	第二種中高層住居専用地域
[Yellow]	第一種住居地域
[Orange]	第二種住居地域
[Light Orange]	準住居専用地域
[Pink]	近隣商業地域
[Red]	商業地域
[Purple]	準工業地域
[Blue]	工業地域
[Light Blue]	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(たたき台)

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

- 第一種住居専用地域(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㎡)

- 近隣商業地域(薄赤)
- 住宅、店舗、事務所
 - 工場(150㎡)

- 商業地域(赤)
- 住宅、店舗、事務所
 - 工場(150㎡)

- 準工業地域(紫)
- 住宅、店舗、事務所、工場

凡例

用途地域

- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 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㎡))

