

特別用途地区の決定（素案）について（概要）

1 趣旨

小高区の人口は、震災と原発事故の影響により約3割に減少し、帰還者に占める高齢者の割合が高く、近年は帰還者の数は横ばいで推移している。今後、小高区の復興を進める上で、居住人口の回復と地域コミュニティの再生・再構築が不可欠である。

小高区では、南相馬市都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえ、用途地域の変更を進めている。すなわち、小高区市街地の骨格となっている商業系、工業系用途地域は現行どおり維持した上で、第一種低層住居専用地域以外の住居系の用途地域の全てを第一種住居地域に変更するものである。これにより、危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場や自動車修理工場、事務所等の立地が可能となる。

しかし、第一種住居地域では作業場の床面積が50平方メートル以下および原動機の出力の合計が0.75キロワット以下でしか立地できず、依然として立地制限が課題となっている。このため、小高区民の生活環境を最優先に考えつつ、東日本大震災以前の職住近接型の土地利用特性を活かし、コンパクトなまちづくりと街なかの賑わいの形成に向けて、第一種住居地域内全域（文教ゾーンを除く）を「職住共存ゾーン」に位置付け、特別用途地区（職住共存地区）を導入する。

特別用途地区を導入することで、中規模以上の製造業については制限を行いつつ、第一種住居地域では建築不可能な小規模製造業の立地が可能となる。市街地内の帰還者及び移住者の起業地の選択肢が広がり、小高区市街地全体において震災以前のような賑わいのある市街地形成の推進、更には職住共存型の産業の保護・育成を図ることができ、小高区の居住人口の回復と地域コミュニティの再生・再構築を行っていく礎となる。

このたび、特別用途地区の決定（素案）を取りまとめたことから、この素案に対するパブリックコメント手続を実施するものである。

2 これまでの主な経過等

本素案については小高区用途地域の見直しに係る住民説明会の中で概要を説明し、住民意向を考慮した。また県下々協議の結果を踏まえ、国（東北地方整備局）との事前相談を行い、最終的な取りまとめを行った。

No.	日程	項目
1	令和5年6月20日（月）	国事前相談①（特別用途地区）
2	10月19日（木）	小高区地域協議会（現行用途地域意見交換）
3	11月27日（月）	小高区地域協議会（たたき台意見交換）
4	12月18日（月）	小高区行政区長連合会連絡会議 （素案概要説明）
5	令和6年1月16日（火）	住民説明会（小高区用途地域見直し）
6	1月26日（金）	国事前相談②（特別用途地区）

7	4月15日～5月7日	パブリックコメントの実施 (小高区用途地域見直し)
8	5月10日(金)	公聴会(小高区用途地域見直し)
9	6月5日(水)	県下々協議(特別用途地区)
10	6月25日(火)	国事前相談③(特別用途地区)

3 特別用途地区の緩和基準の設定方針

南相馬市特別用途地区の基準については、小高区における土地利用特性の観点から、震災以前に存在する小規模な製造業の作業場の床面積の合計及び作業機械(原動機)の規模を考慮し、検討する。

震災以前の南相馬市の小高区における工場の規模は、「作業場の床面積の合計が600平方メートル以下、原動機の規模が20キロワット以下」のものが大半(約8割)を占めていたことから、緩和基準としては、以下を満たす小規模な製造業を許容の対象とする。

- ① 準工業地域に建築可能な工場及び自動車修理工場、倉庫の用途であること。
- ② 作業場の床面積の合計が600平方メートル以下であること。
- ③ 原動機の出力の合計が20キロワット以下であること。

(1) 見直し地区・概要及び効果

特別用途地区(職住共存地区約122.6ha)を指定

大字名	字名	全部・一部の別
西町	一丁目、二丁目	一部
南町	一丁目	全部
	二丁目	一部
田町	一丁目	一部
	二丁目	全部
関場	一丁目、二丁目	一部
上町	一丁目、二丁目	一部
仲町	一丁目、二丁目	一部
大町	一丁目、二丁目	一部
本町	一丁目、二丁目	一部
東町	一丁目、二丁目、三丁目	一部
大井	観音前、深町	一部
岡田	北ノ内、養子坊、薬師堂	全部
	万ヶ迫、十王迫	一部
吉名	宮迫、宮迫台	全部
	玉ノ木下、中坪、玉ノ木平、長迫、地藏堂、漆原、岩屋堂、白山	一部

4 パブリックコメント手続及び説明会にて公表する資料

- ・ 特別用途地区の決定（素案）について（概要）
- ・ 特別用途地区計画書（案）
- ・ 特別用途地区条例（案）

・ 資料 1
 ・ 資料 2
 ・ 資料 3

5 今後の主なスケジュール

No.	日程	項目
1	令和 6 年 7 月 3 1 日（水）	企画調整会議
2	8 月 7 日（水）	庁議
3	8 月 1 9 日（月）	法規審査会
4	8 月下旬	地域協議会へ報告
5	9 月	パブリックコメント
6	9 月	説明会（公聴会）
7	1 0 月	県事前協議（原案協議）
8	1 1 月	大臣承認申請
9	令和 7 年 1 月	公告縦覧
10	1 月	企画調整会議
11	1 月	庁議
12	3 月	3 月議会上程
13	4 月	市都市計画審議会へ諮問
14	5 月	県本協議（正式協議）
15	6 月	都市計画の変更（告示及び縦覧）

② 特別用途地区

相馬地方都市計画特別用途地区の決定（南相馬市決定）

相馬地方都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
職住共存地区	約 122.6 ha	
合 計	約 122.6 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、南相馬市第三次総合計画前期基本計画において、東日本大震災と原発事故からの復興の進展に伴う新たな課題や、変化が著しい社会情勢等への迅速かつ柔軟な対応を図るものとし、政策の柱に「原子力災害復興」を掲げ、旧避難指示区域の復興・再生、東日本大震災及び原発事故被災者への支援、環境の回復、その他まちづくり全般の施策展開を進めることとしています。

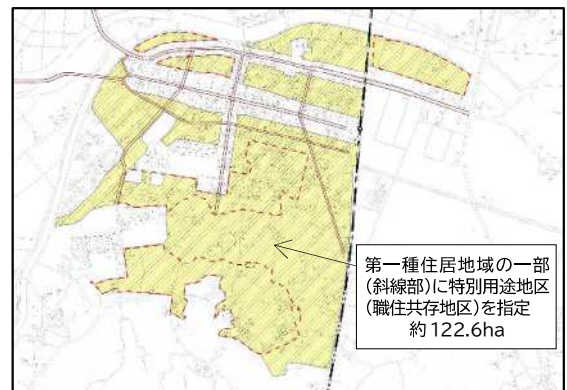
特に、本地区は平成28年7月に避難指示区域が解除され、復興の緒に就いたところですが、現在指定している都市計画用途地域では、地域の復興を牽引する地域に帰還する事業者の再建や新たな起業者が立地できず、地域復興の芽となる新たな活力が活用できていない状況にあります。

当該地区は、これまでの職住近接型の土地利用特性を活かし、空き家・空き地の利活用を図るとともに、周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成を踏まえた、更なる帰還しやすい環境や起業しやすい環境の整備を促進するため、第一種住居地域をベースに、小さな製造業(工場)として工場等の準工業地域で建築可能な特定業種、かつ作業場の床面積の合計が600㎡以下、原動機出力20kw以下の工場のみを容認する特別用途地区(職住共存地区)を導入するものです。

○職住共存ゾーン

職住共存ゾーンは、これまでの職住近接型の土地利用特性を活かし、空き家・空き地の利活用を図るとともに、周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成を踏まえた、更なる帰還しやすい環境や起業しやすい環境の整備を促進するために定める区域です。

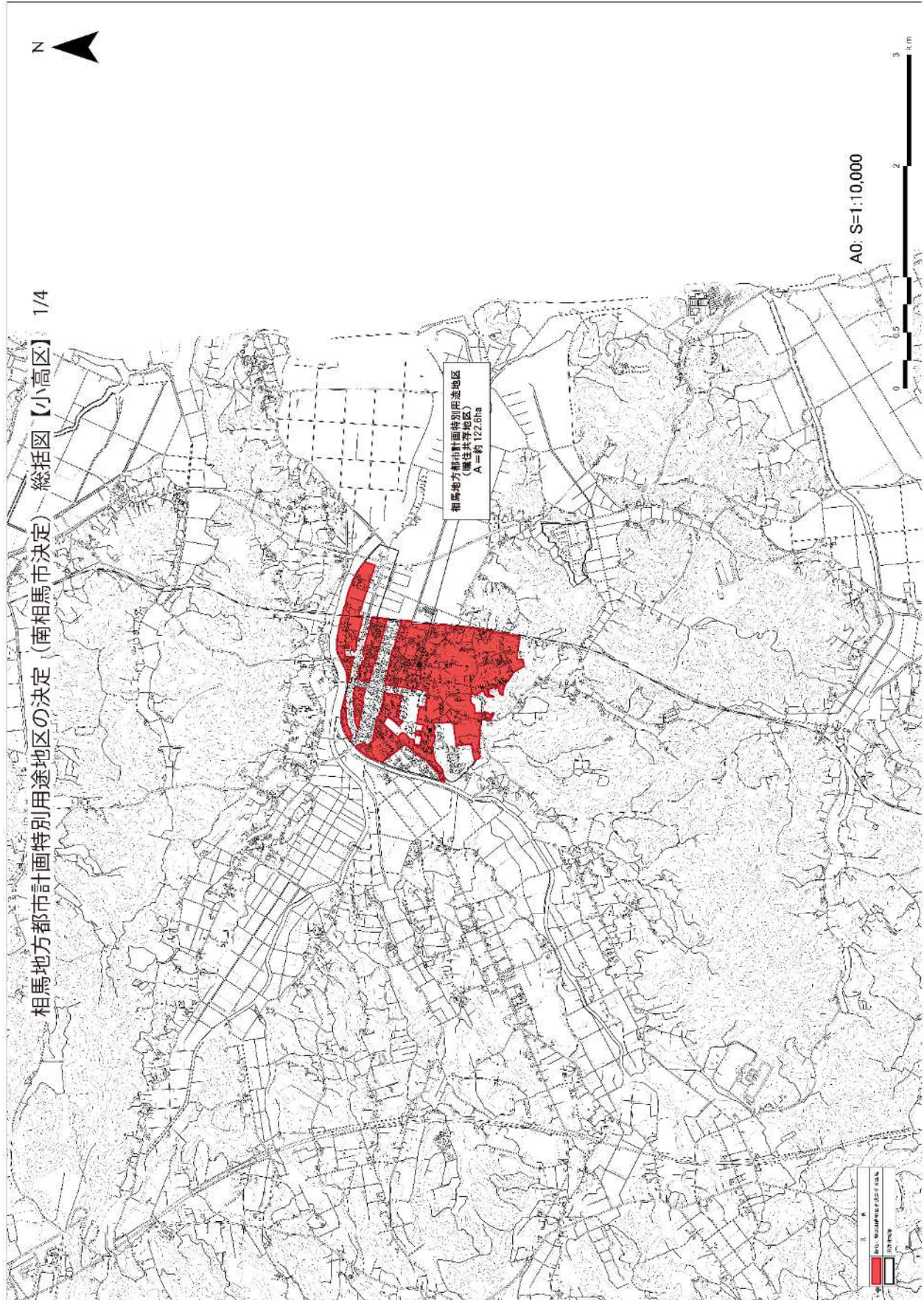
第一種住居地域をベースに、小さな製造業(工場)として工場・倉庫等の準工業地域で建築可能な特定業種、かつ作業場の床面積の合計が 600 ㎡以下、原動機 20kw以下の工場のみを容認する特別用途地区(職住共存地区)の導入を図ります。



○指定用途地域

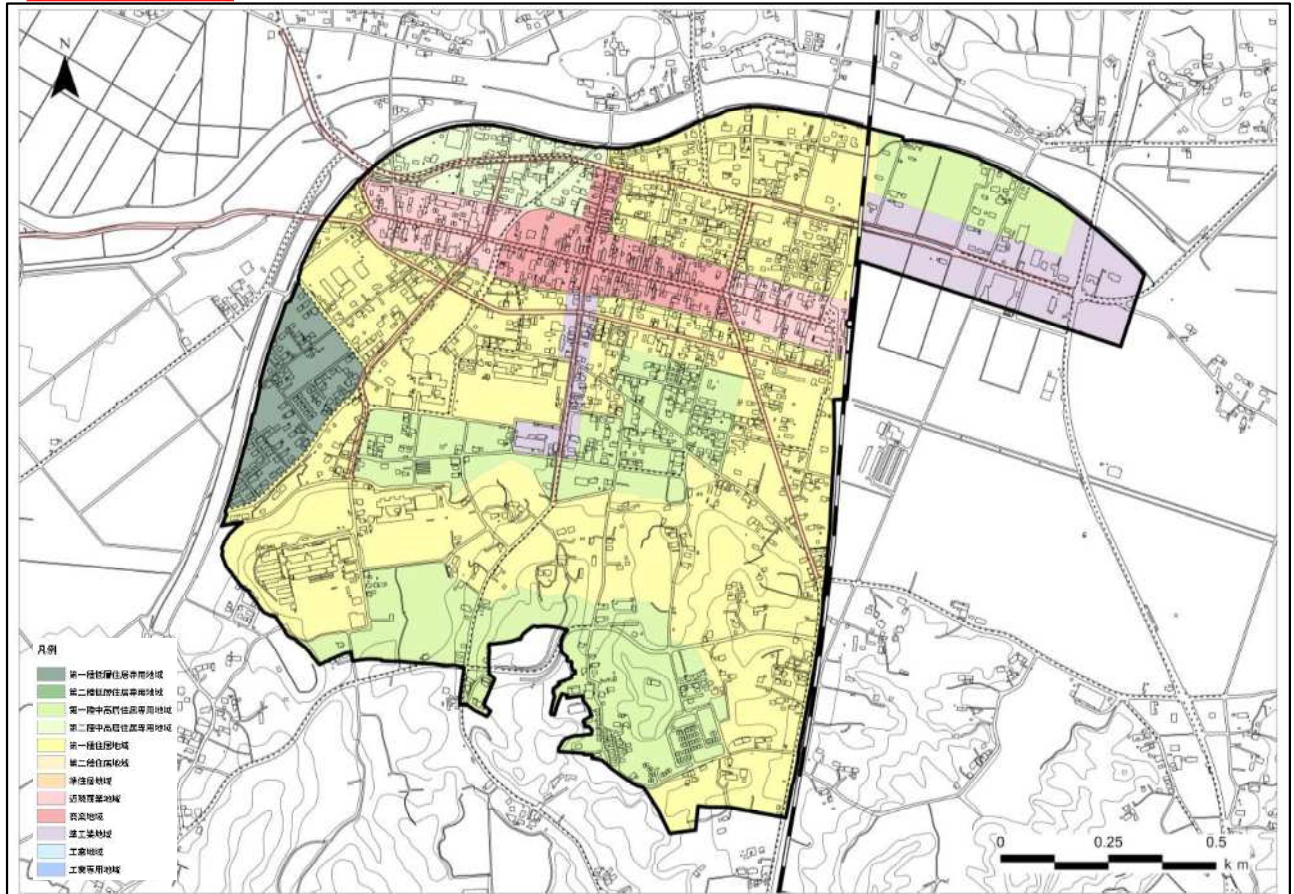
- ・第一種住居地域に、新たに特別用途地区(職住共存地区約 122.6ha)を決定

◆相馬地方都市計画特別用途地区の決定 総括図

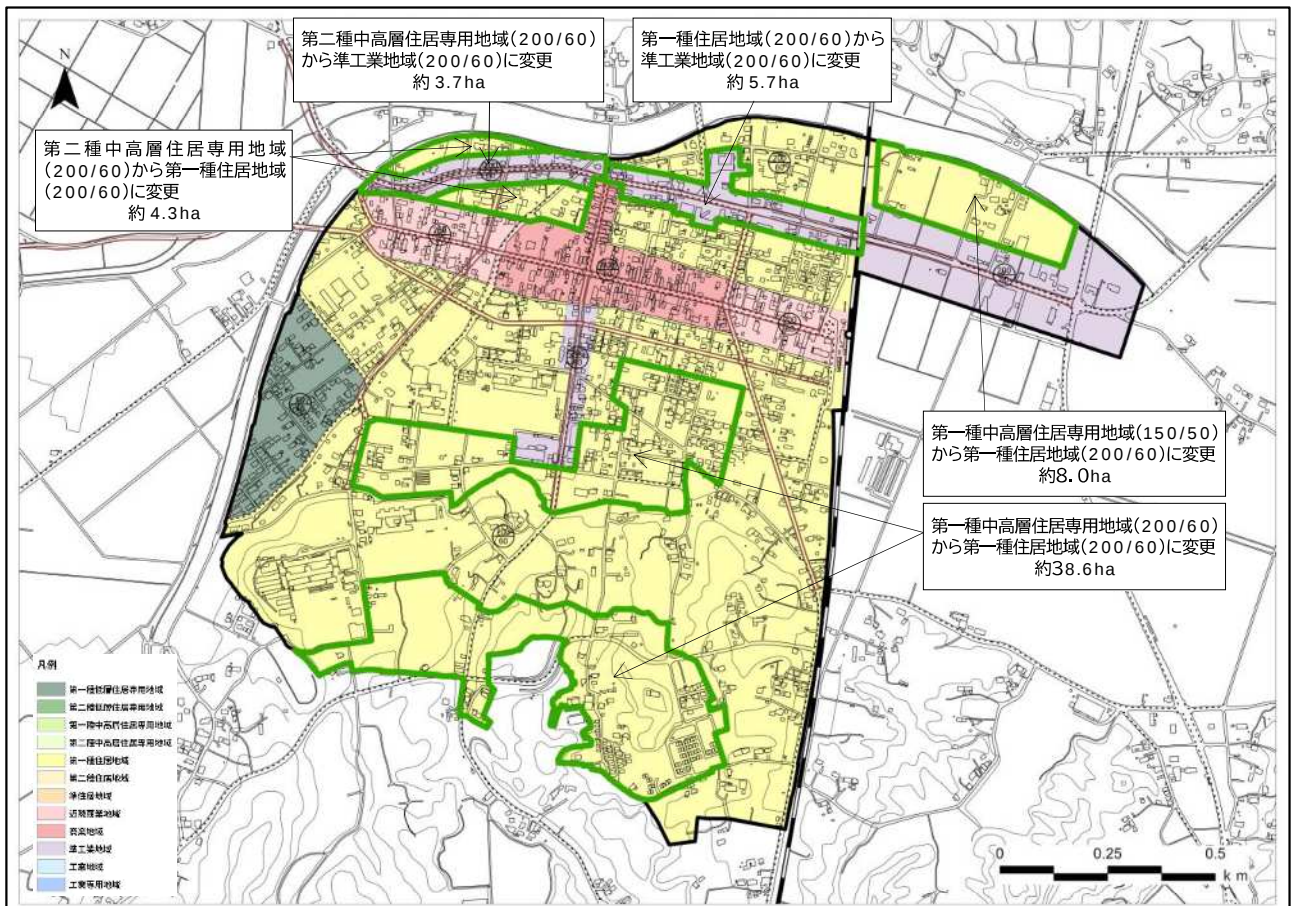


◆用途地域新旧対照図

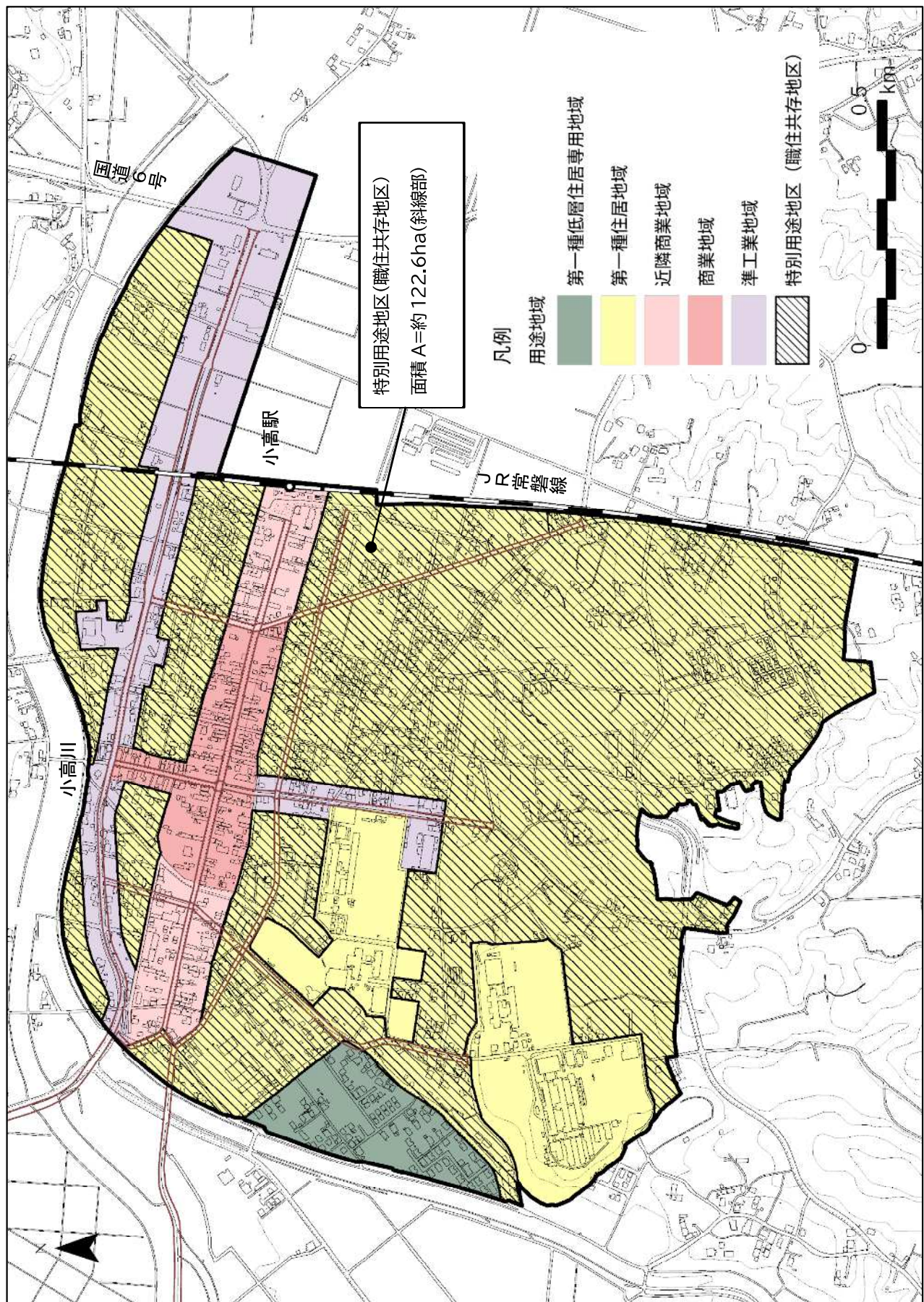
①用途地域見直し前



②用途地域見直し後(特別用途地区見直し前)



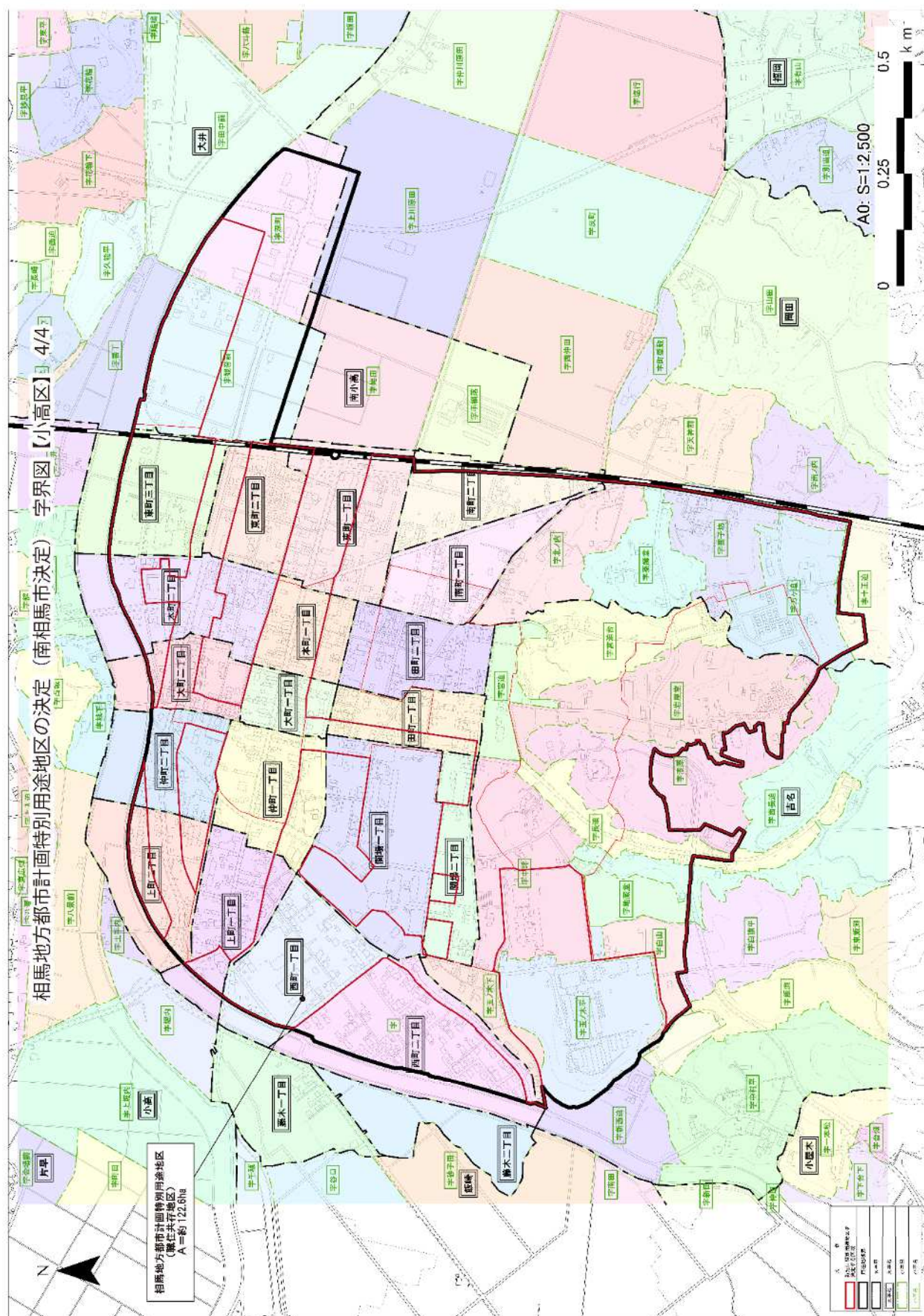
◆特別用途地区設定



○特別用途地区の決定に係る区域

区 分	大 字 名	字 名	全部・一部の別
特別用途地区(職住共存地区約122.6ha)を指定	西 町	一丁目、二丁目	一 部
	南 町	一丁目	全 部
		二丁目	一 部
	田 町	一丁目	一 部
		二丁目	全 部
	関 場	一丁目、二丁目	一 部
	上 町	一丁目、二丁目	一 部
	仲 町	一丁目、二丁目	一 部
	大 町	一丁目、二丁目	一 部
	本 町	一丁目、二丁目	一 部
	東 町	一丁目、二丁目、三丁目	一 部
	大 井	観音前、深町	一 部
	岡 田	北ノ内、養子坊、薬師堂	全 部
		万ヶ迫、十王迫	一 部
	吉 名	宮迫、宮迫台、	全 部
		玉ノ木下、中坪、玉ノ木平、長迫、地藏堂、漆原、岩屋堂、白山	一 部

○相馬地方都市計画特別用途地区の決定 字界図



南相馬市条例第 号

南相馬市特別用途地区内における建築制限の緩和等に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条及び第50条に基づき、特別用途地区内における建築物の制限及び建築の制限の緩和並びに建築物に付随して整備する原動機の容量の緩和に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、特別用途地区のうち職住共存地区の区域内において適用する。

(建築物の建築制限の緩和)

第4条 職住共存地区においては、次の各号のいずれにも該当する建築物は、法第48条第5項の規定にかかわらず、建築することができる。

- (1) 法別表第2（る）項第1号に掲げる工場以外の工場であること。
- (2) 作業場の床面積の合計が600平方メートル以下であること。
- (3) 使用する原動機の出力の合計が20キロワット以下であること。

(建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合の措置)

第5条 建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が当該特別用途地区に属する場合は、当該建築物及び敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により、第4条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合は、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（この条例の施行の日をいう。（ただし、この条例の改正により新たに第4条の規定の適用を受ける場合にあっては、当該改正の日をいい、区域の変更により新たに同条の規定の適用を受ける場合にあっては当該区域の変更の日をいう。以下同じ。））における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その建築面積の合計）が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基

準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 増築後の原動機の出力の合計が、基準時における原動機の出力の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により、第4条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合にあっては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(用途の変更に対する準用)

第7条 区域内の建築物の用途の変更を行う場合にあっては、第4条の規定を準用する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

用途地域による建築物の用途制限の概要（特別用途地区）

各用途地域における住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途について、次のとおりの制限が行われています。

特別用途地区（職住共存地区）
工場・倉庫等のみ建築用途制限を準工業地域相当に緩和
建築物面積600㎡以下、原動機出力20kw以下

用途地域内の建築物の用途制限																備考		特別用途地区（職住共存地区）		備考	
× 建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、△、▲、■ 面積階数等の制限あり		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	準住居地域	田園住居地域	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	用途地域の指定の無い区域	備考		備考			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり	○				
店舗等	（床面積）～150㎡以下	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	○				
	（床面積）150㎡超～500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○		○				
	（床面積）500㎡超～1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		○				
	（床面積）1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		○				
	（床面積）3,000㎡超～1万㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○		×				
	（床面積）1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×		×				
事務所等	（床面積）1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	○				
	（床面積）1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		○				
	（床面積）3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○		×				
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以下	▲				
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以下	▲				
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	×				
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲ 10,000㎡以下	×				
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲ 客席10,000㎡未満、△客席200㎡未満	×				
	キャバレー、個室付き浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲ 個室付浴場等は立地不可	×				
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		○				
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		○				
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		④	④：作業場の床面積600㎡以下、 原動機出力20kw以下			
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	④				
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発するものを除く	④				
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○		④				
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		④				
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		×				
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	④				
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域においては都市計画決定が必要																			

注：本表は建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではない。

3 参考資料

イ 書類

(1) 条例（案）の主旨説明

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 49 条及び第 50 条に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限及び建築の制限の緩和並びに建築物に付随して整備する原動機の容量の緩和に関し必要な事項を定めるものとする。

【主旨】

- 本条は、本条例中の各規定の解釈指針を与えるため、本条例の制定目的を明示するとともに、その目的の達成を併せて明示するもので、本条例は南相馬市特別用途地区内において、住環境との調和を図りつつ、旧避難指示区域内において職住共存型市街地の保護・育成及び再生を図ることを目的とし、その目的の達成手段として建築基準法(以下「法」という。)第49条及び第50条の規定に基づき、建築物の建築の制限を緩和し、建築物の用途、構造及び建築設備に関する制限を行うものです。
- 本市は、東日本大震災と原発事故からの復興の進展に伴う新たな課題や、変化が著しい社会情勢等への迅速かつ柔軟な対応を図るため、「南相馬市第三次総合計画」において旧避難指示区域の復興・再生を掲げ、避難者の帰還促進をはじめ、福島イノベーション・コースト構想を基軸とした新産業の集積・創出への取組みを推進しています。また、都市計画マスタープランにおいて既存市街地内の工業地の位置付けを再検討し、職住共存型市街地の維持、再構築を進めるとともに、街なかの活性化や賑わいを形成するため、新たに起業する事業者のチャレンジを支援できる土地利用を誘導するなど、生活の利便性確保に配慮しながら、職住が共存した市街地の形成を目指しています。
- しかし、南相馬市特別用途地区内に立地する工業の用途に供する多くの建築物は、既存の住宅系用途地域の中に共存しているため、用途地域の規制のみでは地域の復興・再生に反し、市のまちづくりの障害ともなりえることから、本条例を制定し、地域の住環境との調和を図りつつ、建築物の建築の制限を緩和することにより、身近な工業の保護・育成及び新たに起業する事業者のチャレンジを支援できる土地利用の誘導を目的に規定することとしました。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

【主旨】

本条は、本条例中の各用語の解釈方針を与えるため、本条例で使用する用語の引用先を明示するものです。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、次に掲げる特別用途地区内の区域内において適用する。

(1) 職住共存地区

【主旨】

- 本条は、本条例の適用を受ける区域を明らかにしたものです。

(建築物の建築制限の緩和)

第4条 職住共存地区においては、次の各号のいずれにも該当する建築物は、法第48条第5項の規定にかかわらず、建築することができる。

- (1) 法別表第二(る)項第1号に掲げる工場以外の工場であること。
- (2) 作業場の床面積の合計が600平方メートル以下であること。
- (3) 使用する原動機の出力の合計が20キロワット以下であること。

【主旨】

- 本項は、法第48条第5項の規定により建築してはならない建築物の制限の緩和内容を明示し、その前提として本条例の適用を受ける建築物の範囲を明らかにしたものです。
- 本条は、原動機を使用して事業を営む工場の用途に供する建築物の作業場の構造を制限し、騒音を防止することにより、住環境の保全を図りつつ、小高区市街地の復旧・復興を図ることを目的としています。
- 建築することができる建築物の作業場の床面積の合計及び原動機の出力の合計を600㎡以下、20kw以下としたのは、既存建築物の立地状況から決定しました。
- なお、原動機を使用しない工場の用途に供する建築物の作業場は、騒音の防止を図る必要がないため、本項は適用されない。

(建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合の措置)

第5条 建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が当該特別用途地区に属する場合は、当該建築物及び敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

【主旨】

- 本条は、建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の基準であり、本条例の適用を受ける建築物の区域を明らかにしたものです。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第6条 法第3条第2項の規定により、第4条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合は、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

【主旨】

- 本項は、南相馬市特別用途地区内において、用途地域に適用しない既存不適格建築物については、本条例の第4条の規定（法別表第二（る）項第1号に掲げる工場以外の工場であり、作業場の床面積の合計が600平方メートル以下、原動機の出力の合計が20キロワット以下であること）の適用を除外し、令第137条の7に規定する範囲内（1.2倍）で増改築を行うことを認めるものです。

（用途の変更に対する準用）

第7条 区域内の建築物の用途の変更を行う場合にあっては、第4条の規定を準用する。

【主旨】

- 本項は、南相馬市特別用途地区内において、建築物の用途の変更を行う場合については、本条例の第4条の規定（法別表第二（る）項第1号に掲げる工場以外の工場であり、作業場の床面積の合計が600平方メートル以下、原動機の出力の合計が20キロワット以下であること）の適用の範囲内で用途の変更を行うことを認めるものです。

（委任）

第8条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

【主旨】

- 本条の規定は、本条例の施行に関し必要な事項については、市長が定めるものです。

（施行期日）

この条例は、公布の日から施行する。

（令和 年 月 日から施行）

- 本条は、施行期日を明確にする規定です。