

1. 計画書

相馬地方都市計画用途地域の変更（南相馬市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 8.0ha 約 56.0ha	6/10以下 8/10以下	4/10以下 5/10以下	1.0m 1.0m	200㎡(一部のみ) —	10m 10m	0.8% 5.3%
小 計	約 64.0ha						6.1%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	0.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 213.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.3%
第二種中高層 住居専用地域	約 7.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7%
第一種住居地域	約 403.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	38.5%
第二種住居地域	約 27.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
準住居地域	約 18.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約 15.4ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5%
小 計	約 16.0ha 約 31.4ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5% 3.0%
商業地域	約 43.2ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.1%
準工業地域	約 174.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.7%
工業地域	約 53.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 13.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.2%
合 計	約1,048.6ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

【小川町地区（原町区）】

本市では、南相馬市都市計画マスタープランにおける都市づくり理念として「住みなれたまちや産業を復興し、安全・安心で持続可能な都市づくり」を掲げ、市街地の土地利用の方針の中で、「原町区小川町の工場跡地は、誘致企業が撤退し、周辺の低層住宅地と一体的な土地利用に転換されていることから、住居系用途地域に見直しを行う」ことを位置付けています。

工業地域を指定している本地区は、東日本大震災における防災集団移転促進事業により、被災者が居住する低層住宅地が整備され、周辺の住宅地と一体となった良好な居住環境が形成されており、現在指定している工業地域では、良好な居住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

そこで、南相馬市都市計画マスタープランにおける市街地の土地利用の方針の下、周辺の住宅地と一体となった良好な居住環境を保護するため、本地区の用途地域を第一種住居地域へ変更するものです。

【三島町二丁目地区（原町区）】

本市では、南相馬市都市計画マスタープランにおける都市づくり理念として「住みなれたまちや産業を復興し、安全・安心で持続可能な都市づくり」を掲げ、生活関連施設の方針の中で、公共施設の利便性の向上に関する方針として、「医療・福祉・商業等の様々な都市機能を集約し、歩いて利用できるコンパクトなまちづくりを進め、公共施設の利便性の高い効率的な土地利用の誘導に取り組みます。」と位置付けています。

第一種中高層住居専用地域に指定している本地区は、相双地域の中心的な機能を担う広域拠点である原町区の中心市街地に隣接し、地区周辺には市民文化会館等が立地しています。

そこで、南相馬市都市計画マスタープランにおける上記の方針を踏まえ、コンパクトなまちづくりの推進に向けて、公共施設の機能を集約し市民の利便性向上を図るため、大規模な公共施設の立地が可能な準工業地域へ用途地域を変更するものです。

【小高地区（小高区）】

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、かつ帰還者の数が横ばい傾向にあり、空き地、空き家が急増している中、旧避難指示区域の復興・再生に向けた、既存工場の増築や新たな移住者による起業活動が徐々に広がりつつある状況が見られます。

一方で、現行の小高区用途地域では、市街地周辺における建築物等の種類や大きさなど、従前のまちづくり（ゾーニング）に合わせ、制限をしていることから、これら帰還者・起業家による意向等を踏まえた立地が進んでおらず、旧避難指示区域の復興・再生に向けた問題の一つとなっています。

このことから、これらの問題解決に向けて、小高区用途地域の制限を見直しするため、「南相馬市第三次総合計画」及び「南相馬市第三次国土利用計画」における土地利用の基本的な考え方を踏まえ、「南相馬市都市計画マスタープラン」における市街地の土地利用方針及び小高区まちづくりの地区目標と整備方針に基づき、本地区の用途地域の変更をするものです。

（１）一般住宅地区

当該地区は、日常生活の基盤となる一般住宅地区であり、建物の建替え等にあわせた居住環境の改善、空き家・空き地を含んだ低・未利用地の有効活用を促進するため、現在指定されている（都）大井門前線沿線以外の第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の全域を3,000㎡までの店舗及び事務所が立地可能な第一種住居地域へ変更するものです。

第一種中高層住居専用地域（１５０／５０）	８．０ha を第一種住居地域（200/60）へ変更
第一種中高層住居専用地域（２００／６０）	３８．６ha を第一種住居地域（200/60）へ変更
第二種中高層住居専用地域（２００／６０）	４．３ha を第一種住居地域（200/60）へ変更

（２）（都）大井門前線沿線地区

当該地区は、（都）大井門前線 $w=12m$ で整備済みであり、かつ既に公共施設、自動車修理工場等が沿線に立ち並んでおり、土地利用の用途構成は「住商工混在」「住工混在」のゾーンに分類されます。今後とも、現行土地利用と国道6号や（仮）小高スマートインターチェンジと接続する広域的な交通の利便性を活かしながら、将来土地利用構想を牽引する産業系土地利用の誘導を図ることが重要なため、（都）大井門前線沿道に指定されている第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域を商業・業務・工業が立地可能な準工業地域へ変更するものです。

第二種中高層住居専用地域（２００／６０）	３．７ha を準工業地域へ変更
第一種住居地域（２００／６０）	５．７ha を準工業地域へ変更

参考 相馬地方都市計画 用途地域の変更（南相馬市決定）（都市計画区域単位）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 92.6ha 約 56.0ha 約 35.6ha 約 184.2ha	6/10以下 8/10以下 10/10以下	4/10以下 5/10以下 5/10以下	1.0m 1.0m 1.0m	200㎡(一部のみ) — —	10m 10m 10m	3.5% 2.1% 1.3% 6.9%
第二種低層 住居専用地域	約 0.0ha	—	—	—	—	—	0.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 69.0ha 約 27.5ha 約 320.5ha 約 417.0ha	10/10以下 15/10以下 20/10以下	5/10以下 5/10以下 6/10以下	— — —	— — —	— — —	2.6% 1.0% 12.1% 15.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 28.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
第一種住居地域	約 662.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	24.9%
第二種住居地域	約 81.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%
準住居地域	約 28.1ha 約 6.6ha 約 34.7ha	20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	1.1% 0.2% 1.3%
田園住居地域	約 0.0ha	—	—	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約 44.3ha 約 18.9ha 約 63.2ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	1.7% 0.7% 2.4%
商業地域	約 70.5ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.6%
準工業地域	約 312.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8%
工業地域	約 237.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.9%
工業専用地域	約 565.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.3%
合 計	約2,657.6ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

2. 新旧対照表

用途地域面積新旧対照表

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 8.0ha 約 56.0ha	6/10以下 8/10以下	4/10以下 5/10以下	1.0m 1.0m	200㎡(一部のみ)	10m 10m	0.8% 5.3%
小 計	約 64.0ha						6.1%
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 0.0ha	—	—	—	—	—	0.0%
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 8.0ha 約 0.0ha 約 253.1ha 約 213.2ha 約 261.1ha 約 213.2ha	15/10以下 — 20/10以下 20/10以下	5/10以下 — 6/10以下 6/10以下	—	—	—	0.8% 0.0% 24.1% 20.3% 24.9% 20.3%
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 15.0ha 約 7.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4% 0.7%
第 一 種 住 居 地 域	約 354.1ha 約 403.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	33.8% 38.5%
第 二 種 住 居 地 域	約 27.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
準 住 居 地 域	約 18.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
田 園 住 居 地 域	約 0.0ha	—	—	—	—	—	0.0%
近 隣 商 業 地 域	約 15.4ha 約 16.0ha 約 31.4ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	1.5% 1.5% 3.0%
小 計							
商 業 地 域	約 43.2ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.1%
準 工 業 地 域	約 163.8ha 約 174.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.7% 16.7%
工 業 地 域	約 58.0ha 約 53.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5% 5.1%
工 業 専 用 地 域	約 13.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.2%
合 計	約1,048.6ha 約1,048.6ha						100.0% 100.0%

上段：変更前

下段：変更後

面積変動の内訳

【小川町地区（原町区）】

- ・ 第一種住居地域 + 4.1ha
- ・ 工業地域 ▲ 4.1ha

【三島町二丁目地区（原町区）】

- ・ 第一種中高層住居専用地域 ▲ 1.3ha
- ・ 準工業地域 + 1.3ha

【小高地区（小高区）】

- ・ 第一種中高層住居専用地域 ▲ 46.6ha
- ・ 第二種中高層住居専用地域 ▲ 8.0ha
- ・ 第一種住居地域 + 45.2ha
- ・ 準工業地域 + 9.4ha

3. 都市計画の変更に係る土地の区域

用途地域の種類等の変更に係る区域

福島県南相馬市のうち、

【小川町地区（原町区）】

はらまちくおがわちよう
原町区小川町の一部の区域

【三島町二丁目地区（原町区）】

はらまちくみしまちよう
原町区三島町二丁目の一部の区域

【小高地区（小高区）】

おだかくおおまち
小高区大町二丁目の一部の区域

おだかくかみまち
小高区上町二丁目の一部の区域

おだかくせきば
小高区関場二丁目の一部の区域

おだかくたまち
小高区田町一丁目及び二丁目の各一部の区域

おだかくなまち
小高区仲町二丁目の一部の区域

おだかくひがしまち
小高区東町二丁目及び三丁目の各一部の区域

おだかくみなみまち
小高区南町一丁目の一部の区域

おだかくもとまち
小高区本町二丁目の一部の区域

おだかくおい かのんまえ ふかまち
小高区大井字観音前及び字深町の各一部の区域

おだかくおかだ まんがさく ようしぼう
小高区岡田字万ヶ迫及び字養子坊の各一部の区域

おだかくよしな みやさく なかつぼ たまのきだいら はくさん じぞうどう ながさく うるしばら いおやどう みやさくだい
小高区吉名字宮迫、字中坪、字玉ノ木平、字白山、字地藏堂、字長迫、字漆原、字岩屋堂及び字宮迫台の各一部の区域

4. 用途地域決定基準

(1) 第1種低層住居専用地域

【 指定の主旨 】	低層住宅に係わる良好な住居の環境を保護するために定める地域
-----------	-------------------------------

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・既成市街地の内、居住環境が良好で低層に純化された住宅地で今後とも良好な居住環境を保全する地域	80 %／ 50 %
II	・進行事街地の内、低層住宅地としての良好な住環境を有し、今後も当該環境の保護・誘導を図る地域	
III	・既成市街地及び進行事街地の内、土地区画整理事業等により計画的に整備された、または確実に整備される住宅団地で、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る地域	
IV	・新市街地で、土地区画整理事業等により計画的に整備された、または確実に整備される住宅団地で、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る地域	60 %／ 40 % 60 %／ 50 %

(2) 第2種低層住居専用地域

【 指定の主旨 】	主要な生活道路等の沿道において、主として低層住宅に係わる良好な居住環境を保護しつつ、日常生活に必要な小規模な店舗等と併存を図る地域に定める
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・既成市街地で、土地区画整理事業等により整備された低層住宅地の主要な生活道路の沿道等で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容しつつ、良好な居住環境を保護すべき地域	80 %／ 50 %
II	・進行事街地内で、土地区画整理事業等により整備された、または整備されることが確実な地域の主要な生活道路の沿道等で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容しつつ、良好な居住環境を保護すべき地域	
III	・新市街地で、土地区画整理事業等により整備された、または整備されることが確実な区域の主要な生活道路の沿道等で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容しつつ、良好な居住環境を保護すべき地域	60 %／ 50 % 80 %／ 50 %

(3) 第1種中高層住居専用地域

【 指定の主旨 】	小規模の店舗・飲食店との併存を図りつつ、主として中高層住宅に係わる良好な住居の環境を保護するために定める地域
-----------	--

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・既成市街地及び進行市街地の内、中高層と低層の住宅が併存する地域において、今後とも良好な居住環境を保全する地域	200 %／ 60 % (150 %／ 50 %)
II	・良好な居住環境を有する中高層住宅と病院、店舗、飲食店等が併存する市街地内において、今後とも当該環境の保護・誘導を図る地域	
III	・土地区画整理事業等により計画的に整備された、または確実に整備される住宅団地で、良好な居住環境を有する一団の中高層住宅地の形成を図る区域	200 %／ 60 % (150 %／ 50 %)

(4) 第2種中高層住居専用地域

【 指定の主旨 】	幹線道路等の沿道において、中規模の店舗・飲食店及び小規模の作業所等との併存を図りつつ、主として中高層住宅に係る良好な居住環境を保護するために定める地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・既成市街地及び進行市街地の内、住宅専用度の高い地域の幹線道路等の沿道で、中規模の商業・業務施設及び小規模の作業所等の立地を許容しつつ、主に中高層住宅地として良好な居住環境を保護すべき地域	200 %／ 60 % (150 %／ 50 %)
II	・土地区画整理事業等により整備された、または整備されることが確実な地域の幹線道路等の沿道等で、中規模の商業・業務施設及び小規模の作業所等の立地を許容しつつ、計画的な中高層住宅地として良好な居住環境の形成を図る地域	200 %／ 60 % (150 %／ 50 %)

(5) 第1種住居地域

【 指定の主旨 】	一定規模の商業・業務施設及び居住環境に支障のない工業等との併存を図りつつ、主として住宅に係わる良好な居住環境を保護するために定める地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・既成市街地及び進行市街地の内、比較的住宅の専用度が高い地域において、一定規模の店舗・業務施設及び居住環境に支障のない工場等との併存を図りつつ、主として住宅に係る良好な居住環境を保護するために定める地域	200 %／ 60 %
II	・近隣的な商業地を補完する小規模な商業機能を有する地域で、一定規模の小売業・飲食店の立地を図るべき域	
III	・住居専用地域と商業地域・工業地域、工業専用地域間の環境の変化を緩衝する機能を有する地域	

(6) 第2種住居地域

【 指定の主旨 】	商業・業務施設及び居住環境に支障のない工場等との併存を図りつつ、主として住宅に係わる居住環境を保護するために定める地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・中心市街地を取り囲む既成市街地で、一定規模以下の商業施設または業務施設の立地を許容しつつ、主として高密度な住宅地の形成を図るべき地域	200 %／ 60 %
II	・既成市街地及び進行市街地の内、比較的住宅の専用度が高い地域において、一定規模の店舗・飲食店及び居住環境に支障のない工場等との併存を図りつつ、主として居住環境を保護するために定める地域	
III	・既成市街地内で、住宅と小規模工場が混在する地域において、居住環境に支障のない既存小規模工場を許容しつつ主として居住環境を保護するために定める地域	
IV	・近隣的な商業地として、最寄品を主とする小売・飲食店等の集積を図る地域	
V	・幹線道路または鉄道の沿線において、広範な用途の混在を防止しつつ、商業・業務施設等の集積を図る地域	
VI	・住宅地と一定規模以下の研究開発、情報処理等の施設との併存を図る地域	

(7) 準住居地域

【 指定の主旨 】	幹線道路の沿道等で用途の広範な混在を防止しつつ、その地域特性に相応しい業務の利便の増進を図るとともに、これと調和した居住環境を保護するために定める地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・幹線道路等の沿道の住宅地で、広範な用途の混在を防止しつつ、自動車関連施設、商業・業務施設等の沿道サービス施設の立地を図るべき地域	200 %／ 60 %

(8) 田園住居地域

【 指定の主旨 】	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・戸建て住宅が広がる市街地郊外において、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり保全する区域	60 % / 50 % 80 % / 50 % 80 % / 60 %

(9) 近隣商業地域

【 指定の主旨 】	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域
-----------	---

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・商業地域の周辺にあつて、最寄品等の日常生活の購買を主体とする商業・業務施設等が集積している地域	300 %／ 80 % (200 %／ 80 %)
II	・鉄道駅周辺にあつて、最寄品等の日常生活の購買を主体とする商業・業務施設等が集積している地域及び今後その集積を図る地域	
III	・幹線道路沿道で、商業、業務施設、沿道サービス施設の立地している地域	
IV	・近隣または地区等の日常生活圏の中心商業地で、最寄品を主とする店舗・飲食店の集積を図る地域及びその周辺住宅地の環境を保護する必要がある地域	200 %／ 80 %
V	・交通量の多い主要な幹線道路の沿道で、郊外型の沿道サービス施設が立地している地域及び今後その集積を図る地域	

(10) 商業地域

【 指定の主旨 】	主として商業のその他の業務の利便を増進するために定める地域
-----------	-------------------------------

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・中心市街地で、商業・業務施設及び娯楽施設等の高い集積がある、または今後その集積を進め土地の高度利用を図るべき地域	400 %／ 80 %
II	・鉄道駅周辺で、買回品を主とする店舗、飲食店等の集積を図るべき地域	400 %／ 80 % (300 %／ 80 %) (200 %／ 80 %)
III	・郊外の拠点的な商業地で、大規模店舗等の集中的な立地を図るべき地域	
IV	・広域的な物流拠点など、卸売業を中心とした流通機能や業務施設の集中的な立地を図るべき地域	400 %／ 80 %

(11) 準工業地域

【 指定の主旨 】	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域
-----------	----------------------------------

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・工業団地として、計画的に整備、開発された地域、または整備されることが確実な地域において、環境の悪化をもたらす恐れのない工業、サービス工業、流通施設、研究開発施設等の集積を図る地域	200 %／ 60 %
II	・既成市街地内で、住宅と小規模工場が混在する地域において、既存の住宅と小規模工場の併存を容認しながら、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業等の立地を図る地域	
III	・国道6号等の交通量の多い幹線道路の沿道において、周辺環境の悪化をもたらす恐れのない沿道サービス型の工業、業務等の立地を図るべき地域	

(12) 工業地域

【 指定の主旨 】	主として工業の利便の増進を図る地域
-----------	-------------------

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・工業団地として、計画的に整備、開発された地域、または整備されることが確実な地域において、流通・業務、研究開発等と一体となった工業地の形成を図る地域	200 %／ 60 %
II	・既成市街地内で、既に大規模な工場が集積している地域、または準工業地域では立地できない工場等が立地している地域	

(13) 工業専用地域

【 指定の主旨 】	住宅や娯楽施設等を排除または防止し、工業の専用的な利便の増進を図る地域
-----------	-------------------------------------

【 選定区域 】		【 容積率／建ぺい率 】
I	・工業団地として、計画的に整備、開発された地域、または整備されることが確実な地域において、重化学工業等の工場の集積を図る地域	200 %／ 60 %
II	・幹線道路等の結節点や、インターチェンジ周辺等の交通利便性の高い地域において、工業、流通・業務施設等の集積を図る地域	

5.都市計画変更の経緯

【原町区】

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
昭和46年 8月 5日	当初決定	福島県	用途地域を指定（665.6ha）
昭和53年 1月23日	第1回変更	〃	一部変更、拡大（694.4ha）
昭和56年 1月17日	第2回変更	〃	拡大、一部廃止（694.3ha）
平成 4年 9月 7日	第3回変更	〃	一部変更
平成 8年 4月10日	第4回変更	〃	指定替え、拡大 現行7用途地域⇒9用途地域 （718.3ha）
平成 8年11月 6日	第5回変更	〃	一部変更（718.0ha）
平成13年 2月22日	第6回変更	〃	一部変更
平成17年 3月11日	第7回変更	原町市	一部変更
令和 年 月 日	第8回変更	南相馬市	一部変更（今回変更）

【鹿島区】

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
平成 6年12月15日	当初決定	福島県	用途地域を指定（124.6ha）
平成10年 2月27日	第1回変更	〃	一部変更
平成10年12月 3日	第2回変更	〃	一部変更
令和 2年 2月28日	第3回変更	南相馬市	一部変更

【小高区】

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
昭和61年 9月30日	当初決定	福島県	用途地域を指定（206.0ha）
平成 7年10月13日	第1回変更	〃	指定替え 現行7用途地域⇒8用途地域
平成10年10月 1日	第2回変更	〃	建築物の高さの制限
平成14年10月21日	第3回変更	小高町	一部変更
令和 5年 5月12日	第4回変更	南相馬市	一部変更
令和 年 月 日	第5回変更	〃	一部変更（今回変更）