

小高区の用途地域の見直し（素案）について（概要）

1 趣旨

本市においては、都市計画法第8条に基づき原町区718.0ha、小高区206.0ha、鹿島区124.6haの用途地域の指定により秩序ある居住環境の整備を目的として建築物の規制や誘導を行っています。

今回の用途地域の見直しは、平成30年3月に策定した南相馬市都市計画マスタープランにおける小高区の目標とする「新たなテクノロジーに挑戦し、未来につなぐまちづくり」を実現するため、小高区の用途地域の見直しをすることを目的として行うものです。

なお、鹿島区は令和元年度に完了し、原町区については令和4年度に予定しております。

2 用途地域の見直しの内容

(1) 見直し地区の設定

見直し地区の設定については、国が定める都市計画運用指針を参考に、「現況土地利用との乖離」、「土地利用構想との乖離」、「整備・開発計画との乖離」、「市街地形成上の問題地区」の4つの視点で土地利用の分析を行い、用途地域見直し検討対象地区として10地区を抽出しました。

その後、地区ごとの建物の用途、隣接する用途地域の指定状況及び既存不適格建築物の立地状況など、地区内の状況について詳細に調査を行い、下記1地区について用途地域の見直しを行うこととしました。

(2) 見直し地区・用途

小高区関場1丁目地区（関場一丁目、関場二丁目、田町一丁目、
大町一丁目、仲町一丁目の各一部）

第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域（見直し前）

準工業地域（見直し後）

(3) 見直し理由

南相馬市都市計画マスタープランにおける小高区の工業地の土地利用形成の方針は「周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成」を掲げ、区民の生活や生業等の復興を図ることを目指しています。

第一種住居地域等に指定している本地区は、主に住宅が立地する地区であるが、業務施設や店舗併用住宅のほか、軽工業施設も4割ほど併存しており、また未整備の都市計画道路大町吉名線が計画しており、都市計画道路沿線に商業・業務・工業の産業集積を誘導することが可能な準工業地域に用途を変更するものです。

(4) 見直しによる効果

小高区中心部の現況用途地域は、中心部の東西及び北側は商業系用途地域となっていますが、南側については住宅系用途地域となっており、今回南側の一部を準工業地域へ見直しすることにより、新たな産業系土地利用の誘導を推進し、市街地内の職住近接型の土地利用の実現を図ります。

3 パブリックコメント手続及び説明会にて公表する資料

- ・小高区の用途地域の見直し（素案）について（概要） …資料 1
- ・小高区の用途地域の見直し（素案） …資料 2
- ・都市計画マスタープランにおける小高区の整備方針図 …参考資料 1
- ・用途地域による建築物の用途制限の概要 …参考資料 2

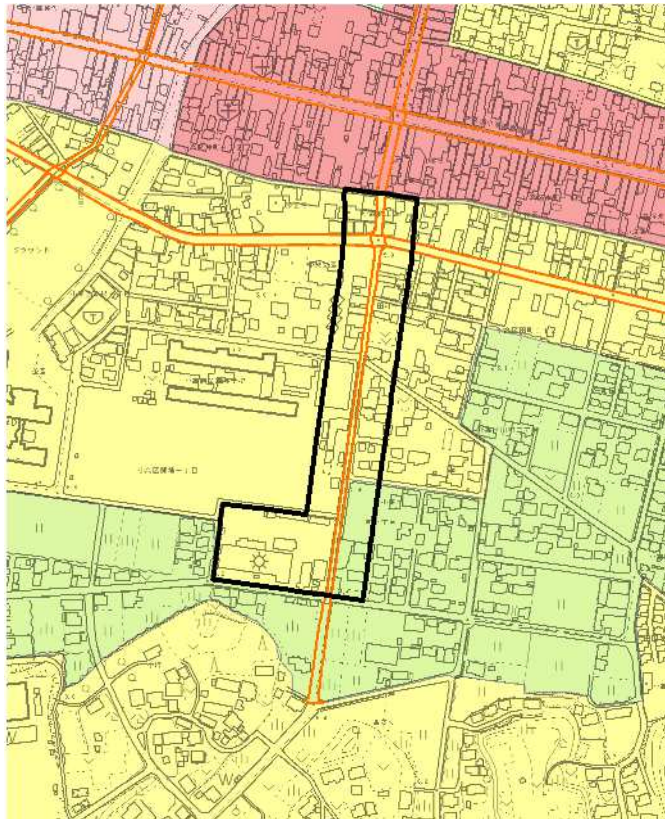
4 今後の主なスケジュール

No.	日程	項目
1	令和3年8月18日(水)～20日(金)	各区地域協議会へ報告
2	9月1日(水)～20日(月)	パブリックコメント
3	9月28日(水)	説明会【小高区で開催】
4	11月	県事前協議（原案協議） 広域調整
5	令和4年2月	公告及び案の縦覧
6	5月	市都市計画審議会へ諮問
7	6月	県本協議（正式協議）
8	8月下旬	都市計画変更（用途地域見直し）決定

5 小高区の用途地域見直し（素案）新旧対照図

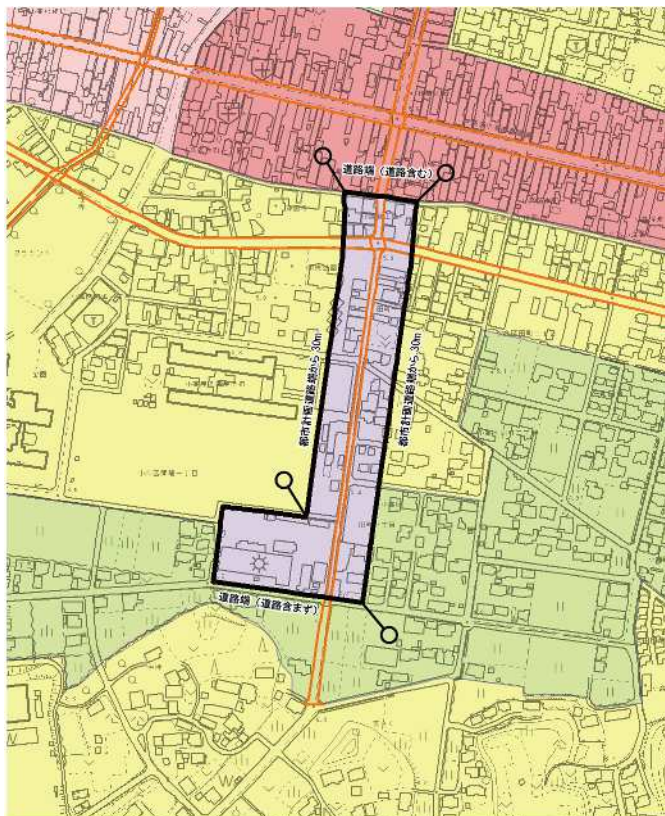
No.58 関場1丁目

旧



- 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

新



- 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