

小高区の使用地域の見直し（素案）

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 7 1 8 . 0 ha、小高区 2 0 6 . 0 ha、鹿島区 1 2 4 . 6 ha の使用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。

今回の使用地域の見直しは、平成 3 0 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、小高区の使用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 使用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、使用地域見直し検討対象地区として 1 0 地区を抽出しました。

その後、地区ごとの建物の用途、隣接する使用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 地区について使用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

東日本大震災以前の小高区の市街地は、住宅地の中に家内工業や店舗併設住宅が併存した職住近接型の土地利用特性を有しており、市街地が住民の就業の場としての役割を担っていた。

また、震災により住民が小高区外に避難し、市街地内の従業人口も減少していたが、平成 2 8 年 7 月の避難指示区域の解除から帰還

が進行し、市街地内に再び就業の場を求める動きが広がっている。

こうした背景の下、南相馬市都市計画マスタープランにおいて小高区は「新たなテクノロジーに挑戦し、未来につなぐまちづくり」を目標とし、方針として「東日本大震災からの復興を進めるとともに地域コミュニティを再生し、若者や高齢者の思いを活かした安心で活気あるまちづくり」を進め、また工業地の土地利用形成の方針としては「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ろうとしている。

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、区内の就業の場を提供する役割を担ってきた。

また、本地区には未整備の都市計画道路大町吉名線が計画されており、今後、この路線を中心に更なる産業の集積を展開したい。

さらに、東日本大震災による避難住民の帰還が進み、これに伴う帰還住民の就労や生活サービスを支えるための新たな土地利用が進んでおり、今後も、帰還の進展に向けた新たな土地利用の誘導を行っていく必要がある。

このことから、本地区においては、就業の場としての小高区の市街地特性を活かし、都市計画道路沿線の新たな土地利用の誘導により更なる住民帰還の促進及び移住者の定住を図るため、都市計画道路大町吉名線の沿道を商業・業務・工業が立地可能な用途地域に変更するものである。

(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おりますが、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

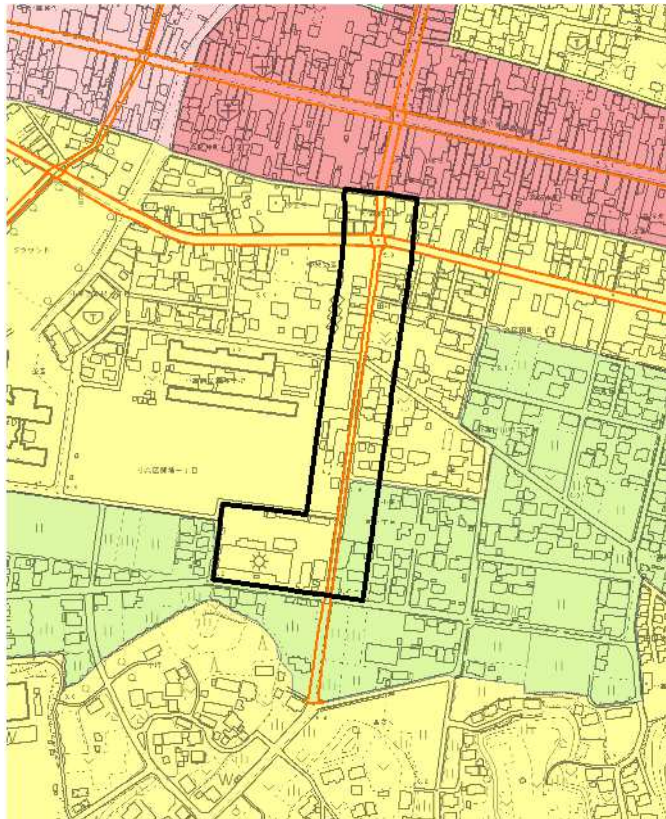
4 今後の主なスケジュール

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 小高区の利用地域見直し（素案）新旧対照図

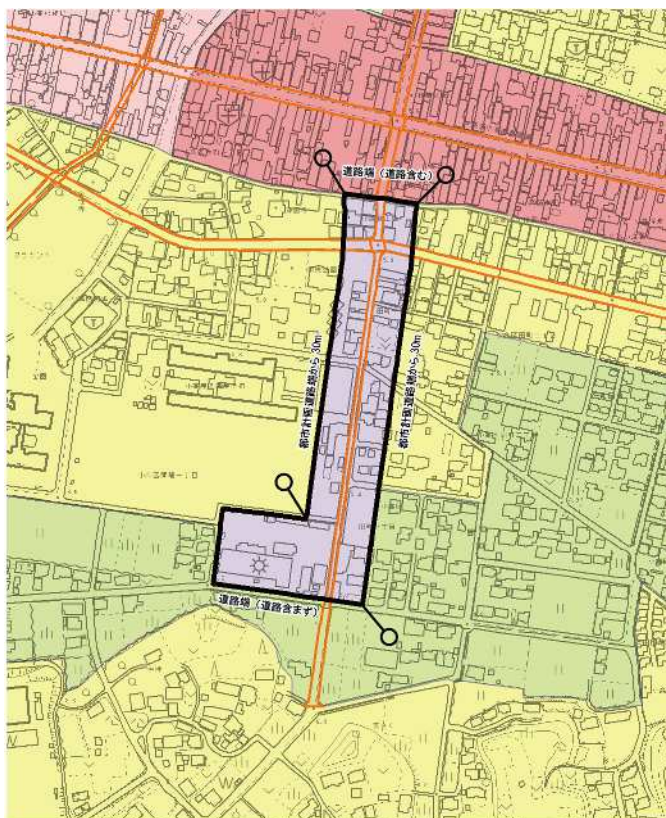
No.58 関場1丁目

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

小高区の用途地域見直し（素案）新旧対照表

（南相馬市決定）

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 64.0ha	8/10以下 6/10以下	5/10以下 4/10以下	1.0m	200㎡ (一部のみ)	10m	6.1%
小 計	約 64.0ha						6.1%
第二種低層 住居専用地域	約 0.0ha	-	-	-	-	-	0.0%
小 計	約 0.0ha						0.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 261.5ha 約 261.1ha	20/10以下 15/10以下	6/10以下	-	-	-	25.0% 24.9%
小 計	約 261.5ha 約 261.1ha						25.0% 24.9%
第二種中高層 住居専用地域	約 15.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.4%
小 計	約 15.0ha						1.4%
第一種 住居地域	約 356.5ha 約 353.8ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	34.0% 33.8%
小 計	約 356.5ha 約 353.8ha						34.0% 33.8%
第二種 住居地域	約 27.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.6%
小 計	約 27.0ha						2.6%
準住居地域	約 18.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.7%
小 計	約 18.0ha						1.7%
田園住居地域	約 0.0ha	-	-	-	-	-	0.0%
小 計	約 0.0ha						0.0%
近隣商業地域	約 31.4ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下	-	-	-	3.1%
小 計	約 31.4ha						3.1%
商業地域	約 43.2ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	4.1%
小 計	約 43.2ha						4.1%
準工業地域	約 161.0ha 約 164.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	15.4% 15.7%
小 計	約 161.0ha 約 164.1ha						15.4% 15.7%
工業地域	約 58.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.5%
小 計	約 58.0ha						5.5%
工業専用地域	約 13.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.2%
小 計	約 13.0ha						1.2%
合 計	約1,048.6ha						100.0%
	約1,048.6ha						100.0%

上段：変更前

下段：変更後

面積変動の内訳

- ・ 第一種中高層住居専用地域 - 0 . 4 h a
- ・ 第一種住居地域 - 2 . 7 h a
- ・ 準工業地域 + 3 . 1 h a