

## 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 56.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	5.3%
小計	約 8.0ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200m <sup>2</sup>	10m	0.8%
	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 253.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	24.1%
小計	約 8.0ha	15/10以下	6/10以下				0.8%
	約 261.1ha						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 354.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	33.8%
小計	約 354.1ha						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 15.4ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	1.5%
小計	約 16.0ha	30/10以下	8/10以下				1.6%
	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 163.8ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	15.6%
小計	約 163.8ha						15.6%
工業地域	約 58.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.1%
小計	約 58.0ha						5.1%
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%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

### 【関場一丁目地区（小高区）】

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28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plan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。

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（旧小高商業高等学校敷地区間を除く）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。

## 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 84.6ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200m <sup>2</sup>	10.0m	3.2%
	約 35.6ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	-	10.0m	1.3%
	約 56.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10.0m	2.1%
	約 8.0ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200m <sup>2</sup>	10.0m	0.3%
	小計	約 184.2ha					6.9%
第二種低層 住居専用地域	約 0.0ha	-	-	-	-	-	0%
	小計	約 0.0ha					0%
第一種中高層 住居専用地域	約 364.8ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	13.7%
	約 69.0ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	2.6%
	約 27.5ha	15/10以下	5/10以下	-	-	-	1.0%
	約 8.0ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	0.3%
	小計	約 469.3ha					17.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 36.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.4%
	小計	約 36.0ha					1.4%
第一種 住居地域	約 613.6ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.0%
	小計	約 613.6ha					23.0%
第二種 住居地域	約 81.5ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.1%
	小計	約 81.5ha					3.1%
準住居地域	約 23.7ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	0.9%
	約 6.6ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	0.2%
	小計	約 30.3ha					1.1%
田園住居地域	約 0.0ha	-	-	-	-	-	0%
	小計	約 0.0ha					0%
近隣商業地域	約 19.5ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	0.7%
	約 44.3ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	1.7%
	小計	約 63.8ha					2.4%
商業地域	約 70.5ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	2.7%
	小計	約 70.5ha					2.7%
準工業地域	約 303.5ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	11.4%
	小計	約 303.5ha					11.4%
工業地域	約 241.2ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	9.1%
	小計	約 241.2ha					9.1%
工業専用地域	約 565.7ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	21.3%
	小計	約 565.7ha					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

(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	200m <sup>2</sup> (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 354.1ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	34.0% 33.8%
小計	約 356.5ha 約 354.1ha						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 163.8ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	15.4% 15.6%
小計	約 161.0ha 約 163.8ha						15.4% 15.6%
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

### 【関場一丁目地区（小高区）】

- ・第一種中高層住居専用地域 -0.4ha
- ・第一種住居地域 -2.4ha
- ・準工業地域 +2.8ha

### 3. 都市計画の変更に係る土地の区域

#### 都市計画を変更する土地の区域

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

##### 【関場一丁目地区（小高区）】

小高区関場一丁目、関場二丁目、田町一丁目、大町一丁目、仲町一丁目の一部

## 4. 用途地域決定基準

### 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域

#### 【指定すべき区域】

- 既成市街地のうち、良好な中高層住宅地、あるいは中高層住宅地と低層住宅地及び病院、店舗、飲食店等が併存する市街地で、良好な居住環境を維持しつつ中高層住宅地化を促進すべき区域

### 第一種住居地域

住居の環境を保護するために定める地域

#### 【指定すべき区域】

- 既成市街地のうち、商業、興業、業務施設等が併存する住宅地で、住環境の保護のため、大規模な店舗・事務所等の立地を制限する必要のある区域
- 住居専用地域に指定される住宅地等の中を通過する幹線道路の沿線区域

### 準工業地域

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ために定める地域

#### 【指定すべき区域】

- 既成市街地のうち、住宅、商業・工業系の土地利用が混在している状況を容認する区域及び鉄道等の沿線区域
- 主要幹線道路沿道の沿線区域で流通業務や沿道サービス施設の立地が確定またはその動向にある区域
- 軽工業等の公害の発生のおそれが少ない工場群の区域で住宅・商業施設との併用立地を認める区域
- 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域で、その内容からみて準工業地域の指定が適当と判断される区域
- 既成、進行市街地で住環境への影響を考慮して、既存工場を局地的に残すことがやむを得ない区域や、新市街地で、軽工業等で環境に支障の少ない業種の立地を図る区域

## 5. 都市計画変更の経緯

### 【原町区】

指定・変更日	指定・変更等の内容	
昭和 46 年 8 月 5 日	用途地域を指定 ( 665.6 ha )	
昭和 53 年 1 月 23 日	用途地域の一部変更 ( 694.4 ha ) 拡大 北町、牛越地区：第一種住居専用地域 18.3 ha 仲町二丁目地区：第一種住居専用地域 6.4 ha 仲町三丁目地区：第二種住居専用地域 4.1 ha 計 28.8 ha 変更 JR 原ノ町駅周辺地区：住居地域 準工業地域 8.4 ha	
昭和 56 年 1 月 17 日	用途地域の一部変更 ( 694.3 ha ) 拡大 北原字境堀：住居地域 0.2 ha 廃止 北原字堺堀：住居地域 0.3 ha	
平成 4 年 9 月 7 日	用途地域の一部変更 ( 694.3 ha ) 変更 国見団地地区：工業地域 第二種住居専用地域 13.6 ha ：工業地域 準工業地域 0.1 ha 原町川俣線沿道地区：第二種住居専用地域・住居地域 準工業地域 10.8 ha ：住居地域 第二種住居専用地域 0.1 ha 駅裏桜井線沿道地区：第二種住居専用地域・住居地域 近隣商業地域 3.1 ha 青葉町一丁目地区：第二種住居地域 工業地域 0.5 ha ：工業地域 第二種住居専用地域 0.4 ha 国道 6 号沿道地区：住居地域 準工業地域 12.5 ha 第一種住居専用地域の建ぺい率： 50/40 80/50 44.8 ha	
平成 8 年 4 月 10 日	用途地域の指定替え及び一部変更 ( 718.3 ha ) 指定替 現行 7 用途地域 9 用途地域 拡大 北町地区：第一種低層住居専用地域 9.3 ha ：第一種住居地域 5.8 ha 橋本町地区：第一種住居地域 2.2 ha 青葉町地区：第一種住居地域 2.6 ha 桜井町地区：第一種中高層住居専用地域 3.1 ha 計 23.0 ha 指定替え及び拡大に伴い、端数処理の関係から面積に 1 ha の差異が生じます。	
平成 8 年 11 月 6 日	用途地域の一部変更 ( 718.0 ha ) 変更 駅前北部土地区画整理事業地区 ：第一種住居地域 近隣商業地域 3.0 ha ：準工業地域 近隣商業地域 0.5 ha ：準工業地域 商業地域 0.4 ha 計 3.9 ha 変更に伴い、端数処理の関係から面積に 0.3 ha の差異が生じます。	
平成 13 年 2 月 22 日	用途地域の一部変更 ( 718.0 ha ) 変更 旭町信田沢線周辺地区 ：第一種低層住居専用地域 準工業地域 0.1 ha ：第一種中高層住居専用地域 準工業地域 2.2 ha ：第二種中高層住居専用地域 準工業地域 0.1 ha ：第一種住居地域 準工業地域 9.4 ha デルモンテ西地区：第一種住居地域 工業地域 1.5 ha 市立病院跡地周辺地区：第一種住居地域 第二種住居地域 1.5 ha 中央通り南地区：第一種住居地域 商業地域 3.5 ha 合同庁舎周辺地区：第一種住居地域 第二種住居地域 4.0 ha	

	国道6号東地区	：工業地域 第一種住居地域	9.8ha
		計	32.1ha
平成17年3月11日	用途地域の一部変更 (718.0ha)		
	変更 旭町一丁目、大町二丁目、三丁目、栄町二丁目地区	：第一種住居地域 商業地域	4.4ha
		大町二丁目・三丁目、東町三丁目地区	
		：第一種住居地域 近隣商業地域	4.1ha
	変更 大町二丁目地区	：第二種住居地域 近隣商業地域	0.5ha
		計	9.0ha

### 【鹿島区】

平成6年12月15日	用途地域を指定 (124.6ha)
平成10年2月27日	用途地域の一部変更 (124.6ha) 変更 鹿島字町尻地区 ：第一種低層住居専用地域 第二種住居地域 6.0ha ：第一種低層住居専用地域 準住居地域 1.0ha
平成10年12月3日	用途地域の一部変更 (124.6ha) 変更 鹿島字阿良久地区、横手字榎内、横手字金谷前、横手字川原、 横手字八郎内地区、西町二丁目地区 ：第一種低層住居専用地域 (17.3ha) 第一種中高層住居専用地域 (0.2ha) ⇒ { 第一種中高層住居専用地域 5.7ha 第一種住居地域 11.1ha }
令和2年2月28日	用途地域の一部変更 (124.6ha) 変更 鹿島字北千倉、鹿島字広町、鹿島字千倉、鹿島字岩妻、 鹿島字下館、鹿島字江向、鹿島字広畠 ：第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 5.5ha

### 【小高区】

昭和61年9月30日	用途地域を指定 (206.0ha)
平成7年10月13日	用途地域の指定替え (206.0ha) 指定替 現行7用途地域 8用途地域
平成10年10月1日	建築物の高さの制限 第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度を規定 10.0m
平成14年10月21日	用途地域の一部変更 (206.0ha) 南町一丁目・二丁目地区 ：第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 4.6ha
令和5年 月	用途地域の一部変更 (206.0ha) 変更 小高区関場一丁目、関場二丁目、田町一丁目、大町一丁目、 仲町一丁目 ：第一種中高層住居専用地域 (0.4ha) 第一種住居地域 (2.4ha) 準工業地域 2.8ha