

小高区用途地域の変更（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、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る。

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る。

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、小高区用途地域の変更（素案）を取りまとめたことから、パブリックコメント手続を実施することについて、判断を仰ぐものである。

2 これまでの主な経過等

本素案については、県下々協議の結果を踏まえ、小高区地域協議会と意見交換を行った。その後、小高区行政区長連合会連絡会議及び住民説明会において、当該素案（概要）を説明し、住民意向を考慮した上で、最終的な取りまとめを行った。

No.	日程	項目
1	令和5年8月8日（火）	県下々協議（用途地域の変更）
2	令和5年9月21日（木）	県下々協議（用途地域の変更）
3	令和5年10月11日（水）	県下々協議（用途地域の変更）
4	令和5年10月19日（木）	小高区地域協議会（現行用途地域意見交換）
5	11月27日（月）	小高区地域協議会（たたき台意見交換）
6	11月28日（木）	県下々協議（用途地域の変更）
7	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）
8	令和6年1月12日（金）	一区行政区説明会（素案概要説明）
9	1月16日（火）	住民説明会（素案概要説明）
10	2月20日（火）	居住者意向調査【西町二丁目（第一種低層住居専用地域）】 一区行政区主体で実施

3 用途地域の見直し内容

今回、小高区用途地域の見直しに当たって、小高駅前通りを中心とした「商業地域・近隣商業地域」及び「第一種低層住居専用地域」については、従前のまちづくり（ゾーニング）を生かすため、用途地域の見直しは行わないものとする。

その上で、今後、小高区において、更なる住民の帰還や移住者等による起業しやすい環境を整備するため、上記両地域を除く市街地について、「職住近接型」の土地

利用の促進を目指し、次の「小高区市街地の見直し方針」の下、居住環境に配慮しつつ、必要な用途地域の変更を行うものとする。

- (1) 小高区市街地の見直し方針 (1)
- 空き家、空き地の利活用促進
 - 家内製造の立地促進
 - 遊休市有施設等の利活用促進
 - 幹線道路沿線の産業系土地利用の促進
 - 帰還者及び起業者の居住促進

(1): 旧小高商業高校跡地は、令和 6 年度利活用可能性調査の結果を踏まえ、今後、必要に応じて、用途地域の見直しについて、別途、検討を行うものとする。

上記 から の「市街地の見直し方針」を基に、「別図 1」小高区の土地利用計画図(土地利用構想図)」を作成した。

(2) 見直し地区・概要及び効果

一般住宅地区 (別図 2 - 一般住宅地区新旧対照図の ~ 参照)

(ア) 見直し地区

【第一種中高層住居専用地域 (黄緑)】46.6ha

...大井字観音前、深町の一部

...南町一丁目の一部、田町一丁目、二丁目の一部、関場二丁目の一部

吉名字宮迫、中坪の一部

...吉名字白山、玉ノ木平、地藏堂、長迫、漆原、岩屋堂、宮迫台の一部

岡田字万ヶ迫、養子坊の一部

【第二種中高層住居専用地域 (薄緑)】4.3ha

...上町二丁目の一部、仲町二丁目の一部

(イ) 見直し概要

建築可、建築不可 ×

(見直し前)

【第一種中高層住居専用地域】46.6ha

・住宅

・店舗 (床面積 500 m²以下)、事務所 ×

・工場 ×

【第二種中高層住居専用地域】4.3ha

・住宅

・店舗・事務所 (床面積 1500 m²以下)

・工場 ×



(見直し後)

【第一種住居地域 (黄)】50.9ha

・住宅

・店舗・事務所 (床面積 3000 m²以下)

・工場 (床面積 50 m²以下、原動機出力 0.75 k w 以下)

(ウ) 効果

用途地域の大半を占める住宅系用途地域に中規模な事務所・店舗（3,000 m²以下）、工場（50 m²以下、原動機出力 0.75 k w 以下）の立地が可能となり、帰還及び起業しやすい環境の整備を図ることができる。

(都)大井門前線沿線地区(別図 2 -) (都)大井門前線沿線地区新旧対照図の ~ 参照)

(ア) 見直し地区

【第二種中高層住居専用地域（薄緑）】 3.7ha

...上町二丁目の一部、仲町二丁目の一部

【第一種住居地域（黄）】 5.7ha

...大町二丁目の一部、本町二丁目の一部、東町二丁目、東町三丁目の一部

(イ) 見直し概要

建築可、建築不可 ×

(見直し前)

【第二種中高層住居専用地域（薄緑）】 3.7ha

- ・住宅
- ・店舗・事務所（床面積 1500 m²以下）
- ・工場 ×

【第一種住居地域（黄）】 5.7ha

- ・住宅
- ・店舗・事務所（床面積 3000 m²以下）
- ・工場（床面積 50 m²以下、原動機出力 0.75 k w 以下）



(見直し後)

【準工業地域（紫）】 9.4ha

- ・住宅
- ・店舗・事務所（面積要件なし）
- ・工場（面積要件なし、原動機出力要件なし）

(ウ) 効果

幹線道路である小高区役所前の通りに商業・業務・工業の集積が可能となり、産業系土地利用の誘導を図ることができる。

(3) 見直し（素案）を踏まえた計画書の変更

資料 2 「相馬地方都市計画用途地域の変更図書（抜粋）」の作成

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

- ・ 小高区用途地域の変更（素案）について（概要）
- ・ 相馬地方都市計画用途地域の変更図書（案）（抜粋）
- ・ 特別用途地区（建築基準法第49条）【出典：国土交通省】

- ・ 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3月21日（木）	企画調整会議
2	3月25日（月）	庁議
3	4月	県下協議
4	4月17日（水）	各区地域協議会へ報告
5	4月15日（月）～5月7日（火）	パブリックコメント
6	5月10日（金）	説明会（公聴会）【小高区で開催】
7	5月	県事前協議（原案協議）、広域調整
8	7月	公告及び案の縦覧
9	8月	市都市計画審議会へ諮問
10	9月	県本協議（正式協議）
11	10月	企画調整会議（用途地域を変更する件）
12	10月	庁議（用途地域を変更する件）
13	11月	都市計画の変更（告示及び縦覧）

6 その他（「特別用途地区」の導入に係る検討）

小高区用途地域については、今回の用途地域の変更とともに、別途、用途地域を補完する特別な地域として、「特別用途地区」（2）の導入を検討している。

また、特別用途地区の設定に当たっては、既存の居住環境に配慮しつつ、小さな製造業など、「準工業地域」で建築可能な工場、倉庫等の特定業種のみので建築が可能とする制限を設定する予定である。

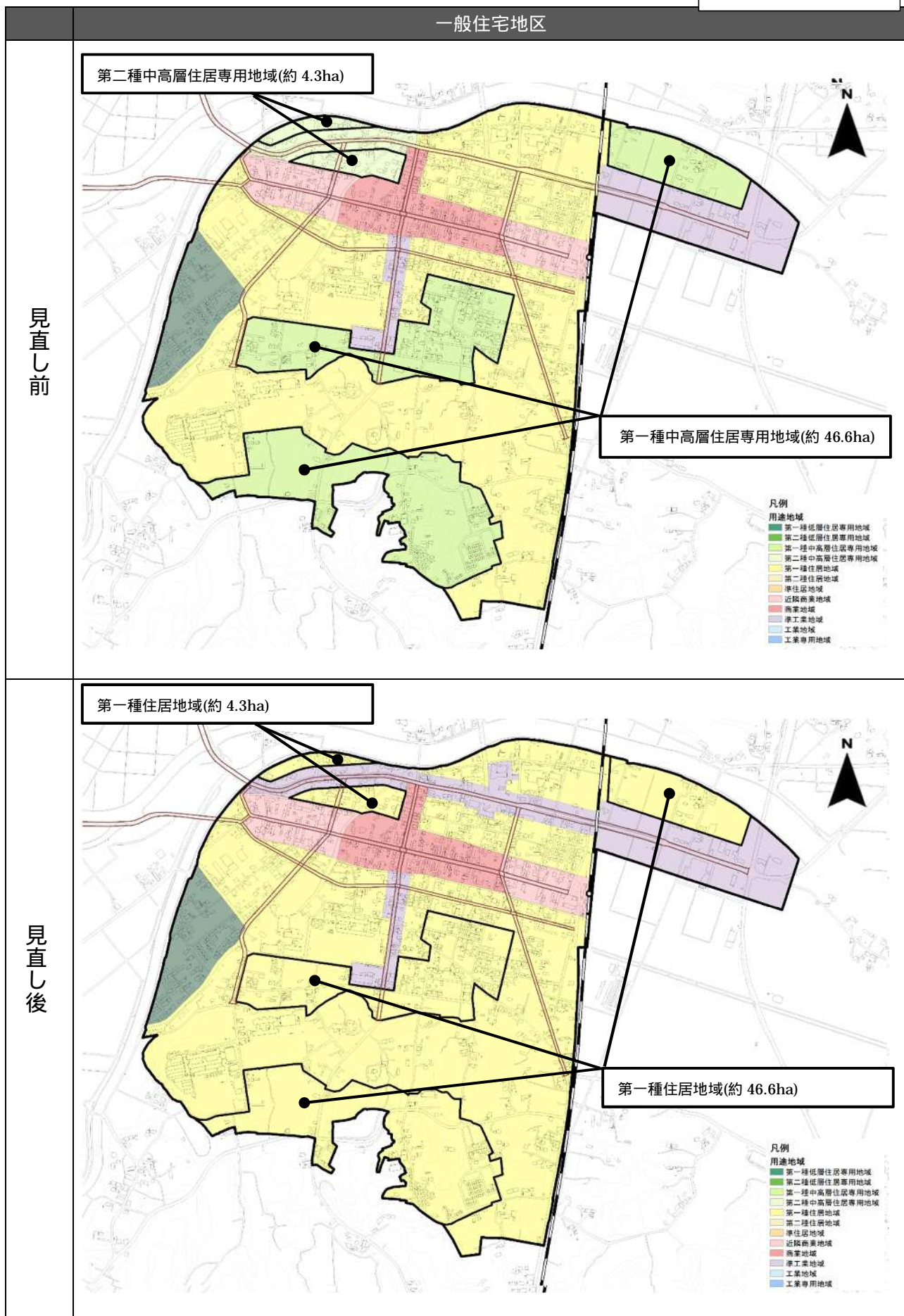
なお、詳細については、今後、当該素案がまとまり次第、別途、パブリックコメント手続を実施する予定である。

（2）：特別用途地区とは

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例で定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

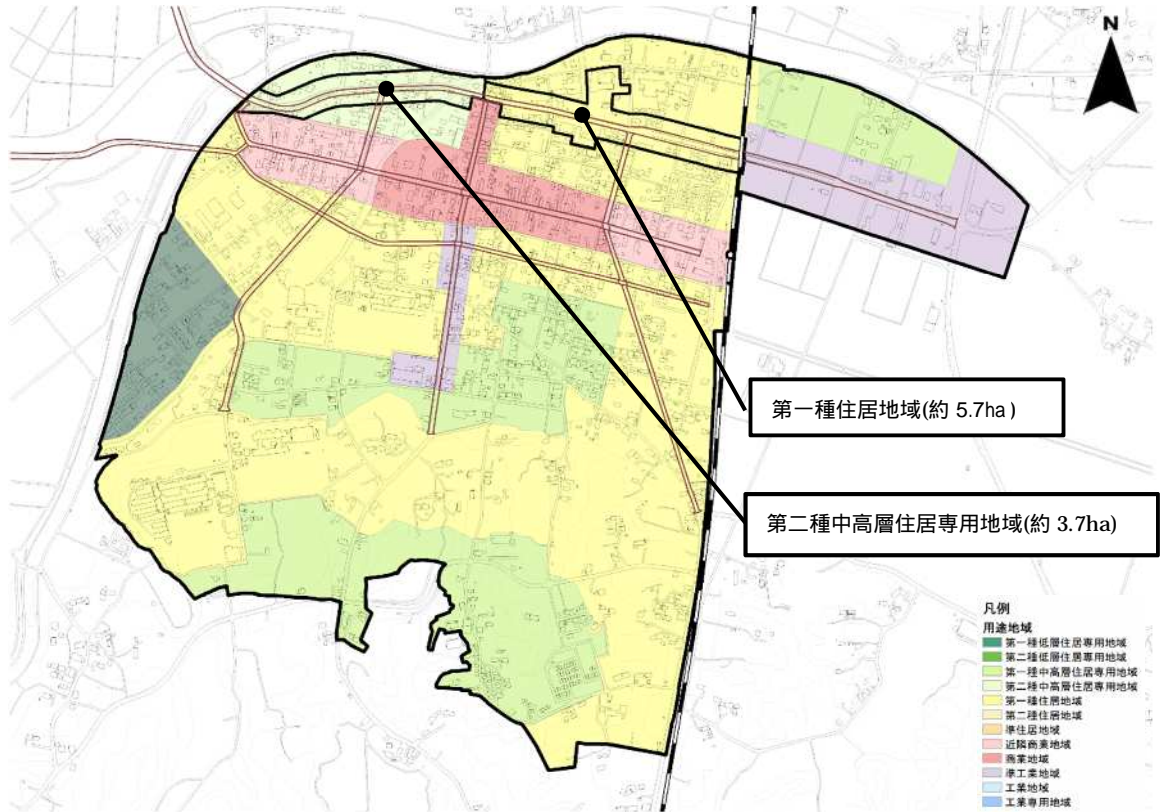
資料 3 「特別用途地区（建築基準法第49条）」【出典：国土交通省】



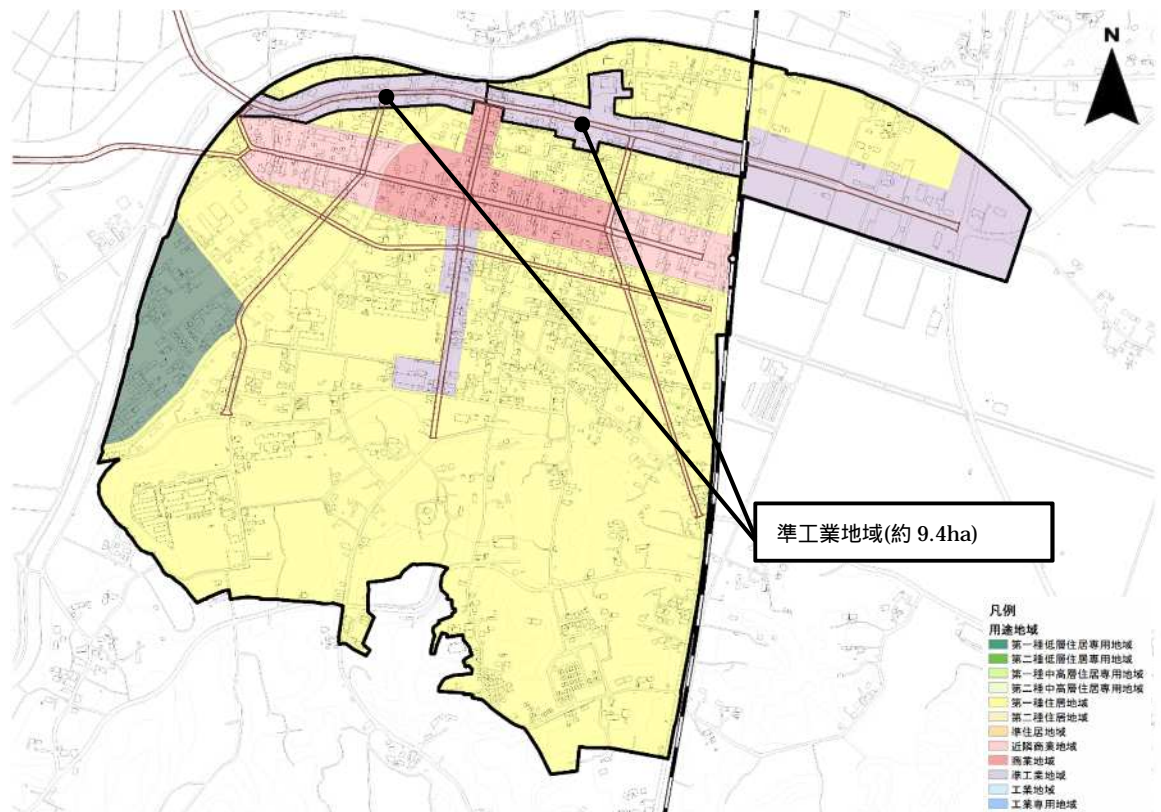
用途地域による建築物の用途制限の概要は、別表1、別紙1のとおり

(都)大井門前線沿線地区

見直し前



見直し後



用途地域による建築物の用途制限の概要は、別表1、別紙1のとおり

用途地域による建築物の用途制限の概要

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。

一般住宅地区

(都)大井門前線沿線地区

用途地域内の建築物の用途制限		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
<p>建てられる用途 建てられない用途</p> <p>面積階数等の制限あり</p>																
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	×														○
	(床面積) 150㎡超 ~ 500㎡以下	×	×													○
	(床面積) 500㎡超 ~ 1,500㎡以下	×	×	×						×						○
	(床面積) 1,500㎡超 ~ 3,000㎡以下	×	×	×	×					×						○
	(床面積) 3,000㎡超 ~ 1万㎡以下	×	×	×	×	×				×						○
	(床面積) 1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×				×	×	×
事務所等	(床面積) 1,500㎡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・リング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×					×			○		×	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×				×			○			10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、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	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×				○	○		○	○	○	○	○	: 2階以下かつ1,500㎡以下 : 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
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×								○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×				○	○	○	作業場の床面積 : 50㎡以下 : 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
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい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	×	×	×	×					×			○	○	○	作業場の床面積 : 50㎡以下、 : 150㎡以下、 : 300㎡以下 原動機の制限あり	
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ありません。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



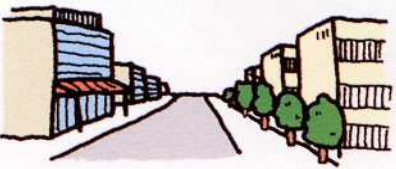
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

● 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

理 由

本市では、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る。

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る。

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低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 m² 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） 8.0 ha 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） 38.6 ha 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） 4.3 ha 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 = 12 m 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上に立ち並んでおり、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） 3.7 ha を準工業地域（200/60）へ変更

第一種住居地域（200/60） 5.7 ha を準工業地域（200/60）へ変更

2. 新旧対照表

用途地域面積新旧対照表

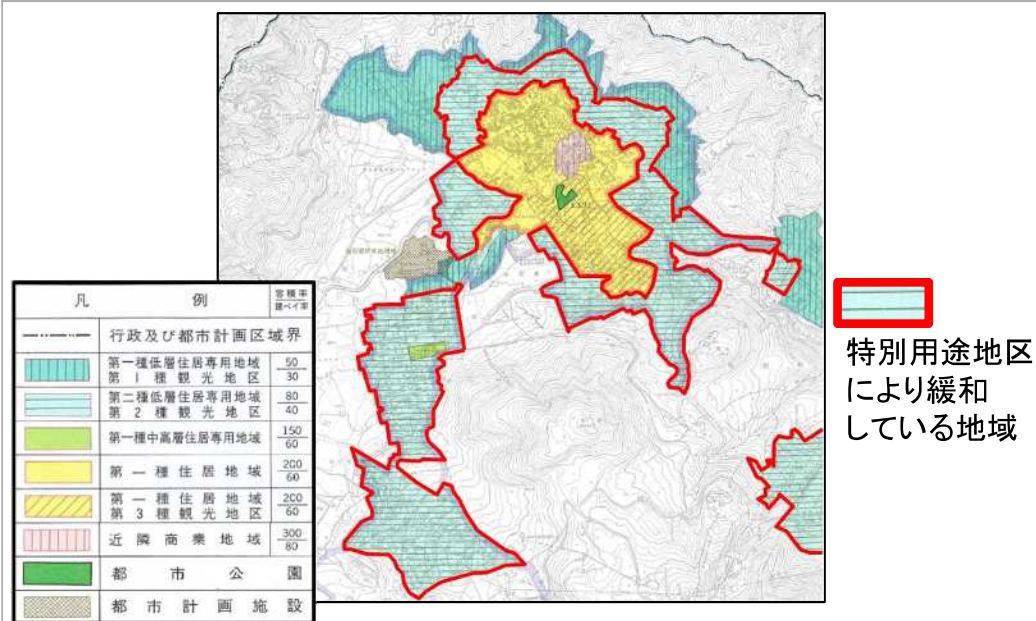
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 56.0ha 約 8.0ha	8/10以下 6/10以下	5/10以下 4/10以下	1.0m 1.0m	200㎡ (一部のみ)	10m 10m	5.3% 0.8%
小 計	約 64.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m		10m	6.1%
第二種低層 住居専用地域	-	-	-	-		-	-
第一種中高層 住居専用地域	約 253.1ha 約 214.5ha 約 8.0ha	20/10以下 20/10以下 15/10以下	6/10以下 6/10以下 5/10以下	-	-	-	21.0% 20.5% 3.9%
小 計	約 261.1ha 約 214.5ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	24.1% 20.5%
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 399.3ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	33.8% 38.0%
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 163.8ha 約 173.2ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	15.6% 16.5%
工業地域	約 58.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.5%
工業専用地域	約 13.0ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.3%
合 計	約1,048.6ha						100.0%

上段：変更前

下段：変更後

市町村が都市計画で定める特別用途地区内においては、地方公共団体の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和することができる。
これにより、地域の独自性に基づき、用途地域制度を補完している。

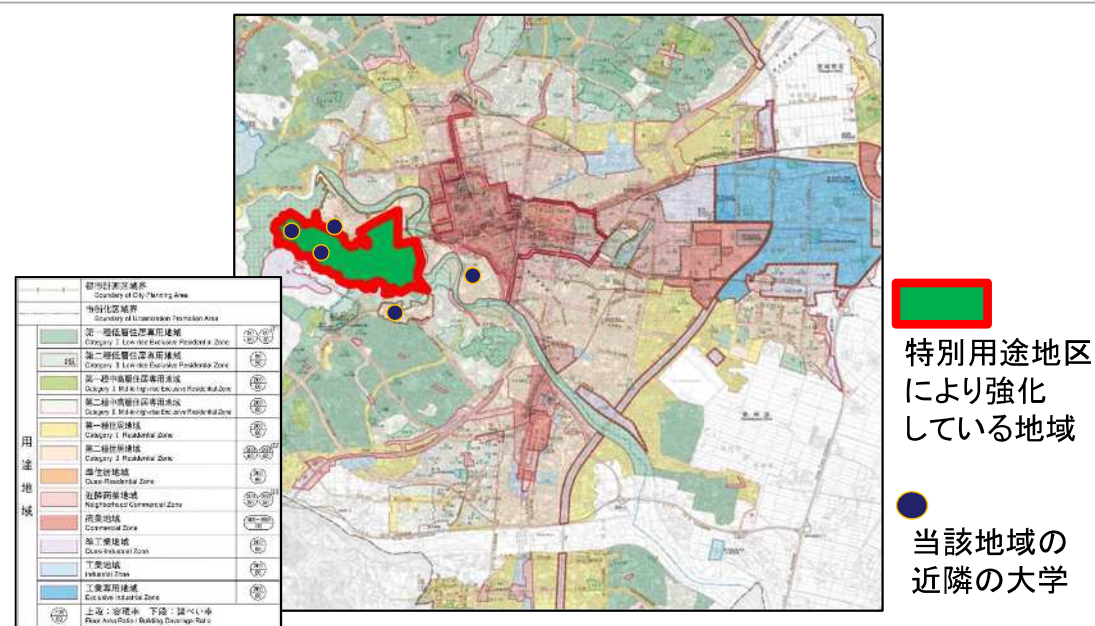
用途制限を緩和している例(A町)



第二種低層住居専用地域※1に指定されている別荘地等において、特別用途地区の都市計画を活用して用途制限を緩和し、ホテルや旅館の立地を可能としている。

※1 第二種低層住居専用地域では、原則としてホテル・旅館が立地不可。

用途制限を強化している例(B市)



第二種中高層住居専用地域※2に指定されている大学周辺の住宅地において、大学周辺の環境保護を図るため、特別用途地区の都市計画を活用して用途制限を強化し、500㎡超の物販品店舗の立地を制限している。

※2 第二種中高層住居専用地域では、原則として1,500㎡以下かつ2階以下の物販品店舗が立地可能。