

令和 5 年 1 0 月 1 9 日
小高区地域協議会

小高区（旧避難指示基区域） 用途地域の制限見直しについて（意見交換）

1 目 的

市では、南相馬市第三次総合計画前期基本計画（令和 5 年 3 月策定）において、原子力災害復興を掲げ、「旧避難指示区域の生活環境の充実や居住環境保全・整備を推進し、帰還しやすい環境や起業しやすい環境を整備する」施策を実現するため、旧避難指示区域の用途地域の制限見直しを取り組むこととしています。

現在の小高区市街地は、震災前に設定した人口増加を見込んだ用途地域を継承しています。商業系を主軸とし、そのまわりを住居系に強化する設定で、市街地形成への誘導を図って来ました。しかし、震災以後、小高区の人口は激減し、空き家・空き地も多く、街並みも激変し、震災前から大きく状況が変わり、人口増加も見込めない状況が続いています。

現状の用途地域設定による市街地形成への誘導では、この状況の改善が見込まれないと思われることから、用途地域を大きく見直し、新たな市街地形成に向けた設定が必要と考えています。

そのためには何が必要で、何が支障となっているか、どのような市街地形成に誘導すべきか検討し、復興につながる用途地域となるように見直したいと考えています。

つきましては、現行の小高区市街地の用途地域制限内容を説明し、今後の用途地域の制限見直し（素案）作成に向けて、小高区地域協議会と意見交換するものです。

2 震災前の小高区の現状及び震災後の課題

- 震災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、市街地が住民の住居兼就業の場となっていました。
- 震災により増加した小高区市街地内の空き家・空き地を利活用するにあたり、現行用途地域の制限では利活用できない事例があります。

3 現行用途地域の説明

- 現行小高区市街地の用途地域の内容（別紙資料5-2のとおり）
- 用途地域の建築物制限内容（概要）（単位：床面積 m^2 ）

No.	用途地域名	面積	面積率	住居	店舗	事務所	工場
①	第一種低層住居専用地域	8 ha	4%	○	×	×	×
②	第一種中高層住居専用地域	46.6 ha	24%	○	500	×	×
③	第二種中高層住居専用地域	8 ha	4%	○	1,500	1,500	×
④	第一種住居地域	104.6 ha	54%	○	3,000	3,000	50
⑤	近隣商業地域	7 ha	4%	○	○	○	150
⑥	商業地域	9 ha	5%	○	○	○	150
⑦	準工業地域	9.8 ha	5%	○	○	○	○
		193ha	100%				

4 南相馬市都市計画マスタープランの方針【小高区の整備方針図（抜粋）】

- 日常生活を支える利便性の高い商業地の形成
- 人口規模に対応した市街地の形成
- 周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成

5 意見交換

- (1)生活環境の充実や居住環境保全に配慮した用途地域の制限見直しとは？
- (2)帰還及び起業しやすい環境を整備するための用途地域の制限見直しとは？