

小高区の用途地域の見直し（素案）に係る パブリックコメント手続の実施について（報告）

実施概要

1 件 名

小高区の用途地域の見直し（素案）

2 公表期間及び意見の提出期限

令和3年9月1日（水）から令和3年9月20日（月）まで

3 案の公表場所

- （1）各区の総合案内窓口（市民課、小高区役所、鹿島区役所）
- （2）担当課（都市計画課）
- （3）各生涯学習センター（原町、太田、大甕、石神、高平、ひがし、ひばり、
鹿島、小高 計9か所）
- （4）市民情報交流センター
- （5）市のホームページ

4 意見の提出方法

意見の提出様式は自由です。住所、氏名、電話番号を明記のうえ、提出は窓口へ持参するか郵便又はファックス、電子メールなどで提出してください。

5 意見の提出先及び問合せ

〒975 - 8686

南相馬市原町区本町二丁目27番地 建設部 都市計画課 都市計画係

Tel 24 - 5251 Fax 24 - 6151

電子メール：toshikeikaku@city.minamisoma.lg.jp

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 7 1 8. 0 ha、小高区 2 0 6. 0 ha、鹿島区 1 2 4. 6 ha 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 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、「①現況土地利用との乖離」、「②土地利用構想との乖離」、「③整備・開発計画との乖離」、「④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 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。

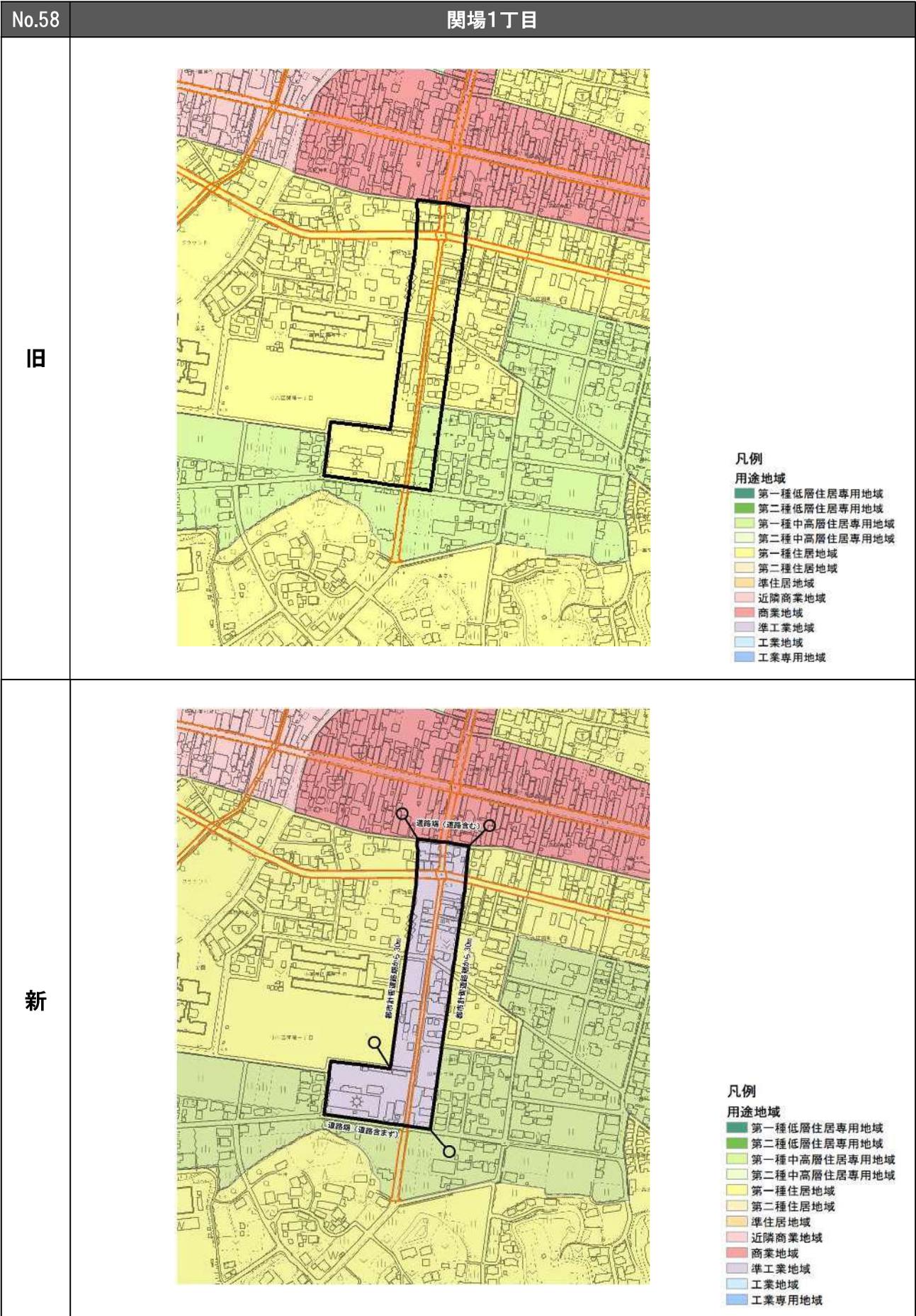
3 パブリックコメント手続及び説明会にて公表する資料

- ・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



小高区の利用地域の見直し（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 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、未来につながるまちづくり」を実現するため、小高区の利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 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、「①現況土地利用との乖離」、「②土地利用構想との乖離」、「③整備・開発計画との乖離」、「④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 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

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。

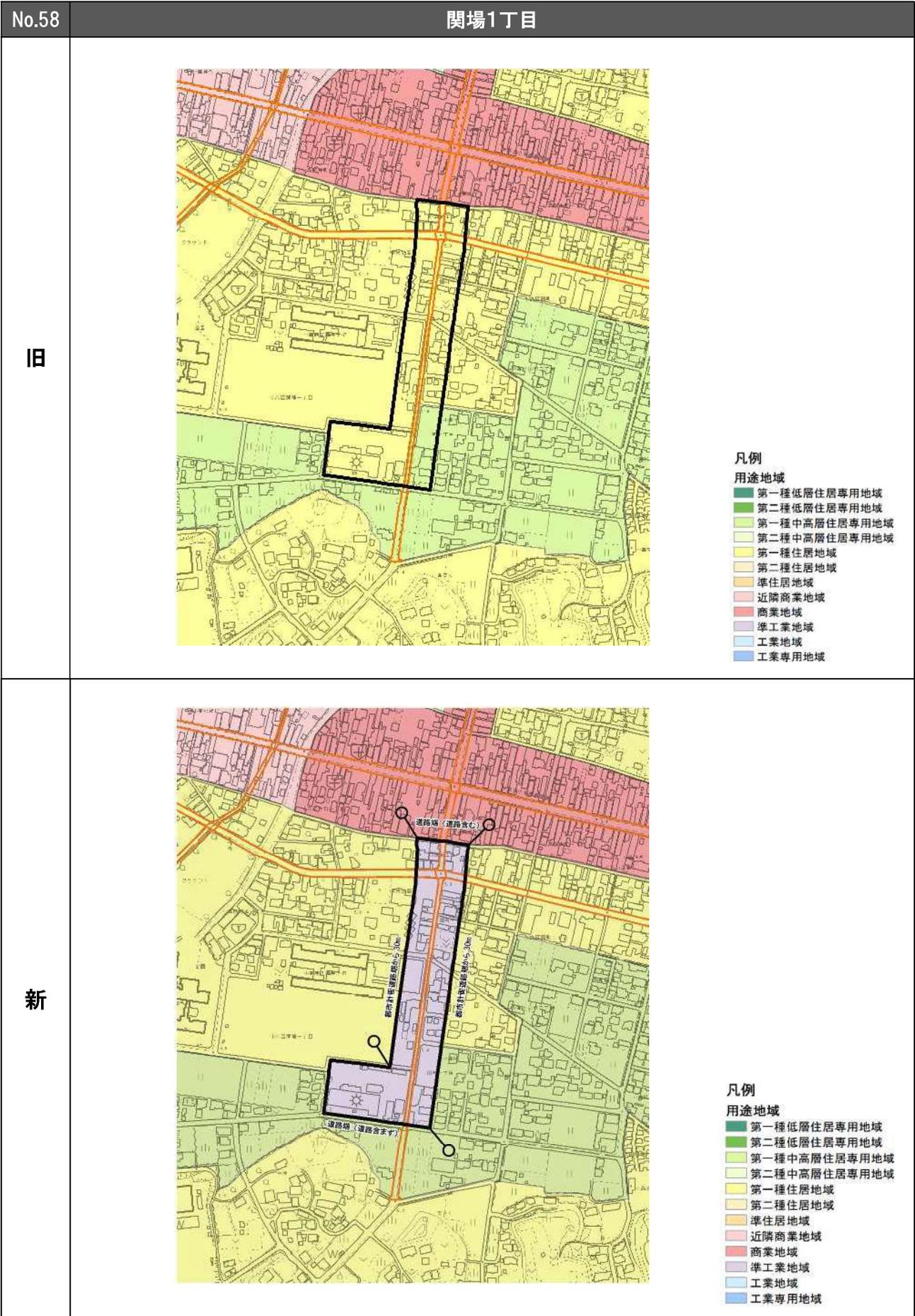
3 パブリックコメント手続及び説明会にて公表する資料

- ・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 小高区の用途地域見直し (素案) 新旧対照図



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 ha
- ・ 第一種住居地域 - 2.7 ha
- ・ 準工業地域 + 3.1 ha

□小高区の整備方針図

● 道路の機能に対応した道路ネットワークの形成
● 鉄道等の公共交通施設の維持・利便性の向上

● 小高川、新川等の河川改修計画に基づく水害のない安全な生活環境の形成

● 自然・歴史等の地域資源を活かした公園緑地の維持、整備
● 災害時の避難地や避難路を形成する緑地の保全、整備
● 特色ある都市づくりに資する緑地の保全、整備

● 広域高速交通体系を担う南相馬ICや(仮称)小高スマートICへの道路アクセスの向上

● 豊かな自然を形成する緑地の保全に向けた施策の検討

● 日常生活を支える利便性の高い商業地の形成
● 復興拠点施設等の整備

● 防潮堤等、沿岸部による安全な海岸環境の形成

● 産業拠点の再整備

● 再生可能エネルギー用地の整備

● ロボット実証重点区域

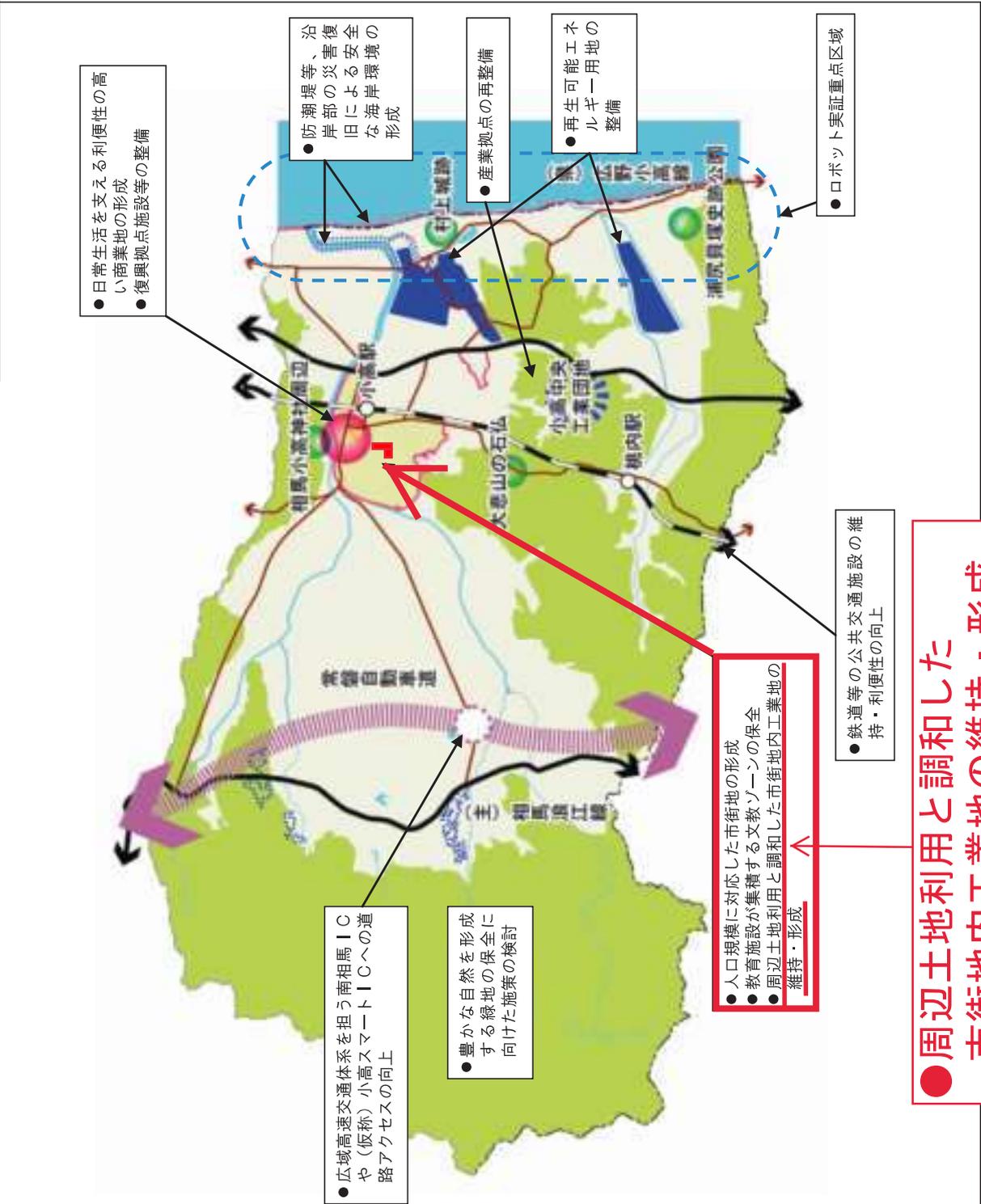
● 人口規模に対応した市街地の形成
● 教育施設が集積する文教ゾーンの保全
● 周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成

● 鉄道等の公共交通施設の維持・利便性の向上

● 周辺土地利用と調和した市街地内工業地の維持・形成

凡 例	
	行政界
	区域界
	用途地域界
	常磐自動車道
	主要幹線道路
	幹線道路
	鉄道
	中心商業地・近隣商業地
	シンボルロード
	工業地
	住宅地
	主な公園・緑地
	自然緑地
	河川・ダム湖等の親水空間

資料 1-4 (参考資料 1)



資料 1 - 5 (参考資料 2)

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。

用途地域内の建築物の用途制限	見直し前		見直し後										備考				
	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業特別地域	工業地域	工業特別地域					
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	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	○	○	○	④	①: 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②: ①に加えて物産販売店舗、飲食店、通信代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 ③: 2階以下 ④: 物産販売店舗、飲食店を除く。 ■: 農産物販売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
(床面積) 150㎡超~500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	④	
(床面積) 500㎡超~1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
(床面積) 1,500㎡超~3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
(床面積) 3,000㎡超~1万㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
(床面積) 1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	
事務所等																	
(床面積) 1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
(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																	
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
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、境界、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	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○	①: 2階以下かつ1,500㎡以下 ②: 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
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①: 50㎡以下 ②: 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
危険性や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	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①: 50㎡以下、②: 150㎡以下、③: 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わけではない。