

## 第 2 章 土 地 利 用

### 1. 都市計画区域

#### ①都市計画区域の変更経過

根室都市計画区域は、昭和 9 年 3 月 12 日旧根室町の全域が指定され、昭和 32 年の市制施行を経て昭和 47 年に再検討した結果、既成市街地を中心に 3,418ha が指定されました。

その後、測量精度の高度化による修正に伴い、現在は 3,390ha となっています。

告示年月日	告 示 番 号	区 域 面 積
S9. 3. 12		5,493 ha
S44. 5. 20	建 告 示 第 2 1 1 9 号	3,393 ha
S47. 7. 7	道 告 示 第 2 2 2 8 号	3,418 ha
R2.10.30	道 告 示 第 6 7 1 号	3,390 ha

#### ②都市計画区域人口

項 目	令和6年4月	令和5年4月	令和4年4月
全世帯数 (世帯)	11,405	11,603	11,807
全人口 (人)	22,078	22,740	23,493
都市計画人口 (人)	18,667	19,185	19,761
用途地域人口 (人)	18,502	19,036	19,561

※ 参考 令和 2年国勢調査人口 24,636人  
 平成27年国勢調査人口 26,917人  
 平成22年国勢調査人口 29,201人

③人口集中地区 (D I D) 人口 14,007人 (令和 2年国勢調査)  
 面積 465ha (令和 2年国勢調査)

## 2. 用 途 地 域

### ①現行用途地域の種類と建ぺい率・容積率

用 途 地 域 の 種 類	面 積 (ha)	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	率 (%)	摘 要
第 1 種低層住居専用地域①	83	6/10 以下	4/10 以下	6.6	高さ10m制限
第 1 種低層住居専用地域②	16	8/10 以下	5/10 以下	1.3	高さ10m制限
(小 計)	99			7.9	
第 2 種低層住居専用地域	—	—	—	—	
第 1 種中高層住居専用地域	85	15/10 以下	6/10 以下	6.8	
第 2 種中高層住居専用地域	342	20/10 以下	6/10 以下	27.3	
第 1 種 住 居 地 域	199	20/10 以下	6/10 以下	15.9	
第 2 種 住 居 地 域	47	20/10 以下	6/10 以下	3.7	
準 住 居 地 域	—	—	—	—	
田 園 住 居 地 域	—	—	—	—	
近 隣 商 業 地 域	3.1	30/10 以下	8/10 以下	0.2	
商 業 地 域	61	40/10 以下	8/10 以下	4.9	
準 工 業 地 域	169	20/10 以下	6/10 以下	13.5	
工 業 地 域	210	20/10 以下	6/10 以下	16.7	
工 業 専 用 地 域	39	20/10 以下	6/10 以下	3.1	
合 計	1,254.1			100.0	

## ②用途地域の概要

### ◆第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられます。

### ◆第二種低層住居専用地域

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
小中学校等のほか、150㎡までの一定の店舗等が建てられます。

### ◆第一種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
病院、大学、500㎡までの一定の店舗等が建てられます。

### ◆第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。  
病院、大学等のほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられます。

### ◆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、ホテル等が建てられます。

### ◆第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。  
事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス等のほか、10,000㎡までの店舗が建てられます。

### ◆準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域で、10,000㎡までの店舗が建てられます。

### ◆田園住居地域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住環境を保護するための地域です。  
小中学校等のほか、500㎡までの一定の店舗や、農産物の生産等のための施設が建てられます。

### ◆近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。  
住宅や店舗のほかに小規模な工場も建てられます。

### ◆商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所等の商業等の業務の利便の増進を図る地域です。  
住宅や小規模な工場も建てられます。

### ◆準工業地域

主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。  
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す。

### ◆工業地域

主として工場の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。  
住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。

### ◆工業専用地域

専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。  
どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられません。

### 3. 準 防 火 地 域

市街地を火災などの災害から守るため  
準防火地域の指定をしています。

指定範囲は、建物が密集しやすい商業  
地域と近隣商業地域の全域で、その面積  
は64.1ヘクタールとなっています。

告示年月日	告 示 番 号	区域面積
H30. 3. 30	根室市告示第 13 号	64.1 ha

### 4. 臨 港 地 区

根室港と花咲港は、それぞれ地方港湾として発展してきましたが、昭和 53 年 4 月 15 日に合併して重要港湾となり「根室港根室港区」と「根室港花咲港区」を擁する1つの港になりました。この港周辺の秩序ある発展と円滑な港湾の管理運営を図るため、みなとの伸長に応じて臨港地区を指定しています。

告示年月日	告 示 番 号	区 域 面 積			摘 要
		根室港	花咲港	合 計	
S39. 11. 5	建告示第 3103 号	17.0 ha	10.0 ha	27.0 ha	当時地方港湾
S47. 7. 29	道告示第 2475 号	23.7 ha	25.6 ha	49.3 ha	当時地方港湾
		根室港区	花咲港区	合 計	重要港湾に昇格
S60. 7. 8	道告示第 1153 号	24.7 ha	53.5 ha	78.2 ha	
H22. 3. 30	道告示第 260 号	26.0 ha	65.8 ha	91.8 ha	

### 5. 開 発 行 為

主に、土地の形状変更を行うことで、切土・盛土又は整地等の造成工事により宅地以外の土地を宅地とする場合等、一定の面積を越える形状変更をするときは、北海道知事の許可が必要です。

この土地の形状変更を「開発行為」といい、都市計画区域内では3,000㎡を越えるとき、都市計画区域外では10,000㎡を越えるときに適用されます。

なお、当市における過去の開発行為の状況を調査した結果、大規模盛土造成地が存在しないことを確認しました。