

第7章 区域指定

1 区域指定

昭和45年12月28日に行った都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分（線引き）により市街化調整区域とされた既存集落6地区（稀府・黄金・館山下・館山・末永・長和）の中で、区域区分時点において宅地の形状をしていた区域については、昭和50年7月28日から市街化調整区域の建築物の建築規制を緩和していました。しかし、平成13年5月18日の都市計画法改正によりこの緩和制度が廃止となったことから、この制度に代わって、北海道が定める都市計画法施行条例による新たな区域指定の制度が定められました。

なお、令和4年4月に施行された都市計画法の一部改正により、災害リスクの高いエリア（本市では土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当します）を指定区域から除く変更をしています。

| 地区の名称 | 面積 |
|---------|--------|
| 稀府地区 | 21.7ha |
| 黄金地区（イ） | 10.6ha |
| 黄金地区（ロ） | 11.9ha |
| 館山下地区 | 6.7ha |
| 館山地区 | 8.5ha |
| 末永地区（イ） | 3.0ha |
| 末永地区（ロ） | 4.2ha |
| 長和地区 | 5.6ha |

区域指定された区域内の土地については、道道や市道等の建築基準法に定められた道路に2メートル以上接道していることを要件として、第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物（住宅、兼用住宅、共同住宅、床面積の合計が150平方メートル以内の店舗・飲食店等）を開発許可を受けて建設することができるようになります。

また、稀府地区や黄金地区、館山地区の一部の区域においては、国道37号の中心から50メートルの範囲については、沿道サービス業務系の土地利用ができるよう、第一種住居地域内に建築できる建築物（住宅、兼用住宅、共同住宅、床面積の合計が3,000平方メートル以下の店舗・飲食店・ホテル・旅館等）を開発許可を受けて建設することができるようになります。どの区域も建蔽率の限度は60%、容積率の限度は200%です。

なお、区域指定された区域内は、市街化調整区域のため都市計画法に基づく開発行為又は建築許可等が必要です。

