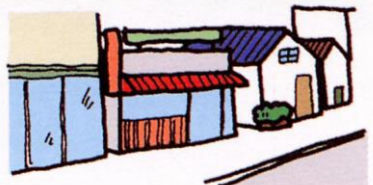


● 用途地域とは？

- ・都市計画法に基づき土地利用を定めるもので、用途の混在を防ぐことを目的として建築物の用途、建蔽率、容積率について制限を行う地域です。
- ・住居系、商業系、工業系を大枠として13種類の地域がありますが、中標津町では下記の9種類を定めています。

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・中学校等の他、150㎡までの一定の店舗等が建てられます。

【建蔽率：50%、容積率：80%】

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㎡までの一定の店舗等が建てられます。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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、大学等の他、1,500㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられます。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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、ぱちんこ屋、カラオケボックス等の他、10,000㎡までの店舗等が建てられます。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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す。10,000㎡までの店舗等が建てられます。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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。

【建蔽率：80%、容積率：400%】

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化のおそ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他は、ほとんどが建てられます。

【建蔽率：60%、容積率：200%】

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。また、住宅や10,000㎡までの店舗等は建てられないが、学校、病院、ホテル等は建てられません。

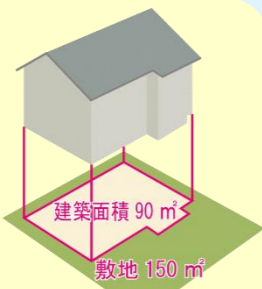
【建蔽率：60%、容積率：200%】

※用途地域の指定のない区域（白地地域）の建蔽率は50%、容積率は80%となります。

● 建蔽率、容積率とは？

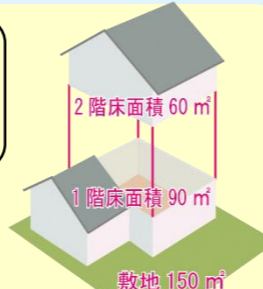
建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合の事です。

【計算方法】
建蔽率=建築面積/敷地面積
※右図の計算例
60%=90㎡/150㎡



容積率とは、敷地面積に対する建物の延床面積（各階の床面積の合計）の割合の事です。

【計算方法】
容積率=延床面積/敷地面積
※右図の計算例
100%=(60㎡+90㎡)/150㎡



● 用途地域は、都市計画税の課税対象区域です。

◆税額の計算方法：税額 = 課税標準額 × 税率（中標津町では0.3%）

※今回の用途地域の見直しに伴って新たに用途地域として編入された区域は、都市計画税の課税対象となります。特定用途制限地域は、都市計画税の対象になりません。

お問合せ先

中標津町役場 建設水道部 都市住宅課 都市計画・景観係
〒086-1197 北海道標津郡中標津町丸山2丁目22番地
TEL : 0153-73-3111 (内線353)
E-mail : toshikeikaku@nakashibetsu.jp

コンパクトで住みよいまちづくりを実現するため 都市計画が変更になりました。

(令和4年10月28日変更)

土地利用に係る関連計画の位置付けは？

● 中標津都市計画区域の整備・開発及び保全の方針 (令和2年10月30日決定 道告示第671号)

今後は、少子高齢化が進行し人口減少が現実化していることから、**市街地の拡大を抑制し**、都市の既存ストックを有効活用するため、**空き家や空き地の利活用の推進を図る**ことにより、誰もが安心して心豊かに住み続けられる持続可能で**コンパクトなまちづくりに向けた都市づくり**を進めるとともに、地域資源を活用する等の低炭素型都市構造への転換を図るとしています。

● 第2期中標津町都市計画マスタープラン (令和3年3月)

人口減少、少子高齢化を見据えて、市街地周囲の豊かな自然環境や生産性の高い農地を保全するため**市街地の拡大を抑制し**、誰もが都市的なサービスを受けることができる機能的な市街地の形成に向けて、**適切な土地利用の規制・誘導**により、低炭素型都市構造への転換を図り、**コンパクトで機能的・効率的な市街地の形成**を進めますとしています。

都市計画の何が変わったの？

● 用途地域の範囲や規制が変わりました

- I 標津川北側地区 ~ 標津川北側の低未利用地は適切な土地利用の規制、誘導を図るため、近くにある工業系土地利用と連携を図るため用途地域への編入・変更を行いました。
- II 標津川境界地区 ~ 河川区域と用途地域の重複を解消するため、河川区域の境界にあわせて用途地域の範囲の変更を行いました。
- III 緑町地区 ~ 町道28線道路に面している未利用地について、市街地の拡大を抑制するため、用途地域の見直しを行いました。

◆ 既に建っている建物に対しては、新たな規制は適用されません。ただし、建替えや増改築などの時に制限がかかる場合がありますので注意が必要になります。

● 特別用途地区の範囲や規制が変わりました

- ・新たに準工業地域となる地域には、周辺の住環境の保全のために新たに特別用途地区の指定を行いました。
- ・第一種特別工業地区について、制限内容の見直しを行いました。

● 特定用途制限地域の範囲が変わりました

- ・用途地域の変更にともない、特定用途制限地域の範囲の変更を行いました。

● 標津川河川緑地の範囲が変わりました

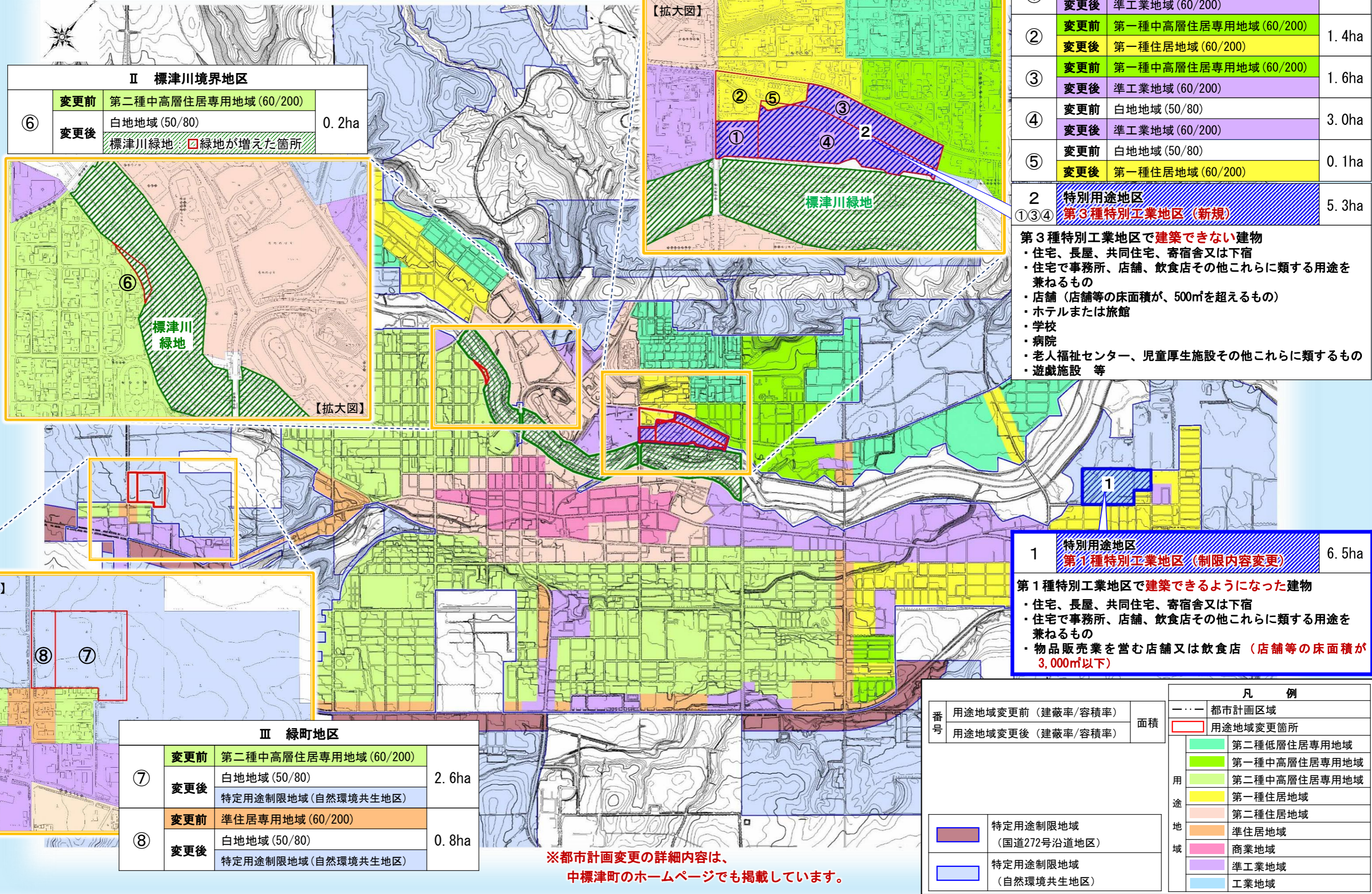
- ・用途地域の変更にともない、標津川河川緑地の範囲の変更を行いました。

● 下水道区域の範囲が変わりました

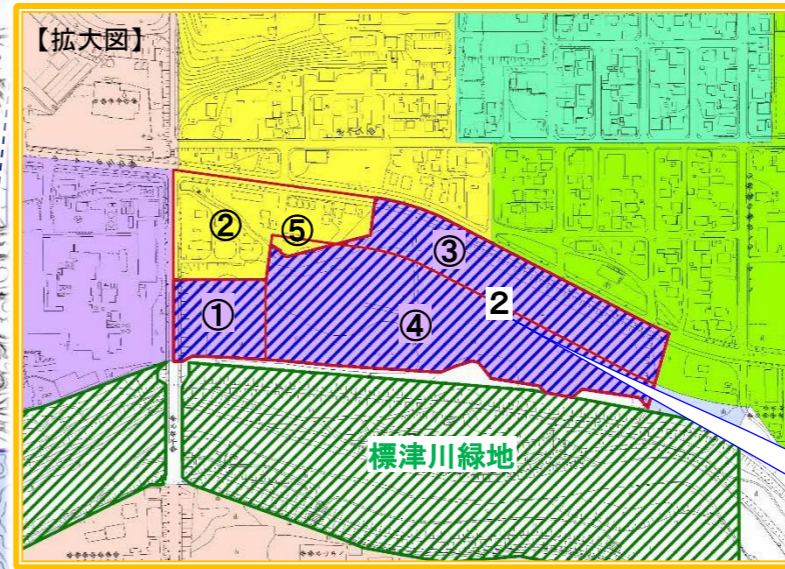
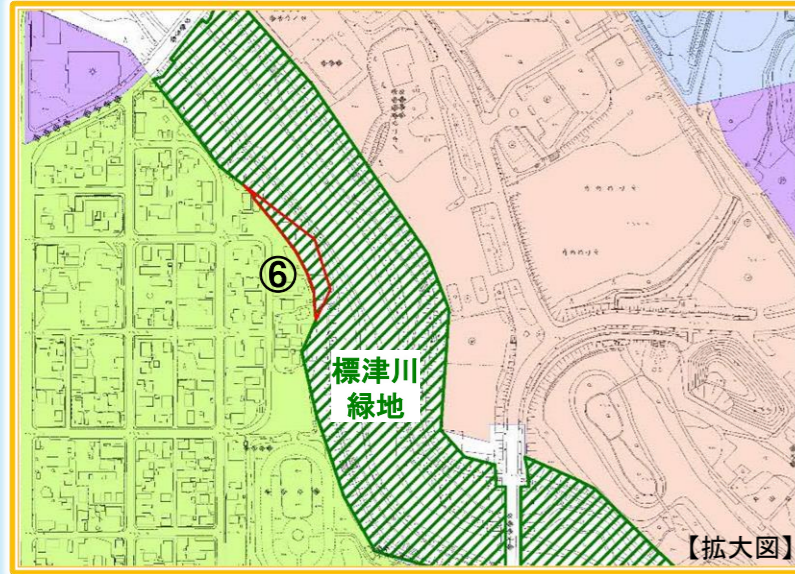
- ・用途地域の変更にともない、下水道区域の範囲の変更を行いました。

都市計画(用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、緑地、下水道)の変更箇所

- 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、標津川緑地、下水道区域の見直し箇所は、下の図の通りです。
- 下水道区域は、用途地域区域内となります。



⑥	変更前	第二種中高層住居専用地域 (60/200)	0.2ha
	変更後	白地地域 (50/80) 標津川緑地: 緑地が増えた箇所	



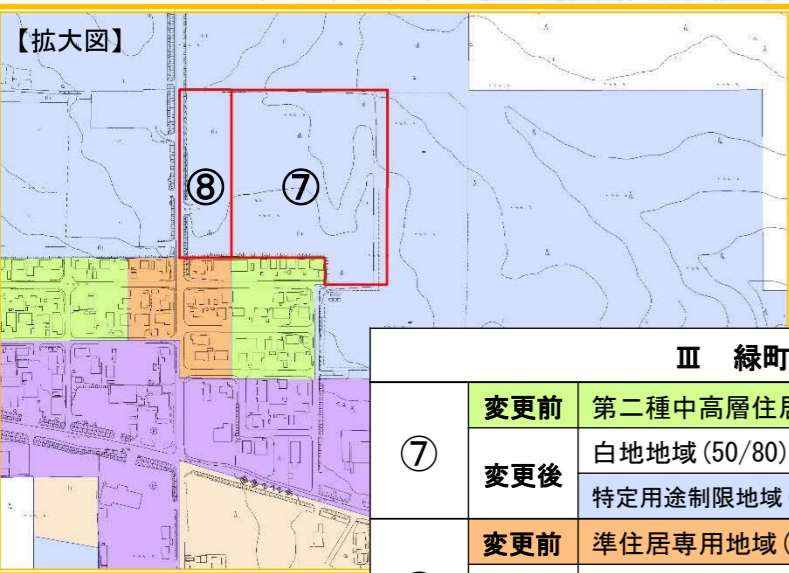
①	変更前	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	0.7ha
	変更後	準工業地域 (60/200)	
②	変更前	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	1.4ha
	変更後	第一種住居地域 (60/200)	
③	変更前	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	1.6ha
	変更後	準工業地域 (60/200)	
④	変更前	白地地域 (50/80)	3.0ha
	変更後	準工業地域 (60/200)	
⑤	変更前	白地地域 (50/80)	0.1ha
	変更後	第一種住居地域 (60/200)	
2	特別用途地区 第3種特別工業地区 (新規)		5.3ha

- 第3種特別工業地区で建築できない建物
- 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - 住宅で事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもの
 - 店舗 (店舗等の床面積が、500㎡を超えるもの)
 - ホテルまたは旅館
 - 学校
 - 病院
 - 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
 - 遊戯施設 等

1	特別用途地区 第1種特別工業地区 (制限内容変更)	6.5ha
---	------------------------------	-------

第1種特別工業地区で建築できるようになった建物

- 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 住宅で事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもの
- 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (店舗等の床面積が3,000㎡以下)



⑦	変更前	第二種中高層住居専用地域 (60/200)	2.6ha
	変更後	白地地域 (50/80) 特定用途制限地域 (自然環境共生地区)	
⑧	変更前	準住居専用地域 (60/200)	0.8ha
	変更後	白地地域 (50/80) 特定用途制限地域 (自然環境共生地区)	

※都市計画変更の詳細内容は、
中標津町のホームページでも掲載しています。

用途地域変更前 (建蔽率/容積率)		面積	凡例	
番号	用途地域変更後 (建蔽率/容積率)		都市計画区域	用途地域変更箇所
			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	
			商業地域	
			準工業地域	
			工業地域	
			特定用途制限地域 (国道272号沿道地区)	
			特定用途制限地域 (自然環境共生地区)	