



活力のあるまち



第2次 三島市市街化調整区域における 地区計画適用の基本的な方針

概要版



田園の残るまち



平成29年12月

三島市

第1章 はじめに

1-1 背景及び目的

我が国では、昭和 40 年代前半の高度経済成長期に、人口・産業等の急激な都市への集中が起こり、市街地の急速な拡大により、郊外への無秩序な市街化の拡散（スプロール化）が進行しました。それにより、道路、下水道等の都市基盤施設の整備や日常生活に必要な公共施設の整備が追隨的なものとなり、公共施設整備に対する非効率な投資が余儀なくされてきました。

しかし、昭和 43 年の都市計画法の抜本的な改正により、無秩序な市街地の拡大を防止し計画的な市街化を図ることを目的として、市街化区域及び市街化調整区域に区分する線引き制度（区域区分制度）が創設され、以降の計画的な市街地形成に大きな役割を果たしています。

三島市においても、隣接する沼津市、長泉町、清水町とともに東駿河湾広域都市計画区域として、昭和 47 年 5 月 8 日に市街化区域及び市街化調整区域に区分することを決定し、それにより無秩序な市街化の抑制に努め、計画的な市街地形成を図ってきました。

また、本市には年間 2,000 万人以上の乗降客がある三島駅や、約 300 万人の観光客が訪れる三嶋大社をはじめ、楽寿園や源兵衛川・桜川を代表とするせせらぎがあり、これら他市にはないアメニティを活かしたまちづくりが本市の特色でもあります。

近年、人口減少と超高齢社会の進展への備え、公共投資の効率性や低炭素化などの諸課題を踏まえ、中心市街地にシフトしたまちづくりであるエコ・コンパクトシティの形成が求められています。本市には、旧北上村、旧錦田村及び旧中郷村を拠点とする市街地が郊外に形成されており、今後は中心市街地と周辺拠点を有効に連携させた拠点ネットワーク型の集約都市構造の構築に向けた都市づくりを進めていく必要があります。

第 2 次三島市都市計画マスタープランでは、第 4 次三島市総合計画や第 3 次国土利用計画（三島市計画）の将来都市像を実現させるために、市域における土地利用や都市施設、都市環境の将来計画を定めております。

その中でも市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、自然環境や農用地等の保全を図るべき区域であります。しかしながら、市域の 3 分の 2 が箱根西麓の山間丘陵地であり平坦地が少ない本市では、多くの制約条件のもとで土地の利用が行われており、スプロール化の防止が当市の課題でもあります。

これらの諸課題を解決するためには、地区計画制度が有効な活用策であり、本基本方針（改訂版）は、市街化調整区域における良好な市街地や生活環境の形成、また、拠点ネットワーク型の集約都市構造の構築を図っていくため、第 2 次三島市都市計画マスタープランの一項目として、地区計画の適用地区や地区計画に定める事項について定めています。

1-2 地区計画適用にあたっての市の基本的な考え方

(1) 都市計画の理念に基づく適正な活用

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、市街化を促進するような土地利用を認めるものではなく、地域生活や土地利用上の課題を解決するため、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的として、市街化調整区域の性格を変えない範囲で地区計画を適用します。

(2) 将来都市像の実現のために

市街化調整区域の土地利用は、第4次三島市総合計画の基本構想及び第3次国土利用計画（三島市計画）の基本方針に即した、第2次三島市都市計画マスタープランにおける将来都市像の実現を目標に、自然的環境の保全を基調とし、市民・事業者のニーズに応えた魅力と活力にあふれ、快適で質の高い土地利用を実現していくために地区計画を適用していきます。

この中で、特に国道1号、国道136号等の主要幹線道路の沿道、整備が進められている東駿河湾環状道路のインターチェンジ周辺、都市計画道路西間門新谷線の沿道等の土地利用は、本市が取り組まなければならない課題であるため、周辺の土地利用との調和を図りながら進めていきます。

(3) 住民の合意形成に基づく適用

地区計画は、地区レベルの生活を中心とした、きめ細かなまちづくり制度であり、事業の推進には、地域住民の主体的な取り組みが不可欠です。

そのため、住民間での合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区に適用するものとし、地区計画の内容の検討から実現までの過程において住民主体の取り組みを基本とします。

また、地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について、一定の制限が課せられることとなるため、区域内の住民等権利関係者全員の合意形成を原則とします。

第2章 市街化調整区域の課題

2-1 三島市における課題

本市の市街化調整区域の土地利用については、前述の市街化調整区域の現況・問題及び市の土地利用方針（目標）を踏まえ、次に掲げる課題が挙げられます。

(1) 都市的な土地利用における課題

① 良好な住宅市街地における居住環境の保全
開発行為等により計画的に整備された道路・公園等の公共施設が配置され、一団の良好な住宅市街地が形成されている地区は、これらの居住環境や景観を保全していく必要があります。
② 一団の未利用地の計画的な土地利用
1) 土地区画整理事業や開発行為等が計画されている一団の未利用地は、計画的な土地利用により、周辺の景観、営農環境等との調和を図りつつ、ゆとりある良好な居住環境を形成していく必要があります。
2) 本市は首都圏や中京圏を結ぶ国土レベルの交通軸が通過しているとともに、富士箱根伊豆国立公園の玄関口として主要なアクセスポイントになっていることから、これらの優位性を生かし、地域の振興または発展に寄与するような土地利用を計画的に行っていく必要があります。
③ 既存集落等の環境改善と活力等の維持・向上
1) 既存集落で道路・公園等の生活基盤が不十分なまま形成されている地区は、居住環境や集落環境を改善するため、道路・公園等の公共施設を適正に配置していく必要があります。また、集落地域の活力、魅力の向上を図っていく必要があります。
2) 居住地と農地、産業施設等が混在し、または進行しつつある既存集落地区は、混在する土地利用を整序するとともに、道路・公園等の公共施設を適正に配置し、集落居住環境の向上を図っていく必要があります。
3) 線引き前宅地や農家住宅等が点在している地区は、道路・公園等の公共施設を適正に配置し、良好な街区を形成していく必要があります。
④ 幹線道路沿道の土地利用の整序
国道1号や国道136号、県道等の幹線道路の沿道は、無秩序な土地利用を整序・抑制し、各沿道の特性や実情に応じた適正な土地利用を誘導していく必要があります。

⑤ 東駿河湾環状道路インターチェンジ周辺の計画的な土地利用

- 1) 東駿河湾環状道路のインターチェンジ（市街化調整区域内は4箇所）の周辺は、道路整備に伴う開発ポテンシャルの向上により無秩序な開発や建物の立地が予想されることから、これらを抑制し、首都圏や伊豆・箱根など広域とのアクセス性の高さで交流拠点に相応しい計画的な土地利用を誘導していく必要があります。
- 2) 東駿河湾環状道路のインターチェンジに隣接または近接している地区であって、小学校などの公共施設と「内陸のフロンティア」を拓く取組で別途計画している企業誘致の事業計画地にも近く、流入人口の増加等による将来の職住近接が見込まれる区域にあっては、定住の促進や都市と地域の交流の促進に対応可能な住宅整備を実現するため、良好な自然的環境を有する地域の特性を生かし、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導していく必要があります。

（2）自然的土地利用と都市的土地利用の共生

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、自然環境保護、水資源の涵養等の視点を重視し、農用地や森林を保全する必要があります。

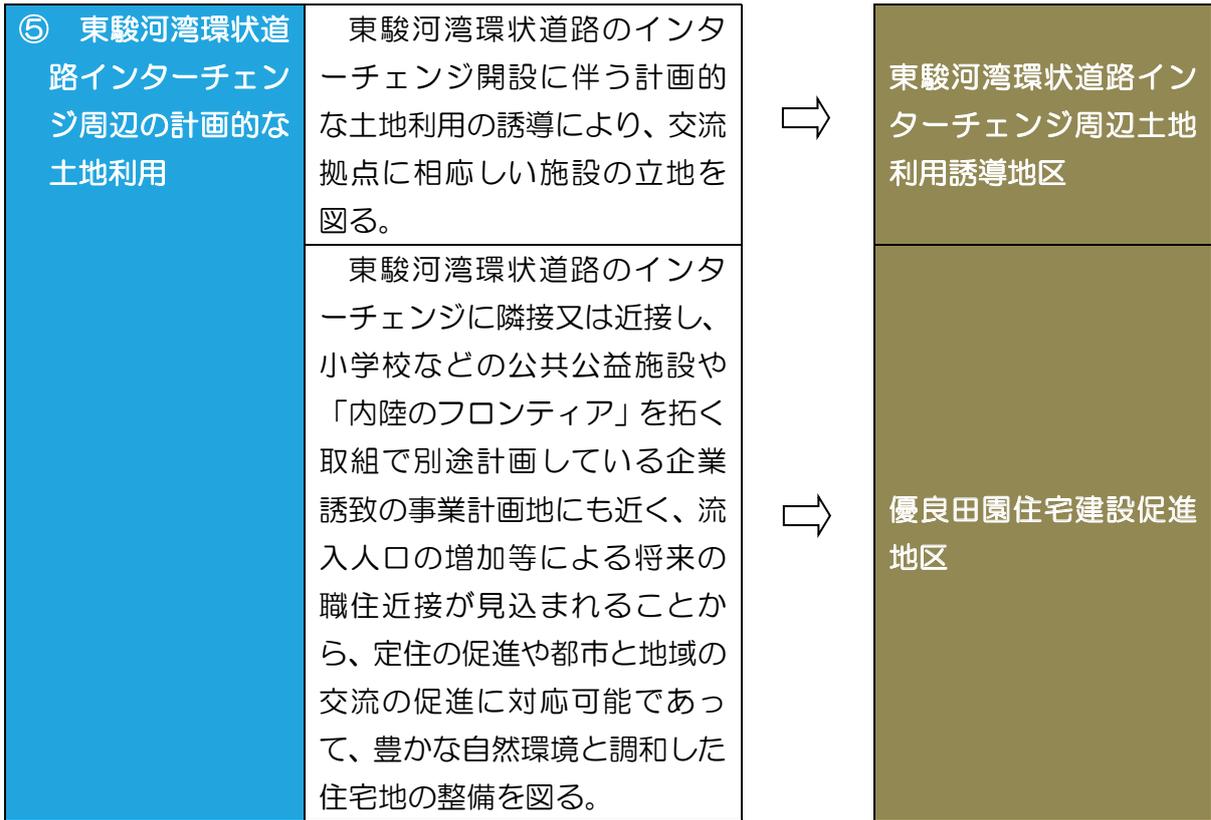
このうち、本市には、市域の約3分の2を占める箱根西麓丘陵地の農地や森林が広がっています。また、唯一の平坦地には、東駿河湾環状道路や国道1号、国道136号など広域都市圏をつなぐ骨格的な交通軸が通過しているため、自然的土地利用と都市的土地利用が共生し、相互に機能を発揮し得るような土地利用を推進していく必要があります。

第3章 地区計画を適用する地区の選定

3-1 整備・開発・保全が必要な地区・類型の設定

前述の市街化調整区域における都市的土地利用の課題を解決し、将来像を実現するため、整備・開発及び保全の考え方を示し、必要な地区を次のように区分し類型化します。

課 題	整備・開発・保全の考え方		地区区分（類型化）
① 良好な住宅地における居住環境の保全	計画的に整備された低層系の戸建て住宅や公共施設（道路・公園等）を維持・保全し、良好な居住環境や街並み景観の保全を図る。	⇒	既存住宅地保全地区
	計画に応じた土地利用を推進するため、戸建て住宅や公共施設を適正に新設する。	⇒	
② 一団の未利用地の計画的な土地利用	流通業務施設や研究施設、工場など地域の産業振興に寄与する施設の集積を計画的に図る。	⇒	産業集積地区
	既存集落地における住宅・産業・農地など異なる土地利用の整序を図るとともに、周辺の土地利用と調和した良好な集落地を形成する。	⇒	
③ 既存集落等の環境改善と活力等の維持・向上	既存集落地内の公共施設の整備により集落居住環境の改善を図るとともに、魅力と活力ある良好な集落地を形成する。	⇒	既存集落等改善地区
	農家の分家や既存宅地等による宅地の点在化を整序するとともに、公共施設（道路・公園等）を適正に配置する。		
④ 幹線道路沿道の土地利用の整序	国道や県道などの幹線道路における建築物の用途の整序を図り、各沿道の特性や実情に応じた沿道利用街区を形成する。	⇒	幹線道路沿道土地利用誘導地区



3-2 具体の地区の選定

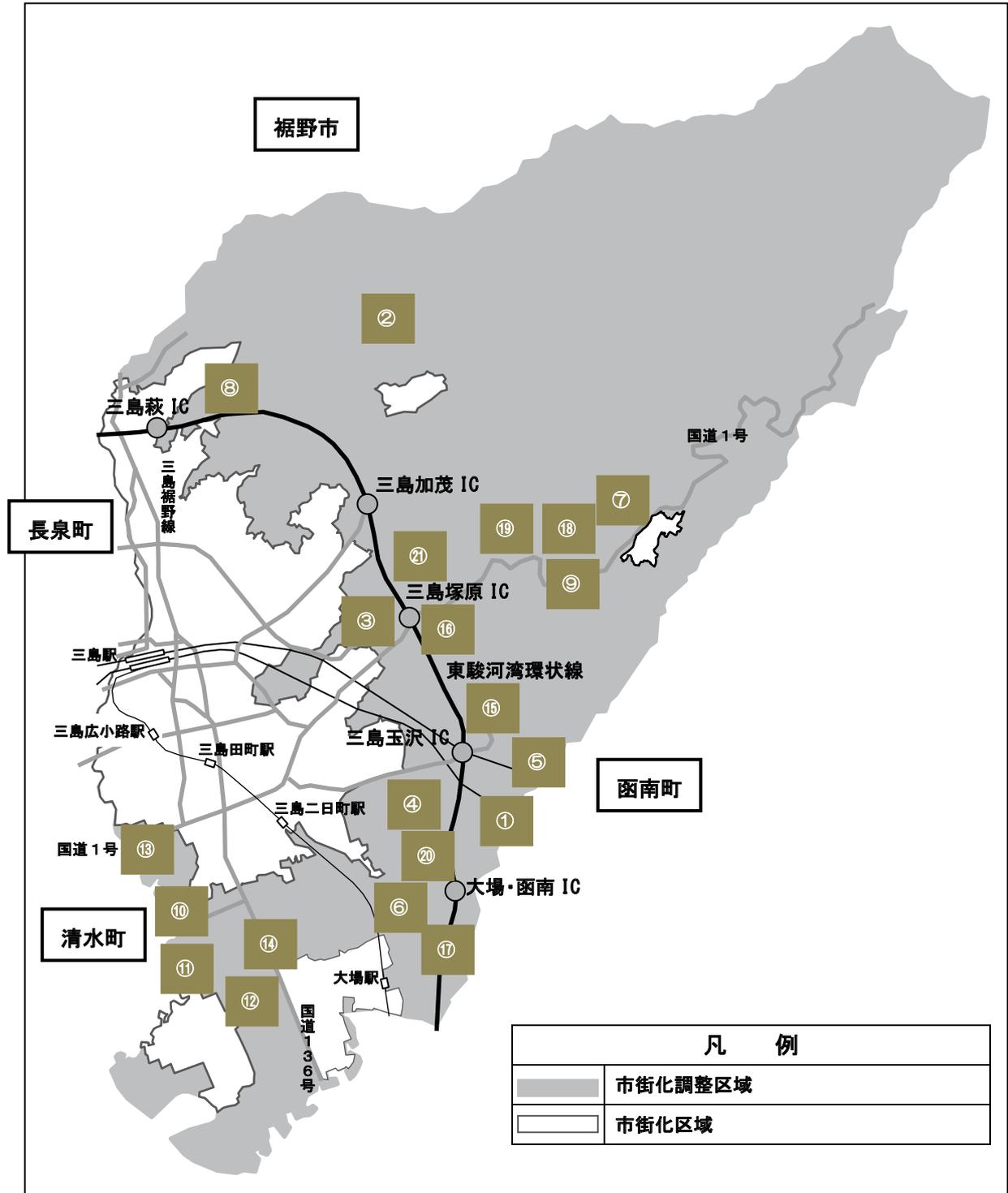
市街化調整区域の都市的土地利用における課題を踏まえ、整備・開発・保全が必要な地区として、前述において類型化された地区に該当する具体的な地区は次のとおりです。

1 既存住宅地保全地区		
地区名		地区の課題
①	東大場	いずれの地区も大規模開発等により計画的に整備された道路・公園等の生活基盤施設が整った既存の住宅団地であり、良好な居住環境の維持・保全を図る必要がある。
②	佐野見晴台	
③	三恵台	
④	錦が丘	
⑤	パサディナタウン	
2 新規住宅地整備地区		
地区名		地区の課題
⑥	北沢	児童数や地区人口が減少に転じている地区であって、地域の活力維持を図るには住宅団地が必要であることから、市立向山小学校区内に土地利用の見通しが立たないまま放置されている一団の未利用地を活用し、道路や公園等の公共施設が適正に配置された良好な居住環境を形成する必要がある。
3 産業集積地区		
地区名		地区の課題
⑦	三ツ谷北	市街化区域内に企業立地に必要な一団の土地が確保できないこと、市街地では騒音等による住環境への悪影響が取り沙汰されることなどから、市の土地利用方針に産業集積エリアとし位置づけられた地区であって、流通業務施設等の計画的な誘導を図っていく必要がある。
⑧	東駿河湾環状道路周辺・徳倉地先	東駿河湾環状道路の沿道やその周辺で、産業の振興その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発を検討する必要がある。
4 既存集落等改善地区		
地区名		地区の課題
⑨	坂	旧国道 1 号沿道に分布している既存集落であるが、集落内の道路や公園等の公共施設が不十分なまま無秩序に農家住宅等が立地していることから、公共施設の改善や魅力ある集落居住地の形成により、居住環境の改善と地区の活性化を図っていく必要がある。
※	その他(玉川・鶴喰・八反畑・中・多呂・御園・竹倉・佐野 等)	市街化調整区域に分布する既存集落であるが、道路や公園等の公共施設が適正に配置されないまま無秩序に戸建て住宅やその他の建築物が立地していることから、公共施設の改善や建築物の用途の整序等により、居住環境の改善を図っていく必要がある。

5 幹線道路沿道土地利用整序・誘導地区		
地区名		地区の課題
⑩	西間門新谷線沿線	都市計画道路の整備が予定されている沿道であり、道路整備に伴い当該道路の東・西方向を南北に通る国道136号と県道三島静浦港線とのアクセス性が向上し、農振農用地を除く沿道の区域については、個別の開発により無秩序な土地利用が行われることが想定されるため、土地利用の整序及び適正な土地利用への誘導を図っていく必要がある。
⑪	県道三島静浦港線沿線	市域の南部と田方広域をつなぐ幹線道路沿道であって、建築物の用途の混在により無秩序に土地利用が行われているため、土地利用の整序及び適正な土地利用への誘導を図っていく必要がある。
⑫	県道清水函南停車場線沿線	既存の工業系用途地域に近接しており、個別の開発により住工混在などの無秩序な土地利用が行われているため、沿道一体の実情に応じた土地利用の整序を図っていくため、住宅の立地を抑制し、流通業務施設、沿道サービス施設等に係る適正な土地利用に適合させていく必要がある。
⑬	国道1号沿線	首都圏や中京圏を結ぶ国土レベルの主要幹線道路の沿道であって、宅地、沿道サービス施設等が混在し、無秩序な土地利用が行われていることから、本幹線道路の特性に応じた土地利用の整序を図っていくため、住宅の立地を抑制し、流通業務施設、沿道サービス施設等に係る適正な土地利用に適合させていく必要がある。
⑭	国道136号沿線	国道1号にアクセスする伊豆の骨格的な主要幹線道路沿道であって、宅地、沿道サービス施設等が混在し、無秩序な土地利用が行われていることから、本幹線道路の特性に応じた土地利用の整序を図っていくため、住宅の立地を抑制し、流通業務施設、沿道サービス施設等に係る適正な土地利用に適合させていく必要がある。
6 インターチェンジ周辺土地利用整序・誘導地区		
地区名		地区の課題
⑮	玉沢インターチェンジ周辺	東駿河湾環状道路のインターチェンジに隣接または近接しており、整備・開通後に、個別の開発により無秩序な建築物の立地が想定されるため、計画的な土地利用への誘導により、交流拠点として相応しい施設の立地を図っていく必要がある。
⑯	塚原インターチェンジ周辺	
⑰	大場・函南インターチェンジ周辺	
7 優良田園住宅建設促進地区		
地区名		地区の課題
⑱	三ツ谷新田優良田園住宅	東駿河湾環状道路のインターチェンジに隣接または近接し、小学校などの公共公益施設と「内陸のフロンティア」を拓く取組で別途計画している企業誘致の事業計画地にも近く、流入人口の増加等による将来の職住近接が見込まれることから、良好な自然的環境を有する地域の
⑲	市山新田優良田園住宅	

⑳	大場赤王優良田園住宅	特性を生かし、定住の促進や都市と地域の交流の促進に対応可能な住宅整備を実現するとともに、無秩序な建築物の立地を防止し、道路や公園などの公共施設が適正に配置されたゆとりある良好な居住環境の形成を誘導する必要がある。
㉑	塚原新田優良田園住宅	

◎ 位置図



第4章 地区計画の適用時期について

4-1 短期または中長期地区の分類

地区ごとに地区計画の適用時期を整理します。

次の表において「短期」と位置付けられた地区については、おおむね5年以内の地区計画策定を目指します。

また、「中長期」と位置付けられた地区については、地区計画策定の必要性はあるものの、時期の目途が立っていないものであり、関係機関や地域住民の方との調整の見込みが立つ等、策定が確実となったときに本方針を改定し、「短期適用地区」に位置付けることとします。

地区名	適用時期	適用時期設定の理由
東大場	短期	地区住民の高齢化等の進展に伴い建築協定による良好な居住環境の保全が難しいため早期に導入する。 【平成22年3月19日都市計画決定】
佐野見晴台	中長期	建築協定を有する地区であり、今後建築協定の失効・更新時に地区住民の意向を踏まえて導入していく。
三恵台	中長期	
パサディナタウン	中長期	
錦が丘	短期	地区住民の高齢化等の進展に伴い建築協定による良好な居住環境の保全が難しいため早期に導入する。 【平成27年8月13日都市計画決定】
北沢	短期	児童数や地区人口が減少に転じている地区であって、地域の活力維持を図るには住宅団地が必要であることから、市立向山小学校区内に土地利用の見通しが立たないまま放置されている一団の未利用地を活用し、道路や公園等の公共施設が適正に配置された良好な居住環境を形成する必要があるため、早期に導入する。 【平成28年11月25日都市計画決定】
三ツ谷北	短期	今後の個別の開発により、市の土地利用方針に反する建築物の立地が懸念されるため、早急に流通業務施設等の計画的な誘導を図っていく必要があるため導入する。
東駿河湾環状道路周辺・徳倉地先	中長期	自然環境を保全しつつ地域経済の活性化や雇用の創出を目的とし、地権者等の合意形成が図られた時点で導入していく。
坂	中長期	既存集落の活力維持と定住対策のために地権者等の合意形成が図られた時点で導入していく。
西間門新谷線沿線	中長期	都市計画道路の整備・開通後を目途に導入していく。
県道三島静浦港線沿線	中長期	流通業務施設や沿道サービス施設等の適正な立地を誘導していくため、地権者等の合意形成が図られた時点で導入していく。

県道清水函南停車場線沿線	短期	既存の工業系用途地域に近接しており、個別の開発により住工混在などの無秩序な土地利用が短期間に一層進行することが想定されることから、早急に地区の方針を設定し、秩序ある土地利用を行っていく必要があるため早期に導入する。
国道1号沿線	短期	幹線道路沿道で、個別の開発により無秩序な建築物の立地が短期間に想定されることから、早急に地区の方針を設定し、秩序ある土地利用を行っていくために導入する。 【平成27年5月28日都市計画決定】
国道136号沿線	短期	幹線道路沿道で、個別の開発により無秩序な建築物の立地が短期間に想定されることから、早急に地区の方針を設定し、秩序ある土地利用を行っていくために導入する。
玉沢インターチェンジ周辺	中長期	ファルマバレープロジェクト推進のため、東駿河湾環状道路の整備・開通後を目途に導入していく。
塚原インターチェンジ周辺	中長期	東駿河湾環状道路の整備・開通後を目途に導入していく。
大場・函南インターチェンジ周辺	中長期	
三ツ谷新田優良田園住宅	短期	それぞれの近接地において「内陸のフロンティア」を拓く取組として計画している企業誘致の事業計画により、流入人口の増加が見込まれることから早期に導入する。
市山新田優良田園住宅	短期	
大場赤王優良田園住宅	短期	
塚原新田優良田園住宅	短期	

4-2 都市計画提案による適用地区について

前述の適用地区のほか、市街化調整区域において、法第21条の2に規定する都市計画提案制度による地区計画の都市計画決定が提案された場合は、「都市計画提案評価委員会」における検討の結果、提案された地区計画の都市計画決定の案が採用されることとなったときは、本方針を改定し、「地区計画短期適用地区」として位置付けることとします。

※ 都市計画提案制度

三島市における都市計画提案制度は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2の規定に基づき、地域のまちづくりに対する取組みなどを市の都市計画に反映させる制度として運用しています。

土地所有者、まちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、土地所有者などの3分の2以上の同意を得ることその他の条件を満たすことにより、市に対し都市計画の決定又は変更について提案できる制度です。

同制度により地区計画の都市計画決定についても市に対し提案することが可能で、その場合は、「都市計画法施行令第15条の2ただし書の規模を定める条例」により、提案できる一団の土地の面積規模を0.3ha以上からとしています。

計画書の記載例（住居系開発行為を誘導するもの）

名 称	〇〇地区計画
位 置	三島市〇〇〇、〇〇〇
面 積	約〇〇ha
地区計画の目標	<p>本地区は、三島市の市街地近郊の〇〇山の裾野に位置し、既存集落に近接し、一体的な生活圏内にある。現況の土地利用の多くは荒地であり、周辺は山林や水田に囲まれた自然的景観が優れた地区である。</p> <p>また、三島市の都市計画に関する基本的な方針において、本市の郊外部の活性化のため、居住ニーズを適切に受け止め、計画的な開発を誘導する地域に位置付けられている。</p> <p>そのため、地区計画を策定し、地区施設の整備や、ゆとりのある敷地規模が確保された戸建住宅の建設を計画的に誘導するとともに、周辺の自然環境や営農条件と調和した良好な居住環境の低層戸建住宅地を形成することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p><土地利用の方針></p> <p>本地区は、周辺の地域特性に合わせて、ゆとりのある戸建住宅の専用地として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>また、地区内及び周辺集落の生活の利便性向上のため、小規模な公益施設や店舗、飲食店が立地可能な生活利便地区も形成する。</p> <p>さらに、地区周辺の優れた自然環境や営農条件との調和を図るため、緑豊かな居住環境の形成を目指す。</p>
	<p><地区施設の整備の方針></p> <p>当該地区の地区施設は民間事業者の開発行為により一体的、かつ総合的に整備する。</p> <p>本地区からの幹線街路は都市計画道路〇〇〇〇線に接続し、地区内の区画街路は、ゆとりのある敷地規模が確保できる街区を形成するよう適切に配置する。また、歩行者専用道路も適宜配置する。</p> <p>公園は地区内及び地区周辺の居住者の生活環境向上に寄与するため、街区公園に相当するものを確保するとともに、その他に緑地も配置し、緑の多い住宅地を目指す。</p> <p>その他の公共空地として、調整池(面積約〇〇㎡、調整容量〇〇㎡)を確保する。</p>
	<p><建築物等の整備の方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層の戸建住宅専用地、及び周辺の住民も利用可能な生活利便施設が立地する地区として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地が細分化され、狭小宅地、旗竿敷地とならないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりがあり美しい街並み形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠等を定める。 4 自然環境と調和した住宅地を形成するため、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限を行う。
	<p><その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針></p> <p>周辺の自然環境保全、河川の水質汚濁防止及び農業用水の水質保全の観点から合併浄化槽の設置を推進する。</p> <p>周辺の自然環境との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。(緑地協定を締結する。)</p> <p>道路の有効幅員を確保するため、電柱は民地側へ設置する。</p>

地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道路は次のように定める			
		名称	幅員(m)	延長(m)	備考
		地区内幹線	12	約 〇〇	
		区画街路 1号	9	約 〇〇	
		〃 2号	6	約 〇〇	
		〃 3号	6	約 〇〇	
		・	・	・	
		・	・	・	
		・	・	・	
		歩行者専用道路	4	約 〇〇	
	公園・緑地	公園・緑地は次のように定める			
		名称	面積	備考	
		公園	約 〇〇m ²		
	その他の公共空地	その他の公共空地は次のように定める			
		名称	面積	備考	
調整池		約 〇〇m ²	調整容量 〇〇m ³		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A. 戸建住宅地区	B. 便利施設地区	
		地区の面積	約 ha	約 ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅(共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。)</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの</p> <p>3 公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4第1項第2号から第4号までに掲げる公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅(共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。)</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500m²以内のもの</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4第1項第2号から第4号までに掲げる公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度	8/10			
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10			
	建築物の敷地面積の最高限度	200m ²			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1.0m離すこと。ただし、別棟の車庫及び物置で、延べ面積が20m ² 未満のものについては、この限りでない。			
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10mを超えないものとし、かつ、建築物の軒の高さは7mを超えないものとする。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態又は意匠の制限を次のように定める。</p> <p>1 建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は、原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2 屋根の形状は、陸屋根以外とする。</p>			
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、門及び長さが左右それぞれ2.0m以下かつ高さが1.2m以下の門の袖については、この限りでない。</p> <p>1 生垣及び植栽</p> <p>2 木又は竹製のもの</p> <p>3 道路境界との間に幅1m以上の植樹帯を設け、その後ろに設置するもの</p>			

計画書の記載例（20ha（5ha）以上の一団の産業系開発行為を誘導するもの）

名 称	〇〇地区計画
位 置	三島市〇〇〇、〇〇〇
面 積	約〇〇ha
地区計画の目標	<p>本地区は、三島市の市街地近郊の〇〇山の裾野に位置し、〇〇道路のインターチェンジに近接し、ある程度の公共公益施設が確保された地区である。現況の土地利用の多くは荒れ地であり、周辺は山林や水田に囲まれた自然的景観が優れた地区である。</p> <p>また、三島市の都市計画に関する基本的な方針において、本市の産業振興のため、計画的に工業系の開発を誘導する地域に位置付けられている。そのため、地区計画を策定し、地区施設の整備や、良好な工業用地の計画的な整備を誘導するとともに、周辺の自然環境や営農条件と調和した工業地の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p><土地利用の方針> 本地区は、周辺の集落等への阻害要因となることなく、郊外型のゆとりある工業地として、良好な街区環境の形成を図る。 また、地区周辺の優れた自然環境や営農条件との調和を図るため、低密度で低層の緑豊かな工業地の形成を目指す。</p> <p><地区施設の整備の方針> 当該地区の地区施設は民間事業者の開発行為により一体的、かつ総合的に整備する。 本地区からの幹線街路は都市計画道路〇〇〇〇線に接続し、地区内の区画街路は、ゆとりのある敷地規模が確保できる街区を形成するよう適切に配置する。また、歩行者専用道路は、大型車の通行もスムーズに処理できる規模で、適切に配置する。また、歩行者専用道路は、既存集落や自然環境を保全すべき区域との緩衝帯、及び既存集落同士との連絡をスムーズにするよう配置する。 公園は地区内就業者の憩いの場として、さらには周辺集落の住民の生活環境向上に寄与するため、街区公園に相当するものを集落地の近接した場所に確保する。 また、貴重な動植物の生息が確認されている山林丘陵地との間には幅 30m の緑地、周辺集落との間には幅 15m の緑地や歩行者専用道路を配置し、緩衝的役割を果たすと同時に、周辺環境と調和した緑の多い工業地を目指す。 その他の公共空地として、調整池(面積約〇〇㎡、調整容量〇〇m³)を確保する。</p> <p><建築物等の整備の方針> 1 工業地として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地が細分化され、不良な街区環境を形成しないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりがあり周辺地区との調和を図るため、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠等を定める。 4 自然環境と調和した郊外型の工業地を形成するため、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p><その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針> 周辺の自然環境保全、河川の水質汚濁防止及び農業用水の水質保全の観点から、本市の土地利用指導要綱に基づく排水施設の設置を義務付ける。 周辺の自然環境との調和を図るため、敷地内の緑化に努める。(自然環境保全協定と緑地協定を締結する。)</p>

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	道路	道路は次のように定める			
			名称	幅員(m)	延長(m)	備考
			地区内幹線	12	約 〇〇	
			区画街路 1号	9	約 〇〇	
			歩行者専用道路	6	約 〇〇	
		公園・緑地	公園・緑地は次のように定める			
			名称	面積		備考
			公園	約 〇〇m ²		
			1号緑地	約 〇〇m ²		
			2号緑地	約 〇〇m ²		
		その他の公共空地	その他の公共空地は次のように定める			
			名称	面積		備考
	調整池		約 〇〇m ²		調整容量 〇〇m ³	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 次に掲げる事業を営む工場</p> <p>① 建築基準法別表第2(と)項第3号(五)に掲げるもの</p> <p>② 建築基準法別表第2(と)項第3号(十二)に掲げるもの</p> <p>③ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(一)に掲げるもの</p> <p>④ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(三)に掲げるもの</p> <p>⑤ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(十七の二)に掲げるもの</p> <p>2 建築基準法施行令第130条の4第1項第2号から第4号に掲げるもの</p> <p>3 前各号の建築物に附属するもの</p>			
		建築物の容積率の最高限度	10/10			
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10			
		建築物の敷地面積の最高限度	1,000 m ²			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3.0m、隣地境界線から2.0m離すこと。			
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは12mを超えないものとする。			
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は、原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。			
垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は植栽として道路境界線より1m以上後退した位置に設け、後退した空地の緑化を行うこととする。ただし、門及び門の袖については、この限りでない。				

計画書の記載例（幹線道路に面する一宅地の区域におけるもの）

名 称	〇〇地区計画
位 置	三島市〇〇〇、〇〇〇
面 積	約〇〇ha
地区計画の目標	<p>本地区は、三島市の北方、〇〇道路のインターチェンジに接続する4車線の幹線道路沿いに位置する。この幹線道路の沿道地区は市街化調整区域であるが、個別の開発行為等により、既に流通業務施設や沿道サービス施設などの宅地が集積した地区である。そのため、建築物の用途や形態等が無秩序となるおそれがある。</p> <p>また、三島市の都市計画に関する基本的な方針において、沿道地区における建築物の適正な誘導を図り、適正な土地利用の整序を図る区域に位置付けられている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、適正な土地利用の整序を図り、計画的に沿道サービス施設等を誘導することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p><土地利用の方針></p> <p>本地区は、〇〇道路のインターチェンジに接続する4車線の幹線道路沿いという立地条件を活かし、流通業務施設や沿道サービス施設等による市街地を維持しつつ、建築物の用途又は形態等が無秩序にならないよう誘導する。</p> <p>また、ゆとりのある土地利用、及び良好な道路景観の形成を図る。</p>
	<p><地区施設の整備の方針></p> <p>当該地区の中央にある整備済みの幹線道路は、その機能の維持、保全に努めるとともに、良好な道路景観の形成を図るため、街路樹の植栽等による緑化に努める。</p> <p>公園は、当該地区内の就業者の休息のため、また、周辺の地域住民等の生活環境向上のため、地区内に街区公園に相当するものを確保する。なお、公園内に一時雨水を貯留する調整機能を設ける。</p> <p>また、河川沿いに歩行者専用道路を設け、水辺空間を活かした地区周辺住民等の散策路とする。</p>
	<p><建築物等の整備の方針></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務施設地区として、適正な用途構成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりのある街並み、道路景観とするため、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度、及び建ぺい率の最高限度を定める。 4 良好な道路景観の形成を図るため、建築物の壁面の位置や建築物の意匠、及び看板、広告物等を定める。
	<p><その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針></p> <p>周辺の自然環境保全、河川の水質汚濁防止及び農業用水の水質保全の観点から合併浄化槽の設置を推進する。</p> <p>本地区は、〇〇川（50年確率以上の降雨強度を有効に排出できる）に接しており、本地区の雨水排水は、この河川に直接放流できるように適切に排水路を整備する。なお、当該地区計画による雨水排水の流出増はないものの、当該河川流域全体の治水安全性向上のため、公園に調整機能を設ける。（調整容量〇〇m³）</p> <p>幹線道路の背後地に面する部分の緑化に努める。（緑地協定を締結する。）</p>

地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	路道	道路は次のように定める			
			名称	幅員(m)	延長(m)	備考
			歩行者専用道路	6	約 〇〇	
		緑地・公園	公園・緑地は次のように定める			
			名称	面積		備考
			公園	約 〇〇㎡		
		その他の公共空地	その他の公共空地は次のように定める			
			名称	面積		備考
			調整池	約 〇〇㎡		調整容量 〇〇㎡
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 自動車車庫 2 事務所 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 自動車修理工場 6 店舗・飲食店 7 前各号の建築物に附属するもの			
		建築物の容積率の最高限度	5/10			
		建築物の建ぺい率の最高限度	3/10			
		建築物の敷地面積の最高限度	500㎡			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、幹線道路（都市計画道路〇〇〇〇線）から3.0m、隣地境界線から2.0m以上離すこと。			
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10mを超えないものとする。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態又は意匠の制限を次のように定める。				
		1 建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は、原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。 2 看板・広告物を設置する場合は、周辺の街並みの統一感、美観を損なわない形態、色彩としなければならない。				

