

## 東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（三島市決定）

都市計画 三ツ谷工業団地地区計画を次のように決定する。

名 称	三ツ谷工業団地地区計画
位 置	三島市三ツ谷新田の一部及び三島市谷田の一部
面 積	約 21.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、三島市の箱根西麓の丘陵地に位置し、東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジに近接し、地区内を国道1号が通過するなど交通アクセスに恵まれた環境にある。</p> <p>近くには、市山新田・三ツ谷新田・笹原新田という既存集落や小学校・公民館などがあり、東駿河湾環状道路が供用されたことにより、人口増加や活性化に寄与するような産業の誘致が求められている。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、市の土地利用方針に産業集積エリアとして位置づけられた本地区について、工場、流通業務施設等の計画的な誘導を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>&lt;土地利用の方針&gt;</p> <p>箱根西麓の良好な自然環境や営農条件に配慮し、郊外型のゆとりある産業集積エリアとしての街区を形成するため、低密度な土地利用を図る。</p> <p>また、交通アクセスの利便性を活かし、伊豆や県東部地域、首都圏や中部・中京圏をつなぐ交流拠点の形成を促進するため、工場、流通業務施設等が集積した街区の形成を目指す。</p>
	<p>&lt;地区施設の整備の方針&gt;</p> <p>当該地区の地区施設は、組合施行による土地区画整理事業により、一体的、かつ総合的に整備する。</p> <p>本地区からの区画街路1号及び3号は、国道1号に接続し、地区内の主要な区画街路は、大型車の通行も処理できる規模で適切に配置する。</p> <p>また、周辺農地や自然環境との緩衝帯の役割を持つ緑地帯は、適切に配置するとともに既存の森林や斜面緑地は保全する。</p> <p>公園は地区内就業者の憩いの場として配置し、緑地帯及び残地森林とともに周辺環境と調和した緑の多い産業集積エリアを形成する。</p>
	<p>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 産業集積エリアとして、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。</li> <li>2 区画割された敷地がさらに細分化され、不良な街区が形成されないように建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 周辺の自然環境や営農環境と調和したゆとりのある低密度な街区を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物の形態・意匠を定め、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>4 美しい市街地景観を保全するため、本地区内の広告塔、広告板及び案内板の設置の制限を定める。</li> </ol>
	<p>&lt;その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針&gt;</p> <p>流通・業務施設地区において建築物を建築する者には、下流域の水質の安全性を確保するため、三島市と水質に係る規制基準を定めた環境保全協定を締結することを義務付ける。</p>

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模					区画街路 1号	幅員 13m	延長 約 125m		
						" 2号	幅員 10.5m	延長 約 675m		
						" 3号	幅員 10.5m	延長 約 170m		
						" 4号	幅員 8m	延長 約 260m		
						" 5号	幅員 6m	延長 約 90m		
						" 6号	幅員 6m	延長 約 330m		
						" 7号	幅員 6m	延長 約 280m		
						緑道				面積 約 0.02ha
						公園	1号公園			面積 約 0.3ha
							2号公園			面積 約 0.1ha
							3号公園			面積 約 0.1ha
							4号公園			面積 約 0.3ha
						緑地	1号緑地			面積 約 0.7ha
							2号緑地			面積 約 0.3ha
	3号緑地			面積 約 0.2ha						
	4号緑地			面積 約 2.4ha						
	5号緑地			面積 約 1.1ha						
	その他の公共空地（調整池）					面積 約 0.9ha				
	地区の区分	地区の名称	流通・業務施設地区			公共公益施設地区				
			A地区	B地区	C地区					
	地区の面積	約 16.5ha	約 4.3ha	約 0.1ha	約 0.2ha					
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。 ただし、地区内の公園に設けられる公園施設、便所、休憩所についてはこの限りではない。								
		1 事務所（次に掲げるものを除く。） (1) 汚物運搬用自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）の規定による風俗営業、性風俗関連特殊営業及び飲食店営業に係るもの 2 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）に規定する倉庫業を営む倉庫 3 工場（次に掲げるものを除く。） (1) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）に規定するばい煙発生施設（大気汚染防止法施行令（昭和 43 年政令第 329 号）別表第 1 第 1 項、第 11 項又は第 30 項に規定するものを除く。）、一般粉じん発生施設又は特定粉じん発生施設を設置するもの			1 配水場 2 変電所及びガスエネルギーセンター 3 地区内の管理事務所 4 集会所 5 防災施設等 6 診療所 7 保育所 8 前各項の建築物に付属するもの					

		<p>(2) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）に規定する特定悪臭物質を発生するもの</p> <p>4 物品販売業を営む店舗又は飲食店（地区内の工場において、製造又は加工する物品を主に販売又は提供する店舗又は飲食店であって、その延べ面積が当該工場の延べ面積の 2 分の 1 未満のものに限る。）</p> <p>5 前各項の建築物に付属するもの</p>	
建築物の容積率の最高限度	10 分の 20 とする。		
建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 6 とする。		
建築物の敷地面積の最低限度	9,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	1,400 m <sup>2</sup> 400 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	<p>国道 1 号及び区画街路 1 号の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、20m 以上と、その他の道路境界線から外壁等の面までの距離は 5m 以上としなければならない。</p> <p>また、隣地境界線から外壁等の面までの距離は 2m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築物（附属する建築物は除く。）の部分であって、その外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの</p> <p>(2) 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以下の別棟の物置</p>		
建築物の高さの最高限度	25m とする。		
垣又はさくの構造の制限	<p>次のいずれかの構造とする。</p> <p>(1) 生け垣又は植栽</p> <p>(2) 道路及び隣地に面した部分について、宅地地盤面からの高さが 2.0m 以下の透視可能なフェンス（基礎を構築する場合は、基礎の高さが宅地地盤面から 0.6m 以下とする。）</p>		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画（平成 21 年 3 月制定）の定めるところによる。</p> <p>(2) 屋外広告物を設置する場合は、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例（平成 23 年三島市条例第 17 号）の定めるところによる。</p>		

# 三ツ谷工業団地地区計画区域図

S=Free

