

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（三島市決定）

都市計画 三島駅南口周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	三島駅南口周辺地区計画
位 置	三島市一番町の一部、大宮町三丁目の一部
面 積	約 8.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東海道線三島駅（南口）と伊豆箱根鉄道駿豆線三島駅を中心にした商業・業務地であり、今後は、駅から至近距離にあるという利点を更に生かし、中心商業・業務地として、土地の高度利用を伴う高次都市機能施設の立地や商業・業務施設の集積が見込まれている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、広域的な交通結節点周辺に相応しい都市機能と良好な環境を持った市街地の形成を図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>新幹線駅や広域交通の結節点という利点を生かし、多くの人々が集い、にぎわいが創出され、市民生活や文化の質が向上するような魅力ある施設の整備と、高次都市機能や良好な商業・業務の集積を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 広域観光交流拠点整備地区</p> <p>土地の高度利用等により、多くの観光客が集い、にぎわいが創出される施設として、合わせて広域観光情報発信拠点としての整備を図る。</p>
	<p><地区施設の整備方針></p> <p>小山三軒家線をはじめとする都市計画道路を骨格として良好な市街地の形成を図る。</p>
	<p><建築物等の整備の方針></p> <p>富士・箱根・伊豆や北駿への玄関口にふさわしい地区とするため、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限</p> <p>広域観光交流拠点整備地区においては、商業・業務施設等の集積に伴い、良好な都市環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>広域観光交流拠点整備地区においては、敷地の細分化により狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	広域観光交流拠点整備地区
			地区の面積	約 0.34ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物（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）第 2 条に規定する営業の用に供するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル</p> <p>(2) 事務所（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。）</p> <p>(3) 店舗又は飲食店（ホテルと同一の棟内において営業するものに限る。）</p> <p>(4) 前 3 号の建築物に附属するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,300 m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

三島駅南口周辺地区において、広域観光交流拠点に相応しい良好な都市環境を備えた街区を形成するため、本案のとおり地区計画を変更する。

変 更 理 由

三島駅南口周辺地区は、JR 東海道線三島駅南口と伊豆箱根鉄道駿豆線三島駅に隣接した場所にあることから、広域交通の結節点周辺に相応しい都市機能が集積した市街地の形成が求められている。

平成 23 年に策定した「第 2 次三島市都市計画マスタープラン」では、土地の高度利用を図り、広域的な拠点に相応しい中心商業・業務地としての高次都市機能や商業・業務機能の集積を図る地区として位置付けられている。

また、平成 24 年に策定した「三島駅周辺グランドデザイン」では、多くの観光客が集い、にぎわいが創出される高次都市機能拠点施設として、また、ガーデンシティのフロントとなる広域観光交流拠点としての整備を図る地区として位置付けられている。

これらを踏まえ、三島駅南口周辺地区のうち西街区の本区域において、商業・観光の核となるホテルが建設され、広域観光交流拠点に相応しい良好な街区を形成していく必要があることから、建築物等の用途の制限などを定める地区整備計画を新たに追加するため、本案のとおり地区計画を変更する。

東駿河湾広域都市計画地区計画の決定（三島市決定）

都市計画三島駅南口周辺地区計画を次のように決定する。

名	称	三島駅南口周辺地区計画
位	置	三島市一番町の一部、大宮町3丁目の一部
面	積	約8.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR三島駅（南口）と伊豆箱根鉄道三島駅を中心にした商業・業務地であり、地区内にある三つの都市計画道路と、地区周辺にある楽寿園、市民文化会館など、概ね公共施設の整備が成されているが、今後は、駅から至近距離にあるという利点を更に生かした土地の高度利用及び商業化が見込まれている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、広域交流拠点としての良好な商業・業務の誘導を図りつつ、県東部地域の玄関口にふさわしい都市機能と良好な環境を持った市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>三島駅は東海道新幹線、東海道本線及び伊豆箱根鉄道駿豆線の3線の結節点であり、伊豆をはじめとする広域観光の拠点となっている。</p> <p>今後は、こうした広域交通の結節点という立地条件を生かし、高次都市機能の集積を図るとともに、土地利用の高度化を促進していく。</p>
	地区施設の整備方針	<p>小山三軒家線をはじめとする都市計画道路は、その拡充を推進し、これを骨格として良好な市街地の形成を図るとともに、地区周辺と一体となった整備を推進する。</p> <p>南口広場は、駅利用者の利便と、安全を図るための機能の拡充を基本としながら、三島市の象徴となるような施設整備を推進する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>小山三軒家線沿道は、商業・業務機能を配置していく。また、インターフェイスゾーンとしての機能を充実させるため駅前広場の拡充に努めるとともに、楽寿園入り口周辺には観光客を対象とした商業・飲食機能を配置する。</p> <p>三島駅前通り線沿道と南町文教線沿道は、既存商業地の再生を行い、三島駅と大通り商店街をつなぐ商店街として再整備し、交流軸にふさわしいうるおいのある道路にしていく。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

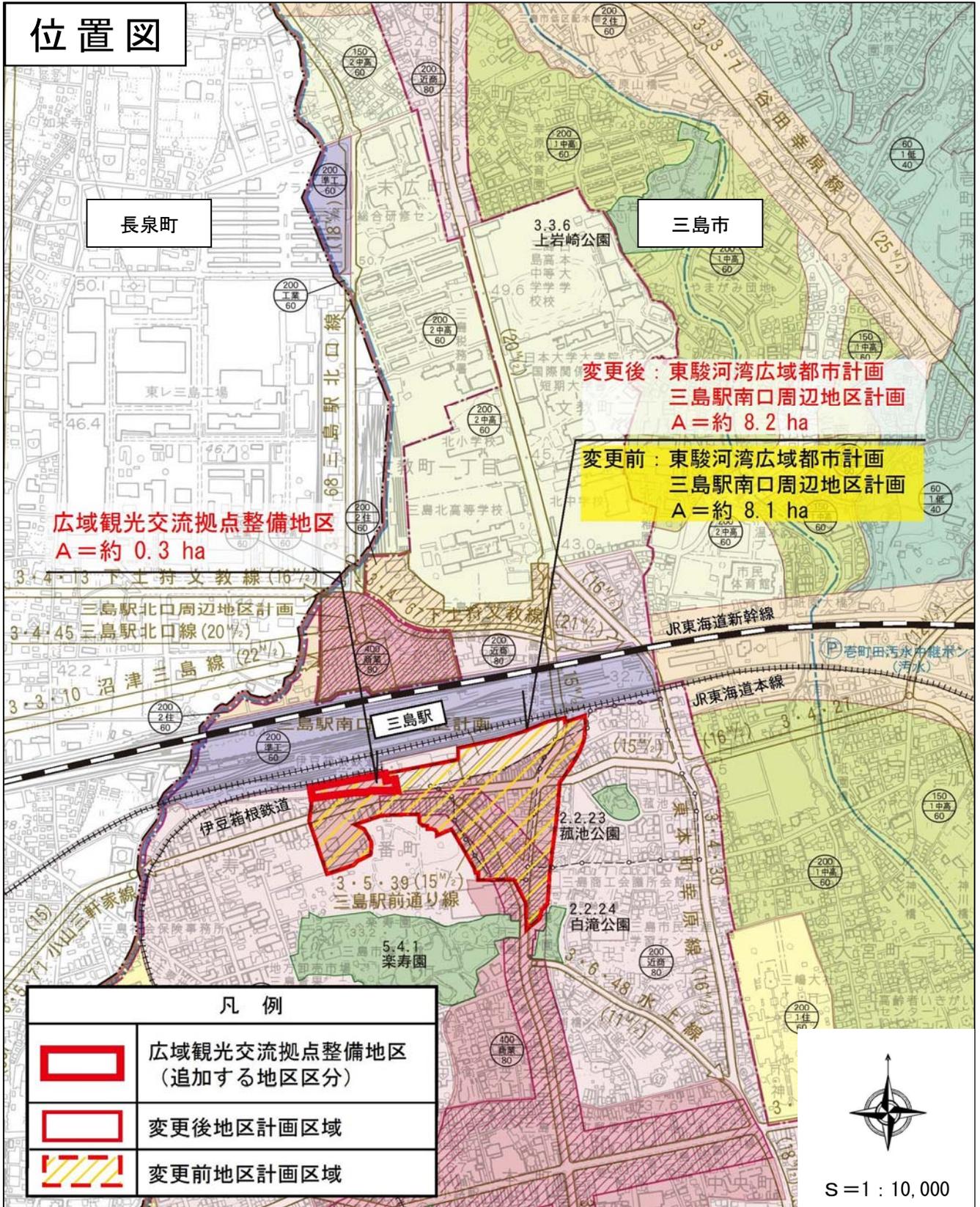
東駿河湾広域都市計画

地区計画の変更

三島駅南口周辺地区計画 (三島市決定)

No. 1

位置図



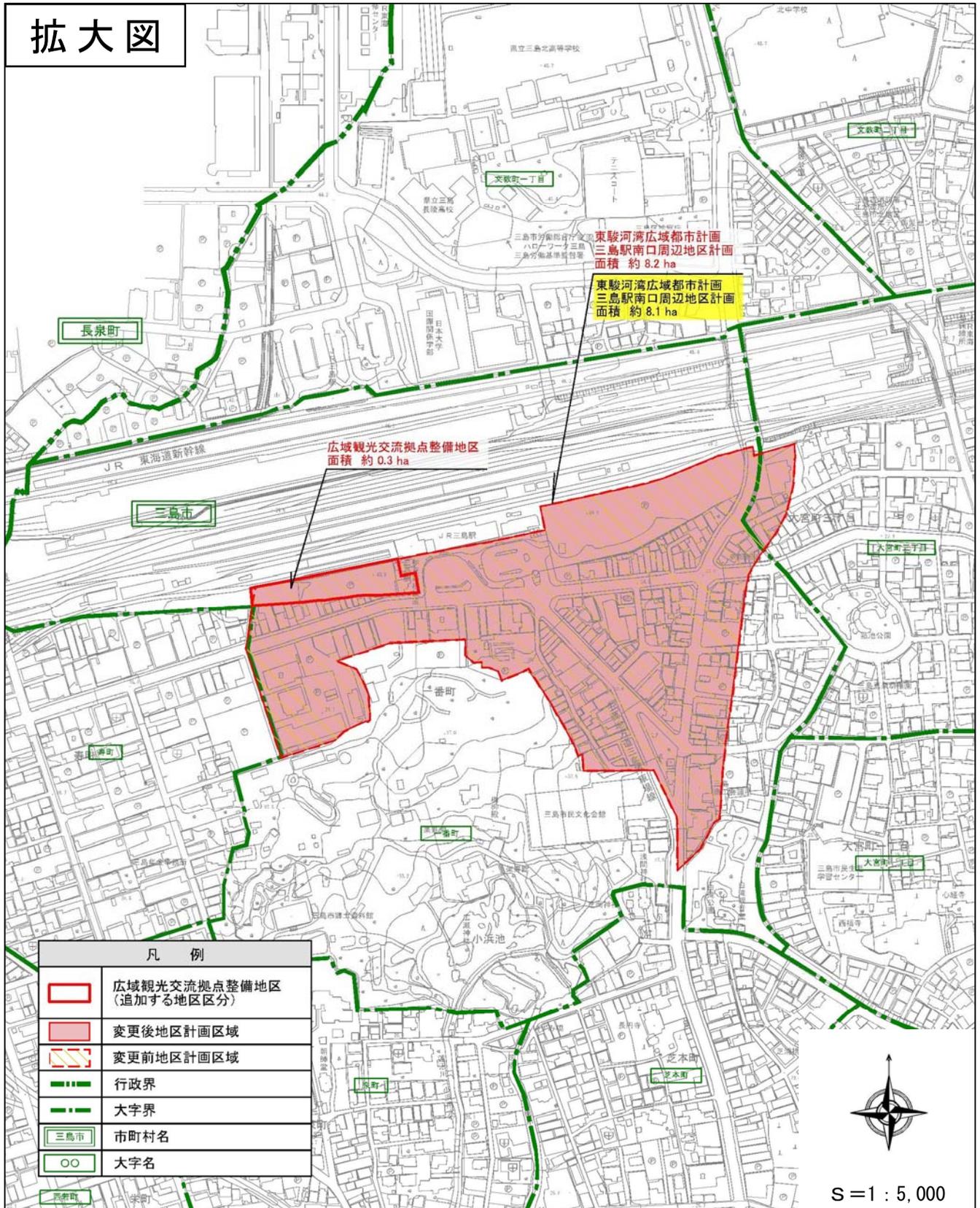
東駿河湾広域都市計画

地区計画の変更

三島駅南口周辺地区計画（三島市決定）

No. 2

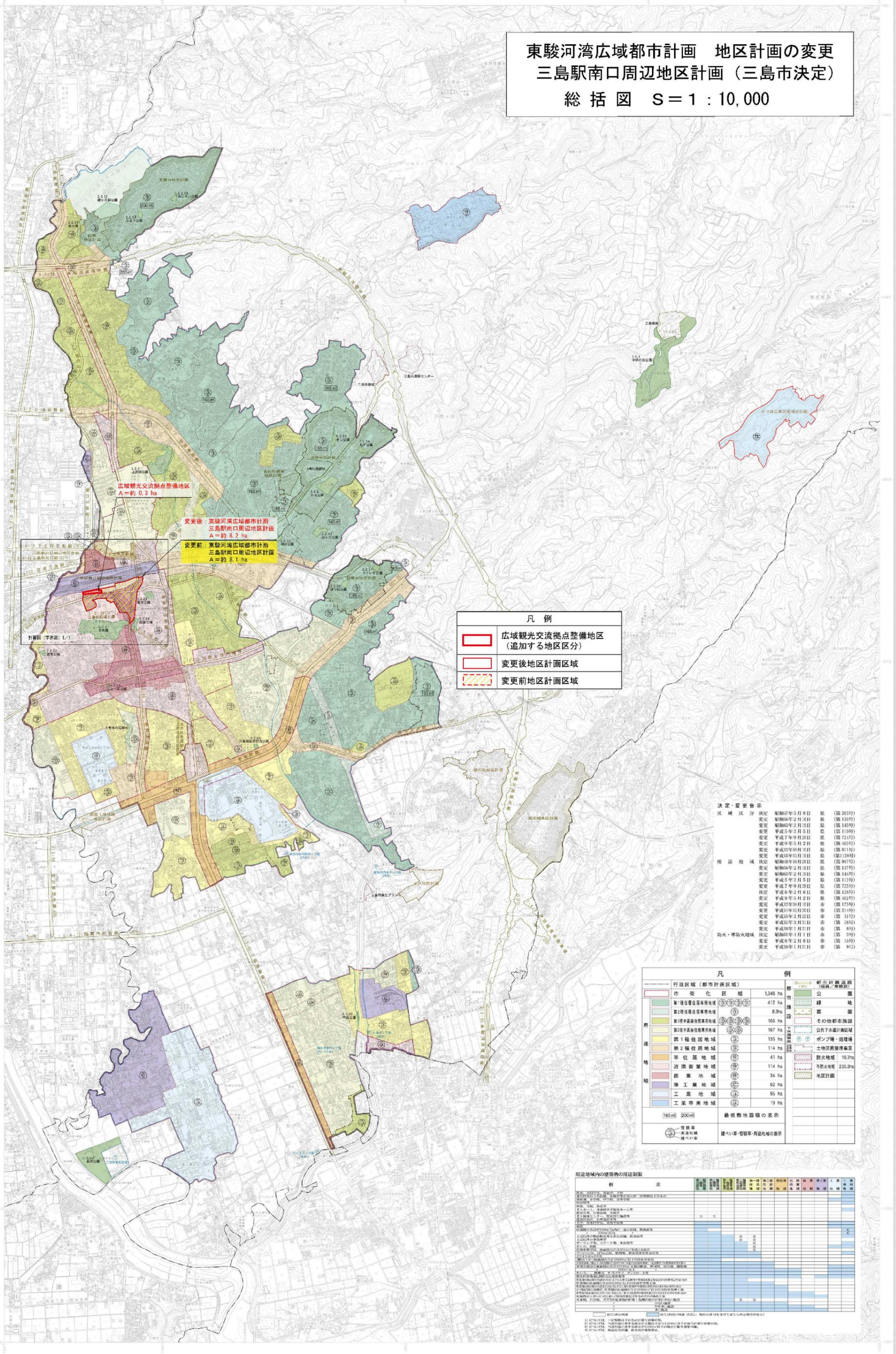
拡大図



東駿河湾広域都市計画図 (三島市)

平成二十三年九月

東駿河湾広域都市計画 地区計画の変更 三島駅南口周辺地区計画 (三島市決定) 総括図 S=1:10,000



凡例

	広域観光交流拠点整備地区 (追加する地区区分)
	変更後地区計画区域
	変更前地区計画区域

決定・変更告示

区域区分	決定	施行期	告示
第1種中高層住居専用地域	昭和56年5月8日	昭和56年2月16日	昭(第363号)
第2種中高層住居専用地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第136号)
第1種住居地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第145号)
第2種住居地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第119号)
準1種住居地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第72号)
準2種住居地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第465号)
商業地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第811号)
工業地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第1284号)
工業専用地域	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第997号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第137号)
緑地	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第144号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第113号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第725号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第128号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第462号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第173号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第214号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第315号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第58号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第8号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第15号)
公園	昭和56年2月16日	昭和56年2月16日	昭(第92号)

凡例

行政区域 (都市計画区域)	面積 (ha)	都市計画区域	面積 (ha)
市街化区域	1,345	公園	1,345
第1種中高層住居専用地域	412	緑地	412
第2種中高層住居専用地域	839	公園	839
第1種住居地域	166	公園	166
第2種住居地域	167	公園	167
準1種住居地域	135	公園	135
準2種住居地域	114	公園	114
商業地域	41	公園	41
工業地域	114	公園	114
工業専用地域	34	公園	34
	62	公園	62
	95	公園	95
	19	公園	19

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	第一種	第二種	準第一種	準第二種	商業	工業	工業専	公園	緑地
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準第一種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準第二種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公園	○	○	○	○	○	○	○	○	○
緑地	○	○	○	○	○	○	○	○	○

三島市役所

東駿河湾広域都市計画 地区計画の変更
三島駅南口周辺地区計画（三島市決定）
計画図（字界図） S = 1 : 2,500

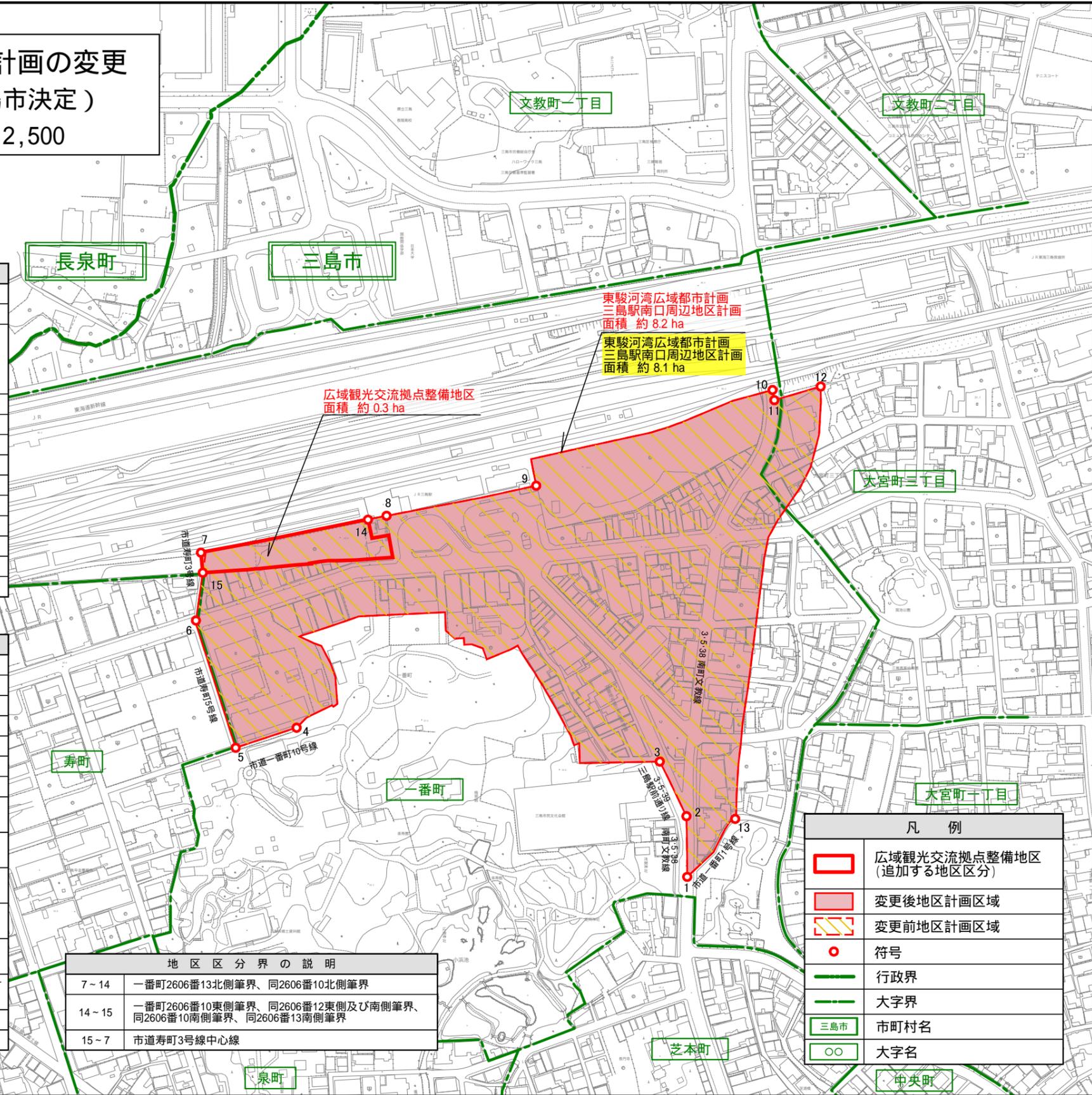


地区計画区域界の説明	
1~2	3・5・38南町文教線中心線
2~3	3・5・39三島駅前通り線中心線
3~4	一番町3322番2北側筆界、同3321番4北側筆界、同3321番3北側筆界、同3321番6北側筆界、同3317番8北側筆界、同3317番7北側筆界、同3315番5東側及び北側筆界、同2700番63東側筆界、同2700番62東側及び北側筆界、同2700番61東側及び北側筆界、同2700番1北側及び西側筆界、同2565番4北側筆界
4~5	市道一番町10号線中心線
5~6	市道寿町5号線中心線
6~7	市道寿町3号線中心線
7~8	一番町2606番13北側筆界、同2606番10北側筆界とその東側延長線
8~9	3・4・27小山三軒家線（駅前広場）決定線
9~10	一番町2785番2西側及び北側筆界とその東側延長線
10~11	3・5・38南町文教線中心線
11~12	一番町4820番2北側筆界とその西側延長線、同4820番1北側筆界
12~13	3・5・38南町文教線中心線から東寄りに38m離れた平行線
13~1	市道一番町1号線中心線

符号の説明	
1	市道一番町1号線中心線と3・5・38南町文教線中心線との交点
2	3・5・38南町文教線中心線と3・5・39三島駅前通り線中心線との交点
3	3・5・39三島駅前通り線中心線と一番町3322番2北側筆界線との交点
4	一番町2565番4北側筆界と市道一番町10号線中心線との交点
5	市道一番町10号線中心線と市道寿町5号線中心線との交点
6	市道寿町5号線中心線と市道寿町3号線中心線との交点
7	市道寿町3号線中心線と一番町2606番13北側筆界との交点
8	一番町2606番10北側筆界の延長線と3・4・27小山三軒家線（駅前広場）決定線との交点
9	3・4・27小山三軒家線（駅前広場）決定線と一番町2785番2の西側筆界との交点
10	一番町2785番2の北側筆界の東側延長線と3・5・38南町文教線中心線との交点
11	3・5・38南町文教線中心線と一番町4820番2北側筆界の西側延長線との交点
12	一番町4820番1北側筆界と3・5・38南町文教線中心線から東寄りに38m離れた平行線との交点
13	3・5・38南町文教線中心線から東寄りに38m離れた平行線と市道一番町1号線中心線との交点
14	一番町2606番10北東角点
15	一番町2606番13南側筆界と市道寿町3号線中心線との交点

地区区分界の説明	
7~14	一番町2606番13北側筆界、同2606番10北側筆界
14~15	一番町2606番10東側筆界、同2606番12東側及び南側筆界、同2606番10南側筆界、同2606番13南側筆界
15~7	市道寿町3号線中心線

凡例	
	広域観光交流拠点整備地区 (追加する地区区分)
	変更後地区計画区域
	変更前地区計画区域
	符号
	行政界
	大字界
	市町村名
	大字名



1 : 2 , 5 0 0



三島市基本図
1:2,500

- NE 291、NE 292
E - 1、E - 2

公図写図 S=1:850

東駿河湾広域都市計画 地区計画の変更
三島駅南口周辺地区計画（三島市決定）

参考図：界線説明補助図

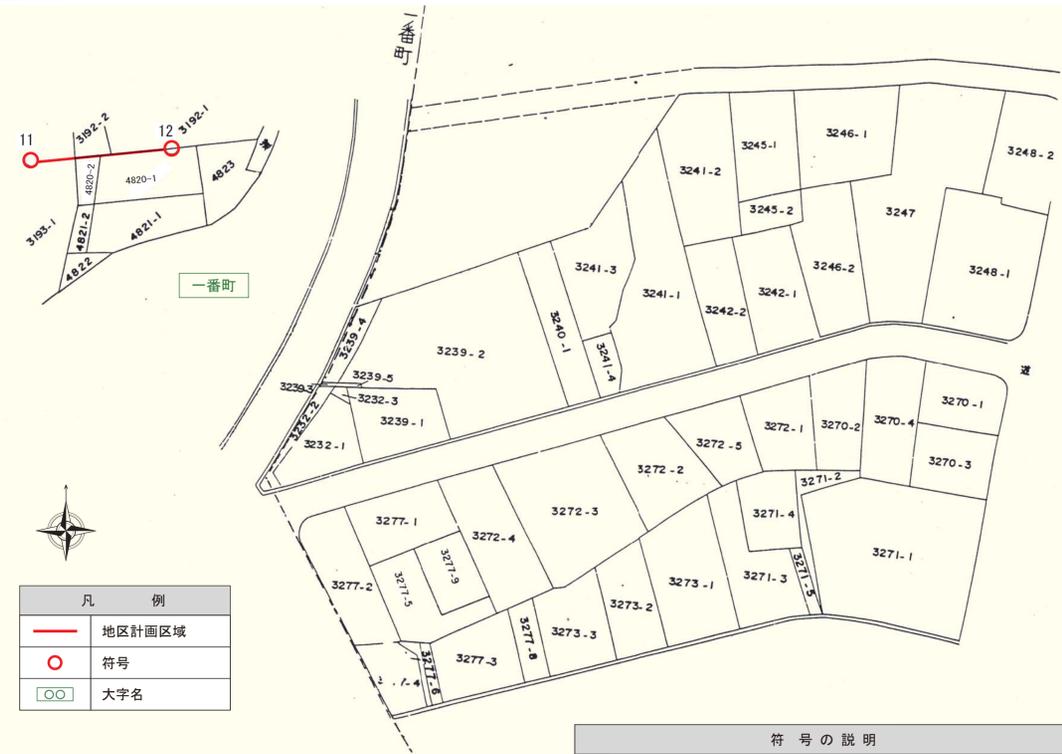


地区計画区域界の説明	
3~4	一番町3322番2北側筆界、同3321番4北側筆界、同3321番3北側筆界、同3321番6北側筆界、同3317番8北側筆界、同3317番7北側筆界、同3315番5東側及び北側筆界、同2700番63東側筆界、同2700番62東側及び北側筆界、同2700番61東側及び北側筆界、同2700番1北側及び西側筆界、同2565番4北側筆界

符号の説明	
3	3・5・39 三島駅前通り線中心線と一番町3322番2北側筆界線との交点
4	一番町2565番4北側筆界と市道一番町10号線中心線との交点

凡 例	
	地区計画区域
	符号
	大字名

公図写図 S=1:600

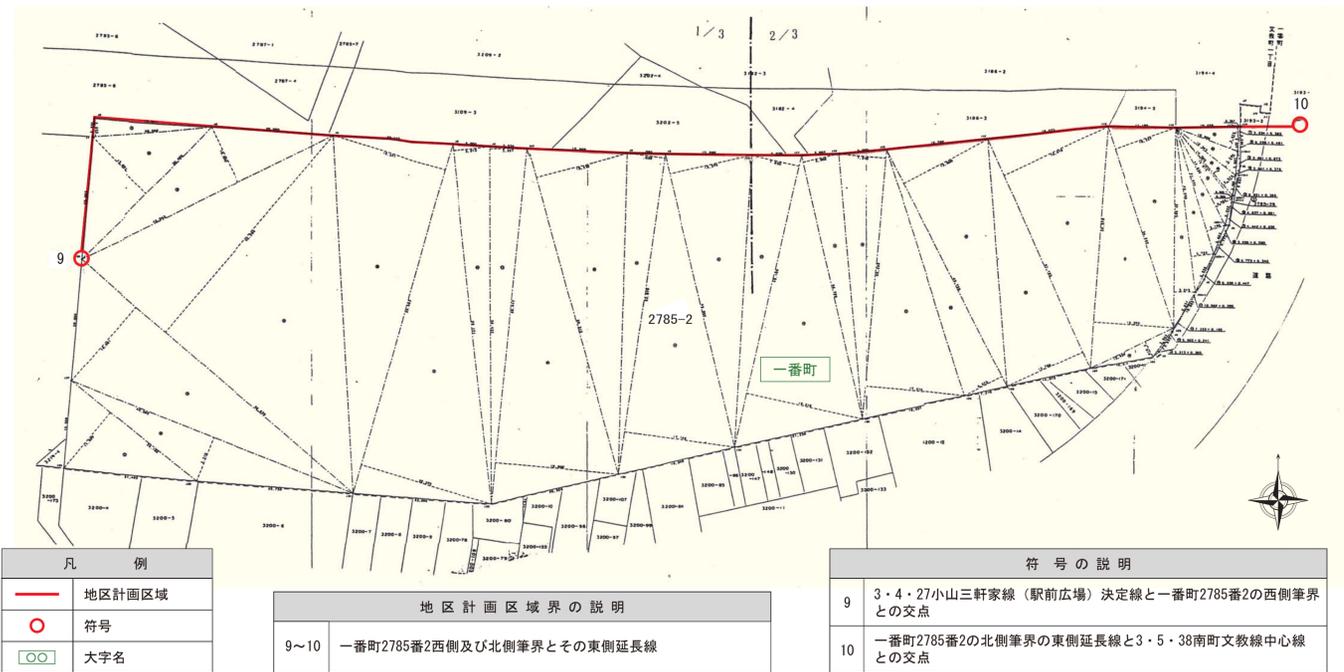


凡 例	
	地区計画区域
	符号
	大字名

地区計画区域界の説明	
11~12	一番町4820番2北側筆界とその西側延長線、同4820番1北側筆界

符号の説明	
11	3・5・38南町文教線中心線と一番町4820番2北側筆界の西側延長線との交点
12	一番町4820番1北側筆界と3・5・38南町文教線中心線から東寄りに38m離れた平行線との交点

実測図 S=1:500



凡 例	
	地区計画区域
	符号
	大字名

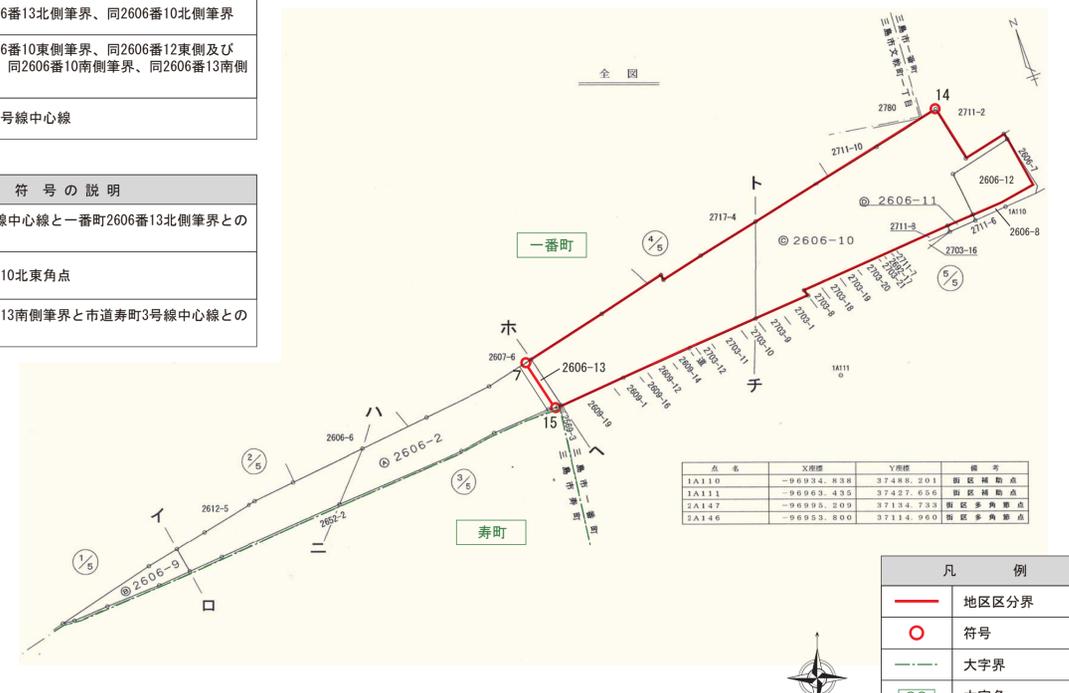
地区計画区域界の説明	
9~10	一番町2785番2西側及び北側筆界とその東側延長線

符号の説明	
9	3・4・27小山三軒家線（駅前広場）決定線と一番町2785番2の西側筆界との交点
10	一番町2785番2の北側筆界の東側延長線と3・5・38南町文教線中心線との交点

地積測量図 S=1:1,000

地区区分界の説明	
7~14	一番町2606番13北側筆界、同2606番10北側筆界
14~15	一番町2606番10東側筆界、同2606番12東側及び南側筆界、同2606番10南側筆界、同2606番13南側筆界
15~7	市道寿町3号線中心線

符号の説明	
7	市道寿町3号線中心線と一番町2606番13北側筆界との交点
14	一番町2606番10北東角点
15	一番町2606番13南側筆界と市道寿町3号線中心線との交点



点名	X座標	Y座標	備考
1A110	-96934.838	37488.201	地区補助点
1A111	-96963.435	37427.659	地区補助点
1A147	-96925.209	37134.723	地区補助点
2A146	-96953.800	37114.960	地区多角基点

凡 例	
	地区区分界
	符号
	大字界
	大字名