

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 21 ha	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m	
	約 67 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	165㎡	10m	
	約 98 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 184 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 38 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
小 計	約 412.3ha						29.7%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 10 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 94 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 165.6ha						11.9%
第二種中高層 住居専用地域	約 57 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 110 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 167 ha						
小 計							12.0%
第一種 住居地域	約 135 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.7%
第二種 住居地域	約 114 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
準住居地域	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
近隣商業地域	約 114 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	8.2%
商業地域	約 34 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.4%
準工業地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工業地域	約 116 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.4%
工業専用地域	約 19 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
合 計	約 1,387.8ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

(参 考)

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

（面積：小数点第1位まで表示）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 21.1ha	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m	
	約 66.9ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	165㎡	10m	
	約 98.0ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 183.5ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
	約 37.9ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	
小 計	約 411.7ha						29.7%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 10.2ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 93.6ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 58.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 165.7ha						11.9%
第二種中高層 住居専用地域	約 57.2ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 110.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 167.3ha						12.1%
第一種 住居地域	約 135.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.8%
第二種 住居地域	約 114.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
準住居地域	約 40.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.9%
近隣商業地域	約 113.8ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	8.2%
商業地域	約 33.8ha	40/10以下	—	—	—	—	2.4%
準工業地域	約 62.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工業地域	約 115.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.3%
工業専用地域	約 19.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
合 計	約 1,387.8ha						100.0%

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」

理 由

三島駅南口周辺地区の西街区における土地利用の増進及び土地の高度利用を図るため、用途地域に関する都市計画を本案のとおり変更する。

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建設が具体化し、土地の高度利用と広域観光交流拠点に相応しい施設の整備が図られるため、用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更する。

変更概要書

地区別用途地域変更面積表

市町名	地区名	面積 (ha)	変更前		変更後	
			用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率
三島市	三島駅南口西街区	約0.3ha	近隣商業地域	200/80	商業地域	400/80
合 計		約0.3ha				

東駿河湾広域都市計画用途地域の変更（三島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の距離の限度	建築物の敷地の最低限度	建築物の高さの限度	その他	他 び 考
第一種低層住居専用地域	約 21 ha	5/10以下	3/10以下	—	200㎡	10m		
	約 67 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m		
	約 4.3ha	8/10以下	4/10以下	—	165㎡	10m		
	約 98 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m		
	約 184 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m		
	約 38 ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m		
小 計	約 412.3ha							29.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.3ha	8/10以下	5/10以下	—	—	—		0.6%
第一種中高層住居専用地域	約 3.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—		
	約 10 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—		
	約 94 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—		
	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
小 計	約 165.6ha							11.9%
第二種中高層住居専用地域	約 57 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—		
	約 110 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
小 計	約 167 ha							12.0%
第一種住居地域	約 135 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		9.7%
第二種住居地域	約 114 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		8.2%
準住居地域	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		3.0%
近隣商業地域	約 114 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—		8.2%
商業地域	約 34 ha	40/10以下	—	—	—	—		2.4%
準工業地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		4.5%
工業地域	約 116 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		8.4%
工業専用地域	約 19 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		1.4%
合 計	約 1,387.8ha							100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「備考欄は、種類の面積の合計に対する値」



変 更

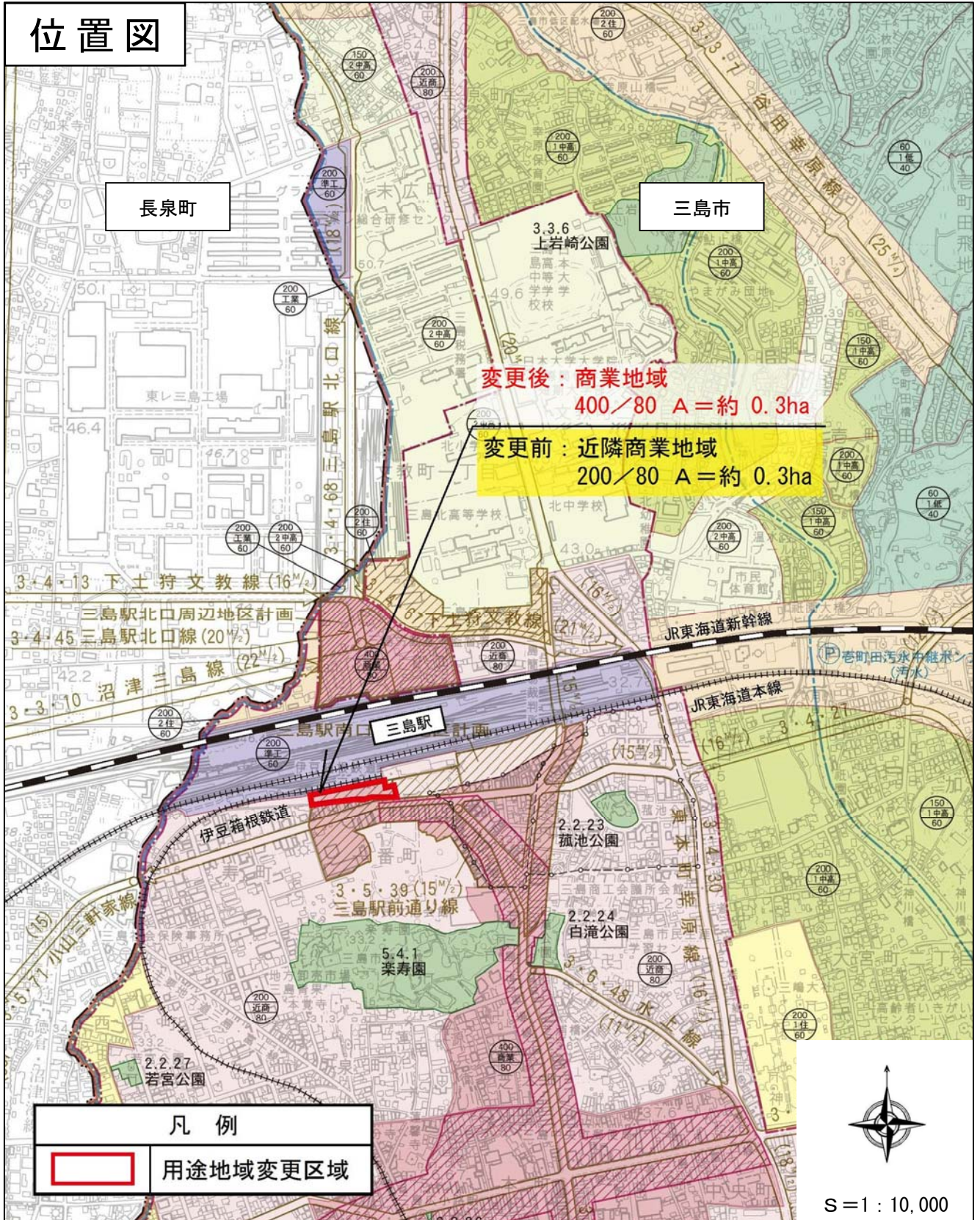
三島市告示第 105 号
平成 20 年 3 月 25 日



東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更（三島市決定）

No. 1

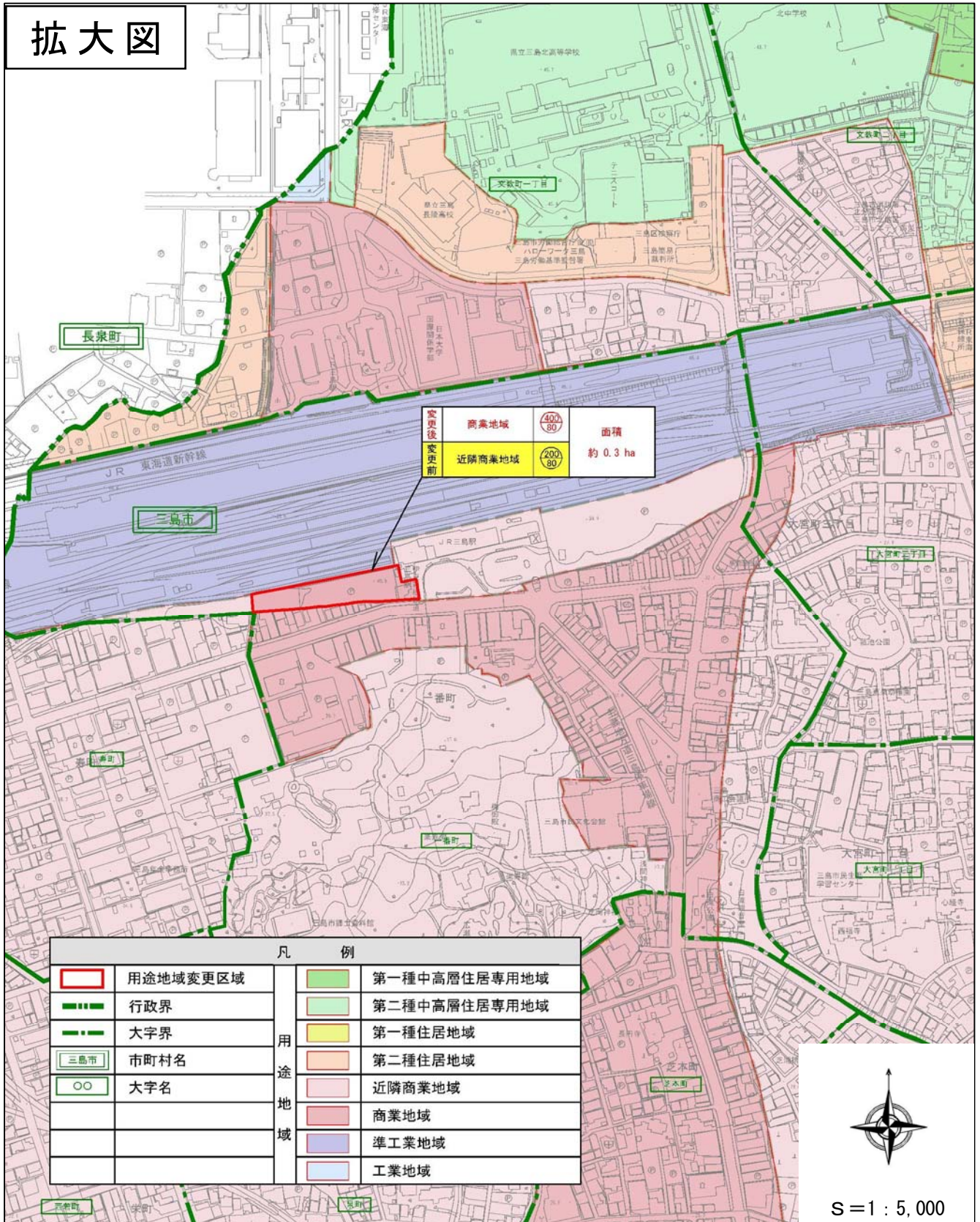
位置図



東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更（三島市決定）

No. 2

拡大図



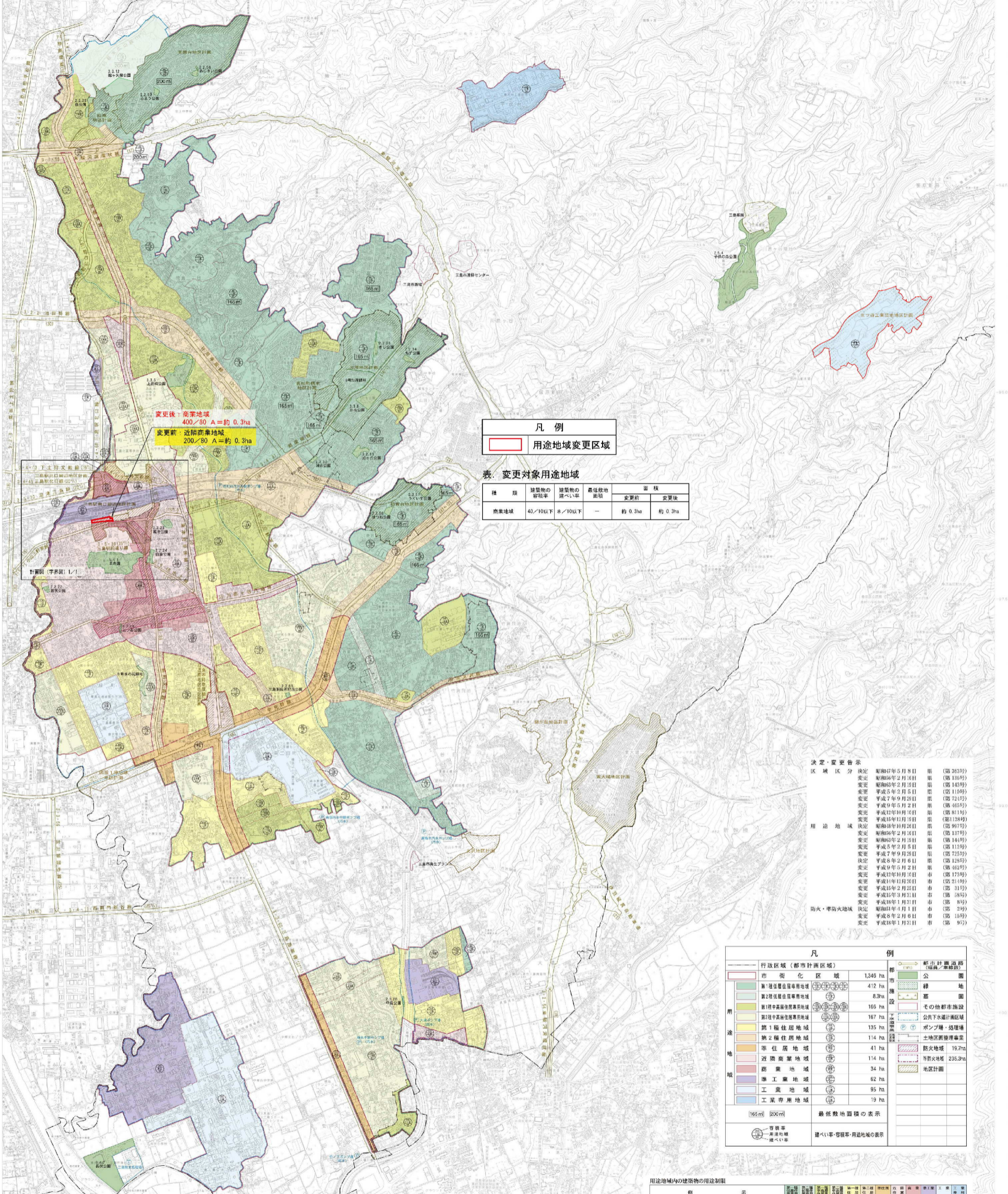
S = 1 : 5,000

東駿河湾広域都市計画図 (三島市)

東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更 (三島市決定)

総括図 S=1:10,000

平成二十三年九月



変更後：商業地域
400/80 A=約 0.3ha
変更前：近隣商業地域
200/80 A=約 0.3ha

凡例
用途地域変更区域

表. 変更対象用途地域

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	最低敷地面積	面積	変更前	変更後
商業地域	40/10以下	8/10以下	—	約 0.3ha	約 0.3ha	約 0.3ha

計画図(字表図) 1/1

決定・変更告示

区域区分	決定	告示日	告示番号
用途地域	変更	昭和56年2月16日	昭(第136号)
	変更	昭和56年2月16日	昭(第137号)
	変更	昭和56年2月16日	昭(第138号)
	変更	平成5年2月5日	平(第119号)
	変更	平成7年9月29日	平(第72号)
	変更	平成9年5月2日	平(第465号)
	変更	平成12年10月10日	平(第811号)
	変更	平成14年11月15日	平(第1284号)
	決定	昭和56年2月16日	昭(第139号)
	決定	昭和56年2月16日	昭(第140号)
防火・準防火地域	変更	昭和56年2月16日	昭(第141号)
	変更	平成5年2月5日	平(第119号)
	変更	平成7年9月29日	平(第72号)
	決定	平成8年2月6日	平(第128号)
	変更	平成9年6月2日	平(第462号)
	変更	平成12年10月10日	平(第817号)
	変更	平成14年11月15日	平(第1285号)
	変更	平成15年2月20日	平(第31号)
	変更	平成16年3月31日	市(第58号)
	変更	平成18年1月31日	市(第8号)

凡例

項目	内容	面積
行政区域(都市計画区域)	市街化区域	1,345 ha
用途	第1種中高層住居専用地域	412 ha
	第2種中高層住居専用地域	8.9ha
	第3種中高層住居専用地域	166 ha
	第1種住居地域	135 ha
	第2種住居地域	114 ha
地域	準住居地域	41 ha
	近隣商業地域	114 ha
	商業地域	34 ha
	工業地域	62 ha
	工業専用地域	19 ha

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	第三種
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

三島市役所

注) 1 本図は一般参考図であるため、詳細については、三島市都市計画課に納入付の図面を参照して下さい。
2 本図には東駿河湾広域都市計画図のうち、三島市域以外については表示しておりませんのでご了承下さい。

東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更 (三島市決定)

計画図(字界図) S = 1 : 2,500

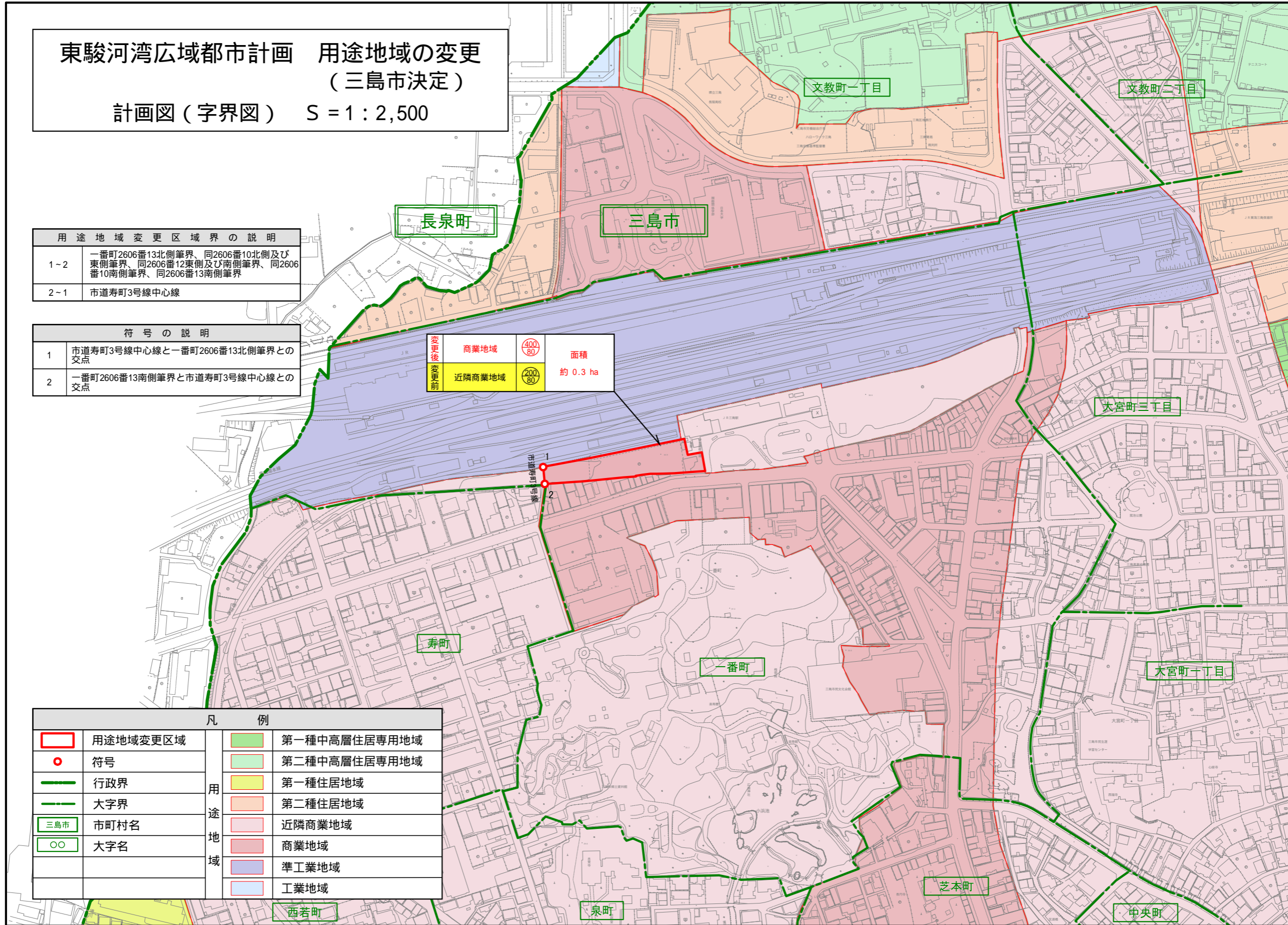


用途地域変更区域界の説明	
1~2	一番町2606番13北側筆界、同2606番10北側及び東側筆界、同2606番12東側及び南側筆界、同2606番10南側筆界、同2606番13南側筆界
2~1	市道寿町3号線中心線

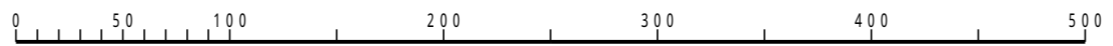
符号の説明	
1	市道寿町3号線中心線と一番町2606番13北側筆界との交点
2	一番町2606番13南側筆界と市道寿町3号線中心線との交点

変更後	商業地域		面積
変更前	近隣商業地域		約 0.3 ha

凡 例			
	用途地域変更区域		第一種中高層住居専用地域
	符号		第二種中高層住居専用地域
	行政界		第一種住居地域
	大字界		第二種住居地域
	市町村名		近隣商業地域
	大字名		商業地域
			準工業地域
			工業地域



1 : 2 , 5 0 0



三島市基本図
1:2,500

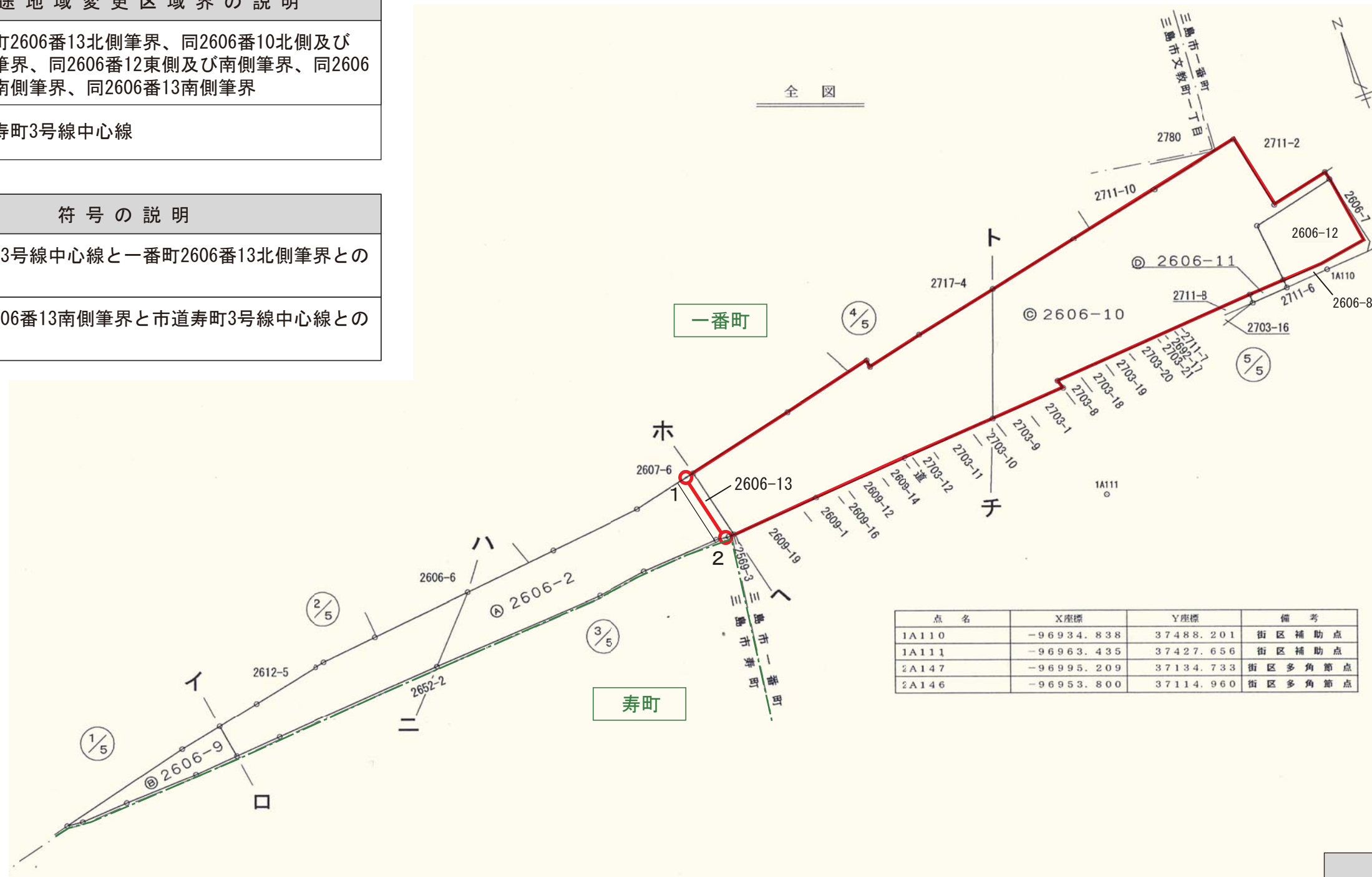
- NE 291、NE 292
E - 1、E - 2

東駿河湾広域都市計画 用途地域の変更 (三島市決定)

参考図：地積測量図 S = 1 : 1,000

用途地域変更区域界の説明	
1~2	一番町2606番13北側筆界、同2606番10北側及び東側筆界、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
2~1	市道寿町3号線中心線

符号の説明	
1	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
2	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	街区補助点
1A111	-96963.435	37427.656	街区補助点
2A147	-96995.209	37134.733	街区多角節点
2A146	-96953.800	37114.960	街区多角節点

凡 例	
	用途地域変更区域
	符号
	大字界
	大字名

