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	その他及び備考
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	―	―	―	
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」

（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	その他及び備考
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	－	－	－	
小　計	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	その他及び備考
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	—	—	—	
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」

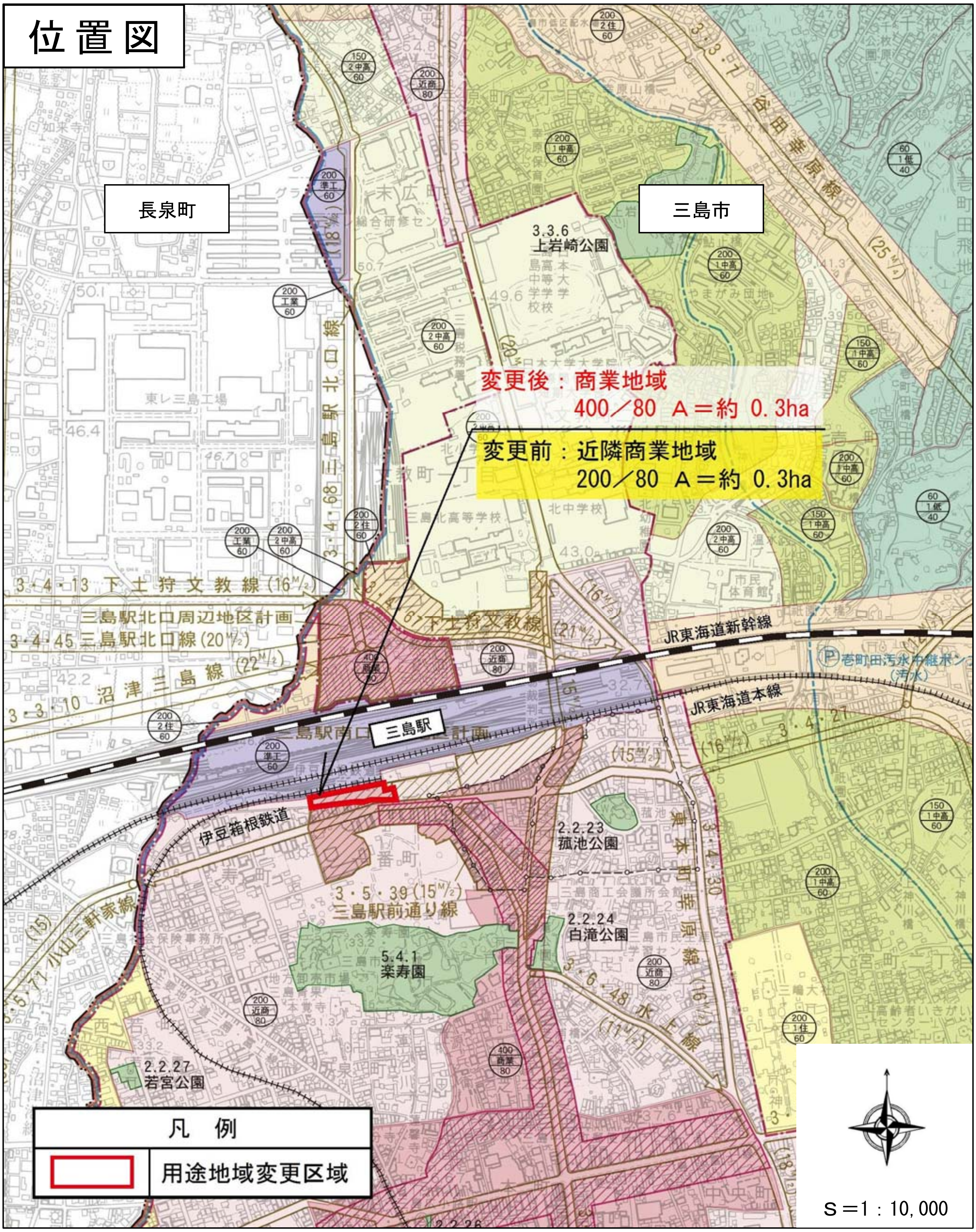
変　更
三島市告示第 105 号
平成 28 年 3 月 25 日

協議済
都計第 159-3 号
平成 28 年 3 月 8 日

東駿河湾広域都市計画
用途地域の変更　（三島市決定）

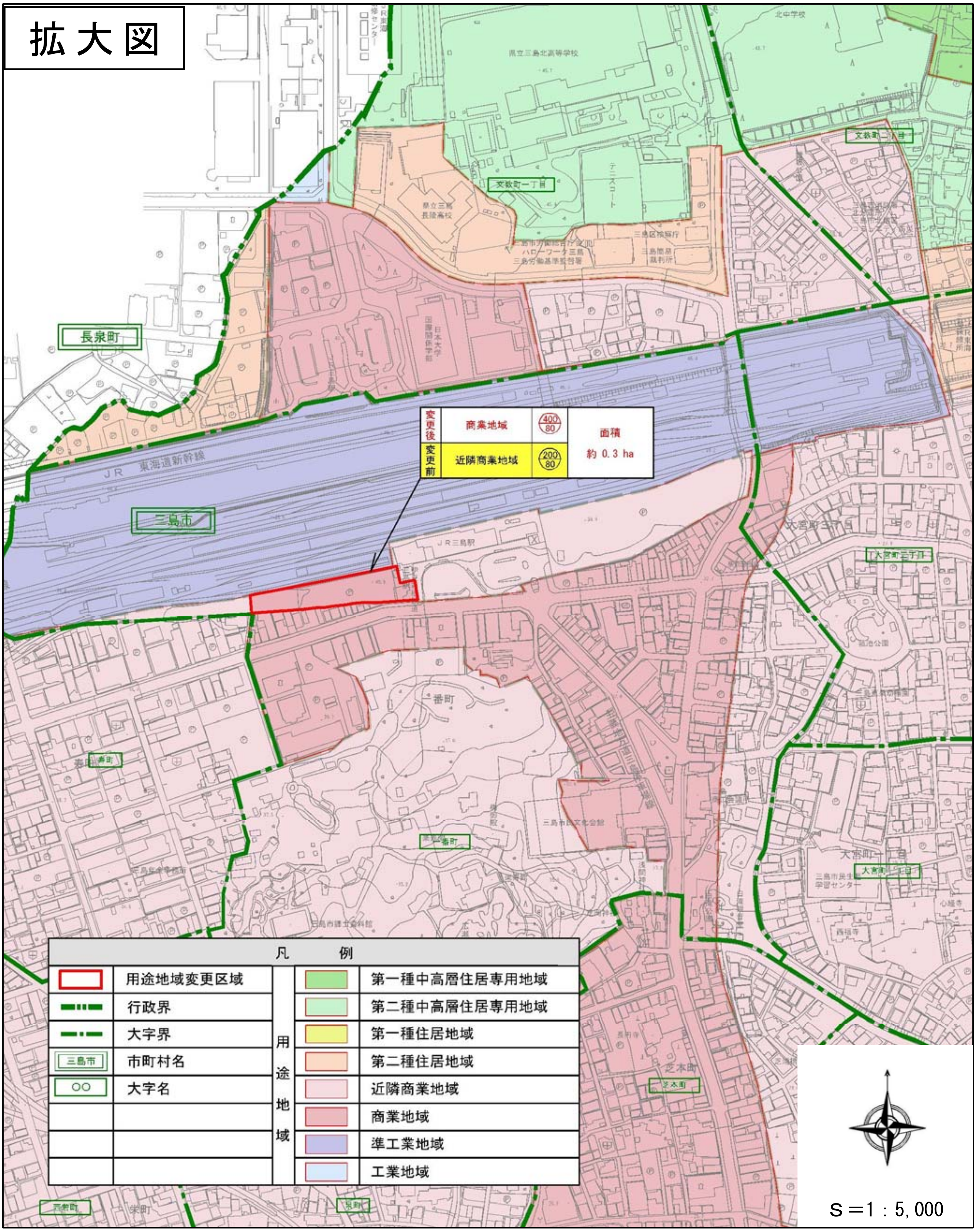
No. 1

位置図



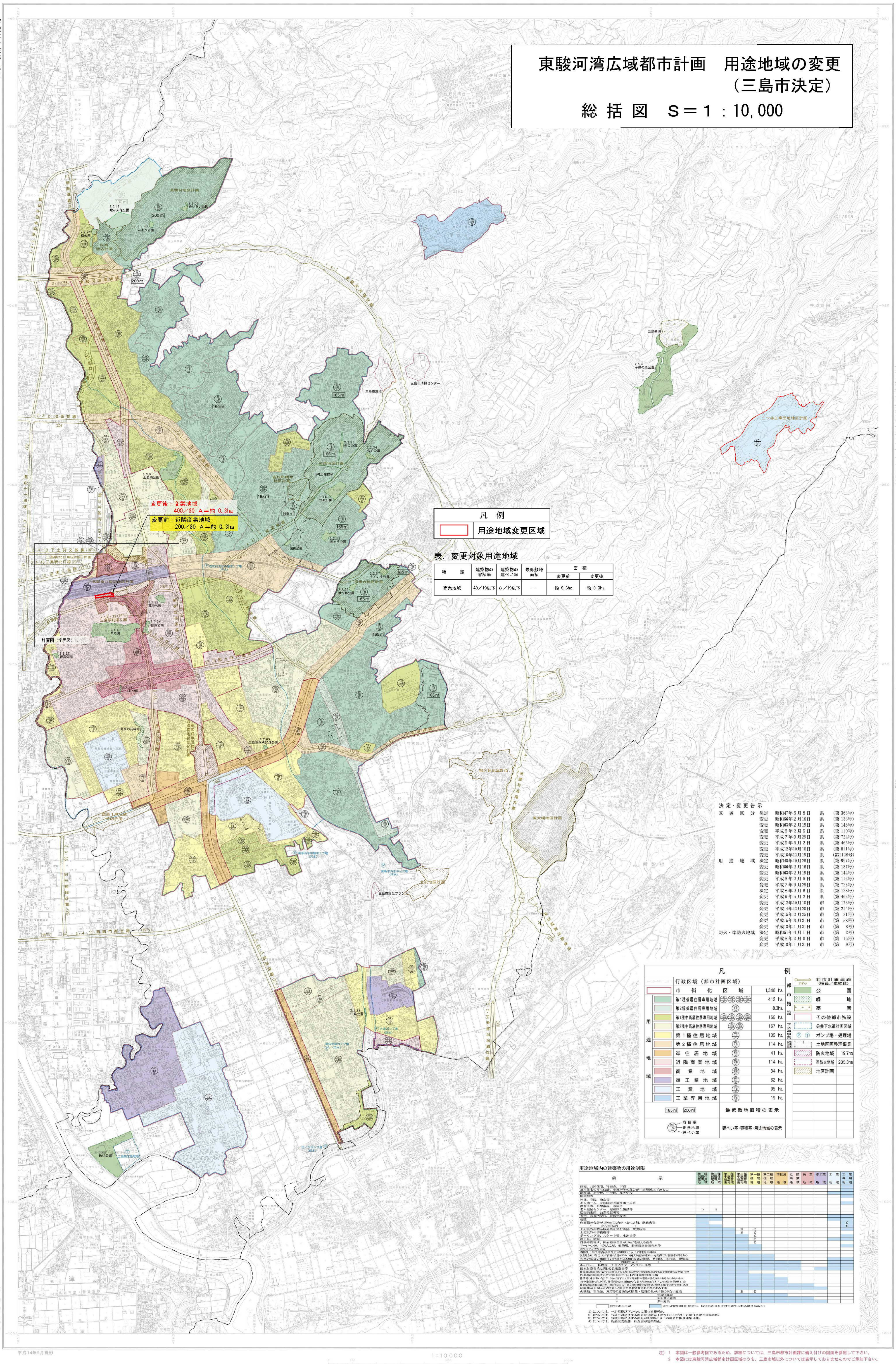
東駿河湾広域都市計画
用途地域の変更　（三島市決定）

No. 2



東駿河湾広域都市計画図（三島市）

平成二十三年九月



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	面積 変更後
商業地域	40／10以下	8／10以下	－	約 0.3ha	約 0.3ha

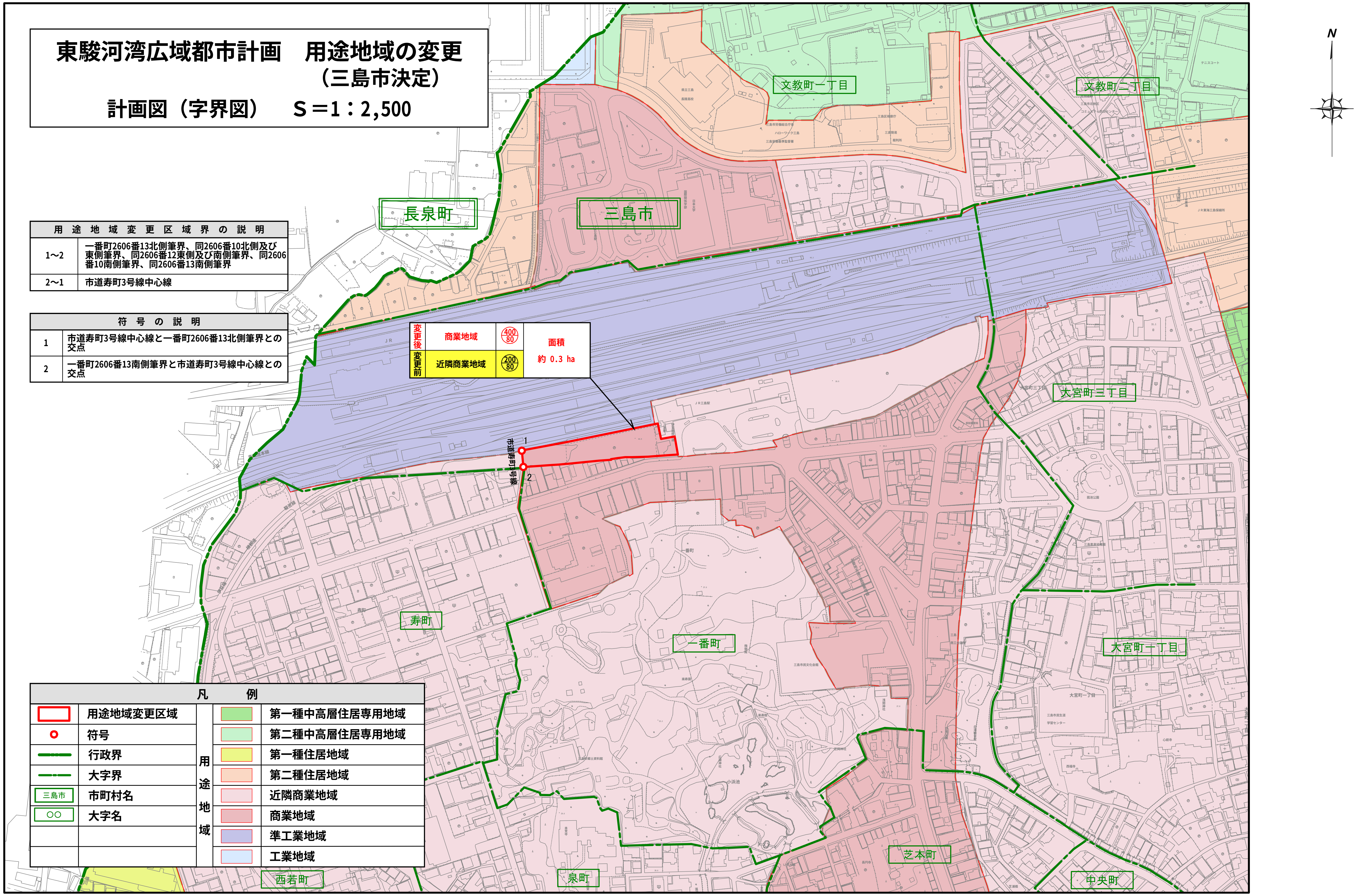
平成14年9月撮影

1:10,000

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備え付け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区域のうち、三島市域以外については表示しておりませんのでご承知下さい。

三島市役所

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	400/80	面積 約 0.3 ha
変更前	近隣商業地域	200/80	

凡例				
	用途地域変更区域	用途地域		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
三島市	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

1：2，500

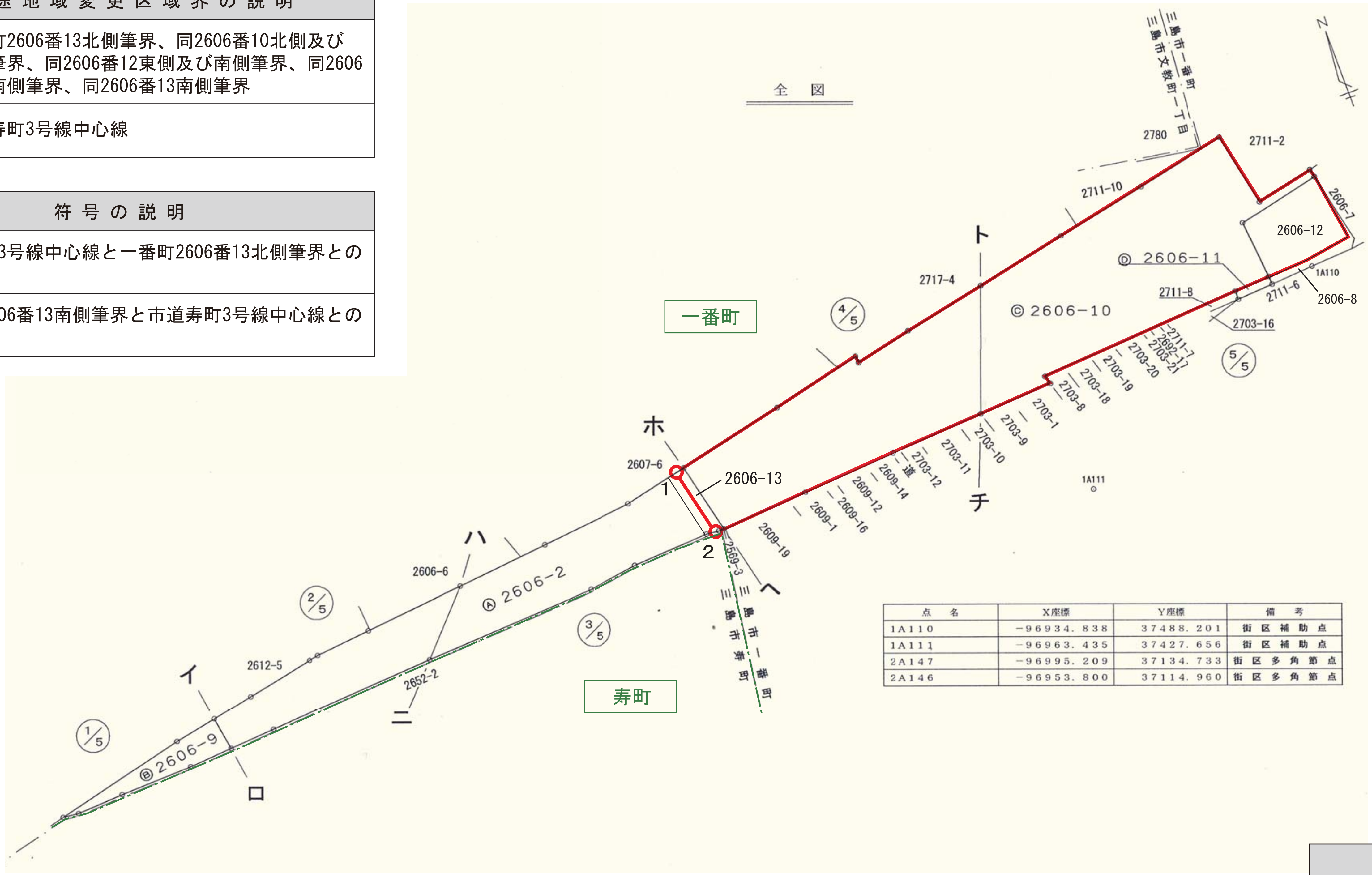
0　50　100　200　300　400　500

三島市基本図
1：2,500
Ⅷ－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	
（赤実線）	用途地域変更区域
（赤丸）	符号
（一点鎖線）	大字界
○○	大字名