



第5章 都市機能誘導について

5-1. 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針.....	63
5-2. 都市機能誘導区域の検討.....	68
5-3. 都市機能誘導区域の設定.....	69
5-4. 誘導施設の設定.....	75
5-5. 都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地 を誘導するために講ずべき施策に関する事項.....	77
5-6. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な 事業等に関する事項.....	80





5-1. 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針

三島市の中心市街地は、市民の買い物や余暇の場としてだけでなく、多くの観光客も訪れるエリアとなっています。また、市民生活を支える様々な都市機能が集積しており、今後もその機能と賑わいを維持していくことが必要です。

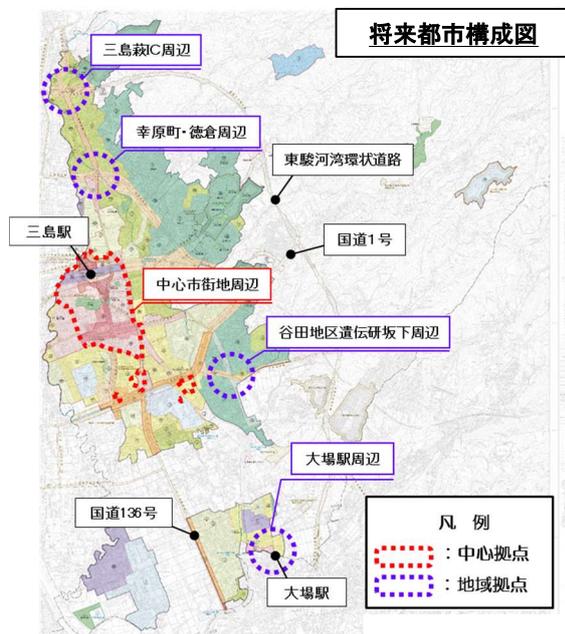
合わせて、その他の市街地では商業施設や医療、福祉、子育て等の日常生活に必要な各種施設は、ある程度カバーできていると考えられますが、引き続き市街地全体で生活サービス機能を提供できるようにしていくとともに、新しい居住者を受け入れられるように子育て世代が暮らしやすい市街地環境と各種都市サービスの提供を進めることが必要です。また、買い物や医療、子育て支援などの複数の施設が集積する拠点を形成することで、住民の利便性の向上を図るとともに、住民同士の交流を促すことが考えられます。

そのような観点から、本市の都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針は以下のとおりです。

- 中心拠点（都市計画マスタープラン）においては、中心市街地の賑わいと機能強化を図るための都市機能の一層の集積を図ります。
- 地域拠点（都市計画マスタープラン）においては、当該地域の生活利便性を高めるための医療、子育て支援などの福祉、商業の集積を図ります。
- 市民の利便性の向上のため、移動しやすい公共交通の充実による中心拠点と地域拠点との連携（拠点間連携）を進めます。

【将来都市構成図(三島市都市計画マスタープラン)】

都市計画マスタープランによる 目指すべき都市の姿		
拠点	都市像	対象区域
中心拠点	富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口であることから、広域交流拠点としての機能をさらに高めて魅力ある市街地の形成を図る。 誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいとにぎわいの創出を支援する。	・中心市街地周辺
地域拠点	生活の利便性を高めるための医療、商業等の生活サービス機能（都市機能）の集積を図る。	・三島萩I C周辺 ・幸原町・徳倉周辺 ・谷田地区遺伝研坂下周辺 ・大場駅周辺





なお、三島市の住宅地は人口密度が高く、住宅地内にも既に様々な機能が立地しているため、中心拠点と地域拠点に全ての都市機能を誘導することは現実的ではありません。拠点地区の役割を担いつつ、周辺住宅地と連携することで、住みやすい市街地環境の形成が進むものと考えています。

【拠点間連携のイメージ】



立地適正化計画の中心拠点

広域交通拠点としての機能を更に高めて魅力ある市街地の形成を図る。

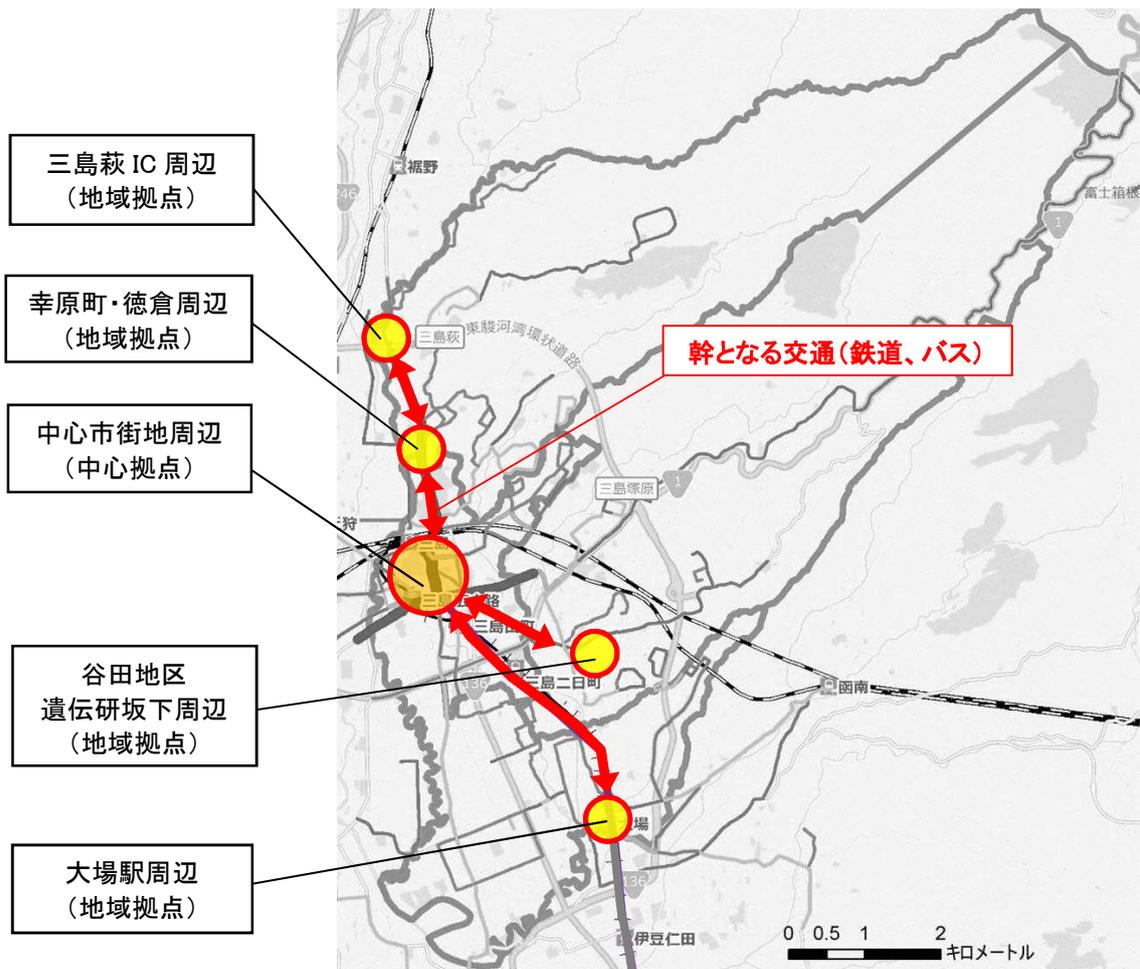
また、公共施設や商業ゾーンを拠点的に形成し、ふれあいと賑わいの創出を図る。



立地適正化計画の地域拠点

生活の利便性を高めるための生活サービス機能（都市機能）の集積を図る。

※幹となる交通（鉄道、バス）を確保



(三島市地域公共交通網形成計画より)

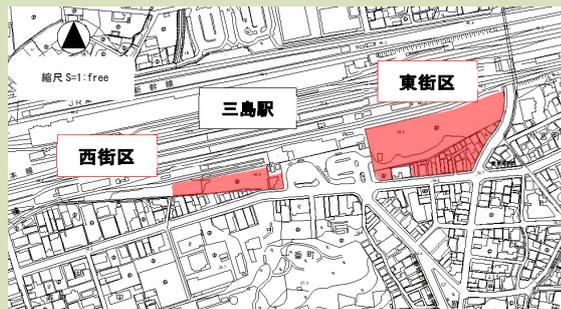


(2) 拠点形成の方針

本項では、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」を踏まえて、中心拠点・地域拠点形成の方針を設定します。

a. 中心拠点

都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針	中心拠点（都市計画マスタープラン）においては、中心市街地の賑わいと機能強化を図るための都市機能の一層の集積を目指します。
上位・関連計画における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> • 誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいと賑わいの創出を支援します。【三島市都市計画マスタープラン】 • 広域交流拠点としての機能をさらに高めて魅力ある市街地の形成を図ります。【三島市都市計画マスタープラン】 • 三島駅周辺地区を、先導的にまちづくりの目標を具現化する「フロントゾーン」に位置づけ、三島駅南口再開発事業を中心に、新たな三島市の顔、拠点として整備します。【三島駅周辺グランドデザイン】 • 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしく、賑わいのある市街地の形成と快適な都市環境の創出を図ります。【三島市都市計画マスタープラン】 <ol style="list-style-type: none"> ① 東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウエルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、賑わいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「健幸”都市”の一層の進展を図ります。 ② 西街区は、地区整備計画を定めることなどにより（2017（平成29）年6月30日策定済）、ホテルを核とする施設の整備を誘導し、広域観光交流拠点として、楽寿園に象徴される豊かな自然や、ガーデンシティによる魅力あるまちなみなどの景観・観光資源に加え、富士・箱根・伊豆など周辺地域の観光情報を発信する機能の導入を促進することで、多くの観光客や市民が行き交う、賑わいのある街区の形成を進めます。





拠点形成の方針

- 広域の玄関口にふさわしい風格あるまちづくりを進める地区として、また**三島市全体のまちづくりを先導する地区として**、三島市が目指している庭園都市（ガーデンシティ）や健幸都市（スマートウエルネスシティ）が実現するための交流拠点の形成を図ります。
- 中心市街地全体には様々な都市機能が集積しており、これらの**都市機能の維持・充実を図るとともに**、三島市の貴重な財産である「**歴史資源・文化資源**」や「**緑とせせらぎ**」をまちづくりに積極的に活かすことによって、持続可能な賑わいと暮らしやすい環境を創出していきます。





b. 地域拠点

都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針	地域拠点（都市計画マスタープラン）においては、医療、子育て支援などの福祉、商業等の生活利便性を高めるための都市機能の集積を図ります。
上位計画における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 地域の生活利便性を高めるための医療、商業等の都市機能の集積を図ります。【三島市都市計画マスタープラン】
拠点形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> 今後、拠点の周辺地区の高い人口密度を維持していくため、医療、子育て、商業等が集約された利便性の高い複合的な機能の導入を促進し、地域住民が集う場を形成することで、賑わいと多様な世代間交流を創出し、地域における良好なコミュニティの維持を図ります。 

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考

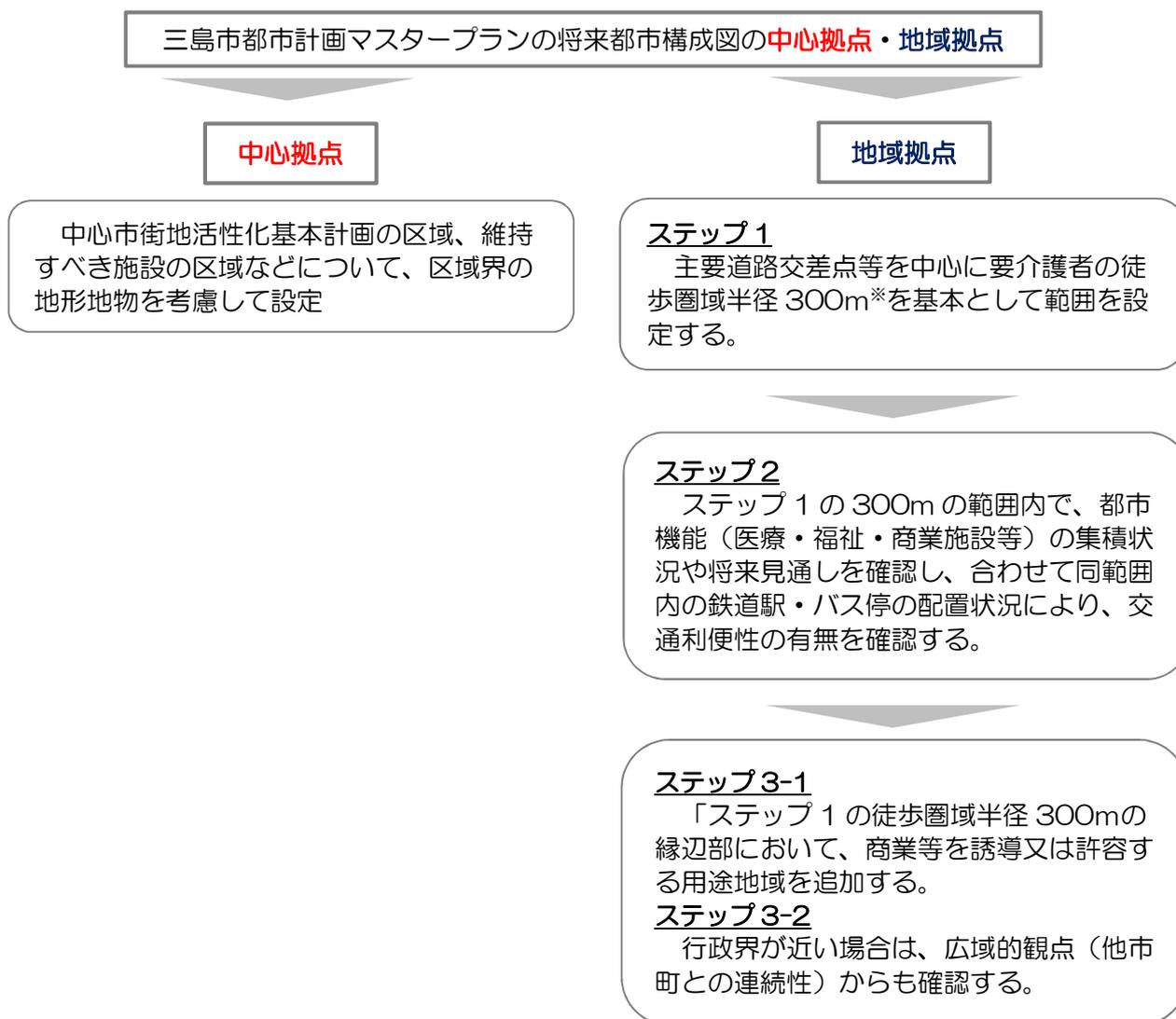


5-2. 都市機能誘導区域の検討

- 都市計画運用指針において、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る地域と定義されています。
- 本市においては、立地適正化計画を「三島市都市計画マスタープラン」の土地利用基本計画として位置付けていることから、「三島市都市計画マスタープラン」の中心拠点・地域拠点を都市機能誘導区域と設定します。

【都市機能誘導区域の区域界の設定について】

都市機能誘導区域の区域界については、次の手順により設定するものとします。



※…市域外や市街化調整区域は対象外



5-3. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は次ページ以降に示します。

なお、都市機能誘導区域の面積の割合は市街化区域の約15.2%となっています。

【都市機能誘導区域の面積】

拠点		面積
市街化区域		約 1,366.7ha
中心拠点 (①)	中心市街地周辺 (旧三島町地域)	約 120.1ha
地域拠点 (②)	三島萩 IC 周辺 (北上地域)	約 23.6ha
	幸原町・徳倉周辺 (北上地域)	約 22.8ha
	谷田地区遺伝研坂下周辺 (錦田地域)	約 26.2ha
	大場駅周辺 (中郷地域)	約 15.6ha
都市機能誘導区域(①+②)		約 208.3ha

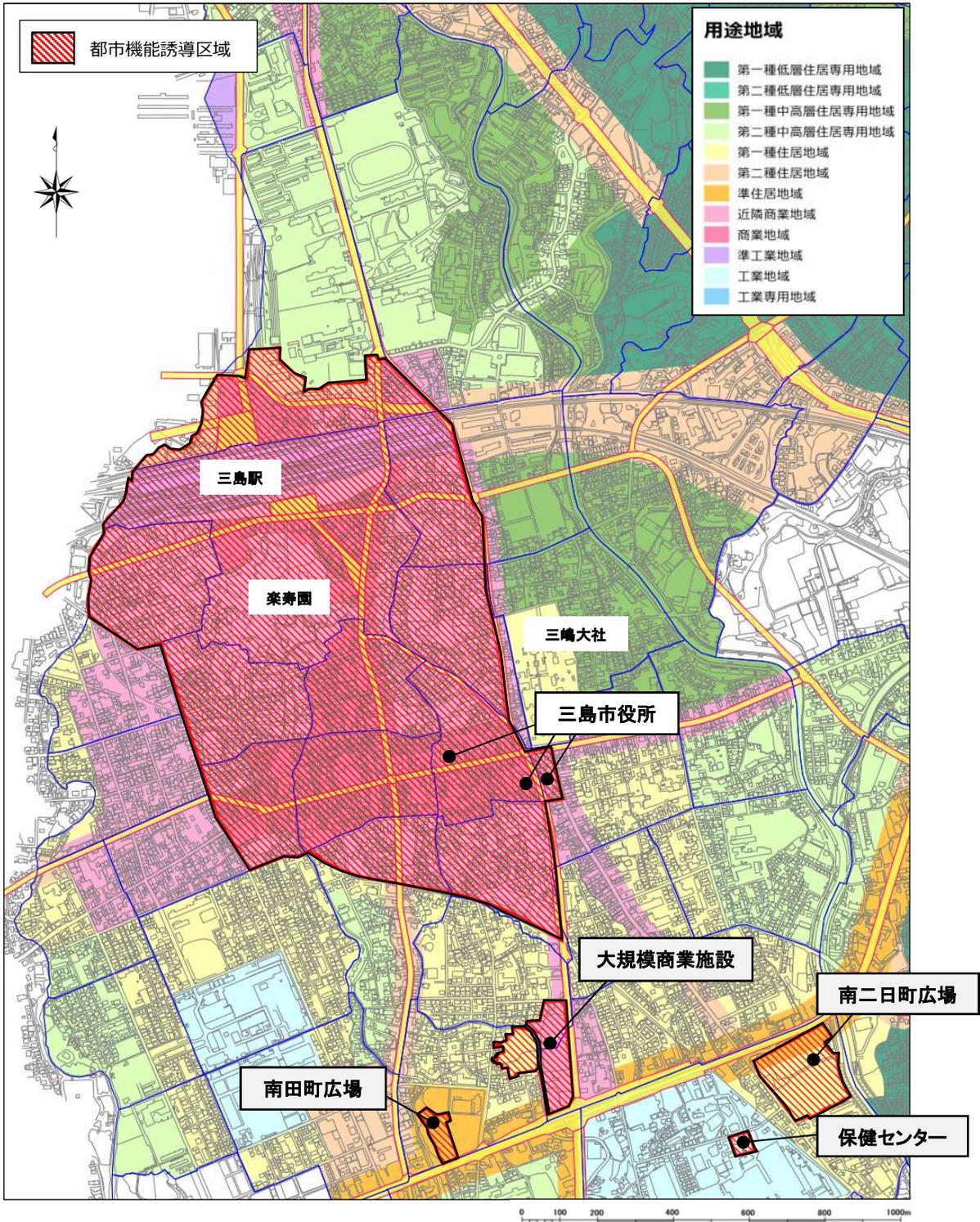


1) 中心拠点－中心市街地周辺（旧三島町地域）

「三島市都市計画マスタープラン」における中心拠点を都市機能誘導区域と設定します。

なお、中心拠点では、「中心市街地活性化基本計画の区域」、「維持すべき施設の区域」などについて、区域界の地形地物を考慮した上で区域界を設定しています。

【都市機能誘導区域の区域図：中心拠点－中心市街地周辺】

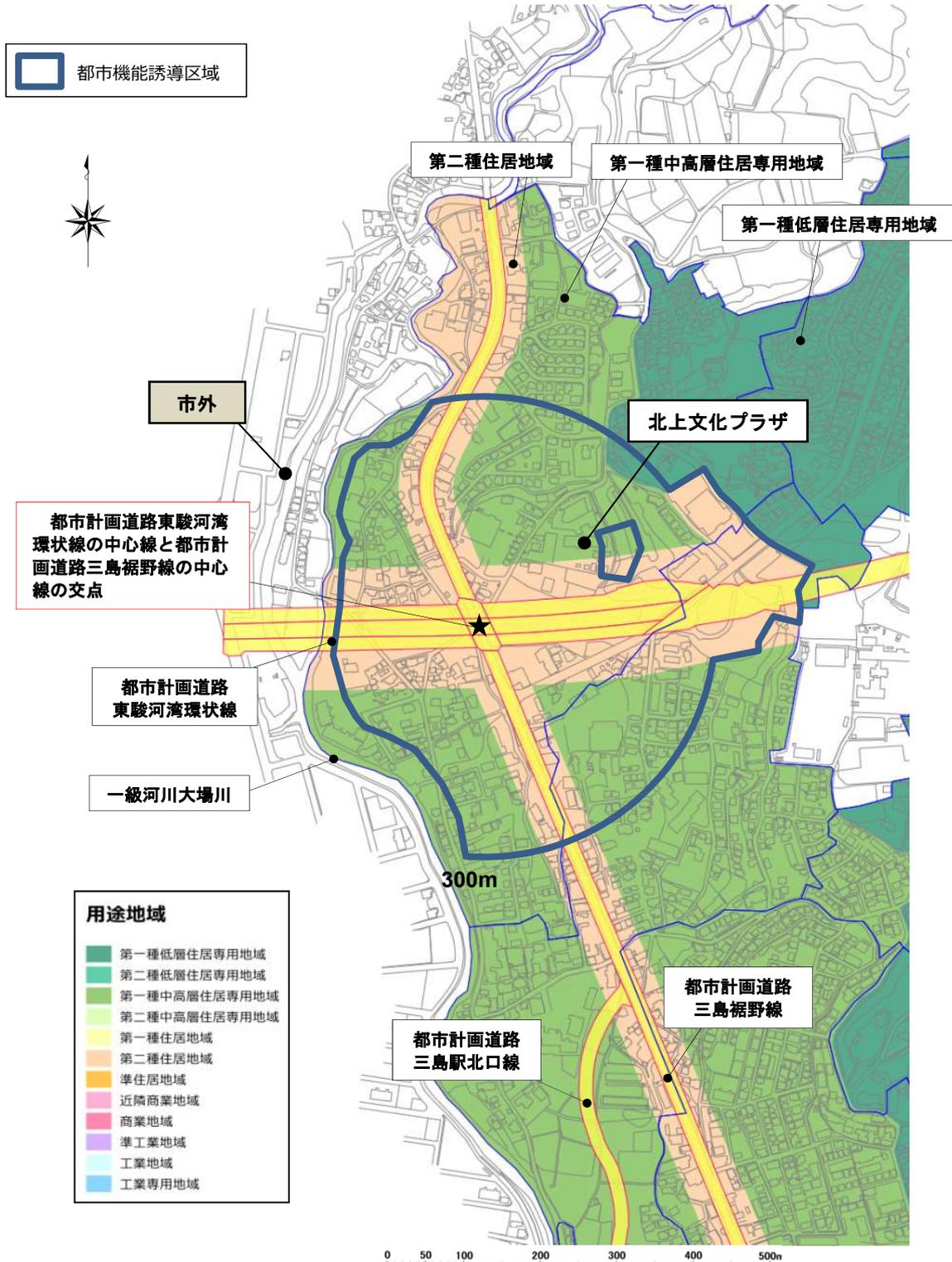




2) 地域拠点－三島萩 IC 周辺（北上地域）

徒歩圏域半径 300mに加え、将来的な都市機能の立地の可能性を踏まえ、この圏域縁辺部において商業施設等の立地を誘導又は許容する用途地域（第二種住居地域の一部）を追加し、次のとおり設定しています。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点－三島萩 IC 周辺】

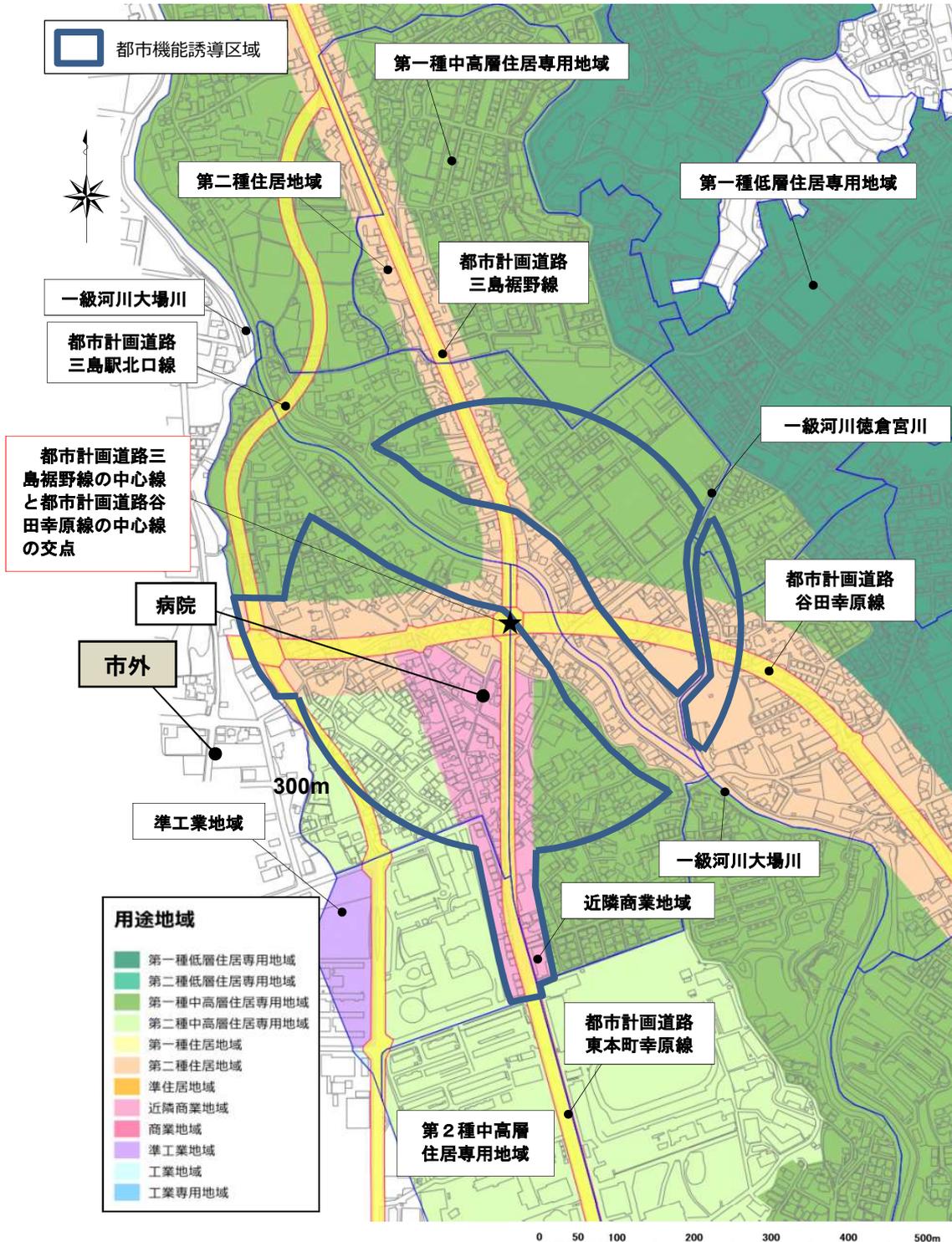




3) 地域拠点－幸原町・徳倉周辺（北上地域）

徒歩圏域半径 300mに加え、将来的な都市機能の立地の可能性を踏まえ、この圏域縁辺部において商業施設等の立地を誘導又は許容する用途地域（近隣商業地域及び第二種住居地域の一部）を追加するよう、次のとおり設定しています。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点－幸原町・徳倉周辺】

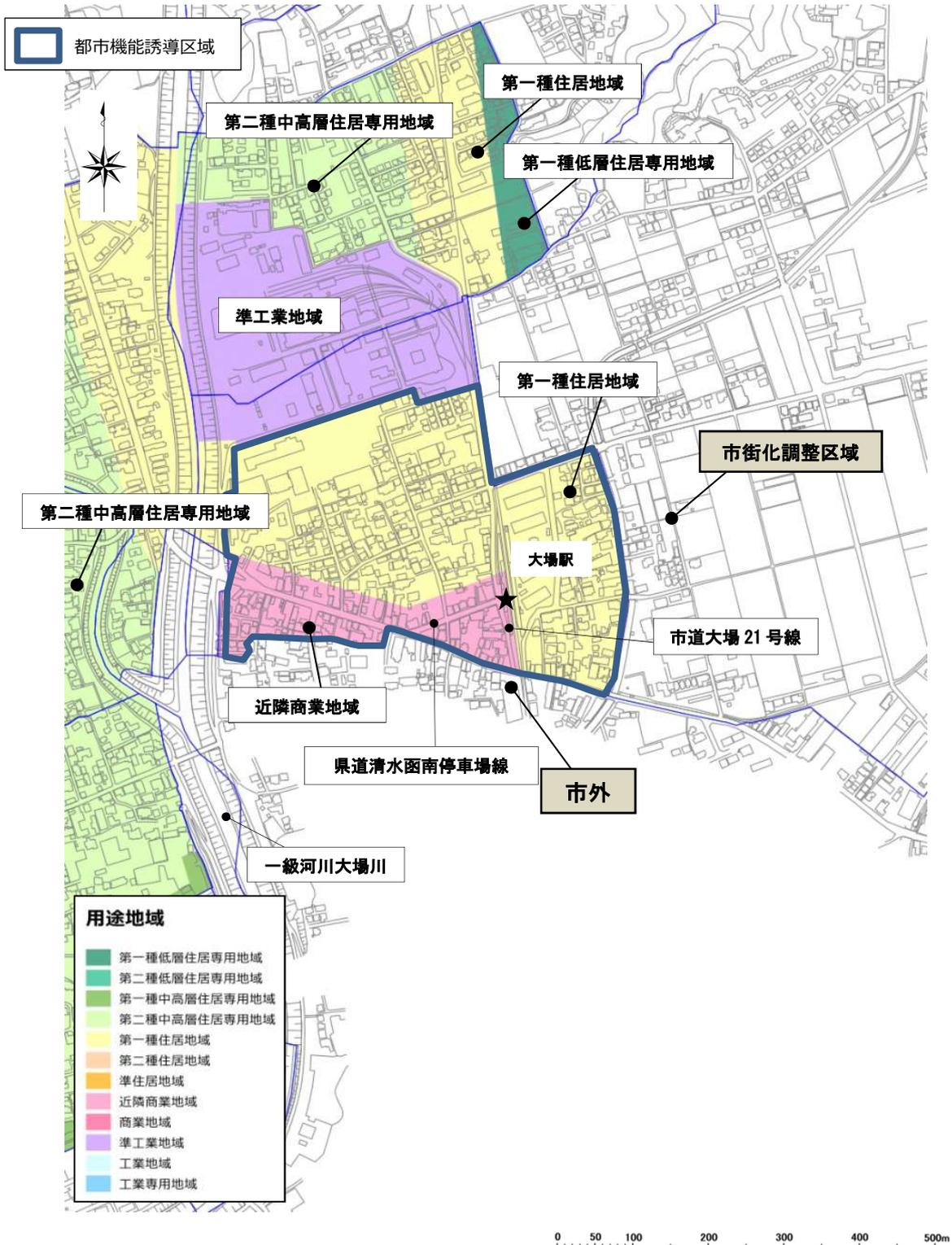




5) 地域拠点－大場駅周辺（中郷地域）

大場駅からの徒歩圏域に医療・商業施設といった都市機能が集積しており、次のとおり設定しています。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点－大場駅周辺】





5-4. 誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

- 都市計画運用指針において、誘導施設とは、都市機能誘導区域毎に、立地を誘導すべき都市機能増進施設※と定義されています。
- 本市では、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」及び「拠点形成の方針」に基づき、誘導・集積すべき施設を誘導施設として位置付けました。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

(2) 誘導施設

62 ページ及び 63 ページの拠点の「拠点形成の方針」を具現化する次ページの施設を誘導施設と設定します。



【都市機能誘導区域(中心拠点)における誘導施設】

- ・市役所
- ・文化会館
- ・図書館
- ・生涯学習センター
- ・医療施設
- ・健康づくり施設
- ・子育て支援施設
- ・交流施設
- ・大規模商業施設（店舗等の床面積が1万㎡を超えるもの）
- ・商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）

【都市機能誘導区域(地域拠点)における誘導施設】

- ・医療施設
- ・子育て支援施設
- ・交流施設
- ・商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）
- ・上記機能を持つ複合施設

(誘導施設の定義)

市役所

三島市庁舎管理規則第3条第2項に規定する庁舎

文化会館

三島市民文化会館条例第2条に規定する文化会館

図書館

図書館法第2条第1項に規定する図書館

生涯学習センター

三島市民生涯学習センター条例第2条に規定する生涯学習センター

大規模商業施設（店舗等の床面積が1万㎡を超えるもの）

大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1万㎡を超える施設

商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）

大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下の施設

※上記以外の誘導施設は、施設計画が明確化した時点で本計画に位置付けていくとします。



5-5. 都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項

都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地を誘導していくため、「立地適正化計画に関する基本的な方針」、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」や都市計画マスタープランなどを踏まえて、次のとおり具体的な施策を展開するものとします。

(1) 中心拠点における具体的施策

1) 三島駅周辺の整備

- 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、三島駅南口東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしく、賑わいのある市街地の形成と快適な都市環境の創出を図ります。
 - ・南口東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウエルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、にぎわいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「健幸」都市の一層の進展を図ります。
 - ・南口西街区は、ホテルを核とする施設の整備を誘導し、広域観光交流拠点として、楽寿園に代表される豊かな自然や、ガーデンシティによる魅力ある街なみなどの景観・観光資源に加え、富士・箱根・伊豆など周辺地域の観光情報を発信する機能の導入を促進することで、多くの観光客や市民が行き交う、賑わいのある街区の形成を進めます。
- 国の社会資本整備総合交付金制度（都市再生整備計画事業等）などを活用し、楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化を感じる良好な市街地景観を創出することにより、歩いて楽しい回遊性のある商店街の形成を目指します。
- 北口と南口を結ぶ南北自由通路の整備を推進し、南口市街地との回遊性と交流の強化を図ります。
- 三島駅周辺の整備や地域公共交通網形成計画の進捗に合わせ、三島駅を発着するバス路線などの機能分担や再編を図ります。
- 三島駅北口周辺地区は、都市基盤整備や土地利用の増進、土地の高度利用を促進し、新幹線停車駅周辺にふさわしい業務・学術・文化施設を中心にした市街地形成を誘導します。



2) その他の鉄道駅周辺の整備

- 三島広小路駅周辺は、市街地などへの回遊のポイント地点として、三島田町駅周辺は、三嶋大社周辺や佐野美術館へのアクセス拠点として、それぞれ駅前広場の改良など、駅周辺市街地の再整備を含めた、賑わい創出や市街地の活性化について検討します。

3) 歴史資産の活用

- 歴史的風致維持向上計画（歴史まちづくり計画）に基づき、国の社会資本整備総合交付金制度など（街なみ環境整備事業、歴史的風致活用国際観光支援事業等）を活用する中で、三嶋暦師の館をはじめとした歴史的建造物の修復や、歴史的風致である市街地のせせらぎなどを生かしたまちなみの整備により、歴史的・文化的資源を生かしたまちなみ景観づくりを進めます。
- 三嶋大社周辺は、景観重点整備地区や屋外広告物誘導整備地区の指定などにより、門前町にふさわしい景観形成を進めます。
- 三嶋大社などを訪れる観光バス用駐車場のあり方を検討するとともに、周辺の商業地を結ぶ回遊ルートを形成し、賑わいの創出（観光振興）を図ります。
- 三島駅～楽寿園～三嶋大社を結ぶ回遊ルートの整備・充実を図るとともに、誰もが気軽に安心して歩ける歩道の整備を進め、“歩いて楽しいまち”を目指します。

4) ガーデンシティの推進

- 楽寿園、白滝公園、源兵衛川、桜川、水の苑緑地などを保全し、花や緑に満ちたうおいのある中心市街地の創出に努めます。
- やすらぎ・癒し・人が集う魅力あふれる街を創出するため、花が溢れる沿道整備に努めます。

5) 利用しやすく魅力ある商店街づくり

- 「三島市商工業戦略アクションプラン」に基づき、都市機能誘導区域内における商店街の活性化を推進します。
- 空き店舗対策や魅力ある個店づくり（商品・店・人）を進めるとともに、歴史・文化やイベントなどの情報を発信し、賑わいのある商店街づくりを目指します。
- まちなかをはじめ、駅周辺において国内外からの来訪者にわかりやすい道路標識や案内サインを整備するため、デザインの統一化や多言語化対応を図ります。
- 電柱やアーケードの撤去により、歩行者にとって歩きやすく快適な歩行者空間の創出を図り、誰でも利用しやすい商店街を目指します。
- 景観重点整備地区の制度を活用し、景観ガイドラインなどに基づいた景観形成を進め、魅力ある商店街・地域づくりに努めます。
- 商店街の建物のセットバックの誘導や、路地、神社などの活用により、歩行者のたまり空間を創出し、誰にもやさしい、“歩いて楽しいまち”を目指します。



- 楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに代表される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化が感じられる良好な市街地景観を創出することにより、歩いて楽しい回遊性のある商店街の形成を目指します。

6) 中心市街地の空洞化対策

- 市街地再開発事業や建物の共同化などを促進し、商業機能の集積に努めます。
- サテライトオフィス等の進出や空き店舗への出店を支援します。

7) 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

- 「三島市地域公共交通網形成計画」に基づき、公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- 三島駅をはじめとした鉄道駅周辺における公共交通の利用の促進、乗り換えの円滑化、中心市街地の回遊性向上といった観点から、国・県の支援策を活用して、案内サインなどの充実などの交通結節点改善事業や、利用しやすい公共交通マップの作成などを推進します。

8) 公共施設等総合管理計画の推進

- 公共施設は、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画に基づき、建替や複合化など手法の検討と合わせ、公共交通を利用して市民が歩いていける市街地への配置を検討し、市民が集まり、交流する賑わいのあるまちづくりに努めていきます。

(2) 地域拠点における具体的施策

1) 地域の利便性の向上

- 地域拠点においては、地域の生活利便性を高めるため、鉄道駅や主要なバス停が近い幹線道路の交点を中心とし、「市民が歩いていける」範囲内に医療、福祉、商業の生活サービス機能の集積を図ります。
- 大場駅周辺における公共交通の利用の促進、乗り換えの円滑化、駅前市街地の賑わいの創出といった観点から、国・県の支援策を活用して、案内サインなどの充実などの交通結節点改善事業や、利用しやすい公共交通マップの作成などを推進します。
- 地域公共交通網形成計画の推進を踏まえ、三島駅・大場駅を起点とした地域内各地区へのバス路線を維持・確保し、公共交通ネットワークの再構築等により地域の利便性の向上を図ります。



5-6. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項

「5-4. 誘導施設の設定」で設定した誘導施設のうち、誘導の方向性が明らかなものを次のとおり事業として位置付けていくこととします。

その他の誘導施設については、施設計画が明確化した時点で本計画に位置付けていくこととします。

(1) 誘導施設の整備に関する事業

誘導施設	事業種別
医療施設 健康づくり施設 子育て支援施設 交流施設	都市機能立地支援事業

(2) 上記(1)に掲げる事業の施行に関連して必要となる

公共公益施設の整備に関する事業

事業で整備する公共公益施設	事業種別
バス停車スペース	社会資本整備総合交付金 〔都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）〕

(3) 市街地再開発事業

事業	事業で整備する誘導施設	事業種別
三島駅南口東街区 A 地区 第一種市街地再開発事業	医療施設 健康づくり施設 子育て支援施設 交流施設	社会資本整備総合交付金 (市街地再開発事業)