

目標値の設定（20年後）

項目		現況値	すう勢 [※] (2035年度)	目標値 (2035年度)
居住誘導区域に関する事項	居住誘導区域内の人口密度（人/ha）	68.0 (2015年度)	58.5	62.6
	市内の公共交通利用者数（千人/年）	19,947 (2016年度)		19,947 (現況値以上)
都市機能誘導区域に関する事項	中心拠点	中心市街地周辺 (旧三島町地域)	5,653 (2018年度)	5,653 (現況値以上)
	地域拠点	三島萩 IC 周辺（北上地域）	175 (2018年度)	175 (現況値以上)
		幸原町・徳倉周辺（北上地域）	195 (2018年度)	195 (現況値以上)
		谷田地区遺伝研坂下周辺 (錦田地域)	181 (2018年度)	181 (現況値以上)
		大場駅周辺（中郷地域）	大場駅の利用者数 (千人/年)	898 (2016年度)

※「すう勢」とは、過去のデータを基に算出した将来の予測値や推計値のことをいいます。

地区別の評価と検証（概ね5年ごと）

評価項目		備考
ステップ1	① 地区別人口密度が、市街地の人口密度の基準である 40人/ha を下回っている。 ^{※1}	①かつ②の状況となった場合に「ステップ2」へ進む。
	② 地区別の高齢化率が、 50%以上 となっている。 ^{※2}	
ステップ2	地区の人口密度の維持のため、「安全・安心」かつ「快適で利便性の高い」居住環境づくりに向けた地元の主体的な活動の可能性に関する地区住民との協議・調整を行い、課題の抽出・解決の検討 ^{※3} を行う。	

※1…都市計画運用指針で、既成市街地の人口密度の基準で1ha当たり40人を下回らないこととすべきである旨の記載があります。

※2…国土交通省の「平成27年度過疎地域等条件不利地域における集落の現況把握調査報告書」における集落機能（コミュニティ維持活動）の維持に関する考え方を参考にしています。

※3…必要に応じて地区計画などの解決手法の検討を行います。

届出制度

- 以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法に基づき、市長への届出が必要となります[※]。
届出は、行為に着手する30日前までに行う必要があります。

●居住誘導区域外で届出が必要となる行為

項目	内容
開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
建築行為等	3戸以上の住宅を新築しようとする場合 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合（住宅の場合は3戸以上）

※開発区域又は建築物の敷地が、居住誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域外であれば届出が必要となります（建築基準法第91条の規定の考えを準用します）。

●都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為

項目	内容
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
建築行為等	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

※開発区域又は建築物の敷地が、都市機能誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が都市機能誘導区域外であれば届出が必要となります（建築基準法第91条の規定の考えを準用します）。

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

800㎡
2戸の開発行為

建築行為等

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合（住宅の場合は3戸以上）

①の例示
3戸の建築行為

1戸の建築行為

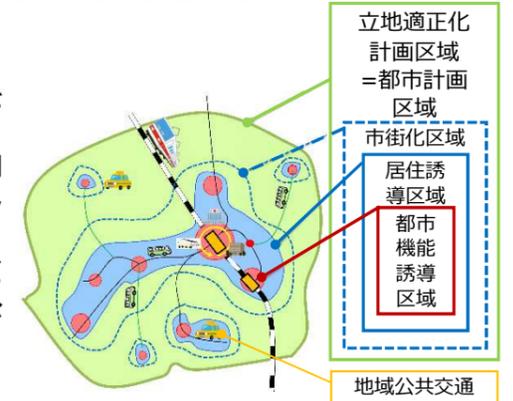


三島市立地適正化計画〔概要版〕
施行：2019年8月 三島市都市計画課

2019年8月
概要版

三島市立地適正化計画

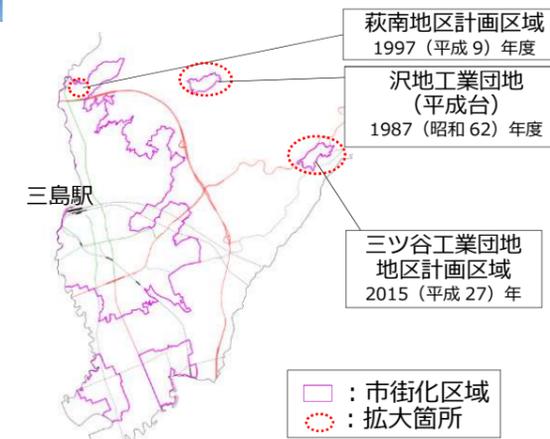
- 人口減少・超高齢社会を迎え、三島市においても、2035年には「3人に1人は高齢者となる」と予測される中で、生活サービスを持続的に確保できる都市構造への誘導が求められます。
- その実現のためには、買い物などへの利便性を確保するための「利用・移動しやすい」公共交通施策と一体的に進めることで、暮らしやすい住環境の維持向上を図る必要があります。
- このような中、将来に向かって地域の拠点となる箇所に生活サービス施設を、その周辺に居住をそれぞれ緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「三島市版拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、「三島市立地適正化計画」を策定いたしました。



計画区域と計画年次（20年後）

- ・計画区域…都市計画区域である三島市域全域
- ・計画年次（計画期間）…2035年

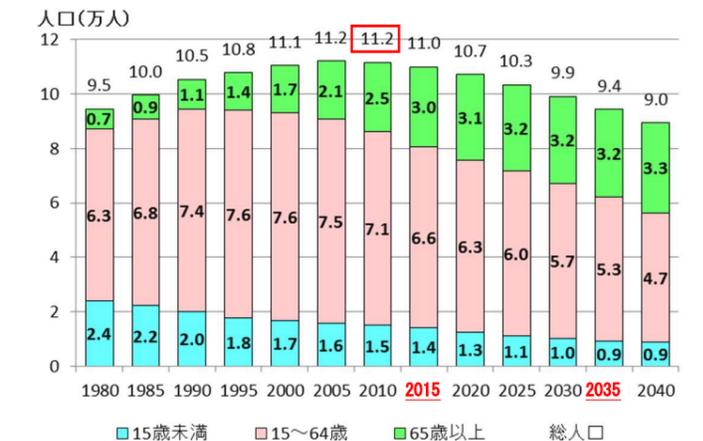
市街化区域の拡大状況



人口・人口密度

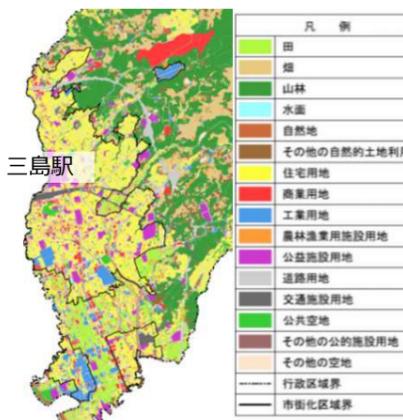
- ・2035年には、2015（平成27）年から約1.8万人減少し、9.4万人になると予想されています。
- ・市街化区域内の人口密度は、2015（平成27）年現在、約63.4人/haと、県内トップの値となっています。

●本市の年齢区分別将来推計人口



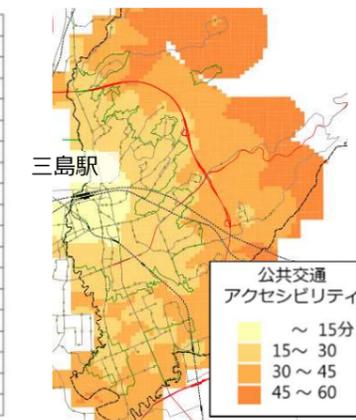
土地利用

- ・市街化区域内においては、住宅用地としての土地利用が大半を占めています。



移動しやすさ

- ・市街化区域内は、ほぼ30分以内で三島駅に到達できます。



立地適正化計画の基本的な方針

- ・「安全・安心」かつ「快適で利便性の高い」居住環境づくり
- ・「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みづくり
- ・中心拠点…「ガーデンシティ」、「スマートウエルネス」、「歴史まちづくり」のさらなる取組により「歩いて楽しい」まちづくりを進めて回遊性の向上を図る。また、広域交流拠点として、様々な機能が集積した魅力ある市街地をつくり、賑わいと交流を創出
- ・地域拠点…医療、子育て支援などの福祉、商業の集積を図り、公共交通の充実による拠点間連携・周辺住宅地との連携を進めて、地域の賑わいと交流を創出

・国勢調査1980(昭和55)年～2015(平成27)年、国立社会保障・人口問題研究所資料を基に作成
・2020年以降は、2010(平成22)年の国勢調査の結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所による推計値

など

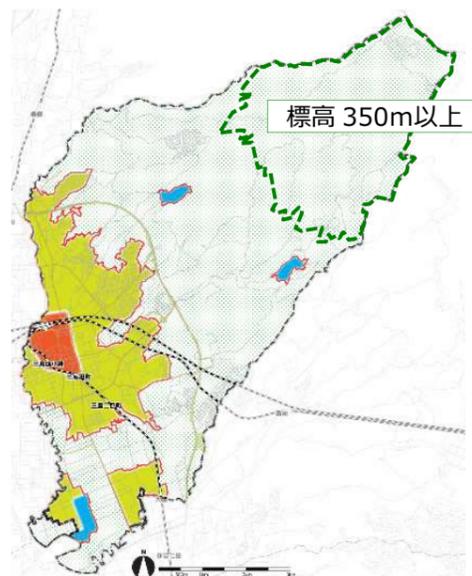
居住誘導について

住宅の立地の適正化に関する基本的な方針

- 住宅地の立地条件や特性を踏まえて、多様な暮らし方ができる市街地を目指します。
- 具体的には、都市計画マスタープランの土地利用基本計画図での位置づけを元に、三島市を大きく以下のエリアに区分し、それぞれのエリアごとの居住環境の維持・向上を図るための方針を設定しました。

●居住環境エリア区分

エリア		居住環境の方針
市街化区域	都市型居住形成エリア	中心市街地における人口密度の維持と利便性の高い居住の実現
	中低層系居住形成エリア	市街地住宅地（中心市街地以外）における人口密度の維持
	工業集積エリア	住宅と工場の混在を解消・防止
市街化調整区域	ゆとりある居住エリア	歴史的成り立ちを踏まえた集落地の保全 優良田園住宅や市街化調整区域地区計画などによるゆとりある住宅地の保全（従来の農業ゾーンを除く）
	環境保全エリア	基本的に住宅の立地は不可



居住誘導区域について

- 「居住誘導区域」は、市街化区域内において、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- 上記「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」における「●居住環境エリア区分」のうち、「■都市型居住形成エリア」及び「■中低層系居住形成エリア」を基本として設定しました。
- 居住誘導区域の区域図は右図のとおりです。
- 居住誘導区域の面積の割合は市街化区域の約 88.3%となっています。

※ただし、区域図中①～③に示す区域及び下表の一覧④～⑨に示す区域は居住誘導区域には含まれません。

（その他、居住誘導区域に含まない区域一覧）

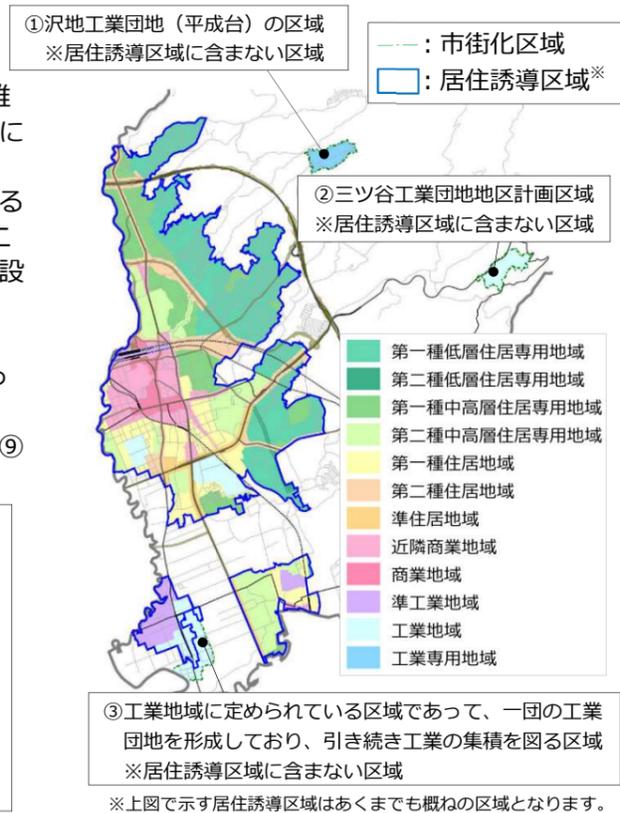
- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域のうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等氾濫想定区域内
- 災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）
- 河川区域

◀居住誘導区域における具体的施策▶

- まちなか居住の推進 ○都市計画による支援
- 安全・安心の住まいづくり ○都市防災の推進
- 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり
- 安心して子どもを産み育てることができる居住環境づくり

◀居住誘導区域「外」における具体的施策▶

- 箱根西麓、東海道などの歴史的な街道沿いに発展した集落地の保全
- 現在までに開発行為や市街化調整区域の地区計画、優良田園住宅などにより形成されてきた住宅地の保全



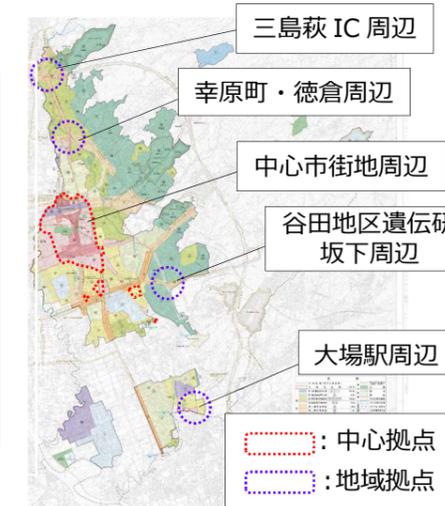
都市機能誘導について

都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針

- 中心拠点では、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。
- 地域拠点では、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。

●将来都市構造=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 IC 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

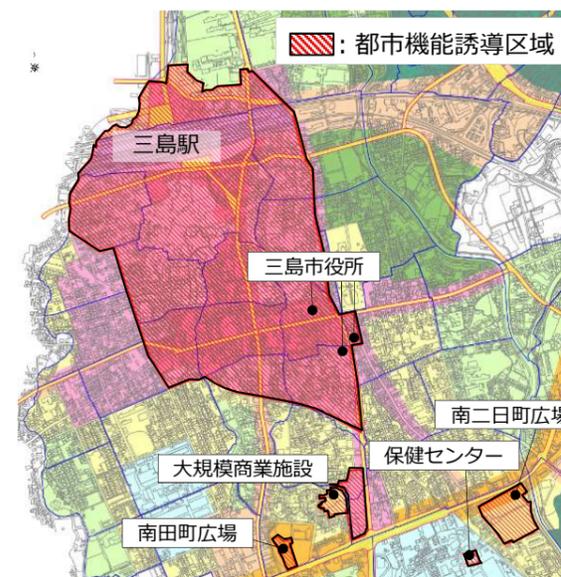


都市機能誘導区域、施策及び事業

- 「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区域です。その面積の割合は市街化区域の約 15.2%となっています。

<中心拠点>

- 中心市街地周辺（旧三島町地域）



◀中心拠点における誘導施設▶

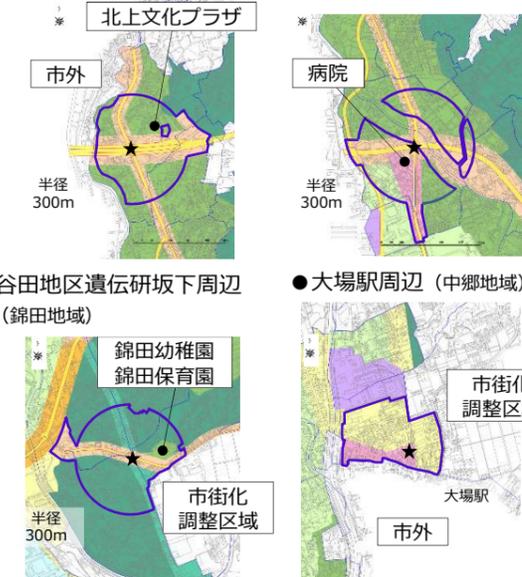
- 市役所 ○文化会館
- 図書館 ○生涯学習センター
- 医療施設 ○健康づくり施設
- 子育て支援施設 ○交流施設
- 大規模商業施設（店舗等の床面積が 1 万㎡を超えるもの）
- 商業施設（店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え、1 万㎡以下のもの）

◀中心拠点における具体的施策▶

- 三島駅周辺の整備
- その他の鉄道駅周辺の整備
- 歴史資産の活用
- ガーデンシティの推進
- 利用しやすく魅力ある商店街づくり
- 中心市街地の空洞化対策
- 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

<地域拠点>

- 三島萩 IC 周辺（北上地域）
- 幸原・徳倉周辺（北上地域）
- 谷田地区遺伝研坂下周辺（錦田地域）
- 大場駅周辺（中郷地域）



◀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
- ◀地域拠点における具体的施策▶
- 地域の生活利便性の向上