

## 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 塚原新田優良田園住宅地区計画を次のように決定する。

|                 |  |
|-----------------|--|
| 名 称             | 塚原新田優良田園住宅地区計画   |
| 位 置             | 三島市塚原新田  |
| 面 積             | 約 3.5ha  |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジに隣接し、総合特区事業による三ツ谷地区の工業団地や周辺の企業に近接している。地区は穏やかな丘陵地で、地区内には農地を有している。今後は、職住近接による流入人口の増加が見込まれることから、定住の促進や都市と地域の交流の促進に対応可能な住宅整備を実現するため、良好な自然的環境を有する一団の土地である特性を生かし、道路や公園等の公共施設が適正に配置された、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導する必要がある。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、周辺の自然環境と調和したゆとりとやすらぎのある戸建住宅の専用地として、良好な居住環境の形成及び維持を図る。</p>  |
| 区域の整備、開発及び保全の方針 | <p>&lt;土地利用の方針&gt;</p> <p>周辺の自然環境と調和したゆとりとやすらぎのある戸建て住宅の専用地として良好な居住環境の形成及び維持を図る。</p>  |
|                 | <p>&lt;地区施設の整備の方針&gt;</p> <p>良好な居住環境の形成を目的に適正に配置する。</p> <p>区域内に設置する道路は、市道塚原新田6号線（旧国道1号）と進入路を経て接続することとし、ゆとりある敷地規模と居住空間が確保できるように適切に配置する。</p> <p>公園及び隣接する緑地は区域内及び地区周辺の憩いの場として利用できるように適正な規模を確保し配置する。また、周辺の自然環境と調和した緑の多い街区形成を目指す。その他の公共空地として、調整池を確保する。</p>  |
|                 | <p>&lt;建築物等の整備の方針&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に定める要件（敷地規模、建築物の用途・容積率・建蔽率）のほか、周辺の自然環境や営農環境、集落環境と調和したゆとりのある低密度で低層な街区を形成するため、建築物の壁面の位置、建築物の形態・意匠の制限を定め、また、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>2 木が持つ肌触りや柔らかさ、香りからくるやすらぎを感じる生活空間を確保し、また、地産地消による輸送コストやエネルギー使用量を抑制し地球温暖化の防止に貢献するため「しずおか優良木材認証制度」による品質の確かな静岡県産材製品の利用に努める。</li> <li>3 第2次三島市環境基本計画との整合を図るため、再生可能エネルギーの利用、エネルギーの自給や相互供給に対応した関連設備の導入に努める。</li> <li>4 美しい市街地景観を保全するため、本地区内の広告塔、広告板及び案内板の設置の制限を定める。</li> </ol> |
|                 | <p>&lt;その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針&gt;</p> <p>敷地内の緑化は、緑豊かな居住環境を創出するため、植樹・植栽によるガーデニング、家庭菜園等敷地内の緑化に努める。また、新規の植栽・植樹にあつては、地域に合った樹木（自生種）を選定するように努める。</p>  |

景観法に基づき認可された、三島塚原優良田園住宅桜郷里景観協定を遵守する。

|          |             |  |           |                           |            |
|----------|-------------|--|-----------|---------------------------|------------|
| 地区整備計画   | 地区施設の配置及び規模 | 道 路  | 幹線道路1号    | 幅員 9 m                    | 延長 約 80 m  |
|          |             |  | 〃 2号      | 幅員 6 m                    | 延長 約 180 m |
|          |             |  | 区画街路1号    | 〃                         | 延長 約 70 m  |
|          |             |  | 〃 2号      | 〃                         | 延長 約 70 m  |
|          |             |  | 〃 3号      | 〃                         | 延長 約 70 m  |
|          |             |  | 〃 4号      | 〃                         | 延長 約 60 m  |
|          |             |  | 〃 5号      | 〃                         | 延長 約 40 m  |
|          |             |  | 〃 6号      | 〃                         | 延長 約 40 m  |
|          |             |  | 〃 7号      | 〃                         | 延長 約 40 m  |
|          |             |  | 〃 8号      | 幅員 4 m                    | 延長 約 80 m  |
|          |             |  | 歩行者専用道路1号 | 幅員 2.5 m                  | 延長 約 310 m |
|          |             |  | 〃 2号      | 〃                         | 延長 約 160 m |
|          |             |  | 〃 3号      | 〃                         | 延長 約 60 m  |
|          |             |  | 〃 4号      | 〃                         | 延長 約 80 m  |
|          |             |  | 〃 5号      | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             |  | 〃 6号      | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             |  | 〃 7号      | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             |  | 〃 8号      | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             |  | 〃 9号      | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             |  | 〃 10号     | 〃                         | 延長 約 10 m  |
|          |             | 〃 11号  | 〃         | 延長 約 2 m                  |            |
|          |             | 〃 12号  | 〃         | 延長 約 20 m                 |            |
|          |             | 公園・緑地  | 公 園       | 面積 約 513 m <sup>2</sup>   |            |
|          |             |  | 1号緑地      | 面積 約 3,688 m <sup>2</sup> |            |
|          |             |  | 2号緑地      | 面積 約 16 m <sup>2</sup>    |            |
|          |             |  | 3号緑地      | 面積 約 67 m <sup>2</sup>    |            |
|          |             |  | 4号緑地      | 面積 約 24 m <sup>2</sup>    |            |
|          |             |  | 5号緑地      | 面積 約 32 m <sup>2</sup>    |            |
| その他の公共空地 | 調整池         | 面積 約 1,682 m <sup>2</sup> (調整容量 約 4,059 m <sup>3</sup> ) |           |                           |            |

|        |            |                |   |
|--------|------------|----------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限     | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>ただし、地区内の公園及び緑地に設けられる公園施設、防災施設、便所及び休憩所についてはこの限りではない。<br>1 一戸建て住宅<br>2 前号の建築物に附属するもの   |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度   | 10分の5とする。   |
|        |            | 建築物の建蔽率の最高限度   | 10分の3とする。   |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度  | 300㎡（地区内の公園及び緑地において公園施設、防災施設、便所及び休憩所を設ける場合を除く。）   |
|        |            | 壁面の位置の制限       | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、幹線道路及び区画街路1号から7号までの境界線から3.0m以上、その他の境界線（区画街路8号の境界線を含む）から2.0m以上離すこと。<br>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。<br>1 外壁又はこれに代わる柱の面までの長さの合計が3.0m以下で、かつ、道路（歩行者専用道路含む）境界線からの後退距離が1m以上のもの<br>2 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下の別棟の物置、その他これに類するもの<br>3 高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以下の階数が1の壁を有しない別棟の車庫<br>4 地区内の公園及び緑地に設ける公園施設、防災施設、便所及び休憩所 |
|        |            | 建築物の高さの最高限度    | 10mとする。（軒の高さにあつては8.0mとする。）  |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 次のように定める。<br>1 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画の定めるところによる。<br>2 屋外広告物を設置する場合は、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例の定めるところによる。   |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限    | 道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、門及び長さが左右それぞれ2m以下かつ高さが1.2m以下の門の袖については、この限りでない。<br>1 生垣及び植栽<br>2 透視可能なフェンス等<br>3 道路境界より1m以上後退した位置に設置するもの   |

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

三島市塚原新田地区において、優良田園住宅制度に基づく自然と調和した低密度でゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図っていくため、本案のとおり地区計画を決定する。

## 決 定 理 由

本地区は、東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジに隣接し、総合特区事業による三ツ谷地区の工業団地や周辺の企業に近接している。地区は穏やかな丘陵地で、地区内には農地を有している。今後は、職住近接による流入人口の増加が見込まれることから、定住の促進や都市と地域の交流の促進に対応可能な住宅整備を実現するため、良好な自然的環境を有する一団の土地である特性を生かし、道路や公園等の公共施設が適正に配置された、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導する必要がある。

「第2次三島市都市計画マスタープラン」において、三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、良好な住環境を創出していく地区として位置付けられていることから、周辺の自然環境と調和した一団の街区を形成するため、良好な居住環境の低層戸建住宅地の建設を計画的に誘導することを目標に地区計画を決定するものである。

# 東駿河湾広域都市計画図 (三島市)

平成三十一年一月

## 東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定 塚原新田優良田園住宅地区計画 (三島市決定)

総括図 S=1:10,000

東駿河湾広域都市計画  
塚原新田優良田園住宅地区計画  
面積 約 3.5ha

計画図  
1/1

凡例  
地区計画決定区域

| 凡例           |              | 例         |                |
|--------------|--------------|-----------|----------------|
| 行政区域(都市計画区域) | 市街化区域        | 1,366.7ha | 都市計画道路(幅員/車線数) |
| 第一種低層住居専用地域  | 第二種低層住居専用地域  | 391.3ha   | 公園             |
| 第三種低層住居専用地域  | 第一種中高層住居専用地域 | 8.3ha     | 緑地             |
| 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域      | 165.0ha   | 墓園             |
| 第二種住居地域      | 第二種住居地域      | 167ha     | その他都市施設        |
| 準住居地域        | 近隣商業地域       | 135ha     | 公共下水道計画区域      |
| 商業地域         | 工業地域         | 114ha     | ポンプ場・処理場       |
| 準工業地域        | 工業専用地域       | 47ha      | 土地区画整理事業       |
| 工業専用地域       |              | 114ha     | 防火地域 19.7ha    |
|              |              | 39ha      | 準防火地域 235.3ha  |
|              |              | 119ha     | 地区計画           |
|              |              | 19ha      |                |

| 用途地域         | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第三種低層住居専用地域 | 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 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------|
| 第一種低層住居専用地域  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |
| 第二種低層住居専用地域  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |
| 第三種低層住居専用地域  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |
| 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         | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |
| 準工業地域        | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |
| 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個人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了承下さい。

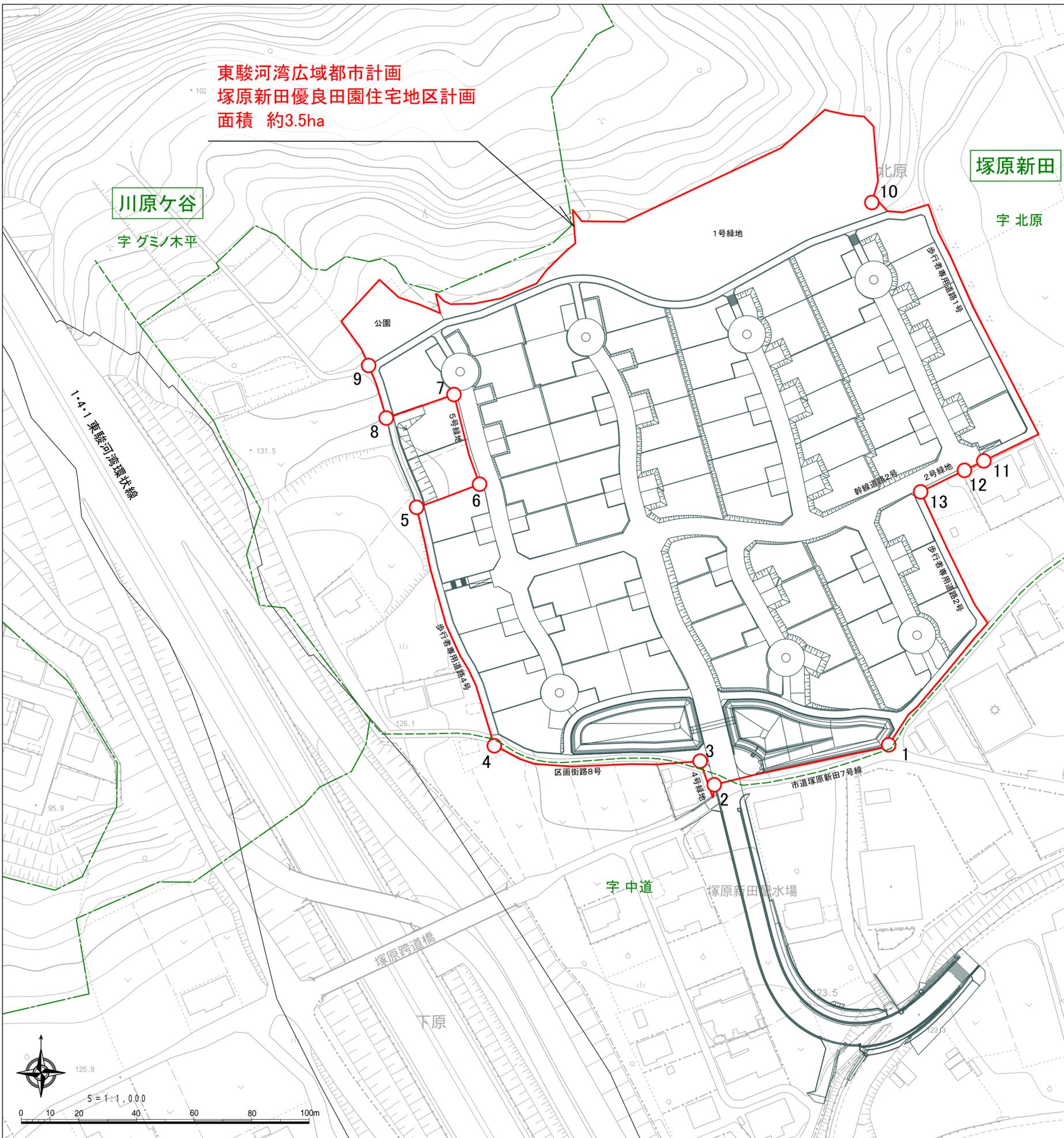
東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定  
 塚原新田優良田園住宅地区計画（三島市決定）  
 計画図（字界図） S = 1 : 1,000

東駿河湾広域都市計画  
 塚原新田優良田園住宅地区計画  
 面積 約3.5ha

| 凡例 |          |
|----|----------|
|    | 地区計画決定区域 |
|    | 符号       |
|    | 大字界      |
|    | 小字界      |

| 地区計画区域界の説明 |  |
|------------|--|
| 1~2        | 市道塚原新田7号線北側道路境界                                  |
| 2~3        | 4号緑地南側及び西側境界                                     |
| 3~4        | 区画街路8号南側道路境界                                     |
| 4~5        | 歩行者専用道路4号西側道路境界とその南側延長線                          |
| 5~6        | 塚原新田119番8南側筆界とその西側延長線、同119番9南側筆界                 |
| 6~7        | 5号緑地西側境界   |
| 7~8        | 塚原新田119番9北側筆界、同119番8北側筆界とその西側延長線                 |
| 8~9        | 歩行者専用道路1号西側道路境界                                  |
| 9~10       | 塚原新田121番西側及び北側筆界、同120番1西側及び北側筆界、同104番西側、北側及び東側筆界 |
| 10~11      | 歩行者専用道路1号北側、東側及び南側道路境界                           |
| 11~12      | 幹線道路2号南側道路境界                                     |
| 12~13      | 2号緑地南側境界   |
| 13~1       | 歩行者専用道路2号東側及び南側道路境界                              |

| 符号の説明 |   |
|-------|---|
| 1     | 歩行者専用道路2号南側道路境界と市道塚原新田7号線北側道路境界との交点     |
| 2     | 市道塚原新田7号線北側道路境界と4号緑地南側境界との交点            |
| 3     | 4号緑地西側境界と区画街路8号南側道路境界との交点               |
| 4     | 区画街路8号南側道路境界と歩行者専用道路4号西側道路境界の南側延長線との交点  |
| 5     | 歩行者専用道路4号西側道路境界と塚原新田119番8南側筆界の西側延長線との交点 |
| 6     | 塚原新田119番9南側筆界と5号緑地西側境界との交点              |
| 7     | 5号緑地西側境界と塚原新田119番9北側筆界との交点              |
| 8     | 塚原新田119番8北側筆界の西側延長線と歩行者専用道路1号西側道路境界との交点 |
| 9     | 歩行者専用道路1号西側道路境界と塚原新田121番西側筆界との交点        |
| 10    | 塚原新田104番東側筆界と歩行者専用道路1号北側道路境界との交点        |
| 11    | 歩行者専用道路1号南側道路境界と幹線道路2号南側道路境界との交点        |
| 12    | 幹線道路2号南側道路境界と2号緑地南側境界との交点               |
| 13    | 2号緑地南側境界と歩行者専用道路2号東側道路境界との交点            |

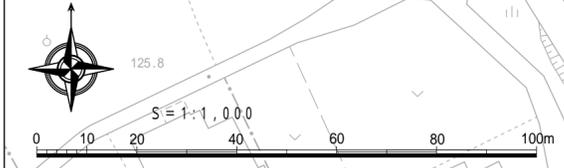


東駿河湾広域都市計画  
 塚原新田優良田園住宅地区計画  
 面積 約3.5ha

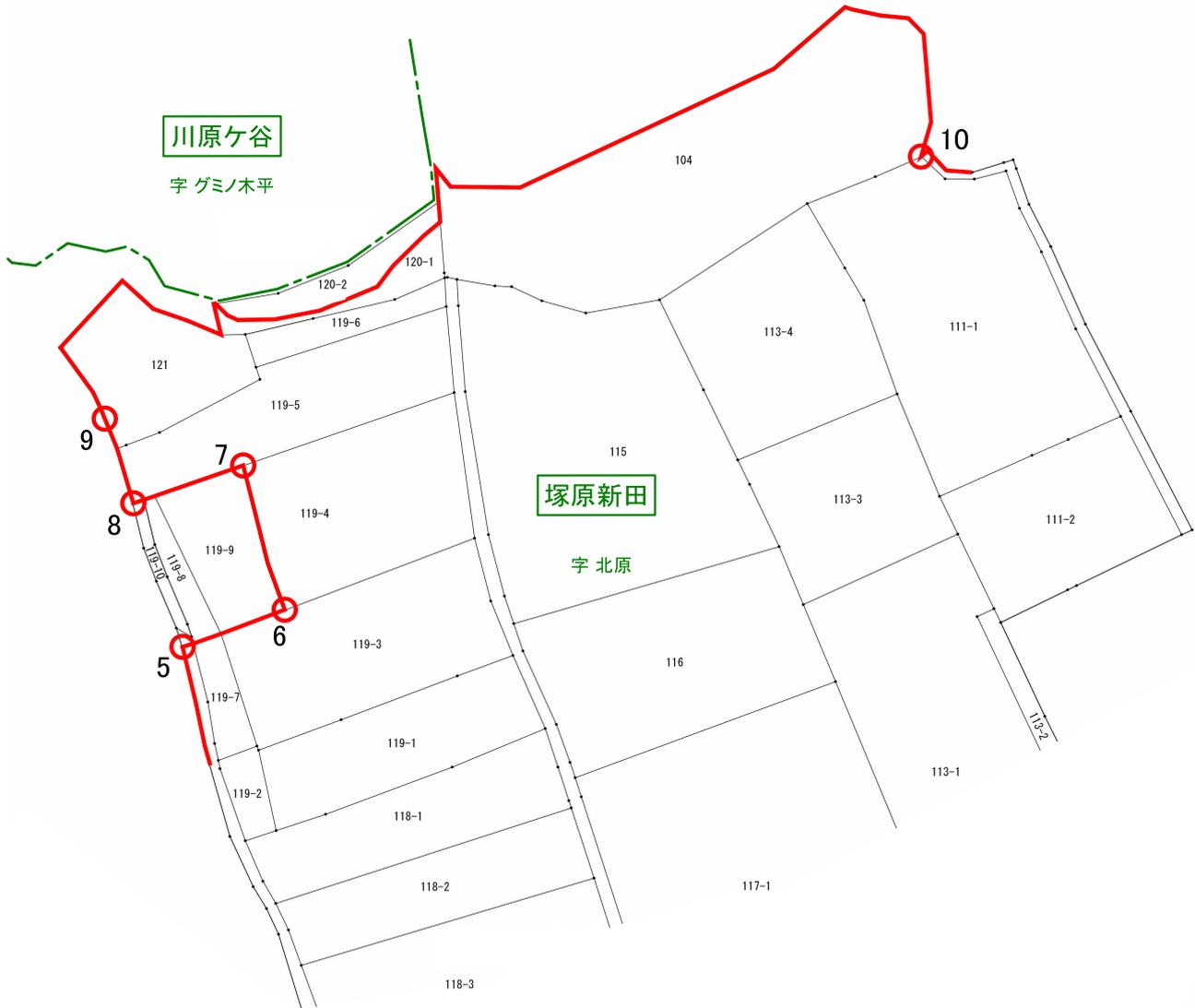
東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定  
 塚原新田優良田園住宅地区計画（三島市決定）  
 計画図（地区施設の配置図） S = 1 : 1,000



| 凡例   |        |         |             |           |
|------|--------|---------|-------------|-----------|
| 地区施設 | 地区計画区域 |         |             |           |
|      | 道路     | 幹線道路    | 幅員 9m       | 延長 約 80m  |
|      |        | 区画街路    | 幅員 4 - 6m   | 延長 約 470m |
|      |        | 歩行者専用道路 | 幅員 2.5m     | 延長 約 692m |
| 公園   |        |         | 面積 約 513㎡   |           |
| 緑地   |        |         | 面積 約 3,827㎡ |           |
| 調整池  |        |         | 面積 約 1,682㎡ |           |



東駿河湾広域都市計画 地区計画の決定  
 塚原新田優良田園住宅地区計画（三島市決定）  
 参考図：公図写 S = 1 : 1,500



地区計画区域界の説明

|      |  |
|------|--|
| 5~6  | 塚原新田119番8南側筆界とその西側延長線、同119番9南側筆界                 |
| 6~7  | 5号緑地西側境界   |
| 7~8  | 塚原新田119番9北側筆界、同119番8北側筆界とその西側延長線                 |
| 8~9  | 歩行者専用道路1号西側道路境界                                  |
| 9~10 | 塚原新田121番西側及び北側筆界、同120番1西側及び北側筆界、同104番西側、北側及び東側筆界 |

符号の説明

|    |   |
|----|---|
| 5  | 歩行者専用道路4号西側道路境界と塚原新田119番8南側筆界の西側延長線との交点 |
| 6  | 塚原新田119番9南側筆界と5号緑地西側境界との交点              |
| 7  | 5号緑地西側境界と塚原新田119番9北側筆界との交点              |
| 8  | 塚原新田119番8北側筆界の西側延長線と歩行者専用道路1号西側道路境界との交点 |
| 9  | 歩行者専用道路1号西側道路境界と塚原新田121番西側筆界との交点        |
| 10 | 塚原新田104番東側筆界と歩行者専用道路1号北側道路境界との交点        |



凡例

|  |          |
|--|----------|
|  | 地区計画決定区域 |
|  | 符号       |
|  | 大字界      |
|  | 小字界      |