



## ごあいさつ

本市のまちづくりの基本的な方針となる「第2次三島市都市計画マスタープラン」の策定から10年が経過し、その間、人口減少・超高齢社会の進行、気候変動による災害の頻発・激甚化、南海トラフ地震への対応など、都市が抱える課題も変化しております。

また、国連が定める「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成や「Society5.0」の実現に向けたスマートシティの推進、新型コロナウイルス感染症の拡大による生活様式や経済活動などの変化に対応した新たなまちづくりが求められております。

これらの社会変化に対応すべく、本市の最上位計画である「第5次三島市総合計画」及び「第4次国土利用計画（三島市計画）」が令和3年4月から開始したことを受け、このたび「第3次三島市都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

策定にあたり、本市がこれまで積み重ねてきた歴史・文化等の特性を活かしながら、生活サービス施設を地域の拠点とし、その周辺に居住を緩やかに誘導して、拠点間を公共交通でつなぐ「拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を図り、持続可能な成長を図る計画である「三島市立地適正化計画（令和元年8月）」及び「三島市地域公共交通網形成計画（平成30年7月）」の内容を盛り込み、都市計画の視点で本市の将来都市像である「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」を市民、団体、企業などと共に創る“共創”により取り組んでいきたいと考えております。

結びに、本計画の策定にあたり、三島市都市計画審議会の委員の皆様及びヒアリングにご協力いただいた自治会をはじめ、策定に携わっていただいたすべての皆様に厚く御礼申し上げます。

令和4年1月

三島市長 豊岡 武士

※本マスタープランについては、「三島市立地適正化計画の改定」及び「産業集積拠点の拡張」に対応する改定を行っております。〔令和7年2月〕

# 目 次

序 章	はじめに	1
第1章	現況とまちづくりの課題	3
第2章	目指すべき都市の姿	14
第3章	都市基本計画	18
	①土地利用基本計画	19
	②都市施設基本計画	28
	③都市政策基本計画	41
第4章	地域別構想	49
	①旧三島町地域	50
	②北上地域	60
	③錦田地域	67
	④中郷地域	75
第5章	取り組むべき施策の方向性	83
第6章	長期的視野に立ったまちづくりの方針	85
参考資料		86
	用語集	86
	第3次三島市都市計画マスタープラン 策定組織図及びその役割	92

## ①都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設（道路、公園、上下水道など）の整備及び市街地開発事業に関する計画などをいいます。

## ②都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づいて、三島市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めたものです。

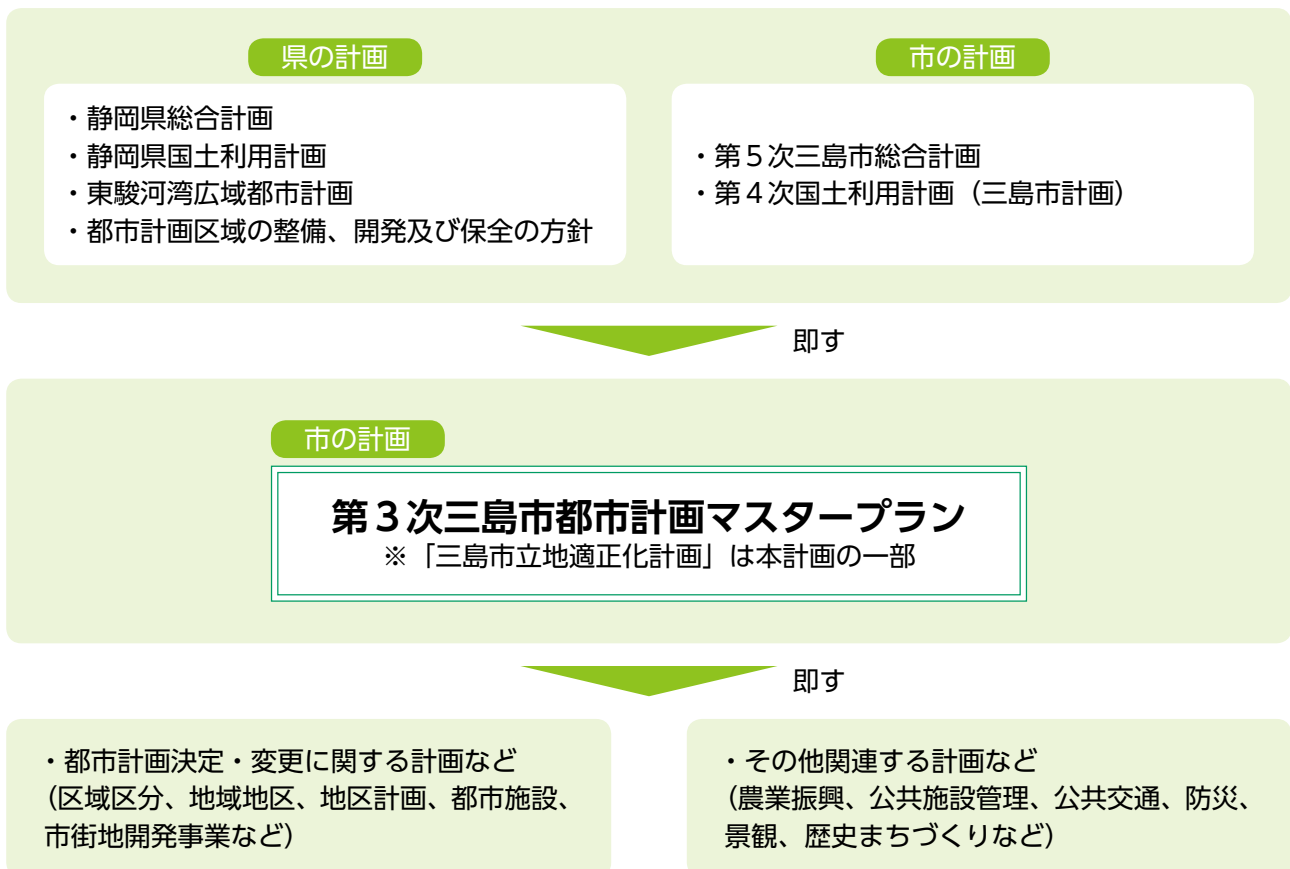
住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動などを支える色々な施設の計画などをきめ細かくかつ総合的に定める必要があります。

## ③都市計画マスタープランの位置づけ

「第3次三島市都市計画マスタープラン」は、県の計画、まちづくりの総合的な計画として最上位に位置づけられている「第5次三島市総合計画」、都市の将来像を土地利用の観点から具現化するための指針である「第4次国土利用計画（三島市計画）」などの内容に即して策定します。

なお、都市計画決定・変更に関する計画やその他関連する計画などは、このマスタープランに即して定めていきます。

### ▼第3次三島市都市計画マスタープランと上位・関連計画との関係性



## ④計画対象期間など

- (1) 計画目標年次  
令和12年（2030年）までのおおむね10年間を目標としています。
- (2) 改定時期  
社会動向の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。
- (3) 計画対象区域  
都市計画区域である三島市全域を対象とします。

## ⑤計画の構成

- <序章>  
はじめに
- <第1章>  
現況とまちづくりの課題
- <第2章>  
目指すべき都市の姿
- <第3章>  
都市基本計画
- <第4章>  
地域別構想
- <第5章>  
取り組むべき施策の方向性
- <第6章>  
長期的視野に立ったまちづくりの方針

※本計画では、一部、都市計画道路を「（都）」、国道を「（国）」、主要地方道を「（主）」、一般県道を「（一）」、市道を「（市）」と示しております。



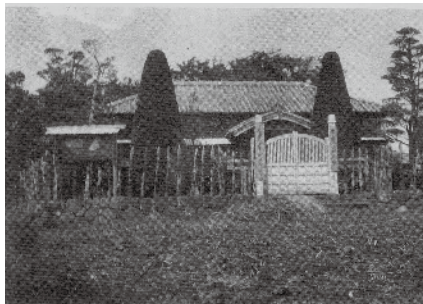
## ①三島市の成り立ち

時期	概要	できごと
明治22年 (1889年) 2月	町村制施行	・静岡県令をもって、町村の区域名称及び役場の位置を決定し、旧村名は皆これを大字に改めた。 ・現三島市域においては、1宿26ヵ村5新田が三島町・北上村・錦田村・中郷村の1町3ヵ村となった。
同年 4月	三島町誕生	・三島宿が、町村制の実施によって、三島町となった。
同年 7月	東海道本線 全線開通	・東海道本線が全線開通(新橋～神戸)。当時は御殿場を經由しており、現在のJR 御殿場線下土狩駅が三島駅であった。
明治29年 (1896年) 9月	郡制施行	・君沢郡を廃して田方郡に合併するなど、このときから新郡制を実施。大正12年(1923年)3月に郡制廃止に至るまで県と町村との中間自治体としての役割を果たした。
明治31年 (1898年) 5月	豆相鉄道開通	・豆相鉄道(現:伊豆箱根鉄道駿豆線)が三島町駅(現:三島田町駅)～南条駅(現:伊豆長岡駅)の約9.4kmで鉄道の営業を開始。(三島町、大場、原木、南条の4駅で営業開始。県内最古の民営鉄道)
同年 6月	三島町～三島 開通	・豆相鉄道が三島町駅～東海道本線三島駅(現:JR御殿場線下土狩駅)約2.5kmで鉄道の営業を開始(東海道本線と接続)
明治39年 (1906年) 11月	駿豆電気鉄道 開通(電気鉄道)	・駿豆電気鉄道が六反田(現:三島広小路駅)～沼津駅前を開通(通称「チンチン電車」)。県内初の民営電気鉄道。
明治41年 (1908年) 6月	田町～広小路 開通(電気鉄道)	・駿豆電気鉄道が三島町～六反田の電気鉄道の営業を開始。県内初の市内電車。伊豆鉄道(豆相鉄道の後身)と接続。
大正13年 (1924年) 5月	バスの運行開 始	・伊東自動車(株)(東海自動車(株)の前身)で沼津～箱根のバスの営業を開始。以後、富士山麓電気鉄道(富士急行(株)の前身)や伊豆箱根鉄道(株)のバスが営業開始。
昭和9年 (1934年) 12月	東海道線三島 駅開業	・丹那トンネル開通で東海道線が熱海経由となり、従来の国府津～沼津の御殿場ルートは御殿場線となる。現在の三島駅はこの時開業(従来の三島駅は下土狩駅と改称)。東海道線の三島駅移設に伴い駿豆鉄道線(伊豆鉄道の後身)が新しい三島駅に乗入れ。
昭和10年 (1935年) 4月	北上村合併	・北上村を合併して町域を拡張。
昭和16年 (1941年) 4月	市制施行	・三島町、錦田村を廃止して、新たに市制を施行し、県内第6番目の市として三島市が誕生。

時期	概要	できごと
昭和28年 (1953年) 5月	(国) 136号の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県道静岡下田線ほか3つの県道を合わせ(国) 136号下田三島線として指定。</li> <li>・昭和40年(1965年)に(国) 136号となる。</li> <li>・昭和43年(1968年)に、伊豆方面への渋滞を緩和するため、(国) 136号三島バイパス(通称下田バイパス) 4.8kmが完成し、南二日町交差点で(国) 1号三島バイパスと接続。</li> </ul>
昭和29年 (1954年) 3月	中郷村合併	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町村合併促進法により中郷村を合併して更に市域を拡げ、現在に至る。</li> </ul>
昭和37年 (1962年) 3月	(国) 1号三島バイパス完成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島バイパス(現:(国) 1号)が谷田から駿東郡清水町八幡まで完成し、市街地の交通渋滞が緩和された。箱根方面へ向かう(国) 1号は、昭和52年(1977年)に塚原バイパスが、昭和62年(1987年)に三ツ谷バイパスが開通。また、笹原山中バイパスにおいては、山中工区が平成28年(2016年)に、笹原工区が令和2年(2020年)に開通。</li> </ul>
昭和38年 (1963年) 2月	伊豆箱根鉄道軌道線の廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かつての駿豆電気鉄道であった伊豆箱根鉄道軌道線「チンチン電車」(広小路駅～国立病院前駅)が全線廃止となった。</li> </ul>
昭和44年 (1969年) 4月	新幹線三島駅開業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新幹線三島駅が開業。これを契機に市内に大規模な住宅団地の造成が相次ぎ、人口急増が昭和50年代まで続く。</li> </ul>
平成18年 (2006年) 3月	三島駅北口広場拡張・整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島駅北口広場が拡張・整備される。</li> </ul>
平成26年 (2014年) 2月	東駿河湾環状線道路全区間供用開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東駿河湾環状線道路全区間(市内)が供用開始となる。</li> </ul>



【昭和9年(1934年)三島駅開業】



【昭和10年(1935年)  
北上村役場】



【昭和16年(1941年)三島町と  
錦田村の合併により三島市誕生】



【昭和29年(1954年)  
中郷村合併、現在の三島市誕生】



【昭和38年(1963年)  
伊豆箱根鉄道軌道線の廃止】



【昭和44年(1969年)  
新幹線三島駅開業】

▼市域の変遷

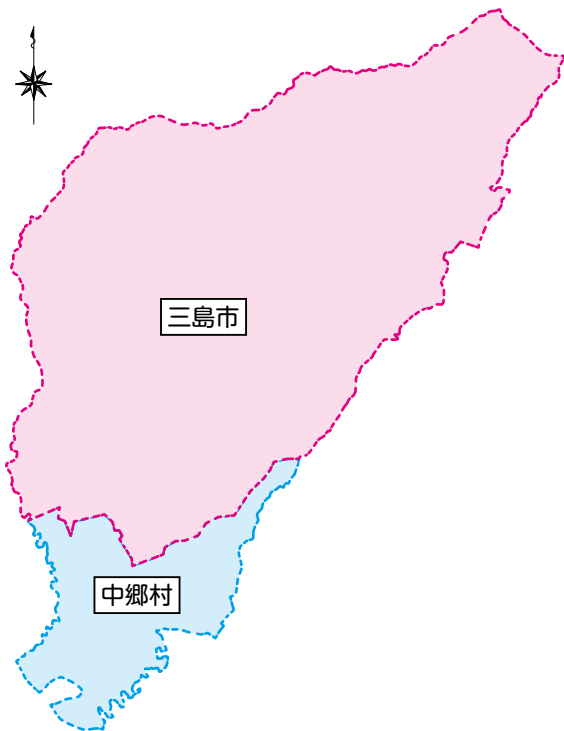
【～昭和10年(1935年)】



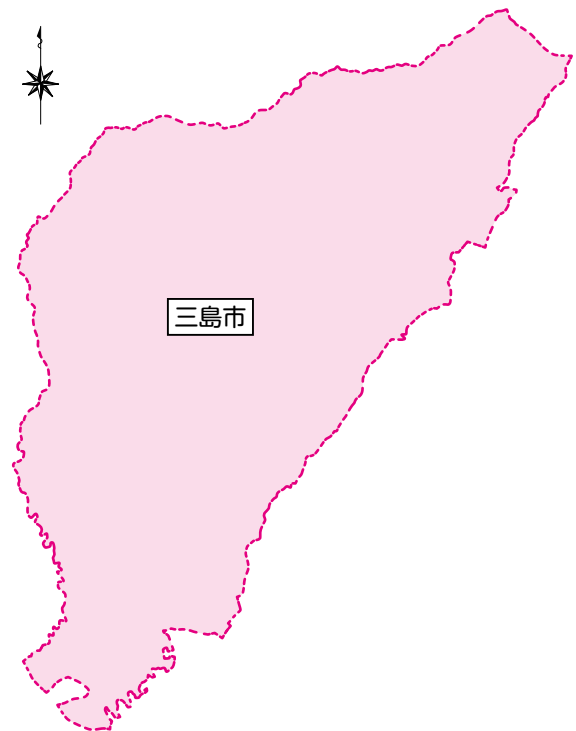
【昭和10年(1935年)～  
昭和16年(1941年)】



【昭和16年(1941年)～  
昭和29年(1954年)】



【昭和29年(1954年)～現在】



## ②三島市の現況

### 1 地勢・地理

本市は東京100km圏内にあり、東京・名古屋方面の東西交通と北駿・伊豆方面の南北交通が交差する交通要衝の地にあります。県東部の中核都市圏の一角をなし、富士・箱根・伊豆や北駿の玄関口に位置しています。

面積	6,202ha(62.02km <sup>2</sup> )
標高	24.9m(三島市役所)
	最高標高 941.5m(海ノ平)
	最低標高 約6m(長伏)
平均気温	16.6℃(過去10年間の平均)

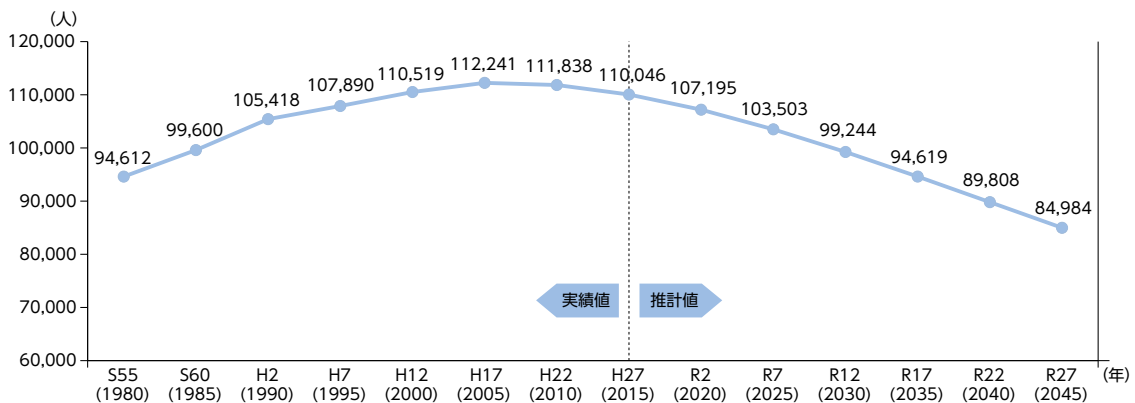
南北	13.2 km
東西	11.1 km
北端(片平山)	北緯35°11′
東端(箱根峠)	東経139°01′
西端(千貫樋)	東経138°54′
南端(御園)	北緯35°04′

※行政区域の面積は、国土地理院による全国都道府県市区町村別面積調の計測方法の変更に伴い、面積値に変更があったため、平成26年10月1日から6,202ha(62.02km<sup>2</sup>)となっています。

### 2 人口

本市の人口は、全国より少し早い平成17年(2005年)に112,241人でピークを迎えて以降減少を続けており、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」において、令和27年(2045年)には、84,984人になると推計されています。

なお、令和3年(2021年)3月末現在の市街化区域内の人口密度は、約61.9人/haと、県内の市の中でトップの値となっています。



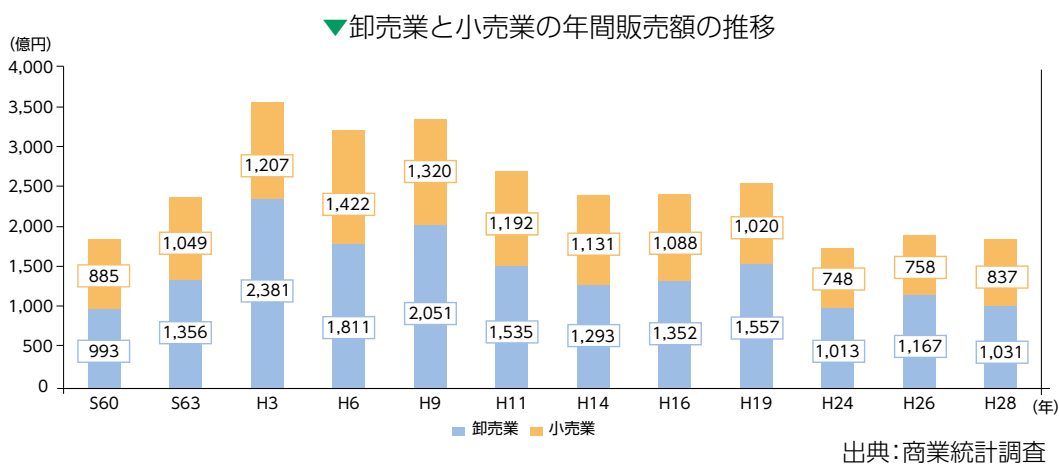
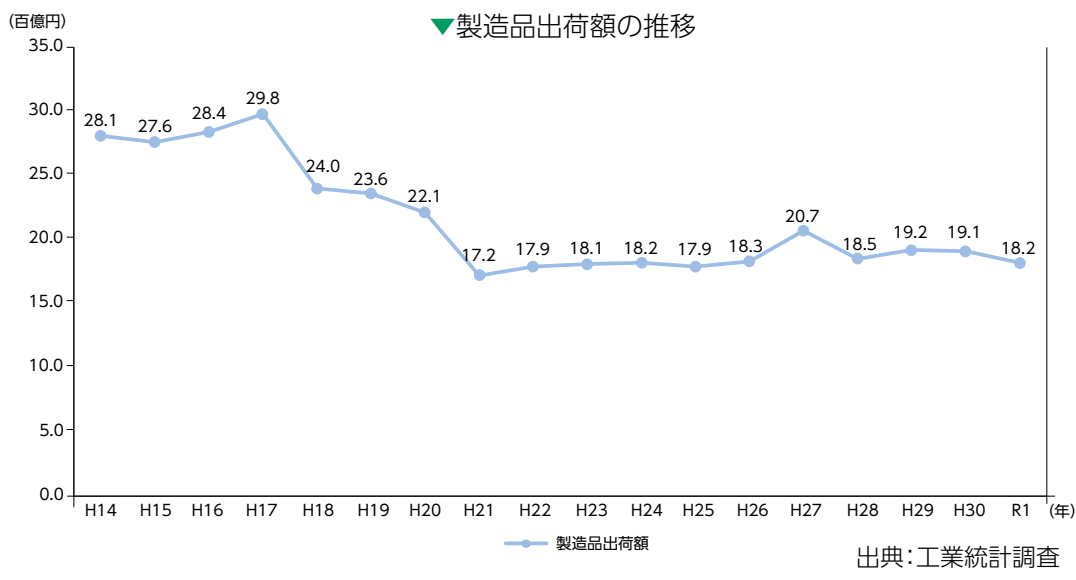
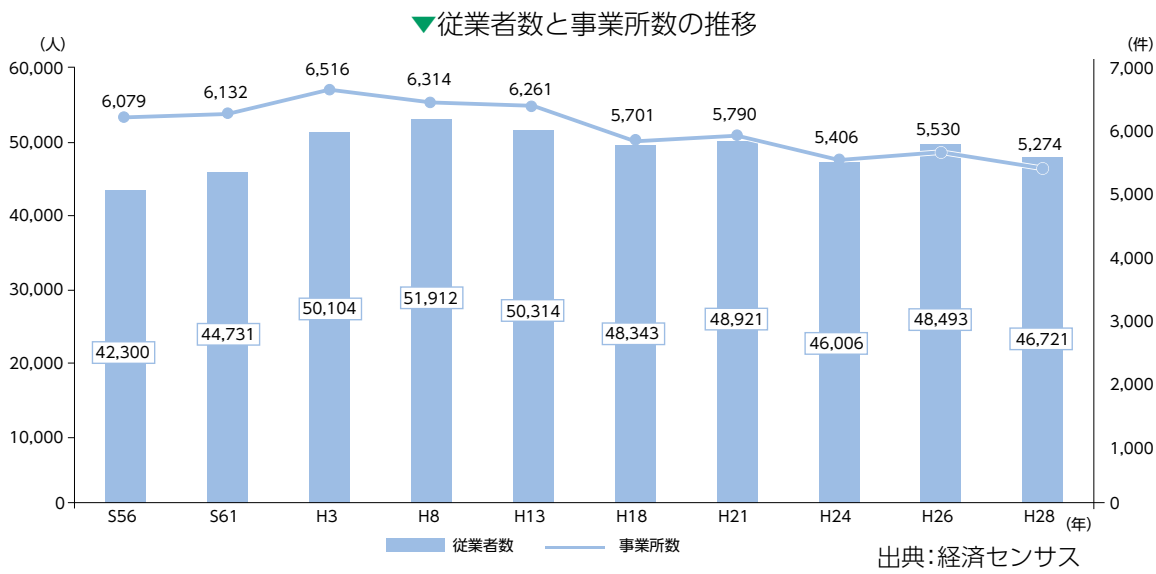
出典：第5次三島市総合計画(国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」)

### 3 産業

三島市内にある事業所及び従業者数は、近年緩やかな減少傾向にあり、これに伴い、卸売業と小売業の年間販売額も減少しており、平成3年(1991年)のピーク時と平成28年(2016年)を比べますと、年間販売額は卸売業で約6割、小売業で約3割減少し、本市の経済活動は縮小傾向にあります。

しかし、テレワークなどの働き方の変化や、店頭販売からインターネット販売への移行などにより、今後の経済活動の動向は大きく変化する可能性があります。





## 4 土地利用

### (1) 用途地域

中心市街地や大場駅西側地区、幸原町地区（主）三島裾野線沿道地区）では商業系用途地域を指定しています。

また、それを取り囲むように住居系用途地域を指定しており、特に、北上地域から錦田地域にかけての市街化区域縁辺部では、最も住居の専用性が高い「第一種低層住居専用地域」を指定しています。

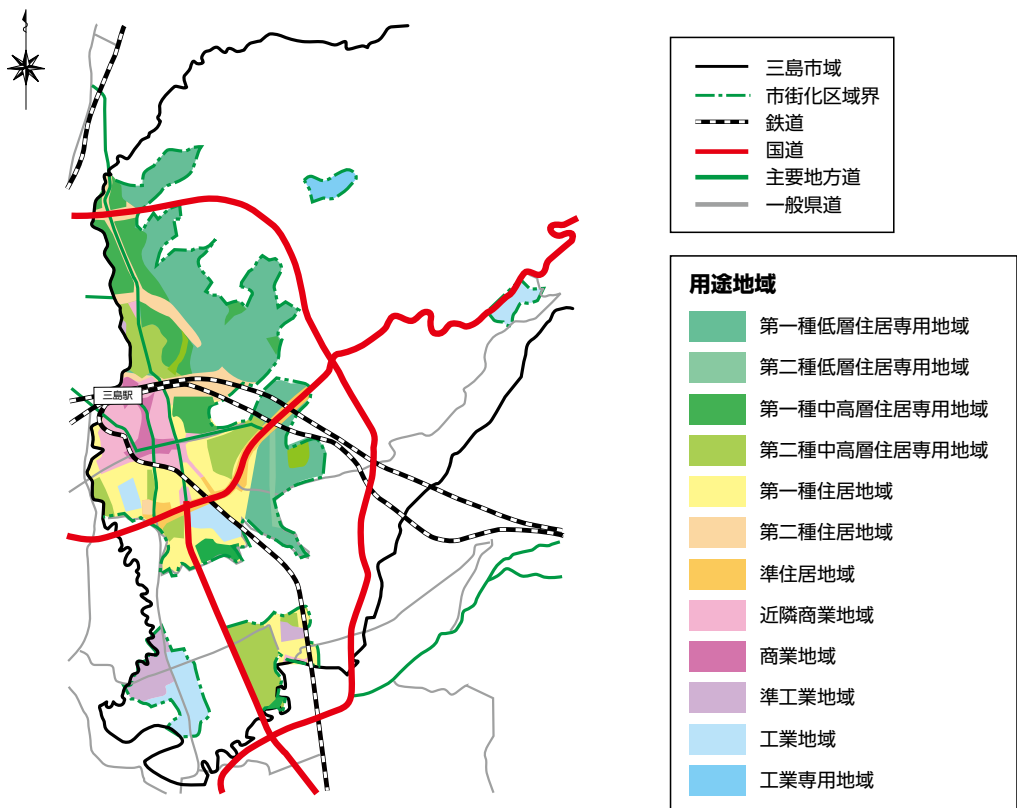


工業系用途地域は、従来市街地に存在する工場敷地のほか、工業が集積するエリアとして平成台地区（沢地工業団地）、三ツ谷工業団地、長伏・松本地区を指定しています。

種類	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	390.6	28.6
第二種低層住居専用地域	8.3	0.6
第一種中高層住居専用地域	165.7	12.1
第二種中高層住居専用地域	167.3	12.2
第一種住居地域	135.4	9.9
第二種住居地域	114.1	8.3
準住居地域	40.5	3.0
近隣商業地域	113.1	8.3
商業地域	34.5	2.5
準工業地域	62.1	4.5
工業地域	115.7	8.5
工業専用地域	19.4	1.4
合計	1,366.7	100.0

出典：「東駿河湾広域都市計画用途地域の変更」の計画書（令和2年11月16日市告示第417号）

▼用途地域図



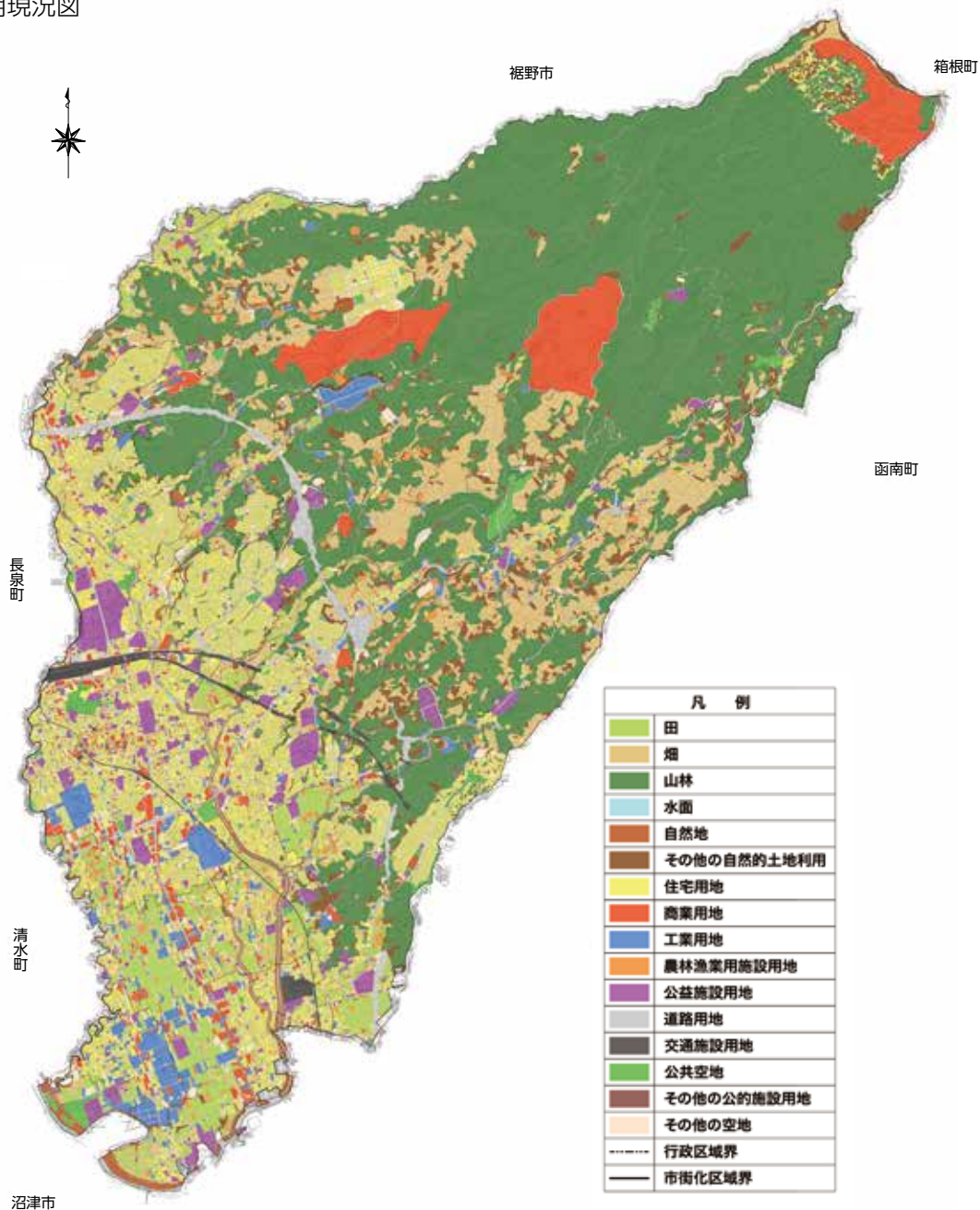
(2) 土地利用の実態

商業系土地利用は、中心市街地のほか、東西に走る（国）1号沿道、南北に走る（国）136号と（主）三島裾野線沿道、大場駅周辺地区に分布しています。

住居系土地利用は、住宅用地が中心となっています。特に北上地域から錦田地域にかけての市街化区域縁辺部では昭和40年代から開発が進み、良好な住宅団地を形成しています。

工業系土地利用は、従来市街地に存在する工場敷地のほかは、工業を集積するエリアである平成台地区（沢地工業団地）、三ツ谷工業団地、長伏・松本地区といった郊外に分布しています。

▼土地利用現況図



出典：平成28年度都市計画基礎調査

## 5 交通

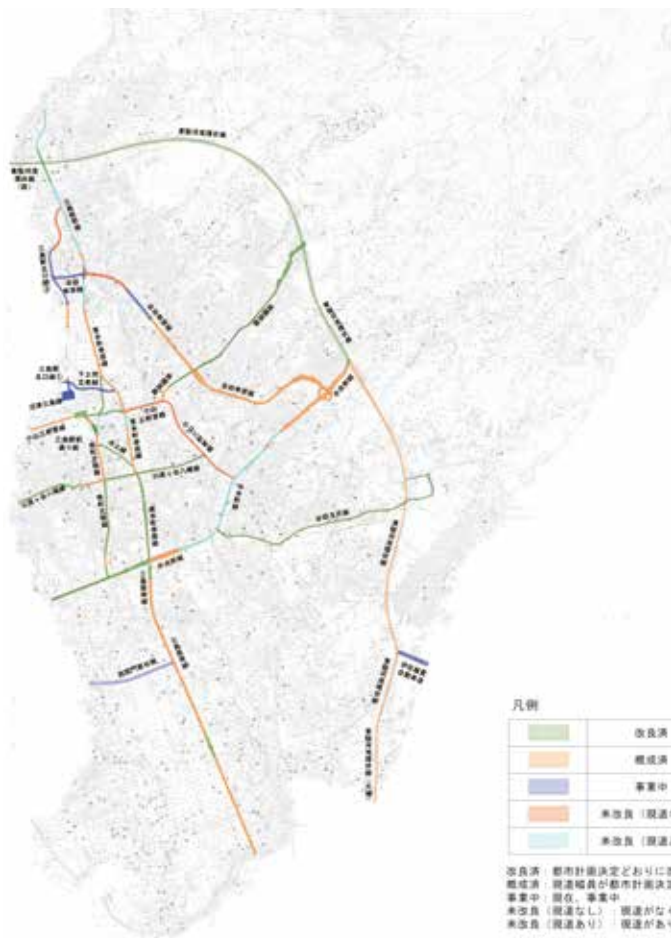
### (1) 交通アクセシビリティ（移動しやすさ）

本市の都市計画道路は、令和3年（2021年）3月末現在、自動車専用道路の都市計画道路東駿河湾環状線及び伊豆縦貫自動車道の2路線を除くと、19路線、32,990mを都市計画決定しており、このうち、改良済19,410m、概成済8,070m、事業中が980mとなっています。

また、本市の公共交通には、JR 東海道新幹線、JR 東海道本線、伊豆箱根鉄道駿豆線、伊豆箱根バス、東海バス、富士急モビリティ、富士急シティバス、市内循環バス及び市内自主運行バス、そしてタクシーといった多様な公共交通があり、三島駅・大場駅を中心に市内各方面に公共交通網が整備されています。公共交通サービスの人口カバー率（鉄道駅半径300m、バス停半径300mの圏域内の人口）は9割を超えている一方で、1日当たりの運行本数が少ない路線も一部存在します。

なお、三島駅まで徒歩及び公共交通での時間距離圏（公共交通アクセシビリティ）を算出すると、市街化区域内は、ほぼ30分圏域となっています。

▼都市計画道路の整備状況



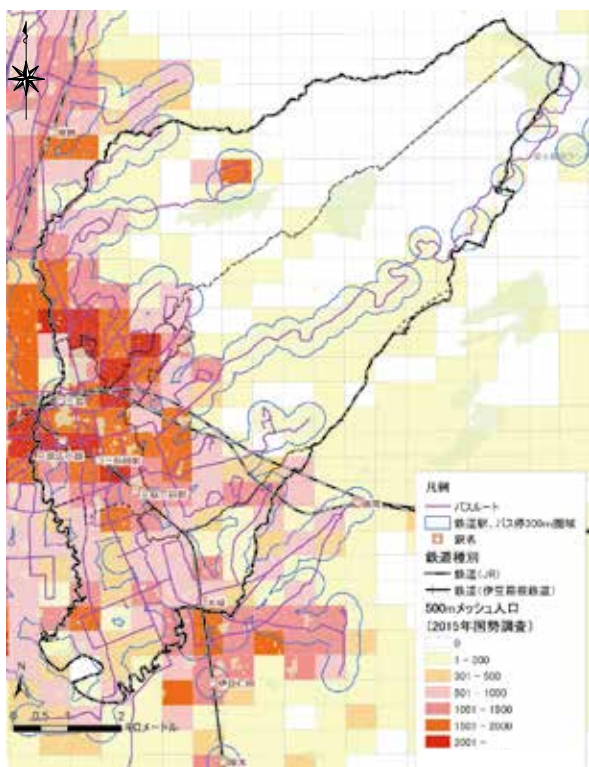
凡例

緑	改善済
オレンジ	構成済
青	事業中
薄オレンジ	未改良（現道なし）
薄青	未改良（現道あり）

改善済：都市計画決定どおりに改良されている  
 構成済：現道幅員が都市計画決定幅員の2/3以上ある又は4車線以上の幅員を有する  
 事業中：現在、事業中  
 未改良（現道なし）：現道がなく、未開通  
 未改良（現道あり）：現道があり、現道幅員が都市計画決定幅員の2/3以上ない

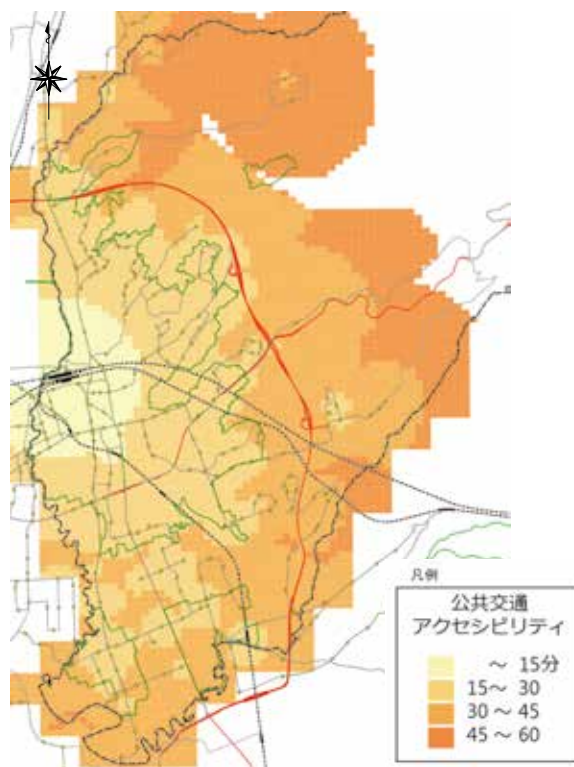
出典：三島市都市計画道路の必要性再検証結果（令和3年3月）

▼公共交通の人口カバー状況



出典：三島市立地適正化計画  
三島市地域公共交通網形成計画

▼三島駅までの公共交通アクセシビリティ



出典：三島市立地適正化計画

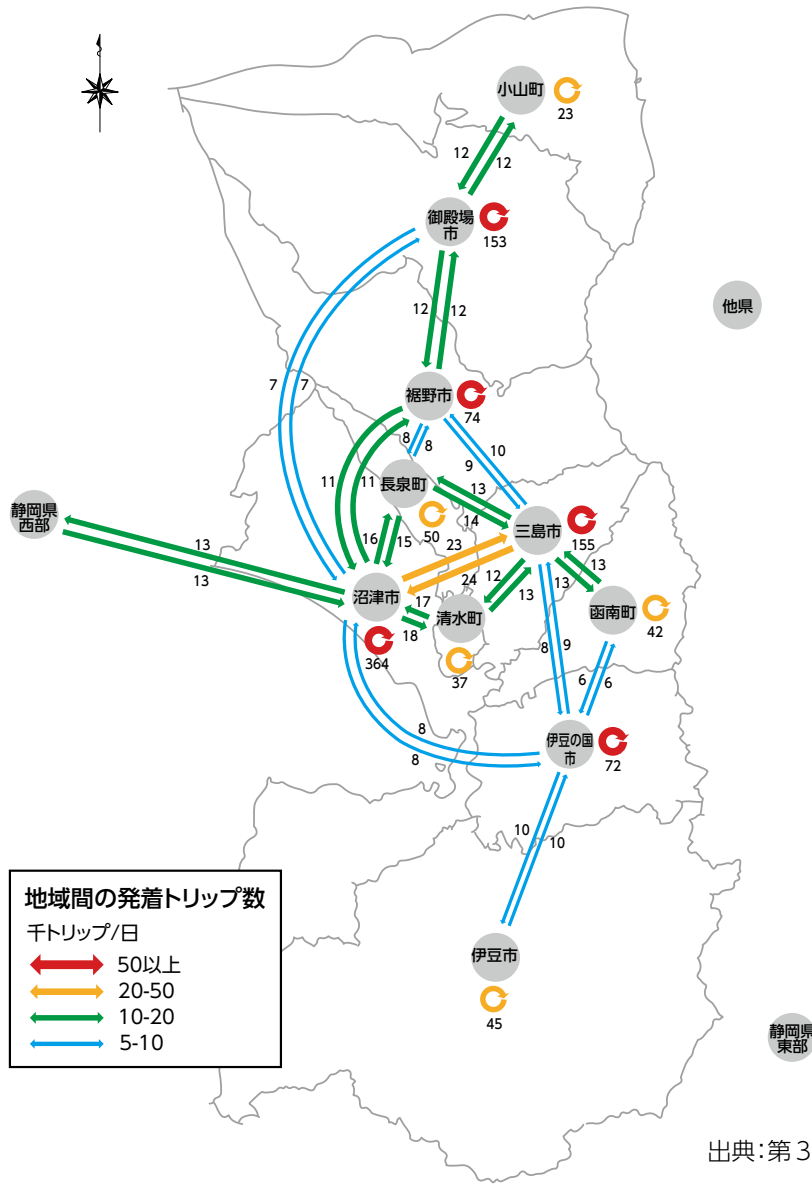


(2) 市町間の人の動き

平成27年度（2015年度）から平成30年度（2018年度）に実施した東駿河湾都市圏（沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、小山町）を対象にした第3回総合都市交通体系調査（パーソントリップ調査）によると、市町間の人の動きは、沼津市と三島市間が最も多く、1日当たり4万トリップを超えるなど、沼津市、三島市を中心とする移動が多くなっています。

※「トリップ」とは、人がある目的を持って出発地から目的地まで移動した場合の1回の動きをいいます。

▼市町間の人の動き



6 自然

過去10年間の平均気温が16.6℃と比較的温暖であり、富士山や駿河湾の眺望景観に優れています。また、富士山や箱根水系の湧き水が流れ、楽寿園や三嶋大社の樹林などとともに、他市町にはない貴重な自然資産として保全されています。

7 防災

静岡県地震防災センターが公表している、本市の防災上の留意点は、「平坦地では地震時の液状化に伴う噴砂・噴水、地盤の軟弱化などの地盤変形には十分に注意を要する。地震振動による出火から延焼火災に到る恐れが多い。台風や豪雨時の洪水による浸水の可能性が高いので、十分な注意を必要とする。」となっています。

なお、平成元年（1989年）以降の主な災害事例は次のとおりです。

種類	時期	状況
豪雨	平成元年 (1989年) 7月29日	・東部、伊豆を中心に総雨量200mmを超える大雨となった。三島では29日午前9時からの1時間に時間雨量72mmを記録している。市内の東海道本線斜面で土砂崩れがあり、同線が不通となった。
	平成2年 (1990年) 9月15日	・前線の通過に伴い、県内全般に雨が強く降った。特に三島市では正午からの1時間に時間雨量73mmを記録した。市内を流れる大場川が氾濫し、護岸堤が崩れるなどしたため、全壊1戸、半壊1戸(共に大場川への流失)、橋梁破損3箇所、床上浸水105戸、床下浸水296戸の被害が出た。
地震	平成8年 (1996年) 3月7日	・山梨県東部を震源とする地震 M (マグニチュード) =5.8 ・山梨県河口湖町 (現:富士河口湖町) で震度5を記録した。三島市では震度4を記録し、16戸の住宅で瓦が落下するなどの被害が出た。

※県ホームページ「静岡県地震防災センター」公表資料を基に作成

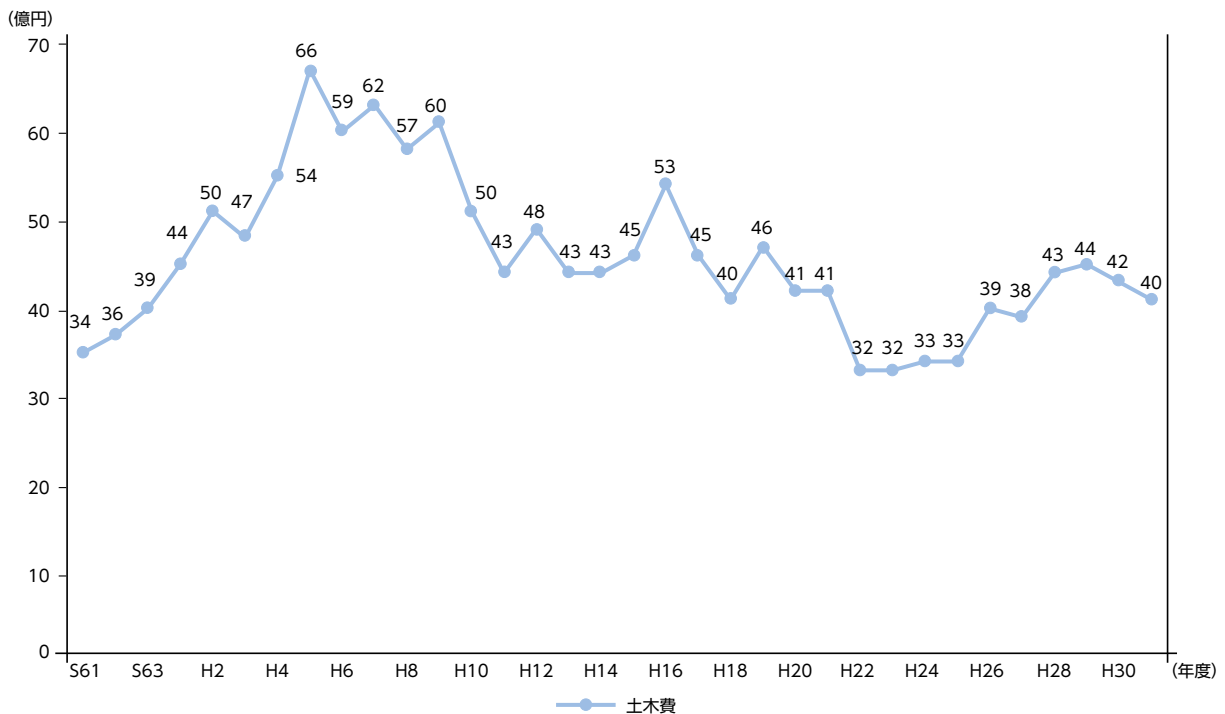
## 8 歴史

律令制の時代から伊豆の国府として発展し、市内には数多くの歴史的・文化的な遺産があります。

## 9 公共投資額の変化

本市の土木費は、平成5年度（1993年度）には約66億円でしたが、平成22年度（2010年度）は約32億円と約50%まで減少しています。平成26年度（2014年度）から若干の回復の動きが見られますが、近年は40億円前後で推移しています。

▼本市の土木費の推移



出典:三島市の土木費の推移  
(昭和61年度(1986年度)から令和元年度(2019年度))



### ③課題の整理

本市の現況を踏まえ、持続可能なまちづくりに向け、解決すべき課題を次のとおり整理します。

#### 1 個性を生かしたまちづくり

市内全域における地域活性化・回遊性の向上のため、本市の個性である湧水や古くから培われてきた歴史的・文化的・自然的資産の活用が必要です。

#### 2 観光の活性化

三嶋大社を訪れる多くの参拝客にまちなかへの回遊を促し、また、伊豆や箱根を訪れる観光客を市内に誘導するための仕掛けづくりが必要です。

#### 3 中心市街地の活性化

中心市街地の空洞化対策として、個店の魅力づくりや情報発信、消費者ニーズに合致した店舗誘致のほか、良好なまちなみ景観の創出による商店街全体の魅力向上が必要です。

#### 4 地域経済の活性化

持続可能な社会・経済を構築していくためには、本市の社会的・地域的資源を最大限に生かし、観光をはじめとした産業の活性化やサテライトオフィスをはじめとする企業誘致、情報通信技術の活用などによる生産性の向上、販路の拡大などを総合的に進めていくことが必要です。

三島駅前、観光や健康づくりの拠点にふさわしいフロントエリアとして、また、市内回遊の起点として、市街地全体にさらなるにぎわいを創出していくことなど、人口減少時代に対応した都市構造と地域経済の活性化の実現を、急速に発達するICT技術を生かし、地域連携も見据えながら、さまざまな視点で進めていくことが必要です。

#### 5 災害に強い都市基盤の整備と地域コミュニティの強化

災害時の避難路や避難地となる道路や公園などの都市基盤が未整備のまま住宅地が形成されている箇所においては、地区計画の導入などによる居住環境の改善が必要です。

また、建物の耐震化の促進や河川の整備とともに、コミュニティの強化支援や関係機関との連携強化など、ハードとソフトの両面の対策による災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

#### 6 市街地における交通混雑の解消

市街地の交通混雑の解消を目指し、道路整備・改良と合わせて、公共交通の充実が必要です。

#### 7 人口減少・超高齢社会への対応

人口減少・超高齢社会を迎え、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る中で、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。

#### 8 交通結節点としての機能充実

東京・名古屋方面の東西交通と北駿・伊豆方面の南北交通が交差する交通結節点として重要な位置にあることから、拠点機能のさらなる強化が必要です。

#### 9 すべての人のための社会資本の整備とユニバーサルデザインの推進

医療・福祉・子育て施設の充実とユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進する必要があります。

#### 10 公共施設等の老朽化対策

公共施設等は、安全・安心な公共サービスを持続的に進めていくため、計画的に施設の更新・改修を実施していく必要があります。

#### 11 自然環境の保全(生物多様性の保全)

良好な生活環境や多様な生命が育まれる自然環境を維持・保全する必要があります。

## ①将来都市像とまちづくりの基本目標

### 1 将来都市像

「第5次三島市総合計画」の将来都市像である「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」を実現するため、せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすいまちを目指します。

### 2 まちづくりの基本目標

#### (1) 安全・安心に暮らせるまち

##### ア 危機対策・安全対策

- ・建築物やブロック塀などの耐震化、国・県と連携した河川の整備、雨水ポンプ施設などの都市下水路の適切な管理、県と連携した急傾斜地崩壊防止対策などの砂防事業を推進し、災害による被害を最小限に抑えます。

##### イ 環境保全

- ・公共下水道の整備による快適な生活環境を確保するとともに、循環型社会の形成に向けた下水汚泥の利活用に努め、併せて浄化槽の適正管理や合併処理浄化槽設置を促進し、河川の水質保全を図ります。

#### (2) 交流とにぎわいのあるまち

##### ・産業の基盤強化

- 産業用地の創出や事業所用物件の情報収集に努め、企業の誘致と市内企業の定着により、新たな税収や地域雇用の確保を図ります。

#### (3) 快適で暮らしやすいまち

##### ア 都市づくり

- ・人口減少・超高齢社会に対応した持続可能性と都市防災への配慮を踏まえ、自然環境や都市的環境が調和した計画的で秩序ある適正な土地利用により、良好な市街地の形成を図ります。
- ・「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、都市機能の更新・集積を進めるとともに、三島駅周辺整備など地域の魅力を維持・向上させる取組を促進し、安全で快適な都市環境や市街地のにぎわいの創出を図ります。

##### イ 道路・交通

- ・計画的に幹線道路の整備を進め、広域交通の円滑化と交通混雑の緩和を図る道路網を形成するとともに、安全で快適な生活道路の改善に努めます。
- ・公共交通の利便性の向上や利用者の増加に向けた取組を進めるとともに、コミュニティバスの効果的な運行、先端技術の導入などにより、日常生活における利用や観光のための多様な手段の確保に努め、誰もが快適に利用しやすい持続可能な公共交通網の形成・維持向上を図ります。

##### ウ 住環境

- ・住みたくなる、住み続けたい良質な住環境の形成に向け、多様な市民のライフステージに寄り添う住宅施策や、市民、関係団体、企業などと連携した空き家対策を推進します。また、本市の強みを生かし若い世代のUターンなど移住定住を促進します。
- ・水道施設の運営基盤の強化や計画的な更新、適正な維持管理に努めることにより、将来にわたり、安全でおいしい水道水を安定的に供給します。

##### エ 景観・空間づくり

- ・地域資源の活用、景観形成の基準に基づく美しいまちなみの形成や、眺望の保全に努めることにより、本市ならではの自然や歴史、文化を生かした魅力的な景観の創出を図ります。
- ・公園・緑地の整備や市街地の緑化を市民と共に進め、清らかな水辺環境を適正に管理し、水と緑と花を生かした憩いの空間のさらなる創出を図ります。また、貴重な財産である緑豊かな楽寿園の保全と魅力の向上を進めます。

#### (4) 共に創る持続的に発展するまち

情報通信技術の活用・持続可能な行政運営

- ・最先端の情報通信技術やデジタルデータなどを積極的に活用し、便利で質の高い市民サービスの提供とセキュリティ対策を図り、生産性の高い行政運営と、産業の活性化や産官学民が連携したまちづくりを推進します。
- ・公共施設の計画的な維持管理と適正配置、新庁舎の検討、公共事業のコスト削減や質の向上、民間活力の活用など、持続的な発展につながる財政運営を図ります。
- ・総合計画と連動した予算編成と行政評価、情報通信技術を活用した市民サービスの向上、高度化する行政課題に対応できる組織づくり、人材の育成と配置、広域連携を生かした行政サービスの提供により、効果的・効率的な行政運営に努めます。

### 3 持続可能な開発目標 (SDGs) との連動

平成27年(2015年)から令和12年(2030年)までの長期的な開発の指針として国連が定めた「持続可能な開発目標 (SDGs)」と本計画の各施策の連動により、「誰ひとり取り残さない」としているSDGsの各目標の達成に向けて、本市として寄与できることを明確化し、事業や取組にその要素を反映させることで持続可能な社会の実現に近づけていきます。

#### ▼持続可能な開発目標 (SDGs)

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



…特に関連するSDGsの目標

## ②将来の都市像

第4次国土利用計画（三島市計画）による各地域の土地利用特性に応じた主な地域別整備施策などの考え方は次のとおりです。

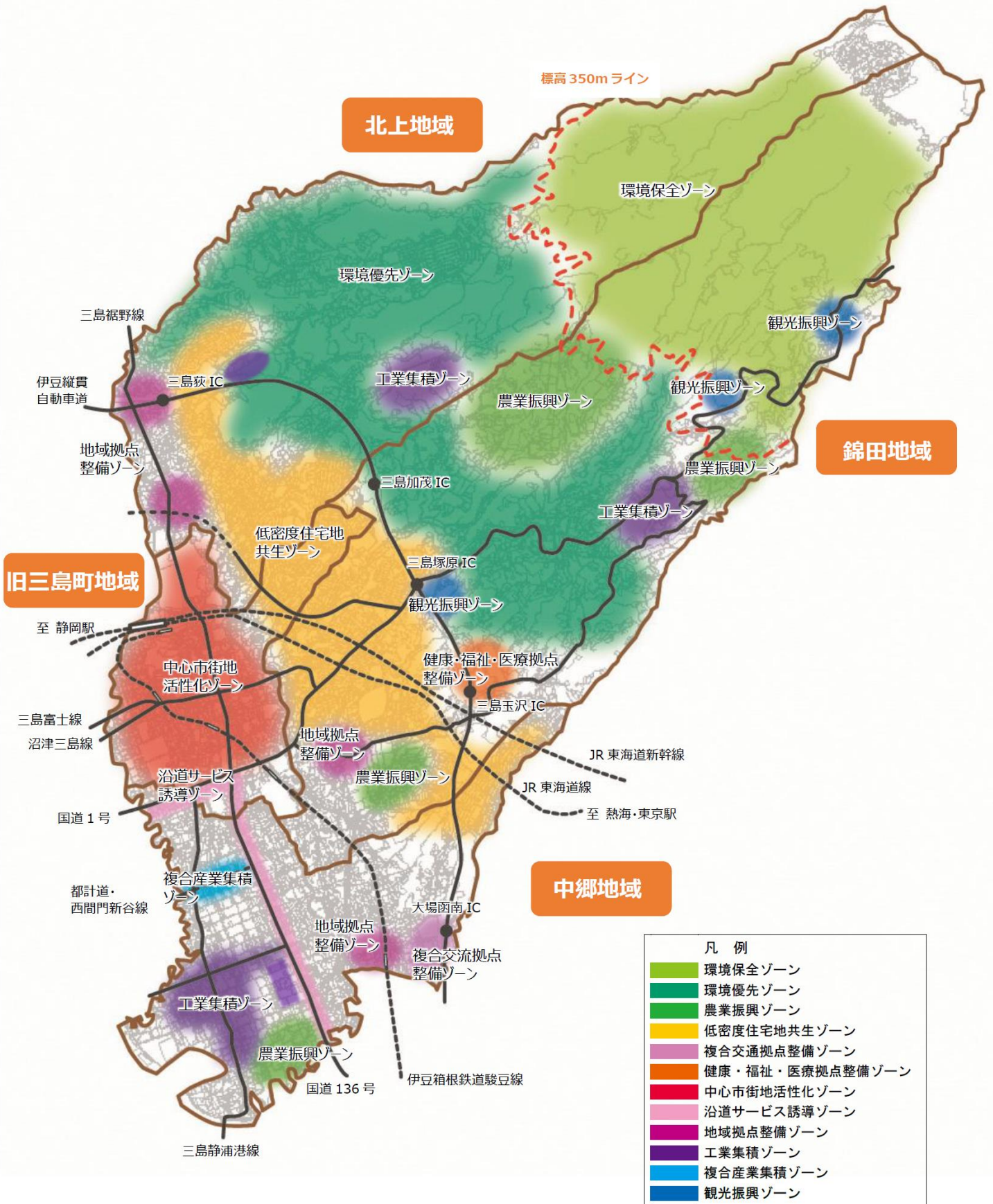
第4次国土利用計画(三島市計画)の土地利用区		整備誘導方策
保全系区域	環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境の保全を原則とし、貴重な動植物などを保全していきます。</li> <li>・ゾーン内の開発は、現状の土地利用の維持・保全に努め、良好な環境を生かした自然とのふれあいの場、青少年の教育・学習の場などとして、多目的な森林資源の利用を図るための整備を行っていきます。</li> </ul>
	環境優先ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地や住宅団地、スポーツ・レクリエーション施設などの既存開発地と、周辺の良好な自然環境との調和を図るため、環境保全ゾーンと同様に緑豊かな本市を象徴する斜面農地、貴重な動植物などを保全していきます。</li> <li>・ゾーン内における新規の開発は、周辺環境との調和に配慮していきます。</li> <li>・箱根西麓中腹にかけての集落及び周辺の農用地を含む一帯は、農業基盤の整備を促進し、農作業の効率化を進めます。また、荒廃農地の改善に努め、優良農地の集積を促進します。</li> </ul>
	農業振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の集積・集約化を促進し、農業基盤の整備、優良農地の保全・確保を図るため、農業基盤整備事業を推進します。</li> </ul>
共生系区域	低密度住宅地共生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある環境の住宅地を保全し、地区の住民参画によるまちづくりを促進し、良好な環境の維持を図っていきます。</li> <li>・斜面農地などの保全、育成による緑豊かな郷土の景観形成に努めていきます。</li> </ul>
整備・集積系区域	複合交流拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川改修や流出抑制など、流域一体となった総合的な治水対策により災害防止を図りつつ、インターチェンジ周辺という立地条件を生かした流通業務施設や沿道サービス施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設などを適正に誘導するとともに、周辺の農地との調和を図り良好な市街地形成に努めていきます。</li> </ul>
	健康・福祉・医療拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場等を配置するなど、自然環境や農地との調和を図りながらその整備と集約を適正に誘導していきます。</li> </ul>
	中心市街地活性化ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島駅南口周辺、三島広小路駅周辺、三島田町駅周辺は、広域圏の中心市街地として、交流機能の向上と快適な都市の空間を形成、防災に強い都市基盤を構築するため、市街地の再開発・再整備を推進しながら土地の高度利用と土地利用の増進を図るとともに、商業・業務施設の集積により、にぎわいのある魅力的な都市環境を創出します。</li> <li>・三島駅北口周辺は、官公庁施設の集積を核に民間建築物と総合的かつ一体的となった整備を進め、高次の都市機能への転換や良好な都市環境の形成を図っていきます。</li> <li>・三嶋大社周辺は、昔ながらのたたずまい・雰囲気を残した低層の商店や住宅と豊かな緑との調和がとれた門前町・宿場町にふさわしいまちなみを形成します。</li> <li>・街中がせせらぎ事業などにより整備された親水スポットや三嶋大社、白滝公園、楽寿園、水の苑緑地、境川・清住緑地などの市街地の貴重な緑地を適切に保全するとともに、市民や観光客の憩いの場、交流の場として有効活用し、回遊性のある、歩いて楽しい文化を感じるまちなみの創出を図っていきます。</li> <li>・日本大学、県立三島北高等学校、市民体育館を含む一帯は、イチョウ並木など街路樹の保護、沿道の良好な景観への誘導など、文教施設の立地と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図っていきます。</li> </ul>
	沿道サービス誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線道路周辺という立地条件を生かし、モータリゼーションに対応した沿道サービス施設の適正な立地を誘導し、周辺の農地との調和を図りながら良好な市街地形成に努めていきます。</li> </ul>
	地域拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の核となるような商業施設や文化・情報などのコミュニティ施設、医療施設などの整備を促進し、人口減少・超高齢社会の進行に対応した市街地を形成していきます。</li> </ul>
	工業集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境との調和を図りながら、流通業務施設や研究施設、工場などを適正に誘導し、地域経済の振興を促進していきます。</li> </ul>
	複合産業集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道サービス施設の立地を主体とし、周辺環境と共存し得る企業立地を許容していくなど、新たな都市交通基盤を生かした土地利用を促進していきます。</li> </ul>
観光振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境などを保全しつつ、歴史的風致や富士山・駿河湾の良好な景観などを活用した観光・レクリエーション施設の集積を適切に誘導していきます。</li> </ul>	



▼将来都市構成図



第2章

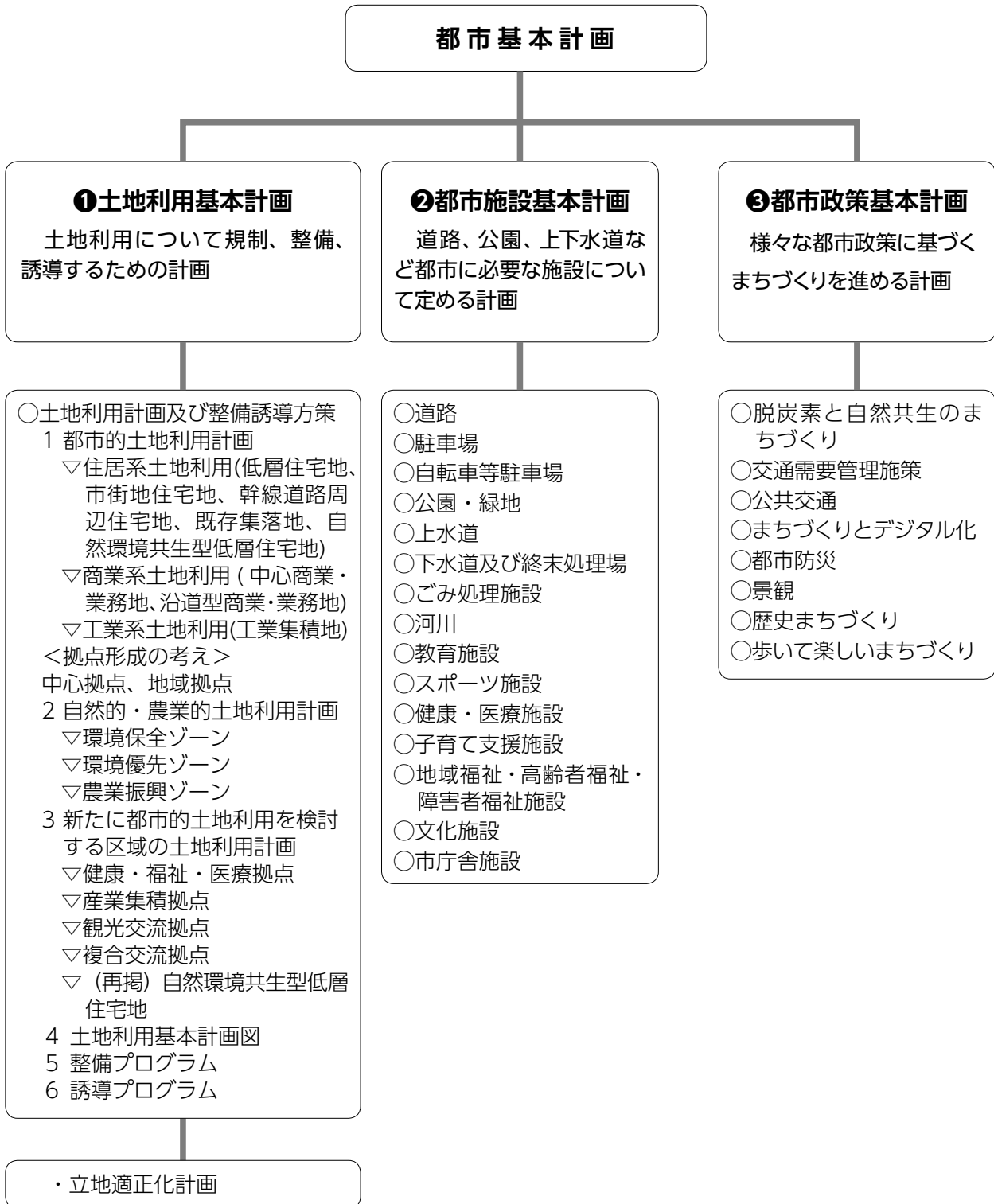


凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	環境保全ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#3CB371;"></span>	環境優先ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	農業振興ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFD700;"></span>	低密度住宅地共生ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#DDA0DD;"></span>	複合交通拠点整備ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FF8C00;"></span>	健康・福祉・医療拠点整備ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FF0000;"></span>	中心市街地活性化ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#FFB6C1;"></span>	沿道サービス誘導ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#DDA0DD;"></span>	地域拠点整備ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#800080;"></span>	工業集積ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#00B0F0;"></span>	複合産業集積ゾーン
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#0000FF;"></span>	観光振興ゾーン



目指すべき都市の姿を実現するために、次のとおり「都市基本計画」を定めます。  
 なお、「都市基本計画」は、次の「①土地利用基本計画」、「②都市施設基本計画」及び「③都市政策基本計画」から構成されます。

体系図








# ①土地利用基本計画

土地利用について規制、整備、誘導するための計画です。

## 土地利用計画及び整備誘導方策




### 1 都市的土地利用計画（既に都市的土地利用されている区域の土地利用計画）

分類(土地利用計画)		整備誘導方策
住居系土地利用	 低層住宅地 戸建て住宅を主体とする低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域により、良好な低層住宅地としての環境を保全します。</li> <li>建築協定が締結されている住宅地で、超高齢社会の進行などにより協定の運用が困難になっている地区では、協定の失効や更新の時期に合わせて地区計画制度の導入を促進し、良好な住宅地の保全を図ります。</li> <li>新規に開発する地区についても、必要に応じ地区計画制度を導入し、良好な住環境の保全に努めます。</li> <li>上記住宅地の周辺に分布する市街化区域内の低層住宅地においても、低層住居専用の用途地域により、良好な低層住宅地としての環境を保全します。また、生活道路などの整備が不十分な地区は、防災上の観点から狭あい道路の改善とともに、地区計画制度の導入などを促進し、良好な住環境の創出を図ります。</li> </ul>
	 市街地住宅地 (既成市街地やその周辺部) 中層住宅が点在している戸建て住宅地や中高層の集合住宅が主体の住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域内において商業系用途地域に隣接する区域は、住商併用の用途地域により、住環境の保護、住宅との調和を図るほか、同じく市街化区域内で中高層住宅が点在する住宅地においては、中高層住居専用の用途地域により、中規模な店舗及び事務所等の立地を許容し、住民の日常生活の利便性の確保を図ります。</li> <li>中心市街地などで戸建て住宅が密集している地域では、区画道路などの生活道路が不足している箇所も多いため、利便性の向上と防災上の観点から、地区計画制度の導入の促進など、生活道路の整備と建物の不燃化を図ります。</li> </ul>
	 幹線道路周辺住宅地 幹線道路周辺の住商混在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たに整備する区間を含め、市街化区域内の幹線道路の沿道区域は、住商併用の用途地域により、後背地の住環境の保全に努めます。</li> </ul>
	 既存集落地 既存の集落を中心とする住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内にある既存集落地は、道路や排水施設などの生活基盤の整備を促進することなどにより、当該集落地の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画制度の導入を検討します。</li> </ul>
	 自然環境共生型低層住宅地 自然環境と共生する低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内において、自然環境と調和した職住近接の新しいライフスタイルの場を創出するために導入した優良田園住宅地等については、地区計画制度により保全を図ります。</li> <li>市街化調整区域内において、建築協定によりゆとりある住環境が保全されている住宅地で、高齢化の進行などにより協定の運用が困難になっている地区では、協定の失効や更新の時期に合わせて都市計画提案制度を活用し地区計画制度を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。</li> </ul>






分類(土地利用計画)		整備誘導方策
商業系土地利用	<p>中心商業・業務地 商業や業務を主体とする地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の緑や湧水を生かした水辺空間の保全・創出・活用を図り、潤いと安らぎのあるまちづくりを進めます。</li> <li>＜三島駅(南口・北口)周辺地区＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>・三島駅南口周辺地区において、市街地再開発事業などにより土地の高度利用や、広域的な拠点にふさわしい高次都市機能や商業・業務機能の集積を図る地区では、商業地域を指定します。</li> <li>・三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者動線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境等の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客等の利便性向上を図ります。</li> <li>・三島駅南口周辺地区の(都)小山三軒家線沿線や市民文化会館方面へのアクセスは、無電柱化に合わせて「ウォーカブル(歩いて楽しい)」な歩行空間及び良好なまちなみ景観の創出を図ります。</li> <li>・三島駅北口周辺地区において、(都)下土狩文教線以南の区域は、主として商業系の用途地域により、広域的な交通結節点にふさわしい都市基盤整備を推進します。また、(都)下土狩文教線の北側沿道区域は、官公庁施設を核に民間建築物との一体的な整備を図ります。</li> <li>・より多くの交流人口を生み出し、にぎわいの創出を図るため、三島駅南北自由通路の整備の可能性や駅南北のアクセス向上について検討します。</li> </ul> </li> <li>＜大通り地区・芝町通り地区＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>・無電柱化された大通り地区や芝町通り地区は、景観重点整備地区の景観形成基準などに基づきまちなみの調和を図り、緑と花による美しく潤いのある景観を創出するとともに、にぎわいのある、歩いて楽しい、快適な商店街の形成を目指します。</li> </ul> </li> <li>＜三嶋大社周辺地区＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画、景観重点整備地区や屋外広告物誘導整備地区の指定、「三島市歴史的風致維持向上計画」の推進などにより、三嶋大社の門前町・宿場町としての歴史的な趣きを感じられる低層のまちなみの形成を促進するとともに、店舗の集積と観光客の回遊を図ります。</li> </ul> </li> <li>＜文教地区＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>・県立三島北高等学校、市立北中学校、市立北小学校及び日本大学を含む一帯は、景観重要樹木に指定されている沿道のイチョウ並木などにより、文教施設と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図ります。</li> </ul> </li> </ul>
	<p>沿道型商業・業務地 主要幹線道路などの沿道に広がる商業・業務地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(国)1号や(国)136号などの主要幹線道路の沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、市街化調整区域では地区計画制度の導入などにより沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。</li> <li>・幸原町の(主)三島裾野線及び(市)幸原萩線の沿道地区は、近隣商業地域を指定するとともに、地域拠点の幸原町・徳倉周辺地区の一部として、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。</li> </ul>
	<p>工業集積地 工場や研究施設、流通業務施設を集積する地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松本・長伏、南二日町、平成台などでは、工業系用途地域により、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。</li> <li>・三ツ谷新田地区では、高規格幹線道路である東駿河湾環状道路のインターチェンジ近傍という利点を生かし、工業地域により、沿岸・都市部に立地する企業の移転や事業の集約を行う企業に対応するための工業・物流団地の形成を推進します。</li> </ul>

拠点形成の考え		
分類(土地利用計画)		整備誘導方策
<p>中心拠点 中心市街地のにぎわいと機能強化を図るための様々な都市機能の一層の集積</p>	<p>□</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地は、「ガーデンシティ」、「スマートウエルネス」、「景観形成・歴史まちづくり」などの本市の施策に基づき、まちなかりノベーション・中心市街地活性化の推進といったさらなる取組により「ウォーカブル」なまちづくりを進めて回遊性の向上を図るとともに、広域的な交流拠点にふさわしく、様々な機能が集積した魅力ある市街地を形成し、賑わいと交流の創出を図ります。</li> </ul>
<p>地域拠点 当該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</p>	<p>□</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺、幸原町の(都)谷田幸原線と(主)三島裾野線との交点周辺、谷田地区遺伝研坂下周辺、大場駅周辺の各地区は、立地適正化計画・公共交通の維持向上を踏まえた地域拠点とし、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。</li> </ul>

## 2 自然的・農業的土地利用計画（自然的・農業的土地利用されている区域の土地利用計画）

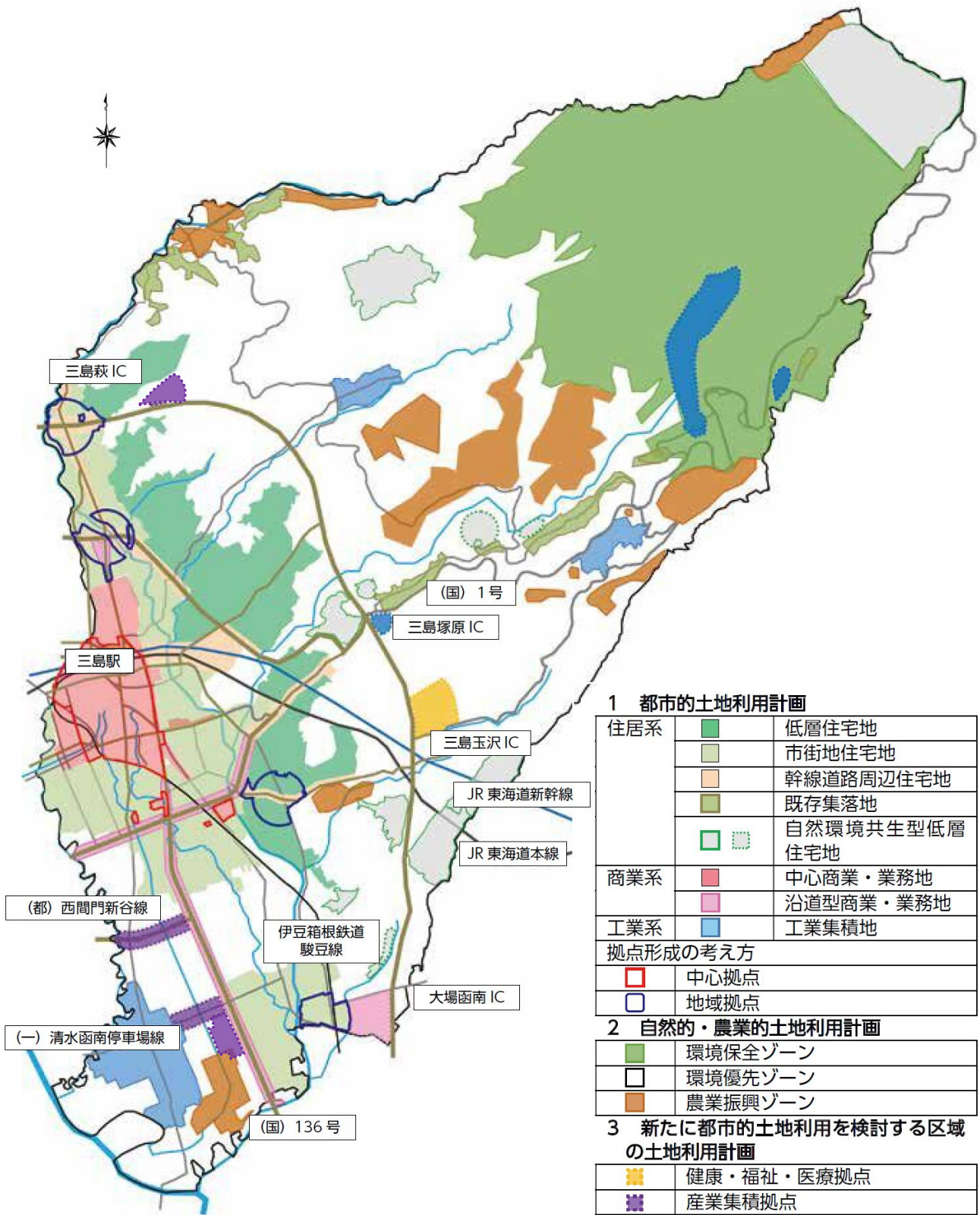
分類(土地利用計画)		整備誘導方策
	環境保全ゾーン 森林の保全や生態系の保護を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>箱根西麓の標高 350m 以上の公有地及び財産区有地は、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づく自然の保護や保全を図ります。</li> <li>希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全及び継続可能な利用に向けた取組を推進します。</li> </ul>
	環境優先ゾーン 主として森林や農地の保全や生態系の保護を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の良い環境との調和を図るため、主として自然の保護や保全を図ります。</li> <li>ゾーン内における開発については、周辺環境との調和に配慮していきます。</li> </ul>
	農業振興ゾーン 優良農地の保全に努め、農業振興を推進する地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>三島市農業振興地域整備計画に基づき、優良農地の保全に努めるとともに、必要に応じて区画整理や農道整備を進め、農業基盤整備を図ります。</li> </ul>

## 3 新たに都市的土地利用を検討する区域の土地利用計画

分類(土地利用計画)		整備誘導方策
	健康・福祉・医療拠点 富士山麓先端健康産業集積プロジェクトを担う健康、福祉、医療に関連する機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>東駿河湾環状道路の三島玉沢インターチェンジ周辺は、地区計画の導入などにより、医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場等を配置するなど、周辺環境や農地との調和を図りながら、その整備と集約の適正な誘導を図ります。</li> </ul>
	産業集積拠点 地域経済の振興を図るための流通業務施設や研究施設、工場、沿道サービスなどの機能の立地・集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>(一)清水函南停車場線の沿道並びに当該県道及び市道松本安久線に挟まれた大溝川左岸地区一帯(農業基盤整備事業等が行われた農地を除く。)は、教育・営農環境への配慮がなされた上で、地区計画の導入、開発許可基準などにより、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進します。</li> <li>(都)西間門新谷線沿道一帯は、営農環境への配慮がなされた上で、地区計画の導入、開発許可基準などにより、沿道サービス施設を主体とし、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進します。</li> <li>東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジに近接する芙蓉台東側の徳倉地先では、周辺の自然環境、住環境、教育・保育環境等への配慮がなされた上で、開発許可基準などにより、研究施設や工場などの立地を促進します。</li> </ul>
	観光交流拠点 観光、レクリエーション等交流拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジ周辺は、既存の観光施設と交通の要衝の立地を生かした観光・レクリエーション等の交流拠点として誘導を図ります。</li> <li>箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺は、自然環境を保全しつつ、市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。</li> </ul>
	複合交流拠点 沿道サービス、流通業務、工場・研究施設などの適正な誘導・集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>東駿河湾環状道路の大場・函南インターチェンジ周辺は、河川改修や流出抑制など、流域一体となった総合的な治水対策により災害防止を図りつつ、インターチェンジ周辺という立地条件を生かした流通業務施設や沿道サービス・商業施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設や豊かな周辺農地と調和した次世代産業に関する施設などを誘導し、良好な市街地の形成を図ります。</li> </ul>
	(再掲) 自然環境共生型低層住宅地 自然環境と共生する低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良田園住宅の導入により、自然環境と調和した職住近接の新しいライフスタイルの場を創出します。</li> </ul>



## 4 土地利用基本計画図



### 1 都市的土地利用計画

住居系	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008000;"></span>	低層住宅地
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	市街地住宅地
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF8C00;"></span>	幹線道路周辺住宅地
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513;"></span>	既存集落地
商業系	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF0000;"></span>	中心商業・業務地
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF00FF;"></span>	沿道型商業・業務地
工業系	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0000FF;"></span>	工業集積地
拠点形成の考え方		
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red;"></span>	中心拠点
	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid blue;"></span>	地域拠点

### 2 自然的・農業的土地利用計画

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008000;"></span>	環境保全ゾーン
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	環境優先ゾーン
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF8C00;"></span>	農業振興ゾーン

### 3 新たに都市的土地利用を検討する区域の土地利用計画

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFD700;"></span>	健康・福祉・医療拠点
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#800080;"></span>	産業集積拠点
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0000FF;"></span>	観光交流拠点
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF00FF;"></span>	複合交流拠点



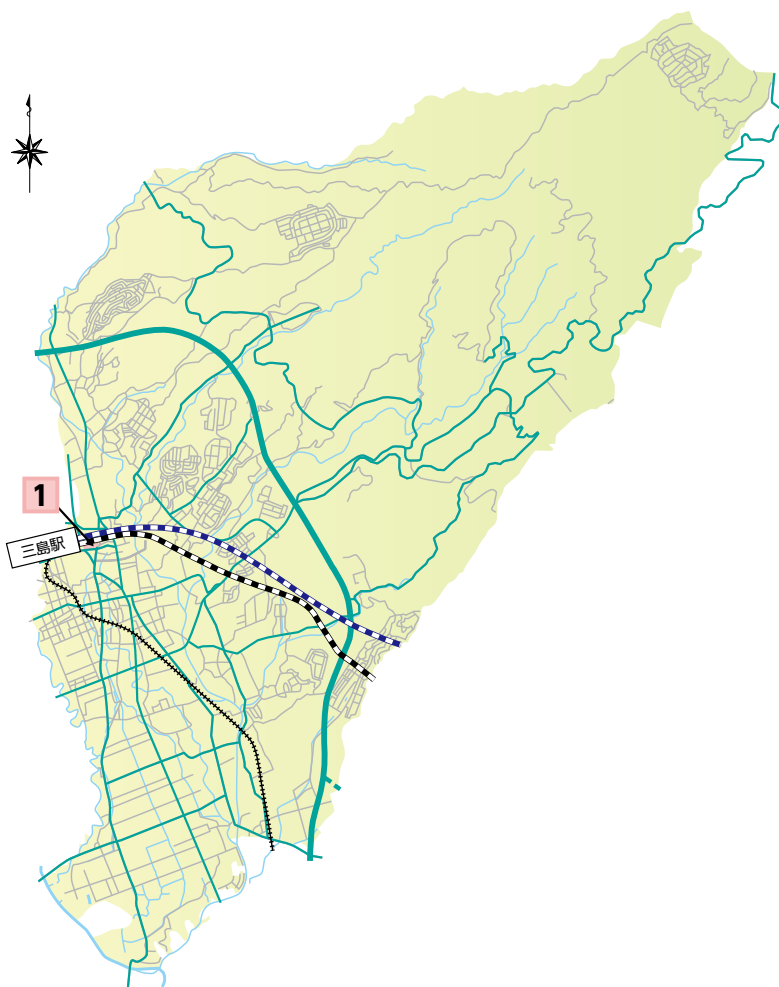
## 5 整備プログラム（「1 都市的土地利用計画」に関するもの）

- (1) スマートウエルネスのまちづくり拠点形成を目的として、令和2年（2020年）11月に関係する都市計画の決定・変更を行った三島駅南口東街区では、市街地再開発事業等の推進により、健康づくり・医療・子育て支援・商業に関する都市機能の集積に加え、利便性の高い都市型住宅が共存する複合交流拠点と、市街地回遊の拠点としてにぎわいを創出する都市拠点の形成を図ります。
- (2) 既成市街地において、区画道路が不十分で、都市計画道路の整備とともに生活環境の向上を図る必要のある地域や、中心市街地の住居系地区で、区画道路などの不足や住宅の密集がみられる地区は、地区計画の導入などにより、防災面からも良好な市街地の形成を図ります。
- (3) 中心市街地の商業系地区では、高度利用地区や地区計画の導入などにより、建物の敷地等の統合を促進し、小規模な建物を抑制するとともに、広場などのオープンスペースの創出や歩行空間の確保を進めることで、まちなか居住の推進や安全で快適な都市空間の形成を図ります。

### ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	頁参照	期 間			方 針
		～R2	R3～R7	R8～R12	
三島駅南口東街区市街地再開発事業	1	[Progress bar showing completion from R3 to R7]			健康づくり・医療・子育て支援・商業に関する都市機能の集積に加え、利便性の高い都市型住宅が共存する複合交流拠点と、市街地回遊の拠点としてにぎわいを創出する都市拠点の形成を図る。

▼整備プログラム配置図（「1 都市的土地利用計画」に関するもの）



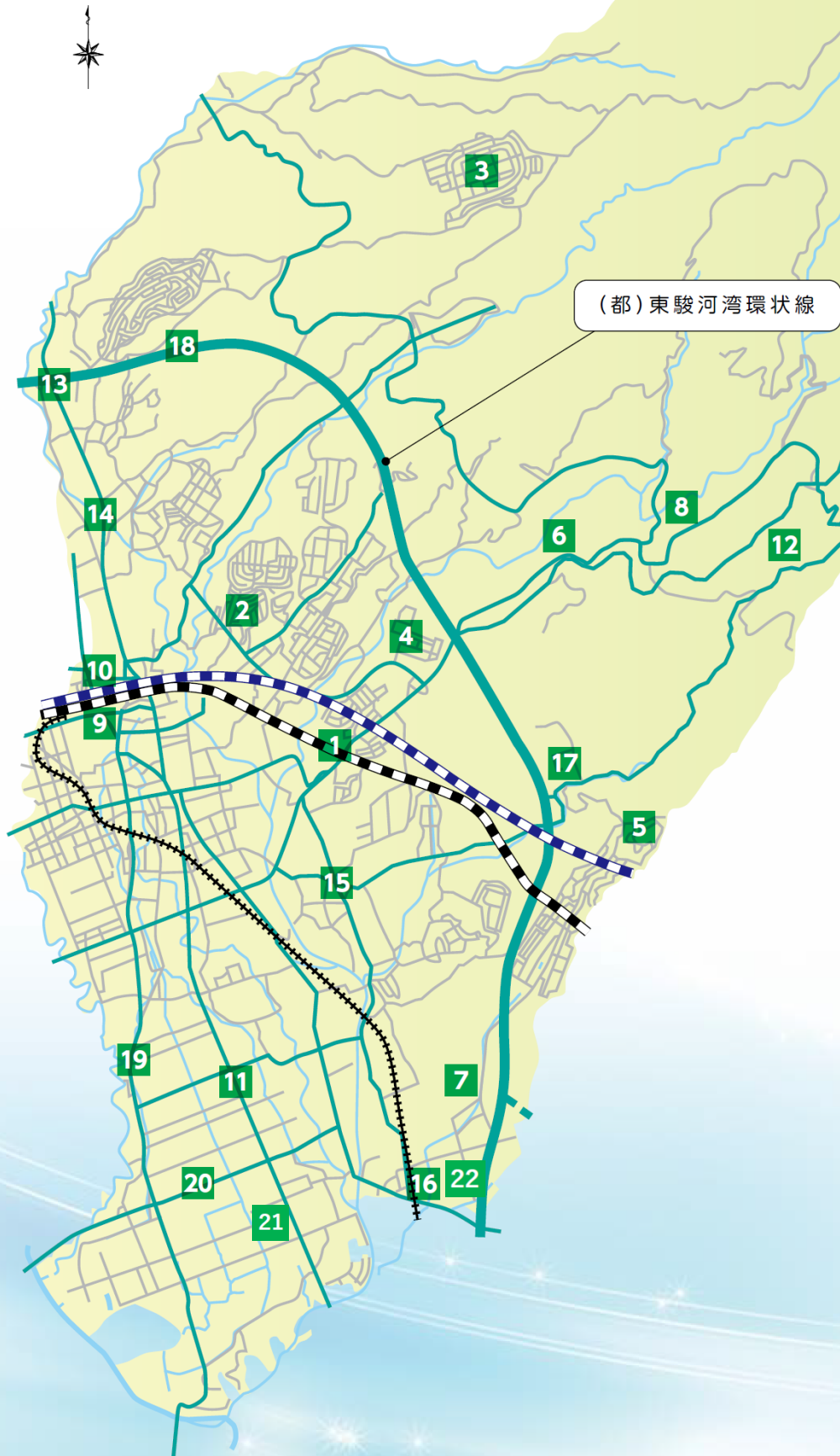
## 6 誘導プログラム

### ■地区計画導入想定地区

※このほか、都市計画提案制度により提案された地区計画の導入を図ることもあります。

分類（土地利用計画）		参照	プログラム	方針	
都市的土地利用（既に都市的土地利用されている区域の土地利用計画）	低層住宅地	1	仮）谷田小山台地区計画	現在の住環境を保全していく。	
		2	仮）東吉町田地区計画		
	自然環境共生型低層住宅地	3	仮）佐野見晴台地区計画		周囲の自然や営農状況と調和した優良田園住宅地区として整備する。
		4	仮）三恵台地区計画		
		5	仮）パサディナタウン地区計画		
		6	市山新田優良田園住宅地区計画		
	中心商業地	7	大場赤王優良田園住宅地区計画	南口周辺の整備に合わせて地区整備計画を導入していく。	
		8	仮）三ツ谷新田優良田園住宅地区計画		
	沿道型商業・業務地	9	三島駅南口周辺地区計画	高次な都市機能への転換や良好な都市環境の形成を図っていく。	
		10	三島駅北口周辺地区計画		
	工業集積地	11	仮）国道136号沿線地区計画	沿道サービス施設等の立地を整序し、良好な市街地の形成を図っていく。	
	地域拠点	12	三ツ谷工業団地地区計画	流通業務施設や研究施設、工場などの立地を適正に誘導していく。	
		13	仮）萩インターチェンジ周辺地区計画	地域の核となるような商業施設や文化・情報などのコミュニティ施設、医療施設などの立地を誘導していく。	
		14	仮）幸原町・徳倉地区周辺地区計画		
		15	仮）谷田地区遺伝研坂下周辺地区計画		
	16	仮）大場駅周辺地区計画			
新たに土地利用を検討する区域の土地利用計画	健康・福祉・医療拠点	17	仮）玉沢インターチェンジ周辺地区計画	医療・福祉・健康施設やファルマバレープロジェクト形成の推進を図る研究施設などを適正に配置していく。	
	産業集積拠点	18	仮）東駿河湾環状道路周辺・徳倉地先地区計画	周辺環境に配慮しながら研究施設や工場などの集積後に導入していく。	
		19	仮）西間門新谷線沿線地区計画	沿道サービス施設や流通業務施設などの立地を適正に誘導していく。	
		20	仮）県道清水函南停車場線沿線地区計画	流通業務施設や研究施設、工場などの立地を適正に誘導していく。	
		21	仮）梅名安久地先地区計画	周辺環境に配慮しながら研究施設や工場などの集積後に導入していく。	
	複合交流拠点	22	仮）大場・函南インターチェンジ周辺地区計画	流通業務施設や沿道サービス施設、工場、研究施設などを適正に誘導していく。	

▼誘導プログラム配置図



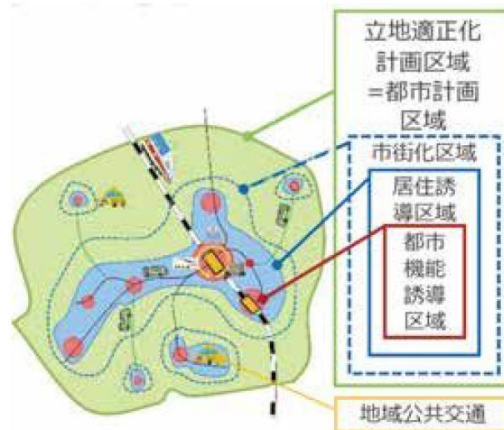
## 立地適正化計画

人口減少・超高齢社会を迎え、三島市においても、令和17年（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。

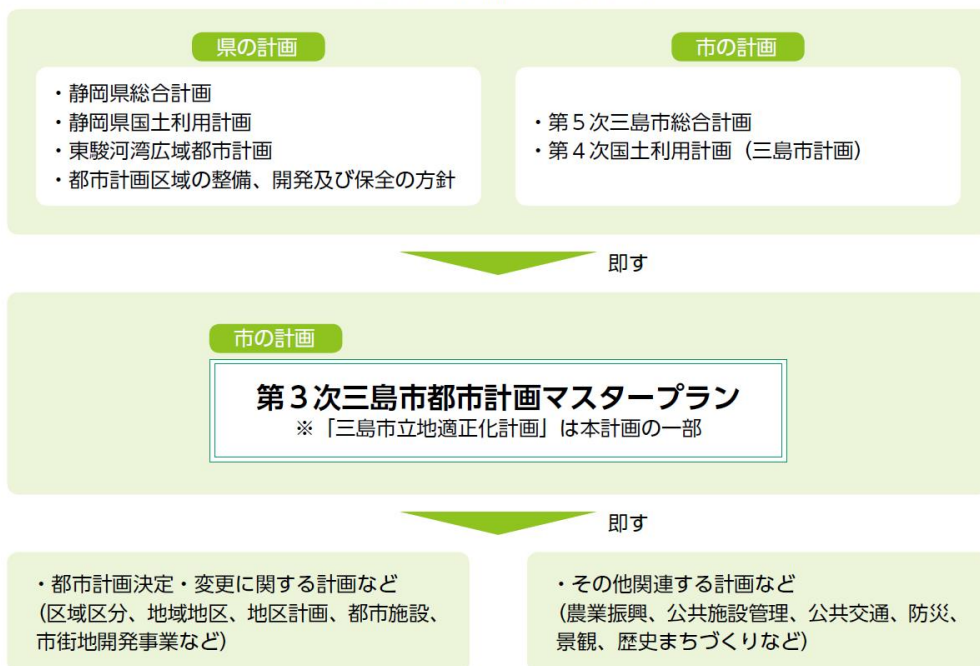
その実現のためには、買い物などへの利便性を確保するための「利用・移動しやすい」公共交通施策と一体的に進めることで、暮らしやすい住環境の維持向上を図る必要があります。

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」を令和元年（2019年）8月に策定しました。

### ▼立地適正化計画のイメージ



### ▼立地適正化計画の位置づけ



本市では、昭和47年（1972年）の当初線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）以降、区域区分の見直しを計画的に行ってきた結果、市街地がコンパクト化した形状を維持している現況に加え、令和17年（2035年）においても人口密度がおおむね40人/ha以上を保持しているという推計結果や、旧三島町をはじめ旧北上村、旧錦田村及び旧中郷村により成り立っている経過などを踏まえ、各地域の拠点となる箇所などに都市機能や居住を緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指します。

また、近年、頻発、激甚化する自然災害に対応するため、令和7年（2025年）2月に、改正都市再生特別措置法に基づき、防災まちづくりの目標や災害リスクに応じた取組方針を示した「防災指針」を計画に新たに盛り込んでいます。これにより、都市機能や居住を誘導していく上で必要となる防災機能の確保が図られた「コンパクトかつ災害に強いまちづくり」を進めていきます。



### <三島市立地適正化計画の基本的な方針>

- ・立地適正化計画区域である都市計画区域(市域)全体を考慮した計画とします。
- ・市街地における「利便性の高い居住」の実現に向けて、現状のコンパクトな形状と高い人口密度を維持していくための計画とします。
- ・市街地における高い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」居住環境づくりを推進する計画とします。
- ・「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、中心拠点、地域拠点及びその周辺住宅地との移動の円滑化を図る計画とします。
- ・中心拠点においては、「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とともに、広域的な交流拠点にふさわしく、様々な機能が集積した魅力ある市街地を形成し、賑わいと交流の創出につなげる計画とします。
- ・地域拠点においては、生活利便性を高めるための医療、子育て支援などの福祉、商業の集積を図るとともに、公共交通を充実させた拠点間連携・周辺住宅地との連携を進めて、地域における賑わいと交流の創出につなげる計画とします。

### <都市機能誘導区域> 別図のとおり

- ・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ります。

中心拠点:中心市街地周辺(旧三島町地域)

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)

### <居住誘導区域> 別図のとおり

- ・市街化区域内において、高い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して確保されるよう、居住を誘導していきます。

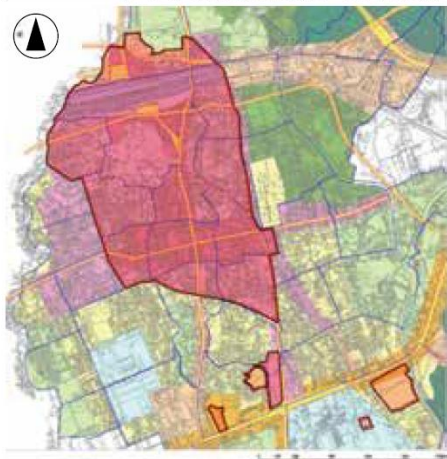
### <居住誘導区域外(市街化調整区域)>

- ・箱根西麓、旧東海道などの歴史的な街道沿いに発展した集落地を保全していきます。
- ・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良好な住環境や暮らしを支える公共交通を保全していきます。

### <防災指針>

- ・都市機能誘導区域や居住誘導区域を対象としたまちづくりの取組に、防災・減災対策を加えることで、都市機能や居住の誘導を図りつつ、中長期的にまちの魅力と安全性を高めるため、各種防災関連計画と連動しながら、災害リスクに対応したコンパクトかつ災害に強いまちづくりを進めます。
- ・中心市街地などで想定される地震災害等のリスクに対しては、中心市街地の魅力づくりと連動しながら災害に強いまちなかの実現を図ります。
- ・その他水害等のリスクに対しては、都市機能誘導・居住誘導と合わせた安全対策により、命も暮らしも守られる安全性の高い居住環境の実現を図ります。

**中心拠点** 中心市街地周辺(旧三島町地域)



**地域拠点** 三島萩IC 周辺(北上地域)



谷田地区遺伝研坂下周辺(錦田地域)



幸原・徳倉周辺(北上地域)

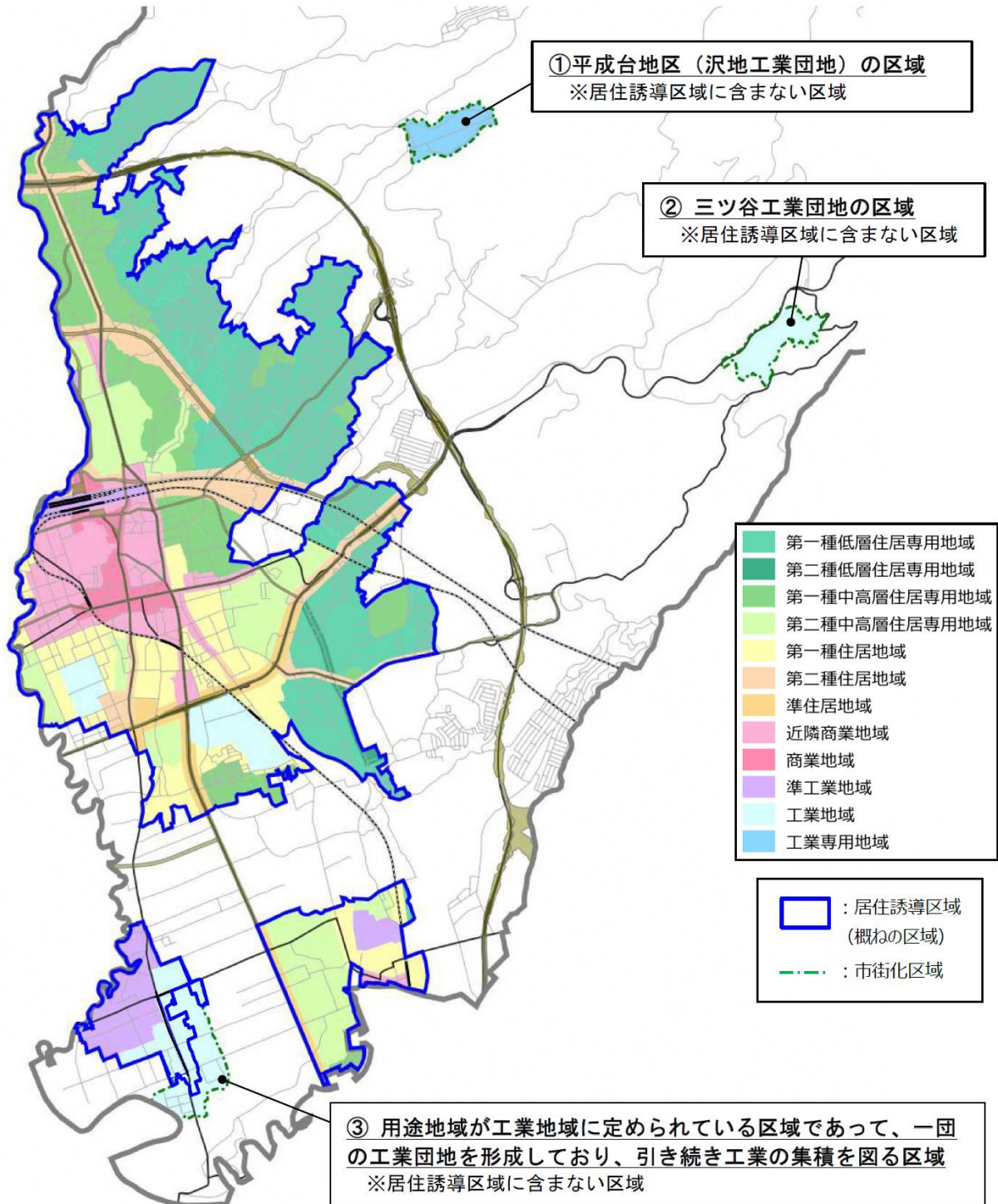


大場駅周辺(中郷地域)



## 【居住誘導区域の区域図】

※ただし、次の区域図中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含まない。



《その他、居住誘導区域に含まない区域一覧》

- ④土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)    ⑤土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
- ⑥急傾斜地崩壊危険区域    ⑦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
- ⑧災害の発生のおそれのある区域    ⑨河川区域

## ②都市施設基本計画

道路、公園、上下水道など都市に必要な施設について方針を定める計画です。

### 道路の整備等に関する方針

都市における道路は、人や物の通り道としての通行の機能ばかりでなく、街路樹などの環境面や幅員の広い歩道の設置による沿道のにぎわい創出、都市防災の強化などにつながる無電柱化のための電線類埋設場所、災害時の避難路や緊急物資の輸送路など様々な機能を持っています。

道路の整備等に関する方針は、「都市圏レベルの道路（幹線道路等）」と「地区レベルの道路（生活道路）」に大別して次に示します。

#### 1 都市圏レベルの道路の整備等に関する方針

都市圏の将来望ましい交通体系を描くため、県と本市を含む東駿河湾都市圏（6市4町：沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、小山町）では、平成27年度（2015年度）から平成30年度（2018年度）にかけて、「第3回東駿河湾都市圏パーソントリップ調査」を行い、この結果に基づき「東駿河湾都市圏総合都市交通計画（都市交通マスタープラン）」の見直しを行いました。

この結果を踏まえて、本市では、令和2年度（2020年度）より平成25年度以来第2回目となる都市計画道路必要性再検証を実施し、都市計画道路に関する既往計画や整備方針を見直していきます。

#### ■「東駿河湾都市圏総合都市交通計画」における道路網計画

都市圏軸		種類	役割	左記に位置づけられている市内の道路
都市骨格軸	広域連携軸	高規格幹線道路	・全国的な自動車交通網を構成し、自動車交通の高速性・安全性を確保した自動車専用道路	・(都) 東駿河湾環状線（自動車専用道路部分） ・(都) 伊豆縦貫自動車道
		広域主要幹線道路	・高規格幹線道路を補完 ・都市圏の内外を連絡する、広域的な連携に加え、都市拠点間を連結する道路網を形成する道路	・(都) 中央幹線((国)1号) ・(都) 東駿河湾環状線(側道部分) ・(都) 三島函南線((国)136号)
	都市内連携軸	都市内主要幹線道路	・広域主要幹線道路を補完 ・都市圏内の主要拠点や市町間を連絡し、都市圏域の骨格を形成する道路	・(都) 谷田幸原線 ・(都) 西間門新谷線 ・(都) 三島裾野線 ・(都) 東本町幸原線 ・(都) 三島駅北口線 ・(都) 下土狩文教線 ・(都) 沼津三島線
地域骨格軸		都市内幹線道路	・都市内主要幹線道路を補完 ・都市内において、市街地構成の骨格を形成する道路	・(都) 小山三軒家線 ・(都) 祇園原線 ・(都) 南町文教線 ・(都) 川原ヶ谷八幡線 ・(都) 谷田玉沢線 ・(主) 三島富士線 ・(一) 御園伊豆仁田停車場線 ・(一) 三島静浦港線 ・(一) 清水函南停車場線 ・(市) 愛染院祇園線
地区連携軸		補助幹線道路	・幹線道路を補完 ・近隣住区を結ぶとともに、住区の外郭を形成する道路	・(都) 三島駅前通り線 ・(都) 水上線

#### (1) 高規格幹線道路の整備方針

(都) 東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）は、市街地の交通混雑緩和や伊豆半島への高速移動を目的としており、県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。



(都) 伊豆縦貫自動車道は、伊豆半島の南北軸としての役割が期待されており、県や関係団体と連携して、大場・函南インターチェンジから函南インターチェンジ間の早期開通のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。



◀ (都) 東駿河湾環状線の大場・函南インターチェンジ付近の様子

出典：国土交通省沼津河川国道事務所資料

## (2) 広域主要幹線道路の整備方針

(都) 中央幹線（(国) 1号）は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、県と連携して、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの整備促進を国に働きかけていきます。

(都) 三島函南線（(国) 136号）は、東駿河湾都市圏の内外を南北に連絡する道路として、国や県と連携して、市内の全線にわたり計画幅員の確保と整備促進を図ります。

## (3) 都市内主要幹線道路の整備方針

(都) 谷田幸原線は、徳倉第1工区（(市) 徳倉文教線から(市) 幸原富士ビレッジ線までの区間）及び幸原町工区（(主) 三島裾野線から長泉町行政境までの区間）の整備を完了するとともに、徳倉第2工区（(市) 幸原富士ビレッジ線から(主) 三島裾野線までの区間）の整備を推進します。

(都) 西間門新谷線は、本市と沼津市、清水町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、引き続き（一）三島静浦港線から（国）136号の間の整備を推進します。

(都) 三島裾野線は、本市と裾野市とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び（都）谷田幸原線との交差点付近の整備を推進します。

(都) 東本町幸原線は、市街地の南北幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び（都）谷田幸原線との交差点付近の整備を推進します。

(都) 三島駅北口線は、三島駅北口にアクセスする都市内主要幹線道路であり、第1工区（(市) 幸原下土狩線から(市) 幸原萩線までの区間）の整備を完了させるとともに、第2工区（(市) 幸原萩線から(主) 三島裾野線までの区間）の整備を推進します。

(都) 下土狩文教線は、本市と長泉町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、市内全区間の整備を完了させます。

(都) 沼津三島線は、沼津市・長泉町から三島駅北口広場にアクセスする主要幹線道路として整備を推進します。



◀ (都) 谷田幸原線の徳倉第1工区の様子





◀ (都)三島駅北口線の様子

#### (4) 都市内幹線道路の整備方針

(都) 小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、(国) 1号から(主) 三島裾野線までの整備を推進するとともに、三島駅周辺地区について沿道の無電柱化を図ります。

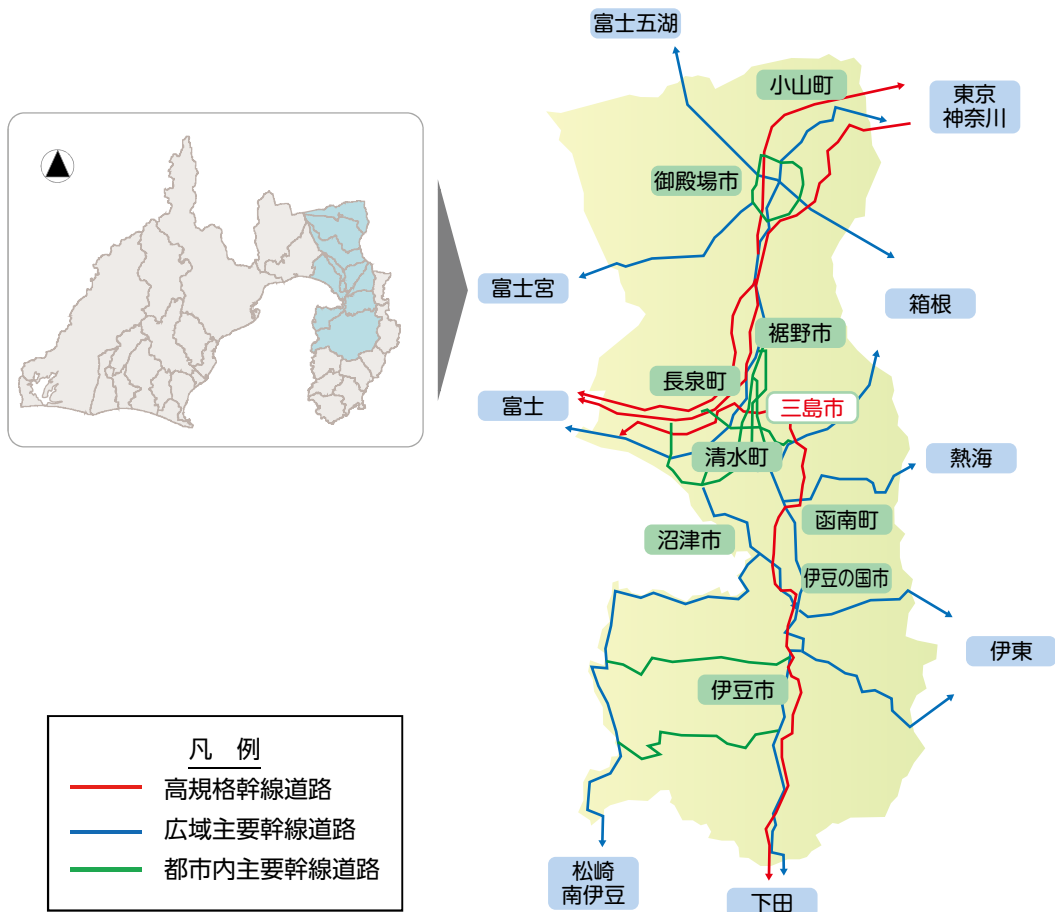
(都) 祇園原線は、(都) 小山三軒家線との接続部の計画幅員の確保を図ります。

(都) 南町文教線は、市街地の南北幹線道路であり、三島駅周辺地区において、計画幅員の確保を図るとともに、沿道の無電柱化を推進します。

(都) 三島駅前通り線は、市街地における幹線道路であり、県と連携して、沿道の無電柱化を推進します。

都市内幹線道路に該当する主要地方道や一般県道は、県と連携して、歩道の拡幅など、計画幅員の確保の促進を図ります。

### ■東駿河湾都市圏総合交通計画における交通ネットワーク





- 凡 例
- 広域連携軸（高規格幹線道路）
- 4 車線
  - 未改良（現道なし）区間
  - ①（都）東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）
  - ②（都）伊豆縦貫自動車道
- 広域連携軸・都市内連携軸（広域主要幹線道路）
- 4 車線
  - 2 車線
  - ③（都）中央幹線（(国) 1号）
  - ④（都）東駿河湾環状線（側道部分）
  - ⑤（都）三島函南線（(国) 136号）
- 都市内連携軸（都市内主要幹線道路）
- 4 車線
  - 2 車線
  - 未改良（現道なし）区間
  - ⑥（都）谷田幸原線
  - ⑦（都）西間門新谷線
  - ⑧（都）三島裾野線
  - ⑨（都）東本町幸原線
  - ⑩（都）三島駅北口線
  - ⑪（都）下土狩文教線
  - ⑫（都）沼津三島線
- 地域骨格軸（都市内幹線道路）
- 2 車線
  - 未改良（現道なし）区間
  - ⑬（都）小山三軒家線
  - ⑭（都）祇園原線
  - ⑮（都）南町文教線
  - ⑯（都）川原ヶ谷八幡線
  - ⑰（都）谷田玉沢線



### 3 自転車通行空間の整備に関する方針

安心安全な自転車環境の創出及び自転車利用の促進を図るための自転車通行空間の整備を目的とした「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に基づき、歩行者、自転車の安全性、快適性の向上の観点から、市内の回遊性を高めるとともに、隣接する市町と連携する中で路線ごとに交通状況（自動車の規制速度及び交通量等）や道路状況（道路の幅員や道路の横断面構成）を踏まえて、整備形態を選定します。

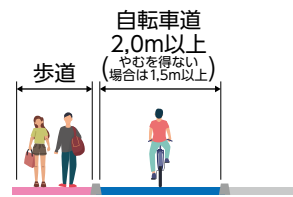
#### ▼「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」による整備形態

##### 自転車道

- ・自転車と自動車を構造的に分離し、必要な幅員を確保したもの
- ・交通規制が伴い普通自転車は自転車道を通行する



○整備例

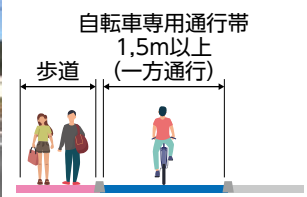


##### 自転車通行帯

- ・自転車と自動車を視覚的に分離し、必要な幅員を確保した通行帯
- ・交通規制が伴い普通自転車は自転車通行帯を通行する



○整備例

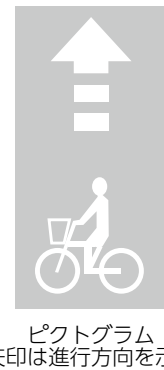
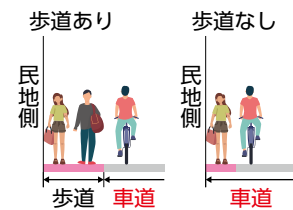


##### 車道混在(自転車と自動車の混在通行)

- ・矢羽根型路面標示の設置
- ・道路左側端部の通行空間



○整備例



#### ■具体的な整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
自転車通行空間の整備				自転車通行空間の整備を推進する。

### 4 維持管理に関する方針

1級、2級市道及び交通量の多いその他市道は、「三島市舗装長寿命化修繕計画」により、計画的に修繕を実施していきます。

道路法施行規則で5年に1回の近接目視点検が義務づけられた道路施設（橋梁、トンネル、横断歩道橋等）は、確実に点検・診断を実施します。

市が管理する橋長2m以上の橋梁は、「三島市橋梁長寿命化修繕計画」により、計画的に修繕を実施していきます。

緊急輸送路並びに緊急輸送路及び鉄道を跨ぐ橋梁は、必要に応じて耐震化を進めていきます。

このほか、交通量が多い市道以外の市道の舗装や、橋梁以外の道路構造物、道路付属物については、パトロール等に基づき、必要に応じて修繕を行っていきます。

上記により得られたデータを蓄積・活用し、効率的な道路・橋梁の維持保全につなげていきます。



## 駐車場の整備等に関する方針

近年、駐車場事業者による街角のスポット的な空き地利用による駐車スペースの増加や、既設の民間駐車場において、同事業者への管理委託への移行がみられることから、民間の駐車場案内システムの活用を促進を周知していくほか、必要に応じて都市再生特別措置法に基づく「駐車場配置適正化区域」の指定を検討するなどにより、市街地における円滑な自動車交通の確保を図っていきます。

また、観光客の集客にあたり大きな課題となっている観光バス等の駐車スペース確保策として、中心市街地の駐車場整備の可能性の情報収集や検討を行うとともに、郊外に駐車場等施設を設置し、中心市街地への移動拠点として活用する「パーク・アンド・ライド駐車場」の設置の可能性も研究を進めます。

## 自転車駐車場の整備等に関する方針

自転車は、近距離の移動における自由度が高く、買い物や通勤などの交通手段としての役割を果たすとともに、環境に優しい交通手段です。その利用は促進されるべきである一方、鉄道駅や商業施設周辺に発生する放置自転車は、駅周辺や道路における歩行者の安全性を妨げ、同時に駅周辺の景観を阻害することになります。

このため、引き続き「三島市自転車等の放置の防止に関する条例」に基づき、駅周辺など公共の場所における自転車等の放置を防止することで、良好な都市環境を確保するとともに安全で快適なまちづくりの実現を目指します。特に、三島駅や三島広小路駅など主要駅周辺の自転車等放置禁止区域では、放置自転車等の撤去・保管などの措置を継続していくほか、三島駅南口自転車等駐車場をはじめとした自転車駐車場の利用促進と適切な管理運営に努めます。

また、市内の観光施設や歴史的な建造物、せせらぎ回遊ルートなどを訪れる人々の利便性を高めるため民間の事業主体と連携・協働して、今後も「シェアサイクル」事業を推進していきます。

▼三島駅南口自転車等駐車場



▼三島駅北口自転車等駐車場



## 公園・緑地の整備等に関する方針

公園・緑地などのオープンスペースは、コミュニティ活動の核となる場として、また、地域の活性化のためのエリアマネジメント活動の場としてポテンシャルが高い場所です。また、「新型コロナウイルス感染症」の拡大を契機に、働く世代が自宅の周辺で過ごす時間が増えた結果、屋外テレワークのほか、健康づくりのための散策やランニングの拠点として活用されるなど、様々な利用ニーズが新たに発生しております。

本市の公園・緑地の整備・確保状況は、令和2年（2020年）現在、公園は都市計画区域に対しておおむね0.8%、市街化区域に対しておおむね1.8%、1人当たりの都市公園等の面積はおおむね4.3㎡と県の平均値を下回っていることから、都市における公園のさらなる整備・確保が課題となっています。また、緑地は、都市計画区域においておおむね60%となっています。

このため、都市緑地法に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑のマスタープラン）」である「三島市緑の基本計画」を改定し、公園・緑地の整備・確保について新たな施策や目標を位置づけていくとともに、既設の都市公園の長寿命化の方針を定め、合わせて「三島市長寿命化計画」策定の検討を進めていきます。

また、並行して、未整備となっている都市計画公園の見直しの方向性を検討していきます。

※「都市公園等の面積」とは、都市計画区域内において市町村、国、都道府県、公団等が設置している公園の面積の合計をいいます。

### ■具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市緑の基本計画」の更新		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		公園・緑地の整備・確保について新たな施策や目標を位置づけるとともに、既設の都市公園の長寿命化の方針を定める。
嫁ヶ久保公園			■	地域に必要な公園として整備する。
子供の森公園		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		自然環境を活用した公園としての機能充実を図る。
楽寿園	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■			「ガーデンシティみしまプロジェクト」の中核を担うセントラルパークとして、ふさわしい整備を図る。
仮) 史跡山中城跡公園		■ ■		都市公園として位置づける。
長伏公園		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		スポーツ施設の再整備を図る。
三島墓園			■	機能の拡充を図る。

### 上水道の整備等に関する方針

将来にわたり安全な「水道水」を安定的に供給することが出来るよう、「安全」、「強靭」、「持続」の3つの柱を基本方針とした「三島市水道事業経営戦略」などの計画に基づき、引続き効率的な水道事業の運営や経営基盤の強化に努め、事業を推進します。

#### 1 「安全な水道水の供給（安全）」

万全な水質管理体制により、関係法令に基づく安全な水道水を供給するための対策を継続します。施設や設備の長寿命化対策、経年設備の更新等を計画的に実施し、安定した水道水の供給を行います。

#### 2 「災害に強い水道の構築（強靭）」

配水池等の耐震化対策を継続します。また、基幹管路の更新・更生を実施します。

#### 3 「水道事業運営の持続（持続）」

「水道水」の需要減少が予想される中、施設規模等の更新時における適正化や維持管理の効率化を図り、維持管理コストを縮減します。

### 下水道及び終末処理場の整備等に関する方針

公共用水域の水質保全及び生活環境の改善を図るため、「三島市下水道事業経営戦略」及び「三島市公共下水道事業計画」に基づき、公共下水道の計画的・効率的な整備を進めていきます。

また、今後更なる人口減少を見据えて、下水道区域の見直しや地域ごとの適切な汚水処理方法を検討するとともに、「三島市下水道ストックマネジメント計画」により、下水道施設の予防による管理を行っていきます。

合わせて、「三島市下水道総合地震対策計画」に基づき、耐震化の必要な管路等を確認の上、整備の優先順位をつけ、順次進めていきます。

なお、平成30年度（2018年度）より地方公営企業法を適用しており、さらなる適正で効率的な下水道事業経営に取り組んでいきます。

### 1 単独公共下水道

主に大場川の西側地域における三島市単独の公共下水道整備事業であり、平成30年度（2018年度）の事業計画の変更により、事業計画区域に平田地区ほか20.1ha を追加したほか、事業期間を令和6年度（2024年度）まで延長しています。今後も引き続き、計画的・効果的に、下水道管路施設等の整備を進めていきます。

### 2 流域関連公共下水道

主に北沢・多呂・大場地区を除く大場川の東側地域を事業計画区域とした県が主体となる広域の公共下水道整備事業であり、平成30年度（2018年度）の事業計画の変更により、事業計画区域に錦が丘地区等27.6ha を追加するとともに、壱町田汚水中継ポンプ場のポンプ能力を変更しています。

また、事業期間を令和5年度（2023年度）まで延長しています。今後も引き続き、県と連携し整備を進めていきます。

### 3 終末処理場（浄化センター）

「三島市下水道ストックマネジメント計画」に基づいて設備等の改築を計画的に行っていますが、施設の建設から40年が経過していることから、今後も改築・修繕費用の増大が懸念されるため、効率的な運転管理や省エネルギータイプの機器導入により費用の抑制や平準化を図っていきます。

また、引き続き下水道の広域化・共同化に向け検討するとともに、下水汚泥などを活用した新エネルギー事業の調査・研究に努めます。

### 4 し尿処理場（衛生プラント）

し尿及び浄化槽汚泥を処理する必要不可欠な施設であることから、維持管理・修繕については、日常点検等で早期に発見された不具合等について速やかに修繕を実施するとともに、施設の建設から30年が経過しているため、機械・電気設備や建築・土木構造物について長寿命化に対する調査を進め、その結果に基づいて長寿命化工事または更新工事のいずれかを採用し、実施していきます。

#### ■具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市公共下水道事業計画」の推進	■	■	■	下水道未整備区域を効率的に整備する。
「三島市下水道ストックマネジメント計画」の推進		■	■	老朽化した下水道施設の改築・更新を、平準化を図りながら推進する。
「三島市下水道総合地震対策計画」の推進		■	■	重要な下水道施設の耐震化を推進する。

## ごみ処理施設の整備等に関する方針

ごみ処理施設のうち、中間処理施設である焼却処理施設と粗大ごみ処理施設については、いずれも建設されてから30年を経過し、老朽化が進んでいることから、引き続き、「ごみ処理施設長寿命化計画」や「粗大ごみ処理施設保全計画」により、更新・修繕を必要に応じて実施し、予防保全的な修繕または点検を計画的に実施することで、施設の延命化と安定稼働を図るとともに、将来の新しい中間処理施設の建設に向けた検討を進めます。

最終処分場については、第1埋立地及び第2埋立地は既に埋立てが終了し、現在は平成8年度（1996年度）から稼働している第3埋立地に焼却灰と不燃物残渣（ざんさ）を埋め立てていますが、同埋立地の残余（ざんよ）容量がひっ迫しており、延命化のために平成22年度（2010年度）から焼却灰と不燃物残渣の一部を外部搬出している状況となっています。このため、令和元年度（2019年度）に新たな最終処分場（第4埋立地）の建設候補地として決定した賀茂之洞（かものほら）地区において、整備に向けた基本計画の策定や生活環境影響調査などを実施していきます。

また、令和4年度（2022年度）から地質調査、物件補償調査、用地測量調査などを行い、令和7年度（2025年度）から建設工事に着手することで、令和10年度（2028年度）からの供用開始に繋がれるよう事業を進めます。

このほか、ごみ処理広域化については、複数の市町のごみ処理を広域化し、ごみ処理施設を集約することで、環境負荷の低減や経費の節減、効率的な発電などの効果が期待できるごみ処理施設の広域化の検討を進めます。

### ■具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
新規最終処分場の建設		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		新たな最終処分場（第4埋立地）の建設
ごみ処理広域化の検討		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		環境負荷の低減や経費の節減、効率的な発電などの効果が期待できるごみ処理広域化について検討する。
新規中間処理施設建設の検討			■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	現在の中間処理施設の老朽化に伴い、新たな中間処理施設の検討を行う。



## 河川の整備等に関する方針

本市の歴史的風致でもある市街地のせせらぎは、市街地の随所から自噴する湧水をもとに、源兵衛川、桜川、御殿川などの河川となり流れ下ります。

本市では、平成13年度（2001年度）から17年度（2005年度）まで、「街中がせせらぎ事業」により、中心市街地において、水辺や緑の自然環境、歴史・文化といった「アメニティ（快適）資源」を活用した整備を推進してきました。その後、現在に至るまで国のまちづくり交付金（現：社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業））を活用し、白滝公園（桜川）、清住緑地（境川）などの河川と水辺の緑を生かした整備を実施することで、「ガーデンシティのまちづくり」に寄与しています。

今後も市民との協働・共創などにより、市街地のせせらぎ・河川に象徴される水辺環境を生かしたまちなみの保全に努めるとともに、市街地の回遊性の向上につながる整備・保全を検討します。

一方で、一級河川狩野川水系である大場川や夏梅木川などの河川は、水防災の観点から流域の浸水被害を防止するため、国や県と連携し、計画的な整備・改修を実施していきます。

## 教育施設の整備等に関する方針

小中学校の多くが昭和40年代から50年代にかけて建設され、35年以上を経過しており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市学校施設長寿命化計画」に基づき、施設の長寿命化を軸として中長期的な維持管理に係るトータルコストの縮減を図るほか、施設を長期間にわたり安全・安心に利用できるよう日常点検の実施や法定点検等の予防保全施策を継続して実施していきます。

また、引き続き子育て支援施設（放課後児童クラブ等）や高齢者施設等との複合化や多機能化など、人口減少・超高齢社会に対応した教育施設の有効活用方策の検討を進めます。

幼稚園の多くも昭和40年代から50年代にかけて建設されており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市公共施設保全計画個別施設計画」に基づき、建物の大規模改修、長寿命化改修など、計画的な施設整備を進める一方で、望ましい教育環境の確保を念頭に、幼児教育の需要や地域的な配置を考慮しながら、施設の統合や複合化等の検討時期を見極めていきます。

## スポーツ施設の整備等に関する方針

公共スポーツ施設は、「三島市スポーツ推進計画」に基づく整備促進や、「三島市公共施設等総合管理計画」における施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を踏まえて、予防保全的かつ計画的な修繕などによる施設の長寿命化を図ります。

また、市民ニーズの多様化を踏まえた総合運動公園などのスポーツ施設の整備検討や、ウォーキング、ノルディックウォーキングコース等の維持管理、公園などでの体操や健康運動器具を用いた軽スポーツの場の整備など、まちなかや街角で手軽に運動やスポーツが行える環境整備を推進していきます。

▼小学校区の運動会



▼南二日町人工芝グラウンド



## 健康・医療施設の整備等に関する方針

「三島駅周辺グランドデザイン」の考え方にに基づき、三島駅南口東街区においては、市街地再開発事業により、「スマートウエルネスみしま」のまちづくりの発信拠点としての整備を図ります。

また、保健センターは、市民の健康づくりの促進を図る施設であるとともに、災害時には医療対策本部が置かれる重要な施設であることから、維持・更新に関する長寿命化計画を策定し、計画的に施設の管理を行っていくほか、新庁舎が建設される場合の統合や複合化に向けた検討も行っていきます。

民間診療所は、「三島市立地適正化計画」の都市機能の立地の適正化に関する方針を踏まえて、中心拠点・地域拠点への緩やかな機能誘導を基軸としながらも、立地適正化計画区域内（市域全域）における居住の現況に配慮して、都市機能誘導区域外における（開発許可基準への適合が必要な場合は、同基準に適合した上で）立地も許容していくものとします。

## 子育て支援施設の整備等に関する方針

働き盛りであり、子育て世代でもある保護者に三島を子育ての地として選んでいただくこと、そして、安心して子育てができる環境を充実させていくことは、本市の発展にとって欠くことのできない重要な施策であるとともに、希望に満ちた社会をつくるため、子育て支援を推進していくことは、未来への最も大切な投資であるという考え方のもと市が策定した「三島市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、需要に応じた施設数を保持しつつ、施設ごとの計画的な長寿命化や複合化などのマネジメント方策を踏まえた上で、乳幼児保育、学童保育、子育て支援、発達支援等の充実を図ります。

また、公立保育所は、その多くが昭和40年代から50年代にかけて建設されており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市公共施設保全計画個別施設計画」に基づき、建物の大規模改修、長寿命化改修等、計画的な施設整備を進める一方で、人口減少・超高齢社会の進行による地域の保育需要の状況を注視しながら、施設の統合や複合化等の検討時期を見極めていきます。

## 地域福祉・高齢者福祉・障害者福祉施設の整備等に関する方針

「三島市地域福祉計画」、「三島市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」、「三島市障害者計画」などにより、高齢者や障がいのある人が地域で安心して生活できるように、民間を含めた福祉施設や事業所等の充実に努めていきます。

また、社会福祉会館をはじめとした地域福祉・高齢者福祉・障害者福祉に係る公共施設は、施設ごとの状況に合致した計画的な長寿命化、複合化といったマネジメント方策を推進し、福祉サービスの質の維持・向上に努めます。

なお、福祉施設全般において、「三島市立地適正化計画」の都市機能の立地の適正化に関する方針を踏まえて、中心拠点・地域拠点への緩やかな機能誘導を基軸としながらも、当面は立地適正化計画区域内（市域全域）における居住の現況に配慮して、都市機能誘導区域外における（開発許可基準への適合が必要な場合は、同基準に適合した上で）立地も許容していくものとします。

## 文化施設の整備等に関する方針

生涯学習や文化活動の中核となる市民生涯学習センターをはじめ、郷土資料館、図書館及び地域コミュニティ施設である公民館や、青少年の教育施設としての少年自然の家（箱根の里）などの機能の充実と利用促進を図るほか、施設の長寿命化を図ります。

また、市民文化会館は、令和元年度（2019年度）から2年度（2020年度）にかけて建物の改修や設備の更新等を行っており、今後は「三島市文化振興基本計画」重点施策の一つである「市民文化会館を楽しむプロジェクト」に基づき、市民ロビーや屋外広場を多彩に活用して、市民に開放された空間として利用するとともに、安心して利用できる場として適切に管理・運営を行っていきます。引き続き、修繕や舞台機構等の改修を、ファシリティ・マネジメントの考え方を踏まえ、施設の長寿命化を図る中で、計画的に進めていきます。

▼令和2年度(2020年度)に改修を完了した市民文化会館



**市庁舎施設の整備等に関する方針** .....

市庁舎は、本市が行政事務を行う拠点であるとともに、市民に必要な行政サービスを提供する場所として重要な施設のため、進行する施設の老朽化や分散している庁舎の現状、ファシリティ・マネジメントの考え方等を踏まえ、新市庁舎建設にあたっては、現在地もしくは南二日町広場による新築を軸に、現在分散している庁舎の集約化、部署の適正配置などを検討するほか、民間活力の導入などの事業手法（PPP-PFI等）の検討や適切な事業費の把握、市民への情報発信に努めていきます。

**■具体の整備スケジュール**

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
新市庁舎の建設				新市庁舎の建設工事着手・完了



### ③都市政策基本計画

様々な都市政策に基づくまちづくりを進める計画です。

#### 脱炭素と自然共生のまちづくり

国においては、令和2年（2020年）10月の「2050年カーボンニュートラル宣言」や、平成27年（2015年）の第21回気候変動枠組条約締結国会議（COP21）で締結された令和2年（2020年）以降の地球温暖化対策の国際的な枠組み、いわゆる「パリ協定」に定める目標などを踏まえ、令和3年（2021年）5月26日に成立した「改正地球温暖化対策推進法」に、令和32年（2050年）までの脱炭素社会の実現を明記し、環境の保全と経済及び社会の発展を総合的に推進しつつ、地球温暖化対策の取組を加速することとしました。

本市においてもこの動きに呼応する形で、「地球温暖化対策地方公共団体実行計画（区域施策編）」などを含む新たな環境基本計画の策定を進めていく中で、再生可能エネルギーの有効活用や徹底した省エネルギー対策など、脱炭素化に向けた実効性のある取組を推進していきます。

本市は、市街地のせせらぎや緑、箱根西麓の自然環境をはじめとした美しい地域資源に恵まれていることから、生物多様性(「生態系の多様性」・「種の多様性」・「遺伝子の多様性」)の保全、及び持続可能な利用・活用・承継に向けた取組を推進するとともに、乱開発などから地域の自然環境を適切に保全し、自然共生のまちづくりを進めます。

まちづくりの観点からは、「脱炭素のまちづくり」を進める上で実施すべき項目である「都市機能の集約」、「公共交通の利用促進」や「緑化の推進」を、各々の計画に基づき引き続き実施するとともに、国の「グリーンインフラ」の取組を研究・検討し、本市における「脱炭素社会の実現」につなげるよう取り組んでいきます。

また、本市の豊かな自然環境を活用した環境教育により環境リーダーを育成するほか、SDGsを取り入れた啓発活動や、地域、学校、民間企業などと連携した環境学習、環境ボランティアの育成に努めます。

#### ▼グリーンインフラの取組イメージ

**グリーンインフラを戦略的に都市づくりに取り入れ、自然環境が有する機能を社会資本整備や土地利用等にうまく生かすことで、より効果的・効率的に持続可能で魅力ある都市づくりを進めることができる**

**【拠点的な市街地における事業イメージ】**  
 ✓ 働きやすく、多様な人材を呼び込む空間を創出  
**対象エリアのイメージ**



**民間建築物の緑化**  
**官&民 緑化施設（ミスト）の整備**  
**官 公共公益施設（街路空間）の緑化**



**官&民 雨水を貯留しやすい土壌を使用したレインガーデンの整備**



**官&民 雨水貯留浸透施設を備えた公園緑地の整備**



**雨水貯留浸透施設のメカニズム**



自然環境が持つ多様な機能を発揮  
 + 雨水の一時的な流出抑制  
 + 蒸発散による路面温度上昇抑制  
 + 緑陰の形成による夏でも涼しく、賑わいある都市空間の形成

蒸発散効果で冷える  
 保水性舗装  
 雨水のしみ上がり  
 雨水貯留浸透基盤  
 樹木

局地的な大雨に強いまちづくりの一環として都市公園に雨水貯留浸透施設を整備  
 雨水を保水・浸透させると共に、植栽の成長を助け、晴天時は蒸発散効果で、ヒートアイランド対策にも寄与

出典：国土交通省ホームページ



## ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市環境基本計画」の策定・推進		■	■	新たな環境基本計画を策定し、推進する。

## 交通需要管理施策

公共事業を取り巻く財政上の制約から、道路整備に多くの投資をすることが難しくなっており、交通渋滞解消のためには、車の利用の仕方や生活の工夫によって自動車交通量を抑制する交通需要管理施策の推進が必要となっています。

よって、市民、行政、企業の連携により、自動車利用から公共交通への手段転換などを促進することで、自動車利用と公共交通との共存を図ります。

また、観光交通における自動車、小型モビリティ、自転車のシェアリングを含め、より効率的で魅力的な交通手段の選択を可能にし、自動運転技術の進展を見据えた検討が必要となります。

## 公共交通

本市では、人口減少による公共交通利用者の減少、自動車保有台数や免許を返納する高齢者の増加、観光需要の高まりによる移動手段の確保、コンパクトシティのまちづくりなどに対応するため、平成30年（2018年）に「三島市地域公共交通網形成計画」を策定し、国、県、市、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、将来にわたる持続可能な公共交通網の形成や利用促進策による利用者増の対策を検討・実施しています。

また、「新型コロナウイルス感染症」の拡大への対応や、更なる移動の利便性向上、既存の公共交通機関の維持・活性化、スマートシティの実現などに向けて、交通事業者とICTを活用した交通サービス導入の検討を進めていくほか、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）など、新たなモビリティサービスの創出の調査・研究を近隣市町と協力して進めると共に、従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れながら、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

このほか、新たな住宅街区が整備され、伊豆箱根鉄道駿豆線の市内最長区間の中間地点に所在する北沢地区は、将来の新駅設置の可能性について、鉄道事業者との協議・検討を継続していきます。

▼みしま公共交通マップ



▼みしま公共交通マップにリンクするQRコードシール（電車のドア、バス停などに貼付）



▼バス時刻表案内板、バス停の方面別カラー化、タクシー乗降場のバリアフリー化



■具体的な整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
地域公共交通計画への移行		■		地域の多様な輸送資源の活用により、移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図る。
バス時刻案内板の設置		■	■	市内の駅などにバス時刻案内板（デジタルサイネージ）を設置する。
交通空白地での生活交通確保		■	■	グリーンスローモビリティの導入も視野に入れ、交通空白地の解消を検討する。
地域拠点におけるモビリティセンターの設置			■	地域拠点の交通結節点における導入を目指して調査・研究を進める。

まちづくりとデジタル化

「モノのインターネット」IoT (Internet of Things) の普及や、「人工知能」AI (Artificial Intelligence) など、「情報通信技術」ICT (Information Communication Technology) の発達による「第4次産業革命」の進展は、まちづくりにおける課題解決の手法となることが期待されており、「超スマート社会」である「Society5.0」の実現にも寄与するものです。

これを受け、本市における人口減少・超高齢社会の進行を背景とした「拠点ネットワーク型コンパクトシティ」のまちづくりの観点からは、まずは公共交通やバリアフリー化といった施策の充実に新たな技術を導入していくことで、利便性の向上や安全・安心のまちづくりを推進するとともに、将来、近隣市町との連携によりデジタル化の進展を踏まえた都市空間の活用方策や持続可能な「スマートシティ」の形成につなげていきます。

また、「新型コロナウイルス感染症」対策として定着しつつある、「新しい生活様式」の「働き方の新しいスタイル」に対応するため、「デジタル環境」の整備促進とともに、コワーキングスペースやサテライトオフィスの立地を支援していきます。

1 公共交通における次世代モビリティ・システムの構築

- ・利用者の利便性を高める交通系ICカード等によるキャッシュレス決済やバスロケーションシステムの導入を支援します。
- ・産官学民が連携してデータ利活用による地域課題解決を図る「三島市スマートシティ推進協議会」などと協力し、様々な交通手段の組み合わせによる経路探索や予約・決済を可能とするシステム「MaaS」の導入の調査・研究を進めます。
- ・公共交通の車内の混雑率のリアルタイム情報や予測情報を利用者に提供するなど、情報収集やデータの見える化を進め、時差出勤等の平準化の手法を研究・検討します。

2 「働き方の新しいスタイル」に対応した企業立地支援

- ・三島駅周辺地区や中心市街地などにおけるコワーキングスペースやサテライトオフィスの立地を支援します。

## ■ 具体的な整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
自主運行バスの運行情報のオープンデータ化				バス路線・時刻表検索サイトへの反映を可能とすることで公共交通の利用促進を図る。

## 都市防災

「三島市地域防災計画」、「三島市国土強靱化地域計画」及び「三島市立地適正化計画」の「防災指針」の推進と合わせて災害に強いまちづくりを推進します。

### 1 地震・火災対策

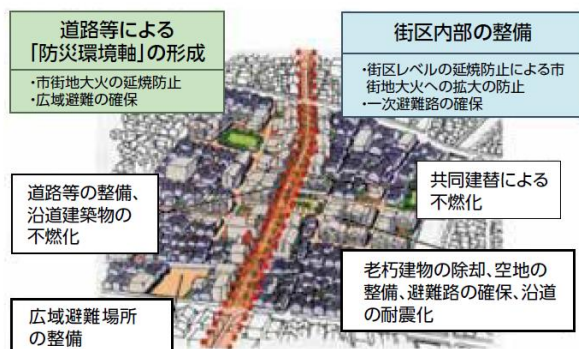
本市は、木造住宅などの密集地が市街地に広く分布していることから、地震・火災に強いまちづくりを進めていく必要があります。

#### (1) 避難地・避難路の確保

- ・災害時において「一時避難地」として機能する公園や緑地の確保・保全に努めます。
- ・指定避難所までの移動時間の短縮、避難路の安全性の向上を図るとともに、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀から生垣への変更を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。

#### (2) 密集地の改善

- ・狭あい道路や行き止まり道路などにより十分な消火活動を行うことができない地域(消火困難地域)では、地区計画による道路拡幅など、防災機能の強化を検討します。
- ・災害時の大規模延焼や建物倒壊の危険性が高い老朽化した木造建築物が密集する地区では、地区計画などの導入により、道路やポケットパーク等の防災公共施設の立地を推進するとともに、建築物の共同化や耐震・不燃化等防災性の高い建物への建替えを誘導します。



◀ 密集地の改善イメージ

出典：国土交通省ホームページ

#### (3) 防災拠点などの整備・補強

- ・災害時における緊急輸送ルートの確保の観点から、東駿河湾環状道路などの高規格幹線道路や(国)1号、(国)136号などの広域主要幹線道路の整備を促進するほか、市庁舎等防災拠点を結ぶ幹線道路等の整備を進めます。
- ・災害時におけるライフラインの機能を確保するため、国や県の交付金を活用し、上下水道の施設、管路の耐震化、電線共同溝の整備を進めます。

#### (4) 地域防災力の向上

- ・「三島市防災マップ」、「三島市 Web ハザードマップ」などにより、指定避難所、一時避難地、避難路などの周知に努めます。
- ・民間によるまちづくりを誘導し、耐震性の優れた良質な建築物を建築することなど(優良建築物等整備事業等)を支援することにより、地域の防災機能の向上を促進します。

#### (5) 大規模災害後の迅速な復興

- ・大規模自然災害が発生した際、迅速かつ円滑に復興を進めるため、国のガイドラインに基づく復興事前準備の取組を住民合意のもと推進します。



■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市事前都市復興計画」の策定				「三島市事前都市復興計画」を策定する。

2 浸水被害対策

河川流域の宅地化、森林や農地の減少などにより河川へ流れ込む雨水が増加し、治水面からも大きな問題となっています。特に、狩野川、大場川等の河川流域では、過去にも集中豪雨により浸水被害などが発生していることから、河川の計画的な改修と保水機能の向上を図ります。

- ・河川改修事業などを計画的に進めるとともに、開発行為等に当たっては、「三島市開発行為許可基準」等や県の「大場川流域水防災計画」に基づき、調整池の設置を適切に指導します。
- ・市民、学校などへの防災教育を推進するとともに、各家庭における雨水浸透施設の設置を促進していきます。
- ・大雨による浸水が発生した場合の被害を最小限に留めるため、「三島市洪水ハザードマップ」、「三島市 Web ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知します。
- ・国等と協働し策定した「狩野川水系流域治水プロジェクト」を推進することにより、市は主に内水の流出抑制対策(河道掘削、水田貯留、歩道舗装透水性化等)や安全なまちづくりに向けた取組(内水位監視体制強化、同報無線のデジタル化、マイ・タイムラインや「わたしの避難計画」の作成促進等)などの実施による浸水被害の軽減を図ります。

3 土砂災害対策

がけ崩れ、土石流または河道閉塞による湛水といった土砂災害から市民の生命及び身体を保護するため、次に掲げる対策を実施していきます。

- ・危険な斜面については、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」による急傾斜地崩壊危険区域への指定を促進し、崩壊防止工事の実施を推進します。
- ・令和 2 年(2020 年)の都市計画法の改正に基づき、災害ハザードエリア(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域)における開発行為が制限されるため、「三島市土砂災害ハザードマップ」、「三島市 Web ハザードマップ」などにより、当該エリアの位置などの周知に努めます。
- ・国や県の3次元点群データの活用やパトロールの実施により盛土等の地形変化を把握すると共に、関係機関と連携して、引き続き違反者へ是正指導します。



三島市洪水ハザードマップ



三島市 Web ハザードマップ (活用状況)

三島市マイ・タイムライン



## 景観

本市には、湧水・河川、公園・神社の緑、楽寿園、三嶋大社など他市町に誇れる優れた自然・歴史・文化などの地域の資産があります。

これらの資産を生かし、個性あふれる景観づくりを進めていくためには、市民、事業者、建築に関する専門家などの参画のもと、景観形成を図っていく必要があります。

本市では、景観形成に関する方針などを定めた「三島市都市景観条例」（現在は「三島市景観条例」）を平成12年（2000年）に制定し、さらに全体的な景観形成の目標や方向性、具体の施策や活動に関する指針となる「三島市都市景観形成基本計画」を平成13年（2001年）に策定するなど、国の法制定（平成16年（2004年））に先駆けた取組みを展開してきました。また、平成18年（2006年）に「景観行政団体」に移行したことにより、法に基づく更なる取組みを行うため、平成21年（2009年）3月に景観形成の実施計画書となる「三島市景観計画」を策定しています。

今後もこの景観計画などに基づき、景観重点整備地区、屋外広告物誘導整備地区などの指定をはじめとした数々の施策を推進していくことにより、三島らしい個性豊かな景観づくりに努めるとともに、水と緑に花の彩りを加えたガーデンシティのまちなみ形成を進めます。

また、中高層建築物や電柱、広告、看板等の設置を適正に規制し、誘導していくため、本市の「景観条例」、「屋外広告物条例」及び「中高層建築物紛争予防調整条例」の周知に努めるとともに、必要に応じて建築物の高さ制限の導入などについて検討するほか、公共工事においてもより一層の景観形成を意識した取組みを行うなどにより、美しく品格あるまちなみの形成を目指します。

▼景観重点整備地区の指定状況  
(赤色着色が指定済の区域(令和3年(2021年)末現在))



### ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	~R2	R3~R7	R8~R12	
三島駅南口周辺における景観重点整備地区指定		■	■	一番町三島駅南口周辺において景観重点整備地区を指定する。

## 歴史まちづくり

本市は、古代に伊豆国の国府が置かれた地方行政の中心となり、鎌倉時代には三嶋大社の門前町として信仰の拠点となりました。さらに江戸時代には徳川幕府により東海道が整備されたことにより市街地は宿場町として賑わいを見せ、箱根西麓地域には往来する旅人に休憩所を提供するため五つの坂の集落が新設されています。また、周囲を見渡せば多くの自然に囲まれ、富士山の雪解け水を源とする湧水が各所から自噴しており、水の都として人々の暮らしに潤いを与えています。

このように育まれてきた人々の様々な活動は、伝統行事となり今なお続き、歴史的価値の高い建造物及びその周辺の市街地と一体となって、三島市固有の歴史的風致を生み出しています。

しかし、近年では社会環境の変化により伝統行事の担い手の減少や歴史的価値の高い建造物の維持管理が困難になるなどの問題に直面しています。

こうした状況を踏まえ、三島市固有の歴史的風致を守り育て、後世に継承するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき、「三島市歴史的風致維持向上計画」を策定し、平成28年（2016年）10月に県内で初めて国の認定を得ています。

加えて、文化庁が平成27年度（2015年度）から創設した制度で、地域に点在する有形無形の文化財をパッケージ化し、日本の文化・伝統を語るストーリーを認定する「日本遺産」に、平成30年（2018年）5月に、「旅人たちの足跡残る悠久の石畳道－箱根八里で迎える遙かな江戸の旅路・箱根八里」が県内で初めて認定されています。

歴史的魅力にあふれた文化財群を地域主体で総合的に整備・活用し、世界に向け戦略的に発信することにより、交流人口の拡大とともに、地域の活性化を図るため、今後も「三島市歴史的風致維持向上計画」及び「日本遺産」の取組を推進していきます。合わせて、同計画に位置づけた地域文化財啓発補助事業などの推進により、市内の文化財を「三島遺産」として認定し、ブランド化するほか、国の交付金である街なみ環境整備事業などの活用によるまちなみ整備や建造物修繕を推進し、文化財保全と後世への継承を図っていきます。

### ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
三嶋大祭り・三島囃子保存会の補助	■	■	■	三嶋大祭りや県指定の無形民俗文化財である三島囃子の保存・継承のために、活動費を補助する。
歴史的まち並み形成事業の補助	■	■	■	歴史的建造物に指定された物件の修復等の費用を補助する。

### ▼ 三島市歴史的風致維持向上計画



#### 1. 三嶋大社例大祭とつけ祭りにみる歴史的風致



三嶋大社例大祭とつけ祭り（三島夏まつり）は、三嶋大社が執り行う諸神事としゃぎり、山車の引き回しや本殿、舞殿において出陣式を行う頼朝公行列などに代表される市民参加のつけ祭りが一体となり、三嶋大社社頭を中心とする市街地で良好な環境を形成している。

#### 2. 三島市の特徴的な地域信仰にみる歴史的風致



「やっさ餅」、「吉田さん」、「お天王さん」は、地域の氏神と人々が固く結びつき、集落内環境の安全確保のため実施されてきた地域信仰である。今なお地域の誇りや人々の繋がりを維持しており、各地域の氏神である神社を中心に三島市固有の良好な環境を形成している。

#### 3. 市街地のせせらぎにみる歴史的風致



富士山に降った雨が伏流水となり、市内に自噴し、せせらぎとなる。清らかな水の流れは三島の人々の信仰心と深く関わってきた。三島市街地には水神を祀る社や祠、灯笼流し会場の白滝公園などの建造物が残されており、良好な環境を形成している。

#### 4. 坂の集落の営みにみる歴史的風致



箱根西麓にある五つ塚の集落では、各集落の氏神である神社において集落成立当時から続く祭礼や水神講などの活動が今なお続いている。また、山中城跡は、地域の誇りとして、集落の人々により維持・管理活動が行われており、三島固有の良好な環境を形成している。

## 歩いて楽しいまちづくり

本市は、「美しく品格のあるまちづくり」である「ガーデンシティみしま」の推進や、健やかで幸せな「健幸都市」を目指す「スマートウエルネスみしま」の推進の取組と合わせて、国の交付金である「まちづくり交付金事業」などによるまちなみ整備などにより、「ウォークアブル」なまちづくりを進めてきました。

今後も官民一体となって快適な交流・滞在空間を創出する「ウォークアブル」なまちづくりを進めていくことで、市街地の活性化につなげるため、景観形成や歴史まちづくりのさらなる推進に加え、「市の顔」としての市街地整備が進む「三島駅南口周辺地区の再整備」や「無電柱化の推進」、「都市構造再編集中支援事業・まちなかウォークアブル推進事業」とともに、「三島市まちなかりノベーション推進計画」の策定・推進により、商業振興と合わせて市街地の回遊性を一層向上させる取組を推進していきます。

また、回遊性の向上には、「すべての人が歩きやすい、移動しやすい環境整備」を行うことが重要であることから、平成20年（2008年）に策定した「三島市移動円滑化基本構想」の更新を検討するとともに、ユニバーサルデザインによる案内表示や、歩行空間等のバリアフリーに引き続き取り組んでいきます。

### ■具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市まちなかりノベーション推進計画」の策定・推進		■		「三島市まちなかりノベーション推進計画」を策定し、推進する。

## 「住む」まちづくり（居住環境の向上）

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は、令和17年（2035年）には、平成27年（2015年）から約1.8万人減少し、9.4万人になると予測されており、また、3人に1人が高齢者となる急激な高齢社会が予測されていることから、すべての市民が安心し、健康で快適に居住できる環境の実現に向けた取組が必要です。

また、首都圏への通勤者も多数居住するなど、豊かな住宅都市として高い需要があることから、今後こうした需要への対応を維持していくことが必要となります。

このような観点から、「三島市立地適正化計画」の「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」に基づき、居住誘導施策として同計画に位置づけた、まちなか居住、都市防災、利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくりなどを推進していくほか、「三島市住生活基本計画（住宅マスタープラン）」との連携による市民の住生活の質の向上を目指す取組や、「三島市空家等対策計画」に基づき、空き家の適正管理や有効活用に向けた取組を推進していきます。

また、主に市街地の縁辺部や郊外の住宅団地、歴史的な集落地などにおいて、地域住民の意向を踏まえた上で、必要に応じて地区計画等の導入などの支援等を行うことで、良好な住環境の保全につなげます。

### ■具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市住生活基本計画（住宅マスタープラン）」の推進		■		住宅政策の基本方針として推進する。
「三島市空家等対策計画」の推進		■		「三島市住生活基本計画（住宅マスタープラン）」と連携し、総合的・計画的に空き家対策を推進する。



## 第4章

# 地域別構想

地域別構想は、都市基本計画を踏まえ、地域毎のまちづくりの方針を定めるものです。  
なお、市域における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を考慮して、以下の4地域とします。





## ①旧三島町地域

### 地域の概況と特性

- ・旧東海道の宿場町から発展した市街地で、三島駅や大通り商店街などを中心に商業機能・業務機能が集積し、中心市街地を形成しています。
- ・人口減少、高齢者世帯の増加、空き店舗や空き家の増加が進行しており、中心部の求心力の低下が懸念されています。
- ・楽寿園やその周辺の湧水・公園・三嶋大社など、本市を代表する優れた自然・文化・歴史的資産があります。
- ・三島駅北口周辺には、国・県の施設、小中学校、高等学校、大学などの教育施設が立地しています。
- ・北東部の箱根西麓丘陵地には、住宅団地など、低層系の住宅地が広がっています。
- ・南部には、大規模工場が立地しています。

旧三島町地域	東部	大宮町1～3丁目 文教町2丁目 加茂川町 若松町 大社町 東本町1～2丁目 南二日町 日の出町 東町 西旭ヶ丘町 加茂
	中部	本町 南本町 芝本町 一番町 中央町 北田町 中田町 南田町 富田町 文教町1丁目 未広町
	西部	加屋町 清住町 三好町 西本町 栄町 西若町 緑町 南町 広小路町 泉町 寿町

### ▼土地利用概況図



市街化区域	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#2e8b57;"></span>	第一種低層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#3cb371;"></span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#66c2a4;"></span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffff00;"></span>	第一種住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffcc99;"></span>	第二種住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff9933;"></span>	準住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff6633;"></span>	近隣商業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff0000;"></span>	商業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#663399;"></span>	準工業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#99ccff;"></span>	工業地域

## 目標とする将来地域像

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来都市像を位置づけます。



### 人々が集う 豊かで活力に満ちたまち



三島駅などの鉄道駅周辺や三嶋大社周辺などの中心市街地は、人々が集う、豊かで活力に満ちたまちを目指します。



### 癒しと味わいと 魅力を感じるまち



街中がせせらぎ事業などで整備されたスポットや湧水と水辺の緑、三嶋大社・楽寿園などの貴重な資源を磨き活用し、癒しと味わいと魅力を感じるまちづくりを目指します。



### イチョウ並木と 学園の似合うまち



文教都市のシンボルであるイチョウ並木や学園の景観を守り、落ち着いたゆとりあるまちづくりを目指します。



### 安らぎとゆとりを 感じるまち



住宅地が広がる地区は、人にやさしい道路や身近な公園が適正に配置されるとともに、河川や緑など多くの自然を保全しふれあえる、安らぎとゆとりを感じるまちを目指します。

## 特定課題とその解決策（整備方針）

### ◇中心市街地に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

#### 中心市街地の活性化

#### 整備方針

### 1 駅周辺の整備

#### (1) 三島駅南口周辺

- ・三島駅南口東街区は、市街地再開発事業などにより、スマートウエルネスのまちづくりの一端を担う広域健康医療拠点として、健康づくり・医療・子育て支援・商業・住宅・交流といった多機能な複合施設を整備することにより、市民生活の質の向上につながる利便性が高く良好な都市環境の形成や、中心市街地と連携した市街地回遊の拠点としてにぎわいの創出を図ります。
- ・三島駅南口西街区は、広域観光交流拠点として整備されたホテル・商業施設を核に、楽寿園などと連携した市街地回遊の拠点として、多くの観光客が集い行き交うことにより、にぎわいの創出を図ります。
- ・三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者動線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客の利便性向上を図ります。
- ・三島駅南口周辺の（都）小山三軒家線沿線や市民文化会館方面へのアクセスは、無電柱化に合わせて「ウォーカブル」な歩行空間及び良好なまちなみ景観の創出を図ります。
- ・三島駅南口周辺は、街中がせせらぎ事業などにより整備されたスポットや楽寿園・白滝公園との連続性を強め、湧水と水辺の緑などを活用した回遊性のある商店街の形成を進めます。

#### (2) 三島駅北口周辺

- ・J R東海道新幹線三島駅北口の周辺地区という利点を生かし、隣接する教育施設などに配慮しながら、土地の高度利用などによる首都圏や富士山麓先端健康産業集積構想（ファルマバレー構想）を意識した商業・業務地の形成を進めます。
- ・三島駅北口周辺の文教施設が立地する区域は、教育環境にふさわしい落ち着いたゆとりのある緑豊かな環境の保全育成を図ります。
- ・より多くの交流人口を生み出し、にぎわいの創出を図るため、三島駅南北自由通路の整備の可能性や駅南北のアクセス向上について検討します。

#### (3) 三島広小路駅周辺

- ・市街地などへの回遊のポイント地点であり、また、生活の利便性に優れた地区であることから、景観重点整備地区に基づく良好なまちなみ景観づくりの推進のほか、駅周辺市街地の再整備の検討を含め、さらなるにぎわい創出や市街地の活性化を図ります。

#### (4) 三島田町（三嶋大社前）駅周辺

- ・三嶋大社や佐野美術館などへのアクセス拠点であることから、駅前広場の利用環境整備の検討を含め、さらなるにぎわい創出や市街地の活性化を図ります。

### 2 市街地における歴史的風致の維持向上

- ・「三島市歴史的風致維持向上計画」に基づく歴史的風致が集中する中心市街地では、同計画による重点区域において、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより、歴史的建造物の修復や歴史的風致の一つである市街地のせせらぎなどを生かしたまちなみ修景により、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。
- ・三嶋大社や楽寿園内の歴史的建造物や民間の看板建築をはじめとした、歴史的風致維持向上計画に基づく重点区域内の歴史的風致形成建造物は、所有者などとの連携のもと、適切に保全します。
- ・楽寿園や三嶋大社などの市街地の豊かな緑や歴史的建造物に配慮するため、地区住民の意見を踏まえた上で、建築物などの高さ制限（高度地区、地区計画など）の導入を検討します。
- ・景観重点整備地区に指定した赤橋周辺（御殿川・鎌倉古道）地区では、歴史的背景を踏まえた地区景観形成基準に合致した家並みやまちなみの形成による良好な景観づくりを促進します。



### 3 歩いて楽しいまちづくり

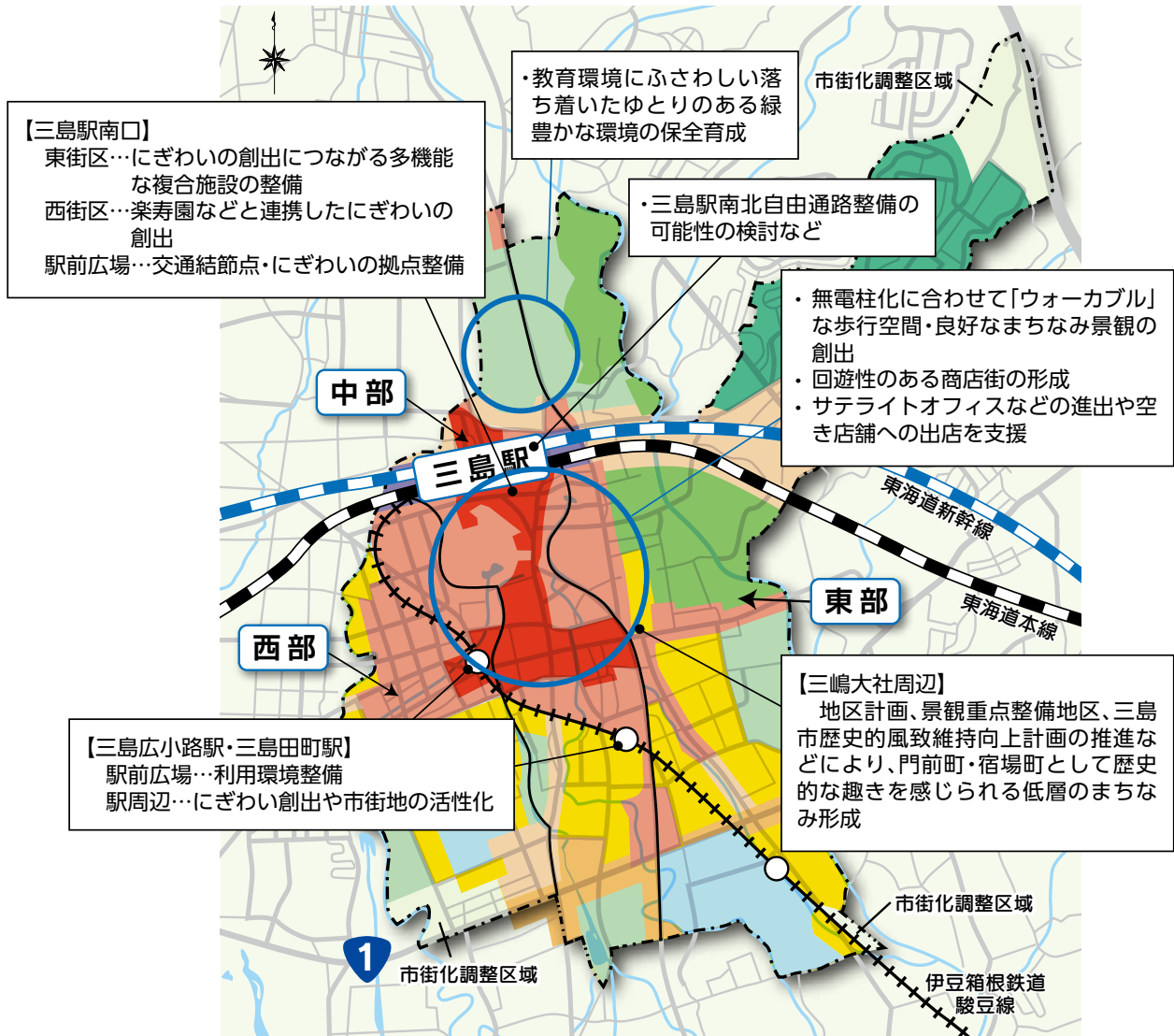
- ・三嶋大社周辺は、「地区計画」、「景観重点整備地区」や「屋外広告物誘導整備地区」、「歴史的風致維持向上計画」の推進などにより、三嶋大社の門前町・宿場町としての歴史的な趣きを感じられる低層のまちなみの形成を促進するとともに、店舗の集積と観光客の回遊を図ります。
- ・三嶋大社や中心市街地を訪れる観光客用駐車場の確保については、既存の駐車場と民間の駐車場案内システムの活用を促進していきますが、必要に応じて「三島市立地適正化計画」に基づく「駐車場配置適正化区域」の指定や「集約駐車施設」の可能性を検討します。
- ・観光バスなどの駐車スペース確保策として、中心市街地の駐車場整備の可能性の情報収集や検討を行うとともに、郊外に駐車場などを設置し、中心市街地への移動拠点として活用する「パーク・アンド・ライド駐車場」の設置の可能性も、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより研究を進めます。
- ・国の社会資本整備総合交付金制度などの活用により、三島駅から楽寿園、白滝公園から三嶋大社を相互に結ぶ回遊ルートの整備・充実を図るほか、浅間神社周辺における市街地のにぎわい創出につながるスポット整備や誰もが気軽に安心して歩ける歩道の整備を進めることで、“歩いて楽しいまち”を目指します。
- ・中心市街地におけるまちなみ形成・沿道整備、景観重点整備地区の指定などにあたっては、地区の景観資源や歴史的風致の保全を踏まえるとともに、やすらぎ・癒し・人が集う魅力あふれるまちとするため、花が溢れる地区・まちなみ・沿道の創出に努めます。
- ・無電柱化された大通り地区や芝町通り地区は、景観重点整備地区の景観形成基準などに基づきまちなみの調和を図り、緑と花による美しく潤いのある景観を創出するとともに、にぎわいのある、歩いて楽しい、快適な商店街の形成を目指します。
- ・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、デザインの統一や多言語対応を図ります。

### 4 中心市街地の空洞化対策

- ・「三島市まちなかりノベーション推進計画」の策定・推進により、魅力ある中心市街地の再構築を図ります。
- ・市街地再開発事業などにより商業機能の集積に努めます。
- ・景観重点整備地区（大通り地区、芝町通り地区など）の地区景観形成基準の周知を図るなど、魅力的な商店街の創出に努めます。
- ・サテライトオフィスなどの進出や空き店舗への出店を支援します。



▼中心市街地の活性化に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- ・ (都) 中央幹線 ( (国) 1号 ) は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、国や県と連携して、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの間の整備促進を図ります。
- ・ (都) 沼津三島線は、沼津市・長泉町から三島駅北口広場にアクセスする主要幹線道路としての整備を図ります。
- ・ (都) 三島函南線 ( (国) 136号 )、(都) 東本町幸原線、都市内幹線道路に該当する主要地方道や一般県道などは、県と連携して、歩道の拡幅など計画幅員の確保の促進を図ります。
- ・ (都) 下土狩文教線は、本市と長泉町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、市内全区間の整備を完了します。
- ・ (都) 小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、(国) 1号から (主) 三島裾野線までの整備を図るとともに、三島駅周辺地区の沿道の無電柱化を推進します。
- ・ (都) 三島駅前通り線は、市街地における幹線道路であり、県と連携して、沿道の無電柱化を推進します。

## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- ・安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- ・生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- ・安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリー化を進めます。
- ・歩行者と自転車が安全に往来できる道路の実現に向け、「三島市自転車活用推進計画」及び「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。また、自転車を活用した周遊・滞在型観光（サイクルツーリズム）を推進するため、自転車の走行環境整備の検討を進めます。
- ・緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- ・安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

#### 整備方針

- ・公園・緑地の適切な配置と整備・保全を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携し、維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- ・水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により、水辺環境の再生と保全を図るため、緑地の適正管理を行います。また、「“水の郷”構想整備計画」に基づき整備を行った境川・清住緑地は、本市の「せせらぎルート」、清水町の「柿田川公園」までの中継拠点と位置づけることで、点在する湧水拠点を結びつけ、水の郷エリアとしての一体化を目指します。
- ・（都）三島駅前通り線と（都）南町文教線に囲まれた通称「溶岩塚」を含む緑地は、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより、市民文化会館前の広場を含めて「ウォークアブル」な歩行空間や滞在空間の創出に向け、地区住民の意見を踏まえて整備を検討します。
- ・「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく歴史的風致形成建造物に指定した中郷温水池は、用水組合との連携のもと適切に保全していきます。

### 特定課題③

#### 公共施設等総合管理計画の推進

#### 整備方針

- ・公共施設は、「三島市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行くことのでき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。

## 特定課題④

## 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

## 整備方針

- ・国、県、市、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、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、案内サイン等の充実などの交通結節点改善事業や、公共交通マップの作成・活用などを推進します。

## 特定課題⑤

## 都市防災の推進・防災機能の向上

## 整備方針

- ・防災上危険性の高い密集市街地では、市街地再開発事業や地区計画の導入により、生活道路の拡幅、ポケットパークなど防災公共施設の整備と合わせて、建築物の共同化や不燃化を促進します。
- ・市街地やその周辺地域では、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- ・公共施設には、可能な限り雨水貯留浸透施設を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- ・現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備に努めます。

## 特定課題⑥

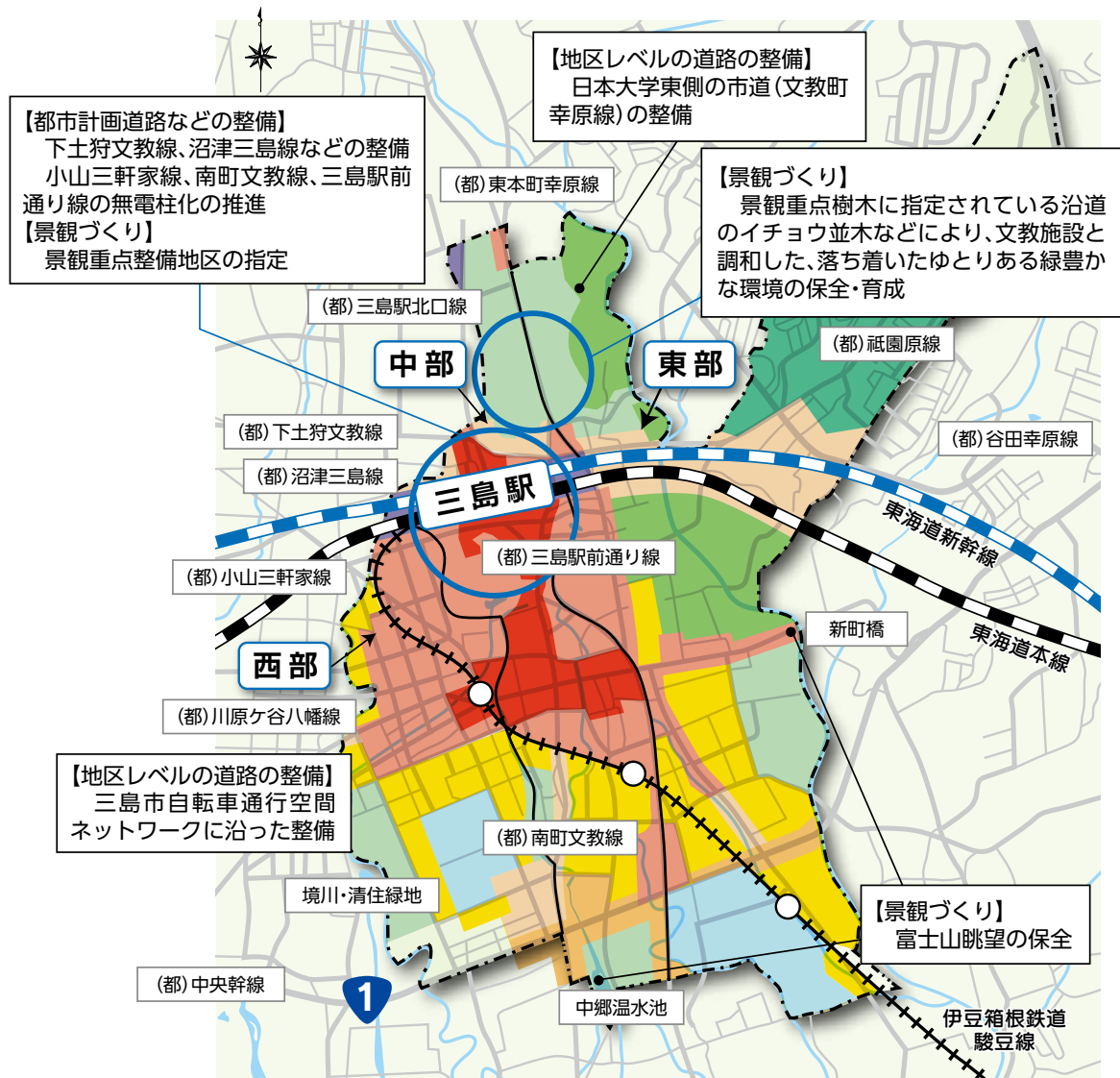
## 景観形成・歴史まちづくりの推進

## 整備方針

- ・景観計画に基づく景観重点整備地区の指定など、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- ・景観重点整備地区に指定した「源兵衛川（いずみ橋～広瀬橋）地区」、「白滝公園・桜川地区」、「蓮沼川（宮さんの川）地区」及び「赤橋周辺（御殿川・鎌倉古道）地区」においては、せせらぎと調和した景観形成を促進します。
- ・同様に景観重点整備地区に指定した「大通り地区」、「芝町通り地区」及び「一番町三島駅前通り地区」においては、市街地の回遊性などに寄与する良好なまちなみの景観形成を促進します。
- ・中高層建築物や電柱、広告、看板の設置を適正に規制・誘導するため、本市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- ・県立三島北高等学校、市立北中学校、市立北小学校及び日本大学を含む一帯は、景観重要樹木に指定されている沿道のイチョウ並木などにより、文教施設と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図ります。
- ・中郷温水池及び新町橋からの富士山眺望の保全に努めます。



▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性 (市民意見)

		残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
土地 利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・大通り商店街 (旧街道の名残り)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街 (横丁、古い家並みを大切に)</li> <li>・空き家、空き地、空き店舗</li> <li>・三島駅、三島広小路駅及び三嶋大社の間の回遊性 (観光客の商店街への誘導工夫)</li> <li>・三島駅周辺に都市機能の集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩くゾーン (モール化)</li> <li>・個性的横丁 (桜川沿いの (都) 水上線を歩行者専用道路とする)</li> <li>・駅の時間を快適に過ごせる界限づくり (ショップ、レストラン、広場など)</li> <li>・三島駅南口東街区での市街地再開発事業などによるにぎわい</li> <li>・三島駅北口の商業活性化、施設誘致</li> <li>・三島駅北口周辺の道路整備</li> </ul>
	都市 施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩いて楽しい路地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南北交通</li> <li>・狭い歩道、段差</li> <li>・広小路踏切の平面交差</li> <li>・わかりにくい道路</li> <li>・生活道路の交差点改良 (危険箇所)</li> <li>・三島駅、三島広小路駅、三島田町駅の駅前広場</li> <li>・危険な歩道、交差点</li> <li>・地域内のスクールゾーンの安全</li> <li>・誰もが安心して歩行できる道</li> <li>・市街地の交通混雑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場</li> <li>・通過交通排除のための道路整備</li> <li>・交通混雑緩和のための交通規制 (右折禁止や一方通行)</li> <li>・生活動線に対応した道路</li> <li>・三島駅南北自由通路の設置</li> </ul>
	公園・ 緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかの寺や神社のたたずまい</li> <li>・現状の緑の保全</li> <li>・地域内の公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島駅南口駅前広場のムクドリによる被害</li> <li>・ベンチやトイレの無い公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や子供が安心して集える公園・広場</li> <li>・多目的広場</li> <li>・川沿いの遊歩道やポケットパーク、トイレ</li> <li>・市民憩いの場</li> </ul>
都市 環境	自然 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水辺環境</li> <li>・楽寿園、三嶋大社などの緑空間</li> <li>・湧水と川沿い景観</li> <li>・溶岩の風景</li> <li>・三島駅北口の自然木、溶岩流</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・水辺や緑地と歴史・文化施設のネットワーク</li> </ul>
	都市 防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ブロック塀</li> <li>・電柱と電線 (無電柱化)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災に役立つ公園やポケットスペース</li> </ul>
	景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島風穴 (ジオパークとしての活用)</li> <li>・富士山の見えるポイント</li> <li>・溶岩の石垣</li> <li>・昭和初期の建物外観</li> <li>・日大前のイチョウ並木</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観を損ねる看板など</li> <li>・アーケード (統一又は撤去)</li> <li>・電柱と電線 (無電柱化)</li> <li>・ポイントとなる箇所 (交差点など) の景観</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層建築の景観基準・まちづくりのルール</li> <li>・統一的なまちなみ</li> <li>・川沿い遊歩道の回遊性</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島市役所の建替え (一つの建物に統合)</li> <li>・市街地の病院</li> <li>・旧町名</li> <li>・野戦重砲兵第三連隊跡</li> <li>・農業用水、寺、神社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民文化会館の駐車場</li> <li>・各種施設の交通の便</li> <li>・駐車場 (整理・統合)</li> <li>・伊豆箱根鉄道三島広小路駅 (市街地への玄関口としての整備、高架化)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかに老人ホームや病院</li> <li>・道路のネーミング</li> </ul>	

■地域の課題 (市民意見)

		地域の課題
土地 利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街の活性化 (美しい街並みの創出、歩くゾーン (モール化)、横丁や昭和初期の家並みの保全、三嶋大社からの回遊性、空き店舗対策、水と緑の活用・創造、名産物の開発)</li> <li>・駅周辺のにぎわいづくり</li> <li>・中心市街地の空洞化対策</li> <li>・中高層建築物と低層建築物のルールづくり</li> <li>・三島駅北口周辺の道路整備</li> <li>・空き家、空き地及び空き店舗対策</li> </ul>
都市 施設	道路・ 駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通渋滞の解消 (中心市街地の通過交通排除と交通規制)</li> <li>・まちの玄関口としての駅機能の向上</li> <li>・既存駐車場の利用促進</li> <li>・公共交通の利用促進</li> <li>・生活道路の整備</li> <li>・歩道整備とユニバーサルデザインの推進</li> <li>・歩行者・自転車優先の道路整備</li> <li>・中心市街地の駐車場の確保</li> <li>・三島駅南北自由通路の設置</li> </ul>
	公園・ 緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑と公園の拡充・整備・定期的な除草や樹木の剪定など</li> <li>・高齢者や子供が安心して集える公園・広場</li> </ul>
都市 環境	自然 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湧水と水辺の緑の環境保全</li> <li>・水辺と歴史・文化的遺産のネットワーク形成</li> <li>・歴史、文化資産の保全・活用</li> </ul>
	都市 防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災機能の向上 (密集住宅市街地の改善、防災公園の確保、社寺などのコミュニティスペースの活用、河川沿いの避難路の整備、塀の生垣化)</li> </ul>
	景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島らしい景観の保全・創造 (富士山、溶岩、水辺の緑、宿場町、路地、駅周辺、主要道路の無電柱化)</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設の配置 (老人ホーム、病院、市営住宅など)</li> <li>・旧町名の継承</li> <li>・地域おこし協力隊などを活用した空き家対策</li> </ul>



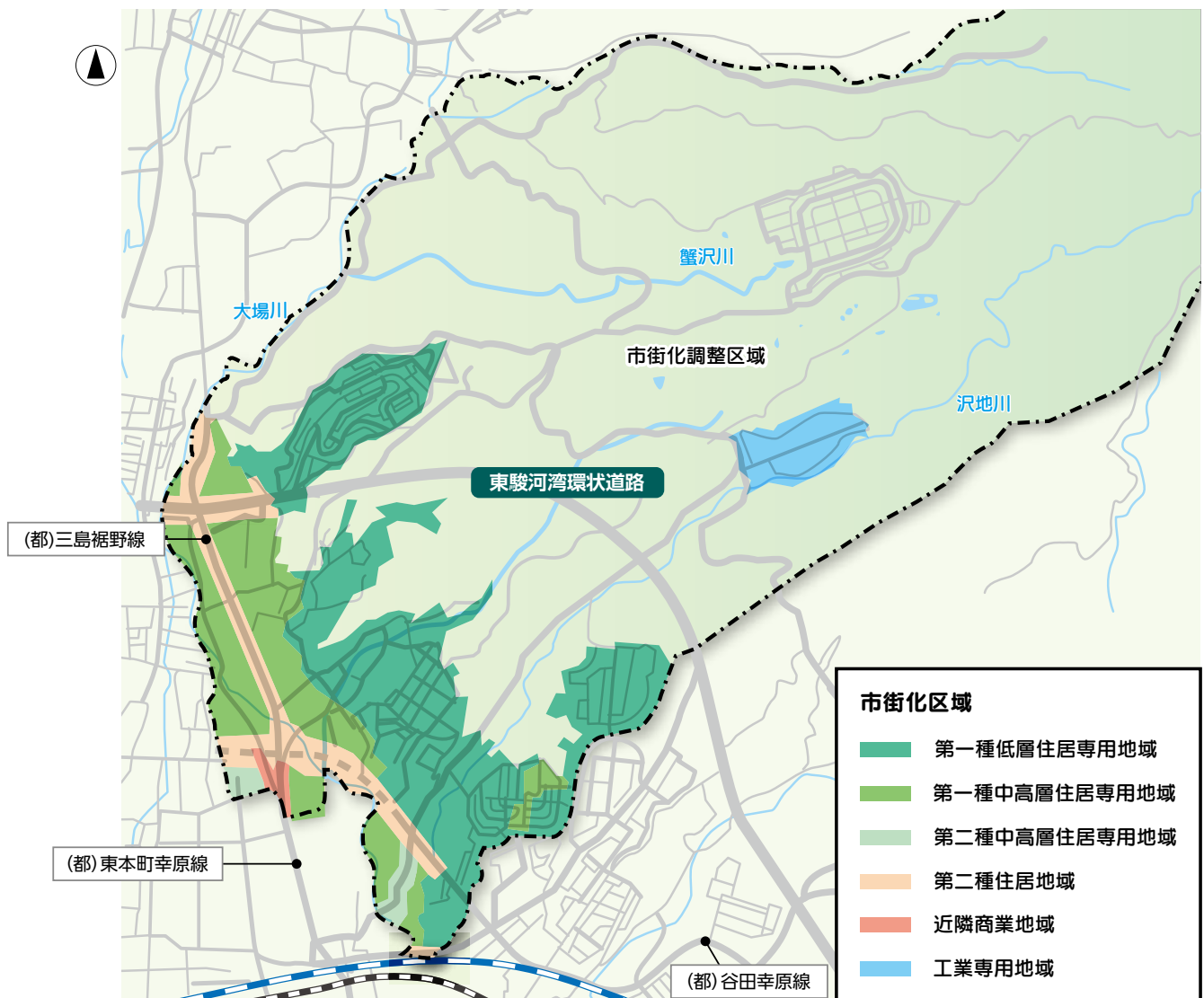
## ②北上地域

### 地域の概況と特性

- ・箱根西麓の変化に富んだ地形で構成され、丘陵地では、昭和40年代以降、大規模な開発により低層住居を主とする住宅団地が形成され、その周辺地区である市街地の縁辺部には、自然発生的な低層住宅地が広がっています。
- ・地域を南北に結ぶ(主)三島裾野線は、中心市街地と地域を結ぶアクセス道路としての役割を担っています。
- ・(都)谷田幸原線及び(都)三島駅北口線の建設が進んでいます。
- ・東駿河湾環状道路の三島萩インターチェンジ周辺や、幸原町・徳倉地区の(主)三島裾野線では、沿道型商業や近隣型店舗が立地しています。
- ・平成台地区には、工業団地が形成されています。

北上地域	吉町田 沢地 千枚原 幸原町1～2丁目 徳倉1～5丁目 萩 佐野 徳倉 芙蓉台1～3丁目 富士ビレッジ 光ヶ丘 富士見台 東吉町田 平成台 佐野見晴台1～2丁目

### ▼土地利用概況図



## 目標とする将来地域像

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来地域像を位置付けます。



### 箱根西麓の自然環境を積極的に保全する地域



美しい森林景観や斜面農地、貴重な動植物などを保全する地域づくりを目指します。



### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



箱根西麓の裾野に広がる住宅地は、ゆとりある良好な居住環境と美しい住宅地景観を維持した地域づくりを目指します。



### 都市機能などが集積する 利便性の高い地域



東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺や幸原町の周辺、(主)三島裾野線の沿道などは、医療、商業などの都市機能や沿道サービス施設が集積した利便性の高い地域づくりを目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針）

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

##### 1 拠点の土地利用

- ・東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺の地区と幸原町の（都）谷田幸原線と（主）三島裾野線との交点周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、地域の生活利便性を高めるため、医療、商業などの都市機能の集積を図ります。
- ・東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジに近接する芙蓉台東側の徳倉地先では、周辺の自然環境、住環境、教育・保育環境等への配慮がなされた上で、開発許可基準などにより、研究施設や工場などの立地を促進します。

##### 2 自然環境の保全

- ・箱根西麓の標高350m以上の公有地及び財産区有地は、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づく自然の保護や保全を図ります。
- ・良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。

##### 3 良好な居住環境の形成

- ・市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域や地区計画により、良好な「低層住宅地」としての環境を保全します。合わせて同区域内の大規模開発住宅地周辺地区も、必要に応じて地区計画を導入し、同様に良好な住環境の保全に努めます。
- ・市街化調整区域内において、建築協定などが施行されている住宅地では、協定の失効や更新の時期に合わせ、必要に応じて地区計画を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。
- ・「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとします。
- ・既存集落である佐野地区では、道路や排水施設などの公共施設の改善や建築物の用途の整序により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

##### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

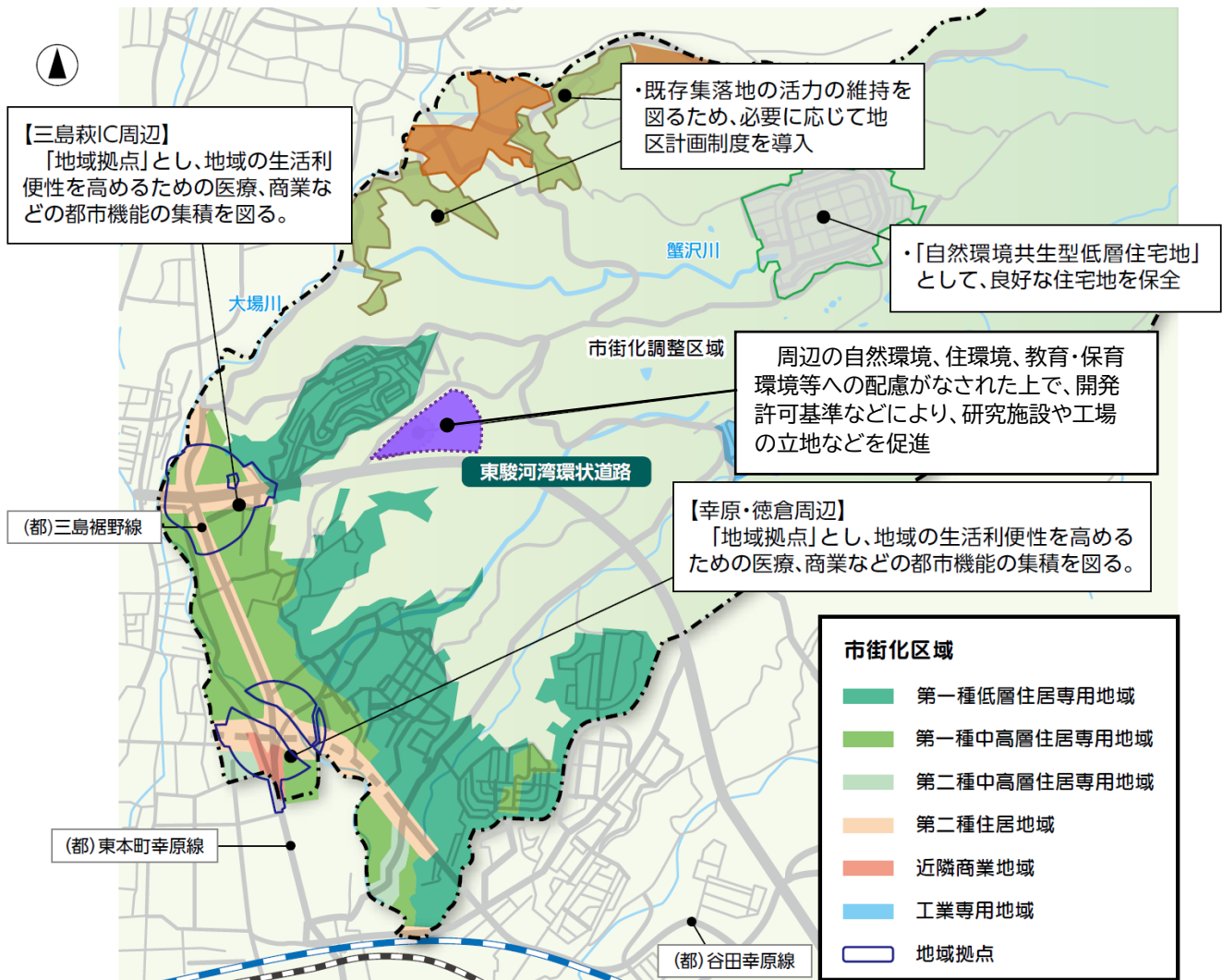
- ・地域内の幹線道路である（主）三島裾野線や（都）谷田幸原線の沿道は、住商併用の用途地域を配置することで住環境の保護を図るほか、必要に応じて、地区計画の導入などにより、将来的に沿道型商業地としての機能の向上を目指すものとします。

##### 5 産業の振興

- ・農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の計画的な保全に努めます。
- ・工業団地を形成している平成台では、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。



▼土地利用に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- ・ (都) 谷田幸原線は、徳倉第1工区（(市) 徳倉文教線から(市) 幸原富士ビレッジ線までの区間）及び幸原町工区（(主) 三島裾野線から長泉町行政境までの区間）の整備を完了するとともに、徳倉第2工区（(市) 幸原富士ビレッジ線から(主) 三島裾野線までの区間）の整備を推進します。
- ・ (都) 三島裾野線は、本市と裾野市を結ぶ都市内主要幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び(都) 谷田幸原線との交差点付近の整備を図ります。
- ・ (都) 東本町幸原線は、市街地の南北幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び(都) 谷田幸原線との交差点付近の整備を図ります。
- ・ (都) 三島駅北口線は、三島駅北口にアクセスする都市内主要幹線道路であり、第1工区（(市) 幸原下土狩線から(市) 幸原萩線までの間）の整備を完了するとともに、第2工区（(市) 幸原萩線から(主) 三島裾野線までの間）の整備を推進します。



## 2 地区レベルの道路(生活道路)の整備・維持管理

- ・(市) 萩佐野線のバイパス整備など、安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- ・生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- ・安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリー化を進めます。
- ・歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- ・緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- ・安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

#### 整備方針

- ・公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- ・都市計画公園嫁ヶ久保公園の整備手法を検討します。
- ・水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。

### 特定課題③

#### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

#### 整備方針

- ・生活利便性の向上や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、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- ・国、県、市、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ(EVバス、自動運転バス)、MaaS(様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム)の導入などの調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- ・従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

### 特定課題④

#### 都市防災の推進・防災機能の向上

#### 整備方針

- ・地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- ・公共施設には、可能な限り雨水貯留浸透施設を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- ・現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- ・「三島市防災マップ」、「土砂災害ハザードマップ」などによる避難路、避難地、災害ハザードエリアの周知に努めます。
- ・地域内の浸水被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知するとともに、必要な河川改修や内水の排水方法を検討します。
- ・箱根西麓の良好な自然環境や景観を保全するとともに、大雨等による土砂災害の発生を誘発する無秩序な開発などに対する効果的な抑止策を検討します。

特定課題⑤

景観形成・歴史まちづくりの推進

整備方針

- ・美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組や「三島市景観計画」などにに基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- ・眺望地点（末広山、東寺町田みどり野公園付近、茶臼山及び佐野見晴台片平山公園）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板の設置を適正に規制・誘導するため、市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- ・佐野地区の「やっさ餅」・「吉田さん」といった地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組を支援していきます。

特定課題⑥

公共施設等総合管理計画の推進

整備方針

- ・公共施設は、「三島市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行くことのできる位置への配置を検討し、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。

▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



## ■地域の特性 (市民意見)

		残したいもの	改善したいもの	新たに作りしたいもの
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>佐野地区の農村風景</li> <li>身近な市民農園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幸原徳倉商店街 (再整備)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>萩インターチェンジ周辺の整備</li> <li>(主) 三島裾野線沿線の商業振興</li> <li>農免農道につながる道路</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩いて楽しい路地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(主) 三島裾野線 (早期拡幅)</li> <li>南北交通</li> <li>歩道のない道路</li> <li>富士ビレッジ、徳倉、沢地の歩道 (開渠水路に蓋設置)</li> <li>道路の幅が狭い (電柱が通行の支障となっている)</li> <li>交差点などの危険箇所</li> <li>駅北口→光が丘までの交通混雑</li> <li>農免農道</li> <li>佐野地区の生活道路</li> <li>鎌倉古道のハイキングコース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三島駅北口線の延伸</li> <li>すべての人のための交通体系</li> <li>歩道橋の設置</li> <li>(都) 谷田幸原線の早期完成</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>上岩崎公園</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>河川沿いに遊歩道</li> <li>スポーツ、運動公園の新設</li> <li>自然公園の設置</li> <li>大規模公園の設置</li> <li>ハイキングコースの新設</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>上岩崎公園横の鮎返し の滝</li> <li>子供が遊べる自然</li> <li>沢地川流域の自然環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川 (蜚が発生するように水質改善。親しみを持てるような河川にする。)</li> <li>護岸 (改修)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大場川、沢地川に親しむ場所 (遊歩道、親水公園など)</li> <li>クールスポット及び環境教育の場としての森林整備</li> </ul>
	交通共		<ul style="list-style-type: none"> <li>きたうえ号などのコミュニティ交通</li> </ul>	
	防都市		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の急傾斜地</li> <li>寺門川の浸水</li> </ul>	
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>耳石神社をはじめとする神社や寺の緑地空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>送電線による景観阻害</li> </ul>	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>農業用水</li> <li>上岩崎プール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGsに向け「プラスチックごみ」の分別への取組強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道の改修・整備</li> <li>徳倉城 (砦) の周知、活用</li> <li>ゲートボール場</li> </ul>

## ■地域の課題 (市民意見)

		地域の課題	
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>東駿河湾環状道路萩インターチェンジ周辺の整備</li> <li>(主) 三島裾野線沿道の商業の活性化</li> <li>地区計画の活用による住環境の向上</li> </ul>	
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>(主) 三島裾野線の拡幅整備、幸町付近の交差点の安全対策</li> <li>歩道の拡幅整備、歩行者の安全対策</li> <li>狭あい道路の拡幅</li> <li>(都) 三島駅北口線の混雑解消</li> <li>佐野地区の生活道路の整備 (小学校の通学路を含む)</li> <li>(都) 谷田幸原線の早期完成</li> </ul>	
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川沿いの散策路などの整備</li> <li>河川沿いの親水公園などの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運動公園、自然公園の設置</li> <li>上岩崎公園、プール、鮎返し の滝の保全</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>子供が遊べる自然を守る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川の水質改善</li> <li>自然環境に配慮した護岸</li> </ul>
	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実</li> </ul>	
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>急傾斜地の災害防止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寺門川の浸水対策</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>神社、寺などの緑地空間と歴史的景観の保全</li> </ul>	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道の改修、整備</li> <li>徳倉城 (砦) の周知、活用</li> </ul>	



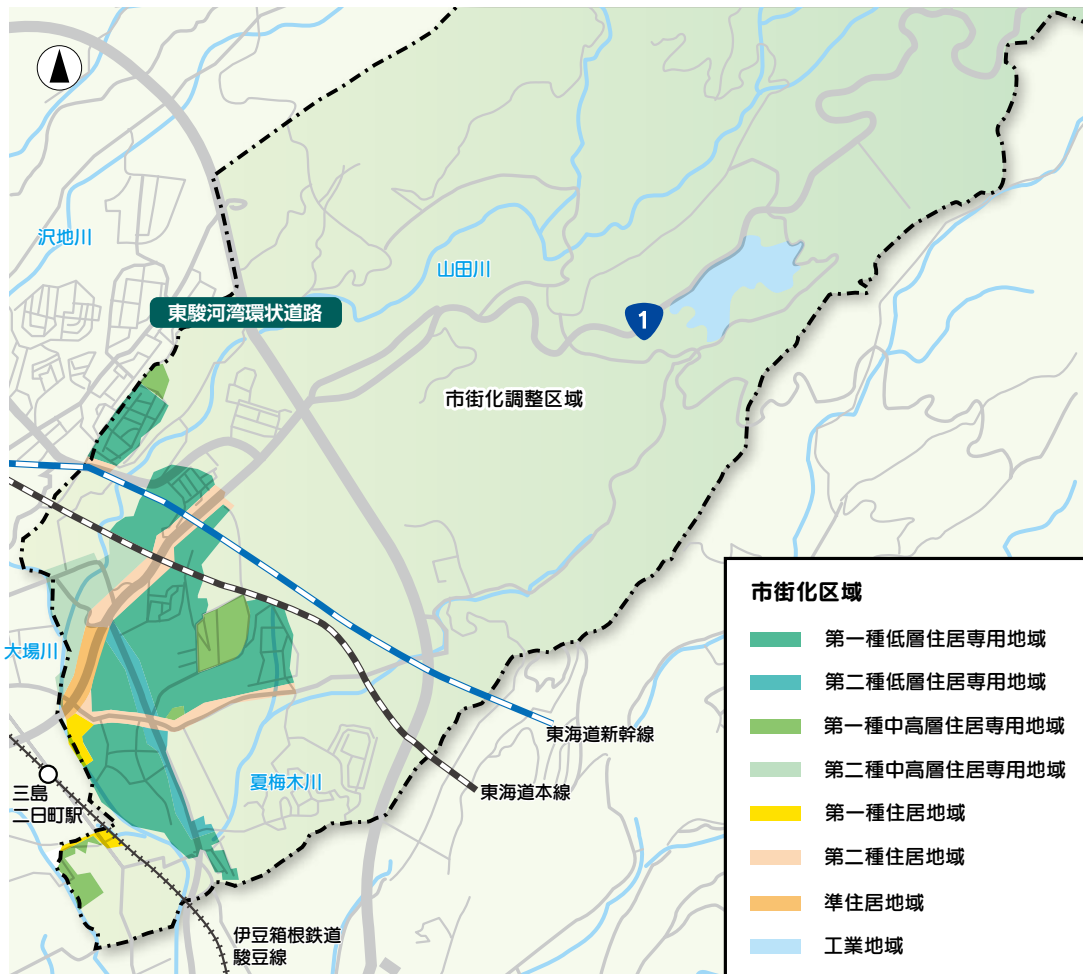
### ③ 錦田地域

#### 地域の概況と特性

- ・箱根西麓の変化に富んだ地形で構成され、丘陵地では、昭和40年代以降、大規模な開発により低層住居を主とする住宅団地が形成されています。また、市街地の縁辺部にかけて自然発生的に低層住宅地が分布しています。
- ・坂地区の旧（国）1号沿道には、江戸時代に、往来する旅人に湯茶や休憩施設を提供する目的で形成された集落地が今も点在しています。
- ・東駿河湾環状道路へアクセスする三島塚原インターチェンジ周辺では、観光・レクリエーション施設が立地しています。また、「箱根西麓・三島大吊橋」や「山中城跡」、「箱根旧街道」といった観光資源が存在します。
- ・同様に交通の要衝である三島玉沢インターチェンジ周辺では、「国立遺伝学研究所」や「三島総合病院」などの健康・医療に関連した重要な施設が立地しています。
- ・三ツ谷新田地区には、工業団地が形成されています。
- ・「箱根西麓三島野菜」を生産する優良農地が広がっています。

錦田地域	谷田 谷田（小山・小山中島・ 小山押切・雪沢・御門・ 夏梅木・台崎・東富士見・ 西富士見・桜ヶ丘・並木・ 塚の台・小山台・阿部野） 中 竹倉 玉沢 柳郷地 川原ヶ谷 川原ヶ谷（初音・ 緑ヶ丘・愛宕・山田・小沢・ 元山中・旭ヶ丘町） 錦が丘 松が丘 初音台 塚原新田 市山新田 三ツ谷新田 笹原新田 山中新田 旭ヶ丘 三恵台
------	---

▼土地利用概況図



## 目標とする将来地域像

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来地域像を位置付けます。



### 箱根西麓の自然環境を積極的に保全する地域



美しい森林景観や斜面農地、貴重な動植物などを保全するとともに、自然とふれあい、学ぶ地域づくりを目指します。



### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



箱根西麓の裾野に広がる住宅地は、豊かな自然環境と調和したゆとりある良好な居住環境が維持された地域づくりを目指します。

また、歴史的成り立ちによる集落地を保全します。



### 多様な農業の推進を図る地域



耕作農地などを活用した農業体験農園などの開設や観光農業の推進、「箱根西麓三島野菜」の販路拡大など、多様な農業の推進を図る地域づくりを目指します。



### 医療・健康・福祉に関する施設が集積した拠点的な地域



三島総合病院などの立地を活かし、医療・健康・福祉に関する施設などが集積した拠点的な地域づくりを目指します。



### 観光資源の活用や産業集積による地域活力のあるまち

「箱根西麓・三島大吊橋」や「山中城跡」、「箱根旧街道」といった観光資源の活用や、三ツ谷工業団地における産業の集積を軸とした地域活力のあるまちの形成を目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針）

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

#### 1 拠点等の土地利用

- ・谷田地区遺伝研坂下周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、地域の生活利便性を高めるため、医療、商業などの都市機能の集積を図ります。
- ・東駿河湾環状道路の三島玉沢インターチェンジ周辺の地区は、地区計画の導入などにより、医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場を配置するなど、周辺環境や農地との調和を図りながら、その整備と集約の適正な誘導を図ります。
- ・東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジ周辺の地区は、既存の観光施設と交通の要衝の立地を生かした観光・レクリエーションなどの交流拠点として誘導を図ります。
- ・箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺の地区は、本市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。

#### 2 自然環境の保全

- ・箱根西麓の標高350m以上の公有地及び財産区有地は、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づく自然の保護や保全を図ります。
- ・希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。
- ・人と森林との関わり合いを深めるため、ボランティア団体などとともに接待茶屋跡地の森周辺の森林整備を推進します。
- ・「山田川自然の里」の恵まれた自然環境と景観を保全・活用し、里山づくりを進めるとともに、市民のやすらぎと憩いの場としての利用を促進します。

#### 3 良好な居住環境の形成

- ・市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域や地区計画により、良好な「低層住宅地」としての環境を保全します。合わせて同区域内の大規模開発住宅地周辺地区も、必要に応じて地区計画を導入し、同様に良好な住環境の保全に努めます。
- ・市街化調整区域内において、建築協定が施行されている住宅地では、協定の失効や更新の時期に合わせて、必要に応じて地区計画を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。
- ・「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとします。
- ・三ツ谷新田地区、市山新田地区及び塚原新田地区では、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」などにより、周辺の自然環境と調和したゆとりある住宅街区を形成・保全していきます。
- ・既存集落である中地区や竹倉地区などでは、道路や排水施設などの公共施設の改善や建築物の用途の整序により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

#### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

- ・（国）1号沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。

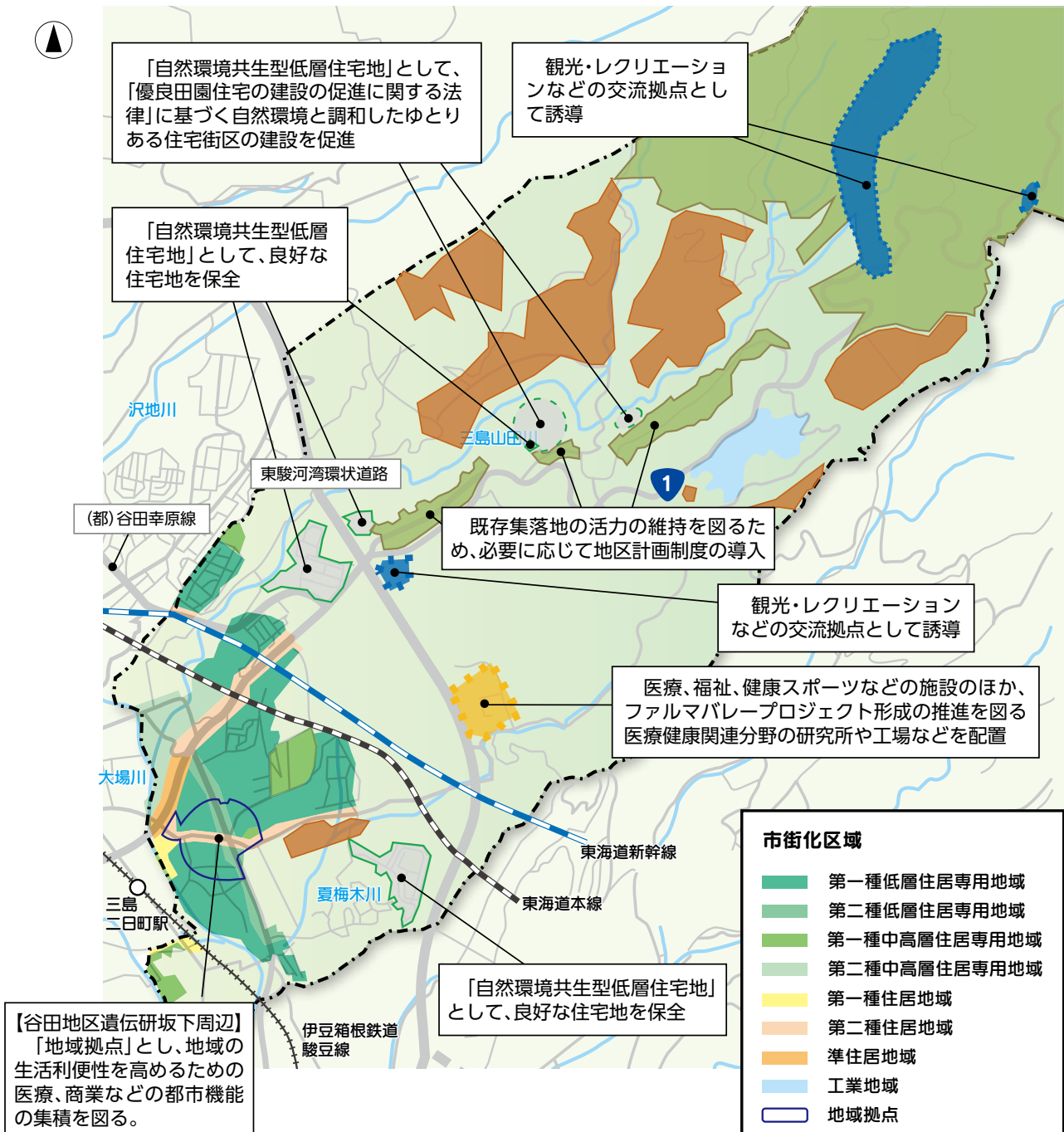
#### 5 産業と観光の振興

- ・東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジと三島玉沢インターチェンジの各中心より半径1km圏内においては、周辺の景観、自然環境、住環境や教育・保育環境、文化財などへの配慮がなされた流通業務施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとします。
- ・農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の保全に努めます。



- ・遊休農地、放置竹林などを活用した市民農園や農業体験農園の開設、企業の農業参入など新たな農業の核となる農業振興を促進するとともに、都市住民などの自然に親しむ場づくりに努めます。
- ・農産物・生産資材の流通機構と経営の合理化及び農村環境の整備を図るため、農業基盤整備（農道整備）を実施します。
- ・「箱根西麓三島野菜」などの地域特産品を販売するための直売施設の整備を促進します。
- ・観光農業を推進するため、民間企業などや農業生産者と連携し農商工連携や6次産業化の促進の環境整備を進め、観光客などの集客と三島の農業の活性化を図ります。
- ・箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺の地区は、自然環境を保全しつつ、市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。

▼土地利用に関する整備方針図



## ◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

## 特定課題①

## 便利で安心な道路づくり

## 整備方針

## 1 都市計画道路などの整備

- ・（都）東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）は、市街地における交通混雑の緩和や伊豆半島への高速サービスを目的としており、県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。
- ・（都）中央幹線（（国）1号）は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、県と連携して、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの整備促進を国に働きかけていきます。
- ・（都）小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、（国）1号から（主）三島裾野線までの整備を推進します。

## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- ・（市）錦田大場線の整備など、安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望を反映し、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- ・生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- ・安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリー化を進めます。
- ・歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- ・緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- ・安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

## 特定課題②

## 水と緑の環境整備・維持管理

## 整備方針

- ・公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- ・子供の森公園及び三島墓苑は、施設の拡充や整備を検討します。
- ・山中城跡の整備を進め、都市公園に位置づけ、適正に管理していきます。
- ・川原ヶ谷地区の豊かな自然環境を残した貴重な緑を今後も保全していきます。
- ・水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。

**特定課題③****利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり****整備方針**

- ・生活利便性の向上や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、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- ・国、県、市、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入などの調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- ・従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

**特定課題④****都市防災の推進・防災機能の向上****整備方針**

- ・地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀から生垣への変更を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- ・公共施設には、可能な限り雨水貯留浸透施設を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- ・現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- ・「三島市防災マップ」、「三島市土砂災害ハザードマップ」などによる避難路、避難地、災害ハザードエリアの周知に努めます。
- ・地域内の浸水被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知するとともに、必要な河川改修や内水の排水方法を検討します。
- ・箱根西麓の良好な自然環境や景観を保全するとともに、大雨等による土砂災害の発生を誘発する無秩序な開発などに対する効果的な抑止策を検討します。

**特定課題⑤****景観形成・歴史まちづくりの推進****整備方針**

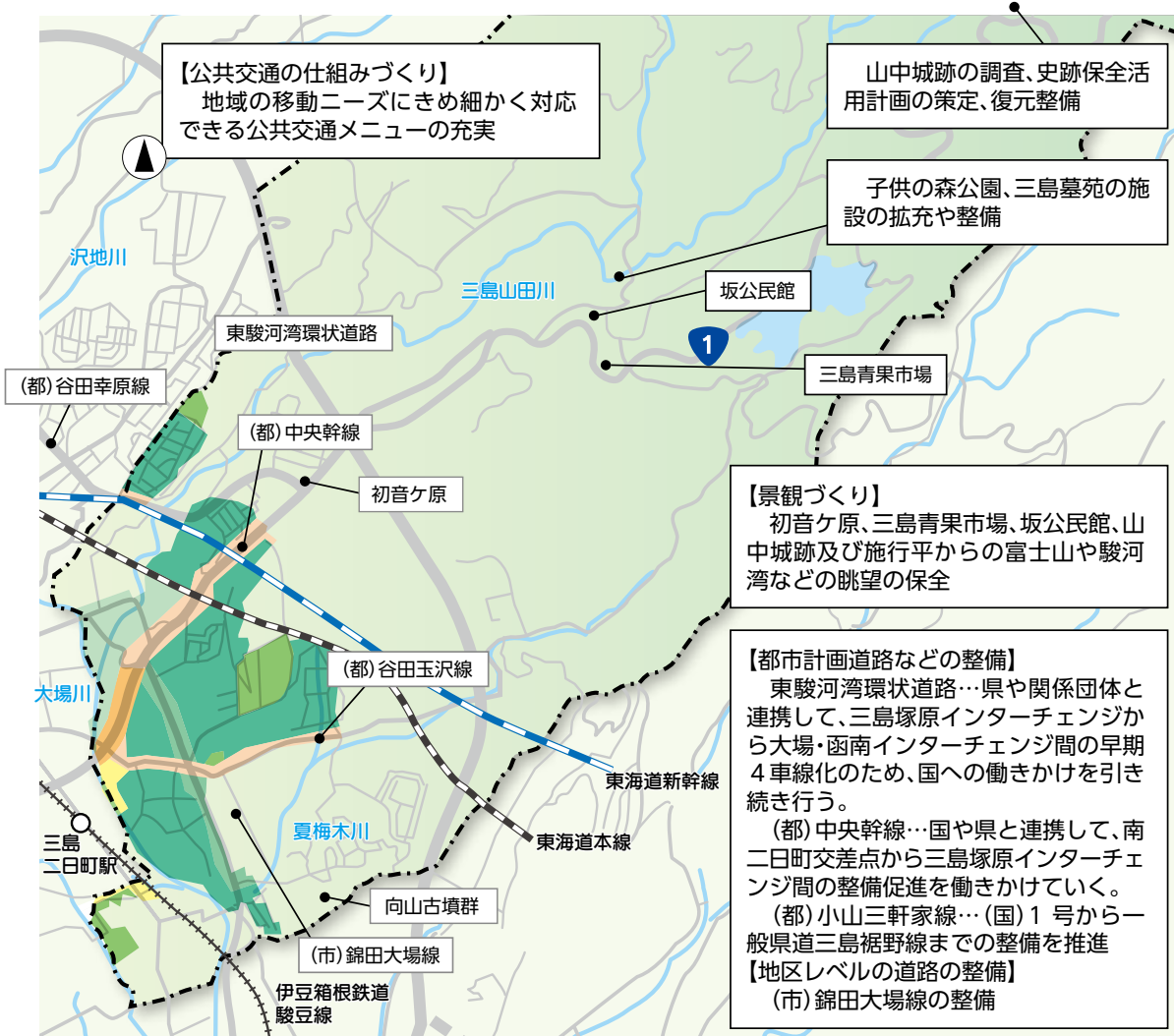
- ・美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組や景観計画などに基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- ・眺望地点（新町橋、初音ヶ原、坂公民館、山中城跡、施行平、向山古墳群）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板などの設置を適正に規制・誘導するため、本市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- ・山中新田地区の「お天王さん」などの地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組を支援していきます。

**特定課題⑥****公共施設等総合管理計画の推進****整備方針**

- ・公共施設は、「三島市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行くことのできる位置への配置を検討し、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。



▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性 (市民意見)

	残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
土地 利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>里山を生かした農村景観</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地</li> <li>耕作の難しい狭あい傾斜の多い農地区画</li> <li>三島スカイウォーク周辺の渋滞</li> <li>空き家</li> <li>不適切な山地の開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>農住都市</li> <li>農家レストランやカフェ</li> <li>バイオなどの新規農業</li> <li>体験型農園や市民農園</li> <li>研究開発型企業や大学</li> <li>民間開発の誘導による基盤整備</li> <li>東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジ周辺に道の駅や巨大広場などの施設</li> </ul>
都市 施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>箱根旧街道</li> <li>山中地区の旧葎山街道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の狭い道路、危険な歩道など</li> <li>(国)1号沿いの雑草</li> <li>三島総合病院へのアクセス</li> <li>夏梅木、錦が丘から県道三ツ谷谷田線までの道路の整備</li> <li>三島山田川沿いの道路及び遊歩道の整備</li> <li>老朽化している道路</li> <li>交差点の見通し(柳郷地内の歩道の植栽を背丈の低いものにする)</li> <li>(国)1号で分断された箱根旧街道の安全な横断</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路樹</li> <li>感应式信号機や陸橋の設置((国)1号(山中新田付近))</li> <li>ガードレール</li> <li>自転車専用道路</li> <li>遊歩道(花街道など)に休憩施設</li> <li>大場川沿いのサイクリングロードや遊歩道(ハイキングコース)</li> <li>箱根旧街道の観光客(ハイキング)のための駐車場</li> <li>西間門~新谷~竹倉間を結ぶ道路</li> <li>箱根西麓の観光ルート</li> </ul>

		残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
都市施設	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>谷田幸原線沿いの花街道</li> <li>子供の森</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>向山古墳周辺の道路など</li> <li>子供の森</li> <li>公園の雑草</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>向山古墳群、子供の森などの地域特性を生かした公園、緑地の整備</li> <li>フルーツパーク周辺の市民公園化</li> <li>錦田地区運動場広場</li> </ul>
	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>川原ヶ谷の自然環境</li> <li>三島山田川流域の自然環境</li> <li>竹倉湧水</li> <li>向山古墳群周辺</li> <li>富士山、箱根山麓などの自然景観</li> <li>箱根西麓の農村風景</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水路、河川の水質（柳郷地川）</li> <li>箱根西麓の森林を広葉樹を中心とした自然林に転換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>星の見える丘</li> <li>旧東海道沿いの整備</li> <li>湧水の里</li> <li>三島山田川沿いに桜を植樹</li> </ul>
都市環境	都市防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>水害対策の遅れ（谷田（御門）等）</li> <li>落石対策</li> <li>自主防災組織の細分化</li> <li>避難所の充実、拡充</li> <li>錦田用水路の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急時の避難地となる大規模公園</li> <li>災害時に三島山田川の湧水を確保（三景台に貯水施設）</li> <li>大規模な食料や燃料の保管施設</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>遺伝研前の桜並木</li> <li>愛宕付近の旧跡</li> <li>旧東海道の松並木、錦田一里塚周辺</li> <li>神社などの緑地空間</li> <li>大根干しの眺め</li> <li>箱根旧街道</li> <li>富士山の眺め</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>箱根西麓農地景観を保全したハイキングコース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミジマザクラなどの名所</li> <li>花街道</li> <li>富士山展望台、休憩所</li> </ul>
その他			<ul style="list-style-type: none"> <li>用水路整備の遅れ（竹倉ほか）</li> <li>用水路の暗渠化（用水路周辺の雑草等による水路断面の閉塞を防止するため）</li> <li>三島山田川の護岸</li> <li>高齢者のための集会所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共の温水施設</li> <li>下水道の早期整備</li> <li>三島総合病院近くにホスピス</li> <li>山中城跡に観光拠点</li> <li>街道資料館</li> <li>錦田文化プラザの新設（錦田公民館の建て替え）</li> </ul>

■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の農地の保全</li> <li>空き家対策</li> <li>地域の人口増加</li> <li>計画的土地利用の推進</li> <li>耕作放棄地の有効活用（スマート農業）</li> <li>農住都市の整備推進（既存集落地の人口増加対策）</li> <li>観光型農業への転換</li> <li>研究施設や大学の誘致</li> <li>山中城跡周辺の観光拠点化</li> <li>東駿河湾環状道路と国道1号などとのインターチェンジ周辺の計画的土地利用</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭あい道路の拡幅及び歩行者空間の確保（植栽の適正管理）</li> <li>三島総合病院へのアクセスの改善</li> <li>箱根西麓のハイキングコース、遊歩道の整備</li> <li>箱根旧街道の観光客（ハイキング）のための駐車場整備</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園や緑地の適正管理</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>竹倉湧水、三島山田川流域などの自然（生態系、水質などを含む）の保全</li> <li>河川の水質改善</li> <li>農村景観の保全</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>水害対策</li> <li>災害に強い地域づくり</li> <li>災害時避難地の確保</li> <li>災害時における貯水施設の整備</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>遺伝研前の桜並木の保全</li> <li>箱根旧街道、一里塚周辺や鎌倉古道などの歴史的風土、景観の保全</li> <li>向山古墳周辺をはじめとした地域内の優れた富士山眺望の保全</li> <li>箱根山麓などの景観の保全</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>用水路の整備（必要に応じて用水路の暗渠化）</li> <li>三島山田川の護岸整備</li> <li>下水道の早期整備</li> <li>温泉、古墳、河川などの地域特性を生かした施設整備</li> <li>健康、福祉、医療施設の整備</li> <li>錦田文化プラザの新設（錦田公民館の建て替え）</li> </ul>

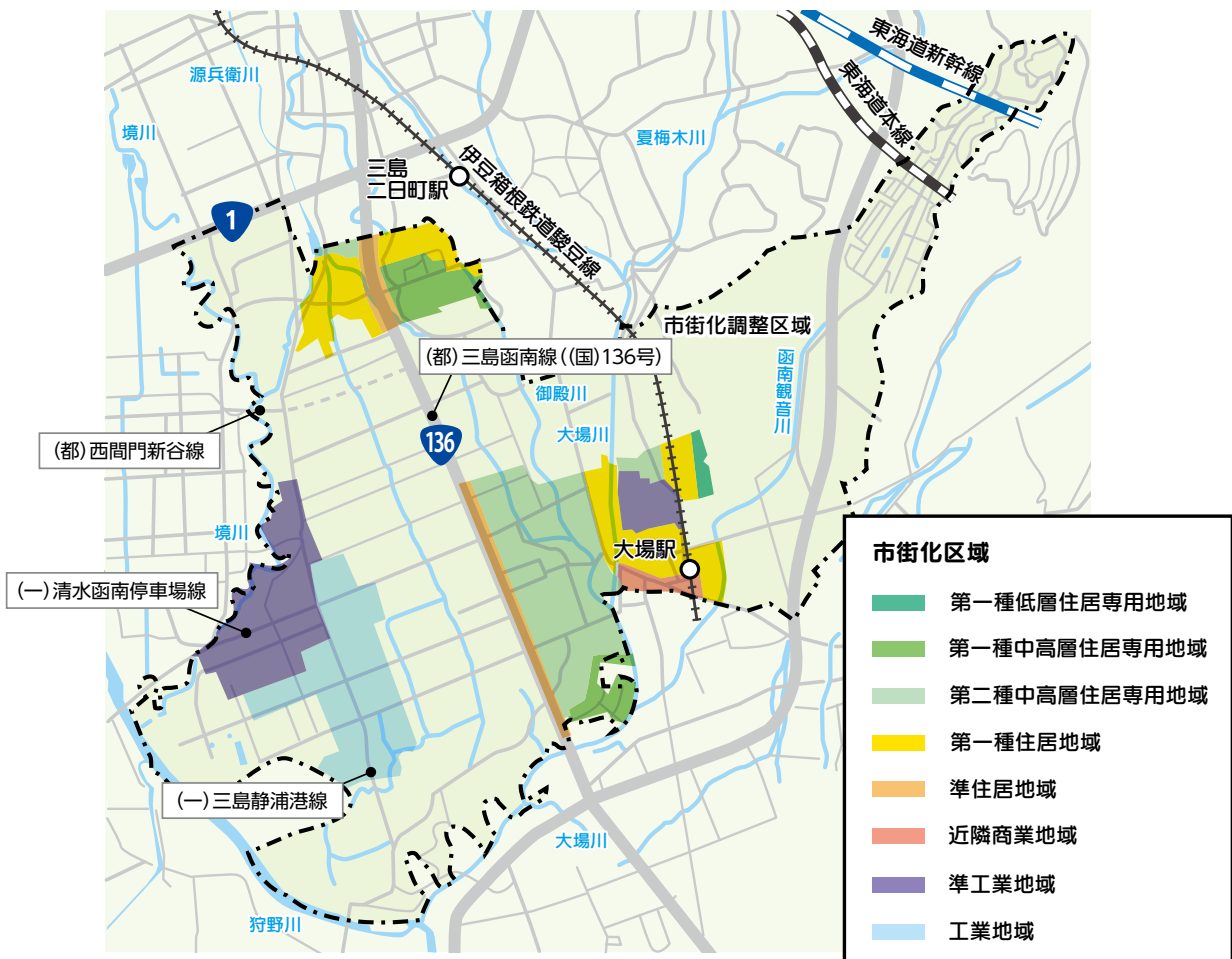
## 4 中郷地域

### 地域の概況と特性

- ・市の南部を構成する地域で、三つの飛び市街地が形成されており、その間にまとまった水田地帯が展開しています。
- ・（国）136号沿いに沿道型商業施設、大場駅周辺に近隣型店舗が立地しています。
- ・玉川、新谷、大場、梅名の各地区では低層住宅地が分布しています。また、松本地区や長伏地区では、工業系土地利用と低層住宅の混在が見られます。
- ・東駿河湾環状道路へアクセスする大場・函南インターチェンジ周辺では、交通の要衝を生かしたまちづくりが期待されます。
- ・長伏地区には、工業団地が形成されています。

中郷地域	梅名 中島 大場 多呂
	北沢 八反畑 鶴喰 青木
	藤代町 新谷 玉川 平田
	松本 長伏 御園 安久
	東大場1~2丁目

▼土地利用概況図





## 目標とする将来地域像

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来地域像を位置付けます。



### 都市的土地利用と農地などの自然的土地利用とが調和したまち

田方平野の面影を後世に伝えていくため、都市的土地利用と自然（農）的土地利用がすみ分けされた地域づくりを目指します。



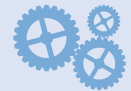
### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



商業地や住宅地、工業地といった都市的土地利用と農地などの自然的土地利用が調和し、秩序良くすみ分けされた地域づくりを目指します。



### 工業の集積を促進する地域



中郷地域の南部に広がる工業地は、居住環境との調和に努めつつ、工業や流通業務施設などが集積した地域づくりを目指します。



### 活力のあるまち

幹線道路沿道や東駿河湾環状道路大場・函南インターチェンジ周辺は、交通至便な立地条件を活かし、沿道サービス施設や流通業務施設等が集積した地域づくりを目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針）

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

##### 1 拠点の土地利用

- ・大場駅周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、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。
- ・（一）清水函南停車場線の沿道並びに当該県道及び市道松本安久線に挟まれた大溝川左岸地区一帯（農業基盤整備事業等が行われた農地を除く。）は、教育・営農環境への配慮がなされた上で、地区計画の導入、開発許可基準などにより、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進していきます。
- ・（都）西間門新谷線沿道一帯は、営農環境への配慮がなされた上で、地区計画の導入、開発許可基準などにより、沿道サービス施設を主体とし、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進していきます。
- ・東駿河湾環状道路の大場・函南インターチェンジ周辺は、河川改修や流出抑制など、流域一体となった総合的な治水対策により災害防止を図りつつ、インターチェンジ周辺という立地条件を生かした流通業務施設や沿道サービス・商業施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設や豊かな周辺農地と調和した次世代産業に関する施設など、必要な都市機能を誘導し、良好な市街地の形成を図ります。

##### 2 自然環境の保全

- ・良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。

##### 3 良好な居住環境の形成

- ・既存の大規模開発住宅地や新規に開発する地区については、必要に応じ地区計画制度を導入し、良好な住環境の保全に努めます。
- ・「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地について、開発許可基準等に基づいた上で許容するものとします。
- ・大場赤王地区は、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街の建設を促進していきます。
- ・既存集落である玉川、鶴喰、八反畑、多呂、御園の各地区では、道路や排水施設等の公共施設の改善や建築物の用途の整序等により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

##### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

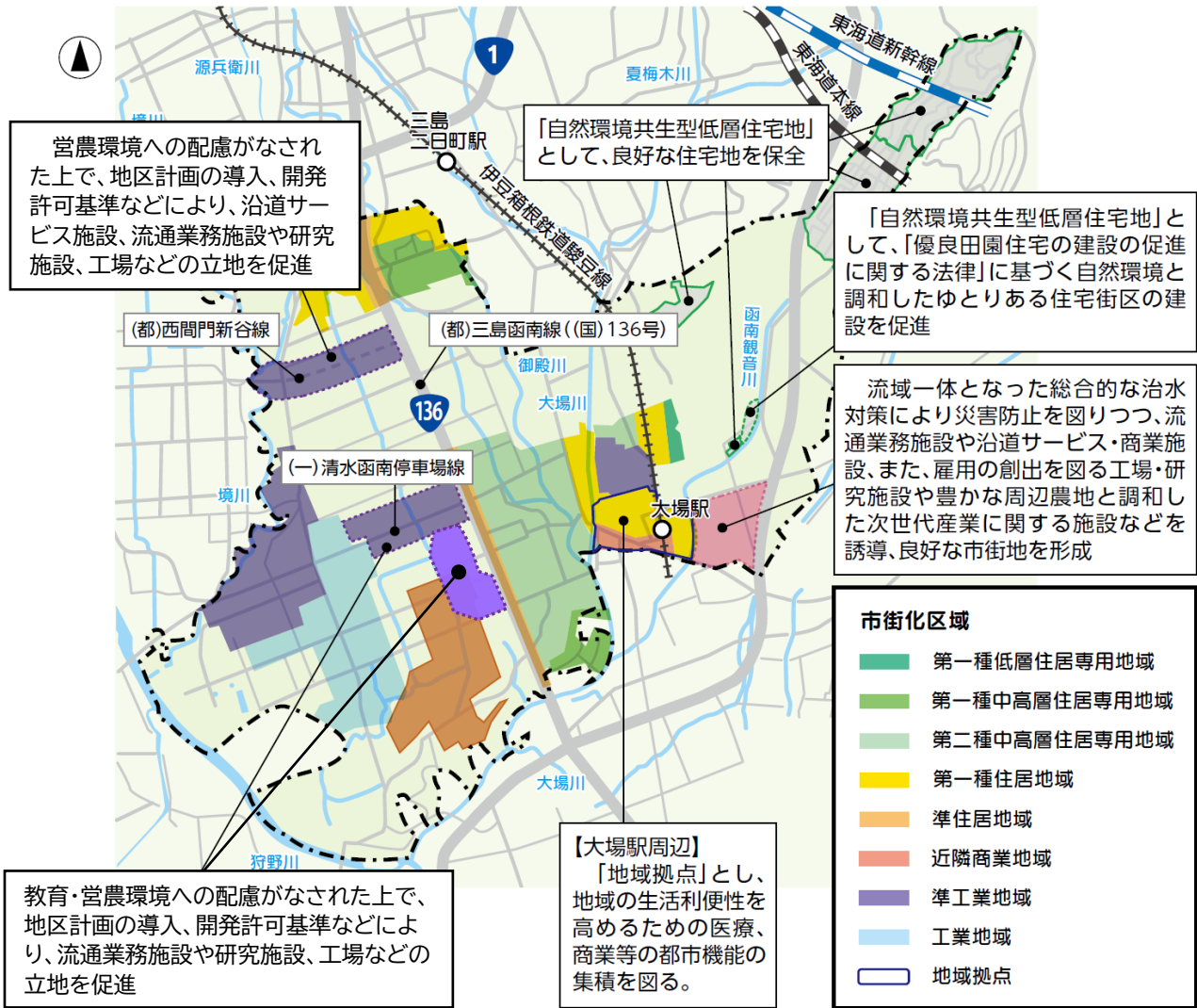
- ・（都）三島函南線（（国）136号）などの主要幹線道路の沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、市街化調整区域では地区計画制度の導入などにより沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。

##### 5 産業の振興

- ・農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の計画的な保全に努めます。
- ・松本や長伏で工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成している区域においては、産業用地を保全する手法を検討していくとともに、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。



▼土地利用に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- ・ (都) 東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）は、市街地における交通混雑の緩和や伊豆半島への高速移動を目的としており、県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを行います。
- ・ (都) 伊豆縦貫自動車道は、伊豆半島の南北軸としての役割が期待されており、県や関係団体と連携して、大場・函南インターチェンジから函南インターチェンジ間の早期開通のため、事業主体である国への働きかけを行います。
- ・ (都) 三島函南線（(国)136号）は、東駿河湾都市圏の内外を南北に連絡する道路として、国や県と連携して、市内の全線にわたり計画幅員の確保と整備促進を図ります。
- ・ (都) 西間門新谷線は、本市と沼津市、清水町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、引き続き（一）三島静浦港線から（国）136号の間の整備を推進します。



## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- ・安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- ・生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- ・安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリーを進めます。
- ・歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- ・緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- ・安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

#### 整備方針

- ・公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- ・長伏公園は、スポーツ施設の再整備を図ります。
- ・水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。
- ・中郷温水池から松毛川にかけての大溝川沿いは、ポケットパークや遊歩道の整備を進めます。

### 特定課題③

#### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

#### 整備方針

- ・生活利便性の向上や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、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- ・国、県、市、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入等について調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- ・従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

**特定課題④****都市防災の推進・防災機能の向上****整備方針**

- ・地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- ・公共施設には、可能な限り雨水貯留浸透施設を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- ・現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- ・「三島市防災マップ」、「三島市土砂災害ハザードマップ」などによる避難路、避難地、災害ハザードエリアの周知に努めます。
- ・地域内の浸水被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知するとともに、必要な河川改修や内水の排水方法を検討します。

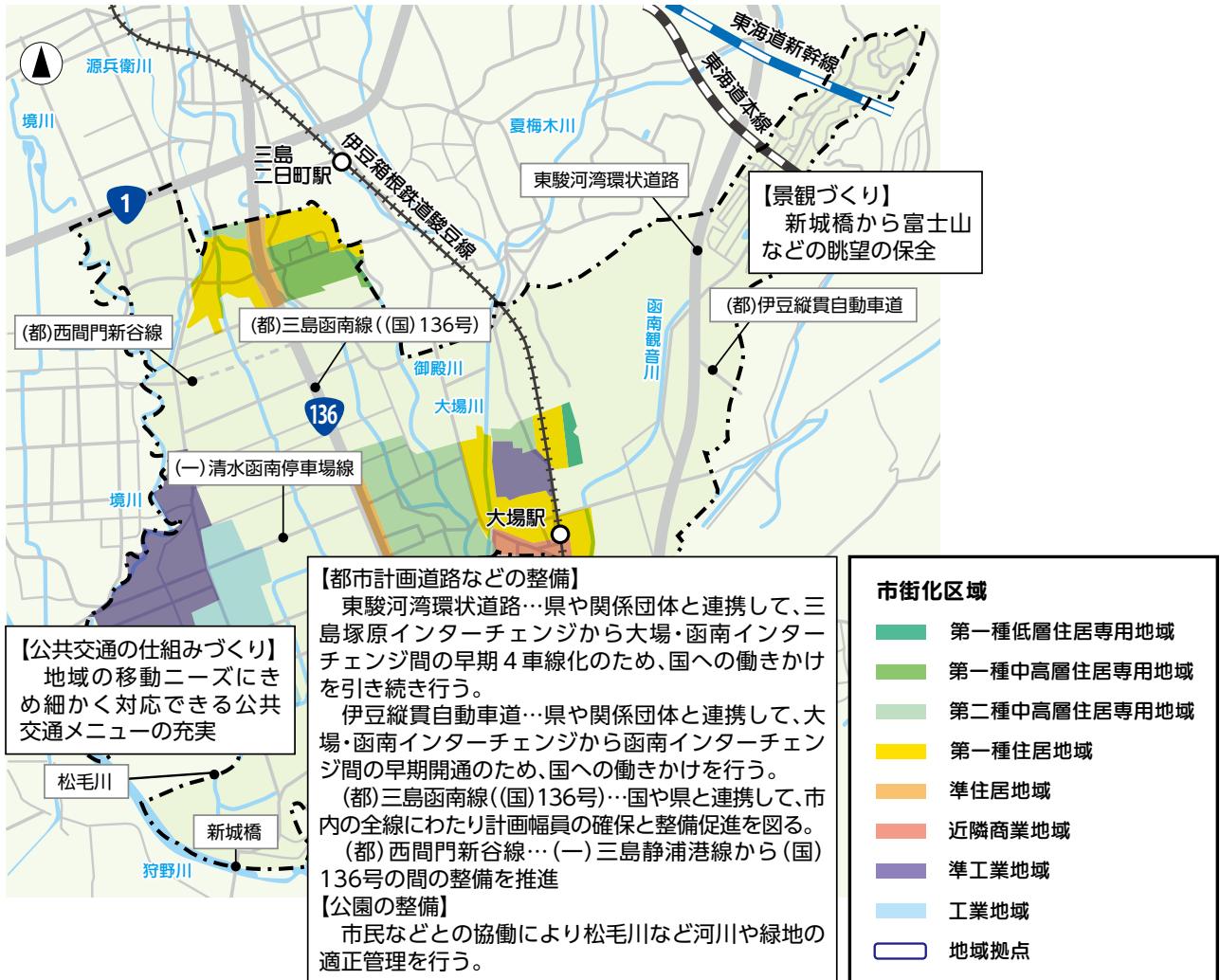
**特定課題⑤****景観形成・歴史まちづくりの推進****整備方針**

- ・美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組や景観計画等に基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- ・眺望地点（新城橋）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板等の設置を適正に規制・誘導するため、市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- ・大場、梅名、中島の各地区の「お天王さん」などの地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組を支援していきます。

**特定課題⑥****公共施設等総合管理計画の推進****整備方針**

- ・公共施設は、「三島市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行くことのできる位置への配置を検討し、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。

▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性 (市民意見)

	残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の農地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域の土地利用規制</li> <li>国道沿道の市街化調整区域</li> <li>住工混在地域</li> <li>大場駅周辺商店街</li> <li>市街化調整区域に展開する住宅のスプロール化</li> <li>耕作放棄地の土地利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ソフト産業等の工場集積</li> <li>工業団地の就業者用住宅団地</li> <li>計画的土地利用</li> </ul>
都市施設 道路・駐車場など		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内の狭い道路、橋、歩道、通学路など</li> <li>(一)清水函南停車場線、(一)三島静浦港線の交通混雑</li> <li>東西方向の道路交通</li> <li>(国)136号等の南北道路</li> <li>大場駅周辺の道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東西道路(玉川～清水町久米田その他)の整備</li> <li>(都)西間門新谷線の早期完成</li> <li>大場川東側南北道路</li> <li>大場橋周辺の川沿いの散歩道</li> <li>大場駅前駐車場</li> <li>御殿川沿いの遊歩道</li> <li>御殿川の中島橋から梅名橋までの間に歩行者と自転車用の橋</li> <li>松毛川の親水公園化</li> </ul>



		残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
都市施設	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>水と公園</li> <li>神社等の緑地空間の保全</li> <li>向山古墳群等の歴史遺産</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川、農業用水（親水化）</li> <li>長伏公園及び周辺の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特性を生かした公園</li> <li>中郷文化プラザ周辺の緑</li> <li>工場等企業の緑化</li> <li>河川改修による旧河川敷の公園化</li> <li>狩野川河川敷の有効活用</li> <li>境川下流部に遊水池を兼ねた湿地帯</li> </ul>
	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>御殿川流域の自然（植物、鳥、魚、自然地形）</li> <li>地域内の緑や川</li> <li>水辺の鳥、魚の生息環境</li> <li>松毛川流域の樹齢80年を超える樹木</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川の生態系配備の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然と共生できる水辺環境</li> <li>休耕田を活用した花づくり</li> <li>農業用水路に沿った散歩道</li> </ul>
都市環境	都市防災			<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震防火水槽の増設</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちから見える富士山景観の保全</li> <li>御園神明宮境内の市指定木</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水田の景観のための河川の整備と水資源の確保</li> </ul>	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>小字名の保存</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不規則な行政界</li> <li>水路の暗渠部の開渠化</li> <li>御園の日大グラウンドの活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道の早期整備</li> </ul>

■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の見直し（住工農の適正な配置）</li> <li>幹線道路の沿道の活用</li> <li>大場駅周辺の商業機能の低下</li> <li>地域内の住工混在、相互の環境悪化の改善</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>一方通行の採用など、狭あい道路への対策</li> <li>安全な通学路の確保</li> <li>生活道路の整備</li> <li>東駿河湾環状道路大場・函南インターチェンジへのアクセス道路の整備</li> <li>（一）清水函南停車場線、（一）三島静浦港線、市道大場1号線の混雑緩和</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>温水池の活用</li> <li>歴史資産の活用</li> <li>身近な公園の不足</li> <li>運動公園や広場の整備</li> <li>緑の創造</li> <li>地域の特性を活かした公園の整備</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の河川の自然環境の保全</li> <li>自然環境との共生と安全性を考慮した河川整備</li> <li>水辺の生態系の復活</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震防火水槽の整備</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>富士山景観の保全</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道の早期整備</li> </ul>

次のとおり「取り組むべき施策の方向性」について整理します。

## 1 持続的発展に向けた基盤づくり

### (1) 三島駅南口周辺再整備

- ア 三島駅南口東街区では、市街地再開発事業等により、スマートウエルネスのまちづくりの一端を担う広域健康医療拠点として、健康づくり・医療・子育て支援・商業・住宅・交流といった多様な機能が集積した魅力ある災害に強い高次都市機能施設を地下水保全に配慮しつつ整備することで、市民生活の質の向上、交流人口の増加、にぎわいの創出につなげ、「健幸都市」の一層の進展を図ります。
- イ 三島駅南口西街区では、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が、ホテルとして整備されたことから、この施設を核とする良好な街区景観の形成を図ります。
- ウ 三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者動線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境等の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客等の一層の利便性向上を図ります。

### (2) 企業立地の推進

- ア 三ツ谷工業団地では、高規格幹線道路のインターチェンジ近接地としての特性を最大限に生かし、沿岸・都市部から高台・内陸部への移転や事業の集約を行う企業等に対応するための工業・物流団地の形成を推進します。
- イ 新型コロナウイルスの影響により企業のリモート会議やテレワークなど働く環境に変化が見られ、多様な働き方・働く場の確保への対応として、新幹線ひかり号で品川駅まで最短37分という利便性を生かした市内へのICT産業のサテライトオフィスの立地を支援します。
- ウ 新たな産業用地の創出などの検討を進めます。

### (3) 観光の振興

- ア 「三島市観光戦略アクションプラン」を更新し、戦略的かつ計画的に観光振興を図ります。
- イ 「三島市歴史的風致維持向上計画」に基づき、三嶋大社や楽寿館、梅御殿、三嶋暦師の館など歴史的・文化的に価値の高い建造物の修復や、市街地のせせらぎ、良好なまちなみ景観などの維持向上を図ることにより、「ウォーカブル」なまちづくりを目指し、中心市街地の観光振興を推進します。
- ウ 地域の重要な観光資源である箱根西麓・三島大吊橋や山中城跡の周辺を、観光振興を図るエリアとして位置づけ、観光資源に係る開発許可基準の適正な運用により、観光振興に資する施設の立地を促進します。
- エ 富士山や駿河湾などの眺望景観や地域の農産物等を生かして、さらなる観光客の取り込みを図ることで、箱根西麓の観光振興を推進します。

## 2 人口減少社会・超高齢社会への対応

- (1) 「三島市立地適正化計画」に基づき、市街地がコンパクト化した形状を維持している現況に加え、令和12年（2030年）においても現在の市街化区域における人口密度がおおむね40人/ha以上を保持できているという推計結果など市の特性をさらに維持・向上させていくために、各地域の拠点となる箇所には都市機能を、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」の形成を目指します。
- (2) 市民の住生活の質の向上や移住・定住対策など総合的に住宅施策を推進するため、「三島市住宅マスタープラン」に基づいた施策を進めるとともに、市民が安全で快適に暮らせる住環境の形成を目指し、総合的・効果的な空き家対策を推進するため、「三島市空き家等対策計画」に基づいた取組を推進します。
- (3) 「三島市公共施設等総合管理計画」に基づき、厳しい財政事情を踏まえ、今後も多額の費用が見込まれる公共施設の改修や建替え、道路や橋りょう、上下水道などのインフラの更新など、長寿命化を柱とした公共施設のマネジメントを適切に推進します。

### 3 中心市街地の活性化

- (1) 中心市街地において、水と緑と花にあふれるガーデンシティの形成を推進するため、市民、商店街等との協働・共創による沿道の美しい景観づくりを推進します。
- (2) 楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される良好な景観資源を生かしたスポット整備や、まちなみ修景を推進し、三嶋大社を訪れる観光客や三島駅利用者を中心市街地に誘導し、地域の活性化を目指します。
- (3) 「三島市まちなかりノベーション推進計画」の策定・推進により、魅力ある中心市街地の再構築を図ります。
- (4) 商業振興に加え、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するとともに、歩道などのバリアフリーや案内看板等のユニバーサルデザインの推進、歩車共存道の整備などにより、誰にもやさしい“歩いて楽しいまち”を目指します。

### 4 共創のまちづくりの推進

市民、地域、行政などの本市に関わるすべての人がこれからの三島を共に創り上げていくため、まちの魅力の再発見や発信力の強化など、市民や地域が主役となって創り上げる新しいまちづくりの実現に向け、意識の醸成を図ると共に、市民協働のまちづくりを一層推進します。



### 1 災害リスクを考慮した安全・安心なまちづくり

近年、自然災害の増加や甚大な被害が発生し、防災・減災対策を強化する重要性が益々高まっていることから、国・県と連携した河川整備やインフラの耐震化等のハード面での対策に加え、分かりやすい災害リスク情報の提供やこれを踏まえた土地利用の規制・誘導等のソフト面の対策を多重的に講じることで、安全・安心で持続可能なまちづくりを進める必要があります。

### 2 持続的発展を実現するまちづくり

人口減少と超高齢社会が急速に進行していく中、すべての市民が充実した医療、保健・福祉サービスを受けることができる環境のもと、安心して子どもを産み育て、誰もが生涯を通じて心身共に健康で自立した生活を送り、地域社会に積極的に参加し、活躍できるまちづくりが必要です。

また、せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすい生活環境の実現や、財政面及び経済面で持続可能な都市経営が求められています。

このため、市内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集約・誘導し、それらを公共交通でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進め、地域経済の活性化や生活利便性の維持・向上を図る必要があります。

中心市街地においては高次都市機能の集積を重点的に推進し、広域主要幹線道路沿線等においては産業集積を図るとともに、市全域においてスマートシティの実現に向けた取組を加速化することで、都市の持続的発展につなげていきます。

合わせて、所有者不明土地・低未利用土地の発生を抑制するため、国における法制度の見直し等の動きを踏まえ適切に対応していく必要があります。

### 3 美しく品格ある都市形成に向けたまちづくり

鉄道・幹線道路などの交通利便性を活かした都市的土地利用と、豊かな自然や農地を保全する自然的土地利用が調和する、美しく品格ある都市形成が求められています。

中心市街地では、市民の身近な憩いの場として親しまれているせせらぎや豊かな緑の維持保全を図りながら、効率的かつ合理的な土地利用を促進していく必要があります。

箱根西麓地域では、優良農地や良好な森林地域を維持・保全・育成し、営農営林環境の向上、自然環境・水源かん養機能・生物多様性の保全等に努めることを前提とした上で、富士山・駿河湾等の良好な景観や史跡・名勝及び歴史的風致等、地域特有の観光資源を活用した観光・レクリエーション施設の集積を適切に誘導していく必要があります。

### あ行

#### ■ IoT (アイ・オー・ティー)

Internet of Thingsの略で、物のインターネットと言われ、人を問わず物が自動的にインターネットと繋がる技術。

#### ■ IC (アイ・シー) カード

情報の記録や演算をするための集積回路 (ICチップ) を埋め込んだカードのことで、交通系ICカード、ICチップ付きクレジットカードやICキャッシュカードなどの種類がある。

#### ■ ICT (アイ・シー・ティー)

Information and Communication Technology (情報通信技術) の略で、通信技術を使って人とインターネット、人と人がつながる技術。

#### ■ 移動等円滑化基本構想

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき、駅や官公庁施設、医療・福祉・文化施設など、高齢者や身体に障がいのある方をはじめ多くの人々が日常生活で利用する施設や移動経路のバリアフリー化を重点的・一体的に進めていく構想のことをいい、本市では平成20年 (2008年) に「三島市移動等円滑化基本構想」を策定した。

#### ■ 雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯めたり地下に浸透させたりして、下水道・河川への雨水流出量を抑制する施設。公園や駐車場などの地表面に貯留するタイプと、建物の地下に貯留するタイプがある。

#### ■ AI (エーアイ)

artificial intelligence (人工知能) の略で、コンピュータを使って、学習・推論・判断など人間の知能のはたらきを人工的に実現したもの。

#### ■ SDGs (エスディー・ジーズ)

国連が掲げた国際社会全体で2030年までに達成するよう定めた持続可能な社会を創るための開発目標。17の目標と169のターゲットから成る。

#### ■ 延焼遮断帯

災害発生時における火災の延焼を遮断し、避難路や緊急輸送路を確保する役割を果たす不燃空間をいう。都市計画道路の整備や沿道の建築物の不燃化などを組み合わせることにより構成される。

#### ■ 屋外広告物誘導整備地区

三島市屋外広告物条例の規定に基づき、地域または場所の特性に応じ、特に良好な景観を形成し、または風致の維持を図ることが必要であると認められる区域で、屋外広告物の掲出などに対し、特に規制を行う地区。

### か行

#### ■ ガーデンシティみしま

「花」という癒しの彩りで三島の魅力を高め、観光振興や商業振興及び地域の活性化につなげ、誰もが「住みたい、訪れたい」と感じてもらえるまちづくりを市民の理解と参加により協働で進めていく取組。

#### ■ キャッシュレス決済

クレジットカードや電子マネー、口座振替を利用して、紙幣・硬貨といった現金を使わずに支払い・受け取りを行う決済方法。

#### ■ 共同溝

毎日の生活に欠かせない電話、電気、上・下水道などのライフラインのうち、電話局間、変電所間、浄水場間などを結ぶ主要な幹線を収容する施設。

共同溝を整備することにより、道路の掘り返し工事の防止、地震災害に強いまちづくり、ライフラインの安全性の確保、工事渋滞の軽減、環境の保全が図られる。

## ■清住緑地

市街地の中にありながらも湧水や多様な動植物が生育する豊かな自然環境に囲まれた場所。平成30年（2018年）には伊豆半島ジオパークの一部として、ユネスコ世界ジオパークに認定。

## ■景観計画

平成16年（2004年）に景観そのものの整備、保全を目的とした、わが国で初めての総合的な法律である景観法が制定され、都道府県知事の同意を得て景観行政団体となった市町村は、良好な景観形成の推進のため、景観形成の実施計画書となる「景観計画」を定めることができることとされている。

本市では、平成12年（2000年）に景観法に先駆け、都市景観条例を制定し、いち早く景観行政を推進しているが、平成18年（2006年）に景観行政団体となったことにより、平成21年（2009年）に「三島市景観計画」を策定し、良好な景観の形成に関する方針、景観形成基準などについて定めている。

## ■健幸都市

個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営む都市。本市では、健幸をまちづくりの中核に位置づけ、保健・医療分野だけで個々人の健康増進を図るのではなく、生活環境や地域社会、学校や企業など、あらゆる分野を視野に入れた取組により、都市そのものを健康にすることで、市民が自然に健康で豊かになれる都市を構築する取組「スマートウエルネス構想」を推進し健幸都市の実現を目指している。

## ■建築協定

建築基準法に基づき、市町村等が条例で定める区域内において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置を定める土地所有者等の自主的協定をいう。協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容に拘束される。建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員の合意に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要となる。

## ■公共施設等総合管理計画

人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することを目的として行政が定める計画。本市では、平成28年（2016年）に策定、令和2年（2020年）に改定している。

## ■工業団地

一定の区画の土地を工業用地（工業地）として整備し、工場や倉庫を計画的に立地させた地域。

## ■高度地区

用途地域内において、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区をいう。

## ■コミュニティバス

生活の移動手段を確保するため、路線バスが運行していない公共交通空白地域を中心に運行するバス。

## ■コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む都市において、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの生活機能を確認し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。

## さ行

### ■サイクルツーリズム

自転車を活用した観光の総称。

### ■再生可能エネルギー

石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など、自然界に常に存在するエネルギー。

### ■サテライトオフィス

企業本社や、官公庁・団体の本庁舎・本部から離れた場所に設置されたオフィス。

### ■産官学民

産業界（民間企業）、官公庁（国・地方自治体）、学校（教育・研究機関）、民間（地域住民・NPO）

の四者。

### ■市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

### ■社会資本整備総合交付金制度

国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年（2010年）に創設された。本市では令和3年（2021年）11月現在、10個の整備計画を策定しており、この計画に基づき交付金を活用した事業を実施している。

### ■循環型社会

有限である資源を効率的に利用するとともに再生産を行って、持続可能な形で循環させながら利用していく社会。

### ■新型コロナウイルス

令和元年（2019年）12月以降、中国の湖北省武漢市で病原体不明の肺炎が急増し、のちに新型コロナウイルス（COVID-19）感染症と判明。中国から世界各地に感染が拡大した。

### ■水源のかん養

森林の土壌が降水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させる機能。また、雨水が森林土壌を通過することにより、水質が浄化される。

### ■ストックマネジメント計画

長期的な視点で施設全体の今後の老朽化の進展状況を考慮し、最適な施設の改築計画を定めた計画。

### ■スプロール化

市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

### ■スマートウェルネスみしま

まちづくり全体に“健幸”という視点を取り入れ、将来にわたり人とまちを健康で幸せにしていこうという市の事業。

### ■せせらぎルート

市の中心市街地にある歴史や文化・水辺や緑の自然環境を散歩できる回遊ルート。

### ■Society5.0

サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会。

### ■ゾーン30

区域（ゾーン）を定めて最高速度30キロメートル毎時の速度規制を実施し、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせてゾーン内における速度抑制やゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制などを図る生活道路対策。

## た行

### ■脱炭素社会

太陽光やバイオマスなどの再生可能エネルギーの利用を進めるなど、社会全体を低炭素化する努力を続けた結果としてもたらされる持続可能な世の中。

### ■地域公共交通網形成計画・地域公共交通計画

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく計画で、地域公共交通の現状・問題点、課題の整理を踏まえて、公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させることを目的に、地域全体の公共交通のあり方、住民・交通事業者・行政の役割を定めるもの。

地域公共交通計画は、従来の地域公共交通網形成計画に対し対象や内容、位置付け、実効性確保のそれぞれの面で拡充させ、新たな計画とすることで、地域交通に関する各種の取組を更に促進していくことを目的としている。

本市では、平成30年（2018年）に「三島市地域公共交通網形成計画」を策定した。



## ■ 地区計画

都市計画法に基づき、比較的小規模の地区を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる。

地区計画の内容は、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と「地区整備計画」の2つの部分から構成されている。地区計画制度は、大都市近郊におけるミニ開発や無秩序な市街化を防ぎ、良好な市街地の環境を形成し、保全するために昭和56年（1981年）に設けられた。平成18年（2006年）の都市計画法改正で、市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止になったことにより、同区域内の相当規模の開発については、地区計画に定められた内容に適合する場合は許可基準となった。

## ■ 中高層建築物紛争予防調整条例

中高層建築物の建築計画に関し、開発事業者と地域住民とのトラブルを予防・調整することで、良好な居住環境の形成が行われるように、建築計画の事前公開や紛争が起きた場合のあっせんや調停などに関する条例。

## ■ テレワーク

情報通信技術（ICT）を活用し、時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く形態。

## ■ 都市計画提案制度

都市計画法の規定に基づき、土地所有者やまちづくりNPOなどが、土地所有者などの3分の2以上の同意を得ることや、その他の条件を満たすことにより、市町村または都道府県に対し都市計画の決定または変更について提案できる制度。

## は行

### ■ パーク・アンド・ライド駐車場

公共輸送機関を優先的に利用し、近郊居住者の利便性の向上や都市部への自動車の流入の抑制を図り、さらに公共的輸送機関の効率的な利用を目的とした駐車場のこと。

### ■ パーソントリップ調査

どのような人が、いつ、どこからどこへ、何の目的で、どのような交通手段で移動したかについて調査し、平日1日の全ての動きをとらえる交通実態調査。

総合的な将来交通計画・マスタープランを策定することや都市交通における個別課題への対応などに役立てることを目的に実施する。

### ■ ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

### ■ バスロケーションシステム

バスの位置情報をGPS車載器などでリアルタイムに把握することにより、バスの現在位置・運行状況・遅れ情報等の提供を行うシステム。

### ■ バリアフリー

障がいのある人が社会生活をしていく上で物理的、心理的となる障壁（バリア）を除去する考え方。

### ■ PFI（ピーエフアイ）

Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

### ■ PPP（ピーピーピー）

Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う事業計画。PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。

### ■ ファシリティ・マネジメント

社会環境の変化や地域特性に応じた適切な公共サービスの提供と安定した財政運営を両立させるために、地方公共団体等が保有し、または借り上げている全公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ総括的に、財政運営と連動させながら企画、管理及び利活用する仕組み。

## ■ファルマバレープロジェクト

「健康増進・疾病克服」、「県民の経済基盤確立」を両輪に、世界レベルの研究開発を進め、県民の健康増進と健康関連産業の集積を図り、特色ある地域の発展を実現するという静岡県の構想。

## ■ブランド化

他の商品と差別化することを意図した名称やデザインなどのこと。

## ■放課後児童クラブ

児童福祉法における「放課後児童健全育成事業」の通称。保護者が就労、疾病、介護等により昼間家庭での養育ができない子どもを対象として預かり、放課後の時間帯において適切な遊びや生活の場を提供し、健全育成を図るもの。

## ■防災マップ

地震や河川の氾濫などの自然災害が発生した場合に、住民が素早く安全な場所に避難するために必要な情報を示した地図。

## ■ホスピス

がんなどの末期患者の身体的苦痛を軽減し、残された時間を充実して生きることを可能とさせるとともに、心静かに死に臨み得るよう幅の広い介護に努めるための施設。また、そのような活動。家族もホスピスの対象に含まれる。

## ま行

### ■三島駅周辺グランドデザイン

平成24年（2012年）に三島駅周辺のまちづくりのイメージを示し、その方向性を明らかにすると同時に、各重要なプロジェクトの将来の方向性まで導き出すものとして策定された。

### ■三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画

効果的・効率的に自動車・自転車・歩行者の安全・安心な通行空間の整備を形成する事を目的にした計画。本市では、令和2年（2020年）6月に策定。

### ■みしまジュニアスポーツアカデミー

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催決定を契機に発足。世界の舞台で活躍できる若い才能を発掘し、各種トレーニングで能力の向上を図りながらさまざまな競技体験を経て適性種目を見いだすことで将来のトップアスリートへ育成するもの。

### ■三島スカイウォーク

平成27年（2015年）12月にオープンした、日本一の大吊橋（全長400m）で、「日本一高い富士山、日本一深い駿河湾、日本一長い三島スカイウォーク」の3つの日本一を一度に楽しめる。

### ■“水の郷”構想整備計画

JR 三島駅から柿田川公園の間に点在する水と緑のオープンスペースを結びつけ、より豊かに活用するために平成29年（2017年）9月に公表した「“水の郷”構想」に基づき、清住緑地・丸池周辺の整備方針を示した計画。

### ■無形民俗文化財

生業、信仰、年中行事等に関する風俗慣習、民俗芸能、民俗技術とこれらに用いられる衣服、器具、家屋等、人々が日常生活のなかで生み出し継承してきた無形の伝承で、人々の生活の推移を示すもの。

### ■モール

ロンドンでは、古くよりバッキンガム宮殿前の両側の公園に囲まれた並木道をThe Mallと呼んでいる。このように、もともとは大型の並木道や緑陰道を指したが、最近は、ショッピング・モール（買物広場）を指すことが多い。アメリカでは、寂れた伝統的商店街の活性化を図るため、自動車の乗入れを禁止し、公園化を図ることによって、都心部の荒廃を防いでいる。さらにショッピングセンター屋内に緑や水のある環境を持つホールや通路を創った場合も、しばしばモールと呼ばれる。

## や行

### ■ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいように都市や生活環境を整備するという考え方。

## ら行

### ■ ライフスタイル

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

### ■ ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階をいい、家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

### ■ ライフライン

電気、ガス、水道、電話、インターネットなどの通信設備、鉄道などの物流機関など、都市機能を維持し人々が日常生活を送る上でなくてはならない設備のこと。

### ■ 立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づく計画で、都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランで、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市の都市計画マスタープランの一部と見なされる。

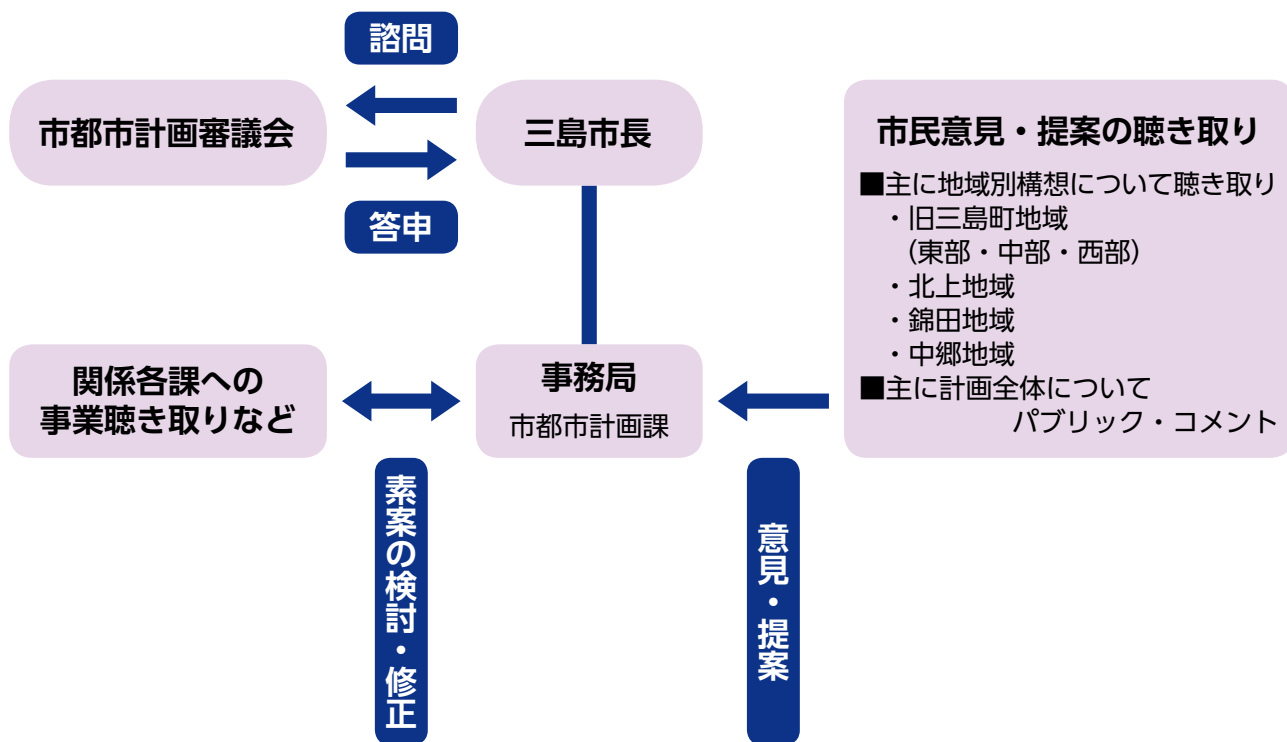
立地適正化計画で定める居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域をいう。

また、都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活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区域をいう。

本市では、令和元年（2019年）に「三島市立地適正化計画」を策定した。

### ■ 歴史的風致

歴史及び伝統を反映したお祭りなどの市民の活動と、歴史上価値の高い建造物とが一体となって形成された良好なまちなみ環境をいう。





---

## 第3次三島市都市計画マスタープラン

---

三島市計画まちづくり部都市計画課

静岡県三島市北田町4-47

令和4年1月策定(令和7年2月改定)

---