

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	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

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方策（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。

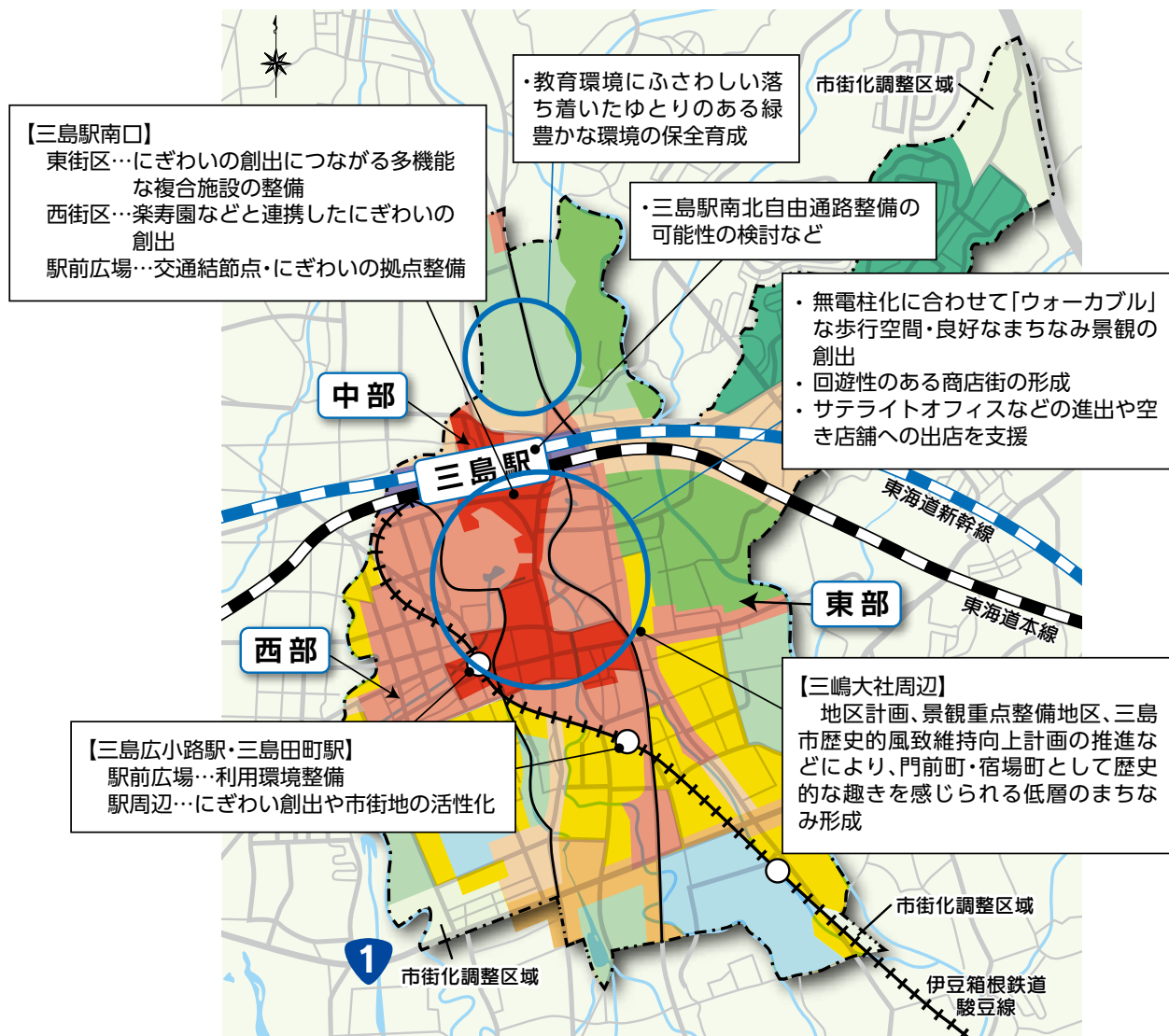
3 歩いて楽しいまちづくり

- ・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。

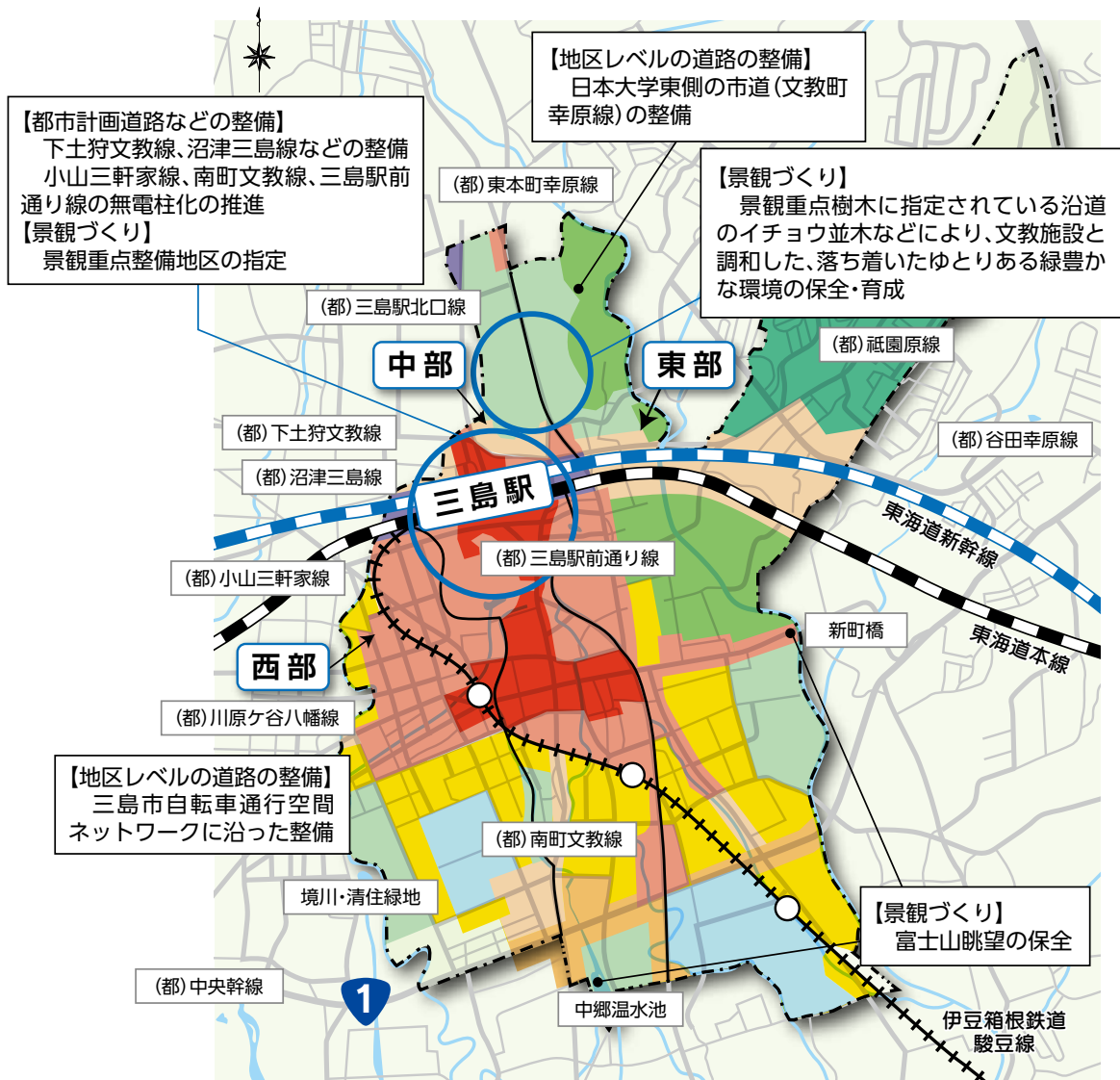
特定課題⑥

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

■地域の課題 (市民意見)

		地域の課題
土地 利用		<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・駅周辺のにぎわいづくり ・中心市街地の空洞化対策 ・中高層建築物と低層建築物のルールづくり ・三島駅北口周辺の道路整備 ・空き家、空き地及び空き店舗対策
都市 施設	道路・ 駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> ・交通渋滞の解消 (中心市街地の通過交通排除と交通規制) ・まちの玄関口としての駅機能の向上 ・既存駐車場の利用促進 ・公共交通の利用促進 ・生活道路の整備 ・歩道整備とユニバーサルデザインの推進 ・歩行者・自転車優先の道路整備 ・中心市街地の駐車場の確保 ・三島駅南北自由通路の設置
	公園・ 緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と公園の拡充・整備・定期的な除草や樹木の剪定など ・高齢者や子供が安心して集える公園・広場
都市 環境	自然 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・湧水と水辺の緑の環境保全 ・水辺と歴史・文化的遺産のネットワーク形成 ・歴史、文化資産の保全・活用
	都市 防災	<ul style="list-style-type: none"> ・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)
	景 観	<ul style="list-style-type: none"> ・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)
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設の配置 (老人ホーム、病院、市営住宅など) ・旧町名の継承 ・地域おこし協力隊などを活用した空き家対策

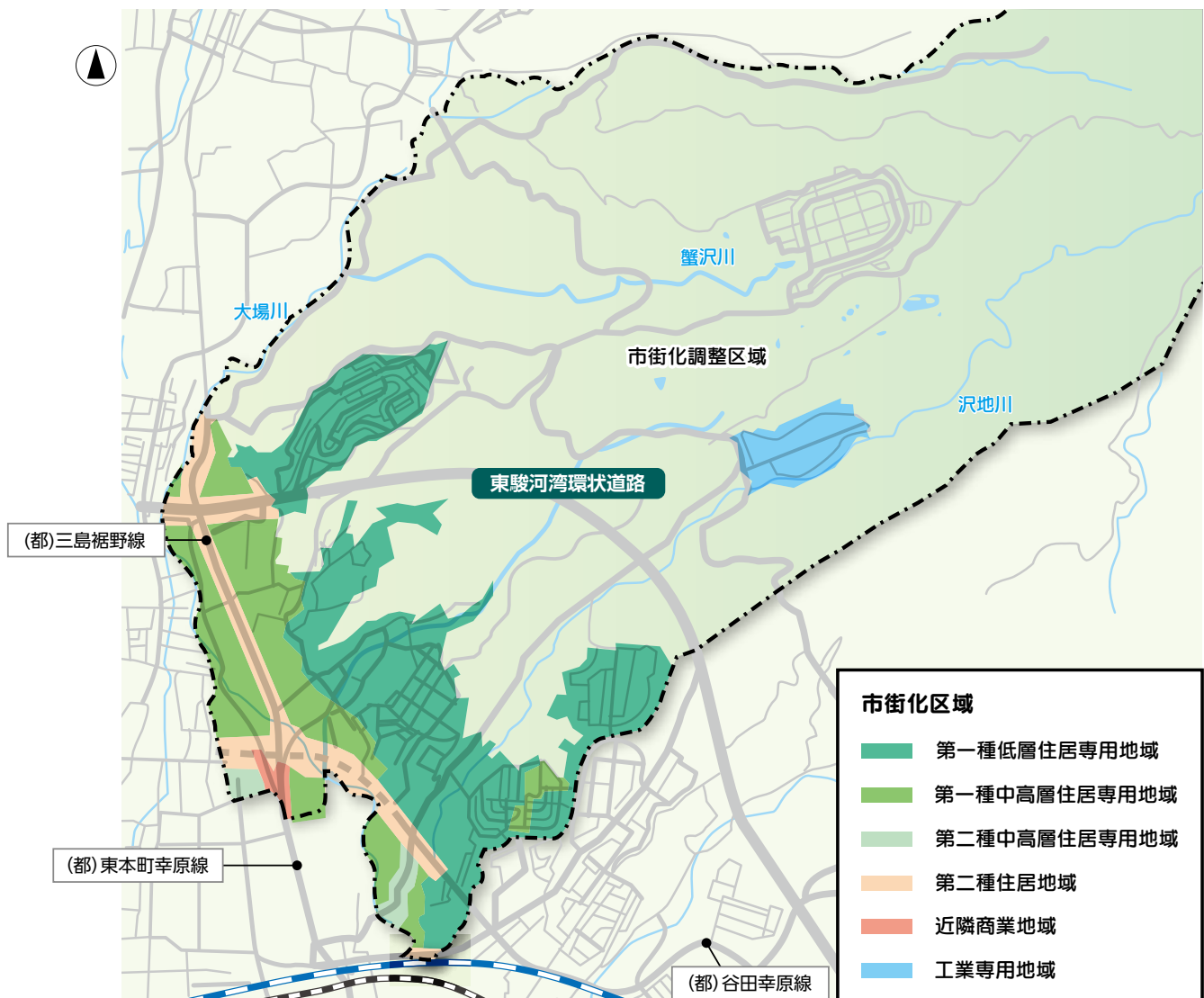
②北上地域

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。

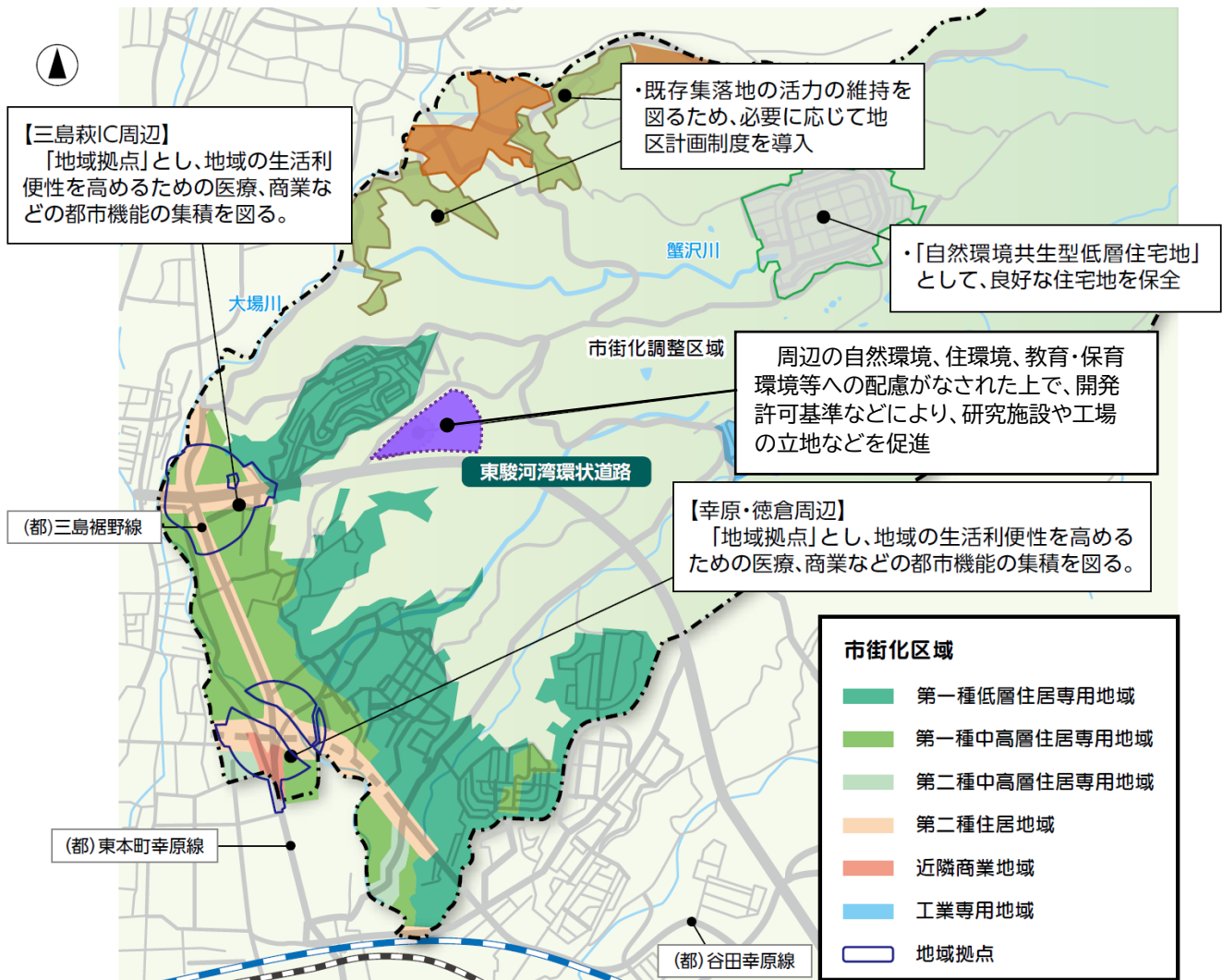
4 沿道型商業・業務地の土地利用

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

■地域の課題 (市民意見)

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

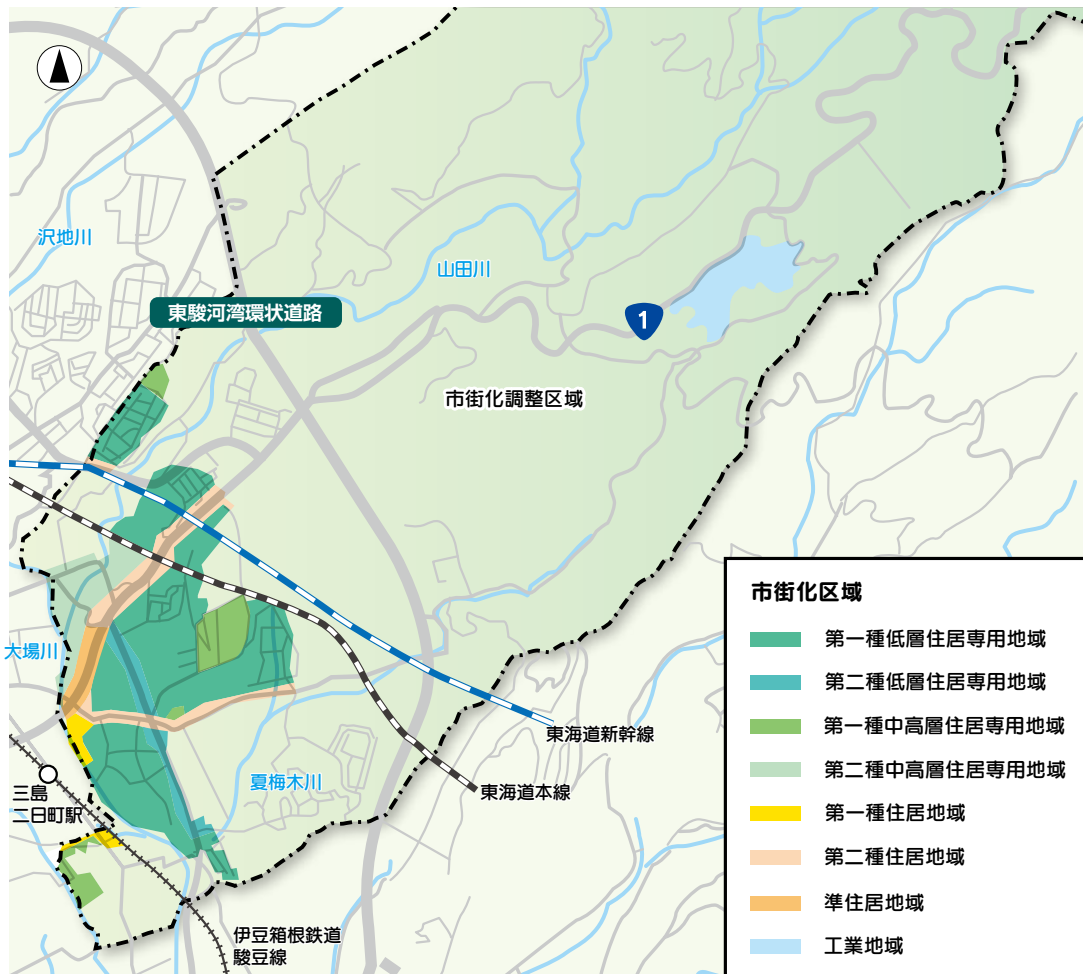
③ 錦田地域

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

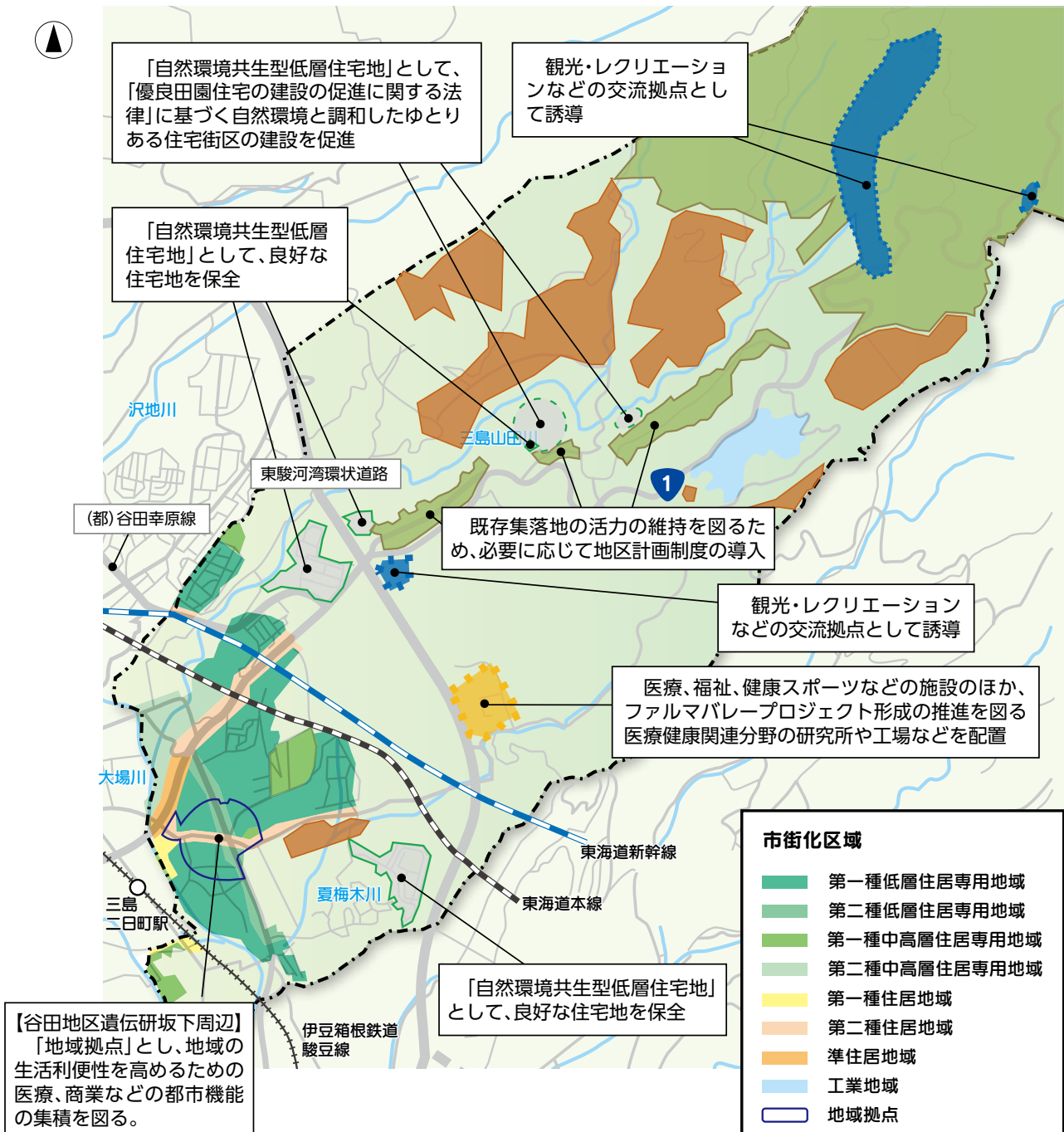
- ・（国）1号沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。

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。

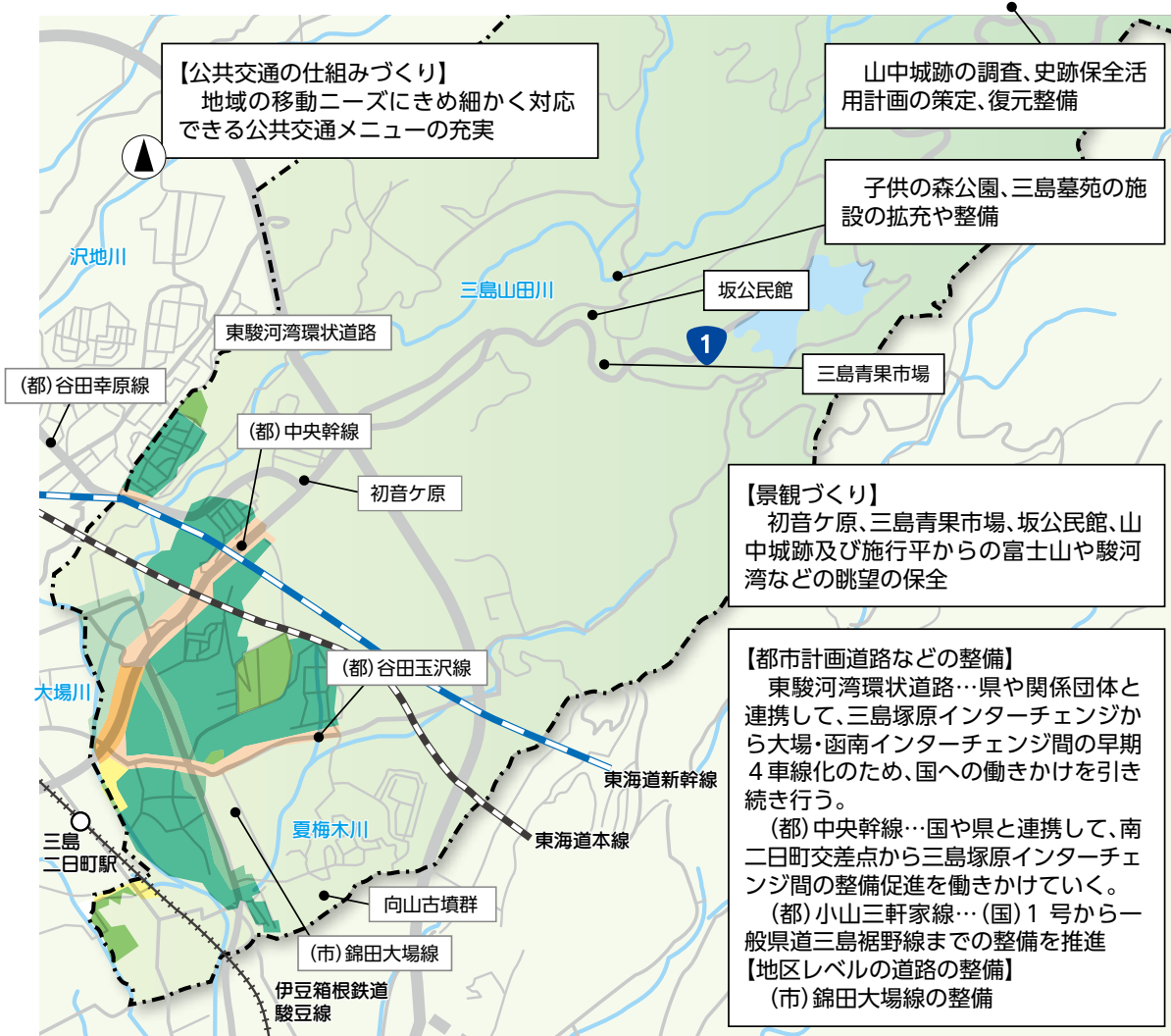
特定課題⑤**景観形成・歴史まちづくりの推進****整備方針**

- ・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"> 里山を生かした農村景観 	<ul style="list-style-type: none"> 耕作放棄地 耕作の難しい狭あい傾斜の多い農地区画 三島スカイウォーク周辺の渋滞 空き家 不適切な山地の開発 	<ul style="list-style-type: none"> 農住都市 農家レストランやカフェ バイオなどの新規農業 体験型農園や市民農園 研究開発型企業や大学 民間開発の誘導による基盤整備 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
都市施設 道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> 箱根旧街道 山中地区の旧葎山街道 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の狭い道路、危険な歩道など (国) 1号沿いの雑草 三島総合病院へのアクセス 夏梅木、錦が丘から県道三ツ谷谷田線までの道路の整備 三島山田川沿いの道路及び遊歩道の整備 老朽化している道路 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) (国) 1号で分断された箱根旧街道の安全な横断 	<ul style="list-style-type: none"> 街路樹 感应式信号機や陸橋の設置((国) 1号(山中新田付近)) ガードレール 自転車専用道路 遊歩道(花街道など)に休憩施設 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) 箱根旧街道の観光客(ハイキング)のための駐車場 西間門~新谷~竹倉間を結ぶ道路 箱根西麓の観光ルート

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

■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> 地域内の農地の保全 空き家対策 地域の人口増加 計画的土地利用の推進 耕作放棄地の有効活用（スマート農業） 農住都市の整備推進（既存集落地の人口増加対策） 観光型農業への転換 研究施設や大学の誘致 山中城跡周辺の観光拠点化 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
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> 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） 三島総合病院へのアクセスの改善 箱根西麓のハイキングコース、遊歩道の整備 箱根旧街道の観光客（ハイキング）のための駐車場整備
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 公園や緑地の適正管理
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> 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 河川の水質改善 農村景観の保全
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> 水害対策 災害に強い地域づくり 災害時避難地の確保 災害時における貯水施設の整備
	景観	<ul style="list-style-type: none"> 遺伝研前の桜並木の保全 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 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 箱根山麓などの景観の保全
その他		<ul style="list-style-type: none"> 用水路の整備（必要に応じて用水路の暗渠化） 三島山田川の護岸整備 下水道の早期整備 温泉、古墳、河川などの地域特性を生かした施設整備 健康、福祉、医療施設の整備 錦田文化プラザの新設（錦田公民館の建て替え）

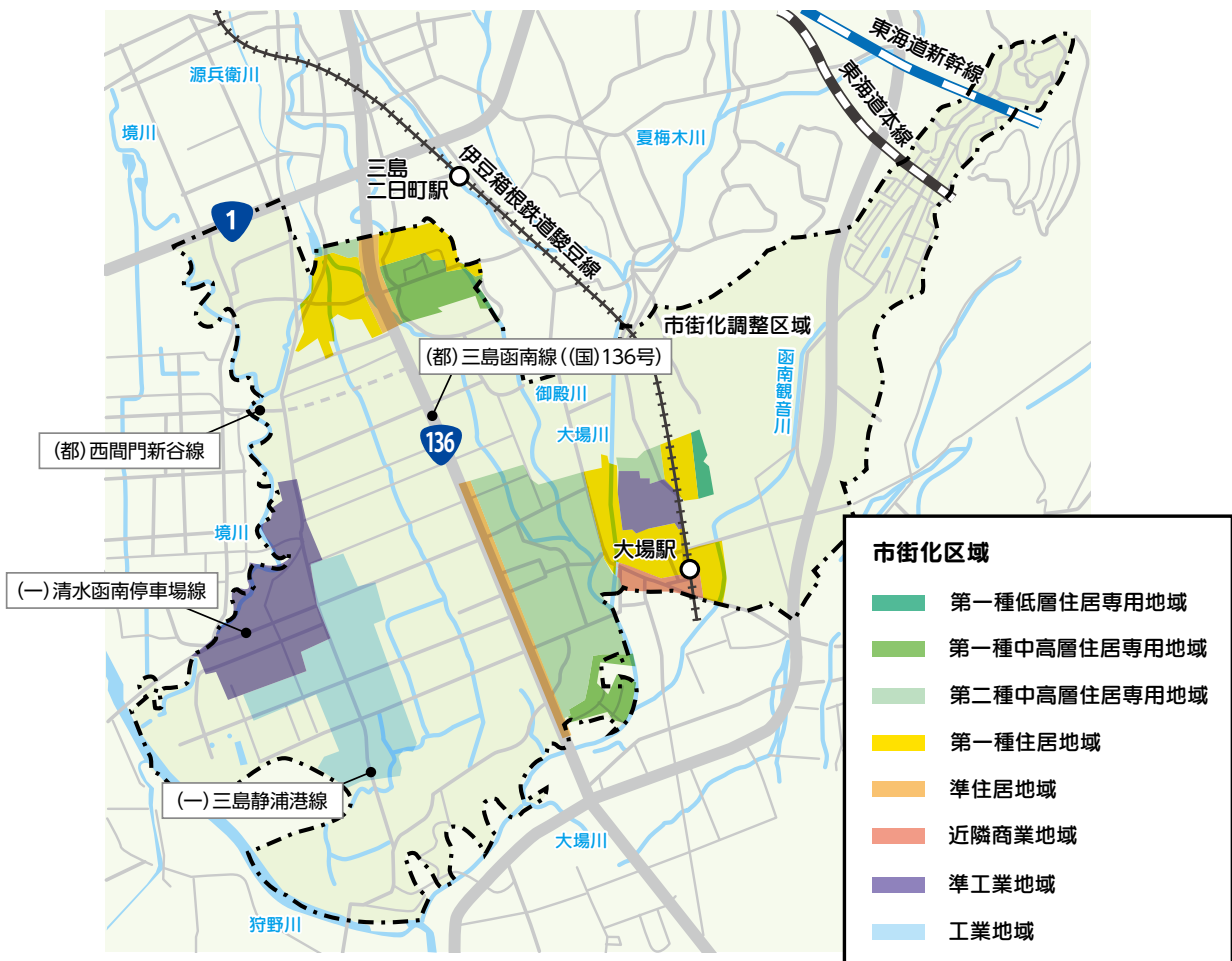
4 中郷地域

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。



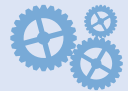
ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



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。

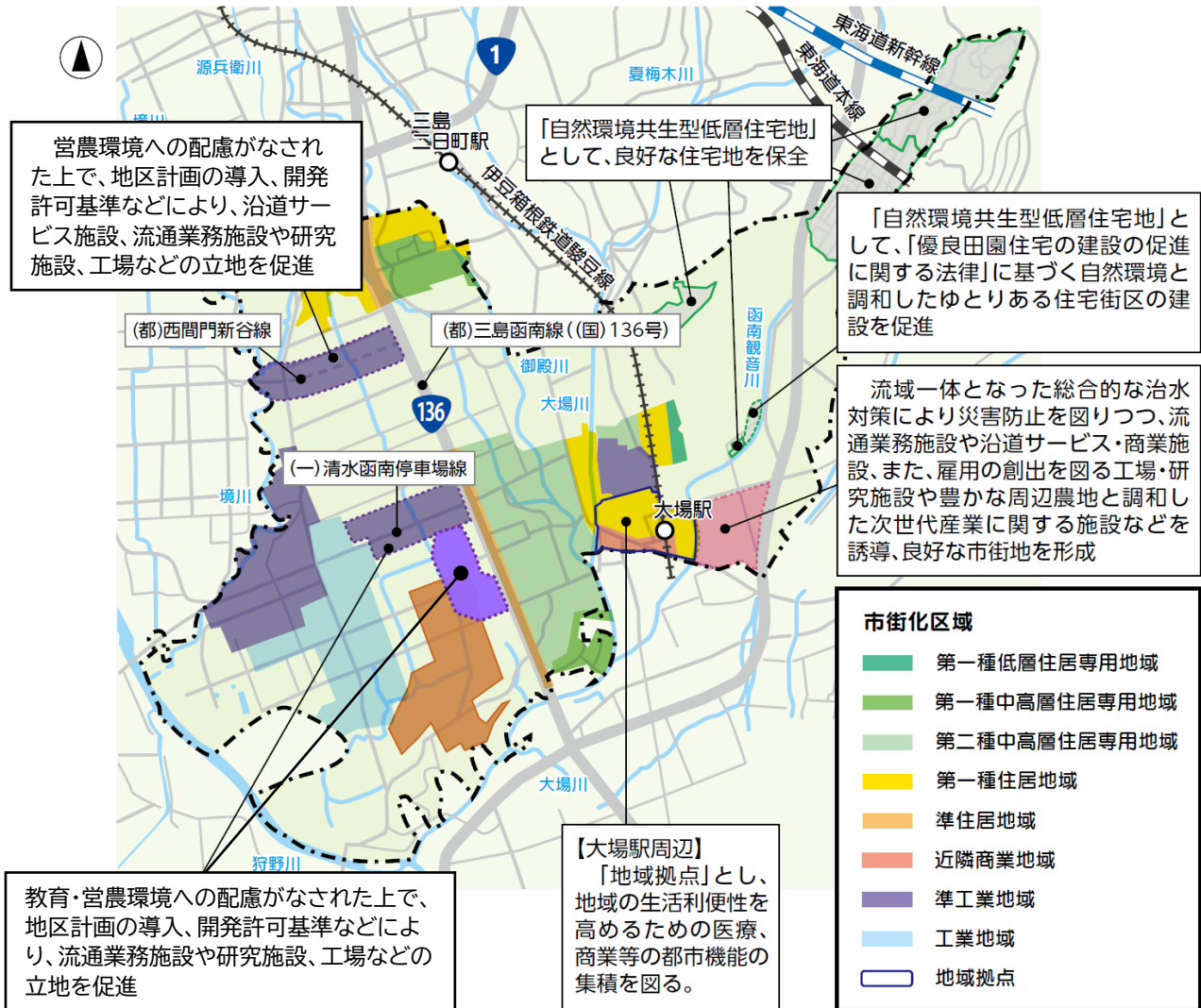
4 沿道型商業・業務地の土地利用

- ・（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。

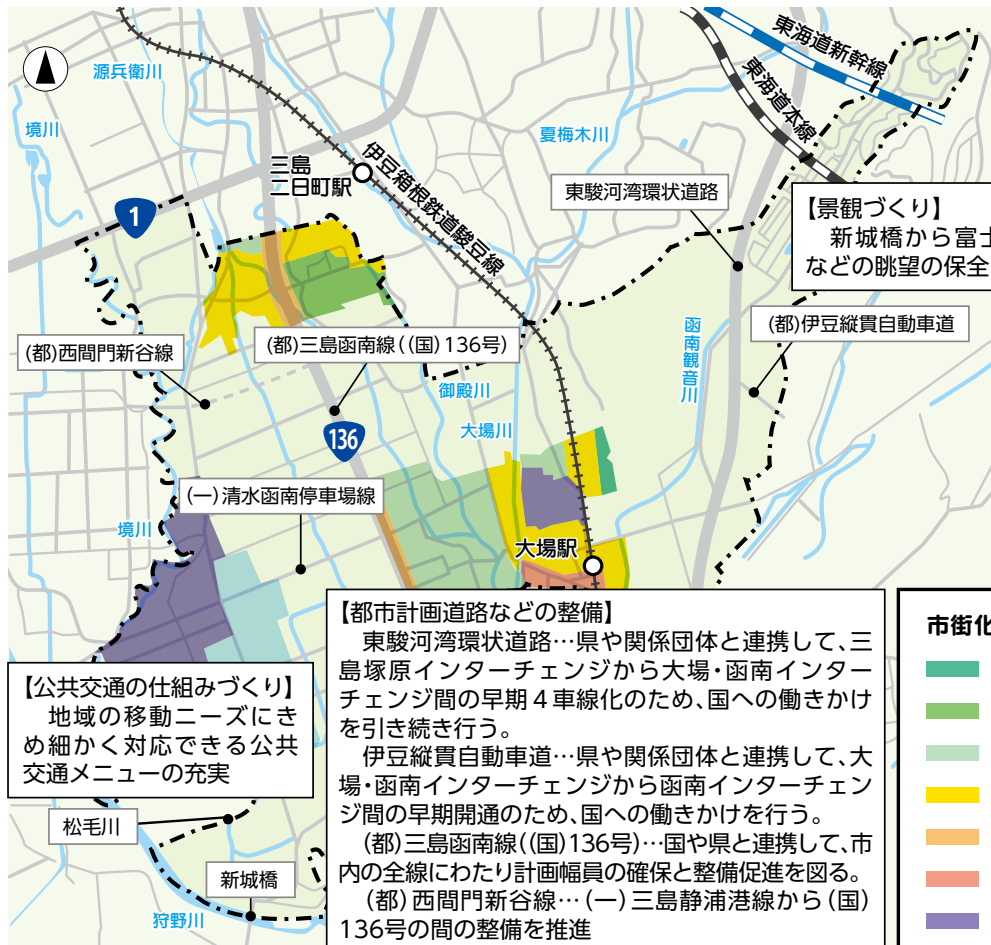
特定課題⑤**景観形成・歴史まちづくりの推進****整備方針**

- ・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



【公共交通の仕組みづくり】
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

【都市計画道路などの整備】
東駿河湾環状道路…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、国への働きかけを引き続き行う。
伊豆縦貫自動車道…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、国への働きかけを行う。
(都)三島函南線((国)136号)…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る。
(都)西間門新谷線…(一)三島静浦港線から(国)136号の間の整備を推進

【公園の整備】
市民などとの協働により松毛川など河川や緑地の適正管理を行う。

- 市街化区域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 地域拠点

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

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

■地域の課題（市民意見）

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