

「三島駅南口東街区再開発事業～事業の進捗状況について～」参考資料  
この資料は都市計画の決定・変更に係る説明資料の抜粋です。

## 三島駅南口東街区再開発事業に係る 都市計画決定・変更（原案）の説明

抜 粋



これより「三島駅南口東街区再開発事業に係る都市計画決定・変更（原案）」について説明させていただきます。

## まちづくりの目的と都市計画決定

- 都市計画決定は、市の**構想**（総合計画、スマートウェルネス構想）に即して、どのような街にしたいのか：まちづくりの**方針**（都市計画マスタープラン・グランドデザイン）を示し、土地利用や道路等の都市施設、再開発事業の実現のための**ルール**（建物の建て方等）を定めるもの

- ①用途地域の変更
- ②高度利用地区の決定
- ③第一種市街地再開発事業の決定
- ④**地区計画の変更**

＜平成8年に地区計画の方針にかかる都市計画は決定済み＞

- 南口周辺地区は、駅から至近距離にある利点を生かし**中心商業・業務地**として、**土地の高度利用を伴う高次都市機能施設の立地**が見込まれるため、広域交通結節点に相応しい都市機能と良好な市街地形成を図るとしている。

2

まず、まちづくりの目的と都市計画の決定です。

「都市計画決定」とは、総合計画や、「スマートウェルネスみしま」などの市の基本となる構想に即して、「どのような街にしたいのか」、すなわち「まちづくり」の方針である「都市計画マスタープラン」や「三島駅周辺グランドデザイン」に基づいて、土地利用、道路や公園といった都市施設、今回の市街地再開発事業などを実現するため、土地の使い方や建物の建て方、街並みについてのルールを定めていくものとなります。

今回の、三島駅南口東街区においては、①用途地域の変更、②高度利用地区の決定、③第一種市街地再開発事業の決定、④地区計画の変更の4件の都市計画を定めます。

このうち、④の地区計画につきましては、すでに平成8年に地区の方針を定めていて、「南口周辺地区は、駅から至近距離にある利点を生かし中心商業・業務地として、土地の高度利用を伴う高次都市機能施設の立地が見込まれるため、広域交通結節点に相応しい都市機能と良好な市街地形成を図る。」としています。

この内容としましては、三島駅南口周辺地区は、東海道線の主要駅かつ伊豆箱根鉄道駿豆線の起点であり、東海道新幹線の停車駅でもある三島駅のすぐそばというメリットを生かし、「中心商業・業務地」として、建築物の高層化を図り、地域の核となり、広域から人が集まるような商業、文化、観光、レクリエーション、交通などに関する都市の機能、いわゆる高次都市機能といいますが、これら高次都市機能施設の立地が見込まれるので、広域交通結節点に相応しい、良好な市街地を作ることを目指すとされています。

## まちづくりの目的と都市計画決定

### <構想>

- 様々な分野に健康の視点を取り入れるスマートウエルネス構想をまちづくりの中核に位置付け、**人も街も産業までも元気な健幸都市**を推進。
- 特に、広域交通の交通結節点である三島駅南口周辺を先導的に**まちづくりの目的を具現化**するスマートウエルネスシティのフロントに位置付ける。

### <都市計画の方針>

- 東街区は、東西街区の機能連携を図る中で、魅力ある都市機能を整備し、人が集まり、にぎわいをもたらす活力の拠点として、市民生活や文化の質の向上につなげ、**健幸都市の一層の進展**を図る地区として都市計画決定を行うもの。

3

市の構想につきましては、これまでも説明してきたとおりですが、あらゆる視点に「健康」の視点を探り入れて、「人も街も産業までもが元気で健康で幸せな都市」スマートウエルネスシティ構想を着実に進めてまいりました。

この考えは、先ほどの地区計画における地区の方針を踏まえて、平成24年3月に定めた「三島駅周辺グランドデザイン」において、広域交通の交通結節点である三島駅南口周辺を、先導的にまちづくりの目的を具現化する「スマートウエルネスシティのフロント」、つまりスマートウエルネスシティの象徴となる地区として位置付けており、合わせて、総合計画や都市計画マスタープランといった市の上位計画においても、東街区は、東西街区の機能連携を図る中で、魅力ある都市機能を整備し、人が集まり、にぎわいをもたらす活力の拠点として、市民生活や文化の質の向上につなげ、健幸都市の一層の進展を図る地区として位置付けたことから、今回都市計画決定を行うものです。

## 建ぺい率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。

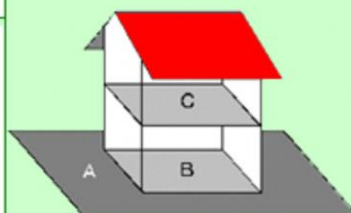
## 容積率とは

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

A=建築面積  
B=建築面積（1階部分の床面積）  
B+C=延べ面積（各階の床面積の合計）

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100\%$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (B+C)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100\%$$



8

※静岡県ホームページを参考により作成

これから、都市計画の内容の説明に入りますが、先程から、「建ぺい率」と「容積率」という用語が出てきていますので、あらかじめ簡単にこれら2つの用語について説明します。

まず、「建ぺい率」ですが、建ぺい率は、敷地面積に対する建築物の建築面積の割合を表したものです。

次に、「容積率」ですが、容積率は、敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合を表したものです。

## ①用途地域とは

- 土地利用の基本となるものであり、さまざまな地域の特性に合わせて建築物の用途の制限などを行うことにより、良好な都市の環境を意識した市街地づくりを図るものです。
- その土地にどのような建築物が建てられるかを定めたルールのことであり、現在は13の種類※が制度として設けられています。
  - 三島市では、13種類の用途地域のうち、「田園住居地域」を指定しておりません。

それでは、用途地域の変更についての説明に入ります。まずは、用途地域とは何かについて説明します。

用途地域とは、土地利用の基本となるものであり、さまざまな地域の特性に合わせて建築物の用途の制限などを行うことにより、良好な都市の環境を意識した市街地づくりを図るものです。

つまり、その土地にどのような建築物が建てられるかを定めたルールのことであり、現在は13の種類が制度として設けられています。

# ①用途地域とは

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>
<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p><b>準住居地域</b></p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

※三島市では、用途地域のうち、「田園住居地域」を指定していないことから、上記では「田園住居地域」について示していません。

国土交通省HPより

10

これは国土交通省のホームページより抜粋したものです。住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類に大きく分かれます。

先ほど13種類と申し上げましたが、ここではそのうち三島市で指定しております12種類を示しているものです。

## ①用途地域：商業地域とは

- にぎわいづくりや、土地の高度利用に最も当てはまる用途であり、例えば、都市の中心商業地、地域の核となる店舗、事務所等の集積を図る主要な鉄道駅周辺に定められることが多く、いわゆる中心市街地を形成することになります。
- また、都市の中心であることから、店舗が集まった商業ビルやマンションなどの需要があり、指定される建築物の容積率の最高限度も大きいことから、これらについては高層建築物の建築が可能になります。

11

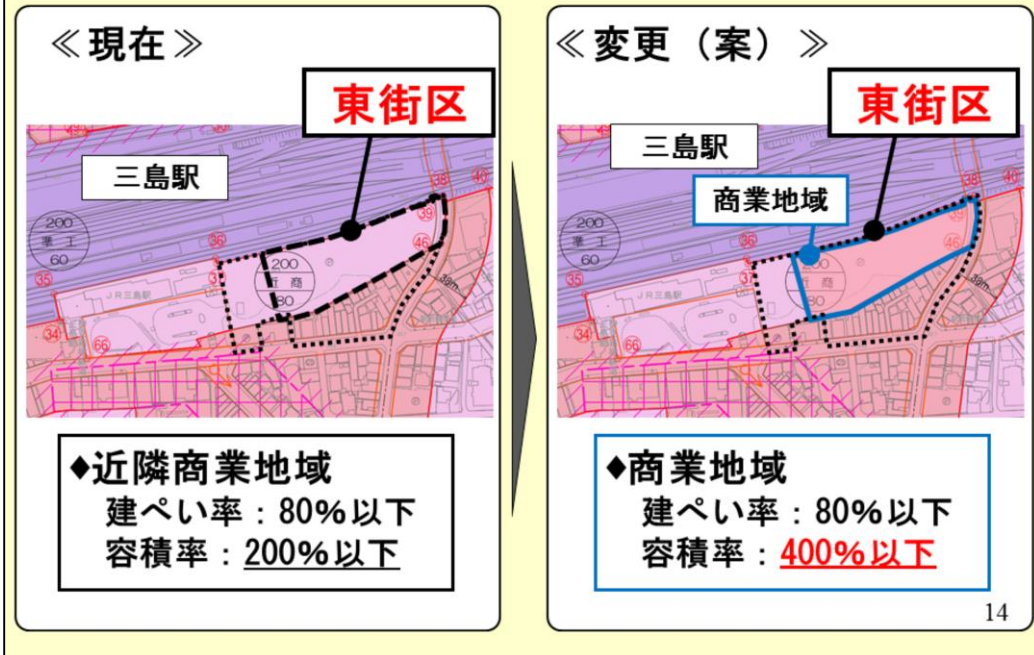
今回の用途地域の変更は、後ほど説明する市街地再開発事業を行う区域のうち約0.7haにおいて、現在、指定されている近隣商業地域を商業地域へと変更するものです。

ここで、商業地域について説明します。

商業地域とは、にぎわいづくりや、土地の高度利用に最も当てはまる用途地域であり、例えば、先ほど説明した都市の「中心商業・業務地」として、地域の核となる店舗や事務所などを集める目的で、主要な鉄道駅周辺に定められることが多く、いわゆる中心市街地を形成することになります。

また、都市の中心であることから、店舗が集まった商業ビルやマンションなどの需要があり、指定される建築物の容積率の最高限度も大きいことから、これらについては高層建築物の建築が可能になります。

# ①用途地域の変更(案)



今回の用途地域の変更は、市街地再開発事業による市街地整備が確実となったことから、この近隣商業地域で容積率の最高限度が200%となっている土地開発公社の駐車場区域のうち、市街地再開発事業に必要な東側の部分約0.7haを商業地域で容積率の最高限度を400%に変更しようとするものです。

この左側の«現在»の図でいいますと、黒色の太い点線で囲んだ部分について、用途地域が近隣商業地域で、容積率200%となっていますが、これを右側の«変更(案)»の青色で囲んだ部分、青色の実線は先ほどの黒色点線と同じですが、この部分を、商業地域で容積率の最大限度を400%にしようとするものです。

これにより、「中心商業・業務地」として、地域の核となる商業や企業オフィスなどを集めるとともに、容積率の最高限度を引き上げることで建築物の高層化、いわゆる土地の高度利用が可能になります。

なお、この青色の実線で囲んだ部分に隣接する西側の部分、いわゆる「事業用定期借地事業区域」につきましては、駅舎側からの景観上の配慮並びに事業計画として容積率の最大限度を400%まで緩和する必要がないことから、用途地域は近隣商業地域のままで変更しません。



## ②高度利用地区とは

- 用途地域が指定されている区域内で、建築物の敷地等の統合を進めて、小規模な建築物を抑えて敷地内に有効なオープンスペースを確保することで、土地の高度利用を促進していくという都市計画制度です。
- 例えば、重要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域で指定する地区となります。

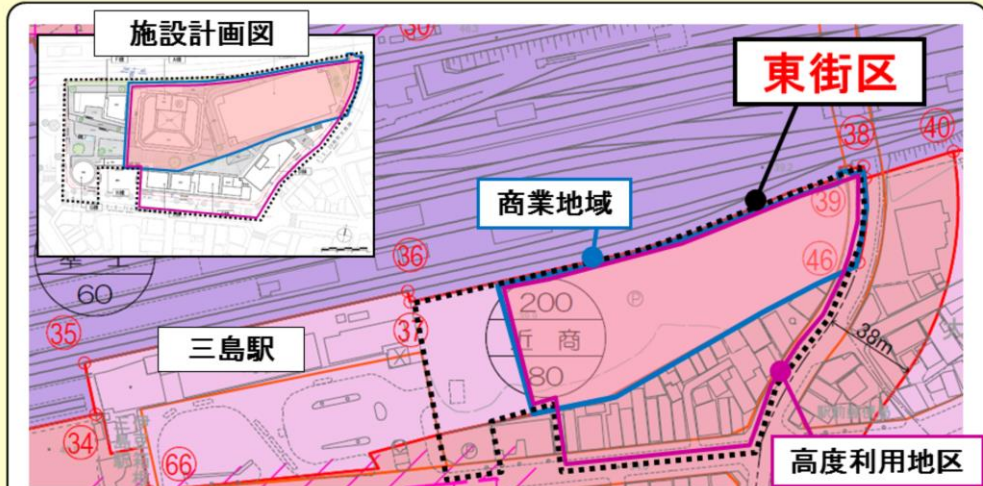
15

続きまして、高度利用地区について説明いたします。

高度利用地区とは、用途地域が指定されている区域内で、建築物の敷地等の統合を進め、小規模な建築物を抑えて敷地内に有効に使用できるオープンスペースを確保することで、先ほど申し上げた建築物の高層化、すなわち土地の高度利用を促進していくという都市計画制度です。

例えば、今回の三島駅南口東街区のように重要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域で指定する地区となります。

## ②高度利用地区の決定(案)



### (定める事項)

容積率200%以上・400%以下、建ぺい率80%以下、建築面積200㎡以上、  
壁面の位置の制限は道路境界線から2m以上

16

合わせて、高度利用地区は、都市再開発法において市街地再開発事業の決定の要件となっていることもあり、今回都市計画決定するものです。

定める内容・項目につきましては、都市計画法で決められています。

順番に説明しますと、高度利用地区の区域や面積のほか、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度などを定めるものであります。

今回は、区域や面積のほか、建築物の容積率の最高限度は商業地域で決められた容積率と同じ400%、容積率の最低限度は200%、建築物の建ぺい率の最高限度は商業地域で決められた建ぺい率と同じ80%、建築物の建築面積の最低限度は200㎡としております。

### ③市街地再開発事業とは

- 小規模な敷地の統合、高度利用により、建築物の不燃化、共同化を行い、合わせて道路や広場などのオープンスペースを確保することで、居住環境の整備や都市機能の更新を図り、さらに住みやすいまちをつくり出す事業です。

**「第一種市街地再開発事業」**

…権利変換方式によるもの

**「第二種市街地再開発事業」**

…買収方式によるもの

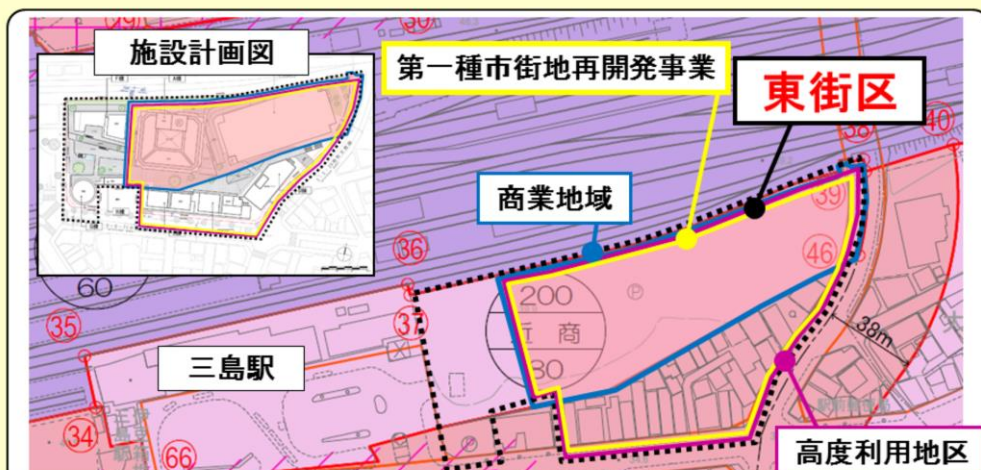
17

次に、市街地再開発事業について説明いたします。

市街地再開発事業とは一般的に、小規模な敷地の統合や、建築物の高層化による高度利用により、建築物を燃えにくくする不燃化や、共同化を行い、合わせて道路や広場などのオープンスペースを確保することで、居住環境の整備や、商業、文化、観光、交通などの都市機能の更新を図り、さらに住みやすいまちをつくり出す事業です。

市街地再開発事業には、都市再開発法により、主に民間が施行し、「施行地区内の建築物をすべて除却し、新たに共同化ビルを建てて、従前の権利者の権利を新しいビルに移し替える」権利変換方式の第一種と、主に地方公共団体が施行して「公共性・緊急性が著しく高い場合に実施され、施行者が地区内の土地建物を買収か収用し、従前の権利者が希望すれば新しく建てられる共同化ビルの権利が与えられる」買収処分方式の第二種がありますが、今回は権利変換方式の第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行います。

### ③第一種市街地再開発事業の決定(案)



#### (定める事項・主なもの)

- ・ 名称…三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業
- ・ 建築物の整備に関する計画…建築面積(約7,000㎡)、延べ面積(約56,000㎡)、建ぺい率(約70%)、容積率(約400%)
- ・ 建築敷地の整備に関する計画…敷地面積(約10,000㎡)、整備計画(敷地内に歩行者通路を設けるなど)

ほか

18

定める事項につきましては、都市再開発法で決められております。

順番に説明しますと、「第一種市街地再開発事業」であること、「名称」や施行区域とその面積のほか、「建築物の整備に関する計画」と「建築敷地の整備に関する計画」などを定めるものであります。

実際の建築物の整備計画として、建築面積が約7,000㎡、延べ面積が約56,000㎡、建ぺい率は約70%、容積率は約400%となっております。

「建築敷地の整備に関する計画」としては、敷地面積が約10,000㎡であり、整備計画として、敷地内に地区施設として歩行者通路を設けることなどを規定しております。

また、この資料には、詳細の記載がありませんが、「公共施設の配置及び規模」については、都市計画道路である小山三軒家線と南町文教線に適合するように定めることとするほか、下水道は公共下水道に接続することとします。

## ④地区計画とは

- 地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」です。
- 地区計画は、「地区の目標・方針」と、道路・公園等の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民の意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

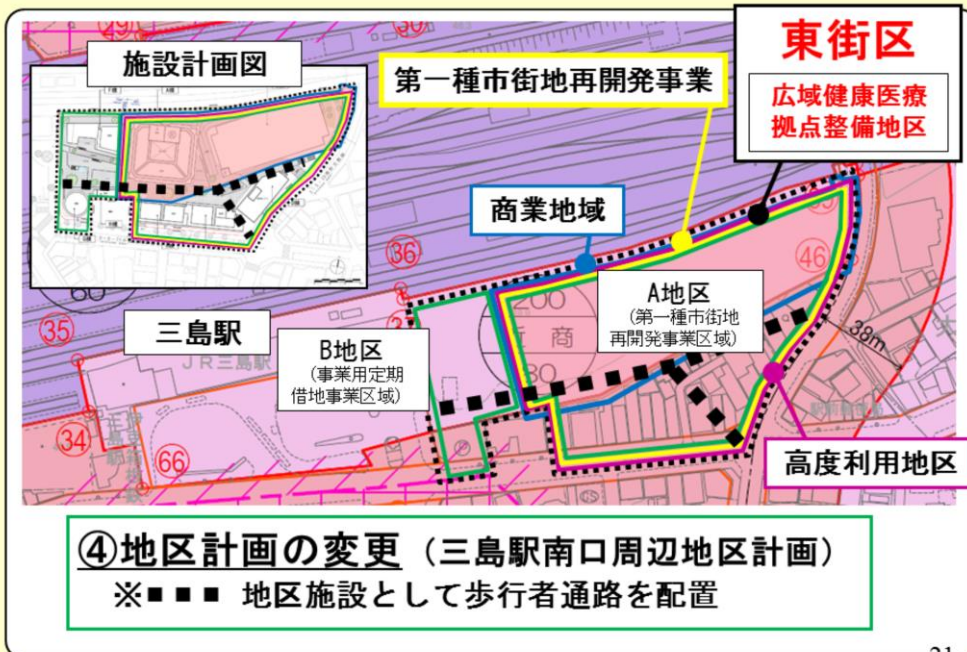
19

次に、地区計画について説明します。

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」です。

地区計画は、「地区の目標・方針」と、道路・公園等の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民の意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

## ④地区計画の変更(案)



21

今回の三島駅南口東街区における、具体的な地区整備計画の内容は、区域と面積のほか、スマートウェルネスの発信拠点・にぎわいの拠点創出に伴い、青少年の健全な育成に配慮した良好な都市環境を確保するため、制限されるべき建築物の用途などを定めたものとなっています。

すなわち、「第2次三島市都市計画マスタープラン」や「三島駅周辺グランドデザイン」に基づき、市街地再開発事業を施行する、「A地区(第一種市街地再開発事業区域)」と、隣接する「B地区(事業用定期借地事業区域)」において立地を制限するものを定めています。

地区計画の変更の内容を詳しく説明しますと、まず、主としてこの地区計画区域内とその周辺の住民用の道路などの公共施設を「地区施設」といいますが、この地区施設として、「駅前広場を含む地区周辺の回遊性を高め、安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区内を東西方向に貫通する歩行者通路を配置する。」こととしています。

## ④地区計画の変更(案)

名称	第一種市街地再開発事業区域	三島駅南口周辺地区計画	事業用定期借地事業区域
地区区分	広域健康医療拠点整備地区		
制限項目	A地区(約1.2ha)	B地区(約0.3ha)	目的
建築物等の用途の制限	次に掲げるものは建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 風営法に規定する営業に該当するもの (キャバレー、性風俗、ナイトクラブなど) (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号、第3号に掲げるもの (麻雀、パチンコ、カラオケボックスなど) (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎(動物病院、ペットショップ、ペット美容室、ペットホテルは除く) (7) 堆肥舎又は水産物の増殖若しくは養殖場 (8) 建築基準法別表第2(へ)項第2号、(と)項第3号(工場など) (9) 自動車修理工場 (10) 危険物の貯蔵・処理施設 (11) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場など (12) 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵などに供するもの		健康・商業・業務施設等の集積に伴い、青少年の健全な育成に配慮した良好な都市環境を確保するため 22

「建築物等の用途の制限」としては、健康・商業・業務施設等の集積に伴い、青少年の健全な育成に配慮した良好な都市環境を確保するため、A地区とB地区の両方の区域に共通で、一戸建て住宅、キャバレー、ナイトクラブなど風営法に係るもの、畜舎、自動車修理工場など、建築してはならない用途について列挙しております。

⇒前ページのつづき

地区区分	広域健康医療拠点整備地区		目的
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">第一種市街地再開発事業区域</div> A地区(約1.2ha)	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;">事業用定期借地事業区域</div> B地区(約0.3ha)	
制限項目	制限内容		
敷地面積の最低限度	10,000㎡ (ただし、公衆便所、巡査派出所などは除く)	2,600㎡ (ただし、公衆便所、巡査派出所などは除く)	敷地の細分化により狭小宅地とならないようにするため
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁・柱の面までの距離は2m以上とすること (歩行者デッキ、エスカレーター等を除く)		道路・南口広場に面した部分は、区域内の建築物の位置を整えるとともに、良好な都市空間を備えた街区を形成するため
壁面後退区域における工作物の設置の制限	上記壁面後退区域には、広告物など通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (ただし、駐車場出入口における歩行者の安全確保等に必要なものなどを除く。)		
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	(1)建築物の屋根・外壁の形態・意匠の制限は、三島市景観計画の定めるところによる。 (2)屋外広告物を設置する場合には、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例に定めるところによる。		市の顔となる魅力的な都市景観を創出するため

23

建築物の「敷地面積の最低限度」は、敷地の細分化により狭小宅地とならないようにするため、「第一種市街地再開発事業区域」(A地区)を10,000㎡、「事業用定期借地事業区域」(B地区)を2,600㎡と設定しました。

道路と三島駅南口広場に面した部分は、区域内の建築物の位置を整えるとともに、良好な都市の空間を備えた街区を形成するため、「壁面の位置の制限」は都市計画道路(小山三軒家線と南町文教線)の境界線からそれぞれ2m以上、駅前広場との境界線からも2m以上後退することとしております。

また、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」により、広告物など通行の妨げとなるような工作物を設置してはならないこととしております。

また、市の顔として魅力的な都市景観を創出するため、三島市景観計画と屋外広告物条例に基づいた「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」を設けております。

以上が今回の事業実施に当たりまして必要な都市計画決定・変更の内容となります。