

(パブリックコメント)

閲覧用

# 国土利用計画（三島市計画）

（素案）

平成22年 月 静岡県三島市

## ◇ も く じ ◇

<b>第 1 市域の土地の利用に関する基本構想</b> .....	<b>1</b>
1 三島市における国土利用計画の役割 .....	1
2 土地利用の基本方針 .....	2
3 利用区分別の土地利用の基本方向 .....	4
<b>第 2 市域の土地の利用目的に応じた     区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要</b> ...	<b>6</b>
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	6
2 地域別の概要 .....	7
<b>第 3 「第 2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</b> ...	<b>8</b>
1 総合的な措置 .....	8
2 基本方針の措置 .....	9
3 利用区分ごとの措置及び有効利用の促進 .....	10
4 「第 2」に掲げる地域区分ごとの整備施策の概要 .....	13
5 土地利用に関する啓発活動の推進及び管理の充実 .....	21
参考図：土地利用現況図 .....	22
土地利用構想図 .....	23



# 第1：市域の土地の利用に関する基本構想

## 1 三島市における国土利用計画の役割

### (1) 三島市の概況

本市は、恵まれた自然的、地理的条件のもと、古くから人々が生活を営んできました。奈良・平安時代には国府が置かれ、江戸時代になると、東海道五十三次の中でも五大宿の一つとして繁栄しました。

明治に入り菰山県、足柄県、静岡県の所轄へと変化し、明治22年4月市制・町村制の施行により三島町となり、以後、昭和10年4月に北上村を編入、昭和16年4月には錦田村と合併して市制を施行、さらに昭和29年3月に中郷村を編入し、現在の市域が形成されました。

この間、明治22年2月に御殿場回りの東海道本線が開通し、次第ににぎわいが失われていきましたが、昭和9年12月丹那トンネルの開通により、ふたたび活況を取り戻し、昭和44年の新幹線三島駅の設置など、古来からの東西、南北交通の要衝地としてその役割はますます大きくなっています。

一方、東名高速道路と接続する東駿河湾環状道路の沼津岡宮ICから三島塚原ICまでの区間が平成21年7月27日に供用開始され、市街地の渋滞緩和や伊豆・箱根方面へのアクセスが飛躍的に向上することで、企業立地による産業振興や伊豆・箱根への観光の玄関口として、更なる発展が期待されます。

本市は、市域の約3分の2が箱根西麓の山間丘陵地帯であり平坦地が少なく、多くの制約条件のもと土地の有効利用を図っていくことが大きな課題となっています。

### (2) 第3次国土利用計画（三島市計画）の役割

本計画は、土地基本法に示された基本理念に即して、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、長期にわたって、安定した均衡ある国土の利用を確保することを目的として策定するものです。

特に本市において、民間開発の適切な誘導や市街地の都市基盤整備は、今後とも取り組むべき施策のひとつであり、本計画は総合計画に示される将来像を、土地利用の観点から具体化するための調整機能を果たすものであります。

土地利用に対する市民・事業者の需要は、多様化・高度化し、また生活の安全性の確保はもとより、快適性や文化性など幅広い恩恵を享受し得る、質の高い土地利用への要望も高まっています。

このような状況にあって、第3次国土利用計画（三島市計画）は、秩序ある土地利用を図るために、今後10年間の土地利用のあり方を示す上で重要な意義を持つものであります。

本計画は、土地利用に関するさまざまな状況を踏まえ、本市が目指す将来都市像である『せせらぎと緑と元気あふれる協働のまち・三島 ～環境と食を大切に～（\*この将来都市像は現在、審議会での審議中です）』の実現を目標に、自然的環境の保全を基調とし、土地需要に対する量的な調整や、魅力と活力のある土地利用の積極的な展開、土地に対する市民や事業者の意識の啓発等を含めた幅広い対応を図っていくものです。

また、本計画は土地利用に関する都市計画法などの個別規制法に基づく諸計画の上位

計画として、行政上の指針となるものです。

## 2 土地利用の基本方針

限られた資源である土地は、地域の発展や生活と深い係りを持ち、市民生活、産業活動などの共通の基盤です。

このため、土地の利用については、自然的、社会的、経済的及び文化的条件、歴史等に配慮し、公共の福祉を優先しながら、長期的展望のもとに計画的かつ総合的に進めていく必要があります。

今後、予想される公共施設の用地、企業誘致のための産業用地の確保、さらに、環境保全のための自然地の保全などを十分検討するものとし、地域の特性を踏まえつつ、土地の有効利用を促進することを基本に、環境先進都市として秩序ある土地利用を推進していきます。

### (1) 広域拠点都市としての機能の充実

今後の地方都市の活性化には、核となる都市の機能が高度に発揮されることが求められます。本市には、古くから県東部の中心地として栄えてきた歴史があり、交通基盤等の条件も備わっているため、広域間での調整も含め、拠点都市としての機能確保に努めていきます。

また、国道1号、136号等の主要幹線道路沿道、整備が進められている東駿河湾環状道路のインターチェンジ周辺、都市計画道路西間門新谷線の沿道等において、土地の効率的利用を進め、質の高い空間づくりと新たな都市機能の充実を図っていきます。

さらに、ファルマバレープロジェクトに基づく都市機能を形成するため、人材育成、研究開発、生産機能を持つ産業拠点の整備を促進していきます。

### (2) やすらぎのある安心・快適な都市の形成

これまでの経済優先から人々の生活を重視した生活文化へと移行していくために、市民の安らぎやうるおいなど、心の豊かさや快適で安全な生活環境への志向などに配慮した施策を展開していきます。

また、市民生活の安全性の確保を前提とし、今日までに培ってきた文化、歴史を踏まえつつ、地域資源を生かした魅力ある環境づくりに十分配慮していきます。

### (3) 都市的土地利用と自然的土地利用が共生した都市づくり

市民の身近な憩いの場として親しまれている湧水や河川及び箱根西麓などの豊かな緑地、集団的優良農地などと都市的土地利用が共生し、相互に機能を発揮し得るような土地利用を推進していきます。

都市的土地利用は、既成市街地の効率的かつ合理的土地利用を促進するとともに、土地利用上の調和を図りながら、交通結節点を中心とする高次都市機能の形成に向けた土地の効果的な利用に努めていきます。

自然的土地利用は、優良農地や良好な森林地域を維持・保全・育成し、営農環境の向上、水源かん養機能の保全に努めていきます。

#### (4) 市民参画による創意に満ちた土地利用の促進

秩序ある土地利用を形成していくためには、地域住民の参画による積極的な活動が不可欠となるため、土地利用に対する啓発活動を推進し、市民の理解と協力を得るとともに、効果的かつ創意に満ちた土地利用及び土地対策を促進しつつ、地域への誇りと愛着を醸成していきます。

### 3 利用区分別の土地利用の基本方向

#### (1) 農用地

農業経営の近代化及び地産地消の推進など特色ある農業を展開するために、必要な農用地の保全を図っていきます。

また、農用地の持つオープンスペースとしての機能やレクリエーションなどの交流の場としての機能など、農用地の多面的機能が高度に発揮されるよう配慮するとともに、農村生活環境の充実を図るなど、総合的視点から地域農業の振興を推進していきます。

#### (2) 森林

水源かん養、地球温暖化防止、災害防止、生態系の保全、保健・レクリエーションなどの公益的諸機能と木材生産などの経済的機能とを総合的に発揮し得るよう、地域の特性を踏まえた計画的な保全、管理を推進し、必要な森林の保全と整備を図っていきます。

また、良好な郷土景観の構成要素としての役割や自然とのふれあい、文化・教育の場としての役割など、生態系の保護に配慮しつつ、森林の効率的利用を図っていきます。

#### (3) 原野

優れた自然環境を形成するものについては、その保全を図るとともに、その他の低未利用地としての原野については、自然的環境の保全に配慮しつつ、周辺の土地利用と調和した有効利用を図っていきます。

#### (4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路の整備にあたっては、治水、利水機能の向上を図るとともに、生態系の保護や環境教育などにも十分配慮した総合的な対策を推進していきます。

また、“水の都・三島”にふさわしい、水を生かした、豊かでうるおいのある環境づくりを積極的に推進していきます。

#### (5) 道路

一般道路については、幹線道路の体系的整備を促進するとともに、中心市街地と集落地を結ぶ道路や区画道路の整備を推進し、生活、生産基盤の充実に努めていきます。

整備にあたっては、道路の安全性、快適性の確保及び環境保全に努め、災害防止や交通混雑の解消など、多面的機能の発揮に配慮するとともに、都市機能の向上を図るため、三島駅周辺などの多様な人々が活動する拠点の周辺については、ユニバーサルデザインを導入した人優先の環境づくりを進めます。

農林道については、農林業の生産性向上及び農林地の適正な管理・育成を促進するとともに、周辺の自然的環境の保全等に十分配慮していきます。

#### (6) 宅地

##### ア 住宅地

景気の低迷とともに市街化圧力は弱まっていますが、核家族化の進展等による世帯数の増加に伴う住宅地需要に対しては良好な住宅地と居住環境の形成を目標とし、都市化

の動向を踏まえつつ、無秩序な拡大を防止しながら、計画的な道路・公園などの生活関連施設の整備を推進していきます。

住宅地の整備にあたっては、市民と行政が一体となり良好な住環境の形成を促進するとともに、中心市街地での都市基盤整備と合わせ、土地の効率的利用を進め、魅力的かつ質の高い景観形成に配慮していきます。

#### イ 工業用地

環境の保全等に配慮し、住工混在解消のための再配置や研究施設等の配置を検討するとともに、地域経済の安定、雇用機会の創出、産業振興のための新たな企業立地の需要に対し、適切に対応していきます。

#### ウ その他の宅地

商業・業務施設などの用地については、都市機能の第3次産業化への対応を図るため、中心市街地での都市基盤の整備と合わせ、土地の効率的な利用を進め、商業・業務拠点としての整備を促進します。また、郊外の地域商業拠点や幹線道路の沿道においては、地域の特性を生かした、魅力のある質の高い流通業務・観光レクリエーション、沿道サービス等の誘導に配慮していきます。

観光関連施設用地については、既存施設の環境整備に努めるとともに、自然や歴史的文化遺産等を生かした観光資源の開発、観光ルートの整備などを推進していきます。

その他、流通業務施設、学術研究施設などの誘致については、周辺環境に与える影響に配慮し、適切に対応していきます。

### (7) その他

以上のほか、文教施設、公園・緑地及びスポーツ・レクリエーション施設、厚生福祉施設などの用地については、市民の多様化するニーズを的確に捉え、周辺土地利用との調和、良好な環境の保全に配慮し、適切な配置に努めていきます。

歴史的文化遺産については、保全・維持管理を図るとともに、郷土の歴史・文化に対する啓発推進に活用していきます。



## 第2：市域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

### 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- (1) 計画の目標年次は、平成32年(西暦2020年)とし、基準年次は平成19年(西暦2007年)とします。
- (2) 土地の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、平成32年度において、それぞれおよそ110,100人、48,500世帯になるものと想定します。
- (3) 土地の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の地目別区分とします。
- (4) 土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の現況と推移に基づき、将来人口等を前提とし、各種将来計画を参考として設定します。
- (5) 「第1」に基づく平成32年の利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。

土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

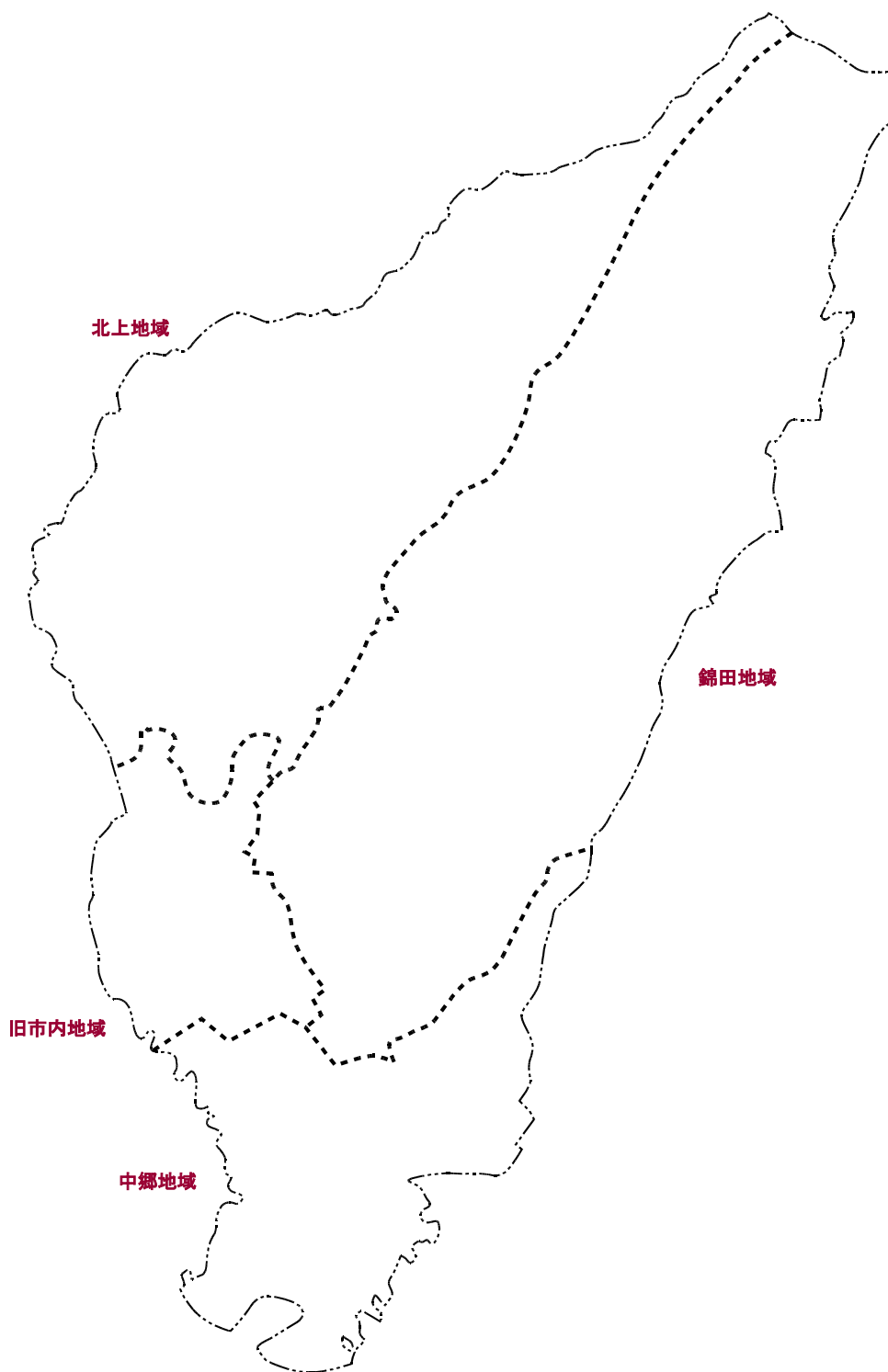
(単位：ha)

利用区分	平成19年 (実績)	平成22年	平成27年 (中間年次)	平成32年 (目標年次)	H22/H32 増減面積
農用地	896	879	849	796	-83
農地	882	865	835	782	-83
採草放牧地	14	14	14	14	0
森林	2,379	2,379	2,374	2,373	-6
原野	8	8	8	8	0
水面・河川・水路	109	109	109	109	0
水面	2	2	2	2	0
河川	87	87	87	87	0
水路	20	20	20	20	0
道路	404	409	424	438	29
一般道路	329	334	348	362	28
農道	65	65	66	66	0
林道	10	10	10	10	0
宅地	1,139	1,148	1,166	1,202	54
住宅地	761	777	805	830	53
工業用地	57	56	61	76	20
その他の宅地	321	315	300	296	-19
その他	1,278	1,281	1,283	1,287	6
合計	6,213	6,213	6,213	6,213	0

## 2 地域別の概要

地域区分は、市域の土地における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件等を考慮して、旧市内地域、北上地域、錦田地域、中郷地域の4地域とします。

### ◇ 地域区分図



## 第3：「第2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

### 1 総合的な措置

#### (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

市域の土地利用は、土地基本法における基本理念を踏まえ、本計画を基本とし、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然環境保全法、文化財保護法、生物多様性基本法などの土地利用関係諸法の適切な運用並びに土地利用に関する指導要綱等の遵守により、総合的かつ計画的な調整を推進し、自然的環境の保全及び国土の安全性確保に努めていきます。

また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制、遊休土地に関する措置などの適切な運用及び管理により、投機的な土地取引を抑制しつつ、地価の安定化を図るとともに、低未利用地の有効かつ適切な利用を推進していきます。

#### (2) 土地利用転換の適正化

自然的土地利用から都市的土地利用への大規模な転換を行う場合には、その周辺地域や河川の下流地域に及ぼす影響が大きいため、自然的環境との調和に配慮するとともに、災害防止に十分配慮しつつ、周辺土地利用との調和を図っていきます。

## 2 基本方針の措置

### (1) 安全性の確保

住宅や商業施設などの集積する地域や、木造建築物が密集する地域での防災対策を推進するため、地域住民との連携により、オープンスペースの確保や道路の拡幅、建築物の不燃化・共同化などを促進していきます。

また、風水害などによる災害から市民の生命、財産を守るため、防災体制の強化をはじめ、河川の整備、雨水調整機能の整備等を推進するとともに、地域の実態に即した適正な土地利用への再編、誘導を促進するなど、総合的な水害対策を図っていきます。

また、予想される東海地震に備え災害に強い安全な土地利用を図ります。

特に、地盤が軟弱な地域や液状化の発生の可能性が高い地域については、災害の防止に十分配慮していきます。

さらに、がけ崩れなどの土砂災害から住民の生命を守るため、急傾斜地崩壊防止工事や警戒避難体制の確立を促進し、地域特性に応じた管理を推進しつつ、森林の管理水準の向上を図っていきます。

### (2) 環境・景観の保全と健康性及び快適性の確保

身近な環境問題から、地球環境の保全を考慮した視点での自然的環境の保全に努めるため、環境に対する市民意識の高揚を図るとともに、環境基本計画に基づいて、箱根西麓の貴重な自然から市街地に残された身近な自然に至るまで、状況に適応した体系的かつ広域的な保全策を講じていきます。

また、公害の防止を図り、健康で快適な市民生活を確保するため、各種公害関係法等に基づく適切な対応により地域の環境保全に努めていきます。特に、市街化区域内においては、住居系、商業系、工業系の用途区分に応じた適正な土地利用に向けた誘導、再編を推進していきます。

さらに、良好な景観形成を推進していくため、景観計画などに基づいて、市民及び企業などの参画、協力のもと、富士山等の景観への配慮及び湧水を生かしたまちづくりを推進していきます。

### 3 利用区分ごとの措置及び有効利用の促進

#### (1) 農用地

箱根西麓野菜等の生産に適した農地の有効利用と、農業経営の近代化や合理的な営農を実現するため、農業振興地域整備計画等に基づき優良な農用地の保全、農業農村整備事業などによる生産基盤の整備を推進するとともに、農用地の流動化及び農作業の受委託等による農地の利用集積を高めていきます。

また、増加傾向にある耕作放棄地の解消及び活用を進めるために、三島ブランドとして定着しつつある箱根西麓野菜の生産量の拡大を図り、市民農園・企業農業体験農園等の農用地の多面的利用及び有効利用を促進するとともに、快適で生き生きとした生活を享受し得るよう、農村生活環境施設の整備を推進していきます。

さらに、農道整備により、効率的な農産物流通システムの構築を促進するとともに、契約栽培取引や市場対応型・高付加価値型農業への転換と地産地消を推進し、安定した経営と食料自給率の向上を目指していきます。

#### (2) 森林

森林の公益的諸機能、木材生産等の経済的機能を増進するため、三島市森林整備計画等に基づき、計画的に森林の育成・管理に努めるとともに、森林としての諸機能が低位なものについては、自然的環境の保全に配慮しつつ、地域の実情に適応した有効利用を図っていきます。

また、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、様々な事業を展開するなど推進していきます。

#### (3) 原野

優れた自然的環境を形成するものについては、その保全を図るとともに、その他の低未利用地としての原野については、環境保全に配慮しつつ、地域の活性化を図る土地利用への転換を誘導し、有効利用を図っていきます。

#### (4) 水面・河川・水路

水害のない安全な都市づくりのため、大場川流域水防災計画に基づき河川整備、雨水流出抑制、保水機能の保持及び迅速な気象情報の収集など、総合的な治水対策を促進していきます。

また、水に親しむ環境づくりとして、水質の向上、保全に努めるとともに、親水・遊水公園の充実、生態系の回復及び“水の都・三島”にふさわしい景観形成を促進しつつ、快適な生活環境の確保や河川の水質保全を図るため、公共下水道の整備や不法投棄の根絶を図っていきます。

#### (5) 道路

道路については、東駿河湾環状道路などの整備を促進し、広域交通の円滑化を図るとともに、都市内幹線道路網の見直しを行い、それらに基づいた効果的な整備を推進するとともに、整備の緊急性、事業効果などを十分考慮し、道路事業、街路事業等により

計画的に整備していきます。

また、地域住民の協力のもと密集市街地における狭あい道路の拡幅などを推進するとともに、三島駅前広場周辺等の交通結節点の整備を推進し、交通拠点機能の向上を図っていきます。

その他、地域の特性、自然、歴史、文化を生かした道路の景観の整備や中心市街地における電線類の地中化など、快適な道路空間の整備を図っていきます。

農林道については、既存の幹線農林道等とのネットワークに配慮しつつ、農林業振興計画などに基づき計画的かつ効果的な整備を図っていきます。

## (6) 宅地

### ア 住宅地

市街化圧力は弱まってきていますが、良好な住宅地と居住環境の形成を目標とし、都市化の動向を踏まえつつ、無秩序な拡大を防止する中で、計画的な道路・公園などの生活関連施設の整備を推進していきます。

住宅地の整備に当たっては、市民と行政が一体となり良好な住環境の形成を促進するとともに、中心市街地での都市基盤整備と合わせ、土地の効率的利用など、魅力的かつ質の高い景観形成に配慮していきます。

その他、住民の自主的参加によるまちづくりを推進するため、地区計画、建築協定などの導入を促進していきます。

### イ 工業用地

環境の保全等に配慮し、工業の再配置や研究施設等の配置を検討するとともに、地域経済の安定、雇用機会の創出、産業振興のための新たな企業立地の需要に対し、適切に対応していきます。

### ウ その他の宅地

商業・業務施設などの用地については、密集市街地での再開発事業や地区計画等の導入により既存市街地の再構築を促進し、土地の効率的利用と都市機能の更新を図るとともに、郊外の地域商業拠点については、商業近代化事業などによる環境整備を促進していきます。

整備に当たっては、水辺空間の整備や道路の緑化及び歴史、文化の香り漂う雰囲気づくりなど、やすらぎとおいのある空間の創造に努めていきます。

また、国道や県道など主要幹線道路沿いの沿道サービス型商業・業務施設の立地が集中する一帯については、周辺土地利用及び既成商業地との調整に努めながら、適切な誘導を図っていきます。

観光関連施設用地については、既存の文化遺産や史跡などの資源の整備、活用に努めるとともに、箱根西麓の自然環境や市内の水辺を生かした環境を活用し、これらのネットワーク化を図っていきます。

その他、流通業務施設等の用地については、交通量の増加に伴う騒音や二酸化炭素の排出など居住環境等への負荷に配慮しながら、適切に対応していきます。

## (7) その他

以上のほか、文教施設、公園・緑地及びスポーツ・レクリエーション施設、厚生福祉施設などの用地については、市民の多様化するニーズを的確に捉え、周辺土地利用との調和、良好な環境の保全に配慮して、適切な配置に努めていきます。

歴史的文化遺産については、保全・維持管理を図るとともに、郷土の歴史・文化に対する啓発推進に活用していきます。

その他、低未利用地については、周辺土地利用との調整を図りながら、他用途への転換を促進し有効利用を図っていきます。

#### 4 「第2」に掲げる地域区分ごとの整備施策の概要

土地利用区分と地域別の対応は、以下のとおりです。

		旧市内	北上	錦田	中郷
保全系区域	箱根西麓環境保全ゾーン		○	○	
	環境優先ゾーン		○	○	
	農業振興ゾーン				○
共生系区域	自然環境共生型有効利用 活用検討ゾーン		○	○	
	環境改善ゾーン				○
	環境共生型文教ゾーン	○			
	低密度住宅地共生ゾーン		○	○	○
整備・集積系区域	複合交流拠点整備促進ゾーン		○	○	○
	健康・福祉・医療施設等整備 促進ゾーン			○	
	中心市街地整備促進ゾーン	○			
	沿道型市街地誘導ゾーン	○	○		
	沿道型商業整備促進ゾーン		○		○
	地域商業拠点整備促進ゾーン				○
	沿道型産業集積促進ゾーン				○
	産業集積ゾーン			○	
工業集積促進ゾーン				○	
その他の区域	「現況地目に沿った利用区分ごとの措置及び有効利用の促進」に基づく土地利用を進めます。				



各地域の土地利用特性に応じた主な地域整備施策等の概要は、次のとおりです。

## (1) 旧市内地域

本地域は、商業・業務施設や公共・公益施設などの都市機能が集積していることから、本市及び県東部地域の中心市街地として、また、東海道新幹線、東海道線などの交通機関をもつ富士・箱根・伊豆の玄関口として、発展してきました。

また、楽寿園・白滝公園・三嶋大社、源兵衛川、桜川などの緑と水辺豊かな資源があるほか、これらを結ぶ散策路も整備されている、うるおいのある市街地となっています。

今後、広域交流拠点としての機能をさらに高め、魅力ある市街地としていくため、三島駅の南北地域の交流が活性化する施設の整備、良好な都市環境の形成を進めていく地域として位置づけます。

### ア 共生系区域

主要地方道三島裾野線沿道の文教施設が集まる地区については、現在の土地利用の保全・維持を基本とし、豊かな水と緑の環境と共生する区域とします。

#### 《環境共生型文教ゾーン》

日本大学、県立三島北高等学校、市民体育館を含む一帯については、文教施設が集積しているため、イチョウ並木など街路樹の保護、沿道景観の誘導など、地区の修景に努め、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。

### イ 整備・集積系区域

三島駅周辺については、都市的土地利用を基本とし、都市機能の集積や居住環境の整備を促進する区域とします。

#### 《中心市街地整備促進ゾーン》

三島駅前周辺、広小路駅周辺、三嶋大社周辺、田町駅周辺については、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・業務施設の集積や都心居住者の増加により、にぎわいのある魅力的な都市環境を創出します。

また、街中がせせらぎ事業などにより整備されたスポットや三嶋大社、白滝公園、楽寿園、水の苑緑地、清住緑地などの市街地の貴重な緑地については、市民や観光客の憩いの場、交流の場として積極的に保全し、回遊性のある、歩いて楽しいまち並みの創出を図っていきます。

#### 《沿道型市街地誘導ゾーン》

三島駅北口線、下土狩文教線沿線及び主要地方道三島裾野線西側一帯は、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きます。

## （2）北上地域

本地域は、箱根山海ノ平から山裾及び中心市街地北部に至るまでの変化に富んだ地形で構成され、箱根山海ノ平から中腹一帯の自然的土地利用を中心とする区域と、箱根西麓の裾野の都市的土地利用が主体となる区域とに大別されます。今後は、地域北東部の水源かん養機能の向上、農林業の振興や幹線道路沿道の整備など、それぞれの地区における特性及び役割等を踏まえ、調和のとれた整備、保全を図っていく地域として位置づけます。

### ア 保全系区域

箱根山海ノ平から中腹一帯については、現在の土地利用の保全・維持を基本とし、箱根西麓の自然環境を積極的に保全する区域とします。

#### 《箱根西麓環境保全ゾーン》

芦ノ湖高原別荘地及び芦ノ湖カントリークラブ並びに地域の活性化のための施設を除く、標高350m以上の公有地及び財産区有地については、自然環境の保全を原則とし、緑豊かな本市を象徴する斜面農地、貴重な動植物等を保全していきます。

#### 《環境優先ゾーン》

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を許容しつつ、周辺の良い環境との調和を図るため、箱根西麓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、貴重な動植物等を保全していきます。また、ゾーン内の開発については、周辺環境との調和に配慮していきます。

### イ 共生系区域

箱根西麓の裾野については、自然環境を大切にしながら、必要に応じて国土の有効・適切な利用を進める区域とします。

#### 《自然環境共生型有効利用検討ゾーン》

東駿河湾環状道路を軸とする一帯については、森林、斜面農地などの保全・育成による緑豊かな生活環境の維持・整備を図りつつ、地域経済の活性化や雇用の創出を促進するため、工場や研究施設等の開発を促進します。

#### 《低密度住宅地共生ゾーン》

芙蓉台周辺から壱町田周辺の住宅地を含む一帯については、ゆとりある環境の住宅地開発を受容するとともに、地区の住民参画によるまちづくりを促進し、良好な住環境の維持を図っていきます。また、斜面農地などの保全、育成による緑豊かな郷土景観の形成に努めていきます。

## ウ 整備・集積系区域

中心市街地北部、幹線道路沿道等の地域については、都市的土地利用を基本とし、都市機能の集積や居住環境の整備を推進する区域とします。

### 《沿道型市街地誘導ゾーン》

旧市内地域と接する主要地方道三島裾野線西側一帯は、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きます。

### 《沿道型商業整備促進ゾーン》

主要地方道三島裾野線を中心とする一帯については、日常の買い物と飲食を中心とする近隣商業地としての整備を促進します。

### 《複合交流拠点整備促進ゾーン》

三島菽 I C を中心とする一帯については、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、超高齢社会の進展に対応した市街地を形成していきます。

### （3）錦田地域

本地域は、箱根山海ノ平から中腹一帯の農林地帯と平地部の市街地及び水田地帯に大別されます。今後の土地利用としては、各地区の特性等を踏まえつつ、自然や歴史、観光レクリエーション、企業立地など、特色ある地域の振興、既存集落の生活環境の向上、並びに自然と調和した低密度な住宅地の整備、開発、保全を推進する地域として位置づけます。

#### ア 保全系区域

箱根山海ノ平から中腹一帯については、現在の土地利用の保全・維持を基本とし、箱根西麓の自然環境を積極的に保全する区域とします。

##### 《箱根西麓環境保全ゾーン》

芦ノ湖高原別荘地及び芦ノ湖カントリークラブ並びに地域の活性化のための施設を除く、標高350m以上の公有地及び財産区有地については、自然的環境の保全を原則とし、緑豊かな本市を象徴する斜面農地、貴重な動植物等を保全していきます。

また、箱根旧街道や史跡山中城跡の周辺などは、歴史的な環境や自然環境等を保全しつつ、環境の良さを地域振興に活かしていく整備を促進します。

ゾーン内の開発については、現状の土地利用の保全に努め、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・学習の場等として、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

##### 《環境優先ゾーン》

このゾーンは、周辺の良い環境との調和を図るため、箱根西麓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、貴重な動植物等を保全していきます。

ゾーン内の開発については、大規模な造成等を必要とする開発は避け、周辺環境との調和に配慮していきます。

地域中腹にかけての集落及び周辺の農用地を含む一帯については、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、耕作放棄地の改善に努め、優良農地の集積を促進します。

#### イ 共生系区域

箱根西麓の裾野については、自然環境を大切にしながら、必要に応じて国土の有効・適切な利用を進める区域とします。

##### 《自然環境共生型有効利用検討ゾーン》

パサディナタウン北部から三島加茂ICまでの一帯については、森林、斜面農地などの保全、育成を進め、緑豊かな郷土景観の形成に努めるとともに、社会経済的変動や地域の実情、交通体系の整備に伴い優位性を生かした流通業務施設などの土地利用を検討していきます。

### 《低密度住宅地共生ゾーン》

旭ヶ丘周辺から錦が丘・夏梅木団地の一帯については、低密度住宅地保全ゾーンとし、ゆとりある環境の住宅地開発を受容するとともに、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。また、斜面農地等の保全、育成による緑豊かな郷土景観の形成に努めていきます。

## ウ 整備・集積系区域

国道1号沿線及び東駿河湾環状道路のインターチェンジ周辺については、都市的土地利用を基本とし、都市機能の集積を推進する区域とします。

### 《産業集積ゾーン》

国道1号を軸とする三ツ谷新田地先一帯については、三島塚原ICに近接する交通至便な立地条件を生かし、流通業務施設や研究施設、工場などを誘致し、地域経済の振興を促進していきます。

### 《複合交流拠点整備促進ゾーン》

三島塚原ICを中心とする一帯については、東駿河湾環状道路と国道1号を繋ぐジャンクション的な機能があり、交通の要衝であることから、流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発を誘導していくとともに、周辺の環境・景観と調和する良好な整備を促進していきます。

### 《健康・福祉・医療施設等整備促進ゾーン》

三島玉沢ICを中心とする竹倉から玉沢一帯については、医療、福祉、健康スポーツなどの施設や、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等を配置し、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促進していきます。

## （４）中郷地域

本地域は、大部分が平坦地で構成され、宅地と水田地帯が中心となっています。今後は、拡大しつつある市街化の適切な誘導及び農用地の整備により、用途の混在を抑制し、調和のとれた都市環境を形成する地域として位置づけます。

### ア 保全系区域

南部の水田地帯については、現在の土地利用の保全・維持を基本とし、従来の水と緑の環境を積極的に保全する区域とします。

#### 《農業振興ゾーン》

安久・御園の南部一帯については、農業振興ゾーンとし、農地の流動化や効率化を促進し、農業基盤の整備、優良農地の確保を図るため、農業基盤整備事業を推進するとともに、住宅地等のスプロール化防止に努めていきます。

### イ 共生系区域

東大場周辺及び北沢亜鉛工場跡地については、自然環境を大切にしながら、必要に応じて国土の有効・適切な利用を進める区域とします。

#### 《環境改善ゾーン》

北沢亜鉛工場跡地の土地利用については、地域の安全で快適な生活環境を確保していくために、土壌汚染修復工事の実施を誘導していきます。

また、土壌汚染修復工事の完了によって安全性が確認できた後は、地域環境と調和の取れた開発計画を許容していくこととし、当該地域の環境整備を促進していきます。

#### 《低密度住宅地共生ゾーン》

東大場周辺の一帯については、低密度住宅地共生ゾーンとし、ゆとりある環境の住宅地開発を受容するとともに、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。また、斜面農地等の保全、育成による緑豊かな郷土景観の形成に努めていきます。

### ウ 整備・集積系区域

大場・函南 I C 周辺、国道136号周辺及び狩野川右岸の一帯等については、都市的土地利用を基本とし、都市機能の集積や居住環境の整備を促進する区域とします。

#### 《複合交流施設整備促進ゾーン》

大場・函南 I C 周辺一帯については、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、市域南部の雇用の創出を図る工場・研究施設などの誘導を促進するとともに、治水機能の向上を図りながら、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。

### 《沿道型商業整備促進ゾーン》

国道136号及び国道1号沿道については、広域幹線道路周辺という立地条件を生かし、沿道サービス施設等の立地を促進し、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。

### 《地域商業拠点整備促進ゾーン》

大場駅前を中心とする一帯については、地域商業拠点整備促進ゾーンとし、商業地や住宅地など、立地条件を生かした土地の有効利用を図り、個性と親しみのある市域南部の拠点として環境整備を促進していきます。

### 《沿道型産業集積促進ゾーン》

都市計画道路西間門新谷線、県道三島静浦港線及び国道136号西側の県道清水函南停車場線沿道については、広域幹線道路沿いという立地条件を生かし、無秩序な宅地化を防止しつつ、流通業務施設や沿道サービス施設等の立地を促進し、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。

### 《工業集積促進ゾーン》

長伏・松本地区一帯については、今後も工場等の集積を図るとともに、敷地周辺への緑化などにより居住環境との調和を図り、緑豊かなうるおいのある環境づくりに努めていきます。

## 5 土地利用に関する啓発活動の推進及び管理の充実

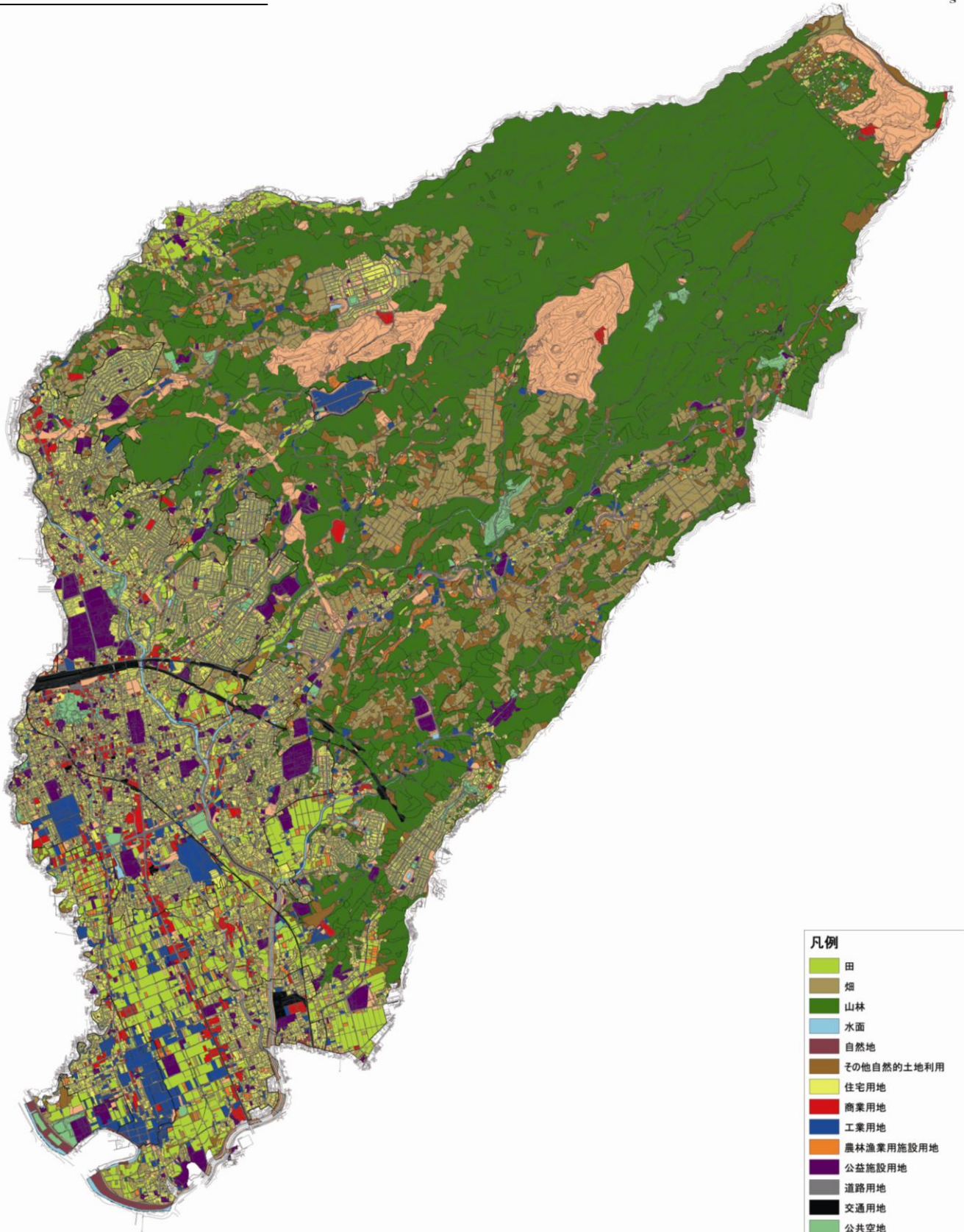
土地利用に関する市民への啓発活動を積極的に展開していくとともに、地区住民と行政が一体となり、協働による対策を検討し、よりよい生活環境の実現に努めていきます。

また、土地の適正な利用を図るため、土地の利用状況及び自然的、社会的条件などの土地に関する基礎的情報を集積し、活用していきます。

さらに、土地利用に関する施策の状況及び変化を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら、国土利用計画（三島市計画）を管理していきます。



# 土地利用現況図



- 凡例**
- 田
  - 畑
  - 山林
  - 水面
  - 自然地
  - その他自然的土地利用
  - 住宅用地
  - 商業用地
  - 工業用地
  - 農林漁業用施設用地
  - 公益施設用地
  - 道路用地
  - 交通用地
  - 公共空地
  - その他の空地
  - 行政界(都市計画区域界)
  - 市街化区域界

# 土地利用構想図

