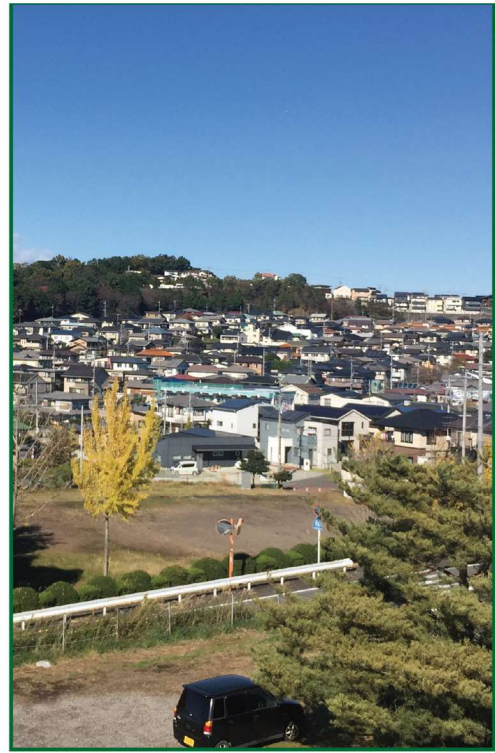


(案)

三

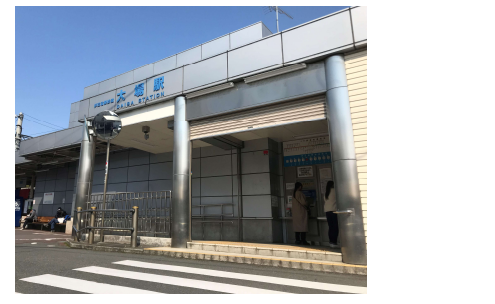
島

市



立

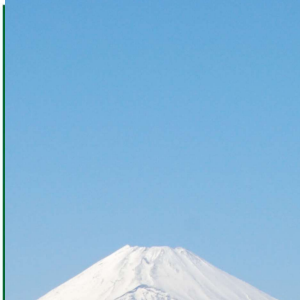
地



適

正

化



計

画



2019年 月 三島市





もくじ

第1章 立地適正化計画とは

1-1. はじめに	3
1-2. 「立地適正化計画制度」とは	4
1-3. 「三島市立地適正化計画」の位置づけ	6
1-4. 「三島市立地適正化計画」の区域（対象区域）について	7
1-5. 目標年次（計画期間）	7

第2章 三島市の現状と課題

2-1. 三島市の現状について	11
2-2. 三島市のまちづくり上の課題について	28

第3章 三島市立地適正化計画の基本的な方針

3-1. 三島市立地適正化計画の基本的な方針	31
------------------------	----

第4章 居住誘導について

4-1. 住宅の立地の適正化に関する基本的な方針	35
4-2. 居住誘導区域の検討	36
4-3. 居住誘導区域の設定	51
4-4. 居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項	53
4-5. 居住誘導区域外（市街化調整区域）における取組みについて	56

第5章 都市機能誘導について

5-1. 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針	59
5-2. 都市機能誘導区域の検討	64
5-3. 都市機能誘導区域の設定	65
5-4. 誘導施設の設定	71
5-5. 都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項	73
5-6. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項	76

第6章 計画の評価・見直し

6-1. 目標値の設定	79
6-2. 評価と見直し	80

第7章 届出制度

7-1. 居住誘導に関する届出	85
7-2. 都市機能誘導に関する届出	86





第 1 章

立地適正化計画とは

1-1. はじめに.....	3
1-2. 「立地適正化計画制度」とは.....	4
1-3. 「三島市立地適正化計画」の位置づけ.....	6
1-4. 「三島市立地適正化計画」の区域（対象区域）について.....	7
1-5. 目標年次（計画期間）.....	7





1-1. はじめに

人口減少と高齢化が急速に進行していく中、子育て世代や高齢者が安心して暮らせる、健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面で持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

このため、まちづくりにおいて中長期的な視野のもと、医療・福祉施設、商業施設などの生活サービス施設（都市機能）や、住宅がまとまって立地することで、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設に容易にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直していく『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方を採り入れていくことが重要です。

国においては、平成26年に都市再生特別措置法を改正し、「立地適正化計画制度」を創設し、全国的な『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進しているところです。

本市では、後述のとおり、1972（昭和47）年の当初線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）以降は、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、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以上を保持しているという推計結果や、現在の市域が、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、これらの特性を維持・向上させていくために、各地域の拠点となる箇所に都市機能を、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「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、ここに「三島市立地適正化計画」を策定いたしました。



1-2. 「立地適正化計画制度」とは

先述のとおり、平成26年に「都市再生特別措置法（以下「法」といいます。）」が改正され、新たに「立地適正化計画」が制度化され、市町村が中長期的な視野のもと、医療・福祉施設、商業施設などの生活サービス施設（都市機能）や、住宅がまとまって立地することで、住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設に容易にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直していく『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の計画づくりが可能となりました。

「立地適正化計画」制度の特徴・考え方は次のとおりです。（以下国土交通省HPより抜粋）

1. 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版となる制度です。

2. 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める制度です。

3. 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能となる制度です。

4. 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能な制度です。

5. 時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になる制度です。

これら法の特徴・考え方にに基づき、「立地適正化計画」においては、市町村の現状・特性・将来都市像などを踏まえた上で、法の規定により、おおむね次の事項について定めるものとしております。

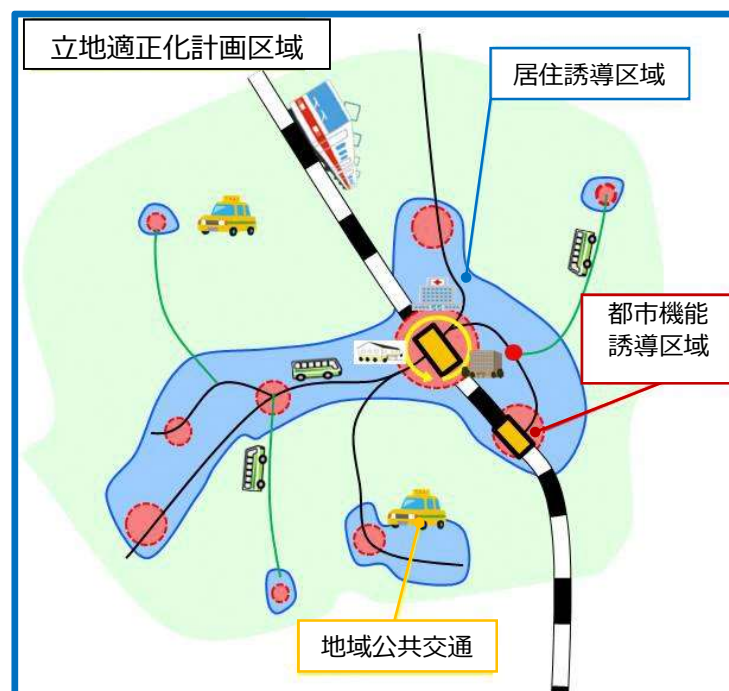
- ① 立地適正化計画の区域
- ② 住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下「都市機能増進施設」といいます。）の立地の適正化に関する基本的な方針



- ③ 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（＝「居住誘導区域」）
- ④ 当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- ⑤ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（＝「都市機能誘導区域」）
- ⑥ 当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（＝「誘導施設」）
- ⑦ 当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- ⑧ 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- ⑨ 上記④若しくは⑦の施策又は⑧の事業の推進に関して必要な事項
- ⑩ その他の必要な事項

本市の立地適正化計画は、先述のとおり、「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を形成していくため、以上の事項に沿って計画を定めていきます。

【拠点ネットワーク型コンパクトシティのイメージ】



（国土交通省 HP より）

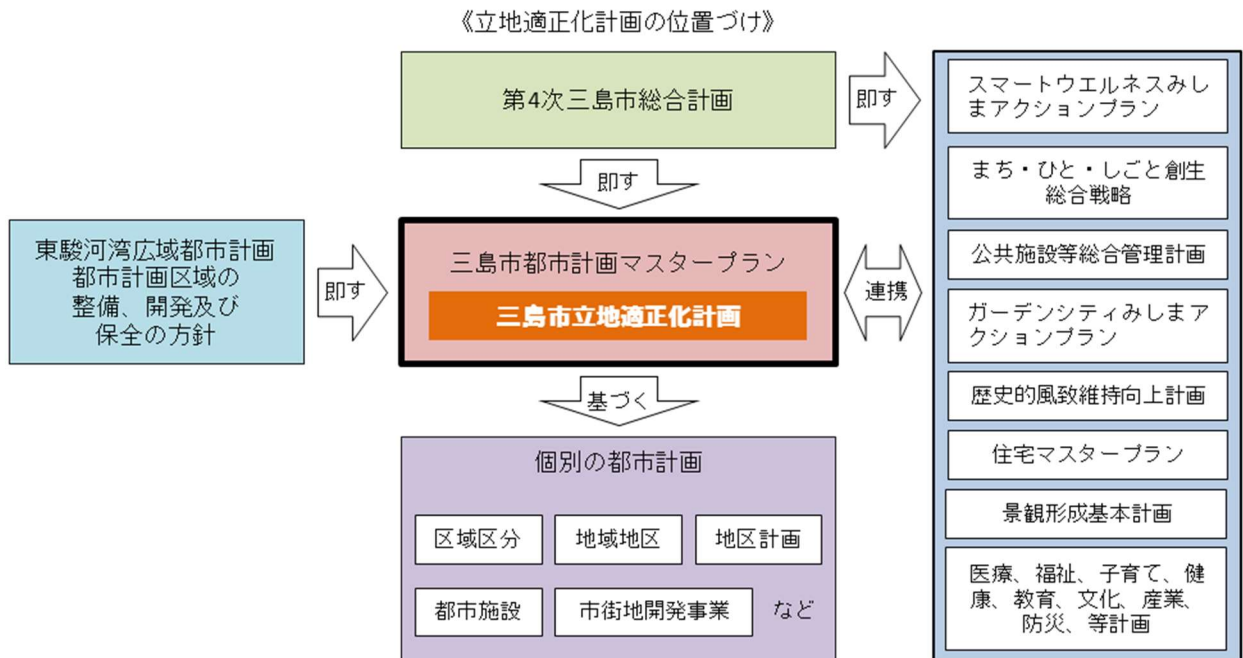


1-3. 「三島市立地適正化計画」の位置づけ

「立地適正化計画」は、「市町村都市計画マスタープラン」の高度化版とされていることから、従来の「都市計画マスタープラン」と同様に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、「市町村総合計画」に即するとともに、関連する他の計画と調和して策定することとなります。

なお、法第 82 条の規定により、「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針」が記載された立地適正化計画が公表された場合は、その方針は、「都市計画マスタープラン」の一部とみなされることとなります。

従って、本市の立地適正化計画の位置づけは、次のように整理できます。





1-4. 「三島市立地適正化計画」の区域（対象区域）について

法第81条第1項の規定に基づき、立地適正化計画は都市計画区域内の区域について市町村が作成することができるかとされています。

従って、「都市全域を見渡したマスタープラン」としての位置づけからも、本市の立地適正化計画は、都市計画区域である三島市全域を対象とします。

- 「三島市立地適正化計画」の区域：都市計画区域である三島市全域

1-5. 目標年次（計画期間）

立地適正化計画は、居住や生活サービスとしての都市機能を「緩やかに」誘導していくという観点と、国の「都市計画運用指針」において「おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられる」とされていることから、本計画の策定にあたり基礎調査を行った2015（平成27）年から20年後の2035年を目標年次として設定します。

また、都市計画法の都市計画基礎調査や様々な統計調査の結果を使用して評価を行っていく期間として、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行っていくこととし、「動的な計画」としての運用に努めていきます。

- 計画目標年次：2035年
（概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行うものとする。）





第2章 三島市の現状と課題

2-1. 三島市の現状について.....	11
2-2. 三島市のまちづくり上の課題について.....	28





2-1. 三島市の現状について

(1) 三島市の成り立ち

三島市の現在の市域は、旧三島町をはじめ旧北上村、旧錦田村及び旧中郷村であった4つの地域により成り立っています。

次のとおり、明治時代の市制・町村制の施行以降、三島市が歩んできた歴史を市域の変遷や公共交通の発展といった面からたどっていきます。

□ : 行政の歴史に関すること □ : 公共交通の歴史に関すること

年月(日)	概要	できごと
1889(明治 22) 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カ村5新田が三島町・北上村・錦田村・中郷村の1町3カ村となった。
同年4月	三島町誕生	• 三島宿は町村制の実施によって、三島町となった。
同年7月	東海道線全線 開通	• 東海道線が全線開通(新橋～神戸)。御殿場経由であったため、現在のJR御殿場線下土狩駅が、当時の三島駅となった。
1896(明治 29) 年9月	郡制施行	• 君沢郡を廃して田方郡に合併するなど、このときより新郡制を実施。1923(大正 12)年3月郡制廃止に至るまで県と町村との中間自治体としての重大な役割を果たした。
1898(明治 31) 年5月20日	豆相鉄道開通	• 豆相鉄道(現在の伊豆箱根鉄道駿豆線)が三島町(現：三島田町駅)～南条(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。静岡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～三島約2.5kmで鉄道の営業を開始(東海道線と接続)
1906(明治 39) 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「ちんちん電車」。静岡県内初の民営電気鉄道。
1908(明治 41) 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。静岡県内初の市内電車。伊豆鉄道(豆相鉄道の後身)と接続。
1924(大正 13) 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。

図挿入

図挿入

図挿入



: 行政の歴史に関すること : 公共交通の歴史に関すること

年月(日)	概要	できごと
1934(昭和9)年6月7日	菰池地区土地区画整理事業	・国鉄熱海線の開通・新しい三島駅開業に対応するため、都市計画事業の第1歩として現在の三島駅前及び菰池地区約3万坪に土地区画整理事業を施行。
同年12月1日	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。
1935(昭和10)年4月	北上村合併	・北上村を合併して町域を拡張。
1936(昭和11)年4月20日	用途地域の指定	・以下のとおり最初に都市計画決定。 (割合:住居地域50%、商業地域28%、工業地域17%、上記以外5%)
1941(昭和16)年4月29日	三島市誕生	・三島町・錦田村を廃止して、新たに市制をしき、本県第6番目の市として三島市が誕生。
1953(昭和28)年5月	国道136号の指定	・県道静岡下田線ほか3つの県道を合わせ二級国道136号下田三島線として指定。 ・1965(昭和40)年には一般国道136号となる。 ・1968(昭和43)年、伊豆方面への渋滞を緩和するため、国道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道1号三島バイパスと接続。
1954(昭和29)年3月31日	中郷村合併	・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。
1962(昭和37)年3月	国道1号三島バイパス完成	・待望の三島バイパス(現・国道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道1号は、1977(昭和52)年に塚原バイパスが、1987(昭和62)年に三ツ谷バイパスが開通。また、2016(平成28)年3月に笹原山中バイパスのうち山中工区が開通。
1963(昭和38)年2月	伊豆箱根鉄道軌道線の廃止	・かつての駿豆電気鉄道であった伊豆箱根鉄道軌道線「ちんちん電車」(広小路～国立病院前)が全線廃止となった。
1969(昭和44)年4月25日	新幹線三島駅開業	・国鉄の新幹線三島駅が開業。これを契機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





□ : 行政の歴史に関すること □ : 公共交通の歴史に関すること

年月(日)	概要	できごと
1972(昭和 47) 年5月8日	区域区分の決定	・市街化区域及び市街化調整区域(線引き)の決定
1973(昭和 48) 年10月	用途地域の指定	・用途地域(8種類)の指定
1988(昭和 63) 年2月19日	市街化区域編入	・沢地工業団地(約 20.1ha)を市街化区域に編入
1996(平成 8) 年2月6日	用途地域の指定	・用途地域(12種類)の指定
1997(平成 9) 年5月2日	市街化区域編入	・萩土地区画整理事業地区(約 21.1ha)と萩南地区(約 9.1ha)を市街化区域に編入
1999(平成 11) 年4月	バスの運行開始	・市の自主運行バス「玉沢線」運行開始。
2000(平成 12) 年12月1日	バスの運行開始	・市内循環バス「せせらぎ号」運行開始。
2002(平成 14) 年2月1日	バスの運行開始	・市内循環バス「なかざと号」運行開始。
2003(平成 15) 年12月19日	市街化調整区域編入	・萩土地区画整理事業地区(約 21.1ha)を市街化調整区域に編入(暫定逆線引き)
2005(平成 17) 年4月	バスの運行開始	・市自主運行バス「きたうえ号」運行開始。
2006(平成 18) 年3月	三島駅北口広場の整備	・三島駅北口広場が拡張・整備される
2007(平成 19) 年5月	バスの運行開始	・市自主運行バス「中郷北部ふれあい号」運行開始。
2009(平成 21) 年7月27日	東駿河湾環状道路開通	・東駿河湾環状道路の沼津岡宮 IC から三島塚原 IC まで開通(延長約 10.0km)
2012(平成 24) 年3月24日	東駿河湾環状道路開通	・東駿河湾環状道路の三島加茂 IC 供用開始
2014(平成 26) 年2月11日	東駿河湾環状道路開通	・東駿河湾環状道路の三島塚原 IC から函南塚本 IC まで開通(延長約 6.8km)
2016(平成 28) 年3月25日	市街化区域編入	・三ツ谷工業団地区画整理地区(約 21.1ha)を市街化区域に編入

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考





●市域の変遷

【～1935(昭和10)年】



【1935(昭和10)年～1941(昭和16)年】



【1941(昭和16)年～1954(昭和29)年】



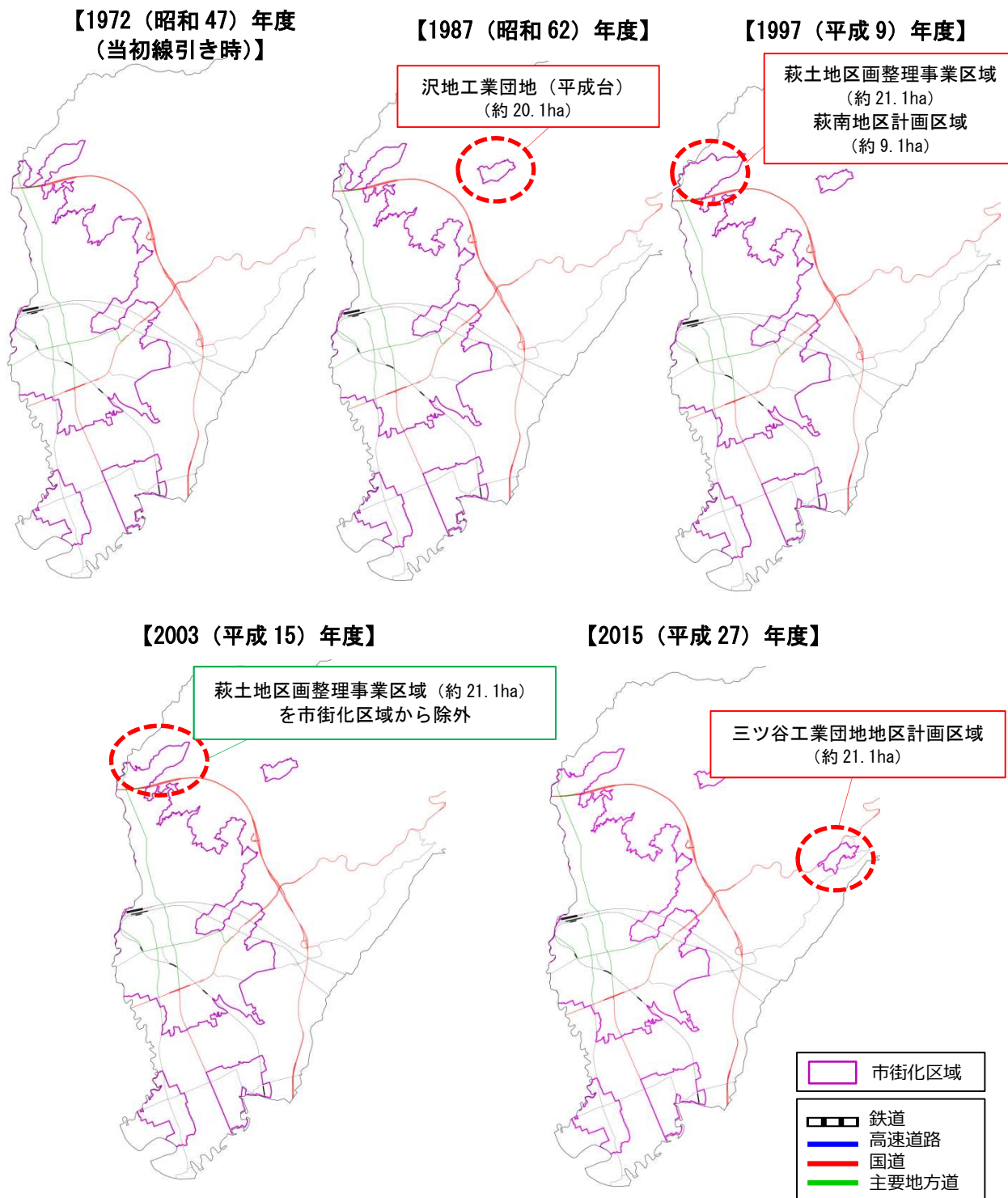
【1954(昭和29)年～現在】






●市街化区域の拡大

市街化区域（市街地）の拡大は、下記変遷のとおり、当初線引き（1972（昭和47）年5月）以来、住宅系用途で約9.1ha、工業系用途で約41.2ha、計1,366.7haとなっており、人口の増加や地域産業の発展に対応しながら計画的に進めてきたことが分かります。



 …主に変更された区域

(H27 東駿河湾広域都市計画区域都市計画基礎調査を基に作成)

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
参考



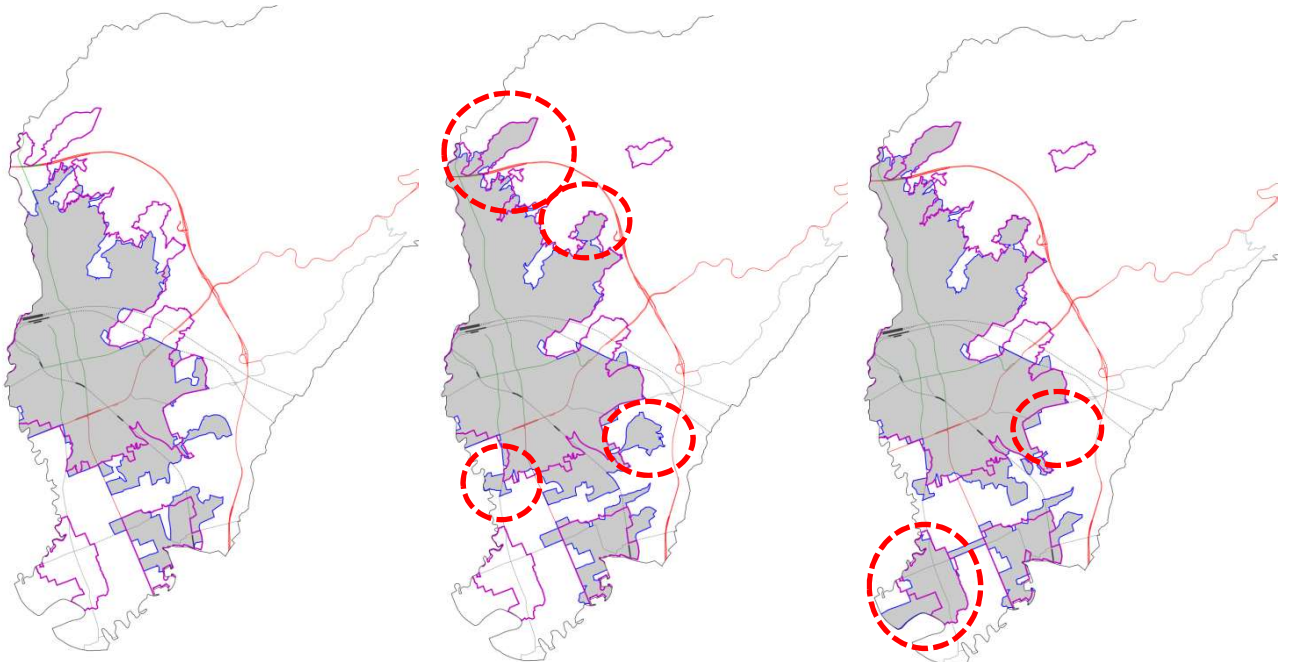
●人口集中地区（DID）の変遷

三島市の人口集中地区（国勢調査の結果により実際に人口が集中している地区をいう。）は、2010（平成22）年現在で市街化区域面積1345.7haに対し1401.0haとなっているほか、下図のように市街化調整区域にまで設定されている結果となっていることから、人口の集中状況から見て現在の市街化区域はコンパクトな区域となっていることがわかります。

【1985（昭和60）年】

【1990（平成2）年】

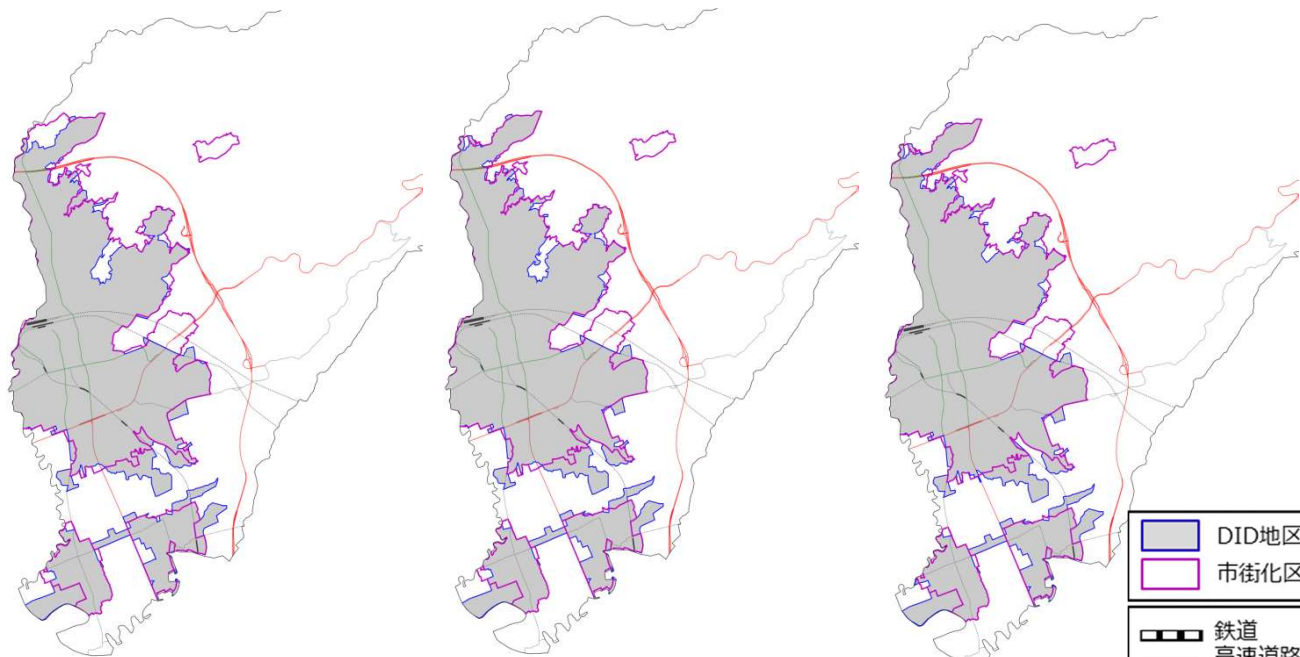
【1995（平成7）年】




【2000（平成12）年】

【2005（平成17）年】

【2010（平成22）年】



 …主に変更された区域

(H27 東駿河湾広域都市計画区域都市計画基礎調査を基に作成)



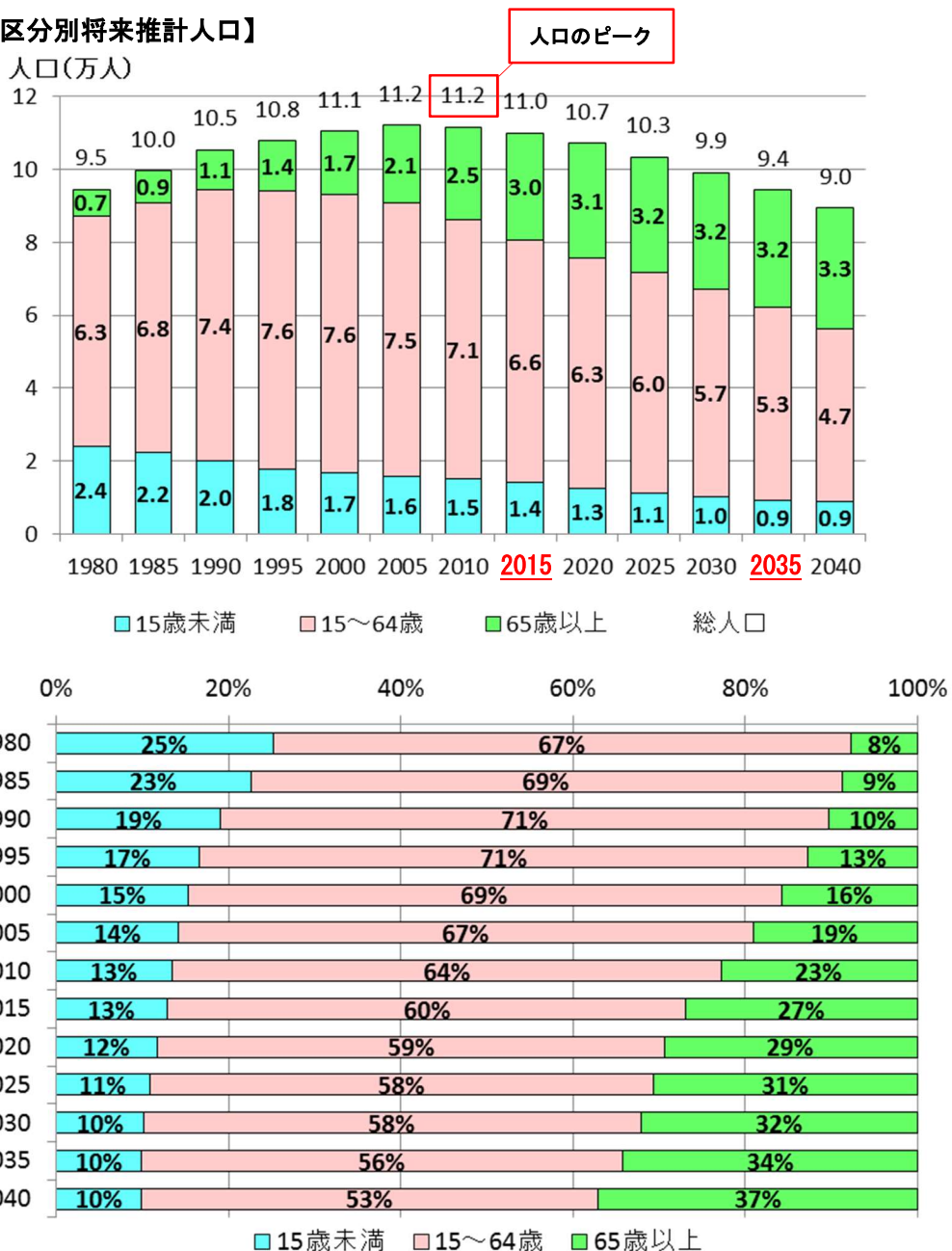
(2) 人口

1) 人口の動向

三島市の人口は、2010（平成22）年の11.2万人をピークに減少傾向となっており、2035年には、本計画の基礎調査を行った2015（平成27）年から約1.8万人減少し、9.4万人になると予想されています。

年齢階層別にみると、65歳以上の高齢者については、同じ期間で約0.2万人増加する一方で、15～64歳の生産人口年齢は約1.3万人減少する見込みです。これは、市の人口構成において20年後には「3人に1人は高齢者となる」ことを意味しています。

【年齢区分別将来推計人口】



((国勢調査 1980(昭和55)年～2015(平成27)年、国立社会保障・人口問題研究所資料を基に作成)
2020年以降は、2010(平成22)年の国勢調査の結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所による推計値)



2) 市域の人口密度

2015（平成27）年現在の市域の人口密度の状況は、市街化区域内においては一部を除き、市街化区域内人口密度は約63.4人/haと、静岡市を上回り、県内トップの値となっています。

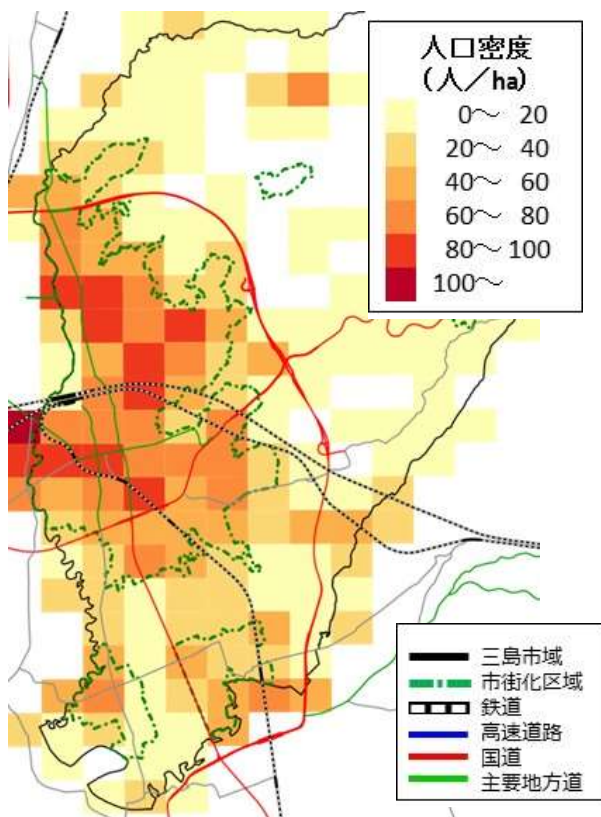
【静岡県内主要都市の市街化区域面積等の比較】

市町村	2015（平成27）年			
	都市計画区域内 人口（人）	市街化区域 面積（約 ha）	市街化区域内 人口（人）	市街化区域内 人口密度 （約 人/ha）
三島市	111,500	1,367	86,700	63.4
静岡市	691,200	10,403	639,100	61.4
浜松市	783,300	9,873	511,000	51.8
富士宮市	134,300	2,304	90,600	39.3
富士市	256,100	5,933	221,800	37.4
焼津市	141,600	2,088	88,400	42.3
藤枝市	143,700	2,038	98,700	48.4
沼津市	196,900	3,159	175,000	55.4
磐田市	170,500	2,808	98,700	35.1

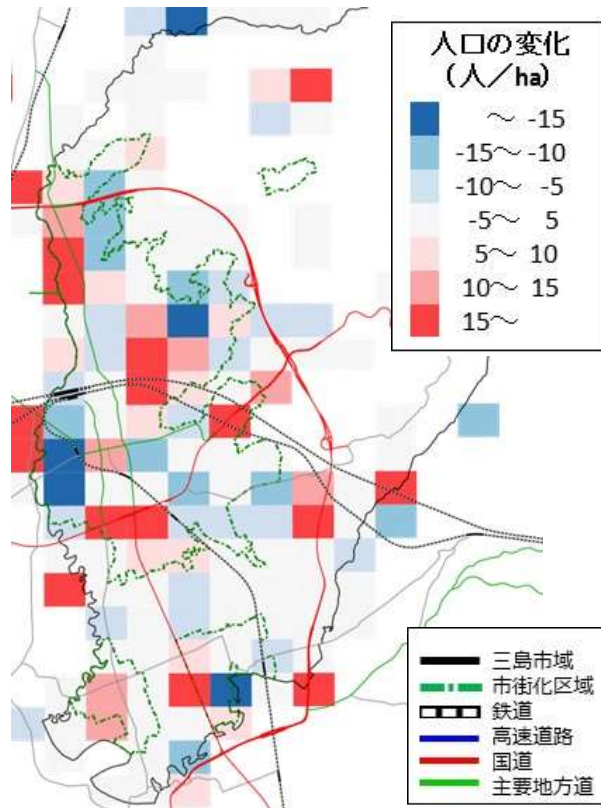
（出典：都市モニタリングシート（国交省））



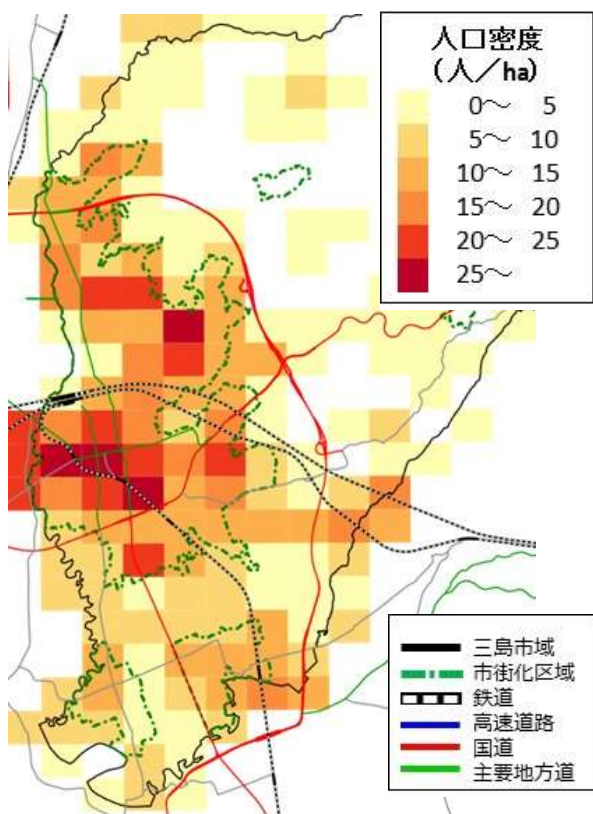
【2015（平成27）年の人口密度】



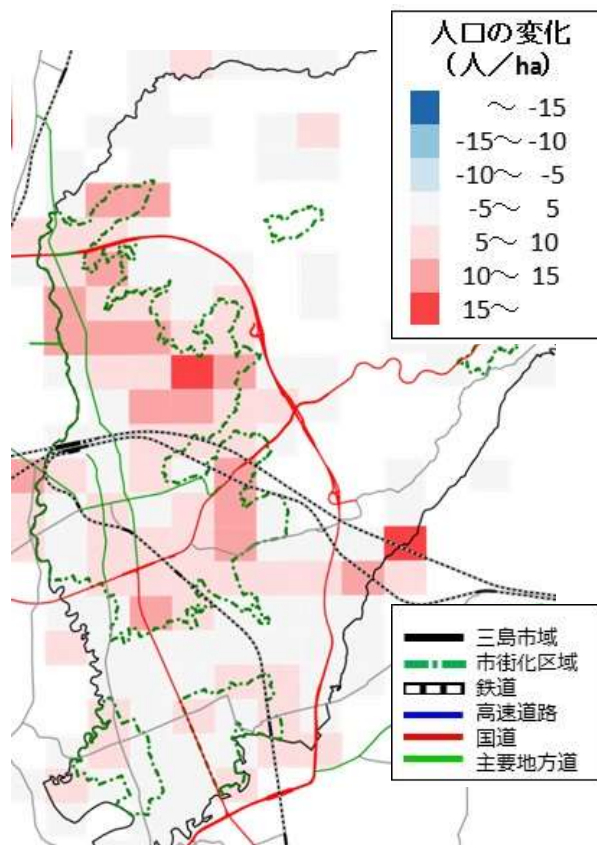
【人口密度の変動状況
1995(平成7)～2015(平成27)年】



【2015（平成27）年の65歳以上人口密度】



【65歳以上人口密度の変動状況
1995(平成7)～2015(平成27)年】



(平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に作成)

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

参考

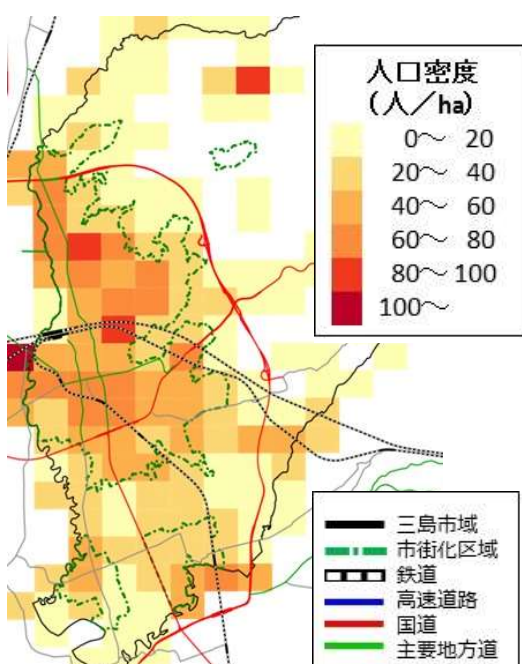


また、20年後である2035年においても、おおむね都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に定める既成市街地の人口密度の基準である40人/ha以上となっており、人口密度においてはほぼ変化はない見込みとなっています。

一方で、市域における65歳以上の高齢者の人口密度の状況は、中心市街地と、郊外の住宅地が形成されている北上地域から錦田地域にかけての市街化区域縁辺部で高くなっていますが、高齢化と合わせ、20年後である2035年においては一層その傾向が進展する見込みとなっています。

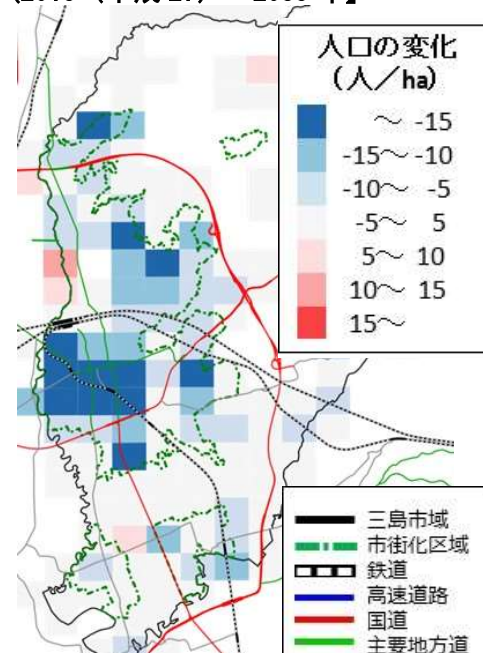
また、市街化調整区域においては、開発行為により形成された住宅団地において、将来的に高齢者の人口が増加することにより人口密度が高くなるという傾向となっています。

【2035年の人口密度】

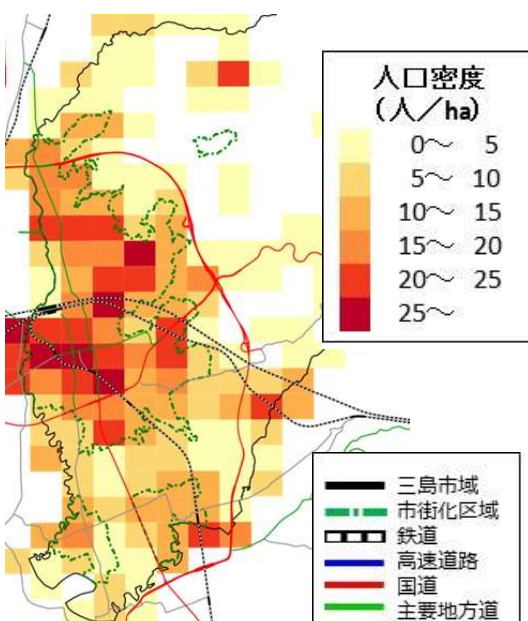


【人口密度の変動状況

(2015(平成27)～2035年)

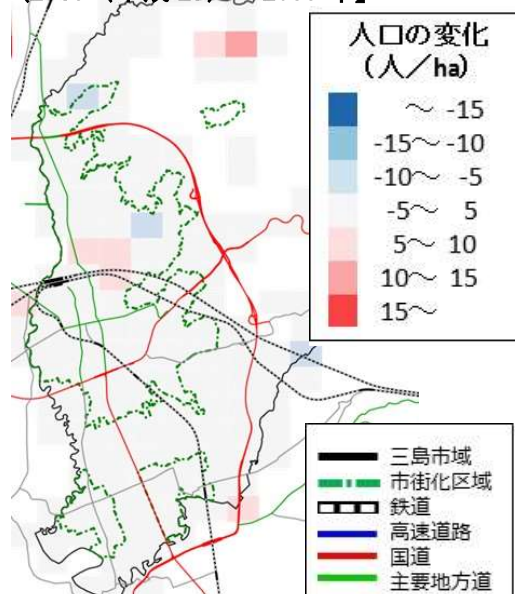


【2035年の65歳以上人口密度】



【65歳以上人口密度の変動状況

(2015(平成27)～2035年)



(平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に、国立社会保障・人口問題研究所による平成47年推計値から作成)



(3) 土地利用

1) 用途地域

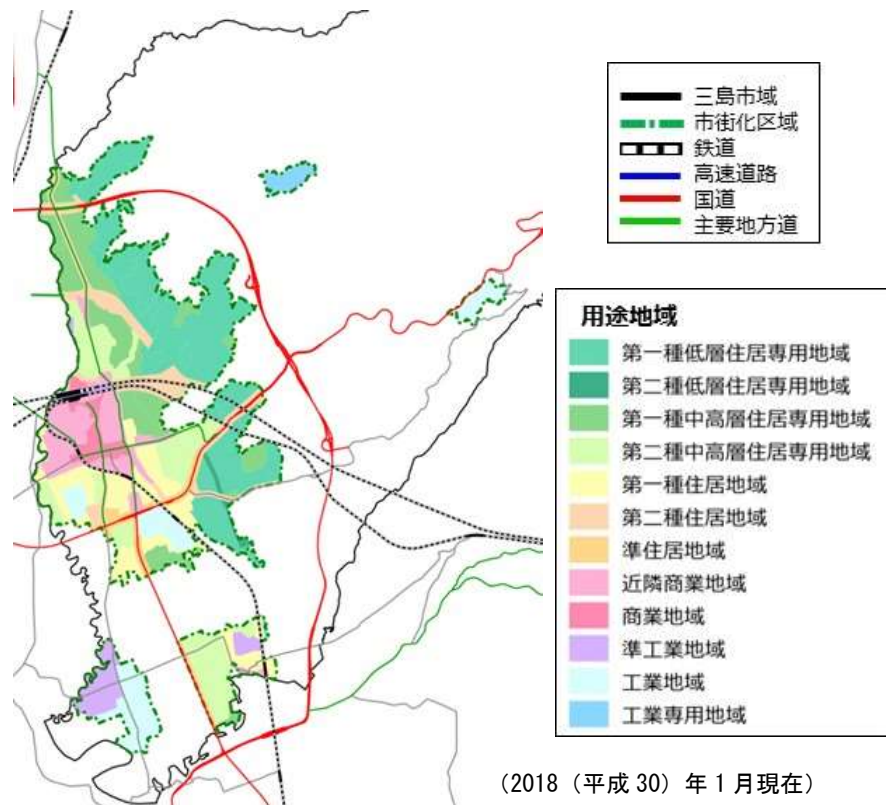
中心市街地や大場駅西側地区、幸原町地区では商業系用途地域が指定されています。それらを取り囲むように住居系用途地域が広く指定されており、特に北上地域から錦田地域にかけての市街化区域縁辺部では、最も住居の専用性が高い「第一種低層住居専用地域」が広く指定されています。

工業系用途地域は、従来市街地に存在する工場敷地への指定のほか、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・松本地区に指定されています。

種類	面積(約ha)	割合(約%)
第一種低層住居専用地域	391.3	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	165.6	12.1
第二種中高層住居専用地域	167	12.2
第一種住居地域	135	9.9
第二種住居地域	114	8.3
準住居地域	41	3.0
近隣商業地域	114	8.3
商業地域	34	2.5
準工業地域	62	4.5
工業地域	116	8.5
工業専用地域	19	1.4
合計	1366.7	100.0

(「東駿河湾広域都市計画用途地域の変更」の計画書(平成30年1月9日市告示第2号)より)

【用途地域図】



(2018(平成30)年1月現在)



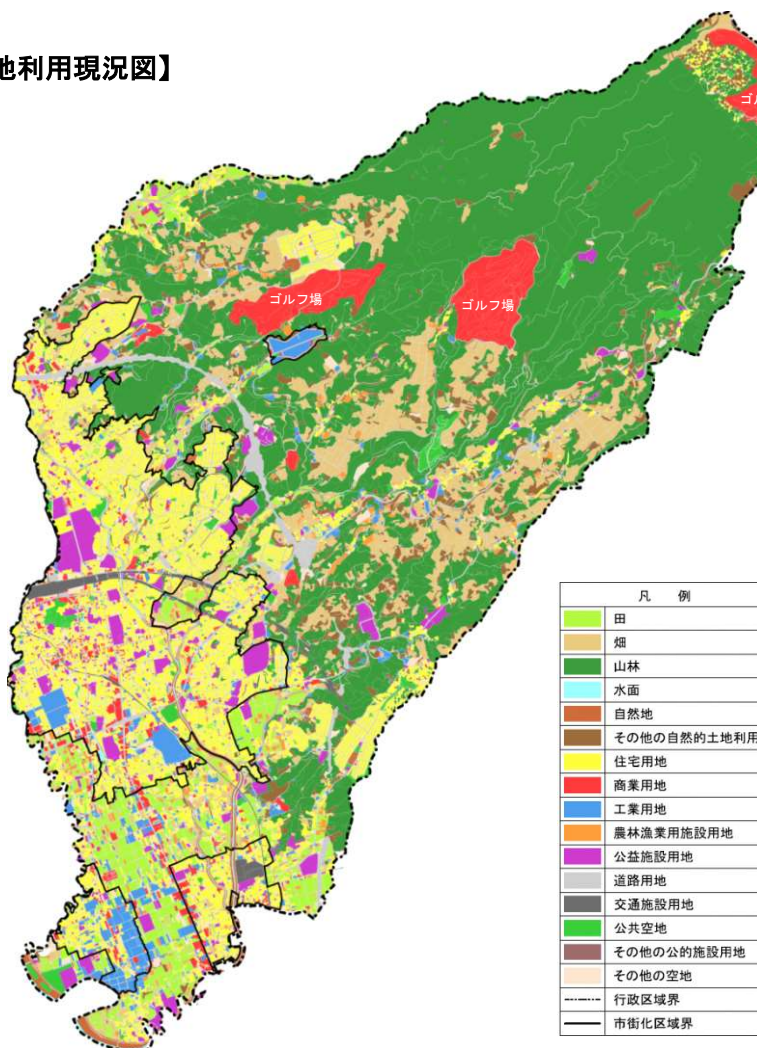
2) 土地利用の実態

商業系土地利用は、中心市街地のほか、東西に走る国道1号沿道、南北に走る国道136号と県道三島裾野線沿道、大場駅周辺地区に分布しています。

住居系土地利用は、市街化区域において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、良好な住宅団地が形成されています。

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】



(平成27年度都市計画基礎調査より)

(4) 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、平成30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が都市計画決定されており、このうち、改良済19,000m、概成済8,070m、事業中860mとなっています。



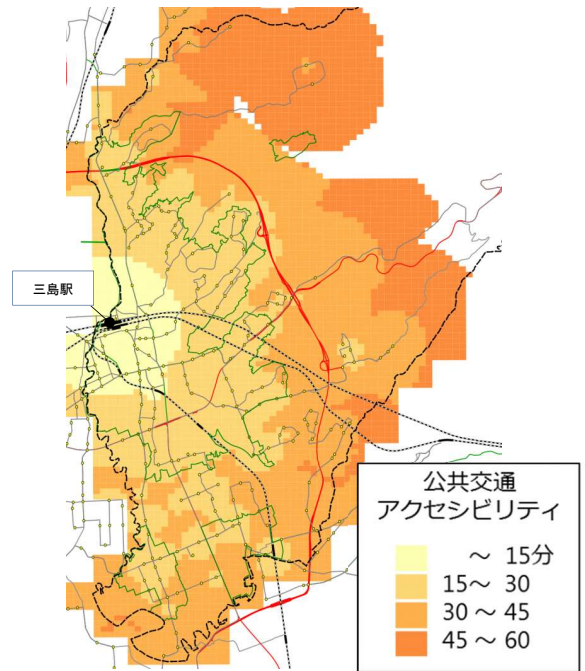
また、本市の公共交通には、JR 東海道新幹線、JR 東海道本線、伊豆箱根鉄道駿豆線、伊豆箱根バス、東海バスオレンジシャトル、富士急行、富士急シティバス、市内循環バス及び市内自主運行バス、そしてタクシーといった多様な公共交通があり、三島駅・大場駅を中心に市内各方面に公共交通網が整備されています。公共交通サービスの人口カバー率(鉄道駅半径 300m、バス停半径 300mの圏域内の人口)は9割を超えている一方で、1日当たりの運行本数が多い路線も一部存在します。

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、市街化区域内については、ほぼ30分圏域に入っています。

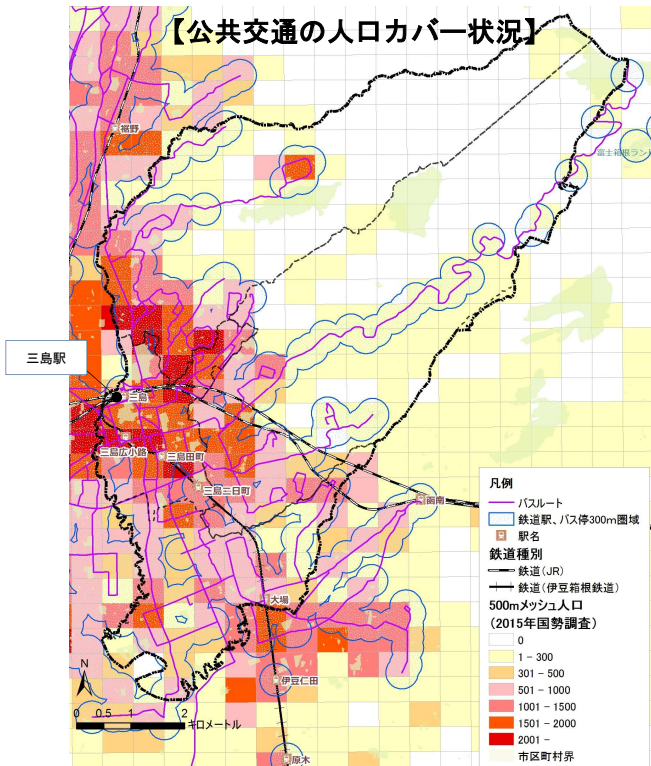
【都市計画道路網図】



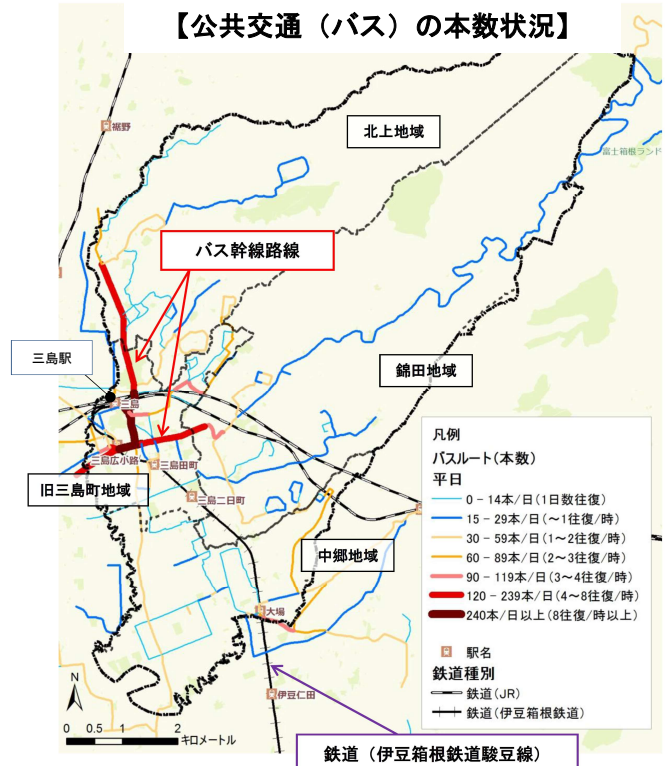
【三島駅までの公共交通アクセシビリティ】



【公共交通の人口カバー状況】



【公共交通(バス)の本数状況】



(三島市地域公共交通網形成計画より)

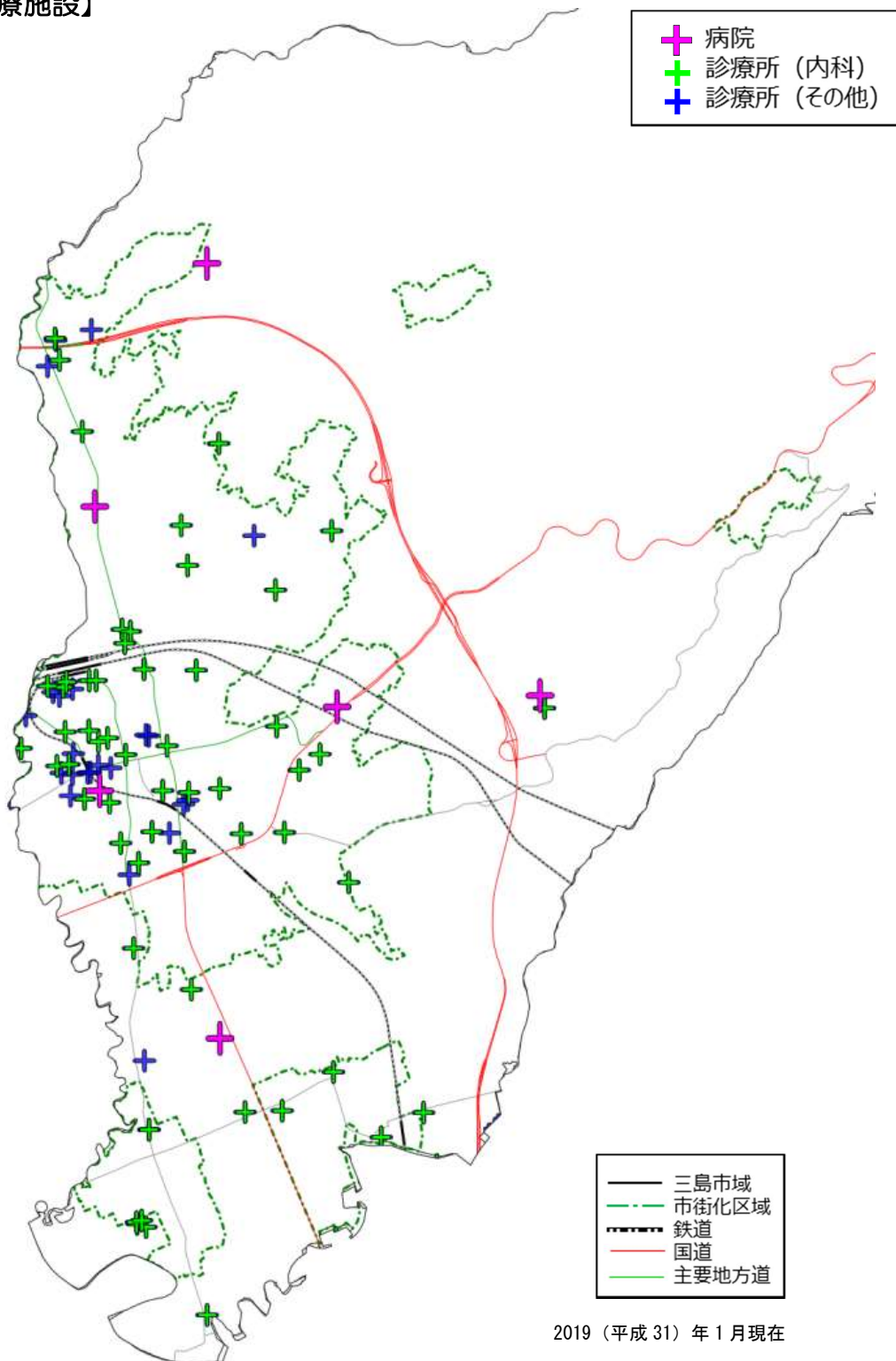
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
参考



(5) 都市機能

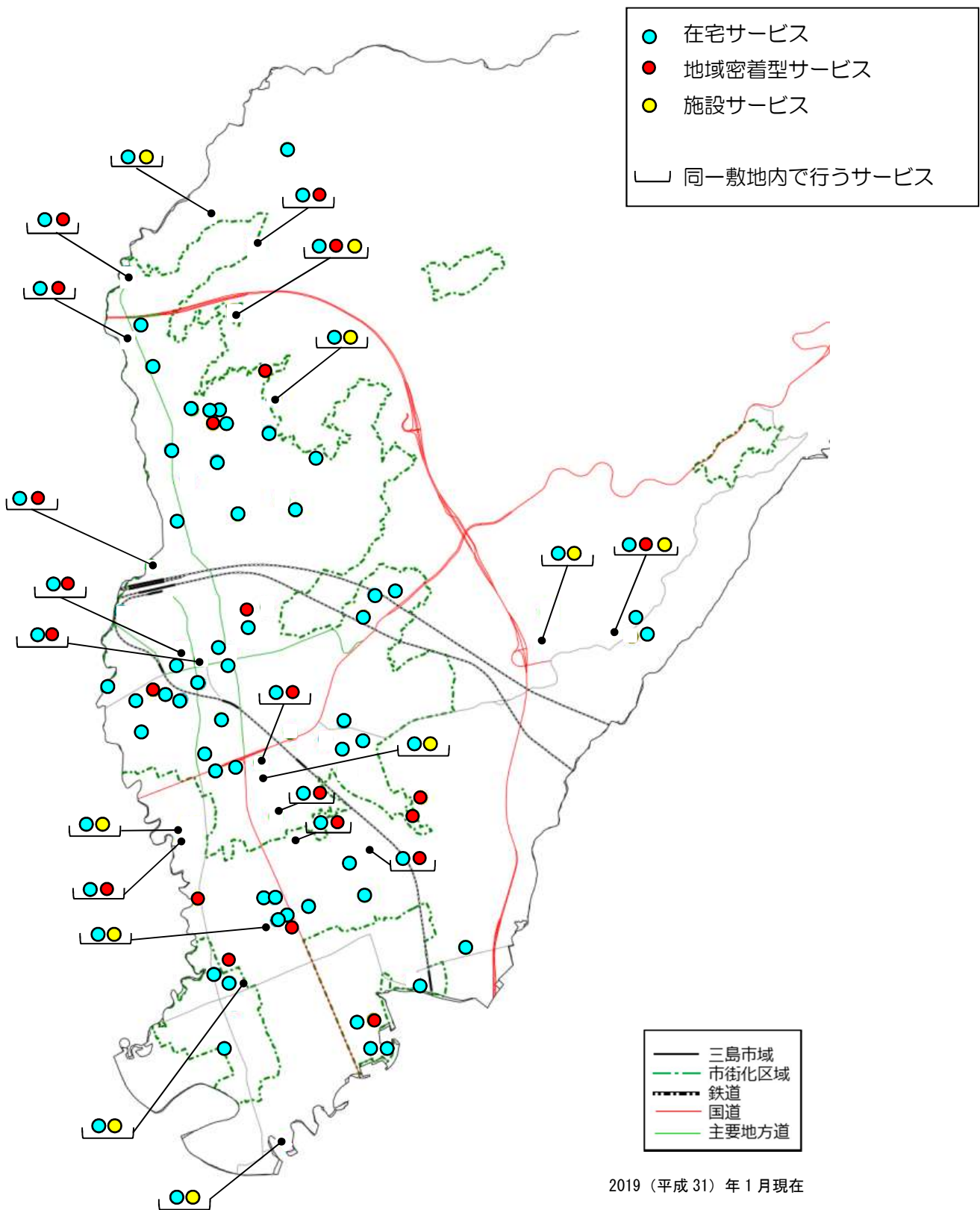
各種都市機能（生活サービス機能）の立地状況を見ると、医療、福祉及び商業の各施設は、市街化区域内をほぼカバーするように立地しています。

【医療施設】



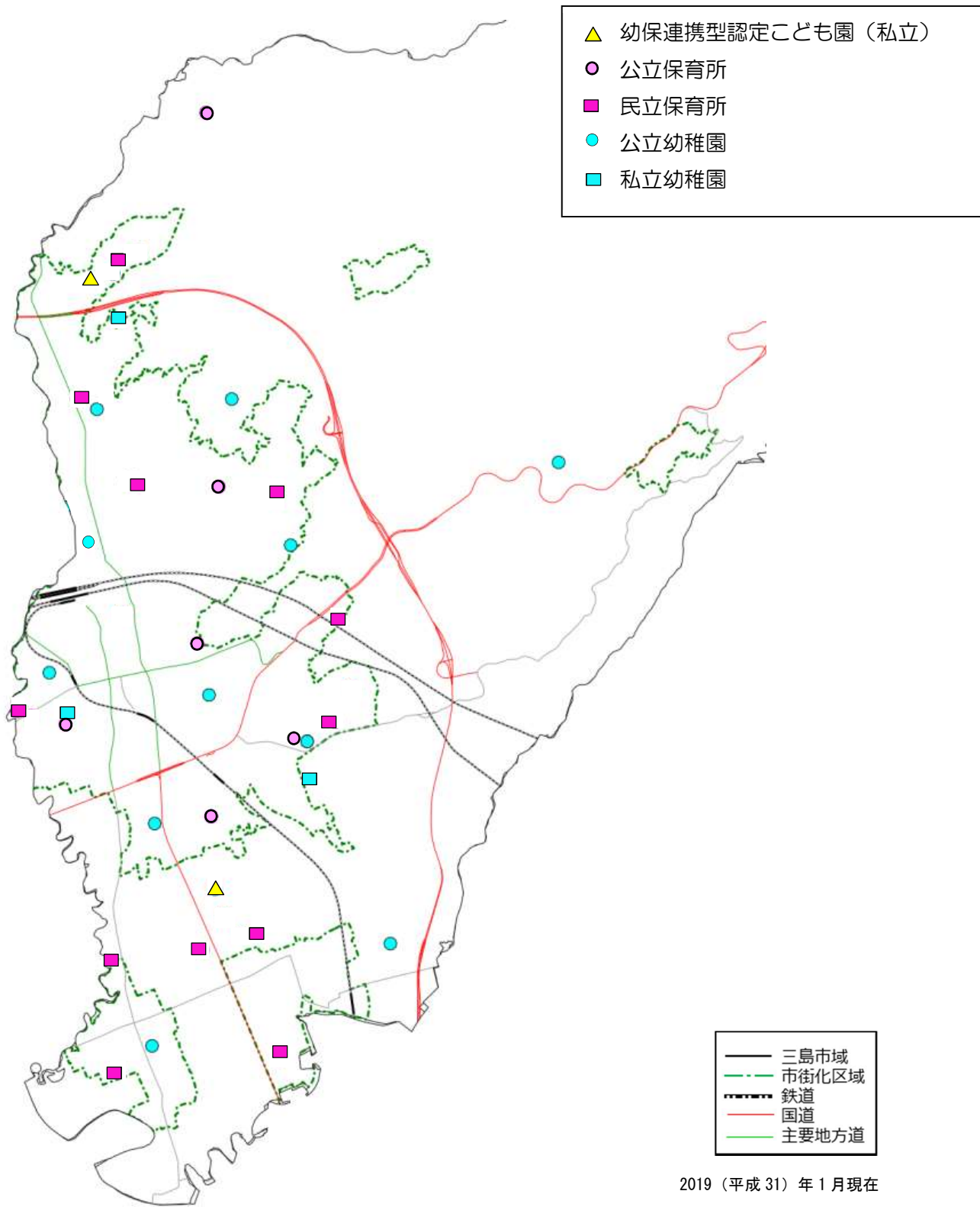


【介護保険サービス事業者】



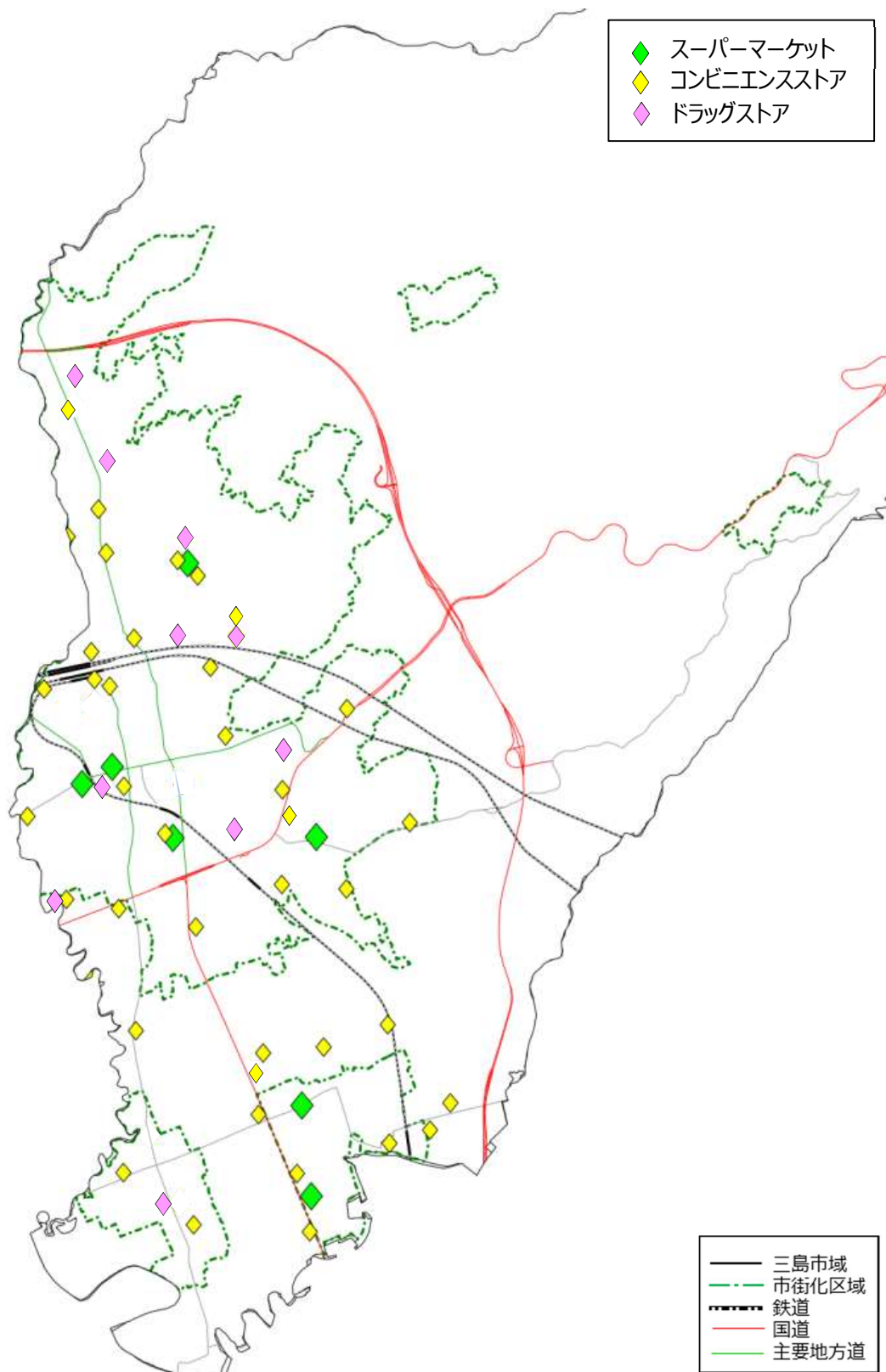


【保育所・幼稚園・認定こども園】





【スーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア】



2019 (平成 31) 年 1 月現在



2-2. 三島市のまちづくり上の課題について

現況整理から、三島市のまちづくり上の特性と課題を整理します。

(1) 人口

先述のように、将来的に市街化区域内では、おおむね既成市街地の人口密度の基準である40人/ha以上を維持するものと予測されていますが、一方で人口減少の進行や高齢化の進展が予測される地区もあることから、居住エリアの特性に応じた住まい方や暮らし方、それらに適した生活サービスの提供が求められます。

(2) 土地利用

- ・本市は住宅都市として発展してきました。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、良好な住宅団地が形成されていることから、今後もこれらの住宅団地における住環境の維持・向上を目指すことが必要です。
- ・商業系土地利用は、中心市街地のほか、東西に走る国道1号沿道、南北に走る国道136号と県道三島裾野線沿道、大場駅周辺地区に分布していますが、第一種低層住居専用地域に指定されている住宅地には商業系土地利用が少なく、今後の超高齢社会の進展の中で、買い物が不便な地域が生じる恐れもあり、その対策を進めることが必要です。

(3) 交通アクセシビリティ（移動しやすさ）

先述のように、三島駅までのアクセスもほぼ30分以内が確保され、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おり、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多い路線も一部存在することから、「地域公共交通網形成計画」により「利用・移動しやすい」公共交通の維持・向上が必要です。

(4) 都市機能

医療、福祉、子育て、コンビニエンスストアといった生活サービス機能については、比較的市街地内をカバーするように立地していますが、商業機能のうちスーパーマーケットは北上地域や良好な住宅団地が形成されている市街化区域縁辺部への立地が見られないことから、これらの地域・地区においては住宅地としての環境を損なわないように配慮しつつ、居住者の利便性を高められるような生活サービス機能の誘導を図ることが必要です。



第3章 三島市立地適正化計画の基本的な方針

3-1. 三島市立地適正化計画の基本的な方針..... 31





3-1. 三島市立地適正化計画の基本的な方針

第2章で整理した本市の成り立ちや現状と課題を踏まえ、本市は現在に至るまで「コンパクトな市街地」を形成してきたことや、市街地において高い人口密度を維持していること、さらには、郊外においても地域のゆとりある居住を形成してきたことから、魅力ある市街地と、住みやすく快適な市街地住宅地といった本市の特色をこれからも維持・向上させていくため、本市の「立地適正化計画に関する基本的な方針」を次のように設定することとします。

- 立地適正化計画区域である都市計画区域（市域）全体に目を配った計画とします。
- 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・地域拠点と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、公共交通の充実による拠点間連携・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。





第 4 章 居住誘導について

4-1. 住宅の立地の適正化に関する基本的な方針.....	35
4-2. 居住誘導区域の検討.....	36
4-3. 居住誘導区域の設定.....	51
4-4. 居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講 ずべき施策に関する事項.....	53
4-5. 居住誘導区域外（市街化調整区域）における取組みにつ いて.....	56





4-1. 住宅の立地の適正化に関する基本的な方針






三島市においても、2035年には、人口が2015（平成27）年から約1.8万人減少し9.4万人まで減少すると予測されていると共に、3人に1人が高齢者となる急激な高齢化が予測されていることから、子育て世代や高齢者が安心して、健康で快適な居住環境を実現する都市づくりが必要となります。

また、三島市には首都圏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り、今後もこうした位置づけを維持していくことを目指すことが必要です。






そのような観点から、三島市の居住地と暮らし方については、以下のような方針を設定します。

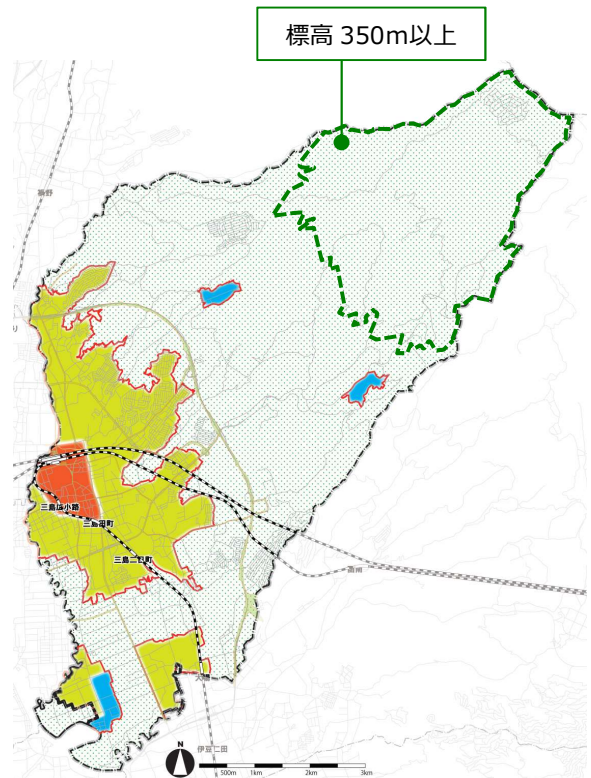
- 住宅地の立地条件や特性を踏まえて、多様な暮らし方ができる市街地を目指します。
- 具体的には、都市計画マスタープランの土地利用基本計画図での位置づけを元に、三島市を大きく以下のエリアに区分し、それぞれのエリアごとの居住環境の維持・向上を図るための方針を設定します。

【居住環境のエリア区分図】

エリア		居住環境の方針
市街化区域	 都市型居住形成エリア	中心市街地における人口密度の維持と利便性の高い居住の実現
	 中低層系居住形成エリア	市街地住宅地（中心市街地以外）における人口密度の維持
	 工業集積エリア	住宅と工場の混在を解消・防止
市街化調整区域	 ゆとりある居住エリア	歴史的成り立ちを踏まえた集落地の保全 優良田園住宅や市街化調整区域地区計画などによるゆとりある住宅地の保全（従来の農業ゾーンを除く）
	 環境保全エリア (標高 350m以上)	基本的に住宅の立地は不可

凡例

-  : 都市型居住形成エリア
-  : 中低層系居住形成エリア
-  : 工業集積エリア
-  : ゆとりある居住エリア
-  : 環境保全エリア





4-2. 居住誘導区域の検討

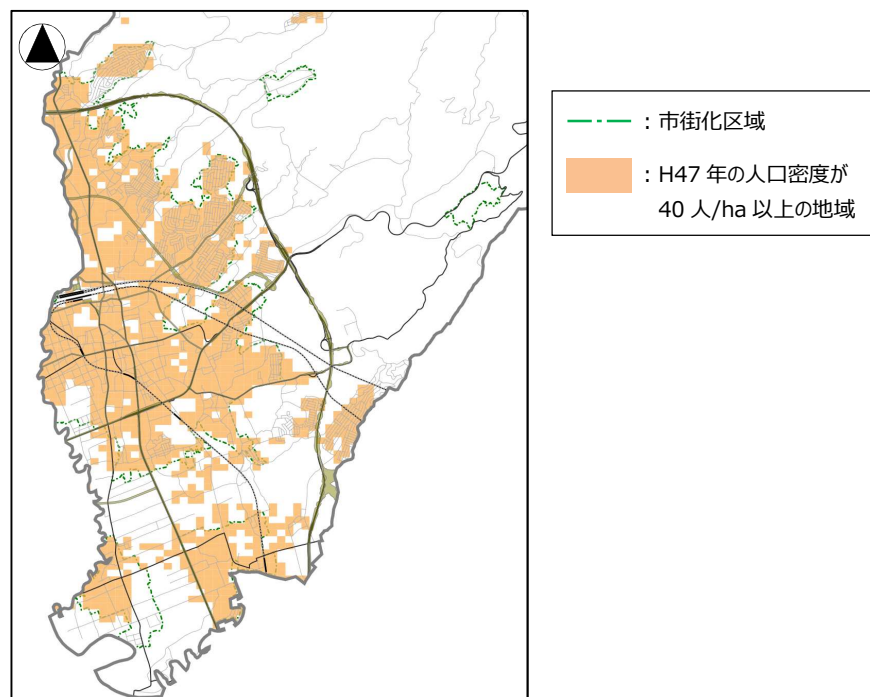
- 都市計画運用指針において、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域と定義されています。
- 本市では、人口密度の維持を目的として、まずは、先述の「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」の「居住環境エリア区分図」における「都市型居住形成エリア*」と「中低層系居住形成エリア*」を居住誘導していくエリアとして設定します。
- その上で、上記の居住誘導していくエリアにおいて、「2035年の時点でおおむね人口密度が40人/ha以上を維持している区域の状況」及び「法令による居住誘導区域の設定基準など」について検討を行った結果をもって、本計画における居住誘導区域として設定します。

※前ページにおける居住環境のエリア区分図を参照。

■2035年の時点でおおむね人口密度が40人/ha以上を維持している区域の検討

都市計画法施行規則では、既成市街地の人口密度の基準として、40人/haを下回らないこととしています。このため、本市では、居住誘導区域に含む場合の人口密度の基準を40人/ha以上であることとします。

次図のとおり、2015（平成27）年から20年後の2035年における将来予想において、「居住環境エリア区分図」における「都市型居住形成エリア」と「中低層系居住形成エリア」の概ねの地域で、この基準である40人/ha以上を維持していることが分かります。



（平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を基に作成）



■法令による居住誘導区域の設定基準などによる区域検討

都市再生特別措置法、同法施行令及び都市計画運用指針における居住誘導区域の設定基準を踏まえて、次に示すように整理しました。

【都市再生特別措置法第81条第14項及び同法施行令第24条で、居住誘導区域に含まないものとしている区域】

区域・地域・地区名	左記の説明	備考
都市計画法第7条第1項に規定する <u>市街化調整区域</u>	都道府県が市街化を抑制すべき区域として定める区域	本市は線引き都市計画区域であるため、市内に存在する。
建築基準法第39条第1項に規定する <u>災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</u>	地域公共団体が、急傾斜地の崩壊や津波、高潮、出水などによる災害の危険から県民の生命と財産の安全を確保するために建築制限を行う区域	市内の市街化区域に存在する（県建築基準条例により、「急傾斜地崩壊危険区域（後述のとおり）」及び「津波、高潮、出水等により危険が生ずる恐れのある区域のうち、知事が指定する区域」を災害危険区域としているが、本市では「急傾斜地崩壊危険区域」のみが該当する）。
農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する <u>農用地区域</u>	都道府県知事が農業振興を図るべき地域として「農業振興地域」を指定し、市町村がその地域内で「農業振興地域整備計画」を作成し、おおむね10年を見通して農用地として利用すべき土地として設定した区域	いわゆる「青地」であり、市内の市街化区域には存在しない。
農地法第5条第2項第1号ロに掲げる <u>農地若しくは採草放牧地の区域</u>	上記「農用地区域」内にある農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集団的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定める区域	いわゆる「甲種農地」及び「第1種農地」であり、市内の市街化区域には存在しない。
自然公園法第20条第1項に規定する <u>特別地域</u>	環境大臣が指定した国立公園内で、風致を維持するため、公園の保護又は利用のための規制又は事業に関する計画に基づいて指定した地域	区域内では、建築物の新築等、一定の行為に規制がある。 市内の市街化区域には存在しない（市街化調整区域内の「富士箱根伊豆国立公園」が「特別地域」に指定されている）。
森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された <u>保安林の区域</u>	農林水産大臣又は都道府県知事が、水源のかん養、土砂の流出・崩壊の防備等を目的に指定する森林の区域	区域内では、立木の伐採や土地の形質の変更等を規制している。 市内の市街化区域には存在しない。



<p>自然環境保全体法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・原生自然環境保全地域 環境大臣が、自然環境が人の活動によって影響を受けることなく原生の状態を維持しており、かつ、政令で定める面積以上の面積を有する土地の区域であって、国又は地方公共団体が所有するもののうち、当該自然環境を保全することが特に必要なものとして指定した区域 ・特別地区 環境大臣が、上記「原生自然環境保全地域」以外の区域で、自然的社会的諸条件からみてその区域における自然環境を保全することが特に必要なものとして指定した区域) に関する保全計画（自然環境保全地域における自然環境の保全のための規制又は事業に関する計画）に基づいて指定した、自然環境の特質に即して、特に保全を図るべき土地の区域 	<p>建築物の新築等、一定の行為に規制がある。 市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・保安林予定森林の区域 前述の保安林を指定する予定の区域 ・保安施設地区 農林水産大臣が、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備などの目的を達成するために、森林の造成事業や森林の造成または維持に必要な山腹工事、溪間工事等を行う必要があると認められる場合に指定した土地の地区 ・保安施設地区に予定された地区 前述の保安施設地区を指定する予定の地区 	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>

【都市計画運用指針で、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきであるとしている区域】

区域名	左記の説明	三島市の対応	備考
<p>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域</p>	<p>都道府県知事が、後述する「土砂災害警戒区域（いわゆる「イエローゾーン）」のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定した区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>いわゆる「レッドゾーン」 市内の市街化区域に存在する（市街化調整区域にも存在する）。</p>



<p>津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する<u>津波災害特別警戒区域</u></p>	<p>都道府県知事が、津波浸水想定[※]を踏まえ、後述する「津波災害警戒区域（いわゆる「イエローゾーン」）」のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として指定した区域</p>	<p>—</p>	<p>いわゆる「オレンジゾーン」</p> <p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p> <p>※県が、津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針（国の指針）に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ設定する「津波浸水想定（津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深をいう。）」の対象外</p>
<p><u>災害危険区域</u>（建築基準法第39条第1項に規定する<u>災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く</u>）</p>	<p>前述の災害危険区域のうち、「条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域」を除いたもの</p>	<p>—</p>	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>地すべり等防止法第3条第1項に規定する<u>地すべり防止区域</u></p>	<p>主務大臣（国土交通大臣等）が、地すべり区域及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものうち、公共の利害に密接な関連を有するものとして指定した区域</p>	<p>—</p>	<p>地すべり区域とは、地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。</p> <p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
<p>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する<u>急傾斜地崩壊危険区域</u></p>	<p>都道府県知事が、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為を制限する必要がある土地として指定した区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域にも存在する。</p>

※今後、新たに上記区域が指定された場合は、居住誘導区域に含まないこととする。



【都市計画運用指針で、**適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきであるとしている区域**】

区域名	左記の説明	三島市の対応	備考
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する 土砂災害警戒区域	都道府県知事が、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定した区域	含まないこととする。	いわゆる「イエローゾーン」 市内の市街化区域にも存在する。
津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する 津波災害警戒区域	都道府県知事が、津波浸水想定 [*] を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定した区域	—	いわゆる「イエローゾーン」 市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。 ※そもそも市内は、前述のとおり、「津波浸水想定」の対象外
水防法第15条第1項4号に規定する 浸水想定区域（このうち洪水浸水想定区域のみ）	家屋倒壊等氾濫想定区域内 <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域 国土交通大臣又は都道府県知事が、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨（想定し得る最大規模の降雨であつて国土交通大臣が定める基準に該当するものをいう。）により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定されるとして指定した区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域 洪水時に洪水氾濫や河岸侵食により、家屋が流失・倒壊するおそれがある区域 	今後、市街化区域内に「家屋倒壊等氾濫想定区域」が存在することが判明した場合は、居住誘導区域に含まないこととする。	国が平成28年に、国管理の河川区間に関する「洪水浸水想定区域」を公表 氾濫水到達後、一定の浸水深（0.5m）に達してからその浸水深を下回るまでの時間を示す「浸水継続時間を示した図」がある。 平成27年の法改正により、「洪水浸水想定区域図」の対象とする降雨が、「河川整備の目標とする降雨」から「想定し得る最大規模の降雨」に高められた。 平成30年度（2018年度）末現在で、県管理の河川区間に関する「洪水浸水想定区域図」を県が作成中である。 市内の市街化区域にわずかに存在する可能性はある。区域内で判明した場合は含まないこととする（現時点では図面精度上判断が困難）。



	<p>家屋倒壊等氾濫想定区域外</p>		<p>含むこととする。</p>	<p>市内の市街化区域に存在する（市街化調整区域にも存在する）。</p> <p>ハザードマップ・地域防災計画等によって警戒避難体制の整備等を推進している。</p> <p>また、気象情報、河川水位観測データ等に基づき事前避難を周知・徹底しリスクを低減する。</p> <p>以上の理由から居住誘導区域に含むこととする。</p> <p>なお、法令による住宅建築の制限はない。</p>
--	----------------------------	--	-----------------	--

水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域のうち、「雨水出水浸水想定区域（都道府県知事又は市町村が指定）」及び「高潮浸水想定区域（都道府県知事が指定）」については、現在未指定であるため、今後公表された後に、居住誘導区域に含むか否かの検討を行う。

<p>特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域</p>	<p>・都市洪水想定区域 国土交通大臣又は都道府県知事が、都市洪水（河川のはん濫）の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合の、都市洪水が発生した時の円滑かつ迅速な避難を確保すること、都市洪水による被害の軽減を図ることを目的として、特定都市河川（都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体又は財産を保護するため指定された河川）のはん濫による都市洪水が想定されるとして指定した区域。</p> <p>・都市浸水想定区域 特定都市河川流域の全部又は一部をその区域に含む市町村の長、当該市町村を包括する都道府県の知事及び特定都市下水道の下水道管理者が、共同して、都市浸水（内水による溢水または湛水等の浸水）の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合の、都市浸水が発生した時の円滑かつ迅速な避難を確保する、都市浸水による被害の軽減を図ることを目的として、都市浸水が想定されるとして指定した区域</p>	<p>今後、指定された場合は、居住誘導区域に含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域には存在しない（そもそも市内に存在しない）。</p>
--	---	--------------------------------------	---------------------------------------

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考



<p>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</p>	<p>都道府県知事が、おおむね5年ごとに、前述の「土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）」の指定等に必要の基礎調査の結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</p>	<p>諸調査の結果等により災害の発生のおそれのある区域であるため、居住誘導区域に含まないこととする。</p>	<p>市内の市街化区域に存在する。</p>
---	--	--	-----------------------

【都市計画運用指針で、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとしている区域】

区域名	三島市の対応	備考
<p>都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>含まないこととする。</p>	<p>用途地域が工業専用地域である沢地工業団地（平成台）の区域を含まないこととする。 また、用途地域が工業地域であり、地区計画により住宅の建築を制限している三ツ谷工業団地の区域を含まないこととする。</p>
<p>都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域</p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>
<p>過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>
<p>工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域</p>	<p>—</p>	<p>該当区域なし</p>



【その他、市として居住誘導区域に含めないこととして判断する区域】

区域名	備考
河川法第6条の <u>河川区域</u>	河川区域では、災害防止等の目的で、河川の流水等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為を禁止・制限していることから、区域が明確に定められている一級河川及び準用河川の河川区域を含まないこととする（市内に二級河川は存在しない）。 市内では、一級河川として狩野川、大場川、三島山田川、沢地川、境川、夏梅木川、函南観音川、御殿川、準用河川として松毛川が存在する。
用途地域が <u>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おり、引き続き工業の集積を図る区域</u>	松本及び長伏地内のうち、一団の工業団地を含まないこととする（併せて、新たな居住を防ぐための対策を検討する）。

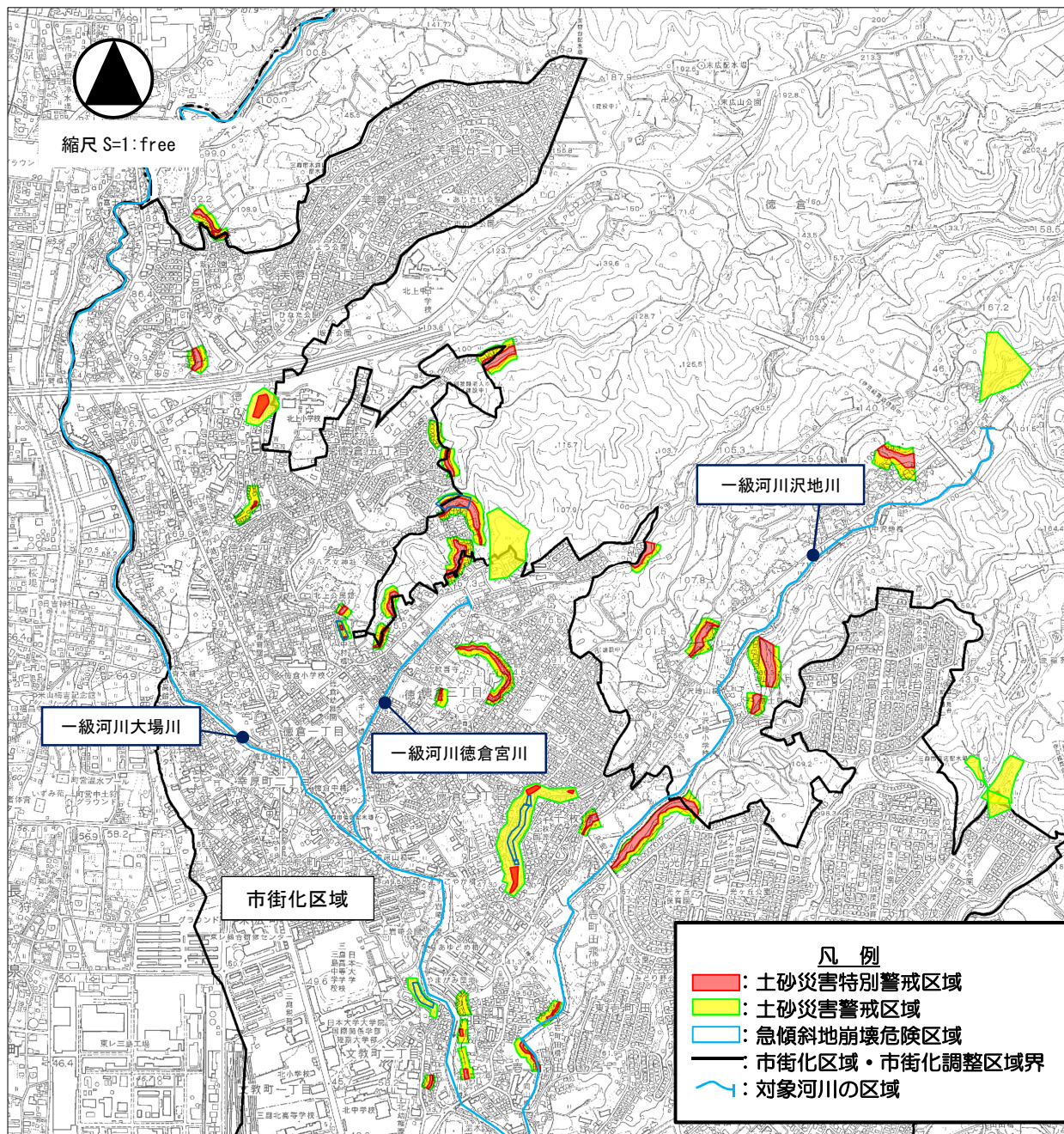
※地震で土地の液状化が起きる危険性が高い地域は、三島市地震防災マップなどを活用し周知を図る。
※「三島市の対応」については、社会情勢の変化、法制度の改正や整備等により、見直しが必要と判断した場合に検討を行う。



市街化区域周辺の「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「河川区域」、「用途地域が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」、「浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）」及び「浸水継続時間」を図示したものは、以下のとおりです。

【土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、河川区域、用途地域が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】

《北上地域周辺》

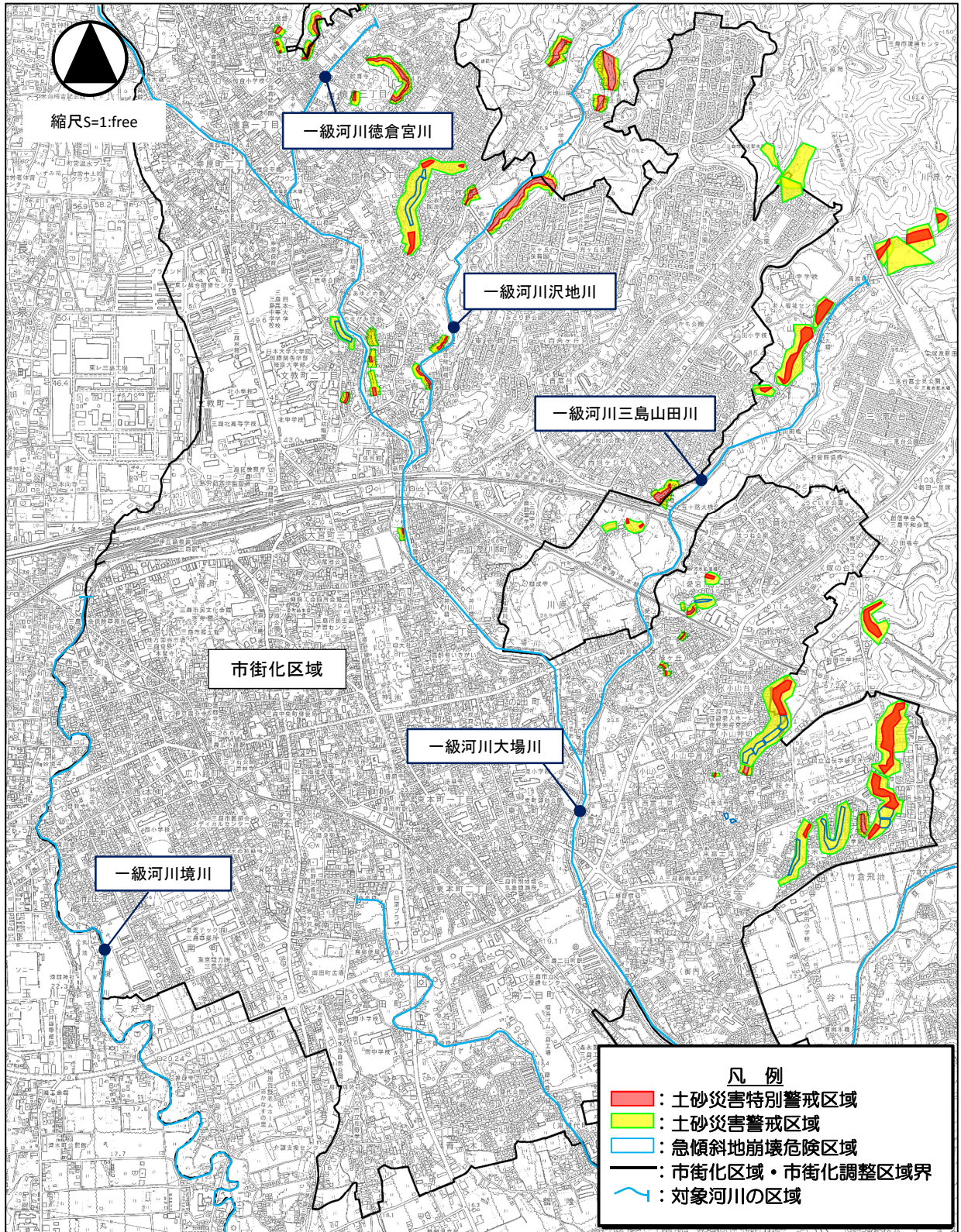


※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。
 なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

2018（平成30）年11月現在



《旧三島町地域、錦田地域周辺》



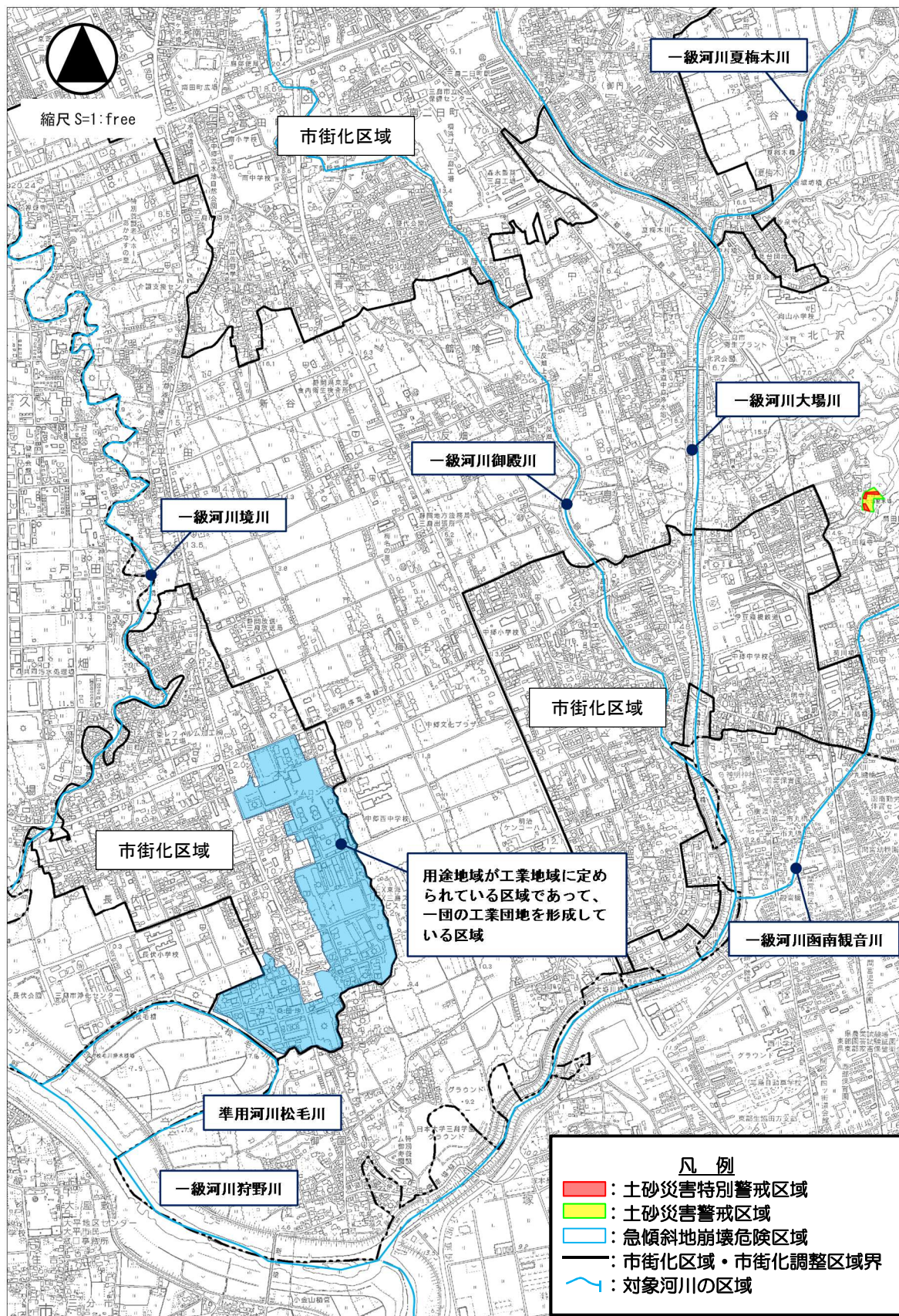
※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。
なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

2018（平成30）年11月現在

- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 参考



《中郷地域周辺》



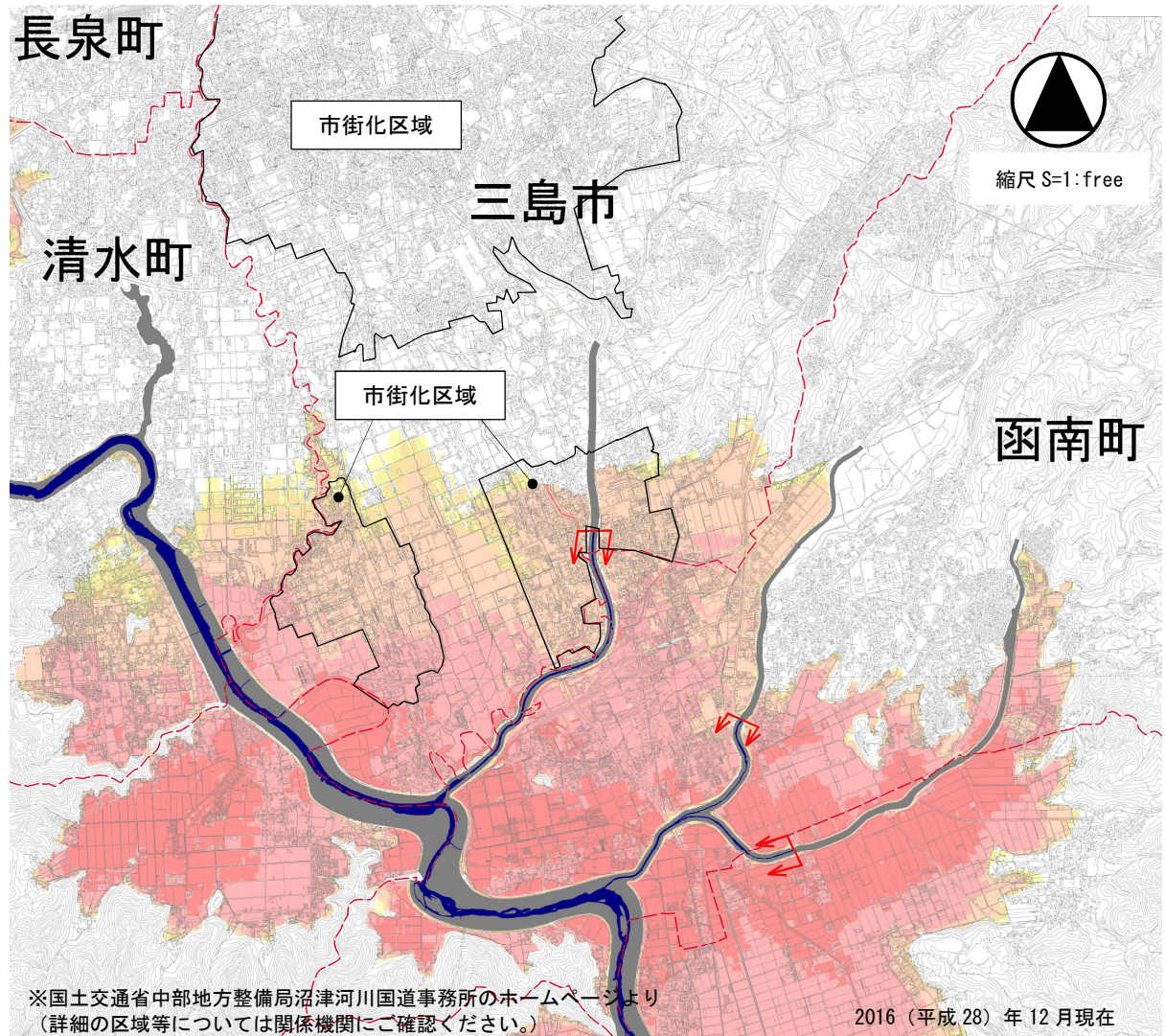
※参考図であるため、詳細の区域等については関係機関にご確認ください。
 なお、河川は河川区域ではなく、あくまでも区間を示しております。

2018（平成30）年11月現在



【浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、浸水想定区域(浸水継続)】

≪狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路洪水浸水想定区域図(想定最大規模)≫



凡例

浸水した場合に想定される水深(ランク別)

- 10.0~20.0m未満の区域
- 5.0~10.0m未満の区域
- 3.0~5.0m未満の区域
- 1.0~3.0m未満の区域
- 0.5~1.0m未満の区域
- 0.3~0.5m未満の区域
- 0.3m未満の区域

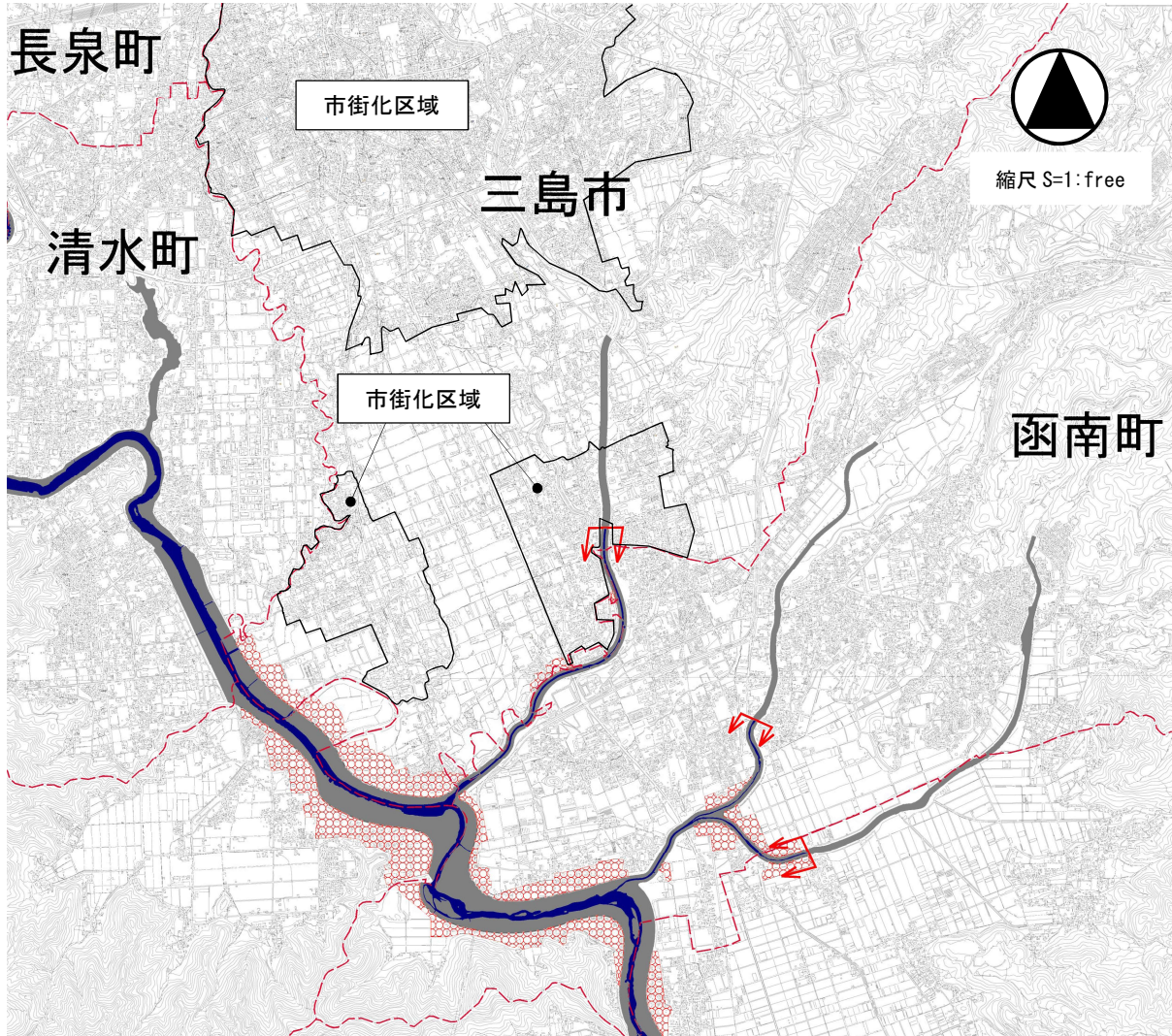
- 市町村境界
- 河川等範囲
- 浸水想定区域指定の対象となる洪水予報河川及び水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。
- この洪水浸水想定区域図は、指定時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 指定の前提となる降雨
 - 狩野川流域(大仁地点より上流)の48時間総雨量828mm
 - 狩野川流域(徳倉地点より上流)の48時間総雨量746mm
 - 狩野川流域(黒瀬地点より上流)の48時間総雨量721mm
 - 黄瀬川流域(本宿地点より上流)の48時間総雨量852mm
 - 大場川流域(大場地点より上流)の48時間総雨量844mm
 - 来光川流域(蛇ヶ橋地点より上流)の48時間総雨量847mm

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
参考







《狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流）》



※国土交通省中部地方整備局沼津河川国道事務所のホームページより
（詳細の区域等については関係機関にご確認ください。）

2016（平成28）年12月現在

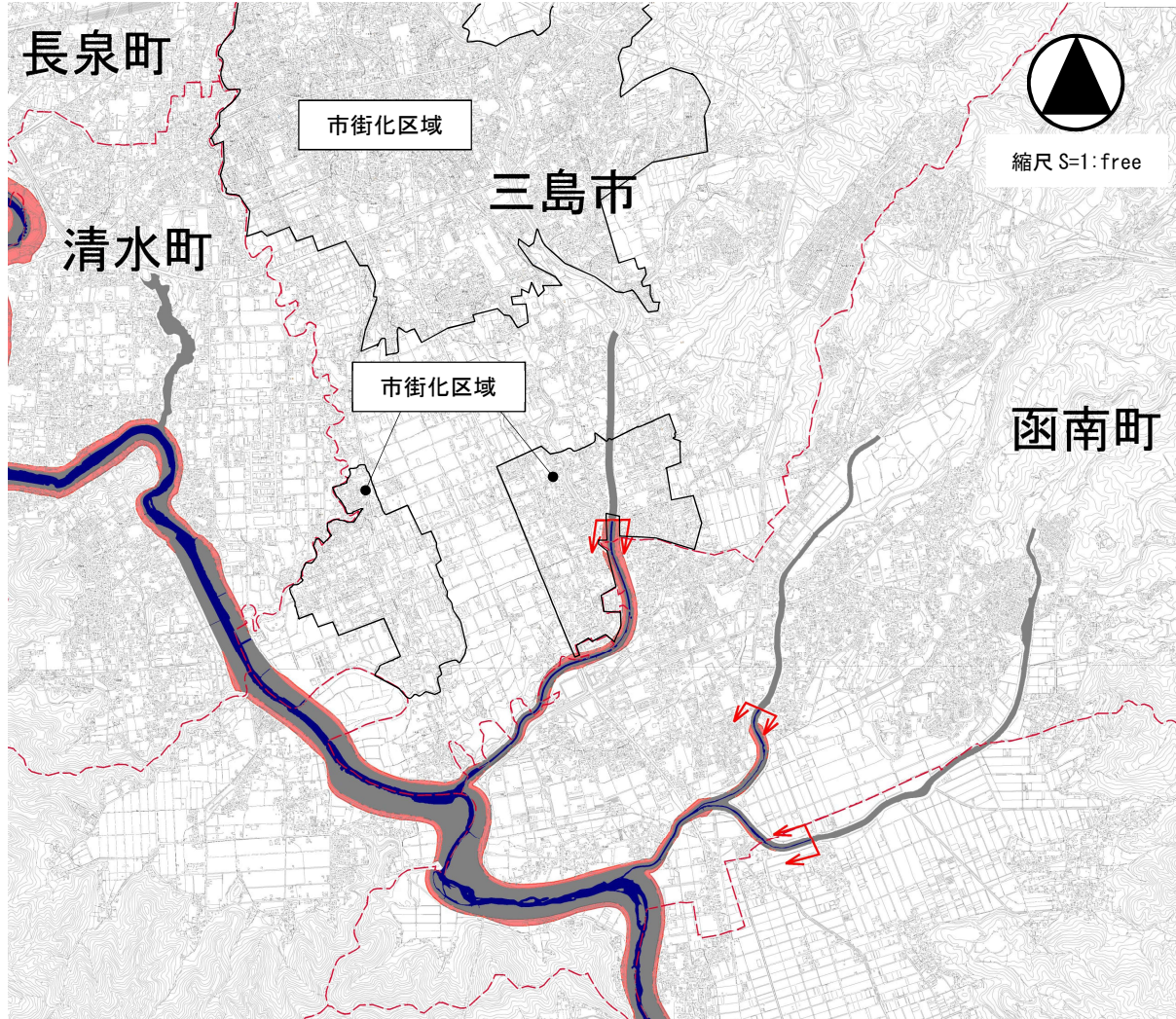
凡例

-  家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫によるもの）
-  市町村境界
-  河川等範囲
-  浸水想定区域指定の対象となる洪水予報河川及び水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 算出の前提となる降雨
 - 狩野川流域（大仁地点より上流）の48時間総雨量 828mm
 - 狩野川流域（徳倉地点より上流）の48時間総雨量 746mm
 - 狩野川流域（黒瀬地点より上流）の48時間総雨量 721mm
 - 黄瀬川流域（本宿地点より上流）の48時間総雨量 852mm
 - 大場川流域（大場地点より上流）の48時間総雨量 844mm
 - 来光川流域（蛇ヶ橋地点より上流）の48時間総雨量 847mm



≪狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路洪水浸水想定区域図
(家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸侵食) ≫



※国土交通省中部地方整備局沼津河川国道事務所のホームページより
(詳細の区域等については関係機関にご確認ください。)

2016 (平成 28) 年 12 月現在

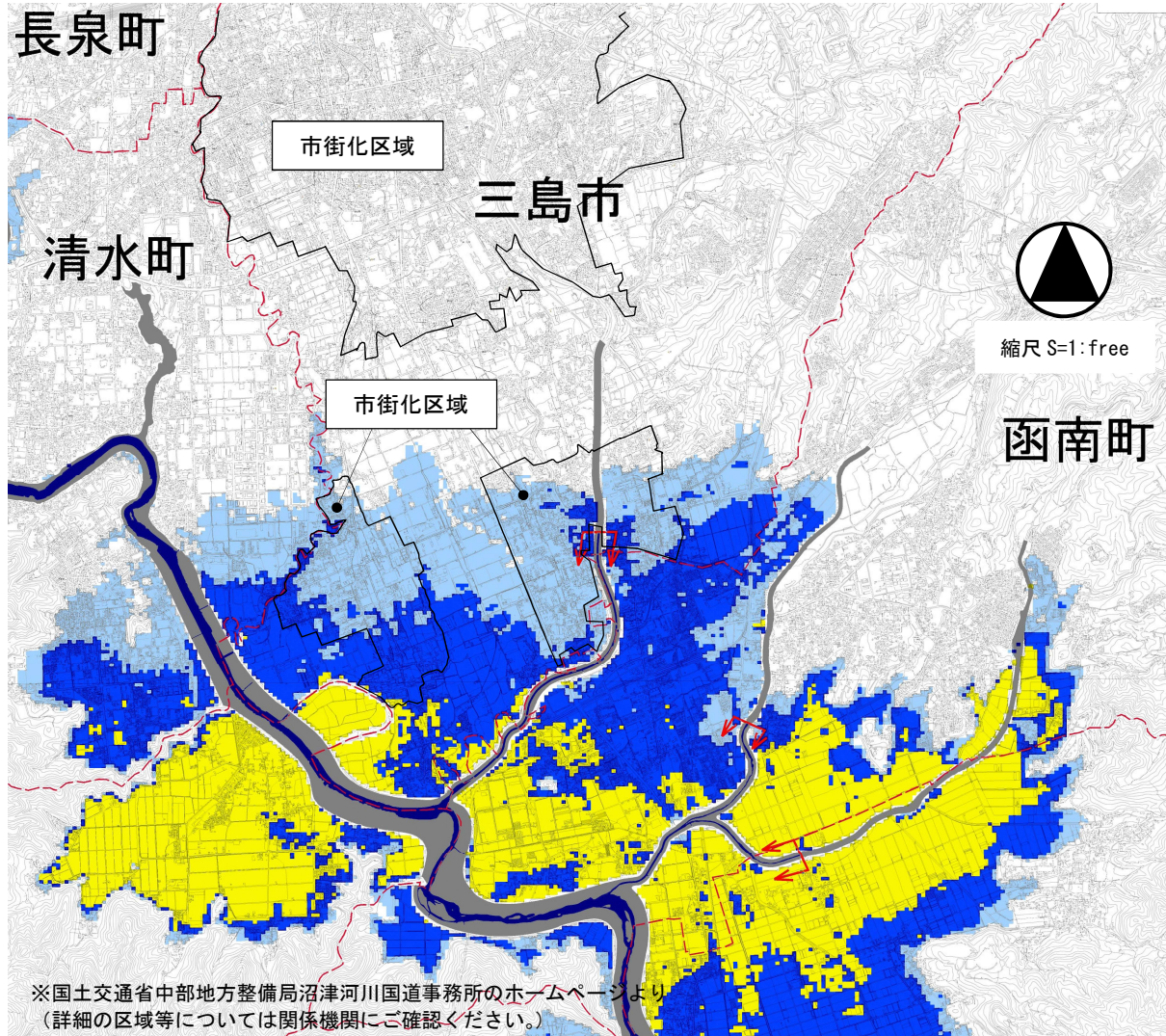
凡 例

- 家屋倒壊等氾濫想定区域
(河岸侵食によるもの)
- 市町村境界
- 河川等範囲
- 浸水想定区域指定の対象
となる洪水予報河川及び
水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域(家屋倒壊等氾濫想定区域)を表示した図面です。
- この家屋倒壊等氾濫想定区域は、公表時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川の河岸の侵食幅を予測したものです。
- 算出の前提となる降雨
 - 狩野川流域(大仁地点より上流)の48時間総雨量 828mm
 - 狩野川流域(徳倉地点より上流)の48時間総雨量 746mm
 - 狩野川流域(黒瀬地点より上流)の48時間総雨量 721mm
 - 黄瀬川流域(本宿地点より上流)の48時間総雨量 852mm
 - 大場川流域(大場地点より上流)の48時間総雨量 844mm
 - 来光川流域(蛇ヶ橋地点より上流)の48時間総雨量 847mm



《狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路洪水浸水想定区域図
(浸水継続時間)》



2016 (平成 28) 年 12 月現在

凡 例

浸水深0.5m以上が継続する時間

- 12時間未満
- 24時間(1日間)未満
- 72時間(3日間)未満
- 168時間(1週間)未満
- 336時間(2週間)未満
- 672時間(4週間)未満

--- 市町村境界

▬ 河川等範囲

浸水想定区域指定の対象となる洪水予報河川及び水位周知河川

- この図は、狩野川水系狩野川・黄瀬川・大場川・来光川・柿沢川・狩野川放水路の洪水予報区間及び水位周知区間について、水防法の規定に基づき浸水継続時間を表示した図面です。
- この浸水継続時間は、指定時点の狩野川水系外5河川の河道の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により狩野川水系狩野川外5河川が氾濫した場合の浸水のシミュレーションにより予測したものです。
- 指定の前提となる降雨
 狩野川流域 (大仁地点より上流) の48時間総雨量 828mm
 狩野川流域 (徳倉地点より上流) の48時間総雨量 746mm
 狩野川流域 (黒瀬地点より上流) の48時間総雨量 721mm
 黄瀬川流域 (本宿地点より上流) の48時間総雨量 852mm
 大場川流域 (大場地点より上流) の48時間総雨量 844mm
 来光川流域 (蛇ヶ橋地点より上流) の48時間総雨量 847mm



4-3. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の区域図は次ページに示します。

居住誘導区域の面積は、市街化区域約 1366.7ha のうち、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「浸水想定区域（このうち洪水浸水想定区域内の家屋倒壊等氾濫想定区域内）」、「災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）」、「工業専用地域」、「法令により住宅の建築が制限されている区域」、「河川区域」及び「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おり、引き続き工業の集積を図る区域」を含まない約 1237.2ha であり、割合は市街化区域の約 90.5%となっています。

【居住誘導区域の面積】

拠 点		面 積
市街化区域 (①)		約 1,366.7ha
上記、市街化区域のうち、 居住誘導区域に含まない区 域 (②)	土砂災害特別警戒区域（レッドゾ ン）、土砂災害警戒区域（イエローゾ ン）又は急傾斜地崩壊危険区域 ^{※1}	約 18.9ha [※]
	浸水想定区域 （このうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等 氾濫想定区域内） ^{※2}	- [※]
	災害の発生のおそれのある区域 （諸調査の結果等により判明したもの） ^{※3}	約 11.8ha [※]
	工業専用地域 ^{※4}	約 20.1ha
	法令により住宅の建築が 制限されている区域 ^{※5}	約 21.1ha
	河川区域	約 30.9ha
	用途地域が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 おり、引き続き工業の集積を図る区域	約 26.7ha
居住誘導区域 (①-②)		約 1237.2ha

※1…これら3つの区域はそれぞれが重複していることが多い。

※2…市内の市街化区域にわずかに存在する可能性はある。区域内で判明した場合は含まないとする（現時点では図面精度上判断が困難）。

※3…県が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査の結果を踏まえ、「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」又は「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」の指定手続きを進めている区域の面積を計上する。

※4…用途地域が工業専用地域である沢地工業団地（平成台）の区域

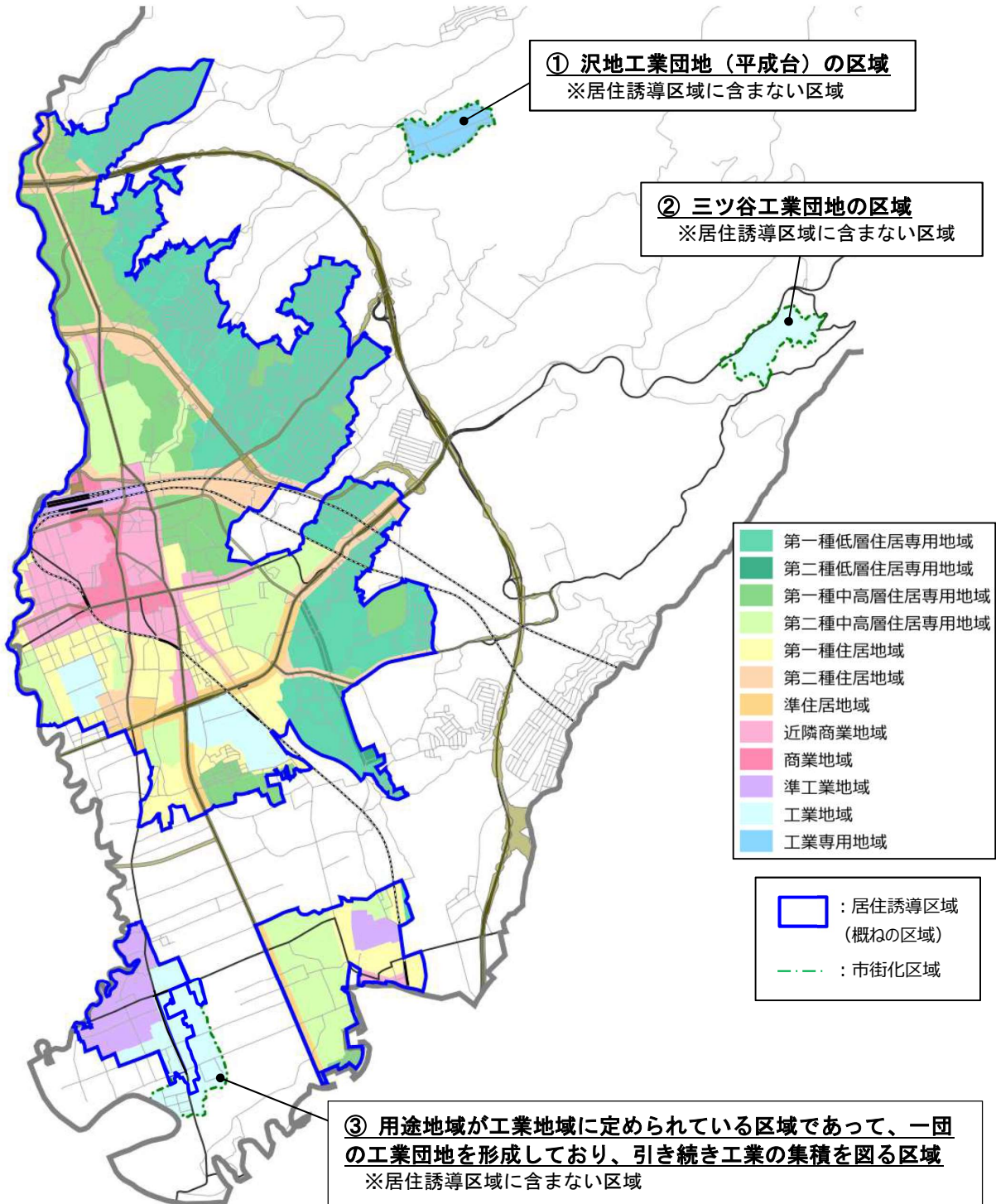
※5…用途地域が工業地域であり、地区計画により住宅の建築を制限している三ツ谷工業団地の区域

※これらの区域は、計画策定時までに新たに指定される可能性があるため、面積が変更する場合があります。



【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）（詳細は P38 及び P44～46 を参照）
 - ⑤土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（詳細は P40 及び P44～46 を参照）
 - ⑥急傾斜地崩壊危険区域（詳細は P39 及び P44～46 を詳細）
 - 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（詳細は P40 及び P48～49 を参照）
 - ⑧災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）（詳細は P42 を参照）
 - ⑨河川区域（詳細は P43 及び P44～46 を参照）



4-4. 居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導していくため、「立地適正化計画に関する基本的な方針」、「住宅の立地の適正化に関する基本的な方針」、都市計画マスタープランや住宅マスタープランなどを踏まえて、次のとおり具体の施策を展開するものとします。

1) まちなか居住の推進

- 都市機能誘導区域である中心拠点・地域拠点において、医療、商業等の都市機能の集積により利便性を一層向上させることで、市街地の居住者の増加を図ります。
- 「三島駅周辺グランドデザイン」による先導的な取組みとして、三島駅周辺地区において「利便性の高い居住」を具現化するため、三島駅南口東街区の市街地再開発事業を推進します。
- 「三島市歴史的風致維持向上計画」（歴史まちづくり計画）の重点区域に位置付けられた中心市街地においては、国の社会資本整備総合交付金制度（街なみ環境整備事業等）などを活用し、楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化を感じる良好な市街地景観を形成することにより、賑わい出と住環境の向上を図っていきます。
- 中心市街地において、景観条例による「景観重点整備地区（源兵衛川、御殿川、桜川、蓮沼川の各沿川地区）」に指定されている地区においては、各地区の景観形成基準により、引き続き良好な住環境の形成を促進します。
- 市街地における中古住宅・空き家の利活用を促進し、継続的に「利便性の高い居住」が行われていくよう努めていきます。
- 居住誘導区域内の生活道路については、幅員改良、側溝修繕、移動等円滑化基本構想（バリアフリー推進）の観点からの波打ち歩道や段差の改善、歩車共存道の整備など、歩行者・居住者にやさしい道づくりを推進します。

2) 都市計画による支援

- 良好な居住環境の維持・向上のため、必要に応じて用途地域の変更や地区計画の導入を検討します。特に、市街地内の工業系用途地域における住宅と工場、商業の混在状態の整理・改善を図るため、地区計画の導入を検討していきます。
- 居住誘導区域内の便利で安全な道路づくりのため、主要幹線道路である都市計画道路（下土狩文教線、三島駅北口線、谷田幸原線）の建設を推進します。

3) 安全・安心の住まいづくり

- 昭和56年より前の旧耐震基準で建築された建物の耐震性向上のため、耐震相談を実施し、必要に応じて耐震診断や、補強計画の作成、耐震補強工事等を促進します。



- 歩行者等の安全を確保するため、道路沿いにあるブロック塀等の倒壊又は転倒による災害を防止し、ブロック塀等の耐震改修を促進します。
- 「三島市地震防災マップ」を活用し、住宅に対する防災意識の向上を図ります。
- 崩壊等のおそれのあるがけ地に近接する住宅の安全確保のため、除去や住み替え等を促進します。
- 良質な住宅確保を促進するため、長期優良住宅認定制度の周知を図ります。
- 都市の低炭素化を促進するため、低炭素建築物認定制度の周知を図ります。
- 「三島市空家等対策計画」に基づき空き家の適正管理を促進するとともに、安全・安心に定住や住み替えを可能とするような中古住宅や空家等の有効活用の仕組みづくりを検討します。
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保のため、住宅ニーズなど実情を踏まえた公的賃貸住宅等の確保を図ってまいります。
- マンション等の適切な維持管理及び防犯、防災対策を支援します。

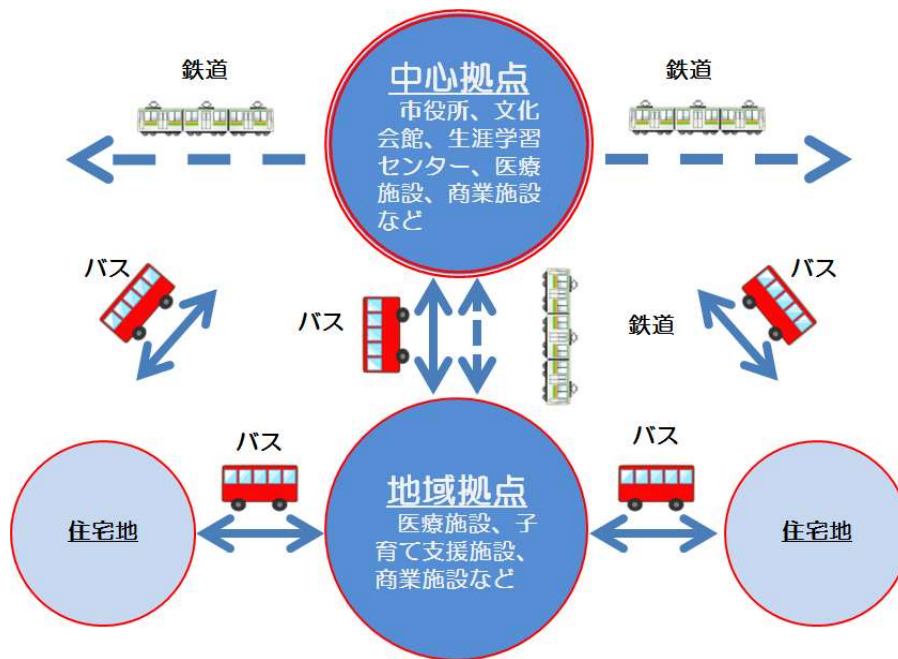
4) 都市防災の推進

- 「三島市防災マップ」により市街地における広域避難地、一時避難地、避難路などの周知に努めるとともに、災害時の避難地として機能する市街地内の公園やポケットパークを保全します。
- 崩壊した土石等により、生活している人々の生命・身体に被害が及ぶおそれのある場所（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域など）に居住が促進されないよう、「土砂災害ハザードマップ」等により周知します。
- 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、「三島市水害ハザードマップ」等により、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。
- 住宅などの建築に際し必要に応じて液状化対策を検討・実施できるように、「液状化危険度マップ」により液状化現象発生の可能性エリアを周知するとともに、開発事業者や住宅メーカーなどに対し、宅地購入の希望者への説明を行うよう指導してまいります。
- 老朽化した木造建築物が密集した地区や、幅の狭い道路などによる消火活動が困難な地区については、地区計画などの導入により、道路の拡幅やポケットパークなどの公共空地の整備による防災機能の向上を図ります。
- 市街地における避難路沿道の安全確保・延焼防止のため、必要に応じて防火地域・準防火地域の指定を検討します。
- 災害時におけるライフラインの機能を確保するため、上下水道の施設や管路の耐震化を進めます。
- 地震や台風などの災害時における交通や通信機能の確保を図る観点から、電線共同溝の整備を進めます。
- 災害に強い都市基盤整備と歴史まちづくり計画の推進を踏まえ、市街地を中心とした震災復興まちづくり計画の策定に努めます。



5) 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

- 「三島市地域公共交通網形成計画」に基づき、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、中心拠点・地域拠点といった都市機能誘導区域へのアクセス性の向上や居住誘導区域外も含んだ周辺住宅地との移動の円滑化を図ります。



6) 安心して子どもを産み育てることができる居住環境づくり

- 「子ども・子育て支援事業計画」に基づき、幼児期の教育・保育施設の充実や子ども医療費助成、子どもは地域の宝事業等市民ニーズを的確に捉えた子どもと親の育ちを支えるきめ細かな施策を推進することにより、子どもが健やかに育ち、安心して子どもを産み育てることができる居住環境づくりを推進します。

7) 高齢者・障がいを持った方が暮らしやすい良好な居住環境づくり

- 国の「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」に基づく2025年を目途とした医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」を構築し、超高齢社会における高齢者が安全・安心に住みやすく、利便性が向上した良好な居住環境づくりを推進します。
- 国の「第4次障害者基本計画」に基づき、2018年度から2023年度を計画期間とする「三島市障害者計画」で位置づけられた福祉サービスの充実・社会参加への環境整



備・生活環境の整備・相互理解と交流促進など各種施策を推進し、障がいの有無にかかわらず、誰もが活躍できる共生社会を目指します。

8) 防犯のまちづくり

- 犯罪を抑止し、市民が安全・安心に暮らせるため、警察・地域・行政が一体となった取組みのもと、公立小学校や幼稚園・保育園における防犯教室の実施等による防犯意識の醸成や、防犯灯の維持管理等により夜間の歩行者の安全確保などに努めていきます。

4-5. 居住誘導区域外（市街化調整区域）における取組みについて

本市の市街化調整区域は、農地・山林のほか、歴史的な成り立ちによる既存集落地や、高度成長期から現在までの間に形成された良好な住宅地が存在しています。

立地適正化計画区域である都市計画区域を見渡す中で、これらの地区は制度上居住誘導区域外であるものの、郊外における「ゆとりある居住」を可能とするエリアとし、そこで暮らす方々のために次のような取組みを行っていきます。

- 東海道などの歴史的な街道沿いや箱根西麓で発展した集落地と、市街地とを結ぶ公共交通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くらしを支える公共交通を保全していきます。
- 必要に応じて日用品店舗など当該エリアの暮らしを支えるための施設の立地を、開発行為の許可基準に基づき許容するものとします。



第5章 都市機能誘導について

5-1. 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針.....	59
5-2. 都市機能誘導区域の検討.....	64
5-3. 都市機能誘導区域の設定.....	65
5-4. 誘導施設の設定.....	71
5-5. 都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地 を誘導するために講ずべき施策に関する事業.....	73
5-6. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な 事業等に関する事項.....	76





5-1. 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針

三島市の中心市街地は三島市民の買い物や余暇の場としてだけでなく、多くの観光客も訪れるエリアとなっています。また、三島市民の生活を支える様々な都市機能が集積しており、今後もその機能と賑わいを維持していくことが必要です。

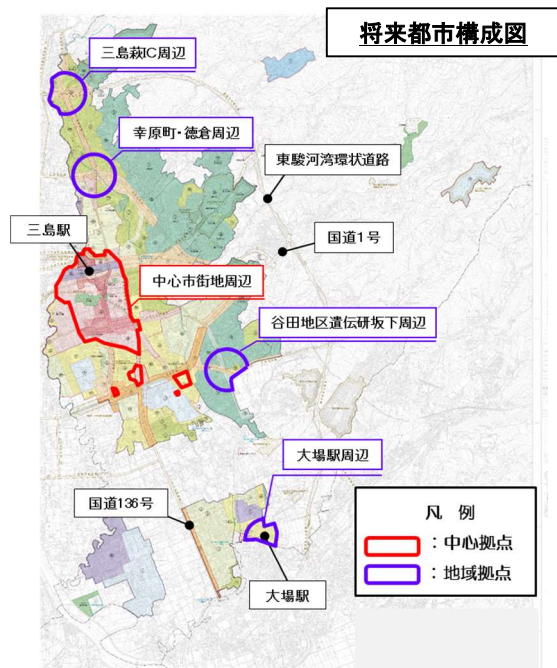
また、その他の市街地では商業施設や医療、福祉、子育て等の日常生活に必要な各種施設は、ある程度カバーできていると考えられますが、今後も引き続き、市街地全体で生活サービス機能を提供できるようにしていくとともに、新しい居住者を受け入れられるように子育て世代が暮らしやすい市街地環境と各種都市サービスの提供を進めることが必要です。また、買い物や医療、子育て支援などの複数の施設が集積する拠点形成することで、住民の利便性を向上するとともに、住民同士の交流を促すことが考えられます。

そのような観点から、本市の都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針は以下のとおりです。

- 中心拠点（都市計画マスタープラン）においては、中心市街地の賑わいと機能強化を図るための都市機能の一層の集積を図ります。
- 地域拠点（都市計画マスタープラン）においては、当該地域の生活利便性を高めるための医療、子育て支援などの福祉、商業の集積を図ります。
- 市民の利便性の向上のため、移動しやすい公共交通の充実による中心拠点と地域拠点との連携（拠点間連携）を進めます。

【将来都市構成図(三島市都市計画マスタープラン)】

都市計画マスタープランによる 目指すべき都市の姿		
拠点	都市像	対象区域
中心拠点	富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口であることから、広域交流拠点としての機能をさらに高めて魅力ある市街地の形成を図る。 誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいとにぎわいの創出を支援する。	・中心市街地周辺
地域拠点	生活の利便性を高めるための医療、商業等の生活サービス機能（都市機能）の集積を図る。	・三島萩ⅠC周辺 ・幸原町・徳倉周辺 ・谷田地区遺伝研坂下周辺 ・大場駅周辺





なお、三島市の住宅地は人口密度が高く、住宅地内にも既に様々な機能が立地しているため、中心拠点と地域拠点に全ての都市機能を誘導することは現実的ではありません。拠点地区の役割を担いつつ、周辺住宅地と連携することで、住みやすい市街地環境の形成が進むものと考えています。

【拠点間連携のイメージ】



立地適正化計画の中心拠点

広域交通拠点としての機能を更に高めて魅力ある市街地の形成を図る。

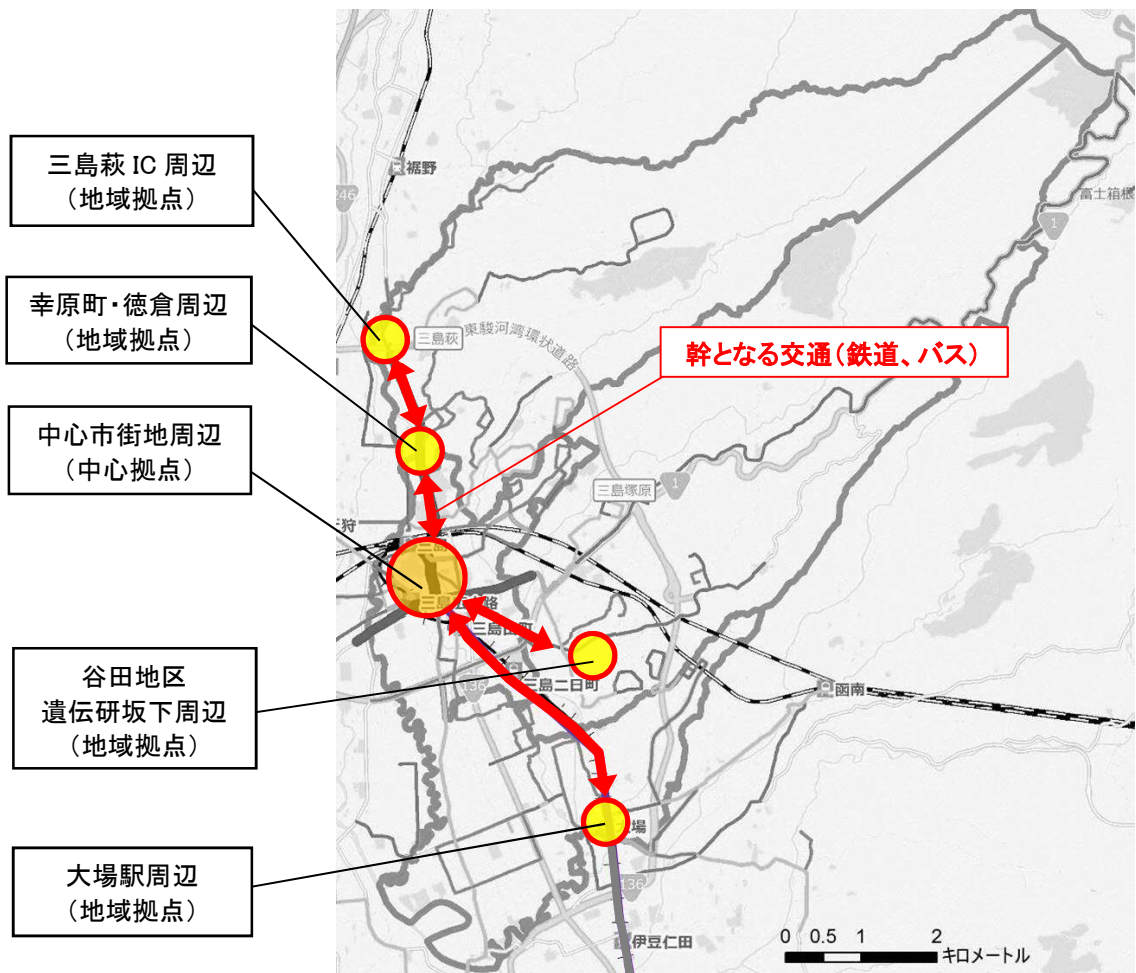
また、公共施設や商業ゾーンを拠点的に形成し、ふれあいとにぎわいの創出を図る。



立地適正化計画の地域拠点

生活の利便性を高めるための生活サービス機能（都市機能）の集積を図る。

※幹となる交通（鉄道、バス）を確保



(三島市地域公共交通網形成計画より)

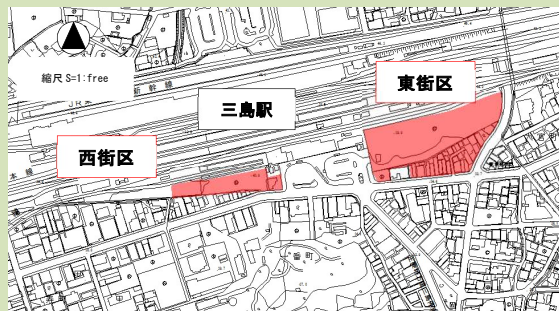


(2) 拠点形成の方針

本項では、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」を踏まえて、中心拠点・地域拠点形成の方針を設定します。

a. 中心拠点

都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針	中心拠点（都市計画マスタープラン）においては、中心市街地の賑わいと機能強化を図るための都市機能の一層の集積を目指します。
上位・関連計画における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> • 誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいと賑わいの創出を支援します。【三島市都市計画マスタープラン】 • 広域交流拠点としての機能をさらに高めて魅力ある市街地の形成を図ります。【三島市都市計画マスタープラン】 • 三島駅周辺地区を、先導的にまちづくりの目標を具現化する「フロントゾーン」に位置づけ、三島駅南口再開発事業を中心に、新たな三島市の顔、拠点として整備します。【三島駅周辺グランドデザイン】 • 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしく、賑わいのある市街地の形成と快適な都市環境の創出を図ります。【三島市都市計画マスタープラン】 <ol style="list-style-type: none"> ① 東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウエルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、賑わいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「健幸”都市”の一層の進展を図ります。 ② 西街区は、地区整備計画を定めることなどにより（2017（平成29）年6月30日策定済）、ホテルを核とする施設の整備を誘導し、広域観光交流拠点として、楽寿園に象徴される豊かな自然や、ガーデンシティによる魅力あるまちなみなどの景観・観光資源に加え、富士・箱根・伊豆など周辺地域の観光情報を発信する機能の導入を促進することで、多くの観光客や市民が行き交う、賑わいのある街区の形成を進めます。





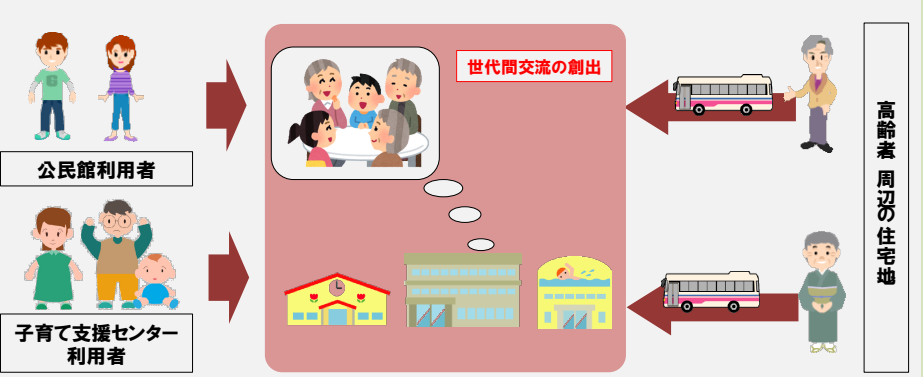
拠点形成の方針

- 広域の玄関口にふさわしい風格あるまちづくりを進める地区として、また**三島市全体のまちづくりを先導する地区として**、三島市が目指している庭園都市（ガーデンシティ）や健幸都市（スマートウエルネスシティ）が実現するための交流拠点の形成を図ります。
- 中心市街地全体には様々な都市機能が集積しており、これらの**都市機能の維持・充実を図るとともに**、三島市の貴重な財産である「**歴史資源・文化資源**」や「**緑とせせらぎ**」をまちづくりに積極的に活かすことによって、持続可能な賑わいと暮らしやすい環境を創出していきます。





b. 地域拠点

都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針	地域拠点（都市計画マスタープラン）においては、医療、子育て支援などの福祉、商業等の生活利便性を高めるための都市機能の集積を図ります。
上位計画における位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 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。【三島市都市計画マスタープラン】
拠点形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> 今後、拠点の周辺地区の高い人口密度を維持していくため、医療、子育て、商業等が集約された利便性の高い複合的な機能の導入を促進し、地域住民が集う場を形成することで、にぎわいと多様な世代間交流を創出し、地域における良好なコミュニティの維持を図ります。 

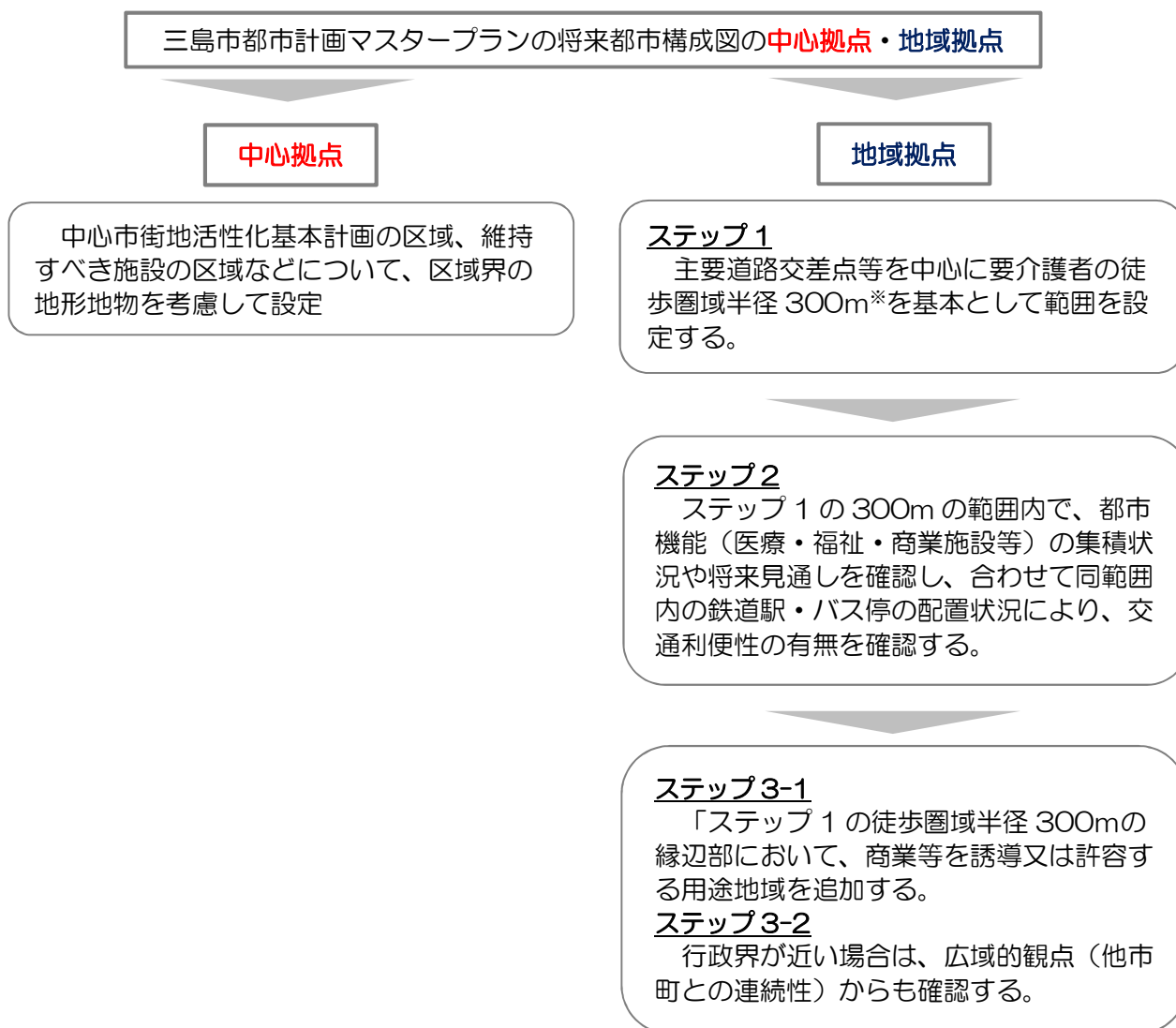


5-2. 都市機能誘導区域の検討

- 都市計画運用指針において、都市機能誘導区域は、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る地域と定義されています。
- 本市においては、立地適正化計画を「三島市都市計画マスタープラン」の土地利用基本計画として位置付けていることから、「三島市都市計画マスタープラン」の中心拠点・地域拠点を都市機能誘導区域と設定します。

【都市機能誘導区域の区域界の設定について】

都市機能誘導区域の区域界については、次の手順により設定するものとします。



※…市域外や市街化調整区域は対象外



5-3. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は次頁以降に示します。

なお、都市機能誘導区域の面積は市街化区域の18.2%となっています。

【都市機能誘導区域の面積】

拠点		面積
市街化区域		約 1,366.7ha
中心拠点 (①)	中心市街地周辺 (旧三島町地域)	約 153.2ha
地域拠点 (②)	三島萩 IC 周辺 (北上地域)	約 25.4ha
	幸原町・徳倉周辺 (北上地域)	約 28.5ha
	谷田地区遺伝研坂下周辺 (錦田地域)	約 26.3ha
	大場駅周辺 (中郷地域)	約 15.9ha
都市機能誘導区域(①+②)		約 249.3ha

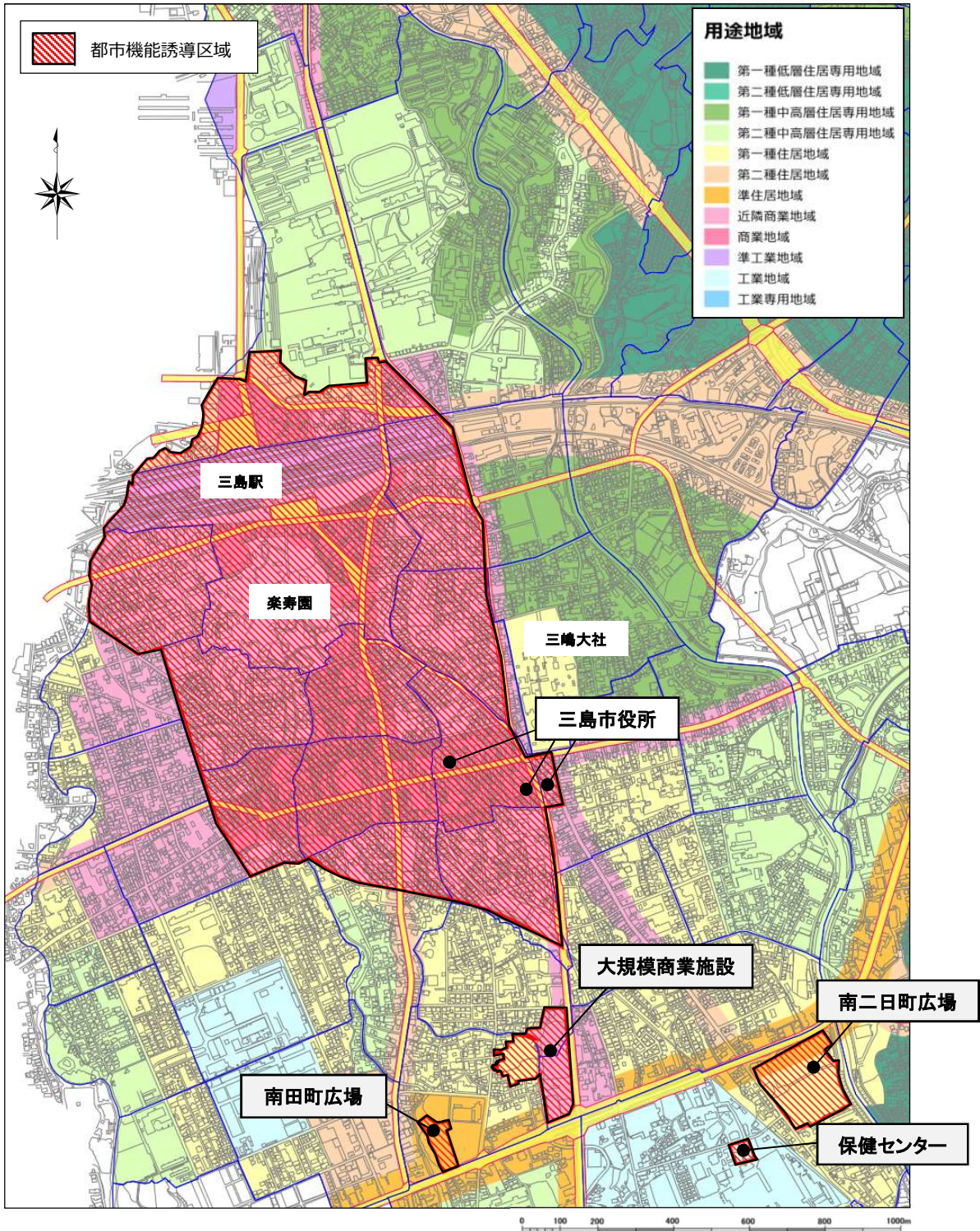


1) 中心拠点—中心市街地周辺（旧三島町地域）

「三島市都市計画マスタープラン」における中心拠点を都市機能誘導区域と設定します。

なお、中心拠点は、「中心市街地活性化基本計画の区域」、「維持すべき施設の区域」などについて、区域界の地形地物を考慮して設定しております。

【都市機能誘導区域の区域図：中心拠点—中心市街地周辺】

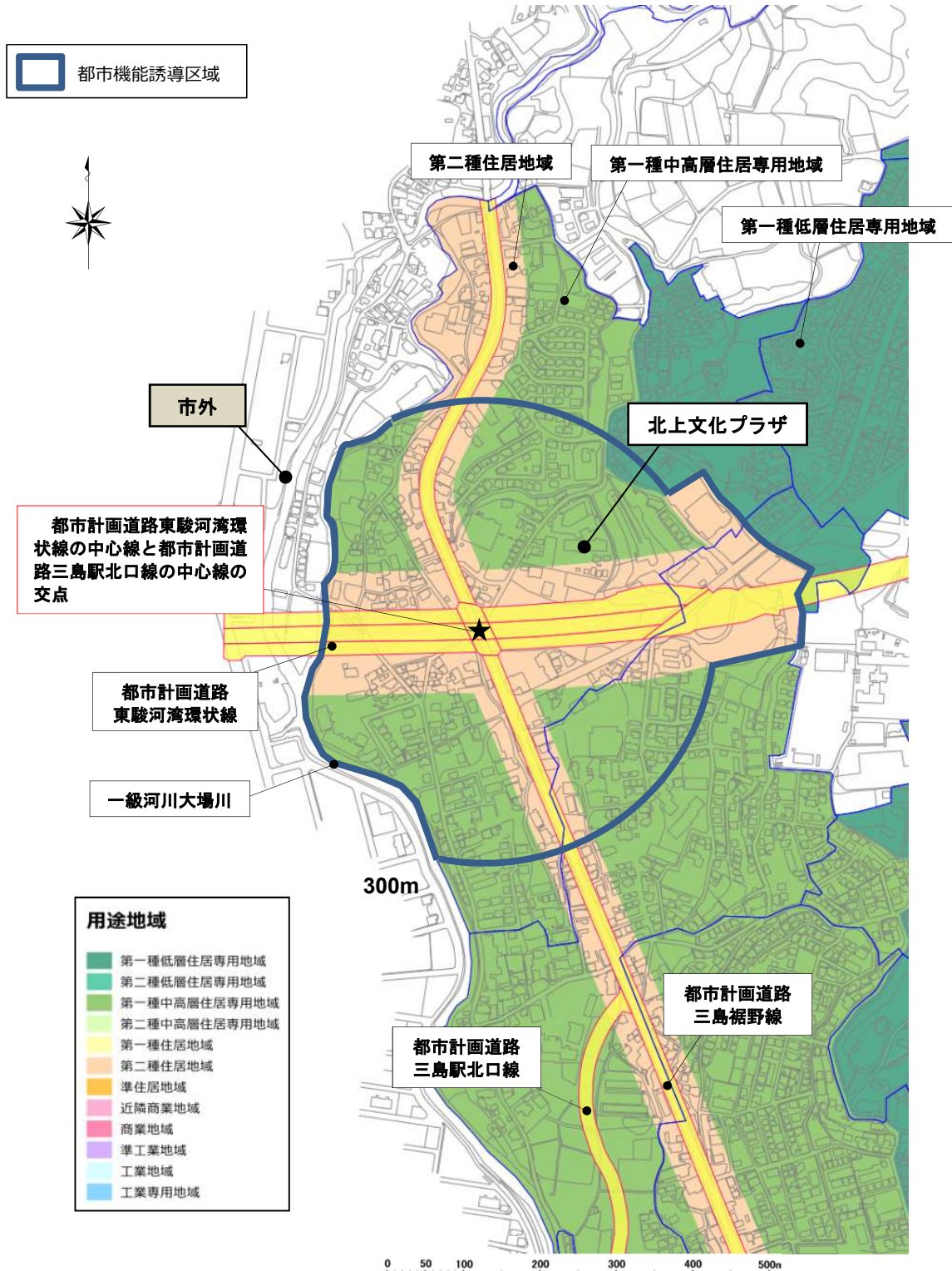




2) 地域拠点－三島萩 IC 周辺（北上地域）

徒歩圏域半径 300mに加え、将来的な都市機能の立地の可能性を踏まえ、この圏域縁辺部において商業施設等の立地を誘導又は許容する用途地域（第二種住居地域の一部）を追加し、次のとおり設定しております。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点－三島萩 IC 周辺】

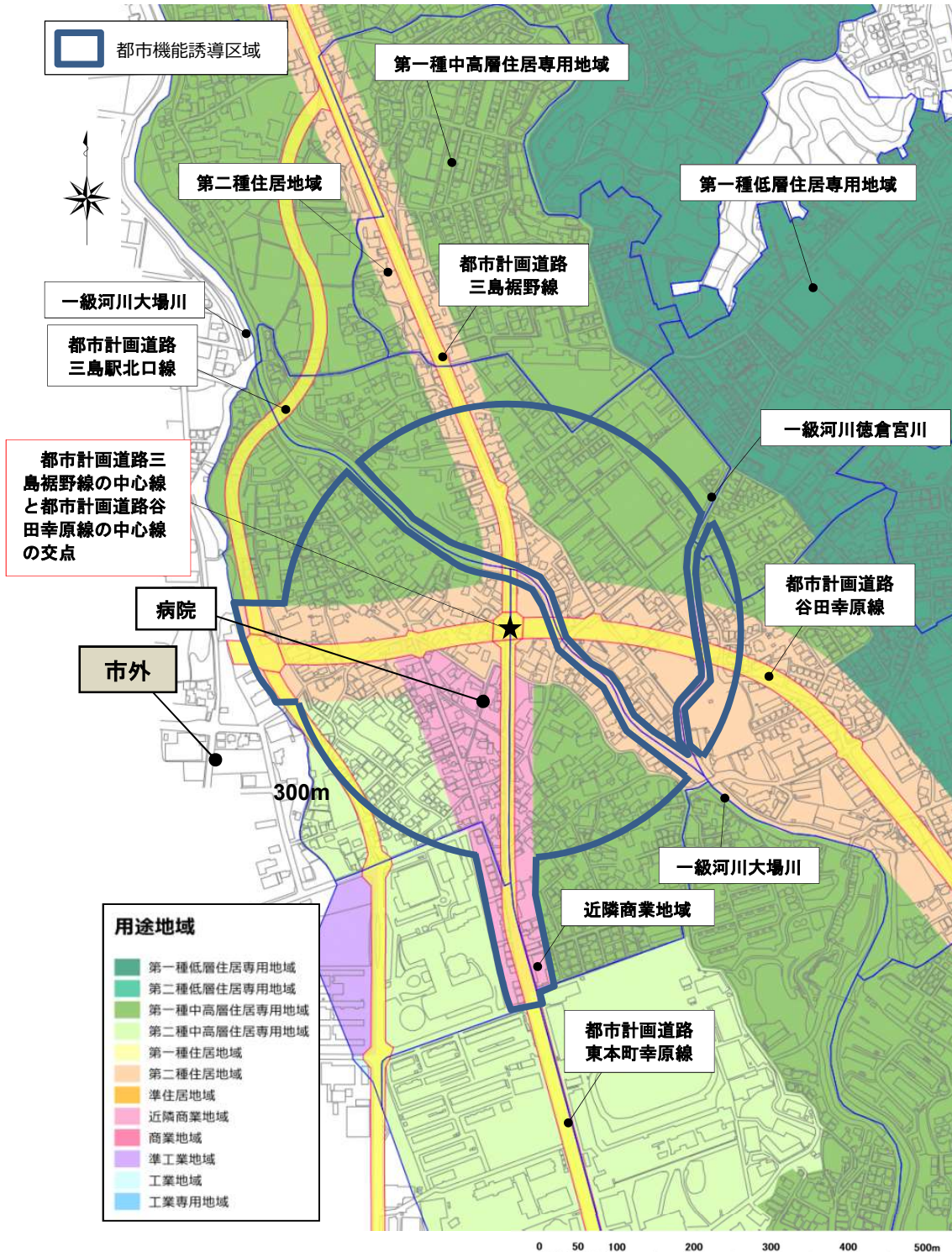




3) 地域拠点－幸原町・徳倉周辺（北上地域）

徒歩圏域半径 300mに加え、将来的な都市機能の立地の可能性を踏まえ、この圏域縁辺部において商業施設等の立地を誘導又は許容する用途地域（近隣商業地域及び第二種住居地域の一部）を追加するよう、次のとおり設定しております。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点－幸原町・徳倉周辺】

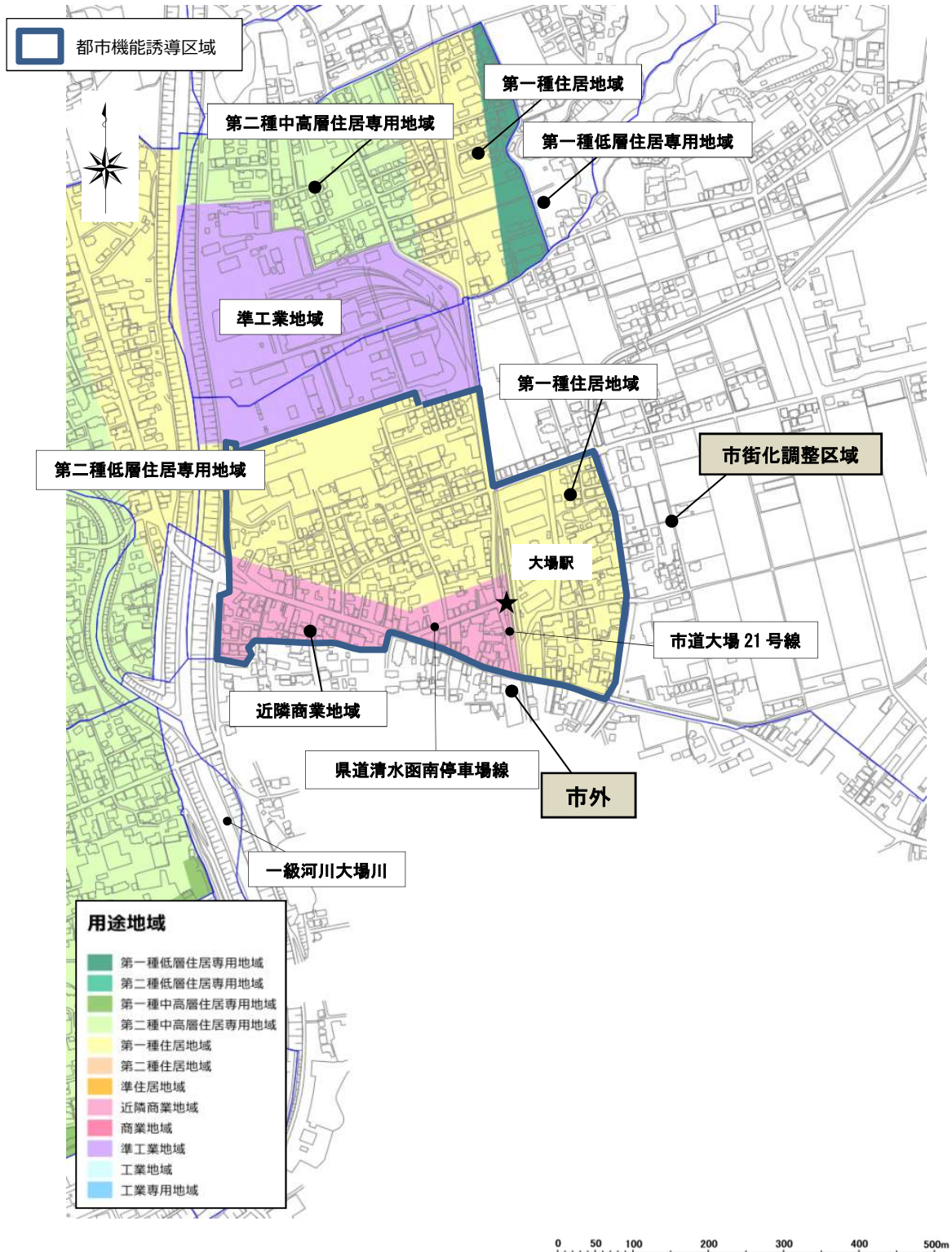




5) 地域拠点—大場駅周辺（中郷地域）

大場駅からの徒歩圏域に医療・商業施設といった都市機能が集積しており、次のとおり設定しております。

【都市機能誘導区域の区域図：地域拠点—大場駅周辺】





5-4. 誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

- 都市計画運用指針において、誘導施設とは、都市機能誘導区域毎に、立地を誘導すべき都市機能増進施設※と定義されています。
- 本市では、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」及び「拠点形成の方針」に基づき、誘導・集積すべき施設を誘導施設として位置付けました。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

(2) 誘導施設

62 頁及び 63 頁の拠点の「拠点形成の方針」を具現化する次頁の施設を誘導施設と設定します。



【都市機能誘導区域(中心拠点)における誘導施設】

- ・市役所
- ・文化会館
- ・図書館
- ・生涯学習センター
- ・医療施設
- ・健康づくり施設
- ・子育て支援施設
- ・交流施設
- ・大規模商業施設（店舗等の床面積が1万㎡を超えるもの）
- ・商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）

【都市機能誘導区域(地域拠点)における誘導施設】

- ・医療施設
- ・子育て支援施設
- ・交流施設
- ・商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）
- ・上記機能を持つ複合施設

(誘導施設の定義)

市役所

三島市庁舎管理規則第3条第2項に規定する庁舎

文化会館

三島市民文化会館条例第2条に規定する文化会館

図書館

図書館法第2条第1項に規定する図書館

生涯学習センター

三島市民生涯学習センター条例第2条に規定する生涯学習センター

大規模商業施設（店舗等の床面積が1万㎡を超えるもの）

大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1万㎡を超える施設

商業施設（店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下のもの）

大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下の施設

※上記以外の誘導施設は、施設計画が明確化した時点で本計画に位置付けていくとします。



5-5. 都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項

都市機能誘導区域に都市機能増進施設・誘導施設の立地を誘導していくため、「立地適正化計画に関する基本的な方針」、「都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針」や都市計画マスタープランなどを踏まえて、次のとおり具体的な施策を展開するものとします。

(1) 中心拠点における具体的施策

1) 三島駅周辺の整備

- 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、三島駅南口東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしく、賑わいのある市街地の形成と快適な都市環境の創出を図ります。
 - ・南口東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウエルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、にぎわいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「“健幸”都市」の一層の進展を図ります。
 - ・南口西街区は、ホテルを核とする施設の整備を誘導し、広域観光交流拠点として、楽寿園に代表される豊かな自然や、ガーデンシティによる魅力ある街なみなどの景観・観光資源に加え、富士・箱根・伊豆など周辺地域の観光情報を発信する機能の導入を促進することで、多くの観光客や市民が行き交う、賑わいのある街区の形成を進めます。
- 国の社会資本整備総合交付金制度（都市再生整備計画事業等）などを活用し、楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化を感じる良好な市街地景観を創出することにより、歩いて楽しい回遊性のある商店街の形成を目指します。
- 北口と南口を結ぶ南北自由通路の整備を推進し、南口市街地との回遊性と交流の強化を図ります。
- 三島駅周辺の整備や地域公共交通網形成計画の進捗に合わせ、三島駅を発着するバス路線などの機能分担や再編を図ります。
- 三島駅北口周辺地区は、都市基盤整備や土地利用の増進、土地の高度利用を促進し、新幹線停車駅周辺にふさわしい業務・学術・文化施設を中心にした市街地形成を誘導します。



2) その他の鉄道駅周辺の整備

- 三島広小路駅周辺は、市街地などへの回遊のポイント地点として、三島田町駅周辺は、三嶋大社周辺や佐野美術館へのアクセス拠点として、それぞれ駅前広場の改良など、駅周辺市街地の再整備を含めた、賑わい創出や市街地の活性化について検討します。

3) 歴史資産の活用

- 歴史的風致維持向上計画（歴史まちづくり計画）に基づき、国の社会資本整備総合交付金制度（街なみ環境整備事業、歴史的風致活用国際観光支援事業等）などを活用する中で、三嶋曆師の館をはじめとした歴史的建造物の修復や、歴史的風致である市街地のせせらぎなどを生かしたまちなみの整備により、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。
- 三嶋大社周辺は、景観重点整備地区や屋外広告物誘導整備地区の指定などにより、門前町にふさわしい景観形成を進めます。
- 三嶋大社などを訪れる観光バス用駐車場のあり方を検討するとともに、周辺の商業地を結ぶ回遊ルートを形成し、賑わいの創出（観光振興）を図ります。
- 三島駅～楽寿園～三嶋大社を結ぶ回遊ルートの整備・充実を図るとともに、誰もが気軽に安心して歩ける歩道の整備を進め、“歩いて楽しいまち”をめざします。

4) ガーデンシティの推進

- 楽寿園、白滝公園、源兵衛川、桜川、水の苑緑地などを保全し、花や緑に満ちたうるおいのある中心市街地の創出に努めます。
- やすらぎ・癒し・人が集う魅力あふれる街を創出するため、花が溢れる沿道整備に努めます。

5) 利用しやすく魅力ある商店街づくり

- 「三島市商工業戦略アクションプラン」に基づき、都市機能誘導区域内における商店街の活性化を推進します。
- 空き店舗対策や魅力ある個店づくり（商品・店・人）を進めるとともに、歴史・文化やイベントなどの情報を発信し、賑わいのある商店街づくりをめざします。
- まちなかをはじめ、駅周辺において国内外からの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、デザインの一貫化や多言語化対応を図ります。
- 電柱やアーケードの撤去により、歩行者にとって歩きやすく快適な歩行者空間の創出を図り、誰でも利用しやすい商店街をめざします。
- 景観重点整備地区の制度を活用し、景観ガイドラインなどに基づいた景観形成を進め、魅力ある商店街・地域づくりに努めます。
- 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し、誰にもやさしい、“歩いて楽しいまち”をめざします。



- 楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに代表される湧水と水辺の緑などを生かしたスポット整備や周囲の景観と調和したまちなみの整備を進め、歴史や文化が感じられる良好な市街地景観を創出することにより、歩いて楽しい回遊性のある商店街の形成を目指します。

6) 中心市街地の空洞化対策

- 市街地再開発事業や建物の共同化などを促進し、商業機能の集積に努めます。
- サテライトオフィス等の進出や空き店舗への出店を支援します。

7) 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

- 「三島市地域公共交通網形成計画」に基づき、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、案内サインなどの充実などの交通結節点改善事業や、利用しやすい公共交通マップの作成などを推進します。

8) 公共施設等総合管理計画の推進

- 公共施設は、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市民が歩いていけ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。

(2) 地域拠点における具体的施策

1) 地域の利便性の向上

- 地域拠点においては、地域の生活利便性を高めるため、鉄道駅や主要なバス停が近い幹線道路の交点を中心とし、「市民が歩いていける」範囲内に医療、福祉、商業の生活サービス機能の集積を図ります。
- 大場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、駅前市街地の賑わいの創出といった観点から、国・県の支援策を活用して、案内サインなどの充実などの交通結節点改善事業や、利用しやすい公共交通マップの作成などを推進します。
- 地域公共交通網形成計画の推進を踏まえ、三島駅・大場駅を起点とした地域内各地区へのバス路線を維持・確保し、公共交通ネットワークの再構築等により地域の利便性の向上を図ります。



5-6. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項

「5-4. 誘導施設の設定」で設定した誘導施設のうち、誘導の方向性が明らかなものを次のとおり事業として位置付けていくこととします。

その他の誘導施設については、施設計画が明確化した時点で本計画に位置付けていくこととします。

(1) 誘導施設の整備に関する事業

誘導施設	事業種別
医療施設 健康づくり施設 子育て支援施設 交流施設	都市機能立地支援事業

(2) 上記(1)に掲げる事業の施行に関連して必要となる

公共公益施設の整備に関する事業

事業で整備する公共公益施設	事業種別
バス停車スペース	社会資本整備総合交付金 〔都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）〕

(3) 市街地再開発事業

事業	事業で整備する誘導施設	事業種別
三島駅南口東街区 A 地区 第一種市街地再開発事業	医療施設 健康づくり施設 子育て支援施設 交流施設	社会資本整備総合交付金 （市街地再開発事業）



第6章

計画の評価・見直し

6-1. 目標値の設定	79
6-2. 評価と見直し	80





6-1. 目標値の設定

将来にわたってコンパクトで質の高い市街地の維持を目指して、概ね 20 年後に達成すべき目標値を設定します。

【指標】

項目		現況値	すう勢 ^{※1}	目標値 (2035 年度)
居住誘導区域に関する事項	居住誘導区域内の人口密度 (人/ha) ^{※2}	69.0 (2015 年度)	59.3 ^{※3} (2035 年度)	63.5 ^{※4}
	公共交通利用者数 (千人/年) ^{※5}	19,947 (2016 年度)		19,947 (現況値以上 ^{※6})
都市機能誘導区域に関する事項	中心拠点	中心市街地周辺 (旧三島町地域)	5,653 (2018 年度)	5,653 (現況値以上 ^{※8})
	地域拠点	三島萩 IC 周辺 (北上地域)	175 (2018 年度)	175 (現況値以上 ^{※8})
		幸原町・徳倉周辺 (北上地域)	195 (2018 年度)	195 (現況値以上 ^{※8})
		谷田地区遺伝研坂下周辺 (錦田地域)	181 (2018 年度)	181 (現況値以上 ^{※8})
		大場駅周辺 (中郷地域)	大場駅の利用者数 (千人/年) ^{※9}	898 (2016 年度)
		歩行者数 (人/12 時間) ^{※7}		

※1…「すう勢」とは、過去のデータを基に算出した将来の予想値や推計値のことをいいます。

※2…「静岡県の都市計画」や「都市計画基礎調査」などにより値を確認

※3…国立社会保障・人口問題研究所による 2035 年推計値を活用し、算出

※4…「住むなら三島・総合戦略」の将来人口の目標値を活用し、算出

※5…「三島の統計」及び各事業者から利用者数を提供していただいた値を確認（鉄道及び路線バス（市自主運行バス・市内循環バス含む）の年間利用者数）

※6…本市の人口は減少傾向にあり、この傾向は続くものと予測されている（「第 2 章 2-1 (2) 人口」参照）。公共交通利用のベースとなる人口が減少すると、公共交通利用者数も減少していくことが懸念される。将来人口が減少する中で、公共交通利用者数が現状維持されれば実質は増加していると考えられる。これより、目標値としては、公共交通利用者数の現況値以上とした（三島市地域公共交通網形成計画の指標と同様の考え）。

※7…「三島の統計」により値を確認（午前 7 時～午後 7 時の 12 時間）

●中心市街地周辺…市道鎧坂線、小山三軒家線及び南本町 1 号線の合計歩行者数

●三島萩 IC 周辺…市道徳倉末広山線の歩行者数 ●幸原町・徳倉周辺…市道幸原萩線の歩行者数

●谷田地区遺伝研坂下周辺…市道錦田大場線及び小山東富士見線の合計歩行者数

※8…歩行者数においても上記「※6」と同様の考え

※9…「三島の統計」により値を確認（大場駅の年間利用者数）

「地域拠点-大場駅周辺 (中郷地域)」は、他の地域拠点とは異なり区域内に鉄道駅が存在すること、また、区域内やその周辺に歩行者数の観測地点が不足していることから、上記のとおり、大場駅の年間利用者数を指標として設定した。

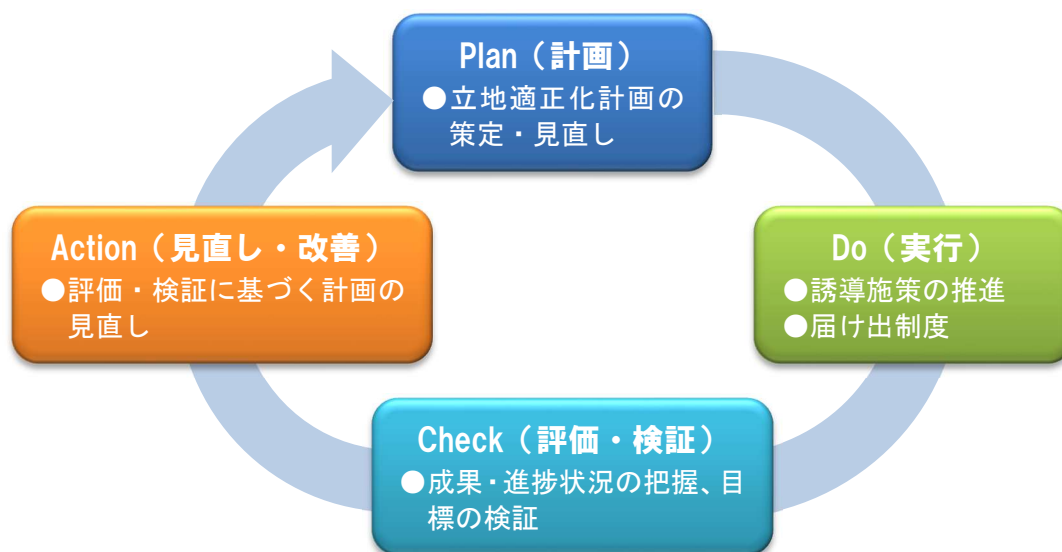


6-2. 評価と見直し

(1) 計画の進行管理

本計画は、概ね20年後を目標としたものであり、長期的な視点に立って継続的な取り組みが必要です。そのため、総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画の見直しに際して整合性に配慮するとともに、定期的に計画の進捗状況をチェックしながら、必要に応じて計画の見直しを行い、計画内容の充実を図っていきます。

そのため、以下のようにPDCAサイクルに基づき、計画の進行管理を行っていきます。





(2) 地区別の評価と検証

三島市全域において、地区別に概ね5年ごとに以下の評価をし、必要に応じて見直しを行います。

【検討の流れと評価項目・基準】

	評価項目	居住誘導区域 における基準値	基準の根拠	備考
ステップ1	地区別人口密度	40人/ha未滿	市街化区域設定の人口密度 ^{※1}	居住誘導区域においては、地区別人口密度が40人/ha未滿かつ地区別高齢化率が50%以上となった場合、「ステップ2」へ進む。
	地区別高齢化率	50%以上	高齢者割合が50%未滿の地区では、地域住民自身によるコミュニティ活動が良好に維持されている。 ^{※2}	



ステップ2	地区の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」居住環境づくりに向けた地元の主体的な活動の可能性に関する地区住民との協議・調整を行い、課題の抽出・解決の検討 ^{※3} を行う。			
-------	---	--	--	--

※1…都市計画運用指針で、既成市街地の人口密度の基準で1ha当たり40人を下回らないこととすべきである旨の記載がある。

※2…「平成27年度過疎地域等条件不利地域における集落の現況把握調査報告書」(国土交通省)の考えを参考

※3…必要に応じて地区計画などの解決手法の検討を行う。





第7章 届出制度

7-1. 居住誘導に関する届出.....	85
7-2. 都市機能誘導に関する届出.....	86





7-1. 居住誘導に関する届出

(1) 届出の義務

居住誘導区域外への住宅開発等の把握を目的として、居住誘導区域外で住宅を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる行為】

	内容	
開発行為	①	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
	②	1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
建築行為等	①	3戸以上の住宅を新築しようとする場合
	②	建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為 届 

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為 届 

800㎡
2戸の開発行為 不 

建築行為等

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

①の例示
3戸の建築行為 届 

1戸の建築行為 不 

※開発区域又は建築物の敷地が、居住誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域外であれば届出が必要となります(建築基準法第91条の規定の考えを準用します)。

(2) 届出の時期

届出は、上記の行為に着手する30日前までに行う必要があります。

なお、開発行為の場合、原則として、届出が開発許可申請に先行して行われることが必要です。

7-2. 都市機能誘導に関する届出

(1) 届出の義務

都市機能誘導区域外への誘導施設の立地状況の把握を目的として、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。なお、各都市機能誘導区域で設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設に関する開発・建築を行う場合は届出が必要です。

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為】

	内容	
開発行為	①	誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
建築行為等	①	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	②	建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
	③	建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



※開発区域又は建築物の敷地が、居住誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域外であれば届出が必要となります（建築基準法第91条の規定の考えを準用します）。

(2) 届出の時期

届出は、上記の行為に着手する30日前までに行う必要があります。

なお、開発行為の場合、原則として、届出が開発許可申請に先行して行われることが必要です。