

第4次国土利用計画（三島市計画） （案）

◇ 目 次 ◇

第 1 市域の土地の利用に関する基本構想	1
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	3
3 利用区分ごとの土地利用の基本方向	4
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	6
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
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	8
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、江戸日本橋から数えて東海道五十三次第11番目の宿駅として繁栄しました。

明治時代に入り、明治22年4月の市制・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て、現在の市域が形成されました。

この間、明治22年2月に御殿場経由の東海道本線が開通したことにより、次第ににぎわいが失われていきましたが、昭和9年12月に丹那トンネルの開通に伴い、現在の位置に三島駅が開業したことにより、ふたたび活況を取り戻し、さらに昭和44年には東海道新幹線三島駅が設置されるなど、交通の要衝としての役割はますます大きくなっています。

一方、東名・新東名高速道路と接続する東駿河湾環状道路は、まず平成21年7月に沼津岡宮ICから三島塚原ICまでの区間が、続いて平成26年2月に三島塚原ICから函南塚本ICまでの区間が順次開通し、市街地の渋滞が緩和するとともに、伊豆・箱根方面へのアクセスが飛躍的に向上しました。

これにより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。

また、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4次国土利用計画（三島市計画）の役割

本計画は、国土利用計画法に示される国土利用の基本理念に即して、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。

また、総合計画基本構想に即し、都市の将来像を土地利用の観点から具現化するための指針となるものであるとともに、近年の人口減少・少子高齢化の急速な進行や、地球温暖化に伴う気候変動による自然災害の増加及び被害の甚大化など、これからの土地利用を取り巻く社会的・自然的背景の変化を踏まえて基本的な方向性や姿勢を示すものであります。

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4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、本市が目指す将来像である『せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島』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など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法に基づく諸計画の上位計画に位置付けられるものです。

(3) 持続可能な開発目標（SDGs）との連動

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

特に関連する SDGs 目標



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かかわりを持ち、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、歴史などに配慮し、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。

本格的な人口減少社会・少子高齢社会の到来や自然災害の頻発化・激甚化等、これからの土地利用を取り巻く社会的・自然的背景の変化を考慮しつつ、地域の特性に配慮して、持続可能な開発目標（SDGs）を念頭に秩序ある土地利用を推進し、健康で文化的な生活環境の保全と市域の土地の均衡ある発展を図っていきます。

(1) 災害リスクを考慮した安全・安心な土地利用

地球温暖化に伴う気候変動により、近年、自然災害の増加や被害の甚大化が見られており、防災・減災対策を強化する重要性が益々高まっています。

このため、国・県と連携した河川整備やインフラの耐震化等のハード面での対策に加え、分かりやすい災害リスク情報の提供やこれを踏まえた土地利用の規制・誘導等のソフト面の対策を多重的に講じることで、安全・安心で持続可能なまちづくりを進めます。

(2) 人口減少社会において持続的発展を実現する土地利用

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の実現や、財政面及び経済面で持続可能な都市経営が求められています。

このため、市内の拠点となる箇所に生活サービス施設を、その周辺に居住をそれぞれ緩やかに集約・誘導し、それらを公共交通でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進め、地域経済の活性化や生活利便性の維持・向上を図ります。

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

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

(3) 美しく品格ある都市形成に向けた土地利用

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

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

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

3 利用区分ごとの土地利用の基本方向

(1) 農地

農業経営のスマート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、必要な農地の保全を図るとともに、農業農村整備事業などによる生産基盤の整備を取り入れる等して、担い手の育成と農地の集積・集約化を進めていきます。

また、農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

木材生産などの経済的機能と水源かん養、地球温暖化防止、災害防止、生物多様性の保全、保健・レクリエーションなどの公益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、自然的環境の保全に配慮しつつ、森林の効率的利用を図っていきます。

(3) 原野等

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等については、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・水路については、治水機能の向上及び利水機能の確保を図るため、未改良区間における継続的な整備を推進するとともに、生物多様性の保全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や、中心市街地と集落地を結ぶ道路、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などに十分配慮していきます。

(6) 宅地

ア 住宅地

人口減少・少子高齢化に対応した市街地形成と生活の場確保の観点から、居住の集約を緩やかに進めつつ、空き地や空き家の利活用等、既存ストックの有効利用を図るとと

もに、住宅地から容易にアクセスできる生活サービス施設の適正な整備を進め、市民と行政が一体となり良好な住環境の形成を促進していきます。

中心市街地では都市基盤整備と合わせて、土地の効率的利用を進めるとともに、魅力的かつ質の高い景観の形成を促進していきます。

また、農山村部においては、地域コミュニティの維持を図りつつ、自然と調和するゆとりある住環境づくりに努めます。

イ 工業用地

環境の保全などに配慮し、工場や研究施設など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、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、特に三島駅周辺などにおいて、高次都市機能の集積を図り、商業・業務拠点としての整備を促進します。また、郊外の地域拠点や幹線道路の沿道においては、周辺土地利用との調和を図りながら地域の特性を生かした、魅力ある質の高い観光・レクリエーション、流通業務、沿道サービスなど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、自然や文化遺産など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、訪日外国人観光客の受入れ体制整備を進めていきます。

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。

文化遺産については、適切な保全・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、令和 12 年(西暦 2030 年)とし、基準年次は平成 30 年(西暦 2018 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については、国立社会保障・人口問題研究所の平成 30(2018)年推計に基づき、令和 12 年度において、およそ 99,200 人になるものと想定します。
- (3) 土地の利用区分は、農地、森林、原野等、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、人口減少時代という新たな局面を迎え、土地利用のあり方が変化している状況を踏まえながら、静岡県国土利用計画における将来推計を参考として設定します。
- (5) 「第 1」に基づく令和 12 年の利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。なお、これら数値については、今後の経済社会の不確定さ等に鑑み、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

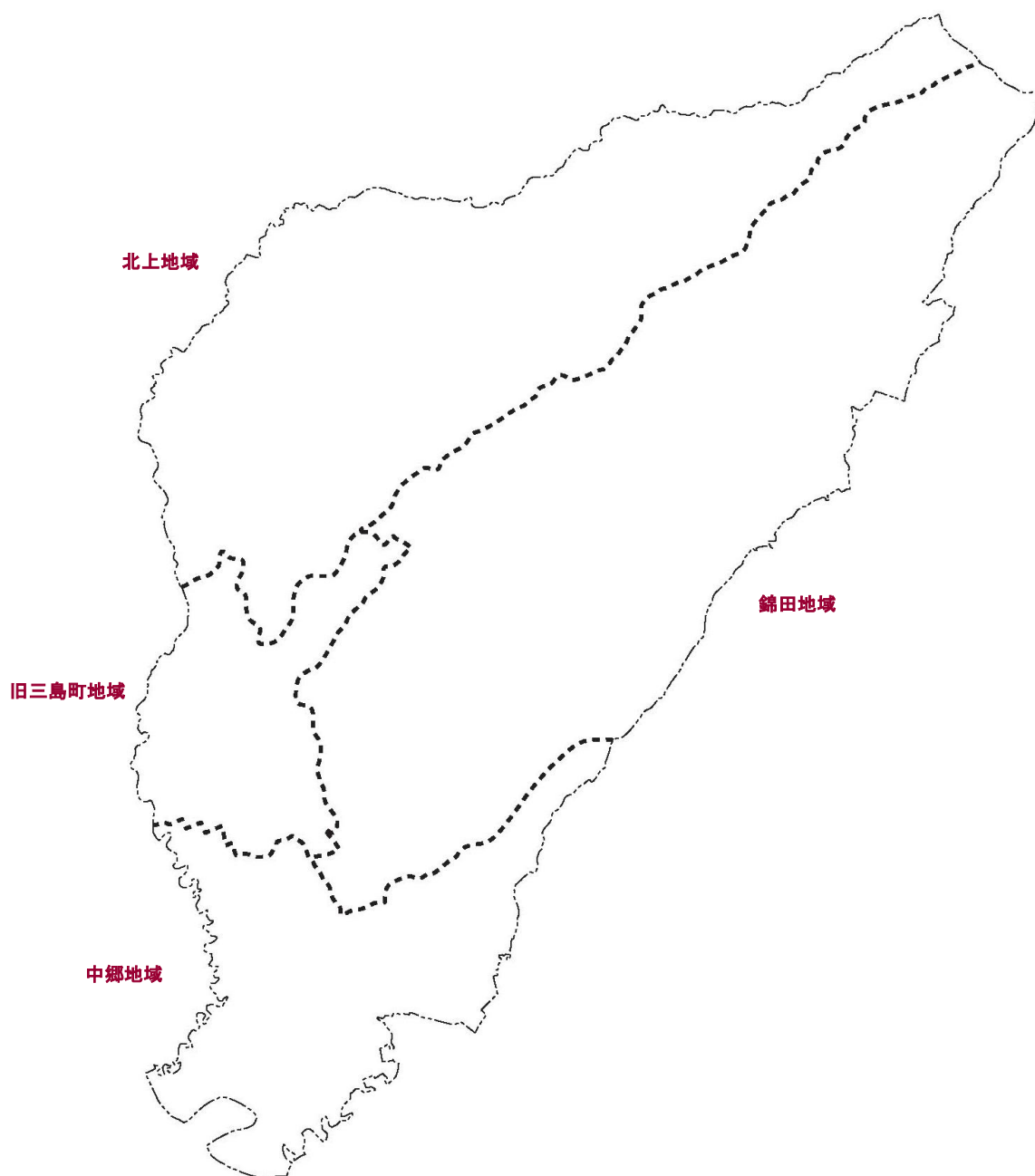
土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 (単位：h a)

利用区分	平成 30 年 2018 年 (実績)	令和 12 年 2030 年 (目標年次)	増減率
農地	820	803	-2.1%
森林	2,328	2,328	0.0%
原野等	33	33	0.0%
水面・河川・水路	109	109	0.0%
道路	430	444	
一般道路	358	372	3.8%
農道	65	65	0.0%
林道	7	7	0.0%
宅地	1,126	1,129	
住宅地	818	818	0.0%
工業用地	59	62	5.3%
その他の宅地	249	249	0.0%
その他	1,356	1,356	0.0%
合計	6,202	6,202	0.0%

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などを考慮して、旧三島町地域、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、国土利用計画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、自然公園法、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などの遵守により、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、地価や土地取引の動向を的確に把握し、国土利用計画法に基づく土地取引の規制や遊休土地制度などの適切な運用により、適正な土地利用の確保と地価の安定を図ります。

(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

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など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、予想される南海トラフ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、急傾斜地の崩壊などの土砂災害から地域住民の生命を守るため、土砂災害防止施設の整備や土砂災害警戒区域等の指定により開発や建築物の制限をかけるとともに警戒避難体制の確立を推進し、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。

併せて、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。

(2) 都市機能の整備

三島駅の周辺地区における交通結節点機能を充実していくため、三島駅南口では、東街区の市街地再開発事業をはじめとして、周辺街路における無電柱化事業や東西街区の整備に対応する駅前広場の再整備などを推進し、三島駅北口では、都市計画道路の整備などにより、高次都市機能の集積を図ります。併せて、利便性・回遊性の向上を図るため、三島駅南北自由通路整備の可能性検討を進めていきます。

また、国道1号、国道136号などの広域主要幹線道路の沿道、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などにおいては、周辺の土地利用との調和を図りながら土地の効率的な利用を進め、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等に基づく産業拠点を形成するため、医療健康関連分野の研究所や工場等の整備を促進していきます。

(3) 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に取組み、自然の多様性を確保し、持続可能な利用を促進していきます。

また、自然環境や歴史・文化等の地域に根差した良好な景観の保全・活用を進めていきます。

併せて、健康で快適な市民生活を確保するため、地域の環境保全に努め、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。

3 利用区分ごとの措置及び有効利用の促進

(1) 農地

箱根西麓三島野菜などの生産に適した農地の有効利用と、農業経営のスマート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などに基づき優良な農地の保全、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、農地の集積・集約化及び農作業の受委託などによる農地の利用集積を高めていきます。

また、増加傾向にある荒廃農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ている箱根西麓三島野菜の生産量の拡大を図り、市民農園などの農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、農村生活環境の向上を図っていきます。

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、高品質・高収益な作物への転換と地産地消を推進し、安定した経営と地域農業の活性化を図っていきます。

(2) 森林

森林の持つ木材生産などの経済的機能や公益的機能を増進するため、三島市森林整備計画などに基づき、計画的な森林の育成・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) 原野等

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等については、自然的環境の保全に配慮しつつ、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

水面・河川については、水害のない安全な都市づくりのため、国や県の河川整備計画や大場川流域水防災計画などに基づく河川整備、雨水流出抑制、保水機能の保持及び気象情報の収集による適切な情報提供や避難誘導など、総合的な治水対策を推進していきます。

水路については、農業の生産性の向上を図るため、必要な整備を進めるとともに、自然的環境に配慮しつつ適切な管理を行っていきます。

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・湧水公園の充実、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4車線化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効果的な整備を推進するため緊急性や事業効果などを十分考慮し、道路事業、街路事業など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、三島駅前周辺などの交通結節点については、交通拠点機能の向上と併せて、人優先の環境づくりとして、歩車共存道の整備や、ゆとりある歩行空間の創出に取り組んでいきます。

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無電柱化の取り組みなど、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、既存の幹線農林道などとのネットワークに配慮しつつ、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

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、空き地や空き家の利活用等、既存ストックの有効利用を図るほか、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。

また、農山村部においては、豊かな自然と調和した低密度な住環境を保全し、既存集落の生活環境の向上を図っていきます。

その他、地域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

住工混在解消のための再配置等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、工業集積ゾーンを設定し、周辺環境との調和を図りながら、企業の適正な誘致と整備を進めていきます。

ウ その他の宅地

商業・業務施設などの用地については、密集市街地での市街地再開発事業や地区計画などの導入により既成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、郊外の地域拠点については、周辺環境に配慮しながら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、やすらぎとうる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、周辺土地利用との調和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、史跡などの既存の文化遺産の保存・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、流通業務施設などの用地については、主要幹線道路沿いや東駿河湾環状道路のインターチェンジ周辺への誘導を基本とし、交通量の増加に伴う騒音や二酸化炭素の排出など周辺の居住環境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

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、適切な配置に努めていきます。

このため、各事業を進めていく過程において、既存施設の長寿命化、市民ニーズへの対応、周辺土地利用との調和、良好な環境の保全に配慮して効果的・効率的な整備を進めます。

文化遺産については、歴史まちづくりの推進により、各事業の計画段階において、適切な保全のための維持管理体制を構築していくとともに、郷土の歴史・文化に対する市民の意識を高めていく取組みを進めます。

その他、低未利用地については、関係法令に基づき、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。

		旧三島町	北上	錦田	中郷
保全系区域	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	低密度住宅地共生ゾーン	○	○	○	○
整備・集積系区域	複合交流拠点整備ゾーン				○
	健康・福祉・医療拠点整備ゾーン			○	
	中心市街地活性化ゾーン	○			
	沿道サービス誘導ゾーン				○
	地域拠点整備ゾーン		○	○	○
	工業集積ゾーン		○	○	○
	複合産業集積ゾーン				○
	観光振興ゾーン			○	
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などの概要は、次のとおりです。

(1) 旧三島町地域

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おり、県東部地域の交通の要衝、また、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、桜川などに代表される水と緑の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て、魅力ある市街地としていくため、三島駅周辺地区における交流が活性化する施設の整備や機能の導入など、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

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。

《低密度住宅地共生ゾーン》

加茂団地周辺の一帯については、ゆとりある環境の住宅地を保全し、地区の住民参加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。

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。

また、主要地方道三島裾野線沿道など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、良好な沿道景観を保全する区域とします。

《中心市街地活性化ゾーン》

三島駅南口周辺、三島広小路駅周辺、三島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・業務施設の集積により、にぎわいのある魅力的な都市環境を創出します。

三島駅北口周辺については、官公庁施設の集積を核に民間建築物と総合的かつ一体的となった整備を進め、高次の都市機能への転換や良好な都市環境の形成を図っていきます。

三嶋大社周辺については、昔ながらのたたずまい・雰囲気を残した低層の商店や住宅と豊かな緑との調和がとれた門前町・宿場町にふさわしいまちなみを形成します。

また、街中がせせらぎ事業などにより整備された親水スポットや三嶋大社、白滝公園、楽寿園、水の苑緑地、境川・清住緑地などの市街地の貴重な緑地については、適切に保全するとともに、市民や観光客の憩いの場、交流の場として有効活用し、回遊性のある、歩いて楽しい文化を感じるまち並みの創出を図っていきます。

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、イチョウ並木など街路樹の保護、沿道の良好な景観への誘導など、文教施設の立地と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図っていきます。

(2) 北上地域

本地域は、箱根西麓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、山麓から平地部まで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、自然的土地利用を中心とする区域においては、地域北東部の水源かん養機能の向上や、農林業の振興を、都市的土地利用が主体となる区域ではインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿いの整備を図るなど、それぞれの区域における特性、役割などを踏まえ、自然的土地利用と都市的土地利用との調和を図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の自然的土地利用を中心とする区域については、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。

《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、貴重な動植物など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地と、周辺の良い自然環境との調和を図るため、環境保全ゾーンと同様に緑豊かな本市を象徴する斜面農地、貴重な動植物などを保全していきます。

また、ゾーン内における新規の開発については、周辺環境との調和に配慮していきます。

イ 共生系区域

箱根西麓の山麓から平地部に至るまでの都市的土地利用が主体となる区域については、自然環境との調和を図りながら、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。

《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を保全し、地区の住民参画によるまちづくりを促進し、良好な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の景観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、主要幹線道路沿道などの地域については、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。

《地域拠点整備ゾーン》

三島萩インターチェンジ周辺及び幸原町・徳倉周辺については、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、人口減少社会・超高齢社会の進行に対応した市街地を形成していきます。

《工業集積ゾーン》

沢地工業団地を含む沢地地先の一帯については、周辺の自然環境との調和を図りながら、流通業務施設や研究施設、工場などを適正に誘導し、地域経済の振興を促進していきます。

③ 錦田地域

本地域は、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、山麓から平地部までの都市的土地利用を主体とする区域、平地部における水田などの農業振興の区域に大別されます。

今後は、各区域の特性などを踏まえて、自然、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の自然的土地利用を中心とする区域については、現在の土地利用の保全を基本とし、箱根西麓の自然環境を積極的に保全する区域とします。

《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、貴重な動植物などを保全していきます。

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・学習の場などとして、多目的な森林資源の利用を図るための整備を行っていきます。

《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、環境保全ゾーンと同様に緑豊かな本市を象徴する斜面農地、貴重な動植物などを保全していきます。

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。

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、荒廃農地の改善に努め、優良農地の集積を促進します。

《農業振興ゾーン》

笹原新田・元山中・山田・三ツ谷新田・谷田地区などの一帯については、農業振興ゾーンとし、農地の集積・集約化を促進し、農業基盤の整備、優良農地の保全・確保を図るため、農業基盤整備事業を推進します。

イ 共生系区域

箱根西麓の山麓から平地部に至るまでの都市的土地利用が主体となる区域については、自然環境との調和を図りながら、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。

《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、低密度住宅地共生ゾーンとし、ゆとりある環境の住宅地を保全し、地区の住民参画によるまちづくりを促進し、良好な環境の維持を図っていきます。また、斜面農地などの保全、育成による緑豊かな郷土の景観形成に努めていきます。

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、計画的な開発のもと、地区の特性を踏まえた都市機能の集積を適正に誘導する区域とします。

《観光振興ゾーン》

日本遺産「箱根八里」を構成する国指定史跡の箱根旧街道や山中城跡の周辺は、自然環境などを保全しつつ、歴史的風土や富士山・駿河湾の良好な景観などを活用した観光・レクリエーション施設の集積を適切に誘導していきます。

三島塚原インターチェンジ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、観光・レクリエーションなどを主体とする開発を適正に誘導するとともに、周辺の自然環境・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・医療拠点整備ゾーン》

三島玉沢インターチェンジを中心とする一帯については、医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場等を配置するなど、自然環境や農地との調和を図りながらその整備と集約を適正に誘導していきます。

《地域拠点整備ゾーン》

谷田地区遺伝研坂下周辺については、地域拠点整備ゾーンとし、地域の核となるような商業施設や文化・情報などのコミュニティ施設、医療施設などの整備を促進し、人口減少社会・超高齢社会の進行に対応した市街地を形成していきます。

《工業集積ゾーン》

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、工場などを適正に誘導し、地域経済の振興を促進していきます。

(4) 中郷地域

本地域は、大部分が平地部で構成され、宅地と水田地帯が中心となっています。

今後は、市街化の適切な誘導により、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》

安久付近一帯については、農業振興ゾーンとし、農地の集積・集約化を促進し、周辺土地利用との調整を行う中で、優良農地の保全・確保を図ります。

イ 共生系区域

東大場及びパサディナタウン周辺については、自然環境との調和を図りながら、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。

《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を保全し、地区の住民参画によるまちづくりを促進し、良好な環境の維持を図っていきます。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

大場・函南インターチェンジ周辺、国道136号及び都市計画道路西間門新谷線周辺などについては、計画的な開発のもと、地区の特性を踏まえた都市機能の集積を適正に誘導する区域とします。

《複合交流拠点整備ゾーン》

大場・函南インターチェンジ周辺一帯については、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施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設などを適正に誘導するとともに、周辺の農地との調和を図り良好な市街地形成に努めていきます。

《沿道サービス誘導ゾーン》

国道1号及び国道136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、モータリゼーションに対応した沿道サービス施設の適正な立地を誘導し、周辺の農地との調和を図りながら良好な市街地形成に努めていきます。

《地域拠点整備ゾーン》

大場駅周辺については、地域拠点整備ゾーンとし、地域の核となるような商業施設や文化・情報などのコミュニティ施設、医療施設などの整備を促進し、人口減少社会・超高齢社会の進行に対応した市街地を形成していきます。

《複合産業集積ゾーン》

都市計画道路西間門新谷線沿道の一帯については、沿道サービス施設の立地を主体とし、周辺環境と共存し得る企業立地を許容していくなど、新たな都市交通基盤を生かした土地利用を促進していきます。

《工業集積ゾーン》

長伏・松本地区の一帯及び国道136号西側の県道清水函南停車場線沿道については、今後も工場、流通業務施設などの集積を図るとともに、住宅との混在状況の整序・改善を図っていきます。

5 土地利用に関する啓発活動の推進及び管理の充実

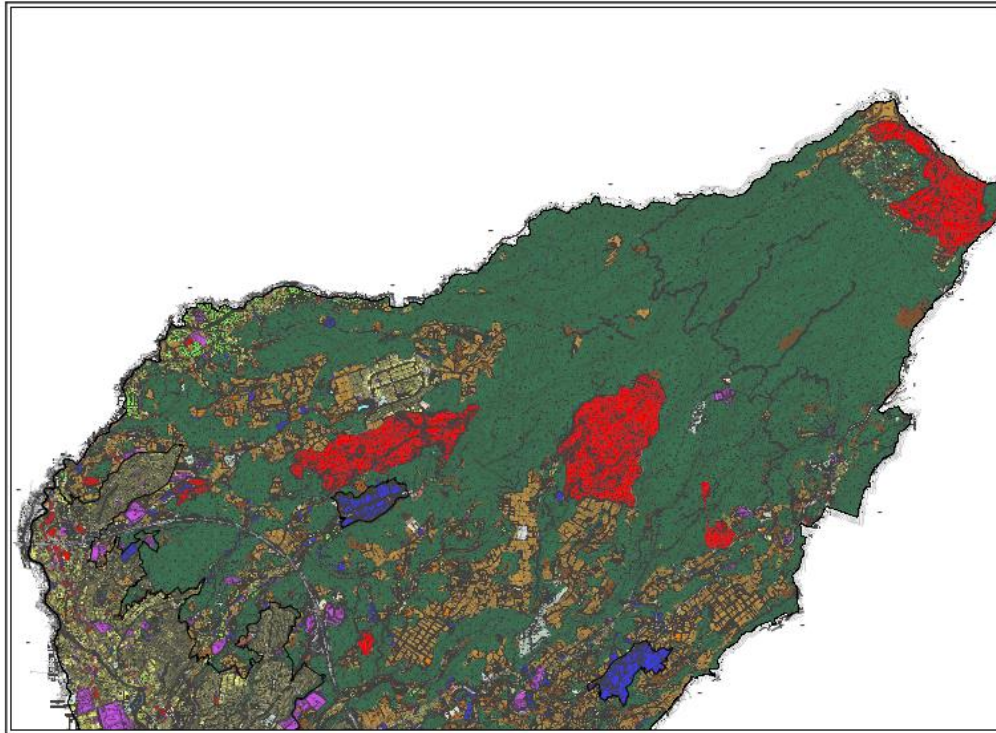
土地利用に関する市民への啓発活動を積極的に展開していくとともに、地域住民と行政が一体となり、協働による対策を検討し、より良い生活環境の実現に努めていきます。

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。

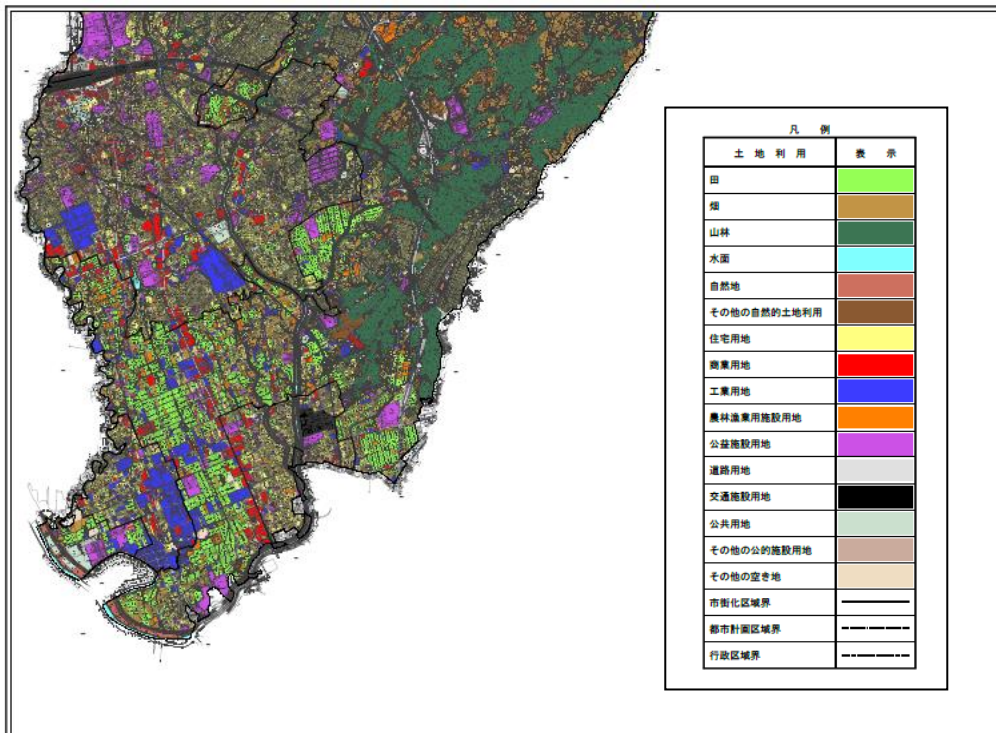
さらに、土地利用に関する施策の状況及び変化を的確に把握し、計画と実態との評価を行いながら、国土利用計画（三島市計画）を管理していきます。

土地利用現況図

市域北側



市域南側



土地利用構想図

