

令和3年8月12日～9月12日  
パブリック・コメント用

# 第3次三島市都市計画マスタープラン案

三島市計画まちづくり部都市計画課

# 目 次

---

序 章	都市計画マスタープランについて	1
第1章	現況とまちづくりの課題	3
第2章	目指すべき都市の姿	14
第3章	都市基本計画	19
	①土地利用基本計画	20
	②都市施設基本計画	30
	③都市政策基本計画	43
第4章	地域別構想	51
	①旧三島町地域	52
	②北上地域	62
	③錦田地域	69
	④中郷地域	78
第5章	取り組むべき施策の方向性	86
第6章	長期的視野に立ったまちづくりの方針	88

---

# 序章 都市計画マスタープランについて

## ① 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設（道路、公園、上下水道など）の整備及び市街地開発事業に関する計画などをいいます。

## ② 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づいて、三島市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めたものです。

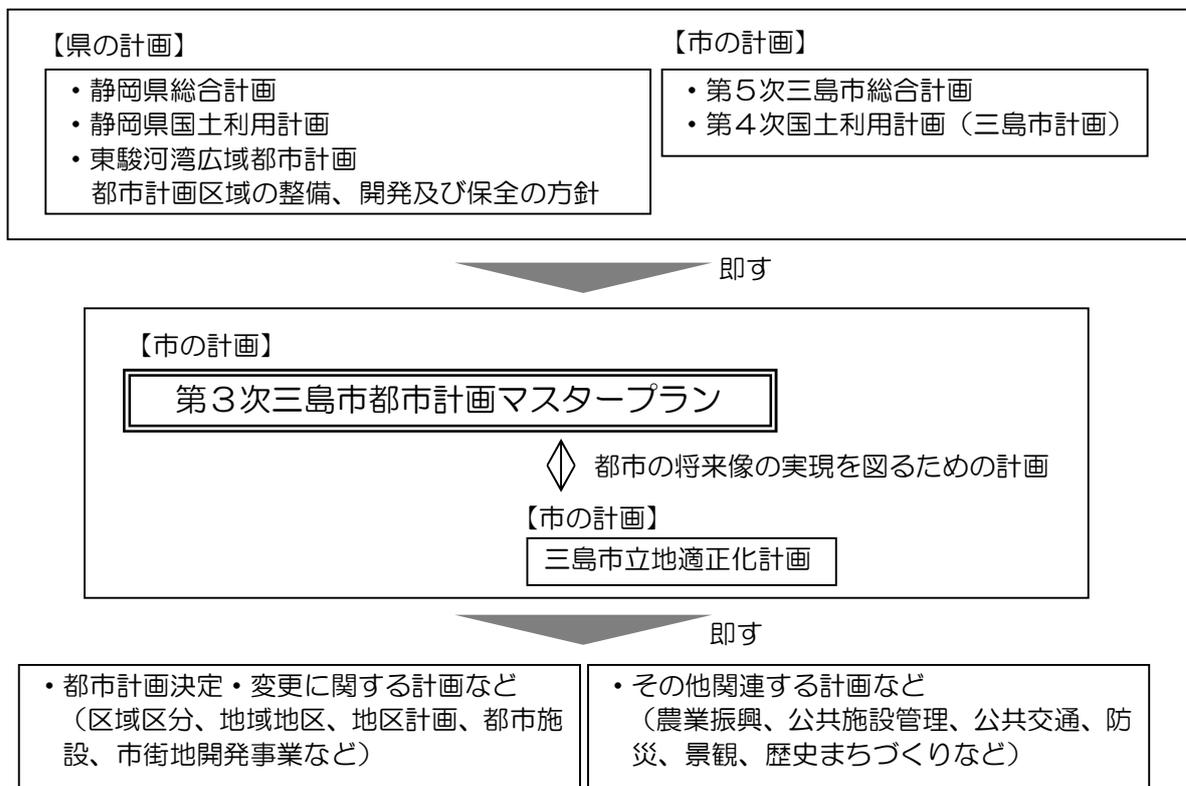
住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体的な将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動などを支える様々な施設の計画などをきめ細かくかつ総合的に定める必要があります。

## ③ 都市計画マスタープランの位置づけ

「第 3 次三島市都市計画マスタープラン」は、県の計画、まちづくりの総合的な計画として最上位に位置づけられている「第 5 次三島市総合計画」、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である「第 4 次国土利用計画（三島市計画）」などの内容に即して策定します。

なお、都市計画決定・変更に関する計画やその他関連する計画などは、このマスタープランに即して定めていきます。

### ▼ 第 3 次三島市都市計画マスタープランと上位・関連計画との関係性



## ④ 計画対象期間など

- 計画目標年次  
令和 12 年（2030 年）までのおおむね 10 年間を目標としています。
- 改定時期  
社会動向の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。
- 計画対象区域  
都市計画区域である三島市全域を対象とします。

## ⑤ 計画の構成

- <序章>  
都市計画マスタープランについて
- <第1章>  
現況とまちづくりの課題
- <第2章>  
目指すべき都市の姿
- <第3章>  
都市基本計画
- <第4章>  
地域別構想
- <第5章>  
まず取り組むべき施策の方向性
- <第6章>  
長期的視野に立ったまちづくりの方針

# 第1章 現況とまちづくりの課題

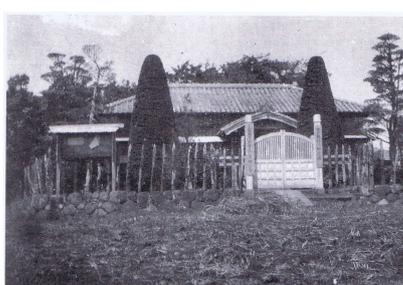
## ①三島市の成り立ち

時期	概要	できごと
明治22年 (1889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ヵ村5新田が三島町・北上村・錦田村・中郷村の1町3ヵ村となった。
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	東海道本線 全線開通	・東海道本線が全線開通(新橋～神戸)。当時は御殿場を經由しており、現在のJR御殿場線下土狩駅が三島駅であった。
明治29年 (1896年)9月	郡制施行	・君沢郡を廃して田方郡に合併するなど、このときから新郡制を実施。大正12年(1923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役割を果たした。
明治31年 (1898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)が三島町駅(現:三島田町駅)～南条駅(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。県内最古の民営鉄道)
同年6月	三島町～三 島開通	・豆相鉄道が三島町駅～東海道本線三島駅約2.5kmで鉄道の営業を開始(東海道本線と接続)
明治39年 (1906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「チンチン電車」)。県内初の民営電気鉄道。
明治41年 (1908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。県内初の市内電車。伊豆鉄道(豆相鉄道の後身)と接続。
大正13年 (1924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。
昭和9年 (1934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り入れ。
昭和10年 (1935年)4月	北上村合併	・北上村を合併して町域を拡張。
昭和16年 (1941年)4月 29日	市制施行	・三島町、錦田村を廃止して、新たに市制を施行し、県内第6番目の市として三島市が誕生。

時期	概要	できごと
昭和 28 年 (1953 年) 年 5 月	国道 136 号の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 昭和 40 年 (1965 年) に一般国道 136 号となる。</li> <li>・ 昭和 43 年 (1968 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。</li> </ul>
昭和 29 年 (1954 年) 3 月 31 日	中郷村合併	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町村合併促進法により中郷村を合併して更に市域を上げ、現在に至る。</li> </ul>
昭和 37 年 (1962 年) 3 月	国道 1 号三島バイパス完成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、昭和 52 年 (1977 年) に塚原バイパスが、昭和 62 年 (1987 年) に三ツ谷バイパスが開通。また、平成 28 年 (2016 年) 3 月に笹原山中バイパスのうち山中工区が開通。</li> </ul>
昭和 28 年 (1963 年) 2 月	伊豆箱根鉄道軌道線の廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ かつての駿豆電気鉄道であった伊豆箱根鉄道軌道線「チンチン電車」(広小路駅～国立病院前駅) が全線廃止となった。</li> </ul>
昭和 44 年 (1969 年) 4 月 25 日	新幹線三島駅開業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新幹線三島駅が開業。これを契機に市内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。</li> </ul>
平成 18 年 (2006 年) 3 月	三島駅北口広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三島駅北口広場が拡張・整備される。</li> </ul>
平成 26 年 (2014 年) 2 月 11 日	東駿河湾環状道路全区間供用開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東駿河湾環状線道路全区間 (市内) が供用開始となる。</li> </ul>



【昭和 9 年 (1934 年) 三島駅開業】



【昭和 10 年 (1935 年) 北上村役場】



【昭和 16 年 (1941 年) 三島町と錦田村の合併により三島市誕生】



【昭和 29 年 (1954 年) 中郷村合併、現在の三島市誕生】



【昭和 38 年 (1963 年) 伊豆箱根鉄道軌道線の廃止】



【昭和 44 年 (1969 年) 新幹線三島駅開業】

▼市域の変遷

【～昭和10年(1935年)】



【昭和10年(1935年)～  
昭和16年(1941年)】



【昭和16年(1941年)～  
昭和29年(1954年)】



【昭和29年(1954年)～現在】



## ②三島市の現況

### 1 地勢・地理

本市は東京 100 km圏内にあり、東京・名古屋方面の東西交通と北駿・伊豆方面の南北交通が交差する交通要衝の地にあります。県東部の中核都市圏の一角をなし、富士・箱根・伊豆や北駿の玄関口に位置しています。

面積	6,202ha
標高	24.9m（三島市役所） 最高標高／941.5（海ノ平） 最低標高／約6m（長伏）
平均気温	16.6℃（過去 10 年間の平均）

※行政区域の面積は、国土地理院による全国都道府県市区町村別面積調の計測方法の変更に伴い、面積値に変更があったため、平成 26 年 10 月 1 日から 6,202ha となっています。

南北	13.2 km
東西	11.1 km
北端（片平山）	北緯 35° 11′
東端（箱根峠）	東経 139° 01′
西端（千貫樋）	東経 138° 54′
南端（御園）	北緯 35° 04′

### 2 人口

本市の人口は、全国より少し早い平成 17 年（2005 年）に 112,241 人でピークを迎えて以降減少を続けており、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」において、令和 27 年（2045 年）には、84,984 人になると推計されています。

なお、令和 2 年（2020 年）3 月末現在の市街化区域内の人口密度は、約 62.1 人/ha と、県内トップの値となっています。



資料：第5次三島市総合計画（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」）

### 3 産業

三島市内にある事業所及び従業員の数、近年緩やかな減少傾向にあり、これに伴い、卸売業と小売業の年間販売額も減少しており、平成 3 年（1991 年）のピーク時と平成 28 年（2016 年）を比べると、年間販売額は卸売業で約 6 割、小売業で約 3 割減少し、本市の経済活動は縮小傾向にあります。

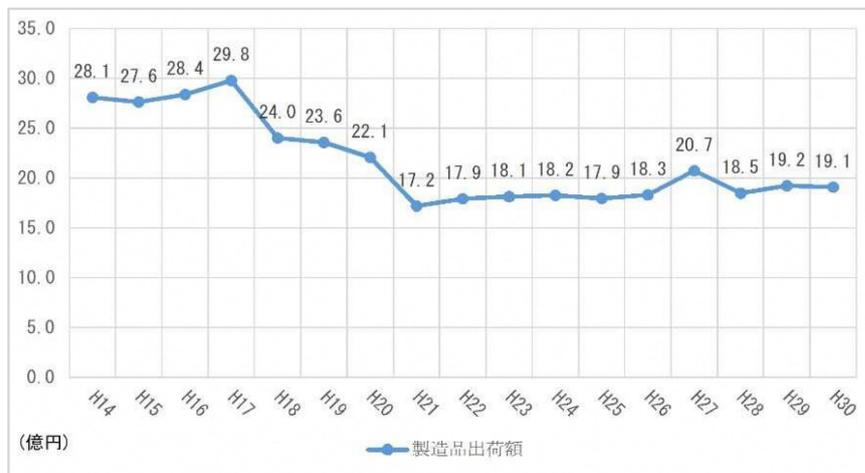
しかし、テレワークなどの働き方の変化や、店頭販売からインターネット販売への移行などにより、今後の経済活動の動向は大きく変化する可能性があります。

▼従業員数と事業所数の推移



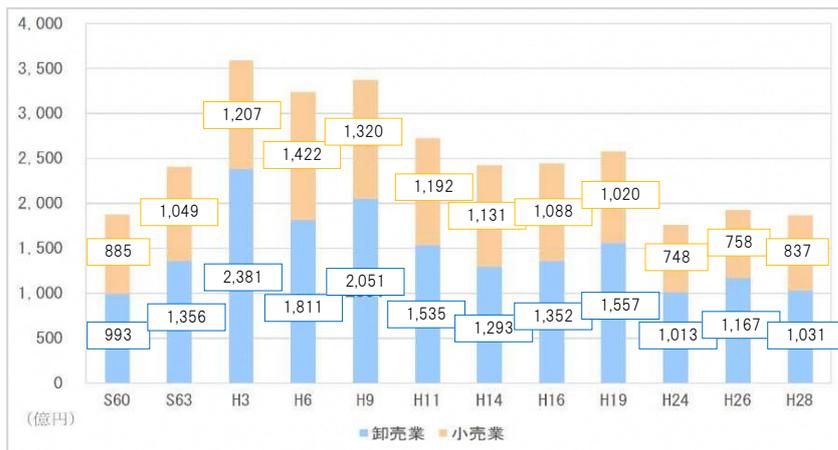
出典：経済センサス

▼製造品出荷額の推移



出典：工業統計調査

▼卸売業と小売業の年間販売額の推移



出典：商業統計調査

## 4 土地利用

### (1) 用途地域

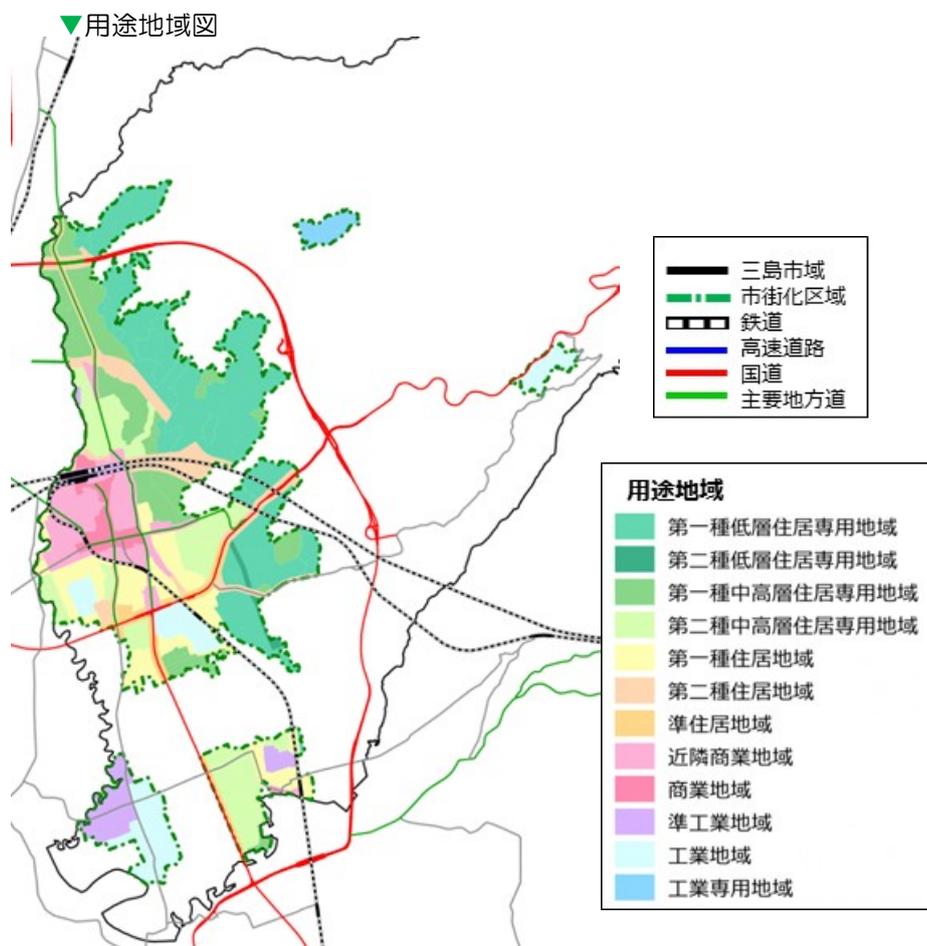
中心市街地や大場駅西側地区、幸原町地区（県道三島裾野線沿道地区）では商業系用途地域を指定しています。

また、それを取り囲むように住居系用途地域を指定しており、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」を指定しています。

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・松本地区を指定しています。

種類	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	390.6	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	165.7	12.1
第二種中高層住居専用地域	167.3	12.2
第一種住居地域	135.4	9.9
第二種住居地域	114.1	8.3
準住居地域	40.5	3.0
近隣商業地域	113.1	8.3
商業地域	34.5	2.5
準工業地域	62.1	4.5
工業地域	115.7	8.5
工業専用地域	19.4	1.4
合計	1,366.7	100

※「東駿河湾広域都市計画用途地域の変更」の計画書（令和2年11月11日市告示第133号）より



## (2) 土地利用の実態

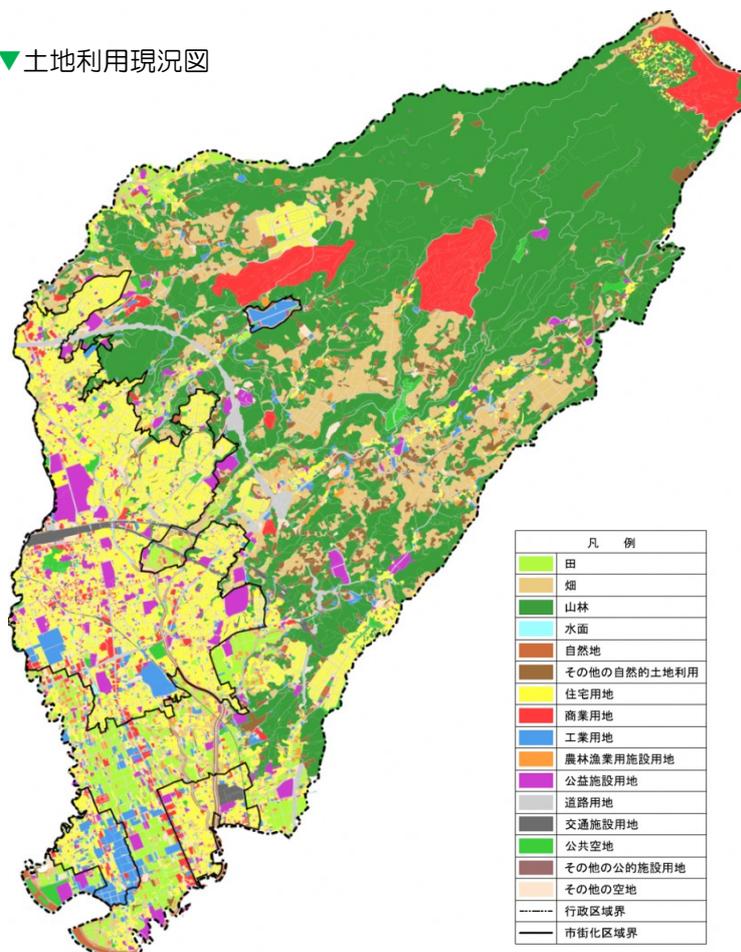
商業系土地利用は、中心市街地のほか、東西に走る国道1号沿道、南北に走る国道136号と県道三島裾野線沿道、大場駅周辺地区に分布しています。

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、良好な住宅団地を形成して

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



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

## 5 交通

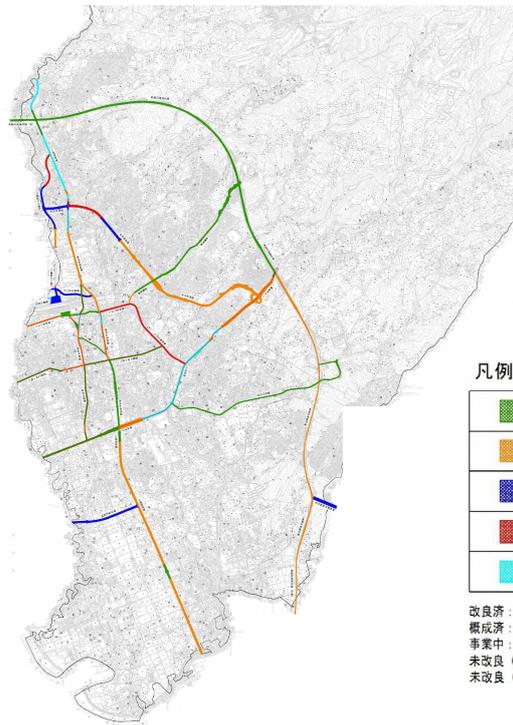
### (1) 交通アクセシビリティ（移動しやすさ）

本市の都市計画道路は、令和 2 年（2020 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 を都市計画決定しており、このうち、改良済 19,280m、概成済 8,070m、事業中が 1,110m 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、富士急モビリティ、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少な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、市街化区域内は、ほぼ 30 分圏域となっています

▼都市計画道路の整備状況

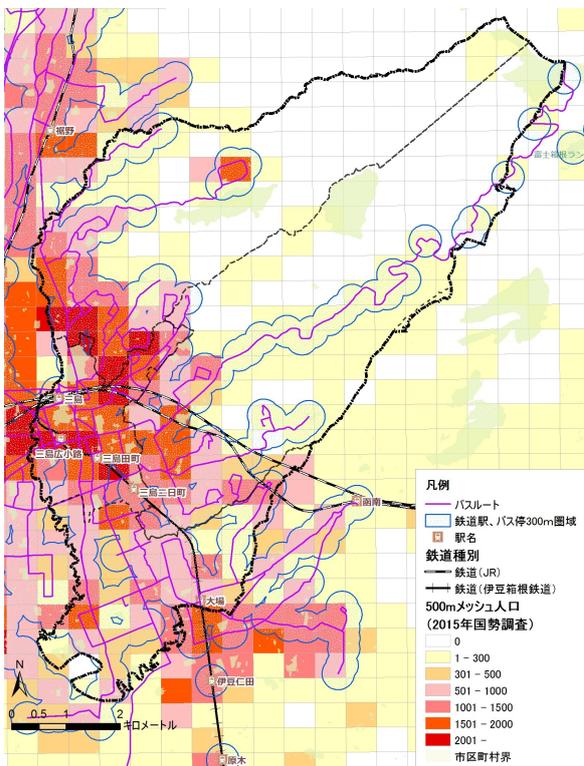


凡例

	改良済
	概成済
	事業中
	未改良（現道なし）
	未改良（現道あり）

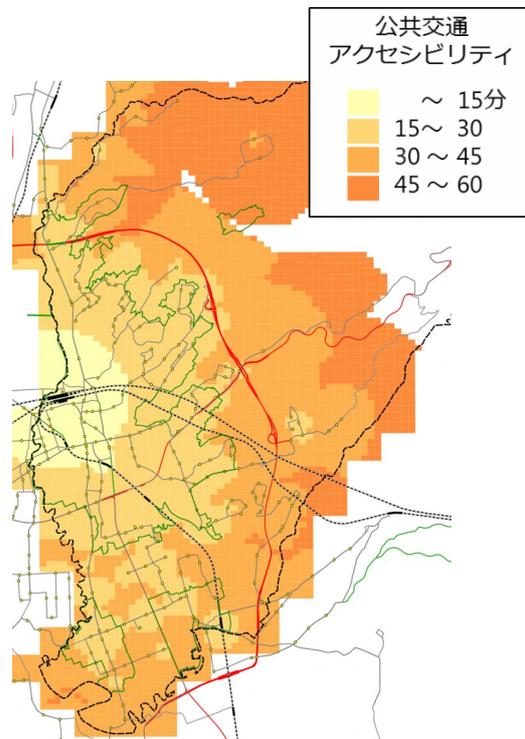
改良済：都市計画決定どおりに整備されている  
 概成済：現道幅員が都市計画決定幅員の2/3以上ある又は4車線以上の幅員を有する  
 事業中：現在、事業中  
 未改良（現道なし）：現道がなく、未着手  
 未改良（現道あり）：現道があり、現道幅員が都市計画決定幅員の2/3以上ない

▼公共交通の人口カバー状況



出典：三島市立地適正化計画

▼三島駅までの公共交通アクセシビリティ



出典：三島市立地適正化計画



種類	時期	状況
豪雨	平成元年（1989年） 7月29日	・東部、伊豆を中心に総雨量 200mm を越える大雨となった。三島では 29 日午前 9 時からの 1 時間に時間雨量 72mm を記録している。三島市で東海道本線斜面で土砂崩れがあり、同線が不通となった。
	平成2年（1990年） 9月15日	・前線の通過に伴い、県内全般に雨が強く降った。特に三島市では午後0時からの1時間に73mmの時間雨量を記録した。市内を流れる大場川が氾濫し、護岸堤が崩れるなどしたため、全壊1戸、半壊1戸（共に大場川への流失）、橋梁3箇所、床上浸水105戸、床下浸水296戸の被害がでた。
地震	平成8年（1996年） 3月7日	・山梨県東部の地震 M=5.8 ・山梨県東部が震源で、河口湖で震度5を記録した。三島市で震度4を記録している。三島市では16戸の住宅で瓦が落下するなどの被害が出た。

※県ホームページ「静岡県地震防災センター」公表資料を基に作成

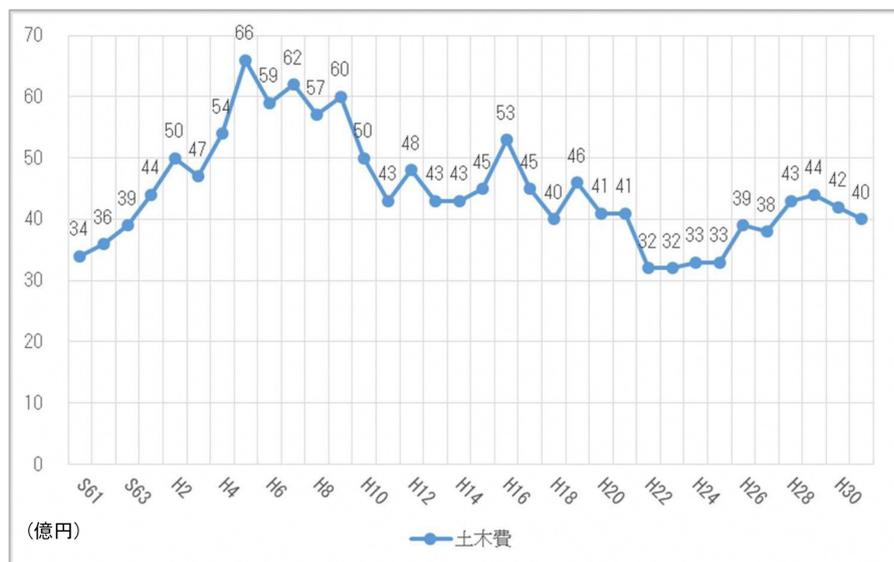
## 8 歴史

律令制の時代から伊豆の国府として発展し、市内には数多くの歴史的・文化的な遺産があります。

## 9 公共投資額の変化

本市の土木費は、平成5年度（1993年度）には約66億円でありましたが、平成22年度（2010年度）には約32億円で約50%程度まで減少しています。平成26年度（2014年度）から若干の回復の動きが見られますが、現在は40億円前後で推移しています。

### ▼本市の土木費の推移



出典：三島市の土木費の推移  
（昭和61年度（1986年度）から令和元年度（2019年度）の集計）

### ③課題の整理

市の現況を踏まえ、持続可能なまちづくりに向け、解決すべき課題を次のとおり整理します。

#### 1 個性を生かしたまちづくり

市内全域における地域活性化・回遊性の向上のため、本市の個性である湧水や古くから培われてきた歴史的・文化的・自然的資産の活用が必要です。

#### 2 観光の活性化

三嶋大社を訪れる多くの参拝客をまちなかへの回遊を促し、また、伊豆や箱根を訪れる観光客を市内に誘導するための仕掛けづくりが必要です。

#### 3 中心市街地の活性化

中心市街地の空洞化対策として、個店の魅力づくりや情報発信、消費者ニーズに合致した店舗誘致のほか、良好なまちなみ景観の創出による商店街全体の魅力向上が必要であります。

#### 4 地域経済の活性化

持続可能な社会・経済を構築していくためには、本市の社会的・地域的資源を最大限に生かし、観光をはじめとした産業の活性化やサテライトオフィスをはじめとする企業誘致、情報通信技術の活用などによる生産性の向上、販路の拡大などを総合的に進めていく必要があります。

三島駅前、観光や健康づくりの拠点にふさわしいフロントエリアとして、また、市内回遊の起点として、市街地全体にさらなるにぎわいを創出していくことなど、人口減少時代に対応した都市構造と地域経済の活性化の実現を、急速に発達するICT技術を生かし、地域連携も見据えながら、さまざまな視点で進めていくことが必要です。

#### 5 災害に強い都市基盤の整備と地域コミュニティの強化

災害時の避難路や避難地となる道路や公園などの都市基盤が未整備のまま住宅地が形成されている箇所においては、地区計画の導入などによる居住環境の改善が必要です。

また、建物の耐震化の促進や河川の整備とともに、コミュニティの強化支援や関係機関との連携強化など、ハードとソフトの両面の対策による災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

#### 6 市街地における交通混雑の解消

市街地の交通混雑の解消を目指し、道路整備・改良と合わせて、公共交通の充実が必要です。

#### 7 人口減少・超高齢社会への対応

人口減少・超高齢社会を迎え、生活サービスを持続的に確保できる都市構造への誘導が求められる中で、買い物などへの利便性を確保するための「利用・移動しやすい」公共交通施策と一体的に進めることで、暮らしやすい住環境の維持向上を図る必要があります。

#### 8 交通結節点としての機能充実

東京・名古屋方面の東西交通と北駿・伊豆方面の南北交通が交差する交通結節点として重要な位置にあることから、拠点機能のさらなる強化が必要です。

#### 9 すべての人のための社会資本の整備とユニバーサルデザインの推進

医療・福祉・子育て施設の充実とユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進する必要があります。

#### 10 公共施設等の老朽化対策

公共施設は、安全・安心な公共サービスを持続的に行っていくため、計画的に施設の更新・改修を実施していく必要があります。

#### 11 自然環境の保全（生物多様性の保全）

良好な生活環境や多様な生命が育まれる自然環境を維持・保全する必要があります。

## 第2章 目指すべき都市の姿

### ①都市づくりの基本理念と目標とする将来都市像

#### 1 都市づくりの基本理念

「第5次三島市総合計画」の将来都市像である「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」を実現するため、せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすいまちを目指します。

#### 2 目標とする将来都市像

「第5次三島市総合計画」で定めた基本目標を、目標とする将来都市像とします。

##### (1) 安全・安心に暮らせるまち

###### ア 危機対策・安全対策

建築物やブロック塀などの耐震化、国・県と連携した河川の整備、雨水ポンプ施設などの都市下水路の適切な管理、県と連携した急傾斜地崩壊防止対策などの砂防事業を推進し、災害による被害を最小限に抑えます。

###### イ 環境保全

公共下水道の整備による快適な生活環境を確保するとともに、循環型社会の形成に向けた下水汚泥の利活用に努め、併せて浄化槽の適正管理や合併処理浄化槽設置を促進し、河川の水質保全を図ります。

##### (2) 交流とにぎわいのあるまち

###### 産業の基盤強化

産業用地の創出や事業所用物件の情報収集に努め、企業の誘致と市内企業の定着により、新たな税収や地域雇用の確保を図ります。

##### (3) 快適で暮らしやすいまち

###### ア 都市づくり

- 人口減少・超高齢社会に対応した持続可能性と都市防災への配慮を踏まえ、自然環境や都市的環境が調和した計画的で秩序ある適正な土地利用により、良好な市街地の形成を図ります。
- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、都市機能の更新・集積を進めるとともに、三島駅周辺整備など地域の魅力を維持・向上させる取組を促進し、安全で快適な都市環境や市街地のにぎわいの創出を図ります。

###### イ 道路・交通

- 計画的に幹線道路の整備を進め、広域交通の円滑化と交通混雑の緩和を図る道路網を形成するとともに、安全で快適な生活道路の改善に努めます。
- 利便性の向上や利用者の増加に向けた取組を進めるとともに、コミュニティバスの効果的な運行、先端技術の導入などにより、日常生活における利用や観光のための多様な公共交通手段の確保に努め、誰もが快適に利用しやすい持続可能な公共交通網の形成・維持向上を図ります。

###### ウ 住環境

- 住みたくなる、住み続けたくなる良質な住環境の形成に向け、多様な市民のライフステージに寄り添う住宅施策や、市民、関係団体、企業などと連携した空き家対策を推進します。また、本市の強みを生かし若い世代のUターンなど移住定住を促進します。
- 運営基盤の強化や水道施設の計画的な更新、適正な維持管理に努めることにより、将来にわたり、安全でおいしい水道水を安定的に供給します。

###### エ 景観・空間づくり

- 地域資源の活用、景観形成の基準に基づく美しいまちなみの形成や、眺望の保全に努めることにより、本市ならではの自然や歴史、文化を生かした魅力的な景観の創出を図ります。

- 公園・緑地の整備や市街地の緑化を市民と共に進め、清らかな水辺環境を適正に管理し、水と緑と花を生かした憩いの空間のさらなる創出を図ります。また、貴重な財産である緑豊かな楽寿園の保全と魅力の向上を進めます。

(4) 共に創る持続的に発展するまち

情報通信技術の活用・持続可能な行政運営

- 最先端の情報通信技術やデジタルデータなどを積極的に活用し、便利で質の高い市民サービスの提供とセキュリティ対策を図り、生産性の高い行政運営と、産業の活性化や産官学民が連携したまちづくりを推進します。
- 公共施設の計画的な維持管理と適正配置、新庁舎の検討、公共事業のコスト削減や質の向上、民間活力の活用など、持続的な発展につながる財政運営を図ります。
- 総合計画と連動した予算編成と行政評価、情報通信技術を活用した市民サービスの向上、高度化する行政課題に対応できる組織づくり、人材の育成と配置、広域連携を生かした行政サービスの提供により、効果的・効率的な行政運営に努めます。

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国連が定めた「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、事業や取組み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。

▼持続可能な開発目標 (SDGs)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



□ …特に関連する SDGs の目標

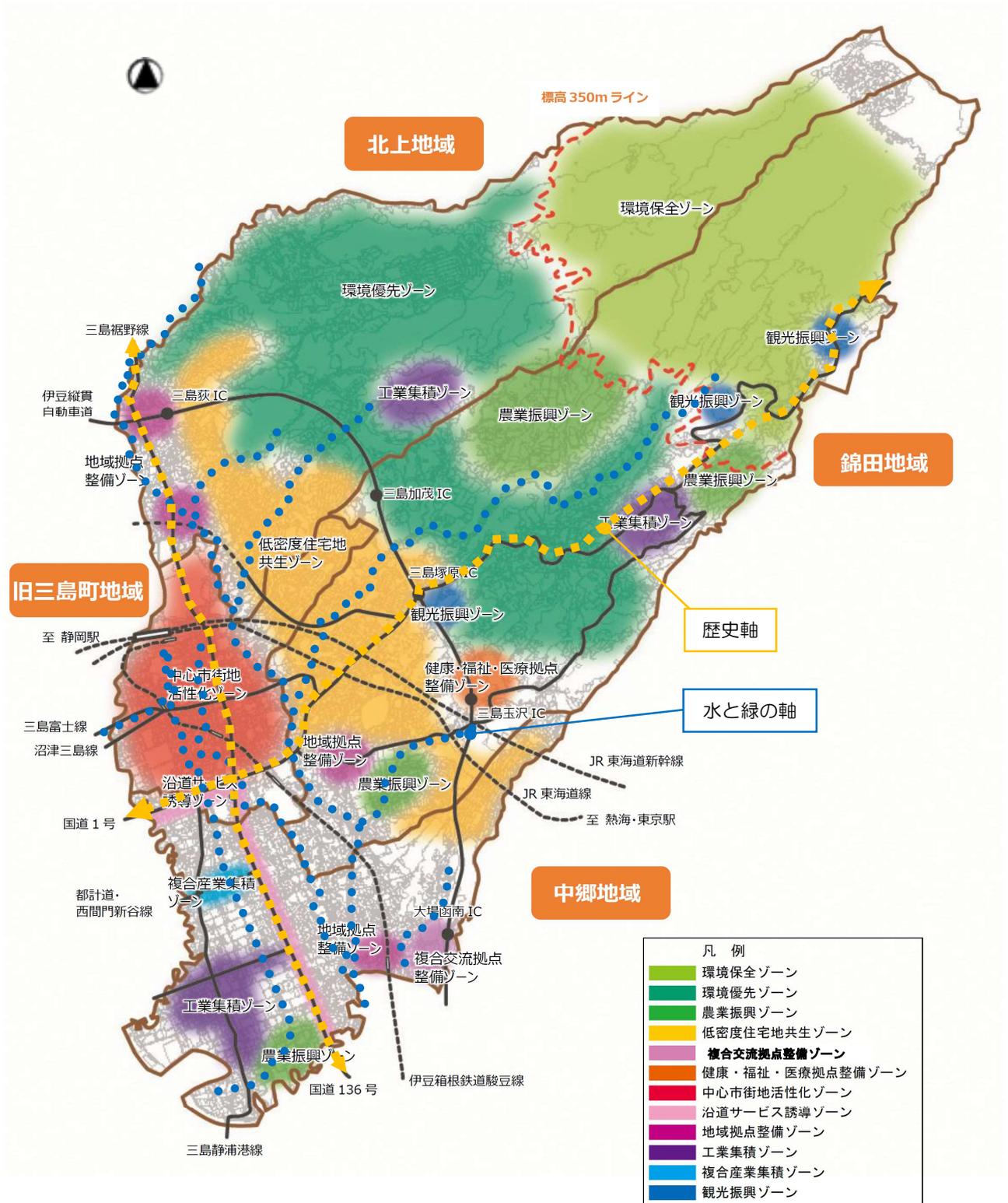
## ②将来の都市像

第4次国土利用計画（三島市計画）による各地域の土地利用特性に応じた主な地域別整備施策などの考え方は次のとおりです。

分類(土地利用計画)		整備誘導方策
保全系区域	 環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●ゾーン内の開発は、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。</li> </ul>
	 環境優先ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●ゾーン内における新規の開発は、周辺環境との調和に配慮していきます。</li> <li>●箱根西麓中腹にかけての集落及び周辺の農用地を含む一帯は、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。</li> </ul>
	 農業振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
共生系区域	 低密度住宅地共生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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。</li> </ul>
整備・集積系区域	 複合交流拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
	 健康・福祉・医療拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
	 中心市街地活性化ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島駅南口周辺、三島広小路駅周辺、三島田町駅周辺は、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。</li> <li>●三島駅北口周辺は、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。</li> <li>●三嶋大社周辺は、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。</li> <li>●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を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なみの創出を図っていきます。</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>●日本大学、県立三島北高等学校、市民体育館を含む一帯は、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。</li> </ul>
	沿道サービス誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
	地域拠点整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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・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。</li> </ul>
	工業集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●周辺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。</li> </ul>
	複合産業集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
	観光振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自然環境などを保全しつつ、歴史的風致や富士山・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。</li> </ul>

▼将来都市構成図



# 第3章 都市基本計画

目指すべき都市の姿を実現するために、次のとおり「都市基本計画」を定めます。

なお、「都市基本計画」は、次の「①土地利用基本計画」、「②都市施設基本計画」及び「③都市政策基本計画」から構成されます。

## 体系図



## ①土地利用基本計画

土地利用について規制、整備、誘導するための計画です。

※本計画では、一部、都市計画道路を「(都)」と示しております。

### 土地利用計画及び整備誘導方策

#### 1 都市的土地利用計画（既に都市的土地利用されている区域の土地利用計画）

分 類(土地利用計画)		整備誘導方策
住 居 系 土 地 利 用	 <p><b>低層住宅地</b> 戸建て住宅を主体とする低層住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域により、良好な低層住宅地としての環境を保全します。</li> <li>●建築協定が締結されている住宅地で、超高齢社会の進行などにより協定の運用が困難になっている地区では、協定の失効や更新の時期に合わせて地区計画制度の導入を促進し、良好な住宅地の保全を図ります。</li> <li>●新規に開発する地区についても、必要に応じ地区計画制度を導入し、良好な住環境の保全に努めます。</li> <li>●上記住宅地の周辺に分布する市街化区域内の低層住宅地においても、低層住居専用の用途地域により、良好な低層住宅地としての環境を保全します。また、生活道路などの整備が不十分な地区は、防災上の観点から狭あい道路の改善とともに、地区計画制度の導入などを促進し、良好な住環境の創出を図ります。</li> </ul>
	 <p><b>市街地住宅地</b> (既成市街地やその周辺部) 中層住宅が点在している戸建て住宅地や中高層の集合住宅が主体の住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化区域内において商業系用途地域に隣接する区域は、住商併用の用途地域により、住環境の保護、住宅との調和を図るほか、同じく市街化区域内で中高層住宅が点在する住宅地においては、中高層住居専用の用途地域により、中規模な店舗及び事務所等の立地を許容し、住民の日常生活の利便性の確保を図ります。</li> <li>●中心市街地などで戸建て住宅が密集している地域では、区画道路などの生活道路が不足している箇所も多いため、利便性の向上と防災上の観点から、地区計画制度の導入の促進など、生活道路の整備と建物の不燃化を図ります。</li> </ul>
	 <p><b>幹線道路周辺住宅地</b> 幹線道路周辺の住商混在地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新たに整備する区間を含め、市街化区域内の幹線道路の沿道区域は、住商併用の用途地域により、後背地の住環境の保全に努めます。</li> </ul>
	 <p><b>既存集落地</b> 既存の集落を中心とする住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化調整区域内にある既存集落地は、道路や排水施設などの生活基盤の整備を促進することなどにより、当該集落地の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画制度の導入を検討します。</li> </ul>
	 <p><b>自然環境共生型低層住宅地</b> 自然環境と共生する低層住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化調整区域内において、自然環境と調和した職住近接の新しいライフスタイルの場を創出するために導入した優良田園住宅地等については、地区計画制度により保全を図ります。</li> <li>●市街化調整区域内において、建築協定によりゆとりある住環境が保全されている住宅地で、高齢化の進行などにより協定の運用が困難になっている地区では、協定の失効や更新の時期に合わせて都市計画提案制度を活用し地区計画制度を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。</li> </ul>

商業系土地利用		<b>中心商業・業務地</b> 商業や業務を主体とする地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街地の緑や湧水を生かした水辺空間の保全・創出・活用を図り、潤いと安らぎのあるまちづくりを進めます。</li> <li>&lt;三島駅（南口・北口）周辺地区 &gt;</li> <li>●三島駅南口周辺地区において、市街地再開発事業などにより土地の高度利用や、広域的な拠点にふさわしい高次都市機能や商業・業務機能の集積を図る地区では、商業地域を指定します。</li> <li>●三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者動線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境等の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客等の利便性向上を図ります。</li> <li>●三島駅南口周辺地区の（都）小山三軒家線沿線や市民文化会館方面へのアクセスは、無電柱化に合わせて「歩いて楽しいまちづくり」に向けた取組みである「ウォーカブル（歩いて楽しい）」な歩行空間及び良好なまちなみ景観の創出を図ります。</li> <li>●三島駅北口周辺地区において、（都）下土狩文教線以南の区域は、主として商業系の用途地域により、広域的な交通結節点にふさわしい都市基盤整備を推進します。また、（都）下土狩文教線の北側沿道区域は、官公庁施設を核に民間建築物との一体的な整備を図ります。</li> <li>●より多くの交流人口を生み出し、にぎわいの創出を図るため、三島駅南北自由通路の整備の可能性や駅南北のアクセス向上について検討します。</li> <li>&lt;大通り地区・芝町通り地区&gt;</li> <li>●無電柱化された大通り地区や芝町通り地区は、景観重点整備地区の景観形成基準などに基づきまちなみの調和を図り、緑と花による美しく潤いのある景観を創出するとともに、にぎわいのある、歩いて楽しい、快適な商店街の形成を目指します。</li> <li>&lt;三嶋大社周辺地区&gt;</li> <li>●地区計画、景観重点整備地区や屋外広告物誘導整備地区の指定、「三島市歴史的風致維持向上計画」の推進などにより、三嶋大社の門前町・宿場町としての歴史的な趣きを感じられる低層のまちなみの形成を促進するとともに、店舗の集積と観光客の回遊を図ります。</li> <li>&lt;文教地区&gt;</li> <li>●県立三島北高等学校、市立北中学校、市立北小学校及び日本大学を含む一帯は、景観重要樹木に指定されている沿道のイチョウ並木などにより、文教施設と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図ります。</li> </ul>
		<b>沿道型商業・業務地</b> 主要幹線道路などの沿道に広がる商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●国道1号や国道136号などの主要幹線道路の沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、市街化調整区域では地区計画制度の導入などにより沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。</li> <li>●幸原町の県道三島裾野線及び市道幸原萩線の沿道地区は、近隣商業地域を指定するとともに、地域拠点の幸原町・徳倉周辺地区の一部として、地域の生活利便性を高めるための医療、商業等の都市機能の集積を図ります。</li> </ul>

土地利用	工業系		<b>工業集積地</b> 工場や研究施設、流通業務施設を集積する地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●松本・長伏、南二日町、平成台などでは、工業系用途地域により、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。</li> <li>●三ツ谷新田地区では、高規格幹線道路である東駿河湾環状道路のインターチェンジ近傍という利点を生かし、工業地域により、沿岸・都市部に立地する企業の移転や事業の集約を行う企業に対応するための工業・物流団地の形成を推進します。</li> </ul>
------	-----	---	---------------------------------------	--

拠点形成の考え		
分類(土地利用計画)	整備誘導方策	
	<b>中心拠点</b> 中心市街地のにぎわいと機能強化を図るための様々な都市機能の一層の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中心市街地は、「ガーデンシティ」、「スマートウエルネス」、「景観形成・歴史まちづくり」などの本市の施策に基づき、まちなかりノベーション・中心市街地活性化の推進といったさらなる取組により「ウォークアブル」な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を図ります。</li> </ul>
	<b>地域拠点</b> 当該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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺、幸原町の（都）谷田幸原線と県道三島裾野線との交点周辺、谷田地区遺伝研坂下周辺、大場駅周辺の各地区は、立地適正化計画・公共交通の維持向上を踏まえた地域拠点とし、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。</li> </ul>

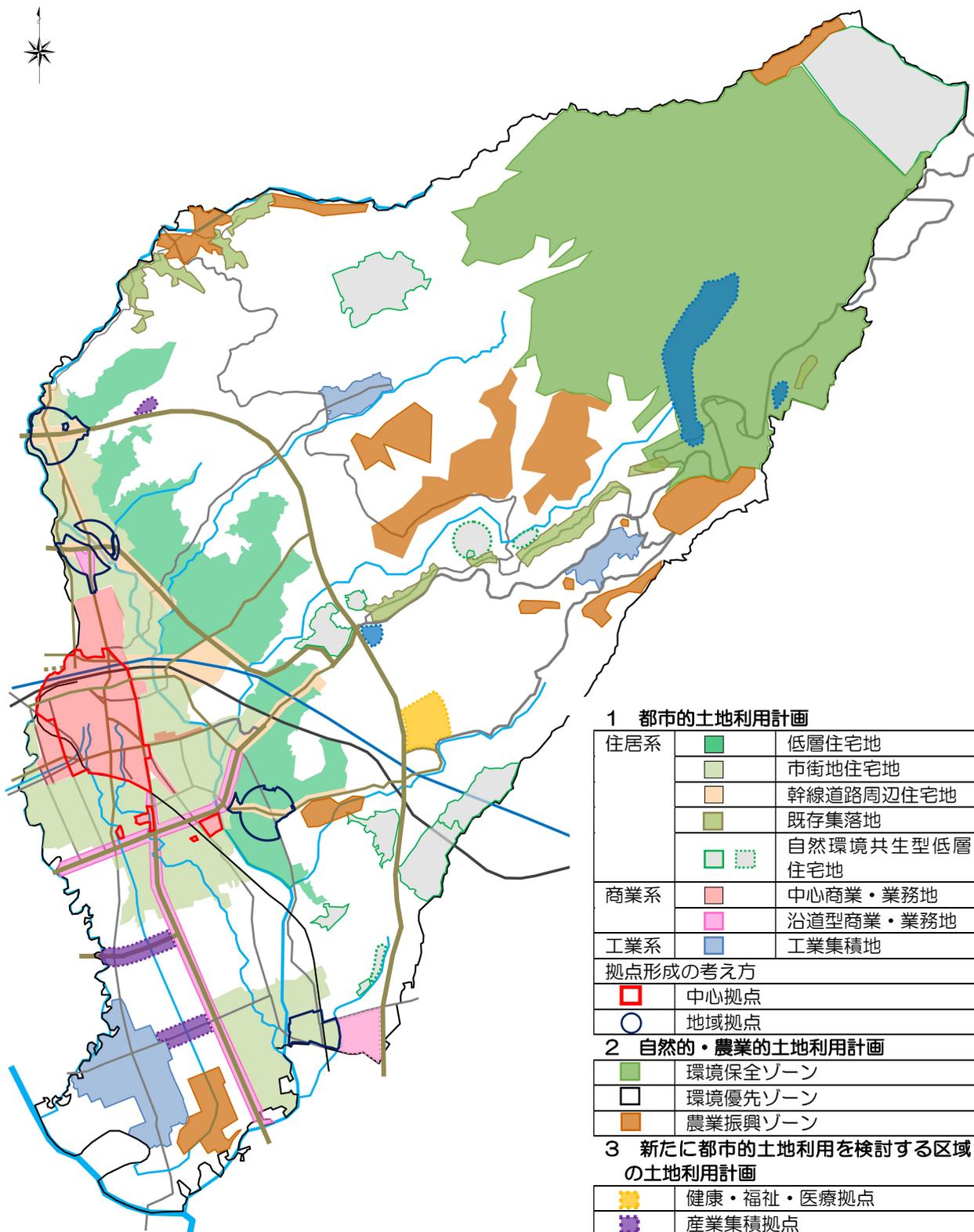
## 2 自然的・農業的土地利用計画（自然的・農業的土地利用されている区域の土地利用計画）

分 類(土地利用計画)		整備誘導方策
	<b>環境保全ゾーン</b> 森林の保全や生態系の保護を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●箱根西麓の標高 350m 以上の公有地及び財産区有地は、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づく自然の保護や保全を図ります。</li> <li>●良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全及び継続可能な利用に向けた取組を推進します。</li> </ul>
	<b>環境優先ゾーン</b> 主として森林や農地の保全や生態系の保護を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●周辺の良好な環境との調和を図るため、主として自然の保護や保全を図ります。</li> <li>●ゾーン内における開発については、周辺環境との調和に配慮していきます。</li> </ul>
	<b>農業振興ゾーン</b> 優良農地の保全に努め、農業振興を推進する地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島市農業振興地域整備計画に基づき、優良農地の保全に努めるとともに、必要に応じて区画整理や農道整備を進め、農業基盤整備を図ります。</li> </ul>

## 3 新たに都市的土地利用を検討する区域の土地利用計画

分 類(土地利用計画)		整備誘導方策
	<b>健康・福祉・医療拠点</b> 富士山麓先端健康産業集積プロジェクトを担う健康、福祉、医療に関連する機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東駿河湾環状道路の三島玉沢インターチェンジ周辺は、地区計画の導入などにより、医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場等を配置するなど、周辺環境や農地との調和を図りながら、その整備と集約の適正な誘導を図ります。</li> </ul>
	<b>産業集積拠点</b> 流通業務施設や研究施設、工場、沿道サービスなどの機能の立地・集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>●県道清水函南停車場線の沿道は、環境優先ゾーンへの配慮がなされた上で、地区計画の導入などにより、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進し、地域経済の振興を図ります。</li> <li>●（都）西間門新谷線沿道一帯は、環境優先ゾーンへの配慮がなされた上で、地区計画の導入などにより、沿道サービス施設を主体とし、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を許容していきます。</li> <li>●東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジに近接する芙蓉台東側の徳倉地先では、周辺の自然環境、住環境、教育・保育環境等への配慮がなされた研究施設や工場の立地を開発許可基準等に基づき許容します。</li> </ul>
	<b>観光交流拠点</b> 観光、レクリエーション等交流拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジ周辺は、既存の観光施設と交通の要衝の立地を生かした観光・レクリエーション等の交流拠点として誘導を図ります。</li> <li>●箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺は、自然環境を保全しつつ、市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。</li> </ul>
	<b>複合交流拠点</b> 沿道サービス、流通業務、工場・研究施設などの適正な誘導・集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東駿河湾環状道路の大場・函南インターチェンジ周辺は、河川改修や流出抑制など、流域一体となった総合的な治水対策により災害防止を図りつつ、インターチェンジ周辺という立地条件を生かした流通業務施設や沿道サービス・商業施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設や豊かな周辺農地と調和した次世代産業に関する施設などを誘導し、良好な市街地の形成を図ります。</li> </ul>
	<b>（再掲） 自然環境共生型低層住宅地</b> 自然環境と共生する低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●優良田園住宅の導入により、自然環境と調和した職住近接の新しいライフスタイルの場を創出します。</li> </ul>

## 4 土地利用基本計画図



1 都市的土地利用計画		
住居系	<span style="color: green;">■</span>	低層住宅地
	<span style="color: lightgreen;">■</span>	市街地住宅地
	<span style="color: orange;">■</span>	幹線道路周辺住宅地
	<span style="color: olive;">■</span>	既存集落地
	<span style="color: lightgreen;">□</span> <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	自然環境共生型低層住宅地
商業系	<span style="color: pink;">■</span>	中心商業・業務地
	<span style="color: magenta;">■</span>	沿道型商業・業務地
工業系	<span style="color: blue;">■</span>	工業集積地
拠点形成の考え方		
	<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span>	中心拠点
	<span style="border: 2px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>	地域拠点
2 自然的・農業的土地利用計画		
	<span style="color: green;">■</span>	環境保全ゾーン
	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	環境優先ゾーン
	<span style="color: orange;">■</span>	農業振興ゾーン
3 新たに都市的土地利用を検討する区域の土地利用計画		
	<span style="color: yellow;">■</span>	健康・福祉・医療拠点
	<span style="color: purple;">■</span>	産業集積拠点
	<span style="color: blue;">■</span>	観光交流拠点
	<span style="color: pink;">■</span>	複合交流拠点

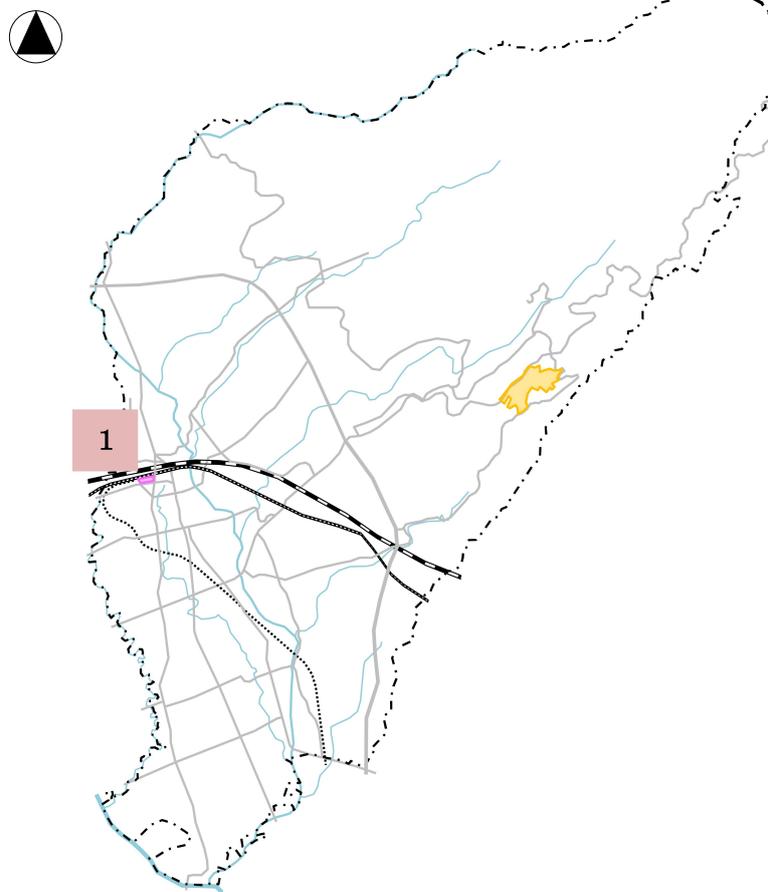
## 5 整備プログラム（「1 都市的土地利用計画」に関するもの）

- (1) スマートウェルネスのまちづくり拠点形成を目的として、令和2年（2020年）11月に関係する都市計画の決定・変更を行った三島駅南口東街区では、市街地再開発事業等の推進により、健康づくり・医療・子育て支援・商業に関する都市機能の集積に加え、利便性の高い都市型住宅が共存する複合交流拠点と、市街地回遊の拠点としてにぎわいを創出する都市拠点の形成を図ります。
- (2) 既成市街地において、区画道路が不十分で、都市計画道路の整備とともに生活環境の向上を図る必要のある地域や、中心市街地の住居系地区で、区画道路などの不足や住宅の密集がみられる地区は、地区計画の導入などにより、防災面からも良好な市街地の形成を図ります。
- (3) 中心市街地の商業系地区では、高度利用地区や地区計画の導入などにより、建物の敷地等の統合を促進し、小規模な建物を抑制するとともに、広場などのオープンスペースの創出や歩行空間の確保を進めることで、まちなか居住の推進や安全で快適な都市空間の形成を図ります。

### ■具体の整備スケジュール

プログラム	参照	期間			方針
		～R2	R3～R7	R8～R12	
三島駅南口東街区市街地再開発事業	1				健康づくり・医療・子育て支援・商業に関する都市機能の集積に加え、利便性の高い都市型住宅が共存する複合交流拠点と、市街地回遊の拠点としてにぎわいを創出する都市拠点の形成を図る。

### ▼整備プログラム配置図（「1 都市的土地利用計画」に関するもの）



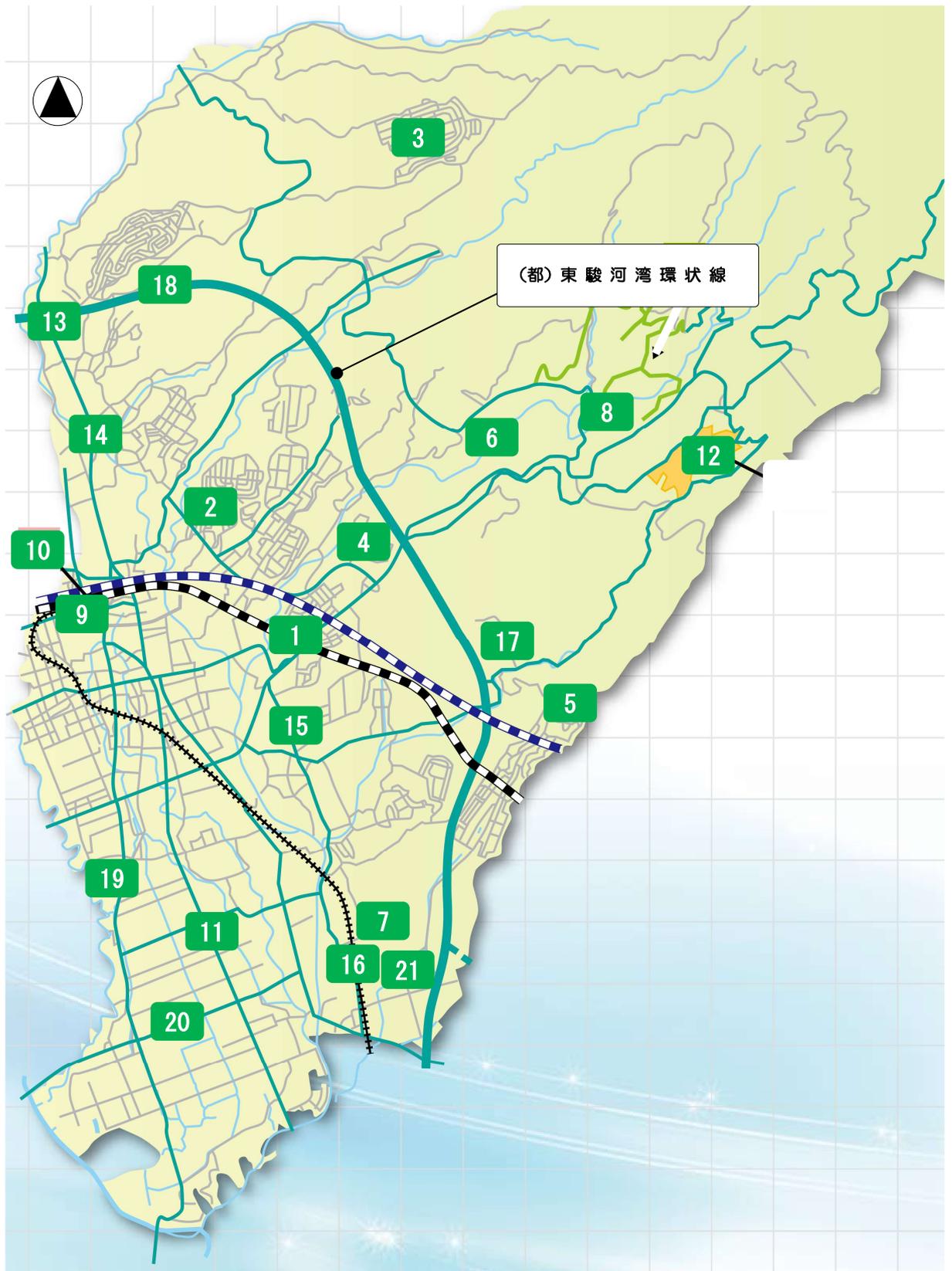
## 6 誘導プログラム

### ■地区計画導入想定地区

※このほか、都市計画提案制度により提案された地区計画の導入を図ることもあります。

分類（土地利用計画）		参照	プログラム	方針	
都市的 土地利用計画 （既に都市的 土地利用されて いる区域の土地 利用計画）	低層住宅地	1	仮）谷田小山台地区計画	現在の住環境を保全していく。	
		2	仮）東吉町田地区計画		
	自然環境共生型低 層住宅地	3	仮）佐野見晴台地区計画		周囲の自然や営農状況と調和した優良 田園住宅地区として整備する。
		4	仮）三恵台地区計画		
		5	仮）パサティナタウン地 区計画		
		6	市山新田優良田園住宅地 区計画		
		7	大場赤王優良田園住宅地 区計画		
		8	仮）三ツ谷新田優良田園 住宅地区計画		
	中心商業・業務地	9	三島駅南口周辺地区計画	南口周辺の整備に合わせて地区整備 計画を導入していく。	
		10	三島駅北口周辺地区計画	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く。	
	沿道型商業・業務 地	11	仮）国道 136 号沿線地 区計画	沿道サービス施設等の立地を整序し、 良好な市街地の形成を図っていく。	
	工業集積地	12	三ツ谷工業団地地区計画	流通業務施設や研究施設、工場などの 立地を適正に誘導していく。	
	地域拠点	13	仮）萩インターチェンジ 周辺地区計画	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 療施設などの立地を誘導していく。	
14		仮）幸原町・徳倉地区周 辺地区計画			
15		仮）谷田地区遺伝研坂下 周辺地区計画			
16		仮）大場駅周辺地区計画			
新た に都市的 土地利用を 検討する区域 の土地利用計画	健康・福祉・医療 拠点	17	仮）玉沢インターチェン ジ周辺地区計画	医療・福祉・健康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 究施設などを適正に配置していく。	
	産業集積拠点	18	仮）東駿河湾環状道路周 辺・徳倉地先地区計画	周辺環境に配慮しながら研究施設や 工場などの集積後に導入していく。	
		19	仮）西間門新谷線沿線地 区計画	沿道サービス施設や流通業務施設な どの立地を適正に誘導していく。	
		20	仮）県道清水函南停車場 線沿線地区計画	流通業務施設や研究施設、工場などの 立地を適正に誘導していく。	
	複合交流拠点	21	仮）大場・函南インター チェンジ周辺地区計画	流通業務施設や沿道サービス施設、工 場、研究施設などを適正に誘導してい く。	

▼誘導プログラム配置図



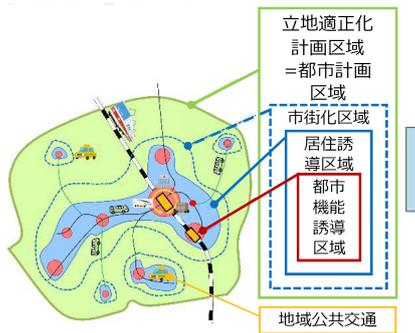
## 立地適正化計画 .....

人口減少・超高齢社会を迎え、三島市においても、令和 17 年（2035 年）には「3人に1人は高齢者となる」と予測される中で、生活サービスを持続的に確保できる都市構造への誘導が求められます。

その実現のためには、買い物などへの利便性を確保するための「利用・移動しやすい」公共交通施策と一体的に進めることで、暮らしやすい住環境の維持向上を図る必要があります。

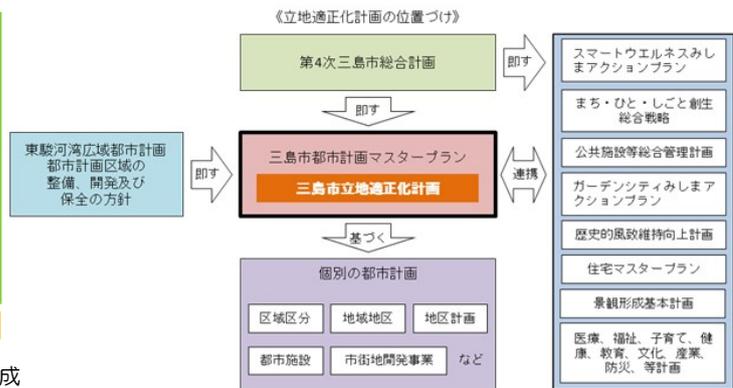
このような中、将来に向かって地域の拠点となる箇所に生活サービス施設を、その周辺に居住をそれぞれ緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「三島市版拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、「三島市立地適正化計画」を令和元年8月に策定しました。

### ▼立地適正化計画のイメージ



国土交通省の資料をもとに作成

### ▼立地適正化計画の位置づけ



本市では、昭和 47 年（1972 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、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、令和 17 年（2035 年）においても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、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、各地域の拠点となる箇所などに都市機能や居住を緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指します。

### <三島市立地適正化計画の基本的な方針>

- 立地適正化計画区域である都市計画区域（市域）全体を考慮した計画とします。
- 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現状と高い人口密度を維持していくための計画とします。
- 市街地における高い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、地域拠点及びその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、公共交通を充実させた拠点間連携・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。

### <都市機能誘導区域>

- 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ります。

#### 中心拠点

中心市街地周辺（旧三島町地域）

#### 地域拠点

三島萩 IC 周辺（北上地域）、幸原・徳倉周辺（北上地域）、谷田地区遺伝研坂下周辺（錦田地域）、大場駅周辺（中郷地域）

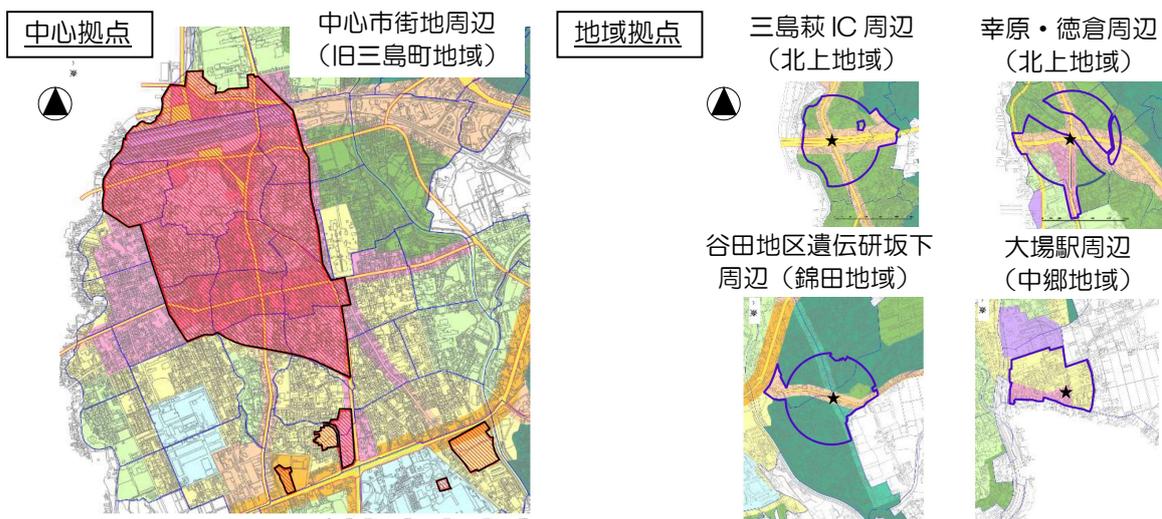
### <居住誘導区域>

- 市街化区域内において、高い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して確保されるよう、居住を誘導していきます。

本市では、市街化区域のうち、「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）」、「災害の発生の恐れのある区域（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」を含まない区域を居住誘導区域に設定しています。

### <居住誘導区域外（市街化調整区域）>

- 箱根西麓、旧東海道などの歴史的な街道沿いに発展した集落地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暮らしを支える公共交通を保全していきます。



## ②都市施設基本計画

道路、公園、上下水道など都市に必要な施設について方針を定める計画です。

### 道路の整備等に関する方針

都市における道路は、人や物の通り道としての通行の機能ばかりでなく、街路樹などの環境面や幅員の広い歩道の設置による沿道のにぎわい創出、都市防災の強化などにつながる無電柱化のための電線類埋設場所、災害時の避難路や緊急物資の輸送路など様々な機能を持っています。

道路の整備等に関する方針は、「都市圏レベルの道路（幹線道路等）」と「地区レベルの道路（生活道路）」に大別して次に示します。

#### 1 都市圏レベルの道路の整備等に関する方針

都市圏の将来望ましい交通体系を描くため、県と本市を含む東駿河湾都市圏（6市4町：沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、小山町）では、平成27年度（2015年度）から平成30年度（2018年度）にかけて、「第3回東駿河湾都市圏パーソントリップ調査」を行い、この結果に基づき「東駿河湾都市圏総合都市交通計画（都市交通マスタープラン）」の見直しを行いました。

この結果を踏まえて、本市では、令和2年度（2020年度）より平成25年度以来第2回目となる都市計画道路必要性再検証を行っており、都市計画道路に関する既往計画や整備方針を見直していきます。

#### ■「東駿河湾都市圏総合都市交通計画」における道路網計画

都市圏軸		種類	役割	左記に位置づけられている市内の道路
都市骨格軸	広域連携軸	高規格幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国的な自動車交通網を構成し、自動車交通の高速性・安全性を確保した自動車専用道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(都) 東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）</li> <li>(都) 伊豆縦貫自動車道</li> </ul>
	都市内連携軸	広域主要幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>高規格幹線道路を補完</li> <li>都市圏の内外を連絡する、広域的な連携に加え、都市拠点間を連結する道路網を形成する道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(都) 中央幹線（国道1号）</li> <li>(都) 東駿河湾環状線（側道部分）</li> <li>(都) 三島函南線（国道136号）</li> </ul>
		都市内主要幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域主要幹線道路を補完</li> <li>都市圏内の主要拠点や市町間を連絡し、都市圏域の骨格を形成する道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(都) 谷田幸原線</li> <li>(都) 西間門新谷線</li> <li>(都) 三島裾野線</li> <li>(都) 東本町幸原線</li> <li>(都) 三島駅北口線</li> <li>(都) 下土狩文教線</li> <li>(都) 沼津三島線</li> </ul>
地域骨格軸	都市内幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市内主要幹線道路を補完</li> <li>都市内において、市街地構成の骨格を形成する道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(都) 小山三軒家線</li> <li>(都) 祇園原線</li> <li>(都) 南町文教線</li> <li>(都) 川原ヶ谷八幡線</li> <li>(都) 谷田玉沢線</li> <li>主要地方道三島富士線</li> <li>一般県道御園伊豆仁田停車場線、</li> <li>一般県道三島静浦港線、</li> <li>一般県道清水函南停車場線</li> <li>市道愛染院祇園線</li> </ul>	
地区連携軸	補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路を補完</li> <li>近隣住区を結ぶとともに、住区の外郭を形成する道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(都) 三島駅前通り線</li> <li>(都) 水上線</li> </ul>	

#### (1) 高規格幹線道路の方針

(都) 東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）は、市街地の交通混雑緩和や伊豆半島への高速移動を目的としており、県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大

場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。

(都) 伊豆縦貫自動車道は、伊豆半島の南北軸としての役割が期待されており、県や関係団体と連携して、大場・函南インターチェンジから函南インターチェンジ間の早期開通のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。



◀ (都) 東駿河湾環状線の大場・函南 IC 付近の様子

出典：国土交通省中部河川国道事務所資料

## (2) 広域主要幹線道路の方針

(都) 中央幹線(国道1号)は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、国や県と連携して、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの整備促進を働きかけていきます。

(都) 三島函南線(国道136号)は、東駿河湾都市圏の内外を南北に連絡する道路として、国や県と連携して、市内の全線にわたり計画幅員の確保と整備促進を図ります。

## (3) 都市内主要幹線道路の方針

(都) 谷田幸原線は、徳倉第1工区(市道徳倉文教線から市道幸原富士ビレッジ線までの区間)及び幸原町工区(県道三島裾野線から長泉町行政境までの区間)の整備を完了するとともに、徳倉第2工区(市道幸原富士ビレッジ線から県道三島裾野線までの区間)の整備を推進します。

(都) 西間門新谷線は、本市と沼津市、清水町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、引き続き一般県道三島静浦港線から国道136号の間の整備を推進します。

(都) 三島裾野線は、本市と裾野市とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び(都)谷田幸原線との交差点付近の整備を推進します。

(都) 東本町幸原線は、市街地の南北幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び(都)谷田幸原線との交差点付近の整備を推進します。

(都) 三島駅北口線は、三島駅北口にアクセスする都市内主要幹線道路であり、第1工区(市道幸原下土狩線から市道幸原萩線までの区間)の整備を完了させるとともに、第2工区(市道幸原萩線から県道三島裾野線までの区間)の整備を推進します。

(都) 下土狩文教線は、本市と長泉町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、市内全区間の整備を完了させます。

(都) 沼津三島線は、沼津市・長泉町から三島駅北口広場にアクセスする主要幹線道路としての整備を推進します。



◀ (都) 谷田幸原線の徳倉第1工区の様子



◀ (都) 三島駅北口線の様子

(4) 都市内幹線道路の方針

(都) 小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、国道 1 号から一般県道三島裾野線までの整備を推進するとともに、三島駅周辺地区について沿道の無電柱化を図ります。

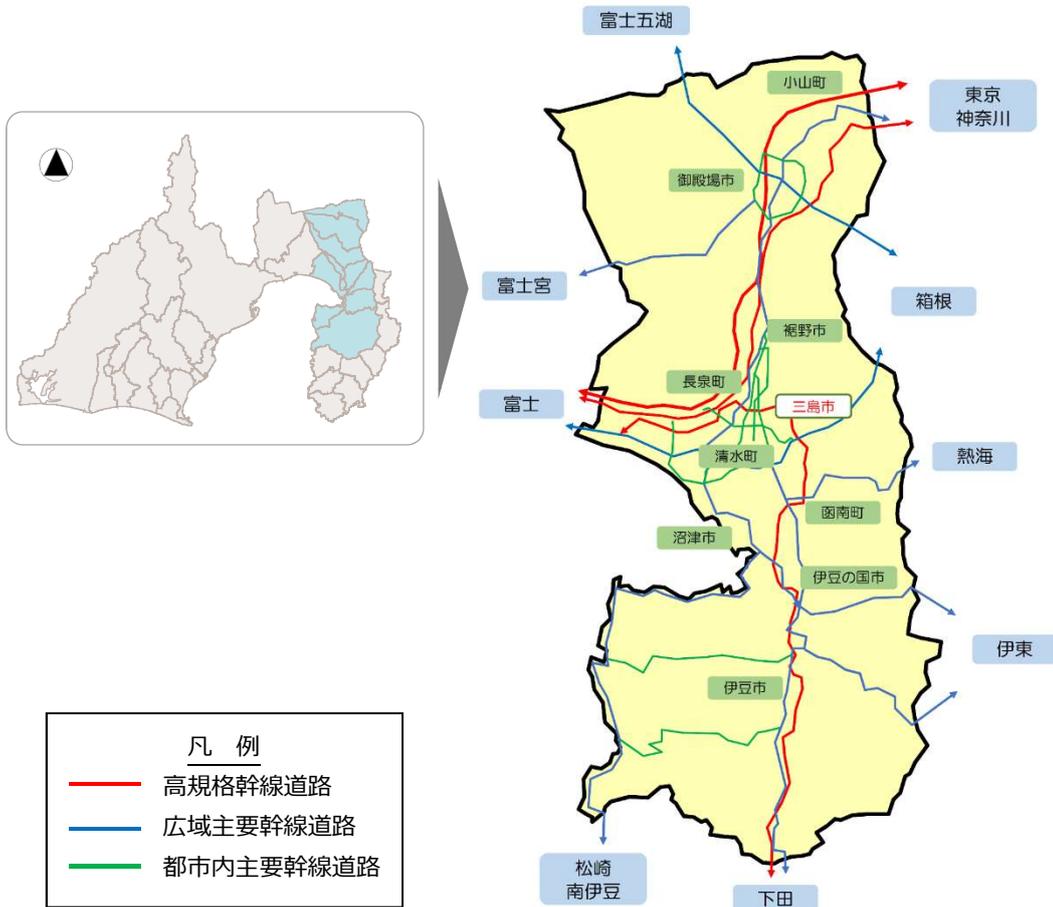
(都) 祇園原線は、(都) 小山三軒家線との接続部の計画幅員の確保を図ります。

(都) 南町文教線は、市街地の南北幹線道路であり、三島駅周辺地区において、計画幅員の確保を図るとともに、沿道の無電柱化を推進します。

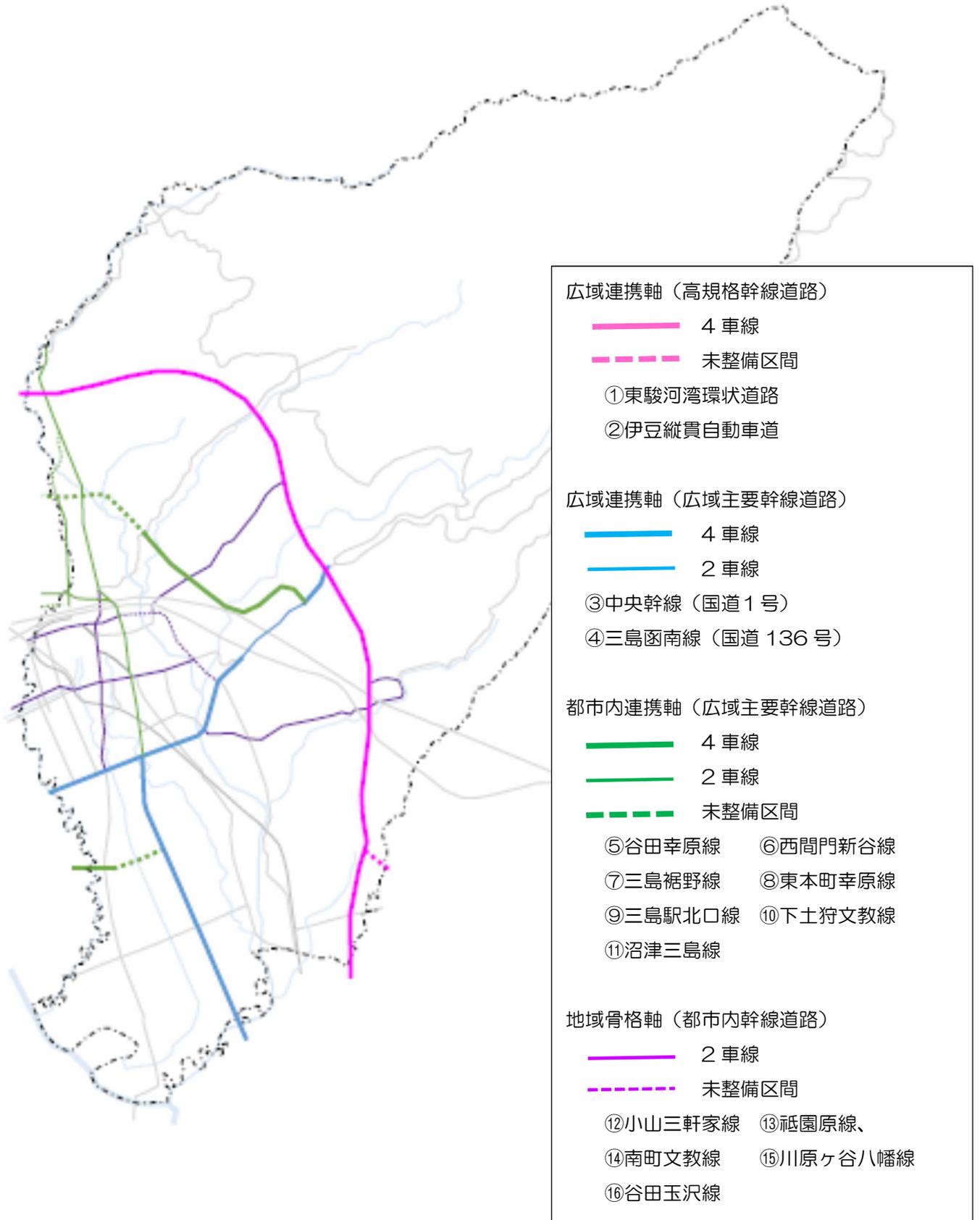
(都) 三島駅前通り線は、市街地における幹線道路であり、県と連携して、沿道の無電柱化を推進します。

都市内幹線道路に該当する主要地方道や一般県道は、県と連携して、歩道の拡幅など、計画幅員の確保の促進を図ります。

■ 東駿河湾都市圏総合交通計画における交通ネットワーク



■三島市における交通ネットワーク





### 3 自転車通行空間の整備に関する方針

安心安全な自転車環境の創出及び自転車利用の促進を図るための自転車通行空間の整備を目的とした「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に基づき、歩行者、自転車の安全性、快適性の向上の観点から、市内の回遊性を高めるとともに、隣接する市町と連携する中で路線ごとに交通状況（自動車の規制速度及び交通量等）や道路状況（道路の幅員や道路の横断面構成）を踏まえて、整備形態を選定します。

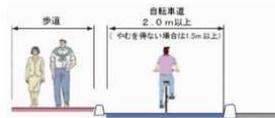
#### ▼「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」による整備形態

##### 自転車道

- ・自転車と自動車を構造的に分離し、必要な幅員を確保したもの
- ・交通規制が伴い普通自転車は自転車道を通行する



○整備例



##### 自転車通行帯

- ・自転車と自動車を視覚的に分離し、必要な幅員を確保した通行帯
- ・交通規制が伴い普通自転車は自転車通行帯を通行する



○整備例

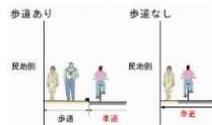


##### 車道混在（自転車と自動車の混在通行）

- ・矢羽根型路面標示の設置
- ・道路左側端部の通行空間



○整備例



・矢羽根型路面標示（矢印は進行方向を示します）



・ピクトグラム（矢印は進行方向を示します）

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
自転車通行空間の整備				自転車通行空間の整備を推進する。

### 4 維持管理に関する方針

1級、2級市道及び交通量の多いその他市道は、「三島市舗装長寿命化修繕計画」により、計画的に修繕を実施していきます。

道路法施行規則で5年に1回の近接目視点検が義務づけられた道路施設（橋梁、トンネル、横断歩道橋等）は、確実に点検・診断を実施します。

市が管理する橋長2m以上の橋梁は、「三島市橋梁長寿命化修繕計画」により、計画的に修繕を実施していきます。

緊急輸送路並びに緊急輸送路及び鉄道を跨ぐ橋梁は、必要に応じて耐震化を進めていきます。

このほか、交通量が多い市道以外の市道の舗装や、橋梁以外の道路構造物、道路付属物については、パトロール等に基づき、必要に応じて修繕を行っていきます。

上記により得られたデータを蓄積・活用し、効率的な道路・橋梁の維持保全につなげていきます。

## 駐車場の整備等に関する方針

近年、駐車場事業者による街角のスポットの空き地利用による駐車スペースの増加や、既設の民間駐車場において、同事業者への管理委託への移行がみられることから、民間の駐車場案内システムの活用の促進を周知していくほか、必要に応じて都市再生特別措置法に基づく「駐車場配置適正化区域」の指定を検討するなどにより、市街地における円滑な自動車交通の確保を図っていきます。

また、観光客の集客にあたり大きな課題となっている観光バス等の駐車スペース確保策として、中心市街地の駐車場整備の可能性の情報収集や検討を行うとともに、郊外に駐車場等施設を設置し、中心市街地への移動拠点として活用する「パーク・アンド・ライド駐車場」の設置の可能性も研究を進めます。

## 自転車駐車場の整備等に関する方針

自転車は、近距離の移動における自由度が高く、買い物や通勤などの交通手段としての役割を果たすとともに、環境に優しい交通手段です。その利用は促進されるべきである一方、鉄道駅や商業施設周辺に発生する放置自転車は、駅周辺や道路における歩行者の安全性を妨げ、同時に駅周辺の景観を阻害することになります。

このため、引き続き「三島市自転車等の放置の防止に関する条例」に基づき、駅周辺など公共の場所における自転車等の放置を防止することで、良好な都市環境を確保するとともに安全で快適なまちづくりの実現を目指します。特に、三島駅や三島広小路駅など主要駅周辺の自転車等放置禁止区域では、放置自転車等の撤去・保管などの措置を継続していくほか、三島駅南口自転車等駐車場をはじめとした自転車駐車場の利用促進と適切な管理運営に努めます。

また、市内の観光施設や歴史的な建造物、せせらぎ回遊ルートなどを訪れる人々の利便性を高めるため民間の事業主体と連携・協働して、今後も「シェアサイクル」事業を推進していきます。

▼三島駅南口自転車等駐車場



▼三島駅北口自転車等駐車場



## 公園・緑地の整備等に関する方針

本市の公園・緑地の整備・確保状況は、令和2年現在、公園は都市計画区域に対しておおむね0.8%、市街化区域に対しておおむね1.8%、1人当たりの都市公園等の面積はおおむね4.3㎡と県の平均値を下回っていることから、都市における公園のさらなる整備・確保が課題となっています。また、緑地は、都市計画区域においておおむね60%となっています。

このため、都市緑地法に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑のマスタープラン）」である「三島市緑の基本計画」を改定し、公園・緑地の整備・確保について新たな施策や目標を位置づけていくとともに、既設の都市公園の長寿命化の方針を定め、合わせて「三島市長寿命化計画」策定の検討を進めていきます。



なお、平成 30 年度（2018 年度）より地方公営企業法を適用しており、さらなる適正で効率的な下水道事業経営に取り組んでいきます。

### 1 単独公共下水道

主に大場川の西側地域における三島市単独の公共下水道整備事業であり、平成 30 年度（2018 年度）の事業計画の変更により、事業計画区域に平田地区ほか 20.1ha を追加したほか、事業期間を令和 6 年度（2024 年度）まで延長しております。今後も引き続き、計画的・効果的に、下水道管路施設等の整備を進めていきます。

### 2 流域関連公共下水道

主に北沢・多呂・大場地区を除く大場川の東側地域を事業計画区域とした県が主体となる広域の公共下水道整備事業であり、平成 30 年度（2018 年度）の事業計画の変更により、事業計画区域に錦が丘地区ほか 27.6ha を追加するとともに、吉町田汚水中継ポンプ場のポンプ能力による変更を行ったほか、事業期間を令和 5 年度まで延長しております。今後も引き続き、県と連携して整備を進めていきます。

### 3 終末処理場（浄化センター）

「三島市下水道ストックマネジメント計画」に基づいて設備等の改築を計画的に行っていますが、施設の建設から 40 年が経過していることから、今後も改築・修繕費用の増大が懸念されるため、効率的な運転管理や省エネルギータイプの機器導入により費用の抑制や平準化を図っていきます。

また、引き続き下水道の広域化・共同化に向け検討するとともに、下水汚泥などを活用した新エネルギー事業の調査・研究に努めます。

### 4 し尿処理場（衛生プラント）

し尿及び浄化槽汚泥を処理する必要不可欠な施設であることから、維持管理・修繕については、日常点検等で早期に発見された不具合等について速やかに修繕を実施するとともに、施設の建設から 30 年が経過しているため、機械・電気設備や建築・土木構造物について長寿命化に対する調査を進め、その結果に基づいて長寿命化工事または更新工事のいずれかを採用し、実施していきます。

## ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市公共下水道事業計画」の推進	■	■	■	下水道未整備区域を効率的に整備する。
「三島市下水道ストックマネジメント計画」の推進	■	■	■	老朽化した下水道施設の改築・更新を、平準化を図りながら推進する。
「三島市役所下水道総合地震対策計画」の推進	■	■	■	重要な下水道施設の耐震化を推進する。



## 河川の整備等に関する方針

本市の歴史的風致でもある市街地のせせらぎは、市街地の随所から自噴する湧水をもとに、源兵衛川、桜川、御殿川などの河川となり流れ下ります。

市では、平成13年度（2001年度）から17年度（2005年度）まで、「街中がせせらぎ事業」により、中心市街地において、水辺や緑の自然環境、歴史・文化といった「アメニティ（快適）資源」を活用した整備を推進してきました。その後、現在に至るまで国のまちづくり交付金（現：社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業））を活用し、白滝公園（桜川）、清住緑地（境川）などの河川と水辺の緑を生かした整備を実施することで、「ガーデンシティのまちづくり」に寄与しています。

今後も市民との協働・共創などにより、市街地のせせらぎ・河川に象徴される水辺環境を生かしたまちなみの保全に努めるとともに、市街地の回遊性の向上につながる整備・保全を検討します。

一方で、一級河川狩野川水系である大場川や夏梅木川などの河川は、水防災の観点から流域の浸水被害を防止するため、国や県と連携し、計画的な整備・改修を実施していきます。

## 教育施設の整備等に関する方針

小中学校の多くが昭和40年代から50年代にかけて建設され、35年以上を経過しており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市学校施設長寿命化計画」に基づき、施設の長寿命化を軸として中長期的な維持管理に係るトータルコストの縮減を図るほか、施設を長期間にわたり安全・安心に利用できるよう日常点検の実施や法定点検等の予防保全施策を継続して実施していきます。

また、引き続き子育て支援施設（放課後児童クラブ等）や高齢者施設等との複合化や多機能化など、人口減少・超高齢社会に対応した教育施設の有効活用方策の検討を進めます。

幼稚園の多くも昭和40年代から50年代にかけて建設されており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市公共施設保全計画個別施設計画」に基づき、建物の大規模改修、長寿命化改修など、計画的な施設整備を進める一方で、望ましい教育環境の確保を念頭に、幼児教育の需要や地域的な配置を考慮しながら、施設の統合や複合化等の検討時期を見極めていきます。

## スポーツ施設の整備等に関する方針

公共スポーツ施設は、「三島市スポーツ推進計画」に基づく整備促進や、「三島市公共施設等総合管理計画」における施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を踏まえて、予防保全的かつ計画的な修繕などによる施設の長寿命化を図ります。

また、市民ニーズの多様化を踏まえた総合運動公園などのスポーツ施設の整備検討や、ウォーキング、ノルディックウォーキングコース等の維持管理、公園などでの体操や健康運動器具を用いた軽スポーツの場の整備など、まちなかや街角で手軽に運動やスポーツが行える環境整備を推進していきます。

▼小学校区の運動会



▼みしまジュニアスポーツアカデミー



## 健康・医療施設の整備等に関する方針 .....

「三島駅周辺グランドデザイン」の考え方に基づき、三島駅南口東街区においては、市街地再開発事業により、「スマートウエルネスみしま」のまちづくりの発信拠点としての整備を図ります。

また、保健センターは、市民の健康づくりの促進を図る施設であるとともに、災害時には医療対策本部が置かれる重要な施設であることから、維持・更新に関する長寿命化計画を策定し、計画的に施設の管理を行っていくほか、新庁舎が建設される場合の統合や複合化に向けた検討も行っています。

民間診療所は、「三島市立地適正化計画」の都市機能の立地の適正化に関する方針を踏まえて、中心拠点・地域拠点への緩やかな機能誘導を基軸としながらも、立地適正化計画区域内（市域全域）における居住の現況に配慮して、都市機能誘導区域外における（開発許可基準への適合が必要な場合は、同基準に適合した上で）立地も許容していくものとします。

## 子育て支援施設の整備等に関する方針 .....

働き盛りであり、子育て世代でもある保護者に三島を子育ての地として選んでいただくこと、そして、安心して子育てができる環境を充実させていくことは、本市の発展にとって欠くことのできない重要な施策であるとともに、希望に満ちた社会をつくるため、子育て支援を推進していくことは、未来への最も大切な投資であるという考え方のもと市が策定した「三島市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、需要に応じた施設数を保持しつつ、施設ごとの計画的な長寿命化や複合化などのマネジメント方策を踏まえた上で、乳幼児保育、学童保育、子育て支援、発達支援等の充実を図ります。

また、公立保育所は、その多くが昭和40年代から50年代にかけて建設されており、施設の老朽化が進行していることから、「三島市公共施設保全計画個別施設計画」に基づき、建物の大規模改修、長寿命化改修等、計画的な施設整備を進める一方で、人口減少・超高齢社会の進行による地域の保育需要の状況を注視しながら、施設の統合や複合化等の検討時期を見極めていきます。

## 地域福祉・高齢者福祉・障害者福祉施設の整備等に関する方針 .....

「三島市地域福祉計画」、「三島市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」、「三島市障害者計画」などにより、高齢者や障がいのある人が地域で安心して生活できるように、民間を含めた福祉施設や事業所等の充実を図っていきます。

また、社会福祉会館をはじめとした地域福祉・高齢者福祉・障害者福祉に係る公共施設は、施設ごとの状況に合致した計画的な長寿命化、複合化といったマネジメント方策を推進し、福祉サービスの質の維持・向上に努めます。

なお、福祉施設全般において、「三島市立地適正化計画」の都市機能の立地の適正化に関する方針を踏まえて、中心拠点・地域拠点への緩やかな機能誘導を基軸としながらも、当面は立地適正化計画区域内（市域全域）における居住の現況に配慮して、都市機能誘導区域外における（開発許可基準への適合が必要な場合は、同基準に適合した上で）立地も許容していくものとします。

## 文化施設の整備等に関する方針 .....

生涯学習や文化活動の中核となる市民生涯学習センターをはじめ、郷土資料館、図書館及び地域コミュニティ施設である公民館や、青少年の教育施設としての少年自然の家（箱根の里）などの機能の充実と利用促進を図るほか、施設の長寿命化を図ります。

また、市民文化会館は、令和元年度（2019年度）から2年度（2020年度）にかけて建物の改修や設備の更新等を行っており、今後は「三島市文化振興基本計画」重点施策の一つである「市民



### ③都市政策基本計画

様々な都市政策に基づくまちづくりを進める計画です。

#### 脱炭素と自然共生のまちづくり

国においては、令和2年(2020年)10月の「2050年(令和32年)カーボンニュートラル宣言」や、平成27年(2015年)の第21回気候変動枠組条約締結国会議(COP21)で締結された令和2年(2020年)以降の地球温暖化対策の国際的な枠組み、いわゆる「パリ協定」に定める目標などを踏まえ、令和3年(2021年)5月26日に成立した「改正地球温暖化対策推進法」に、令和32年(2050年)までの脱炭素社会の実現を明記し、環境の保全と経済及び社会の発展を総合的に推進しつつ、地球温暖化対策の取組を加速することとしました。

本市においてもこの動きに呼応する形で、「地球温暖化対策地方公共団体実行計画(区域施策編)」などを含む新たな環境基本計画の策定を進めていく中で、再生可能エネルギーの有効活用や徹底した省エネルギー対策など、脱炭素化に向けた実効性のある取組を推進していきます。

また、本市は、市街地のせせらぎや緑、箱根西麓の自然環境をはじめとした美しい地域資源に恵まれていることから、生物多様性(「生態系の多様性」「種の多様性」「遺伝子の多様性」)の保全、及び持続可能な利用・活用・承継に向けた取組を推進するとともに、乱開発などから地域の自然環境を適切に保全し、自然共生のまちづくりを進めます。

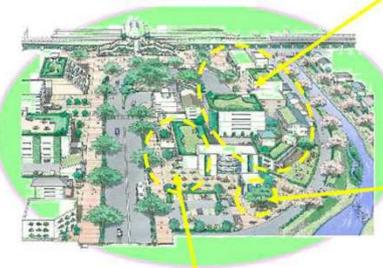
まちづくりの観点からは、「脱炭素なまちづくり」を進める上で実施すべき項目である「都市機能の集約」、「公共交通の利用促進」や「緑化の推進」を、各々の計画に基づき引き続き実施するとともに、国の「グリーンインフラ」の取組を研究・検討し、本市における「脱炭素社会の実現」につなげるよう取り組んでいきます。

#### ▼グリーンインフラの取組イメージ

**グリーンインフラを戦略的に都市づくりに取り入れ、自然環境が有する機能を社会資本整備や土地利用等にうまく生かすことで、より効果的・効率的に持続可能で魅力ある都市づくりを進めることができる**

**【拠点的な市街地における事業イメージ】**  
 ✓働きやすく、多様な人材を呼び込む空間を創出

**対象エリアのイメージ**



**民間建築物の緑化**

**緑化施設(ミスト)の整備**

**公共公益施設(街路空間)の緑化**

**雨水を貯留しやすい土壌を使用したレインカーテンの整備**



**雨水貯留浸透施設を備えた公園緑地の整備**

**雨水貯留浸透施設のメカニズム**

自然環境が持つ多様な機能を発揮

- 雨水の一时的な流出抑制
- 蒸発散による路面温度上昇抑制
- 緑陰の形成による夏でも涼しく、賑わいある都市空間の形成

局地的な大雨に強いまちづくりの一環として都市公園に雨水貯留浸透施設を整備

雨水を保水・浸透させると共に、植栽の成長を助け、晴天時は蒸発散効果で、ヒートアイランド対策にも寄与

出典：国土交通省ホームページ

■ 具体の施策スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
「三島市環境基本計画」の策定・推進				新たな環境基本計画を策定し、推進する。

公共交通

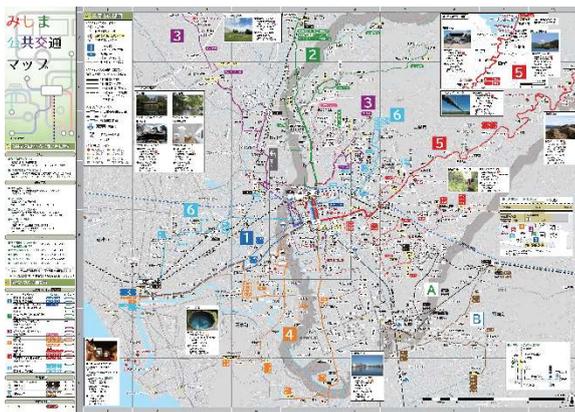
本市では、人口減少による公共交通利用者の減少、自動車保有台数や免許を返納する高齢者の増加、観光需要の高まりによる移手段の確保、コンパクトシティのまちづくりなどに対応した持続可能な公共交通網を構築するため、平成 30 年（2018 年）に「三島市地域公共交通網形成計画」を策定し、国、県、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、将来にわたる持続可能な公共交通網の形成や利用促進策の推進による利用者増の対策を検討しています。

しかし、「新型コロナウイルス感染症」の拡大により、交通事業者の収益悪化がますます深刻となっていることから、今後、公共交通ネットワークの維持に影響が出る恐れがあります。

このため、従来の公共交通利用促進策を推進しながら、交通事業者に対して国の交付金を活用し、感染防止対策、IC カードの利用拡大、バスロケーションシステムの導入補助など、デジタル化を促進するとともに、ポストコロナを見据え、市民生活に寄り添った利用しやすい路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EV バス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入等の調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。

また、従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

▼みしま公共交通マップ



▲バス時刻表案内板と誘導サイン  
（三島駅南口駅前広場）



10人乗り

◀グリーンスローモビリティの例

出典：国土交通省ホームページ



## 都市防災 .....

「三島市地域防災計画」及び「三島市国土強靱化地域計画」の推進と合わせて、災害に強いまちづくりを推進します。

### 1 地震対策

本市は、木造住宅などの密集地が市街地に広く分布していることから、地震に強いまちづくりを進めていく必要があります。

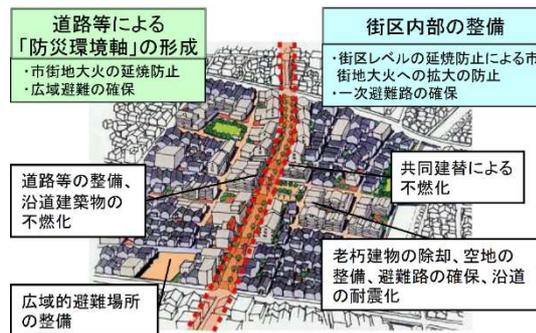
#### (1) 避難地・避難路の確保

- 指定避難地までの移動時間の短縮、避難路の安全性の向上を図るとともに、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。

#### (2) 密集地の改善

- 狭い道路や行き止まり道路などにより十分な消火活動を行うことができない地域（消火困難地域）では、地区計画による道路拡幅など、防災機能の強化を検討します。
- 災害時の大規模延焼や建物倒壊の危険性が高い老朽化した木造建築物が密集する地区では、地区計画などの導入により、道路やポケットパーク等の防災公共施設の立地を誘導するとともに、建築物の共同化や耐震・不燃化等防災性の高い建物への建替えを推進します。

#### ▼密集地の改善イメージ



出典：国土交通省ホームページ

#### (3) 防災拠点などの整備・補強

- 地震発生時に予想される陸路の寸断に備え、東駿河湾環状道路などの高規格幹線道路、国道1号、国道136号などの主要幹線道路、市庁舎等防災拠点を結ぶ幹線道路の整備を進め、緊急輸送のためのネットワークを確保します。
- 災害時におけるライフラインの機能を確保するため、国や県の交付金を活用し、上下水道の施設、管路の耐震化、電線共同溝の整備を進めます。

#### (4) 地域防災力の向上

- 「三島市防災マップ」により、指定避難地、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緑地、公園等を保全します。
- 民間によるまちづくりを誘導し、耐震性の優れた良質な建築物を建築することなど（優良建築物等整備事業等）を支援することにより、地域の防災機能の向上を促進します。

### 2 浸水被害対策

河川流域の宅地化、森林や農地の減少などにより河川へ流れ込む雨水が増加し、治水面からも大きな問題となっています。特に、狩野川、大場川等の河川流域では、過去にも集中豪雨により浸水被害などが発生していることから、河川の計画的な改修と保水機能の向上を図ります。

- 河川改修事業などを計画的に進めるとともに、開発行為等に当たっては、「三島市開発行為許

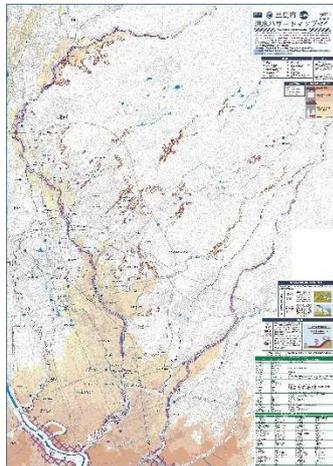
可基準」等や県の「大場川流域水防災計画」に基づき、調整池の設置を適切に指導します。

- 各家庭における雨水浸透施設の設置を促進していきます。
- 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、「三島市洪水ハザードマップ」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。
- 国等と協働し策定した「狩野川水系流域治水プロジェクト」を推進することにより、市は主に内水の流出抑制対策や安全なまちづくりに向けた取組などの実施による浸水被害の軽減を図ります。

### 3 土砂災害対策

がけ崩れ、土石流、地すべりまたは河道閉塞による湛水といった土砂災害から市民の生命及び身体を保護するため、次に掲げる対策を実施していきます。

- 危険な斜面については、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」による急傾斜地崩壊危険区域への指定を促進し、崩壊防止工事の実施を推進します。
- 令和 2 年（2020 年）の都市計画法の改正に基づき、災害ハザードエリア（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）における開発行為が制限されるため、「三島市土砂災害ハザードマップ」等により、当該エリアの位置などの周知に努めます。



◀三島市洪水ハザードマップ

## 景観

本市には、湧水・河川、公園・神社の緑、楽寿園、三嶋大社など他市に誇れる優れた自然・歴史・文化などの地域の資産があります。

これらの資産を生かし、個性あふれる景観づくりを進めていくためには、市民、事業者、建築に関する専門家などの参画のもと、景観形成を図っていく必要があります。

本市では、景観形成に関する方針などを定めた「三島市都市景観条例（現在は「三島市景観条例）」を平成 12 年（2000 年）に制定し、さらに全体的な景観形成の目標や方向性、具体の施策や活動に関する指針となる「三島市都市景観形成基本計画」を平成 13 年（2001 年）に策定するなど、国の法制定（平成 16 年（2004 年））に先駆けた取組みを展開してきました。また、平成 18 年（2006 年）に「景観行政団体」に移行したことにより、法に基づく更なる取組みを行うため、平成 21 年（2009 年）3 月に景観形成の実施計画書となる「三島市景観計画」を策定しています。

今後もこの景観計画などに基づき、景観重点整備地区、屋外広告物誘導整備地区などの指定をはじめとした数々の施策を推進していくことにより、三島らしい個性豊かな景観づくりに努めるとともに、水と緑に花の彩りを加えたガーデンシティのまちなみ形成を進めます。

また、中高層建築物や電柱、広告、看板等の設置を適正に規制し、誘導していくため、本市の



## ■ 具体の整備スケジュール

プログラム	期 間			方 針
	～R2	R3～R7	R8～R12	
三嶋大祭り・三島囃子保存会の補助	■	■	■	三嶋大祭りや県指定の無形民俗文化財である三島囃子の保存・継承のために、活動費を補助する。
歴史的まち並み形成事業の補助	■	■	■	歴史的建造物に指定された物件の修復等の費用を補助する。

## ▼ 三島市歴史的風致維持向上計画

**1. 三嶋大社例大祭とつけ祭りによる歴史的風致**

三嶋大社例大祭とつけ祭り(三島夏まつり)は、三嶋大社が執り行う諸神事としゃぎり、山車の引き回しや本殿、舞殿において出陣式を行う箱根公行列などに代表される市民参加のつけ祭りが一体となり、三嶋大社社頭を中心とする市街地で良好な環境を形成している。

**2. 三島市の特徴的な地域信仰による歴史的風致**

「やっさ餅」「吉田さん」「お天王さん」は、地域の氏神と人々が固く結びつき、集落内環境の安全確保のため実施されてきた地域信仰である。今なお地域の誇りや人々の誇りを維持しており、各地域の氏神である神社を中心に三島市固有の良好な環境を形成している。

**3. 市街地のせせらぎによる歴史的風致**

富士山に降った雨が伏流水となり、市内に自噴し、せせらぎとなる。清らかな水の流れは三島の人々の信仰心と深く関わってきた。三島市街地には水神を祀る社や祠、灯籠流し会場の白滝公園などの建造物が残されており、良好な環境を形成している。

**4. 坂の集落の営みによる歴史的風致**

箱根西麓にある五つの坂の集落では、各集落の氏神である神社において集落成立当時から続く祭礼や水神請などの活動が今なお続いている。また、山中城跡は、地域の誇りとして、集落の人々により維持・管理活動が行われており、三島固有の良好な環境を形成している。

## 歩いて楽しいまちづくり.....

本市は、「美しく品格のあるまちづくり」である「ガーデンシティみしま」の推進や、健やかで幸せな「健幸都市」を目指す「スマートウエルネスみしま」の推進の取組と合わせて、国の交付金である「まちづくり交付金事業」などによるまちなみ整備などにより、「ウォークアブル」なまちづくりを進めてきました。

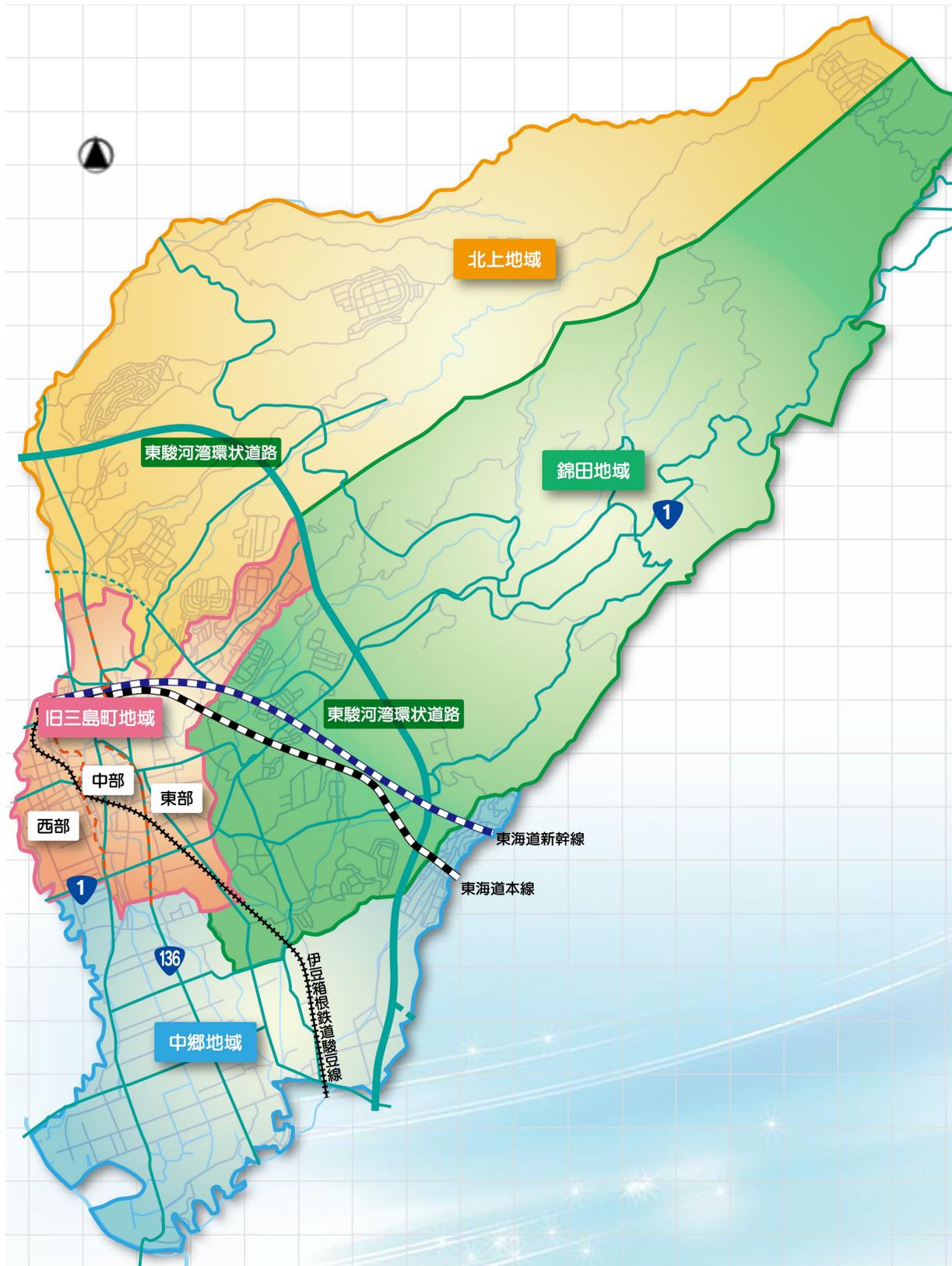
今後も「ウォークアブル」なまちづくりを進めていくことで、市街地の活性化につなげるため、景観形成や歴史まちづくりのさらなる推進に加え、「市の顔」としての市街地整備が進む「三島駅南口周辺地区の再整備」や「無電柱化の推進」、「都市構造再編集中支援事業・まちなかウォークアブル推進事業」とともに、「三島市まちなかリノベーション推進計画」の策定・推進により、商業振興と合わせて市街地の回遊性を一層向上させる取組を推進していきます。

また、回遊性の向上には、「すべての人が歩きやすい、移動しやすい環境整備」を行うことが重要であることから、平成20年(2008年)に策定した「三島市移動円滑化基本構想」の更新を検討するとともに、ユニバーサルデザインによる案内表示や、歩行空間等のバリアフリーに引き続き取り組んでいきます。



## 第4章 地域別構想

地域別構想は、都市基本計画を踏まえ、地域毎のまちづくりの方針を定めるものです。  
なお、市域における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を考慮して、以下の4地域とします。



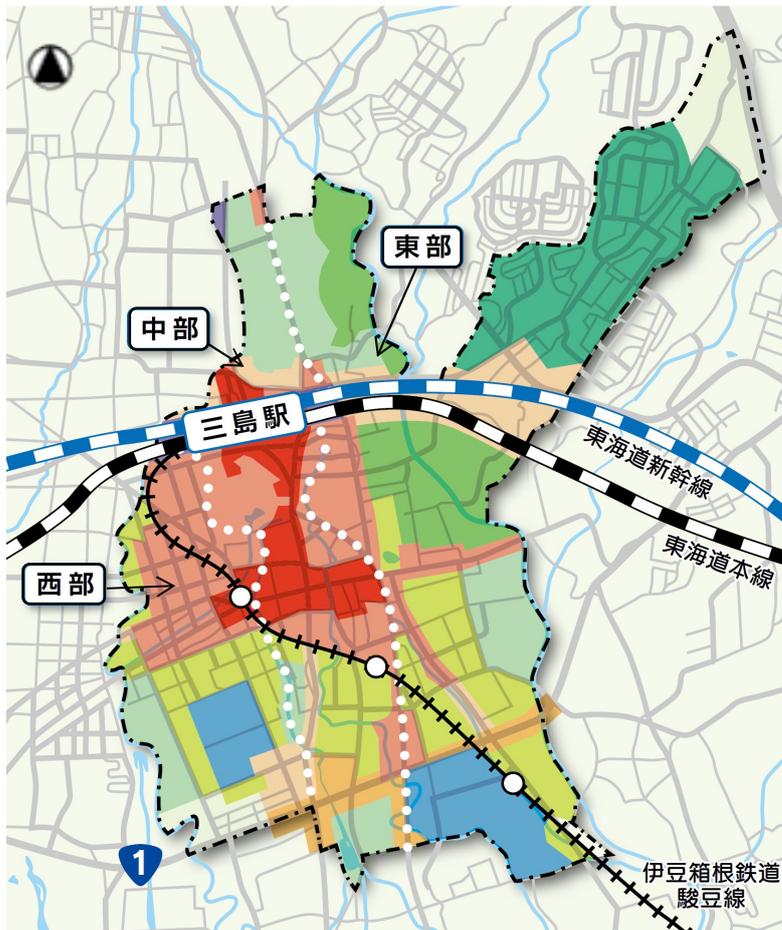
## ①旧三島町地域

### 地域の概況と特性

- 旧東海道の宿場町から発展した市街地で、三島駅や大通り商店街などを中心に商業機能・業務機能が集積し、中心市街地を形成しています。
- 人口減少、高齢者世帯の増加、空き店舗や空き家の増加が進行しており、中部の求心力の低下が懸念されています。
- 楽寿園やその周辺の湧水・公園・三嶋大社など、本市を代表する優れた自然・文化・歴史的資産があります。
- 三島駅北口周辺には、国・県の施設、小中学校、高等学校、大学などの教育施設が立地しています。
- 中心市街地北東の箱根西麓丘陵地には、住宅団地など、低層系の住宅地が広がっています。
- 中心市街地の南部に、大規模工場が立地しています。

旧三島町地域	東部	大宮町1～3丁目、文教町2丁目、加茂川町、若松町、大社町、東本町1～2丁目、南二日町、日の出町、東町、西旭ヶ丘町、加茂
	中部	本町、南本町、芝本町、一番町、中央町、北田町、中田町、南田町、富田町、文教町1丁目、未広町
	西部	加屋町、清住町、三好町、西本町、栄町、西若町、緑町、南町、広小路町、泉町、寿町

### 土地利用概況図



市街化区域	
<span style="color: #008000;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: #008000;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: #90EE90;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: #90EE90;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: #FFD700;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: #FFA500;">■</span>	準住居地域
<span style="color: #FF4500;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: #FF0000;">■</span>	商業地域
<span style="color: #800080;">■</span>	準工業地域
<span style="color: #0000FF;">■</span>	工業地域
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	市街化調整区域

## 目標とする将来地域像 .....

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来都市像を位置づけます。



### 人々が集う 豊かで活力に満ちたまち



三島駅などの鉄道駅周辺や三嶋大社周辺などの中心市街地は、人々が集う、豊かで活力に満ちたまちを目指します。



### 癒しと味わいと 魅力を感じるまち



街中がせせらぎ事業などで整備されたスポットや湧水と水辺の緑、三嶋大社・楽寿園などの貴重な資源を磨き活用し、癒しと味わいと魅力を感じるまちづくりを目指します。



### イチョウ並木と 学園の似合うまち



文教都市のシンボルであるイチョウ並木や学園の景観を守り、落ち着いたゆとりあるまちづくりを目指します。



### 安らぎとゆとりを 感じるまち



住宅地が広がる地区は、人にやさしい道路や身近な公園が適正に配置されるとともに、河川や緑など多くの自然を保全しふれあえる、安らぎとゆとりを感じるまちを目指します。

◇中心市街地に関する特定課題・整備方針

**特定課題**

中心市街地の活性化

**整備方針**

1 駅周辺の整備

(1) 三島駅南口周辺

- 三島駅南口東街区は、市街地再開発事業などにより、スマートウエルネスのまちづくりの一端を担う広域健康医療拠点として、健康づくり・医療・子育て支援・商業・住宅・交流といった多機能な複合施設を整備することにより、市民生活の質の向上につながる利便性が高く良好な都市環境の形成や、中心市街地と連携した市街地回遊の拠点としてにぎわいの創出を図ります。
- 三島駅南口西街区は、広域観光交流拠点として整備されたホテル・商業施設を核に、楽寿園などと連携した市街地回遊の拠点として、多くの観光客が集い行き交うことにより、にぎわいの創出を図ります。
- 三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者動線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客の利便性向上を図ります。
- 三島駅南口周辺の（都）小山三軒家線沿線や市民文化会館方面へのアクセスは、無電柱化に合わせて「ウォーカブル」な歩行空間及び良好なまちなみ景観の創出を図ります
- 三島駅南口周辺は、街中がせせらぎ事業などにより整備されたスポットや楽寿園・白滝公園との連続性を強め、湧水と水辺の緑などを活用した回遊性のある商店街の形成を進めます。

(2) 三島駅北口周辺

- JR東海道新幹線三島駅北口の周辺地区という利点を生かし、隣接する教育施設などに配慮しながら、土地の高度利用などによる首都圏や富士山麓先端健康産業集積構想（ファルマバレー構想）を意識した商業・業務地の形成を進めます。
- 三島駅北口周辺の文教施設が立地する区域は、教育環境にふさわしい落ち着いたゆとりのある緑豊かな環境の保全育成を図ります。
- より多くの交流人口を生み出し、にぎわいの創出を図るため、三島駅南北自由通路の整備の可能性や駅南北のアクセス向上について検討します。

(3) 三島広小路駅周辺

- 市街地などへの回遊のポイント地点であり、また、生活の利便性に優れた地区であることから、「まちなかりノベーション計画」の推進、景観重点整備地区に基づく良好なまちなみ景観づくりの推進のほか、駅周辺市街地の再整備の検討を含め、さらなるにぎわい創出や市街地の活性化を図ります。

(4) 三島田町（三嶋大社前）駅周辺

- 三嶋大社や佐野美術館などへのアクセス拠点であることから、駅前広場の利用環境整備の検討を含め、さらなるにぎわい創出や市街地の活性化を図ります。

2 市街地における歴史的風致の維持向上

- 「三島市歴史的風致維持向上計画」に基づく歴史的風致が集中する中心市街地では、同計画による重点区域において、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより、国の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修景により、歴史的・文化的資源を生かしたまちなみ景観づくりを進めます。
- 三嶋大社や楽寿園内の歴史的建造物や民間の看板建築をはじめとした、歴史的風致維持向上計画に基づく重点区域内の歴史的風致形成建造物は、所有者などとの連携のもと、適切に保全します。

- 楽寿園や三嶋大社などの市街地の豊かな緑や歴史的建造物に配慮するため、地区住民の意見を踏まえた上で、建築物などの高さ制限（高度地区、地区計画など）の導入を検討します。
- 景観重点整備地区に指定した赤橋周辺（御殿川・鎌倉古道）地区では、歴史的背景を踏まえた地区景観形成基準に合致した家並みやまちなみの形成による良好な景観づくりを促進します。

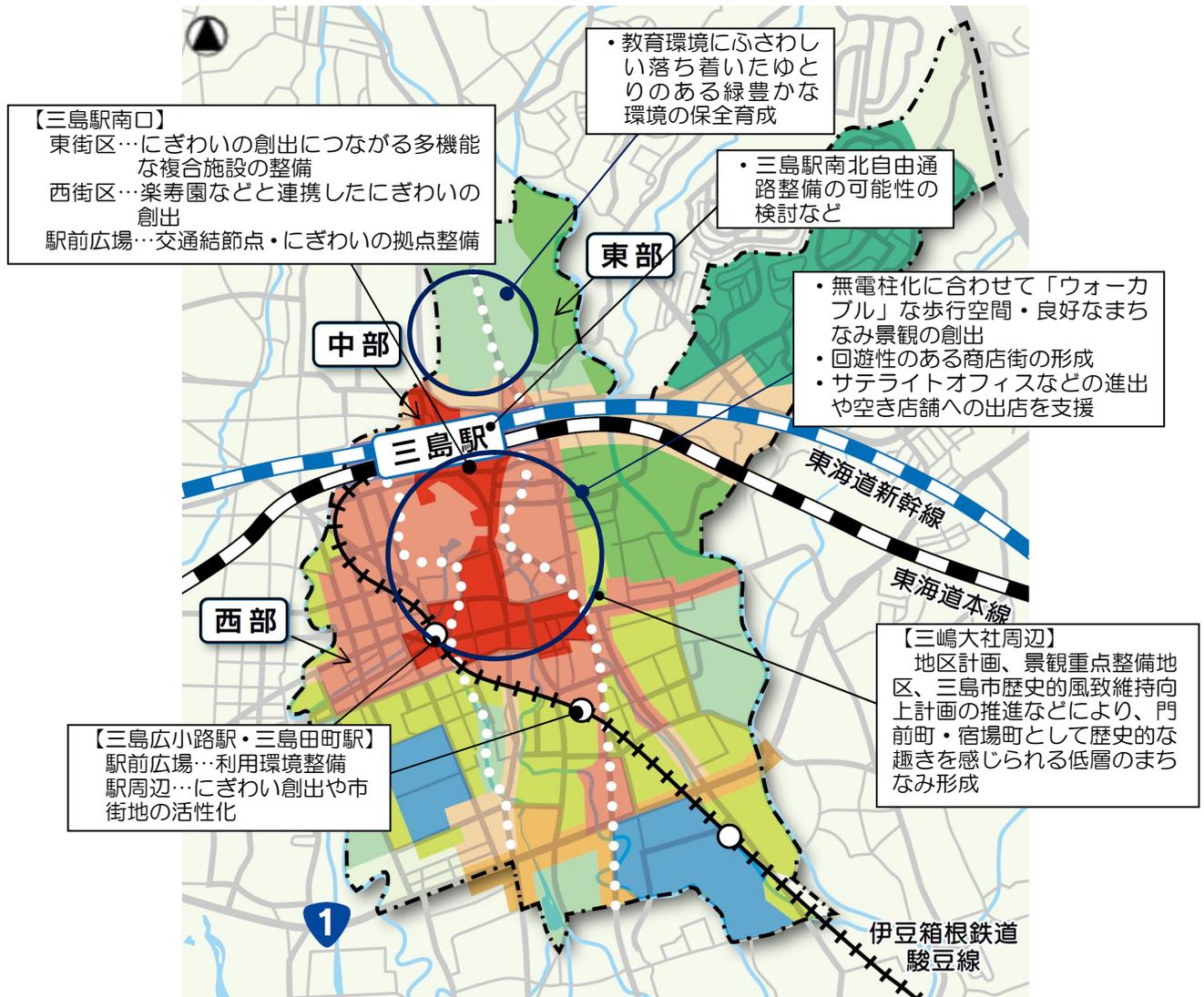
### 3 歩いて楽しいまちづくり

- 三嶋大社周辺は、「地区計画」、「景観重点整備地区」や「屋外広告物誘導整備地区」、「歴史的風致維持向上計画」の推進などにより、三嶋大社の門前町・宿場町としての歴史的な趣きを感じられる低層のまちなみの形成を促進するとともに、店舗の集積と観光客の回遊を図ります。
- 三嶋大社や中心市街地を訪れる観光客用駐車場の確保については、既存の駐車場と民間の駐車場案内システムの活用を促進していきませんが、必要に応じて「三島市立地適正化計画」に基づく「駐車場配置適正化区域」の指定や「集約駐車施設」の可能性を検討します。
- 観光バスなどの駐車スペース確保策として、中心市街地の駐車場整備の可能性の情報収集や検討を行うとともに、郊外に駐車場などを設置し、中心市街地への移動拠点として活用する「パーク・アンド・ライド駐車場」の設置の可能性も、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより研究を進めます。
- 国の社会資本整備総合交付金制度などの活用により、三島駅から楽寿園、白滝公園から三嶋大社を相互に結ぶ回遊ルート of 整備・充実を図るほか、浅間神社周辺における市街地のにぎわい創出につながるスポット整備や誰もが気軽に安心して歩ける歩道の整備を進めることで、“歩いて楽しいまち”を目指します。
- 中心市街地におけるまちなみ形成・沿道整備、景観重点整備地区の指定などにあたっては、地区の景観資源や歴史的風致の保全を踏まえるとともに、やすらぎ・癒し・人が集う魅力あふれるまちとするため、花が溢れる地区・まちなみ・沿道の創出に努めます。
- 無電柱化された大通り地区や芝町通り地区は、景観重点整備地区の景観形成基準などに基づきまちなみの調和を図り、緑と花による美しく潤いのある景観を創出するとともに、にぎわいのある、歩いて楽しい、快適な商店街の形成を目指します。
- 来訪者にわかりやすい道路標識や案内サインを整備するため、デザインの統一や多言語対応を図ります。

### 4 中心市街地の空洞化対策

- 「三島市まちなかりノベーション計画」の推進により、魅力ある中心市街地の再構築を図ります。
- 市街地再開発事業などにより商業機能の集積に努めます。
- 景観重点整備地区（大通り地区、芝町通り地区など）の地区景観形成基準の周知を図るなど、魅力的な商店街の創出に努めます。
- サテライトオフィスなどの進出や空き店舗への出店を支援します。

▼中心市街地の活性化に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- （都）中央幹線（国道1号）は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、国や県と連携して、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの間の整備促進を図ります。
- （都）沼津三島線は、沼津市・長泉町から三島駅北口広場にアクセスする主要幹線道路としての整備を図ります。
- （都）三島函南線（国道136号）、（都）東本町幸原線、都市内幹線道路に該当する主要地方道や一般県道などは、県と連携して、歩道の拡幅など計画幅員の確保の促進を図ります。
- （都）下土狩文教線は、本市と長泉町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、市内全区間の整備を完了します。
- （都）小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、国道1号から主要地方道三島裾野線までの整備を図るとともに、三島駅周辺地区の沿道の無電柱化を推進します。

- （都）三島駅前通り線は、市街地における幹線道路であり、県と連携して、沿道の無電柱化を推進します。

## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- 安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- 生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- 安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリーを進めます。
- 歩行者と自転車が安全に往来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- 自転車を活用した周遊・滞在型観光（サイクルツーリズム）を推進するため、静岡県東部地域スポーツ産業振興協議会（E-spo）などと連携し、自転車の走行環境整備を検討します。
- 緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- 安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

##### 整備方針

- 公園・緑地の適切な配置と整備・保全を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携し、維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- 水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により、水辺環境の再生と保全を図るため、緑地の適正管理を行います。また、「“水の郷”構想整備計画」に基づき整備を行った境川・清住緑地は、本市の「せせらぎルート」、清水町の「柿田川公園」までの中継拠点と位置づけることで、点在する湧水拠点を結びつけ、水の郷エリアとしての一体化を目指します。
- （都）三島駅前通り線と（都）南町文教線に囲まれた通称「溶岩塚」を含む緑地は、国の社会資本整備総合交付金制度の活用などにより、市民文化会館前の広場を含めて「ウォークアブル」な歩行空間や滞留空間の創出に向け、地区住民の意見を踏まえて整備を検討します。
- 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく歴史的風致形成建造物に指定した中郷温水池は、用水組合との連携のもと適切に保全していきます。

### 特定課題③

#### 公共施設等総合管理計画の推進

##### 整備方針

- 公共施設は、「三島市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画に基づき、建替や複合化など手法の検討と合わせ、公共交通を利用して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。

#### 特定課題④

##### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

#### 整備方針

- 国、県、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- 三島駅をはじめとした鉄道駅周辺における公共交通の利用の促進、乗り換えの円滑化、中心市街地の回遊性向上といった観点から、国・県の支援策を活用して、案内サインなどの充実などの交通結節点改善事業や、公共交通マップの作成・活用などを推進します。

#### 特定課題⑤

##### 都市防災の推進・防災機能の向上

#### 整備方針

- 防災上危険性の高い密集市街地では、市街地再開発事業や地区計画の導入により、生活道路の拡幅、ポケットパークなど防災公共施設の整備と合わせて、建築物の共同化や不燃化を促進します。
- 市街地やその周辺地域では、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- 公共施設には、可能な限り雨水貯留槽を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- 現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備に努めます。

#### 特定課題⑥

##### 景観形成・歴史まちづくりの推進

#### 整備方針

- 景観計画に基づく景観重点整備地区の指定など、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- 景観重点整備地区に指定した「源兵衛川（いずみ橋～広瀬橋）地区」、「白滝公園・桜川地区」、「蓮沼川（宮さんの川）地区」及び「赤橋周辺（御殿川・鎌倉古道）地区」においては、せせらぎと調和した景観形成を促進します。
- 同様に景観重点整備地区に指定した「大通り地区」、「芝町通り地区」及び「一番町三島駅前通り地区」においては、市街地の回遊性などに寄与する良好なまちなみの景観形成を促進します。
- 中高層建築物や電柱、広告、看板の設置を適正に規制・誘導するため、本市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- 県立三島北高等学校、市立北中学校、市立北小学校及び日本大学を含む一帯は、景観重要樹木に指定されている沿道のイチョウ並木などにより、文教施設と調和した、落ち着いたゆとりある緑豊かな環境の保全・育成を図ります。
- 中郷温水池及び新町橋からの富士山眺望の保全に努めます。



■地域の特性（市民意見）

		残したいもの	改善したいもの	新たに作りしたいもの
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>●大通り商店街（旧街道の名残り）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商店街（横丁、古い家並みを大切に）</li> <li>●空き店舗の活用</li> <li>●三嶋大社などからの回遊性（観光客の商店街への誘導工夫）</li> <li>●三島駅周辺に都市機能の集積</li> <li>●空き家や空き地の適正管理及び利活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩くゾーン（モール化）</li> <li>●個性的横丁</li> <li>●駅の時間を快適に過ごせる界限づくり（ショップ、レストラン、広場など）</li> <li>●三島駅北口の商業活性化、施設誘致</li> <li>●三島駅北口周辺の道路整備</li> </ul>
	都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩いて楽しい路地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●南北交通の改善</li> <li>●狭い歩道、段差</li> <li>●広小路踏切の平面交差</li> <li>●わかりにくい道路</li> <li>●生活道路の交差点改良（危険箇所）</li> <li>●三島駅、三島広小路駅、三島田町駅の駅前広場</li> <li>●危険な歩道、交差点</li> <li>●地域内のスクールゾーンの安全</li> <li>●誰もが安心して歩行できる道</li> <li>●市街地の交通混雑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●駐車場</li> <li>●通過交通排除のための道路整備</li> <li>●交通混雑緩和のための交通規制（右折禁止や一方通行）</li> <li>●生活動線に対応した道路</li> <li>●三島駅南北自由通路の設置</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちなかの寺や神社のたたずまい</li> <li>●現状の緑の保全</li> <li>●地域内の公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島駅南口駅前広場のムクドリによる被害</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子供の遊べる広場</li> <li>●多目的広場</li> <li>●川沿いの遊歩道やポケットパーク、トイレ</li> <li>●市民憩いの場</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水辺環境</li> <li>●楽寿園、三嶋大社などの緑空間</li> <li>●湧水と川沿い景観</li> <li>●溶岩の風景</li> <li>●三島駅北口の自然木、溶岩流</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●水辺や緑地と歴史・文化施設のネットワーク</li> </ul>
	都市防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>●ブロック塀</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防災に役立つ公園やポケットスペース</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島風穴</li> <li>●富士山に見えるポイント</li> <li>●溶岩の石垣</li> <li>●昭和初期の建物外観</li> <li>●日大前のイチヨウ並木</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景観を損ねる看板など</li> <li>●アーケード（統一又は撤去）</li> <li>●電柱と電線（無電柱化）</li> <li>●ポイントとなる箇所の景観の改善</li> <li>●交差点付近を修景し、景観ポイントに</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高層建築の景観基準・まちづくりのルール</li> <li>●統一的なまちなみ</li> <li>●川沿い遊歩道の回遊性</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島市役所（現在地での建替え）</li> <li>●市街地の病院</li> <li>●旧町名</li> <li>●野戦重砲兵第三連隊跡</li> <li>●農業用水、寺、神社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市民文化会館の駐車場</li> <li>●各種施設の交通の便</li> <li>●駐車場（整理・統合）</li> <li>●伊豆箱根鉄道三島広小路駅の市街地への玄関口としての整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちなかに老人ホームや病院</li> <li>●道路のネーミング</li> </ul>

■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>●商店街の活性化（美しい街並みの創出、歩くゾーン（モール化）、横丁や昭和初期の家並みの保全、三嶋大社からの回遊性、空き店舗対策、水と緑の活用・創造、名産物の開発）</li> <li>●駅周辺のにぎわいづくり</li> <li>●中心市街地の空洞化対策</li> <li>●中高層建築物と低層建築物のルールづくり</li> <li>●三島駅北口周辺の道路整備</li> <li>●空き家及び空き地対策</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●交通渋滞の解消（中心市街地の通過交通排除と交通規制）</li> <li>●まちの玄関口としての駅機能の向上</li> <li>●既存駐車場の利用促進</li> <li>●公共交通の利用促進</li> <li>●生活道路の整備</li> <li>●歩道整備とユニバーサルデザインの推進</li> <li>●歩行者・自転車優先の道路整備</li> <li>●中心市街地の駐車場の確保</li> <li>●三島駅南北自由通路の設置</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑と公園の拡充・整備・定期的な除草や樹木の剪定など</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●湧水と水辺の緑の環境保全</li> <li>●水辺と歴史・文化的遺産のネットワーク形成</li> <li>●歴史、文化資産の保全・活用</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防災機能の向上（密集住宅市街地の改善、防災公園の確保、社寺などのコミュニティスペースの活用、河川沿いの避難路の整備、塀の生垣化）</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島らしい景観の保全・創造（富士山、溶岩、水辺の緑、宿場町、路地、駅周辺、主要道路の無電柱化）</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>●公共公益施設の配置（老人ホーム、病院、市営住宅など）</li> <li>●旧町名の保全</li> </ul>

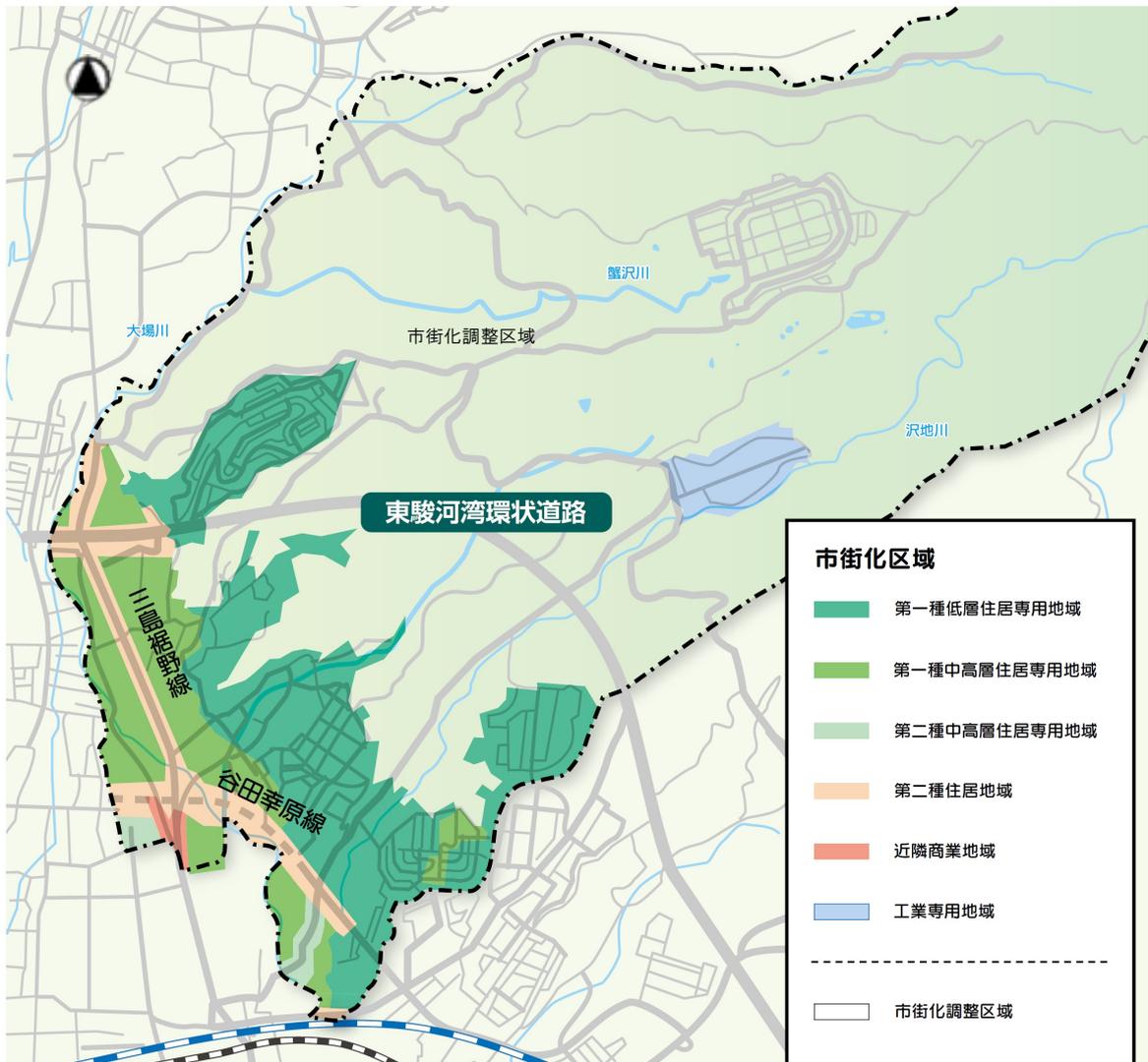
## ②北上地域

### 地域の概況と特性

- 箱根西麓の変化に富んだ地形で構成され、丘陵地では、昭和40年代以降、大規模な開発により低層住居を主とする住宅団地が形成され、その周辺地区である市街地の縁辺部には、自然発生的な低層住宅地が広がっています。
- 地域を南北に結ぶ主要地方道三島裾野線は、中心市街地と地域を結ぶアクセス道路としての役割を担っています。
- （都）谷田幸原線及び三島駅北口線の建設が進んでいます。
- 東駿河湾環状道路の三島萩インターチェンジ周辺や、幸原町・徳倉地区の主要地方道三島裾野線では、沿道型商業や近隣型店舗が立地しています。
- 平成台地区には、工業団地が形成されています。

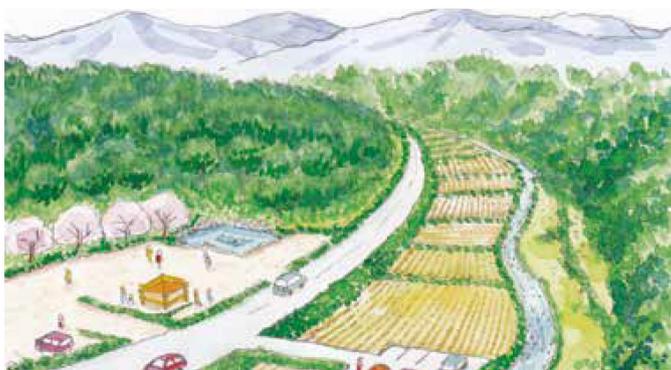
北上地域	杏町田、沢地、千牧原、幸原町1～2丁目、徳倉1～5丁目、萩、佐野、徳倉、芙蓉台1～3丁目、富士ビレッジ、光ヶ丘、富士見台、東杏町田、平成台、佐野見晴台1～2丁目
------	--

### 土地利用概況図



## 目標とする将来地域像 .....

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来都市像を位置づけます。



### 箱根西麓の自然環境を積極的に保全する地域



美しい森林景観や斜面農地、貴重な動植物などを保全する地域づくりを目指します。



### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



箱根西麓の裾野に広がる住宅地は、ゆとりある良好な居住環境と美しい住宅地景観を維持した地域づくりを目指します。



### 都市機能などが集積する利便性の高い地域

東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺や幸原町の周辺、主要地方道三島裾野線の沿道などは、医療、商業などの都市機能や沿道サービス施設が集積した利便性の高い地域づくりを目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針） .....

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

##### 1 拠点の土地利用

- 東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジ周辺の地区と幸原町の（都）谷田幸原線と県道三島裾野線との交点周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、地域の生活利便性を高めるための医療、商業などの都市機能の集積を図ります。
- 東駿河湾環状道路三島萩インターチェンジに近接する芙蓉台東側の徳倉地先では、「産業集積拠点」と位置付け、周辺の自然環境、住環境、教育・保育環境などへの配慮がなされた研究施設や工場の立地を、開発許可基準などにに基づき許容します。

##### 2 自然環境の保全

- 標高 350m 以上の公有地及び財産区有地は、地域振興に活かしていくための観光的な開発を除き、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づき、森林の保全や生態系の保護を図ります。
- 良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。

##### 3 良好な居住環境の形成

- 市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域や地区計画により、良好な「低層住宅地」としての環境を保全します。合わせて同区域内の大規模開発住宅地周辺地区も、必要に応じて地区計画を導入し、同様に良好な住環境の保全に努めます。
- 市街化調整区域内において、建築協定などが施行されている住宅地では、協定の失効や更新の時期に合わせ、必要に応じて地区計画を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。
- 「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとします。
- 既存集落である佐野地区では、道路や排水施設などの公共施設の改善や建築物の用途の整序により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

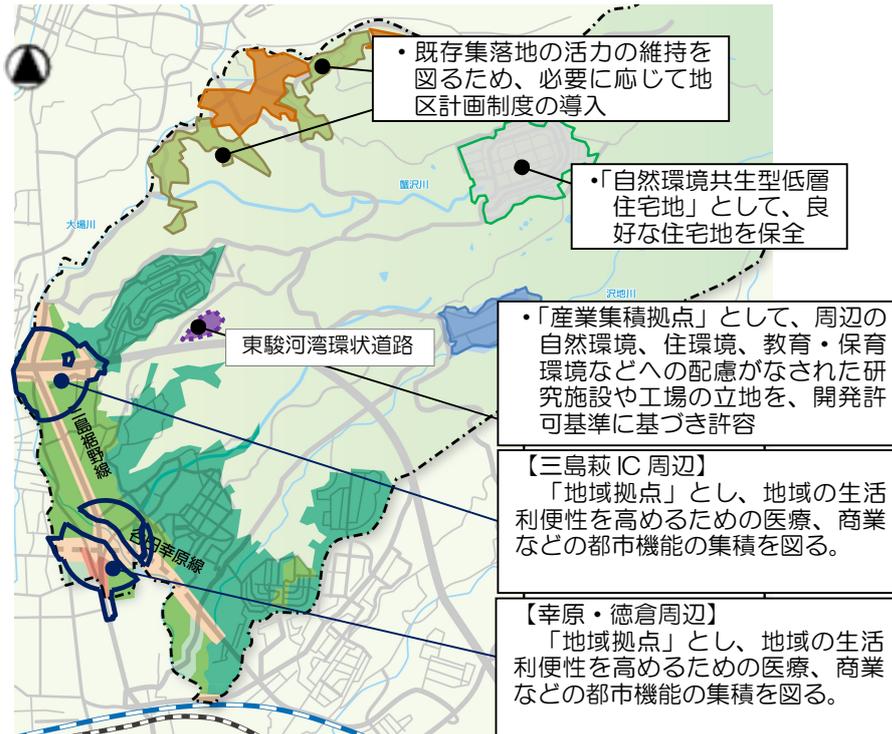
##### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

- 地域内の幹線道路である主要地方道三島裾野線や（都）谷田幸原線の沿道は、住商併用の用途地域を配置することで住環境の保護を図るほか、必要に応じて、地区計画の導入などにより、将来的に沿道型商業地としての機能の向上を目指すものとします。

##### 5 産業の振興

- 農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の計画的な保全に努めます。
- 工業団地を形成している平成台では、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。

▼土地利用に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- （都）谷田幸原線は、徳倉第1工区（市道徳倉文教線から市道幸原富士ビレッジ線までの区間）及び幸原町工区（県道三島裾野線から長泉町行政境までの区間）の整備を完了するとともに、徳倉第2工区（市道幸原富士ビレッジ線から県道三島裾野線までの区間）の整備を推進します。
- （都）三島裾野線は、本市と裾野市を結ぶ都市内主要幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び（都）谷田幸原線との交差点付近の整備を図ります。
- （都）東本町幸原線は、市街地の南北幹線道路であり、県と連携して、計画幅員の確保及び（都）谷田幸原線との交差点付近の整備を図ります。
- （都）三島駅北口線は、三島駅北口にアクセスする都市内主要幹線道路であり、第1工区（市道幸原下土狩線から市道幸原萩線までの間）の整備を完了するとともに、第2工区（市道幸原萩線から県道三島裾野線までの間）の整備を推進します。

2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- 市道萩佐野線のバイパス整備など、安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- 生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- 安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリーを進めます。
- 歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- 緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解

消に努めます。

- 安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

#### 特定課題②

##### 水と緑の環境整備・維持管理

#### 整備方針

- 公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- 都市計画公園嫁ヶ久保公園の整備手法を検討します。
- 水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。

#### 特定課題③

##### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

#### 整備方針

- 生活利便性の向上や公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- 国、県、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入などの調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- 従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

#### 特定課題④

##### 都市防災の推進・防災機能の向上

#### 整備方針

- 地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。
- 公共施設には、可能な限り雨水貯留槽を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- 現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- 「三島市防災マップ」、「土砂災害ハザードマップ」などによる避難路、避難地、災害ハザードエリアの周知に努めます。
- 地域内の浸水被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知するとともに、必要な河川改修や内水の排水方法を検討します。
- 箱根西麓の良好な自然環境や景観を保全するとともに、大雨等による土砂災害の発生を誘発する無秩序な開発などに対する効果的な抑止策を検討します。

### 特定課題⑤

#### 景観形成・歴史まちづくりの推進

#### 整備方針

- 美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組や「三島市景観計画」などに基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- 眺望地点（末広山、東寺町田みどり野公園付近、茶臼山及び佐野見晴台片平山公園）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板の設置を適正に規制・誘導するため、市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- 佐野地区の「やっさ餅」・「吉田さん」といった地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組を支援していきます。

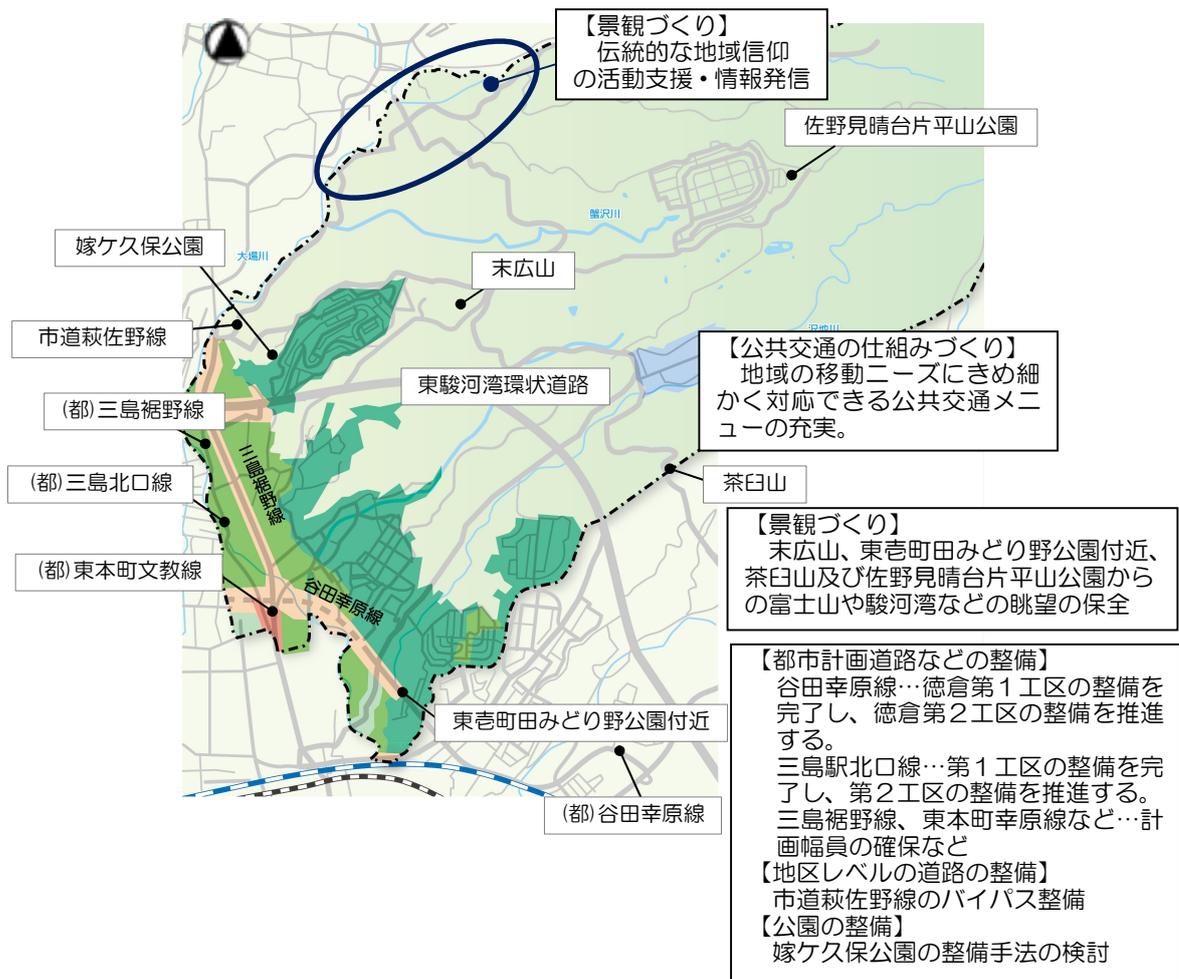
### 特定課題⑥

#### 公共施設等総合管理計画の推進

#### 整備方針

- 公共施設は、「三島市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画に基づき、建替や複合化など手法の検討と合わせ、公共交通を利用して市民が歩いていける位置への配置を検討し、市民が集まり、交流する賑わいのあるまちづくりに努めていきます。

#### ▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性（市民意見）

		残したいもの	改善したいもの	新たに作りきたいもの
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>●佐野地区の農村風景</li> <li>●身近な市民農園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●幸原徳倉商店街（再整備）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●菟インターチェンジ周辺の整備</li> <li>●県道三島裾野線沿線の商業振興</li> <li>●農免農道につながる道路</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩いて楽しい路地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●県道三島裾野線の早期拡幅</li> <li>●南北交通の改善</li> <li>●歩道のない道路</li> <li>●富士ビレッジ・徳倉・沢地の歩道改善（開渠水路に蓋設置）</li> <li>●道路の幅が狭い</li> <li>●交差点などの危険箇所</li> <li>●駅北口→光が丘までの交通混雑</li> <li>●農免農道</li> <li>●佐野地区の生活道路</li> <li>●鎌倉古道のハイキングコース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●三島駅北口線の延伸</li> <li>●すべての人のための交通体系</li> <li>●歩道橋の設置</li> <li>●（都）谷田幸原線の早期完成</li> </ul>
	公園・緑地			<ul style="list-style-type: none"> <li>●河川沿いに遊歩道</li> <li>●スポーツ、運動公園の新設</li> <li>●自然公園の設置</li> <li>●大規模公園の設置</li> <li>●ハイキングコースの新設</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●上岩崎公園横の鮎返し</li> <li>●子供が遊べる自然</li> <li>●沢地川流域の自然環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川をきれいにし、虫の発生</li> <li>●川を親しめるように改善</li> <li>●護岸の改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大場川・沢地川に親しむ場所（遊歩道、親水公園など）</li> </ul>
	交通 公共		<ul style="list-style-type: none"> <li>●きたうえ号などのコミュニティ交通</li> </ul>	
	防災 都市		<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域内の急傾斜地</li> </ul>	
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耳石神社をはじめとする神社や寺の緑地空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●送電線の景観阻害</li> </ul>	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>●農業用水</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●下水道の改修・整備</li> <li>●徳倉城（砦）の周知、活用</li> <li>●ゲートボール場</li> </ul>

■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
土地利用		<ul style="list-style-type: none"> <li>●東駿河湾環状道路菟インターチェンジ周辺の整備</li> <li>●県道三島裾野線沿道の商業の活性化</li> <li>●地区計画の活用による住環境の向上</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●県道三島裾野線の拡幅整備</li> <li>●歩道の拡幅整備・歩行者の安全対策</li> <li>●狭あい道路の拡幅</li> <li>●佐野地区の生活道路の整備（小学校の通学路を含む）</li> <li>●（都）谷田幸原線の早期完成</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●河川沿いの散策路などの整備</li> <li>●運動公園・自然公園の設置</li> <li>●河川沿いの親水公園などの整備</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子供が遊べる自然を守る</li> <li>●河川の水質改善</li> <li>●自然環境に配慮した護岸</li> </ul>
	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●急傾斜地の災害防止</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●神社・寺などの緑地空間と歴史的景観の保全</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>●下水道の改修・整備</li> <li>●徳倉城（砦）の周知、活用</li> </ul>

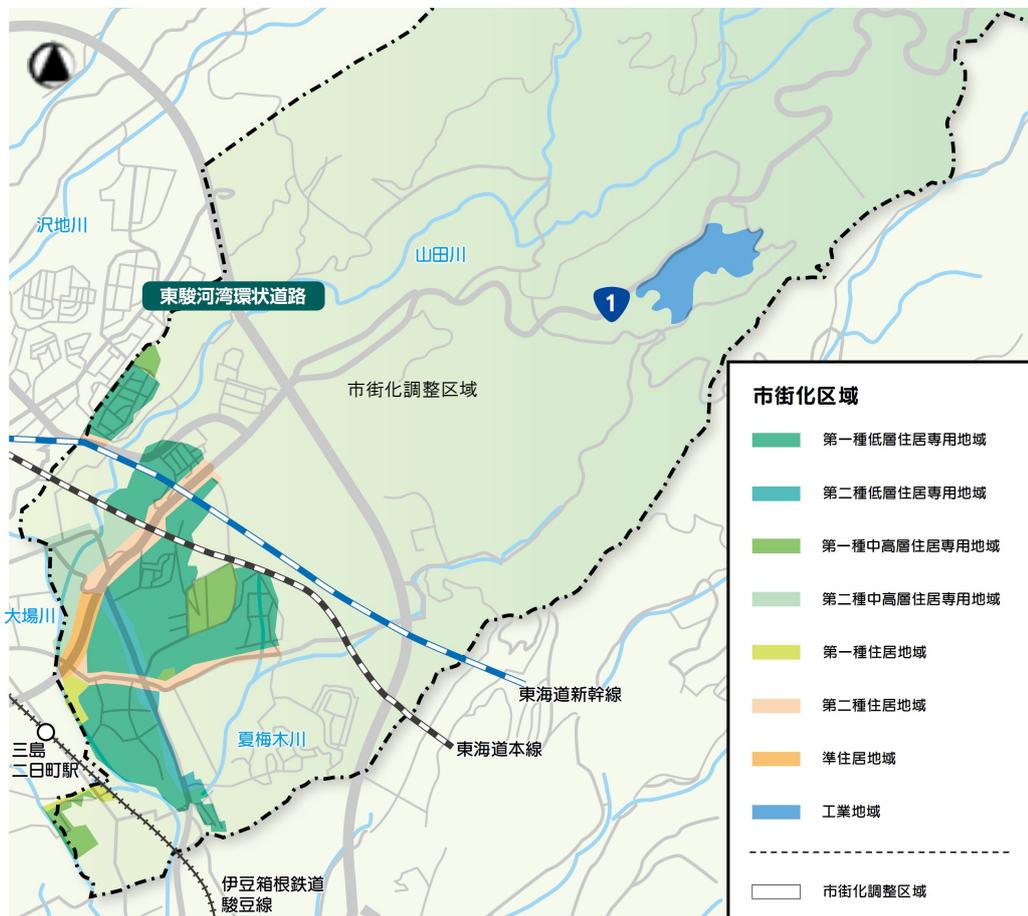
### ③ 錦田地域

#### 地域の概況と特性

- 箱根西麓の変化に富んだ地形で構成され、丘陵地では、昭和40年代以降、大規模な開発により低層住居を主とする住宅団地が形成されています。また、市街地の縁辺部にかけて自然発生的に低層住宅地が分布しています。
- 坂地区の旧国道1号沿道には、歴史的な成り立ちによる集落地が点在しています。
- 東駿河湾環状道路へアクセスする三島塚原インターチェンジ周辺では、観光・レクリエーション施設が立地しています。また、箱根西麓・三島大吊橋や山中城跡、箱根旧街道といった観光資源が存在します。
- 同様に交通の要衝である三島玉沢インターチェンジ周辺では、国立遺伝学研究所、静岡県総合健康センターや三島総合病院などの健康・医療に関連した重要な施設が立地しています。
- 三ツ谷新田地区には、工業団地が形成されています。
- 「箱根西麓三島野菜」を生産する優良農地が広がっています。

錦田地域	谷田、谷田（小山、小山中島、小山押切、雪沢、御門、夏梅木、台崎、東富士見、西富士見、桜ヶ丘、並木、塚の台、小山台、阿部野）、中、竹倉、玉沢、柳郷地、川原ヶ谷、川原ヶ谷（初音、緑ヶ丘、愛宕、山田、小沢、元山中、旭ヶ丘町）、錦が丘、松が丘、初音台、塚原新田、市山新田、三ツ谷新田、笹原新田、山中新田、旭ヶ丘、三恵台
------	---

#### 土地利用概況図



## 目標とする将来地域像 .....

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来都市像を位置づけます。



### 箱根西麓の自然環境を積極的に保全する地域



美しい森林景観や斜面農地、貴重な動植物などを保全するとともに、自然とふれあい、学ぶ地域づくりを目指します。



### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域



箱根西麓の裾野に広がる住宅地は、豊かな自然環境と調和したゆとりある良好な居住環境が維持された地域づくりを目指します。

また、歴史的成り立ちによる集落地を保全します。



### 多様な農業の推進を図る地域



遊休農地などを活用した農業体験農園などの開設や観光農業の推進、「箱根西麓三島野菜」の販路拡大など、多様な農業の推進を図る地域づくりを目指します。



### 医療・健康・福祉に関する施設が集積した拠点的な地域

静岡県総合健康センター、三島総合病院などの立地を活かし、医療・健康・福祉に関する施設などが集積した拠点的な地域づくりを目指します。



### 観光資源の活用や産業集積による地域活力のあるまち

箱根西麓・三島大吊橋や山中城跡、箱根旧街道といった観光資源の活用や、三ツ谷工業団地における産業の集積を軸とした地域活力のあるまちの形成を目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針） .....

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

##### 1 拠点の土地利用

- 谷田地区遺伝研坂下周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、地域の生活利便性を高めるための医療、商業などの都市機能の集積を図ります。
- 東駿河湾環状道路の三島玉沢インターチェンジ周辺の地区は、地区計画の導入などにより、医療、福祉、健康スポーツなどの施設のほか、ファルマバレープロジェクト形成の推進を図る医療健康関連分野の研究所や工場を配置するなど、周辺環境や農地との調和を図りながら、その整備と集約の適正な誘導を図ります。
- 東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジ周辺の地区は、既存の観光施設と交通の要衝の立地を生かした観光・レクリエーションなどの交流拠点として誘導を図ります。
- 箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺の地区は、市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。

##### 2 自然環境の保全

- 箱根西麓の標高 350m 以上の公有地及び財産区有地は、「箱根山西麓開発に対する三島市の基本方針（指導要綱）」に基づく自然の保護や保全を図ります。
- 良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。
- 人と森林との関わり合いを深めるため、ボランティア団体などとともに接待茶屋跡地の森周辺の森林整備を推進します。
- 「山田川自然の里」の恵まれた自然環境と景観を保全・活用し、里山づくりを進めるとともに、市民のやすらぎと憩いの場としての利用を促進します。

##### 3 良好な居住環境の形成

- 市街化区域内の大規模開発住宅地では、低層住居専用の用途地域や地区計画により、良好な「低層住宅地」としての環境を保全します。合わせて同区域内の大規模開発住宅地周辺地区も、必要に応じて地区計画を導入し、同様に良好な住環境の保全に努めます。
- 市街化調整区域内において、建築協定が施行されている住宅地では、協定の失効や更新の時期に合わせ、必要に応じて地区計画を導入することにより、良好な住宅地の保全を図ります。
- 「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとします。
- 三ツ谷新田地区、市山新田地区及び塚原新田地区では、「優良田園住宅の建設に関する法律」などにより、周辺の自然環境と調和したゆとりある住宅街区を形成・保全していきます。
- 既存集落である中地区や竹倉地区などでは、道路や排水施設などの公共施設の改善や建築物の用途の整序により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

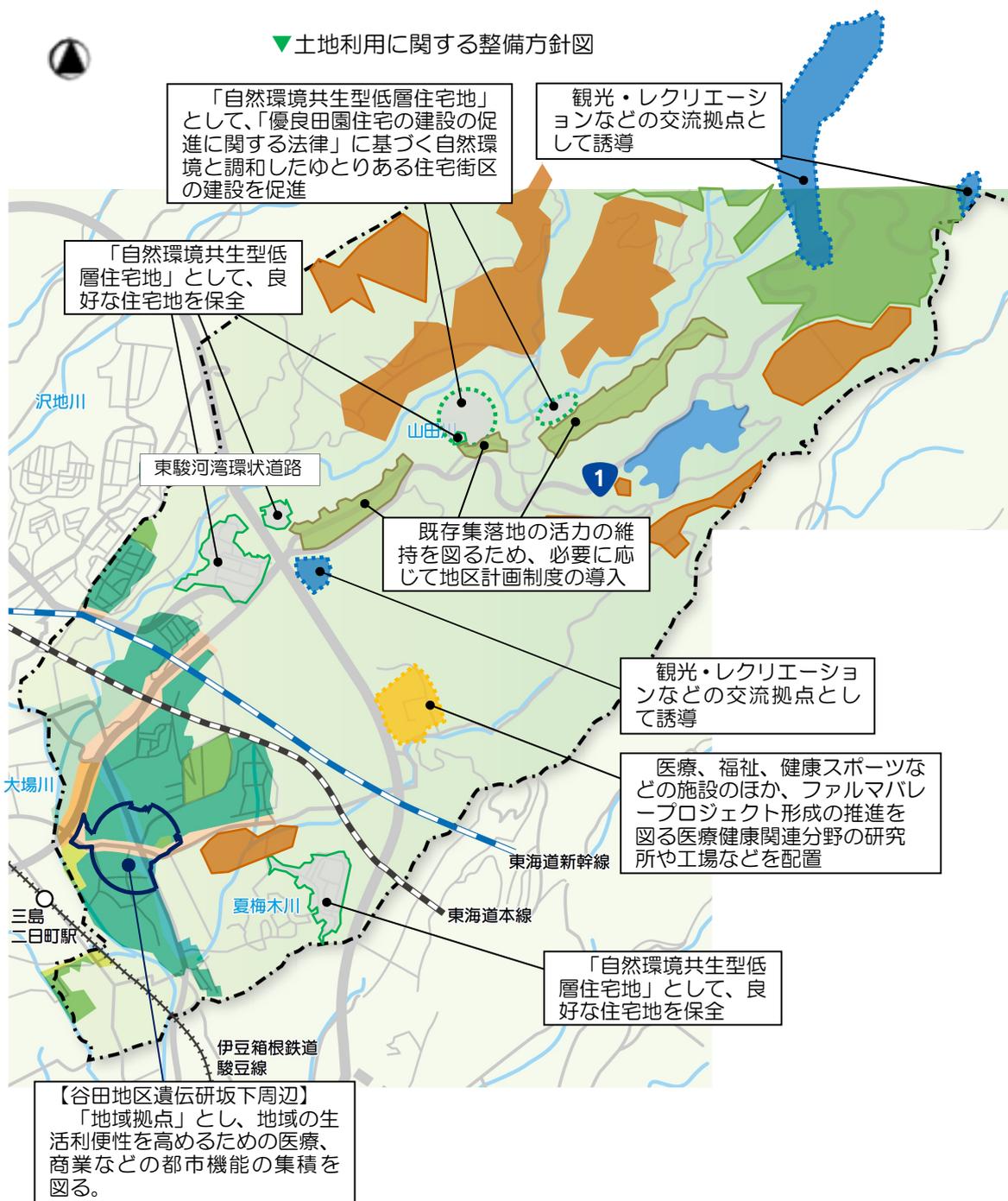
##### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

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

## 5 産業と観光の振興

- 東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジと三島玉沢インターチェンジの各中心より半径 1km 圏内においては、周辺の景観、自然環境、住環境や教育・保育環境、文化財などへの配慮がなされた流通業務施設の立地を、開発許可基準などに基づいた上で許容するものとする。
- 農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の保全に努めます。
- 遊休農地、放置竹林などを活用した市民農園や農業体験農園の開設、企業の農業参入など新たな農業の核となる農業振興を促進するとともに、都市住民などの自然に親しむ場づくりに努めます。
- 農産物・生産資材の流通機構と経営の合理化及び農村環境の整備を図るため、農業基盤整備（農道整備）を実施します。
- 「箱根西麓三島野菜」などの地域特産品を販売するための直売施設の整備を促進します。
- 観光農業を推進するため、民間企業などや農業生産者と連携し農商工連携や6次産業化の促進の環境整備を進め、観光客などの集客と三島の農業の活性化を図ります。
- 箱根西麓・三島大吊橋周辺及び山中城跡周辺の地区は、自然環境を保全しつつ、市の観光資源に係る開発許可基準の適正な運用に基づく観光・レクリエーション施設の集積を図ります。

▼土地利用に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- （都）東駿河湾環状線（自動車専用道路部分）は、市街地における交通混雑の緩和や伊豆半島への高速サービスを目的としており、県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを引き続き行っていきます。
- （都）中央幹線（国道1号）は、東駿河湾都市圏の内外を東西に連絡する道路として、国や県を通じて、南二日町交差点から三島塚原インターチェンジの整備促進を働きかけていきます。
- （都）小山三軒家線は、三島駅南口にアクセスする都市内幹線道路として、国道1号から

一般県道三島裾野線までの整備を推進します。

## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- 市道錦田大場線の整備など、安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望を反映し、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- 生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- 安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリーを進めます。
- 歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- 緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- 安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

##### 整備方針

- 公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- 子供の森公園及び三島墓苑は、施設の拡充や整備を検討します。
- 山中城跡の整備を進め、都市公園に位置づけ、適正に管理していきます。
- 川原ヶ谷地区の豊かな自然環境を残した貴重な緑を今後も保全していきます。
- 水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。

### 特定課題③

#### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

##### 整備方針

- 生活利便性の向上や公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- 国、県、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入などの調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- 従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

### 特定課題④

#### 都市防災の推進・防災機能の向上

##### 整備方針

- 地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿

道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保します。

- 公共施設には、可能な限り雨水貯留槽を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- 現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- 「三島市防災マップ」、「三島市土砂災害ハザードマップ」などによる避難路、避難地、災害ハザードエリアの周知に努めます。
- 地域内の浸水被害を最小限に留めるため、「三島市水害ハザードマップ」などにより、大雨による浸水が予想される区域とその深さ、避難に関する必要な情報を周知するとともに、必要な河川改修や内水の排水方法を検討します。
- 箱根西麓の良好な自然環境や景観を保全するとともに、大雨等による土砂災害の発生を誘発する無秩序な開発などに対する効果的な抑止策を検討します。

#### 特定課題⑤

##### 景観形成・歴史まちづくりの推進

##### 整備方針

- 美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組みや景観計画などに基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- 眺望地点（新町橋、初音ヶ原、坂公民館、山中城跡、施行平、向山古墳群）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板などの設置を適正に規制・誘導するため、市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- 大場、梅名、中島の各地区の「お天王さん」などの地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組みを支援していきます。

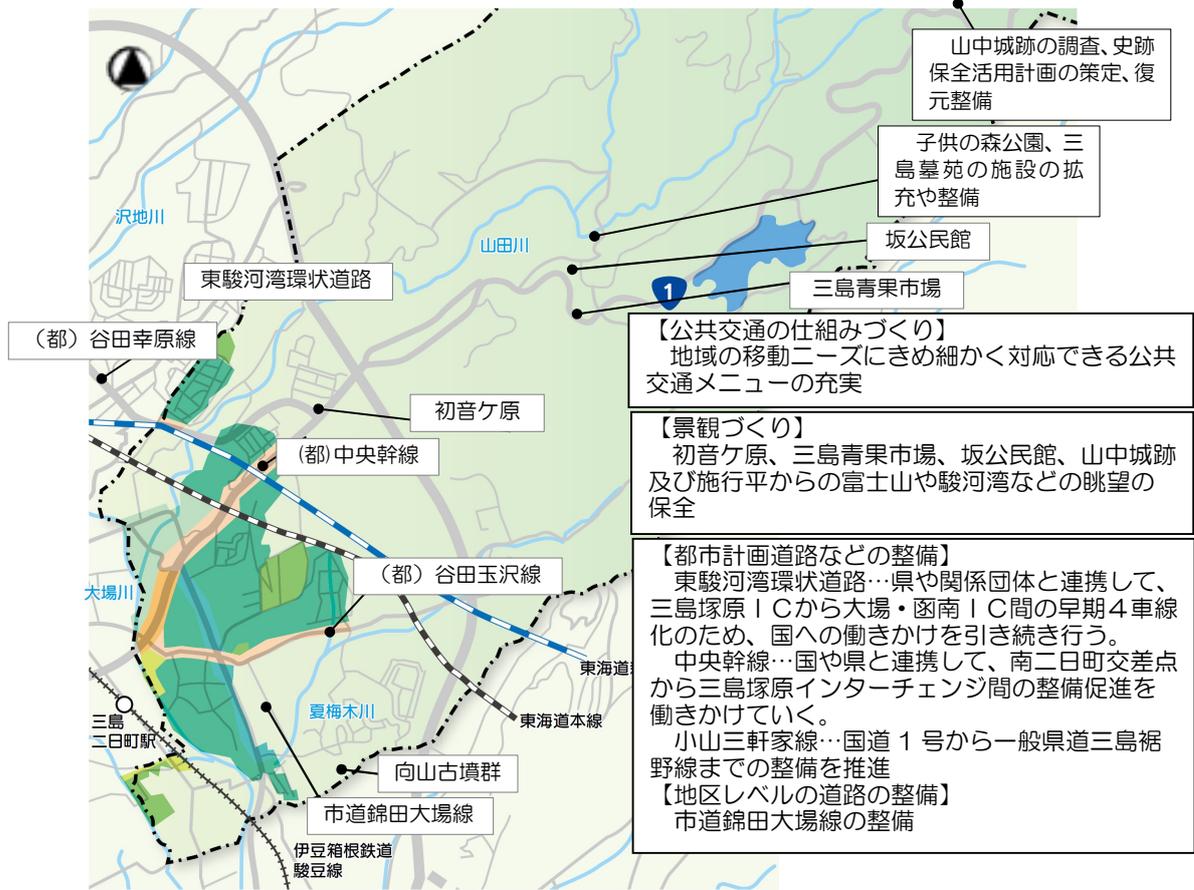
#### 特定課題⑥

##### 公共施設等総合管理計画の推進

##### 整備方針

- 公共施設は、「三島市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画に基づき、建替や複合化など手法の検討と合わせ、公共交通を利用して市民が歩いていける位置への配置を検討し、市民が集まり、交流する賑わいのあるまちづくりに努めていきます。

▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性（市民意見）

		残したいもの	改善したいもの	新たに作りしたいもの
都市施設	土地利用	●農村景観	●耕作放棄地 ●耕作の難しい狭あいな農地区画	●農住都市 ●パイオなどの新規農業 ●体験型農園や市民農園 ●研究開発型企業や大学 ●民間開発の誘導による基盤整備 ●東駿河湾環状道路三島塚原インターチェンジ周辺に道の駅や巨大広場などの施設
	道路・駐車場など	●箱根旧街道 ●山中地区の旧葎山街道	●地区内の狭い道路、危険な歩道など ●三島総合病院、静岡県総合健康センターへのアクセス ●錦が丘から県道三ツ谷谷田線までの道路の整備 ●山田川沿いに道路及び遊歩道の整備	●街路樹 ●ガードレール ●自転車専用道路 ●遊歩道（花街道など）に休憩施設 ●大場川沿いのサイクリングロードや遊歩道の整備 ●西間門～新谷～竹倉間を結ぶ道路 ●箱根西麓の観光ルート
	公園・緑地	●谷田幸原線沿いの花街道	●向山古墳周辺の道路などの整備 ●子供の森の改善	●向山古墳群、子供の森などの地域特性を生かした公園、緑地の整備 ●錦田地区運動場広場

都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●川原ケ谷の自然環境</li> <li>●山田川流域の自然環境</li> <li>●竹倉湧水</li> <li>●向山古墳群周辺</li> <li>●富士山・箱根山麓などの自然景観</li> <li>●箱根西麓の農村風景</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水路、河川の水質（柳郷地川）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●星の見える丘</li> <li>●旧東海道沿いの整備</li> <li>●湧水の里</li> </ul>
	都市防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>●水害対策の遅れ</li> <li>●錦田用水路の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緊急時の避難地となる大規模公園</li> <li>●災害時に山田川の湧水を確保（三景台に貯水施設）</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●遺伝研前の桜並木</li> <li>●愛宕付近の旧跡</li> <li>●旧東海道の松並木、錦田一里塚周辺</li> <li>●神社などの緑地空間</li> <li>●大根干しの眺め</li> <li>●箱根旧街道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●箱根西麓農地景観を保全したハイキングコース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ミジマザクラなどの名所</li> <li>●花街道</li> <li>●富士山展望台、休憩所</li> </ul>
	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>●用水路整備の遅れ（竹倉ほか）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●公共の温水施設</li> <li>●下水道の早期整備</li> <li>●三島総合病院近くにホスピス</li> <li>●山中城跡に観光拠点</li> <li>●街道資料館</li> <li>●錦田文化プラザの新設（錦田公民館の建て替え）</li> </ul>

#### ■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域内の農地の保全</li> <li>●計画的土地利用の推進</li> <li>●農地の有効活用</li> <li>●農住都市の整備推進（既存集落地の人口増加対策）</li> <li>●観光型農業への転換</li> <li>●研究施設や大学の誘致</li> <li>●山中城跡周辺の観光拠点化</li> <li>●東駿河湾環状道路と国道1号などとのインターチェンジ周辺の計画的土地利用</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●狭あい道路の拡幅及び歩行者空間の確保</li> <li>●静岡県総合健康センターや三島総合病院へのアクセスの改善</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域特性を生かした公園、緑地の整備</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●竹倉湧水、三島山田川流域などの自然（生態系、水質などを含む）の保全</li> <li>●河川の水質改善</li> <li>●農村景観の保全</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水害対策</li> <li>●災害時避難地の確保</li> <li>●災害時における貯水施設の整備</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●遺伝研前の桜並木の保全</li> <li>●箱根旧街道、一里塚周辺や鎌倉古道などの歴史的風土、景観の保全</li> <li>●向山古墳周辺をはじめとした地域内の優れた富士山眺望の保全</li> <li>●箱根山麓などの景観の保全</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用水路の整備</li> <li>●下水道の早期整備</li> <li>●温泉、古墳、河川などの地域特性を生かした施設整備</li> <li>●健康、福祉、医療施設の整備</li> <li>●箱根西麓のハイキングコース、遊歩道の整備</li> <li>●錦田文化プラザの新設（錦田公民館の建て替え）</li> </ul>

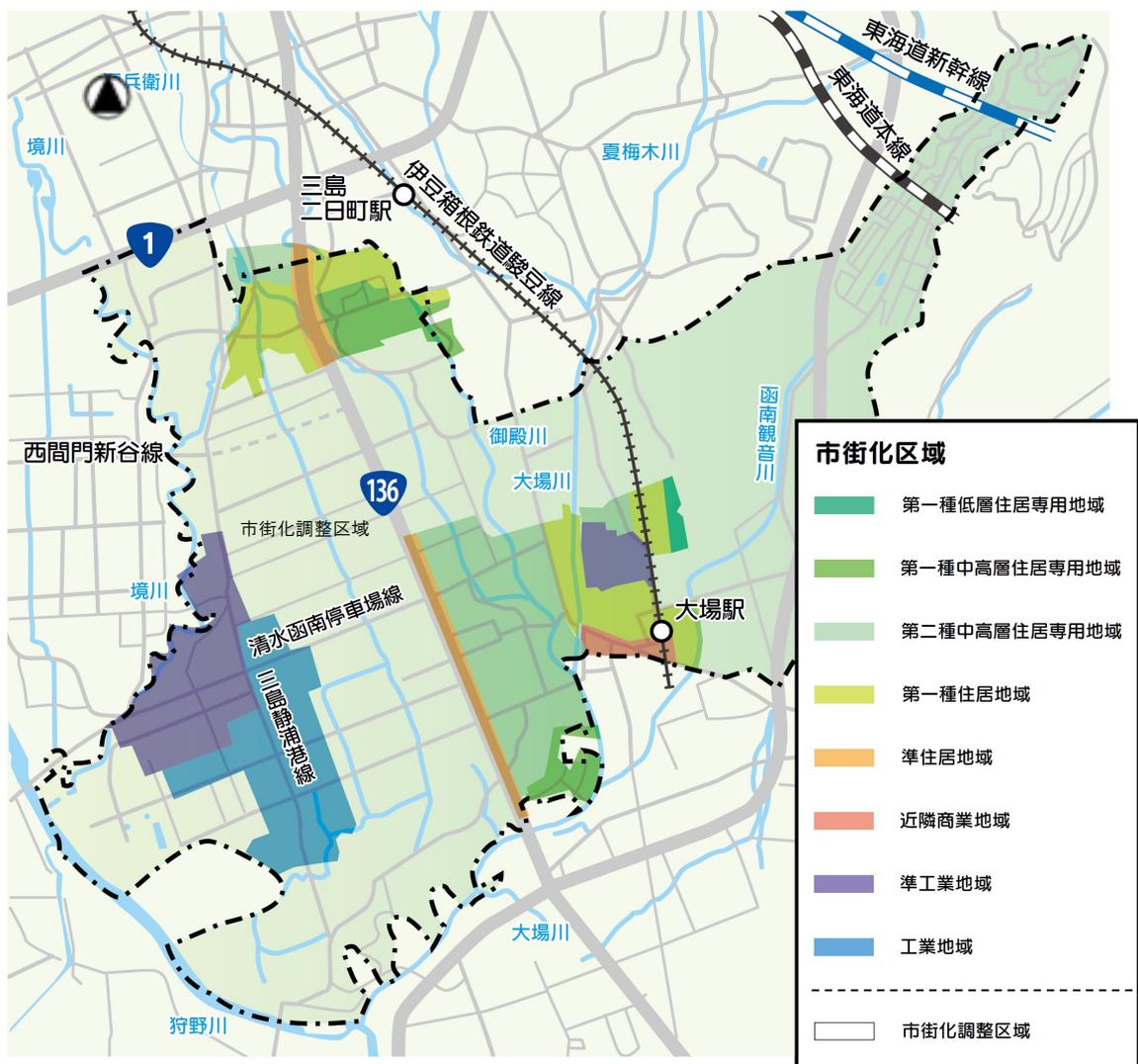
## ④ 中郷地域

### 地域の概況と特性

- 市の南部を構成する地域で、三つの飛び市街地が形成されており、その間にまとまった水田地帯が展開しています。
- 国道 136 号沿いに沿道型商業施設、大場駅周辺に近隣型店舗が立地しています。
- 玉川、新谷、大場、梅名の各地区では低層住宅地が分布しています。また、松本地区や長伏地区では、工業系土地利用と低層住宅の混在が見られます。
- 東駿河湾環状道路へアクセスする大場・函南インターチェンジ周辺では、交通の要衝を生かしたまちづくりが期待されます。
- 長伏地区には、工業団地が形成されています。

中郷地域	梅名、中島、大場、多呂、北沢、八反畑、鶴喰、青木、藤代町、新谷、玉川、平田、松本、長伏、御園、安久、東大場1～2丁目
------	--

### 土地利用概況図



## 目標とする将来地域像 .....

地域の特性や課題を踏まえ、次のとおり将来都市像を位置づけます。



### 都市的土地利用と農地などの自然的土地利用とが調和したまち

田方平野の面影を後世に伝えていくため、都市的土地利用と自然（農）的土地利用がすみ分けされた地域づくりを目指します。



### ゆとりある良好な居住環境を維持する地域

商業地や住宅地、工業地といった都市的土地利用と農地などの自然的土地利用が調和し、秩序良くすみ分けされた地域づくりを目指します。



### 工業の集積を促進する地域

中郷地域の南部に広がる工業地は、居住環境との調和に努めつつ、工業や流通業務施設などが集積した地域づくりを目指します。



### 活力のあるまち

幹線道路沿道や東駿河湾環状道路大場・函南インターチェンジ周辺は、交通至便な立地条件を活かし、沿道サービス施設や流通業務施設等が集積した地域づくりを目指します。

## 特定課題とその解決方策（整備方針） .....

### ◇土地利用に関する特定課題・整備方針

#### 特定課題

地域経済の活性化、自然環境の保全、良好な居住環境の形成及び人口減少・超高齢社会への対応

#### 整備方針

##### 1 拠点の土地利用

- 大場駅周辺の地区は、「地域拠点」と位置付け、「三島市立地適正化計画」の都市機能誘導区域として、地域の生活利便性を高めるための医療、商業等の都市機能の集積を図ります。
- 県道清水函南停車場線の沿道は、環境優先ゾーンへの配慮がなされた上で、地区計画の導入などにより、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を促進し、地域経済の振興を図ります。
- （都）西間門新谷線沿道一帯は、環境優先ゾーンへの配慮がなされた上で、地区計画の導入などにより、沿道サービス施設を主体とし、流通業務施設や研究施設、工場などの立地を許容していきます。
- 東駿河湾環状道路の大場・函南インターチェンジ周辺は、河川改修や流出抑制など、流域一体となった総合的な治水対策により災害防止を図りつつ、インターチェンジ周辺という立地条件を生かした流通業務施設や沿道サービス・商業施設、また、雇用の創出を図る工場・研究施設や豊かな周辺農地と調和した次世代産業に関する施設などを誘導し、良好な市街地の形成を図ります。

##### 2 自然環境の保全

- 良好な自然環境や生態系を保全していくため、希少種の保護、外来生物の対策、自然資源の利用・管理など、生物多様性の保全および継続可能な利用に向けた取組を推進します。

##### 3 良好な居住環境の形成

- 市街化調整区域内の大規模開発住宅地や新規に開発する地区については、必要に応じ地区計画制度を導入し、良好な住環境の保全に努めます。
- 「三島市立地適正化計画」を踏まえ、市街化調整区域（居住誘導区域外）内の大規模開発住宅地では、日用品店舗など当該地区の暮らしを支えるための施設の立地について、開発許可基準等に基づいた上で許容するものとします。
- 大場赤王地区は、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく自然環境と調和したゆとりある住宅街区の建設を促進していきます。
- 既存集落である玉川、鶴喰、八反畑、多呂、御園の各地区では、道路や排水施設等の公共施設の改善や建築物の用途の整序等により、居住環境の改善や集落の活力の維持を図るため、必要に応じて地区計画の導入を検討します。

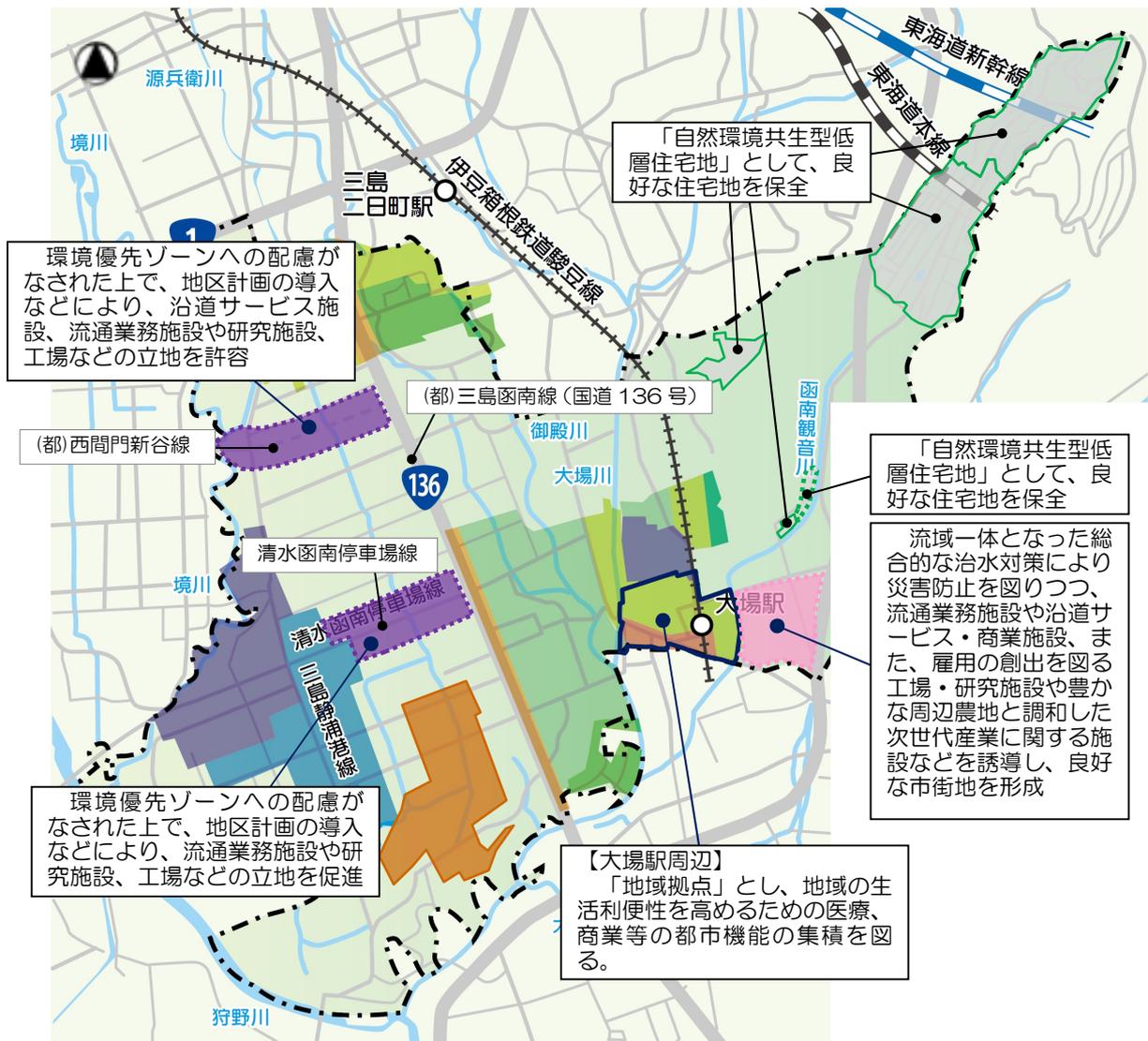
##### 4 沿道型商業・業務地の土地利用

- （都）三島函南線（国道136号）などの主要幹線道路の沿道区域のうち、市街化区域内では緩衝用途としての住商併用の用途地域により、市街化調整区域では地区計画制度の導入などにより沿道サービス施設を中心とした商業・業務機能の集積を図ります。

##### 5 産業の振興

- 農作物の生産、自然環境の保持、水源のかん養など多面的機能を有している優良農地の計画的な保全に努めます。
- 松本や長伏で工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成している区域においては、産業用地を保全する手法を検討していくとともに、引き続き企業の集積と地元既存企業の振興を図ります。

▼土地利用に関する整備方針図



◇都市施設・都市政策に関する特定課題・整備方針

特定課題①

便利で安心な道路づくり

整備方針

1 都市計画道路などの整備

- (都) 東駿河湾環状線(自動車専用道路部分)は、市街地における交通混雑の緩和や伊豆半島への高速移動を目的としており、静岡県や関係団体と連携して、三島塚原インターチェンジから大場・函南インターチェンジ間の早期4車線化のため、事業主体である国への働きかけを行います。
- (都) 伊豆縦貫自動車道は、伊豆半島の南北軸としての役割が期待されており、静岡県や関係団体と連携して、大場・函南インターチェンジから函南インターチェンジ間の早期開通のため、事業主体である国への働きかけを行います。
- (都) 三島函南線(国道136号)は、東駿河湾都市圏の内外を南北に連絡する道路として、国や静岡県と連携して、市内の全線にわたり計画幅員の確保と整備促進を図ります。
- (都) 西間門新谷線は、本市と沼津市、清水町とを結ぶ都市内主要幹線道路であり、引き続き県道三島静浦港線から国道136号の間の整備を推進します。

## 2 地区レベルの道路（生活道路）の整備・維持管理

- 安全で安心な道路環境整備のため、地域からの要望に基づき、道路、側溝、舗装などの改良を行います。
- 生活道路における歩行者などの安全な通行を確保するため、学校、地域住民及び関係機関との協働・共創のもと、車両の速度や抜け道として通行する行為を抑制するゾーン30の促進や、歩車共存道の整備を行います。
- 安全性・利便性に配慮し、高齢者、車いすの利用者、ベビーカーの利用者も安心して通行できるように、波打ち歩道の改善や歩道のバリアフリーを進めます。
- 歩行者と自転車が安全に行き来できる道路の実現に向け、「三島市自転車通行空間ネットワーク整備計画」に沿った整備を進めます。
- 緊急車両の通行が困難な箇所を優先し計画的に生活道路の整備を進めるとともに、建築基準法に基づく道路後退部分などを取得し整備することで、幅員4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
- 安全で円滑な交通を確保するため、道路構造物の定期点検と道路パトロールの強化に努めるとともに、予防保全の考え方による適切な管理と「三島市舗装長寿命化修繕計画」などに基づいた計画的な修繕に努めます。

### 特定課題②

#### 水と緑の環境整備・維持管理

##### 整備方針

- 公園・緑地の適切な配置と整備を推進するとともに、遊具など施設の安全点検や定期的な除草や樹木の剪定、園内の清掃などを実施し、市民の安全な憩いの場づくりに努めます。また、地域住民と連携した維持管理や活用方法の検討を進めていきます。
- 長伏公園は、スポーツ施設の再整備を検討します。
- 水辺環境の再生と保全を図るため、市民などとの協働・共創により河川や緑地の適正管理を行います。
- 中郷温水池から松毛川にかけての大溝川沿いは、ポケットパークや遊歩道の整備を進めます。

### 特定課題③

#### 利用・移動しやすい公共交通の仕組みづくり

##### 整備方針

- 生活利便性の向上や公共交通の利用促進の観点から、「移動・利用しやすい」公共交通の仕組みを整え、地域内の住宅地から中心市街地へのアクセスの向上を図ります。
- 国、県、交通事業者及び市民などで構成する「三島市地域公共交通網形成協議会」において、市民生活に寄り添った形での路線の見直しや、グリーンスローモビリティ（EVバス、自動運転バス）、MaaS（様々な交通手段を組み合わせ、経路探索や予約・決済を可能とするシステム）の導入等について調査・研究を進めるなど、多様な手法に基づき、持続可能な公共交通ネットワークの再構築に向け取り組んでいきます。
- 従来の公共交通サービスに加えて福祉運送をはじめとした地域の多様な輸送資源の活用を図る「地域輸送資源の総動員」の考え方のもと、「地域公共交通計画」への移行を視野に入れる中で、地域の移動ニーズにきめ細かく対応できる公共交通メニューの充実を図ります。

### 特定課題④

#### 都市防災の推進・防災機能の向上

##### 整備方針

- 地域拠点の区域内の市街地を中心に、道路の拡幅整備や防火地域・準防火地域の指定による避難路沿道の建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能強化を図ります。また、沿道建築物の耐震化やブロック塀からの生垣設置を奨励するなど、避難空間の安全性を確保

します。

- 公共施設には、可能な限り雨水貯留槽を設け、洗浄水や散水、防火用水などとして活用します。
- 現状の都市公園などは、防災機能を考慮した再整備を検討します。
- 箱根西麓の良好な自然環境や景観を保全するとともに、大雨等による土砂災害の発生を誘発する無秩序な開発などに対する効果的な抑止策を検討します。

#### **特定課題⑤**

##### **景観形成・歴史まちづくりの推進**

#### **整備方針**

- 美しく品格のあるまちづくり「ガーデンシティみしま」の取組みや景観計画等に基づき、地域の特性に合わせた景観形成を推進するとともに住民意識の醸成に努めます。
- 眺望地点（新城橋）の優れた環境を保全するとともに、中高層建築物や電柱、広告、看板等の設置を適正に規制・誘導するため、市の「景観条例」、「屋外広告物条例」や「中高層建築物紛争予防条例」の一層の周知に努めます。
- 大場、梅名、中島の各地区の「お天王さん」などの地域信仰にみる「歴史的風致」を維持・向上していくため、担い手育成や情報発信などにより、伝統を反映した地域の人々の活動に関する取組みを支援していきます。

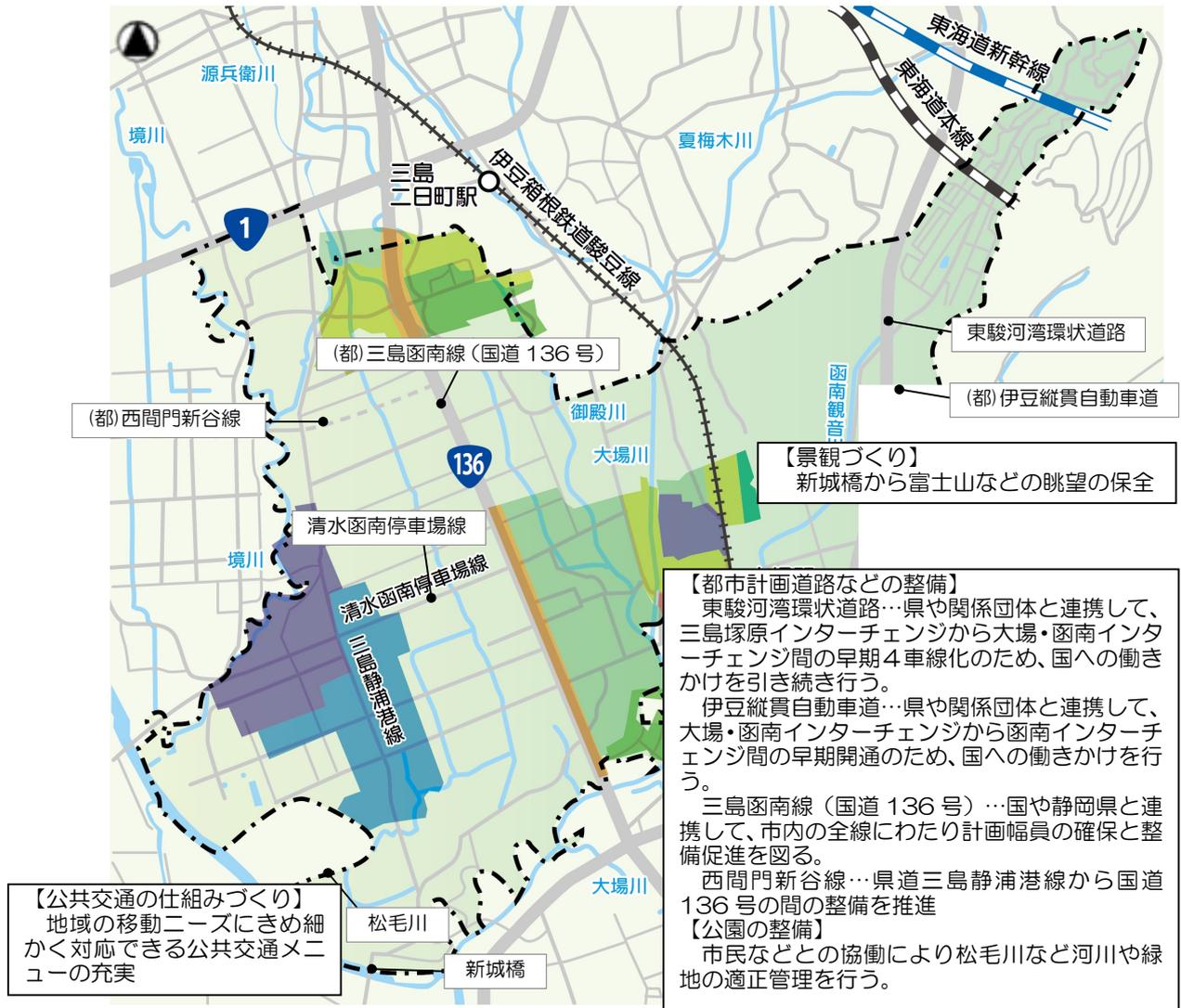
#### **特定課題⑥**

##### **公共施設等総合管理計画の推進**

#### **整備方針**

- 公共施設は、「三島市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画に基づき、建替や複合化など手法の検討と合わせ、公共交通を利用して市民が歩いていける位置への配置を検討し、市民が集まり、交流する賑わいのあるまちづくりに努めていきます。

▼都市施設・都市政策に関する整備方針図



■地域の特性（市民意見）

	残したいもの	改善したいもの	新たにつくりたいもの
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域内の農地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化調整区域の土地利用規制</li> <li>●国道沿道の市街化調整区域</li> <li>●住工混在地域</li> <li>●大場駅周辺商店街</li> <li>●市街化調整区域に展開する住宅のスプロール化</li> <li>●耕作放棄地の土地利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ソフト産業等の工場集積</li> <li>●工業団地の就業者用住宅団地</li> <li>●計画的土地利用</li> </ul>
都市施設 道路・駐車場など		<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域内の狭い道路、橋、歩道、通学路など</li> <li>●県道三島静浦港線の交通混雑</li> <li>●東西方向の道路交通</li> <li>●国道136号等の南北道路</li> <li>●大場駅周辺の道路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東西道路（玉川～清水町久米田その他）の整備</li> <li>●（都）西間門新谷線の早期完成</li> <li>●大場川東側南北道路</li> <li>●大場橋周辺の川沿いの散歩道</li> <li>●大場駅前駐車場</li> <li>●御殿川沿いの遊歩道</li> <li>●御殿川の中島橋から梅名橋までの間に歩行者と自転車用の橋</li> <li>●松毛川の親水公園化</li> </ul>

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

#### ■地域の課題（市民意見）

		地域の課題
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地利用の見直し（住工農の適正な配置）</li> <li>●幹線道路の沿道の活用</li> <li>●大場駅周辺の商業機能の低下</li> <li>●地域内の住工混在地、相互の環境悪化の改善</li> </ul>
都市施設	道路・駐車場など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一方通行の採用など、狭あい道路への対策</li> <li>●安全な通学路の確保</li> <li>●生活道路の整備</li> <li>●東駿河湾環状道路大場・函南インターチェンジへのアクセス道路の整備</li> <li>●県道清水函南停車場線、市道大場1号線の混雑緩和</li> </ul>
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●温水池の活用</li> <li>●歴史資産の活用</li> <li>●身近な公園の不足</li> <li>●運動公園や広場の整備</li> <li>●緑の創造</li> <li>●地域の特性を活かした公園の整備</li> </ul>
都市環境	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地区内の河川の自然環境の保全</li> <li>●自然環境との共生と安全性を考慮した河川整備</li> <li>●水辺の生態系の復活</li> </ul>
	都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震防火水槽の整備</li> </ul>
	景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●富士山景観の保全</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●下水道の早期整備</li> </ul>

# 第5章 取り組むべき施策の方向性

次のとおり「取り組むべき施策の方向性」について整理します。

## 1 持続的発展に向けた基盤づくり

### (1) 三島駅南口周辺再整備

ア 三島駅南口東街区では、市街地再開発事業等により、スマートウエルネスのまちづくりの一端を担う広域健康医療拠点として、健康づくり・医療・子育て支援・商業・住宅・交流といった多様な機能が集積した魅力ある災害に強い高次都市機能施設を地下水保全に配慮しつつ整備することで、市民生活の質の向上、交流人口の増加、にぎわいの創出につなげ、「健幸都市」の一層の進展を図ります。

イ 三島駅南口西街区では、多くの観光客が集い、にぎわいが創出される高次都市機能施設として、また、ガーデンシティのフロントとなる広域観光交流拠点が、ホテルとして整備されたことから、この施設を核とする良好な街区景観の形成を図ります。

ウ 三島駅南口駅前広場は、東西街区の整備に伴い、にぎわいの創出に対応した歩行者導線・案内のさらなる充実、バス・タクシーなどの乗り換え、待合環境等の機能の再配置など、交通結節点・にぎわいの拠点として、市民・観光客等の一層の利便性向上を図ります。

### (2) 企業立地の推進

ア ミツ谷工業団地では、防災・減災機能の充実を最優先に、高規格幹線道路のインターチェンジ近接地としての特性を最大限に生かした工業・物流団地の形成を推進します。

イ 新型コロナウイルスの影響により企業のリモート会議やテレワークなど働く環境に変化が見られ、多様な働き方・働く場の確保への対応として、新幹線ひかり号で品川駅まで最短37分という利便性を生かした市内へのICT産業のサテライトオフィスの立地を支援します。

ウ 新たな産業用地の創出などの検討を進めます。

### (3) 観光の振興

ア 「三島市観光戦略アクションプラン」を更新し、戦略的かつ計画的に観光振興を図ります。

イ 「三島市歴史的風致維持向上計画」に基づき、三嶋大社や楽寿館、梅御殿、三嶋曆師の館など歴史的・文化的に価値の高い建造物の修復や、市街地のせせらぎ、良好なまちなみ景観などの維持向上を図ることにより、「ウォークブル」なまちづくりを目指し、中心市街地の観光振興を推進します。

ウ 地域の重要な観光資源である箱根西麓・三島大吊橋や山中城跡の周辺を、観光振興を図るエリアとして位置づけ、観光資源に係る開発許可基準の適正な運用により、観光振興に資する施設の立地を促進します。

エ 富士山や駿河湾などの眺望景観や地域の農産物等を生かして、さらなる観光客の取り込みを図ることで、箱根西麓の観光振興を推進します。

## 2 人口減少社会・超高齢社会への対応

(1) 「三島市立地適正化計画」に基づき、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、令和12年(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以上を保持できているという推計結果など市の特性をさらに維持・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「三島市版拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指します。

(2) 市民の住生活の質の向上や移住・定住対策など総合的に住宅施策を推進するため、「三島市住宅マスタープラン」に基づいた施策を進めるとともに、市民が安全で快適に暮ら

せる住環境の形成を目指し、総合的・効果的な空き家対策を推進するため、「三島市空き家等対策計画」に基づいた取組を推進します。

- (3) 「三島市公共施設等総合管理計画」に基づき、厳しい財政事情を踏まえ、今後も多額の費用が見込まれる公共施設の改修や建替え、道路や橋りょう、上下水道などのインフラの更新など、長寿命化を柱とした公共施設のマネジメントを適切に推進します。

### **3 中心市街地の活性化**

- (1) 中心市街地において、水と緑と花にあふれるガーデンシティの形成を推進するため、市民、商店街等との協働・共創による沿道の美しい景観づくりを推進します。
- (2) 楽寿園、白滝公園、源兵衛川などに象徴される良好な景観資源を生かしたスポット整備や、まちなみ修景を推進し、三嶋大社を訪れる観光客や三島駅利用者を中心市街地に誘導し、地域の活性化を目指します。
- (3) 商業振興に加え、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するとともに、歩道などのバリアフリーや案内看板等のユニバーサルデザインの推進、歩車共存道の整備などにより、誰にもやさしい“歩いて楽しいまち”を目指します。

## 第6章 長期的視野に立ったまちづくりの方針

### 1 災害リスクを考慮した安全・安心なまちづくり

近年、自然災害の増加や甚大な被害が発生し、防災・減災対策を強化する重要性が益々高まっていることから、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る必要があります。

### 2 持続的発展を実現するまちづくり

人口減少と超高齢社会が急速に進行していく中、すべての市民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・向上を図る必要があります。

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。

合わせて、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く必要があります。

### 3 美しく品格ある都市形成に向けたまちづくり

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く必要があります。

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・名勝及び歴史的風致等、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く必要があります。