

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更（三島市決定）

都市計画 三島駅北口周辺地区計画を次のように変更する。

名 称		三島駅北口周辺地区計画
位 置		三島市文教町 1 丁目の一部
面 積		約 5.7ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東海道新幹線三島駅北口周辺という恵まれた場所に位置していることから、首都圏を意識した商業・業務地の形成のほか、富士山麓先端健康産業集積構想（ファルマバレー構想）や伊豆、北駿地区へのアプローチ・観光など、県東部地域と首都圏を結ぶインターフェイスゾーンとしての形成が求められている。</p> <p>また、本地区北側には文教都市を象徴する教育施設が集積していることから、これらの教育環境に配慮しつつ、新幹線三島駅の北口周辺地区に相応しい商業・業務施設等の集積を促進するため、土地利用の増進と土地の高度利用を図っていくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>新幹線駅としてのポテンシャルと広域交通結節点に相応しい駅前広場の整備や機能的な交通体系の確立、また、生活、文化、情報等の多様な市民交流機能及び商業・業務等の機能を備えた新しい複合交流拠点の形成を促進するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>(1) 商業・業務施設地区（A 地区）</p> <p>三島駅北口広場の拡充整備及び土地の高度利用等により新幹線駅北口地区に相応しい商業・業務・文化・情報の複合交流拠点形成を目指した賑わいの場を創り出し、市民文化の交流機能を備えた商業サービス施設等の導入を図る。</p> <p>(2) 官公庁・業務施設地区（B 地区）</p> <p>官公庁施設をはじめとした業務施設等の集積を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>県東部地域と首都圏を結ぶインターフェイスゾーン、また、伊豆や北駿地域への玄関口として相応しい地区とするため、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限</p> <p>A 地区においては、商業・業務施設等の集積を図るとともに、少年の健全な育成に配慮した良好な都市環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>B 地区においては、官公庁施設をはじめとした業務施設等の集積を図るとともに隣接する文教地区に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>(2) 建築物の容積率の最低限度</p> <p>A地区においては、土地の高度利用を促進するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最低限度を定める。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限</p> <p>A地区においては、道路、三島駅北口駅前広場に面した部分は、区域内の建築物の位置を整えるとともに、隣地に面する部分は、通風等を確保することにより良好な都市空間を備えた街区を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>B地区においては、道路に面した部分は、歩道と一体的な歩行者空間を確保するとともに、隣地に面する部分は、通風等を確保することにより良好な都市空間を備えた街区を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(4) 建築物等の高さの最低限度</p> <p>A地区においては、建物の高度化を促進するため、建築物等の高さの最低限度を定める。</p> <p>(5) 建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>A地区及びB地区においては、水と緑、富士山への眺望など市の特色である自然的資産と調和するとともに教育環境に配慮する観点から、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>(6) その他建築物の整備に係る方針</p> <p>B地区においては、隣接する教育環境や簡易裁判所方向に面する窓や扉について、それらの位置の検討や目隠しの設置（樹木等による遮へい、窓面への特殊フィルムの貼り付け、型ガラスの採用等をいう。）による教育環境の保全及びプライバシー保護への配慮に努める。</p>
------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業・業務施設地区 (A地区)	官公庁・業務施設地区 (B地区)	
			地区の面積	約 3.2ha	約 2.5ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りではない。 (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第 2(ぬ)の項に掲げるもの (2) 法別表第 2(ほ)の項第 2 号に掲げるもの (3) 法別表第 2(ほ)の項第 3 号に掲げるもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という。)第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する風俗営業を行うことを目的とするものに限る。) (4) 風営法第 2 条第 1 項第 5 号に規定する風俗営業の用に供するもの (5) 風営法第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの			(1) 法別表第 2(ぬ)の項に掲げるもの (2) 法別表第 2(ほ)の項第 2 号に掲げるもの (3) 法別表第 2(ほ)の項第 3 号に掲げるもの(風営法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業を行うことを目的とするものに限る。) (4) 風営法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業の用に供するもの (5) 風営法第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10 分の 30 とする。			
		壁面の位置の制限	道路境界線及び三島駅北口駅前広場境界線から 1 階部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離は、2m 以上としなければならない。 また、隣地境界線から外壁等の面までの距離は、1m 以上としなければならない。			道路境界線から外壁等の面までの距離は、2m 以上としなければならない。 また、隣地境界線から外壁等の面までの距離は、1m 以上としなければならない。
		建築物等の高さの最低限度	最低限度を 10m とする。(ただし、附属する建築物は除く。)			
		建築物等の形態又は意匠の制限	次のように定める。 (1) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠の制限は、三島市景観計画(平成 21 年 3 月制定)の定めるところによる。 (2) 屋外広告物を設置する場合は、三島市景観計画及び三島市屋外広告物条例(平成 23 年三島市条例第 17 号)の定めるところによる。			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

三島駅北口周辺地区において、隣接する教育環境等に配慮しつつ、官公庁施設をはじめ、新幹線駅前周辺地区に相応しい土地の高度利用による業務地の形成を促進するため、本案のとおり地区計画を変更する。

変 更 理 由

三島駅北口周辺地区は、「第3次三島市都市計画マスタープラン」に、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る地区として位置づけられ、また、観光における伊豆、北駿地区の玄関口としての役割を担うなど、県東部地域と首都圏を結ぶインターフェイスゾーンとしての形成が求められている地区である。

また、現況で官公庁施設や教育施設が集積する地区でもあることから、これらの都市環境や教育環境に配慮した土地利用の増進と土地の高度利用を図るため、平成18年1月に「三島駅北口周辺地区計画」を都市計画決定した。

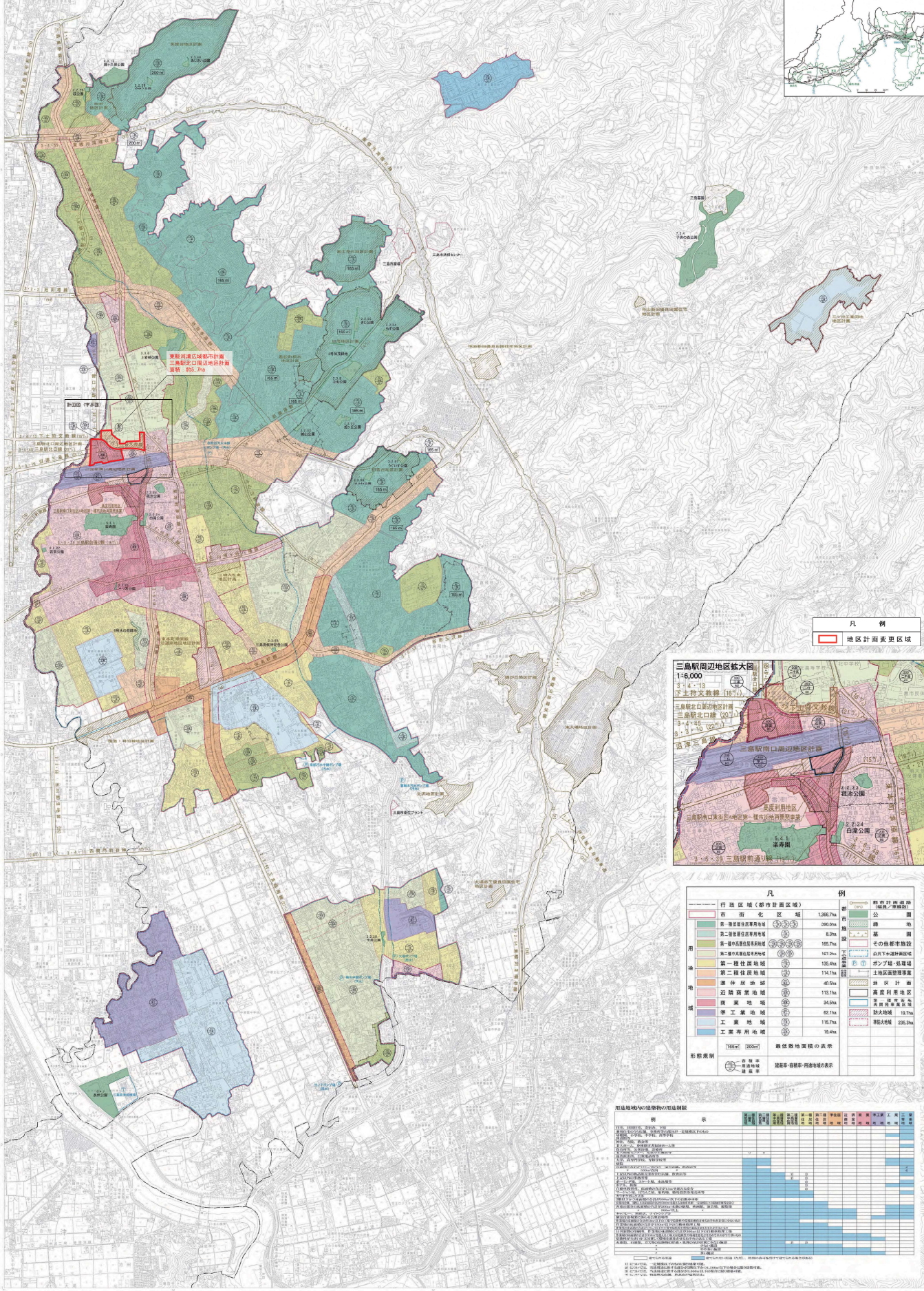
さらに、平成20年10月には、地区の中央を通る都市計画道路下土狩文教線の北側約2.5haの区域（B地区）において、中高層建築物が建築された場合における教育環境等への配慮の観点等から、同区域に建築物等の高さの最高限度などを定める変更を行った。

その後、駅前広場に隣接する約3.2haの区域（A地区）や地区計画区域隣接地では、土地の高度利用を伴って大学やホテル、業務施設などが立地していく中で、令和7年3月には、都市計画道路下土狩文教線全線の整備が完了し、「第3次三島市都市計画マスタープラン」に位置付けた三島駅北口周辺地区の整備方針や本地区計画の目標を実現するための都市基盤が整備されたところである。

このようなことから、B地区においては、引き続き隣接する教育環境等に配慮しながら、官公庁施設をはじめ、新幹線駅前周辺地区に相応しい、土地の高度利用による首都圏やファルマバレー構想を意識した業務地の形成などを可能としていくため、本案のとおり地区計画を変更する。

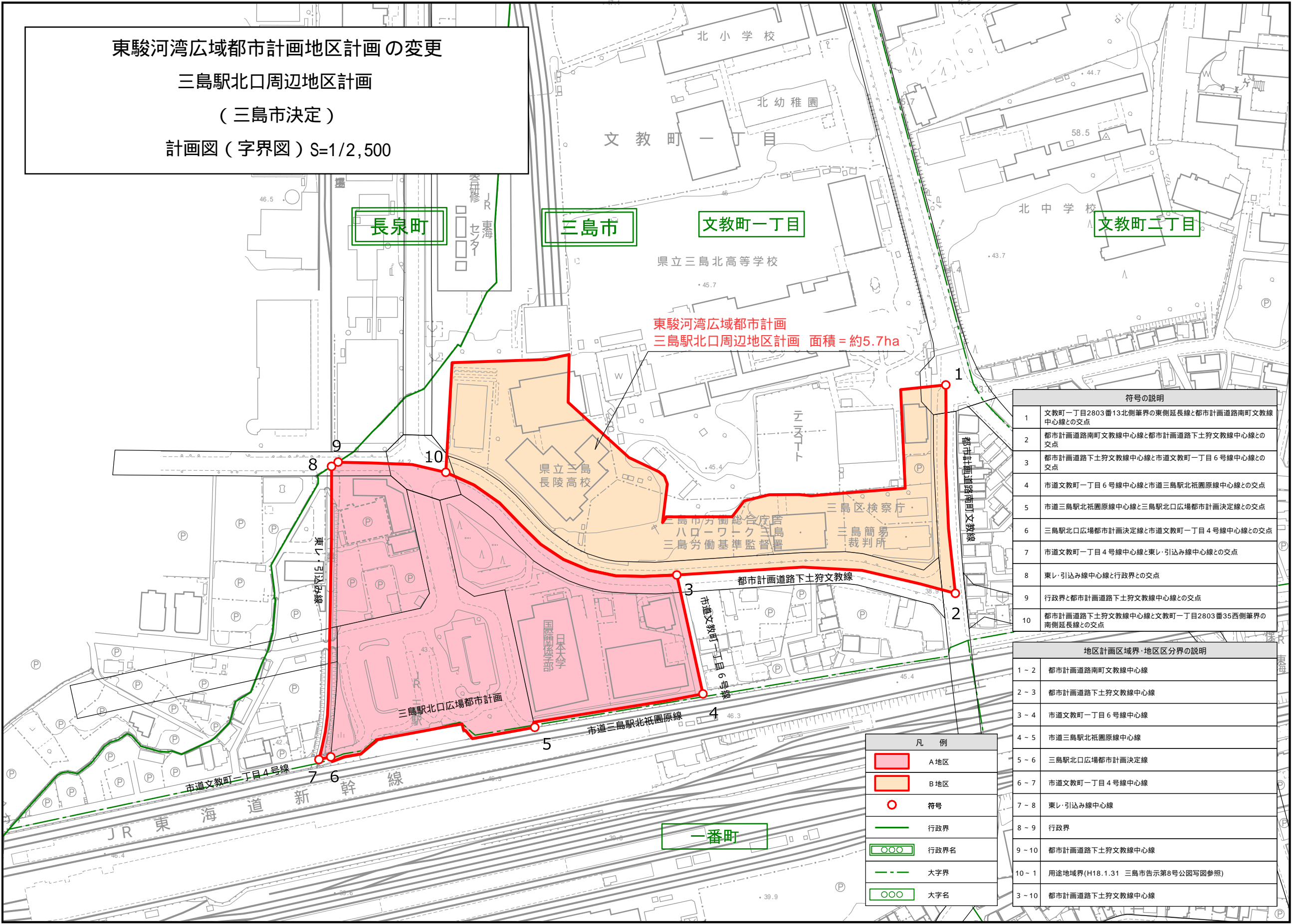
令和五年三月

総括図 S=1:10,000



注) 1 本図は一般参考図であるため、詳細については、三島市都市計画課に備え付けの図面を参照して下さい。
2 本図には東駿河湾広域都市計画区域のうち、三島市域以外については表示しておりませんのでご承知下さい。

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更
三島駅北口周辺地区計画
(三島市決定)
計画図(字界図) S=1/2,500



符号の説明	
1	文教町一丁目2803番13北側華界の東側延長線と都市計画道路南町文教線中心線との交点
2	都市計画道路南町文教線中心線と都市計画道路下土狩文教線中心線との交点
3	都市計画道路下土狩文教線中心線と市道文教町一丁目6号線中心線との交点
4	市道文教町一丁目6号線中心線と市道三島駅北祇園原線中心線との交点
5	市道三島駅北祇園原線中心線と三島駅北口広場都市計画決定線との交点
6	三島駅北口広場都市計画決定線と市道文教町一丁目4号線中心線との交点
7	市道文教町一丁目4号線中心線と東レ・引込み線中心線との交点
8	東レ・引込み線中心線と行政界との交点
9	行政界と都市計画道路下土狩文教線中心線との交点
10	都市計画道路下土狩文教線中心線と文教町一丁目2803番35西側華界の南側延長線との交点

地区計画区域界・地区区分界の説明	
1～2	都市計画道路南町文教線中心線
2～3	都市計画道路下土狩文教線中心線
3～4	市道文教町一丁目6号線中心線
4～5	市道三島駅北祇園原線中心線
5～6	三島駅北口広場都市計画決定線
6～7	市道文教町一丁目4号線中心線
7～8	東レ・引込み線中心線
8～9	行政界
9～10	都市計画道路下土狩文教線中心線
10～1	用途地域界(H18.1.31 三島市告示第8号公園写図参照)
3～10	都市計画道路下土狩文教線中心線

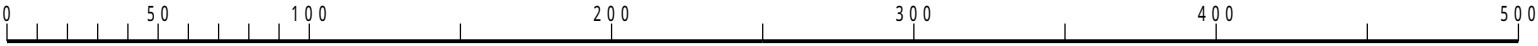
凡 例	
	A地区
	B地区
	符号
	行政界
	行政界名
	大字界
	大字名

1 : 2 , 5 0 0

三島市基本図

1:2,500

- NE 29 - 1



東駿河湾広域都市計画地区計画の変更

三島駅北口周辺地区計画

(三島市決定)

公図写図 S=1/1,250







長泉町

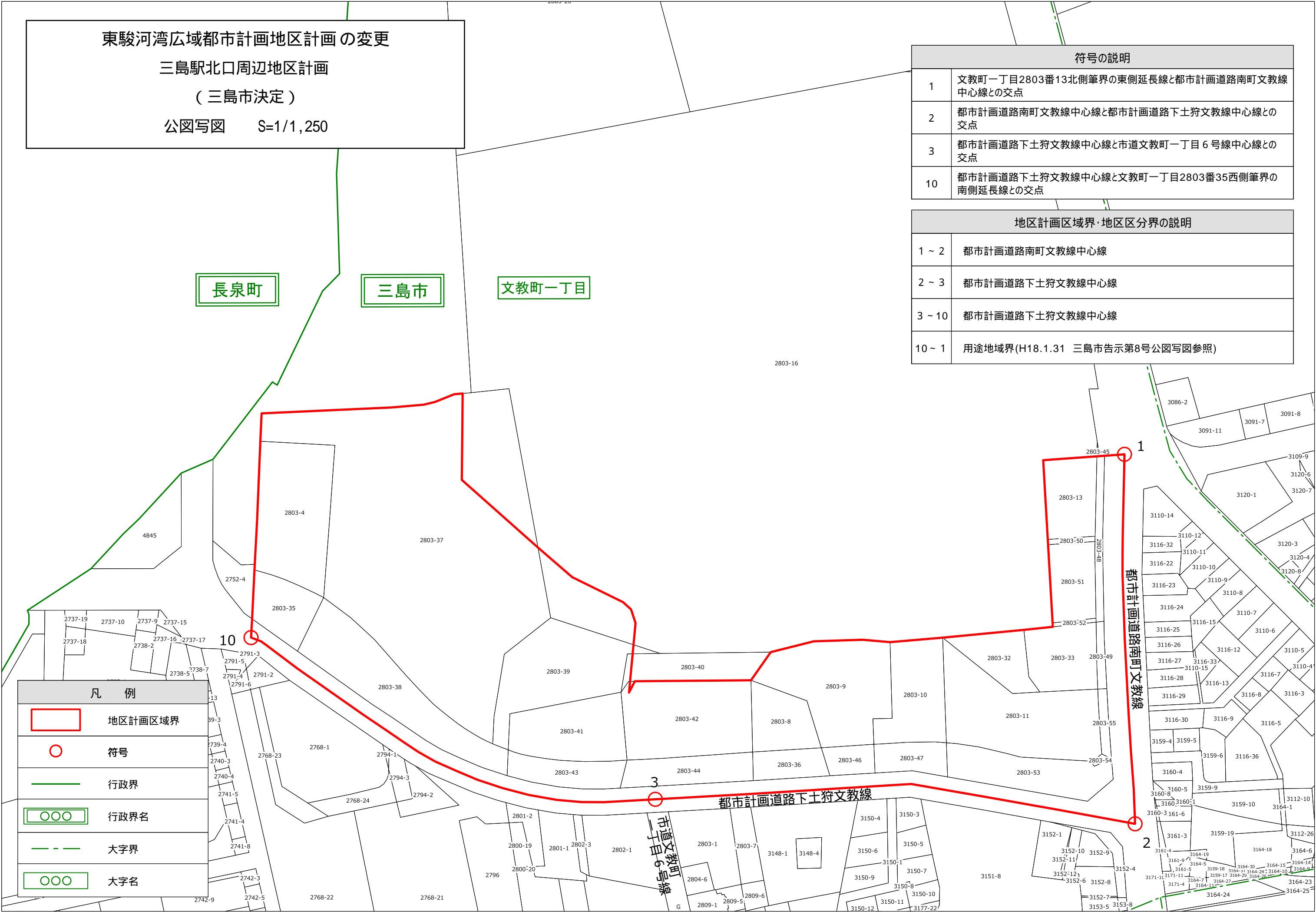
三島市

文教町一丁目

符号の説明	
1	文教町一丁目2803番13北側筆界の東側延長線と都市計画道路南町文教線中心線との交点
2	都市計画道路南町文教線中心線と都市計画道路下土狩文教線中心線との交点
3	都市計画道路下土狩文教線中心線と市道文教町一丁目6号線中心線との交点
10	都市計画道路下土狩文教線中心線と文教町一丁目2803番35西側筆界の南側延長線との交点

地区計画区域界・地区区分界の説明	
1～2	都市計画道路南町文教線中心線
2～3	都市計画道路下土狩文教線中心線
3～10	都市計画道路下土狩文教線中心線
10～1	用途地域界(H18.1.31 三島市告示第8号公図写図参照)

凡 例	
	地区計画区域界
	符号
	行政界
	行政界名
	大字界
	大字名



公図写図

東駿河湾広域都市計画地区計画の変更



三島駅北口周辺地区計画

(三島市決定)

H18.1.31 三島市告示第8号公図写図

文教町一丁目

長泉町

凡 例	
	変更後用途地域界
	行 政 界

※ H18 都市計画決定時点

地図番号
163-8
三45-2

S=1:1,000

0 100 200 500m