

## (8) 三島駅北口周辺地区計画（令和8年1月19日 三島市告示第10号）

### ◎都市計画情報

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)
区域区分	市街化区域	
用途地域	商業地域	第2種住居地域
防火地域・準防火地域	防火地域	準防火地域
容積率/建蔽率	400/80 (角地緩和及び耐火建築物の緩和あり)	200/60 (角地緩和あり)
条例の有無	有 地区計画計画書中の「※」の項目は条例に規定	

### ◎地区計画計画書

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	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。 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。
	土地利用の方針	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。 (1) 商業・業務施設地区(A地区) 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。 (2) 官公庁・業務施設地区(B地区) 官公庁施設をはじめとした業務施設等の集積を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 (1) 建築物等の用途の制限 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。 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。 (2) 建築物の容積率の最低限度 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。 (3) 壁面の位置の制限 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。 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。 (4) 建築物等の高さの最低限度 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。 (5) 建築物等の形態又は意匠の制限 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。 (6) その他建築物の整備に係る方針 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。

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
建築物等に関する事項	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	
	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、2 m 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。	

※建築基準法で床面積に算入される出窓は、外壁面として扱う。

ベランダを設ける場合で、立ち上がりの材質によっては、ベランダの先端を外壁面として扱う場合あり。

図 1 A地区における壁面の位置の制限

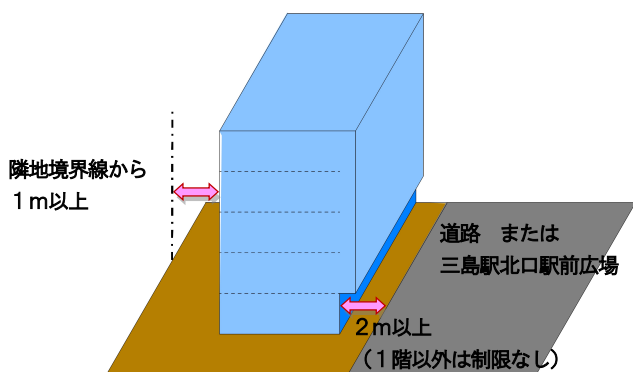
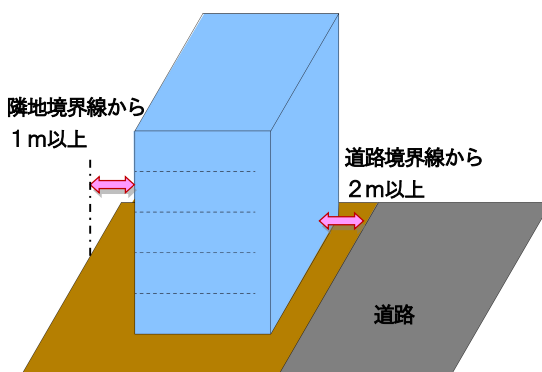


図 2 B地区における壁面の位置の制限



三島駅北口周辺地区計画区域図 S=F r e e

