



水と緑と人が輝く三島の景観づくり

— 優れた自然・歴史・文化を未来に活かす —

三島市景観計画（概要版）

三島市都市計画課

景観計画区域の設定（市域全域）

（景観法第8条第2項第1号 関連）

三島市は、箱根連山を背に霊峰富士を望む温暖で豊かな自然に生まれ、古くから東海道の交通の要衝として栄えてきたまちであり、湧水やせせらぎ、楽寿園や三嶋大社、さらには、富士山の眺望など、優れた自然的・歴史的景観を有しており、今後も適切に保全を図るとともに、さらに優れた景観とするための取り組みも求められています。

市街地においては、「街中がせせらぎ事業」をはじめ、市の景観づくりに関わる事業や取り組みが積極的に行われ、数々の賞を受賞しており、良好な景観を呈する市として全国的にも認められています。しかし、近年は、高層建築物の立地や屋外広告物の設置なども増加傾向にあり、適切な対応が求められています。

このように本市においては、市域全域に様々な景観要素が広がるとともに、良好な景観形成のための対応も市域全域を対象として取り組んでいくことが求められています。

以上のことから、本市の景観計画区域は市域全域とします。

景観形成に関する『三島市』の主な取り組み

規制・誘導：景観に影響を与える行為について適切な規制・誘導等を行います

■目標

「水と緑と人が輝く三島の景観づくりー優れた自然・歴史・文化を未来に活かすー」を目指します。

■基本的なルール

市内各地域において、建物の色や形態について、景観法を活用して基本的なルールを定めます。

全市域

景観法に基づく景観計画を活用して、届出・勧告等の規制を行います。

- ・街並み景観に大きな変化をもたらす行為
- ・緑の景観資源に影響を与える行為
- ・歴史的景観資源に影響を与える行為

特に景観形成を図る必要があると認められる地区は、景観重点整備地区として位置づけ、景観形成の目標および景観形成の基準を定めます。

ゾーン

景観形成基本計画に基づき、市域を6つのゾーンに区分し、地域特性に合わせた景観形成を推進します。

事業の実施と調整：良好な景観形成のために行政自らが景観事業に取り組みます

- 歴史的・文化的建造物の保全 ～景観重要建造物の指定を行います。
- 豊かな自然景観の保全 ～景観重要樹木の指定を行います。
- 屋外広告物の規制・誘導 ～特に規制が必要な地区について、市独自の制限を行います。
- 景観重要公共施設の保全 ～景観重要道路等を指定し、整備・保全を行います。

意識の醸成：良好な景観形成を支える市民意識等の醸成に向けた取り組みを進めます

■市民活動との協働

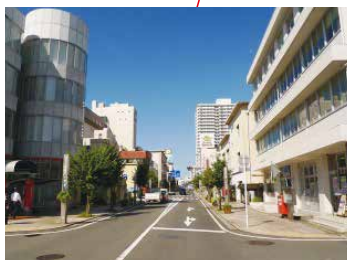
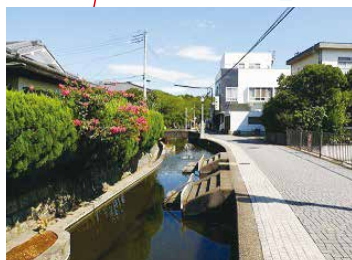
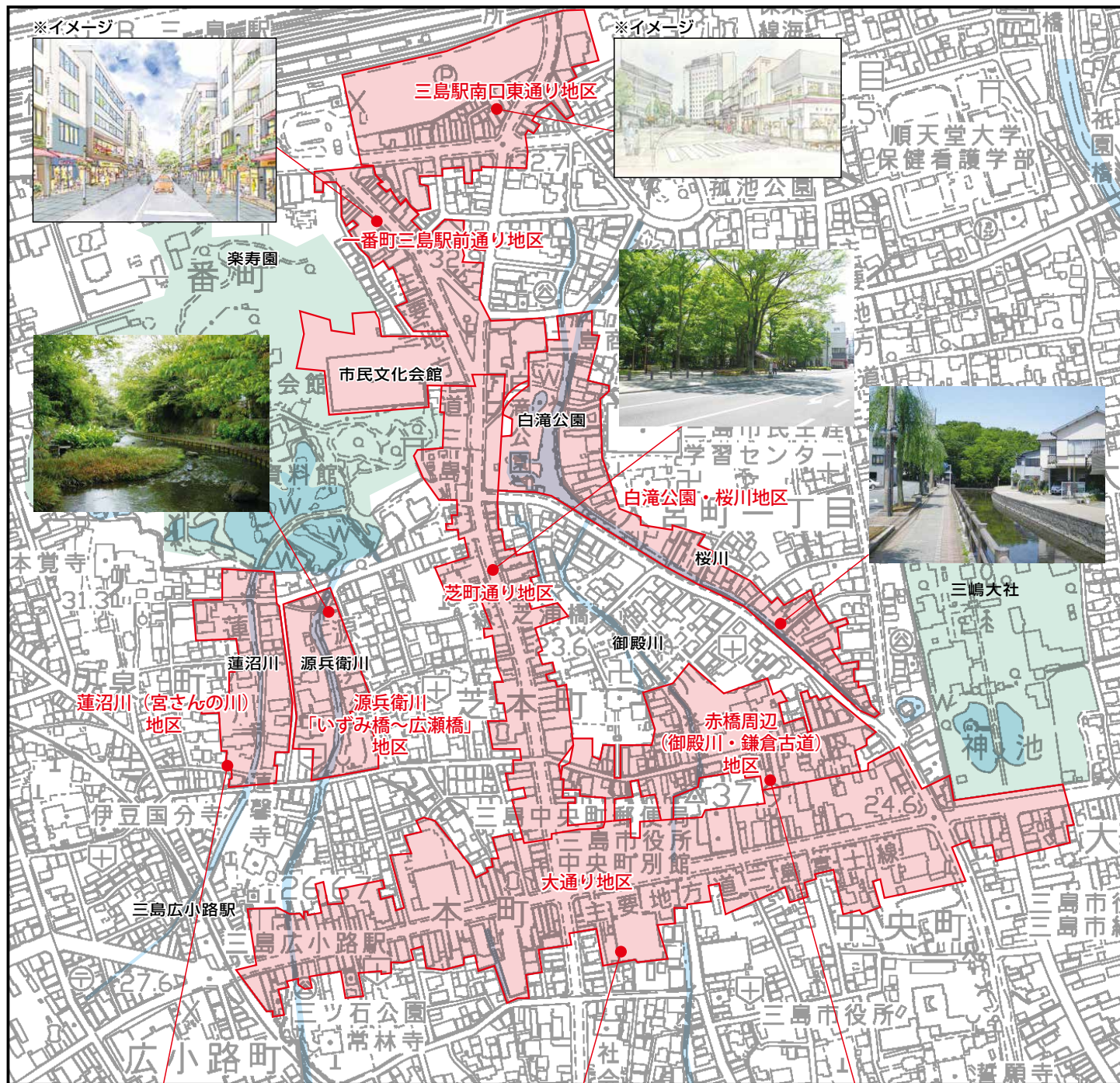
市民、NPO、事業者の主体的な活動や、行政との協働により、わがまち三島の景観づくりを進め、景観資源として未来に継承していきます。また、景観形成に積極的に取り組む市民の活動を支援します。

■景観に関する情報提供・意見募集

まちづくり等に関する、情報提供や意見募集を積極的に行います。また、地域で共有できる景観資源について市民との協働により情報を収集し、提供していきます。

景観重点整備地区（特に景観形成を図る必要がある地区）

源兵衛川「いずみ橋～広瀬橋」地区、白滝公園・桜川地区、大通り地区、芝町通り地区、蓮沼川（宮さんの川）地区、赤橋周辺（御殿川・鎌倉古道）地区、一番町三島駅前通り地区、三島駅南口東通り地区を、景観重点整備地区として位置づけ、景観形成の目標及び基準を定めています。

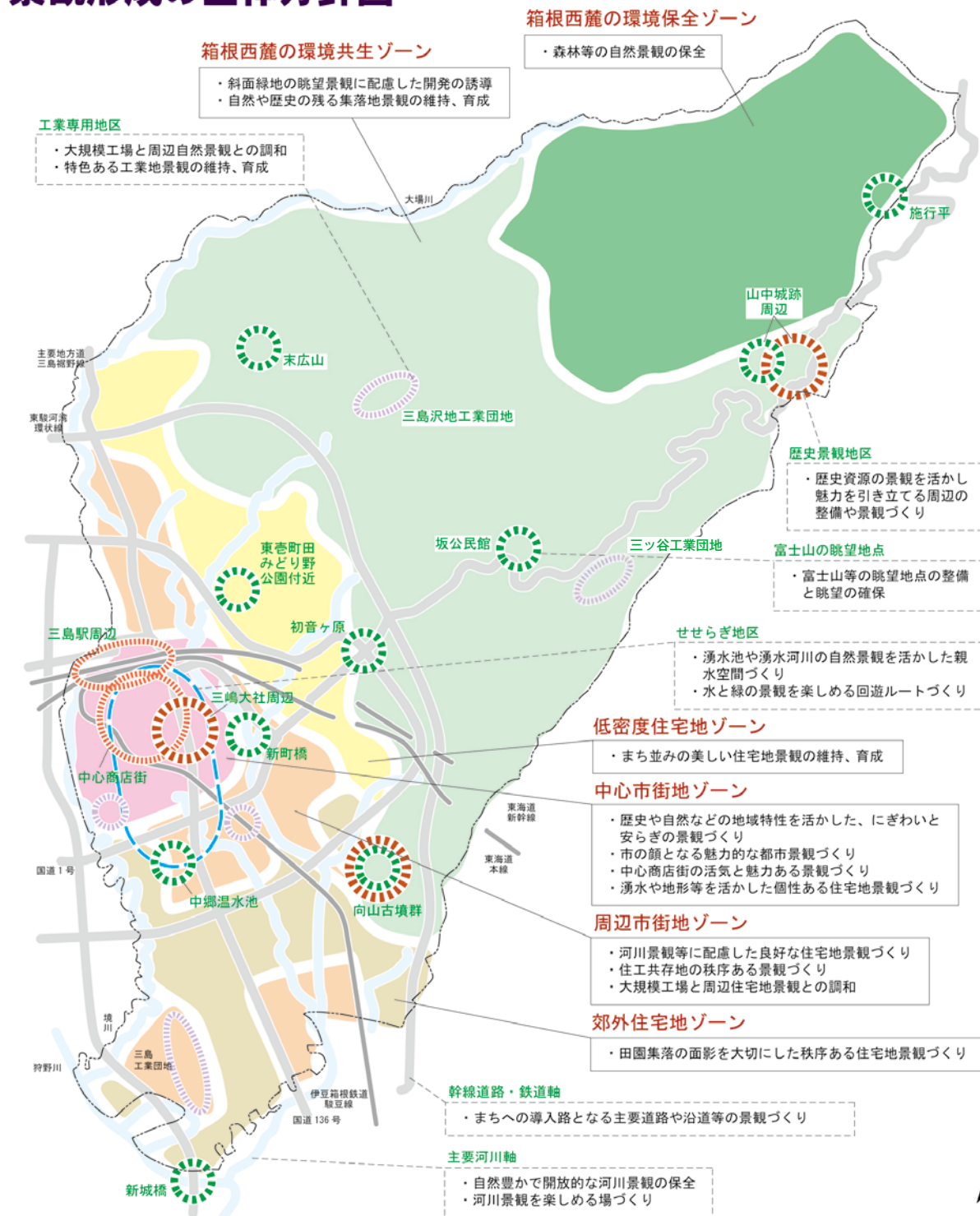


※景観重点整備地区内で建築等を行う際には届出が必要です。
詳細につきましては、市ホームページをご覧ください。



▲市ホームページ

景観形成の全体方針図



- 箱根西麓の環境保全ゾーン
- 箱根西麓の環境共生ゾーン
- 低密度住宅地ゾーン
- 中心市街地ゾーン
- 周辺市街地ゾーン
- 郊外住宅地ゾーン

- 富士山の眺望地点
- せせらぎ地区
- 中心商業地区
- 歴史景観地区
- 工業専用地区

- 幹線道路・鉄道軸
- 主要河川軸
- 行政区境界

※景観形成基本計画に基づき、市域を6つのゾーンに区分し、地域特性に合わせた景観形成を推進します。

水と緑と人が輝く三島の景観づくり

— 優れた自然・歴史・文化を未来に活かす —

方針内容	該当ゾーン
方針 1 富士山の眺望景観や箱根の山並み景観を大切にしよう ①富士山を望む景観を大切にする <ul style="list-style-type: none"> ・富士山の眺望の発掘、活用 ・富士山等の眺望地点の整備と眺望の確保 ・富士山の眺望に配慮した道路整備 	全てのゾーン 
②箱根の山並みに育まれた豊かな景観を大切にする <ul style="list-style-type: none"> ・箱根西麓の自然景観や斜面緑地の眺望景観の保全 ・箱根西麓の集落地景観の維持、育成 ・箱根西麓の自然景観を楽しめる場づくり 	箱根西麓の環境保全ゾーン 箱根西麓の環境共生ゾーン
方針 2 水と緑を活かした、水辺のうるおい景観を育てよう ①湧水を活かした、水と緑豊かなせせらぎ景観をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・水と緑の保全と、その景観を活かした親水空間づくり ・水と緑の景観を楽しめる回遊ルートづくり 	全てのゾーン 
②自然豊かで開放的な河川景観を守る <ul style="list-style-type: none"> ・自然豊かで開放的な河川景観の保全 ・河川景観を楽しめる場づくり 	
③うるおい景観を守り育む活動を進める <ul style="list-style-type: none"> ・美しい水の流れる景観づくりのための活動 ・花や緑の豊かな景観づくりのための活動 	
方針 3 歴史と文化が薫り、人の集まるにぎわい景観をつくろう ①市の顔となる魅力的な都市景観をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・三島駅周辺や中心市街地の景観づくり ・まちへの導入路となる主要道路や沿道等の景観づくり 	中心市街地ゾーン 全てのゾーン
②歴史あるまちの景観を大切にする <ul style="list-style-type: none"> ・歴史資源と周辺の景観づくり ・歴史を味わえる散策道の景観づくり 	
③文化の香るまちの景観をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・市の文化性が感じられる公共的建築物等の景観づくり 	
方針 4 暮らしやすいまちのふるさと景観を育もう ①うるおいとゆとりある住宅地景観をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・まち並みの美しい住宅地景観の維持、育成 ・市街地におけるうるおいある住宅地景観づくり ・郊外住宅地における秩序ある景観づくり 	低密度住宅地ゾーン 中心市街地ゾーン 周辺市街地ゾーン 郊外住宅地ゾーン
②良好な工業地景観をつくる <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然景観や住宅地景観との調和 ・建築物等の景観に配慮したうるおいある工業地景観づくり 	全てのゾーン 周辺市街地ゾーン
③ユニバーサルデザインによる景観づくりを進める <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全で使いやすい道路空間づくり ・表示がわかりやすく統一された標識や案内サインの設置 	全てのゾーン 

眺望地点・眺望景観の保全・創出の考え方

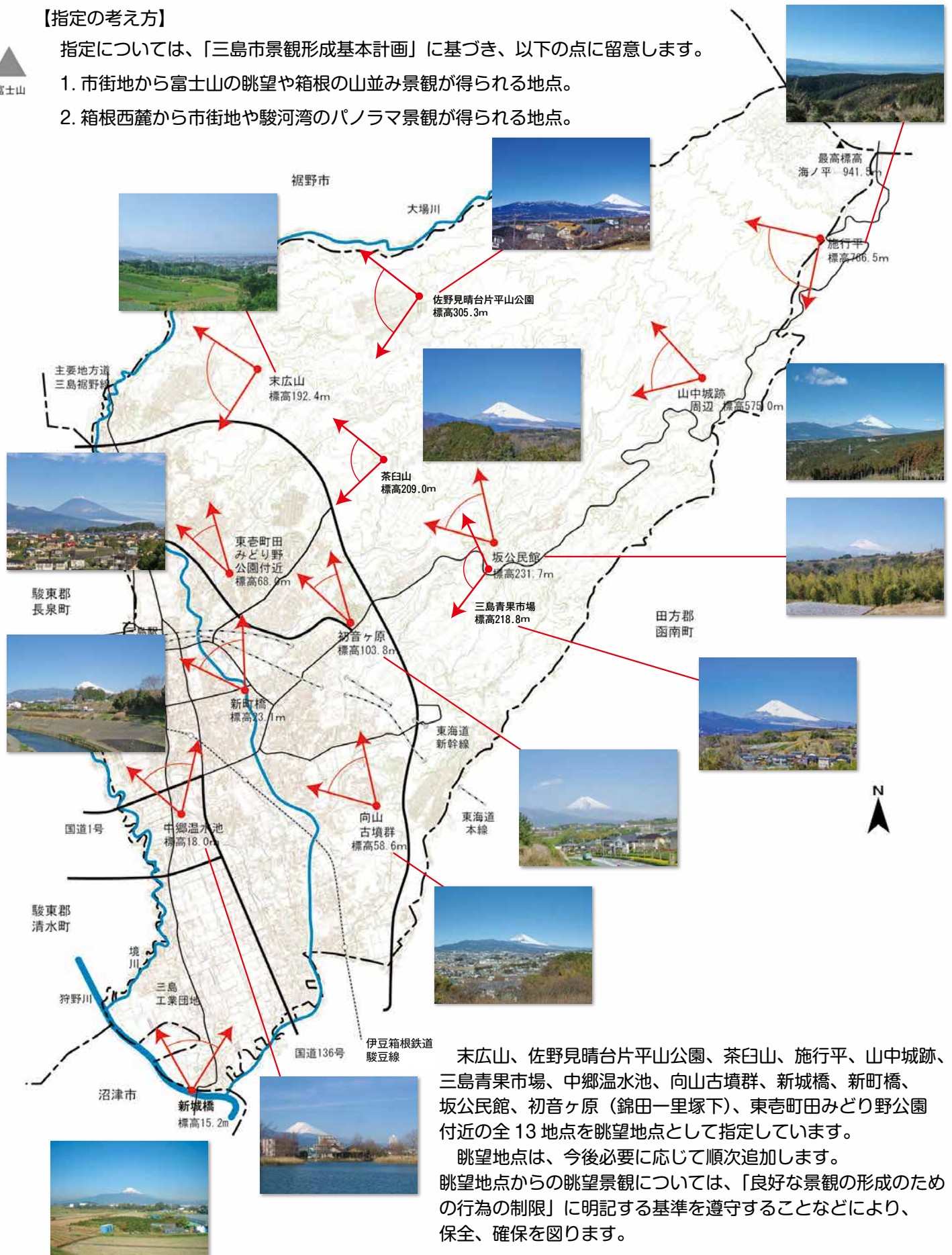
富士山その他の三島特有の景観を眺望できる地点は、眺望地点として指定し、整備に努めます。

【指定の考え方】

指定については、「三島市景観形成基本計画」に基づき、以下の点に留意します。

1. 市街地から富士山の眺望や箱根の山並み景観が得られる地点。
2. 箱根西麓から市街地や駿河湾のパノラマ景観が得られる地点。

富士山



末広山、佐野見晴台片平山公園、茶臼山、施行平、山中城跡、三島青果市場、中郷温水池、向山古墳群、新城橋、新町橋、坂公民館、初音ヶ原（錦田一里塚下）、東寺町田みどり野公園付近の全13地点を眺望地点として指定しています。

眺望地点は、今後必要に応じて順次追加します。眺望地点からの眺望景観については、「良好な景観の形成のための行為の制限」に明記する基準を遵守することなどにより、保全、確保を図ります。

良好な景観の形成のための行為の制限

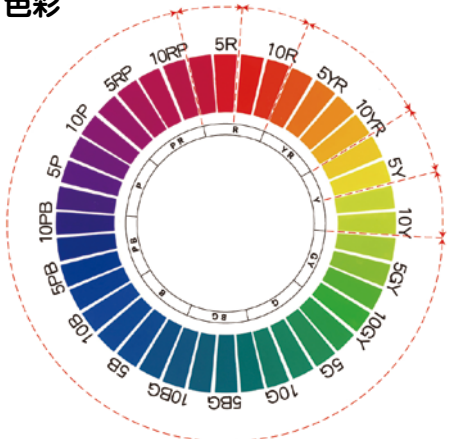
(景観法第8条第2項第2号 関連)

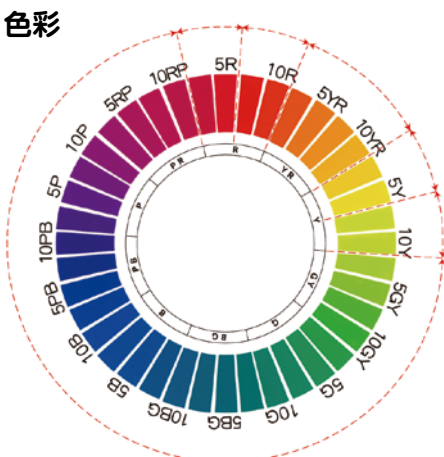
「良好な景観の形成に関する方針」に基づき、良好な景観の形成を図るために、建築物、工作物の新築等などについて、届出対象行為と景観形成基準を定めています。

※届出書は、当該行為に着手する 30 日前までに提出する必要があります。

届出対象行為	対象となる規模・要件	
①建築物、工作物の新築、増築、改築又は移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更		<ul style="list-style-type: none"> 形態、意匠等の誘導を図る対象は、大規模な建築物等とし、届出対象となる規模、要件は、次のとおりとする。
	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> 建築物、工作物の新築、増築、改築又は移転で、建築物等の高さが 15 m を超える、または延べ床面積が 1,000 ㎡ 以上のもの。 建築物、工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の高さが 15 m を超える、または延べ床面積が 1,000 ㎡ 以上のもの。さらに外観の変更に係わる見付面積が 1 / 2 以上のもの。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 建築物、工作物の新築、増築、改築又は移転で、建築物等の高さが 10 m を超える、または延べ床面積が 1,000 ㎡ 以上のもの。 建築物、工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の高さが 10 m を超える、または延べ床面積が 1,000 ㎡ 以上のもの。さらに外観の変更に係わる見付面積が 1 / 2 以上のもの。
②夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明		<ul style="list-style-type: none"> 照明の新設、移設、改設及び色彩等の照明方式の変更で、前項の規模の建築物及び工作物に設置される投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類する物（以下、「投光器等」という）及び同敷地内に設置される投光器等。

景観形成基準

項 目	基 準																
配置	<ul style="list-style-type: none">・眺望地点からの眺望への見通しを阻害しない。・周辺の景観の基調を確認し、目立った印象としない。・道路等公共施設に面する壁面は後退し、隠蔽植栽の空間を確保。																
色彩	<div></div> <ul style="list-style-type: none">・建築物の外観の基調色は、周辺と調和した色彩とする。・日本工業規格 Z7821 [色の表示方法－三属性による表示] (マンセル値) において、以下のとおりとすること。 <table><thead><tr><th>色相</th><th>彩度</th><th>明度</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 R (10 R P) ～ 5 R</td><td>4 以下</td><td rowspan="6">2 以上</td></tr><tr><td>5 R ～ 10 R</td><td>5 以下</td></tr><tr><td>0 Y R (10 R) ～ 10 Y R</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>0 Y (10 Y R) ～ 5 Y</td><td>5 以下</td></tr><tr><td>5 Y ～ 10 Y</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>その他</td><td>3 以下</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">・ただし、建築物の着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分及び見付面積の 5 分の 1 未満の範囲の部分の色彩については、この限りではない。	色相	彩度	明度	0 R (10 R P) ～ 5 R	4 以下	2 以上	5 R ～ 10 R	5 以下	0 Y R (10 R) ～ 10 Y R	6 以下	0 Y (10 Y R) ～ 5 Y	5 以下	5 Y ～ 10 Y	4 以下	その他	3 以下
色相	彩度	明度															
0 R (10 R P) ～ 5 R	4 以下	2 以上															
5 R ～ 10 R	5 以下																
0 Y R (10 R) ～ 10 Y R	6 以下																
0 Y (10 Y R) ～ 5 Y	5 以下																
5 Y ～ 10 Y	4 以下																
その他	3 以下																



■基準設定のための色相区分の範囲

項 目	基 準
形態	<ul style="list-style-type: none"> ・建物高さ、屋根形状等は、眺望景観や自然景観、周辺のまち並み景観を阻害しないものとする。 ・まち並みの統一感や連続性を高めるものとする。
壁面デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の形態やデザイン等は、周辺のまち並み形成やまちの活性化に資するものとする。 ・壁面形態やデザインの工夫により、単調な大壁面による圧迫感を軽減する。 ・窓等の開口部は、周辺の建物との調和を念頭に、位置、大きさ、形状等適切なデザインとする。 ・周辺景観と調和しやすく、違和感の少ない材料、経年変化に強い材料を使用する。 ・石材、木材などの自然素材や三島の個性を感じさせる素材を活用する。
付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段は、建物本体と一体的、あるいは調和したデザインとする。 ・屋上に設ける設備は、外部から見えにくくなるよう設置する、あるいは壁面の立ち上げやルーバー等により隠すようにする。 ・外壁の設備配管や設備機器は、外部から見えにくくなるよう設置する、あるいは建物本体と一体的、もしくは調和したデザインとする。
道路に面した空地	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路等に面した壁面後退部分の空地は、歩道や広場として開放する、あるいは緑化等により修景する。
外柵・塀・門柱・門扉	<ul style="list-style-type: none"> ・建物本体や周辺のまち並みと調和し、圧迫感のないものとする。 ・公開空地への立入を妨げず、透過性のあるものとする。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の既存樹木は極力保全し、修景に活かす。 ・敷地内のオープンスペースの緑化に努める。 ・周辺植生に調和する樹種を選択する。 ・敷地入り口周辺、建物までのアプローチ通路沿いなどは、花壇やプランターボックス等により演出する。
駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場や駐輪場は、うるおいある空間となるように、緑化や舗装デザインに配慮するとともに、必要に応じて道路等から見えにくくなるようにする。
付属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場は、建物本体と一体的、あるいは調和したデザインとする。 ・電気室、機械室、トイレ、ゴミ置場等は、目立たない位置に配置するとともに、建物本体や周辺景観と調和するデザインとする。 ・施設の周囲に、目隠しや防音のための植栽等を施す。
建築物に付帯する広告物及び同敷地内の広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・広告物は、自家広告のみとする。 ・屋上看板、突出看板は建築物等と一体化を図り、看板部分の面積は最小限に留める。 ・広告塔などの独立看板を設置する場合は、集約化、小面積化、デザインの高質化、建物本体との調和など、周辺の景観を損なわないようにする。 ・看板の地色には、高彩度色や蛍光色の使用をできるだけ避ける。



水と緑と人が輝く三島の景観づくり

— 優れた自然・歴史・文化を未来に活かす —

「三島市景観計画」（概要版）

令和 7 年 2 月発行

三島市都市計画課

静岡県三島市北田町 4—47

TEL.055-983-2631

E-mail toshikei@city.mishima.shizuoka.jp