

総務経済委員会行政視察報告

視察第3日 静岡県三島市 令和7年4月25日（金）

●視察先・視察項目

静岡県三島市

優良田園住宅について

三島市の概要

三島市（みしまし）は、静岡県東部にある市。伊豆半島の北端部に位置し、かつて伊豆国の国府が置かれた。隣接する沼津市を中心とした沼津都市圏に含まれる。三嶋大社の鳥居前町であり、三嶋大社や楽寿園を中心に市街地を形成する。市内各地で湧水が見られる点から、国土交通省選定の水の郷百選にも選ばれている。

明治時代には、鉄道駅が置かれずに衰退した時期があったが、1934年に現在の三島駅が開業した。1969年に東海道新幹線の三島駅が開業した後は、東京都・神奈川県方面への通勤・通学者が増加した。三島駅から品川駅へは最短37分程度であり、首都圏と比較して家賃が安いことから市内への移住者が増加している。

人口と面積（令和7年4月1日現在）

○人口：103,029人

○面積：62,02km²

1 視察目的

三島市における優良田園住宅に関するこれまでの取組みと今後の展望について、現況や課題も含めて視察することで、本市における優良田園住宅制度の改善・利用活性化に繋がる施策を模索する。

2 視察内容

三島市において、優良田園住宅を導入・建設に至った経緯、そのプロセスにおける課題や懸案事項を中心に説明をいただいた。市内には、優良田園住宅を建設済みの3地区を含めて、約20地区において既に地区計画が策定されており、地域が計画的にまちづくりを進めようとしてきたことが分かる。また、優良田園住宅建設の促進に際しては、需要者像・住宅像を明確にした上で事業を進めることによって需要と供給の内容がしっかりと合致した状態を創り出している。



・三島市における優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然環境を形成している地域に所在する、一定要件を満たした一戸建ての住宅。

→要件：敷地面積が政令で定める規模以上・・・300㎡以上

建築面積と敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下・・・建ぺい率30%以下、容積率50%以下
階数が政令で定める階数以下・・・3階以下

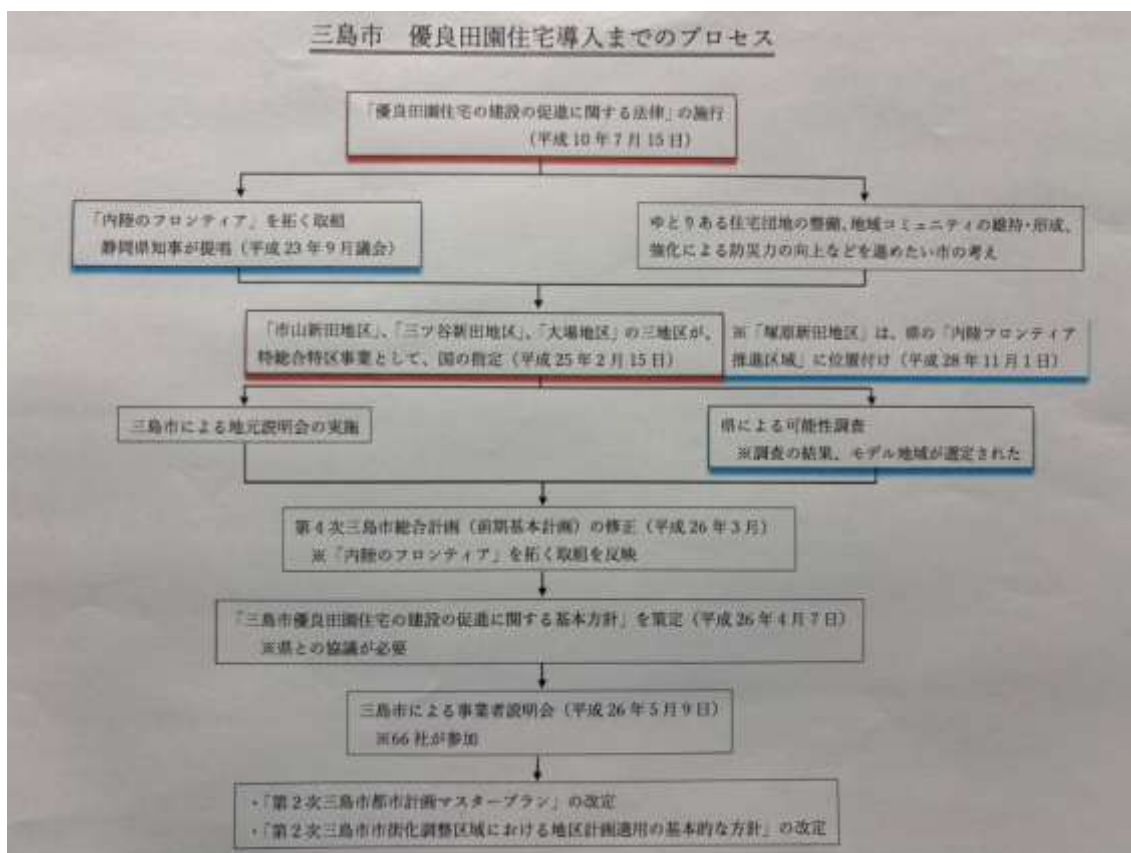
・優良田園住宅の需要者像・住宅像

- ① 自然遊住型：自然環境の豊かな箱根西麓地域で、世界文化遺産に登録された富士山等を眺めつつ、郊外でゆとりあるライフスタイルにより生活を送りたい要請に応える住宅。身近で収穫される安全安心な箱根西麓三島野菜の地産地消、ガーデニングや家庭菜園などを通じ、既存集落の人々との交流を持つなど新たな暮らしを送りたい要請に応える住宅。
- ② 田園通勤型：自然に囲まれた居住環境を享受しつつ、東海道新幹線、新東名高速道路、東駿河湾環状道路等の交通利便性を活かしながら、田園地域

等から都市の職場に通勤したい要請に応える住宅。情報通信機器を利用し、自然環境豊かな地域で在宅勤務をしたい要請に応える住宅。

- ③ 職住近接型：昼間人口の増加のため新たな企業立地と併せて、隣接する自然環境の豊かな地域で、「自然とのふれあい」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にしたいゆとりある生活を送りたい要請に応える住宅
- ④ UJI ターン型：都市部からの生活を離れ、子育て世代が家族のために豊かな田園地域の中で生活を送りたい要請に応える住宅。
- ⑤ 防災・安心スマート居住型：津波被害の心配のない自然環境の豊かな地域で、再生可能エネルギーを活用した発電システムや停電時に稼働する蓄電池など創エネ、蓄エネ、省エネ化設備等を備え低炭素で、かつ、防災機能を高めた災害にも強い住宅街区で暮らしたい要請に応える住宅。

【概要図】優良田園住宅導入までのプロセス



【地区計画サンプル】塚原新田優良田園住宅地区計画

(16) 塚原新田優良田園住宅地区計画 (※「a」は地区整備計画の記載事項ではない)

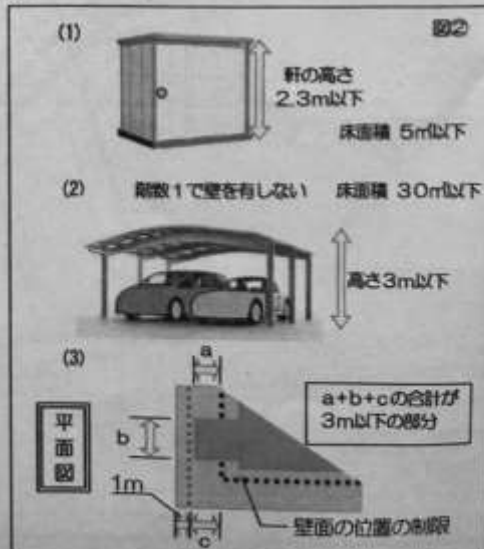
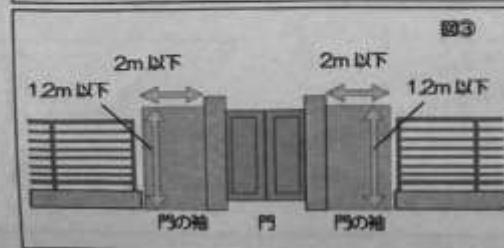
地区計画名	塚原新田優良田園住宅地区計画(※地区計画とは別に景観協定があります)	
用途地域	一(市街化調整区域)*	
防火地域・準防火地域	—	
容積率/建蔽率	50/30(角地緩和なし)	
最低敷地面積	300㎡ (地区内の公園及び緑地において公園施設、防災施設、便所及び休憩所を設ける場合を除く。)	
高さの最高限度	10m、8.0m(軒高)……下図①	
壁面の位置の制限	幹線道路及び区画街路1号から7号の境界から	外壁(又は柱面)まで3.0m以上
	上記以外の境界から	外壁(又は柱面)まで2.0m以上
適用除外 下図②	(1) 外壁又はこれに代わる柱の面までの長さの合計が3.0m以下で、かつ、道路(歩行者専用道路含む)境界線からの後退距離が1m以上のもの (2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下の別棟の物置。その他これに類するもの (3) 高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以下の階数が1の壁を有しない別棟の車庫 (4) 地区内の公園及び緑地に設ける公園施設、防災施設、便所及び休憩所	
用途の制限 (建築することができる建築物)	(1) 一戸建て住宅 (2) (1)の建築物に附属するもの (地区内の公園及び緑地においては公園施設、防災施設、便所及び休憩所)	
形態・意匠の制限	(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の定めるところによる。	
道路に面して設けることのできるかき・柵の構造	適用除外	(1) 生垣及び植栽 (2) 透視可能なフェンス (3) 道路境界より1m以上後退した設置するもの 門の袖(高さ1.2m以下、長さ2m以下)や門 ……下図③

※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、立ち上がり部の材質によっては、ベランダの先端を外壁面として扱う場合あり。

(注)汚水排水管及び雨水排水管については、それぞれ既設の専用例に接続して下さい。

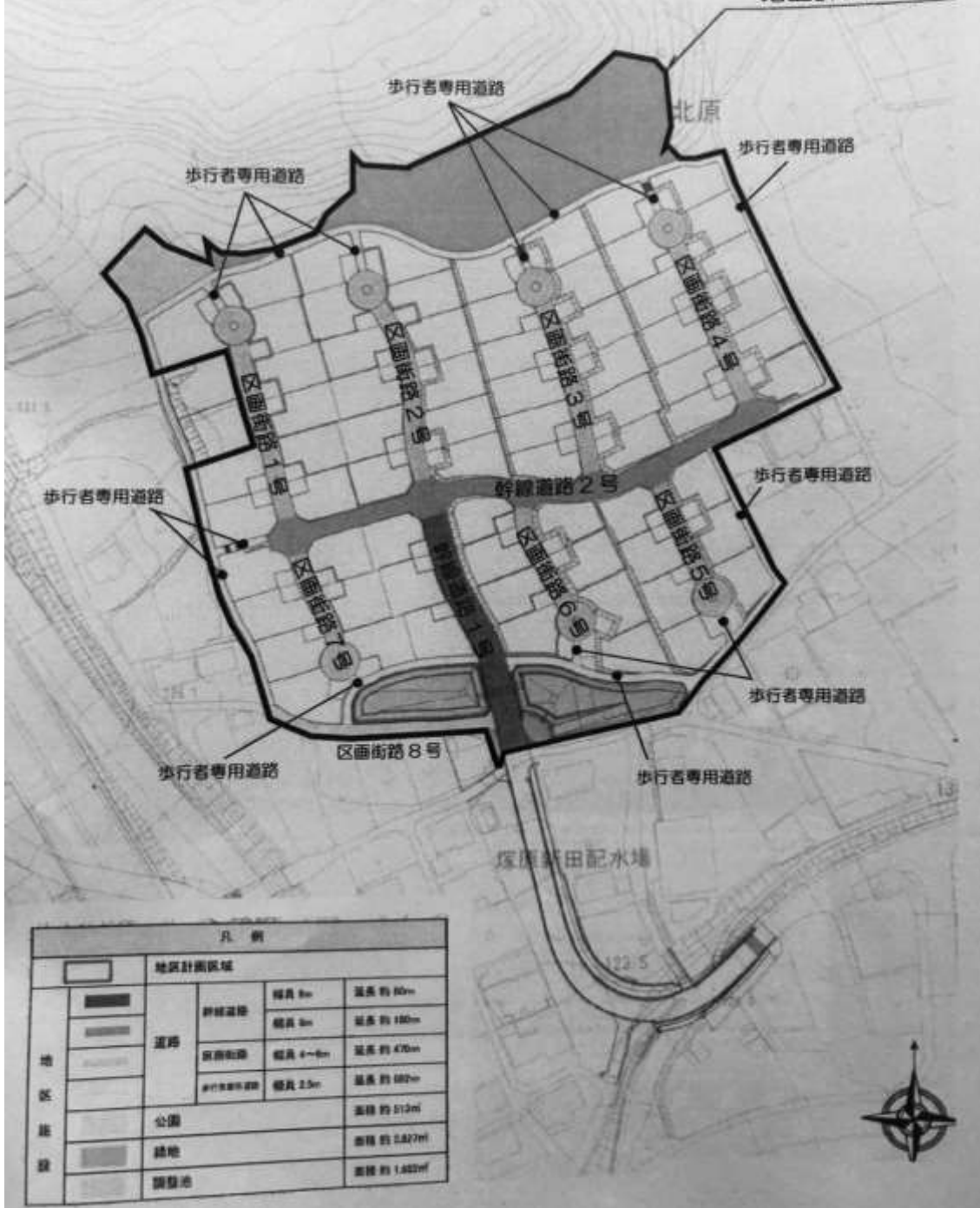
(注)地区計画とは別に景観協定がありますので、ご注意下さい。



塚原新田優良田園住宅地区計画

S-Free

地区計画区域



凡 例				
地 区 施 設	地区計画区域			
	道路	幹線道路	幅員 8m	延長約 80m
		区画道路	幅員 3m	延長約 180m
			幅員 4~6m	延長約 470m
			幅員 2.5m	延長約 180m
	公園	面積約 513㎡		
	緑地	面積約 5,827㎡		
調整池	面積約 1,822㎡			

○現地視察

塚原新田地区の住宅地を視察。

住宅地内を通る道路の道幅が広く、デザイン性の高い、温かみのある住宅地となっており、立地によっては富士山の展望も良い。



3 質疑応答

① 優良田園住宅制度に関連する計画や条例等について、それぞれの概要を伺う。

回答：優良田園住宅区域における地区計画の導入及び条例化。三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づき、周辺の自然環境と調和したゆとりとやすらぎのある戸建住宅の専用地として、良好な居住環境の形成及び維持を図る目的で地区計画を策定。その内、建築に関する項目については条例化し、より規制を強くしている。

② 優良田園住宅制度について、基本方針策定から建設計画の作成・実施までの

経緯を伺う。

回答：本市は、市域の2／3が箱根西麓であり、市街化区域が狭く、人口密度も高い。新東名高速道路の県内区間がH24年4月に、東駿河湾環状道路の沼津～塚原IC区間がH21.7に開通し、同道路の塚原～大場IC区間もH26.2に開通が見込まれたことから、内陸での土地利用の可能性が出てきた。交通便利性などに優れる立地を生かし、企業誘致が計画されている地区等に「職住近接」のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを進める市の考えと、『「内陸のフロンティア」を拓く取組ふじのくに防災減災・地域成長モデル』の考えと合致し、H25.2に「市山新田地区」、「三ツ谷新田地区」、「大場地区」が国の総合特別区域に指定された。この際、市街化調整区域にただ開発するのではなく、H10から施行した優良田園住宅の建設の促進に関する法律の要素を取り入れた。

③ 「ゆとりある田園居住地区整備促進事業」の実績と今後の予定は。

回答：(実施) 3地区、105区画

市山地区11区画 面積0.49ha H30.2造成完了

大場地区24区画 面積0.89ha H29.11第1期19区画造成完了

面積0.21ha R2.12第2期5区画造成完了

塚原新田地区70区画 面積3.75ha R2.3造成完了

(県事業である豊かな暮らし空間創生住宅整備事業の基準に合致すれば補助に該当する。)

④ 本事業を進めるにあたっての課題と、対応策の検討は。

回答：当市では「立地適正化計画」を策定しており、優良田園住宅は基本的に居住誘導区域外となります。一方で定住者確保の政策(企業誘致による働く場所及び住む場所の確保)があり、居住誘導区域内では未利用地が少ないため対応できませんので、この両施策の整合性を確保し、この制度を活用していく必要があります。

(対策の検討) 優良田園住宅制度を活用できる地区の条件整理

⑤ 建設計画作成時の課題や苦勞した点があれば伺う。

回答：事業候補地の選定、他法令との調整(農林関係)

⑥ 優良田園住宅のニーズは事前にどの程度把握されていたか伺う。

回答：事前に把握はしておりません。当市は、東京100km圏内にあり、JR東

海道新幹線である JR 三島駅を拠点とした住宅系を主体とした土地利用が図られている地域であることから、日頃から宅地分譲などのニーズは多い。

⑦ 優良田園住宅の現在の販売状況と実績を伺う。

回答：「市山新田地区」「大場地区」については、全ての区画で販売は完了しており、また、全区画で住宅の建築も完了しております。「塚原新田地区」については、区画の販売は69区画で、現在も住宅の建築中（未着手の区画も有り）の区画があります。

（令和6年10月現在）

市山新田地区10区画 販売・建築完了

大場地区24区画 販売・建築完了

塚原新田地区70区画 69区画販売完了（県外移転14区画）

⑧ 今後、新たな優良田園住宅の建設予定があるのか伺う。もしあれば、現在の想定を伺う。

回答：現在、「市山新田地区」「大場地区」「塚原新田地区」の3地区の申請があった箇所の宅地造成工事は完了しており、「三ツ谷新田地区」については、申請は行われていない状況です。なお、今のところ他地域への事業拡大の予定はありません。

4所感

10年以上前に優良田園住宅建設の促進に関する基本方針を示し、その可能性を模索してきた本市であるが、それ以降実際に優良田園住宅制度を活用した住宅は1軒も建設されることなく現在に至っている。これまでも様々な課題・懸案に対して、市として基本方針の改訂に取り組む等、施策を講じてきたが事業実施に至っていないことから、先進地の事例を学び本市の取組みが活性化するヒントを得たいという思いから視察へ出向いた。

まず、三島市と本市では市の現況、周辺環境、居住動向等、様々な点で相違点があり、本市よりも三島市に対して居住地を求めている需要が圧倒的に多いことが前提となる。また、市街化区域内における未利用地が少ないことも優良田園住宅制度の活用が進んだ1つの要因と考えられる。ある程度の居住ニーズが有ることが分かっていたため、不動産関係の事業者や住宅メーカーの興味関心も非常に高かったとのことであった。

つまり、本市において優良田園住宅制度の活用を促進するよりも先に進めるべきなのは「住みたくなるまちづくり」あるいは、居住ニーズとなりうる需要者像・住宅像を明確にした上で、そんな暮らしができる新城市を広くPRしていくことが大切なのではないかと感じた。その需要が現在の供給を上回れば、優良田園住宅制度を活用した分譲・住宅地開発の可能性も見えてくるのではないだろうか。

(担当：竹下修平)