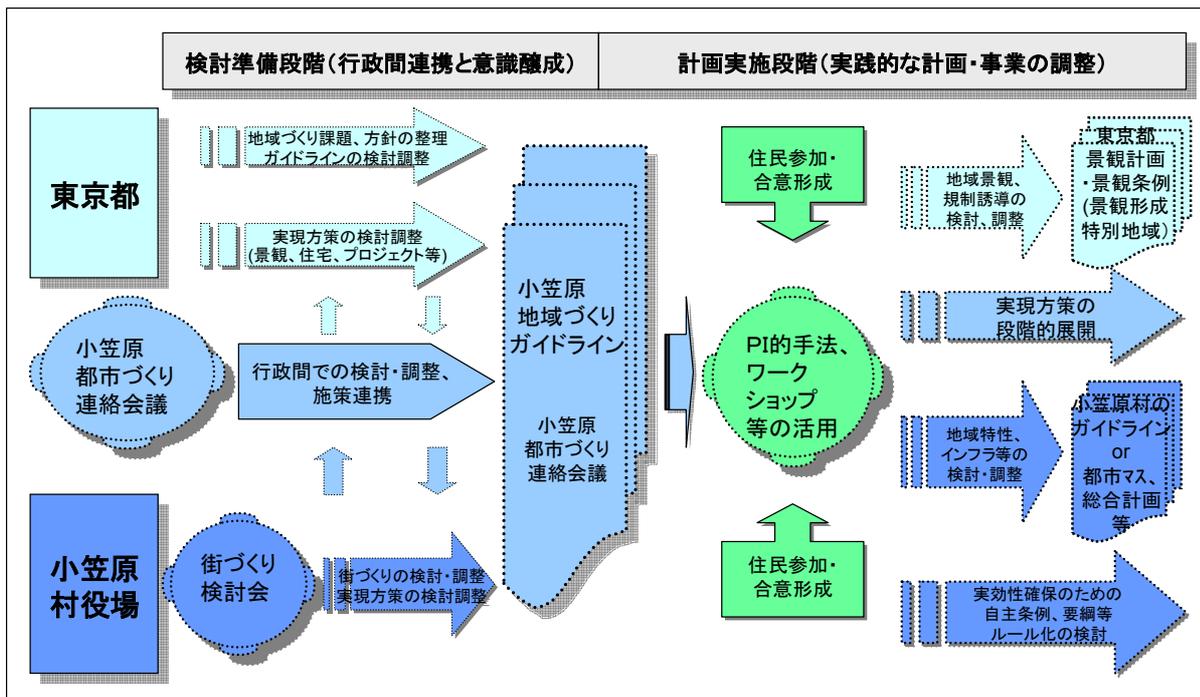


4 地域づくりの進め方

(1) 住民参加の地域づくり

地域づくりには、行政と住民による将来ビジョンの確立と共有化が必要である。また、土地利用や景観に関する規制・誘導策を導入していくためには、行政各施策間の連携はもとより、住民との協働が不可欠である。このため、地域づくりの取組に当たっては、情報の公開や調整の場を設けながら、住民参加の下で進めていくことが重要である。



(2) 地域づくりの実現方策

エリアの将来像を実現するため、具体的な方策を以下に提案する。

ア 秩序ある土地利用の構築

「方策1 土地利用の方針の確立(開発の抑制・コントロール)」

- ・小笠原では、小笠原諸島振興開発計画に基づく土地利用計画が定められているほか、開発行為などは、都市計画法、森林法、自然公園法等の関連法規により原則的に規制されている。また、国土利用計画法に基づく東京都土地利用基本計画により、これらの関連法規に基づいて定められる地域・区域が重複する場合の土地利用の調整方針が定められている。
- ・しかし、小笠原では復興、振興が優先課題であったことから、現在も地区単位、街区単位などでの都市計画や土地利用計画等の設定はなく、土地利用に関する具体の規制は、森林法及び自然公園法に基づき行われているのみである。
- ・世界自然遺産登録を見据えた開発需要などを想定した場合、秩序ある土地利用、開発が行われるよう、小笠原にふさわしい土地利用、開発の規制誘導の手法の検討・導入を避けることはできない。
- ・規制誘導策の導入に当たっては、返還以来、土地利用に関する規制が自然公園区域などの限られたエリアのみを対象としてきた中で、住民や土地所有者は、各々の考えの下で集落や街区の性格や特徴に留意しつつ、自制をもって土地利用を行ってきた意識があること 各エリアにおける土

地の面積的規模が比較的小さく、エリアごとの土地利用の傾向が異なっていること エリアの規模は小規模な集落単位であることなどの条件が重なることから、各エリアの土地利用の特性に合った規制誘導策として、地区計画などの都市計画的手法の導入も視野に置き検討していく。

- ・土地利用に関して、規制誘導策の導入に至るまでには、村の都市計画マスタープランの策定（村では未設定、村の総合計画などと並行して設定する）、地域住民への啓発、制度の理解等といった段階的な取組を欠くことはできない。
- ・返還後から、土地利用に関しての規制が少ない状態で街並みが形成されてきたことから、住民や土地所有者の理解を得ながら、規制策の導入を図って行く必要がある。このため、土地利用やまちづくりに関する計画、誘導策及び規制策の住民への提示、さらに村条例化など、先行的、段階的な規制誘導策の導入も併せて検討していく。
- ・開発行為においては、小笠原の多くの土地が狭あいであることから開発許可制度対象外規模（3000平方メートル未満）の開発も多く行われる。このため、このような開発に対しても、一定のルールが適用できるよう制度の整備を検討していく。

土地利用規制・コントロールの仕組みづくり

開発調整関連の仕組み

- ・開発に対する条件の付議
- ・一定規模の開発に対し、住民や利害関係者等との調整手続きを義務づける
- ・用途の制限も仕組み上は可能
- ・一定規模以上の土地の売買情報の公開や開発条件の付議

地区まちづくり関連の仕組み

- ・地域住民が自主的に地域の環境（土地利用や景観、屋外広告物など）についてルール（建物の用途、建て方、景観的配慮など）を作る
- ・地区のルールを行政と一体となって運用（届出勧告など）
- ・行政による地区まちづくり活動への支援（人、モノ、カネ）

「方策2 土地利用に係る主な課題への対応」

二見港周辺の建設関連施設の移転と跡地利用

- ・海洋レジャーの拠点でもあるトビウオ棧橋周辺では、建設関連施設などが立地し、資材が置かれるなど、海への観光の玄関口であるにもかかわらず、雑然とした雰囲気が漂う。
- ・こうしたことから、トビウオ棧橋周辺は、観光に配慮した土地利用を進めるため、基本的に建設関連施設の移転を促す。
- ・移転跡地利用では、跡地や周辺の国公有地を活用し、水辺空間や近傍の漁港施設及び水産研究施設などを意識した土地利用、あるいは観光を目的とした土地利用に転換させていくための土地利用計画等を策定する。

トビウオ棧橋付近の現況（都道側）



トビウオ棧橋付近の現況（漁港側）



街中における土地の有効活用

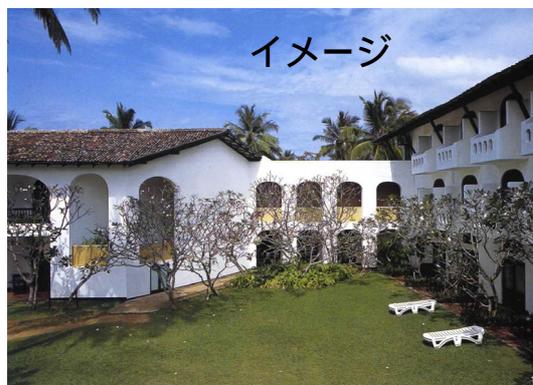
- ・西町、東町は、島の生活の中心エリアであると同時に、小笠原の玄関であり、観光拠点として賑わいのある交流と発展のまちづくりを推進していくエリアである。
- ・現状は、観光の拠点でもある街中に、駐車場や建設資機材置場が混在するだけでなく、車が放置された未利用の国有地が残るなど観光地としてのイメージが損なわれる状況もある。
- ・一方、当該国有地の処分の方針は、所有者である国が定めることであるから、村等は、当該国有地の処分の方針について、国との調整に努める必要がある。
- ・また、まちづくり条例や地区計画等の都市計画的手法の導入を検討し、当該国有地も含め、西町、東町全体で土地利用の計画やルールを定めていく。
- ・低未利用の土地利用では、周辺の土地利用状況を踏まえ、生活環境の向上及び観光振興を図る方向で土地の利用を誘導していく。



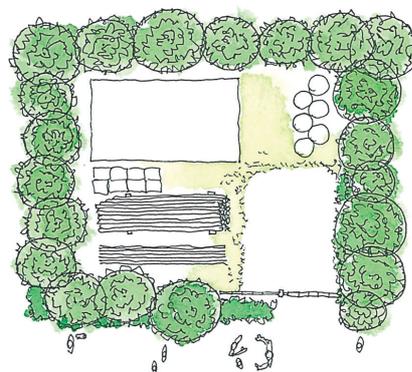
まちなかの未利用の国有地（駐車場として利用、廃車も目立つ）



環境学習・情報拠点としての活用
（檜原村・都民の森 森林館）



宿泊・商業としての活用



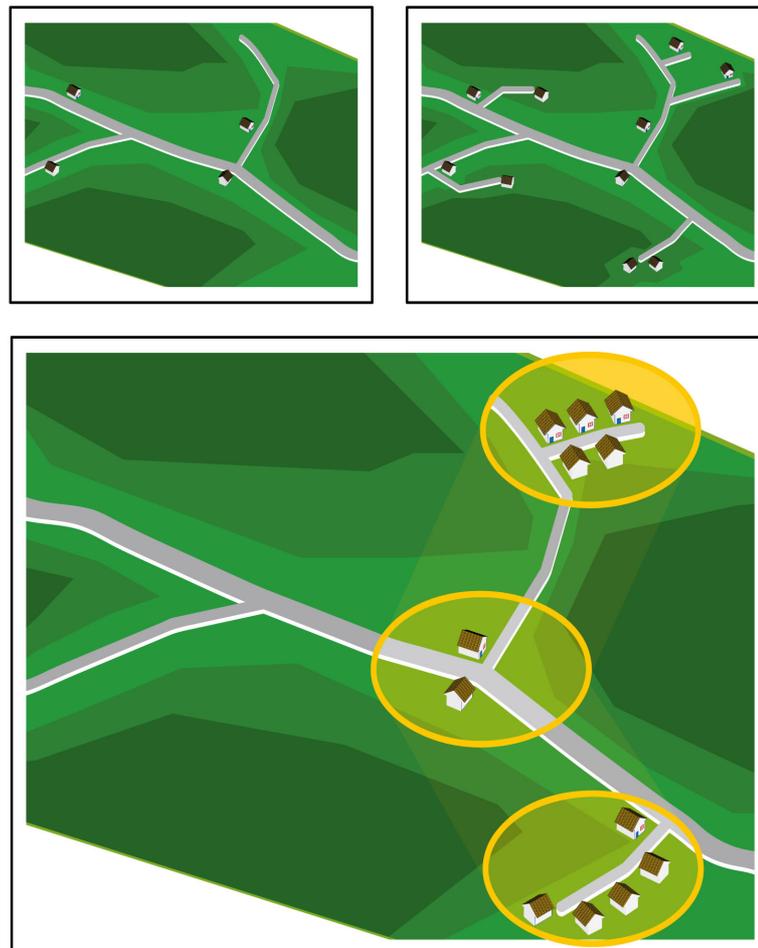
小笠原に適した周辺緑化による修景例

農業地域内における土地利用の抑制

- ・小笠原では農地法の施行がなく、実質的に農地に対する土地利用規制がない。そのために年々宅地などへの農地の転用が少しずつ進み、農業地域内にも農業以外の目的の建物や施設が数々見られるようになった。
- ・今後、さらに開発需要が高まった場合、狭隘で利用可能な土地の少ない小笠原では、農地への宅地などのスプロールが土地利用における大きな懸念材料となる。
- ・農業地域は自然保護地域と隣接しており、無秩序な農地へのスプロールは、自然景観を保全していく上でも好ましいことではない。
- ・このことから、農地としての土地利用の実効性を確保するため、まちづくりと農業の担当部局等が連携しつつ、農地の保全や農地転用の抑止などの手法について検討していくことが望ましい。

現状では、山の中などに住宅がスプロール

そのままにするとスプロールに拍車がかかる

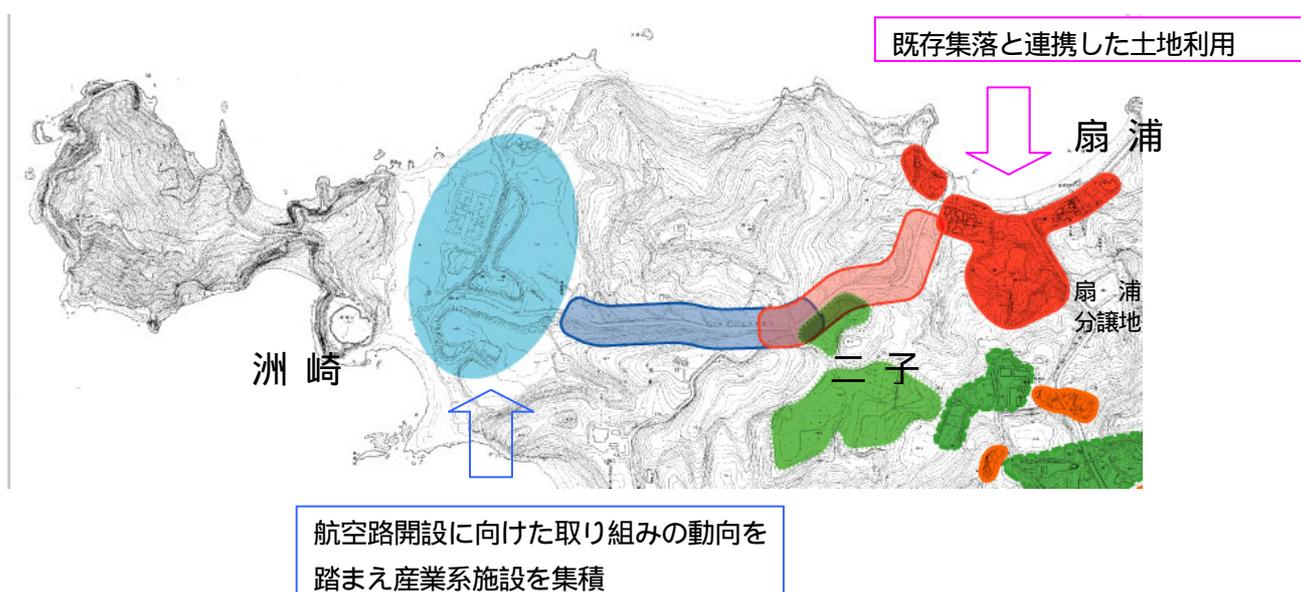


例) 現状の住宅や集落を手がかりにし、集落近傍に住宅等を誘導していく

「方策3 開発ポテンシャルの高い地域の計画的土地利用の促進」

- ・扇浦から洲崎間の都道などの沿道には、扇浦側から海岸の休憩所、小規模な民宿や商店が連なり、背後には村の分譲地が展開している。洲崎側ではリサイクル施設、建設用プラント施設など産業系施設が立地している。しかし、一帯には未だ低未利用の国公有地や民地が多く存在し、開発ポテンシャルは高い。
- ・洲崎は航空路開設に向けた候補地の一つになっており、場合によっては開発需要が大きく高まるエリアである。
- ・今後は土地利用の現状を踏まえ、扇浦では既存集落を基本とした居住系の土地利用を誘導し、洲崎では建設を主とする産業系の土地利用を誘導していく。
- ・特に、洲崎への産業系土地利用の誘導では、二見港周辺に展開する建設関連施設の移転先受け皿としての土地利用が主と考えられるが、航空路開設に向けた取組みの動向を踏まえ、暫定的利用、本格的利用などの段階的な土地利用を進めつつ、あわせて移転用地等の確保を行っていく。

沿道の利用実態を踏まえたゾーニングと計画的施設配置

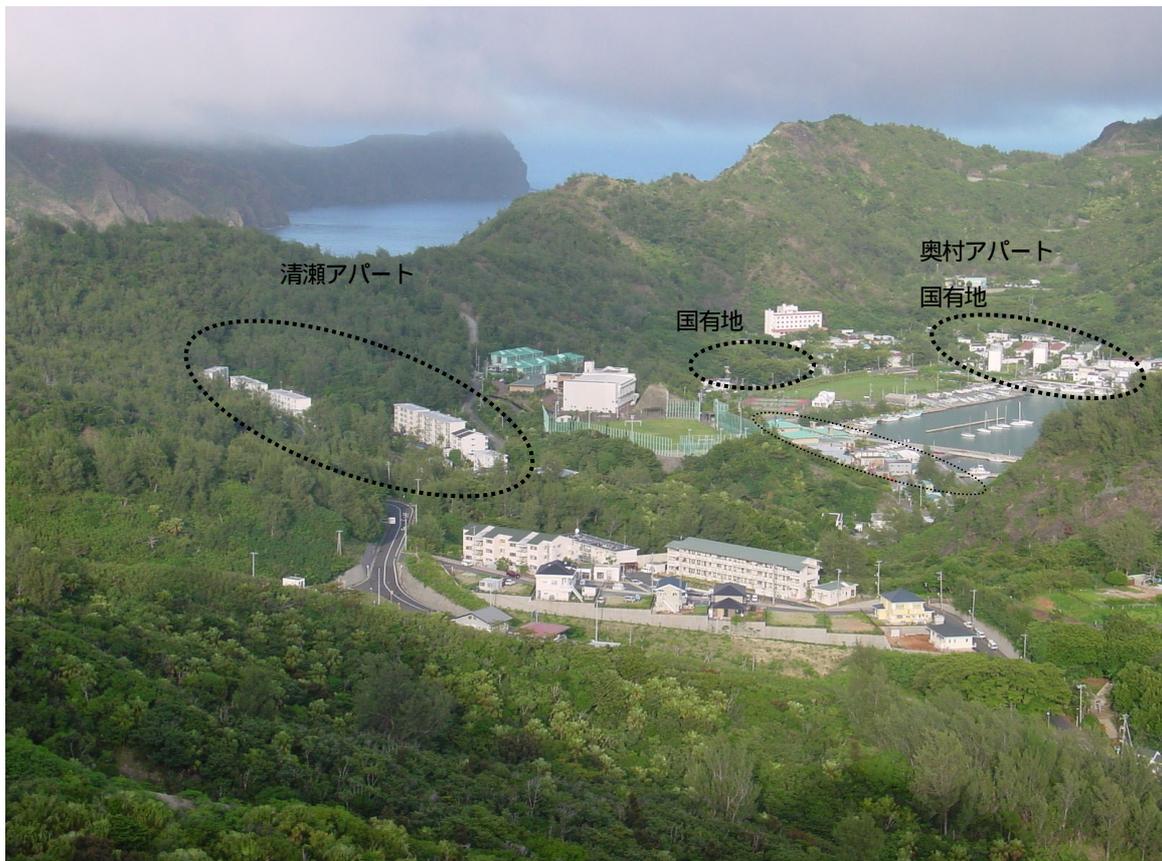


イ 既存ストックの有効活用策

「方策1 公的住宅の再編整備と敷地の有効活用」

- ・更新の時期を迎えた個々の都営小笠原住宅については、他の公的住宅制度の活用や住宅の再編整備も考慮しつつ、村の定住政策との整合を図り、建替えや住宅用地の活用等を検討していく
- ・奥村地区では、海からの眺望に配慮し、低層化(3階建て以下)していくことを基本とする。また、周辺の産業施設の移転計画の実現に伴い発生する移転跡地(国有地)も含め、周辺一体の土地利用を検討していく。
- ・清瀬地区では、谷状の地形を利用した中層化を基本とし、敷地の活用による戸建て住宅の導入なども検討していく。
- ・これらの検討の際には、良好な景観、住環境の形成を誘導するために地区計画などの都市計画的手法による土地利用や施設建設のルールを導入を前提として考えていく。

宮之浜道・清瀬・奥村

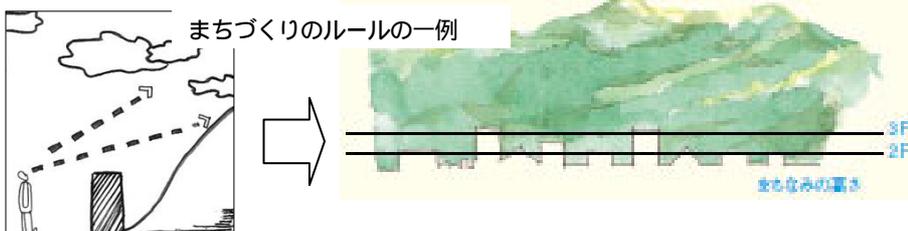
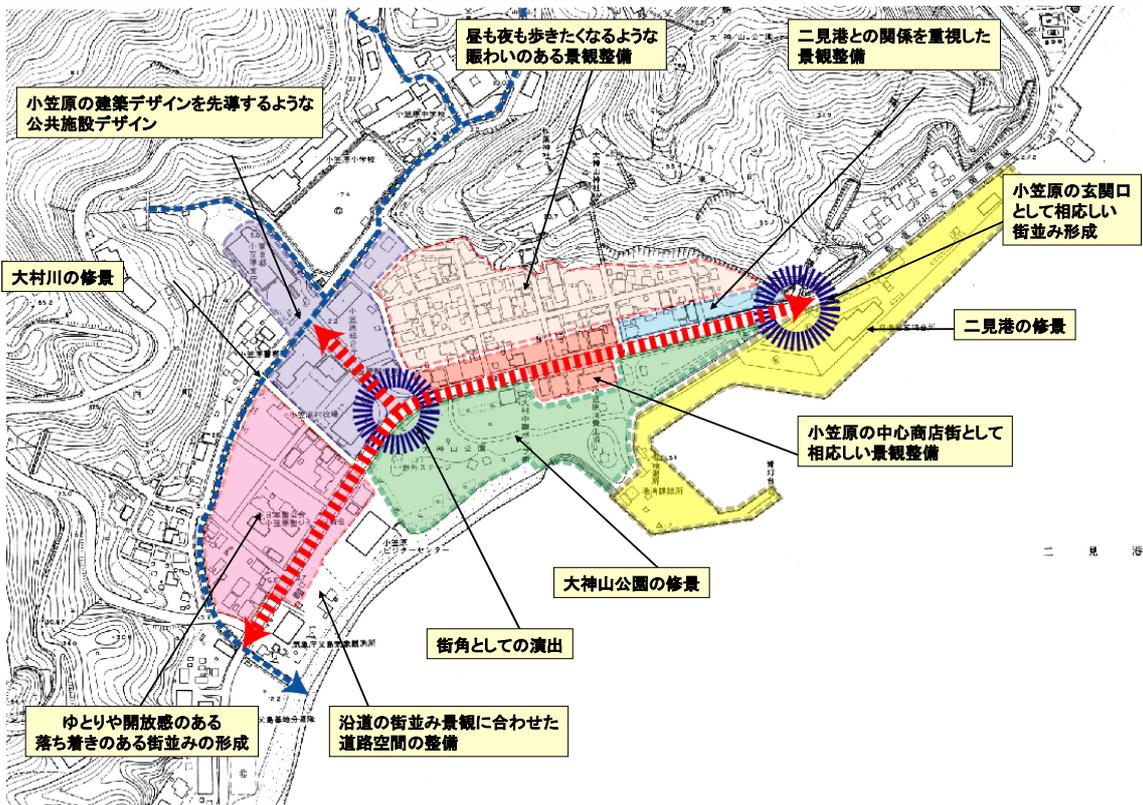


ウ 小笠原らしい景観の創出・誘導

「方策1 住民と共にすすめる小笠原らしい街並み景観の形成」

- ・ 中心集落であり、観光拠点でもある西町・東町における「街並み景観を考える会」でのワークショップ方式などの先行実施例を参考として、引き続き、街並み景観の創出について、住民の参加を得て進めていく。
- ・ 街並み景観づくりの一環として始まった都道における広幅員の歩道整備とバリアフリー化、電線類の地中化、小笠原に適した緑化等を着実に進め、建物等は意匠形態などの統一感を持たせ、背景の自然や街並みと調和した色彩を用いるなどして、小笠原にふさわしい景観を形成していく。
- ・ 小笠原らしい街並み景観の創出への機運が芽生えるなかで村が既定した「街並み景観ガイドライン」の考え方を西町、東町のみならず、母島も含め、村内の他の地域に浸透させていく。
- ・ 沿道は、まちづくりのルールのもとにイベントやまちなかアートなどの活用を図り、活性化を促していく。

西町・東町の街並み形成想図 素案



資料：
東京都小笠原支庁、
小笠原村役場
街並み景観整備検討資料

「方策2 景観ルールを導入」

- ・施設の老朽化などにより、今後、二見港周辺では低・未利用地における開発や公共施設を含む施設の新設及び更新が進むものと予想される。
- ・その際、小笠原の自然景観や街並み景観に対する小笠原らしさや周辺の環境などとの調和を欠くような規模、色彩、意匠を持った施設設置、あるいは、同様の広告物の掲出を想定した対策が必要である。
- ・そこで、景観法に基づく景観計画はもとより、街並み景観を形成していく上で特に重要なエリアに景観形成特別地区を指定する。また、屋外広告物条例を活用するなど、小笠原らしさを踏まえた良好な景観形成に寄与するような広告物の表示・掲出を誘導する。
- ・一方、島内において公共施設は規模的、量的に存在感が大きいことから、周辺景観へ与える影響も見逃げない。このことから、周辺景観との調和を図るために、別途、景観に配慮した公共施設の基準を設ける。

二見湾周辺集落全景（西町・東町・宮之浜道・清瀬・奥村・屏風谷）



(3) 地域づくり推進体制の充実

小笠原の地域づくりでは、秩序ある土地利用の構築、良好な既存ストックの有効活用、小笠原らしい景観の創出を地域づくり実現の基本的な方針として、各エリアにふさわしい取組を推進していくこととしている。今後、これらの取組の実効性を高めていくためには、その取組を行政だけではなく、以下のような住民参加型の手法を取り入れるなどして、地域の住民とともに推進体制を構築していくことが重要である。

ア ビジョンの共有化による展開

- ・ 将来ビジョンを共有する地域づくりやまちづくり方針の策定
- ・ 小笠原の観光スタイルを考慮した地域づくり、観光振興の計画等の策定

イ パートナーシップによる推進

- ・ 情報の提供
- ・ 参加型のまちづくり（ワークショップ、社会実験 等）
- ・ 活動の支援
- ・ まちづくりリーダーの育成
- ・ 島外機関、団体との連携

ウ 多様な整備手法による推進

- ・ 観光や地域産業とまちづくり施策の融合
- ・ 既存公共施設、研究施設等の連携活用
- ・ プロジェクト化による関係機関の連携
- ・ 事業の効率的、重点的展開
- ・ 民間活力の取り入れ
- ・ 制度の改善と地域固有の運用基準
- ・ 補助や助成、優遇制度の創設