

(補足説明 - 1)

適正な土地利用に向けて

小笠原の土地利用における用途混在や街中の未利用地の存在等が問題であることは、本ガイドライン策定に至る要因でもあるが、このような土地利用における問題を適正化していくに当たっての要点を以下に記す。

(1) 小笠原の土地問題を認識する

小笠原諸島が昭和43年に返還された時点で、大多数の島民は戦時下の強制疎開、戦後の米国統治により小笠原に居住しておらず、農地を含む多くの土地が荒廃していた。

この強制疎開から返還までの空白は、こうした荒地を増やしただけではなく、各土地の形状や境界を曖昧にしたうえ、その後の所有者の世代交代や権利関係の^{ひくそう}輻輳とあいまって、土地の流動化や利用に大きな影響をもたらした。また、戦前の小作権者の営農を保護する目的で定められた特別賃借権に基づく権利の行使や拡散等に関する問題も、時の経過とともに解決を困難化させてきている。さらに、父島、母島では、宅地、農地を問わず島外地主等所有地が多く、管理不足の土地や低未利用地も多く存在している。

このように小笠原の土地問題は、土地の供給が少ないという事情とも重なって、土地の有効利用の障壁となっている。

小笠原での土地利用にあたっては、該当する土地の属性内容をも十分認識し、計画の策定、事業の実施を考えていくことが肝要である。

(2) 国公有地の有効利用を考える

父島、母島では、狭隘な土地が多い上、前述(1)の土地問題などもあり、政策誘導的に利用が可能となる土地は限られている。そこで、集落地域、その他地域にも比較的多く存在する国公有地を利活用することが、まちづくり推進のカギとなる。

今後、村・都が協力して、低・未利用の国公有地が活用できる合理性のある土地利用計画等を策定するとともに、各所有地について、自己利用、賃借、売払い、交換など、処分の方法に柔軟性を持たせるよう検討・調整を行っていく。特に、国有地に関して、村等は、その処分の方針と土地利用の計画等の調整を国に対し積極的に行っていく必要がある。

(3) 二見港周辺土地利用の適正化と洲崎地区の土地利用を進める

観光の拠点でもある二見港の周辺土地利用には、一部に用途混在、周辺と不調和な建物が並ぶなど風景として好ましくない状況がある。なかでも、建設関係施設や資材等置場が沿道や入港船上から散見される様は、雑然とした印象を与え、観光地としてのイメージを阻害する要因であると指摘されてきたところである。

こうした施設は、返還からの経緯として、島の復興、振興にとって不可欠な設置であり、むしろ、その場所に立地することで、復興、振興作業の効率を高めるという事情もあった。しかし現在では、基幹的産業である観光にとって、周辺環境とのアンバランスな状況を呈することで、マイナス要因となっている。過去にこれら施設等の洲崎地区への移転構想が何度か^{そじょう}俎上^{そじょう}に上っており、最近一部で移転の動きがあったものの、全体的な移転の実現には至っていない。しかし、小笠原に秩序ある土地利用を定着させるためには、洲崎地区への該当施設の移転と移転後跡地の活用は有効な方策で

ある。そのため、実効性のある洲崎地区の土地利用計画および移転跡地の利用計画の策定を急ぐ必要がある。

なお、洲崎地区の土地利用計画を策定するにあたっては、洲崎地区が航空路開設に向けた候補地の一つとなっていることや一部で既存の建設関連施設用地として利用されていること、一部底地において権利関係等が輻輳していることなどから、関係者との調整は必須である。

また、移転跡地利用については、周辺土地利用との整合や周辺環境との調和を考慮するとともに、地区計画などの都市計画的手法を導入も視野に入れ、秩序ある土地利用を目指すべきである。なお、移転跡地の多くは、国有地であることから、跡地の利用に関して、国との調整がきわめて重要となる。

(4) 農地の利用規制と連携する

小笠原諸島では、「小笠原諸島の復帰に伴う法令の適用の暫定措置等に関する法律」により農地法の施行が停止されている。このため、父島、母島では農地の宅地等への転用がしばしば行われ問題となっている。

今後、集落地域において、開発需要の増加や規制策が進んだ場合、規制がほとんどない農業地域への宅地等のさらなるスプロールが懸念される。農業地域には、世界自然遺産ともなる自然保護地域に隣接、重複しているエリアもあるため、世界自然遺産の保全、観光資源としての自然景観の保全などを考えていく上でも、農地の利用規制が必要である。

このことから、集落地域での土地利用の規制誘導、景観対策の検討においては、一方の農地の利用規制のあり方についても検討が必要であり、農業の担当部局等との連携が重要である。