

**八丈都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

**東京都**



## 目次

第1	都市計画の目標.....	1
1	基本的事項	
2	都市づくりの目標と基本理念	
3	東京がめざす広域的な都市の将来像	
4	八丈都市計画区域の都市の将来像	
第2	区域区分の決定の有無.....	7
第3	主要な都市計画の決定の方針	
	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	7
1	主要用途の配置の方針	
2	土地利用の方針	
	都市施設に関する都市計画の決定の方針	
A	交通施設の都市計画の決定の方針.....	8
1	基本方針	
2	主要な施設の配置の方針	
3	主要な施設の整備の目標	
B	下水道に係る都市計画に関する方針.....	8
C	その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針.....	8
1	基本方針	
2	主要な施設の配置の方針	
	市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針.....	9
	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	9
1	基本方針	
2	水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針	
3	実現のための都市計画制度適用の方針	
	都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	10
1	基本方針	
2	都市防災機能の配置の方針	

その他都市計画の決定に関する方針

- A 都市景観に係る都市計画に関する方針..... 1 0
  - 1 基本方針
  - 2 都市景観の形成に関する方針
  
- B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針..... 1 1
  - 1 基本方針
  - 2 環境共生都市づくりに関する方針

# 八丈都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## 第1 都市計画の目標

### 1 基本的事項

#### (1) 目標年次

都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、2025年を目標年次とする。

また、区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、2015年を目標年次とする。

#### (2) 範囲

本区域の範囲及び規模は次の通りである。

区 分	区市町村	範 囲	規 模
八丈都市計画区域	八丈町	八丈島全域	約6,833ha

### 2 都市づくりの目標と基本理念

東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進める上で最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念とする。

#### (1) 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展

東京が、首都を担う東京圏にあって、今後も都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるようにするため、ビジネス環境や産業活動の国際競争力を高め、都市活力の維持・発展を図る。

#### (2) 持続的発展を可能とする環境との共生

東京が、都市として持続的に繁栄するため、地球環境の保持という視点も含め、東京圏や首都圏全体の環境にも視野を広げながら、都市づくりにおいて、環境負荷の低減や環境との共生を図る。

#### (3) 独自性のある都市文化の創造・発信

東京が、魅力ある都市となり、人々が交流し、新たな文化の芽をはぐくむ都市となるため、都市づくりにおいて、歴史的・文化的資産を活かしながら独自性のある都市文化の創造・発信を図る。

#### (4) 安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現

東京が、誰もが安心して住みやすい都市となるため、震災や水害などの災害危険性、十分ではない居住水準、自動車による大気汚染などの生活環境上の課題の改善

に加え、ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくりの促進や、防犯まちづくりの推進など、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境を実現する。

#### **(5) 多様な主体の参加と連携**

東京が、めざすべき将来像に向けた都市づくりを着実に進めるため、都市や地域の将来像や計画等の策定並びに事業実施の過程において、都民や民間事業者、NPO、専門家、地域のまちづくり組織など多様な主体の参加と連携を図る。

### 3 東京がめざす広域的な都市の将来像

#### (1) 環状メガロポリス構造

首都を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを活かす多機能集約型の環状メガロポリス構造の構築をめざす。

環状メガロポリス構造は、東京圏全体を対象とし、必要な都市機能を適切に配置するとともに、とりわけ環状方向の都市と都市との結びつきを重視して、交通網の整備を進めるなど、東京圏全体の効率的・効果的な機能連携の実現をめざすものである。

#### (2) 環状メガロポリス構造実現のための5つのゾーン分けと将来像

環状メガロポリス構造を実現するためには、東京圏の他県市との広域連携を強化するとともに、都の区域において、先導的かつ戦略的な取組を展開する必要がある。

このため、東京を以下のとおり、5つのゾーンに区分する。

- センター・コア再生ゾーン
- 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
- 都市環境再生ゾーン
- 核都市広域連携ゾーン
- 自然環境保全・活用ゾーン

各ゾーン別に、主な地域特性と将来像を示す。

センター・コア再生ゾーン	
ゾーンの特性	おおむね首都高速中央環状線の内側で、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たす。皇居を中心に風格ある歴史的景観を備え、日本の政治・経済の中核である都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）、多くの人々が交流し新しい文化を創造・発信している副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）、大規模跡地などにおける計画的複合開発により形成される新たな魅力を創造する新拠点（品川、秋葉原など、都心、副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点）などがある。
ゾーンの将来像	・都心では、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新が進み、国際的なビジネスセンターとしての機能集積とともに、緑豊かでゆとりと風格のある街並みが形成されている。 ・都心、副都心、新拠点などでは、情報通信技術などに関連する新たな産業や多様なニーズに応える商業・飲食サービス等の多様な機能集積が行われ、質の高い文化を創造・発信する魅力的な都市となっている。

- ・ゾーン全体では、都市を楽しむ都心居住が推進され職住バランスが回復するとともに、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、国際都市にふさわしい良質な居住環境が創出されている。
- ・都市の魅力のひとつとして、日本橋川の景観などをはじめ、残された歴史的・文化的資源を活かした街並みや景観が一層充実され、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

#### 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間にある。羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラがある東京の交通・物流の拠点である。また、産業構造の変化に伴う土地利用転換が見込まれる用地など、大きな潜在的可能性を持っており、業務機能、観光・コンベンション機能、アミューズメント機能などを持つ施設が立地し、多くの来訪者でにぎわいを見せている地域でもある。

##### ゾーンの将来像

- ・東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成される。また、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、新たな物流ネットワークが構築されている。
- ・「水辺の都」として、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間を広げることなどにより、臨海副都心を中心として業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能の導入や再編が図られ、多くの来訪者でにぎわう魅力的な都市となっている。
- ・アジアなどとの連携により、国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進んでいる。

#### 都市環境再生ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、水と緑の創生リングを含み、センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンの間にはさまれる地域にある。住宅地を主体としつつ、地域の中心としてにぎわいを見せる個性的なまち、河川、農地、大規模な公園等うるおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまちなど多様な表情を持つ地域である。

また、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全・生活環境上の課題がみられる地域である。

##### ゾーンの将来像

- ・街区再編まちづくり制度などによる狭小宅地の集約化や細街路の拡幅整備などによる木造建築物が密集する地域の改善、都市型水害を引き起こしていた中小河川

の改修が行われ、安全な市街地として再生されている。

- ・ 河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ地域交通体系の整序、利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。
- ・ 水辺を活かしたまちづくりや清流の復活や、都市内農地の積極的な保全や活用が行われ、水と緑の調和した魅力的な居住環境が形成されている。

#### 核都市広域連携ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、核都市連携都市軸を含む地域であり、丘陵地では豊かな環境を有する住宅地や緑が広がり、多様な機能が集積する立川や八王子などの核都市がにぎわいを見せる。また、大学、研究機関、先端産業などが数多く立地し、産学公の連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を活かした農業も行われるなど、多様な機能を持つ。これら機能の集積とセンター・コアのほか神奈川、埼玉、山梨などとの近接性を活かしながら、独自の魅力ある発展が期待される地域である。

##### ゾーンの将来像

- ・ 核都市や生活拠点が育成され、また、圏央道などの都県境を越えた環状方向の広域的なネットワーク形成により、都市間の連携が一層強化され、地域の活力が生み出されている。
- ・ 情報通信技術を活用した産学公の連携の強化や多摩に住む豊富な人材のネットワーク等による多様なビジネス・産業機能が育成されると共に、核都市周辺の交通網の整備も行われ、核都市等を中心に自立した都市圏が形成されている。
- ・ 豊かな自然が保全・育成されるとともに、質の高い計画的な住宅地の整備などにより自然と調和した良好な居住環境が形成されている。
- ・ 震災時に都心等の都市機能をバックアップする機能を備え、東京の都市全体としての防災性が向上している。
- ・ 農地は、自然的環境としての都市の豊かさを支える資源として、また、産業としての農業を振興する視点からも、都市づくりの中で積極的に保全・活用されている。
- ・ 骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地が、このゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークを形成している。

#### 自然環境保全・活用ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなる。多摩山間部は、豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全し、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求め、観光客などが来訪する。

##### ゾーンの将来像

- ・豊かな自然を活かした東京圏のレクリエーションゾーンが形成されている。
- ・豊かな自然が東京圏全体の環境を支える重要な水と緑の骨格として位置付けられ、野生生物の保護や生息地の保全、さらには地域の人々の生活などにも配慮しつつ、自然環境の保全が図られている。
- ・森林の保全に果たす林業の役割を踏まえ、都民との連携による森林の保全・利用が図られている。
- ・伊豆諸島や小笠原諸島では、豊富な海洋資源を活かした観光振興が強化され、空港・港湾等を基盤として、島それぞれの独自の文化や気候・風土に立脚した暮らしが充実し、地域が活性化している。
- ・マリンスポーツのできる美しい海や南国情緒あふれる自然と、そこで営まれる生活・文化など、豊富な観光資源が活用され、長期滞在型リゾートとして、多くの観光客が訪れている。
- ・島ごとに特色ある農水産物、伝統や生産者の創意工夫によって開発された加工品などが、島の特産品として店先を彩り、観光客を楽しませている。
- ・空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、医療、教育などの生活利便性の向上が図られている。

#### 4 八丈都市計画区域の都市の将来像

自然環境保全・活用ゾーンに位置付けられる本区域では、恵まれた海洋資源や自然資源を活かしながら観光インフラの整備を進め、美しい海に囲まれた島の自然及び固有の歴史・文化を伝える集落や地場産業、気候、風土を活かした観光レクリエーションエリアを形成する。また、既存集落では、都市施設の整備・維持を促進することにより生活利便性の向上を図っていく。

## 第2 区域区分の決定の有無

本区域は、東京から287km南下した太平洋上に位置する離島である。人口は9,500人前後であり、今後もこの傾向により推移するものと予想される。また既存集落を除き、自然公園法等に基づく土地利用規制によって自然的環境が保全されているため、無秩序な市街化が進行する恐れはないものと判断し、区域区分は行わないものとする。

## 第3 主要な都市計画の決定の方針

### 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 1 主要用途の配置の方針

本区域では自然との調和と共生の中で、現状を踏まえ、恵まれた自然環境について保全する地域と、地域の特性を活かして生活環境や観光インフラの整備を行う地域とを明確に区分し、地域の特性を多角的な観点から検証してバランスのとれた土地利用を行う。

#### 2 土地利用の方針

##### (1) 居住環境の改善又は維持に関する方針

既存住宅地の良好な居住環境の整備・維持を促進する。また、高齢者や障害者にも住みやすいバリアフリー住宅と若年層が定着できる新しい住宅について配慮する。

##### (2) 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

玉石垣が美しい歴史的(伝統的)街並みをはじめ、大木、古木等を保存していく。

##### (3) 優良な農地との健全な調和に関する方針

八丈町は、フェニックス・ロベレニー等の花き園芸の産地として全国的に知られており、あしたばについても生産の拡大が図られている。本区域における集団的優良農地等については、今後とも積極的に保全を図り、良好な営農環境の確保を図る。

##### (4) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地崩壊危険区域に指定された地区、崖崩れの恐れのある地区については、市街化の抑制をする。

##### (5) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域は、大部分が富士箱根伊豆国立公園区域に指定されており、同区域においては都市計画制度と自然公園法に基づく土地利用規制と連携し調整を図りながら、自然環境を保全していく。

##### (6) 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落については、生活環境の整備を促進する。

## 都市施設に関する都市計画の決定の方針

### A 交通施設の都市計画の決定の方針

#### 1 基本方針

区域の交通需要の動向や自然条件等を踏まえ、観光・産業の振興、住環境の改善および自然災害への安全対策等に寄与する交通体系の確立に取り組むとともに、区域と本土とを結ぶ交通体系の整備・維持を促進し、生活利便性の向上を図る。交通施設の整備に当たっては、バリアフリーへの対応はもとより、ユニバーサルデザインの視点に立って進めていく。

整備水準：都市計画道路の整備については、早期の完了を目標とする。

#### 2 主要な施設の配置の方針

区域内幹線道路として、八丈3・4・1号底土空港八重根線を整備する。また、交通需要の動向の把握及び自然環境や景観等への十分な配慮を行った上で、観光・産業の振興や生活を支えるために重要な都道等の拡幅や、災害時に代替ルートとなる道路の新設など、道路網の拡充、整備について検討する。整備に当たっては、歩道に安全施設や植樹帯を設置するなど良好な歩行環境を確保するとともに、沿道と調和の取れた景観の形成を図る。また観光インフラ整備の視点から自転車道の整備を推進する。

#### 3 主要な施設の整備の目標

八丈3・4・1号底土空港八重根線については、おおむね10年以内の整備を目標とする。

### B 下水道に係る都市計画に関する方針

本区域の汚水処理については、町が定める汚水処理に係る実施計画に基づき、各既存集落に適した手法により整備を促進する。

### C その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針

#### 1 基本方針

快適で文化的な生活の向上を図るため必要な公共施設を長期的視点に立ち確保する。

#### 2 主要な施設の配置の方針

木製品、伐採木、枝等をチップ化し土壌還元する事により廃棄物の減量化を図ると同時に、新たな不燃ごみ等の処分場の確保を促進する。また、島内の建設工事に伴い発生する建設発生土や建設資材廃棄物の処理・再資源化施設の確保を促進する。

## 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

官公庁等の公共施設が配置され既成市街地が形成されている坂下地区では、計画的かつ良好な市街地形成を基盤とした整備を行っていく。

また、坂上地域及び八丈富士の自然公園区域では、豊かな自然を求める新たな居住者の集落が形成されつつあり、自然公園法との適合性を踏まえた上で、自然との調和と共生の中で地域の特性を活かした、バランスのとれた開発を行っていく。

## 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域は、八丈富士及び三原山によって形成されたまゆ形の火山島で、両山の沿岸は急峻であるが、中間の部分はなだらかで平坦地も存在する。多種にわたる温帯、亜熱帯性の常緑樹やシダ類、伊豆諸島特有の鳥類等が見られ、それらの生息地を含めた区域の大部分が富士箱根伊豆国立公園に指定されており、フェニックス・ロベレニー等を栽培する農地や保安林等の森林と合わせて自然的環境を形成している。

#### (2) 基本方針

本区域の豊かな自然は、東京の優れた環境資源およびレクリエーション資源であるため、自然環境の保全に十分配慮することを基本とし、自然保護と観光との調和を図りながら、自然公園法等の個別規制法との調整を図りながら、観光や自然とのふれあいを推進するための整備、自然の保護を町と連携して行っていく。さらに良好な生活環境の確保のため、既存集落内の樹林地等についても保全していく。また、整備にあたっては、バリアフリーへの対応はもとよりユニバーサルデザインの視点に立ったものとする。

### 2 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針

#### (1) 環境保全系統

本区域の大部分が指定区域となる自然公園を主軸として保存すべき農地等とも連携し、本地区でみられる伊豆諸島特有の動植物の保護をはじめとした、総合的な環境保全を図る。

#### (2) レクリエーション系統

都立八丈植物公園や町立の近隣公園・緑地、自然公園内の園地等の整備を行う。

#### (3) 防災系統

台風による被害を最小限にするため、防風林等の対策を検討する。

#### (4) 景観構成系統

自然公園法等の個別規制法との調整を図りながら、植物の種類が豊富な八丈島の自然的景観を保全する。また、三根地域においては伝統的な農村景観の整備・復元を行う。

#### (5) 歴史的環境の保全

大里地区の伝統的建造物群等の歴史的建造物や大木、古木、花木等の保全を図る。

### 3 実現のための都市計画制度適用の方針

#### (1) 土地利用に関する方針

既存集落内の樹林地や社寺境内等の良好な自然地について、緑地保全地区等の指定を検討する。

#### (2) 市街地開発事業に関する方針

既存集落の生活環境の整備等にあたっては、古木、樹林地等の自然的環境や歴史的環境について、地域として保全されるよう配慮する。

#### (3) その他制度に関する方針

東京都自然公園条例に基づく八丈植物公園の整備を推進するほか、三根地域では、田園空間整備事業による伝統的な農村景観保存のための小川や水田の整備・復元を行っていく。

## 都市防災に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域は、海洋島であり台風の通り道となっているほか、富士火山帯に属しているため火山活動への取組が重要となっている。

#### (2) 基本方針

本区域では、上記の特性により台風や地震・津波、また火山活動による噴火・火砕流・土石流等に対し、被害の未然防止に努める。

### 2 都市防災機能の配置の方針

地理的、気象的条件が厳しく、火山帯上に位置する本区域では、災害に対し常に迅速に対応できる体制を整えるため、広域避難場所から港湾等への、大雨や地震に強い道路等の島内外のアクセスの強化及び海岸保全施設や防災施設等の整備を、町と連携して図っていく。

## その他都市計画の決定に関する方針

### A 都市景観の形成に係る都市計画に関する方針

#### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域は富士箱根伊豆国立公園に属しており、美しい自然環境・景観を有していると同時に、亜熱帯性の気候を活かした観葉植物の栽培や伝統的建造物群等に代表される歴史的要素等により独特な景観が形成されている。

#### (2) 基本方針

自然環境保全・活用ゾーンに属し、豊かな海洋資源と独自の文化に恵まれた本区域では、東京都景観条例に基づく景観の軸及び景観域を位置付けることにより、八丈島らしい自然的景観の中で「まもる景観」と「つくる景観」に配慮した上で、島しよの特性を活かした景観形成を進めていく。

## 2 都市景観の形成に関する方針

本区域では、景観基本軸の島しょ軸及び「伊豆・小笠原諸島」の景観域を配置する。既成市街地においては、地域の景観を特徴付ける街路樹を用いた街路の整備等、八丈島の自然景観に適合した街並みを形成し、島の歴史や文化を伝える歴史的建造物等については、積極的に保全を図る。

また、良好な景観形成の実現のため、東京都景観条例に基づいた良好な景観形成の誘導や、東京都屋外広告物条例による景観のコントロールを行っていくとともに次の施策を展開していく。

### (1) 土地利用に関する方針

自然的及び歴史的環境、景観の保全のため必要な場合は、既存集落における高さや形態制限等について検討していく。

### (2) 都市施設に関する方針

沿道と調和を図り、景観に配慮した道路整備等を推進する。

### (3) 市街地開発事業に関する方針

既存集落の生活環境の整備等を行う場合は、高さなど景観に配慮していく。

## B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域では、自然公園法等の土地利用規制により豊かな自然環境が保全されているが、一方では生活環境の都市化に伴い、廃棄物の処理等で課題が生じている。

#### (2) 基本方針

廃棄物の減量化及び再資源化や、豊かな自然エネルギー活用の推進等により、美しい自然環境と住民の健康で快適な生活を守り、都会から訪れる人々にも潤いを与える空間を創造していく。また、島内の住宅や社会資本の整備及び更新を着実にを行うため、建設発生土や建設資材廃棄物の再資源化を促進していく。

### 2 環境共生都市づくりに関する方針

#### (1) 環境負荷の少ない都市構造

自然エネルギーの活用については、地熱・風力に加え他の自然エネルギーについても検討を行う。

#### (2) 循環型都市づくり

家庭・事業所等から排出される廃棄物の減量化及び再資源化を図ると同時に、不燃ごみ等の処分場の整備を促進する。また、建設発生土や建設資材廃棄物の処理、再資源化施設等の整備を促進する。

#### (3) 区域内の環境改善

水域の環境保全のため、既存集落の污水处理施設等の整備を促進する。