

具志頭地域の土地利用に関する アンケート調査結果（概要）

I. 調査の概要

1. 調査の目的

- 都市計画区域外である具志頭地域は、東風平地域と比較して土地利用規制が緩やかであり、開発がしやすい状況にある。10年後、20年後の具志頭地域を想定し、子や孫世代にとってどのような土地利用が良いのか、具志頭地域の意見の収集を目的としてアンケート調査を行った。

2. 実施期間

- 令和5年3月6日から4月19日。

3. 調査対象

- 具志頭地域に住む住民（全世帯）を対象。

4. 実施方法

- 調査票を全世帯（4,073件）に郵送配布、郵送回収。あわせて、Webアンケートフォームでの回収を行った。（具志頭地域全世帯4,091件発送したが、18件が宛先不明であった）

5. 回収状況

- 郵送回答637件、Web回答63件、計700件の回答があり、回収率は17.2%。

	配布数（件）	回収数（件）	回収率（%）
郵送	4,073	637	15.6
Web	—	63	—
計	4,073	700	17.2

※統計学上で求められた必要サンプル数は、352件である。
回収数(700件)は、それを上回っている事から、今回の調査は信用に足り得るといえる。

問1~6

『あなた自身について』

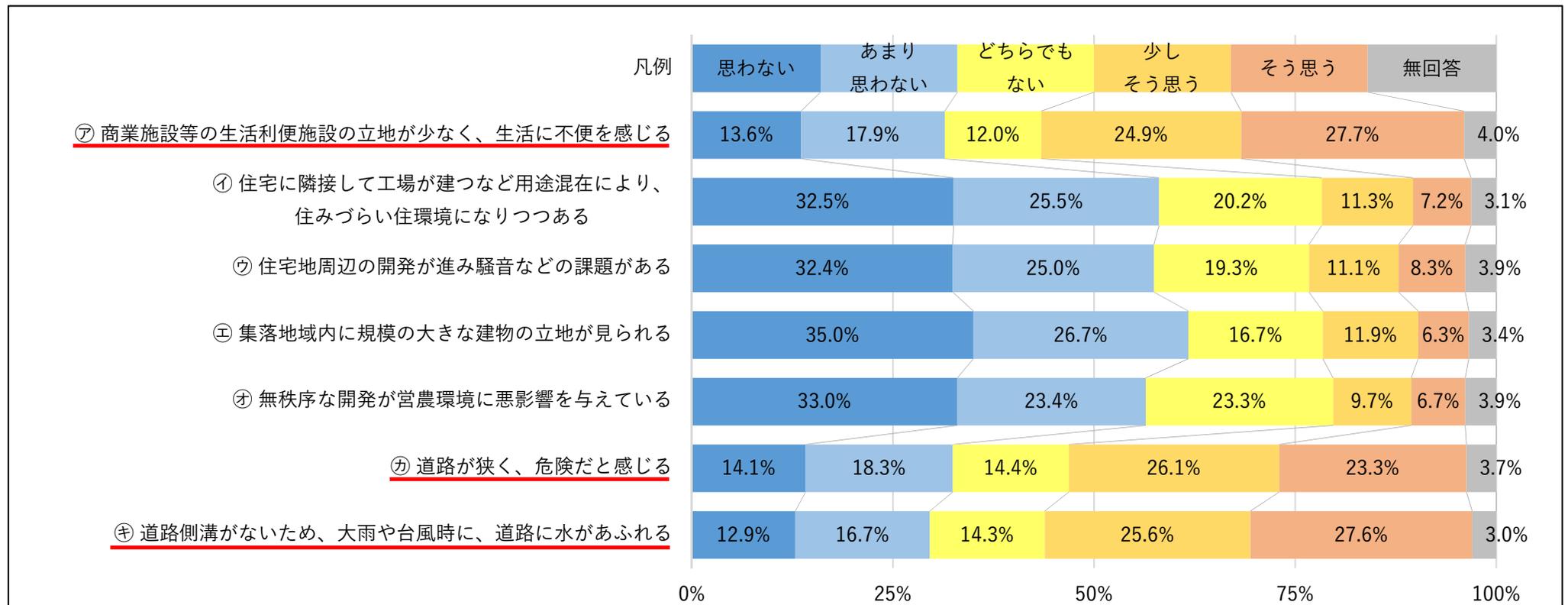
回答者の属性（年齢、職業など）は省略。

Ⅱ. アンケート結果

問7. 現在お住まいの集落（行政区）の土地利用や集落環境について、**現状の評価**を教えてください。

評価が低い順に、以下の3つとなっている。

- ㊦ 商業施設等の生活利便施設の立地が少なく生活に不便を感じる（そう思う27.7%+少しそう思う24.9% = 52.6%）
- ㊧ 道路側溝がないため、大雨や台風時に道路に水があふれる（そう思う27.6%+少しそう思う25.5% = 53.1%）
- ㊨ 道路が狭く、危険だと感じる（そう思う23.3%+少しそう思う26.1% = 49.4%）



問8. **商業施設を立地** させる場合、どのような形態が望ましいか。

「幹線道路沿いのスーパーやコンビニ」が58.1%（407/700件）と最も多く、「商業施設は必要ない（現状で足りている）」は20.3%（142/700件）となっている。

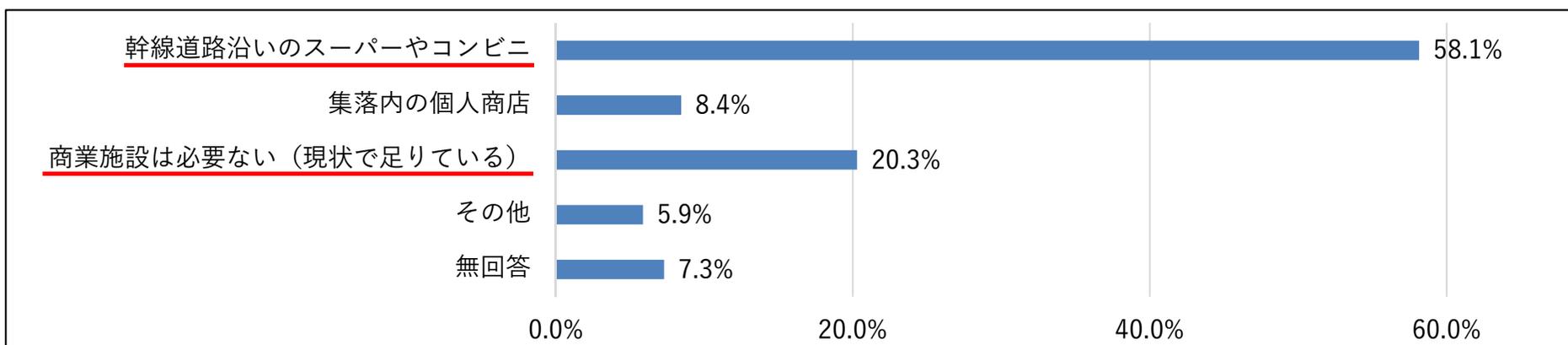
<その他・41件>

「大型商業施設17.1%（7/41件）」

「ホームセンター17.1%（7/41件）」

「レストラン（飲食店）12.2%（5/41件）」

「ドラッグストア9.8%（4/41件）」等となっている。



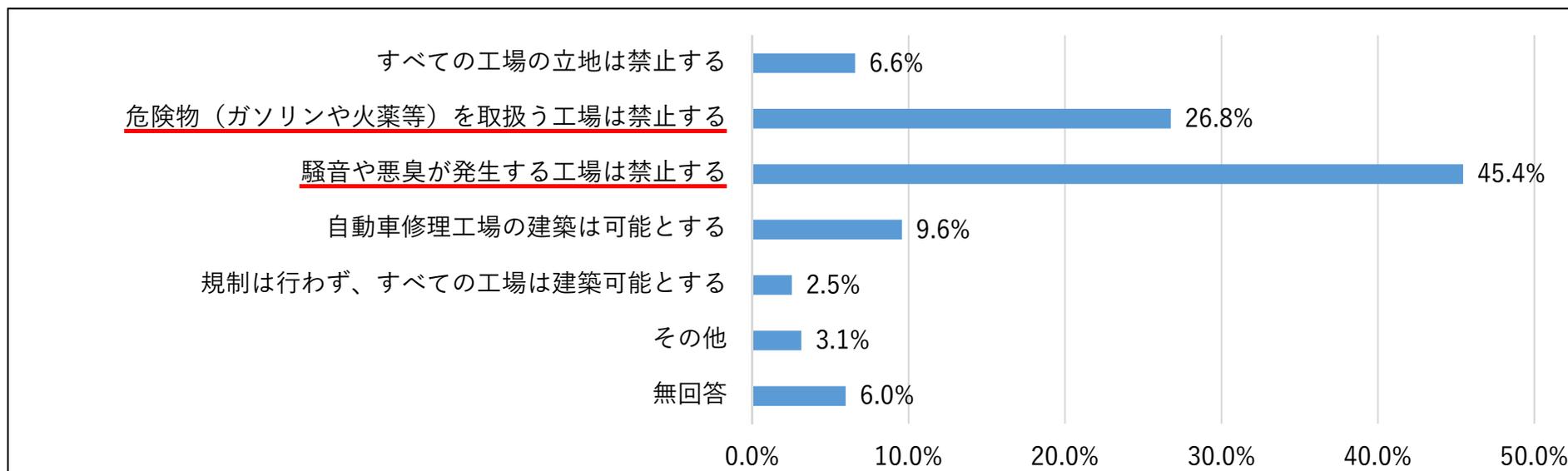
問9. **工場を立地** させる場合、どのような規制が必要か。【複数回答可】

「騒音や悪臭が発生する工場は禁止する」が45.7%（533/1,167件）と最も多く、次いで「危険物（ガソリンや火薬など）を取扱う工場は禁止する」が26.3%（307/1,167件）となっている。

<その他・36件>

その他の主な意見は、以下のとおり。

- ・「住環境を損なわないようにする」「大型車両の安全確保」等、住環境に関する意見が22.2%（8/36件）。
- ・「個人経営のみ可」「規模や業種に応じて規制する」等、規制に関する意見が16.7%（6/36件）。
- ・「工業立地の区域を設ける」「住宅地が近くに無い地域へ工場を誘致する」など、立地に関する意見が13.9%（5/36件）となっている。
- ・「話し合いや地域説明会での合意形成」「行政区の同意を得る」等、合意に関する意見が8.3%（3/36件）。

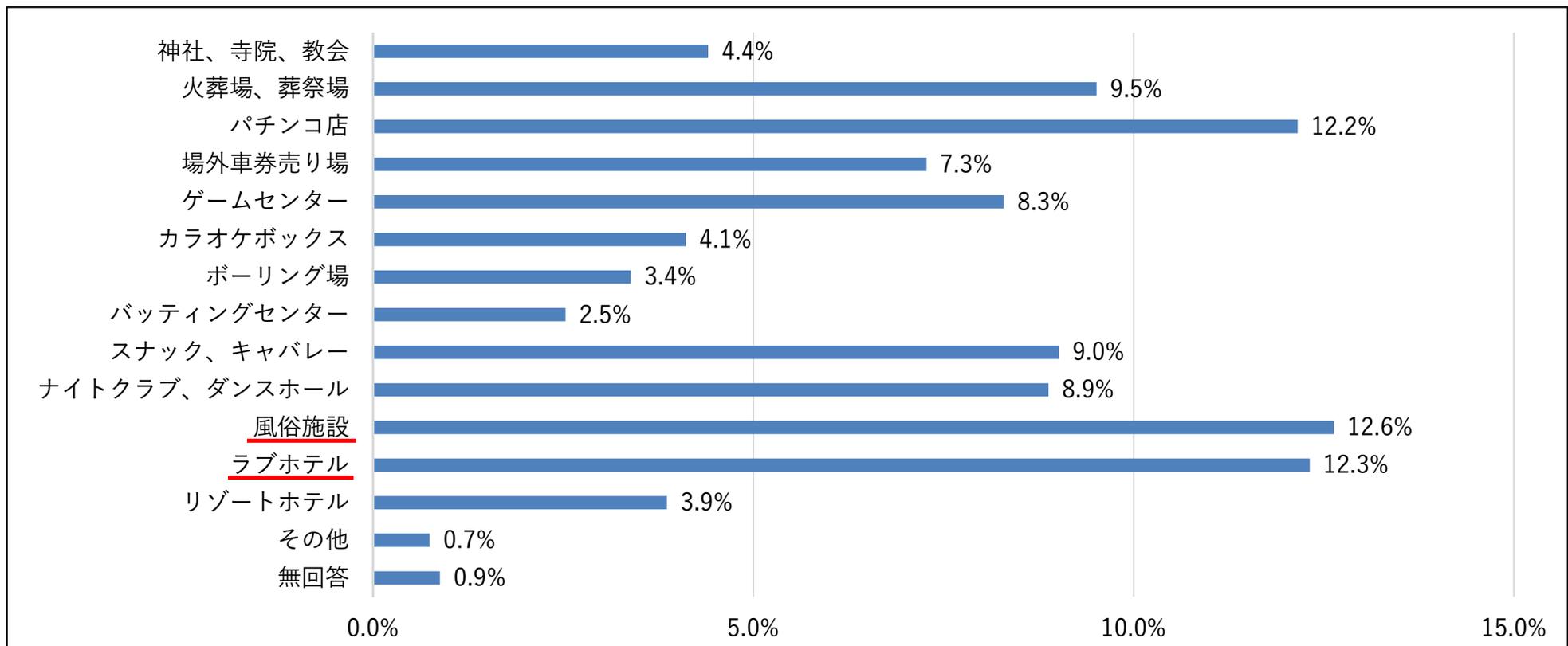


問10. お住まいの集落（行政区）に、**建ってほしくない施設**を教えてください。【複数回答可】

「風俗施設」が12.6%（559/4,426件）と最も多く、次いで「ラブホテル」が12.3%（545/4,426件）となっている。

<その他・33件>

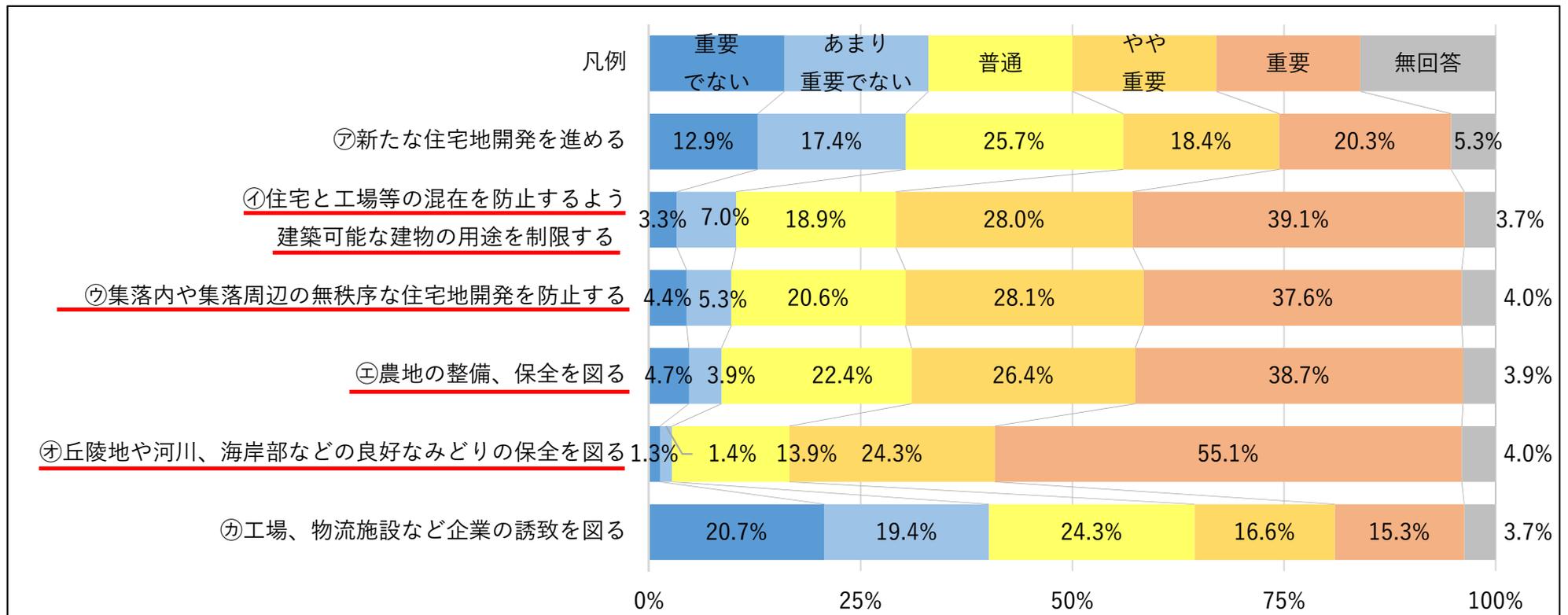
「ゴミ焼却施設33.3%（11/33件）」「畜舎15.2%（5/33件）」「悪臭を発する施設8.3%（3/33件）」等となっている。



問11. 今後、具志頭地域では、**どのような土地利用が重要**だと思いますか。

重要度が高い項目は、以下の4つとなっている。

- ㊦ 丘陵地や河川、海岸部などの良好なみどりの保全を図る（重要55.1%+やや重要24.3% = 79.4%）
- ㊧ 住宅と工場等の混在を防止するよう建築可能な建物の用途を制限する（重要39.1%+やや重要28.0% = 67.1%）
- ㊨ 農地の整備、保全を図る（重要38.7%+やや重要26.4% = 65.1%）
- ㊩ 集落内や集落周辺の無秩序な住宅地開発を防止する（重要37.6%+やや重要28.1% = 65.7%）



問12、13について

※問12、問13は、自由記載・複数回答可とした。その為、具体的な施設（店舗）名を挙げる等、回答が多岐にわたったので、以下のように分類し集計を行った。

	分類	各種施設
1	葬祭施設	火葬場、葬祭場、墓地等
2	文教厚生施設	宗教関連施設、児童関連施設、老人福祉施設、各種学校等
3	ギャンブル関連施設	パチンコ店、場外馬券売り場等
4	レジャー・娯楽施設	ゲームセンター、映画館、カラオケボックス、スポーツジム等
5	深夜飲食	スナック・キャバレー、ナイトクラブ・ダンスホール、居酒屋等
6	風俗施設	風俗施設、ラブホテル等
7	観光関連施設	リゾートホテル、ゲストハウス、物産施設等
8	商業施設	スーパー、コンビニ、個人商店、飲食店（レストラン、カフェ等）、銭湯・サウナ 各種（DIY、家電、薬、本、ペット等）専門店、学習塾等、ガソリンスタンド等々
9	医療施設	総合病院、歯科、整骨院等
10	運輸施設	倉庫・配送業施設、物流施設、駐車場等
11	公共施設	公園、交番、銀行、公共交通関連、安心・安全施設（街灯、ガードレール等）等
12	工業系施設	工場、資材ヤード、ゴミ焼却場、産業廃棄物処理場等
13	住宅	公営住宅、アパート、高層マンション等
14	農業施設等	ビニールハウス、畜舎等
15	迷惑施設	反社関連事務所等、騒音・悪臭等環境に影響を及ぼす施設等
16	その他	軍事関連施設、雇用促進の為の施設（会社、工場等）等
17	なし	今のままでよい、特になし等（無回答含まず）

問12. 幹線道路沿道に **建ってほしい施設** を教えてください。【自由記載・複数回答可】

725件の回答が得られ、商業施設が最も多く、次いで医療施設、レジャー・娯楽施設の順になっている。商業施設では、スーパーが161件で最も多く、次いで、飲食店89件、大型商業施設70件となっている。医療施設では、総合病院が14件有り、総合的な医療体制が望まれている事が伺える。レジャー・娯楽施設では、カラオケボックスが12件で最も多く、次いでスポーツレク施設11件、スポーツジム7件となっている。

分類	件数	内訳（件数）※主なもの
1 葬祭施設	1	葬祭場（1）
2 文教厚生施設	39	老人福祉施設（8）、児童関連施設（6）、学校・大学（5）、専門学校（4）、図書館（4）等
3 ギャンブル関連施設	2	パチンコ店（2）
4 <u>レジャー・娯楽施設</u>	53	<u>カラオケボックス（12）</u> 、スポーツレク施設（11）、スポーツジム（7）、ボーリング場（4）等
5 深夜飲食施設	5	居酒屋（3）、スナック・キャバレー（1）、ナイトクラブ・ダンスホール（1）
6 風俗施設	2	風俗施設（1）、ラブホテル（1）
7 観光関連施設	18	農産物直売所（8）、観光ホテル（5）等
8 <u>商業施設</u>	485	<u>スーパー（161）</u> 、飲食店（89）、大型商業施設（70）、ホームセンター（44）、コンビニ（40）、ディスカウントストア（17）、ドラッグストア（13）、ガソリンスタンド（9）、家電量販店（8）銭湯・サウナ（5）等
9 <u>医療施設</u>	55	<u>病院（39）</u> 、総合病院（14）、眼科（1）整骨院（1）
10 運輸施設	4	駐車場（3）、物流施設（1）
11 公共施設	34	公園（19）、銀行（4）、交番（2）等
12 工業系施設	1	工場（1）
13 住宅	11	アパート（6）、公営住宅（2）等
14 農業施設等	0	
15 迷惑施設	0	
16 その他	8	雇用促進の為の施設（5）等
17 なし	7	特になし（4）、今のままでよい（3）
計	725	

問12. 幹線道路沿道に **建ってほしくない施設** を教えてください。【自由記載・複数回答可】

574件の回答が得られ、ギャンブル関連施設が最も多く、次いで風俗施設、深夜飲食施設、葬祭施設の順になっている。

また、具体的な施設名だけでなく、「騒音」や「悪臭」等の文言も散見され、環境への悪影響が懸念される施設については規制を望んでいることが想定される。

分類	件数	内訳（件数）※主なもの
1 葬祭施設	52	火葬場（24）、葬祭場（20）等
2 文教厚生施設	23	宗教施設（20）、老人ホーム（2）、高校（1）
3 ギャンブル関連施設	155	パチンコ店（131）、場外馬券売り場（13）、スロットマシン店（3） カジノ（2）等
4 レジャー・娯楽施設	46	ゲームセンター（26）、カラオケボックス（9）、ボーリング場（5）、 バッティングセンター（4）
5 深夜飲食施設	53	スナック・キャバレー等（35）ナイトクラブ・ダンスホール（16）等
6 風俗施設	108	風俗施設（68）、ラブホテル（40）
7 観光関連施設	11	観光ホテル（11）
8 商業施設	10	大型商業施設（8）、コンビニ（2）
9 医療施設	0	
10 運輸施設	5	物流施設（3）、倉庫施設（1）、配送施設（1）
11 公共施設	0	
12 工業系施設	37	工場等（24）、ゴミ処理施設（7）、産業廃棄物処理施設（5）、 資材ヤード（1）
13 住宅	11	高層住宅等（8）、マンション（2）、住宅（1）
14 農業施設等	22	畜舎（21）、ビニールハウス（1）
15 迷惑施設	30	騒音・悪臭等を発生する施設（16）、環境に影響を及ぼす施設（8）、 反社関連事務所（2）、子供に悪影響を与える施設（4）
16 その他	8	軍事関連施設（4）等
17 なし	3	特になし（2）今のままでよい（1）
計	574	

問13. 集落など住宅地に **建ってほしい施設** を教えてください。【自由記載・複数回答可】

550件の回答が得られ、商業施設が最も多く、次いで文教厚生施設、公共施設の順になっている。

商業施設では、スーパーが105件で最も多く、次いで、コンビニ64件、飲食店46件となっている。少数意見で、個人商店やパン屋、コインランドリーなど身近な施設を望む意見もみられた。

文教厚生施設では、図書館等が20件で最も多い。保育園や学童等は、子育て世代からの意見だと想定される。

公共施設では、公園が65件となっており、文教厚生施設と同様、子育て世代からの意見と想定される。

分類	件数	内訳（件数）※主なもの
1 葬祭施設	1	火葬場（1）
2 <u>文教厚生施設</u>	81	<u>図書館等（20）</u> 、老人福祉施設（14）、保育園・幼稚園等（12）、学童・児童館等（11）、大学・専門学校等（6）等
3 ギャンブル関連施設	1	パチンコ店（1）
4 レジャー・娯楽施設	33	スポーツ・運動施設（18）、カラオケボックス（5）等
5 深夜飲食施設	5	居酒屋（4）、スナック・キャバレー（1）
6 風俗施設	0	
7 観光関連施設	7	特産物直売所等（4）、観光ホテル（2）、ゲストハウス（1）
8 <u>商業施設</u>	289	<u>スーパー（105）</u> 、コンビニ（64）、飲食店（46）、個人商店（17）、大型商業施設（14）、ドラッグストア（9）、ホームセンター（6）、パン屋（5）、コインランドリー（3）等
9 医療施設	32	病院（28）、総合病院（3）、リハビリステーション（1）
10 運輸施設	2	駐車場（2）
11 <u>公共施設</u>	76	<u>公園（65）</u> 、銀行（4）、交番（2）等
12 工業系施設	0	
13 住宅	9	アパート（4）、公営住宅（1）、大型マンション（1）等
14 農業施設等	0	
15 迷惑施設	0	
16 その他	4	雇用促進の為の施設（1）等
17 なし	10	特になし（5）、今のままでよい（5）
計	550	

問13. 集落など住宅地に **建ってほしくない施設** を教えてください。【自由記載・複数回答可】

666件の回答が得られ、風俗施設が最も多く、次いでギャンブル関連施設、工業系施設、深夜飲食施設の順になっている。

「問10お住まいの集落に建ってほしくない施設を教えてください。」であげられた、風俗施設、ラブホテル、パチンコ店等と重複する傾向もみられた。

住宅地であることから、騒音が懸念される工業系施設や悪臭が懸念される畜舎等が、建ってほしくない施設としてあげられたと考えられる。

分類	件数	内訳（件数）※主なもの
1 葬祭施設	51	火葬場（23）、葬祭場（13）、墓地（3）等
2 文教厚生施設	30	宗教施設（28）、図書館（1）、高校（1）
3 <u>ギャンブル関連施設</u>	100	<u>パチンコ店（77）</u> 、場外馬券売り場（15）、カジノ（1）等
4 レジャー・娯楽施設	63	ゲームセンター（27）、カラオケボックス（15）、ボーリング場（9）、 バッティングセンター（6）等
5 <u>深夜飲食施設</u>	77	<u>スナック・キャバレー等（52）</u> 、ナイトクラブ・ダンスホール（23）、居酒屋（2）
6 <u>風俗施設</u>	101	<u>風俗施設（62）</u> 、ラブホテル（39）
7 観光関連施設	18	リゾートホテル等（17）等
8 商業施設	10	コンビニ（3）、飲食店（3）、大型商業施設（2）、ペット関連施設（2）
9 医療施設	1	病院（1）
10 運輸施設	3	物流施設（3）
11 公共施設	0	
12 <u>工業系施設</u>	96	<u>工場等（71）</u> 、ゴミ処理施設（11）、産業廃棄物処理施設（6）、自動車解体所（2）等
13 住宅	18	高層住宅等（11）、アパート（3）等
14 農業施設等	36	畜舎（36）
15 迷惑施設	46	騒音・悪臭等を発生する施設（31）、環境に影響を及ぼす施設（7）、反社関連事務所（2）、 子供に悪影響を与える施設（6）
16 その他	12	軍事関連施設（5）、住宅以外の施設（4）等
17 なし	4	今のままでよい（3）特になし（1）
計	666	

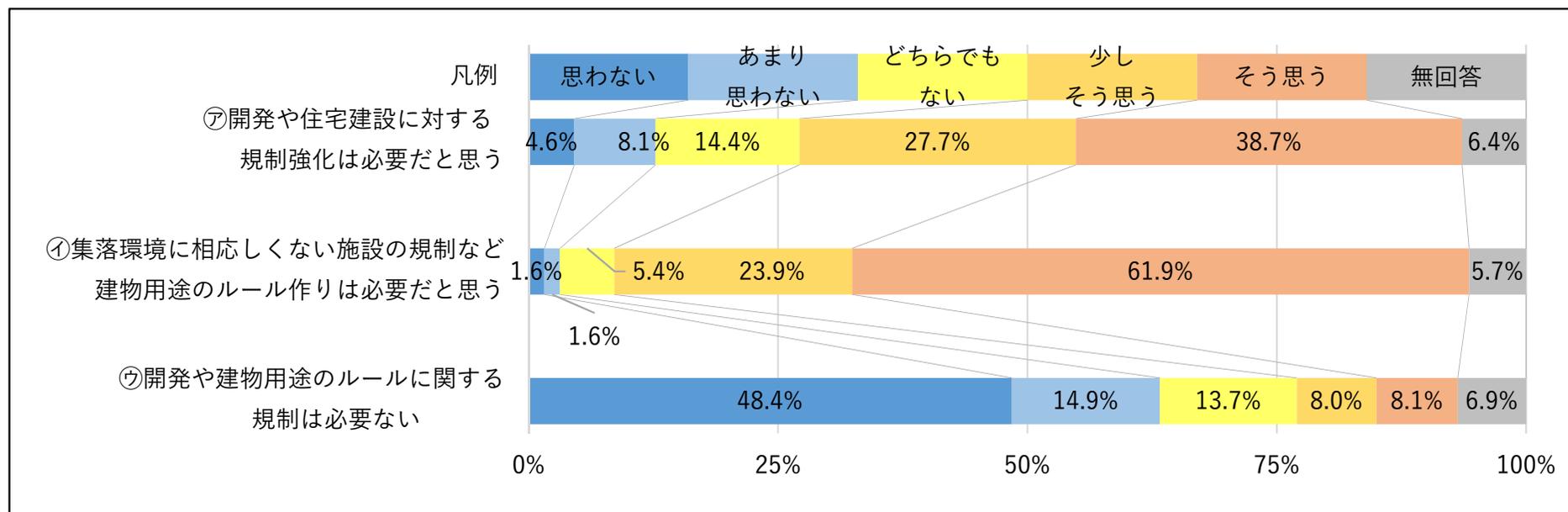
問14. 将来のため、具志頭地域の **土地利用規制の強化** は必要だと思いますか。

「㊦開発や住宅建設に対する規制強化は必要」について「そう思う」の回答が38.7%（271/700件）。

「㊧集落環境に相応しくない施設の規制など建物用途のルール作りは必要」について「そう思う」の回答が61.9%（433/700件）。

「㊨開発や建物用途のルールに関する規制は必要ない」について「そう思う」という回答が8.1%（57/700件）。

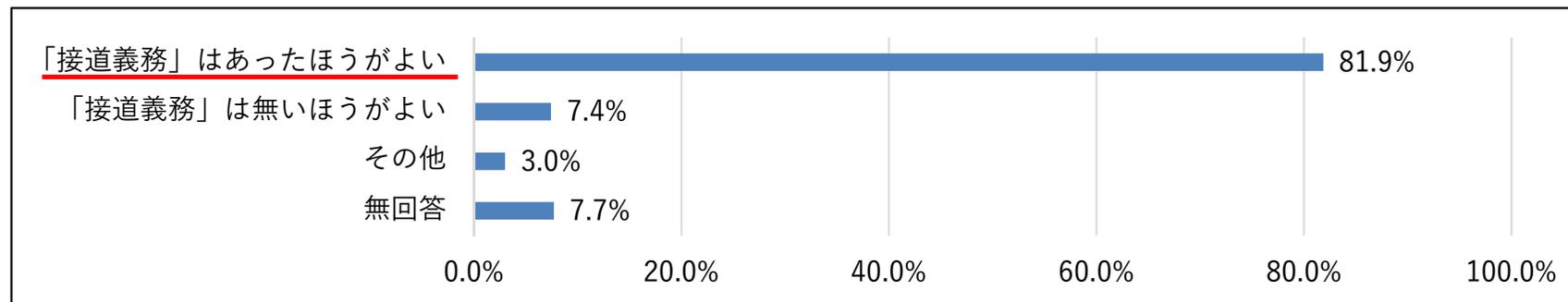
以上より、建物用途については一定のルールづくりは必要であるとの意見が多くを占めている。



問15. **接道義務** についてどのように考えますか。

「接道義務はあったほうがよい」が81.9%と高い回答結果となっている。

アンケートを行う際に配布した「都市計画区域について」の中で『接道義務とは、緊急車両通路の確保や、日照などの確保を目的とするものである。』と説明した上での結果であり、高い関心が得られた事が伺える。



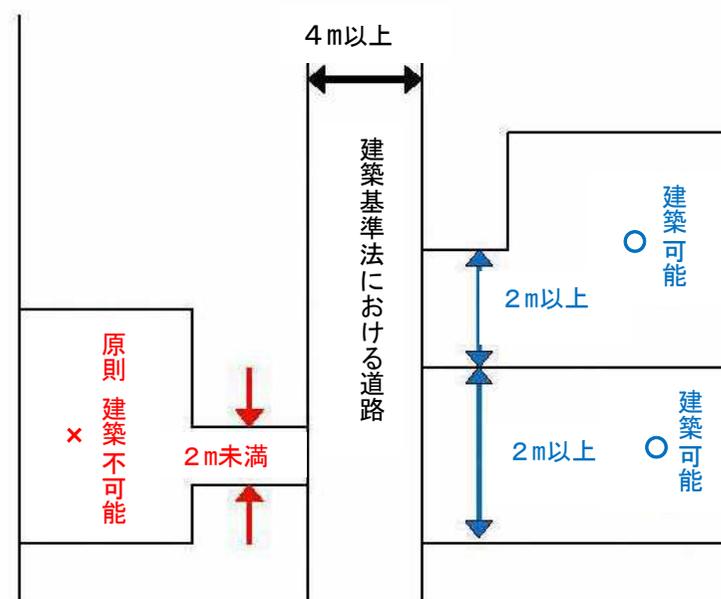
アンケートに同封した、「都市計画について」より

都市計画区域における「接道義務」

都市計画区域では、「接道義務」が生じます。

「接道義務」とは、「建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。」という決まりです。

「接道義務」は、「緊急車両（救急車、消防車等）の通路を確保する」「建築物の日照・採光・通風を確保する」などの目的で定められており、日常生活や災害時の避難など、まちの環境を確保する役割を持っています。現在、東風平地域では、「接道義務」を満たしたうえで建物が建てられています。



問16.【自由意見】 その他、**具志頭地域の土地利用** について、ご意見などございましたら、ご記入ください。

16の項目、271件の意見が寄せられた。

	項目	件数	主な意見
1	開発関連	66	・別に示す。
2	環境・景観など	36	・別に示す。
3	海岸など	7	・海岸をきれいにしてほしい。
4	安心・安全	13	・外灯設置、ガードレールの整備。
5	教育（施設）	8	・図書館をつかってほしい。
6	公園	13	・公園を作ってほしい。
7	道路（整備）	16	・道路冠水の整備。
8	路上駐車	5	・路上駐車が多い。
9	公共交通	6	・バス路線の見直し。
10	農地など	26	・耕作放棄地の問題（貸農園など）。
11	畜舎など	6	・畜舎からの悪臭。
12	商業施設	20	・近くにスーパーが無く、不便。
13	企業誘致	8	・商業施設や工場などを誘致し、雇用促進を図る。
14	医療施設など	3	・近くに病院がほしい。
15	空き家	5	・空き家対策。
16	その他	33	・新たな住民の自治会加入率が低い。
	計	271	

最も多く寄せられた「開発関連」、次に多かった「環境・景観など」に関する主な意見を、次に示す。

問16. 【自由意見】 その他、**具志頭地域の土地利用** について、ご意見などございましたら、ご記入ください。

< 開発関連、環境・景観など（主な意見を抜粋） >

1 自然環境の保全・活用

- ・具志頭地域は、このままやすらぎのある、のどかな場所であってほしい。
- ・今後は住宅地利用が増えてくる事が予想されるが、農地や様々な自然を残す事も大事だと考える。住みやすさと、環境保全の両方から計画すると良い未来に繋がる。
- ・開発していく事は大事だと思うが、緑を守ること、景観を守ることとても重要だと思う。それが八重瀬町らしさだと思うので、バランス感覚のあるまちづくりを願う。
- ・自然の景観を残しながら、(都市地区とは違った)土地利用計画を創る。
- ・自然の多く残る地域であってほしい。
- ・今ある自然を活かし、守っていく。他の地域にはない自然環境、癒しの空間、場所、体験をすることで、人が集まり、活性化出来ると思う。
- ・具志頭地域の閑静で美しい自然を大切にすることが最優先。
- ・具志頭地区では、子供の頃から変わらない、この自然と環境がプラスポイントだと思います。むやみに都市計画区域にする必要はないと思います。開発地区(区域)はどんどん開発すれば良い事であって、自然を多く残す具志頭地区とのギャップが魅力だと感じます。郷愁を誘う里(サト)はあった方が良くと思います。
- ・幹線道路周辺への商業施設等の誘致等、開発を進めるとしても集落内や丘陵地等の大規模開発は行わないで、昔ながらの自然環境が豊かで、静かに暮らせる土地利用にして欲しい。

問16.【自由意見】 その他、**具志頭地域の土地利用** について、ご意見などございましたら、ご記入ください。

< 開発関連、環境・景観など（主な意見を抜粋） >

2 計画的な土地利用、宅地の確保

- ・大規模開発でない土地利用。具志頭に合った計画的な土地利用を策定して欲しい。（都市計画区域の有・無ではなく、独自の方法、方策を考えるべき）
- ・無計画、無秩序な土地利用、開発、目先の利益だけを追求した土地利用、開発を絶対しないで下さい。
- ・商業、工業地域は幹線道路沿いに誘致。集落内は住宅地を計画的に開発し子育て世代を誘致。併せて高齢化に伴う農地遊休地対策を含む農地の整備保全を図る。
- ・農漁村の集落環境を守りながら、コアとなる拠点(例えば、南の駅を中心としたエリア)には商業施設や医療機関等が集中するようなエリアになれば、いいまちづくりが出来ると考える。この事を町民(具志頭地区)の皆様から提案があれば良いと思う。
- ・将来に向けて、住みやすく開発するのは良いが、大きな建物や工場できるなどの乱開発はやめて。自然も残し、より良い土地利用を考えて。
- ・狭小地での住宅開発が目に見え。「住宅開発を禁止しろ」とは言わないが、規制は必要。
このままでは、もともとこの地域に住んでいる地域住民が住みづらくなる。
- ・住宅地・営農地、工場施設との区分けをして欲しい。具志頭地域の自然を大切に、のどかな地域、住みやすいまちづくりをしてほしい。
- ・幹線道路周辺への商業施設の誘致等、開発を進めるとしても、集落内や丘陵地等の大規模開発は行わず、昔ながらの自然環境が豊かで、静かに暮らせる土地利用にしてほしい。

問16. 【自由意見】 その他、**具志頭地域の土地利用** について、ご意見などございましたら、ご記入ください。

< 開発関連、環境・景観など（主な意見を抜粋） >

3 土地改良区など農地の規制緩和

- ・土地改良区の畑に、住宅が建てられる要件、建てられない要件が分からない。土地改良区の畑にも、住宅が建てれるように法律は改善してほしい。
- ・土地改良地域の見直し、有効活用。
- ・農業振興地域の早期見直し(除外)。
- ・新城農地を宅地に変更出来るようにして欲しい。一部緩和、現状では、子供達が家を建てられない。

●開発関連、環境・景観などの自由意見の主な件数は以下のとおり。

- 1 自然環境の保全・活用（19件）
- 2 計画的な土地利用、宅地の確保（13件）
- 3 土地改良区など農地の規制緩和（9件）

→ 自然環境を保全しながら、計画的な土地利用を進めていくことが大切である、との意見が多くみられた。