

第 1 回具志頭地域の土地利用に関する勉強会

1 開催日、参加者数

地区	開催日	参加者数
仲座	令和 6 年 1 月 9 日	23 人
後原	令和 6 年 1 月 10 日	32 人
長毛	令和 6 年 1 月 12 日	17 人
安里	令和 6 年 1 月 13 日	19 人
大頓	令和 6 年 1 月 14 日	7 人
与座	令和 6 年 1 月 15 日	17 人
港川	令和 6 年 1 月 16 日	13 人
具志頭	令和 6 年 1 月 21 日	18 人
新城	令和 6 年 1 月 22 日	12 人
坡名城	令和 6 年 1 月 24 日	21 人
		179 人

2 主な意見

- ・都市計画区域に誘導している印象を受ける。
- ・都市計画区域のメリット、デメリットを説明してほしい。
- ・市街化調整区域の規制内容を説明してほしい。
- ・南城市のような単独の都市計画区域はできないのか。
- ・都市計画区域になると接道の要件を満たさないと家が建てられないのか。
- ・2 項道路になってセットバックする場合、セットバック部分は買い取りになるのか、無償提供になるのか。
- ・勉強会のスケジュールを教えてください。
- ・いつまでに住民の意向を集約するのか。
- ・町の方針を決定する時期はいつか。

仲座地区勉強会

2024年1月9日 19時～

参加者：23人

■意見交換

1) 那覇広域に具志頭を入れたほうがいいのかの確認か。

→入れたいという話ではなく、住民の意見を聞き、那覇広域都市計画区域や、単独都市計画区域、準都市計画区域、もしくは現状のままなど方法がある中、将来の為にどういった土地利用をした方がいいのか考えながら意見を聞きたい。

2) 八重瀬町独自の条例などで建物の規制はできるのか。

→都市計画法上のものであれば、建物用途について規制できると考えている。どちらになるかわからないが、那覇広域都市計画区域、南城のような単独都市計画区域、準都市計画区域であれば用途の制限が可能。

3) 地域勉強会では南城都市計画区域のような単独はほぼできないだろうと聞いていた。今の説明を聞いているとできるように勘違いしてしまう。

→単独都市計画区域について。那覇広域から抜けるためには、那覇広域との関係性がないことを示さないといけない。現状では就業者など那覇広域への移動があるため難しい。次回、都市計画区域についてメリット・デメリットを示す予定である。

4) 都市計画の決まる年度、何年後までに決める必要があるのか。住民はどのくらい猶予があるのか教えてほしい。

→都市計画編入に関しては県が決定する。県が国と協議し決定するため、町で都市計画編入の方針を示しても、国と県に認められない限り編入はできない。

令和9年度に県の都市計画区域マスタープラン変更の予定があるため、その2年前から法的手続きを踏む必要がある。令和6年度に勉強会をしながら最終的にアンケート調査を行い、方向性を決めたいと考えている。

5) 地震など災害に強いまちづくりを心掛けてほしい。仲座地区に活断層が走っているのか教えてほしい。

→都市計画区域に入ったから防災に強くなるとは言えない。道路幅員を4m以上確保することで緊急車両が通れるようになるため、防災にも関連すると思われる。活断層については把握していないため何とも言えない。確認する。

6) 南城市以外にも都市計画区域から外れた事例はあるのか。また計画している地域はあるのか。

→南城市は、大里村、佐敷町が那覇広域に入っていたが、知念村、玉城村も含めて合併する際に、単独都市計画区域となった。宮古島市では伊良部島を都市計画区域に編入するための検討作業中と聞いている。

7) 東風平が都市計画区域に入った際、道路後退の土地は寄付になったのか。補償はあったのか。町で補填することもあったのか。

→東風平地域は昭和49年8月に那覇広域に編入され、接道義務が発生した。同時期に農林水産省の農村地域の集落整備事業（補助事業）により集落整備を行ったが、道路に関する用地買収費などはなかった。後退部分は無償提供となった。役場に申請して名義変更を行えば、固定資産税は免除となる。道路後退部分については無償提供の協力お願いとなる。

8) 住民は高齢者も多く、敷地のセットバック部分が建物にかかる可能性があり、そうなるのかなり負担となってくる。そこは考えてほしい。

→2項道路に指定されてもすぐにセットバックするわけではない。建物を建替える時期に合わせて、セットバックしてもらうことになる。

9) 接道義務と、セットバックの話は別か。都市計画区域に入っていない場合でもセットバックは適用されるのか。

→現状は道路に接道していなくても建物を建てることはできる。都市計画区域に入っていなければセットバックの義務はない。ただし、役場窓口では具志頭地域に建物を建てる際には接道するように協力をお願いしている。

10) 八重瀬町が合併して18年経つが、なぜ今の時期に編入の話があるのか。

→国土利用計画では、合併時に具志頭地域の都市計画区域については、住民の意見を聞き当面の間そのままにする、となった。今回の第2次国土利用計画でも再度現状を提示し住民に考えていただき、意見を反映させていきたい。

11) 東風平地域と具志頭地域を分けた形で続けることは可能なのか。県から編入を催促されることもあるのか。

→町や住民の考えで決めるため、県から言われることはない。

12) 都市計画区域に入り市街化調整区域になった場合、現状で既に建物が建っているため、何も変わらないのではないかと。市街化調整区域と農振地域の区分けはどういう形になるのか。

→現状の具志頭地域の白地部分（農用地区域が外れた区域で農地転用ができれば）は建築の可能性があり、集落内の土地を売った場合、工場などに開発される可能性がある。那覇広域のほかにも準都市計画区域など他のパターンもあるため、次回メリット・デメリットも含め

て説明していきたい。

13) 都市計画区域に入らないで、市街化調整区域のような規制が出来るのか。

→沖縄県ではまだないが、準都市計画区域という事例が県外にはある。次回の勉強会で説明したい。

14) 最終的に区域に入るのか入らないのか、どうやって決めていくのか。

→住民勉強会の意見を集約し、町の審議会で審議を行い、県と調整して意見を聞き、住民アンケート調査を行い、最終的に町としてどうするかを総合的に判断していく。

15) アンケートの回収数が少ないが、少ない意見を住民勉強会の中に組み込み、住民の意見とするのは少し厳しいのでは。

→統計学上の認められたサンプル数は超えているため、分析は可能と考えている。ただし、住民の意見はもっと欲しいと思っている。

16) 字内でのメリット・デメリットも提示してほしい。

→仲座については狭隘な道路が多く、接道条件を満たさない件数が 30%ほどある。防災の面でも緊急車両が通りやすいように道路の拡張は将来の為にも必要だろうと思う。

セットバックなど建て替えの際にいろいろな考えが出てくるが、狭隘道路など今後土地利用を考えていく上で、ある程度方向性が決まった段階で、集落ごとの話を整理することになる。

17) 八重瀬町として具志頭地域の都市計画について方針はあるのか。

→具志頭地域は都市計画区域外であるが、八重瀬町都市計画マスタープランでは方針を示している。方針はあるものの法的規制がないのが現状である。今後、勉強会で意見を収集しながら検討していきたい。

後原地区勉強会

2024年1月10日19時～

参加者：32人

■意見交換

1) 勉強会についてどのようなスケジュールで行くのか全体像が見えない。説明の内容が都市計画編入へ誘導しているようなニュアンスを感じている。

→令和4年度から事業を行っており、住民アンケート調査を行っている。現状分析を行い、地域別勉強会を今年度3回実施し、現在各字勉強会を行っている。次年度地域別を約2回、各字を2回予定している。今回、土地利用方針について4パターンを検討しており、住民の意見を聞き最終的にはアンケート調査を行う。アンケート調査結果、委員会を踏まえて県との調整を行い、総合的に町の方針を固めていきたい。令和6年度にアンケートを予定している。役場が都市計画区域への編入を誘導していることはない。都市計画編入については県が決定するため、要件を満たさず入れない可能性もある。

2) 市街化調整区域について分からない人が多い。別の市町村、糸満市など調整区域の住民がどう考えているかも教えてほしい。また、中城村・北中城村も那覇広域から抜けようとしている。どういう理由で抜けようとしているのか教えてほしい。

→市街化調整区域では、都市計画法の緩和区域と呼ばれている区域では戸建て住宅については建てるのが可能である。緩和区域から外れたところは、農用地区域が外れていても簡単には建てられない。農業従事者や分家住宅などしか建てられない。

中城村・北中城村は市街化調整区域が大半を占めていて、ほとんど開発ができないため、那覇広域から抜けて中部広域にいきたいとしている。現在検討作業中である。

3) 中城村・北中城村の話を知るとかなり厳しい規制がかかると思われる。また、南城市は合併し那覇広域から外れて、最近では南部東道路と連結したコストコの話が話題となっている。アンケートのように自然環境の話で誘導する感じではなく、具体的に提案してたたき台を出してほしい。具体的なイメージ図を示してそれからアンケートに入るべき。

→誘導ではなく、あくまでも意見収集のためにアンケートを行っている。様々な意見を聞き考えながら検討を行う予定である。次回、4パターンについて特徴を示していき意見を頂きたいと考えている。

4) 具志頭地域が都市計画区域に入ると、市街化調整区域になるイメージがある。市街化調整区域になると住宅建築が難しくなる。極端なそういう地域にならないようにある程度町が先導するような形で、住宅もある程度建てられるようにならないと活性化にもつながらない。若い人たちが定住しない。一定の建築ができるような方針を立てないと厳しい。

→アンケートでも、市街化調整区域は地域には望まれないという意見がみられた。直接地域

の意見を聞き、今出している4パターンのメリット・デメリットを説明し、地域が望む方向を考えていきたい。役場は市街化調整区域に編入したいという考えではない。

5) 国道 507 号の 4 車線化が余りにも遅い。道がない限り発展しない。下水道の問題もある。今回の勉強会は皆関心があるため久しぶりに人が集まっている。自然の保全なのか、高度利用がしたいのか、市街化調整区域は開発を抑える位置付けではないか。説明が分かりづらい。→町では市街化調整区域を指定するつもりではない。那覇広域や南城都市計画区域の開発動向を見ながら都市計画区域編入など現状維持も含めて考えていきたい。今回、国土利用計画の改定に合わせて具志頭地域の土地利用方針について、住民の意見を聞きながら、可能性のある 4 パターンを検討し町全体としてバランスのとれた土地利用が進むように考えていきたい。

6) 那覇広域から抜けて、八重瀬町独自の都市計画区域は出来ないのか。

→単独都市計画区域について。東風平地域では、那覇広域都市計画事業で伊覇・屋宜原土地地区画整理事業を実施している。八重瀬町単独都市計画の可能性について県にも話しているが、まだ土地地区画整理事業や国道 507 号の事業が終わっていない中、単独都市計画区域となって、うまくいくのか考えないといけないと言われている。那覇広域から外れるのは、基礎調査等を見ながら検討してほしいと言われている。

7) 4 パターンについて、これしかないのか。別のパターンはあるのか。具志頭地域でも線引きできる所はないのか。

→今考えられるのは 4 パターンである。県に確認したところ、八重瀬町内で那覇広域（東風平地域）と具志頭単独都市計画は考えられないと回答を得ている。具志頭地域の単独は厳しい。一体の土地利用としてどう示すかが課題となる。4 番目のパターンである那覇広域と準都市計画区域は開発をある程度コントロールするということで可能性があると考えている。

8) 各字勉強会の意見はフィードバックされるのか。

→検討する。

長毛地区勉強会

2024年1月12日19時～

参加者：17人

■意見交換

1) アンケート調査の目的は何か。都市計画区域に入れることを前提とした調査なのか。
→都市計画区域に入れるためではなく、今後具志頭地域の土地利用をどう考えていくか、地域の方々がどうしていきたいかを収集するために行っている。

2) 那覇広域都市計画区域に入れるという事か。
→那覇広域に入るという事ではなく、土地利用の一つの手法として都市計画区域がある。南城市のような単独都市計画区域、那覇広域都市計画区域、準都市計画区域がある。ある程度都市計画を知ってもらったうえで現状維持も含めて4つのパターンについて地域の意見を収集し、進めていきたい考えである。

3) 最初の挨拶であった、具志頭地域は都市計画区域に入っていないから、何かやりにくいというのは何か。都市計画区域に入れたほうがいいのか。
→具志頭地域は農振法があり農地を農地以外で利用ができない縛りがある。農地以外は全く縛りがない状況である。人が増えてきておりコンビニなどの色々な建物が出来てきている。生活に便利なものができるのはいいが、火葬場や葬祭場など来てほしくないものまでできる状態である。今の状態でいいのかアンケートで意見を集めている。住民の意見を集約して、農振法以外にも規制があった方がいい、すみ分けした方がいいという考えなど意見を集約して、4つのパターンから検討したい。

4) 都市計画区域では、建物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上の接道が必要とある。長毛では幅員3m道路が多い。2項道路になると、道路の奥に住んでいる人は家を建て替えるとき入り口からセットバックしないといけないか。家の前だけでいいのか。
また、長毛地域では畜産施設の悪臭などがあり、迷惑施設が都市計画区域に入れば規制できるのか、現在あるものも規制できるのか知りたい。長毛にどういったメリットがあるか知りたい。
→2項道路については幅員4m未満の道路は道路中心線から2mセットバックする必要があるが、両側同時にセットバックするわけではなく、建築予定の敷地に接する部分をセットバックすることで建築が可能となる。長年建替えを繰り返すことで4m確保し、緊急車両が通れる考え方となる。

迷惑施設については都市計画法で建物用途を規制することができる。既存の畜舎は壊すことはできないが、那覇広域都市計画区域あるいは準都市計画計画区域では用途地域を指定して集落内の建物用途をコントロールすることも可能である。今の具志頭地域は建物を規

制する法律をかぶせることが出来ないため、4パターンについて、住民から意見を聞き地域が望むような土地利用を検討したい。

5) 現状の建物は規制することは厳しいが、那覇広域に入ると改修などについて規制はかかるのか。

→増改築については新たな規制をかけた建蔽率、容積率の範囲内で継続はできる。新たに建てるものについては、新たな法律に適合する必要がある。既存のものは取り壊すことはできないが、今後地域のルールに合った形で建物等が出来るメリットはある。都市計画区域に入ると、建蔽率・容積率を守らないといけないが、既存の建物はそのまま残ることが難点となる。新たに建つ施設については、立地を規制することが出来る。

6) 那覇広域都市計画区域になると市街化調整区域になり、アパートや修理工場はできない。人が入ってこなくなり、過疎が進む。どう思うか。

→那覇広域に入った場合、具志頭地域の人口密度などを勘案すると市街化調整区域になる可能性が高い。東風平地域の市街化調整区域は、各集落に誰でも住宅が建てれる緩和区域が指定されており、既存宅地など都市計画区域に指定される前の土地については建物用途など緩和して作ることが出来る。農業従事者や分家住宅はある一定の関係性を示せば建てる事が出来る。日常に必要な店舗やコンビニ、自動車修理工場等は建てられる。緩和区域から外れると農業従事者や分家住宅以外は作ることが出来ない。

那覇広域への編入を選んだ際、農地と集落を分離できる考えもあり、アンケートの意見で田舎が良くて環境がいいと来たけど、実際は農家の農薬散布のにおいにびっくりしたという意見もある。基本は農地と集落は多少離れたほうがお互いにとっていいという考え方もある。すみ分けのための規制として一つの手法となる。

アパートについても字東風平は集落の南側、東西の端部分は市街化調整区域であるがアパートが建っているところがある。那覇広域に指定される以前から既に地目上宅地(既存宅地)だった場合、建築許可が下りる。仮に具志頭地域が那覇広域都市計画区域に望んだ場合、特定行政庁(県)が既存宅地の指定を行うことになる。

7) 南城市は独自の都市計画区域となっている。八重瀬町でも可能性はあるのか。

→那覇広域から外れて八重瀬町単独都市計画区域を作るには、就業者や買い物動向など那覇広域との関連性がないことを示さないといけない。近隣地域への移動がないと示す必要があるため那覇広域から簡単に外れることはできない。先に地域別勉強会も行っているが八重瀬町単独都市計画区域は厳しいのではという話になっている。南城市は那覇広域に入っていた大里村・佐敷町と都市計画区域外にあった知念村・玉城村が合併して単独都市計画区域になったが、那覇広域との関連性が薄いことを示すために5年かけて南城市都市計画区域を指定した。指定にあたっては山などに建物に簡単に建てられないよう風致地区を指定したり、道路沿いは特定用途制限地域を指定し3,000㎡以上の店舗などは建てられないなど

の規制を行っている。

8) 具志頭地域は現状でも屋宜原にあるサンエー規模のスーパーは建てることのできるのか。
→現状では、農用地域が外れていれば（農用地域が外れた区域で農地転用ができれば）建てることは可能である。屋宜原のサンエーは市街化調整区域であるが、地区計画を定めることで建築が可能になった。

9) 以前、高さ 12m の制限はあると聞いたが、地下については制限あるのか。
→景観計画の話になると思う。景観地域について地域ごとに高さ規制はあるが、地下については指定されていない。

10) 都市計画区域のメリット・デメリット、区民の疑問点等、細かいところの説明してくれる専門の人がいてほしい。

→具志頭地域を 3 地域に分けて各字代表を集めて勉強会を 2 回開催しており、来月も開催する予定である。今後不明な点があれば役場へ連絡してもいいし、区長へ伝えてほしい。4 月以降の各字勉強会でも資料 3 都市計画区域の指定パターンについて説明する。勉強会の後に再度アンケートも行い、審議会にも諮りながら説明していきたい。今後また何回かこういう形で説明会するため意見、質問を出してほしい。

11) 市街化調整区域に入るとデメリットがたくさんあるはず。わかりやすく説明してほしい。

→次回以降、容易な形でわかりやすく説明できるようにしたい。

安里地区勉強会

2024年1月13日19時～

参加者：19人

■意見交換

1) 都市計画区域になったら幅員4m以下の道路は、4m確保しなければならないという条件がつくという話があった。その場合、自分の土地が減歩されることになる。その費用はだれが負担するのか。個人の財産が減ることになる。これについてはどう考えているのか。個人が道路用地を提供することになるのか、だれかが買い取ってくれるのか。

→大変申し訳ないが、道路の買い取り等に関しては即答できない。町が都市計画区域に入ることを押し付けることはない。勉強会はあと2回予定しており、段階を踏んで都市計画について説明していきたい。

2) 都市計画を理解していない状態では、何も答えようがない。都市計画区域になると自分の土地が減歩されるのか、その他どんな不利な条件がでてくるのか示してほしい。

→今日の話だけで都市計画区域に入るかどうかを判断してくださいということではない。次回以降、都市計画区域指定のパターンを示して、それぞれのメリット・デメリットを説明して地域の皆さんの意見と集約したい。

3) 次回からは、資料のなかに担当部署、電話番号、担当者の氏名を記載して下さい。

→承知した。

大頓地区勉強会

2024年1月14日 15時～

参加者：7人

■意見交換

1) 都市計画区域の指定基準はどうなっているか。市街化区域の設定基準があるのか。

→都市計画区域は、町村の場合人口1万人以上で中心区域の人口が3千人以上などの要件を満たす必要がある。具志頭地域は合併する以前、この要件を満たすことができず都市計画区域に入ることが出来なかった。市街化区域については、人口密度が1ha当たり40人以上等の要件を満たす必要がある。

2) (要望として) 観光施設サッカーグラウンドでウォーキングしているが、外灯が夜は全部消えている。東風平の運動場は点いていると聞くと、そういうところが差別を受けている気がする。また広場はあるが遊具が全然ない。子供たちが遊べる場所がないという話がよくで

てくる。
→旧東風平町は那覇広域であるため、国の補助金を使って都市公園を整備できた。旧具志頭村は都市公園を作りたくても都市計画区域でなかったため、補助事業を取ることができなかった。当時の農林水産省の補助事業で昭和50年から昭和60年頃に各字の馬場広場などにポケット公園を整備したが、大分時間が経つたため遊具がなくなった状態である。同じように昭和60年から平成にかけて馬場公園や公民館の空地を利用して今の農村公園を作った。要望の大型公園は作りたくても厳しかった。今の具志頭地域も都市計画区域に入っていないため、都市計画の恩恵を受けられない形になっている。

デメリットとして旧東風平町は那覇広域には入っているが、市街化区域の面積が小さく全体の4%ほどしかなかった。その対策としてインフラを整えるため土地区画整理事業を導入し市街化区域の面積を広げたが、今でも東風平地域全体の10%しかない。都市計画についてはあと2回勉強会を開くので、いくつかある都市計画区域のパターンについて勉強し、具志頭地域ほどのパターンがいいかを考えてもらいたい。

3) 南城市は独自の都市計画区域になっているのか。

→南城市は合併に伴い、旧大里村と旧佐敷町が那覇広域から抜けて、旧知念村と旧玉城村を含めて単独都市計画区域となった。県が国と協議を行い、5年がかりで単独都市計画区域となった。

4) 次の説明会はまた部落でやるのか。

→地域別勉強会は5回予定しており、すでに2回終わっている。また今行っている各字勉強会も3回予定しており、あと2回やる予定である。次回は4月以降に行う予定。

5) 自由意見の中に後原も富盛地区のように農地を宅地にしてほしいとあるが、可能なのか。
→富盛地区の区画整理事業は特殊な事例で、農林水産省と国土交通省の事業で、沖縄県に1件しかない事例である。具志頭地域がどのような形で都市計画に入るかによって変わってくる。準都市計画区域に入ると区画整理事業は導入できない。

与座地区勉強会

2024年1月15日19時～

参加者：17人

■意見交換

1) 具志頭地域が都市計画区域になった場合のメリット、デメリットを説明してほしい。

→ (資料3：想定される都市計画区域のパターンを説明)

次回の勉強会で、メリット、デメリットを説明する。

港川地区勉強会

2024年1月16日19時～

参加者：13人

■意見交換

1) 港川の接道状況は、他の地域に比べて特出している（接道条件を満たさない件数が多い）が、町はどう思っているか。どの様に進めて行くのか考えを教えてください。

→町としては緊急車両が通れないことは課題と考えている。港川だけではなく、具志頭地域全体の問題として考えており、今後住民と話をしながらどのような土地利用を考えていくのかを進めて行きたい。

2) 4m 道路についてどう考えているのか。

→幅員4mに満たない道路でも特定行政庁がみなし道路、2項道路として認定すれば、現状のままでも道路としてみなされる。新築や建替え時に道路中心から2mセットバックすると約束すれば建築許可は下りる。旧東風平でも2項道路は沢山あり、幾つかセットバックし、建替えした事例はある。

3) 幅員1mしかない場合、土地も余裕がない場合、補償があるのか。

→都市計画区域に入った場合、現行法では4mあげないと建築許可は下りない。救済する法律も現状はないため、どうすることもできない。建築を許可するのは役場ではなく特定行政庁が行うため厳しいところがある。

4) みなし道路の基準は何か。幅員1.5mしかない道もみなし道路とするのか。

→道路の交差点から交差点まで間に、交差点角にある建物を除いて建物が2軒以上立ち並べば2項道路に認定される。建物が1軒しかない場合、認定されずに建替えができない事例が東風平地域でもある。最小幅員をどう判断するかは建築主事の判断となる。

5) 原野などは都市計画区域になった場合、業者に土地を売っても建物は建てられないのか。

→質問については、都市計画区域の指定パターンの2)市街化調整区域の内容になる。開発許可が必要となり、コンビニや診療所、小規模の自動車修理工場など建てられるものが決まっている。市街化調整区域は建てられる条件のハードルが高くなる。また、単独都市計画区域または準都市計画区域に指定されると、特定用途制限地域を指定することができ、建ててほしくない用途を指定し、ある程度住環境をコントロールすることが可能となる。市街化調整区域では大型の商業施設や工場などは建てられない。市街化調整区域になると、現在具志頭地域に建てる事が出来るものが建てられなくて不便と感じる人もいるし、逆に住環境が守られて良いという人もいる。

6) 都市計画区域に入った際、接道義務を満たさないところがたくさんある。道路を先に作るべきではないか。

→2項道路はみなし道路と呼ばれており幅員4mなくても道路とみなすとされている。建替える際に道路中心より2mセットバックして道を開ける必要がある。旧東風平でも同様に2項道路であれば中心から2mセットバックして建築許可をもらっている。2項道路でなければ建築許可は下りない。4m未満道路で、もし建物が建っている場合は那覇広域に編入する以前から建っている家と考えられる。

7) 接道義務を満たさない土地は建替えもできず、売ることもできず固定資産税を払い続けるしかないのか。

→都市計画区域に指定されると、そのようになる。字東風平でも奥まった所に土地があり、4mの道路に80cm程の細い通路でしか接道してなくて建て替えができない事例がある。自分の土地の両隣の地主を説得し、通路が2mになるよう土地を確保する必要があるが、交渉は上手くいっていない。

具志頭地区住民勉強会

2024年1月21日19時～

参加者：18人

■意見交換

1) 具志頭地域は農振法がかかっているが、農振法が緩和される話なのか。農振法自体が機能しなくなる話なのか。

→具志頭地域は現状農用地については簡単には建てられない。都市計画図の白地部分で、農用地区域が外れた場合（農地転用が可能な場合）は何でも建てられる状況である。農振法が緩和される話ではなく、農振法が外れた部分を農振白地といい、農地転用ができればどのような建物でも建てられることを伝えたい。

2) 具志頭地域の住民は都市計画法をほぼ理解していない。今回の説明会がどういうものかももう少し詳しく説明したほうがいい。農振法の見直しと勘違いしている人もいる。農振の話とは別に説明したほうがいい。次回からは農政担当者等も含めて説明した方がいい。住民が関心するのは住宅が建てられるのか、隣接した農地にも住宅が建てられるのかになる。市街化調整区域になったときと現状との違いなど説明して頂きたい。

→（農用地がかぶっていない）白地部分（雑種地等や農地転用された場所）に工場が建ち始めて、集落内に建物用途の混在が出てきている事例も出てきており、課題と感じている。今後、具志頭地域にも出てくると考えられる。今後10年20年先の将来に子供たちにどう残したいかを考えて頂きたいと思う。農地法関係についても今後農政担当者含めてお話しさせて頂きたいと思うが、まずは現状を知ってもらい、今後の土地利用の手法の一つとして都市計画を勉強して頂き、理解した上で判断してもらいたい。

3) 農振との関係について。農振白地は、都市計画区域に入った場合、白地の取り扱いはどうなるか、宅地の転用は可能か。

→市街化調整区域になった場合、富盛、世名城、高良集落のように集落内においては、緩和区域であれば戸建て住宅を建てることは可能である。

4) 農振白地とは農振農用地から外れているという意味でよいか。現状では住宅を建てたい場合、転用しやすいのか。その白地の部分が都市計画区域に入った場合、どういう扱いになるのか。

→具志頭地域は現状では、農振白地で農地転用ができれば誰でも住宅を建てるのが可能。具志頭地域が都市計画区域に入り、市街化調整区域になると、緩和区域以外では一定の条件を満たす人しか住宅を建てるができなくなる。詳しくは、次回の勉強会で、メリット、デメリットを説明したい。

- 5) 八重瀬町としては、今後どのような方向に進めたいと考えているのかを伺いたい。
→町としては、今後現状のままでは不具合は出てくると考えている。今後地域をどうしていきたいのか意見を確認しながら、よりよい集落づくりを考えて頂き方向性を決めて行きたい。土地利用について考えられる 4 パターンの案を用意しており、アンケートの結果から意見をまとめ、具志頭地域で実現できるものを案として、第 2 回、第 3 回の勉強会でも資料を説明しながら、関係者・県とも協議を重ねて決めて行く。
- 6) 現状だといい方向にいかないと思った。どんな風にマイナスになるのか事例を教えてください。
→アンケート調査から、住宅のそばに工場が来てる意見などがあるため、町としてある程度規制が必要と考えている。住宅や工場など建物の用途混在が起きている。今後どう考えていくのか、道路接道、緊急車両についても併せて意見を聞きながら方向性を検討していきたい。
- 7) 市街化調整区域になった場合どんな条件が付くのか全然見えない。質問がしづらい。他の地域の事例を出してほしい。
→次回、具体的に説明したい。
- 8) 今回の国土利用計画のスケジュールについて説明してほしい。もう一度アンケートを取ってほしい。内容を理解せずに記入している人も結構いると思われる。
→令和 4 年度にアンケートを実施し、地域勉強会を 2 回行っており、あと 3 回予定している。各字勉強会も今回を含めて 3 回行う。ある程度理解して頂いた後に再度アンケートを行い、総合的に判断し方向性を決める。第 3 回地域別勉強会を来月、各字勉強会を 4 月から 6 月の間に行い、地域の方針が纏まってきたら、再度アンケート調査を行い総合的に判断し国土利用計画へ反映させる。もし都市計画区域へ編入する方向になった場合、令和 7 年度から法的手続きに入り、県で令和 9 年度に都市計画の見直しがあるため、それに合わせて手続きを踏んで行く。令和 7 年 3 月に第 2 次国土利用の策定を行う予定。具志頭地域の土地利用の方向性は、令和 6 年 10 月から 12 月の間に決めたいと考えている。
- 9) 国や県から町を一つにするように意見があったのか。
→国や県から一つにしまさいという話はない。那覇広域と具志頭地域の二つの土地利用についてどう考えるのか検討を始めるように指示はあった。

新城地区勉強会

2024年1月22日19時～

参加者：12人

■意見

1) 合併するときに旧東風平町、旧具志頭村でのすり合わせはなかったのか。

→第一次国土利用計画では、都市計画法が適用される東風平地域と、適用されない具志頭地域があり土地利用の規制状況に大きな差異が生じていることから、一つの行政地区として均衡ある土地利用を図る観点から一体的な土地利用の規制誘導を求められている。「具志頭地域において現時点、都市計画区域の編入は行わないものとするが、今後の社会状況の変化と隣接する南城都市計画区域の状況を見据えながら、町民への都市計画に関する啓発活動を行い、町民の意向を踏まえ、都市計画区域への編入および土地利用の規制について検討していく」という事になっている。当時は、当分の間、都市計画区域編入は行わないで今後の社会情勢を見ながら考えていく方針だった。

2) 2項道路について、消防車が通れるように自主的にセットバックしている土地が沢山あり、土地を町道として提供している所がある。集落排水事業で側溝を作った所があり、その部分は買い取ったと聞いている。任意でセットバックしている土地は放置されており、不公平感がある。このような点も鑑みて買い取ってもらうこともありうるのか。

→状況ははっきり把握してないが、片側排水で事が足りるという判断だった可能性がある。2項道路は都市計画区域に入る前から家が立ち並ぶ4m未満の道路を4m道路としてみなすものである。建替えるときに道路中心から2mセットバックをする必要がある。名義はそのままでも問題ないが申請を行えば固定資産税を減らすことが出来る。旧東風平町ではみなし道路は購入していない。

他の地域事例として豊見城市、南風原町、糸満市に確認した。豊見城市は地主からの申し出があれば無償提供、所有権移転は市が行う。南風原町は申し出があれば無償提供をしてもらい、所有権移転に関しては町道であれば町の負担で所有権移転を行い、町道に認定されていなければ所有権移転や登記関係は地主負担でやってもらうことをお願いしている。糸満市は申し出があっても所有権移転は地主で行うとのことであった。

3) 私道の所有権移転は所有者が行い、町道として認められている道路は町で所有権移転を行うから無償提供して下さいという考えでいいのか。

→私道は建築基準法上の道路とはみなされない可能性がある。公共性のある私道であれば町と相談してほしい。昔から集落にある道路は、道路法に基づいて認定している道路を町道として認定しているため管理しないとイケない。内地の方では町道認定を受けていない道路は一般的に地域住民で維持管理している。糸満市と南風原町では認定しているか、していないかで判断している。

4) (要望として) 集落には来てほしくないが、ラブホテルなど建てれる場所をちゃんと用意したほうがいいのでは。農道や畑にその関連のゴミが散乱している。そういう地区も考えたほうがいいのではないかと個人的に思う。

5) アンケートの結果を踏まえて、都市計画をどのように考えていくか、町でも方向性を想定していると思われるが、次回都市計画についてメリット・デメリットを素人でもわかるように示してほしい。規制について詳細な事例を示してほしい。素人にわかりやすい内容で示してほしい。

→今回の勉強会で都市計画区域の内容を理解しないと、今後アンケートを受ける側もどう判断したらよいか分からないと思う。

土地利用の規制について、第一次国土利用計画では「具志頭地域においては、現時点では都市計画区域への編入は行わないものとする」としており、住民に対して都市計画に関する啓発活動を行い土地利用の規制について検討していく、としている。そのため、今回、第二次国土利用計画の作成にあたり、今回の勉強会で住民の方の意見を聞いている。

今回、アンケートを最初に行い、都市計画にどのような手法があるかを軽く説明し、今後2回目、3回目の勉強会でメリット・デメリットを詳しく説明する。(資料3：想定される都市計画区域指定のパターンの説明)

6) 市街化調整区域の中で農振を外せば建てられるようになるのか。

→農振地域は都市計画とは別に農業地域を守る計画となり法律は別となる。市街化調整区域の既存集落内は建てる事が出来るが、集落から外れた場所は農業従事者 4 親等内の身内以外は土地を購入しても建替えることはできない。集落の人口が増えにくいデメリットもあるが、迷惑施設がほぼないというメリットもある。

7) 資料 3、単独都市計画区域は県とも調整して難しいと聞いている。何が難しいのか教えてほしい。

→那覇広域について。東風平地域は、都市の一体性があるということから那覇広域に入っている。単独都市計画区域をなるためには、那覇広域との一体性を否定しないといけない。就業者数や買い物動向、土地利用がどうなっているのか示す必要がある。現在北部地域は用途地域が指定されており、那覇広域と連担している。就業者数も 7 割近く那覇広域に出て行っており、八重瀬町内で賄っていることを示すのは難しい。南城市も簡単に抜けたわけではなく 5 年近くかけて資料を準備し、一体性を否定し那覇広域から抜けている。

8) アンケート結果について住民の意見をどうやって集約するのか。それぞれ 4 パターンのメリット・デメリットをしっかりと説明して住民が選択できるようにしてほしい。こういうことが出来るという事例を出してほしい。

→2回3回目の勉強会で分かりやすく説明したい。

9) 土地に規制かける方法は、都市計画法をかぶせる以外にないのか。都市計画をかぶせることが出来ない地域について何か規制をかぶせる方法はないのか。接道義務のない家を建替える場合は建替えできないのか。

→建て替えについては、一概に出来る出来ないは決められない。2項道路は、県決定で指定されれば中心から2mセットバックすれば建替えできる。2項道路は都市計画区域に指定された日をもってその時点で4m未満の道路にすでに接道している2戸以上の建物が並んでいる道路が条件となる。建物を建て替える際にセットバックするときにブロック塀がある場合は一度壊して、後退した後に積み直すことになる。もとに戻すと違反となる。通り沿いの住民と協力し道路を空けることで、緊急車両も通れるようになる。

玻名城地区勉強会

2024年1月24日 19時～

参加者：21人

■意見

1) 都市計画区域に入ると土地利用の制限がかけられるとあるが、具志頭地域において制限をかけないといけない状況があるのか。

→字具志頭でも似たような意見があったが、字具志頭ではそういう危機感はないという意見があった。役場としては、国道507号の整備が進み交通の便が良くなると、企業が土地利用規制の緩い具志頭地域に土地を求めてくる可能性があるかと危惧している。現在は、土地利用規制が緩いため、工場が建つ可能性もあるし、迷惑施設が建つ可能性もある。法的に止めることはできない。このようなことも考えて、住民の皆さんに選択していただきたい。

2) 旧具志頭は都市計画外。玻名城の土地改良は昭和60年ごろに完成した。都市計画を導入したら農振法はどうなるのか。地目変更は簡単に出来るのか。

→都市計画法と農振法は別の法律なので農振法が変わることはない。農地転用がしやすくなるわけではない。

3) メリット・デメリットを分かりやすく出してほしい。玻名城地域は、最近20件ほど新築が建っている。新しい住宅が増えている状況なので、規制をかけると首を絞めないか心配している。

→新築住宅に関して住民が増えるのは役場も望ましいと考えている。しかし、個人住宅に関して危機感を持っているのが、今まで農地に雨水が浸透していたのが、新築が出来ることにより道路に雨水が流れ、排水が追いつかず冠水がみられるようになってきている。近年は大雨も増えてきており、インフラ整備が追いついていない状況を危惧している。

4) 都市計画区域に入れば都市計画税も発生するのか。

→沖縄県では、都市計画税は取っていない。

5) 集落内にもアパートが出来ている。駐車場が気になる。路上駐車が増える可能性がある。規制をかけることが出来るのか。

→路上駐車は警察の管轄になる。車庫証明についても警察の管轄となる。総務課と警察で協力して対処したいと思う。

6) 具志頭地域が都市計画区域外になった経緯は。

→都市計画区域に入る際、人口1万人以上または、向こう10年間で1万人を満たすという条件があった。昭和49年当時、東風平と具志頭はほぼ8千人前後で同じ人口だったが、東

風平は那覇に近いため将来人口が増える見込みがあった。具志頭地域はまだ厳しいという判断で、都市計画区域に入れなかったと想定される。

7) 中部や南部で広域都市計画区域としているのはどうしてか。

→都市計画区域の指定は県が行う。南部では那覇市を中心とした圏域、中部は沖縄市が中心とした圏域として広域都市計画区域を指定したと考えられる。

8) アンケートを踏まえて、役場では具志頭地域の土地利用をどう考えているのか。

→アンケートからの課題として自然環境や農地の保全、集落内の保全が必要だが、一方でスーパー等も必要という意見がみられる。各字から意見を聞き、皆さんがどう考えているかを集約して方針を決めて行きたい。あと2回勉強会を行いその中で都市計画の手法を勉強し、その後に再度アンケートを行い国土利用計画の中で方針を示していく。

9) メリット・デメリットや具体的な事例を分かりやすく出してほしい。接道義務について、集落内に接道要件を満たさない建物が13件ある。現に建ち並んでいる所は、特定行政庁は2項道路を指定するとあるが、無い所については指定しないのか。指定要件はどういったものか。また、13件の地主は分かっているのか。

→13件の地主とは個別に話はしていない。住民説明会にできるだけ参加してもらい説明していきたいので周知してほしい。

2項道路については、県が指定する。建物が2戸以上あれば道路とみなし、建替え時に道路中心から2m セットバックすることを約束すれば建築許可が下りる。通りに接道する住宅皆で協力しセットバックしたら緊急車両も通れるようになる。道路については具志頭地域のすべての集落を調査しており図面を作成している。次回は図面を示したい。