

第2回具志頭地域各字住民勉強会 主な意見

1 開催日、参加者数

	開催日時	参加者数
後原	令和6年4月9日(火)	20
安里	令和6年4月10日(水)	20
新城	令和6年4月14日(日)	22
長毛	令和6年4月15日(火)	13
大頓	令和6年4月16日(火)	12
与座	令和6年4月19日(金)	12
具志頭	令和6年4月21日(火)	17
港川	令和6年4月22日(月)	6
仲座	令和6年4月23日(火)	18
玻名城	令和6年4月24日(水)	11
計		151

2 各字からの主な意見

番号)：住民からの質問・意見(番号は資料2の番号)

→：事務局の回答・対応

後原	<p>13) 市街化調整区域は建てにくいいため現状維持を支持する。市街化調整区域になると共同住宅が建てられないのが一番のネックと考える。後原は共同住宅が増えているため、人口も増えてきている。個人の考え方で良い悪いは変わらぬと思う。行政に対して不信感があるのは、何か策略があるように聞こえるため。アンケートの中でどの方針がいいか、はっきり○をつける項目をつけてほしい。 →アンケートの表現を工夫する。</p> <p>14) 取りまとめがどうなるのかが不安となる。勉強した方(出席者)のアンケートをとってほしい。3回目の勉強会の時に参加者のアンケートを取りまとめ、公表してほしい。 →参加者のアンケートを取ることで対応したいと思う</p> <p>20) 都市計画区域に入ると、具志頭地区はほとんどが市街化調整区域に入るという懸念がある。自由な建築をしたい反面、度外視な建築の規制も必要となり、色々な意見も出るため意見を集約してまとめることは中々難しいことだと思う。東風平地区と具志頭地区のバランスが取れてないように感じる。全く野放しも困るが、規制もしすぎない方法として、準都市計画区域のような緩衝地帯を見つけてそこら辺を進んでほしいと思う。</p> <p>25) 合併協議会で具志頭地域は市街化区域には入らないと協議して合併したと思う。合併協議会の約束事に載っていたかどうか。あれば議会に承認を得る必要があるのではないかと確認したい。 →確認して3回目で報告する。</p>
----	--

	<p>(新町建設計画において記載なし。合併協議会の議事録においては、「都市計画区域の見直しについては、新町において調整するものとする。」となっております。)</p>
安里	<p>2) 資料2、懸念事項について、アンケートで住民からの懸念事項でどういったものが上がってきたのか教えてほしい。 →風俗施設、パチンコ店、騒音のする工場等が懸念事項であった。</p> <p>7) 資料1、3、接道義務について、港川などは密集している所が多く緊急車両も入れない。この辺が都市計画区域に入るか現状維持にするのか判断になると思う。準都市計画区域だと字ごとに入れる、入れないの指定ができるのか。 →港川住民からもセットバックすると家が建てられないと意見がある。準都市計画区域は、一部だけ指定可能で安里だけ指定して、港川を外すこともできる。</p> <p>8) 工場等が建つときに、町の許可が下りた時に地元が反対した場合、建てられないこともできるのか。 →(建築許可は町ではなく県の許可) 県が許可を下せば法的には建てられる。町の開発条例では、1,000㎡未満は承認が必要ないので、町を通さずに建築される可能性もある。</p>
新城	<p>1) 具志頭地域は字ごとに地域的にも接道状況などばらつきがある。全字まとめるのは難しい。今後意見をどのようにまとめていくのか。 →アンケート調査の中ではある程度ルールは必要ではないかと意見があった。接道義務の説明で緊急車両を通すためには幅員4m以上必要ではないかと意見もあった。ただし各字勉強会でも規制をかけすぎるのは厳しいとの意見もあった。勉強会を重ねて行って、最終的にはアンケート調査を行い、3パターンのなかから方針を決めていきたい。</p> <p>10) 接道義務について、建替えするときのセットバックは何年先でもいいのか。 →東風平地域でも都市計画に入って約50年経つが、ようやく少しずつ道が開いてきている状態である。住宅を建替えるときにセットバックするので何十年かけて道を開けていく考えになる。</p> <p>12) 準都市計画区域は各字でも指定できるのか。 →一部だけを指定することが出来る。各字でも地番で範囲指定が可能。一律全体にかぶせるのは非常に難しい為、意見を集約しながらアンケートも実施する。また勉強会に出席している人のアンケートも取ったほうが有益ではないかと意見があったため検討している。</p>
長毛	<p>6) 市街化調整区域になった場合アパートは作れるか。 →市街化調整区域になった場合、規制されアパートは厳しくなるが、既存宅地であれば建てられる可能性がある。都市計画区域編入前から土地を所有し固定資産税を納めていれば既存宅地として、小さい店舗、アパート等が建てられる可能性がある。</p> <p>9) 内地でも隣に気づいたらスクラップ処理場が出来てるなど話を聞く。港川でも新しく家は建っているが、2m寄せて建てている家がある。4m道路になると家の価値も上がってくる。車庫証明もあった方がいい。将来的にも影響してくる。 →スクラップ工場などは現状具志頭地域でも可能性はある。市街化調整区域に入ると防げるが戸建て住宅も建てづらくなり、人口</p>

	<p>の伸びも伸びにくくなる可能性がある。準都市計画区域であれば、集落地域の横にスクラップ工場などを建てさせないようにすることは可能である。</p> <p>12) 全国で人口が減少している中、人口が増えている。市街化調整区域に入ってしまうと増加しなくなる。また、将来的に子供・孫のために土地をどう活用するか考えたほうがいい。高校やハイテク企業など有用な施設を誘致することを先にした方がいい。 →集落で人口減少の話があった。東風平地域は市街化調整区域のため、住宅を建てる場所が具志頭寄りになってきており開発が進んでいる。人口が増え、企業も入ってきている話も聞いている。企業が来ることによって、自治会に加入しお金も入り助かっている。町としても企業誘致も進めており、地域の活性化や、雇用を増やせるようにしたい。迷惑になる企業の誘致はやっていない。 →有益な企業誘致について、現在の状態だと誰でも土地を購入すれば何か事業することに規制をすることはできない。ちゃんと整理するためには都市計画に組み込まないといけないと抑制されない。</p> <p>13) 資料1、9番都市計画区域外の具志頭地域は、土地利用規制が弱いため、どのような施設がきても規制できないとある。今この地域の一番の問題は具志頭畜産の悪臭である。そういう企業が来る場合、役場に申請が来るはず。自治会に情報提供はできないのか。 →町には開発条例があり、1,000㎡を超える場合は町への届出が必要となる。字の同意・建築隣接する地主の同意をもらうよう促している。あくまで条例なので必ず同意を得る必要はなく防ぐことはできない。法律を超える条例は作れない。</p>
大頓	<p>2) 何年かかる計画か。 →現状のままであれば今年度で終了となる。(第2次国土利用計画には今後10年は現状維持の旨を記載する。) 都市計画区域または準都市計画区域に編入する場合は県が手続きを行うことになり、令和7年から法定の手続きを開始し令和9年に指定の予定である。</p> <p>3) 資料3、自動車整備工場はいいのか。 →市街化調整区域では作ることが出来る。準都市計画区域では、作れないように指定することが出来るが、現状あるものを退かすことはできない。</p>
与座	<p>1) 2項道路について、土地をセットバックして無償提供した場合、名義変更は役場がやってくれるのか。 →名義変更については町道になった場合は土木建設課で名義変更を行う。測量に関しては建築する際の測量データを頂き進められると考えている。ない場合は地主にお願いする形になる。</p> <p>2) 3つのパターンについて、具体的に具志頭地域で準都市計画区域になると示すとどうなるか。事例をもう少し掘り下げて、本土の資料など勉強会にだしてほしい。市街化調整区域になった場合緩和区域に入れるか。 →準都市計画区域については資料をもう少し集めてデスクッションできるようにしたいと考えている。市街化調整区域の緩和区域は県に確認したがはっきりとした意見はもらえなかった。</p>
具志頭	<p>4) 地域勉強会5回、各字勉強会3回やってもあまり意味がない。町民が全員参加して理解することが大事。勉強会を1年かけて行ってほしい。数回の勉強会で理解するのは無理がある。</p>

	<p>→検討していききたいと思う。都市計画等の大枠をある程度理解していただければと今回資料を用意している。</p> <p>9) 資料2-8、中城村・北中城村が市街化調整区域では厳しいため中部広域に移りたいとあるが、具志頭地域も市街化調整区域に入ると同じでは →那覇広域に入ると具志頭地域は市街化調整区域となる。</p>
港川	<p>1) 港川は道路が狭く、4m以上の道路があまりない。土地も狭いため4m開けて建物を建てるのは厳しい。 →4m未満道路が50%以上でさらに1.8m未満道路もあるため、今後どうするか懸案事項となる。</p>
仲座	<p>2) 市街化調整区域と特定用途制限地域の違いが分からない。何を規制しているのか。後原などは開発が進んでるため必要と思うが、仲座だと白地もあまりない。仲座で市街化調整区域になった場合メリットがあるのか。 →市街化調整区域になった場合、建物が建てにくくなる。住環境を守りたい人から見るとメリットになるが、開発を進めたい人にはデメリットとなる。市街化調整区域について理解して頂き今後どんなパターンがいいのかを選んで頂きたい。準都市計画区域は建てられないものを指定し、住民が望まないものを建てられないようにする。そういったパターンを選ぶか、若しくは現状維持を選択する形になる。</p> <p>5) 道路幅を広げることは仲座も対象となるのか。 →都市計画区域または準都市計画区域に入ると、接道義務が出てくる。2項道路に設定されると4m未満の道路は道路中心線から2mセットバックしないと建て替えが出来なくなる。</p> <p>12) 現状の仲座地域は、騒音や公害が建つ可能性はあるのか。準都市計画区域に入ると規制することはできるのか。 →豚舎など建ててほしくない建物を指定し、特定用途制限地域で規制することが出来る。現状では、建築確認が必要な建物は直接県に申請が行く。建築確認が要らない建築工事届は役場に届く。現状では建物用途の制限はできない。 豚舎については、準都市計画区域に入っても農用区域内であれば畜舎を法律上建てる事が出来る。(農業用施設として)</p>
玻名城	<p>2) 資料5、メリットデメリット、1)と4)の比較について、現状維持と準都市計画区域はあまり変わらない気がする。 →準都市計画区域に入るとある程度制限が入るため、無秩序な開発が制限できる。しかしデメリットとして接道義務があり、一定の条件を満たさないと建物を建てられなくなる可能性もある。。</p> <p>3) 準都市計画区域に入る場合、玻名城部落は土地改良区域に入っており、工場が入る余地はないと思われるため、現状がいいと考えている。全体で考えた場合、後原など一部を準都市計画区域に入れるのか、どう考えているのか伺いたい。 →後原、新城など、集落を一部だけ指定することも可能。玻名城を指定しないことも可能。</p> <p>9) 都市計画区域外について、県外の迷惑施設の事例があれば教えてほしい。町として増えそうな施設を予想しているのがあれば教えてほしい。 →工場や畜舎が建ち、近くの住民から苦情がある地域もある。また町にも幾つか相談もきている。産業廃棄物処理施設の話はあったが、色々あり断念した事例がある。国道507号が完成すると交</p>

通の便もよくなるため、こういった施設が来るのか予想をたてにくいところもある。ドラッグストアのように良い施設もある。皆さんでどのような土地利用が良いのか考えて判断していただきたい。

10) 準都市計画区域について、作れる施設、作れない施設は誰が決めるのか。

→作れる施設、作れない施設は、特定用途制限地域で定めることになる。町がたたき台を作成して、都市計画決定の手続きのなかで住民の方の意見も聞いて集約していく。

11) 2項道路については町で補助があるのか。町としてもメリットになるため何か補助が出来ないか要望する。

→東風平地区でも同様にセットバックの協力をして頂いている。セットバック部分は税務課で固定資産税の減税が出来るか調整中である。