

第2回具志頭地域各字住民勉強会議事録

1 後原地区

2024年4月9日（火）20:00～22:30

住民：20名

■意見交換・質疑応答

- 1) 資料2、単独都市計画になる条件について那覇広域との関係性がないことを示さないといけないが、町外に通勤する要因は何があるか。
→現状の雇用が町内で少ないからと思われる。
- 2) 資料6-1、市街化区域では一種低層がありその下、近隣商業があり商業が集中している。那覇広域の都市計画に甘んじて、今の土地利用の状況になっているのでは。
→近隣商業地域以外にも準住居地域があり、マックスバリューやマクドナルドなど複数の商業施設が建っている。また、令和4年に北部地域を市街化区域に編入しており、その中で準工業地域、工業地域が指定されている。市街化調整区域では地区計画でサンエーを誘致している。甘んじているわけではなく市街化区域の拡大等進めている。
- 3) 八重瀬町は市街化区域以外の部分が約9割近くあり、東風平区域の西側集落なども土地利用の問題があるのではないか。
→11号、12号の緩和区域により戸建て住宅は建てられるようになっている。
- 4) 旧大里村が那覇広域入っているときは規制があり建築がない状態だったが、広域から外れたら建物がどんどん増えている。これからすると那覇広域から外れたほうが良いように思える。条例などで対応するのは難しいのか。
→まず那覇広域を抜けるのが難しい。南城市は単独になり特定用途制限地域を指定し発展している。ただし課題もあり、排水問題が追い付かない状況もある。
- 5) 役場内、管理職の中で今回の土地利用について議論をしているのか。
→勉強会を庁内でも行っている。取りまとめ方は決めていない。
- 6) 役場の管理職の意見はなんといっているのか。情報としては、市街化調整区域になるとまずいため止めるように指示していると聞いている。
→検討委員会では結論を出していない。地域勉強会・各字勉強会の内容を説明していき、最終的には10月頃に方針を出す予定。
- 7) 資料11、検討体制で、住民の意見交換をやった先に住民の参加がない。意見交換の後に住民の賛成か反対か意見を出せるようにしてほしい。どうしても誘導しているようにしか感じない。
→アンケート結果も判断材料とし、勉強会を重ね理解を深めた後に、最終的なアンケートを行う。アンケート設問に現状、那覇広域編入、準都市計画区域どのパターンが良いのかを設ける。町の方針を第5回の地域勉強会で示し、意見を聞く。最終的には町が判断することになる。
- 8) 現状維持となった場合、国県からの補助金等取りづらくなるのか。
→現状維持の場合、公園事業など都市計画事業自体がないため、補助事業自体がない。準都市計画区域に入っても都市計画事業は出来ない。那覇広域に入った場合はそういった事業もあるが、町の財政も絡むため入ってもすぐできるわけではない。現状維持の場合、デメリットは迷惑施設が来る可能性がある。
- 9) 後原では工場入ってきているが、実際迷惑施設とは思っていない。自治会に加入してもらっており、字費が安くなり助かっている。字に入ってくる企業を自治会に取り

込めることが出来れば良いと考えている。実際に迷惑施設が来る確率は何%になるか教えてほしい。準都市計画区域などの縛りは必要ないと感じている。
→町としては、迷惑施設をどう認識しているか意見を言ってもらえれば情報を集めることが出来るため意見を言ってほしい。

10) ラブホテルは沖縄県では建てられる場所は決まっているのではないかと確認する。

11) 説明の内容が不安をあおるような説明になっている。今ある迷惑施設も大分昔にできたもの。最近できた事例は何かあるのか。
→具体的には言えないが相談が来ている。条例では規制できない。

12) 農振地域について見直しで白地になった場合建物は建てられるのか。都市計画区域に入っていたら市街化調整区域の規制がかかるのか。
→農振農用地と都市計画は別の法律になるため、農地転用しても市街化調整区域の網にかかるためすぐには建てられない。

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。

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

15) 雇用を生み出すような用途になっていない。雇用を生み出すような土地利用の仕方をアンケートの設問に入れてほしい。

16) もっとシンプルにして余計なものを外してほしい。

17) 資料を見てもなかなか頭に入らない。1回目アンケートも誘導されてる感じがする。子供でも分かるようにメリットデメリット分かりやすくしてほしい。

18) 車庫証明について、要らないという事例はあるのか。
→都市計画とは全く別となる。

19) 東風平地区で那覇広域に入っている苦情は無いのか。
→都市計画区域に入り大分経っているため、ある程度受け入れられている状況と思われる。また、34条の11号・12号緩和区域によりある程度解決されているため、苦情は減っていると思われる。

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、色々な意見が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。

21) 具志頭地区が都市計画に入った場合、11号・12号緩和区域に入ることが可能なのか教えてほしい。
→11号緩和区域は市街化区域から1km以内となっている。それ以上離れている場合は

12号の可能性はあるが、県との調整が必要となりはっきりとは言えない。

22) 緩和区域の判断は、都市計画区域に入ってから決めるのか。

→県建築指導課としては検討の必要性は認識しているが、明確な返答はもらえなかった。

23) いつまでに決めないといけないとかあるのか。中小企業振興基本条例（八重瀬町中小企業・小規模企業振興基本条例）と一体となったまちづくりをした方が着地点は出てくると思う。世代も変わってきているため、出席者をもう少し掘り下げて主婦にも参加して頂き意見を聞いた方がいい。もしゴールがあるならいろんな班で集まって意見を集約してできるような状態が出来るとありがたいと感じる。

政策参与に意見として、将来子供たちの立場に立ってものを考えた中でどう在るべきか政策として出して頂きたい。政策参与が答えてる部分も多いので、答えありきで進めているのかと思う。

→事務局が間違った回答をしないようにアドバイスをしている。皆さんの意見を尊重し、出席者の意見、アンケートをまとめ次に進めたいと思う。

スケジュールについて国土利用に反映させる事を考えているため10月頃に方針として決定していきたいと考えている。

24) 若い世代が参加していない。これからの世代の20代30代のアンケート結果の集計もして反映して欲しい。

準都市計画区域について、一部とは後原も含まれるのか。また、前例がないことについて、今までできなかった理由やハードルがあるのか。

→準都市計画区域は全域又は後原だけの一部分や後原以外の指定など、どちらでも指定できる。沖縄県では那覇に近い地域は開発が進むであろうとして都市計画区域に入っている。名護市も開発が進むという事で都市計画区域に入っている。本部町は海洋博公園を作るために都市計画区域に入っていると聞いている。それ以外の入らなかった区域は当時そこまで開発が進まないだろうと、あと人口密度の条件が合致していなかったと考えている。準都市計画区域については具志頭地域も開発等が出てきていると思われるため今回皆さんにも考えて頂きたいため勉強会を開いている。

公園については準都市計画区域では都市計画事業が出来ないため作れない。別事業なら可能。

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。

（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。）

2 安里地区

2024年4月10日 19（水）19:00～21:00

住民：20名

■意見交換・質疑応答

1) 資料2、9番どのような施設が来ても防ぐことが出来ないことが懸念事項とある。そういう事例があるのか。東風平地域は都市計画区域に入ったことで防ぐことが出来た事例はあるのか。

→工場等は相談の事例が多くあり、東風平地域の市街化調整区域でできなかったものが、新城へ行った事例は幾つかある。今後パチンコ店などの可能性はあると感じている。

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、騒音のでる工場等が懸念事項であった。

3) 懸念事項について町に相談が来ると、地域又は区長に情報が来るのか。

→町の開発条例があり1,000㎡以上のものは地域の同意をもらう様に促すが、必ず同意が必要というわけではない。1,000㎡未満の場合は相談もなく建つ場合もある。建築確認は直接県に申請するため町には情報が来ない。

4) アンケートをどう取るのかわからないが、アンケートする前に部落にわかりやすい資料を配ることが出来ないか。

→以前もアンケートを取った際に説明資料も付けていたが分かりにくいと意見として聞いている。できれば関心を持って頂き地域の方に説明会に足を運んでほしい。資料提供は検討する。また、勉強会に来る、来ないで結果が全然違うため、3回目の勉強会の後、出席してる人にアンケートを取ってもらいたいお願いされた。次の3回目の後にアンケートを検討している。

5) 資料9、ウ、セットバックについて、真ん中の家の前だけセットバックしており、両隣はセットバックしていない場合、緊急車両は通れない。両隣は町が説得するのか。

→建替える場合にセットバックしてもらう。周りの建物については徐々にセットバックしてもらう。町が説得するわけではなく建て替えをする際にセットバックするため、長い期間を見て2項道路をセットバックさせていく。

6) 建物が3軒4m未満の道路に並んでおり、入り口の1軒が4m以上の道路と4m未満の道路両方に接道している場合はセットバックしなくても建替えるのか。

→4m以上の道路に接道している部分はセットバックする必要はないが、2項道路の指定を受けた箇所はセットバックする必要があり、セットバックすることにより、建て替えができる。町でセットバック部分を買取ることはない。

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。

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。

9) 最初のアンケートの結果はどうなっているのか。区域の編入について結果はあるのか。

→アンケートでは都市計画区域に入る入らないの質問はしていない。現状状況がどうなっているか確認と、今後の土地利用として地域に建設してもいい施設、悪い施設などの確認をする質問となっている。

10) 前提として、こういった理由で国土利用計画のアンケート行っているなど説明を入れないと、何のためのアンケートなのか。

→国土利用改定の見直し時期にあわせて具志頭地域の土地利用について検討する必要があったため住民の意向も知るためにアンケート調査であった。アンケートにも国土利用の主旨を入れており、都市計画区域に編入するためのものではないと文言に入れている。

11) 資料2、住民からの意見回答16で八重瀬町の方針を第3回勉強会で示すとあるが、17では第3回の後に住民アンケートを取るとある。タイミングがおかしくないか。

→町の方針(案)を示し、住民の意見を聞いてから最終的に10月に方針を決める。

12) 今後、八重瀬町又は具志頭地域の人口の推計を出してる資料はあるのか。

→平成18年1月と現在の人口を比較すると具志頭地域は約1,000人増加、東風平地域は市街化区域で約5,000人、他の地域は微増か減少しているため、市街化調整区域になるとなかなか人口が伸びなくなる。具志頭地域は将来的には社会情勢の影響もあるが伸びる可能性がある。

13) 現状と準都市計画区域ではどう良くなるか、悪くなるかメリットデメリットをシンプルに説明してほしい。住民の意見を何割集めれば、この方針で行くとはっきり言ってほしい。自分は現状維持のままでいいが、地域の建築審査委員会などを作って地元の専門家・住民代表で審査する方針を作ってほしい。接道に関しても救急車が入る場所を指定し、入れない場所は雨水タンク・消火栓などを作るなどいろいろできるはず。

→検討し、できるだけよく伝わるよう資料を作成したい。

14) アンケートの回収率をもっと上げることは出来ないのか。もっと皆が分かるように広報してほしい。17%の意見だけで方針決めるのは少なすぎる。

→検討する。

3 新城地区

2024年4月14日(日) 19:00~20:40

住民: 22名

■意見交換・質疑応答

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。勉強会を重ねていって、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。

2) 今回結論が出た場合、また何年後かに見直しがあるのか。

→もし今回都市計画区域となった場合、県の見直し時期が令和9年変更予定となっているため、それに合わせる形になる。県の見直しは5年ごとにある。今回の見直しが終わると令和14年となる。次回そのままの状態か、あるいは変更が必要となれば今回のように勉強会を開いていく可能性はある。

3) 今のまま行くとどういった弊害があるか分かってもらった上で、このような方法があると説明してほしい。

4) 東風平中学校までは国道507号の整備が済んでいると聞いた。東風平地区は都市計画事業で進めていたが、具志頭地区部分は進んでいないのか。

→東風平中学校までは都市計画整備事業で進めており、それ以降については別事業で進めている。

5) 住宅の近くに豚舎が出来ると聞いた。見るとすでに工事が始まっている。住宅の近くにできるため、24時間臭いも声も聞こえてくる状態になる。住民の生活を守るので

あれば住宅の近くに作られるのはおかしいのでは。

→現状、都市計画区域外となっている為工場でも畜舎でも作れる状態となっている。

6) (区長) 彼女の家の近くに豚舎が出来ると新城に相談があった。役場の農業委員会に相談している。役場で制限かけることが出来ないと話があった。豚舎の事業主から80㎡、親豚8頭、臭いについて特殊なおが屑を使い、臭いを出さない条件を出してきた。誓約書も役場に出している。誓約書に違反すると事業をすぐ停止するとあった。法律的に役場でも止められないとあった。悪臭があった場合すぐ報告してほしい。
→現状農地や白地部分で畜舎は作れる状況である。準都市計画区域なら白地部分に制限を掛けることが出来る。農振農用地であれば豚舎は建てる事が出来る。市街化調整区域でも農用地なら畜舎はできる。

7) 準都市計画区域の設定は可能なのか。県内に事例がないためハードルが高いのか。
→準都市計画区域の要件はクリアできると考えている。まだ事例がないため勉強しながら進めて行く。

8) 町有地活用プロポーザル事業の話聞いて、都市計画区域外4千坪の土地開発は中々難しいと思うが、民間企業が入りやすいのもあると思う。いかがか。
→那覇広域に入ると市街化調整区域になるため簡単に開発はできない。準都市計画区域だと区域をどう指定するかにもよるが、建ててほしくないものを指定した中で建てる事ができる。現状だと何でも建てられる状況になっている。
多目的広場の公募について、農振白地になっているため、どんな企業でも利活用できる。現在八重瀬町はいろいろな企業から敷地がないか相談が来ている。八重瀬町の北側は南風原南インターが近いので物流系企業の相談はある。具志頭地域は少し遠いため物流系は合わないが、別の企業の相談もあるため、どんな企業でも対応できると考えている。都市計画区域に入ると企業誘致も厳しくなる。現状だと企業が入ってきやすい状況である。

9) 工場地帯を指定すればよいのでは。

→区域を分けて指定するには、準都市計画区域が考えられる。那覇広域に入ると、市街化調整区域になり区域を分けることが出来ず、工場も作れなくなる。

10) 接道義務について、建替え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。

11) 決定のプロセスはどう進めて行くのか。全町民にアンケートを取るとしているが、アンケートはどう反映されるのか。また検討委員会もどういう状況なのか教えてほしい。

→アンケートは具志頭地域の全世帯に行く。アンケートの意見を集約し、地域勉強会・各字勉強会の意見を踏まえて庁内検討委員会で意見を集約しながら、都市計画審議会に報告しながら案をまとめていこうと考えている。

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。

4 長毛地区

2024年4月15日(月) 19:00~21:05

住民: 13名

■意見交換・質疑応答

- 1) 資料が多すぎる。
→持ち帰っても確認しやすいように作っている。
- 2) 勉強会で方針を決めるのか。
→現状地域の意見も聞いているため、次の勉強会で町としての方針案を示し、その中で話し合いをしていきたい。
- 3) 今の勉強会ではほとんど理解していない方が多いと思う。
→わからない部分については、役場で受け付けて説明をするので聞きにきてほしい。
- 4) 資料6について、県や国から要請されていないとあるが間違いないか。
→都市計画のパターンから選んでもらう形になる。3) はできないと県から回答を得ている。残り3つから選ぶ形になる。最終的には住民意見を集約し町の方針を決めて国県と調整していく。
- 5) 緩和地域について、県に申請するのか。
→市街化調整区域になった場合、県が検討する。申請ではなく町の方から調整しに行く形になる。
- 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。
- 7) 市街化調整区域に入ると建築基準法はかかるのか。
→都市計画区域に入るとすべての建築行為に建築基準法が適用される。
- 8) 都市計画について勉強しないとわからない。法をかぶせても、隙間をついて建てようとする人もいる。長毛地域では、養豚場の悪臭や南城市の焼却炉ゴミ捨て場、八重瀬町の最終処理場などの問題がある。緩和される地域に法を抜けて悪いものが入ってくる。使われなくなったリゾートやゴルフ場など悪いものが入ってくる。安心して住みよい地域になるように考えてほしい。
- 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。車庫証明もあつた方がいい。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。
- 10) 交通安全面も気になる。都市計画区域に入ったときに予算が組めるのか。外灯が少ないため、交通事故に遭いそうになる。整備してほしい。都市計画に入ったとき移住者がどんな人が入ってくるのか気になる。町ではどう考えているか。外国人など文化の違いがある。治安に不安が出てくる。
→外灯は交通安全事業に関係するため総務課で対応となる。外国人移住者について町では条例がないため規制がない。
今の状態でも外国人は入ってくる。都市計画区域外の方が、建物が立てやすいため、

入りやすい状態となっている。

11) 里道について。長毛は旧集落で狭い道もある。自主的に地主が土地を空けて広げている家もある。田舎の集落の空いた土地に国・県が軍事施設などを建てないか心配になる。今回の土地利用でそういったことについても説明してほしい。

→重要な軍事施設のある所の周囲は一定の距離を囲って住宅などが建てられないよう国の法律が施行された。八重瀬でも陸上自衛隊基地はあるが、厳しい区域には入ってない。有事になった際、長毛には軍事施設となる施設は無いいため問題ないと思われる。住む地域については何時までも安全で過ごせるようにしていきたい。

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。

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。

14) 迷惑施設を一旦受け入れた場合大変なことになる。食い止めるためには役場から情報を提供してもらう必要がある。港川・長毛・具志頭地域は臭いで悩んでる。アンケート結果でも悪臭問題は出ているため、これを参考に都市計画を立ててほしい。

→市街化調整区域に入っても農用地や白地でも農業用施設・倉庫など作れて、畜舎等も作れる。準都市計画区域であれば集落の白地部分であれば建てられないように指定できるが農用地は建てることはできる。

15) 豚舎など申請が役場に来ると思うが、自治会宛てに情報の提供をしているのか。

→農林水産課の話になるが情報提供しているのかは分からない。町の開発条例では1,000㎡を超えるものであれば、開発の手続きが必要のため、各字の同意をもらうよう促している。1,000㎡未満の場合は手続きが必要でないためできない。

16) 以前、臭いを抑える処理施設が作られると聞いたことがあるが作られたのか。

→担当課が違うため情報がない。過去に具志頭地域で畜舎の建設があり、農林水産課の担当と相談した際、地域や周辺地主との合意を促し、最終的には集落が受け入れることで合意された。畜舎では臭いが出ない工夫をして対処した話がある。

17) 最終処分場の場所を、リゾートにした方がいい。人も呼べる。

→一概に迷惑施設を追い出すことはできない。意見として受け止める。

5 大頓地区

2024年4月16日(火) 19:00~20:00

住民: 12名

■意見交換・質疑応答

1) 白地に個人の土地がある。自分の土地だけは計画に賛同しないとできるのか。メリットデメリットを考えるとそのままの状態がいいと考える。
→一個人の土地だけを外すのは厳しい。

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。

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。

4) 解体車の置き場はどうなるのか。
→解体車置き場が建物であれば規制できるが、解体車だけであれば規制が出来ない。

5) 自動車の解体車置き場が国道沿いに複数ある。許可はもらっているのか。区長へどうにかならんか相談が来ている。ネズミや蛇等の心配がある。
→住民の生活環境の面から何かしら規制があるかもしれないが今ははっきり言えない。土地利用の面では規制はかけられない。

6 与座地区

2024年4月19日(金) 19:00~19:55

住民: 12名

■意見交換・質疑応答

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。

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ィスカ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。

7 具志頭地域

2024年4月21日（日）19:00～20:45

住民：17名

■意見交換・質疑応答

1) スケジュールについて、いつまでに決定するのか具体的に教えてほしい。P11 検討体制、総合開発審議会とは、どこの組織なのか教えてほしい。

→第1次国土利用計画は平成23年3月に策定されており、第2次国土利用は今年度3月の改定を予定している。

総合開発審議会は企画財政課が所管している委員会となっており、町長が諮問し審議会で答申を出す機関となっている。構成する委員は有識者や町の農業委員会、町の都市計画審議員、公共団体組織となっている。

2) 国土利用計画の中で具志頭地域の土地利用を今後どうするかの話になるが、国土利用計画の10年とは関係なくスケジュールに記載されてる通りに進めるのか。

→第1次国土利用計画は地域の意見を踏まえながら都市計画について啓発活動を行うこととなっている。そこで、第2次国土利用計画の時期にあたり、今回勉強会という形で都市計画区域について知ってもらうのが目的となる。現状後原・新城方面では開発も進んできている部分もある。具志頭地域においてもそういったことはないとは言えない状況もある。

3) 都市計画区域編入がいいのか現状のままがいいのか今回決める必要があるのか。

→具志頭地域の土地利用方針を令和6年度の第2次国土利用計画で改定し、方針内容によって、現状維持のままであれば10年間具志頭地域は現状維持という方針に、那覇広域編入・準都市計画区域編入であれば県の都市計画スケジュールに合わせ法的手続きの調整が出てくる。

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。

→検討していきたいと思う。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。

5) 国土利用計画を無理に令和6年度に合わせる必要はないのでは。今のスケジュールで行くと4千世帯のアンケートも余り回収できない。地域のことが分かるようにもう少しじっくりやっていった方がいい。意見として聞いてほしい。

→現状維持であれば問題ないが、指定した後に外すのは時間がかかり難しい。その辺は慎重にやっていく必要がある。今行っている「勉強会だとまだ不足している、判断するには性急」という意見、ご意見として受け止めたいと思います。

6) アンケートの内容について、役場が決めているのか。また世帯に配るのか、個人に配るのか教えてほしい。

→アンケートはコンサルから案をもらい役場で作成する。アンケートは4千世帯に配布する。できるだけわかりやすい内容で誘導しないようなアンケートを行う。今回、全世帯アンケートとは別に勉強会に参加した住民へ3回目の勉強会の後にアンケートを行い、意見を集約する。

7) 行政と市民のレベルの中で合意形成を図ろうとしている。後原と具志頭では集落の影響を受ける度合いが違う。行政と市民とは別にアンケートがあるのか。

議員はこの計画に対してどういう関わりを持つのか。

→現状具志頭地域の土地利用に関して議会に諮ることはないが、議会の方に報告することになる。アンケート調査の後に町の方針案を作った際に議会に報告することを考えている。資料11の都市計画審議会の中にも議員4人いる。最終的に方針が決まった

ら国土利用計画の中で、議会に説明する形で進めて行こうと考えている。
今回は町民の意見を聞き八重瀬町の方針としてまとめ、最終的には総合開発審議会に意見を聞く。議会には説明する形になる。

8) 資料 2-5、南城市は那覇広域との一体性がないことを示したのか。
→南城市は合併から約 5 年かけて那覇広域から抜けている。一体性については、当時、道路の整備が進んでいなかった等を理由としたようだが、具体的な調整内容は聞けなかった。

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。
那覇広域は区域区分検討協議会を開いているが、当面はそのままとなった。中城村・北中城村は中部広域との繋がりが強いことを示すため研究をしている。

10) 準都市計画区域について、福岡から意見を聞いているのか。
→準都市計画区域について福岡県に行っていないが、予算が付けば準都市計画区域の勉強のための視察を考えている。

11) 市街化調整区域に入ったら抜けにくいのか。世名城など市街化調整区域を抜けたいという意見はないのか。
→一度、那覇広域に入り市街化調整区域に指定されると抜けることは難しい。抜けるためには一体性が無いことを示す必要がある。
世名城等については、以前はあったかもしれないが、11 号緩和区域に入ってからあまりない。

12) 資料 7-2、市街化調整区域になった場合の分家住宅、農業従事者について詳しく教えてほしい。準都市計画区域の線引きについて、字具志頭全部になるのか、住宅部分や地域の要望も聞いてもらえるのか。
→緩和区域に指定されれば住宅は建てられるが、緩和区域以外だと分家住宅でなければ建てられない。分家住宅は 3 親等以内で、都市計画編入前から土地をもっていれば建てられる。編入後に土地を買っても家を建てることはできない。
準都市計画区域の指定についてはイメージ案のように沿道 25m 範囲や、区域を指定して範囲が決められる。

13) 分家住宅について、以前から持っていれば建てれる。持っていないと建てることはできないのか。
→11 号・12 号緩和区域であればだれでも住宅を建てる事が出来るが、緩和区域から外れた農振白地部分は農地転用しても、よそから来た人は建てることはできない。分家住宅の要件を満たすか、農業従事者であれば可能。

8 港川地区

2024 年 4 月 22 日 (月) 19:00~20:10

住民：6 名

■意見交換・質疑応答

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。

2) 2m道路に擁壁がある。セットバックはどのようにすればいいか

→現状の道路中心から対象の土地だけ 2m セットバックする必要がある。

3) T 字路にある角地の家はセットバックすると家を建てる土地がなくなる。どの様に考えているか。

→現状は厳しいと感じている。課題として検討していきたい。港川については新たな土地利用計画を性急には考えていない。

4) 老朽化した際、建替えはできないのか。

→現状都市計画外であれば建て替えは出来る。

9 仲座地区

2024 年 4 月 23 日 (火) 19:00~20:30

住民 : 18 名

■意見交換・質疑応答

1) 資料 7-2、市街化調整区域で建てられる建物について、農林漁業従事者で要件を満たせば建てられるとある。仲座は殆どが農振地域になっている。農振地域以外の白地部分が農業従事者でも作れるという事か。

→農用地区域には住宅は作れない。市街化調整区域に入った場合、農業従事者で家を持っていない方で、農地転用が可能であれば白地で住宅が建てられる。メリットになる人もいるし、開発したい人にとってはデメリットになる。

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。

3) 土地区画整備事業が市街化調整区域と特定用途制限地域でも×になる。仲座には北に抜ける道が 1 本しかない。行き止まりの道路は何で解決できるのか。

→都市計画区域外と準都市計画区域では都市計画事業はできない。市街化調整区域でも厳しい所はあるが、農林サイドの事業に該当すれば可能性はある。財政上の問題もあるため。はっきりとは言えない。

4) アンケートはどのように取るのか。回答する住民がどれくらい理解しているのか。町としてどう考えているか。

→勉強会に来ていない人よりも勉強会参加者の方が理解度は高いと考えている。勉強会に参加している方に第 3 回の勉強会の後アンケートを取り意見を集約する。別で全世帯にもできるだけわかりやすい説明文でアンケートを行う。

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。

6) 仲座地区は 36%が未接道とある。北に抜ける道がないのも該当すると思うが、地域と話し合っ町は広げていく考えなのか。

→2 項道路は建築基準法の道路としてみなすため、住宅を建替える際は 2m セットバックしないと建築確認申請が下りない。建替える際に徐々に道路を広げていく考えと

なる。

7) 東風平地区の2項道路は約50年たっているが現在何%セットバックは済んでいるか。

→セットバック状況について調べたことがないため不明ではあるが、新たに建替えしている所はセットバックしているが、感覚的に50%には達していない。

8) 仲座地区でも最近建売住宅が増えてきており、建てられた建物は50年変化がないため、都市計画区域編入後に建替えする人と、若干不公平感出ると思われるがどう考えるか。

→不公平感はあるかもしれないが、最終的にはセットバックしないといけないことになる。

9) 2項道路は道路幅員がもし1mだった場合、自分の土地を先に3m開けるのか。

→お互いの土地を2mずつ開けないといけない。長いスパンで見ると徐々に4m開けていく考えになる。

10) 準都市計画区域について、建物用途の制限が出来るかとあるが、地域の意見を聞いて役場が決めるのか、地域の方で取り決めるのか。

→町で案を作成し、住民説明会・勉強会等で意見を収集していく形になると思う。

11) スケジュールの中で決まっているのか。

→準都市計画区域編入への話が進むのであれば、令和7年度から法的手続きを行う予定。

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地区域内であれば畜舎を法律上建てることが出来る。(農業用施設として)

13) 農用地区域には準都市計画区域はかぶせることが出来ないのか。

→農用地区域にも準都市計画区域を指定することは可能。

(勉強会では、「農用地区域には準都市計画区域で制限はかけることはできない。」と回答)

14) 仲座にどのような有害な建物が来るかももう少し具体的に言ってくればもう少し意見も言いやすい。

15) 仲座では迷惑施設が考えられない為、事例を出してほしい。

→後原・新城で迷惑施設の話をしたが、その企業は自治会に入り地域に還元しており、直接隣接していない地主であればあまりデメリットと感じていないとのこと。

10 玻名城地区

2024年4月24日(水) 19:00~20:30

住民: 11名

■意見交換・質疑応答

1) 資料2、P2、9番、現状でも町は問題ないとあるが少し違うのではないかと。

→今のまま何も変わらないのであれば問題ないであろう。しかし土地利用の規制が具

志頭地域は弱いため今後どのような施設が来るかはわからない。急に予期しない建物が来ても規制することはできない。今後のことも考えると懸案事項となる。

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。

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。

4) 9月には向陽高校近くにドラッグストアーモリが出来るが、準都市計画区域に入るとそういうのはできるのか。

→作ってほしくない建物を指定するため、指定しなければ建てられる。

5) 準都市計画区域について、県内事例がない。指定に向けてハードルは高いのか。また、道路や公園の整備が難しいとある。

→仮に準都市計画区域をやるということになれば、県内では初めてになるため勉強しながら、実現に向けて進めていくことになる。準都市計画区域は都市計画事業を入れることが出来ない。

6) 準都市計画区域は一回目の資料に説明がなかった。

→資料4のパターン図として第1回勉強会でも簡単に説明はしている。

7) 資料5の準都市計画区域の具志頭地域一部とは後原・新城を指しているのか。

→開発動向が進んでいる所について検討することになる。

8) 玻名城も希望すれば指定の一部に組込むことはできるのか。

→準都市計画区域は県が決め、さらに国とも調整するため、一概には入れるとは言えない。

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号が完成すると交通の便もよくなるため、ど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。ドラッグストアー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。