

第 3 回 具志頭地域各字住民勉強会

議事録

1 開催日、参加者数

	開催日時	参加者数
長毛	令和 6 年 7 月 16 日 (火)	12
玻名城	令和 6 年 7 月 17 日 (水)	8
仲座	令和 6 年 7 月 18 日 (木)	16
新城	令和 6 年 7 月 21 日 (日)	10
港川	令和 6 年 7 月 22 日 (月)	13
後原	令和 6 年 7 月 23 日 (火)	13
与座	令和 6 年 7 月 24 日 (水)	15
具志頭	令和 6 年 7 月 28 日 (日)	14
大頓	令和 6 年 7 月 30 日 (火)	9
安里	令和 6 年 7 月 31 日 (水)	17
計		127

※後原は、勉強会後にアンケート提出が 3 人

2 各字からの意見

番号)、○：住民からの質問・意見

→：事務局の回答・対応

長毛	<p>1) 準都市計画区域は具体的にどの地域になるのか。 →町として考えているのは字後原と字新城。開発動向が大きく用途の混在が起きつつあるので、準都市計画区域と特定用途制限地域を指定したいと考えている。</p> <p>○規制されることによって近隣や字長毛に流れてくる可能性はあるのか。 →あると思われる。今後、字長毛の土地利用をどうしていきたいのか確認したい。</p> <p>○今日の意見の中で、長毛地区は用途混在の懸念があるため準都市計画区域を指定してほしいという意見があれば町として検討は可能なのか。 →検討することは可能だが、資料 5 の指定要件に合わないと感じる。準都市計画区域は、県と国が協議し、県が決定するため確実に入れるとは言えない。</p> <p>今回は、具体的にこの地域を入れようとするわけではなく、第 2 次国土利用計画の中で具志頭地域の今後 10 年間の土地利用のあり方を示す。その中で具志頭地域の一部について準都市計画区域を検討するとなった場合、都市計画に基づき具体的な地域の抽出になるため、すぐにこの地域を選ぶという事にはならない。勉強会を何度も個別に行い、地域の意見を拾いながら、将来このままいくと用途混在が起きる可能性があり、弊害が出てくる状況であれば検討していく。</p> <p>2) 資料 5、特定用途制限地域は建てさせたくない建物を設定するとあ</p>
----	---

	<p>り、古賀市の事例をみると、項目に畜舎とある。長毛地区で一番苦しんでいるのは、豚舎関係である。ある一定の大きさは許可せざるを得ないのか。</p> <p>→準都市計画区域に入り、特定用途制限地域を指定し、畜舎（豚舎）を建てられないようにすれば、制限できる。ただし、現に建っている畜舎は退かすことはできない。</p> <p>4) 準都市計画区域に指定された場合、将来変更や修正は柔軟に対応できるものなのか。</p> <p>→一度都市計画区域や準都市計画区域に入ると抜けるのは厳しい。特定用途制限については町決定であるため、地域に合わないということになれば変更を検討できる。</p>
<p>玻名城</p>	<p>1) 準都市計画区域に指定しないと制限することは出来ないのか。</p> <p>→準都市計画区域に入らないと特定用途制限地域に指定することが出来ない。現状だと県の許可が得られれば面積等の制限はあるが、何でも建てることは可能となっている。</p> <p>2) 現段階で町の方針として決定したとあっていいのか。</p> <p>→現段階の方針案として考えられるのは字後原・字新城になる。資料5の指定要件を見ると、「現在一定の開発動向があり今後も見込まれること」とある。字後原・字新城は開発動向が出てきており、地域の意見を聞く必要はあるが、町としては準都市計画区域の指定を考えている。</p> <p>6) 私たちは開発をしてほしいと考えているが、実際は規制しようという内容になっているため、なかなか積極的に意見が出てこないと思う。いかにして規制していこうという話になっている。開発を進めようという話だったら意見もたくさん出ると思う。区長さんたちに聞いても余り困っているようには聞こえない。規制しようとしているけど、正しいのかどうか分からない。</p> <p>→字玻名城では現在企業が来て開発する話はないと思う。今後来るかどうかは町としても分からない。企業は地主から土地を買えば、企業が望むように建てる事が出来る。法律の範囲で規制が出来ない場合は建てる事が出来る。今回、準都市計画区域の指定を、一旦次の機会とした場合、企業の話が急に出てきたときにすぐに準都市計画区域に入れることが出来ない。県の方で都市計画の変更を5年計画で見直しを行っているため、次の見直しまでには間に合わなくなる。開発動向が顕著にみられる字後原・字新城を中心に住民説明会を持ちながら、住民の方がどう考えているのかを聞いて慎重に進めていく。地域が望まないのであればその考えを尊重する。</p>
<p>仲座</p>	<p>2) 一部指定地域とあるが、字後原・字新城になるのか。</p> <p>→資料5の指定要件の中で、現在一定の開発動向が見込まれる地域や都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがある地域は、字後原・字新城が当てはまると考えている。これから各字勉強会の中で説明しようと考えている。</p> <p>現時点では、国土利用計画の中では地域を指定まではしない。可能性のある地域は個別に勉強会を重ね準都市計画区域の指定を検討していく。</p> <p>5) 字後原・字新城の他に飛び地でも準都市計画区域は指定できるのか。</p> <p>→指定要件を充たせばできる。最終的には県との調整の上での決定となる。</p> <p>6) 準都市計画区域になって、指定された後に変更をできるのか。</p> <p>→町としては準都市計画区域を一部の地域に指定したいと考えている。最終的な決定は県が行うが、一旦指定された後は指定を外すことは難し</p>

	い。県では5年ごとに都市計画の見直しをして追加することはあるが、除外することはない。
新城	<p>1) 都市計画区域・準都市計画区域について段々理解できてきたが、町が何を求めているのかが分かりにくくなってきた。勉強会の中で国土利用計画の中に今後の10年間の方向性を示すとあった。旧具志頭地域を準都市計画区域にしたいという方向性は認識した。準都市計画区域を字新城のどこに指定するかをやってしまうと、細かい調整がどんどん必要となってくる。国土利用計画の中に具志頭地域の一部を準都市計画区域の指定を目指すと言書けばいい。新城の集落内では大きな土地は空いていないため、大きな望まない建物が入ってくる可能性はない。集落の外側周辺に可能性があるがそこまで考えるのか。</p> <p>→国土利用計画に方針として「具志頭地域の一部に準都市計画区域の指定を検討する」と載せることを考えている。字後原や字新城などまだ課題があると感じているため、方針が決まった後に各字へ降りて行って、別で勉強会という形で進めて行きたい。</p> <p>→第2次国土利用計画の中で具志頭地域の土地利用をどう表現するのが勉強会の中で議論となっている。国土利用計画の下にも個別の土地利用に関する法律がある。都市計画法や農振法、農地法など個別の計画を策定するうえでの上位計画となるので、上位計画の方針に従って具体的な検討は今後の話になる。資料5にある3つの指定要件に当てはまる地域を今後地域の住民と話し合っていく。</p> <p>3) 畜舎は規制外だと思うが規制できるのか。</p> <p>→準都市計画区域に入り特定用途制限地域を指定すると畜舎を建てられないようにする事は可能。農用地域でも指定することが出来る。</p> <p>→平成18年に法の改正があり、法を二重にかぶせることが出来るようになった。農地法では畜舎は建てられるが、準都市計画区域を指定し特定用途制限地域をかぶせれば規制できるようになった。</p> <p>4) 古賀市の事例、田園居住地区は範囲が広いが一部だけを指定することはできるのか。</p> <p>→田園居住地区だと表に載っている通り一律規制が掛かる。地域を分けて別の規制を作る事も可能。</p>
港川	<p>2) 港川地区は現状がいいと考えている。隣接する字具志頭の具志頭畜産の環境問題がある。規制を掛けることが出来るのか。</p> <p>→具志頭地域が準都市計画区域に入り特定用途制限地域を指定しても現にあるものは退かすことは出来ない。新たに来るものに対しては規制が出来る。</p>
後原	<p>1) 今回は国土利用計画の中に、準都市計画区域について検討することを位置づけるということで認識した。準都市計画区域を推進することもできるし、やらなくてもいいという事でよいか。準都市計画区域指定の時期は、令和9年度が最短ということで理解してよろしいか。</p> <p>→今回は、国土利用計画に方針として載せるための勉強会となっている。具体的に字後原・字新城を指定するわけではなく、準都市計画区域を検討するとして、国土利用計画に示していきたいと思う。令和9年度は、県の5年に一度の都市計画の見直しがあるため、これが最短になると考えている。県と国が調整するため最短でできるかどうかは見えないところがある。</p> <p>3) 字後原・字新城を準都市計画区域にすると他の地域に工場が行く可能性がある。最近、空いている土地に建売住宅も増えている。字後原・字新城を規制した後、他の地域が荒れてしまい、空いている土地があるとすぐ入ってしまいそう。準都市計画区域にするならば具志頭全体で考え</p>

	<p>たほうがいい。</p> <p>→国土利用計画は約10年で見直しをしておき、今後10年の方針を示すことになるが10年間全く見直しをしないということではない。急に開発が進んだ場合は、10年を待たずに見直すことも必要になると考えている。今回、国土利用計画には「具志頭地域の一部を準都市計画区域に指定することを検討する」と記載すれば、要件をクリアできれば準都市計画区域の指定の可能性はある。開発が進んでいない所は、準都市計画区域の要件を充足しないため入れることは出来ない。</p> <p>10) 準都市計画区域になった場合、制限は法律ではかなり上位になるのか。</p> <p>→制限の強弱はある。都市計画区域においては市街化区域であれば建物は建てられる。市街化調整区域は一定の要件をクリアすれば住宅を建てる事が出来るが、大きなスーパー等が建てられない。</p> <p>準都市計画区域であれば、確認申請が必要で集団規定、接道義務や建蔽率・容積率の基準が出てくる。特定用途制限地域を指定することによって土地利用をコントロールすることが可能になる。規制は都市計画区域の東風平地域（市街化調整区域）よりは弱い。</p>
与座	<p>1) 与座地域は仲座部落・安里部落に挟まれて細長い地域となる。不動産屋が活発に土地を購入して建売を沢山作っており、あまり土地に余裕がない。準都市計画区域の考えは賛成するが、字与座は工場など入り込む余地がないため、現状でいいと考えている。接道義務が発生する場合は、建物を建てる際に幅員2mセットバックが必要となっていると思う。実際に建てる時にセットバックや側溝の移動、測量などの費用については、役場が一部助成してくれるのか。具体的なことを教えてほしい。</p> <p>→接道義務について、字当銘の事例を見ても道路中心から2mセットバックして建て替えを行っている。セットバックした部分においても東風平地域では個人で負担し、用地についても個人で維持管理をするかもしくは町に譲渡し維持管理を任せている。</p> <p>2) 準都市計画区域について。古賀市の事例では住民からの意見はあったのか。メリット・デメリットはどんなことがあったのか聞きたい。また、資料3の準都市計画区域は何か所かに分けて指定することも可能なのか。</p> <p>→県の職員も含めて6月25～27日に古賀市、福津市へ視察に行ってきた。準都市計画区域については福岡県主催で説明会を行っており、古賀市はもともと都市計画区域（市街化調整区域）に入れる予定で進めており、あまり反対は無かった。福津市は準都市計画区域で進めており、特定用途制限地域の話で一部の地域で反発があったが、特定用途制限地域を指定することができたと言っていた。</p> <p>具志頭地域全域ではなく一部の地域を複数指定することも可能。字後原・字新城の開発動向が著しいと思われ、資料5の指定要件にあたると考えられる。今後さらに勉強会を重ねる必要がある。</p> <p>4) 市街化調整区域になると地域の発展を阻害する恐れがあるのか、また賛成の場合の自然環境緑地の保全についてももう少し説明してほしい。</p> <p>→市街化調整区域に入った場合、東風平地域の字世名城や字富盛のイメージになるが、集落地域において住宅等は建てられるが、畑のある場所には建物はあまりない、山間なども建物を建てるのがなかなか難しい。このように自然環境を守り、緑地が守られているという考え方になる。</p> <p>○与座部落は土地改良が多く土地があまりないため、住宅の建築や開発等が難しいが、都市計画区域に入ると簡単に出来るようになるのか。</p> <p>→農振農用地や農地法の法律がかぶっている。都市計画区域とは法律が違うため、各々クリアしないと住宅を建てる事が出来ない。与座が都市</p>

	<p>計画区域に入ると市街化調整区域になる。農用区域は農業振興地域に関する法律をクリアしないと住宅を建てることは出来ない。市街化調整区域まで掛かると簡単に開発は出来ない。</p> <p>5) 古賀市の準都市計画区域指定はどのくらい時間がかかったか。 →平成 19 年に準都市計画区域が指定されており、平成 25 年に特定用途制限地域が指定されている。準都市計画区域の指定には約 2 年かかっている。</p> <p>○八重瀬町の場合は令和 7 年からとあるがどうか。 →県の都市計画の見直しが令和 9 年となっているため、合わせようと考えている。国の同意が必要になるため慎重に進めていきたい。</p>
具志頭	<p>1) 最初、土地利用計画について次期早々と話をしていたが、準都市計画区域は良いと思った。土地利用計画が順調にいったら準都市計画区域を指定するのは令和 9 年度と理解してよろしいか。 →準都市計画区域の決定は県が行う。県の都市計画の見直しが 5 年毎に行われており、令和 9 年度が直近の見直しとなる。必ずしも令和 9 年度にやる必要はないため、地域の理解を得ながら進めていきたいと考えている。</p> <p>4) 具志頭地域の一部を準都市計画区域に指定するとあるが、その一部はどうやって決めるのか。どういった基準で決めるのか。 →資料 5 の準都市計画の指定要件に該当し、地域住民と協議して、その上最終的に県の判断となる。今回地域・各字勉強会を行い、勉強し理解をしている方からアンケートを取ることが、意見として重要になると考えている。意見を参考にさらに地域に入っていこうと考えている。</p> <p>5) 準都市計画区域を指定した場合、見直しをして元に戻すことも可能なのか。 →那覇広域都市計画区域に入ると抜けるのはとても難しい。同じように準都市計画区域に入っても簡単に抜けるのは難しいと考える。</p>
大頓	<p>1) 資料 3 パターン図の 4)、準都市計画区域の一部指定は字大頓も含む考えなのか。含まれる地域は何処なのか教えてほしい →資料 5、準都市計画区域の指定要件、1) は問題ない。2)、3) に該当するかどうか、大頓が要件を満たせば地域で話を聞き住民が望むかを確認する。 現在要件を充たすのは字後原・字新城と考えている。</p> <p>2) 字後原と字新城が準都市計画区域となると、伊覇地区のような計画になるのか。 →伊覇地区は土地区画整理事業を行っており、都市計画区域に入らないと出来ない。準都市計画区域は正確には都市計画区域外になるため都市計画事業を入れることはできない。住環境を守るために、準都市計画区域を指定して用途の混在が起きないように特定用途制限地域を指定し住環境を良くしていきたいと考えている。また接道義務についても 4m 未満道路を開けて、緊急車両が通れるようになり、住環境が良くなると考えている。 →役場として字後原・字新城を指定すると言っているわけではない。土地利用の状況を見ると、東風平地域に近い開発動向があり、工場等が地域の中に出て、用途の混在が進んでいる。すべてが悪い建物というわけではないがこのままにしておくと、どのような施設が来るかわからない事が懸念されるため、字後原・字新城を先に検討してはというのが役場の考えである。</p>
安里	2) 資料 3 のパターン、準都市計画区域の一部指定について、図面に記さ

	<p>れている指定の掛け方になるのか。</p> <p>→現時点では、準都市計画区域の指定要件を満たしている可能性のある字後原・字新城を考えている。そこだけではなく、今行っている勉強会やアンケートを取りながら意見を聞き、準都市計画区域を検討したいという所もあるため、そこについては今後個別に勉強会を開いていきたい。沖縄県では準都市計画区域の事例はないが、福岡県の古賀市へも県の職員と勉強しに行っており、その中で進めて行こうと考えている。</p> <p>→パターン図に示している準都市計画区域の青以外の部分は都市計画区域外となり現状と変わらない。パターン図はあくまでイメージであるため、今回、町の第1次国土利用計画を改定する中で、具志頭地域の一部について準都市計画の指定を検討すると表現を入れることになると考えている。国土利用計画の中で検討することになるため、今後個別に具体的な勉強会を行うことになるが、開発動向が進んでいる字後原・字新城は先に検討が必要と考えており、パターン図の表現になっている。</p> <p>4) 旧東風平地域が都市計画区域に入ったのは何時なのか。今の時期に今回の都市計画の話が出てくるのはなぜなのか。</p> <p>→旧東風平地域が昭和47年に都市計画区域に指定され、昭和49年8月に区域区分が指定された。合併前から都市計画区域に入っている。今回具志頭地域が準都市計画を考えるようになったのは、字後原・字新城などで開発動向が出てきており、何かしら手を打つ必要が出てきているためである。まずは都市計画について制度を知ってもらうため今回勉強会を行っている。</p> <p>5) 準都市計画区域になった際のみなし道路について。土地の一部をのみなし道路として提供した場合、役場の方で分筆登記をする事は可能か。</p> <p>→分筆登記は地権者へお願いするかもしれない。登記に関しては町道に認定される可能性があるれば町でできないか、という話を庁内でしている。</p> <p>○分筆登記をしないのであれば、固定資産税をのみなし道路分の土地を抜いた形で徴収するシステムを作らないと、準都市計画区域に入った際に困る。考慮してほしい。</p> <p>→税務課に話をしており、まだ決定ではないが地権者から申請があった場合には出来るような形を取りたいと調整している段階である。</p>
--	---

●長毛地区

2024年7月16日(火)19時～

住民：12人

- 1) 準都市計画区域は具体的にどの地域になるのか。
 - 町として考えているのは字後原と字新城。開発動向が大きく用途の混在が起きつつあるので、準都市計画区域と特定用途制限地域を指定したいと考えている。
 - 規制されることによって近隣や字長毛に流れてくる可能性はあるのか。
 - あると思われる。今後、字長毛の土地利用をどうしていきたいのか確認したい。
 - 今日の意見の中で、長毛地区は用途混在の懸念があるため準都市計画区域を指定してほしいという意見があれば町として検討は可能なのか。
 - 検討することは可能だが、資料5の指定要件に合わないと感じる。準都市計画区域は、県と国が協議し、県が決定するため確実に入れるとは言えない。今回は、具体的にこの地域を入れようとするわけではなく、第2次国土利用計画の中で具志頭地域の今後10年間の土地利用のあり方を示す。その中で具志頭地域の一部について準都市計画区域を検討するとなった場合、都市計画に基づき具体的な地域の抽出になるため、すぐにこの地域を選ぶという事にはならない。勉強会を何度も個別に行い、地域の意見を拾いながら、将来このままいくと用途混在が起きる可能性があり、弊害が出てくる状況であれば検討していく。
- 2) 資料5、特定用途制限地域は建てさせたくない建物を設定するとあり、古賀市の事例をみると、項目に畜舎とある。長毛地区で一番苦しんでいるのは、豚舎関係である。ある一定の大きさは許可せざるを得ないのか。
 - 準都市計画区域に入り、特定用途制限地域を指定し、畜舎(豚舎)を建てられないようにすれば、制限できる。ただし、現に建っている畜舎は退かすことはできない。
- 3) 町の方針は勉強会1回・2回から出てきたものか。当初から想定されていたのか。
 - 準都市計画区域においては、我々としても勉強しながらではあったが、都市計画が何かという、制度を知ってもらわないといけないので、現状維持、那覇広域に入った場合の都市計画区域の説明と、準都市計画区域の説明を行ってきた。
 - 専門的なことは中々わからない。1回・2回の勉強会では意見も出てこない。メリット・デメリットをもう少し可視化して説明してほしい。町としてこうした方がいいというのをもう少しあった方がいい。役場からの案を出してもらった方がもっと早く話が進んだと思う。
 - 過去に都市計画の説明をしようとしたが、かなり反発を受けて話にならなかった経緯がある。町が最初から案を出すのではなく、今回の資料を使って都市計画区域・準都市計画区域のメリット・デメリットについて説明していきたいと考えている。
- 4) 準都市計画区域に指定された場合、将来変更や修正は柔軟に対応できるものなのか。
 - 一度都市計画区域や準都市計画区域に入ると抜けるのは厳しい。特定用途制限については町決定であるため、地域に合わないということになれば変更を検討できる。
- 5) 今回の説明会の中で、旧具志頭地域の町案がもう少し出てくると思っていた。観光地としての整備の考えや、都市公園整備などの案件が出てくると思っていた。字後原・字新城あたりが工場・住宅が乱立してきていることで規制をかける必要があるため急いでいる感じがする。
 - 町としてどう考えているのかははっきり見えない。具志頭をどう盛り上げていくのがちょっと見えてこない。
 - 町としては、那覇広域都市計画区域に入ることはないと考えている。那覇広域に入ると具志頭地域は全域が市街化調整区域になる。市街化区域は人口密度などの要件があり、現実的に厳しい。那覇広域都市計画区域に入ると都市計画事業に取り組みやすくなり都市計画公園の指定はできるが、市街化調整区域になってしまい、住宅は建てにくくなり人口も伸びず、具志頭地域のまちづくりが厳しくなると思われる。

アンケート調査では今ある自然環境を生かしたまちづくりを行いたいとあった。具志頭地域の海岸は、自然公園地域に指定されているため、具志頭地域は自然環境にマッチしたまちづくりをしていくべきかと考えている。字後原・字新城は企業が入ってきているが、幸い近隣へ悪影響を及ぼす企業ではないと思っている。今後どういった企業が入るかわからない。迷惑施設が申請してきても規制することはできない。準都市計画区域で建てさせる・建てさせないについて明確にする必要があると思われる。町が率先して指定するのではなく地域住民と話し合いながらメリット・デメリットを示し、将来どのようにしていきたいか町民と一緒に考えていきたいと思っている。

- 6) 具志頭地域は、具志頭畜産をつぶさないで発展はない。ビーチが出来ても匂う。早めに対策しないとイケない。

● 坂名城地区

2024年7月17日(水) 18時～

住民：8人

- 1) 準都市計画区域に指定しないと制限することは出来ないのか。
→ 準都市計画区域に入らないと特定用途制限地域に指定することが出来ない。現状だと県の許可が得られれば面積等の制限はあるが、何でも建てることは可能となっている。
- 2) 現段階で町の方針として決定したとあっていいのか。
→ 現段階の方針案として考えられるのは字後原・字新城になる。資料5の指定要件を見ると、「現在一定の開発動向があり今後も見込まれること」とある。字後原・字新城は開発動向が出てきており、地域の意見を聞く必要はあるが、町としては準都市計画区域の指定を考えている。
- 字後原・字新城地域はそういう認識ではあるが、あまり地元の人たちから質問の中でも困っているようには見られない。もしかしたら現状維持の希望もある気がする。
→ これから字後原・字新城を回っていくのでその中で確認していきたいと考えている。
→ これまで地域勉強会4回、各字勉強会2回開催しているが、字後原からは工場は立地しているがそんなに迷惑になるような工場は来ないという意見があった。一番懸念しているのが畜舎関係で、字新城では住宅のすぐ近くまで畜舎の計画があると聞いている。字後原では既存の畜舎もあるが、新たに堆肥センターなど臭いを発生するような施設は困るという意見もある。字後原・字新城は那覇広域の東風平地域に近く、土地も安く交通の利便性も良いため開発動向が高いところである。現状維持が良いという意見もあるが、そのあたりは、勉強会の中でやり取りし、地元の意見も聞きながら、集落の周りや幹線道路沿いなど集落も含めてどの程度の制限をかけるのか検討していきたい。
今回、国土利用計画には町として全域は難しいので「開発動向がある具志頭地域の一部に準都市計画区域の指定を検討していく」と書きたい。町の方針は、最終的には総合開発審議会でも正式に決定していく。
- 3) 福岡県の事例の中でメリット・デメリットなどがあつたら説明お願いしたい。
→ 古賀市からは建物の用途の混在が防いでいるためデメリットはないと聞いている。メリットとしては用途混在がないため、地域の住環境は守られていること。苦情等も来ないとの事。接道義務については、4m 拡幅については当初は意見があつたが最近はないと聞いている。
- 4) 接道義務について、準都市計画区域に入ると、どのくらいの期間で工事されていくのか。
→ 東風平地域においては都市計画区域に入ったのが昭和47年となっている。そこから

接道義務が発生するが、現況を見てもあまり建替えされていない。一部建て替えされ拡幅されている状況となっている。あくまで建物を建替える際に道路中心から2mセットバックさせればいいので、人によっては50年後に建替えとなる可能性もある。

- 方針案について、単純に考えると自然環境・生活環境を守りたいのか、もっと人を呼んで開発していきたいのか、2種類の選択肢と考えていいのか。
- 今回のアンケートについては、前回の勉強会の要望を踏まえ誰でもわかるシンプルな形で選択肢を作っている。(選択肢は3つであるが、実質現状維持(都市計画外)が準都市計画区域を考えている。)

- 5) 準都市計画区域に入ると公園事業が出来ないとある。長田門原公園や西部プラザ公園など、あの地域の人たちも具志頭地域の人たちも農村地域で生活様式は変わらないと思う。具志頭地域には農村公園はあるが形骸化している。準都市計画区域では公園は整備出来ないという事だが、そういう方法を別な形で公園整備していけないものなのか。人口は1/3ぐらいいて、近隣に公園がないのも非常にバランスが悪いと思う。他に公園整備が出来ないか検討したことがあるのか、考えを聞かせてほしい。

- 都市計画公園や土地区画整理事業など都市計画に関する事業に関しては、あくまでも都市計画区域に指定された区域の中でしか出来ない。準都市計画区域は都市計画区域ではないため、都市計画事業が出来ない。今後、町として具志頭地域に公園や都市的機能を整備するにあたっては他の事業、他の補助事業を探すことになる。例えば一括交付金の事業を活用して公園事業を行うなど。具志頭地域だとサッカー場の整備には、沖縄特定推進費の一括交付金事業を使っている。他の補助事業を使って公園整備をし、また別の整備がしたい場合はそういった補助事業を当てはめて整備をしていく形になる。具志頭地域に関しては自然環境を残しつつ住環境を守っていくような整備をしていくべきだと考える。

字後原・字新城は市街化区域に近いため、企業が土地を求めてきており、工場用地が増えてきている。地域ではそこまで迷惑になっている工場ではなく、逆に工場が来たおかげで一部恩恵も受けているところもある。また、畜産業などの臭いの問題もある。住環境を守るためにも迷惑施設を規制するためにも建てられないものを指定する。パチンコ店やキャバレー等そういったものを作らせないように指定し、住環境を守っていく形になる。

- 6) 私たちは開発をしてほしいと考えているが、実際は規制しようという内容になっているため、なかなか積極的に意見が出てこないと思う。いかにして規制していこうという話になっている。開発を進めようという話だったら意見もたくさん出ると思う。区長さんたちに聞いても余り困っているようには聞こえない。規制しようとしているけど、正しいのかどうか分からない。

- 字坂名城では現在企業が来て開発する話はないと思う。今後来るかどうかは町としても分からない。企業は地主から土地を買えば、企業が望むように建てる事が出来る。法律の範囲で規制が出来ない場合は建てる事が出来る。今回、準都市計画区域の指定を、一旦次の機会とした場合、企業の話が急に出てきたときにすぐに準都市計画区域に入れることが出来ない。県の方で都市計画の変更を5年計画で見直しを行っているため、次の見直しまでには間に合わなくなる。開発動向が顕著にみられる字後原・字新城を中心に住民説明会を持ちながら、住民の方がどう考えているのかを聞いて慎重に進めていく。地域が望まないのであればその考えを尊重する。

- 7) 国道507号は具体的に何時出来るのかが分からない。状況がどうなっているのか教えてほしい。

- 県からはなかなか予算が下りてこないと聞いている。県の事業はいろいろあり、優先順で予算が回っていると聞いている。今年度と次年度合わせた予算が1億程度あると聞いている。予算の枠組みの中で先に用地買収になると思うが、何処から用地買収を行うかは明確にはなっていない。今回の定例県議会で一般質問をして、県の回答を聞き町議と相談しながら取り組んでいきたいと思う。

- 8) (住民) 国道 507 号について、県議会で聞いた。遅れている理由は予算不足、用地買収が出来ていないと聞いた。用地については、土地の遺産相続などがうまくいっておらず買収できず、実際の買収するお金も不足している。工事期間については回答をもらえなかった。
- 予算については殆ど用地買収や物件の補償に充てられている。交差点改良についても先にやるようにと住民から要請があった。総決起大会を町民参加でやるのも一つの方法だと思う。南部東道路は総合事務局に直談判をして国直轄でやるよう調整している。町の内部でもどのような形でやればいいのか各種団体も含めて進めていきたい。

● 仲座地域

2024 年 7 月 18 日 (木) 19:00~

住民 : 16 名

- 1) もう少し具体的に分かりやすく説明してほしい。八重瀬町にボーリング場やスケート場、キャバレーなどが実際に出来るのか。もう少し具体的な事例を出してほしい。
- 現状では分からないが、具志頭地域は建てようと思えば何でも建てられる。全く来ないのであればいいが、いつ何が建つのかは予想が難しい。畜舎などもあるため、そういったものを建てられるもの、建てさせたくないものなど、自分の地域をどうしていきたいのかを考えてほしい。現状のままで行くと市街地に近い地域が、集落内に工場などが出来る。このままだと規制を掛けることが出来ない。このままでいくのか、一部規制を掛けたほうがいいのかの計画を立てるために、今回準都市計画区域の中でできる制限について勉強会を開き、実際に住民から意見を聞いて計画していく。町からこのように指定するという事は決していない。
- 2) 一部指定地域とあるが、字新城・字後原になるのか。
- 資料 5 の指定要件の中で、現在一定の開発動向が見込まれる地域や都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがある地域は、後原・新城が当てはまると考えている。これから各字勉強会の中で説明しようと考えている。
- 現時点では、国土利用計画の中では地域を指定まではしない。可能性のある地域は個別に勉強会を重ね準都市計画区域の指定を検討していく。
- 3) 一部地域となるとそれ以外は現状維持となるのか。鉱山の跡地利用はどこで取り締まるのか。農地法に入らない場合は自由に建てる事が出来るのか。
- 準都市計画区域に一部指定すると、それ以外の地域は現状維持となるため都市計画区域外となる。字仲座にある鉱山は農振農用地外で農振白地となり、開発条例をクリアすれば開発できる。農用地を被っている鉱山は農地に戻す必要はある。
- 字仲座のバス停から畑へ抜けていく道に、止まっていた鉱山の採掘が始まっていて、周辺の農地も変わっている。どうなっているか調べてほしい。
- 鉱山の採掘は許可はいらぬのか。
- 一度現場を確認する。農振白地であれば規制は緩いため開発の届け出があれば問題ない。
- 4) 白地であれば作れるのか。
- 別の法律にかからなければ出来る。農振農用地・農地法の規制がかからなければ建てる事が出来る。集落内でも同じ。
- 5) 新城・後原の他に飛び地でも準都市計画区域は指定できるのか。
- 指定要件を充たせばできる。最終的には県との調整の上で決定となる。
- 6) 準都市計画区域になって、指定された後に変更をできるのか。
- 町としては準都市計画区域を一部の地域に指定したいと考えている。最終的な決定

は県が行うが、一旦指定された後は指定を外すことは難しい。県では5年ごとに都市計画の見直しをして追加することはあるが、除外することはない。

●新城地区

2024年7月21日(日) 19:00~

住民: 10人

- 1) 都市計画区域・準都市計画区域について段々理解できてきたが、町が何を求めているのかが分かりにくくなってきた。勉強会の中で国土利用計画の中に今後の10年間の方向性を示すとあった。旧具志頭地域を準都市計画区域にしたいという方向性は認識した。準都市計画区域を新城のどこに指定するかをやってしまうと、細かい調整がどんどん必要となってくる。国土利用計画の中に具志頭地域の一部を準都市計画区域の指定を目指すと言書けばいい。字新城の集落内では大きな土地は空いていないため、大きな望まない建物が入ってくる可能性はない。集落の外側周辺に可能性があるがそこまで考えるのか。
 - 国土利用計画に方針として「具志頭地域の一部に準都市計画区域の指定を検討する」と載せることを考えている。字後原や字新城などまだ課題があると感じているため、方針が決まった後に各字へ降りて行って、別で勉強会という形で進めていきたい。
 - 第2次国土利用計画の中で具志頭地域の土地利用をどう表現するのが勉強会の中で議論となっている。国土利用計画の下にも個別の土地利用に関する法律がある。都市計画法や農振法、農地法など個別の計画を策定するうえでの上位計画となるので、上位計画の方針に従って具体的な検討は今後の話になる。資料5にある3つの指定要件に当てはまる地域を今後地域の住民と話し合っていく。
 - 国土利用の中に今後10年間の具志頭地域の方向性を示す。準都市計画区域を検討するという文言を追加するだけか。今後どこを指定するかは、個別に進めていくという理解でよいか。
 - そのとおりである。
- 2) 古賀市の事例では、特定用途制限地域の畜舎の場所は話し合いで決めるということか。
 - あくまで古賀市の事例で、畜舎は建築可となっている。福津市の事例では畜舎は建てられないことになっている。
 - 八重瀬町での特定用途制限地域の規制は、地域の方と話し合い、何を建てられないようにするのはこれからになる。
- 3) 畜舎は規制外だと思うが規制できるのか。
 - 準都市計画区域に入り特定用途制限地域を指定すると畜舎を建てられないようにする事は可能。農用地区域でも指定することが出来る。
 - 平成18年に法の改正があり、法を二重にかぶせることが出来るようになった。農地法では畜舎は建てられるが、準都市計画区域を指定し特定用途制限地域をかぶせれば規制できるようになった。
- 4) 古賀市の事例、田園居住地区は範囲が広いが一部だけを指定することはできるのか。
 - 田園居住地区だと表に載っている通り一律規制が掛かる。地域を分けて別の規制を作る事も可能。
- 5) 具志頭地域全部を準都市計画区域に入れるのか。
 - 資料3の図のように字の中の一部に準都市計画区域を指定することが出来る。建ててほしくない建物を地域の方と相談し用途を細かく規制できる。
- 6) 新城に入ってくる民間業者は全部規制できるのか。
 - 資料5の特定用途制限地域の事例にあるように作らせたくない建物を住民の皆さんと話し合い、決めて行く形になる。例えば、工場と言っても騒音や悪臭を出さない

工場の場合もあるし、堆肥工場のような悪臭を発生させて環境に影響する工場もある。そういった建物を話し合いの中で詳細に決めて行くことができる。

●港川地区

2024年7月22日（月）19：00～

住民：13人

- 1) 字港川の道路はくねくねした道が多く、さらに細かく枝分かれしている。準都市計画区域に入ると、道幅4m取るのか。
→準都市計画区域に入った場合、接道義務が発生するため道路中心線から2mセットバックする必要がある。2mセットバックすると建物の建て替えが出来なくなる土地も出てくるため、そういったことも勘案しながら地域でどうしたほうがいいのか検討してほしい。
○1m幅の道がある所はどうなるのか。
→道路中心から1.5mをセットバックする必要がある。
→住民の意向も確認するが、町としても港川地区の準都市計画区域の指定は厳しいと考えている。
- 2) 港川地区は現状がいいと考えている。ただ、隣接する字具志頭の具志頭畜産の環境問題がある。規制を掛けることが出来るのか。
→具志頭地域が準都市計画区域に入り特定用途制限地域を指定しても現にあるものは退かすことは出来ない。新たに来るものに対しては規制が出来る。
○今ある範囲をこれ以上広げられないように土地利用計画をしてほしい。
→平成18年までは農用地等に準都市計画区域指定は好ましくない方針が国から示されていたが、平成18年に運用指針が見直しされ農業者の意見も確認した上で農用地にも準都市計画区域を掛けられるようになった。区域指定は県の決定となるため、県がどう考えるかも含めて検討していく。地域に出向いて、皆さんに理解して頂いたうえで区域指定・地域指定をする流れになると思う。現状あるものは法律で規制できないが、新たに建物を作らせない特定用途制限地域を指定することは可能。
- 3) アンケートの集計結果は何かで示すのか。
→地域勉強会で各区長や代表者への報告や広報誌、町ホームページへの掲載を考えている。
- 4) 今後、字港川の発展を考えた時に町はどう考えているのか、現状維持だと何時までたっても発展しない。
→準都市計画区域に入った場合でも、都市計画事業を入れることが出来ないため発展は厳しい。
都市計画区域に入ってもすぐに都市計画事業を入れるのは厳しいため、町として考えられるのは、現状維持となる。現状であれば接道義務はないため、建替えることは出来る。
→住宅が密集し道路の拡幅が厳しいため、防災を意識したまちづくりを考えないといけない。防災施設や防災を意識した組織づくりなどを検討し、併せて観光メインに漁業を生かしたまちづくりをやっていく。土地利用・防災・観光を併せてまちづくりを進められればと思う。そういうことを国土利用計画にも落とし込めていけたらと考えている。
→字港川を調査した際、4m以下の道路がほとんどであった。土地のセットバックができる所もあれば、住宅を作ることが出来なくなる土地も出てくる。すべての願いをかなえることは厳しいが、幹線道路を1本通すだけでも大分環境が変わるし、そこから緊急車両が入り、消防活動も入っていけるようになる。現状だとホースを何十メートルも引っ張り、緊急車両もなかなか入れない。大きな幹線道路を通しそこから住環境を良くしていく考え方もあると思う。今はまだ決められないが、今後住民と相談しながらまちづくりの手法を考えていきたい。

●後原地区

2024年7月23日(火) 19:00~

住民: 12人

- 1) 今回は国土利用計画の中に、準都市計画区域について検討することを位置づけるということで認識した。準都市計画区域を推進することもできるし、やらなくてもいいという事でよいか。準都市計画区域指定の時期は、令和9年度が最短ということに理解してよろしいか。
→今回は、国土利用計画に方針として載せるための勉強会となっている。具体的に字後原・字新城を指定するわけではなく、準都市計画区域を検討するとして、国土利用計画に示していきたいと思う。令和9年度は、県の5年に一度の都市計画の見直しがあるため、これが最短になると考えている。県と国が調整するため最短でできるかどうかは見えないところがある。
- 2) 現状維持を選ぶと今後10年間はそのままになるのか。
→現状維持を選ぶと10年間は国土利用計画の中では現状維持のままとなる。今回、町としては第2次国土利用計画の中に「具志頭地域の一部について準都市計画区域の指定を検討する」ことを記載したい。準都市計画区域に入るところと入らないところが出てくるし、今回、具体的に区域を指定するわけではない。
○人口について、旧東風平地域の開発区域の人口は平成8年から2倍から多くて8倍近く増えている。字後原・字新城は1.5倍増えている。都市計画区域外だから字後原・字新城は増えていると思う。
→字後原・字新城については、東風平地域の区画整理が進んだことにより人口が流れてきている可能性がある。市街化調整区域に入った場合は、おそらく人口は増えずに横ばいになると思う。準都市計画区域の場合は、地域に作らせたくない建物用途を選んで住みやすい環境を作っていくことになる。人口が増えるとは言いきれないが、そちらを選ぶ方もいると思う。
○開発業者は許可が要らないとモチベーション上がるが、規制が掛かるとモチベーションが下がる。準都市計画区域を指定すると人口が減ると思われる。現状維持と比べると準都市計画区域はどうかと思う。
→人口が増えるという事は、町外から住宅を求めて移住してくることになる。住宅の立地を規制すると人口は減るが、町の考えでは住宅を規制することは考えていない。今の住宅環境に影響があるような建築物を規制する考えである。
- 3) 字後原・字新城を準都市計画区域にすると他の地域に工場が行く可能性がある。最近、空いている土地に建売住宅も増えている。字後原・字新城を規制した後、他の地域が荒れてしまい、空いている土地があるとすぐ入ってしまいそう。準都市計画区域にするならば具志頭全体で考えたほうがいい。
→国土利用計画は約10年で見直しをしており、今後10年の方針を示すことになるが10年間全く見直しをしないということではない。急に開発が進んだ場合は、10年を待たずに見直すことも必要になると考えている。今回、国土利用計画には「具志頭地域の一部を準都市計画区域に指定することを検討する」と記載すれば、要件をクリアできれば準都市計画区域の指定の可能性はある。開発が進んでいない所は、準都市計画区域の要件を充足しないため入れることは出来ない。
- 4) 答申をした後に準都市計画区域を検討するという認識でいいか。県と調整した後に地域の勉強会を開いて周知をしていく。今回は国土利用計画に、準都市計画区域の検討の文言を入れるだけと理解した。
これから先、ある程度規制は必要だと思う。準都市計画区域に入るとしても、字後原・字新城などを指定するのはまだ先の話と理解していいのか。
→あくまでも町の方針案となる。現状で準都市計画区域指定の要件を充たしているのは開発が進んできている字後原・字新城となるため、検討していきたい。地域の皆さんと協議して大方の同意を得ないと指定は難しい。
- 5) 令和9年までの間に、国土利用計画に準都市計画区域検討の文言を入れることで理解した。指定されるまでの間に何らかの制限は掛かるのか。

→指定した後にしか規制が掛からないため、それまでは現状のままである。町としては、お願いレベルでやっている状況である。

6) 都市計画区域編入の話はもっと時間をかけて地域の意見を取りまとめてやるべきだと思う。急いで結論を出す必要はない。どういう土地利用をしたいのか。役場の考えとしては乱開発が懸念されるという事で、そういう事がないようにしたいのか。南城市が抜けて、北中城村、中城村が抜けようとしている所（那覇広域都市計画区域）にあえて入るのか。準都市計画区域については、古賀市の事例を見ると住居専用地域に毛が生えた程度と理解している。準都市計画区域は決定していないのに、字後原・字新城の話がすでに出ている。どこから出てきたのか。土地利用についてはもっと広げて考えて、南部東道路の沖縄自動車道の接続部分は何処なのか。その計画を踏まえてもう少しじっくり検討してほしい。不安をあおるような説明会になってないか。

→北中城村・中城村は市街化調整区域（那覇広域都市計画区域）に指定されていることから抜きたいという話になる。

今回は準都市計画区域の指定を行い、特定用途制限地域の指定も行っていきたいと考えている。市街化調整区域と準都市計画区域では規制の強弱が違っており、北中城村・中城村は市街化調整区域のデメリットにより、原則建物を建てるのが厳しい為抜けようとしている。準都市計画区域の特定用途制限地域においては建てさせたくないものを選んでいく。建てさせたくないものを選ぶことで住環境を守ることが出来ると考えている。

→字後原・字新城を今すぐ指定するわけではない。字後原・字新城が開発動向の圧力があることを地域説明会で区長や役員の皆さんと話をした。あくまで検討していきたいと考えている。今後住民に説明し、どうしたいか話し合いたい。

→（区長）今回は国土利用計画に準都市計画区域の事を入れるか入れないかの結論だと認識している。入れたとしてもやらなくてもいいと考えている。現状維持となると10年間何もしないままとなるが、字後原・字新城は開発が進み規制しにくい状況となっていることから準都市計画区域の案を出して頂いたと思っている。個人としては国土利用計画に準都市計画区域の文言を入れて頂きたいと思う。

→じっくりこれから勉強を重ねていくのが町の方針。国土利用計画に準都市計画区域への検討を記載すれば、個別に土地利用規制の法律の中に入れていける。具体的に地域の方と勉強会を開いて、住環境や集落をどう守っていくのか検討していきたい。

ただし、字港川は道路が狭いため準都市計画区域の検討も厳しい。防災面や道路整備など別の手法でまちづくりをする必要があると考えている。

7) 勉強会に3回参加しているが自分が求める内容とは違っており、参加者も減っている。字屋宜原・字上田原のような開発を求めている人もいる。町としてはどのように考えているか示してほしい。

→現状でも開発を行うことは可能な状況である。町としても、建ててほしい場所に建てさせることが出来るようにコントロールできればと考え、今回の勉強会を行っている。

参加人数が少ないことについても悩むところではあるが、アンケート調査を役場でも取れる様にしようと思っている。興味がある方がいれば役場に来てもらい、内容をきちんと説明し、理解したうえでアンケートを受けてもらいたい。興味を持ってもらいたいので周りにも呼び掛けてほしい。

8) 10年先20年先どうなるのかはお互い見えない。日本の国土利用計画の中で自給率をあげようという話がある。八重瀬町は農業をベースとしている一方、観光客は通るが金を落としていくところがない。農業と観光が連携して、そこで食事が出来るようなものを含めて、中小企業振興条例とリンクすることが出来ないか。どのような後原地域にしたいのか、八重瀬町はどうしていきたいのか、10年20年先を考える中で行政がリーダーシップを取って流れを作っていく方が分かりやすいと思う。

→中小企業振興条例を作ったが、うまく活用していけたかという点、そうではない状況である。町と各種団体、一番重要なのが商工会を巻き込んで、商業・事業をやっ

ている皆さんと、今後の八重瀬町をどういったまちにしたいかを話し合い、法律の壁をどのように打開していくか、ある程度政治力なども使いながら進めていかなければならない。

八重瀬町は農業振興地域を含む町である。農業振興地域を活用した特産品の開発とか新たな農業の枠組みを考えながら、観光に繋げていければ雇用も生まれ、町外県外から多くの観光客も来るし、そういった枠組みの取組・計画も必要になってくる。

東風平地域は那覇広域都市計画区域に入っているため、中々開発が出来ない。具志頭地域は都市計画区域外になるので、ある程度開発は可能な地域である。開発が出来る地域の枠組みを指定して、そこに様々な企業を呼び込む区域指定なども必要になってくると思う。

八重瀬町には県内外から多くの企業が、特に具志頭地域に施設を構えたいと注目しているが、立地出来る条件の土地が無いため、企業は諦めている状況である。

住宅を作るには土地区画整備事業や面的整備をやるが、同様に観光産業・企業立地、そういった土地の開発については具志頭地域の中で区域指定が可能と考える。

そして具志頭地域は観光産業と農業振興の開発地域だと思うので、今後、枠組み・計画を考えながら、地域の区長・各種団体・商工会などと話し合いをもって、今後この地域の土地利用をどうして行くべきか進めて行くことが重要と考える。

9) 堆肥センターについて。南城市に後原から非常に近い位置に牛・鶏・豚の糞を使った堆肥センターが計画されている。大規模な施設となっており、八重瀬町との境界ぎりぎりに計画している。町の考えを聞きたい。

→町が把握している情報としては、今の段階で南城市から八重瀬町への説明がない。令和5年度に基本計画を作成している。作ろうとしている場所の地主からも土地を譲る許可をもらっていると聞いている。事業費35億、補助事業50%、残り50%を市が負担するため取り組むかどうか模索中。令和6年度に補助事業を取り組めるか検討中。もし事業を取り組むのであれば、令和7年度に補助金の事業申請を行い、令和8年度に実施設計に取りかかり、令和9年度から建設に着手すると確認している。今の段階では計画を進めるかどうかは、はっきり決まっていない。場所が近い後原地区で説明会をするように要望している。計画が具体的に見えてきたらやるだろうと考えている。地域に対して説明の義務はある。地域から要請書が出されているため、説明の時に回答書を区長へお渡しする。堆肥センターは古謝市長の公約の一つとなっている。

○計画地の土地に後原の地主を3人確認している。承認しているが、まだ売買はしていないため、何かしら手はあると考えている。

→農用地区域にあり、農業関係の施設であるため法律上は建てられる施設である。今後、建築に向けて手続きを踏んでいくと思う。スケジュール関係が分かった段階で区長へ説明していきたい。

○農用地がかかっても特定用途制限地域をかけることは出来るのか。

→可能である。平成18年以前までは別の規制と重ねて掛けることは厳しかったが、平成18年に見直しが見え、併せてかけることが出来るようになった。前もって準都市計画区域を指定していないといけない。

10) 準都市計画区域になった場合、制限は法律ではかなり上位になるのか。

→制限の強弱はある。都市計画区域においては市街化区域であれば建物は建てられる。市街化調整区域は一定の要件をクリアすれば住宅を建てる事が出来るが、大きなスーパー等が建てられない。

準都市計画区域であれば、確認申請が必要で集団規定、接道義務や建蔽率・容積率の基準が出てくる。特定用途制限地域を指定することによって土地利用をコントロールすることが可能になる。規制は都市計画区域の東風平地域（市街化調整区域）よりは弱い。

●与座地区

2024年7月24日(水) 19:00~

住民: 15人

- 1) 与座地域は仲座部落・安里部落に挟まれて細長い地域となる。不動産屋が活発に土地を購入して建売を沢山作っており、あまり土地に余裕がない。準都市計画区域の考えは賛成するが、字与座は工場など入り込む余地がないため、現状でいいと考えている。接道義務が発生する場合は、建物を建てる際に幅員2mセットバックが必要となっていると思う。実際に建てる時にセットバックや側溝の移動、測量などの費用については、役場が一部助成してくれるのか。具体的なことを教えてほしい。
→接道義務について、字当銘の事例を見ても道路中心線から2mセットバックして建て替えを行っている。セットバックした部分においても東風平地域では個人で負担し、用地についても個人で維持管理をするか、もしくは町に譲渡し維持管理を任せている。
- 2) 準都市計画区域について。古賀市の事例では住民からの意見はあったのか。メリット・デメリットはどんなことがあったのか聞きたい。また、資料3の準都市計画区域は何か所かに分けて指定することも可能なのか。
→県の職員も含めて6月25~27日に古賀市、福津市へ視察に行ってきた。準都市計画区域については福岡県主催で説明会を行っており、古賀市はもともと都市計画区域(市街化調整区域)に入れる予定で進めており、あまり反対は無かった。福津市は準都市計画区域で進めており、特定用途制限地域の話で一部の地域で反発があったが、特定用途制限地域を指定することができたと述べていた。
具志頭地域全域ではなく一部の地域を複数指定することも可能。字後原・字新城の開発動向が著しいと思われ、資料5の指定要件にあたると思われる。今後さらに勉強会を重ねる必要がある。
○国道507号沿いの開発について特定用途制限地域は指定できるか検討していただきたい。
→開発については、農用地域が外れるかどうかによる。特定用途制限地域については、住民の意向にもよる。
- 3) アンケートについて問5は字与座で答えていいのか。
→字与座で回答してほしい。
- 4) 市街化調整区域になると地域の発展を阻害する恐れがあるのか、また賛成の場合の自然環境緑地の保全についてもう少し説明してほしい。
→市街化調整区域に入った場合、東風平地域の字世名城や字富盛のイメージになるが、集落地域において住宅等は建てられるが、畑のある場所には建物はあまりない、山間なども建物を建てるのがなかなか難しい。このように自然環境を守り、緑地が守られているという考え方になる。
○与座部落は土地改良が多く土地があまりないため、住宅の建築や開発等が難しいが、都市計画区域に入ると簡単に出来るようになるのか。
→農振農用地や農地法の法律がかぶっている。都市計画区域とは法律が違うため、各々クリアしないと住宅を建てる事が出来ない。与座が都市計画区域に入ると市街化調整区域になる。農用地域は農業振興地域に関する法律をクリアしないと住宅を建てる事は出来ない。市街化調整区域まで掛かると簡単に開発は出来ない。
- 5) 古賀市の準都市計画区域指定はどのぐらい時間がかかったか。
→平成19年に準都市計画区域が指定されており、平成25年に特定用途制限地域が指定されている。準都市計画区域の指定には約2年かかっている。
○八重瀬町の場合は令和7年からとあるがどうか。
→県の都市計画の見直しは令和9年となっているため、合わせようと考えている。国の同意が必要になるため慎重に進めていきたい。

- 6) 資料3の町の方針案について、字新城・字後原は準都市計画区域の指定を望んでいるという判断でよろしいか。
- 字新城は半数以上がアンケートで準都市計画区域を望んでいると回答している。但し地域の方全員が説明会に出席しているわけではないため慎重に進めて行く。
 - 第2次国土利用計画には具志頭地域の一部を準都市計画区域に検討するという表現になると思う。具体的な地域はこれから個別に勉強会を進める必要がある。アンケートでは、字後原・字新城ともに準都市計画区域を望む声が多い。

●具志頭地区

2024年7月28日(日) 19:00~

住民: 14人

- 1) 最初、土地利用計画について時期尚早と話をしていたが、準都市計画区域は良いと思った。土地利用計画が順調にいったら準都市計画区域を指定するのは令和9年度と理解してよろしいか。
- 準都市計画区域の決定は県が行う。県の都市計画の見直しが5年毎に行われており、令和9年度が直近の見直しとなる。必ずしも令和9年度にやる必要はないため、地域の理解を得ながら進めていきたいと考えている。
 - 国土利用計画は今年度なのか。
 - 国土利用計画は国の方で第5次国土利用計画を策定しており、それに基づき県が令和7年度に改定予定となっており、町としては県の改定を待って令和8年度に国土利用計画を改定する予定。令和8年改定時に今回の基本方針を載せる形になる。
 - 令和7年に県と調整していくと思うが、準都市計画区域をかぶせていきたいと言う様な文言になるのか。
 - 具志頭地域については準都市計画区域の導入も含めて検討していくという表現になると思う。
 - 資料2、12)の回答では、国土利用計画に載せたからすぐ来年から動くのではなく、指定するために地域の方とさらに細かく今回以上に意見交換をする必要がありとなっている。意見交換については何時までを考えているのか。
 - 各字勉強会において今回アンケートを取って、準都市計画区域を希望する地域を含め、資料5の指定要件を充たしているかどうかをみて判断していくことになる。後原・新城は要件があると考えている。令和7年度に勉強会を始めて意見交換しながら確認していきたい。
 - 資料2、6)で準都市計画区域の可能性はあるとなっている。可能性としては大きいのか。
 - 県決定となるため、出来るとははっきりとは答えられないが、進めていきたいと考えている。沖縄県でもまだ指定した事例がない。6月に福岡県に事例調査、研修した状況であるため、方向的には県も認めると思う。開発動向が進んでいる字後原・字新城を考えているが、国の運用指針を見ながらどのように区域の指定が出来るか、これから県と調整していく。方向性としては出来ると考えている。
 - 接道義務について。4m開ける必要があるとのことだが、もう少し詳しく説明してほしい。セットバックする際に補助があるのか。
 - 住宅の前面道路が2項道路に指定されると、住宅を建替えるときに道路中心線から2mセットバックして4m開ける必要がある。セットバックした部分の土地は自分で管理するか、町に譲渡し管理してもらうことになる。セットバックした部分の土地に対しては、建替える際に必ず開けないといけないため、個人負担となる。東風平地域でも同じ条件で行っている。
- 2) 地域によって様々な事情がある。
- 字安里・字与座・字仲座では民間主導型で宅地造成して数十件、住宅が建っている。
 - 字港川は、道が狭く拡幅が難しい状況である。

字後原・字新城辺りは東風平地域との兼ね合いも含めて、ある程度自由度を確保できるような土地利用のあり方について考えている。

字後原から具志頭地域に至る道路沿いはすでに工場が出来ている。早めに手を付けないとすべて後手に回るような気がする。できれば一番地域に詳しい議員達がそれぞれの事情を踏まえて対応する段取りをした方がいい。議会との連携は非常に大事だと思う。着手したら早めに準都市計画区域を指定したほうがいい。

→早めの指定というのはあると思うが、土地利用規制が掛かるため丁寧に説明しないと、指定後に思っていたのと違うと言われる可能性がある。

→1回目の勉強会では、那覇広域に誘導しているように見えると言われた。2回目では那覇広域に入ると市街化調整区域になり、開発が進まなくなるため、それはないだろうという話になった。また、準都市計画区域については役場でも十分に説明できない部分があった。2回目、3回目ですら迷惑施設の立地可能性等が伝わるようになった。議会とも連携しながら頑張っていければと考える。

3) 具志頭の体育館でイベントがあると車が駐車できずに表の道路まであふれている。施設の駐車場をもっとゆとりがあるようにしてほしい。

→意見があったことを担当課に伝える。町としてもなるべく確保できるように地域の様子を確認し、土地を確保しようと計画している。

4) 具志頭地域の一部を準都市計画区域に指定するとあるが、その一部はどうやって決めるのか。どういった基準で決めるのか。

→資料5の準都市計画の指定要件に該当し、地域住民と協議して、その上で最終的に県の判断となる。今回地域・各字勉強会を行い、勉強し理解をしている方からアンケートを取ることが、意見として重要になると考えている。意見を参考にさらに地域に入っていこうと考えている。

5) 準都市計画区域を指定した場合、見直しをして元に戻すことも可能なのか。

→那覇広域都市計画区域に入ると抜けるのはとても難しい。同じように準都市計画区域に入ると簡単に抜けるのは難しいと考える。

●大頓地区

2024年7月30日(火) 19:00~

住民：9人

1) 資料3パターン図の4)、準都市計画区域の一部指定は字大頓も含む考えなのか。含まれる地域は何処なのか教えてほしい

→資料5、準都市計画区域の指定要件、1)は問題ない。2)、3)に該当するかどうか、字大頓が要件を満たせば地域で話を聞き、住民が望むかを確認する。現在要件を充たすのは字後原・字新城と考えている。

2) 字後原と字新城が準都市計画区域となると、伊覇地区のような計画になるのか。

→伊覇地区は土地区画整理事業を行っており、都市計画区域に入らないと出来ない。準都市計画区域は正確には都市計画区域外になるため、都市計画事業を入れることはできない。住環境を守るために準都市計画区域を指定して、用途の混在が起きないように特定用途制限地域を指定し、住環境を良くしていきたいと考えている。また接道義務についても4m未満道路を開けて、緊急車両が通れるようになり、住環境が良くなると考えている。

→役場として字後原・字新城を指定すると言っているわけではない。土地利用の状況を見ると、東風平地域に近いので開発動向があり、工場等が地域の中に出来、用途の混在が進んでいる。すべてが悪い建物というわけではないが、このままにしておくとのような施設が来るかわからない事が懸念されるため、字後原・字新城を先に検討してはというのが役場の考えである。

3) 修理工場とスクラップ置き場を別々に考えてほしい。屋宜屋(沖縄そば屋)を目当

- てにして観光客が多く来るが、側にスクラップ置き場があり、駐車場から降りるとすぐ目に付く。せっかくの瓦屋の家があるのに見栄えが悪い。
- 建物用途の話になるが自動車修理工場は修理工場、スクラップ置き場は産業廃棄物で考えられる。建築基準法上では分けて考えることになる。古賀市の事例では、準都市計画区域の特定用途制限地域で住宅地では修理工場を制限している。
 - 資料5、古賀市特定用途制限地域の事例は古賀市が決めていることで、各市町村の考えで用途制限の〇×を決めることになる。備考欄に書いてある面積なども各市町村の考えで決めているため、これを八重瀬町に当てはめるわけではない。建物用途や規模については役場が提案するわけではなく、勉強会を重ね、建物用途や規模を住民から意見を聞きながら、特定用途制限地域の用途制限を決めていく。今日で全て終わるのではない。住民の意見を聞き第2次国土利用計画には、「具志頭地域の一部について準都市計画区域の指定の検討を行う」と、おそらく記載される。どの地域をやるのかはさらに先の話になる。詳細については、個別計画になるため今後、更に勉強会を重ねていく。

●安里地区

2024年7月31日(水) 19:00~
住民: 16人

- 1) 準都市計画区域になったら農地も宅地になるのか。
 - 農地については農業振興地域の整備に関する法律と農地法の二つが掛かっている。今回は都市計画法の中の準都市計画区域の指定となっており、法律が異なる。準都市計画区域になったからと言って、農地法や農用地が外れるわけではない。
 - 長年、住宅を作りたいために農業委員会にも話をしてきた。県に申請すると法律が掛かるのか。
 - 現状で農地法と農用地が掛かっている上に準都市計画区域、特定用途制限地域が掛かってくる。準都市計画区域になったからと言って、農地法が外れるわけではない。外す手続きをクリアすると、次に準都市計画区域の特定用途制限地域が掛かってくる。
 - 資料3の図面に塗られている青色の部分は準都市計画区域に指定すると決めたわけではない。字後原・字新城地域は開発の圧力が高まっており集落の中に工場等が建ち始めている。今は大きな反対や迷惑施設は来ていないが将来に向かってどうなるか分かっていないため、町としては開発動向が著しい地域に対して、準都市計画区域の指定を検討し、地域が納得する形で指定したい。どの様に指定するかはまだ具体的には決まっていないが、県と協議の上で検討する。準都市計画区域を指定すると農振法・農地法が緩くなることはない。平成18年までは農用地等に準都市計画区域指定は好ましくない方針が国から示されていた。しかし農振法、農地法の条件をクリアできれば、住宅を建てることが出来た。開発が無秩序に進めば困るため、平成18年に運用指針が見直され、農業者の意見も確認した上で農用地等にも準都市計画区域を掛けられるようになった。特定用途制限地域は町の権限で指定できるため、住民の意見を聞き、無秩序な開発を抑制する仕組みとして、準都市計画区域をかぶせて用途を制限していくというのがこの制度となる。
- 2) 資料3のパターン、準都市計画区域の一部指定について、図面に記されている指定の掛け方になるのか。
 - 現時点では、準都市計画区域の指定要件を満たしている可能性のある字後原・字新城を考えている。そこだけではなく、今行っている勉強会やアンケートを取りながら意見を聞き、準都市計画区域を検討したいという所もあるため、そこについては今後個別に勉強会を開いていきたい。沖縄県では準都市計画区域の事例はないが、福岡県の古賀市へも県の職員と勉強しに行っており、その中で進めて行こうと考えている。
 - パターン図に示している準都市計画区域の青以外の部分は都市計画区域外となり現状と変わらない。パターン図はあくまでイメージであるため、今回、町の第1次国土利用計画を改定する中で、具志頭地域の一部について準都市計画の指定を検討す

ると表現を入れることになると考えている。国土利用計画の中で検討することになるため、今後個別に具体的な勉強会を行うことになるが、開発動向が進んでいる字後原・字新城は先に検討が必要と考えており、パターン図の表現になっている。

- 3) 資料 5、古賀市は何年前に準都市計画区域を実施しているのか。八重瀬町は古賀市とどのような関係性があるのか。
→古賀市の準都市計画区域は平成 19 年に指定されている。特定用途制限地域は平成 25 年に指定されている。古賀市は準都市計画区域や特定用途制限地域の事例調査として、今年度視察を行っている。
- 4) 旧東風平地域が都市計画区域に入ったのは何時なのか。今の時期に今回の都市計画の話が出てくるのはなぜなのか。
→旧東風平地域は昭和 47 年に都市計画区域に指定され、昭和 49 年 8 月に区域区分が指定された。合併前から都市計画区域に入っている。今回具志頭地域で準都市計画区域を考えるようになったのは、字後原・字新城などで開発動向が出てきており、何かしら手を打つ必要が出てきているためである。まずは都市計画について制度を知ってもらうため今回勉強会を行っている。
- 5) 準都市計画区域になった際のみなし道路について。土地の一部をのみなし道路として提供した場合、役場の方で分筆登記をする事は可能か。
→分筆登記は地権者へお願いするかもしれない。登記に関しては町道に認定される可能性があれば町でできないか、という話を庁内でしている。
○分筆登記をしないのであれば、固定資産税はのみなし道路分の土地を抜いた形で徴収するシステムを作らないと準都市計画区域に入った際に困る。考慮してほしい。
→税務課に話をしており、まだ決定ではないが地権者から申請があった場合には出来るような形を取りたいと調整している段階である。
- 6) アンケートについて、今回参加者のみとなっているが、全世帯取る必要があるのでは。
→今回は勉強会に参加して土地利用について理解が進んでいる方からアンケートを取るように考えている。参加していない人からアンケートを取ると、理解しないままいい加減に回答されて困ると考えている。まずは勉強してきた方から意見を確認したい。アンケート結果は、あくまで参考とし、今回の国土利用計画の改定に伴う具志頭地域の土地利用に関する文言を決めていく。今回は全世帯に向けたアンケート調査は行わないと考えている。
- 7) 接道について、4m 未満の道路と 4m 道路に挟まれた土地を単純に 4 分割した際、4m 未満の道路に接道した土地は規制が掛かれば家を建てる事が出来ない。道を 4m に拡げる際に両隣の確認を取り、拡張した際の費用はどうなるのか。
→4m 未満道路に土地が接道している場合は、道路中心線から 2m 開ける形で建て替える必要はあるが、実際に住宅を建替える時に行うため、両隣もすぐにやる必要はない。将来的に 4m 道路にしていく考えになる。工事費用は各々で負担することになる。