

意見交換会 質疑応答

日時	2026 年 9 月 1 日（火） 19:00～20:00	
場所	豊見城市役所 5F	
参加者数	14 名	
質疑応答		
No.	質問・意見	回答
1	スライド資料 P41 の質疑応答について説明してはいかがでしょうか。	時間の都合上、質疑応答については Q1 のみ説明します。その他の内容は資料をご確認いただくこととし、参加者の皆さまからの個別の質問や意見を優先して伺います。
2	①日本全体では人口減少が進んでいますが、本地区では今後も人口増加を見込んでいますか。 ②用途地域の変更により容積率・建蔽率が上がる一方で、壁面後退によって建築可能な範囲が狭くなり、定められた建蔽率を十分に活用できなくなることで、不動産価値の低下につながることはありませんか。 ③人口増加に対応するというのは、市外から新たな住民を呼び込む想定ですか。それとも、市内のほかの地域からの転入を想定していますか。 ④人口増加に対応すると説明のある今回の取組と、人口減少時代に対応するコンパクトシティの考え方は相反しませんか。	①市の総合計画において、2040 年頃まで人口増加を見込んでいます。一方、それ以降は人口減少に転じる可能性があります。本地区は市役所周辺の利便性が高い市街地に位置しており、将来的にも人口を維持・集積していく区域の一つと考えています。 ②宜保地区のルールを参考にシミュレーションを行っており、一般的な敷地では、壁面後退を設けても過度な制限にはならないことを確認しています。ただし、細長い敷地など、土地の形状によっては影響が生じる場合があります。そのため、他地区の事例も参考に、敷地形状による緩和措置の位置づけを検討します。 ③自然増・社会増の内訳や、市外からの転入、市内からの移転など、現時点では想定できていません。 ④当面の間想定される人口増加の傾向を、本地区で対応し、人口を受け入れていくという考え方です。
3	今回の取組で地番や住所の変更はありますか。	今回の用途地域変更及び地区計画策定に伴う地番や住所の変更はありません。
4	参考となるモデル地区を示してもらえるとイメージしやすいです。豊崎や那覇新都心など具体例はありますか。	本地区では、宜保地区を参考としています。宜保地区では、幹線道路の沿道に商業施設等の立地を受け入れ、それ以外の区域では良好な住宅地環境を維持するなど、沿道利用と住環境の保全にメリハリをつけています。
5	バス路線が整備され利便性は向上しましたが、朝夕の渋滞が深刻です。住宅やアパート	交通渋滞に関しましては、関係機関と情報共有させていただきます。

	が増えた場合、交通処理が可能なのか不安があります。道路整備も併せて進めてほしいです。	
6	生垣などの維持管理は沖縄の気候では負担が大きいです。加えて、将来的な高齢化も含めて不安を感じます。また、道路幅員が狭く、理想的な街並み形成は難しいのではないのでしょうか。	今後の検討の参考とさせていただきます。
7	近年交通量が増加し、公園周辺では抜け道利用による危険も見られます。安全対策を検討してほしいです。	今後の検討の参考とさせていただきます。
8	県道7号トンネルは検討対象区域に含まれますか。また、トンネル内の安全対策や景観面の改善を検討してほしいです。	トンネル部分は那覇市域のため、今回の検討対象区域には含まれていません。
9	沿道のにぎわいについては夜間だけでなく日中利用できる施設も誘導してほしいです。また、県道7号線バイパスが橋梁となっており、県道7号線バイパスを渡るにはしろま小児科医院の手前の横断歩道まで遠回りする必要があります。歩行者が通り抜けられる歩道や階段の整備も検討してほしいです。	にぎわい創出につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。 また、県道7号線へのアクセスの手法につきましては、関係機関と情報共有させていただきます。
10	元々田んぼだったことが理由なのか、大型車が通ると建物が揺れることがあります。今回の計画に合わせて、地盤調査や振動対策を行うことは考えていますか。	今回は用途地域変更及び地区計画の検討であり、地盤調査や地盤対策を行うことは想定していません。
11	用途地域変更や地区計画によって固定資産税は上がりますか。	用途地域変更そのものが固定資産税上昇の直接的な要因ではありません。ただし、周辺環境や土地利用の変化に伴い、中長期的に地価等が変動する可能性があります。
12	地区の将来像である「歴史・文化が薫る、緑あふれる都市的魅力のある地区」について、海軍壕公園の麓の区画以外の区域とはイメージが結び付かないように感じます。	海軍壕公園は地区を代表する重要な地域資源であり、各地区の公園も地域資源として位置付けており、維持・保全していきたいと考えています。
13	建替え時に壁面後退やデザイン規制、塀の規制などの地区計画の内容が、建てたい建物と相違が生じる可能性があります。景観重点地区のような厳しい制限になりますか。また、次回の説明会では、具体的なルールや数値が示されますか。	景観重点地区は、景観法に基づき別の制限を設けています。本地区では説明した地区計画の項目を想定しており、建物規模が著しく不利にならないよう配慮しつつ、良好な住環境の維持を図りたいと考えています。また、次回説明会では具体的な数値をお示しする予定です。

14	住宅や店舗を誘導する方向性は理解できますが、県道7号線の渋滞対策についても、沖縄県と連携して進める必要があると思います。また、子どもだけでなく、健康遊具など高齢者も利用しやすい公園にしてほしいです。	ご意見として関係部署とも共有し、今後の参考とさせていただきます。
15	本日の意見交換会で出された意見や説明資料は、市ホームページ等で公表されますか。また、次回の地権者説明会では、説明資料を事前に公表するなど、検討過程を分かりやすく情報提供してほしいです。	意見交換会でいただいたご意見については、市ホームページで公表する予定です。

日時	2026 年 9 月 2 日（水） 19:00～20:00	
場所	豊見城市役所 5F	
参加者数	4 名	
質疑応答		
No.	質問・意見	回答
1	第 1 種低層住居専用地域から変更した場合、具体的にどのような制限に変わりますか。	現在の第 1 種低層住居専用地域では、建物の高さが 10m に制限されています。第 1 種中高層住居専用地域へ変更すると、10m を超える住宅やアパート等の建築が可能となり、小規模な店舗等も立地できるようになります。 ただし、住宅地としての環境を守るため、店舗等については地区計画で制限し、住宅を基本とした土地利用としていく考えです。
2	現在、第 1 種低層住居専用地域にホテルや民泊を建てることはできますか。第 1 種低層住居専用地域に民泊が建っていると思います。	県道沿道の第 1 種住居地域では、ホテルの立地が可能です。一方、第 1 種低層住居専用地域では、ホテルは建築できません。 民泊については、住宅宿泊事業法に基づく届出を行うことで、第 1 種低層住居専用地域でも実施可能です。なお、質問で示された民泊の場所は、今回の検討区域外であることを確認しました。
3	第 1 種低層住居専用地域の地区でレンタカー事業所が立地しているように見られますが、現在の用途地域による制限は適用されていますか。	現在の用途地域で制限されている用途に該当する可能性がある場合は、現地の状況や許可・届出の内容を確認します。その上で、用途制限に抵触していることが確認された場合は、関係機関と連携し、必要な指導を行います。
4	第 1 種低層住居専用地域から第 1 種中高層住居専用地域へ変更する一般的なメリット・デメリットを教えてください。	メリットとしては、第 1 種低層住居専用地域で定められている現在の 10m の高さ制限がなくなり、土地利用の選択肢が広がることが挙げられます。 一方、デメリットとして建物が高くなることで、周辺の日照、圧迫感、風通しなどに影響が生じる可能性があります。なお、用途地域変更後も道路斜線制限等は適用されるため、無制限に高い建物が建つわけではありません。加えて、地区計画で高さの上限を定め、周辺への影響を抑えることを検討します。
5	戸建て住宅程度の規模の土地を所有しています。用途地域の変更後は、周辺に比較的大き	第 1 種低層住居専用地域から第 1 種中高層住居専用地域への変更により、中高層の住宅や

	な建物が建ち、商業利用が進むのでしょうか。	小規模な店舗等の立地は可能になります。ただし、今回の方針では、商業的な土地利用は主に県道沿道へ誘導し、その後背地は住宅地としての環境を保全する考えです。具体的な用途や規模の制限は、地区計画の検討の中で整理します。
6	用途地域や地区計画の変更は、いつ頃を目指していますか。	意見交換会後、いただいた意見を踏まえて都市計画の素案を作成し、説明会、関係機関との調整、法定手続等を進めます。用途地域は、都市計画決定・告示の時点で変更されます。現時点ではおおむね1年程度を見込んでいます。
7	市内でこのような用途地域の変更や地区計画の導入を行うのは、今回が初めてですか。	今回が初めてではありません。市内では、豊崎地区や宜保地区などで地区計画による建築物等のルールを定めています。今回も、道路条件や土地利用の状況が類似することから、宜保地区などの事例を参考に検討します。
8	宜保地区でも、建物のデザインや色彩に関する制限がありますか。	宜保地区では、周辺景観と調和しない奇抜な色彩を制限するほか、勾配屋根など沖縄らしい景観に配慮したルールがあります。今回の地区で同様のルールを採用するかについては、現在の建築や暮らしの状況も踏まえて検討します。
9	スライド資料の p31 の宜保地区東側の空白区域は、なぜ今回の計画区域に含まれていないのですか。道路が狭く通りにくい区域であり、改善を検討すべきではありませんか。	今回の対象区域は、豊見城土地区画整理事業により道路や公園などの基盤が整備された区域を基本としています。ご指摘の区域は、既存集落や民間開発地を含み、狭い道路などの課題があります。現時点では、当該区域を対象とした具体的な都市計画の検討には至っていません。
10	通学路の安全性など、今回出された意見を踏まえて、宜保地区東側の空白区域の改善を今後の計画に反映できますか。	今回の検討は、基盤整備済みの区域を対象に、用途地域と地区計画による土地利用ルールを見直すものです。道路等の基盤整備には財政負担を伴うため、今回の検討とは分けて考える必要があります。 一方、通学路の安全性や道路環境の改善に関するご意見は、将来の検討事項として庁内の関係部署で共有し、今後のまちづくりを検討する際の参考とします。