

# 東部地域まちづくりを考える会 第1回 (宇地原区・謝苅区・北玉区)

宇地原区	令和6年11月30日(土)	13:30~
謝苅区	令和6年12月1日(日)	13:30~
北玉区	令和6年12月7日(土)	13:30~

北谷町役場 都市計画課



## 【次第】

- 開会
- 1 あいさつ
- 2 過年度業務の概要説明等について
  - 過年度業務の概要…4頁
  - 意見交換
- 3 ワークショップ開催の目的等について
  - ワークショップ開催の目的…24頁
  - 意見交換
- 4 その他
- 閉会

# 過年度業務の概要説明等について



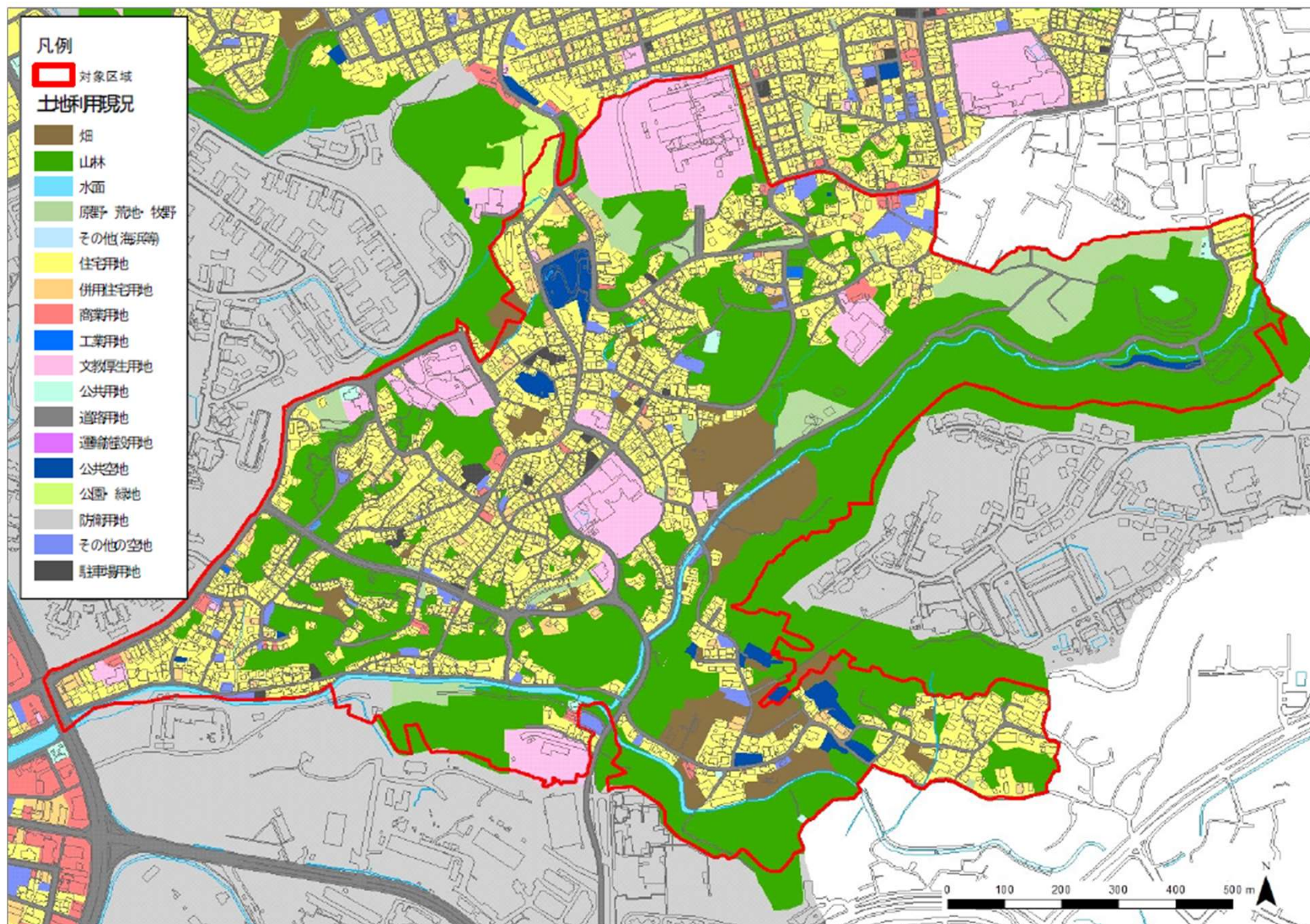
# ■ 過年度業務の概要説明

## 令和4年度 北谷町東部住居密集地域実態調査の概要

- 1 東部地域の実態（抜粋）
  - (1) 土地利用現況について
  - (2) 災害リスクについて
  - (3) 構造別建物現況について
  - (4) 築年別建物現況について
  - (5) 接道状況について
  
- 2 東部地域の課題

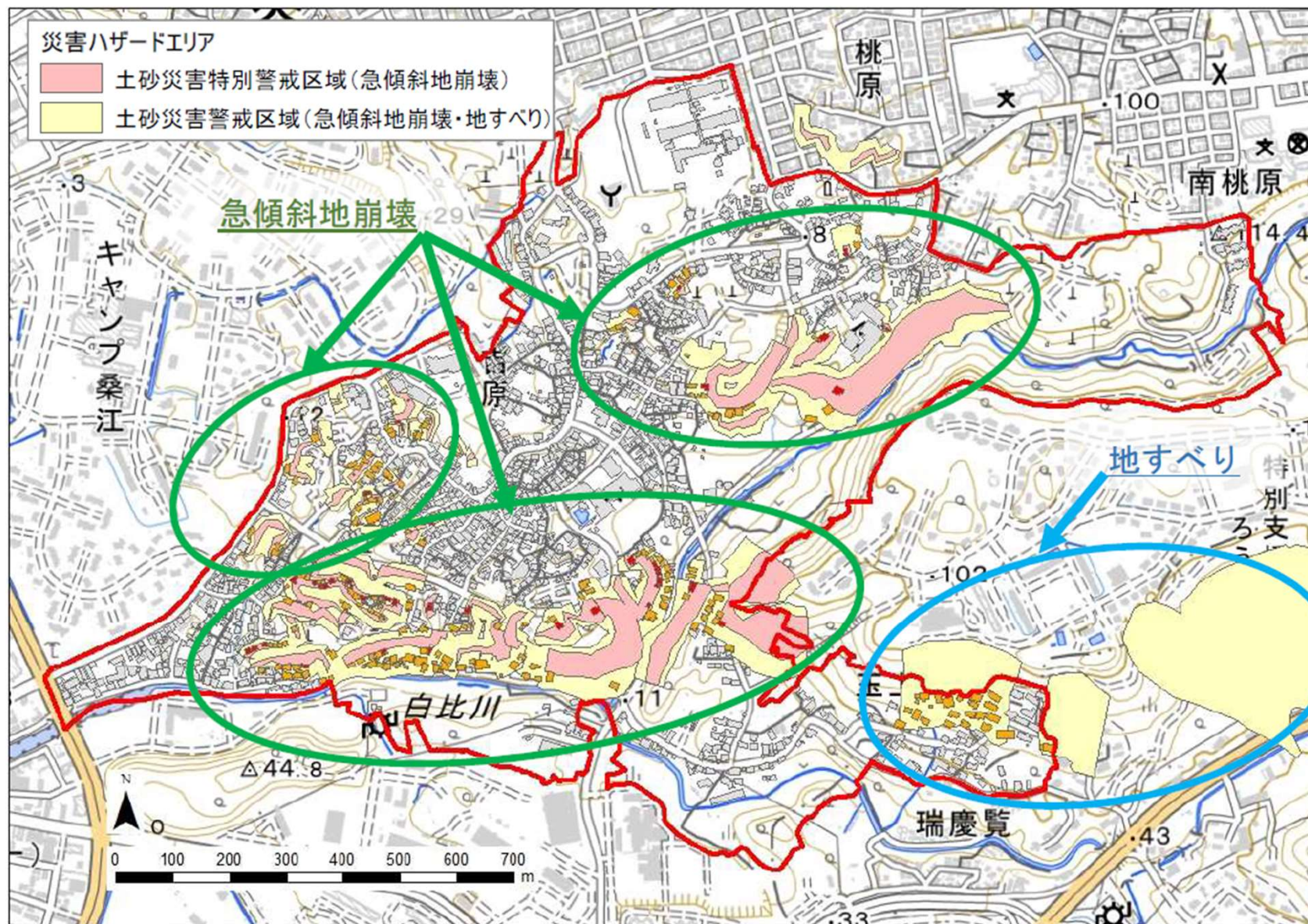
# ■ 東部地域の実態（抜粋） について

## (1) 土地利用現況について



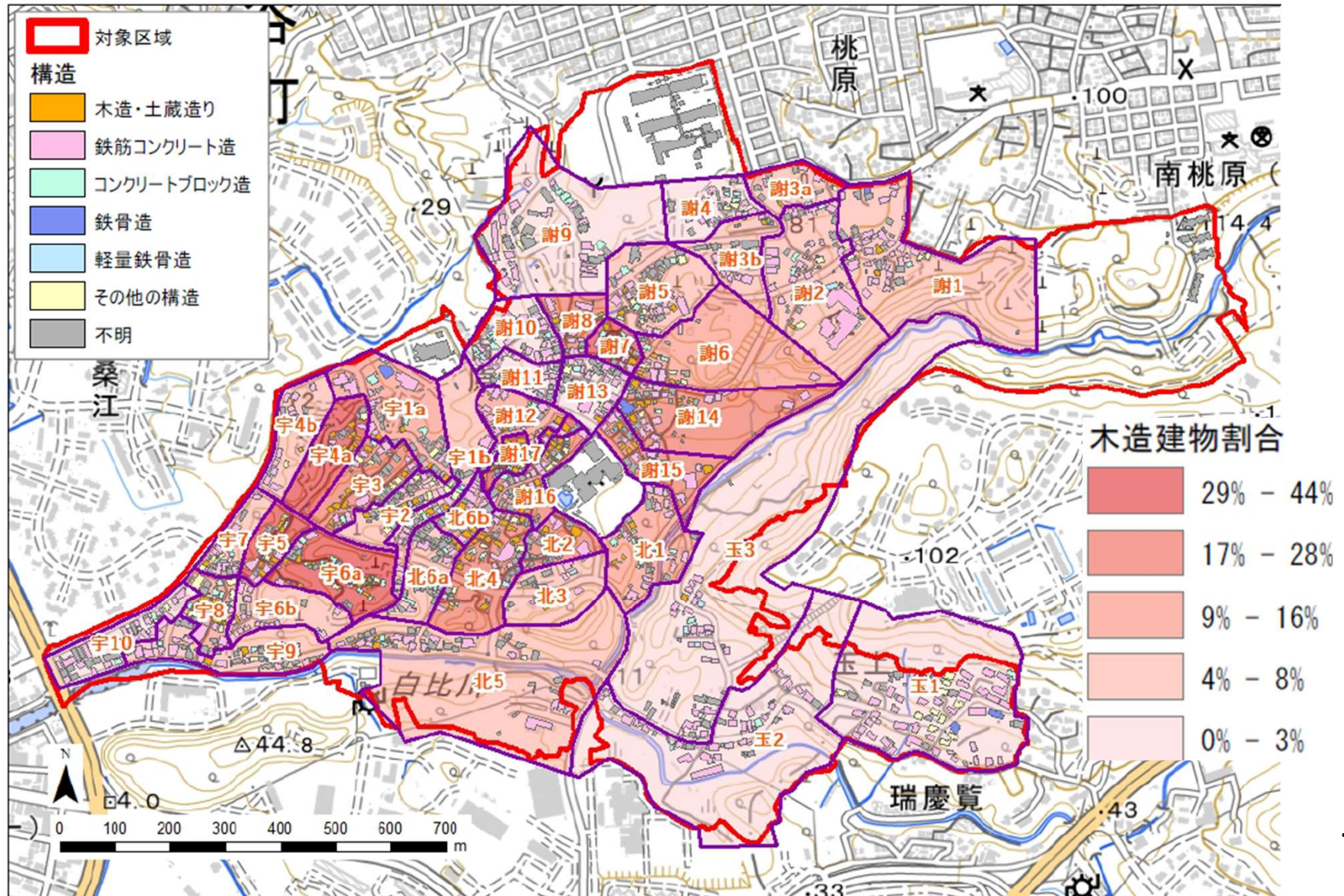
# ■ 東部地域の実態（抜粋） について

## (2) 災害リスクについて



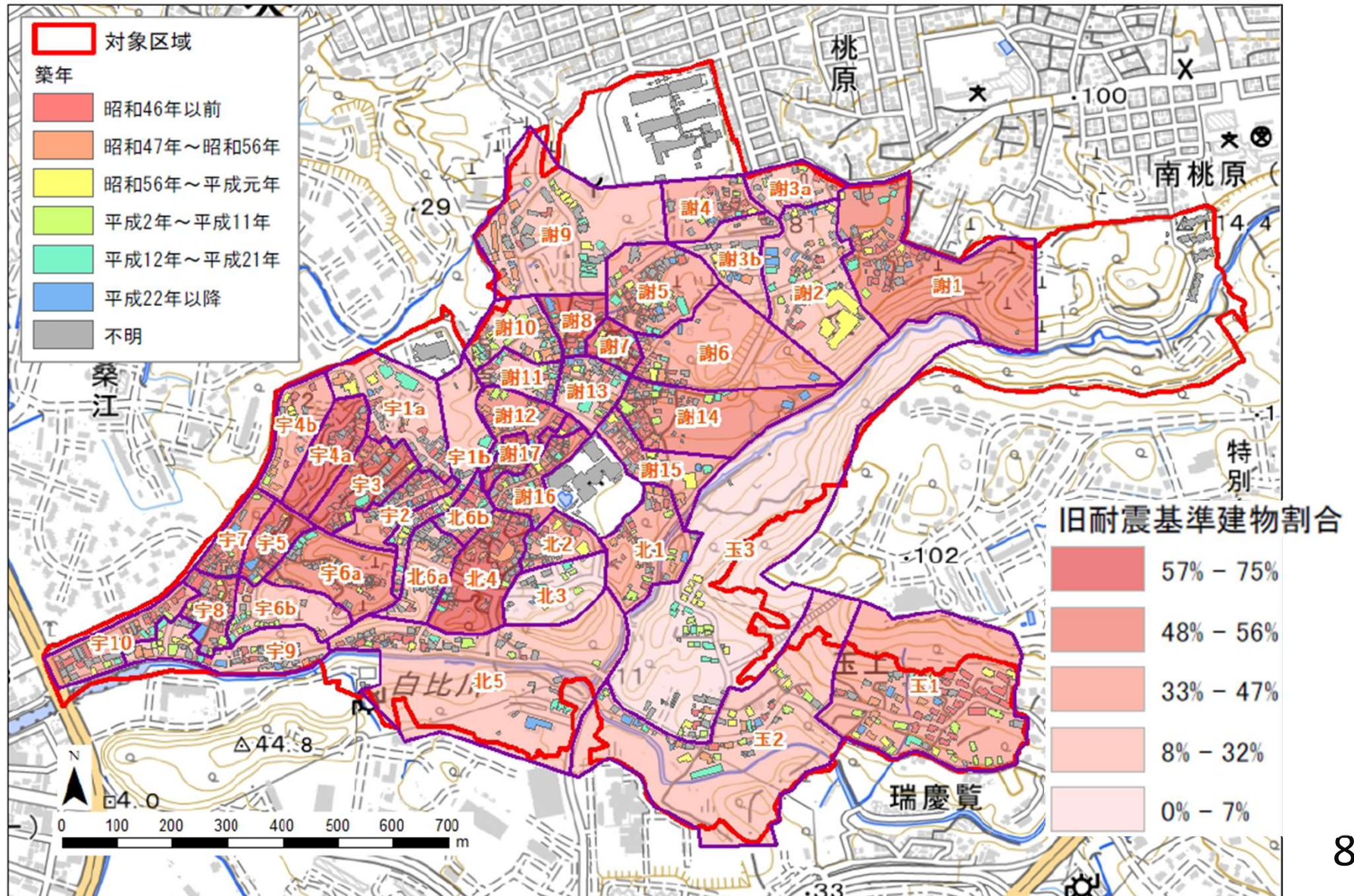
# ■ 東部地域の実態（抜粋） について

## (3) 構造別建物現況について



# ■ 東部地域の実態（抜粋）について

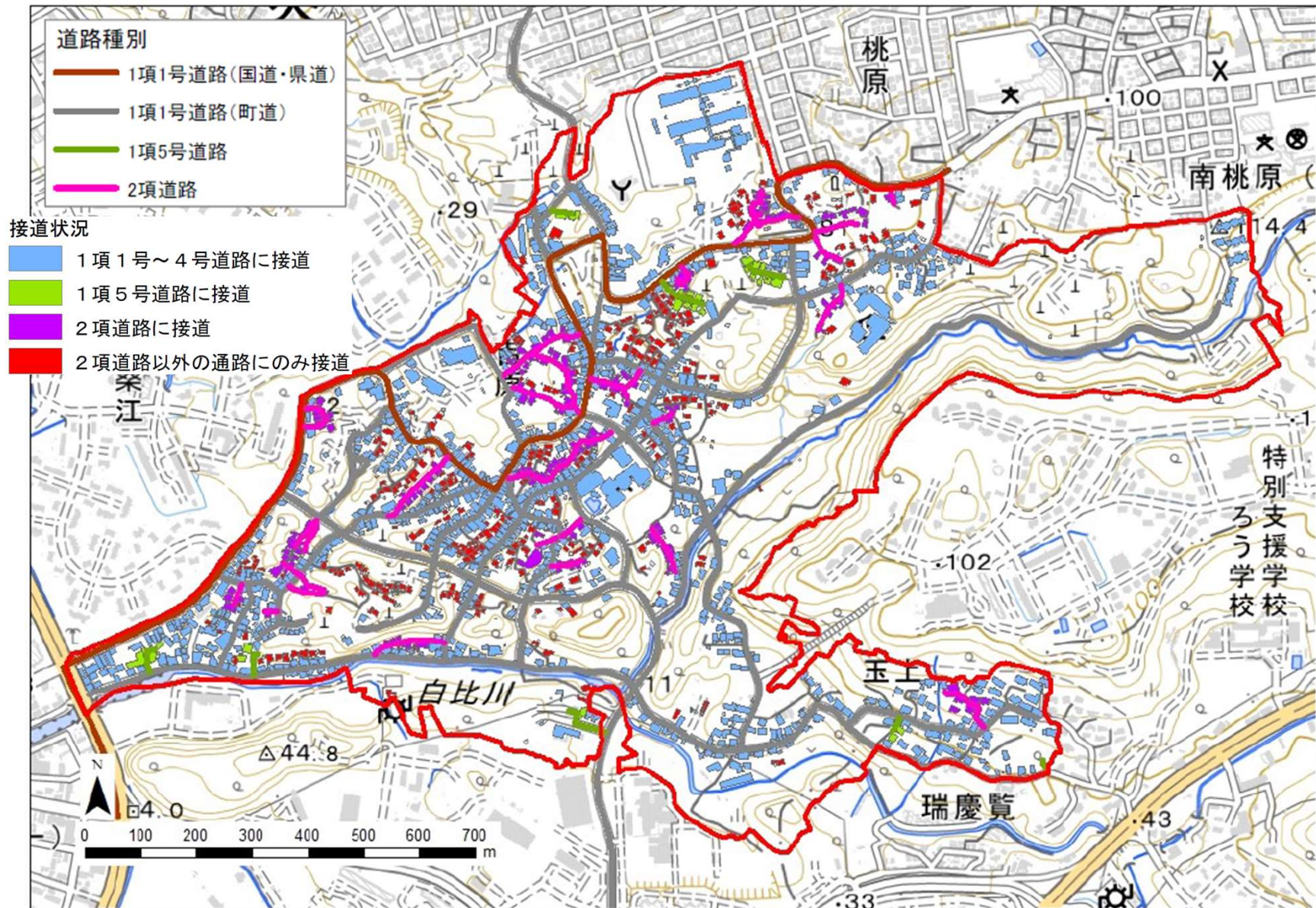
## (4) 築年別建物現況について





# ■ 東部地域の実態（抜粋） について

## (5) 接道状況について



# ■ 東部地域の課題について

## 【東部地域の立地特性】

- ・戦後に平坦地のほとんどを米軍に接収されたことから、住民は起伏の激しい東部地域等への居住を余儀なくされた
- ・このため、住宅は丘陵地に位置しており、宅地の標高差が大きい地区もある
- ・限られた区域に住宅が立ち並んでいるため、狭あい道路に接して住宅が密集している

## 【調査結果（住宅の立地状況等）】

- ・狭小敷地が連担している
- ・狭あい道路が多い
- ・未接道敷地が多数存在している
- ・木造で老朽化した建物が多い
- ・権利関係が複雑で、土地と建物の権利者が一致しない敷地が多い
- ・イエローゾーン（急傾斜地崩壊・地すべり）が東部地域全体に広がっており、一部の住宅はレッドゾーン（急傾斜地崩壊）に含まれる

# ■ 東部地域の課題について

## 【東部地域の課題】

- ・ 木造で老朽化した建物が多いが、未接道建物では建物更新ができない
- ・ 前面道路が2項道路の場合、セットバックが必要であるが、狭小敷地では現在と同規模の建物を建て替えることができない
- ・ 木造の老朽化した住宅が密集しており、災害時の延焼や避難時の危険性が懸念される
- ・ 権利関係が複雑なため、土地の再編をする場合に向けた合意形成が困難である
- ・ レッドゾーンの地域では住宅等の建築や開発行為を行う場合、用途の制限や居室を有する建築物の構造規制を受け、都道府県知事の許可を得る必要がある。

# ■ 過年度業務の概要説明

## 令和5年度 北谷町東部地域住環境改善住民意向調査業務概要

### 1 調査の背景と目的

○戦後の住民移動が町ではじめに許可された東部地域には、複雑な地形上に形成された住宅密集地域が現在も残されており、特徴的なまちなみを呈する一方で、生活基盤整備や生活環境改善が困難な地区も見られ、その対応や対策について検討するために住民意向調査を行った。

### 2 調査内容

- (1) 計画の準備
- (2) 住民意向調査（アンケート調査）
- (3) 整備方策の検討
- (4) 今後の課題

# ■ 住民意向調査(アンケート調査) について

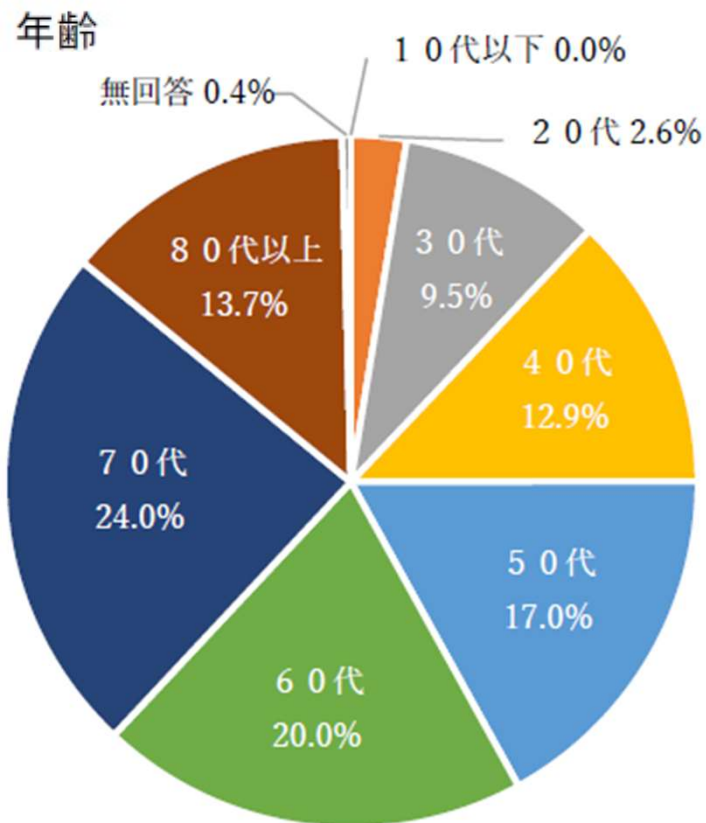
## 住民意向調査の概要

○アンケート調査の主要な項目は下記の通り

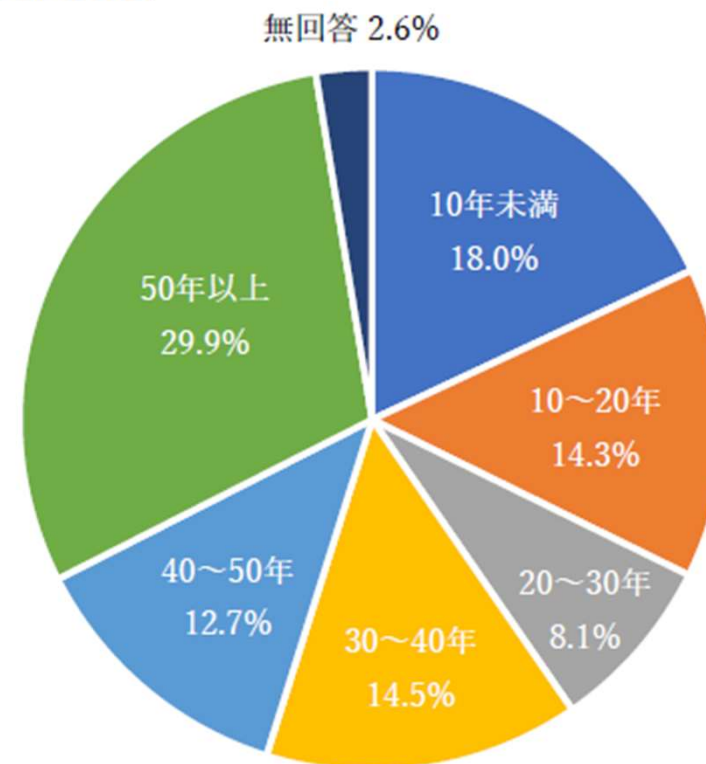
- ①回答者の属性（年齢、職業、出身地、在住期間等）
- ②土地及び建物の所有状況
- ③現在お住まいの住宅の問題点
- ④地域への愛着や住み心地等
- ⑤地域について将来的に不安な点等
- ⑥地域の将来像
- ⑦将来のお住まいの地域の開発
- ⑧お住まいの地域で早急に整備や取り組みを希望するもの

# ■ 住民意向調査の概要

## ① 回答者の属性（年齢、在住期間）



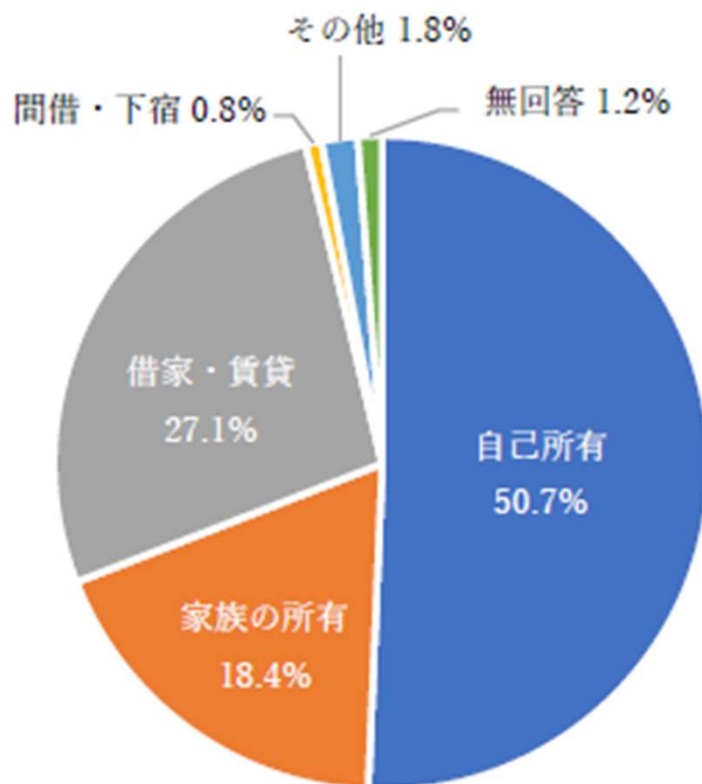
## 在住期間



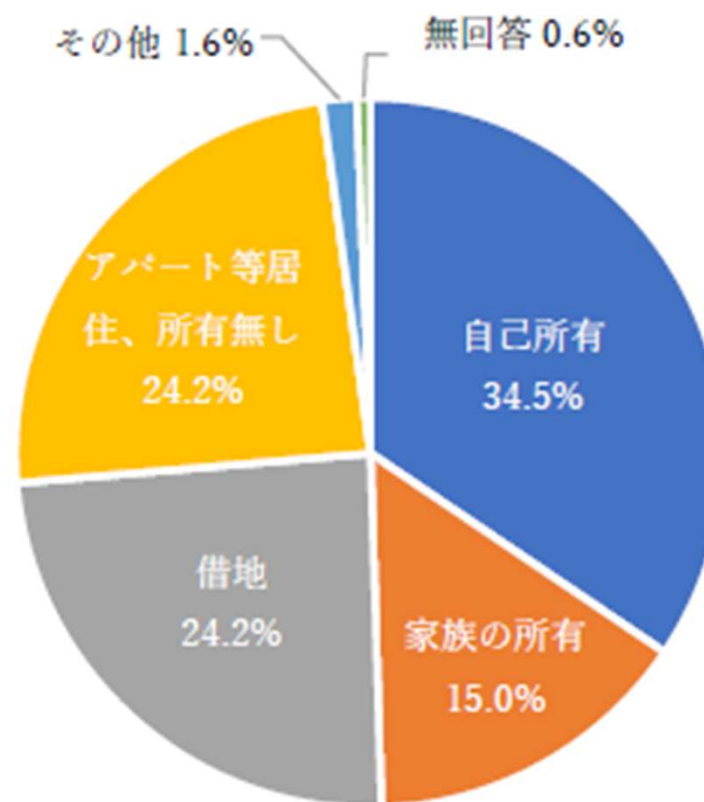
# ■ 住民意向調査の概要

## ② 建物及び土地の所有状況

建物所有状況



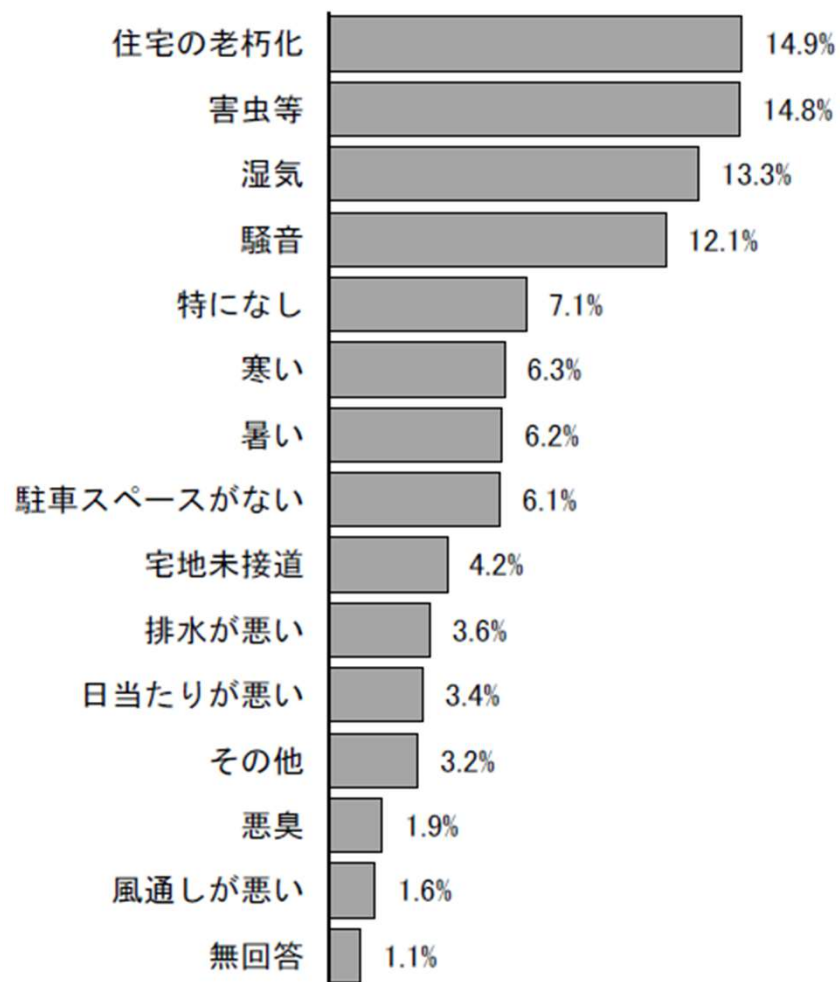
土地所有状況



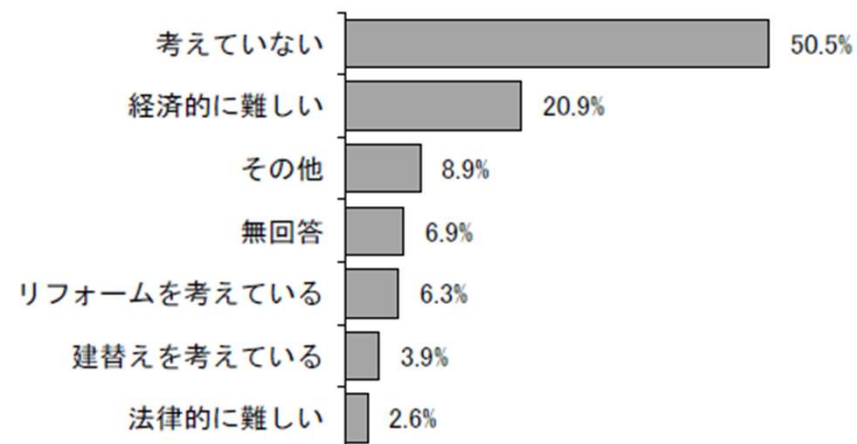
# ■ 住民意向調査の概要

## ③ 現在お住まいの住宅の問題点

問3. 現在お住まいの住宅の問題点



問4. 建替えやリフォーム（増改築等）

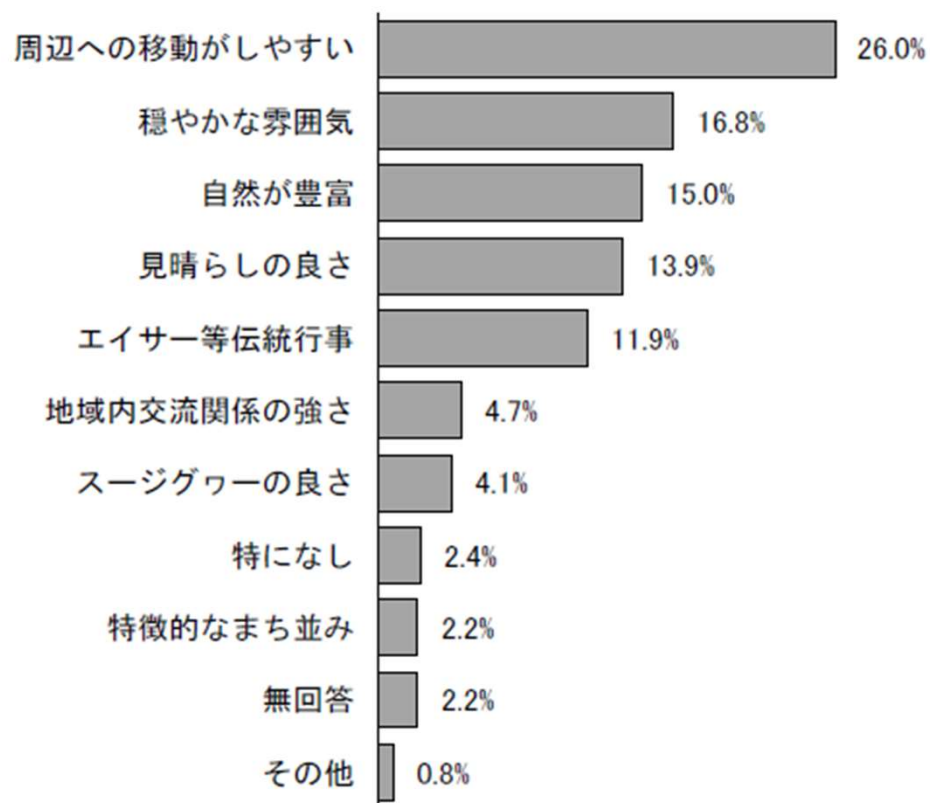




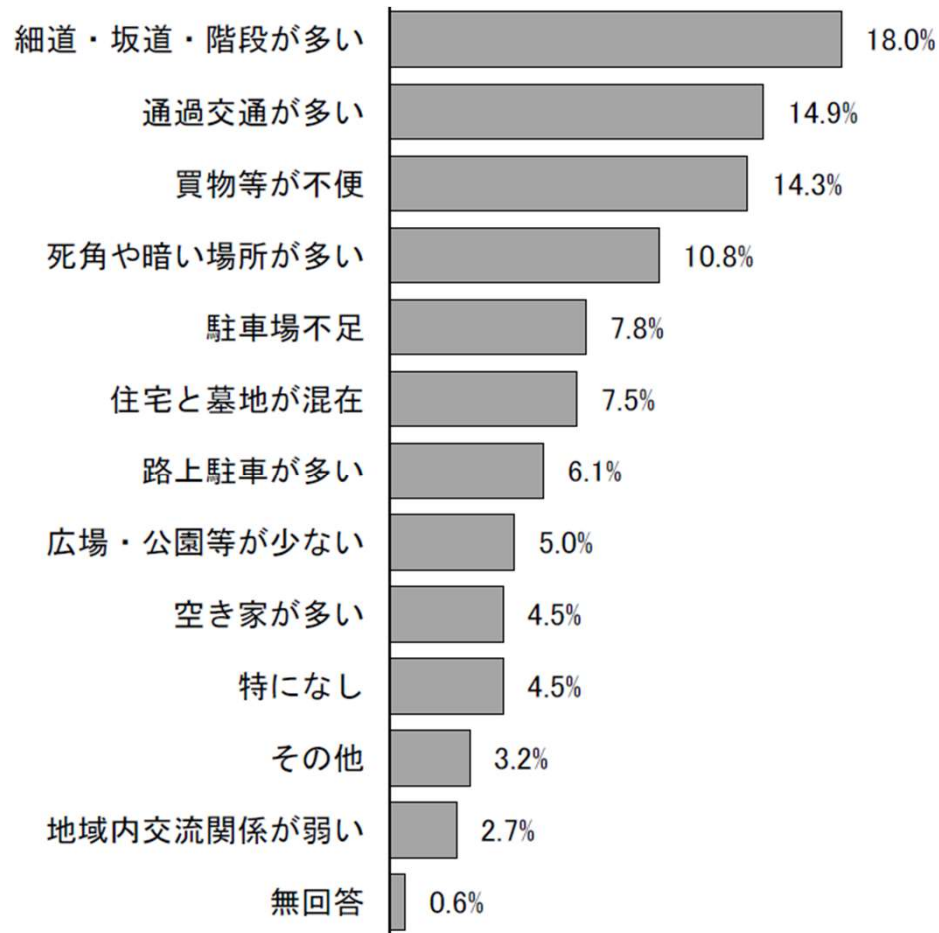
# ■ 住民意向調査の概要

## ④ 地域への愛着や住み心地等

### 長所

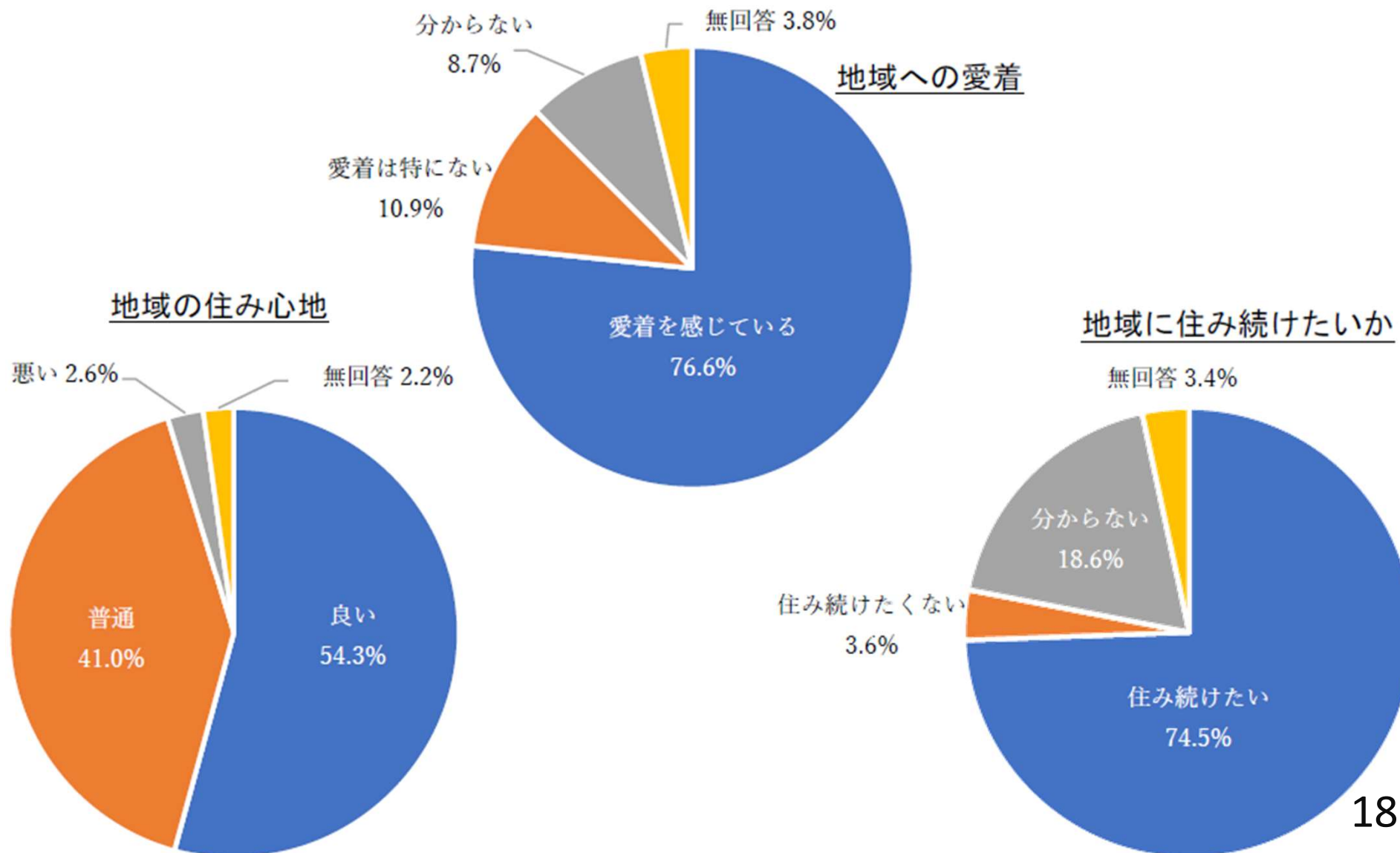


### 短所



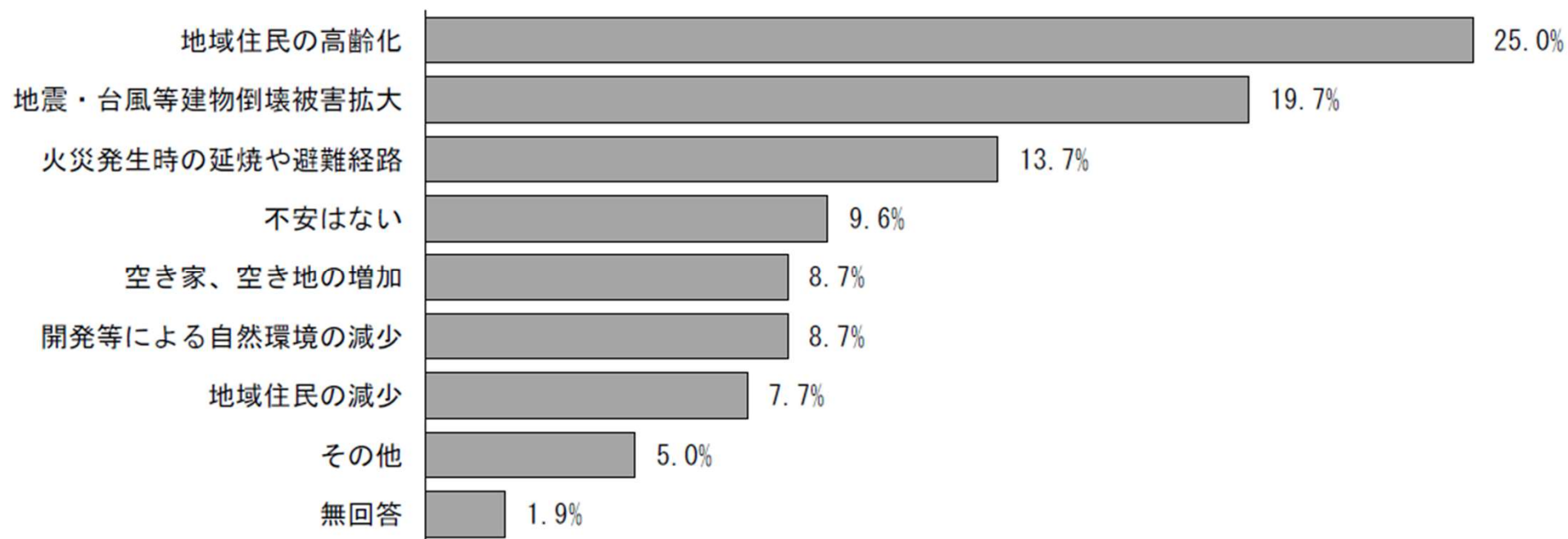
# ■住民意向調査の概要

## ④地域への愛着や住み心地等



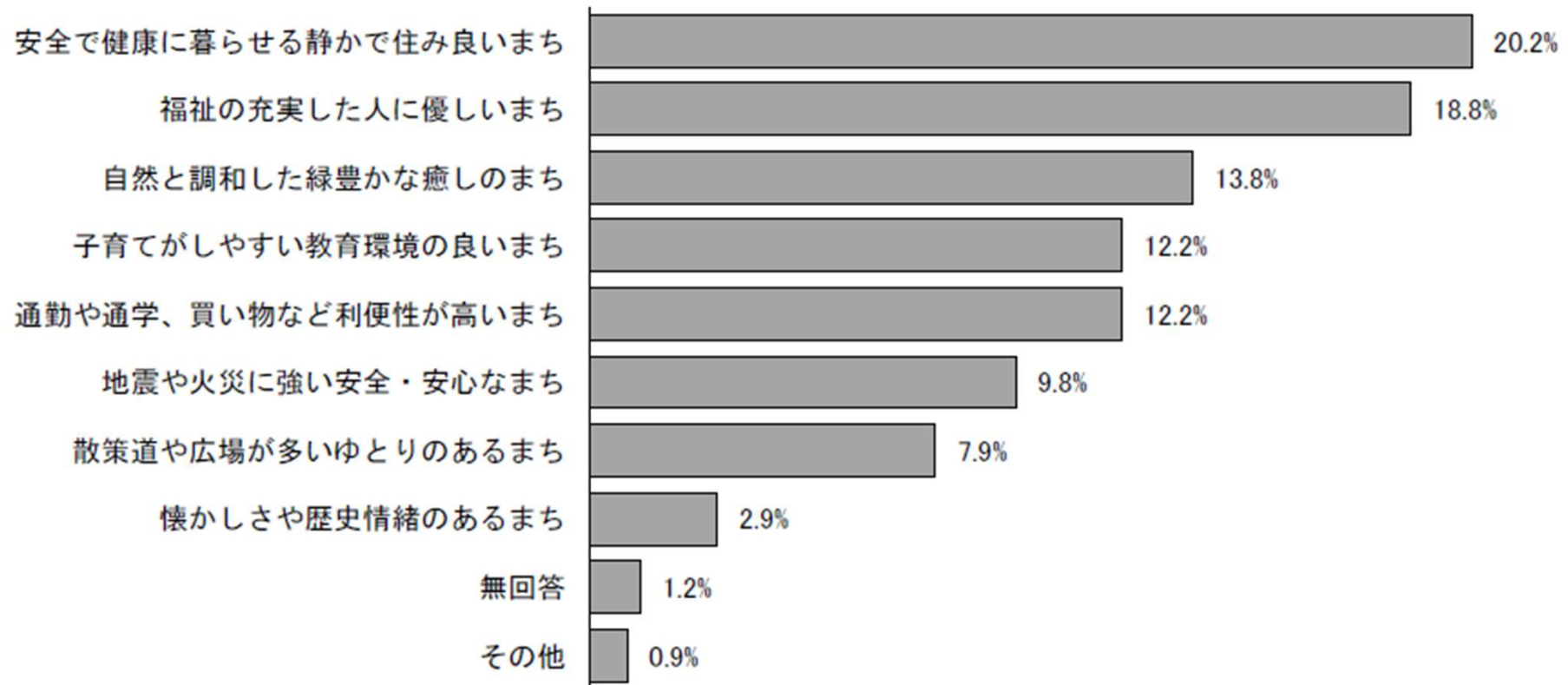
# ■住民意向調査の概要

## ⑤地域について将来的に不安な点等



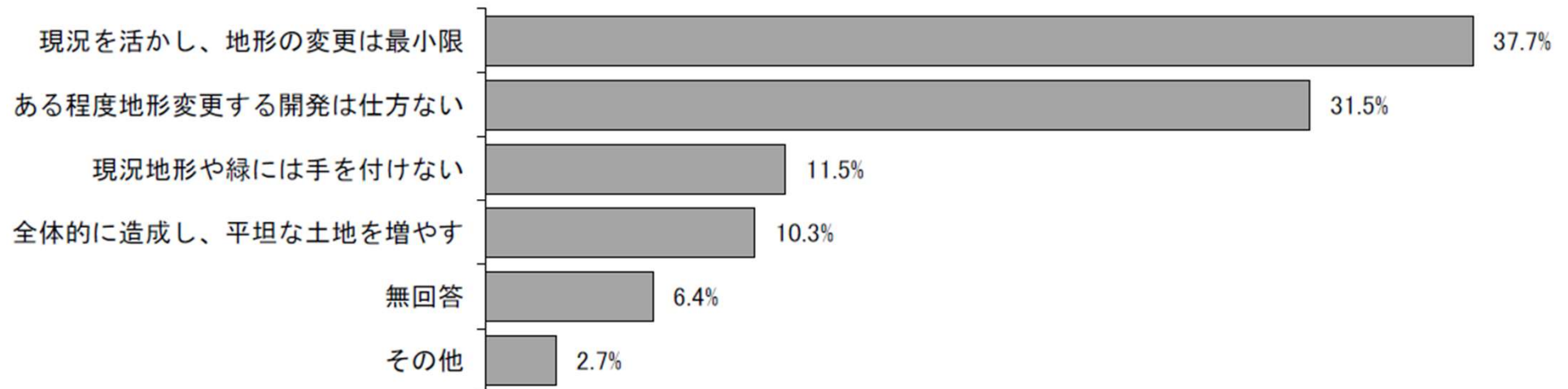
# ■住民意向調査の概要

## ⑥地域の将来像



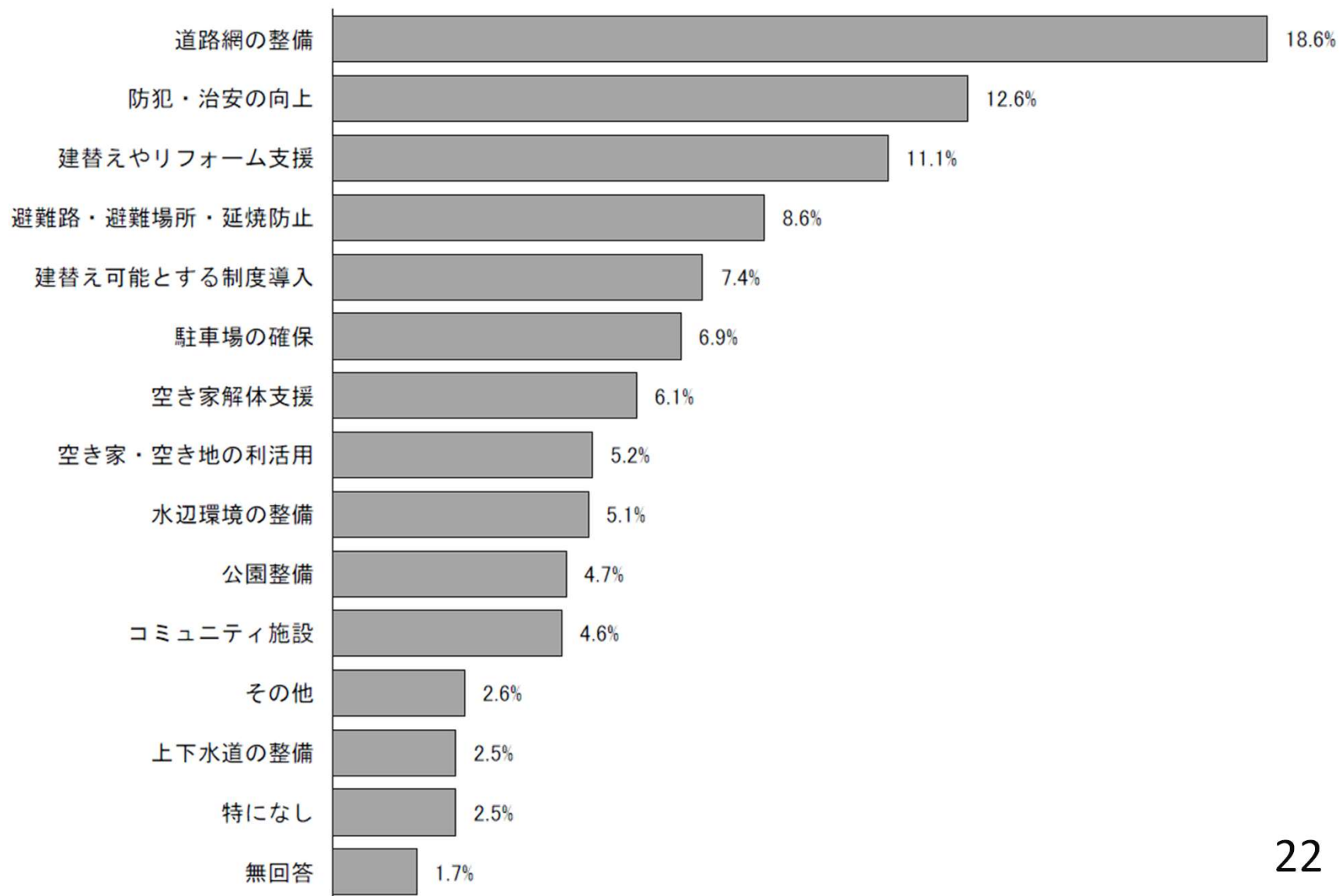
# ■ 住民意向調査の概要

## ⑦ 将来のお住まいの地域の開発



# ■住民意向調査の概要

## ⑧お住まいの地域で早急に整備や取り組みを希望するもの



# 意見交換等



# ワークショップの開催 目的等について





# ■ 東部地域のまちづくりの必要性

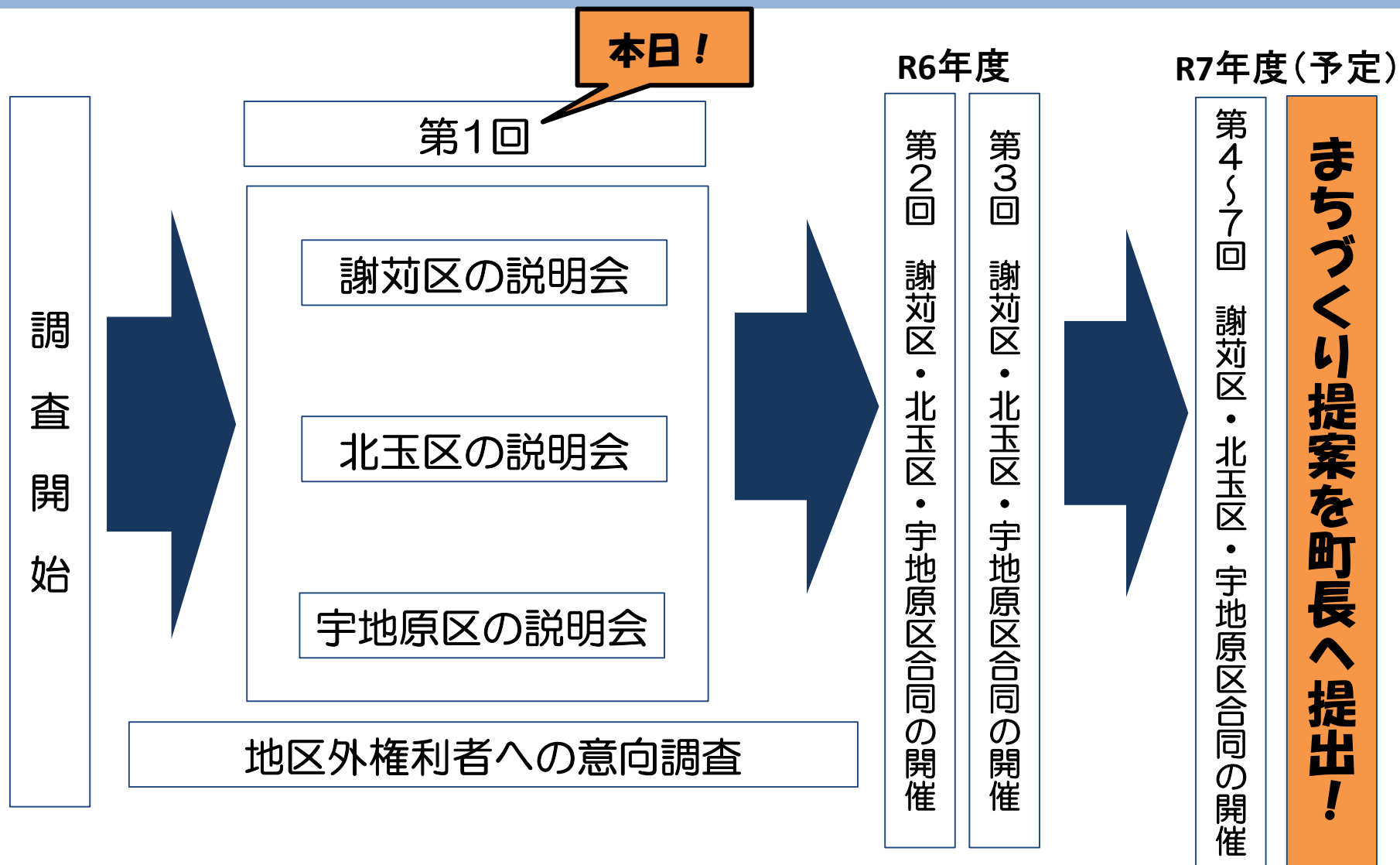
○過年度の調査等から、東部地域には下記のような問題点が指摘されています。

- 狭小敷地が連担している
- 狭あい道路が多い
- 未接道敷地が多数存在している
- 木造で老朽化した建物が多い
- 権利関係が複雑で、土地と建物の権利者が一致しない敷地が多い
- イエローゾーン（急傾斜地崩壊・地すべり）が東部地域全体に広がっており、  
一部の住宅はレッドゾーン（急傾斜地崩壊）に含まれる



**○東部地域の住環境の整備改善には、住民と行政が協働した将来像の実現に取り組むことが必要です。**

# ■ (仮称) 東部地域まちづくりを考える会のスケジュール



## ■ (仮称) 東部地域まちづくりを考える会の進め方

### 第1回 (仮称) 東部地域まちづくりを考える会 (令和6年11月30日、12月1日、12月7日)

【謝苅区・北玉区・宇地原区それぞれ個別に開催/概ね90分】

- ① 東部地域の実情：土地・建物・都市基盤の状況等の説明
- ② まちづくりアンケート調査の結果：アンケート結果の説明
- ③ 今後の進め方：ワークショップでの検討等を説明

**本日!**

### 第2回 (仮称) 東部地域まちづくりを考える会 (令和7年1月下旬) 【謝苅区・北玉区・宇地原区3区合同開催/概ね90分】


- ① 過去の検討振り返り：平成17年度の検討の振り返り
- ② まちの変化の確認：当時と現在の地図で変化を確認
- ③ 問題点の共有：現在及び将来に向けたまちの問題を話し合う

### 第3回 (仮称) 東部地域まちづくりを考える会 (令和7年2月下旬) 【謝苅区・北玉区・宇地原区3区合同開催/概ね90分】

- ① 前回の振り返り：第2回の意見等の振り返り
- ② 将来像のイメージ：まちの将来像を話し合う
- ③ 整備方策の考える：事例を見ながら将来像を実現するための整備方策を考える

## ■ 今後の予定について

- 3区（謝苅区・北玉区・宇地原区）合同のワークショップを開催する予定です。
- 今後のワークショップへの参加をお願い致します。
- できれば**継続して参加可能な方**が望ましいと考えています。
- 参加希望の方は、町に連絡してください。



本日はご参加いただき  
ありがとうございました。

アンケートは受付にご提出お願いいたします。