

住民説明会

日時：令和7年6月5日（木）18:30~19:30
場所：イーフ情報プラザ交流ホール
進行：久米島町 建設課 和泉

次第

1. 開会
2. 趣旨説明
3. 久米島町景観計画について
4. ホテル計画について
 - ①計画位置
 - ②久米島町景観計画におけるイーフビーチエリアの位置づけ
 - ③ベアーズステイ久米島イーフビーチ工事概要
 - ④景観シュミレーション
5. 意見交換
6. 閉会

ホテル計画について

- イーフリゾート地区における景観形成基準の考え方
- ホテル計画の概要

①計画位置



計画地の現状



事業者提供資料より

計画地周辺の状況

久米アイランドからみた対象地沿道



イーフビーチ側からみた対象地沿道



畑側からみた対象地周辺



登武覇からみたイーフリゾート地区



②久米島町景観計画におけるイーフビーチエリアの位置づけ

景観特性

自然景観

【海岸景観】

● イーフビーチ

久米島南東部に位置するイーフビーチは、2kmにも及ぶ白い砂浜のロングビーチです。本町を代表する自然景観のひとつであり、平成8年6月に「日本の渚・百選」（日本の渚・中央委員会）に選定されています。ただし、ビーチ西側に塔屋があり、景観上好ましくない印象を与えています。



【イーフビーチ(字イーフ)】

交流・シンボル景観

【観光施設景観】

● ホテル

本町におけるホテルの多くは、海の眺望に優れた場所に立地しています。大規模建築物の少ない本町においては、周辺の景観に与える影響が大きいと考えられます。そのため、周辺の自然景観と調和に配慮した高さ、色彩、意匠・形態とすることが望まれます。



【リゾートホテル久米アイランド(字真我里)】

景観特性

久米島町の景観特性図



イーフリゾート地区

景観計画における当該エリアにおける景観形成の考え方

景観に関する課題－良好な自然景観の保全

- 宇江城岳、アーラ岳などの山並みの景観の保全。
- 宇江城城跡や登武那覇園地等の高台より望む良好な眺望の保全
- イーフビーチ、シンリ浜、アーラ浜等の自然海岸の保全。
- 海岸部において見られる漂着物の除去。
- 河川やため池の水辺環境の保全。
- 松並木やフクギ並木の保全。
- 自然公園法の許可の基準の特例の活用を検討。



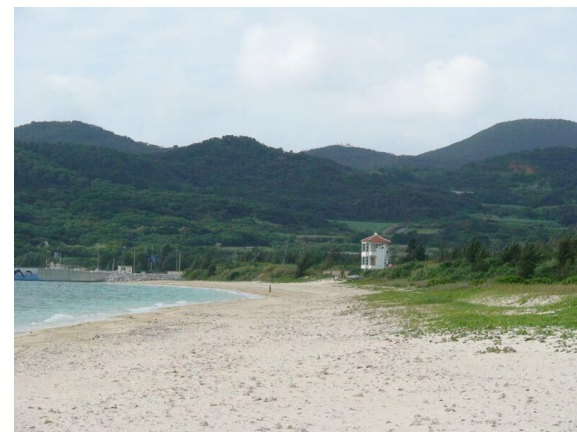
【宇江城岳】



【裸地や携帯電話基地局が見られる（宇江城城跡からの眺望）】



【白い砂浜が美しいイーフビーチ】



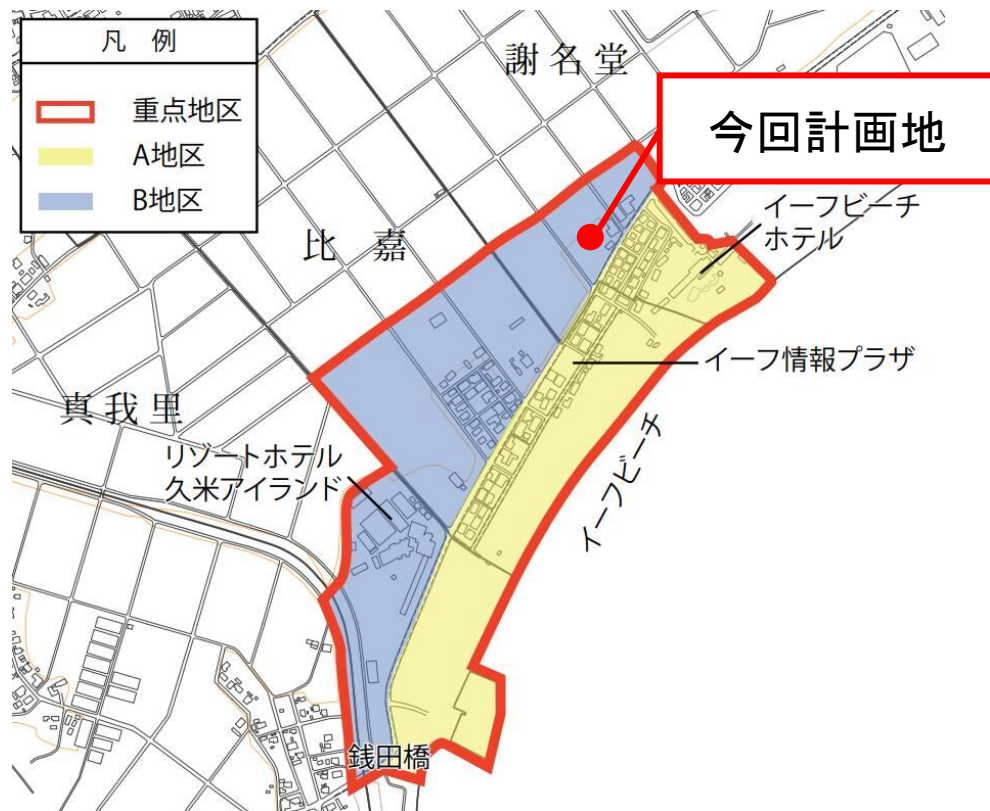
【ビーチに建築物がある（イーフビーチ）】

景観形成重点地区の景観形成方針

イーフリゾート地区

イーフリゾート地区は、民宿や飲食店が集積しておりイーフビーチを中心に本町を代表する観光エリアとして、重点地区として位置付け、気品あるリゾート地としての景観形成を図ります。周辺を歩いて回る観光客も多いため、沿道には、ハイビスカス等の南国らしさを感じさせる植物を植栽し、リゾート空間を創出します。

また、建築物は大規模とせず、前面には芝生のあるポーチを設けるなど、ゆとりのある空間となるよう配慮します。

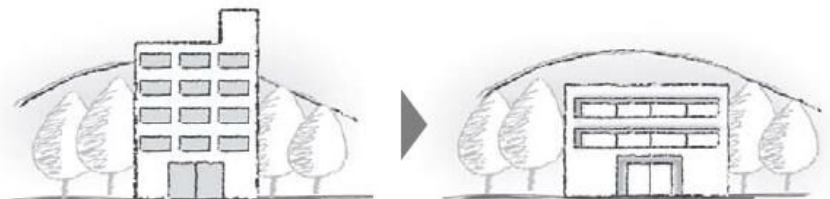


- ①建築物は周囲と調和した高さや規模とし、道路と一体となった空間形成に努めます。
- ②建築物の壁面の色彩は、淡い色を使用し、イーフビーチの白い砂浜と調和するよう配慮します。
- ③敷地や沿道へは、ハイビスカス等の南国らしさを感じさせる植物を植栽し、リゾート空間を演出します。
- ④建築物の高さは、海への眺望を阻害しないよう配慮します。

景観形成基準【高さ】

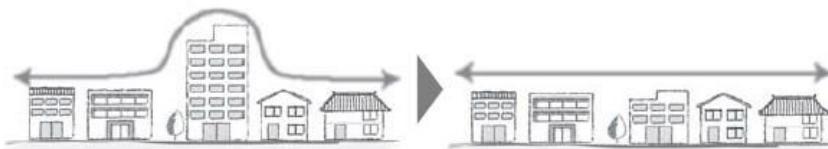
全地区共通

- 背景となる里山の稜線を超えないこと。



- フクギ屋敷林等の樹木が周辺にある場合は、その高さを超えないこと。
- 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。

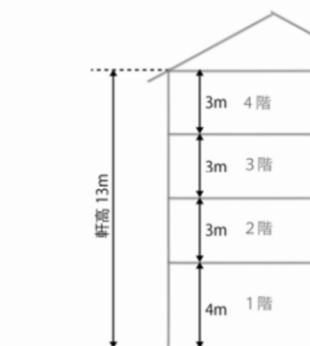
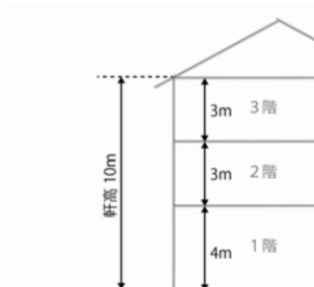
- 周辺が低層の住宅地である場合は、街並み（スカイライン※の連続性）を考慮し、同等の高さとすること。



- 敷地がまとまりのある農地、集落、文化財、地域のシンボル等の景観資源に近接する場合は、その保全に配慮した高さとする。
- 周辺にランドマークとなるような建造物や大木がある場合は、その高さを超えないこと。

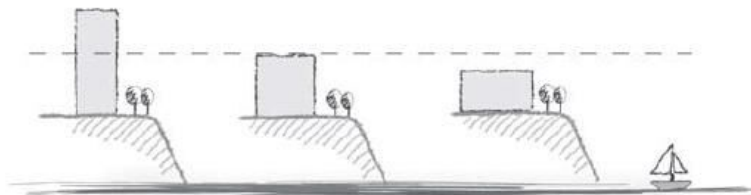
イーフリゾート地区

- A 地区内の建築物の高さは、軒高 10m以下とする。
- B 地区内の建築物の高さは、軒高 13m以下とする。



全地区共通

- 海岸付近に建築する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。

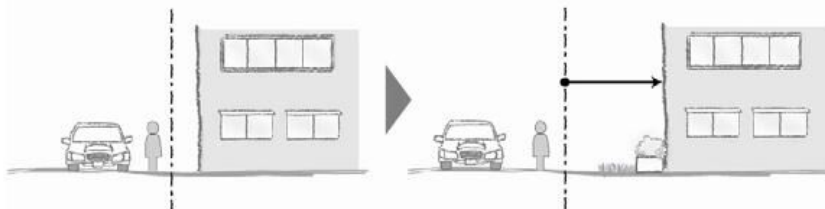


- 道路、公園等の公共の場所に接する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせない高さ及び配置とすること。

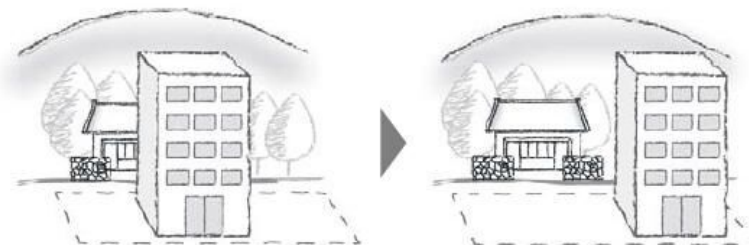
イーフリゾート地区

- 海への眺望に配慮した配置とすること。

- 建築物の壁面は道路境界や敷地境界からはできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること。



- 周辺にグスクやカー、御嶽等の歴史的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。

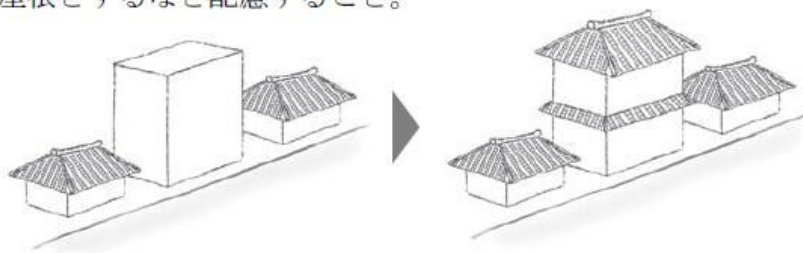


全地区共通

- 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した形態及び意匠とすること。



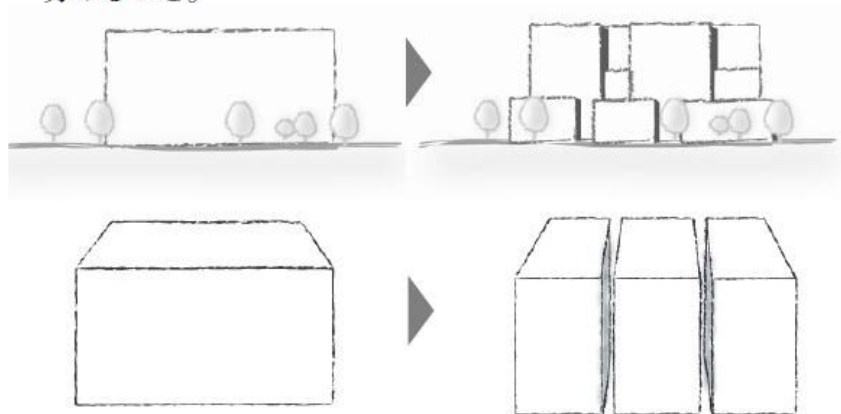
- 伝統的な集落地域においては、周辺と同様の瓦屋根とする、勾配屋根とするなど配慮すること。



- 本町の特徴ある緩やかな起伏のある地形に配慮するよう工夫すること。



- 建築物が大規模になる場合は、分節化、分散配置等によりボリューム感を軽減し、周辺景観との調和した建築スケールとなるよう努めること。



全地区共通

＜屋根の色彩＞

- 極端な高彩度、低明度を避けること。

＜外壁面の色彩＞

- 落ち着いた色彩（マンセル値※：明度 8 以上、彩度 2 以下）を基調とすること。

※マンセル値については p. 63、64 の『マンセル表色系による色彩表現』で説明しています。

- 派手な色彩（彩度 10 以上）を用いる場合の使用面積は、商業・業務用途の場合は見付面積の 10%以内、住宅用途の場合は 5%以内とすること。
- 自然景観が大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。
- 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地との調和に配慮すること。

＜工作物の色彩＞

- 自然景観が大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。
- 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地との調和に配慮すること。

イーフリゾート地区

＜外壁面の色彩＞

- イーフビーチの白い砂浜をイメージさせる色彩を基調とすること。

景観形成基準 【素材】

全地区共通

- 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。
- できる限り、本町又は本県の景観特性を特徴づける地場産材を活用すること。
- できる限り、耐久性に優れ、時間とともに景観に溶け込む素材を使用すること。

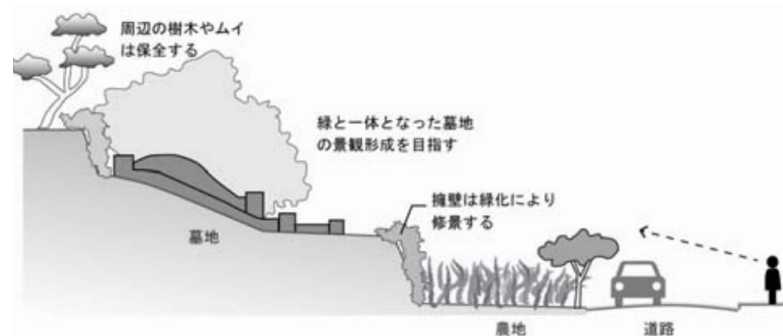
景観形成基準 【垣・柵】

イーフリゾート地区

- フクギ屋敷林等の良好な伝統的な景観が残された地域においては、周辺との調和を図るよう同様の樹木を植栽すること。
- その他の地域においても、可能な限り生垣とし、ブロック塀とする場合は、1m以下に高さを抑え敷地内の緑が周辺に潤いを与えるよう工夫すること。

全地区共通

- 敷地内の緑化に努め、その緑が周辺からも眺められるように工夫すること。
- 景観資源となる既存の緑地、フクギやリュウキュウマツ等を保全活用すること。
- 敷地に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、できる限り保存又は移植によって修景に活かすこと。
- 大規模な駐車場を設ける場合は、緑化に努めること。
- できる限り、海岸からの潮風を考慮する等、地域の環境に合った樹種を選定し、樹木の配置や樹種の構成を工夫すること。
- 墓地は周辺から景観に配慮し、周辺に植栽を施すなど、緑による景観形成に努めること。

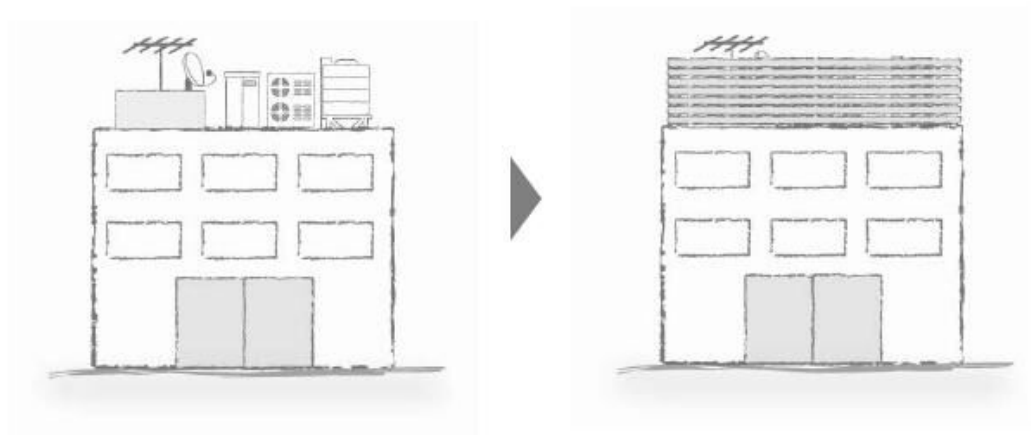


イーリゾート地区

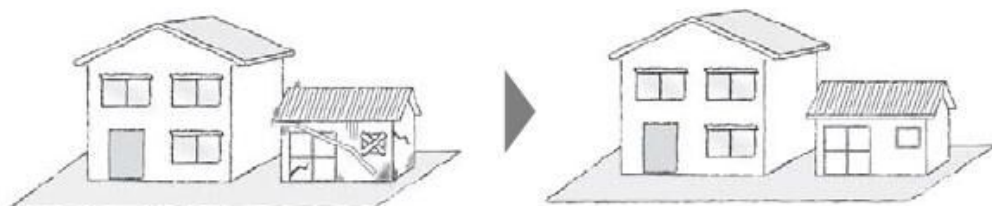
- ハイビスカス等の南国らしさを感じさせる植物を植栽し、リゾート空間としての景観形成に配慮すること。

全地区共通

- 外壁又は屋上に設ける付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たないようにすること。



- 敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。



③ベアーズステイ久米島イーフビーチ工事概要

審議のポイント

審議会開催の背景

- ・ イーフリゾート地区にて、8階（軒高26.1m）のホテルについて「行為の届出」がされた。
- ・ 当該地区の景観形成基準は【軒高さ基準13m以下】としているが、大幅に基準を上回った。
- ・ 本案件は、景観条例に基づき「景観委員会」を開催し、当該ホテルが与える景観影響を審議する。

審議ポイント

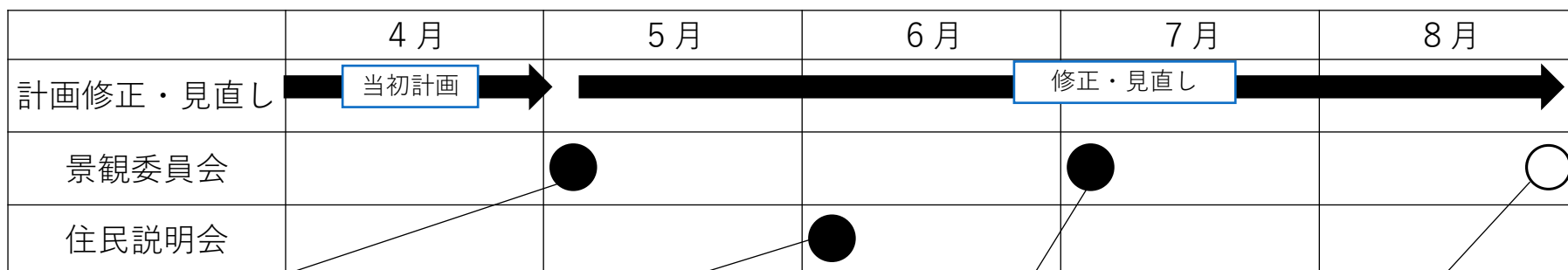
- ・ 久米島さしさを維持する上で、当該規模の建物が景観に悪影響を与えないか。
- ・ 自然景観を阻害しないか。
- ・ 住環境への影響は問題ないか。
- ・ 長期的なまちづくり・景観形成として妥当な規模か。
- ・ 経済・観光振興の観点から、景観形成の高さ基準を上回ることを許容できるか。
- ・ 当該地区の振興・魅力化を進める上で、高さ含め景観形成の基準が妥当か。
- ・ その他、景観を主眼に留意すべき点はないか。

景観委員会で審議中

審議の進め方

- 第1回委員会では、計画案についてディスカッション
⇒意見交換を踏まえた計画案の見直しを事業者へ要望
- 6月頃、計画案に関する対象地地域住民の意見聴収**
- 第2回委員会は、第1回委員会・住民説明会を踏まえた案の審議
- 第3回委員会は、第2回委員会の審議結果を踏まえて開催を判断。

スケジュールイメージ



第1回景観委員会 【現場視察・意見交換】

- 景観計画の説明
- 対象地の景観形成基準
- ホテル計画の説明
- 現場視察

住民説明会

- 景観計画の説明
- ホテル計画（修正）の説明
- 対象地の景観形成基準

第2回景観委員会 【審議】

- ホテル計画（修正）の説明
- 修正案の審議

第3回景観委員会 【必要に応じて開催】

- ホテル計画（修正）の審議
- 修正案の審議

景観計画区域の行為届出書

(第1面)

様式第1号(第3条関係)

久米島町景観計画区域内行為届出書

2025年2月12日

日

久米島町長様

住所 那覇市泊2-15-9

届出者

氏名 株式会社 住太郎ホーム 代表取締役 高宮城實正

連絡先 098-861-1661

法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名

景観法第16条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

他法令による地区指定等の状況 ※1	久米島町景観計画区域 イープリゾート地区 B地区		
行為の場所	久米島町字謝名堂582の一部、573-5の一部		
行為の期間	着手予定日	2025年9月1日	完了予定日
		2026年12月1日	
行為の種類 ※2	☒ 建築物	新築・増築・改築・移転・外観の修繕・外観の模様替・外観の色彩の変更	
	☐ 工作物	新設・増築・改築・移転・外観の修繕・外観の模様替・外観の色彩の変更	
	☐	都市計画法第4条第12項に準ずる開発行為	☐ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積
	☐	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	
景観形成のために特に配慮した事項	申請敷地内に緑地率10%を計画 隣接地にパーク計画を予定し全体配置では緑化率20%を超える計画 隣接パーク計画は一般の方に開放された計画とし公園を敷地内に配置計画 計画建築物の色彩は景観に考慮した計画で一部屋根に琉球瓦葺きとする 隣地及び道路からの景観に配慮した配置計画		
届出内容の照会先 ※3	住所 中頭郡北谷町字宮城1-273 事業所名 泉工房 一級建築士事務所 連絡先 080-1228-7963 (担当者 廣瀬 弘充)		
久米島町受付(久米島町記入欄)			

不適合

(高さ基準：軒高13m)

届出対象行為の種類・設計又は施行方法	用途		
	敷地面積		
	延べ面積	1933.17 m ²	高さ ※4、※5
			27.467m(最高29.417m)
	構造 ※6	鉄筋コンクリート造	階数 ※6
			地上8階 / 地下0階
	屋根の形状 ※7	陸屋根一部 勾配屋根	屋根仕上材 ※7
			コンクリート一部瓦葺き
	外壁の基本色 ※8	色相(N) / 明度(8) / 彩度(0)	
	強調色 ※8	色相(7.5GY) / 明度(4) / 彩度(8)	
	屋根の色 ※8	色相(2.5GY) / 明度(3) / 彩度(8)	
	建築設備	☐ 高架水槽 遮へい ☐ 有 ☐ 無 ☐ その他() ☐ その他 遮へい ☐ 有 ☐ 無 ☐ その他()	
	緑地の割合 ※9	10.21%	
中高木等の有無	☒ 有 ☐ 無	駐車場の緑化	
		☐ 有 ☒ 無	
模様替等の面積 ※10	m ²		
工作物	用途		
	構造	造	築造面積
	高さ ※11	m	仕上材
	外観の基本色	色相() / 明度() / 彩度()	
	模様替等の面積	m ²	

ホテル計画の概要

敷地の位置



ホテル計画の概要

南立面図

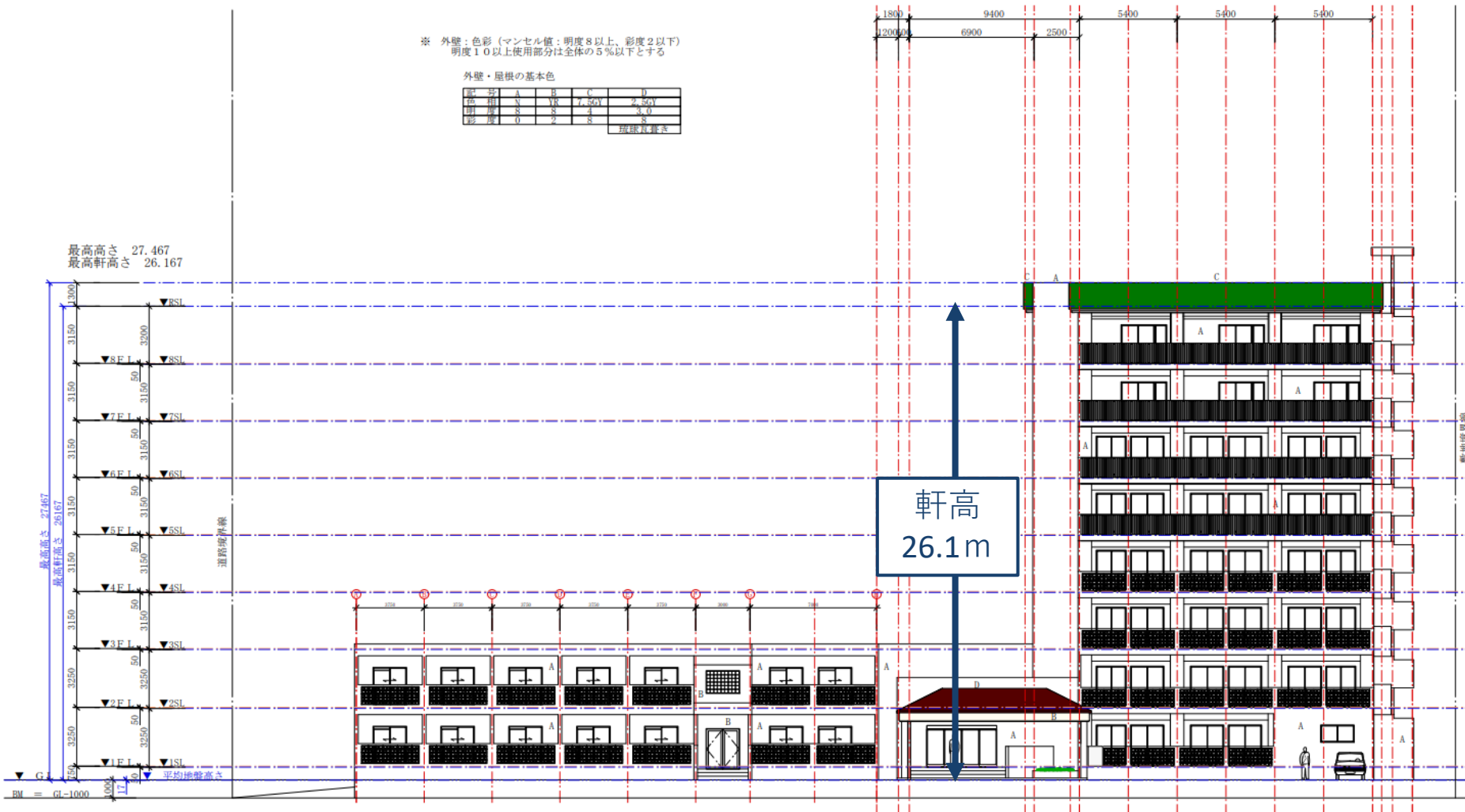
不適合
(高さ基準：軒高13m)

※ 外壁：色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）
明度10以上使用部分は全体の5%以下とする

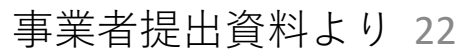
外壁・屋根の基本色

部	材	A	B	C	D
外	壁	3	10	7.50Y	2.30Y
内	壁	3	3	4	3.0
外	床	0	2	8	8Y
内	床	0	2	8	8Y

屋根瓦の色



東立面図



ホテル計画の概要

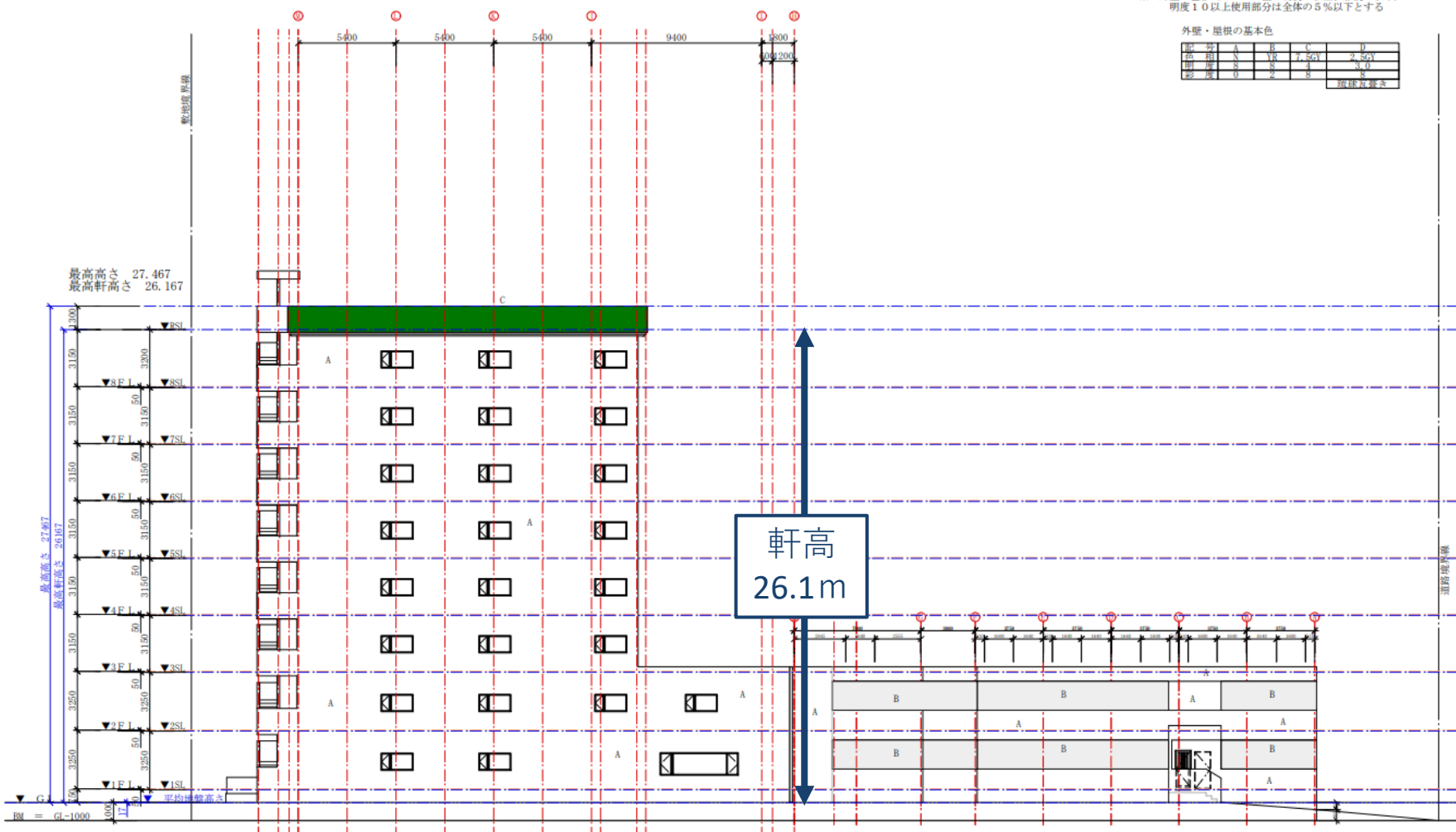
北立面図

※ 外壁：色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）
明度10以上使用部分は全体の5%以下とする

外壁・屋根の基本色

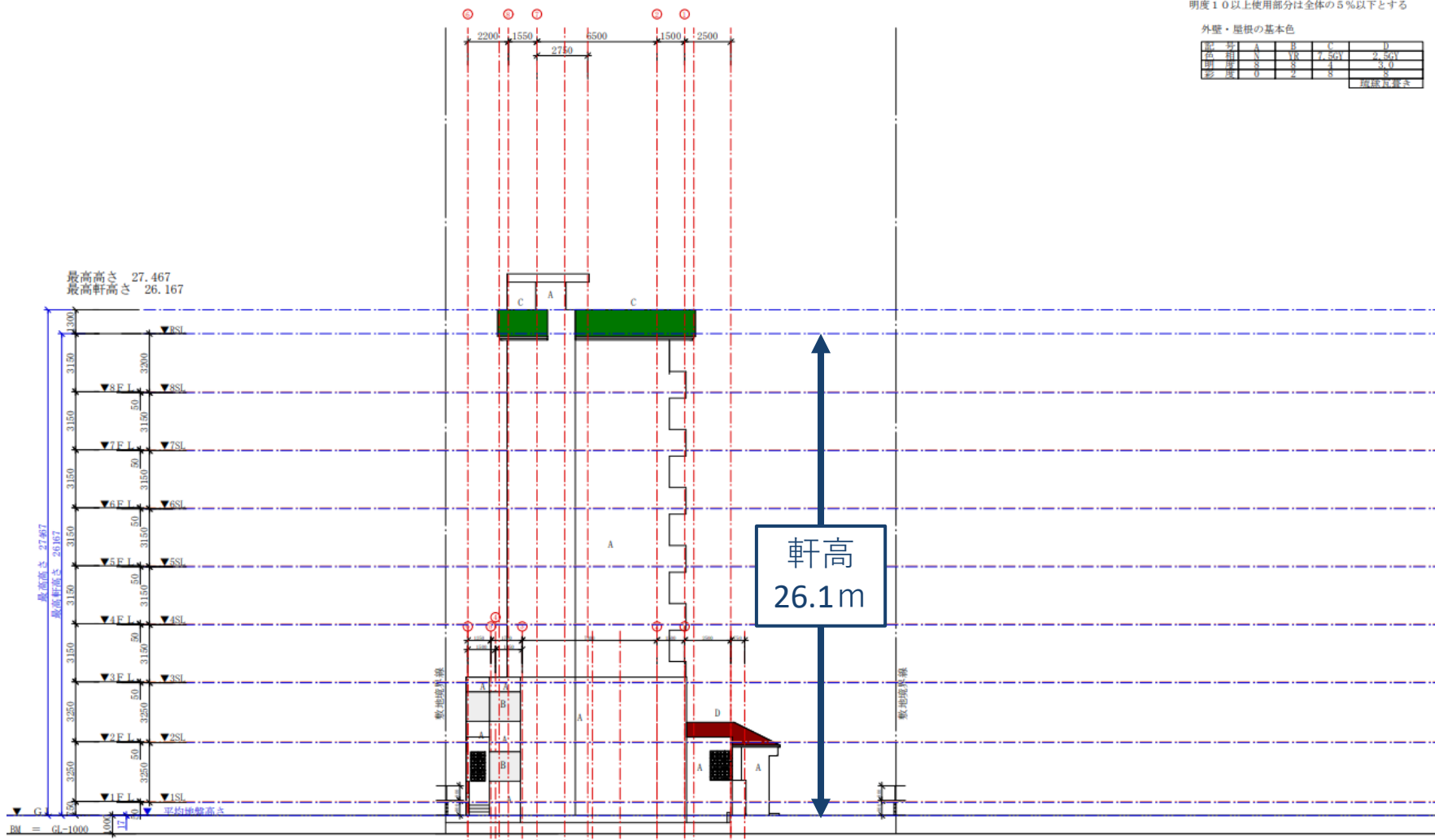
部 号	A	B	C	D
色 相	A	B	L 50Y	7.5G
色 度	8	9	4	3.5
彩 度	0	2	8	2

屋根瓦葺き

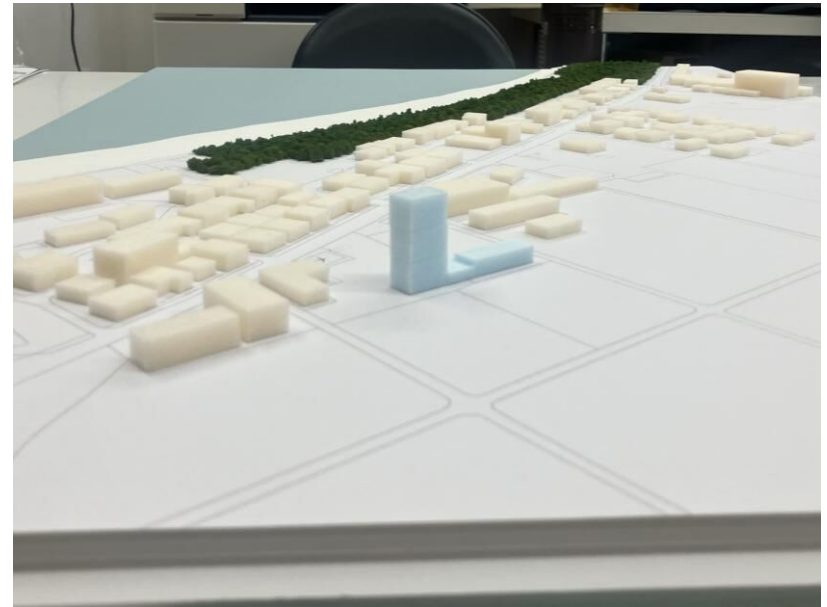


ホテル計画の概要

西立面図



④景観シュミレーション



縮尺

A1サイズ：1/1000スケール

模型の目的

- ① 街並み景観に与える影響を把握するため
- ② 建物は「1センチ＝10メートル」の縮尺で製作し、建築物の高さや周辺環境との関係性を視覚的に確認できるようにしています。

留意点

- ・プレハブや小屋などの建物は省略しています。

意見交換のポイント

- 久米島さしさを維持する上で、当該規模の建物が景観に悪影響を与えないか。
- 自然景観を阻害しないか。
- 住環境への影響は問題ないか。
- 長期的なまちづくり・景観形成として妥当な規模か。
- 経済・観光振興の観点から、景観形成の高さ基準を上回ることを許容できるか。
- 当該地区の振興・魅力化を進める上で、高さ含め景観形成の基準が妥当か。
- その他、景観を主眼に留意すべき点はないか。