

報告

- ①第1回景観委員会の意見概要
- ②住民説明会の開催報告

①第1回景観委員会の意見概要（審議ポイントへの意見要約）

久米島ら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。

- ・ 現時点では当該建物は周囲の環境の中で目立ち、一定の違和感がある。ただし、将来的にイーフ地区の開発が進めば全体との調和が図られ、違和感は解消される可能性がある。
- ・ 27メートルという建物の高さについても、セットバックを考慮すれば、景観上大きな支障はない。
- ・ 建物の色彩は景観に調和したものとすべきである。

自然景観を阻害しないか。

- ・ 建物と自然の見え方のバランスについては十分に検討する必要がある。特に空・海・山との調和を意識した景観形成が求められる。

住環境への影響は問題ないか。

- ・ 商業施設が近隣にあることから歓迎する声もあるが、静かな生活を望む住民もいるため、地域住民の意見も踏まえて慎重に検討する必要がある。また、夜間照明や建物の色合いが周辺環境に与える影響についても懸念される。

長期的なまちづくり・景観形成として妥当な規模か。

- ・ 今回のホテル計画は高さ基準を超えており、これを前例とすれば今後同様の申請が増加する可能性があるため、慎重な判断とともに、景観条例を特例で運用するのか、あるいは見直すのか、町としての方針を明確にし、将来的な判断基準の一貫性を確保する必要がある。
- ・ 今後のイーフ地区の開発や町の方針次第では許容範囲と考える。

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。

- ・ 観光客数は2016年以降減少傾向にあり、宿泊施設の供給不足も見られることから、高さ制限の見直しを含む一定の規制緩和が必要であり、景観計画を再検討して事業者が参入しやすい環境を整えるべき。

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。

- ・ イーフ地区のようなリゾート地域の発展を図るためには、一定の規制緩和も検討すべき。

その他、景観を主眼に留意すべき点はないか。

- ・ 色彩や夜間照明、外観表示が景観に与える影響への配慮が必要である。
- ・ 「パーク計画」に基づく許可は避け、景観委員会の審議対象外であることを明確にすべき。

②住民説明会の開催報告

1) 住民説明会の開催概要

■日時・場所

日時：2025年6月6日（金） 18：30～19：30

会場：イーフ情報プラザ交流ホール

■参加者

住民：約40名

事務局：【久米島町建設課】大城課長、和泉主事

【受託者】（株）国建 山城、宮里

建設事業者：株式会社 住太郎ホーム

■内容

1. 住民説明会の趣旨について
2. 久米島町景観計画の概要の説明
3. ホテル計画について

（計画案：ホテル計画位置、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、ベアーズステイ久米島イーフビーチ工事概要、模型等）

条例上の高さ制限を超える計画となっているが、集客効果によりイーフビーチエリアおよび町全体の活性化につながることを説明。

4. 意見交換



②住民説明会の開催報告

2) 住民説明会の意見概要と対応

■高さに関する意見

- 今後の高層建築を誘発するおそれがある。高さは条例に従い、足りない客室数は敷地内の全面で計画する方法も考えられる。
→【建設事業者】ホテルは現在の計画地に設置し、他の場所にホテル機能を設ける予定はない。
- 景観条例は過度な開発を抑制するためのブレーキだと考えている。建物の高さは13メートル以内に抑えるべきだというのが私の意見である。
→質問ではなかったため回答なし
- なぜ4階建てではなく8階建てなのか。
→【建設事業者】海への眺望の確保や津波避難場所としての機能のため。
- 4階建てにし、建物の幅を持たせることで客室数を確保する方法はどうか。
→【建設事業者回答】柔軟に対応を検討する。

■景観計画・条例の見直しに関する意見（発言者数：3名／類似意見：3件）

主な意見の趣旨（共通する論点）

- 今後、同様の申請が続く可能性も踏まえ、イーフ地区の景観条例の基準緩和も検討すべきではないかと考える。
- 今回のホテル計画を個別に扱うのではなく、イーフ地区全体の景観計画や条例の見直しも含めて検討すべき。
- 今回のホテル計画が景観条例の特例扱いなのか、あるいは条例の見直しを前提としているのか、町の方針を確認したい。

町の回答（共通対応）

- 今回の審議はホテル計画に伴うものだが、これを踏まえて景観計画の見直しも検討すべきと考えている。

■その他の意見

- 日照への影響が懸念されるため、影響が見込まれる畑の所有者に丁寧に説明してほしい。
→【建設事業者回答】建物は幅を抑えた8階建てとし、日影の影響を最小限にとどめている。