

## 第1回 久米島町景観委員会 議事概要

日時：令和7年5月9日（金）13:30～16:00

場所：久米島町役場 2階 第3・4会議室

区分	氏名	所属	出席
委員長	小島 肇	琉球大学准教授(地域連携推進機構)	○
委員	渡邊 信介	PLANKTON 建築設計事務所 一級建築士	○
	田端 智	久米島商工会事務局長	○
	盛吉 敏夫	久米島町観光協会代表理事	○
	高里 哲	字イーフ区長	○
	上江洲 靖	字謝名堂区長	○
建設事業者	高宮城 啓之	株式会社 住太郎ホーム	○
	高宮城 啓介	株式会社 住太郎ホーム	○
	廣瀬 弘充	株式会社 泉工房	○
事務局	大城 学	建設課 課長	○
	和泉 陽也	建設課 主事	○
	山里 昌樹	商工観光課 課長	○
	山城 一斗	(株)国建 まち・しまデザイン部	○
	宮里 公輔	(株)国建 まち・しまデザイン部	○

次第	配布資料
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会</li> <li>2. 委員委嘱</li> <li>3. 久米島町景観計画について</li> <li>4. 上位・関連計画におけるイーリゾート地区の位置づけ</li> <li>5. 議事_イービーチエリアにおけるホテル計画について <ol style="list-style-type: none"> <li>① ホテル計画の説明</li> <li>② 景観シミュレーション</li> <li>③ 論点確認</li> <li>④ 現地視察</li> <li>⑤ 意見交換</li> </ol> </li> <li>6. 閉会</li> </ol>	<p>次第・委員一覧</p> <p>資料1:久米島町景観計画</p> <p>資料2:上位・関連計画におけるイービーチエリアの位置づけ</p> <p>資料3:ホテル計画</p> <p>参考資料 1:ベアーズステイ久米島イービーチ関係(届け出書類)</p> <p>参考資料2:景観条例・施策規則</p> <p>参考資料3:久米島町景観委員会の位置づけ</p>

— 議事概要 —

No.	意見要旨	対応
<b>イーフビーチエリアにおけるホテル計画について</b>		
<b>景観計画と高さ基準の見直し</b>		
3	現時点で宿泊施設の供給が不足しており、現行の13メートルという高さ基準では企業の参入意欲が低下する懸念があるため、高さ基準の再検討が必要とされる。	今後、景観計画や高さ基準の見直しについては、景観委員会を踏まえた上で、検討したい。
4	景観計画の見直しにあたっては、海側と山側で規制を差別化するなど、イーフエリアの活性化に向けた柔軟な対応が必要ではないか。	
5	景観条例の中で特例として扱うのか、あるいは条例そのものを見直すのか、どちらにしても町として方針を明確にしておく必要がある。	
<b>パーク構想</b>		
6	パーク構想を条件に、高さを許可することはできない。	パーク構想については、情報の伝え方によって誤解が生じる可能性があるため、提示・説明は工夫する。
7	地域住民には、パークが構想段階であることを明確に伝え、誤解を避ける必要がある。	
<b>建物外観・設計</b>		
8	現時点で27メートルという高さには大きな違和感はないが、色彩や日射条件など、高さ以外の点に対する懸念される。	意見を踏まえ、総合的に勘案して結論を取りまとめる。
9	駐車場や人の動線にも配慮が必要であり、周辺環境と調和する設計が求められる。	
<b>今後の進め方</b>		
10	住民説明会では、パーク構想を前提とせず、ホテル本体の高さに関する説明に重点を置くべき。	住民への説明の提示・説明方法を工夫する。
11	住民の理解を得ることが最大の課題であり、丁寧な情報提供が必要である。	
12	新たな建設事業者の参入を見据え、明確な方針と基準が必要。	(次回委員会で議論)

## — 議事録 —

### 1. 開会

- 開会のあいさつ(事務局)

### 2. 報告事項

(事務局・建設事業者より資料説明)

委員長	意見交換に際しては、建設事業者には退席をお願いしている。ついては、報告事項に関し事業者への質問があれば、この場で伺う。
委員	先ほどの計画では、ホテルの南側に公園スペースのような施設が設けられるとあったが、概要で構わないので、どのような規模や用途を想定しているのか教えてほしい。
建設事業者	町の子どもたちが利用できる場所や、観光客が集まれる場として、例えばカフェや物産販売所のような施設ができれば良いと考えている。ただし、それを先に整備してしまうとホテル建設できないため、段階的に進める予定である。イメージとしては、ハワイの「インターナショナルマーケットプレイス」のように、人々の交流が生まれる場所になればと考えている。まずはホテルの建設を優先し、その後3～5年以内を目処にパークの整備に取りかかる予定。
委員	パーク計画地に宿泊施設を作る予定はあるのか。
建設事業者	宿泊施設は想定していない。手前にはレストラン等の誘致を想定している。パーク部分の面積はおよそ800坪で、それほど大規模なものではない。
委員	ホテルの立面図では、最上部にアクセントカラーが入っており、低層部には花ブロックのような意匠が施されているが、こうした意匠はどのように考えているのか。
建設事業者	色彩については現在のところ未定である。建物の高さは最大でおよそ27メートルとなる見込みで、海への眺望を活かせることから、SNS上で大きな宣伝効果が得られると考えている。
委員	海への眺望を確保するには、何階建てが必要なのか。
建設事業者	海への眺望は、4～5階程度で確保できる。ドローンによるシミュレーション撮影も実施しており、必要であればその情報を提供することも可能。
委員	ビジネス客向けとファミリー向けの部屋は、それぞれどれくらいの割合で想定しているのか。
建設事業者	新築棟は、1階および最上階にファミリータイプ、それ以外にワンルームタイプを配置する予定。変更の可能性はあるが、基本方針としてはリゾート向けの構成を想定している。
委員長	ホテルが約120人を収容できる規模であれば、地域にとって有益な施設となる。一方で、高さについては景観委員会として慎重な検討が必要。4～5階で海が見えるのであれば、より低層の構造とする案も選択肢の一つではないかと考えているが、その点についての見解を伺いたい。
建設事業者	今回のホテルのようなペンシルビルは、細長い形状でスタイリッシュに見える上に、周囲に圧迫感を与えにくいと思っている。一方で、恩納村のタイガービーチにあるような横に広がったホテルは、住民にとって圧迫感を感じやすい建物だと考えている。

### 3. 協議事項

#### 【イーフビーチエリアにおけるホテル計画について】

委員長	意見交換に先立ち、町の方針について役場より説明を実施する。その後、意見交換に移る。
事務局	町の方針として、経済および観光振興の観点から入域観光客数の増加を図る必要がある。なかでも宿泊施設や飲食店が集積するイーフリゾート地区は、町を代表する観光エリアであり、賑わいの創出を目指す重点地域と位置付けている。一方で、当該地区は久米島町らしい良好な景観の形成および保全の観点から重点地区に指定されており、景観形成基準も比較的厳格に設定されている。ホテル計画については、宿泊施設という性質上、ある程度の規模が避けられないことは町としても認識している。 したがって、自然やまちなみ環境の保全と民間事業者の参入意欲とのバランスを図りつつ、景観計画との整合性を総合的に判断いただきたいと考えている。また、景観計画策定からおよそ 10 年が経過しており、町としては見直しも視野に入れて検討を進める必要があると考えている。
委員長	本日は結論を出さず、皆様のご意見を伺うことを目的としている。
委員	地元住民としての個人的な意見だが、今回のホテル計画が災害時の避難場所としても機能する点は大変助かる。実際に役場とも相談を重ねてきたが、現在、縦型避難が可能な場所はほとんど存在しない。その観点から見ると、このホテルが避難場所として機能することは、地域にとって重要であると考えます。 景観については、現状の環境において建物がポツンと建つことで目立ち、違和感があるかもしれない。しかし、将来的にイーフ地区の開発が進めば、その一部として違和感が薄れる可能性もある。
委員長	現時点において、イーフ地区に指定避難所は設置されているのか。
委員	現状、イーフ地区における最寄りの避難所は登那覇公園である。また、かつて高層階が避難所として指定されていたホテルについては、現在は使用できない状況にある。 このような状況を踏まえると、実際の避難に要する時間的余裕を考慮しても、当該地区においては垂直避難が可能な施設の整備が必要であると考えます。
委員長	避難所としての機能を重視する観点からは、単に建物の高さがある 8 階建ての構造物よりも、より多くの避難者を収容できる 4～5 階建ての中層階建物の方が、適していると考えられる。
委員	建設事業者が建物を 8 階建てとする方針は、海への眺望を活かす意図によるものだと考えられる。一方で、避難所としての視点に立てば、より多くの人数を収容できる高さのある建物が適していると考えます。
委員長	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、慎重な判断が求められる。そのため、本案件を契機として、イーフ地区の将来的な方向性についても検討していく必要がある。
委員	景観条例の見直しが可能であれば、現状に応じた修正を行うべきと考える。たとえば、道路から見て海側の規制を厳格に保ちつつ、山側を緩和対象とする対応も検討可能ではないか。リゾート地区の発展には、一定の規制緩和が必要である。
委員長	建設事業者の説明を通じて、海の眺望が大きな魅力であることが改めて確認された。海側と陸側の景観が均一化すると、町の特徴が薄れるおそれもあるため、海側のみを対象とする規制方針も検討に値する。また、今回の計画が特例か否

	かを把握するためにも、今後のニーズを町として調査し、必要に応じて高さ基準の緩和を検討することが重要である。
委員	現地を視察した印象としては、現時点で一定の違和感はあるものの、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られる。 また、観光面では、観光客数が2016年の約11万人から2023年度には約9万人、2024年度はさらに減少しており、低下傾向にある。2016年当時は現在よりも宿泊施設が多く、現状では供給不足が見られる。観光客の受け入れ体制強化の観点からも、高さ制限13メートルでは、参入意欲を削ぐ可能性があるため、高さ基準の見直しは必要と考える。よって、景観計画を再検討し、事業者が参入しやすい受け入れ環境を整えるべきである。
委員長	現行の高さ基準13メートルについては、再検討の余地があると考え。企業の参入を促進するためにも、一定の緩和措置やセットバックなど、柔軟な対応が必要である。 また、事業者より説明のあったパーク計画についても、ぜひご意見を伺いたい。
委員	資料の図面を見る限りでは、スケール感にやや違和感があり、現時点では信頼性に欠けると感じる。
委員	イーフ地区には、子どもたちが安心して遊べる場所が必要であり、そうした観点からも、公園の存在は意義深い。地域の子どもの集まる場として機能するのであれば、大変ありがたいと考える。
委員長	パーク計画は現時点で確定した内容ではない以上、パーク構想を前提に許可するのは危険であると考え。
委員	本来であれば、住民説明会を先に実施すべきであったと考える。その方が、地域の意見を踏まえた上で判断を行うことが可能となる。
事務局	現時点では、来月に住民説明会が予定されており、その後、説明会の内容を踏まえた上で委員会が開催する予定である。
委員	周辺には商業施設も存在しており、商業的な側面から歓迎する声がある一方で、静かな生活を望む住民もいると考えられる。したがって、地域住民の意見を踏まえた上で、改めて慎重に検討すべきである。
委員	セットバックが確保されていることを踏まえると、今回計画の27メートルという建物の高さ自体には現時点で大きな違和感はない。一方で、本案件が今後の先例となる可能性を考えると、高さのみならず、道路との関係性、色彩、敷地構成、サイン表示などの諸要素について総合的な整合性を確保する必要がある。加えて、イーフ地区にふさわしい景観のあり方を再整理し、景観計画自体の見直しも視野に入れるべきである。
委員	今回のホテル計画については、建物の色彩を景観に調和するものとしていただければ、景観上、大きな問題はないと考える。ただし、色彩や日照条件に配慮し、特に後方の畑地など周辺環境に影響を与えない設計とする必要がある。
委員	駐車場の整備についても課題が残っており、特に飲食客が円滑に利用できるような動線の確保が重要であると考え。
委員	仮にパーク施設が整備され、飲食店が集中するような形になれば、既存店舗への影響が生じる可能性もある。そのため、パーク構想については、地域住民と具体的なイメージを共有しながら進めなければ、十分な理解は得られないと考える。
委員長	住民説明会においては、商業施設とパークとの関係性を含め、丁寧な説明が求められる。住民への説明内容の範囲は、誤解を生まないためにも極めて重要である。

	一方で、パーク構想を前提として本案件を許可することは、景観委員会としての判断とは異なると考える。
委員	むしろパーク構想については現時点では伏せておく方が適切との考え方も成り立つ。先に提示してしまうと、議論がそちらに集中し、本来焦点とすべきホテル本体の高さに関する議論が希薄になるおそれがある。 また、「パーク計画」と称してはいるものの、具体的な内容が決定していない以上、軽率に言及すべきではないと考える。
委員長	本事業はまだ構想段階であることを前提とし、景観上の問題がないかを主眼に置いて検討する必要がある。説明にあたっては誤解を招かぬよう十分に留意すべきである。 なお、現時点では結論を出す段階にはないが、高さについて特段の違和感はないという認識でよろしいか。
委員	色合いや夜間照明などによる周辺環境への影響については懸念が残るものの、現時点で大きな違和感はないと感じている。
委員	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。
委員	景観条例においては色彩に関する規定が設けられているものの、現状では努力義務にとどまっており、実際には申請を経ずに塗り替えられた事例も確認されている。
委員	パーク構想については住民の関心も高いと想定する。もしその内容を具体的に示さないまま進めた場合、将来的に何を建ててもよいとの誤解を招くおそれがある。一定の透明性をもって説明すべきである。
委員	今回の委員会は、あくまでホテルの高さに関する審議を行う場であり、パーク構想の内容について審議するものではないと考える。
委員長	住民説明会ではパークに関する質問が想定されるため、一定の考えを共有する必要性はあるが、景観委員会としては、当該パーク構想を根拠として許可を出すことはしない方針である。
委員	今回のホテル計画を承認した場合、これを先例と捉えて、今後も高さ基準を超えたホテル計画をもつ参入事業者が現れる可能性がある。
委員長	今回のようなケースに対応するにあたり、景観条例の中で特例として扱うのか、あるいは条例そのものを見直すのか、町としての方針を明確にしておく必要がある。
委員	仮に今回の委員会において特例として認める場合には、その条件を明確に示し、今後の基準として曖昧さが残らないようにする必要がある。
委員長	特例として認めるにしても、あらかじめ条件を明確にしておかなければ、その都度議論の場を設ける必要が生じ、判断に一貫性を欠くおそれがある。前回は承認されたのに今回は拒否された、という事態を避けるためにも、基準を明確にしておくことが重要である。
委員	今回のホテル計画を踏まえた上で、景観計画の見直しを行うかどうかについては、今後町としてどのような方針で進めていくのか確認したい。
委員長	本委員会としては、景観計画の見直しについて町へ提言を行う立場にあるが、実際に見直しを実施するかどうかは、町の判断に委ねられている。
委員	今回の計画がどのような経緯で判断されたのか、明確にする必要がある。
委員長	自然景観を阻害する可能性や、長期的な影響も含めて総合的に検討する必要がある。
委員	避難所機能については、資料を見る限り、外部からの出入りが想定されておらず、内側からしか利用できない構造になっているように見受けられる。
委員	この件に関しては、以前に建設事業者と意見交換を行った際、避難所機能に関

	する課題を認識した上で、協力の姿勢を示していた。
委員	本計画における最大の課題の一つは、地域住民の理解を得ることであると考えている。
委員	本日この場で話された概要については、イーフ地区の役員会でも共有したいと考えているが、差し支えないか確認させていただきたい。
事務局	問題ない。 住民説明会では、パーク構想は審議対象ではない旨を前提とした説明とし、あくまで参考情報にとどめるべきである。行政としても、パーク構想を根拠として許可することはできない。
委員長	パーク構想は、あくまで事業者が構想として提示する分には問題ないと考える。
委員	住民説明会では、建物の高さが 27 メートルである点について、住民から疑問や懸念が出る可能性がある。その際には、近隣のホテルとの比較情報を併せて提供することで、理解が得られやすくなると考える。

#### 4. 閉会

- 閉会のあいさつ(事務局)

以上

