

第 2 回 久米島町景観委員会

議事概要・議事録

日時：令和 7 年 6 月 27 日（金）13:30～15:00

場所：久米島町役場 2 階 第 5 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	○
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
1. 開会 2. 報告 ① 第 1 回景観委員会の意見概要 ② 住民説明会開催報告 1) 住民説明会の開催概要 2) 住民説明会の意見概要と対応 ③ ホテル計画 3. 審議 4. 閉会	次第 資料 1: 第 1 回景観委員会の意見概要・住民意見 資料 2: ホテル計画 参考資料 1: 第 1 回景観委員会の議事概要・議事録 参考資料 2: 住民説明会開催報告

—議事概要—

No.	意見要旨	対応
イーフビーチエリアにおけるホテル計画について		
審議のポイント ※一部再掲あり		
1	<u>景観計画への適合性と配慮内容の確認</u> - 建物は敷地の奥に配置され、細長い形状とすることで、周囲への圧迫感を軽減するよう配慮されている。 - 一定の配慮はあるが、軒高約 26m は、現行の景観形成基準との間に乖離がある。 <u>イーフ地区・久米島町全体への影響</u> - イーフ地区における建物の許容範囲を再整理するためにも、地区全体の位置づけや将来像を見直し、それに基づいた景観形成基準の方針を明確にする必要がある。	提言書へ反映させる。
住民説明会		
2	インフラについては、下水道などの容量に関する質問が出ており、当該建物の建設により容量不足とならないか。	現時点では問題はない。
ホテル計画への評価		
3	道路からのセットバック、建蔽率、外観の色彩や装飾性などの配慮項目において、今回の計画は一定の水準を満たしている。	提言書へ反映させる。
4	当該建物は景観計画が見直されるまでの暫定的な基準としては、特に問題はないと考える。	
5	本案件は現行の景観形成基準には合致していないが、諸条件を総合的に勘案した結果、特例的に認めることが適当である。	
景観計画の見直し		
6	景観計画は策定から約 12 年が経過しており、現状との乖離も見られることから、全体を見直す時期に来ていると考える。	提言書へ反映させる。
7	今回は「特例」として認めるが、毎回個別に判断しては基準が不明確になるため、景観計画の早期見直しが必要である。	
今後の進め方		
8	本日の意見を踏まえて文書を作成し、第 3 回委員会は開かず、委員間で確認・修正のうえ町長へ提出する方向でよいと考える。	本意見を参考に対応を進める。
その他		
9	この機会に、イーフ地区を将来的にどのような地区として位置づけるのか、その方向性を改めて見直すべきである。	提言書へ反映させる。

—議事録—

1. 開会

- ・ 開会のあいさつ(事務局)

2. 報告事項

(事務局より資料説明)

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】

事務局 (コンサル)	第1回景観委員会および住民説明会を踏まえ、今回の委員会では前回の審議内容をもとに、さらに議論を深めてもらいたいと考えている。 今回の審議ポイントは、主に以下の2点であると考えます。 1点目は、申請された建物が景観計画に適合しているかどうかという点である。久米島町景観条例第10条では、「建築行為等を行おうとする者は、その内容を景観計画に適合させるよう最大限配慮しなければならない。」と定められている。この規定を踏まえ、今回申請された8階建ての建物について、どのような配慮がなされているかを確認し、許可の可否について検討してもらいたい。 2点目は、この建物単体ではなく、エリア全体への影響をどのように捉えるかという点である。建物を認めた場合に、周辺環境や今後のまちづくりにどのような影響があるかについても、広い視点で検討してもらいたい。
委員長	第1回委員会の意見や住民説明会の内容について、意見や確認事項があれば教えてほしい。
委員	今回の住民説明会は、地域単位ではなく、全住民を対象に実施したものか。
事務局	ご認識のとおりだ。地域を限定せず、町内全体から幅広く参加があった。
委員	私も参加したが、全体的に見ると、多くの参加者がまだ判断できず、迷っている様子だった。個人的には、「建てた後の慣れ」が大きいのではないかと感じた。建築中や完成直後には違和感があるかもしれないが、2～3年もすれば周囲も次第に慣れてくると思う。 特に今回は、建物が敷地の奥に配置され、幅広ではなくスリムな形状のため、圧迫感はありませんでした。否定的な意見としては、宿泊業の同業者からいくつか指摘があった。
委員長	同業者からは、どんな意見が出ていたか。イーフのリゾートイメージに影響することへの不安の声などはなかったか。
委員	同業者からは、津波避難場所としての機能を持たせるという説明に対し、「自社でも避難所としての機能を持たせることは可能だ」といった意見があった。イーフのリゾートイメージに影響を及ぼすことへの懸念は、特に聞かれなかった。
委員長	前回の委員会および住民説明会について、他に確認したいことや質問はあるか。
委員	インフラについてだが、住民説明会では下水道などの容量に関する質問が出ていた。このホテルが建つことで、容量不足になることはないのか。
事務局	現時点では問題はなく、複数の利用が同時にあっても対応可能な状況にある。ただし、今後同様の開発が複数進んだ場合には、将来的な課題として認識しておく必要がある。
委員	建設事業者にとって、海への眺望は施設の魅力を左右する重要な要素である。客室から海が見えるかどうかは宿泊施設としての評価や収益性に直結するため、視界が遮られるような状況は極力避けたいと考えるだろう。

委員	今回この建物を許可したことで、今後、他の事業者からも同様の要望が出てくる可能性がある。景観条例を見直す方向で進めるのであれば、主要道路からの距離、圧迫感の有無、建物の形状が横方向に広がらないような工夫がなされているかどうかなど、具体的な観点で検討していく必要がある。 今回の事例を踏まえ、景観条例を再評価し、今後の対応に活かすことが求められる。また、海への眺望は、観光振興が頭打ちになっている久米島にとって、新たな観光資源となる可能性もある。
委員長	今回 27m という高さを特例として認めるにしても、それを今後の前提として新たな基準を設けるのか、それとも今回限りの対応とするのかは、整理しておく必要がある。
委員	今回はあくまで「特例」として扱い、今後の景観計画の見直しに向けたきっかけとするのが妥当だと思う。
委員長	また、申請があった際に、何をもって許可とし、何をもって不許可とするのか、そして「最大限の配慮」とは何を指すのかを、明確にしておく必要がある。基準が曖昧なままでは、判断の一貫性が保てない。
委員	厳密な基準を設けることは難しいかもしれないが、今後の判断材料としては、通り（道路）からのセットバックの距離、建蔽率、外観の色彩や装飾性といった配慮項目が重要になると考える。今回の計画は、これらの点において一定の水準を満たしており、景観計画が見直されるまでの暫定的な基準としても、大きな問題はないと思われる。
委員	この機会に、イーフ地区を今後どのような地区として位置づけていくのか、改めて見直すべきだと考える。 かつてイーフ地区は観光重点地域として整備された経緯があるが、年月の経過とともに商業地と住宅地の区分が曖昧になり、用途が混在する状況となっている。こうした経緯を踏まえれば、地域の性格や将来像を明確にすることが、今後のまちづくりにおいて重要な視点となる。5 年後、10 年後を見据えたビジョンを描き、戦略的に地域の将来を設計していくべきである。
委員	町の景観形成基準は、場所によっては一律の基準を適用できない場合もある。区域ごとの基準設定など、柔軟な運用を検討すべきである。また、景観だけでなく観光振興の観点からも、事業者が参入しやすい環境づくりが求められる。
委員	イーフ地区全体として、どのような建物を認めるのかという方針を明確に示すことが必要である。
委員長	高さを特例として認める場合には、その理由を明確に示す必要がある。観光や経済効果に加えて、景観上どのような配慮がなされているかを根拠とすべきである。今後の申請に備えて、配慮すべき基準の整理も必要となる。 今回の計画における評価点や、今後の基準として検討すべき事項について、ご意見を伺いたい。
委員	通りから建物を奥に配置し、セットバックを確保している点が配慮事項として挙げられる。
委員	植栽などによる緑化を進めることで、視覚的な圧迫感の軽減が期待できる。前面のパークエリアも含め、周囲と調和した景観配置が望ましい。日照や影の影響については住民説明会でも議論があり、建設事業者からは影響は限られた時間帯にとどまり、農作物への影響も軽微との説明があった。
委員	今回の計画では、申請地と手前の緑地が一体の敷地のように見えることで、実際以上に景観に配慮されている印象を与えている側面がある。しかし、今後の申請

	においてもパークエリアを含めて評価することは、公平性の観点から適切ではないと考える。
委員	配置や奥行き工夫次第で高さは許容され得ると考えます。今回は 1 棟のみだが、将来的に建物が増えれば、周辺の農地や住宅との関係や、開発の是非も検討が必要になる。
委員長	将来的な開発に向けては、他の関連計画と連携しながら、方針を明確にしていく必要がある。
委員	この機会に、イーフ地区の観光地としての位置づけを見直し、将来像を踏まえた明確なルールと方針を整理すべきである。
委員長	これまでの意見を踏まえて、景観計画の見直しは必要だと考えるか。
委員	現行の景観計画は、策定から 12 年が経過しており、記載内容と現状との間にギャップを感じる。各地域の再評価とあわせて、景観計画全体を見直す時期に来ていると考える。
事務局	景観計画の見直しについては、前回のガーデンヒルズ建て替えの際にも提言が出ている。次年度には、景観計画の見直しも視野に入れている。
委員	建物の外観については、景観に配慮して白系統の色味を基調とした色彩にしてほしい。また、タンクや空調機器などの屋外設備についても、できるだけ目立たないよう、視覚的な遮蔽を含めて配慮してほしい。
委員長	この申請を認めるにあたっては、どのような点に配慮されているのかを明確にしておきたい。
事務局 (コンサル)	これまでの意見を踏まえると、今回の建物で評価できる点としては、まず十分なセットバックが確保されていること、次に日照権に配慮した建物形状になっていることが挙げられる。加えて、建蔽率が抑えられており、敷地内の緑化にも一定の配慮が見られる。 一方で、外観については白系統の色彩を基調とすること、また室外機などの屋外設備、また工作物ができるだけ目立たないよう、視覚的な遮蔽を含めた配慮を求めたい。今後、景観計画を見直す際には、セットバックの距離、緑化率、建蔽率、遮蔽の有無など、具体的な配慮事項を明記する必要がある。
委員長	正直なところ、現時点では実際に建築されてみないと分からない部分も多い。だからこそ、新たな基準を逸脱しないよう、事前に考え方を整理し、方針を明確にしておく必要がある。
委員	一律にルールを定めすぎると、かえって画一的で魅力に欠ける建物ばかりになってしまう。そのため、景観条例を見直した上で、今後同様の案件が出てきた際には、その都度しっかりと審議して判断していくことが現実的だと考えている。
委員	今後の対応を円滑に進めるためにも、一定の基準やルールはあらかじめ整備しておくべきと考える。毎回個別に委員会で判断しては、対応が煩雑になり、基準も曖昧なままになってしまう恐れがある。
委員長	本日の段階で認可の可否を最終的に判断するのか、それとも委員会としての考え方を提言として示すのか、この点についてどのようにお考えでしょうか。
委員	本日可能な範囲で内容を整理し、改めて委員会を開くのではなく、今日の議論を提言書として文書化し、各委員において文書の確認・修正を行うのがよいと考える。
事務局 (コンサル)	本日の委員会での意見を踏まえ、評価点や要望事項を整理し、町長への提言文書を作成する。その上で、第 3 回委員会は開催せず、文書を委員間で確認しながら修正を加え、提出するという流れで進める方向でよいか。

全委員	(全員異議なし)
事務局	今回の判断を町として「特例」として扱うのか、それともイーフ地区全体に適用する新たな基準とするのかによっても、扱いは変わってくると考える。
委員長	今回の計画は、イーフ地区全体の方針には必ずしも合致していないため、特例として扱うのが適切だと考える。
事務局 (コンサル)	今回の申請は現行の景観計画に適合しておらず、特例として認めるのか、見直しを前提とした「条件付き特例」とするのか、方針を明確にする必要がある。
委員	見直しの時期によって対応は異なる。早期に見直しが行われる場合は「特例」として認める余地があるが、時期が未定で今後も類似案件が想定される場合は、「条件付き特例」として判断することも考えられる。
事務局	今後、同様の申請があれば、本件の高さが前例となり基準化する恐れがある。
委員	単に高さの是非を問うだけでなく、このまちを将来どうしていきたいのかという視点に立った、全体方針の整理が求められる。
委員	景観計画の見直しは、どのようなプロセスを経て行われるのか
事務局	景観計画の見直しについては、まず役場内で素案を作成し、その後委員会での審議を経て、策定(改定)する流れになる。
委員	本件を特例として認めた上で、今後の対応として景観計画の見直しを検討する必要があると考える。
委員長	意見を踏まえると、今回は「条件付き特例」に近い対応と言える。現行の基準は満たしていないが、個別に確認した結果、認めることが適当と判断された。ただし、今後このような判断を繰り返さないためにも、景観計画の早期見直しが必要という解釈が妥当だろう。
事務局 (コンサル)	今後は、この提言内容を文書化し、各委員に確認いただいた上で修正を加え、町長へ提出する流れとする。
委員長	今回、民間から前向きな提案があったことは非常に意義のある動きであり、これを妨げることなく地域の活性化につなげていくべきだ。一方で、既存のルールとの整合を図るためにも、今後の申請には十分な配慮を求めていく必要がある、ということによいか。
全委員	(全員異議なし)
委員	ホテル建設はいつ着手されるのか。
事務局	建設事業者からは、7 月中に審議結果を得たいとの意向が示されている。着工は9 月を予定しており、工期は約2 年とされている。
委員	結論を早期に示すことで、事業者の意欲を損なわないよう配慮することが重要である。

4. 閉会

- 提言書案は委員の皆さんと共有し、ご確認いただきながら内容を調整していきたいと考えている。
今後ともご協力をお願いしたい。(事務局)

以上