

# 住民説明会 開催報告

## ■日時・会場

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、景観シミュレーション等）

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



## ■意見交換（意見、質疑：8件）

①今回の計画は8階建てだが、景観条例では何階まで認められているのか確認したい。町が8階建てを認めると、今後の高層建築も認めざるを得なくなるおそれがある。そのため、高さは条例に沿い、4階以上は敷地内の前面で計画する方法も考えられる。

→【建設事業者回答】ホテルは現在計画している位置を予定しており、それ以外の場所には基本的にホテル機能を設けない方針である。

②景観そのものに問題は感じていない。今回のホテル計画を特例とすることで、今後も建物が次々と建つおそれがあるため、イーフ地区の景観計画自体を見直し、基準を緩やかにすることも検討してよいのではないかと考える。建物の裏側については、日照への影響が出るおそれがあるため、畑の所有者には丁寧に説明してほしい。久米島には使われていない建物が残っており、景観の印象を損ねている。建設事業者には、持続可能な事業計画で進めてもらいたい。（比嘉地区住民）

→【建設事業者回答】日影の影響については、設計段階で配慮している。建物はスリムな8階建てとし、日影の発生を最小限に抑えるよう工夫している。

③ホテルの定員が約120名とのことだが、客室数はおおよそ40部屋前後なのだろうか。また、上下水道、電気、消防などの供給能力について、町と協議が行われているのか伺いたい。駐車場についても、客室数に応じた台数を確保する計画になっているのだろうか。私は、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。（イーフ地区民宿業者）

→【建設事業者回答】客室数については、8階建ての計画案であればおおよそ40部屋前後となる予定である。駐車場はホテル計画区域内に加え、ホテル前のパーク内にも確保する計画である。

また、インフラ整備については、建築基準法に基づいて設計審査を進めており、景観上の合意を得たうえで、水道タンクや避難器具などの具体的な設備を提示し、建築許可の取得を進める予定である。

④今回の審議は、このホテル計画を特例として扱っているのか、それとも景観条例そのものを見直しを予定しているのか確認したい。また、高さ制限13メートルについては、久米島町が「県立自然公園」に指定されていることから、自然公園法およびその施行規則、県立自然公園条例との整合性が取れているのかも伺いたい。

現在進行している景観委員会では、景観だけでなく、観光や経済発展といった多角的な視点からの審議が行われているのか。また、行政主導で進むことにより、審議が一方的・偏った内容になるおそれがある点についても懸念している。

→【久米島町回答】自然公園法による規制により、高さ13メートルを超える建築物については届出が必要となっている。景観委員会については、景観だけでなく、観光や経済発展など多様な視点から検討を行っている。委員の構成については行政主導ではなく、大学教授、商工会、観光協会、地元区長など、さまざまな立場のメンバーで構成されている。

⑤質問は2点ある。1点目は、客室数がいくつになるのかということ。2点目は、なぜ4階建てではなく8階建てにする必要があるのかという点である。(イーフ地区民宿業者)

→8階建ての場合、客室数は48室となる。ドローン調査の結果、4階以上から海が見えることを確認した。海への眺望は観光客にとって大きな魅力となるため8階建てを計画した。あわせて、津波時の避難場所としての活用も想定している。

⑥今回のホテル計画が許容された場合、景観計画の特例として扱うのか、それともイーフ地区全体の景観条例を見直す方向で検討しているのか、教えてほしい。

→【久米島町回答】今回の審議はホテル計画に伴って行われたものだが、この審議を踏まえ、景観計画の見直しも検討すべきだと考えている。

⑦8階建てではなく、建物に幅を持たせるなどして客室数を確保し、4階建てとする選択肢は取れないのだろうか。

→【建設事業者回答】柔軟に対応を検討する。

以上