

## 8章 内中原町景観形成区域

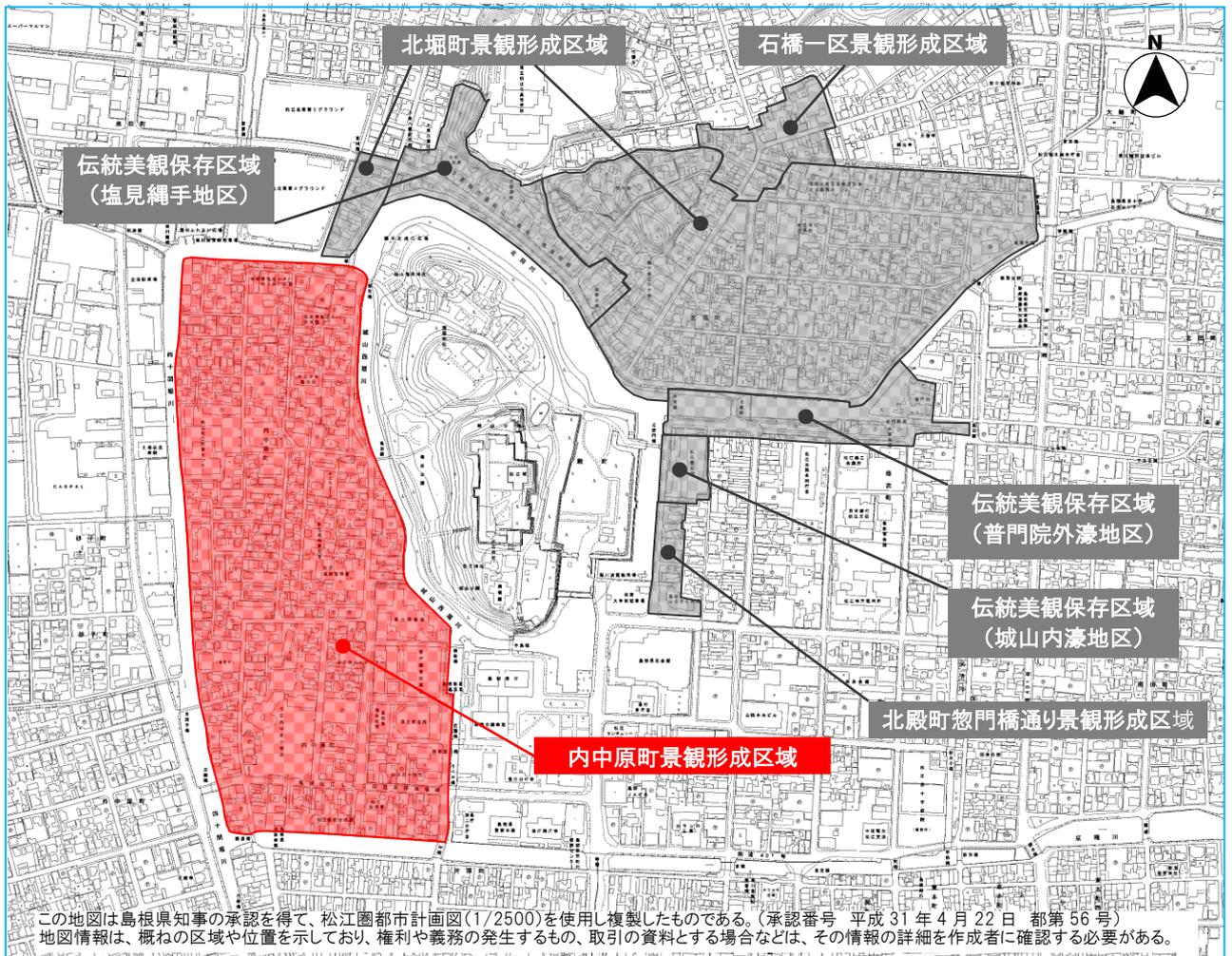
## 1 景観形成の目的

本計画に基づき、景観まちづくりを実践することで、住民の地域に対する誇りと愛着を深め、さらなる地域の魅力に磨きをかけ、住んでいる人がずっと住み続けたいと感じるまち、訪れた人が住んでみたいと感じるまちを創り上げることを目的とする。

## 2 区域（法第8条第2項第1号関係）

内中原町景観形成区域の範囲は、下図のとおりとする。

（松江市内中原町全域）



※敷地の一部が内中原町景観形成区域内に存する場合、その敷地の全体が内中原町景観形成区域内にあるものとみなす。

## 3 良好な景観の形成に関する方針（法第8条第2項第2号関係）

### (1) 町並み形成の沿革

内中原町は、松江城築城当時は中原村と呼ばれていたが、外堀にあたる四十間堀を作ったため、これより内側を内中原と言うようになった。

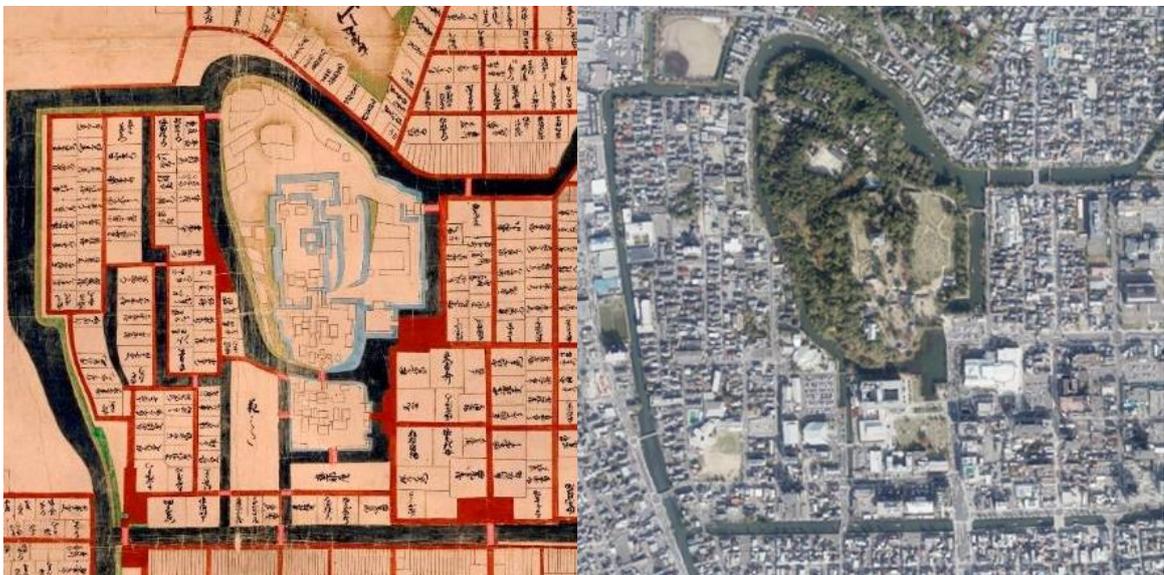
現在の内中原小学校付近には、「出頭（しゅつとう）」と呼ばれる藩主の近くで藩の重要な政務やさまざまな用務を取り扱う職の人が住んでいたため、御出頭（ごしゅつと・ごすと）町と呼ばれていた。また、内中原小学校の西側は、築城当時土地が低く、大水が出た時に川岸が崩れないよう小さい竹が植えられ、その竹が大きくなり藪となったので、藪ノ丁（やぶのちょう）と呼ばれるようになったと言われている。その他にも、県庁駐車場周辺は、「御花畑」として菓草を育てた畑であった。このように、内中原町には古くからの地名が残っている。

現在では、町内を通過していた中堀が埋め立てられ、時代を経るとともに築城当時の面影を残すものが少なくなっているが、堀に囲まれた地形は変わっておらず、町内のいたる所から松江城天守が見える閑静な住宅地となっている。

一方で、城山とつながる亀田橋、稲荷橋があることや、町内の北側と東側に面する堀川が遊覧船の運行経路になっていることから、多くの観光客の目に触れる地域でもある。平成27年7月に松江城天守が国宝になってからは、さらに堀沿いを歩く観光客が増えている。

松江城に隣接している町としての景観形成や市街地としてのにぎわいの創出、住宅地としての住みやすさ等、様々な面を調和させながら、松江らしさを追求していく必要性が高まっている地域である。

内中原町周辺の江戸初期の地形と現代の地形



堀尾期松江城下町絵図（島根大学附属図書館所蔵）

松江城周辺の航空写真（平成28年松江市撮影）

## (2) 基本理念

- ➔ 国宝である松江城天守が築城された当時の堀が残り、城山公園の緑と調和して四季を感じさせる城下の町並みは、地域住民の共有の財産である。

- 「住んでよし、訪れてよし」のまちを目指すため、住民・事業者・行政が協働して暮らしやすさと町並みの美しさを両立させる取り組みを追求する。
- 地域の歴史・自然に対する誇りや愛着を地域住民が共有し、次世代を担う子供たちへ継承していく。

### (3) 内中原らしい景観（景観特性）

#### → 堀川や城山の歴史的な景観と住宅や公共施設等の都市的景観が調和(共存)した町並み

内中原町には商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域の3つの用途地域があり、賑わいや活性化を求める土地利用と静かで暮らしやすさを求める土地利用とが隣り合った地域である。そのため、閑静な住宅街と比較的大きな公共施設や高層な建物が混ざり合った町並みとなっている。この都市的な町並みに堀川と城山の自然が歴史的な風情を添え、内中原町固有の景観が形成されている。

#### → 松江城天守からの眺望景観と松江城天守への見通し景観

主要な展望地として指定している松江城天守からは、内中原町の落ち着いた町並みや、宍道湖や松江を取り囲む山並みを望むことができる。また、町内のいたる所から、天守を眺めることができる。

#### → 堀川を軸として歴史や自然が感じられる町並み景観

遊覧船から内中原町を望むと、江戸時代から変わらずに残っている堀川と城山の四季折々の美しい風景に、「今」を生活している人々の暮らしが溶け込んでいる町並みが感じられる。また、町内を囲む堀川にかかるいくつもの橋、筋違橋から眺める榊（タブノキ）や堀越しに見える椿谷の豊かな緑も内中原町固有の景観である。



交融橋から月照寺橋を望む

## (4) 景観形成上の課題

## → 内中原らしさを探求し、それを地域で共有しながら、景観形成と生活環境の向上を両立させる必要性

松江城に隣接し、堀川に囲まれ、歴史と自然を日常の中で感じられる内中原の良好な住環境や景観を保全・形成していくため、建築物等のデザイン、色彩、高さなどに一定のルールが必要である。また、多くの住民が好ましくないと感じている部分として、「電柱や電線」「道が狭い」「夜道が暗い」「歩道がデコボコしている」など道路に関連した内容が挙げられており、安全面に配慮した道路空間の整備も求められている。

## → “内中原の歴史”を次世代に継承する仕組みの必要性

松江開府以降の地名や堀が残る内中原町でも、時代の変遷とともに当時の面影を残すものは少なくなっている。「今」住んでいる人が、暮らしやすさを求めていくうえで、今後さらに失われていく可能性は否定できない。住む人や訪れた人が地域の生い立ちや歴史を知り伝えることで、より愛着を持つことができる仕組みが必要である。

## → 内中原らしい景観を活かしたまちづくり、地域活性化へのストーリーの必要性

住民の景観形成やまちづくりへの意識をさらに高め、“心地よいまち” “住みたい・住みつけたいまち” “また訪れたいまち” を目指す方策を住民・事業者・行政の協働で検討する必要がある。とりわけ、自動車の普及により、現在では生活で利用されることが少なくなった堀に対して、住民がより愛着を持てるよう意識づくりにつなげるのが重要である。



亀田橋から内中原町を望む

## (5) 景観形成基本方針

## ① 景観特性のゾーン区分

内中原町の現況の土地利用状況と将来の景観変化の可能性を勘案しながら、3つのゾーンを設定する。

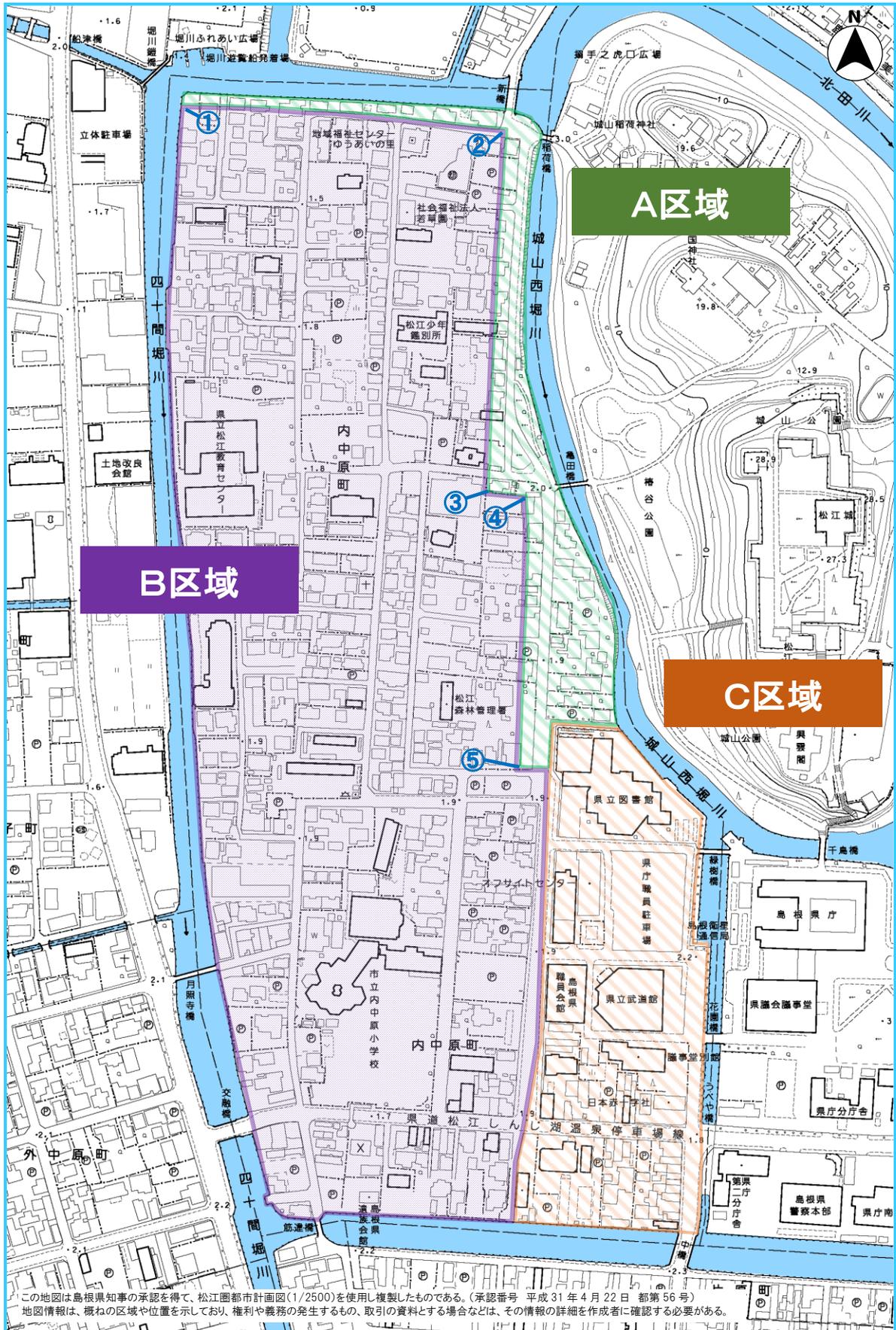
## [ゾーン区分の基本的な考え方]

- ・城山に隣接した地域、低層で閑静な住宅地域、公共施設や店舗が建ち並ぶ商業地域など、各区域のそれぞれが持つ個性を生かした景観形成を図る。
- ・現在の土地利用状況及び土地利用計画に適合した景観形成を図るものとし、それに準じたゾーン区分を行う。

ゾーンの区分	ゾーンの概要
A区域	堀川と城山の緑と隣接しており、内中原町を印象づける地域。 堀川遊覧船及び散策する人々からの眺望に影響を与えるゾーン。
B区域	内中原町において最も広い面積を占め、住宅が多い地域。 松江城天守からの眺望に影響を与えるゾーン。
C区域	公共施設や高層なビルが建ち、住宅とともに店舗や事業所もあり、商業的な側面もある地域。 松江城天守からの眺望に影響を与えるゾーン。



堀川遊覧船から亀田橋を望む



【A区域の範囲】(上図の①～⑤の境界は以下のとおり)

①～②: 堀川に面する敷地 ②～③、③～④、④～⑤: 市道図書館西通線の道路境界線から10m線界

※行為が他の区域にまたがる場合、行為の全てにA区域の基準を適用する。

この地図は島根県知事の承認を得て、松江圏都市計画図(1/2500)を使用し複製したものである。(承認番号 平成31年4月22日 都第56号)  
 地図情報は、概ねの区域や位置を示しており、権利や義務の発生するもの、取引の資料とする場合などは、その情報の詳細を作成者に確認する必要がある。

## ② 景観形成基本方針

内中原町景観形成区域内の3つのゾーンにおける景観形成基本方針を示す。

区分	景観形成基本方針
A 区域	<p>建築物、工作物の高さを抑制し、堀川と城山の緑が織りなす良好な河川空間と、ゆとりある城下町風情を感じさせる景観を維持、保全する。</p> <p>堀川に面した建築物の壁面や敷地など、対岸や河川(堀川遊覧船)から見える部分については、植栽などの修景措置を行い、水辺景観の質の向上を図る。</p> <p>稲荷橋から亀田橋までの道路については、住民を含め市内外の多くの人が散策するため、堀川沿いの景観区域の連続性を意識するとともに水辺景観との調和がとれた落ち着いたまちなみ景観を形成する。</p>
B 区域	<p>建築物、工作物の高さ制限を設けることで、低層の町並みを保全し、落ち着いた住環境を守り、併せて松江城天守からの眺望に配慮する。</p> <p>城下町風情を醸成するために屋根材を黒系とする等、天守からの見え方に配慮する。</p>
C 区域	<p>特に沿道に立地する住宅や事業所等については、建築物相互の形態、意匠、色彩等に配慮する。</p> <p>松江城天守からの眺望に配慮し、町並みとしての統一感が得られるよう、建築物、工作物の高さ制限を設けると共に、屋上へ建築設備等を設置する場合には、眺望を阻害しないよう工夫する。</p>

## [共通]

- ・町並みを構成するうえで重要な要素となる建築物の壁面や塀、看板などは、落ち着いたデザイン、色彩とする。とりわけ、堀川沿いに建築物や工作物を設置する場合には、見え方に配慮して景観形成を図るものとする。
- ・景観阻害の要因となり得る電柱などの工作物は、町並みと調和した高さや色彩とする。
- ・空き家の適正な管理と有効な活用を図り、誰もが住みたくなり、訪れたい魅力あるまちづくりを推進する。
- ・堀川に面する場所に対しては、ゾーンに関係なく景観形成につながる支援制度等について検討を行う。

## 4 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(法第8条第2項第2号関係)

行 為	事項	A 区域	B 区域	C 区域	
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・城下町風情を醸成するよう努めること。</li> <li>・地域の景観と調和するよう努めること。</li> </ul>			
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾配屋根（切妻、入母屋等）とするように努めること。</li> <li>・和瓦（いぶし瓦）など、落ち着いた風合いを持つ黒色系を基調とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾配屋根（切妻、入母屋等）とするように努めること。</li> <li>・屋根は、落ち着いた風合いを持つ黒色系を基調とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天守からの眺望に配慮すること。</li> </ul>	
	塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・板塀、生垣を施すなど、落ち着いた町並みの形成に努めること。</li> </ul>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・通り（注1）や堀川に面した部分に、板塀・生垣以外の塀を設置する場合には、周辺の景観と調和する仕上げを施すこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・板塀・生垣以外の塀を設置する場合には、できる限り周辺の景観と調和する仕上げを施すよう努めること。</li> </ul>		
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の景観と調和する、落ち着いた色彩とすること。</li> <li>・特に堀川に面する部分については、けばけばしい色彩は避け、自然素材を基調とした落ち着いた風合いのある色彩とすること。</li> </ul>			
	建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通り（注1）から見える建具は、木製又は落ち着いた色のカラーサッシ又はこれに類するものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木製又は落ち着いた色のカラーサッシ又はこれに類するものとするよう努めること。</li> </ul>		
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堀川に面した部分、敷地やその周辺部などには良好な環境を形成するための植栽等を必要に応じて行うこと。</li> </ul>			
	建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋外階段及び室外機などは、通り（注1）や展望地（注2）、堀川から見える位置には設置しないこと。やむを得ない場合は周辺景観と調和する素材で修景すること。</li> </ul>			
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外照明は過剰な光量とならないよう配慮すること。</li> <li>・共同住宅については、アンテナを共同化するように努めること。</li> <li>・駐車場は、できる限り出入口を限定し、町並みの連続性に配慮すること。</li> </ul>				

	建築物の 高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地地盤面から12メートル以下かつ3階建て以下とすること。</li> </ul> <p>ただし、高さが12メートルを超え、若しくは3階建てを超える既存のマンションや事務所等の改築、建替は、敷地地盤面から既存の高さ以下及び既存の階数以下を原則とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地地盤面から15メートル以下かつ4階建て以下とすること。</li> </ul> <p>ただし、高さが15メートルを超え、若しくは4階建てを超える既存のマンションや事務所等の改築、建替は、敷地地盤面から既存の高さ以下及び既存の階数以下を原則とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地地盤面から25メートル以下かつ7階建て以下とすること。</li> </ul> <p>ただし、高さが25メートルを超え、若しくは7階建てを超える既存のマンションや事務所等の改築、建替は、敷地地盤面から既存の高さ以下及び既存の階数以下を原則とする。</p>
		—	<p>堀川に面した建物については、敷地地盤面から12メートル以下とするよう努めること。難しい場合には、壁面に変化をもたらす等、堀川及び対岸からの見え方に配慮した形態・意匠・色彩とすること。</p>	

行 為	事 項	A 区域	B 区域	C 区域
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、変更と修繕若しくは模様替又は色彩の変更	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・城下町風情を醸成するよう努めること。</li> <li>・地域の景観と調和するよう努めること。</li> </ul>		
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・けばけばしい色彩は避け、自然素材が持つ色彩を基調とした、落ち着いた色のある色彩とすること。</li> </ul>		
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地やその周辺部の緑化に努めること。</li> </ul>		
	太陽光発電設備(注3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通り(注1)や展望地(注2)、堀川及び対岸から見えない位置に設置すること。やむを得ない場合には植栽や周辺景観と調和する塀などにより修景し、周囲から直接望見できないようにすること。</li> </ul>		
	工作物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地地盤面から12メートル以下とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地地盤面から15メートル以下とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地地盤面から25メートル以下とすること。</li> </ul>
	護岸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・護岸は石積み若しくは木杭、又はこれに類する自然素材を用いるよう努めること。(自然素材以外の素材を用いる場合はこれに準じた仕上げ、色彩とすること。)</li> </ul>		
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の不整形な分割又は細分化は避けること。</li> <li>・行為を終了した箇所から速やかに緑化を行うなど周辺景観との調和に配慮すること。</li> </ul>			
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通り(注1)や展望地(注2)から採掘又は採取の場所が見えないよう、周辺景観と調和した塀や植栽等で遮へいすること。</li> <li>・土地の不整形な分割又は細分化は避けること。</li> <li>・行為を終了した箇所から速やかに緑化を行うなど周辺景観との調和に配慮すること。</li> </ul>			
木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の景観と調和するように配慮すること。</li> </ul>			
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口を限定するとともに、通り(注1)や展望地(注2)から堆積の場所が見えないよう、周辺景観と調和した塀や植栽等で遮へいすること。</li> </ul>			

(注1) 通り …市道図書館西通線

(注2) 展望地…松江城天守

(注3) 太陽光発電設備…太陽光発電設備のうち照明柱等の小規模な工作物と一体となった小型の物を除く

※本章の景観形成基準に加え、別冊「太陽光発電設備景観形成基準」を適用する。

## 5 届出対象行為（法第16条関係）

### [届出対象行為]

一	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
二	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
三	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為
四	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 （都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を除く）
五	木竹の伐採
六	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 （堆積期間が90日を超えるもの）

### [届出対象の除外となる行為]

届出が必要な行為		左のうち届出を要しない行為	
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の新・増・改築、移転部分の床面積の合計が10㎡以下のもの（新・増・改築後に高さ5mを超えるものを除く）</li> <li>・建築物の外観の変更で、変更の面積が10㎡以下のもの</li> <li>・設置期間が90日を超えない仮設のもの</li> </ul>	
し、転、作、く、外、物、模、様、変、更、又、は、ず、増、築、改、築、若、し、修、繕、若、し、移	・垣（生垣を除く）、さく、塀、擁壁等	・高さが1.5m以下のもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工作物の外観の変更で、変更の面積が10㎡以下のもの</li> </ul> （注）左欄のうち、増・改築後に、左欄に定める高さ又は面積を超えるものとなる場合の増・改築は届出が必要
	・煙突、排気塔等・鉄筋コンクリート造りの柱、金属製の柱等・電波塔、記念塔、物見塔、装飾塔、風車等・高架水槽、冷却塔等・彫像、記念碑等	・高さが5m以下のもの	
	・観覧車、飛行塔、メーコーラウト、ウォーターシュート、コースター等・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント等・石油・ガス・液化石油ガス・穀物・飼料等を貯蔵し、又は処理する施設、汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設等・太陽光発電設備（建築物に附属しない太陽光発電設備に限る） ・自動車車庫の用に供する立体的施設	・高さが5m以下で、かつ、築造面積が10㎡以下のもの	
	・電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路その他これらに類するもの（これらの支持物を含む）	・高さが10m以下のもの	
都市計画法第4条第12項に規定される開発行為その他政令で定める行為		・面積が300㎡以下で、かつ、法面又は擁壁の高さが1.5m以下のもの	
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			
木竹の伐採		・伐採面積が100㎡以下のもの	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 （堆積期間が90日を超えるもの）		・面積が100㎡以下のもの（100㎡を超えるものであっても堆積の高さが1.5m以下のものは届出を要しない）	

※ 景観法等により規定される各区域共通の届出を要しない行為については、「序章 景観形成基本計画 8-3 届出対象の除外となる行為」に記載。ただし「十三 既着手行為」については、本区域が条例施行される前日までに着手している行為とする。

## 6 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針（法第8条第2項第3号関係）

景観重要建造物及び景観重要樹木は、『序章 景観計画基本計画』に即し指定するものとし、内中原町の景観を特徴づける重要な建造物及び樹木であることを基本に下記の通り指定の方針を定める。

### 6-1 景観重要建造物の指定の方針

内中原町の景観を代表する外観を有し、地域の景観形成の指標となる建築物又は工作物について指定する。

### 6-2 景観重要樹木の指定の方針

内中原町の景観のシンボルとして住民に愛され親しまれており、地域の景観を形成するうえで重要な樹木について指定する。

## 7 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件に関する行為の制限に関する事項（法第8条第2項第4号関係）

内中原町の町並みが持つ景観特性に倣い、建物や町並みの雰囲気とバランスのとれた規模、素材、色彩、デザインとする。また、派手なネオンサイン等は避けるものとする。

## 8 景観重要公共施設の整備に関する事項（法第8条第2項第4号関係）

四十間堀川のうち、堀川鎧橋から月照寺橋の区間を新たに景観重要公共施設に位置付け、すでに「第1章 松江市景観計画区域」において位置付けている四十間堀川の一部（北田川からの分派点から堀川鎧橋、月照寺橋から荒隅橋）と合わせて「北田川からの分派点から荒隅橋」を景観重要公共施設とし、整備を行う際は、「3 良好な景観の形成に関する方針」に従い、安心して安全に暮らせる公共空間の創造と歴史と自然景観が調和した都市景観の形成に努める。

また、「第1章 松江市景観計画区域」において景観重要公共施設として位置づけているもののうち、内中原町内および内中原町に隣接する公共施設について整備を行う際も同様とする。

※位置については、巻末資料に記載。