

第 50 回 松江市景観審議会 会 議 録

1. 日 時 令和 6 年 3 月 28 日 (木) 10:00~12:00
2. 場 所 松江市役所 西棟 5 階 防災センター
3. 出席者 (敬称略、順不同)
 - (1) 委員 (12 名中、出席者 10 名)
千代章一郎会長、正岡さち副会長、小草牧子委員、金坂浩史委員、
實重彩香委員、杉原潤一委員、藤間寛委員、日野由紀子委員、
日之蔵里佳委員、松本光弘委員
 - (2) 事務局 (都市整備部建築意審査課)
井上都市整備部長、石本都市整備部次長、佐伯建築審査課長
藤井景観指導係長、岸本主幹、木村主事
4. 議 題
 - (1) その他事項 (報告)
 - (2) 審議事項
第 1 号議案 (諮問・答申)
「(仮称) クレアホームズ松江大橋」の景観について
5. 傍聴者数 8 名 (報道関係者除く)
6. 議事
(事務局)
それでは定刻になりましたので、ただいまから第 50 回松江市景観審議会を開催させていただきます。
本日進行役を務めます、松江市建築審査課景観指導係の岸本と申します。よろしく願いいたします。
本日は審議事項 1 点、その他事項 2 件を予定しておりまして、概ね 2 時間、12 時を目途に終了ということを予定しておりますので、よろしく願いいたします。
委員の皆様におかれましては、事前に送付させていただきました次第が変更となっておりますので、本日配布したものをご確認ください。

次に本日の出欠状況でございます。

本日の審議会は、富田委員、田淵委員はご欠席となっております。

本日の審議会につきましては、原則公開ということになっておりますので、公開にて行います。議事録についても公開ということとなりますので、その旨ご承知おきください。

なお傍聴の皆様におかれましては、注意事項等ご一読いただきまして、ご協力のほどをよろしくお願いいたします。

それでは開会にあたりまして、都市整備部長の井上から皆様にご挨拶を申し上げます。

(井上都市整備部長)

失礼いたします。皆様おはようございます。

第 50 回松江市景観審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中であつたと思ひますが、ご出席いただきまして、厚く御礼申し上げます。

今回の議題につきましては、大橋川沿いに建設予定の高層の建物についてでございます。

できるだけわかりやすい説明を心がけたいと思っておりますので、皆様から様々な角度からの忌憚のないご意見をいただければというふうに思っているところでございます。

委員の皆様の貴重な意見をいただきながら、さらなる松江の良好な景観形成に努めて参りたいと考えておりますので、本日はどうぞよろしくお願いいたします。

以上簡単ではございますが、第 50 回松江市景観審議会の開催にあたりましての挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

続きまして、千代会長からごあいさつをいただきたいと思ひます。

(千代会長)

千代でございます。本日はどうもよろしくお願いいたします。

着席してお話をさせていただきたいと思ひます。

皆さんすでに資料配付されておまして、諮問の内容などご確認いただいていると思ひますけれども、なかなか今日はいろいろ難しい問題、今日もといひま

すか、あるんですけど、一応市の方というか、事前に今日はどういうふうな議論が可能であるかというところを、あらかじめ整理をしていただいております、もちろん前回の委員会でも、いろんな条例の問題点とか、そういうことが出てきていたと思うんですよね。

ただ、この場では、その条例の問題点を云々ということじゃなくて、今ある条例の範囲で、できるだけいい方向に持っていけるのかということ、諮問の内容に沿って、今私たちがどういうことが考えられ得るのかということを中心に話をしていければなというふうに思っています。

そのあとまた、お話が市の方からしていただけると思いますが、例の 30 日規定ですね。

もちろん今日の議論でどうしてもまとまらない場合は、私の方からもお願いをして、継続審議も一応排除しないという形にはしています。

一応過半数を超えれば継続審議にするというようなことにさせていただきたいと思うんですけど、皆さんそのあたりはよろしいですか。大多数というのも変ですけど、半数以上を超えたらやはりせざるを得ないかなと思うんですけど、そのあたりよろしいですかね。

そういう取り組みの中で、ただ、なかなか 4 月に入るとですね、皆さんの日程調整を見ると、半分以上の出席が可能な日数が非常に少ないのと、例のこの 30 日規定を考えて、私たちが答申を出して、それを業者の方に返すというような作業を考えると、原則としては今日きちんと我々は責任を持って議論をまとめるという方向性になるのかなというふうに思います。

その点皆さん、できるだけご協力をいただいて、そういう背景を踏まえまして、議論を進めて参りたいと思いますので、本日はよろしく願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

それでは、議事に入る前に本日の資料の確認をさせていただきたいと思いません。

本日机の上に、当日配布ということで 5 点、配布させていただきます。

1 つ目が本日の席次表。2 つ目に前回議事録署名の順番を決めておりますので、これを記載した名簿。それから 3 つ目といたしまして、市長から千代会長に諮問という形で、諮問書の写し。4 つ目が、先ほどお話ししたけども、修正版の次第書。最後 5 点目として、右上に参考資料と記載のある資料、以上 5 点となります。

お手元、皆さんそろっておりますでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしますとこの後議事に移りますけれども、委員の皆様方から発言される

際、後の議事録作成をする上で、発言内容を正確に記すためにマイクを通してご発言いただきますようお願い申し上げます。

マイクの方ですけれども、前に伸びている台の根元に銀色のボタンがあるかと思えます。1 度押してマイクがオンになります。もう一度押すとオフになります。その点、お使いいただきたいと思えます。

それではこれより先の議事進行につきましては、松江市景観条例第 48 条の規定に基づきまして、会長の方に進めていただきたいと思えます。

千代会長よろしく願いいたします。

(千代会長)

それでは早速、議論の方始めたいと思えますけれども、それに先立ちまして、今回 10 名の方に出席をいただいているんですけれども、これは松江市景観条例第 48 号第 2 号の規定により、委員の過半数の出席によって本審議会の成立をご報告いたします。

そして、本日の審議会の議事録署名人の確認をしていきたいと思っております。順番でいきますと、2 番の小草委員にお願いしたいと思えますが、小草委員よろしいでしょうか。

《委員了承》

小草委員どうぞよろしく願いいたします。

それでは議事を進行していきたいと思えます。

議事の進行に先立ちまして、まずその他の事項について、先にご報告等がありますので、そちらの方を簡潔に済ませてから議論の方に入っていきたいと思えます。

それでは、事務局より説明の方より説明よろしく願いいたします。

(藤井景観指導係長)

建築審査課景観指導係の係長をしています、藤井と申します。

私の方からですね、その他事項ということで殿町マンションの外壁の色彩についてと、安来・雲南の方でありました風力発電事業についてご報告をさせていただきます。

まず 1 つ目の殿町プロジェクトマンション棟の外壁の色彩についてご説明をさせていただきます。

昨年 10 月 20 日の景観審議会において、審議会の方から松江市に対して、事業者に対し、松江城周辺の景観によりふさわしい色彩へ再検討をお願いされた

ということで答申をいただいたところですが、松江市は令和5年11月24日に事業者に対し、当該建築物について松江城周辺の景観との調和によりふさわしい色彩にされたいということで、申し出の文書を送付させていただきました。

今週25日、事業者の方から外壁の色彩の変更をする景観の届出が出されておりました。合成写真の方もいただいています。

画面の方をご覧ください。

これが当初、20日の景観審議会に諮ったときの写真になりますけれども、これが当初で、その次のページ、画面変わりましたが、これが変更後になっており、外壁の色彩をグレーということにさせていただいております。

色彩の変更についての報告は以上となります。

続きまして、大出日山および日向山の風力発電の計画中止についてでございます。

2つの事業は環境アセスメントの対象であり、事業者は配慮書、方法書と進められて、準備書の手続きに向けて事業を進められておられますけれども、中止にする連絡を受けましたので報告をさせていただきます。

7月に委員改選もあり、経緯を知らない委員さんもおられますので、簡単にこれまでの経緯をお話しさせていただきます。

事業の概要なんですけれども、地図が表示されてますけれども、左の方、雲南市と安来市の市の境に大出日山があり、右下の方、安来市に日向山があります。ここに、風力発電を建設するという計画が上がっていました。

ページを戻っていただいて1-1、経緯の方を見ていただきたいと思います。

風力発電が172mありますので、それが山の上にも乗ることもあり松江城天守から山の稜線上に見えるということから、景観に影響があることが見込まれました。そうしたことから市として判断するために2回景観審議会の意見を聞かせていただいております。

ページ下の時系列表を見てください。1回目は令和5年の2月にまず、関係市になるかどうかという内容で諮問しました。松江市から建設場所が離れており、1kmを超えると関係市になるかどうかは市の判断となりますので、まずそこで関係市になるかどうかの判断をさせていただきました。

審議会の結果、2つの事業どちらも関係市になるという答申をいただきましたので、方法書の段階から、関係市として入る申し出を事業者にさせていただきました。

2回目は、そのあと方法書が事業所の方から出されて、令和5年6月にその方法書に対する市長意見について景観審議会に諮問し、答申をいただきました。

こちらは 7 月に島根県の方に市長意見として提出をさせていただいたところ
です。

その後県の方でも委員会を開いて、国の方に意見を提出しています。

右下の図を見ていただきますと、このまま事業が進んでいけば、方法書と準備
書の間で現地調査をし、準備書を作成するような期間に当たっています。

このタイミングでおそらく、現地調査の中で中止を判断されたということに
なっています。

事業としてはそういう形となっています。

この 2 回の審議の際には皆様の方から意見をいただきましたのでご報告をさ
せていただいたところです。

風力発電の計画中止についての報告は以上になります。

(千代会長)

景観審議会から答申をした内容というのはどういう内容だったんですか。

(藤井景観指導係長)

2 回目がどういう調査をするかというところがあったので、当然色彩に関して
はこういった配慮して欲しいなど、あとフォトモンタージュなどの提出を願
いしたり…すいませんちょっとすぐに(答申内容が)出てきません。

(千代会長)

特に命令とか勧告じゃなくて、あくまで付帯意見というか、参考意見のよう
なものとして出されたということでしょうか。

(藤井景観指導係長)

あくまで方法書に関しては、現地調査をどのように進めるかというところが
書かれていますので、調査の方法について意見を述べたという形ですね。実際
はその次の準備書になると、具体的にこういう風力発電を建てますというこ
とを出されます。

(千代会長)

そこ(準備書)にいくまでに計画が止まったということですか。

(藤井景観指導係長)

そうですね。それまでに止まってしまったということですか。

(千代会長)

ありがとうございます。

(藤井景観指導係長)

こちらの報告に関して以上です。

(千代会長)

今ご報告いただいたんですけど、これに関してはよろしいですか。

では特にご質問等ないようでしたら、続いて第 1 号議案についての説明を事務局の方からお願いしたいと思います。

(藤井景観指導係長)

引き続き景観指導係の藤井の方からご説明をさせていただきます。

第 1 号議案の「『(仮称) クレアホームズ松江大橋』の景観について」について事務局より説明をさせていただき、皆様のご意見をいただけたらと考えていますので、よろしく願います。

まず、議案説明を行う前に、今回の諮問内容について少し補足をさせていただきます。

諮問書についてはお手元にありますので、ご一読ください。

それと併せて、諮問内容の「措置」についてご説明させていただきます。少し長いですが、よろしく願います。

参考資料の方で景観法の抜粋を見ていただきながら、ご説明させていただきます。

本件における、事業者の行為が景観形成基準に沿っていないとされる場合の措置については景観法で勧告及び変更命令が規定されています。

一般的には次の通り解釈をされています。

まず勧告についてです。勧告については景観法第 16 条第 3 項に規定されています。条文は配布した資料をご確認いただければと思いますが、届出に係る行為が景観計画に定められた基準に適合しないと認められるときは、必要な措置をとることを勧告することができるといった規定です。

ただし、勧告に従わない場合に罰則などを課すことは法令上認められておらず、松江市景観条例第 15 条第 2 項に基づいて、業者が勧告に従わなかった旨及び当該勧告内容を公表できるとどまります。公表については市報及びホームページに掲載することにより行います。

次に変更命令です。変更命令については景観法第 17 条第 1 項に規定されてい

ます。

こちらについても条文は配布資料をご確認いただければと思いますが、条例で定めた特定届出対象行為、松江市では建築物の建築等及び工作物の建設等について、形態意匠の制限に適合しない場合に、当該制限に適合させるために必要な限度において当該行為に関し、設計の変更、その他の必要な措置をとることを命ずることができる規定となっています。

勧告とは異なり、変更命令には法的な強制力があります。

変更命令に違反した場合は、景観法第 17 条第 5 項に基づき、相当の期限を定めて、形態意匠の制限に適合させるために、必要な限度において原状回復または原状回復が著しく困難である場合にこれに代わるべき必要な措置をとることを命ずることができるとされています。

また、景観法は変更命令及び原状回復命令どちらについても、違反に対する罰則規定を設けています。

ただし、変更命令することができるのは、形態意匠の制限に関する不適合のみとされています。

なお、景観形成基準の制定に関する景観法第 8 条第 4 項第 2 号において、これも参考資料を見ていただきたいと思うんですけども、形態意匠と高さ制限がそれぞれ別物として規定されていること等からすれば、景観法において両者は別の概念とされているものと考えられます。

この理解に従えば、例えば形態意匠の形態に高さを含めて解釈し、建築物の高さを直接に規制するような変更命令を、形態意匠の不適合という名目ですることには問題があると考えられます。

したがって、高さ制限について、変更命令をすることはできないものとして一般的には理解されているところです。

勧告及び変更命令の概略は以上の通りですが、実際に措置をする際の留意点を申し上げます。

措置対象となる事業者の立場から見れば、措置内容ができるだけ明確である方が、措置に従うことが容易となり、結果として規制の実効性が保たれるのではないかと考えられます。

このような観点は、国が示している景観法運用指針でも言われているところですが、勧告または変更命令を行う際には、できる限り客観的かつ具体的な措置内容を示すよう努めるべきと考えられています。

特に変更命令を選択する場合には、一定の強制力を持って事業者に履行義務を課すことになる以上、変更命令の客観性や具体性がより求められるものと解されます。

なお、景観法第 17 条第 1 項で、変更命令は当該制限に適合させるため必要な

限度において可能とされていますので、形態意匠に関する景観形成基準に照らして、過剰かつ不必要な変更命令を行うことができません。

以上となります。

続きまして、第 1 号議案の説明をさせていただきます。

『(仮称) クレアホームズ松江大橋』の景観について」ご説明させていただきます。

資料の方ご覧ください。

①の概要に関しては(仮称) クレアホームズ松江大橋の概要となっています。場所は、皆さんご存じかと思えますけども松江大橋北詰めの大橋館の東隣、15 階建て、46.47m の高さの共同住宅となっています。

②をご覧ください。景観計画の抜粋となっています。下の方にページ数が打ってありますけども I-4 が景観上重要な河川、展望地のページで、建設予定地の近傍には松江大橋や穴道湖大橋、大橋川がありますので、黄色で網掛けをさせていただきます。

I-6 から 9 は景観形成基準となっており、基本事項や共通事項、ページ捲っていただきまして、個別事項の方は建築物が対象ですので、そこに網掛けをさせていただきます。

最後の I-10 に関しては、けばけばしい色彩の説明のページになっております。

点線部分よりも外側(点線で囲まれた部分)がけばけばしい色彩ということで、それを避けるということになりますので、内側の部分の色(点線の枠より内側)が基準内の色彩の最低限の色彩となっております。

③は位置図になります。建設予定地の付近の状況がわかるように景観上重要な展望地や河川の色分けをさせていただきます。

④が合成 CG となっており、事業者から提供をいただいております。全部で 4 枚あります。1 枚目は松江大橋の方からの CG、2 枚目は対岸、源助公園ですかね、そこから撮った写真の CG になってまして、3 枚目は穴道湖大橋からの CG。最後 4 枚目が松江城天守からということで、わかりやすいように赤線を事務局の方でつけさせていただきます。

⑤が立面図になります。建物全体の色彩を把握するため立面図をつけております。今回の場合、マンションの外壁の色彩については、メインは企業のイメージカラーの焦げ茶で 13 階まで使っておられて、建物上層部 14 階 15 階は、グレーという形で色彩を使っておられます。

外壁の色彩については当初のものから変更されています。

ベランダのひさしの下側の部分ですね、下の部分を外壁の色に合わせられた。8 階から 15 階のベランダにあるガラスの立ち上がり部分を、ガラスがこうあ

ってこの下の部分ですね、この部分を外壁に合わせた色彩にされたということです。

⑥に配置図です。上から見た配置図になっていまして、機械式駐車場が 2 ヶ所設置されています。配置図の中では、左上と右下に配置されています。

右下の部分が地上 2 階・地下 1 階の 8 台駐車可能なものが設置されていて、(配置図の) 下側に大橋川が立地するという形になっています。

⑦が機械式駐車場の図面になっています。位置図にある先ほど言ったその右下の駐車場の図面になりますけれども、この図面でちょっとイメージしにくいためこの後参考資料の方で簡単に説明をさせていただきます。

参考資料の方をご覧ください。

現況写真 4 枚に関しては合成写真と同じ位置から撮ったものになっております。ですので、これも参考の 1 つにさせていただければと思います。

それを捲っていただいて、(現況写真は) 4 枚ありますのでその順番は CG 資料と変わりません。次、A4 のものになりますけれども、機械式駐車場のイメージ画像です。

今回、大橋川の機械式駐車場は横 3 台なので、今回イメージ図が横に何台もありますけれども、その 3 台分の形で見てやってください。

最後に、参考資料で大橋川周辺まちづくり基本計画の抜粋ですけれども、大橋川改修整備を進めている状況ですので、大橋川上流北側、今回の場所がこれからですので参考としてつけたものです。

私の方からは以上です。

(千代会長)

この立体駐車場は高さ何階建てなんですか。

(藤井景観指導係長)

川沿いの方は地上 2 階・地下 1 階のものなので今回つけさせていただいたイメージ画像と同じものぐらいになります。

左上(の駐車場)に関しては、地上 4 階なのでもう少し高いものになるということですね。

(千代会長)

ボリューム感おわかりいただけましたか。大体こういう感じです。

(藤井景観指導係長)

④-2 の合成写真 CG を見ていただけたらと思うんですけども。

合成写真の方でその建物のすぐ右下の方にグレーのフレームだけというか骨組みだけのあるものが見えると思うんですけども、これが立体駐車場になります。

(千代会長)

その後ろに映っているのは、取り壊し中？

(藤井景観指導係長)

今取り壊し中なので、実際にはなくなります。

車を置くだけです。2階部分の骨組みがないというのは、ただ乗っけるためにないという形です。骨組み的には1階部分と、少し屋上の車が飛び出さない程度の高さが組まれているのでこれぐらいの高さになっているということになります。以上です。

(千代会長)

そうしましたら、今の事務局の方からのご説明に対してご質問等ございましたらお願いしたいと思いますが、最初に措置の方をご説明いただいたんですけど、景観法に関わるような措置の話があったと思いますけど、ポイントは2つかなと思います。

1つは、(変更)命令・勧告というのはかなりきちとした法的根拠がないと非常に難しいだろうということ。

もう1つのポイントは、今の松江市の景観計画の中で、後でちょっともう一度皆さんと確認をしていきたいなと思いますけども、今の景観計画の中で議論できる対象に高さ制限というものがかかってこないということ。

この2点なんですね。

これ具体的にどういうことかと言いますと、資料の方でちょっと戻ってまいりますと松江市景観計画、②の資料の抜粋というやつでI-6、7が今回の議論の対象になってきている部分でございまして、黄色いマーカーがついてるところです。おわかりですか。下でいうと、フッターのところでもI-6というやつです。

ここで基本事項と共通事項というのがございます。

これは全般的な内容なので、あれなんですけど具体的にはこのI-7、次のページです。

その次のI-8のところは工作物でございまして、実際にはこの建築物のI-7のところ、皆さんにご議論いただくということになるというふうに思います。

それで、ちょっと丸とかなんかしていただければいいと思うんですけど、そのところで、建築物の黄色いマーカーで書いてある部分読み上げさせていただきますと、建築物の新築、増築、改築もしくは移築、外観を変更することになる修繕もしくは模様替え、または色彩の変更というこの項目の中で、事項というのは右に細目みたいなもんですけれども、書いてあります。

位置、規模、形態、意匠、色彩、素材、敷地の緑化、その他というふうに書かれておりますね。

その中で位置というのは建っているところなので、今特に議論の対象にならないと思います。

それから規模、これはですね、松江市の景観計画では、松江市の景観計画ではですよ。眺望地、主な眺望地というもの、今は松江城からのということに限定されるわけですけど、そこからの景観を著しく妨げることのないよう配慮することということで、これは満たしているの、今はこれ議論のしようがないということ。

今、我々はこの審議会で議論できるところは、次の形態、意匠、色彩、素材、敷地の緑化、その他。その他のところには、立体駐車場とかあんなん入ってくるんですね。よろしいですか。形態、意匠、色彩、素材、敷地の緑化、その他ということになります。

それでもって、今事務局の方からご説明していただいたように、その形態というのは、僕もなんか最初見たときすごい違和感あったんですけど。高さは言及できないという法的な用語上というのかな、専門用語上というか、いわゆる勧告とか命令とかに関わるようなこととして、それは、ここで言うべきことではないというふうに見られているんです。

なんか圧迫感を与えないように書いてあったら、高さが入ってくるかなと思うんですけど、そうじゃないという。

一般的な感覚で言うと非常に不思議な感じはするんですけど、それはもう規模で言ってるでしょうというような位置付けなのかな。

なので、ここのところの形態というのは、そういうふうなものじゃなくてももうちょっとデザイン的な意匠と近いような感じの内容なのかなというようなことでございます。

あと色彩、素材、敷地の緑化、その他という、こういうことになっています。

ですので、なかなか前回のときの議論のように、稜線を妨げる・妨げないというはっきりとした、何て言うのかな、問いというか、諮問内容じゃなくて、松江市のこの景観計画に照らして、今どういうことがいえるのかということに、皆さんのご意見をお伺いしたいというようなことでございます。

なかなかそう言われると言えることが限られちゃうみたいな話になって、議

論しにくい部分があるじゃないかなとは思いますが。

(金坂委員)

失礼します、今高さのことは言うなということですが、松江市景観形成基本計画の序章というところがありまして、ちょっと今回一生懸命読んできたんですが、序章の 9 の中に、松江市の骨格となる景観の 3 つの景観ゾーン、或いは 2 つの景観軸というところがありまして、その中に河川景観軸というところがあります。

そこで河川景観軸、大橋川が当然入っているんですが、序章の序-16 というページにですね、景観形成上の課題として「視界が開けた大橋川沿いは、ビルに設置された屋外広告物や屋上設備等が特に目立ち、景観阻害要因となりやすいため、建物壁面との一体化や隣接するビルと高さをそろえることにより、河川に沿った建物景観の連続性を確保する必要がある」と明確に謳っておられます。

もう 1 つ、「河川は人びとの生活に癒しを与える重要な景観資源であるため、その周囲と一体となった良好な景観形成に努める必要がある」と松江市の景観形成基本計画の中で、松江市さんが謳っておられます。

それで高さが言えないと、少なくとも松江市の景観条例では、これをいえると言っておられるのに、なぜ高さが議論できないか。

あと、松江市景観計画の概要というところが改めてホームページで松江市さんが掲示しておられます。

同じく松江市の骨格となる景観で河川景観軸のことをここで示されております。

改めて、概要の中の 5 ページですね、今千代会長言われるような形態のことも出てます。

その中にさっきと同じですけども、地域の景観と調和するよう配慮すること、周囲に圧迫感を与えないよう工夫することとして、ここに形態の例として、建物の高さが、他の建物より突出していることはバツだよと絵を描いてるんです。

(千代会長)

それは今、金坂委員が持っておられる資料で我々はないんですね。

(金坂委員)

配っておられませんね。そもそもそれを配っておられないということはどういうことですかということも併せてお聞きしたいです。

(千代会長)

それは松江市の景観計画なんですか。

(金坂委員)

松江市景観計画ですね。

(千代会長)

概要ですね。

(金坂委員)

これは松江市の景観形成基本計画で、この下にこの景観計画区域がついてきますね。

(佐伯建築審査課長)

建築審査課の佐伯です。

今資料については別冊の参考資料ということでしょうか。

(千代会長)

金坂さん、今ご質問されているようですが。

(佐伯建築審査課長)

別冊の参考資料ということでしょうか。運用指針の 7 ページのところでしょうかね。

(千代会長)

これは景観計画にぶら下がってるんですか。

(藤井景観指導係長)

そうですね書いてはいるんですけども、再度確認したところ、あくまで形態でここは書いてるんですけども、実際には景観法上ですね、形態の方には高さを含まれていないということです。

(千代会長)

なかなかその辺、我々としては理解しがたいところなんですけれども。ロジックとしてはね、おそらくいろんなこう謳うというか、こういうふうにして欲しいというか、こういう理念であるというのはわかるんです。

ただそれに対して勧告とか命令とか、法的な根拠を求められるものについて、高さについては、形態に関しては言えない、あくまで規模である。今その規模についていえることは、松江市の景観計画では主要な眺望対象からということになってしまっているということですね。

(金坂委員)

ちょっともう 1 回質問させていただきます。

例えば今回の景観審議会では景観条例に対しての議論かなと思っておりますが、景観法も当然大事なことなので、議論する必要があるかと思っておりますが、前回の意見交換のときに市長が来られて松江市の景観元年だと宣言される中で、法的な縛りの中で議論して、また前回の殿町のような答えが出て、それで本当に松江市として良いのかどうなのかを、大枠でとらえて審議すべきじゃないかなと思っております。言えないからここで何も言わないのではなくて、きちんと高さが、おそらく高さの問題があるから、高さに関しては言えないよということ、理論武装してこられたと思うんですが、駄目は駄目だとしてもここにいる審議委員がきちんと、そこに対して異を唱えて、それを市長に上げて、その先市長がどう判断するかというために議論すべきじゃないですか。

(千代会長)

もちろんそうだと思います。ただそれを勧告というか、先ほどから再三申し上げてるのは、勧告なり命令としては言えないということ。

(金坂委員)

いやそれは市長が判断すればいいだけのことじゃないですか。

(千代会長)

例えば今日お休みなんですけど、富田委員からの意見をいただいております。ちょっと読み上げさせていただきます。この地域は大橋川の川沿いで、景観形成上重要な地域に当たり、大橋や柳並木の落ち着いた風情を損なうことのないまちづくりを行うと、まちづくり基本計画にも書いてあります。これは大橋川のまちづくりの基本計画のことなんですけれども、書いてあります。いくら商業地域でも、この高さは違和感があり、周りとの調和も取れませんか。隣接する大橋館と高さを合わせるべきだと思いますというご意見いただいておりますね。

多分、正直申し上げて、こういうのが一般的な市民の感情の代表例の 1 つかなというふうに思いますけれども。

だからといってこの審議会がそれを排除することということはやっぱりおか

しいなというふうに思います。

それをどういう形で盛り込んでいくのかということなんですね。

ここで議論すべきことはもちろん高さのことも議論していただきたい。当然ながら。そしてまたその他の項目ですね、今我々が諮問のこの内容として求められているところ、もちろん松江市の景観計画の方針である、景観資源との調和が図れた景観形成に努めると。

米印1と書いてあって、米印1とか2とかに書いてある部分かな、その部分について具体的に議論してくださいよということが、市長からの諮問の内容でございます。

つまり先ほど私が要約的に申し上げました、下に6から9と書いてあるページの主に7ページ8ページですね。

そこに的を絞って議論してくださいねということですので、もちろん規模というものも項目として挙がっているわけですから、高さの問題も含んで良いと思いますけれども、今の規定はこういうふうになっているというようなことでございます。

もちろんですから、こういう規定に外れてるから何も言えないということではなくて、忌憚なきご意見、皆さんの方から、規模、形態、意匠、色彩、素材、ここに書かれてる項目あるわけですがけれども、実際に、勧告とかということを出すときにはそういうふうな規定かかってきて、おそらくですけども、付帯意見というか、参考意見という形で上げていくのが基本的な、市長から問われている内容かなというふうには、理解されるわけです。

(井上都市整備部長)

会長、ちょっとよろしいですか。

事務局でございますが、今回高さの議論を排除するということは微塵も思っておりませんので。それも含めた議論をしていただくと。すべてにおいてというふうに考えておりますので、よろしくお願ひしたいと考えております。

(千代会長)

法的な制限がかかることに関しては、そういうふうな法的解釈があるといったご説明と私の要約でしたので、高さのことを何も言っはいけないということではございません。

金坂委員よろしいですか、その点に関しては。

(金坂委員)

わかりました。

(千代会長)

では皆さんの方から、金坂委員の方からいろいろ出てきたこともありますけれども、富田委員のご意見もご紹介いたしました。

皆様の方から、どなたからでも結構ですけど、今の景観計画に照らしてという意味で、何かご意見とか、ご提案ございましたらよろしくお願いします。

(小草委員)

まず、平面図の方を見て、一番最初に感じたのが駐車場のことなんですけど。

ここ確か北側も南側も歩道がないところだと思うんです。この駐車場が敷地ギリギリのところに設けられていて、出入りするときに道路にすぐ出てしまうというところで、本来歩道があれば、歩道の切り下げの距離とかというのが確か決まっていて、こんなに大きく出入りするところは取れないんですけれども。

たまたま歩道がないということで、目いっぱい取れるところに駐車場のスペースをとっていると。

ここ出入りするときに、かなり危険になると思うんですけど、交通量が増えるというのがありますし、ここ、昼間はそれこそまち歩きで観光客の方がいっぱい通られますし、南側は。夕方以降になると飲食店を目的に地元の方が多く集まる、歩行者も多いところだと思うんです。

そういった中で、車の出入りがこれだけあって大丈夫なのかなという、駐車場の取り方について、その安全性に疑問があります。

(千代会長)

確かにそうかな。

今のこのその他の7の部分、I-7の部分にもろに引っかかってくるような部分もございますね。その他のところ、このI-7の部分ですね。見ていただくと、屋外駐車場はできる限り出入口を限定するとともに、生け垣、塀、柵等設け、安全上支障のない範囲で、道路から直接、見通せないよう配慮することと書いてありますけど。

(小草委員)

今たまたま隣の大橋館さんの駐車場があつたりで、見通しはあるとは思いますが、例えば隣地境界ギリギリに将来的に何か建ったときに、完全に車が来るのが見えなくなると。そういったところに例えば歩道が少しでもあれば

いいんですけども、直道路なので、どうやってリスクを回避できるのかというところが疑問に思ったことと、あとこの平面図を見て思うのがもう敷地内いっぱいとにかくいろんなものが建っていると。その植栽も、本当に気持ち程度計画されてるんですけども、もうそもそも駐車場はここをやめてもらって他で計画された方がいいのかなというのが個人的に思うところでした。

(千代会長)

全部駐車場ですよ

(小草委員)

そうなんですよ。

この東本町のエリアというのはワンプロック北側を歩いてもやっぱり大橋川の水辺というのを何となく感じられる場所です。歩いていても、ちょいちょいこの水辺の見通しがきくというところが、やっぱり大事なかなと思うんです。今この計画見ると、このワンプロック北側の通りを歩いていると駐車場と建物でもうすべて埋め尽くされていて、全く水辺の見通しがきかないというところで、よく都会なんかであるのは、高さはある一定の高さ認めますけどその代わり地上階は皆さんに開放してくださいねというような、好きに行き来ができるような、そういう緩和規定というのがあるので、例えば高さのことはちょっとここでは申し上げませんが、一般の人が自由に行き来できるような、敷地内通路みたいなのも全然ないので。建物の中を通れば行き来できるのか、ちょっとこの図面ではわからないんですけど、その敷地内通路を開放するとか、もうちょっと植栽を増やして、水辺の見通しもきくような敷地内の計画をするとか、そういった何か、まち歩きが目線での地上階の何か計画というのをもうちょっと、美しく作って欲しいなというのが印象です。

(千代会長)

なるほど。確かにこういう何て言うのかな、対岸からどう見えるかとか、そういう問題というの、生活者の視点で、歩いたときにどれだけ川辺の風景みたいなものを楽しめるかなという視点からのご指摘だったかなというふうに思います。

皆さんからとりあえずといいますか、ざっくりばらんで結構ですので、どなたからでもよろしいので他にご意見ございますか。松本委員どうでしょう。

(松本委員)

私の印象といたしましては、やっぱり高さが気になるんですが、例えばこの北

東にあります野乃というホテルですよ。ここも結構高いですよ。この場合は何も諮問しなかったのかみたいなですね。どの程度高くなると景観審議会でかけるのかみたいな。将来のためにも、市長が言われたような計画でこれから策定しようとしているわけですけども、そのためにも今回、やっぱり高いよねと、これぐらいだったらいけるんだけどみたいな、ちょっとそういう基準の参考にもなるので、やっぱり議論は必要かなと思うんですね。

この今回のこの建物は、全室マンションですか。

(千代会長)

そうですね。

(松本委員)

商業施設はないんですよ。

そういうことで、やっぱり高さのことが一番、色彩とか意匠については違和感はないんですが、見る方向によってはそんなにわかんないんですが、でもやっぱり後の、どこから見てもやっぱり、天守閣以外は少し高いですよ。

今どれほど譲歩できるのかということもあるんですけども、私たちとしてはやっぱりこのサンライズマンションからずっとこうですね、大橋館に至るまでの、先ほどのご意見もありましたけれども、調和が取れたビル群というんでしょうかね、まちなみを保ちたいなと思います。

命令というか、私たちが定めることはできませんけれども、意見として強く要望するみたいなことは、今回必要かなと。

(千代会長)

なるほど。まちなみの調和という観点からは何か意見を言う必要があるだろうと。具体的には大橋館に合わせろとかそういうことではなくてですか。

(松本委員)

はいそうですね。すでに既成事実として建っている野乃というところぐらいまでは、ちょっと下げて欲しいかなと思いますね。

(千代会長)

旅館の場合は若干公共性があるんですけど、マンションの場合にやっぱり一番大きい問題は、それは完全に私(わたくし)の持ち物が公共的な景観に影響を及ぼしているということですので、先ほど松本委員からご指摘というかご質問があったように、商業施設がね、少しでも下階に入ったりするとまた全然意味

が違ってきたのかなあという部分ももしかしたらあるのかもしれませんが。
どうでしょう、日之蔵委員はいかがですか。

(日之蔵委員)

ちょっと私がこの資料の見方に慣れてないということもあるんですけど、ここは共同住宅で何戸入る予定になっておられるのでしょうか。

(千代会長)

何戸ですか。

(佐伯景観審査課長)

26戸です。

(日之蔵委員)

先ほど駐車場の、この平面図だと多分全部入っても、21、2台で、今松江というと多分1人1台車を持つ家庭がかなり多いんじゃないかなと思うと、何か駐車場が足りてないかなということで、これがこの先、この周辺が例えば空き家になってそこが駐車場になって、ということになると、何かそれはそれで景観を乱すというようなことになるんじゃないかなという、ちょっとすいません素人の意見なんですけど、そんなふうに感じました。

(千代会長)

やはり駐車場の問題。

これ多分、それだけの戸数である程度面積を取って収益率上げてと、できるだけ緑地も少なくしてみたいな発想なのか、ちょっとそこはわかりかねますが、かなりギチギチに建っている感じですよ。

日野委員はいかがでしょう。

(日野委員)

やはり周りとの調和ということを考えて、ちょっと浮足の間際立っているような感じがするんですね。意匠的な部分でもあるんですけども、やはり、その高さ云々もありますけども、それがなかなか調整が難しいということであれば、周辺の地域と建物との調和ということ考えた外観というのを、もう少し考えていった方がいいんじゃないかと。色彩の部分では調整できるかもしれませんが、この建物の構造というか、見た目というか、それがもうちょっと大橋館とか野乃にしてもそうですけど、和風な感じの建物にしてありますし、他のマンション

ン、先の方のマンションとかですね、ちょっとこれだけは若干無機質な感じにと
ってあるので。

(千代会長)

そうですね。エッジが効いてますから、ルートインにしても結構傾斜屋根みた
いな、ちょっとこう斜めがあるというのが大体。

(日野委員)

なので、ちょっともう少し調和するような、何かにした方が(いいのではない
か)。

(千代会長)

結構スカイラインというか、プロフィールの部分は、風景の構成には大きく効
いてくるというか、日本人の感性にはそういう部分があるわけなんですけど、フ
ァサードよりもこういう、屋根の形というものが印象としては非常に大きい
ので、そういうプロフィールの部分で、野乃にしてもこの辺なんとなく斜めの…

(日野委員)

そうですね。調和するように工夫がされてますよね。

(千代会長)

エッジがあんまり効いたものじゃなくて、ややそういうふうなものがある
という部分がございますね、確かに。

(日野委員)

生活がそのまま見える形になるとやはりちょっと違和感があるので、他のマ
ンションでもありますが、ベランダに置くものに対してもある程度は工夫が
必要かなと思うんですよね。

洗濯とかそういった干し物に関しては規制があるかもしれませんが、ベラ
ンダに自由にいろんな物を置かれるとか、例えばですけどもベランダのものが
風で落ちてくることがうちの近くのマンションでもあるんですけども、そう
いった対策とかもはっきりされていた方がいいかなと思います。以上です。

(千代会長)

はい、ありがとうございました。

藤間委員いかがでしょうか。

(藤間委員)

はい。一番問題は高さなんですけども、高さ云々は今回はしばらく置くということであるんですが。

(千代会長)

意見は、もちろん高さとして言っていたでもいいと思いますよ。

(藤間委員)

今回は市側が作っているその基本計画にもあるように、大橋川のからの見栄え、それから対岸の八軒屋町からの見栄え、これがやっぱり重要で、松江市にとって良い景観を保つ重要な点であるわけですね。

そこで、先ほど小草委員からもありましたけれども、⑥の配置図でマンションの平面図、これ何階部分かちょっとよくわからないんですけども、その 2 ヶ所に機械式駐車場ですか。例えばそれにカバーリングができないんですかね。

(千代会長)

今骨組みだけで全然やる気なしという感じですよ。とりあえずつけとこうみたいな。

(藤間委員)

そういうことが可能ならばやって頂ければなと。

もう 1 つは先ほどありましたけど植栽というのが一応、X-2 ですか、下の丸があるところに植栽が少しあるんですけども、どうも 1 階部分吹き抜けのような感じなんです。もっとスペースがとれるんじゃないかと思います。

緑化の方に力を入れてもらえれば、もっと見栄えがするような、周辺の景観にマッチするんじゃないかと思います。

(千代会長)

なるほど。大橋川からの風景とか、対岸からの風景ってもちろん重要なんですけど、特にね、反対側の道を歩いたときに、やはりアメニティーとして威圧感しかないというのは、確かにどうかなという。本当に小草委員の指摘もありましたように、ギチギチに、もう全部ピースをはめ込むようにマンションがあるという状況ですね。正岡委員、いかがでしょうか。

(正岡委員)

今まででてきた意見とかなり重なるんですけれども、土地自体が非常に狭いところに無理やり建てようとしている感がすごく強くて、結局1階に2戸しか入らない形なので上に伸ばすしかないというので、これだけ高さを取らないとおそらく採算がとれないということですね。

多分、最上階、これメゾネットですよ。

(千代会長)

多分ね。

(正岡会長)

それで何というか、一番上に付加価値をつけてっていうような、事業者側の何とかして採算を取ろうという工夫がもうこのギチギチ(の配置)と駐車場に現れているという感じがして、周りに対して配慮しているのではなくて自分の、業者側の採算という形で作られてるというイメージしかちょっとここからは受け取れなくて。

(千代会長)

僕も若干お聞きしたんですけど、どこでもそうですけど、デベロッパーとかこういうマンション業界、大体デザインコードが全国全部一緒なんです。市長も言われてましたけど、1種のフランチャイズみたいなもんですよ。どこでも一緒。だからさっき日野委員のご指摘もありまして、ちょっとこう、地域バージョンというか、松江バージョンみたいなもので対応することぐらいのことはしていただけないかなってのありますよね。

(正岡委員)

そう思います。

(千代会長)

全く同じデザイン、これ広島 of 業者なんですけど、多分広島にも同じものが建ってるんですよこれ。というところもやっぱり確かに、個人名を出すのよくないですけど、フライドチキン屋さんみたいなとかああいうのとそんなに変わらないロジックかなあというふうに確かに思いますね。

(正岡委員)

それと、先ほど暮らしという側面が出たんですけど、最近バルコニーのところの手すり側が半透明になっているデザインが多分流行していて。

(千代会長)

そうですね。

(正岡委員)

いくら高いところに洗濯物を干さないようにというふうに設置したとしても、これ半透明の部分から洗濯物が見えたり、中が見えたりという形になると思うんですね。そうすると上の方の階こそ見えないように、高いところは見えないようにと思うんですが、そこが見えるようになっていてというようなデザインになっていて。下の方もこれ多分、かなり見えるとは思いますが、下から見えそうなので、何となく下の方は配慮してるのかなというような感じがして、建った後の暮らしの面でも、周りと公共の建物との調和が取りづらいんじゃないかという気がします。

外観デザインもなんですけど、こういうところに建てるということは、生活ができるだけ見えないようにという配慮も必要なのではないかと思うので、建った後のことも考えると、そこら辺も周りに調和するように、暮らしができるだけ見えないような、こういう旅館街だったり、人が歩く水辺と親しむためには、そういうところも事前に配慮をしていただきたいなと私としては思います。

10年に1回、ホーランエンヤでここを通りますので、そういうときにここが、やっぱり水辺はある程度もう後ろにもう見えてるからいいじゃないかではなく、これから建つ建物はそれなりの配慮はするべきであろうと思います。

松江の水辺の景観を守る、松江のまちを守るという意味で必要なのではないかなと私は考えています。

(千代会長)

昔は一般の住居でもお祭りがあつたら1階を開放して、2階まで開放してみせるなんて普通にありましたけど、今京都の祇園祭でさえ、もう高層マンションがたくさん建っていて、そこから特権的な、親戚や友達呼んでみてるみたいな状況ですからね。

先ほどのホーランエンヤもそうですけど、非常にそういうファサードの処理、もちろんそこにはその管理運営というような対処の仕方もあるわけですけど、やはり建物とハードな部分で、少し何か工夫を、それこそ松江バージョンでというか、川べりというところにしていただきたいというのはあると思いますね。

杉原委員いかがでしょうか。

(杉原委員)

一昨日火曜日に、雨の中でしたけど、大橋川の南詰めから当該マンションが建つであろうあたりを歩いてみました。住民という視点ではなく、観光でやってきた人というつもりで見て歩いてきました。

八軒屋町のおでん屋さんの脇から対岸北側を見たときに、やはり、今この図にあるように、大橋館とか、高さ的には高いんですけど野乃のホテルとかというのは、何となく似たような高さに見えました。

そこにこの 15 階建てが建つというのは、明らかに違和感しかないなというのを見て思いました。

それと源助公園を見て、あそこにはプレートがあったんですけど、しまね景観賞か何かという賞を受賞しましたよというプレートもあったりして、昔はもっと大きい柳の木があったなあと思いながら、今それはどうも枯れてしまったので次の柳が植えられているんですけど。大橋を渡って、北詰めの橋のたもとに石碑があって、ここには柳町を作って、市として 1 つの観光地としていこうと思えますみたいなのがあって、昭和初期の歌謡曲が元となっていますよみたいなことも書いてありました。

大橋館の前を通り、当該マンションの周りをぐるっと歩いて、このマンションの 2 件東側に、松江市の登録歴史的建造物が 17 あるんですけど、そのうちの 1 つになっている旧料亭 久の家というのがあるって、ここにもプレートが貼ってあったんですけど、これは令和 2 年 3 月 18 日に指定されたということでした。

その後家に帰っているいろんな調べものをしてみたんですけども、この景観計画、松江市の景観計画作られたのが、平成 19 年というのが今ありますけども、その後いろんなことを考えられて、松江市歴史的風致維持向上計画というのがあるということがわかりました。

その重点区域に城下町エリアとされている今のこの場所も入っています。

先ほど言いましたような、大橋の南詰めであったりとか、北側の柳並木通りですとか、こういったものは、島根県としても奨励賞を受けるような、そういう場所であるということが書かれています。

松江市として、景観計画をもとに進められてきたんですけど、それも平成 19 年の計画をもとに進んできていて、またその後、令和に入って先ほど言いましたような法律に基づいてまちづくりをしていきたいと思いますというようなことも進んできています。

何となく両者が矛盾しているといえますか、それを感じました。

松江市は今どこに向かおうとしてるんだらうかと。そう考えたときにこの 15

階建てのマンションというのは、ここに立つのはちょっと観光客としても、何か違和感しかないなという感じがしました。以上です。

(千代会長)

はい。なかなかそういう条例の整備というか、他のいろんなところで進んでいた整合性含めて、早急に動くというようなお話が前回の委員会議であった内容かなと思いますけれども。

實重委員いかがでしょう。

(實重委員)

今回この対象地ですね、委員の皆さんからも意見が出てるんですけど、ここって対岸が、白潟地区のまちづくりですね、水辺のまちづくりということで、バチバチに地区計画を立てて、大橋から東側は高さ制限をして、それから建物の意匠自体も、色彩とかですねそういったものをルールに基づいて整備しようとしている状況がある町ですよ。

片や左岸側、今の該当地ですね、というのは何も今ルールがなくて、今ちょっと金坂委員から資料のご紹介あったんですけども、隣接する建物と高さをそろえるということが書いてはあるんですが、明確にこの高さというものが無いがために、多分その法令上勧告ができないという不整合を起こしてるんじゃないかと思ってます。

なんですけど、これからこの前の意見交換の中でも、景観計画を見直すという状況の中で、これをそのまま十分議論せずにスルーしてしまっているのか。というのも、例えばその業者の提案通り高い建物が建ってしまって、後々その景観の条例がしっかり整備された場合ですね、高さの基準を満たさない既存不適格を生むことになってしまう。マンションであると建て替えできない物件を生み出してしまいうってことになるんですね。

そうすると、町の景観が美しく保全できないという、市民の不幸に繋がるということと、それから事業者にとっても建て替えできない、例えば、大きく評価価値が下がってしまう。不幸を生み出してしまいう。

(千代会長)

これ建て替えできないんですか。

(實重委員)

わからないですそこは。かもしれないという話なので。

(千代会長)

多分建て替えは可能だと思いますよ。それは不適合の建物になってしまいますけど。むしろ不適合なんでさっさと建て替えてもらった方がいいわけなんで。建て替えは可能だと思います、一般的には。

(實重委員)

そうなんです。そういった、ゆくゆく不幸が起こってしまうんです。

(千代会長)

ただ、建て替えるときはそれはしゃあないですよ。どっかで何か起こりますよね。

(實重委員)

そういったところですね当初の計画からあらかじめわかっていたら、対応ができるんじゃないかということが言いたいんです。

もともと景観にそぐってないものを、建ってもいいのかという問題ですね。

明言してないがために、はっきりと言えない部分の苦しさがあるというところだと思うんですけど。

(千代会長)

資料の一番最後の参考のところに、大橋川の周辺のまちづくり計画というのがあるわけなので、盛り込むんだったらこういうのが実際に進んでいて、というようなこともあって、答申の中にそういうものが進んでる中で、この建物の景観を考える必要があるみたいなことは、文言として入れ込んでいくということはとても重要なことだと思います。

そういうふうには書けば通用するかどうかわかりませんが、少なくとも、今委員のご指摘のような、不適合な建物になるというのは当然予想される事態として、業者の方も理解していただける可能性は高いというふうに思います。

(實重委員)

今の時点で言うと、あくまでお願いベースにしかならないと思うんですけども、そのすり合わせの努力をすることが非常に重要なのだと思います。

(千代会長)

そうですね。だから審議会としては、そういういろんな他の計画にも言及しつ

つ、やはりそういうのと高さは合わせていく必要があるじゃないかというようなことですよね。

だからそれが不適格な建物になるというふうには、もちろんその脅しみたいなことしか書けないわけですけども。やはり全体としてそういう方向に向かいつつある中で、ある程度こういう今後SDGsじゃないですけど、サステイナブルな、それこそ、建物の価値を高めるような、より高めていくというか、より損なわないと言った方がいいのかな、そういう方向に持っていくということは議論として、文言に入れていくということは、大事な視点かなというふうには思っています。

少なくとも、そういうふうに松江市の方でも、向かっていく方向に今動き出してるわけですから、できるだけそういうことにも言及しつつというのが、やはり1つの重要な、書き方のレベルですけども、問題になってくるということですね。

だから、条例で規定がないから何も言わない、建つものはしゃあないですわつて言うのは、そういう意味で言ってるわけじゃなくて、むしろそういうものを入れた上で、いろいろできることをやった上でということですよ。

(正岡委員)

今、實重委員さんから建て替えができないという表現が出たんですけど、多分それは業者さんにとってはできるのかもしれないですけど、これ分譲ですよ。ということは、何十年か後に建て替えをするといったときに高さ制限がある、そしたら今の26戸のような高いマンションではできないですよという、買った区分所有者のデメリットで、建て替えをすると全員入れませんか、1戸の値段が、建て替えに応じて支払わなければならないお金がものすごく高くなりますよ、それでもいいですかというところに引っかかってくるのではないかという意味で「建て替えができない」という表現されたんだと思います。

(實重委員)

そうです。

(千代会長)

本当にマンションの場合はね、その問題が一番…普通の商業施設じゃない、商業施設でもその問題起こってくるわけですけども、とりわけ区分所有してるときにはそういうふうな(ことが起こってくる)。

(正岡委員)

そうですね。だから買われた人の不利益が、後ですごく大きい形でのしかかってくる可能性が高くなるということだと思います。

(千代会長)

そういう意味で貴重委員が仰っていたような、今他の進んでいる計画と合わせて文言を埋め合わせていくというのがとても重要なことで、提言といいますか、意見としては重要なところになるかなというふうに思いますね。

金坂委員はいかがでしょうか。

(金坂委員)

皆さんの意見ありましたけども、やはり景観審議会として市長、松江市に対して答えるべきは、明らかにこの違和感のある高さに対して、きちんと審議会として物申すべきだと、或いはこの、現状で言えるのは隣の大橋館の高さぐらいまで低くして欲しい、低くするべきだということを言うべきではないかなと考えます。

(千代会長)

申し訳ございません、もう一度仰ってください。ちょっと聞き取りにくかったので。

(金坂委員)

私の考えとしては審議会の答申として、松江市に対して、このマンションは隣の大橋館の高さぐらいまで、高さを合わせて下げるべきだという意見にするべきではないかなと思っています。

あと駐車場の話出ました。これ確かにこのフレームだけの駐車場というのはこれだけでかなり景観を阻害していて、工事中のこのエリア、工事中ですらなるべく見えないようにするというのも確か書いてあったかと思うんですが、この駐車場は本当に狭さのことも含めて小草委員が言われたような内容で、私も同じく、カバーするだとか、もうちょっと安全性を考慮するべきかなと思います。

あと、あくまでこれは景観審議会、景観に対して審議するべき場だと思うので、マンション業者さんの生産性だとか、採算性だとか、そんなことを考慮して意見を交わすべき場所ではないのではないかなと思うので、とにもかくにも、この素直に感じて、高さが違和感があるのであれば、その違和感を感じてる人が多ければ、それを素直に答申するべきではないかなと感じています。以上です。

(千代会長)

わかりました。

大橋館は上に看板というか、あれが立っているんですけども、大橋館というネームプレートというか。今金坂委員がおっしゃっているのはその下の部分ですか。それとも、ネームのところまでですか。

(金坂委員)

具体的なということになるとこのちょうどマンションのデザインで、ベランダがガラスに切り替わるところがありますけども、そこが適切というか、希望です。

(千代会長)

この上ね。

(金坂委員)

はい。

(千代会長)

先ほどは野乃と同じぐらいの高さでどうかという意見もありましたし、大橋館のところまで下げるべきだという意見もございました。

その他、これに対して意見ございますでしょうか。

(松本委員)

先ほど野乃までと言っておりましたが、野乃は11階なんですね。それで、ちょっと引込んでおりますので、一概にこの対岸から見た写真のところで、比べられないと思うんですよね。

(千代会長)

そうですね。

(松本委員)

ですから、比べるとすれば、隣接の大橋館に合わせるということで、賛成です。

(井上都市整備部長)

失礼します。参考までにということなんですが、現在野乃の高さが42.5mとい

うことをごさいます、今回の計画の建物は 46.47 メートルということになっているところをごさいます。

(千代会長)

ということはそんなに大きくは変わらないということのようですけれども。

(實重委員)

野乃との比較なんですけれども、あくまで対岸から見ると野乃が目に入るんですが、河川沿いの景観といった場合、河川の隣にある道路ですね、それに面した建物の高さという観点からいうと、その隣接している大橋館とかですね、そういうものに合わせた方がいいのではないかなというふうに思います。

(千代会長)

河川側のまちなみというか、ああいったものでは当然そういうふうなことが理想的かなというふうなことにはなるんじゃないかなと思います。

他はいかがですか。

もっと低くしたほうがいいのか、或いはもうちょっと高くても、そんな人がいないのかわかりませんが。

一周したわけですけど、他にまた言いたいこと思いついて、言っときたいという方いらっしゃいますか。

とりあえず今まで出てきた意見を、私なりにちょっといくつかまとめるというか、類型化というか、タイプに分けて 3 つぐらいの議論があったかなと思います。

1 つは地上の問題。

特に小草委員からも日之蔵委員からもご指摘ありましたような駐車場とか、生活者のとか、或いはそういうふうなところからどう河川が見えるかという、そちらの方の、駐車場の問題。それからそういうものにカバーをというか、もう少しデザイン上の意匠を考えていったらいいのかなという地上階の、外構の問題ですよね。それが 1 点。

2 点目は高さの問題。傾斜屋根といいますか、エッジの部分。これは意匠になるとは思いますけど、ああいったところを、やはりちょっとこのメゾネットの、こういうものというのは大変違和感があるので、松江バージョン的なものにカスタマイズして、何とか景観に合わせてくれないかと、風景の稜線の問題。

それから高さそのものの問題。大橋館に合わせたものを作った方がいい

い。それは、今後の都市計画というか、まちづくりのいろんな行政の方で進んでいるプランと合致するようなものにしていく必要があるんじゃないかというようなこと。これが2点目。地上階と高さの問題。

そしてファサードですよね。

暮らしが直接ダイレクトに見えるような形じゃなくて、できるだけ旅館街というようなところ、旅館街でもないですけど、旅館も非常に大きく建ち並んでいるところの風景の、ファサードの風景として、市民といいますかマンションを買われた方の生活が、そのまま非統一的に見えるというのは、そのファサードを工夫して欲しい。この3点。

繰り返しますと、地上と高さ、それからファサードの問題に大きく分けると要約されるんじゃないかと思いますが、この点は大体そんな感じですかね。

何か漏れてるような部分ございますか。或いは、それとは違う観点からご意見ございましたら。

そうしますととりあえずですね、皆様から様々なご意見を伺いましたので、もう一度ちょっと整理する時間も必要かと思しますので今もう大体といいますか、こういうふうな括りでというようなところは、少しお話しさせていただいたと思いますけども、10分間休憩を入れさせていただいて、答申の内容についてお話しさせていただければと思います。

50分になりましたら、またこの場にご参集いただければというふうに思います。

《10分休憩》

(千代会長)

そうしましたら、もう一度皆さんにお伺いいたしますけど、先ほど私が3点でまとめたような形で答申を出すという方向でよろしいでしょうか。ちょっと文言について今からまたご相談させていただきたいと思っておりますけど。

この点まず大枠の部分よろしいですか。

《委員了承》

ではまず地上階については、生活者の安全性等に配慮して、駐車場のデザインというか、カバーリングを含めた駐車場のデザイン、それから緑化、この辺の問題について、再考をいただきたいというような事柄。

2つ目の高さについては、まず大橋館と高さを合わせるという表現をするほうがいいのか、或いは大橋館を目安として、調和を図るようにしていただきたい。

何となくマイルドに言うと、そういう感じかなという気はしますが、大橋館に合わせるべきであるというふうにするか。正岡先生はどういうふうに思われますか。

(正岡委員)

あまり強硬に言っても反発されそうな気がしますし、だからといってお願い、あまり下手に出るのも…というので、ちょっとすぐには判断しかねるかなあという気がします。

(千代会長)

そういう意味では例えば、今私が申し上げたような、大橋館を目安に調和を図るように、再考願いたいというようなところぐらいが落としどころかなあと思ったりもするんですけれども。

その点他の委員の方からご意義とか、ご意見ございますか。

この提案いただいたのは金坂委員ですけれども、今のよう表現でよろしいですか。それともやはり、大橋館に合わせるべきだと書くべきですか。

(金坂委員)

今会長の言われた「大橋館の高さを目安に調和を図るように」と、「高さ」という言葉を入れていただければよいかと思いました。

(千代会長)

ではそういうふうにしましょうか。

大橋館の高さを目安に、調和を図るようにしていただきたい、していただきたいというかする、というようなこと。

それからあとはその稜線ですね。風景を作る稜線についても、傾斜屋根などを用いると、ここはそんなふうに具体的に書いてもいいかなと思うんですけど、傾斜屋根を用いるなど、周りとの、これも風景的な景観との調和を図っていただきたい。これが高さに関すること。

最後にファサードですね。

ファサードについては、川辺の景観に配慮して、生活者の暮らしができるだけ見えないような形に配慮していただきたい。

3つの主題というか、テーマで答申を出すという形でよろしいですか。

もう一度繰り返しましょう。

(金坂委員)

今の生活者の配慮って言ったときに、せっかく意見として出すのであれば、先ほどガラスであって、半透明だったりするから見えるというところだったと思います。

なので、そこら辺を具体的に表現しても良いのかなと思いましたけどいかがでしょうか。

(千代会長)

どういうふうに。

(金坂委員)

腰壁にする…見えないように。難しいな。

(千代会長)

だから配慮というか、それしか言いようがないという気がするんですけども。

(金坂委員)

わかりました。

(千代会長)

ではもう一度復唱しますね。

(杉原委員)

すみません。今日の諮問で言うと、この当該マンションは良好な景観形成のための行為の制限に関する条項に沿っているかと言って沿っていないという、そういう捉え方でよろしいでしょうか。

(千代会長)

いろんな措置というか、意見を出しているわけですから、沿ってないところについて、どうすべきかということをお答えしようとしてるので、そこは含まれると思います。

(杉原委員)

わかりました。

(千代会長)

いいですね、そこの方皆さん。少なくとも沿っていないところが大半かどうかわかりませんが、沿っていない部分があるので、我々いろんな措置を答申として出そうとしているわけですから。

もう一度繰り返しますと、まず地上階については、生活者の安全、それから道路側からの川辺の風景も配慮して、駐車場のデザイン、それから緑化について、配置の問題も含めて、カバーリングなど、配慮をする必要があるだろうということ。

それから、高さについては、大橋館の旅館を目安に、景観の調和を図るようなデザインとすること。そして、周りの風景と調和を考えて、建物の屋根の部分の風景を統一的に、例えば傾斜屋根を使うなどの配慮をしていただきたいということ。

そして、ファサードについては、川辺の暮らしということができるだけ見えなように、ファサードのデザインを再考していただくことをお願いするという、配慮願いたいというような形になるかなというふうに思います。

この 3 点で、今皆さんがいただいた議論が反映できているかなと思いますがいかがですか。

よろしいですか今のようなまとめ方で。

(正岡委員)

1 つ目に駐車場のデザインという表現が出てきたんですけども、(景観形成基準の)その他のところで、できる限り出入口を限定するという表現が I-7 の個別事項に入っていて、それが小草委員さんも言われたことだと思うんですけども、デザインの中に安全のための配置も含まれているという理解でいいですか。

(千代会長)

そうですね。配置の問題と、それから商品のデザインというか、形態意匠上の問題。この 2 点ですよ。

そうじゃないと今の小草委員がもうギチギチに建っているとご指摘のあったことが反映されないことになってしまいますので、そこはきっちりと配置ということはやっぱり文言の中に入れておくべき必要はあると思います。

(金坂委員)

3 件の項目としては異議がありません。

今回の審議の中で河川の景観軸が景観として松江市として大事にしているよということだとか、實重委員が言われたように白濁の計画だとか、いろんな計画があって、筋が通ってないというところもありましたけども、そういったものがあるんだということも、きちんとその業者の方に伝わると良いのかなと思いました。

(千代会長)

例えば 2 つ目の項目、高さのところに言及するときに、そういう今進んでいる大橋川の景観とかあの辺には多分、實重委員の意見を踏まえると、やはりきちんと背景として言及した上でのことにさせていただきたいなというふうに思います。

(金坂委員)

よろしくをお願いします。

(千代会長)

そこ多分、ご指摘あった重要なポイントかなというふうに思いますね。

松江市はこういう方向に動いているんだ、なので、こういうふうな配慮を今のところは願いたいというようなことにして、皆さんの審議会としての全体の考え方を伝えていく必要は多分、重要なポイントかなというふうに思います。

では、以上で第 1 号議案についてはこれで終了とさせていただきたいと思えます。

ありがとうございました。

それでは事務局にお返しいたします。

(事務局)

千代会長、円滑な議事進行ありがとうございました。

定刻を若干上回りましたが、以上をもちまして第 50 回松江市景観審議会を閉会させていただきます。

皆様どうもありがとうございました。

(7) 閉会

署名

署名
