

第 1 号議案資料

「(仮称)クレアホームズ松江大橋」の景観について

令和 6 年 3 月 28 日

第 50 回松江市景観審議会

資料について

- ①(仮称) クレアホームズ松江大橋新築工事(概要)
- ②松江市景観計画(抜粋) 平成19年3月策定
- ③位置図
- ④完成パース
 - ④-1 松江大橋より
 - ④-2 大橋川対岸より
 - ④-3 宍道湖大橋より
 - ④-4 松江城天守より
- ⑤立面図
- ⑥配置図
- ⑦機械式駐車場(正面図・側面図)

参考資料

現況写真 ④-1 松江大橋

現況写真 ④-2 大橋川対岸

現況写真 ④-3 宍道湖大橋

機械式駐車場(イメージ画像)

大橋川周辺まちづくり基本計画 2-7 平成21年3月策定

① 概要

(仮称)クレアホームズ松江大橋 新築工事

【概要】

事項	内容
建物名称	(仮称)クレアホームズ松江大橋
地域地区	商業地域
用途	共同住宅
所在地	東本町1丁目2番1
敷地面積	630.44 m ²
建築面積	294.14 m ²
延べ面積	2,856.41 m ²
高さ・階数	46.47m・15階
着工予定日	令和6年5月1日
完成予定日	令和8年3月31日
建築主	セントラル総合開発株式会社中国支店(広島市)
設計者	株式会社アートライフ(広島市)
施工者	未定

3-2 展望地、道路、河川

保全すべき景観資源として以下を景観形成上重要な展望地、道路、河川に位置付けることとし、大規模行為とこれらの景観資源との調和が図られた景観形成に努めるものとする。

[展望地]

松江城、田和山史跡公園、島根県立美術館、枕木山、明々庵、千手院、月照寺、忌部自然休養村、古墳の丘古曾志公園、宍道湖夕日スポット、フォーゲルパーク展望台、**松江大橋**、**宍道湖大橋**、松江湖畔公園(千鳥南・末次・白潟・岸・袖師)、島根原子力館、マリンパーク多古鼻、関の五本松公園、美保関灯台(地蔵崎)、星上山スターパーク、鳥ヶ崎園地、ふるさと森林公园、大塚山公園、めのう公園、意東海岸、星上峠(星上山展望台)

[道路]

国道9号、国道431号、主要地方道松江鹿島美保関線

[河川]

大橋川、松江堀川、玉湯川

3-3 主要な展望地

(1)松江城

全国に現存する12天守の一つ。山陰では唯一の天守で、松江のシンボルとなっている。天守からは松江の市街地を一望することができ、特に南の方向の宍道湖に浮かぶ嫁ヶ島は絶景である。



松江城天守



天守より南方向(宍道湖・嫁ヶ島・松江の市街地)を望む

【松江城景観形成基準】

- ・ 天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない
- ・ 天守から宍道湖の湖面が見える範囲で、嫁ヶ島の水際線を延長した線を侵さない

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）

4-1 基本事項

- ① 大規模行為が広域景観に多大な影響を及ぼすことを鑑み、地域の個性及び特性を尊重しながら、周辺の景観との調和に配慮し、魅力ある景観の形成を図ること。
- ② 行為にあたっては、松江市景観形成基本計画を遵守し、良好な景観の形成に努めること。
- ③ 景観形成上重要な地域（注1）、展望地（注2）、道路（注3）、河川（注4）、主要な展望地（注5）の良好な景観の形成に特に配慮すること。

4-2 共通事項

- ① 大規模行為の計画地（以下「行為地」という。）の選定にあたっては、景観形成上重要な地域（注1）の良好な景観を損なうことのないよう、かつ、展望地（注2）からの眺望の妨げにならないよう配慮すること。
- ② 行為にあたっては、展望地（注2）からの景観に配慮することとし、特に主要な展望地（注5）に関しては、展望地ごとに定められた景観形成基準を遵守すること。
- ③ 行為地内に複数の建築物、工作物及び屋外駐車場等を設ける場合には、施設間の調和に配慮すること。
- ④ 行為の期間中は、敷地周囲の緑化や工事塀等による修景に工夫するとともに、周囲の道路（注3）、河川（注4）からの遮へいに努めること。

4-3 個別事項

行為	項目	景観形成基準
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	位置	<ul style="list-style-type: none"> 行為地が歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合は、その景観に配慮した位置とすること。 行為地が道路（注3）又は河川（注4）に接する場合は、できる限り当該道路、河川から後退した位置とすること。 行為地が稜線の近傍にある場合は、できる限り稜線を乱さないよう低い位置とすること。
	規模	<ul style="list-style-type: none"> 景観形成上重要な地域（注1）においては、主要な展望地（注5）からの眺望を著しく妨げることのないよう特に配慮すること。
	形態	<ul style="list-style-type: none"> 地域の景観と調和するよう配慮すること。 周辺に圧迫感を与えないよう工夫すること。
	意匠	<ul style="list-style-type: none"> 地域の景観と調和するよう配慮すること。 建築物の屋外階段、壁面設備及び屋上設備は、当該建築物との一体性を確保するよう配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、展望地（注2）、道路（注3）、河川（注4）からできる限り見えない位置に設置すること。 建築物に設置する看板及び広告塔は、必要最小限の大きさ及び設置箇所数にとどめるとともに、建築物及び周辺の景観との調和に配慮すること。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> けばけばしい色彩はできる限り避け、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。 敷地内の屋外設備、工作物等の色彩は、大規模建築物本体及び周辺の景観との調和に配慮すること。
	素材	<ul style="list-style-type: none"> 地域の優れた景観を特徴づける素材の活用に配慮すること。 外壁等の材質は、できる限り耐久性に優れ、維持管理の容易なものとすること。
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内はできる限り緑化し、かつ、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努めること。 樹姿又は樹勢が優れた既存の樹木がある場合には、修景に生かすよう配慮すること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 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、柵等を設け、安全上支障のない範囲で道路（注3）から直接見通せないよう配慮すること。 屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮すること。 室外機及びバルコニーの物干し金物の位置を工夫すること。 アンテナを共同化するよう努めること。

行為	事項	景観形成基準
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	位置	<ul style="list-style-type: none"> ・行為地が歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合は、その景観に配慮した位置とすること。 ・行為地が道路（注3）又は河川（注4）に接する場合は、できる限り当該道路、河川から後退した位置とすること。 ・行為地が稜線の近傍にある場合は、できる限り稜線を乱さないよう低い位置とすること。
	規模	<ul style="list-style-type: none"> ・景観形成上重要な地域（注1）においては、主要な展望地（注5）からの眺望を著しく妨げることのないよう特に配慮すること。
	形態	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観と調和するよう配慮すること。
	意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観との調和に配慮し、全体としてまとまりのある意匠となるよう工夫すること。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしい色彩はできる限り避け、落ちついた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。
	素材	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の優れた景観を特徴付ける素材の活用に配慮すること。 ・素材は、できる限り耐久性に優れ、維持管理の容易なものとすること。
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内はできる限り緑化するとともに、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努めること。 ・樹姿又は樹勢が優れた既存の樹木がある場合には、修景に生かすよう配慮すること。

行為	事項	景観形成基準
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	変更後の形状	<ul style="list-style-type: none"> 長大な法面又は擁壁を要しないよう配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 法面は、緑化可能な勾配とすること。 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 行為終了後においては、土地の不整形な分割又は細分化は避けること。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 行為をした箇所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。
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	遮へい	<ul style="list-style-type: none"> 敷地外からの出入口は、できる限り限定すること。 敷地周辺の緑化等により周囲の道路（注3）、河川（注4）等からの遮へい措置を講じること。
	事後の措置	<ul style="list-style-type: none"> 長大な法面又は擁壁を要しないよう配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 法面は、緑化可能な勾配とすること。 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 行為を終了した箇所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 展望地（注2）、道路（注3）、河川（注4）等から掘採又は採取の場所ができる限り見えないよう、掘採又は採取の方法を工夫すること。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	堆積の方法	<ul style="list-style-type: none"> 展望地（注2）、道路（注3）、河川（注4）等からできる限り見えない方法を工夫すること。 適切な集積又は貯蔵に努めること。
	遮へい	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の出入口は、できる限り限定すること。 敷地周囲の緑化に努める等周囲の道路（注3）、河川（注4）等からの遮へいに配慮すること。
水面の埋立て又は干拓	変更後の形状	<ul style="list-style-type: none"> 埋立て又は干拓にあたって、護岸、堤防等は、周辺の景観と調和するよう形態、素材等を工夫すること。

(注1) :「景観形成上重要な地域」とは、宍道湖・中海周辺地域、日本海沿岸及び日本海側の山並み、松江市街地を取り巻く山並み、松江堀川・大橋川の川沿い、松江城及びその周辺地域をいう。

(注2) :「展望地」とは、松江城、田和山史跡公園、島根県立美術館、枕木山、明々庵、千手院、月照寺、忌部自然休養村、古墳の丘古曾志公園、宍道湖夕日スポット、フォーゲルパーク展望台、松江大橋、宍道湖大橋、松江湖畔公園（千鳥南・末次・白潟・岸・袖師）、島根原子力館、マリンパーク多古鼻、関の五木松公園、美保関灯台（地蔵崎）、星上山スターパーク、鳥ヶ崎園地、ふるさと森林公园、大塚山公園、めのう公園、意東海岸、星上峠（星上山展望台）をいう。

(注3) :「道路」とは、国道9号、国道431号、主要地方道松江鹿島美保関線をいう。

(注4) :「河川」とは、大橋川、松江堀川、玉湯川をいう。

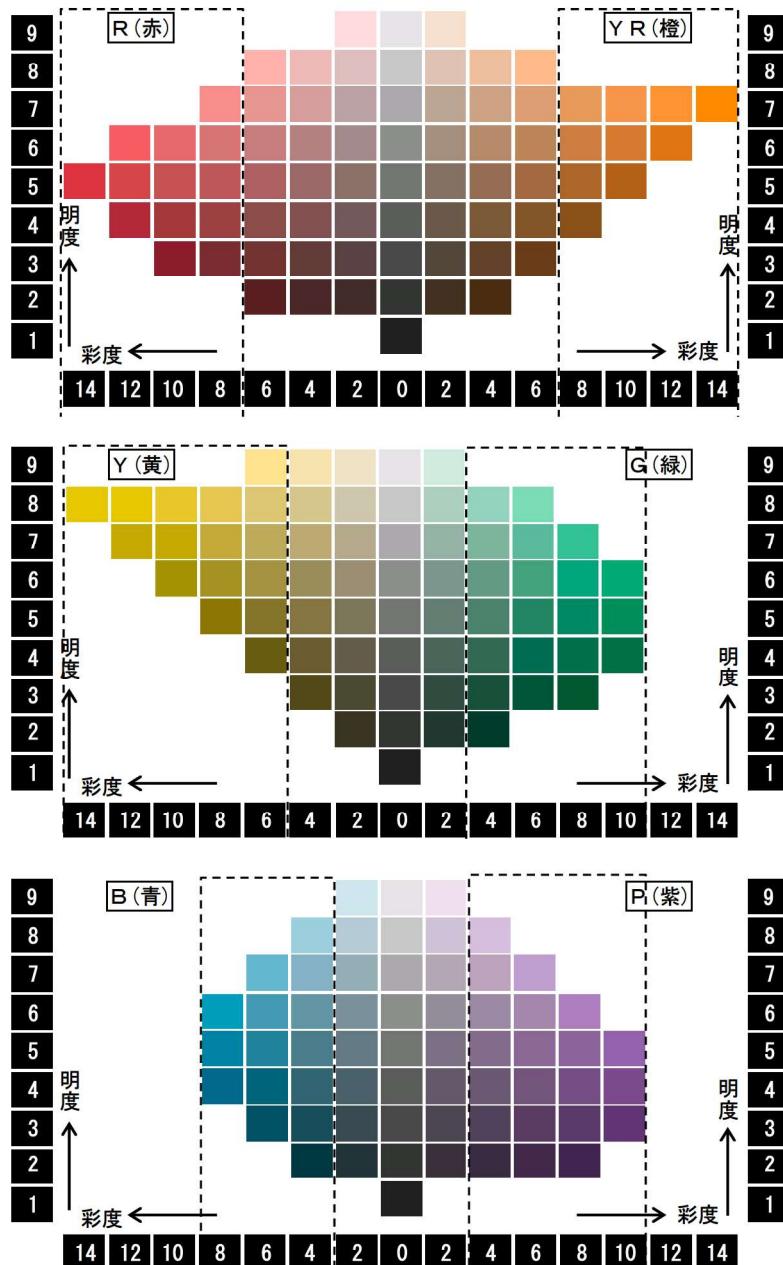
(注5) :「主要な展望地」として松江城、田和山史跡公園、大塚山公園を定めるものとし、下記の景観形成基準について特に配慮すること。

- ① 松江城・天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない。
・天守から宍道湖の湖面が見える範囲で、嫁ヶ島の水際線を延長した線を侵さない。
- ② 田和山史跡公園・宍道湖対岸の水際線及び北山山系の稜線の眺望を妨げない。
- ③ 大塚山公園・南、西、北方向の中海対岸の水際線及び東方向の弓ヶ浜半島の稜線の眺望を妨げない。

※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。

4-4 『けばけばしい色彩』について

- ① けばけばしい色彩の範囲は、マンセル色票系において概ね次のとおりとする。
- ・R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6を超えるもの。
 - ・Y（黄）系色相を使用する場合は、彩度4を超えるもの。
 - ・その他の色相を使用する場合には、彩度2を超えるもの。
- ② 蛍光塗料は使用しないこと。



※上図点線の枠内は『けばけばしい色彩の範囲』として表す一定の指標であり、それ以外の色彩が『落ち着いた色彩』であることを示すものではない。

※)赤(R)、橙(YR)、黄(Y)以外のその他の色相は主要色の緑(G)、青(B)、紫(P)で例示している。

※)上記色見本は印刷等により実際の色彩と異なる場合があるので、色見本等により確認すること。

予定地周辺の景観形成上重要な展望地・河川等

③位置図





松江大橋



対岸から



宍道湖大橋

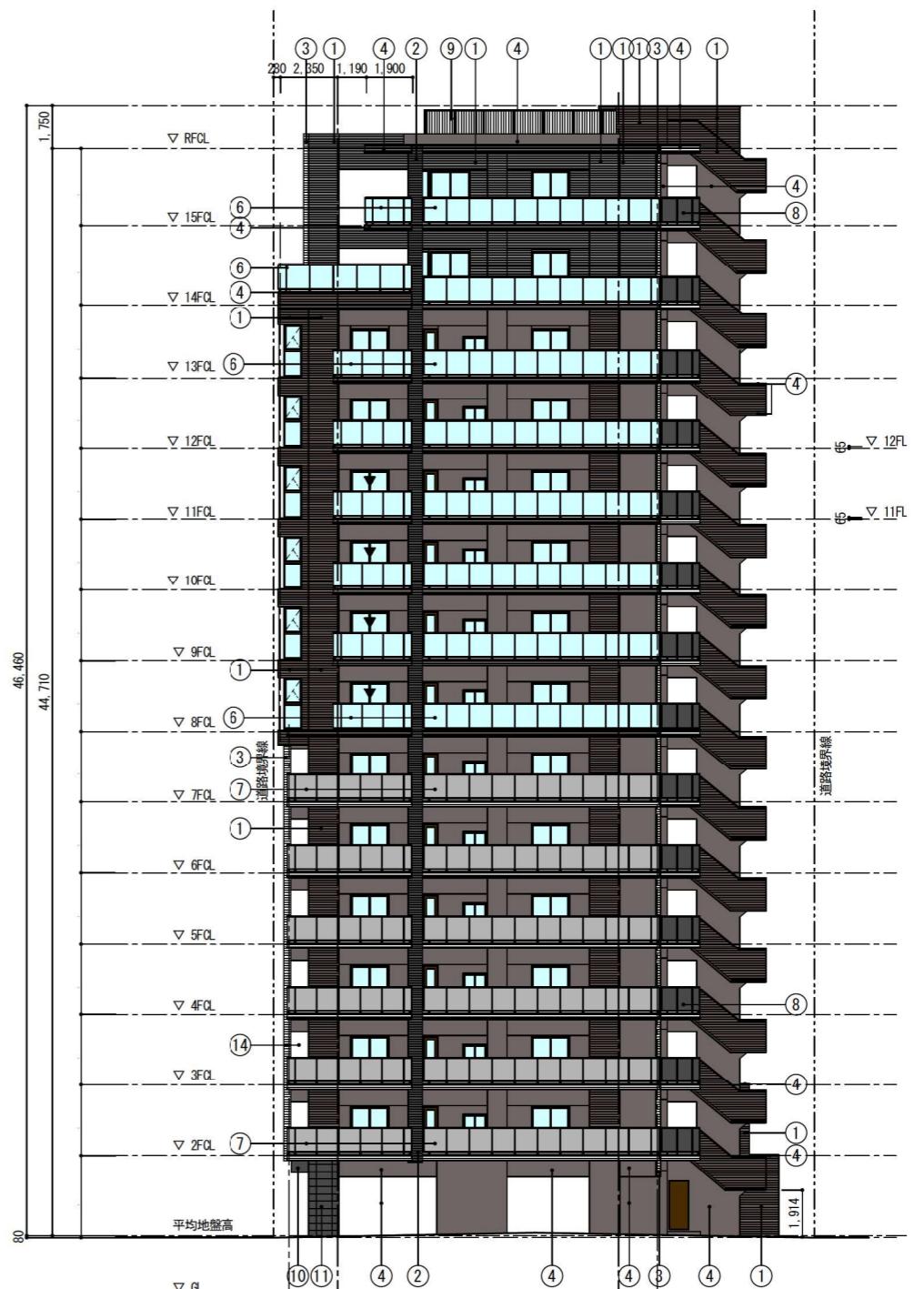
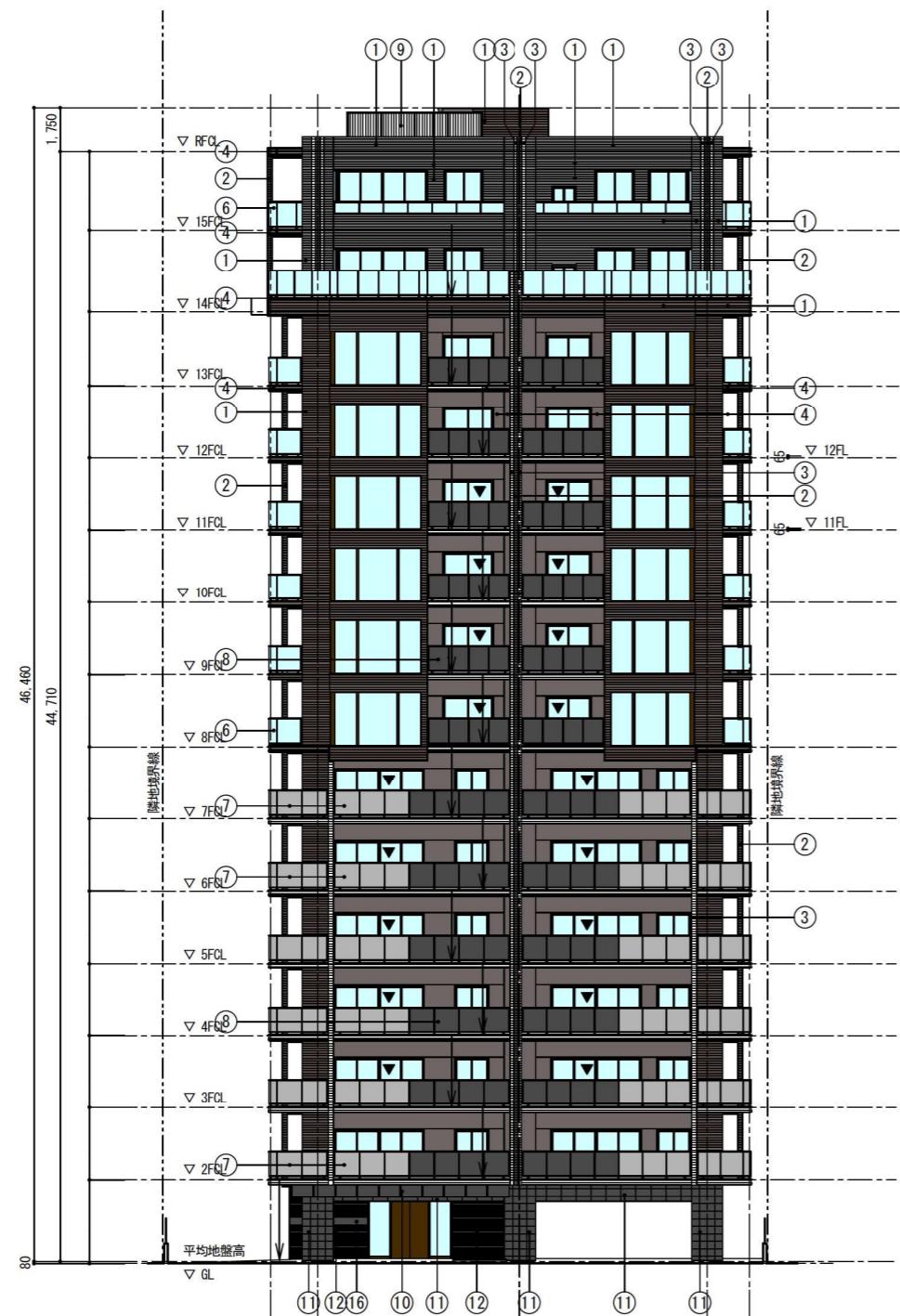
④ - 4 合成写真CG



松江城天守

⑤立面図

符号	什 上	符号	
①	磁器質45二丁目帖 (バターン貼)	⑪	磁器質600×300バターン貼
②	磁器質45二丁目帖 (単色貼 : 黒)	⑫	磁器質ポーラーティッシュ貼
③	磁器質45二丁目帖 (単色貼 : 白)	⑬	面格子 (アミカッ同色)
④	アクリル系吹付タイル	⑭	隔板 : ケイ酸カルシウム板 ○4 VP塗装
⑤	アクリル系リンス吹付	⑮	館名文字 カーブルス(焼付塗装) 切文字
⑥	ガラス手摺 H=1,100(乳半)	⑯	館名マーク カーブルス(焼付塗装) 箱文字
⑦	ガラス手摺 H=1,100(乳半+ガーランド)		1,000×1,000
⑧	ガラス手摺 H=1,100(乳半+ガーランド)		避難ハッチ方向
⑨	アミ格子手摺 H=1,200		▼
⑩	7mmバット (焼付塗装)		

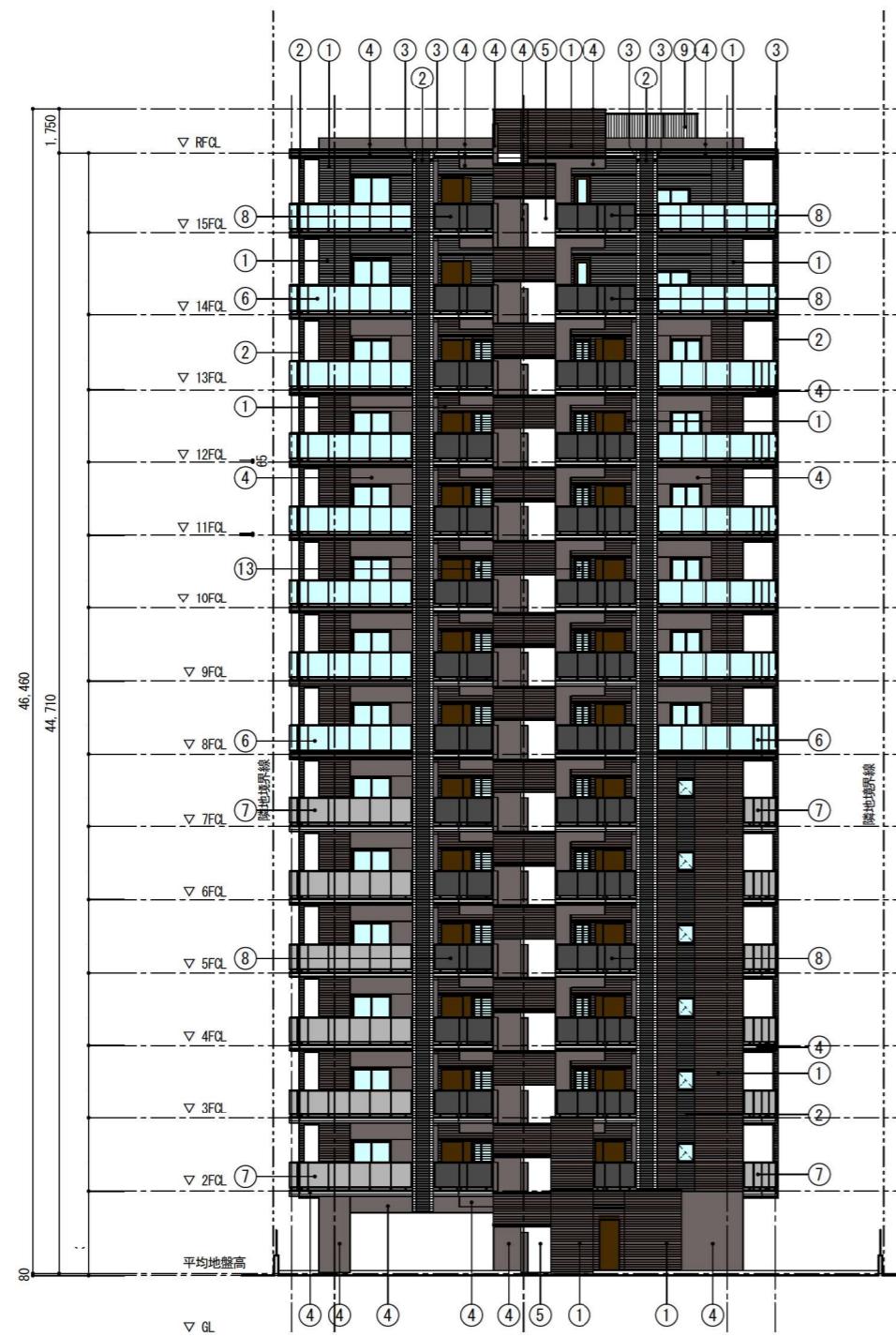


色	マンセル値	
	2.5Y3/2・10YR4/1・10YR5/1	①
N4		② ⑩ ⑪ ⑫
	10YR5/1	④
	N7.7・N6.7	① ④
	N9	③ ④

⑤立面図

色	マンセル値	
	2.5Y3/2・10YR4/1・10YR5/1	①
N4		② ⑩ ⑪ ⑫
	10YR5/1	④
	N7.7・N6.7	① ④
	N9	③ ④

符号	什 上	符号
①	磁器質45二丁目帖 (ハタチ帖)	⑪ 磁器質600×300サム帖
②	磁器質45二丁目帖 (単色貼 : 黒)	⑫ 磁器質ボーダータイプ貼
③	磁器質45二丁目帖 (単色貼 : 白)	⑬ 面格子 (アミカツ同色)
④	7メル系吹付タイ	⑭ 隔板 : ケ酸カルシウム板 ○4 VP塗装
⑤	7メル系リン吹付	⑮ 館名文字 カーテンレス(焼付塗装) 切文字
⑥	ガラス手摺 H=1,100(乳半)	⑯ 館名マーク ガラスレス(焼付塗装) 箱文字
⑦	ガラス手摺 H=1,100(乳半+ガレ)	1,000×1,000
⑧	ガラス手摺 H=1,100(乳半+ガラ)	
⑨	アミ格子手摺 H=1,200	避難ハッチ方向
⑩	7ミリ ツバ (焼付塗装)	▼

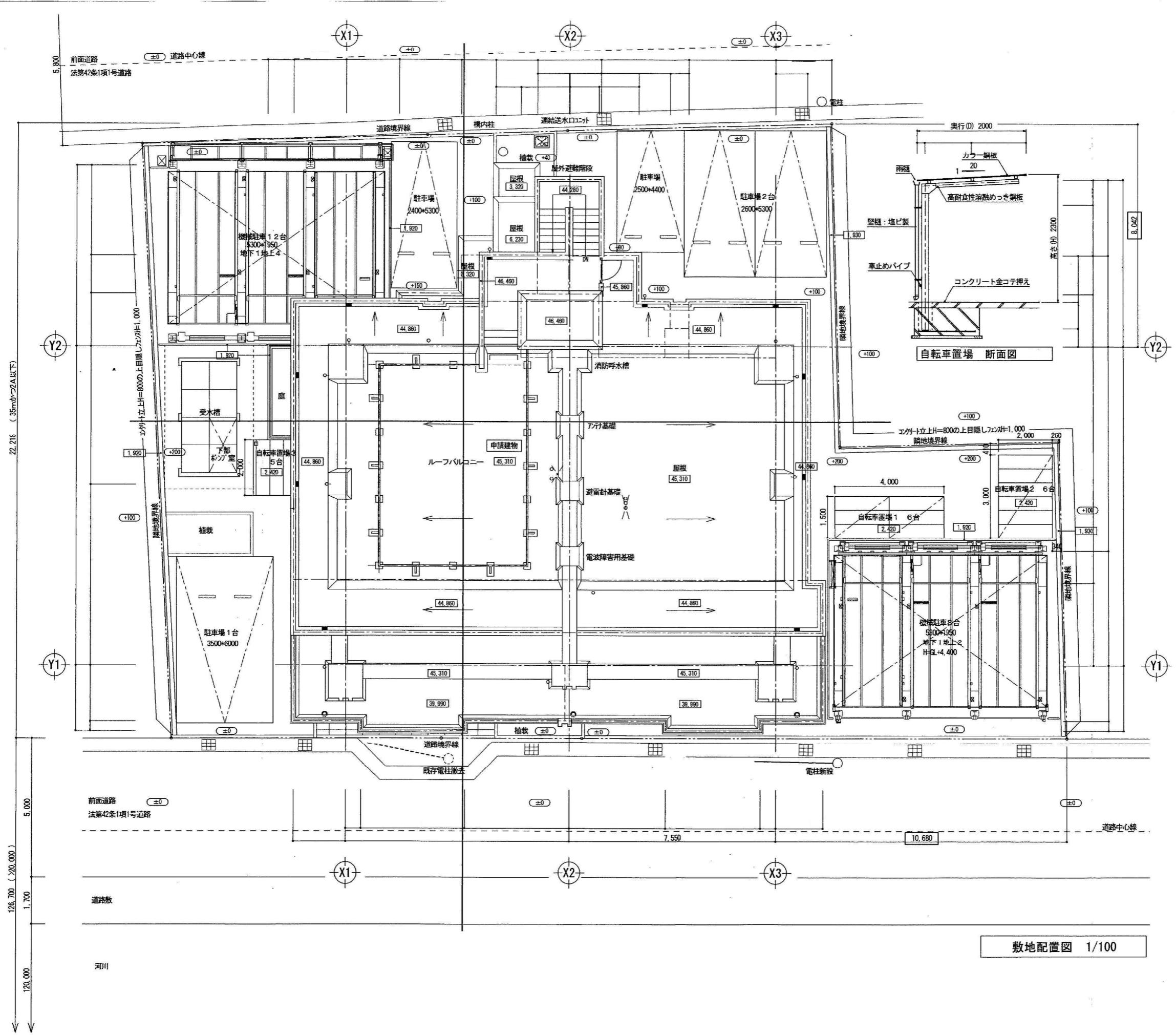


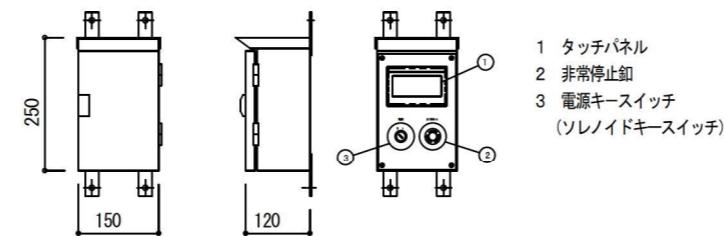
北立面図 S=1:200



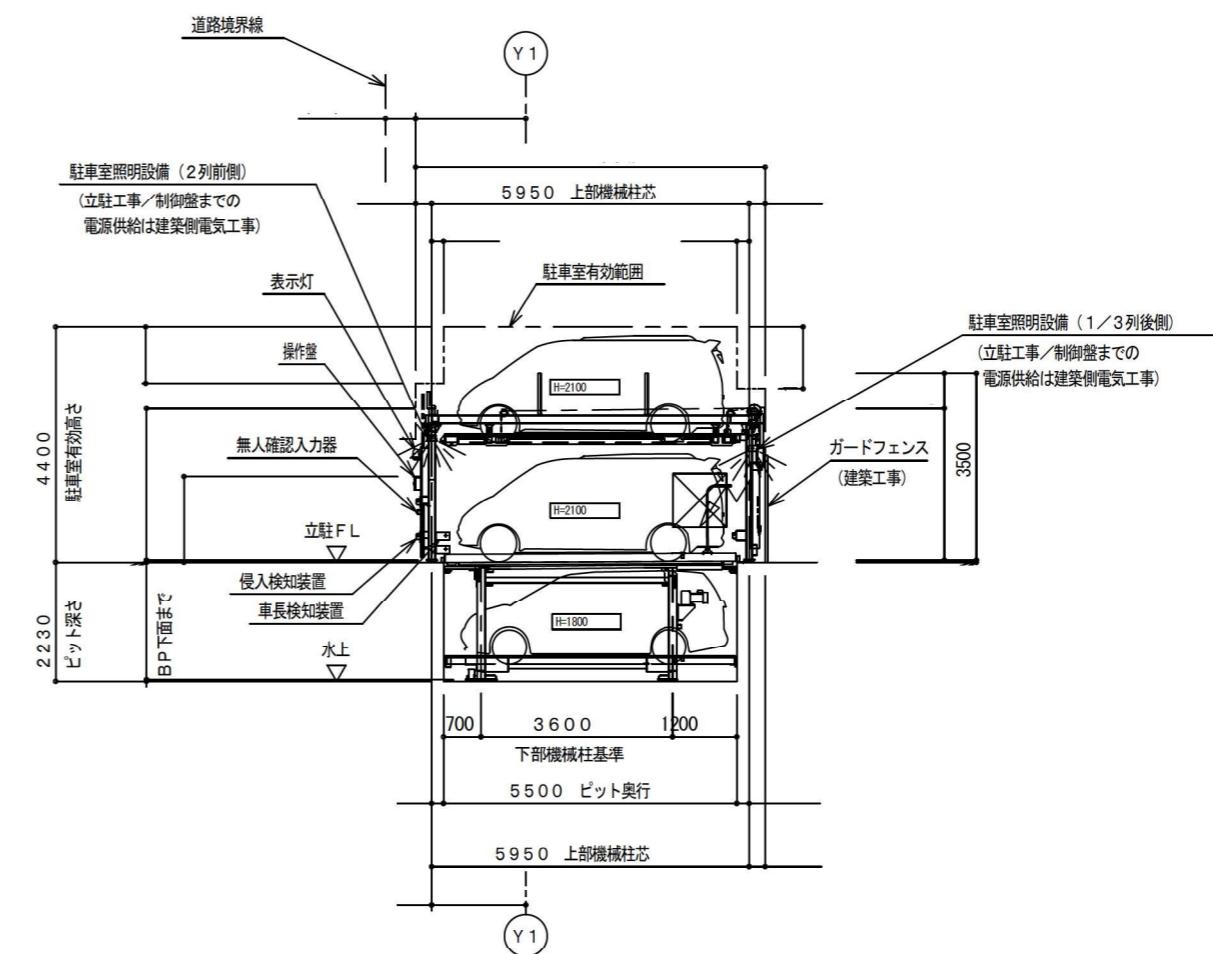
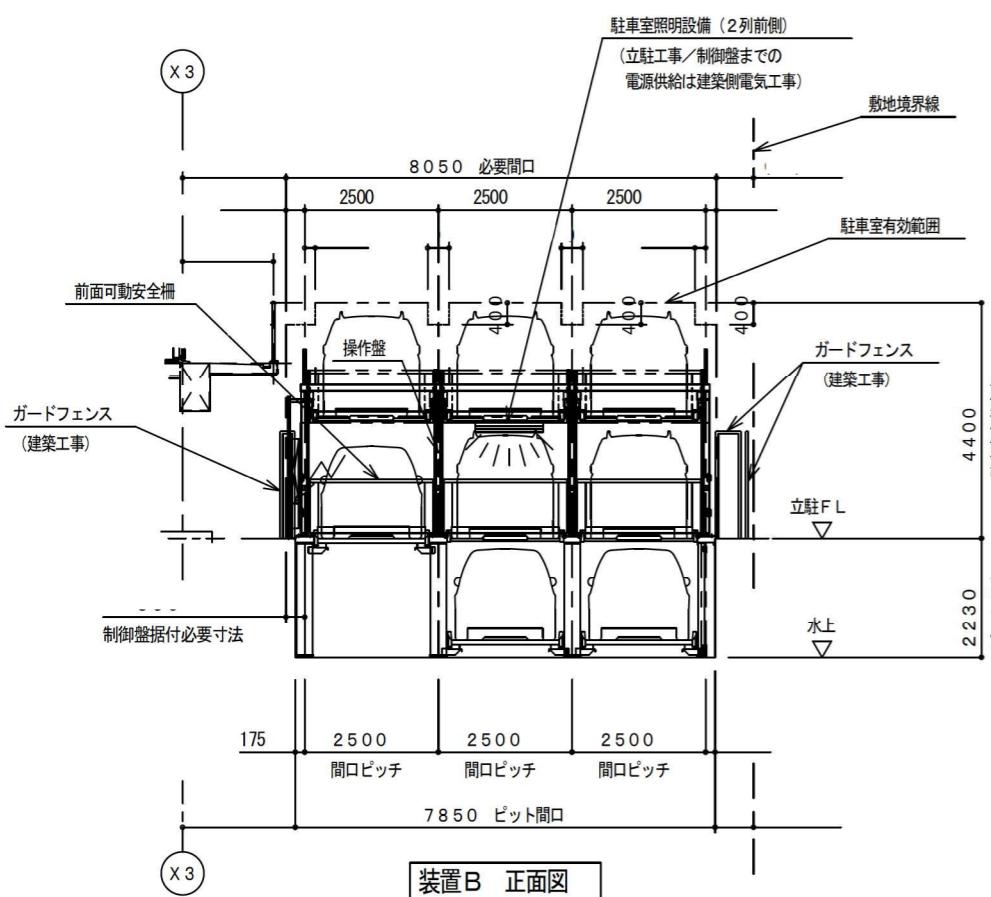
西立面図 S=1:200

⑥配置図





操作盤詳細図 (S=1/10)



現況写真 ④-1 松江大橋



現況写真 ④-2 大橋川対岸



現況写真 ④-3宍道湖大橋



機械式駐車場(イメージ画像)



出典:<https://www.hokoku-parking.co.jp/products/>



出典:(株)豊国ファシリティーズ提供

2-4 各地区的整備のポイント

参考資料 大橋川周辺まちづくり基本計画（抜粋）

		大橋川周辺を上流部、中流部、下流部に区分し、それぞれの特性に応じた整備を行うと同時に、全体の統一と調和を図ります。その際、大橋川だけでなく、大橋川から望むことのできる景観全体に最大限の配慮を払いつつ景観形成を行います。この場合、「景観形成」には、景観の保存、保全、創出、再生を含みます。										
		基本方針										
		上流部：親水の景づくり										
		①城下町の歴史や文化を感じさせる佇まいにぎわいに配慮したまちづくりを行います。	②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います。	③城下町の歴史や文化を感じさせる佇まいと都市的なにぎわいとの調和を実現する新しいまちづくりを行います。	④生活の佇まい、都市的にぎわいと憩い、中流部の水郷風景のうるおいを大切にするとともに、それらの間のコントラストに配慮したまちづくりを行います。	⑤水と人、川とまちの近さを活かしたまちづくりを行います。	⑥国際文化観光都市松江に相応しい優れた視点場の保全と創出を行います。	⑦それぞれの地域の間の調和とつながりに配慮します。				
上流部												
公共施設	河岸形状	伝統的街並みに配慮した河岸とする	柳並木の落ち着いた風情と水辺の近さを大切にした河岸とする	拠点となる親水空間を創出する河岸とする	連続した水辺空間であることを感じさせる河岸とする	水辺の近さを感じられる河岸とする	伝統的街並みを眺める場の提供や、良好な視点場に配慮した河岸とする	水辺に点在する拠点等スポットとなる場を結ぶ歩行者動線を河岸につくる				
		護岸や階段などの利活用について、災害時の観点や、親水性と安全性の両立を考え検討する。										
		大橋・新大橋	大橋川の両岸を往来する南北の重要な歩行者動線として位置づける。夕日スポット、県立美術館、白潟公園、大橋、新大橋、くにびき大橋までをセットで捉え、散策しながら景観を楽しめるよう配慮する。特に大橋のデザインは歴史・文化を感じさせる風情を大切にする。大橋の検討にあたり、歴代大橋の古い資料を活用。									
		道路・交通	—	河岸沿いの道路は生活道路として位置づけ、通行規制を含め検討する	河岸沿いは歩行者優先とし、歩行者動線と車動線を分離する等、道路網の配置を検討する	内環状道路を車の主動線とし、水辺は歩行者動線を中心に、通過交通の排除を検討する一方で、宍道湖側に駐車場を設けるなど人が集まる工夫を検討する。						
		公園、緑地	大橋川の水の流れ、朝もや、夕日、水面の変化を楽しむための公園の配置を検討する。地域で暮らす人々や散策する人々が憩い、景観を楽しむための空間を随所に創出する。									
		港湾	—	—	現存する源助公園の樹種（桜）を含む植樹の検討	—	—	—	—			
		舟だまり	—	—	既存乗船場の活用等、効果的に水上交通の拠点づくりを行う	人々の生活と川とのかかわり（シジミ漁など）に配慮		—	—			
	土地利用	背後の土地利用	老舗旅館や飲食店等、松江の伝統である施設も構想の重要なポイントとして位置づけ配慮する									
			市街地整備	水辺を回遊する拠点となる空間を検討する								
			景観	面的整備を行い、大橋川南岸に風情のある街並みを創出する								
活性化	商業振興	古地図、古絵図の活用										
		観光振興	松江の歴史・文化・伝統を感じさせる景観の保全・再生									
		水辺の利活用	優れた景観形成を誘導するための措置検討									
		その他	城下町としての風情を大切に伝統的な街並みを保全、再生しながら活気ある商業地となるよう配慮する									
		上流の4本の橋を散策しながら、城下町の風情や水辺の暮らしを感じられるよう、歩行者空間の整備と、随所で休息・休憩、景観を楽しむ場の配置を検討する。										
		夕日スポット、県立美術館、白潟公園とも連続した水辺空間を創出する。										
		大橋北詰も回遊コースのポイントとする										
		回遊コースのポイントを結ぶ、水辺ネットワークとして検討する。										
		地元産の島石や如泥石（来待石）の利用・再利用を検討する。										
		工事期間の短縮と工事中の影響を最小限にとどめる										
		工事中も水辺を回遊できる空間が生きるように配慮する										

注) : - は、該当なしを表す



大橋川周辺まちづくり基本計画の全体像		—出雲国風土記のスケール感で繋ぐ、宍道湖・大橋川・中海の水辺回遊公園都市—						
岸辺の回遊コース								
スポット：大橋		●	●	●				
スポット：北岸のまちづくり		●						
スポット：南岸のまちづくり				●				
まち歩き回遊コース								
水郷回遊コース								
スポット：歴史・文化エリア								
水上回遊コース		●	●	●				
工事中の対策		●	●	●	●	●	●	●