

第 51 回 松江市景観審議会  
会 議 録

1. 日 時 令和 6 年 5 月 22 日 (水) 9:00~11:20
2. 場 所 松江市役所 本館 3 階 第 1 常任委員会室
3. 出席者 (敬称略、順不同)
  - (1) 委員 (11 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、  
富田秀則委員、松本光弘委員
  - (2) 事務局  
石本まちづくり部長、佐伯建築審査課長、藤井景観指導係長、  
中司計画係長、岸本主幹、須山副主任、木村主事
4. 議 題
  - (1) 報告事項 (仮称) クレアホームズ松江大橋について
  - (2) 審議事項
    - 第 1 号議案 (諮問)
      - ・ 松江城景観形成基準の見直しについて
      - ・ 松江城周辺の建築物等の景観基準について
    - 第 2 号議案
      - ・ 事前協議制度の導入について
5. 傍聴者数 5 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 51 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。よろしくお願ひいたします。

本日は報告事項 1 件、審議事項 2 件を予定しておりまして、11 時を目途に終

了という予定にしておりますので、よろしくお願いたします。

まず会議に先立ちまして、委員の皆様には事前の資料の中でお知らせをしておりましたかと思いますが、アドバイザーの設置についてご説明をさせていただきます。

(藤井景観指導係長)

松江市まちづくり部景観指導係藤井です。

私の方から西村先生を紹介したいと思います。

この度景観計画の見直しを行うにあたり、アドバイザーを設置することとしました。

アドバイザーには都市計画を専門とする國學院大學観光まちづくり学部長の西村先生をお願いをさせていただきました。

西村先生は、日本の世界文化遺産登録に長らく貢献され、現在は日本イコモス国内委員会の顧問を務められています。

また、近世城郭の天守群の世界文化遺産登録を目指して、松江市、松本市、犬山市の 3 市で構成している近世城郭群、世界遺産登録推進会議準備会では、専門家会議であるワーキンググループの座長を務めていただいております。

景観計画の見直しは松江城周辺を想定していることから、世界遺産登録と関係がありますので今回アドバイザーとして入っていただく運びとなりました。

それでは西村先生より挨拶をお願いできればと思います。

(アドバイザー)

西村です。オンラインという形で失礼します。どうぞよろしくお願したいと思っております。

今ほどご紹介いただきましたように、私は都市計画が専門ですが、特に景観の問題にも色々関わっていて、2004 年に景観法ができるときに国土交通省とやりとりをですね、随分動いたことを今でも懐かしく覚えています。

先ほどお話がありましたように、今世界遺産の日本の暫定一覧表がかなり少なくなってきたので改定するという動きが文化庁にありまして、そこにぜひとも近世城郭群についてシリアル(・ノミネーション)で入れるべきではないか、これは日本のためになるんじゃないかということで、3 市でもって、犬山市、松本市、松江市の 3 市でですね、準備会を設けておるんですけども、その中でいろいろ議論をしてきております。

うまくすれば今年度か来年度、この議論が文化庁の方でも進んでいく。

今お城周辺のところにいろんな活気力があるということですね、ちょうどその部分が世界遺産の議論をすると、バッファゾーンに当たるものです。

バッファゾーンにどういうものがあれば共有できるのかという議論と、かなり重なるものですから、そういう意味ではこの点に関して何かアドバイスができればということと、お引き受けした次第です。

どうぞよろしく願います。

(事務局)

西村先生ありがとうございました。

今後西村先生には、アドバイザーとして景観審議会にご参加いただく予定ですので、皆様よろしく願います。

次に本日の出欠状況でございます。

本日の審議会は、日之蔵委員が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、公開にて行わせていただきます。

議事録についても公開ということでございますので、その旨皆様ご承知おきください。

なお傍聴の皆様におかれましては、注意事項等をご一読いただきまして、ご協力のほどよろしく願います。

それでは開会にあたりまして、まちづくり部長の石本の方から、皆様にご挨拶申し上げます。

(石本まちづくり部長)

改めましておはようございます。

4月からまちづくり部長を拝命しております石本と申します、どうぞよろしく願います。

本日は第 51 回の景観審議会を開催するにあたりまして、委員の皆様大変お忙しい中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

さて本日の議題につきましては、松江らしい景観の保全、創出を図るため、松江城天守からの眺望基準の見直しや、松江城周辺の建築物等の景観基準の見直し、これについて諮問をしております内容であったり、また、松江城周辺に高い建築物を建築する事業者に対して、義務づけを行います、景観事前協議制度、これを導入することについてお伺いしたいというふうに思っております。

また前回の景観審議会において答申をいただきました大橋川沿いに予定をしております高層の建築物につきまして、松江市より事業者の方へ申し入れを行っております。

これに対する回答を事業者からいただいておりますので、それについての

ご報告もさせていただきたいというふうに思っております。

できるだけわかりやすい説明を心がけていきたいというふうに思っておりますので、皆様から忌憚のないご意見、また、様々な角度からのご意見をいただければというふうに思っております。

委員の皆様には貴重なご意見をいただきながら、さらなる松江の良好な景観形成を図っていくということで進めて参りたいというふうに考えておりますので、どうかよろしくお願ひしたいと思ひます。

以上簡単でございますが、開会に当たりましてのごあいさつとさせていただきます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

(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)

皆様どうもおはようございます、千代でございます。

今日は比較的っていうか、かなり皆さん参加いただいて、相当無理をされてご出席いただいた委員もいらっしゃいますけれども、どうぞ本日はよろしくお願ひします。

それからまた西村先生。私は学生の時代、それからペーパーのときにですね何度も、何度もっていうか先生は全く覚えてないはずなんですけど、お会いしております、こうして一緒にお仕事を共有させていただけることも何かのご縁と思ひまして。松江の方で、他の委員の方々と一緒に一生懸命に取り組んで参りたいと思ひますので、西村先生どうぞよろしくお願ひいたします。

以上のようなことで、先ほど議題の方は石本部長の方から簡潔にご説明いただいたので、それに沿って議事を進めて参りたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

(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ひます。お手元の資料をご確認いただきますようお願ひいたします。

1点目が次第書、2点目に席次表、3点目がA4 1枚の景観基準見直しのためのアドバイザー設置という表題の資料、4点目がA4 2枚組の回答書、5点目が諮問書の写し及び景観計画の抜粋を添付したもの、6点目が右上に第1号議案資

料と記載のある資料、7 点目が右上に第 2 号議案資料と記載のある資料、最後 8 点目となりますが参考資料、こちらは第 2 号議案の参考資料となります。

以上、お手元の資料不足ございませんでしょうか。

皆さんよろしいでしょうか、不足ございませんでしょうか。

そうしますとここで事務局から皆様に 1 点ご報告がございます。

景観審議会の委員を務めていただいております田淵委員につきましてですが、一身上のご都合によりご退任の意向があり、令和 6 年 3 月 31 日付けで辞任届の提出がありましたことをご報告させていただきます。

皆様ご承知おきいただきますようよろしくお願いいたします。

それとこの後議事に移りますけれども、毎回お願いをしておりますけれども、この後議事録作成する上で正確な内容を記すために、ご発言の際にはマイクを通してご発言いただきますようよろしくお願い申し上げます。

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、会長に進めていただきたいと存じます。

千代会長よろしくお願いいたします。

(千代会長)

どうもありがとうございました。

ここで本会議の成立報告をいたします。

委員 10 名の先生方ご出席いただいております、1 名欠席でございますけれども、松江市景観条例第 48 号第 2 項の規定に基づいて、委員の過半数の出席により、成立していることをご報告申し上げます。

次ですけれども、本日の審議会の議事録署名の確認をしていきたいと思いません。

順番で参りますと、3 番目になりますけど、正岡委員ということになりますので、お願いしたいと思えますけれども。突然お願いしたんですけど、よろしいでしょうか。

《委員了承》

そのような形で他の委員の方々よろしいでしょうか。

では、委員どうぞよろしくお願いいたします。

それでは議事を進行していきたいと思えますけれども、まず前回ですね、ご議

論いただいた内容も含めて、どういうふうな結論に導かれたのかというところ、或いはその良い面もありますし、悪い面といたしますか、まだまだ物足りないものもあるのかもしれませんが、その辺も含めてご報告の方をしていただきたいというふうに思います。

よろしく願いいたします。

## 【報告事項】

(佐伯建築審査課長)

建築審査課長の佐伯でございます。私の方からですね、(仮称)クリアホームズ松江大橋についての報告をさせていただきます。

後ろの画面の方ご覧いただけますでしょうか。

ご覧の通り、地上階について、形態意匠について、建物の高さについて答申をしています。

その答申を踏まえて松江市は事業者へ、4月11日に申し出を行いました。

申し出の処置事項につきましては答申と同じでございます。

その後、それによる回答が事業者の方からありましたので報告いたします。

まず地上階についてでございますけども、屋外駐車場について、生活者の安全の確保、並びに南側に面する松江市の代表的な川辺の景観に配慮した配置、デザインになるように考慮いただきたいということにつきましては、駐車場の配置の変更はできないが、南側の機械式駐車場について景観に配慮した塗装と、機械や車両の露出を極力抑えるためですね、横ルーバーを配置するという回答をいただいております。

それと生活者の安全確保については、隣地境界線に設置する目隠しフェンスを道路境界線から1m程度セットバックすることにより、人や車両の出入りの際の見通しは確保できるようにするという回答をいただいております。

次に、植栽についてでございますけども、できる限り植栽の種類や、川辺との調和に務めるように進めるということで回答をいただいております。

それと形態意匠についてでございますけども、傾斜屋根を用いるなど、松江市が形成してきたまちなみと調和を図るように配慮いただきたいという、このことに対する回答でございますけども、事業計画や採算面、スケジュールに影響を及ぼすため形状の変更はできないという回答をいただいております。

それと建物の正面から見た外観について、川辺のまちなみと調和し、生活感が出ないように配慮いただきたいということについてでございますけども、これ

は今のデザインについては周辺の建物との調和を考慮し、ブラウンをメインカラーとして、また、バルコニーの立ち上がりのガラス手すりは目線の届きやすい7階までは、松江城や武家屋敷をイメージした黒やグレーのガラスを採用し白いアクセントを入れて地域の調和を図り、8階から上は乳白色のガラスを採用して、周囲への圧迫感を現在配慮しているということでございます。

生活感については、バルコニーのガラス手すりには不透明なガラスを採用し、バルコニーの内側が川辺から見通せないようにするという事。

さらに、バルコニーの立ち上がりに布団を干すこと、バルコニーの手すりより上に洗濯物を干すことを禁止する内容の原始的な管理規約を作成し、引き渡し時に説明するという回答をいただいております。

建物の高さについてでございますけれども、隣接する大橋館の高さを目安に松江市が形成してきたまちなみに調和を図るように配慮いただきたいということでお願いしたところですが、法規制やルールに則り企業活動としての事業を計画していますので、事業計画や採算面、スケジュールに影響を及ぼすため変更はできないと回答いただいております。

その他の変更についてでございますけれども、夜間の屋上部のLEDライン照明や、柱を照らすスポット照明などの設置を計画していましたが、周囲への配慮のため中止するという事。川沿いに面した屋外駐車場に設置したリングシャッターの素材がステンレスで反射するため、川辺の景観を配慮し中止するという事。それと、強固な構造のマンションの特性を生かし、災害時の一時避難所として共有部分の一時提供などを検討しており、今後松江市と協議を進めたいということ。

それと地域活性化のため、マンションの購入者に町内会への加入を促す内容を重要事項説明書に明記し、積極的に案内するように努めるということ。

それと次、ZEH-M Orientedの取得を予定しており、従来より断熱性や省エネ性を上げた、環境に配慮したマンションにするということ。

それと低炭素建築物の認定を予定しており、太陽光パネルを設置するなど二酸化炭素の抑制に役立つ環境に配慮するマンションにするという回答でございました。

回答報告は以上でございます。

(千代会長)

ありがとうございました。

大体市の方から出していただいた要望というのは、おそらく皆さんで多様な論点からご議論いただいた内容をそのままお伝えしたような形になるかと思っております。

なかなか駐車場とか、それから外のファサードですか。生活感の出るファサードみたいなどころではある程度こう解決策を示していただいたかなと思っているとありますが、なかなか抜本的に計画を変えるような内容、とりわけ経費とかですね、事業採算みたいなことを考えたときには難しい側面もある。

それから後でこれは議題にもなりますけれども、スケジュールですよ。

30 日規定というものがあって、もうこの段階でというような部分も結構大きく響いているのかなというようなこともございます。

いろいろそういう限界ということもあろうかと思えますけれども、皆様より報告事項について何かご意見等ありますでしょうか。

はい。金坂委員、どうぞ。

(金坂委員)

失礼します。

金坂といいますよろしく申し上げます。

報告事項の具体的な内容に関しては、特に報告事項なので申し上げることはできないかと思いますが、このクリアホームの事業に関してアドバイザーになられました西村先生の方は内容をご存じで、例えば大橋川から見たこのマンションが建つパースとか CG とかはご覧になっていただいたのでしょうか。

或いは今回のこの報告に対して西村先生のご感想を聞かせていただければありがたいんですが、いかがでしょうか。

今の報告内容とかはご存じない状態ですか。

(アドバイザー)

今日の資料はいただいております。

会長からの答申と事業者からの回答書、パース図、配置図はいただいております。昨日か一昨日の段階で。

それで、具体的に細かい情報はわからないので、なかなか周りの状況も含めて答えにくいんですけども、一般論とするといかに周りと調和した建物にするかっていうことだと思えますけれども、ただ事業者からの回答だと、一応これも合法だって言われているのでなかなか強い意見が出しにくい形かと。もう少しルールが明確に、こういうものであるべきだっていうのがあればもう少しお願いのしようがあるのかなという印象を持っていますけれども、あまり具体的な中身は承知していないのでこれ以上のことはなかなか言えないです。よろしいでしょうか。



(金坂委員)

すいません、ありがとうございました。突然の質問申し訳ありませんでした。

(千代会長)

西村先生、どうもありがとうございました。

そういうふうな色々限界があって、今回制度設計を新たに設けるということになるんだろうなと。次の議題になりますけれども、そういうことでよろしくお願ひします。

では事務局の方から続きまして、ご説明の方をお願いします。

### 【第 1 号議案】

(藤井景観指導係長)

では第 1 号議案の方をご説明したいと思います。

まずは諮問書の方をご覧ください。

1 枚目の方は松江城の建築物等の景観基準についての諮問になっております。

諮問内容を読ませていただきますと、松江市景観計画において、保全すべき景観資源として景観上重要な地域の 1 つに松江城及びその周辺を指定しています。

松江らしい景観を保全創出するため、松江城に景観形成を図る新たな区域の設置及びその区域における建築物・工作物の高さを含めた景観基準などを定めることについて意見を聞くものがあります。

2 枚目をおはぐりください。

眺望基準ということで松江城景観形成基準の見直しについての諮問になっております。

諮問内容としましては、松江市景観計画において松江城を景観上重要な展望地の 1 つとして位置付け、さらに主要な展望地として松江城景観形成基準を設けております。松江城周辺の良好な町並み景観を保全するため、松江城景観形成基準の見直しをすることについて意見を聞くもの。

この 2 点について今回、お話をさせていただきます。

3 枚目以降の景観計画の抜粋に関しては、先ほど景観上重要な地域とか、松江城及びその周辺とかですね、主要な展望地というところのページを載せさせていただいている形になっています。

諮問書の方は以上になります。

(千代会長)

ちょっとすいません口挟んであれですけど。

皆さんよろしいですか。

眺望基準っていうのは特に建物どうこうっていうよりも、そういう地点を選んでいく。これが大体 2 年ぐらいかけてということ。建物の方は先見事項っていうかな、できるだけ早く可能な限り、いろいろこう松江市の方としてはいろんな先例の今までやってきたような限界を少しでも改善できるように、スピード感を持ってやるという意味で、1 年ぐらいで結論をとりあえずはですね、とりあえずという言い方はどうかわかりませんが、1 つ案を出していく、そういうことでございます。

そこまでよろしいですか。

結構なかなか理解が大変かと思えますけれども、そこはいいですかね、コンセプトというのはどういう考えでどういうスケジュールか。

もう 1 回その件について今からご説明があると思いますので、よろしく願いいたします。

(藤井景観指導係長)

第 1 号議案の方の資料をご覧ください。

1 ページ目、松江城景観形成基準の見直しと松江城周辺の建築物等の景観基準について、現状についてお話をします。

目的としましては、国宝松江城を中心とする城下町として、歴史的、伝統的なまちなみを先人から連綿と受け継いでおり、市民の皆様が愛着と誇りを感じ、訪ねる人の心に残る景観保全と形成を目指しております。

とりわけ、本市のシンボルである国宝松江城の周辺地域は、市民の皆様にとってかけがえのない松江らしい景観が形成されているところ、これを守り次世代に継承することが私たちの世代の責務であると思っています。

そのために高さを含めた景観基準の見直しを図るものです。

内容としましては眺望基準の見直しと松江城周辺の景観基準の見直しになっています。

2 ページ目をご覧ください。

眺望基準の現状ということで載せさせていただいています。

松江市景観計画において、松江城は主要な展望地であり、松江城からの眺望基準として松江城景観形成基準というのを設けております。

1 つはポツにありますように天守から見える東西南北の山の稜線を妨げない。

2 つ目のポツとして、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というものがあります。

その 2 番目の嫁ヶ島の水際線というのが、天倫寺と穴道湖大橋を挟んだ概ね 60 度のエリアとなっています。

3 ページ目をご覧ください。

先ほど言いました松江城の眺望基準を写真で説明させていただきたいと思えます。

写真の右側が、天守から穴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というエリアになっており、水色の点線で示したところまでの高さ制限がかかるものになっております。

この範囲は穴道湖大橋南詰めのところまでとなっており、それより東側、(写真の) 左側は山の稜線が眺望基準となっております。

この東側に一定の眺望を確保できるよう高さ基準の見直しを図るものとなっております。

4 ページ目をご覧ください。

松江城周辺の建築物の高さ基準の現状となっております。

松江城周辺においては、歴史的なまちなみ景観の保全を目的に、塩見縄手を中心に高さを制限しております。

一方で松江城南側は高層建築物の立地が可能な商業地域に区分されており、松江らしい景観を残し次世代に受け継ぐため、松江城周辺の景観基準を見直す必要があります。

5 ページ目をご覧ください。

スケジュールにつきましては、1 つ目の松江城の景観形成基準、眺望基準の見直しについてですけれども、高さ及び制限区域の検討に 5 ヶ月程度、その後景観審の諮問答申、法定手続きになりますけれどもそれが 7 ヶ月程度の期間を要するというので、最短で 1 年を要するというので、早ければ 7 年 4 月から施行ということを目指していきたいと思っております。

もう 1 つは、都市計画法・景観法に基づき、松江城周辺においてエリアを特定し、松江らしい景観を創造するため、必要な景観基準を検討するものです。

高さ制限の手法、高度地区や地区計画、景観法の重点区域などの検討をした後、都市計画法もしくは景観法による高さ基準を設けること、また、景観基準を設けることとなります。

その際、住民の皆様のご理解を醸成することが前提となります。

その後、7 年度以降ですけれども法定手続きが必要となりますので、景観規制が発効するまで 2 年程度を見込んでおり、令和 8 年 4 月の導入を目指して取り組んで参りたいと思っております。

6 ページ目をご覧ください。

審議の方法についてです。審議方法ですけれども、1 つ目のポツとしては専門

委員会の設置をします。その専門委員会の方で景観計画の原案策定の方を行いたいと思っています。その 2 つ目のポツとしてその原案ができましたら、景観審議会において審議し、諮問への答申を行うという形です。

3 番目のポツとしまして建物の高さを含めた景観規制ですので、私権の制限がかかりますので、臨時委員を設置し専門委員会に弁護士・不動産鑑定士に加わってもらうこととしています。

7 ページをご覧ください。

審議方法についての流れを図示したものとなっております。

4 月 30 日に諮問をさせていただきましたので、それを今回の審議会で、かけているところですが、その下に松江らしい景観づくり委員会、案ですが、専門委員会を設置した形でそちらの方ですね、景観計画の原案策定を、(専門委員会を) 数回開催しながら作っていくという形になります。

その中で事務局として、その原案のための素案や、資料の提供をさせていただきながら進めていくと。それができ上がったところで再度景観審議会に持ち上がってそこで審議をして答申をしていくという流れになります。

8 ページ目をご覧ください。

その流れを時系列順に並べたものとなっております。

今回の第 51 回景観審議会、そのあと委員会の方で審議をしていながら、必要に応じて中間報告を行っていくと。その後さらに専門委員会の方で練って景観審議会にて答申という流れとなっております。

説明の方は以上となっております。

(千代会長)

ご説明ありがとうございました。

ちょっと私の方で、言い方が逆になっているところがありましたので訂正させていただきます。

眺望が 1 年ですね。眺望が 1 年で、建物関係が 2 年というふうにざっくり思っておいていただければ。建物の方が法律的にいろいろややこしい問題があるので 2 年かけてやるということですので。ちょっと私の説明が逆に言っているようなところもあったかと思えますけど、そういう形で検討していくということで。今、大体のところのご説明、論点 3 つあったかと思えますけど、さらに大きく分けると 2 つです。

1 つは諮問を受けた内容がどういうものかということ。今私の方で補足しているか訂正説明させていただいた通りのことと、現状がどうなのか。

つまり、松江城の眺望基準の見直しは大体 1 年、松江城周辺の建築物等への景観計画の見直しについては 2 年で行うということですね。

もう1つがですね、専門委員会を設置するという事です。

この具体的な背景は私の方から少し説明っていうか補足して説明しますと、市長の方も、ずっと意向があるわけですけども、できるだけスピード感を持って議論を進めたいと。なかなかこういう市町村レベルでっていうのは時間がかかるものですけども、できるだけ迅速に話を進めたいと、迅速といいますかスピード感を持って早めに新しい制度設計をしていきたいということで、専門委員会で原案を練る、そこにも書いてございますように、あくまで原案でございます。

そういうふうなところでやっていく。その専門委員会を設置するというのは大きなところの2点目ですね。具体的な諮問の内容ということと、その諮問の内容を実現し得る手段として、専門委員会という会議を設立してどうしていくのかというようなことになろうかなと思います。

今専門委員会の名前は案ですけど、松江らしい景観づくり委員会というふうになっています。

市の方と私でいろいろ市長に駄目出しをされながら、練りに練った案でございますので、どうかこういう形でやらせてもらえれば良いかなと。

名前だけのことですけども。他都市だとね、割にあんまりピンとこないような名前も(あります)、アドバイザー委員会とかですね、そういうのが多いんですけど、やはり松江は松江らしく、他の都市の事例もあるんですが、そういう中でできるだけ松江モデルっていうかな、他の都市にも参考になる、地方自治体に参考になるようなモデルを積極的に意欲的に、しかも迅速にスピード感を持って推し進めたいということで、こういう委員会の名前を案とさせていただいております。

スケジュール感については以上のようなことで、一応そういうことになっています。

ここで、事務局からの説明に関しまして、私の補足の説明でも結構でございますけれども、委員の皆様より質問等がありますでしょうか。

(實重委員)

スケジュールについて、教えていただきたいんですけども。

5ページのフローを見ますと、令和6年度の上半期のところで、高さ及び制限区域の検討が、8月までですね。

それから、高さ制限の手法、景観基準及び制限区域の視点場の検討が9月までということで、上半期のうちにこの概ねの規制案を作られるようなイメージでおられるのでしょうか。

8ページの、この諮問の方法に関して、51回の審議会の後に松江らしい景観づくり委員会を挟んで中間報告、それから答申することになっているんですけど

れども、このスケジュール感をですね、教えていただきたいと思います。

(藤井景観指導係長)

そうですねちょっとスケジュール通り進むかわからないですけども、一応月 1 回程度の形では専門委員会を開きながらですね、検討を進めて参りたいと思っています。スケジュール案通り進むかどうかというところは、ちょっとやってみながらという形になるかなとは思っています。

(實重委員)

イメージとしては、今の 8 ページの答申ですね、この審議会としての概ねの基準案とかですね、区域案というのが、8 月 9 月ぐらいにでき上がるようなイメージでおられるんでしょうか。

(藤井景観指導係長)

その辺を目指しながらというところにはなるかなというところで、必ずそこできると言われると、ちょっとやってみながらと思っています。

(千代会長)

いや僕も聞いたとき、これなかなか厳しいかなっていうところもあるんですけど、原案を作成して、(景観審議会に)戻すじゃないですか。その時のプロセスですよ。だから、それを多少いろいろ問題あるといえはああるけれど、少なくともとにかく制度設計できるのであればそういうスケジュールでとにかくまずいっぺん作ってみようかと。

その代わりそれを担保するような見直し案みたいなものに道を通じるようなやり方っていうか、数年後にまた見直しがすぐにできるような形、運用してみていますね、みたいな形でやっていくっていうのも 1 つの方法ですし、練りに練った計画は例えば 1 年と思ったのに 2 年かかっちゃいましたと。その間に、現状の規制みたいな、法律的な規制の中でどんどん建物が建つという状況がいいのかどうかですよ。

そういうのも含めて、一応最短でいくと原理的にはこうなると。

個人的な僕の意見としては、やっぱりこう見直せるような、そういうふうな制度設計というか、そういうのは担保していく必要があるかなというふうには思っています。

(杉原委員)

杉原と申します。

今ご説明いただいたスケジュール的なことは理解をしましたが、根本的なところといいますか、言葉じりをつかまえるような話なんですけども、松江らしい景観っていう、これって非常に、10人いれば10人の考えがあると思いますし、今から、ここからこの先何十年のことを考えていくにあたって、松江らしいってのは何なのかっていうことが、共通認識できるものであるのか、それとも何となくみんなが思っているものでいいのか、それがちょっと言葉として引っかかったので、松江らしいとは何ぞやっていうことがまず1つ。

それから、5ページの方で説明にありますけども、景観基準の見直しのところで、現在は松江城からの視点ということで景観基準ができていますが、この視点場の検討っていうのは、例えば松江城からの視点のみならず、市街地のこの地点から見たものっていうものを想定しておられるのかということをやっと伺いたいと思います。

(千代会長)

その点に関して私の方でお答えした方が良いですか、それとも事務局の方からお答えされますか。

(事務局)

(会長から) お願いします。

(千代会長)

まず松江らしい景観、これは市長がそういうふうなスローガンを掲げておられるということにも関係しますけれども、それがどうあるべきか、どういうふうなものであるというふうなことがあって制度設計するっていうよりも、むしろそういうものを1つの課題として、そういうものを通して今回の基準の見直しを通してこう考えていこうという、1つの課題設定とだけいただければいいかなと思います。

確かに十人十色の答えもありますし、それから市としてのビジョンもあると思います。

そういう中で、市民の多様な意見を取り入れながら、どんなふうにして作っていくのかっていうのはむしろこれからで、もしそれが最初からあるようだったら、何の独創性もないっていうか、委員の皆さんのご意見も反映されないし、市民の方々の松江らしいというところの熟成というのもうまくいかなと思いますので、それを問いとして考えていきましょうと、1つの課題として考えていきましょうという、そういう意味でございます。

その点はよろしいでしょうか。

(杉原委員)

おっしゃることは何となくわかります。

(千代会長)

もう1つの点ですけど、まさにそこだと僕も思っています。

どこかの建物から見た景観だけじゃなくて、世界中見ても、いろんなところからいろんな眺望点って作られていて、特に生活者の視点ということ言えば、地上からどう見えるとか、或いは道幅の問題とか、そこに立っている現状の高さの問題とか、結構いろいろあると思いますけど、見通しとかね。

そういうことを専門的に検討していくと、結構いろいろ地上からの視点というの、まさに生活者、或いはそれは観光者にとっても重要な課題ですので、まずはその眺望地点の数をどんなふうにして増やしていったり、或いはこの60度という角度になってますよね、これが本当にいいのかどうか、實重委員もその辺随分と問題にされていたと僕も認識していますので、そういうところも含めて、もう少しコンセプトを持って、あっちもこっちもっていうわけにいきませんから、コンセプト、方針を立てつつやっていきたいというふうには思います。

多分ご指摘の点は非常に重要なことかなというふうに思いましたので、以上のようにお答えいたしますが、よろしいですか。

(富田委員)

私どもは屋外広告をしていますんで、屋外広告物条例でいくと、まちなみから松江城を見たときに、それを妨げるか妨げないか、これもかなり重要で、同じ通りの中でも、北側は松江城にかかるから駄目で、南側は松江城は関係ないから問題ないとか、そういうのもありますんで、やっぱりまちなみから松江城がどう見えるか、それも大事だと思いますし、前回10月のときも言いましたが、眺望を妨げる妨げないという表現がちょっと曖昧なところがありまして、やっぱり個人的な主観があるじゃないですか。

前回のときも私は、松江城からの山の稜線は明らかに眺望を妨げると言わせてもらったんですが、でも結局審議会の中ではそれは問題ないということで終わったんで、その眺望という言葉をもっと具体的に、そういう時間は難しいと思いますが、その辺を表現できるような方向で基準を見直していただければと思うんですよね。

(千代会長)

ある種の客観性がどれだけ担保できるかっていうところも非常に重要ですし、



それに関わる今おっしゃったような広告物。ああいったものをそこに含むのか含まないのかというのも、一般的なスタンダードがどうかというよりも、それこそ松江ではするというモデルを、そういうのもやはり先ほどのご質問にあった松江らしいということ、我々どう考えるかということに関わってやっていくということかなというふうには思います。

それがいろいろ歴史的な環境をどう保全していくのか、松江城を中心とした歴史的な松江にしかない資産をどういうふうにして保全したり、或いはそれとの新しい関係を創り出していくのかということに関わっていくんじゃないかと思いますので、慎重な議論が必要だとは思っております。

(正岡委員)

すいません正岡です。

5 ページの何を指しているのかをちょっと教えていただきたいくて。

②の 2 つ目のスケジュールの 10 月から 12 月のところの土地建物の権利者への意向調査っていうふうにあるんですけど、この土地建物権利者の権利者というのはどういった人々を指しておられるのか。

ちょっとうまくわからなかったので教えてください。

(藤井景観指導係長)

土地建物権者の意向調査というのはですね、その前段の高さ制限に関する制限区域がありますよね、制限区域にかかっている方に対しては、土地建物の高さ制限がかかるような形になりますので、そういったエリア内の方に対して、制限をかけたかどうかという事の意向調査という意味になります。

(正岡委員)

そうすると、その前段階で地区の検討、見直しみたいなのもされるようなことも今会長がおっしゃられたかと思うんですけど、60 度の見直しとか、そういうようなところが変わると、ここの対象者も変わってくるということでしょうか。

(藤井景観指導係長)

そうですね。そのご理解で正しいと思います。

(正岡委員)

わかりました。

ありがとうございます。

(千代会長)

口挟んであれですけど、そういう建物基準の見直しも、現状のこの 10m、15m、25m とかこういう範囲でいいのかも含めて、見直していくということになるのかなというふうに思いますので、当然それによって自動的に変わってくると思います。

(藤間委員)

藤間と申します。

資料の 4 ページなんですけれども、今の話で建物の高さの基準の現状というふうになってるんですがこれはもう公表されてる数値でありますか。

それともう 1 つは、この数値によってその住民に説明するということになるのか知りませんが、私素人から見ると 12m ってどれくらい、何階建ての建物を想定しているのかというのを、天井高にもよるんでしょうけども。

その辺わかればと思います。

(藤井景観指導係長)

4 ページですね、黄色に関しては景観法に基づく形で平成 19 年ぐらいから順次地区の方に入って行って、高さを地元の方とお話しながら進めたものです。

この地区計画の方は大手前通りですので、大手前通りの整備に合わせてですね、都市計画の方で地区の方に入って高さ制限が入っていますので、こういった形で塩見縄手含むこの周りに関しては、高さ制限が入っている。

ただ景観法に関しては勧告まで、地区計画の方に関しては、届出をしながら高さ制限を守っていただくという形になってます。

12m の高さで、どの程度のものが建てられるかということについては、3 階建てから 4 階建てということになっています。

(千代会長)

大体 3 で割るといいですか、3 から 3 プラスアルファで割ると、大体の階高が(わかる)。もちろんオフィスとか住居とかによって階高が変わってきますから、意外に高さは変わってしまうんですけども、大体 3 で割るみたいなイメージでマンションとかを見てもらったら、これぐらいのボリューム感かなあというふうなものがわかってもらえるかなと思います。

松本委員お願いいたします。

(松本委員)

5 ページの、もう少し進んでいきまして、住民との意見交換のところなんですが、これはどこのあたりの住民を言っているのか、松江市全体を指しているのか。

どのような手法で意見交換をするのか、今後決められるのか。

例えば公民館単位なのか、タウンミーティングのようなことを開かれるのか。何か今、計画があるんでしょうかということですが。

(藤井景観指導係長)

これも、土地権利者への意向調査とほぼほぼ変わらないんですけども、当然土地建物権利者さんだとそこに住んでおられない場合もあり得る話ですので、

(住んで)おられる方、制限区域のエリアの中にあくまで住んでおられる方のお話し合いということ想定しています。各地区、事務局の想定としては自治会単位ぐらいの範囲で、さらに細かく希望されれば細かい区単位で説明をするつもりで考えてはおります。

(松本委員)

わかりました。

ありがとうございます。

(千代会長)

この辺もなかなか今まで通りの従来型のやり方でいいのかということも含めて、ちょっとやっぱりもう少し広い範囲のパブリックコメントとか、いろんな手法があるんですけどなかなかそういうのもあって、集まる議題は集まるけど集まらないテーマでもうほぼ、(意見が)ないみたいなもありますので、何かこう、独特の工夫とかいうのも必要かなというふうに思います。

松本委員よろしいですか。

(松本委員)

ありがとうございます。

この書き方だと、イメージとしては、全市民を対象にしてるのかなと思ったんですけど。

あと、今回何度も新聞にこのたびのですね、地域ではすごく話題に上がっておりますので。その辺をどういうふうに、松江らしさを共有していけばいいのかなという。

(千代会長)

そうですね。なのでもちろんそのエリア内に住まれている方と全然立場も違いますし、お互いの立場を尊重しながらどうやっていけるかなと。

あっちの意見はこう、こっちの意見はこうっていうわけじゃなくて、どれだけ調和っていうか、尊重してやっていけるかなっていうその仕掛けというのは、とても難しい問題ですけど重要かなというふうには思います。

金坂委員、さっき手を挙げられたようですが。

(金坂委員)

すいません失礼します。

そもその確認ですが、今日の諮問として、景観形成を図る新たな区域の設置等々、高さを含めた景観基準を定めることについて意見を聞くものとありました。もう 1 つの方が松江城景観形成基準を見直すことについて意見を聞くものとありますが、これが今日の 2 つの諮問と受けとめているのですが、現状の資料はありますが、今この審議会の中でこの高さの数値だとか、エリアのことだとかを議論せよということであれば、もうちょっと資料が欲しいです。

(千代会長)

それに関しては、今こういう議題が出てきたので、こういうプロセスでこういう方向で議論していこうというところまでです。

その内容について議論するということではございません。

(金坂委員)

スケジュールを確認せよということによろしいですか。

(千代会長)

スケジュールとか、どういう組織かというその確認です。

(金坂委員)

わかりました。

改めて第 1 号議案の目的に、松江らしい景観を残し、次世代に受け継ぐため景観基準の見直しを図るものとありました。

そもその景観形成の目的としてこの資料にはないですが、本書の方に良好な景観を保全、創造、継承することを目的とすると明確に謳っておられます。

そこで、あえて創造というところが抜けているのが、ひねくれた受けとめ方をしますと、今既存不適格の建物が建て替わるときに、それを低くさせるっていう

ことは景観の創造に繋がると思うんですが、そこに対してすでに諦めているというふうに私は受け止めました。

もともとの景観形成の目的として謳っていることに対してこの 3 つを掲げられていることについて、その創造ということも非常に大事なのかなと思いましたのでそれを検討していただきたいなと思いました。

あと、新たな区域だとか、そもそも今の景観条例の内容をきちんと頭から全部読み直しますと、かなり素晴らしい内容だと思います。

ただその文言が先ほど富田委員からもありましたように、妨げないとか調和を図るだとか、若干、以前おんぼらとした言葉でということがあって、それがゆえに素晴らしいということで、その時の議論としては数値を明確にするべきではないなんていうようなことにはなりましたけども、数値とかある程度強制力が生まれないと、松江の景観を守れないということで今こういった状況になってるかとは思いますが、そもそもは、景観条例としてはよい内容だと思うんですが、その運用とか、最初に窓口で相談来たときの対応の仕方、大分運用というか、流れは変わってくるのかなという印象があります。

なのでスケジュール等は、これに乗っかっていければ、素晴らしいなと思いますが、具体的な内容とかを見直すと思うんですが、今の景観条例をきちんと運用できるってことを見直すことも大事なのかなと思いましたので意見させていただきます。

(千代会長)

はい、ありがとうございます。最初のテーマは非常に重要な点だと思いますが、これはもちろんそこに創出というふうな言葉を含ませたいんだと思いますけど、抜けてたっていう理解で、抜けてたという言い方は変ですけど、どうなんでしょうかその辺りは。あくまで創出は今ここでは問題ないということでしょうか。

(石本まちづくり部長)

先ほど金坂委員が言った創造という言葉ということで、私も挨拶の中で松江らしい景観の保存、創出という言葉を使わせてもらいました。あくまで、守るべきを守る、また新しく創っていくところは創るということをしつかりしながら、松江も新しい時代に適応した部分も必要だというふうに思っておりますので、そういう部分では、切り替える部分は切り替えられるような形の新しい基準ということも考えていく必要があるだろう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思います。

(千代会長)

なので内容的には、一応創出が非常に重要な点だと、金坂委員のご指摘、重要な点ですので、その辺を踏まえて今後議論を進めていくというのが、ここで「松らしい景観づくり」というふうに名前をつけさせていただいたのは、あえてそういう意味を含んでいます。そういう意味を込めてつけたつもりでございます。

それについて市長の方もいいんじゃないかというようなことでおっしゃっていただいていますので、保全と創出というところはしっかり踏まえたいというふうに思っています。

金坂委員、よろしいでしょうか。

(金坂委員)

はい。ありがとうございます。

(小草委員)

小草といいます。よろしくお願ひします。

本日、せっかく西村先生がいらっしゃっているので、お伺いしたいんですけども、今現在世界遺産登録の推進の協議会の方で、この松江城はもちろんなんですけれどもその周辺範囲っていうのが、どの辺まで含められた議論になっているのかということ、ちょっと基本情報として押さえていたいなということ教えていただきたいんですけども、いかがでしょう。

(アドバイザー)

世界遺産の構成要素として考えられるのは、基本的に文化財に指定されているところではないと守れませんので、その意味でいうと史跡などに指定されている範囲の中でまずは考えるということなんですけども、今シリアル・ノミネーションで、松本城それから犬山城と一緒に考えているものですから、その3つのお城で共通して言える価値みたいなものをまとめて、そこをどういうふうを選ぶかということ、議論の最中なんです。一番共通しているものが天守なので、天守がある大規模な木造建造物とその周辺というのが一番共通点かなって感じ。なので、城下町まで広げて構成資産になるというわけじゃありません。

ただし、世界遺産はご承知の通り、周りにバッファゾーンを作るものですから、バッファゾーンをどこまで広げるかっていうとですね、これも考え方がいろいろあるんですけども、全体として見るとやっぱり城下町があつてのお城だとすると、やっぱり城下町のかなりの部分がバッファゾーンに含まれるだろうということを前提にですね、いろいろ議論しているという状況です。

よろしいでしょうか。

(小草委員)

それに関しては、松江城だけでなく他の松本城と犬山城に関しても同じ条件でその周辺のことを進められているということですね。

(アドバイザー)

もちろんです。松本、犬山も旧城下町の大半の部分をバッファゾーンにしようというのが今の想定です。

(小草委員)

はい、わかりました。ありがとうございました。

(千代会長)

そのあたりは結構西村先生独特の視点かなと思います。

要するに他都市の連携というか、ネットワークを組みながら、1つ1つの町を強固にしていくというやり方は、非常に独創的なやり方だというふうに僕も認識をしておりますので。

以上のようなことなんですけど、日野委員どうでしょう。

何かご発言いただけますか。

(日野委員)

日野でございます。

皆様のご質問を聞きながらいろいろと納得する部分もありまして。私の方は前回のところで、19階建ての建物に関しては、やはり富田委員が言われたように、眺望を妨げないという部分に照らし合わせての19階というのもギリギリのところまで建っているんだなというのが感想でして、この部分での検討がとても必要になってきて、ただ妨げなければ大丈夫っていう、建築が可能になるという部分での検討というのが必要なのかなと思います。

それと先ほど松本委員の方からもご指摘ありました、住民との意見交換の部分というのは、私の方も住民っていうのはどの範囲かなというのはちょっと考えておりまして、その土地建物権利者の方々からどのぐらい範囲を広げられるのかなというのは考えておりまして、自治会単位で広げられるということで、それをもう少しエリアを拡大していただけたらいいのかなというのは、感想を持ちました。以上です。

(千代会長)

ありがとうございました。

なかなかどういう手続きがあるのかっていうのは、それはそれで 1 つの考え方っていうかも必要だと思いますし、その辺も含めて今後練っていくっていうことかなと。

ですのでもう単純に高さの制限手法だけじゃなくて、いろいろこう考えるべきっていうか、手続き上運用も含めて考えていくべきことがあるのではないかな。

そのためにはできるだけ今日も西村先生の、他都市とのネットワークってありましたけど、スケール感の似たようなところの状況みたいなのところの、これは藤間委員の方からのご要望にもあったかと思うんですけど、できるだけいろんな情報を収集して、比較検討しながら進めていくというのも 1 つ重要な、いろいろ納得してもらえるっていうか、皆さんの合意形成を図るための 1 つの重要な手法かなというふうに思いますので、そういうふうなものを含めて専門委員会でご議論していくということになるのかなというふうに考えております。

よろしいでしょうか。

(金坂委員)

すいませんもう 1 つだけお願いします。

審議方法について専門委員会を設置ということがありました。

あと、今回スケジュールのことでも、前半の方で積み上げるというのは、実際はやってみないとわからないというようなご回答がありましたけども、現状、この景観条例とか見直すに当たるというのは非常に松江にとって大事なことかと思えます。

会長からスピード感を持ってという話もありました。それで少人数ということなのかもしれませんが、これは私見ですが、少人数に絞ったとしても結局スケジュールが合わなくて全員そろわなくて、さらに少人数になるっていうようなことも懸念されます。

例えば、景観審議会は他の専門委員会もありますが、そんなに活動してないという認識がありますが、自分も関わっている他の専門員もそんなに頻度が高いわけではありません。

このいわゆる景観審議会をするときには出席者数の制限がありますが、この専門委員会はその出席者数を、縛りを緩やかにして全員に声かけをして、全員が専門委員会(の委員)になるなんていうような可能性はないでしょうか。



(千代会長)

その辺りは、私の方からお答えした方がいいのか、それとも市の方からご説明いただけますか。

(事務局)

会全体のことですので会長さん、お願いいたします。

(千代会長)

そうですか。

一応その辺の議論も市長の意向ということもあります。一応専門委員を実際の委員っていうか、専門を選ぶときはですね、やはり幾つかの指標といたしますか、専門性ですよね。特に期間も限られた中で、継続的な審議をしていくことになると思いますので、その専門性、それから市長が特に言われていたのは分野の多様性ですね。なのでもちろん歴史的な環境ということもございます。それから、さっき申し上げた生活者の視点。それから福祉とかですね、医療福祉の関連、それからもちろんそこに建築も入ってくるわけですが、そういったところができるだけフラットに水平な形で、とりあえず原案ですね、原案を作成して、それでこうやって2段階で上げていくという手法で、これも他の都市の、こういうアドバイザーっていうか、専門委員のボリューム感、規模感みたいなものを参考にどういうものがあるのかなということを決めていくというふうなことでしておりますので、一応専門委員会ですね、一種の作業部会というのかな、その原案をもとに、全員でもう一度、議論をしていただいて、最終のものを作っていく。骨格の部分を作っておいて、肉付けを全員で作って、全員で責任を持って、それを答申するという形になろうかなと思います。

ですので多様でフラットな意見ということでも大体各分野1名ずつぐらい。

専門性それから多様性、それから昨今ですので男女の共同性といいますか、そういうことを積極的に推し進めていくという観点からっていうふうなことになろうかなというふうに思います。

(金坂委員)

そういった意見を松江市長が持っておられて、それを諮問を受けたので私は全員でやった方がいいんじゃないかということでお答えしました。

それが市長がそうだよということであれば、これ以上申し上げることができません。

(千代会長)

委員のおっしゃることももちろん重要なことかなというふうに思いますし、いろいろ一長一短はあろうかとは思いますが、一応といいますか、議論のスピード感、その継続的審議ということを含めて、一応専門性の高い方々の中で、西村先生も含めまして、そういうところでまずは原案を作って、段階を経てやっていくのが、ステップバイステップでやっていくということが、1つの手法というのが、一応スタンダードモデルとしてあるので、そういうものを松江市で適用して進めていこうかと。もちろんそこでいろんな問題が起こってくればですね、また制度設計の変更というか、改正みたいなのは当然考えていく必要があるかなというふうには思います。

(正岡委員)

簡単なことで、すいません質問させてください。

審議会の中に専門委員会がつくられるということで、今審議会は公開でなされてるわけですが、この専門委員会は非公開になりますか。

(千代会長)

公開です。

(正岡委員)

公開ですか。

(千代会長)

そのつもりです。

(正岡委員)

議事録も公開されるんですか。

(千代会長)

もちろんそうですよね。

僕は多分それの方がいいんじゃないかとお答えしたりしましたけど。

(正岡委員)

わかりました。

ありがとうございます。

(千代会長)

一応だからどういう議論が行われてるのかっていうことは、他の委員の方々、それから市民の方々にもわかるような形にするのが、個人的にはベターかなと思ってまして、そういう形で進めていくというふうにしたいというふうに思っています。

それでは専門委員会を設置するというので、委員については松江市の景観条例第 41 条 2 項により、会長の指名する委員長及び委員をもって組織することから、後日私より個別に委員の指名をしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それではですね、今回、市長からいただいた諮問について、今後専門委員会での改定原案、原案ですね。原案を作成し、その後、景観審議会においてこの全体の会議で内容について審議するということになりますので、委員の方々ご了解いただけますでしょうか。

よろしいですかね。

もちろんいろいろご不満とか或いは逆もあると思うんですけど、とにかくやってみて、問題あったらできるだけ臨機応変に対応して、いろいろ進めていきたいと思っておりますので、まずはこの形でやらせていただければというふうに思っておりますので、もちろんこの審議会全体でのご協力なしには、専門委員会もありませんので、必ずそういう 2 段階を経て議論させていただいて、お互いの意見を尊重しながら進めていかないと、そうじゃないとまとまるもまとまりませんので、とは思っております。

ちょっとまた次ややこしいですけど、これも要するにスピード感を持ってやれるところはとりあえず先やりましょうよっていう話の事柄でございます。

では事務局より第 2 号議案について説明をお願いいたします。

## 【第 2 号議案】

(藤井景観指導係長)

第 2 号議案ということで景観の事前協議制度の導入についてということでお話をさせていただきます。

まず一点注意ですけれども、この中(第 2 号議案)で規模とかエリアとかが出てきますが、あくまで第 1 号議案で出てきた松江城周辺の景観基準の見直しの高さとかエリアとかとは全く別物でリンクはしていませんので、それぞれで考えて、皆さんの意見をいただきたいと思っております。

(千代会長)

ただこれも一応専門委員会を通してやるわけでしょ。

(藤井景観指導係長)

事前協議の実際の運用に関しては、専門委員会で行うということですね。

この内容を決めることは審議会全体で決めていくということになっております。

(千代会長)

なのでここで今からご説明していただくのはこういう制度を導入することについて、良いですか、悪いですかということを知りたいということと、そのプロセスについてのご説明というふうな理解でよろしいんですね。

(藤井景観指導係長)

あと委員さんのご意見をいただきたい部分もあります。

(千代会長)

だからその2点ですね。

(藤井景観指導係長)

そうですね。

まず目的からですが、資料の方ご覧ください。

目的としましては、松江城周辺の景観形成を図る区域で中高層建築する事業者に対して、景観条例に基づく景観の事前協議を義務づけて、きめ細かな景観誘導を図っていきたいと。

2つ目のポツとして、計画変更が可能な早い段階から、事業者、設計者、行政がともに景観の配慮を確認することで、松江らしい景観を保全創出するための制度を導入するという事です。

2つ目制度の位置付けとしては景観条例、景観条例の施行規則に基づく制度ということになっており、9月に議会の方に、改正の上程を行うという予定にしております。

3ページ目をご覧ください。

事前協議制度のフロー図になります。

フロー図の下段ですけれども、景観の届出の枠が現在松江市で行っている景観法に基づく景観の届出の流れになります。

以前より景観審議会の中でも話を出させていただいています通り、景観の届出は行為の着手予定の 30 日以上前からの提出となっており、30 日経過後は着手が可能ということになっています。

課題としましてはこの間で、前回もありましたように景観審議会を開いて、事業者への要請をする上では日程が厳しいこと、要請を行っても設計が固まっており、変更対応が難しいということがあります。

そこで今回導入を目指しているものが上段の事前協議制度ということになります。

これは景観の届出よりも前に行うもので、先に述べたように、計画の初期段階で協議を行うことで、こちらからの要請や指導を設計に反映しやすくなると考えております。

事前協議の流れについて簡単に説明をいたします。

事業者から事前協議の申出が提出され、それを市が受理し、協議を行うための審議会の専門委員会を開催するということになります。

専門委員会の中で計画についての審議を行い、事業者に対し要請を行います。要請を受けた事業者は、その内容についてどのように反映させるかの回答を行います。そしてその回答内容を確認し、まだ協議が必要だと判断した場合は再度協議を行っていくという形になります。

建物の規模や内容によって、専門委員会の中で景観審議会の意見を聞くべきと判断された場合には、景観審議会でも協議を行うという形をと考えています。

回答書の内容から協議が調ったと市長が判断した場合は協議を終了し、協議の結果を事業者に通知します。事業者はこの協議の結果をもって、詳細設計に入って景観の届出をし、その後、現在の景観の届出以降の流れとなるというものです。

以上が事前協議の流れの説明となります。現時点のイメージですが、概ねこの流れで導入することとなると考えております。

続いて 4 ページ目をご覧ください。

今回審議会で皆様にご意見をいただきたい事項になります。

1 つ目が協議の対象行為、2 つ目が対象規模、3 番目が対象のエリア、4 番目が協議の方法、5 番目が提出時期ということになります。

まずは事務局案を説明させていただき、そのあと皆様よりご意見をいただければと思います。

5 ページ目をご覧ください。

1 つ目は協議対象行為です。

事前協議の対象行為は、建築物の新築増築、一部の工作物を案とさせていただいています。

一部の工作物とは立駐など、規模の大きなものを想定しており、一般的な電柱や基地局は事前の対象とはしないことと考えております。

2 つ目が対象規模です。

案 1 では、高さが 13m または 4 階建てを超える、もしくは建築面積 1000 m<sup>2</sup> を超えるものを対象規模として挙げています。

これは松江市の景観計画区域における届出が必要な規模、大規模行為と呼んでいます、の規模になります。

2 つ目は、案 1 から面積要件を除いて高さだけにしたものとなっております。

(千代会長)

ちょっとこれ補足しますと、案 1 は今現状としてできることのマックスはやりましょうよというようなことですので、それをもうちょっと緩くてもいいんじゃないかっていうのが、案 2 ということになるかなというふうに思います。

(藤井景観指導係長)

はい、ありがとうございます。

6 ページをご覧ください。対象エリアについてです。

対象エリアとしては 2 つのエリアを挙げさせていただいております。

1 つ目は、歴史的風致維持向上計画に定める旧城下町エリアです。

このエリアは松江市歴史的風致維持向上計画の中で、歴史的な建造物や伝統的なまちなみの保全などを向上させるエリアとして指定されています。

松江城周辺の景観の保全を目指す目的の中でも、このエリアの景観を維持することが重要とあると考えておりますので、このエリアを案として提示しています。

2 つ目は、都市計画法に基づく商業地域、ここで言う商業地域は旧松江市、旧町村の商業地域は除いていますが、商業地域は容積率が高いため、高層の建物を建てるのが可能な地域ですので、今回案として提示させていただいています。

事務局からはこの 2 つのエリアを提案させていただきます。

どちらを採用するか、橋北エリアだけに限定するか、また他にも対象エリアにすべき区域がありましたら、ご意見をいただきたいと思っております。

7 ページは実際に具体的に地図に落としたものとなっております。

青い線で囲った部分が旧城下町、商業地域が赤い線で囲った地域です。

ちょっと補足ですがけれども、市役所などに関しては、江戸時代以降で埋め立てられたところですので、新たにできた地域がありますのでそこは商業地域でカバーをしていくというようなイメージとなっております。

8 ページ・9 ページは参考までに景観の重点区域とか地区計画ですね、白潟地区計画の図面を、あくまで参考として載せているものとなっております。

次 10 ページをご覧ください。

4 番目が協議方法です。

これについては、専門委員会の設置を提案いたします。

設置については景観をつくり出す要素である建築物の高さや、意匠形態、色彩に加え、周辺環境の調和について、本市の景観行政や地域特性を十分に理解している景観審議会の学識経験者を基本とした専門的な視点からの確かな協議、調整を行うことを目的としています。

委員構成につきましては他市の構成を参考にしつつ、学識経験者や多様な専門分野から選出を考えており、5 人程度の少人数にすることで、機動的な委員会になることを想定しています。

以上のことから、先ほど第 1 号議案で設置することになりました松江らしい景観づくり委員会から、臨時委員を除いた形で事前協議を行うのが良いのではないかというのが事務局案となります。

審議方法は届出の審査方法と同じく、景観計画の基準に沿って審議していただきます。建築物の配置、規模、意匠形態などです。

11 ページの協議方法については先ほど言いましたように、審議内容に関しては建築物の配置などです。開催頻度に関しては、事前協議の申出があったときに 1 つの案件について 1 回から 3 回、月 1 回ずつ程度を予定しております。

協議については、事業者の事業に影響しますので、案件については非公開で行うと。ただし、その協議の結果は、事前協議がすべて終了し、相手方に協議結果を通知した後で松江市のホームページに公開します。なので、後から公開するという形になります。

また、協議結果については景観審議会に報告するものとするということにしております。

12 ページが専門委員会の他市事例ということになっております。

13 ページをご覧ください。

5 番目の申出の提出日をいつにするかということになっております。

事務局案としましては、景観の届出の提出の 120 日以上前、つまり行為着手の 150 日以上前に提出することを案とさせていただいています。

120 日の根拠としましては下に書いていますように、専門委員会を毎月 1 回、最大 3 回するものとして 90 日、これに事務処理期間等の期間を 30 日加えて 120 日としております。

下段の方の他市の事例をご覧ください。松本市と宇都宮市の事例を挙げさせていただいております。

この 2 つの市については、建築物の規模により期間を変えていることがわかります。

14 ページをご覧ください。

事務局案のまとめということで 1 から 5 の方をまとめさせていただいております。

最後に 15 ページ、今後のスケジュールについてです。

この事前協議制度はなるべく早く導入したいと考えていますので、こちら今あるスケジュールは、最速で導入した場合のものとなっております。

今回皆様からいただいた意見を基にした内容で、6 月中旬から 1 ヶ月間、パブリックコメントを行います。

そこでいただいた意見を反映させて、再度 7 月下旬を目途に景観審議会を開いて意見を聞かせていただくと。それで内容を固めた上で、9 月に条例改正の議会上程をして、それが通れば、10 月から制度の周知を図っていくと。

令和 7 年の上旬には、早いところで施行・運用開始ということを目指しております。

以上で事前協議制度についての説明を終わります。

(千代会長)

ありがとうございました。

皆さん理解追いついていますか、大丈夫ですか。

なかなかこう、理解が追いつかないぐらい盛り沢山のことを聞かれておりますので、難しい面もあろうかなというふうには思いますけれども、ちょっと私の方から、まずご意見いただくという以前に、ちょっとだけ補足をおきますけど、これも先ほどのクリアホームのときのご報告にもありましたけど、30 日だともうほぼ設計が終わっていて、これから事業そのものの計画を変えるとか、詳



細設計を変えるってかなり経費的な問題が発生して難しいなっていうところは皆さん、その前の殿町マンションの問題でも、もうすでにご承知おきいただいているかなと思いますので、これを事前協議制度というものが、すでに先行的に実施している自治体がありますので、そういうものを松江市でも取り入れて、早めにこうやっていこうかなというようなことです。120日は大体スタンダードなんでしょうか。

(藤井景観指導係長)

宇都宮市は着手の90日前なので、30日引くと60日前になったりするので。だいたい30、60、90とかそのあたりです。

(千代会長)

松江市では、厳しいかどうかは別にして、もっと前からできるだけ早めに出してくださいねと。そこである程度変更可能であるところができるでしょうというようなことを事業者申し入れをしたいというようなことがございます。

120日という感じで今考えているということと、どこを対象かって今ご説明ありましたけれども、他都市にはもう少しコンパクトな、橋北エリアだけ、言ってみればという意味ですけども、橋北エリアだけのごく狭い範囲にしているようなところがどちらかというが多かったですよね。印象ですけどね、多かったですけど松江市ではこの旧市街のところ、雑賀の辺りも含めたところまでするのか、或いは北のエリアだけにして、南の白濁エリアは9ページ目にありますようにある程度規制をかけているというか独自に規制をかけている部分もあるので、そちらで対応しているから橋北だけでいいんじゃないかと、案件がこう増えすぎるといって、そんなに最初からたくさんできるのかみたいな話もあるのかなというふうに思います。

これも一応先ほどの松江らしい景観づくり委員会で、同じ委員会でしていくことになろうかなというふうに思います。

これも市長のご意向で、もう2つも3つも委員会を設置するのではなくて、できるだけ専門性の高い人で機動力を持ってやって欲しいということと、あとはもう1つ僕の方から逆にお願いをしたのは、3ページ目に書かれてありますように、もう一度きちっと、例えば今回のクリアホームみたいなケースとか、殿町みたいに、ちょっと極端かもしれませんが、ああいうものについてはやっぱりこう、全体の審議会の方にも戻して、皆さんのご意見を聞いた方がいいんじゃないかというふうに思います。大きな案件については、小さいだとかその判断もあれですけど、こういう案件が出てきた場合は、すべて専門委員会だけで終わるんじゃないかって、皆さんとの議論の中で進めていきたいというのは私の希望として出

させていただいて、それが反映されているというような形になっているということでございます。

では、それぞれ 4 ページ目を見ていただいたらいいんですけど、大体その 1 から 5、これについて、今回諮問ではなくて、審議会から意見を伺うということでしたので、この資料 4 ページについて、皆様のご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。

小草委員お願いいたします。

(小草委員)

これ具体的な内容についてっていうことでよろしいんですか。

(千代会長)

そうですね。今回はこれで答申を出すというわけじゃなくて、あくまでご意見をということですので。

(小草委員)

申請書提出時期っていうところでちょっと引っかかるのが、事務局案として 13 ページに景観届出提出の 120 日以上前、括弧で行為着手の 150 日前とあるんですけども、大規模な建物をどう建築するかにあたって、まず最初にやるのが、ボリューム計算になると思うんです。それで採算性があるなら、この規模のマンションを建てる、もしくは、この規模のオフィスビルを建てるというような計算でやっていくと思うんです。この一番最初の設計期間が半年なり 1 年かかる前の基本の段階で、このボリュームっていうのを計算するときに、果たしてこれで行けるかどうかっていうのをそこでまずフィックスしないと、事業者っていうのは怖くて前に進めないと思うんです。

ある程度もうその 120 日前だろうが 150 日前だろうが、この時点ではほぼ形やボリュームっていうのはもう決まっているのが通常なので、そこから階数を 3 階減らしなさいとか、4 階減らしなさいっていうのも、それだったら最初からやりませんでしたっていう話になると思うんです。ということは具体的なその手続きに関してはいいかもしれませんが、最初の事業計画の検討の段階で、本当にこれで大丈夫ですかっていう相談を事業者としては多分したいのではないかなというふうに思うんです。そうしたときに、その相談が例えば、松江市役所に来たとして、その時に市役所さんとしては、どう対応されるのかなと、その時点で 1 回ご協議にかかる必要がないのかなというふうに感じるんですが、そこら辺はどうでしょうか。

(千代会長)

もちろん事業内容にもよると思うんですけど、比較的大規模な場合は、やっぱりそういうこと起こり得るかと思うんですけども。

(金坂委員)

小草委員の意見に全く賛成なんですけども、それこそ私も建築の設計をしますが、まず法チェックをします。それで景観条例とか、そのエリアの条例とかをチェックして、そこでクリアできるようなことをまず検討します。

そのときに、窓口で下話なり相談をします。そのときにもうこの条例なり法規なりできちんと指導しないと、それでスルーして、計画が進んでやれ 90 日前、120 日前に出してやーや一言われたらたまらないと思うんですよ。

なので、この事前協議の前の相談をいかにするか。その相談のときにこの審議会が機能するべきであればそこでどう機能させるかということを考えるべきじゃないでしょうか。

(千代会長)

そこは今すぐお答えいただける内容なんですかね。

あくまで市としては、意見をお伺いして、考慮しますという意味なんでしょうか。

(金坂委員)

今自分も含めた意見は、とにもかくにも確認を早くやるということを反対してるわけではないので、これはこれで急がれてもいいとは思いますが、根本的な解決にはそういった事前協議の前の段階が大事ですよということの意見です。

(事務局)

ありがとうございます。参考にさせていただいて、今後の対応について検討していきたいと思います。

(千代会長)

現状で例えばどれぐらいの件数がそういう相談をされているのかなとか、そういうことにも関連してくるかなと思いますし、いろいろかなというふうに思いますけれども。その辺も含めて制度設計はもう少し練る必要は確かにありますよね。

そうか1年ぐらいにはもうフィックスしてないと…1年で遅いぐらいか、場合によってはね。高さとかそっちのボリューム感に関してはね。

せいぜい建物の階高をぎりぎり下げられるところを下げるぐらいの話になっちゃいますものね。結局殿町と同じようなことが起こり得るっていうのは 120 日でも変わらない部分もあるのかもしれないね。

その他いかがでしょうか。

(藤間委員)

対象エリアが旧城下町エリアとなるとですね、埋蔵文化財の問題が出てくると思うんですよね。

その点は、現状そちらの事務局の方に先に話があるのか、埋文係に先に話があるのか、その辺の流れは全然わからないんですけども。

おそらく業者としても、文化財があると工事時期が長くなってしまいますので、旧城下町エリアを対象とする以上は、文化財(埋蔵文化財調査課)と密接に連絡を取る必要があるんじゃないでしょうか。

(千代会長)

確かに藤間委員のご指摘も非常に重要なポイントかなというふうに思いますけれども、そういう意味で 120 日前とかではちょっとなかなか対応というか、もちろん連携っていうのはあると思いますけど、その辺も要検討でしょうか。

(事務局)

合わせて検討させていただきます。

(小草委員)

意見に補足させていただきますと、ある一定の対象エリアについては工事着手前に一応埋蔵物があるかどうかという調査をしなければいけないと決められておりました、それで事前調査で何かが出た場合は、ちょっと一旦工事を始められずに、一定期間きっちり本調査をやらなければいけないということが決まっておりますので、そこら辺はすでにルールとしては確立されております。

(千代会長)

他いかがでしょうか。

實重委員とかどうでしょうか。何かご意見ありますか。

(實重委員)

対象エリアについてなんですけれども、2 つエリアが挙げられています。

旧城下町エリアと商業地域ですね。

基本は旧城下町エリアを中心に検討するでいいと思うんですけども、例えば松江しんじ湖温泉街とか、白潟の公園であるとかですね、宍道湖の周囲ですね、そういったところも景観に非常に大きく影響するので、部分的に商業地域も入ってくる検討が必要なのではないかなというふうに、ちょっと今エリア図を見て思っていたんですけども。対象エリアの設定の中で、その必然性みたいなところの考え方を整える必要があるのではないかなというふうに思いました。

1つ城下町というだけでなく、観光の目線とかですね、そういったところも含めながらエリア設定をする必要があるのではないかなと。

(千代会長)

北側は結構温泉街があったり、南側はまたクルーズ船の話とか、結構観光的な視点というものが、同時に地域開発的な、だけじゃなくて、松江市の方は特にそういうところが問題になるかなと、ご指摘の通りかというふうに思いました。

(杉原委員)

先ほどの実重委員のお話に関連しますが、6ページの対象エリアの1と2があって、その下に上記2つのエリアより対象エリアを定める、1と2の橋北エリア、1と2のすべてなどとありますけど、橋北エリアって限定すると、要するに、前回の大橋川のマンションの向かい側は建ってもいいよということになってしまうので、これはよろしくないんじゃないかなということをおもいましたので、商業地域という、②の橋北というのは入れないで、商業地域としたほうがいいんじゃないかなということをおもいました。

(千代会長)

特に商業エリアのところは、開発が比較的短期且つ、大規模なものが建つ可能性があるので、そういうところ特に重要だというのはご指摘の通りかと思えます。

富田委員はいかがでしょう。

(富田委員)

すいません7ページのこの協議対象エリアがちょっとわかりにくいんですね。赤い線で囲まれているところと、青い線で囲まれているところが重複してたり、天倫寺の上に商業地域があるんですかね。

(藤井景観指導係長)

それがないと建てられなかったんだと思います。なのでここを商業地域とし

ている。

(富田委員)

初めて聞きました。それで白潟の公園の方も商業地域に入っていますし、その辺の対象エリアの設定はもっと細かくやっていく必要があるのではないかと、9 ページのこの事務局案というのは、これは何を指すのかがちょっとわからなかったものですから。この地域は一体何なんですかと思って。

(千代会長)

これは参考事例として載せてあるものですが、これもうちちょっと説明をしていただけますか。

(藤井景観指導係長)

9 ページに関しましては、都市計画法に基づく地区計画というのがこの白潟地区で、この水色とピンクと緑色が3つ合わせての区域となっております。合わせて、その緑(の部分)に関しては、高さ制限も含めた形の地区計画となつて、20m という形で制限がかかっているものです。

(富田委員)

いや、これを見たらその辺がちょっとわからないです。なんのために色分けしてあるのかとか。

(藤井景観指導係長)

橋南の方のエリアに関しては地区計画が張ってあって、形態意匠に関しても制限がかかっていますので、ここに関しては、そういったものがかかっているの、広げる必要性がないかということも踏まえての参考の資料とさせていたでいる形です。

(富田委員)

わかりました。

(千代会長)

日野委員はいかがでしょうか。

ざっくばらんでも結構ですし、ご意見ございましたら。

(日野委員)

ちょっと私も勉強不足であれなんですけれども、目的のところ、(変更が)可能な早い段階からということで、事業者・設計者・行政がともに確認するということが書いてありますけれども、どの程度っていうか、以前宍道湖沿いのマンションの建築に関して、14 階を 13 階に、市の方で下げるよう提案されてそのようになったということなんですけれども、この段階では一応それに範囲内であって、多く申請を受理するというような部分なのかちょっと私、詳しくないのでわからないんですけど、こういった確認になるのかということがお聞きしたいのと、それと先ほど出ました白濁地区ですけれども、大橋通りというか通りは松江まちづくりという形で、それぞれのそういう団体でのまちづくりができてる中で、こういったすり合わせで、そういう範囲を決めていくのかっていうことをこれから検討していただきたいかなというのがあります。

(千代会長)

そうですね。

地区ごとにいろんな計画ございますし、それとのすり合わせということも、対象エリアを決めるときには大きいかなというふうに思います。

最初のご質問は多分、規制がかかっていればそれを超えてなければ結局いいんじゃないかと、何を相談するんだみたいなご質問だなと思うんですが、その辺りいかがでしょうか。

(藤井景観指導係長)

14 階から 13 階になった建物については県の時代で、その際にそこに関して宍道湖景観形成区域っていうところですね、宍道湖景観を除く区域に関しては市がやっていたんですけども、宍道湖景観形成区域に関しては県がしていたので、その際に松江市としては意見を言った形なんですけども、そこで景観審議会を開いた際に、どの高さがいいかっていう議論に当然なりましてですね、その際に第 1 号議案で出させていただいた嫁ヶ島の水際線、あれが意見の中で出ましてですね、その線まで下げて欲しいということで市の方は意見を出させていただき、その結果 1 階ほど下げていただいたという経緯になっております。

(千代会長)

それはそれとして、最初のご質問ですよ、問題は。要するに、規制はあるのに、規制がかかっているその範囲だったら基本的に建ってしまうのに、事前に相談するっていうのはどういう意味があるんですかというご質問かなと思います。

(藤井景観指導係長)

できるだけ早い段階から、市としてはこうして欲しいということをあくまでお願い、あくまで基準に則らないといけないですけども、それをお話して、設計に生かしていただき、反映させていただきたいというところが目的でございます。

(千代会長)

もちろんそこには周辺の高さの問題であるとか、それから色彩の問題であるとか、前回のクリアホームのことで言うと、ファサードをどうしていくのか、いろいろ問題があるような地区もありますので、高さが超えてなかったら何でもありかという話ではないかと思えます。

そういうのを含め総合的にと、景観というのはそういう総合性っていうのがございますので、そのあたりを市のビジョンに合わせてチェックをしていって、景観審議会全体で専門委員会とダブルチェックしていくという形がベターなんじゃないかっていう議論かなと。

(松本委員)

先ほどの第1号議案と違ってこの第2号議案の今後のスケジュールの15ページですが、6月中旬から7月中旬にパブリックコメントということで、これはいわゆるパブリックコメントと理解してよろしいですかね。

(藤井景観指導係長)

そうですね。条例案と合わせて、その制度がわかるものをホームページ等で載せさせていただいたり、支所に置かせていただいて、意見を広くいただくということを考えております。

(松本委員)

いろんな委員会でホームページとかってよく聞くんですが、本当に興味のある方が見るということで、なかなかパブリックになってないと思うんですね。

なんかもうちょっと手法を変えたほうがいいかなあと思うんですが。

(千代会長)

それはみんなわかってるんですけど、なかなかこうね、手法といえば難しいところがあったりとかして。ただ、だからといってとりあえず覗きたいにやっつけみたいなの話にならないように、いろんなチャレンジって言ったら変ですけど。



(正岡委員)

ちょっと簡単な質問なんですけれども。

8 ページのところと穴道湖景観形成区域っていうのが出てると思うんですけど、この 8 ページとか 9 ページっていうのは、7 ページの対象エリアの案の根拠ということによろしいのでしょうか。

(藤井景観指導係長)

根拠ではなくてあくまで参考として、こういった景観法に基づく重点区域がありますよとか地区計画が近くにありますがよということの資料ということになっています。

(正岡委員)

今こういうふうな区域になっていて、それとは別に対象エリアを決めますっていうための資料ですか。

(藤井景観指導係長)

そうですね。

(正岡委員)

わかりました。穴道湖景観形成区域はもっともっと広いですね。

(藤井景観指導係長)

そうですね。これがずっと北は秋鹿、南は穴道の方までずっとぐるっと穴道湖の周囲を囲むように、大ざっぱに言うと 200m ぐらい陸地に入った部分がエリアになっています。

(正岡委員)

そういったところはさつき観光とか、穴道湖周辺の景観っていうようなことの意見も出ましたけれども、だけど今回対象エリアにするのはここですということでもいいのでしょうか。

(藤井景観指導係長)

委員さんの意見もいただきたいので、もし穴道湖景観も入れて欲しいということであればそこを入れる形で、エリアの設定をするということがあると思っています。

(正岡委員)

観光ってということを考えるのであればやっぱり宍道湖の美術館のあたりまでずっと散歩される方とかもおられますし、少し広げる案なんかも検討していただいてもいいんじゃないかなというふうに感じました。

それと、あと2つほどあるんですけど、1つは小草委員さんがおっしゃられたこととも関係があるんですが、業者さんの取り扱う建物によっては、土地取得の段階からもうマンションを建てますよっていう前提で取得される業者さんもあると思うんです。そうなると、採算という面では土地の取得の段階から、もうある程度想定があるんじゃないだろうかと思うんです。

そういったところで、事前の相談というようなところのお話も出ましたけれども、土地取得の段階のところはどうなるのかなっていう、そこでもう取得した段階である程度かなり決まっているんじゃないかっていうところもあるんじゃないかと思ったので、これはちょっと1つの疑問というか、どうするのかなという疑問なのでお返事をいただこうとは今は思っていないんですけど。そういう疑問を持ちましたということです。

(千代会長)

すべてリンクしていて、かといってどっかで切らないと成立しないっていうか、少なくともどっかで切ってやってみるということはありませんよね。

(正岡委員)

そうですね。それはあると思います。

ただ遡るとそこまでいくんじゃないかなという、疑問と意見です。

あと、3つ目なんですけれども、最後15ページのところで10月以降に制度の周知、施行が令和7年上旬となっているんですが、その制度の周知という期間はどんなことを想定されているのかを教えてください。

(藤井景観指導係長)

周知なので、こういった制度が始まりますよってということもありますし、事前協議は何日か前に当然しないといけませんので、すぐに(制度を運用)してしまうと、もう事業が始まってるんだけど事前協議しないといけないというようなことも出てくる。事業を始めたいんだけどってということもありますんでその辺両方踏まえた上での周知期間を設けているという形ですね。

(正岡委員)

そうするとこの周知期間に建てますよっていうことが出てきた場合は、まだ

運用が開始されていないので、かからない。

(藤井景観指導係長)

そうですね。そういう形です。

(正岡委員)

それで半年以上周知にかける意味はどういうところにあるのかなと思います。

(藤井景観指導係長)

どの程度周知をするかはこれから法令(市の法令を取り扱う課)とも話をしながら決めようと思っていて、半年空けるつもりはこちらとしては考えていません。上旬なので、1月、2月の早いところという意味の上旬という意味です。

(正岡委員)

はい、わかりました。年度ではなくって7年上旬なんですね。

(藤井景観指導係長)

7年上旬です。1月、2月とかそういう早い時期という意味の上旬という意味です。

(正岡委員)

わかりました。ありがとうございます。

(金坂委員)

協議対象行為の5ページと14ページを比べて、新築、増築、改築、或いは5ページでは改築はないよ、工作物を謳っておられるよっていうところがあります。工作物も、工作物の新築・増築・改築なんですかね。その確認でした。

行為対象行為はこれで問題はないと思いました。

対象規模の案1、案2というのは、1,000㎡を外した案2の方が若干緩やかだよという理解でいいかと思いましたけども、そういうことでよろしかったですか。

(千代会長)

そうですね。

なので1,000㎡の要件を入れたら、高さ関係なくとりあえず提出してもらうので一応厳しくなるというので、案1の方がよろしかろうという判断だと思ひ

ますけれども。

(金坂委員)

あと対象エリアについて、またこれそもそもの景観形成基準の、いただいた資料の中でですね、主要な展望地として松江城を謳っておられるんですが、景観形成区域の1-9ページですけども、今回松江城のことも重要な場所だという前提で天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げないとあります。今回のエリアは確かに旧市街地と商業地域、今これでスタートされるのは結構かなとは感じますが、東西南北の稜線ということも、改めて検討してもいいのかなと感じました。

(千代会長)

この辺りはおそらく、とりあえず今現状の当てはめられるところから当てはめてみようということで、それに〇〇〇〇して、どういうことがあり得るのかっていう、先ほどの議題2の方、関わってくるのが決まってくれば、それがそのまま自動的に適用されるのかなと思います。

みなさまよろしいですか。

(杉原委員)

先ほど松本委員の方からパブリックコメントについての話題があったんですけど、1つ提案ということですけど、私、今町内会の役員をしまして、毎月100件ぐらいの配り物を担当するんですけど、その中に松江市の市報が入っています。

これは自治会の住民じゃない、入っておられない方にも必ず配るということで、対象者は要するに、市内の方全員ということになると思うんですけども、その市報を活用するっていうのも必要じゃないかなと思います。

今回のこの、事前協議のことについても、殿町のマンション或いはこの間のクレアのマンションなどもあって、市民の関心は非常に高いと思っています。

ですなのでその市報の中に、これについて意見を求めますということを入れて、例えばQRコードでもつけて、或いはホームページに飛ぶようにして、それだけでも関心がある方は見られると思いますので、そういった方法もあるんじゃないかなと思います。

ちなみに6月号はもう間もなく多分配布だと思いますので、来月以降になるかと思いますが、そういう方法もあるのではないかなと思いました。

(千代会長)

杉原委員らしいご意見だったかと思います。

たまにパブリックコメントを求めているものも出ていますよね。

ただ、非常に何て言うのか、大枠のことしか書いてなくて、中身はどういうものなのっていうふうになるとなかなかイメージしづらかったり、なんか申し訳程度に書いてある、申し訳程度にっていう言い方も変ですけど、書いてあることは小さく載ってるなっていうのもあります。

その辺また、紙面の問題もあるかと思いますが、何かこう、市民の方々が目につきやすいようなメディアを使って効果的に経済的にやっていくのはひとつ考え方としてあるかなと。

(金坂委員)

何回もすみません。

今の杉原委員のことにプラスですが、そのパブリックコメントに対して市長がSNSを積極的に使っている色々な行事に参加されてるのを公開しておられますけども、それをパブリックコメントの1つに活用されたら、若い方も、フェイスブックとかインスタとかですぐ反応できると思いますので、このご時世ですので、せっかくだったら、そういうのを使ってみるのも検討されてはいかがでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。

検討させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

西村先生の方が、時間がありますので、ちょっとご意見をいただければというふうに思いますが、よろしいでしょうか。

(千代会長)

西村先生、今までのところご議論聞いておられて何か、率直なご意見等ございましたらお願いできますでしょうか。

(アドバイザー)

はい。

事前協議の制度をかなりのところが導入されてるので、ぜひやられる必要があるんじゃないかなというふうに思います。

先ほどの議論の中でどの辺からかっていうことがありましたけども、大半の

大きな事業では、事前協議の前から事前相談で、初期の段階から相談に来られると思うので、事前協議の正式なスタートはここになりますけども、かなり早い段階からいろんな対応ができるといいかなっていうのはあります。それから世界遺産との関連なんですけども、バッファゾーンを、いずれにしてもバッファゾーンになると思いますので、バッファゾーンの中にどういうものが建つのか、許容できるかという議論もどこかでやらないといけなくなるのかなと思うんですけども、その時は海外の人がチェックをするので、海外の感覚で問われるとですね、規制にどれぐらい強制力があるのかとか、よく聞かれるもんですから、そういう意味ではですね、ここで今の議論をされているルールってのは、どれぐらい強制力があるのかっていうことも併せて少し議論を、確認しておく必要があるのかなというふうに思いました。

(千代会長)

西村先生、ありがとうございます。

確かに建物の種類ですよ。ビルディングタイプ。だから高さももちろん大事ですけど、それだけじゃなくて、どういう建物がどういうふうなエリアに配置されているのかというのはとても質の問題かと思えますけど、重要な論点だなというふうに思います。

その辺りはまた、今回の審議 1 のところで議論していくところになるかなと思えますけれども。

西村先生、ご意見ありがとうございました。

そうしますとよろしいですかね。

今までの議論をちょっとまとめさせていただきたいんですけど、特に今回の 1 から 5 までの中では、特に 3 番と 5 番ですね。

申出の期間 120 日という期間についてどう考えるのか、或いはもう少しさかのぼるのかというような期間の問題。或いはもう少しその最初に相談されてきた時期からいろんな手はあるかと思うんですけど、期間の問題に対する考え方ははっきりした方がいいんじゃないか。

もう 1 つは、3 番の対象エリアですね。対象エリアの設定の仕方。

それぞれ別の各論はたくさん出ておりますので、そこをどういうふうな、考え方もってどういうふうにして決めていくのかというようなところが、とりわけ再考が必要だなというふうなご意見だったかなっていうふうに思います。

さらに加えて、この 1 番から 5 番になかったこと、特にパブリックコメントとか、事業者並びに市民の方に周知というところではやはり重要な問題ですので、そこをしっかりとっていくべきだということのようなことにまとめられる

かなと思いますけれども。

いかがでしょうか、ご了解いただけますでしょうか。

《委員了承》

はい。

そういうふうなことになりましたので、事務局の方へお返ししたいというふうに思います。

(事務局)

そうしますと皆様大変ありがとうございました。

説明内容と重複いたしますが、本日いただいた意見をもとに、事前協議制度につきまして骨子案を作成し、パブリックコメントを行いたいと考えております。パブリックコメントでいただいた意見を参考にしながら、制度内容を固めて参ります。その後もう一度景観審議会を開催し、皆様に改めて制度内容についてご審議をいただきたいと思っておりますので、何卒引き続きご協力いただきますことをお願い申し上げます。

(千代会長)

他に、言い忘れたこととか、他付け加えたいことがあれば。

よろしいですかね。

それでは、みなさまありがとうございました。

結構色々なことが重複して、なかなか難しいかなと思います。長時間、大変お疲れ様でございます。

(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。

以上をもちまして、第 51 回松江市景観審議会を閉会させていただきます。長時間にわたりありがとうございました。

署名

---

署名

---