

第3回 松江らしい景観づくり委員会
会 議 録

1. 日 時 令和6年10月25日(金) 9:00~10:20
2. 場 所 松江市市民活動センター(STiC) 501・502 研修室
3. 出席者(敬称略、順不同)
 - (1) 委員(7名中、出席者5名)
千代章一郎委員長、小草牧子委員、日野由紀子委員、
日之蔵里佳委員、福田満信委員
 - (2) 事務局
石本まちづくり部長、佐伯建築審査課長、陶山都市政策課長、
藤井景観指導係長、岸本主幹、木村主事
4. 議 題「松江城からの眺望基準の見直しについて」
 - (1) 事務局説明
 - (2) 議論
5. 傍聴者数 1名(報道関係者除く)
6. 議事要旨【すべて公開】
 - ①開会
 - ②あいさつ(部長、委員長)
 - ③委員成立報告
 - ・委員7名中5名出席
 - ・松江市景観審議会専門委員会設置要綱第5条第2項の規定より、委員の過半数の出席により委員会が成立していることの確認
 - ④会議録署名人確認
 - ・千代委員長より日野委員指名、委員了承
 - ⑤議案

松江城からの眺望基準の見直しについて

(1) 事務局説明

1. 前回の振り返り・今回の検討事項
2. 松江城天守の視点高について
3. 松江城からの眺望基準
4. 松江城景観形成基準 見直し案

(2) 議論

・松江城天守の視点高について

⇒事務局提案に委員意見なし

・松江城からの眺望基準

【委員意見】

小草委員

- 公益性の高い建物についてはおっしゃる通りで、病院などは（高さを下げてもらうことが）難しいと思う。
- 民間の建物がどうかといったときに、高い建物が次々建つということはあまり想定できないが、基本的に民間こそ収益を考えて高さなどを計画していく。
- 仮に、この高さ（基準）ではここに建てられませんでしたときに、その土地をどのように利用していくのか。空いた状態で放置されるのか、（既存建物を）壊してとりあえず駐車場として利用するのか、そういった状況こそ危惧している。都市にとってそれが果たして健全な状態なのか疑問は感じる。
- 「現状の高さを認めない」と言い切るよりは、都度協議をして、内容を踏まえて決めていった方が現実的かなと思う。

⇒（委員長）ホテルなどは国際観光都市という観点から重要かもしれない。（公益性があるかどうかは）グレーなものが出てくるし、時代の流れも変わってくるため、どこまで「公益性がある」と言えるかという問題は協議していく必要がある。

福田委員

- 公益性の高い建物については緩和するというご意見についてはその通りだと思う。
- 資本の種類、県内外資本や業種、例えばマンション業者・金融業者・医療法人など、種類によってなるべく差別のない運用にしてほしい。

○その方が、行政の審査も簡潔明瞭、土地を利用する立場の者、市民が見ても簡潔明瞭で納得しやすくてわかりやすい。

○やむを得ずということは出てくるものだと思うが、一番原点にあるのは、県内外の資本や業種によって差別されない規制や運用が個人的には望ましいと思う。

⇒（委員長）「公益性」という言葉が入ることについては問題ないとお考えでしょうか。

○特例として、市民のサービスに貢献していることを配慮するということは必要だと思うが、やはりなるべく差別のない規制となる方が望ましい。

⇒（委員長）「市民のための公益性」とすると限定されて、ホテルなどは該当しなくなる。一般的に「公」という意味では、国民・公民を指していて、「公」の「益」があるということで、問題ないかなと思う。資本という意味では、この文面を読んで問題にする人はいないのではないか。「公益性」という意味については、審議した上で緩和するといった表現でいいのかなと。

小草委員

○既存不適格が現在 12 件ある。ひとつひとつ協議したところで 12 回協議すれば良いので、福田委員がおっしゃるとおり「公益性」という言葉を入れなくても良いのではないか。これから建て替えるものについては全て、基準に適合させることが原則だが、難しいものについては都度協議をする、というような表現もあるのかなと思う。

⇒（委員長）更地や民間で空地などがこれから出てきて、新しく建築物が建つときも適用されるので、「公益性」を入れた方が良いのではないか。今後の松江市の景観づくり、まちづくりの観点から言うと、「公益性」というのはひとことあってもいいかなと（新築・新設の場合にも適用する）。

日野委員

○例えば、災害が起きた際の避難所として提供する場合などが「公益性」にあたるかどうかということもある。

○立地・場所などのことも考えると、景観審議会にひとつひとつ諮り、様々な意

見を取り入れていくのは必要かなと思う。

○これから新築で建てていかれる場合には、公益的な部分についてどのように考えておられるのかということも併せて審議していかないといけないのかなと思う。

⇒（委員長）おっしゃる通りで、災害時というのは非常に重要な問題で、そういう計画が盛り込まれているか、そういうことがプログラムとしてあれば、審議によって認めるという方向性は非常に重要なので、「学校、病院等」といった具体例は入れない方が良いのかもしれない。

日之蔵委員

○既存不適格になるものの中にマンションもあり、それを建て替え時に基準以下の高さにするときに、入れない人が出てくるのかなどと考えると、その都度の審議は必要かなと思う。

○「公益性」というところと言うと、災害時に避難場所として提供するといった条件を付けて建て替える、といったようなことを、事業をする方も考えていく必要がある。

⇒（委員長）生活的な目線で見ると、全体的に見て低層に収まっていて、さらに低層部分には公益性の高いもの（お店など）が入っている姿というのが、「歩けるまち」というか、松江にはふさわしいのではないかと個人的には思う。

○おっしゃる通りと思いますが、審議会の回数が増えていくのかなと。

⇒（委員長）事例を貯めていくというものはある。ある程度、こういうものは許されてこういうものはダメ、緩和といってもこれぐらいしか認められないとか、そういう事例が貯まってくれば、大体わかってくるのではないか。

≪千代委員長より文言整理・提案≫

「公益性の高い施設については、審議により規制を緩和することもある」

小草委員

○これは既存不適格だけではなく、新規のものについても？

⇒（委員長）そうですね。この規制に引っかかるものについては、ということ。

○現在（基準に）引っかかっているマンションをそのまま建て替える場合はこの対象にならない？

⇒（委員長）審議してくれという依頼があれば当然、公益性の高さについて議論することにはなるかもしれない。最初のうちは、どういうものが認められるかという事例を、審議会なりで市民的な合意が得られたところで、「公益性」というものを我々自身が考えて作っていく、という発想でこのような文面が良いのではないかと。

○駅前の高度利用地区の範囲はどれぐらいか。この高度利用地区とデザイン会議の地区は被っている？

⇒（事務局）完全には被っていない。現在松江市にある高度利用地区は、市街地再開発事業の実施エリアになっている。市街地再開発の事業採択要件が「高度利用地区であること」という形になっており、事業エリア＝高度利用地区で設定している。特に駅前については、駅舎の北側から県道の反対までで、テルサを除いたところまでが高度利用地区となっており、元々昭和50年代に市街地再開発を行った事業エリア＝高度利用地区である。今回検討しているエリアが、中心市街地エリアビジョンで駅周辺ゾーンということで、将来的にある程度民間活力も含めながら、来訪者が集い憩う松江の玄関というコンセプトで設定している。城下町とは若干違うエリアで、民間の導入を望むエリアとして位置付けている。

⇒（委員長）それは別途（景観ではないところで）議論していただくことになるかと思いますが。今の一畑百貨店は高さがどれぐらいか。

⇒（事務局）38mです。

⇒（委員長）（手前の山の標高を基準としたとき）67mまでは許されるので、倍とまではいかないが、倍の高さに近い建物であっても基準的には問題ない。超高層の建物が駅前デザイン会議の範囲で部分的に建つこともあるかもしれないが、そこは別途まちづくりというところで議論されていくのだと思う。公開空地などを利用して、67mよ

りも高い建物を建てたいという意見も出てくると思うが、そういうものが次々と出てくることは考えづらい。今回の基準が駅前の再開発を阻害しているは言えないと思うし、そういう（基準を超える高さの建物を建てる）場合はそれぞれ公益性の高い建物かどうか議論されるのではないかな。

小草委員

○今デザイン会議で、今後どうなっていくかわからないというところで、公益性の高い建物に含まれるということであれば、駅周辺に関しては、高さについて、明確に基準を設けるものではないという理解でよろしいか。

⇒（委員長）そうですね。

○その範囲についても、駅の前だけではなくて駅周辺、これがどれぐらいの範囲になるかだけれども、特に川沿いのウォーターフロントなんかは、前回検討したときに意見が出ていたが、やはり慎重に考えていく必要がある。

デザイン会議の対象地域だけでなく、影響を受ける周辺エリアについても考えていく必要があるのではないかな。

⇒（委員長）河岸などは防災計画にも関わる。それぞれ「公益性」の考え方によって議論すべきところ。「公益性」については、市民的に色々なものを問うていって、会議の中で議論していくのがベターかなと。

・新しい基準の文言について

○「天守から見える東西南北の基準線（山の標高）に接しない高さとすること」
⇒千代委員長より提案。委員からも「接しない」が良いという意見。

○新しい基準を設定するのに合わせ、「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」の「侵さない」を「接しない」で統一する。

小草委員

○山の連続性を確保する意味でも、「接しない」が良いと思う。一点懸念しているのが、鉄塔の件があったように、松江市ではない行政区域での計画があるときにはどういう風な進め方になるのかなと。

以下、専門委員全員での合意事項

【議論まとめ】

1. 松江城天守視点高
大人と子どもの視点でシミュレーションしたうえで、51mで問題ないとする。
2. 手前の山の標高を基準としたときに出てくる既存不適格や基準に合わない建物が出てきた場合は、公益性を勘案する。
⇒「公益性の高い施設については、審議により規制を緩和することもある」
3. 基準の文言として、基準線および水際線に「接しない」とし、より客観的なものにする。

⑥閉会

署名 _____

署名 _____