

第3回松江らしい景観づくり委員会

松江城からの眺望基準の 見直しについて

令和6年10月25日（金） 第3回松江らしい景観づくり委員会 資料

資料について

議題：松江城からの眺望基準の見直しについて

- 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について
- ④松江城景観形成基準 見直し案について

①前回の振り返り・今回の検討事項

松江城からの眺望基準の見直しについて

松江城からの眺望基準の現状

1. 天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない
2. 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
(対象エリア...穴道湖大橋南詰から天倫寺を結ぶ概ね60° の範囲)



見直し

- 1 **新規基準設定**
(対象エリア...天守を中心に360° すべての範囲)
2. 変更なし

新規基準の方向性

- ・ **手前の山の標高**を超えない高さとすること
- ・ 天守を中心に360° すべての範囲に適用
⇒ 松江駅前など一部範囲は基準を緩和することも検討

第3回で検討すること

- 松江城天守の視点高について
- 第2回で決定した「手前の山の標高」を基準とした場合の検討
 - ・「手前の山」の確認
 - ・既存不適格になり得る建築物の確認
 - ・他法令との整合性
 - ・建てることのできる建築物の高さの確認
 - ・基準を緩和する範囲（松江駅前等）の検討
- 基準の文面の確認

松江駅前について

松江駅前周辺の再整備について「松江駅前デザイン会議」を設置し、検討を進めている。

松江駅前デザイン（案）～人々が憩い集う 松江の顔・玄関～

参考

◆交通結節機能

交通結節機能の確保・向上

バスターミナルとタクシー乗降場の再配置等により、多くの人々が利用しやすい交通結節点の構築を目指します

◆交流・防災機能

人々が憩い集い賑わいを生み出す空間づくり

新たなチャレンジや幅広い活動ができる交流、滞留スペースをつくり、多くの来訪者が憩う空間を目指します

◆サービス機能

様々な人から必要とされる、行きたくなる施設・機能の充実

様々な年代の市民や観光客から必要とされる店舗施設等のサービス機能の充実を目指します

◆都市環境形成機能

他のエリアへのわかりやすい導線と歩いて行きたくなる空間づくり

松江城や水辺空間等へつながるわかりやすい歩行者導線と美しい水辺や緑を感じられる心安らぐ空間を目指します

イメージ図

出典：「大橋川周辺白潟地区水辺空間とまちづくりの基本計画」

イメージ図

出典：「松江市総合計画」

① 駅から北方向への歩行者導線づくり

⑨ 人々が集う食の台所

⑩ 景観の価値を高める空間デザイン

② 駅前を見通せる空間づくり

ほこみちイメージ図

出典：国土交通省ウェブサイト
(<https://www.cbr.mlit.go.jp/shizukoku/torikumi/hokomichi.html>)

④ 駅前広場の整備

③ 複合ビル+駐車場の整備

⑤ バスターミナルの再編

松江駅

⑦ 駅から東方向への歩行者導線づくり

⑥ タクシー乗降場、 駐車場、送迎スペースの再編

⑧ 駅から西方向への歩行者導線づくり

イメージ図

出典：「松江市総合計画」

（※）上記は松江駅前デザイン会議としてのビジョンであり、施設整備等については地権者・関係者と必要な協議を行います。

②松江城天守の視点高について

1.人の目線の高さについて

日本人男性平均身長...**167.7cm**

日本人女性平均身長...**154.3cm** 平均身長 $160.421\text{cm} \div \underline{\underline{160\text{cm}}}$

平均身長**160cm**－頭頂部から目までの長さ**11～12cm**＝**149～148cm**

目線の高さ＝約150cm

(出典)・令和元年国民健康・栄養調査 第2部 身体状況調査の結果
第14表 20歳以上の数値を使用

・平成14年度 建築設計資料集成〔人間〕 p.14

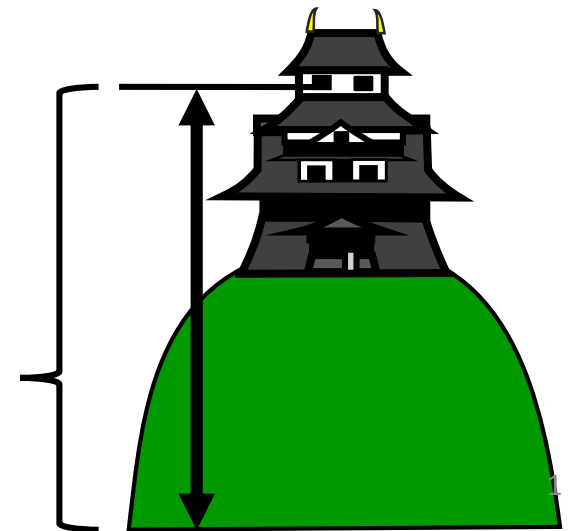
2.天守の床高について

松江城天守の床高...約**49.5m**

※平成17年度 松江城天守閣測量業務結果より

3.松江城天守の視点高

床高**49.5m** ＋ 目線の高さ**1.5m**＝ **51m**



南（嫁が島）

約110cm



約150cm



約110cm（拡大）



約150cm（拡大）



南（殿町）

約110cm



約150cm



約110cm（拡大）



約150cm（拡大）



西

約110cm



約150cm



約110cm (拡大)



約150cm (拡大)



東

約110cm



約150cm



約110cm (拡大)



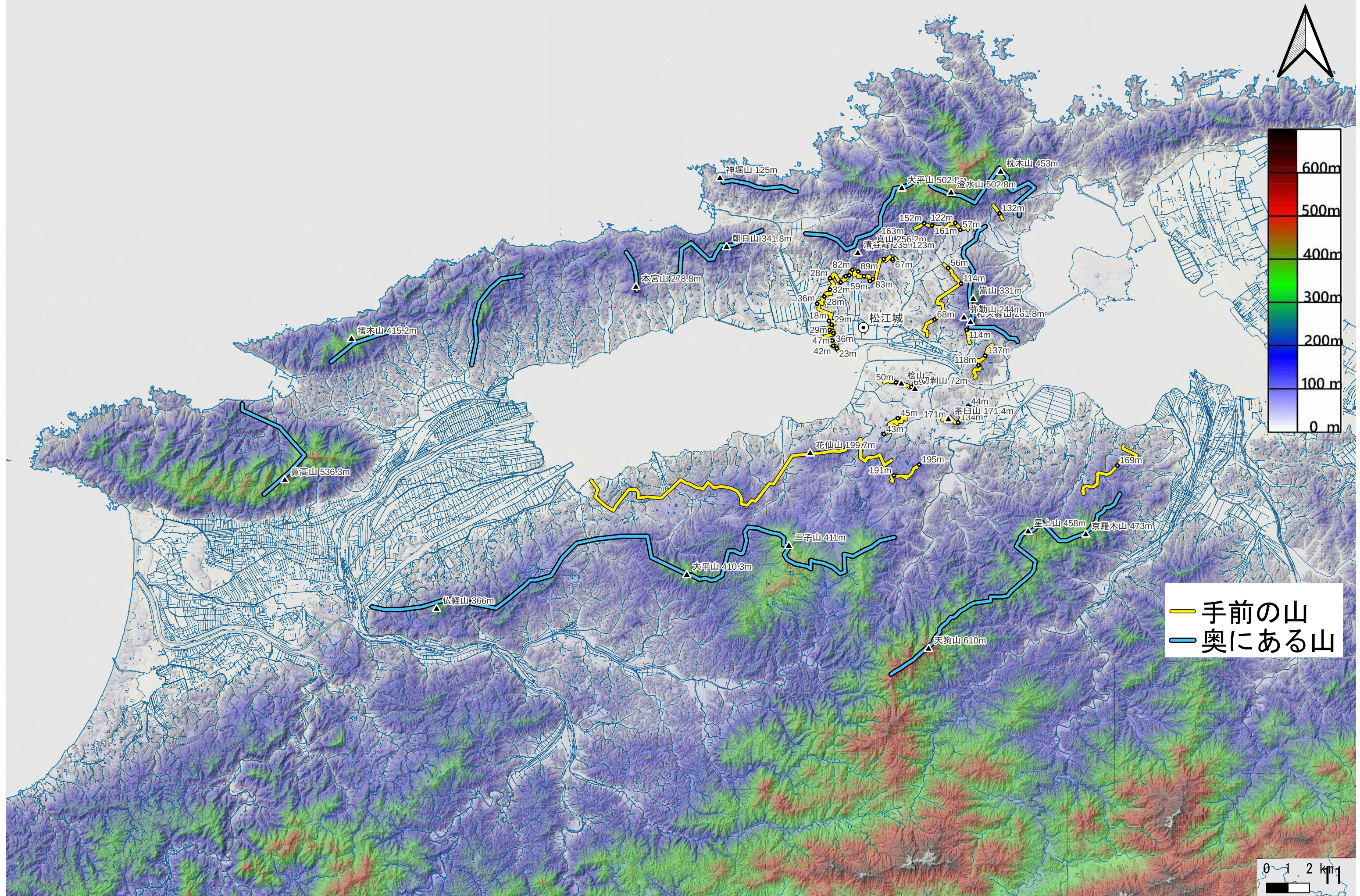
約150cm (拡大)



③松江城からの眺望基準

- 資料1-1 手前の山の稜線（標高）平面図 広域・周辺
- 1-2 手前の山の稜線（標高）パノラマ写真 東西南北
- 2 既存不適格になり得る建築物について
- 3-1 用途地域の高さ基準との比較資料
- 3-2 用途地域の高さ基準との比較資料（断面図）

資料1-1 手前の山の稜線（標高）平面図（広域）



資料1-2 手前の山の稜線（標高）パノラマ写真（東）



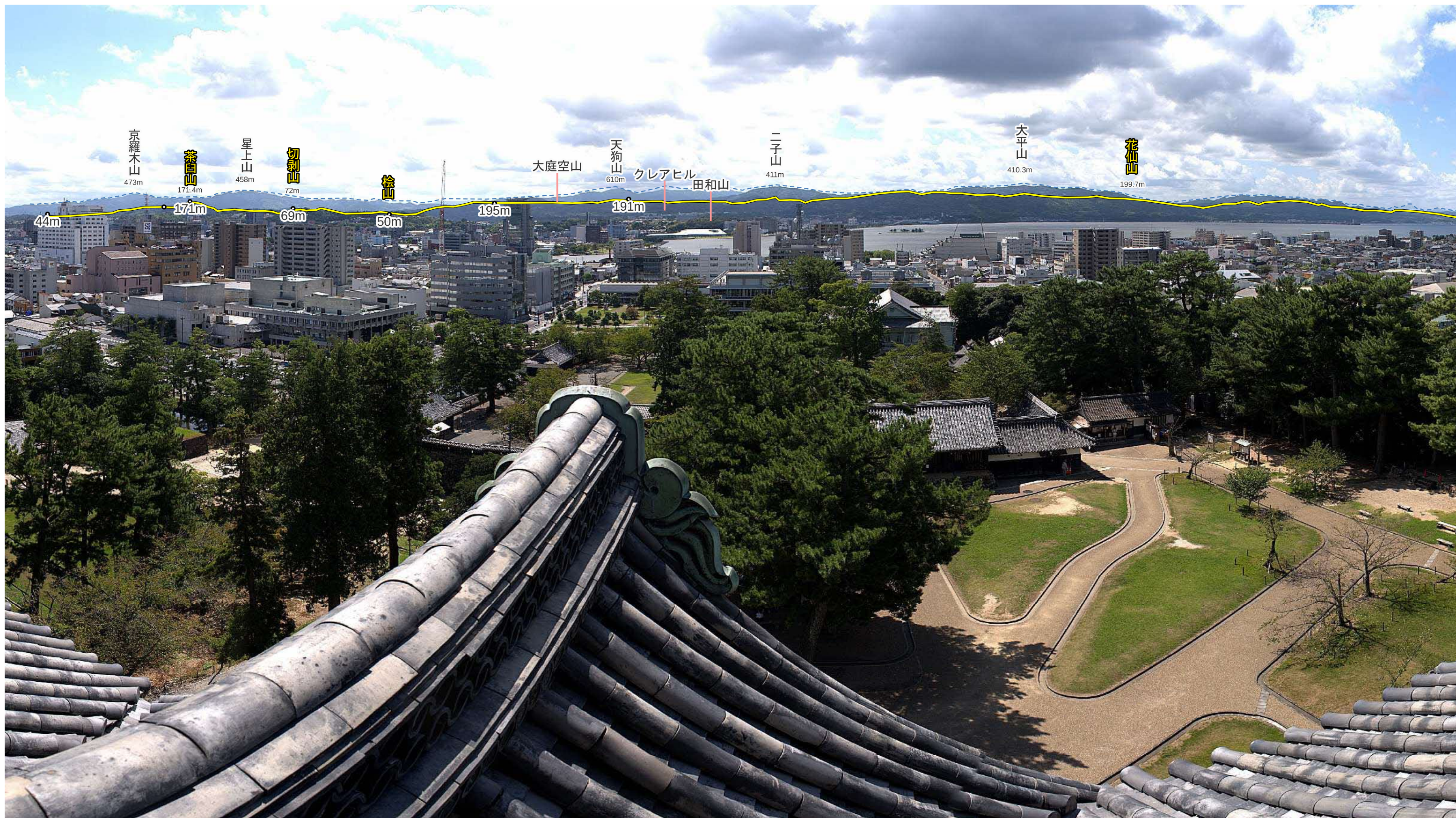
--- 奥にある山
— 手前の山

資料1-2 手前の山の稜線（標高）パノラマ写真（西）



--- 奥にある山
— 手前の山

資料1-2 手前の山の稜線（標高）パノラマ写真（南）



--- 奥にある山
— 手前の山

資料1-2 手前の山の稜線（標高）パノラマ写真（北）



--- 奥にある山
— 手前の山

既存不適格になり得る建築物について

「手前の山の標高を超えない」を基準とした場合に
既存不適格となり得る建築物の件数

橋北	6 件
橋南	6件
計	1 2 件

既存不適格建築物への対応について

①建て替え時に基準以下の高さにする

②建て替え時も現在と同じ高さまでは認める

内中原町景観形成区域（A区域）

- ・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。
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。

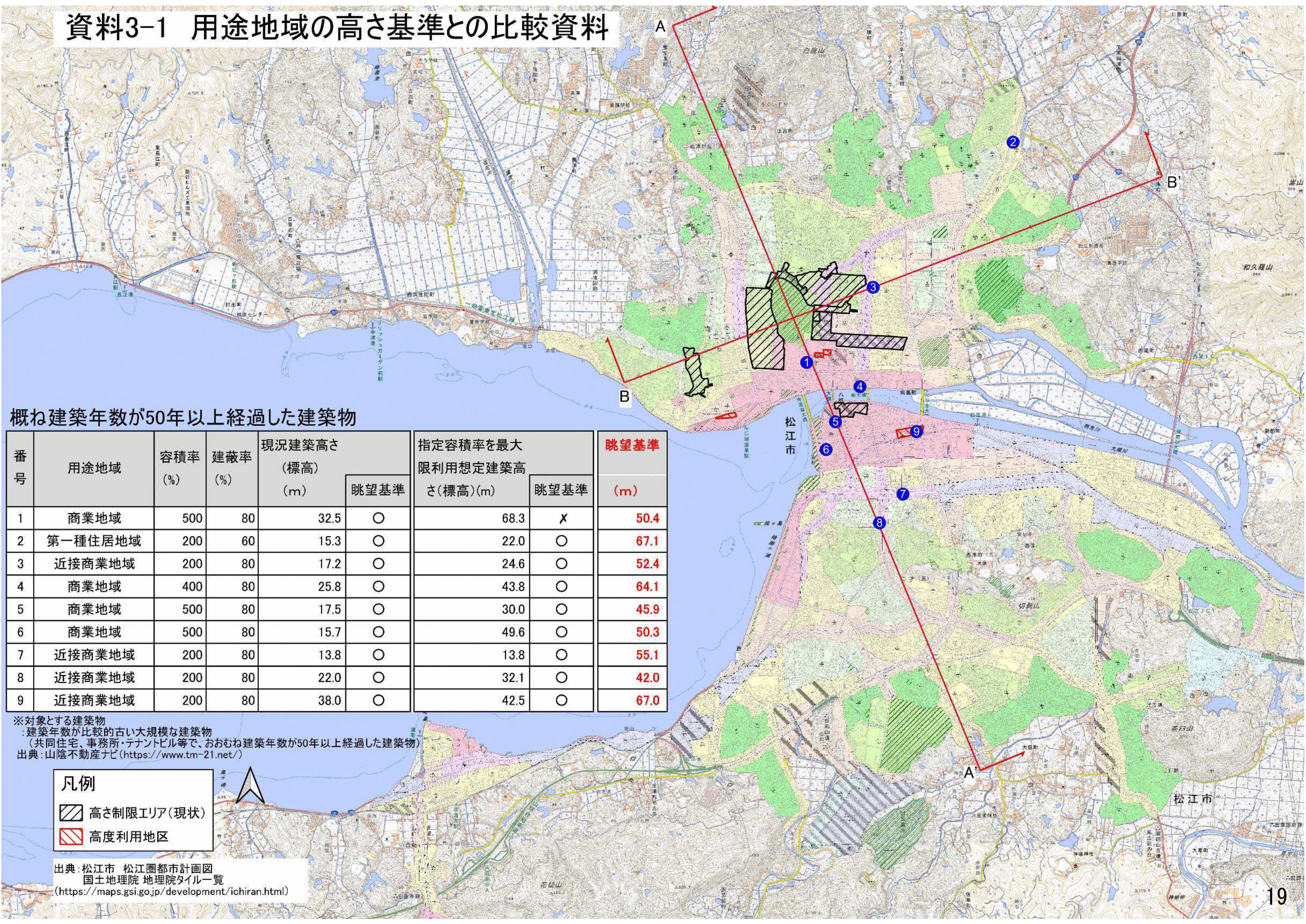
※B区域およびC区域についても高さ・階数は異なるが同様の基準

③公共的な施設（病院等）については現状高さを認める

公益上必要な建築物等については、景観審議会の意見聴取を行い、景観上支障なく、やむを得ないと判断されたものは緩和を認める

※公益上必要な建築物...学校、病院等

資料3-1 用途地域の高さ基準との比較資料



概ね建築年数が50年以上経過した建築物

番号	用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	現況建築高さ (標高) (m)		指定容積率を最大 限利用想定建築高 さ(標高)(m)		眺望基準 (m)
					眺望基準		眺望基準	
1	商業地域	500	80	32.5	○	68.3	×	50.4
2	第一種住居地域	200	60	15.3	○	22.0	○	67.1
3	近接商業地域	200	80	17.2	○	24.6	○	52.4
4	商業地域	400	80	25.8	○	43.8	○	64.1
5	商業地域	500	80	17.5	○	30.0	○	45.9
6	商業地域	500	80	15.7	○	49.6	○	50.3
7	近接商業地域	200	80	13.8	○	13.8	○	55.1
8	近接商業地域	200	80	22.0	○	32.1	○	42.0
9	近接商業地域	200	80	38.0	○	42.5	○	67.0

※対象とする建築物
：建築年数が比較的古い大規模な建築物
（共同住宅、事務所・テナントビル等で、おおむね建築年数が50年以上経過した建築物）
出典：山陰不動産ナビ (<https://www.tm-21.net/>)

凡例

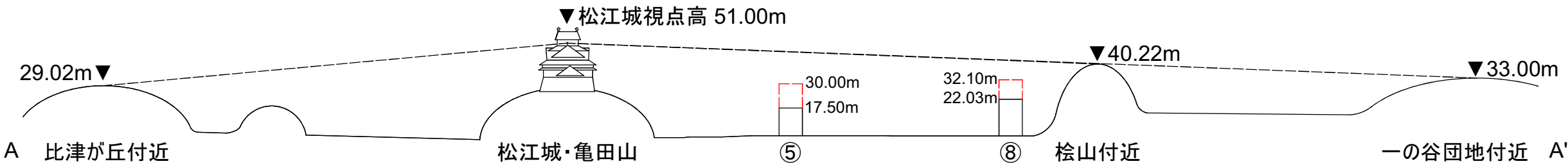
高さ制限エリア(現状)

高度利用地区

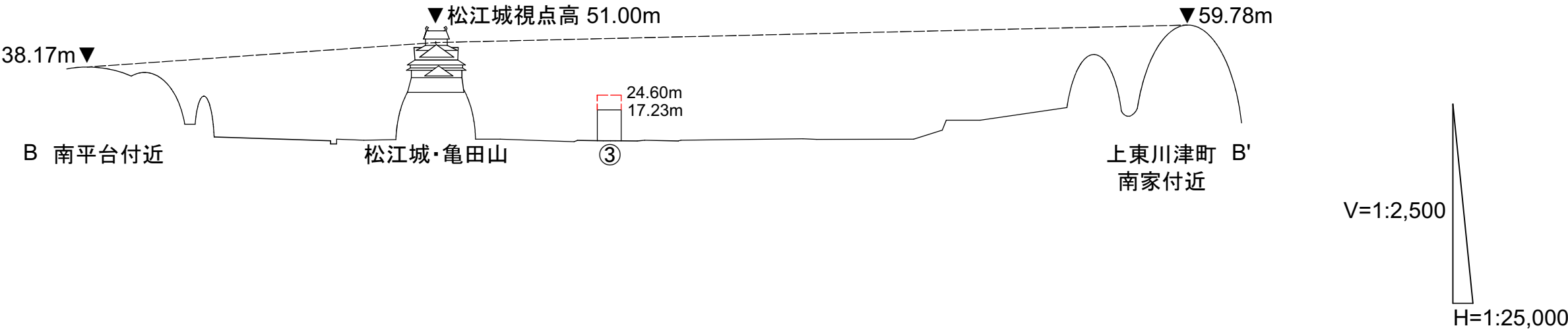
出典：松江市 松江圏都市計画図
国土地理院 地理院タイル一覧
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

資料3-2 用途地域の高さ基準との比較資料(断面図)

A-A'断面図



B-B'断面図



- 眺望基準
- 現況の建築高さ(標高)
- 指定容積率を最大限利用した場合の建築高さ(標高)

④松江城景観形成基準 見直し案

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。

(追加)◆松江城景観形成の基本方針

- ・ 建物の高さ規制による宍道湖に浮かぶ嫁ヶ島の眺望、および東西南北に連続する山の稜線景観を保全する



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

変更前

【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

変更後

【松江城景観形成基準】

- ・ 天守から見える東西南北の基準線(山の標高:図1~4参照)を超えない高さとする
- ・ 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

「超えない」の表現について別案

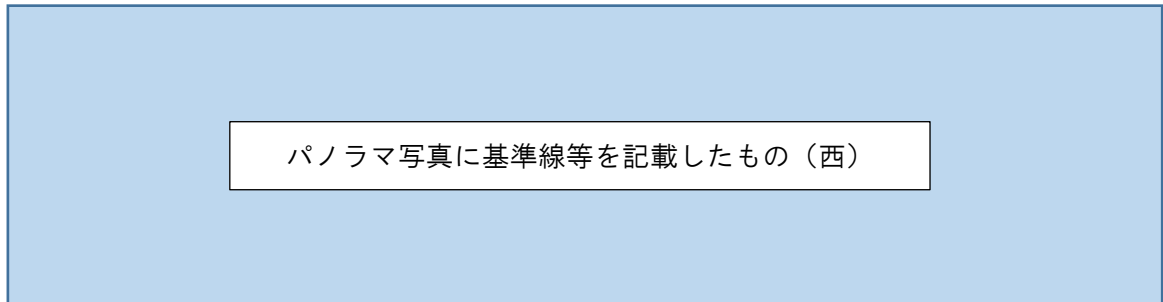
- ・ 接しない
- ・ 侵さない

※基準線に接していたら×とするのか、接するのはOKとするのか

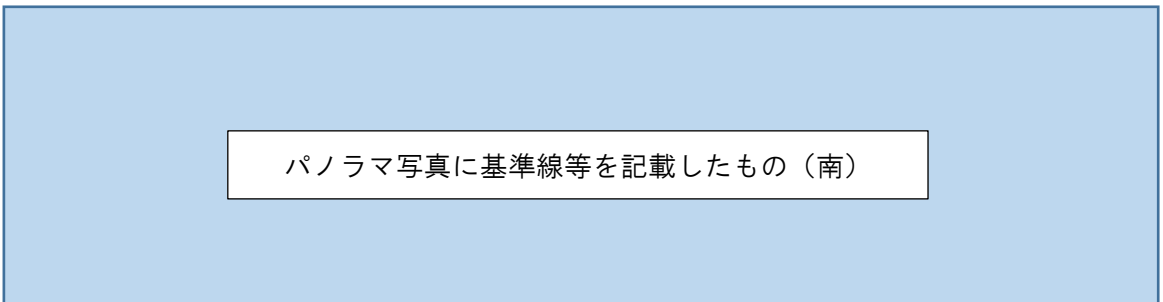
(図1)

パノラマ写真に基準線等を記載したもの(東)

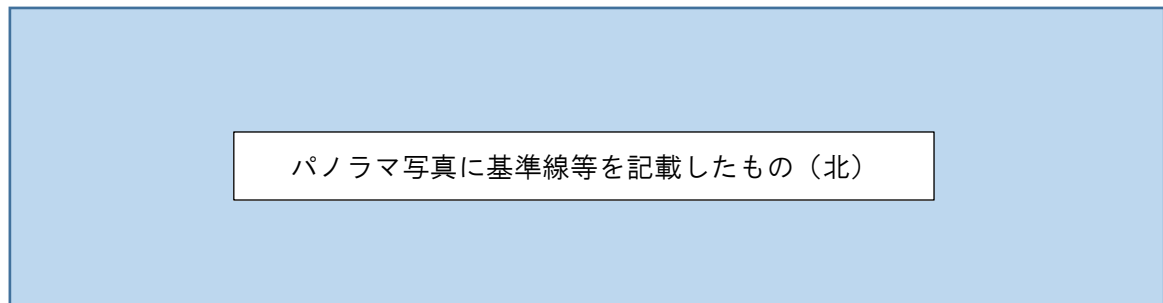
(図 2)



(図 3)



(図 4)



【松江城天守の視点高について】

①日本人の目線の高さ
約 150cm
(平均身長－頭頂部から目までの高さ)

②松江城最上階床高
約 49.5m

松江城天守の視点高
床高 49.5m + 目線の高さ 1.5m = 51m

