

第52回 松江市景観審議会 会 議 録

1. 日 時 令和6年7月24日(水) 9:00~12:00
2. 場 所 松江市役所 本館3階 第2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11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、日之蔵里佳委員
 - (2) アドバイザー
西村幸夫アドバイザー
 - (3) 事務局
石本まちづくり部長、永井まちづくり部政策監、佐伯建築審査課長、
陶山都市政策課長、飯塚松江城・史料調査課長、藤井景観指導係長、
中司計画係長、木下松江城係長、岸本主幹、須山副主任、木村主事
 - (4) 関係機関
国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所
4. 議 題
 - (1) 報告事項
 - ①大橋川景観アドバイザー会議における大橋川の景観検討内容の報告
について
 - ②第1回松江らしい景観づくり委員会の開催結果について
 - (2) 審議事項
景観事前協議制度の導入について
5. 傍聴者数 4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(石本部長・千代会長)

③資料確認

④審議会成立報告

- ・ 委員 11 名中 11 名出席
- ・ 松江市景観条例第 48 条第 2 項の規定に基づき、委員の過半数の出席により成立していることの報告

⑤会議録署名人確認

- ・ 千代会長より藤間委員指名、委員了承

⑥報告事項

(1)大橋川景観アドバイザー会議における大橋川の景観検討内容の報告について

- ・ 出雲河川事務所より報告
- ・ 委員より質疑

【質疑応答内容】

正岡委員

- 松崎島にはどこからどういう風に入っていくのか、ルートについて
→(出雲河川事務所) 中川に架かっている仮橋と、クリーク部のところに盛土で工事用道路を作っているの、ここから松崎島に入っていく。この仮橋及び工事用道路は、護岸整備が終わったら松江市が道路として引き取るということになっているので、こちらが道路になる。
- (階段部分について) ホーランエンヤを想定しているが、ホーランエンヤは 10 年に 1 度なので、それ以外の通常時はどのような使い方を想定されているのか。
→(出雲河川事務所) 堤防は自由に使っていただけるところなので、例えば釣りに来ていただくとか、のんびり過ごしていただくとか、散歩していただくとか、そういう風に使っていただけるとは思っていないかと考えている。

松本委員

○松崎島は毎年7月あたりの大雨などで水害等については大丈夫なのか。
→(出雲河川事務所)現在はわずかな堤防しかなく、浸水の高リスクは高いところだと思っている。近いところと言うと平成18年には浸水していたと思う。また、令和3年では聞いた話ではひたひたになっていたようで、堤防の整備はできるだけ速やかに行いたいと考えている。

(2) 第1回松江らしい景観づくり委員会の開催結果について

- ・事務局より報告
- ・委員より質疑

【質疑応答内容】

金坂委員

○福田委員、古津委員(専門委員会の臨時委員)には、松江らしい景観づくり委員会というものが、昨年末からの高層マンション問題から景観条例の見直しが必要だったという経緯や、この委員会が景観条例の見直しのための委員会であることなどをどのように説明されたのか。

→(事務局)状況については、経過も含めて専門委員会の前段で説明させていただいた。

※臨時委員2名については、第1回専門委員会の開催前に経緯等説明済

杉原委員

○パノラマとはいえ、写真だけで検討の材料にするのはどうかなという気がする。動画や現地視察など、別の方法を考えてはどうか。

→(会長)できるだけ色々な方策、現地にみなさんと一緒に行くなど、検討していかねばいけないことも出てくると思う。

(事務局)写真だけではなく、動画も含めて、時間が許せば現地にも行くなど、しっかりと現状が把握できるような工夫や素材を準備していきたい。

實重委員

○景観形成基準の見直し範囲について、どれぐらいの範囲を対象に基準の見直しを行うのか。

→(事務局) それについては、第1回の専門委員会において、事務局からエリアの素案を出してほしいといった意見をいただいているので、次回の専門委員会で提案させていただいて議論していただくよう準備をしているところ。

○見直しのエリアは事前協議のエリアと同じではないということによろしいか。

→(事務局) その通りです。

事前協議のエリアと景観計画を見直すエリアは必ずしもイコールではないと思っている。事前協議の方は少し広いエリアで、事業者から事前に協議をしていただく範囲とさせていただきたい。

金坂委員

○景観計画の見直しは非常に重要なことなので、スタートの段階から景観審議会の委員全員が関わられるようにしていただきたい(専門委員会ではなく景観審議会で審議を行ってほしい)。もし出席者数の問題が足枷となっているならば、それを排除して出席できる方だけでも、というように柔軟に対応してほしい。

→(事務局) 前回の議論の中でもあったように、機動的にスピード感を持って議論していくという目的で専門委員会を設置させていただいた。今後専門委員の様々な視点の中で議論したことについては、報告のみならず、(景観審議会)委員からの意見も頂戴しながら、速やかに景観計画の見直しを行っていきたいと思っている。

⑦議案「景観事前協議制度の導入について」

- ・事務局より議案内容説明
- ・パブリックコメント実施結果について、景観事前協議制度の最終案についての順で説明
- ・委員より意見聴取・質疑応答

《エリア以外についての意見・質問》

【委員意見・質問】

富田委員

○松江市が思う「松江らしい景観」というのは、どういうものを指しているのか
→(事務局)人によって様々な意見があると思うが、松江というのは歴史であったり文化や伝統であったりを育てて出来た城下町であるので、お城を中心にまちなみが形成された生活があったと我々も認識している。しっかり残すべきところは残す一方で、保全と創出という部分があり、新たに創出する部分が融合してバランスのとれた松江らしい景観が出来ていくと思っている。

金坂委員

○これまで景観審議会では大規模建築物等について諮られていないが、今まではなぜ報告事項などであげられていなかったのか。

→(事務局)これまで大規模行為については(工事着手の)30日以上前に届出をしていただいていたが、報告はしていない。他市を参考に今後事前協議を取り入れていく。

※松江市はこれまで事前協議制度は任意であり、○日前までに事前協議をしなければならぬといった規定はなく、景観審議会へ報告する規定もない。

○今までは窓口で協議して終わりだったものを今後は120日前から専門委員会で協議をするということによいか。

→(事務局)おっしゃるとおり、事前協議制度導入後は専門委員会で内容を協議していただいて事業者へ要請し、それに対する回答をいただきながら、よりよいものになるよう事業者と進めていく。

小草委員

○今後マンションに限らず大規模なものが120日より前に相談されたときに、果たして協議ができるのかどうか。

→(事務局)120日より前に相談があった場合は、景観審議会や専門委員会に諮る必要があることをお伝えして、準備していただく資料についての説明をすることになると思う。準備していただく資料としては、景観審議会で使用するものと同等のものになると想定している。

○事前協議の中で階数を減らしてほしいという結論になったときは、120 日の間で業者になんとかしていただくという形になるのか。

→(事務局)理想はそうだが、現状の高さ基準ではお願いになる。どのように折り合いをつけていくのかは案件ごとになると思われる。

杉原委員

○勧告について、勧告には法的拘束力がないが、事前協議でこちらからの要請に対して、事業者が「ここまでは譲歩するけど、これ以上はできない」というように、平行線をたどった場合、120 日経過すれば建設に至ってしまうのか。

→(事務局)事前協議が調わないと景観の届出を受理しない。専門委員会から要請を受けて事業者が回答をし、そこで終わらなければもう一度専門委員会で協議をして要請…といった流れになる。事前協議が終わらなければ事業者も次に進めない。

○パブリックコメントの意見にあった住民説明会について、住民は高い建物が建つということをどの段階で知るのか。例えば、景観を守るためにこうしてほしいという思いが、この事前協議の中に反映されるのかどうか。

→(事務局)住民説明については、中高層条例(松江市中高層建築物の建築に係る手続に関する条例)により規定されており、そちらでの対応となる。

○住民説明が事前協議と別ということは理解できるが、住民は事前協議をしている時点でこういうものが建つということが知らされるのか。

→(事務局)基本計画の段階で住民に話すことはできない。事業者の方が、事業が進められる状況にならないと出せないと思う。事前協議を非公開で行うのもこのため。

實重委員

○事前協議をするうえで、「こんな町にしたい」とか「こんな町にする」というコンセプトがかなり明確に示されていないと、協議自体が個人の主観になってしまうのではないかと思う。景観計画と並行して、そういったまちづくりの方向性に関する議論も必要かなと思う。

→(会長)「松江らしい」という言葉には、「松江らしい」という意味についてもきちんと議論をしてビジョンを提示しようと、ひとつには松江城と水辺の景観を核にしてそこから議論をしていくという認識でいる。今後規制を作っていくなかで、きちんと文言としてビジョンを出せるよう

になればいいかなと。

(事務局) まちづくりの考え方も含めて、景観を考えていく必要があると考えているので、専門委員会の中でも、松江市が策定しているマスタープランなどの情報提供をしながら景観とまちづくりを併せて議論していただきたいと思っている。

【西村アドバイザー 意見】

- 事前協議と高さの問題は、事務局が言うように高さを規制するのはまた別のステップ。というのも、私権を制限することになるので、かなり慎重にやらないといけない。
- 都市計画がかかっていて、建てられる容積があり、それを極端に削るような高さ規制はなかなか難しいのではないかと思うので、慎重に決める必要がある。
- 事前協議の内容をどのように公開できるかといった議論については、一般的には計画段階のものは個人情報を含むためなかなか外に出せないということがある。高い建物が建つことが問題となるような地域では、景観や高度地区などとは別に紛争予防の条例ということで、ある高さを超えるものに関しては、たとえば高さの 2 倍の範囲の住民にはあらかじめ説明しないといけないというようなことを別の条例で決めている。
- いずれにしてもここはまだ出発点なので、これから色々なことをしていかなければいけないと思うので、時間はかかると思うが、私もできる限りサポートしていく。

《エリアについての意見・質問》

【西村アドバイザー 意見】

- 周辺のバッファゾーンという意味で言うと、やはり北西部分が薄いので厚くすること、加えて宍道湖エリアを厚くするというのは前向きな議論だと思う。
- ただ規制の中身に関しては、旧城下町エリアとそれ以外では状況が違おうと思うので、ガイドラインの規制の在り方や、中身の数字などの在り方は若干変えても良いのではと思う
- 松江城からどういう風に眺望できるかということだけではなく、旧市街地の中からどういう形で松江城が見えるかということが景観上重要なので、その意味ではやはり旧城下町エリアの建物の方が責任が重いと思う。
- 規制のかけ方についてもどれぐらい強制力を持たせるのかということもある。
- 都市計画決定するような高度地区から、景観計画の中に書くとか、ガイドラインで示すとか、何段階かあると思うので、厳しさを(エリアによって)若干変

えるということもあり得るかなと思う。

【委員意見】

富田委員

○エリアを決めるということは一番難しい。実際現場を歩いてみないとわからないと思う。事務局は実際に歩いてみたのか。

→(事務局)今回は実際に歩いての確認はしていない。景観事前協議のエリアは制限をかけるエリアではなく、景観の届出の前に事前協議をしていただくエリア。今仰っているエリアについては、今後松江城周辺の景観基準の見直しなどのところでしっかりと対応していこうと思っている。

千代会長

○北西については(パブリックコメントの)①を入れて、宍道湖は少なくとも入れてという感じじゃないかなと。②の大橋川エリアについては、松江市案ではくにびきあたりまではかかっていないので、あの辺までは伸ばすというぐらいが現実的かなと思うが。

○「松江らしい」の2つの核である「松江城」と「水辺景観」に対する松江市としての意思表示というか、我々が守りたい景観がどこなのかという意思表示にはなると思う。

富田委員

○旧城下町エリアとなっているが、町内で分けしてあるように見える。景観と町内の分けは全く違うものだと思う。くにびき道路も、途中までは(エリアに)入っていて、途中からは入っていない。南田町は入っていて学園は入っていない理由はなんだとっていて、要は、実際に景観を見て分けをすべきであり、簡単だからといって町内で分けすべきではないと思う。

金坂委員

○景観を考えると歴史的な話も出てくると思うが、松江城に対しての裏鬼門のあたりも入れるべきだと思う。

藤間委員

○外中原の月照寺の後ろの山並みで切ればよいのではないかな。

○町というのは両サイドに家並みが出来ているので、そういう考えは必要なのでは。

日野委員

○範囲を狭めるとその際(きわ)にどんどん建っていくような感覚になるので、エリアは余裕をもって広くしていくのがよいと思う。

小草委員

○高層のマンションを想定しているが、そういうものが建つエリアというのは比較的市街地に限られていて、現実的に考えて、このあたりに建つだろうなというところを想定して、限定的にした方がよいという気持ちもある。

千代会長

○今後高層マンションなどが増えたら、機動的にエリアを追加することはあってもよいと思う。

日之蔵委員

○松江城が見えるというところから言うと、西側の方は結構(松江城が)見えていて、今見えているものを守るという意味では、黒田町あたりはエリアに入っている方がよいと思う。

正岡委員

○西尾町のあたりで開発が進んでいるので、注視しながら今後エリアを伸ばしていくことは頭に入れておいてもよいかなと思う。

松本委員

○松江駅は玄関なので、活気のある建物もほしい。駅の方はあまり強く規制しない方がよいのではないかな。

○(駅周辺は)エリアに入れておいて、案件に応じて協議していく必要もあると思う。

※最終的な景観審議会意見は別紙「事前協議対象区域図(景観審議会案)」参照

⑧その他意見・質問

金坂委員

○大橋川マンションについて議論する際、高さについて議論できないという風に言われたので、「周辺の建物に高さを合わせる」ことが謳ってある資料を示して高さについて議論したが、そのとき示した資料の絵が削除された。その削除理由について6月28日に電話連絡があった。電話連絡では困るのでメールで回答してくださいとお伝えしたが未だに回答がない。

まずその絵を削除した意味がわからないし、きちんと報告するのであれば、今日この審議会の中で回答すべきなのに電話回答だった。これについてきちんとした回答がいただきたい。

○景観法に対して、イの中に形態意匠のこと、ロに高さの最低限度と最高限度、ハに壁面の位置、ニに敷地の広さの最低限度を決めることが書いてある。イの形態意匠の中に高さのこと、壁面のこと、敷地のことも含まれている。しかし事務局からの説明では、形態意匠と高さは別なので高さは今後議論しませんというものだった。それは島根県や広島市にも問い合わせたとのことだったが、元々島根県の景観条例を作成された担当にヒアリングしたところ、高さは当然含まれるという風にお答えいただいた。もう一度、島根県、広島市だけでなく全国もしくは国交省に問い合わせしてほしい。

→(事務局) 景観法が平成16年に制定され、松江市は平成19年4月から景観法に基づく景観行政を行っている。

景観法第17条は形態意匠における変更命令についての条文であり、「逐条解説景観法」において、「景観計画は都市計画のような厳格な策定手続を義務付けていないため、財産権に対する制限の程度には限度があり、変更命令の対象は、建築物又は工作物の形態意匠に限定されている。例えば、建築物の高さ制限のような財産権に対する厳しい制限について、強制力を持って規制しようとする場合には、景観地区や高度地区等の都市計画を定める必要がある。」とあり、形態意匠に高さが含まれていないことを示唆している。

また、「島根県では景観法制定前の平成3年から「ふるさと島根の景観づくり条例」に大規模行為景観形成基準を定め、大規模行為の届出に対する審査を行っている。審査を行うにあたり、高さについては「規模」「形態」「意匠」などの基準となる項目のうち、「規模」の項目で審査をしている。」とのことであり、「形態」「意匠」に高さは含まれていない。

○大橋川マンションについては景観審議会で「高さを下げてほしい」という意見になり、その意見を部長が直接業者にお願いしに行き、結果断られたということの報告があった。過去に遡ると、県の景観行政のときはマンションの高さを下げるのに対して4、5回申し入れをして、それで下げてもらったという実績もある。ほかにもう少し繰り返し努力される方法はないのか、もしくは、2度3度お願いにいきましたという報告があるべきではないか。

→(事務局) 事業者とは事業進捗の確認などでコネクションはあり、状況報告などはさせていただいているので、本日の委員のみなさまの意見も踏まえながら考えさせていただく。

実重委員

○これから見直される基準について、景観計画の中で高さ基準を設けたとしてもお願いベースでしかないということと解釈できたが、強制力を持った、例えば景観地区や都市計画法の中での規制にするなどのイメージはどのように持っておられるのか。

→(事務局) 次回(専門委員会) エリアを議論していただき、その次に高さのことへ進んでいく予定。その際に高さ規制の手法についても議論いただければと思っている。

⑨閉会

署名

署名