

第 53 回 松江市景観審議会
会 議 録

1. 日 時 令和 6 年 11 月 19 日 (火) 9:00～10:20

2. 場 所 松江市役所 西棟 5 階 防災センター

3. 出席者(敬称略、順不同)

(1) 委員(13 名中、出席者 11 名、臨時委員含む)

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、富田秀則委員、日之蔵里佳委員、
松本光弘委員、福田委員、古津委員

(2) 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、
木下松江城係長、岸本主幹、須山副主任、木村主事

4. 議 題

(1) 審議事項

松江城からの眺望基準の見直しについて

(2) 報告事項

①景観事前協議制度について

②現在の進捗と今後のスケジュールについて

5. 傍聴者数 6 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 13 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

- ・ 千代会長より日之蔵委員指名、委員了承

⑥審議事項

松江城からの眺望基準の見直しについて

- ・ 事務局説明
- ・ 委員質疑応答

【意見・質疑応答内容】

富田委員

- （眺望基準について）「山の稜線に接しない」にするという案について、これは法律的な問題だと思うが、景観として考えた場合、「接しない」だけでは景観自体は良くなならないような気がするのだが、これで進めていいものか。
- （会長）景観が良くなる、良くなならないといったことは別次元の問題。高さについて最低限のルールとして、誰が見ても納得できるもの、分かるものとしてまずは数値を定める。その後で個別に景観を良くしていくためにはどうしたら良いか、要望を出していくものとする。

金坂委員

- 松江城の景観形成基準を見直すにあたり、高層マンションのことにあまりにも視点が向きすぎて、高さだけの基準になったと受け止めた。高さについては「接しない」という言葉でまとめても良いかもしれないが、景観全体としては、松江城からの景観として高さだけでなく、色々な要素が発生する可能性があると思う。高さだけに視点を絞って審議会を行う基準にするというのは充分ではないと思うが。
- （会長）今回の景観審議会については「高さ」を議論・テーマとしている。今後、次年度に松江城周辺の高さを含めた景観基準の見直し、眺望地点（視点場）の見直しが予定されている。この中では高さだけでなく、他の景観的な要素も出てくる。「高さ」以外の議論はその際に議論す

ることとなると考える。

今回は、元々あった高さの基準を変更していく作業になるので、高さの基準に限定している。

金坂委員

○本日の審議事項は松江城天守からの「眺望基準の見直し」であるが、眺望基準は「高さ」のみなのか。

→（会長）私の認識としてはそうであるが、事務局としてはどうか。

→（事務局）「高さ」でよろしいと考えている。

實重委員

○今回は高さにフォーカスを当てて審議するということだが、眺望に関して前回までの審議会の議論の中で、松江城だけではなく水辺の視点場・松江城周辺に複数の視点場を設けてはどうかとの議論があったと思う。

そういった市街地全体の眺望に関しては次年度にもう少し時間をかけてやっていくという認識でよろしいか。

→（会長）その認識で良いと考える。

實重委員

○審議事項資料（17 ページ）に既存不適格になる建築物の件数があるが、建築中の建物を含んでいるか。

→（事務局）「既存不適格」なので建築中のものは含んでいない。

○現在建設中の殿町マンションは新たな基準に引っかかるかどうか。

→（会長）新たな眺望基準には引っかかることとなる。

※審議事項資料 18 ページ「資料 3-1 用途地域の高さ基準との比較資料」について

資料でピックアップしている 9 件は全て「建築年数が 50 年以上経過」し、比較的早い時期に建て替えを行う可能性がある物件。山の標高は場所により様々であるため、建設位置によって、建設可能な高さが変わることに注意が必要。

金坂委員

○嫁ヶ島の「水際線」とはどこを指すのか。

→（事務局）配布資料等を使って説明。

→（会長）基準自体これまでと変わらない。「侵さない」という不明瞭な文言を「接しない」という文言にする。

○計画によっては、嫁ヶ島がビルの上に乗っているような見え方になるのではないか。

→(会長) 水際線に「接しない」なので、その可能性もある。

○「侵さない」であれば審議会で議論できる可能性があるが、「接しない」と決めてしまうと、接していないから認めざるを得ない(議論をする余地がない)という状況になるのではないか。

→(会長) 今後議論をしていくために必要な基準作りを行っている(議論が出来なくなるわけではない)。

※法律的に規定していくことに関し、古津委員に発言を求める。

古津委員

○松江らしい景観づくり委員会で議論した内容としては、山の稜線との関係で高さ規制の話をしていた。また、嫁ヶ島の水際線という場合も同じだった。新しい変更後の基準であっても、高さの基準からすれば(水際線までの水面が)隠れてしまう可能性はあると思う。

これまでの基準では「妨げない(侵さない)」として、稜線(水際線)にぴったりくっつくものは許容されていた。今回「接しない」にすることによって、僅かかもしれないが稜線(水際線)が完全に隠れることはないということで議論をした。何らかの明確な基準を作ることではあるが、このようなかたちとなる。その他の部分、例えば色や横幅の関係で非常に圧迫感があるとか、全体として眺望にそぐわないということはあると思うが、それはまた別の基準を作るしかないのではと考える。

正岡委員

○本日のこれまでの議論で2つのことを感じた。

ひとつは、今回の審議会で高さのみに絞って議論を行うというのは、高さの制限は緊急の課題であって、景観そのものに関することはしっかり時間をかけて考えていくということで、今回は高さの議論になったのかと思う。そのため、今回は高さに関する眺望について決めたということが分る文言を入れた方がよいのではないか。

もう一つは「接しない」とした場合、「接しなければ良い」と解釈をする者も出てくるであろうし、審議会委員が交代していく中で文言だけが独り歩きして、接しないから OK という解釈に変わっていく可能性があることを危惧している。

「侵さない」とした場合、拡大解釈されて緩く解釈されるケースもあれば、逆に厳しい方向で解釈をするケースもあると思う。基準について曖昧にすること

と明確にすることそれぞれに良さと悪さがあると思う。

→（会長）大橋川沿いのマンション建設に関して、議論をまとめて事業者に対し意見を伝えたが、明確なルールがない中ではそれぞれの立場での解釈が生じ、自己了解の様なかたちとなった。そのため、できるだけ客観的で、少しでも厳しい基準としていくべきであろうと思う。

正岡委員

○高さ基準に関し、拡大解釈により少しなら侵しても良いといった解釈がされないよう、最低限守るべき基準を決めるという理解で良いか。

→（会長）その理解でよい。

富田委員

○（見直し案に関し）接しない高さと基準を決めるのは良いが、ただし書きの方でなにか考えられないか。案のただし書きは緩和することだけ書いてあるが、そこを逆に厳しいただし書きを入れて規制できればと思うが。

→（会長）もしそういうことが可能であるならば、そういう形もありかと思うがいかがか。

景観の規制について、事前協議から始まり、四重で網掛けをしている。松江城という限定された視点場として明確な基準を設定しておいて、これから議論をして決めていく事項、あるいは事前協議制度で（景観の規制を）行っていくと考える。

これ（眺望基準）ですべて許されるというわけではないので、トータルとして見たときにどうかということになるのかなと思う。

富田委員

○松江城の景観形成基準というのは、市民から見たら高さのことを審議することだと思う。

普段、松江城へ上がるのは主に観光客である。松江城からの景観ということになっているので、高さが一番大事なことだと思う。接しない高さということで終わってしまうと事業者はこれで事業を進めるのではないかなと思うが。

實重委員

○（「接しない」という文言について）表現上の問題だと思う。

線を引いてそこから超えるか超えないかに対して、どう表現するか。「接しない」とすると、（読む側には）ギリギリ接していなければ良いというニュアンスで伝わるのではないか。個人的には、ギリギリを攻めて来られたら嫌だなと

いう気持ち。可能な限り稜線から遠ざけたいと考えるのであれば「稜線を下回ること」とするとか、表現の問題だと思う。事実、稜線を超えるか超えないかの判断を行うことは変わらないので、書き方の問題なのではないかと思う。
→（会長）他都市においても状況は変わりがないと思うが、条例などを参考に見るとやはり客観的な文言になっている。

古津委員

○私の理解としては、基準変更前の「山の稜線の眺望を妨げない」という場合でも基本的に高さの問題として解釈されていたと思う。稜線を超えていなければ良い、超えていなければ接していても良いという解釈がされていたのではないかと思う。今回の変更後では、「接しない」とすることによって今までよりは厳しい基準になっていると考える。

また、「接しない」と「下回る」はともに客観的には同じことを指していると思う。

→（会長）そもそも元々の稜線よりも低いところを新しい基準線の案としているので、変更前より変更後のほうがより厳しくなっている。高さ以外の部分でより良い景観を守っていくことの議論については、今後行っていく地区規制（今後行う議論）に関わる問題だと思う。その中で市民目線であったり、松江城への視点場に関わることであったりを考えていく。

日之蔵委員

○表現の文言について、恐らくどのような表現にしても隙間を縫ってくる人は必ずいるであろうと思う。「接しない」とした方が分かりやすい表現となって良いと感じる。

嫁ヶ島の水際線について資料を見ると、すでに大分湖面が見えていないと率直に感じている。議論では、今見える部分を守っていくという理解で良いか。

→（会長）山の稜線に関しては資料に記載（写真に線引き）があるが、水際線についても分かりやすく（写真に線引き）した方がよいと思う。

金坂委員

○本日の議論で法的な話も踏まえ、高さの基準に関してはどのような言葉で表したとしても縛りきれないというのは明らかと受け止める。

文言・表現は別として、景観審議会ではいかに議論できるか、また、景観審議会の答申に関していかに強制力・強さをもてるかにかかっていると思う。

文言に関してはこれ（案）だとして、景観審議会の位置づけ・強さを今後議論

してもらえればと思う。

参考までに、殿町マンション近隣の鴻池ビルについて平成 16 年の景観審議会を経て 47m を 44m まで下げることを受け入れてもらった経緯がある。過去にはそういった景観審議会が行われ結果を残しているの、審議会の運営に関し市の担当部局は尽力して頂きたい。

- （会長）平成 16 年の景観審議会については具体的に内容がわからないが、上手くいった事例もあれば、上手くいかなかった事例も当然あると思う。仮に殿町マンションに関する審議会の運営が悪かったとするならば「悪かった」だけでは済まされない問題だと思う。
- 過去の審議会で、審議の結果で高さを下げることになったことに関しては、それが審議会の運営などの構造的な問題なのか、事業者の受け止め方によるものなのか、要因は複雑であると考え。そのため、運営方法等の改善については、過去に上手くいった理由などについて、なぜそうなったかをきちんと検証する必要があると思う。

小草委員

○殿町のマンションの件に関しては（計画が）ほぼ出来上がってしまったからの協議だったということで、なかなか業者側は変更が難しいという状況がイメージできる。それを踏まえて 120 日前からの事前協議制度を導入することとした。早めの段階でメスを入れるというか、そういった機会を設けるための新しい制度が今回新しく始まるということなので、そういうところに期待できるのではないかなと思う。

- （会長）事前協議を必要とする範囲（エリア）について、審議会内で議論し当初（案）より拡大をした。市や審議会側としての姿勢を示すにあたっては前進をしていると考える。

松本委員

○議論をしている「接しない」という問題について、山の稜線同様に嫁ヶ島の水際線についても客観的に分かりやすく地図上（写真上）に加えてはどうか。

- （会長）山の稜線については資料の写真に色付きで引いてあるので、嫁ヶ島の水際線についても明記し視覚的にもわかりやすい方が良くと思う。

- （事務局）そのように検討を行う。

杉原委員

○高さの基準を定めることがまず緊急であり、ここまでの我々の議論の中心だ

ったように思う。「接しない」高さで異論はないが、今後の議論となる視点場からの眺望も景観形成の基準には重要であると思う。

松江城からの眺望に関しては、稜線に接しない、かつ、ここ（視点場）からの眺望も満たすといった様な二重の基準としてはいかがかと思う。

○「松江城景観形成基準」という文言について、松江城から見た景観という意味なのか、松江城を見た際の見え方についての景観を言っているのか曖昧であると考える。

→（会長）景観計画全体に関し、今年度から次年度にかけて行う見直しの後にも、文言・言葉の見直しを行った方が良いのではないかと考える。

中身を読み込めば理解できるが、なかなか理解するのに時間がかかるのでないかと思う。

近々ということではないが、明瞭で分かりやすい文言へ整理することが必要ではないかと思う。

松江城への視点場を決めるにあたっては、客観的なデータだけではない部分も加味して議論していく必要がある。それが「松江らしい」に繋がるのではないかと考える。

客観的な基準だけで良いかどうかはそのところで皆さんと議論をしていければと思う。

古津委員

○今の時点では高さ規制についてしっかり基準を作り、今後はより広い視点から議論をしていくものと理解している。

過去の審議会において建物の高さを下げることができた経緯があるようだが、恐らくは議論や業者との話し合いにより、当初の計画より高さを下げたのではないかと思う。

審議会はそういった役割の会だと思うので、早急にということではないが、景観条例に謳ってある景観審議会・まつえらしい景観づくり委員会の役割や位置付けの文言を見直して、「客観的な基準だけでなく、より松江らしい景観に適合するように意見を述べる事が出来る」、もしくは「述べなければならない」など、また、その提言を受けた市長や担当部局は提言を最大限尊重し、施工業者と根気強く協議を行うなどの文言を明記して拡充することは必要かなと思う。

今までも審議会として十分役割を果たしてきたとしても、条例・施行規則の文言を見直して、より景観審議会の役割が明確に確固たるものとして働けるようにすべきと思う。

→（会長）審議会自体の組織や運営などの内部的な要因と、事業者であるとかそれ以外の要因、また審議を行う時期など、要素として様々に難しい問題が多い。景観規制を行う上で難問中の難問であるが、審議会を構成する委員の皆さんと議論して少しでも前に進めたいと考える。

古津委員

○市民目線では基準を新たにすることについて、客観的な基準を守りさえすれば良いのではといったことを危惧されるのではと思うので、景観の基準として客観的な基準以外の部分を検討する組織があるということを示していく。

また、事前協議制度も導入されることは良いことだと思う。

→（会長）景観計画の見直しについては、当初から、喫緊の課題と少し時間をかけて議論していく課題とで、段階を分けて進めることとしているので、現在議論していることを明解にしながら進めないと議論が堂々巡りになってしまう。

→（事務局）景観審議会の位置付けをしっかりと決めていこうというご意見をいただいた。我々の方も、今行っている見直しについても景観審議会の審議によるという言葉を新しく入れさせていただいたし、条例を含め、もう一度見直しをさせていただいて、景観審議会の位置付けをしっかりと形としたい。

景観審議会に諮る資料も含め、事業者への指導も改めてもう一度見直しながら、しっかりと景観審議会の中での議論ができるような、意見が出せるような格好で見直していきたいと思う。

福田委員

○景観審議会での議論・審議のうえで積極的に説得されて町並みが守られたことは、成果であり、効果であると思う。

個人的には、事前にルールが明確になっており、事業者もストレスなく建築でき、行政もストレスなく運用でき、市民も見ていて町並みがうまく保たれていくというのが理想的であると思う。

むしろ景観審議会の委員のメンバーが変わるごとに判断が揺れ動いたり、行政が判断に苦慮するよりは、条文などをしっかり作り、高さの基準を明確にし、誰もがわかるように基準を示す。その意味では「接しない」というのが、私は明解で分かりやすいと思っている。

皆が分かりやすい形で、納得した上で、判断にブレが起こらないような運用であるとか、町並みの行く末が望ましいと思う。

千代会長

【議論まとめ】

1. 嫁ヶ島の水際線の位置を客観的に視覚で確認できるよう、写真に追記すること
 2. 今後審議を行う「松江城周辺の景観形成基準の見直し(高さ制限等)」および「視点場の設定」も兼ね合わせて、今回の件も併せてトータルで論じていくこと
 3. 「松江城景観形成基準」などの文言について、景観計画の見直しに併せて全体的に見直していくこと
- 1～3 でまとめとし、継続的に審議していく部分を含め、今回の議案である松江城からの眺望基準の原案については認めることとしてよろしいか

⇒委員了承

⑦報告事項

- 1 景観事前協議制度について
 - 2 現在の進捗と今後のスケジュールについて
- それぞれ事務局説明

○金坂委員より事前協議制度の資料について文言のミスを指摘
→審議会終了後修正対応済

○その他意見なし

⑧閉会

署名

署名