

第 56 回 松江市景観審議会
会 議 録

1. 日 時 令和 7 年 12 月 25 日（木） 9:00～11:30
2. 場 所 松江市役所 本庁舎 5 階 第二常任委員会室
3. 出席者（敬称略、順不同）
 - （1）委員（7 名中、出席者 6 名）

千代章一郎会長、正岡さち副会長、青木敏彦委員、池尻由香委員、
稲田信委員、小草牧子委員、陶山勲委員、富田秀則委員、中尾禎仁委員、
日野由紀子委員、日之蔵里佳委員、福田満信委員、松浦隆介委員、
松本光弘委員
 - （2）事務局
まちづくり部長、まちづくり部政策監、まちづくり部次長、
松江城・史料調査課長、松江城・史料調査課総括主幹、
建築審査課長、建築審査課景観指導係長、建築審査課総括主幹、
建築審査課景観指導係副主任 1 名、都市政策課計画係主幹 1 名
4. 審議事項
 - ・視点場の原案について
（視点場の位置と視対象への制限範囲の詳細について）
 - （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（まちづくり部長、千代会長）
 - ③委員成立報告
 - ・委員 15 名中 14 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

・千代委員長より小草委員指名、委員了承

⑤議案

(1)事務局説明

資料1 景観基準の見直しの目的・内容、視点場候補地(9か所)地図、
松江城軒名称図、視点場の選定理由・方針、視点場範囲の考え方

資料2 視点場候補地9か所の基準案

資料3 視点場に関する制限

資料4 今後のスケジュール(案)

(2)議論

千代会長

○視点場については、これまでの議論で、同じような規制になる場所を減らしていき、最終的に場所の由緒性と、松江城を全周囲で眺望できる地点を確保したいということからこの9か所としている。おそらく他都市では、あまりこういう考え方で作ってる例はないと思われる。視点場ごとに異なる制限としている、かなり丁寧なやり方だのご理解をいただければと思う。

○資料1の4頁目、視点場の規制については適宜見直しを図ることとしている。これは重要なポイントであり、今後樹木が伐採されたり、建物が減築された場合には適宜基準を見直していき、できるだけ理想に近い可視範囲を確保していくことができるようにしていきたいということである。そのため現時点では、現状見える範囲を基準としているということで、委員の方にはご理解いただければと思う。

○資料2の2項目「白潟公園」の視点場について、「松江城の眺望確保のための範囲」が示されている写真で、樹木により松江城の左下が(一部)見えていない部分があるが問題ないのか。仮にこの樹木を含まないとなると、高さの基準がもう少し下(二重軒)になるようだが。

⇒(事務局)今見える範囲での基準線ということであれば、我々の方では概ね三重軒が見える範囲とっている。会長からご指摘いただいた、基準が二重軒になる下の方でとってしまうと、松江城のフォルムのバランスが悪くなるのではないかと考えていることから、現状見えている範囲を基準として示させていただいた。最終的にその範囲をどうするのかを、皆さまにご議論いただければと思っている。

○樹木の問題もなかなか難しいところがあり、例えば資料 2 の 11 頁目の「千手院」において、眺望確保範囲（幅）の写真右側も一部樹木が被っているが、冬期はこの部分も見えるのか。

⇒（事務局）11 月の現地視察会の際に確認したところ、落葉樹のため、その部分も見えていたと思われる。

青木委員

○公募委員なので、過去の経緯をあまり存じ上げない。この視点場の考え方について、当初の多数の候補地から絞られた経緯が分かれば、事務局の方で簡単に説明をしていただければと思う。

⇒（事務局）令和 6 年 8 月 9 日に開催の第 2 回専門委員会にて、松江城から半径 1 キロ程度の全方位で松江城が見える地点を挙げたところ 45 か所あり、そこから由緒性などを考慮し 11 か所となった。さらにその中で規制内容が被る地点 2 か所を除外し、9 か所となったという経緯である。

⇒（会長）11 か所については委員の先生方で現地を確認し、その上で視点場に設定したとしても、同じような規制がかかる地点については省いてもいいのではないかという議論があった。

○視点場の視点について、例えば少し位置の高いドローンの視点などの、全体的に俯瞰をする視点というような考え方は、また別の議論になるか。

⇒（会長）逆に子どもさんの視点のような、その生活の風景として見たときの視点が一番問題になるだろうと思う。観光客もそうだが、住民の方の生活の風景、生活の景観としてどうかということがまず基本にあるということ。また視点場は距離が長く、見る人の背丈により規制の内容が変わることがないと数字的にわかっている。ただ今委員がおっしゃったような、色々な視点から見るとするのはとても大事なことだと思っていて、まずはベースとなる生活の景観を基準に見ていこうかということである。もしかしたらご指摘のとおり、今後そのような俯瞰的なものの見方についても、問題になってくることは十分あると思う。

池尻委員

○資料 1 の 1 頁を確認すると、視点場ごとの規制範囲に隙間が空いてるように思う。今後策定された後、規制の無い場所に建物を建てるというのは問題ないと

ということになると思うが、例えば「千手院」と「堀川ふれあい広場」の間はその規制の無い範囲が大きいように思えるが、どうか。

⇒（会長）眺望地点はどうしても規制範囲が三角型になるため、その範囲外をカバーするために「松江城周辺の景観形成基準の見直し」エリアとして地区的に規制をしていこうとしている。そこでは高さだけではなく、他の様々な問題、例えば立体駐車場や緑化の問題など、それらを含めて総合的に扱っていこうとしている。

○逆に今視点場が決定した場合には、先ほどの隙間をねらったような申請が出た場合に把握する術はあるのか。

⇒（事務局）新たに景観事前協議制度を導入しているため、専門委員会の方で高さなどについてご議論いただくというような形になると思われる。

⇒（会長）景観事前協議制度も（制度導入以来）対象の数が多く、景観基準そのものについても曖昧な文章が多いと感じているため、今後そう遠くない時期に、その規制の内容を見直していかないといけないと考えている。そして視点場の規制をうまく機能させるためにも、「松江城周辺の景観形成基準の見直し」も同時並行して進めていかなければならないと思っている。今回視点場についてある程度の方向性が決まれば、住民説明会に入ることになると思うが、その時にある程度「松江城周辺の景観形成基準の見直し」も進めておかないと、十分な説明ができないということも考えられる。

○公共的なものでも、今回決めたことが覆り、建てざるを得なかったというようなことにはならないということでのよいのか。解釈によりどうとでもとれるようなことにはならないのか。

⇒（会長）少なくとも制限がかかる場所については、かなり客観的に（基準が）決まっている。今回の視点場については資料3のとおり、まず景観法でいくと。これは西村アドバイザーからも、前回の専門委員の中でも指摘があったが、まず社会的な制限から始めていこうかと。そこをさらに踏み込んで、ワンステップ上げていくとなると、様々な法律や財産権の問題などが出てくるため、まずは性善説でやっていくことになるのではと思う。いきなり性悪説で厳しい制限をかけるようには、なかなかいかないかなと思う。もし仮にそういう事例が出てきたときには、また今後、（高さ規制について）次の都市計画法などへ移行するという

ような流れになるのではないかとと思われる。(資料 3 について) 大体他都市も景観法を選択しており、姫路市だけが都市計画法に移行したようである。

⇒(事務局) 姫路市では駅前にある大手前通りにおいて、横に並ぶビルの高さが一定の高さになるように、最初は景観法に基づく高さ制限を設けていたが、一定の理解が進んだということで、同じ高さの高度地区を設け、都市計画法に移行したようである。

⇒(会長) このように慎重に移行していったということである。おそらく他都市が都市計画法に移行せず、景観法で止まっているということは、それが十分にある程度は機能しているという理解でいいのではないかとと思う。

松浦委員

○視点場からの視点と角度は理解できるが、幅に関して、障壁を対象に左右対称にその幅が決定されているようだが、「干手院」に関して、幅が左右対象ではないのはなぜか。

⇒(会長) 資料 1 の 4 頁目の左側に記載のある、「眺望確保のための範囲(横幅)」に考え方が示されており、「障壁の無い場所は松江城史跡の範囲」をその範囲とすると書かれている。

○「床几山」について、由緒性のある重要な場所であり、ここも(横幅が)左右対称になっているが、左側にまだ確保できる幅があると思う。広い幅としたほうが、観光客も広い範囲で松江城が見えるため、よいのではと思うが、どうか。

⇒(事務局) あくまでも方針であるが、今見えている範囲を恣意的に規制の幅とするよりは、障壁のある場所については、そこから松江城の中心の距離と対称の範囲までを眺望確保の範囲とするほうが明確なため、そのように設定している。

中尾委員

○緯度、経度で視点場の基準点を決めておかないと、そこから少しでもずれたら多少(見え方が)変わってくるのではないか。

⇒(会長) 眺望確保範囲の幅は、基準点から測量して決めている数字である。

○そうするとその基準点から左右で異なる幅を設定することは難しいということ

とか。

⇒（会長）おそらく今後の住民説明の際にも、視点場によって見える範囲が違ふことは致し方ないが、もともとの範囲の決め方はある程度統一した基準であったほうが、平等性の観点からいいのではないかというふうに思う。

○この視点場からお城が見えるこの角度以外であれば、あまり制限がなく建てられるということか。その場合、例えば今後みずほ銀行跡地に、地上 10 階のマンションができる。現在、我々は白潟地区でまちづくりのカラーコードを作っているが、（色彩の制限については）「松江城周辺の景観形成基準の見直し」での内容になるため、色彩については言及できないということか。

⇒（会長）そうである。高さだけでなく、景観の質（色彩）についても議論していく必要があると思う。また「床几山」の右側の障壁について、これが今後もし仮に無くなれば、幅をもう少し広げるという議論が出てくるかと思う。そのためにも、今後の見直しというのは必ず担保しておかないといけないと思う。そのため今はもう現状でできる範囲のことを、できるだけ住民の方が納得していただけるような形で進めなくてはならないということで、担保・保証で、基準は見直すというところはやはりきちんと宣言をしていくことが重要であると思う。

池尻委員

○「床几山」からの眺望について、後ろは今山が見えるが、今後そこに高い建物が建ということになると、景観的に問題があると思う。結局視点場の規制範囲外については、「松江城周辺の景観形成基準の見直し」でクリアするということが、その想定への想定外がなるべくないように、様々な想定ができたらと思うが。

⇒（会長）松江城の後ろまで眺望角度を示した図で示すとわかりやすいかと思うが、城より後ろということになると、超高層階の建物であれば見えてくるような形になるのではないかと思う。視点場の規制は松江城の背後にも適用されるか。

⇒（事務局）基本的に、基準はあくまでも松江城より手前の範囲を想定している。床几山以外については、おそらく後ろに高い建物が見える可能性は低いと我々は踏んでいる。ただ「床几山」に限っては、制限高さが平行に約 34m と続いているため、城の後ろに 34m の建物がくるとどうかというのは確かにある。

⇒（会長）平行になったときは確かに懸念として出てくる。シミュレーションし

てみないとわからないが、城北通りなどの辺に高い建物が建つ可能性はあるか。

⇒（事務局）この背後の部分については、土地利用でいうと、市街化調整区域になっている。現状、10mの高さ制限がかかっているため、懸念されるような高い建物が建つことはないと思われる。現在制度の見直しを行っているが、新たな土地利用制度の中においてもこの既存の規制（高さ制限10m）を撤廃するという考えはおそらくない。そのため、現状守られている事実をそのまま継続する形となるため、必ずしも背後を含む全てをこの視点場の規制という1つの手法だけで守る必要はないのではないかと考えている。

陶山委員

○資料1の1頁目に全体的な地図があるが、例えば各視点場からの規制範囲を、ここに全て記載していただくことで、松江市全体の建築物の高さ制限の範囲の関わりや、漏れがないのかというのを再確認できるのかなと思う。

⇒（会長）この9か所の視点場の規制範囲を、全て重ね合わせた図が必要ではないかということか。

○例えば「床几山」のように、城の南から見た場合と、北の「千手院」から見た場合について、南北での規制がどのようにかかっているのか。それぞれの視点場からの規制範囲を色分けしていただいて、どういうふうに重複しているのか、そして漏れがあるのかないのか、その部分について建築基準法とか都市計画法など、その他の法令に基づく高さ制限がどのように設けられているのか、そのようなものがわかる形で何か資料を作っただけだと、今回の視点場の規制、それ以外でカバーできてる分野などがわかりやすいのではないかなと思う。

⇒（会長）彦根などはそういった資料がついていたように思う。確かに都市計画法の絡みなどと併せて、規制範囲などが一目でわかるような形に資料整理されていくといいのかなというふうに思う。

⇒（事務局）作成し、提示させていただく。

稲田委員

○私も7月から参加したが、松江の歴史性や物語性が含まれたいい場所を（視点場として）選んでいると思っている。そのことは市民の皆さまに選定理由を説明する際に、役立つのではないかなと思う。また実際現地を歩いて、少し個人的な

印象として思ったのは、いわゆる高さである。天守が見える、その何重軒という基準が、どうしても現在の木の高さなどによって決まっている。木々はどうしても放っておくと伸びていくため、視点場の基準については適宜見直していくということは、しっかりと強調してもらいたいのではないかと思う。

⇒（会長）視点場の規制をうまく機能させるためには、やはり基準の適宜見直しというのは非常に重要になってくると思う。

小草委員

○いろいろな委員の方から指摘が出たとおり、いま一つ全体的にどういう規制がかかっているのかがよくわからない。視点場の基準だけを見ると、ここ以外は何も（制限が）かかっていないのではないかというような印象を受けるが、実際は都市計画法であるとか、建築基準法であるとか、別のものでまず最低制限がかかっている。また景観条例でも制限がかかっている。それでも足りない、より厳しくしなければならないというところで今回、この視点場の話がでてきているという、そういう話がわかるようにやはり全体的に、どのエリアにどういった制限がかかっているのかがわかるような資料がある方が、皆さん助かるかなというふうには思う。

⇒（会長）確かに陶山委員のおっしゃられたとおり、都市計画法の規制などと併せて比較して確認できる形にしておくと、今回のねらいや意味など、松江市の今後の景観に対する考え方みたいなものがはっきりするため、よいのではないかと思う。

富田委員

○「白潟公園」について、木を基準にすると、現状と見え方が変わってしまう。現状でこれだけ（二重軒程度まで）見えているため、やはり最低限今見える範囲を確保したうえで、規制をかけたほうがいいのではないかと思う。

⇒（会長）眺望範囲の下限に関わる樹木については、例えば「松江堀川ふれあい広場」の城の西側については、城の保全のため今後あまり伐採されることはなく、（松江城が）すっきりと見える可能性は低い。そのため、今回の眺望範囲はあくまで建物として見えている範囲を残そうという基準である。冬の落葉樹などを想定していないエリアについては、そういった範囲となっている。「白潟公園」についても可視性を問題としているため、この範囲としている。

池尻委員

○樹木を、景観を妨げるものとするのはどうかと思う。建物と樹木を可視性という一言で一緒にしないほうがよいのではないかと思う。

⇒（会長）樹木には落葉樹と広葉樹があり、難しい問題である。「普門院」については、冬期を想定した基準を設けようとしているが、その他の視点場についても（樹木が無いものとして）すべて規制してもいいのかという。要するに、松江城への眺望を確保するためにかなりの範囲の建物へ制限がかかってくるわけである。個人の財産や開発行為にも大幅に制限がかかってしまうことが問題で、その辺りのバランスがとても大事になってくるため、そういう意味を込めて、このところ（白瀉公園）では、このあたりが妥当ではないかという考え方になっているのではないかと思う。ただ、富田委員のような考え方も当然あるため、これは皆さんでの合意というか、ここはもっと下げるべきだとするのか、あるいは今後の見直しの中で、基準を下げる議論をしていくのかということになる。

富田委員

○やはり今見える状況を守るのが大事ではないのかと思った。現状はせっかくこれだけ（二重軒程度まで）見えているため、（基準の）三重軒が二重軒になってもよいのではないか。

池尻委員

○私もそう思う。それにより、「白瀉公園」の価値もあがるのではないか。

⇒（事務局）今、「白瀉公園」だけの話しになっているが、それ以外の視点場についても樹木を下限としているものがある。「普門院」については、松江城の下の部分がすべて樹木になっているため、その辺りをどうするのか。今度、地元の方に説明をさせていただくにあたり、根拠というものをきちんと持つておかないといけないと思っている。ここは松江城がある程度見えるので樹木を無視して二重軒、ここは樹木があるので三重軒など、そういう基準ではなかなか難しいと、事務局的には思っている。

⇒（会長）城山の樹木と、それ以外の樹木は分けて考える必要があると思う。

○そもそも建物と樹木は分けて考えるものではないか。可視性とは。

⇒（会長）今はまず、眺望地点を選び、その中でどのような可視範囲とするか。今の現状で見えている範囲を確保しようということであるため、樹木を含めた

議論は、先延ばしという意味ではなく、今後の見直しのなかで、現状の景観の変化をみながらやらざるを得ない部分もあるかと思う。

富田委員

○現状のこの風景、この眺望を守るために高さの基準を決めるということで、木とかそういったところではなく、今見えている範囲を最低限守りたいということである。現状（視点場によっては）ぎりぎり見えているところもあるので、ここで歯止めをかけるためということ。

⇒（会長）そういう意味では、「白潟公園」については一部木がかかっているところがあるが、仕方ないのではないかという。勇み足的な部分もあるが、基準は一応ここ（二重軒）までかけさせてと。

青木委員

○私も富田さんに同意する。今日議論してる内容については、住民の方に部分的に規制がかかる話となるため、きちんと論理的に説明ができるような基準を、ここできちんと決めておかないといけないなというふうに思う。

正岡委員

○どちらの言い分も分かるが、「白潟公園」と「普門院」では、樹木による松江城の隠れ方が違う。「普門院」は、全部樹木で隠れているので線を引いても大丈夫なのではないかと思うが、「白潟公園」は樹木に隠れているとはいえ広めに松江城が見えており、資料の基準でいくと、今見えてるところも見えなくなってしまう。そのため現状松江城が下の方まで広めに見えているのであれば、附櫓軒の下を基準とするべきだと思う。

資料1の4頁目の基準の決め方を見ると、「その間の工作物は障壁としない」との記載がある。そのため、一部樹木で隠れている場合、一部でも見えている場合においては樹木はないものとするなどの条件をつけることで、クリアできる話ではないかと思う。

⇒（会長）もしそれ（条件）をつけてしまうと、結局視点場によってかなり細かく条件が変わってくるため、なかなか難しいと個人的には思うが、そのあたりはどうか。

⇒（事務局）例えば「白潟公園」については、一部樹木がかかっているが、適用除外とし、「白潟公園」のみ基準を下げるという方法もあるかと思うが、どうか。

正岡委員

○「白濁公園」については、とても近くに見えるため、除外とするとしても説明がつくように思う。そのためそれは1つの解決策であるように思う。

⇒（会長）例えば樹木をないものとする「普門院」、「松江堀川ふれあい広場」、「月照寺」なども基準が下がる。もしその基準で考えるとすると、全体的に今一度基準の見直しということになる。

⇒（事務局）提案であるが、一度樹木なしで基準を下げた資料を作成し、会長さん及び専門委員会の方々に諮り、承認を得るという形でもよろしいか。

⇒（会長）まずは現状で見えてるところだけからスタートしようとするのか、樹木をなしとする方向としていくのか。両方を比べ、制限の差があまり無ければ、専門委員の方でどちらでいくかを考えるか。

富田委員

○やはり一番大事なのは、現在の状況を確保するということであり、それで説明はつかないのか。

⇒（会長）もちろんそれが基準となるが、樹木を含めないとすると、より基準が下がる。もともとの原案は、今見えてる範囲だけで、樹木がかかる部分は除外としている。そのほうが最初のステップとしては、住民へも説明が付きやすいためよいのではないかということである。そこをこれがなかったら見えるじゃないかという議論をやりだすと、結構もっと基準が下がる。そうすると、現状樹木がかかって見えないのに、という地権者の方へどう説明するのか、というようなことも出てこないわけではないのではないのか。

その辺りを、委員会の皆さんがどう判断されるか。まずは、現状見えている範囲を抑え、住民の方々からの意見を踏まえ、判断していかざるをえないかもしれない。そういう意味では現状の考え方でとりあえず住民説明に入ることも、1つの手かなという気はする。

正岡副会長

○景観計画の見直しの一つのきっかけが、天守を見下ろすことになるほどの高層マンションが建つことによるものであったと思う。それを、市長が説得に行ったにもかかわらず、法律には違反してないからと話もほとんど聞いてもらえなかったようで、業者は法律を盾に取ってくる。地元の住民が納得したからといっ

て法律の穴を抜けて、建てられる可能性はないことはないと思う。私たちが気づかなかったところを見て建ててくる。それが法律に合っていれば、こちらは拒否権がない。地元の方の納得もそうであるが、見つけられなかった穴について、景観を壊すようなものが今後建たないように、私たちは考えないといけないのではないかと思う。そのための説明責任ということなので、地元の住民というよりも、業者に対してどう対応するかということを考えないといけないのではないか。

⇒（会長）それが4番目の項目（松江城周辺の景観形成基準の見直し）、或いは1番目（景観事前協議制度）の項目になる。今のこの議論では、可視性に絞って議論をして、後の4番目の項目とセットで考えていく。そのためこの（視点場の）基準だけで、ディベロッパーの方々の開発を止められるという話ではなく、その中の1つとしてまずどこまでやっていくのかということ。4番目の項目（松江城周辺の景観形成基準の見直し）では、かなり大がかりな規制がかかってくるので、その辺りも含めて議論していくことだろうというふうに思う。

○早ければ早いほどいいと思う。

⇒（会長）そうである。ただ、一方ではディベロッパーの問題もあるが、やはり基本は住民、市民の方々ということがあると思う。

⇒（事務局）一旦この案をもちまして、一度地元に入らせていただき、地元の意見を吸い上げた後、審議会でご提示させていただく形でもよろしいか。

⇒（会長）先ほど正岡委員が危惧されていたように、できるだけ迅速に決められるところから決めていきたい。規制したいところをできるだけ早く規制したい。我々は高層マンションが建った際、今の基準や条例では太刀打ちできないわけで、少しでもできるところから、まずは規制をかけていこうということである。今回（の資料）も測量から、基準点などの作成まで、かなりの時間を要している。そこでまずはその見える範囲で決めていき、次のステップで、樹木の状態や開発の状況なども含めて見直していくというようなことになるのではないかと思う。

福田委員

○みなさんの意見と全く反対というわけではなく、高層のマンションが建つのは、気持ちいいわけではない。ただ、視点場の制限のかかる土地の所有者に対し、松江城が見えるから、たまたま見えるから、土地の所有を規制することを受忍し

て我慢しなさいというのは、基本的な財産の保障の観点からいうと、かなり個人的に、受忍しなさいという何か差別的な扱いになっているのではないかと思う。景観を守らないといけないが、土地の所有者の方にますます負担を強いるというのは、バランスがとれていないのではないかと思う。

○一方で、土地を有効利用し生き生きとした松江が形成されるようにすることも、大切なことであると思う。

⇒（会長）全くそのとおりであり、やはりバランスというのは非常に大事であると思う。

松本委員

○資料3について、景観法におけるデメリットとして、厳しい制限ができないということだが、資料1の4番（松江城周辺の景観形成基準の見直し）の、高さ制限、色彩の見直しについて、この基準に違反した場合は公表できたり、制限を法的にかけることができるのかを確認したい。

⇒（事務局）景観法で規制をかけた場合には、勧告ができるため、ある程度の歯止めは効くと考えている。実際、松江城周辺は景観法による重点区域を設定しているが、違反してる事例はないため、そのように考えている。また、松江城周辺の景観形成基準の見直しについては、今後、どのような手法で取り組んでいくのかを議論していただくことになるかと思う。

○加えて、地元説明会については、どのような住民の方を対象にするのか。

⇒（事務局）現在、規制範囲内の土地建物所有者の方を対象としたものを検討している。

日野委員

○私も富田委員の意見と一緒に、やはり今の視点場から見える景色というのは確保される必要性はあると思う。また、視点場の規制以外でその周辺の景観がどのくらい担保されているのかが心配なので、その都度基準を見直していくことは必ず必要であると思う。

○樹木についてもいろいろな意見があるが、その時々によって形が変わり、今後どのようなようになっていくかが分からない部分もあるため、今の景観というのが守られることが一番なのではないか。それ以下であってはならないのではないかと思う。

⇒（会長）まず現状で見えているところを範囲とし、ステップバイステップでやっていくということで、皆さんご了解いただけるのであれば、今後樹木の見えかたにより問題が出てきた際、樹木なしで（範囲を）考えることを検討するというところでどうか。問題が起こってからでは遅いという話もあるが。

青木委員

○その方向でいいと思うが、事務局の方で、樹木が無い状態を一応シミュレーションしておくことは必要だと思う。

⇒（会長）慌ててそこでやり始めるのではなく、それを想定しておき、皆さんにご報告しながら、今後我々がまた議論しなければいけないときに、それ（樹木が無い状態）を合わせて考えていくということによろしいか。

○今日私どもの資料をお作りいただいただけでも大変だと思うが、今後のためにも、そういった腹案のようなものを、一応事務局の方でお持ちいただいたほうがいいと思う。

⇒（事務局）作成いたします。

陶山委員

○先ほど福田委員から個人の財産権の話などがあったが、資料 2 の 3 頁目の「白潟公園」などを見ると、年数が経ち、建て替えなどが出てくるような住宅が写っている。視点場の規制高さを低くすると、今後建物や土地の有効活用ができなくなっていき、新築や改築にも支障が生じるかもしれない。そういう死に土地になると、今後空き家などの問題が出てくるのではないかと思う。「この土地は使えないから、相続しても要らない」などということがでてくると、「白潟公園」から見えるまちなみなど、長いスパンで見れば、そういう問題も出てくると思う。○やはり、松江城の下の方が見えるかどうかという、それを基準にするのか、それとも樹木を入れるのか。樹木を入れた高さを基準にするのか、入れない高さを基準にするのかという論理でいくよりは、何m以上が見えるようにすると、この辺の住民の建築制限、規制が何mになるのか、そういう具体的な数字で今後は議論していくほうが、住民の方々に対しても説明がしやすい。荒廃したまちになっていく可能性をなくしたいと願うのであれば、そういう議論の方向が望ましいと私自身は思っている。

⇒（会長）最初のところでは、一律に二重軒を基準とするという議論も確かにあ

った。その方が客観的ではあるが、実際には（その範囲）より綺麗に見えるところも存在しているわけである。そのため一律、全体として標準化していくところと、個別で決めていくところ、また、今その地区にどういった規制がかかっているのか。陶山委員がご提案された図を用いて、今後議論をしていき、その辺りも含めて考えていかなければならないと思う。

松浦委員

○「床几山」の幅の問題も考慮しておいてもらいたいと思う。

⇒（事務局）基本的の方針としては、松江城から障壁までの寸法を左右に振ることとしている。あくまでも恣意的な形で、左の方を広げるなどはなかなか難しい。西村先生からも前回の専門委員会でお話があったが、建て得になるのではないかということがある。今見えてるところをすべて範囲にしてしまうと、先に建てた方がいいのではないかというようなことになってしまうため、基本的な方針に沿うように基準を決めていきたいと考えている。

○わかりました。

⇒（会長）基準に関して、既存の規制との兼ね合いもあるのかと思う。そのため陶山委員からご指摘があったような全体の図の中で見ていくと、このエリアはこのくらいの基準としたほうが無難である、というところがおそらくでてくるのではないと思う。

實重委員

（欠席のため事務局が代読）

○基本、大きく2点なんですけれども1つ目が、視点場候補地の視察結果について。視点の設定により、市街地においても、松江城の眺望が確保できる箇所が存在することが確認できた。以下の候補地について感じた点をお伝えしますと、8番目の「松江堀川ふれあい広場」は、お城の近傍になりますが、周辺建物の色彩基準は、「落ち着いたある色彩」として明確な基準はないとのこと。現地では対岸アパートの外壁の色彩が目立つなどしていましたので、明度や彩度の基準を設定することが望ましいと感じた。次に9番の「月照寺」について、視察当初は認識がなかったが、月照寺周辺は旧城下町区域に含まれている。城下町としての景観形成を大切にしていきたいのであれば、このエリアからの眺望についても、建物の高さに関する一定の考え方があった方が望ましいのではないかと考える。

○次に、高さ規制と既存建物との関係について、改めて整理しておきたいと思う。

景観法などの公法に基づく規制が見直され、既存不適格となった場合であっても、すぐに建物を改修したり使えなくなったりするわけではなく、引き続き使用や収益は可能であり、直ちに個人の権利が侵されるものではないと理解している。このため、景観法・都市計画法・建築基準法といった公法の見直しにおいては、一定の既存不適格が生じることを前提に、公益を優先する仕組みになっている。前回の景観審議会では、事務局から既存不適格への配慮について説明があり、視察会でも、既存不適格が生じないよう配慮するとの趣旨の話があったが、既存建物への配慮を重視するあまり、規制が現状維持にとどまり、結果として、理想的な景観形成が進みにくくなるのではないかと懸念している。

○今回の見直しでは、松江らしい景観を将来にわたって守り、育てていくという公益の視点を軸にした議論が大切ではないかと思う。その上で、景観計画の見直しにあたり、公益としての景観形成と、既存建物等への配慮をどのような考え方で整理していくのかについて、事務局としての方針を審議会の中で共有していただければ幸いです。

⇒（事務局）まず1点目の視点場の候補地の関係で、「松江堀川ふれあい広場」の周囲の色彩のことがあったが、この区域は景観法に基づき定めた景観計画重点区域であり、景観形成基準で色彩についての定めはあるものの、曖昧な基準なため、そういったご指摘をいただいたというふうに感じている。ただ今回は、あくまで視点場ということであるため、今後の検討課題と認識している。

2点目の「月照寺」については、高さ規制に関する一定の基準を設けたほうがいいのではないかというご意見をいただいたが、この地区については過去に、景観計画重点区域の整備を設けるにあたり、地元説明をさせていただいた経緯がある。そこで一定のご理解はいただいていたが、景観計画重点区域までは結構ですというようなお話をちょうだいしたというふうに聞いている。そのため、ある程度、高さ規制に関するご理解をいただいているというふうに考えているので、今後の地元説明を含め、ご理解いただきたいというふうに考えているところである。また、高さ規制と既存建物の制限の関係について、今回の視点場の設定は今までに無い新しい規制である。確かに、ご指摘いただいた公益の視点も大事だとは思いますが、あくまでも市民の皆様の景観に対する意識醸成を踏まえたうえで、今後考えていきたいというふうに思っている。一足飛びに既存不適格をつくるよりも、景観法で進め、適宜見直しを図る考えである。

⇒（会長）公益性ということをまず最初のきっかけとし、その後松江城の築城や、或いは城下町としての歴史の由緒性、そして堀川や大橋川、宍道湖などの地理的なもの、この2つを軸に考え、「松江らしい景観」について一足飛びに答えを出

すのでは無く、ひとつのきっかけとして、議論を深めていこうということであり、それを共有していただければなと思う。

西村アドバイザー

○樹木の件はなかなか悩ましいところだと思う。ただ、考えなければならないのは、景観事前協議制度の中で建物が申請された際、それ（樹木の状態）をどこまで捕捉できるかということになるかと思う。新築の建物は必ず申請があるため問題ないと思うが、木は育っていくため、だんだん見えなくなっていくものを、どの段階で誰がどのようにその眺望をチェックするのかという問題が起きる。そのため、やはり少し別のプロセスを考えないといけないだろうなというふうに思う。

○もう 1 点は、これから地元に入る際、周辺の都市計画の用途地域の情報などもセットで説明したほうがいいのではないかということである。つまり、商業地域外であれば容積率は 200%なため、それほど高い建物はそもそも建たないと思われる。どこにどのような建物が建つ可能性があるかは、そこに定められている容積・建ぺい率で決まるので、その情報とセットでお示しするのがいいんじゃないか。そうすると基本的にはやはり、現在 400、500 の建ぺい率がかかっている商業地域が問題になるかと思う。補足の情報として、眺望や景観のみで様々なものを決めているわけではないので、そのことも併せて説明するといいいのかなと思う。

○最後は特に悩ましい部分だが、南からの眺望において、商業地域を通過して眺望のラインがかかるため、（厳しい）規制となる敷地が発生するということである。ぜひ事前の段階で、（制限が）かかっている敷地の形状の中で、眺望ラインを守るとしたとき、他のところ（ライン外）へ建物を建てることで、ある程度の眺望が確保できるが、（果たしてライン外の残った敷地で）容積が確保できるかどうかということの確認をしておくといいいのかなと思う。つまり、規制ラインは限られているため、その範囲外において、どのような工夫を（して建築）すれば、容積を確保できるのか。それを確認したうえで、それでも厳しい敷地がどれぐらいあるのかということ、慎重に見極める必要があるかなというふうに思う。

⇒（会長）おそらく資料 2 の「議論ポイント」の記載内容について、もう少し詳細に、精密にしておいたほうがいいのではないかということになるかと思う。樹木の問題についても、西村先生も難しい問題だというふうにおっしゃってますが、法律的にそういうものが担保されてない部分も多いと思うので、景観法などについても、一応チェックをしていただいてということになるかと思う。

ここまでの議論の内容を踏まえ、これを原案として、住民説明に入る。そして「松江城周辺の景観形成基準の見直し」についても併せて考えるというような方向性で皆様ご了承いただけますでしょうか。

(委員了承)

⇒(事務局) 報告事項として、資料4の「今後のスケジュール(案)」をご覧いただければと思う。まず現状として、今年度6月に開かれた、第7回松江らしい景観づくり委員会でいただいたご意見の「(視点場の)位置・範囲・角度についての数値化」ということで、この数値化を進めるにあたり、時間を要し、現在に至っているということである。

本日の審議会において、委員の皆様方には視点場の基準について概ね了承していただいたと思っているが、これをもちまして、早いところで地元の方に入らせていただければというふうに考えている。あくまでもできあがった案を、地元の方に説明するというようなものではなく、地元の方の意見をお聞きするという形で話をさせていただければと思っている。また、そこでの意見等を踏まえ、委員会や審議会でお諮りをさせていただき、形にしていきたいと考えている。以上のような状況を踏まえ、「視点場の設定」、「松江城周辺の景観形成基準の見直し」について、当初想定していた「令和8年4月からの施行」を、地元の意見を最大限尊重したいということで、全て「令和8年度以降」という形に変更させていただければというふうに思う。具体的な進め方については、まず視点場に関する説明会について、「松江城周辺の景観形成基準の見直し」のエリアと被らない、「月照寺」、「松江堀川ふれあい広場」、「干手院」、「普門院」の4地点に先行して入ることを想定している。

また、資料4でもお示ししているが、視点場については全地点を同時施行するのではなく、先ほどの4地点から説明会に入り、順次設定をし、施行していきたいというふうに考えている。そのように入れるところから早く入り、施行していくという形をとりたいと思っているところである。施行時期については、具体的な説明ができないが、とにかく地元の意見が大事だと考えているため、丁寧に進めていき、なるべく早いところで施行したいと考えている。

⇒(会長) 資料1の「松江城周辺の景観形成基準の見直し」については、次の議論となるが、今のところ想定している見直しエリアは、(資料1の視点場候補地図内)この水色の部分である。これまでの委員会の中で、この水色のエリアに関しての議論をしてきており、松江城周辺の旧城下町のお堀を含むところに加え、川べりにかかるところまでを含めたものを範囲とすることで、議論が進んでい

る。これ（範囲）については皆さんよろしいですね。

（委員了承）

⇒（会長）では「松江城周辺の景観形成基準の見直し」については、この範囲で議論を進めて参りたいと思う。

以下、専門委員全員での合意事項

【議論まとめ】

- ・ 今回の資料を原案とし、地元説明に入ることとする。
 - ⇒ 「松江城周辺の景観形成基準の見直し」エリアと被らない、「普門院」、「千手院」、「松江堀川ふれあい広場」、「月照寺」から先行する。
- ・ 視点場の設定については、地点ごとに順次施行していくこととする。
- ・ 「松江城周辺の景観形成基準の見直し」エリアについては、資料1の地図内の水色のエリアとする。
- ・ 次回の審議会では、以下の資料を用意する。
 - ⇒ ・ 視点場からの規制範囲と既成の高さ規制範囲を重ね合わせた、区域全体の規制状況が俯瞰できる資料
 - ・ 視点場からの眺望において、樹木がないものとした場合の規制内容を示した資料

⑥閉会

署名 _____

署名 _____