

第8回 松江らしい景観づくり委員会
会 議 録

1. 日 時 令和7年11月14日（金） 9:00～10:30
2. 場 所 松江市役所 西棟5階 大会議室（災害対策本部室）
3. 出席者（敬称略、順不同）
 - （1）委員（7名中、出席者6名）
千代章一郎委員長、小草牧子委員、稲田信委員、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、松岡まちづくり部政策監、陶山まちづくり部次長、
池田建築審査課長、木下松江城・史料調査課長、
飯塚松江城・史料調査課総括主幹、佐伯総括主幹、
中司都市政策課計画係長、藤井建築審査課景観指導係長、
奈良井主幹、大谷主任主事
4. 議 題「視点場の位置と制限の範囲」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（石本まちづくり部長、千代委員長）
 - ③委員成立報告
 - ・委員7名中6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
 - ・千代委員長より稲田委員指名、委員了承

⑤議案

(1)事務局説明

資料1 視点場の位置関係地図、松江城軒名称図、視点場事務局案まとめ

資料2 視点場11か所の事務局案詳細

資料3 高さ規制に関する制度・眺望景観に係る他市の状況

(2)議論

千代委員長

○資料1の4ページ目「松江城の眺望確保のための高さ（最低高さ）」について、『樹木の天端を目安に』とあるが、これは葉のない幹のことか。今後この文言を使っていくのであれば、この部分は明確にしたほうがよい。また、点線丸括弧内の「キチンと」という言葉の表現についても、「形が認識できる範囲」などとしたほうがよいのではないか。

⇒（事務局）今一度整理し、修正する。

○これまでの議論で視点場の候補地は、由緒性があり、松江城が全周囲で見える場所9箇所を選んでいる。今回は、その視点場からどういうふう（松江城が）見えたらよいかということを、一つは、それぞれの視点場ごとに横幅（AからA）で示している。

○もう一つは前回の議論で、範囲を点でするのか面でするのかという話があったが、これを具体的に精密に、数値で落としていく作業を行った結果、なかなか面でとることは難しかったため、（基準）点をいくつか指定することにより、結果として面や線で（眺望範囲を）定めることができるとした。点により、具体的に数値化し客観性を確保し、考え方として、線・面・点という視点場ごとに異なる眺望範囲で、特徴を持たせた考え方となっている。

○問題となってくるのは、「現状で見える範囲」を（眺望確保範囲として）とっているため、今後現況が変われば（基準を）見直せるような形にしておく必要があるのではないかということ。あるいは定期的なチェック作業を行い、場合によっては制限の範囲を拡張していく必要があるのではないか。

○現状は「現状で見える範囲」を最低限守るといような考え方での提案だが、どうか。

西村アドバイザー

○全体としては説得力のあるアプローチであるが、この規制がかかった際、現状

の規制と比較しどの程度厳しくなるのか。例えば現状で 30m の高さ規制のところが（その高さから）半減するなどし、その敷地だけがかなり不当な制約を受ける場合など、その精査がされているのかどうか。

○特に松江大橋について、基準点からの眺望範囲が、既存の複数の建物の間からのものであることにより、先に建っている建物が「建て得」だったのかという議論になる可能性があるため、慎重に考えなければならないと思う。

○規制力に関しては、景観計画以外は非常に規制が厳しいため、今までそのようなものが無かったところに急に厳しい規制がかかると、場所によっては落差が大きくなってしまう。（景観計画の）届出に対する勧告はお願いではあるが、（勧告に従わない場合は）公表され社会問題になることもあるため、無理をしない事業者も多い。最終的に厳しい制限をかけることがあるにしても、今すぐ出来ない状況の場合、まず目標値を決め、それを守らない場合はそれが表に出るのだという社会的プレッシャーをかけ、皆が守れるようになったらさらに厳しい規制をかけるという手順があり、景観計画というものはその途中段階ということで設けられたもの。今の議論がその中でどの段階にあるのかということに絡むことになるが、まずは景観計画で行うことも一つの選択肢であると思う。

千代委員長

○今回目指すのは、景観計画という部分からステップアップしようという考え方でよろしいか。

⇒（事務局）市としても、いきなり厳しい規制をかけることは非常に様々な影響があると考えている。松江城の周囲にある景観重点区域においても、お願いの範囲ではあるが、それに違反する事例が無い状況のため、一定の抑止力になっていると考える。
そのため段階的に上げていくというのが、一番理想ではないかと思っている。

○わかりました。

○また、西村先生より（特に大橋川について）現状認識で「建て得」ではないかとの指摘があったが、個人的には今後の見直しのなかで（眺望確保の範囲を）考えていくこととし、現状は今見えている範囲でやるしかないかなとは思う。「この範囲で決めていいのか」と言われることの保障として、今後も継続的に見直しをし、範囲を広げるということで対応していくしかないのではないかというのが個人的な意見である。

○例えば資料 2 の 5 ページ目にある松江大橋について、障壁を松江城右側の木

テルの外階段としているが、仮に今後これが無くなった際には、左側（眺望範囲）を広げるのかということ、など。

小草委員

○普門院の障壁は住宅か。

⇒（委員長）住宅である。

○住宅は（障壁として）一番変化が大きいように思えるがどうか。

⇒（委員長）松江城の真下に見える（木々の間から見えている）白い建物は、公益性の低い建物であるか。

⇒（事務局）おそらく事務所ビルである。ただその辺りは重点区域であり、既に12mの高さ規制がかかっているため、これ以上高くなることはない。

千代委員長

○この度の眺望規制と、既存の（重点区域の）規制を比較し、建築可能な最高高さにどのぐらいの差が生じてしまうのか、西村先生が懸念されていた事項でもあるので、点線などで写真上でその差を示すのがいいかもしれない。

○資料2の12ページ目、堀川ふれあい広場についても、（眺望規制がなければ）本来はもっと（高い）建物が建つところではないか。

⇒（事務局）視点場から近いところで12mの高さ規制となっている。

資料2の12ページ右下の断面図では、景観計画上の（内中原町の）高さ規制を赤色の網掛けで示しており、このたびの眺望規制により、視点場に近い区域の高さ制限は（景観計画の規制）より厳しくなる。

○既に高さ規制のある視点場については、同様に断面図の赤色の網掛け部分との差により、どの程度制限の差が生じるか確認することができるということか。

⇒（事務局）資料2の断面図においては、地区計画や景観計画により、既に規制している部分を赤色の網掛けで示しており、白抜き部分は全く規制のないところである。

○西村先生からの指摘のあった、格段に規制のかかる区域はそれほどないという認識でよいのか。

⇒（事務局）例えば資料2の1ページの床几山については、現在高さ規制のないところであるため、一概には言えないが、右下の断面図の赤い線で示した34.7mなどが、今後視点場を設けた際の基準となる、制限高さ数値である。

○そのため現状でそれほど大きく規制がかかるところはないか。

⇒（事務局）事務局の懸念事項としては、商業地域の高さ規制である。白潟公園においては15m、松江大橋に関しては手前が9mの制限となっており、商業地域にも関わらず厳しい高さ制限の箇所が出てくる。そのことに地権者の了承を得られるのか懸念している。

○床几山はよいのか。

⇒（事務局）床几山に関しては、34mだと10階建ての建物は建設可能なため、そこまで大きな問題にはならないのではないかと考えている。白潟公園は手前が15mということで、4～5階建てのものしか建てることができないため、それをどう思われるのか。また松江大橋は一番手前が9mの制限であり、2階建て程度の制限となってしまう。

○一番見える範囲の狭いところだと、堀川ふれあい広場と月照寺が五重軒まで見えることを基準としている。実際には月照寺は四重軒くらいが見えているようだが。堀川ふれあい広場については若干松が伐採され、四重軒くらいまで見えるようになるか。

○商業地域については、例えば見える軒の（基準）高さを変えるという方法もある。そのほうが理由付けとしては妥当性があるような気がするが、例えば白潟公園と松江大橋について（見える範囲の）軒高を（一段）変えると、規制の高さは変わるか。

⇒（事務局）あまり変わらないように思う。

○選択肢としては今の（資料のと通りの）眺望基準で定め、お願いとしてしっか

りと方針を打ち出すか、それとも白潟公園と松江大橋の地区をとりあえず除外するか、ということになるのではないかと思うがどうか。

西村アドバイザー

○難しい問題であると思う。規制の厳しくなる商業地域については、考え方のみ示し、具体的な規制はかけないなど。かけるとしてもお願いベースとするか。

○もしくは規制の厳しくなる視点場手前の土地は、狭い範囲であるため、将来的に公共施設にすることができないか。あるいはそこが建て替えになりそうな時に何か考えるなど、別の手段を考えなければならないと思う。他と同様の規制をかけるのは厳しいのではないかという印象。

千代委員長

○今のところはお願いベースなのでとりあえずこの方針で少し動かしていった、（今より厳しくなる箇所に関する意見が）実際にパブコメ等に出てきた際には、「規制」というより「目標的」な意味合いが強いという説明になるか。あるいは商業地域全体に対する考え方ということになるが、厳しくなる箇所が一部であるため、厳しい規制がかかるということを眺望地点のために認めていく方向にあるのか。

○世界的にみて、パリなどで眺望地点の規制に関する問題は多く起こっていると記憶しているが、そこでも例えば2区画程度に厳しい規制がかかっていたりすることがあるのか。

西村アドバイザー

○欧米の場合、建物は基本許可制度なため、眺望を阻害するような建物は許可されないということが起きる。日本の場合は確認制度なので、条件に合っていれば基本的には許可され、全体が緩い。その全体が緩い中で厳しいことをしようとすると、合意を得るのが難しい。

○しかしながら全体の流れとして、歴史的な都市で景観が重要であるという意識、市民合意が徐々に高まってくれば、規制の方も徐々に強くすることができる。ちょうど今、松江はそのタイミングであるということだと思う。

○例えばパブリックコメントなどを求めて、そういった声が高ければ、もう一歩先へ行けるが、まだ商業地域にそこまでの規制をかけるのは厳しいという声が高ければ、そこまでいかない。その辺りの世論との兼ね合いもあるかと思う。

⇒（委員長）よくわかりました。そうすると（視点場の規制について）松江市の景観に対する考え方を示した上で、いただいた世論、パブ

リックコメント等に真摯に対応していくという方向性でよいのか。

福田委員

○規制をしつつ、その精度を徐々に高めていこうというのは、発想としては分かるが、民間ベースで考えた場合に、業者にとって曖昧な基準である。また、行政としても建築確認で認めた後に、お願いとして高さを下げてもらおうようにするのは難しい対応であると思う。そのため曖昧な方針ではなく、メリハリのあるものがよいのではないか。

⇒（委員長）いずれ手続き上、事前協議制度のような感じでまず審査し、その時点でのお願い、要請をする流れになるかと思う。そこからやりとりを経て、確認申請の手続きとなるため、条例・法律に適合しているかの審査が先であるが、その辺りの手続き、事業プロセス等も明確にする必要があると考える。

稲田委員

○山陰道、国道9号線から松江城まで向かうメインルートとして、大橋川、幸橋を経由するというものがある。そうすると厳しい規制となってしまうが、松江大橋からの眺望は大切にしなければならないと思う。

○個人的にはさらに三重軒よりも二重軒くらいまでの規制と思っているが現状は難しいため、今できることとすると、お城までのメインルートという視点から、将来のためにそこからの眺望を残しておくことではないかと思う。

⇒（委員長）もともと由緒性などを考慮し、厳しい場所を視点場として選定している事実はあるため、規制が厳しくなってしまうことを市民全体で受け入れることを強制していくことは、ひとつ重要であると思う。

日之蔵委員

○稲田委員と同じく、やはり今見える部分は守っていかなければならないと思う。そのため商業地域ではあるが、それを考慮したうえでの開発をしてもらうようにし、（高さについて）お願いする姿勢はないといけないと思う。

⇒（委員長）松江城を物ではなく、都市の生活の中にきちんと位置づけるためには、眺望を最低限守ることは重要であると思う。

小草委員

○商業地域に設定されているゾーンはやはり、その土地の商業活性化を目的として制定されている地域なので、あえてさらにそこに制限をかけるということはどうなのだろうとは思う。昨日まで、この高さで立てられていたものが、明日から建てることができないとなると、その土地の売買価格などに将来的に影響し、それがその周辺にまで及ぶ。

○一個人の財産に影響するような制限を、我々が勝手に設けるのは果たしてどうなのか。パブリックコメント等、大きい声を反映するとなると結局そちらが勝ってしまうため、その個人の財産は無視をしていいのか。非常に慎重に考えなければならないと思う。ただ、強制力がどれぐらいあるのかによる。

⇒（委員長）とりあえず景観区域のようなところで、考え方として出しているかと。将来的に制限のかかった区域の地価がどんどん上がるということはないか。逆に重要な地区ということ。

日野委員

○商業地域はにぎわいがあり、活発的にいろいろなことを行っているところであり、高さ規制によりそのまちづくりの形が規制されることは問題かなと思う。

○しかしながら、現在、大きなマンションが次々建っている中で、ある程度の高さ制限はもちろん必要であり、ある程度強制的な部分は必要かなと思う。

○大きなマンションが建つ事前でそれを防止する策というのは、ある程度、行政側にもきちんとした判断を下せるものは必要であるとは思う。曖昧であったから建ってしまった部分はあると思うので。ある程度のきちんとしたものがないと、次々マンションが建つような形になってしまう。

○商業施設は10階建ての大きいものが建つとは思えず、3階、4階程度の気があるため、商業地域なりの規制があれば、それはそれでもいいと思う。

⇒（委員長）高さそのものが活性化と直接結びつかないところもあり、商業地域であってもマンションがどんどん建つことはあり得る。それにより商店街としての機能が失われてしまうこともある。

○みずほ銀行跡地にマンションが建つが、あまりよくは思っておられない。

千代委員長

○それも含め、次の景観区域のときには、やはり1階、2階の（マンションの）公共性の話についても議論していきたい。

○そうすると議論のまとめとして、基本的には「お願いベース」とし、我々の考え方として、視点場の制限について示すという方向でよろしいか。次回審議会で最終的に承認するという形になるかと思う。

⇒（事務局）そうすると、いただいた意見を踏まえ内容を修正し、委員長に確認いただいた後、視点場の素案を原案として、第56回松江市景観審議会で提案し、審議いただくように進めたいと思う。

○先ほど最初に今回の考え方についてお話ししたが、やはりこの制限については、「定期的に見直す」ということを文言に入れたほうが、西村先生からのご指摘を踏まえ、よいと思う。そうしないと、景観規制の妥当性が保証されない気がしており、それを私の方から「定期的な見直しをする」という文言を入れる方向で、この専門委員会としての合意のもとに、皆さんに提案するという形でよろしいか。

○併せて、多少予想はしていたが、想像以上に様々な議論が出ており、審議スケジュールがずれている。景観規制の最終的な見直しも含め、同時並行で走らせるような形で、スケジュールを立て直したいと思うがよろしいか。最初は松江城からの眺望、次は眺望地点、そして景観規制という3段階でというプロセスだったが、相互にリンクしているため、ある程度並行して走らせないといけない。そういう形で進めさせていただきたいと思う。

以下、専門委員全員での合意事項

【議論まとめ】

- ・視点場の設定については、景観計画に盛り込んで進めていく。
- ・視点場の規制については、「適宜見直しを行う」こととする。
- ・今後のスケジュールについて改めて整理する。
- ・次回審議会では、この度審議した内容を踏まえた素案を原案として提案し、審議を行うこととする。

⑥閉会

署名_____

署名_____