

景観事前協議制度案（松江市景観条例の一部改正案）に対する意見募集（パブリックコメント）の結果および意見に対する市の考え方について

1. 意見募集の結果について

開催・調査機関	令和6年6月10日（月）～令和6年7月10日（水）
資料公開場所	市ホームページ、本庁行政資料コーナー、各支所、建築審査課
意見提出者数	8名
意見等項目数	21件

2. ご意見・ご質問の概要と市の考え方について

	いただいたご意見・ご質問	回答
	<b>【協議期日】</b>	
1	（6）の計画変更に伴う再協議は、〇日前までに開始しなければならないといった制限はあるか。	当初の協議と同じ120日前になります。
2	下記の文言を追加してください 事前協議の開始時期 協議の開始時期については、景観法に基づく届出提出の120日前かつ計画変更が可能な時期までとします。 また、市長は、当該行為について必要があると認めるときは、松江市景観審議会に意見を聴くものとします。 （いまさら計画変更はできない・・・と言わせないようにと、追加しました。）	事業計画の変更が可能な時期に協議を行うため、景観法に基づく届出等の提出の120日前と考えています。より早い時期に協議していただけるよう、景観事前協議制度のパンフレット等を作成するなど、事業者に広く周知を行います。
	<b>【エリア】</b>	
3	・事前協議対象エリアが狭すぎる。 黒田町・春日町（どちらも城北通りから北側は除外）・砂子町も含めなければならない 理由：マルイ周辺のマンション乱立など黒田町は宅地開発が相次ぎ、今後も天守から俯瞰した時に悪目立ちするマンション建設の可能性を排除しきれないため。春日町は、将来のマンション建設や老朽化したマンションの建て替えによる高層化の可能性を排除しきれないため。 3町はいずれも天守からの眺めを形成するエリアの一部であるため、高層建築物はもとより、低層でも景観になじまない奇抜な意匠や色合いの建築物・構造物は相応しくないため。	第52回松江市景観審議会（令和6年7月24日開催）において、松江城の北西側もカバーをすべきとのご意見をいただきました。松江市としても松江城の北西側についても、景観に配慮した建築物等になるよう、より早い時期からの協議が必要だと考えており、「黒田町・春日町（どちらも城北通りから北側は除外）・砂子町」を事前協議エリアに追加する予定です。
4	事前協議エリアに、旧城下町エリアだけでなく 宍道湖エリア、大橋川エリア、城山公園から500m圏 を加えてください。（添付図参照）  宍道湖エリア…城下町景観と水辺の景観は松江市の重要な「2本柱」です 大橋川エリア…同上 城山公園から500m圏…日本でも西欧でも「重要な景観物」から500m程度はバッファゾーンとして保全区域です	第52回松江市景観審議会（令和6年7月24日開催）において、守りたい景観として水辺景観のご意見をいただき、松江市としても水辺景観の保全は重要と考えているため、「宍道湖エリア（宍道湖景観形成区域）」、「大橋川エリアの一部」を事前協議エリアに追加する予定です。

5	<p>国際観光都市松江を提唱している松江市の良さは、「水と緑」であると考え。水辺が生活環境に近く、そして昔ながらの面影を残している水路や松並木も松江らしさを感じる風景の1つであると感じる。現在、世界各国の近代化が進んでおり、海外からの旅行者は、その国らしさ、その街らしさを求めて、旅をされることが増えたと聞く。実際に、SNSなどで発信されている旅情報の視聴回数は、都市部のそれよりも、地方やその土地らしさが残っている地域の方が多いと感じる。松江城は国宝にも指定されており、国内外の旅行者にも目に留まりやすい旅行先であると思われる。実際に関東関西に住む友人たちの中には、何度も松江を訪れてくれる方々もいて、その景色をとっても楽しみ、心が潤うと言ってくれることが多い。そのため、松江らしい風情を積極的に残していく景観の在り方を、市民も行政も一体となって考えていくことが大事だと考える。</p> <p>そして、松江城に関する水路が、埋められることなく、現在もその姿を多く残している城下町も少なく、それ自体に価値があるという方もある。その観点からも、指定区域をさらに広く、現在の松江城周辺から、朝酌川の中州エリア（水鳥が豊か）など、今後は、市内の水路も踏まえた景観、自然環境の適切な保全、心地よい住環境に配慮した検討ができるように、本条例を改定して頂くことを、切にお願いしたい。</p>	<p>松江城に関する水路については、松江市も重要と考え、松江市景観計画において景観上重要公共施設として、松江堀川を指定していますので、事前協議制度において、事業者と協議・調整を図りたいと考えています。</p> <p>朝酌川の中州エリアについては、市街化調整区域であり、景観事前協議制度の対象となる建築物等の可能性が低く、対象区域としては考えていません。</p>
【勧告・公表・罰則】		
6	<p>&lt;変更案&gt;下線箇所  (7) 協議内容の公表  市長は、事前協議が終了した場合は、協議内容をホームページ等で公表しなければならない。  理由：義務より表現が弱いため、非公開でも問題なしと受け止められかねない。  HPだけではネット情報を積極的に取得しないorネットに疎い市民に対して極めて不親切。</p>	<p>「公開するものとする」とした理由は、松江市情報公開条例第30条に沿った形にしたものです。事前協議の内容は協議終了後に原則公開しますが、例外的に非公開とする内容がある可能性を鑑み、「公開するものとする」としてあります。</p> <p>また、現時点ではホームページでの公開のみ考えています。</p> <p>(参考)  松江市情報公開条例  (審議会等の会議の公開)  第30条 実施機関に置く附属機関及びこれに類するものは、その会議を公開するものとする。ただし、法令等の規定により公開することができないとき及び次に掲げる場合であって当該会議で非公開を決定したときは、この限りでない。  (1) 非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合</p>

7	<p>(8) 協議に係る勧告</p> <p>市長は、以下の場合において必要な措置を講じるよう勧告しなければならない。</p> <p>勧告を受けた者が相当の理由がなく勧告に従わないときは、その旨を公表しなければならない。</p> <p>理由：規制制度において基本的に「できる」という表現を使うべきではない。</p> <p>「できる」ということは「しなくても問題ない」と同義であり、事業者の不適切行為容認や、情報格差による経緯のブラックボックス化などのリスクがあり、市民に対して極めて不誠実である。制度導入のきっかけとなったマンション計画は、工事までの経緯が市民にとって不明瞭なまま進められ、市民団体が動いた時には既に手遅れだった。</p> <p>事前協議のプロセスが都度、事細かく市民に公表されていれば、当該計画は市民の理解を得て進められたかもしれない。</p>	<p>景観法の条文に沿ったものとしています。</p> <p>基準が定量であれば、数値で判断できるため、「勧告しなければならない。」といった文言で問題ないと考えますが、景観計画における景観形成基準は定性のものが多く、周囲への景観への影響を踏まえ判断することになるため、勧告・公表しない可能性を含めて、「できる」としています。</p>
8	<p>勧告にもかかわらず、従わない業者がいた場合どうするのか。罰則規定も設けてもよいのではないか。</p>	<p>勧告に従わない場合は、その旨及び勧告内容を市報及び市ホームページにて公表することとしています。</p>
【協議フロー】		
9	<p>・景観協議制度フロー図について</p> <p>住民説明の視点が抜け落ちている。マンション計画で揉める場合、大抵は事業者から地域住民への説明が無いor不十分な事が原因。</p> <p>よって、詳細設計→住民説明会[※必須](建設で影響を受ける近隣住民が主な対象)→設計内容変更(否定的意見多数の場合)→住民・事業者双方合意→届出とすべき。</p> <p>パターン分岐：合意形成困難→計画撤回→市へ報告→市：報告内容受理・公表</p> <p>このプロセスを考慮すると120日では足りない場合も考えられることありうるため、個別事案によってはそれ以上の日数確保を可能とする事。</p>	<p>「住民説明の視点」については、良好な近隣関係の保持、地域における健全な居住環境の保全及び形成並びに当該建築に係る紛争の予防を図ることを目的に、松江市中高層建築物の建築に係る手続に関する条例が定められているため、景観事前協議制度での規定は不要と考えています。</p>
10	<p>事前協議では必ず専門委員会と景観審議会の諮問を義務づけてほしい。この案では住人側の意見があまり反映されていないように思える。</p>	<p>同様の施工事例があるなど、景観審議会の意見を聞く必要が無い場合があるため、義務付けまではしていません。</p> <p>原則専門委員会、必要に応じて景観審議会の意見を聴くことを想定しています。</p>
【言葉の意味】		
11	<p>(8) ウ「協議を調べずに」と、エ「協議を調べることができなかった場合に」のシチュエーションの違いが分からない。</p>	<p>条文において文言を整理しました。</p> <p>(4) 第8条の4第1項第1号(第8条の5第3項において準用する場合を含む。)の規定に該当せず協議が終了していない場合において、次に掲げる事項に該当するとき。</p>
12	<p>(8) 協議に係る勧告</p> <p>「景観法の届出に係る行為」と「景観法に基づく届出」は並列の事項ではなく一連の流れで実施するものであるが、これらを書き分けた理由もよく分からない。単に「景観法に基づく届出」と書けばいいのではないか。</p>	<p>ア 法第16条第1項又は第2項の規定による届出(イにおいて「届出」という。)を行ったとき。</p> <p>イ 届出を行わずに当該届出に係る行為の着手をしたとき</p>
【その他】		

13	<p>該当ページにあることではありませんが、このような変更をするにあたり、協議会のメンバーの増員などをされるのはわかりませんが、なぜ減らされるのでしょうか。歴史的、環境方面の知識にたけた委員を入れて検討してもらいたいです。会議などネットによる情報公開をお願いしたいです。</p>	<p>景観審議会の専門委員会は、機動的に開催できるよう少人数にしています。各分野の専門家を会長により指名していただいております。様々な専門分野から十分な審議が出来ると考えています。</p> <p>また、事前協議の内容は協議終了後に公開することとしています。</p>
14	<p>全文を読みましたが、高さ・色などについて言及される文言はありませんでした。このような変更を行うのは揉め事が起きるからだと思うのですが</p> <p>なぜ 具体的なことを示されないのでしょうか？</p> <p>不動産取引においてあやふやな規定というのは揉める原因です。国宝クラスの城下町で高さ制限等取り決めていないのは 松江市くらいではないでしょうか。個人の権利はありますが、この町の方向性をしっかりと決めていくブランディングがしっかりされていくことの方が不動産価値は高められ、満足度もあがるのではないのでしょうか？</p>	<p>事前協議制度は、事前協議することを義務付ける制度であるため、高さや形態意匠などの協議内容の詳細については記載していません。</p> <p>なお、松江城周辺の高さ・形態意匠などの景観基準の見直しについては現在景観審議会の方で議論を行っているところです。</p>
15	<p>今まであまり植栽に関する取り決めなどを見たことがありませんが現在松江市のほうは 植栽を無くしていく一方です。</p> <p>大規模開発をされる企業には 植栽や環境に関する負担をもう少ししてもらってもいいのではないのでしょうか。</p> <p>松江市はSDGSで注目もされているのでこのような機会に考えてもらえるといい。</p> <p>都市計画は未来への贈り物だと思います。こんな松江市を目指しているというものをわかりやすく市民に提示してもらいたいです。個人と協力して町並みは作られていくので みんなで作っていくという意識を育ててってもらいたいです。事前協議エリアはこのような理由で選定されているということも 説明してあると松江市という町の成り立ちもわかりやすいのでは。</p> <p>松本市は景観ガイドブックがとてもよかったです。</p>	<p>松江市景観計画における景観形成基準には、「敷地の緑化」の項目がありますので、事前協議制度のなかで、事業者と協議・調整ができるものと考えています。</p> <p>事前協議エリアの選定は歴史的背景などを考慮したものであり、市民のみなさまにわかりやすくご提示できるよう、いただいたご意見を参考に検討させていただきます。</p>
16	<p>・松浦市政時代に制定されて以降、完全に放置されていた景観規制を将来の松江市中心部を想定した近未来的なものに改めなければならない。</p> <p>・景観だけでなく高層マンションの「負の遺産(ゴーストマンション・手抜き工事)」化防止にまで踏み込んだ制度設計・運用が求められる。対処療法的な制度ではあつという間に時代遅れとなるだろう。</p> <p>・基本的にディベロッパーにとって極めて厳しいものでなければならない。</p> <p>一方で、必ずしも戸建てを持つ時代ではないため、市中心部の賃貸ニーズと居住の自由に配慮されたマンション建設は容認されるべき。逆に、投資目的など将来的な負の遺産に繋がりがかねない建設計画は排除されなければならない。</p>	<p>松江城周辺の建築物等の景観計画の見直しを進めているところであり、そのなかで高さ規制について審議を行っています。</p> <p>いただいた意見も参考にさせていただき、見直しを進めてまいります。</p>

17	<p>現状松江市殿町は都市計画法の商業地域に区分され、高層建築物の立地が可能な地域であり、容積率が500とされていることから土地の有効活用ができる地域であると認識しています。</p> <p>この度の景観事前協議制度導入については、協議の中で当然のこととして建物高さの制限見直しも含まれるものと推察されます。建て替え、又は土地売却等を見据える中で、今後の土地活用、開発上に大きな制約が掛かり、中心市街地の活性化を妨げることになるとともに、事業採算性の低下、土地の資産価値低下を招く恐れがあるのではないかと危惧いたします。</p> <p>松江市が目指す良好な景観形成については十分に理解するところですが、過度な規制（特に高さ制限の規制）には一定のご配慮、制限緩和をいただきますことを希望いたします。</p>	<p>松江城周辺の建築物等の景観計画の見直しを進めているところであり、そのなかで高さ規制について審議を行っています。</p> <p>いただいた意見も参考にさせていただき、見直しを進めてまいります。</p>
18	<p>あらかじめ松江市にふさわしいという景観を住人がだしあい、共有する場も設けてほしい。</p> <p>景観を意識させるために、松江市が松江らしい光景のSNSフォトキャンペーンや展示会を設けるのはどうか。</p>	<p>景観に関するシンポジウムの開催を予定しており、市民のみなさまと松江の景観について考える場にしたいと思っています。</p>
19	<p>個々の条例についてではなく、全体としての意見を述べさせて頂きたいと思います。</p> <p>これまで、一定規模の建物については、事前の届け出制により行われていました。</p> <p>この規制は、主に高さ・建築面積（築造面積）など、主に定量的なものであり例えば「松江らしさ」とか「松江らしい風情」と云った定性的な検討がなされない。検討事項にないから致し方ないのでは？</p> <p>今回、南殿町や東本町大橋川沿いで問題になった、マンションの高さ問題は定量的な部分はクリアしたが、定性的な部分「松江らしさ」「松江らしい風情」と云った点が抜けていたからではないでしょうか？</p> <p>外国の例では「英国建築都市環境委員会(CABE)」と云う、多軸的な観点から都市デザインについて検討・協議する機関が設置されています。</p> <p>松江市としても、ぜひ「まちづくり」における定性的例えば「松江らしさ」「松江らしい風情」とは、などが議論できる場の設置をお願い致します。</p>	<p>松江市景観計画における、形態・意匠・色彩等の基準が「松江らしさ」、「松江らしい風情」の景観保全・創出につながると考えます。</p> <p>また、景観に関するシンポジウムの開催を予定しており、市民のみなさまと松江の景観について考える場にしたいと思っています。</p>
20	<p>市長が判断される前に、まず、近隣住民の意見を公正且つ公平に聞いていただくことを前提とした制度を策定していただきたい。</p>	<p>事前協議は事業者の事業に影響を及ぼすおそれがあるため非公開で行います。協議内容は事前協議が終了した後に公開します。</p>
21	<p>設置される建造物については、景観のみならず、周囲の自然環境（環境保全）、住環境の心地よさへの影響も考えられるため、設置者のみに利益のある状況にならないように、地域住民、自然環境への配慮と了承は欠かせないと思う。また、設置される準備がある場合、その情報は、早めに、伝わりやすい形で市民に公開して頂きたい</p>	<p>景観事前協議制度は、建築物等の高さや形態意匠、敷地の緑化等について、より景観に配慮したものとなるようにするものです。</p> <p>また、事前協議の内容は協議終了後に公開します。</p>