

# 松江城からの眺望基準の見直し案(松江市景観計画の一部変更案)に対する 意見募集(パブリックコメント)の結果およびご意見に対する市の考えについて

## 1. 意見募集の結果について

開催・調査期間	令和 6 年 12 月 10 日(火)～令和 7 年 1 月 10 日(金)
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	17 名
意見等項目数	21 件

※ご意見の趣旨又は理由が不明なものや、本意見募集の対象となる事項以外のご意見などについては取り上げておらず、その他意見として受け取らせていただいております。いただいたご意見はこれからの景観計画の見直しの参考とさせていただきます。沢山のご意見ありがとうございました。今後とも松江市の景観行政の推進にご協力賜りますようお願い申し上げます。

## 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
1	<p>眺望はシンプルに宍道湖北側の湖岸を遮らない(宍道湖が全て見える)、にすべきだと思います。今でもかなり宍道湖が見えなくなっています。これ以上見えなくしてはだめです。</p> <p>公共の建物、例えば県庁建て替えなどは、個別に認めていけばいいと思います。</p> <p>今回問題になっている高層マンションが建つことで、すでに取り返しのつかないことになっています。行政の勝手なので、業者から買い取るでも何でもして本当に防ぐべきです。そうすれば今後2度と建つことはありませんから。</p> <p>始めのルールは厳しく、事情によって公共民間問わず個別に認めるでいいと思います。</p> <p>松江駅周辺は逆に高い建物を柔軟に認めたらいいと思います。</p>	<p>宍道湖の景観は、松江市固有のものであり、水都・松江の象徴となっています。</p> <p>ご指摘の、宍道湖がすべて見えるような基準を設定した場合のシミュレーションをすると、松江市役所の位置で約 5m、お湯かけ地蔵の位置で約 4m、松江しんじ湖温泉駅の北側の位置で約 12m となります。</p> <p>多くの建物の建て替えが難しくなることで、大切な観光地である温泉街への影響が考えられ、経済活動・市民生活に支障が出ることを考慮し、宍道湖がすべて見えるような基準を設定することは難しいと考えています。</p>
2	<p>改正案を拝見しましたが、ぬるすぎます。</p> <p>「山の稜線」を「嫁ヶ島の水際線」に変えたからといって、今回のマンション事業者である京阪不動産がやってきたように、「ギリギリのラインだからいいでしょ?」となることは目に見えています。同じ失敗を繰り返すつもりですか?</p>	<p>なお、「嫁ヶ島の真下の高さまでであるビルが建てられたらどうするのか」といったご意見も踏まえて、部分的に基準を厳しくすること等、嫁ヶ島の眺望を確保できる基準について、松江市景観審議会のご意見を伺うこととしま</p>

	いただいたご意見・ご質問	回答
	<p>「松江城景観形成基準 見直し案」の写真にある「天守より南方向(宍道湖・嫁ヶ島・松江の市街地)を望む」写真にあるように、嫁ヶ島の真下の高さまであるビルが建てられたどう対応するつもりなのでしょうか？</p> <p>「嫁ヶ島の水際線」ではなく、「湖と大橋川の水際線」とすべきです。</p> <p>そもそも、これから人口が減っていく街において、100年後にはゴミクズになる高層ビルなど不必要です。</p> <p>いい加減、都会の真似事や都会を是とするマインドを捨て去って、自分たちの住む街の魅力そのものに目を向けてください。</p> <p>そこにこそ、県外の人や外国人の方が足を運びたくなる松江の姿があるはずです。</p> <p>特に、一部の金持ちのための醜い建物など、ただの恥さらしです</p>	<p>す。</p>
3	<p>【松江城からの眺望基準】</p> <p>天守から見える東西南北の基準線(山の標高:図1～4参照)に接しない高さとすること (基準線設定方法について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 稜線にあわせて基準線が上がったり下がったりしています。</li> <li>2. 同じように、既設の建築物の高さも考慮されているようです。</li> </ol> <p>上記の設定方法では、曖昧な箇所が発生すると考えます。</p> <p>・全ての高さを GPS データを利用した、デジタルで管理することが重要と考えます。</p> <p>・稜線高を基準にするのでは無く、山全体の景観に視点を置き、遮る高さを決めては。例えば、お城から嵩山方向なら、高さ 51m を水平に線引きし、この線以下とか。嫁ヶ島の考え方を採用してはどうか。(既設の建物の影響は、</p>	<p>景観計画における基準では、「天守から見える東西南北の基準線(山の標高:図1～4参照)に接しない高さとする」としてはありますが、ご提案のとおり、その高さ基準については、デジタルで管理することが重要と考えており、GIS により管理することとしています。</p> <p>一定の高さを水平にとる基準についても、第 2 回松江らしい景観づくり委員会で事務局案の一つとして議論をしていただきました。その中で、山の稜線を活かすことが必要であること、景観の保全と松江駅前などの開発のバランス等を考慮し、「手前の山の標高」を基準とすることとしました。</p>

	いただいたご意見・ご質問	回答
	過去基準で無視いたします。)	
4	<p>松江城からの眺望基準は、「松江城の天守から見える」という 2 つの要素としていますが、松江城の景観は、「天守から見える」という一方向だけではなく、「宍道湖畔」からも松江城が見える景観形成の基準が必要と思う。双方向からの眺望基準を盛り込むことが必要です。</p>	<p>令和 6 年 4 月 30 日に松江市景観審議会に諮問をし、松江市景観計画について次の 3 つ見直しを行っています。</p> <p>①松江城からの眺望基準の見直し ②松江城周辺(殿町～東本町周辺)の景観形成基準(高さ、色彩など)の見直し ③視点場の設定 (今回は①についてのパブリックコメントを実施させていただきました)</p> <p>③視点場の設定とは、松江城が眺望できる場所を選定し、松江城を眺望する際の基準を定めていくものです。</p> <p>②および③については、令和 8 年度からの運用開始に向けて、現在検討を進めています。</p>
5	<p>「松江城からの眺望」という考え方自体が「城下町松江の景観」保全という視点から考えて不十分です(半分氏か考えていない)。</p> <p>① 松江(都市部)の特長の基本が松江城を中心とした「城下町松江」にあることは市民と市当局の共通した理解であると考えます。</p> <p>② その際、国宝に指定された松江城(とくにその天守閣)が城下町のシンボル、ランドマークであることも共通して理解されていると考えます。</p> <p>③ 「見直し案」は、その「松江城からの眺望」を論じていますが、城下町の各所から(さらに広い範囲から考えることも重要ですが)「松江城(天守閣)」が見えるか(どのように見えるか)が考慮されていません。</p> <p>現在でも中・高層建築(公共性のある建物、マンション等)によって「松江城(天守閣)」が見えないところが多くなっています。</p> <p>現在ある中・高層建築を旧に復することはできませんが、今後の「城下町松江」「国宝松江城(天守閣)」を中心に形成された都市松江の景観を考えると、</p> <p>眺望基準の見直し案には、「松江城からの眺望」を確保するとともに「松江城を眺望する」都市景観を保持し、(長期的視点に立って)回復することが必須と考えます。</p>	

	いただいたご意見・ご質問	回答
6	<p>松江城からの眺望だけの高さ規制にするのが、理解が出来ません。</p> <p>松江城や武家屋敷周辺で山の稜線を遮らない、例えば6～7階建てのビルや店舗又は、ケバケバシイ色彩の建物が乱立しても良いのでしょうか？</p> <p>海外、特にヨーロッパ等は、旧市街地と新市街地とハッキリ区分し、旧市街地の景観保全のため。新ビルの建設や開発は認めておりません。</p> <p>こういった事は、海外視察に行かれた議員や特に市長は良くご存知のはずです。</p> <p>観光で松江城を訪れた友人達は、皆さん、城から眺めて家々の薈の景色が風情有り良いです、ビルが少ないのが良いですね、落ち着いた昔ながらの風情を大切にしてくださいと言います。</p> <p>松江の新市街地の開発を進めるのはやぶさかでないですが、旧市街の無意味な近代化には、山の稜線規制だけでは緩いです、旧市街の厳しい規制例えば4階建て以上のビルの建築許可を認めない、デザインに付いても規制する、法規制を直ちにしないと、国際文化都市が崩壊してしまいます。</p> <p>直ちにお願いします。</p>	<p>松江城周辺には、6つの重点区域が景観計画で定められています。</p> <p>重点区域においては、建築物・工作物の高さや色彩等に制限があります。</p> <p>また、4 および 5 の回答のとおり、現在視点場の設定を行っているとともに、松江城の南側（殿町～東本周辺）には高さ規制を新たに設定し、色彩や素材などの基準に関しても見直しを図ってまいります。</p> <p>視点場および高さ・形態意匠等の新しい基準については、令和8年度中の運用開始に向けて、現在検討を進めています。</p>
7	<p>松江の眺望基準が、松江城天守から一箇所と云うのが、時代にそぐわなくなっていると思います。</p> <p>ふるさと”を思う時「山の稜線」の存在は、大きい。</p> <p>そこに、墓石のような高層ビルが建ち、山の稜線を遮るような事があったら・・・</p> <p>景観は、そこに住む人達が作り上げるもの。また、そこに住む人達の共有財産だと思います。</p> <p>「だから、この ”まち” が好き。」とは、その地域の歴史・文化、風土的特徴、街並みや建造物、産業、そしてその地で得られる独特の眺望や展望(vista)があるから言えると思います。「現代の ”まち” は市民が主役と言われながら、各自にとってその実感は薄い」</p> <p>しかし、まずは 関わろうとする気持ちが大切。</p>	<p>松江市景観計画では、主要な展望地として松江城、田和山史跡公園、大塚山公園の3か所を指定しており、それぞれに眺望基準を設定しています。</p> <p>これに加えて、4 および 5 の回答のとおり、視点場を設定し、視点場からの眺望基準を新たに設定し、令和8年度の運用開始に向け、検討を進めています。</p>

	いただいたご意見・ご質問	回答
	<p>たとえ すぐに大きなことに取り組めなくても。</p> <p>現代の課題は、不動産価値の下がった中心市街地の活性化(評価価値アップ)のための ”まちづくり”が主流です。</p> <p>しかし、これまで市民が「なれ親しんだ景観を壊し、憂うような ”まちづくり” が為されて良いのでしょうか？</p> <p>誰も誇れる”まち”に住みたい。</p> <p>そんな松江であって欲しい！！</p>	
8	<p>現行の基準である「松江城天守からの眺望に関する基準」では、観光客に向けてはよろしいが、市民にとっては的外れ。</p> <p>市民が天守に登る機会はほぼありません。市民目線でも考えていただきたい。</p> <p>具体的に、松江城から何 Km 圏内の高層建築物(50m以上)は建てさせないなど、X 軸、Y 軸を数値で決めるなど。</p>	<p>6 の回答のとおり、松江城の南側の地域について、高さ制限を新たに設定する検討を行っています。高さ制限を新たに設定するエリアや、高さについて定性的な基準とするか、絶対高さ(数値)を決めるかどうかは、今後の松江市景観審議会および専門委員会、また、地元との協議などを行いながら決定してまいります。</p>
9	<p>建物の高さ制限については、基準を示すだけではなく、町内もしくはブロック地区単位(例えば、城北・城西等)に数値で規制すべきと考えます。</p>	<p>また、松江城周辺には松江市景観計画で定められている重点区域があり、例えば北堀町景観形成区域では、建築物の高さは「敷地地盤面から 12メートル以下、かつ 3 階建て以下とすること」といった基準があります。</p>
10	<p>「松江城からの視線」を基準とした場合、一番肝心の「松江城周辺」が高くなってくる。それを容認することはできない。まずそれを阻止することから始めるべきである。</p>	<p>重点区域は景観計画の中に、それぞれ景観特性が記載されています。</p>
11	<p>遠く中国山地、松江市郊外遥か先の山に下げたところで、角度は 5 度位下がる程度であって城の囲い(周囲)の部分は全く変わらないといってもよく、返って 45m 位なら OK のお墨付きを業者に与える免罪符になってしまう。</p> <p>MAX(最高基準)30m にすればいい</p>	<p>今後新たに基準を設定していく範囲において、エリアの特性等を調査しながら検討を進めてまいります。</p>
12	<p>松江市にとっての景観とは、市民にとって暮らし良いか、気持ちが良いか、の市民目線を大切にすることだと思い</p>	



	いただいたご意見・ご質問	回答
	<p>ます。松江市の景観は松江市自身のものです。松江市の いう山の稜線云々は、少々の外れではないでしょうか。</p> <p>例として、松江城の高さが 60m であれば建築物の高 さ制限を 30m とする。又、建築予定地から見えていた松 江城の姿を隠さない。規制エリアも松江城から半径何 km などとし、橋南地区は商業地域としてこの限りではないと する。いずれにしても、30m 以上の建築物については、 松江市の承認を必要とする、など。</p>	
13	<p>天守から稜線、湖面の見える範囲、に加えて、松江城か ら直径 1 キロ以内には高さ制限をより詳細に設けていた だきたいです。</p> <p>例えば、直径 0.5km 以内は 18m(6 階相当)まで 直径 0.8km 以内は 24m(8 階相当)まで 直径 1km 以内は 27m(9 階相当)まで</p> <p>加えて付近の景観を妨げず、エリアの特性との調和を はかることを明記していただきたいです。</p> <p>松江城天守からの眺望だけが、松江城を讃える景観形 成ではなく、松江城周辺(少なくとも大橋川～、殿町、北 堀、内中原、京店)の平地から松江城周辺をのぞめるエリ アは歴史的景観を守る基準を設ける必要があると考えま す。</p> <p>松江市の歴史文化を重点的に優先的に保存活用してい くのか、町割りのデザインと計画を明確にし、それをベー スにした計画を明確にし、それをベースにした景観基準 (禁止事項や審議の在り方、地元の合意形成を含め)を決 めるべきだと思います。</p> <p>歴史文化エリア、商業エリア、都市化(高層化が都市化 ではありませんが)エリア、自然エリア、親水エリアなど、ゾ ーニングを明確にしてまいりましょう。</p>	

	いただいたご意見・ご質問	回答
14	手前の山の稜線に床几山への配慮をすべきと考える。	床几山は松江城地選定の地であり、床几山にある床几山旧配水池跡地には展望台を設置していることから、床几山を視点場の一つとして検討し、松江市景観審議会のご意見を伺います。
15	見直し案によって、既存の建物(建設中のものも含めて)の高さが超えている場合(公益性が高いと認められる施設、松江駅周辺地域を除く)、その取扱いについて明文化しておくことが必要と思う。 「ただし書き」で規制の緩和が認められるものは、公益性が高いと認められる施設、松江駅周辺地域としているが、規制の緩和が認められない建物は、どのように対応するのか明文化することが必要。	既存不適格(および既存不適格になり得る建物)に関してどのような対応を行うかについて、みなさまに分かりやすく記載します。
16	「見直し基準」が条例で制定されたとしたとき、すでに建設中の建物に対してどう処置するか、が問題である。 ・「建設中の建物」に対して、建設を「基準内」に止める要請をするか ・少なくとも、すでに建設されていたとしても、今後の修改築に対しては『基準』を適用することを通告すべきである。	建設中の建物に対して、新しい基準を遡及して適用することはありません。今後の建て替え時については、新しい基準に適用することとしています。
17	それまで山の稜線で悩んでいた筈なのに、また山の基準線と意味不明。また、東西南北でその基準が変わるという優柔不断な考え方。ちゃんと松江の景観の事を考えて、この山の云々の文面はないものと考え、しっかり審議してゆけばこの変更後の基準線を越える建物など建つべきはずもないものである。 運用の仕方さえ間違えなければ、今までの条例でもことが成せる筈である。	この度の見直しは、第 49 回松江市景観審議会の答申の中で、「稜線基準を含む、高さ制限の範囲や眺望地点の見直し」が必要であるとのご意見を受け、松江市でも基準の見直しが必要であると判断したため行うものです。  「手前の山の標高」を基準線としたことについては次のとおりです。第 2 回および第 3 回松江らしい景観づくり委員会において、山の稜線を活かす必要があることや、「標高」を基準とする
18	「松江城からの眺望基準の見直し案」は不要な改定であり、廃案にすべきです。理由は以下の 3 点です。 1. 市民が望んでいるのは歩行者目線からの景観です	

	いただいたご意見・ご質問	回答
	<p>2. 景観計画の改正を行うのであれば、時間をかけてじっくり検討することが必要です</p> <p>3. 殿町や大橋川のタワーマンション問題は、「松江市の景観計画運用の不手際に伴う迷走」によるものです</p>	<p>ことで数値により判断することが可能となることから、「手前の山の標高」を変更原案としてまとめました。その後、第 53 回松江市景観審議会に変更原案を提示したところ、「手前の山の標高」を基準線とすることでまとめたため、変更案としてみなさまにお示ししたものです。</p> <p>また、4 および 5 の回答のとおり、視点場を設定し、視点場からの眺望基準を新たに設定する検討を進めています。視点場からの眺望基準を設定する際は、歩行者目線の景観を検討していきます。</p> <p>視点場の設定や高さ規制を含む松江城周辺の景観形成基準の見直しについては令和 8 年度の運用開始に向け検討を進めています。</p>
19	<p>松江城天守からの眺望基準見直しとのことですが、元の基準の経緯(なぜ、その基準が設けられたのか)があるかと思います。基準の見直しの前に、その経緯(眺望に対する考え)と今回の見直しの趣旨は同様のものなのでしょうか？</p>	<p>自然公園法施行規則第 11 号各号関係の「自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法」(令和 4 年 4 月 1 日 環自国発第 22040116 号)によると、「山稜線を分断する」とは、山稜が空を背景として描く輪郭線(スカイライン)の連続性が工作物の出現により切断されることを意味しており、一般的にこのような場合には特に風致景観上の支障が大きくなるとされています。</p> <p>この眺望に関する考えを踏まえ、松江城から山並みを 360 度見渡すことができることから、現在の「天守から見える東西南北の山の稜線の眺望</p>



	いただいたご意見・ご質問	回答
		<p>を妨げない」という基準を設けております。</p> <p>今回の基準の見直しは、現在の基準をよりわかりやすく客観的な基準となるよう行うものです。</p>
20	<p>塩見縄手(景観地区)以外は、法的に拘束力の弱いものだとして認識しております。また、「高さの変更については言えない」という発言が以前の景観審議会でも事務局、千代会長からあったかと思えます。今回の見直し基準は高さについて定量的な基準に近いものだと思いますが、規制・誘導はできるのでしょうか？</p>	<p>塩見縄手(景観地区)以外は、景観法に基づく高さ制限のため、法的な拘束力はなく、勧告・公表までとなっています。事業者のコンプライアンスによるところになりますが、勧告・公表によって、規制・誘導はできるとかんがえています。</p> <p>なお、「高さの変更については言えない」という発言については、景観法に基づく景観形成基準の「形態・意匠」に関する現行規制によって、建築物の高さを制限することは難しいという趣旨のものです。</p>
21	<p>現行の松江城からの眺望基準にある「稜線」の意味について、意見があります。</p> <p>稜線とは「山の峰から峰へ続く線。尾根。」(デジタル大辞泉 小学館)とあります。</p> <p>高い点と低い点を結ぶ一本線と理解されているようですが、眺望にかかる稜線の場合、「その最も高い点と最も低い点の幅を持つ面」が正確な表現ではないでしょうか？</p> <p>したがって、今回の変更点では、一本線を基準に議論がなされておりますが、面での制度設計が必要と考えます。</p>	<p>「稜線」の意味については、自然公園法施行規則第 11号各号関係の「自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法」(令和 4 年4月 1 日環自国発第 22040116 号)において、「山稜が空を背景として描く輪郭線(スカイライン)」と表現されていることから、空と画する輪郭線という意味を基本としています。</p> <p>今回見直しを行っている基準は、松江城からの眺望景観を保全するための基準であり、建設場所において建物の高さ等を定量的に求めることができるものとして、「手前の山の標高」を結んだ線を基準線としています。</p>