

松本市景観計画の改定について

第 1 回 松本市景観審議会（令和 6 年 1 0 月 1 7 日）

松本市 建設部 都市計画課

目次

- 1 景観計画改定について
- 2 重点地区指定に向けた検討事項
- 3 第1回 景観計画専門部会について
- 4 中心市街地再設計検討会議について
- 5 改定のスケジュール

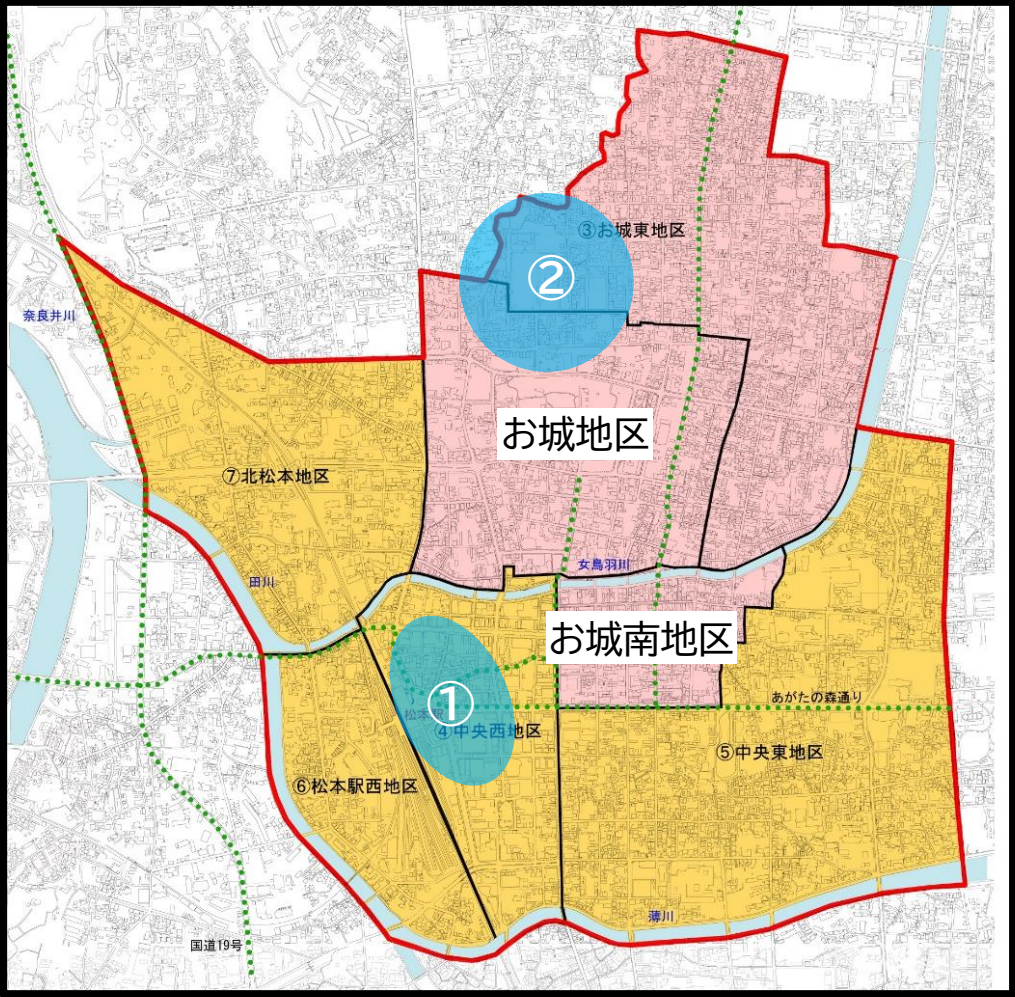
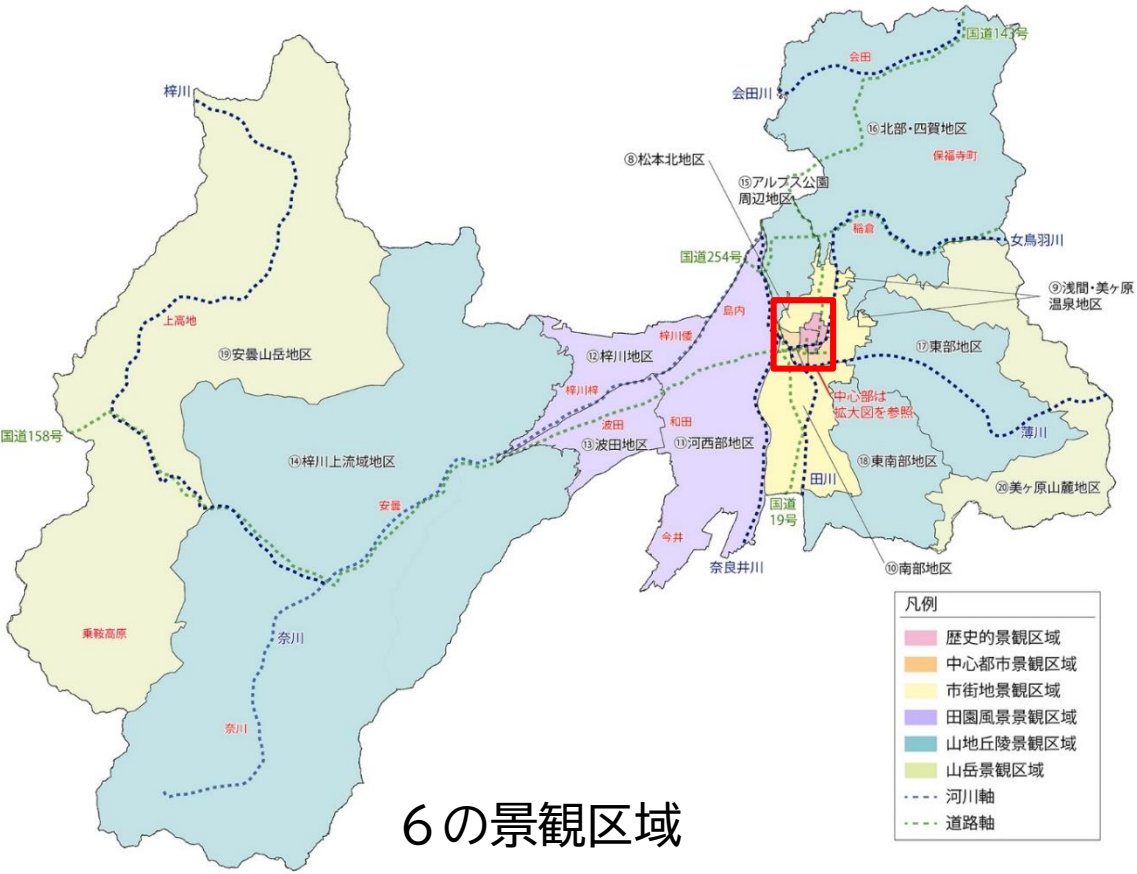
1 景観計画改定について

景観計画策定の経緯

平成20年3月	松本市景観条例の制定
4月	松本市景観計画の策定
25年4月	安曇/奈川/梓川/四賀/空港東の建築物高さ制限を追加
27年4月	松本市景観計画へ波田地区を追加
30年1月	景観事前協議制度の運用開始
<u>令和 5年3月</u>	<u>松本市景観計画の改定、デザインガイドライン策定</u>

(時点修正、眺望景観の追加、景観形成基準の見直し、**重点地区候補地の指定**等)

景観区域・類型地



重点地区候補地
①松本駅東地区 ②旧開智学校周辺地区

改定の背景・ねらい

- 1 令和5年3月の計画改定で、
①松本駅東地区 ②旧開智学校周辺地区 を
今後重点的に景観形成を推進すべき重点地区候補地に位置付け
- 2 両地区の具体的な景観形成の方針・基準等について検討

本日審議いただきたい内容

景観計画の改定に向けて

- 1 重点地区候補地（松本駅東地区・旧開智学校周辺地区）の
景観形成・誘導の方向性、区域設定の考え方
- 2 候補地2地区の景観形成の手法の考え方
- 3 改定に向けた基礎調査の視点・内容の考え方

2 重点地区指定に向けた検討事項

- 2－1 松本駅東地区
- 2－2 旧開智学校周辺地区
- 2－3 景観計画改定業務委託

2-1 松本駅東地区

現状(1)

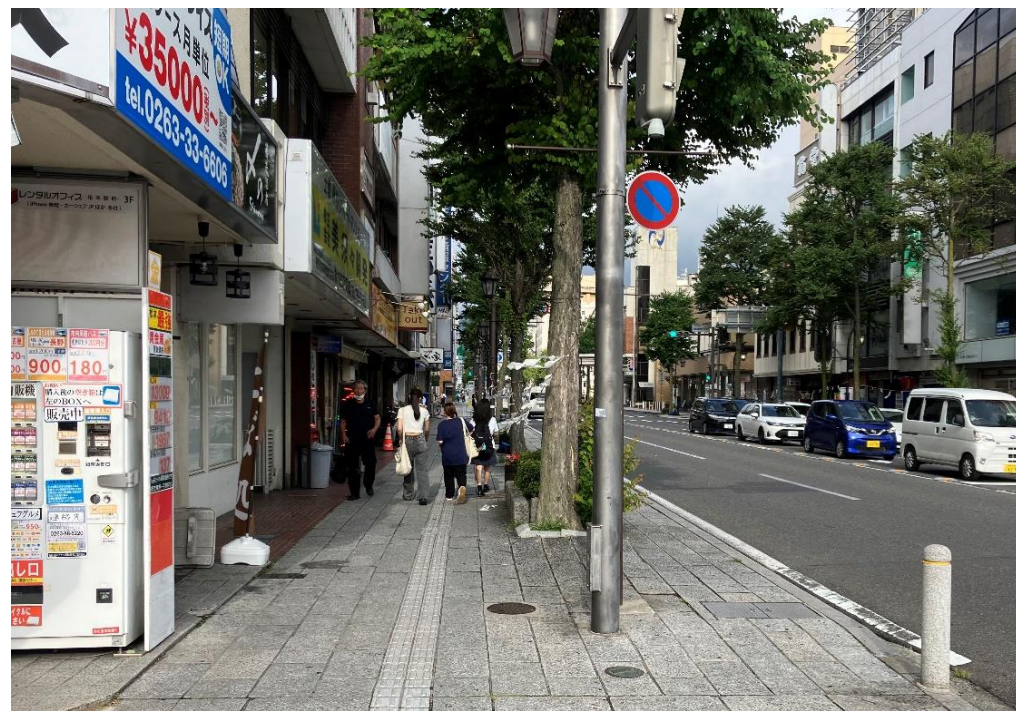
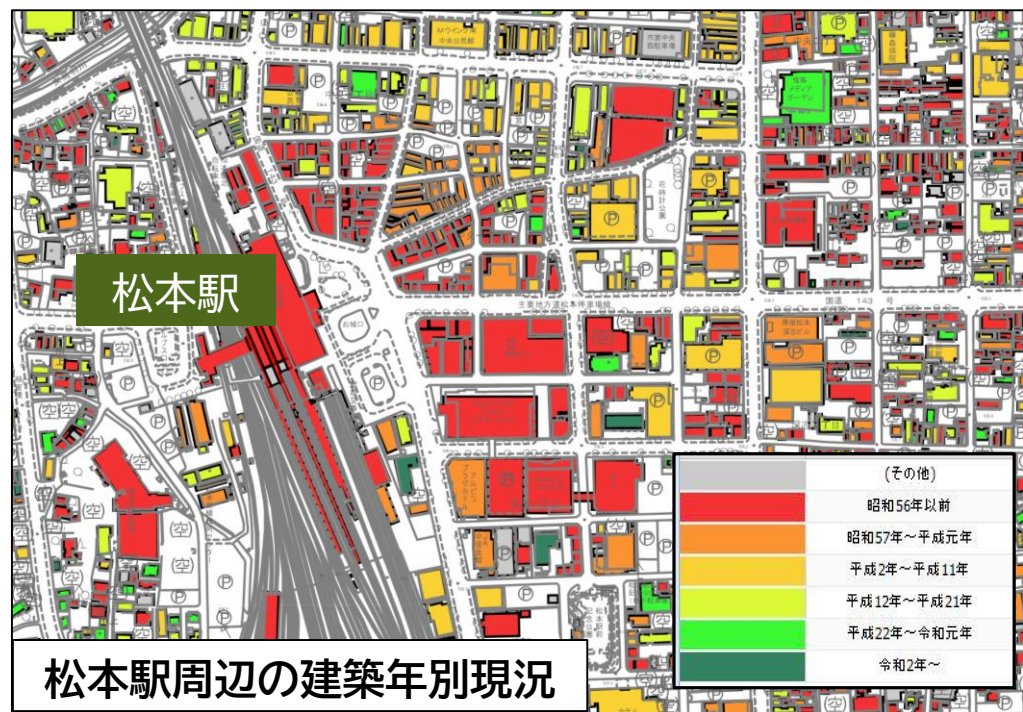
- ・ビルの屋上に屋外広告物の**架台が残置**
 - ・様々な形態と規模の**屋外広告物が乱立**
- 屋外広告物条例の第5種許可地域（＝最も規制が緩い区域）に該当



2-1 松本駅東地区

現状(2)

- ・ 民間建築物の老朽化による改築・建て替えの時期
- ・ あがたの森通りの街路空間の再整備に向けた取り組み



2-1 松本駅東地区

重点地区候補の選定理由・主旨

- 松本市の「玄関口」にふさわしいにぎわいと風格のある景観づくり
(屋外広告物条例の「特別規制地区」指定も検討)
- 美ヶ原を遠景に、あがたの森をアイストップとする眺望景観の育成
- 松本駅と松本城を結ぶ「中核エリア」として、居心地が良く歩きたくなる空間の創造
- グリーンインフラを先導的に進め（駅前広場やあがたの森通り等）、景観の魅力を向上

2-1 松本駅東地区

着眼点1 松本市の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のある景観づくり

1-1 駅前広場のにぎわいと風格のある景観づくり

1-2 あがたの森通りのビスタ景の確保とグリーンインフラの創造

調査内容

- ・ 建築物の高さ、低層部の用途、色彩調査等により、山並みへの眺望と調和し、まち並みににぎわいや秩序をもたらす要素を把握
- ・ 屋上広告物の地色の色彩、規模や設置位置を調査し、低層部・中高層部・屋上に区分し整理
- ・ ビスタ景に影響を与える屋上広告物・袖看板の調査
- ・ グランドレベル～低層階の空間構成や緑化の状況等、きめ細かなまちなみ調査



2-1 松本駅東地区

着眼点2 松本城等への良好なアクセスと居心地が良く歩きたくなる空間の創造

2-1 主動線のまち並み形成

調査内容

- 松本城への主要アクセスとなる通りを特定し、通りのスケール感やまち並みの基調となる建築物の外観や色彩、屋外広告物、街路樹や緑化の実態を把握し、通りごとに整理



2-1 松本駅東地区

着眼点2 松本城等への良好なアクセスと居心地が良く歩きたくなる空間の創造

2-2 居心地が良く歩きたくなる空間の創造

調査内容

- ほこみち路線（あがたの森通り、公園通り等）等を対象に、建築物の低層部に着目し、店先の空地（壁面後退）、屋外広告物、外観の形態意匠、緑化、人や自動車の出入口等を把握
- あがたの森通り以北の歩行者空間、公園・空地・緑地、通り抜け通路等を把握
- 歩行者空間の質的な実態を整理、まちづくり方針へ反映

壁面後退や出入口のまとめの例

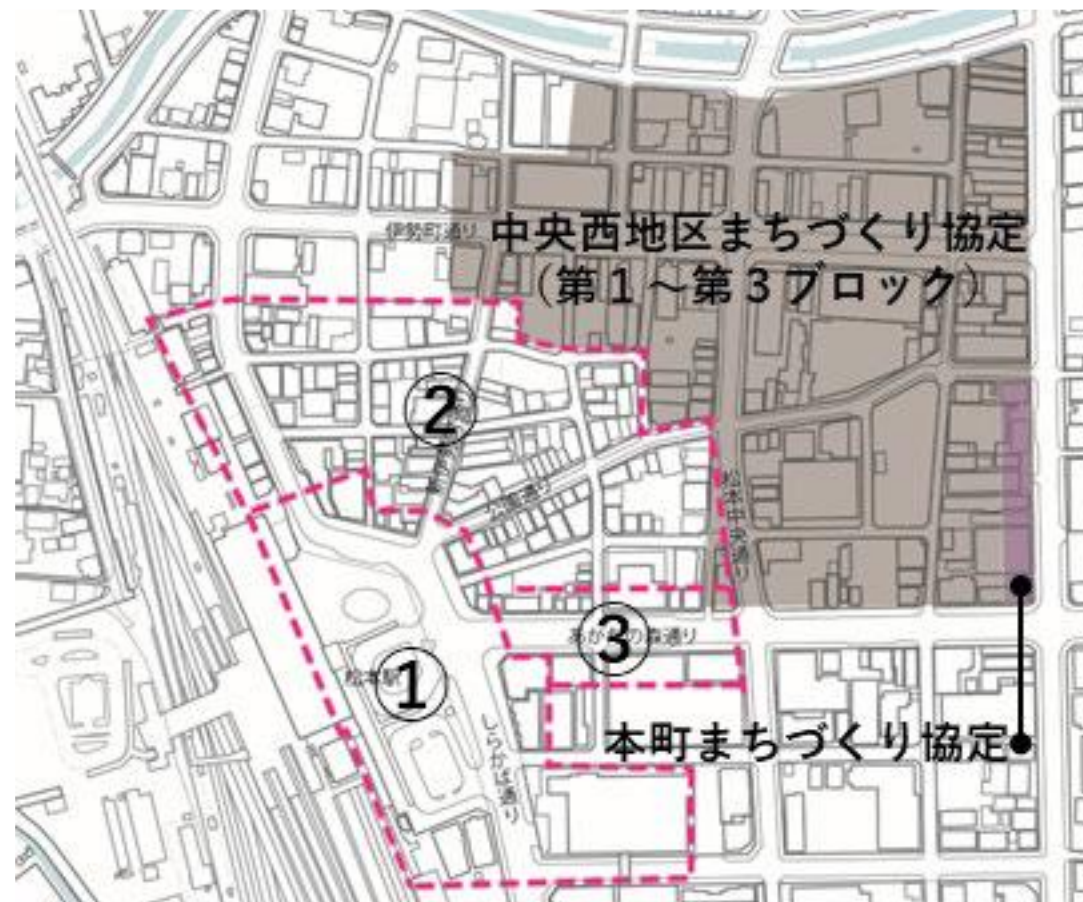


2-1 松本駅東地区

重点地区の区域設定の視点

- ①松本市の玄関口であるお城口
- ②松本駅と松本城を結ぶ範囲
- ③あがたの森通りの入口

※中心市街地再設計検討会議の提言や
地域との合意形成に基づき決定



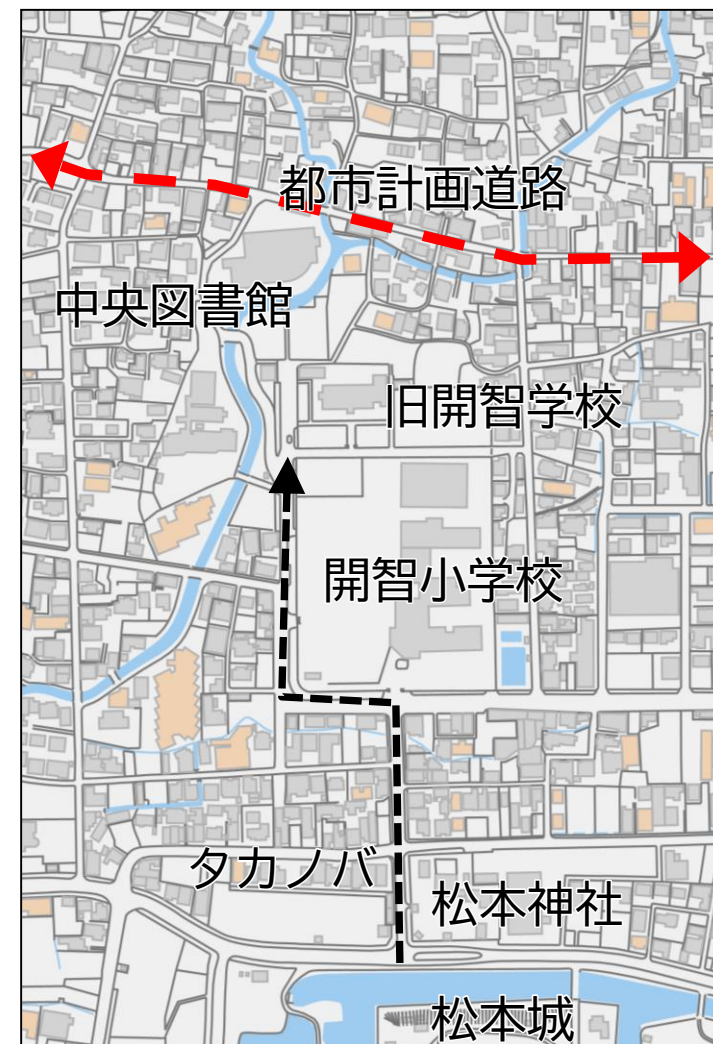
2-2 旧開智学校周辺地区

現状(1)

- ・ 令和元年「旧開智学校校舎」が国宝指定
→ 国宝が隣接するエリアに
- ・ 旧開智学校校舎の北側に

都市計画道路＋第一種住居地域＋丘陵

→ 背後に旧開智学校校舎の高さを超える建物が
建つ可能性、背景保全が必要か



2-2 旧開智学校周辺地区

現状(2)

- **歴史的建造物**（旧司祭館・高橋家住宅）、**景観賞**を受賞した住宅などの**資源**
- 松本神社～開智小学校の沿道に**既存建物を活用した出店**



高橋家住宅



松本神社～開智小学校の沿道

2-2 旧開智学校周辺地区

現状(3)

- 三の丸エリアプラットフォーム鷹匠町・北馬場界隈で「松本国宝の
架け橋プロジェクト」が進む
- 交流拠点「タカノバ」オープン
- 令和6年9月 トランジットモール
(社会実験) 実施

今後の予定

- R 8 まちづくり協定の締結
- R 9 まちなみガイドラインの作成
- R 10～ まちなみ修景事業



2-2 旧開智学校周辺地区

重点地区候補の選定理由・主旨

- 国宝「旧開智学校校舎」への良好な眺望景観を保全する
- 高橋家住宅等の歴史的資源、景観賞を受賞した住まい、豊かな緑や地形などを活かした界わいづくり
- 旧開智学校校舎への主要な回遊動線において、歩いて楽しい沿道景観づくり
- 多様な主体や各種事業と連携した、持続ある景観づくり

2-2 旧開智学校周辺地区

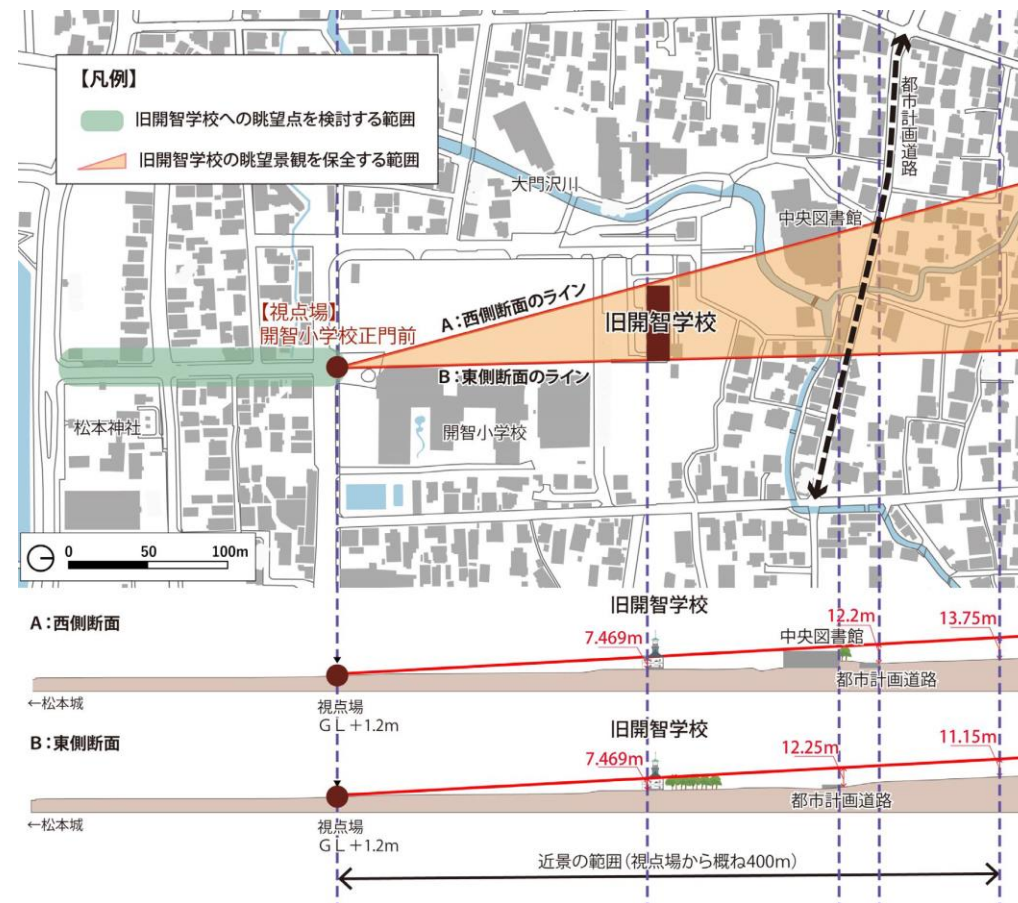
着眼点1 旧開智学校への眺め、松本城天守との視覚的なつながりを強化

1-1 旧開智学校への眺望点を定め、背景を守る 調査内容

- ・ 松本神社～開智小学校の間で眺望点を設定
- ・ 旧開智学校への眺望を守る位置を決定
- ・ 背景保全のための高さ制限について検討

1-2 松本城天守からの眺めを把握する 調査内容

- ・ 屋根や外壁の色彩を調査
- ・ 屋上広告物の有無を調査、特別規制地区指定の妥当性を確認



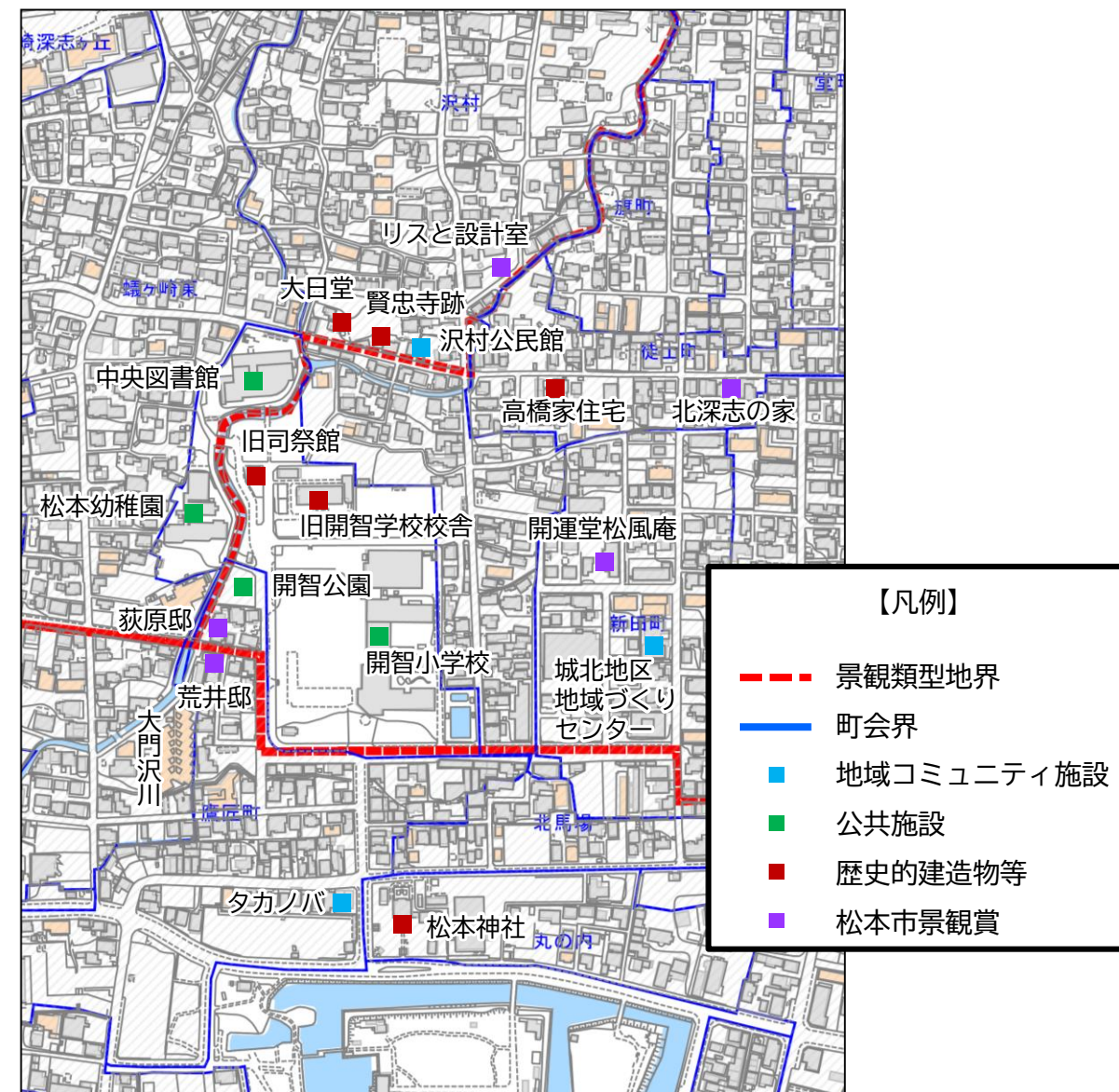
2-2 旧開智学校周辺地区

着眼点2

旧開智学校周辺の界わい性を高める

調査内容

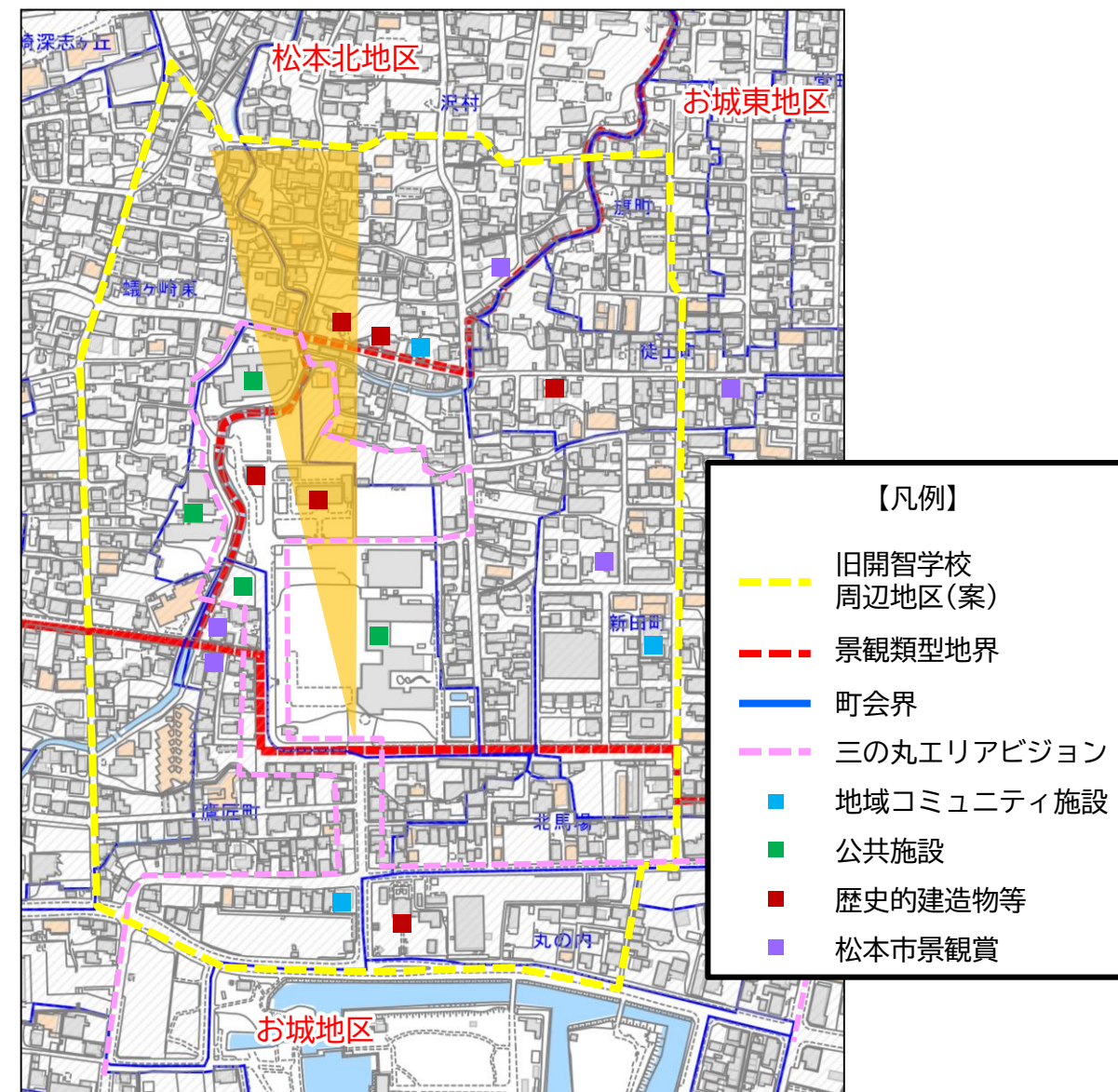
- 良質な生活環境の向上や地域コミュニティの活性化を目的とし、水や緑の実態、建築物の外観の基調となる色彩・素材等に重点を置いた現地調査
- 景観資源マップや写真などを用いて整理し、重点地区指定の素材として利用



2-2 旧開智学校周辺地区

重点地区の区域設定の視点

- ① 旧開智学校への眺望点と背景保全の範囲
- ② 松本城天守から旧開智学校と一体的に眺められる範囲
- ③ 三の丸エリアビジョンの範囲
- ④ 景観資源の分布状況
- ⑤ 地域コミュニティ（町会）の範囲



2-3 景観計画改定業務委託

- (1) 受注者 株式会社都市環境研究所
- (2) 期 間 令和6年10月3日から令和8年3月31日まで

【実績】

長野県	景観育成計画改定支援業務（令和5年度～）	
松本市	景観計画見直し業務委託（令和4年度）	
富山市	景観計画改定等業務委託（令和3年度）	
豊田市	中心市街地景観計画作成業務（平成31年度）	
倉敷市	景観計画改定業務委託（平成30年度）	など

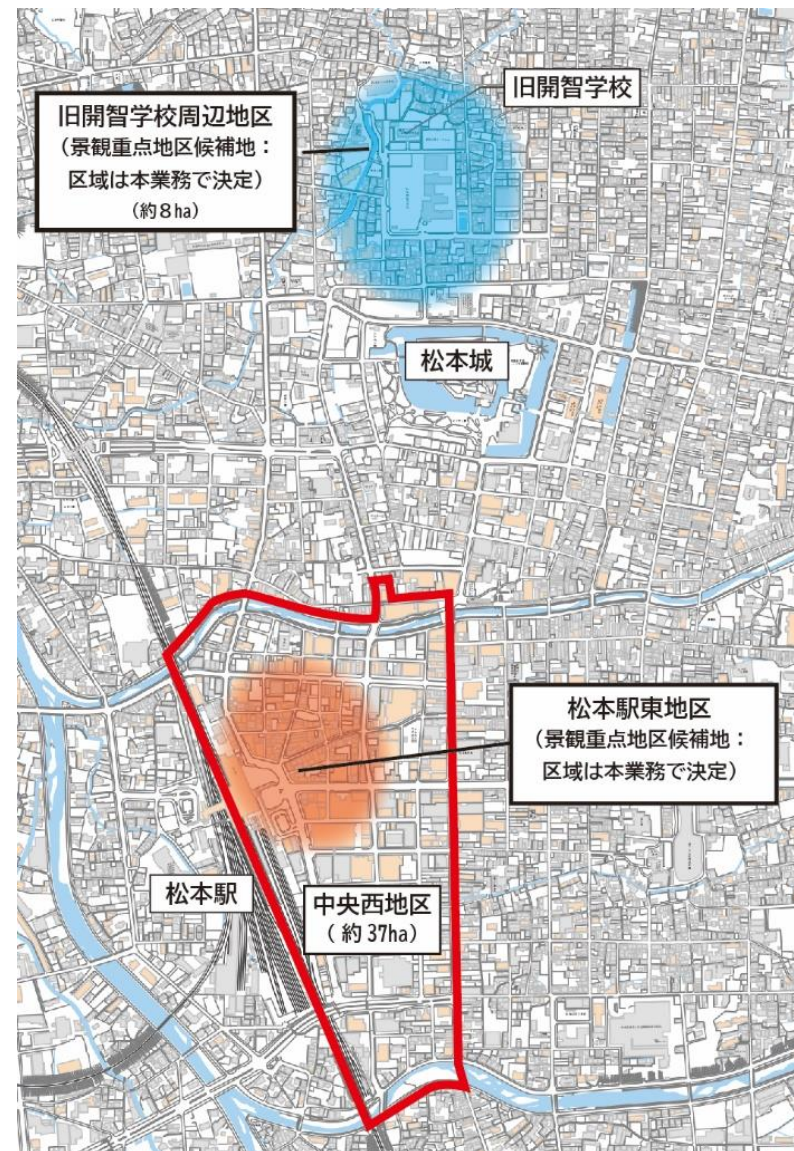
同種・類似業務実績多数、松本の景観行政にも精通

2-3 景観計画改定業務委託

(3) 業務対象範囲

①松本市景観計画における中央西地区
(松本駅東地区を含む。約37ha)

②旧開智学校周辺地区 (約8ha)



2-3 景観計画改定業務委託

(4) 業務内容

- ① 中央西地区及び旧開智学校周辺地区の現況把握、整理
- ② 各種データによる現況把握
- ③ まちづくりに資する活動団体、組織の現状把握、整理
- ④ 市街地環境における景観要素の調査（中央西地区のみ）
- ⑤ 賑わい創出のための先進事例の調査・整理（中央西地区のみ）
- ⑥ 意向調査（アンケート・ヒアリング等による）
- ⑦ 重点地区の指定に向けた松本駅東地区及び旧開智学校周辺地区の検討
（景観の実態・特性・課題の整理）

2-3 景観計画改定業務委託

(4) 業務内容

- ⑧ まちづくりプランの検討（中央西地区のみ）
- ⑨ 重点地区指定及び屋外広告物の特別規制地区指定に向けた検討
（指定案の作成、地域の合意形成の支援、庁内会議の開催支援）
- ⑩ 景観計画本編及び景観計画デザインガイドラインの改定案の検討

※⑧～⑩については、「中心市街地再設計検討会議」の提言を踏まえて業務を進めること。

3 第1回 景観計画専門部会について

第1回 景観計画専門部会について

- ・ 日 時 令和6年8月1日（木）午後3時～4時45分
- ・ 出席者 窪田部会長、北山委員、小宮山委員、藤松委員、山田委員
倉田直道アドバイザー
事務局4名
- ・ 議 事 景観計画の改定について
 - ・ 計画改定の背景
 - ・ 重点地区候補地の現状
 - ・ 計画改定委託業務の概要
 - ・ 中心市街地再設計検討会議

議事概要（意見等）

松本駅東地区（中央西地区）

- ・ 屋外広告物が乱立しているように見えるため、掲出基準の見直しが必要
- ・ 松本の持っている豊かさを失わずに、これまでのまちづくり・景観行政の蓄積を継承しながら、持続可能なまちづくりが必要

旧開智学校周辺地区

- ・ 地区の歴史や元々ある資源を大事にしながら、歩道や看板を整備していけば、歩いて楽しいエリアになる。

4 中心市街地再設計検討会議について

松本PARCO・井上百貨店の閉店

昭和の区画整理事業から40年以上が経過

松本駅周辺から松本城までの「中核エリア」は、新陳代謝の時期を迎えている

松本市の賑わいと活力を生み出す場であり続けるための再設計が必要

中心市街地再設計検討会議

目的

- ▶ 松本駅周辺から松本城までの「中核エリア」を再設計
- ▶ 将来に向けた骨太な指針・新たな見取り図を取りまとめ

検討事項

- ① 松本駅周辺から松本城に至る公共空間の再編
- ② 松本駅周辺で民間投資を促進する環境の整備
- ③ 再活性に係る段階的な取組み・スケジュール

各種団体と意見交換

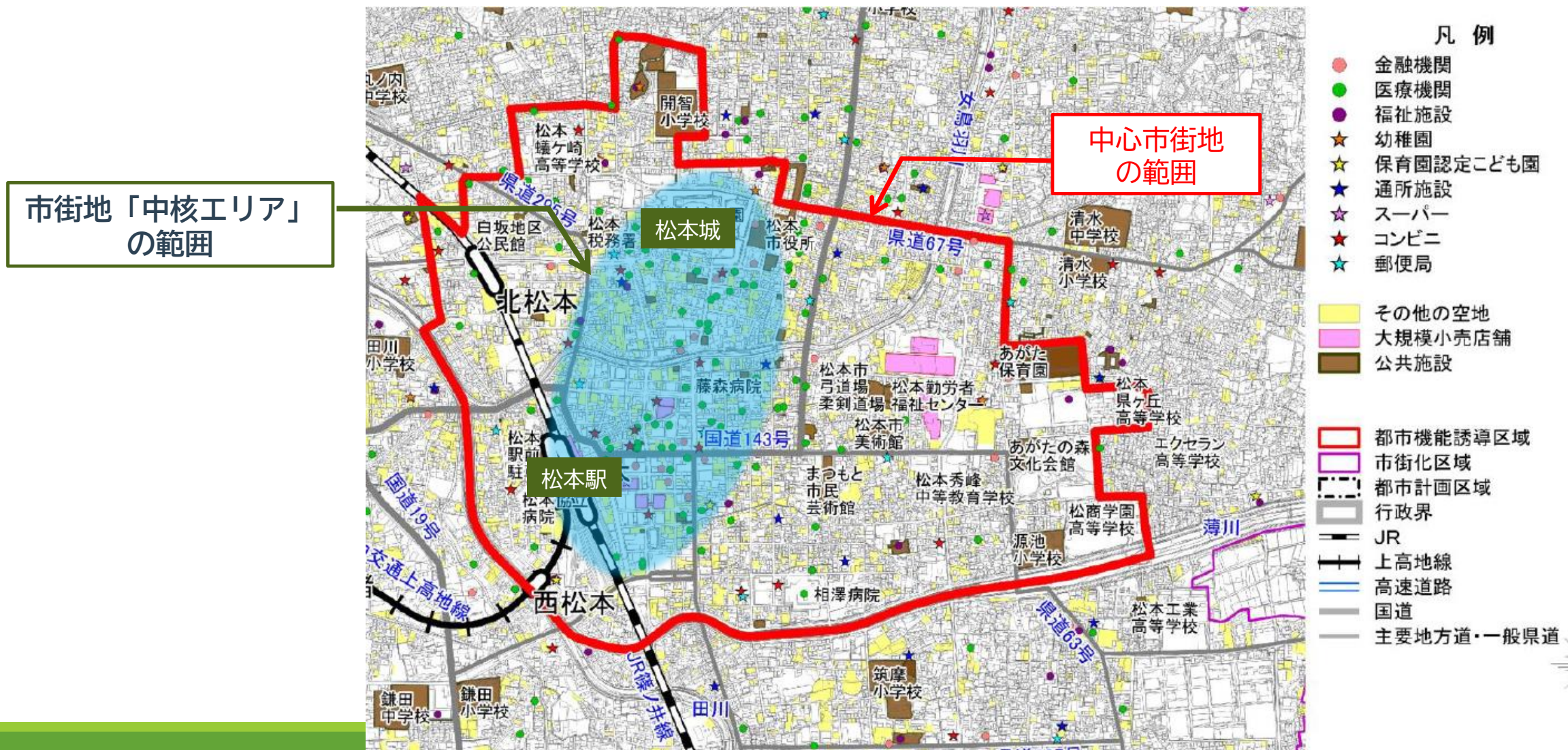
市民シンポジウム

市民ワークショップ

今年度内に市長に提言

市街地「中核エリア」の範囲

- 中心市街地のうち、松本駅周辺から松本城までの範囲を市街地「中核エリア」の範囲とする。



出典：「松本市立地適正化計画」（H28年度、H30年度一部改訂）

検討会議の体制

【委員(10名)】

役 職	氏 名	所属・団体等	分 野
座長	赤羽 眞太郎 氏	松本商工会議所 会頭	経済
座長代理	山本 達也 氏	清泉女子大学文学部地球市民学科 教授 松本「シンカ」推進会議 座長	有識者〔公共政策〕
委員	中島 直人 氏	東京大学大学院工学系研究科 教授〔都市デザイン研究室〕 松本市景観審議会委員	有識者〔都市デザイン〕
〃	高倉 明子 氏	長野県建設部 まちづくり支援アドバイザー (元建設部 参事兼都市・まちづくり課課長)	有識者〔都市計画〕
〃	小林 史成 氏	アルピコ交通(株) 代表取締役社長	公共交通・観光
〃	下大藺 浩 氏	東日本旅客鉄道(株) 執行役員 長野支社長	公共交通・観光
〃	齊藤 茂行 氏	(一社) 松本観光コンベンション協会 会長	観光
〃	伊藤 慶 氏	松本商工会議所商業アドバイザー/松本まちなかアートproject運営会議委員	商業・文化芸術
〃	花岡 由梨 氏	松本商店街連盟理事 行事委員長	サービス業・イベント
〃	小林 篤史 氏	長野県旅館ホテル組合会 青年部会長	宿泊

【アドバイザー】

氏 名	所属・団体等	分 野
園田 聡 氏	(有)ハートビートプラン 代表取締役	有識者〔松本城三の丸エリアビジョン策定事業者〕

5 改定のスケジュール

景観計画改定 スケジュール

			R6年度									R7年度									R8年度															
			8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
会 議	景観審議会				● 着手報告						●				● 協議			● 協議		● 協議			● 報告		● 成案											
	景観計画専門部会		●				●			●		●			●				●																	
	都市計画審議会																				●			● 報告												
	中心市街地再設計検討会議				●				● 提言																											
	庁内会議	●都市計画策定庁内連絡会議 ■庁議							●				●								パブコメ案	■		■	パブコメ結果											
	市議会 建設環境委員協議会															●					パブコメ案	●		●	パブコメ結果・条例改正											
	パブリックコメント																					パブコメ	●													
業 務 委 託	重点地区：松本駅東地区（中央西地区）、旧開智学校周辺地区																					パブコメ														
	基礎調査	対象地区の現況調査（建築物の意匠・用途・高さ、広告物等）																																		
		経過整理（景観・まちづくり）																																		
		景観特性と課題整理																																		
		関係者ヒアリング・ニーズ把握（居住者・地権者・組合）																																		
	景観計画改定支援	重点地区指定に向けた景観形成方針（案）・区域設定																																		
		建築物の高さのあり方・規制緩和の検討																																		
		景観シミュレーション、眺望点の精査																																		
		景観形成基準（案）（建築物・広告物等）																																		
		景観事前協議制度及び景観審議会・評価会の審査基準と審査体制																																		
景観形成誘導手法・制度（案）																																				
景観条例・屋外広告物条例の改正に向けた整理																																				
成果品（景観計画改定案）																																				
条例改正	松本市景観計画条例・施行規則 松本市屋外広告物条例・施行規則																				条例改正															
運用開始																										運用開始										