

1 目的

松本城本丸及び二の丸（外堀）内から北アルプス及び美ヶ原を中心とした東山の優れた景観保護、松本城天守閣の存在感保持、また松本城周辺の住環境の保全を図るため、都市計画法に基づき高度地区を指定した。（都市計画マスタープラン）

2 高度地区指定の趣旨

- (1) 昭和47年松本城近接西側に建築された7階建てマンションを契機として「松本城とその周辺の景観保護対策（建築物の高度規制を中心として）」を策定し今日に至るまで建築指導を行ってきたこと。
- (2) 平成11年大手マンション事業者により景観保護対策を超えた建築計画が示され、地元住民からの反対陳情に伴い、同時期計画されていた福祉ひろば及び福祉型市営住宅のための用地として市が購入することにより計画中止となったが、住民に法的拘束力のある規制が必要との認識が高まったこと。
- (3) 今後の都市計画事業（内環状線等）による開発と、それらへの大手事業者の参入等による高層建築物建設への対応として、「松本城とその周辺の景観保護対策（建築物の高度規制を中心として）」による法的拘束力のない対策を効力あるものにする。
- (4) 拘束力ある規制としては、地区計画、高度地区指定等があるが、従来対策に沿ったもの（景観保護であるが、高さ規制を中心に実施してきた。）として、高度地区指定が最適であること。

3 高度地区指定の基本的考え方

(1) 前提条件

- ア 従来の景観保護対策の基本となった「松本城とその周辺の景観保護対策」を検証し活用していくこと。
- イ 従来の景観保護対策精神（東西仰角）を検証し継承していくこと。
- ウ 新たな規制概念を導入（天守閣の存在感保持）。
- エ 今後の都市計画事業。
- オ 権利の保護。

(2) エリアの設定

- ア 道路（計画道路含む）、用途地域、地形地物を境界とする。
- イ 中央地区報告書、法的規制による強制力を考慮し必要最小限とする。
- ウ 従来対策、方位角範囲を基本とするが、絶対範囲となり得ない（A・B・C各点が不確定）こと、天守閣の存在感を保持するために、ブロック単位指定とする。

(3) 高さ

- ア ブロック単位の基本から、ブロック内一律とし、地盤高補正は原則行わずに地形なりの街並み形成を図る。
- イ 松本城址第2種風致地区建築制限の高さ規制15mを基本高とする。
- ウ 従来対策高さ基準を加味する。

4 高度地区内容

(1) エリア(全 約32.6ha)

- ア 東側：国道143号線まで(お城下町まちづくり事業を進めている。お城東まちづくり事業の新規取り組み。明治大正期の貴重な建築物の現存)
- イ 西側：こまくさ道路まで(主要幹線道路。現在唯一道路から天守閣が見通せる道路。)
：西堀通り東側水路まで(本丸内から北アルプスの山並み景観確保できる範囲。西堀道路拡幅による新たなまちづくりへの配慮)
- ウ 南側：市道1516・1518(松本城二の丸の直近エリア。お城下町まちづくり事業エリア)
- エ 北側：市道1949・1560・1539(従前保護対策エリア 松本城址風致地区と城山風致地区を結ぶエリア 松本中心市街地内古くからの住宅地域の住環境保護)

(2) 高さ(15m、16m、18m、20mの4区分)

- ア 松本城A(15mエリア約17.2ha)
 - ・ 松本城址風致地区に隣接又は囲まれたエリア(惣掘除く)、国宝天守と北アルプスの織り成す景観を保つべき西側エリア
- イ 松本城B(16mエリア約6.3ha)
 - ・ 松本城址風致地区(松本城二の丸)に隣接したエリア
 - ・ 地区内で松本城本丸内の地盤面より低い商業地域
 - ・ 現在まで指導してきた基準により、西側より基準が高かったエリア
- ウ 松本城C(18mエリア約2.4ha)
 - ・ 松本城址風致地区の外側エリアで、現在まで指導してきた基準を加味
- エ 松本城D(20mエリア約6.7ha)
 - ・ ア、イ、ウのエリア外で現在まで指導してきた基準を加味

(3) 効力発生日(都市計画決定の告示日)

平成13年3月1日

5 権利制限の考え方

- (1) 国宝松本城は、近隣住民のみならず松本市民共有の宝である。
- (2) 高度地域指定した松本城近隣エリアは社会的公共性のある最小限のエリアである。
- (3) 商業地域に高度規制をすることによる土地価格への影響はわずかに存在するが、土地利用に公共性があることから、私権を制限することは公共の福祉に反していない。
- (4) この制限は住民の私益にもなり得る。(居住し、業を営んでいることでのステータスを得ている。)

6 課題

建築物の色彩等誘導及び工作物(屋外広告物含む)規制施策が今後の課題である。