

6 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

(1) 景観計画との連携

重点区域は平成20年(2008)に策定した松本市景観計画において、歴史的景観区域と中心都市景観区域で構成されています。歴史的景観区域は、国宝松本城、旧開智学校校舎を始め、城下町の歴史的まちなみや、町割を色濃く残す景観要素で構成されている区域です。また、中心都市景観区域は商業施設・業務施設・行政施設が集積し、松本市の中心市街地を形成している区域で、近代的都市景観を形成しています。

景観計画における景観重点地区としては、松本市の象徴である松本城を中心とする「お城地区」(松本城周辺重点地区)、町人地として、城下町の町割が残り、明治期の蔵など歴史的資産が点在し、中町通りに代表される歴史的街並みの保全と復元が図られている「お城南地区」(中町・高砂通り周辺重点地区)を指定しています。

また、平成30年(2018)には歴史的景観区域と中心都市景観区域に中高層建築物を計画する事業者に対し、松本市景観条例に基づく景観事前協議を行うことを義務付け、地域に応じたきめ細やかな景観誘導を図っています。

景観事前協議制度の概要

■ 景観事前協議制度



景観事前協議地区内で行う景観法第16条第1項の規定による届出又は同条第5項の規定による通知を要する行為のうち、次に掲げる行為を行う場合は、景観事前協議が必要です。

- ① 対象区域における、高さ15mを超える建築物の新築、改築または増築
 - ② 良好な景観の形成に著しい影響を及ぼすおそれがあると市長が特に認める行為
- ※ 国の機関又は地方公共団体が行う行為についても対象となります。

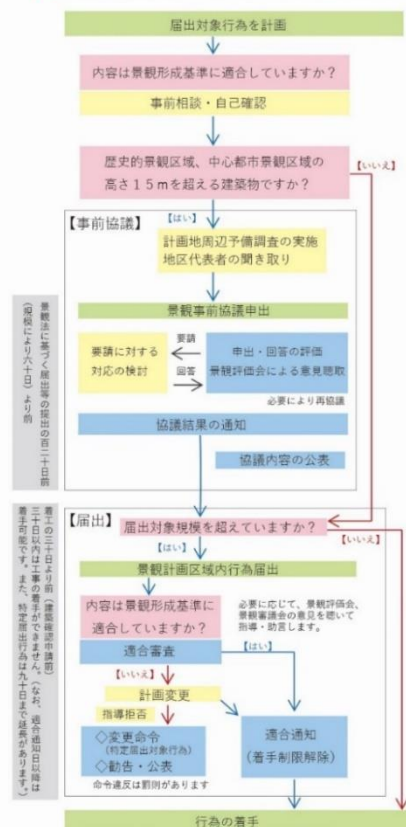
区域	建物高さ	協議申出書の提出日
まちづくり協定 区域外	1.8m以下	景観法に基づく届出等の提出の60日前
	1.8m超え	景観法に基づく届出等の提出の120日前
まちづくり協定 区域内	協定で定められた高さ以下	景観法に基づく届出等の提出の60日前
	協定で定められた高さ超え	景観法に基づく届出等の提出の120日前

■ 届出対象行為

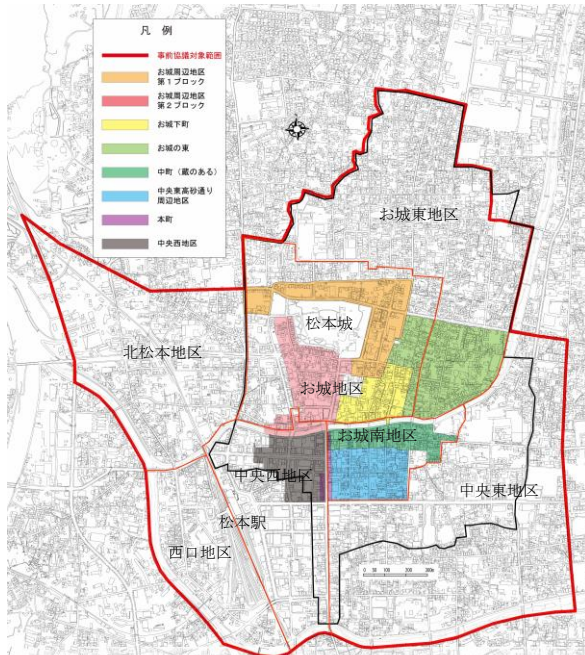
景観計画区域内において、景観法第16条第1項に基づく届出対象行為は以下のとおりです。

届出対象行為	届出対象規模	
	一般地区	重点地区
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さ1.0m又は延床面積が300㎡を超えるもの ● 変更に係る延床面積が400㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ● 全ての建築物 ● 変更に係る延床面積が1.0㎡を超えるもの
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ① 旗竿、さく、風、その他これに類するもの ② 電気供給・通信施設 ③ その他工作物 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さが3mを超え、且つ長さ3.0mを超えるもの ● 高さが2.0mを超えるもの ● 高さが1.3m又は延床面積が1,000㎡を超えるもの
屋外の物件の増築 (道路その他の公共空間から望みされるもの)	● 増築の高さ3m又は行為区域が500㎡を超えるもの	
開発行為又は土地の形質の変更	● 面積3,000㎡を超えるもの	
土石の採取又は鉱物の採掘	● 主たる法面・掘削の高さ3m且つ長さ3.0mを超えるもの	

■ 事前協議制度手続き・届出の流れ

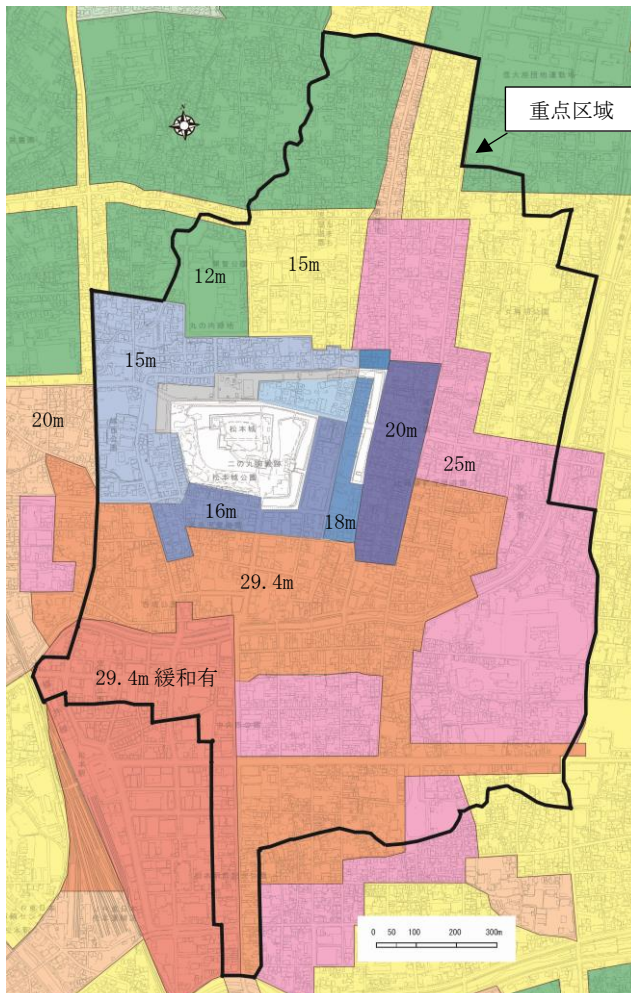


景観事前協議制度の範囲



—	重点区域
—	事前協議 制度範囲

景観計画における重点区域内の建物の高さ制限



高さ制限別区分	
	29.4m(緩和有)
	29.4m
	25m
	20m
	15m
	12m
松本城周辺高度地区	
	20m
	18m
	16m
	15m

(2) 松本市都市計画マスタープランとの連携

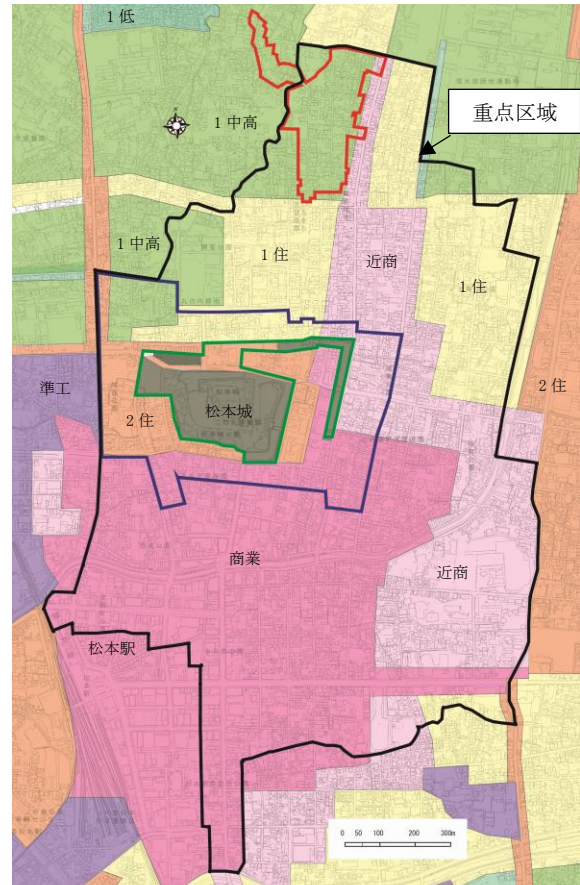
松本市は、計画的な土地利用による住環境の向上と経済活動の促進を図るため、昭和13年(1938)に用途地域を設定し、その後市域の拡大、市街地の発展に伴い変更を行ってきました。昭和15年(1940)には、松本市を代表する歴史性と緑の拠点としての役割を担う松本城跡及び外堀周辺に風致地区を設定し、建築物・樹木の伐採などに制限を設け、美観風致の保全を図っています。

松本城の南側と松本駅からつながる商業地域は、歴史的文化遺産の保全と都市開発とが背中合わせとなる地区で、高度経済成長期には経済効率の良い高層建築物が度々計画され、その都度、建築指導等により景観問題に対処してきましたが、法的拘束力のない誘導的指導では建築物の高さ規制、景観保護対策が困難なことから、国宝松本城の存在感の保持と住環境の保全を目的として平成13年(2001)に高度地区を設定しました。

また、平成21年(2009)には、松本藩の武家地として静かで落ち着いたある城下町のたたずまいが残る「お城北東地区」において、閑静で古くからの情緒のあるたたずまいの保全と良好な生活環境の形成を図るためのルールを定めた地区計画を決定しています。地区計画は、法的拘束力があり、良好な住環境を形成するための手法としては非常に有効であることから、市内全域では39地区にのぼる地区計画が運用され、それぞれの地区にふさわしいまちづくりが進められています。

今後は、重点区域内の7つの地区で運用されている「まちづくり協定」による景観上の行為制限について、更に実効性を高めるため、地域住民の意向を反映しながら高度地区や地区計画の設定を進め、良好な市街地景観の維持向上を図るものとします。

重点区域の都市計画

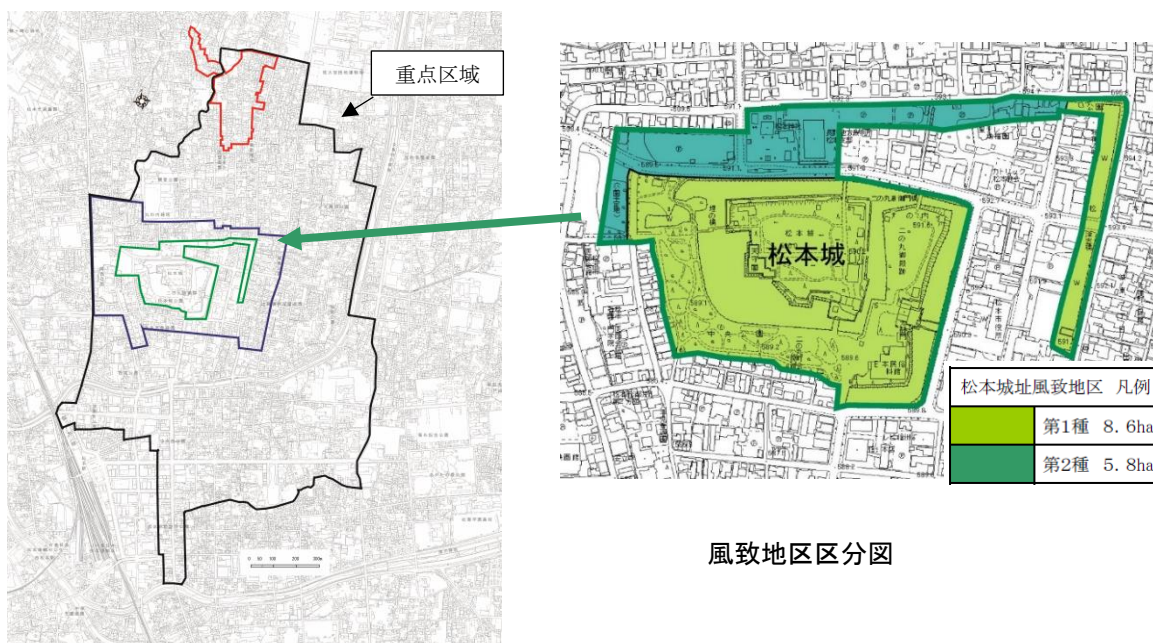


用途地域区分	1種低層住居	1種中高層住居
1種住居	2種住居	近隣商業地域
商業地域	準工業地域	

ア 風致地区（松本城址地区）

重点区域内において定められている風致地区の「松本城址地区」は、松本市を代表する歴史的・文化的遺産を有し、市民にやすらぎを与えてくれる緑の拠点としての役割を担うことから、昭和15年（1940）に風致地区として指定され、都市の中の歴史的・自然的景観を有する風致の保全が図られています。また、平成27年（2015）には松本市風致地区条例を施行し、今後も、地区内の行為の許可申請を通じ、良好な歴史的・自然的景観の保全を図ることとします。

【松本城址風致地区】



風致地区区分図

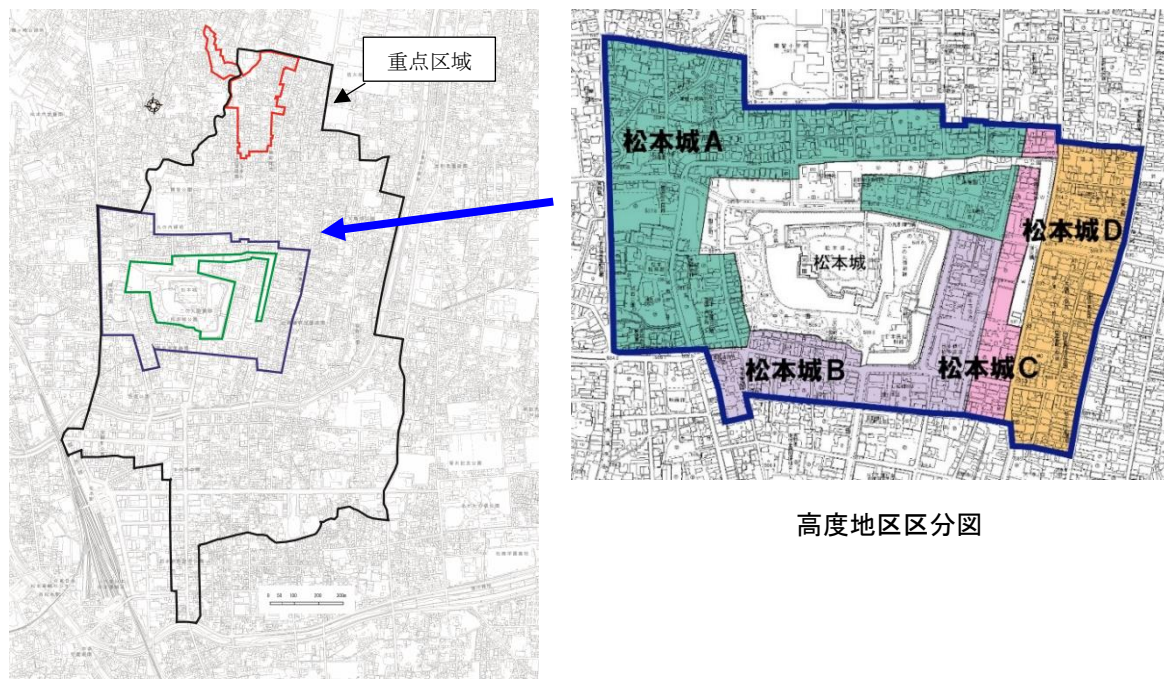
【建築物に関する主な規制内容】

規制対象		第1種	第2種
高さ		8.0m以下	15.0m以下
距離	道路	3.0m以下	2.0m以下
	隣地	1.5m以下	1.0m以下
建蔽率		20%以下	40%以下
色彩	屋根	黒、緑色系統	
	壁	茶、灰色系統	
緑地率		50%以上	30%以上

イ 高度地区（松本城高度地区）

平成 13 年（2001）3 月、都市計画法に基づき、建築物の高さ制限を定めた高度地区（32.6ha）が指定され、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、及び松本城周辺の住環境の保全が図られています。

【松本城高度地区】



高度地区区分図

【高度地区の高さ制限】

地区名	面積	建築物の最高限度
松本城A	約 17.2ha	15m
松本城B	約 6.3ha	16m
松本城C	約 2.4ha	18m
松本城D	約 6.7ha	20m
計	約 32.6ha	

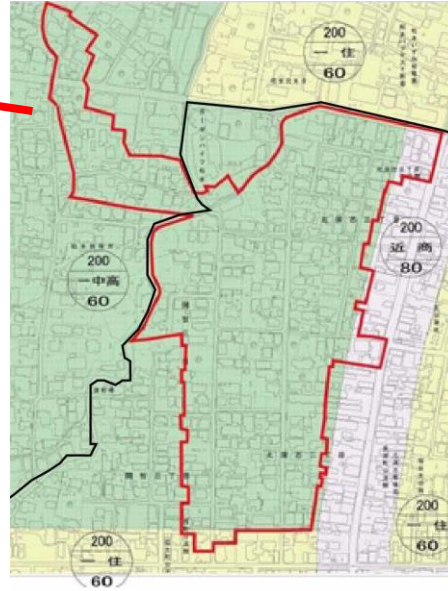
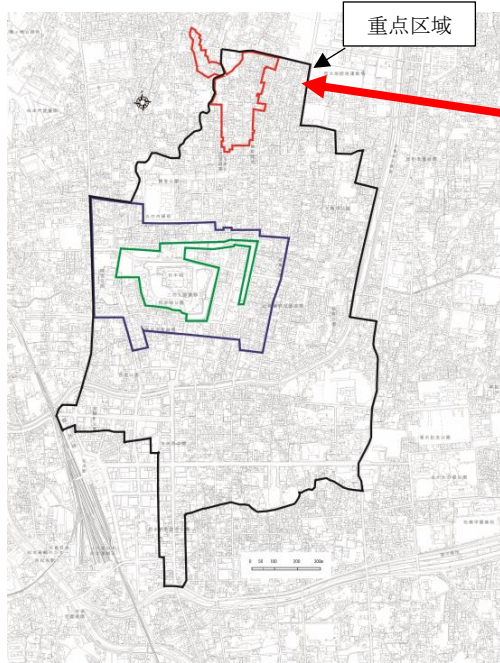
ウ 地区計画（城北東地区計画）

松本市の中心市街地の北部に位置し、J R松本駅より北に約 2 km、松本城より北に約 1 kmの地点に当たる城北東地区は、松本藩の武家地として静かで落ち着いた風情のある城下町の風情が残っています。平成 21 年（2009）3 月に都市計画法に基づく地区計画が定められ、閑静で古くからの情緒のあるたたずまい

の保全と良好な住環境の形成が図られています。

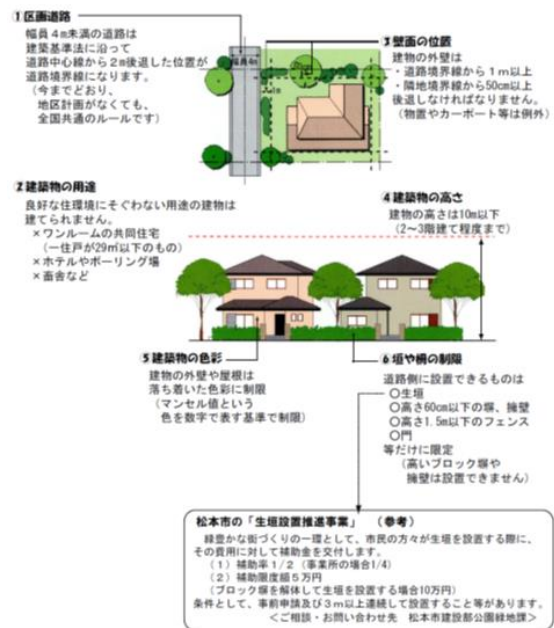
今後も、地区計画内の行為の届出を通じ、情緒のあるたたずまいを保全し、良好な住環境の形成を図っていきます。

【城北東地区計画】



【地区計画の概要】

名称	城北東地区計画	
面積	約9.0ha	
用途 地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 近隣商業地域	
地区 整備 等	建 築 物 等	1.建築物等の用途制限 2.敷地面積の最低限度 3.壁面の位置の制限 4.建築物等の高さの最高限度 5.垣又は柵の構造制限



(3) 屋外広告物条例との連携

屋外広告物は景観を構成する重要な要素であることから、松本の良好な景観への規制・誘導と風致の維持向上を図るため、これまでの県条例から松本市の特性を踏まえた独自の屋外広告物条例を平成 21 年（2009）2 月に施行しました。

松本市の魅力である北アルプスや美ヶ原高原などの山岳眺望と松本城を中心とした歴史的景観を保全するため、屋上広告物や野立て看板の規制を強化するなど、独自条例としての有効性と実効性を確保しています。

今後は、条例の周知に取り組むとともに、市民意識の高揚に努め、松本市の多様な景観（自然、山岳、田園、市街地、城下町など）の保全や形成を目指すものとしします。

【行為制限に関する事項】

禁止区域・禁止物件・許可区域・許可基準・罰則規定など掲出方法に係る制限を定めました。

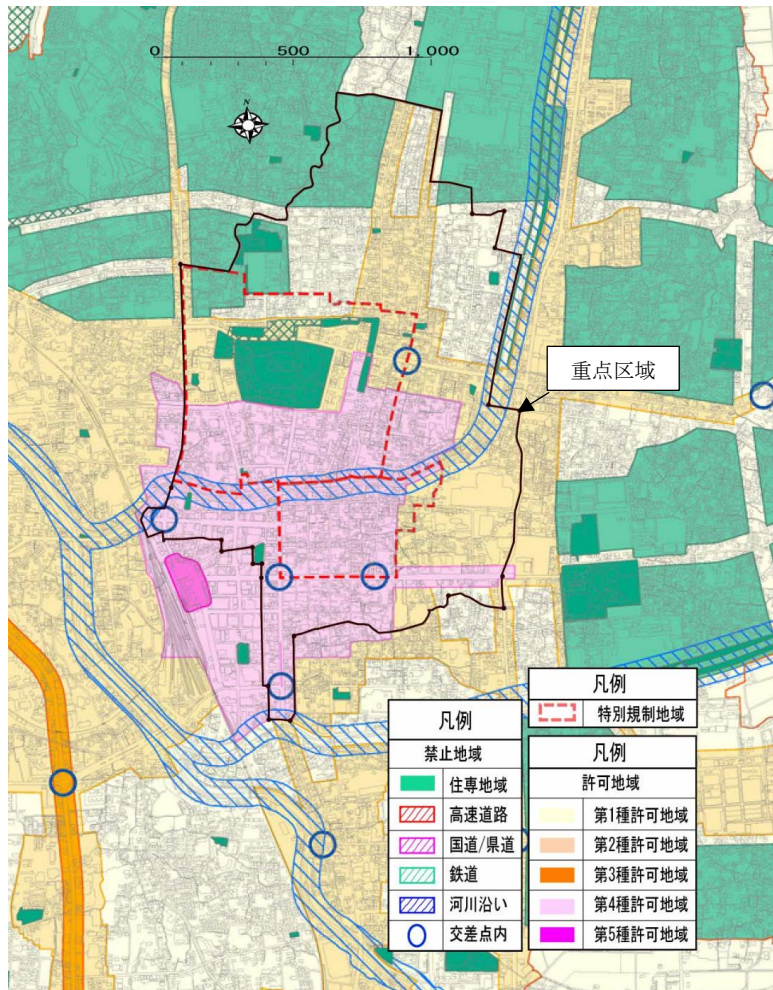
○行為制限の概要

項目	内 容	
禁止物件	橋、トンネル、電柱、信号機、道路標識、カーブミラー、消火栓、街路樹など	
禁止広告物	破損・老朽化したもの、落下のおそれがあるもの、基準を超える色彩のもの、天空を照らす照明器具を使用したものなど	
禁止地域 (適用除外基準有)	1. 都市計画法の用途地域等による禁止地域 2. 展望系禁止地域（道路、鉄道、河川） 3. 交差点禁止地域	
許可地域	第 1 種許可地域	住居地・田園エリア
	第 2 種許可地域	住居と店舗・事業所が混在するエリア
	第 3 種許可地域	国道 19 号沿い両側 30m エリア
	第 4 種許可地域	商業地域（中心市街地）
	第 5 種許可地域	松本駅前東口広場周辺 20m 以内
色彩制限	禁止地域及び各許可地域ごとに屋外広告物の表示 1 面の最大面積を占める地色（地色の面積が表示 1 面の 2 分の 1 未満である場合には、表示 1 面の 2 分の 1 を超える面積を構成する色）について、マンセル表色系の色相ごとの彩度の上限を設定	

【特別規制地区】

景観計画重点地区である「お城地区」及び「お城南地区」については、屋外広告物条例においても特別な規制を行う地区として、各地域の許可基準に加え、屋上広告物の禁止・色彩制限の上乗せをした行為制限を定めています。

また、北アルプスを間近に望む安曇地区は、中部山岳国立公園を除き、特別な規制を定めています。



重点区域の屋外広告物規制図

(4) 松本市駐車場配置適正化条例との連携

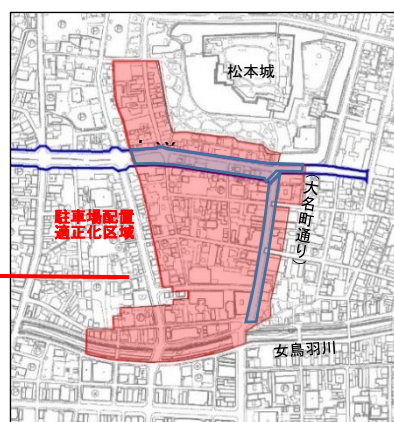
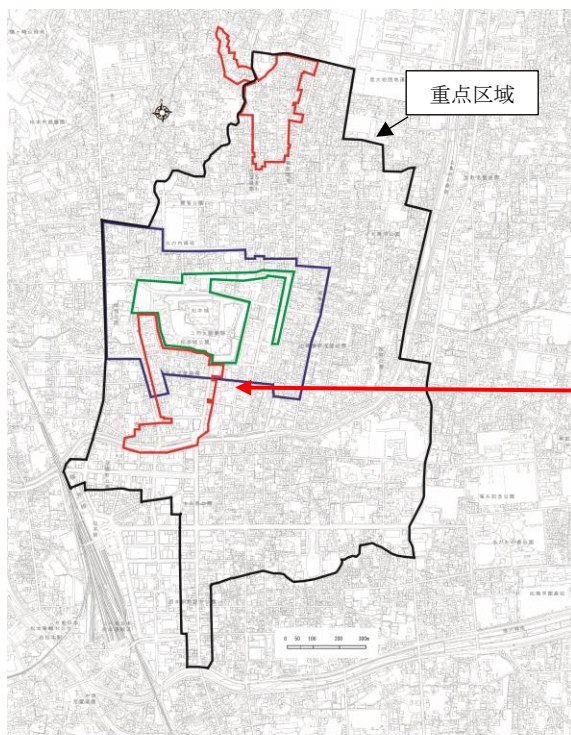
歩行者の移動上の利便性・安全性を確保することを目的として、松本市立地適正化計画に設定した、駐車場配置適正化区域等について、届出制度や配置に関する基準を定める松本市駐車場配置適正化条例を令和2年（2020）6月に施行しました。

松本市には良好な住環境や地区の特性にあった景観・まちなみの形成などを目的とした「まちづくり協定」を運用している地区があります。このうち、松本城三の丸地区に位置する「お城周辺地区」の第2ブロックの協定範囲を対象として、駐車場配置適正化区域を設定しました。

この区域内では、一般公共の用に供する一定規模以上の駐車場を設置する場合、面積や位置等について届出が必要となるほか、出入口の位置や構造などについて基準を満たす必要があります。

○届出区分（駐車場法による届出との関係）

駐車場の種類 駐車場の規模 (駐車のために供する部分の面積)	路外駐車場（駐車場法第2条第2号）	
	有料駐車場	無料駐車場
～30 m ²	届出不要	
30 m ² ～500 m ²	特定路外駐車場（松本市条例適用）	
500 m ² ～	届出駐車場 (駐車場法第12条)	



駐車場配置適正化区域

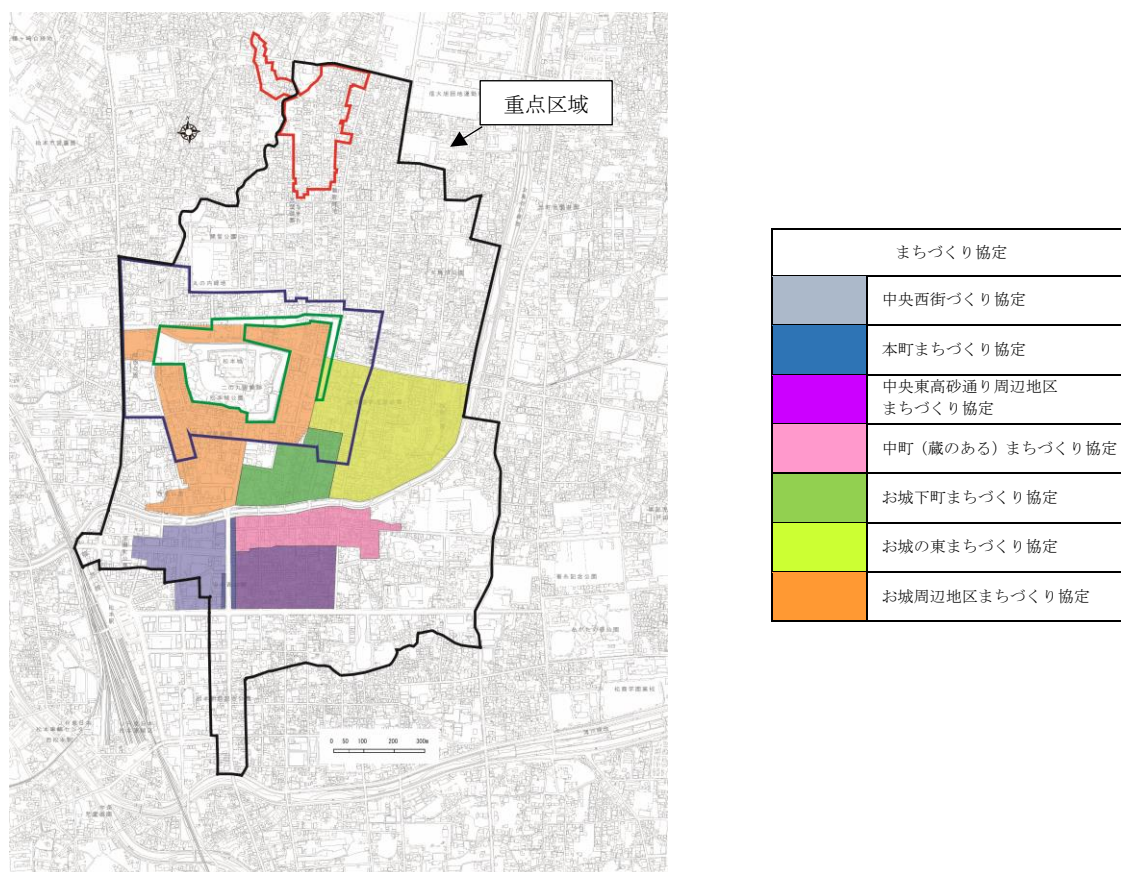
(5) その他良好な景観の形成に関する施策との連携

ア まちづくり協定

地区計画のような法的拘束力は持ちませんが、地区計画と同じようにまちづくりを目指す取り決めとして「まちづくり協定」が挙げられます。重点区域内では、現在7地区において「まちづくり協定」が運用されています。

特徴としては、JR松本駅の商業地に連続する核的商業地区、松本城下の商人町の面影が残る中町や高砂通りを中心とする地区、大正時代に流行った看板建築・洋風建築の建物が残るお城東まち地区などがあり、公共空間の整備とあわせて、それぞれの地区における歴史性や物語性を重視した回遊性の高い魅力ある観光型の商業都市を目指しています。

今後も、地域住民のまちづくりへの意向を反映しながら、新たなまちづくり協定の締結に向け取り組んでいきます。



まちづくり協定位置図

中町(蔵のある)まちづくり協定書

<p>目的</p> <p>第1条 この協定は、中町地区に現存する歴史的建築物である蔵等を保存・活用し、歴史的まちなみにふさわしい住環境(建築物及びその敷地)の整備・改善を図ることを目的とする。</p> <p>名称</p> <p>第2条 この協定は、中町(蔵のある)まちづくり協定(以下「協定」という。)と称する。</p> <p>協定の区域</p> <p>第3条 この協定の区域は中町1,2,3丁目とし、別図に示す区域とする。</p> <p>協定の締結</p> <p>第4条 この協定は、前条に定める区域内の土地所有者及び借地権者(以下「所有者等」という。)全員の合意により締結する。(以下協定を締結したものを「協定者」という。)</p> <p>協定の変更・廃止</p> <p>第5条 この協定に係る協定区域、建築物(住宅・店舗等を含む。)等の整備に関する事項その他の事項を変更もしくは廃止しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。</p>	<p>協定の遵守・指導</p> <p>第6条 協定者は、この協定を守らなければならない。</p> <p>2 区域内において建築物(住宅・店舗等を含み、蔵づくりであるか否かを問わない。以下「建築物」という。)等の新築、増改築がおこなわれる場合、この協定に基づく内容について第10条に定める協定運営委員会は指導を行うことができる。</p> <p>建築物等の整備に関する事項</p> <p>第7条 既存の建築物等について新築、増改築、改修を行う場合は、次に定める内容で色彩、形態等意匠を統一する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●色彩については、原色を避け白、黒を基調とする。 ●屋根等については、傾斜屋根とし日本瓦を使用するか、それと同程度の仕上げとする。 ●外壁等については、正面からみえる部分について、なまこ壁もしくはこれと同等の仕上げを行うこととする。 <p>2 建築物を新築する場合、屋根・底について道路等の境界から1mセットバックし、建築物の高さは18m以内とする。</p> <p>3 敷地の整備に関しては生垣等をめぐらし、周囲に植樹を行い季節の草花が楽しめるよう工夫する。</p> <p>既存の建築物を現行のまま使用する場合においても同様とする。</p>	<p>建築物等の維持管理に関する事項</p> <p>第8条 協定に沿って整備された建築物等については、前条に規定する整備内容が保持されるよう維持管理に努めることとする。</p> <p>敷地内の植樹植栽等についても、良好な状態が保たれるよう適正な管理に努めることとする。</p> <p>地区施設等の維持管理について</p> <p>第9条 松本市が中町(蔵のある)まちづくり基本構想に基づいて整備した地区施設等について、別の管理協定等により協定者が維持管理をおこなうこととされた場合、当該協定者は適正な維持管理に努めるものとする。</p> <p>委員会</p> <p>第10条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。</p> <p>2 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。</p> <p>第11条 委員会に次の役員を置く。</p> <p>委員長1名。副委員長3名。委員若干名。</p> <p>協定の有効期間</p> <p>第12条 協定の有効期間は、第8条及び第9条に定める地区内の建築物等及び地区施設の維持管理の必要性等を勘案して委員会が定める。</p>
---	--	---

まちづくり協定書(中町(蔵のある)まちづくり協定書)