

本市は、平成 18 年 6 月景観行政団体となり、平成 20 年 4 月景観条例の改正、景観計画の策定、平成 21 年 2 月屋外広告物条例施行を行い、良好な景観の保全と形成を進めています。

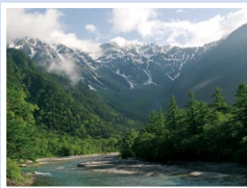
(1) 松本市景観計画

松本市は四季折々の表情が美しい自然に囲まれ、また由緒ある歴史的資源や、人々が育んできた文化的資源など、世界に誇るべき豊かな景観資産に恵まれています。このすばらしい景観を守り、育て、未来へと引き継いでいくため、本市における景観形成の指針となる「松本市景観計画」を策定するとともに、併せて松本市都市景観条例の全面改正を行い平成 20 年 4 月に景観法に基づく「松本市景観条例」を施行しました。

ア．景観形成の基本理念

松本市の景観は、市街地の風景、街なかに残る城下町のたたずまい、奈良井川西岸に広がる田園風景、市域の東端、西端にある山岳風景等変化に富んだ多様な構成で広がっています。

景観計画では、市内全域を景観計画の区域として定め、8 つの基本理念に沿って、市域各所で周辺環境と調和し、しかも地域性に富んだ眺めの確保と創出に取り組んでいくこととしています。



山岳部の景観を守り育てる

魅力ある景観と環境が山岳観光のメッカとしての持続的な観光振興につながるため、将来にわたり自然破壊や景観阻害を引き起こさぬように努め、一級の景観と環境の保全を果たすこととします。



河川景観を守り育てる

治水対策とともに、自然堤防や緑を大切にし、河川景観の保全と育成を図っていくこととします。



農山村景観を守り育てる

景観と調和のとれた農業の継続実践を大切にし、古から人々に引き継がれてきた、豊かで美しく、心休まる里山の景観を季節や時間によって感じられる農の風情とともに保全することとします。



落ち着いた住環境を創造する

普段の暮らしの場が、穏やかで、その場にふさわしいたたずまいとして、住む人が満足感や安らぎを感じられるよう、住環境の保全・形成を考えることとします。



歴史的景観を守り育てる

歴史的建造物の保全に努めながら、まちなかの水や緑にまつわる景観の質を高め、お城周辺のたたずまいや、城下町としての風景に磨きを掛けていきます。



眺望景観を守る

まちの人々の心情と深く結びつき、訪れる人々の印象に刻まれる東西の山並みの眺めを復活・保全するとともに、心置きなきたたずむことのできる視点場を整えることとします。



市街地の景観を守り育てる

魅力的なたたずまいをもつ市街地景観の保全と個性的な商業地景観や工業地景観の向上、街並みや水辺景観の形成、公園緑地の保全と緑のネットワーク化などで、潤い豊かな市街地の景観を創りあげていきます。



パートナーシップで 景観づくりに取り組む

行政、事業者、向こう三軒両隣の市民が、松本らしい景観を子や孫や未来の来訪者に引き継ぐため、協働で取組む努力をすることとします。

イ. 景観形成方針

地形構造や都市化の度合い、歴史集積等の特徴から6つの景観区域に区分し、これらをさらに土地の利用状況等によって20の類型地区へと細分化し、それぞれの地区ごとに景観形成方針を定めています。

また、景観形成の先導的な役割を担い、保全すべき景観資源に恵まれた景観重点地区として、「お城地区」及び「お城南地区」を指定し、その景観的な魅力をさらに高められるよう地域独自の景観形成方針や景観形成基準を定めています。



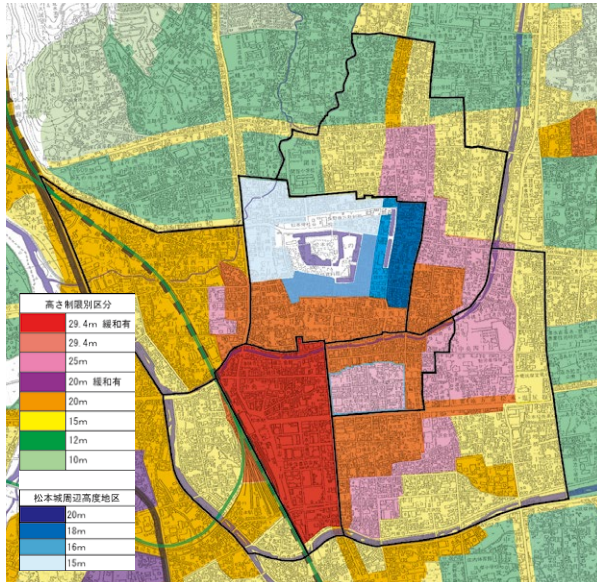
松本市景観計画区域の区分体系

景観種別		景観形成方針																							
		土地景観																							
景観区域		景観区域 山岳		景観区域 山地丘陵				景観区域 田園風景		景観区域 歴史的			景観区域 中心都市			景観区域 市街地		景観軸							
景観類型地区		①安曇山岳地区	②美ヶ原山麓地区	③梓川上流地区	④アルプス公園周辺地区	⑤北部・四賀地区	⑥東部地区	⑦東南部地区	⑧河西部地区	⑨梓川地区	⑩波田地区	⑪お城地区(重点地区)	⑫お城南地区(重点地区)	⑬お城東地区	⑭中央西地区	⑮中央東地区	⑯西口地区	⑰北松本地区	⑱松本北地区	⑲浅間・美ヶ原温泉地区	⑳南部地区	●道路軸	●河川軸		
土地利用規制地域	自然緑地系	自然公園区域	○	○																					
	農村集落系	用途地域外			○	○	○	○	○	○	○											○			
		住居地系	低層住居専用地域								○	○											○		
			中高層住居専用地域								○		○										○	○	
	商業地系	住居・準住居地域								○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		近隣商業地域								○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	工業地系	商業地域										○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		準工業地域								○							○	○	○	○		○			
		工業地域								○	○											○			
	工業専用地域								○												○				

ウ. 景観形成基準

景観に影響を及ぼす建築行為等に関して、建築物の高さ、色彩、意匠など用途地域ごとに景観形成基準（行為制限 P37）を設け、一定規模を超える行為については届出対象とし、良好な景観へと誘導を図っています。

高さ制限図（中心地区）



(※1) 高さ制限を緩和するもの

下記の建築物等について景観評価会又は景観審議会の意見を聴き、景観上支障のない範囲で緩和を認めることが出来る。ただし、施設機能上必要な施設で市長が特に許可したものはこの限りでない。

緩和する地域	緩和の範囲
全 域	公益上必要な建築物（学校、病院等）
工業・工専地域	工業施設機能上必要な施設について 29.4m
商 業 地 域	容積率 500% について 45m（中央西地区のみ）
市街化調整区域	農業施設として必要な施設について 15m
都市計画区域外	地域特性等の条件によりやむを得ない施設について 15m

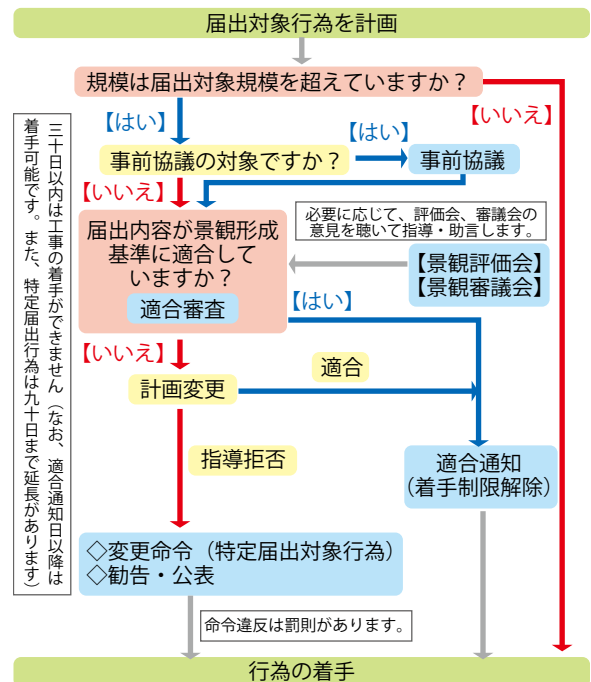
エ. 届出対象行為

景観計画区域内において、以下の行為を行う場合は、事前に市へ届出が必要です。

届出対象行為

届出対象行為	届出対象規模	
	一般地区	重点地区
建築物		
新築、増築、改築若しくは移転	● 高さが 10m 又は延床面積が 300㎡を超えるもの	● 全ての建築物
外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	● 変更に係る見付面積が 400㎡を超えるもの	● 変更に係る見付面積が 10㎡を超えるもの
工作物		
新築、増築、改築若しくは移転・外観を変更することとなる模様替え又は色彩の変更	① 擁壁、さく、堀、その他これに類するもの ● 高さが 3m を超え、且つ長さが 30m を超えるもの	
	② 電気供給、通信施設 ● 高さが 20m を超えるもの	
	③ その他工作物 ● 高さが 13m 又は築造面積が 1,000㎡を超えるもの	
屋外の物件の堆積（道路その他の公共空間から望見されるもの）	● 堆積の高さ 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	
土石の採取又は鉋物の掘採	● 生じる法面・擁壁の高さ 3m 且つ長さ 30m を超えるもの	

届出の流れ



11. 景観形成

行為制限一覧

行為制限事項			景観形成基準		
大区分	中区分	小区分	I 共通(II~VI)	II 田園・集落系地域	III 住居系地域
				都市計画区域外(国立公園を除く) 都市計画区域内の市街化調整区域 (梓川地区後工業団地は一部除く)	低層住居専用/中高層住居専用/ 住居/準住居地域
建築物	高さ		●地域特性を考慮した高さ ●山並みの眺望景観を阻害しない高さ	[市街化調整区域] 10m(※1) [都市計画区域外] 10m(※1)	[第1・2種低層住居専用地域] 10m [第1・2種中高層住居専用地域] 12m [第1・2種住居、準住居地域] 15m
		配置	●道路からの位置 ●敷地内配置	●通りから見えない駐車場、駐輪場 ●眺望を阻害しない配置	●道路側に十分な空地確保し緑化 ●隣接敷地境界からできる限り後退 ●既存樹を伐採せず活用した配置
	形態意匠	周辺景観との関係性	●バランス、まとまりと正面の表情	●周辺自然や家並みと馴染んだ形態	●建物スカイラインや家並みと調和
		建築物自体の意匠性	●付帯設備等は建築物と一体デザイン	●勾配屋根・適度な軒の出 ●地域様式や和風意識しデザイン	●店舗併用住宅は一般住宅に合う形
		屋上設備・スカイライン 付帯設備/付帯施設	●建物同士のスカイライン統一 ●付帯設備等は建築物と一体デザイン	●屋上設備原則設けず、設置時遮へい	●屋上設備は壁面立ち上げ等で遮へい
	色彩	●落ち着いた色彩基調	●色数抑え、伝統工法色や素材色尊重 [制限値] R3/YR4/Y4/他2 [推奨値] R3/YR3/Y3/他2	●色数抑え、柔らかい印象の色調 [制限値] R3/YR4/Y4/他2 [推奨値] R3/YR3/Y3/他2	
	素材	●劣化し難く時間と共に味の出る素材 ●反射材の使用は控える	●自然や伝統の素材、地域素材活用	●自然や伝統の素材、地域素材活用	
	外構デザイン・敷地緑化	●空地の20%以上の緑化 ●植物や水で外構演出、道沿いに緑化 ●植栽には地域適合種を使用 ●周囲を含めた駐車場敷地緑化	●既存水路、湧水活用、屋敷林保存 ●使用樹種は周辺樹林景観に馴染む樹種の使用	●既存水路、湧水を活かす ●共同住宅等の敷地の緑化	
	工作物	屋上工作物	●屋上部設置は極力避ける		
		塀/擁壁	形態意匠	●ブロック塀極力設けず、垣は緑化 ●塀は極力低くし長く設けない ●擁壁は圧迫感のない形に加え緑化	
素材			●素材は風土にあった物、極力生垣		
自動販売機		●自販機は景観乱さぬ位置や外観(II~V)			
電気供給 通施設等		配置 ●極力公共の空間から目立たぬ位置	●山稜付近は屋根から極力低い位置		
その他		配置	●工作物の鉄塔は鋼管タイプが基本		
		形態意匠・色彩 緑化	●敷地境界線から極力後退 ●周囲と調和、色彩は建築物に準ずる ●敷地外周部に適切な緑化		
建築物 工作物	夜間景観創出 屋外広告物	●ライトアップ計画継承 ●屋外広告物条例に従う	●主に暗さを保つ夜間景観創出	●主に安全で快適な夜間景観創出	
屋外物件の堆積	●低く整然と目立たぬ所に積み上げ ●道路等から見える時は緑等で遮へい				
開発行為又は土地の形質の変更	●既存資源の活用 ●切土・盛土・大規模構造物を極力なくし、緑化				
土石の採取又は鉱物の掘採	●採取の位置、方法工夫、周辺から遮へい ●採取後修景				

行為制限事項			景観形成基準		
大区分	中区分	小区分	IV 商業系地域	V 工業系地域	VI 重点地区(お城地区・お城南地区)
			近隣商業/商業地域	準工業/工業/工業専用地域	第1種中高層住居/第1・2種住居/ 近隣商業/商業地域
建築物	高さ		[近隣商業地域] ・容積率200% 20m ・容積率300% 25m [商業地域]・容積率400% ・浅間・美ヶ原温泉地区 25m ・浅間・美ヶ原温泉を除く 29.4m [商業地域]・容積率500% ・中央西地区のみ 29.4m(※1)	[準工業地域] 20m [工業地域/工業専用地域] 20m(※1)	[松本城周辺高度地区] 15m/16m/18m/20m [高砂通り周辺地区] 25m [近隣商業地域] 25m [商業地域] 29.4m
		配置	●道路後退かセットバック実施 ●壁面や沿道緑化のライン統一	●道路沿いに植栽スペース確保	●III住居系、IV商業系基準適用
	形態意匠	敷地内配置	●隣地との連携で連続した空地確保 ●角地の緑化や空地化で街角景演出	●隣接する敷地境界から極力後退 ●既存樹を伐採せず活用した配置	●旧設備(井戸、石垣等)の保存配置 ●III住居系、IV商業系基準適用
		周辺景観との関係性	●建物スカイラインや通りの統一 ●低層階のデザイン統一	●周辺と調和のとれたデザイン	●城址風致地区の景観に合った形態 ●威を意欲した外観(中町) ●和風建築様式を基本(高砂町) ●III住居系、IV商業系基準適用
		建築物自体の意匠性	●広大な壁面に意匠上の工夫や植栽 ●地域特性のある意匠 ●店舗シャッターのシースルー化等	●広大な壁面に意匠上の工夫や植栽	●和風デザイン、城下町の印象尊重 ●III住居系、IV商業系基準適用
	色彩	屋上設備・スカイライン	●屋上設備は壁面立ち上げ等で遮へい	●屋上設備は壁面立ち上げ等で遮へい	●屋上設備は設けない
		配置	●通りや街区の性格に合った色彩 [制限値] R6/YR6/Y4/他2 [推奨値] R3/YR4/Y4/他2	●地域としての色彩統一、多色回避 [制限値] R4/YR6/Y4/他2 [推奨値] R3/YR4/Y4/他2	●伝統工法色や素材色尊重 [制限値のみ] R3/YR3/Y3/他2
	素材	●自然や伝統の素材、地域素材活用		●自然や伝統・歴史材、地域材活用	
	外構デザイン・敷地緑化	●既存の水路、湧水を活かす ●事業所等の敷地の緑化	●周囲と合った工場敷地と外周緑化	●III住居系、IV商業系基準適用	
	工作物	塀/擁壁の形態意匠			●塀は伝統的な和風の造りを尊重
自動販売機				●原則外に置かない(お城南地区)	
建築物 工作物	夜間景観創出	●主に優れた夜間景観創出	●主に安全で快適な夜間景観創出	●主に優れた夜間景観創出	

(※1 緩和有)

(2) 景観事前協議制度

ア. 趣旨

重点的に景観形成を図る区域に中高層建築物の建築を行う事業者に対し、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、地域特性に応じたきめ細やかな景観誘導を図るものです。

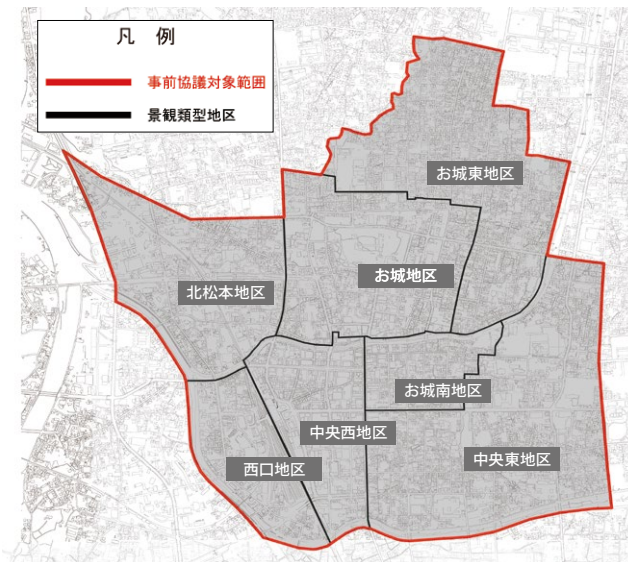
計画変更が可能な早い段階から事業者・設計者・行政が当該建築物の景観への配慮を確認することで、目指すべき松本の景観の創造に繋げることを目的とし、地域の景観作法を踏まえた協議を行います。

イ. 対象地区

松本市景観計画に定める以下の区域を対象範囲とします。

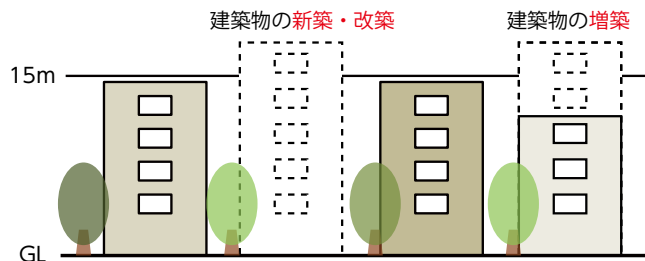
協議対象景観類型地区

- | | |
|----------|-----------|
| ①歴史的景観区域 | ②中心都市景観区域 |
| ・お城地区 | ・中央西地区 |
| ・お城南地区 | ・中央東地区 |
| ・お城東地区 | ・西口地区 |
| | ・北松本地区 |



ウ. 対象行為

- (1) 対象区域における、高さ15mを超える建築物の新築、改築又は増築
 - (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。



エ. 協議事項

景観計画に定める定性的な景観形成基準等に基づき、良好な景観の形成に影響を与える事項について、事業者・設計者・行政が協議を行います。

オ. 協議スケジュール

事業計画の変更が可能な時期に行うため、景観法に基づく届出等の提出の120日前（建物の高さが18m（まちづくり協定のある区域では建築物等の整備に関する事項で定められた高さ）以下の場合は60日前までとする。）までに「景観事前協議（変更）申出書」を提出することとします。

カ. その他

- (1) 手続きの制限
市は、事業者が提出する景観法第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に「景観事前協議結果通知書」の添付がない場合、届出又は通知書を受理することができません。
- (2) 協議に係る公表・勧告
市は、不正な行為を行った事業者に対し必要な処置をとるよう勧告することができ、事業者が正当な理由なくその勧告に従わないときは、その旨を公表することができます。

(3) 松本市屋外広告物条例（看板の制限）

松本の良好な景観の保全や誘導を行う景観計画・景観条例を補助するために、これまでの県条例から本市の特性をふまえた独自の屋外広告物（看板）表示のルールを定め、景観を阻害する看板を改善するため、平成 21 年 2 月 1 日に松本市屋外広告物条例を施行しました。

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、景観計画の地域特性に応じた屋外広告物の表示、設置にルールを定めることで、松本らしい良好な景観への誘導を図り、風致を維持するとともに、公衆に対する危害の防止を目的として制定したものです。

松本市の多様な景観（自然、山岳、田園、市街地、城下町など）の保全や形成をめざす景観計画を推進するために、屋外広告物条例で地域特性に応じた良好な景観をめざします。

屋外広告物は、情報を伝達するだけでなく、街を活気づける役割も果たしている反面、無秩序に表示・設置されると、景観が損なわれたり、倒壊や落下により歩行者等に危害を及ぼすおそれもあるため、一定の基準に基づいて表示・設置する必要があります。

ア. 禁止地域

次に掲げる地域又は場所は屋外広告物の禁止地域です。

(ア) 都市計画法の用途地域等による禁止地域

第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、保安林、都市公園、1 種風致地区、2 種風致地区、県道波田北大妻豊科線沿い（道路両側各梓川堤防道路までの範囲及び市街化区域又は国道 158 号沿い 25 メートルまでの範囲）

禁止地域とは、屋外広告物の設置を禁止する地域ですが、自己用広告物については一定規模内で設置をすることができます。

(イ) 展望系禁止地域

高速道路沿い禁止地域、国道 / 県道沿い禁止地域、鉄道沿い禁止地域、河川沿い禁止地域、展望系禁止地域とは、指定した道路等の路肩高以上の空間にあつて、指定道路等に向けて表示する広告物を指します。よって、指定道路等に向けて表示されない広告物は、許可地域の扱いとなります。

屋外広告物改善イメージ



イ. 許可地域

都市計画法の用途地域ごと次の5つの地域に区分し、それぞれの地域で設置することのできる屋外広告物の許可基準があります。

区域	該当区域
第1種許可地域 (住居地・田園エリア)	第1種住居地域(主要道路沿い両側30mと波田地区内の国道158号線沿いの一部両側25mを除く)、第2種中高層住居専用地域、市街化調整区域、未線引き・都市計画区域外
第2種許可地域 (住居地と店舗・事業地等が混在する地域)	第1種住居地域(主要道路沿い両側30mと波田地区内の国道158号線沿いの一部両側25m)、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、近隣商業地域、商業地域(温泉地域)、市街化調整区域(国道158号線沿い(波田3189番4の先から岐阜県境までを除く))、梓川倭商業集積地域(主要地方道松本環状高家線倭橋北交差点から松本市道梓川311号線松本市境までの道路沿い両側30m)
第3種許可地域 (郊外型商業地域)	国道19号沿い両側30m
第4種許可地域 (商業エリア)	商業地域(中心市街地 ただし温泉地域及び第5種許可地域を除く。)
第5種許可地域 (商業エリア)	松本駅東口広場周辺20m以内

一定規模以上の屋外広告物の設置及び変更にあたっては、市長の許可が必要です。

また、許可を受けた屋外広告物は、3年ごとに許可の更新が必要です。

(4) 緑化推進事業

緑化を推進するために次の事業を実施します。

ア. 家屋新築記念樹交付事業

市内に住宅家屋(店舗併用住宅、共同住宅を含む)を新築された方を対象に市花、市木等10種類の中から希望の苗木2本を交付

イ. 誕生記念樹交付事業

誕生したお子さんの親で、松本市内に住所を有する方を対象に8種類の苗木の中から希望の1本を交付

ウ. 生垣推進事業

生垣の新設、ブロック塀の生垣への改修について経費の一部を助成

エ. 緑のデザインマニュアル

私たちが心地良いと感じる「質」を重視した緑化の推進を図るため、具体的な緑化の手法やイメージを分かりやすく示しています。



潤いある緑化空間