

松本市景観計画の改定について

令和 7 年度 第 1 回
松本市景観審議会

令和 7 年 9 月 1 日
松本市 建設部 都市計画課

次 第

1. 重点地区指定の趣旨

2. 前回景観審議会での主な意見

3. 松本駅東地区

- (1) 景観専門部会での主な意見
- (2) 重点地区指定に向けた検討
- (3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性
- (4) 今後の進め方

4. 旧開智学校周辺地区

- (1) 景観専門部会での主な意見
- (2) 重点地区指定に向けた検討
- (3) 今後の進め方

1. 重点地区指定の趣旨

(1) 重点地区指定の趣旨

- 令和5年3月に改定した松本市景観計画において、新たに松本駅東地区、旧開智学校周辺地区の二つの地区を景観重点地区の候補地として位置づけた。
- 今後の重点的な景観形成を推進すべく、二つの地区の重点地区の指定を目指して、調査・検討を進めることとする。

景観重点地区の候補地

No	地区名	選定基準	地区の概要
①	松本駅東地区	⑥	松本市を代表する玄関口であるとともに、駅舎を中心に眺望景観の優れた場所であり、周辺自治体も含めた広域的な中心市街地として、駅舎等の建造物も含め、松本市の玄関口にふさわしい賑わいと風格のある景観づくりが求められる地区
②	旧開智学校周辺地区	④	松本市の代表的建造物である国宝「旧開智学校」を中心に、眺望景観の保全と回遊を楽しむ景観づくりが求められる地区

図 景観重点地区の対象地区及び候補地区



【重点地区の選定基準】

- ①歴史的特徴のある景観を有する地区
- ②自然と調和した景観を有する地区
- ③主要な幹線道路、河川等によって特徴ある景観を有する地区
- ④優れた眺望景観を有する地区
- ⑤個性的な住宅地を有する地区
- ⑥前各号に掲げるもののほか、市が景観形成上必要と認める地区

2. 前回景観審議会での主な意見（令和6年10月17日）

（1）共通

■検討目的

- ・ 検討の目的を明確にして検討を進める必要があり、市民のために検討をしてほしい。
- ・ 市民がまちを楽しんでいる様子がまちの中で見え、それが結果として来訪者にとっても魅力になる。
- ・ 50年、100年先の松本を描いて景観を考えてほしい。

■仕組み

- ・ 重点地区にするメリットの整理、事前協議の課題を整理し、重点地区指定や対応方策を検討してほしい。

■合意形成

- ・ 地域住民の方との合意形成は丁寧に対応してほしい。

（2）松本駅東地区

- ・ まちの方々自身がまち中に投資をして、これからも持続可能なまちにしたいという流れをつくることが大事である。
- ・ 高度化は、高さによらない色々な豊かな意味を持っており、それを追求していくべきだろう。
- ・ 高さの議論は、みんなで共有し、何が大事か、松本らしさを考えながら検討を進めてほしい。
- ・ 高さ緩和の要請は、マンションやホテル程度であり、ダウンゾーニングして上乗せを認める特定街区指定も考えられる。
- ・ 重点地区の指定範囲は、今後の開発動向を踏まえ、駅前の街区以外も含めて検討してほしい。

（3）旧開智学校周辺地区

- ・ 大正時代以降の文化住宅、近代化遺産、関連文化財群があり、これらをおさえた上で景観誘導を検討してほしい。
- ・ 大門沢から東側は、旧城下町のエリアであり、保全する方向で検討してほしい。
- ・ 開智学校からは松本城を見ることができ、二つの国宝を見れるポイントとして大事にしたい。
- ・ 面として重点地区指定を考えるだけでなく、川沿いなどの歩いてほしい線状の場を意識するとよい。
- ・ 開智小学校や中央図書館等の公共施設の景観誘導を考えていくことが大事である。

3. 松本駅東地区

3. 松本駅東地区

(1) 景観専門部会での主な意見

期日	内容及び主な意見
第1回 R6.8	重点地区の指定に向け特性を踏まえたエリアの考え方、屋外広告物の掲出の仕方等 ① 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 ② 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
第2回 R7.1	重点地区の指定に向け特性を踏まえたエリアの考え方、屋外広告物の掲出の仕方等 ① 今後新たな開発行為がおきる可能性があるあがたの森通り南側、伊勢町通北～女鳥羽川の間のエリアについても、重点地区の範囲として検討していくべき。 ② 伊勢町通りや本町通りについては、道路中心でエリアを区切るのではなく、ストリートとして通り沿いの景観を考えていくべき。 ③ まちづくりと景観を切り離して議論するのではなく、一体的に考えていかないと成果が出ない。 ④ 屋外広告物の規制について、景観側からコミットしていくべき。 ⑤ 景観がなぜ大切なのかという議論を深め、公共施設整備を通じて具体的に体现していくべき。（共通）
第3回 R7.3	エリアの特性分析と景観形成の方向性、基礎調査の報告と現状分析 ① 交通計画や駅広場の再編など、景観だけでなく都市計画も含めて考えていくべき。 ② 車の出入り口や自転車場の付置義務、建物配置、空地の作り方などを含む都市デザインのガイドラインから考えていかないと、景観は表層的な話だけになってしまう。 ③ 屋外広告物については、景観の中でコントロールできる仕組みを作ったほうが良い。 ④ あがたの森通りの整備については、地元と県、市が一体になって進めていくべき。
第4回 R7.7	中心市街地再設計検討会議からの提言と市の取組み方針、デザインコードの追加 ① デザインコードの対象範囲は、エリアビジョンと並行して進め、路線単位だけでなく、駅前広場、公園も含めて検討が必要。 ② デザインコードの対象は公共と民間とし、景観外観だけでなく空間の使い方も含めて検討していくこと。 ③ 「デザインコード」は、「規約」のような強制力がある言葉なので、デザインの対象を明確にしておくこと。 ④ 路線単位とせずに、エリア全域で松本らしさを守るために、最低限守らなければならないことを決める方がよい。 ⑤ デザイン調整会議がデザインコード扱うようになるが、そこで基準等を検討した方がよい。 ⑥ デザイン調整会議、景観審議会など会議体が複数あることで、事業者の負担、手間がかかるだけのようにみえる。 ⑦ 道路、公園などの公共空間は、行政主導でデザインしていくべき、さらに、その後の設計、施工の段階まで反映できるように、行政も一線を超えていかなければ良くなっていかない。 ⑧ デザイン調整会議は、特別なプロジェクトに対して、模型を作り、3Dを共有しながら進めるイメージ ⑨ 対象エリアの模型（1/200）を常設していてもいいと思う。

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

1) 対象区域、市街化の変遷、位置付け

■調査対象エリアの範囲

- ・調査対象エリアの範囲は、景観計画重点地区の候補地と位置付けのある暮らしの中心的な場である松本駅東地区を対象とする。
- ・松本駅舎を含む駅前広場及び美ヶ原方面への眺望景観を有するあがたの森通り、暮らしの中心的な場である公園通りや花時計公園の周辺のとまった街区、近年マンションや宿泊施設の開発が進むあがたの森通りの南側のとまった街区を対象とする。



調査対象エリア

松本駅東地区（景観計画重点地区の候補地の抜粋）

選定基準

⑥

地区の概要

松本市を代表する玄関口であるとともに、駅舎を中心に眺望景観の優れた場所であり、周辺自治体も含めた広域的な中心市街地として、駅舎等の建造物も含め、松本市の玄関口にふさわしい賑わいと風格のある景観づくりが求められる地区

【重点地区の選定基準】

- ①歴史的特徴のある景観を有する地区
- ②自然と調和した景観を有する地区
- ③主要な幹線道路、河川等に沿って特徴ある景観を有する地区
- ④優れた眺望景観を有する地区
- ⑤個性的な住宅地を有する地区
- ⑥前各号に掲げるもののほか、市が景観形成上必要と認める地区

凡例

- 調査対象エリア
- 景観計画区域区分
- 町丁目

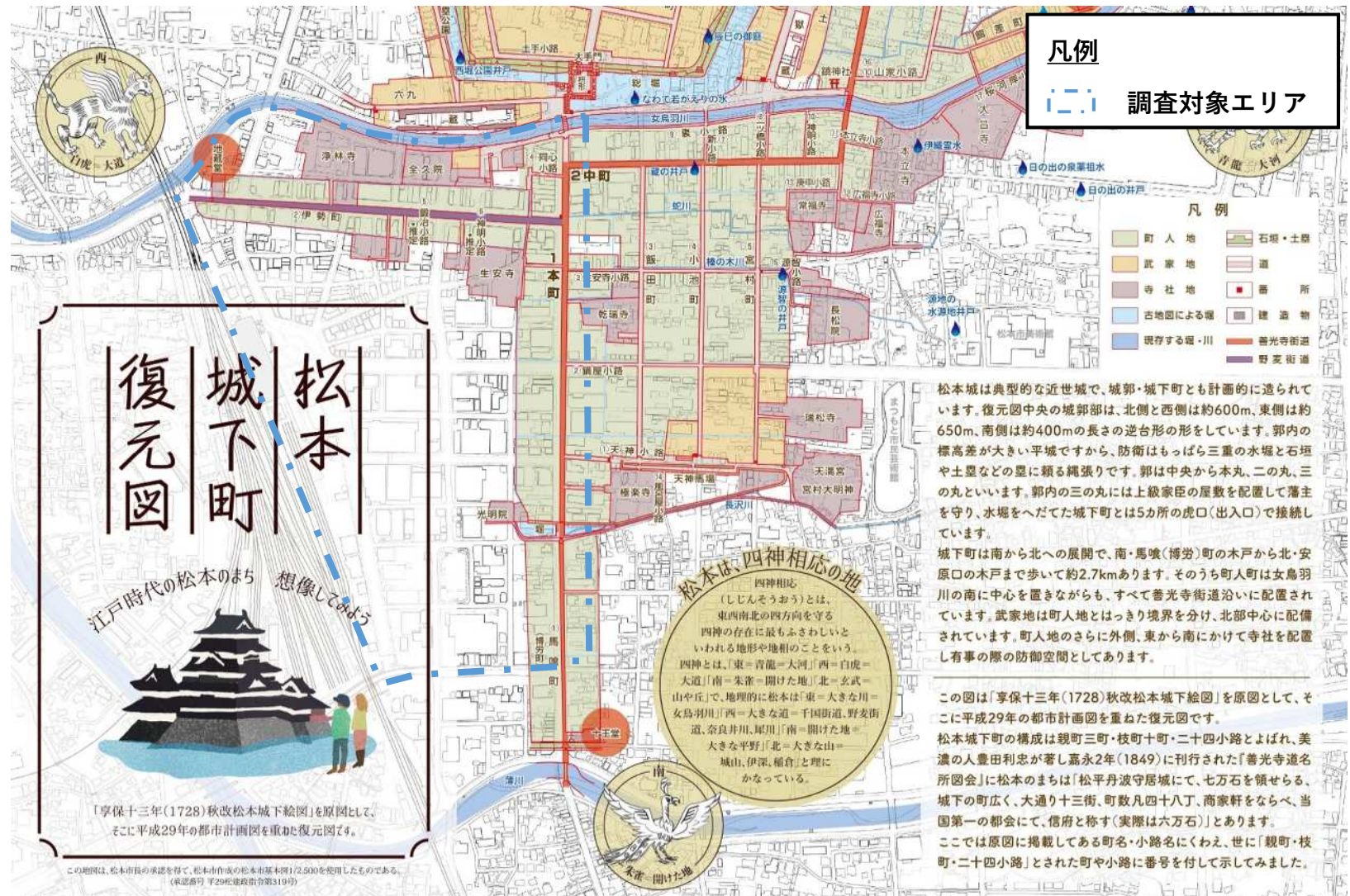
3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

1) 対象区域、市街化の変遷、位置付け

■市街化の変遷

- ・対象区域の東側、北側は、松本城下町の範囲に含まれ、今日細長いまち割りが残されている。
- ・松本駅お城口周辺は、松本城下町の外側に位置している。



松本城下町と調査対象の範囲の関係性

出典：松本城下町復元図

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■人口・世帯数

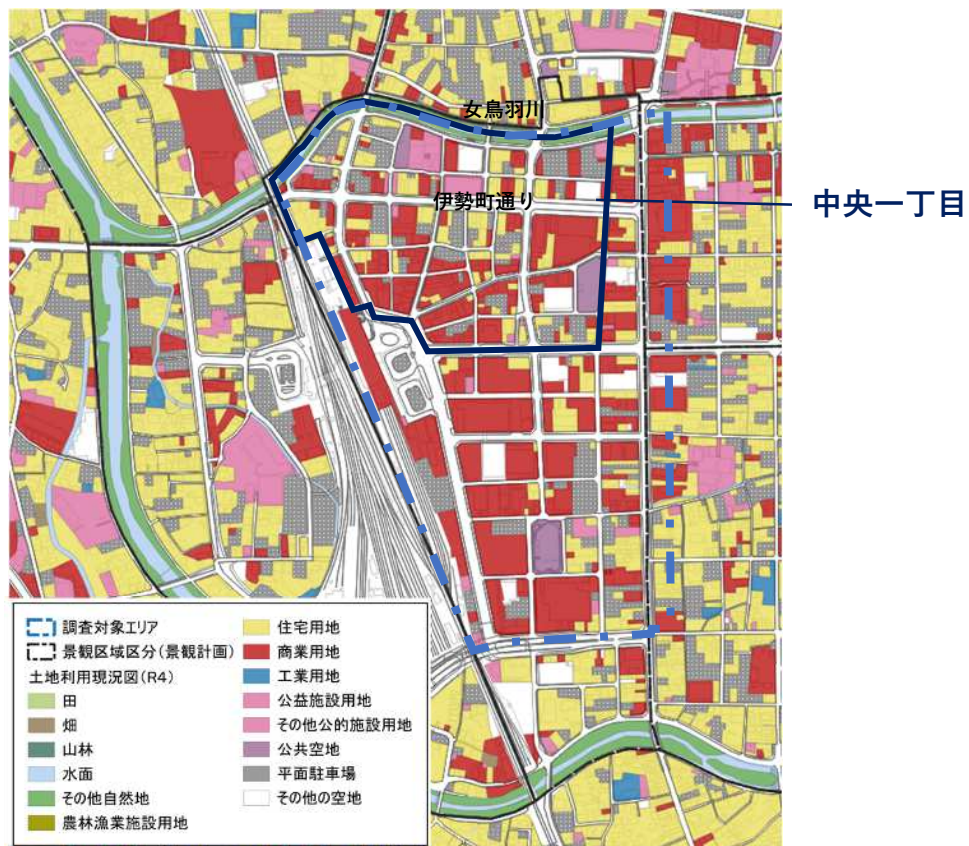
- ・調査対象エリアの大部分を占める**中央一丁目**は、平成22（2010）年以降、人口・世帯数ともに**減少傾向**である。

■土地利用

- ・調査対象エリアは**大部分が商業用地**であり、**住宅用地が点在**している。

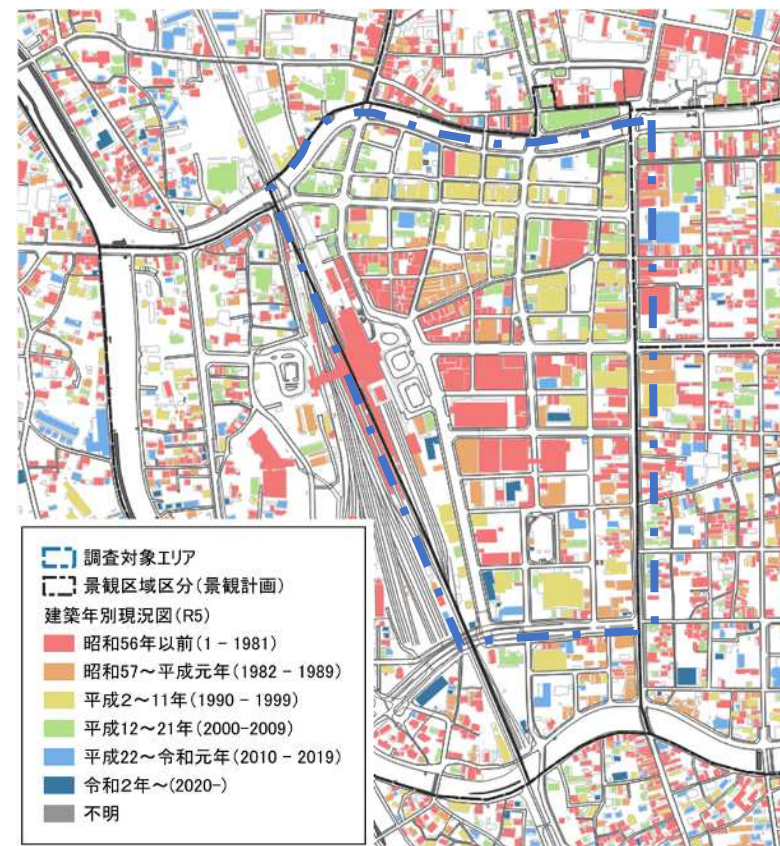
■建物年数

- ・調査対象エリアの**大部分は現時点から50年未満の建物**になっている。一部、**昭和-戦後(1945-1973)に建てられた建物**が点在している。



土地利用現況図(R4)

出典：令和4年度都市計画基礎調査



建築年別現況図(R5)

出典：令和4年度都市計画基礎調査

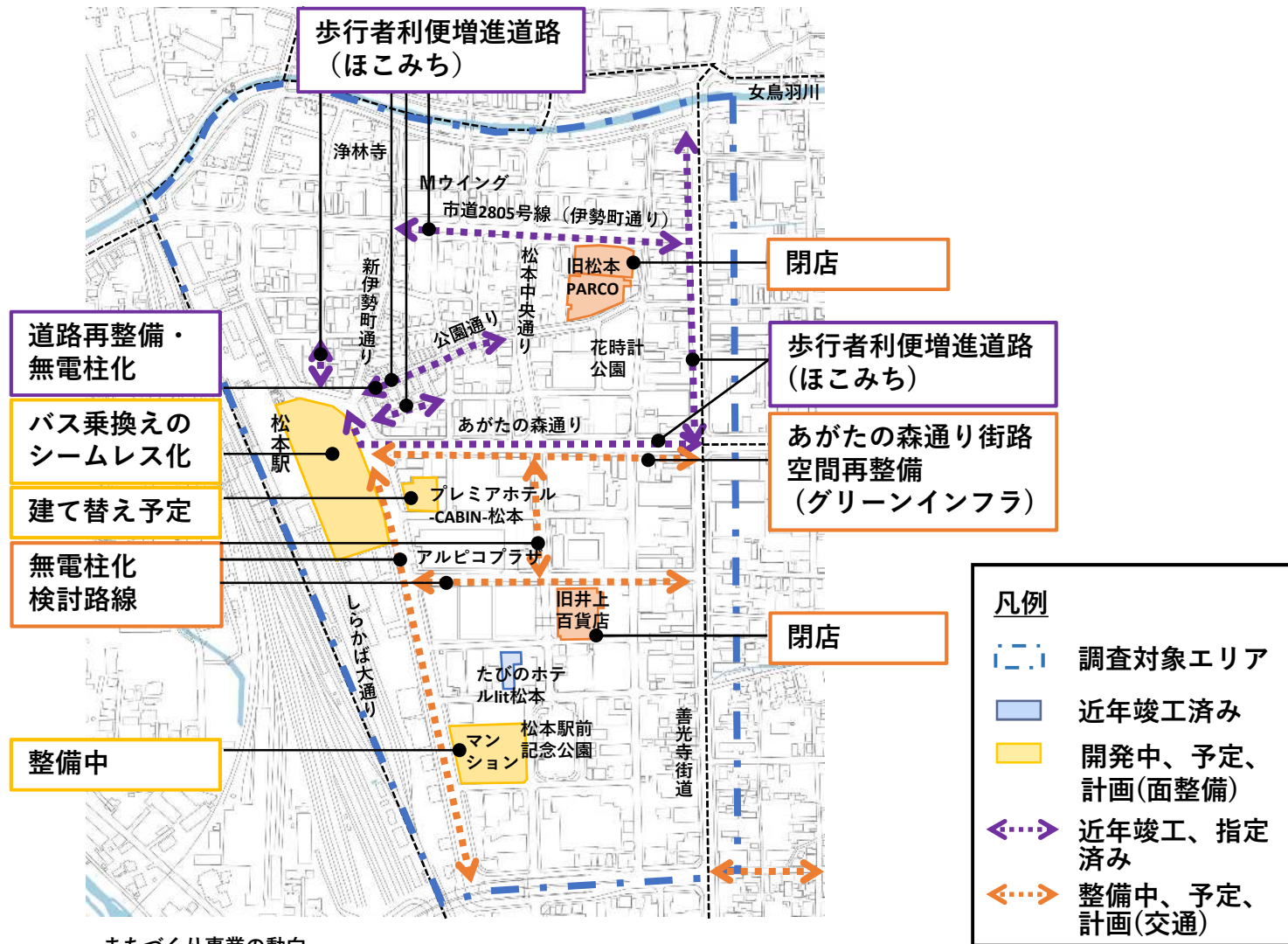
3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■まちづくりの動向

- ・調査対象エリア内は、道路整備（無電柱化含む）が進められており、ほこみち制度の活用も進められている。
- ・閉店した2つの商業施設の他、駅前広場に面する敷地において民間の建て替えの検討が進められている。



公園通り



旧松本PARCO



旧井上百貨店

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■景観まちづくりのパートナー

【商店会】

- ・市内にある13の商店街のうち、調査対象エリア内は新伊勢町商興会、神明町商工振興会、松本駅前通り商店街振興組合、松本市本町商店街振興組合、本町5丁目商業タカラ会の5つの商店街が存在する。
- ・ほこみちの指定団体は、新伊勢町商興会／公園通り（市道2518号線）、ルネッサンスクラブ（松本市本町商店街振興組合）／本町通り（市道2024号線）がある。
- ・伊勢町商店街振興組合が2024年3月末に解散した。

【町会】

- ・調査対象エリア内は、16の町会が存在し、全て第一地区に属する。

国府町町会、本町3丁目町会、本町4丁目町会、新伊勢町町会
 神明町町会、本町2丁目町会、西五町町会、西長沢町町会
 中条中町会、本町5丁目町会、博労町町会、本町1丁目町会
 分銅町町会、伊勢町1丁目町会、伊勢町2丁目町会、
 伊勢町3丁目町会

【まちづくり協定締結者】

- ・調査対象エリア内は、8地区存在する。

【参考）松本駅周辺交通施設整備連絡協議会】

- ・松本駅周辺の交通施設を総合的かつ計画的に整備し、より快適な都市環境の実現を図るため、連絡調整や協議を行う組織として平成11年に設立された。
- ・交通事業者や施設管理者、産業組合、町会など、多様な主体が関わる。



中心市街地の商店街分布図

出典：松本商店街連盟HP <https://link-matsumoto.jp/about>
 松本商工会議所公式サイト伊勢町商店街振興組合 | みごろ

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■現地調査の整理

(にぎわい施設の1階出入口とパブリックスペース等の分布)

【全体】

- ・あがたの森通りより北側は敷地規模が小さく、通りに1階出入口が多く集積し、様々な表情が見られる景観が形成されている。
- ・一方で、あがたの森通りより南側は敷地規模が大きく、通りへの1階出入口はまばらであり、単調な印象を与えがちな景観が形成されている。

【あがたの森通りより北側】

- ・公園通りや新伊勢町通りをはじめ、あがたの森通りより北側は、小さい敷地規模の商業施設（飲食、物販、その他サービス）が多く集積し、歩道の整備や壁面後退がなされることで公民のパブリックスペースが相まって、歩行者が楽しめる景観が形成されている。
- ・民地の道路境界部での滞留空間や敷地内を通過できる通路空間を設けている敷地があり、屋上にパブリックスペースを設けている敷地も見られる。【①】
- ・民地内に通路空間等を設け、通路側に商業施設の出入口を設けている敷地も見られ、回遊を楽しめる空間が形成されている。【②】

【あがたの森通りより南側】

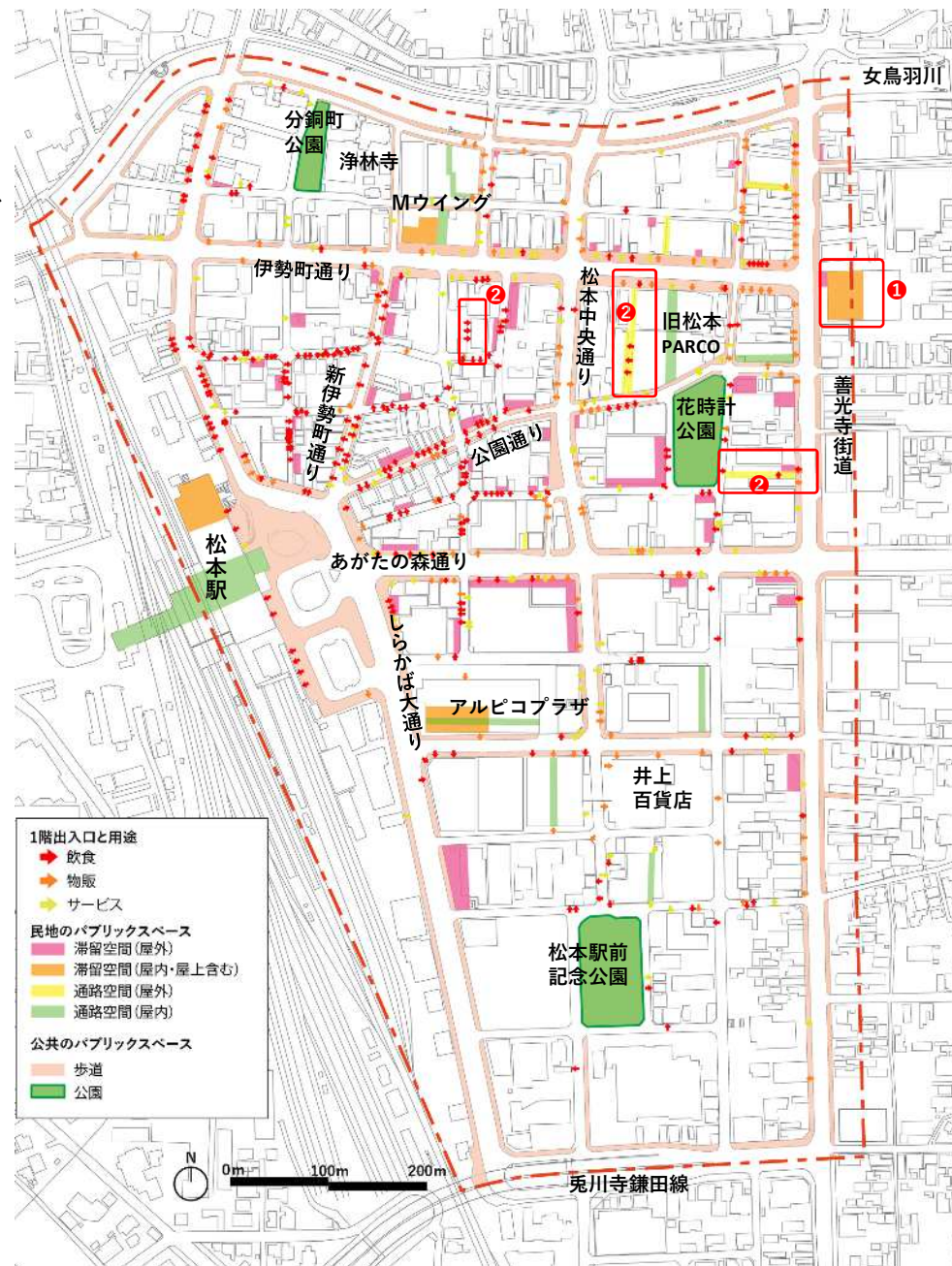
- ・井上百貨店より北側は商業施設が立地し、公民のパブリックスペースが相まって、歩行者が楽しめる景観が形成されている。
- ・一方、井上百貨店より南側は歩道がなく、商業施設の立地も少なく、寂しい印象の景観となっている。



民地内通路に出入口を設けた例【②】



屋上に滞留空間を設けた例【①】



にぎわい施設の1階の出入口とパブリックスペース等の分布

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■現地調査の整理（緑化や広場・公園の分布）

【全体】

- ・あがたの森通りをはじめ主要な骨格道路は、街路樹が植栽されており、花時計公園や松本駅前記念公園等の公園につながる通りは民地内も植栽がなされている。
- ・民地内の植栽は、整備されている場と整備されていない場が混在し、植栽が連続している通りは多くはない。

【あがたの森通りより北側】

- ・路地において道路境界部に植栽がなされている。

【あがたの森通りより南側】

- ・近年景観事前協議等を通じて整備された場所は植栽がなされている一方で、植栽がなされていない大きな規模の敷地も散見される。



路地の道路境界部の植栽



事前協議等を通じた事例



緑化や広場・公園の分布

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■現地調査の整理（駐車場等の位置、出入口の分布）

【全体】

- ・青空駐車場や歩行者動線を分断する1階道路境界部の駐車場出入口は、駅から離れた場所に立地しており、特に伊勢町通りの南北の街区や井上百貨店より南側に置く立地している。【①】

【あがたの森通りより北側】

- ・公園通りや新伊勢町通りなどの主要な通りは、青空駐車場1階道路境界部の駐車場出入口が少なく、歩行者目線の空間・景観が形成されている。【②】

【あがたの森通りより南側】

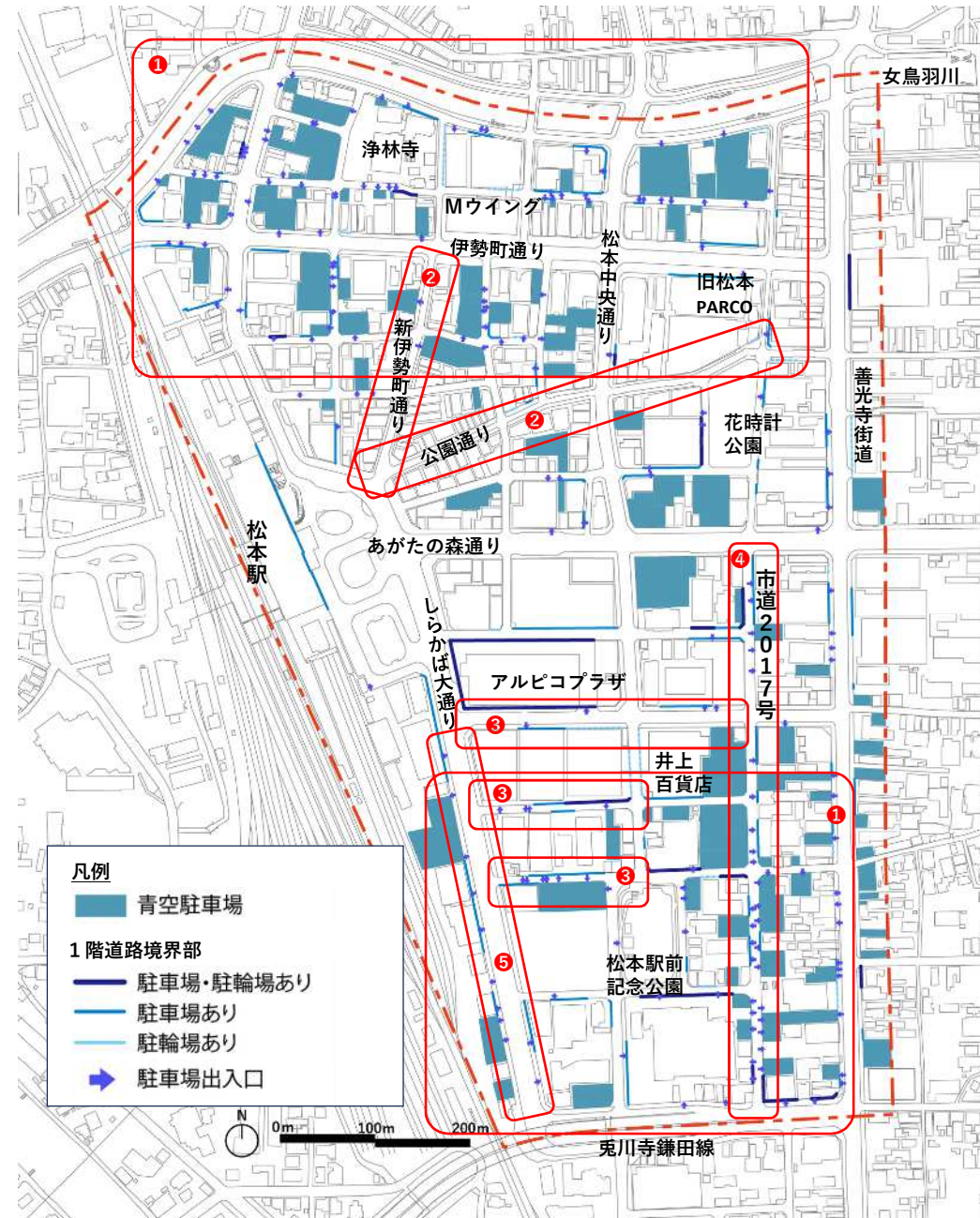
- ・あがたの森通りの南側の街区は、敷地単位が大きいことに伴う大きな建物の立地により、**東西方向に搬入口や立体駐車場等の出入口が集積し、裏動線**となっている。【③】
- ・市道2017号は、通り全体にわたって青空駐車場及び1階道路境界部の駐車場出入口が集積するとともに、兎川寺鎌田線からあがたの森通りへの通過交通により、**自動車のための空間**となっている。【④】
- ・しらかば大通りは、西側街区の多くは青空駐車場及び1階道路境界部の駐車場出入口が集積し、広幅員道路のため、**自動車のための空間**となっている。【⑤】
- ・井上百貨店より南側は、街区内部に歩道がなく、歩行者目線の空間・景観とはなっていない。



裏動線となる通り【③】



自動車のための空間化【④】



駐車場等の位置、出入口の分布

3. 松本駅東地区

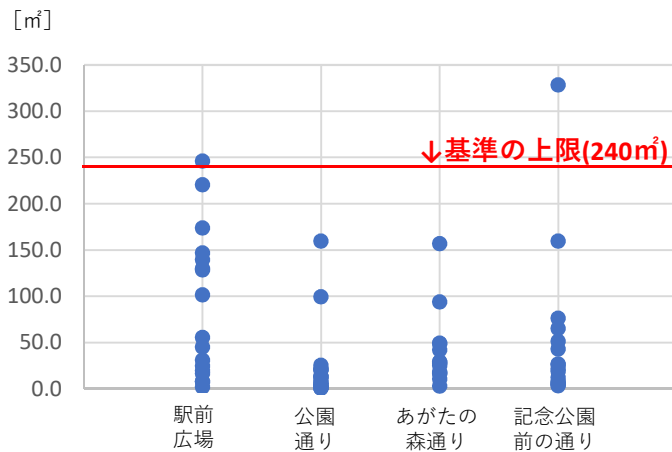
(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

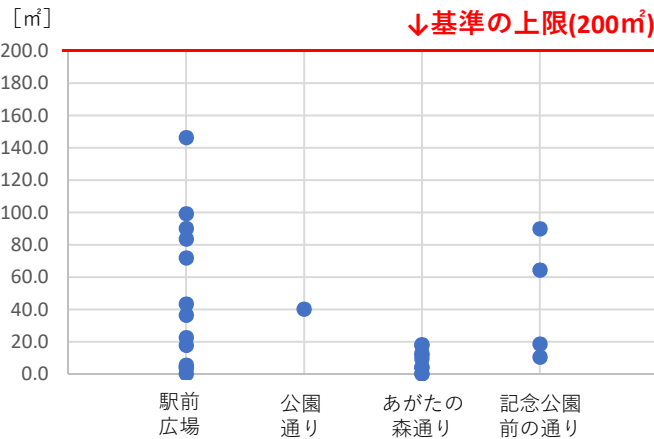
■現地調査の整理

【屋外広告物の設置状況（色彩を除く）】

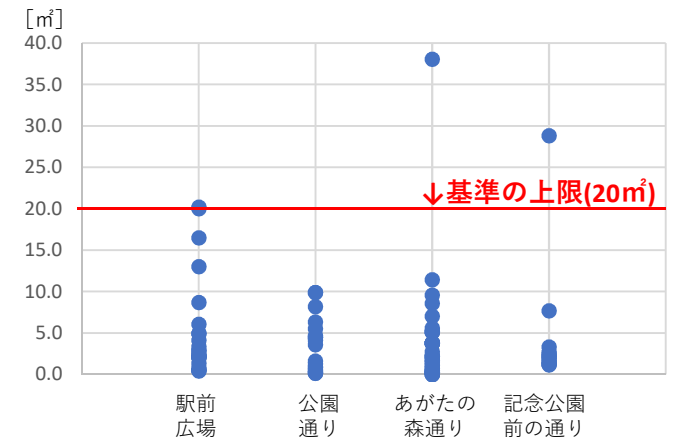
- ・屋外広告物は、1敷地あたりの掲出数が多い建物も多く、規模や形態・意匠の統一感に欠け雑然とし、場の景観イメージを損ねている。
- ・1敷地あたりの屋外広告物の設置総量、屋上広告物及び袖看板等の設置面積は、基準の上限に対して半分以上の面積しか使用されておらず、基準の効果が感じられにくい。
- ・壁面広告物の基準は、1壁面あたり壁面面積の1/4以下のみであるため、設置位置や規模などが混然とし、基準の効果が感じられにくい。
- ・袖看板は、設置面積や出幅、高さ等の基準の上限を超えるものも見られる。



1敷地の屋外広告物の総量（面積基準との比較）
n=65敷地*



屋上広告物の設置状況（面積基準との比較）
n=28ヶ*



袖看板の設置状況（面積基準との比較）
n=106ヶ*



1敷地あたり掲出数が多い建物



未掲出も散見され、建物老朽化で荷重の課題がある屋上広告物



掲出効果が高くないと思われる高所の袖看板



通りの景観に配慮された壁面上部切り文字広告物

* 調査対象物は、お城口駅前広場、公園通り、あがたの森通り、市道2016号（あがたの森通りと松本駅前記念公園を結ぶ道路）に面する民地内に設置されているものを抽出

3. 松本駅東地区

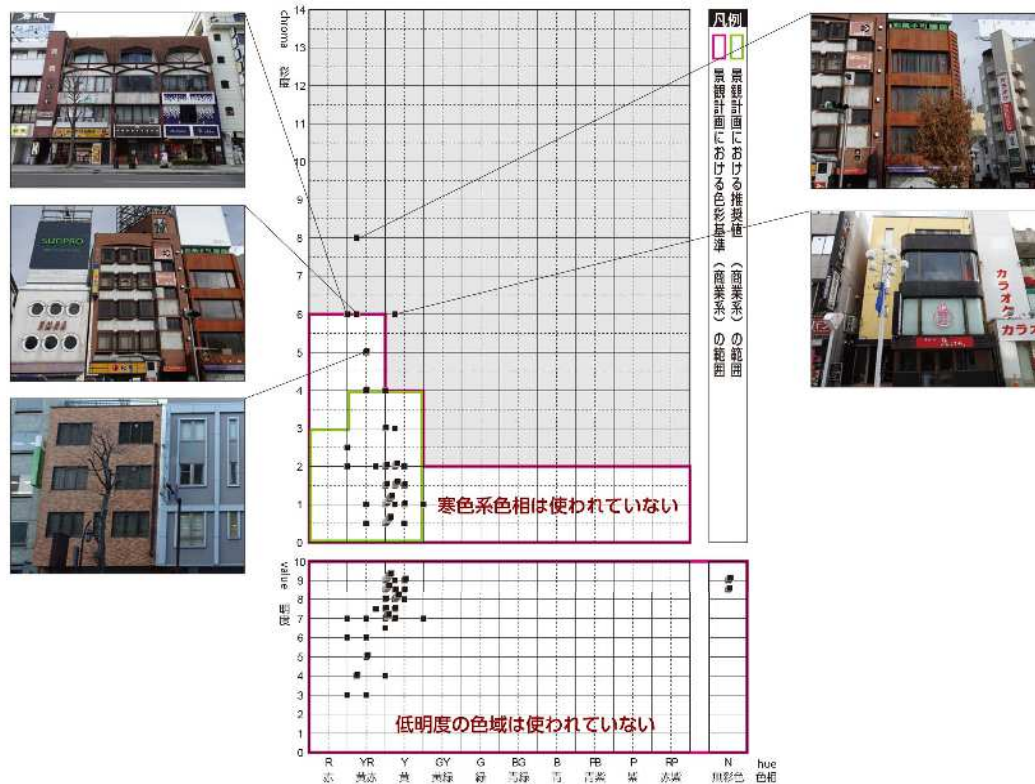
(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■現地調査の整理

【建築物の基調色】

- ・建築物の基調色は落ち着いた暖色のみであり、明度については黒色など極端な低明度色は用いられていない。
- ・拠点駅周辺市街地としては、振れ幅が少なくまとまりが感じられる色彩景観が形成されている。
- ・商業系建築物が主体であることから屋外広告物の掲出量が多く、建築物の色彩のまとまり（まちの基調色）を感じられにくくしている。



建築物基調色の使用状況（色彩基準との比較）
n=65ヶ*

【屋外広告物の地色】

- ・松本駅東口広場周辺は、高所に壁面広告物を表示することができるため、周辺よりも広範囲をターゲットとした大型の広告物が設置されやすく、設置位置もまちまちなため無秩序な印象を与えやすい。
- ・寒色系色相は最高彩度が10を超えることがないため、赤系や黄系以外の色相では原色でも自由に用いることができる。
- ・緩やかな制限であるため、基準は守られているものの、規制の効果は感じられにくい。



屋外広告物の色彩基準

- ・壁面上部切り文字広告物は彩度制限有（その他種類の屋外広告物は色彩制限なし）

屋外広告物の地色の使用状況（色彩基準との比較）
n=478ヶ*

* 調査対象物は、お城口駅前広場、あがたの森通り、公園通り、市道2016号（あがたの森通りと松本駅前記念公園を結ぶ道路）に面する民地内に設置されているものを抽出

3. 松本駅東地区

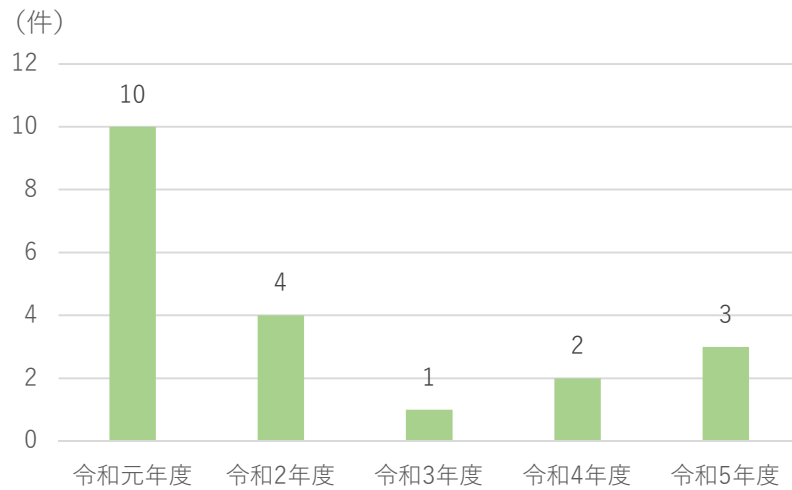
(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■景観条例の運用の現状

【届出の運用状況】

- ・届出の件数は、平均4件程度で推移している。
- ・行為は建築物が多く、工作物は電波塔、鉄塔等となっている。
- ・建築物は、宿泊施設が4割と多く、次いで住宅施設が2割と多い。



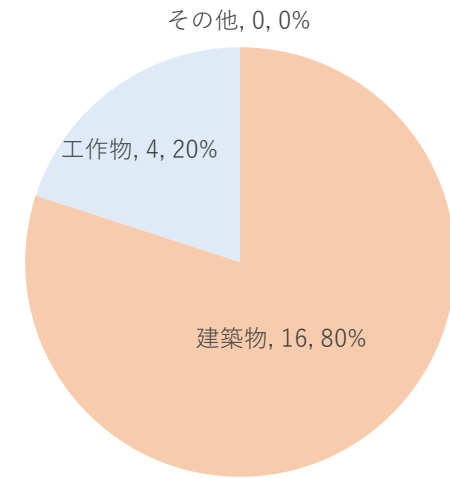
中央西地区の届出件数の推移



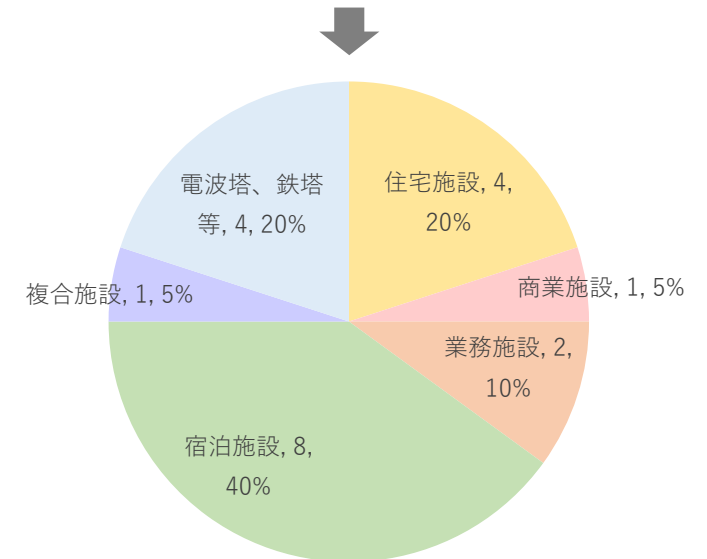
宿泊施設



住宅施設



中央西地区の届出の行為種別の内訳



中央西地区の届出の行為種別の内訳（詳細）

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■景観条例の運用の現状

【景観事前協議の運用状況】

- ・調査対象エリア内の景観事前協議（景観評価会）の対象物件は、制度創設後5件の実績がある（用途は住宅施設2件、宿泊施設3件）。
- ・これまで協議では、**地域から寄せられた歩道確保への対応依頼に対し、周囲に歩道がないこと等を理由に協議が機能しない事象が生じている。**
- ・まちづくり協定の締結者は、締結後時間を経過する中で組織の高齢化や継承が滞っている状況もあり、**事前協議前の地区代表者への情報共有が機能してないケース**が確認できる。
- ・**事前協議のタイミング（景観法に基づく届出等の提出の60日・120日前）での景観協議で調整が難しい状況、現状の周辺環境に即した協議となるため創造的な協議が難しい状況等**が想定される。

【公共施設の景観協議の運用状況】

- ・調査対象エリア内の公共施設の通知は、近年は申請実績がない。
- ・公共施設の景観協議は、事前協議や景観評価会に該当する対象規模以外、土木工事等は、**景観協議を図る機会がない。**
- ・公募型プロポーザル等により特定された事業は、事前協議等の対象になるものの、**事業者選定で評価された設計内容を対象とする景観協議が上手く機能しない場合**がある。

【屋外広告物条例の運用状況】

- ・屋外広告物の許可は、近年は年間30件程度の申請がある（対象エリア内に含まれる5つの町丁目を対象）。
- ・屋外広告物条例の運用は、**景観に関する協議書類とは切り離されて運用**されており、規模や高さ、色彩等の定量的な基準との整合性を確認するにとどまっている。
- ・屋外広告物に関する審議会や屋外広告物に対してアドバイザー等が助言する仕組みはなく、**屋外広告物の審査に専門家が関与する協議体制は現在整えられていない。**



事前協議対象物件

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

3) 課題の整理

① 駅前広場を印象づける景観の範囲

● 乱立する屋外広告物

- 駅前広場に面する屋外広告物は、規模や形態・意匠の統一感に欠け雑然とし、松本の地域特性が想起されにくい

● 50年以上経過した建物の更新

- 50年以上経過した建物の更新や道路等の基盤整備の機運が高まっているが、重点的に誘導する手法が整っていない

● 景観形成を推進する地域の母体がない

- 松本市・中心市街地の顔として重要であるものの、将来イメージを共有できておらず、景観形成を先導・誘導する地域組織がない



屋外広告物が乱立する駅前広場

③ 小型店舗を中心とした景観の範囲

● 50年以上経過した建物の更新

- 50年以上経過した建物の更新や道路等の基盤整備の機運が高まっているが、重点的に誘導する手法が整っていない

● 地元のまちづくり活動の維持・活性化

- ほこみち制度の活用、まちづくり協定の締結など、地元のまちづくり活動が進められており、これと連動した景観の維持、活性化が望まれる



小型店舗が連なる景観

② あがたの森通りの沿道景観の範囲

● 道路空間再編に合わせた民地の景観誘導の方策

- 商店街やまちづくり協定による景観形成を先導・誘導する組織があるものの、あがたの森通りの再整備の検討が始まったばかりであり、通りとしての将来イメージはまだ共有できていない

● 乱立する屋外広告物

- 駅前広場に面する屋外広告物は、規模や形態・意匠の統一感に欠け雑然とし、松本の地域特性が想起されにくい

● 50年以上経過した建物の更新

- 50年以上経過した建物の更新の機運が高まっているが、重点的に誘導する手法が整っていない



屋上広告物が場を損ねる通り

④ 開発が進みつつある範囲

● 50年以上経過した建物の更新、開発の可能性のある土地が多く立地

- 50年以上経過した建物の更新や道路等の基盤整備の機運が高まっているが、重点的に誘導する手法が整っていない

● 歩行者のための空間が乏しく、創造的な景観誘導が困難

- 歩道がなく、自動車交通も多いため、歩行者のための空間が乏しいため、現状に合わせた景観法を活用した誘導手法では創造的な景観形成が難しい



自動車を優先した景観

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

3) 課題の整理

⑤ 町人地の町割りが残る沿道景観の範囲

- **町人地の町割りや歴史的建造物、整備されたまち並み景観の維持**
- ・ 町人地の町割りや歴史的建造物が残る他、街なみ環境整備事業により整備された景観が形成されており、この景観の維持が望まれる
- **地元のまちづくり活動の維持・活性化**
- ・ ほこみち制度の活用、まちづくり協定の締結など、地元のまちづくり活動が進められており、これと連動した景観の維持、活性化が望まれる



まち並み整備された景観

⑦ 建物と駐車場が混在する景観の範囲

- **青空駐車場等の開発の可能性のある土地が多く立地**
- ・ まとまった規模の青空駐車場が比較的多く立地しており、今後開発の可能性が残されている
- **地元のまちづくり活動の維持・活性化**
- ・ まちづくり協定の締結など、地元のまちづくり活動が進められており、これと連動した景観の維持、活性化が望まれる



建物と駐車場が混在する景観

⑥ まち並みが整備された沿道景観の範囲

- **整備されたまち並み景観の維持**
- ・ 街なみ環境整備事業により整備された景観が形成されており、この景観の維持が望まれる
- **地元のまちづくり活動の維持・活性化**
- ・ ほこみち制度の活用、まちづくり協定の締結など、地元のまちづくり活動が進められており、これと連動した景観の維持、活性化が望まれる



まち並み整備された景観

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

4) 景観形成の方向性

■本地区の景観形成の方向性

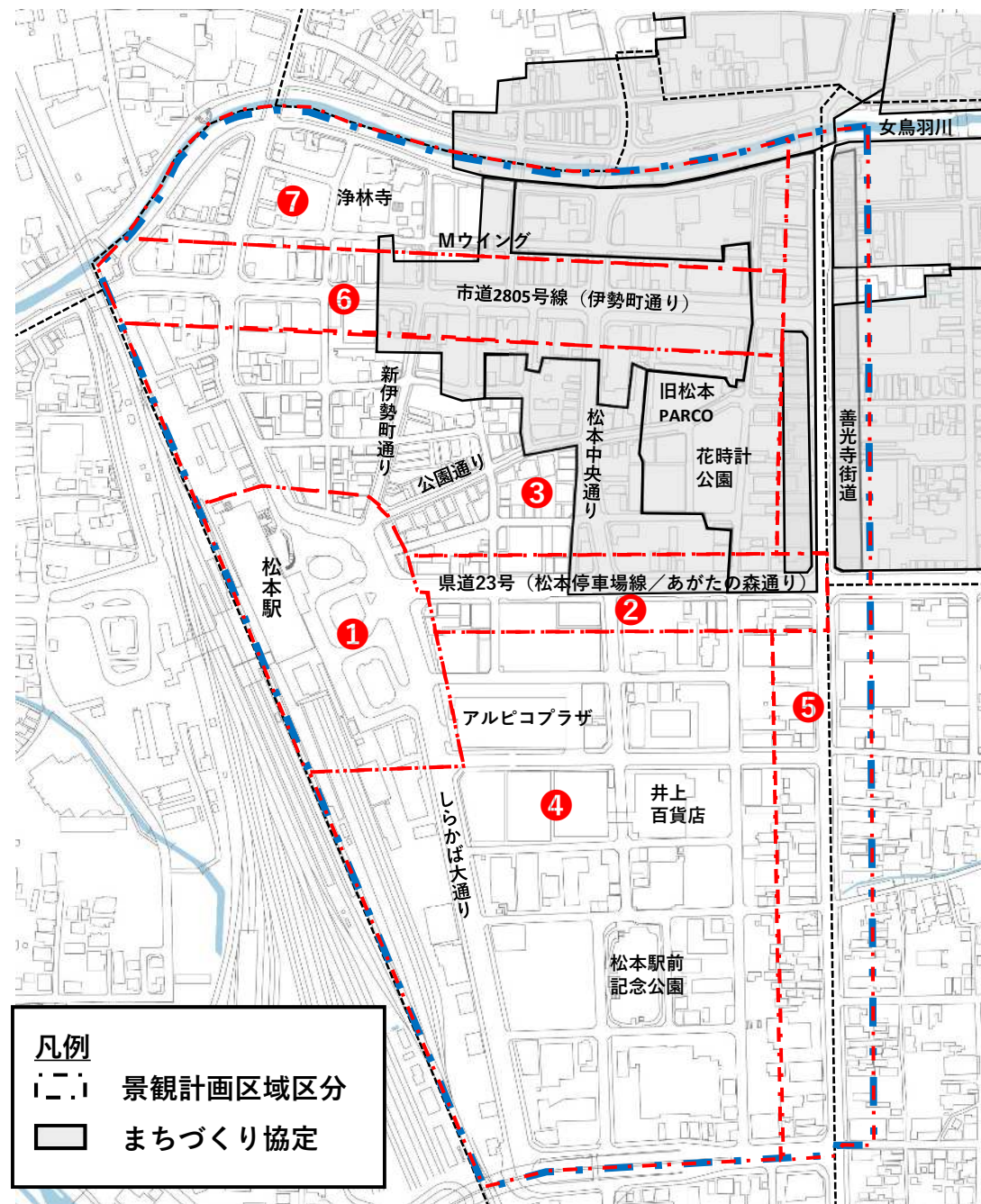
- ・松本市の玄関口としてにぎわいと風格を感じられる駅前の景観形成を図るとともに、そこからつながるまちにおいて市民や来訪者が居心地よく、歩いて楽しい環境を向上させる

■景観計画重点地区の指定検討範囲の視点

- ・地区特性や景観形成の目的を踏まえ、7つの区域区分を設定
- ・今後、地域の関係者と合意形成を図りながら区域を検討

【景観計画重点地区の指定範囲の検討の視点】

- ①松本市の玄関口で駅前広場に面し、民間の建物の更新の検討が進められる範囲
- ②指定された眺望点からのぞむ眺望景観の対象であり、道路空間の再編により景観が変化する範囲
- ③店舗を中心とする場であり、商店街やまちづくり協定による活動が行われている範囲
- ④近年まち中居住者や宿泊者が増加し、建物等の更新の検討が進められる範囲
- ⑤町人地の町割りを残し、一部まち並み景観が整備され、商店街やまちづくり協定による活動が行われている範囲
- ⑥まち並み景観が整備され、商店街やまちづくり協定による活動が行われている範囲
- ⑦まちづくりの協定による活動が進む場と、青空駐車場等が比較的多く立地する範囲



松本駅東地区の指定検討範囲

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

5) エリア毎の景観形成の方向性

区域区分	主な課題	景観誘導の方向性	主な方策	
①駅前広場を印象づける景観の範囲	・ 乱立する屋外広告物 ・ 50年以上経過した建物の更新 ・ 景観形成を推進する地域の母体がない	松本の駅前として、市民が誇りと親しみをもてる景観形成を推進する	● 公民の空間が連動した景観形成を進める仕組みの導入 ● 屋外広告物条例に基づく特別規制地区の指定等	
②あがたの森通りの沿道景観の範囲	・ 道路空間再編に合わせた民地の景観誘導方策が乏しい ・ 乱立する屋外広告物 ・ 50年以上経過した建物の更新	県道の道路空間再編と連動し、道路空間と沿道の景観形成を一体的に推進	● 公民の空間が連動した景観形成を進める仕組みの導入 ● 屋外広告物条例に基づく特別規制地区の指定等	
③小型店舗を中心とした景観の範囲	・ 50年以上経過した建物の更新 ・ 地元のまちづくり活動の維持・活性化	店舗等によるにぎわいが感じられる景観を維持向上	● 景観に影響を及ぼす行為を事前協議等を通じて景観誘導 ● 商店街やまちづくり協定による景観形成を支援等	● 景観計画の重点地区を活用した景観誘導
④開発が進みつつある範囲	・ 50年以上経過した建物の更新、開発の可能性のある土地が多く立地 ・ 歩行者のための空間が乏しく、創造的な景観誘導が困難	建物等の更新に合わせ、人が心地よさを感じられる景観形成を推進	● 公民の空間が連動した景観形成を進める仕組みの導入	● 公の空間の質を高める仕組みの導入
⑤町人地の町割りが残る沿道景観の範囲	・ 町人地の町割りや歴史的建造物、整備されたまち並み景観の維持 ・ 地元のまちづくり活動の維持・活性化	町人地の町割り、整備されたまち並み景観を保ちつつ、個店等によるにぎわいが感じられる景観を維持向上	● 景観に影響を及ぼす行為を事前協議等を通じて景観誘導 ● 商店街やまちづくり協定による景観形成を支援等	● 緑の保全や創出の支援（グリーンインフラ等）
⑥まち並みが整備された沿道景観の範囲	・ 整備されたまち並み景観の維持 ・ 地元のまちづくり活動の維持・活性化	整備されたまち並み景観を保ちつつ、個店等によるにぎわいが感じられる景観を維持向上	● 景観に影響を及ぼす行為を事前協議等を通じて景観誘導 ● 商店街やまちづくり協定による景観形成を支援	
⑦建物と駐車場が混在する景観の範囲	・ 青空駐車場等の開発の可能性のある土地が多く立地 ・ 地元のまちづくり活動の維持・活性化	主要な南北軸のにぎわいや河川沿いの心地よい景観形成を推進	● 景観に影響を及ぼす行為を事前協議等を通じて景観誘導 ● 商店街やまちづくり協定による景観形成を支援	

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

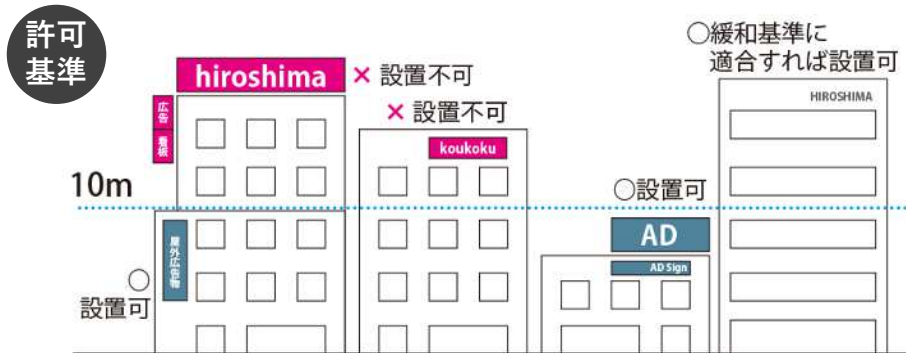
6) 景観誘導の方策

屋外広告物条例に基づく特別規制地区の指定等

方策の例

駅周辺における屋外広告物の誘導（広島市）

屋外広告物の設置の高さや面積、色彩を制限することで、歩行者目線の情報発信を誘導



広告物の設置高さの基準（10m以下）

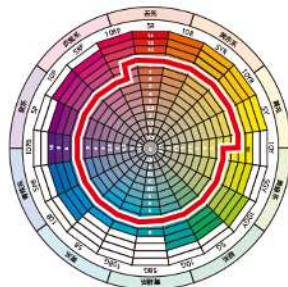


壁面利用広告物の総量

【地色の彩度】
暖色系
8 以下



暖色系以外
6 以下

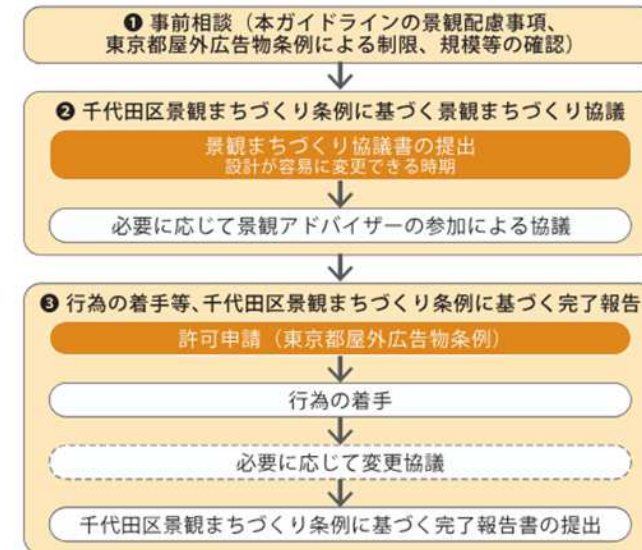


広告物の地色の色彩の基準

方策の例

事前協議における屋外広告物も含めた景観誘導（千代田区）

提出図面に景観上の配慮等の詳細明記し、事業者、行政、アドバイザーの三者対面による事前協議により、実効性高く運用
屋外広告物単体での審査の他、建築物と一体での審査を運用



協議対象となる屋外広告物

以下の①から④のいずれかに該当するものを景観事前協議の対象とします。ただし、屋外広告物の設置期間が2日以内又は地下に表示等するものは除きます。

- ①景観重点地区に表示等を行う屋外広告物
- ②東京都屋外広告物条例の規定による許可の申請が必要な屋外広告物
「表示又は設置」…第8条、第15条、第16条又は第30条第1項に規定する許可
「内容の変更又はその改造若しくは移転」…第27条第1項に規定する許可
- ③デジタルサイネージ
- ④特定屋内広告物（屋外広告物禁止除外区域を除く旧美観地区又は風致地区に設置するもの。ただし、表示面積の合計が2㎡以下のものを除く）



協議を行わない者、虚偽の内容により協議をした者は、千代田区景観まちづくり審議会の意見を聞いた上で、公表の対象となる場合があります。

※地区計画の区域内では、事前協議の対象とならない屋外広告物についても、規模によって都市計画法に基づく届出が必要な場合があります。また、麹町地区地区計画の区域では、屋外広告物に関する独自の基準を定めています。

屋外広告物の表示・設置等（屋外広告物単体で協議する場合）

【出典：千代田区屋外広告物景観まちづくりガイドライン】

3. 松本駅東地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観誘導の方策

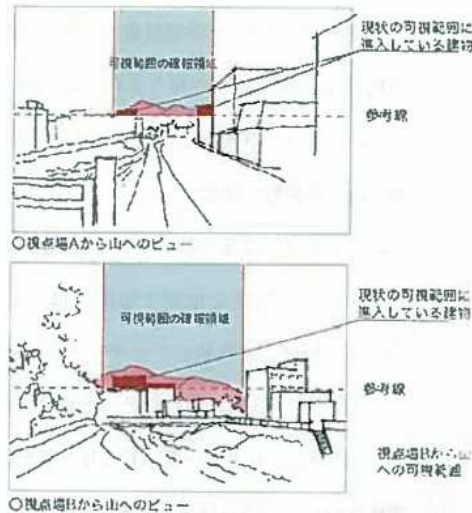
公民の空間が連動した景観形成を進める仕組みの導入

方策の例

高さの緩和に伴うデザインレビューによる景観誘導 (鶴岡市)

建築物の高さ制限（高度地区）により景観をコントロールしつつ、市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設（中心市街地の賑わい創出・まちなか居住の推進）を設置する場合、既存の景観協議の前段の構想段階において、デザインレビューを通じて景観を誘導

事前相談（デザインレビュー）の様子



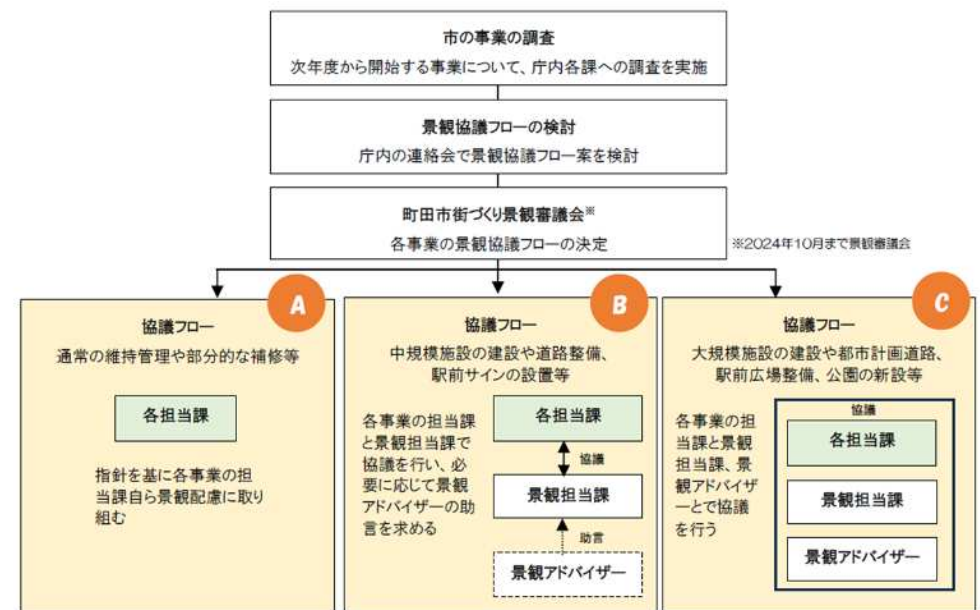
景観コントロールイメージ

公の空間の質を高める仕組みの導入

方策の例

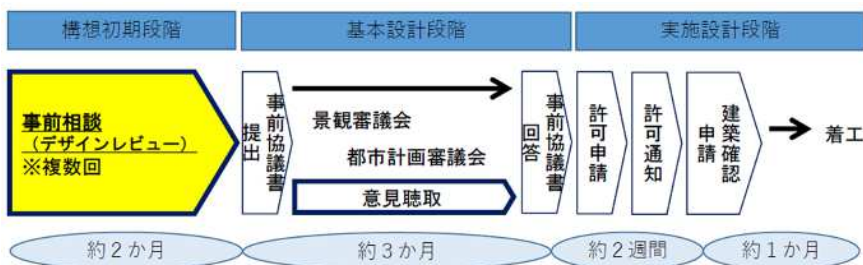
市が行う事業、市有地内や市の補助金を受けて行われる事業の景観協議（町田市）

公共事業の予算段階において、景観上重要な事業を景観担当が把握し、専門家と一緒にランク付けを行い、重要な案件はアドバイザー協議を積み重ねる



景観アドバイザーとの協議風景

【出典：町田市景観計画】



【出典：鶴岡市】

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

1) 検討会議の背景と概要

松本PARCO・井上百貨店の閉店

昭和の区画整理事業から50年以上が経過

当時建設された建物の多くが改築や建替えの時期を迎えている

松本駅周辺から松本城までの「中核エリア」を「まちの顔」として再生

中心市街地再設計検討会議（各分野の代表者10名＋アドバイザー）

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

所掌事項

- 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

ワークショップ

市公式LINEを通じた
意見募集

フォーラム

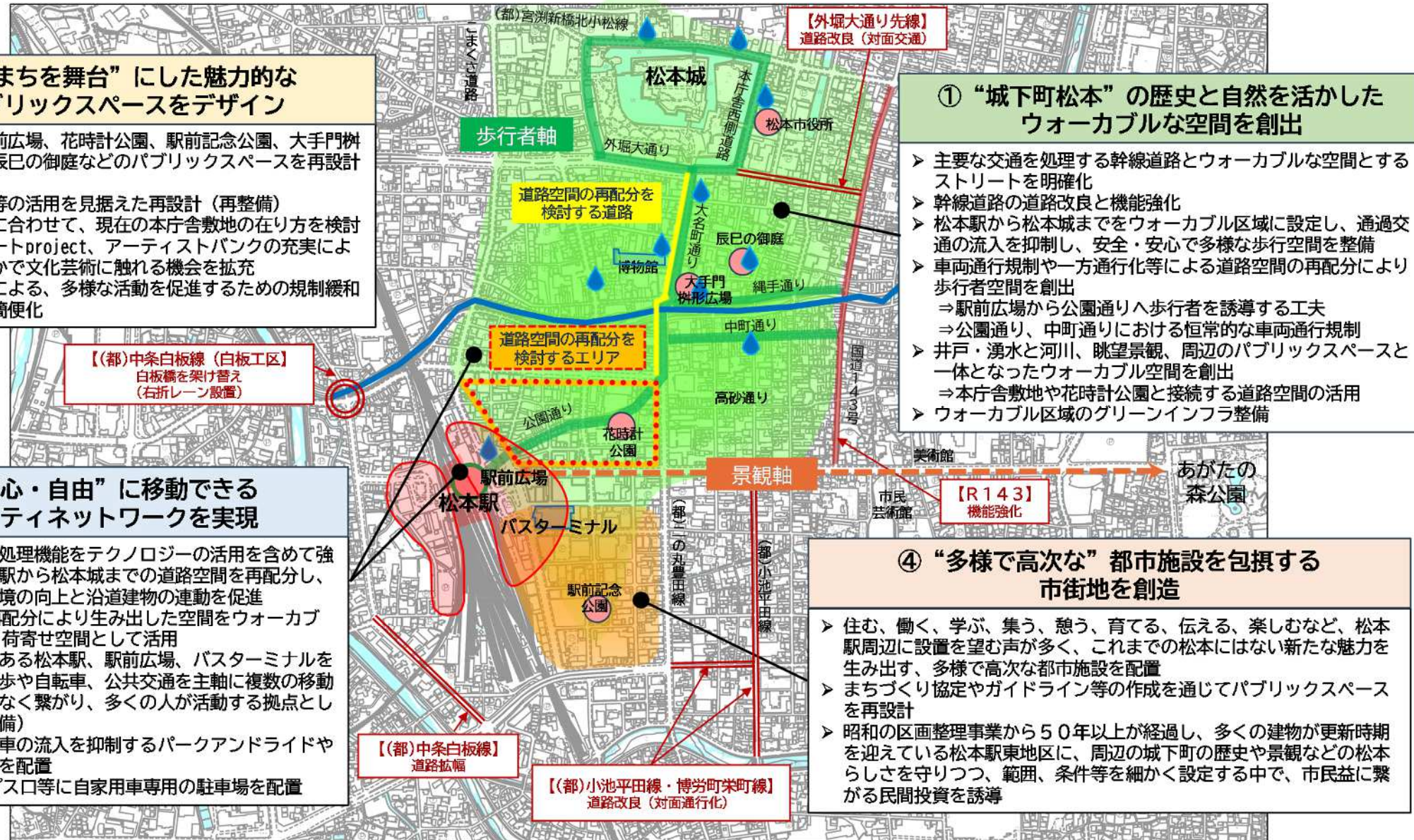
市長に中核エリアの指針・将来の見取り図を提言

※松本市中心市街地再設計検討会議提言資料 抜粋

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

2) 再設計のイメージ 指針①～④統合版（指針に基づき今後検討が必要な事項）



3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

3) 段階的な取組スケジュール

提言を受けて景観計画に反映する必要がある項目、実施時期

R6年度（2024年度）

～R7年度（2025年度）

～R9年度（2027年度）

～R16年度（2034年度）

中心市街地再設計検討会議を設置

- 市長へ中核エリアの再設計に向けた将来の見取り図を提言

- 計画や仕組みへの反映
- 民間の開発計画と連動するプロジェクト等は速やかに協議・検討に着手

- 各種計画への検討・反映
 - ・ 総合計画
 - ・ 総合交通戦略
 - ・ 立地適正化計画、**景観計画**
- 全体・個別プロジェクトを繋ぎ、共有・支援する公民学連携の仕組みを検討
- ウォーカブル区域を検討
- パブリックスペースを活用した各種社会実験を検討
- 多様な活動を促進する規制緩和や手続の簡便化を検討

【民間の開発計画と連動するプロジェクト】

- **松本駅周辺の再整備に向けた空間ビジョン・デザインコードの作成**

[検討に着手]

- ・ 松本駅交通ターミナル強化
- ・ **エリア内の具体的プロジェクトに限定した形での建物の高さ制限等のあり方**

- 方向性の打ち出し
- 民間の開発計画と連動するプロジェクト等は速やかに事業着手

- 新たな公民学連携の仕組みを構築
- ウォーカブル区域を設定
- グリーンインフラの整備
- 歩行者軸周辺の道路、水辺、公園などのパブリックスペースを再設計
- 交通処理の見直しやテクノロジーの活用等により道路空間を再配分
- 多様な活動を促進する規制緩和や手続の簡便化

【民間の開発計画と連動するプロジェクト】

- 松本駅周辺の再整備に向けた空間ビジョン・デザインコードのもとで、具体的な事業に着手

- 中核エリアの再活性
- 3つのコンセプト・5つの指針の実現

- 新たな公民学連携の仕組みによる都市運営
- 幹線道路の整備
- 車の流入を抑制するパークアンドライドやフリンジ駐車場を整備
- 歩行者軸周辺の道路、水辺、公園などのパブリックスペースを再整備
- パブリックスペースの再整備と合わせて、道路空間を活用

【民間の開発計画と連動するプロジェクト】

- 松本駅周辺の再整備
- 交通ターミナル機能を強化
- 松本駅東地区に多様で高次の都市施設を配置

民間の投資意欲を逸することなくまちづくりを進めるためには、プロジェクトの早期実現に向けた調整が必要

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

4) 提言書の概要と取組みの方向性

3つのコンセプト	5つの指針	再設計イメージ（今後検討が必要な事項）
I 多様なパブリックライフを共創する“まち” II 経済・社会・環境が調和した持続可能な“まち” III 水と緑に充ちた、文化・アートが溢れる“まち”	① “城下町松本”の歴史と自然を活かしたウォーカブルな空間を創出	●車の総量を抑制
		●歩きたくなる空間を創出
		●松本駅を起点に、新たな人の流れと活動を生み出し、まちなかの生産性を向上
		(1)幹線道路とウォーカブルなストリートを明確化
		(2)幹線道路の道路改良と機能強化
		(3)ウォーカブル区域に設定し、通過交通の流入を抑制し、安全・安心で多様な歩行空間を整備
	② “まちを舞台”にした魅力的なパブリックスペースをデザイン	(4)道路空間の再配分により歩行者空間を創出
		(5)パブリックスペースと一体となったウォーカブル空間を創出
		(6)ウォーカブル区域のグリーンインフラ整備
		(1)パブリックスペースを再設計（再整備）
		(2)道路や河川等の活用を見据えた再設計（再整備）
		(3)現在の本庁舎敷地のあり方を検討
	③ “安心・自由”に移動できるモビリティネットワークを実現	(4)まちなかで文化芸術に触れる機会を拡充
		(5)規制緩和や手続きの簡便化
		(1)道路空間を再配分し、歩行者の通行環境の向上と沿道建物の連動を促進
		(2)松本駅一帯をストレスなく繋がり、活動する拠点として再設計（再整備）
		(3)流入を抑制するパークアンドライドやフリンジ駐車場を配置
	④ “多様で高次な”都市施設を包摂する市街地を創造	(1)新たな魅力を生み出す、多様で高次な都市施設を配置
		(2)ガイドライン等の作成を通じてパブリックスペースを再設計
		(3)松本駅東地区に、市民益に繋がる民間投資を誘導
	⑤ “公民学連携”によるまちづくりを推進	●商都としての魅力をアップデートし続け、ハレの場としての機能を充実
		●多様で高次な都市施設を包摂する土地・空間利用をリデザイン
		●松本駅東地区に、市民益に繋がる民間投資を誘導
		●多様な主体が、まちづくりに参画し続ける環境整備
		●公民学が継続的・多面的に連携できる仕組みを構築
		●公民学の連携を通じて、多様なパブリックライフを共創
		(1)検討会議での議論を引き継ぎ、進捗管理を行う公民学連携の仕組みを検討
		(2)公民学が連携し、パブリックスペースを活用した社会実験等を実施
		(3)行政による公共投資と民間企業の投資を掛け合わせた公民連携プロジェクト推進

えきしろ空間 活性化の方向性

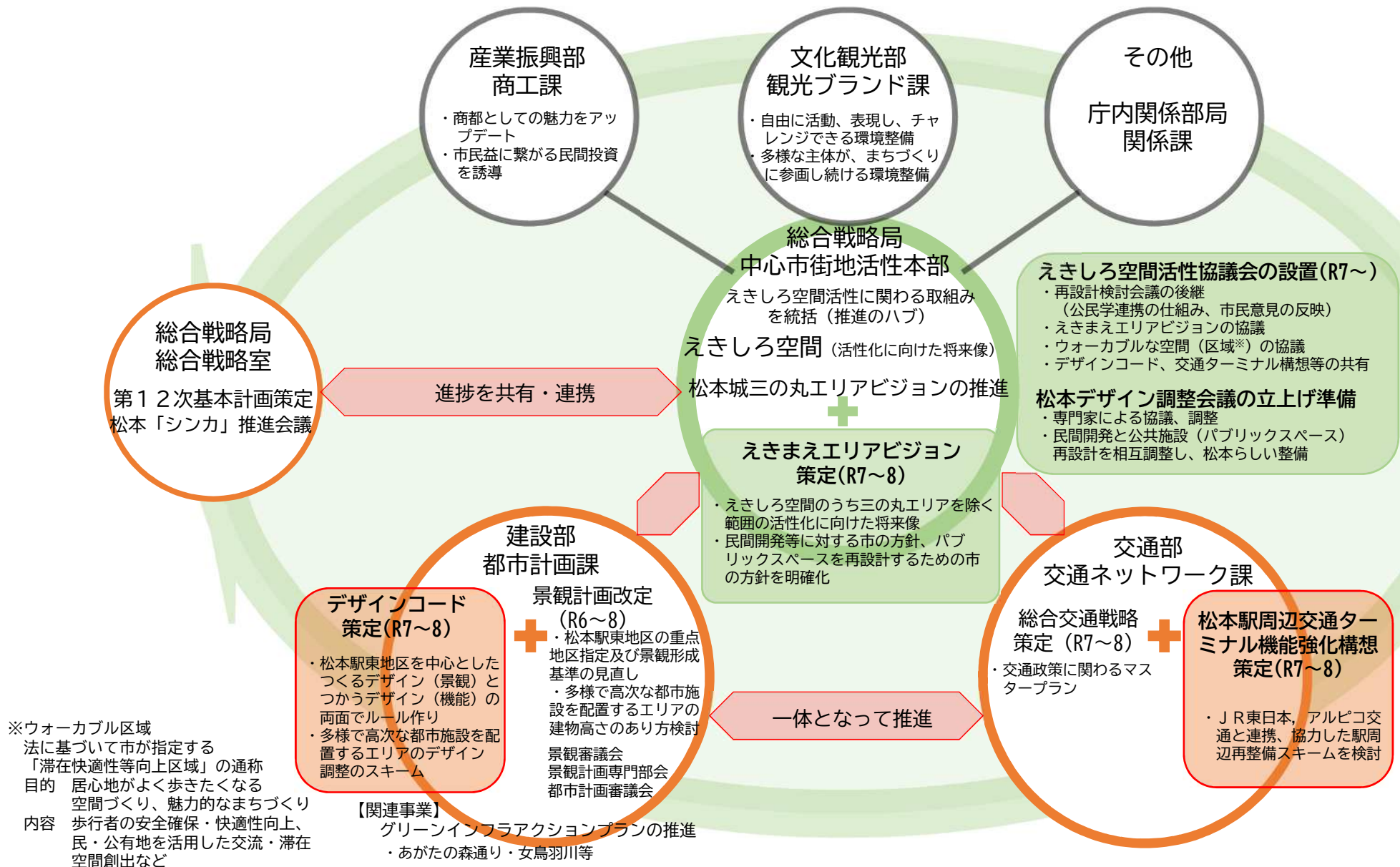
- ・松本らしく
- ・ウォーカブル
- ・パブリックライフ
- ・多様で高次な
- ・公民学の連携

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

5) 行政の組織体制

行政(松本市)が中心市街地活性するための組織体制、実施事項

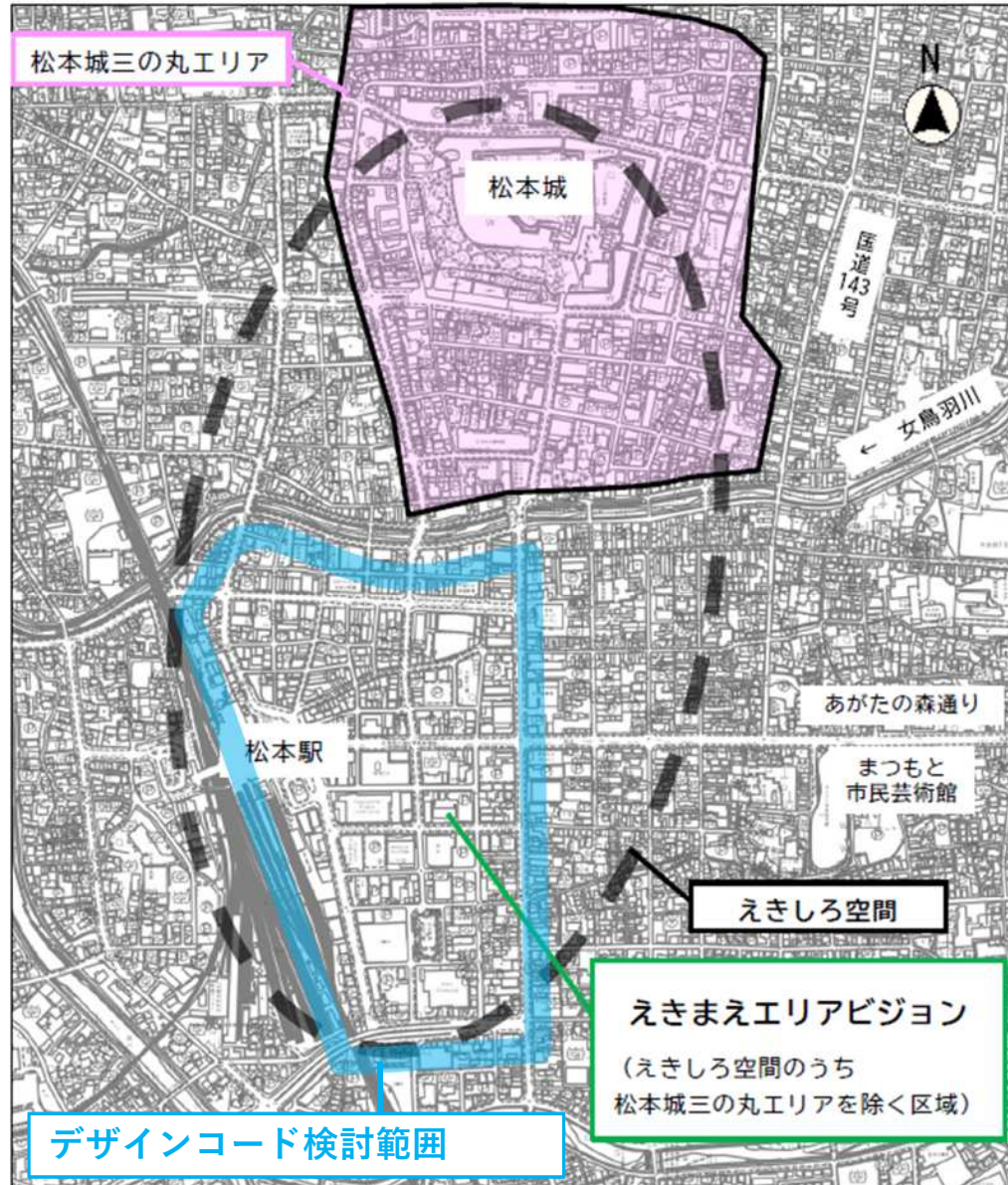


3. 松本駅東地区

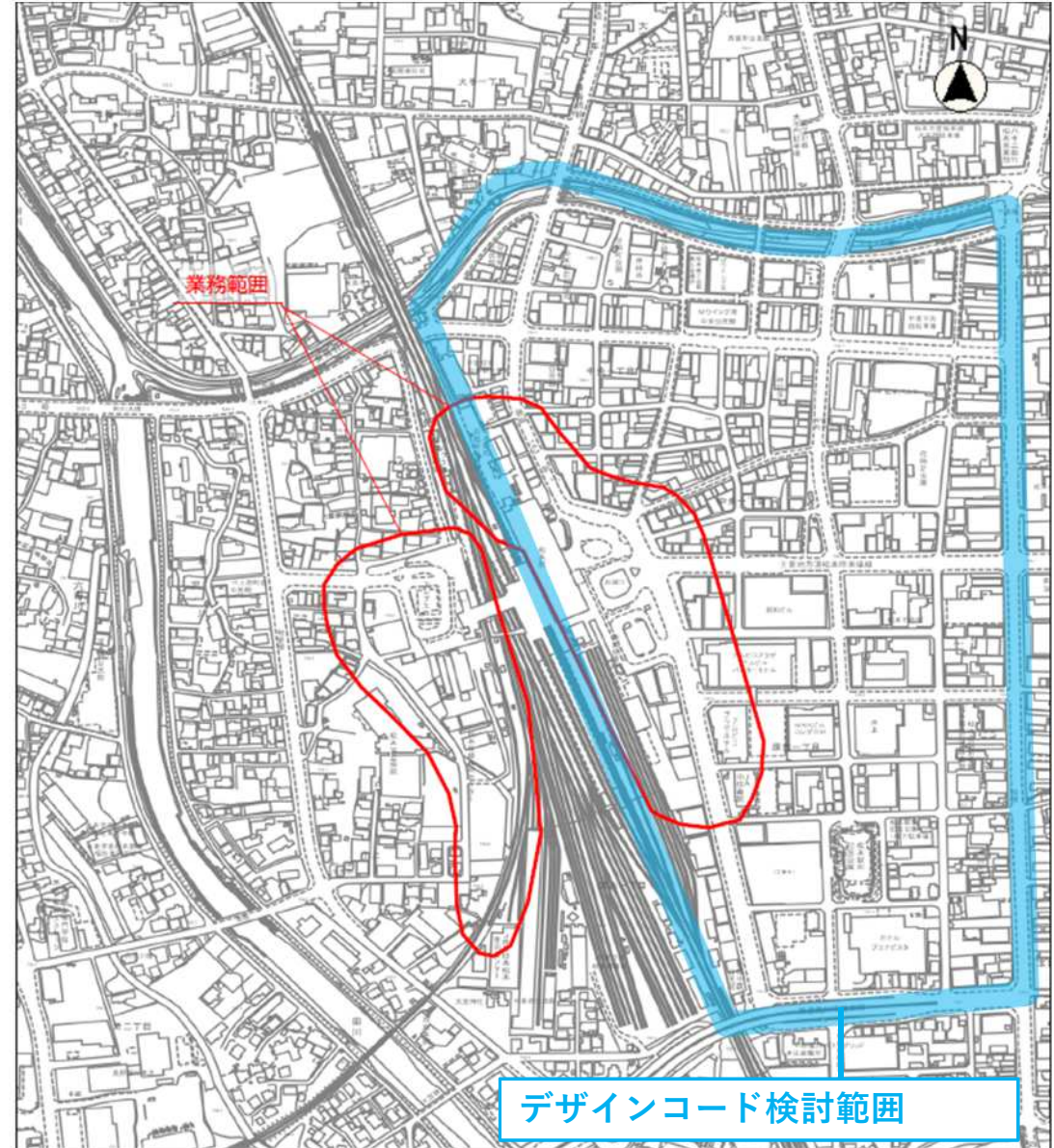
(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

6) 関係3事業の検討範囲

えきまえエリアビジョンの検討範囲



松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想の検討範囲



* 上記の業務範囲は、概ねの位置を示すものである。業務を進める中で、範囲に軽微な変更が生じた場合は、発注者と協議のうえ、柔軟に対応するものとする。

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

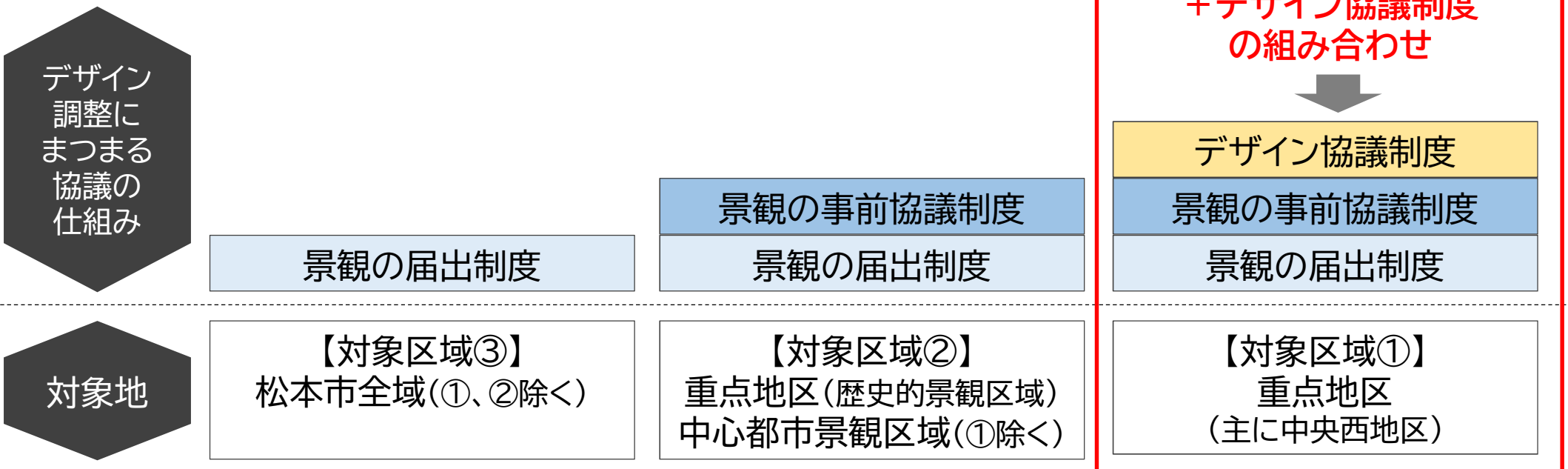
7) デザインコード策定について

● 背景・目的

景観計画改定では、更新時期を迎えた建物の建替え計画を見越して、駅周辺の重点地区指定の検討を進めてきました。

令和7年3月の中心市街地再設計検討会議の提言を踏まえ、えきまえエリアビジョン、松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想の策定を通じて、中心市街地の将来像、交通機能の再編を含む都市デザインの姿を描き、施設の機能や景観に関する指針を示すデザインコードの策定・運用を通じて、民間開発と公共施設の再整備等のデザインを調整(略称:デザイン協議制度)することの検討を始めました。

デザインコードは、えきまえエリアビジョンで掲げる将来像の実現に向け、施設機能や景観等に関する内容を指針として取りまとめるものです。



3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

7) デザインコード策定について

● 景観行政の協議の仕組み、デザイン協議制度の仕組みの関係性

・デザイン協議制度の仕組みは、今後具体化するものであり、以下は現時点の想定です。

	景観行政の協議の仕組み	デザイン協議制度の仕組み
概要	景観計画に掲げる大きな景観形成の考え方や区域区分毎の目標や方針等、景観形成基準を活用し、景観法等に基づき民間開発等の協議調整を図る	えきまえエリアビジョンで掲げる将来像と、施設機能や景観に関する指針を示すデザインコードを活用し、民間開発と公共施設の再整備を相互調整を図る
担当課	都市計画課	立上げ：中心市街地活性本部 運用：中心市街地活性本部、都市計画課
根拠	景観法、景観条例	未定（〇〇条例？〇〇要綱？）
有識者等会議	景観審議会 ・良好な景観の形成に関する事項について調査及び審議 専門部会 景観評価会 ・景観計画の高さ制限の緩和、景観事前協議に関する調査及び審議 景観計画専門部会 ・景観計画の改定に関する調査及び審議	デザイン調整会議* ・民間開発と公共施設（パブリックスペース）の再整備を相互調整し、松本らしい整備につなげるための協議、調整 * 委員構成は未定
協議ツール	○景観計画、緑の基本計画 ○各種ガイドライン	○えきまえエリアビジョン ○デザインコード
協議時期	届出：工事着工の30日前 事前協議：届出等提出の120日より前	事前協議よりも前

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

7) デザインコード策定について

● 景観行政の協議の仕組み、デザイン協議制度の仕組みの関係性

・デザイン協議制度の仕組みは、公共事業も対象とし、現在の景観協議の仕組みで協議調整をしにくい事項を、計画・基本設計の段階で協議調整することで、都市デザインの具体化を推進するものです。

	民間事業	公共事業	主な協議事項	協議の主な根拠ツール
計画	●デザイン協議	●デザイン協議	用途、高さ、配置、形態、 パブリックスペース等 (将来、敷地外の観点)	エリアビジョン ・デザインコード
基本設計	●デザイン協議	●デザイン協議	用途、高さ、配置、形態、 パブリックスペース等 (将来、敷地外の観点)	デザインコード
実施設計	●景観条例に基づく事前協議 120日前	(自主配慮等)	配置、意匠、外構等 (現在、敷地内の観点)	景観計画・ガイドライン等 (景観形成基準)
	●景観法・条例に基づく届出 30日前	●景観法・条例に基づく通知 (自主配慮等)	色彩・素材、緑化等	景観計画・ガイドライン等 (景観形成基準)
施工	●工事着工	●工事着工		

* 黒文字：現在の仕組み、色文字：現在ない仕組み

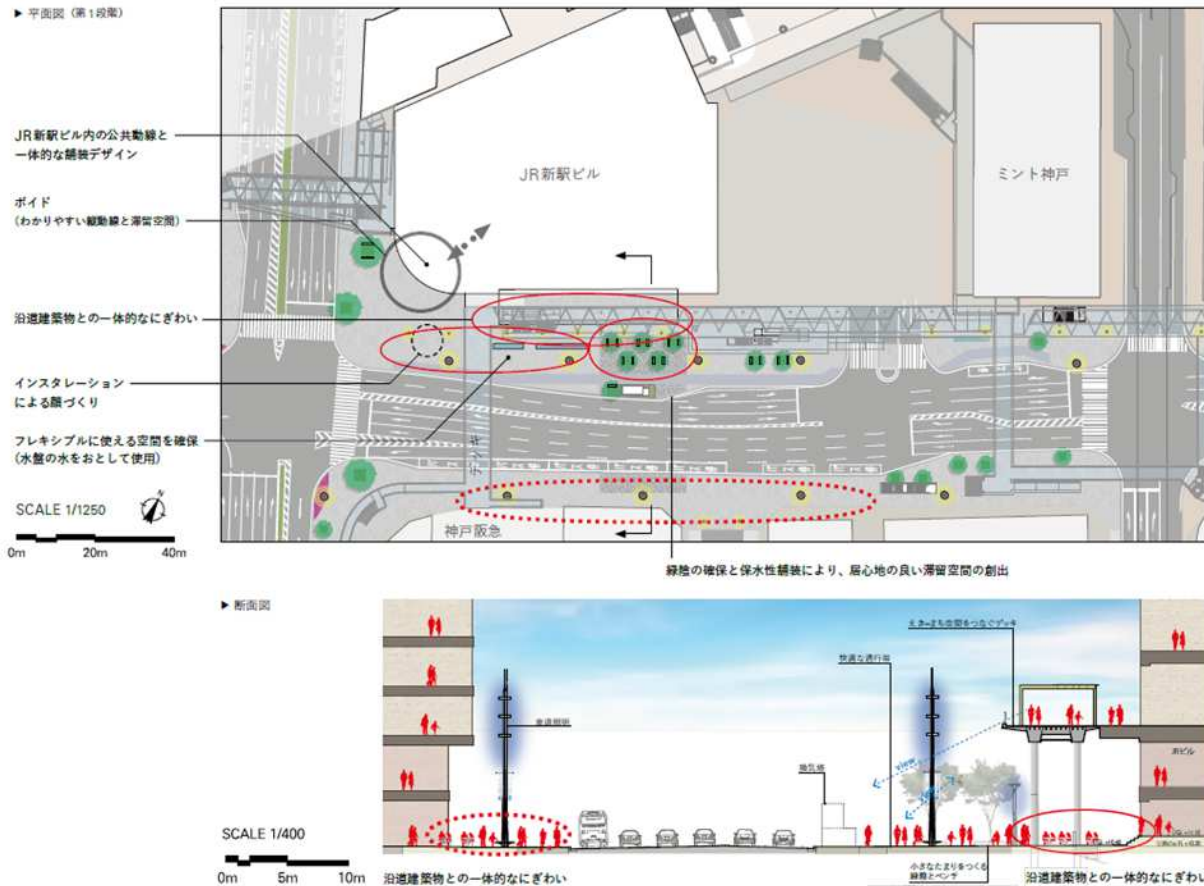
* デザイン協議を経た事業は景観の事前協議・届出の省略化等も検討

3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

7) デザインコード策定について

● 参考例) 神戸市 景観デザインコード



三宮クロススクエア | 東エリア

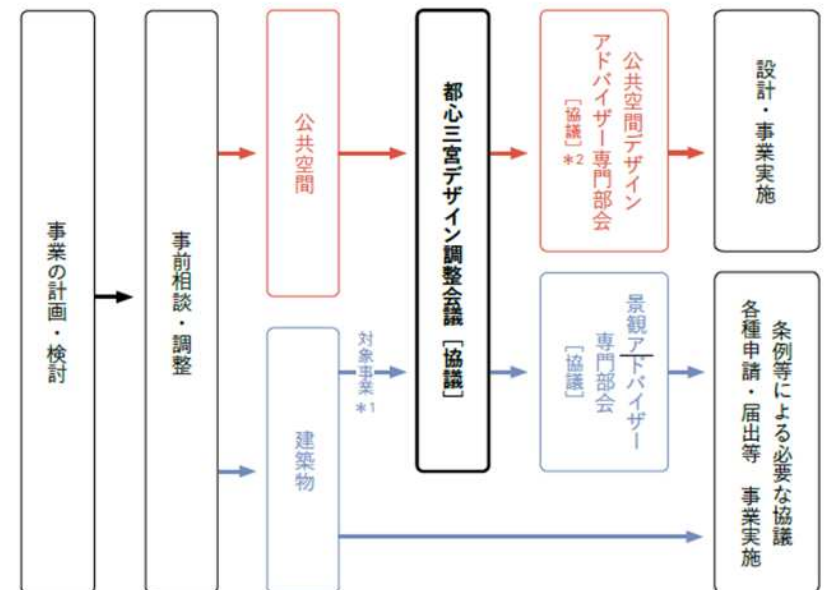
- *1 原則、神戸市都市景観条例に基づく景観デザイン協議の対象行為に準ずる
- *2 事業によっては、都心三宮デザイン調整会議が、当部会を兼ねる場合があります。

景観デザインコードの運用

都心・三宮が目指す姿は、景観デザインコードをもとに、行政や事業者等が、公共空間と沿道建築物が一体となった空間のあり方を共有し、数値的な基準のみにとらわれず、社会情勢や地区の特性に応じた考え方により、柔軟に協議を重ねることで創りあげられていきます。

対象エリアにおいて事業を計画される際は、地域団体等の意見も取り入れながら、本市が設置する都心・三宮デザイン調整会議において、公共事業と民間事業の計画の総合的なデザイン調整を行います。

景観デザインコードの考え方のもと



3. 松本駅東地区

(3) 「中心市街地再設計検討会議」の提言と取組みの方向性

7) デザインコード策定について

● 参考例) 熊本市 公共事業と周辺民間開発の一体的なデザイン調整、エリアマネジメントへの展開



アングル①

市街地再開発事業により建設された大型複合施設（民間開発）に併せて、隣接する道路を廃道とし、市産業文化会館跡地を花畑広場として整備（公共事業）

2012年 2月



2024年 7月



【写真出典：土木学会デザイン賞、Googleストリートビュー】

*会議の開催は、えきまえエリアビジョン、松本駅周辺交通ターミナル機能強化構想との協議を踏まえ調整を予定

[illegible]

3. 松本駅東地区

ご意見をいただきたい内容

- (1) 景観計画の重点地区指定の方向性
- (2) 屋外広告物の景観誘導の方向性
- (3) デザインコードの検討の方向性

4. 旧開智学校周辺地区

4. 旧開智学校周辺地区

（１）景観専門部会での主な意見

期日	内容及び主な意見
第１回 R6. 8	改定の背景、業務委託概要、スケジュール等 ① 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
第２回 R7. 1	重点地区の指定に向け特性を踏まえたエリアの考え方、屋外広告物の掲出の仕方等 ① まちづくりと景観を切り離して議論するのではなく、一体的に考えていかないと成果が出ない。 ② 景観がなぜ大切なのかという議論を深め、公共施設整備を通じて具体的に体现していくべき。（共通）
第３回 R7. 3	エリアの特性分析と景観形成の方向性、基礎調査の報告と現状分析 ① 松本城から旧開智学校への回遊動線沿いが重点地区になっていくのではないかと。道路整備と併せて沿道のまちづくりを進めていくべき。 ② 開智小学校についても、今後の建て替えを見据えて①の地区に入れておくべき。 ③ 中央図書館の大規模改修について、景観の観点から力を入れて取り組むべき。
第４回 R7. 7	中心市街地再設計検討会議からの提言と市の取組み方針、デザインコードの追加 ① ２つの国宝を結ぶ主要な回遊動線とあるが、回遊動線になっていない。 ② 東側の住宅地まで回遊させるなら、しっかりと議論が必要。

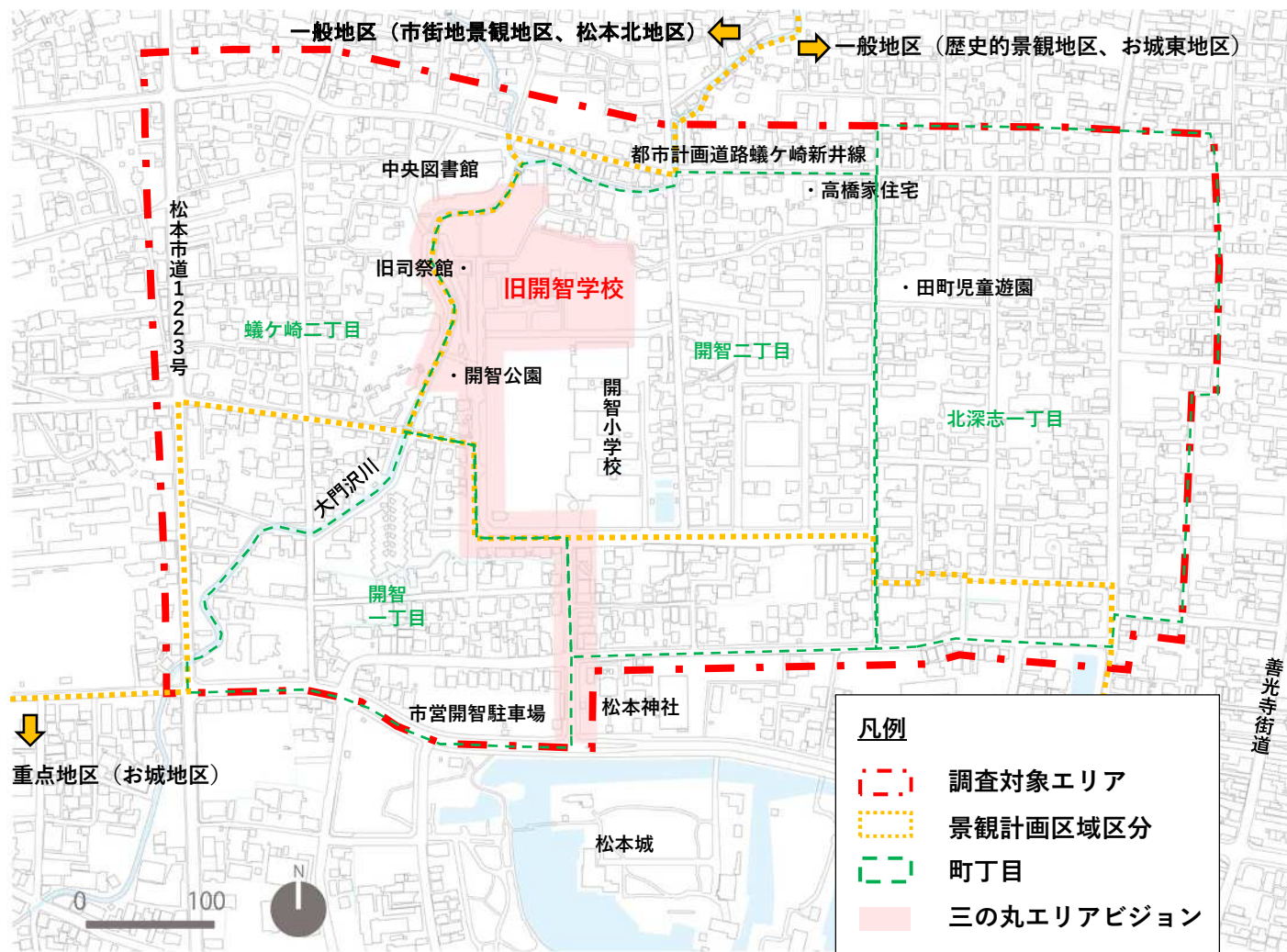
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

1) 対象区域、市街化の変遷、位置付け

■調査対象エリア

- 重点地区候補の選定基準を鑑み、旧開智学校を取り囲む4町丁目（開智一丁目、開智二丁目、蟻ヶ崎二丁目、北深志一丁目）を調査対象エリアとする。
- 景観計画では、重点地区（お城地区）、一般地区（歴史的景観地区、お城東地区）、一般地区（市街地景観地区、松本北地区）の3種類の地区が指定されている。



旧開智学校周辺地区

（景観計画重点地区の候補地の抜粋）

選定基準

④

地区の概要

松本市の代表的建造物である**国宝「旧開智学校」**を中心に、**眺望景観の保全と回遊を楽しむ景観づくり**が求められる地区

【重点地区の選定基準】

- ①歴史的特徴のある景観を有する地区
- ②自然と調和した景観を有する地区
- ③主要な幹線道路、河川等に沿って特徴ある景観を有する地区
- ④優れた眺望景観を有する地区
- ⑤個性的な住宅地を有する地区
- ⑥前各号に掲げるもののほか、市が景観形成上必要と認める地区

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

1) 対象区域、市街化の変遷、位置付け

■市街化の変遷

- ・明治後期までは城下町の範囲と複数の集落で形成されており、昭和初期にかけて旧信大付属病院や主要な道路沿いの宅地化が進行した。
- ・戦後住宅等の建設が進み、昭和50年頃には概ね今日に近い市街地が形成されている。

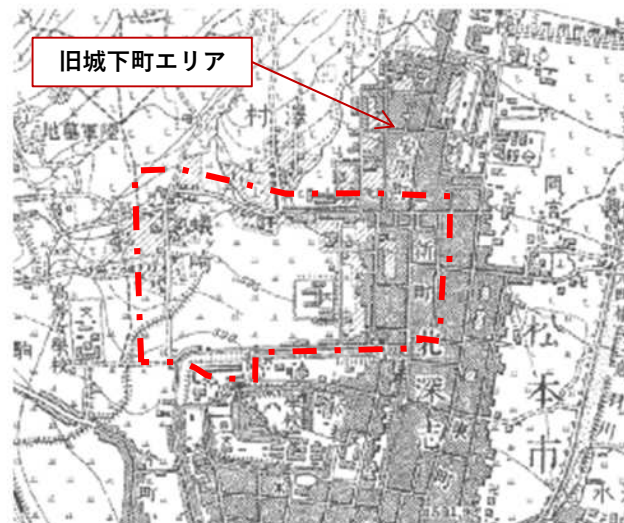
・旧開智学校は、明治6年(1873)5月6日、筑摩県筑摩郡南深志町一番町(現在の松本市中央2丁目)、女鳥羽川沿いにあった全久院廃寺の建物を利用して開校し、わが国で最も古い学校の一つである。現存校舎は明治9年(1876)4月に同所に建築されたものである。

・開智学校は数次の教育制度の変革により、昭和22年(1947)松本市立開智小学校になり、昭和36年(1961)に重要文化財の指定を受けたが、同38年(1963)に女鳥羽川の河川拡幅工事や開智小学校と田町小学校の統合、指定文化財の環境保護ほかの事由により、昭和39年(1964)8月31日に現在の位置に移築復元された。

(出典：松本市HP)

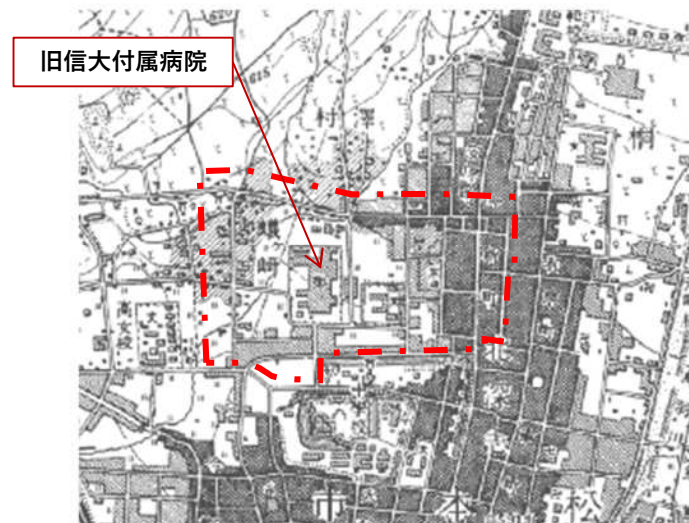
<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/soshiki/134/3770.html>

1910年(明治43)

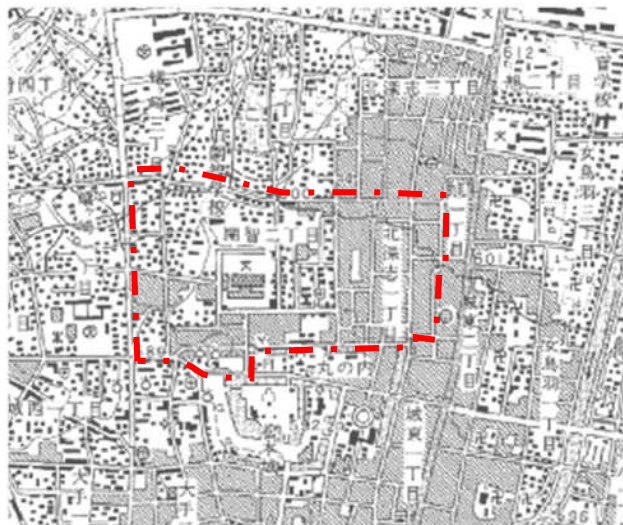


1931年(昭和6)

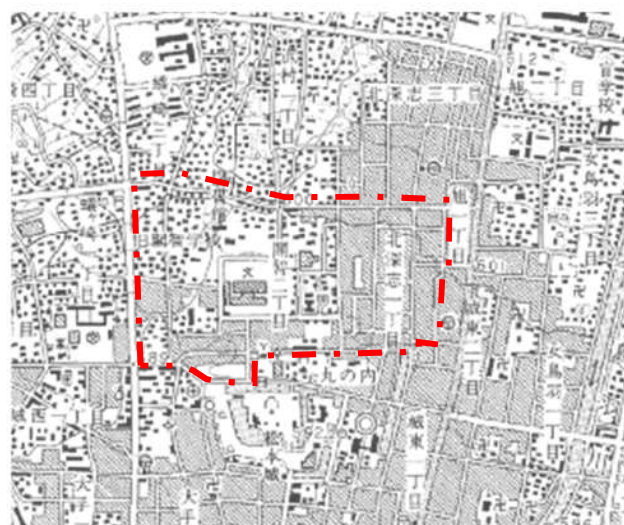
出典：今昔マップ on the web



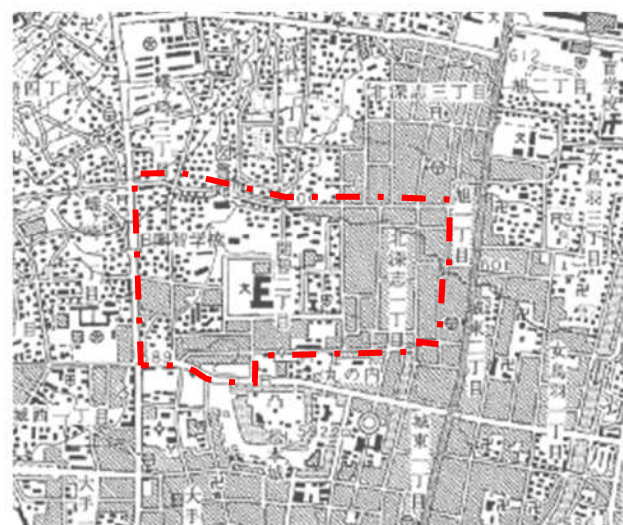
1974～75年(昭和49～50)



1987～1992年(昭和62～67)



1996～2001年(平成8～13)



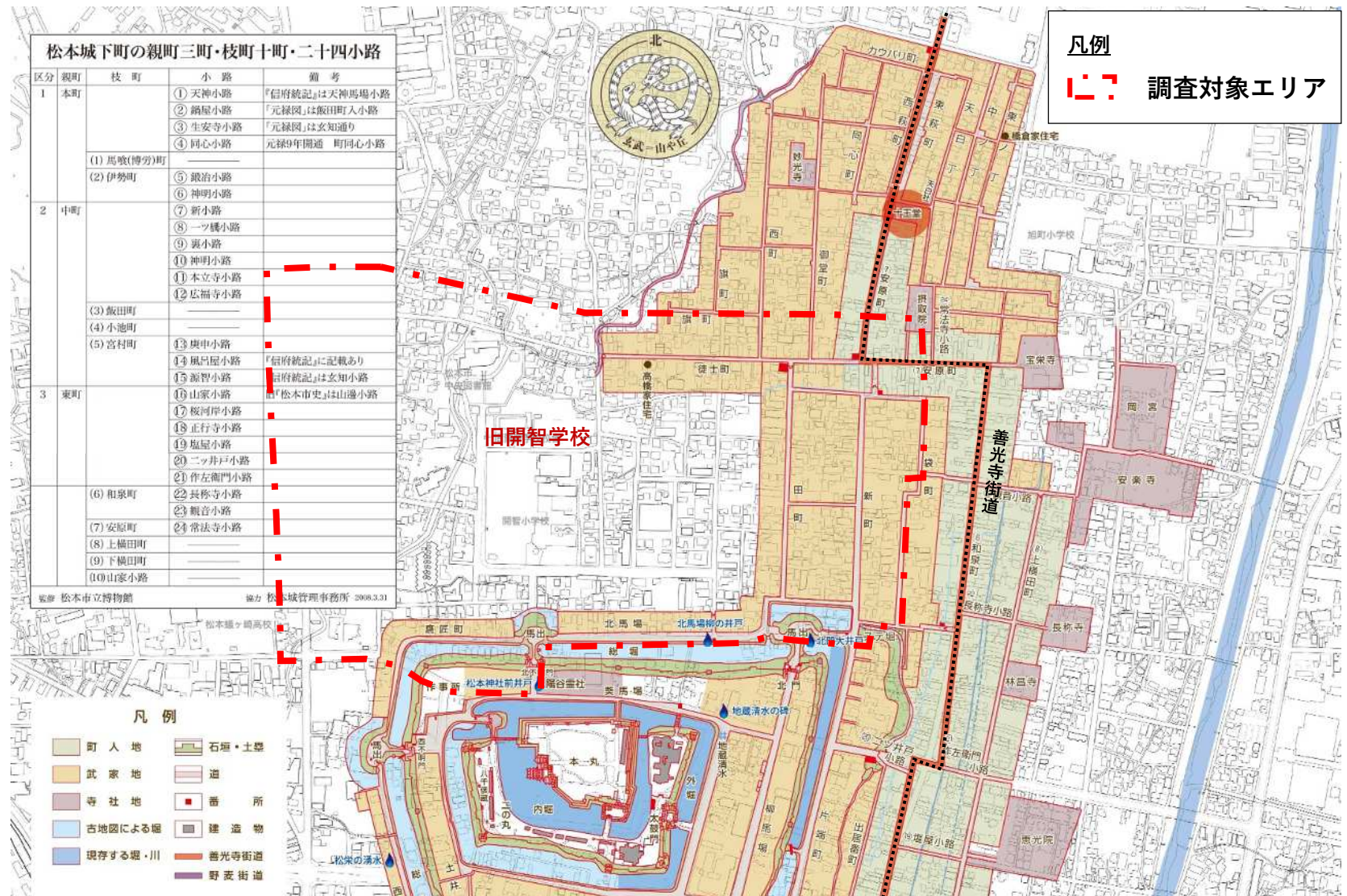
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

1) 対象区域、市街化の変遷、位置付け

■市街化の変遷

- ・対象区域の東側、南側は、松本城下町の範囲に含まれ、今日その一部は往時と思われる道路幅員が残されている。
- ・旧開智学校及びその周辺の多くは、松本城下町の外側に位置している。



松本城下町と調査対象の範囲の関係性

出典：松本城下町復元図

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■人口・世帯数

- ・人口はゆるやかに減少しており、世帯数が平成17年以降は微増元を繰り返している。

■土地利用

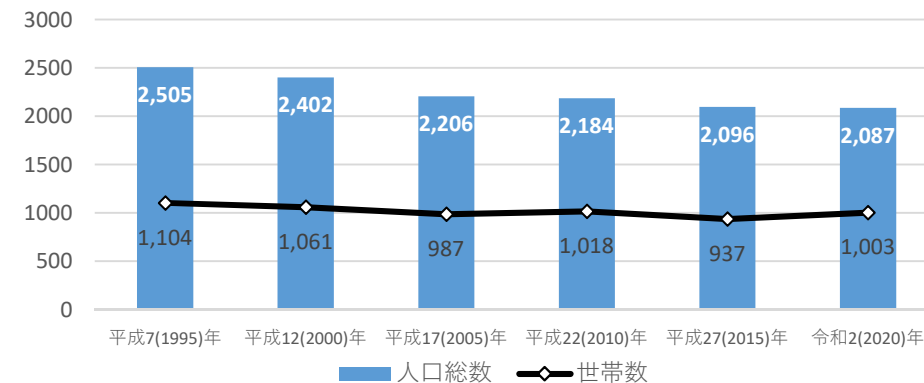
- ・土地利用の大半は住宅用地であり、地区中央と南部に公益施設用地がまとまっている。

■建物階数

- ・建物階数の大半は1～3階の低層建物であり、4階の建物が点在している。



人口・世帯数（地区内合計）



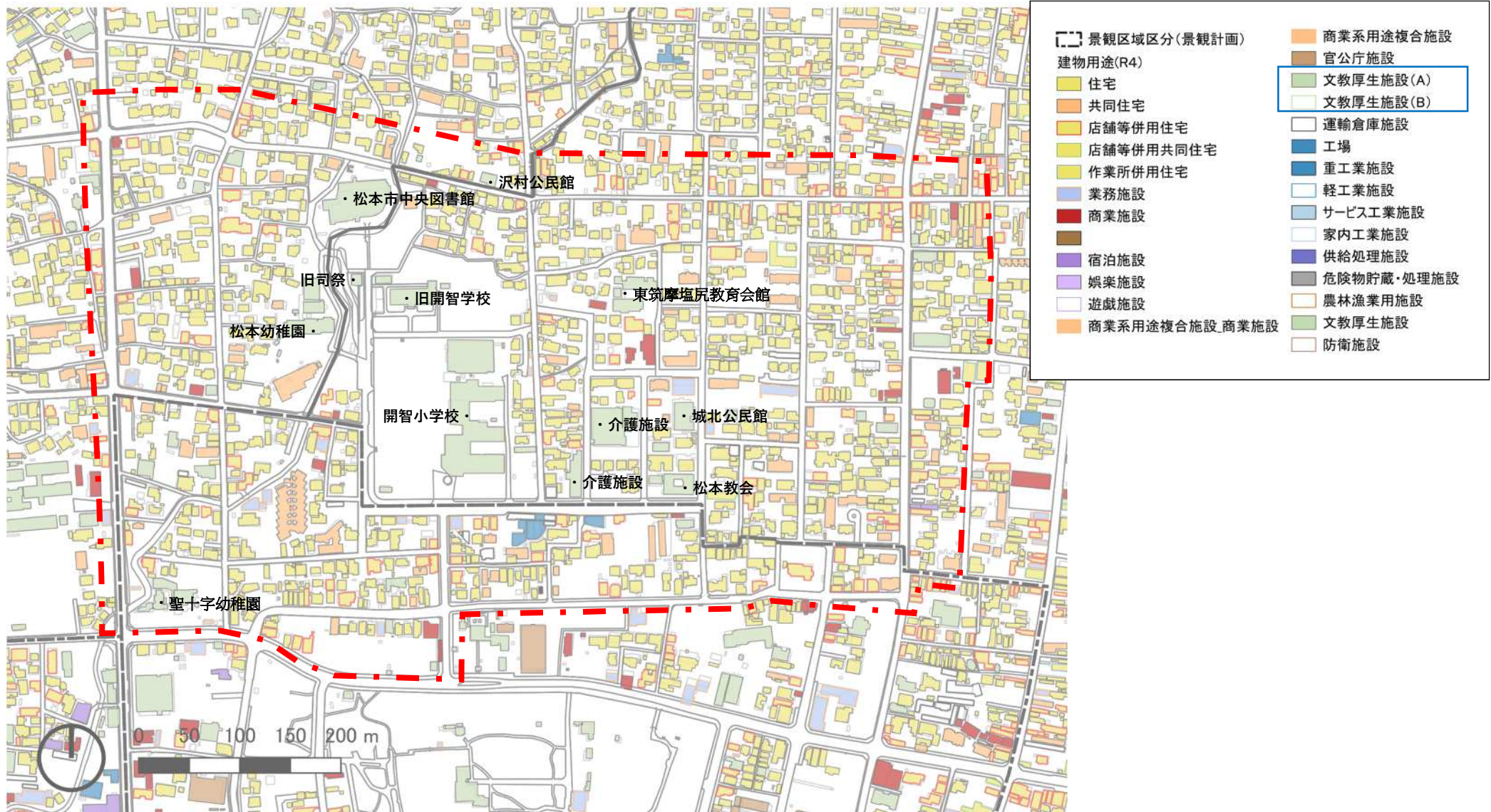
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■建物利用

- ・対象エリア内の**大部分は住宅・店舗等併用住宅**である。
- ・対象エリア中央や西側に**大規模な文教厚生施設が複数立地**している。



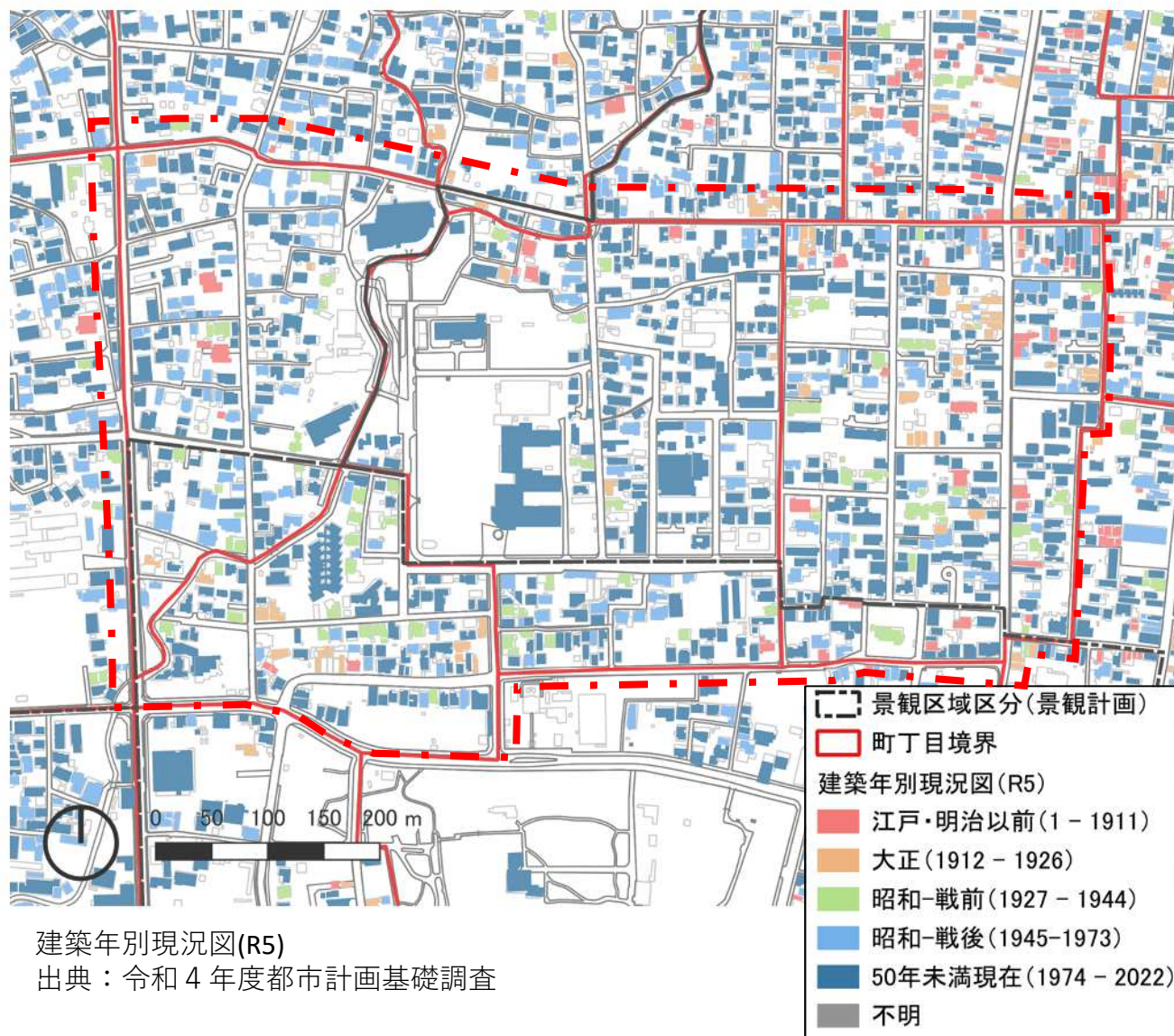
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■ 建築年数

- ・「現時点から50年未満」「昭和-戦後」の建物が多い。
- ・「昭和-戦前」の建物が一定数あり、「大正」「江戸・明治以前」も地区内に点在している。



建築年別現況図(R5)

出典：令和4年度都市計画基礎調査

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

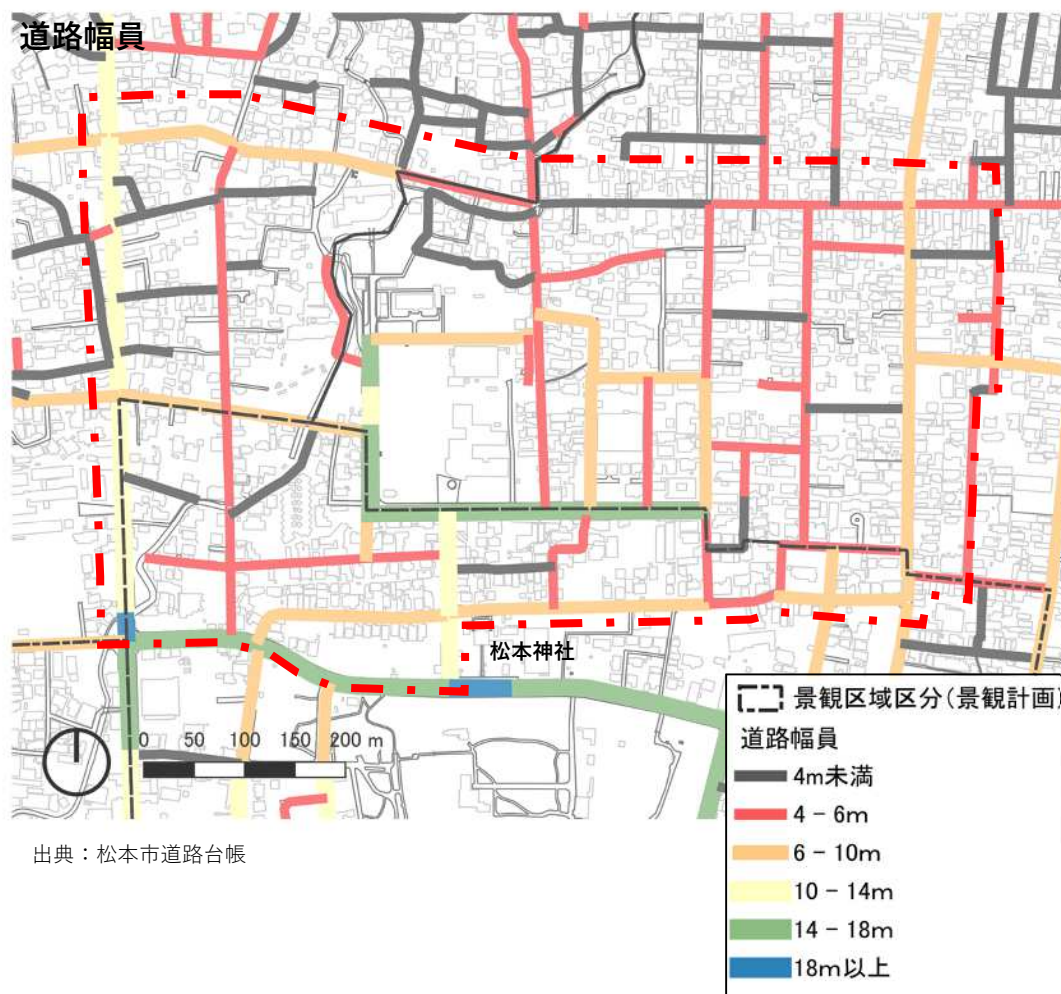
2) 現状

■道路幅員

- ・対象エリア内は「4 m未満」「4 m以上- 6 m未満」の道路が多い。
- ・松本神社から旧開智学校にかけての動線は10m以上の歩道が整備された道路となっており、地区内の主要動線である。

■公共交通網

- ・検討エリアの外周部（西端・南端と東側）にバス路線が通っている。また、松本神社から旧開智学校にかけての動線はタウンズニーカーの路線が通っている。



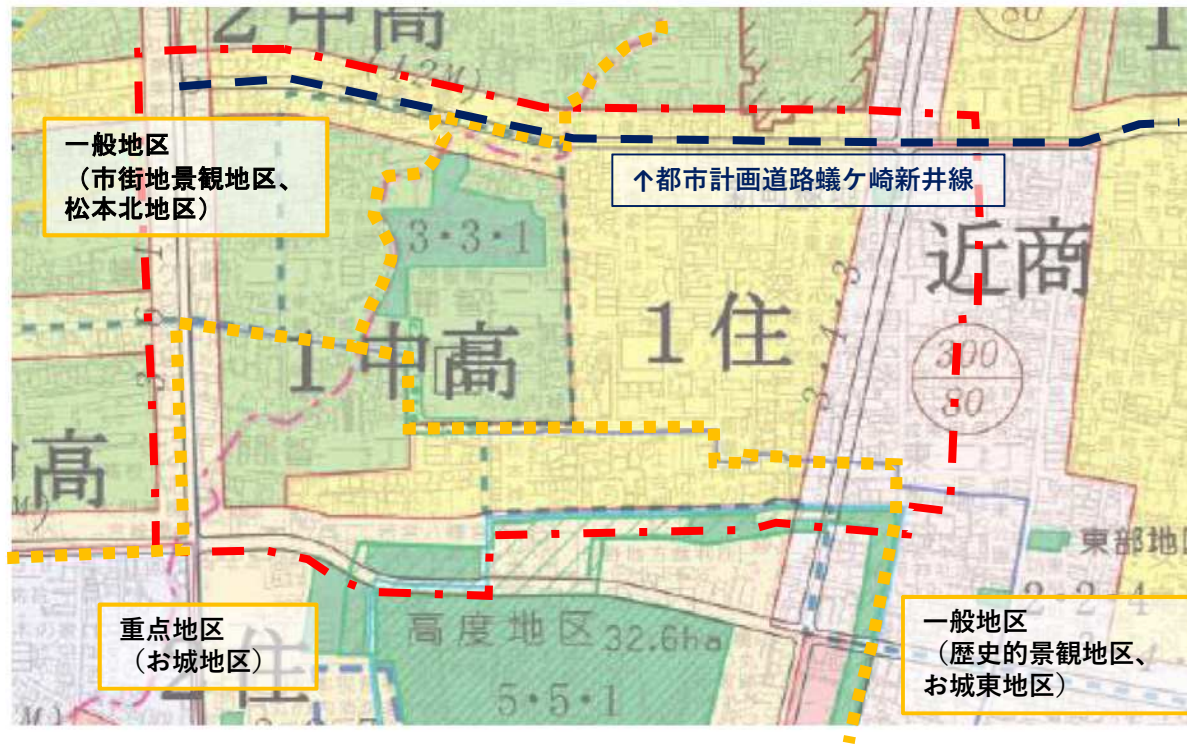
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■都市計画の決定状況

- ・用途地域および景観計画、屋外広告物条例の位置づけは図表の通りである。
- ・都市計画道路蟻ヶ崎新井線は計画幅員12mとなっている。



建築物の高さ・色彩の景観形成基準（景観計画・条例）

地域区分	高さ	色彩
全市共通	○山並みの眺望景観を阻害しないように、地域特性を考慮した高さとする。	○彩度が低く、落ち着いた色彩を基調とし、周辺との調和に配慮する。など
住居系	第1種中高層住専地域：12m 第1、2種住居：15m	●使用色数を抑え、色調、色合いを統一する。柔かい印象を与える色（低彩度で中明度）が好ましい。
重点地区（お城地区）	・高度地区 15m／16m／18m／20m	◎伝統的な工法のなかで用いられる色や素材色を尊重した色使いとする。

屋外広告物の基準（屋外広告物条例）

屋外広告物条例の位置づけ		主な基準
第1種中高層住居専用地域	禁止地域	・1敷地総量：10㎡以下 ・屋上広告物設置禁止 等
第1種住居地域	第1種許可地域	・1敷地総量：45㎡以下 ・屋上広告物設置禁止 等
第2種住居地域	第2種許可地域	・1敷地総量：220㎡以下 ・屋上広告物の1面面積や縦寸法、縦横比 等
重点地区（お城地区）	特別な規制等を行う地区	・屋上広告物設置禁止 ・色彩制限：禁止地域・第一種許可と同基準

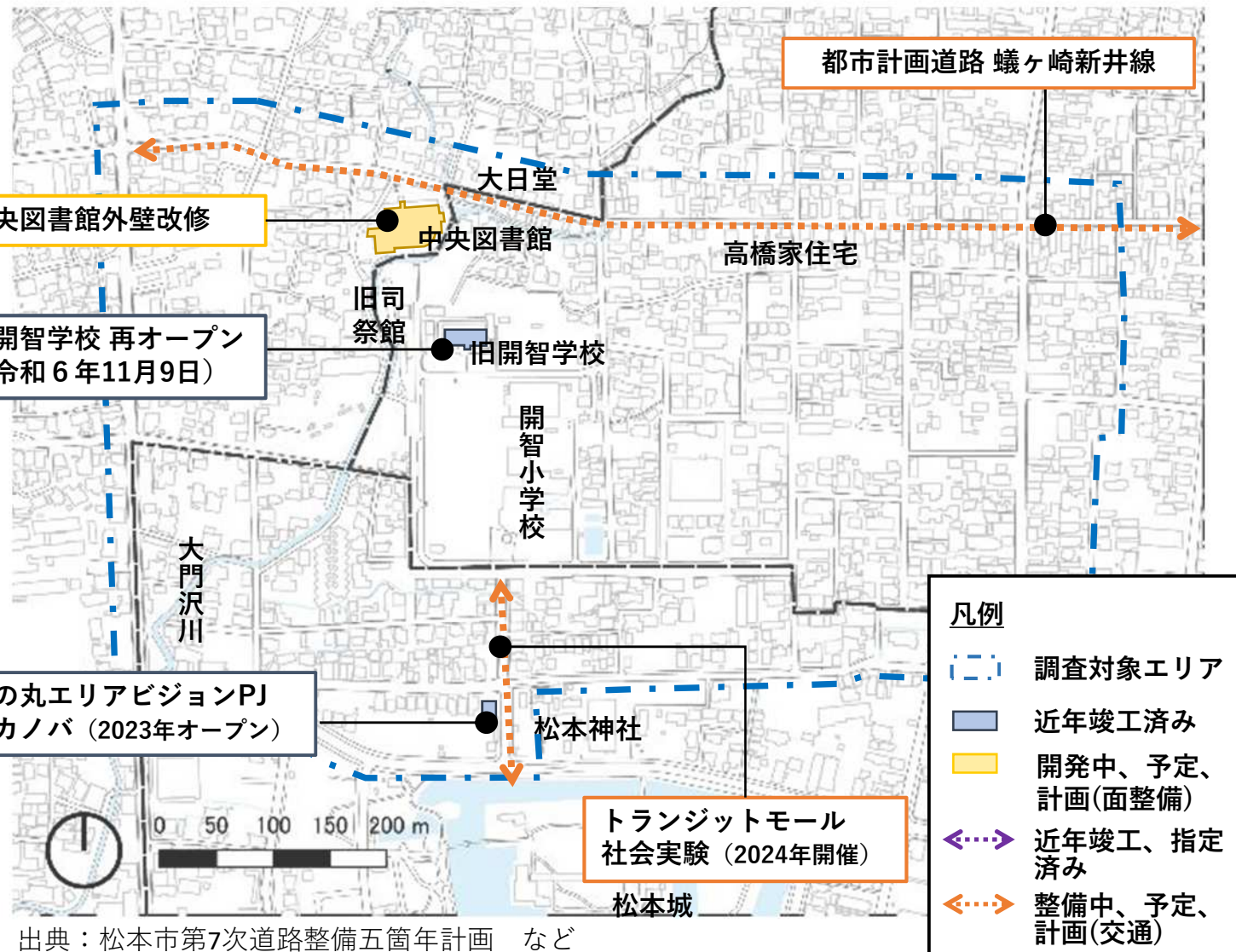
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■まちづくりの動向

- ・「**タカノバ**」は、三の丸エリアビジョンで松本城と旧開智学校という2つの国宝の間に位置する立地を活かし、地域で暮らす人、訪れる人に、より良い地域をつくるプロジェクト。
- ・**タカノバ**と松本神社境内や道路を一つの交流空間にとらえ、暮らす人と訪れる人が集い憩える空間をエリアに広げてることを目的に**トランジットモール化社会実験**を実施。



4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

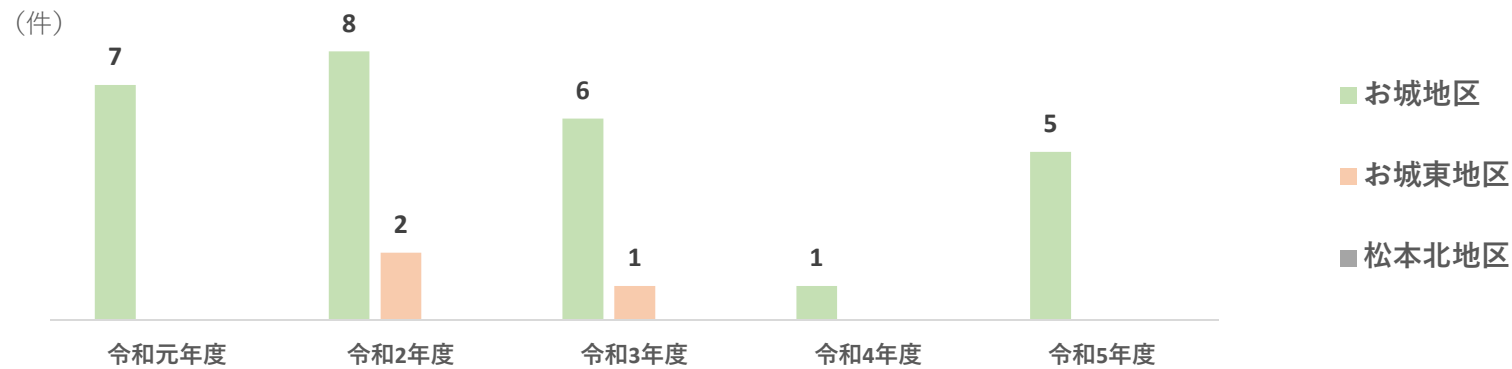
2) 現状

■景観条例の運用の現状

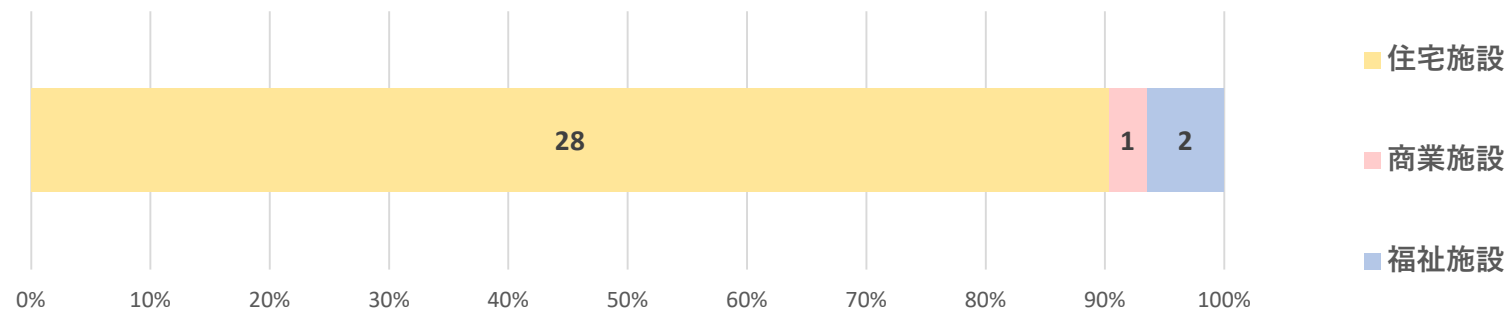
【届出の運用状況】

- ・調査対象エリアの4町丁目（開智一丁目、開智二丁目、蟻ヶ崎二丁目、北深志一丁目）の届出を抽出すると、毎年10件以内である。
- ・届出はすべて建築物であり、ほとんどが住宅施設である。

地区別届出件数



用途別届出件数



4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

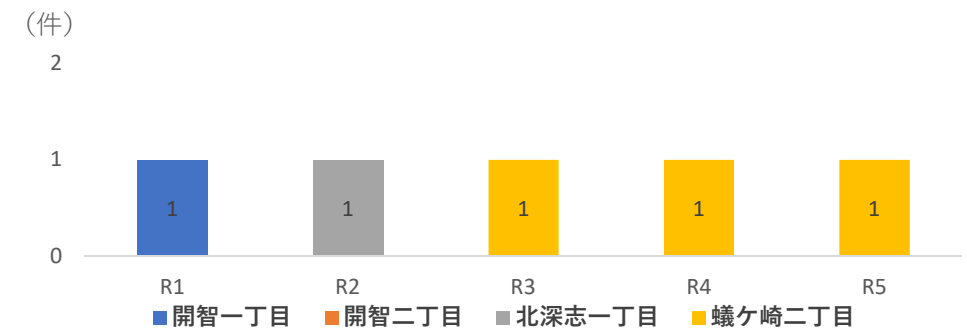
■景観条例の運用の現状

【事前協議の運用状況】

- ・調査対象エリア内での過去5年間の実績なし
- ・なお、松本北地区は事前協議制度の対象地区になっていない

【屋外広告物の運用状況】

- ・屋外広告物の届出は毎年 1件である



【公共施設の景観協議の運用状況】

- ・調査対象エリア内での過去5年間の実績なし

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■景観まちづくりのパートナー

【町会】

- ・ 蟻ヶ崎東町会、沢村町会、徒士町町会、新田町町会、北馬場町会、田町町会、鷹匠町町会、丸の内町会、新町町会、袋町町会、安原町町会



タカノバ

【庄内ほとと水辺の会（沢村ホタルの会）】

- ・ 大門沢川の生き物観察会（R4）の主催等
- ・ R5景観賞受賞
(まちづくり活動部門、庄内北公園での活動)



大門沢川の生き物観察会

【まつもと文化遺産保存活用団体（沢村町会）】

- ・ 古代より人々の集うまち～ふれあい広がる大日堂～
- ・ 大日堂を核にした地域づくり（歴史講演会、大日堂のケヤキの落ち葉で焼き芋会、「沢村おんど」の披露など）



大日堂を核にした地域づくり

【旧開智学校に関係する団体】

【松本国宝の架け橋プロジェクト】

- ・ タカノバの開業（R5）、トランジットモール（R6）の企画実母体

【松本市中央図書館】

- ・ 図書館司書 等

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■ 国宝を結ぶ主動線の街並みやパブリックスペース等の現況

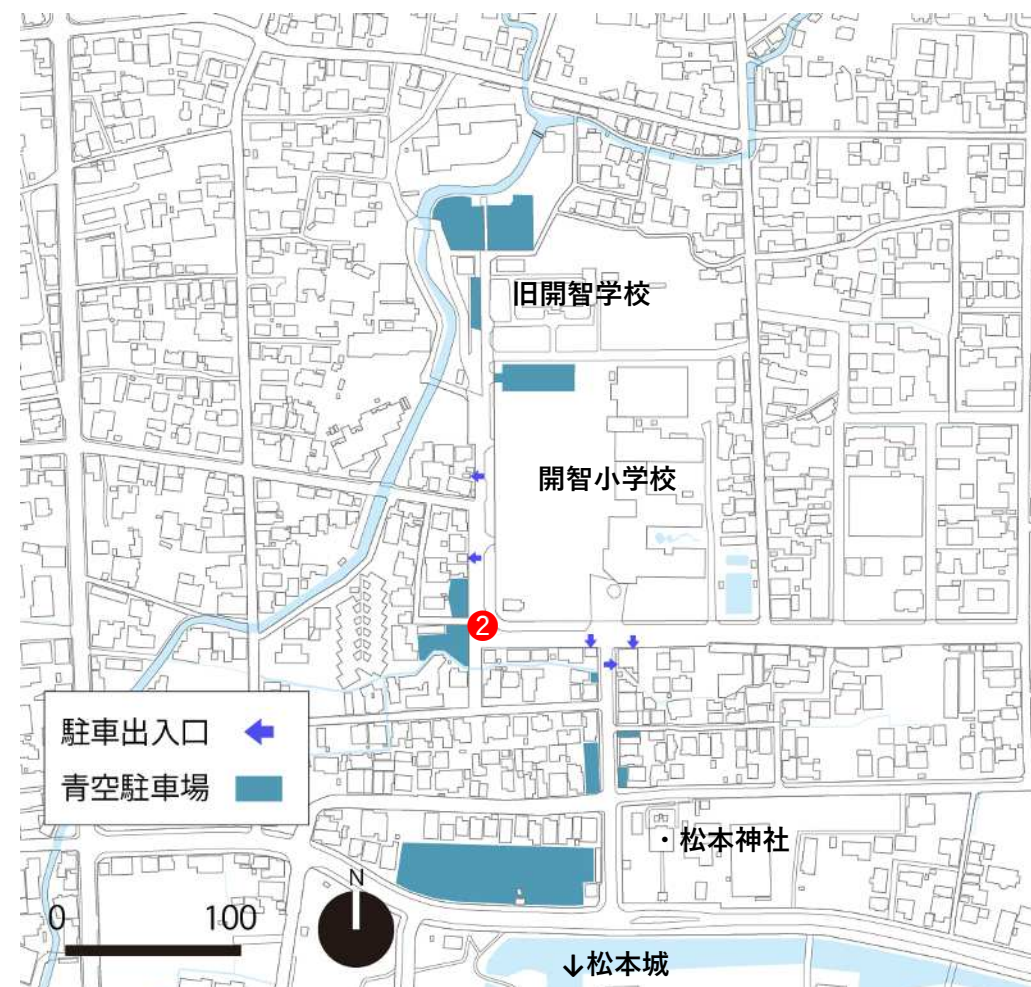
- ・ 開智学校外周部に街路樹のある歩道が整備されているが、対面する住宅地の接道部緑化は乏しい。
- ・ 主動線上に多くの駐車場が立地しており、街並みの連続性や歩行しやすさに影響を及ぼしている。



① 街路樹と住宅地の接道部の状況



② 通りのアイストップにある駐車場の状況



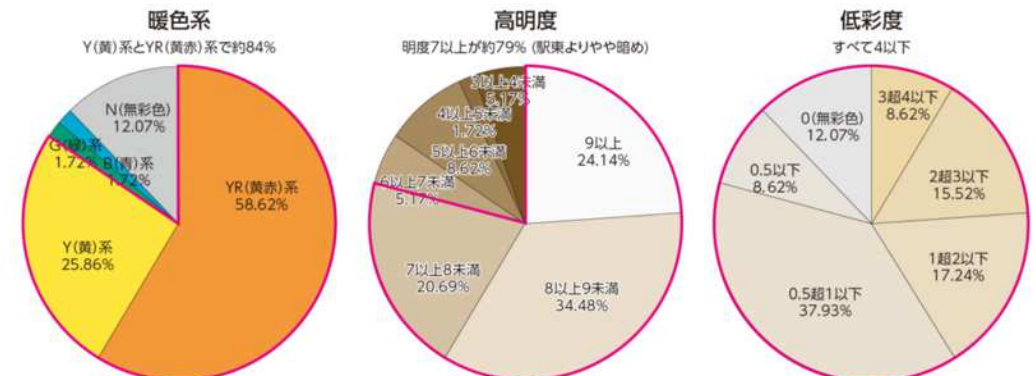
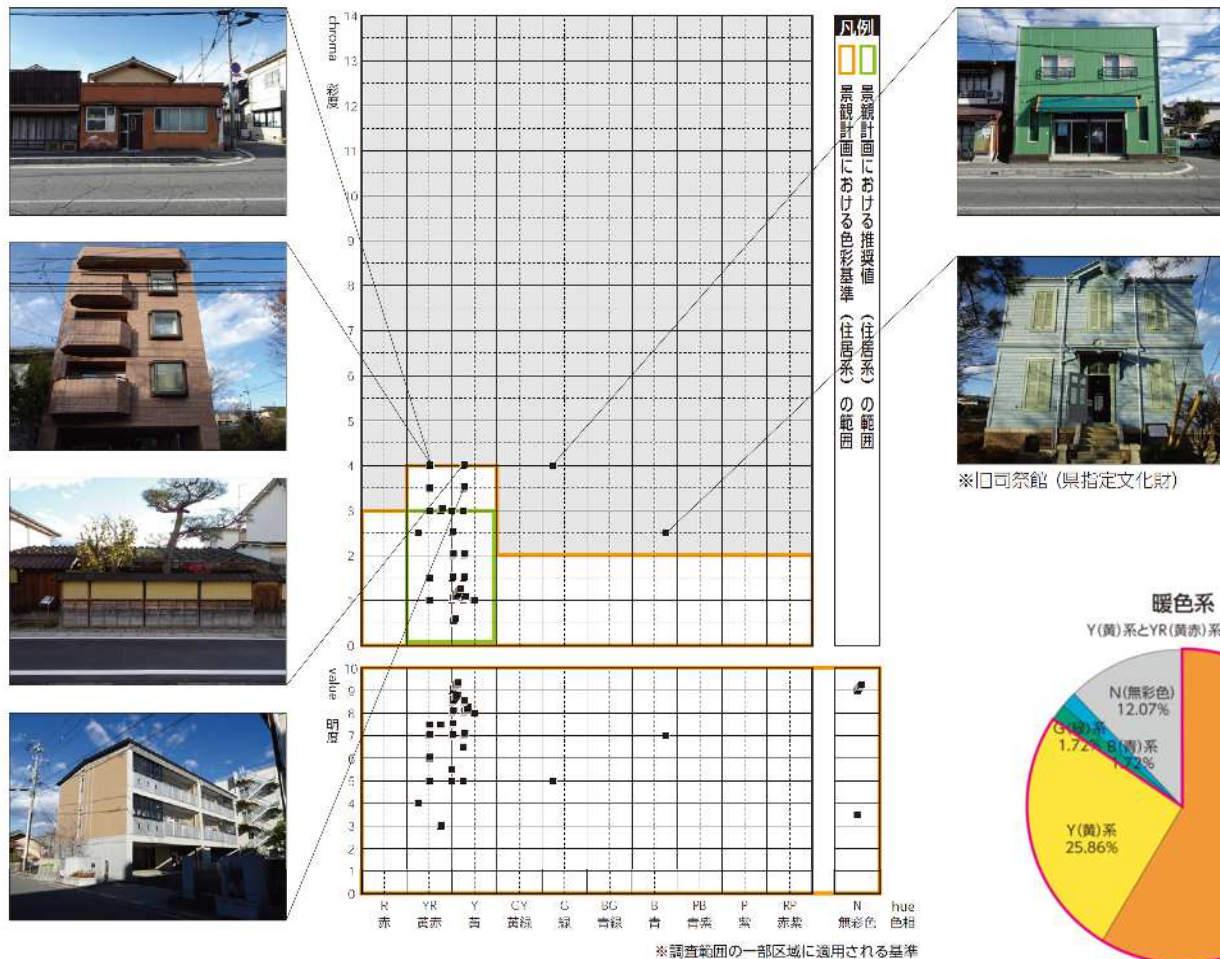
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■色彩調査の結果概要（建築物）

- ・外壁の基調色は落ち着いた暖色系色相／高明度／低彩度が中心であり、黒色など極端な低明度色は用いられていない。
- 戸建住宅等を主体とする地区であることから、必要以上に厳しい基準はなじみにくく、**現状の基準でも十分な効果が確認できる。**
- ・屋根はいぶし瓦と金属板が多く、色彩は、暖色系＋無彩色、低明度／低彩度色が大半を占め、一定のまとまりが見られる。
- ・開智学校や旧司祭館は、穏やかな色調ながら色使いに特徴が見られ、**地区の色彩的ランドマーク**となっている。



■図 建築物基調色の使用状況（色彩基準との比較） n=58

■図 建築物基調色の使用状況（色彩の三属性別） n=58

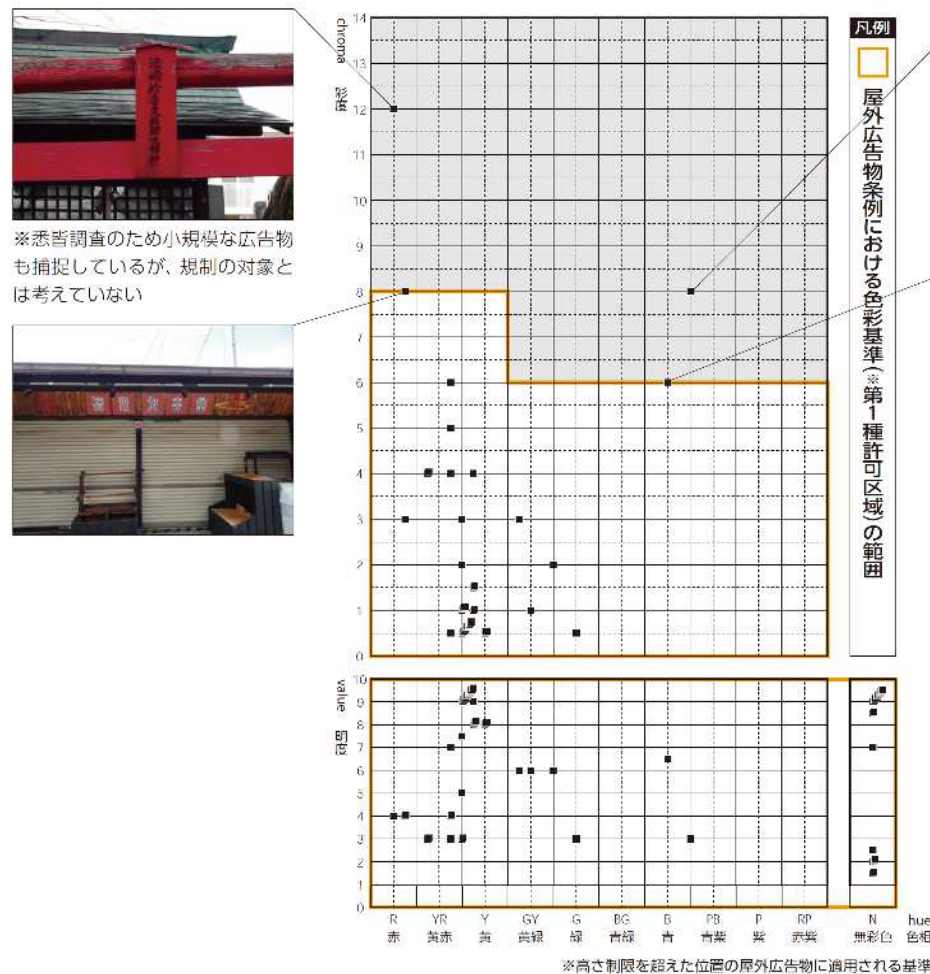
4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

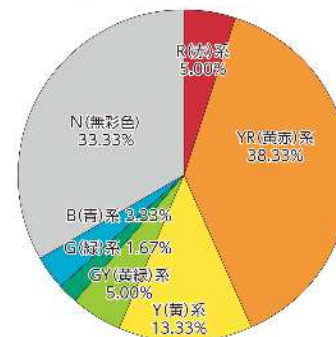
2) 現状

■ 色彩調査の結果概要（屋外広告物）

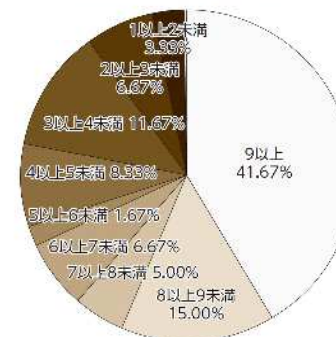
- ・ 地域のスケールにあった**小規模な広告物が中心**であり、色彩も**基調色は低彩度の落ち着いた色彩が中心**になっており、派手な原色等を用いた広告物は少数である。
- ・ のぼり旗や立て看板などの**簡易広告物については派手な既製品が多く、地域になじまない表現もみられる**
- ・ **旧開智学校の案内サインに彩度上限を超える色彩を過半で用いた例**が見られる



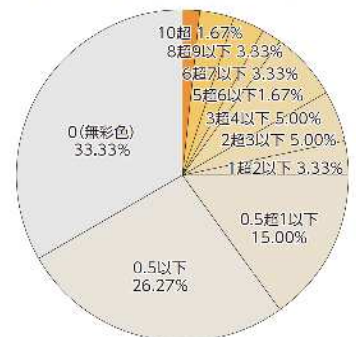
無彩色と暖色
白基調に加え、柔らかい暖色基調のものも多い



幅広い明度域
白基調が多いが中低明度も出現



6以下の中低彩度色
落ち着いた色調が中心で派手なものは少ない



4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■旧開智学校への眺望景観の状況

- 旧開智学校への眺望景観の視点場は、施設を正面から望みできることを前提とすれば、松本神社～開智小学校間で定めることが望ましいと考えられる
- その候補地区として3つの視点場を設定した（図、写真参照）
- その結果、②、③の地点では、複数の建築物や高木等が眺めを遮っており、有効な視点場であるとは言い難い
- 一方、①は校庭越しに旧開智学校の全景を望むことができる
- 以上より、旧開智学校への眺望景観の視点場の候補は、①開智小学校正門付近から選定することが妥当であると考えられる



①開智小学校正門前

※2025年1月撮影



②山田白衣店南側

※2024年7月撮影



③松本神社北側

※2024年6月撮影（Google）

視点場	旧開智学校への眺望	備考
①開智小学校正門前	旧開智学校の外観の全景が眺められる	前景はないが、開智小学校の校舎の外観、緑地、グラウンド等の適切な維持・管理が求められる
②山田白衣店南側	旧開智学校の外観の概ね2/3程度しか眺めが得られない	前景となる沿道のまち並みのコントロールが必要
③松本神社北側	旧開智学校の上部かつ東半分しか眺めが得られない	前景となる沿道のまち並みのコントロールが必要

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

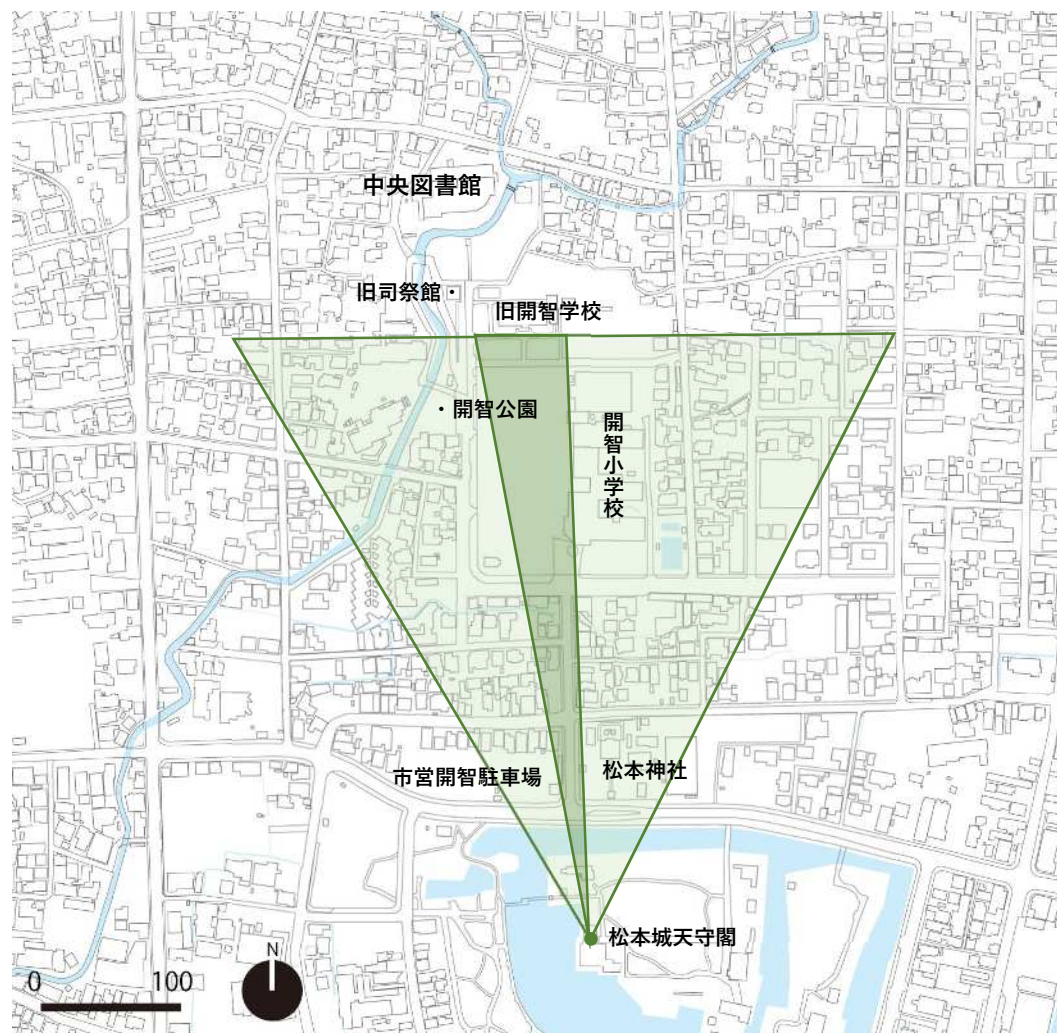
■松本城天守閣より旧開智学校への眺望景観

- ・松本城天守閣より旧開智学校方面への眺望は、かなり広範囲で眺めることができる
- ・旧開智学校は、その全景を望むことはできないものの、正面上部の八角形の塔がシンボリックに姿をみせている
- ・また、松本城内、松本神社、開智公園のみどりのまとまりが豊かな市街地環境を形成してる様子が強く伺える
- ・一方、中央図書館の外観や明度の高い建築物の屋根等が、良好な眺望景観にやや影響を与えていると考えられる



松本城天守閣から旧開智学校方面への眺め

※2022年10月撮影



4. 旧開智学校周辺地区

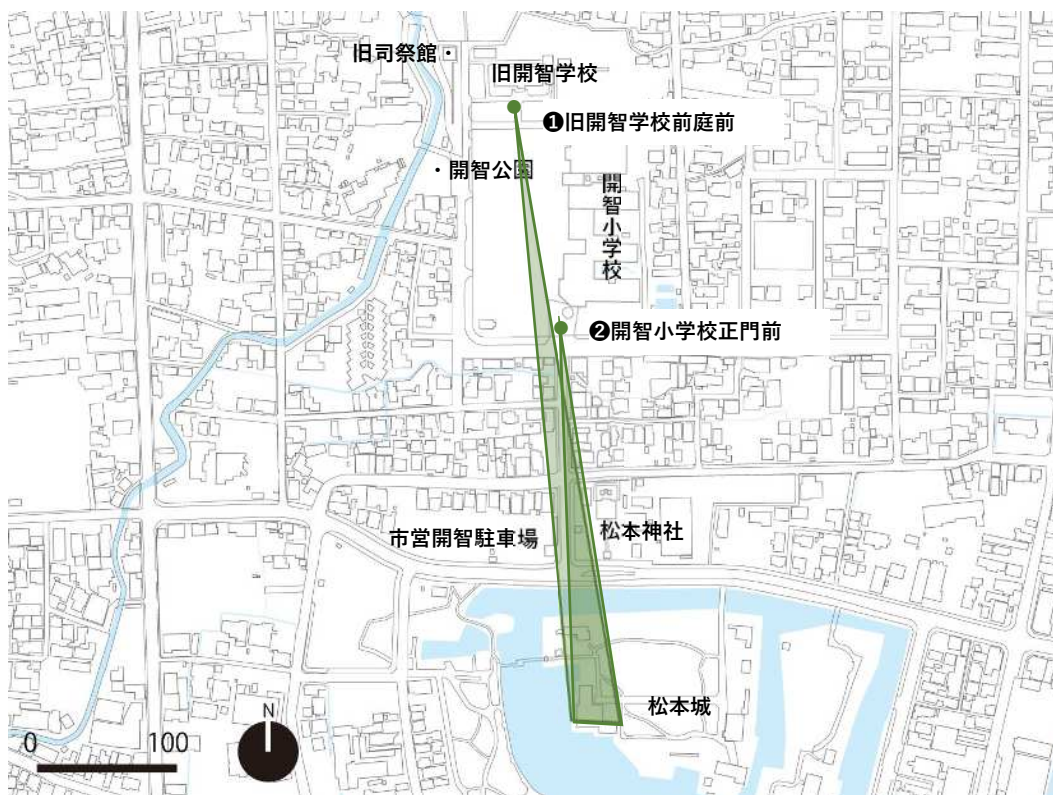
(2) 重点地区指定に向けた検討

2) 現状

■旧開智学校付近から松本城天守閣への眺望景観

- ・候補となる視点場は2つあり、いずれも松本城天守閣が望めるが、いずれも高木により遮られる可能性がある（図・写真参照）
- ・なお、旧開智学校の南側開口部は基本的には閉じているため、施設内部は視点場にならない

視点場	旧開智学校への眺望	備考
①旧開智学校前庭前	開智小学校の校庭越しに松本城天守閣が眺められる	開智小学校の校舎の外観、緑地、グランド等の適切な維持・管理が求められる
②開智小学校正門前	沿道のまち並みのアイストップに松本城天守閣が眺められる	前景となる沿道のまち並みのコントロールが必要



①旧開智学校前庭前から松本城天守閣への眺め ※2025年1月撮影



②開智小学校正門前から松本城天守閣への眺め ※2025年1月撮影

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

3) 現状まとめ

● シンボルとしての「国宝 旧開智学校」

- ・ 地区の中央に旧開智学校があり、地区のシンボルとなっている

● 自然が豊かな水辺と緑の景観

- ・ ゆるやかな南斜面の地形に彩られた河川と緑の景観が広がっている
- ・ 大門沢川に生息するホタルは、まちなかに隣接した貴重な資源である

● 歴史が息づく文化的な景観

- ・ 大日堂や旧司祭館等の歴史的資源、和洋様式が融合した文化住宅や近代遺産が数多く継承され、城下町の町割りが残るエリアでは武家屋敷（高橋家住宅）がみられるなど、文化的な薫りが残り、落ち着いた佇まい感じさせる景観が見られる

● 低層を基調とした落ち着きある住宅地景観

- ・ 低層を基調とした戸建て住宅が形成され、松本市景観賞を受賞した複数の建築物も立地している。
- ・ 敷地内緑化と相まって、潤いや落ち着きを感じられる住宅地景観となっている

● 公共空間で広がりつつある活動・交流の景観

- ・ 開智小学校や中央図書館、複数の地区公民館、大門沢川および開智学校、タカノバ等複数の公共空間が立地しており、コミュニティの場となっている
- ・ 2つの国宝を結ぶ主動線では、心地よい街並みの創出や歩きやすさの向上、賑わいの創出が期待される
- ・ 沢村ホタルの会や、松本国宝の架け橋プロジェクト(三の丸エリアビジョン)等の取組が進められ、活動や交流の景観が見られる



大門沢川、開智公園



高木



大日堂



文化住宅



松本市景観賞（荻原邸）



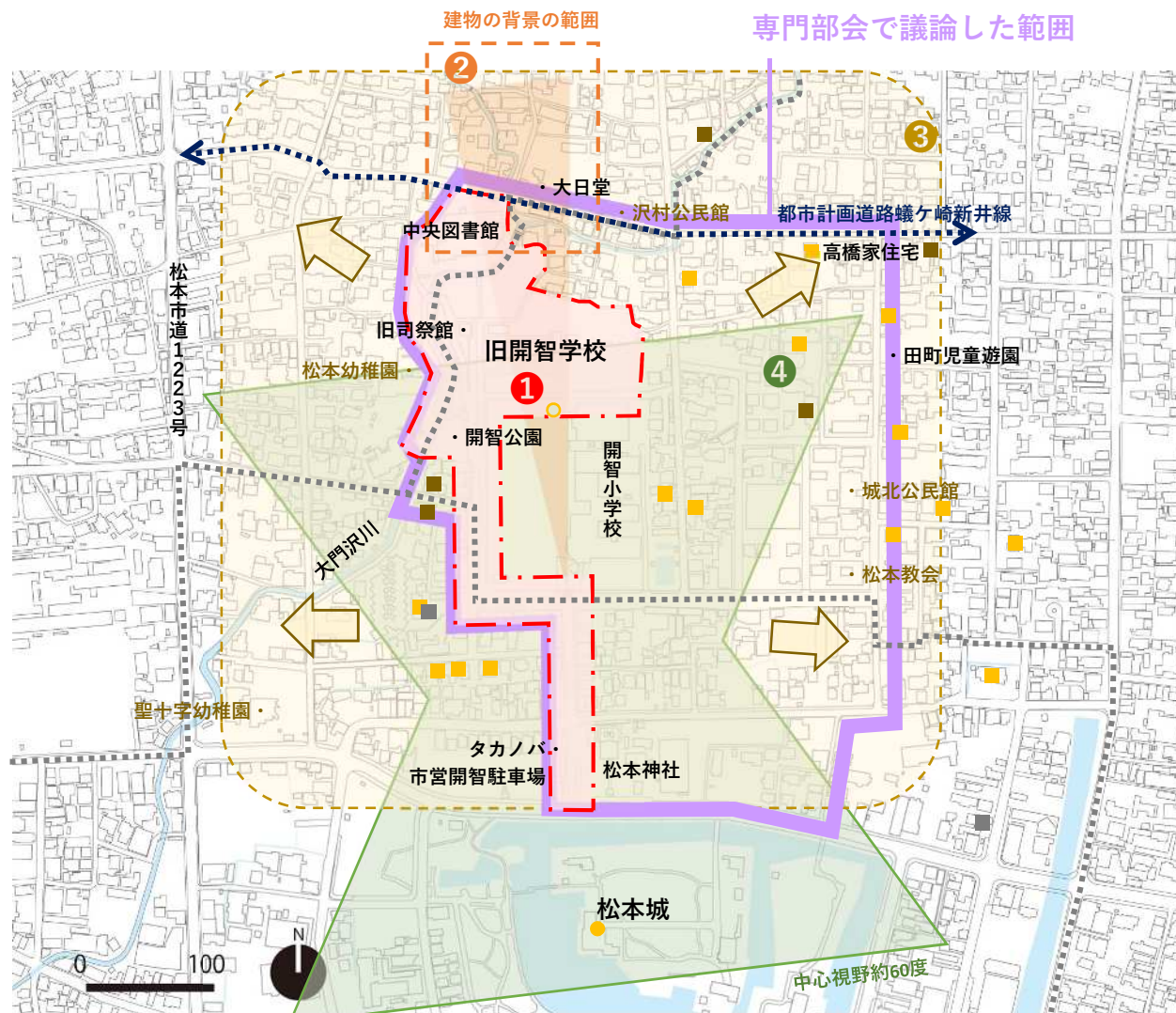
沢村公民館

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

4) 景観まちづくりのテーマと想定範囲

- 地区特性や景観形成の目的を踏まえ、①～④つの区域区分を設定



旧開智学校周辺地区の指定検討範囲と区域区分

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

5) 景観まちづくりのテーマと課題

① 2つの国宝を結ぶ主要な回遊動線となる範囲

● 主要な回遊動線の歩きやすさ向上

- 歩行者空間の創出、沿道の公共空間活用、賑わい用途誘導等による歩きやすさ向上や人々の活動による景観の創出

● 地域のイメージにふさわしい街並み形成

- 駐車場や住宅地の接道緑化により街路樹や公園等の周辺のみどり環境と調和した街並みの創出
- 歴史的資源をもつエリアにふさわしい案内サインや簡易広告物等、地域のイメージに即した適切なデザイン誘導

● 公園・広場・水辺空間などの利活用推進

- 地域コミュニティの形成に資する公共空間の利活用の推進や質の向上



歩きにくい歩道



高彩度の案内板

② 旧開智学校の眺望景観（背景保全）に影響を及ぼす範囲

● 旧開智学校への良質な眺めの確保

- 旧開智学校の眺めの対象の設定
- 視点場の設定と適切な整備
- 旧開智学校の背景に位置する建築物の高さの制限
- 開智小学校の施設や校庭・外構等の適切な維持管理

③ 落ち着いた住宅地景観と地域資源を活かしたまちづくりの範囲

● 良好な住宅地としての景観や環境の保全

- 歴史的価値がある建築物（近代化遺産や文化住宅）の保全・活用
- 敷地内緑化の推進や小規模住宅のコントロール
- 外壁の色彩は、暖色系色相の高明度、低彩度色が中心が基本であり、突出感のある派手な色彩を抑止する

● 持続的な住民活動の支援

- 自然や歴史をテーマとした住民活動の持続性の確保と、交流や活動などによる景観づくり活動の取組の深化の検討



暖色系を基調とした住宅



高彩度の外壁

④ 2つの国宝を眺める眺望景観に影響を及ぼす範囲

● 2つの国宝への良質な眺めの確保

- 視点場の設定と適切な整備
- 松本城天守閣からの眺望景観の質の確保（建築物の屋根や屋上広告物の誘導）
- 松本城天守閣への眺めの前景となるまち並みの景観誘導
- 開智小学校の施設や校庭・外構等の適切な維持管理

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

区域区分	景観まちづくりの方向性	景観誘導の方向性	主な方策
① 2つの国宝を結ぶ主要な回遊動線となる範囲	三の丸エリアビジョンで描かれたシーンを景観まちづくりの側面から実現する	歩きたくなる回遊動線の創出	● 歩行者空間の質の向上 ● 沿道の民地や空き店舗を活用した回遊環境の創出 ● グランドレベルの賑わい用途や設えの誘導
		周地域のイメージにふさわしい街並み形成	● 緑の駐車場や住宅の接道部緑化（ルールづくり・補助支援・オープンガーデン等） ● 地域のイメージにふさわしい建築物・工作物の街並み誘導（ルールづくり） ● 地域のイメージにふさわしい案内サインの整備や簡易広告物の誘導（ルールづくり・モデル事業）
		活動を生み出す場の創出	● 公共空間の利活用推進や質の向上（再整備など）
② 旧開智学校の眺望景観に影響を及ぼす範囲	「国宝・旧開智学校」への良質な眺めを保全する	旧開智学校への眺望点を定め、背景を守る	● 高さの制限等の複数手法を検討
③ 落ち着いた住宅地景観と地域資源を活かしたまちづくりの範囲	良好な住宅地としての景観・環境を守る	良好な住宅地としての景観・環境を守る	● 歴史的価値がある建築物（近代化遺産や文化住宅）の価値化や保全・活用 ● 敷地内緑化の推進や小規模住宅のコントロール ● 建築物の形態意匠制限（突出感のある派手な色彩を抑止）
	⑥ 持続的な住民活動の支援	持続的な住民活動の支援	● 自然や歴史をテーマとした既にある住民活動の持続性確保 ● 交流や活動などによる景観づくり活動の検討
④ 2つの国宝を眺める眺望景観に影響を及ぼす範囲	2つの国宝への相互の眺めを保全する	2つの国宝への良質な眺めの確保	● 松本城天守閣と旧開智学校を相互に眺める眺望点の設定と適切な視点場の整備 ● 松本城天守閣からの眺望景観の質の確保（建築物の屋根や屋上広告物の誘導） ● 松本城天守閣への眺めの前景となるまち並みの景観誘導

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

① 2つの国宝（旧開智学校と松本城）を結ぶ三の丸エリアの主要な回遊動線となる範囲

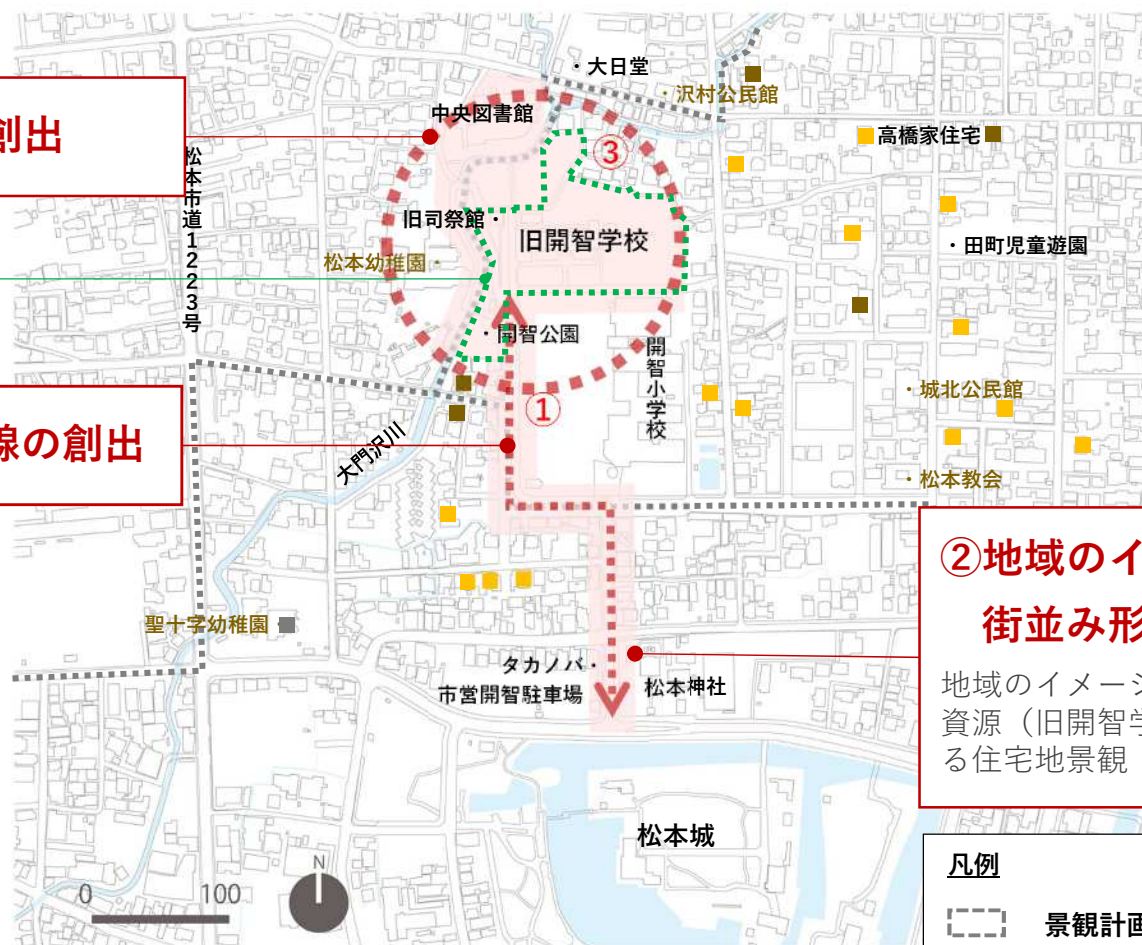
景観まちづくりの方向性：三の丸エリアビジョンで描かれたシーンを景観まちづくりの側面から実現する

ビジョン：暮らす人と訪れる人が緩やかに共生する2つの国宝の架け橋 シーン：暮らす人の生活に寄り添い、訪れる人が巡りたくなる

③活動を生み出す場の創出

開智公園
(都市公園区域)

①歩きたくなる回遊動線の創出



②地域のイメージにふさわしい 街並み形成

地域のイメージ...緑環境（公園・河川）や歴史的資源（旧開智学校・司祭館等）、落ち着きのある住宅地景観

凡例

- 景観計画区域区分
- 景観賞受賞建物
- 文化住宅
- 松本市近代化遺産

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

① 2つの国宝（旧開智学校と松本城）を結ぶ三の丸エリアの主要な回遊動線となる範囲

<実現施策> ① 歩きたくなる回遊動線の創出

方策の例

● 歩行者空間の質の向上

- ・ 道路空間の再編・トランジットモール化
- ・ 歩道や丸の内緑地の再整備、魅力化
- ・ 統一されたサインの整備 等



トランジットモール社会実験



狭幅員、植栽の生育環境に課題のある緑道



● 沿道の民地や空き店舗を活用した回遊環境の創出

方策の例

- ・ 休憩ベンチや回遊サインの設置

● グランドレベルの賑わい用途や設えの誘導

方策の例

- ・ まちづくり協定制度による景観マネジメント（松本市）
- ・ 空き店舗を活用した目的地づくり 等



様々なデザインのサイン



城町文庫 開智店
(空き店舗活用)

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

① 2つの国宝（旧開智学校と松本城）を結ぶ三の丸エリアの主要な回遊動線となる範囲

<実現施策> ②地域のイメージにふさわしい街並み形成

● 駐車場や住宅の接道部緑化（ルールづくり・補助支援・オープンガーデン等）

方策の例

- ・ 既往の補助制度（生垣設置補助金交付事業）を発展させ、主要動線上の駐車場接道部の修景を推進



駐車場接道部の生垣



透過された擁壁と敷地内緑化



接道部の花壇

● 地域のイメージにふさわしい建築物・工作物の街並み誘導（ルールづくり）

方策の例

- ・ 現状でも突出した色彩の建築物はわずかであるが、新規開発に対する予防策として景観誘導の基準をルール化

● 地域のイメージにふさわしい案内サインの整備や簡易広告物の誘導（ルールづくり・モデル事業）

方策の例

- ・ 様々なデザインの公共サインを統合して整備すると共に、地域らしい屋外広告物の色彩・素材を設定し、民間の屋外広告物も誘導

参考例：板橋宿不動通りの景観まちづくりプラン

- ・ 板橋宿不動通りの景観まちづくりプラン（ガイドライン）において、新規に設置する看板類に対して、伝統色の使用や木材や自然素材など質感豊かな素材を用いることを誘導し、宿場町・街道らしさを創出

かなめいろ 生成色 10YR9.0/1.0 [19-90B]	かんぬき 銀鼠 N5.5 [N-65]	かんがいの 弁柄色 7.5R3.0/6.0 [07-30L]	かんがいの 黄檗染 10YR4.0/6.0 [19-40L]	かんがいの 苔色 2.5GY5.0/6.0 [32-50L]	かんがいの 藍色 2.5PB3.0/4.0 [72-30H]
かなめいろ 象牙色 2.5Y8.5/1.5 [22-85C]	かなめいろ 鈍色 N4.0 [N-40]	かなめいろ 煉瓦色 10R4.0/6.0 [09-40L]	かなめいろ 志房色 10YR3.0/1.0 [19-30B]	かなめいろ 松葉色 7.5GY5.0/4.0 [37-50H]	かなめいろ 鉄紺 5PB2.0/2.0 [75-20D]
かなめいろ 砂色 2.5Y7.5/2.0 [22-75D]	かなめいろ 墨色 N2.0 [N-20]	かなめいろ 金茶 10YR6.0/10.0 [19-60T]	かなめいろ 芥子色 2.5Y7.0/6.0 [22-70L]	かなめいろ 千歳緑 2.5G3.0/4.0 [42-30H]	かなめいろ 茄子紺 7.5P2.5/2.5



日本の伝統色の名称を、記号はマンセル値、【 】内は日本塗料工業会標準色見本番号により表しています。

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

① 2つの国宝（旧開智学校と松本城）を結ぶ三の丸エリアの主要な回遊動線となる範囲

<実現施策> ③活動を生み出す場の創出

●公共空間の利活用推進や質の向上（再整備など）

方策の例

- ・開智公園（都市公園区域）の一体的な空間再整備、自動車動線の再編



開智公園（上）、丸の内緑地（下）の区域

- ・大門沢川の親水化整備と団体等による利活用を一体的に推進

参考例：自然や人々の利用に配慮した河川護岸の整備（東京都）

市景観計画の重点地区内の河川護岸の再整備にあたって、都が市の事業と連携した景観整備を実施



4. 旧開智学校周辺地区

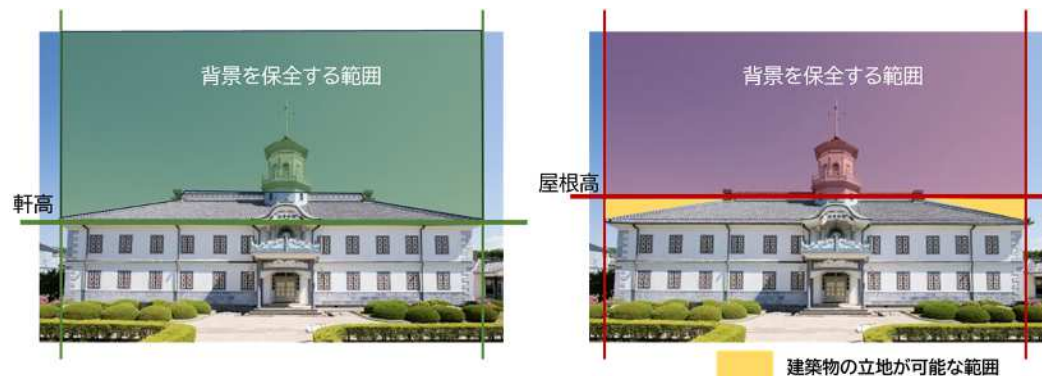
(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

②旧開智学校の眺望景観に影響を及ぼす範囲

<実現方策> 旧開智学校への眺望点を定め、背景を守る

- 旧開智学校への眺望を守る範囲を定める（建築的価値から眺望を守るラインを「軒高」と仮定）
- 建物全景が眺められる開智小学校正門周辺で眺望点を定める
- 背景への影響を予測し、必要な建築物の高さ制限を想定する



眺望を守る範囲の検討

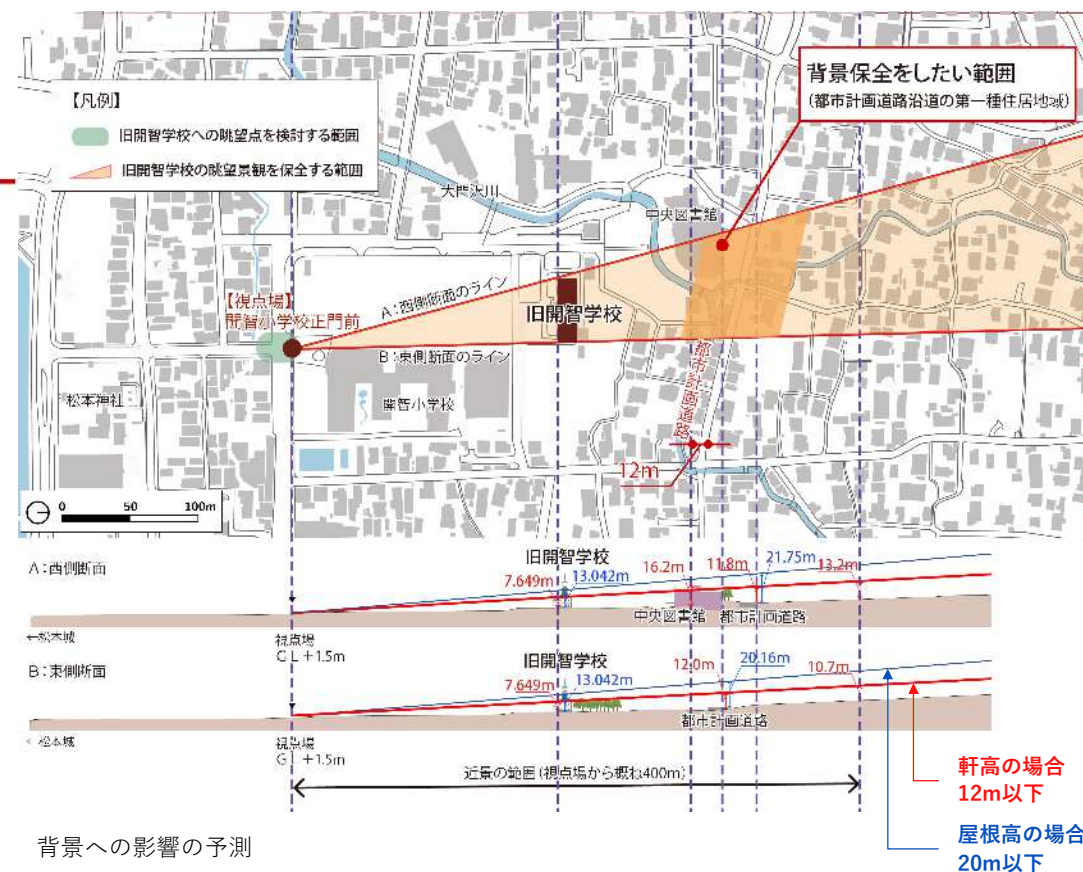


開智小学校正門前（2025年1月撮影）



松本神社北側（2024年6月撮影
(Google)）

視点場の検討の例



背景への影響の予測

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

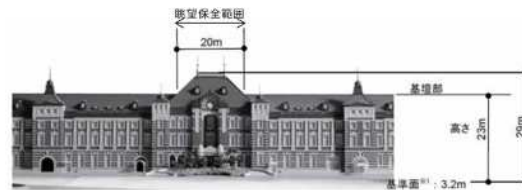
6) 景観まちづくりの方向性と方策

- 背景保全方策は、都市計画法に基づく高度地区（例：松本城周辺高度地区）の他、複数の案を準備し、住民との合意形成を踏まえながら、最も望ましい手法を選択

高さ制限の実現手法	①高度地区	②景観計画	③住民協定
概要	・都市計画法に基づく高度地区により建築物の最高高さを定める	・景観法に基づく高さ制限により建築物の高さ制限を定める ・強制力は①に劣る	・任意の住民協定により高さを制限 ・協定区域における理解浸透、運用により強制力が変わる
事例	松本城周辺高度地区	特別眺望景観保全区域（千代田区景観まちづくり計画）	山形県文翔館周辺まちづくり協定

参考例：千代田区景観まちづくり計画の特別眺望景観保全区域

- 区のランドマークである東京駅丸の内本屋（重要文化財）等を引き立たせるため、施設の前景と背景を保全している



■特別眺望景観保全区域内の建築物、屋外広告物の制限

- 建築物の高さは眺望地点と保全対象建築物の眺望保全範囲を結ぶ線を超えてはならない
- 特別眺望保全区域内の屋外広告物は、眺望地点から見える範囲には表示しない

参考例：山形県文翔館周辺まちづくり協定

- 1916年建設された旧県庁舎・県会議事堂（重要文化財）周囲での高層マンション問題を契機とし、近代建築の歴史的な遺産である文翔館を中心とし、調和あるまちなみの形成を図ることを目的に、住民が協定を締結した。



■文翔館周辺まちづくり協定の概要

- ①文翔館の軒高から飛び出さない高さとする。
- ②屋根、外壁は落ち着いた色彩とし、文翔館との調和を図る。
- ③広告物は低彩度のものを基本とする。
- ④隣地との境界は原則として生垣とする。
- ⑤駐車場や空き地は前面道路からの見え方に配慮する。

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

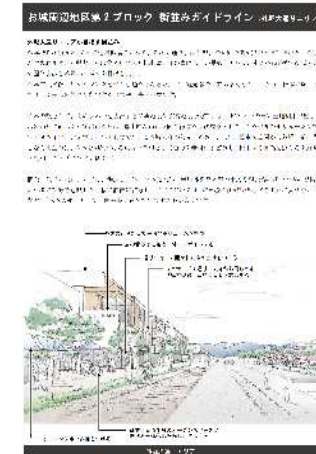
③ 落ち着いた住宅地景観と地域資源を活かしたまちづくりの範囲

<実現方策> 良好な住宅地としての景観や環境の保全

方策の例

敷地規模、形態意匠、屋外広告物等の景観誘導

- ・ 色彩は、戸建住宅を主体とする地区であることから、**必要以上に厳しい基準はなじみにくく、現状の基準でも十分な効果が確認できる**
- ・ 小規模な新規戸建住宅が散見される点については、地区内の宅地開発の状況や地域の意向等を鑑み、敷地規模の制限の導入も検討
- ・ 屋外広告物は小規模なものの主体であるため、**規制的手法はなじみにくく、事業者の理解促進が期待**される
 ➡ 地区独自の景観まちづくりプランの策定とまちづくり協定（自主ルール）または景観計画（重点地区指定）による誘導



お城周辺地区第2ブロック
街並みガイドライン（松本市）

緑の保全や創出の支援（小布施町）

- ・ 個人の庭などを一般の方に公開するオープンガーデンを推進。
訪れた方々を花でもてなし、会話を通して交流を図るもので、
官民が一体となって取り組んでいる



<実現方策> 持続的な住民活動の支援

歴史・自然や良質な住宅等の景観資源を活かした暮らしを楽しむ景観づくり活動の普及啓発

- ・ まつもと文化遺産、大門沢川ホテルの活動など、既存の取組みの維持・発展
- ・ 文化住宅や景観賞受賞建物のオープンハウス、見学ツアー等の実施

4. 旧開智学校周辺地区

(2) 重点地区指定に向けた検討

6) 景観まちづくりの方向性と方策

④ 2つの国宝（旧開智学校と松本城）を結ぶ三の丸エリアの主要な回遊動線となる範囲

<実現方策> 2つの国宝への良質な眺めの確保

- 松本城天守閣と旧開智学校を相互に眺める視点場の候補を次のとおりとし、主に屋上に関する景観形成基準の検討、屋外広告物条例の特別規制地区指定の妥当性を確認する。

【視点場の候補（松本城天守閣への眺め）】

- ① 旧開智学校正面玄関や前庭付近
- ② 開智小学校の正門前

参考例：松江市景観計画、屋外広告物

- 松江城天守閣（国宝）からの眺望景観を確保するため、城周辺地区を複数の重点地区に指定し、景観特性に応じた規制・誘導に取り組んでいる



■塩見縄手地区の景観形成方針と基準、屋外広告物許可基準（抜粋）

●景観形成基本方針

- ①伝統的な町並みを保存し、後世に継承
- ②通りに面した伝統的な様式の門、塀の連続性の保存
- ③通りや堀川、展望地からの景観を重視した規制・誘導

●景観形成基準

- 屋根は、勾配屋根、和瓦葺きとすること。（以下、略）
- 屋上に建築設備を設置する場合には、通りや展望地（松江城天守閣等）から見えない位置とすること。
- 屋上広告物（許可基準）
- 掲出不可



松本城天守閣⇄旧開智学校の相互で眺められる範囲



旧開智学校前庭前から松本城天守閣



松本城天守閣から旧開智学校

ご意見を頂きたい内容

1. 景観まちづくりの方向性や方策について

テーマ別範囲	論点
① 2つの国宝を結ぶ主要な回遊動線となる範囲	★市として重要なテーマと認識 ・景観誘導の方向性、方策について
② 旧開智学校の眺望景観に影響を及ぼす範囲	★市として重要なテーマと認識 ・視点場の考え方、高さ制限のあり方、具体的な手法について
③ 落ち着きある住宅地景観と地域資源を活かしたまちづくりの範囲	・資料の課題認識や誘導の方向性を基に、ヒアリング等での地元・関係者の意向踏まえ、今後、区域・方向性を検討する方針について了解いただきたい
④ 2つの国宝を眺める眺望景観に影響を及ぼす範囲	