

景観協議の手引き

令和5年3月

松本市

1. 手引きの位置づけ

松本市では、街中から仰ぎ見る北アルプスや東山の山並み等、守るべき価値のある景観を保全し、地域特性を活かし、松本らしいまちづくりを進めるため、景観法に基づく松本市景観計画に景観形成の目標や景観形成基準等を定め、良好な景観の形成に取り組んでいます。

松本市景観計画においては、景観法に基づく建築物の建築等に際しての届出制度の運用に加えて、松本市景観条例に基づく事前協議制度を運用しています。

事前協議制度は、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。

事前協議においては、計画変更が可能な早い段階から事業者、設計者及び行政が共に当該建築物の景観への配慮を確認することで、共通認識を高め、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。

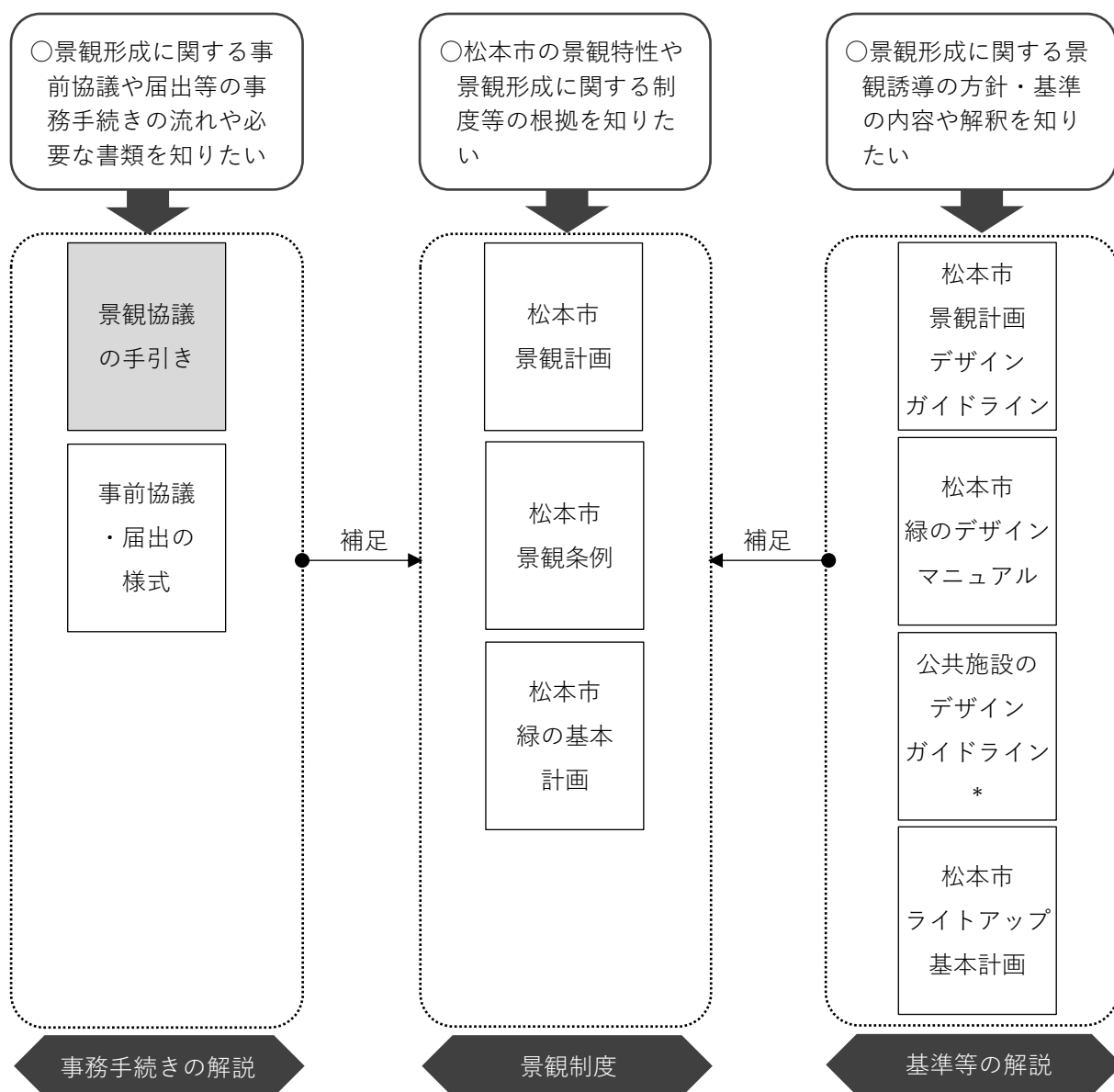


図1 景観協議の手引きの位置付け

*次頁に参考となる主なデザインガイドラインを紹介しています

表1 公共施設のデザインガイドライン等

	名称	策定主体	策定年月
道路	景観に配慮した防護柵ガイドライン	国土交通省道路局	平成16年1月
	道路デザイン指針(案)	国土交通省 都市・地方整備局、 道路局	平成17年3月
	景観に配慮した道路附属物等ガイドライン	道路のデザインに関する 検討委員会	平成29年10月
河川・砂防	歴史的砂防施設の保存活用ガイドライン	国土交通省河川局 文化庁文化財部	平成15年5月
	河川の景観形成に資する石積み構造物の整備に関する資料	国土交通省河川局	平成18年
	河川景観ガイドライン 「河川景観の形成と保全の考え方」	国土交通省河川局	平成18年10月
	多自然型川づくり基本指針	国土交通省河川局	平成18年
	砂防関係事業における景観形成ガイドライン	国土交通省河川局	平成19年2月
住宅・都市	景観ガイドライン「都市整備に関する事業」	国土交通省 都市・地方整備局	平成17年3月
	住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン	国土交通省住宅局	平成17年3月
農山村	美の里づくりガイドライン	農林水産省農村振興局	平成16年9月
	農業農村整備事業における景観配慮の手引き	農林水産省農村振興局	平成18年5月
官庁営繕	官庁営繕事業における景観形成ガイドライン	国土交通省官庁営繕部	平成16年5月
その他	景観重要公共施設の手引き(案)	国土交通省 都市・地方整備局	
	国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針	国土交通省大臣官房	平成19年

2. 事前協議・届出の対象

(1) 対象区域

・届出対象の区域は、松本市全域を対象とし、重点地区は以下の区域を対象とします。

①歴史的景観区域（お城地区、お城南地区）

・事前協議の対象区域は、松本市景観計画に定める以下の区域を対象とします。

①歴史的景観区域（お城地区、お城南地区、お城東地区）

②中心都市景観区域（中央西地区、中央東地区、西口地区、北松本地区）

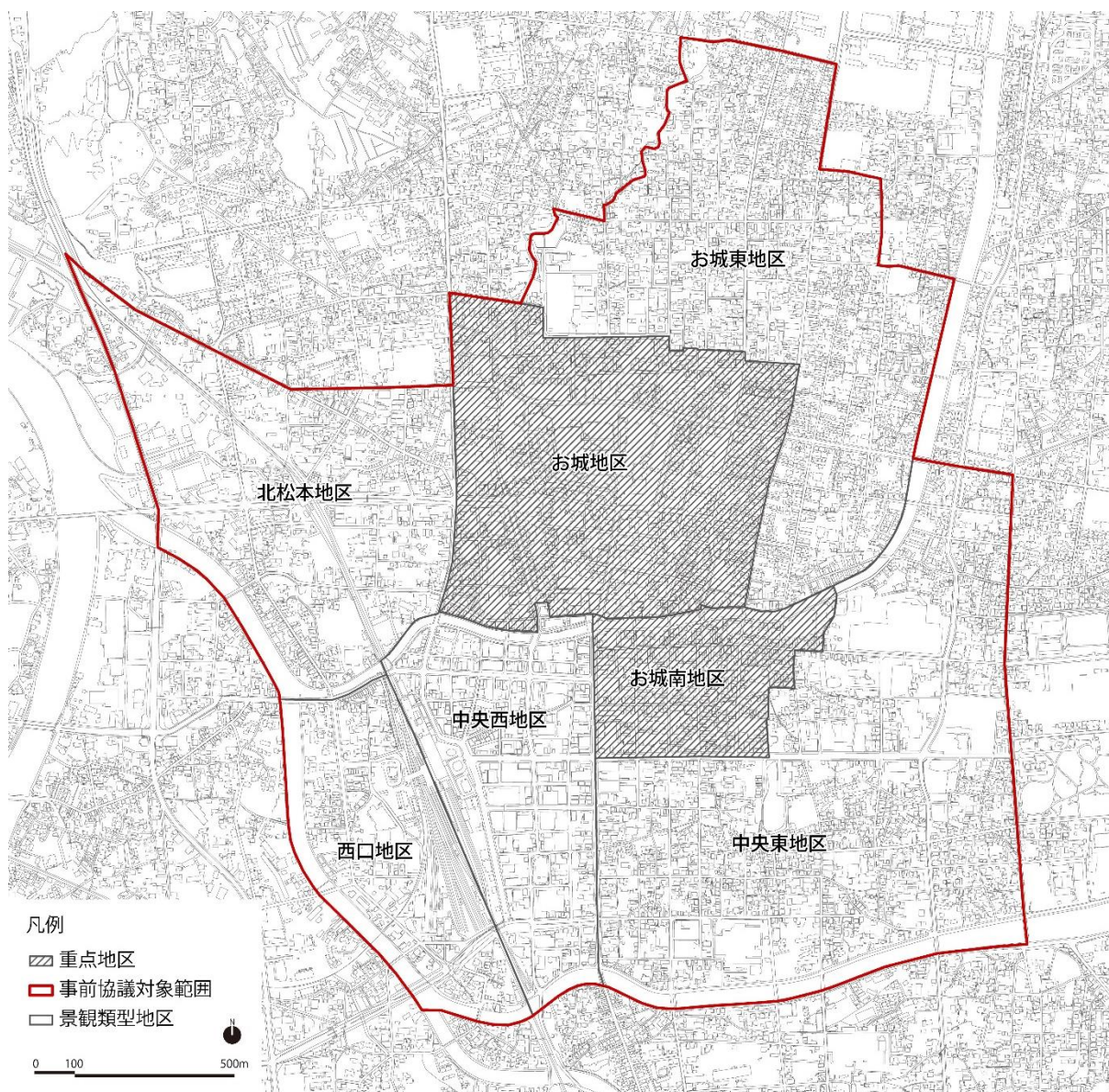


図2 景観事前協議の対象区域

(2) 対象行為

表2 届出が必要な対象行為と規模

対象行為		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	擁壁、さく、塀、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
		電気供給・通信施設	高さが20mを超えるもの
		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	
土石の採取又は鉱物の採取		生じる法面・擁壁の高さ3m且つ長さ30mを超えるもの	

表3 事前協議が必要な対象行為と規模

対象行為		規模
建築物	新築、改築又は増築	高さが15mを超えるもの
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町が特に認める行為		

※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。

※通常管理行為、軽易な行為、非常災害の応急処置、建築物の移転又は外観を変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更は対象から除きます。

(3) 対象行為の取扱い

1) 高さ

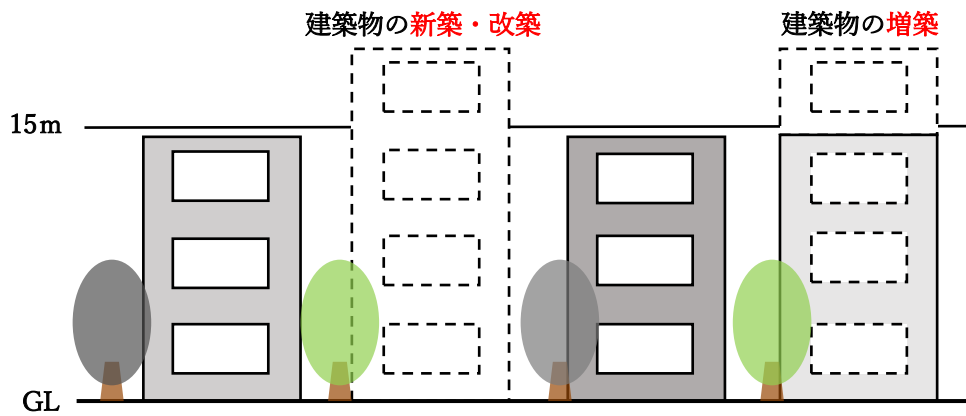
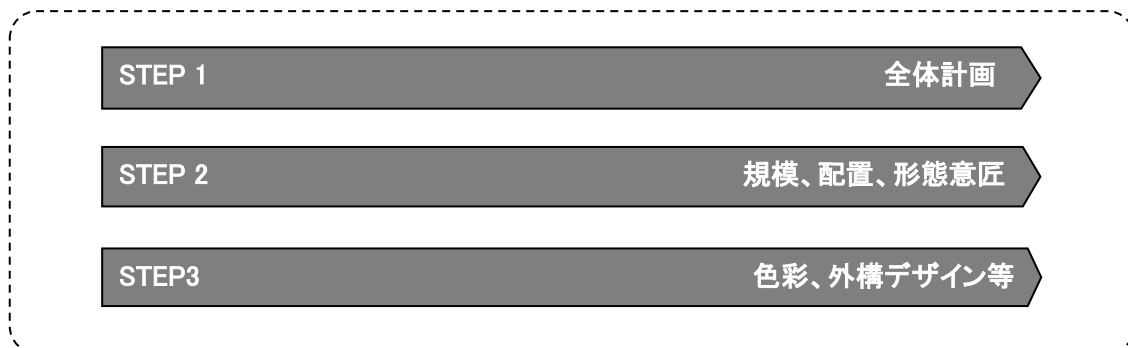


図3 高さに関する対象行為の取扱い

3. 事前協議の協議事項

- ・ 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、施主、設計者及び行政が協議を行います。



4. 事前協議・届出の流れ

- ・ 届出対象行為に該当する行為を行う場合は、P7 のフロー図に従い、届出の適合通知を得る必要があります。
- ・ 事前協議対象行為に該当する行為を行う場合は、P7 のフロー図及び P11 のフロー図の表に従い、事前協議の結果通知及び届出の適合通知を得る必要があります。

(1) 届出の流れ

- ・ 景観法に基づき、行為着手の 30 日前までに「景観計画区域内行為届出書」(様式第 8 号)を提出してください。
- ・ 届出後の適合通知をスムーズに発出するため、計画の検討開始や事前相談の早い段階に窓口において情報共有、意見交換することをお勧めします。

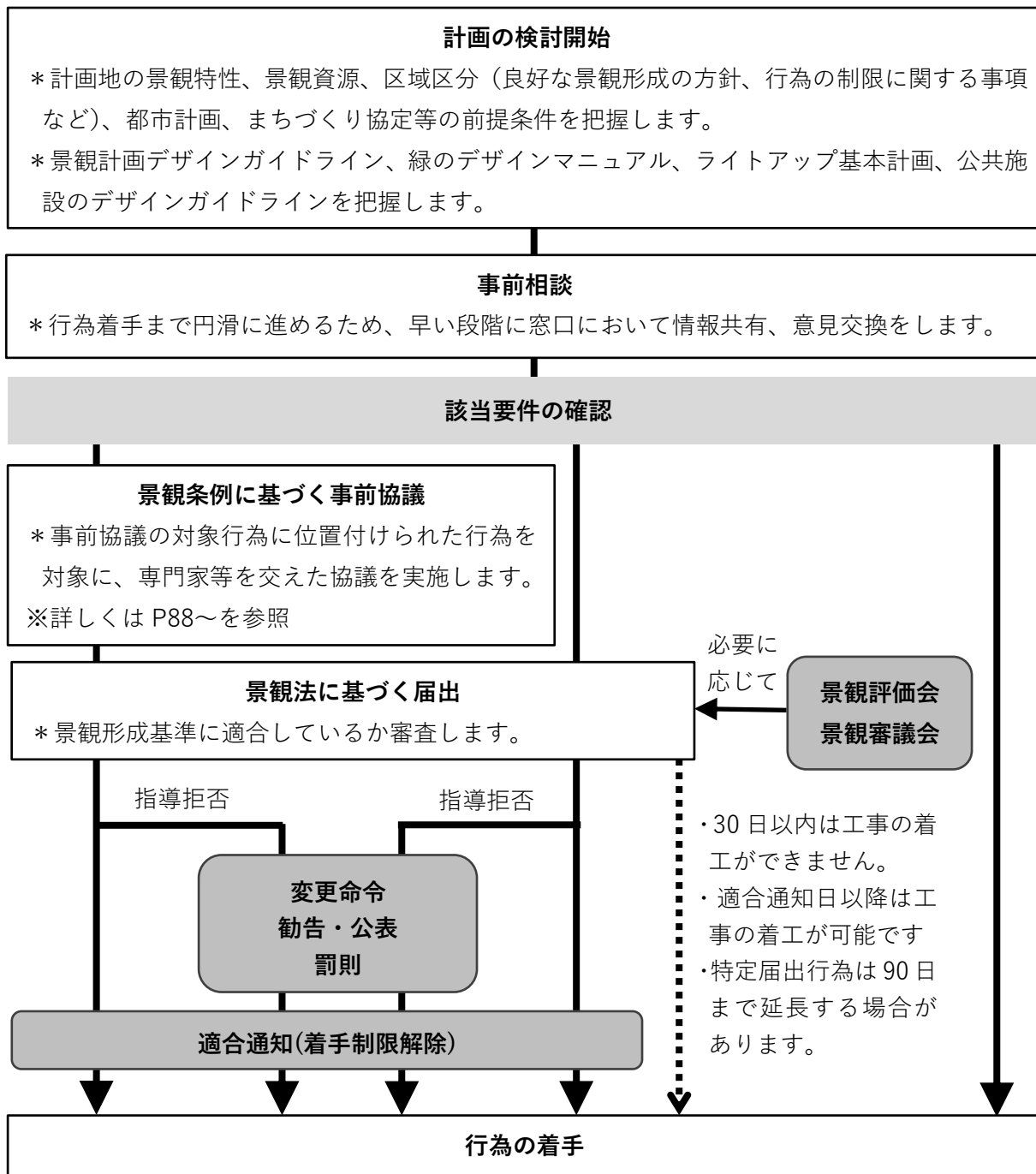


図4 景観協議の全体フロー

(2) 事前協議の流れ

- ・ **事業計画の変更が可能な時期**に協議を行うため、景観法に基づく届出等の提出の120日前（ただし、建物の高さが18メートル（市の承認を得たまちづくり協定が締結された区域ではまちづくり協定で定められた高さ）以下の場合は60日前）までに「景観事前協議（変更）申出書」（様式第1号）を提出してください。
- ・ 協議結果を計画に反映するため、できるだけ早く協議を始めてください。また、所有権移転が伴う場合は権利の移転前に協議を行うことをお勧めします。

表4 区域に応じた提出日

区域	建物高さ	協議申請書の提出日
まちづくり協定区域外	18m以下	景観法に基づく届出等の提出の60日前
	18m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

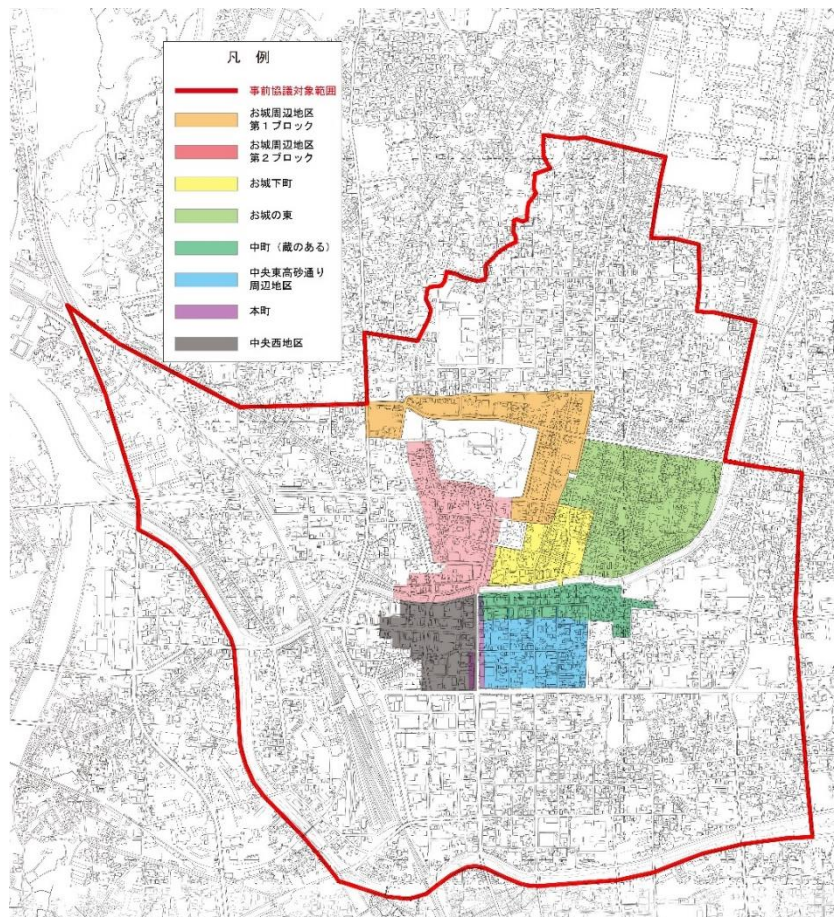


図5 まちづくり協定区域

①景観事前協議の申出

・「景観事前協議（変更）申出書」（様式第1号）に別表3の図面を添付し、市に提出してください。

※ 評価会への説明資料として、景観事前協議に係る資料を合計10部提出してください。

①景観評価会の開催

・景観事前協議では、「景観審議会」から委任を受けた部会で、景観、建築、都市デザイン等の専門的な知識を有する委員で構成する「景観評価会」を開催し、その意見を踏まえた協議を行います。

① 景観評価会は申出後に開催しますので、事前に開催日について市と調整してください。
評価会は原則、非公開です。

②会議後の協議の方法

・評価会開催後は、次のとおり協議を行います。

① 要請書の送付【市→事業者】

・市は、評価会で出された意見を踏まえ、市の意見を取りまとめた「景観事前協議対象行為に関する要請書」（様式第4号）を作成し、事業者へ要請します。

② 回答書の提出【事業者→市】

・事業者は、要請書に対する考え方について、「景観事前協議対象行為に関する回答書」（様式第5号）により回答し、回答内容を補足するための資料を添えて市に提出します。

③ 再協議【必要による】

・回答書の提出後に協議が調わないと市長が認めたときは、再度、景観評価会（必要に応じて景観審議会）を開催する場合があります。

③協議終了の判断

・次のいずれかの場合には、協議を終了します。

① 協議が調った場合。

② 協議が調わないときは、事業者が「景観事前協議終了申出書」（様式第6号）により協議の終了を申し出て、これに相当の理由があると市長が認めた場合。

※ 「景観事前協議終了申出書」（様式第6号）は、回答書の提出後に協議が調わないと市長が認めたときに提出が可能です。

④協議終了後の対応

- ・協議終了後、市は次のとおり対応します。

① 協議結果の通知

- ・市は、事業者に「景観事前協議結果通知書」(様式第7号)により協議結果を通知します。

② 協議内容の公表

- ・市は、協議終了後に協議の内容を市ホームページで公表します。

⑤協議終了後の手続き

- ・協議終了後、事業者は次のとおり手続きを行います。

① 景観法に基づく届出等

- ・協議結果の通知後に、景観法に基づく届出等を行います。
- ・景観法に基づく届出等の内容は、協議結果を反映させたものとします。

② 協議内容の変更

- ・協議終了後に協議に係る事項のうち、合意した協議事項に反する変更をしようとする場合は、あらかじめ市と変更事項について協議する必要があります。

⑥手続きの制限

- ・市は、事業者が提出する景観法に基づく届出等に「景観事前協議結果通知書」(様式第7号)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。

⑦協議に係る公表・勧告

- ・市は、次の場合に、事業者に対し必要な処置をとることを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。

① 事業者が協議を行わない場合又は協議の申出を行わない場合

② 事業者が虚偽の書面に基づき協議を行った場合

③ 事業者が協議終了前に協議に係る行為に着手した場合

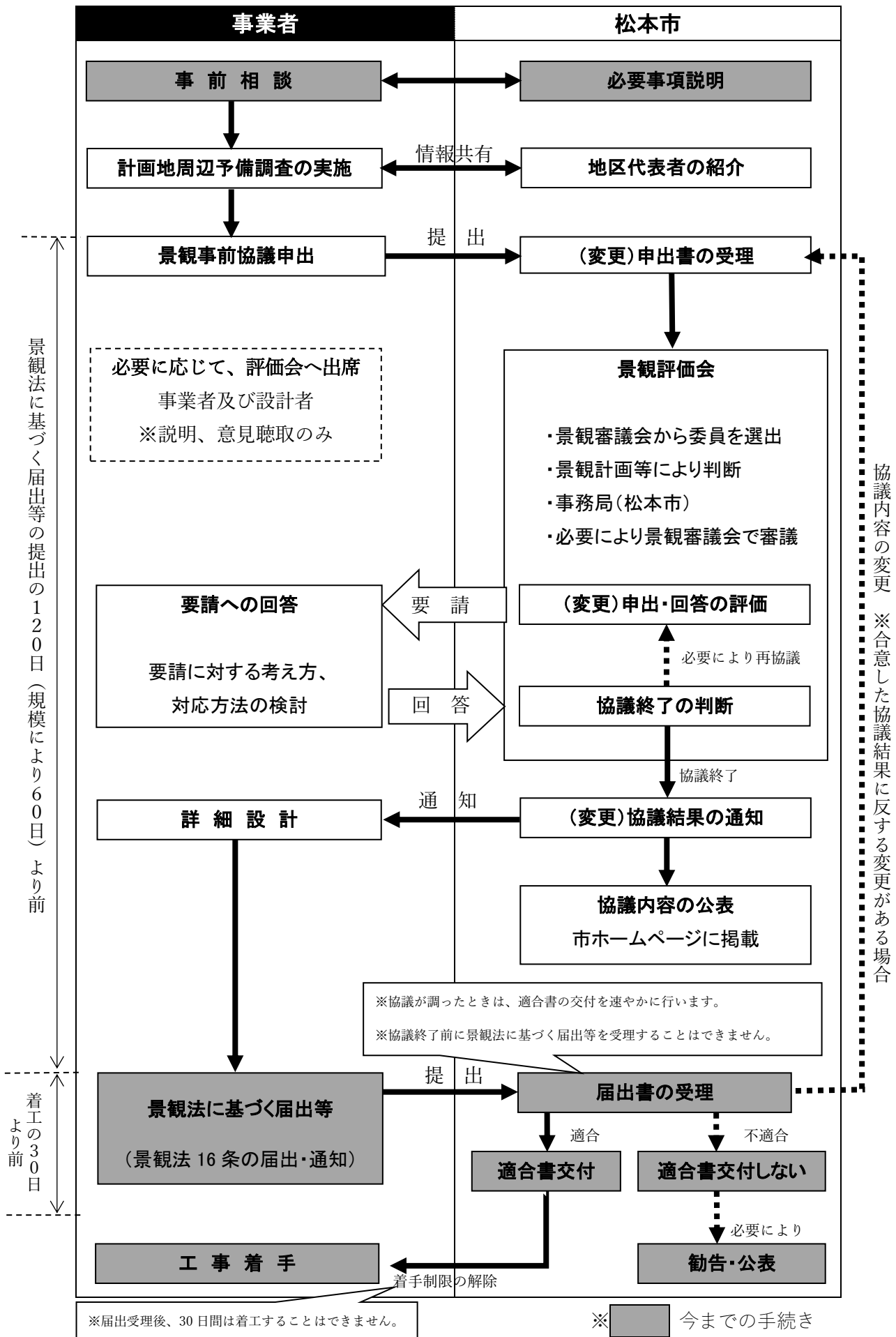


図 6 事前協議の全体フロー

5. 事前協議・届出に必要な書類

(1) 書類一覧

表5 事前協議・届出等に必要な書類

	書類	備考
事前協議	事前協議書(様式7号)及び表6に◎・●で示す書類(図書)	事前協議の段階で、作成可能な内容を盛り込んだ書類を提出して下さい。
行為の届出	行為の届出書(様式8号)及び表6に◎・○で示す書類(図書)	事前協議を行った場合や小規模な増築や外観の変更のみの場合等は、提出書類(図書)の一部を省略することができますので、担当までご相談ください。
変更届出	変更届出書及び表8に示す書類(図書)	届出内容に変更が生じる場合、あらかじめ変更届出書を提出して下さい。正・副2部提出。
完了届出	完了届出書及び竣工写真	竣工写真には、建築物の外観及び外構を写したものの、撮影地点と撮影方向を図示して下さい。(任意)

表6 景観法第16条第1項に基づく届出の添付図書(1/3)

	書類	明示すべき事項	対象行為				
			建築物	工作物	物件堆積	開発行為等	土石採取等
1	位置図	1/2500、都市計画基本図等	◎	○	○	○	○
2	現況図	都市計画法施行規則第16条第4項の規定、又は、採石法による許可申請に添付する図面に準じて作成				○	○
3	配置図	1/100以上 方位及び敷地境界線、建物配置寸法、敷地面積、建築面積、延べ床面積、前面道路形状、歩車道幅員を記載	◎	○	○		
4	平面図(各階)	1/100以上、附属建築物含む	◎	○			
5	立面図(各面)	1/50以上(事前協議時は1/200以上)、附属建築物含む 着色し、建築物最高さ、平均地盤面、材料の種類、仕上げ方法及びマンセル値を記載	◎	○			
6	断面図	1/200以上 2面以上の主要部を表示したもの。各階高さを記載。	●				

◎：事前協議と届出の両方で必要な書類、●：事前協議のみ必要となる書類、○：届出のみ必要となる書類

* 図面の縮尺は、行為の規模に応じて適切な縮尺に変更可能

表6 景観法第16条第1項に基づく届出の添付図書(2/3)

	書類	明示すべき事項	対象行為				
			建築物	工作物	物件 堆積	開発 行為等	土石 採取等
7	外構平面図	1/100以上 門、塀、擁壁、植栽(樹種・樹高・ 緑化面積・緑化面積計算式)、屋 外設備等の敷地内の外部構成、 前面道路形状(歩車道幅員・街 路樹の配置等)を記載	◎	○			
8	現況写真	近隣を含め2方向以上	◎	○	○	○	○
9	完成予想シミュ レーション図	近隣を含め2方向以上 届出対象物の位置、規模等を明 確にすること	◎	○			
10	景観事前協議結 果通知書	景観事前協議制度の対象行為 のみ添付すること	○	○			
11	土地利用計画図	都市計画法施行規則第16条第 4項の規定に準じて作成 植栽計画又は外構施設がある 場合は、土地医療計画図にその 概要を記載				○	
12	造成計画平面図					○	
13	造成計画断面図					○	
14	擁壁の断面図					○	
15	計画図	採石法による許可申請に添付 する図面に準じて作成					○
16	採取終了措置図						○
17	景観事前協議 (変更)申出書 景観計画区域内 行為届出書 【様式第1号】	着手する行為の場所、種類、概 要、植栽の概要を記載	●				
18	計画地周辺予備 調査報告書 【様式第2号】	松本都市計画図に調査範囲、調 査ルート、撮影地点を明示し、 調査写真及びコメント(20枚 程度)を添付 ※地区代表者から地域特性に 関する聞き取りを行ったうえ で作成してください。	●				
19	景観形成計画書 【様式第3号】	地区ごとに定められた景観形 成方針及び景観形成基準につ いて行為の内容と景観への配 慮事項等を記載	●				
20	景観事前協議対 象行為に関する 回答書 【様式第5号】	事前協議を経て市より要請さ れた内容に対する回答、添付図 書を記載	●				

◎：事前協議と届出の両方で必要な書類、●：事前協議のみ必要となる書類、○：届出のみ必要となる書類

* 図面の縮尺は、行為の規模に応じて適切な縮尺に変更可能

表7 景観法第16条第1項に基づく届出の添付図書（3／3）

	書類	明示すべき事項	対象行為				
			建築物	工作物	物件 堆積	開発 行為等	土石 採取等
21	景観事前協議終了申出書 【様式第6号】	協議の終了を申請	●				
22	景観計画区域内行為届出書 【様式第8号】	着手する行為の場所、種類、概要、植栽の概要を記載	○	○	○	○	○
23	その他市長が必要と認める資料	参考となる補足の資料を添付	●				

◎：事前協議と届出の両方で必要な書類、●：事前協議のみ必要となる書類、○：届出のみ必要となる書類

* 図面の縮尺は、行為の規模に応じて適切な縮尺に変更可能

表8 景観法第16条第2項に基づく届出の添付図書

	書類	明示すべき事項	対象行為				
			建築物	工作物	物件 堆積	開発 行為等	土石 採取等
1	位置図	1/2500、都市計画基本図等	○	○	○	○	○
2	変更後の各図面	景観法第16条第1項に基づく届出等に添付した図書のうち、変更となる図面 変更後の箇所を朱書きで明示	○	○	○	○	○
3	変更前の各図面	変更後の各図面の変更前図面 変更前と明示	○	○	○	○	○

* 図面の縮尺は、行為の規模に応じて適切な縮尺に変更可能

2) 計画地周辺予備調査報告書 (様式第 2 号)

- ・ 事業者は、設計のヒントとなる地域特性を確認するため、地区代表者への聞き取り及び現地調査により、計画地周辺の歴史的背景、環境等を事前に調査してください。
- ・ 調査後、次の事項について留意して「計画地周辺予備調査報告書」(様式第 2 号)を作成してください。

- ① 予備調査の範囲は、計画地周辺半径約 250メートル程度の範囲
- ② まちづくり協定等の法定計画以外のまちづくりのルールを確認
- ③ 地域特性として捉えた計画地周辺の歴史、環境等が読み取れる写真及び地域特性を説明したコメントを添えて調査書を作成

※ 地域特性の確認に当たっては、市が地区代表者を事業者へ紹介します。

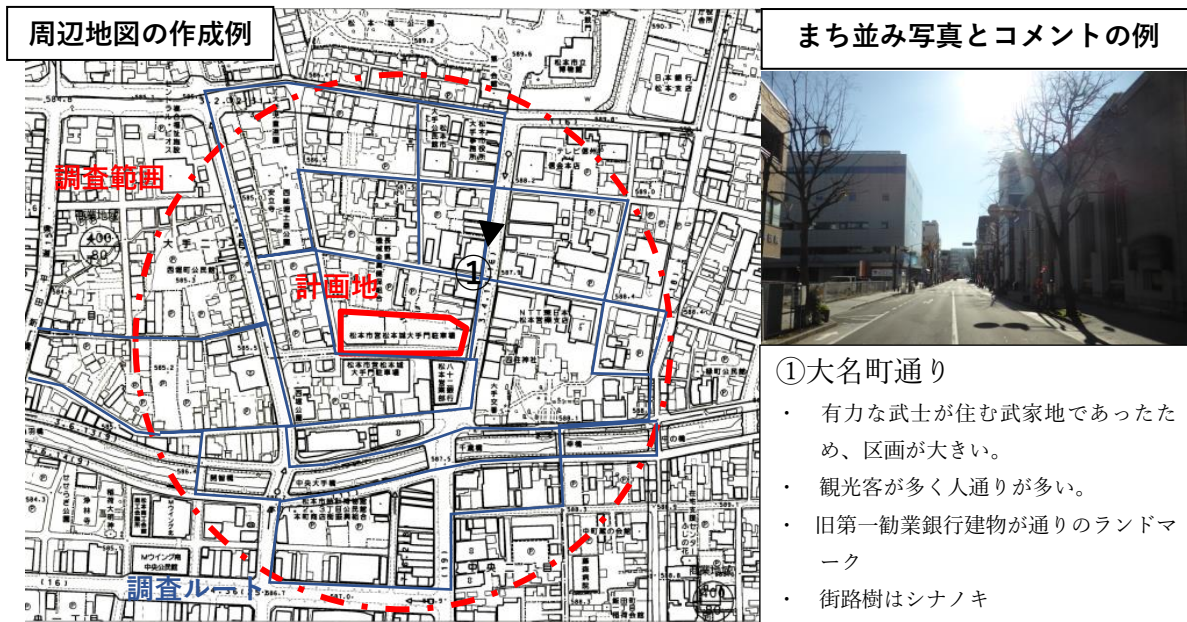


図 7 計画地周辺予備調査報告書の例

4) 完成予想シミュレーション図（景観完成予想図）

- ・計画建物等の単体完成予想図だけでなく、計画建物等が建設された場合に周辺地域の景観とどのように調和するのかが確認するために作成していただくものです。

【留意点】

- ・公共空間（道路、河川、公園等）から歩行者が見る景観を意識して作成してください。
 - ・遠景については主要な公共空間を視点場とし、視点場から計画地が見えない（影響がない）場合も見えないことが確認できるシミュレーション図を作成してください。
- 【近景】：景観要素である計画建物や樹木の様子が確認できるスケール
【中景】：景観要素の集合体である街並み（集落）の形状、色彩などが把握できるスケール
【遠景】：地形や山並みが一体の風景となって感じられるスケール

中景シミュレーション図の例



現地写真



完成予想図



完成予想図 最終（案）



現地写真



完成予想図



完成予想図 最終（案）

7) 景観計画区域内行為届出書 (様式第8号)

【該当条文】
 どちらかを選択してください。
 ・新規届出 → 第1項
 ・変更届出 → 第2項

【景観区域区分(類型地区)】
 ・松本市景観計画で当該敷地がどの区域、地区に該当するか確認してください。

【着手予定日】
 ・景観法に基づく届出の提出予定日から30日以降の日付を記入してください。

【高さ】
 ・建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定された建築物の高さを記入してください。

【外壁等の色彩】
 ・屋根・外壁部分のマンセル値を記入してください。
 ・ルーバー(格子等)、腰壁(バルコニー部分等)についてもマンセル値を記入してください。
 ・素材色を使用する場合もマンセル値(近似値)を記入してください。
 ・屋根面に太陽光パネルを設置する場合も工作物欄にマンセル値を記入してください。(※色彩基準が適用されます)
【アクセント部分】
 ・色彩基準を超える色を小面積で使用する場合は「アクセント部分」欄にマンセル値を記入し、「アクセント部分の面積」欄に面積を記入してください。

【第1面】
 様式第8号(第5条関係)

景観計画区域内行為届出書 ○○年○○月○○日

(あて先) 松本市長

届出者住所 松本市○○○○丁目○番○号
 氏名 松本 太郎
 電話番号 0263-00-0000

景観法第16条 第1項 の規定により、次のとおり届け出ます。
 第2項

設計者 住所氏名	松本市○○○○丁目○番○号 新松本建築事務所 代表取締役 松本 二郎	担当 松本 電話番号0263-00-0000			
施行者 住所氏名	松本市○○○○丁目○番○号 新松本建設 代表取締役 松本 三郎				
地名 地番	松本市○○○○丁目○○番○○				
景観区域区分(類型地区)	歴史的景観区域(お城地区)				
用途 地域	商業地域	防火地域 防火地域 消防火地域 指定なし			
敷地の地域地区	歴史的景観区域(お城地区)				
敷地面積	○○.○○㎡	主要用途 ○○○○○			
行為の種類	建築物	新築・増築・改築・移転・外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)			
	工作物	新設・増築・改築・移転・外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)			
	その他	掘削行為・土石採取・土地形質変更・物品集積等			
行為の期間	着手予定日 ○○年○○月○○日	完了予定日 ○○年○○月○○日			
設計又は施行方法	建築物の建築又は工作物の建設	届出部分	既存部分	合計	構造
	建築(築造)面積	○○○.○㎡	㎡	○○○.○㎡	鉄骨造
	延床面積	○○○.○㎡	㎡	○○○.○㎡	地上○階 地下 階
	高さ	○○.○○m	m	届又はさくの構造	
屋上に設置する建築設備の種類及び高さ	高架水槽 受電設備 屋上広告物 (その他)				
	有() 有()	有() 有()	有() 有()	有() 有()	

記入例

【届出者】
 ・複数人いる場合は連名で記載してください。

【設計者・施行者】
 ・住所、代表者名、協議担当者名及び連絡先を記入してください。施工者未定の場合は、「未定」と記入してください。

【建築面積・延床面積・構造】
 ・敷地内の合計面積を明記してください。
 ・屋上設備の有無、高さを明記してください。

【屋上設備の種類及び高さ】
 ・屋上設備の有無、高さを明記してください。

【第2面】

色彩(仕上材)	屋根	NO	外壁	00YR0/0	工作物	00PB0/0
	()	()	()	()	()	()
建築物の建築又は工作物の建設事項	修繕若しくは模様替又は色彩の変更	外壁(窓等の開口部を含む)	屋根(立面の面積)	合計		
	000.00㎡	000.00㎡	000.00㎡	000.00㎡		
アクセント部分の面積(色彩の制限を超える場合に記入すること。)	方向	各面の見付面積とアクセント部分の面積				
	東面	$00.00\text{m} < (000.00\text{m}^2) \times 1/5 = (00.00\text{m}^2)$				
	西面	$00.00\text{m} < (000.00\text{m}^2) \times 1/5 = (00.00\text{m}^2)$				
	南面	$00.00\text{m} < (000.00\text{m}^2) \times 1/5 = (00.00\text{m}^2)$				
土石の採取開発行為等	目的	土地の面積	法面又は擁壁の高さ・長さ			
	000.00㎡	0000.00㎡	高さ00.00m	長さ00.00m		
物品の集積等	目的・種類	面積	高さ			
	00.00集積(堆積)の為	0000.00㎡	0.00m			
敷地内の植栽の概要	樹種	高木	低木	その他(地被植物)		
		ヤブボウシ ソヨゴ クナギ	ドウダンツツジ	芝		
	樹高(植栽時)	0.0m	0.0m			
	本数	00本	00本			
面積	00.00㎡	00.00㎡	00.00㎡			
空地面積	000.00㎡					
合計緑地面積	00.00㎡					
緑化の割合	00.00%					
備考	1 届出者が法人等である場合においては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載すること。 2 建築物等の行為制限事項を定めた「松本市景観計画」に適合すること。 3 添付図書は2部提出すること。 4 色彩については、日本工業規格Z9721に定める色相、明度及び彩度の値を記載すること。					

記入例

【土石の採取、開発行為等】
 ・「法面又は擁壁の高さ」欄は地表面から見える部分の高さを記入してください。

【敷地内の植栽の概要】
 ・想定している樹種・樹高(植栽時の高さ)を記入してください。
 ・植栽基準に適合していることを確認のうえ、本数を記入してください。
 ・成長時の樹冠の水平投影面積(合計)を記入してください。

※市公式ホームページ内
 「松本市景観計画における敷地内緑化について」参照

令和 5 年 3 月 31 日

お問い合わせ

松本市役所 都市計画課 景観担当

〒390-8620 長野県松本市丸の内 3 番 7 号 電話 : 0263-34-3015 FAX : 0263-34-3202

E-mail : toshikei@city.matsumoto.lg.jp