

# 松本市景観計画

## 概要版

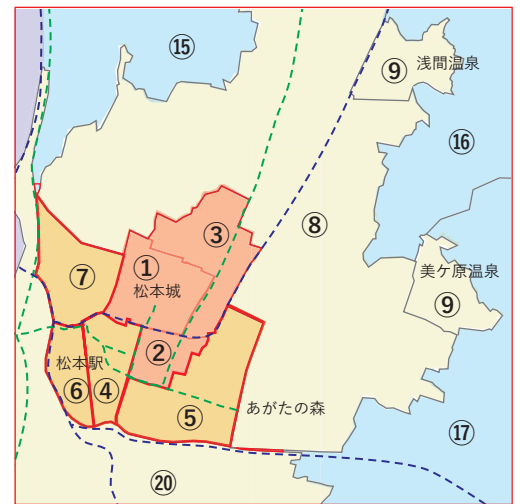
○基本理念○  
暮らし・自然・歴史つむぐ、景観都市まつもと

私たちは  
暮らし 暮らし・生活の一部である景観に愛着と誇りを持ち  
自然 自然豊かな環境に感謝するとともに  
歴史 先人たちが築いた歴史ある景観に敬意をあらわし  
次世代へと引き継ぎます。

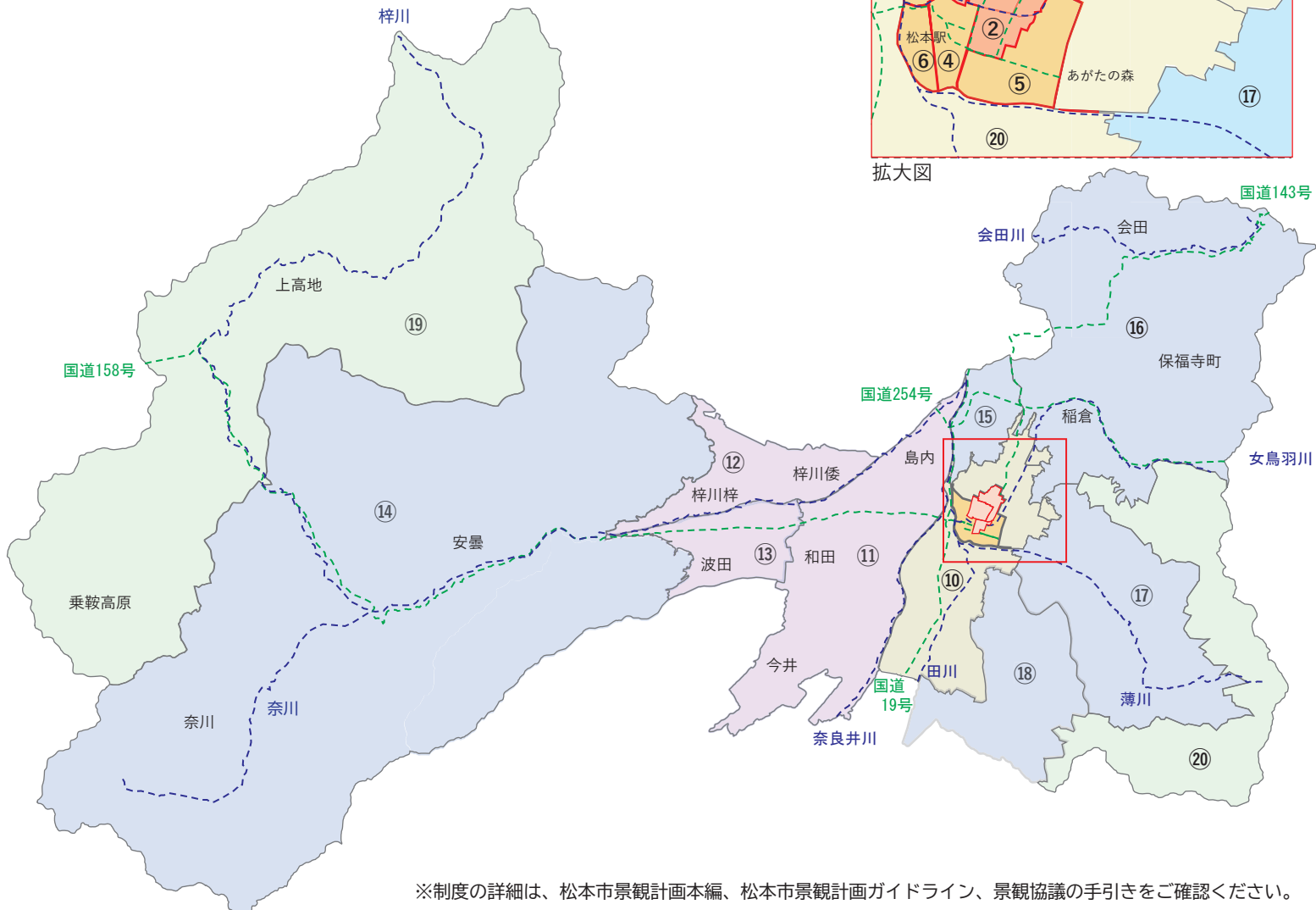
景観区域	歴史的景観区域	中心都市景観区域	市街地景観区域	田園風景景観区域	山地丘陵景観区域	山岳景観区域	景観軸
	①お城地区(重点地区) ②お城南地区(重点地区)	③お城東地区 ④中央西地区 ⑤中央東地区 ⑥松本駅西地区 ⑦北松本地区	⑧松本北地区 ⑨浅間・美ヶ原温泉地区 ⑩南部地区	⑪河西部地区 ⑫梓川地区 ⑬波田地区	⑭梓川上流域地区 ⑮アルプス公園周辺地区 ⑯北部・四賀地区 ⑰東部地区 ⑱東南部地区	⑲安曇山岳地区 ⑳美ヶ原山麓地区	● 道路軸 ● 河川軸

### 策定の経緯

- 平成 20 年 4 月 景観計画施行
- 平成 25 年 4 月 安曇 / 奈川 / 梓川 / 四賀 / 空港東の建築物高さ制限の追加
- 平成 27 年 4 月 波田地区の追加
- 平成 30 年 1 月 景観事前協議制度の施行
- 令和 5 年 3 月 景観計画改定、景観計画デザインガイドライン改定



拡大図



※制度の詳細は、松本市景観計画本編、松本市景観計画ガイドライン、景観協議の手引きをご確認ください。

凡例

	事前協議制度範囲
	景観類型地

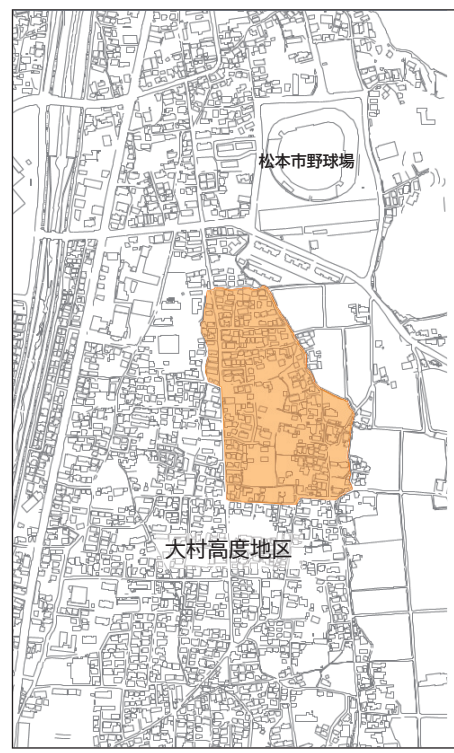
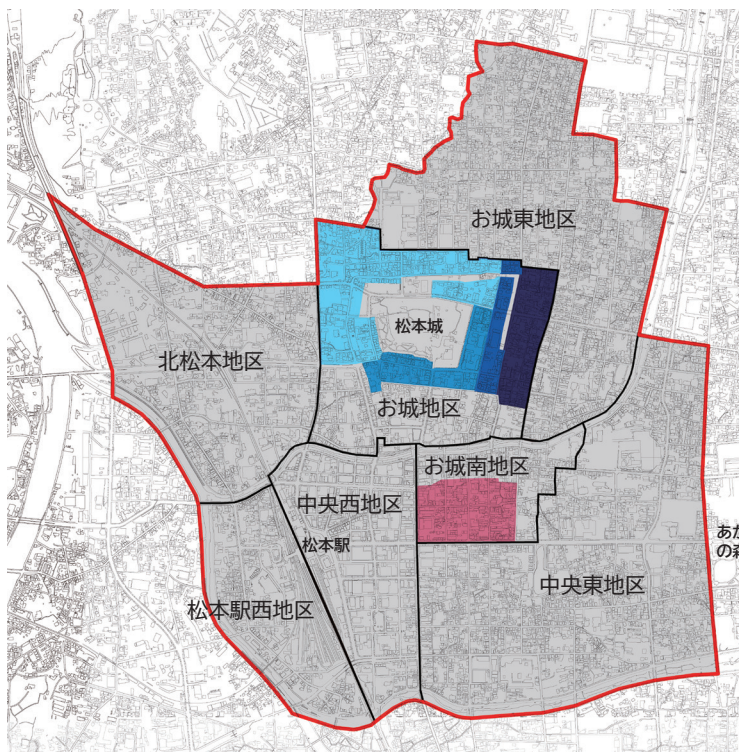
松本城周辺高度地区	
	20 m
	18 m
	16 m
	15 m

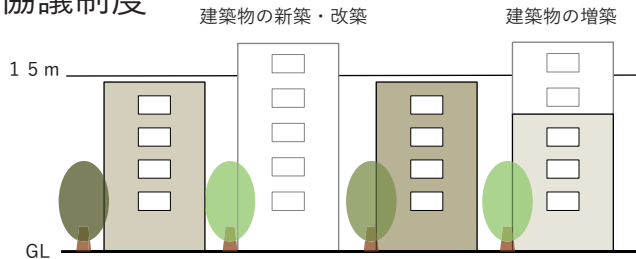
高砂通り周辺地区	
	25 m

大村高度地区	
	10 m



## ■ 景観事前協議制度



景観事前協議制度範囲内で行う景観法第16条1項の届出又は同条第5項の通知を要する行為のうち、次の行為を行う場合は、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です。

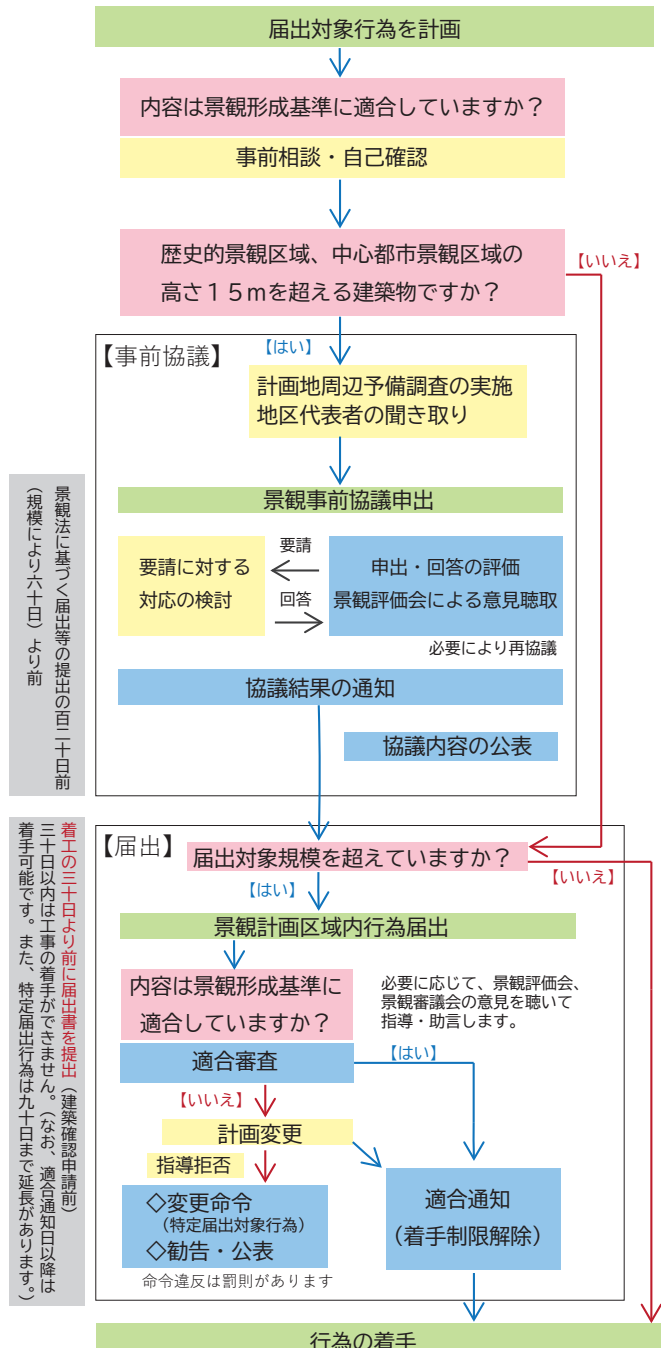
区域	建物高さ	事前協議申出書の提出日
まちづくり協定 区域外	18m以下	景観法に基づく届出等の提出の60日前
	18m超え	景観法に基づく届出等の提出の120日前
まちづくり協定 区域内	協定で定められた高さ以下	景観法に基づく届出等の提出の60日前
	協定で定められた高さ超え	景観法に基づく届出等の提出の120日前

## ■ 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	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、塀、その他これに類するもの	●高さが3mを超え、かつ長さが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	
土石の採取又は鉱物の掘採		●生じる法面・擁壁の高さ3mかつ長さ30mを超えるもの	

## ■ 事前協議制度手続き・届出の流れ





行為制限事項		景観形成基準			
		全地区共通	① 田園・集落系地域（用途地域外）	② 住居系地域	
建築物	高さ	○山並みの眺望景観を阻害しないよう、地域特性を考慮した高さ	[市街化調整区域] 10m（※1） [都市計画区域外] 10m（※1） （梓川地区倭工業団地、国立公園内を除く） 地区計画 20m	[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 【大村高度地区】 10m [第1・2種住居、準住居地域] 15m	
	配置	道路からの位置		●極力後退し壁面や沿道緑化ラインを整合	
		敷地内配置	○ランドマーク等の眺望を阻害しない配置	●隣地敷地界からできる限り後退 ●既存樹を伐採せず活用した配置	●隣地との連携で連続した空気を確保 ●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		●周辺自然景観や家並みとの親和性に配慮	●周囲の軒高や家並との親和性に配慮
		建築物自体の意匠性	○バランスのとれた意匠、まとまりのある形態 ○正面デザイン配慮と表情ある公共空間形成	●屋根は原則、適度な軒の出のある勾配屋根 ●地域様式や和風意識した形状、デザイン	●店舗併用住宅は一般住宅と調和した形態
		屋上設備・建物スカイライン 付帯設備／付帯施設	○まとまりある建物上端のデザイン ○屋外階段等は目立たないよう建物と調和 ○建物と一体的となる付帯設備等のデザイン	●屋上設備等は原則設置不可	●壁面立上げ等で遮へいし、建物と一体化
	色彩	○落ち着いた色彩基調で周辺との調和に配慮 ○外壁は景観上支障のない場合、見付1/5以下のアクセントカラーは制限を適用しない ○屋根のアクセントカラーは不可	●色数抑え、伝統工法の使用色や素材色尊重 マンセル値 [制限値] 彩度 R3/YR4/Y4/その他2 [推奨値] 彩度 R3/YR3/Y3/その他2	●色数抑え柔和な色（中明度・低彩度）を使用	
素材	○劣化し難く時間と共に味わいのある素材 ○安全目的以外の反射材の使用回避	●地域の伝統的な風景等に配慮し、自然や伝統の素材、地域の優れた素材活用	●周囲の調和に配慮し、風土に合った自然や伝統の素材、地域の優れた素材を活用		
外構デザイン・敷地緑化	○空地の20%以上の緑化に努める ○周囲を含めた駐車場敷地の緑化 ○建物周囲に緑等配置、道とのつながりを配慮 ○地域に合った植物を植栽	●既存の水路、湧水活用 ●屋敷林の保存 ●周辺の樹林景観に馴染んだ樹木を使用	●共同住宅等の敷地の緑化 ●既存の水路、湧水の活用		
工作物	屋上工作物	○設置は極力避けるか、高さ制限値内			
	塀／擁壁	形態意匠	○ブロック塀は控え、フェンスは緑化 ○塀等は極力低くし、必要最小限 ○擁壁は圧迫感のない形に加え緑化		
		素材	○風土にあった素材、高木低木の緑化や生垣化		
	自動販売機	○景観乱さぬ位置や外観等配慮			
	電気供給・通信施設等	配置	○極力公共の空間から目立たぬ位置	●山陵付近は屋根から極力低い位置	
	その他	配置	○敷地境界線から極力後退		
形態意匠・色彩 緑化		○色彩は建築物の基準に準じ、周囲と調和 ○敷地外の緑化で周辺景観と緩衝帯形成			
建築物 工作物	夜間景観創出	○松本市ライトアップ基本計画に準拠	●主に暗さを保つ夜間景観の創出	●主に安全で快適な夜間景観創出	
	屋外広告物	○松本市屋外広告物条例に準拠			
屋外物件堆積		○低く整然と目立たぬ所に堆積 ○道路等から見える時は緑、木塀等で遮へい			
開発行為または土地の形質の変更		○樹木、河川、水辺等の既存資源の保全活用 ○切土・盛土・大規模構造物を極力なくし、緩やかな勾配で緑化			
土石の採取または鉱物の掘採		○採取の位置、方法工夫、周辺から遮へい ○採取跡地は緑化等により修景			

行為制限事項		景観形成基準			
		③ 工業系地域	④ 商業系地域	⑤ 重点地区（お城地区・お城南地区）	
建築物	高さ	[準工業地域] 20m [工業地域/工専地域] 20m（※1）	[近隣商業地域] 容積率200% 20m 容積率300% 25m [商業地域] 浅間・美ヶ丘原温泉地区 25m 容積率400% 29.4m 容積率500% 中央西地区 29.4m（※1）	【松本城周辺高度地区】 15m/16m/18m/20m 【高砂通り周辺地区】 25m 上記地区以外のエリア [近隣商業地域] 25m [商業地域] 29.4m	
	配置	道路からの位置	●道路沿いに植栽スペースを確保	●極力後退し、ゆとりの空間を確保 ●後退困難な場合、上層階をセットバック ●壁面や沿道緑化のラインを周辺と整合	◎極力後退し、ゆとりの空間を確保 ◎後退困難な場合、上層階をセットバック ◎壁面や沿道緑化のラインを周辺と整合
		敷地内配置	●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	●隣地との連携で連続した空気を確保 ●角地の緑化や空地化で街角景観を演出	●旧設備（井戸、石垣等）の保存し配置工夫 ◎隣地との連携で連続した空気を確保 ◎角地の緑化や空地化で街角景観を演出 ●城址風致地区に合った形態（お城地区）
	形態意匠	周辺景観との関係性	●周辺の基調となる景観と調和のとれたデザイン	●周辺建物と相互関係で、スカイラインの連続性や通りの統一感を確保 ●低層階（軒のラインなど道に面した一定の高さまで）のデザインを統一	●蔵を意識した外観（中町） ●城下町の和風建築様式を基本（高砂町） ◎周辺建物と相互関係で、スカイラインの連続性や通りの統一感を確保 ◎低層階（軒のラインなど道に面した一定の高さまで）のデザインを統一
		建築物自体の意匠性	●廣大壁面は分節等や植栽で圧迫感の軽減	●廣大壁面は分節等や植栽で圧迫感の軽減 ●地域特性のある意匠の活用 ●シャッターのシースルー化等、遮閉感の緩和	●和風デザイン、城下町の印象尊重 ◎廣大壁面は分節等や植栽で圧迫感の軽減 ◎シャッターのシースルー化等、遮閉感の緩和
		屋上設備・スカイライン	●壁面立上げ等で遮へいし、建物と一体化	●壁面立上げ等で遮へいし、建物と一体化	●屋上設備は原則設置不可
	色彩	●地域としての色彩統一、色数を抑制 [制限値] 彩度 R4/YR6/Y4/その他2 [推奨値] 彩度 R3/YR4/Y4/その他2	●通りや街区の性格に調和する色彩 [制限値] 彩度 R6/YR6/Y4/その他2 [推奨値] 彩度 R3/YR4/Y4/その他2	●伝統工法色や素材色を尊重 [制限値のみ] 彩度 R3/YR3/Y3/その他2	
素材		●周囲の調和に配慮し、風土に合った自然や伝統の素材、地域の優れた素材を活用	◎周囲の調和に配慮し、風土に合った自然や伝統の素材、地域の優れた素材を活用		
外構デザイン・敷地緑化	●周囲と調和のとれた外周の緑化 ●緑化によるゆとりの感じられる空間の創出	●事業所等の敷地の緑化 ●既存の水路、湧水の活用	◎事業所等の敷地の緑化 ◎既存の水路、湧水の活用		
建築物 工作物	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	◎主に優れた夜間景観創出	
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、屋外に設置不可（お城南地区） ◎商業地域と共通 ●当該地域項目	

## ■高さ制限の緩和

※1 下記の内容について、高さ制限の緩和を認めることができます。

緩和する地域	緩和の範囲及び内容	意見聴取
全地区共通	公益上必要な建築物で、景観上支障なく、やむを得ないものは緩和を認めることができる。 ※公益上必要な建築物とは、学校、病院等とします。	景観評価会
商業地域	容積率 500%の商業地域（中央西地区のみ）は、土地区画整理事業により都市基盤整備がされた地域であり、景観上支障のない範囲で制限の 1.5 倍（29.4m）まで緩和を認めることができる。	
工業地域 工業専用地域	工業施設のみ、景観上支障のない範囲で制限の 1.5 倍（29.4m）まで緩和を認めることができる。 また、施設機能に必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。	景観審議会
市街化調整区域	農業施設等は、景観上支障のない範囲で制限の 1.5 倍（15m）まで緩和を認めることができる。 また、施設機能に必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。	景観評価会 景観審議会
都市計画区域外	地域特性の条件によりやむを得ないものは景観上支障のない範囲で制限の 1.5 倍まで緩和を認めることができる。 また、施設機能に必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。	景観評価会 景観審議会

※景観審議会は、松本市景観条例により、市長の附属機関として、市長の諮問により良好な景観の形成に必要な事項を調査し、又は審議する機関です。

※景観評価会は、景観審議会の専門部会として景観形成上の重要な事項について意見する機関です。

## ■緑のデザインマニュアル（抜粋）

	事業所等	工場等	共同住宅	戸建て住宅	駐車場	
目標 空地の 20% 以上						
様々な制約により目標値の確保が困難な場合は、周囲に潤いを与える効果的な配置等に配慮し、最低限度の緑化を行う						
最低限度（工場立地法を優先、長期優良住宅は 20%）						
緑化の割合	中心市街地（歴史的景観 区域・中心都市景観区域）	5%	5%	8%	8%	-
	市街地（市街地景観区域）	10%	10%	8%	8%	-
	田園・里山 （田園風景景観区域）	10%	20%	8%	8%	-
植栽基準	10mを超える緑地では、以下の基準により高木を植栽する ・10mあたり高木1本以上 ・20mあたり高木1本以上及び低木20本以上 （高木：成木時の樹高が4m以上の樹木）			-	駐車場の用に供する面積が500㎡以上の路外駐車場は、高木1本以上及び低木20本以上	

### 1 空地の算定基準

【空地面積】＝【敷地面積】－【控除面積】

【控除面積の例】

建築面積：建築基準法の建築面積に含まれるバルコニー等を含む

駐車スペース：駐車枠部分（車路、通路は控除面積に含まない）

設備面積：給湯器、室外機、灯油タンク、ガスボンベ、キュービクル、ゴミストッカー等

### 2 植栽基準

【植栽基準適用面積】＝【空地面積】×【最低限度の緑化の割合】

植栽基準適用面積を超える部分の緑地に対して植栽基準は適用しない。

空地面積は【空地の算定基準】に準ずる。

植栽基準適用面積が10㎡未満の端数は切り捨て。

植栽基準 A：10㎡あたり高木1本以上

B：20㎡あたり高木1本以上及び低木20本以上 Aのみ、Bのみ又はAとBの組合せ

※高木は成木時に4m以上になる樹種とするが、植栽時に2～3m以上の樹高となる木を植栽するものとする。



景観計画



デザインガイドライン



景観事前協議制度



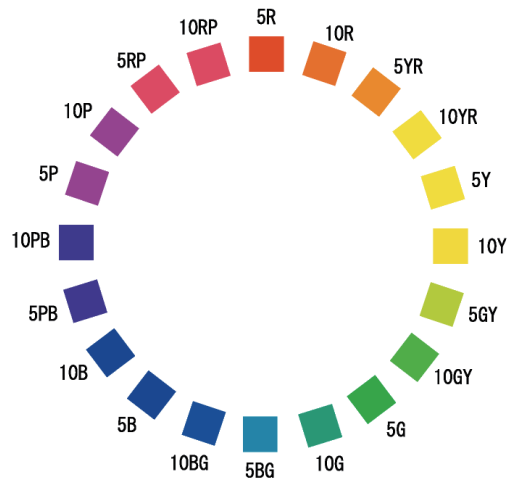
まちづくり協定

〒390-8620 松本市丸の内3番7号  
松本市役所 建設部 都市計画課 景観担当  
TEL (0263) 34-3015 (直通)  
MAIL toshikei@city.matsumoto.lg.jp

R6.4.1

## ■色彩

表面に着色していない素材色（木材、れんが、土壁、金属板、スレート、ガラスなどの資材の色彩）には適用しない。  
遊戯施設は除く。ただし、景観上支障のない範囲に限る。



色彩を正確に表すため、色相、明度及び彩度の三属性を「マンセル表色系」により表しています。

マンセル値の読み方 例：7.5 YR 8 / 3  
色相 明度 彩度

## ■眺望景観形成の方針（眺望点）

松本市には、松本盆地の東西方向に連なる山並みが、中心市街地・郊外部市街地・田園地域を囲み良好な眺望景観を形成している特性があります。この眺望景観を維持・形成するために、令和5年3月の松本市景観計画改定で「眺望景観形成の方針」を新設しました。松本市景観計画本編、松本市景観計画デザインガイドラインをご確認ください。

### 1 眺望景観のタイプ別方針・配慮指針（5タイプ）

【視覚的構造によるタイプ】

①パノラマ：見晴らし 例）弘法山、城山公園

②ビュー・コリドー：見晴らし・眺めの廊下 例）本町、伊勢町

③シークエンス：移り変わる景観 例）国道158号安養寺前

【眺望点や眺望対象の特別性によるタイプ】

④市街地の眺望点：視点場に特別性がある眺望 例）松本城天守最上階

⑤特定対象物：特定の対象についての眺望 例）松本城を含む眺望景観

### 2 眺望点別配慮指針（19か所24地点）

眺望点ごとに配慮指針を設定（詳細は松本市景観計画本編 第3章）

※配慮指針は、主に近景（0m～400m）、中景（400m～2.5km）に対して設定

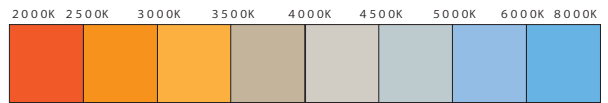
## ■ライトアップ基本計画（抜粋）

### 色温度について

■色温度は光の色合いを数字で表すもので、単位はケルビン（K）が用いられる色温度が低いほど光は赤みを強め、逆に高いほど青みを帯びる。

■一般に、赤みの強い色は暖かい印象を与え、青みの強い色は涼しい印象を与える。

### ■主な光源の色温度



◎日の出・日没 ◎日の出1時間後 ◎日の出2時間後 ◎晴天昼光

◎日の出30分後 ◎満月 ◎曇天

◎ロウソクの光

■高圧ナトリウムランプ ■蛍光灯（温白色）

■白熱ランプ ■蛍光灯（白色）

■ハロゲンランプ ■蛍光灯（昼白色）

■高演色形高圧ナトリウムランプ ■メタルハライドランプ

■水銀ランプ

一般的に景観照明において望ましいと考えられる色温度域