

## 長野市大豆島地区（エムウエーブ南）産業用地開発について

長野市都市整備部まちづくり課

## 1 立地条件について

計画の場所	長野市	大字大豆島、大字風間	
	用途地域	市街化調整区域(建:60% 容:200%)	
	地区計画等	今後指定予定	
	その他の規制	—	
周辺道路状況	計画地の東側には県道三才大豆島中御所線、その他は市道に隣接し、外周を囲んでいる。		
周辺の視点場	ながの百景	0～1km :	エムウエーブと周辺の眺め
		1～2km :	—
		2～3km :	—
	著名な視点場	—	
歴史的建築物等	—		
周辺建築物の 高さ等	北側：エムウエーブ 約 43m 西側：ペイクック本社・工場 約 20m 北西側：工業団地が位置している。		

## 2 景観法について

当計画は、地区計画を指定することから、景観法における第 16 条の届出は対象外となります。また、条例における事前協議も対象外となります。

※法令抜粋参照

(1) 景観法

(届出及び勧告等)

第十六条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令（第四号に掲げる行為にあっては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。）で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

- 一 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建築等」という。）
- 二 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建設等」という。）
- 三 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為
- 四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち、国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。

3 景観行政団体の長は、前二項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

4 前項の勧告は、第一項又は第二項の規定による届出のあった日から三十日以内にしなければならない。

5 前各項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、第一項の届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、景観行政団体の長にその旨を通知しなければならない。

6 景観行政団体の長は、前項後段の通知があった場合において、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観計画に定められた当該行為についての制限に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。

7. 次に掲げる行為については、前各項の規定は、適用しない。

- 一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 景観重要建造物について、第二十二條第一項の規定による許可を受けて行う行為
- 四 景観計画に第八条第二項第四号ロに掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為
- 五 景観重要公共施設について、第八条第二項第四号ハ（1）から（7）までに規定する許可（景観計画にその基準が定められているものに限る。）を受けて行う行為
- 六 第五十五条第二項第一号の区域内の農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域をいう。）内において同法第十五条の二第一項の許可を受けて行う同項に規定する開発行為

- 七 国立公園又は国定公園の区域内において、第八条第二項第四号ホに規定する許可（景観計画にその基準が定められているものに限る。）を受けて行う行為
- 八 第六十一条第一項の景観地区（次号において「景観地区」という。）内で行う建築物の建築等
- 九 景観計画に定められた工作物の建設等の制限の全てについて第七十二条第二項の景観地区工作物制限条例による制限が定められている場合における当該景観地区内で行う工作物の建設等
- 十 地区計画等（都市計画法第四条第九項に規定する地区計画等をいう。以下同じ。）の区域（地区整備計画（同法第十二条の五第二項第一号に規定する地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）、特定建築物地区整備計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）、防災街区整備地区整備計画（同法第三十二条第二項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）、歴史的風致維持向上地区整備計画（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第三十一条第二項第一号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）、沿道地区整備計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第二項第一号に規定する沿道地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）又は集落地区整備計画（集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第三項に規定する集落地区整備計画をいう。第七十六条第一項において同じ。）が定められている区域に限る。）内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他の政令で定める行為
- 十一 その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為

## (2) 長野市の景観を守り育てる条例

（事前協議）

第10条 法第16条第1項及び第2項に規定する届出又は同条第5項の規定による通知をしようとする者（以下「届出予定者」という。）は、当該届出又は通知に係る建築行為等の計画について、規則で定めるところにより、当該届出又は通知の前にあらかじめ市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議を行うときは、長野市景観審議会の意見を聴くことができる。

## 3 屋外広告物法について

当計画地は、長野市屋外広告物条例における第3種規制地域と第2種規制地域（一部規展望規制）に該当します。よって、屋外広告物を掲示する場合は、各基準に適合するように計画し、許可申請手続きを行ってから表示することになります。

※法令抜粋参照

(1) 屋外広告物法

(広告物の表示等の制限)

第四条 都道府県知事（「中核市の長」と読替え）は、条例で定めるところにより、良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために必要があると認めるときは、広告物の表示又は掲出物件の設置について、都道府県知事（「中核市の長」と読替え）の許可を受けなければならないとすることその他必要な制限をすることができる。

(2) 長野市屋外広告物条例

(規制地域)

第五条 広告物等の表示の方法等を規制する地域又は場所として、第1種規制地域、第2種規制地域、第3種規制地域及び第4種規制地域（以下「規制地域」という。）を次のとおり定める。

第2種規制地域 住宅環境や優れた沿道景観に配慮し、良好な景観の形成及び風致を維持すべき地域で、次に掲げる地域又は場所をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第2章の規定により定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域並びに風致地区

イ 道路（道路交通法第2条に規定する道路をいう。）、鉄道、軌道若しくは索道の用地若しくはこれらの建設予定地（以下この号において「道路等」という。）又は道路等に接続し、かつ、道路等から展望できる範囲の地域のうち、規則で定める地域。ただし、長野市都市計画に定められた近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。

第3種規制地域 広告物等の大きさや高さを抑え、住宅環境や田園景観に配慮した良好な街なみ景観の形成を図る地域で、都市計画法第2章の規定により定められた第一種住居地域、第二種住居地域及び市街化調整区域をいう。

(許可等)

第9条 規制地域又は屋外広告物特別規制地区若しくは屋外広告物活用地区において、広告物等を表示し、又は設置しようとする者は、当該表示又は設置について、市長の許可を受けなければならない。

# 長野市大豆島地区（エムウェーブ南）産業用地開発について

令和4年7月8日(金) 長野市景観審議会資料

長野市商工観光部商工労働課

## 1. 開発の趣旨

現在、長野市では産業立地に供する大規模な用地が無いことから、次を目的として工業系の新たな産業用地を開発することとし、交通便利性向上などの観点から大豆島地区エムウェーブ南を第一候補地として検討している

- ①事業者の業務拡張のための移転や新規に進出ニーズに応える
- ②製造品出荷額を増加させ、経済基盤の底上げを図る
- ③新たな雇用を創出する

## 2. 事業手法

- ① 将来的に工業系用途の新規の市街化区域として編入する
- ② 民間提案をベースとして、市と協議して作成する事業計画に基づき、民間開発手法により実施する
- ③ 農振除外は、地域未来投資促進法に基づく土地利用調整により実施する
- ④ 最低敷地面積や立地可能な用途等を制限するため、地区計画を策定する

## 3. 開発のコンセプト（事業者提案内容）

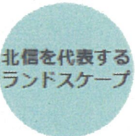
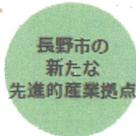
### NAGANO EAST CREATIVE CORE 開発プロジェクト

### NAGANO EAST CREATIVE CORE 開発コンセプト

#### 長野市の新たな産業コアとしての 知識創造型先進的ものづくり拠点

大豆島開発計画地の良好な立地を活かし、DX時代における企業価値の源泉である「知識創造」を充実させる労働環境及び企業価値による持続可能な社会に向けた課題の解決を担いSDGs目標達成に貢献する先進的な環境調和型産業施設を目指すとともに、エムウェーブと隣接する立地を生かし長野市のみならず北信地域の新たなシンボリックランドスケープを創造する。

#### 開発コンセプト



- ①長野市および北信地域における先進的産業エコシステムの拠点をめし、産業系本社機能や研究開発施設、研修施設の設置
- ②長野盆地内各地とのアクセスが良い交通便利性により、雇用確保が容易で域内の関係企業や工場との連絡性が高い産業拠点
- ③DX人材や知識創造人材を育み活躍できる環境創造によるものづくりDX推進やイノベーションの創出を担う本社・工場等の施設
- ④北信を代表するランドスケープを創造し、ここで働きたいと思われ、地域の人からも愛着を持たれる緑豊かな未来型産業拠点の実現
- ⑤再生エネルギーや水循環を取り入れたSDGsの課題解決を志向する施設とし、企業価値創造により環境課題解決を担う本社機能や工場機能
- ⑥地域内外の大学等と連携する産学共同の産業拠点
- ⑦地域の魅力を発信し、地元の方や就業者にとっても満足度の高い地域資源を活用した新事業創出や交流機能

## 4. 現況写真



## 5. 事業スケジュール ※現時点の想定であり、今後変更となる場合があります。

年度	内容
令和4年度	立地・開発提案募集、用地交渉、事業計画検討、地域未来投資促進法各種手続
令和5年度	農振除外、農地転用、地区計画策定、開発行為許可申請
令和6年度	土地引渡、造成工事・道路築造
令和7年度	造成工事・道路築造、建築工事
令和8年度	建築工事
令和9年度	事業所稼働