

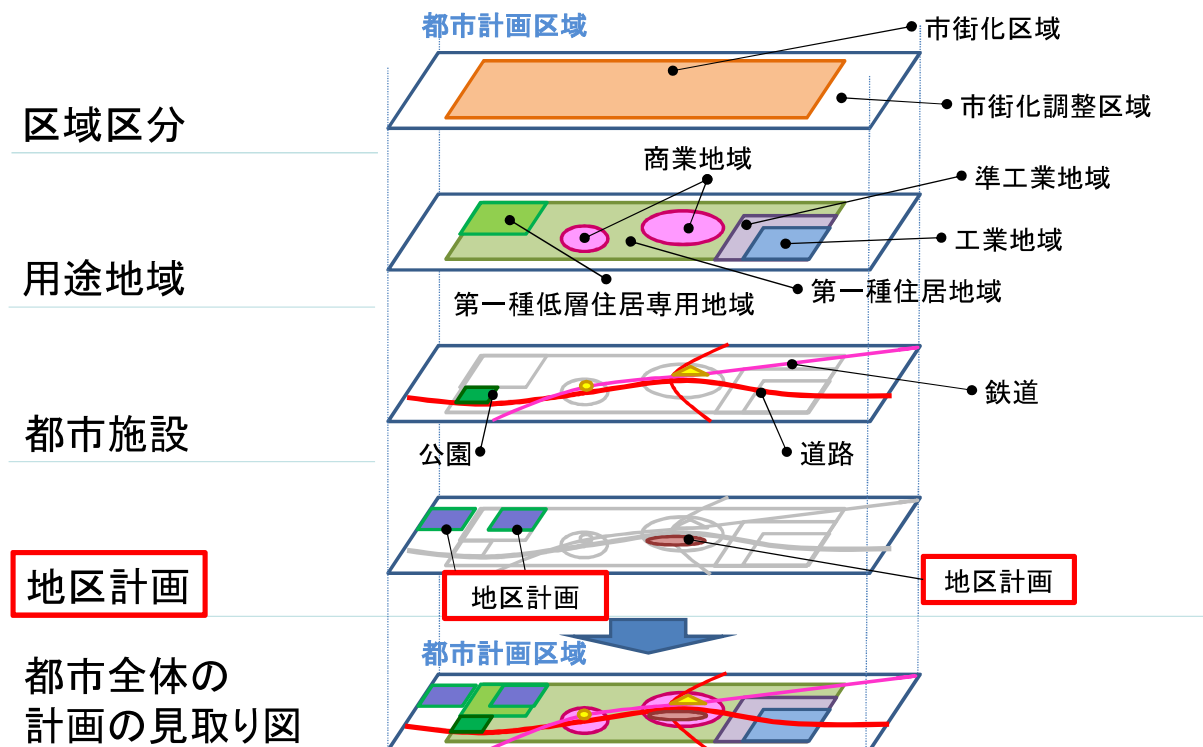
ア エムウェーブ南地区地区計画について

第88回 長野市都市計画審議会

令和5年11月8日
都市整備部 都市計画課

1

土地利用計画制度の構成イメージ



「地区計画」(都市計画法 第12条の5)

地区計画

比較的狭い「地区」を対象とした都市計画
地区の特性に応じた、都市環境の形成や保全が図れる

地区計画の方針

地区計画区域の全体構想

「地区計画の目標」や「土地利用の方針」などを定める

地区整備計画

地区計画の方針に基づいた、具体的なルール

(例)建築物の用途の制限、建築物の色彩等の制限

3

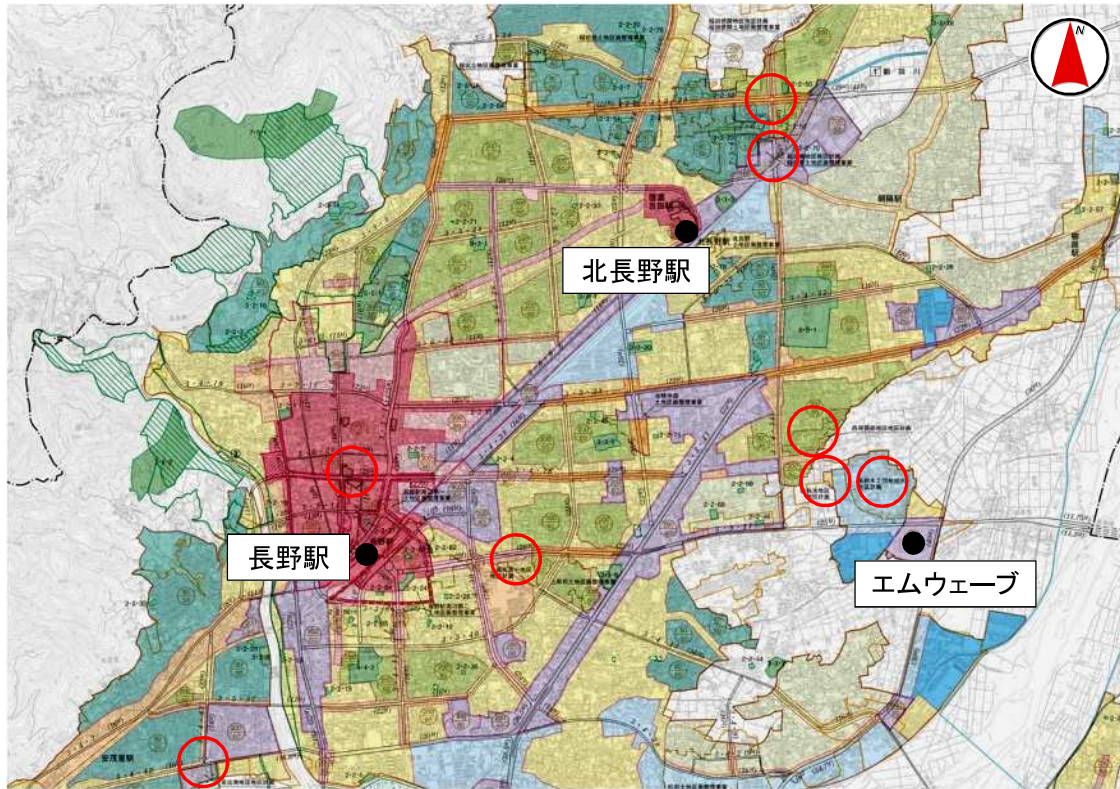
長野市の地区計画決定状況

住居系の地区計画(12地区) 非住居系の地区計画(4地区)

三本柳地区 (H3)	木工団地地区(工業団地) (H8)
神明広田地区 (H4)	差出南地区(浄水場) (H12)
西尾張部地区 (H5)	長野銀座地区(商業施設) (H16)
稲田徳間地区 (H7)	篠ノ井会地区(病院・公園) (H23)
稲田南地区 (H12)	
上高田地区 (H12)	
瀬原田一丁田地区 (H12)	
飯綱高原地区 (H15)	
中氷鉦地区 (H19)	
上氷鉦・四ツ屋地区 (H19)	
水沢上庭地区 (H23)	
南長池地区 (H24)	

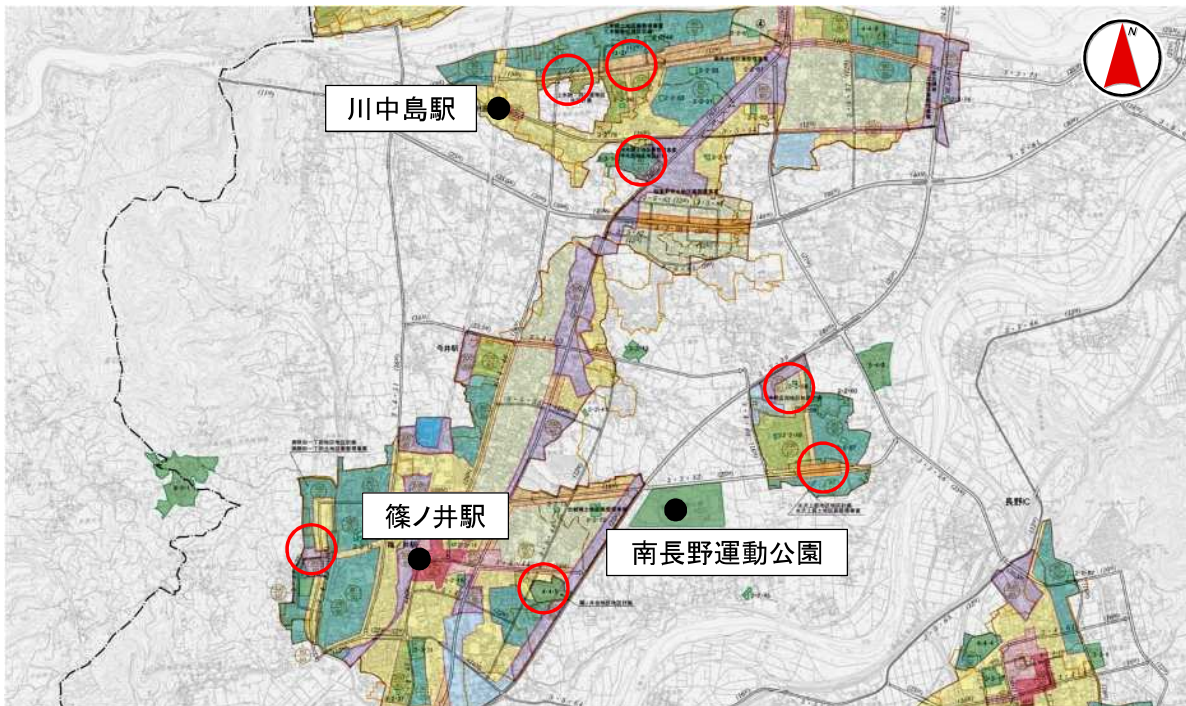
4

長野市の地区計画(北部)



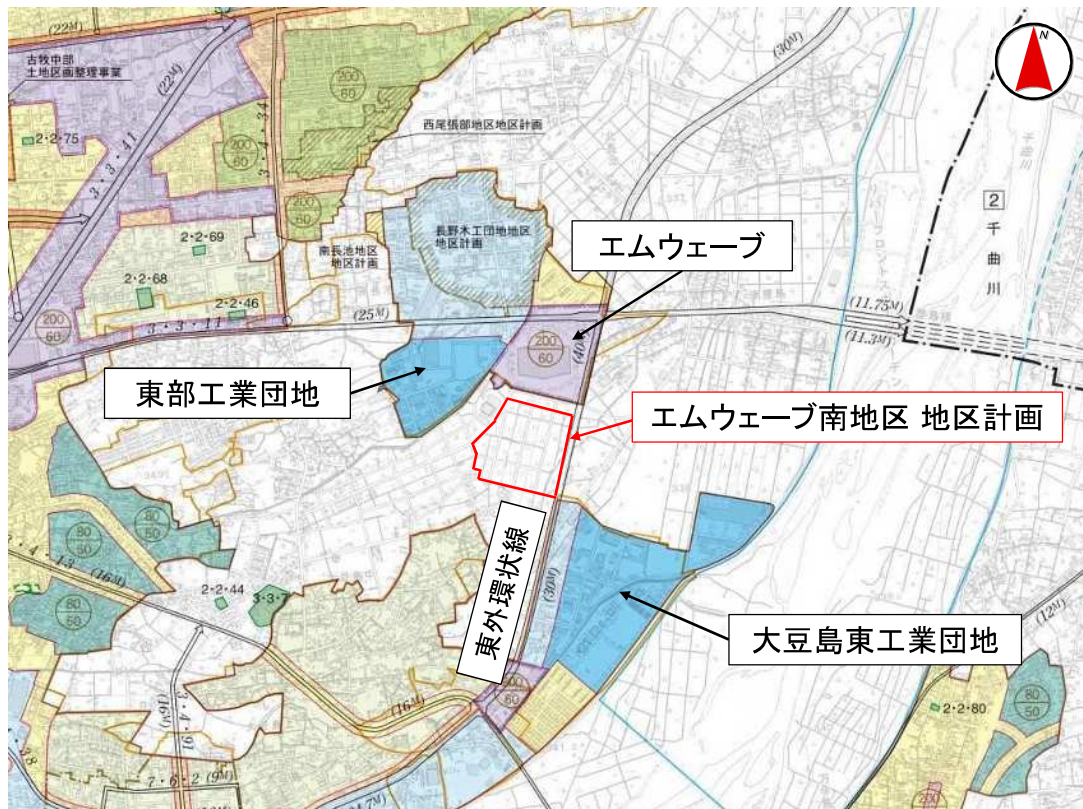
5

長野市の地区計画(南部)



6

エムウェーブ南地区の周辺状況



7

地区計画の決定理由

エムウェーブ南地区の特性

- 既存の工業団地に近接
- 交通利便性に優れる
- 地域未来投資促進法(※)の重点促進区域に設定済
→本市の産業活性化を担う産業団地の整備が見込まれる
- 市街化調整区域
- ランドマークの1つであるエムウェーブの南



良好な産業団地の形成・保全
周辺環境や景観との調和 を図るため地区計画を決定

(※)地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律
地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とした法律

8

工作物の制限(エムウェーブ南地区)

柵や塀等		<table border="1"> <tr> <th>透過性</th> <th>高さ:H2</th> </tr> <tr> <td>あり</td> <td>制限なし</td> </tr> <tr> <td>なし</td> <td>0.3m以下のみ</td> </tr> </table>		透過性	高さ:H2	あり	制限なし	なし	0.3m以下のみ			
		透過性	高さ:H2									
あり	制限なし											
なし	0.3m以下のみ											
擁壁		<table border="1"> <tr> <th>高さ:H1</th> <th>高さ:H2</th> <th>幅:W</th> </tr> <tr> <td>高い (0.3m超え)</td> <td rowspan="2">0.3m以下</td> <td>1m以上</td> </tr> <tr> <td>低い (0.3m以下)</td> <td>制限なし</td> </tr> </table>			高さ:H1	高さ:H2	幅:W	高い (0.3m超え)	0.3m以下	1m以上	低い (0.3m以下)	制限なし
高さ:H1	高さ:H2	幅:W										
高い (0.3m超え)	0.3m以下	1m以上										
低い (0.3m以下)		制限なし										

9

都市計画決定に係るスケジュール

- ・長野県知事事前協議 令和5年9月25日(月)
- ・地元説明会 令和5年10月6日(金)
- ・長野市都市計画審議会 令和5年11月8日(水)
- ・素案、原案の閲覧 令和5年11月下旬～12月中旬
- ・公聴会 令和5年12月下旬
- ・長野県知事協議 令和6年1月上旬
- ・都市計画案の縦覧 令和6年1月中旬～1月下旬
- ・長野市都市計画審議会 令和6年2月下旬
- ・決定告示 令和6年3月上旬

10

長野都市計画地区計画の決定（長野市決定）

都市計画エムウェーブ南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	エムウェーブ南地区地区計画	
位 置	長野市大字大豆島字長池境の全部並びに大字大豆島字西光寺島、字大河原、字土屋坊境、字長池境及び字中ノ島並びに大字風間字東河原、字中河原及び字西光寺島の各一部	
面 積	約 11.4 h a	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市東部、長野市オリンピック記念アリーナ（エムウェーブ）の南に位置し、周囲には田園風景が広がっている。一方で、都市計画道路 3・2・81号東外環状線沿いに位置するとともに、上信越自動車道須坂長野東インターチェンジまで約3.5kmの交通利便性に優れた地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、周辺の環境や景観との調和を図りつつ、本市の産業活性化を担う新たな産業拠点となる、災害に強く良好な産業団地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺環境や景観に配慮しつつ、良好な産業団地を形成するよう土地利用の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内交通の円滑な処理を図り、良好な産業団地として機能するよう地区施設として区画道路を配置する。 2 産業団地造成により整備された区画道路の機能が十分に発揮されるよう維持し、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な産業団地の保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2 緑豊かな沿道空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 3 周辺景観への配慮及び周辺環境との調和を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かで良好な産業団地を目指し、敷地内の緑化推進に努める。 2 本地区は、浸水想定区域に位置することから、災害に強い産業団地の形成を目指す。

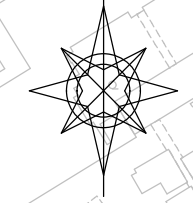
	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	配置
		道路	区画道路 1 号	約12m	約450m	計画図表示のとおり
区画道路 2 号	約12m		約80m			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>以下の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 工場 (建築基準法別表第二 (る) 項に掲げるものを除く。)</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 物品販売店舗、飲食店 (本地区計画区域内の事業所で製造、整備等された製品を主に販売又は提供する附属施設であつて、売り場及び客席の床面積の合計が300㎡以下、かつ、主たる事業所の敷地内にある建築物の床面積の合計の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>(4) 倉庫 (建築基準法別表第二 (る) 項第2号に掲げるものを除く。)</p> <p>(5) 保育施設 (本地区計画区域内の事業所に従事する従業者等のためのものに限る。)</p> <p>(6) 展示場 (本地区計画区域内で製造された自社製品に関連する製品を展示するものであり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものに限る。)</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>			
		建築物の容積率の最高限度	20/10			
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡						
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は次のとおりとする。						
			道路境界線までの距離	幹線道路（東外環状線） 10m以上					
				上記以外の道路 5m以上					
		隣地境界線までの距離	5m以上 (水路境界線までの距離も同様とする。)						
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、次の各号のいずれかに該当するものを除き、前面道路面より高い擁壁を設置してはならない。 (1) 道路境界線から1m以上後退し、後退部分を緑化している擁壁 (2) 前面道路面から高さ0.3m以下の擁壁						
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 外壁等（建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱をいう。以下同じ。）の色彩は、開口部等（開口部及びガラス面をいう。以下同じ。）を除いた各立面及び各屋根面において、表面積の10分の9以上を次に掲げるマンセル表色系（JIS Z 8721）に適合するものとする。 ただし、開口部等に次に掲げるマンセル表色系に適合しない着色又は貼付をする場合においては、その部分を外壁等とみなす。 <table border="1" data-bbox="662 1146 1391 1339"> <tr> <td>色相</td> <td>彩度</td> </tr> <tr> <td>YR（橙）</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>Y（黄）、R（赤）</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>YR、Y、Rを除く色相</td> <td>3以下</td> </tr> </table>	色相	彩度	YR（橙）	6以下	Y（黄）、R（赤）	4以下
色相	彩度								
YR（橙）	6以下								
Y（黄）、R（赤）	4以下								
YR、Y、Rを除く色相	3以下								
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設置する垣又はさくは、透過性のある構造（透過率50%以上）とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 生垣 (2) 接する地盤面のうち、高い地盤面から天端までの高さが0.3m以下の構造物								

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、周辺の環境や景観との調和を図りつつ、本市の産業活性化を担う新たな産業拠点となる産業団地を形成するため、地区計画を決定する。



長野都市計画地区計画の決定 エムウェーブ南地区地区計画 計画図



工業専用地域

準工業地域

[3.2.8] 東外環状線 (40M)

区画道路 2号

区画道路 1号

(30M)



第二種中高層住居専用地域

縮尺 1 : 2,500

工業地域

工業専用地域

凡 例

-  地区計画区域
-  地区施設