資料１

令和8年度第2回　松本市景観審議会

「株式会社デイリーはやしや新工場建設計画の高さ緩和について」

次　第

1. 審査の経過

2. 第3回景観評価会の意見に対する回答

3. 協議資料

⑴　計画概要
⑵　理由書
⑶　パース図
⑷　各種図面
⑸　現況写真
⑹　植栽計画一覧
⑺　壁・屋根　仕上げ材
⑻　付属施設資料

令和8年10月13日

松本市建設部都市計画課

審議の経過

8/5　第１回景観審議会
協議事項：
地域未来投資促進法（以下「未来法」という。）に基づく産業用地開発に伴う高さ緩和の取扱いについて
内容：
①未来法を用いた「アルウィン西側農地、西南工業団地南隣接地」について、国の基本方針、関係省庁が同意した基本計画に基づき、都市マスタープランの土地利用方針を踏まえた事業計画であること、未来法が市街化調整区域の規制に対する特例的配慮を趣旨としていることから、随時開催可能な景観評価会で意見聴取したい。
②今後も未来法を用いた事業については、景観評価会での意見聴取としたい。
主なご意見：
・未来法の事業が都市計画や交通と整合されているか確認が必要。
・重点促進区域の設定要件を明確にしてほしい。
・景観審議会で取扱い基準等の方針について議論が必要
結果：
①今回審議した「アルウィン西側農地、西南工業団地南隣接地」は、高さ15ｍ以下に限り景観評価会での意見聴取とする。
②今後の未来法を用いた事業については、重点促進地域の設定要件や未来法を用いる条件等を整理する。（継続審議）

未来法を用いたアルウィン西側農地の事業者（株式会社デイリーはやしや）より、新工場等建設計画について、審議会の結果を踏まえて相談
相談：
施設の高さについて、極力施設高さを抑えた結果、建物最高が15.5ｍとなった。開発申請等を予定しており、早めの審議を希望。
方針：
本来であれば、景観審議会で審議→評価会で意見聴取となるが、景観評価会で相談→景観審議会で審議として対応する。

9/8　第3回景観評価会
協議事項：
株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画の高さ制限の緩和について（相談事項）
主なご意見：
・15.5ｍ、2階建てとする理由を詳しく記載
・パース資料（写真とのモンタージュ等）、写真（アルウィン上部からの見え方）追加
・植栽計画の詳細な情報を記載
・地域に合わせた樹木を再選定
・外壁の色、材料の再検討
・太陽光パネル、屋上設備の位置を明示

10/13　第2回景観審議会
協議事項：
株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画の高さ制限の緩和について（協議事項）

第３回景観評価会の意見に対する回答

No.	意見	回答
①	15.5ｍ、2階建てとする理由を詳しく記載	理由書に補足しました。 断面図（製麺室－ボイル室）を追加しました。
②	パース資料（写真とのモンタージュ等）、写真（アルウィン上部からの見え方）追加	資料を追加しました。
③	植栽計画の詳細な情報を記載	配置図には表現できないため、部分詳細図を追加しました。
④	地域に合わせた樹木を再選定	再選定しました。（植栽計画一覧参照）
⑤	外壁の色、材料の再検討	同材料の明度を抑えた色に変更しました。検討経過を右側赤文字で記載しています。 （外壁材選定資料参照）
⑥	太陽光パネル、屋上設備の位置を明示	予定位置を明示しました。（配置図参照）

（協議事項）

株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画

１　計画概要

⑴　事業者

株式会社セブン-イレブン・ジャパン

株式会社デイリーはやしや

⑵　設計業者

株式会社植木組東京本店一級建築士事務所

⑶　計画地

松本市大字神林５１８９－１、他

⑷　用途地域

市街化調整区域（用途地域の指定なし）【高さ制限１０ｍ（緩和有)】

⑸　景観区域区分

田園風景景観区域（河西部地区）

⑹　計画内容

敷地面積	４４，４７０㎡
建築面積	１９，４９２．２０㎡
延床面積	２５，１３２．５１㎡
最高高さ	１５．５ｍ
階数	２階建て
構造	鉄骨造
用途	工場
広告物	壁面広告物　３か所程度
照明計画	ライトアップ基本計画に基づき計画

⑺　建物高さ緩和理由及び必要性について

本計画は、地域未来投資促進法基づき進めており、長野県に承認された地域経済牽引事業計画です。

本計画地では生産から製造まで行う食品工場等を計画しています。南側敷地（建築基準法上別敷地）で野菜をハウス栽培し、北側敷地で選果保管施設を経由し、食品工場（北側敷地）で加工する、地域の特性を活かした事業計画です。

施設配置については、ハウス栽培等の施設は日照の要因で敷地南側へ位置する必要があるため、北側へ食品工場等を配置、また、関連施設との動線、周囲への圧迫感軽減などを考慮して計画しています。

食品工場は、製造工程（※）で２階建て構造とする必要があること、また、敷地内に関連施設（排水処理施設や受水槽等)、駐車場、トラック動線、周囲との緩衝帯を確保する必要があるため、高さ緩和が必要な高さとなります。

（※）具体的な製造工程は、麺類の生産工程となります。２階（生地作り～製麺）で行い、連続ラインで１階（麺茹～トッピング）を行う

2　高さ制限の緩和について

⑴　緩和する地域

市街化調整区域

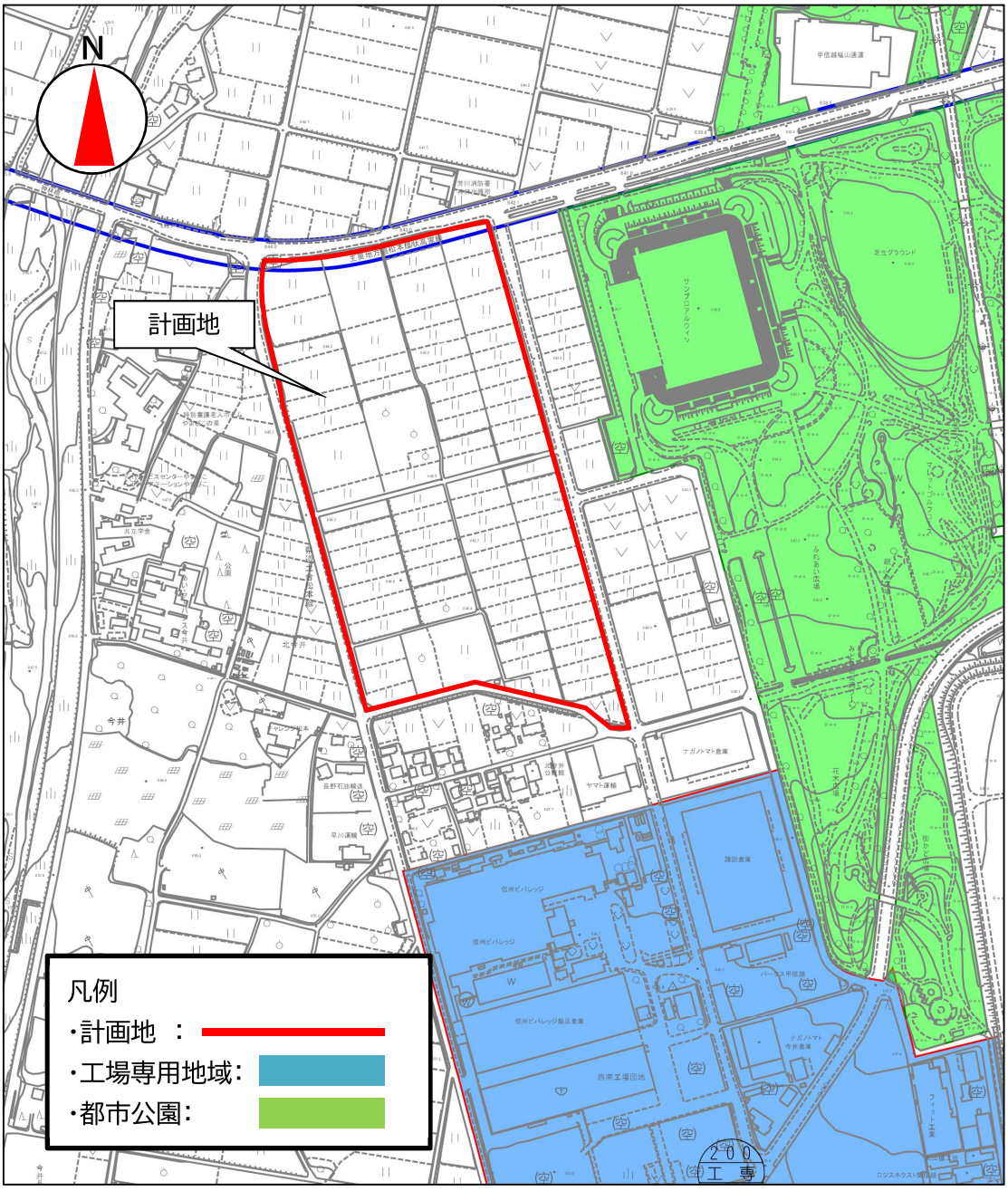
⑵　緩和の範囲及び内容

施設機能上必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでない。

⑶　必要事項

景観審議会の意見聴取

※令和８年度第１回景観審議会にて本事業含む４事業地については、景観評価会で協議すること、１５ｍ以下の計画については景観評価会で審議することについて了承済み。



理由書

「株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画」において、以下の理由により、10ｍを超える高さで計画する必要があるため、ご報告致します。

■2階建てとする理由

１） 食品工場において今回新規カテゴリーとして麺類の生産を行う。
麺類の生産機器は生産フロー上、生地作り～製麺工程を2階フロアで行い、連続ラインで１Ｆフロアへ移動し麺茹～トッピングを行う機器配置となるため2階構造が必要となる。

※１）に対する補足
麺の製造ラインは標準的な配置は以下の配置となる。
２Ｆ：生地作り（粉ﾐｷｼﾝｸﾞ）⇒圧延（生地伸ばし）⇒麺線（麺の形にカット）⇒
１Ｆ：加熱（麺茹）⇒冷却（冷やしこみ）⇒盛付（トッピング）
生地作り～冷却までは機械の連続工程となっており一連の製造工程は連動をしている。この工程の内、麺線⇒加熱の工程は麺線した後、麺は１階にある麺茹の茹で槽に落下する形で生産を行う。そのため、２階構造とする事が必要となる。
仮にすべての製造工程を１Ｆで設計する事は設備的には不可能ではないが同じ階層で実施する場合、麺茹の茹で槽の投入口が機械の上部に設置されているため麺線⇒加熱工程の間に機械上部の麺投入口に繋がるような斜めのベルトコンベヤを設置する必要がある。この場合、食品工場の東西が必要以上に大きくなり全体の敷地の配置に収める事ができないため、標準的である2階構造を採用した。

また、生麺への品質的ダメージの軽減（ベルト搬送の場合、切り出したばかりの麺はデリケートなためベルトに引っ付いて製麺の仕上がりに影響が出る可能性がある）という観点から重力を利用した搬送(２階建て)とすることが望まれ、さらに、２階の製麺室は粉が舞いやすく、一方で１階は麺を茹でる作業をすることから、２階構造としてそれぞれの工程毎に室を分けることで蒸気が粉に付着し、カビや雑菌が増殖するのを防いでいる。品質確保や衛生面への配慮からも２階建てを採用している。

２） 今回の敷地において、食品工場のすべて（事務厚生エリア等）を１Ｆとした場合、敷地内に食品工場に必要な関連設備（排水処理施設や受水槽等）、駐車場、物流会社のトラック動線、緑地を設置、又は確保する事ができないため。

３） 南側の農地部分においては、事業計画において、必要な敷地面積を確保しているため（特にビニールハウス）。

４） 食品工場部分においては、建設費高騰等の背景から、初期構想から再三面積縮小をした結果が本計画となり、これ以上の縮小は事業計画上困難。

■駐車場の位置の理由において

１） 今回の敷地ではハウスで生産した野菜を選果施設に運び、さらに選果施設から食品工場に野菜を入荷するためハウス、選果施設、食品工場が隣接している必要がある。

加えて、ハウスは日当たり（日照）の要因で南側に配置する必要がため結果的に駐車場スペースが北側しか確保できないため。

株式会社デイリーはやしや新工場建設計画＜パース①＞



株式会社デイリーはやしや新工場建設計画＜パース②＞







TITLE

株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画

敷地案内図

SCALE

－

No.

０１

株式会社 植木組 東京本店一級建築士事務所

・道路周辺に植栽帯を設け、田園風景との調和に配慮し、
かつ建物の圧迫感を軽減した。
・駐車場と周辺道路の間に目隠しとして植栽帯を設け、
道路からの景観に配慮。

■建物概要
①食品工場　S造2階建　※高さ10m超
高さ　：別紙　立面図による
色彩　外壁：別紙　立面図による
色彩　屋根：折板屋根　N7.7
陸屋根　N8
太陽光パネル　2.5PB4／10
②選果保管施設　S造1階建
高さ　：9.0m
色彩　外壁：N8.7　N7.7
色彩　屋根：折板屋根　N8
陸屋根
色彩　屋上設備目隠しルーバー：N7.7
③排水処理施設　RC造2階建
高さ　：9.0m
色彩　外壁：N8
色彩　屋根：N8
④テント倉庫　S造1階建
高さ　：6.0m
色彩　外壁：2.5Y8.5／3
色彩　屋根：2.5Y8.5／3
⑤駐輪場　アルミ造1階建
高さ　：3.0m
色彩　外壁：2.5Y9／2
色彩　屋根：2.5Y9／2
⑥受水槽
高さ　：6.0m
色彩　外壁：N6
色彩　屋根：N6
⑦バイオマス発電施設
高さ　：4.0m
色彩　外壁：N6
色彩　屋根：N6

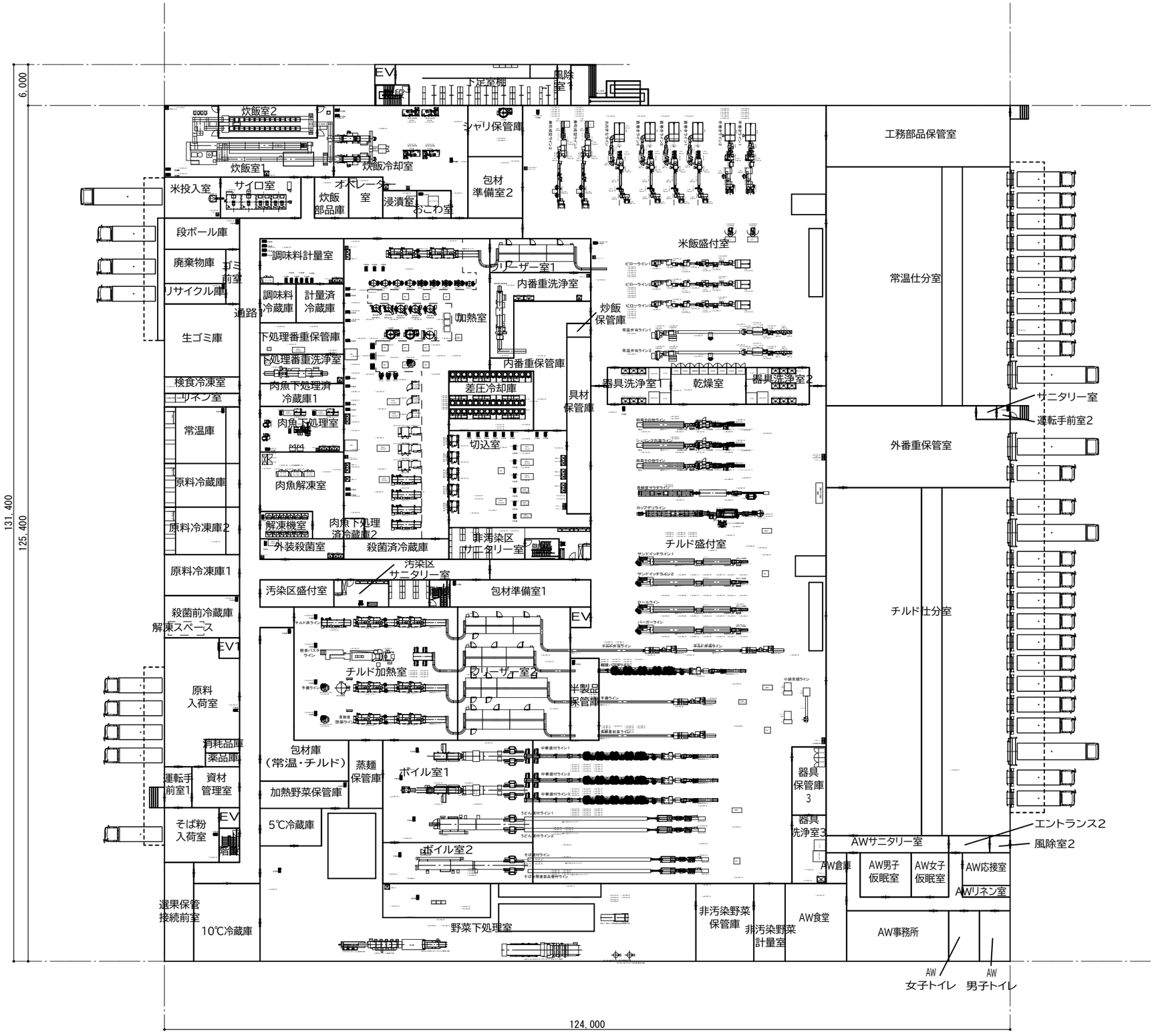
■凡例
・・・新設緑地帯
・高木（成木時高さ4m以上の樹種）：
H3.0m　合計430本
1本／10㎡以上
・高木（ｼﾝﾎﾞﾙﾂﾘｰ）：乗入部分に配置
H4.0m　合計8本
※高木割合：1本／10㎡以上
・低木：H0.5m　合計4375本
※低木割合：1本／㎡以上
・地被：植栽帯に密植
・・・新設緑地帯（予定）
・・・折板屋根範囲
・・・陸屋根範囲
・・・現況写真撮影方向を示す
・・・パース作成方向を示す
・・・屋上設備配置エリア
・・・太陽光パネル配置エリア

■今回整備範囲外（南側敷地）の補足事項
・今回整備範囲外（南側敷地）については、今回整備範囲と同様に
建築基準法上別敷地とする。
・建築物として予定している施設については「※建築物」と明記。

■今回整備範囲（北側敷地）の
照明計画について
・食品工場のため、誘虫対策の観点または、
敷地周囲の田畑の稲生への配慮から、
必要以上な照度設計を行わず、通行や
作業をする際に安全上必要な照度計画とする。
・夜間での出入りに配慮し、建物入口付近に
建物壁面より照明を設置する。
・夜間での作業に配慮し、トラックヤード等の
作業スペースには作業場必要な範囲内で照明
を配置する。
・従業員駐車場および植栽帯付近には街灯を
設置し、車両通行および人の通行に必要程度
の照度計画とする。

TITLE　株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画　配置図
SCALE　1／1500
No.　０２

株式会社 植木組 東京本店一級建築士事務所



TITLE

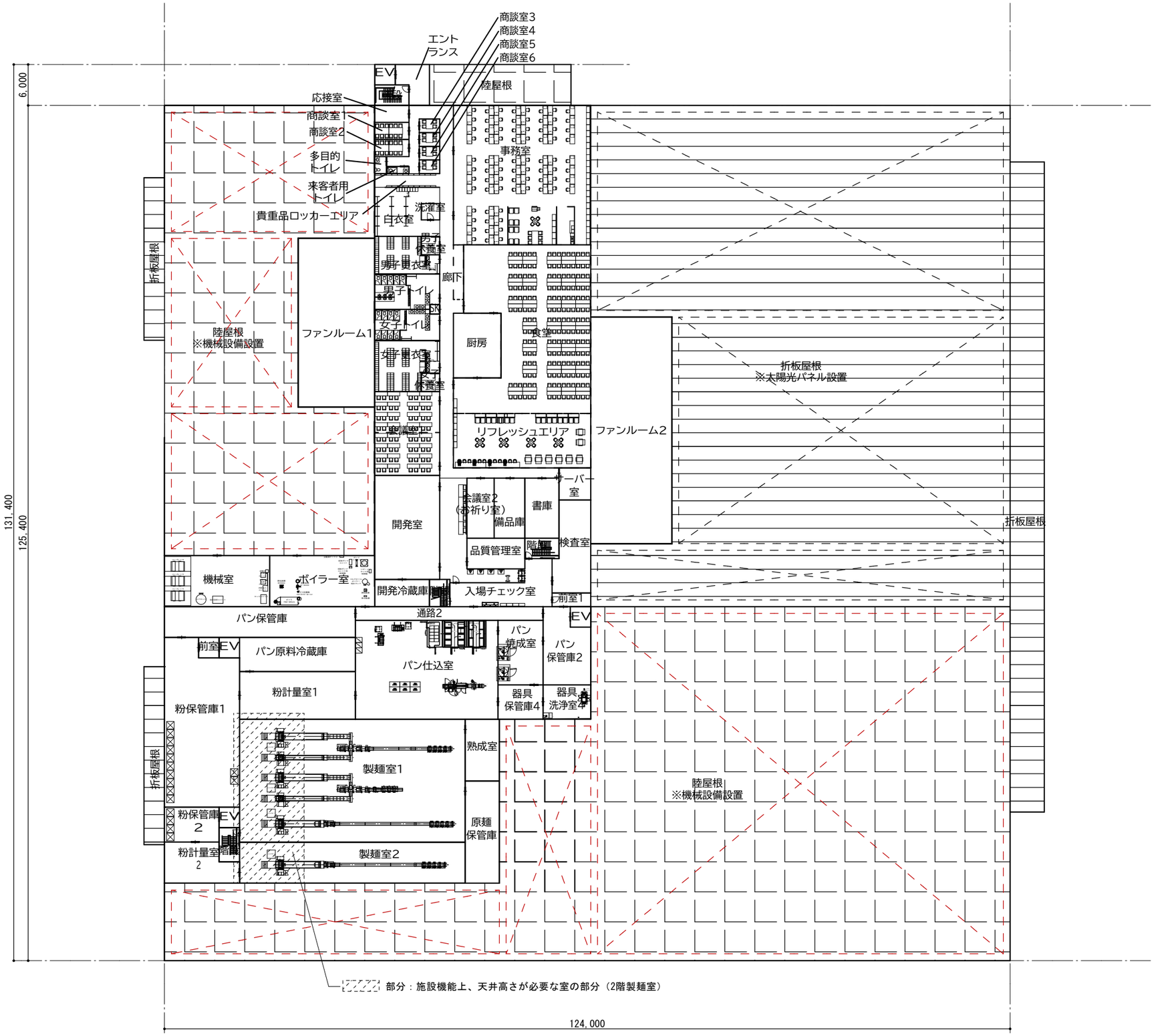
株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画

1階平面図

SCALE 1／600

No. ０３

株式会社 東京本店一級建築士事務所



TITLE

株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画

2階平面図

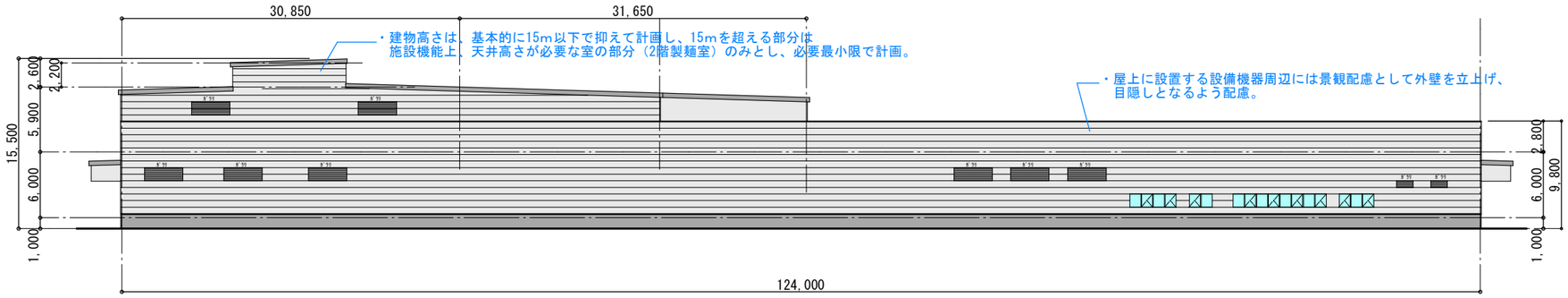
SCALE

1／600

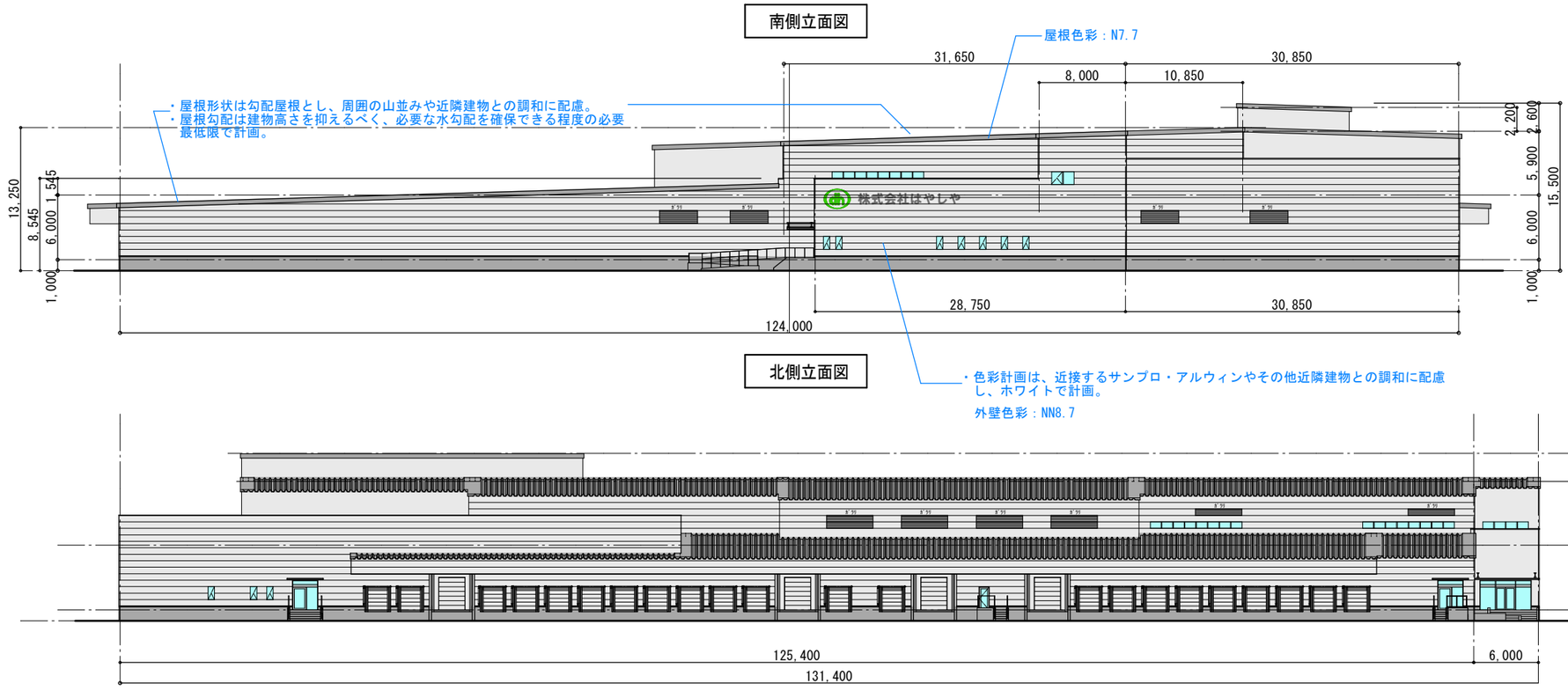
No.

０４

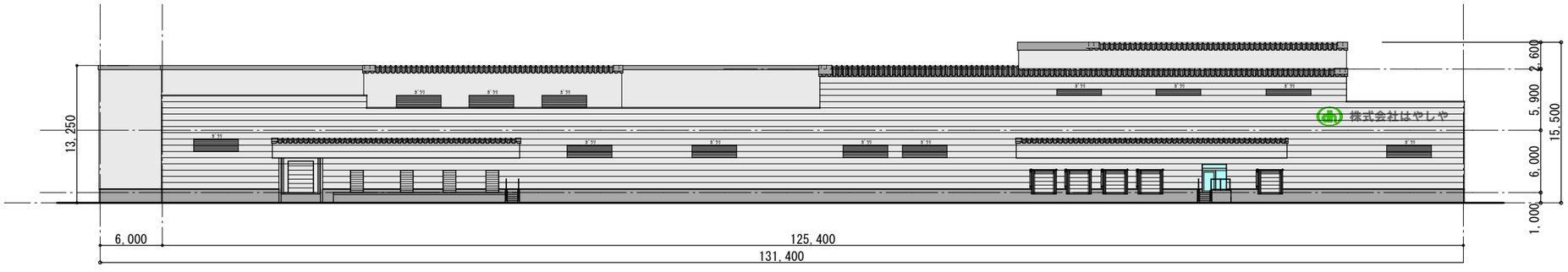
株式会社　東京本店一級建築士事務所



南側立面図



東側立面図



西側立面図

TITLE

株式会社はやしや　新工場等建設計画

立面図

SCALE

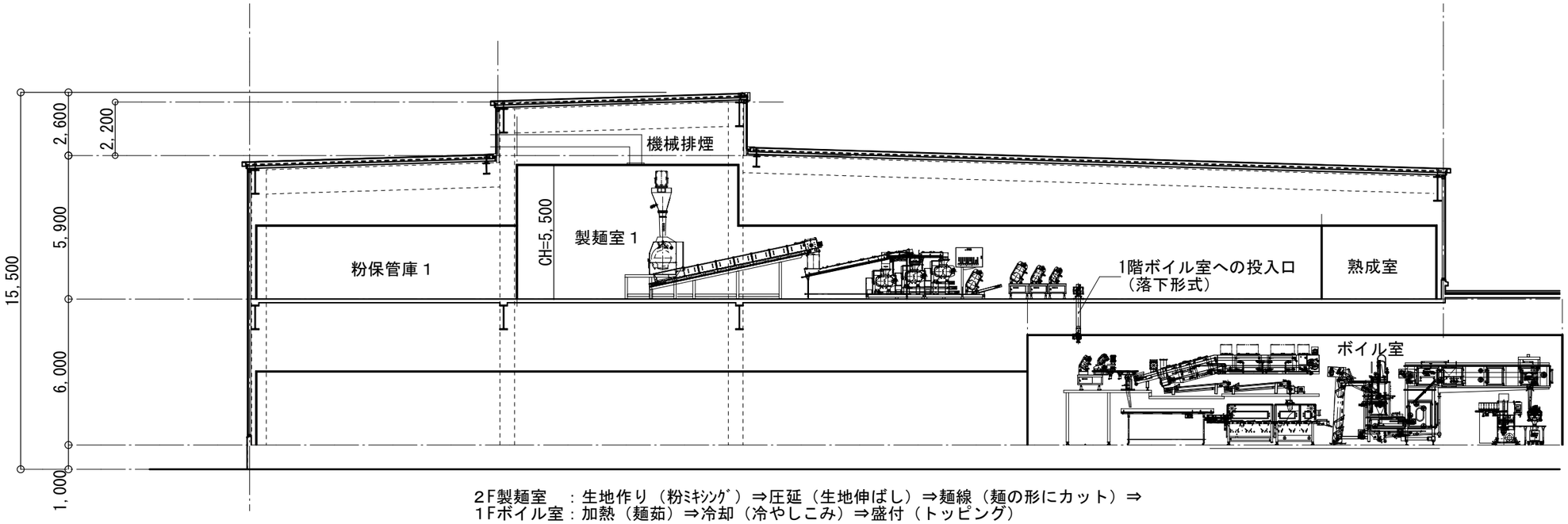
1／500

No.

０５

株式会社 植木組 東京本店一級建築士事務所

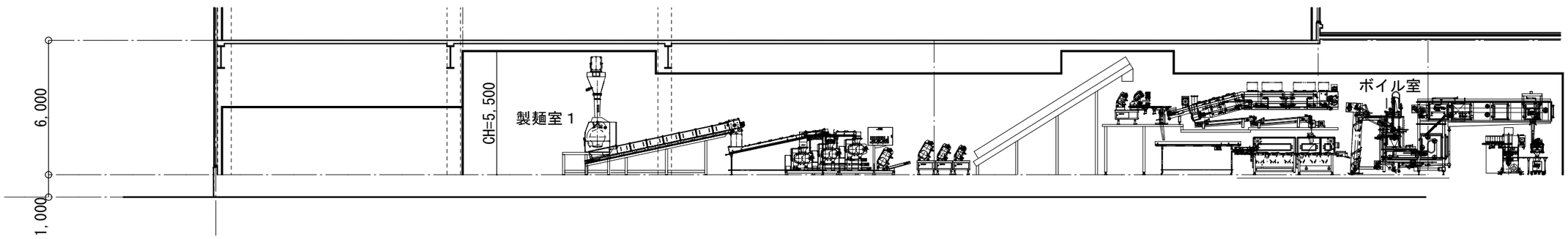
■現計画案



２F製麺室　：生地作り（粉ﾐｷｼﾝｸﾞ）⇒圧延（生地伸ばし）⇒麺線（麺の形にカット）⇒
１Fボイル室：加熱（麺茹）⇒冷却（冷やしこみ）⇒盛付（トッピング）

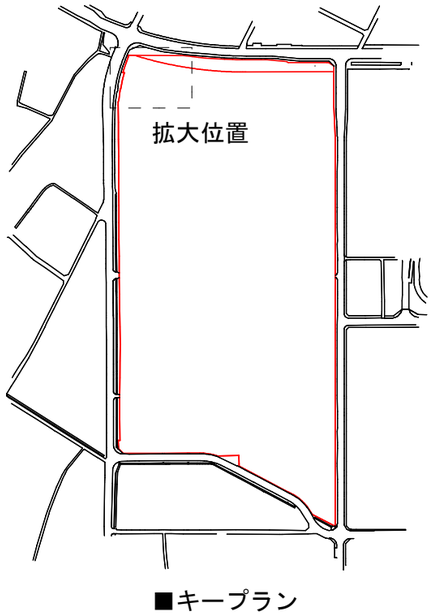
生地作り～冷却までは機械の連続工程となっており一連の製造工程は連動をしている。
この工程の内、麺線⇒加熱の工程は麺線した後、麺は１階にある麺茹の茹で槽に落下する形で生産を行う。
そのため、２階構造とする事が必要。

■仮に、製麺工程を１Fに収める場合



麺茹の茹で槽の投入口が機械の上部に設置されているため麺線⇒加熱工程の間に機械上部の麺投入口に繋がるような
斜めのベルトコンベヤを設置する必要がある。
⇒食品工場の東西が必要以上に大きくなり全体の敷地の配置に収める事ができない

製麺室-ボイル室　断面図　S＝1／200（A3）



■キープラン

敷地外周部に高木を配置し、
道路からの景観に配慮

高木

シンボルツリー

緑のデザインマニュアル、工場立地法で求められる
低木類は外周部以外の部分に配置　1本／1㎡程度

乗入

シンボルツリー

敷地乗入れ周囲にシンボルツリーを配置

敷地外周部に高木を配置し、
道路からの景観に配慮

植栽配置　詳細図　S=1／200（A3）



■箱文字サイン　イメージ写真
　⇒文字に厚みをもたせ、サインが壁面から突出するようなデザインです。

外壁サイン　イメージ　　S=1／50

敷　地　状　況　写　真

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



⑲



⑳



㉑



㉒



サンプロ・アルウィン　上部より①



サンプロ・アルウィン　上部より②



サンプロ・アルウィン　上部より③



サンプロ・アルウィン　上部より④



植栽計画一覧

■高木

	樹種		高さ	常緑/落葉
1	ソヨゴ	株立	3 m	常緑
2	ヤマボウシ	株立	3 m	常緑
3	シラカシ	株立	3 m	常緑
4	アオダモ	株立	3 m	落葉
5	アスナロ	株立	3 m	常緑
6	カツラ	株立	3 m	落葉
7	サワラ	株立	3 m	常緑

■高木（シンボルツリー）　※乗入れ部に配置

	樹種		高さ	常緑/落葉
1	アスナロ	株立	4 m	常緑

■低木

	樹種	高さ	常緑/落葉
1	ナンテン	0.5 m	常緑
2	クロモジ	0.5 m	落葉
3	ウツギ	0.5 m	落葉
4	アセビ	0.5 m	常緑
5	コデマリ	0.5 m	落葉
6	ヒメウツギ	0.5 m	落葉
7	ヒイラギナンテン	0.5 m	常緑
8	マホニアコンフーサ	0.5 m	常緑
9	ヤマブキ	0.5 m	落葉
10	ユキヤナギ	0.5 m	落葉
11	シモツケ	0.5 m	落葉
12	レンギョウ	0.5 m	落葉
13	キンシバイ	0.5 m	常緑
14	ドウダンツツジ	0.5 m	落葉
15	アベリア	0.5 m	常緑
16	センリョウ	0.5 m	常緑
17	リュウキュウツツジ	0.5 m	常緑
18	ニシキギ	0.5 m	落葉

■地被植物

	樹種	高さ	常緑/落葉
1	クリーピングタイム		常緑
2	ヒメイワダレソウ		常緑
3	ローズマリー		常緑

食品工場のため、虫がつきにくい樹木を選定した。

■高木



ソヨゴ



ヒバ



シラカシ



アオダモ



ヤマボウシ



カツラ



サワラ

■高木（シンボルツリー）



アスナロ

■低木



ジンチョウゲ



ヒイラギナンテン



マホニアコンフーサ



アスナロ



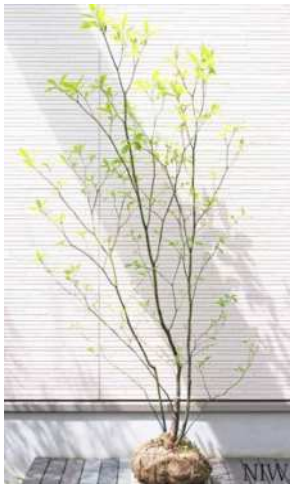
ソヨゴ



ヒバ



ナンテン



クロモジ



ウツギ



アセビ



コデマリ



ヒメウツギ



ヤマブキ



ユキヤナギ



シモツケ



レンギョウ



キンシバイ



ドウダンツツジ



アベリア



センリョウ



リュウキュウツツジ



ニシキギ

■地被植物



クリーピングタイム



ローズマリー



ヒメイワダレソウ



当初予定の外壁色⇒

変更後の外壁色⇒

■耐火ヴァンド RZ75/RZ75V/RZ50/RZ50V
■断熱ヴァンド NZ50/NZ50F/NZ35/NZ35F

超高耐久GL鋼板 ガルマックス　遮熱性フッ素 樹脂塗装　防汚機能 クリンプエクトF　（フッ素樹脂塗装品のみ）

標準色

CFシルバーS(フッ素)
PシルバーS(ポリエステル)

CFホワイト(フッ素)
Pホワイト(ポリエステル)

CFシャンパンゴールド(フッ素)
Pシャンパンゴールド(ポリエステル)

CFメタリックグレー(フッ素)
Pメタリックグレー(ポリエステル)

準標準色

1色1品種 1,000m² 以上を対象としております。

CFアイボリー(フッ素)
Pアイボリー(ポリエステル)

CFグレー(フッ素)
Pグレー(ポリエステル)

CFダークグレー(フッ素)
Pダークグレー(ポリエステル)

耐火ヴァンド RZ・断熱ヴァンド NZ50F/NZ35F 裏面
裏面色：ライトグレー（ポリエステル）
柄 / フラット

断熱ヴァンド NZ50/NZ35 裏面
裏面色：ライトグレー（ポリエステル）
柄 / カワシボ

※裏面色ライトグレーは印刷物につき実際の色とは多少異なる場合があります。

ご 案 内

アイジーヴァンドは、フッ素樹脂塗装品とポリエステル樹脂塗装品のラインナップになりました。

・フッ素樹脂塗装品：超高耐久GL鋼板ガルマックスを採用したプレミアム仕様
・ポリエステル樹脂塗装品：金属サンドイッチパネルのスタンダード仕様

※貼付けしてある鋼板は、フッ素樹脂塗装品になります。
ポリエステル樹脂塗装品でご検討の場合近似色として参考にしてください。

■変更後の外壁色（CFシャンパンゴールド）の選定経緯

9月評価会にて、アイボリー等の色の検討ならびにリブ付き材料の検討をご指示頂きましたが、
①アイボリー色の検討
⇒外壁色の選択としてアイボリーの選択は製品上できますが、準標準色となり、当初から見込んでいた価格よりもコストUPとなります。
昨今の中東情勢等による価格上昇もあり、事業予算への影響が大きいため、標準色からの選択としました。

②リブ付き材料の検討
⇒平面方向に広い建物であるため、施工工期の配慮からパネル材の横張りを選択していますが、リブ付き材のものですと汚れの堆積が懸念され、将来的に景観を損なう恐れがあることからフラットパネルでの選定としました。

日本塗料工業会色票番号（近似）とマンセル値（測定値）

補修塗装、シーリングを現場手配する場合、下記の表を参考に色の選定をしてください。
◎日本塗料工業会色票番号（2024年P版）については、あくまでも近似色です。
◎マンセル値は「色相　明度／彩度」を表します。実測の一例であり保証値ではありません。

・防汚機能付き遮熱性フッ素樹脂塗装

色名	日本塗料工業会色票番号(近似)	マンセル値（測定値）
CFシルバーS	（注1）	3.1B　7.9/0.1 (注2)
CFホワイト	PN-87	9.0YR　8.5/0.1
CFシャンパンゴールド	（注1）	8.8Y　7.0/0.4 (注2)
CFメタリックグレー	（注1）	6.2BG　4.2/0.1
CFアイボリー	P25-85B	3.0Y　8.1/1.5
CFグレー	PN-75	6.3BG　7.2/0.2
CFダークグレー	PN-40	5.1PB　3.5/0.3

・ポリエステル樹脂塗装

色名	日本塗料工業会色票番号(近似)	マンセル値（測定値）
PシルバーS	（注1）	N　7.0(注2)
Pホワイト	PN-87	N　8.6
Pシャンパンゴールド	（注1）	8.7Y　6.4/0.6 (注2)
Pメタリックグレー	（注1）	4.8G　4.3/0.1
Pアイボリー	P25-85B	3.5Y　8.1/1.5
Pグレー	PN-75	8.5G　7.2/0.2
Pダークグレー	PN-40	3.7PB　3.5/0.4
ライトグレー(裏面材)	PN-82	4.1Y　8.0/0.2

（注1）メタリック色は、日本塗料工業会色票番号の設定がありません。
（注2）メタリック色は、光の強さや見る角度によって色が変わって見えるため、マンセル値での表現が困難です。
上記値は一定角度での実測値を代表値としております。実際の色の見え方とは異なり、輝度感も反映されておりません。
上記値で塗装などの調色（色合わせ）を行っても色が合いませんので、調色を行う際は、実物と色合わせをお願いします。

ご注意

・耐火ヴァンドRZ75/RZ75V/RZ50/RZ50V/断熱ヴァンドNZ35/NZ35F標準色は、1色1品種100m²以上を対象としております。
・断熱ヴァンドNZ50/NZ50F標準色は、1色1品種300m²以上を対象としております。
・準標準色につきましては、1色1品種1,000m²以上を対象としております。

和み－FIT®〈つやあり〉

防汚

AしろいろNC　B02W

日射 63%　MC 5.5GY 9.1/1.2

防汚

AかすみいろNC　B06W

日射 68%　MC 6.4Y 8.9/0.8

防汚

AわたげいろNC　B08W

日射 62%　MC 8.1Y 8.4/1.8

防汚

AあまいろNC　B42W

日射 58%　MC 6.4Y 8.5/1.5

防汚

AぞうげいろNC　B43W

日射 52%　MC 5.6Y 7.5/0.8

防汚

AこむぎいろNC　B10W

日射 44%　MC 5.6Y 7.5/0.8

選定
折板屋根イメージ

しろがねいろNC　U76W

日射 60%　MC 0.5PB 6.0/0.6

食品工場
選果保管施設
折板屋根 色イメージ
しろがねいろNC U76W

わかばいろNC　U52W

日射 65%　MC 1.6G 6.4/2.0

みどりいろ. NC　U58W

日射 43%　JIS 5類　MC 8.4G 3.2/3.7

はいいろNC　U65W

日射 64%　MC 2.7B 5.2/1.2

あおいろNC　U14W

日射 55%　JIS 5類　MC 2.3B 2.9/6.4

しんちゃNC　U12W

日射 44%　JIS 5類　MC 0.7YR 3.6/0.5

あかいろNC　U37W

日射 50%　JIS 5類　MC 0.5YR 2.9/7.5

防汚　雨だれ汚れの軽減機能を付与したもの。
（数値で保証するものではありません）

日射 日射反射率（GL下地）
JIS 5類：明度（L*値）40以下の濃色で日射反射率が40%以上の高い値を有するもの。

MC 近似値マンセル値（Munsell Color）
マンセル値＝色を数値化したものです。

海岸500m以遠※	
穴あき保証	25年

※保証には申請が必要ですので、当社営業窓口または特約店にお問い合わせください。
保証には別途保証条件があります。

JIS G 3322規格品　　不燃認定 NM-8697

株式会社デイリーはやしや新工場等建設計画　食品工場付属施設イメージ写真

■下記写真は、付属施設の「外壁色」に関してのイメージ写真となります。

■排水処理施設



■受水槽



■テント倉庫



■駐輪場



■バイオマス発電設備

