

第288回奈良県開発審査会

第R6-11号議案

提案基準 26「地域振興産業の工場」

(工場(服飾品製造業))

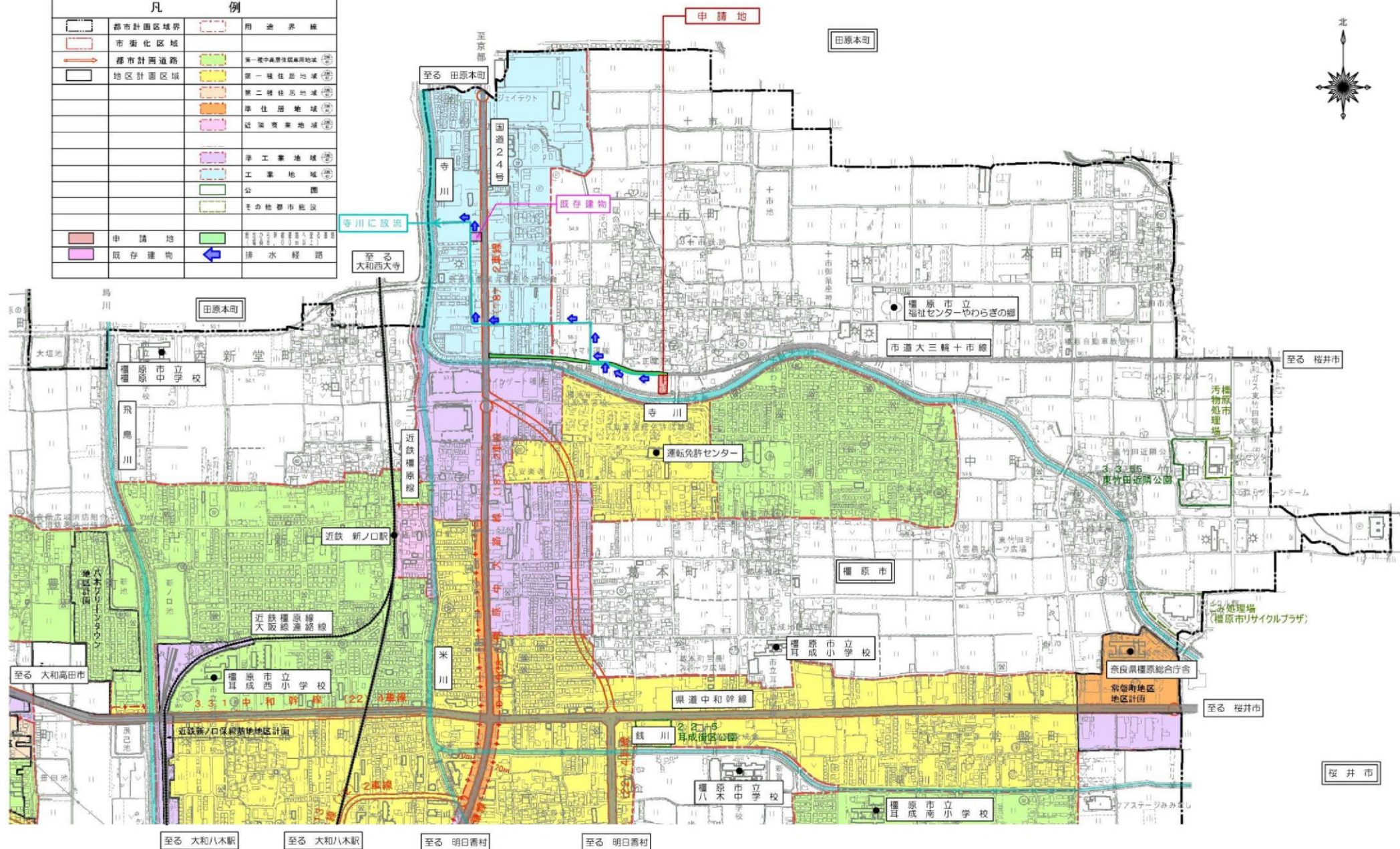
目 次

ページ番号	図面等名称
1	調書
2	附近見取図(広域)
3	附近見取図(周辺)
4	敷地検討図
5	土地利用計画図
6	敷地縦横断図
7	排水計画平面図
8, 9	計画建物平面図及び製造フロー図
10	計画建物立面図
11, 12	審査基準比較表
13	理由書

調 書							提案基準26「地域振興産業の工場」			
(第R6－11号議案)							(工場(服飾品製造業))			
申 請 者	住 所	檀原市十市町854番地の3					周 囲 の 状 況	近鉄新ノ口駅から北東約1kmに位置し、周囲には住宅地があるほか、川を挟んだ南側には運転免許センターがある。		
	氏 名	有限会社ヤマトカンバイ 代表取締役 岡本 圭祐								
開発行為の区域に含まれる地域の名称		檀原市十市町1078番1、1079番1、1080番1					適 用 条 文	都市計画法第43条1項本文及び第2項施行令第36条第1項第3号ホ		
開発行為の区域の面積		1,153.02㎡		地 目	雑種地		調 査 意 見	本計画は開発審査会提案基準26「地域振興産業の工場」の各要件に適合する。 また、本計画の目的、位置、規模等を検討したところ、「建築物の周辺における市街化を促進するおそれがなく」、かつ、市街化区域内に適地がなく、「市街化区域において建築することが困難又は著しく不適當」であることから、令第36条第1項第3号ホの規定に適合する。		
建築物の用途		工場(服飾品製造業)								
建築物の構造及び工事種別		木造2階建 1棟(新築)								
建築物面積		336.00㎡		延 べ 面 積	396.45㎡		特 記 事 項	特になし		



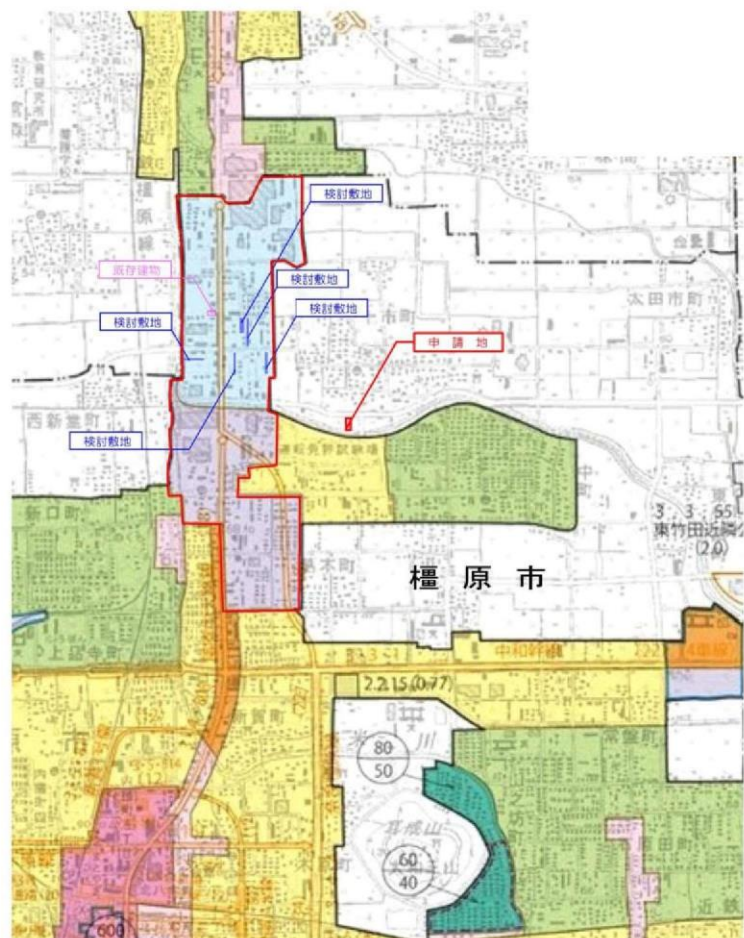
凡 例	
	都市計画区域界
	市街化区域
	都市計画道路
	地区計画区域
	用途界線
	第一種中高層住居専用地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	公園
	その他都市施設
	申請地
	既存建物
	排水経路



敷地条件

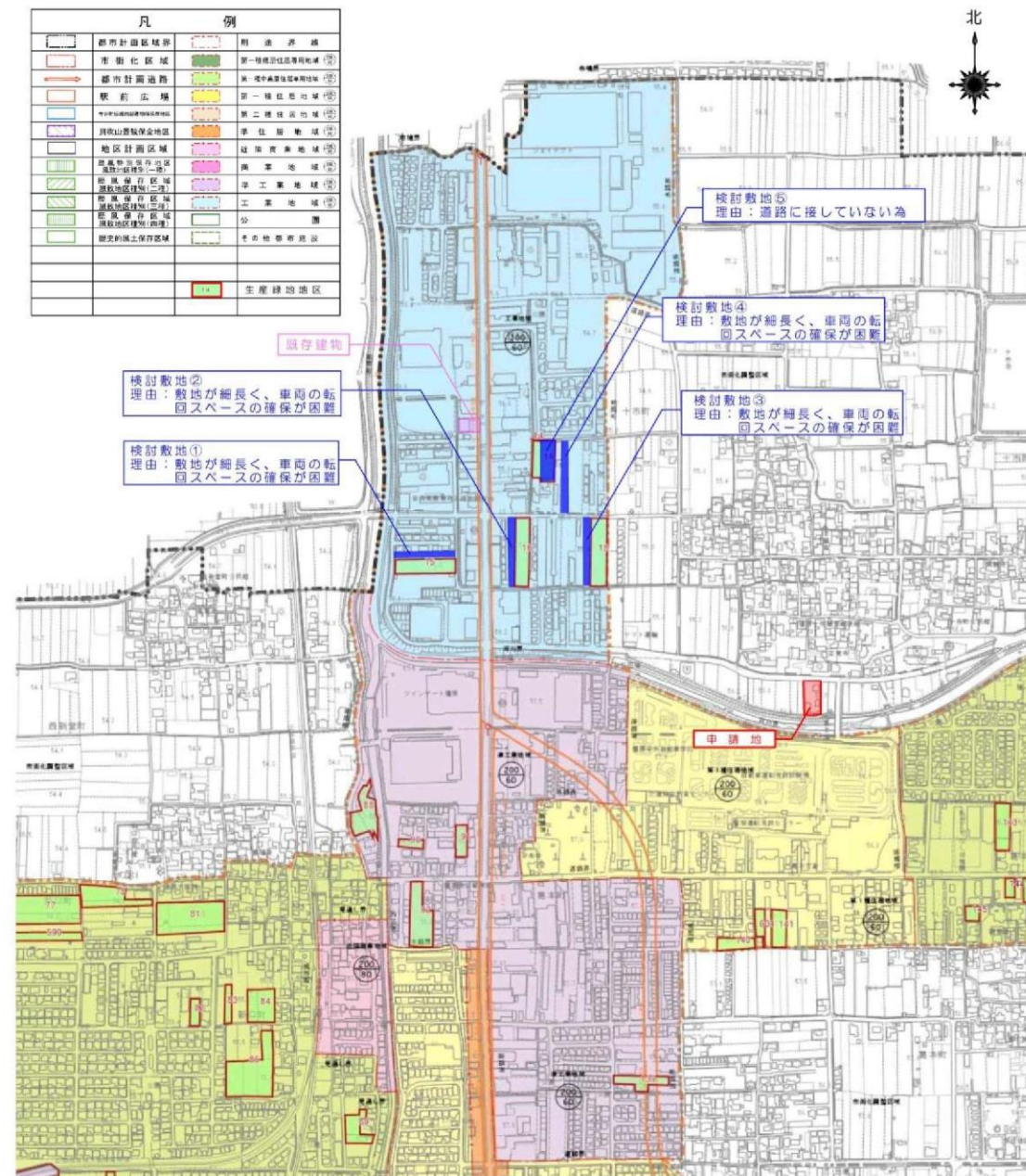
- ・希望地域 : 既存の店舗及び事業所から異動予定の従業員(徒歩従業員を含む)の通勤条件が変わらないこと、品質管理(製品の均一化)を図るために、毎日従業員2名(既存と兼任)が既存事業所との往来が必要ことから既存建物付近での立地を希望。
- ・希望敷地形状 : 計画建物の規模及び建蔽率60%で、緑化や敷地内の車両動線より、面積1,000m²程度の整形地が必要。
- ・交通アクセス条件 : 周辺道路が十分な幅員を有していること。

敷地検討図(広域)



敷地検討図(周辺)

凡 例	
	都市計画区域界
	市街化区域
	都市計画道路
	駅前広場
	第一種居住用途地域
	第二種居住用途地域
	第三種居住用途地域
	第四種居住用途地域
	第五種居住用途地域
	第六種居住用途地域
	第七種居住用途地域
	第八種居住用途地域
	第九種居住用途地域
	第十種居住用途地域
	第十一種居住用途地域
	第十二種居住用途地域
	第十三種居住用途地域
	第十四種居住用途地域
	第十五種居住用途地域
	第十六種居住用途地域
	第十七種居住用途地域
	第十八種居住用途地域
	第十九種居住用途地域
	第二十種居住用途地域
	第二十一種居住用途地域
	第二十二種居住用途地域
	第二十三種居住用途地域
	第二十四種居住用途地域
	第二十五種居住用途地域
	第二十六種居住用途地域
	第二十七種居住用途地域
	第二十八種居住用途地域
	第二十九種居住用途地域
	第三十種居住用途地域
	第三十一種居住用途地域
	第三十二種居住用途地域
	第三十三種居住用途地域
	第三十四種居住用途地域
	第三十五種居住用途地域
	第三十六種居住用途地域
	第三十七種居住用途地域
	第三十八種居住用途地域
	第三十九種居住用途地域
	第四十種居住用途地域
	第四十一種居住用途地域
	第四十二種居住用途地域
	第四十三種居住用途地域
	第四十四種居住用途地域
	第四十五種居住用途地域
	第四十六種居住用途地域
	第四十七種居住用途地域
	第四十八種居住用途地域
	第四十九種居住用途地域
	第五十種居住用途地域
	第五十一種居住用途地域
	第五十二種居住用途地域
	第五十三種居住用途地域
	第五十四種居住用途地域
	第五十五種居住用途地域
	第五十六種居住用途地域
	第五十七種居住用途地域
	第五十八種居住用途地域
	第五十九種居住用途地域
	第六十種居住用途地域
	第六十一種居住用途地域
	第六十二種居住用途地域
	第六十三種居住用途地域
	第六十四種居住用途地域
	第六十五種居住用途地域
	第六十六種居住用途地域
	第六十七種居住用途地域
	第六十八種居住用途地域
	第六十九種居住用途地域
	第七十種居住用途地域
	第七十一種居住用途地域
	第七十二種居住用途地域
	第七十三種居住用途地域
	第七十四種居住用途地域
	第七十五種居住用途地域
	第七十六種居住用途地域
	第七十七種居住用途地域
	第七十八種居住用途地域
	第七十九種居住用途地域
	第八十種居住用途地域
	第八十一種居住用途地域
	第八十二種居住用途地域
	第八十三種居住用途地域
	第八十四種居住用途地域
	第八十五種居住用途地域
	第八十六種居住用途地域
	第八十七種居住用途地域
	第八十八種居住用途地域
	第八十九種居住用途地域
	第九十種居住用途地域
	第九十一種居住用途地域
	第九十二種居住用途地域
	第九十三種居住用途地域
	第九十四種居住用途地域
	第九十五種居住用途地域
	第九十六種居住用途地域
	第九十七種居住用途地域
	第九十八種居住用途地域
	第九十九種居住用途地域
	第一百種居住用途地域

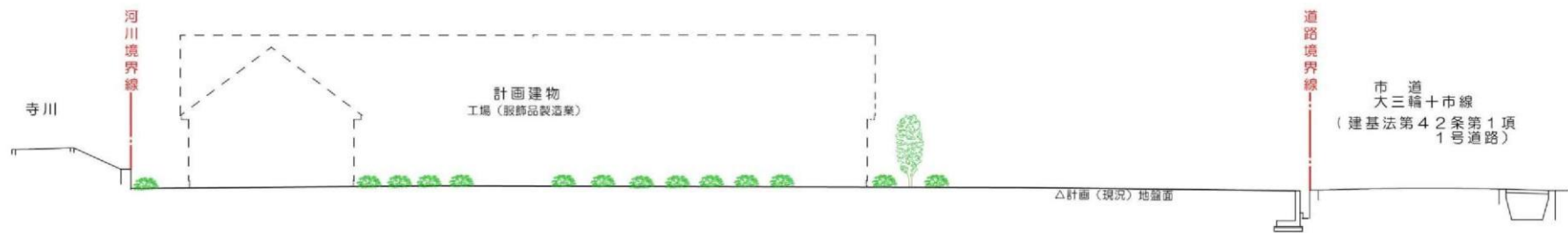


※ 準工業地域は、希望条件にあった空き地がありません。

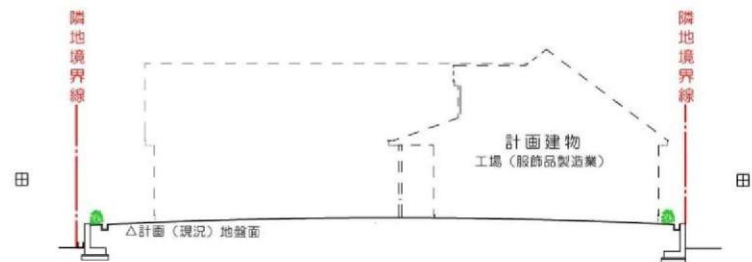
従業員通勤手段内訳	
自動車	9名
徒歩	1名
従業員合計	10名
駐車場内訳	
従業員用	9台
来客用	1台
駐車場合計	10台

凡 例	
	開発区域境界線
	計画建物
	緑地帯(低木・H=500、@1, 500) (10. 92%)
	樹 木(中木・H=2, 500)

5



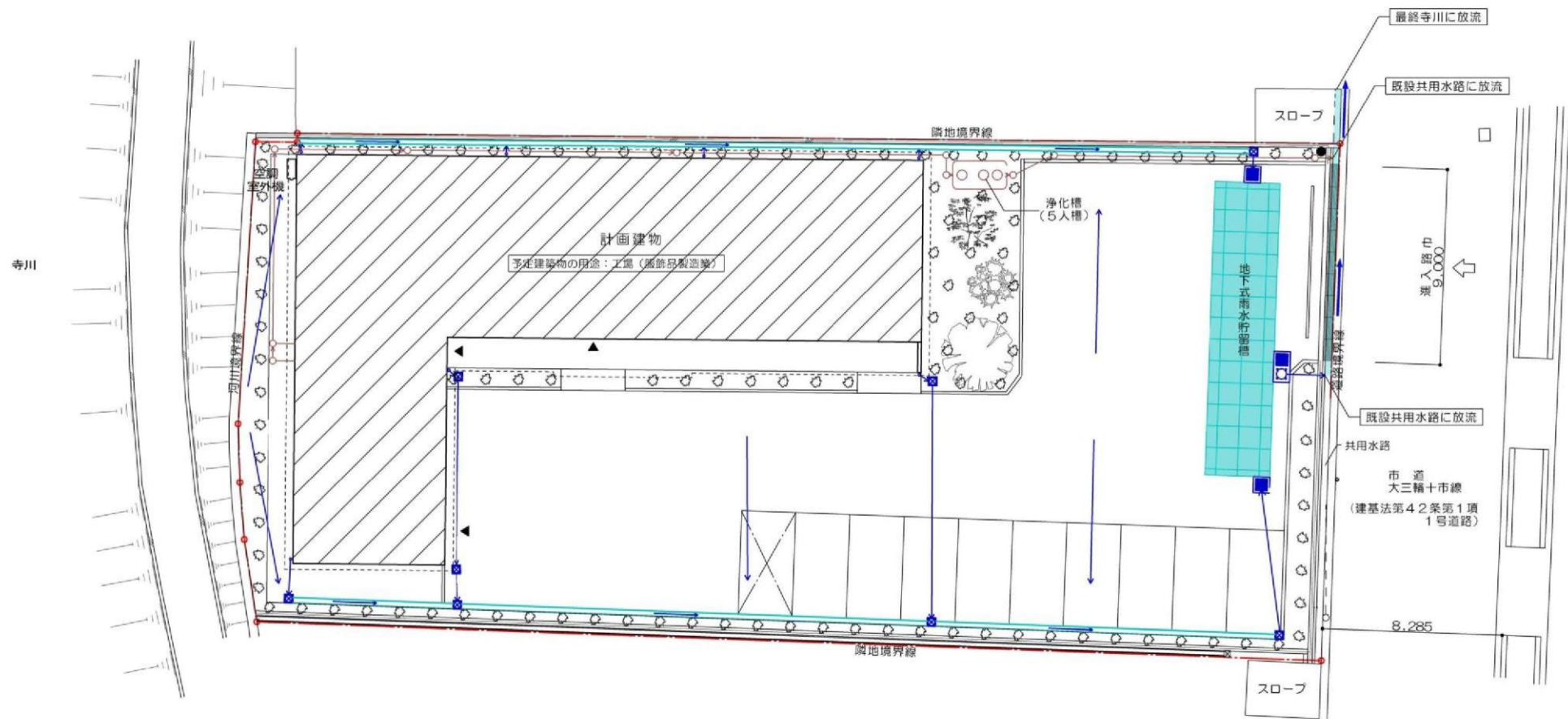
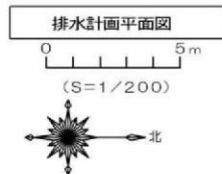
A-A' 敷地断面図（造成なし）



B-B' 敷地断面図（造成なし）

凡 例	
---	開発区域境界線
---	計画（現況）地盤線

※既設L型擁壁は、構造上安全で支障なし。



凡 例	
	開発区域境界線
	計画建物
	雨水排水経路
	汚水排水経路



北 立 面 図



東 立 面 図

審査基準比較表（提案基準26「地域振興産業の工場」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1	対象とする業種は、県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種であること。	適	対象とする業種は、服飾品製造業であり、県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種であることを確認しています。
2(1)	県産業雇用担当部局において地域振興産業の地域として定める市町村内であること。	適	地域振興産業の業種である服飾品製造業（皮釦・服飾品）の対象市町村であることを確認しています。
2(2)	申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域内であること。（以下、略）	適	申請地は、皮釦・服飾品に該当する工場が複数立地している字であり、同業種の工場が立地していることを確認しています。
3	当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。	適	檀原市長からの意見書により、檀原市の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないことを確認しています。
4	周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。	適	申請地は幅員6m以上の市道大三輪十市線に面しており、車両の出入りや交通量を踏まえて、周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼさない計画であることを確認しています。
5	申請に係る建築物の用途は、原則として工場及びそれに付属する倉庫・事務所等であること。	適	建築物の用途は、工場及びそれに付属するものです。

6(1)	農業振興地域の農用地区域内等(原則として含まないと定める土地の区域内)でないこと。	適	農業振興地域の農用地区域内の土地等ではありません。
6(2)	当該工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から主要幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。	適	申請地から国道 24 号線に至るまでの区間において、幅員 6m 以上確保されています。
6(3)	原則として5000平方メートル以下であること。	適	申請区域面積 1,153.02 m ² (≦ 5,000 m ²)
7	敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。	適	必要な駐車スペースが確保され、かつ、敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺の環境に配慮された良好な計画であることを確認しています。
8(1)	施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さが原則として15メートル以下であること。	適	本計画の配置、内容、規模等が適切であることを図面等により確認しており、以下の通り基準値内の範囲内です。 建 蔽 率 29.15% (≦ 60%) 容 積 率 34.39% (≦ 100%) 最高高さ 6.515m (≦ 15m)
8(2)	騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。	適	振動、騒音、臭気、粉塵及び工場排水は発生しません。
8(3)	周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。	適	敷地外周部には植栽を設け、建物外観は勾配屋根を採用し、原色を用いない落ち着いた色彩とするなど、周辺地域の景観と調和していると考えます。