

第287回奈良県開発審査会

第R6-8号議案

提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」

(工場(断熱、保温及び吸音材加工業))

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 | 敷地選定検討図 |
| 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 |

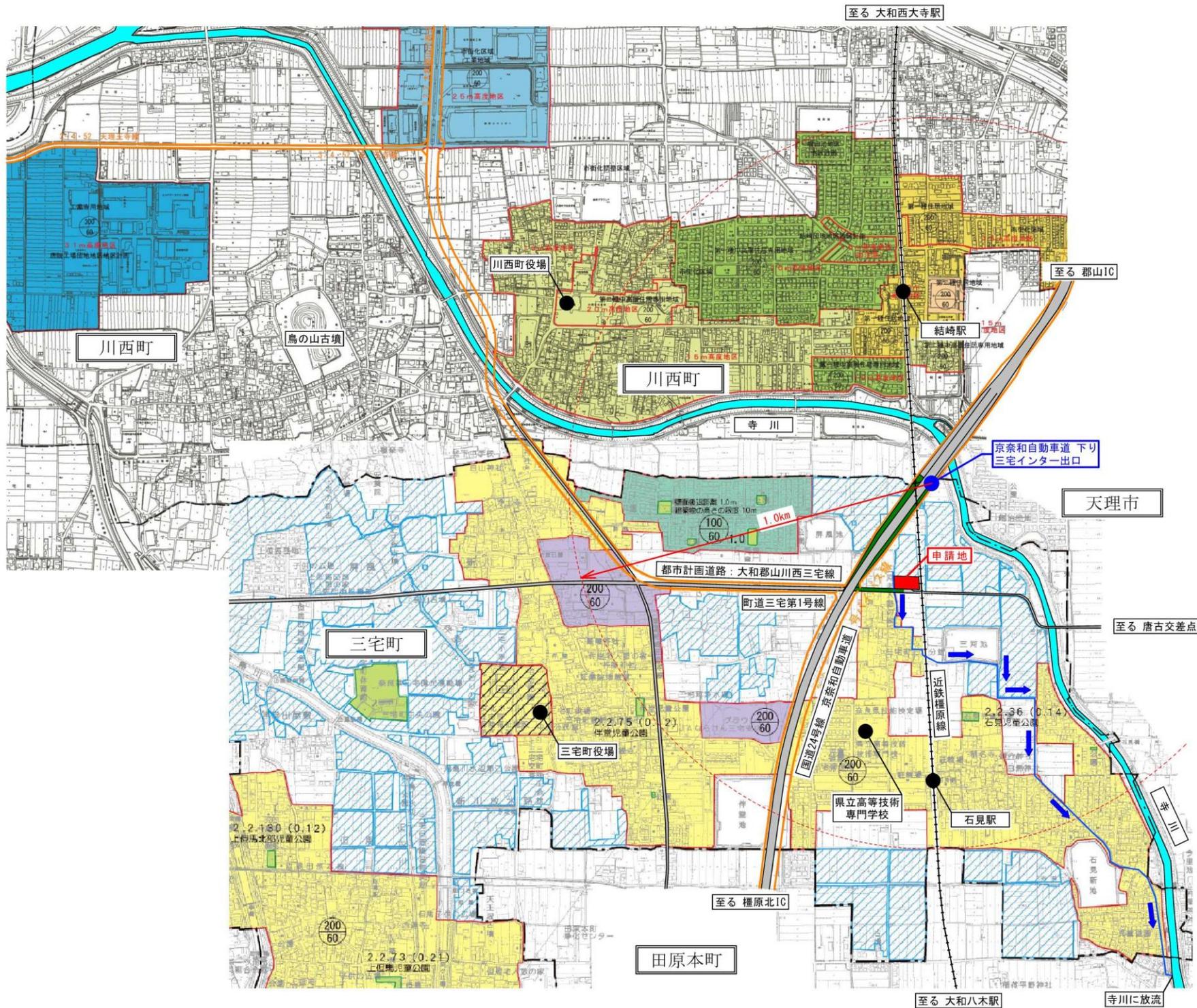
調 書

提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」

(第R6-8号議案)

(工場(断熱、保温及び吸音材加工業))

| | | | | | | |
|-------------------|----|-----------------------------|------|---------|-------|---|
| 申請者 | 住所 | 生駒郡斑鳩町法隆寺西2丁目6番13号 | | | 周囲の状況 | 申請地は、三宅ICの南西約0.5kmに位置し、周辺は主に農地であり、南西に住宅地が位置している。また、計画地の東側には近鉄橿原線が隣接している。 |
| | 氏名 | 株式会社大和工業所 代表取締役 苗村 総一郎 | | | | |
| 建築行為の区域に含まれる地域の名称 | | 磯城郡三宅町大字三河544番1、545番1、546番1 | | | 適用条文 | 都市計画法第34条第14号 |
| 開発行為の区域の面積 | | 2,390.52㎡ | 地目 | 田 | 調査意見 | 本計画は開発審査会提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」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、「開発区域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行うことが困難又は著しく不適當」であることから、法第34条第14号の規定に適合する。 |
| 建築物の用途 | | 工場(断熱、保温及び吸音材加工業) | | | | |
| 建築物の構造及び工事種別 | | 鉄骨造2階建 1棟(新築) | | | | |
| 建築面積 | | 578.92㎡ | 延べ面積 | 868.17㎡ | 特記事項 | 特になし |

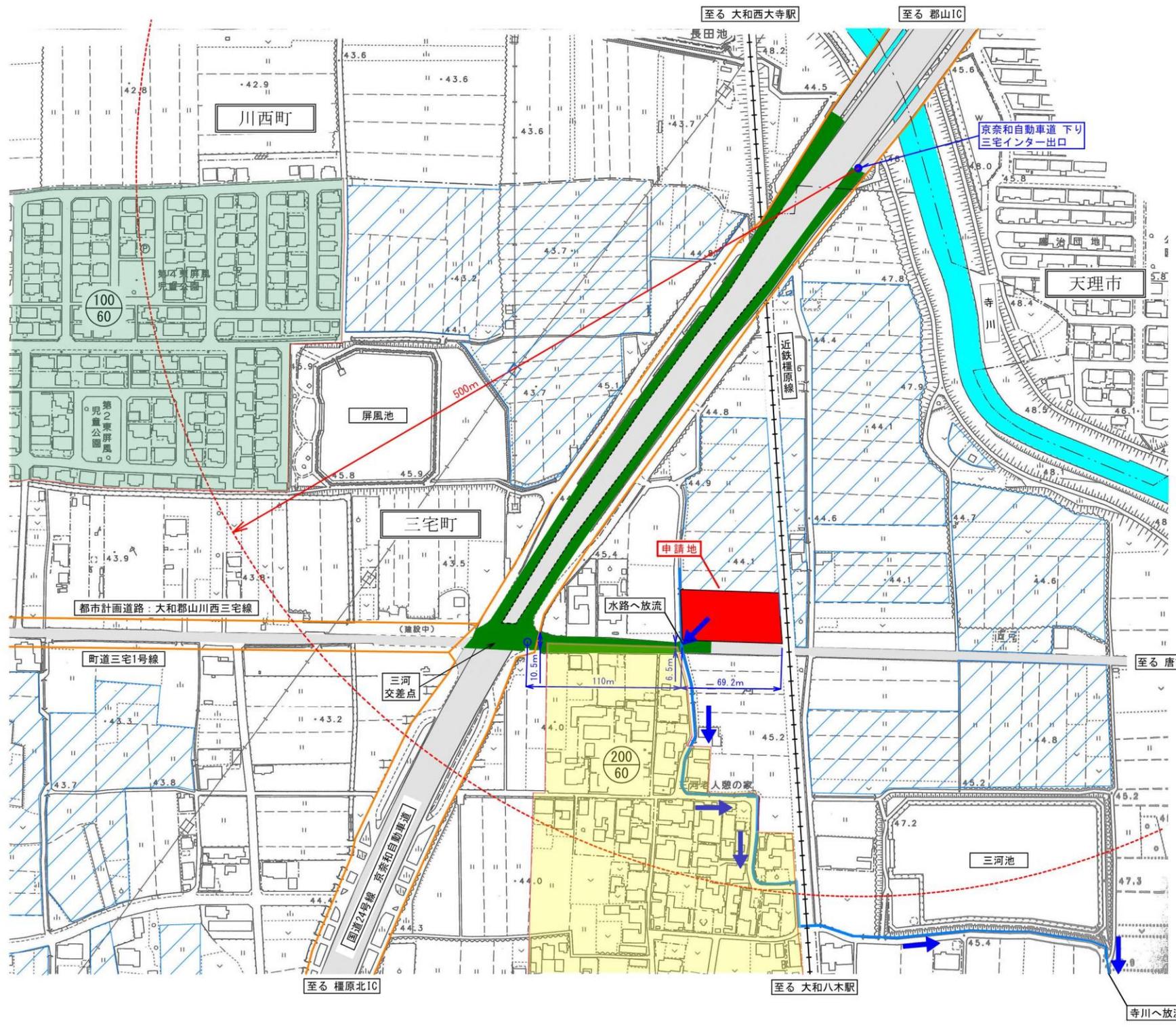


附近見取図 (広域)



| 凡例 | | |
|---------------------------|--------------|--|
| 市街化区域 | 第一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 | |
| | 第一種住居地域 | |
| | 準工業地域 | |
| | 工業地域 | |
| | 工業専用地域 | |
| | 都市計画道路 | |
| | 行政界 | |
| | 農用地 | |
| 私鉄 | | |
| 申請地 | | |
| 排水経路 | | |
| 申請地から三宅ICに至る道路(幅員6.00m以上) | | |

附近見取図（周辺）

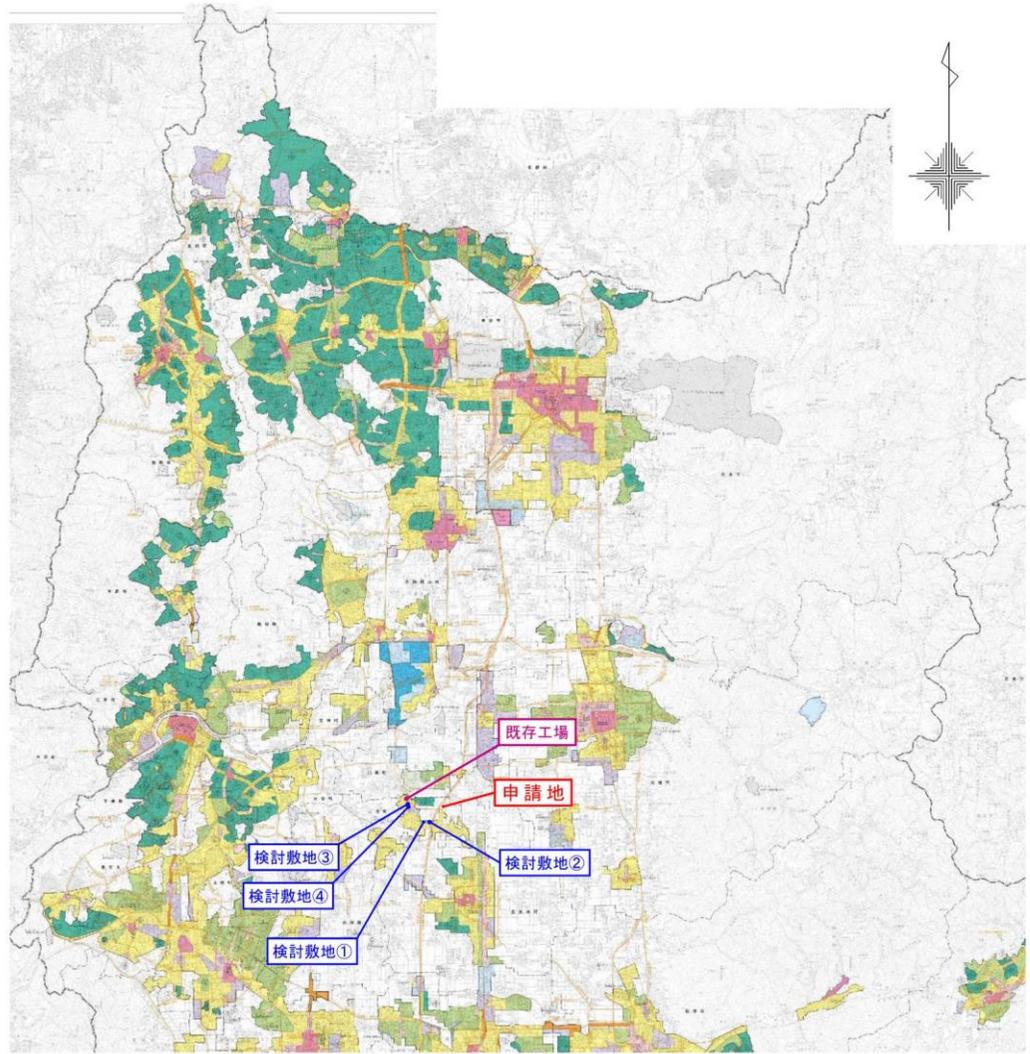


| 凡例 | |
|-------|---------------------------|
| 市街化区域 | 第一種低層住居専用地域 |
| | 第一種住居地域 |
| | 農用地 |
| | 都市計画道路 |
| | 行政界 |
| | 近鉄権原線 |
| | 排水経路 |
| | 申請地から三宅10に至る道路（幅員6.00m以上） |

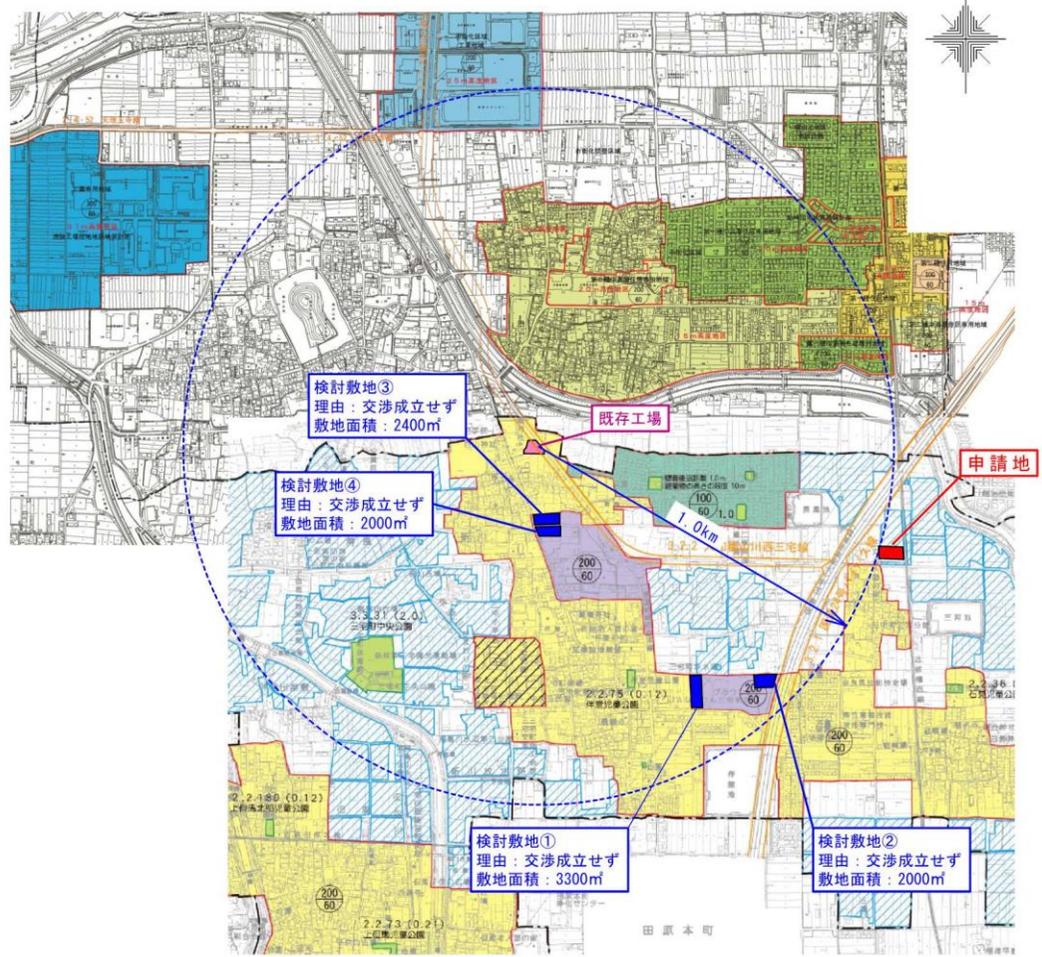
敷地条件

- 希望する地域 : 自転車通勤の従業員は工場移転後についても自転車通勤をするため通勤に影響のない範囲(従前工場から1.0km程度の範囲内)を希望。
- 希望する敷地形状 : 矩形を希望。
- 希望する敷地面積 : 敷地内の車両動線を考慮し、2000㎡~2500㎡の面積が必要。
- 交通アクセス条件 : 三宅インターチェンジまでの道路が十分な幅員を有していること。

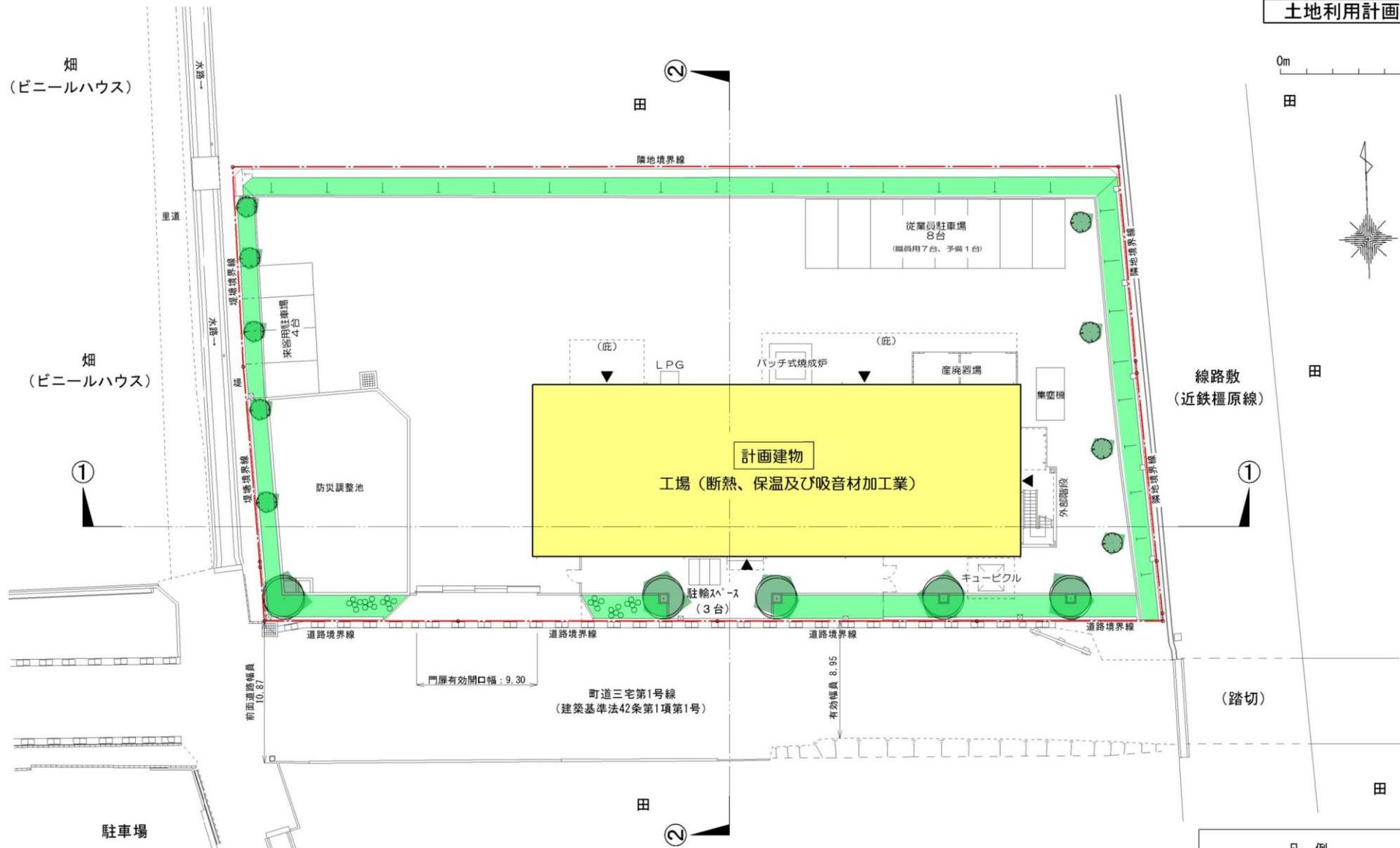
敷地検討図(広域)



敷地検討図(周辺)



| 凡例 | | | | |
|-------|--------------|--|--------|--|
| 市街化区域 | 第一種低層住居専用地域 | | 準工業地域 | |
| | 第一種中高層住居専用地域 | | 工業地域 | |
| | 第二種中高層住居専用地域 | | 工業専用地域 | |
| | 第一種住居地域 | | | |
| | 農用地 | | 行政界 | |



[従業員通勤手段内訳]

- ・自動車 4名+3名(想定)
- ・バイク 1名
- ・自転車 2名

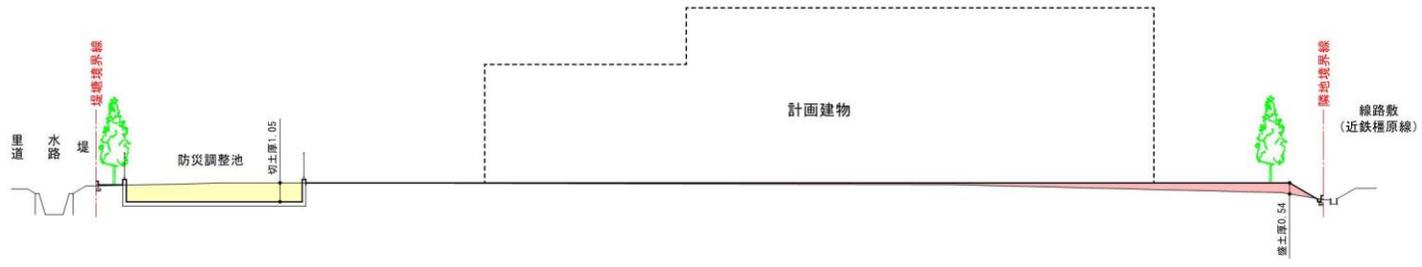
計画工場従業員 10人

[駐車場内訳]

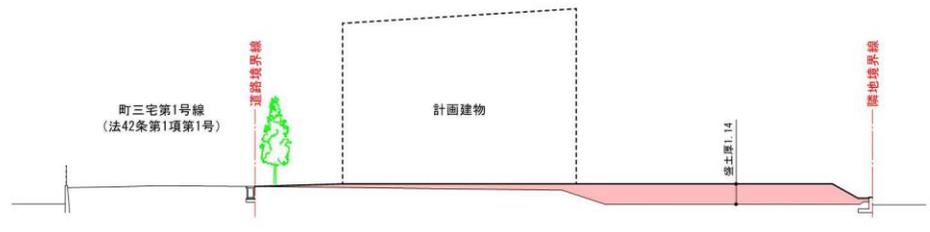
- ・駐車場 12台
(従業員用8台、来客用4台)
- ・駐輪場 3台

凡例

| | |
|--|---------|
| | 開発区域境界線 |
| | 予定建築物 |
| | 緑地 |
| | 垂高木 |
| | 低木 |



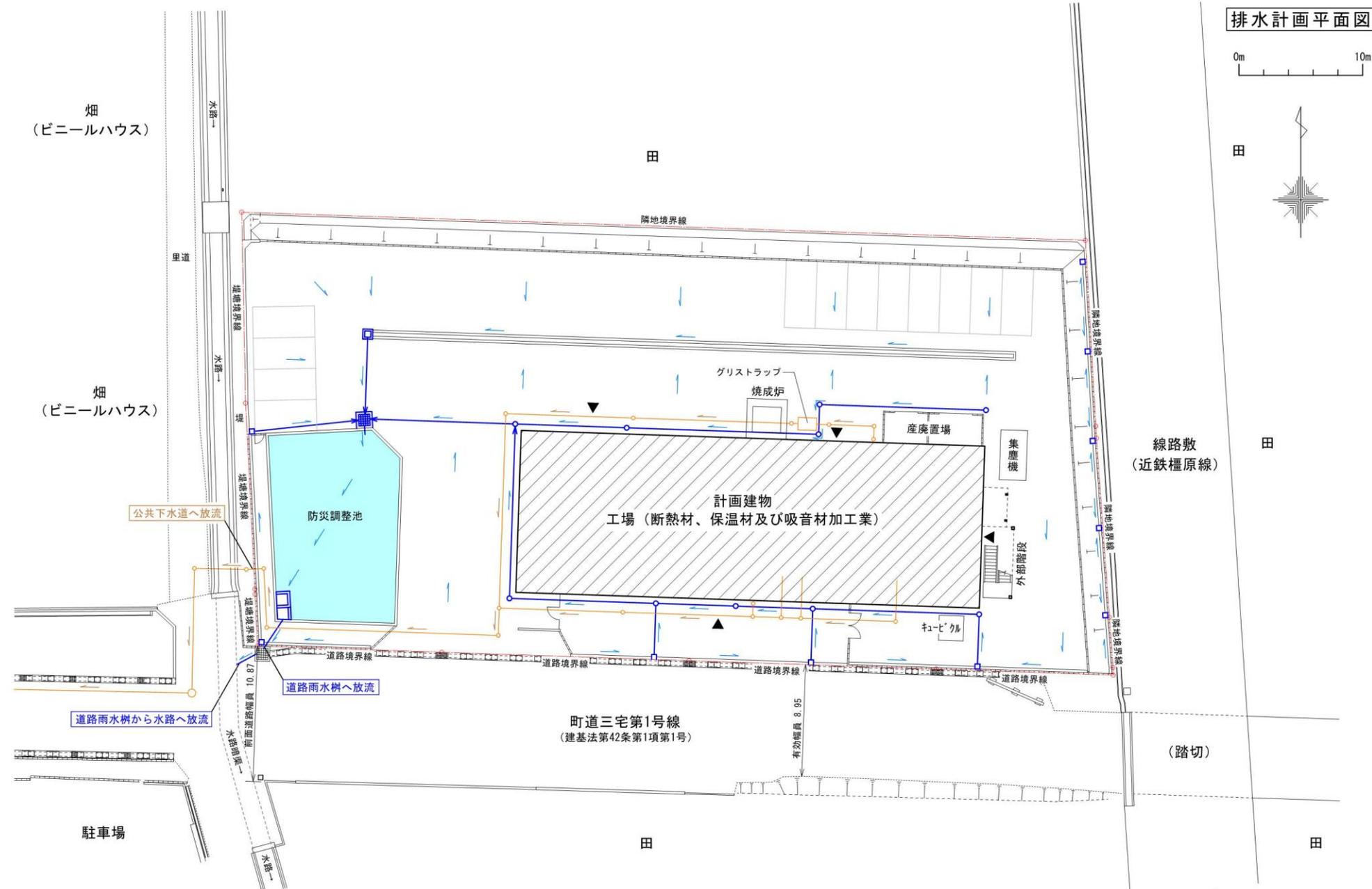
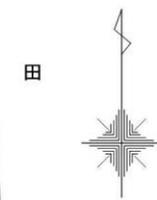
①-①敷地断面図



②-②敷地断面図

| 凡例 | |
|----|---------|
| | 開発区域境界線 |
| | 盛土 |
| | 切土 |
| | 現況線 |

排水計画平面図

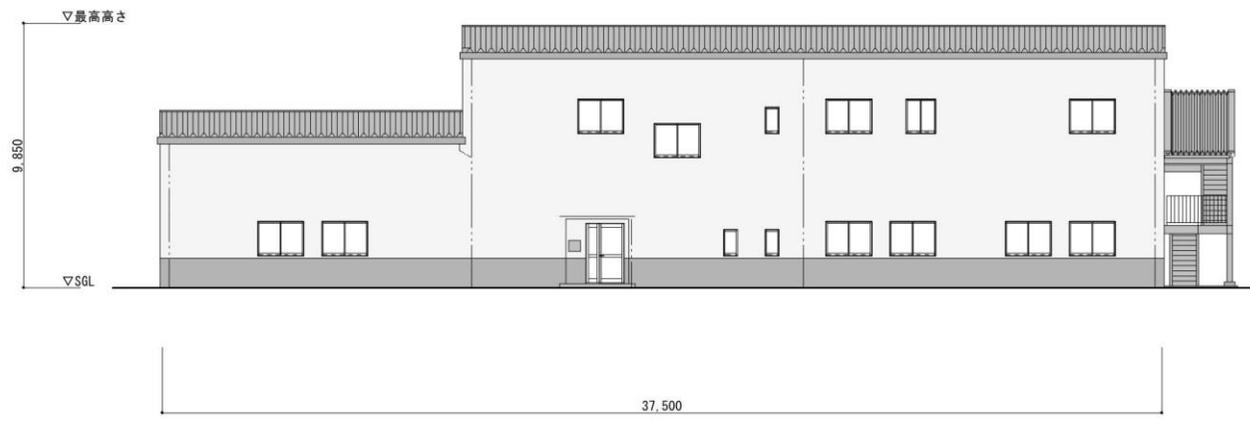


線路敷
(近鉄権原線)

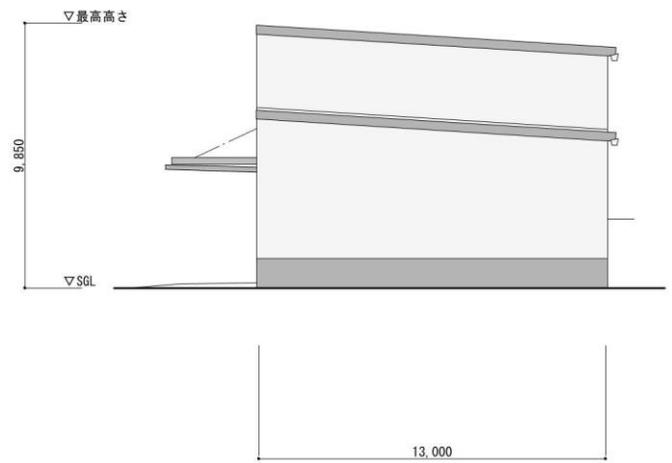
(踏切)

町道三宅第1号線
(建基法第42条第1項第1号)

| 凡例 | |
|----|---------|
| | 開発区域境界線 |
| | 雨水排水経路 |
| | 汚水排水経路 |
| | 防災調整池 |



南立面図



西立面図

審査基準比較表（提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」）

| 審査基準項目（関係部分のみ抜粋） | | 当該計画の状況 | |
|------------------|--|---------|---|
| 2 | 「工場」は、本県の経済活性化につながると認められる工場で、次の各号のいずれかに該当すること。 | 適 | 産業創造課において、本県の経済活性化につながると認められる工場であることを確認しています。 |
| 2(1) | 原材料及び製品の物流の大部分をインターチェンジに依存するものとして、当該インターチェンジ(ハーフ・インターチェンジの場合は隣接のインターチェンジを含む)を活用して県外から仕入れる原材料又は県外へ出荷する製品が、申請に係る工場において仕入れる原材料又は出荷する製品の総量の原則として50パーセントを超えるものであって、原材料の仕入れ又は製品の出荷に際してインターチェンジを活用しなければならない合理性を有するもの。 | 適 | 工場で生産する製品について、県外へ60%以上出荷していることを、既存工場の出荷実績により確認しており、インターチェンジを活用しなければならない合理性を有するものであると考えます。 |
| 3(5) | 立地の対象とする区域は、京奈和自動車道のインターチェンジからおおむね1000メートル以内の区域とする。 | 適 | 申請地は京奈和自動車道三宅インターチェンジから 500m以内に位置しています。 |
| 5(1) | 農業振興地域の農用地区域等(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内の土地等ではありません。 |
| 5(2) | 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ものであること。 | 適 | 三宅町の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障ないことを、三宅町長からの意見書により確認しています。 |

| | | | |
|-------|---|---|--|
| 5(3) | 当該施設への物資の搬出入に係る自動車の発着、通行又は当該施設の稼動により周辺地域における交通の安全、機能又は居住環境等に支障を及ぼすものでないこと。 | 適 | 搬出入経路、停車及び転回スペースが適切に確保されており、周辺地域における交通の安全、機能又は居住環境等に支障を及ぼすものでないと考えます。 |
| 5(4) | 当該施設の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員(原則として6メートル以上の幅員)の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から当該インターチェンジ等に至るまでの区間において確保されていること。 | 適 | 申請地から三宅インターチェンジ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(1) | 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こと等周辺の環境に配慮された良好なものであること。 | 適 | 従業員数に対して必要な駐車スペースが確保され、敷地外周部が適切に緑化されており、公害対策にも配慮された計画であることから、周辺の環境に配慮された良好な計画であると考えます。 |
| 6(2)ア | 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60%以下、容積率が200%以下、高さが原則として15m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、以下のとおり基準値の範囲内です。 建 蔽 率 24.22% (≦ 60%) 容 積 率 36.32% (≦ 200%) 最高高さ 9.85m (≦ 15m) |
| 6(2)イ | 環境の悪化の防止策が講じられていること。 | 適 | 計画施設において、振動、騒音、臭気、工場排水の発生はありませんが、製品製造の際に発生する粉塵に対しては、集塵機を設置することにより環境の悪化の防止策が講じています。また、外壁には遮音性に優れた ALC 板を使用しています。 |