

# 第 288 回奈良県開発審査会

## 第 R6－9 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（蒸留酒・混成酒製造業及び清涼飲料製造業）

### 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      | 計画建物平面図及び製造フロー図 |
| 9      | 計画建物立面図         |
| 10, 11 | 審査基準比較表         |
| 12     | 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R6－9号議案)

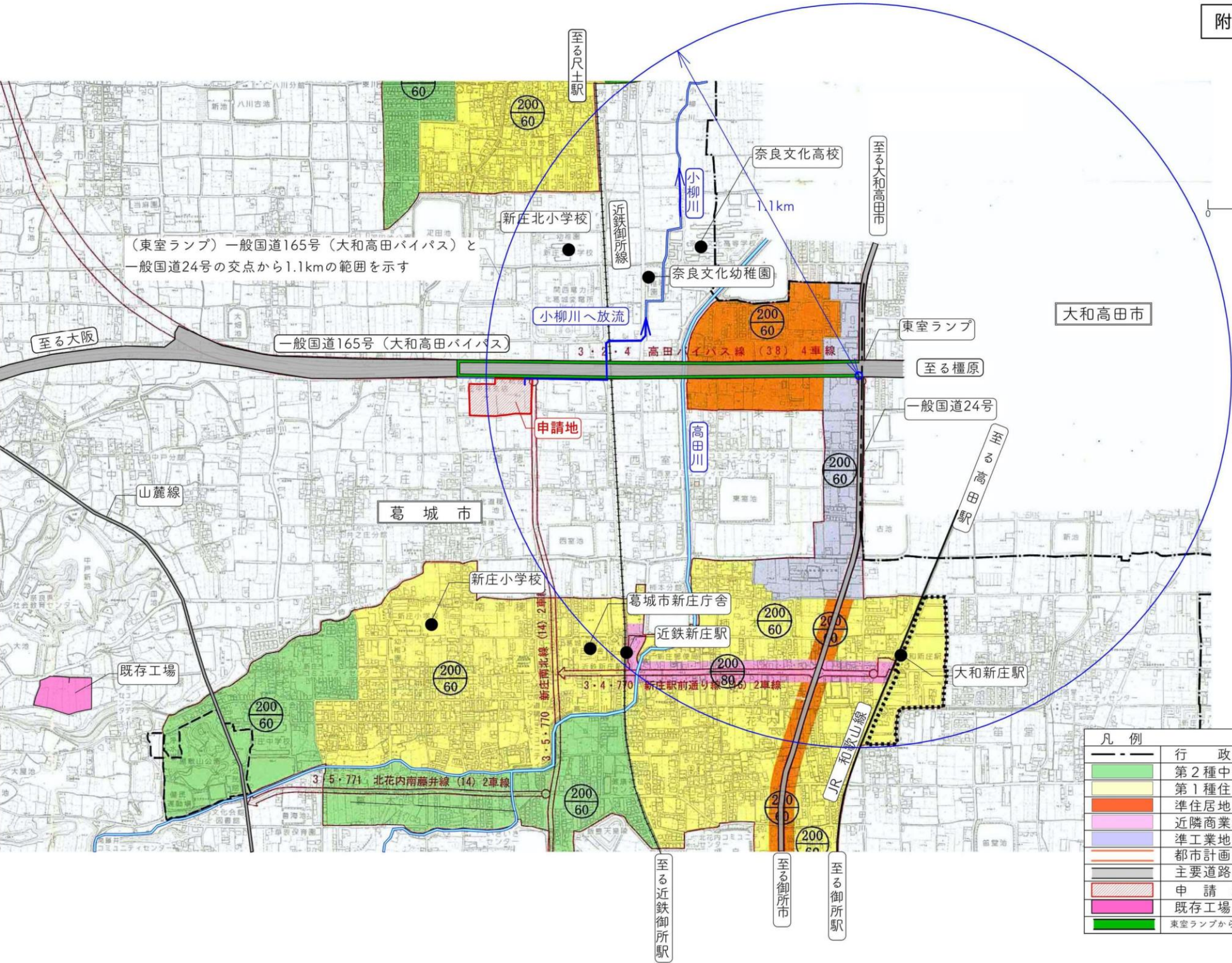
工場(蒸留酒・混成酒製造業及び清涼飲料製造業)

|                                         |     |                                                                                                                                                 |         |           |           |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 申 請 者                                   | 住 所 | 葛城市寺口27番地1                                                                                                                                      |         |           | 周 囲 の 状 況 | 申請地は、一般国道165号大和高田バイパスの南側沿道に位置しており、周辺には農地の他に、住宅地や墓地がある。                                                                                                                              |
|                                         | 氏 名 | 梅乃宿酒造株式会社 代表取締役 吉田 佳代                                                                                                                           |         |           |           |                                                                                                                                                                                     |
| 建 築 行 為 の 区 域<br>に 含 ま れ る 地 域<br>の 名 称 |     | 葛城市北道穂167番3、203番1、204番1、204番2、<br>205番、206番、207番1、208番1、209番、210番、<br>211番1、211番2、213番、214番、215番1、215番2、<br>216番1、216番2、217番1、217番2、218番1、218番2 |         |           | 適 用 条 文   | 都市計画法第34条第14号                                                                                                                                                                       |
| 開 発 行 為 の 区 域<br>の 面 積                  |     | 19,027.27㎡                                                                                                                                      | 地 目     | 田、里道、水路   | 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。<br>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(蒸留酒・混成酒製造業及び清涼飲料製造業)                                                                                                                         |         |           |           |                                                                                                                                                                                     |
| 建 築 物 の 構 造<br>及 び 工 事 種 別              |     | 鉄骨造2階建 1棟(新築)                                                                                                                                   |         |           |           |                                                                                                                                                                                     |
| 建 築 面 積                                 |     | 5,596.00㎡                                                                                                                                       | 延 べ 面 積 | 5,568.27㎡ | 特 記 事 項   | 特になし                                                                                                                                                                                |

附近見取図（広域）



0 100 200 300 400 500m



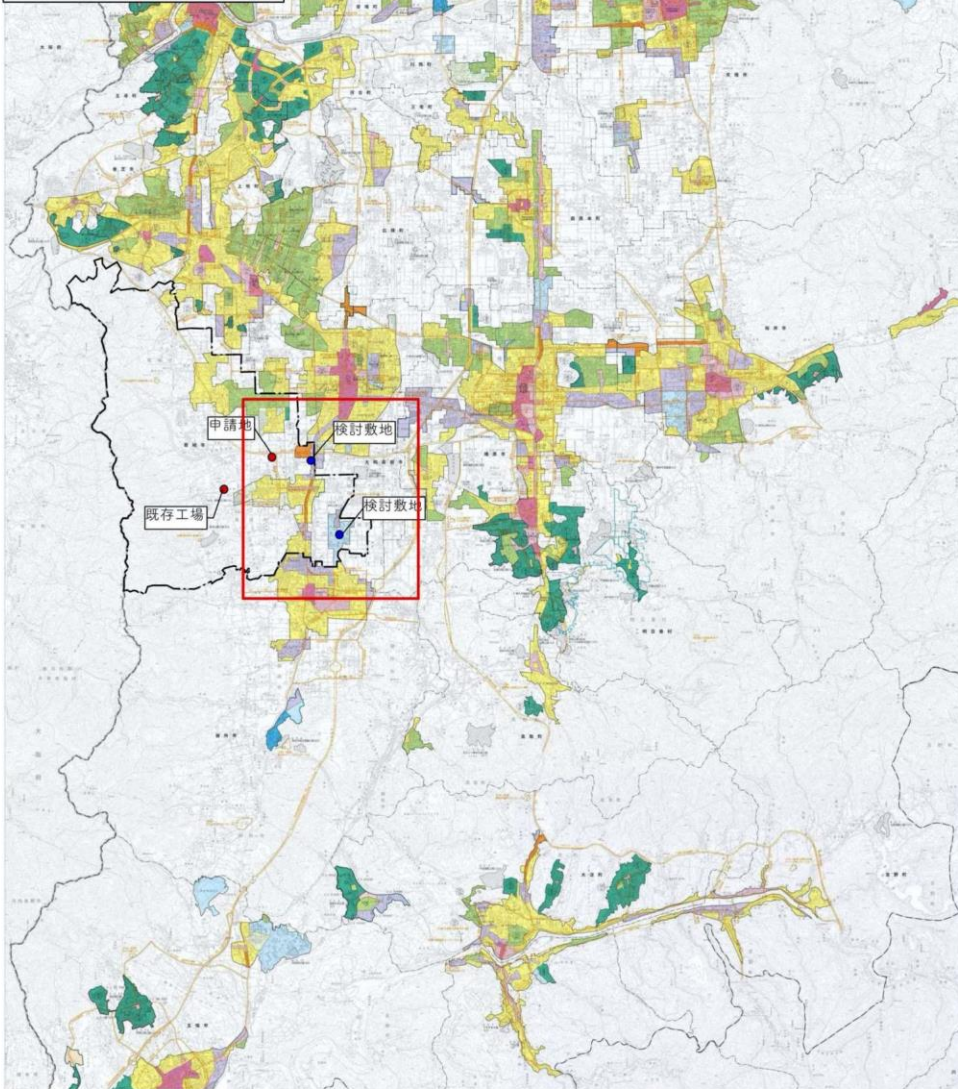
| 凡 例                                                                                                                         |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| — — —                                                                                                                       | 行 政 界                 |
| <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 第2種中高層住居専用地域          |
| <span style="background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 第1種住居地域               |
| <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 準住居地域                 |
| <span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 近隣商業地域                |
| <span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 準工業地域                 |
| <span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 都市計画道路                |
| <span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 主要道路                  |
| <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 申 請 地                 |
| <span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 既存工場                  |
| <span style="background-color: #00FF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 東室ランプから幅員6.0m以上の道路を示す |



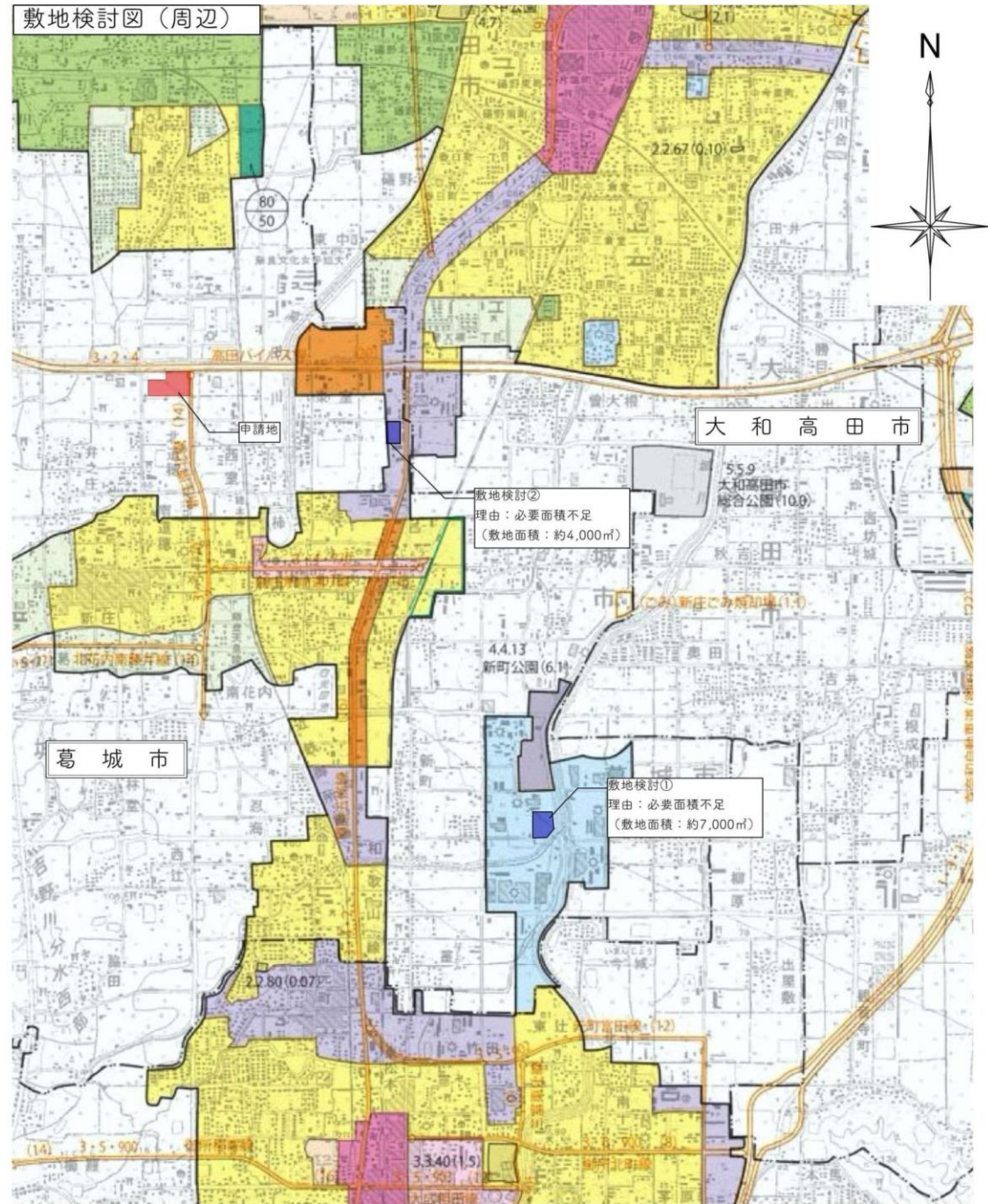
## 敷地条件

- ・ 希望地域 : ①計画工場に既存工場で製造した日本酒を原料として輸送すること  
②調査及び検査担当者は、毎日2回以上計画工場と既存工場を往復すること  
上記に加えて、何より「地元の酒蔵」であることから葛城市内で立地を希望
- ・ 希望敷地面積 : 計画建物規模及び敷地内の駐車場・資材置場・緑地の面積から、約15,000㎡以上の整形地
- ・ 交通アクセス : 十分な幅員の道路に面し、県外へのアクセスが容易な位置。

## 敷地検討図（広域）



## 敷地検討図（周辺）



▼ 主出入口を示す

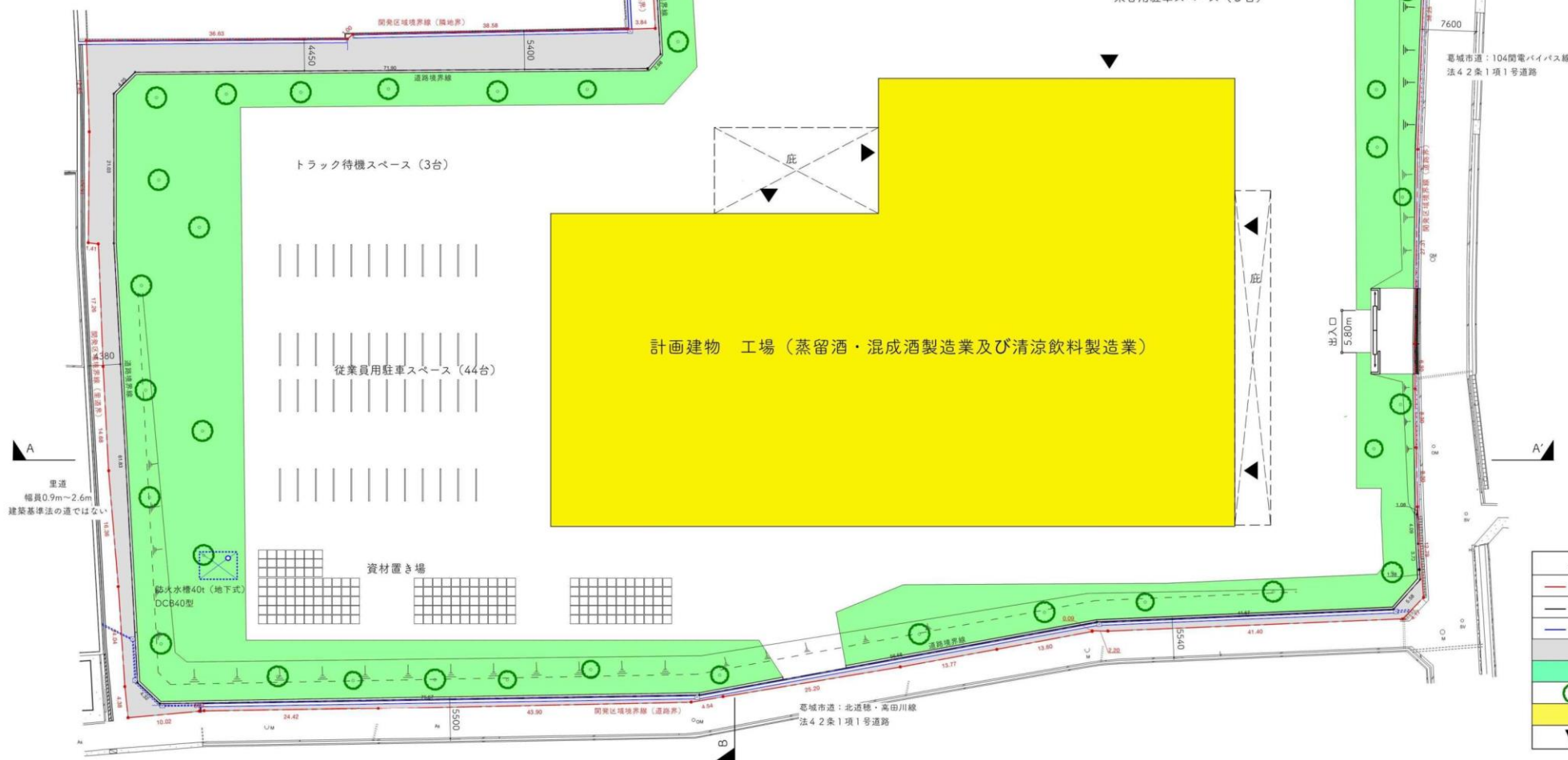
||||| 駐車スペースを示す 駐車場内訳  
W=2.5m×D=5.0m 従業員用 4 4 台  
来客用 5 台

従業員計50名：公共交通通勤10名 車通勤40名  
来客延べ10名/日平均1時間滞在（5台）

# 土地利用計画図

N

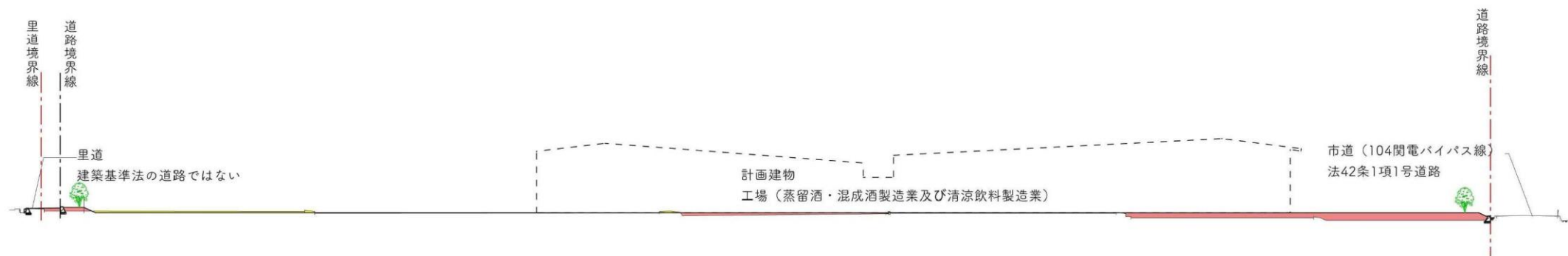
0 10 20m



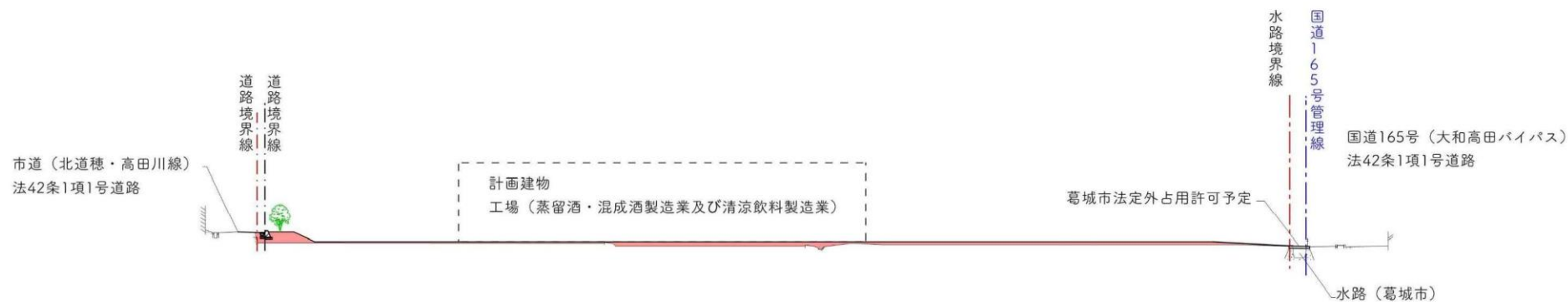
| 凡 例                                                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <span style="color: red;">---</span>                                                                                           | 開発区域境界線    |
| <span style="color: blue;">---</span>                                                                                          | 道路境界線      |
| <span style="color: blue;">---</span>                                                                                          | 国道R165号管理線 |
| <span style="background-color: lightgray; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>  | 開発道路       |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> | 緑地         |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>     | 計画建物       |
| <span style="color: blue;">▼</span>                                                                                            | 建物出入口      |

敷地縦横断面図

0 10 20m



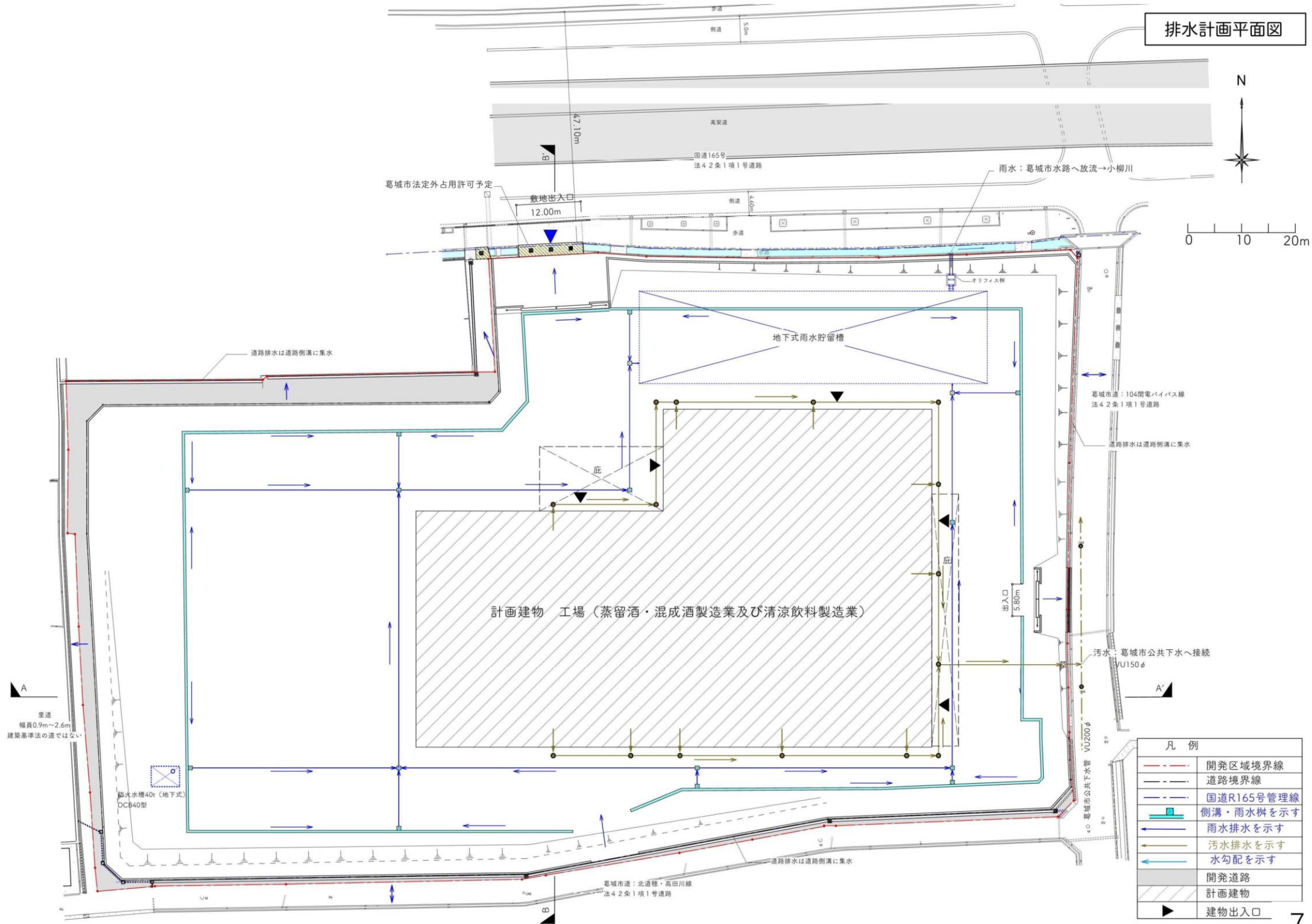
A-A'断面図

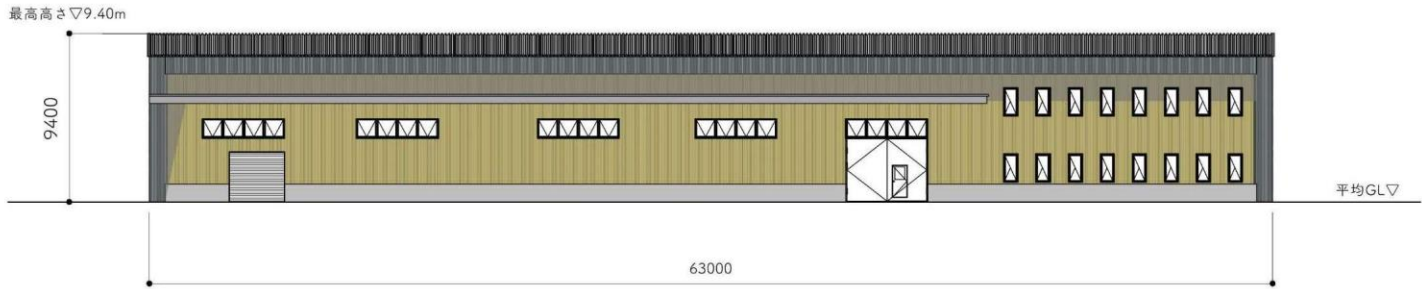
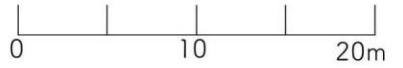


B-B'断面図

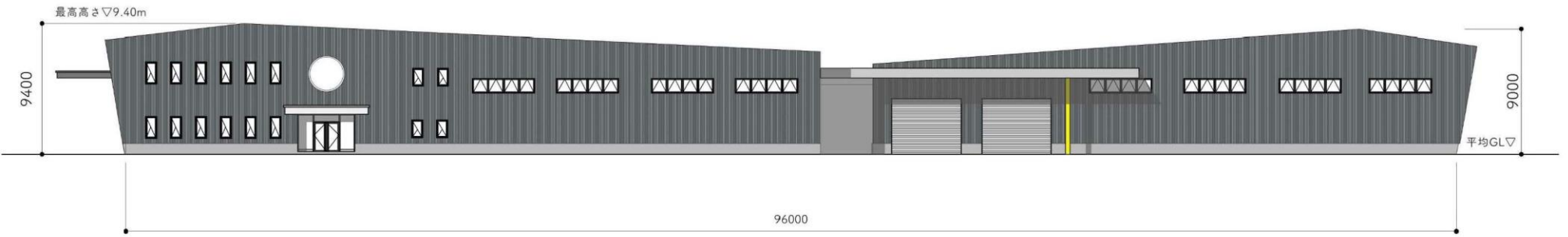
| 凡 例                                                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <span style="color: red;">---</span>                                                              | 開発区域境界線 |
| <span style="color: blue;">---</span>                                                             | 敷地境界線   |
| <span style="background-color: red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>    | 盛土      |
| <span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> | 切土      |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>         | 現況線     |

排水計画平面図





東面立面図



北面立面図

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90%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(4)             | 立地の対象とする区域は、一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号との交点からおおむね1000m以内の区域とする。（解説より「おおむね」とは1割をいう）                                                                                                                                | 適       | 申請地の主要な出入口が、一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号との交点から1100m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       | 葛城市の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障ないことを、葛城市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 | 申請地から一般国道 165 号大和高田バイパスと一般国道 24 号との交点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。<br>建 蔽 率 30.82% (≦ 60%)<br>容 積 率 30.67% (≦ 200%)<br>最高高さ 9.40m (≦ 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、騒音、振動、臭気、ばい煙の発生はありません。工場排水については、公共下水道に接続し、環境の悪化の防止策が講じられています。                                                     |