

第280回奈良県開発審査会

第R5-4号議案

提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(工場(非金属耐熱機械部品製造))

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	現況配置図
5	土地利用計画図
6	敷地縦横断図
7	排水計画平面図
8~10	既設建物平面図及び製造フロー図
11~13	計画建物平面図及び製造フロー図
14	建物立面図
15~16	審査基準比較表
17	理由書

調 書

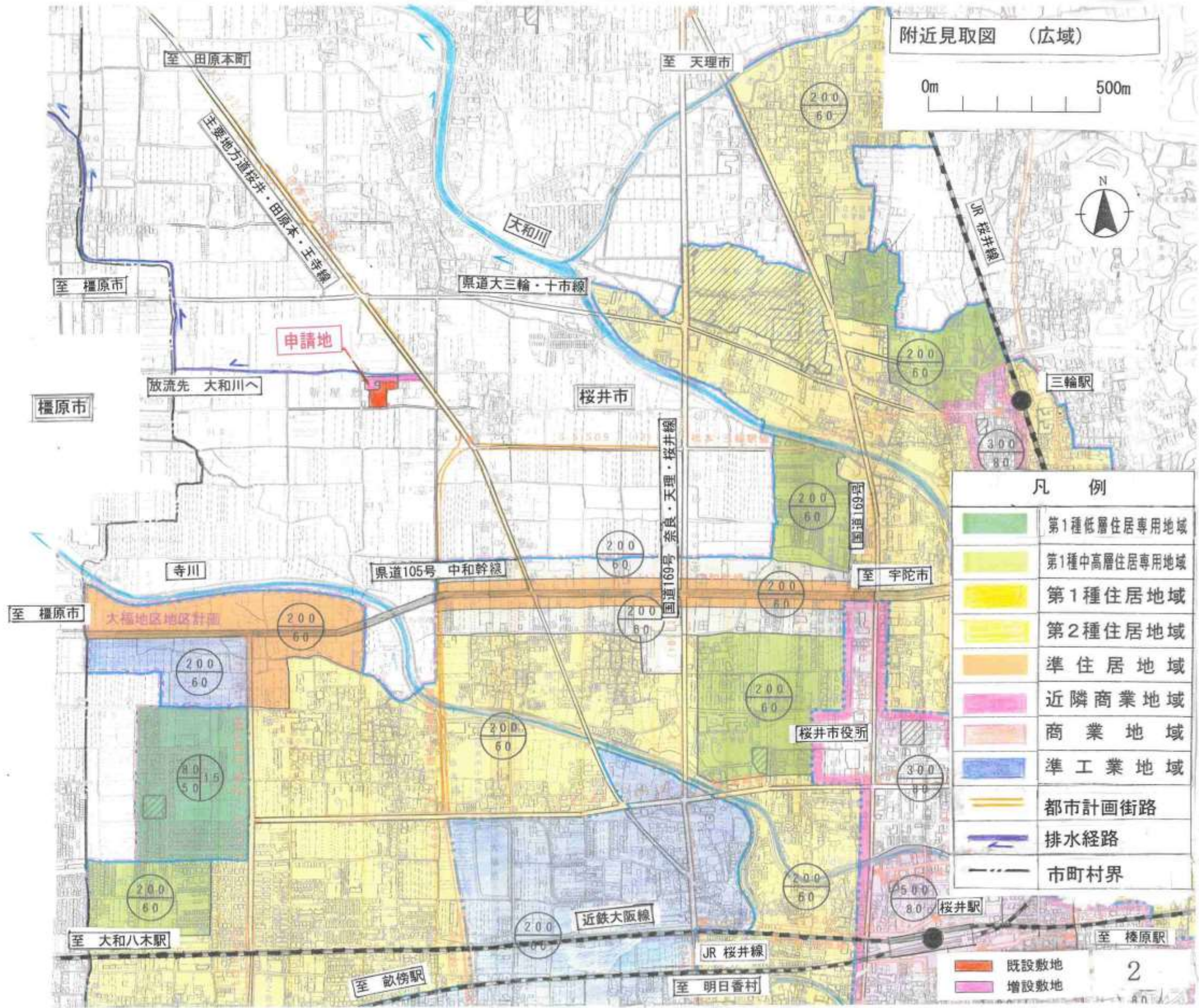
提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(第R5-4号議案)

(工場(非金属耐熱機械部品製造))

申請者	住所	大阪市西区江戸堀2丁目3番13号		建築工事の種類	敷地増を伴う増築
	氏名	橋本産商株式会社 代表取締役 橋本 ^{ゆずる} 禪		特記事項	特になし
開発行為の区域に含まれる地域の名称		桜井市大字新屋敷118番1の一部、119番2の一部、119番4、121番、122番、130番1、130番2		周囲の状況	申請地はJR桜井線三輪駅から西へ約1.9kmに位置し、周辺は農地や工場が混在しています。
開発行為の区域の面積 (今回増加面積)		7,677.38㎡ (3,830.77㎡)	地目	調査意見	本件について、提案基準13「既存工場の事業の質的改善」に照らして調査したところ、既存工場の事業の質的改善に資するものであると認められ、計画内容について桜井市の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障ないことを確認できることなど、同提案基準の各要件に適合することから、支障ないと考えます。
建築物の用途		工場(非金属耐熱機械部品製造)			
建築物の構造		既設建物:鉄骨造平屋建(4棟) 計画建物:鉄骨造平屋建(1棟) 鉄骨造2階建(1棟)			
建築面積 (今回増加面積)	3,147.65㎡ (1,382.40㎡)	延べ面積 (今回増加面積)	3,063.36㎡ (1,514.40㎡)	適用条文	都市計画法第34条第14号

附近見取図 (広域)



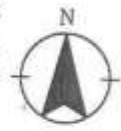
凡 例

	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	都市計画街路
	排水経路
	市町村界

	既設敷地
	増設敷地

附近見取図 (周辺)

0m 100m



至 田原本町

県道大三輪・十市線

至 橿原市

至 桜井市内

放流先 大和川へ

申請地

水路へ放流

水通しへ放流

新屋敷

水路へ放流

主要地方道桜井・田原本・王寺線

春日神社

至 明日香村

凡 例

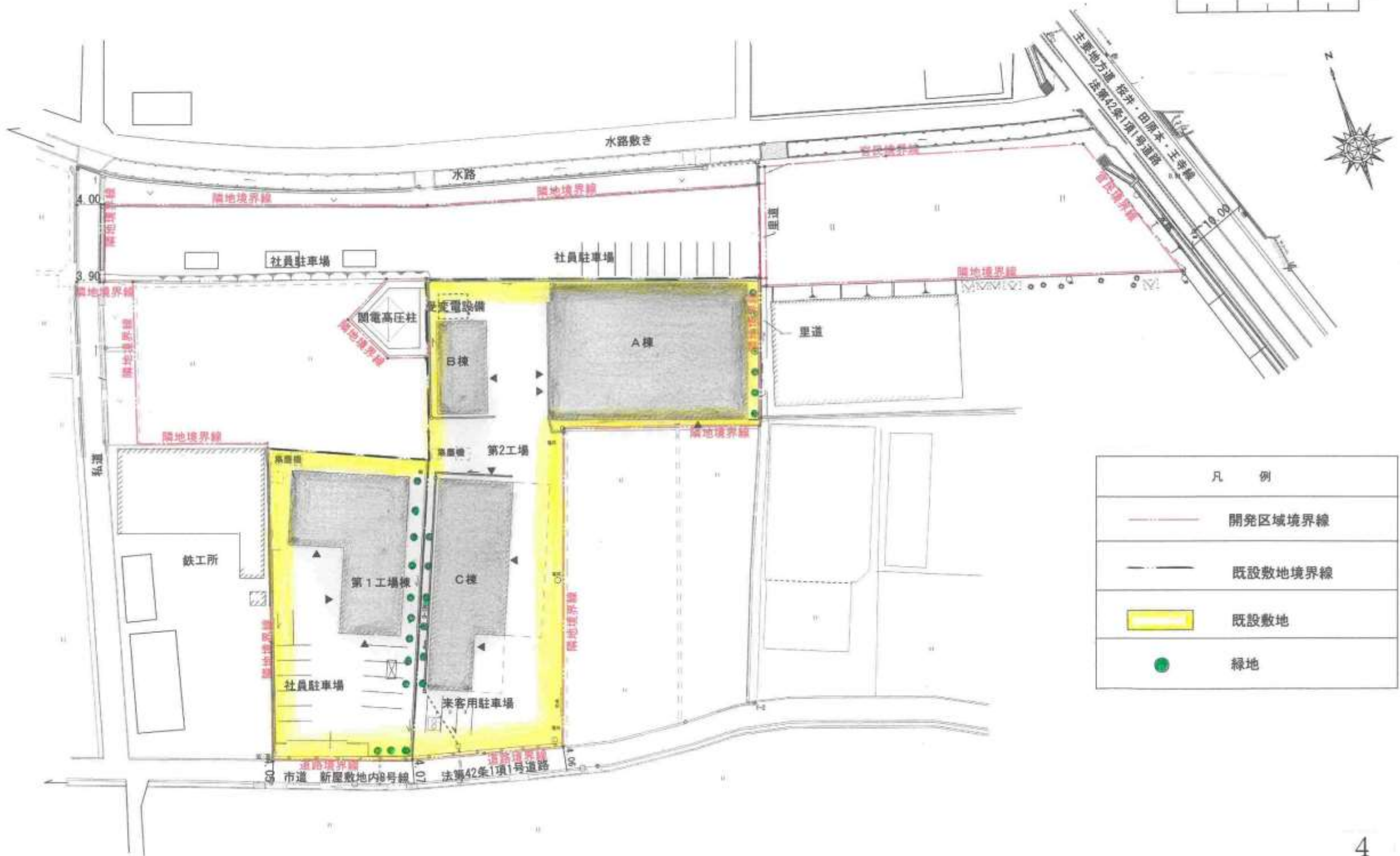
既設敷地

増設敷地

排水経路

都市計画道路

現況配置図



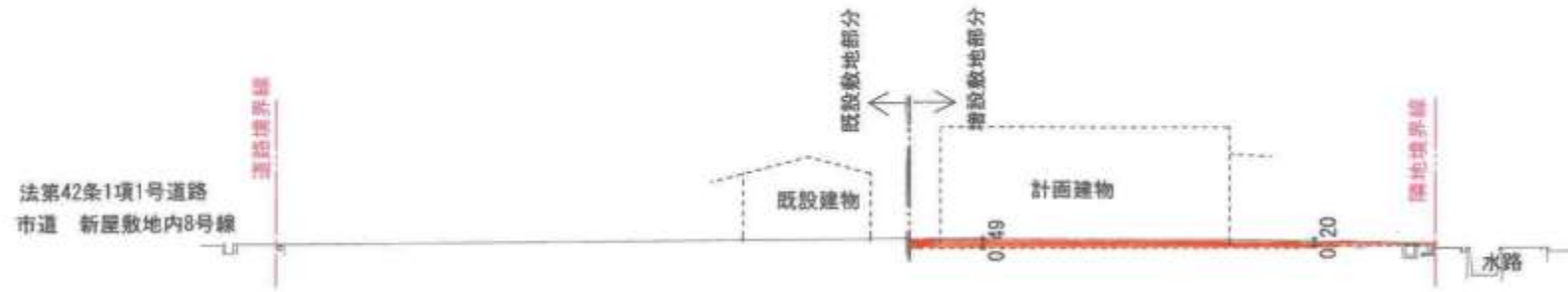
凡 例	
	開発区域境界線
	既設敷地境界線
	既設敷地
	緑地

土地利用計画図



凡 例	
	開発区域境界線
	既存敷地境界線
	既設建物
	計画建物
	植樹 サザンカ
	緑地 芝生
	里道・水路占用許可申請
	10トントラック

敷地縦横断面図



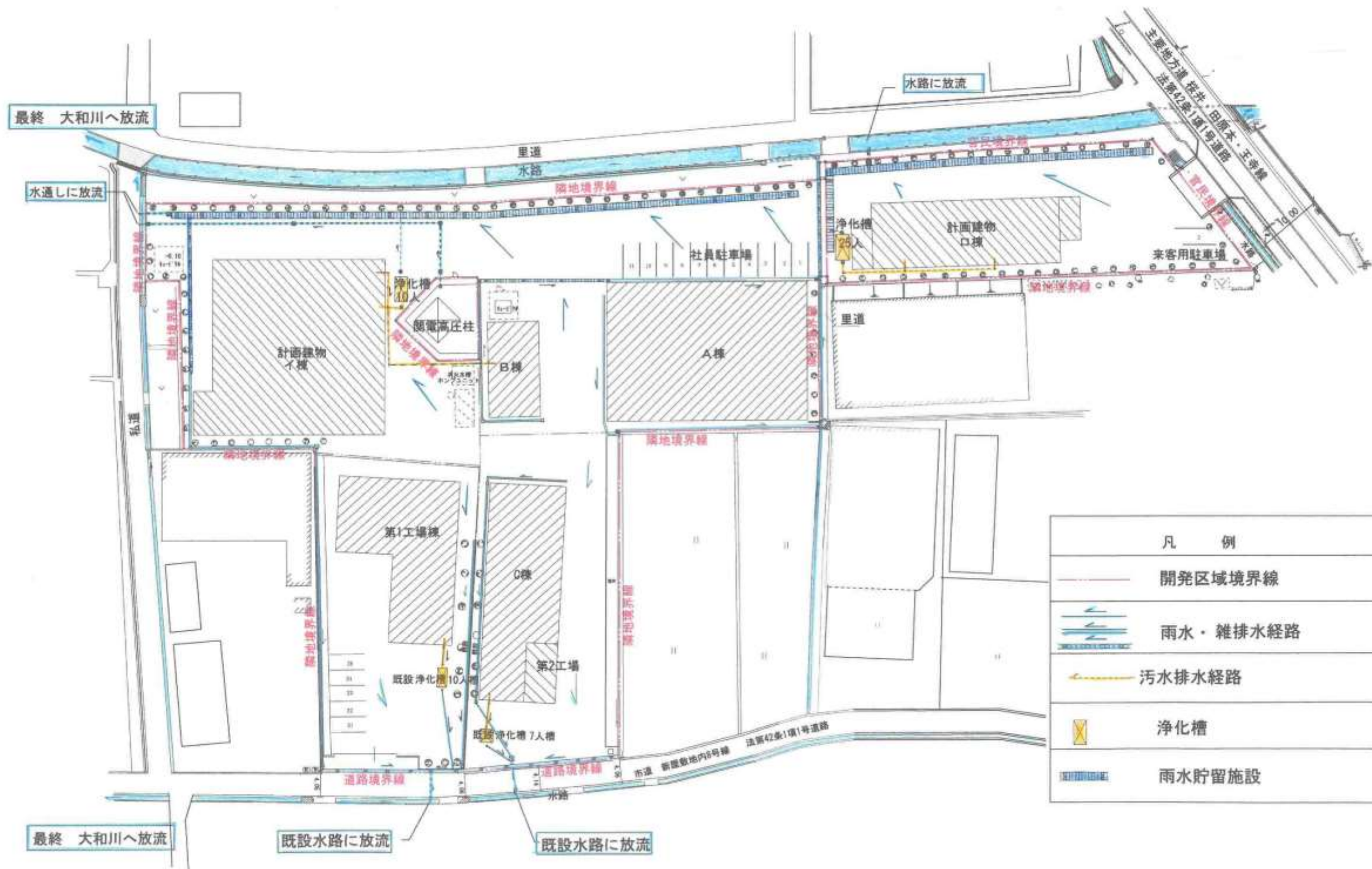
A - A' 断面図



B - B' 断面図

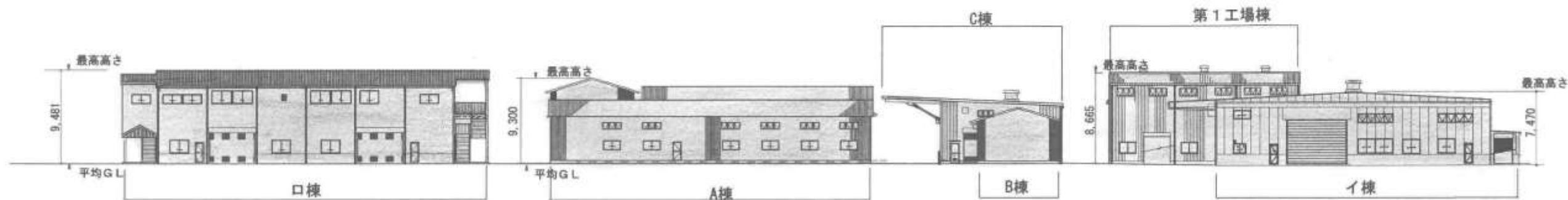
凡 例	
	開発区域境界線
	既存敷地境界線
	盛土

排水計画平面図



凡 例	
	開発区域境界線
	雨水・雑排水経路
	汚水排水経路
	浄化槽
	雨水貯留施設

建物立面図



北側 立面図



東側 立面図

審査基準比較表（提案基準13「既存工場の事業の質的改善」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
柱書き	市街化調整区域内において、区域区分に関する都市計画が決定された際現に存し、又は決定後知事の許可を得て建築(許可後相当期間を経過していること)した工業の用に供する工場施設(既存工場)の事業の質的改善のための施設	適	既存工場は平成25年と平成29年に適正な手続きを経て適法に建築されたことを確認しており、計画建築物が当該工場の事業の質的改善のための施設であることを確認しています。
1	既存工場の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合で、当該計画が次の各号のすべてに該当すること。	適	既存工場は、作業工程の効率化を図るための規模の建物を増築するスペースがない状況であり、格段の事情があると考えます。
1(1)	地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域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	桜井市長からの意見書により、桜井市の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がないことを確認しています。
1(2)	当該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	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。
1(3)	既存工場の敷地増を図るものであること。	適	計画は既存工場の敷地増を図るものです。

1(4)ア	申請に係る土地は、原則として自己が保有するものであること。	適	申請に係る土地は、申請者が保有していない土地が一部含まれますが、開発許可後、申請者が申請に係る土地をすべて保有する予定となっていることを契約書により確認しています。
1(4)イ	申請に係る土地は、車両の通行上支障がない道路に接すること。	適	申請地は車両の通行に支障のない道路に接することを確認しています。
1(4)ウ	申請に係る敷地面積は、当該質的改善等に必要と認められる規模であり、かつ、敷地増を図る場合の増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。	適	申請に係る敷地面積は、質的改善に必要と認められる規模であり、敷地の増加面積は3,830.77㎡ (≦5,000㎡) です。
2(1)	建築計画は、当該質的改善の内容及び生産工程に照らして適切なものであること。	適	建築計画は、当該質的改善の内容及び生産工程に照らして適切であると考えます。
2(2)	建ぺい率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。	適	建ぺい率 41.00% ≦ 60% 容積率 39.91% ≦ 200% 最高高さ 9.48m ≦ 15m
2(3)	延べ面積は原則として従前の2倍以下であること。	適	計画延べ面積 3,063.36㎡ ≦ 既存工場の延べ面積の2倍 3,097.92㎡