

# 第281回奈良県開発審査会

## 第R5-6号議案

提案基準30「既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」

( 倉庫、事務所 )

### 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	敷地縦横断面図
7	排水計画平面図
8~10	既存建物平面図
11	計画建物平面図
12	計画建物立面図
13~14	審査基準比較表
15	理由書

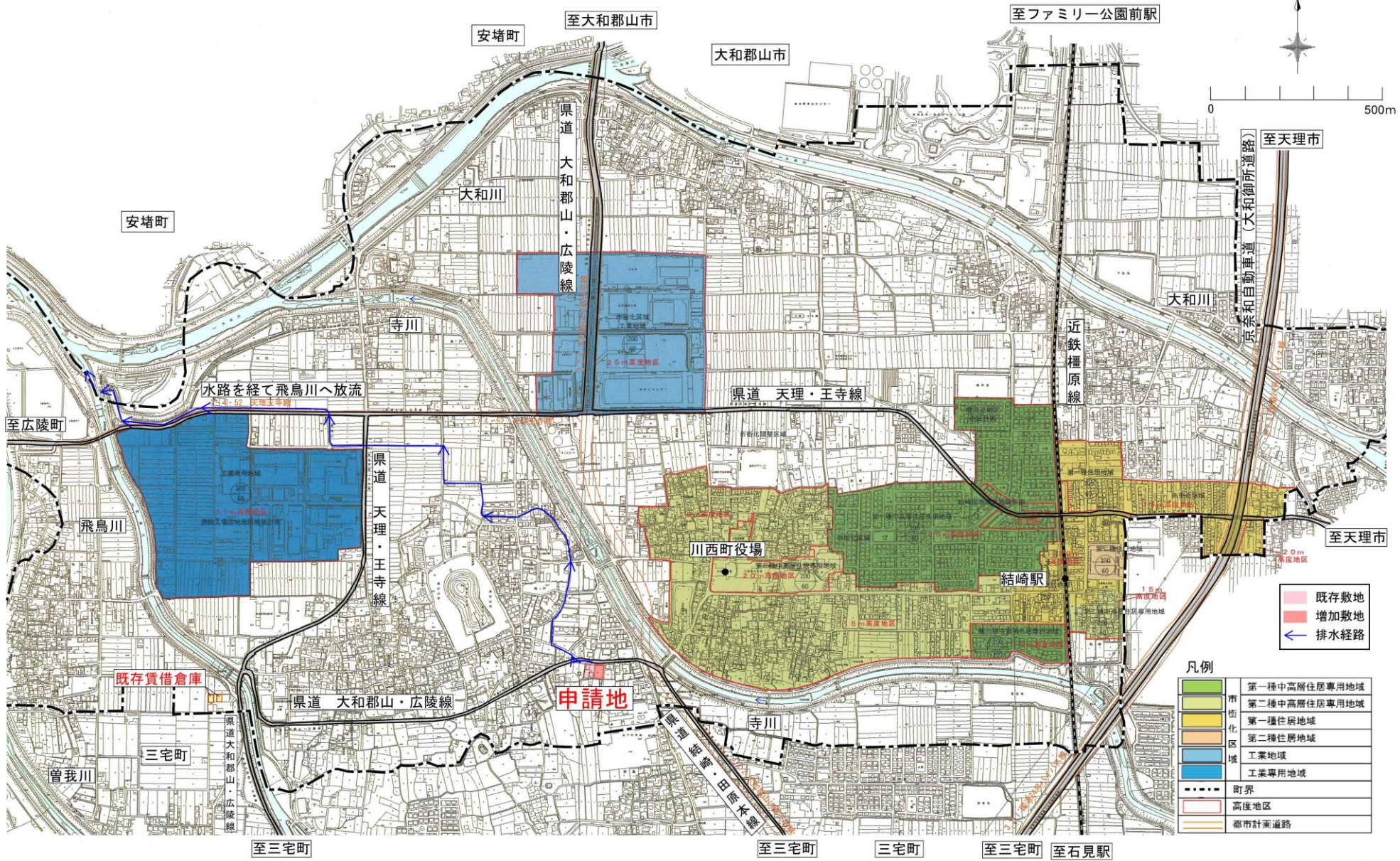
# 調 書

提案基準30「既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」

(第R5-6号議案)

( 倉庫、事務所 )

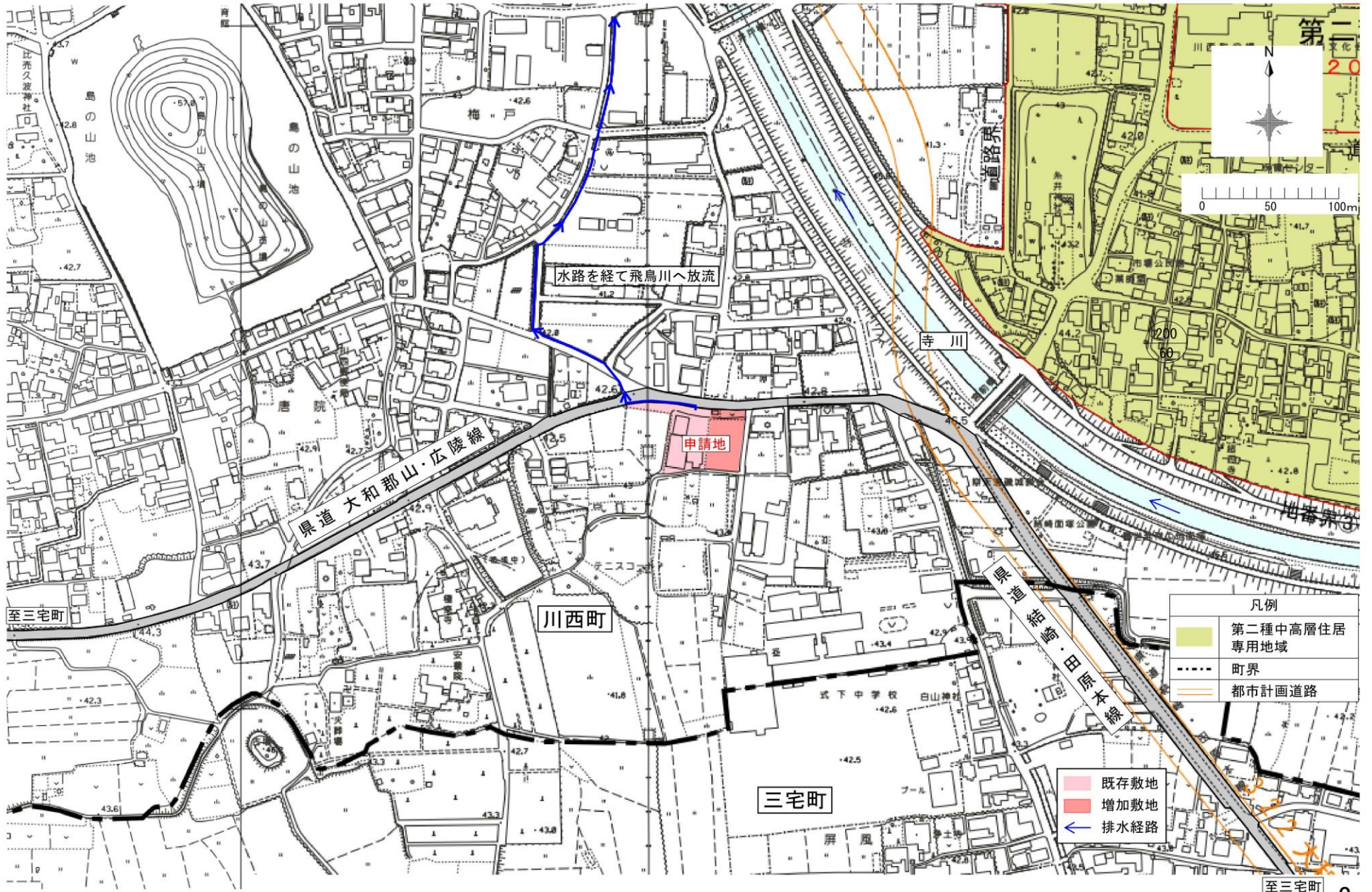
申請者	住 所	磯城郡川西町大字梅戸313番			建 築 工 事 の 種 類	敷地増を伴う増築
	氏 名	玉井産業株式会社 代表取締役 玉井 良一			特 記 事 項	特になし
開発行為の区域 に含まれる地域 の 名 称		磯城郡川西町大字梅戸307番1、308番1、308番4、 310番3の一部、313番1、313番2、313番3			周 囲 の 状 況	申請地は近鉄橿原線結崎駅から西へ約1.4 kmに位置し、周辺は農地や住宅等集落が形 成されている区域の一面です。
開発行為の区域 の 面 積 (今回増加面積)		2,664.33㎡ (1,236.26㎡)	地 目	宅地、田	調 査 意 見	本件について、提案基準30「既存建築物(住 宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」に照 らして調査したところ、敷地増を伴い増築す ることで作業の効率化が図られ、従業員の労 働環境が向上すること、計画内容について川 西町の土地利用計画、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		倉庫、事務所				
建 築 物 の 構 造		既設建物:鉄骨造2階建(1棟) 鉄骨造3階建(2棟) 計画建物:鉄骨造平屋建				
建 築 面 積 (今回増加面積)	1,412.42㎡ (819.52㎡)	延 べ 面 積 (今回増加面積)	2,232.47㎡ (778.57㎡)		適 用 条 文	都市計画法第34条第14号



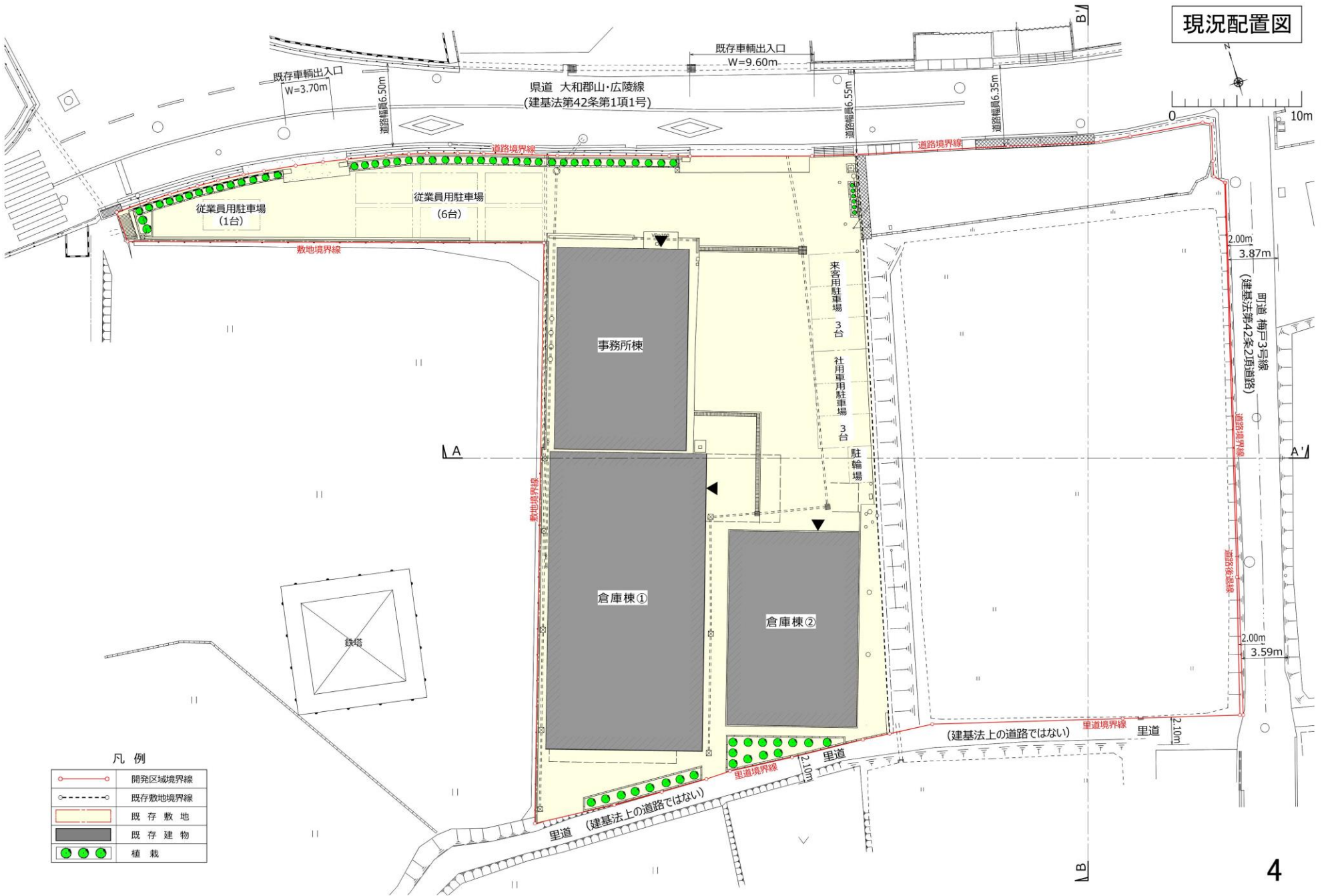
既存敷地  
 増加敷地  
 排水経路

凡例

	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
	第二種住居地域
	工業地域
	工業専用地域
	町界
	高度地区
	都市計画道路



現況配置図



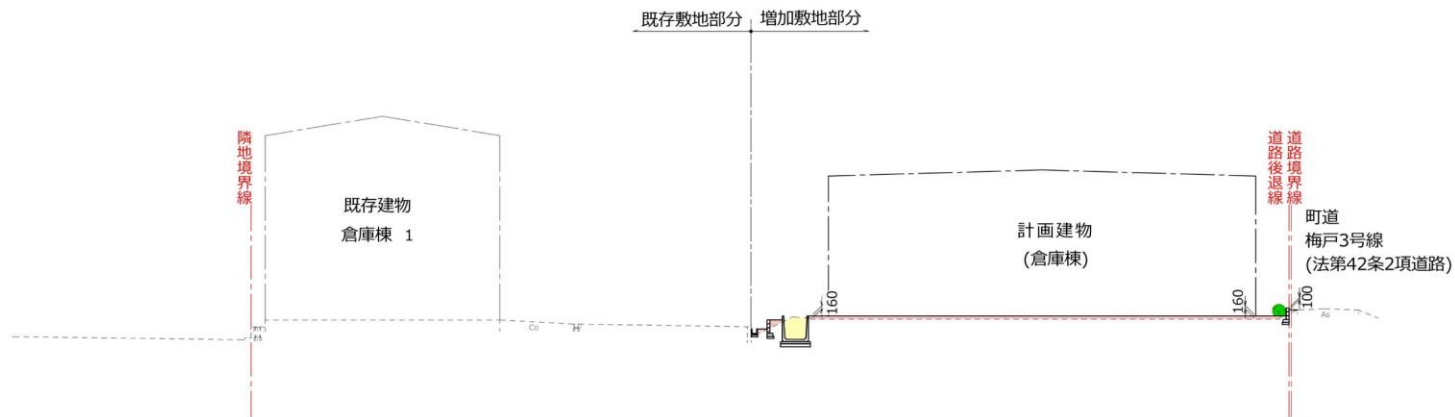
# 土地利用計画図



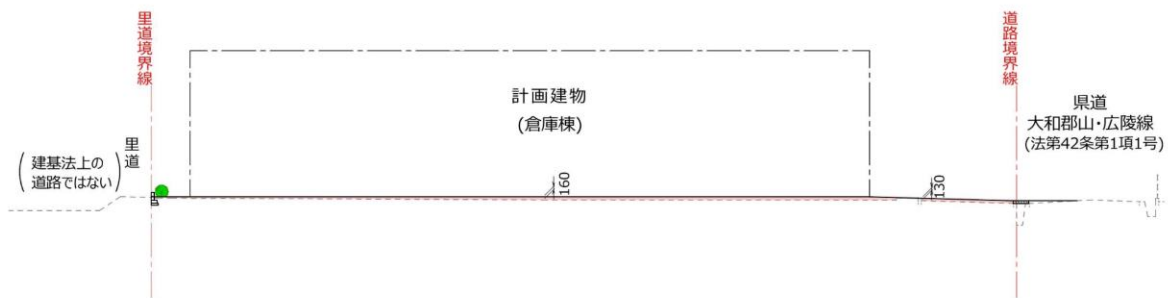
## 凡例

	開発区域境界線
	既存敷地境界線
	既存敷地
	既存建物
	植栽

敷地縦横断面図



A-A' 断面図

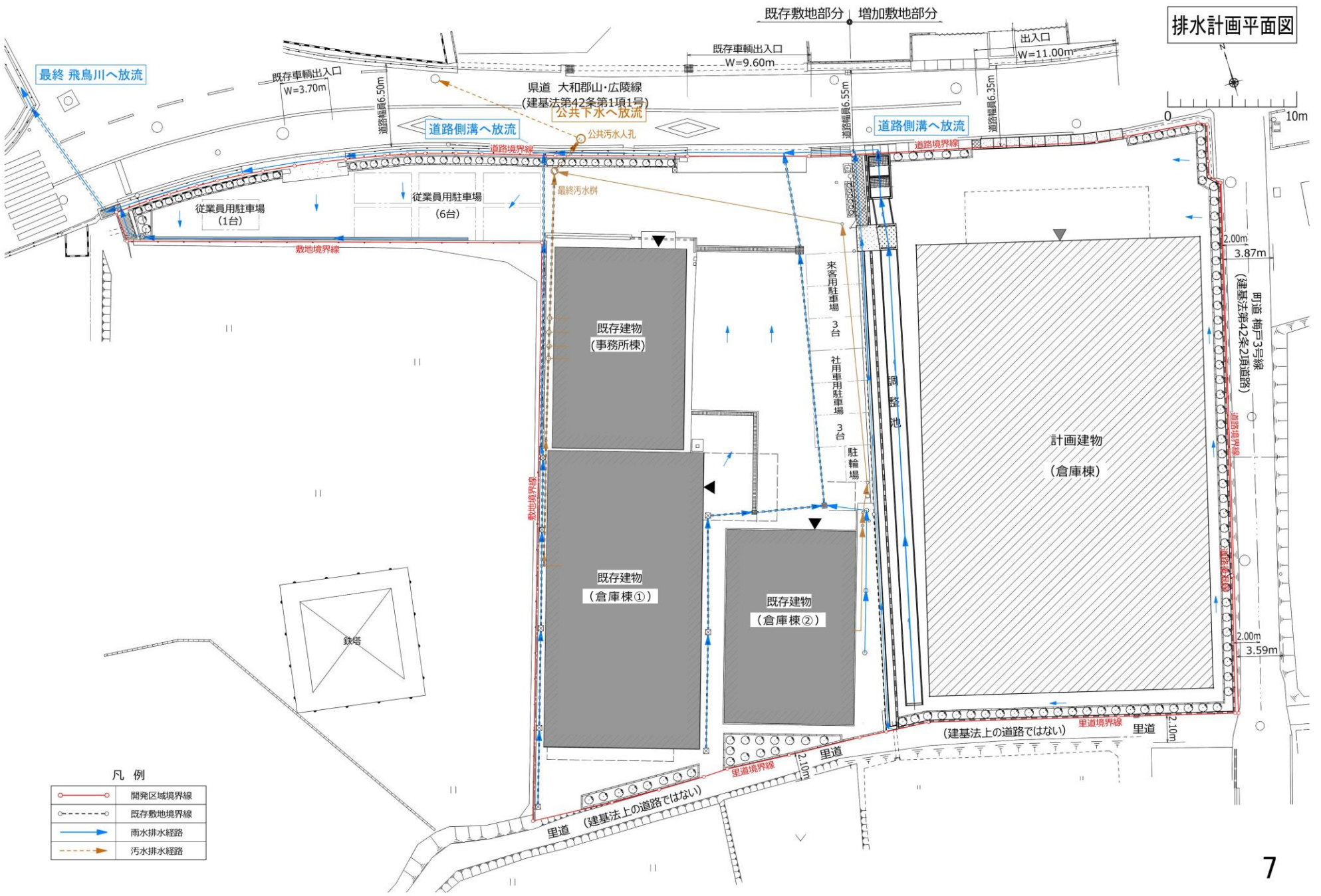


B-B' 断面図

凡例

	盛土
	切土
	開発区域境界線
	既存敷地境界線

排水計画平面図

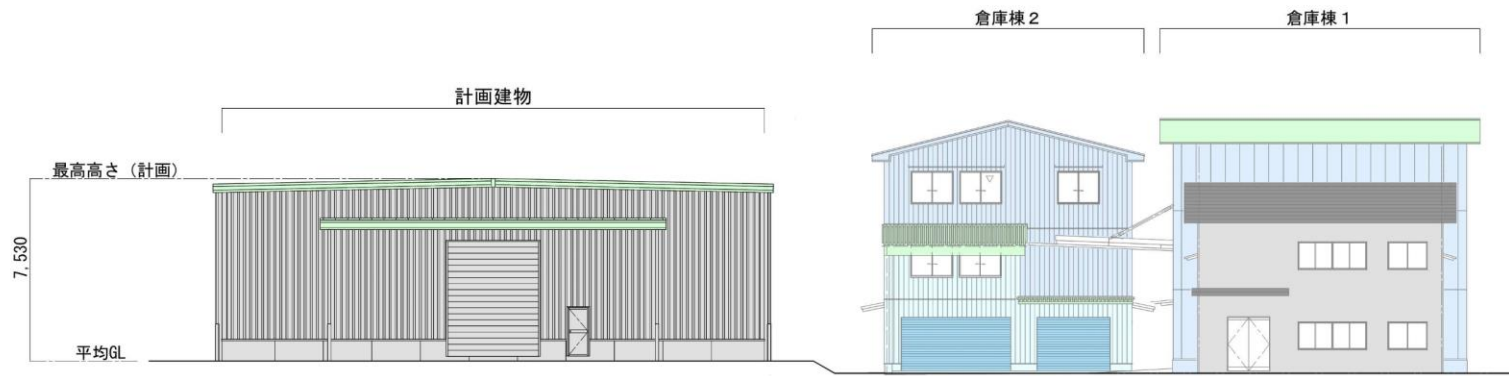


凡例

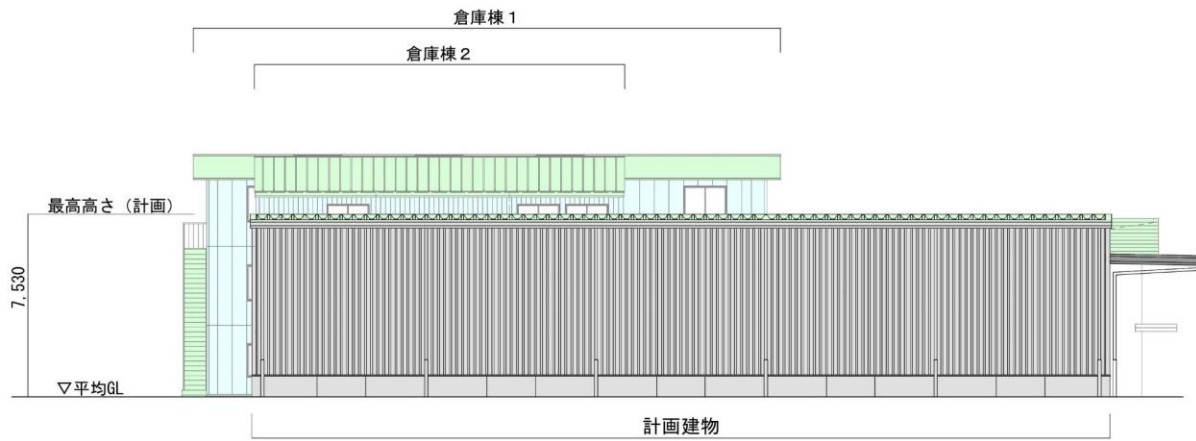
	開発区域境界線
	既存敷地境界線
	雨水排水経路
	汚水排水経路



計画建物立面図



北側立面図



東側立面図

## 審査基準比較表（提案基準30「既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」)

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)した建築物(住宅、工場を除く。以下同じ)の事業等の質的改善のための施設	適	平成30年に適正な手続きを経て適法に増築されたことを確認しており、計画建築物が当該既存倉庫、事務所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	申請に係る建築物は、原則として第1種住居地域で立地可能な用途のものであること(自己用に限る)。	適	申請に係る建築物は自己用で、原則として第1種住居地域で立地可能な用途のものであることを確認しています。
2	既存建築物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	既存敷地は作業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。
2(1)	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	川西町長からの意見書により、川西町の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況に照らし支障がないことを確認しています。
2(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。
2(3)	既存工場の敷地増を図るものであること。	適	本計画は既存建築物の敷地増を図るものです。

2(4)ア	農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。	適	農業振興地域の農用地区域内の土地等でないことを確認しています。
2(4)イ	車両の通行上支障がない道路に接すること。	適	車両の通行に支障のない道路(主要地方道大和郡山・広陵線)に接することを確認しています。
2(4)ウ	敷地増の規模は、原則として既存建築物の敷地規模以下又は1000平方メートル以下であること。	適	増加敷地面積 1,236.26㎡ ≤ 既存敷地面積 1,428.07㎡
3	敷地計画については、適切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。
4(1)	当該質的改善の内容に照らして適切なものであること。	適	製品の保管スペースを考慮すると、適切であると考えます。
4(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	建蔽率 53.02% ≤ 60% 容積率 83.80% ≤ 200% 最高高さ(既存) 10.68m ≤ 15m
4(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 2,232.47㎡ ≤ 既存工場の延べ面積の2倍 2,907.80㎡
4(4)	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	騒音、振動、臭気、粉塵及び工場排水の発生がないことを確認しています。
4(5)	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	周辺地域の景観と調和していることを確認しています。