

# 第284回奈良県開発審査会

## 第R6-4号議案

提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内的の工場」

(工場(冷凍調理食品製造業、チルド食品製造業))

### 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         |
| 8~11  | 計画建物平面図及び製造フロー図 |
| 12~14 | 計画建物立面図         |
| 15    | 広陵町都市計画マスタープラン  |
| 16~17 | 審査基準比較表         |
| 18    | 理由書             |

# 調 書

## 提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内的の工場」

(第R6-4号議案)

(工場(冷凍調理食品製造業、チルド食品製造業))

|                   |   |                     |           |  |       |   |
|-------------------|---|---------------------|-----------|--|-------|---|
| 申請者               | 住 所   | 北葛城郡広陵町大字大塚375番地    |           |  | 周囲の状況 | 申請地は幹線道路沿いに位置しており、周辺は主に農地の他、沿道に店舗や工場などが立地している。  |
|                   | 氏 名   | SD食品株式会社 代表取締役 広川享徳 |           |  |       |   |
| 開発行為の区域に含まれる地域の名称 | 北葛城郡広陵町大字大塚883番1、883番2、884番、885番、887番1、887番2、888番、889番、890番及び891番 |                     |           |  | 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        | 7,662.30㎡   | 地 目                 | 田、畑       |  | 調査意見  | 本計画は開発審査会提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内的の工場」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(冷凍調理食品製造業、チルド食品製造業)  |                     |           |  |       |   |
| 建築物の構造及び工事種別      | 鉄骨造2階建 1棟 (新築)<br>鉄骨造平屋建 2棟 (新築)                                  |                     |           |  |       |   |
| 建築面積              | 3,943.60㎡   | 延 べ 面 積             | 5,915.10㎡ |  | 特記事項  | 特になし  |

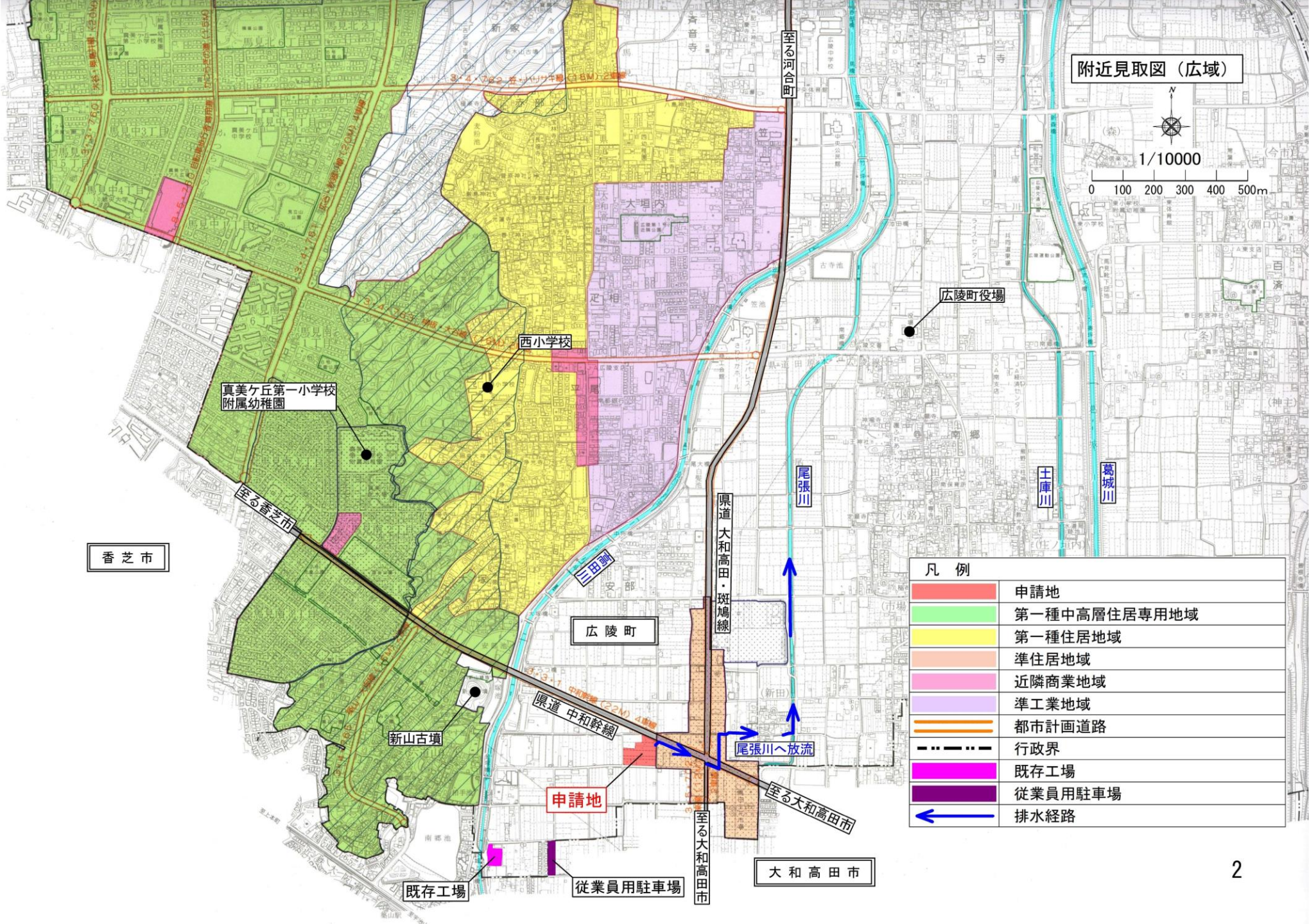
附近見取図（広域）

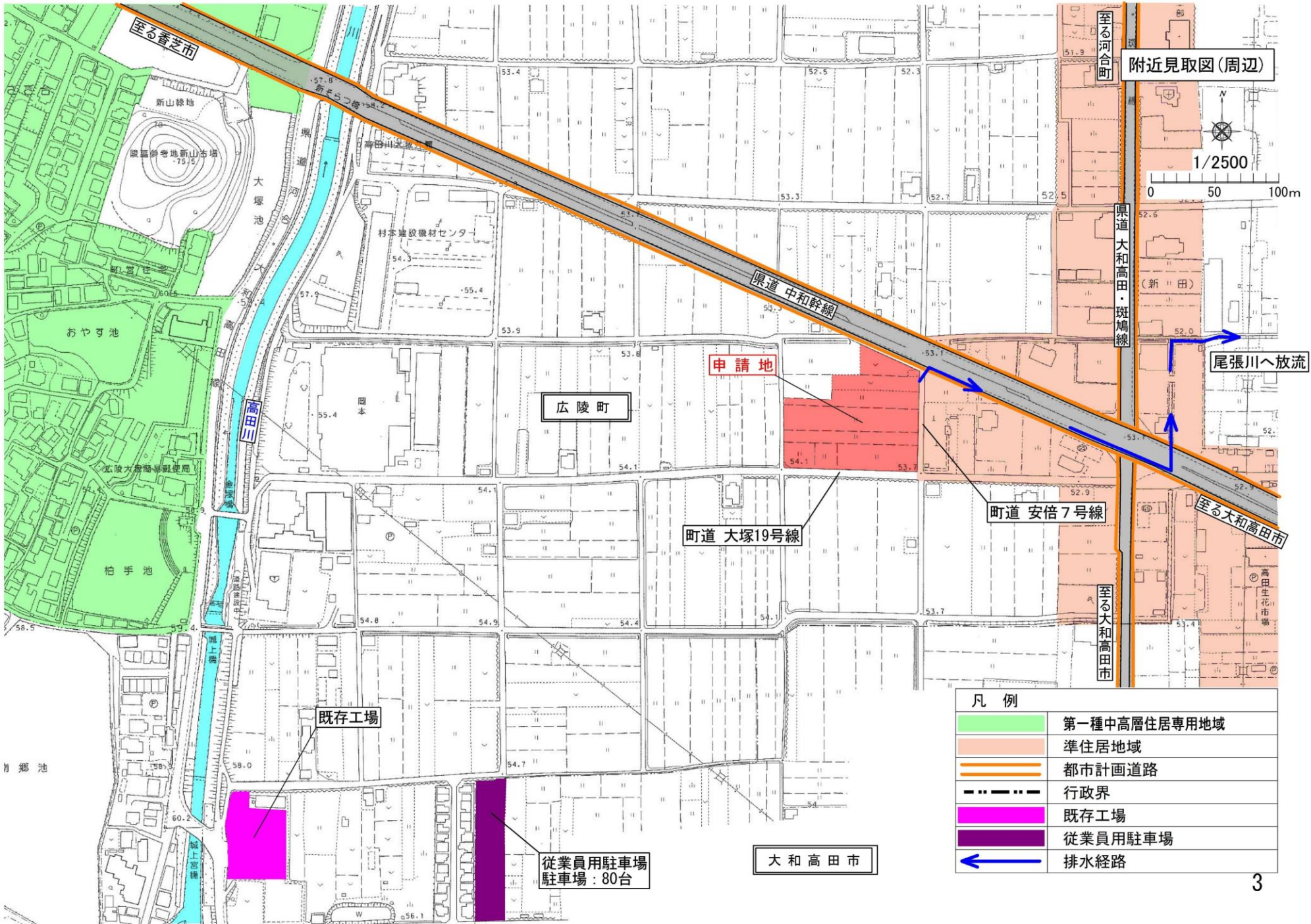


1/10000

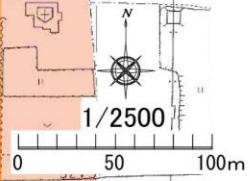
0 100 200 300 400 500m

| 凡例  |              |
|---|--------------|
|    | 申請地          |
|    | 第一種中高層住居専用地域 |
|    | 第一種住居地域      |
|  | 準住居地域        |
|  | 近隣商業地域       |
|  | 準工業地域        |
|  | 都市計画道路       |
|  | 行政界          |
|  | 既存工場         |
|  | 従業員用駐車場      |
|  | 排水経路         |





附近見取図(周辺)



申請地

広陵町

町道 大塚19号線

町道 安倍7号線

既存工場

従業員用駐車場  
駐車場：80台

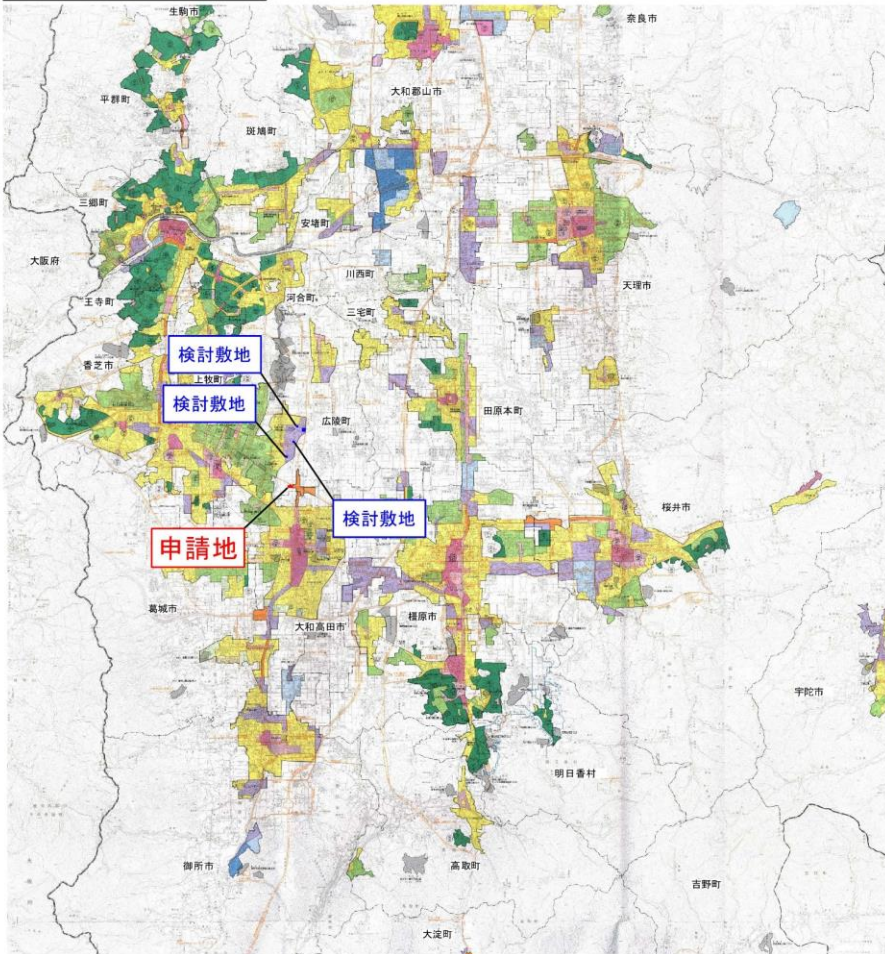
大和高田市

| 凡例 |              |
|----|--------------|
|    | 第一種中高層住居専用地域 |
|    | 準住居地域        |
|    | 都市計画道路       |
|    | 行政界          |
|    | 既存工場         |
|    | 従業員用駐車場      |
|    | 排水経路         |

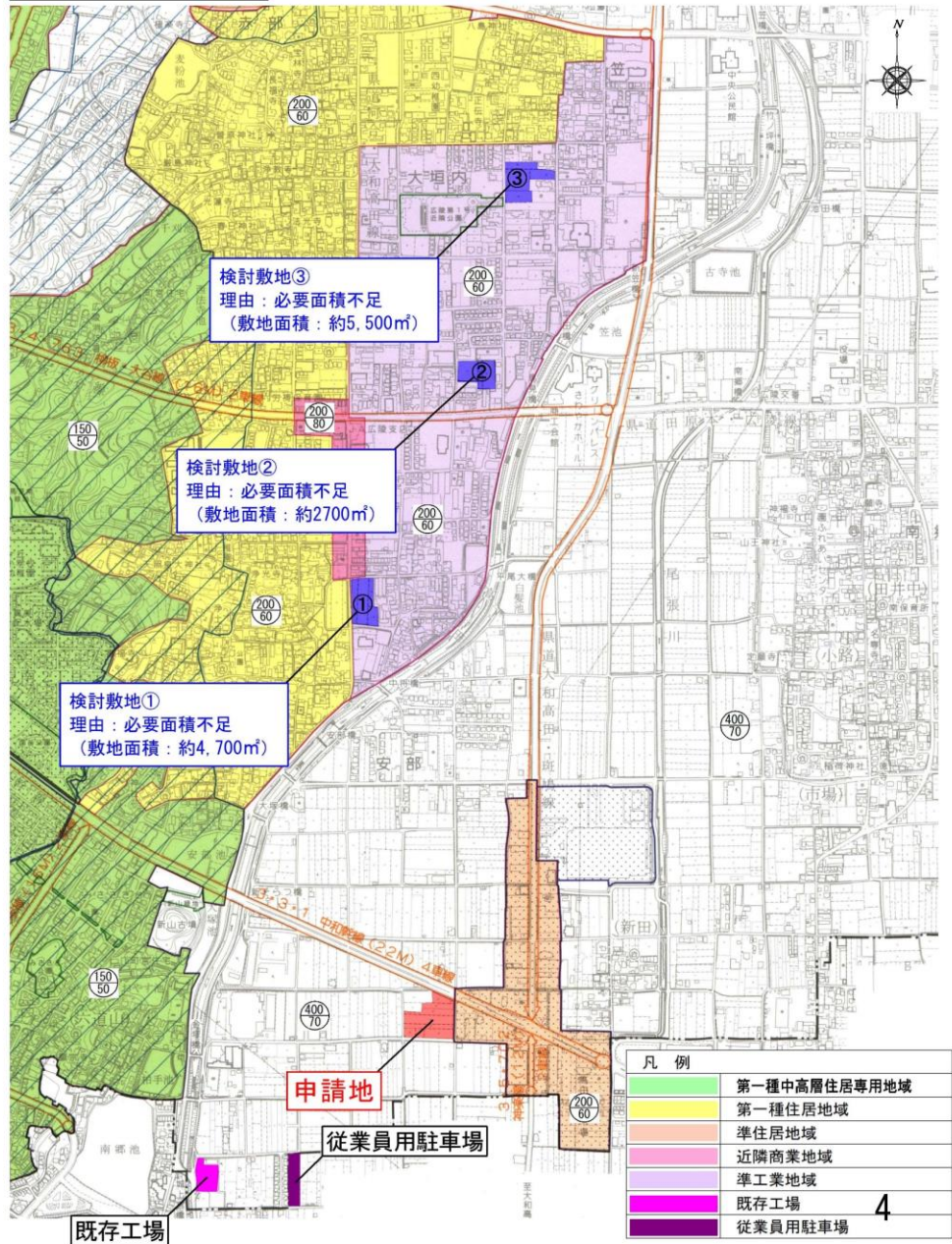
## 敷地条件

- 希望地域 : 地元農家より地産農作物の受け入れを予定しており、既存工場から離れると、通勤条件により雇用の継続が困難であることから、広陵町内での建築を希望。
- 希望敷地面積 : 計画建物の規模及び建蔽率60%であること。また、緑化や敷地内の車両動線より8,000㎡程度の面積が必要。
- 交通アクセス条件 : 材料・製品の搬入出に大型車両(2~10 t)10台/日を予定しているため、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)

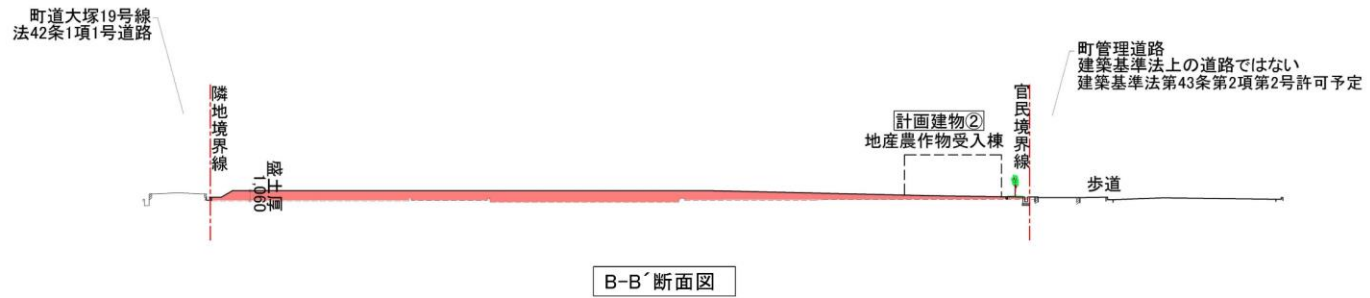
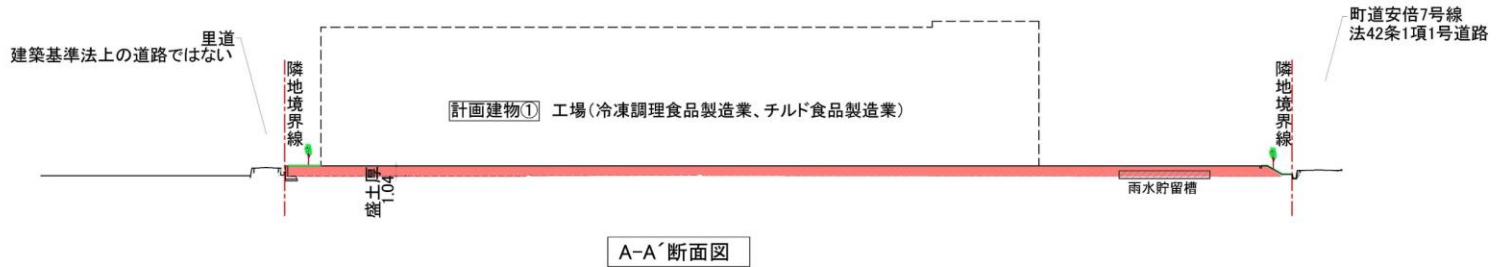
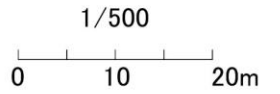


## 敷地検討図 (周辺)





敷地縦横断面図

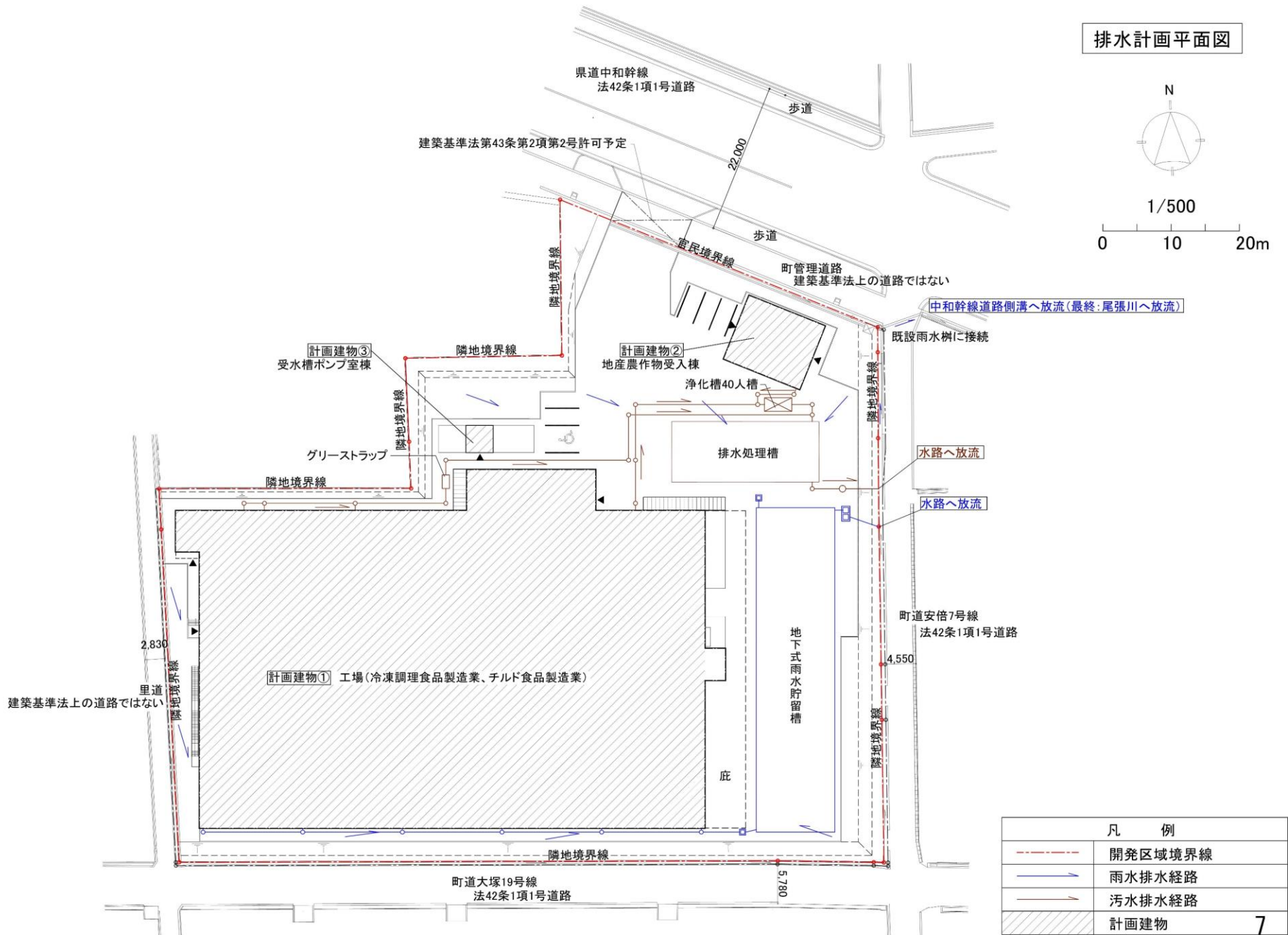


| 凡 例 |         |
|-----|---------|
|     | 開発区域境界線 |
|     | 盛土      |

排水計画平面図



1/500

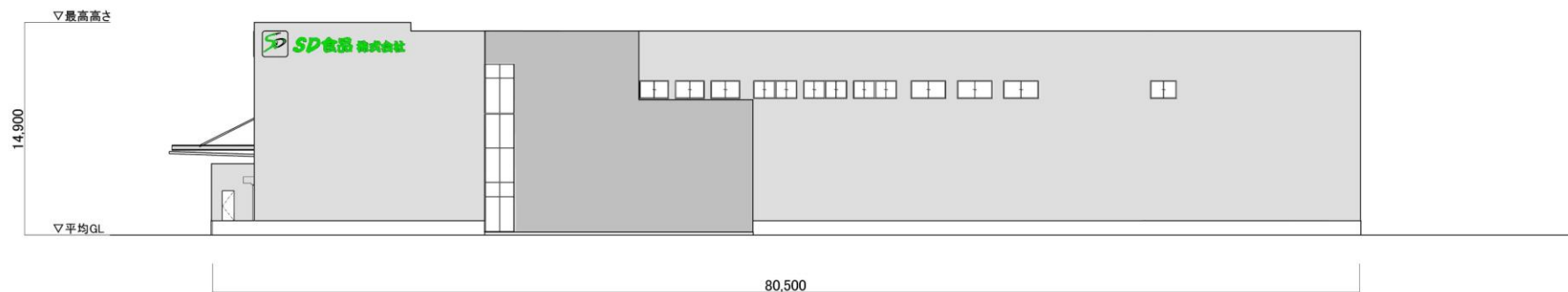


| 凡 例 |         |
|-----|---------|
|     | 開発区域境界線 |
|     | 雨水排水経路  |
|     | 汚水排水経路  |
|     | 計画建物    |

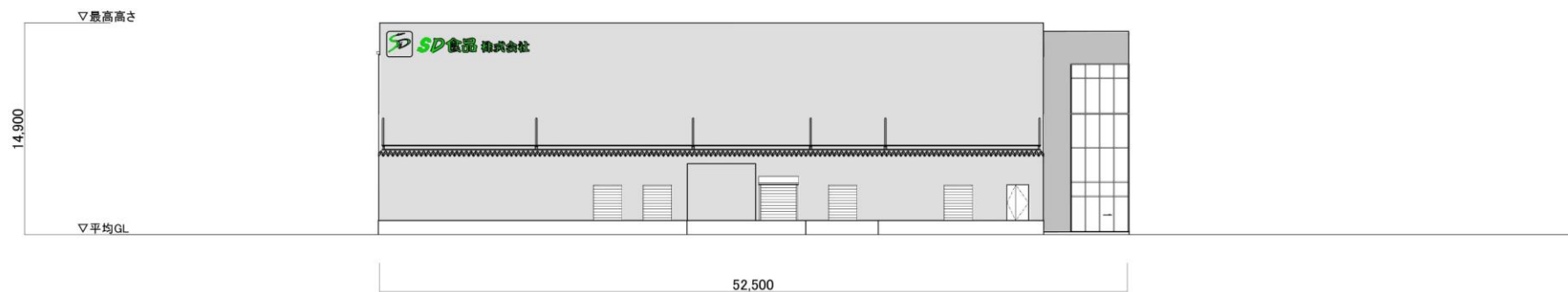


計画建物立面図

1/300



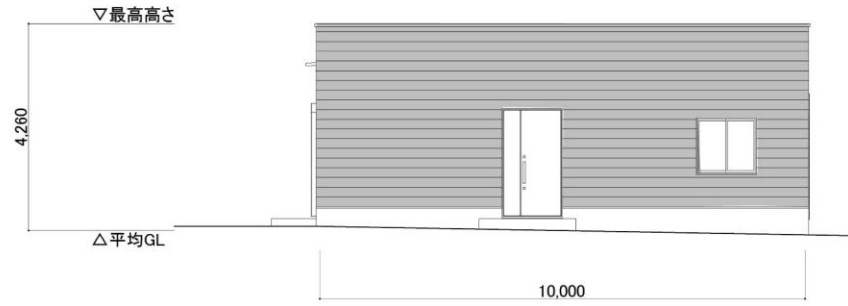
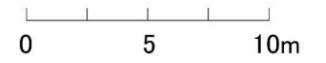
計画建物①北側立面図



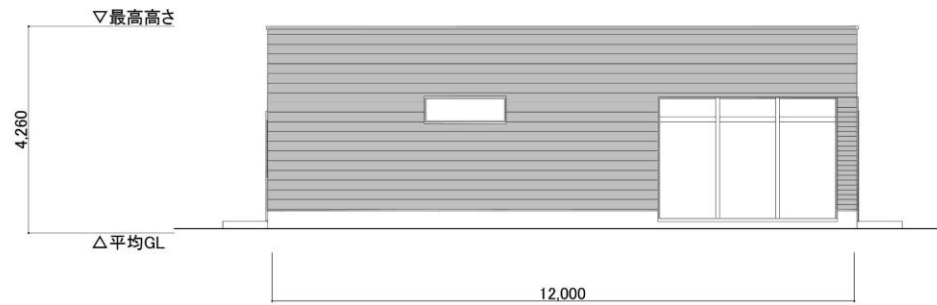
計画建物①東側立面図

計画建物立面図

1/100



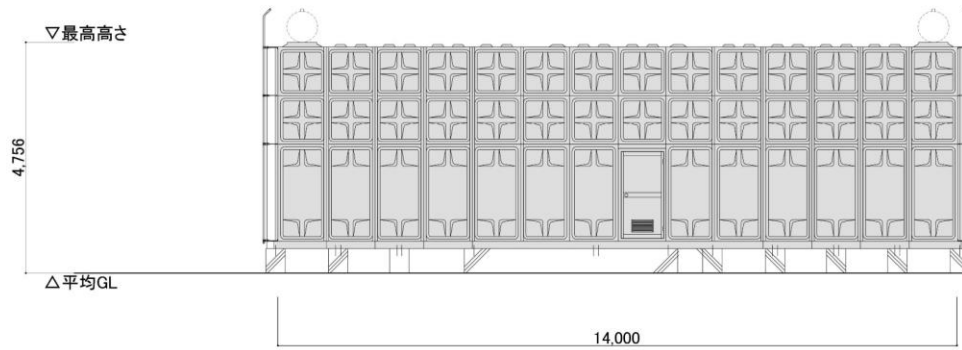
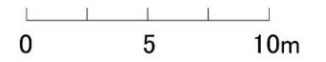
計画建物②東側立面図



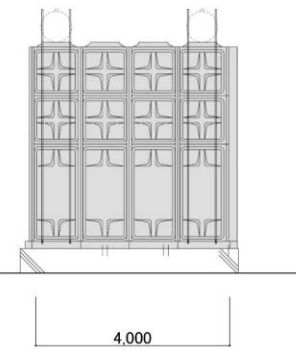
計画建物②北側立面図

計画建物立面図

1/100



計画建物③南側立面図



計画建物③東側立面図

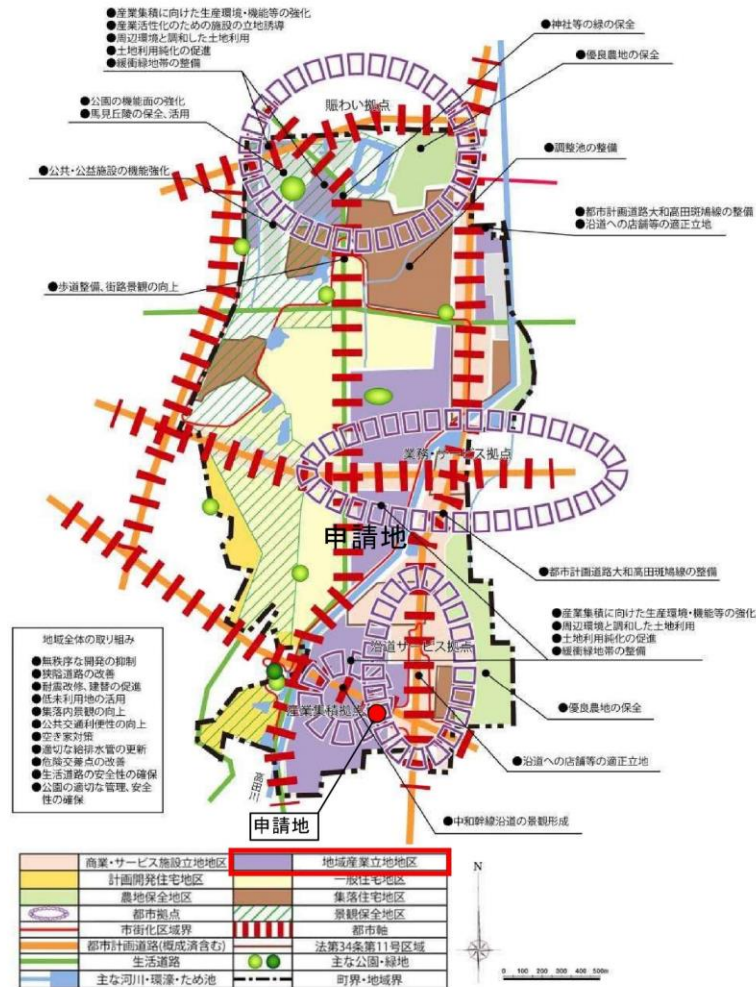


図. 広陵西地域まちづくり方針図

審査基準比較表（提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」）

| 審査基準項目（関係部分のみ抜粋） |   | 当該計画の状況 |   |
|------------------|---|---------|---|
| 1(1)             | 対象区域は、工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域とする。                           | 適       | 広陵町都市計画マスタープランにおいて、地域産業立地地区（工業系ゾーン）と位置づけられた区域であることを広陵町の意見書より確認しています。    |
| 2                | 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、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       | 広陵町が積極的に立地を推進する工場であり、土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし、支障がないことを広陵町長の意見書より確認しています。 |
| 3                | 当該市町村の市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められること。                             | 適       | 広陵町内の市街化区域内にある工業系の用途地域での立地を検討した結果、適地がなかったことを確認しています。                    |
| 4                | 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       | 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、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(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)             | 申請地は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       | 申請地の出入口が幹線道路に接しており、車両の通行等に支障はありません。                                     |

|      |  |   |   |
|------|--|---|---|
| 5(3) | <p>申請にかかる土地は、原則として5000平方メートル以下であること。</p> <p>※次の①②いずれにも該当し、やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。</p> <p>①市町村が計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認めること。</p> <p>②緑地が開発面積の15%以上確保されていること。</p> | 適 | <p>敷地面積は7,662㎡ (&gt;5,000 ㎡)ですが、次の①②に該当し、やむを得ないと認められると考えます。</p> <p>① 広陵町長からの意見書により、広陵町が計画内容等を勘定しこれにより難いと認めている。</p> <p>② 緑地が開発面積の16.05%確保されている。</p>  |
| 6    | <p>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。</p>   | 適 | <p>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。</p>   |
| 7(1) | <p>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。</p>   | 適 | <p>施設の配置、内容、規模等が適切であることは図面等により確認済みです。なお、以下のとおり値の範囲内です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建蔽率 :51.47% (≦60%)</li> <li>・容積率 :77.20% (≦200%)</li> <li>・最高高さ:14.9m (≦15m)</li> </ul>        |
| 7(2) | <p>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。</p>  | 適 | <p>以下のとおり環境悪化の防止策等を確認しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場排水は排水処理槽により処理</li> <li>・騒音は設備配置等により対応</li> <li>・振動は防振装置等の設置により対応</li> <li>・臭気は除去フィルターの設置により対応</li> </ul> <p>粉塵は発生なし</p> |
| 7(3) | <p>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。</p>  | 適 | <p>敷地外周部を緑化し、彩度を抑えた外壁色とするなど、周辺地域の景観と調和していると認められる計画であることを確認しています。</p>  |