

# 第285回奈良県開発審査会

## 第R6-5号議案

### 提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(自動車修理工場)

#### 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	土地利用計画図
5	敷地縦横断図
6	排水計画平面図
7	計画建物平面図
8	既存建物平面図
9	建物立面図
10、11	審査基準比較表
12	理由書

# 調 書

## 提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

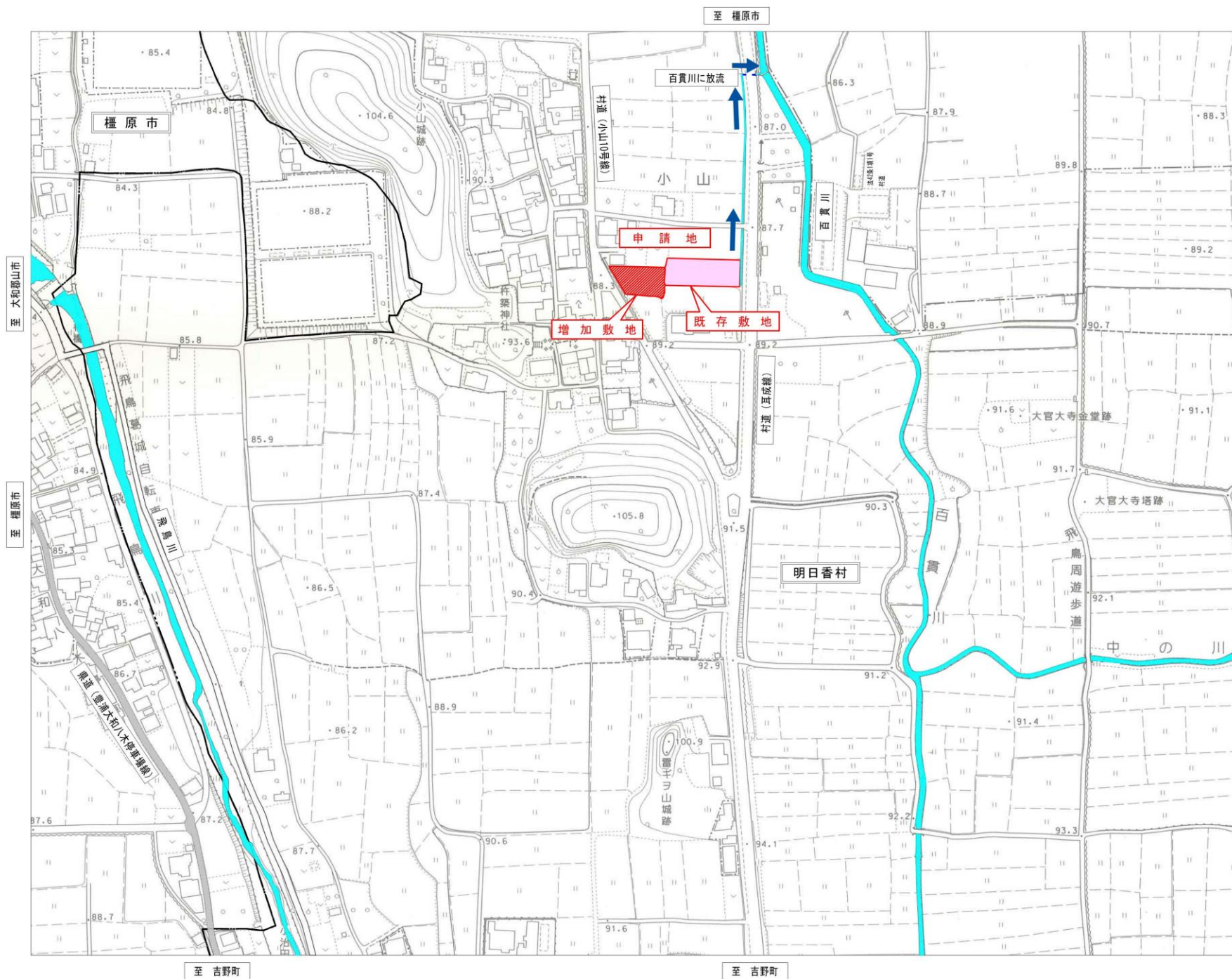
(第R6-5号議案)





(自動車修理工場)

申請者	住所	高市郡明日香村小山105-1			周囲の状況	申請地は近鉄畝傍御陵前駅から東へ約2.0 kmに位置し、周辺は主に農地のほか、既存集落がある。
	氏名	マルク株式会社 代表取締役 泉谷 斉				
建築行為の区域に含まれる地域の名称		高市郡明日香村小山105-1、106-1			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 (今回増加面積)		1,498.28㎡ (602.45㎡)	地目	宅地、田	調査意見	本計画は開発審査会提案基準13「既存工場の事業の質的改善」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、既存工場の増築計画であり、「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		自動車修理工場				
建築物の構造及び工事種別		鉄骨造平屋建 1棟 (既設建築物、建築行為なし) 木造平屋建 1棟 (既設建築物、建築行為なし) 鉄骨造平屋建 1棟 (敷地増を伴う増築)				
建築面積 (今回増加面積)	427.05㎡ (164.00㎡)	延べ面積 (今回増加面積)	414.30㎡ (164.00㎡)		特記事項	特になし

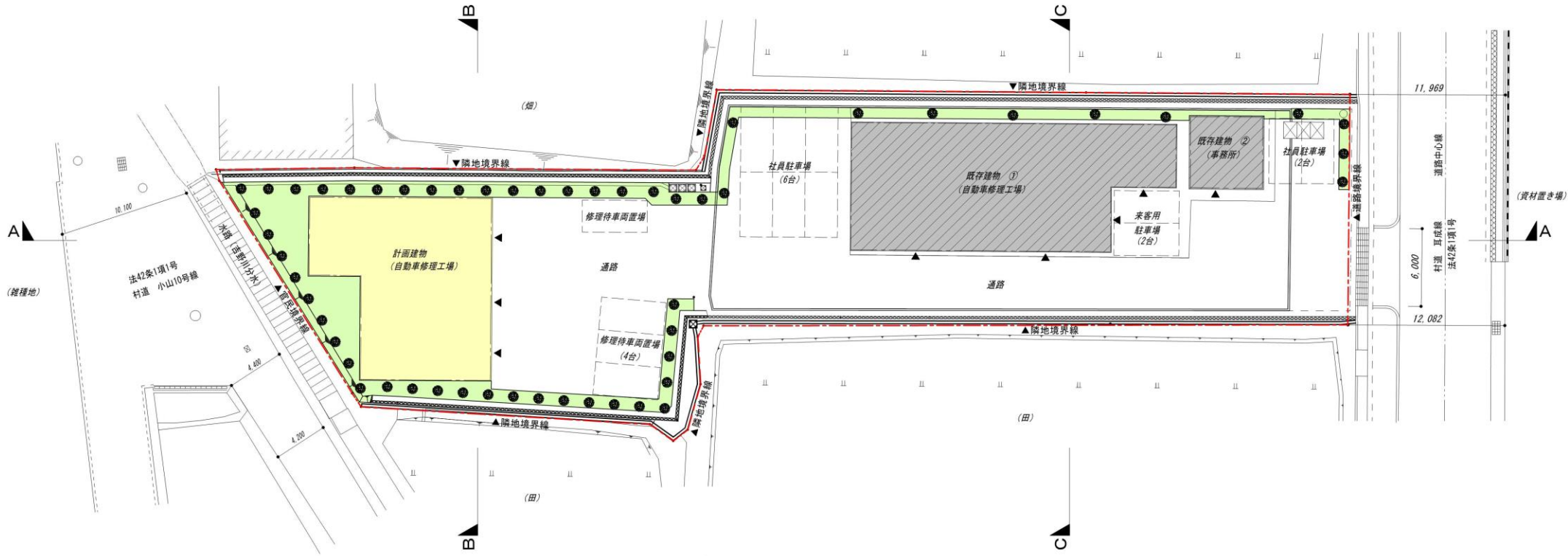


附近見取図（周辺）



凡 例	
	既存敷地
	増加敷地
	排水経路
	行政界

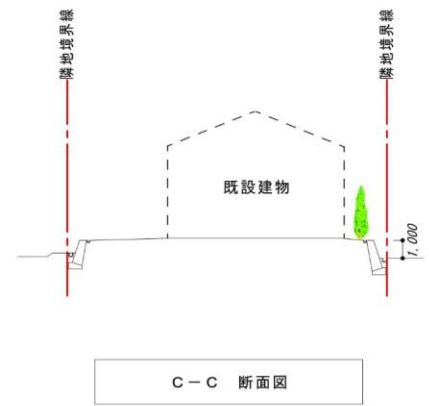
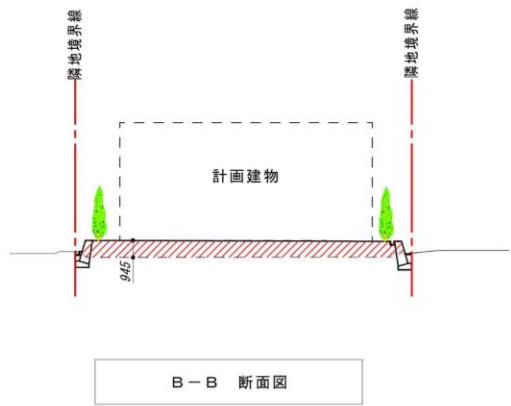
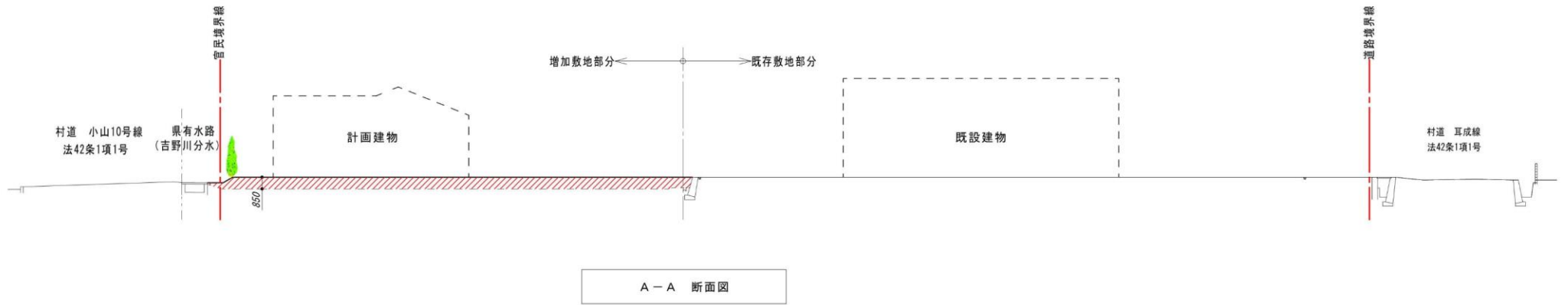
土地利用計画図



增加敷地部分 ← ○ → 既存敷地部分

凡 例	
	開発区域境界線
	計画建物
	既存建物
	緑地
	植樹 (亜高木)

敷地縦横断面図

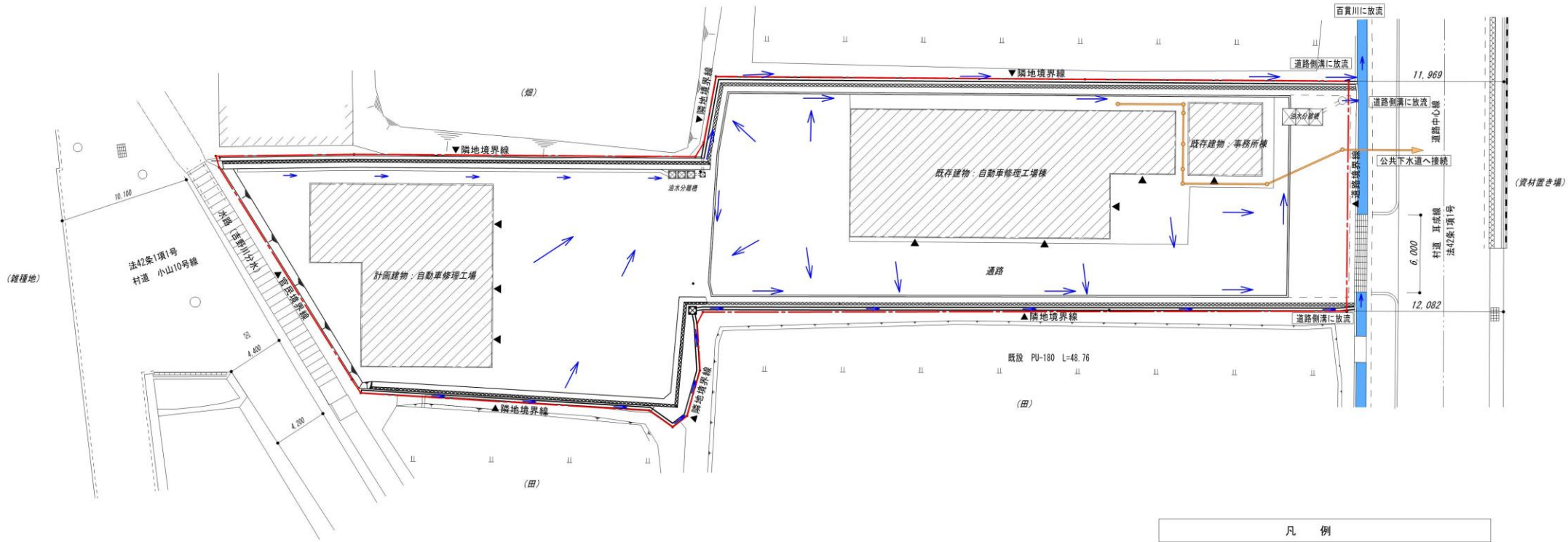


凡例	
	開発区域境界線
	現況地盤線
	計画地盤線
	盛土

排水計画平面図



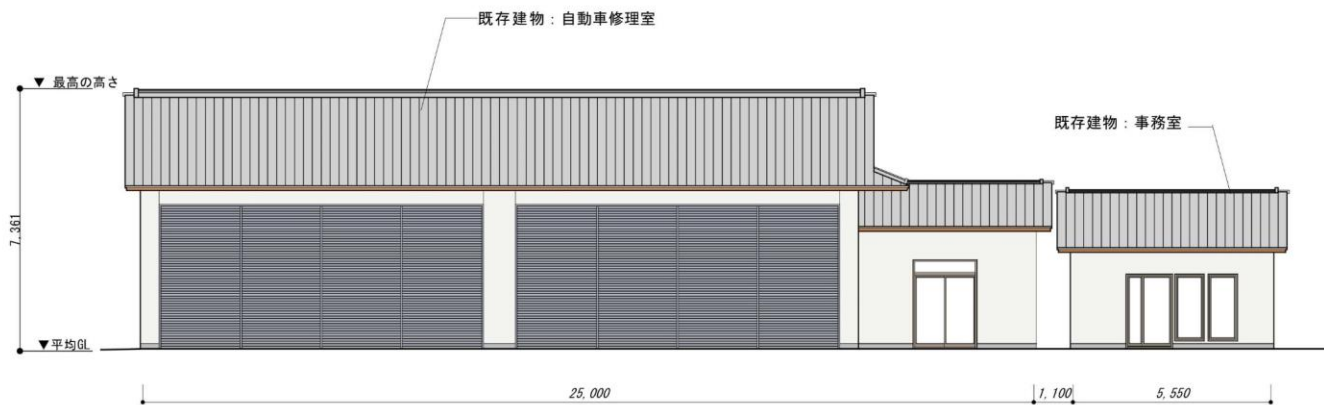
0 15m



增加敷地部分 ← ○ → 既存敷地部分

凡 例	
	開発区域境界線
	既存建物及び計画建物
	雨水排水経路
	汚水排水経路

立面図



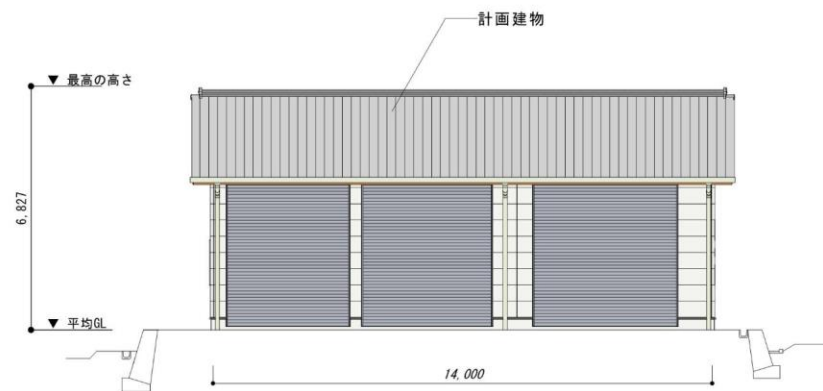
南 立面 図



東 立面 図



南 立面 図



東 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3年の工場棟新築時、令和4年の事務所棟増築時のいずれも、適正な手続きを経て適法に建築されています。 また、自動車整備項目の追加に対応するための整備機械の更新及び追加という事業の質的改善に伴い、整備スペースを拡大する増築計画であり、基準に適合すると考えます。
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	既存工場の敷地は、整備機械の更新及び追加を行うため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	明日香村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がないことを、明日香村長からの意見書により確認しています。
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	計画により、交通量はほとんど変化せず、道路等公共公益施設に支障を及ぼさない計画であると考えます。
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	原則として自己が保有するものであること。	適	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、すべての土地を保有する予定であり、申請地を使用する権限を有していることを土地売買契約書にて確認しています。
1(4)イ	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(村道 耳成線)に接しています。
1(4)ウ	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	計画建物の規模を考慮すると、不必要な敷地拡大が行われるものではなく、敷地の増加面積は602.45㎡(≦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	更新及び追加が必要となる整備機械の設置スペースや自動車の整備スペース等を考慮すると、適切な計画であると考えます。
2(2)	建蔽率は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 28.51% (≦ 60%) 容積率 27.66% (≦ 200%) 最高高さ 7.36m (≦ 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 414.30㎡ ≦ 既存工場の延べ面積の2倍 500.60㎡