

# 第286回奈良県開発審査会

## 第R6-7号議案

提案基準14「インターチェンジ周辺における特定流通業務施設又は工場」

(特定流通業務施設(倉庫業を営む倉庫))

### 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, 9	計画建物平面図
10	計画建物立面図
11, 12	審査基準比較表
13	理由書

# 調 書

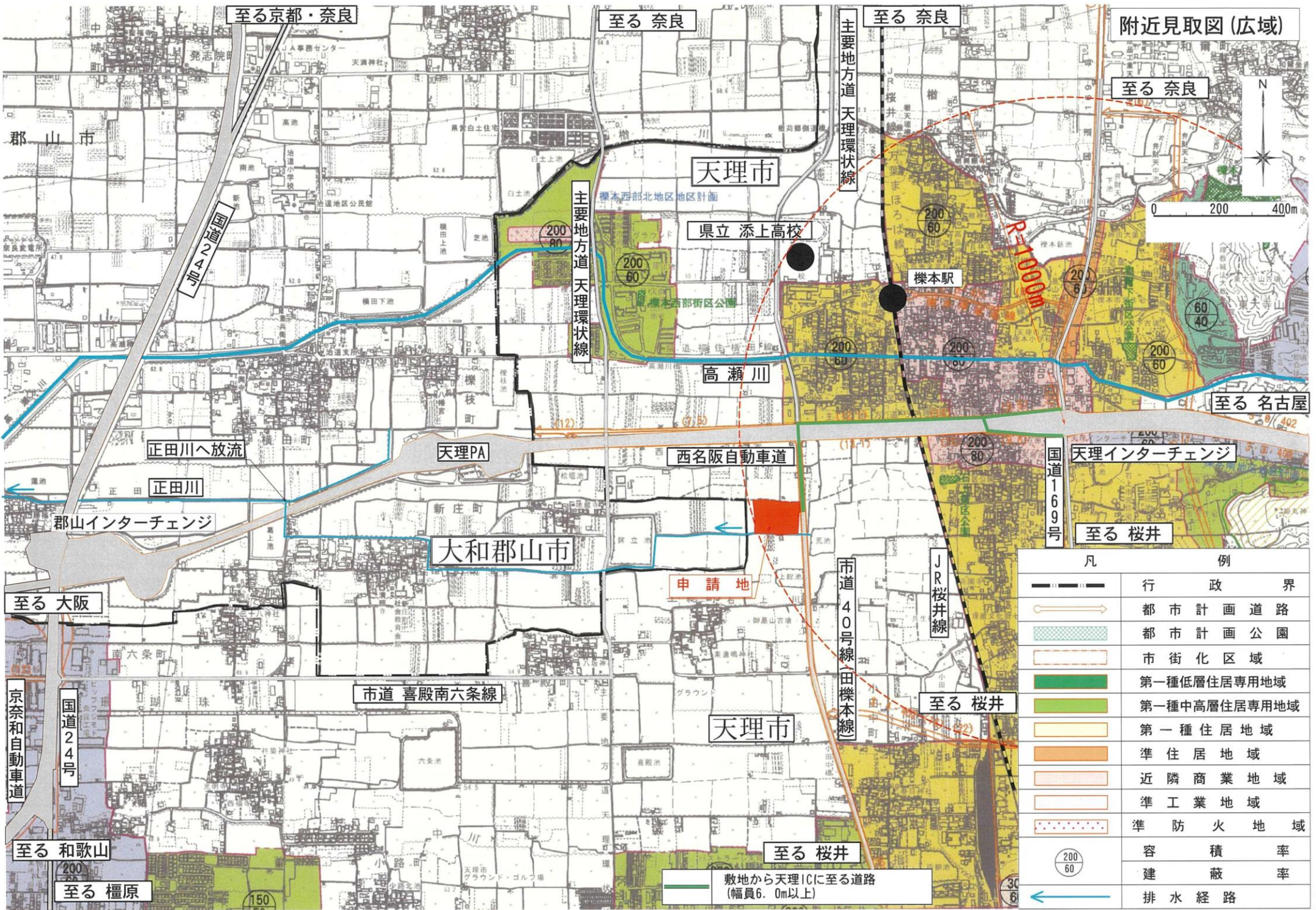
## 提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」

(第R6-7号議案)

( 特定流通業務施設(倉庫業を営む倉庫) )

申請者	住 所	大阪市住之江区南加賀屋二丁目10番16号			周囲の状況	申請地は、天理ICの北東約1.0kmに位置し、周辺は主に田であるが、南東に物流施設が立地している。
	氏 名	新和ロジネット株式会社 代表取締役 藤井 健弘				
建築行為の区域に含まれる地域の名称		天理市櫛本町82番1、83番1、84番1、85番1、86番1、87番1、89番、90番1、91番1、92番、93番1、95番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		13,836.39㎡	地 目	雑種地、田	調査意見	<p>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。</p> <p>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。</p>
建築物の用途		特定流通業務施設(倉庫業を営む倉庫)				
建築物の構造及び工事種別		鉄骨造2階建 1棟(新築)				
建築面積	7,175.30㎡	延 べ 面 積	7,492.06㎡		特記事項	特になし



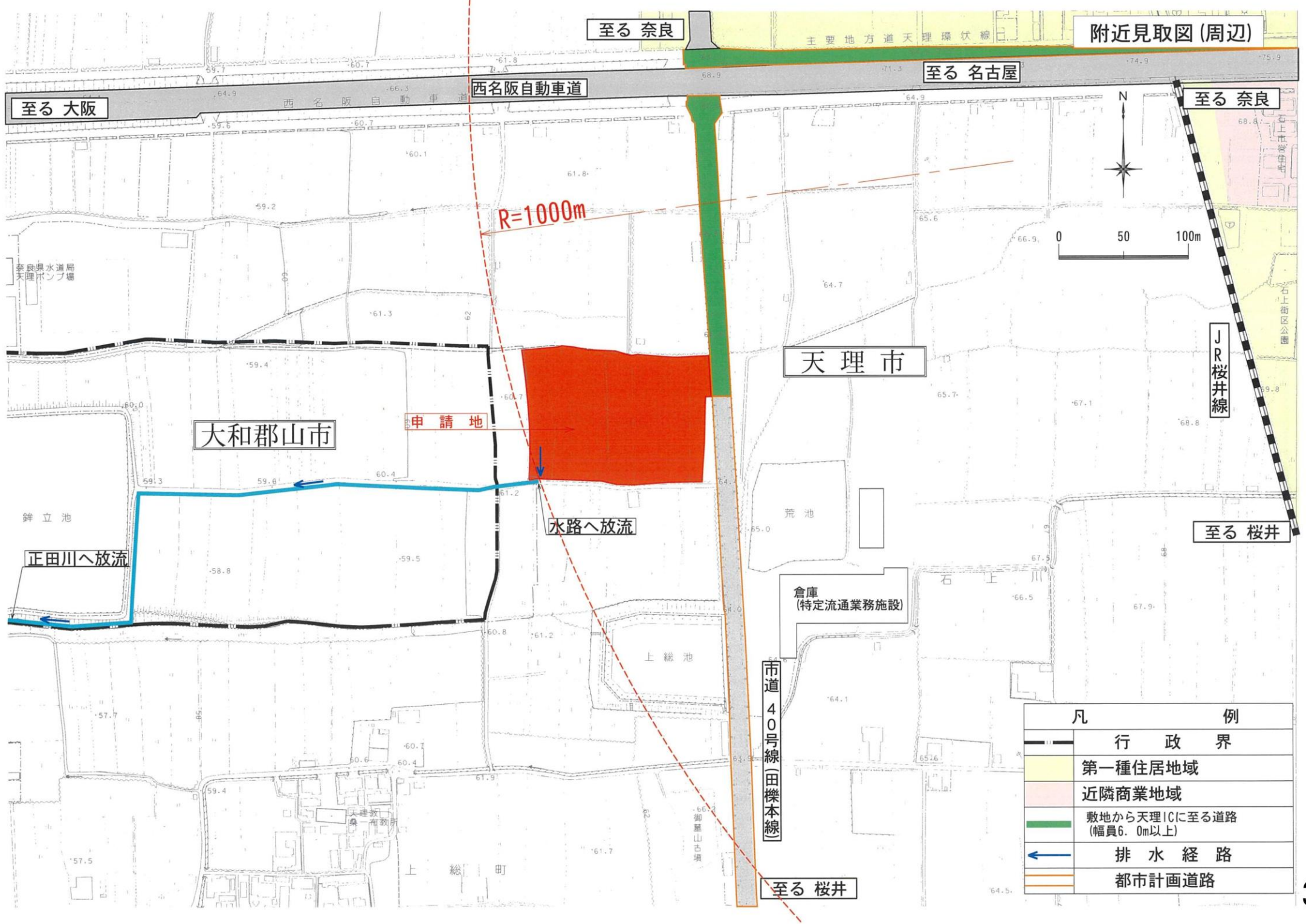


附近見取図 (広域)



凡 例	
	行政界
	都市計画道路
	都市計画公園
	市街化区域
	第一種低層住居専用地域
	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
	準防火地域
	容積率
	建蔽率
	排水経路





至る 奈良

附近見取図(周辺)

至る 名古屋

至る 大阪

西名阪自動車道

至る 奈良

R=1000m



JR桜井線

天理市

大和郡山市

申請地

水路へ放流

正田川へ放流

至る 桜井

倉庫  
(特定流通業務施設)

市道40号線(田樺本線)

至る 桜井

凡 例	
	行政界
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	敷地から天理ICに至る道路 (幅員6.0m以上)
	排水経路
	都市計画道路

敷地条件

- ① 10000㎡以上
- ② 倉庫、事務所の必要面積を効率よく満たせる整形地
- ③ 大型トラックの通行に問題がない
- ④ 西名阪自動車道沿い、インターまでのアクセスが良好であること

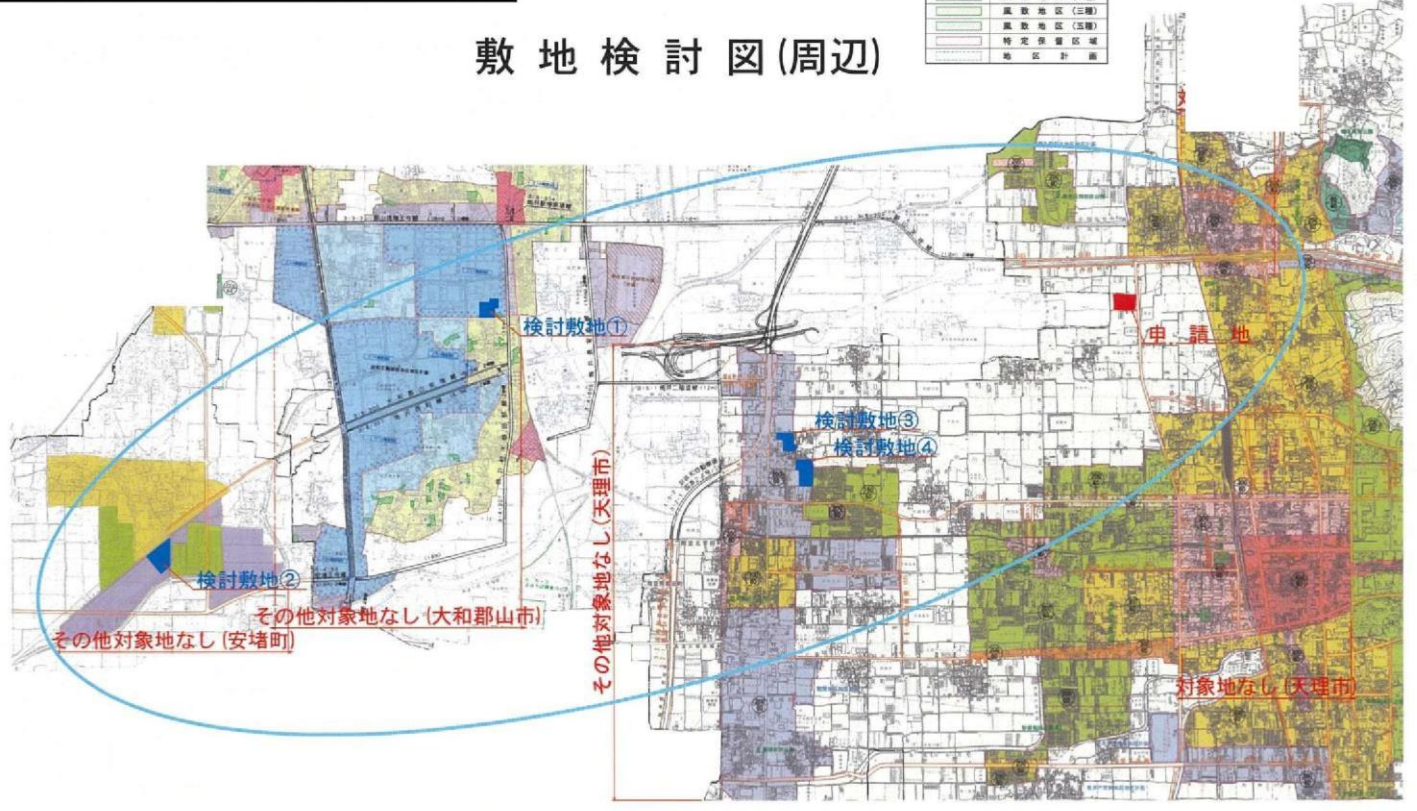
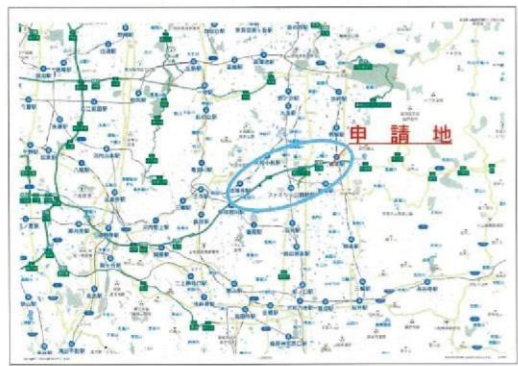
検討地

土地所在地	検討の結果(選定できなかった理由)
1 大和郡山市池尻町	同じ土地を検討していた他社が優先されたため。
2 生駒郡安堵町大字東安堵	土地所有者が賃貸であることを条件としていたため。
3 天理市中町	接道していない土地であるため。
4 天理市中町	前面道路が狭小であるため。



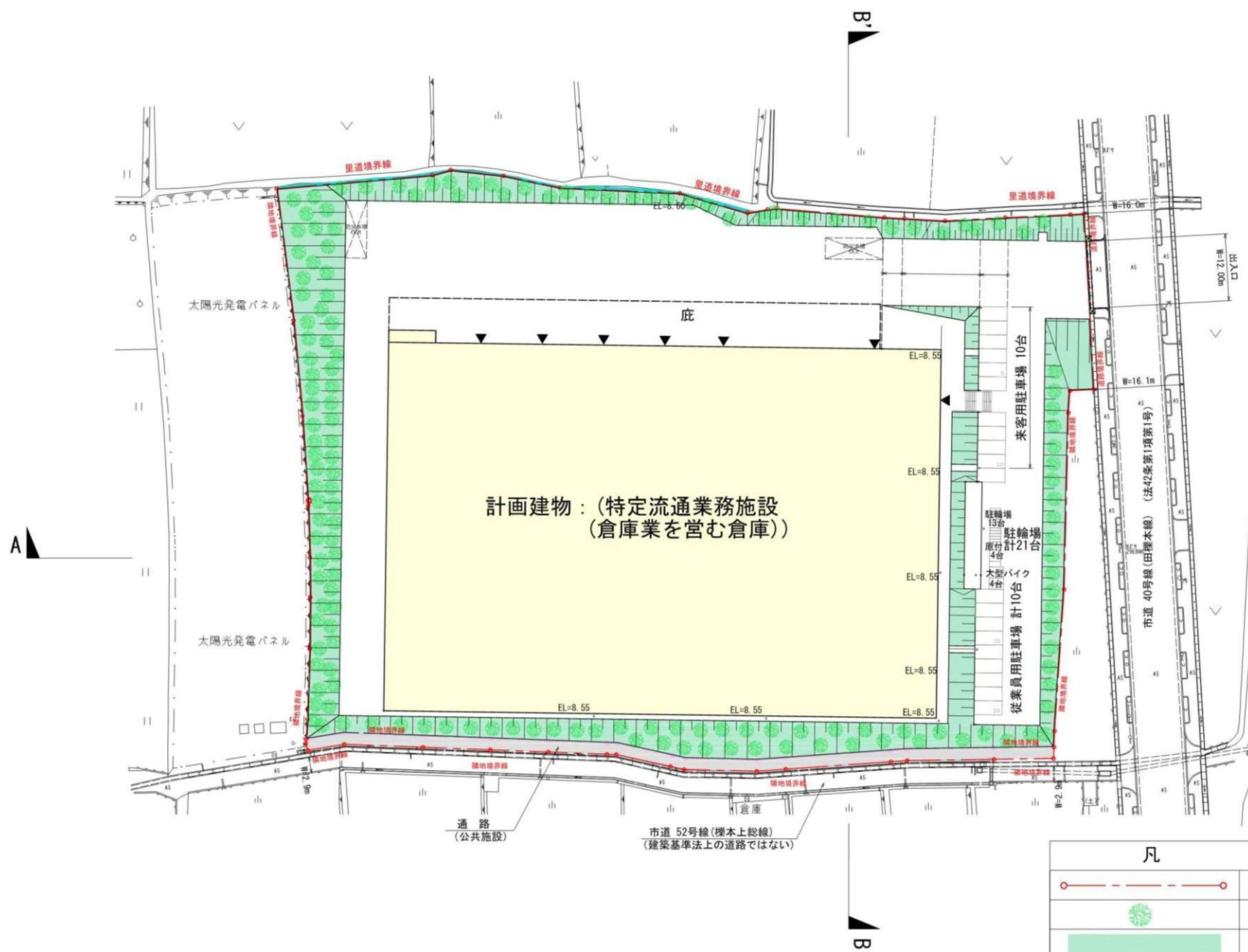
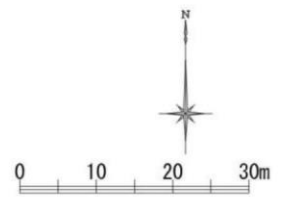
敷地検討図(周辺)

敷地検討図(広域)





# 土地利用計画図

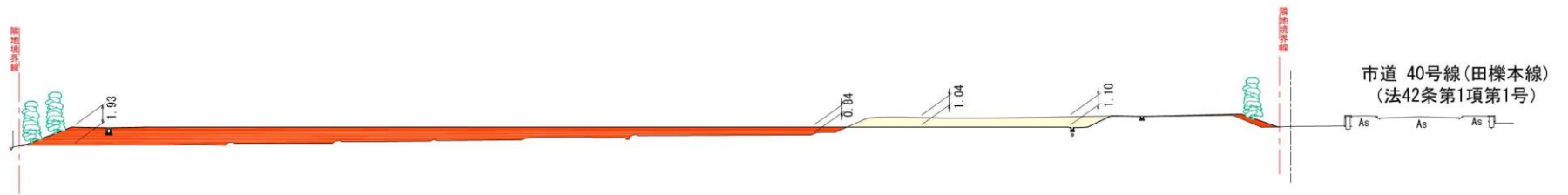


計画建物：(特定流通業務施設  
(倉庫業を営む倉庫))

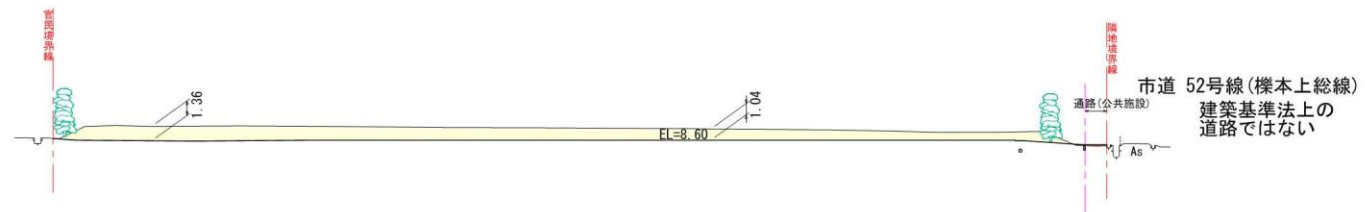
- 【従業員通勤手段内訳】
- ・自動車 5名
  - ・大型二輪 4名
  - ・原付 4名
  - ・自転車 4名
  - (従業員 合計17名)
- 【駐車場内訳】
- ・従業員用駐車場 10台
  - ・来客用駐車場 10台
  - ・自転車駐車場 13台
  - ・原付駐車場 4台
  - ・大型バイク駐車場 4台

凡	例
	開発区域境界線
	亜高木
	緑地
	計画建物
	建物出入口
	通路(公共施設)

# 敷地縦横断面図

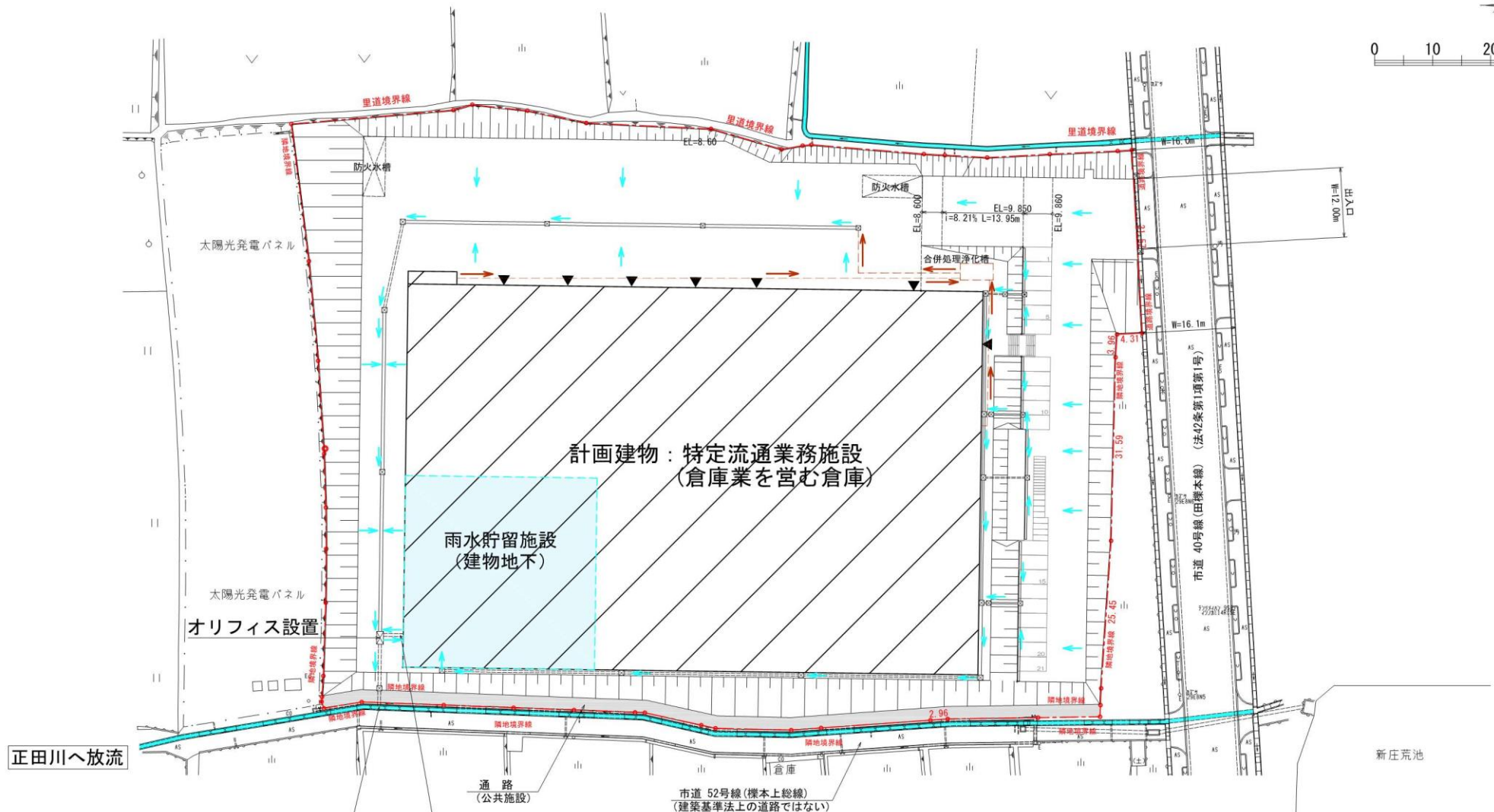
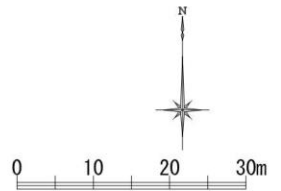


## A - A' 断面図



## B - B' 断面図

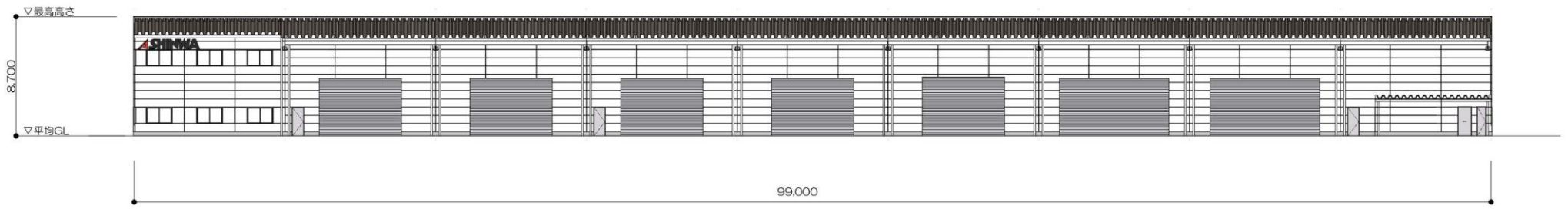
凡	例
	開発区域境界線
	切土
	盛土



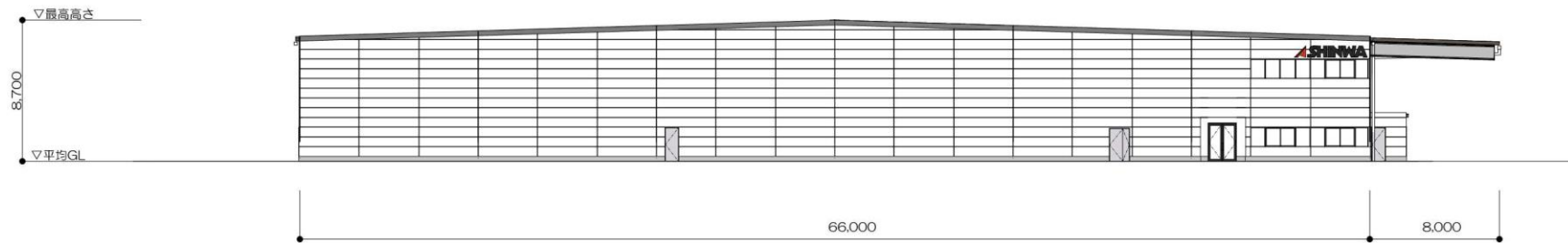
オリフィスにより排水抑制された  
雨水排水が、建物地下貯留施設に貯留される

凡	例
	開発区域境界線
	雨水排水経路
	汚水排水経路
	通路 (公共施設)





北側立面図



東側立面図

## 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	
1	物流総合効率化法に規定する認定総合効率化計画に記載された「特定流通業務施設」に該当するものであること。	適	計画施設が「特定流通業務施設」に該当することについて、運輸局からの意見聴取により確認しています。
1(2)	倉庫業法に規定する「倉庫業の用に供する倉庫」に該当すること。	適	計画施設が「倉庫業を営む倉庫」であることについて、運輸局からの意見聴取により確認しています。
3(2)	立地の対象とする区域は、西名阪自動車道のインターチェンジからおおむね1000メートル以内の区域とする。	適	申請地は西名阪自動車道天理インターチェンジから1km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	天理市の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障ないことを、天理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	申請地から天理インターチェンジ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。 建蔽率 52.88% (≦ 60%) 容積率 55.22% (≦ 200%) 最高高さ 8.70m (≦ 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、振動、騒音、臭気、工場排水の発生はありませんが、積み下ろしの際に発生する可能性がある音に対しては、外壁に遮音性のある材料を採用することにより環境の悪化の防止策が講じられています。