

第290回奈良県開発審査会

第R7-1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(工業用プラスチック製品製造業))

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	敷地選定検討図
5	土地利用計画図
6	敷地縦横断図
7	排水計画平面図
8	計画建物平面図及び製造フロー図
9	計画建物立面図
10~11	審査基準比較表
12	理由書

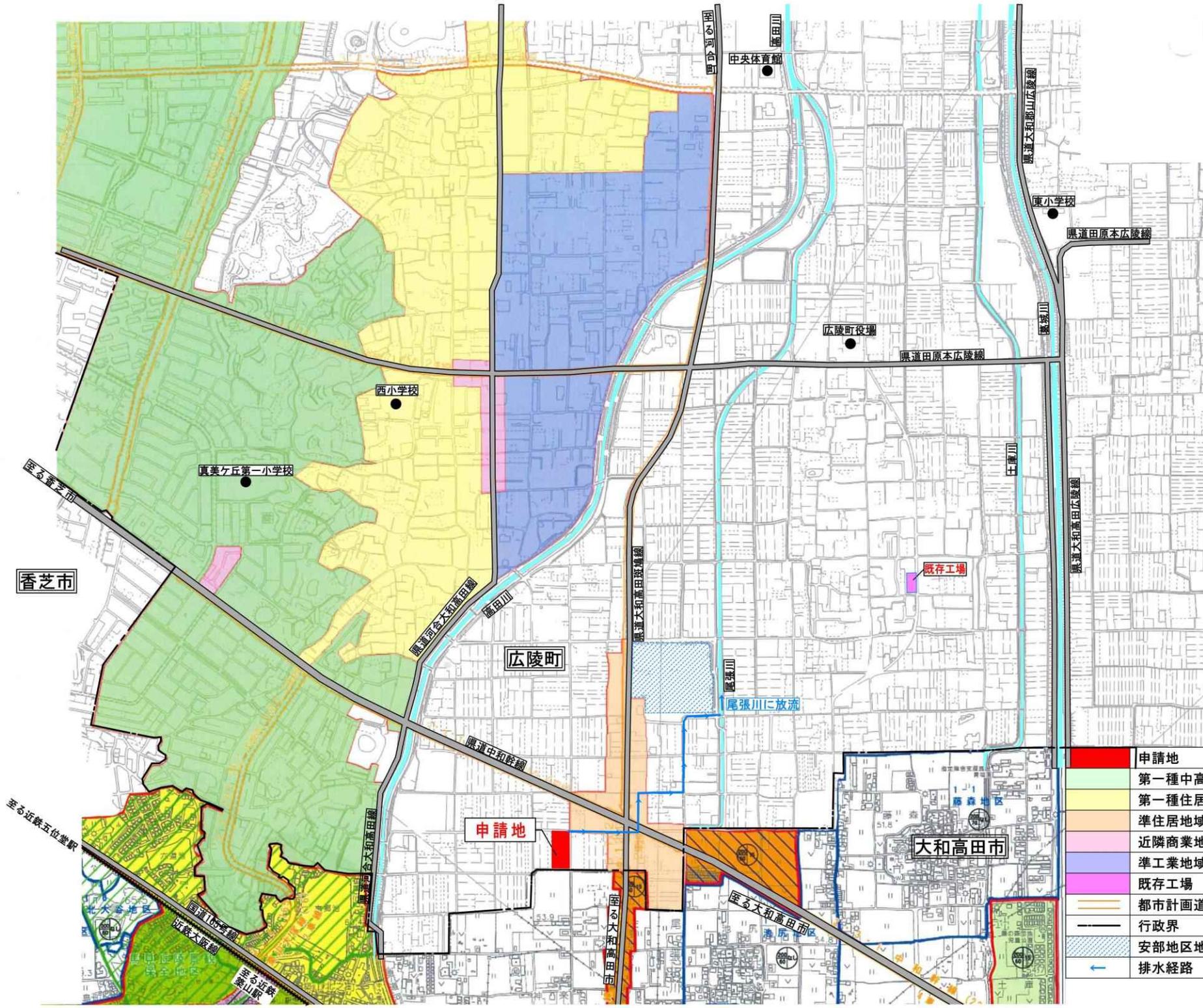
調 書

提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」

(第R7-1号議案)

(工場(工業用プラスチック製品製造業))

申請者	住 所	北葛城郡広陵町大字南郷986番1			周囲の状況	申請地は、県道中和幹線から南に約140メートルに位置しており、周辺は主に農地の他、幹線道路沿道に店舗や工場などが立地している。
	氏 名	大和化学工業株式会社 代表取締役 東田 誠次				
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923番の一部、924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		4,966.84㎡	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の工場」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、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相当」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(工業用プラスチック製品製造業)				
建築物の構造及び工事種別		工場棟：鉄骨造平屋建（新築） 倉庫棟：鉄骨造平屋建（新築）				
建築面積	1,181.00㎡	延べ面積	1,076.00㎡		特記事項	特になし



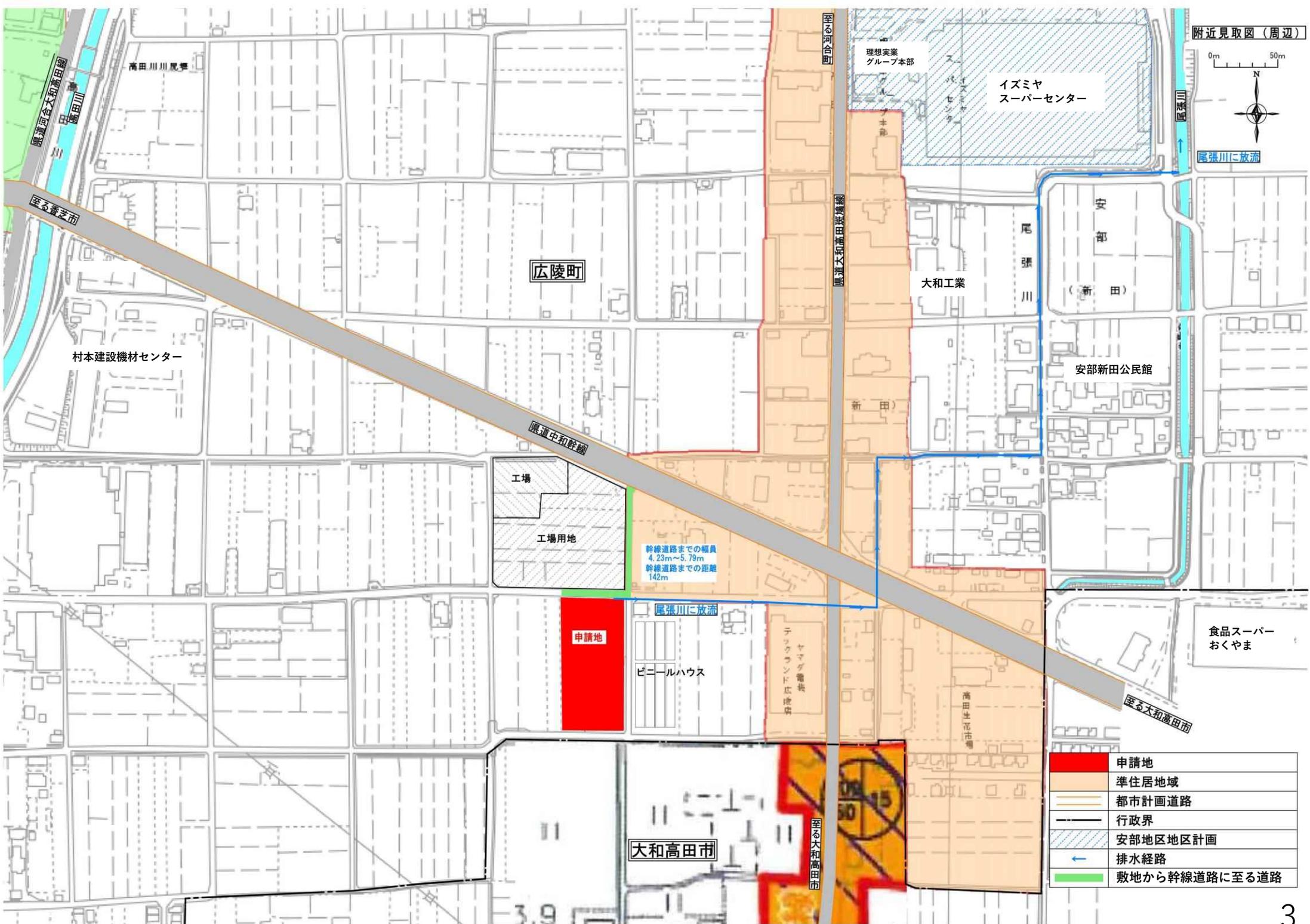
	申請地
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	既存工場
	都市計画道路
	行政界
	安部地区地区計画
	排水経路

附近見取図(周辺)

0m 50m



尾張川に放流



広陵町

大和工業

尾張川

安部新田

安部新田公民館

食品スーパー
おくやま

大和高田市

申請地

ビニールハウス

尾張川に放流

幹線道路までの幅員
4.23m~5.79m
幹線道路までの距離
142m

工場

工場用地

村本建設機材センター

イズミヤ
スーパーセンター

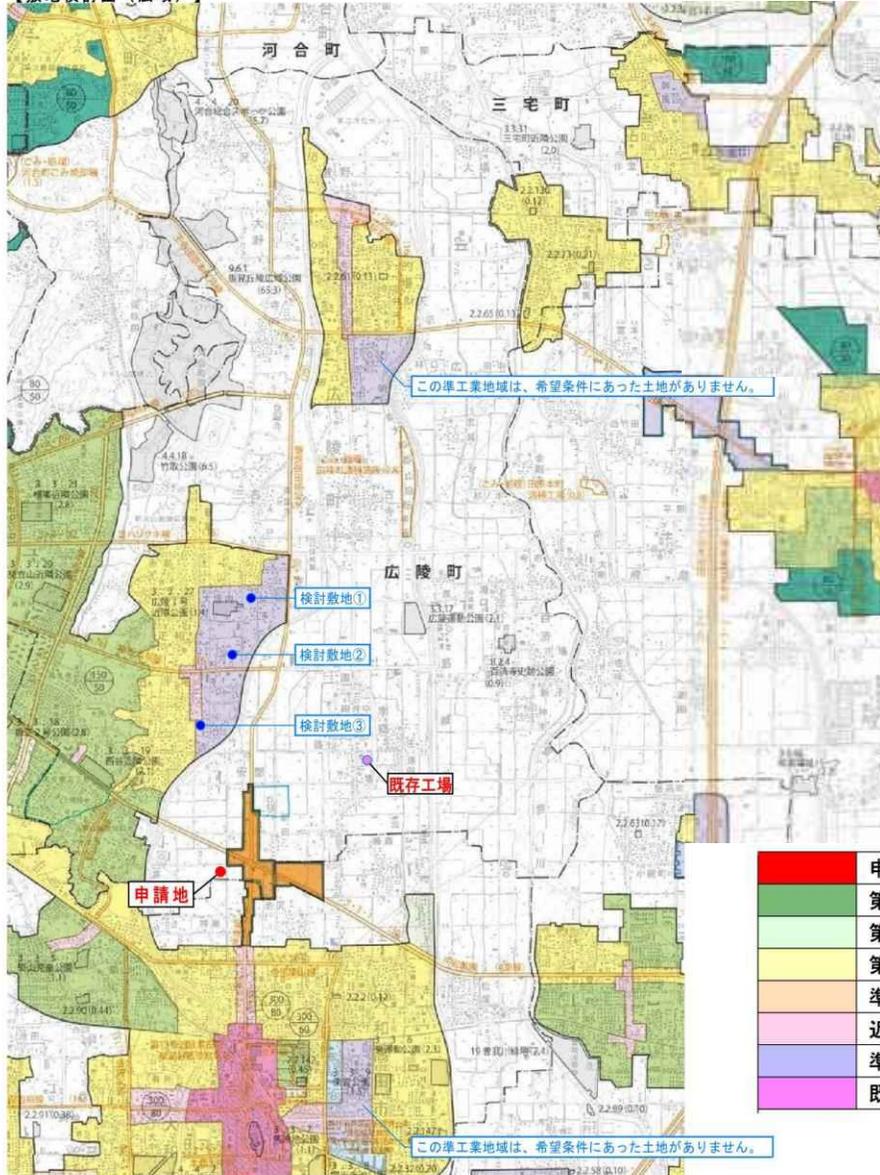
理想実業
グループ本部

	申請地
	準住居地域
	都市計画道路
	行政界
	安部地区地区計画
	排水経路
	敷地から幹線道路に至る道路

【敷地条件】

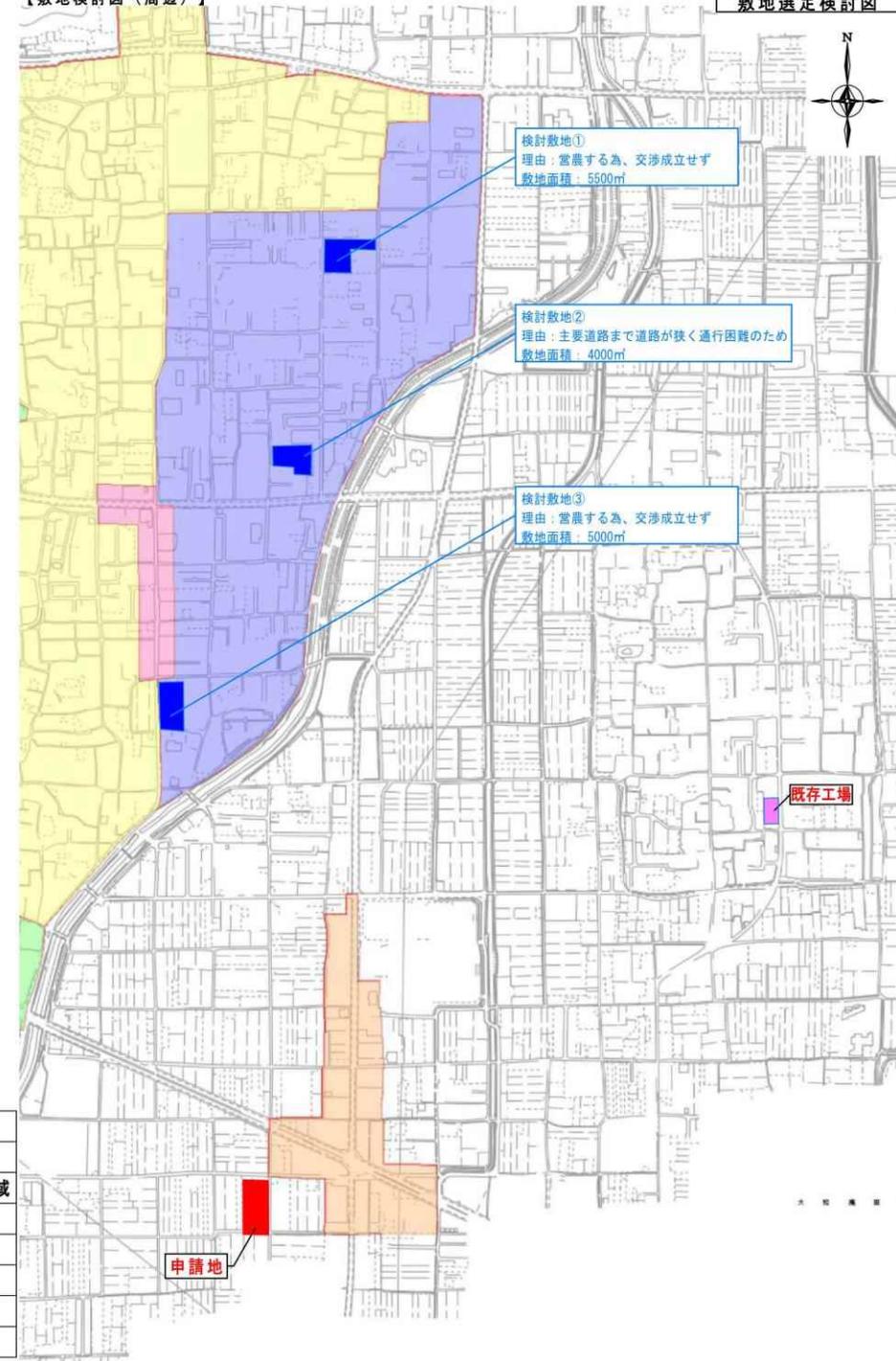
- ・希望地域 : 1日に2回程度、既存工場（本社工場）への製品運搬を行う必要があり、既存工場からの距離が近い場所であること。
- ・希望敷地 : 計画建物の規模、緑地や回転スペースを確保するため、5000㎡程度の広さが必要。
- ・交通アクセス : 周辺道路が十分な幅員を有していること。

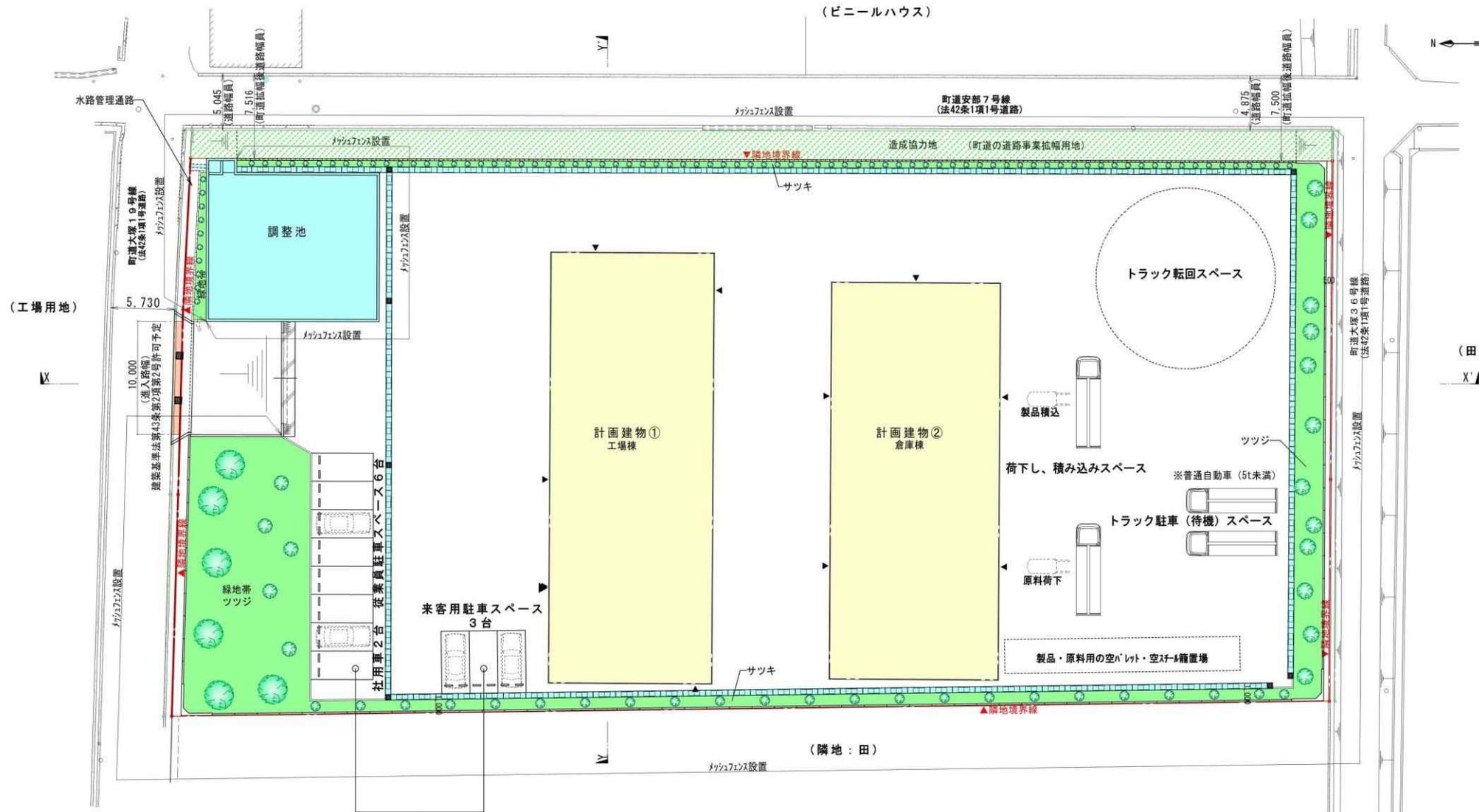
【敷地検討図（広域）】



■	申請地
■	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
■	既存工場

【敷地検討図（周辺）】

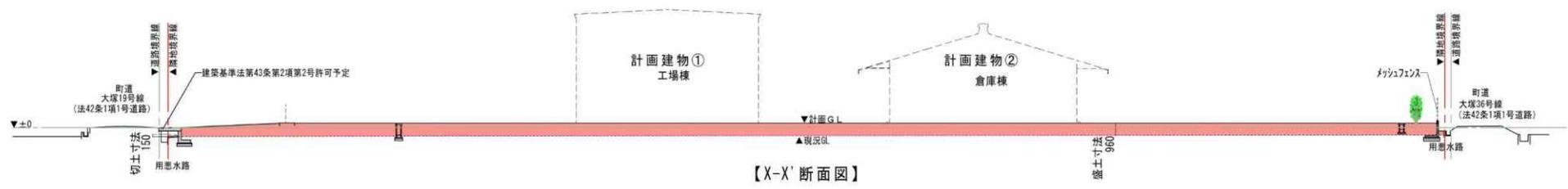




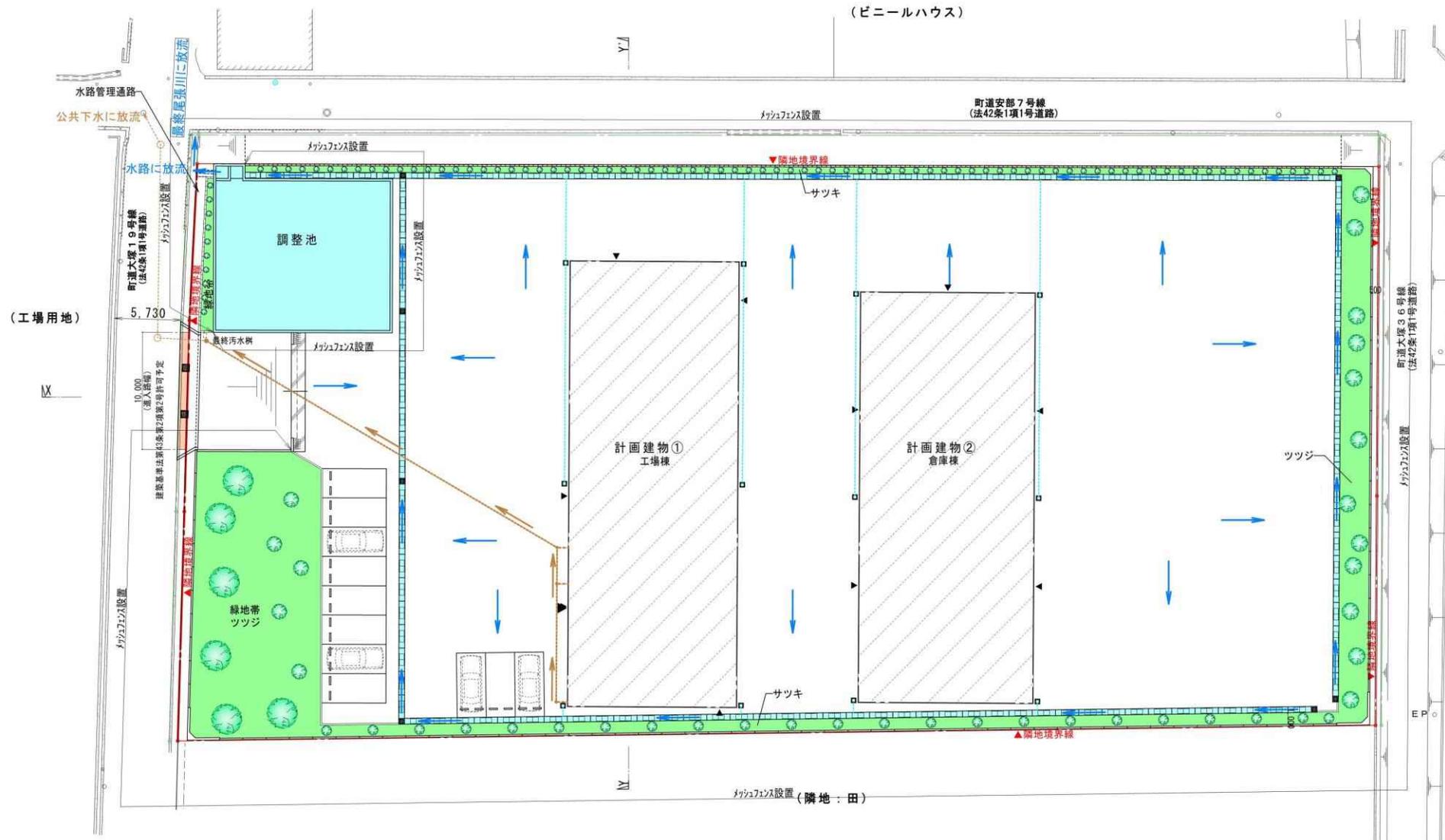
従業員通手段内訳
従業員数5人
全員自動車通勤

駐車場内訳
従業員用5台予備1台
社用車2台
来客用3台
駐車場合計11台

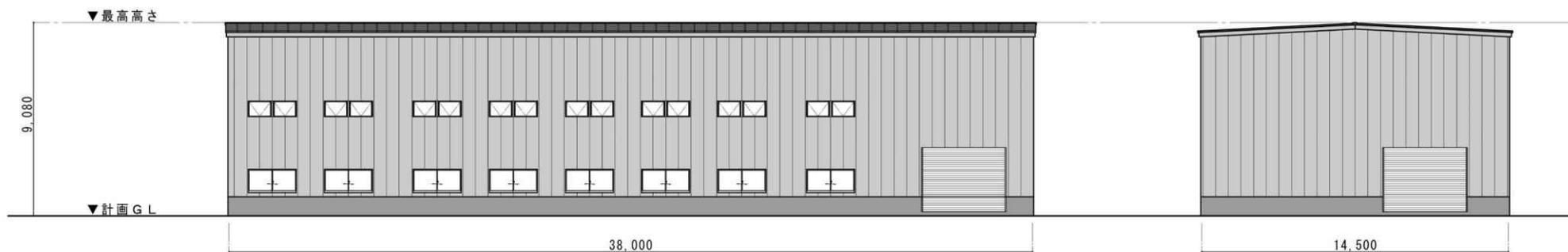
凡例	
	開発境界線
	道路境界線
	計画建物
	緑地帯
	造成協力地



凡例	
	開発境界線
	道路境界線
	盛土
	切土
	造成協力地
	計画G.L.
	現況G.L.

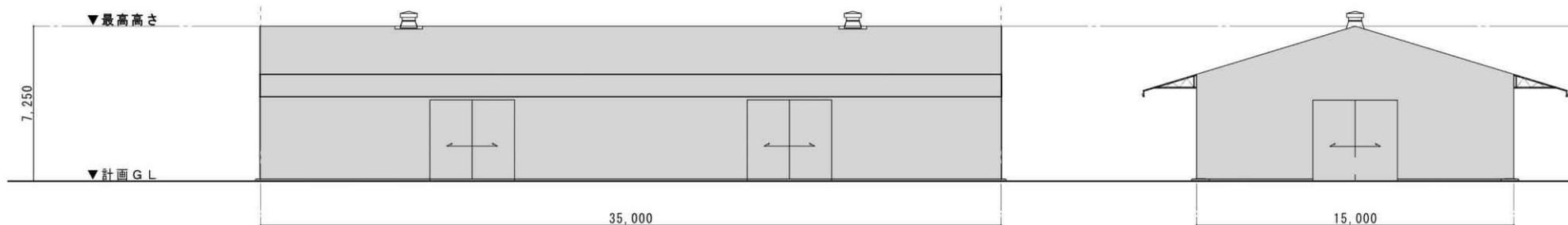


凡例	
	開発境界線
	道路境界線
	計画建物
	雨水排水経路
	汚水排水経路



【計画建物①南側立面図】

【計画建物①東側立面図】



【計画建物②南側立面図】

【計画建物②東側立面図】

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)	対象とする区域は、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であること。	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）に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	広陵町内の工業系の用途地域での立地を検討した結果、同地域内に適地がない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	搬出入経路及び施設周辺の状況より、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を確認しています。
5(1)	申請地は、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区域等ではありません。
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（原則として6m以上の幅員）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	前面道路の幅員は約5.7mであり、幹線道路である県道中和幹線までの最小幅員は約4.2mです。
解説 P.60 1(2)ア	【敷地面積（開発面積）が1000㎡以上の場合】 幹線道路に至るまでの区間のうち、4m以上6m未満の道路幅員を有する区間の合計が概ね300m以下であり、かつ、それ以外の箇所において6m以上の道路幅員を有するものであり、主な通行車両が普通自動車であると認められるもの。	適	【敷地面積（開発面積）は4,966.84㎡（≧1,000㎡）】 幹線道路に至るまでの道路の延長は約140mで、全ての区間において4m以上の道路幅員があり、主な通行車両が普通自動車であることを確認しています。

5(3)	申請地は、原則として5000㎡以下であること。	適	敷地面積は4,966.84㎡ (≦5,000㎡)であることを確認しています。
6	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、搬入車両数に対して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など、周辺の環境に配慮された良好な計画であると考えます。
7(1)	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 23.78% (≦ 60%) 容積率 21.67% (≦ 200%) 最高高さ 9.08m (≦ 15m)
7(2)	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	計画施設において、振動、臭気、ばい煙、粉塵、工場排水の発生はありません。機械の駆動音については、外壁に防音効果のあるALC版を使用し、敷地境界で規制値以下となる計画とすることで、環境悪化の防止策が講じられています。
7(3)	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	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計画であると考えます。