

第290回奈良県開発審査会

第R7-2号議案

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」

(特定流通業務施設(倉庫業の用に供する倉庫))

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作業フロー図
9	計画建物立面図
10～11	審査基準比較表
12	理由書

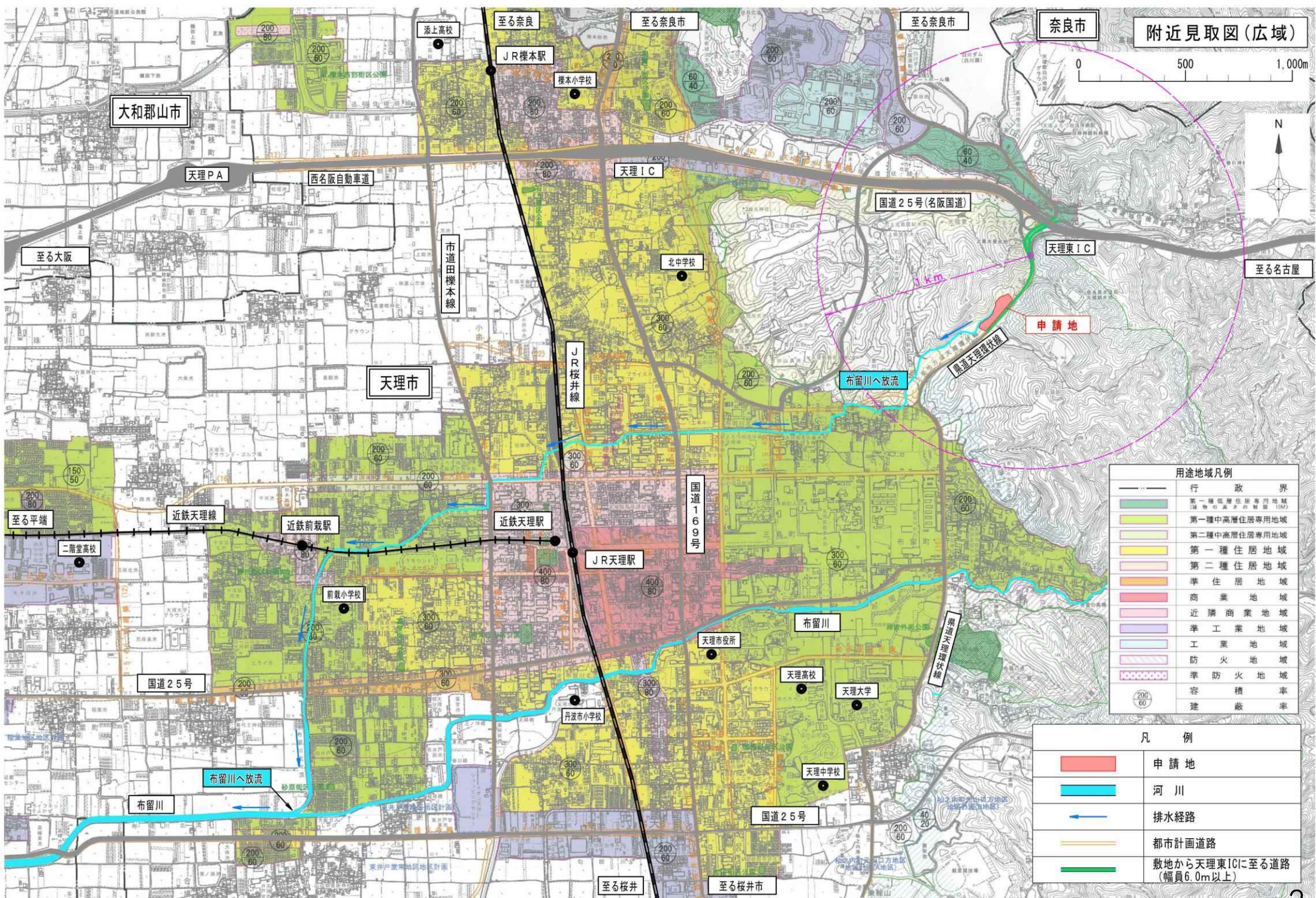
調 書

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R7-2号議案)

(特定流通業務施設(倉庫業の用に供する倉庫))

申 請 者	住 所	大阪府八尾市大竹一丁目21番			周 囲 の 状 況	申請地は、一般国道25号(名阪国道)天理東ICの南西約0.3kmに位置し、周辺には山林が広がっている。
	氏 名	株式会社大和金属 代表取締役 劉 威				
開 発 行 為 の 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称		天理市豊田町1060番の一部、1065番1の一部、1071番の一部			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		8,357.13㎡	地 目	原野、雑種地	調 査 意 見	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。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		特定流通業務施設(倉庫業の用に供する倉庫)				
建 築 物 の 構 造 及 び 工 事 種 別		鉄骨造平屋建 1棟 (新築)				
建 築 面 積		3,302.43㎡	延 べ 面 積	3,302.43㎡	特 記 事 項	大和青垣国定公園(第2種特別地域)内、第3種風致地区内



附近見取図(周辺)

0 100 200m



国道25号(名阪国道)

至る大阪

至る名古屋

天理東IC

申請地

水路へ放流

県道天理線

布留川へ放流

凡 例	
	申 請 地
	排水経路
	敷地から天理東ICに至る道路 (幅員6.0m以上)
	第一種低層住居専用地域
	都市計画道路

敷地条件

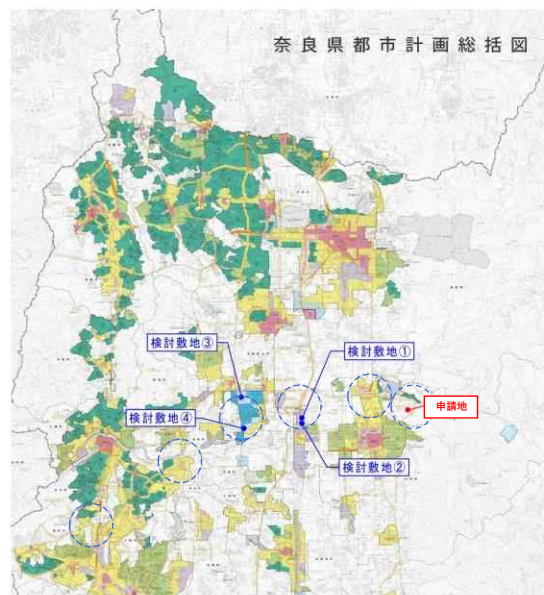
- ・希望地域 : 大阪南港からの商品入庫、及び近隣府県への商品発送の利便性から、西名阪自動車道及び名阪国道インターチェンジ附近の立地を希望
- ・希望敷地面積 : 計画建物規模、緑地等の面積より、5000㎡以上を希望
- ・交通アクセス条件 : 大型車両が多数出入りする為、十分な幅員の道路に面し、インターチェンジからのアクセスが容易であること

選定不可の要因

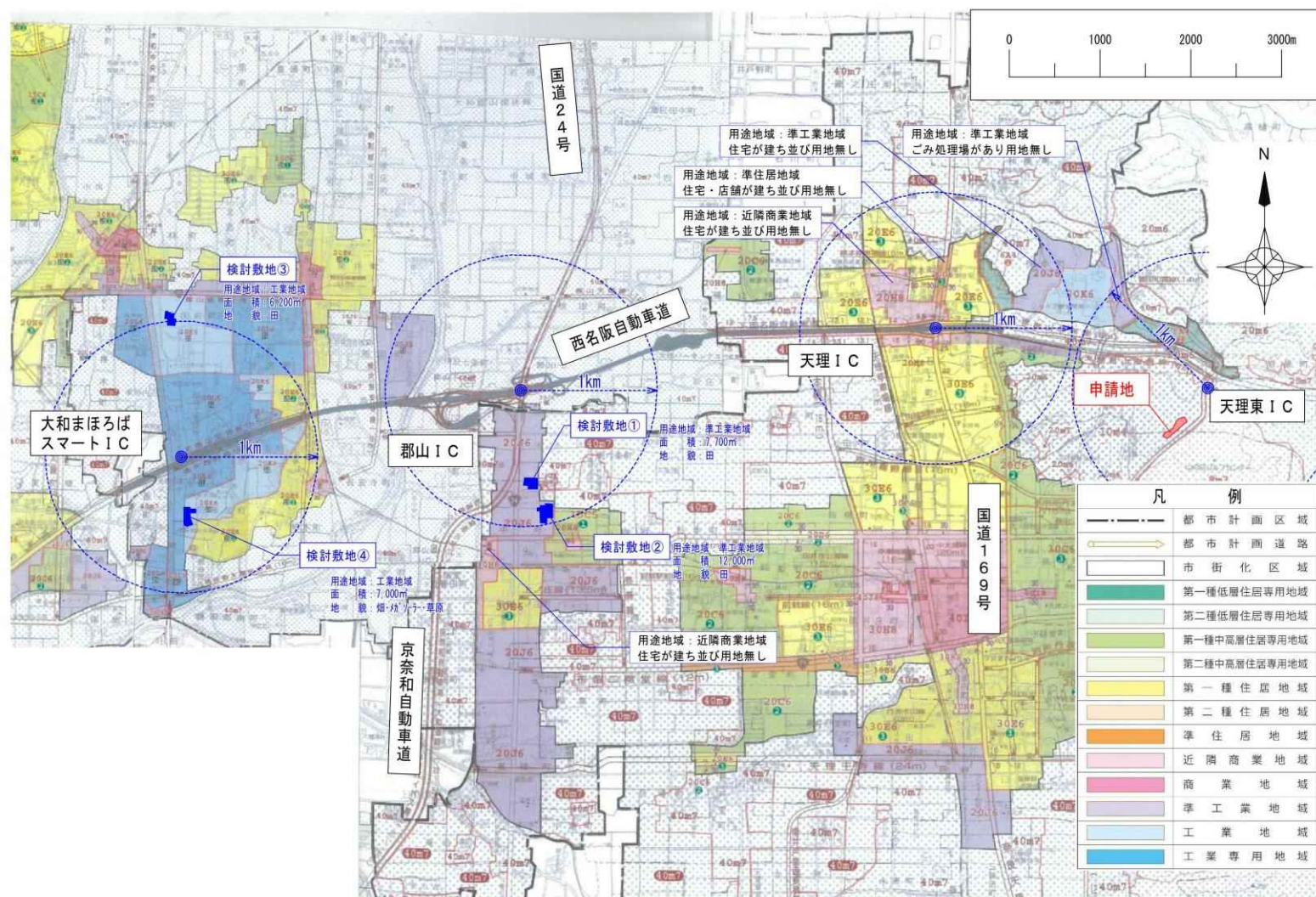
①	接道していない土地であるため。
②	前面道路が狭小且つ住宅地内の道路を通行しなければならないため。
③	幹線道路から敷地に至るまで、道路幅員が狭い箇所がいくつかあり、車両進入不可であるため。
④	前面道路が狭小であるため。

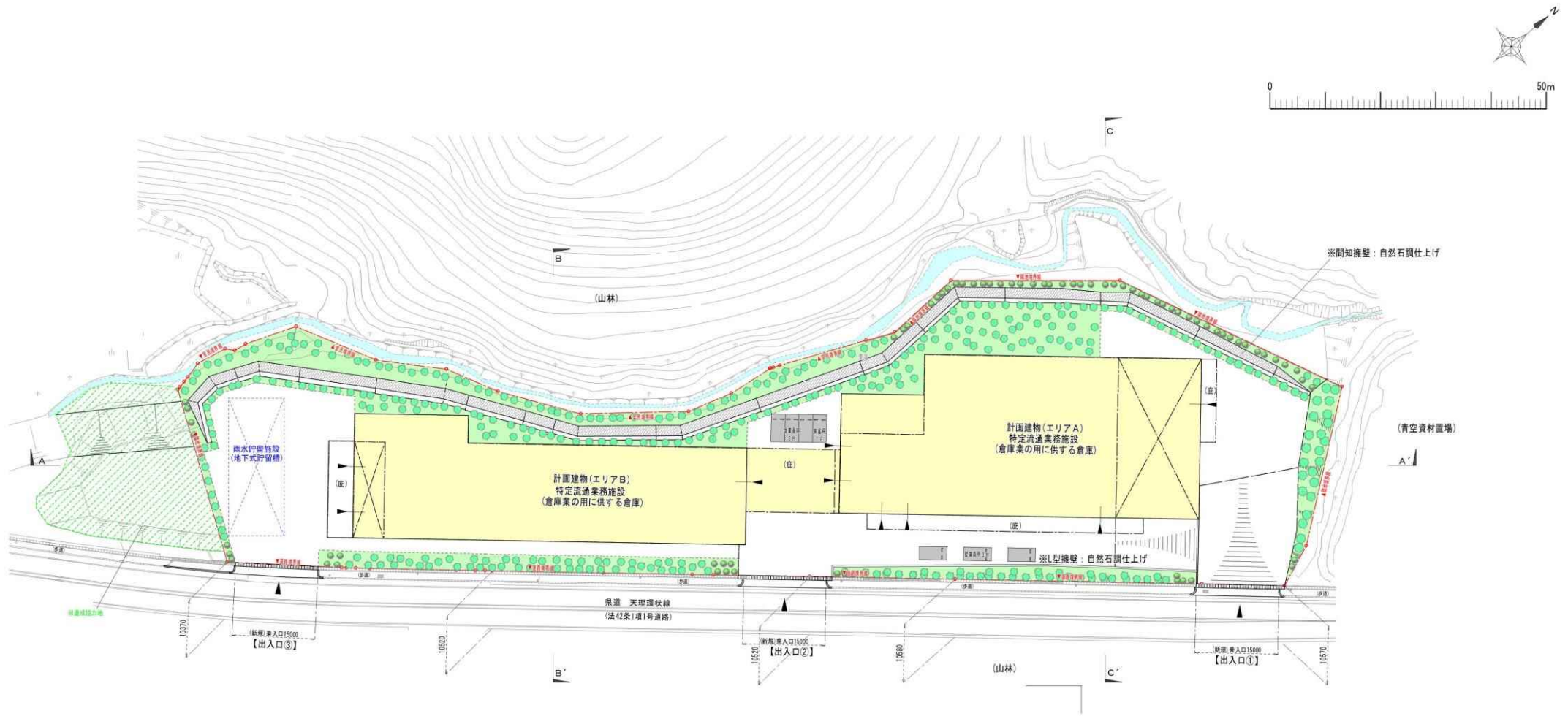
敷地選定検討図

敷地検討図(広域)



敷地検討図(周辺)





凡 例

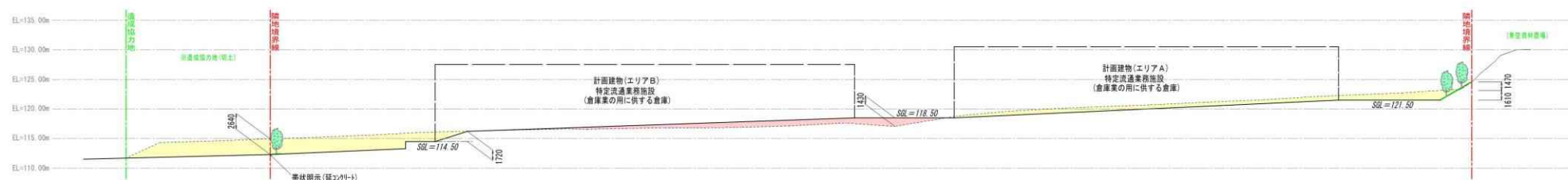
【駐車場台数】
・従業員用：6台
・来客用：1台

※従業員の通勤手段は自家用車による
※従業員は最大6名を予定している
※一日当りの搬出入車両は最大19台を予定している

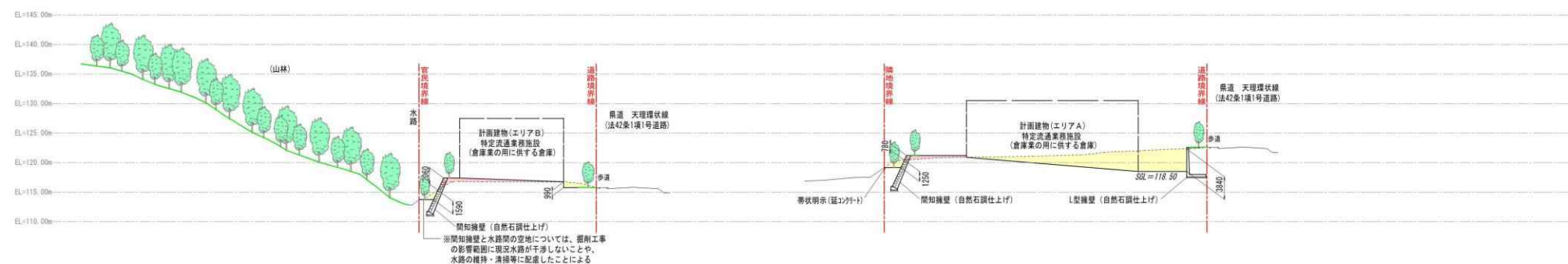
※開知擁壁と水路間の空地については、掘削工事の影響範囲に現況水路が干渉しないことや、水路の維持・清掃等に配慮したこと等による。

	開発区域境界線
	緑地(21.56%)
	樹木(亜高木：サザンカ)
	樹木(低木：シャリンバイ)
	計画建物
	建物出入口
	現況水路
	造成協力地

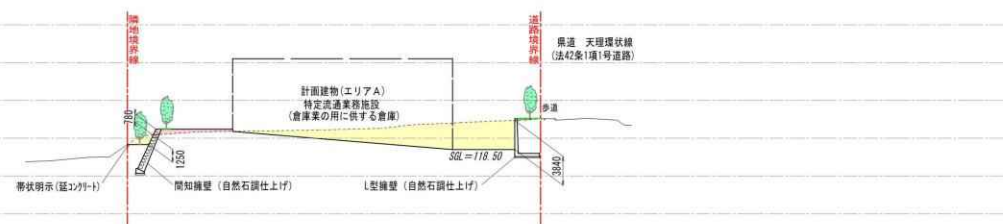
敷地縦横断面図



A - A' 断面図

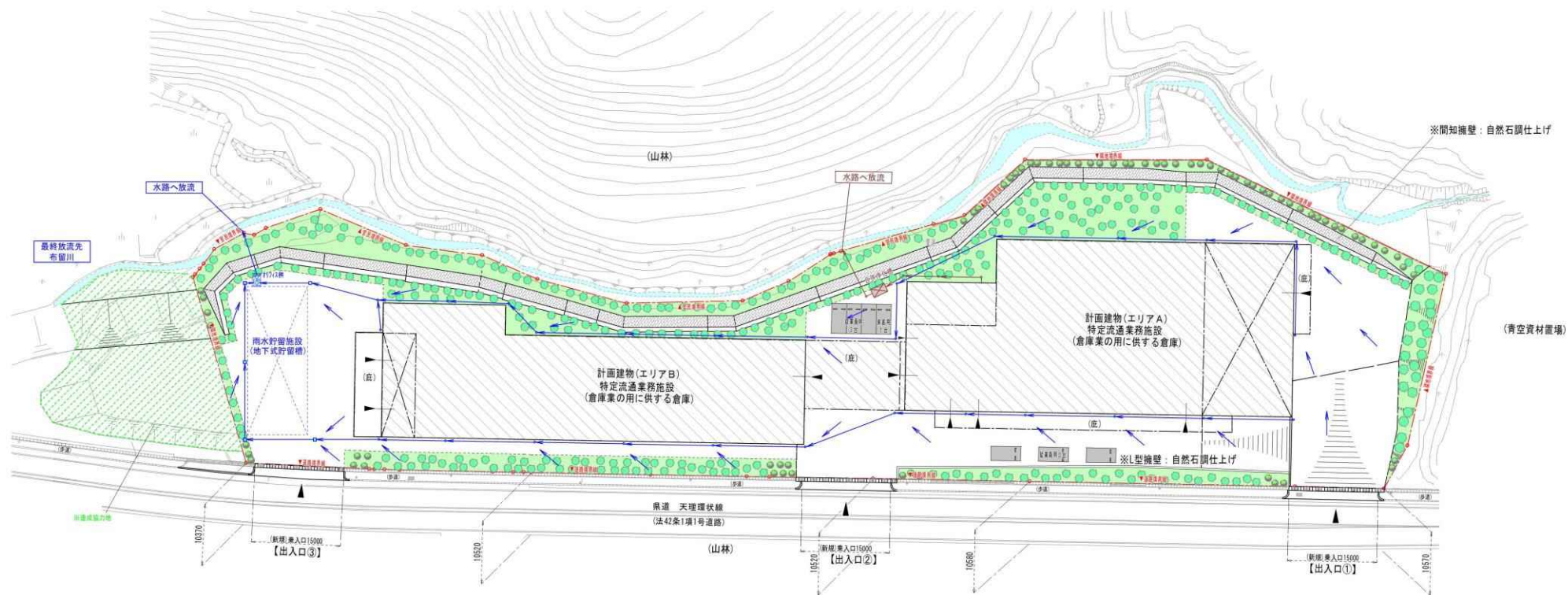


B - B' 断面図



C - C' 断面図

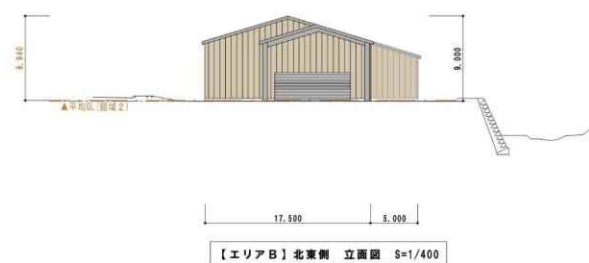
凡 例	
	開発区域境界線
	現況地盤線
	計画地盤線
	盛土部分
	切土部分
	蓄電能力地



凡 例	
	開発区域境界線
	計画建物
	雨水排水経路
	汚水排水経路

計画建物立面図

0 10 20 30m



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(主務大臣)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「倉庫業の用に供する倉庫」に該当することについて、運輸局(主務大臣)からの意見聴取により確認しています。
3(2)	一般国道25号(いわゆる名阪国道の部分に限る。)のインターチェンジからおおむね1000m以内の区域であること。	適	申請地は一般国道25号(名阪国道)の天理東インターチェンジから1000m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(原則として含めないと定める土地の区域内)でないこと。	適	申請地は、国定公園の特別地域及び風致地区内です。その他、原則として含めないと定める土地の区域内ではありません。
解説P. 56 3(1)	原則として含まない地域が申請地に含まれる場合、所管担当部局において当該施設の立地が認められるものであること。		国定公園の特別地域内であることについては、景観・自然環境課において、風致地区内であることについては、天理市において、計画施設の立地に関して許可の見込みがあることを確認しています。
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がないことを、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働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	物資の搬出入経路及び施設周辺の状況より、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を確認しています。

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6m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	申請地から天理東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 39.51% (≦ 60%【指定 40%】) 容 積 率 39.51% (≦ 200%【指定 100%】) 最高高さ 12.94m (≦ 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、ばい煙、粉塵、臭気、工場排水の発生はありません。積み下ろし作業時等に発生する可能性がある音に対しては、建物外壁に防音性の高い ALC 版を採用することで、環境の悪化の防止策が講じられています。