

# 第296回奈良県開発審査会

## 第R7－9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」

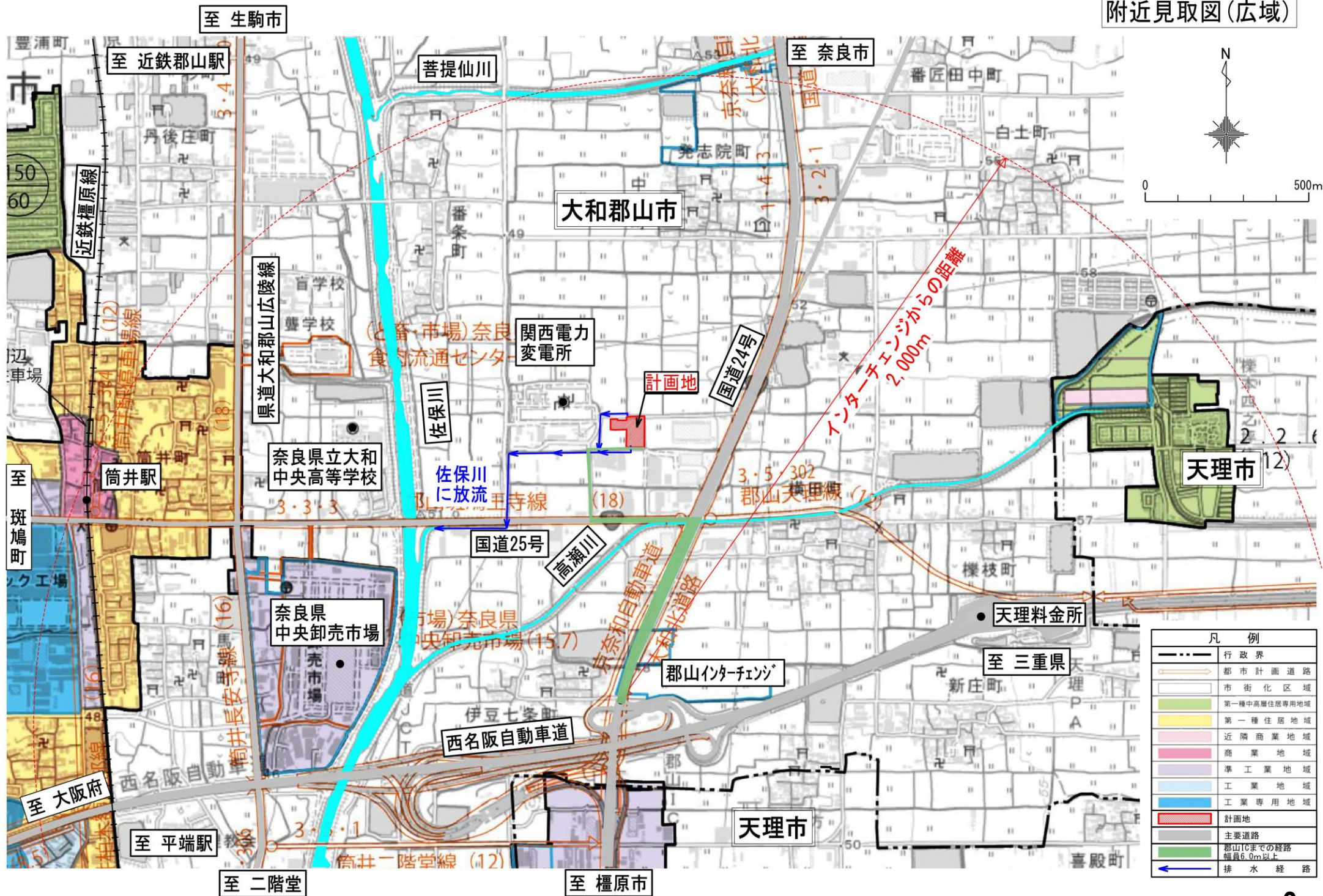
（特定流通業務施設（一般貨物自動車運送事業の用に供される施設及び倉庫業を営む倉庫））

### 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     | 敷地選定検討図         |
| 5     | 土地利用計画図         |
| 6     | 敷地縦横断面図         |
| 7     | 排水計画平面図         |
| 8, 9  | 計画建物平面図及び作業フロー図 |
| 10    | 計画建物立面図         |
| 11-13 | 審査基準比較表         |
| 14    | 理由書             |

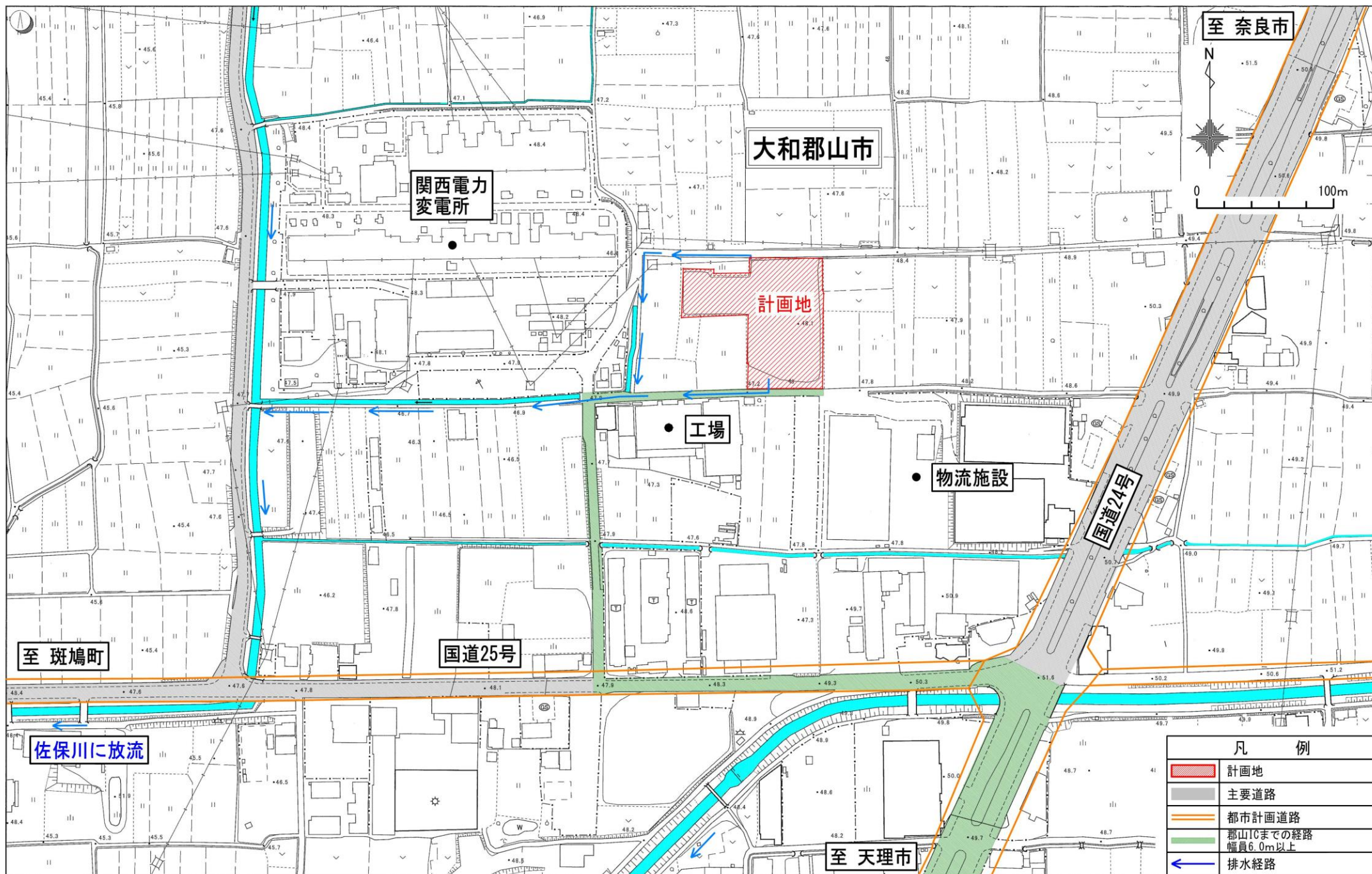
| 調 書          |          |                                                                 |          |     | 提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」        |                                                                                                                                                                                         |
|--------------|----------|-----------------------------------------------------------------|----------|-----|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (第R7—9号議案)   |          |                                                                 |          |     | (特定流通業務施設(一般貨物自動車運送事業の用に供される施設及び倉庫業を営む倉庫)) |                                                                                                                                                                                         |
| 申 請 者        | 住 所      | 京都府相楽郡和束町大字門前小字落久保18番地の2                                        |          |     | 周 囲 の 況                                    | 申請地は郡山ICの北約1.0kmの位置にあり、周辺には変電所、工場、物流施設及び農地がある。                                                                                                                                          |
|              | 氏 名      | 和束運輸株式会社 代表取締役 杉本 哲也                                            |          |     |                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 建築する土地の所在、地番 |          | 大和郡山市横田町367-1の一部、368、369-2、370、374、375、376の一部、383、384、1443、1444 |          |     | 適 用 条 文                                    | 都市計画法第43条第2項<br>(施行令第36条第1項第3号ホ)                                                                                                                                                        |
| 建築する土地の面積    |          | 6817.98㎡                                                        | 地 目      | 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。<br>また、本計画の目的、位置、規模等を検討したところ、「建築物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建築することが困難又は著しく不适当」であることから、令第36条第1項第3号ホの規定に適合する。 |
| 建築物の用途       |          | 特定流通業務施設(一般貨物自動車運送事業の用に供される施設及び倉庫業を営む倉庫)                        |          |     |                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 建築物の構造及び工事種別 |          | 鉄骨造2階建て(新築)                                                     |          |     |                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 建 築 面 積      | 3892.00㎡ | 延 べ 面 積                                                         | 6498.98㎡ |     | 特 記 事 項                                    | 特になし                                                                                                                                                                                    |

附近見取図(広域)



至 大和郡山市街

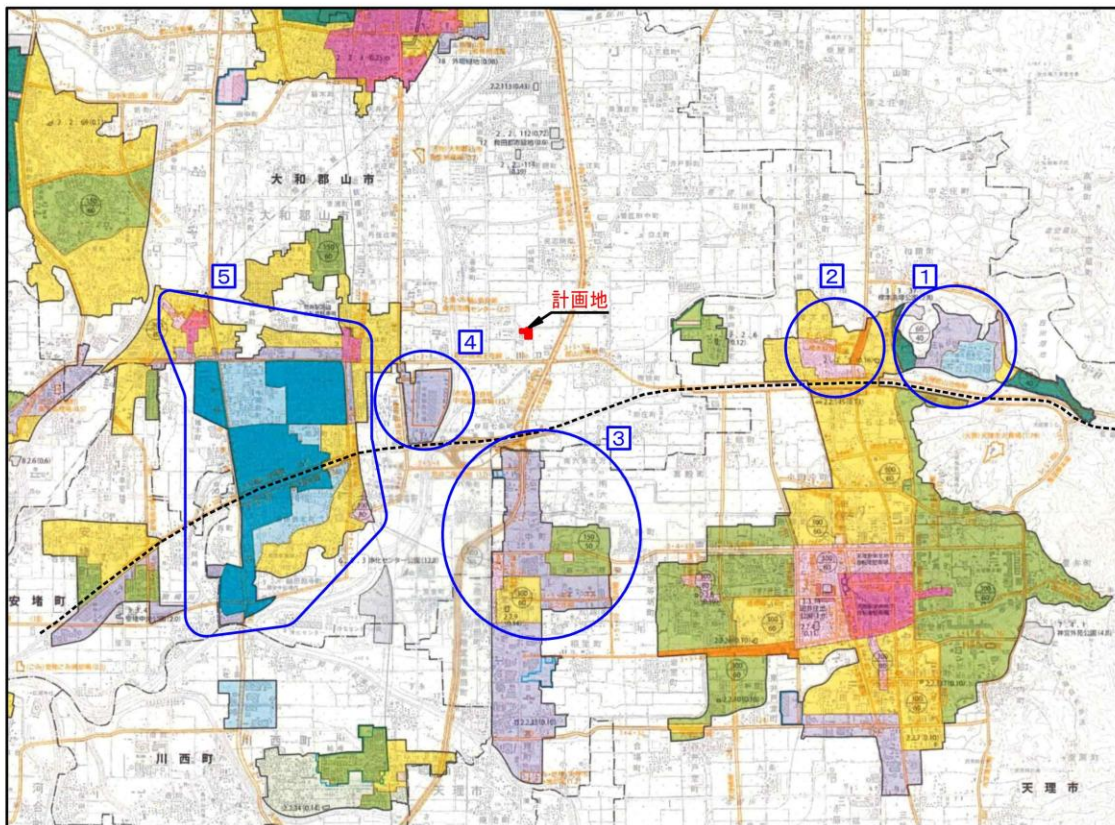
附近見取図(周辺)



## 敷地条件

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| 1. 希望する地域   | 近畿及び東海方面への運行が多く、物流の利便性が良い<br>西名阪自動車道及び名阪国道インターチェンジ付近の立地を希望 |
| 2. 希望する敷地面積 | 建物規模、駐車場、大型車両の円滑な通行、緑地面積から6500㎡以上                          |
| 3. 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<br>インターチェンジまでのアクセスが容易であること       |

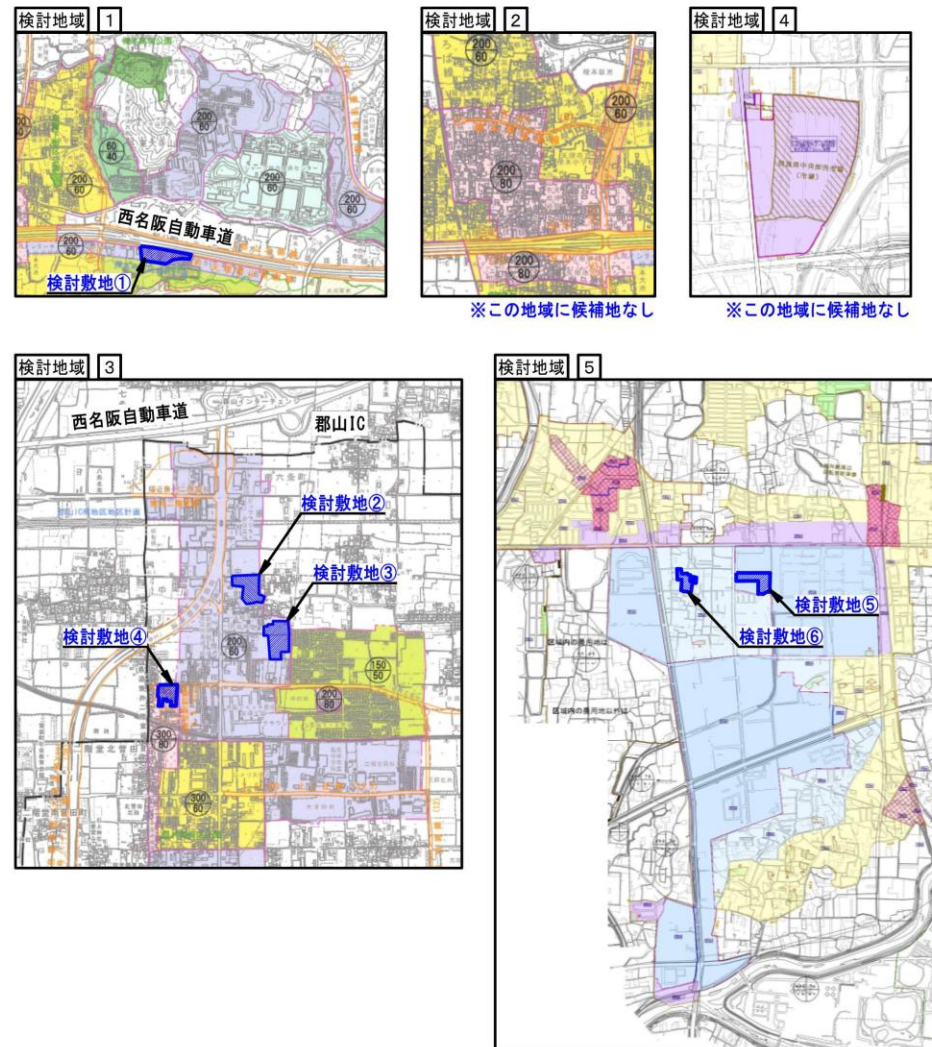
## 敷地検討図(広域)



## 選定不可の要因

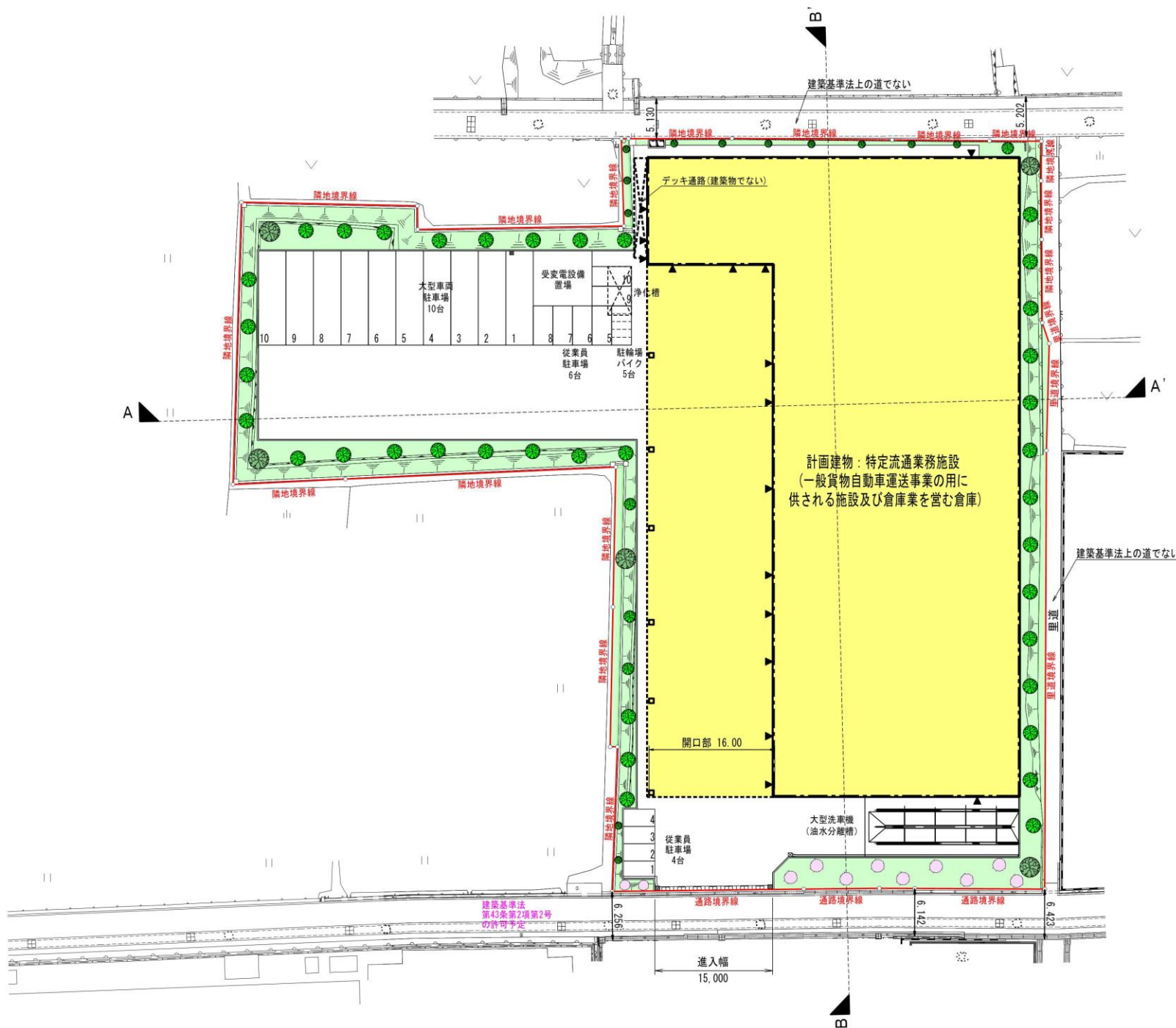
|       |                                           |
|-------|-------------------------------------------|
| 検討敷地① | 土地所有者との交渉が成立しなかったため                       |
| 検討敷地② | 幹線道路に至る道の一部が道路幅員の狭い箇所があり、<br>車両進入に危険があるため |
| 検討敷地③ | 前面道路幅員が狭小であったため                           |
| 検討敷地④ | 前面道路幅員が狭小であったため                           |
| 検討敷地⑤ | 土地所有者との交渉が成立しなかったため                       |
| 検討敷地⑥ | 前面道路幅員が狭小であったため                           |

## 敷地検討図(周辺)



| 凡                  | 例                              |
|--------------------|--------------------------------|
| [Pink box]         | 市街化区域                          |
| [Green box]        | 第一種低層住居専用地域<br>(建築物の高さの制限 30M) |
| [Yellow box]       | 第一種中高層住居専用地域                   |
| [Light yellow box] | 第二種中高層住居専用地域                   |
| [Light green box]  | 第一種住居地域                        |
| [Light blue box]   | 第二種住居地域                        |
| [Orange box]       | 準住居地域                          |
| [Red box]          | 商業地域                           |
| [Light pink box]   | 近隣商業地域                         |
| [Light purple box] | 準工業地域                          |
| [Light blue box]   | 工業地域                           |
| [Dark blue box]    | 工業専用地域                         |

# 土地利用計画図



0 10 20 30 m

[従業員数]  
全従業員 20人  
自動車通勤 : 15名  
自転車・バイク通勤 : 3名  
徒歩通勤 : 2名

[駐車スペース]  
普通自動車(従業員用) : 10台  
大型自動車(来客者用5台、従業員用5台を兼ねる) : 10台  
自転車・バイク : 5台

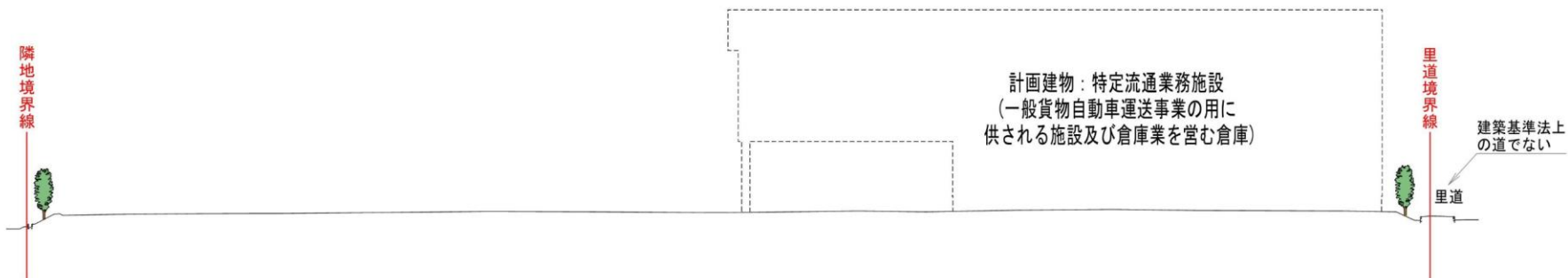
## 凡 例

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | 計画建物                      |
|  | 緑地 : 1040.79㎡<br>(15.26%) |
|  | 亜高木                       |
|  | 低木                        |
|  | 敷地境界線                     |

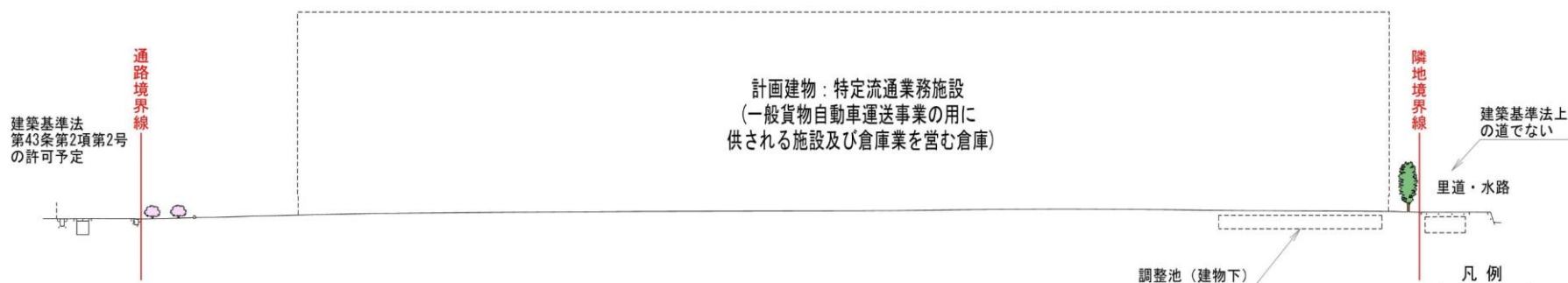
# 敷地縦横断面図

0 10 20 30 m 40 m 50 m

## A-A' 断面



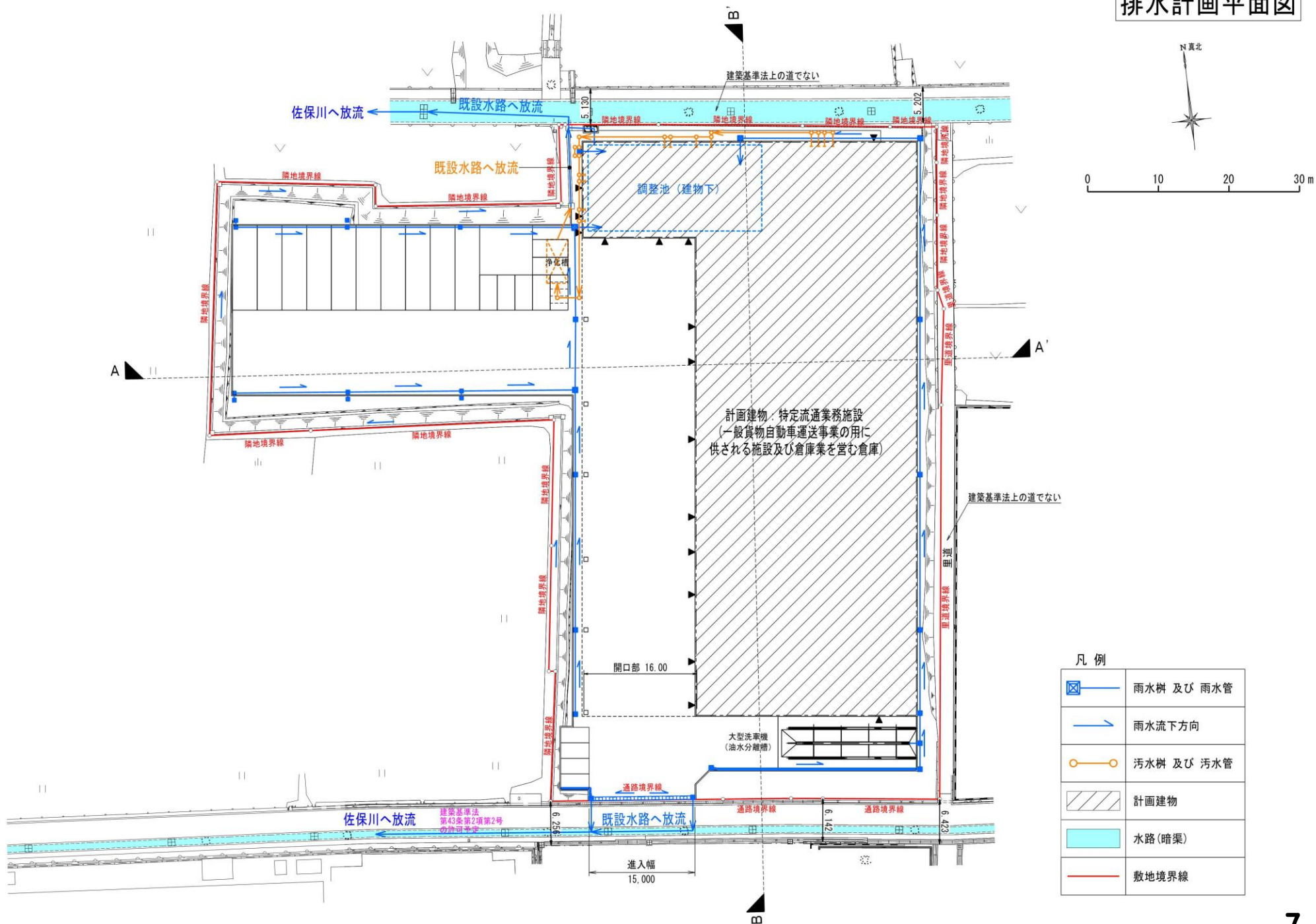
## B-B' 断面

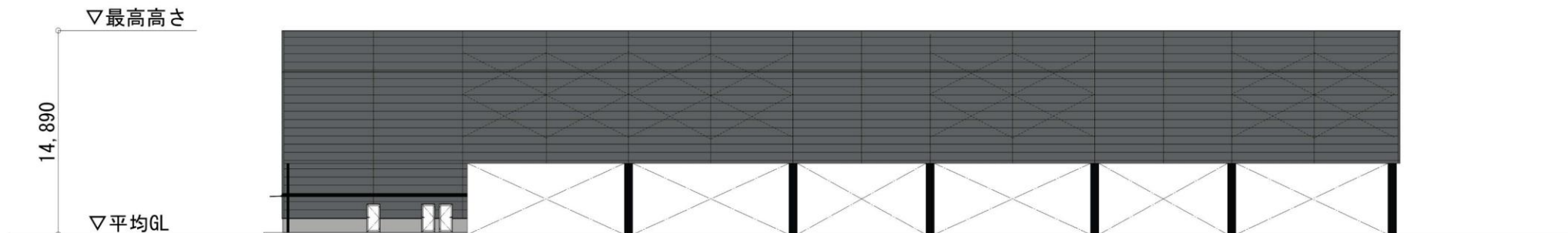


### 凡 例

|  |       |
|--|-------|
|  | 敷地境界線 |
|  | 計画建物  |
|  | 亜高木   |
|  | 低木    |

# 排水計画平面図





西立面图



南立面图

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(1)             | 貨物自動車運送事業法に規定する「一般貨物自動車運送事業の用に供される施設(特別積合せ貨物運送に係るものを除く)」に該当すること。                       | 適       | 計画施設が「一般貨物自動車運送事業の用に供される施設」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「倉庫業を営む倉庫」であることについて、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)             | 西名阪自動車道及び一般国道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(郡山インターチェンジについてはおおむね2000m以内)の区域 | 適       | 申請地は西名阪自動車道の郡山インターチェンジから2000m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、農業振興地域の農用地区域等を含んでいません。                                                                     |
| 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 | 大和郡山市の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障ないことを、大和郡山市長からの意見書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 | 敷地内に停車及び転回スペースが適切に確保されていることや、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 | 申請地から郡山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 | <p>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。</p> <p>建 蔽 率 57.09% (≦ 60%)</p> <p>容 積 率 95.33% (≦ 200%)</p> <p>最高高さ 14.89m (≦ 15m)</p> |
| 6(2)イ | 環境の悪化の防止策が講じられていること。                                                  | 適 | <p>計画施設において、騒音、振動、臭気、ばい煙、粉塵の発生はありません。</p> <p>また、フォークリフトも低騒音型の機種を選定することで、環境悪化の防止策が講じられています。</p>                                                 |