

第296回奈良県開発審査会

第R7-12号議案

提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(工場(プラスチック製品製造業))

目 次

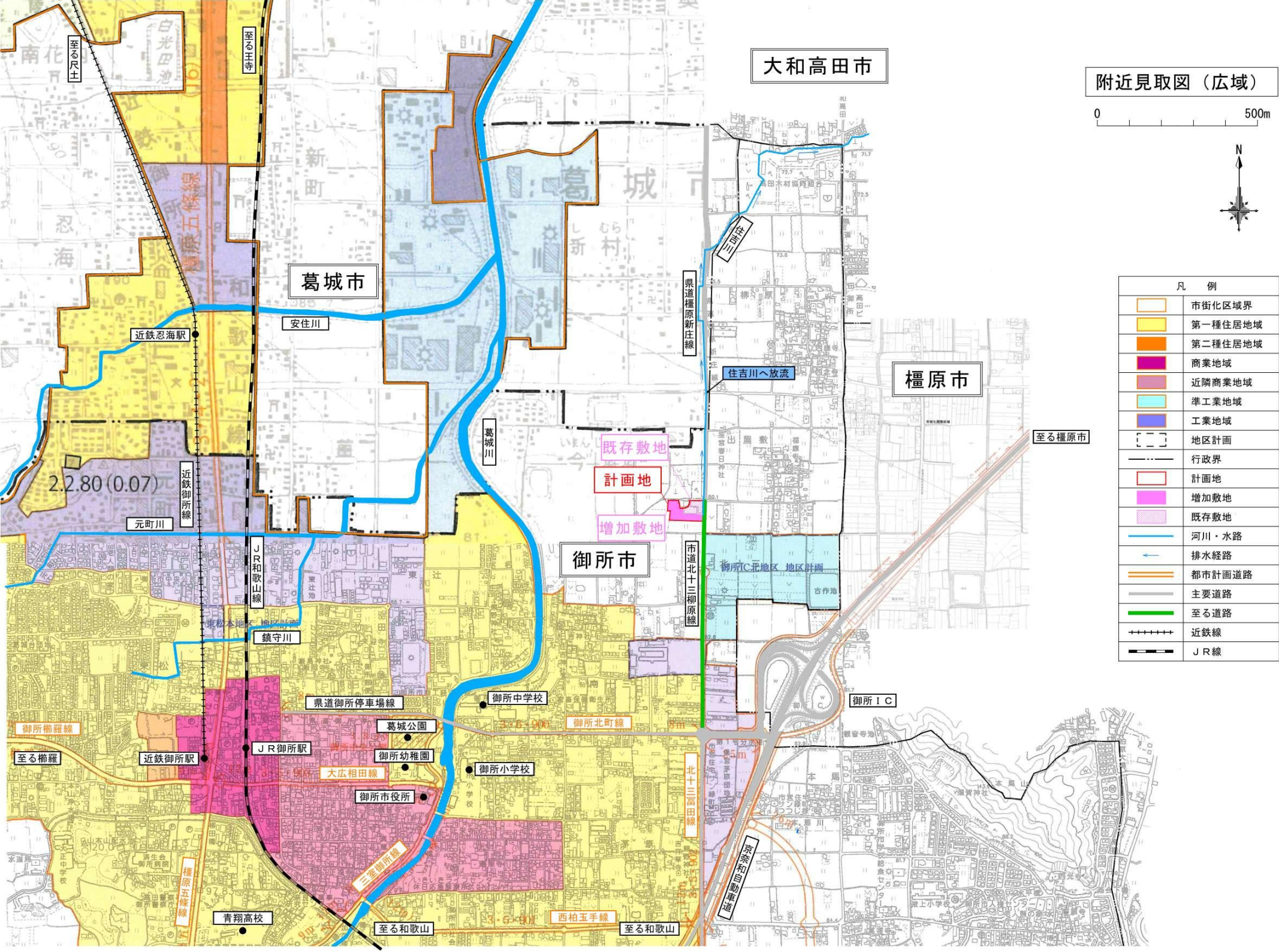
ページ番号	図面等名称
1	調書
2	附近見取図(広域)
3	附近見取図(周辺)
4	土地利用計画図
5	敷地縦横断図
6	排水計画平面図
7	製造フロー図
8	既存建物①平面図及び製造フロー図
9	既存建物②平面図及び製造フロー図
10	計画建物①平面図及び製造フロー図
11	既存建物③平面図及び立面図
12	計画建物①立面図
13	既存建物①②、計画建物②立面図
14, 15	審査基準比較表
16	理由書

提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(第R7—12号議案)

(工場(プラスチック製品製造業))

申請者	住所	御所市北十三219番地の1			周状 囲 の 況	申請地は御所ICより北西約1.0kmの位置にあり、周辺には農地の他、工場、墓地、物流倉庫がある。
	氏名	浅井硝子奈良工場株式会社 代表取締役 藤本 美和				
開発行為の区域に含まれる地域の名 称		御所市大字北十三219番1、219番3、238番の一部、368番1、370番、371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		6112.80㎡	地 目	宅地、雑種地	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、既存工場の敷地を拡大する計画であり、「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		工場(プラスチック製品製造業)				
建築物の構造及び工事種別		二次加工棟：鉄骨造2階建(増築①) 倉庫及び事務所棟：鉄骨造2階建(既存①、改修) + 鉄骨造平屋建て(増築②) 成形棟：鉄骨造平屋建(既存②、建築行為なし) 消火ポンプ室：CB造平屋建(既存③、建築行為なし)				
建 築 面 積		2384.93㎡	延 べ 面 積	2928.06㎡	特 記 事 項	特になし



葛城市

平塚池

凡例

	市街化区域界		計画地
	第一種住居地域		増加敷地
	工業地域		既存敷地
	地区計画		河川・水路
	都市計画道路		排水経路
	主要道路		至る道路

既存敷地

計画地

墓地

増加敷地

工場

開発道路

御所市

市道北十三柳原線

北十

葛城川

第一種住居地域

200
60

市街化調整区域

至る御所市

附近見取図（周辺）

0 100m

N

水路へ放流
至る住吉川

物流倉庫

工業地域

200
60

御所IC北地区 地区計画

3

土地利用計画図

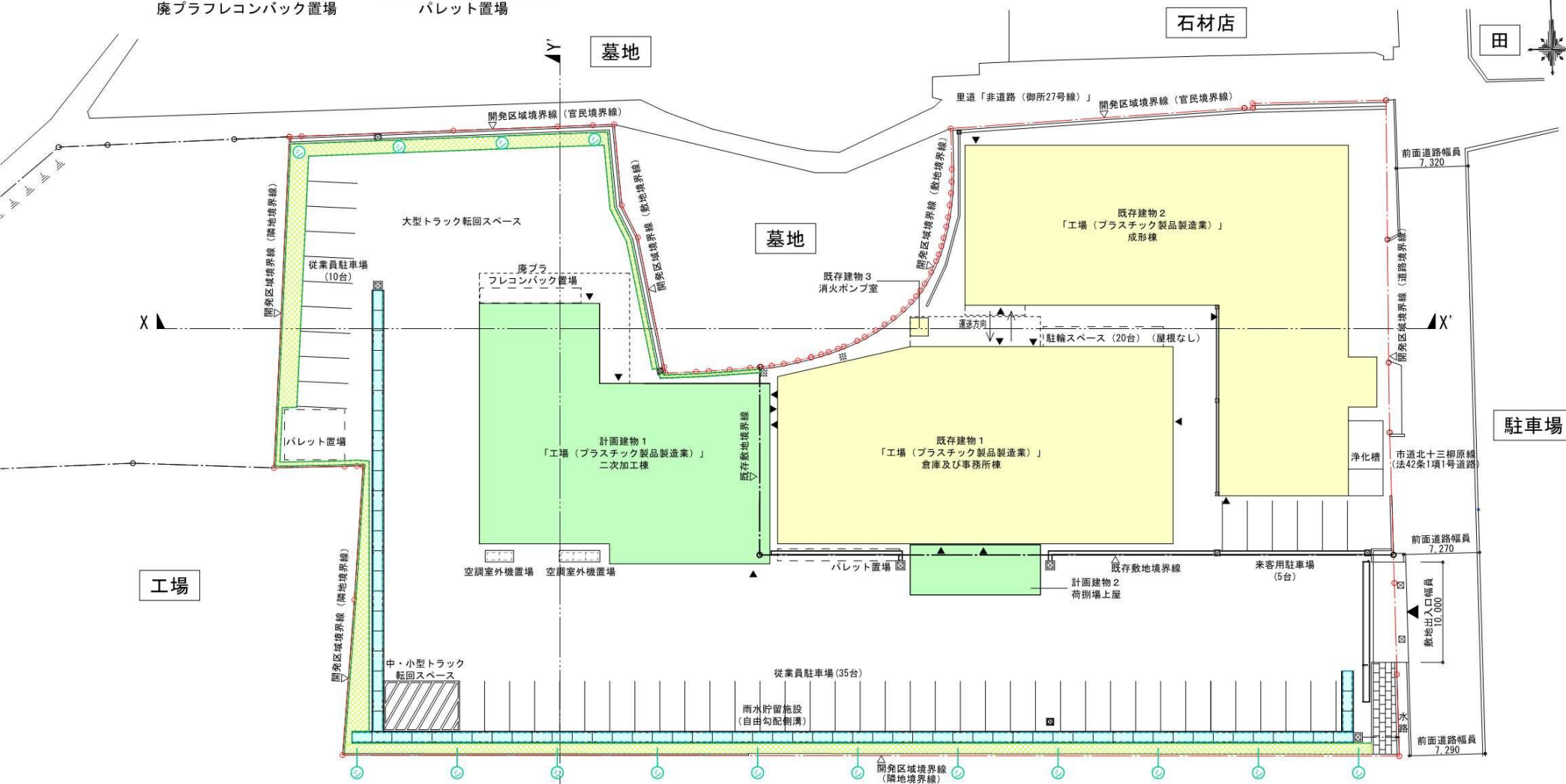
0 5 10m



廃プラフレコンバック置場



パレット置場



(凡例)

計画建物を示す

既存建物を示す

雨水貯留施設を示す

開発区域境界線

既存敷地境界線

緑化計画表

記号	樹種
シ	シラカシ
サ	サツキ密植

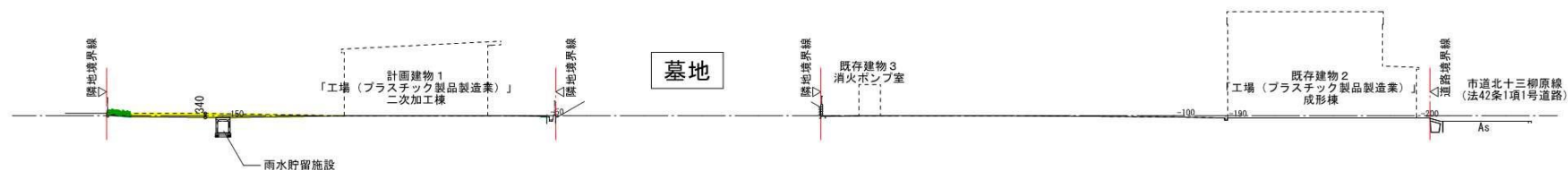
工場

従業員通勤手段内訳、駐車場内訳

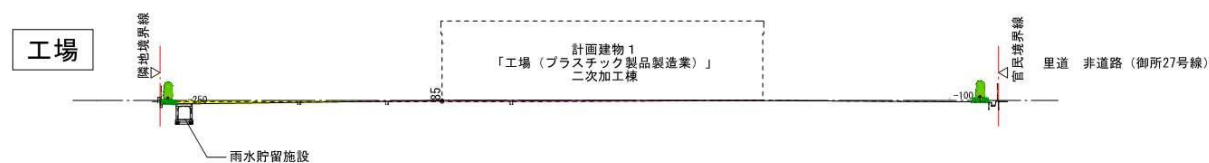
	来客用 (台)	従業員用 (台)	従業員の交通手段 の内訳 (人)	備 考
車	5	45	47	通常勤務 (8:30~17:15) 26名、シフト勤務21名 (各班7名×3班) シフト1 (8:30~20:30) 7名、シフト2 (20:30~翌8:30) 7名
バイク	0	20	2	通常勤務 (8:30~17:15) のみ
自転車	0	10	10	通常勤務 (8:30~17:15) のみ
徒歩	-	-	0	

敷地縦横断面図

0 5 10m



X-X' 断面図



Y-Y' 断面図

(凡例)

- | | |
|---|--|
| 盛土を示す | 開発区域境界線 |
| 切土を示す | 現況地盤線 |
| | 計画地盤線 |

排水計画平面図

0 5 10m

最終住吉川に放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

既設敷地から水路へ放流

工場

墓地

石材店

田

墓地

駐車場

工場

(凡例)

雨水貯留施設を示す

計画建物を示す

既存敷地境界線

雨水排水経路

降雨雨水の流れ

汚水排水経路

開発区域境界線

大型トラック転回スペース

従業員駐車場 (10台)

パレット置場

計画建物1
「工場 (プラスチック製品製造業)」
二次加工棟

空調室外機置場

空調室外機置場

中・小型トラック
転回スペース

既存建物3
消火ポンプ室

既存建物3
「工場 (プラスチック製品製造業)」
成形棟

駐輪スペース (20台) (屋根なし)

既存建物1
「工場 (プラスチック製品製造業)」
倉庫及び事務所棟

パレット置場

計画建物2
荷捌場上屋

従業員駐車場 (35台)

雨水貯留施設
(自由勾配側溝)

雨水貯留施設
(自由勾配側溝)

前面道路幅員
7.320

前面道路幅員
7.270

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

前面道路幅員
7.290

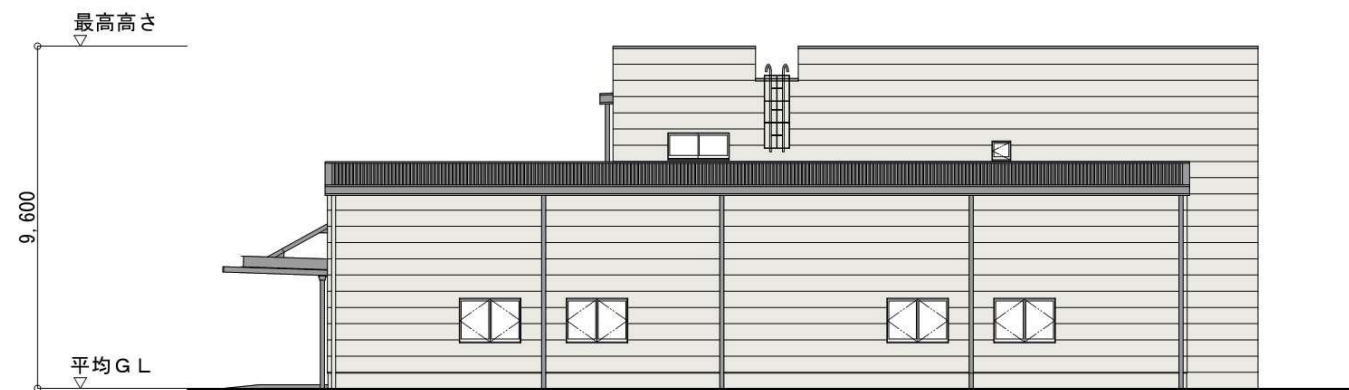
前面道路幅員
7.290



計画建物 1 立面図

0 5m

計画建物 1 南立面図



計画建物 1 西立面図

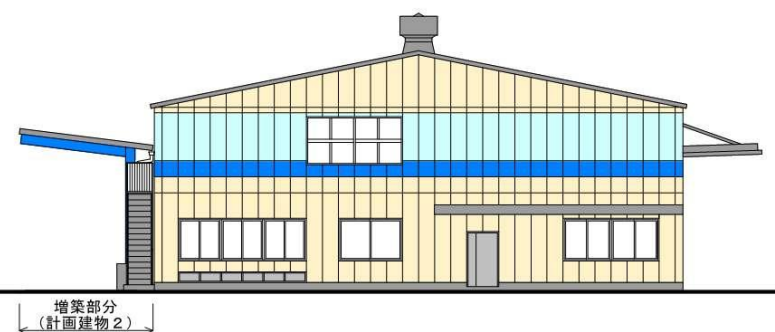
既存建物 1,2、計画建物2 立面図

0 5m

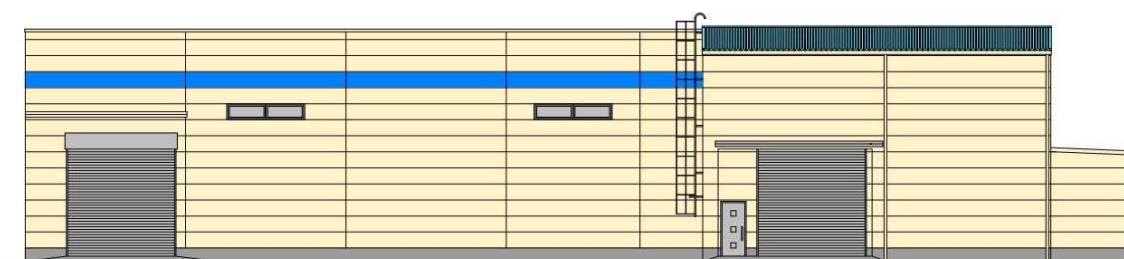


既存建物 1 南立面図

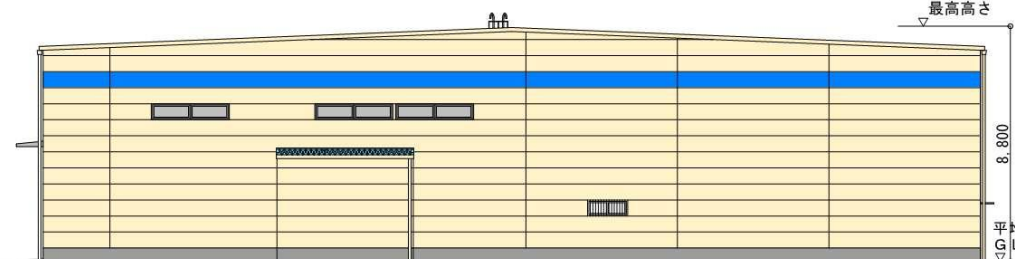
※一部増築



既存建物 1 東立面図



既存建物 2 南立面図



既存建物 2 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（以下「既存工場」という。）の事業の質的改善のための施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、開発審査会に附議することとする。	適	既存工場は、適正な手続きを経て平成8年に建築、平成28年に増築され、増築から9年が経過しています。 既存の二次加工場は、成形棟での生産量に対し作業スペースが不足しており、また、既存建物内には更衣室がないことから、事業活動の効率化及び労働衛生環境の改善に伴う工場の増築計画であり、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	既存工場の敷地には増築するスペースがなく、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	御所市の土地利用計画、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、御所市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	既存工場の敷地増を行う計画です。

1(4)ア	原則として自己が保有するものであること。 ※「原則として自己が保有するもの」とは、申請者が計画地を保有若しくは使用する権原を有していることを土地の登記事項証明書又は定期借地権契約書等により確認できること等をいう。(解説p.53より)	適	申請者が計画地を使用する権限を有していることを、賃貸借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(市道 北十三柳原線 幅員7.27m)に接しています。
1(4)ウ (ア)	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、敷地の増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。	適	計画建物の規模及び土地利用計画より当該質的改善等に必要と認められる敷地規模であり、敷地の増加面積は3753.06㎡(≦5000㎡)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	化粧品のパラスチック容器の製造に必要となるスペースと従業員の労働環境向上に必要となるスペース等を考慮すると、不必要な室やスペースを含むものではなく、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	以下のとおり、基準値の範囲内です。 建蔽率 39.02% (≦ 60%) 容積率 47.91% (≦ 200%) 最高高さ 9.6m (≦ 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 2928.06㎡ ≦ 既存工場の延べ面積の2倍 3837.12㎡