

第296回奈良県開発審査会

第R7－10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」
(工場(カット野菜製造業))

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	敷地縦横断面図
7	排水計画平面図
8-10	計画建物平面図及び製造フロー図
11, 12	計画建物立面図
13-15	審査基準比較表
16	理由書

調 書

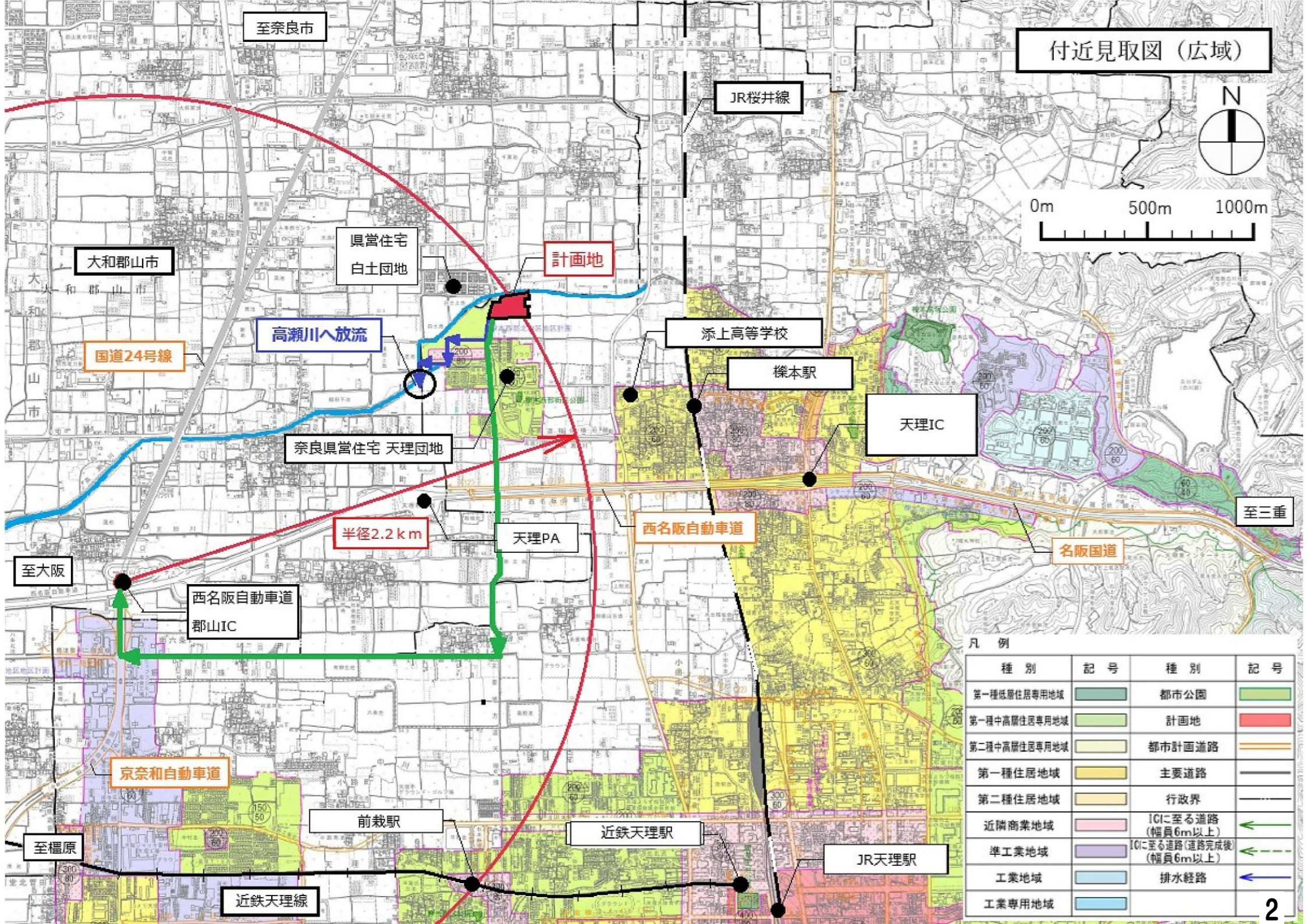
提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」

(第R7—10号議案)

(工場(カット野菜製造業))

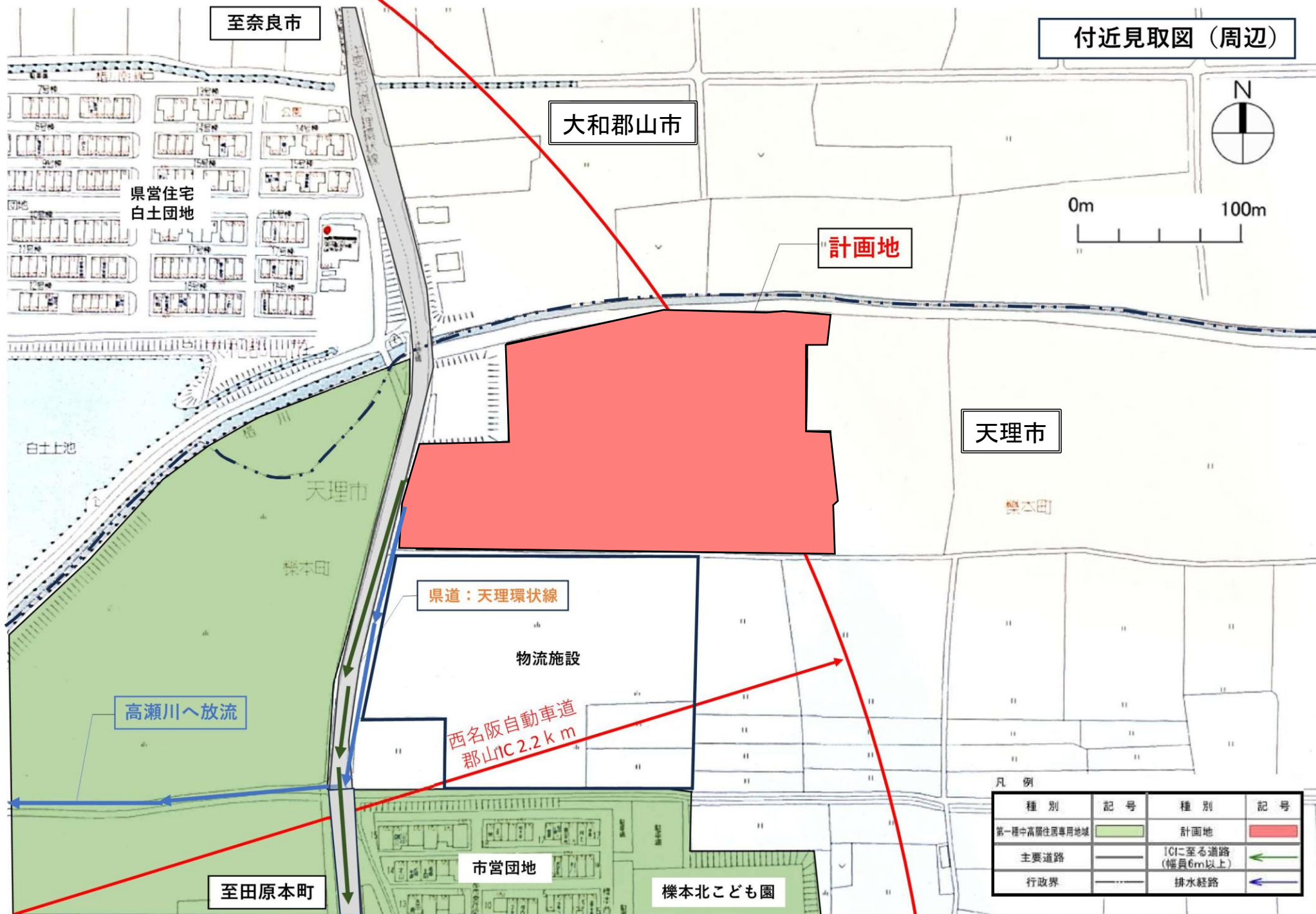
申請者	住所	大阪府東大阪市渋川町3-14-28			周囲の状況	申請地は郡山ICの北東約2.0kmの位置にあり、周辺には物流倉庫、住宅団地、田がある。
	氏名	株式会社アドバンス 代表取締役社長 磯田 雅人				
開発行為の区域に含まれる地域の名称		天理市櫛本町1956-1、1957-1、1957-2、1958-1、1959、1961-1、1962、1963-1、1969、1970、1971-1			適用条文	都市計画法第34条第14号
開発行為の区域の面積		13794.21㎡	地目	田	調査意見	本計画は開発審査会提案基準14「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」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适当」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(カット野菜製造業)				
建築物の構造及び工事種別		工場棟:鉄骨造2階建て 駐輪場棟:アルミ造平屋建て 3棟 物置棟:鉄骨造平屋建て				
建築面積		4442.29㎡	延べ面積	7581.79㎡	特記事項	特になし

付近見取図（広域）



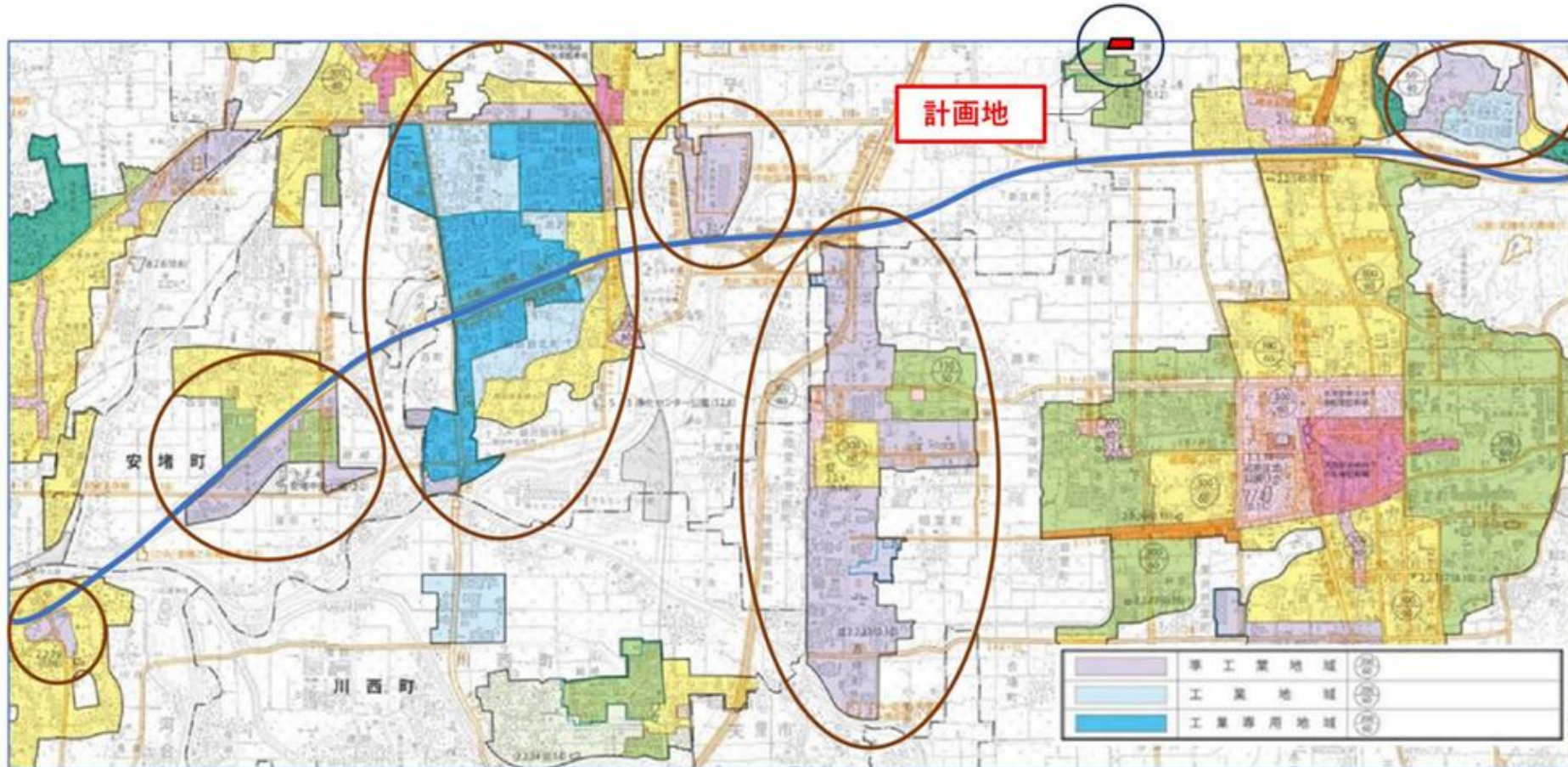
凡 例

種 別	記 号	種 別	記 号
第一種低層住居専用地域		都市公園	
第一種中高層住居専用地域		計画地	
第二種中高層住居専用地域		都市計画道路	
第一種住居地域		主要道路	
第二種住居地域		行政界	
近隣商業地域		ICに至る道路 (幅員6m以上)	
準工業地域		ICに至る道路(道路完成後) (幅員6m以上)	
工業地域		排水経路	
工業専用地域			



【選定条件①】

希望地域：原材料、製品の輸送ルートを考慮し、西名阪自動車道、名阪国道沿いの工業系用途地域



【選定条件②】

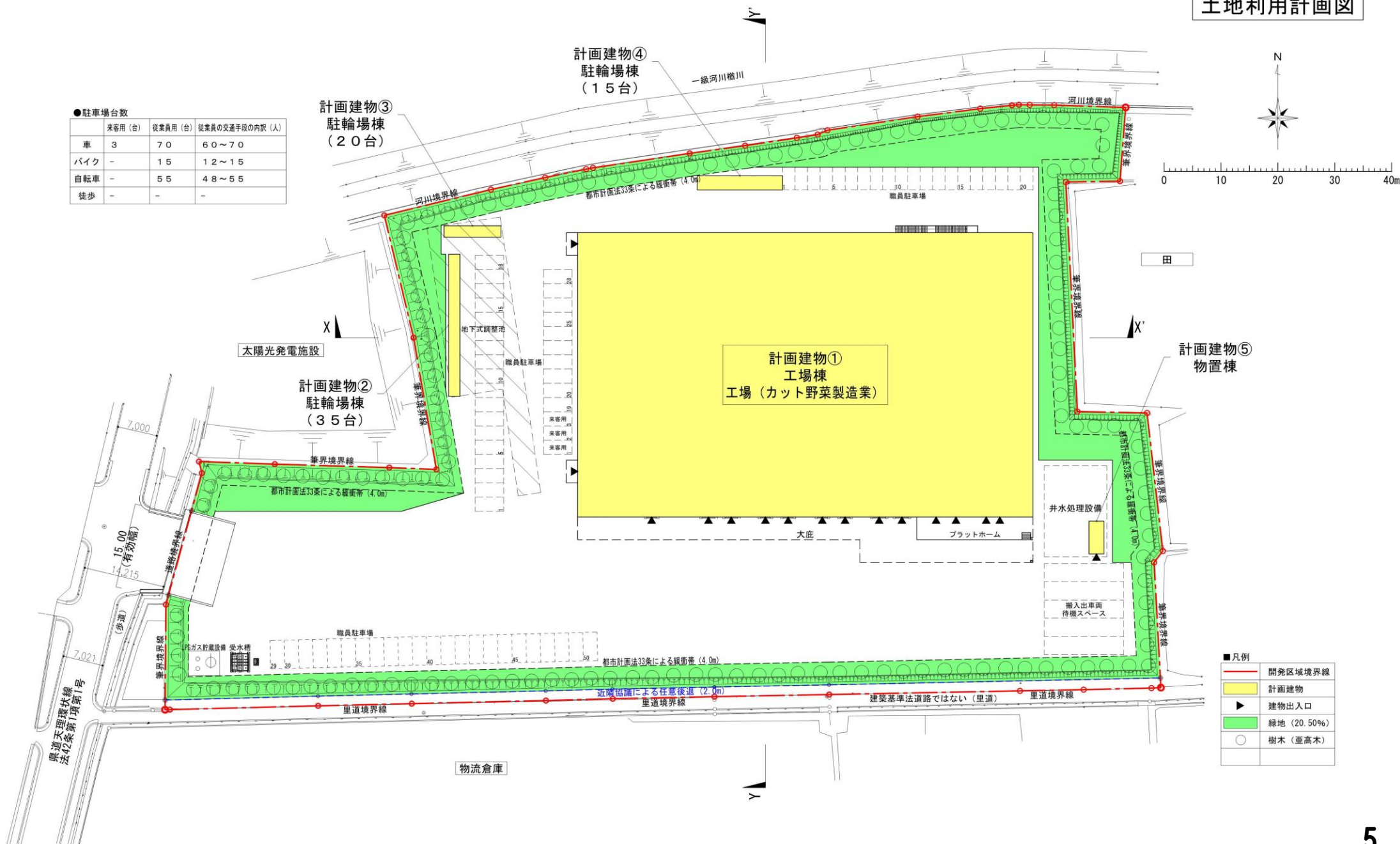
希望面積：建物規模、駐車スペース等より、1 h a 以上の整形地

⇒希望地域内に、1 h a 以上の土地利用されていない空地なし

土地利用計画図

●駐車場台数

	来客用 (台)	従業員用 (台)	従業員の交通手段の内訳 (人)
車	3	70	60~70
バイク	-	15	12~15
自転車	-	55	48~55
徒歩	-	-	-

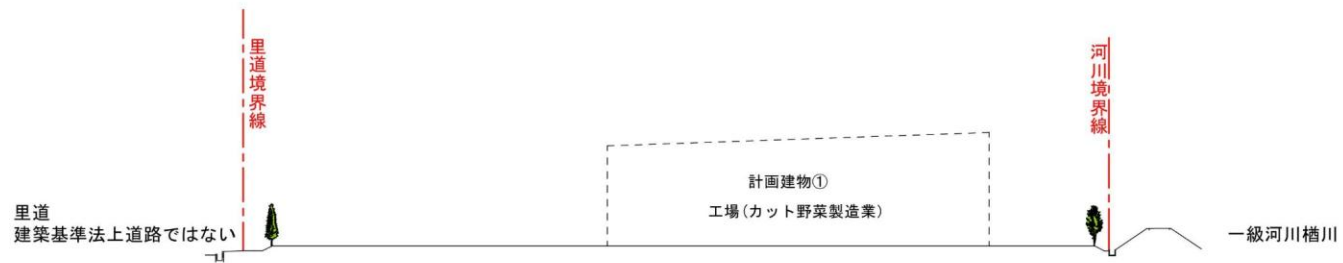


敷地縦横断面図

0m 50m 100m



X-X' 断面図

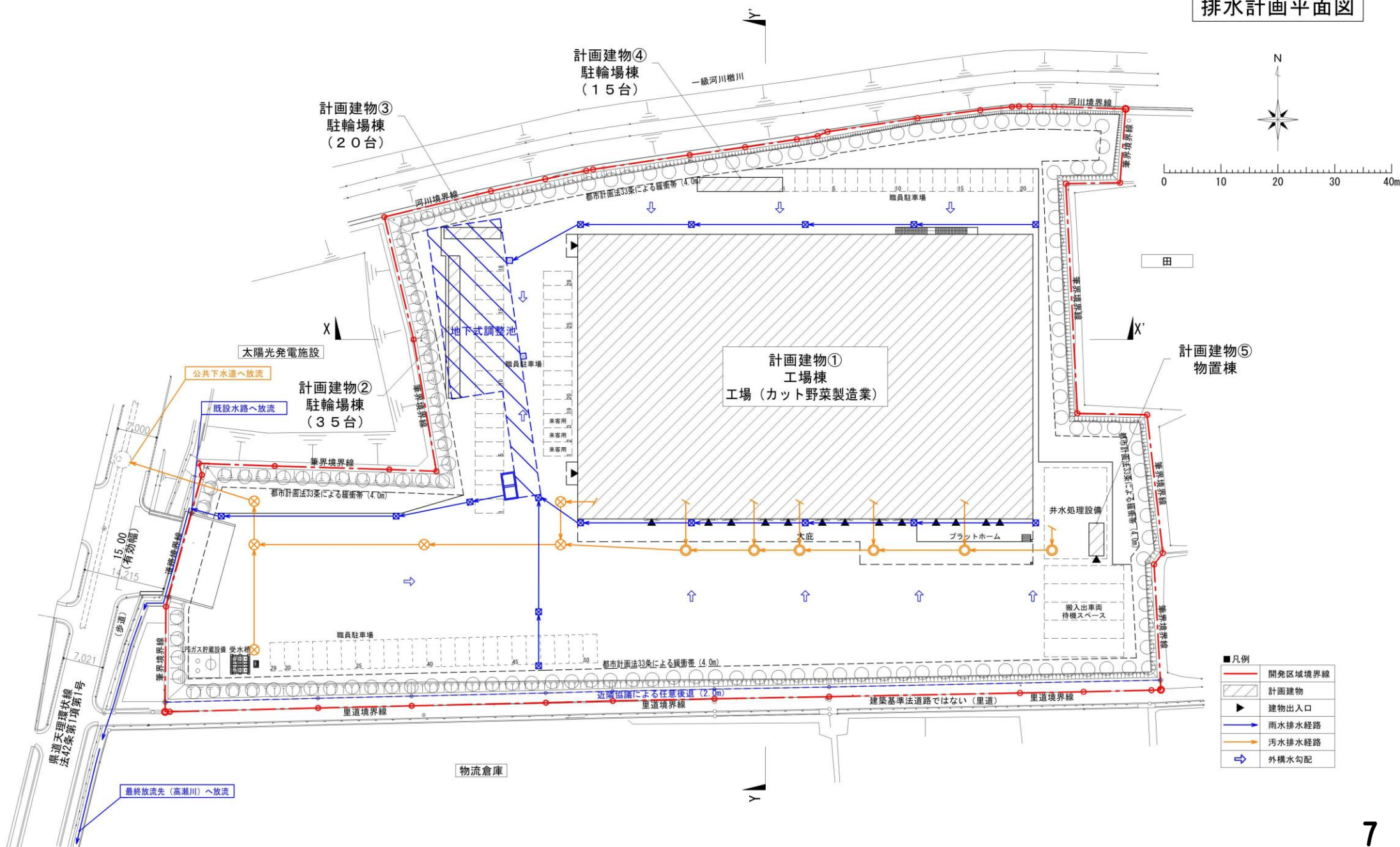


Y-Y' 断面図

凡 例	
—	開発区域境界線
—	現 況 線
	垂 高 木

造成工事はなし

排水計画平面図



計画建物立面図①

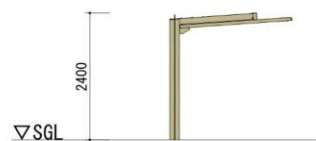
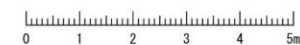


計画建物①工場棟 西立面図

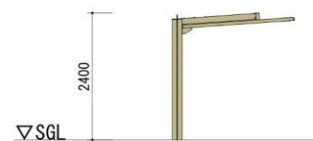


計画建物①工場棟 南立面図

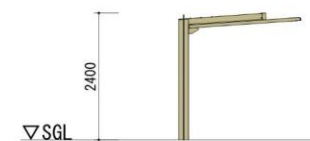
計画建物立面図②



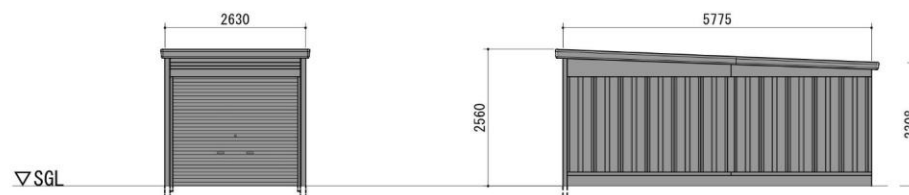
計画建物②駐輪場棟 立面図



計画建物③駐輪場棟 立面図



計画建物④駐輪場棟 立面図



南立面図

計画建物⑤物置棟 立面図

東立面図

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	
2	「工場」は、本県の経済活性化につながると認められる工場で、次の各号のいずれかに該当すること。	適	県産業創造課において、本県の経済活性化につながると認められる工場であることを確認しています。
2(1)	原材料及び製品の物流の大部分をインターチェンジに依存するものとして、当該インターチェンジ（ハーフ・インターチェンジの場合は隣接のインターチェンジを含む）を活用して県外から仕入れる原材料又は県外へ出荷する製品が、申請に係る工場において仕入れる原材料又は出荷する製品の総量の原則として50パーセントを超えるものであって、原材料の仕入れ又は製品の出荷に際してインターチェンジを活用しなければならない合理性を有するもの。	適	工場から出荷する製品について、90%以上を県外へ出荷することを既存工場の実績により確認しており、インターチェンジを活用しなければならない合理性を有するものであると考えます。
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 ※「おおむね」とは、1割をいう。（解説P.57要件2(1)より） ※立地の対象とする区域内に幅員が6メートル以上である主要な出入口がある場合は可とする。（解説P.59(注)1より）	適	申請地は西名阪自動車道郡山インターチェンジからおおむね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	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も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	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 32.20% (≦ 60%) 容 積 率 54.96% (≦ 200%) 最高高さ 14.85m(工場棟) (≦ 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、ばい煙、粉塵の発生はありません。 機械の駆動音については、防音壁の採用、敷地境界線に対しての距離減衰により、振動に対して、ゴムマットを機器の設置面に設けることにより、対策します。臭気については、換気ダクトに臭気フィルターを設けることで対策を行い、排水については、野菜くず等を回収するフィルターを建物内に設置し、公共下水道に排水することにより、環境悪化の防止策が講じられています。