

第295回奈良県開発審査会

第R7-6号議案

提案基準26「地域振興産業の工場」

(工場(そうめん製造業))

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
8,9	計画建物平面図及び製造フロー図
10	計画建物立面図
11,12	審査基準比較表
13	理由書

調 書

提案基準26「地域振興産業の工場」

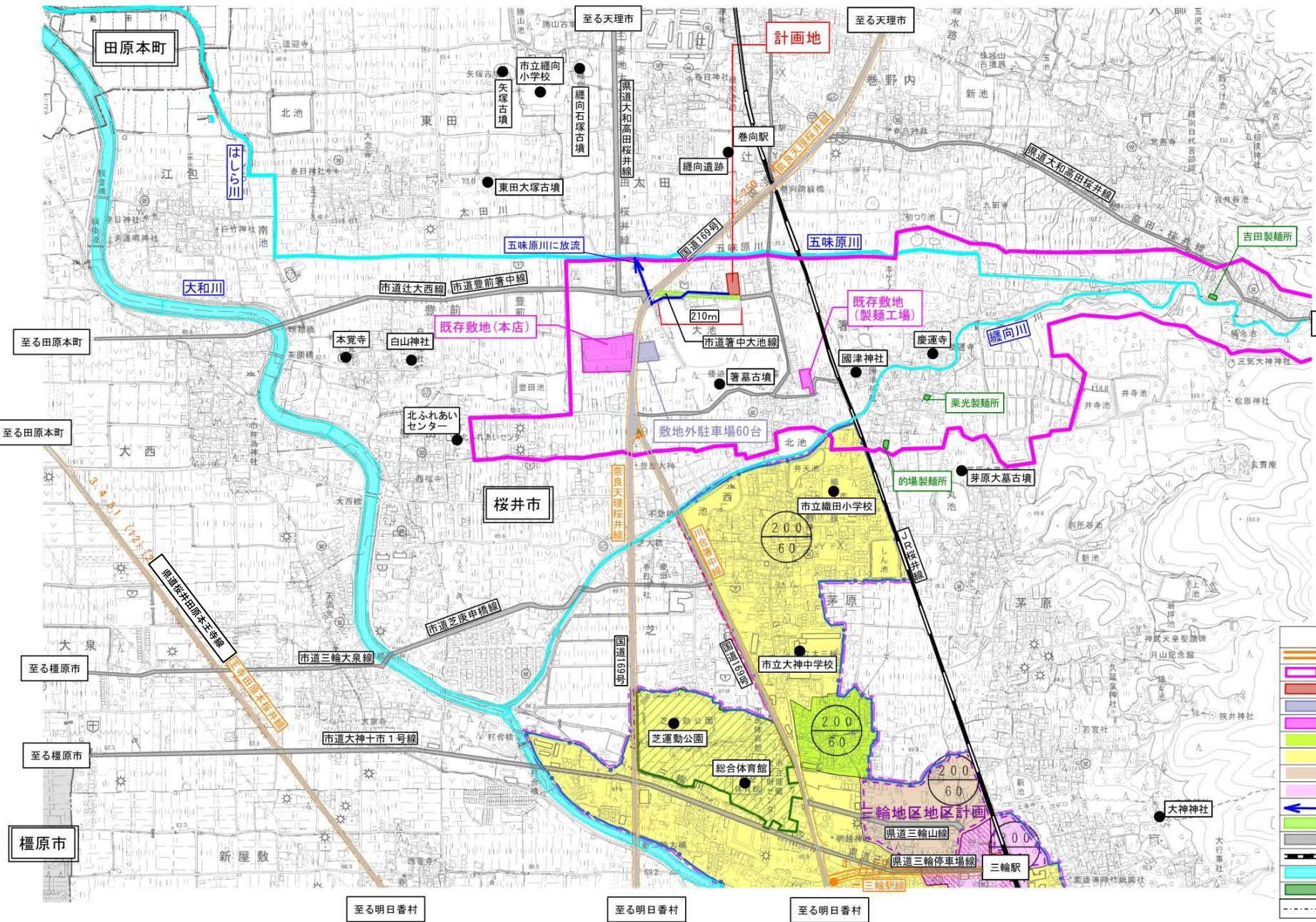
(第R7—6号議案)

(工場(そうめん製造業))

申請者	住所	桜井市箸中880			周囲の状況	申請地は、JR巻向駅から南に約400mの位置にあり、周辺には農地、住宅、ため池や古墳がある。
	氏名	株式会社三輪山本 代表取締役社長 山本 太治				
開発行為の区域に含まれる地域の名称		桜井市大字箸中756番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		1,689.51㎡	地 目	雑種地	調査意見	本計画は開発審査会提案基準26「地域振興産業の工場」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、「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行うことが困難又は著しく不適當」であることから、法34条第14号の規定に適合する。
建築物の用途		工場(そうめん製造業)				
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		928.73㎡	延べ面積	1,536.16㎡	特記事項	特になし

附近見取図(広域)

0 250m



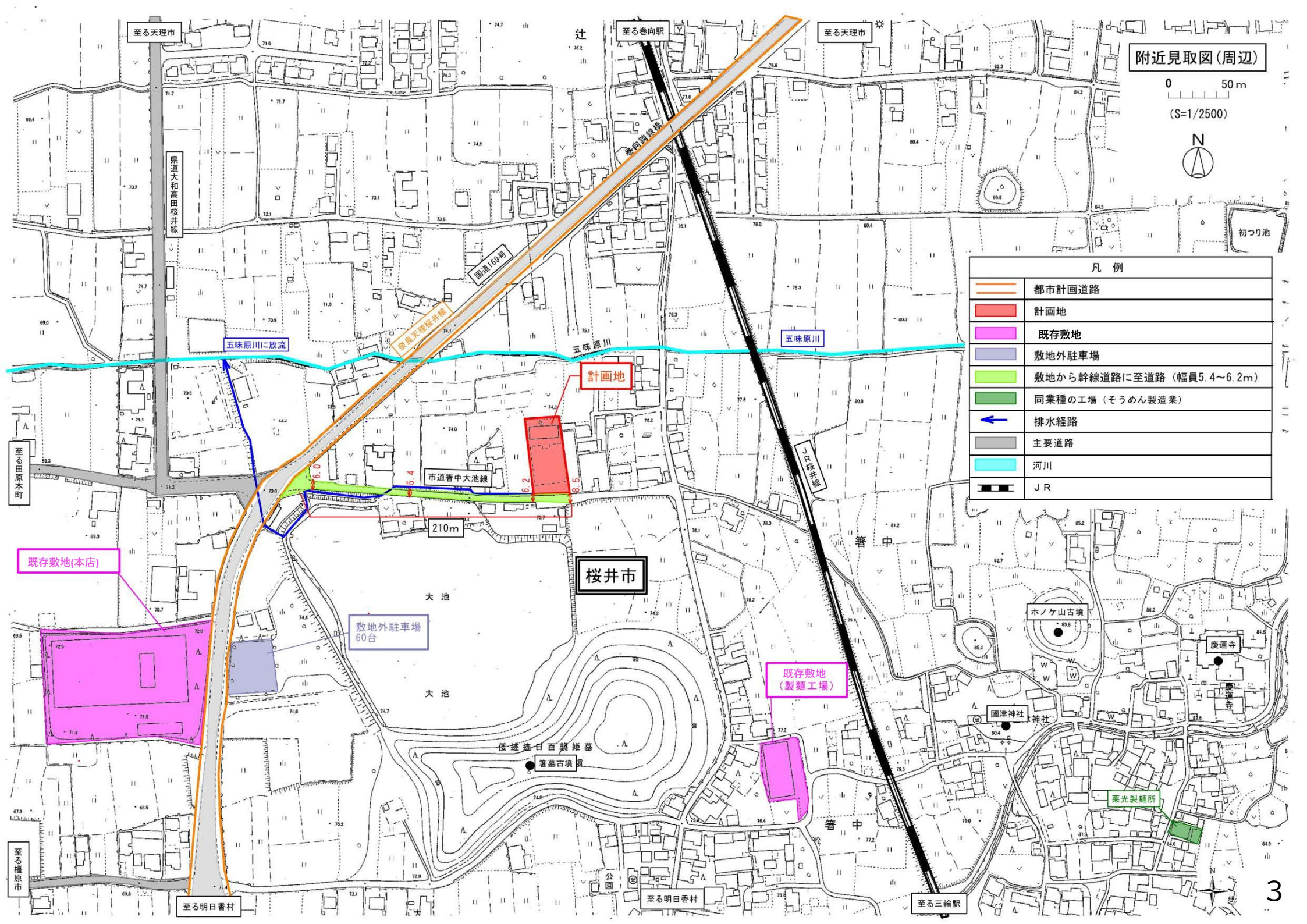
附近見取図(周辺)

0 50m

(S=1/2500)

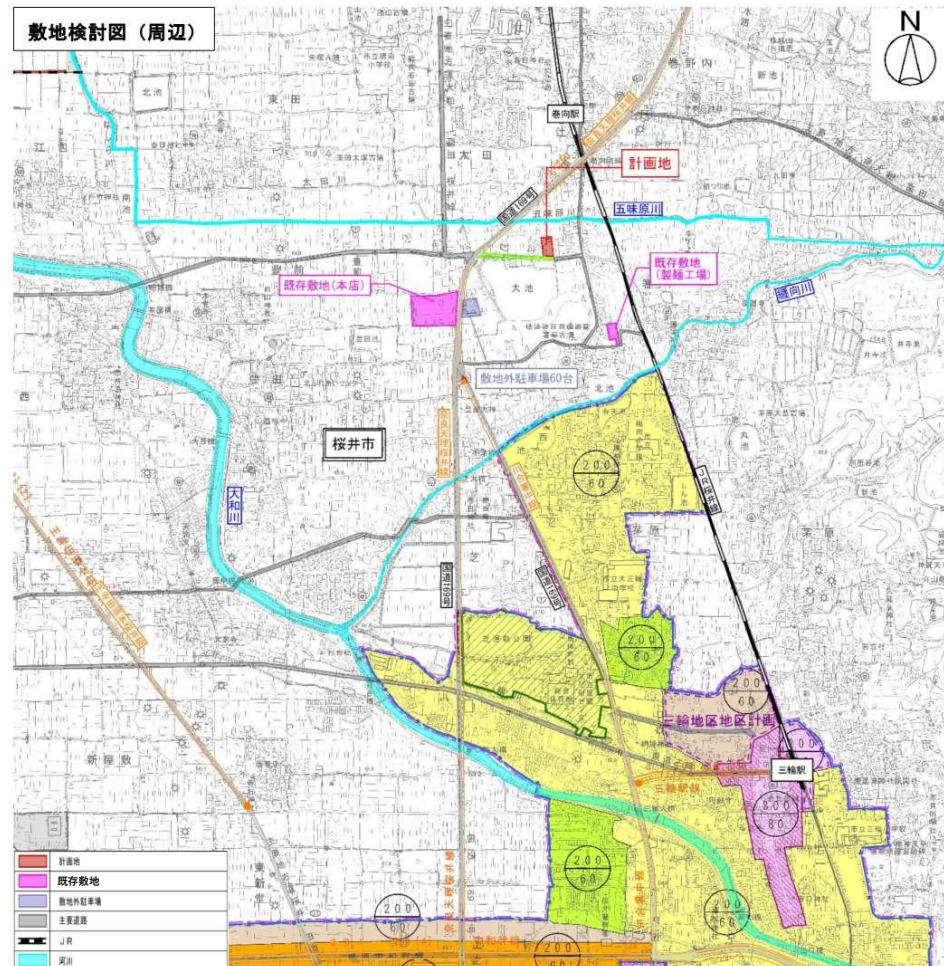
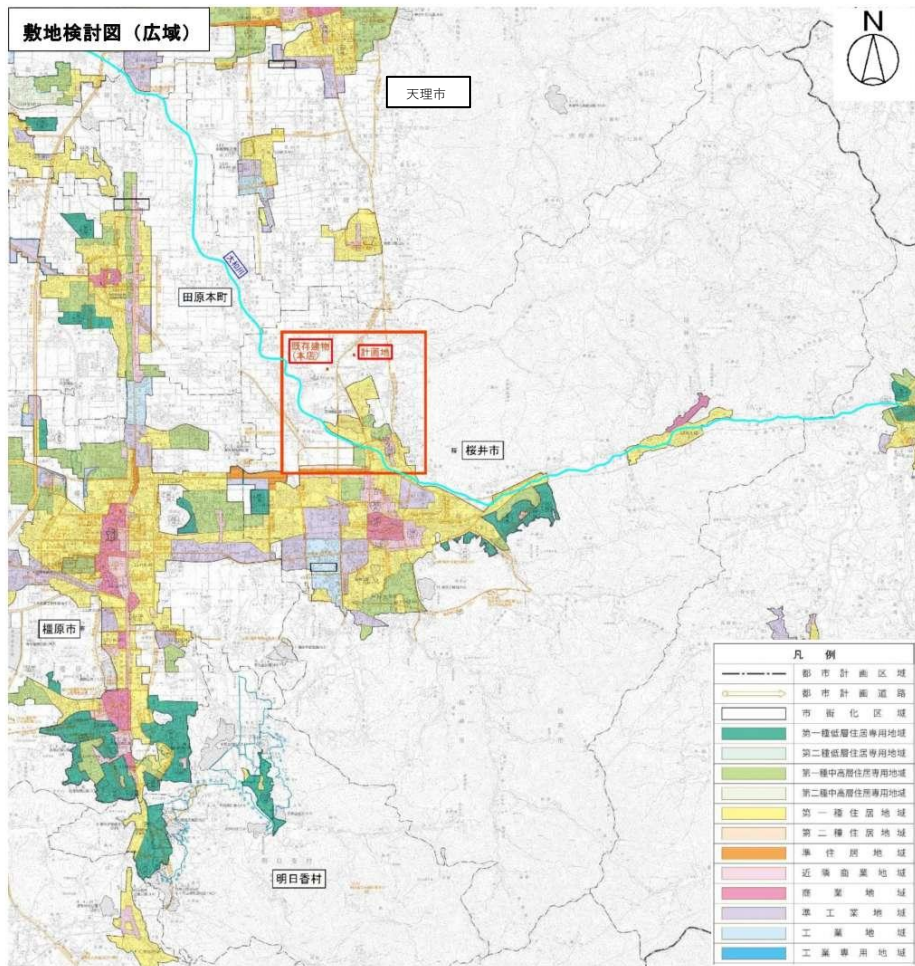


凡例	
	都市計画道路
	計画地
	既存敷地
	敷地外駐車場
	敷地から幹線道路に至道路(幅員5.4~6.2m)
	同業種の工場(そうめん製造業)
	排水経路
	主要道路
	河川
	JR



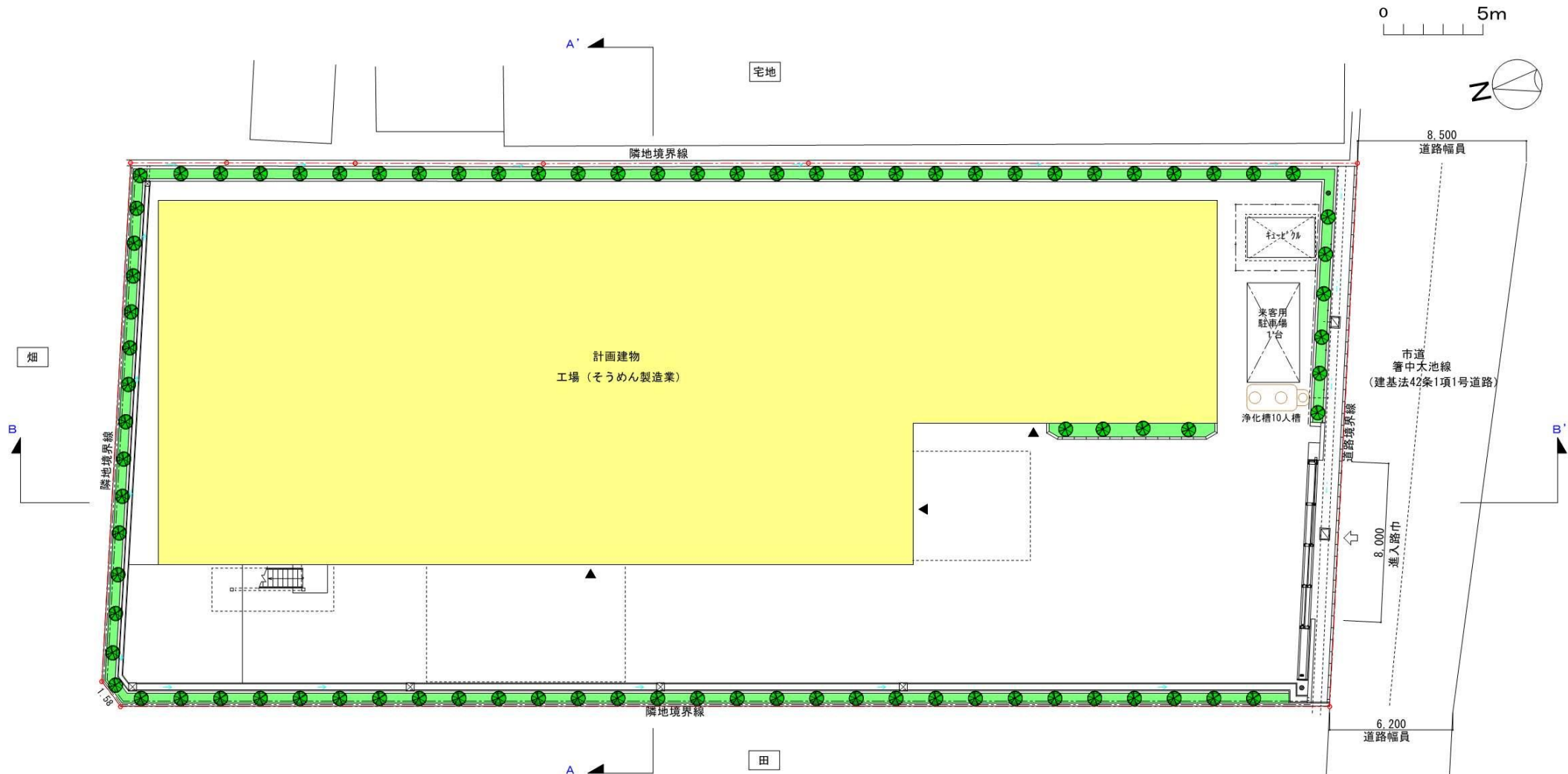
【敷地条件】

- ・ 希望地域 本店から原材料を搬入し、完成したそうめんを本店に搬出すること、品質管理（食品の規格基準の管理）を図るため従業員3名（本店と兼任）が計画工場と本店とを往復すること
上記に加えて何より桜井市大字箕中で創業したこともあり、三輪山の麓で製麺していきたいとの会社の思いが強いことから、大和川以北の桜井市内での立地を希望
- ・ 交通アクセス 4 t 車がアクセスできること



※希望地内に、準工業地域、工業地域なし

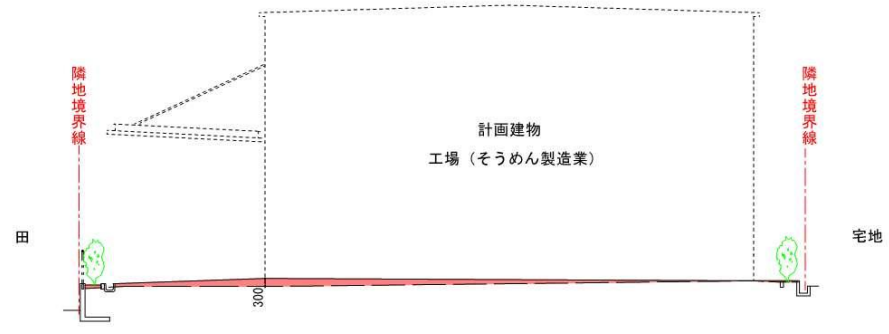
土地利用計画図



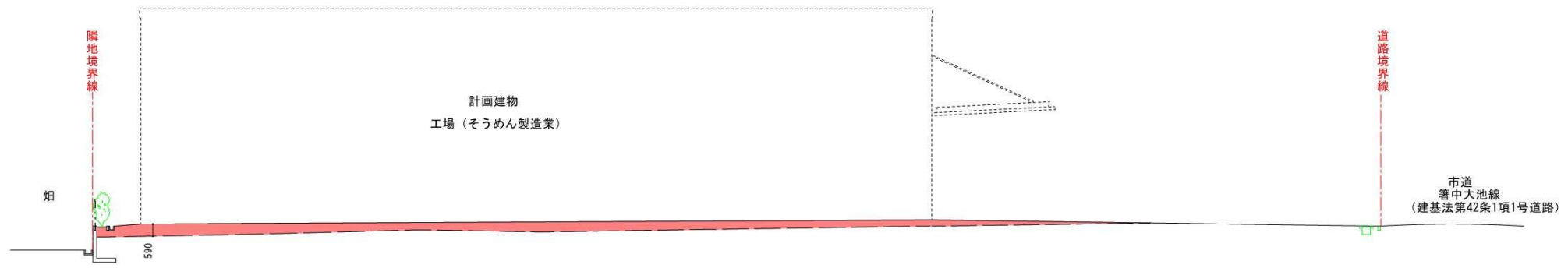
従業員内訳		従業員通勤手段内訳		駐車場内訳	
計画建物	27名（内、新規3名）	自家用車	27名	計画地	1台（来客用）
				敷地外	60台（内、空き11台）

凡例	
	開発区域境界線
	計画建物
	緑地帯（低木@2000）
	マサキ

敷地縦横断面図



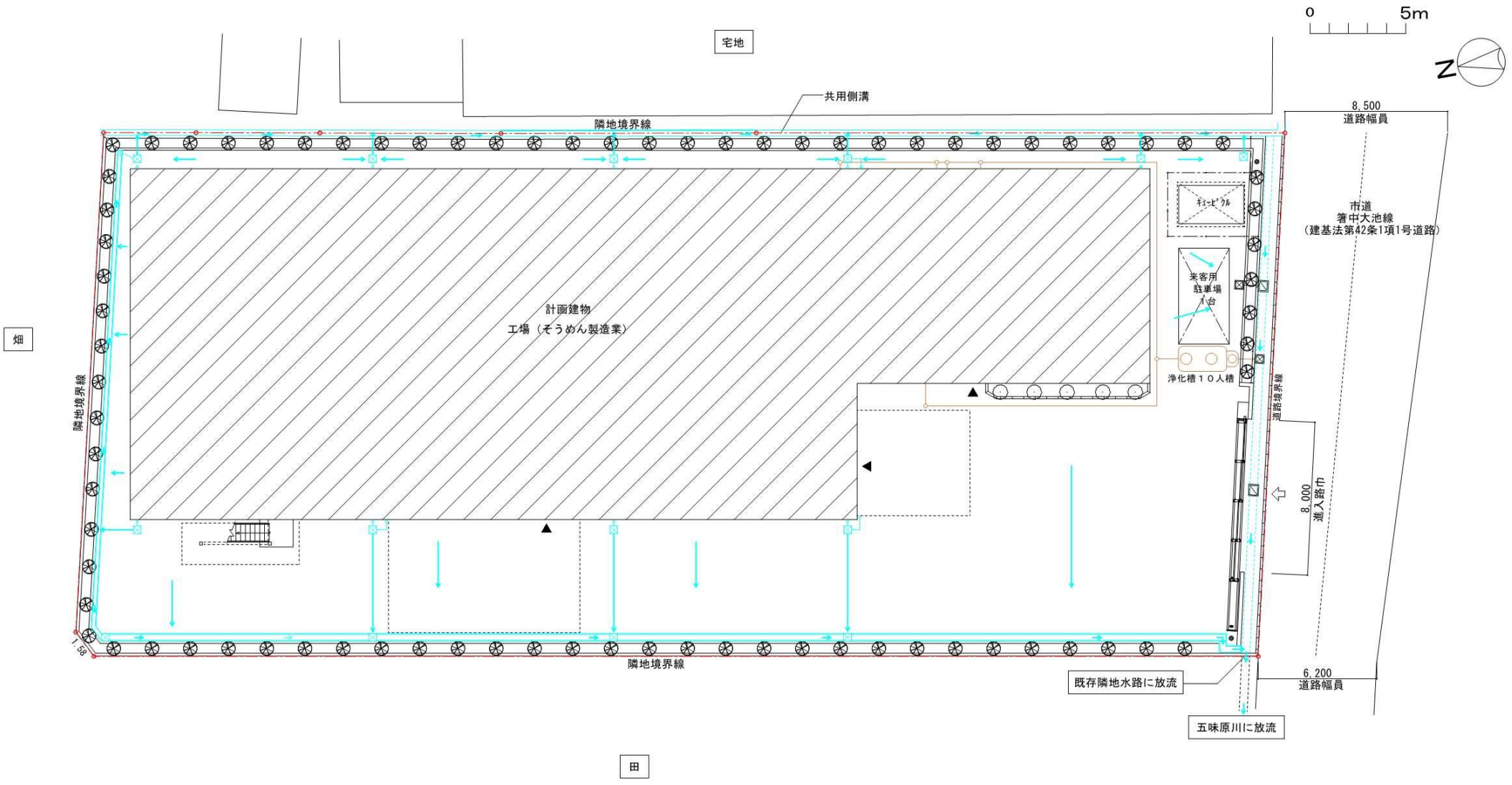
A ~ A' 敷地断面図



B ~ B' 敷地断面図

凡例	
	開発区域境界線
	計画地盤線・植栽地盤線
	現況地盤線
	盛土を示す

排水計画平面図

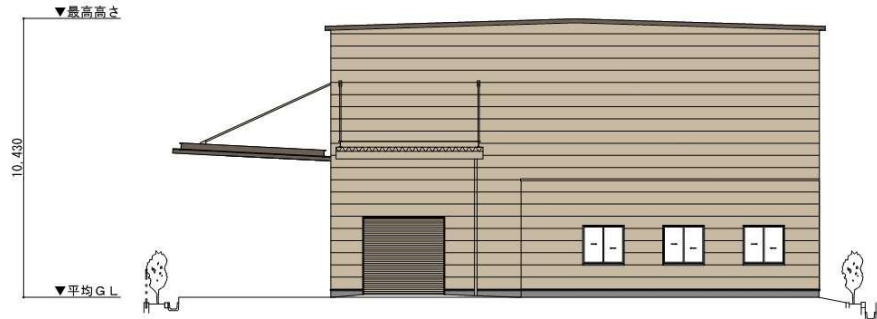


細

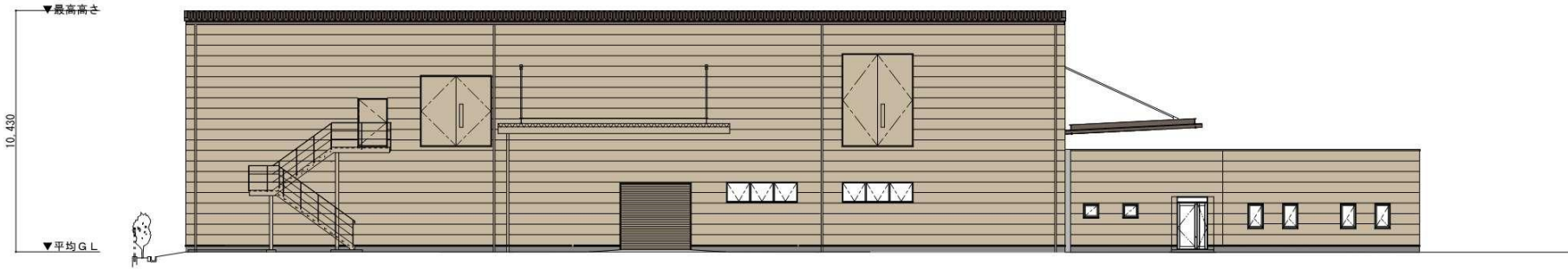
田

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

0 5m



南 立面図



西 立面図

審査基準比較表（提案基準26「地域振興産業の工場」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1(1)	対象とする工場は、県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種の工場であること。	適	計画は、そうめん製造業の工場であり、県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種に含まれています。
2(1)	県産業雇用担当部局において地域振興産業の地域として定める市町村内であること。	適	計画地である桜井市は、地域振興産業の業種であるそうめん製造業の対象市町村です。
2(2)	申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域内であること。(以下、略)	適	計画地である桜井市大字箸中において、そうめん製造業に該当する工場が複数立地していることを確認しています。
3	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旨の当該市町村長の同意があること。	適	桜井市長からの意見書により、桜井市の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないことを確認しています。
4	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	計画地は幅員4m以上の市道箸中大池線に面しており、車両の出入りや交通量を踏まえて、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さない計画であることを確認しています。
5	申請に係る建築物の用途は、原則として工場及びそれに付属する倉庫・事務所等であること。	適	建築物の用途は工場です。
6(1)	農業振興地域の農用地区域内等(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区域内の土地等ではありません。

6(2)	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主要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。		前面道路の幅員は約6.2mですが、幹線道路である国道169号までの最小幅員は約5.4mです。
解説P.60 2(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)1,689.51㎡(≧1,000㎡)】 幹線道路に至るまでの道路の延長約210mの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。
6(3)	原則として5000平方メートル以下であること。	適	敷地面積は1,689.51㎡(≦5,000㎡)です。
7	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等周辺の環境に配慮された良好なものであること。	適	申請者所有の敷地外駐車場にて必要な駐車スペースが確保されており、敷地計画について敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺の環境に配慮された良好な計画であることを確認しています。
8(1)	施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さが原則として15メートル以下であること。	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、以下の通り基準値内の範囲内です。 建蔽率 54.97% (≦60%) 容積率 89.52% (≦200%) 最高高さ 10.43m (≦15m)
8(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、粉塵の発生はありません。また、製造機器はアルコールで清掃するため工場排水の発生はありません。製造過程で発生する機械の駆動音については、建物外壁厚の確保により対策するなど環境悪化の防止策が講じられています。
8(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	敷地外周部を緑化の上、建物外観は原色を用いない落ち着いた色彩とするなど、周辺地域の景観と調和していると考えます。