

# 第295回奈良県開発審査会

## 第R7-7号議案

### 提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

(工場(ゴム製品製造業))

#### 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	計画建物平面図及び製造フロー図
8	既存工場平面図
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13「既存工場の事業の質的改善」

(第R7—7号議案)

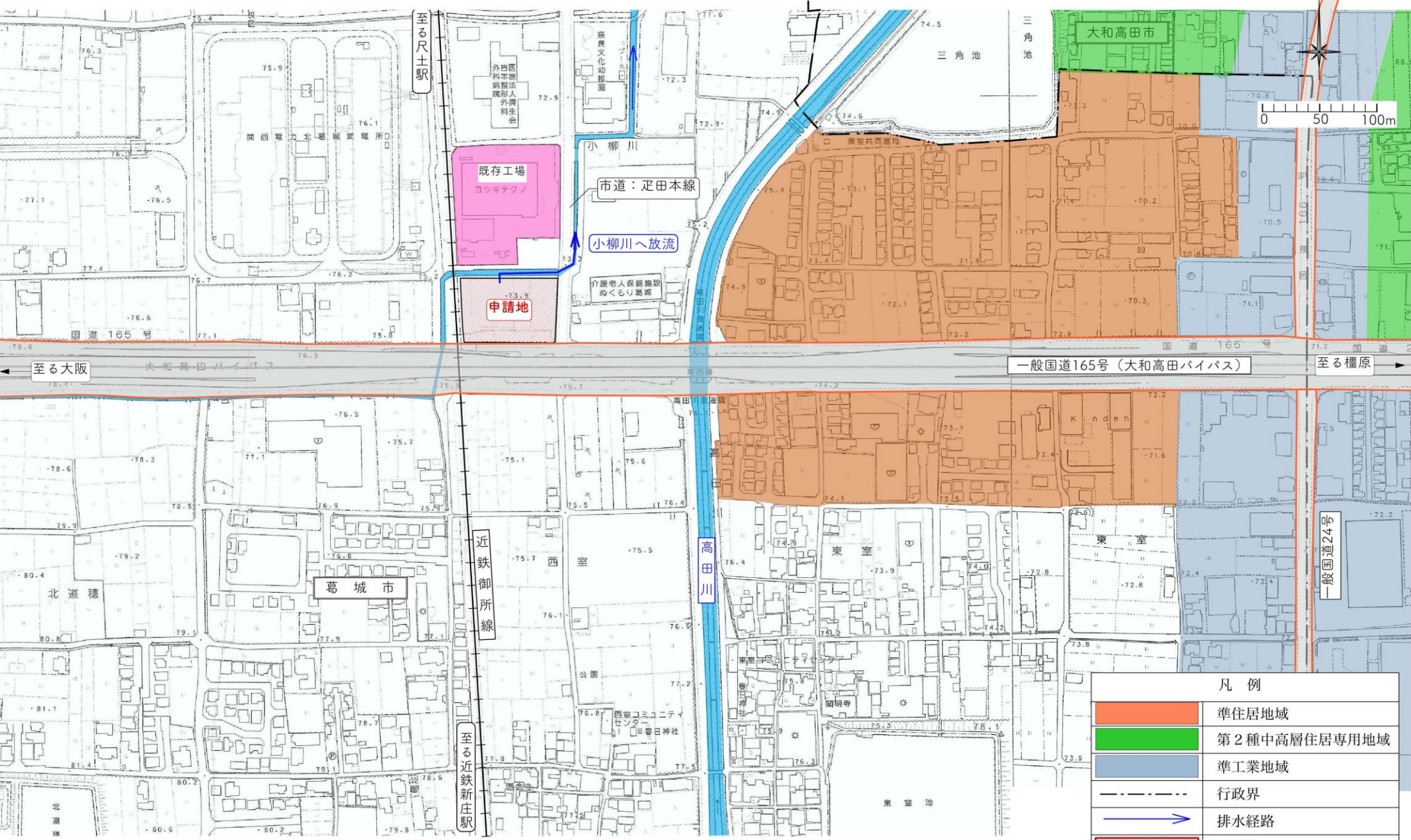
(工場(ゴム製品製造業))

申請者	住所	葛城市西室180番地		周 状 囲 の 況	申請地は近鉄新庄駅の北約1.0kmの位置にあり、周辺には既存工場の他に変電所、介護老人保健施設、幼稚園や病院がある。	
	氏名	ヨツギテクノ株式会社 代表取締役 代継直人				
開発行為の区域に含まれる地域の名称		葛城市西室152番1、154番1、155番、158番3、159番、160番1の一部、161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		4684.27㎡	地 目	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、既存工場の隣接地における建築計画であり、「市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当」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(ゴム製品製造業)				
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		2010.38㎡	延 べ 面 積	3847.80㎡	特 記 事 項	特になし



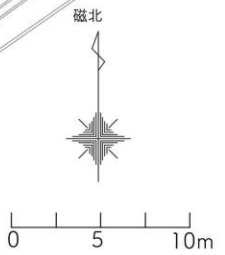
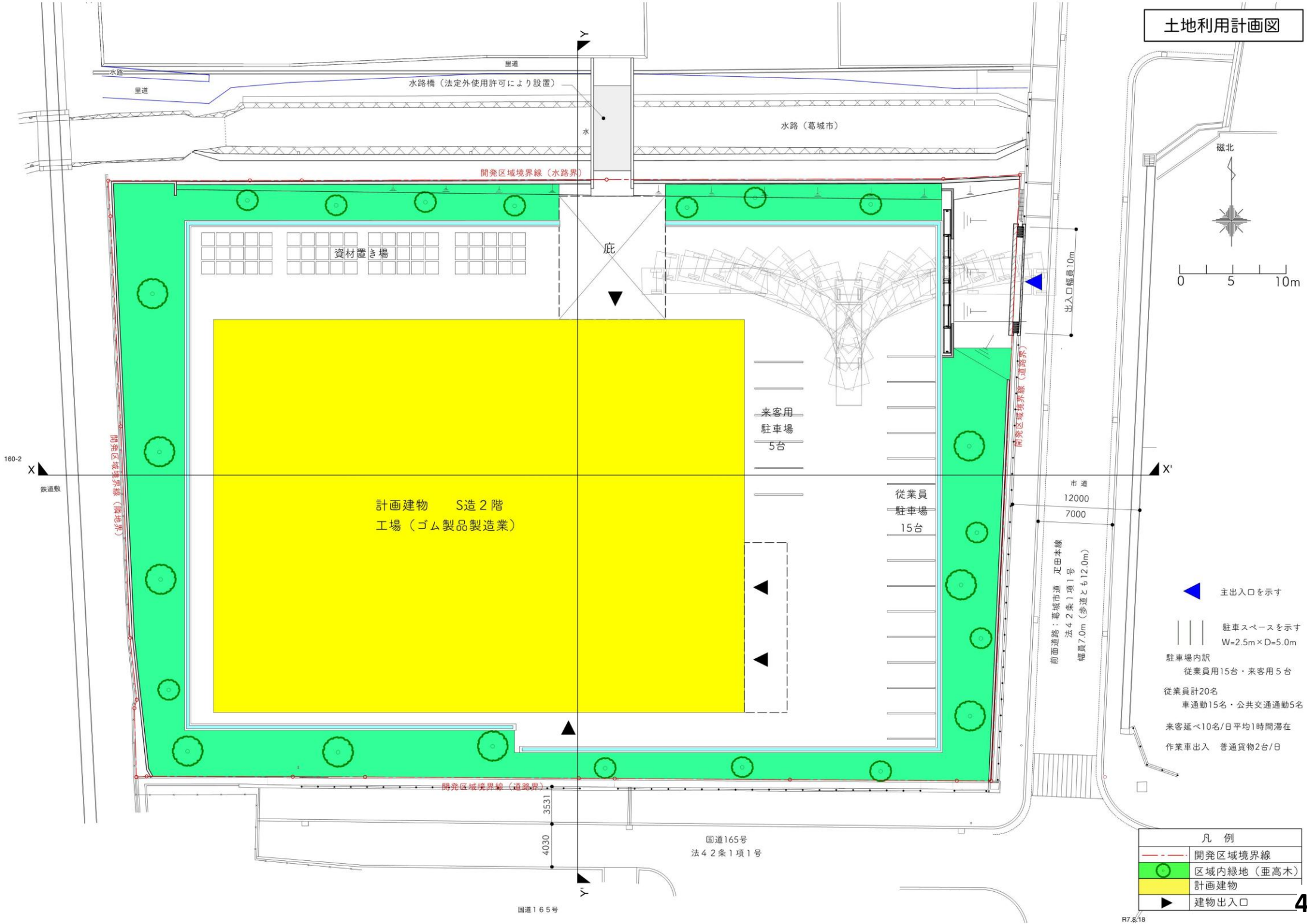
附近見取図 (周辺)

N



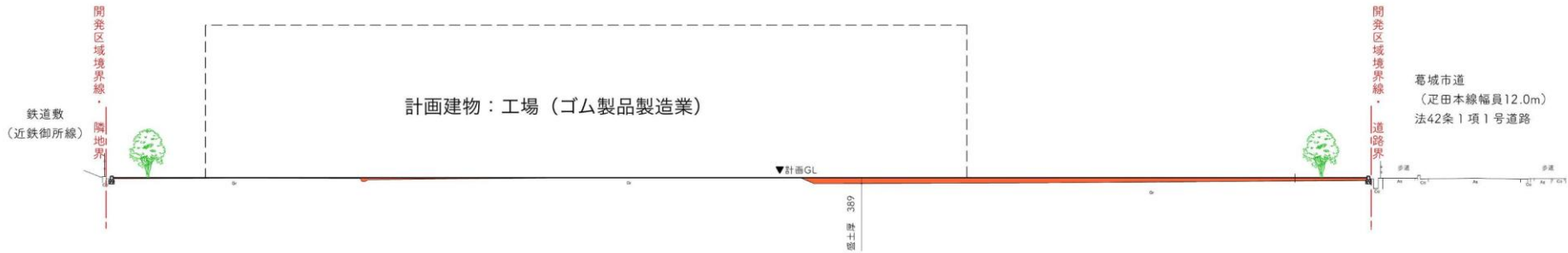
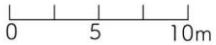
凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span>	準住居地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green;"></span>	第2種中高層住居専用地域
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	準工業地域
<span style="display:inline-block; width:15px; border-top:1px dashed black;"></span>	行政界
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span>	排水経路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid red;"></span>	申請地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FF69B4;"></span>	既存工場

土地利用計画図

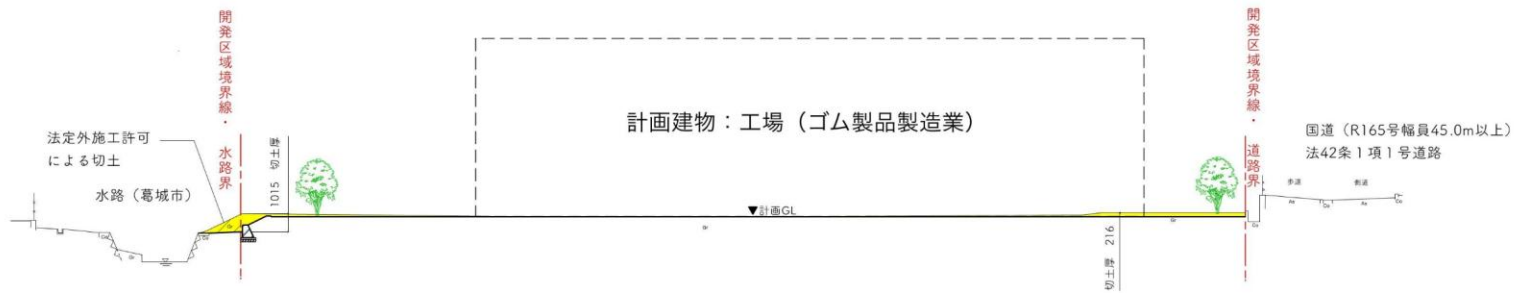


- 主出入口を示す
- 駐車スペースを示す  
W=2.5m×D=5.0m
- 駐車場内訳  
従業員用15台・来客用5台
- 従業員計20名  
車通勤15名・公共交通通勤5名
- 来客延<10名/日平均1時間滞在  
作業車出入 普通貨物2台/日

凡例	
	開発区域境界線
	区域内緑地 (亜高木)
	計画建物
	建物出入口



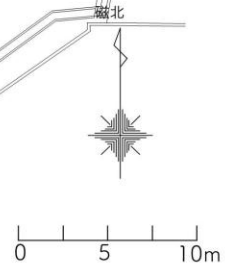
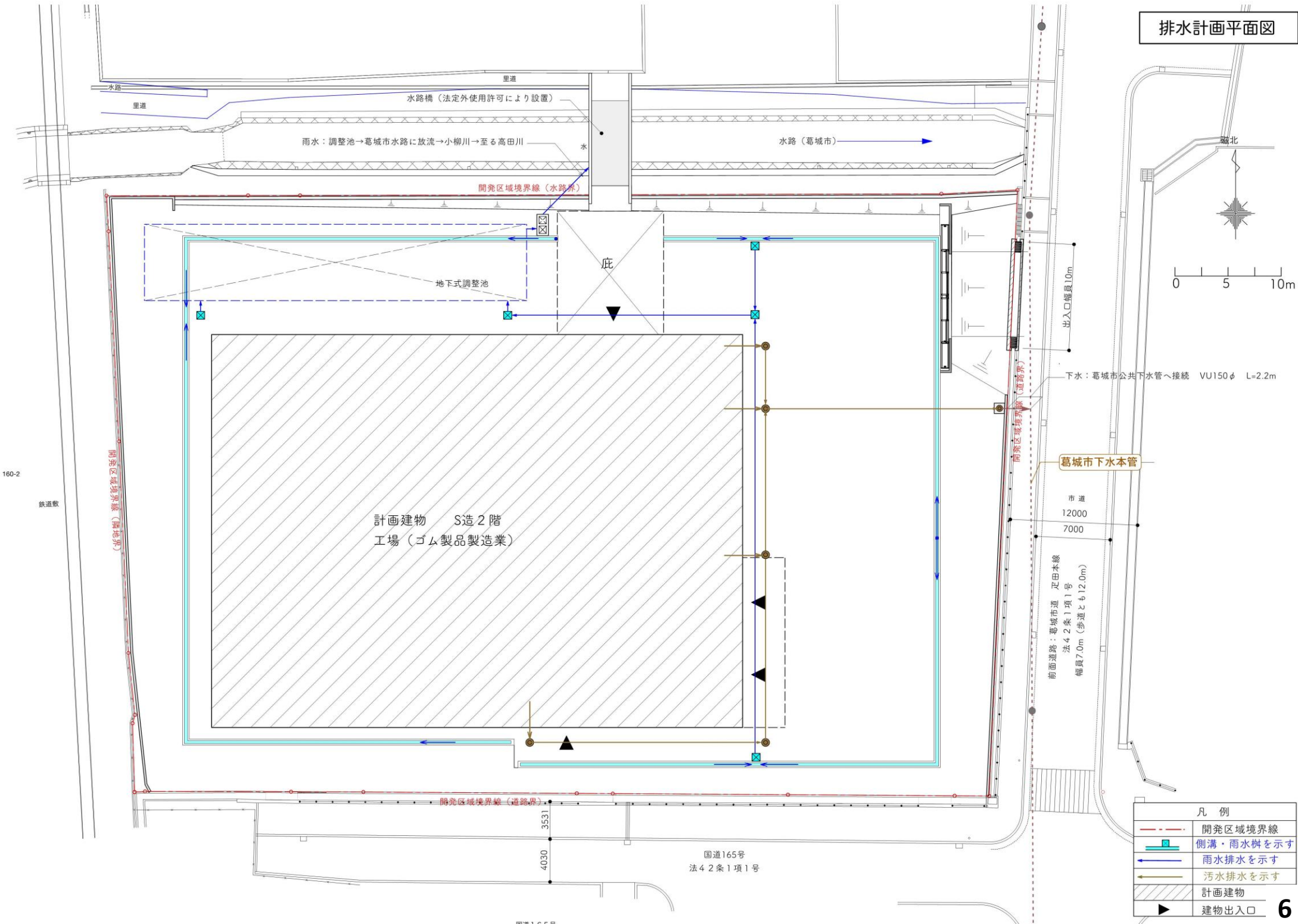
X-X'断面図



Y-Y'断面図

凡例	
	開発区域境界線
	現況地盤線
	計画地盤線
	盛土
	切土

排水計画平面図



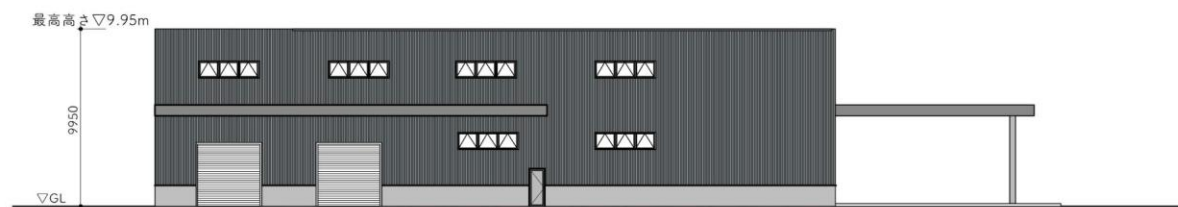
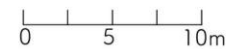
下水：葛城市公共下水管へ接続 VU150φ L=2.2m

葛城市下水本管

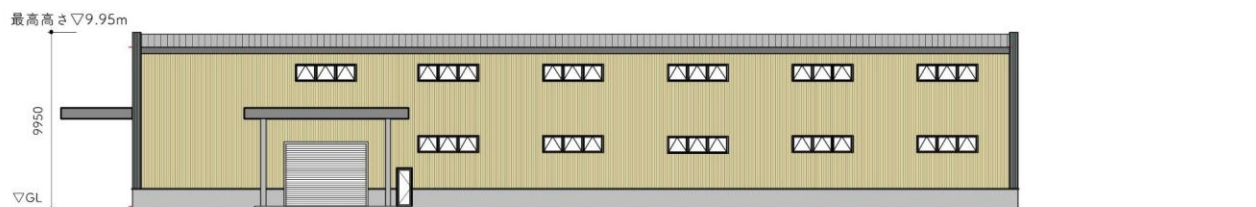
市道  
12000  
7000

前面道路：葛城市道 疋田本線  
法42条1項1号  
幅員7.0m (歩道7.0m)

凡例	
	開発区域境界線
	側溝・雨水枡を示す
	雨水排水を示す
	汚水排水を示す
	計画建物
	建物出入口



東面立面図



北面立面図

## 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建築され、4年が経過しています。また、既存工場の製造工程における材料の混入を防ぐために、既存工場では高圧用、計画工場では低圧用と完全に分離することで、製品品質の向上及び事業の効率化という質的改善に伴い、生産量の拡大を図るものであり、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	既存工場の敷地は、目的とする製造ラインの改善を行うために増築を行うスペースがない状況であり、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	葛城市の土地利用計画、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、葛城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。 ただし、既存工場の敷地増を図ることが困難と認められるもので、次に掲げる場合は、この限りでない。	適	隣接地に当該事業の質的改善を図るための適切な規模、形状の土地がなく、既存工場の敷地増を図ることが困難であると考えます。
1(3)ア	既存工場の近接地に立地する場合で、既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる土地であること。		既存工場との施設間の往来に支障なく、また既存工場の敷地から約10mであり、同一敷地内と同程度と考えられます。

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	申請者が申請地を使用する権原を有していることを、土地所有者との売買契約書により確認しています。
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 足田本線、幅員12m)に接しています。
1(4)ウ (イ)	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、かつ、前(3)アの場合の敷地面積は、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、敷地面積は4684.27㎡(≦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	低圧絶縁手袋の製造に必要となるスペース等が計画されており、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	建蔽率 42.92% (≦ 60%) 容積率 82.14% (≦ 200%) 最高高さ 9.95m (≦ 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。 なお、要件1(3)アに基づく場合の延べ面積は、原則として既存工場の延べ面積以下であることとする。	適	計画延べ面積 3847.80㎡ ≦ 既存工場の延べ面積 6600.79㎡