

## 第4号議案

郡山下ツ道ジャンクション地区地区計画区域内における  
建築行為に伴う建築物の高さの最高限度の緩和について

第4号議案 建築物等の高さの制限の緩和について（郡山下ツ道ジャンクション地区）

1. 概要

郡山下ツ道ジャンクション地区地区計画については、令和2年8月の都市計画審議会において審議・了承され都市計画決定しております。  
 新たな地区の追加に伴い、「大和郡山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下、「条例」という。）の一部改正について、令和2年9月の市議会定例会において承認され、令和2年10月1日に施行しております。  
 この度、地区計画区域内において新たな建築行為についての届出があり、届出内容について、計画されている建築物の高さが、地区計画条例で定める最高限度の15mを超えるため、都市計画審議会を開催し、審議いただくものです。

2. 条例の規制内容について（条例文抜粋）

建築物の高さの最高限度は、条例第7条で定められており、別表第6に掲げる高さ以下でなければならない。と定められています。  
 当該地区における建築物の高さの最高限度は15mとなっています。  
 ただし、第3号により、市長は周囲の景観上支障がないと認め、かつ大和郡山市都市計画審議会の了承を得た場合は、第1号の制限を超えることができます。となっています。

《条例抜粋》

（建築物の高さの最高限度）

第7条 別表第6ア欄に掲げる地区整備計画区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の計画地区に区分している場合にあっては、当該計画地区）内においては、建築物の高さは、それぞれ同表イ欄に掲げる高さ以下でなければならない。

別表第6（第7条関係）

| ア                      | イ  |
|------------------------|--|
| 地区整備計画区域               | 高さ   |
| 郡山下ツ道ジャンクション地区地区整備計画区域 | (1) 建築物の高さの最高限度は15メートルとする。<br>(2) 前号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さ5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。<br>(3) 市長が周囲の景観上支障がないと認め、かつ大和郡山市都市計画審議会の了承を得た場合は、第1号の制限を超えることができる。 |

3. 審議事項について

下ツ道ジャンクション地区地区計画区域と周辺状況



周辺状況

地区計画区域の周辺は、南側は西名阪自動車道に隣接し、西側には国道24号線があり、国道沿いには流通業務施設等がみられますが、周辺の大部分は農地となっています。  
 また、国道24号線では、現在、京奈和自動車道（大和北道路）が工事中であり、高架道路が出来上がる予定です。

審議事項については、下記の2点となっております。

- ① 周辺状況について
- ② 建築物の高さが必要な根拠理由について

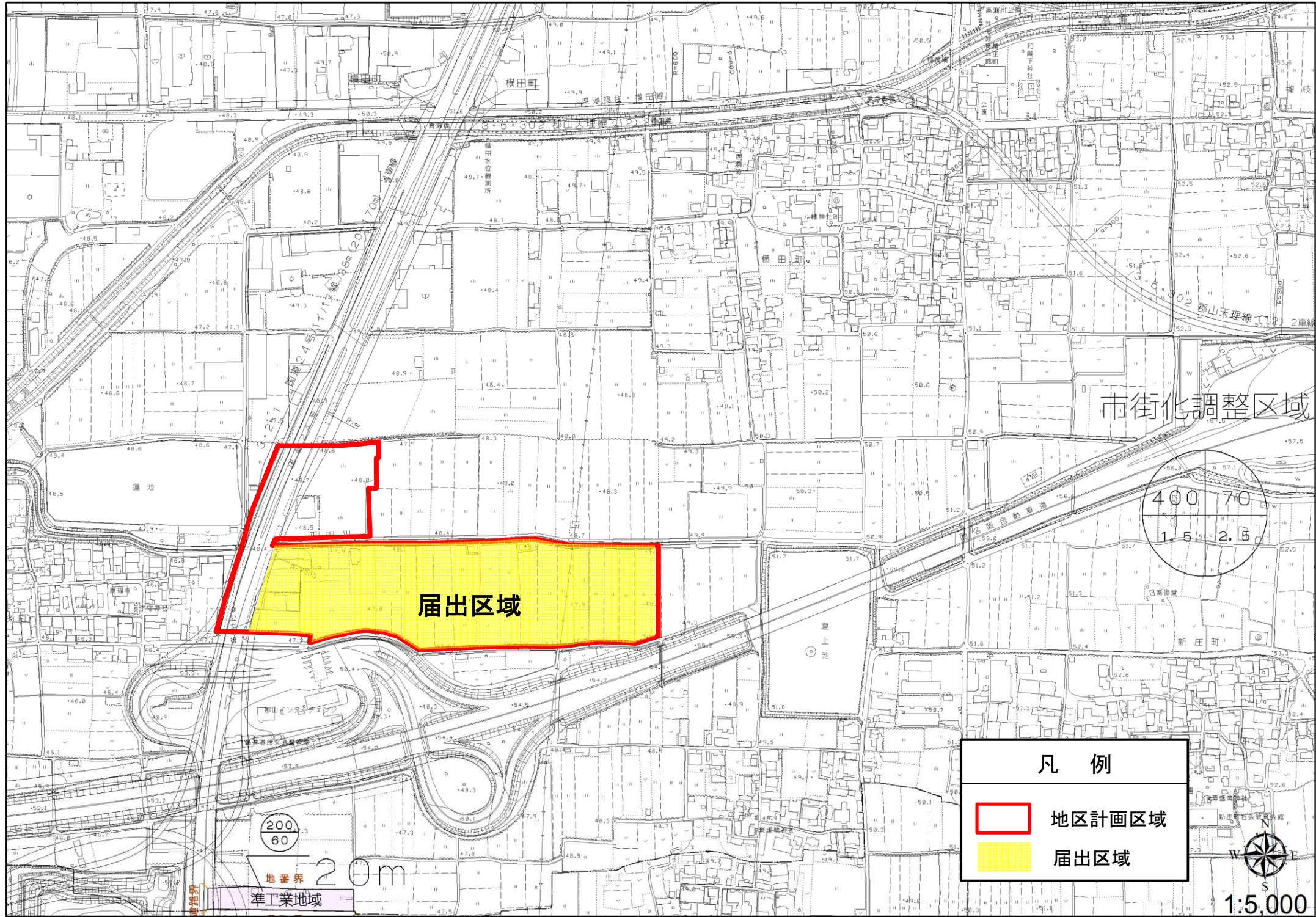
市としては、上記の周辺状況から周囲の景観上支障がないものと判断しています。  
 なお、本市における建築物の最高高さは、高度地区の最高高さである31mを上限としています。  
 今後の対応として、建築確認等の手続きにおいて、高さの取り方が変更となる場合であって、今回の審議いただいた建築物自体に変更がない場合、また、承認後においては、計画変更等により届け出高さ以下となる場合、新たに審議会を開催せずに対応するものです。

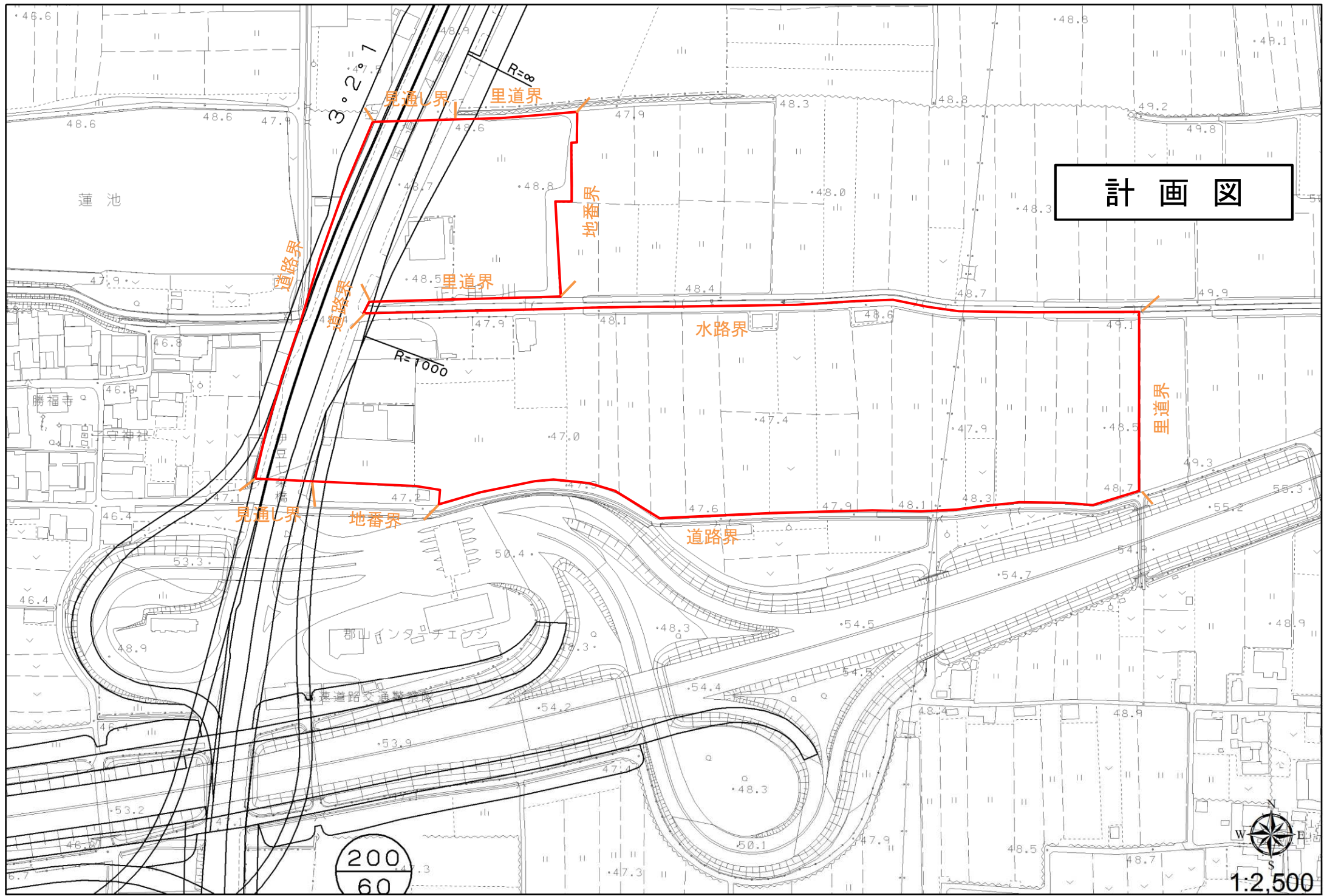
4. これまでの経過と今後の手続き（予定）

|                |             |
|----------------|-------------|
| 令和2年8月26日      | 地区計画の都市計画決定 |
| 令和2年9月24日      | 条例改正        |
| 令和4年12月2日      | 届出書提出       |
| 令和4年12月16日（本日） | 都市計画審議会 ※   |

※ 本審議会は、建築物の高さ制限の緩和について審議いただくものです。今後、建築確認申請の前に、再度の届出により条例に定めます他の要件について審査を行います。

# 位置図





計 画 図

| 凡 例   |        |
|---|--------|
|  | 地区計画区域 |



地区計画の区域内における行為の届出書

令和4年12月2日

大和郡山市長

届出者 住所 大阪府堺市堺区甲斐町西1丁目1番31号  
 氏名 株式会社サンプラス  
 代表取締役 松永泰正



都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 大和郡山市 横田町1195番1他4筆、伊豆七条町11番1他3筆
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

|                    |  |                      |  |                                      |  |
|--------------------|--|----------------------|--|--------------------------------------|--|
| (1) 土地の区画形質の変更     | 区域の面積                                      |                      |  | 42,246.85 m <sup>2</sup>             |  |
| (2) 建築物の建築又は工作物の建設 | (イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設)<br>(新築・改築・増築・移転) |                      |  |                                      |  |
|                    | (ロ) 設計の概要                                  |                      | 届出部分   | 届出以外の部分                              | 合計   |
|                    |  | I 敷地面積               | 38,585.11 m <sup>2</sup>                       | m <sup>2</sup>                       | 38,585.11 m <sup>2</sup>                       |
|                    |  | II 建築又は建設面積          | 18,883.25 m <sup>2</sup>                       | m <sup>2</sup>                       | 18,883.25 m <sup>2</sup>                       |
|                    |  | III 延べ面積             | 75,059.20 m <sup>2</sup><br>( m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup><br>( m <sup>2</sup> ) | 75,059.20 m <sup>2</sup><br>( m <sup>2</sup> ) |
|                    |  | IV 高さ<br>地盤面から 29.0m | V 用途 倉庫  |                                      |  |
|                    |  | VII 建築物の意匠           | VI かき又はさくの構造<br>外壁：<br>屋根：                     |                                      |  |
| (3) 建築物等の用途の変更     | (イ)変更部分の延べ面積                               | m <sup>2</sup>       |  |                                      |  |
|                    | (ロ)変更前の用途                                  | (ハ)変更後の用途            |  |                                      |  |
| (4) 建築物等の形態又は意匠の変更 | 変更の内容                                      |                      |  |                                      |  |
| (5) 木竹の伐採          | 伐採面積                                       |                      |  | m <sup>2</sup>                       |  |

※裏面に備考あり

1. 地区計画における事業計画等の根拠理由 (事業内容、立地等、建築高さ)

事業計画：賃貸用倉庫 (マルチテナント型物流施設)

マルチテナント型物流施設とは、オフィスビルと同じように、建物スペースを不動産賃貸借できる倉庫のことです。これまでは自社で倉庫を建設する方式がほとんどで、倉庫の賃貸借が一般的になったのはこの10年ほどと比較的新しいものですが、現在は建設される倉庫のうち約半数が賃貸用の倉庫といわれています。

マルチテナント型物流施設は利用者(テナント)のメリットが大きく、具体的には、①初期投資額が自社開発と比べて格段に小さいこと、②土地の選定、設計、施工するプロセスと比べて、物流センター稼働までの期間が短く、事業拡大のスピードアップが可能であること、③建物竣工時期が明確であり、物流センター稼働時期に向けて、機械設備や人員採用などの計画が立てやすいこと、等が挙げられます。

計画予定地におけるマルチテナント型物流施設の開発は、ジェイ・ウィル・パートナーズが出資する開発用SPCにて行い、シービーアールイーがアセットマネージャーとして開発事業を遂行してまいります。シービーアールイーはこれまで同規模のマルチテナント型物流施設の開発プロジェクトに数多く携わっております。

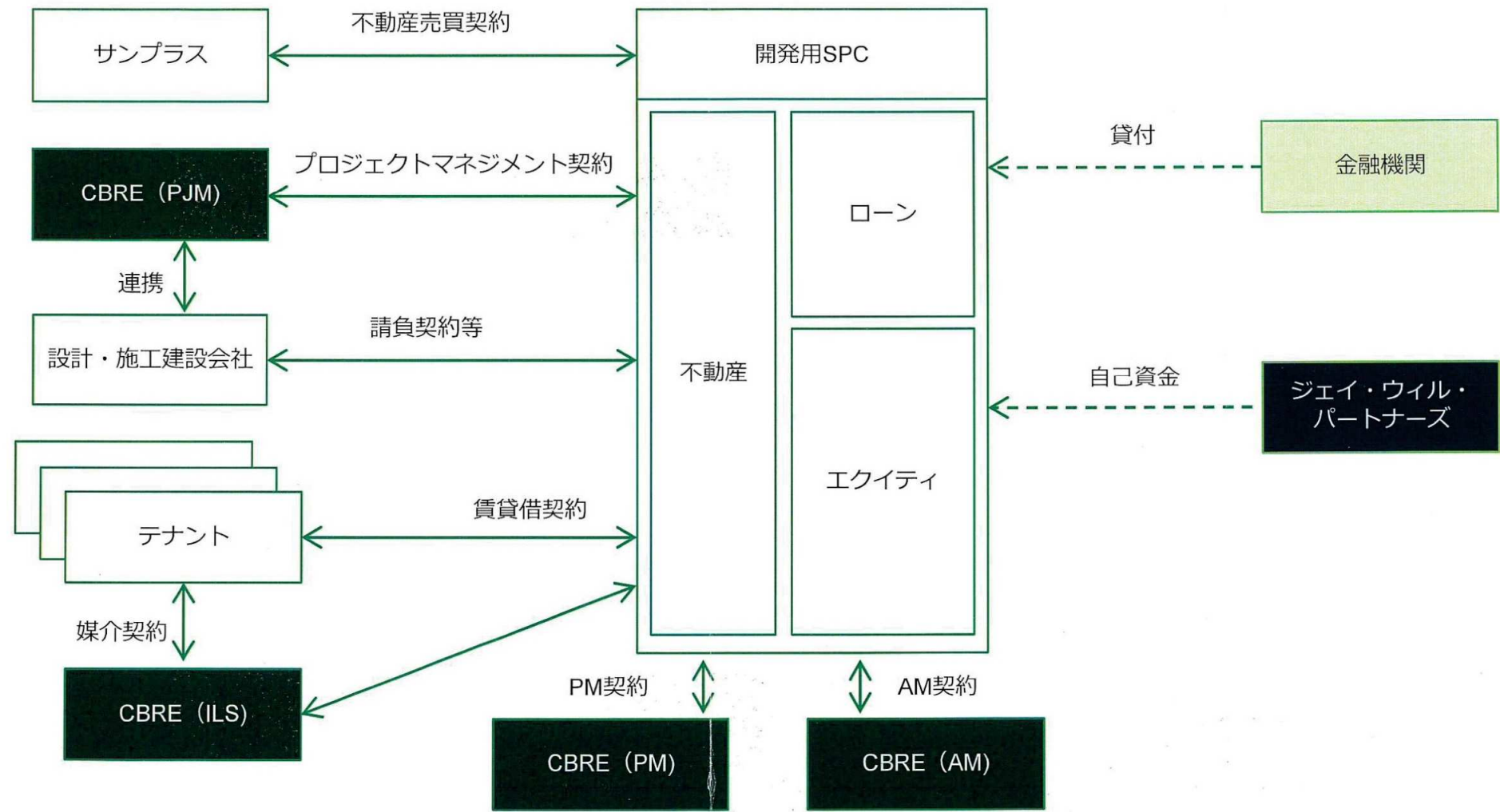
2024年問題(働き方改革関連法によってドライバーの労働時間に上限が設定されることで生じる諸問題)が迫るなか、長距離輸送は、輸送費の削減と労働環境の改善をセットで考えなければならない重要な課題となっております。計画予定地は、上記問題解決の一助となり、近畿圏内及び東海地方への物流事業にとって重要な拠点となる立地であると考えております。

マルチテナント型物流施設のテナント企業の多くは、自社倉庫・工場の拠点を売却や有効活用しながら、外部の賃貸用倉庫を賃借する動きを活発に行っており、より効率的な経営、ひいては物流改革に取り組むため、倉庫の集約化、1拠点の倉庫の大型化、保管効率のアップ、配送面の強化、雇用環境の改善が期待できる賃貸用倉庫を求めています。

計画予定地においても最新式マルチテナント型物流施設の機能を持った施設を計画しておりますが、マルチテナント型物流施設を建築する場合、物流コストの低減・保管効率のアップを実現するため、重量ラック3段積、梁下有効高5.5mが必要であり、重量ラックに垂直搬送機を使用し、荷物を配送するため6.0mの高さ、1フロア約18,000m<sup>2</sup>の床面積で商品を保管して4層確保しなければなりません。また、周囲への交通渋滞問題を解決し、効率的な配送を実施するため、大型トラック等が施設のスロープを利用し、物流施設内で待機し、ウイングを開閉して荷積み、荷下ろしするため、1階から3階においては、道路交通法で定められた大型トラックの全高3.8mとウイングを開閉した際の高さを確保する必要があります。以上から、地盤面からの建築物の最高高さが29m必要となります。さらに働く人々の環境に配慮された事務所設計、カフェテラスの設置、敷地内緑化、通勤用車両駐車場の確保など、雇用面に一層配慮された施設づくりを計画しています。

将来にわたり汎用性のある物流施設として、奈良県のみならず関西圏エリア全体に途切れることない物流機能を提供するお手伝いをするとともに、より快適な施設での雇用の提供、災害時の避難場所としての活用等を通じて地域の皆様へ貢献致したく、当該事業計画における建築物の高さ制限の緩和をお願いするものです。

# ストラクチャー



CBRE

1

■面積表

| 階     | 倉庫       | 倉庫共有 | 事務所     | 事務所共有<br>(ガレージ含む) | 荷捌ハース   | 貸床面積     | 20-F下<br>(設備入等) | 庇下  | ELV(容対外) | 容積対象面積   | 車路・駐車場  | ELV   | 法廷延床面積   | 屋外階段、バルコニー、<br>20-F、ラフ | 施工床面積    |
|-------|----------|------|---------|-------------------|---------|----------|-----------------|-----|----------|----------|---------|-------|----------|------------------------|----------|
| 危険物倉庫 | 2,325.0  |      |         |                   |         | 2,325.0  |                 |     |          |          |         |       |          |                        |          |
| 4F    | 17,853.8 |      |         | 154.5             |         | 18,008.3 |                 |     | -128.9   | 17,879.5 |         | 128.9 | 18,008.3 | 462.0                  | 18,470.3 |
| 3F    | 11,269.0 |      | 822.1   | 391.1             | 2,540.0 | 15,022.1 |                 |     | -128.9   | 14,893.3 | 2,986.2 | 128.9 | 18,008.3 | 174.0                  | 18,182.3 |
| 2F    | 11,269.0 |      | 822.1   | 391.1             | 2,540.0 | 15,022.1 |                 |     | -21.6    | 15,000.5 | 2,986.2 | 21.6  | 18,008.3 | 174.0                  | 18,182.3 |
| 1F    | 10,948.5 |      | 859.0   | 699.2             | 2,540.0 | 15,046.7 | 224.6           |     | -21.6    | 15,249.7 | 3,437.9 | 21.6  | 18,709.3 |                        | 18,709.3 |
| m     | 53,665.2 | 0.0  | 2,503.1 | 1,635.9           | 7,620.0 | 65,424.3 | 224.6           | 0.0 | -300.9   | 65,348.0 | 9,410.3 | 300.9 | 75,059.2 | 810.0                  | 75,869.2 |
| 坪     | 16,233.7 | 0.0  | 757.2   | 494.9             | 2,305.1 | 19,790.8 | 68.0            | 0.0 | -91.0    | 19,767.8 | 2,846.6 | 91.0  | 22,705.4 | 245.0                  | 22,950.4 |

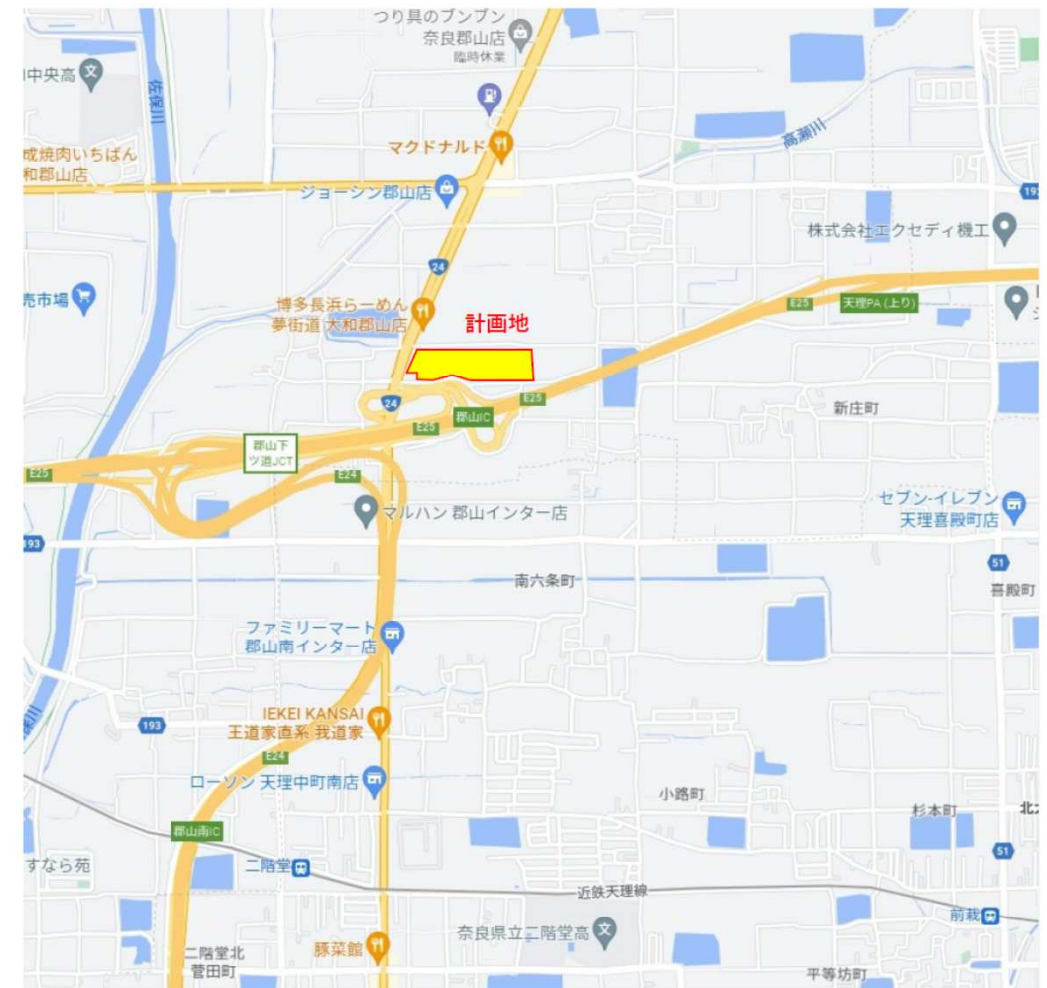
■計画概要

| 計画名称 | (仮称) 大和郡山市横田PJ      |                          | その他 特筆事項                            |
|------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 計画地  | 奈良県大和郡山市横田町1195-1ほか |                          | 郡山下ツ道ジャンクション地区地区計画<br>(高さ制限について要協議) |
| その他  | 敷地面積                | 38,585.11 m <sup>2</sup> |                                     |
| 用途地域 | 市街化調整区域             | 60% / 200%               |                                     |
| 日影規制 | -                   |                          |                                     |
| 高度地区 | -                   | 15 m                     |                                     |

|             |                          |           |                         |
|-------------|--------------------------|-----------|-------------------------|
| 建築面積        | 18,883.25 m <sup>2</sup> | 乗用車 駐車    | 199 台                   |
| 建蔽率         | 48.9% (OK)               | トラック 待機場  | 21 台                    |
| 容積率         | 169.4% (OK)              | トラック ハース  | 102 台                   |
| 層数 (倉庫層数)   | 4 層                      | 合計 駐車台数   | 322 台                   |
| 階数 (建築基準法上) | 4 階                      | 4 輪車 附置義務 | -                       |
| 高さ (軒高)     | 29.0 (27.3) m            | 駐輪場       | 104 台                   |
|             |                          | 駐輪場 付置義務  | - 台                     |
| 貸床面積        | 65,424.3 m <sup>2</sup>  | 地上部緑化     | 3,300.00 m <sup>2</sup> |
| レントラブル比     | 86.23%                   | 生垣緑化      | - m                     |
| トラックハース数    | 102 台                    | 駐車場緑化     | - m <sup>2</sup>        |
| 倉庫 / 台数     | 526.1 m <sup>2</sup> /台  | 壁面緑化      | - m <sup>2</sup>        |
| 事務所 / 倉庫    | 7.71%                    | 計画緑化面積    | 3,300.00 m <sup>2</sup> |
|             |                          | 必要緑化面積    | - m <sup>2</sup>        |

※本計画は行政協議、詳細設計等により、お打ち合わせのうえ変更となる場合があります。

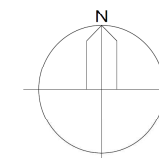
■計画地



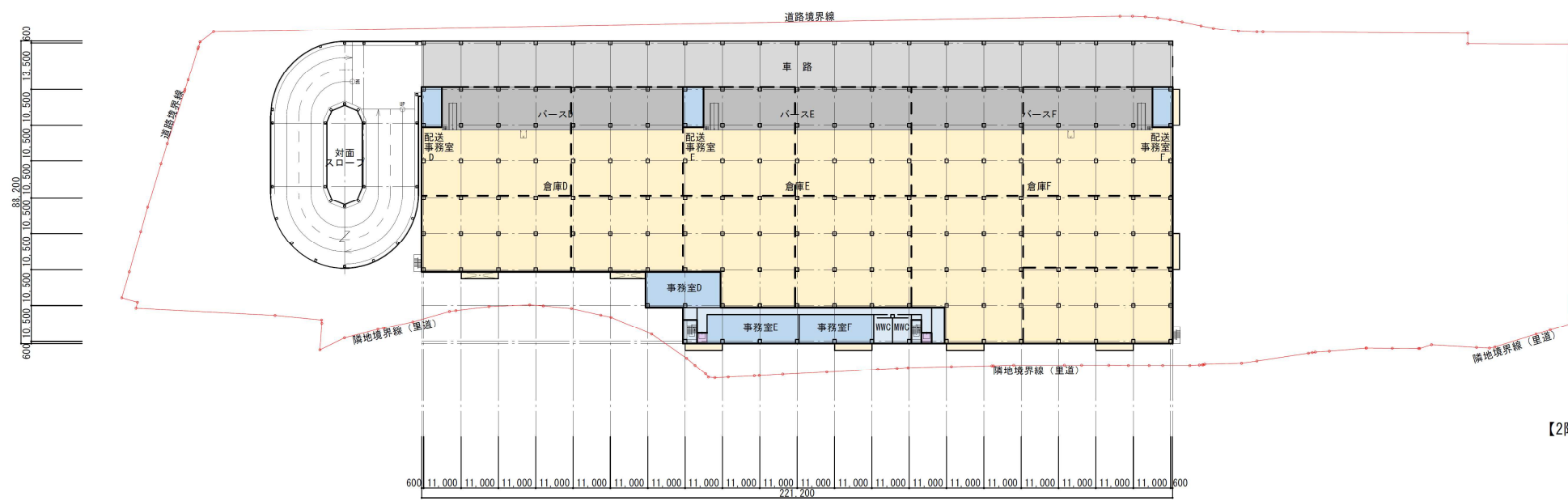
ボリュームスタディ面積表 (会社名)

日付 2022.06.13

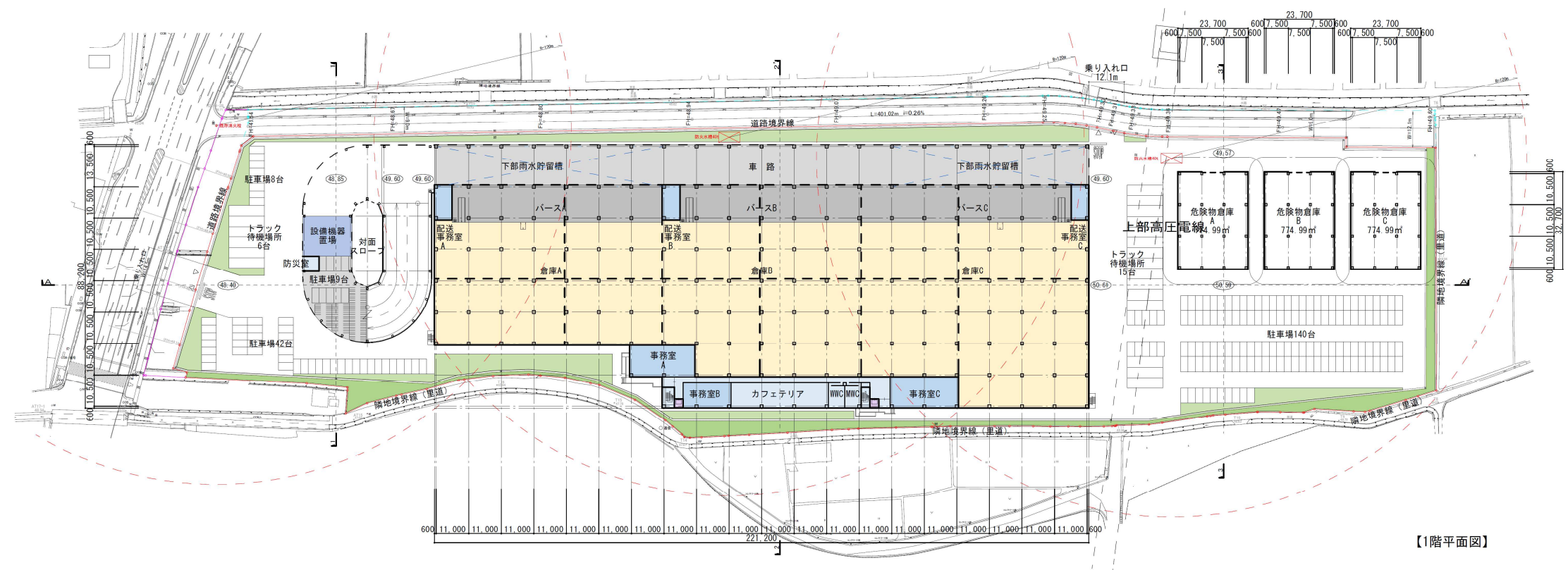
(仮称) 大和郡山市横田町PJ rev2.0



\* 基礎地図情報による。



【2階平面図】



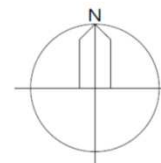
【1階平面図】

④ 敷地レベルを示す  
FH49.40=倉庫設計GL±0

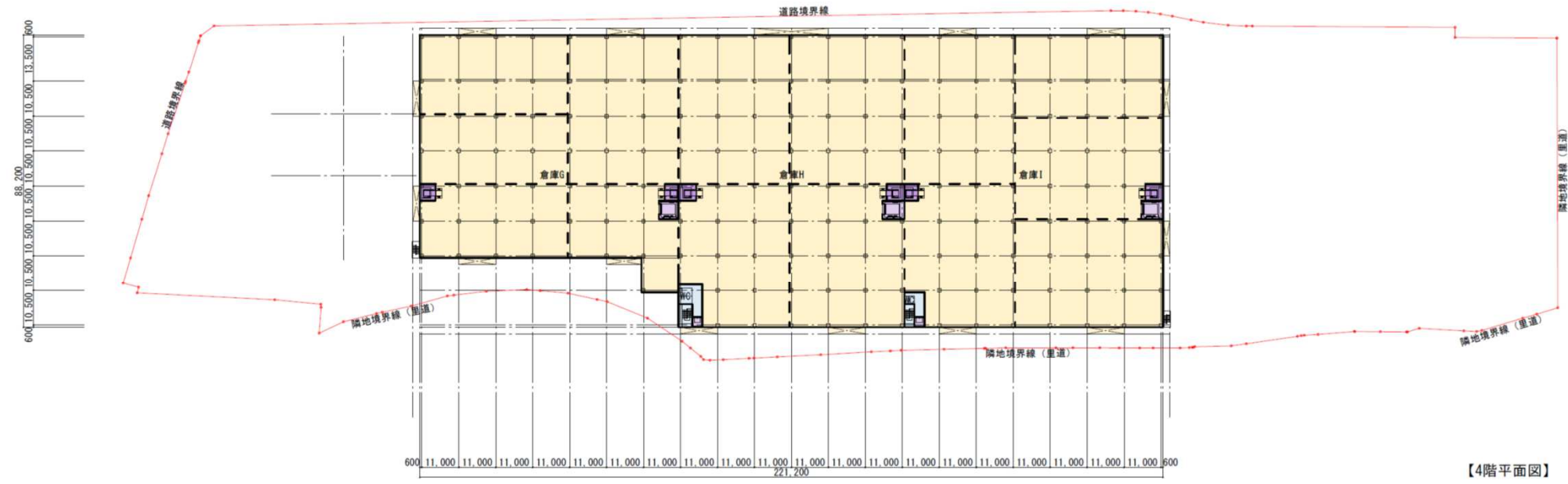
開発緑化面積：1185㎡  
建築外構緑化面積：2115㎡

敷地形状、方位、道路幅員は受領資料による。  
※要敷地測量、道路幅員確認  
役所協議、敷地測量の結果、打合せの上変更となる場合があります

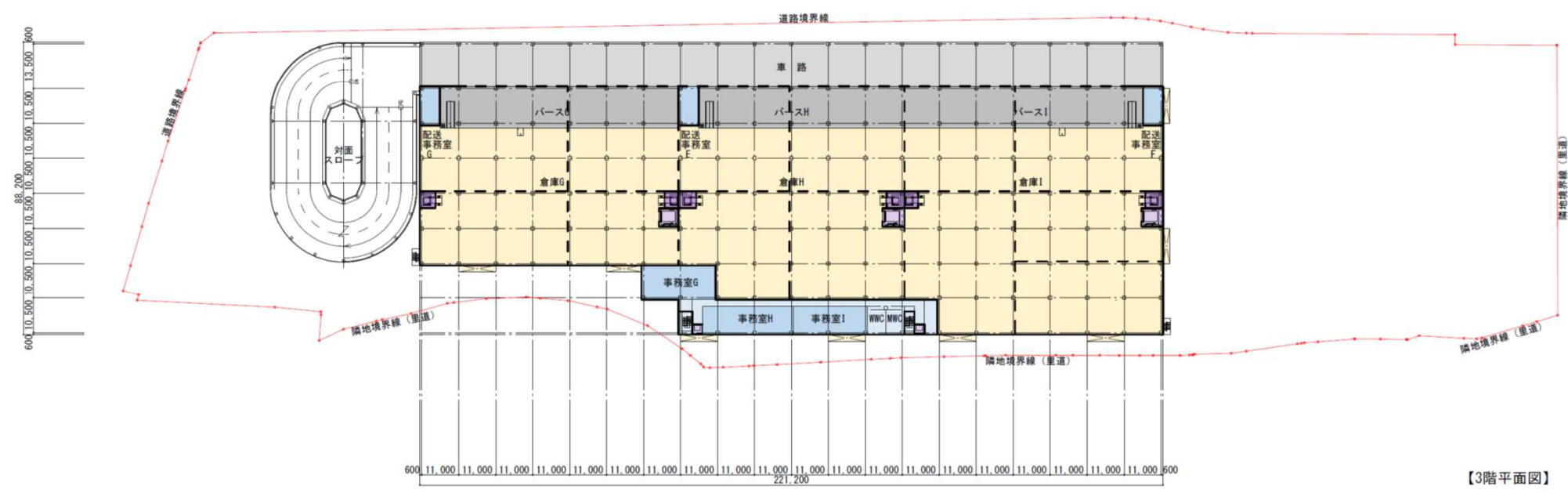




\* 基礎地図情報による。



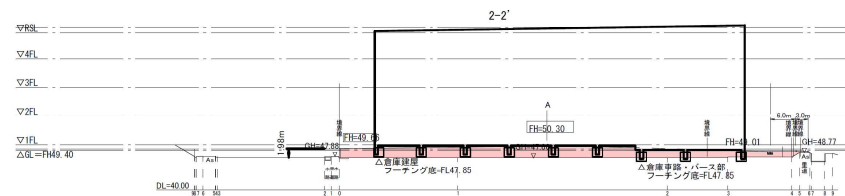
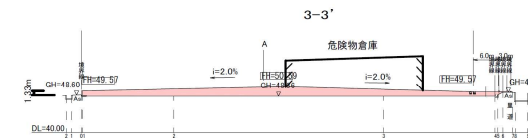
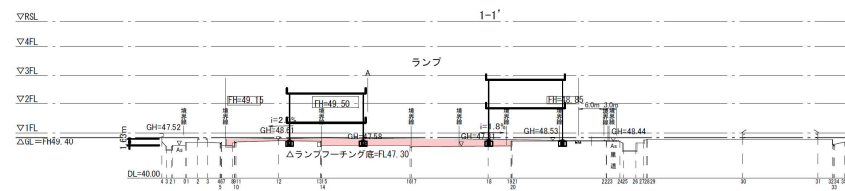
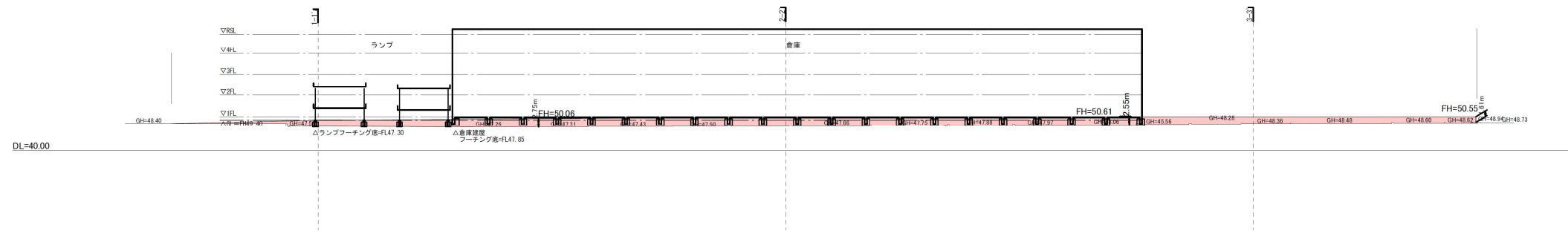
【4階平面図】



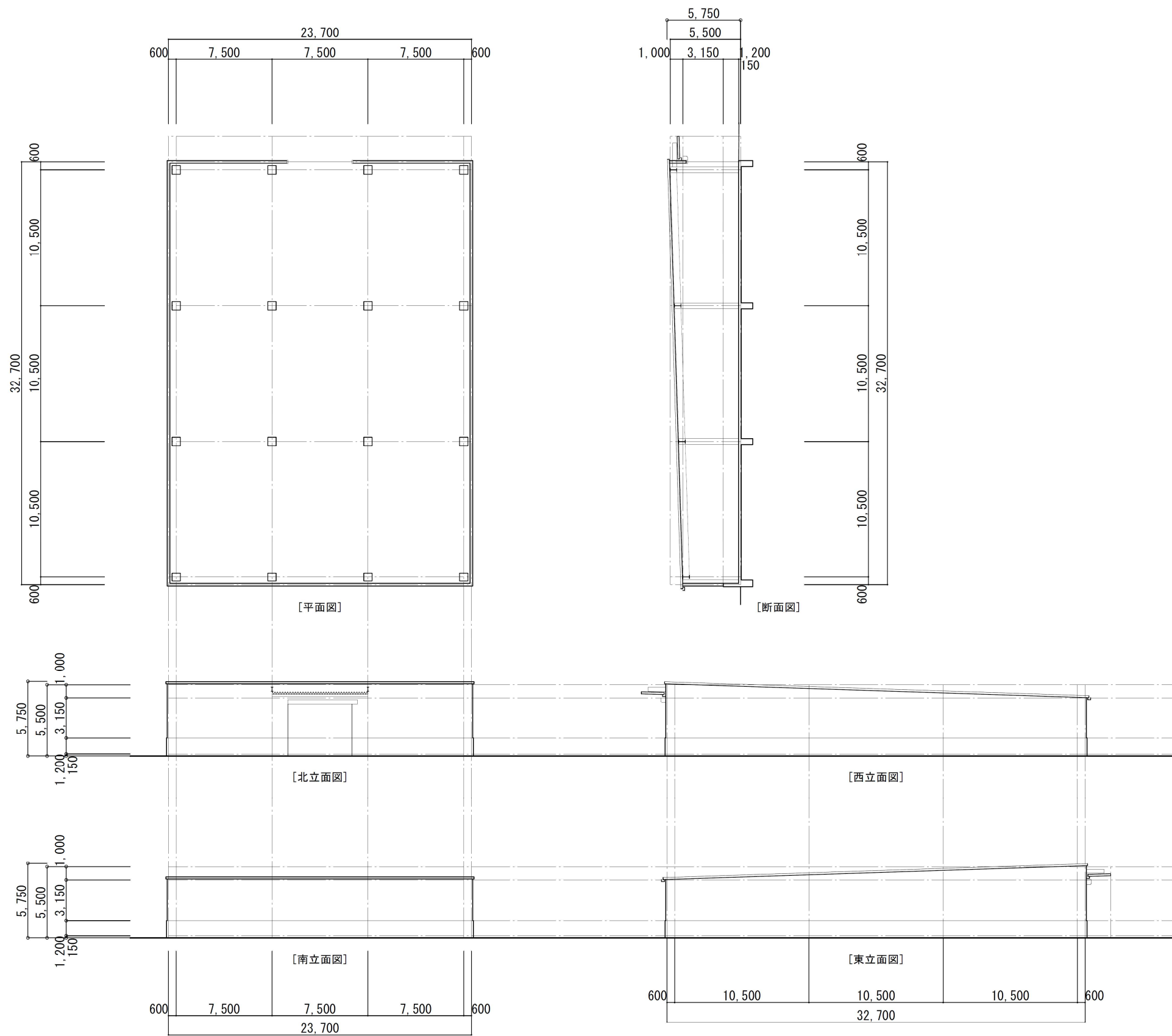
【3階平面図】

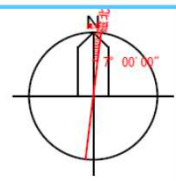
敷地形状、方位、道路幅員は受領資料による。  
 ※要敷地測量、道路幅員確認  
 役所協議、敷地測量の結果、打合せの上変更となる場合があります





は盛土部分を示す。





影倍率表 [緯度 = 34.615°][春秋分]

| 時刻    | 太陽高度   | 太陽方位角   | 影長倍率  | X倍率    | Y倍率   |
|-------|--------|---------|-------|--------|-------|
| 8:00  | 24°18' | -71°51' | 2.215 | -2.105 | 0.690 |
| 8:30  | 30°04' | -66°27' | 1.727 | -1.584 | 0.690 |
| 9:00  | 35°35' | -60°24' | 1.397 | -1.215 | 0.690 |
| 9:30  | 40°46' | -53°29' | 1.160 | -0.932 | 0.690 |
| 10:00 | 45°27' | -45°28' | 0.984 | -0.702 | 0.690 |
| 10:30 | 49°30' | -36°06' | 0.854 | -0.503 | 0.690 |
| 11:00 | 52°39' | -25°15' | 0.763 | -0.326 | 0.690 |
| 11:30 | 54°41' | -13°03' | 0.709 | -0.160 | 0.690 |
| 12:00 | 55°23' | 0°00'   | 0.690 | 0.000  | 0.690 |
| 12:30 | 54°41' | 13°03'  | 0.709 | 0.160  | 0.690 |
| 13:00 | 52°39' | 25°15'  | 0.763 | 0.326  | 0.690 |
| 13:30 | 49°30' | 36°06'  | 0.854 | 0.503  | 0.690 |
| 14:00 | 45°27' | 45°28'  | 0.984 | 0.702  | 0.690 |
| 14:30 | 40°46' | 53°29'  | 1.160 | 0.932  | 0.690 |
| 15:00 | 35°35' | 60°24'  | 1.397 | 1.215  | 0.690 |
| 15:30 | 30°04' | 66°27'  | 1.727 | 1.584  | 0.690 |
| 16:00 | 24°18' | 71°51'  | 2.215 | 2.105  | 0.690 |

日影長さ表 [緯度 = 34.615°][春秋分]  
高さ=14.800(m) 測定面高さ=0(m)  
計算高さ=14.800(m)

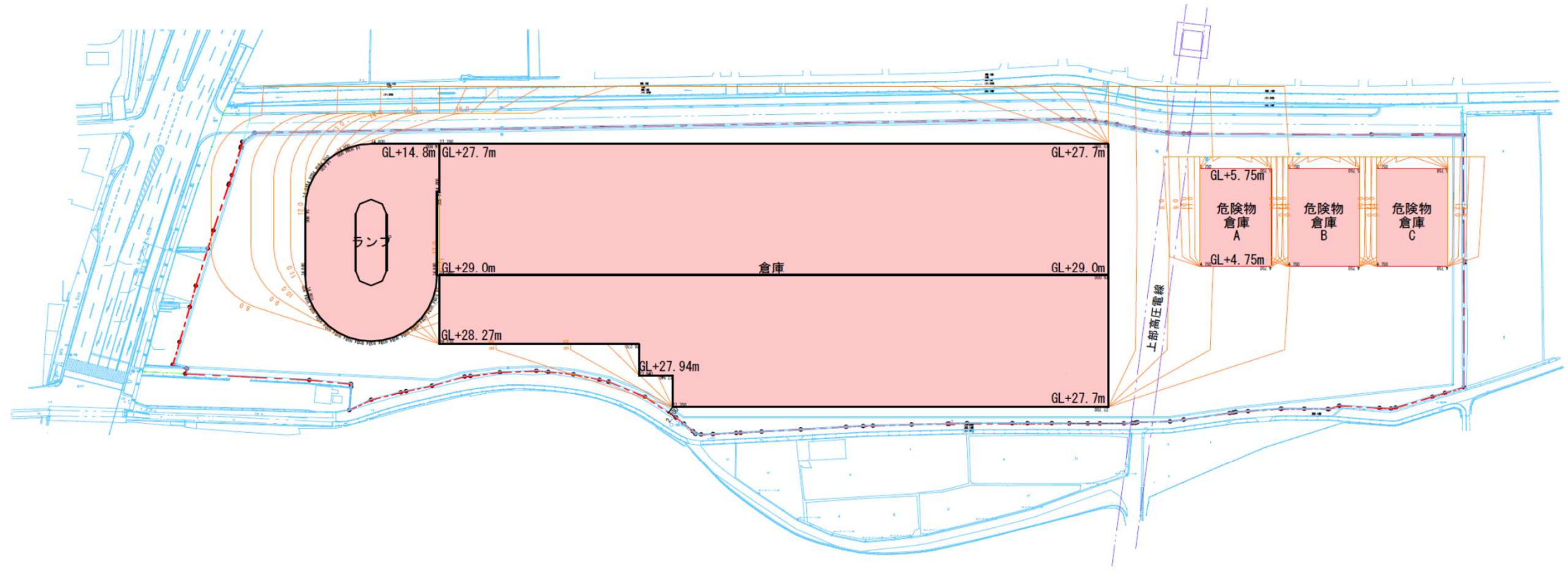
| 時刻    | 影長倍率  | 日影長さ(m) |
|-------|-------|---------|
| 8:00  | 2.215 | 32.782  |
| 8:30  | 1.727 | 25.560  |
| 9:00  | 1.397 | 20.676  |
| 9:30  | 1.160 | 17.168  |
| 10:00 | 0.984 | 14.563  |
| 10:30 | 0.854 | 12.639  |
| 11:00 | 0.763 | 11.292  |
| 11:30 | 0.709 | 10.493  |
| 12:00 | 0.690 | 10.212  |
| 12:30 | 0.709 | 10.493  |
| 13:00 | 0.763 | 11.292  |
| 13:30 | 0.854 | 12.639  |
| 14:00 | 0.984 | 14.563  |
| 14:30 | 1.160 | 17.168  |
| 15:00 | 1.397 | 20.676  |
| 15:30 | 1.727 | 25.560  |
| 16:00 | 2.215 | 32.782  |

日影長さ表 [緯度 = 34.615°][春秋分]  
高さ=27.700(m) 測定面高さ=0(m)  
計算高さ=27.700(m)

| 時刻    | 影長倍率  | 日影長さ(m) |
|-------|-------|---------|
| 8:00  | 2.215 | 61.355  |
| 8:30  | 1.727 | 47.838  |
| 9:00  | 1.397 | 38.697  |
| 9:30  | 1.160 | 32.132  |
| 10:00 | 0.984 | 27.257  |
| 10:30 | 0.854 | 23.656  |
| 11:00 | 0.763 | 21.135  |
| 11:30 | 0.709 | 19.639  |
| 12:00 | 0.690 | 19.113  |
| 12:30 | 0.709 | 19.639  |
| 13:00 | 0.763 | 21.135  |
| 13:30 | 0.854 | 23.656  |
| 14:00 | 0.984 | 27.257  |
| 14:30 | 1.160 | 32.132  |
| 15:00 | 1.397 | 38.697  |
| 15:30 | 1.727 | 47.838  |
| 16:00 | 2.215 | 61.355  |

日影長さ表 [緯度 = 34.615°][春秋分]  
高さ=29.000(m) 測定面高さ=0(m)  
計算高さ=29.000(m)

| 時刻    | 影長倍率  | 日影長さ(m) |
|-------|-------|---------|
| 8:00  | 2.215 | 64.235  |
| 8:30  | 1.727 | 50.083  |
| 9:00  | 1.397 | 40.513  |
| 9:30  | 1.160 | 33.640  |
| 10:00 | 0.984 | 28.536  |
| 10:30 | 0.854 | 24.766  |
| 11:00 | 0.763 | 22.127  |
| 11:30 | 0.709 | 20.561  |
| 12:00 | 0.690 | 20.010  |
| 12:30 | 0.709 | 20.561  |
| 13:00 | 0.763 | 22.127  |
| 13:30 | 0.854 | 24.766  |
| 14:00 | 0.984 | 28.536  |
| 14:30 | 1.160 | 33.640  |
| 15:00 | 1.397 | 40.513  |
| 15:30 | 1.727 | 50.083  |
| 16:00 | 2.215 | 64.235  |





西側現況イメージ



東側現況イメージ



西側計画イメージ



東側計画イメージ



西側計画イメージ(京奈和自動車道(大和北道路)完成時)