

第77回 大和郡山市都市計画審議会 議案書

令和6年11月28日

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課

第 1 号議案

会長の選出について

第2号議案

発志院町地区 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2号議案 建築物等の高さの制限の緩和について（発志院町地区）

1. 概要

発志院町地区地区計画については、令和6年7月24日に開催しました都市計画審議会において審議・了承いただき、8月6日に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6年第3回市議会定例会において承認され、9月19日に施行しております。

この度、地区計画区域内において建築物の高さ制限の緩和についての申出があり、内容を審査したところ建築物の高さが29.1mと29.5mにて計画されていますので、地区計画条例で定める最高限度の15mを超えるため、都市計画審議会にてご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。

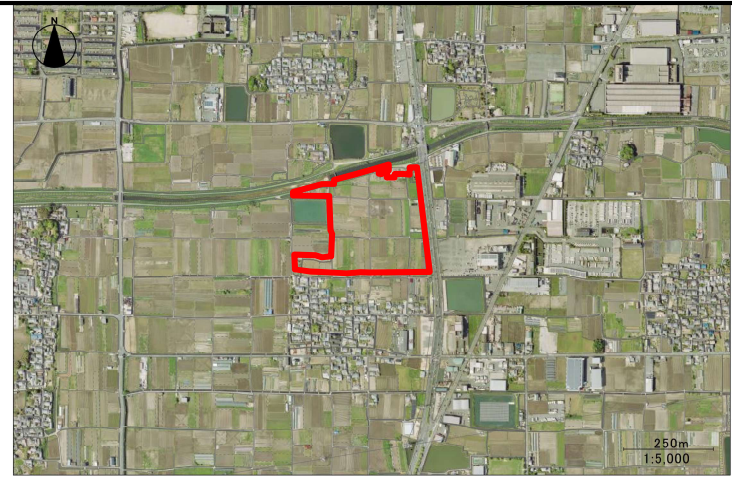
当該地区における建築物の高さの最高限度は15mとなっています。

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。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
発志院町地区 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。 (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。 (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

発志院町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、南側に集落と西側に農地が広がり、区域東側は国道24号が隣接しております。

また、京奈和自動車道（大和北道路）が国道24号沿いに建設工事中であり、高架道路ができる予定です。

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。

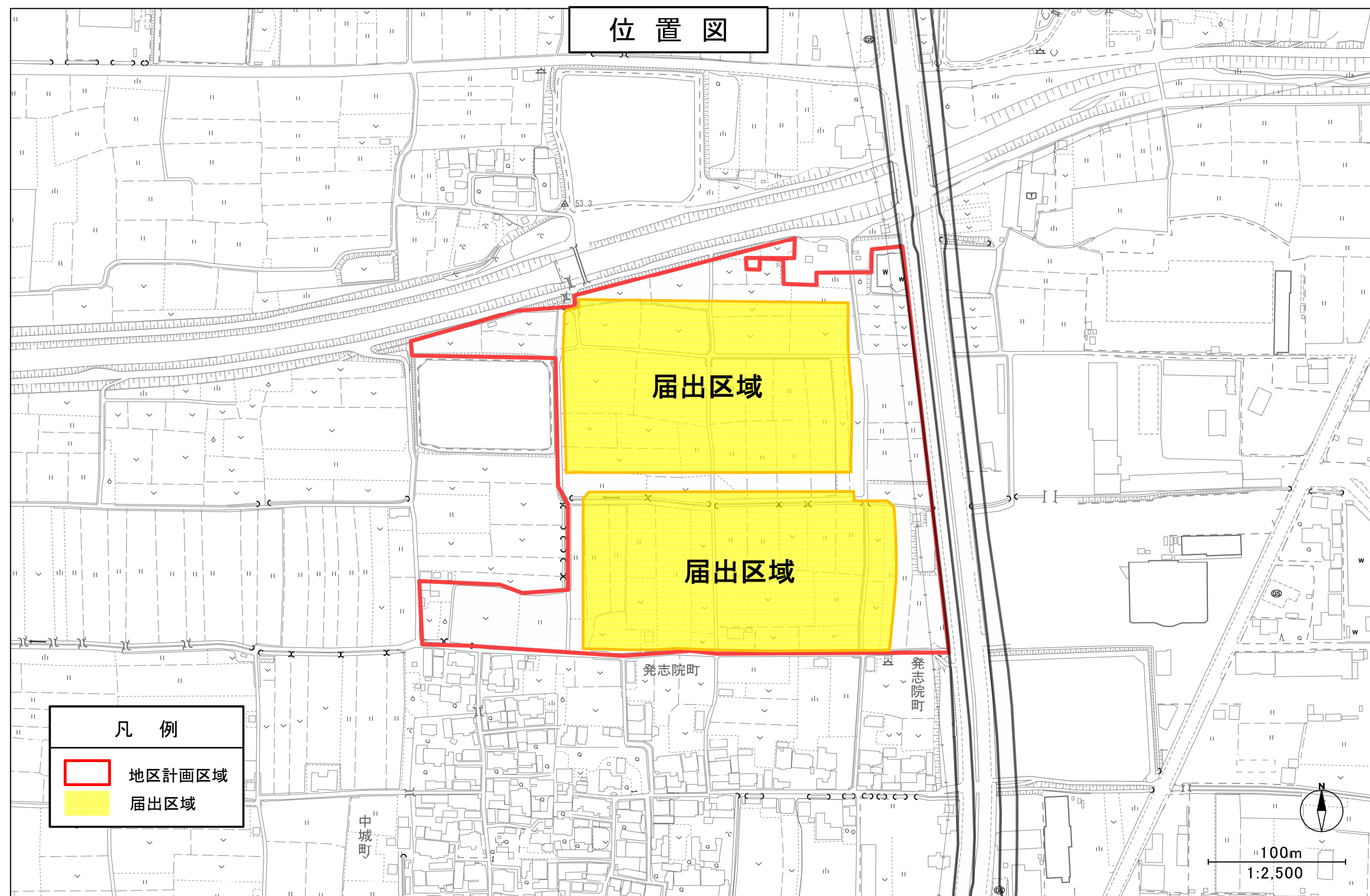
なお、本市における建築物の最高高さは、高度地区の最高高さである31mを上限としています。

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6年8月6日	地区計画の都市計画決定
令和6年9月19日	条例改正
令和6年11月5日	申出書提出
令和6年11月28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。





地区計画の区域内における建築物の高さ制限の緩和についての申出書

令和 6 年 11 月 5 日

大和郡山市長 上 田 清 様

申出者	住所	大阪市北区梅田三丁目1番3号	
	氏名	伊藤忠商事株式会社 代表取締役 小林 文彦	
	住所	八尾市清水町1丁目1番21号	
	氏名	株式会社 大宮商店 代表取締役 五十嵐 忍	

標記の件について、発志院町地区地区計画区域において、参画事業者（伊藤忠商事（株）と北棟29.50南棟29.10）と協議を行ってまいりました。
建築物の高さについて別紙理由書のとおりに物流倉庫の建築にあたり最高高さが（ ）m必要となりますので申出書を提出し、建築物の高さ制限の緩和をお願いするものです。

記

- 1. 行為の場所 大和郡山市 発志院町1番1地159等
- 2. 行為の種別 建築物（物流倉庫）の新築

以上

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、建築物高さ）

事業計画：賃貸用倉庫（マルチテナント型物流施設・BTS テナント型物流施設）

テナント型物流施設とは、オフィスビルと同様に、建物スペースを不動産賃貸借出来る倉庫のことです。ここ10年ほどと比較的新しいタイプの倉庫ですが、現在は建設される倉庫のうち約半数が同様の倉庫と言われています。

テナント型物流施設は利用者（テナント）の利益が大きく、具体的には、①初期投資額が、自社開発・建築と比較すると格段に小さいこと。②土地の選定取得、設計施工をするプロセスと比べて、物流センターの稼働までの期間が短く、早期に事業が行えること。③建物竣工時期の確定により、事業の人員採用や設備機器の購入計画が立てやすいこと、等があげられます。

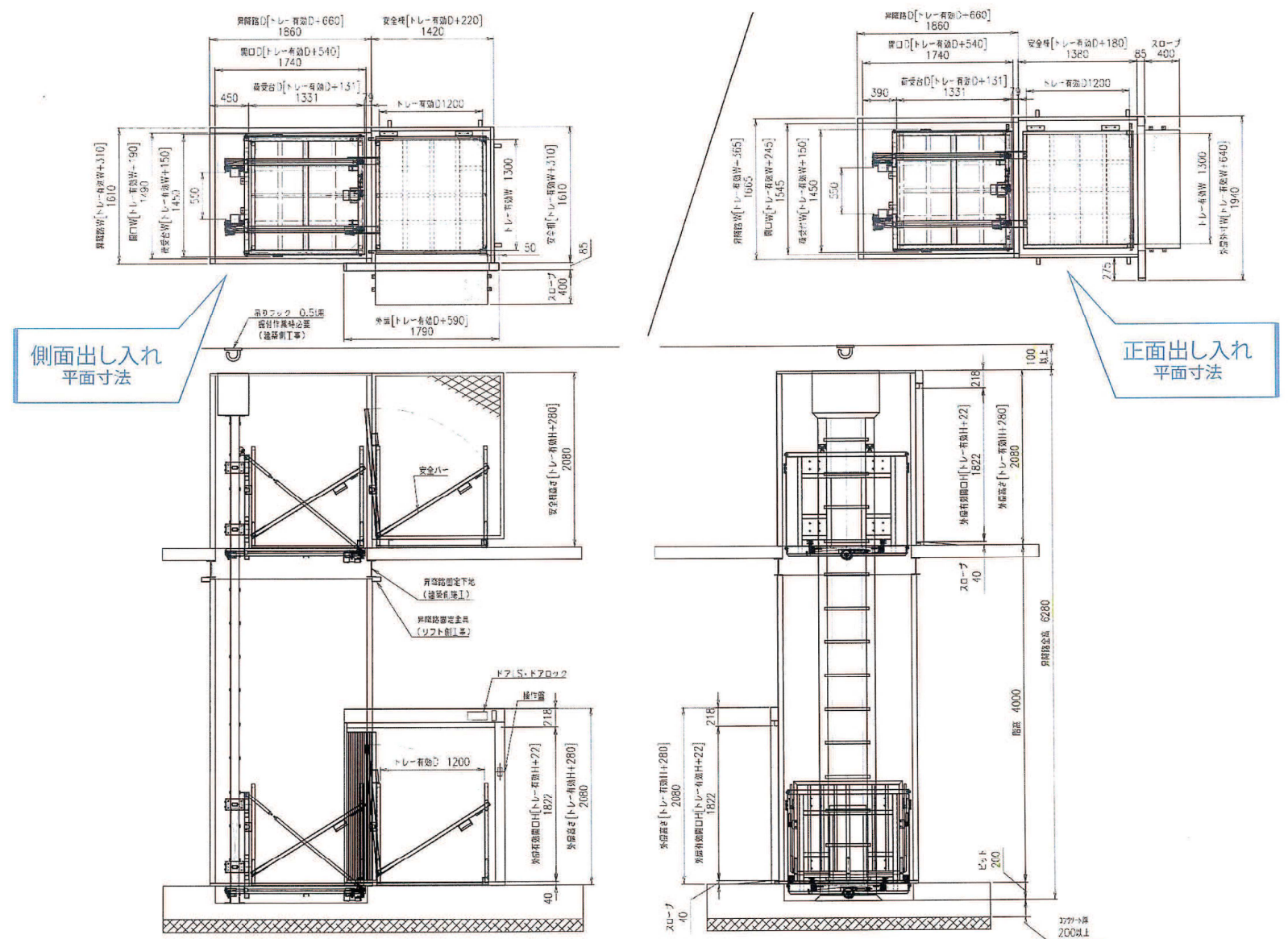
計画予定地におけるテナント型物流施設の開発は、伊藤忠商事（株）が参画し行います。同社はこれまで同様のテナント型物流施設の開発プロジェクトに数多く携わっております。

国民人口の高齢化や少子化の影響による労働者人口の減少、IT通信の発達による荷物量の増大により、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）も起っている中、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いけない重要な課題であります。
計画予定地は、上記問題解決の一助となり、近畿圏及び中京方面への物流事業にとって有効な立地であると考えております。

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をしながら、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、テナント型物流施設を建築する場合、「物資の流通の効率化に関する法律」に則り、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、荷物を搬送するため6.0mの高さ、1フロア約15,000㎡以上の床面積で商品を保管して4層確保を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の荷積み、荷下ろしをするため、1階から2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るため、安全上6.7mの高さが必要となります。以上の理由から、地盤面からの建築物の最高高さが北棟で29.5m、南棟で29.10m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、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。

将来にわたる汎用性のある物流施設として、奈良県を含む近畿圏や中京方面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します。

垂直自動搬送機(1)



敷地概要

所在地 奈良県大和郡山市発志院町
用途地域 市街化調整区域
防火指定 22条指定地域
敷地面積 32,478.00 m² (9,824.61 坪)

計画案北棟

建物計画概要

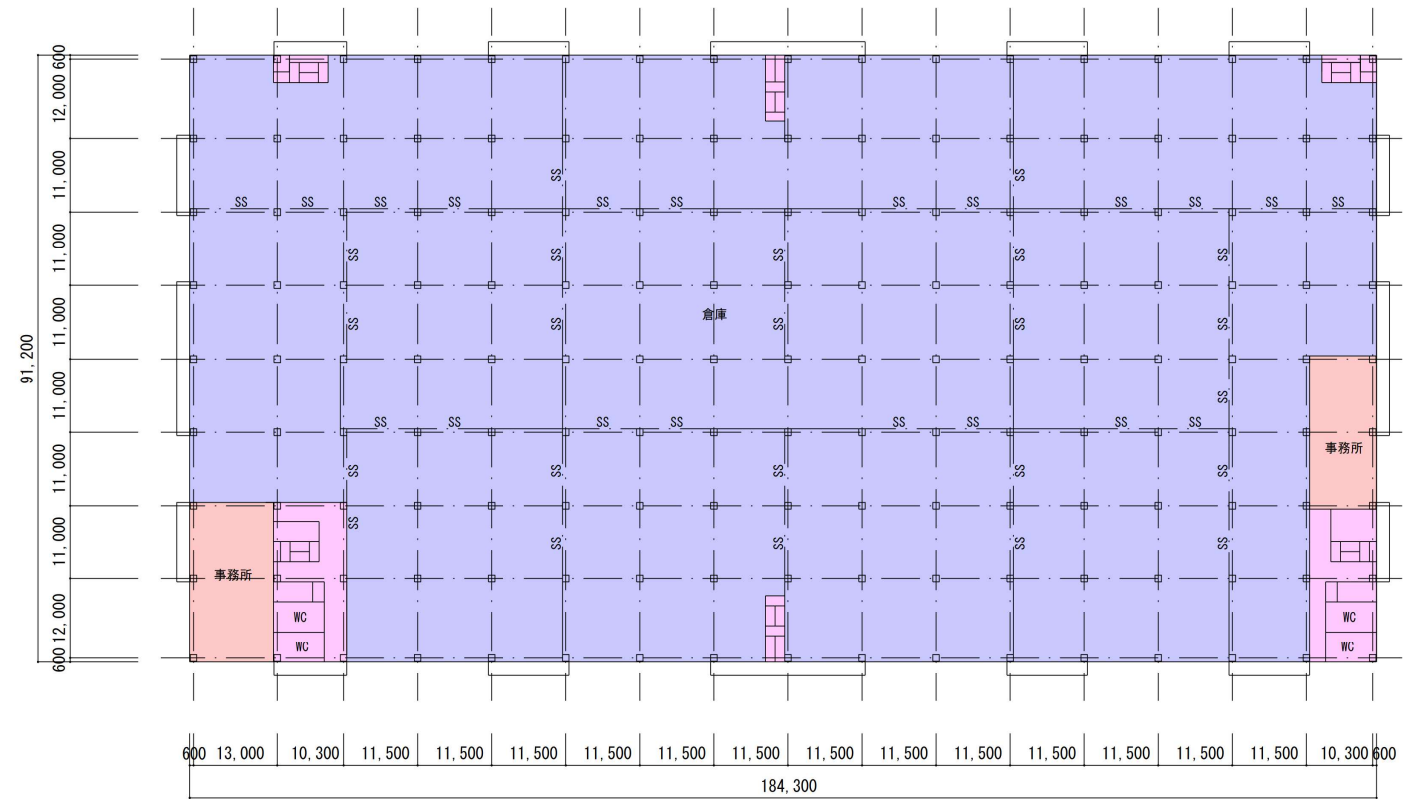
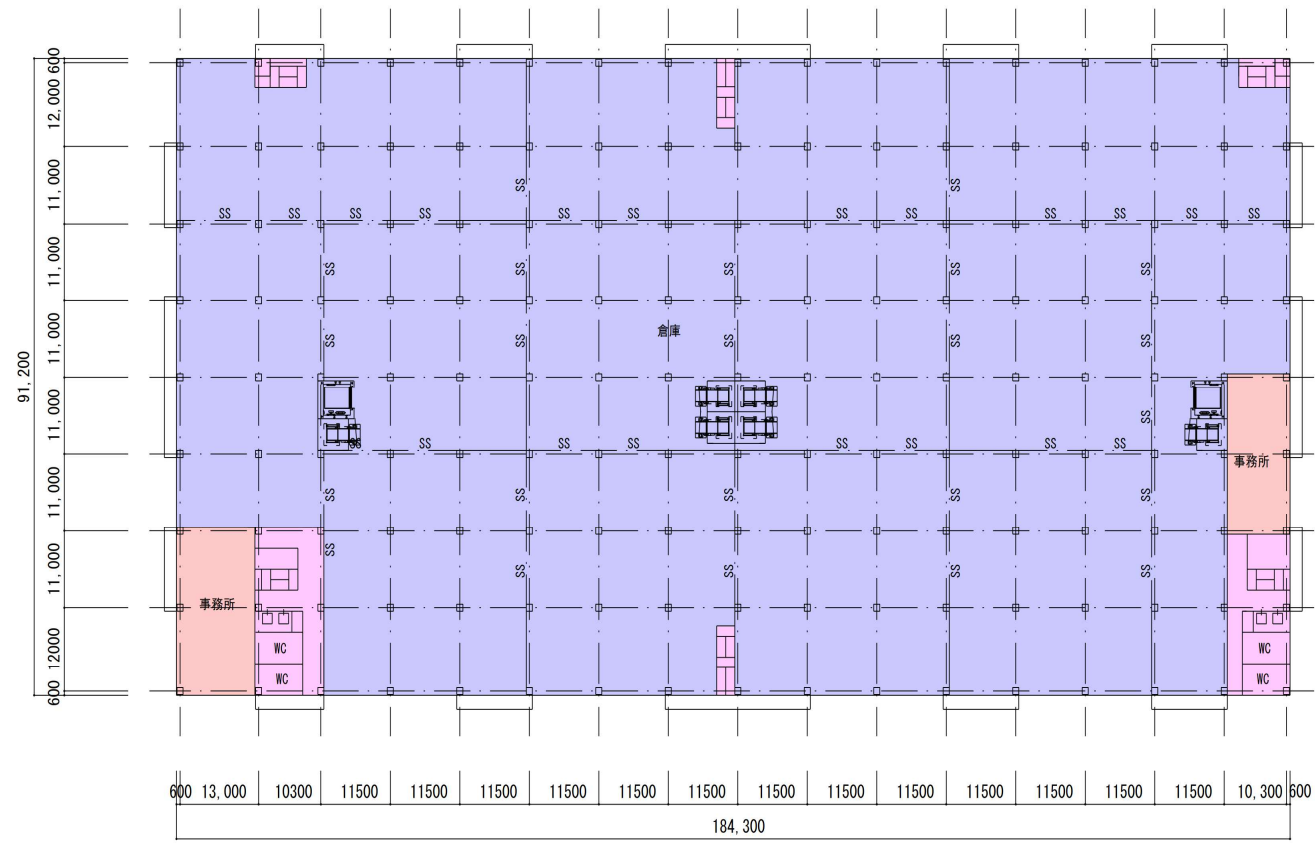
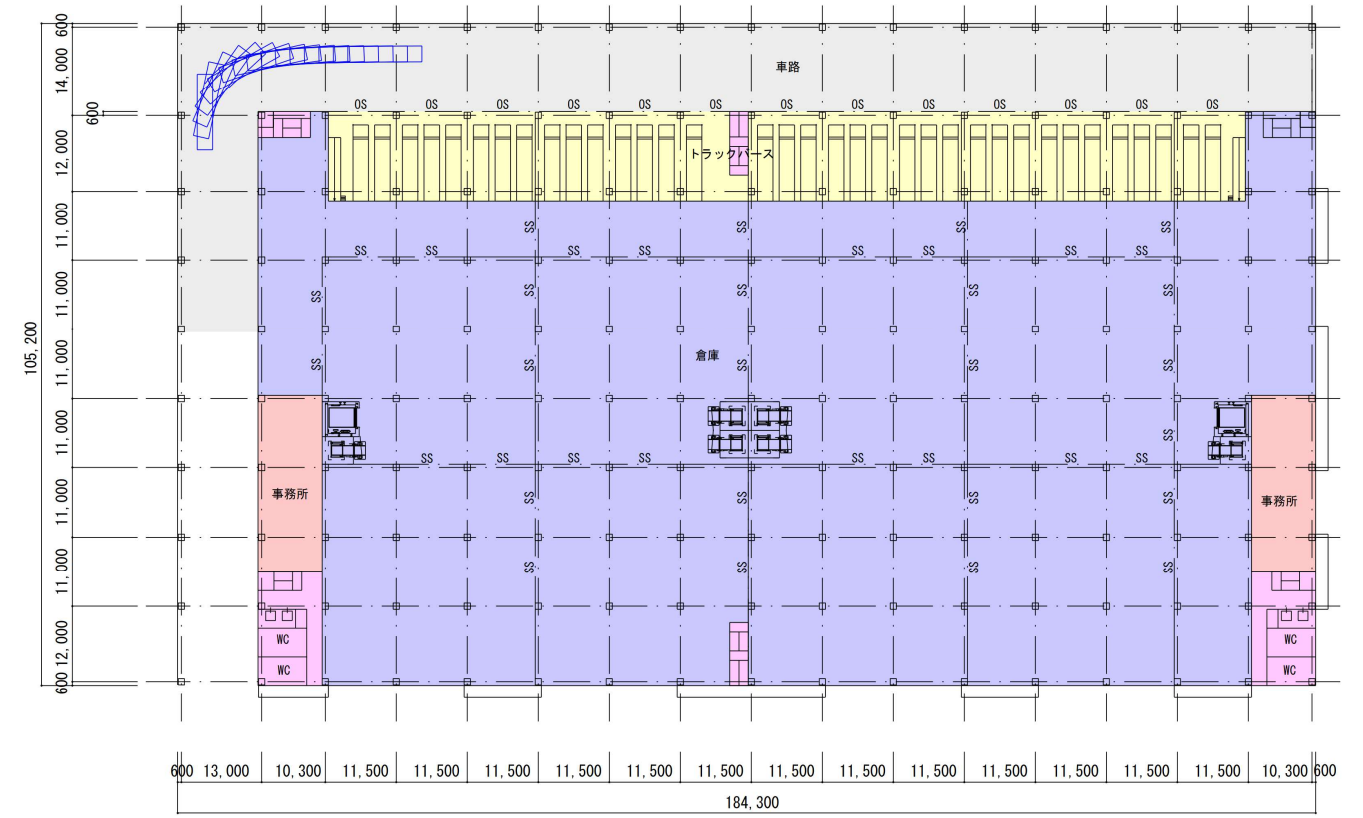
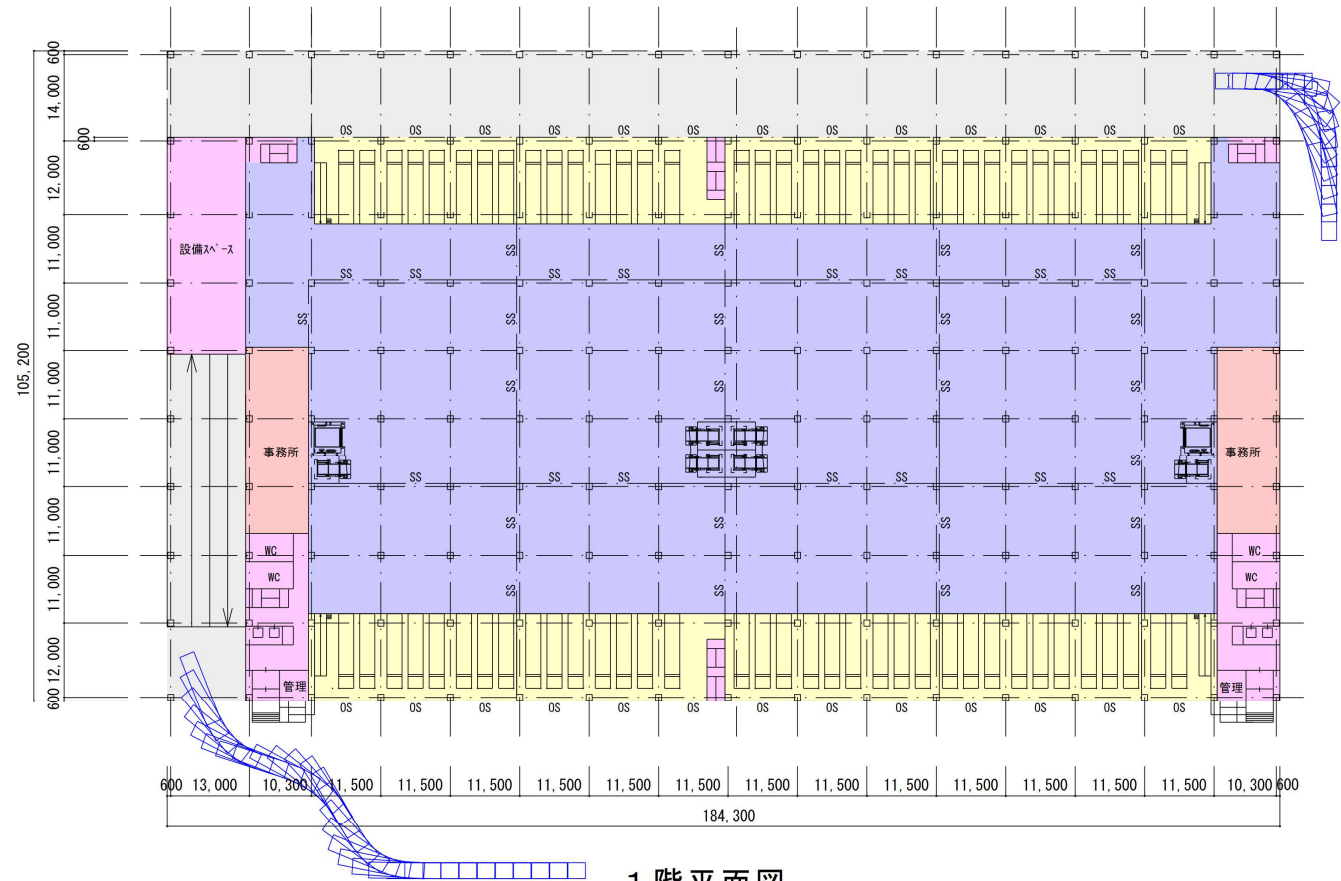
法定延床面積 70,561.64 m² (21,344.90 坪)
容積対象面積 64,880.44 m² (19,626.33 坪) 容積率 199.77 %
建築面積 19,360.16 m² (5,856.45 坪) 建蔽率 59.61 %
階数 / 高さ 地上4階建 建物の高さ GL+29.50m

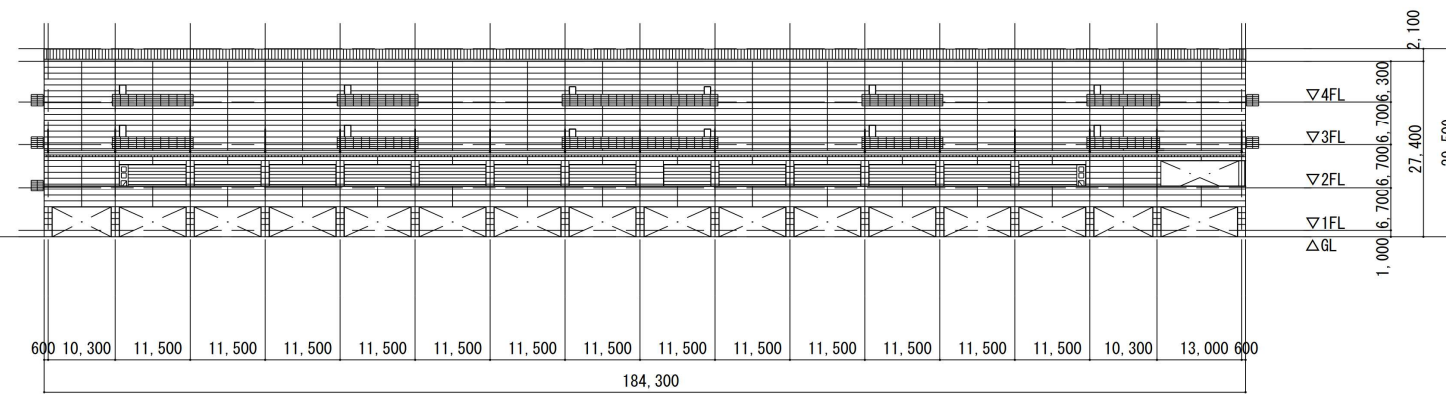
トラックバス(1F・2F北側) 105 台
路面駐車台数(予定) 乗用車駐車 75台 軽乗用車駐車 49台
バイク駐車 99台 自転車駐車 96台



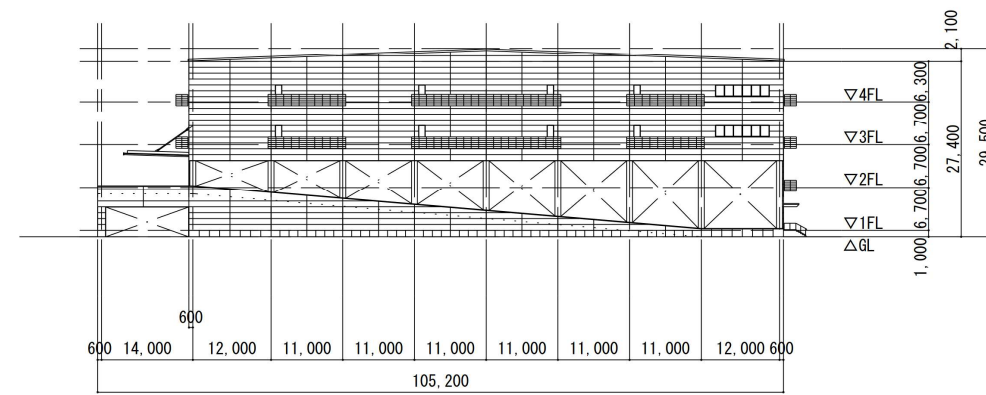
面積表

階	施工床面積													
	法定延床面積												屋外階段 スロープ	合計
	容積対象面積								合計	車路 車路スロープ ¹⁾ 駐車・駐輪場	ELV	合計		
	貸床面積			小計	共用	庇	設備スペース他	ELV (容積対象外) ※マイナス表記						
	倉庫	事務所	トラックバス											
4階	15,610.98	552.50		16,163.48	644.68			-102.60	16,705.56	0.00	102.60	16,808.16	0.00	16,808.16
3階	15,610.98	552.50		16,163.48	644.68			-102.60	16,705.56	0.00	102.60	16,808.16	0.00	16,808.16
2階	12,470.13	582.40	2,063.85	15,116.38	506.18			-102.60	15,519.96	1,962.60	102.60	17,585.16	1,075.20	18,660.36
1階	10,149.28	624.00	4,127.70	14,900.98	693.38		457.60	-102.60	15,949.36	3,308.20	102.60	19,360.16	0.00	19,360.16
m ²	53,841.37	2,311.40	6,191.55	62,344.32	2,488.92	0.00	457.60	-410.40	64,880.44	5,270.80	410.40	70,561.64	1,075.20	71,636.84
坪	16,287.01	699.20	1,872.94	18,859.16	752.90	0.00	138.42	-124.15	19,626.33	1,594.42	124.15	21,344.90	325.25	21,670.14

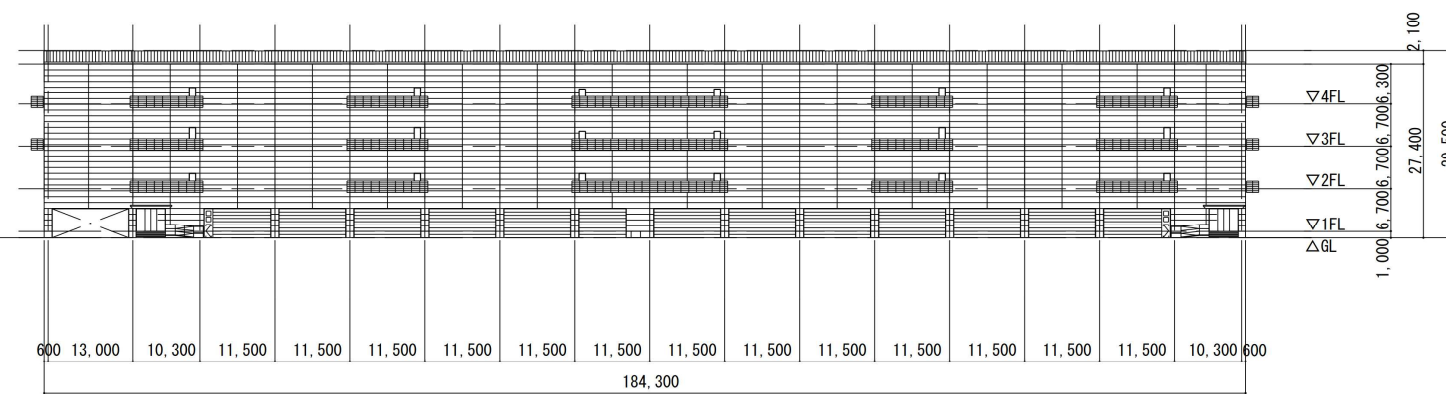




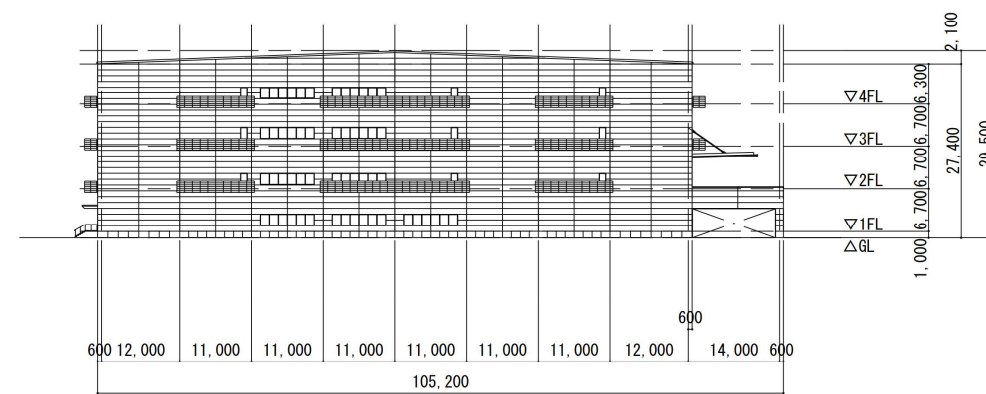
北立面图



西立面图



南立面图



東立面图

計画案北棟 (S=1/1,000)

《 敷 地 概 要 》

所 在 地 奈良県大和郡山市発志院町
用 途 地 域 市街化調整区域
防 火 指 定 22条指定地域
敷 地 面 積 27,097.00 m² (8,196.86 坪)

《 建 物 計 画 概 要 》

法 定 延 床 面 積 46,531.14 m² (14,075.69 坪)
容 積 対 象 面 積 46,531.14 m² (14,075.69 坪) 容 積 率 171.72 %
建 築 面 積 13,169.64 m² (3,983.82 坪) 建 蔽 率 48.60 %
階 数 / 高 さ 地上4階建 建物の高さ: GL+29.10 m

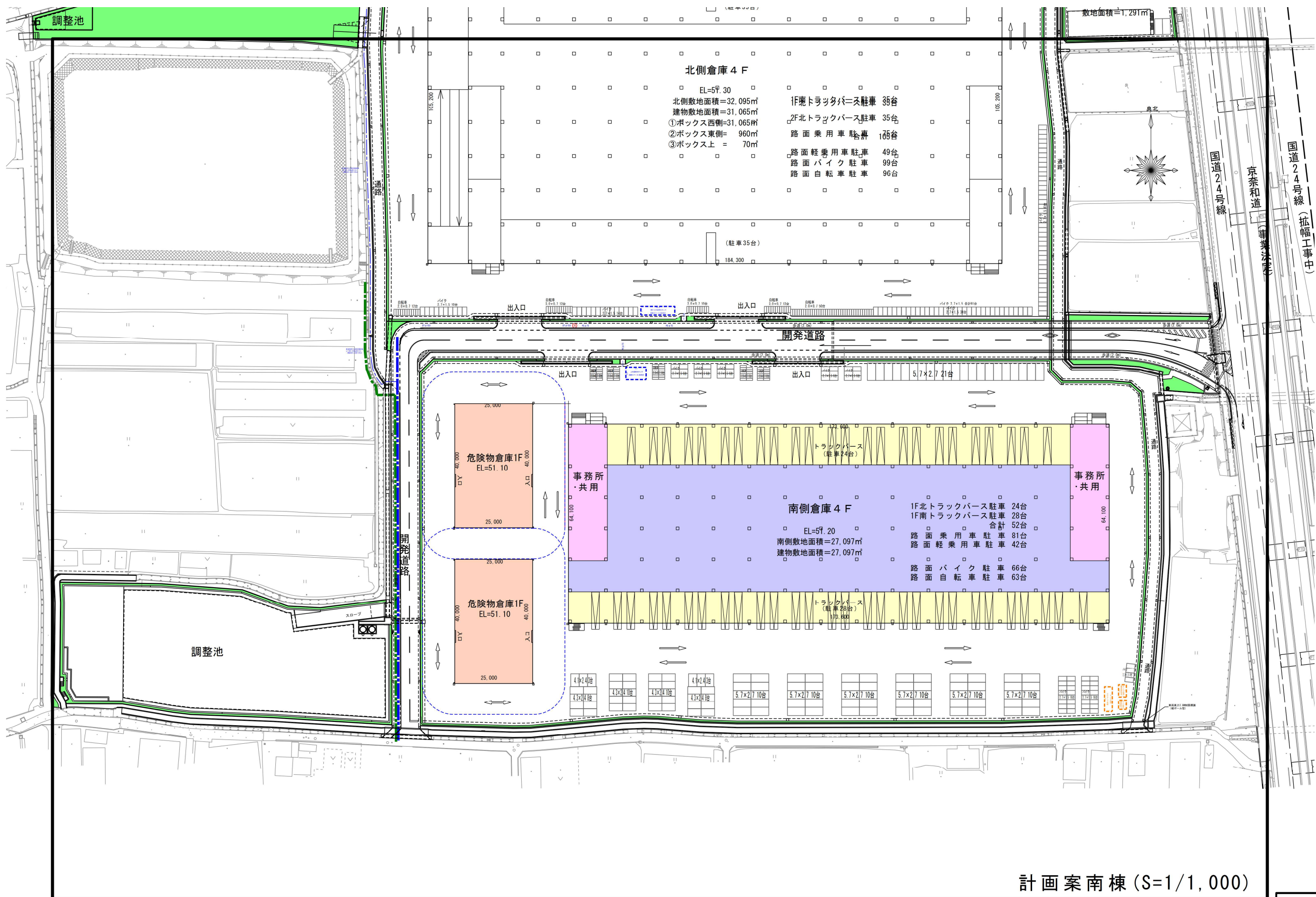
トラックバス(1F) 52 台
路面駐車台数(予定) 乗用車駐車 81台 軽乗用車駐車 42台
バイク駐車 66台 自転車駐車 63台

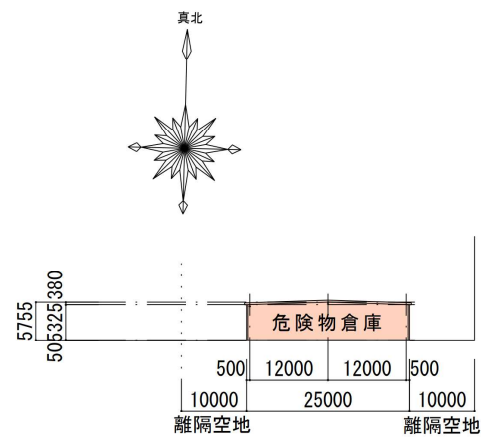
《 計 画 案 南 棟 》



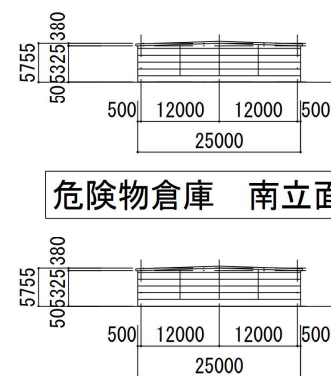
《 面 積 表 》

階	施工床面積											合計
	法定延床面積									屋外階段 スロープ		
	容積対象面積(貸床面積)							合計			合計	
	倉庫棟床面積				危険物倉庫棟床面積							
	倉庫	事務所	トラックバス	小計	1	2	小計					
4階	10,027.76	1,100.00	0.00	11,127.76				11,127.76		11,127.76	21.78	11,149.54
3階	10,027.76	1,100.00	0.00	11,127.76				11,127.76		11,127.76	21.78	11,149.54
2階	10,027.76	1,100.00	0.00	11,127.76				11,127.76		11,127.76	21.78	11,149.54
1階	6,337.74	1,100.00	3,710.12	11,147.86	1,000.00	1,000.00	2,000.00	13,147.86		13,147.86	21.78	13,169.64
m ²	36,421.02	4,400.00	3,710.12	44,531.14	1,000.00	1,000.00	2,000.00	46,531.14		46,531.14	87.12	46,618.26
坪	11,017.36	1,331.00	1,122.31	13,470.67	302.50	302.50	605.00	14,075.67		14,075.67	26.35	14,102.02

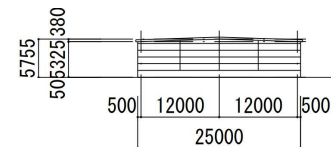




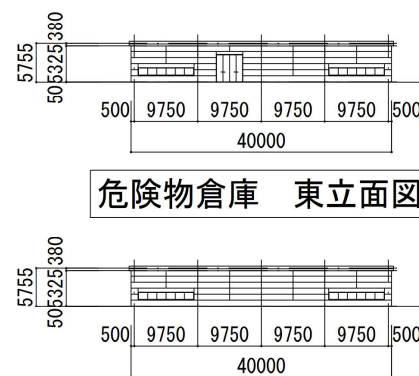
危険物倉庫 断面図



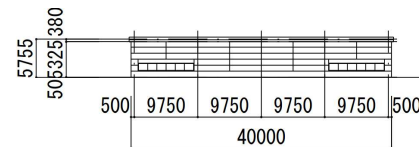
危険物倉庫 南立面図



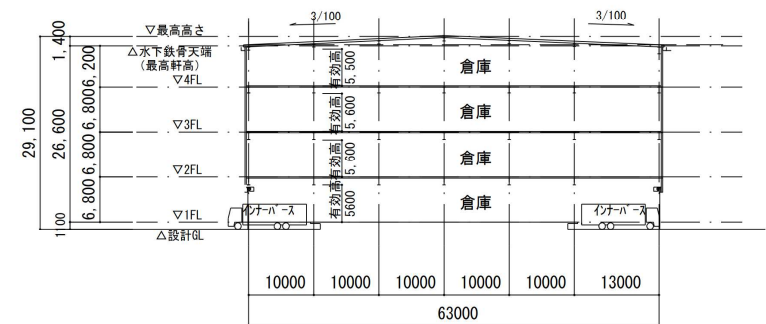
危険物倉庫 北立面図



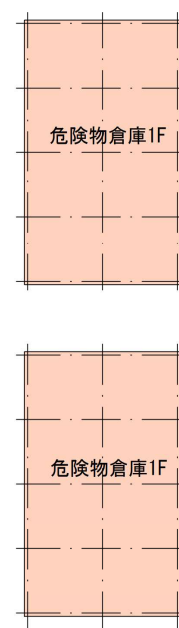
危険物倉庫 東立面図



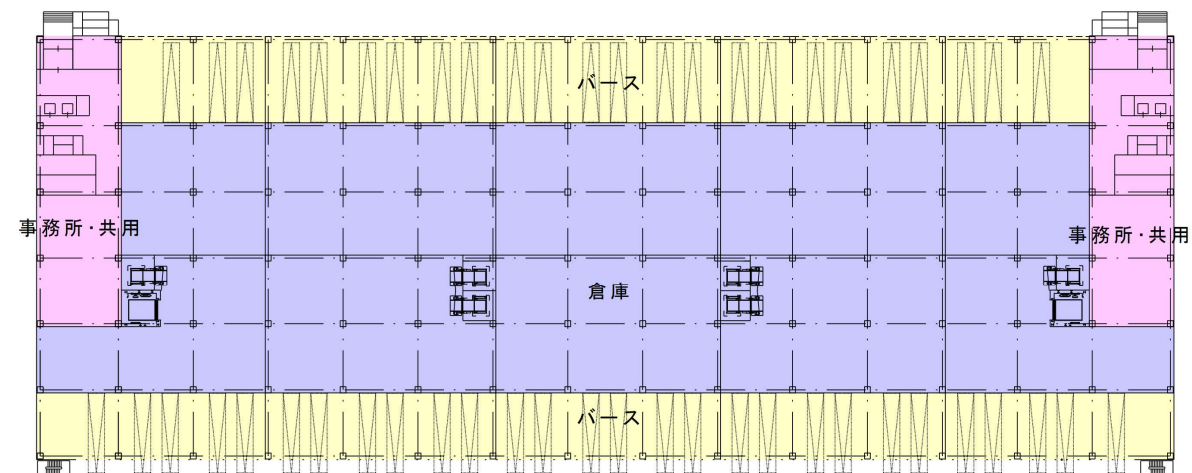
危険物倉庫 西立面図



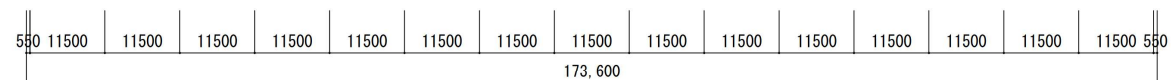
断面図



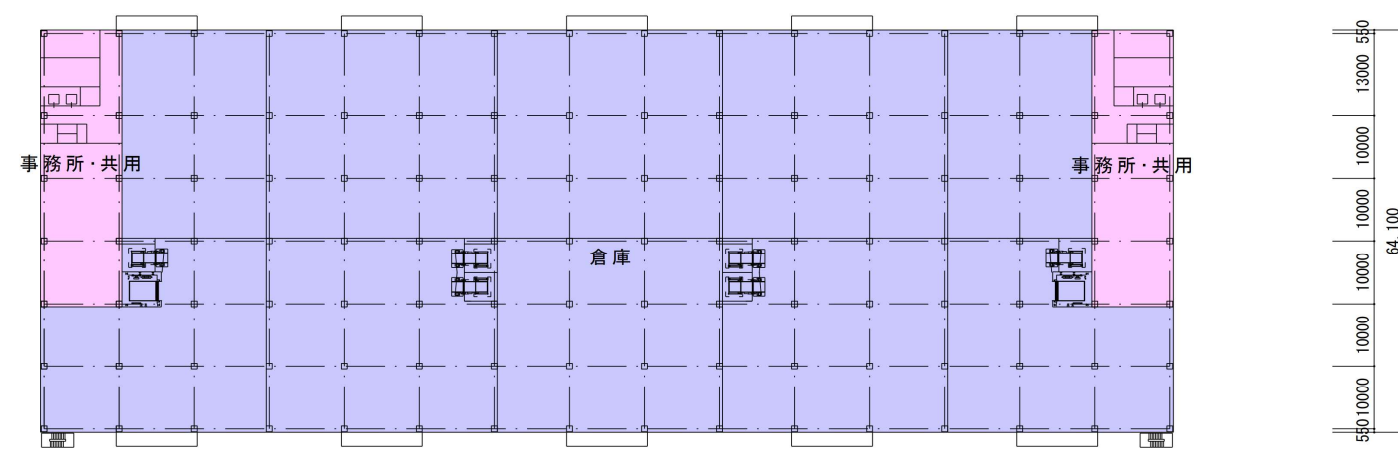
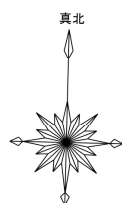
危険物倉庫 1階平面図



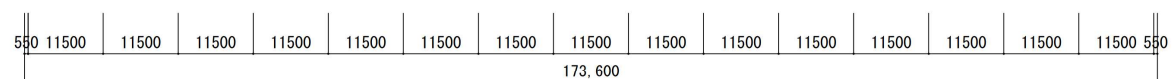
1階平面図



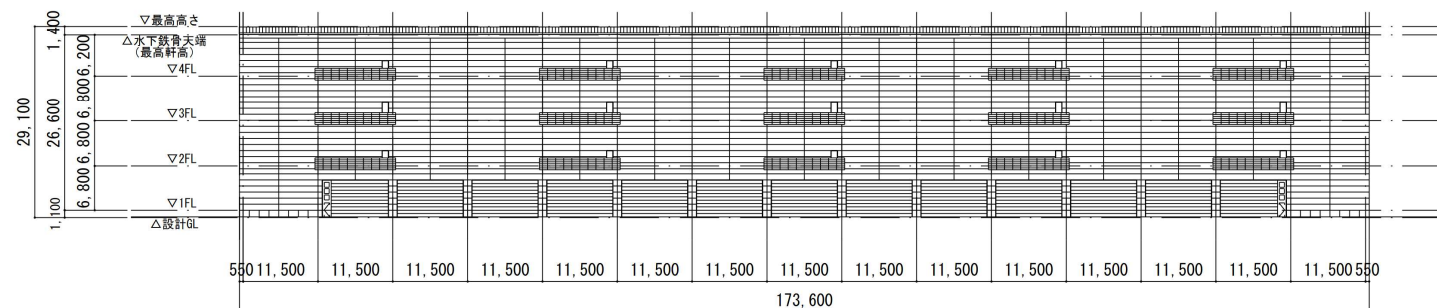
計画案南棟 (S=1/1,000)



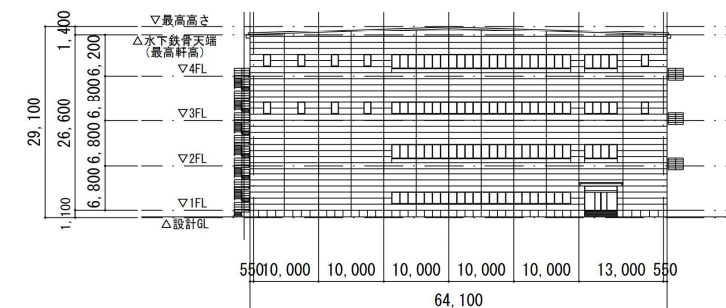
2階～4階平面図



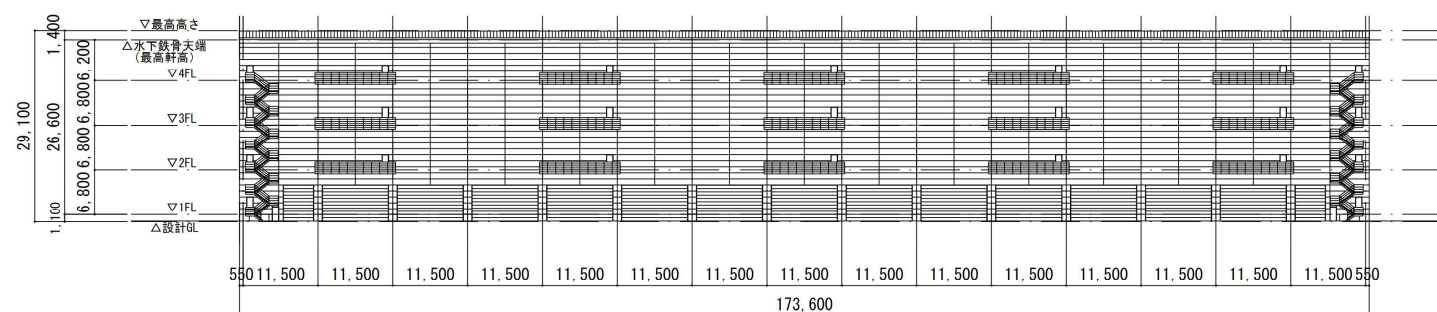
計画案南棟 (S=1/1,000)



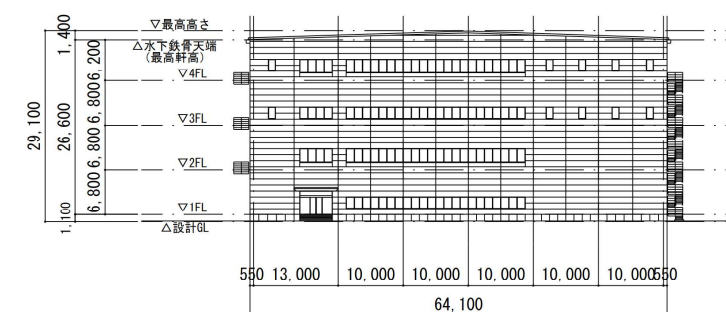
北立面图



東立面图



南立面图



西立面图

計画案南棟 (S=1/1,000)

平 面 圖
 在島根大和郡山市桑志院町、中城町地内

