

第280回奈良県開発審査会

第R5-1号議案

提案基準21「既存建築物の再利用」

(物品販売業を営む店舗(自動車修理工場付))

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
7~9	計画建物平面図
10	計画建物立面図
11~12	審査会比较表
13	理由書

調 書

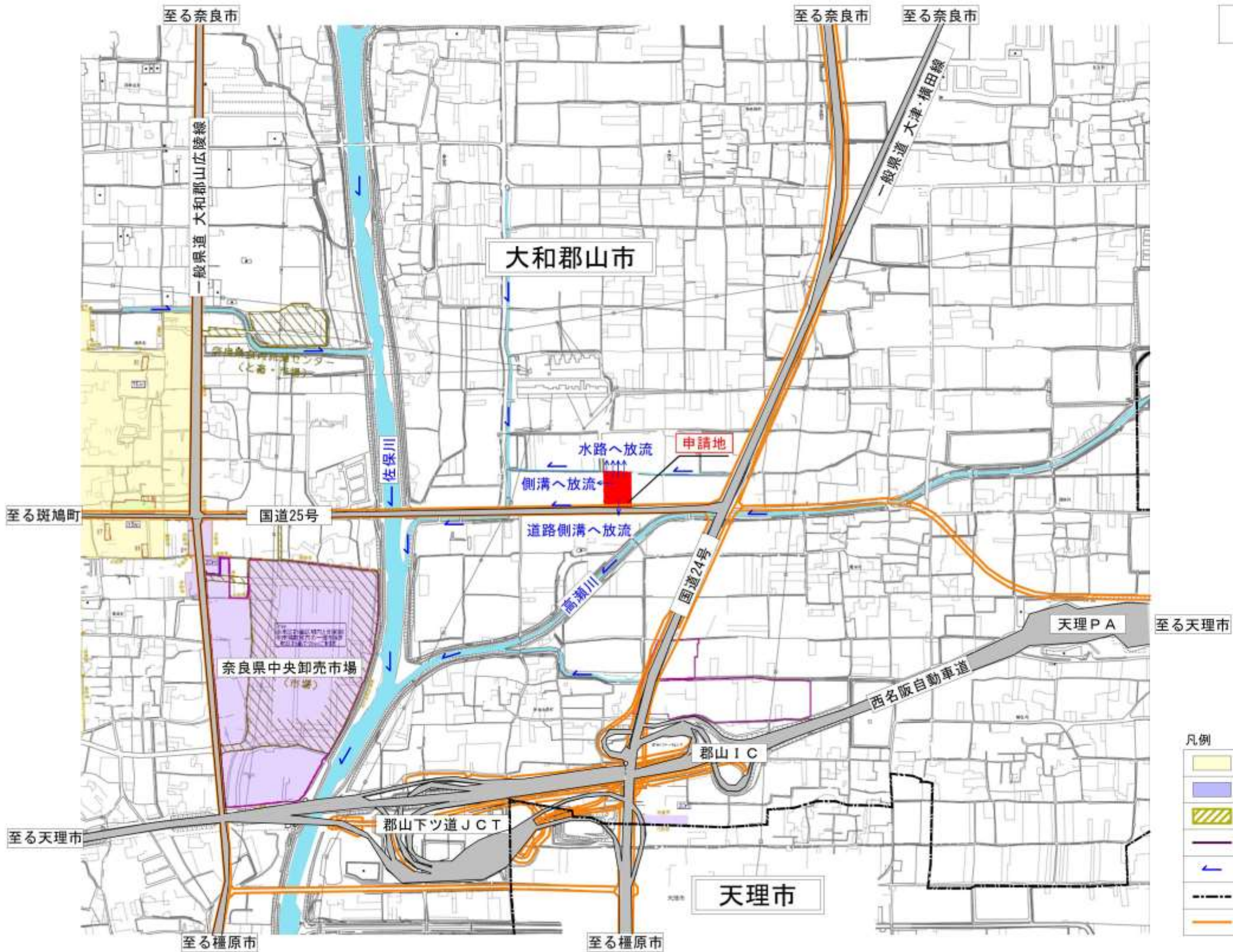
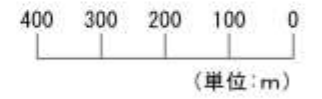
提案基準21「既存建築物の再活用」

(第R5-1号議案)

(物品販売業を営む店舗(自動車修理工場付))

申請者	住 所	橿原市常盤町272番地1			建 築 工 事 の 種 類	建替を伴う用途変更
	氏 名	奈良スズキ販売株式会社 代表取締役 岡本 眞一			特 記 事 項	特になし
建築行為の区域 に含まれる地域 の 名 称		大和郡山市横田町108番1			周 囲 の 状 況	申請地は、郡山ICから北に約600mの国道25号線沿いで、国道24号線から西に約300mの地点に位置し、国道沿道を中心に物流施設、店舗、工場等が立地しています。
建築行為の区域 の 面 積		6,802.53㎡	地 目	境内地	調 査 意 見	本件について、提案基準21「既存建築物の再活用」に照らして調査したところ、用途変更後の建築物の用途、規模等が同基準の範囲内であり、大和郡山市の土地利用計画、環境の保全及び周囲の状況等に照らし支障がないことが確認できたため、同基準に適合すると考えます。
建 築 物 の 用 途		物品販売業を営む店舗(自動車修理工場付) (従前の建築物の用途:宗教法人倉庫)				
建 築 物 の 構 造		鉄骨造2階建(1棟) 鉄骨造平屋建(2棟)				
建 築 面 積	1,941.57㎡	延 べ 面 積 (容積率算入延べ面積)	2,057.11㎡ (1,645.69㎡)		適 用 条 文	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ

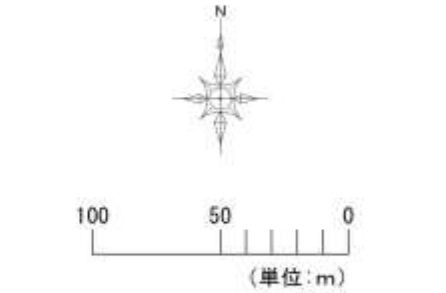
附近見取図 (広域)



凡例

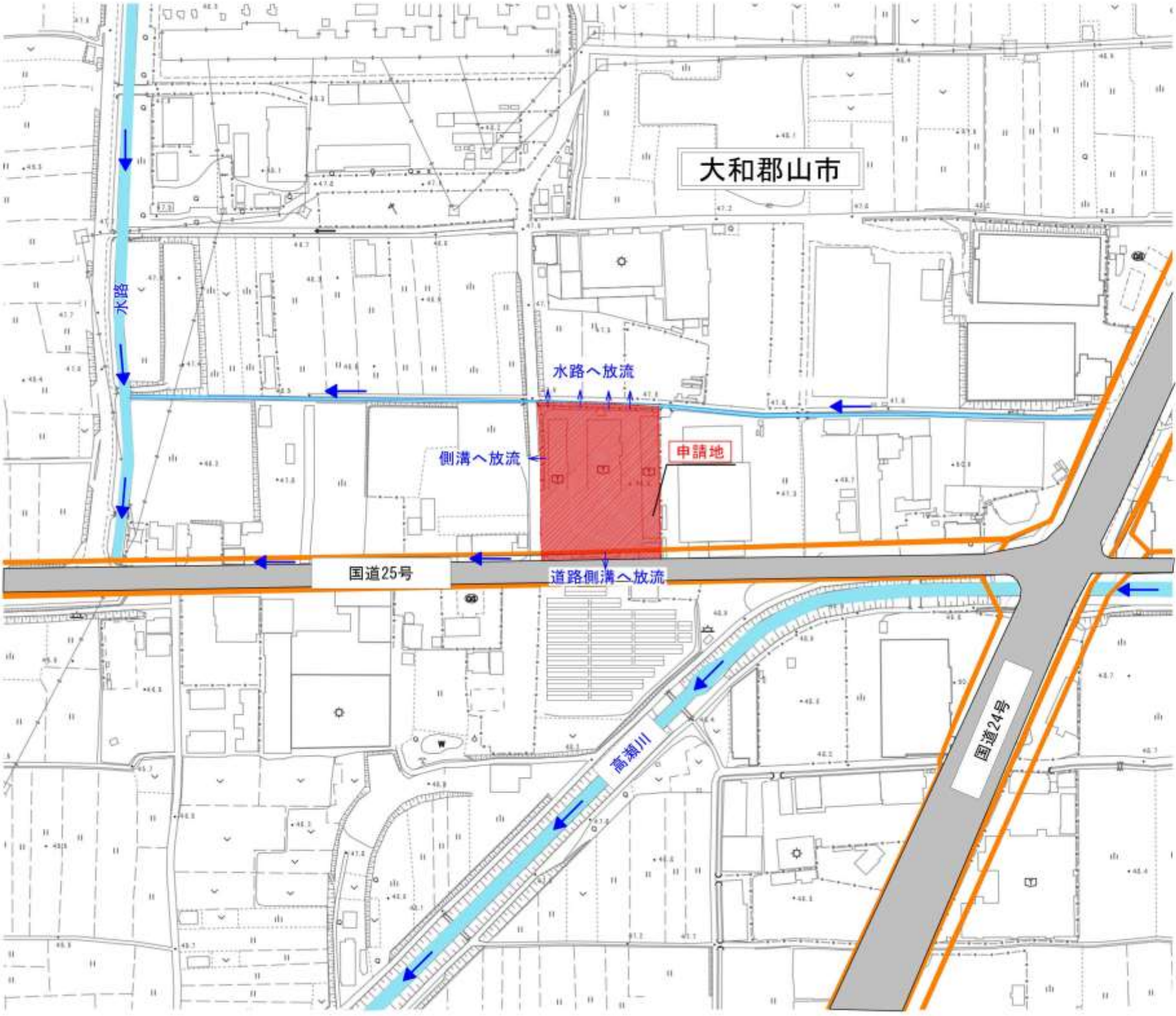
	第一種住居専用地域
	準工業地域
	都市施設
	地区計画
	排水経路
	行政界
	都市計画道路

附近見取図 (周辺)

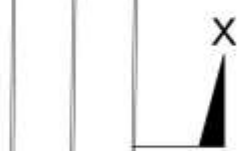
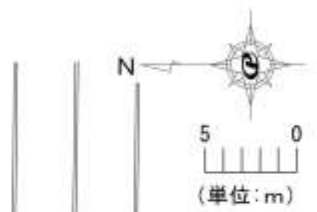
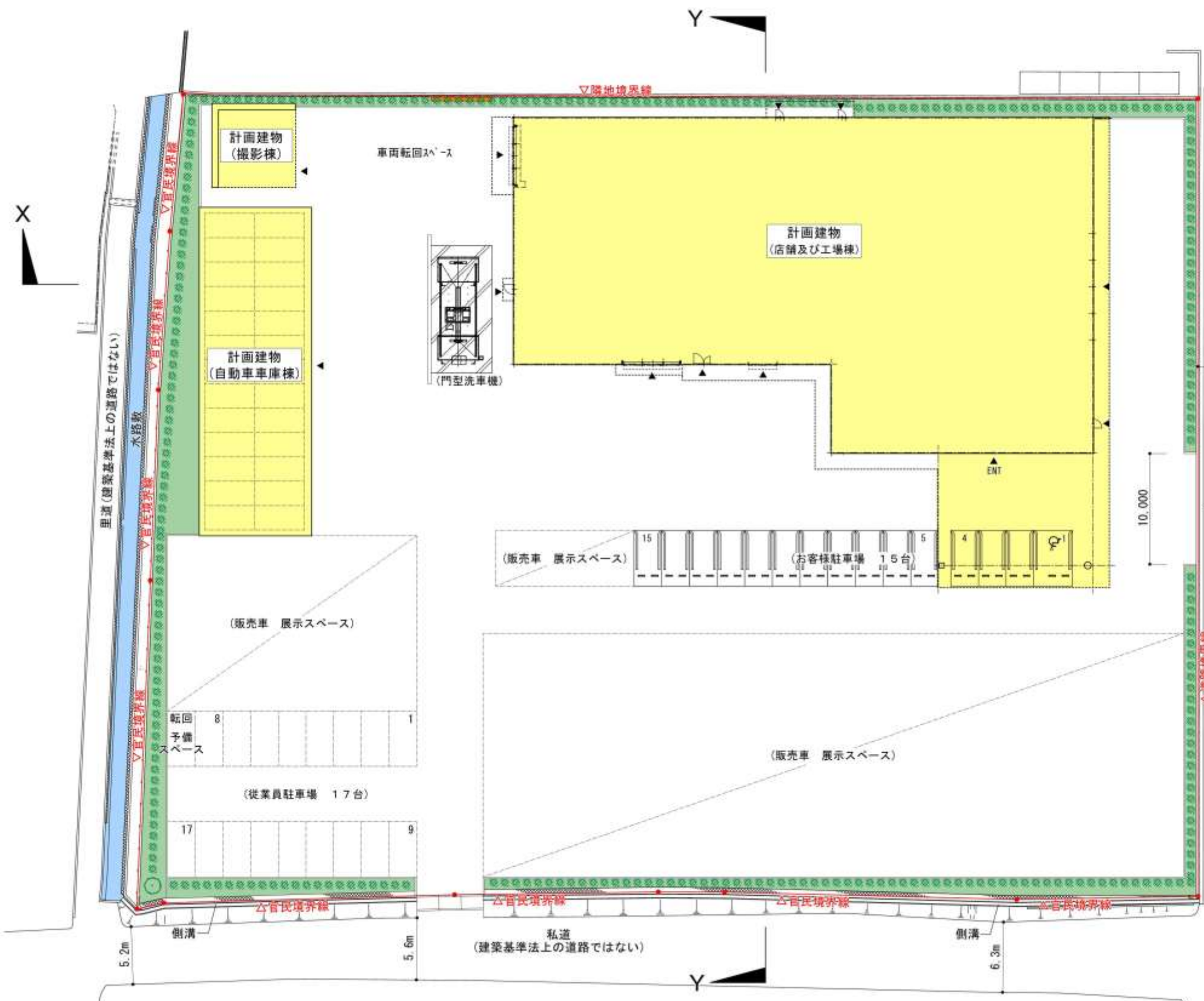


凡例

	都市計画道路
	排水経路



NO. 4
土地利用計画図



10.50m
国道25号
(建築基準法第42条第1項第1号)

凡例

	敷地境界線
	緑地帯
	中木 高さ1m
	低木 高さ0.3m
	防音壁 高さ2.0m

敷地縦横断面図



X-X 断面図



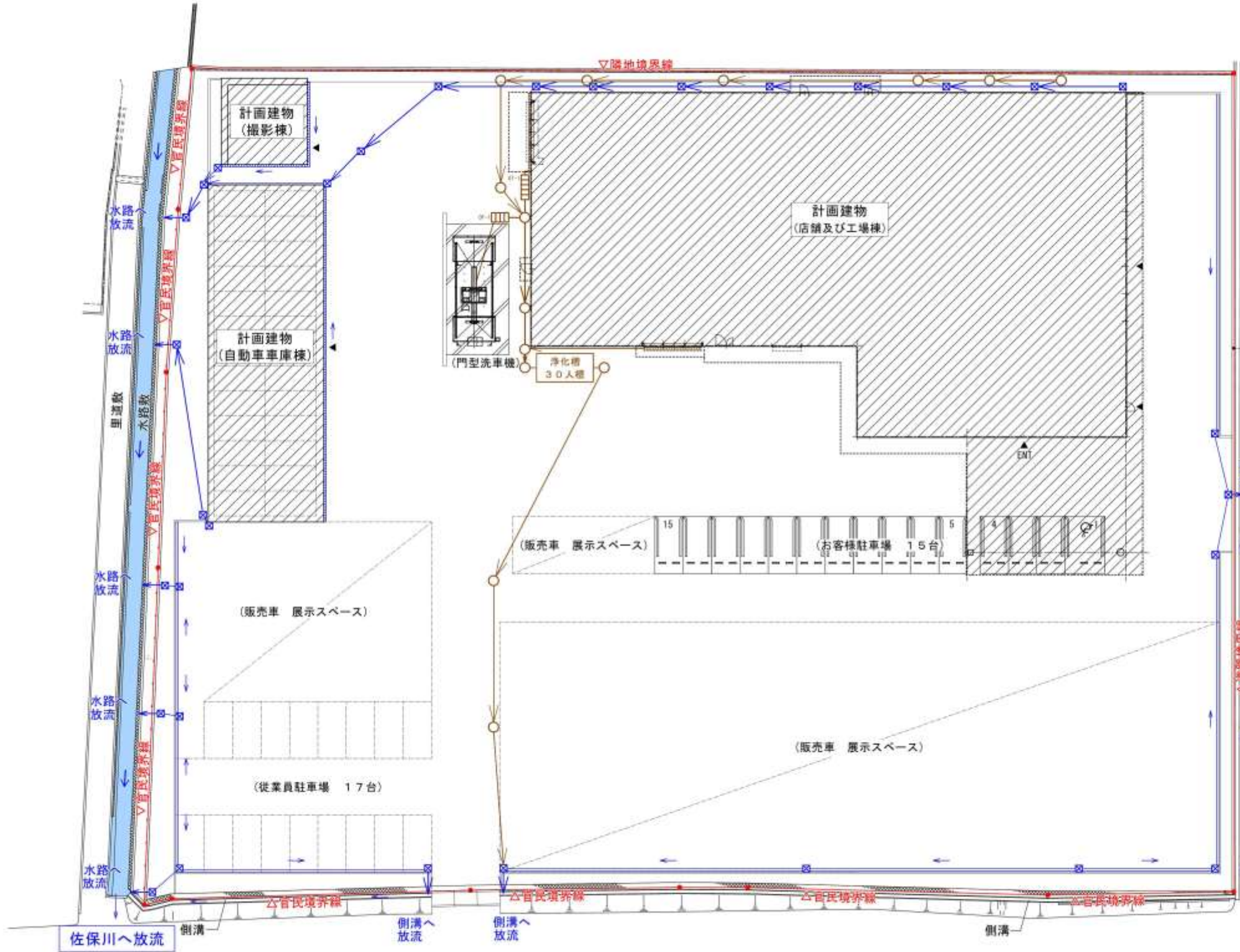
Y-Y 断面図

(造成計画なし)

凡例

	敷地境界線
--	-------

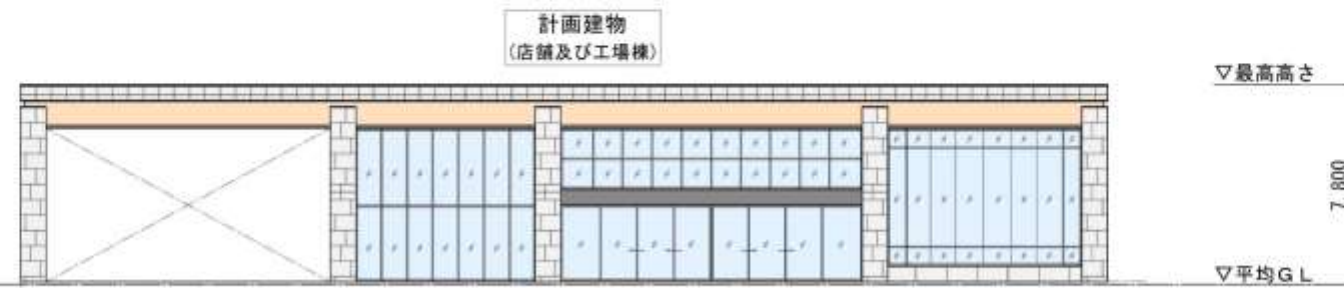
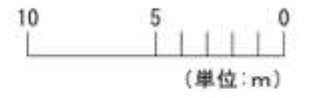
排水計画平面図



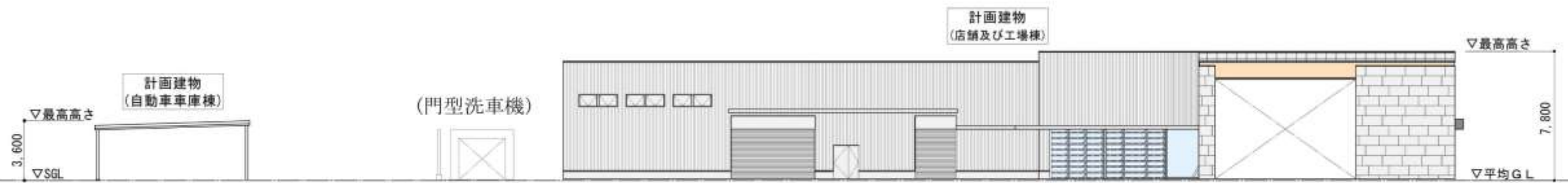
凡例

—	敷地境界線
⇄	雨水経路を示す
⇄	汚水・雑排水経路を示す
—	油水分離層を示す

計画建物立面図



南側立面図



西側立面図

審査基準比較表（提案基準21 「既存建築物の再活用」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1	申請地は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として10年以上適法に使用されている又は使用されていた建築物が存する土地であること。	適	既存建築物については、昭和 53 年に適正な手続きを経て適法に建築され 10 年以上適法に使用されていたことを確認しています。
2	社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。	適	需要減少により閉鎖された倉庫を再活用するものであり、やむを得ない事情を伴うものとする。
3	当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものであること。	適	大和郡山市長からの意見書により、支障がないことを確認しています。
3(4)ア	申請地の活用を図るために有効かつ適切である等の相当の合理的な理由が存在すること。	適	幹線道路沿道に物販店等の立地を行うものであり、合理的な理由が存在すると考えます。
3(4)イ	周辺地域住民との合意形成が十分に図られていること。	適	自治会長からの承諾書により確認しています。
3(4)ウ	周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの（準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。）	適	周辺の土地利用状況を踏まえて支障ないと考えます。 大和郡山市長からの意見書により支障がないことを確認しています。 準工業地域に立地可能であり、自己の業務用であることを確認しています。

3(4)エ	計画内容については、公害防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び緑地が確保されていること等、周辺的环境に与える影響に配慮された良好なものであること。	適	振動、臭気、粉塵は発生しません。 騒音は対策方法を確認しています。 排水は対策方法を確認しています。
4	既存建築物の用途変更による再活用で建替等を伴う場合、建ぺい率が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	建ぺい率 28.55% ≦ 60% 容積率 24.20% ≦ 200% 最高高さ 7.80m ≦ 15m
4(2)ア	床面積の合計は、原則として既存建築物の200パーセント以下であること。	適	計画延べ面積 2,057.11 m ² ≦ 既存建築物の延べ面積の200% 9,526.58 m ²
4(2)イ	階数は、既存建築物又は2以下であること。	適	計画階数 2階