

第280回奈良県開発審査会

第R5-2号議案

提案基準21「既存建築物の再活用」

(宿泊施設(ホテル))

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
8	計画建物立面図
9~10	審査基準比較表
11	理由書

調 書

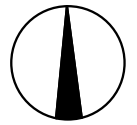
提案基準21「既存建築物の再活用」

(第R5-2号議案)

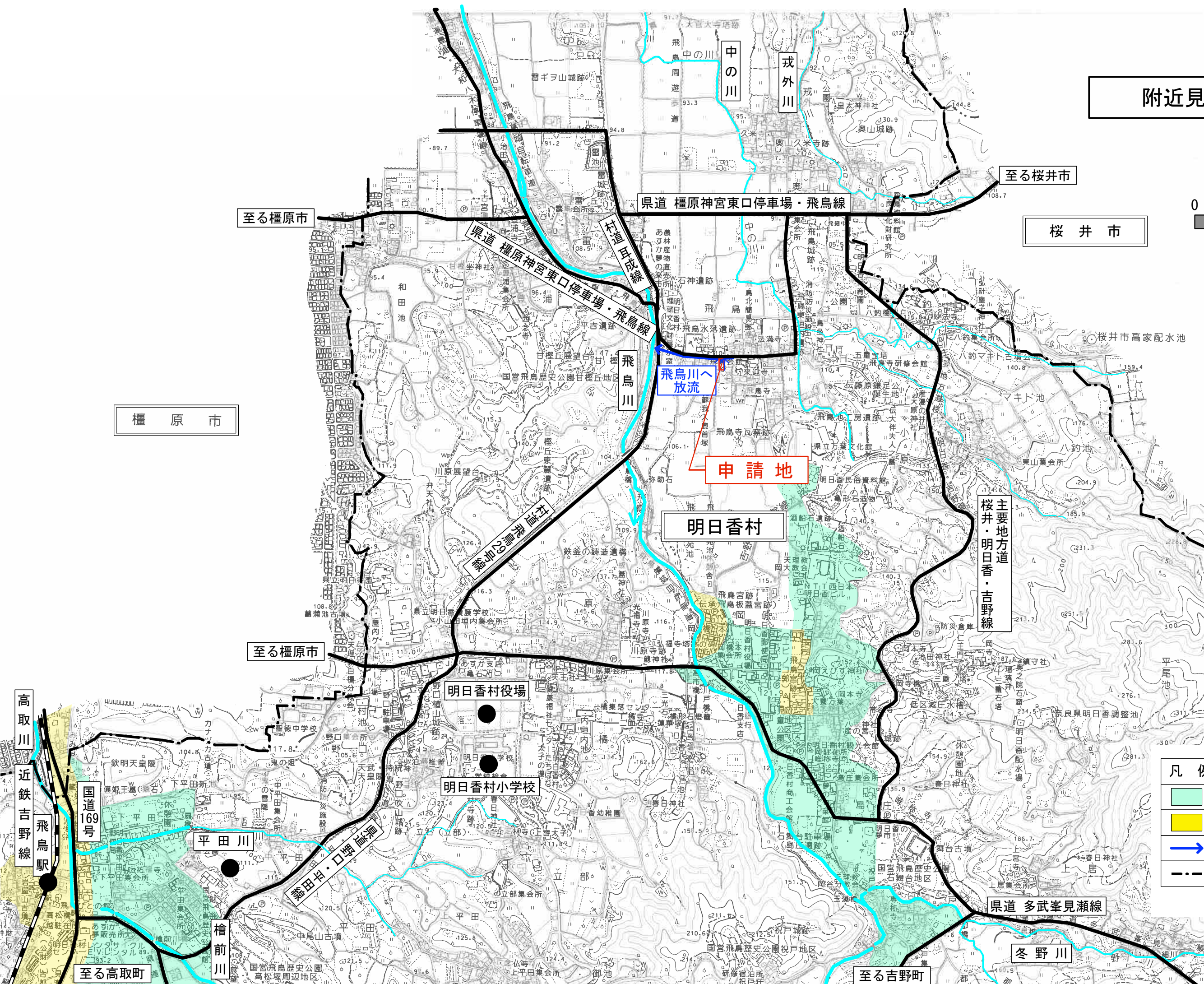
(宿泊施設(ホテル))

申請者	住 所	東京都港区芝二丁目32番1号			建 築 工 事 の 種 類	増築を伴う用途変更
	氏 名	株式会社長谷工コーポレーション 代表取締役 池上 一夫			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		高市郡明日香村大字飛鳥658番			周 囲 の 状 況	申請地は、明日香村役場から北東に約 1.2kmに位置し、飛鳥寺等の寺院周辺に集落 が形成されている区域の中にあります。
建築行為の区域 の 面 積		466.92㎡	地 目	宅地	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、明日香村の土地利用計画、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		宿泊施設(ホテル) (従前の建築物の用途:一戸建住宅)				
建 築 物 の 構 造		木造平屋建て				
建 築 面 積		216.83㎡	延 べ 面 積	199.97㎡	適 用 条 文	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ

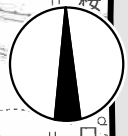
附近見取図（広域）



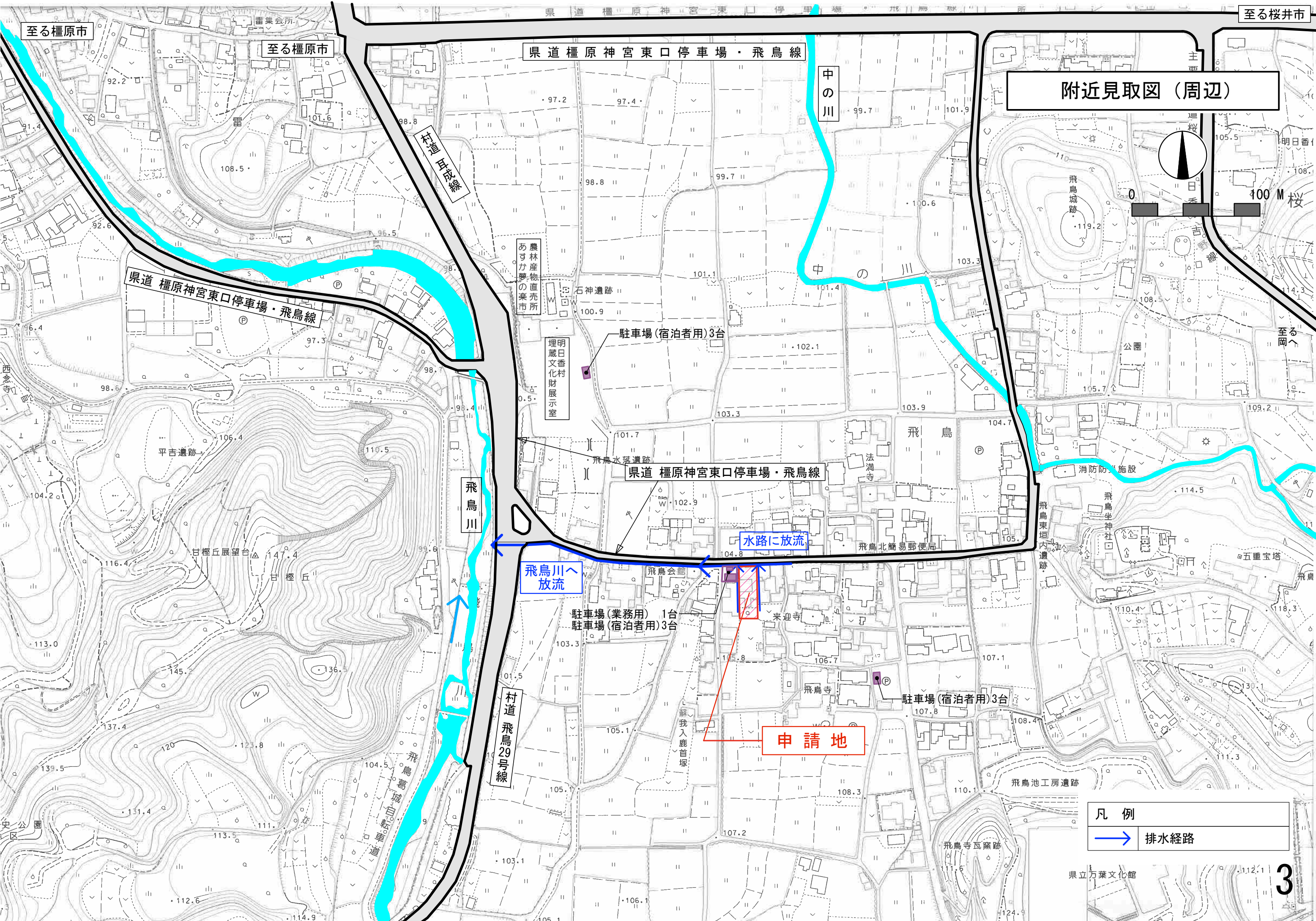
0 500 M



附近見取図（周辺）



100 M



中ノ川

中ノ川

中ノ川

飛鳥川

飛鳥川へ放流

水路に放流

申請地

村道 飛鳥29号線

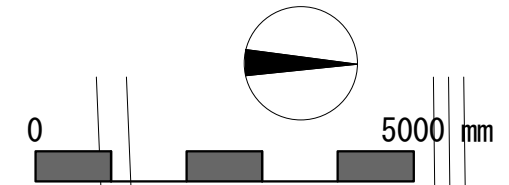
凡例

→ 排水経路

土地利用計画図

隣家（一戸建ての住宅）

駐車場（業務用）1台
 駐車場（宿泊者用）3台



県道
 榑原神宮東口
 停車場・飛鳥線
 （法42条2項道路）

3.50m

産廃保管所

水路

官民境界線

道路後退線

道路中心線

施設出入口

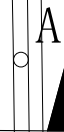
2.00m

計画建物
 （宿泊施設（ホテル））

計画建物
 （宿泊施設（ホテル））

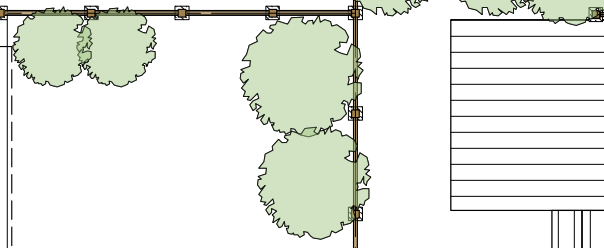
畑地

隣地境界線



官民境界線

水路



▽屋根軒先方向

▽屋根軒先方向

▽屋根軒先方向

側溝

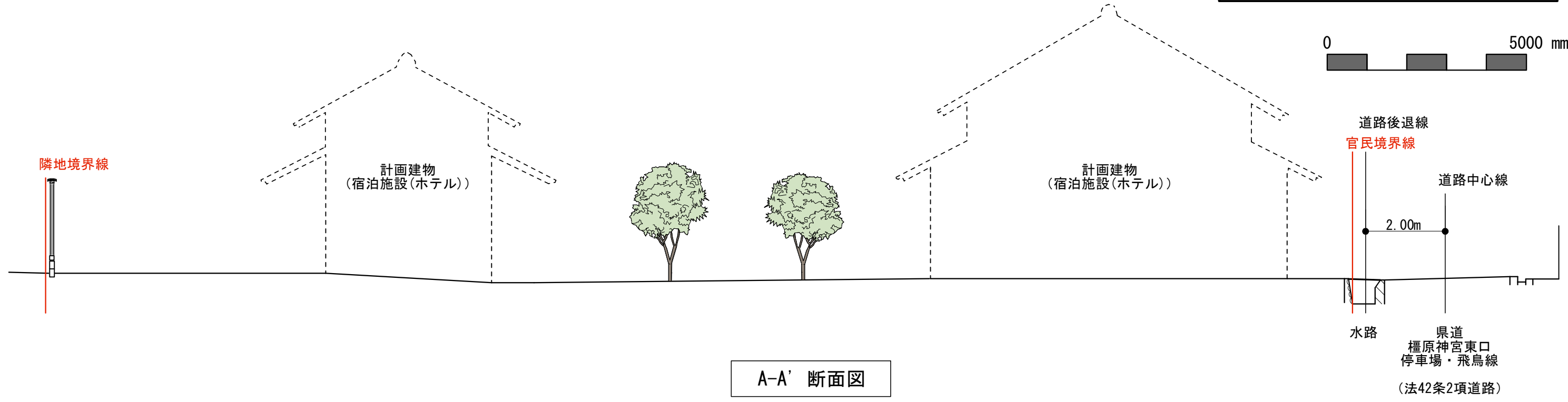
隣地境界線

隣家（ゲストハウス）

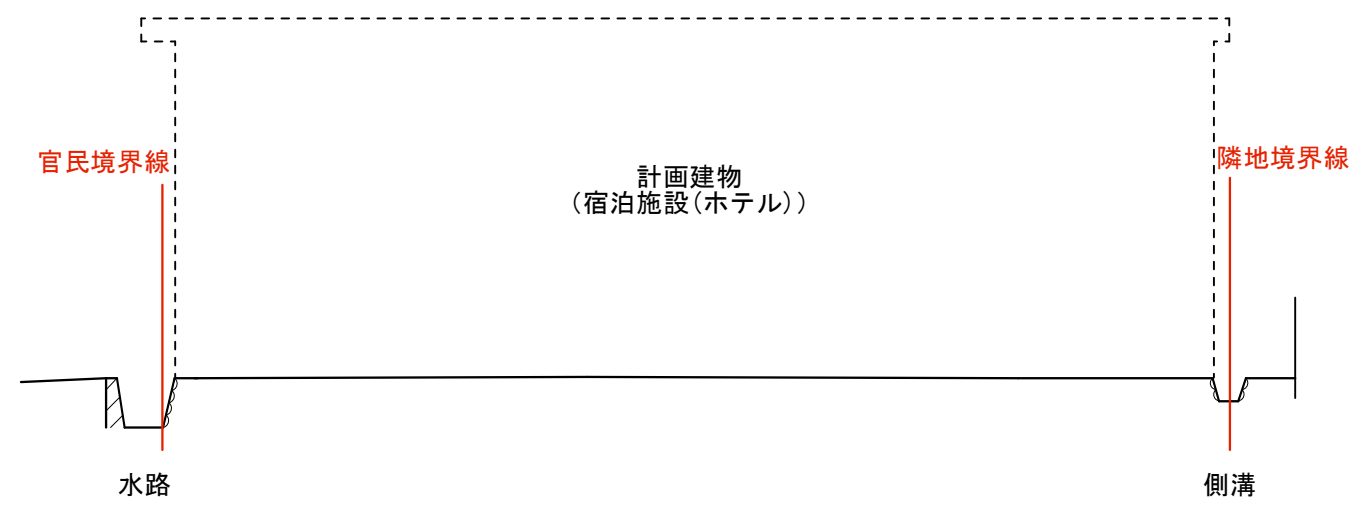


凡例	
	敷地境界線
	板塀

敷地縦横断面図



A-A' 断面図



B-B' 断面図

(造成計画なし)

凡例	
	敷地境界線

排水計画平面図



隣家（一戸建ての住宅）

水路に放流

水路に放流

水路に放流

最終、飛鳥川に放流

畑地

隣地境界線

受水槽

外風呂

外風呂

計画建物
(宿泊施設(ホテル))

Room-B

Room-C

計画建物
(宿泊施設(ホテル))

産廃
保管所

水路に放流

官民境界線

施設出入口

公共下水に放流

最終枺
汚水・雑排水

側溝に放流

側溝に放流

側溝に放流

側溝に放流

水路に放流

隣家（ゲストハウス）

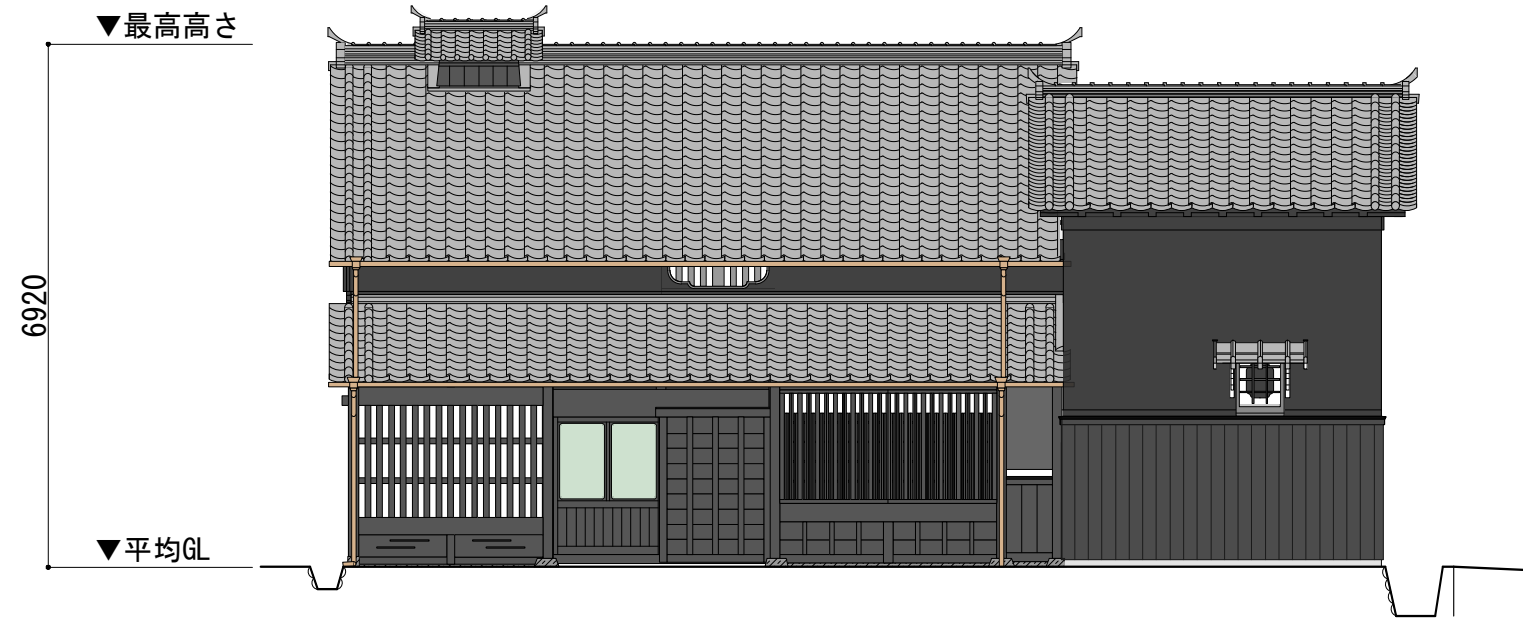
排水計画平面図 1/100

凡例

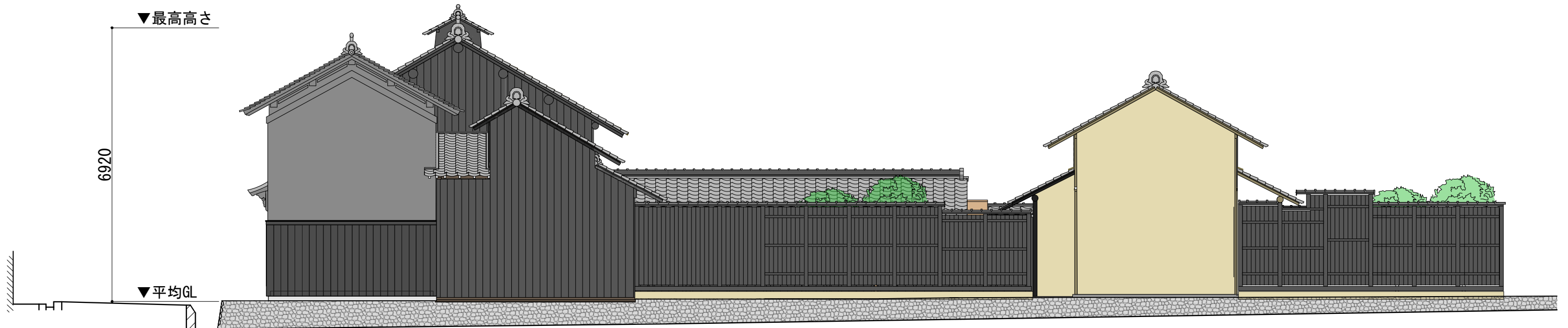
	敷地境界線
	雨水排水経路
	汚水・雑排水経路

計画建物立面図

0 5000 mm



北立面図



西立面図

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、明治3年以前に建築され、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	居住者がいなくなった空き家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	明日香村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	明日香村空き家等活用バンク制度に沿って、「空き家と土地の有効利活用を通して景観の維持や村民と都市住民の交流拡大及び定住促進等による地域の活性化を図る」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	自治会からの同意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。 明日香村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。

			第一種住居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、周辺の環境に与える影響に配慮された良好なものであること。	適	騒音、振動、臭気等は発生しません。 汚水、排水は公共下水道に接続されています。 適切な駐車場計画であることを確認しています。
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 46.44% \leq 60% 容積率 42.83% \leq 200% 最高高さ 6.92m \leq 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 199.97 m ² \leq 既存建築物の延べ面積の200% 593.88 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 1階