

第285回奈良県開発審査会

第R6-6号議案

提案基準9「既存建築物の建替等」

(整備車両給油サービス付き自動車整備工場)

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	現況配置図
5	土地利用計画図
6	敷地縦横断図
7	排水計画平面図
8、9	計画建物平面図
10、11	計画建物立面図
12	改修建物平面図・立面図
13、14	既存建物平面図
15	審査基準比較表
16	理由書

調 書

提案基準9「既存建築物の建替等」

(第R6-6号議案)

(整備車両給油サービス付き自動車整備工場)

申請者	住所	奈良市南京終町二丁目269番地			周囲の状況	申請地は、近鉄橿原線石見駅から東約1.5kmに位置し、周辺は農地の他、国道24号線の沿道に店舗、工場、養護学校などが立地している。
	氏名	トヨタユニテッド奈良株式会社 代表取締役社長 菊池 武之祐				
開発行為の区域に含まれる地域の名称	磯城郡田原本町大字唐古363番1				適用条文	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
開発行為の区域の面積	10,065.44㎡	地目	宅地		調査意見	<p>本計画は開発審査会提案基準9「既存建築物の建替等」の各要件に適合する。</p> <p>また、本計画の目的、位置、規模等を検討したところ、「当該建築物の周辺における市街化を促進するおそれがなく」、かつ、既存敷地内の増築計画であり、「市街化区域において建築することが困難又は著しく不適當」であることから、令第36条第1項第3号ホの規定に適合する。</p>
建築物の用途	整備車両給油サービス付き自動車整備工場					
建築物の構造及び工事種別	鉄骨造2階建 1棟 (増築) 鉄骨造平屋建 1棟 (増築) 鉄骨造平屋建 2棟 (既存建築物、改修) 鉄骨造平屋建 8棟 (既存建築物、建築行為なし)					
建築面積 (今回増加面積)	4,699.26㎡ (2,504.79㎡)	延べ面積 (今回増加面積)	5,629.74㎡ (3,493.85㎡)		特記事項	特になし

附近見取図(広域)

0 500m



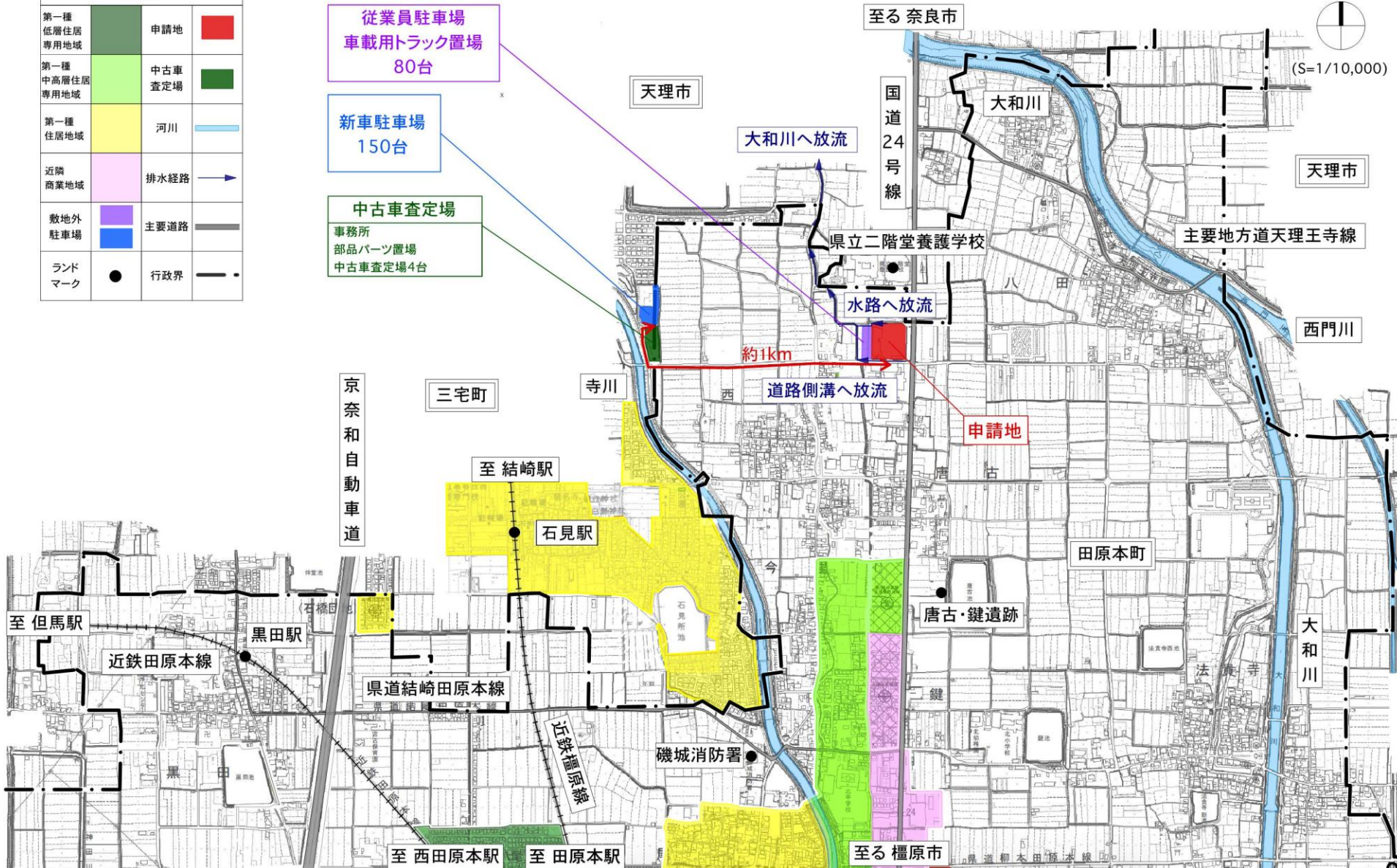
(S=1/10,000)

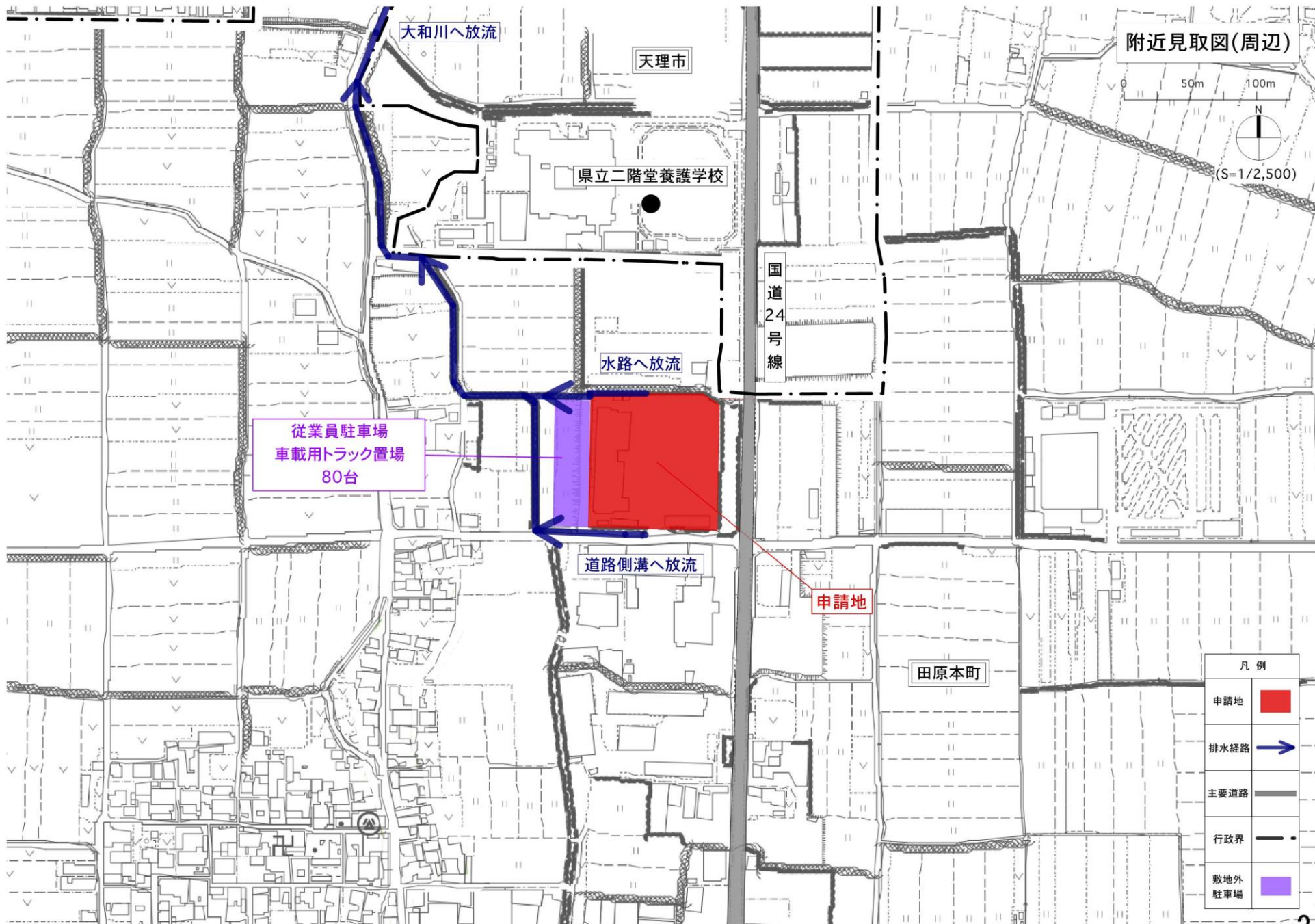
凡例	
第一種 低層住居 専用地域	申請地
第一種 中高層住居 専用地域	中古車 査定場
第一種 住居地域	河川
近隣 商業地域	排水経路
敷地外 駐車場	主要道路
ランド マーク	行政界

従業員駐車場
車載用トラック置場
80台

新車駐車場
150台

中古車査定場
事務所
部品パーツ置場
中古車査定場4台





附近見取図(周辺)

0 50m 100m



(S=1/2,500)

凡例

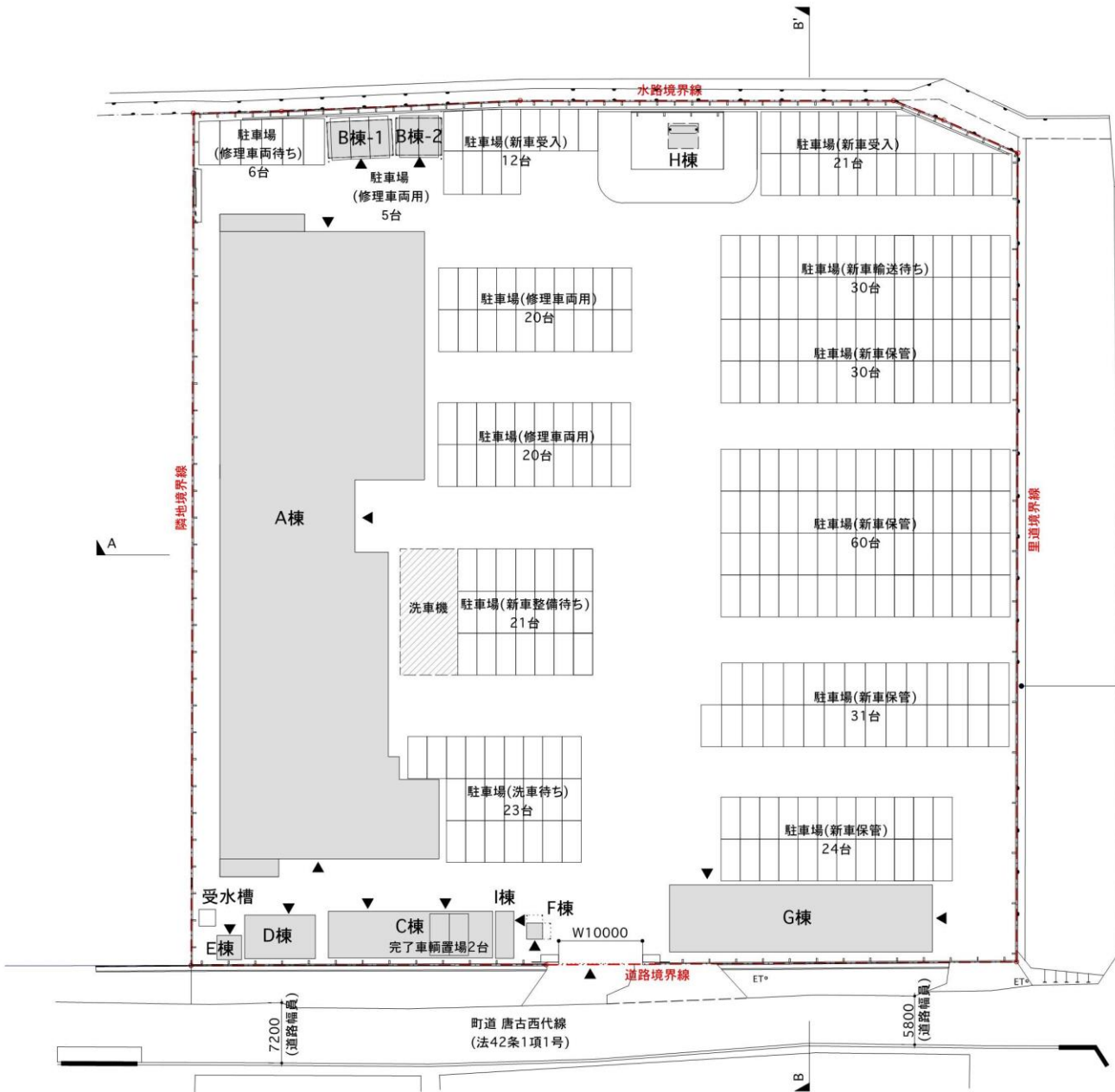
- 申請地
- 排水経路
- 主要道路
- 行政界
- 敷地外駐車場

現況配置図

0 10m 20m



(S=1/500)



凡例	
既存建物	
敷地境界線	

最大駐車台数 305台

既存建築物 各棟

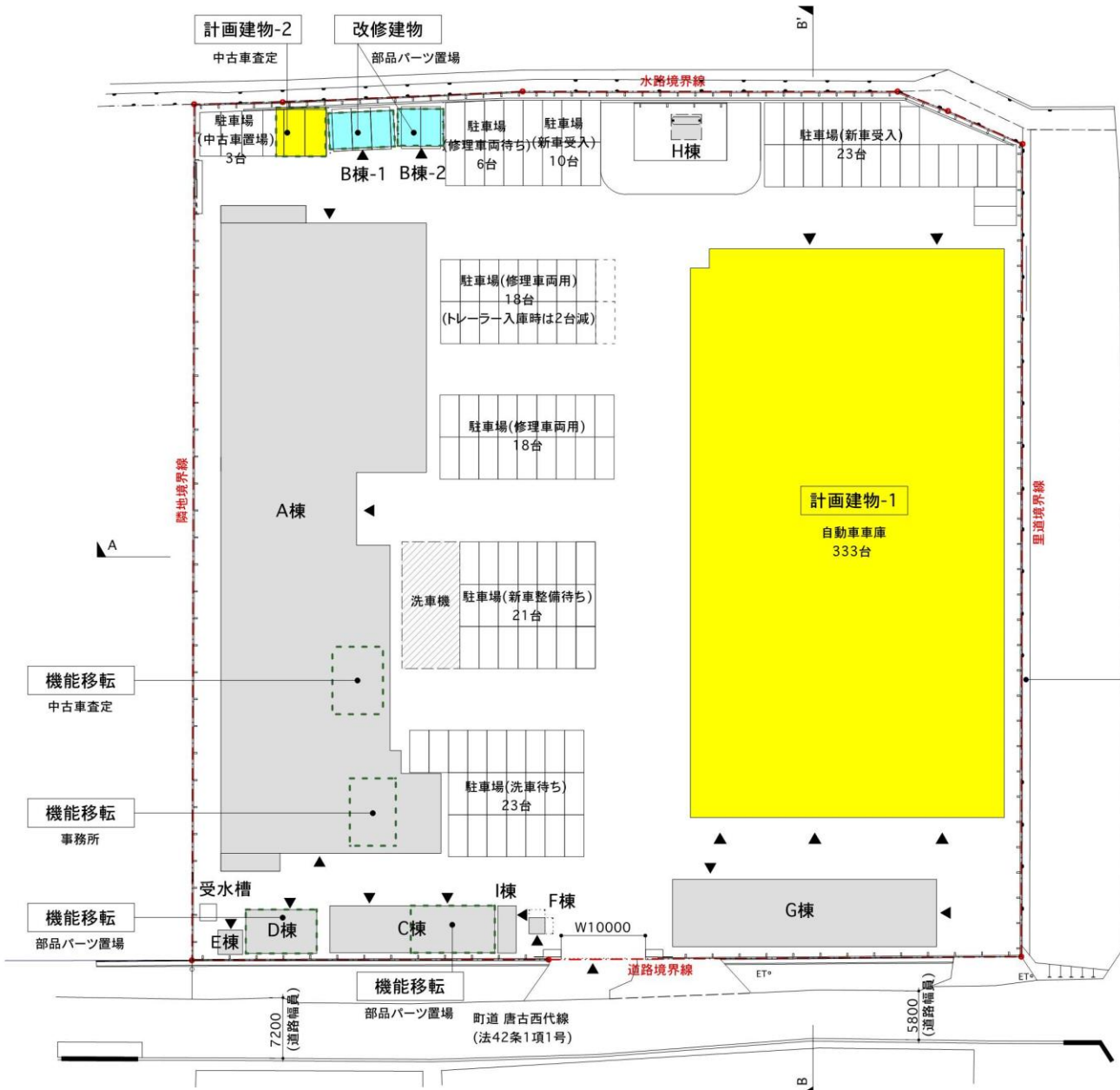
A棟	板金塗装及び整備工場
B棟(2棟)	カーポート(修理車両置場)
C棟	従業員作業服洗濯場
D棟	倉庫(パーツ置場)
E棟	物置
F棟	守衛室
G棟	自動車内外装美装施設
H棟	自家用給油設備
I棟	倉庫

土地利用計画図

0 10m 20m



(S=1/500)



凡例	
計画建物	
既存建物	
改修	
機能移転	
敷地境界線	

最大駐車台数 455台

里道
(建築基準法の道路ではない)

既存建築物 各棟	
A棟	板金塗装及び整備工場
B棟(2棟)	カーポート(修理車両置場)
C棟	従業員作業服洗濯場
D棟	倉庫(パーツ置場)
E棟	物置
F棟	守衛室
G棟	自動車内外装美装施設
H棟	自家用給油設備
I棟	倉庫

敷地縦横断図



(S=1/400)



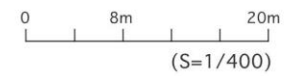
A - A' 断面図 (造成無し)



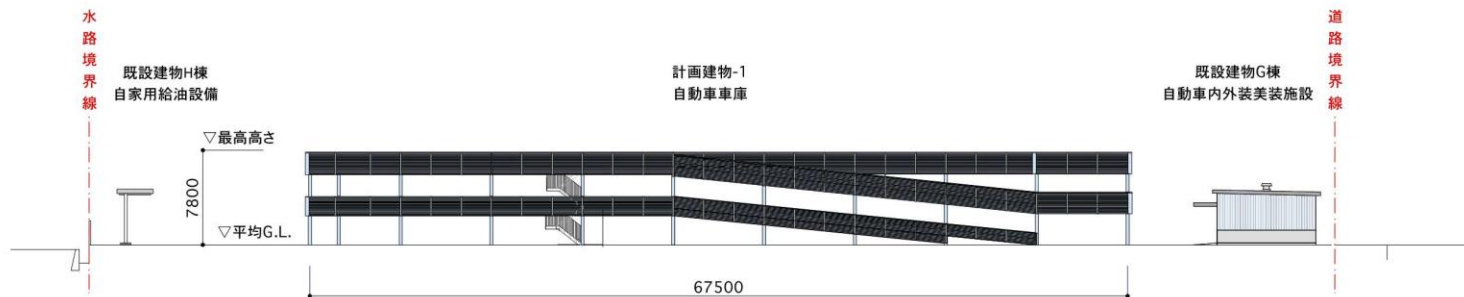
B - B' 断面図 (造成無し)

凡例	
建物位置	
敷地境界線	
計画 (現況) 地盤線	

計画建物 立面図

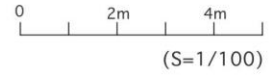


南側立面図

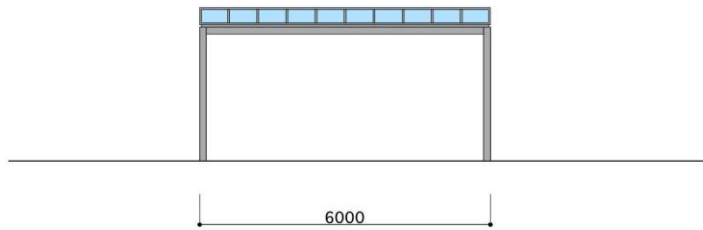


西側立面図

計画建物 立面図

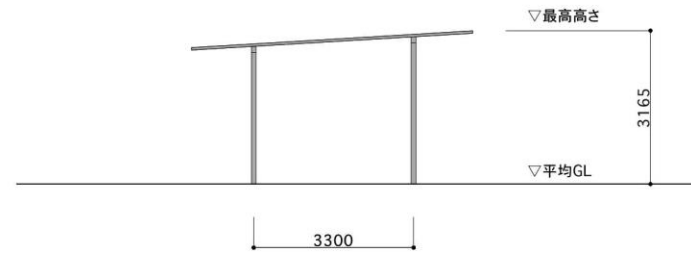


中古車査定



計画建物 ② 北側立面図

中古車査定



計画建物 ② 西側立面図

審査基準比較表（提案基準9「既存建築物の建替等」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1	従前の建築物から用途の変更がないこと。	適	既存建築物は、平成14年の新築以降「板金及び整備工場」として使用され、平成31年のH棟（給油施設）増築時に「整備車両給油サービス付き自動車整備工場」へと適正な手続きを経て用途変更されています。 本計画において用途の変更はありません。
2	従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。	適	従前の建築物の敷地内での増築計画です。
3	周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること。	適	周辺には、国道24号線の沿道に店舗、工場、養護学校などが立地していることや、計画建物の高さも7.8mに抑えられていることから、適切な計画であると考えます。
4	相当の合理的理由があること。	適	本計画により、浸水想定区域に指定されている場外駐車場から申請地内に新車保管場所の集約が可能となり、車両の管理品質の向上が見込め、セキュリティ対策上も有効であることから、相当の合理的理由があると考えます。