

第 2 号議案

奈良県決定

市街化調整区域における容積率等の変更について
(包括同意基準)

次の付議案を提出する。

令和 4 年 7 月 2 9 日

奈良県都市計画審議会会長

第2号議案

市街化調整区域における容積率等の変更について（包括同意基準） （奈良県知事指定）

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成16年12月奈良県条例第19号。以下「条例」という。）」に基づく区域指定に合わせ、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に基づき、市街化調整区域（奈良市、橿原市及び生駒市の区域を除く。）で容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限（以下「容積率等」という。）を下表(A)欄から(B)欄の数値に変更した区域において、条例に基づく区域指定の変更または廃止を行う場合、変更に伴い除外される区域または廃止後の区域における容積率等は、同表(A)欄の数値に変更する。

表	(A)	(B)
法第52条第1項第8号の規定に基づく数値 (容積率)	10分の40	10分の20
法第53条第1項第6号の規定に基づく数値 (建蔽率)	10分の7	10分の6または 10分の7
法別表第3(に)欄の5の項の規定に基づく数値 (道路斜線勾配)	1.5	1.25または1.5
法第56条第1項第2号ニの規定に基づく数値 (隣地斜線勾配)	2.5	1.25

(理由)

条例に基づいて指定された区域は、主に低層住宅が集積する既存集落であり、また、当該区域において新たに認められる建築物は主に一戸建住宅となることから、容積率等は、住居系用途地域の一般的な規制値としている。条例に基づく区域指定の変更または廃止を行う場合、変更に伴い除外される区域または廃止後の区域の容積率等については、従前の数値（市街化調整区域の広範な地区に標準的に適用する規制値）に変更することが適正である。

(手続き)

上記による容積率等の変更については、条例に基づく区域指定の変更または廃止と同時に行い、その後の奈良県都市計画審議会に報告する。

(参考) (平成16年度第133回奈良県都市計画審議会における議決事項)

建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)に基づき、市街化調整区域(奈良市、橿原市及び生駒市の区域を除く。)で容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの制限が下表(A)欄のとおり定められている区域において、「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「条例」という。)」に基づく区域指定がなされた場合には、当該区域内における容積率等は原則として同表(B)欄の数値*に変更する。

表	(A)	(B)
法第52条第1項第6号の規定に基づく数値(容積率)	10分の40	10分の20
法第53条第1項第6号の規定に基づく数値(建ぺい率)	10分の7	10分の6
法別表第3(に)欄の5の項の規定に基づく数値(道路斜線勾配)	1.5	1.25
法第56条第1項第2号ニの規定に基づく数値(隣地斜線勾配)	2.5	1.25

* ただし、建ぺい率又は道路斜線について既存不適格建築物が相当数発生する区域では、建ぺい率にあっては70%、道路斜線にあっては1.5とする。

(理由)

条例に基づいて指定される区域は、主に低層住宅が集積する既存集落であり、また、当該区域において新たに認められる建築物は主に一戸建住宅となることから、容積率等は、住居系用途地域の一般的な数値にすることが適正かつ合理的である。

(手続き)

容積率等の指定の変更は、条例に基づく区域指定と同時に行い、その後の奈良県都市計画審議会に報告する。