

# 建替施設規模 検討資料

2025/07/18

# 01 建替施設の規模に関する検討について

## 建替をする場合の規制等について



| 主な規制  |                                                                         | 現状                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 都市計画  | 市街化区域                                                                   |                                               |
| 用途地域  | 商業地域（指定容積率400％、指定建ぺい率80％）                                               | ・ 建ぺい率47.49％：既存不適格                            |
| 風致地区等 | 第5種風致地区（春日山ゾーン11）<br>高さ15m以下、建ぺい率40％以下、壁面後退（道路側）2m以上（隣地側）1m以上、緑地率20％以上等 | ・ 容積率200.09％：適<br>・ 高さ20.5m：既存不適格<br>・ 壁面後退：適 |
| 防火指定  | 準防火地域                                                                   |                                               |
| その他   | ならまち歴史的景観形成重点地区（B地区）<br>元興寺跡埋蔵文化財包蔵地                                    |                                               |

- ・ 現施設は既存不適格であり、現状の規制のもと建て替えるとなると、現施設よりも小さい建物となる。
- ・ また、第5種風致地区の春日山風致ゾーン11（中高層の商業地域等で統一感の育成を図るゾーン。）に指定されており、屋根の形状※1や色彩等の規制がかかる。
- ・ ただし、既得権※2を利用することで、**既存建物の建ぺい率や高さを適用することが可能。**
- ・ 現施設は、元興寺跡埋蔵文化財包蔵地に指定されているため、文化財保護法94条に基づく発掘通知の提出が必要であるが、1976年（昭和51年）猿沢荘改築時に発掘調査済のため、既存の建物と同範囲での建築であれば新たな発掘調査は不要。

# 01 建替施設の規模に関する検討について

- ※1 屋根は勾配屋根にする必要があり、高さへの影響に対して考慮が必要。  
切妻、寄棟、入母屋等の屋根（片流れ屋根、極端な招き屋根及び極端な緩勾配屋根又は急勾配は除く。）とする。

認められるもの（極端な急勾配・緩勾配は不可）

| 切妻屋根                                                                              | 寄棟屋根                                                                              | 入母屋屋根                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

不適切なもの

| 片流れ屋根-1                                                                           | 片流れ屋根-2                                                                             | のこぎり屋根                                                                              | 蒲鉾屋根                                                                                | ドーム                                                                                 | 陸屋根-1                                                                               | 陸屋根-2                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |

- ※2 奈良市風致地区条例第5条第1項第1号ア及び第5条第1項第3号アにおけるただし書きを適用して条例及び法施行以前（S45年6月14日以前）の既存建築物の建て替えについて、従前より風致景觀が改善されると認められ、建て替え前の敷地及び建物が、以下の要件に適合しているときは、高さ、建ぺい率、後退距離について、ただし書きを適用することがある。

- （1）当初（昭和45年6月14日）の風致地区種別指定以前より存在した建替物の建て替えであり、かつ、その後、改築又は増築をした場合にあっては、その改築又は増築においても条例上適法であったもの。
- （2）建替前の建築物が、原則として、新築しようとする建築物の許可処分時に存すること。
- （3）建替時の敷地が建替前の建築物を新築した際の敷地（改築又は増築した場合にあっては、改築又は増築時の敷地）に原則、変更がないこと。

# 02 建替施設規模（想定）について

## 前提条件

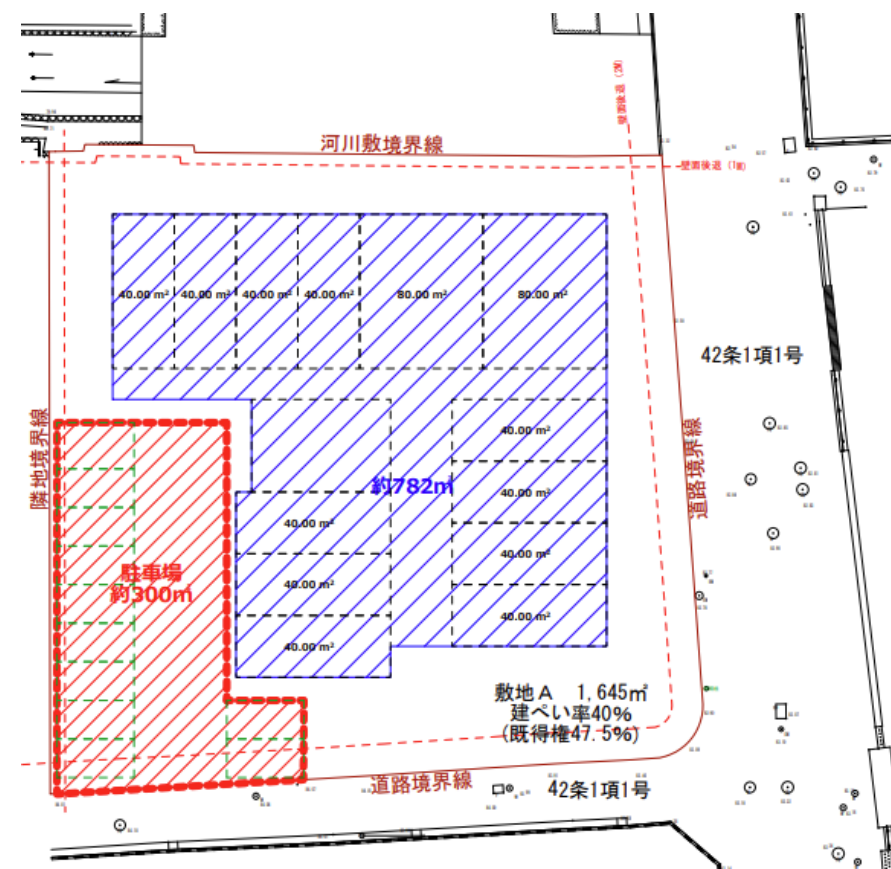
同一敷地内で既得権（建ぺい率約47%）を利用して建替

## 留意事項

- ・既得権を利用する場合、解体までに協議申請が必須
- ・屋根の形態に規制がかかることから、屋上利用ができず、床面積も減少

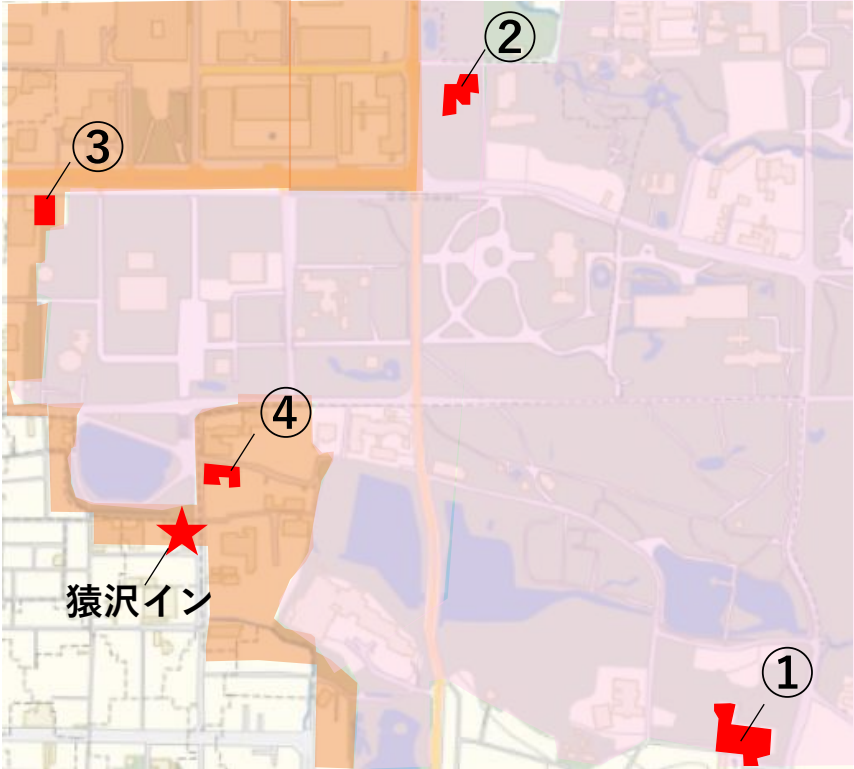
## 参考：最大面積の簡易検討案

|         | 現状         | 想定      | 備考（例）              |
|---------|------------|---------|--------------------|
| 敷地面積    | 1,645㎡     | 約1,645㎡ | 図上計測               |
| 建築面積    | 782.17㎡    | 約782㎡   | 建ぺい率 47.5% ≦ 47.5% |
| 延床面積    | 3,291.50㎡  | 約3,128㎡ | 容積率 190.15% ≦ 400% |
| 5F 床面積  | 81.09㎡（塔屋） | —       | —                  |
| 4F 床面積  | 394.79㎡    | —       | —                  |
| 3F 床面積  | 762.93㎡    | 約782㎡   | 40㎡×11室、80㎡×2室     |
| 2F 床面積  | 722.47㎡    | 約782㎡   | 40㎡×11室、80㎡×2室     |
| 1F 床面積  | 644.38㎡    | 約782㎡   | ロビー、バー、レストラン等      |
| B1F 床面積 | 685.84㎡    | 約782㎡   | ジム・ラウンジ等           |
| 駐車場     | 約250㎡      | 約300㎡   | 想定：11台             |



# 03 参考：奈良市内のホテルにおける施設規模

|           |                     | 奈良県外国人観光客交流館<br>(現状)                                                                    |         | ふふ奈良                                                                  |        | 紫翠ラグジュアリー<br>コレクションホテル                                                |        | 登大路ホテル奈良                                  |         | セトレならまち                                   |         |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|---------|
| 都市計<br>画法 | 都市計画<br>区域          | 市街化区域                                                                                   |         | 市街化調整区域                                                               |        | 市街化調整区域                                                               |        | 市街化調整区域                                   |         | 市街化調整区域                                   |         |
|           | 用途地域                | 商業地域                                                                                    |         | —                                                                     |        | —                                                                     |        | —                                         |         | —                                         |         |
|           | 高度地区                | —                                                                                       |         | —                                                                     |        | —                                                                     |        | —                                         |         | —                                         |         |
|           | 主な区域<br>地域等         | ○第5種風致地区<br>○風致地区ゾーン(ゾーン11)<br>○歴史的風土保存区域<br>○ならまち歴史的景観形成重点地区<br>(B地区)<br>○元興寺跡埋蔵文化財包蔵地 |         | ○第1種風致地区<br>○風致地区ゾーン(ゾーン1)<br>○歴史的風土特別保存地区<br>○歴史的風土保存区域<br>○奈良県立都市公園 |        | ○第1種風致地区<br>○風致地区ゾーン(ゾーン1)<br>○歴史的風土特別保存地区<br>○歴史的風土保存区域<br>○奈良県立都市公園 |        | ○第5種風致地区<br>○風致地区ゾーン(ゾーン11)<br>○歴史的風土保存区域 |         | ○第5種風致地区<br>○風致地区ゾーン(ゾーン11)<br>○歴史的風土保存区域 |         |
| 建築基<br>準法 | 主要用途                | 宿泊所(旅館)・警察連絡所・<br>物販店舗・観光案内所・事務所                                                        |         | 公園施設<br><br>(ホテル)                                                     |        | 公園施設<br><br>(宿泊施設等)                                                   |        | ホテル又は旅館                                   |         | ホテル                                       |         |
|           | 敷地面積                | 1645.92㎡(公簿)                                                                            |         | 12,973.36㎡                                                            |        | 30,505.24㎡                                                            |        | 1,145.64㎡                                 |         | 1,210.35㎡                                 |         |
|           | 建築面積                | 782.17㎡                                                                                 |         | 2,551.36㎡                                                             |        | 3,141.82㎡                                                             |        | 563.24㎡                                   |         | 576.55㎡                                   |         |
|           | 延床面積                | 3291.50㎡                                                                                |         | 4,300.79㎡                                                             |        | 4,390.33㎡                                                             |        | 1,832.60㎡                                 |         | 1,999.21㎡                                 |         |
|           | 建ぺい率<br>(制限/設<br>計) | 80%<br><br>(風致地区 40%)                                                                   | 47.49%  | 70%<br><br>(風致地区 20%)                                                 | 19.67% | 60%<br><br>(風致地区 20%)                                                 | 10.30% | 60%<br><br>(風致地区 40%)                     | 49.14%  | 60%<br><br>(風致地区 40%)                     | 47.64%  |
|           | 容積率<br>(制限/設<br>計)  | 400%                                                                                    | 200.09% | 200%                                                                  | 33.16% | 200%                                                                  | 14.40% | 200%                                      | 159.96% | 200%                                      | 162.87% |
|           | 高さ制限<br>(制限/設<br>計) | 15m                                                                                     | 20.5m   | 8m                                                                    | 8m     | 8m                                                                    | 8.809m | 15m                                       | 14.760m | 15m                                       | 16.890m |
| 階数 / 客室数  |                     | 地下1階、4階建て / 24室                                                                         |         | 2階建て / 30室                                                            |        | 2階建て / 43室                                                            |        | 3階建て / 13室                                |         | 4階建て / 32室                                |         |



【凡例】  
①：ふふ奈良                      ②：紫水ラグジュアリーコレクションホテル  
③：登大路ホテル奈良        ④：セトレならまち  
■：第1種風致地区            ■：第5種風致地区