

管理 No.	不 111
--------	-------

不 利 益 処 分 の 処 分 基 準（個 票）

所管部署： 都市整備部 都市計画課
(景観係)

根拠区分	条例・規則
処分の名称	風致地区条例に基づく許可の取消し等
根拠条例・規則の 名称／条項	奈良市風致地区条例(平成24年奈良市条例第66号)第7条
処分権者	奈良市長
処分基準	【根拠規定】 奈良市風致地区条例 (監督処分) 第7条 市長は、次の各号の一に該当する者に対して、風致を維持するため必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命じることができる。 (1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者 (2) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者 (3) 第5条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反している者 (4) 詐欺その他不正な手段により第2条第1項の許可を受けた者
聴聞・弁明の機会 の付与の区分	☒ 聴聞 ☐ 弁明の機会の付与 ☐ 適用除外(行政手続条例第13条第2項第 号該当)
最終更新日	平成31年4月1日更新

処分基準(裏面追加)

	基準内容
処分基準 補足	【基準規定】 奈良市風致地区条例 (許可の基準) 第5条 市長は、次に定める基準に適合する行為については、第2条第1項の許可をするものとする。 (1)建築物等の新築については、次に掲げる要件に該当するものであること。 ア 建築物(仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。) (ア) 当該建築物の高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(い)欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。 (イ) 当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(う)欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。 (ウ) 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。 (エ) 当該建築物の敷地面積に対する植栽面積(規則で定めるところにより算定した植栽の面積をいう。)の割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(か)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。 (オ) 当該建築物の位置、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 イ 工作物(仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。) 当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 ウ 仮設の建築物等

(ア) 当該建築物等の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

エ 地下に設ける建築物等

当該建築物等の位置及び規模が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(2) 建築物等の改築については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 建築物

(ア) 改築後の建築物の高さが、改築前の建築物の高さを超えないこと。

(イ) 改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ 工作物

改築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(3) 建築物等の増築については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 建築物(仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。)

(ア) 当該増築部分の建築物の地盤面からの高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(い)欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

(イ) 増築後の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(う)欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(ウ) 当該増築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表の(え)欄に掲げる限度、そ

の他の部分にあつては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(エ) 増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ 工作物(仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。)

増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

ウ 仮設の建築物等

(ア) 当該増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 増築後の建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

エ 地下に設ける建築物等

増築後の当該建築物等の位置及び規模が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(4) 建築物等の移転については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 建築物

(ア) 移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあつては同表の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(イ) 移転後の建築物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ 工作物

移転後の工作物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(5) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が変更の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(6) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積(規則で定めるところにより算定した土地の面積をいう。以下この号において同じ。)の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(か)欄に掲げる限度(森林の区域(市街化区域を除く。)における木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の土地の開墾その他の土地の形質の変更に係る土地の面積に対する割合については、同表の(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(き)欄に掲げる限度)以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

イ 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(ア) 高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(く)欄に掲げる限度(地形の状況によりこれによりがたいと認められるときは、市長が別に定める限度)を超えて法を生じる切土又は盛土

(イ) 都市の風致の維持上特に枢要な森林として、あらかじめ、市長が指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生じる法の^{のり}が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

(7) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽を行うものであること等により行為後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(8) 木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。

ア 第2条第1項第1号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最少限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(第6号ウ(イ)の森林に係るものを除く。)

で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林の区域外における木竹の伐採

(9) 土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘り(必要な埋めもどし又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。)でなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

・ 奈良市風致地区 地区・ゾーンごとの指針及び許可の審査指針