

1 開発審査会提案基準

原則的に法第34条第14号に該当すると考えられるものについては、開発許可制度の円滑かつ適正な運用を図ることを目的とし、次に掲げるとおりの開発審査会提案基準を定めている。

<用語の説明>

この提案基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建替とは、既存建築物の全部若しくは一部を滅失又は除却した後に、建築物を建築することをいう。ただし、次のいずれかに該当する場合は、それぞれに掲げる期間内に建築するものを建替とみなす。

ア 火災、風水害等により既存建築物が焼失又は滅失された場合は、おおむね3年

イ 区域区分に関する都市計画が決定された際現に存する建築物、又は決定後都市計画法の規定により建築することを認められた一戸建て住宅（併用住宅を含む）において、既存建築物をやむを得ない理由により除却する場合は、おおむね3年

- (2) 増築とは、既存建築物の滅失又は除却を行わず、床面積を増加させることをいう。

- (3) 兼用住宅とは、建築基準法施行令第130条の3に規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができるものをいう。

（記載されている箇所：提案基準2、21、22、25）

- (4) 併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものをいう。

（記載されている箇所：次号及び提案基準8、9）

- (5) 居住の用に供する建築物とは、一戸建て住宅、共同住宅、寄宿舍、寮、長屋住宅及び併用住宅をいう。

（記載されている箇所：提案基準9、21）

<留意事項>

(ア) (1) ただし書きの規定は、提案基準5、9及び19に限り適用する。

(イ) (1) の「既存建築物の全部若しくは一部を除却した後に、建築物を建築すること」とは、都市計画法上適法に建築された建築物が現存し、建替に伴う都市計画法による手続きを経て、建築基準法第6条の規定による建築確認済証の交付を受けてから除却し、建築物を建築することをいう。

(ウ) (1) アの「火災、風水害等により既存建築物が焼失又は滅失された場合」とは、消防局、その他担当部局が発行する罹災証明をもって判断する。

なお、罹災の範囲は全焼又は全壊を基本とするが、半焼又は半壊等部分的な罹災であっても建築物の主たる部分が焼失又は滅失されており、建築物を継続して使用できない状態である場合も適用する。

(エ) (1) イの「既存建築物をやむを得ない理由により除却する場合」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- i 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項及び奈良市空家等対策の推進に関する規則第4条に基づき、市より特定空家等に該当すると判断された建築物を除却する場合
- ii その他法令等によりそのまま放置すれば倒壊等のおそれがあり、除却することの指導を受けた建築物を除却する場合
- iii 既存建築物がそのまま放置すれば倒壊等のおそれがあり、除却する旨を地域住民等より要請された建築物を除却する場合

ただし、市の現地調査等によりそのまま放置すれば倒壊等のおそれがあることが確認できるものに限る。