

山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の概要

1 条例の目的

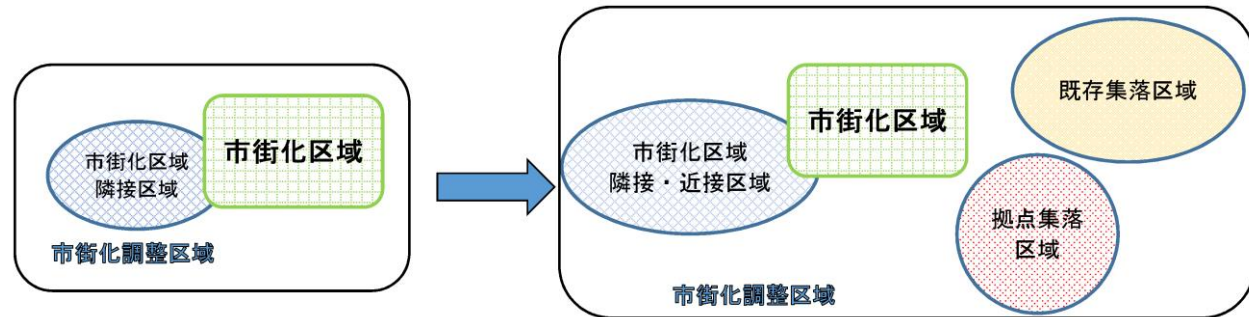
山形市では、市街化調整区域内で行う建築行為を制限しています。特に、住宅については、原則として農業従事者やいわゆる地縁・血縁者の住宅建築しか認めてきませんでした。

このたび、「山形市都市計画法第34条第11号の規定に基づく土地の区域の指定等に関する条例」の全部を改正し、市街化調整区域の集落内に点在する空き家や空き地を有効活用しながら、新たな移住・定住の促進や二地域居住を誘導し、誰もが暮らせる集落を形成しようとするものです。

2 見直し内容

これまで山形市では、区域指定制度（※1）により市街化区域に隣接する区域に限って住宅系の建築物の建築を認めてきましたが、区域指定制度の適用範囲を市街化調整区域全域に拡大するよう見直しました。

※1 区域指定制度…市街化調整区域の一定条件を満たす集落内において、建築物（住宅等）の建築が可能となり、多様なライフスタイルに応じてゆとりある居住環境の維持・向上を可能にする制度です。また、市が条件等を指定することで無秩序な建築物の建築を抑制することができます。



(1) 条例を適用する区域

市街化区域隣接・近接区域

市街化区域（飛地の市街化区域又は用途地域が工業専用地域、工業地域及び準工業地域である区域を除く。）に隣接又は近接し、かつ、自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているおおむね50以上の建築物が連たんしている集落の区域。

既存集落区域

山形市において昭和45年3月30日に市街化区域と市街化調整区域の区域区分をする前から市街化調整区域内に存する集落、又は自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落で、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域。

拠点集落区域

羽前千歳、漆山、蔵王、高瀬、楯山、東金井、南出羽の各駅を中心とする半径500mの範囲の集落の区域。

(2) 公共施設の整備基準

①道路について

幅員が6メートル(緩和4メートル)以上

※用途が自己居住用住宅(兼用住宅含む)の場合は、建築基準法上の道路の位置付けがあること。

②給排水施設について

市街化区域隣接・近接区域	<ul style="list-style-type: none"> 水道事業の用に供する水道に接続できること。 公共下水道に接続できること。
既存集落区域 拠点集落区域	<ul style="list-style-type: none"> 水道事業の用に供する水道に接続できること。 公共下水道又は農業集落排水処理施設に接続できること。

3 建築できる建築物の用途

市街化区域隣接・近接区域

用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲(建売分譲)	共同住宅(長屋含む)
要件	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則3,000㎡未満 1区画200㎡以上 高さ: 12m以下 建ぺい率: 60% 容積率: 150%	敷地面積: 原則3,000㎡未満 高さ: 12m以下 建ぺい率: 60% 容積率: 150%
		延べ面積の50%以上が居住用、かつ、店舗や事務所等の床面積が50㎡以下	農地を含む場合は建売分譲とする	

既存集落区域

用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲(建売分譲)
要件	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則3,000㎡未満 1区画200㎡以上 高さ: 12m以下 建ぺい率: 60% 容積率: 150%
		延べ面積の50%以上が居住用、かつ、店舗や事務所等の床面積が50㎡以下	農地を含む場合は建売分譲とする

拠点集落区域

用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲(建売分譲)	共同住宅(長屋含む)
要件	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則200㎡以上500㎡以下 高さ: 12m以下 建ぺい率: 70% 容積率: 200%	敷地面積: 原則3,000㎡未満 1区画200㎡以上 高さ: 12m以下 建ぺい率: 60% 容積率: 150%	敷地面積: 原則3,000㎡未満 高さ: 12m以下 建ぺい率: 60% 容積率: 150%
		延べ面積の50%以上が居住用、かつ、店舗や事務所等の床面積が50㎡以下	農地を含む場合は建売分譲とする	

4 指定区域から除外する区域

農振農用地区域、農地転用が許可されないと見込まれる農地、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地区計画を定めた区域、都市施設(道路や公園等が都市計画決定された区域)の区域(自己の居住用の建築物を除く。)、山寺地区及び蔵王温泉(観光地の景観に配慮した立地基準を別途定めます。)

5 施行期日

平成29年6月1日(木)から条例を施行します。