

山形市開発審査会提案基準

令和8年7月1日施行

山形市まちづくり政策部まちづくり政策課

内容

共通審査基準.....	- 1 -
提案基準 1 小規模な既存不適格工場等の移転.....	- 2 -
提案基準 2 指定区域内の開発行為等.....	- 2 -
提案基準 3 流通業務施設等.....	- 3 -
提案基準 4 (削除)	- 4 -
提案基準 5 産業廃棄物処理施設.....	- 4 -
提案基準 6 廃自動車の既存解体作業場.....	- 4 -
提案基準 7 許可不要で行った開発行為等の区域内における建築.....	- 5 -
提案基準 8 山寺地区及び蔵王温泉地区内の戸建住宅等の建築.....	- 5 -
提案基準 9 地区集会所等の準公益建築物.....	- 6 -
提案基準 10 宗教活動施設.....	- 6 -
提案基準 11 研究施設.....	- 6 -
提案基準 12 有料老人ホーム.....	- 6 -
提案基準 13 介護老人保健施設.....	- 7 -
提案基準 14 社会福祉施設.....	- 8 -
提案基準 15-1 医療施設.....	- 9 -
提案基準 15-2 診療所.....	- 9 -
提案基準 16 学校.....	- 10 -
提案基準 17 障がい者向けグループホーム.....	- 10 -
提案基準 18 自己業務用の既存建築物の移転.....	- 11 -
提案基準 19 レクリエーション施設等.....	- 12 -
提案基準 20 屋外空間を利用するスポーツ施設.....	- 12 -
提案基準 21 農産物直売所.....	- 12 -
提案基準 22 市街化調整区域内事業所の社宅等.....	- 13 -
提案基準 23 既存事業所との密接な関連を有する建築物等.....	- 13 -
提案基準 24 農業団体の事業所等.....	- 14 -
提案基準 25 納骨堂.....	- 14 -
提案基準 26 農家世帯の分家住宅.....	- 15 -
提案基準 27 地域経済牽引事業の用に供する施設.....	- 15 -
提案基準 28 市街化調整区域にある既存建築物の利活用.....	- 15 -
提案基準 29 浸水想定区域内の戸建住宅等の建築.....	- 16 -
別図 1 (提案基準 2 菅沢区域)	- 19 -
別図 2 (提案基準 2 元木三丁目区域)	- 20 -
別図 3 (提案基準 2 門伝区域)	- 21 -
別図 4 (提案基準 2 漆山区域)	- 22 -

別図5－1（提案基準2 主要地方道山形朝日線区域）	- 23 -
別図5－2（提案基準2 主要地方道山形上山線区域）	- 24 -
別図6（提案基準3 青柳IC西側区域）	- 25 -
別図7（提案基準3 山形北IC山寺街道沿線区域）	- 26 -
別図8（提案基準3 立谷川工業団地南側及び県道大森中野線・国道13号交差点以南区域）	- 27 -
別図9（提案基準8 山寺地区（西））	- 28 -
別図10（提案基準8 山寺地区（東））	- 29 -
別図11（提案基準8 蔵王温泉地区）	- 30 -
別図12（提案基準2 吉原南区域）	- 31 -

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱い等について(山形市開発審査会提案基準)

都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第14号及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第36条第1項第3号ホの規定により、その開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等(以下「開発行為等」という。)の目的、位置及び規模等から判断して周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難または著しく不適当と認められるものは、次の共通審査基準及び個別審査基準を満たす開発行為等であって、山形市開発審査会(以下「審査会」という。)に提案し承認が得ることができるとする。

共通審査基準

- 1 開発行為等の内容が、山形市開発審査会提案基準(以下「提案基準」という。)に該当すること。
- 2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (4) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項又は第5条第1項に規定する許可がなされる見込みがない農地の区域
 - (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は25条の2の規定により指定された保安林の区域
 - (6) 法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画を定めた区域
- 3 予定建築物が自己の業務の用に供するものであること。
- 4 開発行為等をする土地の区域に法第53条第1項の規定による建築物の建築の許可が必要な道路、公園等の都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域を含む場合は、当該区域に建築物を建築しないこと。ただし、「山形市都市計画道路見直し計画」(平成29年3月策定)における次の都市計画施設の区域で、同項の規定による許可を受ける場合は、この限りでない。
 - (1) 廃止候補路線
 - (2) 幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線
- 5 申請者に法及び関係法令に関する違反がないこと。
- 6 申請者等は、山形市開発指導要綱の規定に基づき、開発周辺に影響をおよぼすおそれのあるものについては、事前に当該開発区域周辺の住民に対して説明会を開催し、当該開発行為について同意を得るよう努めるものとする。

提案基準１ 小規模な既存不適格工場等の移転

現在稼働している小規模な工場・作業場（一体的に利用されている倉庫も含む）で、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「建基法」という。）第３条第２項の規定による既存不適格建築物であり、周辺の環境に悪影響を及ぼしているもので、次の各項のいずれにも該当するもの

- １ 小規模な工場等とは、従業員が２０名程度のものとする。
- ２ 建基法第８６条の７の制限を上回る拡張計画があること。
- ３ 予定建築物の敷地の隣接者より同意が得られること。
- ４ 移転するものは工場等のみで、住居や店舗等の用途は含まないこと。
- ５ 移転後の跡地利用についての計画が明確であり、かつ、用途違反とならないこと。
- ６ 予定建築物の敷地面積が基準時における敷地の１．５倍を超えないこと。
- ７ 市街化区域内に適地を確保することが困難な場合であること。

提案基準２ 指定区域内の開発行為等

市街化区域に隣接又は近接する区域のうち、次の各項のいずれかに該当するもの
※当該提案基準については、共通審査基準第３項を適用しない。

- １ 菅沢区域においては、次のいずれにも該当するもの
 - (１) 予定建築物の用途が自己用建築物であること。
 - (２) 予定建築物の敷地面積が原則として２００㎡以上であること。
 - (３) 予定建築物の用途が第１種住居地域における制限に適合するものであること。
- ２ 元木三丁目区域においては、次のいずれにも該当するもの
 - (１) 予定建築物の用途が自己用建築物であること。
 - (２) 予定建築物の敷地面積が原則として２００㎡以上であること。
 - (３) 予定建築物の用途が第１種中高層住居地域における制限に適合するものであること。
- ３ 門伝区域においては、次のいずれにも該当するもの
 - (１) 予定建築物の用途が自己用建築物であること。
 - (２) 予定建築物の敷地面積が原則として２００㎡以上であること。
 - (３) 予定建築物の用途が工業地域における制限に適合するものであること。
- ４ 漆山区域においては、次のいずれにも該当するもの
 - (１) 予定建築物の用途が自己用建築物であること。
 - (２) 予定建築物の敷地面積が原則として２００㎡以上であること。
 - (３) 予定建築物の用途が準工業地域における制限に適合するものであること。
- ５ 主要地方道山形朝日線及び山形上山線沿線区域においては、次のいずれにも該当するもの
 - (１) 予定建築物の敷地が隣接する市街化区域の敷地と一体的土地利用に供される

こと。

- (2) 予定建築物の用途が隣接する市街化区域に設定されている用途に適合すること。

6 吉原南区域においては、次のいずれにも該当するもの

- (1) 吉原南区域においては、共通審査基準第2項第6号に規定する、地区計画を定めた区域を含むものとする。
- (2) 予定建築物の用途が戸建住宅、店舗等兼用住宅（戸建住宅であって建基法別表第2（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するものをいう。以下同じ。）、宅地分譲又は建売分譲であること。
- (3) 予定建築物の敷地面積が200㎡以上であること。
- (4) 予定建築物の高さが10m以下であること。ただし、既存の建築物の高さが10mを超えていた場合は、予定建築物の高さの限度は、当該既存の建築物の高さとする。
- (5) 容積率の最高限度は10分の10であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の5であること。
- (6) 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- (7) 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
- (8) 建築物の壁面の位置、形態又は意匠並びに垣又は柵の構造については、坂巻地区計画の制限に適合するものとする。

※それぞれの区域の位置については、別図1から5-2まで及び12に定めるとおりとする。

提案基準3 流通業務施設等

四車線以上の幹線道路沿線及び高速自動車道等のインターチェンジ周辺部または、これらに該当しないものであっても、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況等の事情を総合的に勘案し、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと判断される土地であり、別に市長が指定する区域(以下「指定区域」という。)に立地する流通業務施設で、次の各項のいずれにも該当するもの

1 流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項の一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く）の用に供される施設
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫

- 2 予定建築物の敷地面積が、原則1,000㎡以上10,000㎡未満であること。
ただし、市長が認める場合は、この限りでない。
- 3 予定建築物の高さが原則15m以下であること。ただし、既存の建築物の高さが15メートルを超えていた場合は、予定建築物の高さの限度は、当該既存の建築物の高さとする。
- 4 容積率の最高限度は10分の20であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の6であること。
- 5 予定建築物の敷地が次のいずれかに規定する道路に接すること。
 - (1) 道路の幅員が9m以上であること。
 - (2) 道路の幅員が6m以上9m未満の道路で、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと市長が認めるものであること。
- 6 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 7 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
※ 指定区域：国道13号青柳I・C西側及び山形北I・C主要地方道山形山寺線及び市道穂積西越線沿線、立谷川工業団地南側区域（県道大森中野線沿い）及び県道大森中野線・国道13号交差点以南（国道13号西側・東側）
※ それぞれの区域の位置については、別図6から8に定めるとおりとする。

提案基準4 （削除）

提案基準5 産業廃棄物処理施設

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条に規定する産業廃棄物処理施設で、次の各項のいずれかに該当し、所轄庁の許可が確実なもの

- 1 都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの
- 2 建基法第51条ただし書きの規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て許可したもの

提案基準6 廃自動車の既存解体作業場

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）附則第1条本文に掲げる規定の施行（平成15年1月1日）の際現に市街化調整区域内の事業所において、使用済自動車又は解体自動車に関して、解体業又は破砕業に該当する事業を適正に行っているものが、同法第60条第1項又は第67条第1項の規定による解体業又は破砕業の許可を取得するために建築する建築物で、次の各項のいずれにも該当するもの

- 1 予定建築物が解体業又は破砕業に該当する事業に係る既存の事業所敷地内に建築するものであること。
- 2 予定建築物が使用済自動車の再資源化等に関する法律施行規則（平成15年経済産業省・環境省令第7号）第57条第1号ニ(4)若しくは同号ホ(2)又は第62条第1号ニ(3)に規定する基準に適合するために建築するものであること。

提案基準 7 許可不要で行った開発行為等の区域内における建築

平成19年11月30日以前に、国、都道府県又は政令指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村（※1これらに準ずる特殊法人も含む）並びにそれらが組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、及びそれらが設置団体である地方開発事業団が行った開発行為の区域内における建築物及び第1種特定工作物の建築。

予定建築物の用途は次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 建築される建築物及び第1種特定工作物の用途は、当該開発行為を行った目的に合致すると認められるものに限る。
- (2) 許可不要で行った分譲地の区画を再分割する場合は、各1区画敷地面積を200㎡以上とすること。

※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

※1 各特殊法人関係法令において、準用規定があったもの

付 記

本基準に該当するもののうち、予定建築物の敷地面積が500㎡以下のものは、許可内容を次の開発審査会に報告すること。

提案基準 8 山寺地区及び蔵王温泉地区内の戸建住宅等の建築

山寺地区及び蔵王温泉地区内の指定区域内において建築する戸建住宅又は店舗等兼用住宅で、次の各項のいずれにも該当するもの

※ 当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 予定建築物の用途が戸建住宅又は店舗等兼用住宅であること。
- 2 予定建築物の敷地面積が原則として200㎡以上500㎡以下であること。
- 3 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- 4 容積率の最高限度は10分の15であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の6であること。
- 5 予定建築物を賃貸する場合は、予定建築物の敷地が4m以上の道路に接すること。
- 6 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 7 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
- 8 山形市景観計画（平成31年4月策定）で定める景観形成基準に基づき、建築物の外壁及び屋根の色彩は、景観類型別色彩基準に適合するものであること。

※それぞれの区域の位置については、別図9から11に定めるとおりとする。

付 記

本基準に該当するもののうち、予定建築物の敷地面積が500㎡以下のものは、許可内容を次の開発審査会に報告すること。

提案基準 9 地区集会所等の準公益建築物

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する建築物に準ずる建築物を建築することがやむを得ないと認められる開発行為等で、次の各項のいずれにも該当するもの

- 1 予定建築物の用途が地区集会所、公民館(社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)によるものを除く。)等準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- 3 予定建築物の敷地が既存集落内又はその外縁部であること。
- 4 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

提案基準 10 宗教活動施設

宗教団体が自己の宗教活動に必要な建築物を建築する場合で、次の各項のいずれにも該当するもの

- 1 「宗教団体」とは、宗教法人法(昭和 26 年法律第 126 号)第 2 条に規定する宗教団体で、同法第 12 条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。
- 2 「宗教活動に必要な建築物」の範囲は、申請地が存する地域社会において、住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂地蔵堂、その他当該宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり等であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないものとする。
- 3 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

提案基準 11 研究施設

研究施設で、その研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

提案基準 12 有料老人ホーム

老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が山形市の定める基準等に適合する優良なもので、次の各項のいずれにも該当するもの

※当該提案基準については、共通審査基準第 3 項を適用しない。

- 1 有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸権方式とし、分譲方式は認めない。
- 2 市街化区域内に立地することが困難、又は市街化調整区域に立地する病院等医療、介護機能と密接に連携しつつ立地するものであり、かつ、市長が福祉施策等の観点から、立地について承認を与えたもの
- 3 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

- 4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 5 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域(以下「土砂災害警戒区域」という。)以外の区域にあること。
- 6 予定建築物の敷地が水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域(以下「洪水浸水想定区域」という。)以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。
- 7 予定建築物の敷地が蔵王山の噴火活動が活発化した場合の山形市避難計画(平成29年1月策定)における融雪型火山泥流の被害想定区域(以下「融雪型火山泥流の被害想定区域」という。)以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

提案基準13 介護老人保健施設

介護保険法(平成9年法律第123号)第48条第1項第2号に規定する介護老人保健施設で、次の各項のいずれにも該当するもの

※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準第30条に規定する協力病院が申請地の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、かつ、当該施設の立地について、山形市の福祉施策の観点から支障がないと認められるものであること。
- 2 介護保険法第94条第1項の許可を受けること。
- 3 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 5 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 6 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。
- 7 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

提案基準 14 社会福祉施設

児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業、同条第10項に規定する小規模保育事業若しくは同条第12項に規定する事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）で、次の各項のいずれにも該当するもの
※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用する必要がある場合
 - (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
 - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、予定建築物の敷地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合ただし、前各号の規定に関わらず、当該施設の立地に関し、山形市における社会福祉施設の適正配置などの観点から、計画地の周辺地域において当該施設と同一の施設が存しないことなどにより、市長がその立地を図る必要があるとして積極的に推進している場合は、この限りでない。
- 2 設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合するものであり、かつ、山形市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整がとれたものであること。
- 3 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 5 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 6 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。
- 7 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

提案基準 15-1 医療施設

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所（ただし、19 人以下の患者を入院させるための施設を有するものに限る）又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所で、次の各項のいずれにも該当するものであること。

※当該提案基準については、共通審査基準第 3 項を適用しない。

- 1 市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、申請地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる第一次緊急輸送道路等に接する場合
 - (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、申請地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- 2 設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合する優良なもので、かつ、当該施設の立地について、所管地方公共団体の医療施策の観点から支障がないと認められるものであること。
- 3 予定建築物の申請地の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 5 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 6 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。
- 7 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。
- 8 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 9 区域内の排水施設が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。

提案基準 15-2 診療所

医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所（患者を入院させるための施設を有しないもの）で、次の各項のいずれにも該当するものであること。

※当該提案基準については、共通審査基準第 3 項を適用しない。

- 1 設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合する優良なもので、かつ、当該施設の立地について、山形市の医療施策の観点から支障がないと認められるものであること。
- 2 予定建築物の申請地の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 3 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 4 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 5 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域の以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。
- 6 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、

火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

7 水道事業の用に供する水道に接続できること。

8 区域内の排水施設が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。

提案基準 16 学校

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設のうち、次の各項のいずれにも該当するもの

※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 文教施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるものであること
- 2 当該施設の開設が確実に見込まれるもの
- 3 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 5 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 6 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。
- 7 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

提案基準 17 障がい者向けグループホーム

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条に規定する障害福祉サービス事業の用に供する施設のうち、共同生活援助の用に供する施設であって、設置及び運営が山形市の定める基準に適合するもので、かつ、山形市の障がい福祉施策の観点から支障がないことについて調整がとれたもののうち、次の各項のいずれにも該当するものであること。

※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 予定建築物の敷地が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（平成29年市条例第3号）第3条第1項の規定に基づき指定し、同条第3項の規定により告示した市街化区域隣接・近接区域並びに条例第5条第1項の規定に基づき指定し、同条第2項において準用する条例第3条第3項の規定により告示した既存集落区域又は拠点集落区域（以下「条例指定区域」という。）内であること。
- 2 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。
- 3 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。
- 4 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。
- 5 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、浸水対策

に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

- 6 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。

提案基準 18 自己業務用の既存建築物の移転

自己業務用の建築物の敷地をやむを得ない理由で移転するもので、次の各項のいずれにも該当するもの。ただし、既存の建築物の立地等の経緯が次のアからオに掲げるものを除く。

- ア 法第34条第1号から13号及び政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当し、許可されたもの
 - イ 平成19年11月30日以前に法第29条第1項第3号の規定に基づき開発行為等の許可を要せずに建築されたもの
 - ウ 平成19年11月30日以前に法第34条第10号イの規定に該当し、許可されたもの
 - エ 平成29年6月1日改正前の提案基準「第1-6 店舗併用住宅」、「第4-5 有料老人ホーム」、「第4-6 介護老人保健施設」、「第4-7 社会福祉施設」、「第4-8 医療施設」、「第4-9 学校」、「第4-10 障がい者向けグループホーム」、「第5-2 最低限必要な管理施設」又は「第5-8 農産物直売所」のいずれかに該当し、許可されたものオ 「提案基準12」、「提案基準13」、「提案基準14」、「提案基準15」、「提案基準16」、「提案基準17」又は「提案基準21」のいずれかに該当し、許可されたもの
- 1 既存の建築物が市街化調整区域内にあること。
 - 2 既存の建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第29条第1項、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項に規定する許可を受けて建築された建築物
 - (2) 法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物
 - (3) 既存宅地確認通知を受け同項第1号の許可を要せずに建築された建築物
 - 3 前項第1号の建築物については許可から3年以上経過していること。
 - 4 予定建築物の敷地面積について、当該提案基準第2項第1号に該当する場合は、許可面積の3倍以下とし、当該提案基準第2項第2号又は第3号に該当する場合は、建築敷地の3倍以下とする。
 - 5 予定建築物の敷地と既存の建築物が昭和28年当時の同一村又は現在の同一小学校区内にあること。
 - 6 予定建築物の敷地周辺の環境を害するおそれのないものであること。
 - 7 移転後の跡地利用についての計画を明確にすること。

提案基準１９ レクリエーション施設等

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物で、次の各項のいずれかに該当するもの。

- １ 自然休養村整備事業を推進するに当って必要最小限不可欠の施設である建築物
- ２ キャンプ場、スキー場等第２種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって、地域における土地利用計画上支障がないものの管理又は利用上必要最小限不可欠である建築物
- ３ 第２種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに各段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

提案基準２０ 屋外空間を利用するスポーツ施設

屋外空間を利用するスポーツ施設で、次の各項のいずれにも該当するもの

- １ 当該スポーツ施設がゴルフ練習場又はバッティング練習場であること。
- ２ 予定建築物の敷地周辺の環境を害するおそれのないものであること。
- ３ 予定建築物が当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- ４ 打席数等に見合った適当な駐車場が設置されること。
- ５ 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

提案基準２１ 農産物直売所

農産物直売所（以下「直売所」という。）を開設する場合は、次の各項のいずれかに該当すること。

※当該提案基準第１項については、共通審査基準第２項(3)を適用しない。

- １ 小規模な直売所を開設する場合は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 直売所を開設しようとする者（以下「開設者」という。）は、農業者、農業者で組織する団体又は農業協同組合であること。
 - (2) 開設者が農産物及び農産物加工品（以下「農産物等」という。）を販売する事業を行うこと。
 - (3) 前号の農産物等は、次に掲げるものとする。
 - (ア) 農産物は、主として開設者が山形市の市街化調整区域内で生産したものであること。
 - (イ) 農産物加工品の原料は、主として開設者が山形市の市街化調整区域内で生産したものであること。
 - (4) 直売所の敷地面積（以下「敷地面積」という。）が１，０００㎡未満であること。
 - (5) 直売所の延床面積が２５０㎡以下であること。
- ２ 大規模な直売所を開設する場合は、次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 農産物等を販売する事業を行うこと。
- (2) 前号の農産物等は、次に掲げるものとする。
 - (ア) 農産物は、主として山形市の市街化調整区域内で生産されたものであること。
 - (イ) 農産物加工品の原料は、主として山形市の市街化調整区域内で生産されたものであること。
- (3) 直売所の敷地は、次に掲げる道路のいずれかに接していること。ただし、当該敷地に開設する直売所と高速自動車国道のサービスエリア又はパーキングエリアが一体的に利用される場合は、この限りでない。
 - (ア) 一般国道
 - (イ) 主要地方道
 - (ウ) 県道
- (4) 敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

提案基準 2 2 市街化調整区域内事業所の社宅等

市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者が利用する住宅若しくは寮又は保育施設（以下「社宅等」という。）で、次の各項のいずれにも該当するもの

- 1 当該既存事業所は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法 2 9 条第 1 項、法第 4 2 条第 1 項ただし書又は法第 4 3 条 1 項に規定する許可を受けて建築された建築物
 - (2) 法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物
 - (3) 法第 2 9 条第 1 項ただし書又は法第 4 3 条第 1 項ただし書の規定により許可を要せずに建築された建築物
 - (4) 既存宅地確認通知を受け許可を要せずに建築された建築物
- 2 当該既存事業所の立地条件及び事業の操業方式、就業体制、雇用形態等により社宅等の必要性があること。
- 3 当該社宅等の規模が前項の事業の特性を勘案し適切であること。
- 4 当該社宅等が事業所と一体的に立地する場合又は条例指定区域内に立地する場合のいずれかであること。

提案基準 2 3 既存事業所との密接な関連を有する建築物等

現に営業を行う事業所（以下「既存事業所」という。）の事業活動の効率化を図るため、組織の分離・分社化等により建築物の新築、改築もしくは用途変更を行うもので、次の各項のいずれにも該当するもの

- 1 既存事業所は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 法第 3 4 条第 2 号から第 8 号、第 1 0 号、第 1 3 号又は政令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ（法 3 4 条第 1 号、9 号に規定する建築物は除く）、同号二の規定にする許可を

受けたものであること。

(2) 法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホの規定する許可を受けたものであること。

(3) 法以前から存する自己の業務の用に供する建築物であること。

2 既存事業所が前項(1)又は(2)の許可を受けたものである場合は、その許可地内で行うこと。ただし、既存事業所が前項(3)に該当する場合は、その敷地内で行うこと。

3 既存事業所と、分離・分社化等により創設される事業所等は、各々独立した法人格を有し、かつ、事業活動の同一性または系列性を持ち、不可分一体の関係が認められるものであること。

4 分離・分社化等に至る、やむを得ない理由があること。

提案基準24 農業団体の事業所等

市街化区域に存する法第29条第1項第2号又は法第34条第4号に該当しない農業の用に供する施設及びそれを管理する事務所において、やむを得ない事由により、市街化調整区域に建築するもので、次の各項のいずれにも該当するもの

1 申請者は公共的団体等であること。

2 当該市街化区域内での敷地拡張が困難であり、土地利用の目的からやむを得ないと認められるものであること。

3 市街化調整区域に移転することにより、農業の振興、事業の効率化が図られるものであること。

4 予定建築物の敷地面積が従前地の1.5倍を限度とし、予定建築物の延べ床面積が事業規模等からみて合理的なものであること。

提案基準25 納骨堂

納骨堂を建築する場合は、次の各項のいずれにも該当すること。

1 申請者は、公益法人等であること。

2 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号。以下「墓埋法」という。)第2条第6項に規定する納骨堂であること。

3 墓埋法第10条第1項又は第2項に基づく許可を受けること。

4 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

提案基準 26 農家世帯の分家住宅

農家（経営面積 10 アール以上の農地を耕作している者のうち、農業委員会がその就農状況、営農形態等を総合的に判断し、農業者として認めたものをいう。）と同一の世帯を構成し、又は構成していた 3 親等以内の血族が分家する場合の自己居住用の戸建住宅で、次の各項のいずれにも該当するもの。

- 1 当該農家が所有している土地であること。
- 2 予定建築物の敷地が既存集落内又はその外縁部であること。
- 3 予定建築物の敷地面積が原則として 200㎡以上 500㎡以下であること。
- 4 予定建築物の高さが 12 メートル以下であること。
- 5 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 6 区域内の排水施設が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。

付 記

本基準により許可した場合は、許可内容を次回の開発審査会に報告すること。なお、災害発生のおそれがある場合は、この限りではない。

提案基準 27 地域経済牽引事業の用に供する施設

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号）第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設

提案基準 28 市街化調整区域にある既存建築物の利活用

既存建築物の利活用を目的とし、建築物の改築又は用途の変更を行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの。ただし、予定建築物の用途が、本提案基準を除いた法第 34 条第 1 号から第 14 号までに該当するものを除く。

- (1) 今後の事業計画等により、既存の建築物を利活用できる根拠を明示すること。
- (2) 既存の建築物の立地等の経緯が次のいずれかに該当すること。

ア 法第 29 条第 1 項、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条第 1 項に規定する許可を受けて建築された建築物であること。

イ 法適用日（昭和 45 年 3 月 30 日）前から自己居住用の住宅以外の建築物として存続していること。

- (3) 既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号イの建築物にあっては、法適用日（昭和 45 年 3 月 30 日）後、適正に 10 年以上利用されたものであること。ただし、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情を有すると認められる場合は、この限りでない。

- (4) 既存建築物の建築基準法上の主要用途及び従たる用途に変更がないこと。
- (5) 法第29条及び第43条に規定する許可を受けていない既存建築物（(2)イに該当するもの）の場合は、開発区域に接する道路の幅員及び消防水利の基準が、現在の開発許可基準に適合するものであること。
- (6) 予定建築物の延べ床面積は、既存建築物の延べ床面積を上限とすること。
- (7) 開発区域周辺の住民に対して説明を行い、同意を得ること。

提案基準29 浸水想定区域内の戸建住宅等の建築

条例指定区域内（令和3年4月1日告示（山形市告示第53号）のものをいう。）、かつ、洪水浸水想定区域内のうち、浸水するおそれがある水深（以下「想定浸水深」という。）が3.0メートル以上の区域を含む敷地において建築する建築物で、次の各項のいずれにも該当するもの。

※当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 1 予定建築物の用途が戸建住宅又は店舗等兼用住宅であること。
- 2 予定建築物の敷地面積が200㎡以上500㎡以下であること。
- 3 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- 4 予定建築物の敷地が次のいずれかの道路に接すること。
 - (1) 道路の幅員6メートル以上のもの。
 - (2) 道路の幅員が4メートル以上6メートル未満の道路で、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと市長が認めるもの。
 - (3) 道路の幅員が4メートル未満の建基法第42条に規定するもの。
 - (4) 建基法第43条第2項第1号に規定する接道義務適用除外に係る認定を受けた幅員4メートル以上の道
 - (5) 建基法第43条第2項第2号に規定する接道義務適用除外に係る許可を受けた通路上空地
- 5 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 6 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
- 7 予定建築物の居室（建基法第2条第4号に規定する居室をいう。）の床面の高さを想定浸水深よりも高い位置に設けること。

付 記

本基準により許可した場合は、許可内容を次の開発審査会に報告すること。

附 則

この改正提案基準は、平成19年7月12日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成20年12月9日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成24年5月15日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成24年12月20日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成25年5月7日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成25年10月16日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成25年12月27日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成26年5月1日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成26年8月18日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成29年2月9日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この改正提案基準は、平成29年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この改正提案基準は、施行日以後に受ける申請等に係る都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の許可について適用し、施行日前に受けた申請等に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

附 則

この改正提案基準は、平成29年9月8日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、令和元年6月10日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、令和元年12月5日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、令和3年10月13日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この改正提案基準は、令和4年10月17日から施行する。

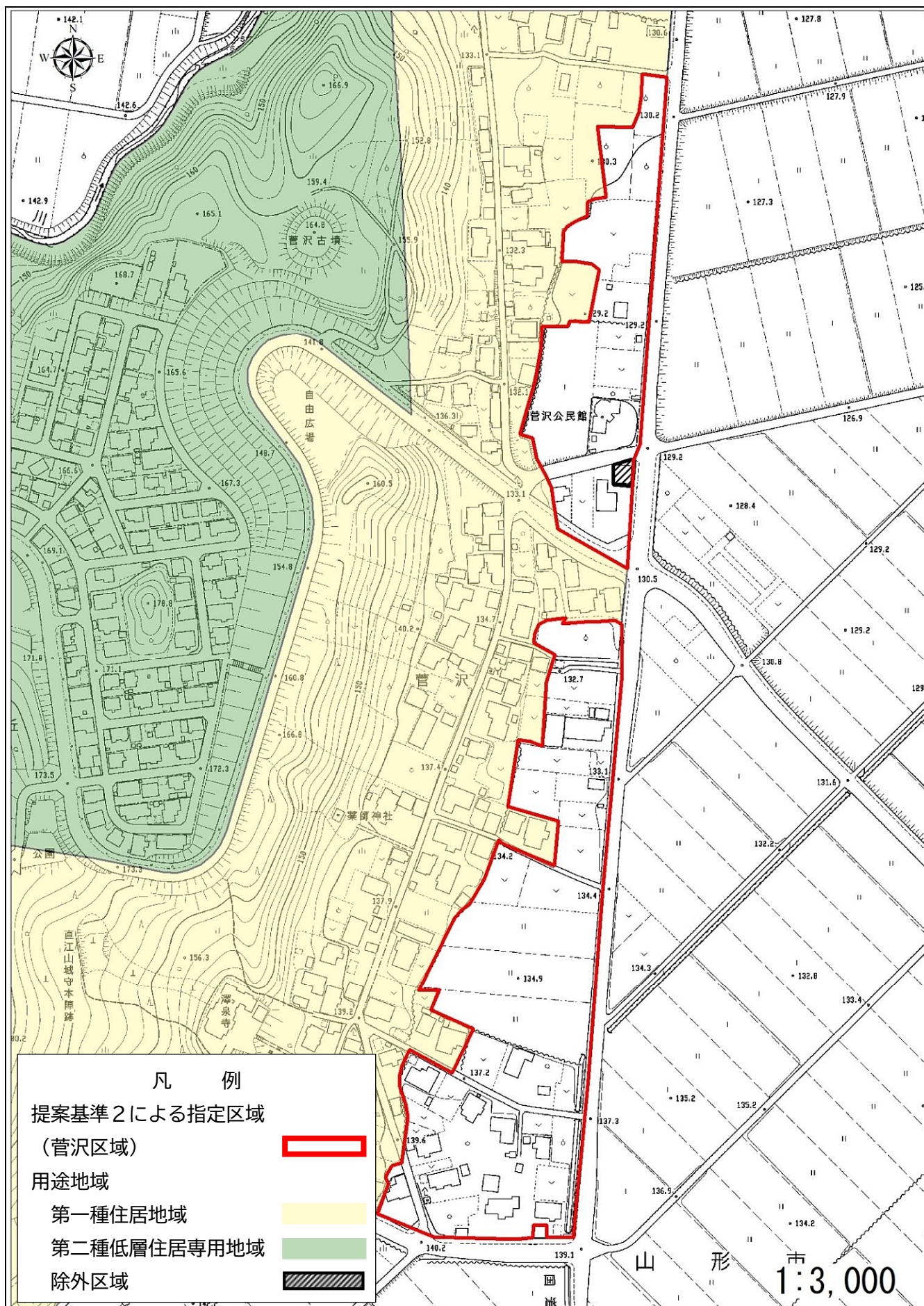
附 則

この改正提案基準は、令和6年3月25日から施行する。

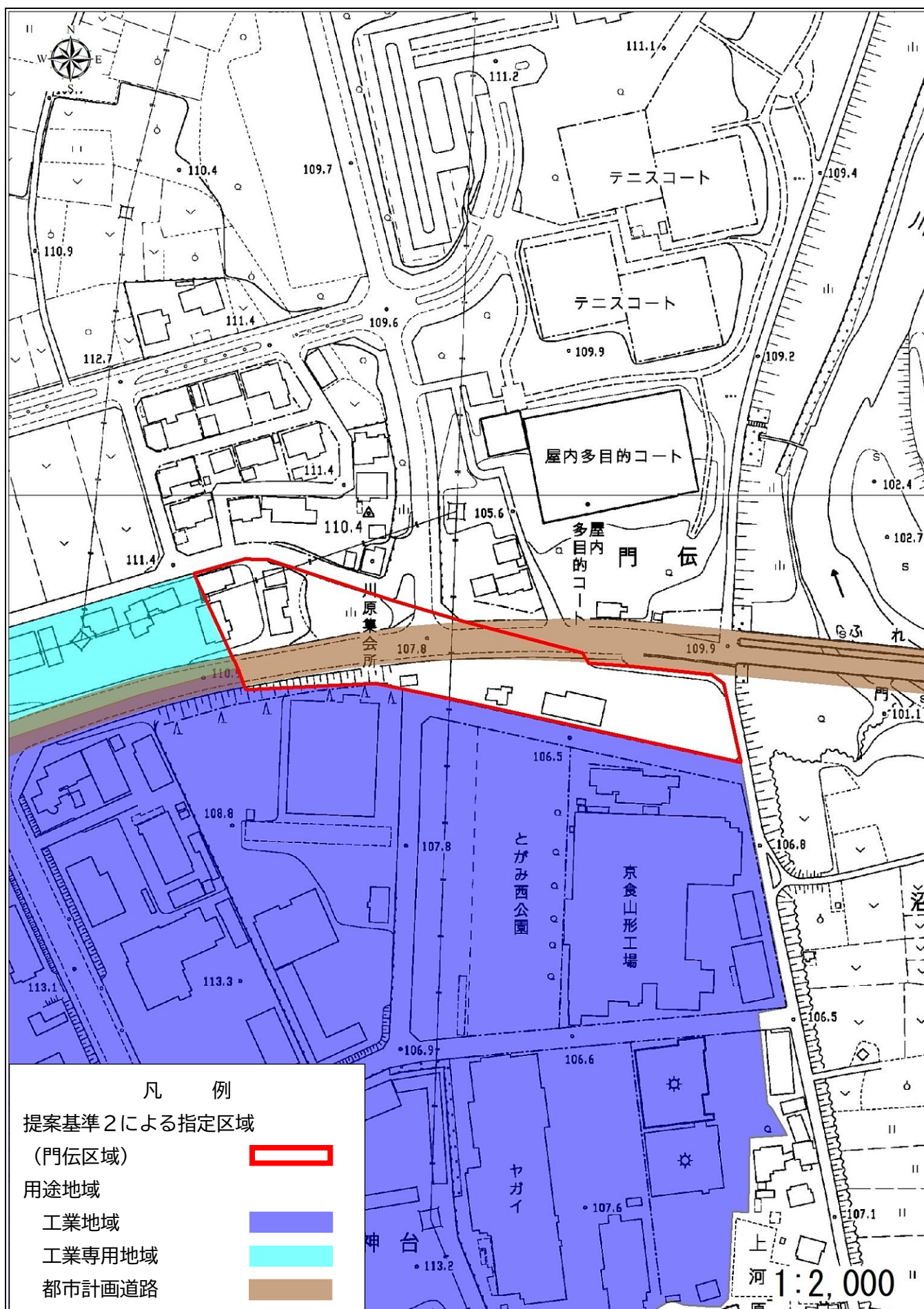
附 則

この改正提案基準は、令和8年7月1日から施行する。

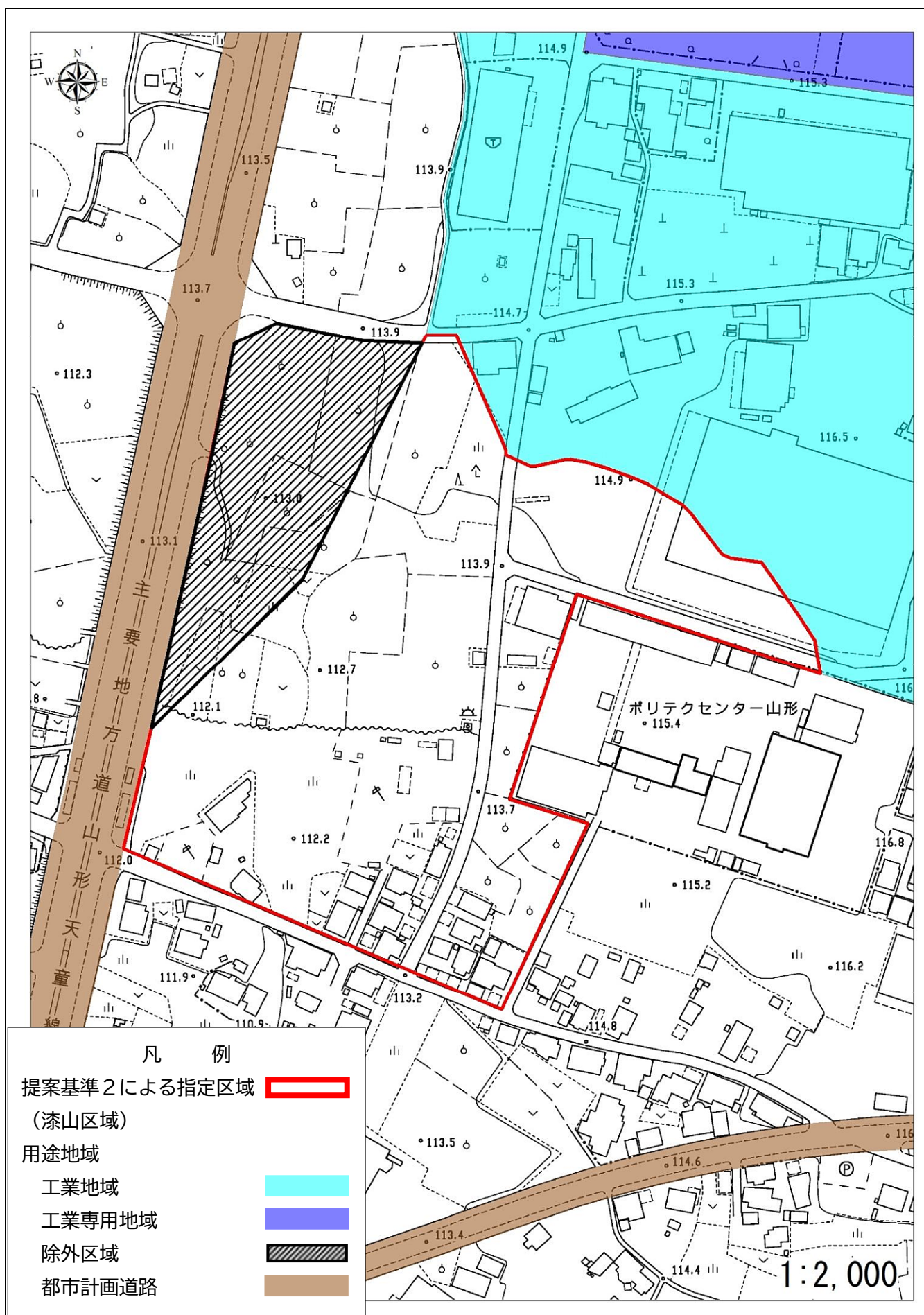
別図1（提案基準2 菅沢区域）



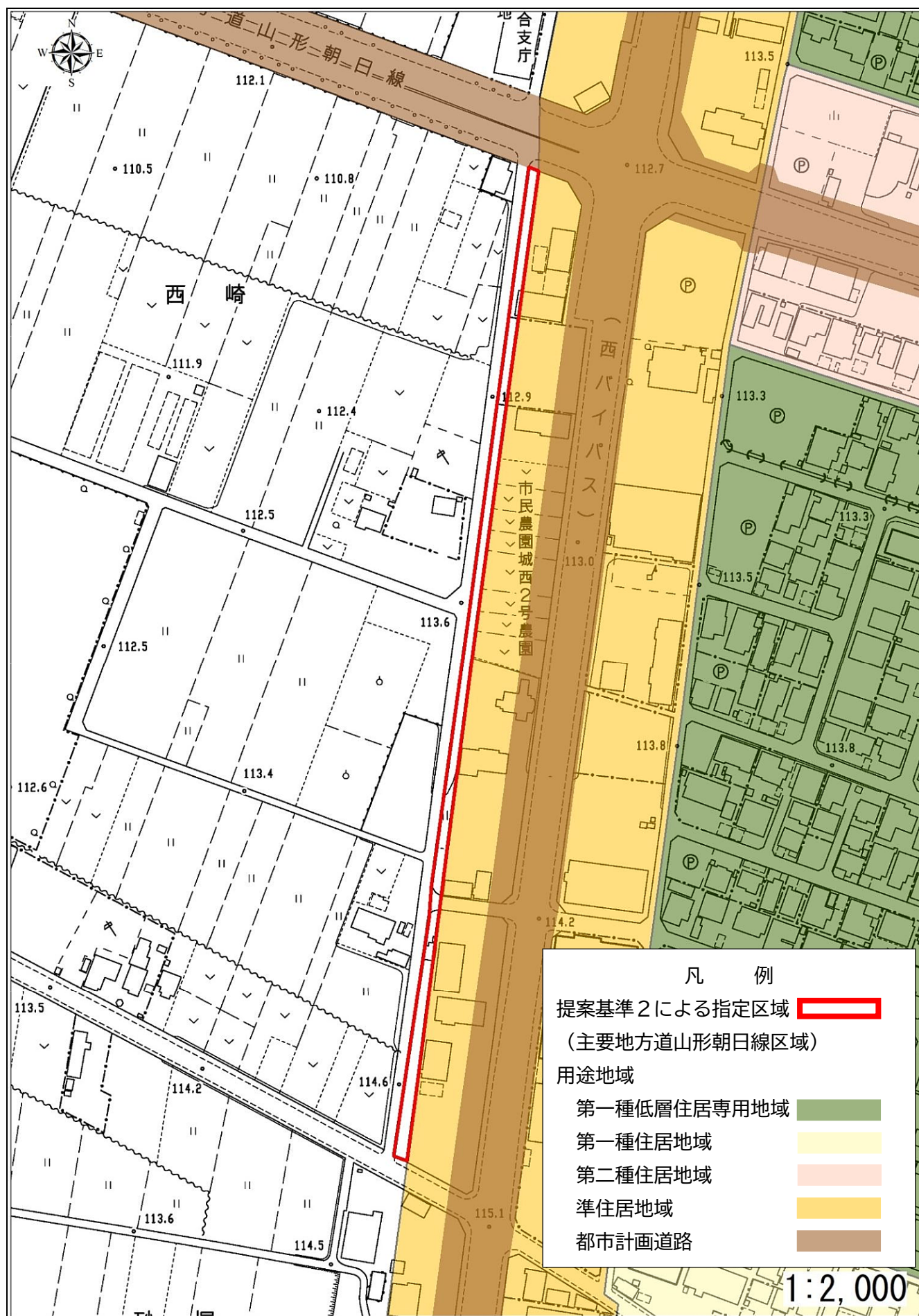
別図3（提案基準2 門伝区域）



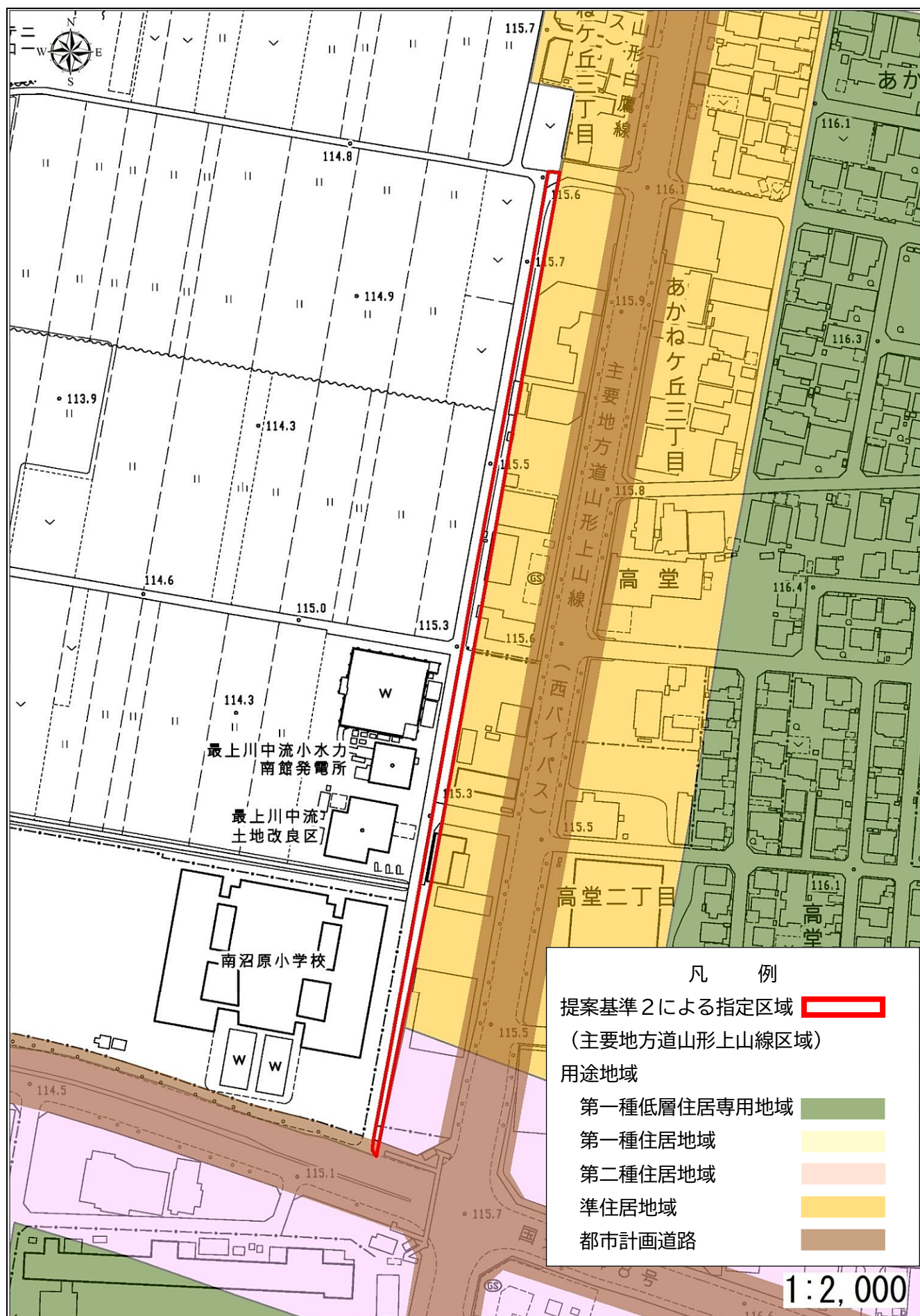
別図4（提案基準2 漆山区域）



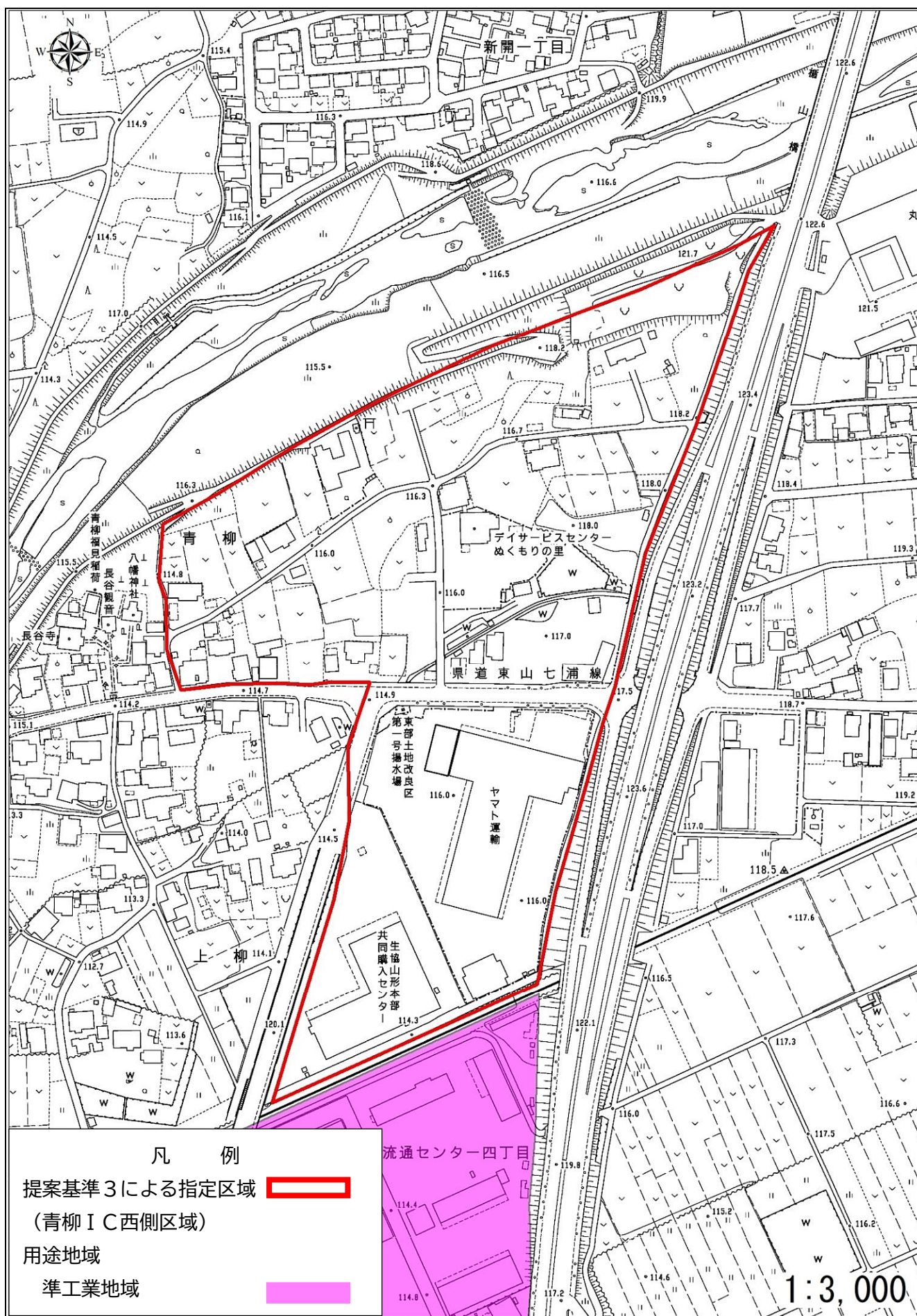
別図5-1 (提案基準2 主要地方道山形朝日線区域)



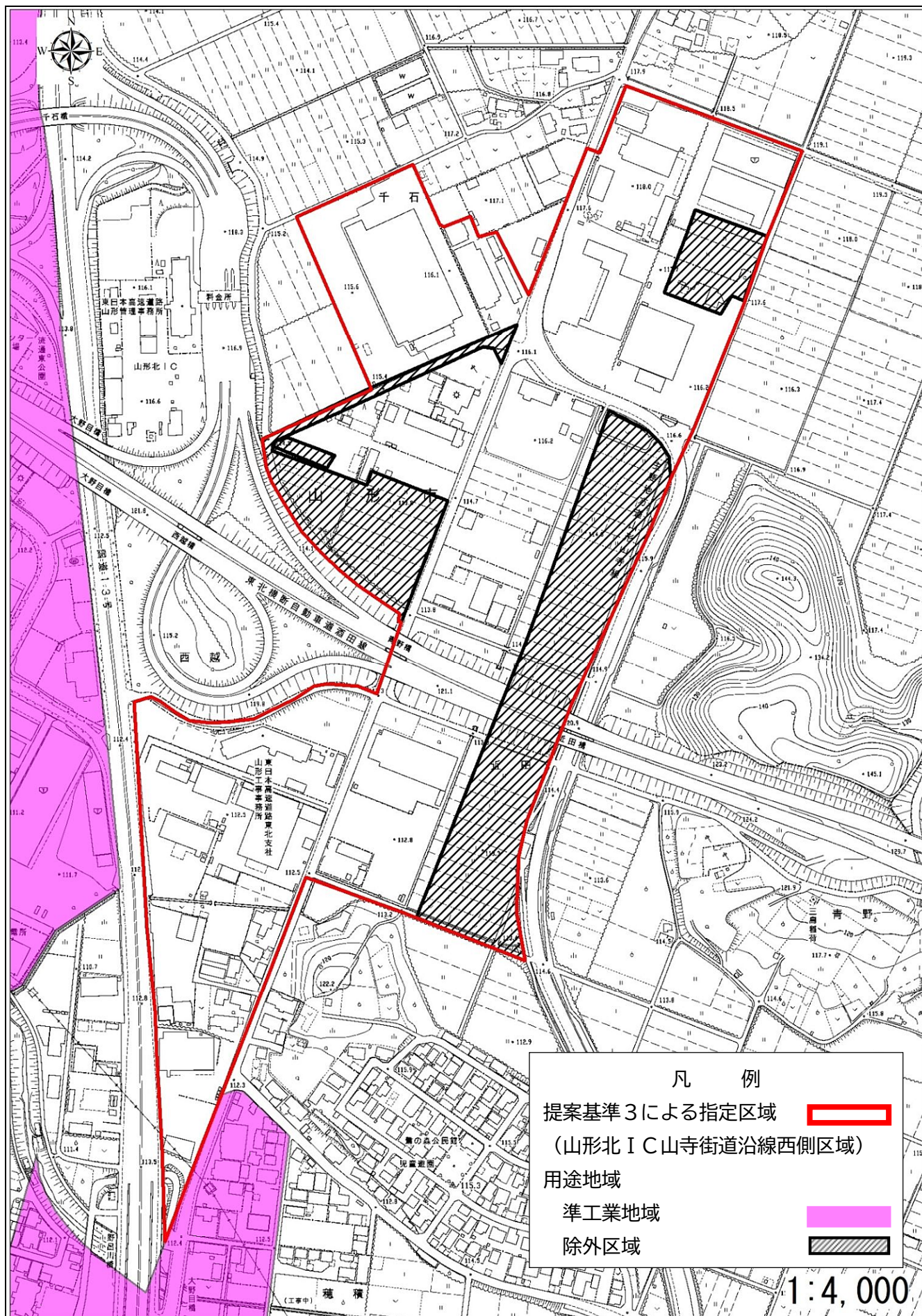
別図5-2（提案基準2 主要地方道山形上山線区域）



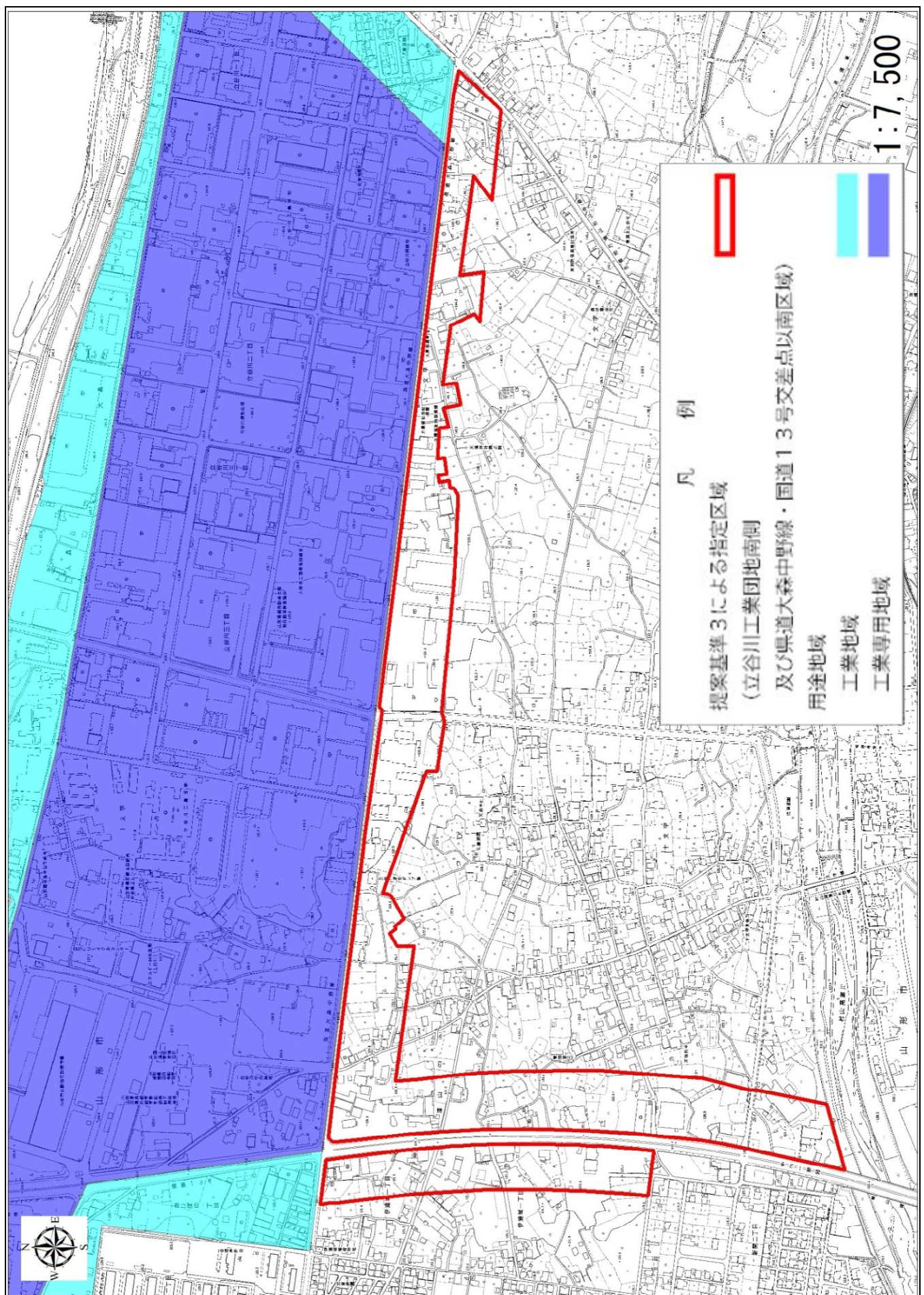
別図6（提案基準3 青柳IC西側区域）



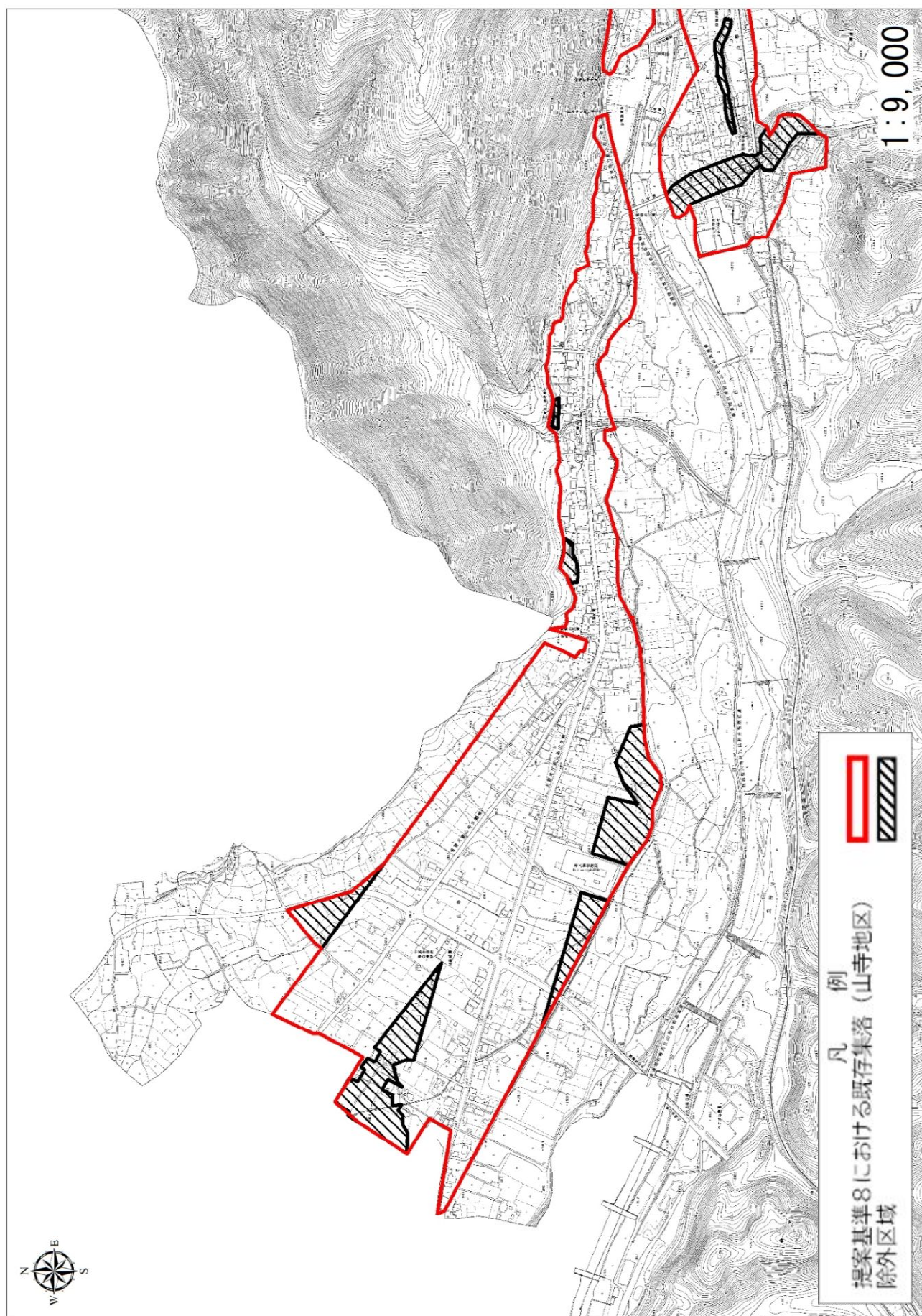
別図7（提案基準3 山形北ⅠC山寺街道沿線区域）



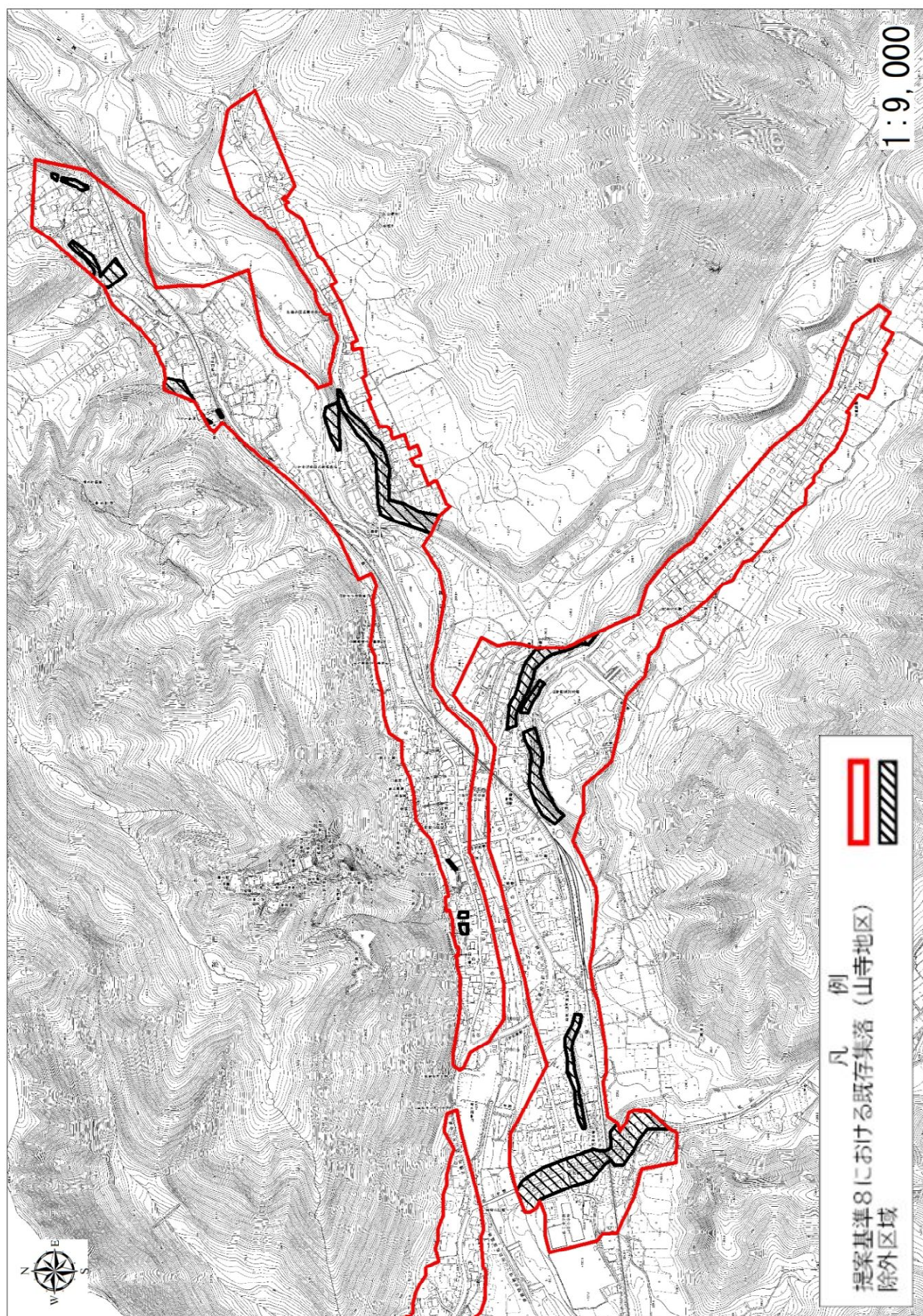
別図8（提案基準3 立谷川工業団地南側及び県道大森中野線・国道13号交差点以南区域）



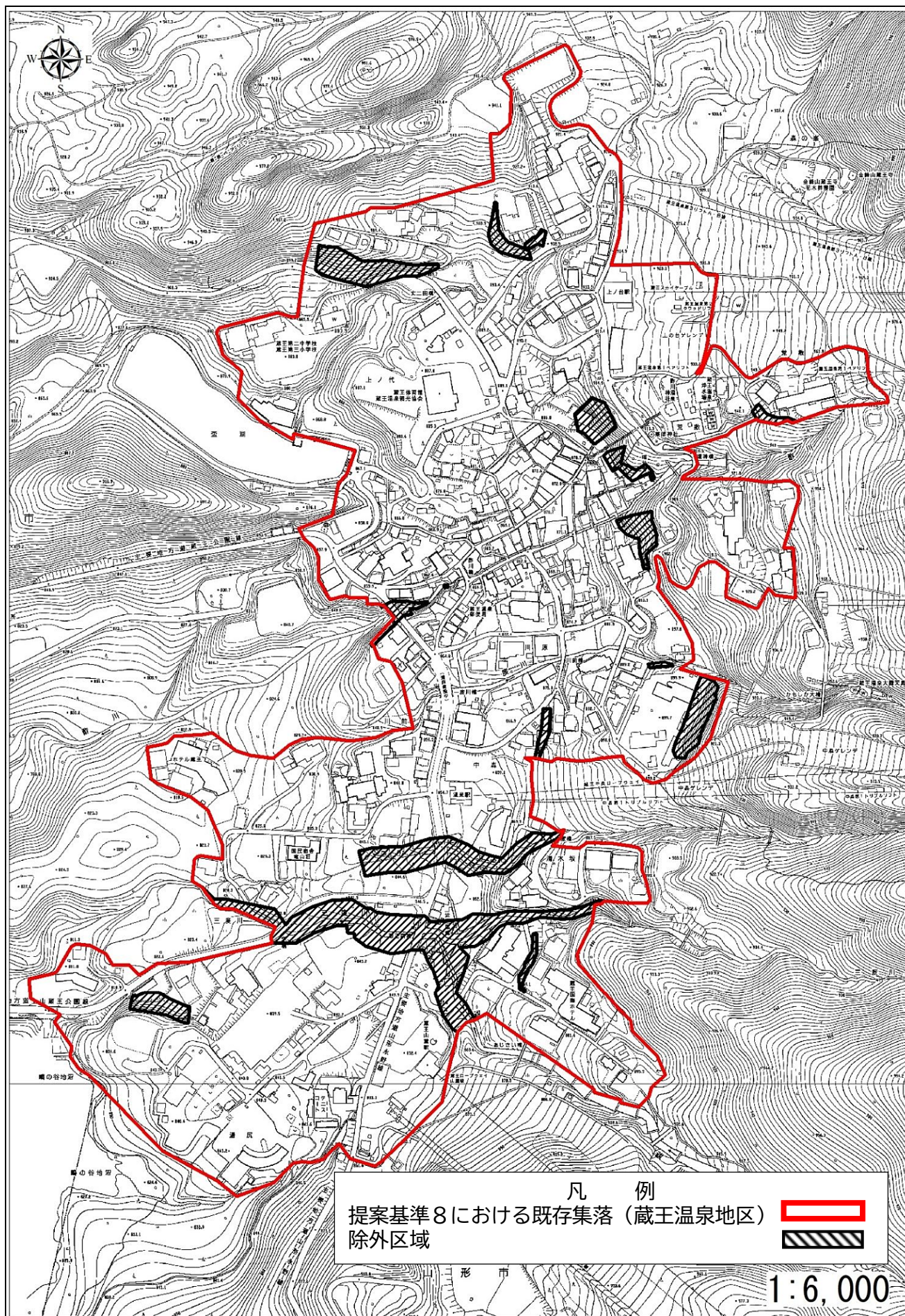
別図9（提案基準8 山寺地区（西））



別図10 (提案基準8 山寺地区(東))



別図11 (提案基準8 蔵王温泉地区)



別図12 (提案基準2 吉原南区域)

