

市街化調整区域における
開発許可等の立地基準に係る審査基準

(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

目次

I－I	都市計画法第34条第1号（公益施設等）の運用基準	1
I－II	都市計画法第34条第1号（店舗等）の運用基準	4
II	都市計画法第34条第2号（観光資源等の有効利用上必要な施設）の運用基準	12
	別図1－1（山寺）	18
	別図1－2（山寺）	19
	別図2（蔵王温泉）	20
	別図3（表蔵王）	21
	別図4（大字黒沢）	22
	別図5（大字平清水）	23
III	都市計画法第34条第4号（農林水産物の処理等の施設）の運用基準	24
IV	都市計画法第34条第7号（市街化調整区域内の既存工場の関連施設）の運用基準	27
V	都市計画法第34条第9号（給油所・道の駅・休憩所）の運用基準	29
VI－I	条例で指定した集落区域における開発行為（法第34条第11号）	34
VI－II	条例で指定した集落区域における開発行為（法第34条第12号）	37
VII	市街化を促進するおそれがないと認められる条例で定める開発（法第34条第12号）	44
	(1) 土地収用対象事業等による移転のために行う開発行為	44
	(2) 危険地域からの移転のために行う開発行為	45
	(3) 最低限必要な管理施設の設置のために行う開発行為	46
	(4) 法適用以前宅地において行う開発行為	47
	(5) 土地区画整理済地において行う開発行為	48
	(6) 1ヘクタール未満の第2種特定工作物に類する工作物に必要な建築物のために行う開発行為	49
	(7) 太陽光発電施設等の管理用建築物のために行う開発行為	50
	(8) 優良田園住宅の建築のために行う開発行為	51
	(9) 既存建築物の建替えのために行う開発行為	52
	(10) 既存建築物の敷地を拡張するために行う開発行為	53
	(11) 既存建築物の用途を変更するための開発行為	55
	(12) 既存の自己居住用の戸建住宅の用途を貸家に変更するために行う開発行為	56
	(13) 除雪車を保管するための車庫の建築のために行う開発行為	57
VIII	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）	58
	共通審査基準	58
	提案基準1 小規模な既存不適格工場等の移転	59
	提案基準2 指定区域内の開発行為等	59

提案基準 3	流通業務施設等	- 60 -
提案基準 4	(削除)	- 61 -
提案基準 5	産業廃棄物処理施設	- 61 -
提案基準 6	廃自動車の既存解体作業場	- 61 -
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	- 62 -
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	- 62 -
提案基準 9	地区集会所等の準公益建築物	- 63 -
提案基準 10	宗教活動施設	- 63 -
提案基準 11	研究施設	- 63 -
提案基準 12	有料老人ホーム	- 63 -
提案基準 13	介護老人保健施設	- 64 -
提案基準 14	社会福祉施設	- 65 -
提案基準 15-1	医療施設	- 66 -
提案基準 15-2	診療所	- 66 -
提案基準 16	学校	- 67 -
提案基準 17	障がい者向けグループホーム	- 67 -
提案基準 18	自己業務用の既存建築物の移転	- 68 -
提案基準 19	レクリエーション施設等	- 69 -
提案基準 20	屋外空間を利用するスポーツ施設	- 69 -
提案基準 21	農産物直売所	- 69 -
提案基準 22	市街化調整区域内事業所の社宅等	- 70 -
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	- 70 -
提案基準 24	農業団体の事業所等	- 71 -
提案基準 25	納骨堂	- 71 -
提案基準 26	農家世帯の分家住宅	- 72 -
提案基準 27	地域経済牽引事業の用に供する施設	- 72 -
提案基準 28	市街化調整区域にある既存建築物の利活用	- 72 -
提案基準 29	浸水想定区域内の戸建住宅等の建築	- 73 -
別図 1 (提案基準 2 菅沢区域)		- 76 -
別図 2 (提案基準 2 元木三丁目区域)		- 77 -
別図 3 (提案基準 2 門伝区域)		- 78 -
別図 4 (提案基準 2 漆山区域)		- 79 -
別図 5-1 (提案基準 2 主要地方道山形朝日線区域)		- 80 -
別図 5-2 (提案基準 2 主要地方道山形上山線区域)		- 81 -
別図 6 (提案基準 3 青柳 I C 西側区域)		- 82 -
別図 7 (提案基準 3 山形北 I C 山寺街道沿線区域)		- 83 -
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)		- 84 -
別図 9 (提案基準 8 山寺地区 (西))		- 85 -
別図 10 (提案基準 8 山寺地区 (東))		- 86 -

別図 1 1（提案基準 8 蔵王温泉地区）	- 87 -
別図 1 2（提案基準 2 吉原南区域）	- 88 -
IX 条例指定区域等内における許可を要しない既存建築物の建替等に係る審査基準	- 89 -
別図 1（吉原南区域）	- 95 -

I－I 都市計画法第34条第1号（公益施設等）の運用基準

（趣旨）

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号イの規定に関し必要な事項を定めるものとする。

（対象区域）

第2条 この基準で対象とする区域は、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。以下「条例」という。）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とする。

2 前項の規定にかかわらず、公益施設の区域に次の各号に掲げる区域を含まないものとする。

- (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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- (2) 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
- (3) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域
- (4) 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

3 次の各号に掲げる公益施設等については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、第1項及び第2項の基準は適用されないものとする。

- (1) 法改正（平成19年11月30日施行）前に建築された公益施設等
- (2) この基準が施行される前に、開発許可等（法第29条第1項、法第42条第1項但し書き及び法第43条第1項に基づく許可をいう。）を受けて建築された公益施設等（種類等）

第3条 この基準の対象となる公益施設等の種類は、別表に該当するものとする。

2 予定建築物は自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、業務委託契約等及び建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

3 他の法令により許可等を要する施設等については、その規定に適合し、かつ、山形市の文教施策又は福祉施策等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とする。

(規模等)

第4条 予定建築物の敷地面積は、3,000㎡未満とする。ただし、別表中の学校教育法に規定する幼稚園、小学校及び中学校の敷地面積については、利用形態等からみて合理的なものである場合はこの限りでない。

2 予定建築物と用途上不可分一体として使用される駐車場、資材置場、その他の空地にあっても開発区域としてとられるものとする。

3 予定建築物の敷地は、敷地延長の形状でないこと。ただし、やむを得ず敷地延長の形状となる場合は出入口を二箇所以上設けること。

(事前説明)

第5条 申請者等は、山形市開発指導要綱の規定に基づき、開発周辺に影響を及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こと。

附 則

この運用基準は、平成29年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この運用基準は、平成30年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この運用基準は、令和元年7月1日から施行する。

別表(第4条関係)

No.	種類	根拠法令	備考
1	幼稚園	学校教育法	
2	小学校		
3	中学校		
4	診療所	医療法	
5	助産所		
6	家庭的保育事業に供する施設	児童福祉法	
7	小規模保育事業に供する施設		
8	保育所		
9	児童厚生施設		
10	放課後児童育成健全事業に供する施設		
11	障害児通所支援事業に供する施設		

12	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	
13	特別養護老人ホーム	老人福祉法	※ 1 地域密着型施設のみ
14	老人居宅介護等事業に供する施設		
15	老人デイサービス事業に供する施設		
16	小規模多機能型居宅介護事業に供する施設		
17	認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設		
18	複合型サービス福祉事業に供する施設		
19	障害福祉サービス事業に供する施設	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	※ 2
20	第一号事業（介護予防・日常生活支援総合事業）に供する施設	介護保険法	
21	地域包括支援センターに供する施設		
22	介護予防支援事業に供する施設		

※ 1

・ N o . 13…介護保険法の規定による地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護に係る地域密着型介護サービス費の支給に係る者を対象とする施設。

・ N o . 14…介護保険法の規定による定期巡回・随時対応型訪問介護看護若しくは夜間対応型訪問介護に係る地域密着型介護サービス費の支給に係る者を対象とする施設。

・ N o . 15…介護保険法の規定による認知症対応型通所介護若しくは地域密着型通所介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者を対象とする施設。

※ 2

・ N o . 19…生活介護、自立訓練（機能訓練、生活訓練）、就労移行支援、就労継続支援（A型・B型）、短期入所施設に限る。ただし、施設入所支援を行う施設を除く。

I－II 都市計画法第34条第1号（店舗等）の運用基準

（趣旨）

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号イの規定に関し必要な事項を定めるものとする。

（対象区域）

第2条 この基準で対象とする区域は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 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。以下「条例」という。）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・近接区域又は条例第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並びに拠点集落区域

(2) 前号に掲げる区域の外縁部

(3) 前2号に掲げる区域を除き、建築物（現に居住又は利用しているものに限る）が連たんしている区域

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(1) 建基法第39条第1項の規定により指定された災害危険区域

(2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域

(3) 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

(4) 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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域

(5) 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

(6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域

(7) 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

(8) 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

(9) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

(10) 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

(11) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域。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）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補

路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(種類等)

第3条 この基準の対象となる店舗等の種類は、別表の細分類に該当するものとする。

2 予定建築物については、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

3 店舗等で営業の形態が、顧客との契約によらない訪問販売等でないものとする。

4 店舗等で顧客との契約に基づく配達により販売等がなされる場合には、その顧客が当該市街化調整区域に居住する者であることが明らかであるものとする。

5 他の法令により許可等を要する業については、その規定に適合しているものとする。

(規模等)

第4条 予定建築物の敷地面積は、1,000㎡未満とする。この場合、建築物と用途上不可分一体として使用される駐車場、資材置場、その他の空地にあっても開発区域としてとられるものとする。

2 前項に規定する予定建築物の敷地面積は、建築物を利用する上で用途上一体として使用される駐車場、資材置場、その他の空地にあっても開発区域に含むものとする。ただし、容易に撤去できないコンクリート、金属等の材料で予定建築物の敷地と駐車場、資材置場、その他の空地の区分を明示する場合はこの限りではない。

3 予定建築物の敷地は、敷地延長の形状でないこと。ただし、前面道路への出入り口として6.0m以上接しており、かつ、路地状部分の幅員が6.0m以上である場合はこの限りではない。

4 店舗等の延べ床面積は、250㎡以下とする。

(公共施設の整備基準)

第5条 水道事業の用に供する水道に接続できること。

2 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。

附 則

(施行期日)

1 この運用基準は、平成29年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この運用基準が施行される前に、法第34条第1号又は令第36条第1項第3号イに該当し、法に規定する許可を受けた建築物については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、この基準は適用されないものとする。

附 則

(施行期日)

この改正運用基準は、平成30年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この改正運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和4年6月15日（以下「施行日」という。）から施行する。
(経過措置)
- 2 改正後の都市計画法第34条第1号（店舗等）の運用基準は、施行日以後に行われる都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条第1項又は第2項の規定に基づく協議その他の市長との協議（以下「事前協議」という。）を経て申請がなされる同法第29条第1項及び第43条第1項の許可（以下「開発許可等」という。）について適用し、施行日前に行われた事前協議を経て申請がなされた開発許可等については、なお従前の例による。

附 則

この改正運用基準は、令和8年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

＜大分類Ⅰ 卸売業、小売業＞

中分類	小分類	細分類
57 織物、衣服、身の回り品小売業	571 呉服、服地、寝具小売業	5711 呉服、服地小売業
		5712 寝具小売業
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業
		5732 子供服小売業
	574 靴、履物小売業	5741 靴小売業
		5742 履物小売業
	579 その他の織物、衣服、身の回り品小売業	5791 かばん、袋物小売業
		5792 下着類小売業
		5793 洋品雑貨、小間物小売業
		5799 他に分類されない織物、衣服、身の売り品小売業
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業
	582 野菜、果実小売業	5821 野菜小売業
		5822 果実小売業
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業
		5832 卵、鳥肉小売業
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業
	585 酒小売業	5851 酒小売業
	586 菓子、パン小売業	5861 菓子小売業
		5862 菓子小売業
		5863 パン小売業
		5864 パン小売業
	589 その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア
		5892 牛乳小売業
		5893 飲料小売業
		5894 茶小売業
		5895 料理品小売業
		5896 米穀類小売業

		5897 豆腐、かまぼこ等加工食品小売業
		5898 乾物小売業
		5899 他に分類されない飲食料品小売業
59 機械器具小売業	592 自転車小売業	5921 自転車小売業
	593 機械器具小売業	5931 電気機械器具小売業
		5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）
		5933 中古電気製品小売業
		5939 その他機械器具小売業
60 その他の小売業	601 家具、建具、畳小売業	6011 家具小売業
		6012 建具小売業
		6013 畳小売業
	602 じゅう器小売業	6021 金物小売業
		6022 荒物小売業
		6023 陶磁器、ガラス器小売業
		6029 他に分類されないじゅう器小売業
	603 医薬品、化粧品小売業	6031 ドラッグストア
		6032 医療品小売業
		6033 調剤薬局
		6034 化粧品小売業
	604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業
		6042 苗、種子小売業
		6043 肥料、飼料小売業
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド
		6052 燃料小売業
	606 書籍、文房具小売業	6061 書籍、雑誌小売業
		6062 古本小売業
		6063 新聞小売業
		6064 紙、文房具小売業

	607 スポーツ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業
		6072 がん具、娯楽用品小売業
		6073 楽器小売業
	608 写真機、時計、眼鏡小売業	6081 写真機、写真材料小売業
		6082 時計、眼鏡、光学機械小売業
	609 他に分類されない小売業	6092 たばこ、喫煙具専門小売業
		6093 花、植木小売業

<大分類J 金融・保険業>

中分類	小分類	細分類
62 銀行・信託業	622 銀行	6221 普通銀行
		6222 郵便貯金銀行
		6223 信託銀行

<大分類L 学術研究、専門・技術サービス業>

中分類	小分類	細分類
74 技術サービス業 (他に分類されないもの)	746 写真業	7461 写真業

<大分類M 宿泊業・飲食サービス業>

中分類	小分類	細分類
76 飲食店	761 食堂、レストラン	7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）
	762 専門料理店	7621 日本料理店
		7623 中華料理店
		7624 ラーメン店
		7625 焼肉店
		7629 その他専門料理店
	763 そば、うどん店	7631 そば、うどん店
	764 すし店	7641 すし店
	767 喫茶店	7671 喫茶店
	769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店
		7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店
		7699 他に分類されない飲食店

<大分類N 生活関連サービス業、娯楽業>

中分類	小分類	細分類
78 洗濯、理容、美容、浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業
		7812 洗濯物取次業
	782 理容業	7821 理容業
	783 美容業	7831 美容業
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業
	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7892 エステティック業
		7893 リラクゼーション業
		7894 ネイルサービス業
		7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業（コインランドリー業のみ）
79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業
	794 物品預り業	7941 物品預り業
	799 他に分類されない生活関連サービス	7991 食品貸加工業
		7993 写真プリント、現像・焼付業

<大分類O 教育、学習支援業>

中分類	小分類	細分類
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾
	824 教養、技能教授業	8241 音楽教授業
		8242 書道教授業
		8243 生花、茶道教授業
		8244 そろばん教授業
		8245 外国語会話教授業
		8246 スポーツ・健康教授業
		8249 その他の教養、技能教授業

<大分類P 医療、福祉>

中分類	小分類	細分類
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所

<大分類Q 複合サービス事業>

中分類	小分類	細分類
86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局
	862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局
		8629 その他の郵便局受託業
87 協同組合	871 農林水産業協同組合	8711 農業協同組合
		8712 漁業協同組合
		8713 水産加工業協同組合
		8714 森林組合
	872 事業協同組合	8721 事業協同組合

<大分類R サービス業>

中分類	小分類	細分類
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業
90 機械等修理業	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業
	909 その他の修理業	9092 時計修理業
		9093 履物修理業
		9094 かじ業
		9099 他に分類されないその他の修理業

(注1) 分類は日本標準産業分類(平成25年10月改定)によるものである。

(注2) 別表に該当する種類であり、かつ、令第22条第6項に規定する店舗等であれば、法に規定する許可を要しない。

Ⅱ 都市計画法第34条第2号(観光資源等の有効利用上必要な施設)の運用基準 (趣旨)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）
第34条第2号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」とい
う。）第36条第1項第3号イの規定に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この運用基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に
定めるところによる。

- (1) 観光資源等 主として観光を目的とした史跡、名勝等の文化財、温泉等の自然環境
資源及び伝統工芸品等の地域資源をいう。
- (2) 宿泊施設 旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の許可を得た又は得る見
込みのある宿泊施設をいう。
- (3) 飲食店 主として観光客を対象とした飲食店をいう。
- (4) 店舗 主として物産品、地場産品、土産物若しくは観光資源に関連する物品の販売
する店舗又は輸出物品を販売する店舗をいう。
- (5) コンビニエンスストア 主に飲食料品等の最寄品を扱い終日又は長時間営業を行
う小売店をいう。
- (6) 公衆浴場 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）第7号に規定
する建築物をいう。
- (7) 展示場 観光資源やその歴史文化等を体験・展示する建築物をいう。
- (8) 維持管理施設 観光価値を維持するための施設をいう。
- (9) 給油所 主として観光客を対象とした給油所又は電気自動車用充電スタンドをい
う。
- (10) 工場 主として土産物及び地場産品である菓子類、酒類、飲料、農産加工品、工芸
品等について、観光を目的とした製造、見学及び販売を行うものをいう。
- (11) リラクゼーション店舗 手技による疲労回復、心身のリフレッシュ等を目的とする
施術を行うものであり、美容、痩身その他身体の外観を整えることを目的とする施術
を行わないものをいう。
- (12) 工房 主として観光客を対象とした陶芸品等を製作する工房又は教室をいう。

(対象地区)

第3条 この基準で対象とする地区は、次の表の左欄に掲げる地区とし、地区の区域は同表右欄に掲げる地区の区域とする。

地区	地区の区域
山寺	山寺の一部（別図1-1及び1-2）
蔵王	蔵王温泉の一部（別図2）
	表蔵王地内（別図3）
南山形	大字黒沢の一部（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。以下「条例」という。）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同条例第3条第3項の規定により告示した既存集落区域のうち、山形市大字黒沢の一部として指定した区域）（別図4）
滝山	大字平清水の一部（条例第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・近接区域のうち、山形市大字平清水の一部として指定した区域）（別図5）

2 前項の規定にかかわらず、地区の区域に次に掲げる区域を含まないものとする。

- (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
- (7) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域。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）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。
- (8) 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。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。
- (9) 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。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。

(予定建築物の用途に係る要件)

第4条 前条第1項の表に掲げる予定建築物の用途は、次の各号に掲げる建築敷地内において、予定建築物の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 山寺地区に建築できる宿泊施設及び公衆浴場 次に定める要件

ア 建築敷地の面積が原則3,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが15m以下であること。ただし、既存の建築物の高さが15m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。

ウ 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。

エ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行うための建築物を除くものとする。

オ 前面道路からの直接の駐車を避けるため、交通安全上支障がない位置に駐車場の出入口を設けること。

カ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(2) 蔵王地区に建築できる宿泊施設及び公衆浴場 次に定める要件

ア 建築敷地の面積が原則3,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行うための建築物を除くものとする。

ウ 前面道路からの直接の駐車を避けるため、交通安全上支障がない位置に駐車場の出入口を設けること。

エ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(3) 飲食店、店舗、コンビニエンスストア及び工房 次に定める要件

- ア 建築物の敷地面積が原則 1,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- イ 予定建築物の高さが 12m 以下であること。ただし、既存の建築物の高さが 12m を超えていた場合は、予定建築物の高さの限度は、当該建築物の高さとする。
- ウ 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。
- エ 予定建築物がコンビニエンスストアの場合は、延べ床面積250㎡以下であること。
- オ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行うための建築物を除くものとする。
- カ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(4) 展示場及び維持管理施設 次に定める要件

- ア 建築物の敷地面積が原則 3,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- イ 予定建築物の高さが 12m 以下であること。ただし、既存の建築物の高さが 12m を超えた場合は、予定建築物の高さの限度は、当該建築物の高さとする。
- ウ 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。
- エ 前面道路からの直接の駐車を避けるため、交通安全上支障がない位置に駐車場の出入口を設けること。
- オ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(5) 給油所 次に定める要件

- ア 建築物の敷地面積が原則 3,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- イ 予定建築物の高さが 15m 以下であること。ただし、既存の建築物の高さが 15m を超えた場合は、予定建築物の高さの限度は、当該建築物の高さとする。

ウ 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。

エ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(6) 工場 次に定める要件

ア 開発区域の面積が1,000㎡以上10,000㎡未満であること。ただし、土地の有効利用を図る観点からやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが15m以下であること。

ウ 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。

エ 予定建築物の延べ床面積は10,000㎡未満であること。

オ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が、次に掲げる予定建築物の敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上であること。

(ア) 3,000㎡以上 5m

(イ) 1,500㎡以上3,000㎡未満 3m

(ウ) 1,500㎡未満 2m

カ 開発区域が9m以上の道路又は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に接すること。

キ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

ク 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（以下「景観形成基準」という。）に基づき、予定建築物の外壁及び屋根の色彩は、同計画に定める景観類型別色彩基準（以下「景観類型別色彩基準」という。）に適合するものであること。

ケ 前面道路からの直接の駐車を避けるため、交通安全上支障がない位置に駐車場の出入口を設けること。

コ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(7) リラクゼーション店舗

ア 建築物の敷地面積が原則 1,000㎡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。

イ 予定建築物の高さが 12m 以下であること。

ウ 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。

エ 予定建築物の延べ床面積が250㎡以下であること。

オ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する営業を行うための建築物を除くものとする。

カ 予定建築物は、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

（景観）

第5条 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。

（事前説明）

第6条 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。

附 則

（施行期日）

1 この運用基準は、平成29年6月1日から施行する。

（経過措置）

2 この運用基準が施行される前に、法第34条第2号又は令第36条第1項第3号イに該当し、法に規定する許可を受けた建築物については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、この基準は適用されないものとする。

附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

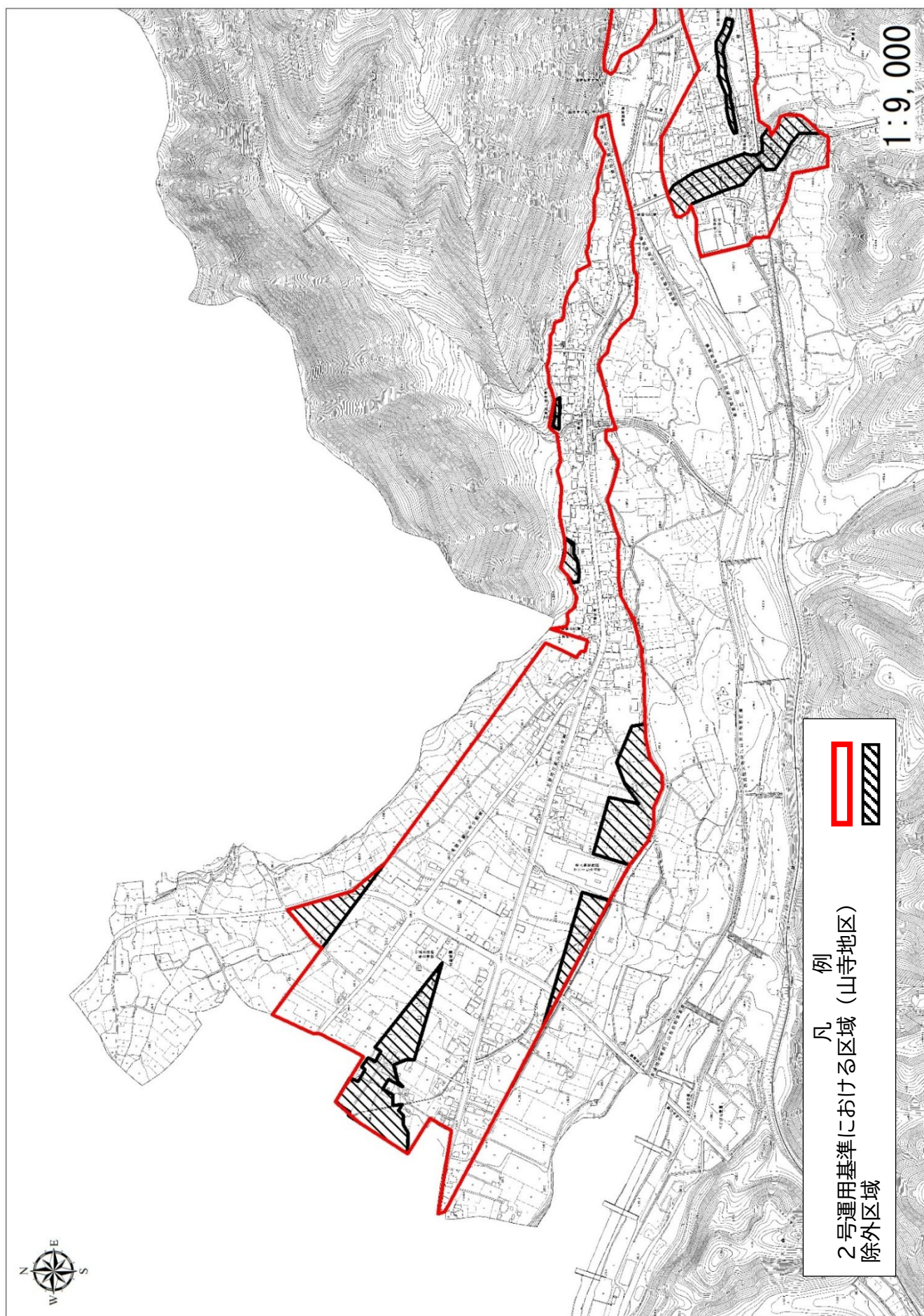
附 則

この運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

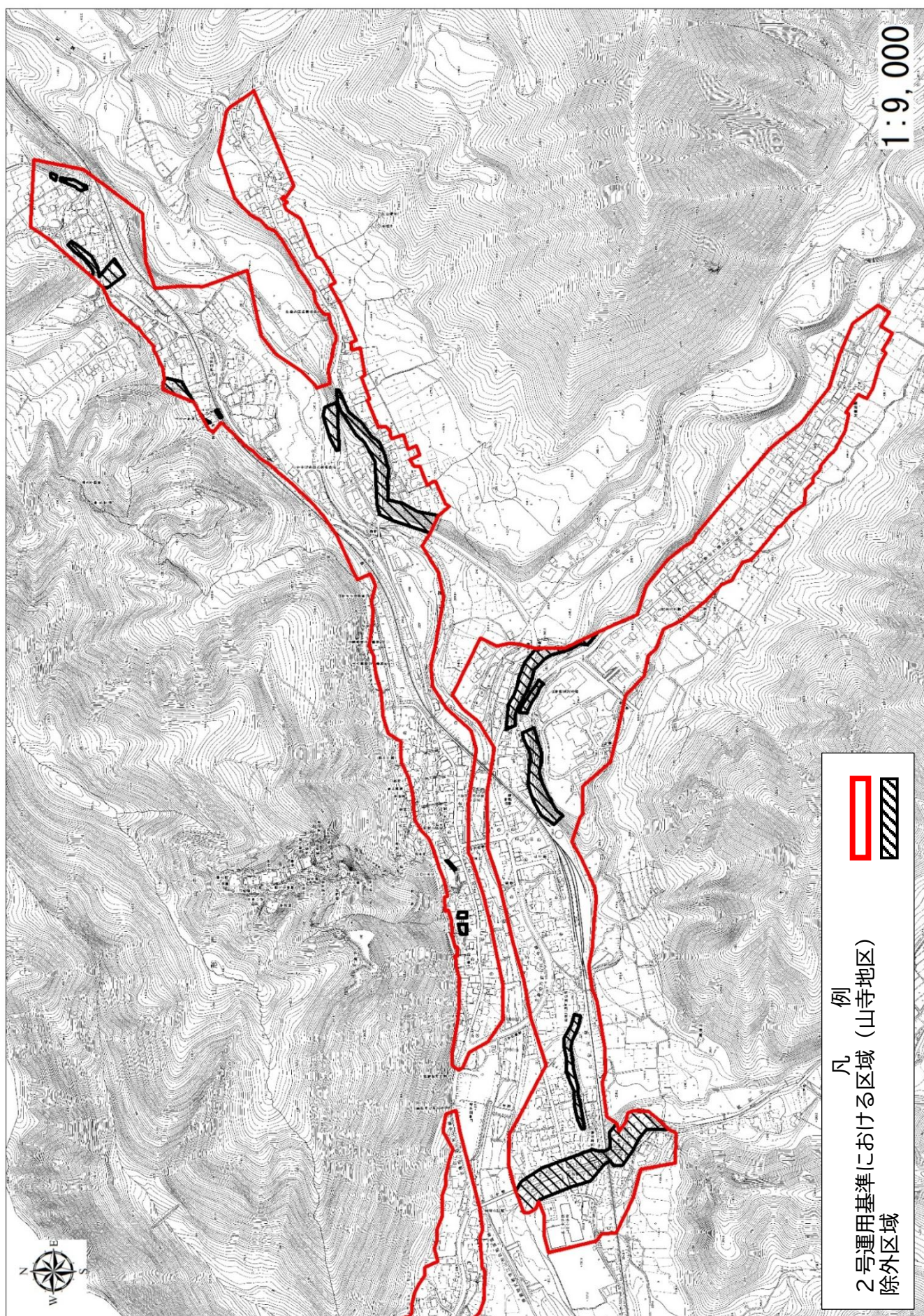
附 則

この運用基準は、令和8年4月1日から施行する。

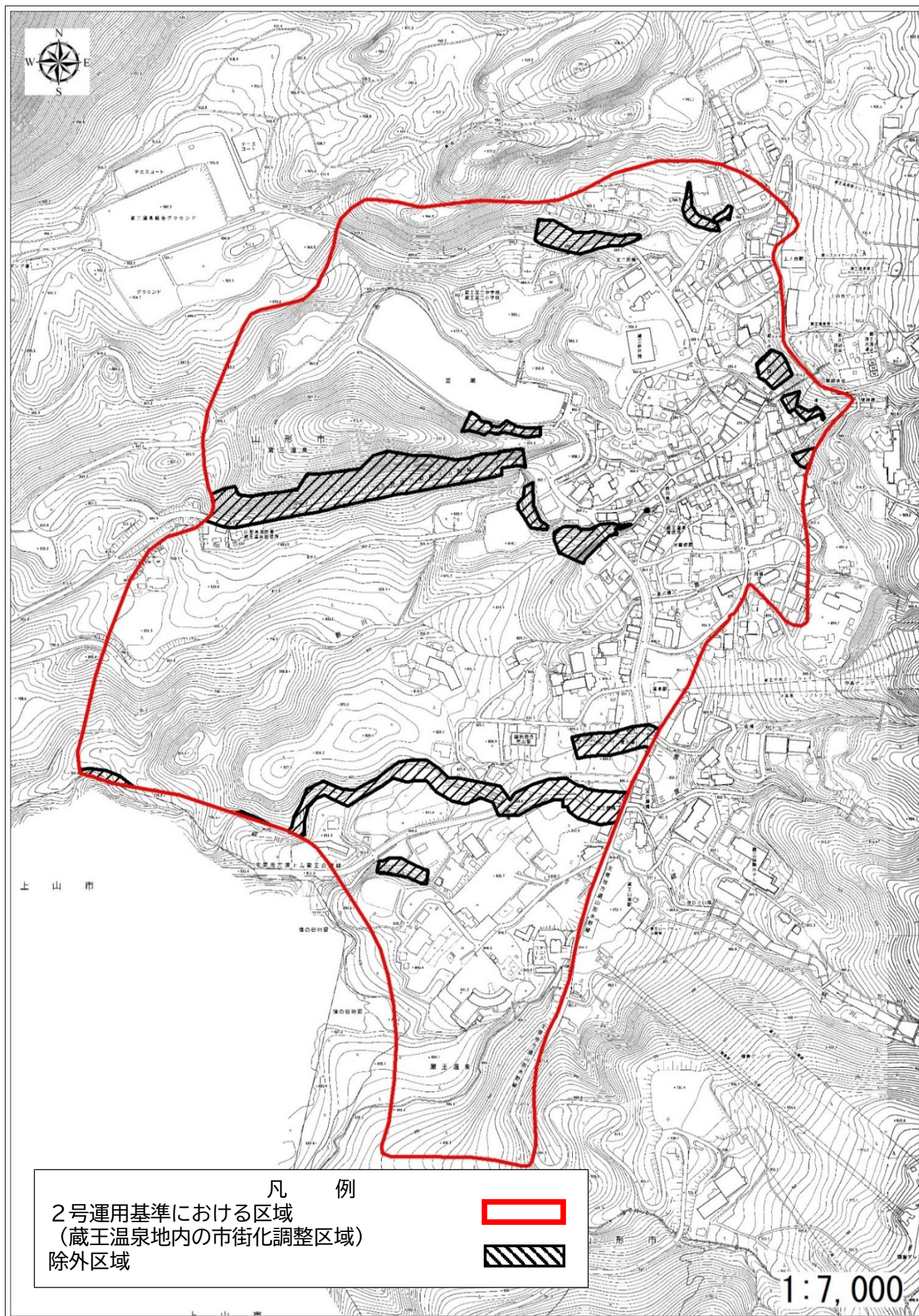
別図1-1 (山寺)



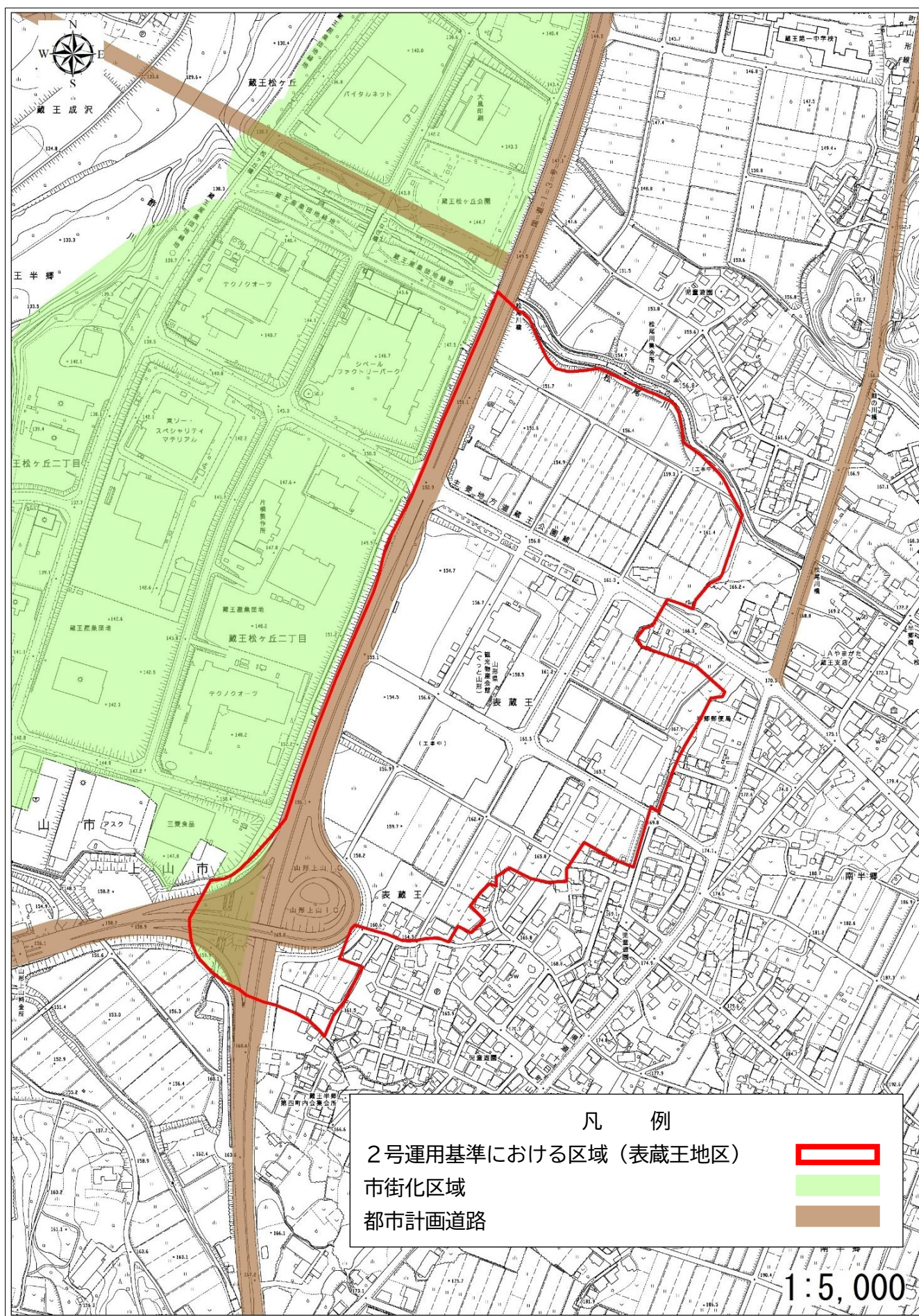
別図1-2 (山寺)



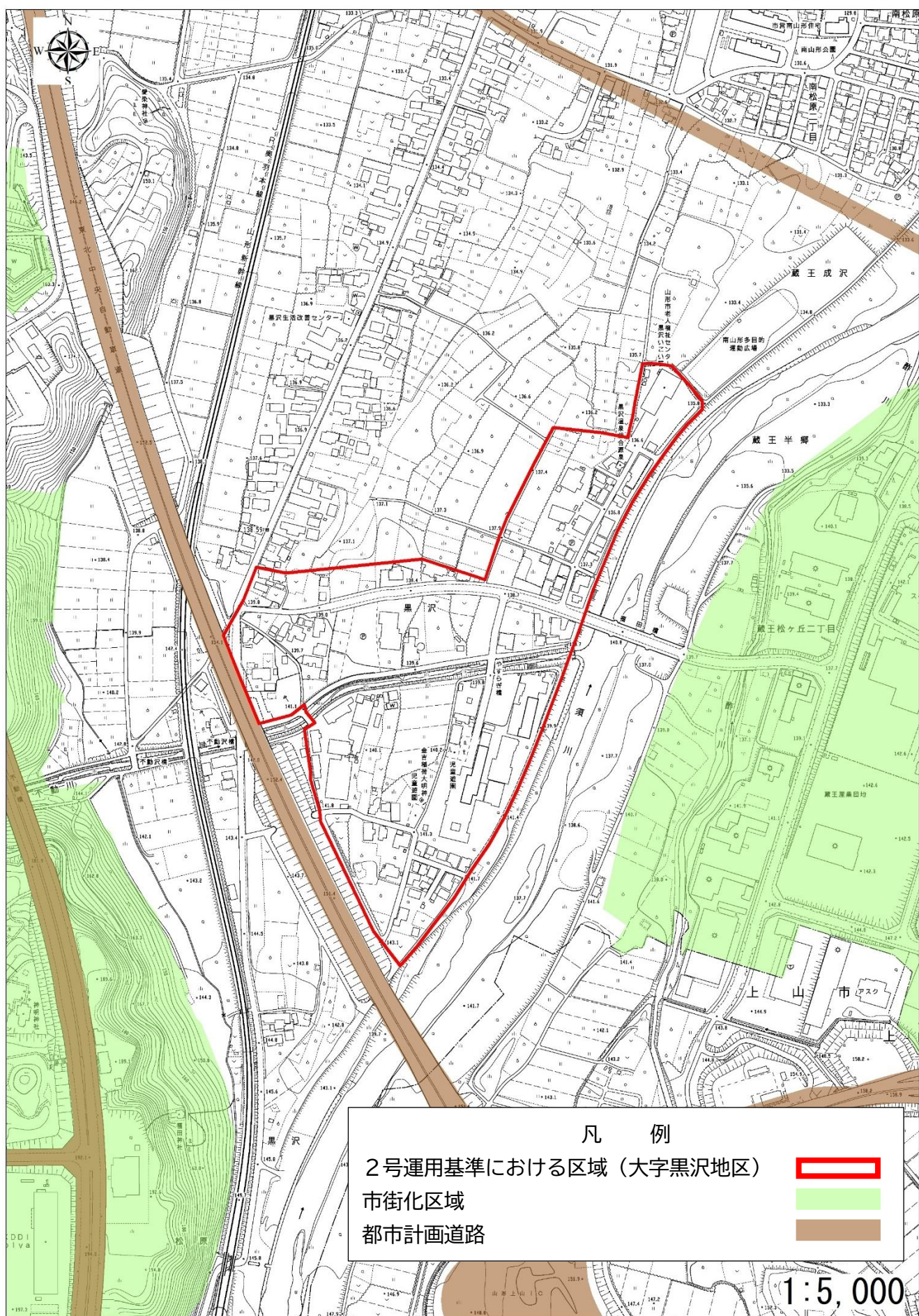
別図2（蔵王温泉）



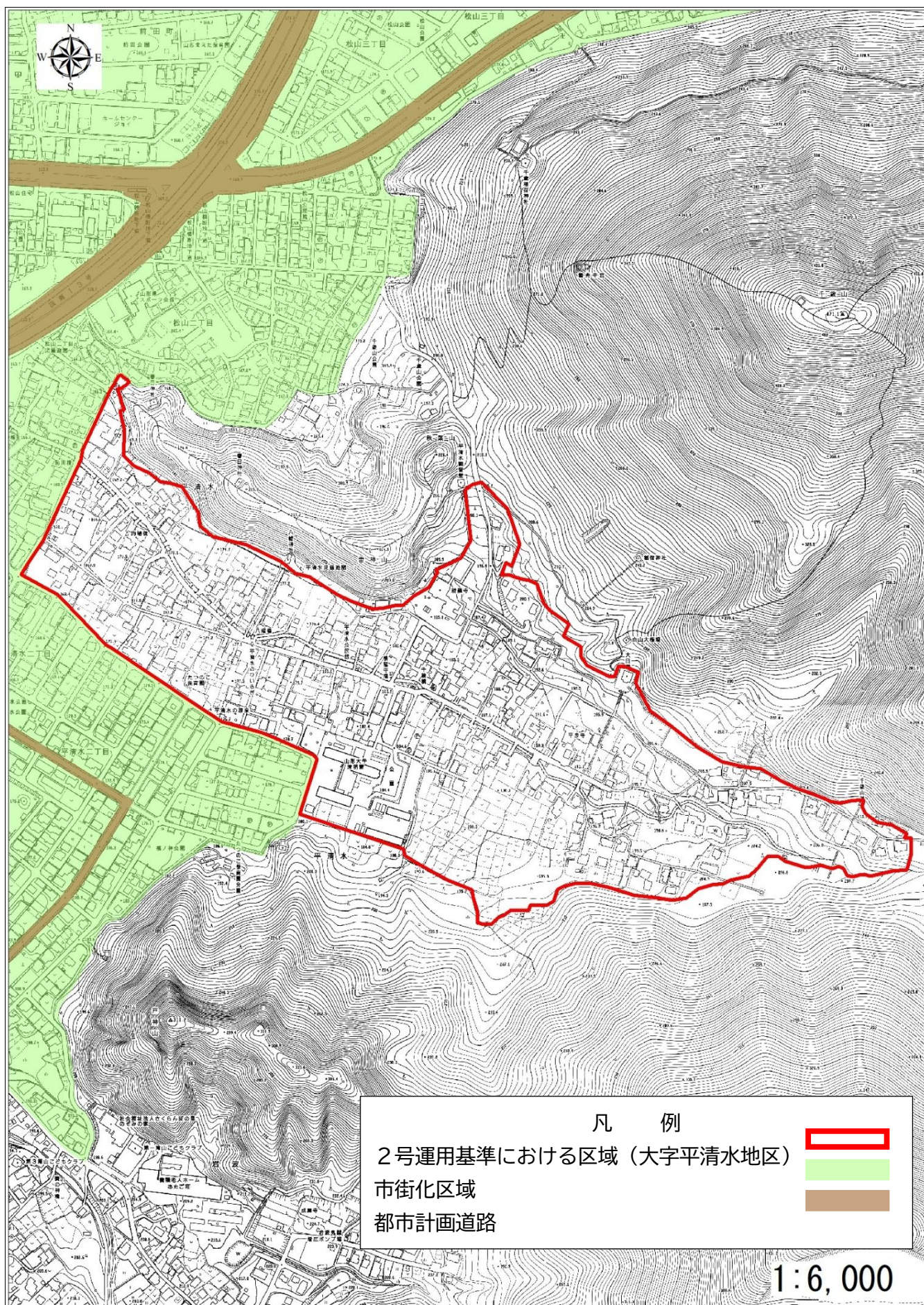
別図3（表蔵王）



別図4 (大字黒沢)



別図5 (大字平清水)



Ⅲ 都市計画法第34条第4号(農林水産物の処理等の施設)の運用基準

(趣旨)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第4号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号イに規定される建築物のうち、農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物の立地に関し必要な事項を定めるものとする。

(対象区域)

第2条 次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域。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）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(対象者)

第3条 この規準で対象とする者（以下「対象者」という。）は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 農業者、林業者及び漁業者
- (2) 農業者、林業者及び漁業者で組織する団体
- (3) 農業協同組合、森林組合及び水産業協同組合
- (4) その他市長が特に必要と認める者

(建築物の用途等)

第4条 この規準で認められる建築物の用途は、次表のいずれかに該当する用途とする。

用途
畜産食料品製造業の用に供する建築物
水産食料品製造業の用に供する建築物
野菜缶詰又は果実缶詰製造業の用に供する建築物
農産保存食料品製造業の用に供する建築物
動植物油脂製造業の用に供する建築物
精穀・精粉業の用に供する建築物
砂糖製造業の用に供する建築物
配合飼料製造業の用に供する建築物
製茶業の用に供する建築物
でん粉製造業の用に供する建築物
一般製材業の用に供する建築物
倉庫業の用に供する建築物
炊飯施設（学校給食指定委託を受けるものに限る）

2 予定建築物で処理、貯蔵又は加工されるもの（以下「加工品等」という。）は、次のいずれにも該当するものとする。

(1) 加工品等の原材料は、農産物、林産物又は水産物（以下「農産物等」という。）であること。

(2) 農産物等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 予定建築物は自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。

(敷地の面積)

第5条 予定建築物の敷地面積は、利用形態等からみて合理的なものであることとする。

(事前説明)

第6条 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。

(その他)

第7条 山寺の一部又は蔵王温泉の一部内の予定建築物の外壁及び屋根の色彩について

ては、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、景観類型別色彩基準に適合するものであること。

附 則

（施行期日）

- 1 この運用基準は、平成２９年６月１日から施行する。

（経過措置）

- 2 この運用基準が施行される前に、法第３４条第４号又は令第３６条第１項第３号イに該当し、法に基づく許可を受けた建築物については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、この基準は適用されないものとする。

附 則

この運用基準は、平成３０年４月１日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成３１年４月１日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和３年１月１日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和８年４月１日から施行する。

IV 都市計画法第34条第7号（市街化調整区域内の既存工場の関連施設）の運用基準（趣旨）

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第7号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号イの規定に関し必要な事項を定めるものとする。
（対象区域）

第2条 この基準で対象とする区域は、次の各号に適合していること。

- (1) 既存工場の隣接地又は500m以内の近接地にあること。
- (2) 既存工場の隣接地である場合は、既存工場の敷地と申請に係る土地が、別敷地となっていること。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 土砂災害計画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
- (7) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域。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）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。
- (8) 山寺地区及び蔵王温泉地区

（種類等）

第3条 この基準の対象となる既存工場とは、市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類表（平成25年10月改定）大分類E－製造業に分類される工場とする。

2 申請に係る関連工場は、既存工場と密接な関連を有すること。

なお、密接な関連とは、次の各号のいずれかに該当し、具体的な事業活動に着目して、生産・組立・出荷等の工程に関して不可分一体の関係にあるものをいう。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料とし

て受け入れること。

(3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。

(4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

3 事業活動の効率化とは、次の各号のいずれかに該当する既存工場の質的改善がなされる場合をいい、質的改善に伴う量的拡大も許可対象とする。

(1) 生産効率の向上（生産量増、コストダウン）

(2) 生産物、原料又は部品の運搬及び保管経費の削減

(3) その他生産物の品質の向上、労働環境の改善等

4 予定建築物は自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。）ものとする。

（敷地の面積等）

第4条 予定建築物の敷地面積及び規模は、既存工場の規模以下であり、利用形態等からみて合理的なものであることとする。

（事前説明）

第5条 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よう努めるものとする。

（その他）

第6条 既存工場は、合法的に建築されていること。

附 則

（施行期日）

1 この運用基準は、平成29年6月1日から施行する。

（経過措置）

2 この運用基準が施行される前に、法第34条第2号又は令第36条第1項第3号イに該当し、法に規定する許可を受けた建築物については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、この基準は適用されないものとする。

附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

V 都市計画法第34条第9号(給油所・道の駅・休憩所)の運用基準

(趣旨)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第9号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号イの規定に関し必要な事項を定めるものとする。

(対象区域)

第2条 この基準で対象とする区域は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 次に掲げる路線の沿線。ただし、第4条第4号に規定する休憩所（店舗）のうち売場面積が250㎡以上1,000㎡未満のものは次号の区域に限り対象とする。

ア 一般国道

イ 主要地方道

ウ 一般県道

エ 一般国道、主要地方道又は一般県道と交差又は接続する幅員8m以上の市道

(2) 前号に掲げる複数の路線が交差する角地。ただし、これにより難しい場合は、前号に掲げる路線と幅員6m以上の市道が交差する角地。

(除外区域)

第3条 開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地に次に掲げる区域を含まないものとする。

(1) 土砂災害計画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

(7) 法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域。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）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(8) 山寺地区及び蔵王温泉地区

(予定建築物の用途)

第4条 予定建築物の用途は、次に掲げるいずれかに該当するものとする。

- (1) 給油所 ガソリンスタンド又は電気自動車用充電スタンドをいう。以下同じ。
- (2) 道の駅 「道の駅」登録・案内要綱により設置されるものをいう。以下同じ。
- (3) 休憩所（飲食店） 食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含まない飲料を提供するものに限る。）をいう。以下同じ。
- (4) 休憩所（店舗） コンビニエンスストア若しくはドラッグストア、スーパーマーケットその他の飲食料品を取り扱う店舗をいう。以下同じ。

(予定建築物の用途に係る要件)

第5条 前条に掲げる予定建築物の用途は次の表の左欄に掲げる予定建築物の用途の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

予定建築物	要件
給油所	(1) 予定建築物の敷地への出入口を次のいずれかに掲げる基準に従って設けること。 ア 第2条第1号に掲げる路線に面して2箇所以上 イ 第2条第2号に規定する区域に面する路線ごとに1箇所以上 (2) 予定建築物の敷地面積は1,000㎡以上であること。 (3) 休憩所を設ける場合は同じ棟内とし、その棟において、主たる用途の床面積を上回らないこと。 (4) 附属施設を設置する場合は、自動車等の軽微な修理及び点検を行う範囲であること。ただし、事務所を併設してはならない。 (5) 予定建築物については、自己の業務の用に供する（建築物の所有者と設置運営者が同一であり、かつ、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。以下同じ。）ものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。
道の駅	—
休憩所（飲食店）	(1) 予定建築物の敷地への出入口を次のいずれかに掲げる基準に従って設けること。

	ア 第2条第1号に掲げる路線に面して2箇所以上 イ 第2条第2号に規定する区域に面する路線ごとに1箇所以上 (2) 自動車の運転手等が休息できる駐車場が十分あること。 (3) 自動車の運転手が営業時間中に利用できる公衆便所が設置されていること。 (4) 敷地面積は1,000㎡以上であること。 (5) 30人以上の客席を収容できる規模であること。 (6) 申請地は、原則として自己所有地とすること。借地する場合には、事業用定期借地権設定契約等を締結すること。 (8) 予定建築物については、自己の業務の用に供するものとする。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。
休憩所 (店舗)	売場面積250㎡未満のもの。ただし、バックヤードは売場面積に含まないものとする。 (1) 予定建築物の敷地への出入口を次のいずれかに掲げる基準に従って設けること。 ア 第2条第1号に掲げる路線に面して2箇所以上 イ 第2条第2号に規定する区域に接する路線ごとに1箇所以上 (2) 自動車の運転手が休憩できる駐車場が十分あること。 (3) 予定建築物に休憩のためのスペースが備わっていること。 (4) 自動車の運転手が営業時間中に利用できる公衆便所が設置されていること。 (5) 予定建築物の敷地面積は1,000㎡以上であること。 (6) 申請地は、原則として自己所有地とすること。借地する場合には、事業用定期借地権設定契約等を締結すること。

		(7) 予定建築物は、自己の業務の用に供するものであること。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。 (8) 予定建築物がコンビニエンスストアの場合、営業時間が14時間以上であること。 (9) トイレのみの利用が可能である等「休憩施設」であることを示す看板を敷地内に設置すること。
	売場面積250㎡以上1,000㎡未満のもの。ただし、バックヤードは売場面積に含まないものとする。	(1) 予定建築物の敷地への出入口を第2条第2号に規定する区域に面する路線ごとに1箇所以上設けること。 (2) 自動車の運転手が休憩できる駐車場が十分あること。 (3) 予定建築物に休憩のためのスペースが備わっていること。 (4) 自動車の運転手が営業時間中に利用できる公衆便所が設置されていること。 (5) 予定建築物の敷地面積は1,000㎡以上であること。 (6) 申請地は、原則として自己所有地とすること。借地する場合には、事業用定期借地権設定契約等を締結すること。 (7) 予定建築物は、自己の業務の用に供するものであること。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続かつ適正に運営できることが認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。 (8) トイレのみの利用が可能である等「休憩施設」であることを示す看板を敷地内に設置すること。

(事前説明)

第5条 申請者は、山形市開発指導要綱の規定に基づき、開発区域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。

附 則

この運用基準は、平成26年11月7日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この運用基準は、平成29年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この運用基準が施行される前に、法第34条第9号又は令第36条第1項第3号イに該当し、法に規定する許可を受けた建築物については、当該建築物の敷地面積を拡張する場合を除き、この基準は適用されないものとする。

附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和元年7月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和8年4月1日から施行する。

VI-I 条例で指定した集落区域における開発行為（法第34条第11号）

○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

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域の中から、市長が指定するものとする。

(1) 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。）に隣接し、又はおおむね500メートルの範囲内に近接し、かつ、自然的社会的諸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と認められる地域で、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落の区域であること。

(2) 規則で定める公共施設の整備基準を満たしていること。

(3) 令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。

2 市長は、原則として、道路、河川、崖その他の地形等の範囲を明示するのに適当なものにより前項の土地の区域の境界を定めるものとし、これにより難しい場合は、字界等により定めるものとする。

3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、その旨及び区域を告示するものとする。

4 市長は、必要があると認めるときは、指定をした土地の区域を変更し、又はその指定を廃止することができる。

5 第3項の規定は、指定をした土地の区域の変更又は廃止について準用する。

（法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の規定により条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げるもの以外のものとする。

(1) 戸建住宅（一戸建ての住宅（次号に掲げる店舗等兼用住宅を除く。）をいう。以下同じ。）

(2) 店舗等兼用住宅（戸建住宅であって建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）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。）

(3) 宅地分譲（戸建住宅又は店舗等兼用住宅の建築を目的として土地を分譲することをいう。以下同じ。）

(4) 建売分譲（戸建住宅又は店舗等兼用住宅及びその土地を一緒に分譲することをいう。以下同じ。）

(5) 共同住宅（住宅の用に供する長屋又は建基法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅であるものをいう。以下同じ。）

○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施行規則

(条例第3条第1項第2号の規則で定める公共施設の整備基準)

第3条 条例第3条第1項第2号の規則で定める公共施設の整備基準は、次のとおりとする。

(1) 区域内の道路等が、次のいずれかに該当すること。

ア 道路の幅員が6メートル以上であること。

イ 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

ウ 道路の幅員が4メートル未満の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第42条に規定する道路であること。

エ 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

オ 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状空地

(2) 水道事業の用に供する水道に接続できること。

(3) 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。

(条例第3条第1項第3号に規定する土地の区域)

第4条 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域は、次に掲げる区域とする。

(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条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

(条例第3条の規定による指定を行わない区域)

第5条 市長は、条例第3条第1項の規定による土地の区域の指定をするときは、次に掲げる区域以外の区域の中から指定するものとする。

(1) 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

(2) 次に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ次に定める地区の区域

ア 山寺 大字山寺

イ 蔵王温泉 大字蔵王温泉

- (3) 前2号に掲げる区域のほか、法令等により規制を受ける区域
(条例第4条各号に掲げる予定建築物等の用途に係る要件)

第6条 条例第4条各号に掲げる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 戸建住宅及び店舗等兼用住宅 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則200平方メートル以上500平方メートル以下であること。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

(2) 宅地分譲及び建売分譲 次に定める要件

ア 1区画の敷地面積が200平方メートル以上であること。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合はこの限りでない。

ウ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

エ 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。

オ 開発区域が第3条第1号ア又はイに規定する道路に接すること。

カ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。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。以下「見直し計画」という。）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線（以下「廃止・縮小候補路線」という。）に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(3) 共同住宅 次に定める要件

ア 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

ウ 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。

エ 開発区域が第3条第1号ア又はイに規定する道路に接すること。

オ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

VI-Ⅱ 条例で指定した集落区域における開発行為(法第34条第12号)

○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

(法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為)

第5条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為(次条に規定するものを除く。)は、規則で定める公共施設の整備基準を満たす次の表の左欄のいずれかに該当する土地の区域(第3条第1項第3号に規定する土地の区域を除く。)の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる用途のために行う開発行為とする。

土地の区域	用途
既存集落区域(法適用以前(法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される日前をいう。以下同じ。)から市街化調整区域内に存する集落又は自然的社会的諸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集落の区域の中から市長が指定するものをいう。以下同じ。)	(1) 戸建住宅 (2) 店舗等兼用住宅 (3) 宅地分譲 (4) 建売分譲
拠点集落区域(鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業における駅のうち規則で定めるものを中心とする半径500メートルの範囲の集落の区域の中から市長が指定するものをいう。以下同じ。)	(1) 戸建住宅 (2) 店舗等兼用住宅 (3) 宅地分譲 (4) 建売分譲 (5) 共同住宅
準工業型産業区域(準工業地域、工業地域又は工業専用地域に隣接し、又は近接する区域の中から、周辺の土地利用の状況、交通の利便性等を勘案して市長が指定するものをいう。)	次に掲げる用途であって、環境の悪化をもたらすおそれが少ないと認められるもの (1) 工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの(建基法別表第2(る)項に掲げる建築物を除く。以下この項において「工場等」という。) (2) 工場等の建築を目的とした土地の分譲

	(3) 工場等とその土地の一体的な分譲
事務所型産業区域（準工業地域に隣接し、又は近接する区域の中から、周辺の住居環境への影響等を勘案して市長が指定するものをいう。）	事務所（建基法別表第2（に）項に掲げる建築物を除く。）
ターミナル倉庫型産業区域（山形市特別用途地区建築条例（昭和52年市条例第48号。以下この表において「特別用途地区条例」という。）別表に規定する特別業務地区（ターミナル倉庫型）に隣接し、又は近接する区域の中から、周辺の土地利用の状況、交通の利便性等を勘案して市長が指定するものをいう。）	工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの（建基法別表第2（る）項に掲げる建築物及び特別用途地区条例別表特別業務地区（ターミナル倉庫型）の項に規定する建築してはならない建築物を除く。）
流通業務型産業区域（特別用途地区条例別表に規定する特別業務地区（流通業務型）に隣接し、又は近接する区域の中から、周辺の土地利用の状況、交通の利便性等を勘案して市長が指定するものをいう。）	工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの（建基法別表第2（る）項に掲げる建築物及び特別用途地区条例別表特別業務地区（流通業務型）の項に規定する建築してはならない建築物を除く。）

- 2 第3条第2項から第5項までの規定は、前項の開発行為に係る土地の区域の指定、変更又は廃止について準用する。

○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施行規則

（条例第4条各号に掲げる予定建築物等の用途に係る要件）

第6条 条例第4条各号に掲げる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 戸建住宅及び店舗等兼用住宅 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則200平方メートル以上500平方メートル以下であること。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

(2) 宅地分譲及び建売分譲 次に定める要件

ア 1区画の敷地面積が200平方メートル以上であること。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

- ウ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- エ 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。
- オ 開発区域が第3条第1号ア又はイに規定する道路に接すること。
- カ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。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。以下「見直し計画」という。）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線（以下「廃止・縮小候補路線」という。）に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(3) 共同住宅 次に定める要件

- ア 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。
- イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- ウ 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。
- エ 開発区域が第3条第1号ア又はイに規定する道路に接すること。
- オ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(条例第5条第1項の規則で定める公共施設の整備基準)

第7条 条例第5条第1項の規則で定める公共施設の整備基準は、次の各号に掲げる土地の区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 既存集落区域又は拠点集落区域 次に定める整備基準

- ア 区域内の道路等が次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 道路の幅員が6メートル以上であること。
 - (イ) 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
 - (ウ) 道路の幅員が4メートル未満の建基法第42条に規定する道路であること。
 - (エ) 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
 - (オ) 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
- イ 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- ウ 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。

(2) 準工業型産業区域、事務所型産業区域、ターミナル倉庫型産業区域又は流通業務型産業区域 次に定める整備基準

ア 区域内の道路等が次のいずれかに該当すること。

(ア) 道路の幅員が9メートル以上であること。

(イ) 道路の幅員が6メートル以上9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

(ロ) 道路の幅員が4メートル以上6メートル未満の道路で、災害の防止上及通行の安全上支障がないと市長が認めるもの

イ 水道事業の用に供する水道に接続できること。

ウ 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。

2 前項第2号イ及びウに掲げる整備基準については、新たな本管の整備を伴わないものとする。ただし、開発行為をしようとする者（以下「開発者」という。）が自ら整備する場合は、この限りでない。

（条例第5条第1項の規則で定める駅）

第8条 条例第5条第1項の規則で定める駅は、次の表の左欄に掲げる鉄道事業者が設置する同表の右欄に掲げる駅とする。

鉄道事業者	駅
東日本旅客鉄道株式会社	羽前千歳駅、漆山駅、蔵王駅、高瀬駅、楯山駅、東金井駅及び南出羽駅

（条例第5条第1項に規定する開発行為の要件）

第9条 条例第5条第1項の表の右欄に掲げる予定建築物の用途は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 既存集落区域及び拠点集落区域に建築することができる戸建住宅及び店舗等兼用住宅第6条第1号に定める要件

(2) 既存集落区域及び拠点集落区域に建築することができる宅地分譲及び建売分譲第6条第2号に定める要件

(3) 拠点集落区域に建築することができる共同住宅 第6条第3号に定める要件

(4) 準工業型産業区域、ターミナル倉庫型産業区域及び流通業務型産業区域に建築することができる工場、倉庫その他これらに類するもの 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則1,000平方メートル以上10,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、既存の建築物の高さ

が15メートルを超えている場合は、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。

ウ 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。

エ 予定建築物の延べ床面積が10,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

オ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が、次に掲げる予定建築物の敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上であること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

⑦ 3,000平方メートル以上 5メートル

⑧ 1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満 3メートル

⑨ 1,500平方メートル未満 2メートル

カ 開発区域が第7条第1項第2号ア⑦又は⑧に規定する道路に接すること。

キ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

ク 開発区域が水防法（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、必要な浸水対策を講じるなど、予定建築物の立地を市長が認める場合は、この限りでない。

ケ 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（以下「景観形成基準」という。）に基づき、予定建築物の外壁及び屋根の色彩は、同計画に定める景観類型別色彩基準（以下「景観類型別色彩基準」という。）に適合するものであること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

コ その他市長が別に定める要件に該当すること。

(5) 準工業型産業区域における工場等の建築を目的とした土地の分譲及び工場等とその土地の一体的な分譲 次に定める要件

ア 1区画の敷地面積が1,000平方メートル以上であること。

イ 開発区域の面積が次のいずれかに該当すること。

⑦ 農地のみの場合は、40,000平方メートル以下であること。

⑧ ⑦以外の場合は、50,000平方メートル未満であること。

ウ 予定建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、既存の建築物の高さが15メートルを超えている場合は、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。

物の高さとする。

エ 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。

オ 予定建築物の延べ床面積が10,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

カ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が、次に掲げる予定建築物の敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上であること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

⑦ 3,000平方メートル以上 5メートル

⑧ 1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満 3メートル

⑨ 1,500平方メートル未満 2メートル

キ 開発区域が第7条第1項第2号ア⑦又は⑧に規定する道路に接すること。

ク 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

ケ 開発区域が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、必要な浸水対策を講じるなど、予定建築物の立地を市長が認める場合は、この限りでない。

コ 景観形成基準の規定に基づき、予定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。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

サ その他市長が別に定める要件に該当すること。

(6) 準工業型産業区域、ターミナル倉庫型産業区域及び流通業務型産業区域に建築することができる事務所 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則200平方メートル以上3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、既存の建築物の高さが15メートルを超えている場合は、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。

ウ 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。

エ 予定建築物の延べ床面積が原則1,500平方メートル以下であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

オ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が1.5メートル以上であること。ただし、当該予定建築物が開発許可を受

けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

カ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

キ 開発区域が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、必要な浸水対策を講じるなど、予定建築物の立地を市長が認める場合は、この限りでない。

ク 景観形成基準の規定に基づき、予定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。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

ケ その他市長が別に定める要件に該当すること。

(7) 事務所型産業区域に建築することができる事務所 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則200平方メートル以上3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。ただし、既存の建築物の高さが12メートルを超えている場合は、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。

ウ 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。

エ 予定建築物の延べ床面積が1,500平方メートル以下であること。

オ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が1.5メートル以上であること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

カ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区域番号の区域内の区域は、この限りでない。

キ 開発区域が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、必要な浸水対策を講じるなど、予定建築物の立地を市長が認める場合は、この限りでない。

ク 景観形成基準の規定に基づき、予定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。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。

ケ その他市長が別に定める要件に該当すること。

Ⅶ 市街化を促進するおそれがないと認められる条例で定める開発(法第34条第12号)

(1) 土地収用対象事業等による移転のために行う開発行為

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(6条第1項第1号)

(1) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定する事業その他法令の規定により当該事業に該当するとみなされる事業の施行による建築物又は第1種特定工作物の移転のために行う開発行為

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施行規則

(条例第6条第1項第1号に規定する開発行為の細目)

第10条 条例第6条第1項第1号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という。)の移転の原因が次のいずれかに該当すること。

ア 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定する収用の対象となる事業の施行

イ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行(同法第109条に規定する減価補償金の交付を受けた場合に限る。)

ウ 法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業の施行(建築物等が工場等であって、法第4条第6項に規定する都市計画施設にかかる場合に限る。)

(2) 市街化区域内に適地を確保することが困難であるとして、起業者において適地をあっせんする場合等やむを得ないものであること。

(3) 開発区域の面積が従前地の面積の1.5倍を超えないこと。ただし、開発区域の面積が500平方メートルを超えない場合は、この限りでない。

(4) 予定建築物等の用途が、建基法別表第2(に)項第3号、同表(ほ)項第2号及び第3号、同表(へ)項第3号並びに同表(り)項第2号及び第3号に規定する建築物のいずれにも該当しないものであること。

(5) 予定建築物等の構造及び用途が、原則として従前のものと同一であり、かつ、規模が従前の延べ床面積の1.5倍を超えないこと。

(6) 開発区域が、法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(2) 危険地域からの移転のために行う開発行為

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（6条第1項第2号）

- (2) 建基法第39条第1項の規定により指定された災害危険区域その他法令の規定に基づく危険区域からの建築物又は第1種特定工作物の移転のために行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第2号に規定する開発行為の細目）

第11条 条例第6条第1項第2号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 建築物等の移転の原因が次のいずれかに該当すること。

ア がけ地近接等危険住宅移転事業の施行

イ 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26条第1項の規定による勧告

ウ 建基法第10条第1項の規定による勧告

エ その他市長がアからウまでの原因と同等と認める原因

- (2) 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(3) 最低限必要な管理施設の設置のために行う開発行為

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（6条第1項第3号）

(3) 資機材置場等を管理するために最低限必要な建築物の建築のために行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第3号に規定する開発行為の細目）

第12条 条例第6条第1項第3号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 開発者が営業の本拠たる施設を当該土地以外の場所に有していること。
- (2) 予定建築物が管理の対象となる土地に対して1棟であること。
- (3) 予定建築物の構造がプレハブ、木造等による簡易なものであること。
- (4) 道路に接続するための通路部分を除いた開発区域の面積が20平方メートル以下であること。
- (5) 開発区域が、法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(4) 法適用以前宅地において行う開発行為

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（6条第1項第4号）

(4) 法適用以前から引き続き宅地である土地において行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第4号に規定する開発行為の細目）

第13条 条例第6条第1項第4号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (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) 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- (3) 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) 土地区画整理済地において行う開発行為

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（6条第1項第5号）

(5) 土地区画整理事業が施行された土地において、建築物の建築のために行う開発行為

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施行規則

(条例第6条第1項第5号に規定する開発行為の細目)

第14条 条例第6条第1項第5号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 第6条第1号及び第2号に定める要件に該当すること。
- (2) 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

第6条 条例第4条各号に掲げる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 戸建住宅及び店舗等兼用住宅 次に定める要件

ア 開発区域の面積が原則200平方メートル以上500平方メートル以下であること。

イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

(2) 宅地分譲及び建売分譲 次に定める要件

ア 1区画の敷地面積が200平方メートル以上であること。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。

ウ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。

エ 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。

オ 開発区域が第3条第1号ア又はイに規定する道路に接すること。

カ 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。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。以下「見直し計画」という。）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線（以下「廃止・縮小候補路線」という。）に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

- (6) 1ヘクタール未満の第2種特定工作物に類する工作物に必要な建築物のために行う開発行為

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（6条第1項第6号）
(6) 1ヘクタール未満の第2種特定工作物に類する工作物のうち規則で定めるものに必要な建築物の建築のために行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第6号に規定する開発行為の細目）

第15条 条例第6条第1項第6号の規則で定める工作物は、野球場、テニスコートその他の運動・レジャー施設及び墓園とする。

2 条例第6条第1項第6号に規定する開発行為は、開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあるものとする。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(7) 太陽光発電施設等の管理用建築物のために行う開発行為

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（6条第1項第7号）

(7) 風力発電機及び太陽光発電機に附属する管理施設及び変電設備施設を設置するために行う開発行為

(8) 優良田園住宅の建築のために行う開発行為

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（6条第1項第8号）

(8) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づいて行われる建築物の建築のために行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第8号に規定する開発行為の細目）

第16条 条例第6条第1項第8号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル未満であること。
- (2) 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(9) 既存建築物の建替えのために行う開発行為

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（６条第１項第９号）

(9) 既存の建築物の建替えのために行う開発行為

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施行規則

（条例第６条第１項第９号に規定する開発行為の細目）

第１７条 条例第６条第１項第９号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 既存の建築物の立地の経緯が次のいずれかに該当すること。

ア 法第２９条第１項ただし書若しくは法第４３条第１項ただし書の規定により、又は既存宅地確認通知（法適用以前から宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものをいう。）を受け、許可を要さずに建築された建築物であること。

イ 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。

ウ その他市長が認める建築物であること。

(2) 予定建築物の敷地が次のいずれにも該当すること。

ア 隣接・近接集落区域（条例第３条第１項第１号に規定する集落の区域をいう。第２０条第２号アにおいて同じ。）、既存集落区域又は拠点集落区域内であること。

イ 既存の建築物の敷地の範囲を超えないこと。ただし、既存の自己居住用の住宅等の敷地が著しく過少である場合等特段の事情がある場合は、この限りでない。

(3) 予定建築物と既存の建築物の用途が同一であること。

(4) 予定建築物の延べ床面積が、既存の建築物の延べ床面積の１．５倍を超えること。

(5) 開発区域が法第５３条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(10) 既存建築物の敷地を拡張するために行う開発行為

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（６条第１項第１０号）

(10) 既存の建築物の敷地を拡張するために行う開発行為

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施行規則

（条例第６条第１項第１０号に規定する開発行為の細目）

第１８条 条例第６条第１項第１０号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 敷地を拡張するやむを得ない理由があること。
- (2) 既存の建築物が市街化調整区域内にある自己の業務の用に供する建築物であり、かつ、予定建築物も同様であること。
- (3) 既存の建築物の立地の経緯が次のいずれにも該当しないこと。
 - ア 法第３４条第１号から第１３号まで及び令第３６条第１項第３号イからニまでの規定に該当し、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 平成１９年１１月３０日より前に、法第２９条第１項第３号の規定により許可を要せずに建築された建築物であること。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。
 - ウ 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成１８年法律第４６号）第１条の規定による改正前の都市計画法第３４条第１０号イの規定に該当し、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。
 - エ 山形市開発審査会提案基準（平成１３年４月２５日制定）に定める提案基準１２から提案基準１７まで又は提案基準２１のいずれかの基準に該当し、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。
 - オ 平成２９年６月１日改正前の山形市開発審査会提案基準に定める第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の基準に該当し、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。
- (4) 既存の建築物が法適応日（法第７条第１項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される日をいう。以下同じ。）より前から存するもの又は法に基づく許可等（建基法第６条第１項の

- 規定による確認を含む。)を受けて建築されたものであること。
- (5) 直前の許可等を受けた日（法適用日より前から存する建築物については、法適用日）から３年以上経過していること。
 - (6) 予定建築物の敷地面積が既存の建築物の敷地面積の３倍以下であること。ただし、既存の建築物の敷地を継続して使用する場合は、当該敷地の面積を予定建築物の敷地面積に算入するものとする。
 - (7) 開発区域が法第５３条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(11) 既存建築物の用途を変更するための開発行為

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（６条第１項第１１号）

(11) 既存の建築物の用途を変更するために行う開発行為

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施行規則

（条例第６条第１項第１１号に規定する開発行為の細目）

第１９条 条例第６条第１項第１１号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 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項ただし書若しくは法第４３条第１項ただし書の規定により、又は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であること。

イ 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。

ウ 法適用日より前から存する自己居住用の住宅等以外の建築物であること。

エ その他市長が認める建築物であること。

(2) 既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号ウの建築物にあっては、法適用日後）、適正に１０年以上利用されたものであること。ただし、破産、競売、生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等、真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。

(3) 予定建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

ア 戸建住宅又は店舗等兼用住宅

イ 次のいずれにも該当する建築物であること。

(7) 用途変更後の事業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。

(4) 事業活動に伴い生ずる騒音、振動、悪臭等による周辺環境への影響が少ないこと。

(5) 自己の業務の用に供する建築物であること。ただし、建築物の賃貸借等に基づき、継続的かつ適正に運営することができると認められ、かつ、貸主と借主の連名で申請を行う場合は、この限りでない。

(4) 開発区域が法第５３条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(12) 既存の自己居住用の戸建住宅の用途を貸家に変更するために行う開発行為

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（６条第１項第１２号）

(12) 既存の自己居住用の戸建住宅の用途を貸家に変更するために行う開発行為

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施行規則

（条例第６条第１項第１２号に規定する開発行為の細目）

第２０条 条例第６条第１項第１２号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 既存の建築物の立地の経緯が次のいずれかに該当すること。

ア 法第２９条第１項ただし書若しくは法第４３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であること。

イ 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。

ウ 市長が別に定めるところによるこの市の空き家バンクに登録された建築物であること。

(2) 予定建築物の敷地が次のいずれにも該当すること。

ア 隣接・近接集落区域、既存集落区域又は拠点集落区域内であること。

イ 既存の建築物の敷地の範囲を超えないこと。ただし、既存の自己居住用の住宅等の敷地が著しく過少である場合等特段の事情がある場合は、この限りでない。

(3) 予定建築物の延べ床面積が、既存の建築物の延べ床面積の１．５倍を超えること。

(4) 開発区域に接する道路の幅員が４メートル以上であること。

(5) 開発区域が法第５３条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

(13) 除雪車を保管するための車庫の建築のために行う開発行為

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（6条第1項第13号）

(13) 除雪の用に供する自動車を保管するための車庫の建築のために行う開発行為

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施行規則

（条例第6条第1項第13号に規定する開発行為の細目）

第21条 条例第6条第1項第13号に規定する開発行為は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 次のいずれかに該当する除雪の用に供する自動車を保管するための車庫であって、事務所としての機能を有さないこと。
 - ア モーターグレーダー
 - イ タイヤドーザー
 - ウ ロータリー除雪車
 - エ 凍結防止剤散布車
- (2) 前号の車庫の利用者が、開発区域が存する地区又は近接している地区において、道路管理者と除雪の契約を締結している者であること。
- (3) 利用に伴う騒音、振動等による周辺環境への影響が少ないものであること。
- (4) 敷地面積が、保管する自動車を考慮し、合理的なものであること。
- (5) 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。ただし、見直し計画において、廃止・縮小候補路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。

Ⅷ 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ものとする。

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11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、許可内容を次回が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。

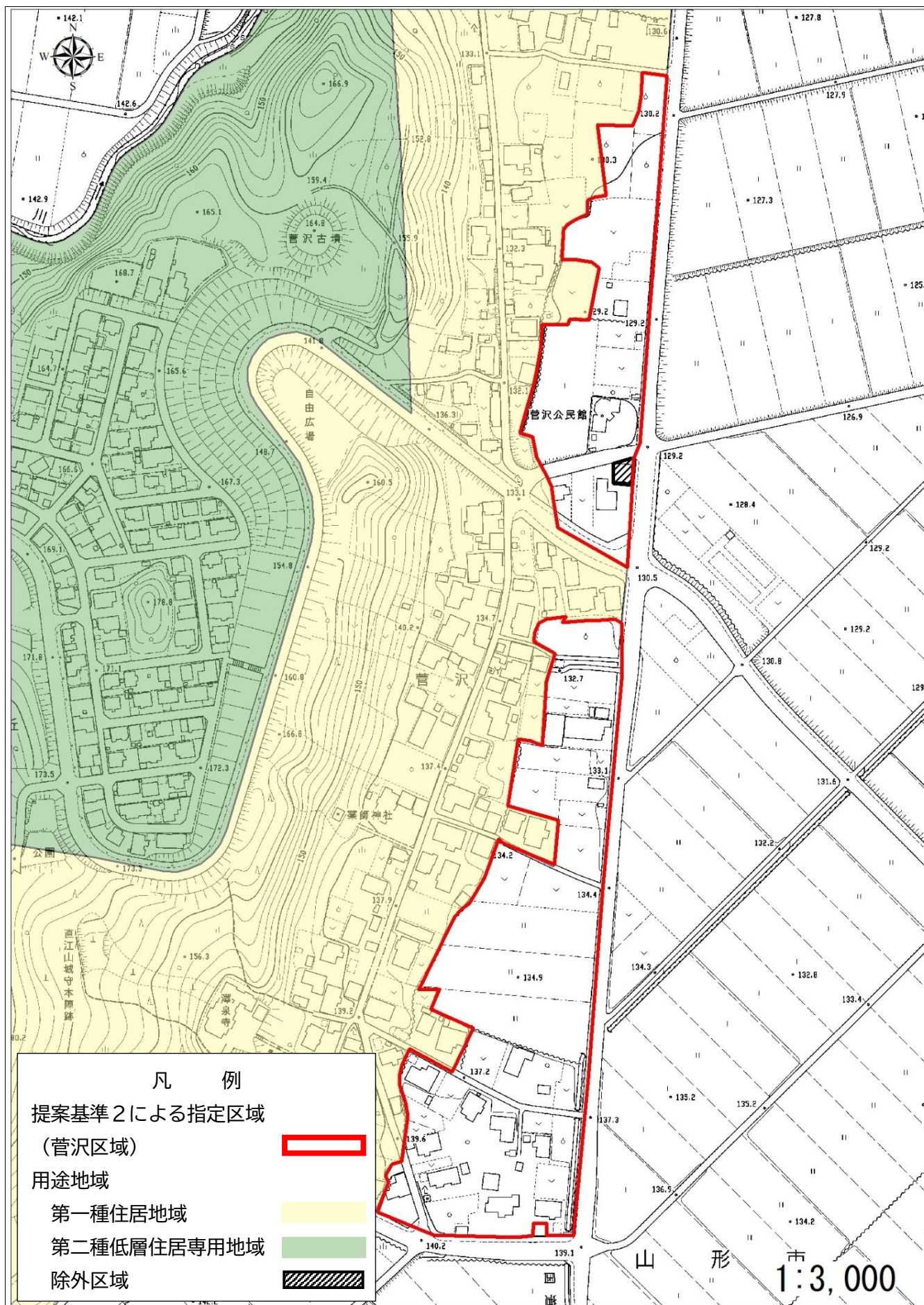
附 則

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）



凡 例

提案基準 2 による指定区域
(元木三丁目区域)

用途地域

第一種中高層住居専用地域

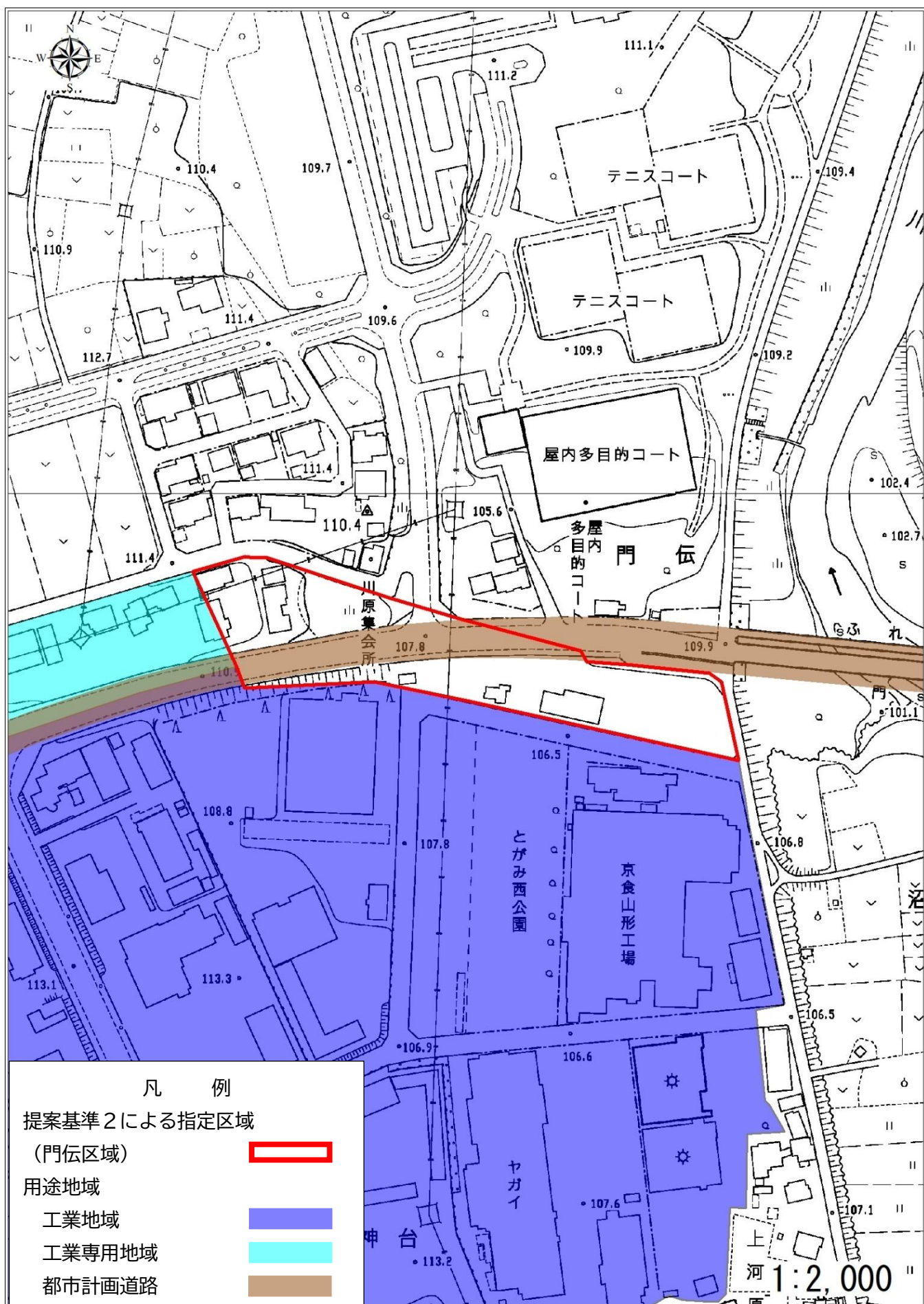
第二種低層住居専用地域

準工業地域

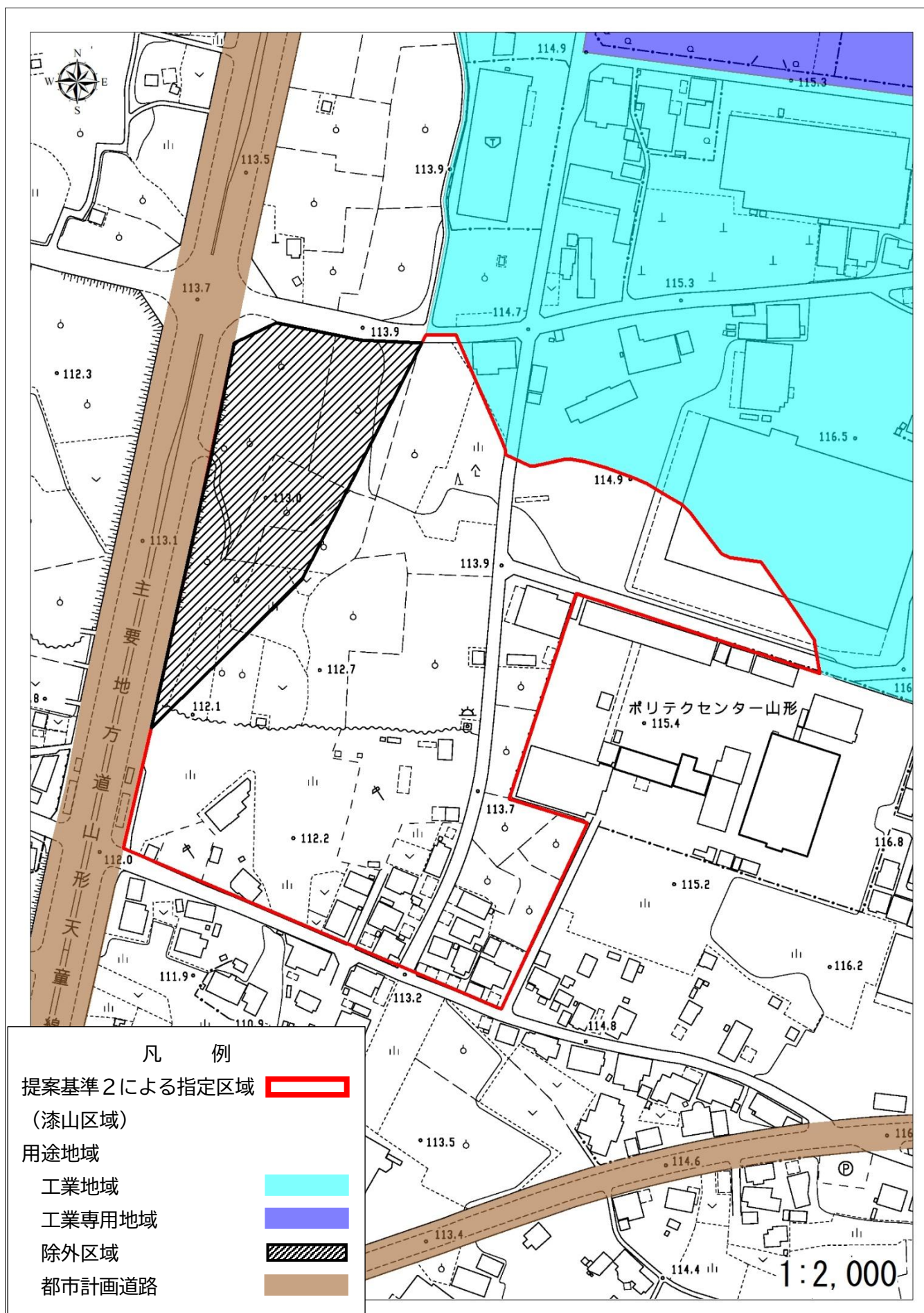
都市計画道路

1:2,000

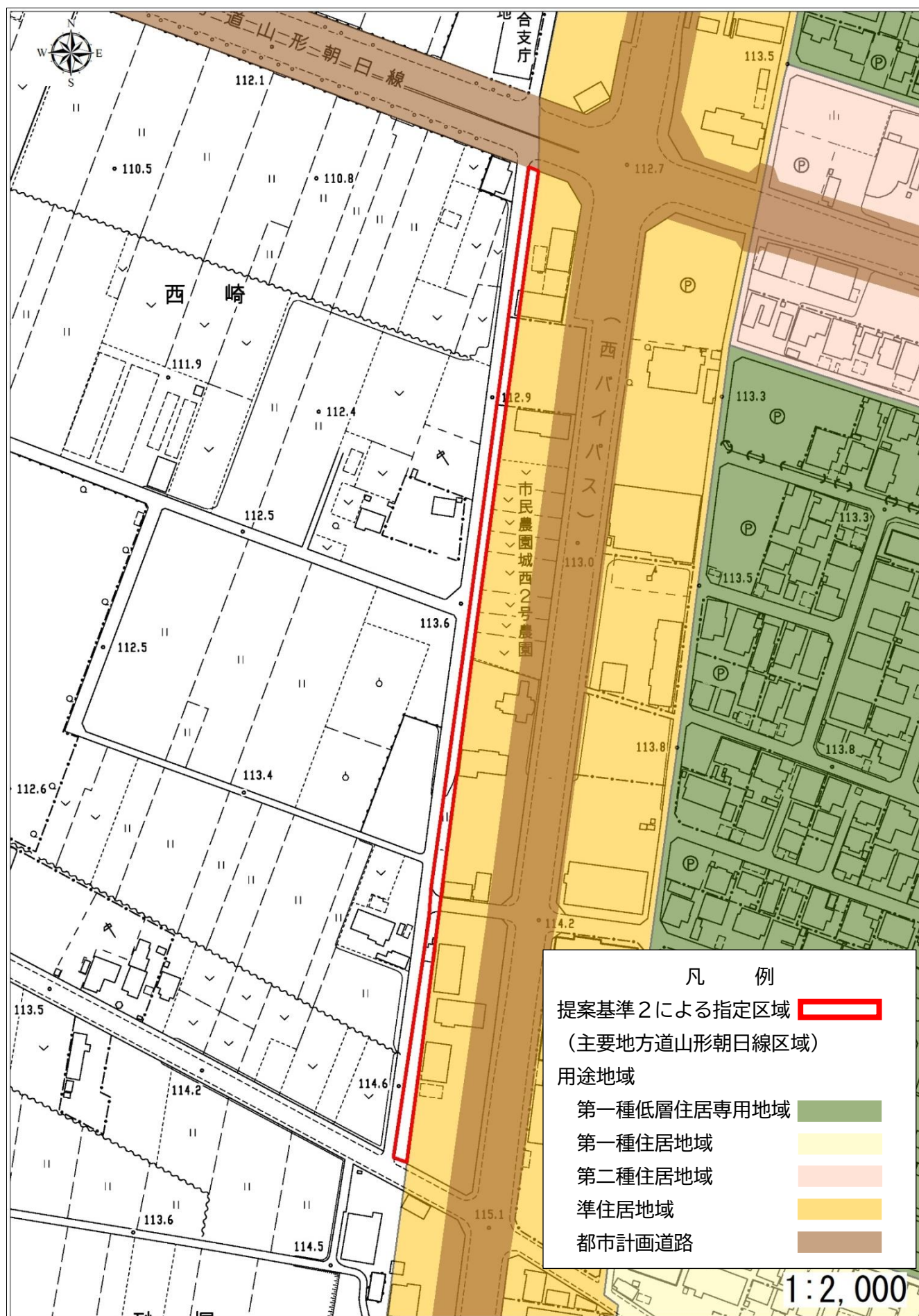
別図3（提案基準2 門伝区域）



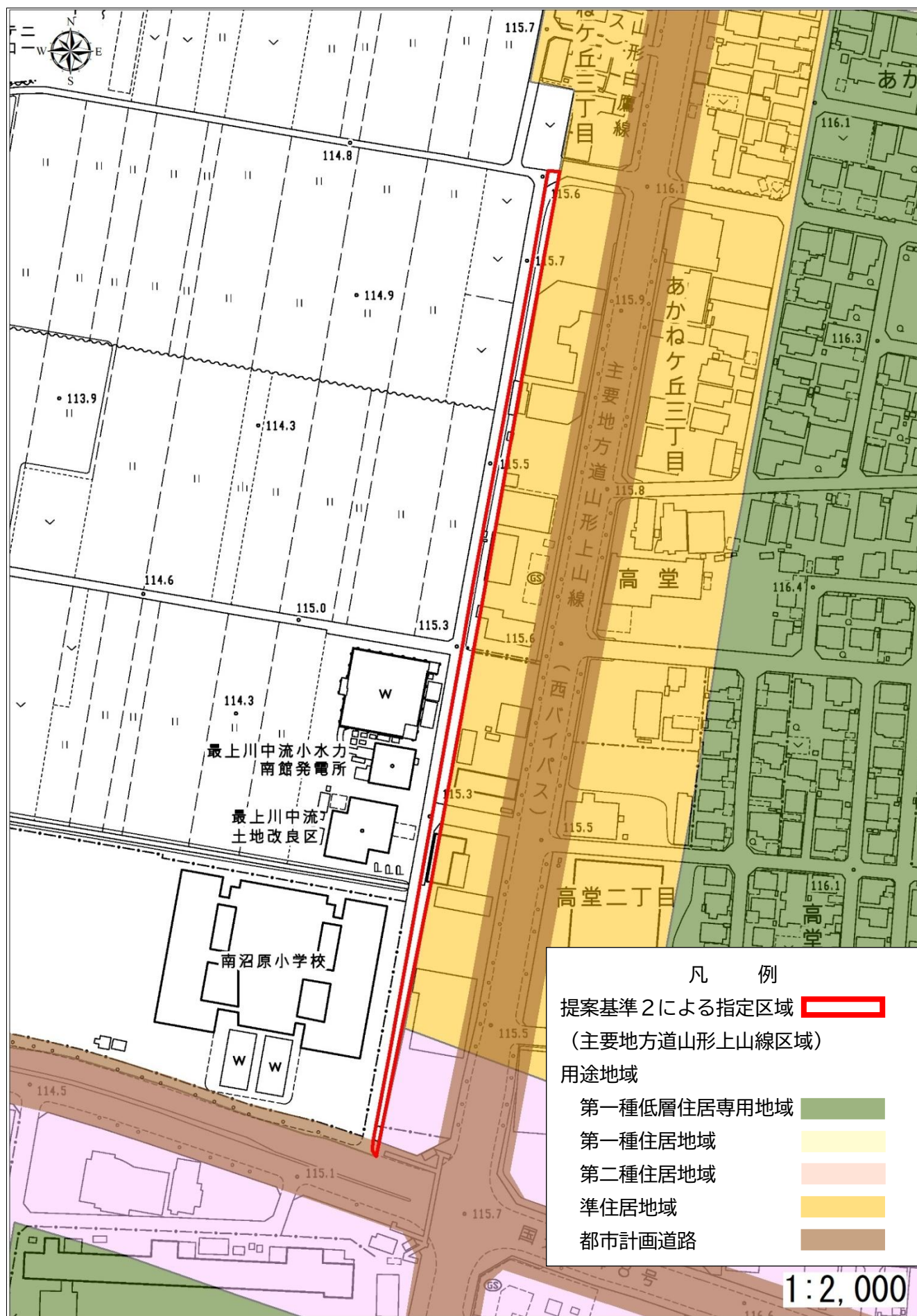
別図4（提案基準2 漆山区域）



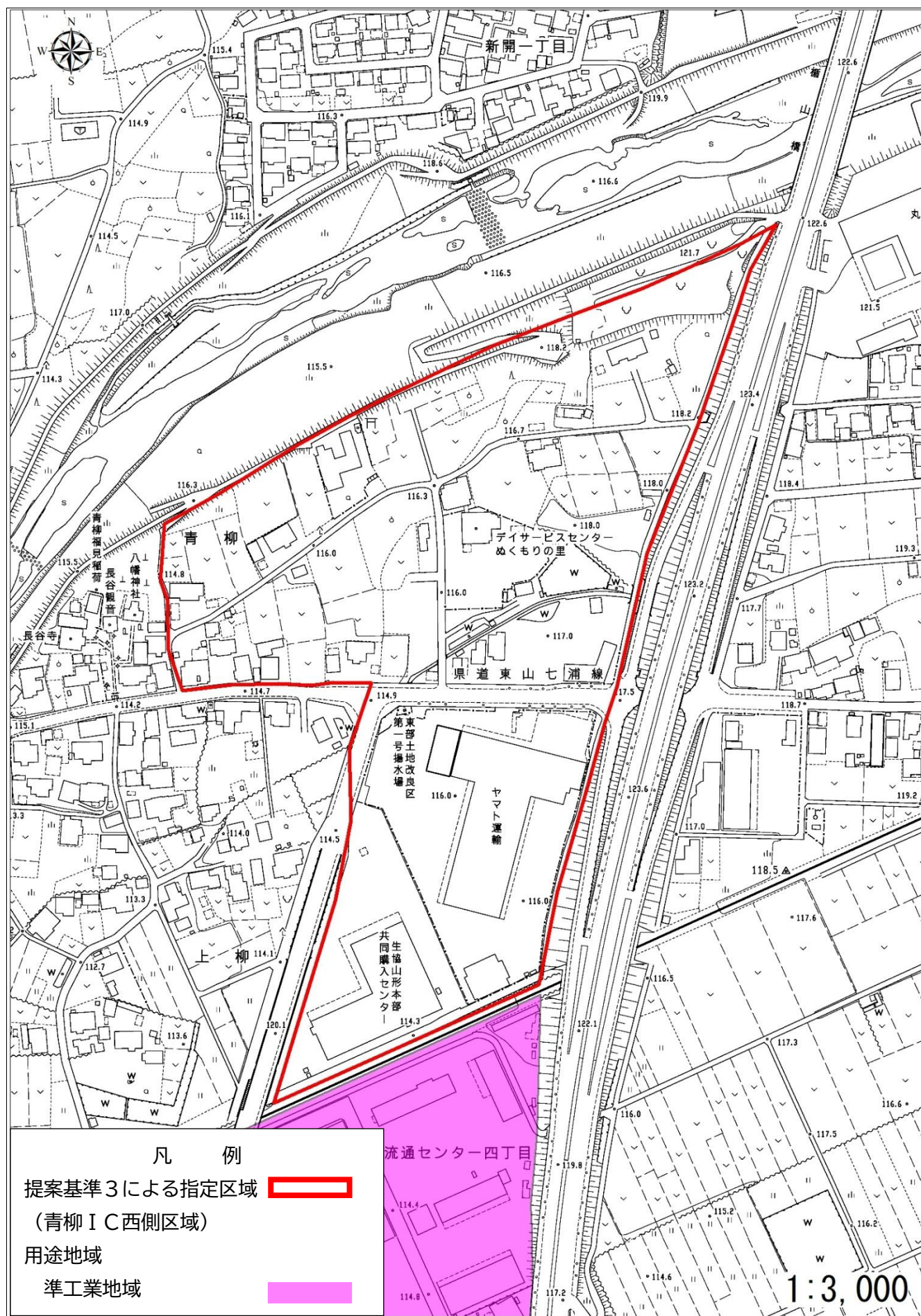
別図5-1 (提案基準2 主要地方道山形朝日線区域)



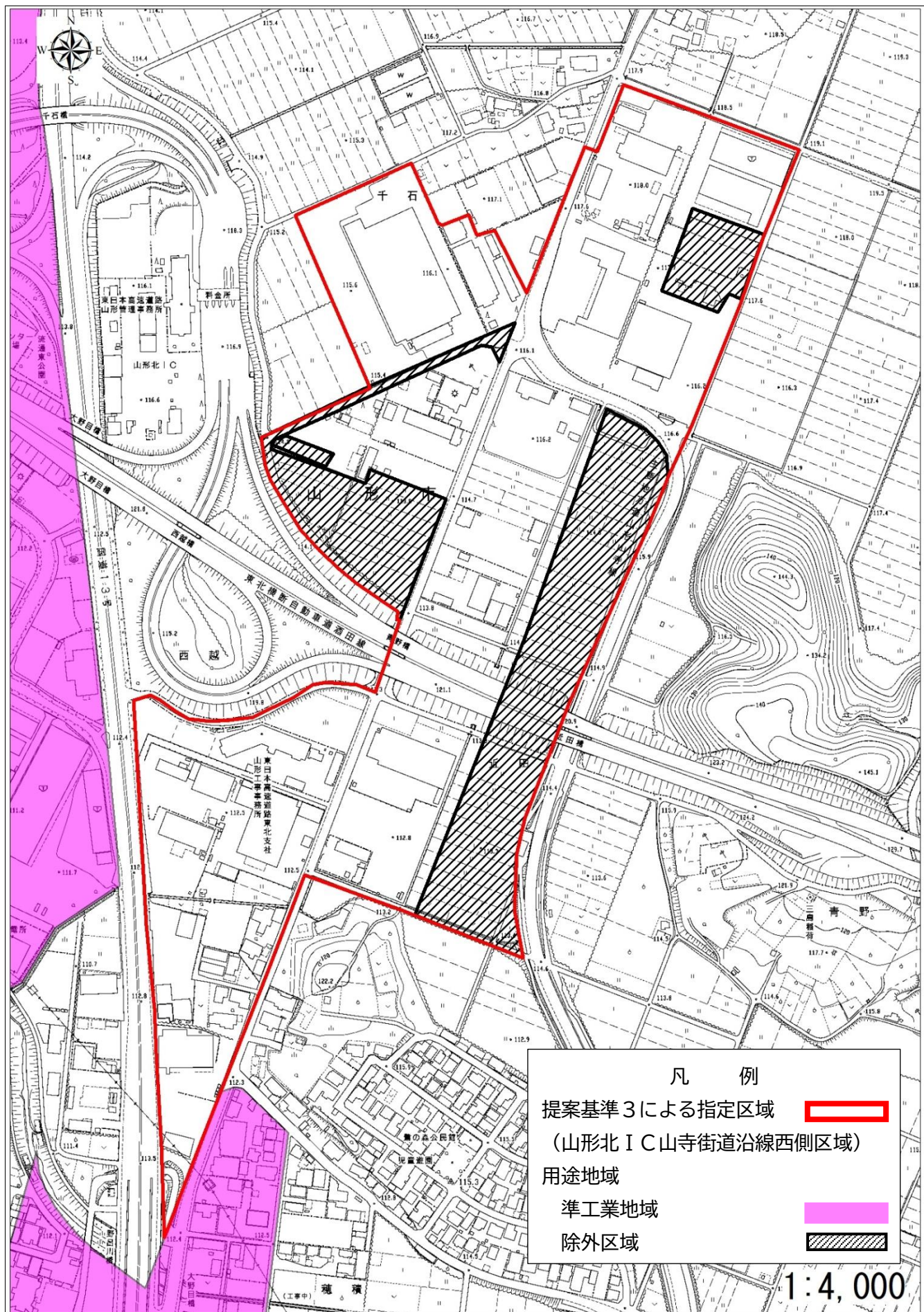
別図5-2（提案基準2 主要地方道山形上山線区域）



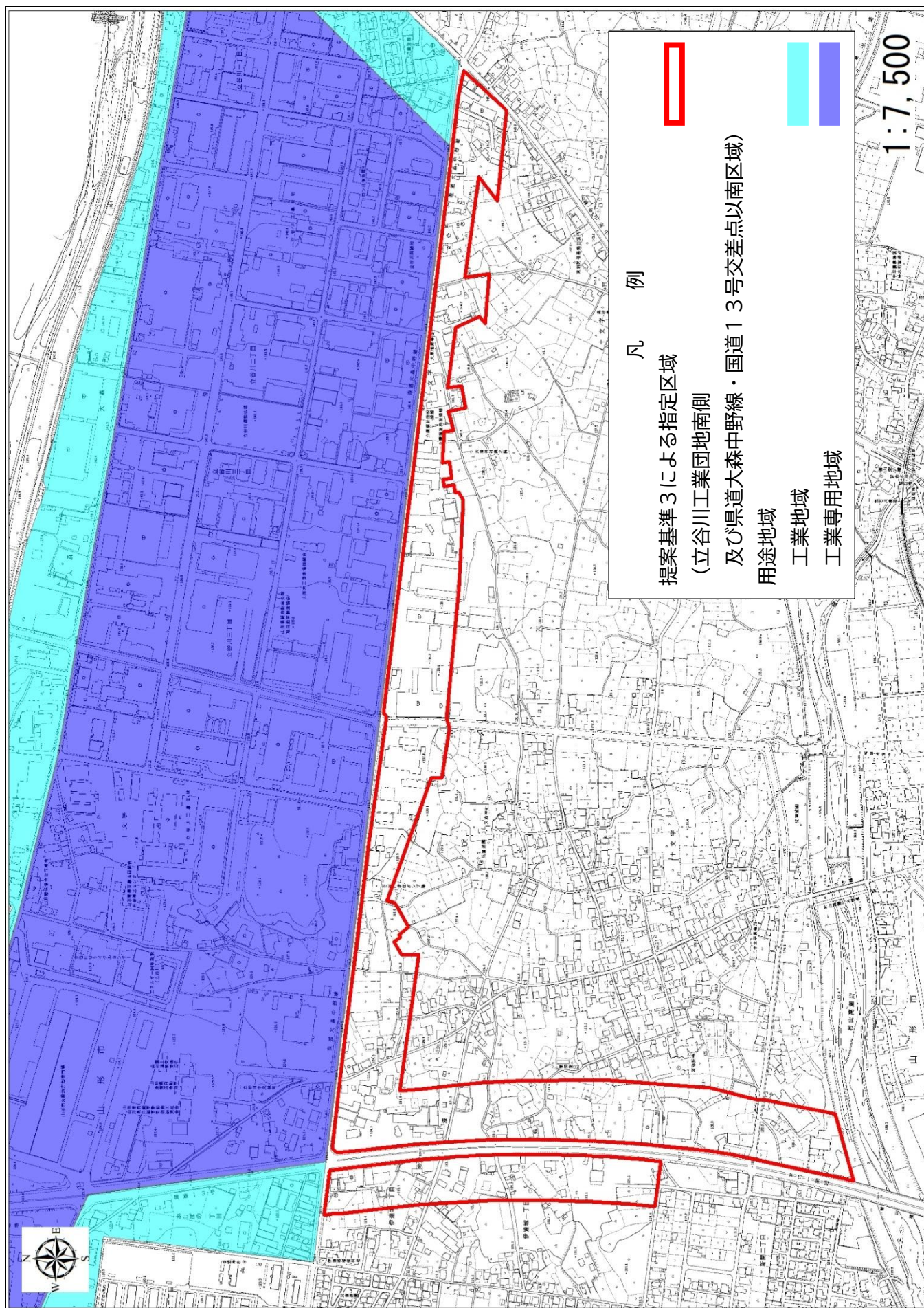
別図6（提案基準3 青柳IC西側区域）



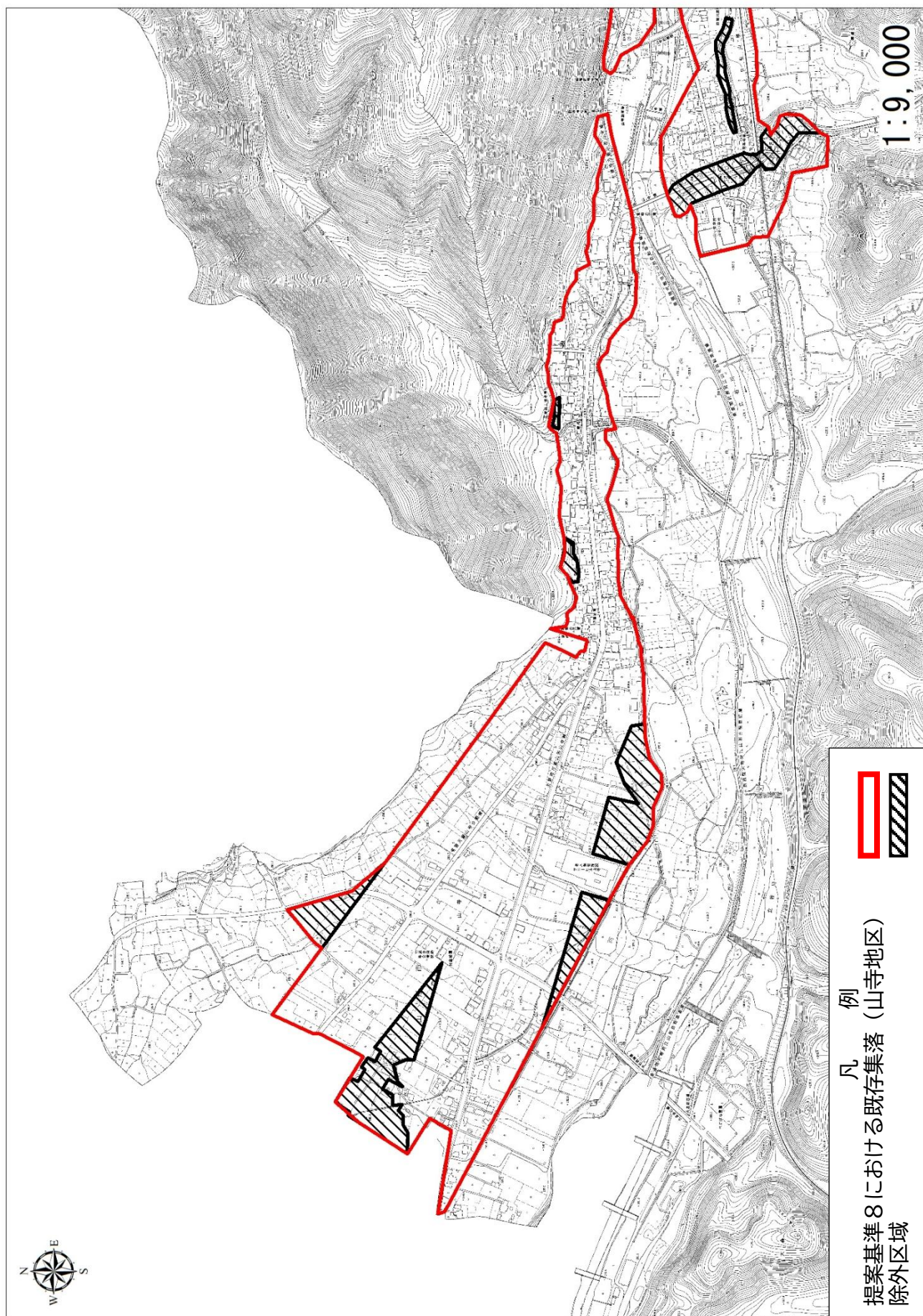
別図7 (提案基準3 山形北 I C山寺街道沿線区域)



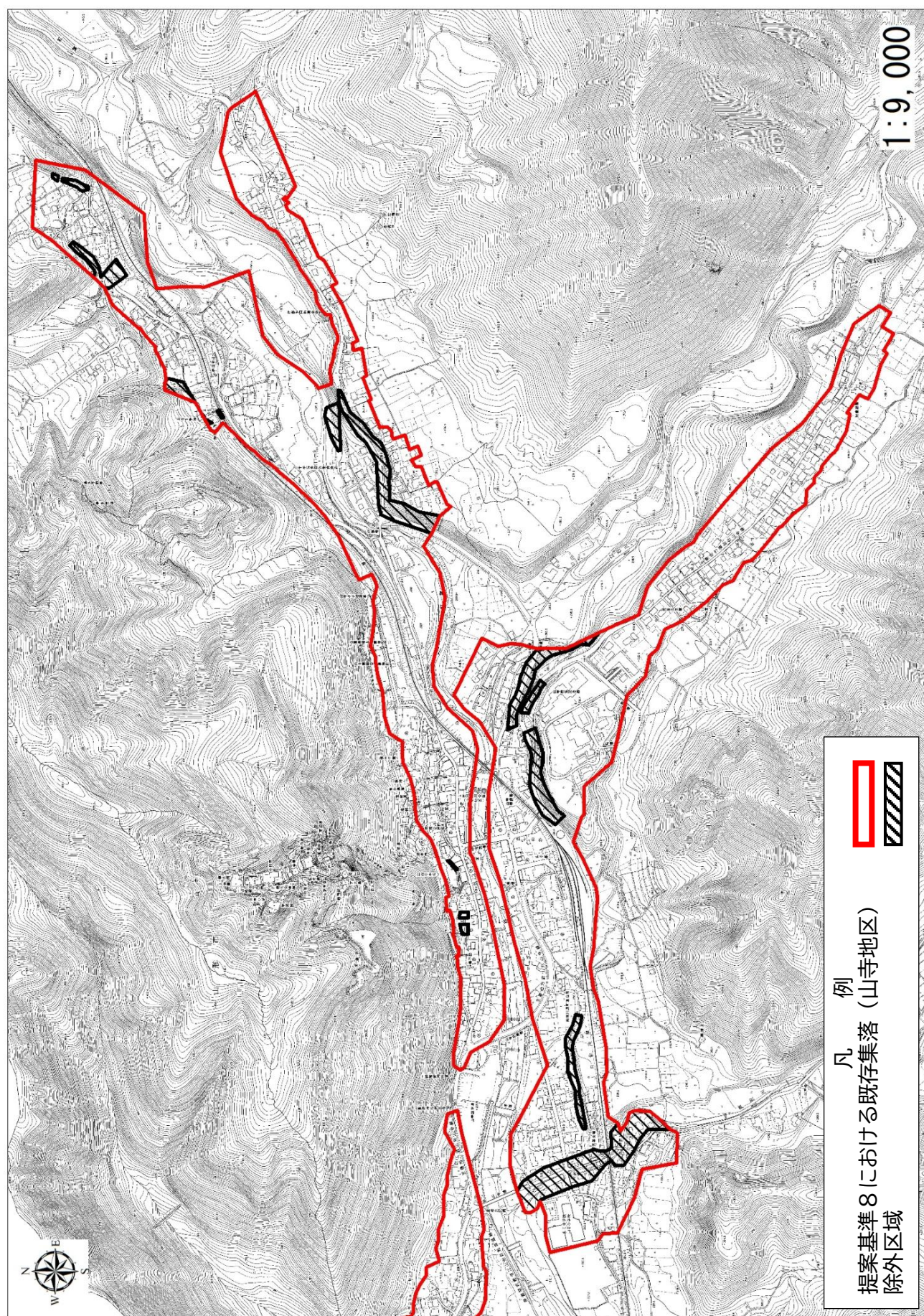
別図8（提案基準3 立谷川工業団地南側及び県道大森中野線・国道13号交差点以南区域）



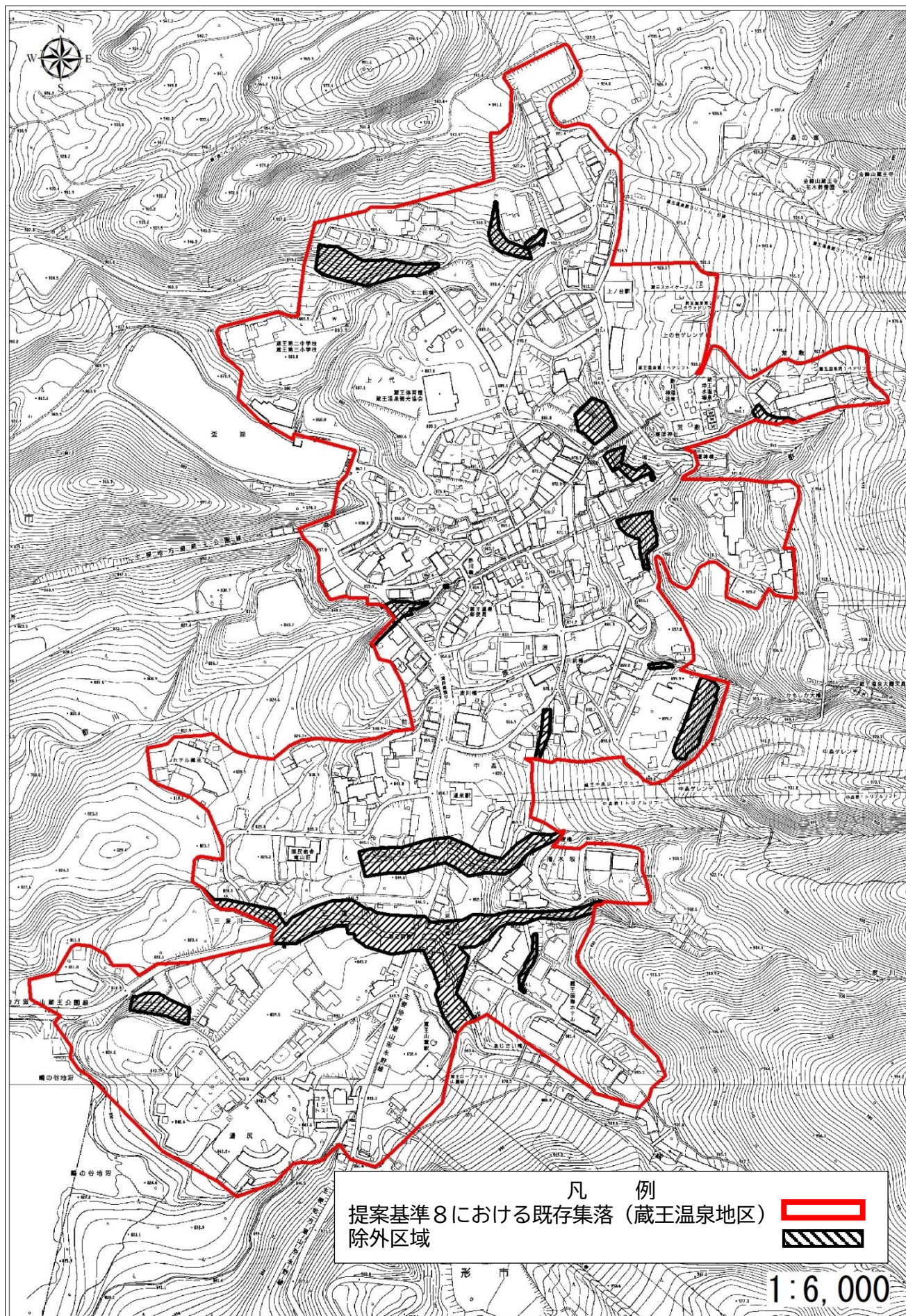
別図9 (提案基準8 山寺地区(西))



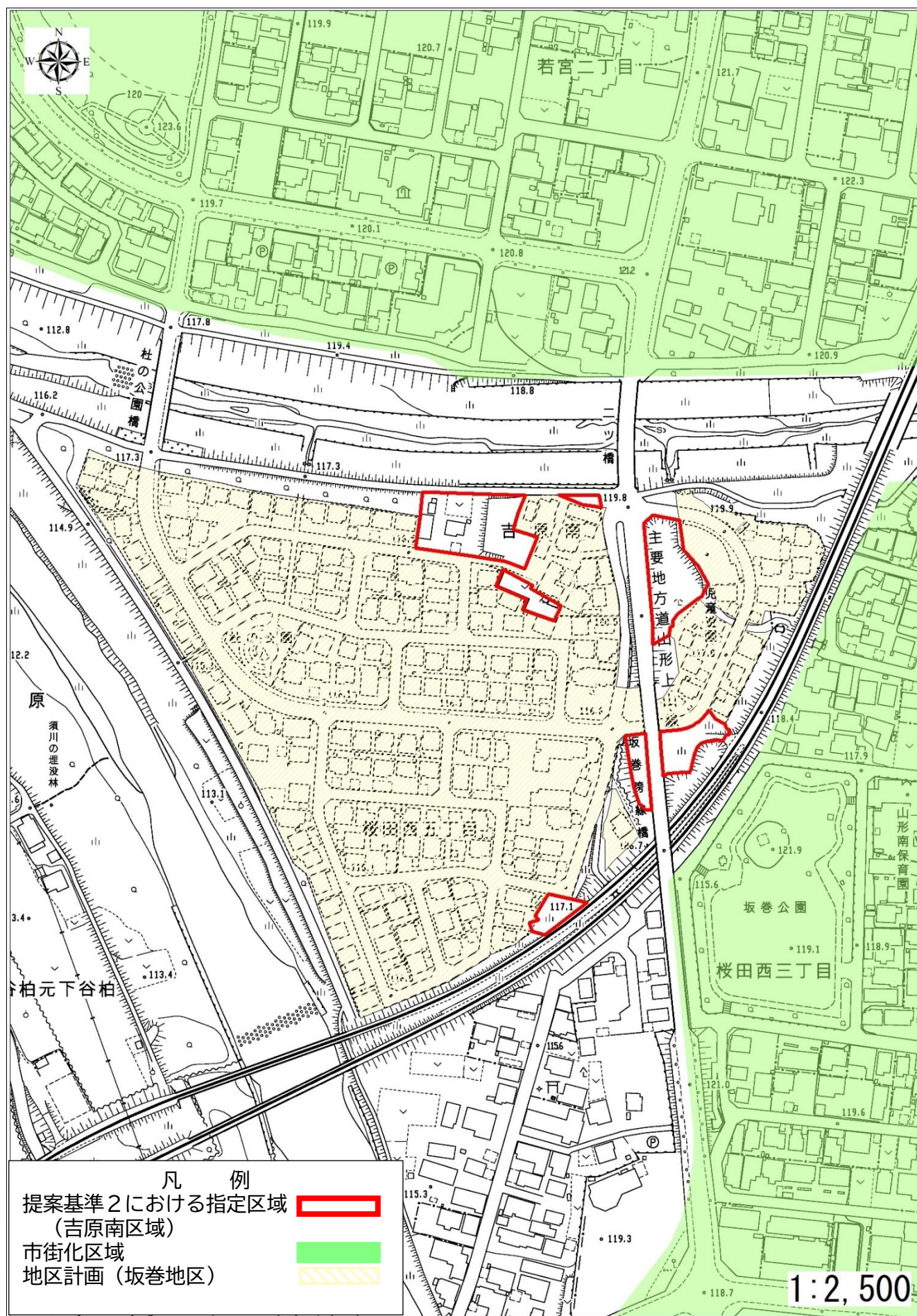
別図10 (提案基準8 山寺地区(東))



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)



IX 条例指定区域等内における許可を要しない既存建築物の建替等に係る審査基準

(趣旨)

第1条 この基準は、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。以下「条例」という。)指定区域等内における都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の許可を要しない既存建築物の増築又は改築(以下「建替等」という。)に関し必要な事項を定めるものとする。

(対象区域)

第2条 この基準で対象とする区域は、条例第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隣接・近接集落区域並びに条例第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及び拠点集落区域(令和3年4月1日告示(山形市告示第53号)のものをいう。)並びに法第34条第2号の運用基準第2条に規定する山寺の一部及び蔵王温泉の一部並びに吉原南等の区域の一部(別図1)(以下「吉原南区域」という。)とする。

(許可を要しない既存建築物の建替等)

第3条 次の各号のいずれにも該当する建替等については、法の規定による許可を要しないものとする。

(1) 既存の建築物の立地の経緯が次のいずれかに該当すること。

ア 法第29条第1項ただし書若しくは法第43条第1項ただし書の規定により、又は既存宅地確認通知(法適用以前から宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものをいう。以下「確認通知」という。)を受け、許可を要せずに建築された建築物であること。

イ 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。

ウ その他市長が認める建築物であること。

(2) 予定建築物の敷地が次のいずれかに該当する敷地を超えないこと。

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項の規定による許可を受けた建築物の敷地

イ 法適用日(法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される日をいう。)に既に存していた建築物の敷地

ウ 確認通知を受けて建築した建築物の敷地(同規定の廃止に伴う経過措置期間中に確認通知を受けて建築した建築物の敷地を含む。)

エ 法改正(平成19年11月30日施行。以下同じ。)の前に開発許可等の適用除

外により立地した学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する学校（以下「学校」という。）、医療法（昭和２３年法律第２０５号）に規定する助産所、診療所若しくは病院（以下「医療施設」という。）、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の用に供する建築物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施設である建築物の敷地

オ 法改正の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体の庁舎等の建築物の敷地

カ 法改正の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体並びにそれらが組織に加わっている者が建築した建築物の敷地

(3) 予定建築物と既存の建築物の用途が同一用途であること。同一用途とは、次のいずれにも該当する場合とする。

ア 属人性に係る変更を伴わないこと。

用 途	定 義	例
属人性がある	特定の者が建築物を建築することができること	農家住宅
属人性がない	誰でも建築物の建築することができること	法以前宅地、山形県住宅供給公社の分譲地

イ 自己居住用／自己業務用／非自己用の区分が変わらないこと。

ただし、既存の自己居住用の戸建住宅（建築敷地に接する道路の幅員が、４メートル以上のものに限る。）の用途を貸家に変更する等、別表１①住宅についてはこの限りでない。

用 途	定 義	例
自己居住用	建築物の所有者が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう。自然人に限る。	戸建住宅、店舗等兼用住宅
自己業務用	建築物の所有者が、当該建築物内において継続的に自己の業務（直営部分が５割を超えていること。）に係る経済活動が行われることをいう。	ホテル、旅館、店舗、企業の福利厚生施設、各種学校の校舎、研修所、ゴルフ場
非自己用	自己居住用及び自己業務用以外のものをいう。	宅地（建売）分譲、共同住宅、貸店舗、貸家、貸倉庫、墓園

ウ 別表１の建築物の用途分類表の区分①～④の中分類に変更のないもの（中分類に変更のあるものは用途変更とする。）であること。なお、別表１の分類に該当しないものについては、日本標準産業分類（平成２５年１０月改定）の分類、使用目的（用途）、規模等により個別に判断するものとする。

- (4) 予定建築物の延べ床面積が、次のいずれかに該当するものとする。
- ア 法の許可時に指定された延べ床面積の範囲内であること。
 - イ 法の許可時に延べ床面積の上限が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合は、既存の建築物の延べ床面積の1.5倍を超えないこと。
- (5) 予定建築物の容積率及び建蔽率の最高限度については、次のいずれかに掲げる土地の区域に応じ、それぞれに定める制限に適合すること。
- ア 吉原南区域については、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。
 - イ ア以外の地域については、法の許可時に指定された容積率及び建蔽率の範囲内であること。ただし、法の許可時に容積率及び建蔽率の最高限度が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合は、容積率の最高限度は10分の20（※蔵王温泉の一部の場合は10分の40）であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の7であること。
- ※ 蔵王温泉の一部の地域：蔵王温泉字馬見場、同丈二田、同上ノ代、同沼道、同須藤見町、同川原、同湯尻、同森、同川前、同三度川、同アカザ道、同鳥居、同堰神、同沼バタ、同土合、同清水坂及び同半郷村縄岡田
- (6) 予定建築物の高さについては、次のいずれかに掲げる土地の区域に応じ、それぞれに定める制限に適合すること。
- ア 吉原南区域については、10メートル以下であること。
 - イ ア以外の地域については、12メートル以下又は法の許可時に指定された高さの範囲内であること。ただし、法の許可時に高さの最高限度が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合で12メートルを超えているものについては、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。
- (7) 開発区域が法第53条の規定に基づく建築の許可が必要な区域以外の区域にあること。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。）において、廃止候補路線又は幅員縮小候補路線のうち現道に合わせて縮小する路線に定められている区間番号の区域内の区域は、この限りでない。
- (8) 予定建築物が、別表1の建築物の用途分類表の区分大分類欄の医療施設及び社会福祉施設の場合は、法改正前に開発許可等の適用除外により立地した施設又はこの基準が施行される前に開発許可等を受けて建築された施設を除き、次に掲げる区域を含まないものとする。
- ア 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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - イ 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

ウ 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

(9) 山寺の一部又は蔵王温泉の一部内の予定建築物の外壁及び屋根の色彩については、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、景観類型別色彩基準に適合するものであること。

(10) その他の法令等により許可等を要する業については、その規定に適合していること。

附 則

この審査基準は、平成２９年６月１日から施行する。

附 則

この審査基準は、平成３０年４月１日から施行する。

附 則

この審査基準は、平成３１年４月１日から施行する。

附 則

この審査基準は、令和元年７月１日から施行する。

附 則

この審査基準は、令和４年４月１日から施行する。

別表１ 建築物の用途分類表

区 分		例 示
大分類	中 分 類	
A 居住施設	① 住宅	戸建住宅、戸建住宅（賃貸）、店舗等兼用住宅
	② 居住施設	共同住宅、長屋
	③ 居住施設	寮、寄宿舍
B 文教施設	④ 学校施設(学校教育法第１条) (法第３４条第１号に該当するもの)	幼稚園、小学校、中学校
	⑤ 学校施設(学校教育法第１条)	高等学校、大学
	⑥ 文教施設	専門学校、各種学校
C 社会福祉施設	社会福祉施設（法第３４条第１号に該当するもの） ⑦ 老人福祉法 (通所系施設)	老人デイサービス事業に供する施設、認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設
	⑧ 障害者総合支援法 (通所系施設)	障害福祉サービス（短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、施設入所支援）を行う通所系施設

		⑨ 児童福祉法その他 (通所系施設)	保育所、放課後児童育成健全事業に 供する施設、認定子ども園(※1 幼 稚園)
	社 会 福 祉 施設	⑩ 老人福祉法 (入所系施設)	特別養護老人ホーム、養護老人ホー ム
		⑪ 障害者総合支援法 (入所系施設)	障害福祉サービスを行う入所系施設
		⑫ 児童福祉法 (入所系施設)	助産施設、児童養護施設
	社 会 福 祉 施設 (更生保護 施設)	⑬ 生活保護法 (入所系施設)	救護施設、更生施設、医療保護施設
D 医療施設	⑭ 入所系施設		病院
	⑮ 通所系施設		診療所、助産所、(※2 病院)
E 宗教施設	⑯ 神社仏閣		神社、寺院
F 商業施設等	⑰ 卸売業、小売業		法第34条第1号(店舗等)の運用基 準で認められる中分類間の移動
	⑱ 金融・保険業		//
	⑲ 宿泊業・飲食サービス業		//
	⑳ 生活関連サービス業・娯楽業		//
	㉑ 教育・学習支援業		//
	㉒ 医療・福祉		//
	㉓ 複合サービス事業		//
	㉔ サービス業		//
G 観光施設 (宿泊施設を 除く)	㉕ 飲食店・店舗		法第34条第2号に該当する店舗等
	㉖ 公衆浴場		//
	㉗ 展示場・維持管理施設		//
	㉘ 工房		//
H 観光施設 (宿泊施設)	㉙ ホテル・旅館		法第34条第2号に該当するホテル等
	㉚ 簡易宿所		//
I 農林漁業 施設	㉛ 農林漁業施設		令第20条の建築物
	㉜ 農水産物処理加工施設		法第34条第4号に該当するもの
J 休憩施設等 (ドライブイ	㉝ 給油所		法第34条第9号に該当するもの
	㉞ 道の駅		//

ン)	㊸ 休憩所	//
K 流通業務施設	㊹ 貨物運送施設	貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する施設
	㊺ 倉庫業施設	倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する施設
L 特殊都市施設	㊻ 卸売市場	
	㊼ と畜場	
	㊽ 汚物処理場	
	㊾ ごみ焼却場	
	㊿ 火葬場	

※ 1 平成 18 年、「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律」が施行されて以降、既存の幼稚園または保育所を用途変更して「認定こども園」とすることが予想される。幼稚園は学校教育法第 1 条に規定されており、児童福祉法に直接定義されるものではないが、当該施設は通所系に分類されるものであり、対象者が保育所、認定こども園とほぼ同一と考えられることから、保育所及び認定こども園と同一用途と取り扱うものとする。

※ 2 病院を用途変更して診療所又は助産所とすることについては、同一用途とする。

別図 1 (吉原南区域)

