

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は除くものとする。

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は除くものとする。

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は除くものとする。

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。

(7) 3,000㎡以上 5m

(イ) 1, 500㎡以上3, 000㎡未満 3m

(ロ) 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は除くものとする。

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。

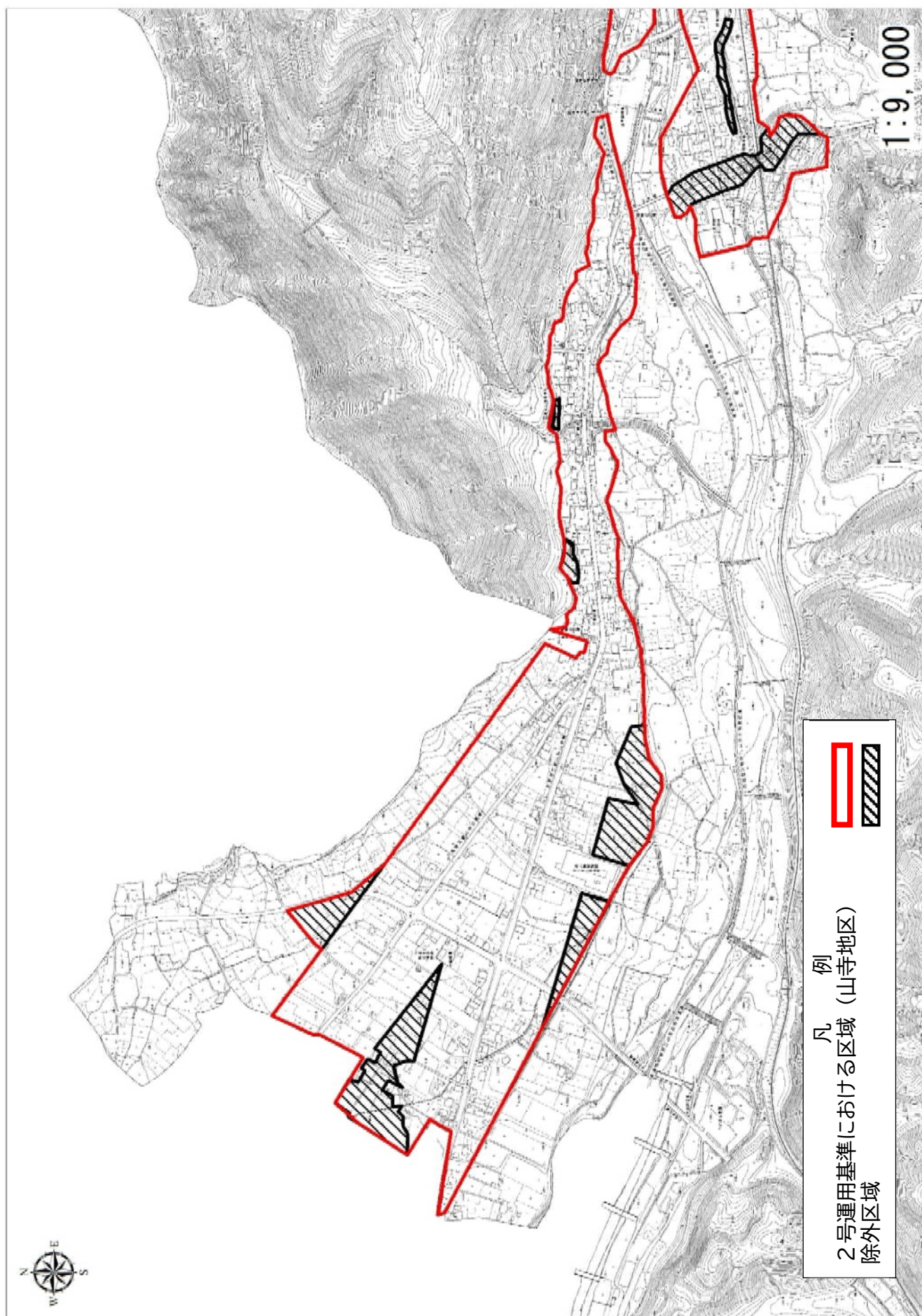
附 則

この運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

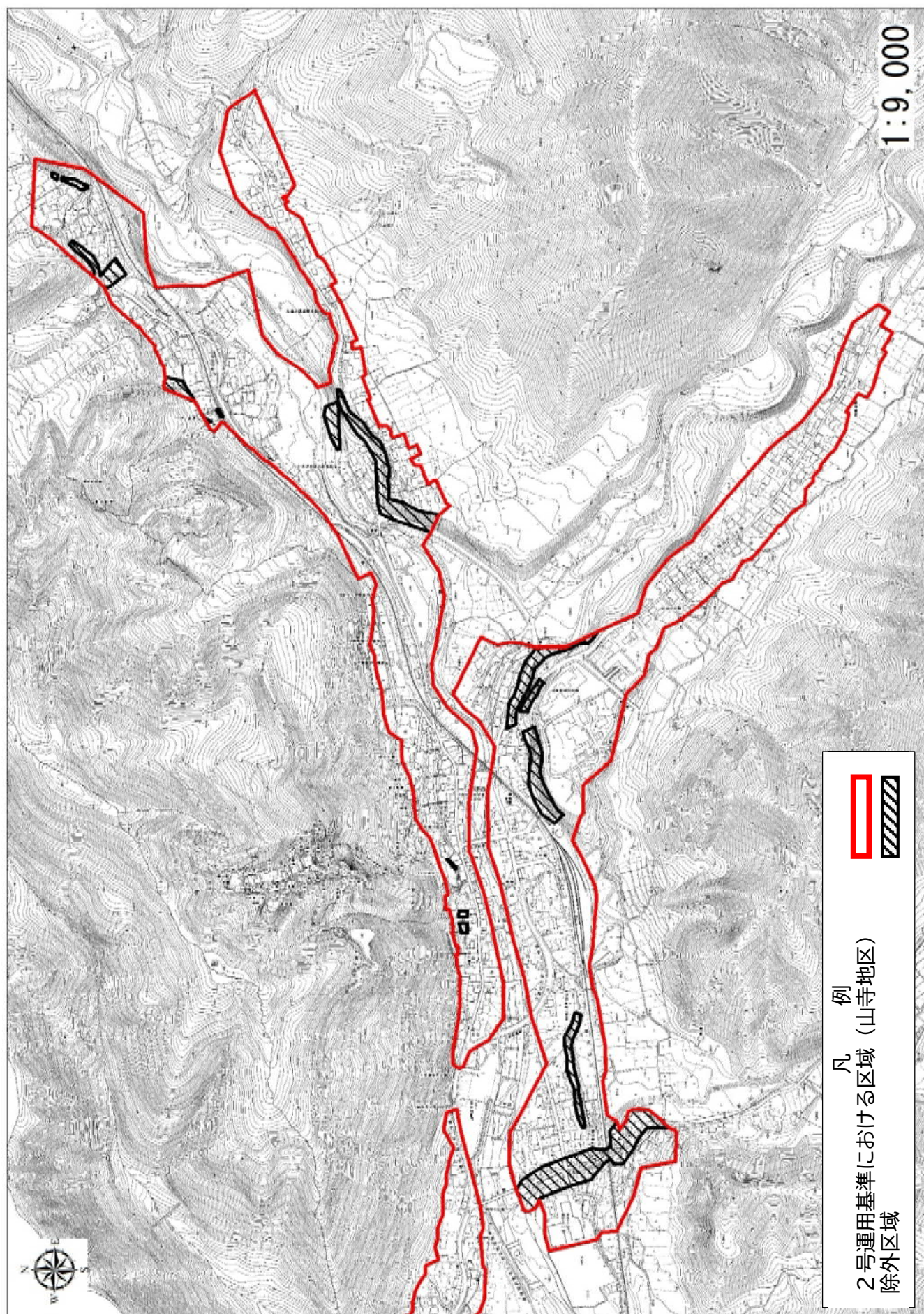
附 則

この運用基準は、令和8年4月1日から施行する。

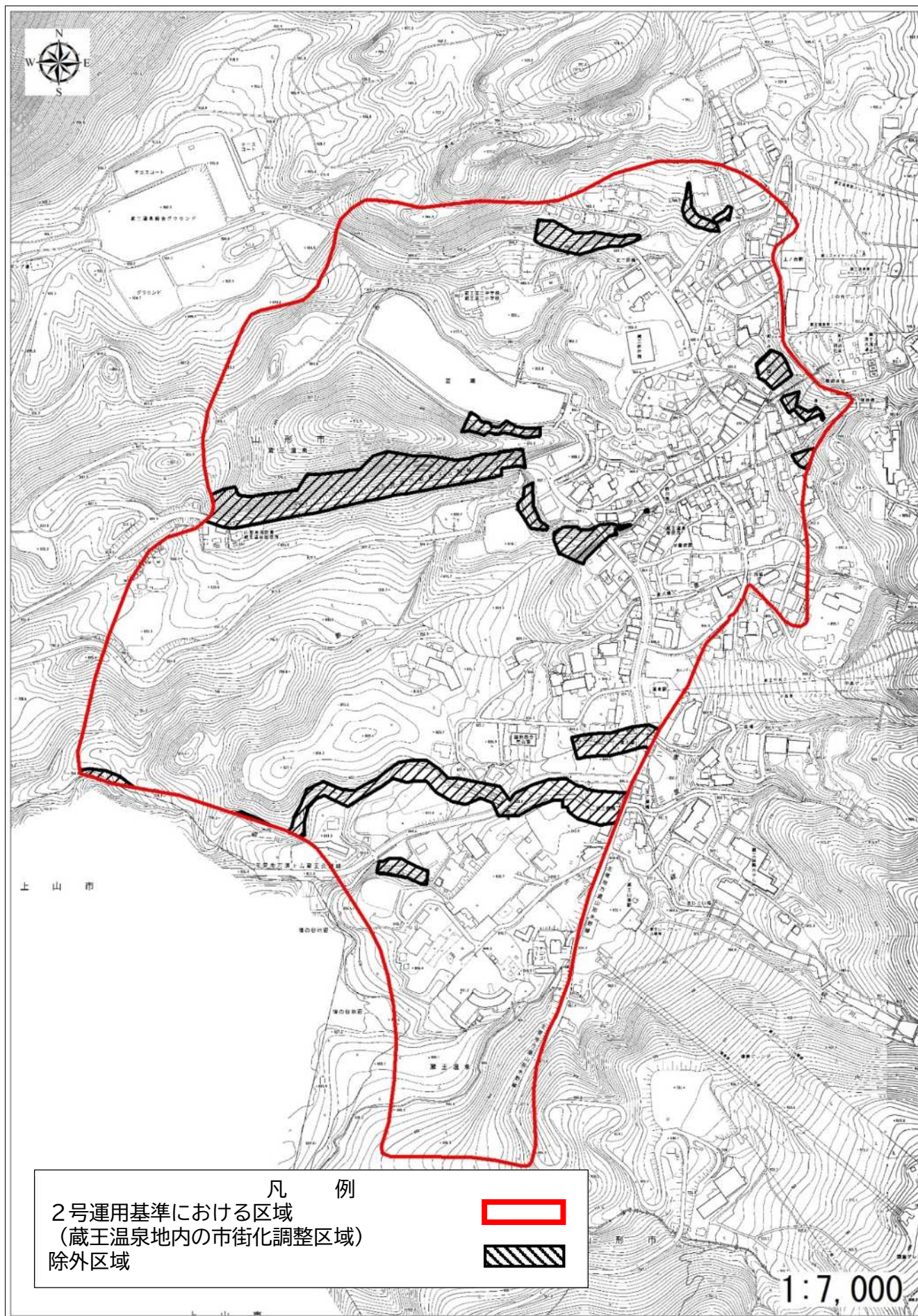
別図1-1 (山寺)



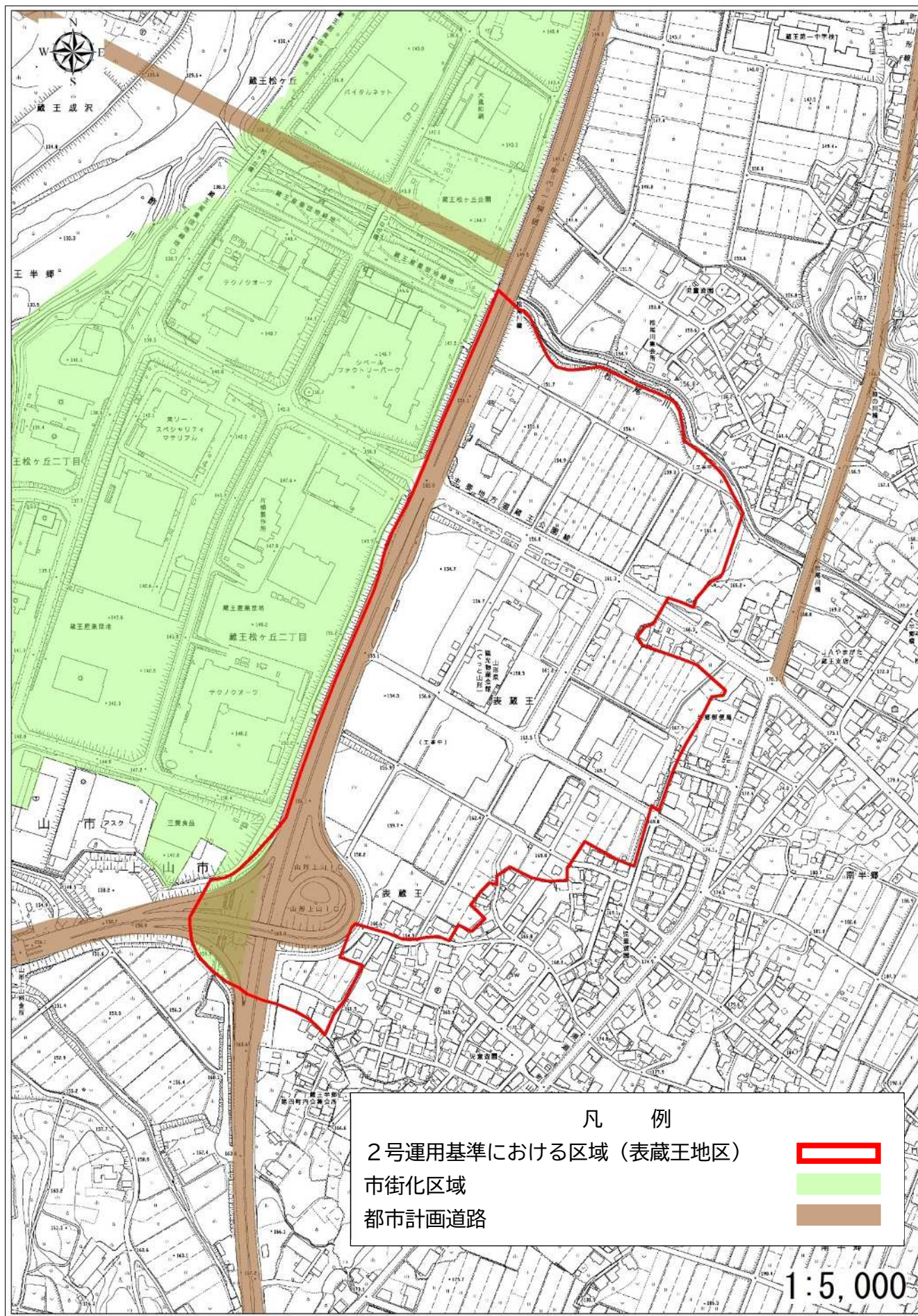
別図1-2 (山寺)



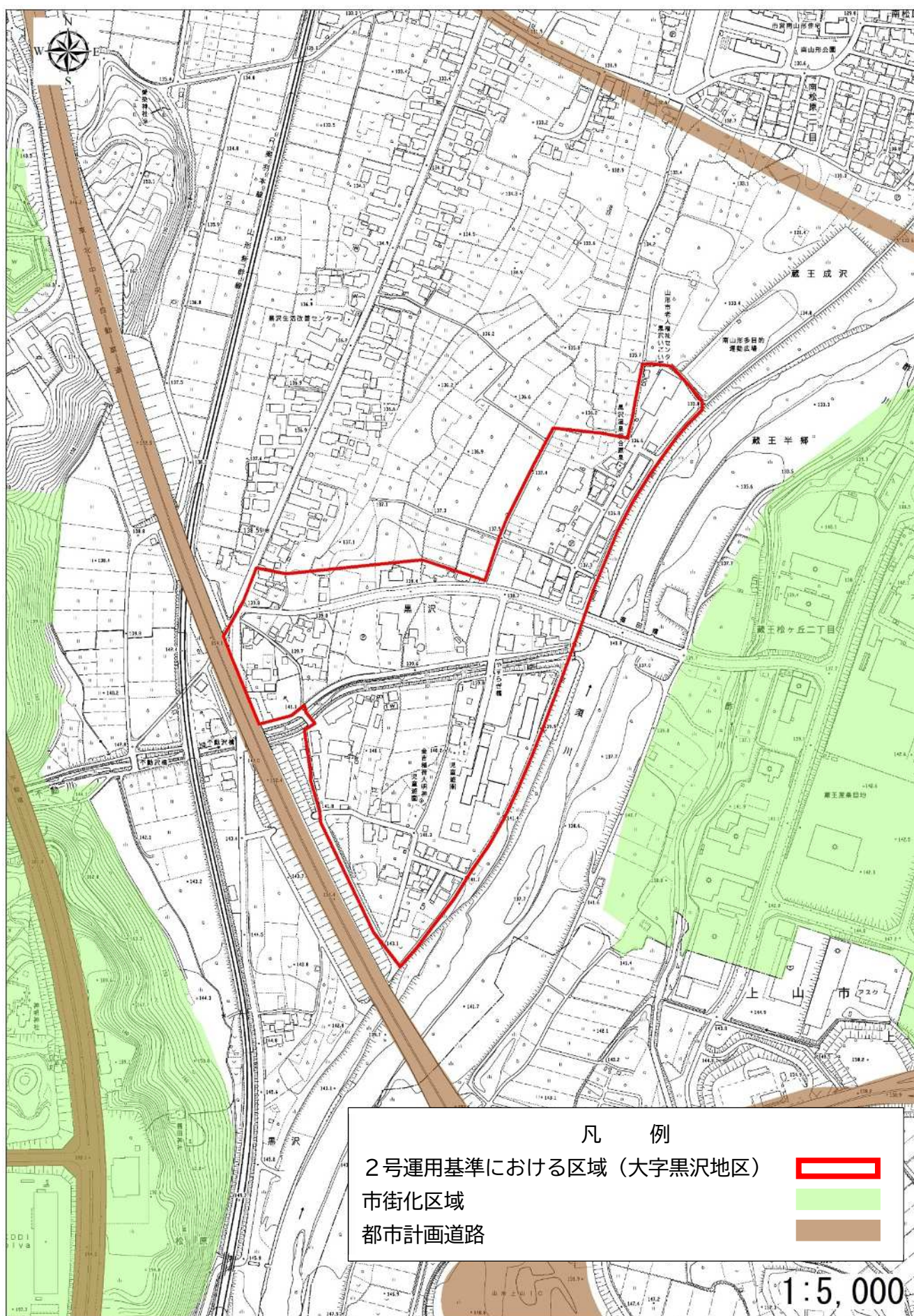
別図2（蔵王温泉）



別図3（表蔵王）



別図4 (大字黒沢)



別図5 (大字平清水)

