

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。

（対象地区）

第2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）
蔵王温泉	蔵王温泉の一部（別図2）
黒沢温泉	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3）
平清水	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4）

- 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）

第3条 この基準で認められる建築物（以下「建築物」という。）の用途は、前条で定める次の表の左欄のいずれかに該当する地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる用途とする。ただし、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。

地区	用途
山寺	(1) 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。以下同じ。） (2) 飲食店（主に観光客を対象とした飲食店をいう。以下同じ。） (3) 店舗（主に物産品、地場産品、土産物又は観光資源に関連する物品の販売する店舗をいう。以下同じ。） (4) コンビニエンスストア (5) 公衆浴場（建築基準法別表第2（い）第7号に規定する建築物をいう。以下同じ。） (6) 展示場（観光資源やその歴史等を展示する展示場をいう。以下同じ。） (7) 維持管理施設（観光価値を維持するための施設をいう。以下同じ。） (8) 給油所（主に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。以下同じ。）
蔵王温泉	(1) 宿泊施設 (2) 飲食店 (3) 店舗 (4) コンビニエンスストア (5) 公衆浴場 (6) 展示場 (7) 維持管理施設 (8) 給油所
黒沢温泉	(1) 宿泊施設 (2) 飲食店 (3) 店舗 (4) 公衆浴場
平清水	(1) 飲食店 (2) 店舗 (3) 工房（主に観光客を対象とした陶芸品を製作する工房、教室又は工場をいう。） (4) 展示場

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、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。

（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、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。

(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、市長が認める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、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。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。

(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、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。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。

(5) 給油所

ア 建築物の敷地面積が原則3,000㎡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。

(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。

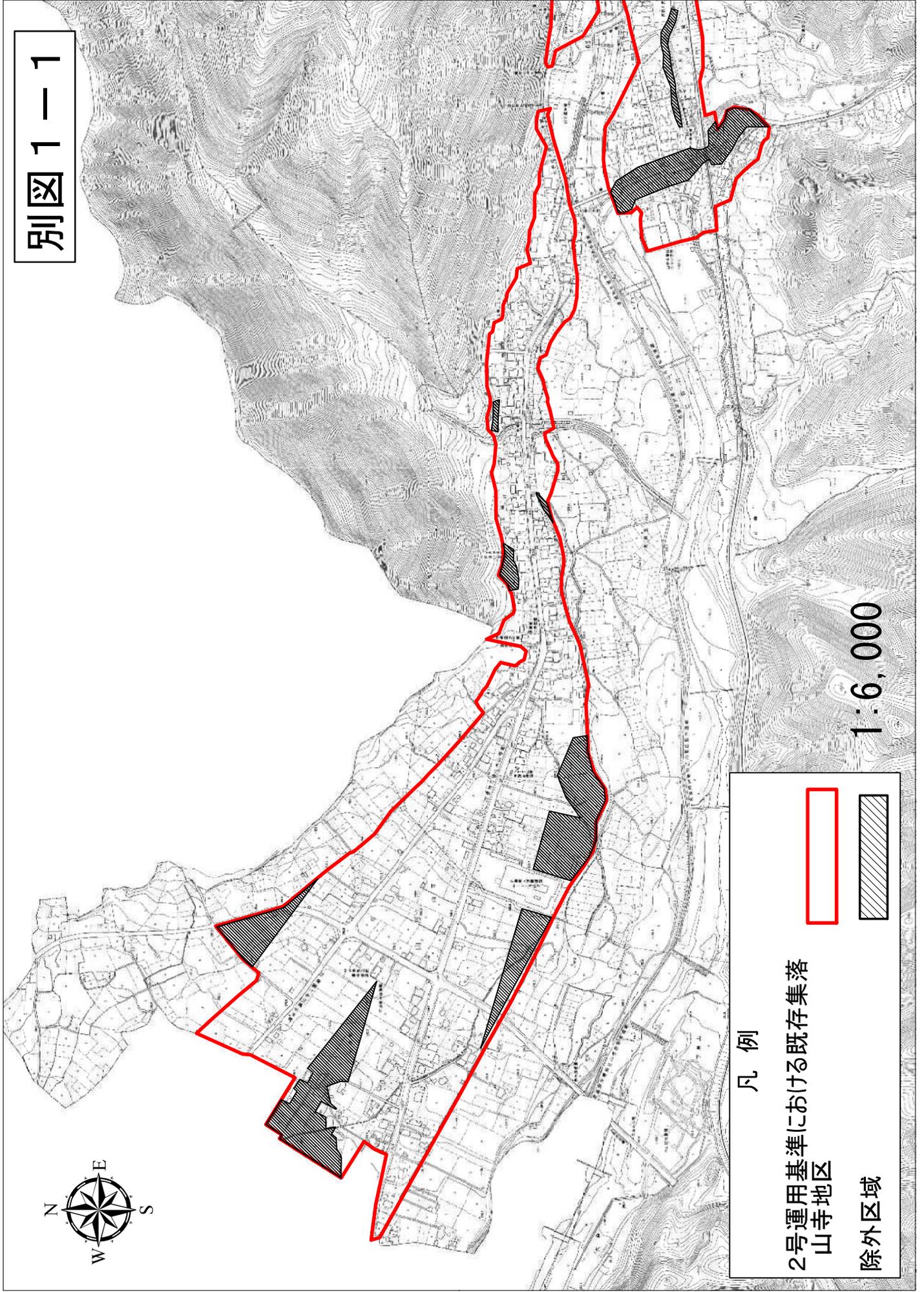
附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

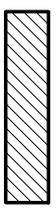
この運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

別図1-1



凡例

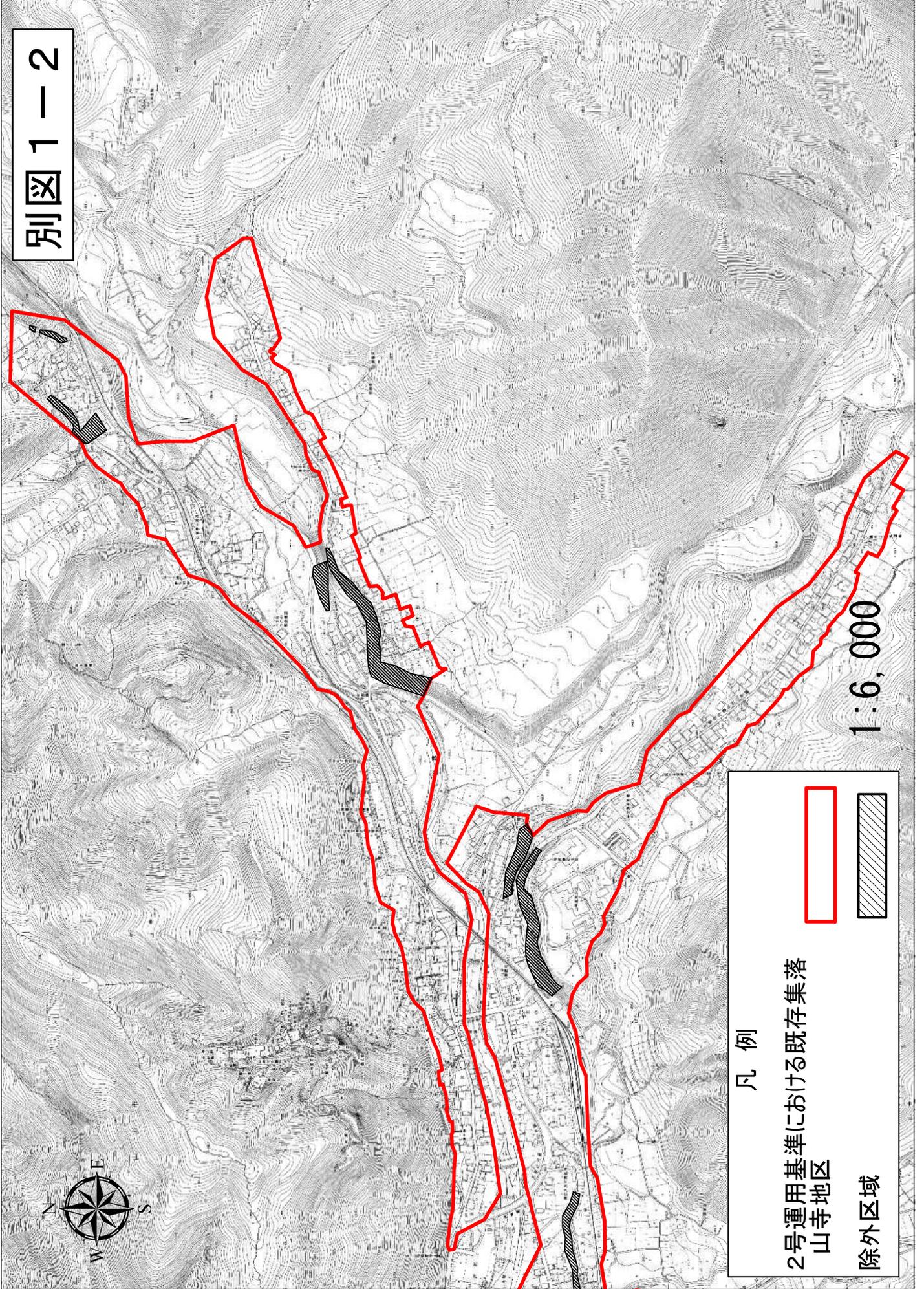
2号運用基準における既存集落
山寺地区



除外区域

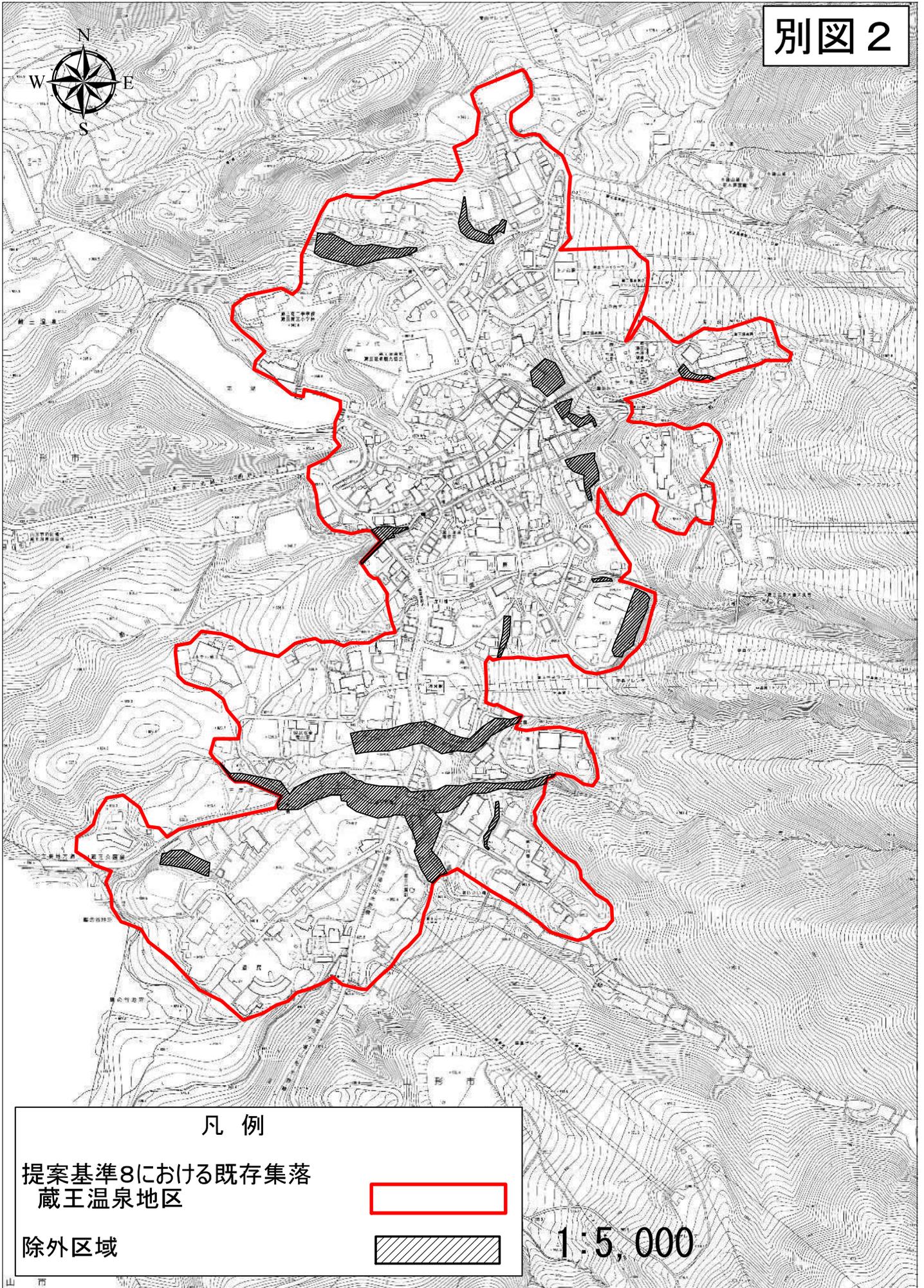
1:6,000

別図1-2



凡例

	2号運用基準における既存集落
	山寺地区 除外区域



凡例

提案基準8における既存集落
蔵王温泉地区

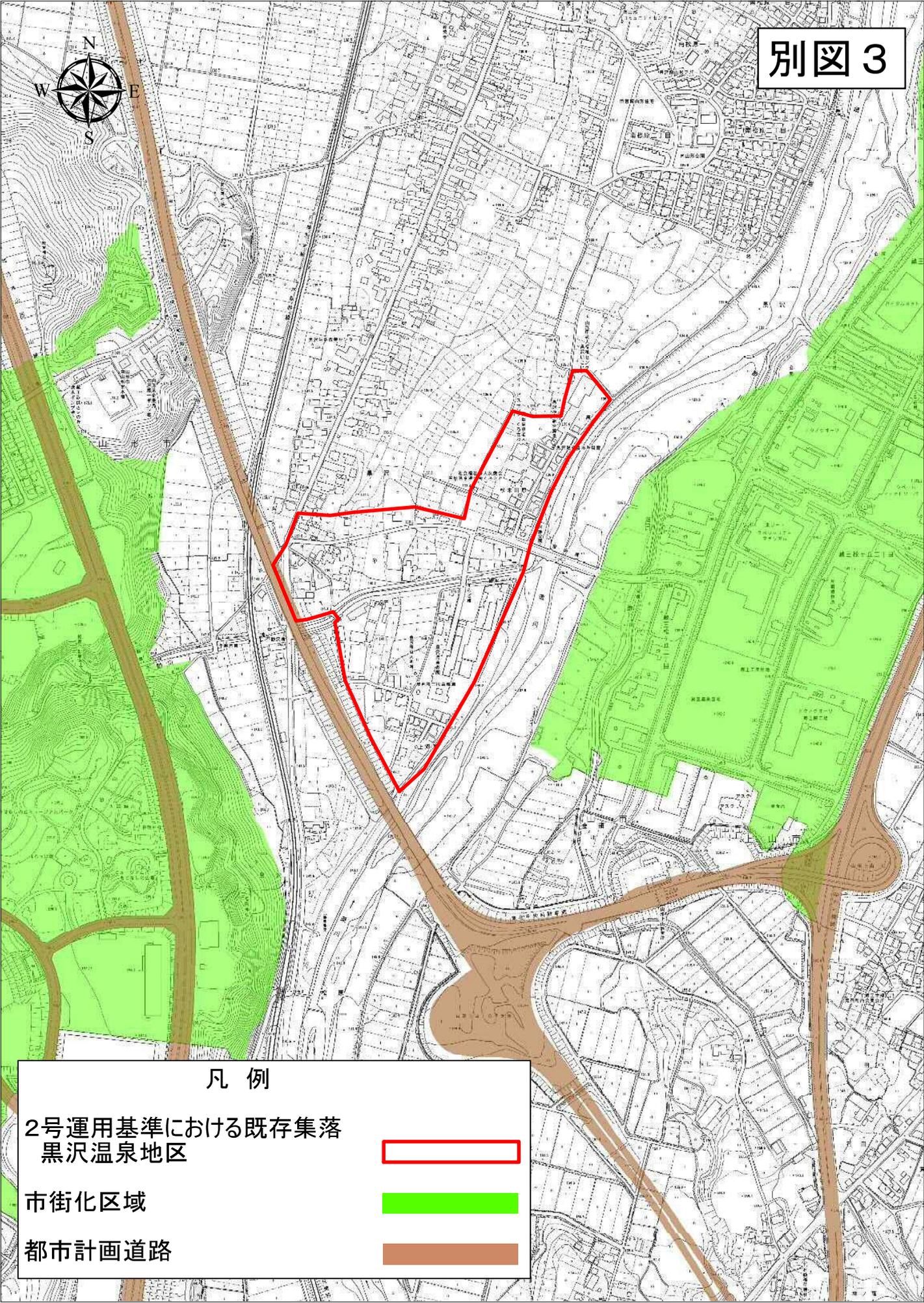


除外区域



1:5,000

別図3



凡例

2号運用基準における既存集落
黒沢温泉地区



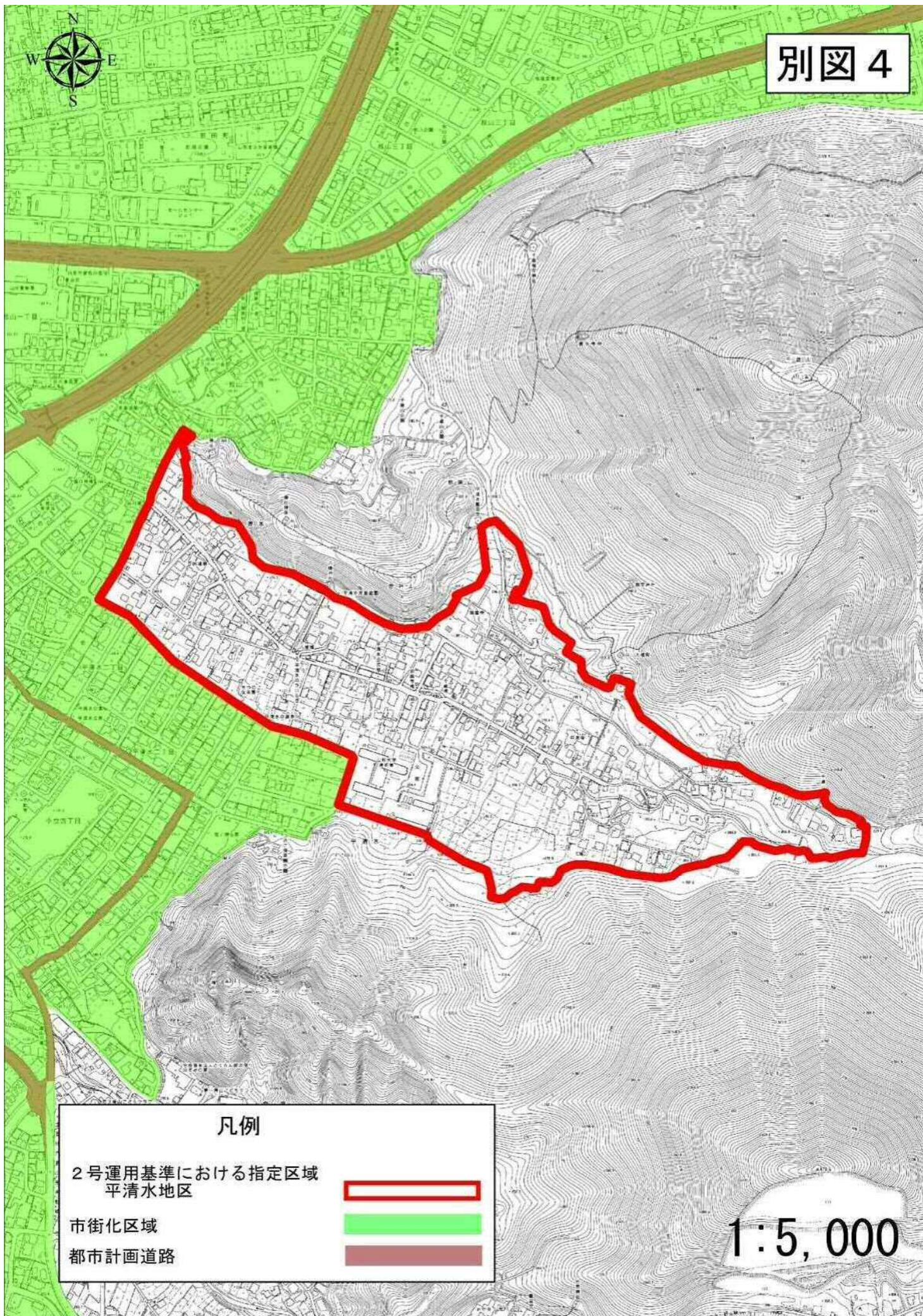
市街化区域



都市計画道路



別図 4



凡例

2号運用基準における指定区域
平清水地区



市街化区域



都市計画道路



1:5,000