

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4年10月17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	11
	別図1-1(山寺)	15
	別図1-2(山寺)	16
	別図2(蔵王温泉)	17
	別図3(黒沢温泉)	18
	別図4(平清水)	19
III	都市計画法第34条第4号(農業用施設及び農水産物の処理等の施設)の運用基準	20
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	23
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	25
	別紙(給油所、休憩所関係)	28
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)	29
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)	32
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)	38
	(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	38
	(2) 危険地域からの移転のために行う開発行為	39
	(3) 最低限必要な管理施設の設置のために行う開発行為	40
	(4) 法適用以前宅地において行う開発行為	41
	(5) 土地区画整理済み地において行う開発行為	42
	(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	43
	(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	44
	(8) 優良田園住宅の建築のために行う開発行為	45
	(9) 既存建築物の建替えのために行う開発行為	46
	(10) 既存建築物の敷地を拡張するために行う開発行為	47
	(11) 既存建築物の用途を変更するための開発行為	49
	(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	50
	(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	51
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)	52
	共通審査基準	52
	提案基準 1 小規模な既存不適格工場等の移転	53
	提案基準 2 指定区域内の開発行為等	53
	提案基準 3 流通業務施設等	54
	提案基準 4 (削除)	
	提案基準 5 産業廃棄物処理施設	55
	提案基準 6 廃自動車の既存解体作業場	55
	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	56
	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	56
	提案基準 9 地区集会所等の準公益建築物	57
	提案基準 10 宗教活動施設	57

提案基準 1 1	研究施設	5 7
提案基準 1 2	有料老人ホーム	5 7
提案基準 1 3	介護老人保健施設	5 8
提案基準 1 4	社会福祉施設	5 9
提案基準 1 5-1	医療施設	6 0
提案基準 1 5-2	診療所	6 0
提案基準 1 6	学校	6 1
提案基準 1 7	障がい者向けグループホーム	6 1
提案基準 1 8	自己業務用の既存建築物の移転	6 2
提案基準 1 9	レクリエーション施設等	6 3
提案基準 2 0	屋外空間を利用するスポーツ施設	6 3
提案基準 2 1	農産物直売所	6 3
提案基準 2 2	市街化調整区域内事業所の社宅等	6 4
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	6 4
提案基準 2 4	農業団体の事業所等	6 5
提案基準 2 5	納骨堂	6 5
提案基準 2 6	農家世帯の分家住宅	6 6
提案基準 2 7	地域経済牽引事業の用に供する施設	6 6
提案基準 2 8	市街化調整区域にある既存建築物の利活用	6 6
提案基準 2 9	浸水想定区域内の戸建住宅等の建築	6 7

【別図】

(提案基準 2)

1	菅沢区域	7 0
2	元木三丁目区域	7 1
3	門伝区域	7 2
4	漆山区域	7 3
5-1	主要地方道山形朝日線区域	7 4
5-2	主要地方道山形上山線区域	7 5

(提案基準 3)

6	青柳 I C 西側区域	7 6
7	山形北 I C 山寺街道沿線区域	7 7
8	立谷川工業団地南側及び県道大森中野線・国道 1 3 号交差点以南区域	7 8

(提案基準 8)

9	山寺地区 (西)	7 9
1 0	山寺地区 (東)	8 0
1 1	蔵王温泉地区	8 1

(提案基準 2)

1 2	吉原南地区	8 2
-----	-------	-----

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	8 3
----	-------------------------------------	-----

	別図 1 : 吉原南区域	8 9
--	--------------	-----

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。

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、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、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

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。

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	
	60 その他の小売業	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	
			6071 スポーツ用品小売業
		6072 がん具、娯楽用品小売業	

	607 スポーツ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業	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
	763 そば、うどん店	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
	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。

(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(イ)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。

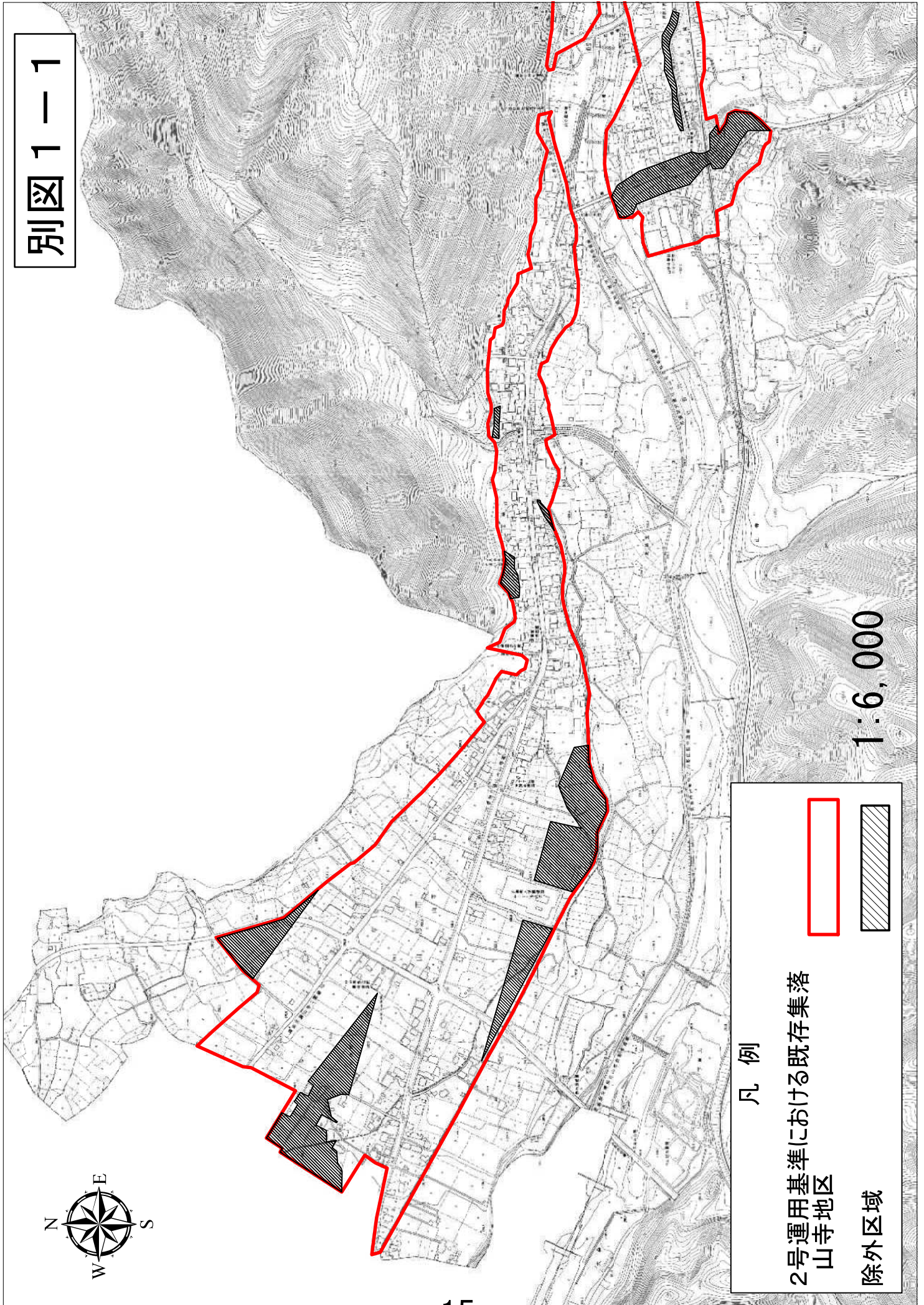
附 則

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

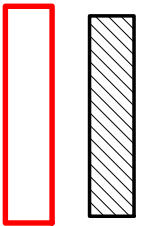


1:6,000

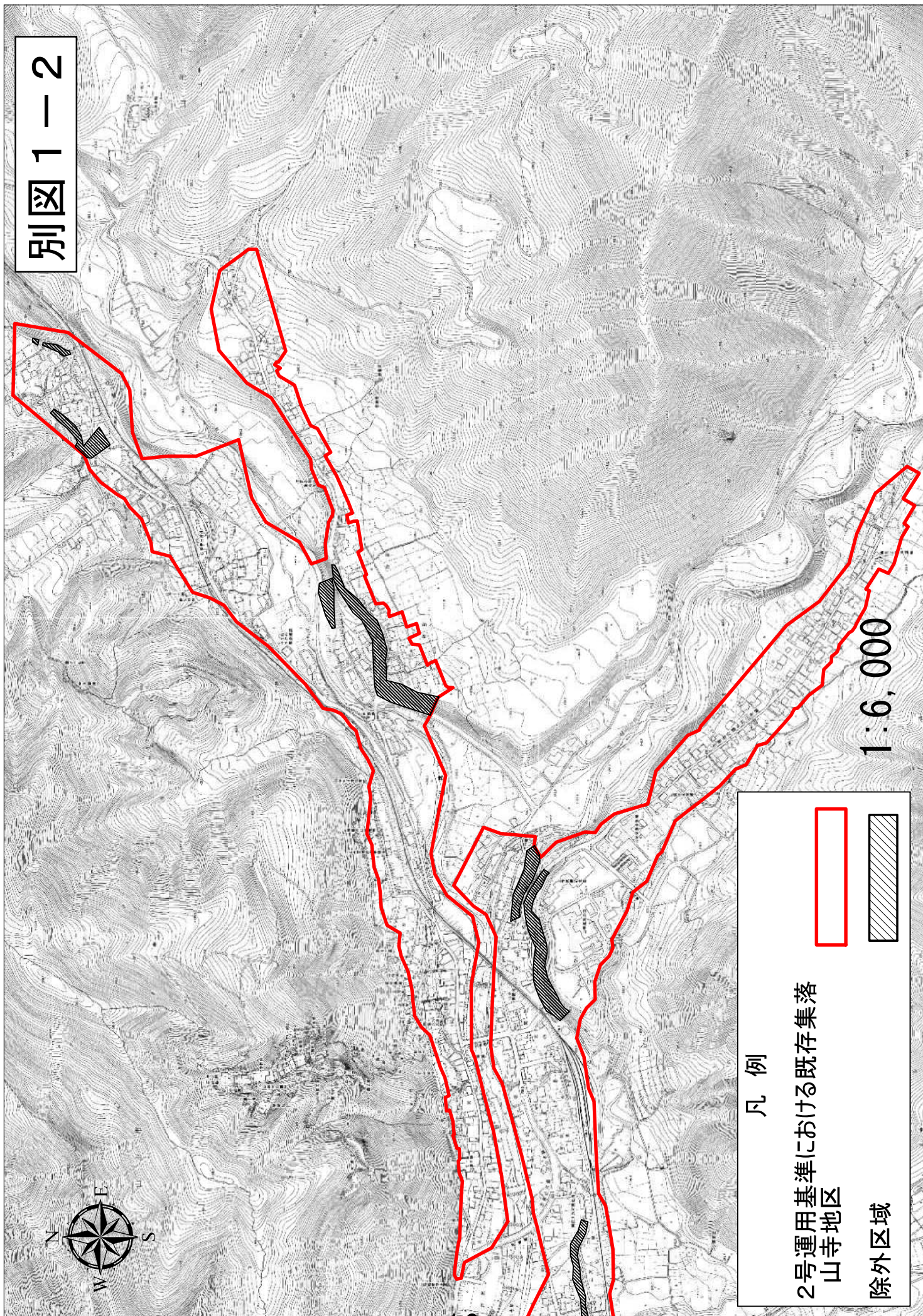
凡例

2号運用基準における既存集落
山寺地区

除外区域



別図1-2

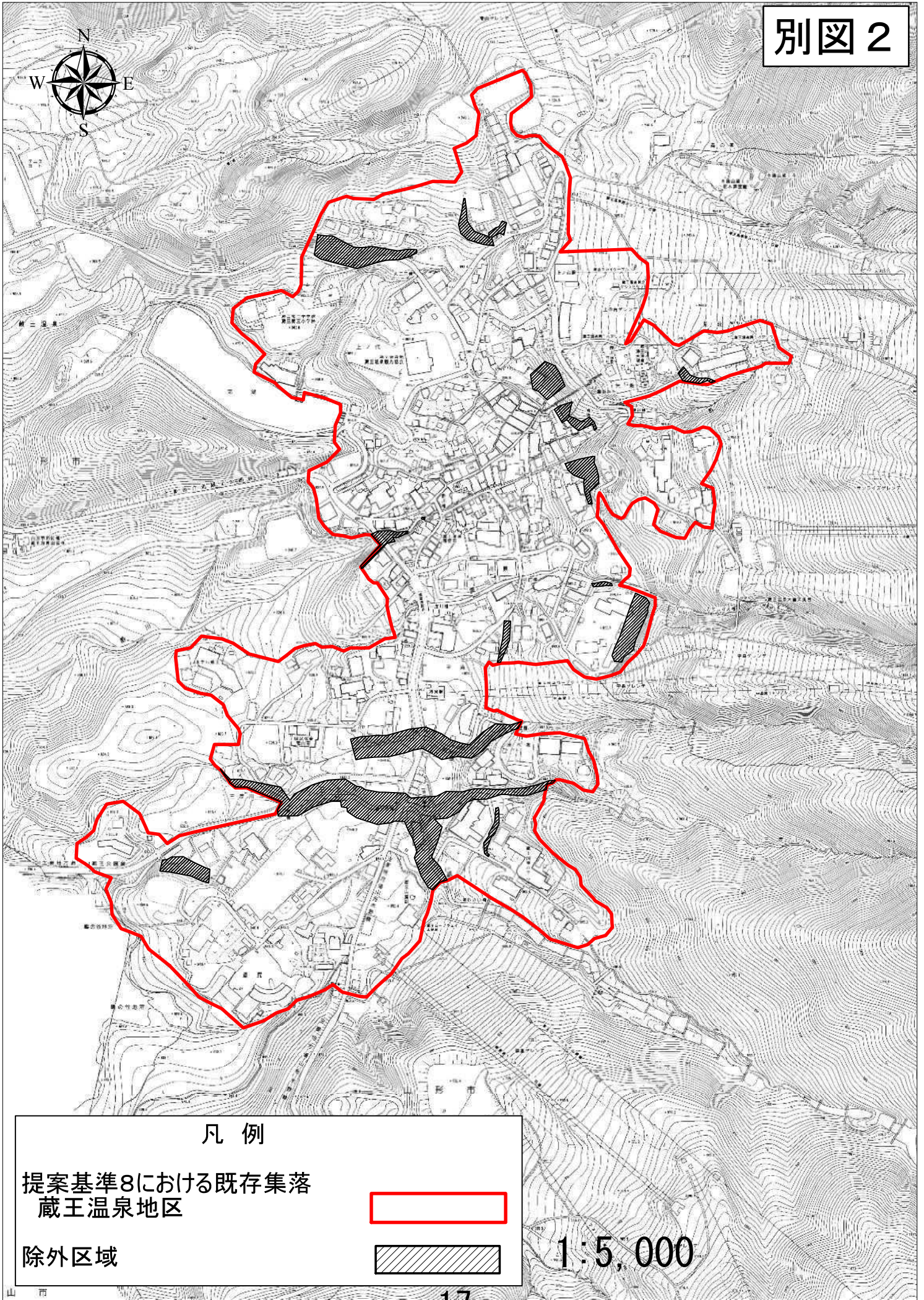


凡例

2号運用基準における既存集落
山寺地区

除外区域

1:6,000

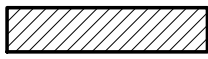


凡例

提案基準8における既存集落
蔵王温泉地区

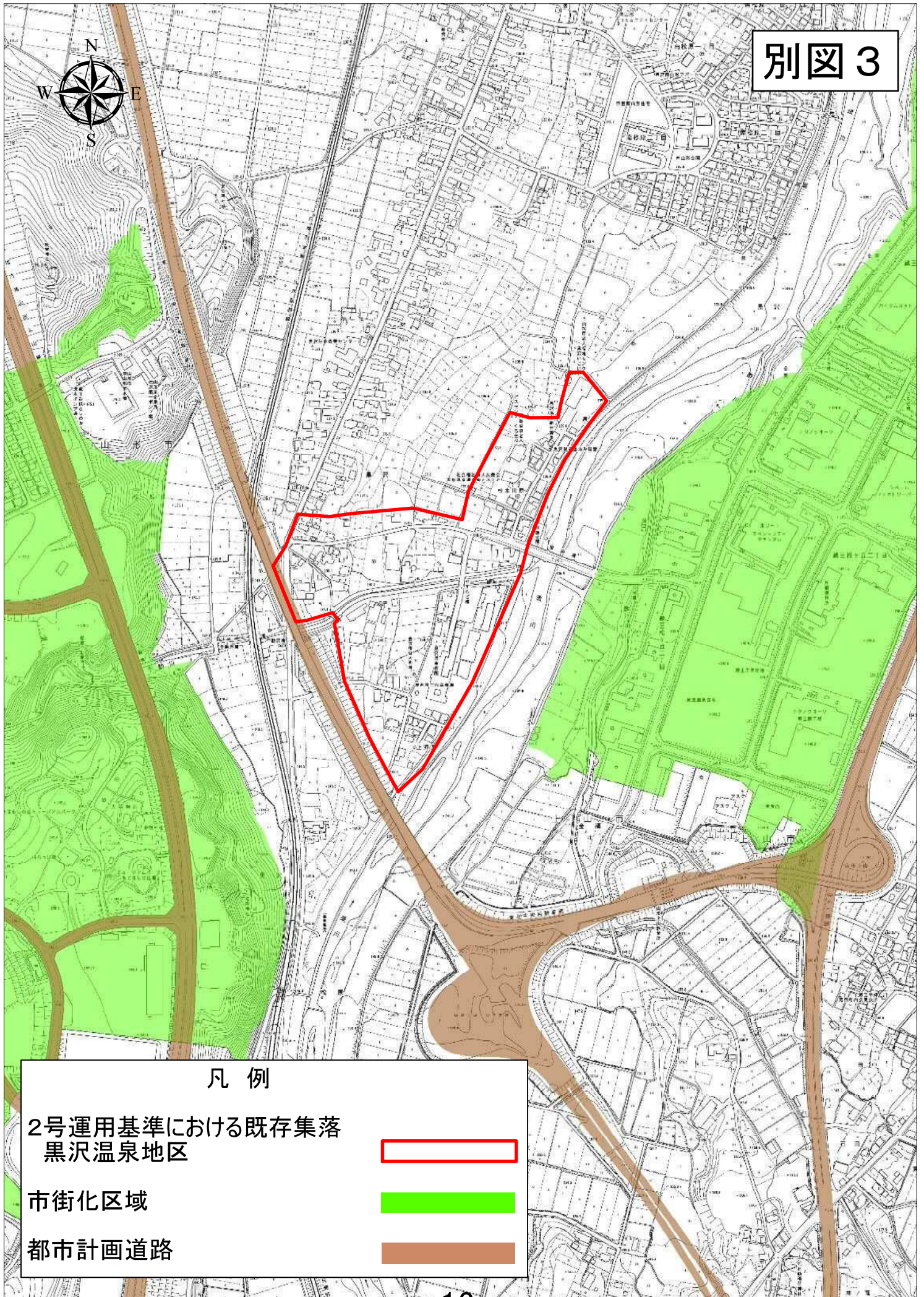


除外区域



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



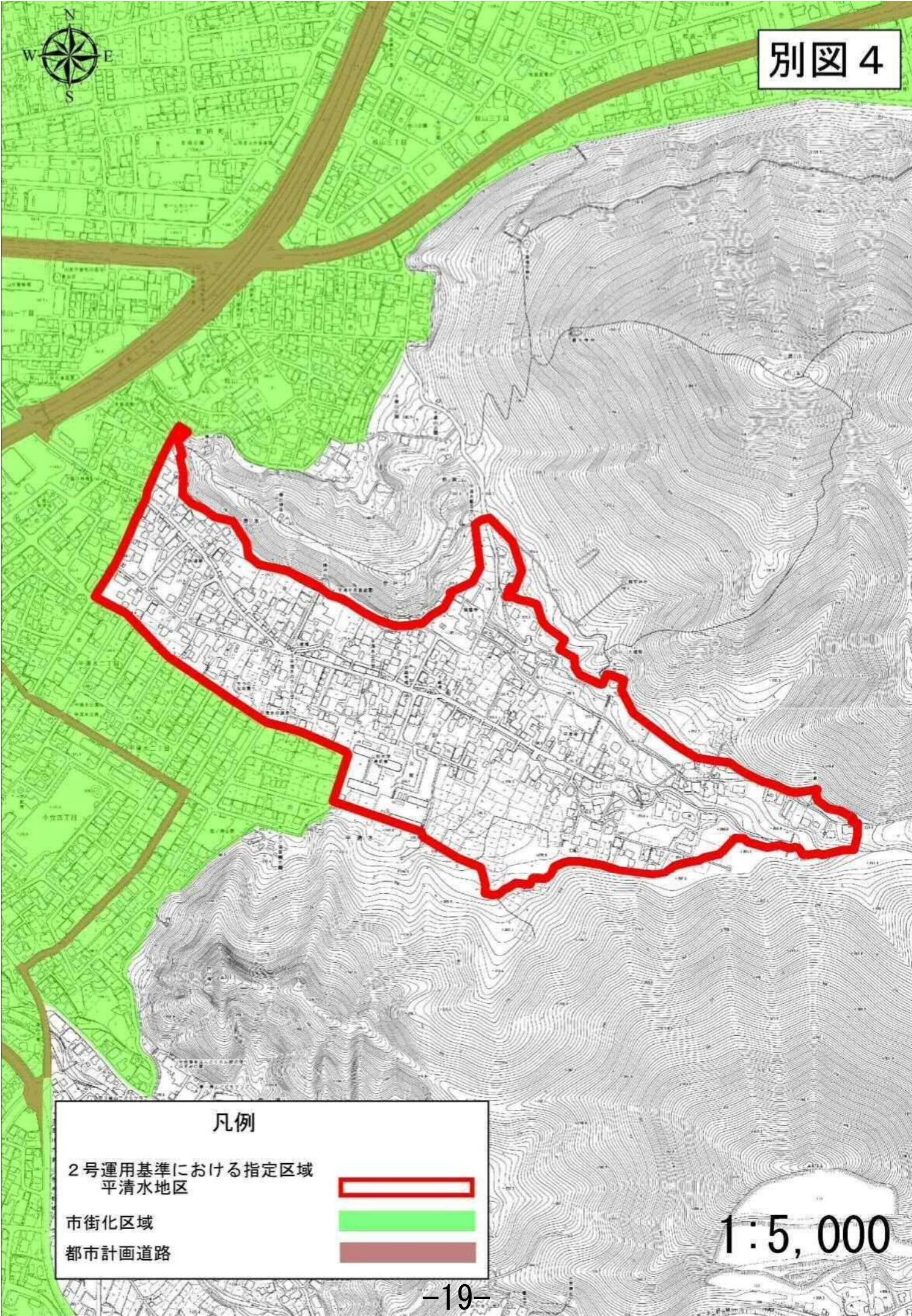
市街化区域



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

Ⅲ 都市計画法第34条第4号(農業用施設及び農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 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
- (2) 農業者で組織する団体
- (3) 農業協同組合
- (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
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
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、当該開発行爲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。

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、当該開発行爲について同意を得る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 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) 国道沿いとする事。
- (2) 主要地方道沿いとする事。
- (3) 県道沿いとする事。
- (4) 国道、主要地方道又は県道と交差又は接続する幅員 8 m 以上の市道沿いとする事。

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施設は、次の各項のいずれかに該当するものとする。

1 給油所

給油所とは、ガソリンスタンド又は電気自動車用充電スタンドであり、かつ、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 前面道路に最低限の幅員以上敷地が接していること。（別紙参照）
- (2) 出入口を 2 箇所以上設けること。

- (3) 敷地面積は1,000㎡以上であること。
- (4) 休憩所（飲食店若しくはコンビニエンスストア）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。
- (5) 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。なお事務所の併設は認めない。
- (6) 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。

2 道の駅

道の駅とは、「道の駅」登録・案内要綱により設置されるものであること。

3 休憩所

休憩所とは、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飲食させるものに限る。）又は休憩のための座席等のスペースが備わったコンビニエンスストア（営業時間14時間以上に限る）であり、かつ、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 前面道路に最低限の幅員以上敷地が接していること。（別紙参照）
- (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) 自動車の運転手等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) 敷地への出入口を2箇所以上設けること。
- (5) 敷地面積は1,000㎡以上であること。
- (6) 飲食店にあつては、30人以上の客席を収容できる規模であること。
- (7) コンビニエンスストアについては、売場面積を250㎡未満とすること。
- (8) 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。
- (9) 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。

（事前説明）

第4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

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。

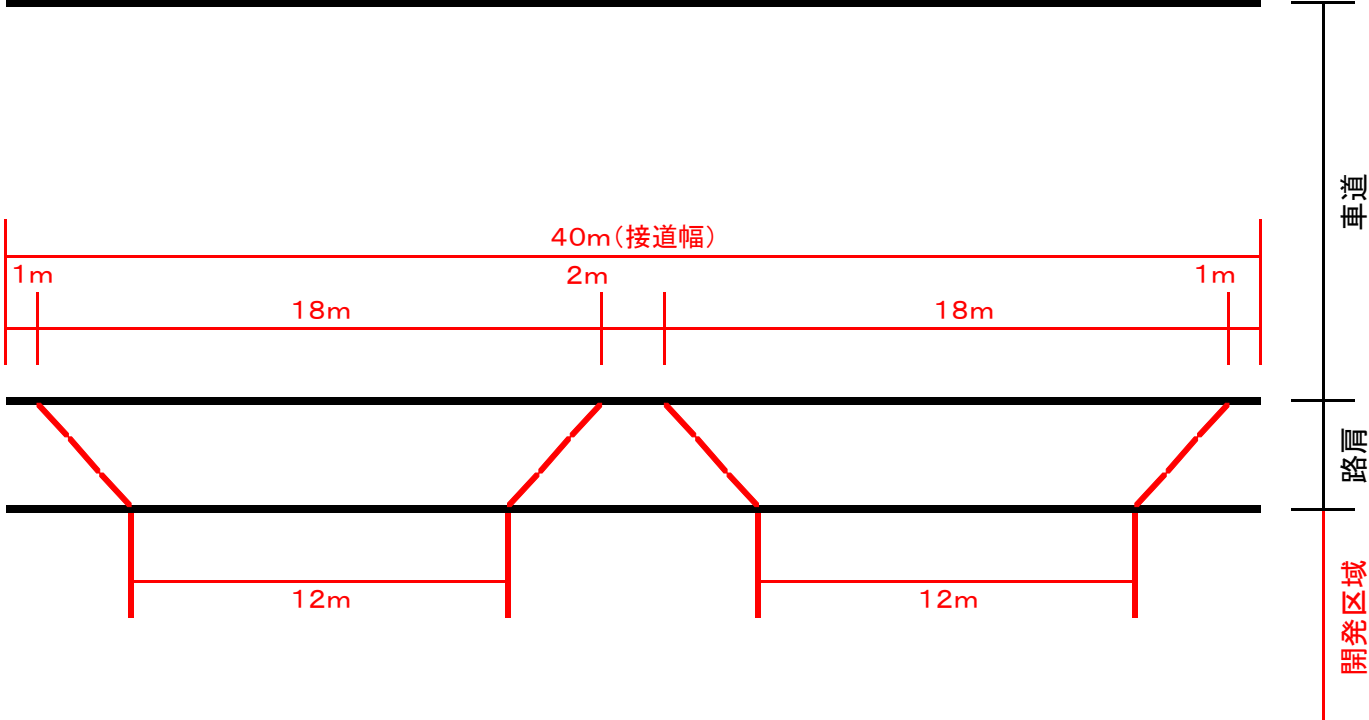
附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

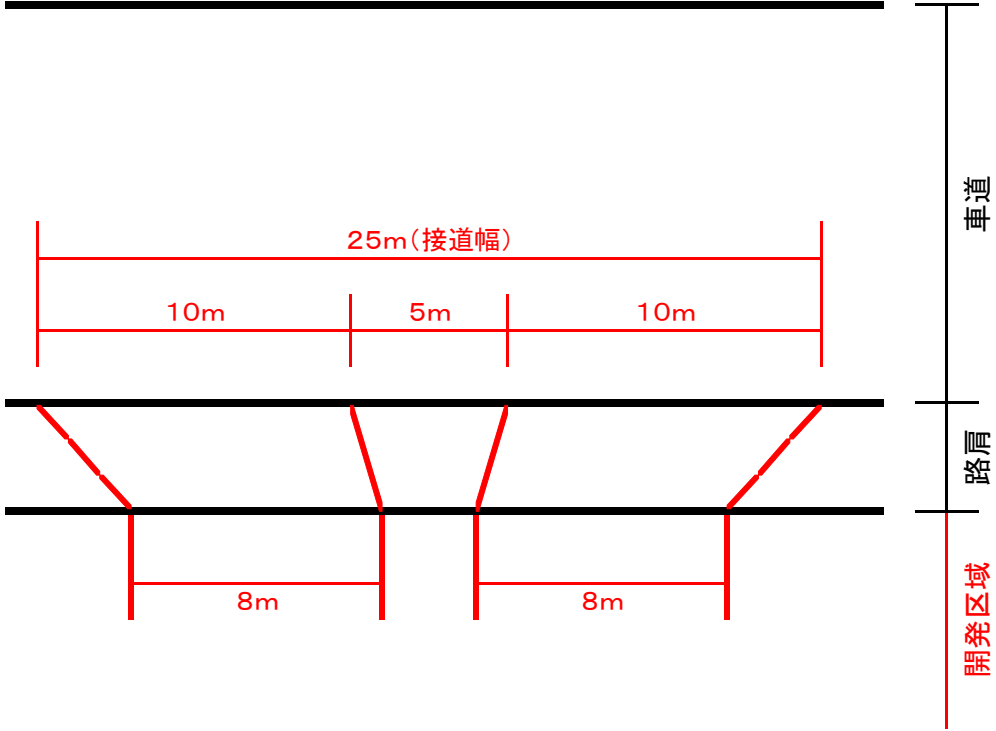
附 則

この運用基準は、令和元年7月1日から施行する。

中央分離帯が無い場合



中央分離帯がある場合



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8条第1項第2号ロからニまで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(イ)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	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

<p>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。)</p>	<p>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。)</p>
<p>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。)</p>	<p>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。)</p>

- 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
- (ウ) 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。

(ア) 3,000平方メートル以上 5メートル

(イ) 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

- (ウ) 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(ア)又は(イ)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。
 - (ア) 農地のみの場合は、40,000平方メートル以下であること。
 - (イ) (ア)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。
 - 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。
 - (ア) 3,000平方メートル以上 5メートル
 - (イ) 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
 - (ウ) 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(ア)又は(イ)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。

Ⅷ 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

<p>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）</p> <p>(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</p>
<p>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)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>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。</p> <p>(1) 戸建住宅及び店舗等兼用住宅 次に定める要件</p> <p>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。</p> <p>イ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。</p> <p>(2) 宅地分譲及び建売分譲 次に定める要件</p> <p>ア 1区画の敷地面積が200平方メートル以上であること。</p> <p>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。</p> <p>ウ 予定建築物の高さが12メートル以下であること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

**(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さ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）

(1) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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つて、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。