

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の一部改正の概要 ～産業系土地利用区域等の新設～

1 条例改正の背景及び目的

現在の山形中央インター産業団地の分譲率については約95%、残る用地の引き合いもあり、市内への新たな企業誘致は難しくなっている状況であります。そのような中、平成30年度には東北中央自動車道（福島－東根間）の開通も予定されており、広域交通の利便性を活かし、周辺環境との調和や地域特性に配慮しながら、産業機能の拡充を図る必要があります。

しかしながら、新たな産業団地については、候補地4ヶ所全て農業振興地域内の農用地区域内農地であり、農振法、農地法及び都市計画法等に基づく諸手続が必要なため、開発までに相当な期間がかかると想定されております。

そのため、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に隣接・近接する区域を、新たな産業区域として指定し、民間企業による産業系建築物等の建築を促進することにより、企業誘致を図ろうとするものであります。

2 条例の概要

「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」を一部改正し、市街化調整区域内における産業系建築物等の建築に係る規制を緩和しようとするものであります。

3 区域の見直し内容

改正前	改正後
市街化区域隣接・近接区域	市街化区域隣接・近接区域
既存集落区域	既存集落区域
拠点集落区域	拠点集落区域
	準工業型産業区域 （新設）【約52.2ha】
	事務所型産業区域 （新設）【約22.9ha】
	ターミナル倉庫型産業区域 （新設）【約3.2ha】
	流通業務型産業区域 （新設）【約1.8ha】

4 予定建築物の用途ごとの要件

(1) 準工業型産業区域【約52.2ha】

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た区域。

【準工業地域に建築できる工場、倉庫、事務所等又は産業用地の分譲】

用途	工場・倉庫	事務所等	産業用地の分譲 (建売分譲*1)
要件	敷地面積： 原則1,000㎡以上10,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%	敷地面積： 原則200㎡以上3,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%	敷地面積： 原則50,000㎡未満*2 1区画1,000㎡以上 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%

*1 農地の場合は建売分譲

*2 農地の場合40,000㎡以下

(2) 事務所型産業区域【約22.9ha】

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た区域。

【第二種中高層住居専用地域に建築できる事務所】

用途	事務所
要件	敷地面積：原則200㎡以上3,000㎡未満 高さ：原則12m以下 建ぺい率：60% 容積率：200% 延べ床面積：1,500㎡以下

(3) ターミナル倉庫型産業区域【約3.2ha】

山形市特別用途地区建築条例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た区域。

【特別業務地区(ターミナル倉庫型)に建築できる工場、倉庫、事務所等】

用途	工場・倉庫	事務所等
要件	敷地面積：原則1,000㎡以上10,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%	敷地面積：原則200㎡以上3,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%

(4) 流通業務型産業区域【約1.8ha】

山形市特別用途地区建築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た区域。

【特別業務地区(流通業務型)に建築できる工場、倉庫、事務所等】

用途	工場・倉庫	事務所等
要件	敷地面積：原則1,000㎡以上10,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%	敷地面積：原則200㎡以上3,000㎡未満 高さ：原則15m以下 建ぺい率：60% 容積率：200%

5 区域指定の条件

(1) 公共施設の整備基準

規則で定める公共施設の整備基準を満たしていること。

①道路について

次に掲げるいずれかの道路に接すること。

ア 工場・倉庫及び産業用地の分譲：幅員が原則9m以上

(緩和 面積20,000㎡未満の場合は6m、面積20,000㎡以上の場合は8m)以上

イ 事務所：幅員が原則6m(緩和4m)以上

②給・排水施設について

ア 水道事業の用に供する水道に接続できること。

イ 公共下水道に接続できること。

※ア・イいずれの場合も、新たな本管整備を伴わないこと。ただし、開発者みずから整備するものは、この限りでない。

(2) 指定区域から除外する土地の区域

①土砂災害特別警戒区域 ②急傾斜地崩壊危険区域 ③農振農用地区域

④農地法の許可がなされる見込みのない農地の区域 ⑤保安林の区域⑥市長が別に定める区域

・地区計画を定めた区域・都市施設(道路や公園等が都市計画決定された区域)の区域

6 産業団地との比較について

	産業系土地利用区域	山形中央インター産業団地(参考)
開発者	民間企業	山形市
想定面積	5ha未満(農地の場合4ha以下)	約12.4ha
開発手法	条例改正	地区計画策定
公共施設	民間企業が整備	山形市が整備

7 条例施行期日

平成30年10月1日(月)から条例を施行します。