

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

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物の建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法及び令において使用する用語の例による。
(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（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（イ）項第3号に掲げる共同住宅であるものをいう。以下同じ。）

(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
<p>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。）</p>	<p>(1) 戸建住宅 (2) 店舗等兼用住宅 (3) 宅地分譲 (4) 建売分譲</p>
<p>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。）</p>	<p>(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</p>
<p>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。）</p>	<p>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</p> <p>(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</p>
<p>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。）</p>	<p>事務所（建基法別表第2（に）項に掲げる建築物を除く。）</p>
<p>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。）</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（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。

第6条 前条に掲げるもののほか、法第34条第12号の規定により開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (9) 既存の建築物の建替えのために行う開発行為
- (10) 既存の建築物の敷地を拡張するために行う開発行為
- (11) 既存の建築物の用途を変更するために行う開発行為
- (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
- (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

2 前項各号に掲げる開発行為は、第3条第1項第3号に規定する土地の区域のうち規則で定める土地の区域内で行ってはならない。

3 第1項各号に規定する開発行為の細目は、規則で定める。

（令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築等）

第7条 令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（以下「建築物の建築等」という。）として定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第5条第1項に規定する土地の区域内で行う建築物の建築等
- (2) 第3条第1項第3号に規定する土地の区域のうち規則で定める土地の区域以外の土地の区域内で行う前条第1項各号に規定する建築物の建築等
（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成29年6月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 この条例は、施行日以後に受け付ける申請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、施行日前に受け付けた申請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（平成30年3月23日条例第24号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成30年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第5条第1項の規定は、施行日以後に受け付ける申請に係る都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項及び第43条第1項の許可について適用し、施行日前に受け付けた申請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（令和3年12月14日条例第65号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和4年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の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規定は、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。