

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

(趣旨)

第1条 この規則は、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8条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）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。）並びに条例において使用する用語の例による。

(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29条の9各号に掲げる土地の区域は、次に掲げる区域とする。

- (1) 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
- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 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。

(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状空地

- 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、災害の防止上及び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）に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。

(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（ち）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。

（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。

（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。

（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。

（条例第6条第1項第5号に規定する開発行為の細目）

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。以下同じ。）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 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。

(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せ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用日（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。

（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。

(ア) 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。

(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。

(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って、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。

(条例第6条第2項及び第7条第2号に規定する土地の区域)

第22条 条例第6条第2項及び第7条第2号に規定する規則で定める土地の区域は、第4条に規定する区域のうち、同条第4号及び第6号に規定する区域以外の区域とする。

(土地利用調整会議の設置)

第23条 第6条第2号イ及び第3号ア並びに第9条第4号ア及びエ、第5号オ、第6号ア及びエ並びに第7号アに掲げる要件の特例の判定を適正に行うため、山形市土地利用調整会議を置く。

2 山形市土地利用調整会議の組織及び開催に関する事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成29年6月1日から施行する。

附 則 (平成30年3月30日規則第25号)

この規則中第7条の改正規定、第9条の改正規定、第12条第1号の改正規定及び第22条第1項の改正規定は平成30年10月1日から、その他の改正規定は同年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年9月21日規則第40号)

この規則は、平成30年9月25日から施行する。ただし、第1条中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第22条第1項の改正規定及び第2条中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の一部を改正する規則第22条第1項の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則 (平成31年4月1日規則第86号)

この規則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年3月31日規則第16号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。