

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

(趣旨)

第1条 この基準は、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。)指定区域等内における都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の許可を要しない既存建築物の増築又は改築(以下「建替等」という。)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、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隣接・近接集落区域並びに条例第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及び拠点集落区域(令和3年4月1日告示(山形市告示第53号)のものをいう。)並びに法第34条第2号の運用基準第2条に規定する山寺の一部及び蔵王温泉の一部並びに吉原南等の区域の一部(別図1)(以下「吉原南区域」という。)とする。

(許可を要しない既存建築物の建替等)

第3条 次の各号のいずれにも該当する建替等については、法の規定による許可を要しないものとする。

(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「確認通知」という。)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かに該当する敷地を超えないこと。

ア 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項の規定による許可を受けた建築物の敷地

イ 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。)に既に存していた建築物の敷地

ウ 確認通知を受けて建築した建築物の敷地(同規定の廃止に伴う経過措置期間中に確認通知を受けて建築した建築物の敷地を含む。)

エ 法改正(平成19年11月30日施行。以下同じ。)の前に開発許可等の適用除

外により立地した学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（以下「学校」という。）、医療法（昭和23年法律第205号）に規定する助産所、診療所若しくは病院（以下「医療施設」という。）、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護施設である建築物の敷地

オ 法改正の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体の庁舎等の建築物の敷地

カ 法改正の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体並びにそれらが組織に加わっている者が建築した建築物の敷地

(3) 予定建築物と既存の建築物の用途が同一用途であること。同一用途とは、次のいずれにも該当する場合とする。

ア 属人性に係る変更を伴わないこと。

用途	定義	例
属人性がある	特定の者が建築物を建築することができること	農家住宅
属人性がない	誰でも建築物の建築することができること	法以前宅地、山形県住宅供給公社の分譲地

イ 自己居住用／自己業務用／非自己用の区分が変わらないこと。

ただし、既存の自己居住用の戸建住宅（建築敷地に接する道路の幅員が、4メートル以上のものに限る。）の用途を貸家に変更する等、別表1①住宅についてはこの限りでない。

用途	定義	例
自己居住用	建築物の所有者が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう。自然人に限る。	戸建住宅、店舗等兼用住宅
自己業務用	建築物の所有者が、当該建築物内において継続的に自己の業務(直営部分が5割を超えていること。)に係る経済活動が行われることをいう。	ホテル、旅館、店舗、企業の福利厚生施設、各種学校の校舎、研修所、ゴルフ場
非自己用	自己居住用及び自己業務用以外のものをいう。	宅地(建売)分譲、共同住宅、貸店舗、貸家、貸倉庫、墓園

ウ 別表1の建築物の用途分類表の区分①～④の中分類に変更のないもの(中分類に変更のあるものは用途変更とする。)であること。なお、別表1の分類に該当しないものについては、日本標準産業分類（平成25年10月改定）の分

類、使用目的(用途)、規模等により個別に判断するものとする。

- (4) 予定建築物の延べ床面積が、次のいずれかに該当するものとする。
- ア 法の許可時に指定された延べ床面積の範囲内であること。
 - イ 法の許可時に延べ床面積の上限が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合は、既存の建築物の延べ床面積の1.5倍を超えないこと。
- (5) 予定建築物の容積率及び建蔽率の最高限度については、次のいずれかに掲げる土地の区域に応じ、それぞれに定める制限に適合すること。
- ア 吉原南区域については、容積率の最高限度は10分の10であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の5であること。
 - イ ア以外の地域については、法の許可時に指定された容積率及び建蔽率の範囲内であること。ただし、法の許可時に容積率及び建蔽率の最高限度が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合は、容積率の最高限度は10分の20（※蔵王温泉の一部の場合は10分の40）であり、かつ、建蔽率の最高限度は10分の7であること。
- ※ 蔵王温泉の一部の地域：蔵王温泉字馬見場、同丈二田、同上ノ代、同沼道、同須藤見町、同川原、同湯尻、同森、同川前、同三度川、同アカザ道、同鳥居、同堰神、同沼バタ、同土合、同清水坂及び同半郷村縄岡田
- (6) 予定建築物の高さについては、次のいずれかに掲げる土地の区域に応じ、それぞれに定める制限に適合すること。
- ア 吉原南区域については、10メートル以下であること。
 - イ ア以外の地域については、12メートル以下又は法の許可時に指定された高さの範囲内であること。ただし、法の許可時に高さの最高限度が定められていない場合又は許可を要せずに建築された建築物の場合で12メートルを超えているものについては、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。
- (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、「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) 予定建築物が、別表1の建築物の用途分類表の区分大分類欄の医療施設及び社会福祉施設の場合は、法改正前に開発許可等の適用除外により立地した施設又はこの基準が施行される前に開発許可等を受けて建築された施設を除き、次に掲げる区域を含まないものとする。
- ア 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

- イ 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
- ウ 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
- (9) 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。
- (10) その他の法令等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こと。

附 則

この審査基準は、平成29年6月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、令和元年7月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表1 建築物の用途分類表

区 分		例 示
大分類	中 分 類	
A 居住施設	① 住宅	戸建住宅、戸建住宅（賃貸）、店舗等兼用住宅
	② 居住施設	共同住宅、長屋
	③ 居住施設	寮、寄宿舍
B 文教施設	④ 学校施設(学校教育法第1条) (法第34条第1号に該当するもの)	幼稚園、小学校、中学校
	⑤ 学校施設(学校教育法第1条)	高等学校、大学
	⑥ 文教施設	専門学校、各種学校
C 社会福祉施設	社会福祉施設 (法第34条第1号に該当す	⑦ 老人福祉法 (通所系施設) ⑧ 障害者総合支援法 (通所系施設)

	るもの)		施設入所支援)を行う通所系施設
		⑨ 児童福祉法その他 (通所系施設)	保育所、放課後児童育成健全事業に供 する施設、認定子ども園(※1 幼稚園)
	社会福祉 施設	⑩ 老人福祉法 (入所系施設)	特別養護老人ホーム、養護老人ホーム
		⑪ 障害者総合支援法 (入所系施設)	障害福祉サービスを行う入所系施設
		⑫ 児童福祉法 (入所系施設)	助産施設、児童養護施設
社会福祉 施設 (更生保護施 設)	⑬ 生活保護法 (入所系施設)	救護施設、更生施設、医療保護施設	
D 医療施設	⑭ 入所系施設	病院	
	⑮ 通所系施設	診療所、助産所、(※2 病院)	
E 宗教施設	⑯ 神社仏閣	神社、寺院	
F 商業施設等	⑰ 卸売業、小売業	法第34条第1号(店舗等)の運用基 準で認められる中分類間の移動	
	⑱ 金融・保険業	〃	
	⑲ 宿泊業・飲食サービス業	〃	
	⑳ 生活関連サービス業・娯楽業	〃	
	㉑ 教育・学習支援業	〃	
	㉒ 医療・福祉	〃	
	㉓ 複合サービス事業	〃	
	㉔ サービス業	〃	
G 観光施設 (宿泊施設を除 く)	㉕ 飲食店・店舗	法第34条第2号に該当する店舗等	
	㉖ 公衆浴場	〃	
	㉗ 展示場・維持管理施設	〃	
	㉘ 工房	〃	
H 観光施設 (宿泊施設)	㉙ ホテル・旅館	法第34条第2号に該当するホテル等	
	㉚ 簡易宿所	〃	
I 農林漁業 施設	㉛ 農林漁業施設	令第20条の建築物	
	㉜ 農水産物処理加工施設	法第34条第4号に該当するもの	
J 休憩施設等 (ドライブイ	㉝ 給油所	法第34条第9号に該当するもの	
	㉞ 道の駅	〃	

ン)	㊸ 休憩所	〃
K 流通業務施設	㊹ 貨物運送施設	貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する施設
	㊺ 倉庫業施設	倉庫業法第2条第2項に規定する施設
L 特殊都市施設	㊻ 卸売市場	
	㊼ と畜場	
	㊽ 汚物処理場	
	㊾ ごみ焼却場	
	㊿ 火葬場	

※1 平成18年、「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」が施行されて以降、既存の幼稚園または保育所を用途変更して「認定こども園」とすることが予想される。幼稚園は学校教育法第1条に規定されており、児童福祉法に直接定義されるものではないが、当該施設は通所系に分類されるものであり、対象者が保育所、認定こども園とほぼ同一と考えられることから、保育所及び認定こども園と同一用途と取り扱うものとする。

※2 病院を用途変更して診療所又は助産所とすることについては、同一用途とする。