

第 77 回山形市開発審査会

日 時 令和 4 年 10 月 7 日（金）午後 3 時 00 分から

場 所 山形市役所 9 階 901 会議室

次 第

1 開 会

2 まちづくり政策部長あいさつ

3 会長あいさつ

4 議 事

議第 1 号 山形市開発審査会提案基準の一部改正について

議第 2 号 都市計画法第 42 条第 1 項ただし書に基づく建築等許可（市街化調整区域にある既存建築物の利活用）について

議第 3 号 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可（農家世帯の分家住宅）について

5 報 告

報第 1 号 事後報告案件について 都市計画法第 43 条（建築等許可） 2 件
（令和 4 年 5 月 1 日から同年 8 月 31 日まで）

報第 2 号 事後報告案件について 山形市開発審査会提案基準 3 の指定区域の変更について（流通施設業務等）

6 その他

7 閉 会

第77回山形市開発審査会議案

令和4年10月7日
山形市開発審査会

目 次

議第 1 号	山形市開発審査会提案基準の一部改正について 1～2
	参考 3
議第 2 号	都市計画法第 4 2 条第 1 項ただし書に基づく建築等許可（市街化調整区域にある既存建築物の利活用）について 4～6
	位置図 7
	土地利用計画図 8
	写真 9～11
議第 3 号	都市計画法第 2 9 条第 1 項に基づく開発許可（農家世帯の分家住宅）について 12～14
	位置図 15
	区域図 16
	写真 17～19
	土地利用計画図 20
	参考 21

議第 1 号 山形市開発審査会提案基準の一部改正について

改正の内容 新旧対照表のとおり。

[新旧対照表]

改 正 後	改 正 前
<p>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</p> <p>既存建築物の利活用を目的とし、建築物の改築又は用途の変更を行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの。ただし、予定建築物の用途が、本提案基準を除いた法第 3 4 条第 1 号から第 1 4 号までに該当するものを除く。</p> <p>(1) 今後の事業計画等により、既存の建築物を利活用できる根拠を明示すること。</p> <p>(2) 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">ア 法第 2 9 条第 1 項、法第 4 2 条第 1 項ただし書又は法第 4 3 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">イ 法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）前から自己居住用の住宅以外の建築物として存続していること。</p> <p>(3) 既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号イの建築物にあつては、法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）後）、適正に 1 0 年以上利用されたものであること。ただし、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことによ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。</p> <p>(4) 既存建築物の建築基準法上の主要用途及び従たる用途に変更がないこと。</p> <p>(5) 法第 2 9 条及び第 4 3 条に規定する許可を受けていない既存建築物（(2)イに該当するもの）の場合は、開発区域に接</p>	<p>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</p> <p>既存建築物の利活用を目的とし、建築物の改築又は用途の変更を行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの。ただし、予定建築物の用途が、本提案基準を除いた法第 3 4 条第 1 号から第 1 4 号までに該当するものを除く。</p> <p>(1) 今後の事業計画等により、既存の建築物を利活用できる根拠を明示すること。</p> <p>(2) 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">ア 法第 2 9 条第 1 項、法第 4 2 条第 1 項ただし書又は法第 4 3 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">イ 法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）前から自己居住用の住宅以外の建築物として存続していること。</p> <p>(3) 既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号イの建築物にあつては、法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）後）、適正に 1 0 年以上利用されたものであること。</p> <p>(4) 既存建築物の建築基準法上の主要用途及び従たる用途に変更がないこと。</p> <p>(5) 法第 2 9 条及び第 4 3 条に規定する許可を受けていない既存建築物（(2)イに該当するもの）の場合は、開発区域に接</p>

<p>する道路の幅員及び消防水利の基準が、現在の開発許可基準に適合すること。</p> <p>(6) 予定建築物の延べ床面積は、既存建築物の延べ床面積を上限とすること。</p> <p>(7) 開発区域周辺の住民に対して説明を行い、同意を得ること。</p>	<p>する道路の幅員及び消防水利の基準が、現在の開発許可基準に適合すること。</p> <p>(6) 予定建築物の延べ床面積は、既存建築物の延べ床面積を上限とすること。</p> <p>(7) 開発区域周辺の住民に対して説明を行い、同意を得ること。</p>
--	--

改正理由

提案基準28「市街化調整区域にある既存建築物の利活用」の基準は、適法に建築・使用された建築物について、周辺環境への影響がないことや、地元からの同意が得られること等の条件を満たした場合は、開発審査会の議を経た上で、用途変更を認める基準であります。

本提案基準を策定した背景には、市街化調整区域内に存する過去に許可を受けた建築物や許可不要で立地した建築物等の用途変更には制限があることで、十年以上空き物件となっているものや利活用がされず老朽化が進んでいるものが多数存在していることがありました。また、策定に当たっては「既存の建築物が、当該建築物の完成後、適正に10年以上利用されたものであること。」を要件としております。一方、そのような建築物の中には、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を適正に10年以上利用することにやむを得ない事情がある場合も多数あります。令和4年4月1日に国土交通省から通知された開発許可制度運用指針においても、法に基づく許可等を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更について、「イ 適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。ロ また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。」とされておりますが、基準策定時にやむを得ない事情がある場合について規定していなかったため硬直的な基準となっております。

以上のことから、市街化調整区域内に存する過去に許可を受けた建築物や許可不要で立地した建築物等について、実用的に運用がなされるよう、新旧対照表のとおり基準を改正するものです。

開発許可制度運用指針（抜粋）

最終改正 令和4年4月1日

I-7 法第34条第14号等関係

I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を除き、都市計画区域マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を踏まえつつ、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。

（中略）

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為等が考えられる。

(1)～(19)一略一

(20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

- ① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- ② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

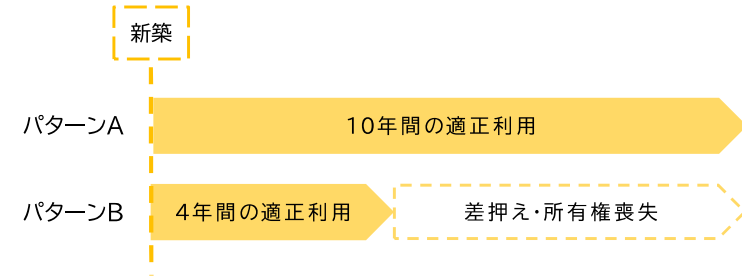
具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

イメージ図（適正に10年以上利用されていること）

図（開発許可等取得後、新築してからの経過の比較）



表（改正前後の比較）

	改正前	改正後
パターンA	○	○
パターンB	× 適正利用は4年間	○ やむを得ない事情を有すると判断できれば、要件を満たす

議第 2 号 都市計画法第 4 3 条第 1 項に基づく建築等許可（市街化調整区域にある建築物の利活用）について

議案区分	都市計画法第 4 3 条第 1 項（建築物の用途変更の許可）
山形市開発審査会 提案基準 2 8 市街化調整区域内 にある既存建築物 の利活用	<p>既存建築物の利活用を目的とし、建築物の改築又は用途の変更を行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの。ただし、予定建築物の用途が、本提案基準を除いた法第 3 4 条第 1 号から第 1 4 号までに該当するものを除く。</p> <p>(1) 今後の事業計画等により、既存の建築物を利活用できる根拠を明示すること。</p> <p>(2) 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。</p> <p>ア 法第 2 9 条第 1 項、法第 4 2 条第 1 項ただし書又は法第 4 3 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。</p> <p>イ 法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）前から自己居住用の住宅以外の建築物として存続していること。</p> <p>(3) 既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号イの建築物にあつては、法適用日（昭和 4 5 年 3 月 3 0 日）後）、適正に 1 0 年以上利用されたものであること。ただし、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないこと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。</p> <p>(4) 既存建築物の建築基準法上の主要用途及び従たる用途に変更がないこと。</p> <p>(5) 法第 2 9 条及び第 4 3 条に規定する許可を受けていない既存建築物（(2) イに該当するもの）の場合は、開発区域に接する道路の幅員及び消防水利の基準が、現在の開発許可基準に適合するものであること。</p> <p>(6) 予定建築物の延べ床面積は、既存建築物の延べ床面積を上限とすること。</p> <p>(7) 開発区域周辺の住民に対して説明を行い、同意を得ること。</p>
申請者の所在地 並びに名称及び 代表者氏名	山形県東村山郡山辺町大字山辺 2 8 9 9 - 2 株式会社クレスト 代表取締役 原田 和彦
開発区域に含まれる 地域の名称	山形市北田 6 9 番 1
開発区域の地目 及び面積	宅地・2 4 3 7. 7 3 m ²
予定建築物の用途	工場（製造業）
既存建築物の用途	工場（建設業）
他法令の許認可	

●事業概要

申請者は、現在、山形県山辺町山辺で自動車内装用革製品の加工業を営んでいるが、事業規模が徐々に拡大してきたことを受け、工場設備の見直しを検討している。見直しに当たって現工場の拡張も検討したが、既存の敷地は拡張の余地がない。また、別の土地に第2工場を新設することも検討したが、作業効率の観点から望ましくなく、移転した上で、工場規模を拡大することとした。

事業所の従業員には本市在住の者も多く、市内北部の土地を検討した結果、本申請地は既存工場をそのまま利活用できる上、事業を拡大するに当たり十分な規模を有する建築物であることから、用途を変更し製造業を行おうとするもの。

なお、申請区域は3.0m以上5.0m未満の浸水が想定される浸水想定区域であるが、申請者からは大雨に備えた避難計画の提出を受けている。また、万が一逃げ遅れてしまった場合であっても、工場2階の床面の高さが5.5mの位置にあるため垂直避難が可能である。

<都市計画法第34条第14号（立地基準）への適合について>

○今後の事業計画等により、既存の建築物を利活用できる根拠を明示すること。

現在の事業所は作業スペースが約289㎡と限られており、プレス機の間隔も十分に確保できていない。作業員も窮屈なスペースで作業をしており、工程も2つの建物に分断され非効率である。今後の事業拡大を見据えても加工後の製品や材料の置き場も十分な場所が確保できているとは言えない状況である。

用途変更をしようとする既存の工場は、1階部分で約716㎡と十分な床面積があり、余裕を持ってプレス機を配置することが可能であり、作業台を設置しても通路を確保できる。加工後の製品や材料の置き場としてのスペースも十分に確保できる見込みがある。2階については、当面は物置としての利活用を考えており、今後、事業を拡大する際は2階も利用する予定である。

なお、上記の内容を記載した事業計画書の提出を受けている。

○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、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 法適用日（昭和45年3月30日）前から自己居住用の住宅以外の建築物として存続していること。

既存の建築物は、有限会社中村製作所が昭和54年12月25日付け第3519号で法第43条第1項の許可を受け、その後、明大建設株式会社が平成2年6月5日付け第2857号で法第29条第1項の許可を受けている建築物である。

○既存の建築物が、当該建築物の完成後（前号イの建築物にあっては、法適用日（昭和45年3月30日）後、適正に10年以上利用されたものであること。ただし、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないこと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。

既存の建築物は、有限会社中村製作所が昭和54年12月25日付け第3519号で法第43条第1項の許可を受け、昭和55年7月に建築されたものである。その後、工場は昭和55年8月に差押えにより明大建設株式会社の前身である北日本鐵建株式会社に所有権が移った。明大建設株式会社は増築及び敷地拡張に伴って平成2年にこの度の申請地を含めて許可を取得したが、平成8年に差押えにより所有権を失っている。

○既存建築物の建築基準法上の主要用途及び従たる用途に変更がないこと。

既存建築物の用途は建設業の工場であり、建築基準法上の用途は「工場（自動車修理工場を除く）」に該当する。申請建築物の用途は製造業の工場であり、建築基準法上の用途は「工場（自動車修理工場を除く）」に該当するため、変更はない。

○法第29条及び第43条に規定する許可を受けていない既存建築物（(2)イに該当するもの）の場合は、開発区域に接する道路の幅員及び消防水利の基準が、現在の開発許可基準に適合するものであること。

既存建築物は、法第43条及び法第29条の許可を受けている。

○予定建築物の延べ床面積は、既存建築物の延べ床面積を上限とすること。

本件は、増築等の工事を伴わない用途変更であるため、床面積の変更はない。

○開発区域周辺の住民に対して説明を行い、同意を得ること。

地元町内会である東中野町内会の会長、副会長及び役員に既存事業所を見学する機会を設け、支障ない旨を確認している。また、開発区域周辺に居住する住民を対象に説明会を実施し、今後の事業について理解を得ている。加えて、将来的に事業内容の変更が生じた場合には改めて周辺住民と協議する場を設けることを記載した協定書を取り交わすこととなっている。協定書については、案を作成した上、町内会で回覧をしましたが特に意見が出なかったため、許可取得後に申請者と東中野町内会の間で締結する。

また、この度の許可申請に際して、東中野町内会及び隣接する土地の関係権利者から同意書の提出を受けている。

以上により、当該申請は都市計画法第34条第14号（立地基準）に適合する。

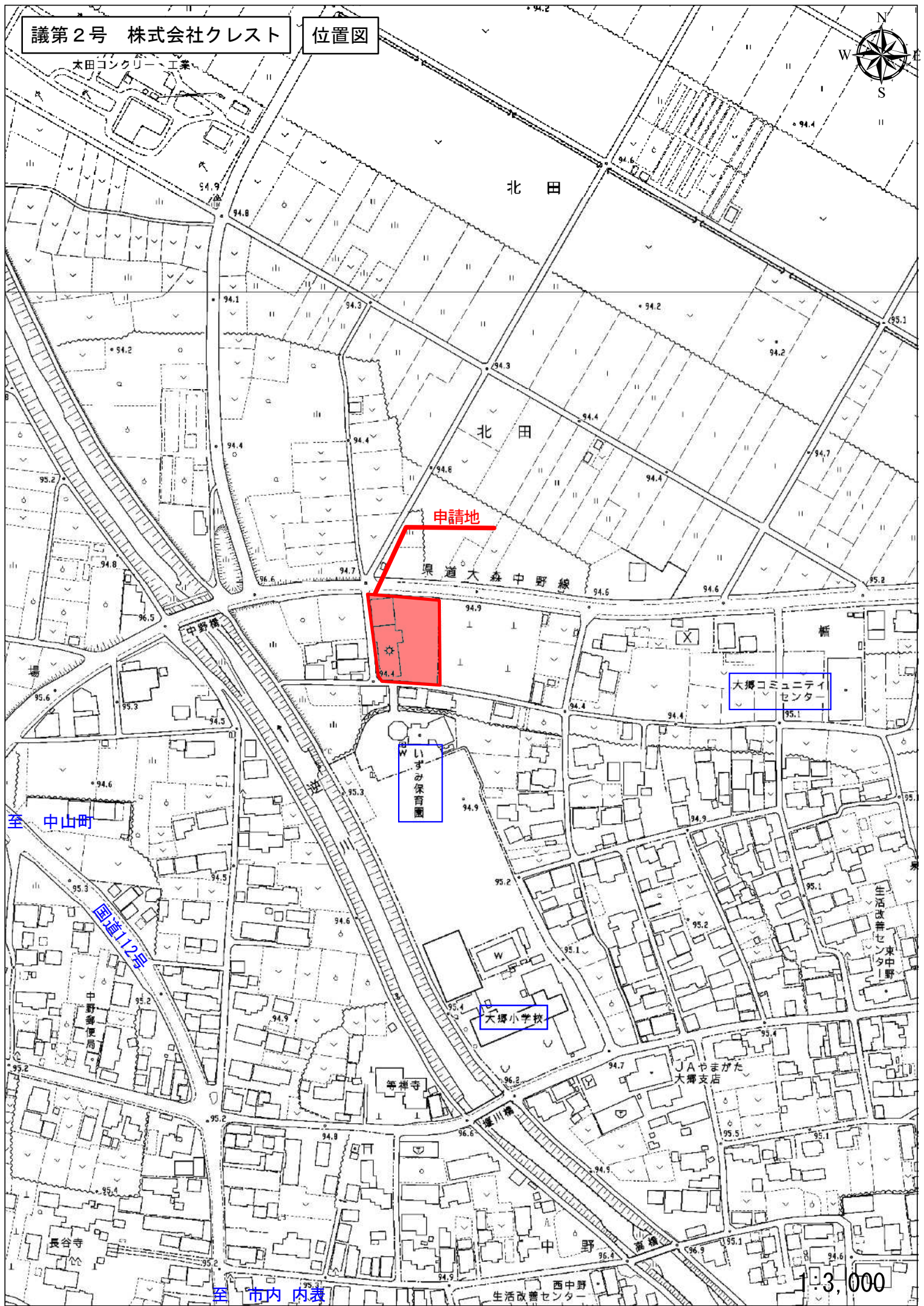
<都市計画法施行令第36条第1項第1号イ（技術基準）への適合について>

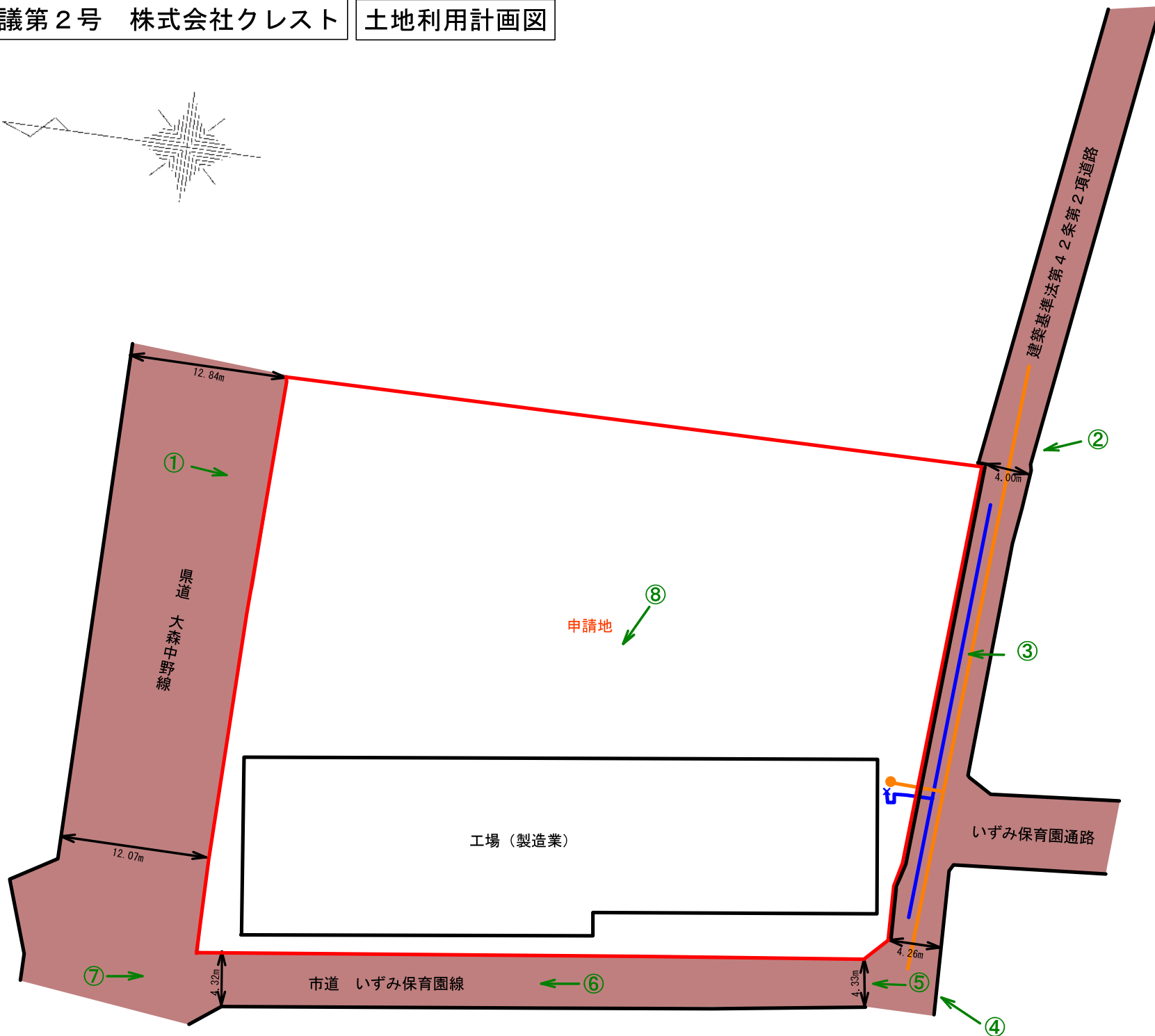
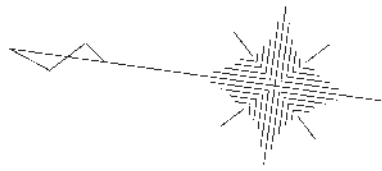
該当基準	審査基準		備考
第1号イ	排水設備 基準）排水施設が開発区域内の下水を有効に排出するとともに溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていること。	○	汚水は公共下水道を使用する。 雨水は浸透施設を設置し、敷地内において処理する。

以上により、当該申請は都市計画法施行令第36条第1項第1号イ(技術基準)に適合する。

議第2号 株式会社クレスト

位置図





凡例	
開発区域	
上水道	
下水道	

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



第77回山形市開発審査会
報告資料

令和4年10月7日
山形市開発審査会

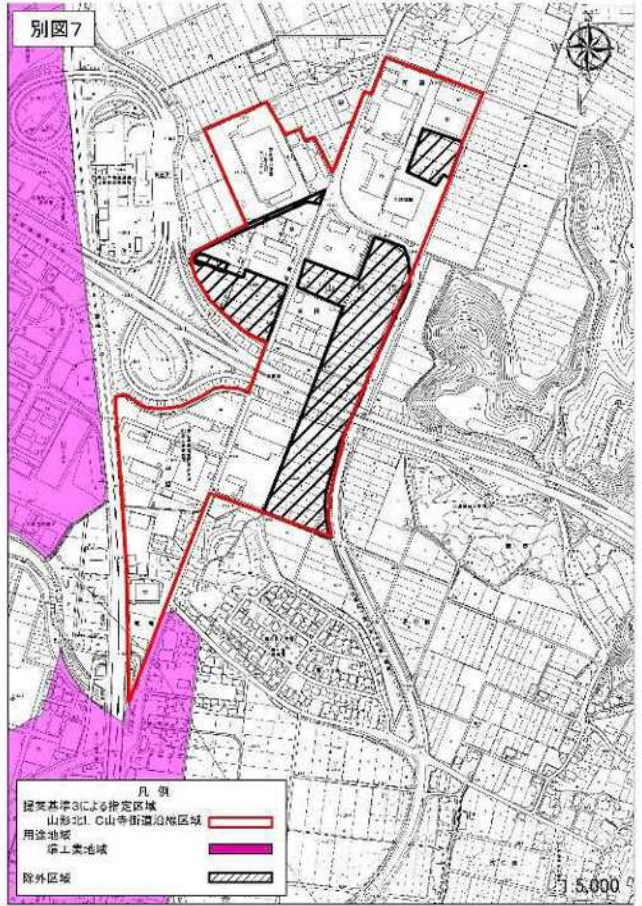
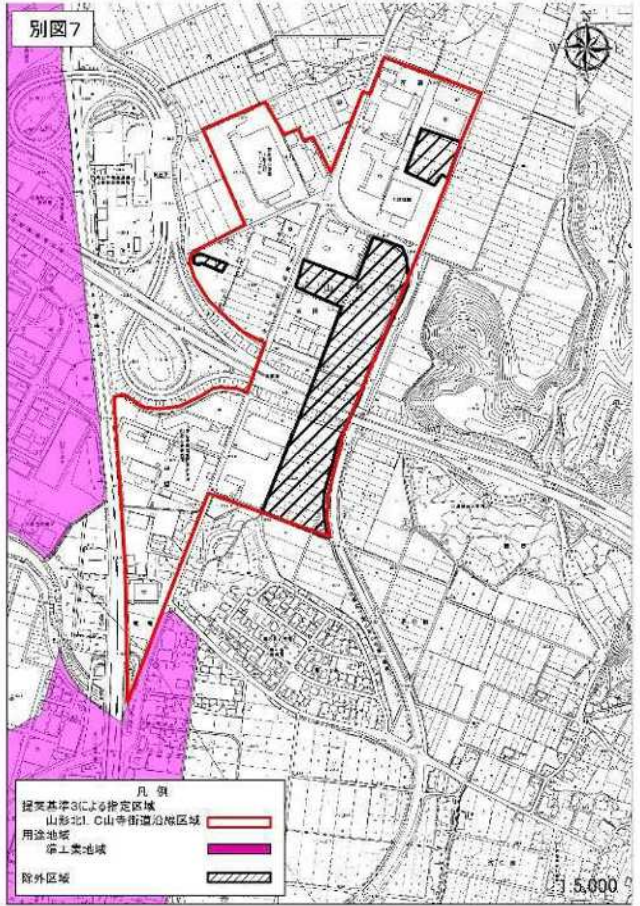
目 次

- 報告第 1 号 山形市開発審査会への事後報告案件について
都市計画法第 4 3 条（建築等許可） 2 件・・・・・・・・・・ 1～4
（令和 4 年 5 月 1 日から同年 8 月 3 1 日まで）
- 報告第 2 号 山形市開発審査会への事後報告案件について
山形市開発審査会提案基準 3 の指定区域の変更について・ 5～7
（流通施設業務等）

山形市開発審査会提案基準3の指定区域の変更について

山形北インター産業団地地区地区計画が決定されたことに伴い、山形市開発審査会提案基準共通審査基準第2項第6号の規定により、山形市開発審査会提案基準3（流通業務施設等）の指定区域を新旧対照表のとおり変更します。

[新旧対照表]

変更後	変更前
<p>提案基準3 流通業務施設等</p>  <p>※縮尺はA4縦の場合のもの。</p>	<p>提案基準3 流通業務施設等</p>  <p>※縮尺はA4縦の場合のもの。</p>

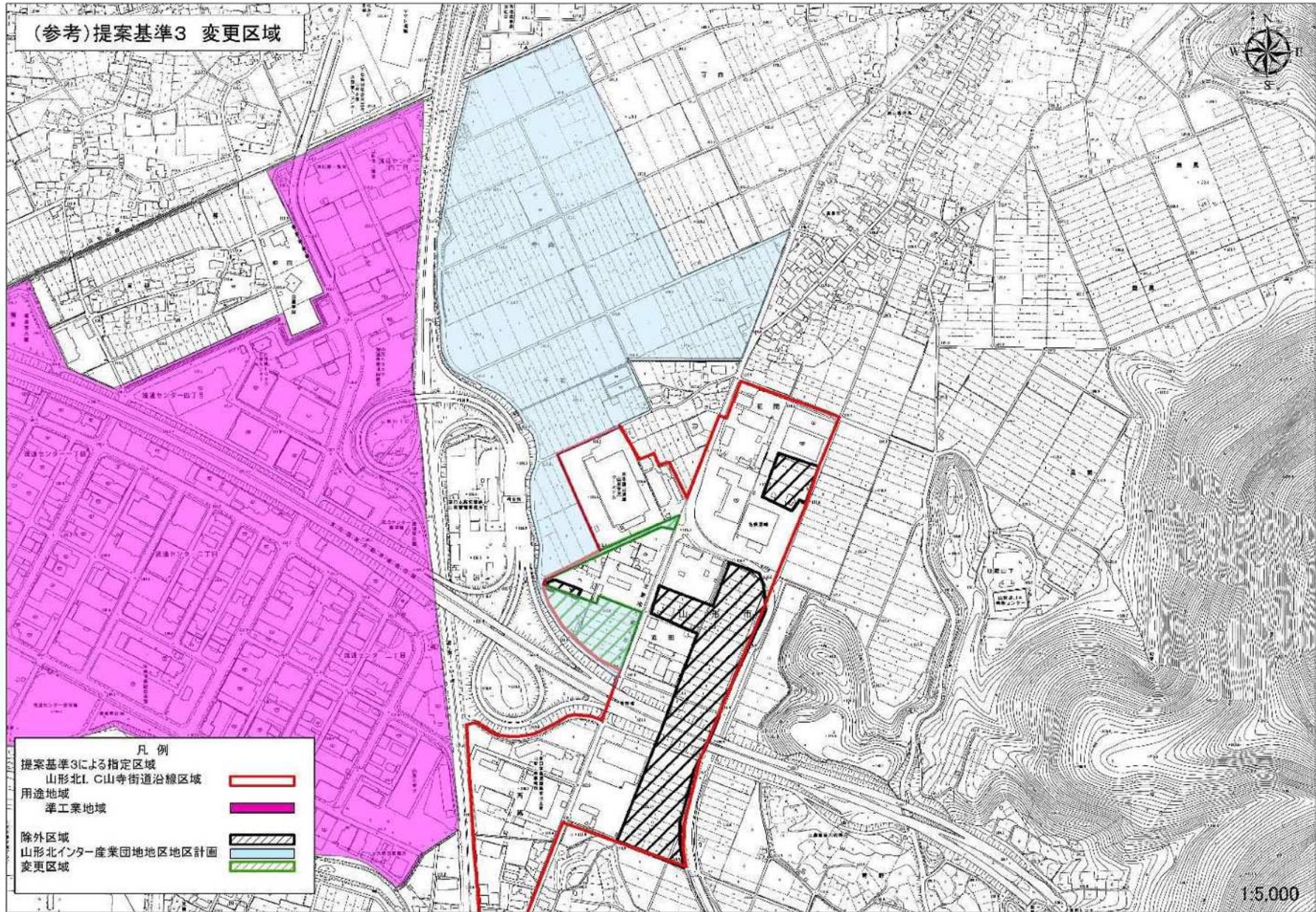
報告第2号

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)

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ホの規定により、その開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等（以下「開発行為等」という。）の目的、位置及び規模等から判断して周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難または著しく不適当と認められるものは、次の共通審査基準及び個別審査基準を満たす開発行為等であって、山形市開発審査会（以下「審査会」という。）に提案し承認が得ることができるものとする。

共通審査基準

- 1 開発行為等の内容が、山形市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）に該当すること。
- 2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (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。
- 3 予定建築物が自己の業務の用に供するものであること。
- 4 申請者に法及び関係法令に関する違反がないこと。
- 5 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。



※縮尺はA3横の場合のもの。

第77回山形市開発審査会

＜参考資料＞

目 次

◇都市計画法・都市計画法施行令	1～5
◇山形市開発審査会条例	6
◇山形市開発審査会運営要綱	7
◇山形市開発審査会傍聴要領	8～9
◇山形市開発審査会幹事会要綱	10
◇山形市開発審査会提案基準（一部抜粋）	11～13
◇山形市開発審査会委員名簿	14
◇山形市開発審査会幹事及び書記名簿	14

○都市計画法（昭和四十三年六月十五日号外法律第百号。以下「法」という。）並びに
都市計画法施行令（昭和四十四年六月十三日政令第百五十八号。以下「令」という。）

抜粋

第一章 総則

（定義）

法第四条

1～11 （略）

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

第三章 都市計画制限等

第一節 開発行為等の規制

（開発行為の許可）

法第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

（以下略）

（開発許可の基準） 技術基準

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 （略）

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号 に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され

るように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五～十一 (略)

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2～8 (略)

(開発許可の基準) 立地基準

法第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十 (略)

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、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あつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 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、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 (略)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(以下略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第三十六条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ (略)

二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ～ニ (略)

ホ 当該建築物又は第一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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

(不服申立て)

法第五十条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、

第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

- 2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。
- 3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。
- 4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

（開発審査会）

法第七十八条 第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員五人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

令第四十三条 法第七十八条第八項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

○山形市開発審査会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、山形市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(委員の定数及び任期)

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 3 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第3条 審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名した者がその職務を代理する。

(会議)

第4条 審査会の会議は、会長が招集し、会長は、その議長となる。

- 2 審査会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(幹事及び書記)

第5条 審査会の事務を処理するため、幹事及び書記若干名を置く。

- 2 幹事及び書記は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、審査会の事務を処理するとともに、会議に出席し、意見を述べることができる。
- 4 書記は、審査会の事務に従事する。

(庶務)

第6条 審査会の庶務は、まちづくり政策部において処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成13年4月1日から施行する。

附 則（平成20年12月16日条例第42号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

山形市開発審査会運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、山形市開発審査会条例（平成12年市条例第2号。以下「条例」という。）に定めがあるもののほか、山形市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第2条 会長は、条例第4条第1項の規定により審査会の会議（以下「会議」という。）の招集するときは、当該会議が開催される2週間前までに、審査会の委員に対して開催の日時、場所及び審議事項等を通知するものとする。ただし、緊急に会議を開催する必要性が生じ、その暇がないときは、この限りでない。

(委員の参集)

第3条 委員は、前条の規定による通知を受けたときは、会議に参集するものとする。

2 委員は、事故その他やむを得ない理由により会議に出席できないときは、その旨を会長に届け出るものとする。

(仮議長)

第4条 委員の任期満了後、最初に行われる市長が招集する会議において会長を選任するときは、委員の互選により仮議長を選任し、当該仮議長が、会長の選任までの議事を進行するものとする。

(会議の公開)

第5条 会議は、山形市情報公開条例（平成9年市条例第39号）第14条第1項の規定に基づき、原則として公開するものとする。

2 一般傍聴者の傍聴に係る傍聴要領は、別記のとおりとする。

3 会議の公開の方法その他必要な事項は、会議の公開に関する実施要領（平成10年12月1日施行）の定めるところによる。

(採択)

第6条 会議に諮られた議案の採択は、挙手によるものとする。

(議事録)

第7条 審査会において議事録を作成し、議長及び議長の指名した2人以上の委員が署名するものとする。

(関係者の出席)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴取し、又は資料の提出を求めるものとする。

(その他)

第9条 この要綱に定めのない事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成13年4月27日から施行する。

山形市開発審査会傍聴要領

1 傍聴する場合の手続

- (1) 開発審査会の会議の傍聴を希望する方は、会議の開始予定時刻までに、受付で氏名及び住所を記入して会場に入室してください。
- (2) 傍聴の受付は、先着順で行います。

2 傍聴者の遵守事項

傍聴者は、審査会を傍聴するにあたっては、次の事項を守ってください。

- (1) 会議開催中は、静粛に傍聴することとし、拍手、その他の方法に公然と可否を表明しないこと。
- (2) 会場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。
- (3) 会議の進行のために行う議長の指示に従うこと。
- (4) その他会場の秩序を乱し、会議の支障となる行為を行わないこと。

3 会議の秩序の維持

- (1) 傍聴者は、会議を傍聴するにあたっては、係員の指示に従ってください。
- (2) 傍聴者が2の傍聴者の遵守事項に違反したときは注意し、なお、これに従わないときは、退場していただく場合があります。

傍 聴 受 付 簿

【一般傍聴者】

No.	氏 名	住 所	備 考
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

【報道機関傍聴者】

No.	報道機関名	氏 名	備 考
1			
2			
3			
4			
5			

山形市開発審査会幹事会要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、山形市開発審査会条例（平成13年市条例第2号）第5条の規定に基づき、山形市開発審査会（以下「審査会」という。）の事務を処理するための組織の設置等について、必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 この市に、山形市開発審査会幹事会（以下「幹事会」という。）を設置する。

(所管事項)

第3条 幹事会は、審査会に提出する資料の作成その他審査会の運営等に必要な事務を処理する。

(組織)

第4条 幹事会は、幹事長、幹事及び書記をもって組織し、それぞれ次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 幹事長 まちづくり政策部長
- (2) 幹事 まちづくり政策部都市政策調整監並びに農林部農政課長、まちづくり政策部まちづくり政策課長、同部建築指導課長及び都市整備部道路維持課長
- (3) 書記 まちづくり政策部まちづくり政策課の課長補佐、開発指導係長及び同係員

(幹事長の職務)

第5条 幹事長は、幹事会を代表し、会務を総理する。

- 2 幹事長に事故あるとき又は幹事長が欠けたときは、あらかじめ幹事長の指名した者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 幹事会の会議は、必要に応じ幹事長が招集し、幹事長は、その議長となる。

(関係者等の出席)

第7条 幹事会は、関係者又は学識経験者の出席を求め、その意見又は説明を求めることができる。

(庶務)

第8条 幹事会の庶務はまちづくり政策部まちづくり政策課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、幹事会の運営等について必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成13年4月25日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

(一部抜粋)

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)

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ホの規定により、その開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等（以下「開発行為等」という。）の目的、位置及び規模等から判断して周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難または著しく不適当と認められるものは、次の共通審査基準及び個別審査基準を満たす開発行為等であって、山形市開発審査会（以下「審査会」という。）に提案し承認が得ることができるとする。

共通審査基準

- 1 開発行為等の内容が、山形市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）に該当すること。
- 2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - (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。
- 3 予定建築物が自己の業務の用に供するものであること。
- 4 申請者に法及び関係法令に関する違反がないこと。
- 5 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。

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

平成19年11月30日以前に、国、都道府県又は政令指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村（※1 これらに準ずる特殊法人も含む）並びにそれらが組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、及びそれらが設置団体である地方開発事業団が行った開発行為の区域内における建築物及び第1種特定工作物の建築。

予定建築物の用途は次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 建築される建築物及び第1種特定工作物の用途は、当該開発行為を行った目的に合致すると認められるものに限る。

(2) 許可不要で行った分譲地の区画を再分割する場合は、各1区画敷地面積を200㎡以上とすること。

※ 当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

※1 各特殊法人関係法令において、準用規定があったもの

付 記

本基準に該当するもののうち、予定建築物の敷地面積が500㎡以下のものは、許可内容を次回の開発審査会に報告すること。

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

山寺地区及び蔵王温泉地区内の指定区域内において建築する戸建住宅又は店舗等兼用住宅で、次の各項のいずれにも該当するもの

※ 当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 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 予定建築物の敷地面積が原則として200㎡以上500㎡以下であること。
- 3 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- 4 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 予定建築物を賃貸する場合は、予定建築物の敷地が4m以上の道路に接すること。
- 6 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 7 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
- 8 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。

※ それぞれの区域の位置については、別図9から11に定めるとおりとする。

付 記

本基準に該当するもののうち、予定建築物の敷地面積が500㎡以下のものは、許可内容を次回の開発審査会に報告すること。

提案基準 29 浸水想定区域内の戸建住宅等の建築

条例指定区域内（令和3年4月1日告示（山形市告示第53号）のものをいう。）、かつ、洪水浸水想定区域内のうち、浸水するおそれがある水深（以下「想定浸水深」という。）が3.0メートル以上の区域を含む敷地において建築する建築物で、次の各項のいずれにも該当するもの。

※ 当該提案基準については、共通審査基準第3項を適用しない。

- 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 予定建築物の敷地面積が200㎡以上500㎡以下であること。
- 3 予定建築物の高さが12メートル以下であること。
- 4 予定建築物の敷地が次のいずれかの道路に接すること。
 - (1) 道路の幅員6メートル以上のもの。
 - (2) 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。
 - (3) 道路の幅員が4メートル未満の建基法第42条に規定するもの。
 - (4) 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
 - (5) 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
- 5 水道事業の用に供する水道に接続できること。
- 6 区域内の排水施設が公共下水道に接続できること。
- 7 予定建築物の居室（建基法第2条第4号に規定する居室をいう。）の床面の高さを想定浸水深よりも高い位置に設けること。

付 記

本基準により許可した場合は、許可内容を次回の開発審査会に報告すること。

山形市開発審査会委員名簿

〔任期：令和3年5月1日～令和5年4月30日〕

氏名	専門分野	職名	備考
遠藤 涼一	法律	弁護士	
佐藤 安裕	経済	山形市農業協同組合 代表理事専務	
三澤 のぶ	経済	山形商工会議所女性会 理事	
平吹 和之	都市計画	山形市都市計画審議会 会長	
松木 志保	建築	一級建築士	
林 淑子	公衆衛生	山形市医師会 理事	
芦野 均	行政	元山形市まちづくり推進部長	

山形市開発審査会幹事及び書記名簿

(令和4年4月1日現在)

氏名	幹事会職名	職名	備考
渡邊 俊	幹事長	まちづくり政策部長	
熱海 裕章	幹事	まちづくり政策部都市政策調整監	
丹野 善彦		まちづくり政策部次長(兼)まちづくり政策課長	
佐藤 秀弘		都市整備部道路維持課長	
大沼 裕子		農林部次長(兼)農政課長	
鍵水 政一		まちづくり政策部建築指導課長(建築主事)(建築監視員)	
沼澤 裕志		まちづくり政策課課長補佐	
工藤 善紀	書記	まちづくり政策課開発指導係長	
青柳 貴浩		主査	
伊藤 駿		主任	
佐藤 翔人		主任	
遠藤 章弘		主事	