

# 第78回山形市開発審査会

日 時 令和5年1月19日(木)午後2時00分から

場 所 山形市役所11階 1101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 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可

(提案基準17 障がい者向けグループホーム)について

議第2号 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可

(提案基準22 市街化調整区域内事業所の社宅等)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

(提案基準26 農家世帯の分家住宅)について

議第4号 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可

(提案基準26 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29条第1項に基づく開発許可 1件  
(令和4年9月1日から同年11月30日まで)

### 6 その他

### 7 閉 会

# 第78回山形市開発審査会議案

令和5年1月19日  
山形市開発審査会

# 目 次

議第 1 号	都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可（障がい者向けグループホーム）について…………… 1～3 位置図…………… 4 土地利用計画図…………… 5 写真…………… 6～8
議第 2 号	都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可（市街化調整区域内事業所の社宅等）について…………… 9～11 位置図…………… 12 土地利用計画図…………… 13 写真…………… 14～17
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…………… 18～20 位置図…………… 21 区域図…………… 22 土地利用計画図…………… 23 写真…………… 24 参考…………… 25
議第 4 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…………… 26～28 位置図…………… 29 土地利用計画図…………… 30 写真…………… 31～33

# 議第 1 号 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可

## (障がい者向けグループホーム) について

議案区分	都市計画法第 29 条第 1 項 (開発行為の許可)
山形市開発審査会 提案基準 17 障がい者向け グループホーム	<p>障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律 (平成 17 年法律第 123 号) 第 5 条に規定する障害福祉サービス事業の用に供する施設のうち、共同生活援助の用に供する施設であって、設置及び運営が山形市の定める基準に適合するもので、かつ、山形市の障がい福祉施策の観点から支障がないことについて調整がとれたもののうち、次の各項のいずれにも該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 予定建築物の敷地が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) 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市街化区域隣接・近接区域並びに条例第 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又は拠点集落区域 (以下「条例指定区域」という。) 内であること。</li> <li>2 予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。</li> <li>3 予定建築物を賃貸する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。</li> <li>4 予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。</li> <li>5 予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。ただし、浸水対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。</li> <li>6 予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。ただし、火山泥流対策に必要な対策を講じるなど、当該施設の立地を市長が認める場合はこの限りでない。</li> </ol>
申請者の所在地 並びに名称及び 代表者氏名	山形市蔵王上野字南坂 924 番地 社会福祉法人さおう福祉会 理事長 大風 <small>もきち</small> 茂吉
開発区域に含まれる 地域の名称	山形市蔵王上野字南坂 1096 番 3、1096 番 5、1096 番 10、1096 番 14 の一部、1096 番 19 の一部、1096 番 20、1096 番 24、1096 番 25 及び 1096 番 27
開発区域の地目 及び面積	宅地、雑種地及び公衆用道路・604.74㎡
予定建築物の用途	寄宿舍 (障がい者向けグループホーム)
他法令の許認可	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 36 条第 1 項に基づく障害福祉サービス事業者の指定

## ●事業概要

申請者である社会福祉法人さおう福祉会は、山形市蔵王上野で障害福祉サービス事業所「夢工房」を平成11年度から運営している。「夢工房」は、知的障がい者に納豆等の生産販売、革小物の制作販売、里芋掘り等外部から受託した軽作業等の日中活動等や生活上の介護を提供する事業所で、利用者の多くは自宅から「夢工房」に通所している。

しかし、近年、障がい者を取り巻く問題として、親などの介護者が死去した後も、障がい者が必要な介護を受け、どのように生活していくかという、いわゆる「親亡き後」の問題が指摘されている。

グループホームとは、複数の居室や台所、洗面所等の共用設備を備えた集団生活用の住宅で、障がい者に生活の場、介護等の支援を提供し、障害福祉サービスでは共同生活援助として位置付けられている。グループホームに入居する障がい者は、親などの介護者に代わり事業者から支援を受け、当該ホームから日中活動等に通い、長期的に生活していくことができるとともに、入居後は、親などの介護者との面会や自宅への帰省も可能である。このことから、グループホームは障がい者の「親亡き後」への備えとして有効とされている。

申請者においても、「夢工房」の利用者等に「親亡き後」への備えとしてグループホームが必要と考え、建設用地を検討していた。申請地の蔵王上野地区は「夢工房」が既に所在し、通所の利便性が非常に高いとともに、障がい者に対する地域住民の理解や、地域住民と夢工房の利用者との関係も良好であることから、グループホームを設置する上で適地であると考え、申請するものである。

### <都市計画法第34条第14号（立地基準）への適合について>

○障害福祉サービス事業の用に供する施設のうち、共同生活援助の用に供する施設であること。

予定建築物の用途は寄宿舍（障がい者向けグループホーム）であり、共同生活援助の用に供する施設である。

○設置及び運営が山形市の定める基準に適合するもので、かつ、山形市の障がい福祉施策の観点から支障がないこと。

山形市指定障がい福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例に適合する計画であり、山形市障がい福祉計画（第6期）に定める活動指標に合致するものである。

○予定建築物の敷地が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で指定した区域内であること。

予定建築物の敷地は、既存集落区域内である。

○予定建築物の敷地面積が利用形態等からみて合理的なものであること。

入所予定者数は6名で、1名当たりの居室面積は9.93㎡（市条例では7.43㎡以上）とし、その他の食堂、世話人室、廊下なども含めた建築物の床面積は210.13㎡となる。そのような建築物が駐車場も含めて敷地面積604.74㎡に建つものであり、合理的なものである。

○予定建築物を賃貸する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。

予定建築物は賃貸しない計画である。

○予定建築物の敷地が土砂災害警戒区域以外の区域にあること。

予定建築物の敷地は、土砂災害警戒区域外である。

○予定建築物の敷地が洪水浸水想定区域以外の区域にあること。

予定建築物の敷地は、洪水浸水想定区域外である。

○予定建築物の敷地が融雪型火山泥流の被害想定区域以外の区域にあること。

予定建築物の敷地は、融雪型火山泥流の被害想定区域外である。

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。

<都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第7号及び第14号（技術基準）への適合について>

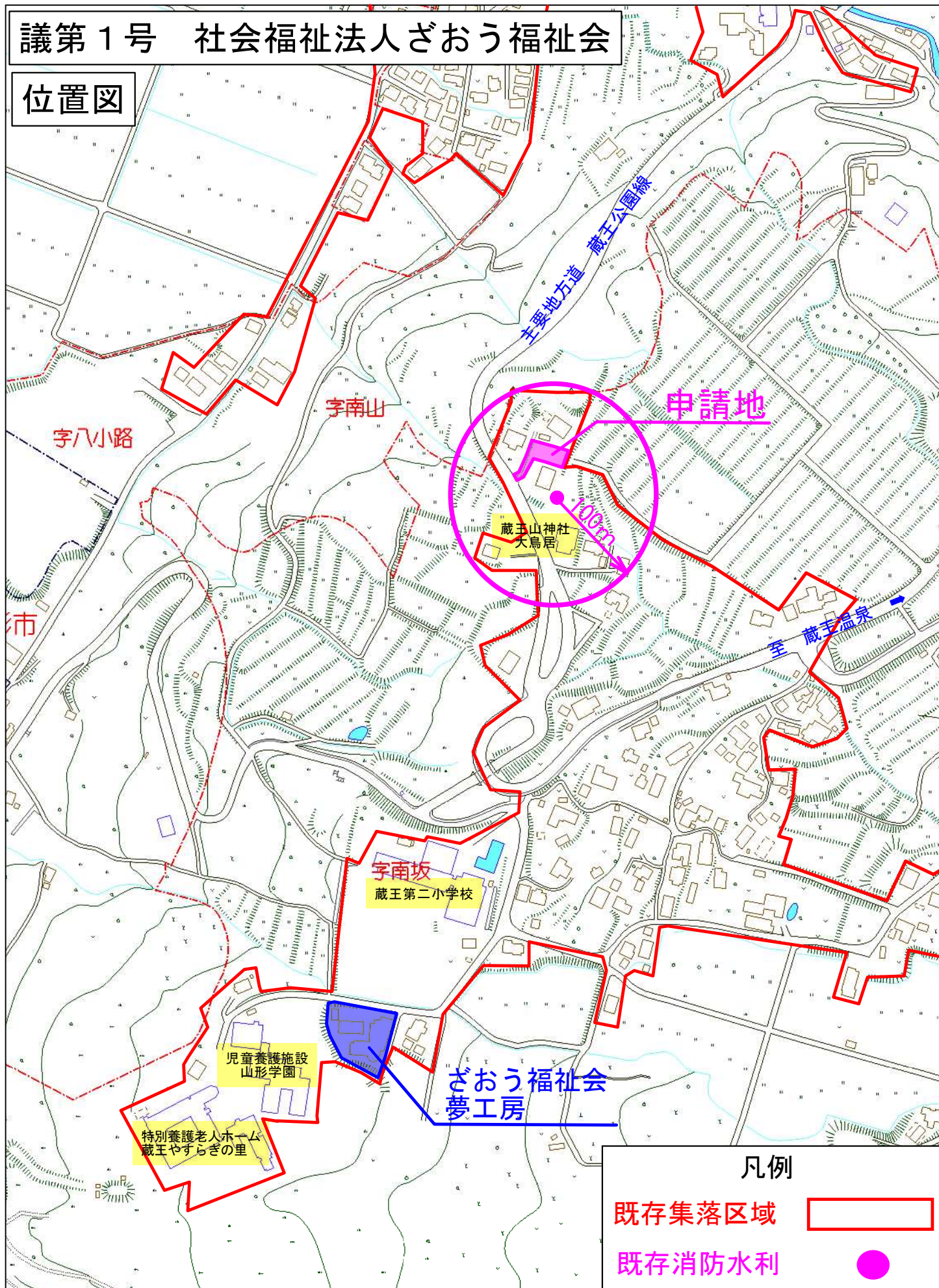
該当基準	審査基準	判定	備考
第2号	道路 基準) 開発区域が、幅員4.0m以上の道路に接続していること。	○	開発区域に接する主要地方道蔵王公園線の有効幅員は約9.0mである。
第2号	消防水利施設 基準) 消防水利施設は、開発区域のいずれの地点からも100m以内に設置すること。	○	開発区域の近くに既存の防火水槽があり、開発区域のいずれの地点からも100m以内に設置されている。
第3号	排水設備 基準) 排水施設が開発区域内の下水を有効に排出するとともに溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていること。	○	汚水は農業集落排水を使用し、適当な構造及び能力で設計されたものとする。 雨水は地下浸透施設を設置し、敷地内で地下浸透させる。
第4号	給水設備 基準) 給水施設が当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないよう設計されていること。	○	既存の上水道から分岐し、接続するものである。
第7号	切土・盛土・擁壁 基準) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。	○	開発区域内で切土、盛土及び擁壁設置の造成工事を行う計画である。開発区域東側が周囲より高い地形であるため、擁壁を設置することにより崖崩れを防止するものである。
第14号	関係権利者の同意 基準) 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。	○	関係権利者からの同意を得ている。

以上により、当該申請は都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第7号及び第14号(技術基準)に適合する。



# 議第1号 社会福祉法人ざおう福祉会

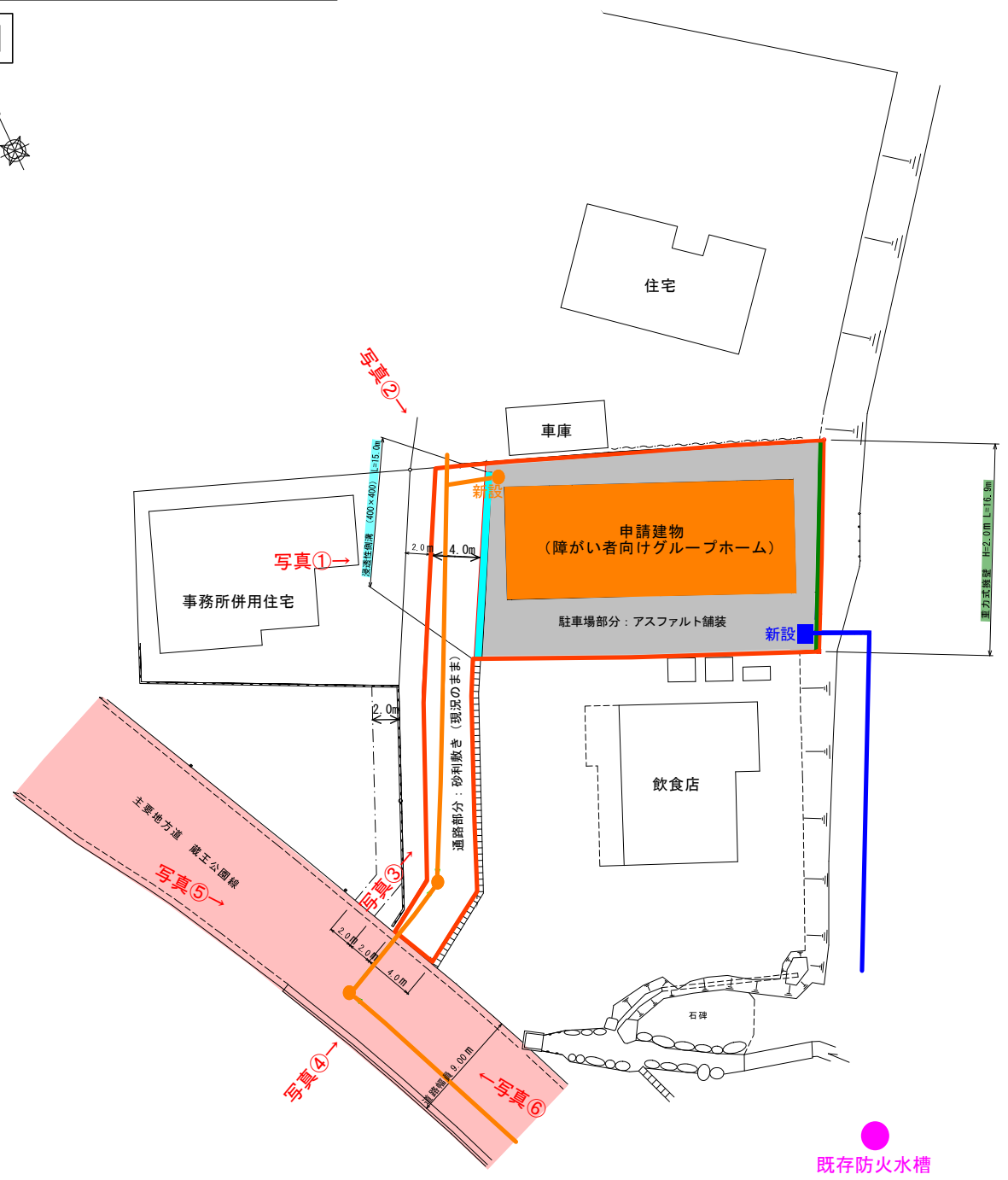
## 位置図



山形市蔵王 上野付近

議第1号 社会福祉法人ざおう福祉会

土地利用計画図



**凡例**

開発区域	
上水道	
下水道 (農業集落排水)	
既存消防水利	
雨水浸透施設	

既存防火水槽



議第1号 社会福祉法人ざおう福祉会

写真

①



②





議第 1 号 社会福祉法人ざおう福祉会

写真

③



④





議第 1 号 社会福祉法人ざおう福祉会

写真

⑤



⑥



## 議第 2 号 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可

### (市街化調整区域内事業所の社宅等) について

議案区分	都市計画法第 29 条第 1 項 (開発行為の許可)
山形市開発審査会 提案基準 22 市街化調整区域内 事業所の社宅等	<p>市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者が利用する住宅若しくは寮又は保育施設 (以下「社宅等」という。) で、次の各項のいずれにも該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該既存事業所は、次の各号のいずれかに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 法 29 条第 1 項、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条 1 項に規定する許可を受けて建築された建築物</li> <li>(2) 法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物</li> <li>(3) 法第 29 条第 1 項ただし書又は法第 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</li> <li>(4) 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</li> </ol> </li> <li>2 当該既存事業所の立地条件及び事業の操業方式、就業体制、雇用形態等により社宅等の必要性があること。</li> <li>3 当該社宅等の規模が前項の事業の特性を勘案し適切であること。</li> <li>4 当該社宅等が事業所と一体的に立地する場合又は条例指定区域内に立地する場合のいずれかであること。</li> </ol>
申請者の所在地 並びに名称及び 代表者氏名	<p>山形市蔵王温泉 933 番地 株式会社蔵王カンパニー 代表取締役 伊藤 <sup>すぐる</sup> 聖</p>
開発区域に含まれる 地域の名称	<p>山形市蔵王温泉字三度川 1267 番 10、1267 番 18、1282 番 4、1282 番 5、1296 番 1、1298 番 2、1298 番 3、1299 番 1 及び 1299 番 4</p>
開発区域の地目 及び面積	<p>雑種地及び原野・1877.60m<sup>2</sup></p>
予定建築物の用途	<p>共同住宅 (社宅)</p>
他法令の許認可	

## ●事業概要

申請者である株式会社蔵王カンパニーは、蔵王温泉地内で主に温泉旅館業を営んでいる法人である。営業成績について、ここ数年はコロナ禍で厳しい状況も続いたが、各旅行サイトの口コミで高い評価を得ていることや旅行キャンペーンの後押しもあり右肩上がり徐々に伸びてきている。

一方で宿泊業の人手不足は深刻であり、当該申請者においても例外ではない。営業成績が伸びていることから人員を増強する必要があるが、むしろ人手が足りないことで客室を販売することができないケースが生じている。

以上のことから、従業員の待遇を改善することで人材の定着及び人材の確保を図るため、開発許可申請を行うものである。

## <都市計画法第34条第14号（立地基準）への適合について>

○市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者が利用する住宅若しくは寮又は保育施設（以下「社宅等」という。）で、次の各項のいずれにも該当するもの

本件は、市街化調整区域内に存する事業所である申請者の従業員が利用する住宅についての申請である。

○当該既存事業所は、次の各号のいずれかに該当すること。

（1）法29条第1項、法第42条第1項ただし書又は法第43条1項に規定する許可を受けて建築された建築物

（2）法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物

（3）法第29条第1項ただし書又は法第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

（4）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

当該事業所は、令和4年12月16日第1229号で法第43条第1項に規定する許可を受けて立地している建築物である。

○当該既存事業所の立地条件及び事業の操業方式、就業体制、雇用形態等により社宅等の必要性があること。

当該既存事業所は市内中心部から車で30分以上の時間を要する蔵王温泉地内に立地しており、市街地から離れている。また、旅館業は朝と夕方以降の時間帯に人員を要する業態であるため、当該既存事業所では中抜け勤務の形態を採っている。中抜け勤務とは、朝に出勤して勤務時間を終えてから日中に一旦退勤し、夕方再度出勤する勤務形態である。

このような状況から、中抜けの時間に市街地の自宅に帰り再度出勤することは従業員の負担になってしまうため、社宅を整備する必要がある。

○当該社宅等の規模が前項の事業の特性を勘案し適切であること。

当該社宅の予定戸数は32戸であることに對し、現在の従業員は約90人（令和4年11月18日時点）、不足している人員は15名であり、過大な規模とは考えられず適切である。

○当該社宅等が事業所と一体的に立地する場合又は条例指定区域内に立地する場合のいずれかであること。

申請地は既存事業所に近接している。なお、当該区域は、条例指定区域ではないが、開発審査会提案基準8により蔵王温泉地内で戸建住宅又は店舗等兼用住宅の建築を認めている区域内である。

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。



<都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第7号及び第14号（技術基準）への適合について>

該当基準	審査基準	判定	備考
第2号	道路 基準) 開発区域が、幅員4.0m以上の道路に接続していること。	○	開発区域に接する市道中川線の有効幅員は5.42m～5.73mである。
第2号	消防水利施設 基準) 消防水利施設は、開発区域のいずれの地点からも100m以内に設置すること。	○	開発区域の近くに既存の消火栓及び防火水槽があり、開発区域のいずれの地点からも100m以内に設置されている。
第3号	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し、適当な構造及び能力で設計されたものとする。 雨水は地下浸透施設を設置し、敷地内で地下浸透させる。
第4号	給水設備 基準) 給水施設が当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないよう設計されていること。	○	<small>しぎ やち</small> 鴨の谷地簡易水道組合所管の上水道から分岐し、接続するものである。
第7号	切土・盛土・擁壁 基準) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。	○	隣接地と高低差が生じているため、開発区域の周囲に適当な構造及び能力で設計された擁壁を築造し、災害を防止する。
第14号	関係権利者の同意 基準) 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。	○	土地及び建物の所有権は全て株式会社蔵王カンパニーにある。また、抵当権等その他の妨げとなる権利も存在しない。

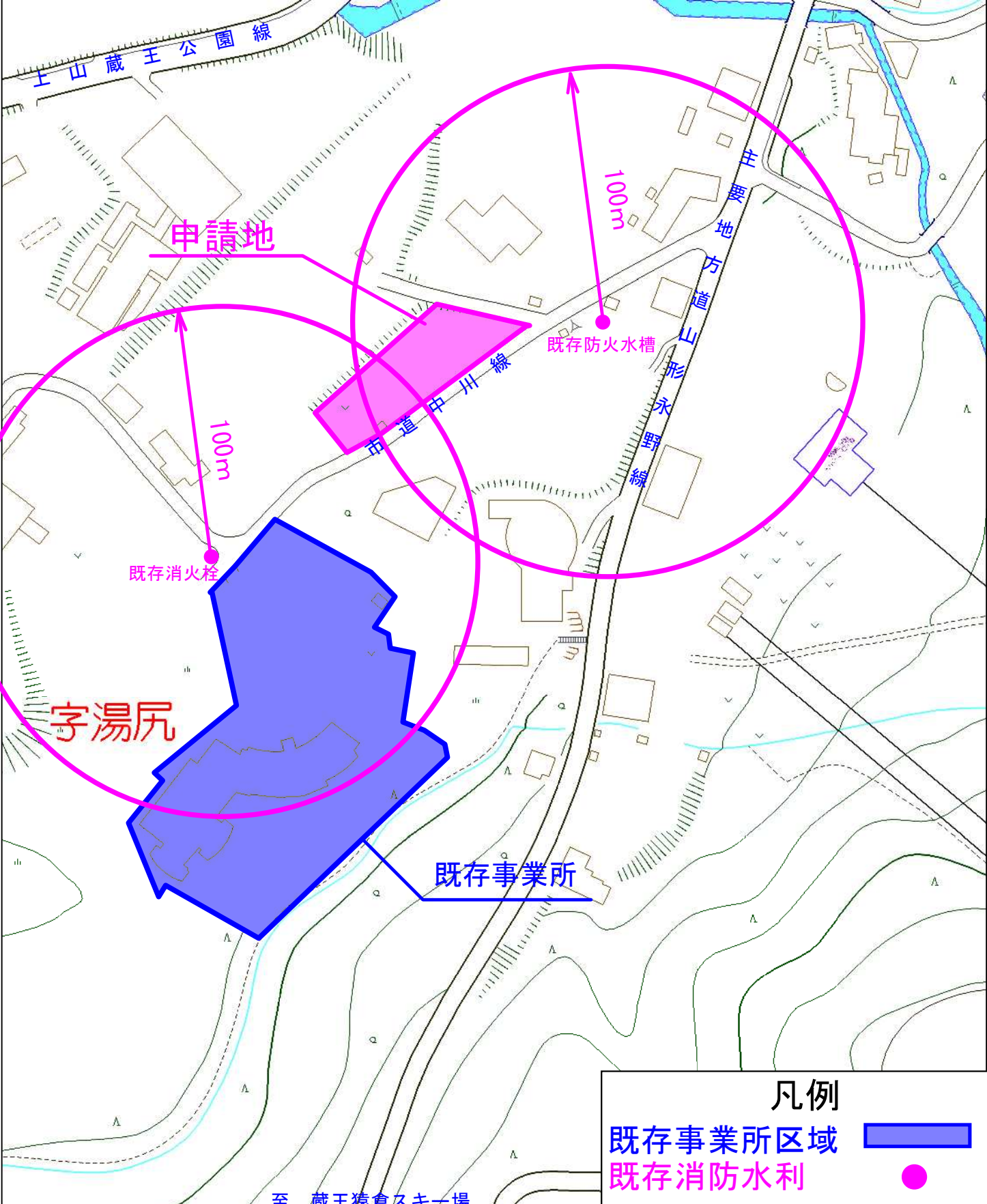
以上により、当該申請は都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第7号及び第14号（技術基準）に適合する。

議第2号 株式会社蔵王カンパニー

字川前

位置図

至 蔵王中央ロープウェイ



上山蔵王公園線

申請地

既存防火水槽

既存消火栓

字湯尻

既存事業所

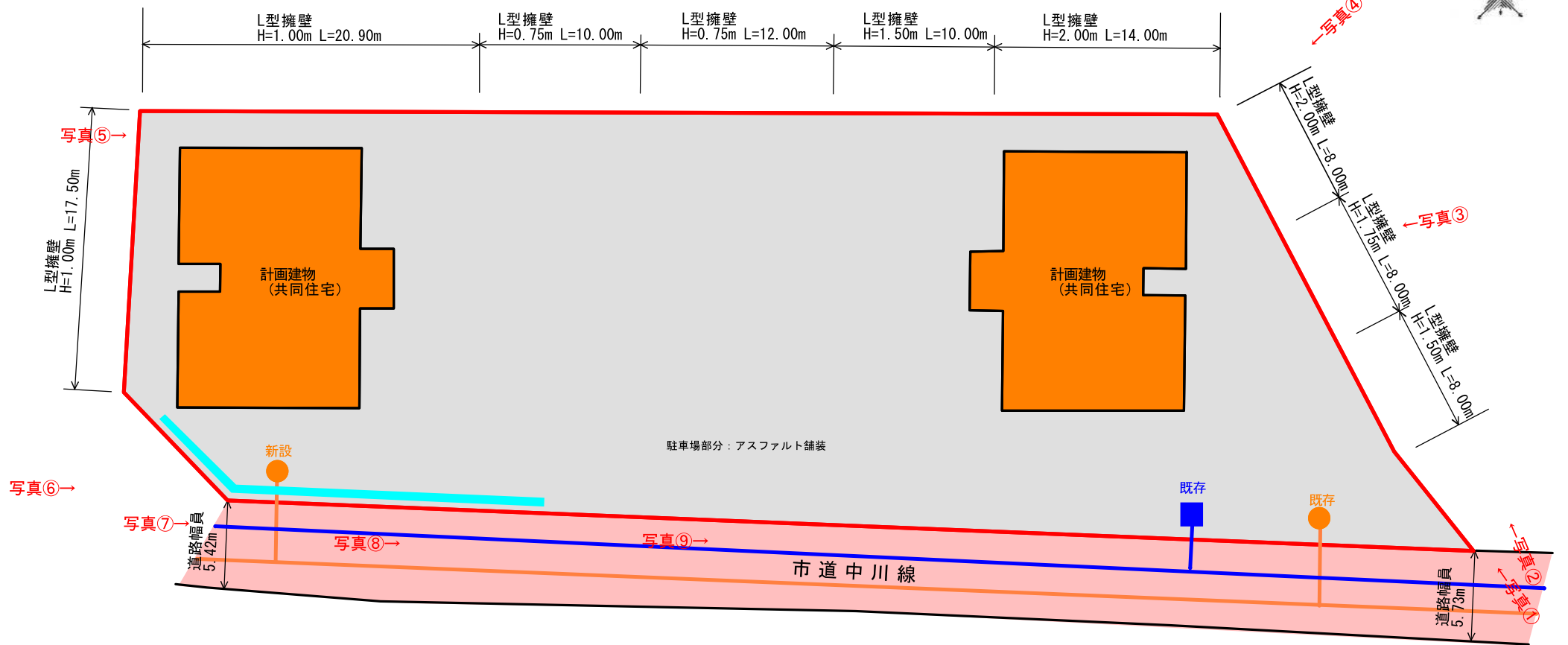
至 蔵王猿倉スキー場

凡例

既存事業所区域

既存消防水利

土地利用計画図



凡例	
開発区域	
上水道	
下水道	
雨水浸透施設	



①



②



③









⑦



⑧



⑨





10



## 第78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、その排出によっ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係る事件については、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つて決し、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	