

第79回山形市開発審査会

日時 令和5年5月26日（金）午前10時から

場所 山形市役所10階委員会開催室

次第

1 開会

2 委嘱状の交付

3 市長挨拶

4 議事

- (1) 議第1号 委員改選に伴う会長及び職務代理者の選任について
- (2) 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
- (3) 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(令和4年12月1日から同年3月31日まで)

| | |
|------------------|----|
| 都市計画法第29条（開発許可） | 1件 |
| 都市計画法第43条（建築等許可） | 1件 |

6 その他

7 閉会

第79回山形市開発審査会議案

令和5年5月26日
山形市開発審査会

目 次

| | |
|--|-------|
| 議第 1 号 委員改選に伴う会長及び職務代理者の選任について…………… | 1 |
| 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…………… | 2～4 |
| 位置図…………… | 5 |
| 土地利用計画図…………… | 6 |
| 写真…………… | 7～9 |
| 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…………… | 10～12 |
| 位置図…………… | 13 |
| 土地利用計画図…………… | 14 |
| 写真…………… | 15～16 |

議第1号 委員改選に伴う会長及び職務代理者の選任について

山形市開発審査会委員名簿

[任期:令和5年5月1日～令和7年4月30日]

| 氏名 | 専門分野 | 職名 | 備考 |
|-------|------|-----------------|----|
| 遠藤 涼一 | 法律 | 弁護士 | 継続 |
| 佐藤 安裕 | 経済 | 山形市農業協同組合代表理事専務 | 継続 |
| 三澤 のぶ | 経済 | 山形商工会議所女性会会員 | 継続 |
| 平吹 和之 | 都市計画 | 山形市都市計画審議会会長 | 継続 |
| 松木 志保 | 建築 | 一級建築士 | 継続 |
| 林 淑子 | 公衆衛生 | 山形市医師会理事 | 継続 |
| 大場 義行 | 行政 | 元山形市都市政策調整監 | 新任 |

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建築物の利活用）について

| | |
|---|---|
| 議案区分 | 都市計画法第 4 2 条第 1 項ただし書（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っては、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 | 東京都江東区木場五丁目 1 0 番 1 0 号 株式会社一条工務店 代表取締役 岩田 直樹 |
| 開発区域に含まれる地域の名称 | 山形市浜崎 1 0 3 番 4 の一部 |
| 開発区域の地目及び面積 | 宅地・ 1 1 7 9 . 4 0 m ² |
| 予定建築物の用途 | 事務所、倉庫、展示場（建設業） |
| 既存建築物の用途 | 事務所、倉庫、展示場（小売業） |
| 他法令の許認可 | |

●事業概要

申請者である一条工務店は、山形市内の平清水に2棟、嶋に1棟の住宅展示場を構え住宅の設計・販売を行っている。現在の事務所は住宅展示場内に設置しており手狭であるため、事務所を新設し、設計・販売の機能だけでなく、住宅設備を展示して営業や打合せができる新たな場所を設けることを検討していた。

新設する事務所の立地は、社員が営業等で嶋と平清水の展示場を行き来することが多く、それらの中間地点となる場所で検討していた。その結果、本申請地はちょうどその中間地点に位置するため、修繕や改修を施し、既存建築物の利活用を図るもの。

申請地にある建築物は以前の用途でも展示場として利用されていた数少ない建物であるため、今回の計画には最適な建築物と考え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>

○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。

現在の事務所は、1つの住宅展示場内で20㎡程度の1室に営業担当6、7人と設計担当2人の合わせて9人が共同して利用している状況であり、設計に必要な十分なスペースが確保できていない。また、現在の住宅展示場だけでは展示できるものが限られており、様々な住宅設備を1箇所に集めることのできるスペースが必要であった。

新たに活用しようとする建物の延べ床面積は730.42㎡と十分な広さがあり、かつ、既存の間取りを活かした利用ができる。1階部分については、従前は倉庫として利用されていたところ、今回の利用においては、設計業務の事務所及び住宅設備の展示スペース兼倉庫として利用する。

2階部分については、従前は会議室及び展示室として利用されていたところ、今回の利用においては、会議室を打合せスペースにし、展示室には住宅設備の展示をする。

○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、株式会社全国月の友の会が昭和60年10月15日付け第2242号で法第29条第1項の許可を受け、その後、同社が昭和61年11月14日付け第1955号で法第29条第1項の許可を受けた建築物である。

○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つては、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、昭和61年3月に事務所・倉庫・展示場として建築されたものである。その後、令和4年7月25日に特定非営利活動法人あじさいに所有権が移った。

○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小売業の事務所・倉庫・展示場であり、建築基準法上の用途は「事務所併用店舗」に該当する。申請建築物の用途は建設業の事務所・倉庫・展示場であり、建築基準法上の用途は「事務所併用店舗」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、延べ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。

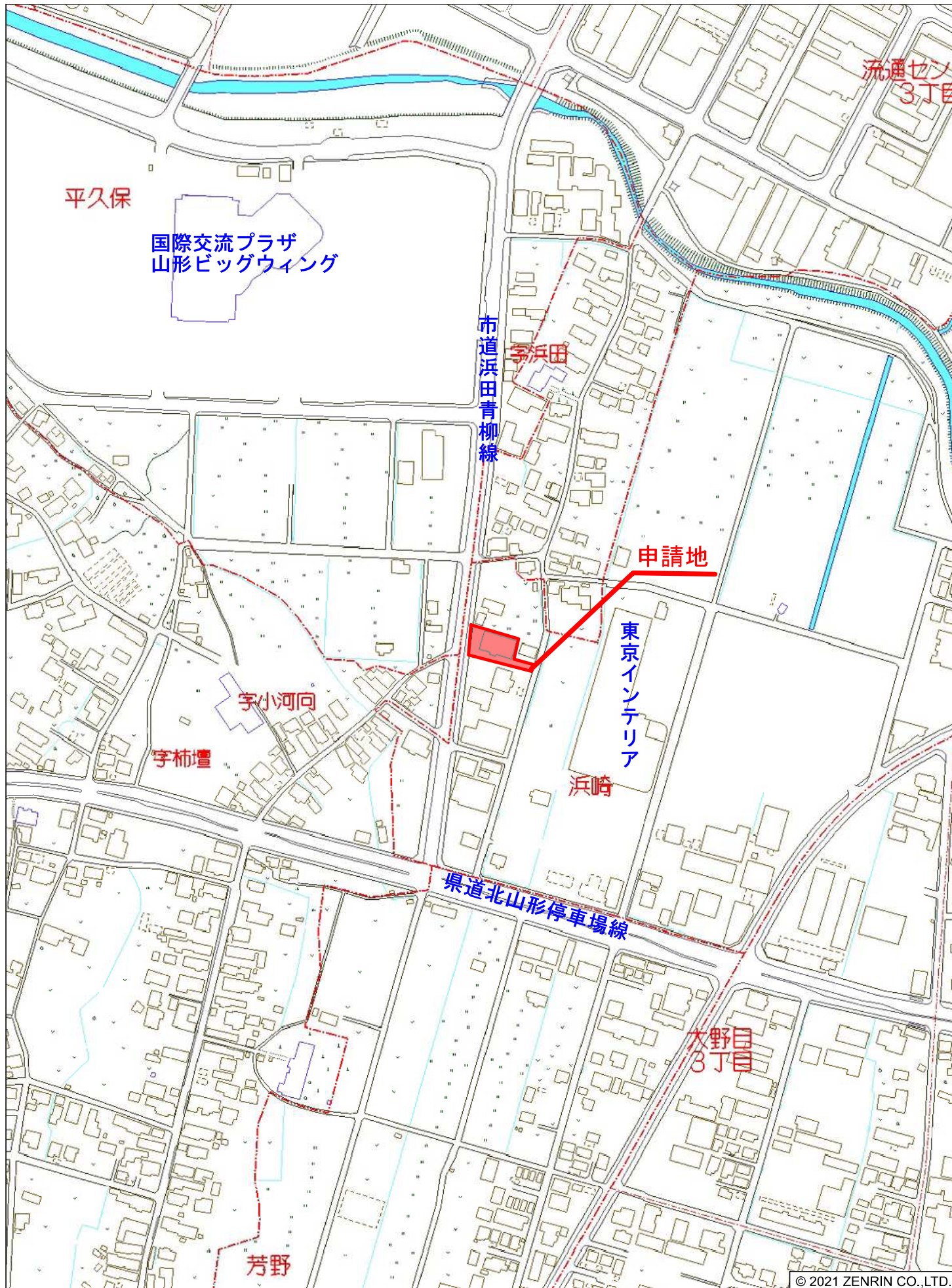
申請者は地元町内会である浜田地区町内会の会長と面談し、計画の概要を説明した後、周辺住民を集めた説明会を開催している。説明会は浜田地区だけではなく、町内会外の隣地の住民にも声をかけて実施しており、周辺住民からは同意を得ている。また、参加できなかった住民に対して回覧板で周知し、意見・質問を募ったが意見はなかった。

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号及び第4号（技術基準）への適合について>

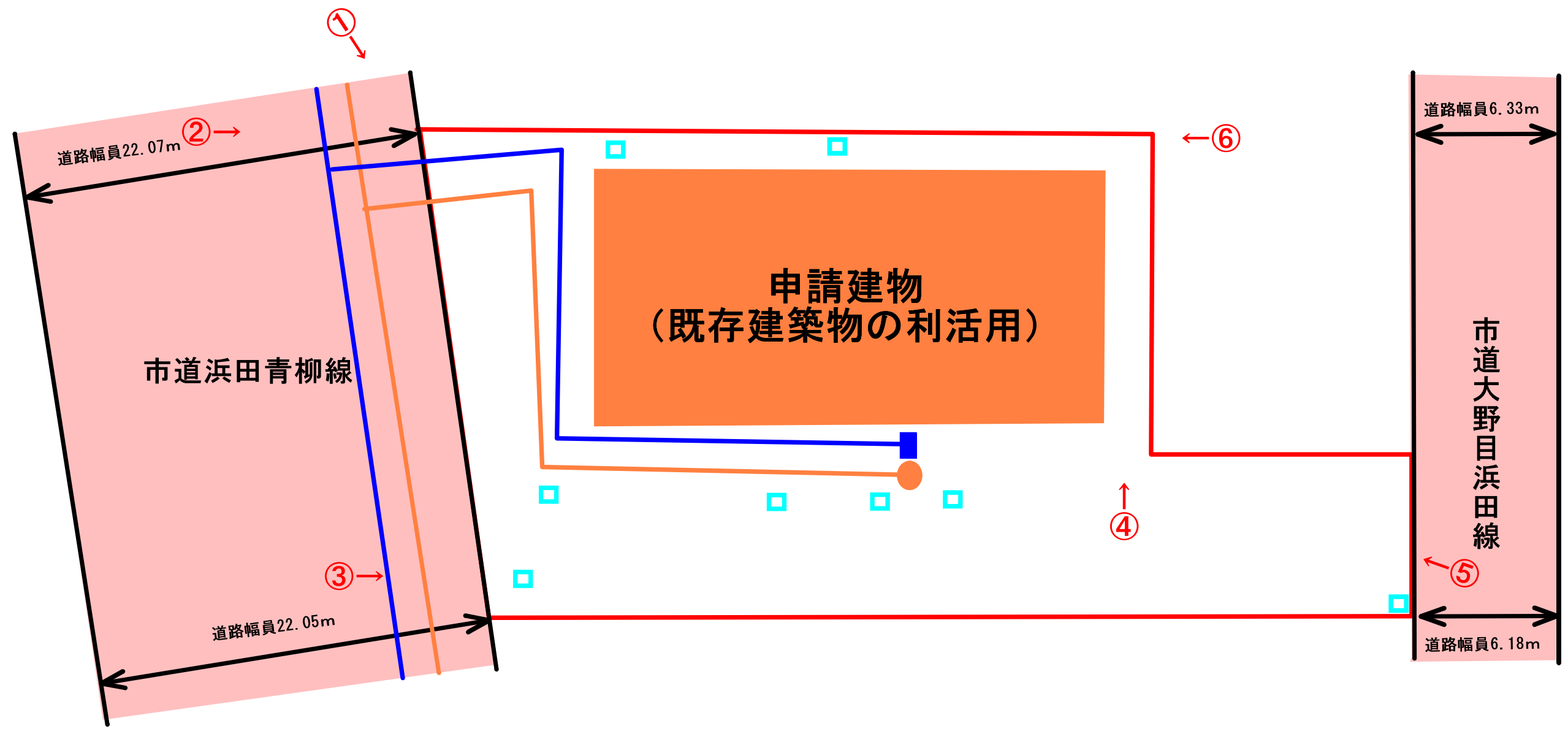
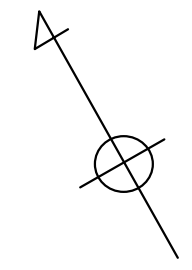
| 該当基準 | 審査基準 | 判定 | 備考 |
|------|--|----|---|
| 第2号 | 道路 基準) 開発区域が、幅員4.0m以上の道路に接続していること。 | ○ | 立地基準より、既存建築物は法第29条の許可を受けているため審査の対象ではない。なお、開発区域に接する市道浜田青柳線の道路幅員は22.05～22.07mである。 |
| 第3号 | 排水設備 基準) 排水施設が開発区域内の下水を有効に排出するとともに溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていること。 | ○ | 汚水は公共下水道を使用する。 雨水は浸透施設を設置し、敷地内において処理する。 |
| 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。 | ○ | 敷地西側の水道本管から既に敷地内に引き込んでおり、支障は来たさない。 |

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号及び第4号(技術基準)に適合する。



山形市浜崎付近

縮尺 1 / 4,000 



| 凡例 | |
|--------|---------------------------------------|
| 開発区域 | — |
| 上水道 | — |
| 下水道 | — |
| 浸透施設 | □ |
| 写真撮影方向 | ①~⑥ |

議第2号 株式会社一条工務店

写真

①



②



③



④



⑤



⑥



第79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） | 11～12 |
| ◇山形市開発審査会委員名簿 | 13 |
| ◇山形市開発審査会幹事及び書記名簿 | 13 |

○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。

山形市開発審査会委員名簿

〔任期: 令和5年5月1日～令和7年4月30日〕

| 氏名 | 専門分野 | 職名 | 備考 |
|-------|------|-----------------|----|
| 遠藤 涼一 | 法律 | 弁護士 | 継続 |
| 佐藤 安裕 | 経済 | 山形市農業協同組合代表理事専務 | 継続 |
| 三澤 のぶ | 経済 | 山形商工会議所女性会会員 | 継続 |
| 平吹 和之 | 都市計画 | 山形市都市計画審議会会長 | 継続 |
| 松木 志保 | 建築 | 一級建築士 | 継続 |
| 林 淑子 | 公衆衛生 | 山形市医師会理事 | 継続 |
| 大場 義行 | 行政 | 元山形市都市政策調整監 | 新任 |

山形市開発審査会幹事及び書記名簿

令和5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 | | まちづくり政策部まちづくり政策課長 | |
| 鍵水 政一 | | まちづくり政策部建築指導課長 | |
| 佐藤 秀弘 | | 都市整備部道路維持課長 | |
| 長橋 真 | | 農林部農政課長 | |
| 沼澤 裕志 | | 書記 | まちづくり政策課課長補佐 |
| 工藤 善紀 | まちづくり政策課開発指導係長 | | |
| 遠藤 諭 | 〃 主幹(開発指導担当) | | |
| 大楯 直人 | 〃 主幹 | | |
| 伊藤 駿 | 〃 主任 | | |
| 遠藤 章弘 | 〃 主事 | | |