

# 第 8 1 回山形市開発審査会

日時 令和 6 年 2 月 1 5 日（木）午後 3 時から

場所 食糧会館 4 階会議室

## 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 2 9 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可について

提案基準 2 指定区域内の開発行為等（城西町五丁目地内）

議第 3 号 都市計画法第 2 9 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可について

提案基準 1 4 社会福祉施設（大字松原地内）

### 5 報告

報第 1 号 事後報告案件について(令和 5 年 8 月 1 日から同年 1 1 月 3 0 日まで)

都市計画法第 2 9 条（開発許可） 1 件

都市計画法第 4 3 条（建築等許可） 1 件

### 6 その他

### 7 閉会

# 第81回山形市開発審査会議案

令和6年2月15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	1～3
	参考資料	3～4
議第 2 号	都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可（指定区域内の開発行為等）について	5～7
	位置図	8
	土地利用計画図	9
	写真	10
議第 3 号	都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発許可（社会福祉施設）について	11～15
	位置図	16
	土地利用計画図	17
	写真	18

# 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><b>共通審査基準</b></p> <p>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。</p> <p>2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	<p><b>共通審査基準</b></p> <p>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。</p> <p>2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p><u>(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。</u></p> <p>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。</p>

<p><b>4 開発行為等をする土地の区域が法第53条第1項の規定による建築物の建築の許可が必要な都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域に該当する場合は、当該区域に建築物を建築しないこと。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で実施する建築物の建築は、この限りでない。</b></p> <p>5 申請者に法及び関係法令に関する違反がないこと。</p> <p>6 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。</p> <p><b>提案基準2 指定区域内の開発行為等</b> 市街化区域に隣接又は近接する区域のうち、次の各項のいずれかに該当するもの</p> <p>※ 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。</p> <p>1～4 (略)</p> <p>5 主要地方道<u>山形朝日線及び山形上山線</u>沿線区域においては、次のいずれにも該当するもの (略)</p> <p>6 (略)</p> <p>※ それぞれの区域の位置については、別図1から<b>5-2</b>まで及び12に定めるとおりとする。</p>	<p>4 申請者に法及び関係法令に関する違反がないこと。</p> <p>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。</p> <p><b>提案基準2 指定区域内の開発行為等</b> 市街化区域に隣接又は近接する区域のうち、次の各項のいずれかに該当するもの</p> <p>※ 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。</p> <p>1～4 (略)</p> <p>5 主要地方道<u>山形・上山線</u>沿線区域においては、次のいずれにも該当するもの (略)</p> <p>6 (略)</p> <p>※ それぞれの区域の位置については、別図1から<b>5</b>及び12に定めるとおりとする。</p>
<p><b>改正理由</b></p> <p>改正前の共通審査基準第2項第7号(以下「第2項第7号」といいます。)に規定する「法第53条の規定に基づく建築の許可」とは、都市計画法第53条の許可です。同法第53条の規定は、道路、公園など都市計画施設の区域又は土地区画整理事業など市街地開</p>	

発事業の施行区域（以下これらを「都市計画施設等の区域」といいます。）に建築物を建築する際、木造など構造が容易に移転し、又は除去できると認められる建築物のみなどの建築を許可し、容易に移転できない構造の建築物などの建築を認めないことで、将来の都市計画事業の円滑な執行を目的としています。

また、改正前の第2項第7号は、市街化を抑制する市街化調整区域の開発行為等を考慮し、都市計画法第53条の規定よりも条件が厳しく、「その構造などにかかわらず、都市計画施設等の区域に建築物を建築してはならない。」という趣旨の規定です。

建築物をその土地のいずれの箇所に建築してもよいという個人等の財産権を行政が侵害することは、基本的に認められません。しかし、防災上や都市計画上必要など公益的な目的が、当該財産権の目的を上回ると認められる場合は、法的な制限が財産権に及ぶことがあります。

このような考え方のもと、法令や共通審査基準の規定がなされていますが、改正前の第2条第7項の規定は、「開発行為等をする土地の区域に都市計画施設等の区域を含んではならない。」という、全く別な解釈をすることも可能な規定になっています。

以上の理由により、改正後の共通審査基準第4項において、「都市計画施設等の区域に建築物を建築してはならない。」という改正前の第2項第7号の規定の趣旨を明確にするとともに、提案基準2に係る規定の整備も併せて行うため、新旧対照表のとおり基準を改正するものです。

なお、改正後の共通審査基準第4項の規定の効力を担保するため、都市計画施設等の区域に開発行為等をする土地の区域が含まれる許可の際は、当該都市計画施設等の区域に建築物を建築しないことを許可の条件に付すこととします。

#### 参考資料

### 都市計画法第53条の概要や開発行為等をする土地の区域との関係

#### 1 規定

（建築の許可）

第53条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、

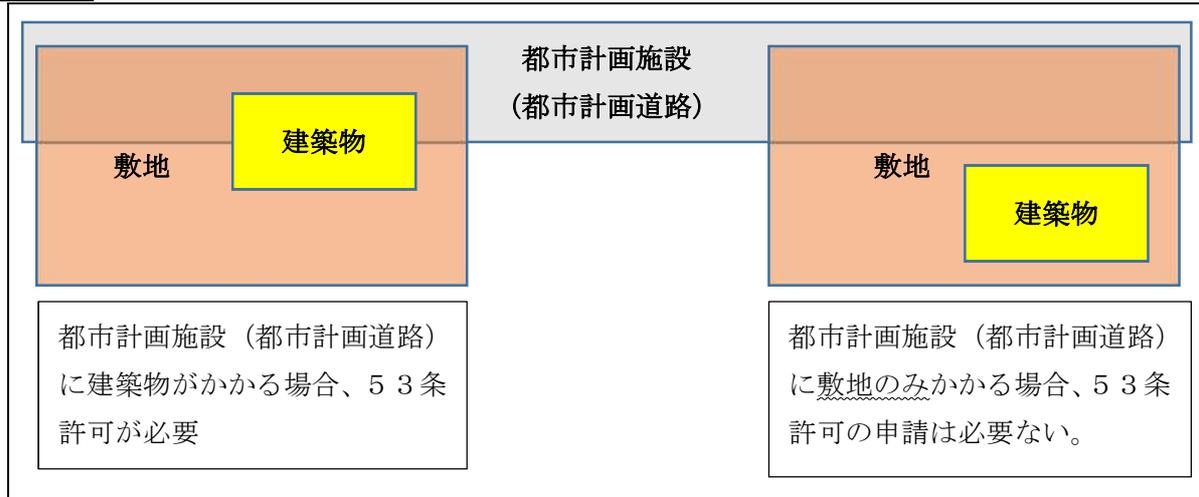
この限りでない。

(以下略)

## 2 都市計画法第53条許可の概要

計画的なまちづくりを進めるため、将来、道路や公園など都市施設となる区域を都市計画決定しています。この区域内には、なるべく建築物を建築しないようお願いしていますが、土地の形状等からやむを得ない場合は、都市計画法第53条第1項の規定により、許可を受けることにより建築物を建築することができます。

### 参考図



## 3 該当する規定及び解釈など

### (1) 現行の共通審査基準第2項第7号

- 2 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
- (1)～(6) (略)
- (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。

### (2) 現行の共通審査基準第2項第7号の趣旨及び想定される解釈など

	区分	趣旨	参考図
1	現行規定の解釈	開発行為等をする土地の区域に都市計画施設等の区域を含んでもよい。ただし、都市計画施設等の区域に建築物を建築してはならない。	
2	現行規定の想定される解釈	開発行為等をする土地の区域に都市計画施設等の区域を含んではならない。	

## 議第2号 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可

### (指定区域内の開発行為等) 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2 指定区域内の開発 行為等	<p>市街化区域に隣接又は近接する区域のうち、次の各項のいずれかに該当するもの          ※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。          ー第1項から第4項まで(略)ー</p> <p>5 主要地方道山形朝日線及び山形上山線沿線区域においては、次のいずれにも該当するもの</p> <p>(1) 予定建築物の敷地が隣接する市街化区域の敷地と一体的土地利用に供されること。</p> <p>(2) 予定建築物の用途が隣接する市街化区域に設定されている用途に適合すること。</p> <p>ー第6項(略)ー</p> <p>※ それぞれの区域の位置については、別図1から5-2まで及び12に定めるとおりとする。</p>
申請者の所在地 並びに名称及び 代表者氏名	山形県寒河江市大字柴橋2479番地の2 ティ・エムホールディングス株式会社 代表取締役 井上 美佐子
開発区域に含まれる 地域の名称	山形市城西町五丁目10番4
開発区域の地目 及び面積	田・2,013.32㎡
予定建築物の用途	事務所(非自己用)
他法令等の許認可	農地法第5条に基づく農地転用許可

#### ●事業概要

ティ・エムホールディングス株式会社(以下「申請者」という。)は、寒河江市に本社を置き、主に建設工事業、廃棄物処理業及び不動産業を営んでいる法人である。また、申請者は、井上工業株式会社(以下「井上工業」という。)、東北クリーン開発株式会社、株式会社クリーンパワー山形及びディスポテック株式会社とグループ企業を構成しているとともに、グループ企業の不動産を所有及び管理も行っている。

グループ企業のうち、井上工業、東北クリーン開発株式会社及び株式会社クリーンパワー山形の本社事務所は、山形市久保田地内の1か所に集約し、手狭になっている。井上工業は営業及び経理の機能を寒河江支店に配置しているが、それらの機能を本社事務所と統合したい意向がある。このような背景から、申請者が申請地に貸事務所を建築の上、井上工業に賃貸し、井上工業の本社機能を申請地に移転するものである。井上工業以外の他のグループ企業の本社事務所は、山形市久保田地内にそのまま存続する。

事務所の利用方法については、現在の井上工業本社事務所及び寒河江支店に所属する営業担当社員10名程度並びに経理担当社員若干名を申請地に配属する計画である。申請地では、主として事務処理や商談等の利用を想定し、重機、大型車等の拠点は、別途設けているため、それらの車両が頻繁に出入りすることはない。

なお、申請地は主要地方道山形朝日線(現道)から西側30.00mまでが市街化区域、さらに西側0.44mが市街化調整区域となっている。この度の案件は、市街化区域と市街化調整区域の敷地を一体的に利用するため、開発許可申請を行おうとするものである。

<都市計画法第34条第14号（立地基準）への適合について>

市街化区域に隣接又は近接する区域のうち、次の各項のいずれかに該当するもの

※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。

申請内容は第5項に該当する。

5 主要地方道山形朝日線及び山形上山線沿線区域においては、次のいずれにも該当するもの

(1) 予定建築物の敷地が隣接する市街化区域の敷地と一体的土地利用に供されること。

本件は、予定建築物の敷地内の市街化区域と市街化調整区域を一体的に土地利用しようとするものである。

(2) 予定建築物の用途が隣接する市街化区域に設定されている用途に適合すること。

提案基準2第5項別図5-1の区域東側に隣接する市街化区域の用途地域は準住居地域であるが、申請用途である事務所は同地域の制限に適合する。

※ それぞれの区域の位置については、別図1から5-2まで及び12に定めるとおりとする。

申請地は別図5-1の区域内である。

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5号、第7号、第8号、第12号、第13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6.0m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山形朝日線の幅員は20.0mである。
	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。	○	消火栓1基を新設し、開発区域の消防水利を充足させる。
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。	○	・ 汚水は公共下水道に接続する。 ・ 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。	○	敷地東側の水道本管から既に敷地内に給水管を引き込んでおり、支障を来たさない。
第5号	地区計画等への適合 基準) 開発区域内の土地に地区計画等が定められている場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。	○	開発区域内に地区計画等は定められていない。

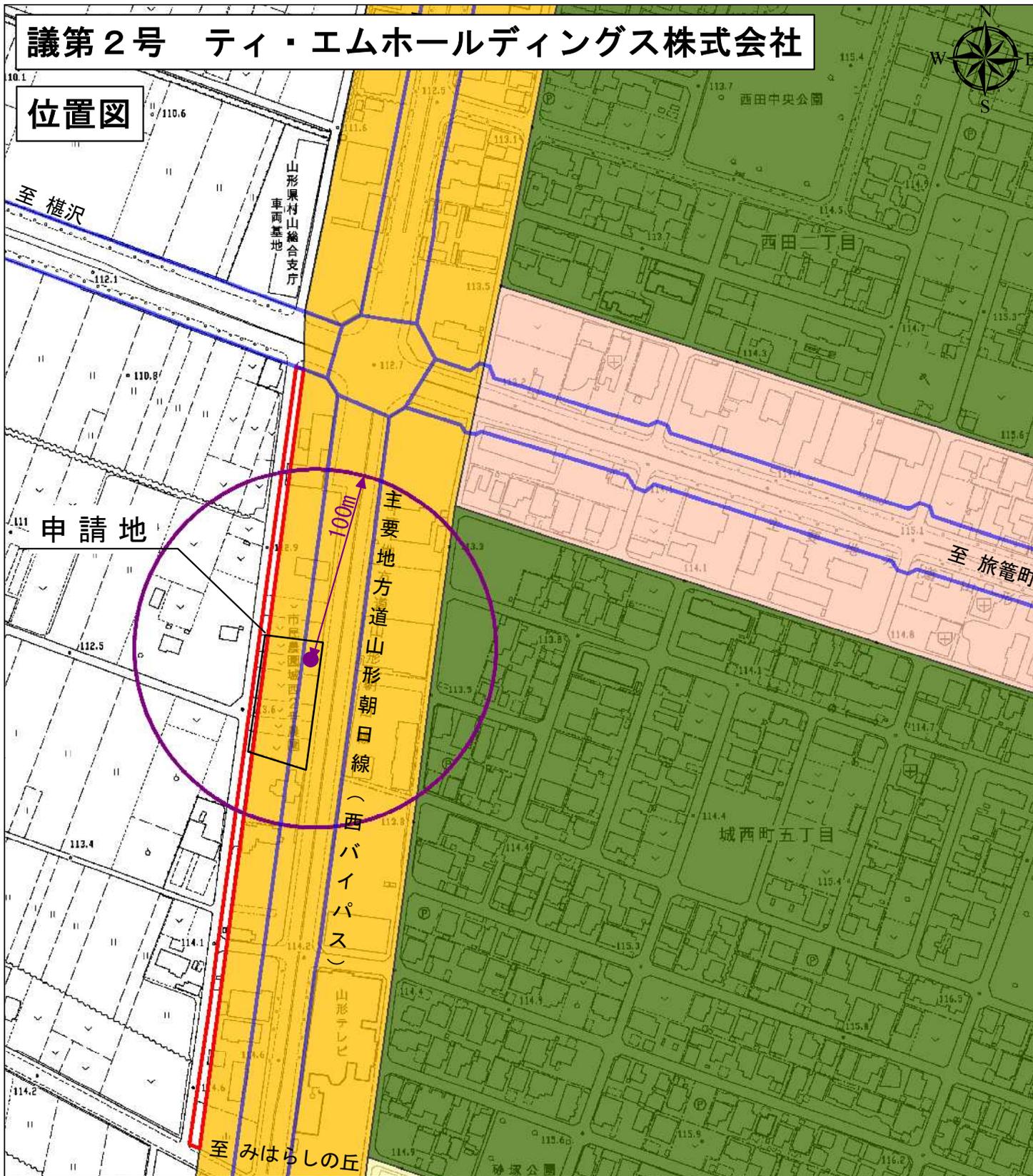
第7号	切土・盛土・擁壁 基準) 地盤の沈下、崖崩れ、出水 その他による災害を防止するため、 開発区域内の土地について、地盤の 改良、擁壁又は排水施設の設置その他 安全上必要な措置が講ぜられるよう に設計が定められていること。	○	適切な構造による盛土及び擁壁の 設置を行う。
第8号	災害危険区域の除外 基準) 開発区域内に災害危険区域、 地すべり防止区域、土砂災害特別警 戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を含 まないこと。	○	開発区域内に災害危険区域、地す べり防止区域、土砂災害特別警戒 区域及び急傾斜地崩壊危険区域は 含まれていない。
第12号	申請者の資力及び信用 基準) 申請者に当該開発行為を行うた めに必要な資力及び信用があること。	○	開発行為に必要な資金計画書及び資金 を証する書面の提出を受け、資力及び 信用があることを確認している。
第13号	工事施工者の能力 基準) 工事施工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。	○	工事施工者は井上工業であり、事業経 歴書から工事を完成するために必要 な能力があることを確認している。
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、都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第5号、第7号、第8号、第12号、第13号及び第14号（技術基準）に適合する。

# 議第2号 ティ・エムホールディングス株式会社



## 位置図

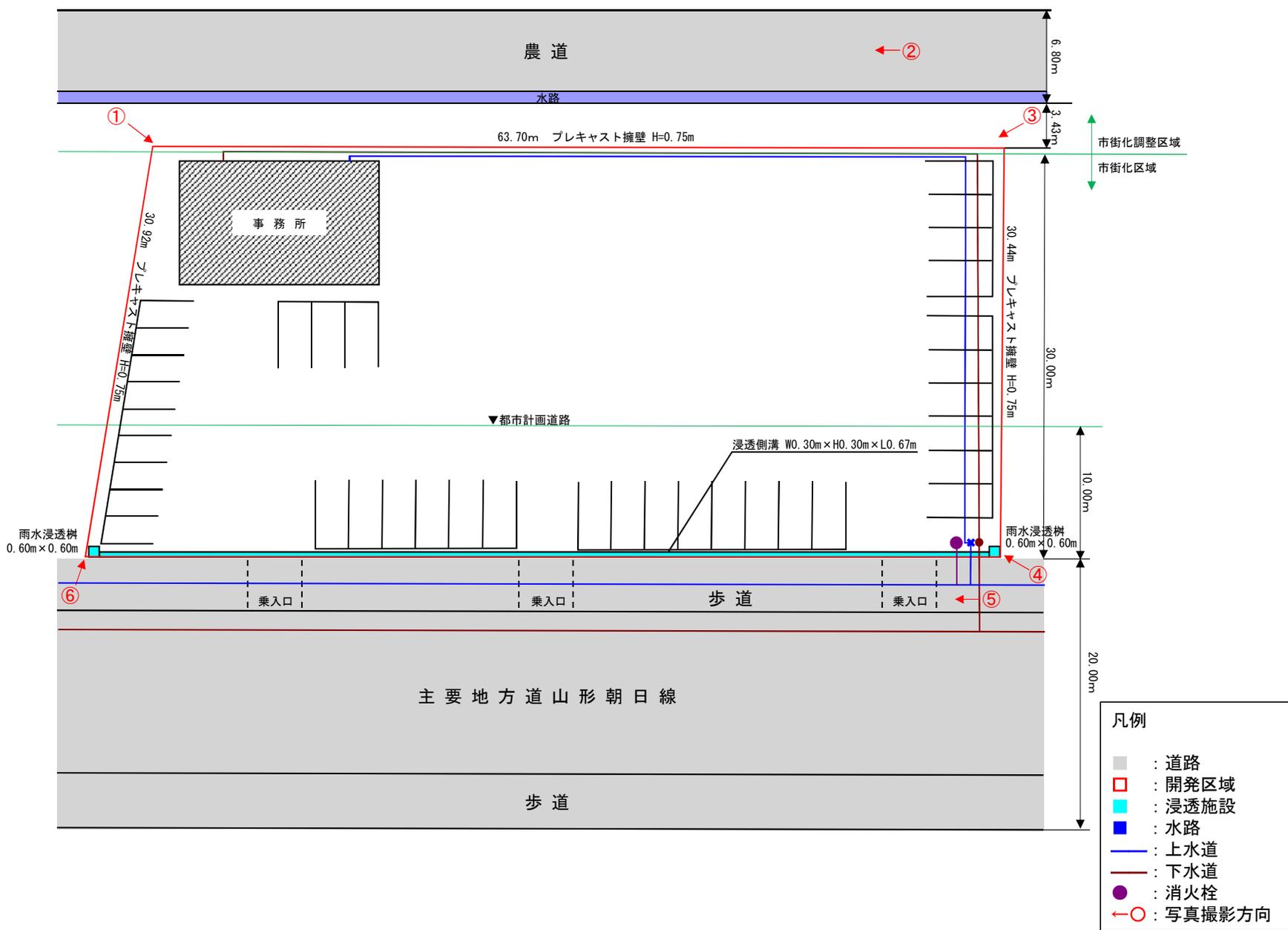


### 凡例

- : 都市計画道路
- : 提案基準2 (別図5-1) による指定区域
- : 消火栓
- : 第1種低層住居専用地域
- : 準住居地域
- : 第1種住居地域
- : 第2種住居地域

1:3,000

土地利用計画図



# 議第2号 ティ・エムホールディングス株式会社

## 写真

①



②



③



④



⑤



⑥



## 議第3号 都市計画法第29条第1項に基づく開発許可

### (社会福祉施設) 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14 社会福祉施設	<p>児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業、同条第10項に規定する小規模保育事業若しくは同条第12項に規定する事業所内保育事業、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事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）で、次の各項のいずれにも該当するもの</p> <p>※ 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる次の各号のいずれかに該当するものであること。             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用する必要がある場合</li> <li>(2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合</li> <li>(3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、予定建築物の敷地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合</li> </ol> <p>ただし、前各号の規定に関わらず、当該施設の立地に関し、山形市における社会福祉施設の適正配置などの観点から、計画地の周辺地域において当該施設と同一の施設が存しないことなどにより、市長がその立地を図る必要があるとして積極的に推進している場合は、この限りでない。</p> </li> <li>2 設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合するものであり、かつ、山形市の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であること。</li> <li>3 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>4 予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。</li> <li>5 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>6 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>7 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	山形市諏訪町一丁目2番7号 社会福祉法人愛泉会 理事長 井上 博
開発区域に含まれる地域の名称	山形市大字松原字横手566番1
開発区域の地目及び面積	田・4,094.88㎡
予定建築物の用途	社会福祉施設（福祉型障害児入所施設及び短期入所事業所）
他法令等の許認可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童福祉法第24条の9第1項に基づく福祉型障害児入所施設の指定</li> <li>・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項に基づく短期入所事業所の指定</li> <li>・農地法第5条に基づく農地転用許可</li> </ul>

●事業概要

申請者は、山形県内において多種多様の社会福祉事業を行う社会福祉法人である。申請用途である社会福祉施設（福祉型障害児入所施設）は、身体、知的又は精神に障がいのある子どもを対象とした入所施設で、家庭での養育が困難な子どもに、食事、入浴、排せつなどの身体介護や、日常生活を送るうえで必要な技能訓練、知識の習得などの支援を行う施設である。現在同施設は山形県内において、置賜、最上及び庄内地方の3箇所に開設されており、全て山形県が運営している。当該3施設に入所している児童の出身地の内訳は、村山地方出身者が最も多く、48名中30名と全体の6割以上を占めている。しかしながら、村山地方には当該施設が無く、生まれ育った場所を離れて生活せざるを得ない現状にあるため、村山地方で生活する障がい児のいる世帯が、必要とする福祉サービスを生活する地域の中で利用できるよう、当該施設を計画した。事業地選定に際し、当初、市街化区域を検討したが、敷地面積が狭い、学校までの距離が遠い、地権者の同意が得られなかった等の理由により断念した。

以上の理由により、児童の通学が想定される村山特別支援学校及び山形大学附属特別支援学校に近く、近隣に連携を図る施設が立地している申請地に当該施設の許可申請をするものである。

また、同施設内において短期入所事業も行うものである。

<都市計画法第34条第14号（立地基準）への適合について>

○児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業、同条第10項に規定する小規模保育事業若しくは同条第12項に規定する事業所内保育事業、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事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）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。

申請施設は、以下に記載の用に供する施設である。

事業内容	根拠法令
福祉型障害児入所施設	社会福祉法第2条第2項第2号 児童福祉法第42条第1号

なお、上記を中心に、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5条第8項に基づく「短期入所」も行う。

○市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用する必要がある場合
- (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、予定建築物の敷地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

ただし、前各号の規定に関わらず、当該施設の立地に関し、山形市における社会福祉施設の適正配置などの観点から、計画地の周辺地域において当該施設と同一の施設が存しないことなどにより、市長がその立地を図る必要があるとして積極的に推進している場合は、この限りでない。

本計画は第1号に該当する。

申請者は当施設を運営するにあたり、近隣の放課後デイサービス「まなびの部屋バンビーナ」との連携を予定している。入所と通所で業態こそ異なるが、お互い共通の福祉サービスを提供しているため、この両施設の連携が生み出す効果として「利用者及びその保護者間の交流」及び「福祉スキルの向上」の2点が期待できる。1点目である交流に関しては、利用者は学校、当該施設の限られた場所で生活しており、特定の人としか交流を図れない状況であるが、互いの施設が近接している事で、施設間の移動等に伴う利用者への負担が軽減され、互いの施設でのイベント等を合同で行うことが容易となり、利用者同士の友好をより一層深めることができる。保護者にとっては、共通の悩みを持つ者同士が交流を深める事により、悩みの解消や相談窓口等の情報共有が図られる。2点目については、互いの職員が共通の目的に取り組むため、セミナー等の共有や、有事の際の対応をお互いが学ぶ事により、互いの福祉スキル向上が期待される。

また、申請地近くには、児童遊戯施設「コパル」があり、同施設は性別や年齢、人種・国籍の違い、障がいの有無など、異なる背景や特性を持つ子どもたちが共に遊べる「インクルーシブ」な遊び場である。入所施設の障がい児は、「コパル」に気軽に移動し、思う存分遊ぶことにより、心身発達の効果が期待できるとともに、健常児にとって、障がい児との交流は、「コパル」の立地目的自体に合致するものといえる。このような状況から、当施設は、近隣に関係する社会福祉施設等と密接に連携し、立地又は運用する必要があると判断できる。

**○設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合するものであり、かつ、山形市の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であること。**

設置及び運営が国及び所管地方公共団体の定める基準に適合するものであり、かつ、山形県及び山形市の福祉施策の観点から支障がないことを市担当課から確認している。

**○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。**

厚生労働省で所管している「障害児入所施設の在り方に関する検討会」では、同施設の方向性として家庭的な養育環境を推進しており、児童福祉法第3条の2に規定されている「良好な家庭的環境」において養育されるようユニット化等によりケア単位の小規模化を推進している。申請施設は1ユニット内において6名程度が生活できるよう便所や浴室等の設備を整え、合計4ユニットを計画しており、6名（入所施設：5名、短期入所：1名）×4ユニット＝24名の施設利用を想定した床面積で計画している。県内の障害児入所施設利用者のうち、村山地方出身者が30名であることから24名での施設利用は過大でない判断される。

さらに、駐車場としては職員20名分、送迎車4台、来客用2台の計26台分の駐車を計画しているが、イベント等で保護者が集まれるよう40台分の駐車ができるよう面積を確保している。施設職員数は表1のとおり法定の職員数からみて過大とはいえないため、敷地面積は合理的と判断できる。

表 1

施設職員概要	利用者数	法定人数	配置人数
<b>福祉型障害児入所施設</b>			
施設長	20人	1人	1人
児童発達支援管理責任者		1人	1人
ソーシャルワーカー		—	1人
職業指導員		職業指導を行う場合に配置する。(1人)	1人
事務員		—	1人
医師(常駐しなくても可)		1人以上	1人(非常勤)
看護師		—	1人
児童指導員・保育士		20人/4=5人以上(児童指導員・保育士それぞれ1人以上) 各ユニットに1人×4=4人	11人
栄養士		—	1人(外部委託)
調理員		—	1人(外部委託)
<b>短期入所事業所</b>			
施設長		1人	入所施設職員と兼務可
児童発達支援管理責任者		1人	
児童指導員・保育士		5人	
医師(常駐しなくても可)		1人	
<b>合計</b>		13人	20人

○予定建築物を賃借する場合は、貸主と借主の連名で申請を行うこと。

本件は予定建築物の賃貸借を伴うものではない。

○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、土砂災害警戒区域に入っていない。

○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。

予定建築物の敷地は、洪水浸水想定区域に入っていない。

○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。

予定建築物の敷地は、融雪型火山泥流の被害想定区域に入っていない。

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。

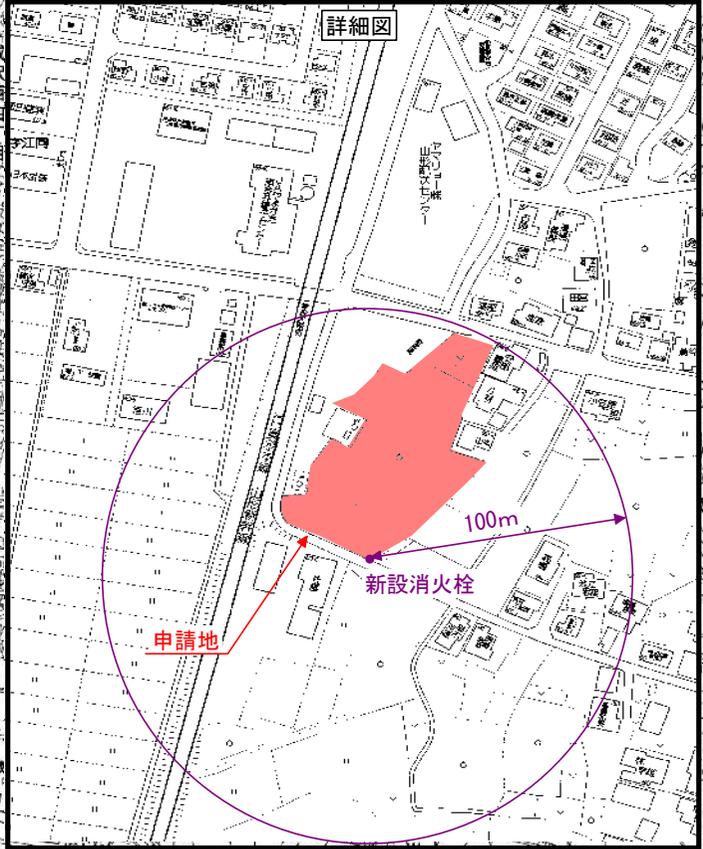
<都市計画法第33条第1項第2号、第3号、第4号、第7号及び第14号（技術基準）への適合について>

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6.0m以上の道路に接続していること。	○	開発区域に接する市道小松原北線の道路幅員は9.8m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。	○	消火栓を1基新設し、開発区域の消防水利を充足させる。
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。	○	・汚水は公共下水道に接続する。 ・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。
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。	○	適切な構造による切土・盛土等の宅地造成を施す。
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、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3号 社会福祉法人愛泉会

## 位置図





写真



## 1 開発審査会提案基準とは

### (1) 開発許可基準

市街化調整区域内の開発（建築）行為については、基本的に許可が必要です。都市計画法（以下「法」といいます。）の規定により、許可が不要なものとしては法第29条の規定により農家住宅、図書館のような公共施設など、許可を要するものとしては次の表にある法第34条第1号から第14号までのものがあります。

第1号	集落に居住する者が利用する日常生活に必要な店舗等
第2号	観光資源等の有効利用上必要な建築物等
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等
第4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
第5号	特定農山村法による所有権移転等促進計画の利用目的に該当する開発行為
第6号	中小企業の事業の共同化集団化のための建築物等
第7号	工場施設の事業と密接な関連を有する建築物等
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等
第9号	特別の立地を必要とする建築物等
第10号	地区計画又は集落地区計画内の開発行為
第11号	市街化区域に隣接又は近接し条例で指定する土地の区域内で行う開発行為
第12号	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めた開発行為
第13号	既存の権利の行使のための開発行為
第14号	前各号に掲げるもののほか、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建築物等で、 <b>開発審査会の議を経て認められた建築物等</b> <b>※山形市開発審査会提案基準（29項目）</b>

### (2) 次回の審査会への事後報告

法第34条第14号（開発審査会提案基準）のうち、内容が簡易で明白なものとして、用途が自己居住用の住宅（店舗等兼用住宅を含む。）であり、かつ、面積が500㎡以下の次のものについては、山形市が事前に事務処理（許可）を行い、その内容を次回の審査会に事後報告する取扱いを行っています。

**ア 許可不要で行った開発行為等の区域内における建築物**（提案基準7）

**イ 山寺地区及び蔵王温泉地区内の戸建住宅等の建築**（提案基準8）

**ウ 浸水想定区域内の戸建住宅等の建築**（提案基準29）

## 山形市開発審査会への事後報告案件について

令和5年8月1日から同年11月30日まで

- (1) 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可  
(提案基準29 浸水想定区域内の戸建住宅等の建築)

- (2) 都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築等許可  
(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)

No.	申請者 申請地	用途	面積(m <sup>2</sup> )	許可年月日
2	曙不動産有限会社 代表取締役 工藤 匡史 山形市南松原二丁目15番14及 び15番21	建売分譲 (1棟)	196.38	令和5年9月22日
申請者が山形県住宅供給公社の分譲地内で建売分譲を行うものである。				

報第1号 No.2 曙不動産有限会社

松原東谷地

位置図

至 蔵王駅方面



至 黒沢方面

凡例

- 既存集落区域
- 想定浸水深 5.0m以上 10.0m未満
- 想定浸水深 3.0m以上 5.0m未満

1:3,000

## 第8 1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 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	
鏑水 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		