

山形県の都市計画

令和6年

山形県県土整備部都市計画課

目 次

第1章 山形県の姿

- 1. 位置と地勢 1
- 2. 沿革 1

第2章 都市計画のあらまし

- 1. 都市計画の位置づけ 2
- 2. 都市計画の役割 3
- 3. 都市計画の内容 5
- 4. 都市計画決定の手続き 6
 - (1) 都市計画に関する基礎調査 6
 - (2) 都市計画の決定・変更 7
 - (3) 都市計画広域調整 9
 - (4) 都市計画に対する提案制度 10

第3章 山形県の都市計画

- 1. マスタープラン 11
- 2. 都市計画区域・準都市計画区域 13
- 3. 都市計画決定状況一覧 14
- 4. 土地利用 15
- 5. 都市施設 21
- 6. 市街地開発事業 27
- 7. 地区計画等 28

第4章 景観・まちづくり他

- 1. 美しい県土景観づくり 30
- 2. 屋外広告物 34
- 3. 開発許可制度 36
- 4. 環境影響評価制度（環境アセスメント） 36

第1章 山形県の姿

1. 位置と地勢

■ 位置 ■

山形県は本州の北東に位置し、県の北西部は日本海に面しています。北は秋田県、東は宮城県、南は福島県、南西は新潟県にそれぞれ接し、東西約97km、南北約164kmで南北に長く、総面積は9,323km²で全国第9位の広さとなっています。

■ 地勢 ■

本県の東部を縦貫する奥羽山脈と県の中央を南北に通る出羽山地との間には、置賜、村山、最上の3盆地、日本海側には庄内平野が広がり、これら盆地と平野を最上川が貫流して日本海に注いでいます。

奥羽山脈は御所山(船形山)、蔵王山、吾妻山などの火山を伴い、標高1,000m以上の山が多く分布しています。ここを源とする最上川の支流はいずれも短く、傾斜が急なために、各盆地に扇状地を作っています。

出羽山地は烏海山、月山など山の姿に優れた山々があり、その南には朝日山塊、飯豊山塊が続いています。

本県の総面積に対する山地の割合は実に7割を占めています。



2. 沿革

県内には約2万年前の無土器時代から人類が居住し、旧石器時代から近世までに発見されている遺跡が約5,200箇所確認されています。

西暦712年(和銅5年)、はじめて「出羽国」が置かれ、同年さらに陸奥国から最上、置賜の2群が出羽国に属されました。その後、山寺立石寺の開山、修験の山・出羽三山が開かれ、鎌倉時代には幕府の勢力下に置かれたものと考えられています。

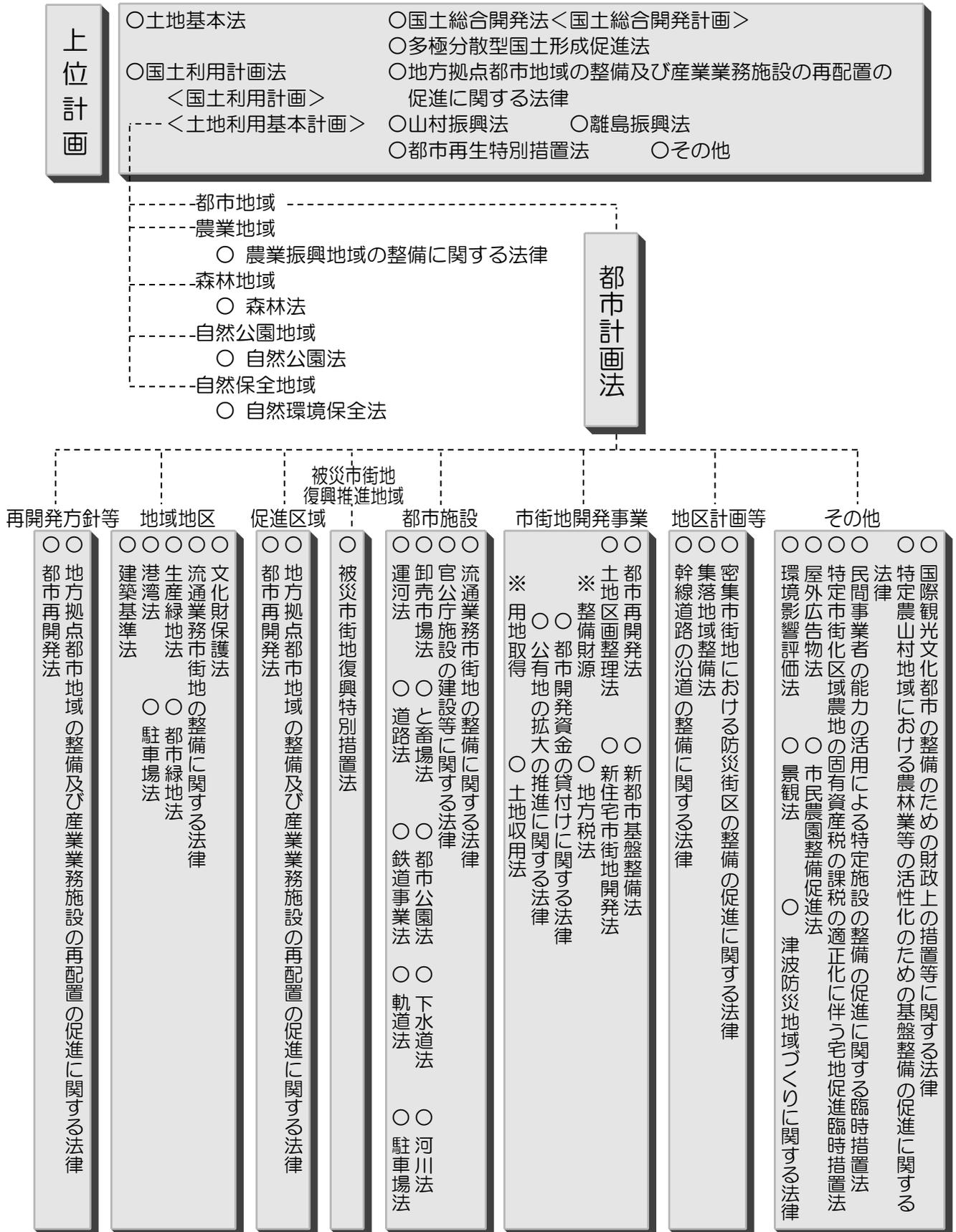
南北朝時代の1,356年(延文元年)、斯波兼頼が山形に入った頃、庄内には武藤氏が、置賜には伊達氏がおり、それぞれその地を領していました。山形を治めていた最上氏の勢力拡張に伴い、一時期は庄内・最上の両地方も最上氏の手に入り、1,601年(慶長6年)、上杉氏が米沢に入りました。最上氏が没した後、山形は江戸時代、幕末までに領主が10回あまり交代しています。

明治に入り、廃藩置県の後、明治9年に現在の山形県の形になりました。立県当時は県下に355町1,221村が置かれていましたが、明治22年の市制・町村制の施行、昭和の合併、平成17年の庄内地域における合併を経て、平成17年11月1日から現在の13市19町3村となっています。

第2章 都市計画のあらまし

1. 都市計画の位置づけ

■ 都市計画関連法体系 ■



2. 都市計画の役割

都市には人や産業が集まり、人々の生活・活動の場、様々な産業活動、サービス提供の場となっています。

日本の都市は、近世に城下町を中心に発達してきたものが多く、現在、中心都市といわれる都市のほとんどは、一部の門前町や港町等を除き、そうした性格を持っています。一方、明治以降に近代化が進むと都市には様々な機能が集積してきました。商工業等の活動に必要な交通手段、流通、金融等の各種機能が発達し、行政、教育等の利便や文化活動の享受が可能となり、さらに都市への人口・産業の集中をもたらしました。

このような都市への人口・産業の集中と、都市の成長や発展を適切にコントロールするために土地利用の規制・誘導や施設の整備等を含む総合的・広域的な計画の必要性が生じてきました。

都市計画はこのような背景をもとに、都市の計画的な発展、秩序ある市街地の形成、健康で文化的な生活の確保、といったことを実現するためのものとなっています。

都市計画は次のような役割をもっています。

1. まちの将来像を示す
2. 計画的な土地利用への規制と誘導
3. 快適な都市生活・都市活動のための基盤整備

1. まちの将来像を示す

まちの将来像は「マスタープラン」と言われるもので表されます。マスタープランには県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（法第6条の2 都市計画区域マスタープラン）と、市町村が策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2 市町村都市計画マスタープラン）とがあります。

用途地域や都市計画道路といった個別の都市計画はこれらのマスタープランに沿った形で決定・変更されていくこととなります。

（1）都市計画区域マスタープラン（法第6条の2）

都市計画区域マスタープランは、広域的な見地から都道府県が策定するものとされており、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められます。

都市計画区域マスタープランに定める項目は次のとおりです。

- a 都市計画の目標
おおむね20年後の都市の姿を展望した、都市づくりの基本理念
- b 区域区分（「線引き」とも呼ばれます）の決定の有無及びその方針
- c 主要な都市計画の基本的な方針
土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する決定の方針、自然的環境の整備・保全に関する決定の方針

なお、山形県における都市計画区域マスタープランは、県内27の都市計画区域を8圏域に分けて策定しており、広域的な立場からその都市の将来像を定めています。

(2) 市町村都市計画マスタープラン（法第18条の2）

市町村都市計画マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、創意工夫を凝らし、住民とともに作り上げていくものです。このマスタープランは市町村が都市計画を定める際の基本的な方針を示すものであり、県が定める都市計画区域マスタープランに即したものとする必要があります。

また、平成26年の都市再生特別措置法改正により創設された立地適正化計画は、市町村都市計画マスタープランの性格をもつものであることから、その一部（立地の適正化に関する基本的な方針）は都市計画マスタープランの一部とみなされます。

2. 計画的な土地利用への規制と誘導

長期計画に基づき、都市全体として適正な土地利用を進めるための規制や誘導を行います。

☆無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分の選択

まとまった規模の人口を有する都市や無秩序な開発の進行が見込まれる（開発が進んだ）都市において、区域区分（線引き:15ページ参照）を行うかどうかを決定します。

☆市街地の適正な土地利用を誘導する地域地区の決定

住宅、店舗、工場などの混在を防止し、良好な都市環境をつくるために用途地域などを決定します。

☆区域区分制度の担保と良質な宅地水準の確保のための開発許可制度

一定規模以上の土地の開発に対し技術的な基準を定め、許可を受けないと開発できないこととなります。

☆地域の実情に応じた、きめ細かなまちづくりのための地区計画等の決定

地域住民が主体となり、住民に最も身近な都市計画として建築規制のルールや地区道路、公園などを定めます。

3. 快適な都市生活・都市活動のための基盤整備

土地利用が長期にわたって良好な市街地づくりを目指すのに対し、道路や公園といった都市施設の整備や土地区画整理事業による宅地の供給などは、費用はかかりますが比較的時間がかからずに市街地の形成を進めることとなります。これらは都市計画事業として実施され、計画的に整備されていきます。

☆道路、公園、下水道等の都市施設の整備

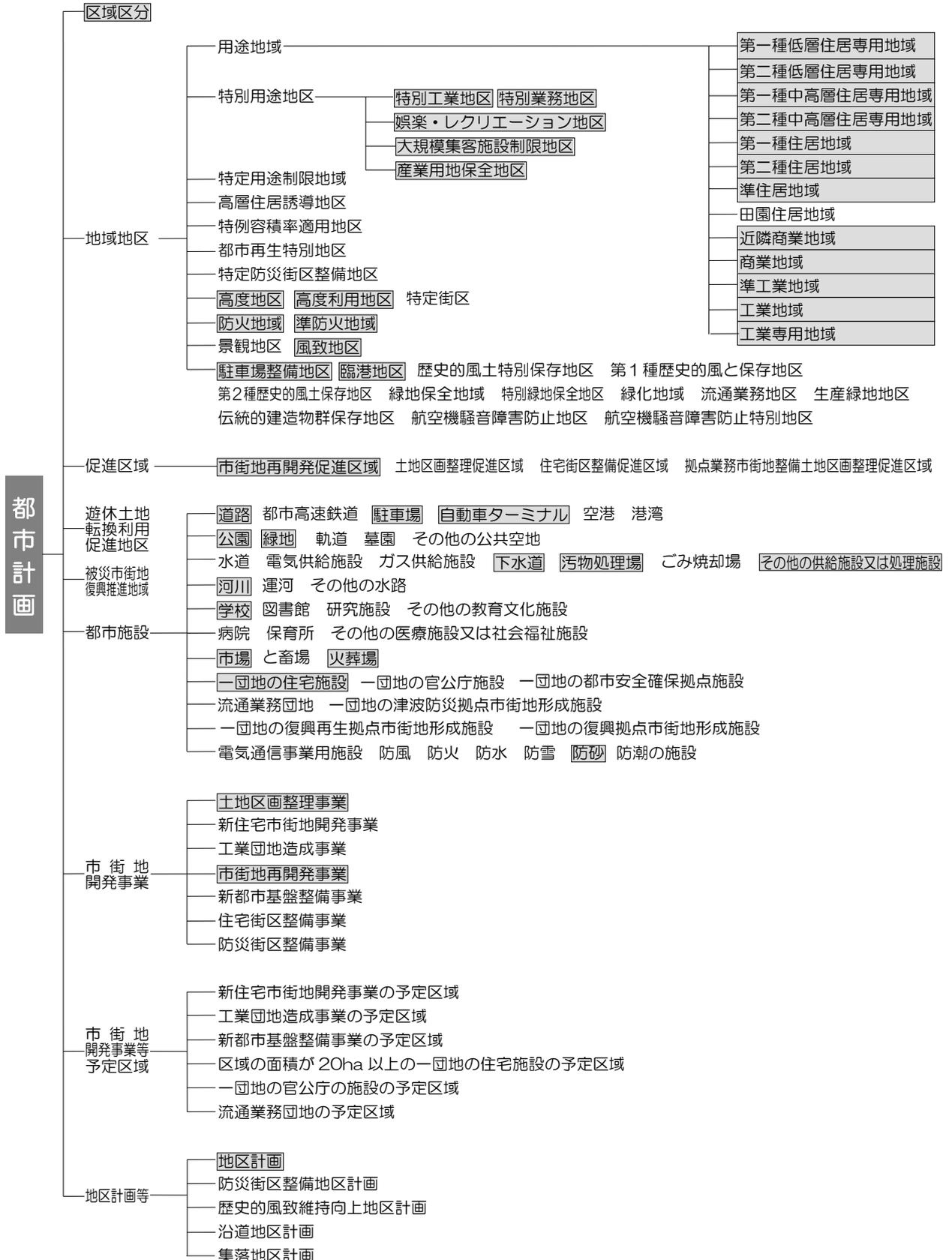
☆土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の実施

3. 都市計画の内容

都市計画法に定められた都市計画の内容は①土地利用、②都市施設、③市街地開発事業、と大きく3つにまとめられます。

詳細は以下に掲げるとおりで、山形県においてはその中から必要なものを都市計画に決定しています。

■ …… 山形県において決定しているもの



4. 都市計画決定の手続き

(1) 都市計画に関する基礎調査

① 都市計画基礎調査（都計法第6条）

都市計画基礎調査は最も基礎的な調査で、おおむね5年ごとに人口、土地利用、建築物、都市施設などについて調査し、将来予測を行います。この調査結果を基に、都市計画区域、市街化区域、用途地域などの設定や見直しを行います。

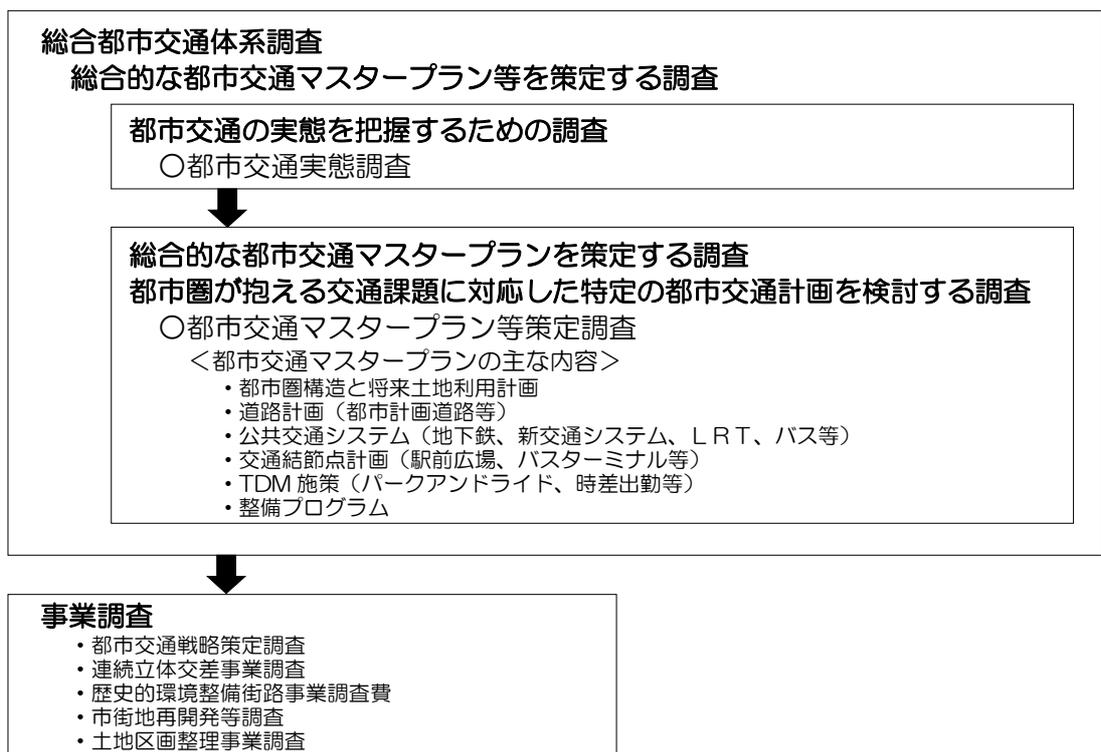
人 口	土地利用・利用条件	都市施設	建築物
①人口規模 （国勢調査） ②人口分布	①地形・水系 ②土地利用現況 ③宅地開発等の状況 ④農林漁業に関する土地利用 ⑤災害及び公害 ⑥法律の適用状況 （都市計画法、農振法、 森林法、自然公園法等）	①都市施設の整備 状況 ②道路網・下水道 の状況	①建築物の新築状況 ②建築物用途別現況

② 都市交通に関する調査

都市への人口や産業の集中は、交通施設の整備の遅れも伴って、都市交通の混雑を招いています。今後は、人口の減少、少子・高齢化が進み、これまでのような交通需要の大幅な増大は予想されませんが、鉄道、バス、自動車、自転車、歩行者等の交通手段別の特性を十分に考慮し、土地利用計画とも整合の取れた総合的な交通体系調査を実施して効率的に整備する必要があります。

総合都市交通体系調査には、「都市交通実態調査」と「交通マスタープラン等策定調査」に大きく分類することができます。

交通マスタープラン等策定調査は、都市交通実態調査（パーソントリップ調査、都市OD調査など）の成果を基に、各都市圏の将来像、将来土地利用を考慮した総合的な都市交通体系のマスタープランを策定するものです。



(2) 都市計画の決定・変更 (都市計画法第18条, 19条, 20条, 21条)

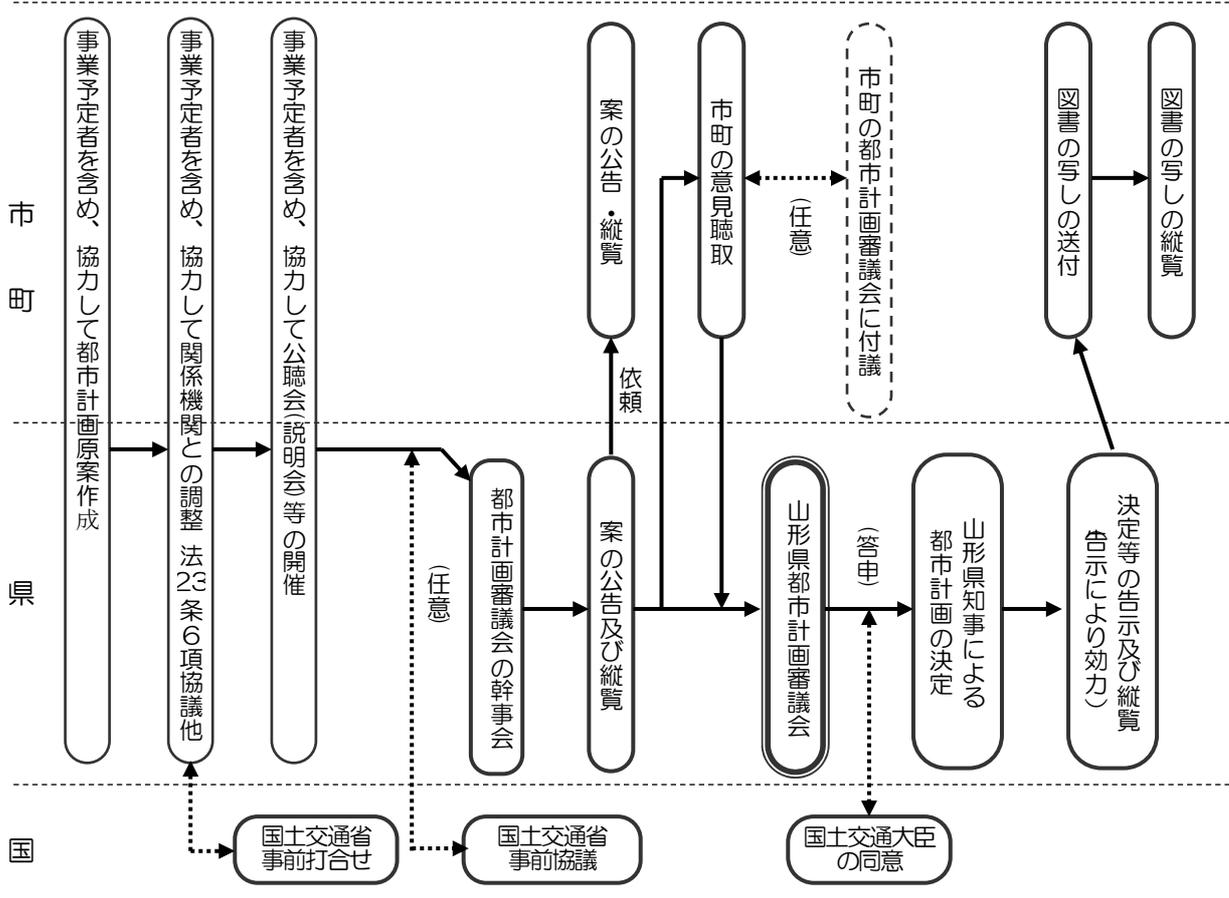
都市計画は、県または市町村が定めます。

県が決定するものは、広域的見地から定める必要のあるものや根幹的な都市施設に関するものです。それ以外は、市町村が決定します。なお、市町村が決定する都市計画については県知事との協議が必要になります。

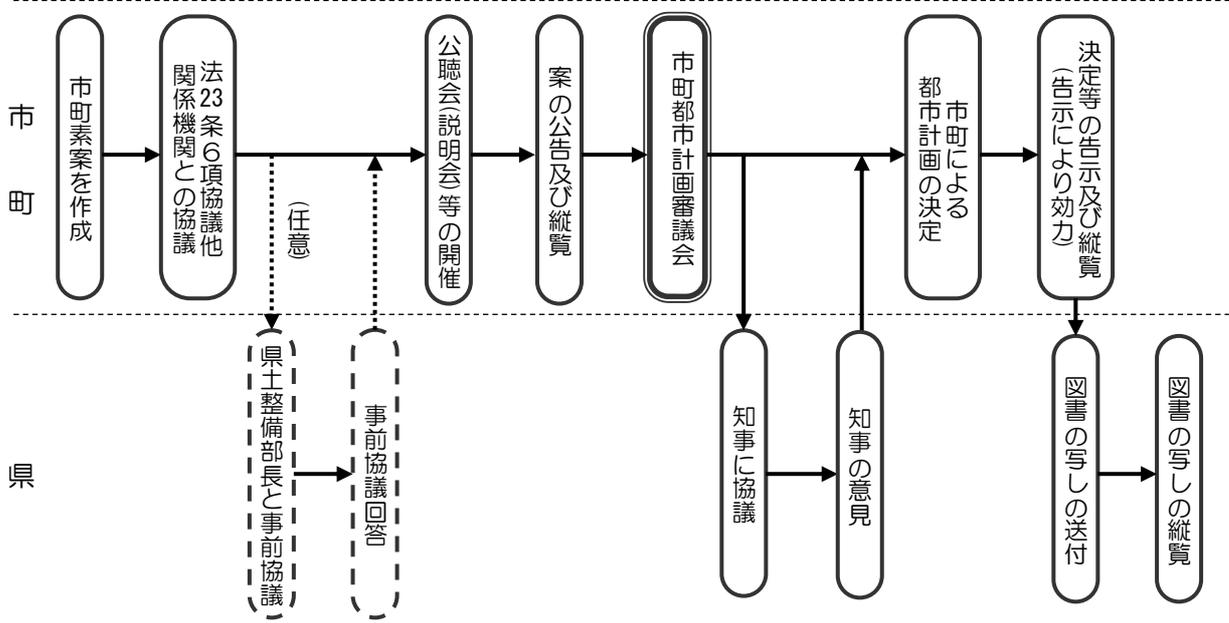
また、県が定める都市計画のうち、国の利害に重大な関係があるものに対しては国土交通大臣の同意を得なければなりません。

決定までの手続は、以下のとおり進められます。

① 県が定める都市計画の決定手続



② 市町村が定める都市計画の決定手続



都市計画の決定区分

都市計画の内容		決定主体の区分				
		市町村 知事協議	県			
			大臣同意不要	大臣同意必要		
法第5条	都市計画区域（法律上 都市計画の内容ではないが、整理のため記載）			○		
法第5条の2	準都市計画区域（ // ）		○			
法第6条の2	都市計画区域の整備開発及び保全の方針			○		
法第7条	区域区分			○		
法第8条 地域地区	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特別容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域、景観地区、駐車場整備地区、生産緑地地区、伝統的建造物保存地区	○				
	風致地区	10ha以上(2以上の市町村にわたるものに限る) その他	○			
	流通業務地区		○			
	臨港地区		○	酒田港(重要港湾)		
	緑地保全地域		○			
	特別緑地保全地区	10ha以上(2以上の市町村にわたるものに限る) その他	○	○		
	緑化地域		○			
法第10条の2 促進区域	市街地再開発促進区域、拠点業務市街地整備 土地区画整理促進区域	○				
法第10条の3	遊休土地転換利用促進地区	○				
法第10条の4	被災市街地復興推進地域	○				
法第11条 都市施設	道路	一般国道			○	
		県道		○		
		その他の道路（市町村道等）	○			
		自動車専用道路	高速自動車国道			○
			その他		○	
	都市高速鉄道			○		
	駐車場	○				
	自動車ターミナル	○				
	空港	第1種			○	
		第2種、第3種		○		
		その他	○			
	公園、緑地	10ha以上(国が設置するもの)			○	
		10ha以上(県が設置するもの)		○		
		その他	○			
	広場、墓園	10ha以上(国又は県が設置するもの)		○		
		その他	○			
	公共空地		○			
	水道	水道用水供給事業		○		
		その他	○			
	電気供給施設、ガス供給施設、地域冷暖房施設		○			
	下水道	公共	排水区域が2以上の市町村にわたるもの		○	
		下水道	その他	○		
		流域下水道		○		
		その他		○		
	産業廃棄物処理施設			○		
	汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設		○			
	河川	一級河川			○	
		二級河川		○		
		準用河川	○			
	運河			○		
学校		○				
図書館、研究施設、その他の教育文化施設（博物館、美術館等）		○				
病院、保健所、その他の医療施設（診療所、助産所等）		○				
社会福祉施設（保健所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等）		○				
市場、と畜場、火葬場		○				
一団地の住宅施設		○				
一団地の官公庁施設				○		
流通業務団地、一団地の津波防災拠点市街地形成施設			○			
電気通信事業用施設		○				
防風、防火、防水、防雪及び砂防施設		○				
防潮施設		○				
法第12条 市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの) その他		○		
	新住宅市街地開発事業			○		
	市街地再開発事業	面積3ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの) その他		○		
法第12条の2 市街地開発事業等 予定区域	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○			
	一団地の官公庁施設の予定区域			○		
	上記以外の予定区域		○			
法第12条の4 地区計画等	地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画	○※				

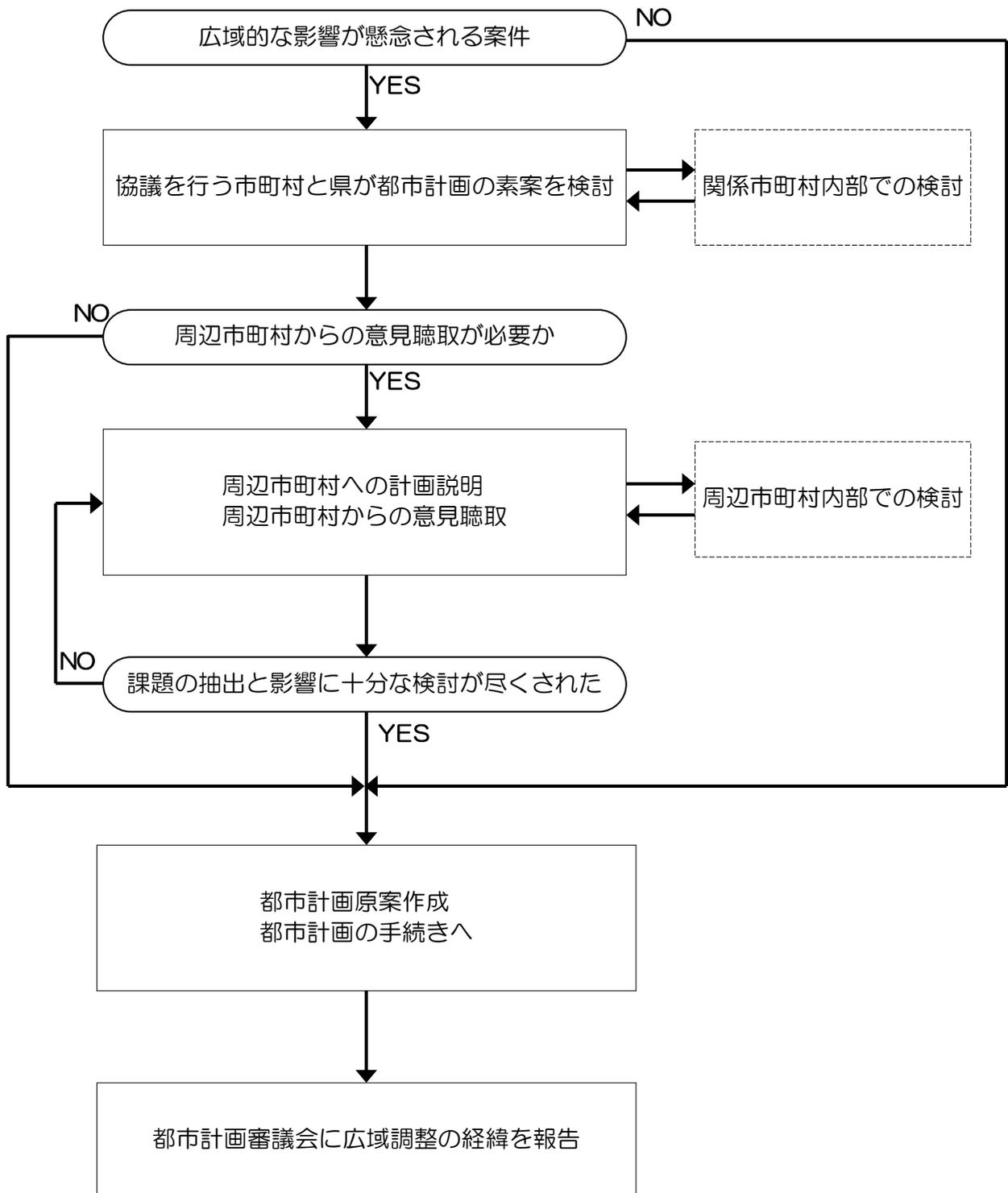
※ 一部、知事の協議を要しないものがあります。

(3) 都市計画広域調整（都市計画法第19条）

市町村は法第19条の規定に基づき、県との協議の手続きを通して都市計画の決定・変更を行います。その際、広域的な影響が懸念されるものについては「山形県都市計画広域調整要綱（平成30年4月）」による検討を行い、持続可能な住みやすいまちづくりを進めます。

検討の進め方は以下に示すとおりで、素案の段階から市町と県が検討を行うことにしています。

■ 手続きの流れ ■

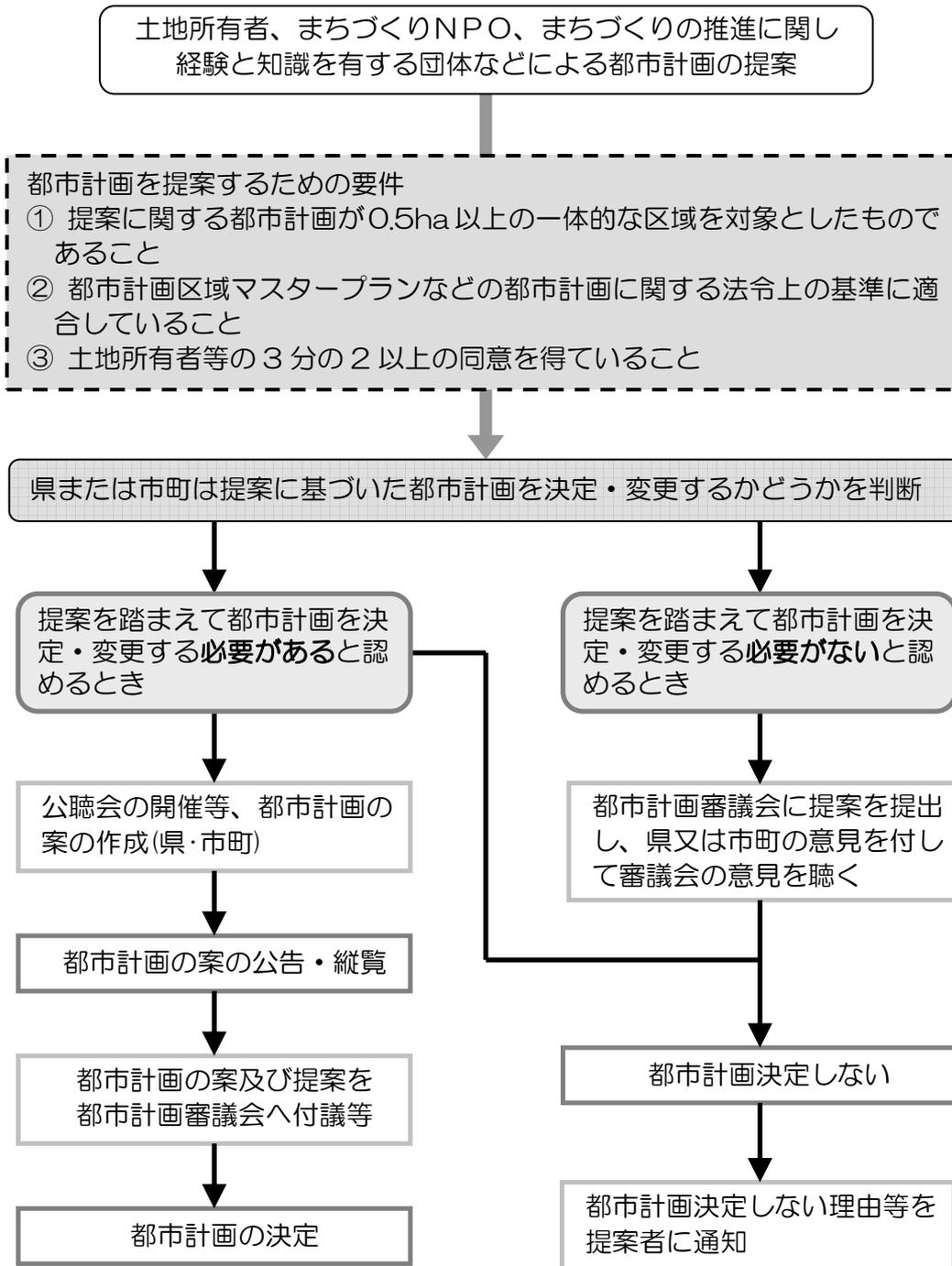


(4) 都市計画に対する提案制度（都市計画法第21条の2～第21の5）

都市計画は、県や市町村が定めることとなっていますが、地域住民が都市計画に関して提案することができます。

提案できる都市計画は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）並びに都市再開発方針等に関するものを除くすべてとなっています。

提案制度に基づいて都市計画の提案を行う場合は、次の流れに沿って手続きが進められます。



第3章 山形県の都市計画

1. マスタープラン

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

（都市計画法第6条の2）

平成12年の都市計画法改正により創設された都市計画区域マスタープランの策定にあたり、山形県ではその翌年に「山形県都市計画基本指針」をまとめました。

その後、人口動態の変化及び都市の低密度化、頻発する大規模災害、都市計画法等の改正などの社会情勢の変化を踏まえて、平成28年度に基本指針の抜本的な改定を行いました。

山形県都市計画基本指針における基本理念

鮮やかな四季と歴史・文化が調和する交流都市の創造

将来都市像1 子どもや孫も山形でいきいき暮らせる持続可能な都市

将来都市像2 創造力豊かな山形の産業が成長する活力ある都市

将来都市像3 人にやさしく美しい山形へ訪れたい魅力ある都市

この基本指針を基に、山形県内27の都市計画区域を生活圏や歴史的な結び付きの強い8圏域に分けて、広域連携を考慮した「都市計画区域マスタープラン」を策定しています。

なお、令和6年3月31日現在、8圏域すべてで策定されています。

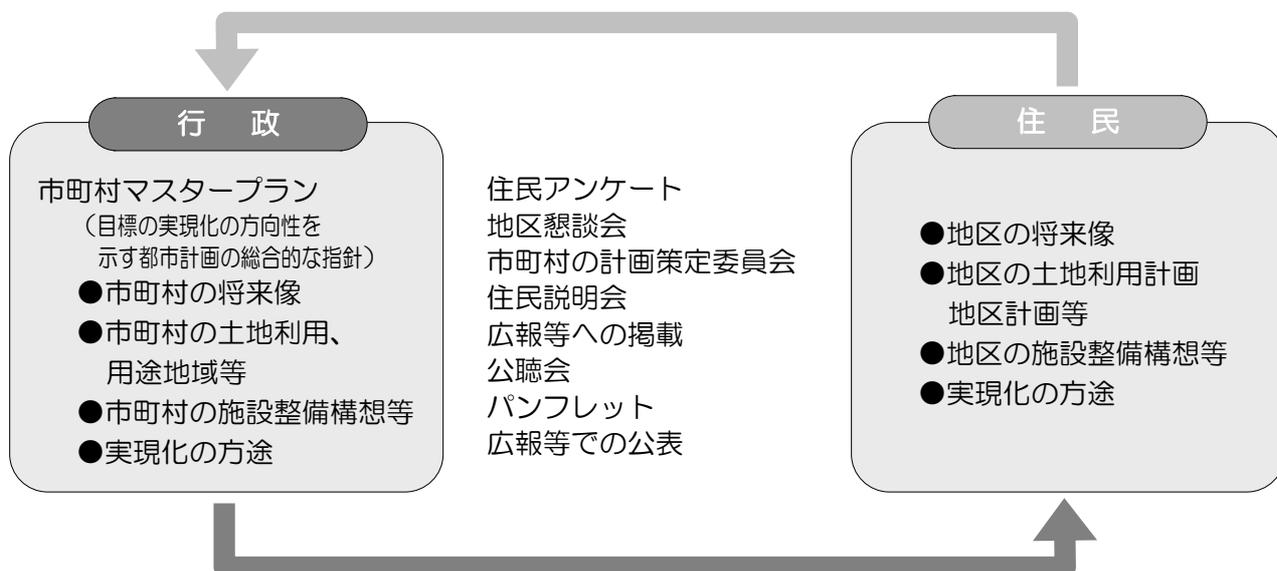
(2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）

（都市計画法第18条の2）

市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として策定されます。

住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、地域により密着した見地から、その創意工夫の基に定めるものです。

山形県内では、令和6年3月31日現在、13市12町で策定されています。



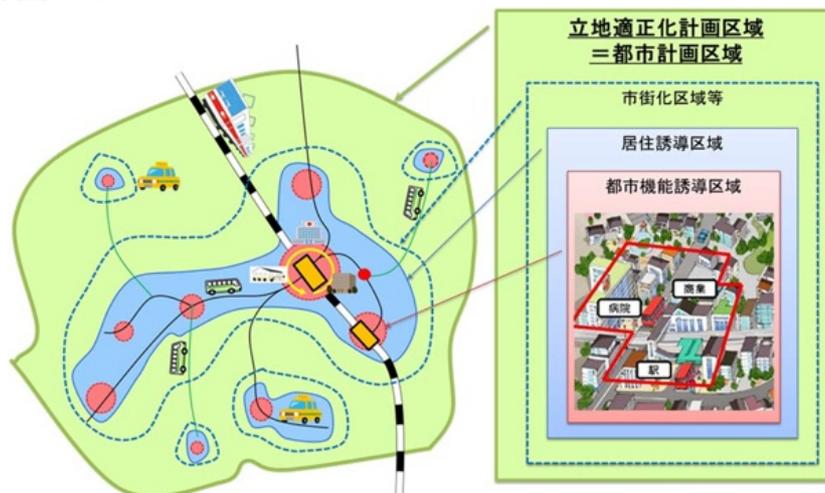
(3) 立地適正化計画

立地適正化計画は、平成26年の都市再生特別措置法改正により創設されました。この計画は市町村が作成するもので、市町村都市計画マスタープランの性格をもつものであることから、その一部（特措法第81条第2項第1号の「立地の適正化に関する基本的な方針」）は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した公共交通ネットワークを形成し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現します。

山形県内では、令和6年3月31日現在、10市7町で策定されています。

■ 立地適正化計画のイメージ ■



2. 都市計画区域・準都市計画区域（都計法第5条、第5条の2）

都市計画区域は、「一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する」必要のある土地の区域を対象に県が指定します。

これは、市町村の行政区域を単位として考えるのではなく、実際の市街地の広がりや住民の生活圏域、人口・土地利用・交通量といったものを考慮することを指しています。

近年、市街地拡大とあわせ、モータリゼーションの進展に伴い、通勤・通学・買い物等の人々の日常生活圏が拡大しており、これらに適切に対応した区域を都市計画区域として指定を検討することとしています。

山形県では、令和6年3月31日現在、全35市町村のうち、30市町において、27の都市計画区域が指定され、そのうち山形市を中心とする山形広域都市計画区域は山形市の他、上山市、天童市、山辺町、中山町の3市2町で構成されています。

準都市計画区域は、山形県内で指定されたところはありませんが、都市計画区域外において土地利用の整序、又は環境の保全が必要な地域について定めることにしています。

令和6年3月31日現在

都市計画区域名	都市名	行政区域	都市計画区域		最終変更年月日
		面積(ha)	面積(ha)	法適用年月日(※)	
山形広域	山形市	38,130	15,990	S 3. 9.10	昭和44年12月5日に山形広域都市計画区域へ移行
	上山市	24,093	2,180	S22. 12. 3	
	天童市	11,302	7,180	S22. 9. 8	
	山辺町	6,145	1,320	S35. 11. 25	
	中山町	3,115	1,800	S43. 12. 28	
山形広域計		82,785	28,470		
	寒河江市	13,903	5,109	S22. 12. 3	H14. 5. 7
	河北町	5,245	3,511	S22. 9. 5	H11. 4. 6
	西川町	39,319	5,844	S49. 7. 29	S56. 1. 23
	朝日町	19,681	606	S32. 5. 14	S43. 9. 17
	大江町	15,408	785	S11. 7. 13	H20. 4. 1
西村山地区計		93,556	15,855		
	村山市	19,698	1,754	S22. 9. 5	H21. 5. 22
	東根市	20,694	6,233	S27. 8. 14	H21. 5. 22
	尾花沢市	37,253	870	S27. 12. 24	S43. 10. 4
	大石田町	7,954	487	S22. 9. 5	S43. 9. 24
北村山地区計		85,599	9,344		
	新庄市	22,285	4,938	S17. 3. 4	S50. 6. 27
	金山町	16,167	1,236	S25. 5. 23	S43. 7. 24
	最上町	33,037	3,017	S49. 7. 29	S56. 1. 21
	真室川町	37,422	1,053	S25. 5. 23	S60. 1. 22
最上地区計		108,911	10,244		
	米沢市	54,851	8,830	S 8. 5. 10	S47. 11. 10
	南陽市	16,052	2,025	S22. 9. 5	S46. 3. 29
	高畠町	18,026	2,515	S22. 9. 5	S60. 1. 22
	川西町	16,660	1,982	S26. 5. 24	H26. 6. 13
東南置賜地区計		105,589	15,352		
	長井市	21,467	2,313	S14. 5. 22	H22. 3. 30
	小国町	73,756	768	S14. 8. 7	S43. 7. 24
	白鷹町	15,771	1,053	S34. 2. 16	H13. 5. 25
西置賜地区計		110,994	4,134		
鶴岡	鶴岡市	131,153	25,281	S 3. 9. 10	H25. 4. 12
酒田	酒田市	60,297	11,569	S 8. 5. 10	H31. 12. 17
	遊佐町		574	(S47. 7. 7追加)	
	小計		12,143		
八幡	酒田市		625	S35. 11. 25	S43. 7. 24
余目	庄内町	24,917	884	S22. 9. 5	S43. 12. 23
三川	三川町	3,322	1,475	S44. 3. 20	H 1. 4. 28
遊佐	遊佐町	20,839	1,047	S23. 5. 23	S43. 10. 4
庄内地区計		240,528	41,455		
計	13市17町	827,961	124,854	(※) 旧法における「法適用の指定」も含む	
県計	13市19町3村	932,315			

4. 土地利用

(1) 区域区分（都市計画法第7条）

区域区分は、別名「線引き」とも呼ばれ、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けるものです。

これは、当該都市の発展動向、人口及び産業の将来見通しなどを勘案し、産業活動の利便、居住環境の保全と調和を図りながら土地の合理的な利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めることとされています。

市街化区域、市街化調整区域それぞれの特徴は次の表に掲げるとおりとなっています。

項目	市街化区域	市街化調整区域
設定する土地の区域	① 既に市街地を形成している区域 ② 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域	市街化を抑制する区域
地域地区	用途地域、その他の地域地区を定める	原則として定めない
都市施設	少なくとも道路、公園、下水道を定める	市街化を促進するものは原則として定めない
市街地開発事業		原則として定めない
開発行為	都市計画の内容に適合し、技術的基準を満足するものは許可される	原則として許可しない
農地転用	届出	許可

(2) 用途地域（都市計画法第8条、第9条）

用途地域は、建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどの形態に制限を加えることにより、居住環境の向上と商業・工業の利便性の増進を図ろうとするものです。それぞれの地域の特性に応じて13種類の用途地域を定めることができます。

山形県では、三川の1都市計画区域を除く26の都市計画区域において定められています。

13種類の用途地域のイメージ図



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。



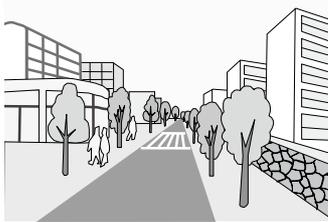
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

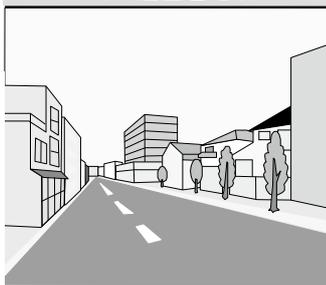
13 種類の用途地域のイメージ図

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



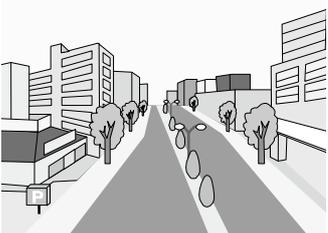
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。一定の劇場、映画館などは建てられます。

田園住居地域



農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。150㎡までの一定のお店や農産物直売所などは建てられます。

近隣商業地域



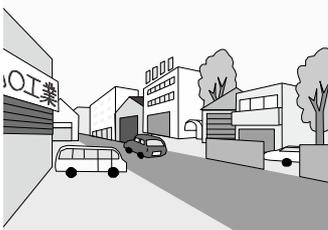
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



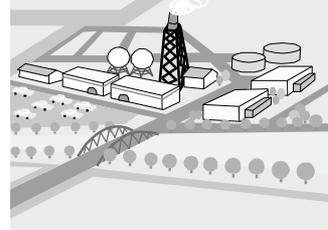
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●用途地域内の建築物の主な用途制限

(詳しいことは建築基準法で定められています)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">○</div> 建てられる用途 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">□</div> 建てられない用途 </div> <p>①, ②, ③, ④, ⑤, ▲……面積, 階数等の制限あり</p>														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行支店等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店、飲食店を除く。 ⑤ 農産物直売所、農家レストラン等
	〃 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	
	〃 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	〃 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	〃 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	〃 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	〃 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、等						○	○	○	○	○	○	○	
	遊技場、競馬投票券発売所、場外車券売場等の床面積が10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	
	10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○	○	▲客席200㎡未満	
キャバレー、個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下 ▲一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業を営む倉庫		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	
	倉庫業を営まない倉庫（危険物を貯蔵しないもの）				①	②	○	○	③	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下②3,000㎡以下 ③農産物、農業生産資材の貯蔵
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①		②	②	○	○	○	①作業場床面積 50㎡以下 ② " 150㎡以下 ③ " 150㎡以下、農産物の貯蔵等
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								③	②	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								③			○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	作業場の床面積①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	量が多い施設											○	○	

■ 用途地域における建築物の形態規制 ■ (原則)

用途地域 項目	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域が定められていない土地の区域		
	容積率 (%) ※1	50 ☆ 60 80 100 150 200	100 ☆ 150 200 300 400 500	100 ☆ 150 200 300 400 500	100 ☆ 150 200 300 400 500	50 ☆ 60 80 100 150 200	100 ☆ 150 200 300 400 500	50 ☆ 60 80 100 150 200	100 ☆ 150 200 300 400 500	200 ☆ 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	100 ☆ 150 200 300 400 500	100 ☆ 150 200 300 400	100 ☆ 150 200 300 400	50 ☆ 60 80	50 80 100 200 300 400	
建蔽率 (%) ※2	30 ☆ 40 50 60	30 ☆ 40 50 60	50 ☆ 60 80	30 ☆ 40 50 60	30 ☆ 40 50 60	60 ☆ 80	80	50 ☆ 60 80	50 ☆ 60	30 ☆ 40 50 60	30 ☆ 40 50 60	30 ☆ 40 50 60	30 ☆ 40 50 60	30 40 50 60 70		
敷地面積の最低限度(m²) ※3	200以下 ☆															
外側の後退距離(m) ※4	1, 1.5 ☆							1, 1.5 ☆								
高さ制限(m) ※5	10, 12 ☆							10, 12 ☆								
斜線制限 ※6	道路斜線	適用距離(m) 20, 25, 30, 35							20, 25, 30, 35, 40, 45, 50			20, 25, 30, 35			20, 25, 30	
	隣地斜線	勾配 1.25							1.5			1.25, 1.5				
	北側斜線	立上がり(m) 20							31			20, 31				
	北側斜線	勾配 1.25							2.5			1.25, 2.5				
北側斜線	立上がり(m) 5, 10		5													
北側斜線	勾配 1.25		1.25													

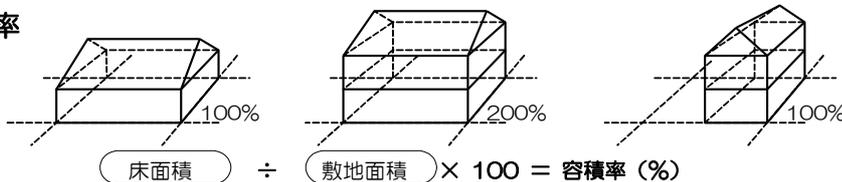
☆を付した制限は、都市計画で定めるものを示す。

※1 建築基準法第52条
2 " 第53条
3 " 第53条の2

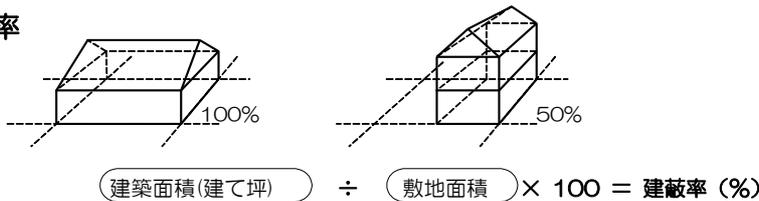
※4 建築基準法第54条
5 " 第55条
6 " 第56条

■ 容積率／建蔽率の考え方 ■ (原則)

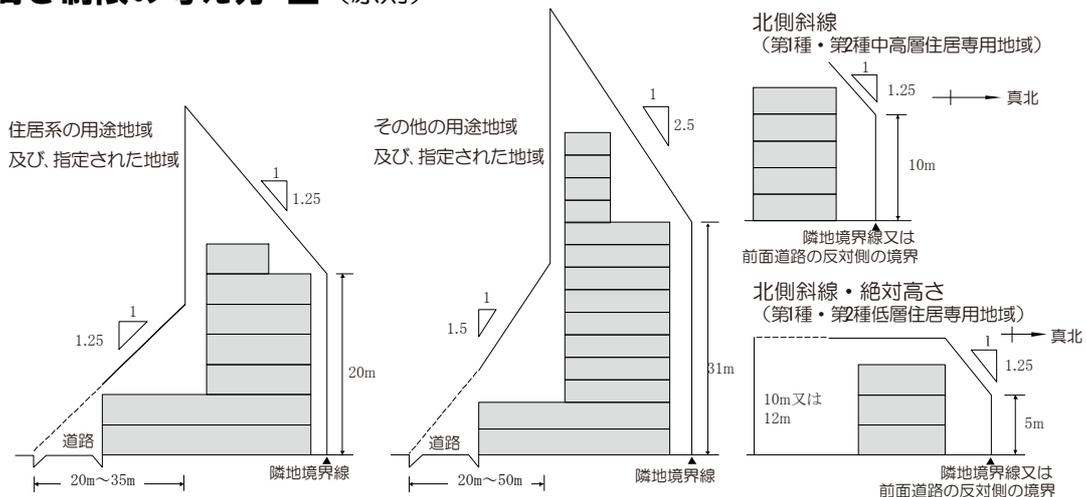
容積率



建蔽率



■ 高さ制限の考え方 ■ (原則)



(3) その他の地域地区

■ 特別用途地区 ■ (都市計画法第8条、第9条)

特別用途地区は、用途地域に加えてさらに用途制限の緩和や強化を行うものです。制限や緩和の内容は市町村が地域実状に応じて自由に定めることができます。

山形県では7市2町において定めています。山辺町、河北町、米沢市では地場産業を育成するため用途地域の規制を緩和する特別工業地区を定めています。山形市、上山市、鶴岡市、米沢市、酒田市では、一定規模の集客施設の立地を規制する集客施設制限地区を定めています。



特別用途地区(特別工業地区・河北町)

■ 特定用途制限地域 ■ (都市計画法第8条、第9条)

線引きを行っていない都市計画区域において、用途地域以外の土地の区域を対象に定めます。

この特定用途制限地域は、良好な環境の形成などを行うために、たとえば次に掲げるような用途の建築物の立地を制限するものです。

- 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- 風俗営業施設
- 一定規模以上の大規模ショッピングセンター

■ 高度利用地区 ■ (都市計画法第8条、第9条)

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、必要な制限を定めるものです。

高度利用地区では、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めます。

高度利用地区は一般的に市街地の中心部にあり、かつ、適正な建築物の密度を保ちつつ小規模な宅地の発生を防止するなど、建築物の統合促進と土地の高度利用の促進を図る必要がある地域などに指定しています。

山形県内では5市で定めています。



高度利用地区、防火地域・準防火地域(山形市)

■ 高度地区 ■ (都市計画法第8条、第9条)

高度地区は、建築物の高さについて用途地域を補完する役割を持っています。高度地区内では建築物の最高限度又は最低限度が定められ、多くの場合、用途地域や容積率と連動して指定されています。

山形県内では2市で最高限度を定めています。



高度地区(鶴岡市)

■ 防火地域及び準防火地域 ■

（都市計画法第8条、第9条、建築基準法第61～67条）

防火地域と準防火地域は都市の防火機能の向上を図るため、中心市街地など特に土地の利用が高く、建築物が密集している地区を対象に定めるものです。これらの地域内では、一定の規模以上の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

山形県内では6市で定めています。

■ 風致地区 ■（都市計画法第8条、第9条、第58条）

風致地区は、樹林地、溪谷、水辺など良好な自然環境を形づくっている地区を対象に、都市環境の保全を図るために定められます。

風致地区内での開発行為や建築行為、竹木の伐採は条例で制限されており、事前に許可が必要です。県内での指定は山形市での2地区となっています。山形市では「山形市風致地区内における建築等の規制に関する条例」を定め、建築行為等を制限しています。



風致地区（山形市千歳山地区）

■ 臨港地区 ■（都市計画法第8条、第9条、港湾法第38条、第39条、第58条）

臨港地区は、港湾での船舶の係留、荷役、旅客の乗り降りなどのための施設、工場、倉庫、事業所などの立地や港湾の管理運営を円滑に進めるため定めます。

建築物の立地に関する制限は、港湾法に基づく地方公共団体の条例により定められています。この場合、用途地域が指定されている臨港地区は、条例に定められた制限が優先します。

山形県内では2市で指定しています。



臨港地区（酒田市酒田港）

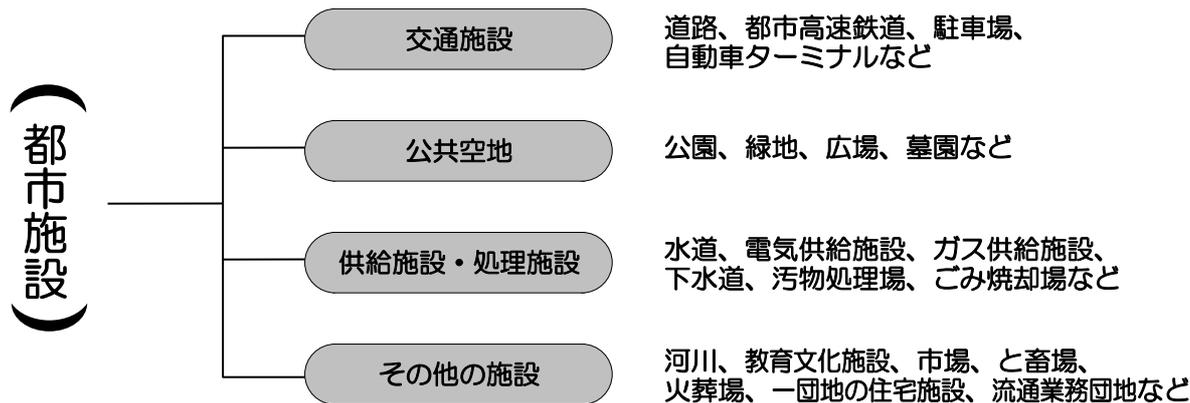
5. 都市施設

多くの人々が住む都市では、商業等の産業活動や通勤・通学、買い物、レクリエーションといった日常生活など、様々な都市活動が営まれています。

これらの都市活動が円滑に行われるには、合理的な土地利用を進めることとあわせ、道路、公園、下水道といった都市施設が必要不可欠です。

都市計画ではこれら都市施設のうち、必要なものについてその位置、規模、構造などを定め、計画的な整備が進められています。

また、都市計画決定された都市施設の区域内では、建築行為が制限されます。



(1) 交通施設

ア 道路

道路は物資の輸送や人々の移動のための重要な基盤であり、産業・経済の発展を促すとともに県民の生活環境の改善に大きな役割を果たすものです。

特に、都市内の道路は単に交通施設としての機能だけでなく、貴重な公共空間として良好な都市空間の形成、防災空間の確保、電気・ガス・上下水道のためのスペースなど、多様な役割を担っています。

■ 都市内道路の多様な機能 ■

道路機能		効果等	
交通機能	トラフィック機能	<ul style="list-style-type: none"> 自動車、自転車、歩行者等の通行サービス 公共交通機関（バス等） 	<ul style="list-style-type: none"> 道路交通の安全確保 時間距離の短縮 交通混雑の緩和、輸送量の低減 交通公害の軽減、エネルギーの節約
	アクセス機能	<ul style="list-style-type: none"> 沿道の土地、施設等への出入りサービス 	
市街地形成機能		<ul style="list-style-type: none"> 都市構造の誘導 都市の骨格形成 コミュニティ街区の外郭形成 	<ul style="list-style-type: none"> 都市基盤整備 生活基盤整備 土地利用の促進
空間機能		<ul style="list-style-type: none"> 公共公益施設の収容 良好な居住環境の形成 防災機能の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 電気、通信、ガス、上下水道 都市の骨格形成、緑化、通風、採光 避難路、消防活動、延焼防止

■ 道路の種類 ■

都市計画において定める道路の種類	道路の種類	定義
自動車専用道路	自動車専用道路	比較的長距離の交通を処理するため、設計速度を早く設定し、車両の出入りを制限し、自動車専用とする道路
幹線街路	主要幹線街路	都市間交通や通過交通等の比較的長距離の交通を大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通容量を有する道路
	都市幹線街路	主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網目状に配置され、都市の骨格及び近隣住区(※)を形成し、比較的高水準の規格を備えた道路
	補助幹線街路	近隣住区と幹線道路を結ぶ道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路
区画街路	区画街路	道路に面した宅地へのサービスを目的とし、密に配置される道路
特殊街路	特殊街路	歩行者専用道路、自転車専用道路、都市モノレール専用道路など、自動車以外の交通のために設けられる道路

※ 近隣住区：幼稚園、小学校、公園等のコミュニティ施設の配置計画を行う上で基本となる単位。人口は8千人から1万人程度で構成するものとし、この人口規模は、概ね10年後を想定したものとされています。

○駅前広場

駅前広場は、鉄道とバスなど異なる交通機関が連絡する交通広場であると同時に、その都市のイメージを形づくる「都市の顔」となります。

したがって、駅前には積極的に広場を設けて交通の円滑な処理と安全を確保するよう図るとともに、駅周辺の景観に配慮することや誰もが快適に広場を利用できるようにすることが必要です。

イ 駐車場

商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道の駅周辺では、これらの施設に発生集中する自動車の路上駐車などが、近年の自動車交通量の増大とあわせ、都市の交通混雑に一層拍車をかけ、円滑な都市活動に大きな影響を与えています。そのため、路上駐車などの交通障害の排除や安全確保を図り、自動車交通の利便性を確保するため駐車場の整備が必要です。

都市計画駐車場は、駐車場法に基づき都市施設として計画され、「自動車駐車場」と「自転車駐車場」とがあります。

■ 駐車場法の規定による駐車場 ■

1) 届出駐車場（駐車場法第11条、第12条）

都市計画区域内の「有料」駐車場で、自動車の駐車用に供される部分の面積が500㎡以上のものを設置する場合は、駐車場の位置、規模、構造、設備その他の必要な事項をあらかじめ知事に届け出なければなりません。

2) 附置義務駐車場（駐車場法第20条）

県又は市町村は、駐車場整備地区内、商業地域内または近隣商業地域内において延べ面積が2,000㎡以上の建築物の新築または増築に対して、条例で駐車場の設置を義務づけることができます。また、劇場、百貨店など駐車需用が特に大きな建築物については2,000㎡未満であっても条例で義務づけることが可能です。

(2) 公園・緑地

都市において、私たちの生活にゆとりと安らぎを与え、安全な暮らしを守ってくれるものに公園や緑地があります。これらは都市内の貴重な自然的空間を形成し、周囲の都市環境の改善に様々な効果を与えます。

さらに、良好な風致や景観を備えた地域の環境の形成、スポーツやレクリエーションの場の提供、避難・援助活動の場の提供など非常に多くの、そして複合した機能を有する都市の根幹的施設の一つです。

■ 都市公園の種類 ■ (都市公園法第3条、同法施行令第2条)

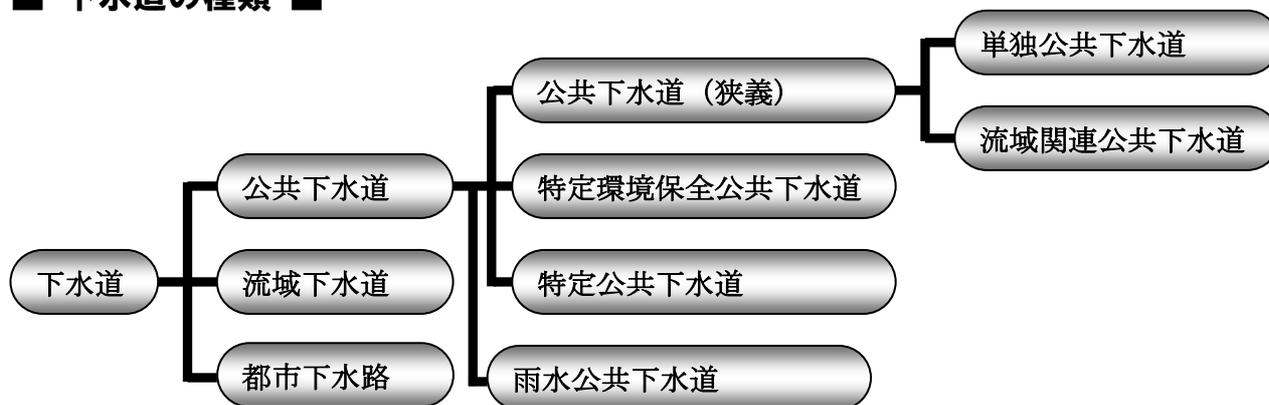
種類	種別	内容	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として設置する。
		地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1地区当たり1箇所面積4haを標準として配置する。
		(特定地区公園)	都市計画区域外の一定の町村における農村漁村の生活環境の改善を目的とする特定地区公園(カントリーパーク)は、面積4haを標準として配置する。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊技、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10ha～50haを標準として配置する。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15ha～75haを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。	
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。	
特殊公園		風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則して配置する。	
緩衝緑地等	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。	
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)	
	都市林	主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。	
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。	
	広場公園	主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。	
国営公園		主として一つの都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として配置するものについては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。	

(3) 下水道

下水道は、道路や公園とともに都市には欠かすことのできない施設であり、次のような役割を持っています。

- ① 雨水による市街地浸水の防除
- ② 都市環境の改善
- ③ 便所の水洗化
- ④ 河川などの水質汚濁防止と保全

■ 下水道の種類 ■



(ア) 公共下水道(狭義)

主として市街地における下水を排除または処理するもので、市町村が事業主体となります。独自に処理場を持つもの(単独公共下水道)と(オ)で述べる流域下水道に接続するもの(流域関連公共下水道)とがあります。

(イ) 特定環境保全公共下水道

自然公園内の湖沼などの水質悪化や農村集落などからの生活排水による農業用水の水質悪化などを防ぐために整備される下水道です。

(ウ) 特定公共下水道

主に、工場または事業所での事業活動に伴って排出される汚水を排除、処理するための下水道です。汚水を排出する側が下水道整備の費用を負担しなければなりません。

(エ) 雨水公共下水道

市街地における雨水のみを排除するために市町村が管理する公共下水道で、河川や海域に放流するものです。

(オ) 流域下水道

2つ以上の市町村の公共下水道から排除される下水を受けて、これを排除、処理するためのもので県が整備・管理を行います。

山形県では4処理区の流域下水道を都市計画決定しています。

(カ) 都市下水路

主に市街地の雨水排除を目的に、原則として市町村が設置及び管理するものです。

(4) その他の都市施設

卸売市場、火葬場、と畜場、汚水処理場、ごみ焼却場その他の処理施設は、都市生活を営むうえで大切な施設です。しかし、特に周辺の環境との調和を図る必要があることから、一定規模以上の施設を都市計画区域内で新築・増築する場合は、①都市計画に定める、②都市計画審議会の議を経て特定行政庁*が許可する、のいずれかの方法を取らなければなりません。

※ 特定行政庁：山形県及び山形市が該当します。県は、山形市以外の市町村の区域において、山形市は山形市の区域において、上記の都市施設が新築される場合に許可します。

また、河川・運河その他の水路、学校・図書館・研究施設その他の教育文化施設、病院・保健所その他の医療施設又は社会福祉施設、さらに水道・電気・ガス・地域冷暖房等の供給施設についても、必要なものは都市計画決定ができることとなっています。

これらの施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、各種都市施設の一環として整備されるべきものであり、その位置の選定及び施設の計画にあたっては、周囲に及ぼす影響を十分に配慮することとしています。

ア 汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道で処理されていない汲み取りし尿や浄化槽汚泥を処理する施設です。山形県内では1市で決定しています。

イ ごみ焼却場

焼却処理によりごみを処理する施設です。

ウ ごみ処理施設・複合施設

焼却以外の処理方法による処理施設をごみ処理場といいます。山形県内では焼却場・処理施設を5市で決定しています。



ごみ焼却汚物処理場（鶴岡市）

エ 産業廃棄物処理場

産業廃棄物は産業活動に伴い生じるものであるため、各企業が確保すべき施設です。しかし、施設の設置主体、廃棄物の種類等の諸事情から相当の公共性を有していると認められる場合は都市計画決定することができます。

オ 地域冷暖房施設

一定地域内の2以上の建築物に冷房、暖房、給湯及びその他の熱需要を満たすため、集約された熱供給施設から冷水、蒸気あるいは高温水を供給する施設です。

カ 河川

河川は道路や公園などの施設と同様、都市の骨格を形成するうえで重要な施設です。都市災害を防止するとともに都市の環境を保全し、都市施設の整備を円滑に進めるために都市計画決定します。山形県内では6河川(4市3町)を決定しています。



最上川・京田川（酒田市）

キ 市場

卸売市場は、生鮮食料の卸売り活動のための施設で、消費者及び生産者の利益保護並びに市場業者の地位安定を図るもので、中央卸売市場と地方卸売市場があります。

山形県内では3施設（3市1町）を決定しています。



公設地方卸売市場（山形市）

ク と畜場

と畜場は牛、馬、豚等を食肉用に処理するための施設です。食生活の多様化が進み、と畜施設については食品衛生上、食肉流通上の点から近代化、集約化を進めています。

ケ 火葬場

火葬場の建設場所については特に居住環境への配慮が求められます。近年では、焼却設備や防臭装置などの性能の向上が図られているほか、敷地の緑化などにより周辺環境と調和した施設が建設されています。

山形県内では11施設（5市6町）を決定しています。



一団地の住宅施設（上山市・弁天松ノ井）

コ 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、原則として住居系用途地域内において1ha以上の土地に50戸以上の集団的住宅を、交通施設、公園、上下水道、ガスなどの公益施設と一体的に整備することにより、良好な居住環境のもと、日常生活に便利で住みよい団地として住宅を供給しようとするものです。

山形県内では1市2町で決定しています。

サ 学校

山形県内では、鶴岡市において歴史文化・学術研究・芸術文化等「文化都市」としての整備を促進し、地域住民等の文化的活動と交流、発信の場を創出するため、学校を都市計画決定しています。

山形県内では1市で決定しています。



学校（鶴岡市）

シ 地すべり防止施設

地すべり防止施設は、地すべり防止区域にある排水施設、擁壁、その他の地すべりを防止するための施設です。

山形県内では1市で決定しています。

6. 市街地開発事業

宅地の供給を目的とした新しい市街地の整備や、環境改善を目的とした既成市街地の再整備など、計画的な市街地開発を必要とする箇所が多く見られます。これらの地区を整備するためには、その地区の現況を的確に把握し、最もふさわしい手法を用いて効果的な事業の実施を計ることが必要です。

市街地開発事業には、整備手法の相違により次に示す7種類の事業がありますが、山形県では(1)と(4)の事業を実施しています。

- (1) 土地区画整理事業 (2) 新住宅市街地開発事業 (3) 工業団地造成事業
- (4) 市街地再開発事業 (5) 新都市基盤整備事業 (6) 住宅街区整備事業
- (7) 防災街区整備事業

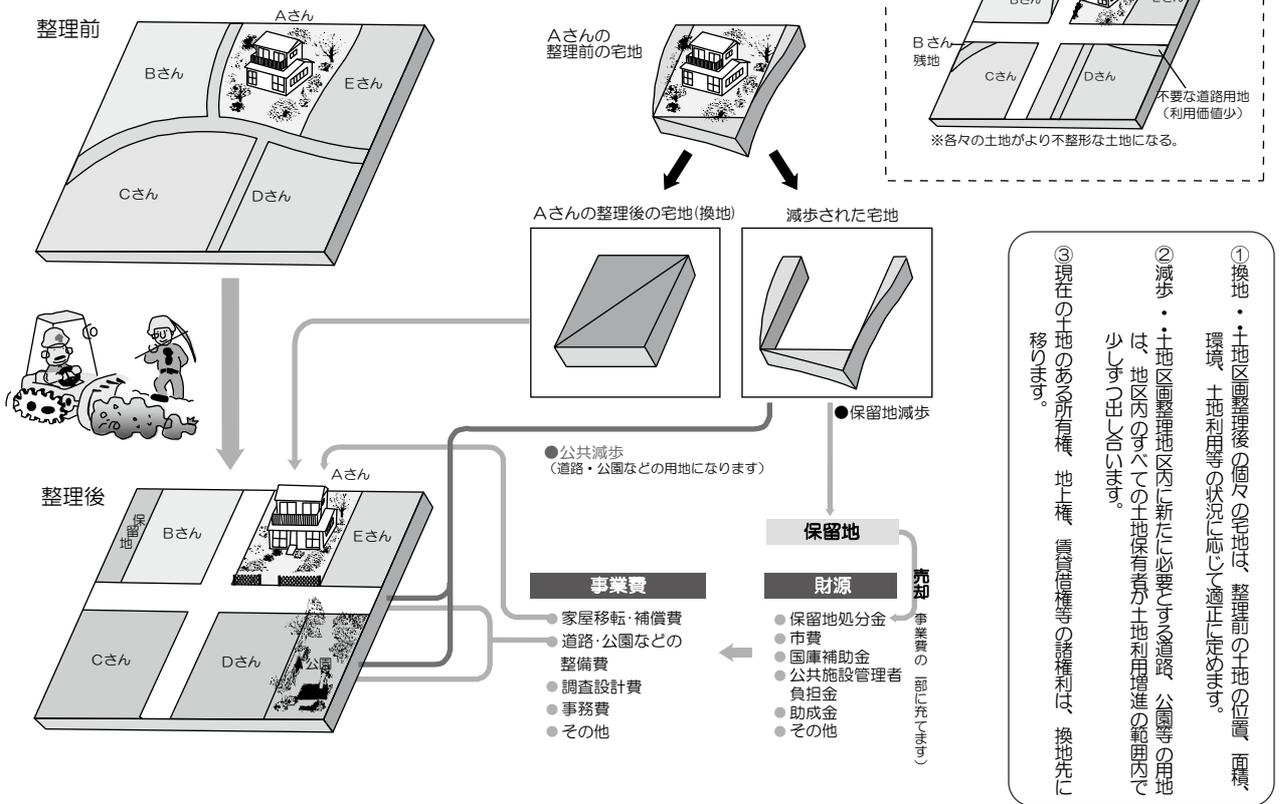
(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設が整備されていない古い市街地（既成市街地）や、これから市街化が予想される地区を良好な市街地とするために実施する事業です。

この事業は、計画的に市街地形成を実現するうえで有効かつ効果的な手法の一つです。

■ 土地区画整理事業の仕組み ■

土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょよう。



(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、建築物と道路、公園その他の都市施設を一体的に整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るために実施する事業です。

この事業には、権利返還方式による「第1種市街地再開発事業」と用地買収方式による「第2種市街地再開発事業」とがあります。

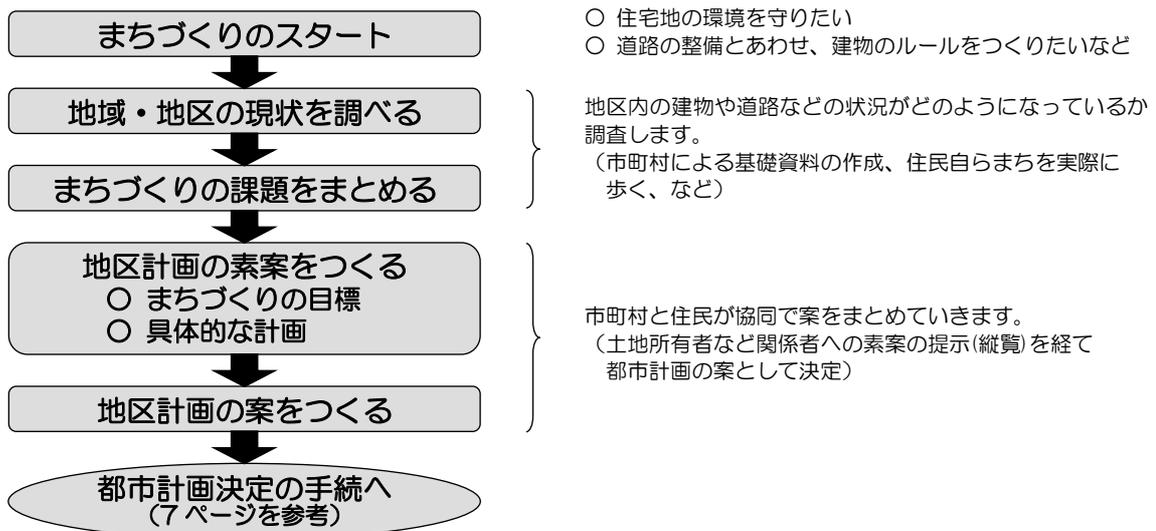
7. 地区計画等

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、建築物の用途の制限、建築物の形態の制限（高さの限度、外壁の後退距離など）、道路や公園などの施設の配置について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるものです。

地区計画を定める場合は、地域住民などで関係者の意向を十分に取り入れることが必要です。そのため、地区計画の内容の提示や意見の提出方法などの手続きを市町村の条例で定めなければなりません。（都市計画法第16条第2項）

また、市町村は、住民や利害関係者が地区計画に関する都市計画の決定・変更、地区計画の内容となる事項を申し出ることができるよう、条例を定めることができます。（都市計画法第16条第3項）

● 地区計画を定めるまでの流れ ●



(1) 地区計画

地区計画は、地域住民にとって良好な市街地環境を形成し、保持するため、地区施設、建築物の整備、土地利用に関する総合的な計画です。対象となる区域の規模は、地域コミュニティや街区を単位とする小規模なものから土地区画整理事業を行う数ヘクタールの大規模なものまで様々です。

地区計画では建築物に関する制限の他、道路・公園の位置、垣や柵の構造、現存する樹林地の保全などを定めることができ、特徴あるまちづくりに役立てることができます。

ア 地区計画を定めることのできる地区

地区計画は、都市計画区域の中で次に掲げる地区を対象に定めることができます。

- 1) 用途地域が定められている土地の区域
- 2) 用途地域が定められていない土地の区域のうち、次のいずれかに該当する区域
 - (イ) 計画的な住宅市街地が開発される又は開発された土地
 - (ロ) 無秩序な開発が行われた又は行われる見込みのある土地の区域で、不良な街区の環境が形成される恐れがあるもの
 - (ハ) 既に良好な住環境を有する住宅地で、その住環境を今後も保全する必要のある土地の区域

市街化調整区域における地区計画については、秩序ある土地利用を図るため、県の考え方をまとめています。「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方（平成23年8月2日施行）」

これまで山形県内では新しく開発される区域を対象に地区計画が定められてきました。しかし、良好なまちづくりに役立てるといふ地区計画の趣旨を踏まえ、既成市街地でも地区計画を定めていくことが必要です。

イ 地区計画の内容

地区計画には基本的に次のことを定めます。

- 1) 基本的事項 地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積
- 2) 地区計画の方針 地区計画の目標、区域の「整備、開発及び保全の方針」
- 3) 地区整備計画

地区計画の区域の全部又は一部について、道路、公園、広場等の配置や建築物に関する制限などを詳細に定めます。定める事項は次に掲げるものから地区の特性に応じて選択します。

なお、地区整備計画が定められると、建築行為、開発行為等をする場合は市町村への届出が義務づけられ、届出に対して市町村長は勧告及び指導又は助言を行うことができます。

また、建築物等の制限（一部を除く）については建築基準法に基づく市町村の条例によって制限することができます。

① 地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主として街区内の住民の利用のための区画街路、小公園、緑地、広場、その他の公共空をいいます。

（ただし、既に都市計画決定された都市施設を除きます。）

② 建築物等の制限に関すること

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| a 建築物等の用途の制限 | f 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |
| b 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 | g 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 |
| c 建築物の建蔽率の最高限度 | h 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |
| d 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 | i 建築物の緑化率の最低限度 |
| e 壁面の位置の制限 | j 垣又はさくの構造の制限 |

③ その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

（２）防災街区整備地区計画

密集市街地において道路・公園などの公共施設がない区域あるいは防災機能に支障をきたしている区域を対象に、特定の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図る目的で、街区ごとに一体的かつ総合的な整備を行うための計画です。

（３）沿道地区計画

道路交通騒音の著しい都市部の幹線道路の沿道において、道路交通騒音による障害の防止と沿道の適切かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の整備を計画的に誘導・規制し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るための計画です。

（４）集落地区計画

農業集落において、営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保し、適正な土地利用を図るために定める計画です。

第4章 景観・まちづくり他

1. 美しい県土景観づくり

■ 景観形成施策の5つの柱

- | | |
|---------------|-----------------------|
| ① 地域づくり・まちづくり | 景観回廊の指定、やまがた景観物語の取組 |
| ② 普及・啓発 | 景観セミナー、景観研修等の開催 |
| ③ 屋外広告物 | 屋外広告物行政との連携 |
| ④ 規制誘導 | 景観法に基づく届出制の実施 |
| ⑤ 公共事業 | 公共事業景観形成基準等に基づく県事業の実施 |

■ 景観行政の指針等

- ・山形県県土景観ガイドプラン（H7～）
- ・山形県公共事業等景観形成指針（H11～）
- ・山形県公共施設等色彩デザインマニュアル（H12～）
- ・景観法（H16～）
- ・山形県景観条例（H19～）
- ・ふるさとやまがた美しい景観づくり基本方針（H20～）
- ・山形県景観計画（H20～）
- ・山形県公共事業景観形成基準（H20～）

■ 景観づくりの目標（ふるさとやまがた美しい景観づくり基本方針より）

1 山河の眺めを大切にする景観づくり

山形県の景観の骨格は、月山や烏海山をはじめとする著名な山岳や本県を代表する最上川によって形づくられています。[山河の構造]

2 土地利用を大切にする景観づくり

市街地とこれを囲む水田、畑地、樹園地等の田園、その外側の前山群の樹林地がつくる土地利用の三重構造が市街地景観・田園景観・林地景観を美しくしています。[都市と農村の景観秩序]

3 行ってみたい、見てみたいと思われる景観づくり

美しい風景、地域の歴史や文化と結びついた風景は、人々をひきつける魅力を持っています。

4 風景に意味を持たせる景観づくり

地域特有の風景には固有の意味を持ったものがあります。このような風景の意味を味わうことが人々の心を豊かにします。

5 地域づくり・まちづくりと一体となった景観づくり

さまざまな要素が関係してつくられている景観の再構築と創出により、人々の交流を促す魅力ある地域づくり・まちづくりを市町村及び県民との連携の下に行います。

■ 景観形成における県の役割

県が主体となるもの

- 1 広域的な景観
- 2 屋外広告物
- 3 公共事業
- 4 地域づくり・まちづくりモデル事業
- 5 普及・啓発

県が市町村等に協力・支援するもの

- 1 都市景観等、単独の市町村で完結する景観
- 2 景観行政団体への移行
- 3 屋外広告物（権限移譲）
- 4 地域づくり・まちづくり

■ 景観回廊 (条例第29条)

景観回廊とは

景観づくりを契機とした地域づくり・まちづくりが景観回廊です。

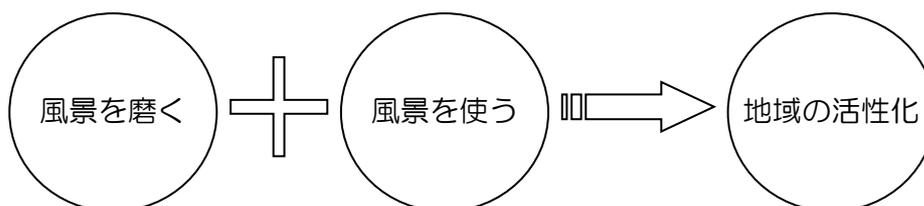
山形県には、人々に感動を与える美しい風景が各地にあります。また、その風景にまつわる物語やその土地にしみ込んだ文化や歴史などが表れた風景も、美しい風景とともに人々を魅了します。

県ではこのような風景を広域的な地域づくり・まちづくりの資源として観光などに活かし、人々の交流を促進することにより、地域の活性化をはかります。

県は、景観回廊のモデル地区を定め、市町村とともに地域住民のみならず観光団体等と連携をはかりながら、地域らしさ、まちらしさの実現につとめます。

置賜景観回廊(平成22年3月10日指定) 庄内景観回廊(平成22年3月10日指定)

景観回廊の取り組み



景観法等の施策の活用

- ・景観重要建造物、景観重要樹木の指定
- ・景観協定の締結
- ・眺望景観資産の指定
- ・視点場の整備
- ・風景づくりを意識した公共事業

観光部門との連携

「着地型観光」の商品造成に資する活動

■ 「やまがた景観物語」おすすめビューポイント

やまがた景観物語とは

山形県には、他県に誇れる優れた景観が多く存在するにもかかわらず、どこから見ればよいか等の情報が不足していることもあり、これまでその魅力を活かしきれていませんでした。

このことから、県では、山形ならではの美しい景観を体感できる「視点場（ビューポイント）」を設定し、景観に関わる歴史や物語などの情報をあわせて発信することで、交流人口の拡大と地域の振興に結び付けることを目的として、「やまがたの誇れる景観魅力発信事業」に取り組んでおります。

これまでに、県内全ての市町村から100箇所「やまがた景観物語」おすすめビューポイントを選定しており、視点場にQRコード付き現地標識を設置し、QRコードを読み込むことにより、ビューポイントにまつわる歴史や物語の情報を得ることができます。

やまがた景観物語の取り組み

- ・ガイドブック及び携帯型リーフレットの作成（外国語表記を含む）
- ・ビューポイントに関わる道路案内標識の設置（道路保全課所管）
- ・SNS写真コンテストの開催、巡回写真展の実施
- ・景観魅力発信コンテンツ動画の配信

■ 普及・啓発

山形県の景観づくりの基本方針や具体的な施策について、一人でも多くの県民のみならず市町村、関係機関の方に知っていただくことが重要であると考えています。

景観に対する理解と認識を深め、各々の取り組みによる県土全体の景観の向上につとめます。

また、若年層に対しては、郷土愛が育まれるよう風景の見方について学べる機会の創出につとめます。

県が実施する普及・啓発活動

- (1) 講習会・シンポジウム等の開催
- (2) 景観出前授業（子供向け）、景観探険まちあるき（大人向け）の実施
- (3) 景観保全団体への感謝状の贈呈
- (4) 景観ファンクラブ会報の発行

■ 屋外広告物

屋外広告物は、風景のイメージを大きく左右することがあります。そのため景観法と屋外広告物法は密接に関係しています。県は、景観行政と屋外広告物行政との連携につとめます。

■ 届出（法第16条）

県では、景観に与える影響が大きい大規模建設行為を対象に届出制度を設け、良好な眺望景観の保全及び現状の景観を悪化させないために、以下の制限基準を定めています。

- (1) 地域を象徴する山岳の眺望景観の保全
- (2) 高彩度色の使用制限
- (3) その他の景観形成への配慮事項

■ 公共事業（条例第32条）

県は、公共事業景観形成基準に基づき事業を実施するとともに、事業箇所の市町村のまちづくり計画と連携することで、地域づくり・まちづくりを進めるようつとめます。

■ 眺望景観資産（条例第26条）

眺望景観資産になれる眺め

- 1 将来の世代に引き継いでいくべき良好な眺めを資産として指定します。風景を眺めるふさわしい場所も併せて指定するのが眺望景観資産です。
- 2 眺めの主たる対象物は条例及び規則で次のように定めています。
 - (1) 建造物、(2) 樹木、(3) 田畑、(4) 山、(5) 河川、(6) 海岸、
 - (7) 市街地又は集落を形成している区域、市街地内又は集落内の道路及び沿道の建築物等

眺望景観資産の提案・指定・施策の推進

- (1) 市町村
- (2) NPO法人
- (3) 一般社団法人
- (4) 一般財団法人
- (5) 町内会などの地縁による団体

は、眺望景観資産を提案することができます。個人が提案することはできませんが、地域の人たちで共有できる大事な眺めであれば、町内会を通じて提案していただくことができます。

提案していただいた眺めは、市町村及び山形県景観審議会の意見を聴いて、知事が指定することになります。

指定後は、県民共通の資産として、普及啓発につとめるとともに、地域づくり・まちづくりに活かすようにつとめます。

眺望景観資産の指定

- | | |
|--|-------------------|
| 【第1号】「創造の森からの庄内平野の眺め」（鶴岡市） | （平成22年 3月10日 県指定） |
| 【第2号】「下小松古墳群からの米沢盆地の眺め」（川西町） | （平成23年 3月17日 県指定） |
| 【第3号】「ふれあい展望台からの山形市街地とそれをとりまく山々の眺め」（山形市） | （平成24年 3月16日 県指定） |
| 【第4号】「舟形若あゆ温泉からの山河と里の眺め」（舟形町） | （平成25年 3月19日 県指定） |
| 【第5号】「花咲山展望台からの上山市街地とそれをとりまく山々の眺め」（上市市） | （平成26年 3月 7日 県指定） |
| 【第6号】「大公園～尾浦川～からの自然と市街地と庄内平野をとりまく山々の眺め」（鶴岡市） | （平成27年 3月17日 県指定） |
| 【第7号】「御成山公園からの米沢盆地とそれをとりまく山々の眺め」（米沢市） | （平成28年 3月18日 県指定） |
| 【第8号】「楯山からの金山の街並みと月山・葉山の眺め」（金山町） | （平成29年12月26日 県指定） |
| 【第9号】「大平展望台からの庄内平野と海岸の眺め」（遊佐町） | （平成29年12月26日 県指定） |

■ 景観重要建造物（法第19条）

きゅうもがみぼし 旧 最上橋	(平成21年 3月17日 県・大江町指定)
もがみしらかわきぼうえんてい 最上白川砂防堰堤	(平成25年 3月19日 県指定)
せいのおもや くら ついじべい 清野家主屋、蔵及び築地塀	(平成20年12月14日 大江町指定)
にしやりのよかん 西屋旅館	(平成23年 7月 5日 米沢市指定)
さきのかんのんどう かんれんがらん 笹野観音堂及び関連伽藍	(平成24年 6月25日 米沢市指定)

■ 景観重要樹木（法第28条）

ばんざい まつ 万歳の松	(平成21年03月17日 県指定) (平成22年03月31日 県指定解除) (平成22年 4月 1日 米沢市指定)
じんだい 神代力ヤ	(平成20年12月14日 大江町指定)
まつ ほ おおすぎ 松保の大杉	(平成20年12月14日 大江町指定)
やながわくまのじんじや 柳川熊野神社のケヤキ	(平成20年12月14日 大江町指定)

■ 景観行政団体（法第7条）

	景観行政団体になった日	景観計画施行日
酒田市	(平成18年 4月 1日)	平成20年 4月 1日)
鶴岡市	(平成18年 5月 1日)	平成20年 7月 1日)
大江町	(平成19年 4月 1日)	平成19年 9月20日)
長井市	(平成19年 5月 1日)	平成23年 7月 1日)
米沢市	(平成22年 4月 1日)	平成22年 9月 1日)
山形市	(平成31年 4月 1日)	平成31年 4月 1日)

※県は景観法の施行(平成16年12月17日)と同時に 景観行政団体になっています。



■ 景観行政のあゆみ

平成 5年 2月23日	山形県景観懇談会発足	平成17年 6月 1日	景観法全面施行
平成 7年 6月29日	山形県県土景観ガイドプラン策定	平成19年12月21日	山形県景観条例公布
平成 7年10月24日	山形県景観形成検討委員会発足	平成20年 2月 8日	山形県景観審議会発足
平成11年 3月24日	山形県公共事業等景観形成指針策定	平成20年 2月26日	山形県景観規則公布
平成12年 1月24日	山形県公共施設等色彩デザインマニュアル策定	平成20年 5月23日	ふるさとやまがた美しい景観づくり基本方針策定
平成16年 6月18日	景観法公布	平成20年 5月23日	山形県景観計画策定
平成16年12月17日	景観法施行	平成20年 7月 1日	山形県景観条例・山形県景観規則施行
平成17年 3月23日	山形県景観検討委員会発足	平成20年 7月 1日	山形県公共事業景観形成基準策定

2. 屋外広告物

(1) 屋外広告物とは

屋外広告物法では次の4つの要件を満たすものを「屋外広告物」として定めています。

- Ⅰ 常時または一定の期間継続して表示されるもの (街頭で配られるピラやチラシは含まれません。)
- Ⅱ 屋外で表示されるもの (建物の内部や自動車の窓ガラスの内側に表示されたものは含まれません。)
- Ⅲ 公衆(不特定多数の人)に対して表示されるもの (特定の個人に対して表示されるものは含まれません。)
- Ⅳ 看板、立看板、はり紙、はり札や広告塔、建物その他の工作物などに表示・設置されたものやこれらに類するもの

※営利的な商業広告だけでなく、非営利的なものであっても、これら4つの要件をすべて満たすものは屋外広告物となります。

(2) 屋外広告物規制の概要

設置場所 設置場所がどの規制地域にあたるかについては、お問い合わせ下さい	規制の度合				
	厳しい ←		→ 緩やか		
	特別規制地域		普通規制地域		
	第1種特別規制地域 (特別1種)	第2種特別規制地域 (特別2種)	第1種普通規制地域 (普通1種)	第2種普通規制地域 (普通2種)	第3種普通規制地域 (普通3種)
	風致地区、都市公園、文化財の周囲50m以内の地域、保安林など	高速道路や鉄道の両側500m以内の地域、インターチェンジや空港・国道・県道の両側500m以内の地域、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、国立公園・国定公園県立自然公園の普通地域など	国道・県道・広域農道の両側500m以内の地域など(第2種・第3種普通規制地域、鉄道の両側500m以内の地域を除く)	第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域	近隣商業地域、商業地域、準工業地域
広告の区分					
自家広告物 自己の氏名、店名、屋号、商標、事業内容、営業内容を表示するため、自己の住所、居所、事業所、営業所に表示・設置する広告物で敷地外に突出しないもの	許可申請は不要ですが、 第1種特別規制地域 の設置基準に適合する必要があります。	許可申請は不要ですが、 第2種特別規制地域 の設置基準に適合する必要があります。	許可申請は不要ですが、 第1種普通規制地域 の設置基準に適合する必要があります。 特殊装置広告(ネオン管や電光掲示など)で、 第2種特別規制地域 の設置基準を超える場合は許可が必要となります。	許可申請は不要ですが、 第2種普通規制地域 の設置基準に適合する必要があります。	許可申請は不要ですが、 第3種普通規制地域 の設置基準に適合する必要があります。
案内広告 施設名、位置、方向、距離のみを表示するもの(施設から道程5km以内に表示・設置されるもので、3個を限度とします。)	許可申請は不要ですが、 第1種特別規制地域 の設置基準に適合する必要があります。	許可申請は不要ですが、 第2種特別規制地域 の設置基準に適合する必要があります。	一般広告物の扱いになります。 (表示内容などの規制はありませんが、それぞれの規制地域の設置基準を満たし、許可を受ける必要があります。)	▼ ▼ ▼	
一般広告物 自家広告物や案内広告に該当しないもの(自己の店舗の敷地外に表示する広告物など)	設置できません。 (既に設置されている場合は、撤去するか、案内広告としての基準を満たすようにする必要があります。)		許可を受ける必要があり、 第1種普通規制地域 の設置基準に適合しなければなりません。	許可を受ける必要があり、 第2種普通規制地域 の設置基準に適合しなければなりません。	許可を受ける必要があり、 第3種普通規制地域 の設置基準に適合しなければなりません。

禁止広告物

次のような広告物は、県内どこでも一切表示・設置することはできません。

- ・著しく汚染し、たい色し、または塗料などがはく離したもの
- ・使用材料が著しく破損し、または老朽したもの
- ・倒壊または落下のおそれのあるもの
- ・信号機または道路標識などと混同されるおそれのあるもの、またはこれらの効用を妨げるおそれのあるもの
- ・道路交通の安全を阻害するおそれのあるもの

禁止物件

① 次のような物件には、地域に関係なく、原則として広告物を表示・設置することはできません。

橋、街路樹、道路標識、信号機、道路上の柵(ガードレールや歩道柵)、カーブミラー、消火栓、火の見やぐら、郵便ポスト、電話ボックス、送電塔、煙突、ガスタンク、銅像、記念碑、景観重要建造物及び樹木 など

② 電柱・街路灯柱その他これらに類する物には、はり紙やはり札、立看板を表示してはいけません。

※「工事現場周辺の安全や交通の円滑を図るためのもので、工事終了後直ちに撤去するもの」など、一定の要件を満たすものは、立看板とはり札に限り表示できる場合があります。

屋外広告業の登録

山形県内で屋外広告業(屋外広告物の表示や屋外広告物を掲出する物件の設置を行う事業)を営む方や会社は、県知事に登録申請書を提出して登録を受けなければなりません。

また、看板等を設置する際は、屋外広告業の登録業者に発注するようお願いします。

(3) 屋外広告物の安全点検

近年、全国的に適切に管理されていない屋外広告物が落下又は倒壊する事故が発生しており、看板などの屋外広告物の安全性の確保がこれまで以上に求められています。

県では、こうした状況を考慮し、山形県屋外広告物条例の目的である公衆に対する危害の防止を実現していくために定期的な点検が行われるよう、以下のような安全点検を義務化しました。

	建植広告	壁面利用広告	屋上利用広告	袖看板
	(うち特殊装置広告)	(うち特殊装置広告)	(うち特殊装置広告)	(うち特殊装置広告)
・屋外広告士	○	○	○	○
・日広連(※)開催の点検技能講習会修了者	(○)	(○)	(○)	(○)
・一級建築士(◆)	○	○	○	×
・二級建築士(◆)	(×)	(×)	(×)	(×)
・一級建築施工管理技士(◆)	(×)	(×)	(×)	(×)
・第一種電気工事士(◆)	×	×	×	○
・第二種電気工事士(◆)	(×)	(×)	(×)	(×)
・特種電気工事資格者(◆)	×	×	×	○
	(○)	(○)	(○)	(○)

※ 一般社団法人日本屋外広告業団体連合会

◆ 上記資格を有し、なおかつ自治体が開催する屋外広告物講習会を修了していること

3. 開発許可制度

(1) 開発許可

都市における乱開発を防止し、健康的で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、一定規模以上の開発行為については県知事の許可が必要となります。

なお、米沢市、鶴岡市、酒田市及び天童市については、県の条例で県の許可権限を移譲しています。

また、中核市である山形市は、市長が許可を行い、具体的な事務処理についても山形市が独自に定めています。

(2) 開発審査会

市街化調整区域における開発行為については、市街地の無秩序な拡大を防止するために特に厳しい制限が加えられています。開発行為は限られた場合にのみ認められており、案件によっては開発審査会での審議が必要です。

■ 許可を要する開発行為 ■ (都市計画法第29条第1項及び第2項)

項目	区域区分が定められている都市計画区域		区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域のいずれにも含まれない土地の区域
	市街化区域	市街化調整区域		
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が1,000㎡以上の場合	面積にかかわらず許可が必要	開発区域が3,000㎡以上の場合	開発区域が10,000㎡以上の場合
第1種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
第2種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ○ ゴルフコース等 ○ 開発区域が10,000㎡以上の場合 			

※ 第1種特定工作物：コンクリートプラントなど、周辺の地域の環境の悪化をもたらす恐れのある工作物
 第2種特定工作物：ゴルフコース、遊園地、動物園などの大規模な施設（1ha以上のもの）

4. 環境影響評価制度（環境アセスメント）

(1) 環境影響評価制度とは

土地の形状の変更や工作物の新設等、開発事業により環境に著しい影響を及ぼすおそれのあるものについて、その事業が環境にどのような影響を与えるか、事前に予測・評価を行うものです。

予測等を行うのは事業者であり、予測・評価については結果を公表し、県民や地方公共団体から環境に関する意見を聞き、それらをふまえて環境に配慮したより良い事業計画を作り上げていくものです。

(2) 環境影響評価と都市計画決定をあわせて行う場合の手続き

環境影響評価の対象となる事業や施設が都市計画に定められる場合、都市計画決定権者（県または市町村）が、事業者に代わって環境影響評価その他の手続きを行うこととなります。

また、準備書、評価書の公告・縦覧を都市計画の案・都市計画の告示・縦覧と合わせて行います。

■ 手続の流れ ■

