

第4章 都市計画法第34条の適用が除外される 開発行為

法第34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。

[審査基準 1]

I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。（以下、略）

[審査基準 2]

第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹き起こすおそれもないので、市街化調整区域に係る開発行為であっても本条の適用が除外される。

なお、第二種特定工作物に該当するゴルフコース、野球場等の運動・レジャー施設及び墓園に、管理上又は利用増進上併設される併設建築物は、当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとする。

併設建築物とは、物理的及び機能的にみて当該施設に不可分一体のものとして付随的に併設される建築物で、次に掲げる要件に該当するものをいう。

1 運動・レジャー施設（ゴルフ打ち放し練習場を除く）及び墓園にあつては、規模、設計、配置、内容等が適切であり、原則として次の各号のすべてに該当するものであること。

(1) 用途は、運動・レジャー施設（ゴルフ打ち放し練習場を除く）にあつては、管理事務所、

休憩所、クラブハウス等であり、墓園にあつては、管理事務所、休憩所、便所等であること。

(2) 建ぺい率は、2パーセント以下であること。

(3) 容積率は、4パーセント以下であること。

2 ゴルフ打ち放し練習場にあつては、規模、設計、配置、内容等が適切であり、原則として、次の各号のすべてに該当するものであること。

(1) 用途は、打席（開放的な建築物に限る。）、管理事務所、休憩所、クラブハウス等であること。

(2) 打席部分を除いた建ぺい率は、2パーセント以下とするが、打席部分を含んだ建築物の建ぺい率は、10パーセント以下であること。

(3) 打席部分を除いた容積率は、4パーセント以下とするが、打席部分を含んだ建築物の容積率は、20パーセント以下であること。

(4) 階数は原則として2以下であること。

【解説P8, P9参照】

(参考)

市街化調整区域内において、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の開発又は建築行為については、立地基準編第2章第12節開発審査会提案基準18に記載している。