

### 4-1 開発行為の規制～開発行為の意義

#### 1 開発行為

**開発行為**とは、主として**建築物の建築・特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更**をいう(4条12項)。

#### 2 特定工作物

特定工作物には次の2つがある(4条11項)。

##### ① 第1種特定工作物(施行令1条1項)

周辺の地域の環境悪化をもたらすおそれのある工作物  
(例：コンクリートプラント、アスファルトプラント)

##### ② 第2種特定工作物(施行令1条2項)

- ・ゴルフコース
- ・1ha(10,000㎡)以上の野球場・庭球場・動物園その他の運動施設や墓園などの大規模な工作物

15-6, 17-9, 20-10, 26-10, 28-10

#### 言葉の意味

「土地の区画形質の変更」とは、造成工事(土地を平らにする工事)のこと。

単なる造成工事では足りず、建物等を建てる「目的」で行う造成工事が、開発行為に当たる。

8-1, 12-5, 17-9, 18-9, 19-10, 23-8, 27-10



ゴルフコースは、面積要件がありません(どんなに小さくても山を切り崩して作るので、乱開発の危険が高いからです)。

15-10, 24-11



「開発許可の要否」は本試験で頻出です。そこで、下記の処理手順(2段階)をしっかりマスターしておくことが重要です。

### 4-2 開発許可を要する開発行為

#### 1 知事の許可

**開発行為**を行おうとするときは、原則として**都道府県知事の許可**が必要である(29条1項, 2項)。

#### 2 区域にかかわらず許可不要の場合

- (1) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為
- (2) 都市計画事業などの施行として行う開発行為
- (3) 非常災害のための必要な応急措置等

#### 3 区域により許可不要となる場合

- (1) 小規模な開発行為
- (2) 農林漁業用建築物を建築するための開発行為

