

第 14 章

開 発 許 可 関 係 法 制

第14章 開発許可関係法制

都市計画法の開発許可制度は、都市計画区域における宅地造成及び建築行為を規制し、合理的な土地利用を図るものです。このほか土地利用の規制に関する法令は約40数法令におよび、それぞれが重複又は単独に働き、直接的又は間接的に、開発・保全・保存等について規制又は指導を行っています。

これらの法令は、それぞれ異なった目的を有していますが、複雑重層化する傾向にあり、開発許可の運用に当たっては、よく連絡調整を行い効果的な運用を図る必要があります。

新都市計画法の制定により開発許可制度が実施に動きだしたのは、市街化区域と市街化調整区域との線引きが決定された昭和45年11月27日からですが、その後も旺盛な開発需要により土地利用の混乱、地価の異常な高騰が続き、また、このような状況下で政府による金融緩和策がさらに後押しする結果となり、全国土にわたって投機的土地の買占めが横行し、深刻な土地問題を引き起こしました。

これに対処するため、政府は昭和48年1月26日“土地対策要綱”を閣議了承し、土地利用計画の策定と土地利用の規制等、総合的な土地対策を講ずることとなり、一連の土地利用関係法制の整備を行い、厳しく開発規制を実施することになりました。

「国土利用計画法」の制定により、全国土に関する土地利用基本計画を策定し土地取引の監視を行うこととし、乱開発の防止のためには「自然環境保全法」、「森林法の一部改正」その他個別法の創設や改正により環境保全が図られることとなりました。

都市計画法もまた、数次にわたる改正が行われ、数多い土地利用法制のなかでも、重要な位置を占め、ますますその重要性を増しています。

都市計画法と関連する法令で主なものは、次のとおりです。

《上位計画》

- ① 国土利用計画法（昭和49年）
- ② 国土総合開発法（昭和25年）
- ③ 首都圏整備法（昭和31年）
- ④ 近畿圏整備法（昭和38年）
- ⑤ 中部圏開発整備法（昭和41年）
- ⑥ 新産業都市建設促進法（昭和37年）
- ⑦ 工業整備特別地域整備促進法（昭和39年）
- ⑧ 工業再配置促進法（昭和47年）
- ⑨ 公害対策基本法（昭和42年）
- ⑩ 多極分散型国土形成促進法（昭和63年）
- ⑪ 山村振興法（昭和40年）
- ⑫ 山村地域工業等導入促進法（昭和63年）
- ⑬ 特定農山村地域における農業林業等の活性のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年）

都市計画法（昭和43年）

- ① 土地基本法（平成1年）
- ② 土地収用法（昭和26年）
- ③ 農地法（昭和27年）
- ④ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年）
- ⑤-1 地方税法（昭和25年）
- ⑤-2 租税特別措置法（昭和32年）
- ⑤-3 都市開発資金の貸付に関する法律（昭和41年）
- ⑤-4 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法（昭和48年）
- ⑥ 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年）
- ⑦ 森林法（昭和26年）
- ⑧ 自然環境保全法（昭和47年）
- ⑨ 自然公園法（昭和32年）
- ⑩ 総合保養地域整備法（昭和62年）
- ⑪ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年）

《地域地区》

- ① 建築基準法（昭和25年）
- ② 駐車場法（昭和32年）
- ③ 港湾法（昭和25年）
- ④ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年）
- ⑤ 文化財保護法（昭和25年）
- ⑥ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年）
- ⑦ 都市緑地保全法（昭和48年）
- ⑧ 生産緑地法（昭和49年）
- ⑨ 集落地域整備法（昭和62年）
- ⑩ 幹線道路の沿道に関する法律（昭和55年）

《都市施設》

- ① 道路法（昭和27年）
- ② 鉄道事業法（昭和62年）
- ③ 軌道法（昭和10年）
- ④ 駐車場法（昭和32年）
- ⑤ 自動車ターミナル法（昭和34年）
- ⑥ 都市公園法（昭和31年）
- ⑦ 下水道法（昭和33年）
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年）
- ⑨ 河川法（昭和39年）
- ⑩ 卸売市場法（昭和46年）
- ⑪ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和45年）
- ⑫ 墓地・埋葬等に関する法律（昭和23年）
- ⑬ 運河法（大正2年）
- ⑭ 学校教育法（昭和22年）
- ⑮ と畜場法（昭和28年）

《市街地開発事業》

- ① 土地区画整理法（昭和29年）
- ② 新住宅市街地開発法（昭和38年）
- ③ 都市再開発法（昭和44年）
- ④ 新都市基盤整備法（昭和47年）
- ⑤ 住宅地区改良法（昭和35年）

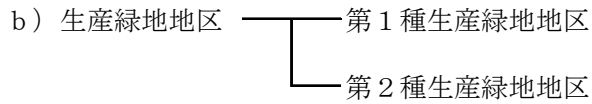
(1) 関連法令を目的別に分類すると、次のようになります。

① 農業地域に関する規制

農地法・農業振興地域の整備に関する法律・生産緑地法

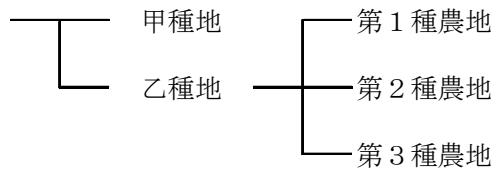
ア) 市街化区域

a) 農地

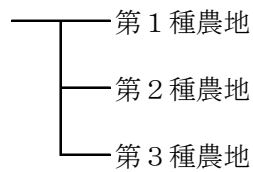


イ) 農業地域

a) 市街化調整区域



b) その他



c) 農業振興地域 ——— 農用地地域

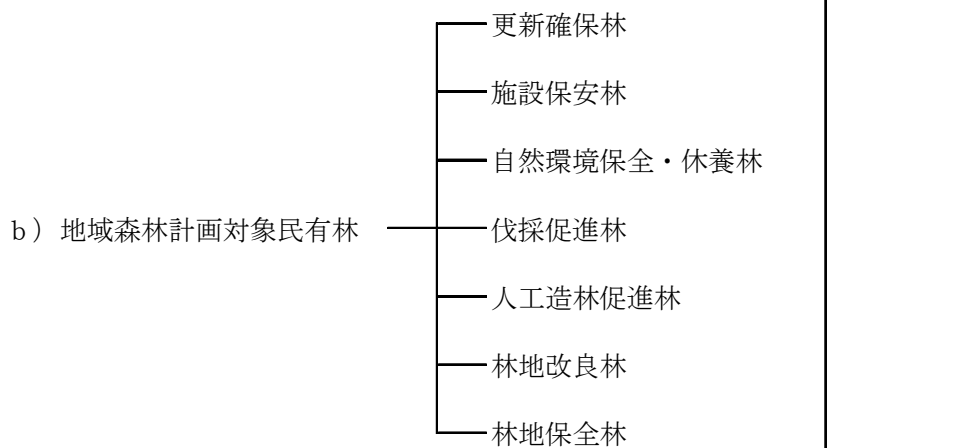
※農業振興地域は、市街化区域を含みません。

② 森林地域に関する規制

森林法

ア) 森林地域

a) 国有林



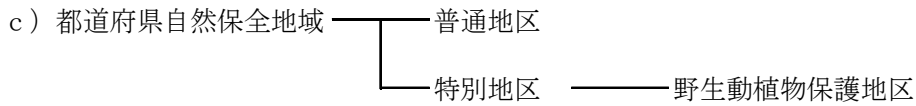
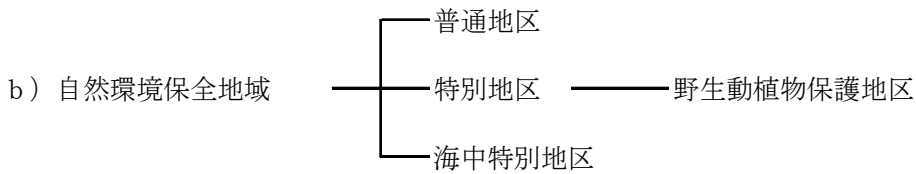
c) その他民有林

③ 自然環境保全のための規制

自然環境保全法・自然公園法

ア) 自然環境保全地域

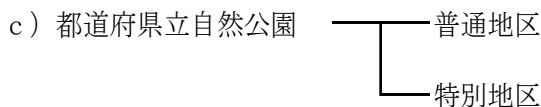
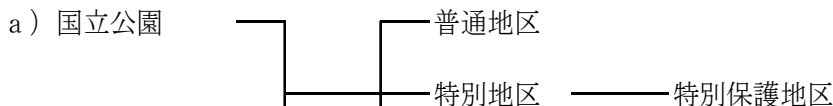
a) 原生自然環境保全地域 ———— 立入制限区域



④ 自然公園地域に関する規制

自然公園法

ア) 自然公園地域



⑤ 文化財、鳥獣等の保護のための規制

文化財保護法・鳥獣及び狩猟に関する法律

ア) 文化財保護法

a) 有形文化財 ———— 重要文化財 ———— 国宝

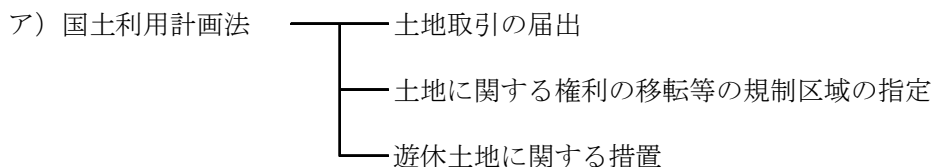
b) 記念物 ———— 史跡名勝天然記念物 ———— 特別史跡名勝天然記念物

c) 埋蔵文化財包蔵地

イ) 鳥獣保護及び狩猟に関する法律 ———— 鳥獣保護区 ———— 鳥獣特別保護地区

⑥ 土地の処分等に関する規制

国土利用計画法・公有地の拡大の推進に関する法律



イ) 公有地の拡大の推進に関する法律 ———— 土地譲渡の制限

⑦ 公物管理のための規制

道路法・河川法・港湾法・都市計画法・電気事業法

- ア) 道路法 ———— 道路敷・道路予定地
- イ) 河川法 ———— 河川敷・河川予定地・河川保全区域
- ウ) 港湾法 ———— 港湾区域・港湾隣接区域
- エ) 都市計画法
- a) 都市施設の施行予定区域 ———— 計画決定の告示後
— 事業認可等の告示後
- オ) 電気事業法 ———— 特別高圧架空送電線と建築物との隔離距離

⑧ 公害防止のための規制

大気汚染防止法・水質汚濁防止法・騒音規制法・工業用水法・建築物用地下水の採取の規制に関する法律・工場立地法・悪臭防止法・振動規制法

- ア) 大気汚染防止法
- a) 煤煙排出施設 ———— 指定地域
- イ) 水質汚濁防止法
- a) 特定施設 ———— 公共用水域
- ウ) 騒音規制法
- a) 特定建設 ———— 規制区域の指定
 - b) 特定建設作業 ———— 規制区域の指定
- エ) 工業用水法 ———— 地下水採取を規制する区域の指定
- オ) 建築物用地下水の採取の規制に関する法律 ———— 規制区域の指定
- カ) 工場立地法
- a) 特定工場 ———— 立地及び施設の規制
- キ) 悪臭防止法
- a) 悪臭原因部部の排出施設 ———— 規制区域の指定
- ク) 振動規制法
- a) 特定施設 ———— 規制区域の指定
 - b) 特定建設作業 ———— 規制区域の指定

⑨ 災害防止のための規制

建築基準法・宅地造成等規制法・砂防法・地すべり等防止法・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止の推進に関する法律・津波防災地域づくりに関する法律

ア) 建築基準法 ——— 災害危険区域

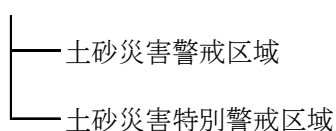
イ) 宅地造成等規制法 ——— 宅地造成工事規制区域

ウ) 砂防法 ——— 砂防指定地

エ) 地すべり等防止法 ——— 地すべり防止区域

オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 ——— 急傾斜地崩壊危険区域

カ) 土砂災害警戒区域における土砂災害防止の推進に関する法律



キ) 津波防災地域づくりに関する法律 ——— 津波災害警戒区域
└── 津波災害特別警戒区域

⑨ 地域整備、改良のための規制

土地区画整理法・新住宅市街地開発法・都市再開発法・住宅地区改良法・集落地域整備法

ア) 土地区画整理法 ——— 土地区画整理事業施行区域

イ) 新住宅市街地開発法 ——— 新住宅市街地開発事業施行区域

ウ) 都市再開発法 ——— 市街地再開発区域

エ) 住宅地区改良法 ——— 改良区域

オ) 集落地域整備法 ——— 集落地区計画の区域

