

第 14 章

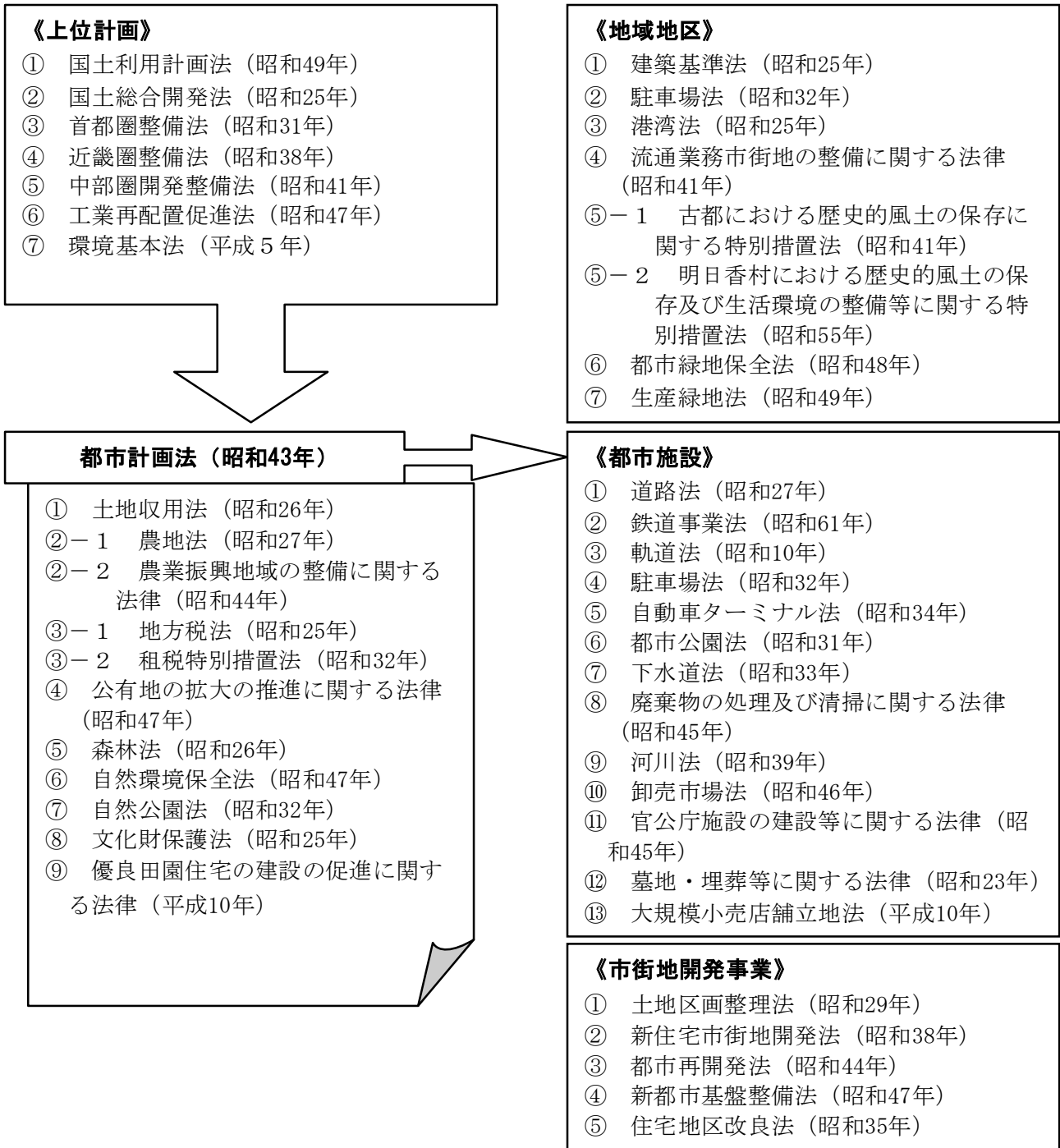
開 発 許 可 関 係 法 制

第14章 開発許可関係法制

都市計画法による開発許可制度は、都市計画区域においては宅地造成及び建築規制、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域においては宅地造成を規制し、合理的な土地利用を図るものとなっています。このほか土地利用の規制に関する法令は約40数法令にもなり、それぞれが単独又は重複して働き、直接的又は間接的に開発・保全・保存等について規制等を行っています。

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、複雑かつ重層化する傾向にあるため、開発許可の事前調査又は協議等に当たっては、関係官庁や部署と協議調整を図る必要があります。

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。



(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
- b) 生産緑地地区
 - 第1種生産緑地地区
 - 第2種生産緑地地区

イ) 農業地域

- a) 市街化調整区域
 - 甲種地
 - 第1種農地
 - 乙種地
 - 第2種農地
 - 第3種農地
- b) その他
 - 第1種農地
 - 第2種農地
 - 第3種農地

c) 農業振興地域（農業振興地域は、市街化区域では除外されます。）
農用地区域

② 森林地域に関する規制

森林法

ア) 森林地域

- a) 国有林
 - b) 地域森林計画対象民有林
 - c) その他民有林
- 保安林
- 更新確保林
 - 施設保安林
 - 自然環境保全・休養林
 - 伐採促進林
 - 人工造林促進林
 - 林地改良林
 - 林地保全林

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 — 立入制限地区
- b) 自然環境保全地域
 - 普通地区
 - 特別地区 — 野生動植物保護地区
 - 海中特別地区
- c) 都道府県自然保全地域
 - 普通地区
 - 特別地区 — 野生動植物保護地区

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

- a) 国立公園
 - 普通地域
 - 特別地域 — 特別保護地区
- b) 国定公園
 - 海中公園地区
- c) 都道府県立自然公園
 - 普通地域
 - 特別地域

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 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・河川保全地域

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の隔離距離

⑦ 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

--	--

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) 悪臭原因物の排出施設 —— 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

--	--

⑧ 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・土砂災害防止法

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) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止の推進に関する法律

	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域

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

⑩ 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

- ア) 国土利用計画法
 - ├── 土地取引の届出
 - ├── 土地に関する権利の移転等の規制区域の指定
 - └── 遊休土地に関する措置
- イ) 公有地の拡大の推進に関する法律 —— 土地譲渡の制限

