

第 14 章

開發許可關係法制

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あるが、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る。

これらの法令は、それぞれ異った目的を有しているが、複雑重層化する傾向にあり、開発認可の運用に当っては、よく連絡調整を行い効果的な運用を図る必要がある。

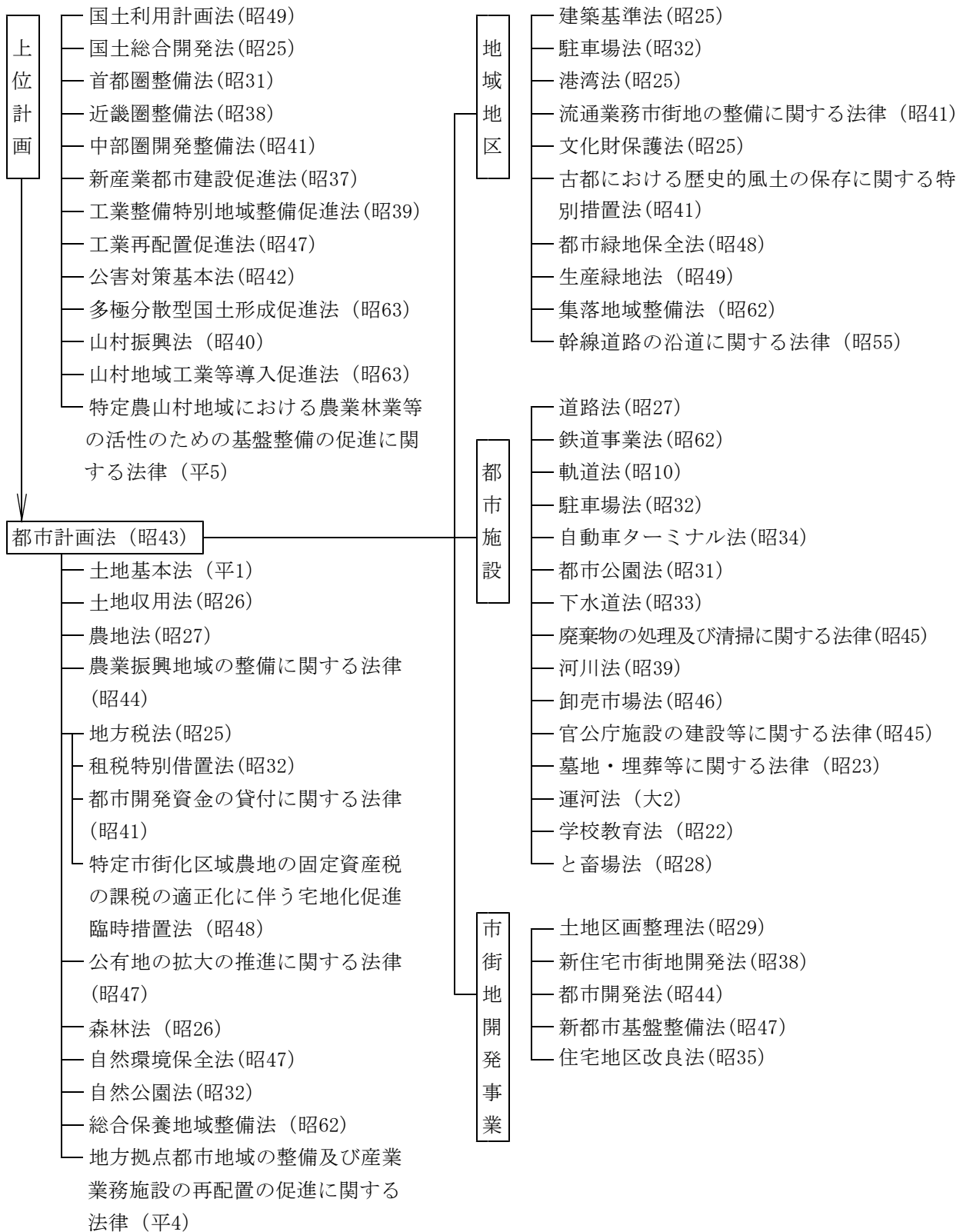
新都市計画法の制定により開発許可制度が実施に動きだしたのは、市街化区域の線引きが決定された昭和45～6年からであるが、その後も旺盛な開発需要により土地利用の混乱、地価の異常な高騰が続き、加うるに金融緩和の事情が背景となって全国土にわたって投機的な土地買占めが行われ、深刻な土地問題を引き起こした。

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った。

「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規制を行うこととし、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」等、個別法の創設又は改正により環境保全が図られた。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、枢要な位置を占め、ますますその重要性を増しているのである。

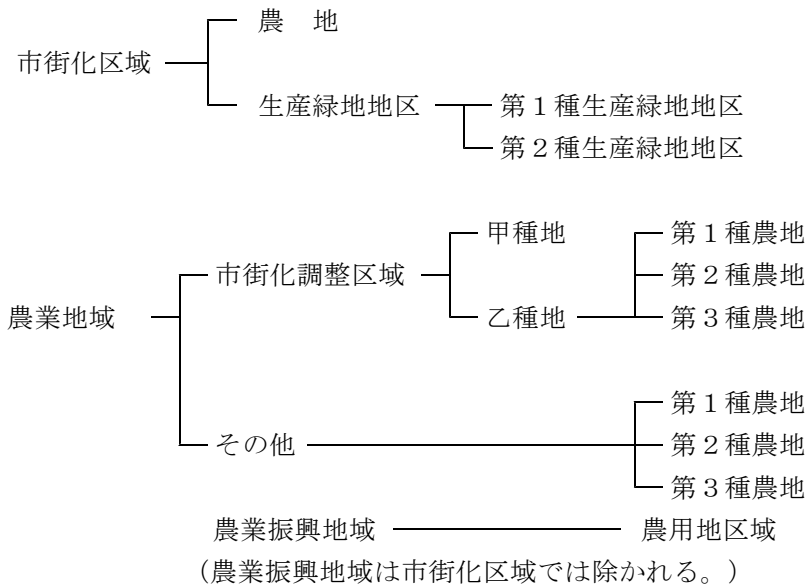
都市計画法と関係法令の体系は、表1のごとくである。

表1 都市計画法関係法令体系



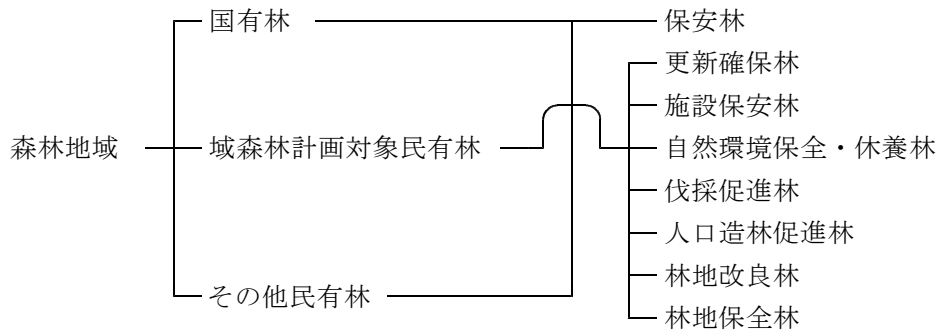
また、関連法制を目的別に分類すれば次のようになる。

- (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



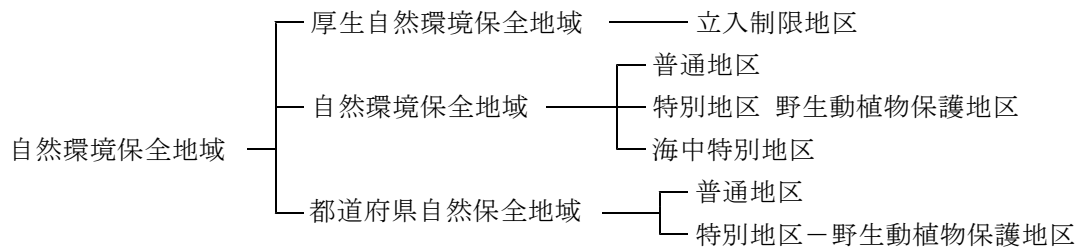
(2) 森林地域に関する規制

森林法



(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



(4) 自然公園地域に関する規制

自然公園法

