

法律名	都市計画法
施行	昭和４３年 改正Ｈ１５年（改正頻度が高いので要注意）
目的	この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする（第１条）
対象者	国、地方公共団体、住民
規制対象事業規模	１０００㎡以上の開発行為 土地利用の変更、工場や施設などの建物を建設したり改築・増築する場合（１０㎡以上）
規制内容	<p>日本の全ての市区とほとんどの町は都市計画区域（第５条）又は準都市計画区域（第５条の２）指定を行っており、土地利用や建物用途変更、建物の新築・増改築時に様々な制限・規制がかけられている。バイオマスの工場・施設（流通・オフィス）を整備するにあたってはよくチェックしておかねばならない法律である（以下では工場に焦点を合わせて記述）。なお、以下では一部について、密接な関連性のある建築基準法、生産緑地法にも言及している。</p> <p>まず、１０００㎡以上（線引き以外の都市計画区域又は準都市計画区域では３０００㎡以上）の開発行為は開発許可都道府県知事又は政令市長の許可が必要である（自治体によって３００㎡まで下げられている可能性がある所以要チェック）（第２９条）。なお、開発行為とは、主として建築物の建築又は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、と定義（第４条１２）されている。</p> <p>開発許可基準の技術的項目は、指定された用途の合致、公共空地、排水施設の構造・能力・配置、給水施設の、軟弱地盤等の防災安全措置、樹木・表土の保全など（第３３条）</p>

比較的大きな都市では都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に分けられている（いわゆる線引き都市、第7条）。市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域なので原則として開発行為は禁止されているが、認められるものもある。市街化区域に隣接・近接していて50以上の建築物が連坦している地域で都道府県の条例で指定している地域での開発行為、地区計画が集落地区計画が定められた区域でその計画に合う開発行為、農林水産物の処理・貯蔵・加工のための建築物等の開発行為（この除外規定はバイオマスに関連する可能性あり）、などが例外として認められている（第34条）。市街化区域はすべて用途地域が指定されている。

比較的小さな都市では、市街化区域と市街化調整区域の区分はなく、都市計画区域は用途地域が指定された地域とそれ以外の地域（通称用途白地地域）に分けられている（まれに用途地域の指定のない都市計画区域だけの都市もある）。この用途白地地域は、市街化調整区域に準じた規制がかけられている。

用途地域は12種類あり、開発行為／建物用途変更／建物の新築・増改築時には、当該の建物の立地地点の用途に合致していなければならない（第8、9条）。

工場は、3類型に分けられており、属する類型によって立地できる用途が限られる（建築基準法施行令別表第2）。バイオマス系の工場を整備しようとする場合に想定される類型の定義は以下の通り。なお、工場とは、生産技術の進展等により無人の工場であっても、通例職工を使用する工場と同様の作業がなされると判断される場合、また、仕分け、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫や、廃品から新たな製品や原料を製造するリサイクル施設についても工場として取り扱われる。

工場 A；原動機の出力の合計が 1.5KW を超える空気圧搾機を使用する作業

工場 B；骨炭その他動物質炭の製造、せっけんの製造、魚粉・フェザーミール・肉骨粉・肉粉もしくは血粉またはこれらを原料とする飼料の製造、羽または毛の洗浄・染色または漂白、ぼろ・くず綿・くず紙・くず糸・くず毛その他これらに類するものの消毒・選別・洗浄または漂白、製綿・古綿の再製・起毛・せん毛・反毛またはフェルトの製造で原動機を使用するもの、頸骨・角・きば・ひずめもしくは貝がらの引割もしくは乾燥研

磨、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの、墨・懷炉灰またはれん炭の製造

工場 C；消防法第 2 条の 7 に規定する危険物の製造、引火性溶剤を用いるゴム製品または芳香油の製造、乾燥油または引火性溶剤を用いる擬革紙布または防水紙布の製造、木材を原料とする活性炭の製造 水蒸気去によるものを除く、河燃性ガスの製造（アセチレンガスの製造、ガス事業法第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業または同条第 3 項に規定する簡易ガス事業として行われる可燃性ガスの製造を除く（建築基準法施行令 130 条の 9・5）、圧縮ガスまたは液化ガスの製造、たんばく質の加水分解による製品の製造、油脂の採取・硬化または加熱加工（化粧品製造を除く）、合成樹脂・合成ゴムまたは合成繊維の製造、肥料の製造、製紙 手すき紙の製造を除く）またはパルプの製造、製革・にかわの製造または毛皮もしくは骨の精製、炭素粉を原料とする炭素製品もしくは黒鉛製品の製造または黒鉛の粉碎、動物の臓器またははいせつ物を原料とする医薬品の製造

工場 A で作業場の床面積が 1 5 0 m<sup>2</sup>以下の場合は、近隣商業地区、商業地区、準工業地区、工業地区、工業専用地区に建てられる。

工場 B は準工業地区、工業地区、工業専用地区に建てられる。

工場 C は工業地区、工業専用地区に建てられる。

用途地域の制限は、建物用途だけでなく、容積率制限、建蔽率制限、高さ制限（斜線制限、日影制限）（第 8 条 3）もある。これは各自治体によって幅があるので要チェック。

流通施設や倉庫も工場に準じている（準住居地区に建てられる点が違う）

用途地域以外に、建物のより高い耐火機能を要求する防火・準防火地区、容積率の下限などの規制がある高度利用地区（第 8 , 9 条）、狭い範囲で様々な領域の規制が可能な地区計画（第 1 2 条）、農業生産の目的以外の土地利用が原則できない生産緑地（第 7 条、生産緑地法第 3 条）などの指定がされている地域があり、バイオマス工場の候補地を選ぶ際、用途だけでなくこれらの地域指定についてもチェックが必要。

また、バイオマス関連施設では関連は薄いと思われるが、いちおうチェックしておく必要がある地区指定は、緑地保全地区（都市緑地保全法）、近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法、同施行令、首都圏のみ適用）、近郊緑地保全特別区域（同左）、歴史的風土保存区域（古都法、京都市 / 奈良市 / 天理市 / 斑鳩町 / 橿原市 / 桜井市 / 明日香村のみ）、歴史的風土保存特別区域（歴史的風土保存区域の都市のみ）、文化観光保存地区（京都国際文化観光都市建設法、奈良国際文化観光都市建設法京都市と奈良市のみ）、伝統的建築物群保存地区（文化財法）である。これらの地区指定があれば、工場の建設は制限される。緑地保全地区や近郊緑地保全特別区域では、木竹の伐採も規制されるので、バイオマスの原材料確保の面でも関連してくる。

また、当然のことであるが、道路法でいう道路、河川法でいう河川区域、都市公園法で言う都市公園には工場を建てたりや工作物を設けたりすることはできない。

都市計画法または港湾法で臨港地区に指定された地域（都市計画区域内にあっては市町村、外にあっては港湾管理者が指定、第 8 条、港湾法第 3 8 条）では、工場を整備しようとする場合は届け出で許可が必要（港湾法第 3 8 条の 2、同 3 9 条、同 4 0 条）。臨港地区に立地するばあい（水産物残差を利用するバイオマス工場の可能性）はこの規制に抵触する。

海岸法で指定された海岸保全区域（満潮時の水際線から 5 0 m 以内、海岸法第 3 条）に工場を建てようとする場合は、海岸管理者（都道府県知事）の許可がいる（港湾法第 7 , 8 条）。

備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本の都市のほとんどは都市計画区域指定がされており、バイオマスの工場・事務所・流通施設を整備する際には、大概の場合、この都市計画法の規制をクリアしなければならない。</li> <li>また、工場の規模が大きくなると都道府県知事の開発許可が必要となり、さらに大規模になる（敷地面積 9 0 0 0 m<sup>2</sup>、建築面積の合計が 3 0 0 0 m<sup>2</sup>以上）と、工場立地法の規制もクリアしなければならない。</li> <li>・都道府県によっては条例により、準工業地区、工業地区、工業専用地区においても立地できる工場の制限を行っているので、要チェック。</li> </ul> <p>例えば東京都では準工業地区に、付近住居の環境を害するおそれのあるものを制限する第二種特別工業地区を設け、骨炭その他の動物質炭の製造工場を禁止している（東京都特別工業地区条例第 3 条）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、歴史文化や緑系の法律の指定を受けている地域では、木竹の伐採も規制され、木質系の原材料をその土地から採取することとも規制される。</li> </ul>
資源分類	製材工場等残材、製紙残差、家畜排泄物、食品廃棄物、水産物残差、下水汚泥、生ごみ、林地残材、農作物非食用部
利用技術分類	飼料、肥料・コンポスト、炭化、機械的加工、高分子成分分離、工業原料化、新材料合成、熱化学的変換、生物化学的変換
ビジネスプロセス	事業計画、適地選定、施設計画、開発許可
関連法	建築基準法、消防法、生産緑地法、都市緑地保全法、首都圏近郊緑地保全法、工場立地法、道路法、河川法、都市公園法、港湾法、海岸保全法、京都国際文化観光都市建設法、奈良国際文化観光都市建設法、文化財法