

都市計画法に基づく監督処分について

千葉市では、若葉区の市街化調整区域内にある違反建築物(計32棟)の建築主に対して、都市計画法に基づく監督処分を行いましたので、お知らせします。

1 監督処分について

(1) 概要

本件は、市街化調整区域内において都市計画法第43条第1項に基づく許可を受けずに建築または用途変更された違反建築物について、これまで建築主に対して再三に渡り是正指導を行ってきましたが、是正されないため、都市計画法第81条第1項に基づき命令を発令したものです。

(2) 命令内容

対象建築物を「除却」または「市街化調整区域で建築できる用途に変更」すること

(3) 命令発令日

令和5年2月28日(火)

(4) 履行期限

令和5年8月28日(月)

2 建築物の概要

(1) 建築主

千葉県四街道市鹿放ヶ丘^{ろっぽうがおか}397番3 中和貿易株式会社 代表取締役 林^{りん} 衛立^{えいり}

(2) 建築場所

千葉市若葉区多部田町464番1外12筆

(3) 区域区分

市街化調整区域

(4) 対象建築物

- ①作業場(4棟)、②台貫小屋(1棟)、③倉庫(7棟)、④食堂・休憩所(18棟)
⑤トイレ(1棟)、⑥寄宿舍・事務所(1棟)



①作業場



②台貫小屋



③倉庫



④食堂・休憩所



⑤トイレ



⑥寄宿舍・事務所

3 違反条項

都市計画法第43条第1項

4 主な指導経過

令和2年	2月10日	立入調査により、違反建築物を確認。建築主に出頭通知書1回目を手交。
	3月9日	建築主が出頭。建築主に口頭指導。
	5月28日	立入調査。建築主代理者に指示書を手交。
	8月4日	建築主に是正勧告書1回目を送付。
	12月1日	建築主に是正勧告書2回目を送付。
	12月14日	立入調査。建築主代理者に口頭指導。
令和3年	4月22日	立入調査。違反建築物の一部除却を確認。
	12月1日	建築主に是正勧告書3回目を送付。
令和4年	4月25日	建築主に是正勧告書4回目を送付。
	6月27日	建築主に出頭通知書2回目を送付。(出頭せず。)
	8月3日	立入調査。建築主代理者に口頭指導。
	8月29日	建築主に是正勧告書5回目を送付。
	11月15日	立入調査。違反建築物の一部除却を確認。
	12月16日	立入調査。違反建築物の一部除却を確認。
	12月20日	建築主に是正勧告書6回目及び出頭通知書3回目を送付。(出頭せず。)
令和5年	1月18日	建築主に行政手続法に基づく弁明の機会付与通知書を送付。

5 今後の対応

都市計画法第81条第3項の規定に基づき、現地に標識を設置し、当該命令を発令した旨を公示します。また、以下の市ホームページにもあわせて掲載し、命令の履行を強く求めます。

なお、期限までに命令が履行されない場合は、刑事告発などの措置を検討します。

【URL】 <https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/kantokusyobun.html>

6 金属スクラップの保管及び騒音への対応について

事業場内における金属スクラップの保管については、令和3年11月1日に施行した「千葉市再生資源物の屋外保管に関する条例」に基づき、継続的かつ重点的に現地の立入調査を行い、保管物の高さを下げることや保管場所を明確にすること等、条例の基準に適合するよう厳しく指導しております。

また、場内での作業に伴う騒音については、「千葉市環境保全条例」に基づき、必要な改善措置を行うよう厳しく指導しております。

(再生資源物の屋外保管に関する条例について)

環境局資源循環部産業廃棄物指導課 電話 245-5680

(環境保全条例について)

環境局環境保全部環境規制課 電話 245-5193

<参考>

都市計画法（抜粋）

（開発行為の許可）

第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

（監督処分等）

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却そ

の他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
 - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。