

# 千葉市違反宅地開発事業事務処理要綱

平成 4年 4月施行  
平成 6年 10月施行  
平成 7年 10月施行  
平成 9年 8月施行  
平成 12年 4月施行  
平成 13年 1月施行  
平成 17年 4月施行  
平成 18年 6月施行  
平成 21年 4月施行  
平成 28年 4月施行  
平成 31年 4月施行  
令和 4年 4月施行

都市局建築部建築指導課

## 目 次

第 1 条	目的
第 2 条	定義
第 3 条	組織
第 4 条	違反宅地開発事業の進行管理
第 5 条	文書取扱上の注意及び情報の管理
第 6 条	違反宅地開発事業の未然防止
第 7 条	違反宅地開発事業事務の処理の原則
第 8 条	違反宅地開発事業事務の処理の心構え
第 9 条	文書の送付等
第 10 条	違反宅地開発事業事務の手順
第 11 条	違反宅地開発事業の初期措置等
第 12 条	違反宅地開発事業調査報告書等の作成及び記録
第 13 条	現地調査後の指導及び監督
第 14 条	違反宅地開発事業是正方針会議
第 15 条	報告等の要求
第 16 条	指導書の発出等
第 17 条	是正勧告
第 18 条	監督処分
第 19 条	処分に係る公示
第 20 条	処分に係る関係機関等への通知
第 21 条	水道事業者等への要請
第 22 条	監督処分後の監視等
第 23 条	命令の履行
第 24 条	告発
第 25 条	行政代執行
第 26 条	違反宅地開発事業の終了
附 則	

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）に違反する宅地開発事業の是正措置及び監督処分等に関する事務（以下「違反宅地開発事業事務」という。）について具体的な処理の手順を定め、都計法の適切な運用に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「宅地開発事業」とは、都計法第4条第10項に定める建築物の建築及び用途変更、同条第11項に定める特定工作物の建設並びに同条第12項に定める開発行為をいう。

2 この要綱において「違反宅地開発事業」とは、都計法若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した宅地開発事業をいう。

3 この要綱において「違反行為者」とは、都計法第81条第1項各号のいずれかに該当する者をいう。

(組織)

第3条 違反宅地開発事業の予防又は是正措置に関する事務は、都市局建築部建築指導課が担当する。

(違反宅地開発事業の進行管理)

第4条 都市局建築部建築指導課の担当職員（以下、担当職員）は、常に違反宅地開発事業の進行状況を把握し、随時上司に報告し、指示を受けなければならない。

(文書取扱上の注意及び情報の管理)

第5条 違反宅地開発事業事務に関する文書は、事務処理過程においてその秘密が部外に漏れることのないよう常にその管理に留意するとともに、書類の作成にあたっては、客観的事実に基づいてこれを正確に記載しなければならない。

2 是正措置勧告書、監督処分命令書等の作成にあたっては、誤記、落印、記入漏れ等によりその勧告、命令等が無効とならないよう特に留意しなければならない。

3 違反行為の実施経過状況、現地状況、事業主等の供述等違反行為に関する情報は、正確に記録しなければならない。

4 前項の情報は、漏泄することがないように注意しなければならない。

(違反宅地開発事業の未然防止)

第6条 市長は、違反宅地開発事業の発生を未然に防止するため、開発許可制度の広報等に努めなければならない。

(違反宅地開発事業事務の処理の原則)

第7条 違反宅地開発事業に関する処理は、時宜を失わないよう迅速、正確かつ積極的に処理し、不公正な処分にならないよう十分留意しなければならない。

(違反宅地開発事業事務の処理の心構え)

第8条 違反宅地開発事業事務の処理にあたっては、適切な判断ができるよう都計法、その他当該事務に関係する法令等を十分調査するとともに、総合的な運用を図るため関係部署及び関係機関等との連携を密にしなければならない。

2 違反宅地開発事業の場所(以下「違反場所」という。)に立ち入る場合は、所属、職名、氏名及び立入検査の目的を明らかにするとともに、千葉市開発行為等の規制に関する規則第24条に定める証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

ただし、建築物に立ち入るときは、あらかじめ所有者及び占有者等の承諾がなければならない。

(文書の送付等)

第9条 事情聴取等出頭指示通知書、是正勧告書及び監督処分命令書等は、特定記録郵便により送付する。ただし、必要に応じて手交によることができる。

2 前項ただし書きの規定により手交しようとするときは、受領する者に対し、交付記録書(様式第7号)への署名を指示する。

(違反宅地開発事業事務の手順)

第10条 住民、関係部署等からの通報等があったときは、ただちに違反場所の把握及び調査を行い、違反宅地開発事業につき事実を確認しなければならない。

2 前項の調査等により、違反宅地開発事業の存在を確認し又は発見したときは、違反行為者を特定するよう努めなければならない。現地調査等により違反行為者を特定することができないときは、引き続き相当の調査を行う。

(違反宅地開発事業の初期措置等)

第11条 前条第2項の規定により違反行為者を特定したときは、その者に対し、違反場所において違反の内容及び法令等の根拠を説明し、必要に応じて工事施行の停止等を指示した指示書(様式第4号)を適切な場所に貼付する。ただし、違反行為者が不在の場合には、違反の内容及び法令等の根拠の説明を省略することができる。

2 前項の違反行為者が当該違反宅地開発事業を行ったことが明らかであり、かつ、その者が工事施行の停止等の指示に従わない場合は、直ちに工事施行の停止を勧告票(様式第5号)の貼付により勧告する。

(違反宅地開発事業調査報告書等の作成及び記録)

第12条 市長は、違反宅地開発事業につき事実を確認したときは、違反宅地開発事業調査書(様式第1号)及び指導等経過状況調書(様式第2号)を作成し、調査等で知り得た事実等に関する資料を添付し、保存する。また、違反宅地開発事業事務処理台帳(様式第3号)に必要な事項を記載し、保存する。

(現地調査後の指導及び監督)

第13条 第10条第2項の規定により違反行為者を特定したときは、違反行為者及び当該違反宅地開発事業に関与している者（以下「関係人」という。）に対して、通知書（様式第6号）により出頭を指示するものとし、違反行為者及び関係人が出頭したときは、事情聴取を行う。

2 違反行為者及び関係人が前項の指示に応じない場合は、適切な方法により指示に応ずるように努めるとともに、再び前項の通知を行う。

3 担当職員は、第1項の規定により事情聴取を行ったときは、終了後すみやかに違反宅地開発事業事情聴取記録（様式第8号）に、その内容を詳細に記録する。

（違反宅地開発事業是正方針会議）

第14条 違反宅地開発事業の是正指導及び監督処分の方針等を決定することを目的として事案ごとに検討を行うため、建築指導課に違反宅地開発事業是正方針会議（以下「是正会議」という。）を置く。

2 是正会議は、建築指導課の主査以上の職員及び課長が指名する職員で構成する。

3 是正会議は、建築指導課長が招集し、その議長となる。

4 建築指導課長は、是正会議において、必要に応じて関係部署の意見を聞き、事案ごとに検討を行い、違反宅地開発事業の是正指導及び監督処分の方針等を決定する。

5 建築指導課長は、必要と認める場合は、是正会議に関係部署の職員の出席を求めることができる。

6 是正会議が開催されたときは、担当職員は、その内容及び決定した事項について、違反宅地開発事業是正方針会議記録（様式第14号）に記録し、必要に応じて建築部長又は都市局長に報告する。

（報告等の要求）

第15条 市長は、宅地開発事業につき許可又は承認を受けている者が、その許可又は承認の内容又は条件に違反しているおそれがあると認めるときは、都計法第80条第1項の規定に基づき、報告等要求書（様式第9号）により報告又は資料の提出を要求する。

（指導書の発出等）

第16条 市長は、第13条第1項の事情聴取等により、違反内容及び違反条項を確定させたときは、違反行為者に対して、指導書（様式第10号）により違反条項及び違反内容を告知するとともに、併せて是正計画書（様式第11号）を、期限を明示して提出するよう指示する。

2 違反行為者が前項の規定により是正計画書を提出したにもかかわらず、是正期限までにそれを履行しなかったときは、再度出頭を求め、事情聴取を行う。この場合に、是正期限を延長せざるを得ない相当な理由があると認めた場合は、是正計画延長願（様式第13号）を当該事情聴取の日から1箇月以内に提出するよう指示する。

3 第1項の指示に応じない場合又は提出された是正計画書の内容が不十分である場合は、当該違反行為者に対し是正計画書要求書（様式第12号）により是正計画書

の提出を要求する。

(是正勧告)

第17条 市長は、違反行為者及び関係人が次の各号のいずれかに該当するときは、是正勧告書（都計法に関して、宅地開発事業につき許可又は承認を受けている場合は様式第15号又は第15号の2、その他の場合は様式第15号の2）により違反を是正するよう勧告する。

(1) 違反行為者及び関係人が、出頭指示に応じない場合

(2) 違反行為者が、指示された提出期限までに是正計画書を提出せず、又は虚偽の是正計画書を提出した場合

(3) 前2号のほか、勧告する必要があると市長が認めた場合

2 前項の勧告に係る違反場所については、随時その状況を監視する。

(監督処分)

第18条 違反行為者及び関係人が前条第1項の勧告に従わない場合は、すみやかに都計法第81条第1項の規定による監督処分（以下単に「監督処分」という。）を行う。

2 監督処分を行おうとする場合は、あらかじめ行政手続法（平成5年法律第88号。以下「行手法」という。）及び千葉市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成6年千葉市規則第57号）に基づき聴聞又は弁明の機会の付与を行う。ただし、行手法第13条第2項各号のいずれかに該当するときは、聴聞又は弁明の機会の付与を経ずに監督処分を行う。

3 監督処分は、違反の内容、程度その他の諸事情を勘案して適切な内容のものであることを要する。

4 監督処分は、千葉市公文書取扱規程第9条第3号の令達文書である監督処分命令書（様式第16号）により行う。

(処分に係る公示)

第19条 都計法第81条第1項の規定による命令をした場合は、同条第3項の規定により、千葉市開発行為等の規制に関する規則第22条に規定する標識を当該命令に係る土地に設置するとともに、都市計画法施行規則第59条の2に規定する公報への掲載を行い、当該命令をした旨を公示する。

2 前項の標識を設置しようとするときは、あらかじめ同項の命令を受けた者に対して標識設置通知書（様式第17号）により通知する。

(処分に係る関係機関等への通知)

第20条 監督処分を行ったときは、その旨を、監督処分を行った旨の通知（様式第18号及び様式第19号）により、すみやかに関係部署及び関係機関等に通知する。

(水道事業者等への要請)

第21条 監督処分を受けた者(以下「被処分者」という。)に係る違反宅地開発事業が都計法第29条に違反したものであり、違反場所が市街化調整区域内の土地であるときは、当該土地又は当該土地上の建築物その他の工作物若しくは物件の存する区域を所管する電気事業者、ガス事業者及び水道事業者(以下「水道事業者等」という。)に対し、供給保留要請書(様式第20号)により供給の申込みの承諾を保留するよう要請する。ただし、当該土地上の建築物に居住する者が存する場合は、この限りでない。

2 前項の要請をするときは、同項の供給保留要請書に当該被処分者の住所、氏名、違反場所を示す図書及び第18条第4項の監督処分命令書の写しを添付する。ただし、すでに第24条の規定により告発している場合は、監督処分命令書の写しに代えて告発状の写しを添付する。

3 第1項の規定にかかわらず、緊急の必要がある場合は、監督処分を経ずに、違反宅地開発事業に係る土地又は当該土地上の建築物その他の工作物若しくは物件の存する区域を所管する水道事業者等に対し、供給保留要請書(様式第21号)により供給の申込みの承諾を保留するよう要請することができる。

4 第1項又は第3項の要請をしたときは、その旨を、供給保留要請済通知書(様式第22号)により、すみやかに被処分者に通知する。

(監督処分後の監視等)

第22条 監督処分として命令をした場合は、被処分者が当該命令を履行するよう監視するとともに、催告書(様式第23号)による催告その他の行政指導を継続して行う。

(命令の履行)

第23条 監督処分として命令をした後に、当該命令が履行されたことを確認したときは、その旨を、監督処分命令履行確認書(様式第24号)により、すみやかに被処分者に通知する。

2 第19条第1項の標識を設置した場合であって、前項の確認をしたときは、すみやかに当該標識を撤去する。

3 第20条の通知を行った場合であって、第1項の確認をしたときは、その旨を、監督処分命令履行確認通知書(様式第25号及び様式第26号)により、すみやかに関係部署及び関係機関等に通知する。

4 第21条第1項の要請を行った場合であって、第1項の確認をしたときは、当該要請を取り下げる旨を、供給保留要請取下書(様式第27号)により、すみやかに水道事業者等に通知する。

(告発)

第24条 被処分者が監督処分としての命令を履行しない場合その他必要があると認められた場合は、刑事訴訟法(昭和23年法律第131号)第239条第2項の規定により、所轄警察署長に告発する。

(行政代執行)

第25条 被処分者が監督処分としての命令を履行しない場合であって、不履行を放置することが著しく公益に反すると認めた場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき代執行を行う。

(違反宅地開発事業の終了)

第26条 違反宅地開発事業は、次に掲げる時点で終了したものとする。

- (1) 違反行為者が任意に又は第17条第1項の勧告の後に是正したとき
- (2) 被処分者が監督処分としての命令を履行したとき
- (3) 行政代執行が完了したとき

附 則

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成6年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成7年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年1月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年6月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。