

都市計画法に基づく行政処分について

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8棟）に対して、除却命令を発令しましたので、お知らせします。

1 除去命令について

(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条に基づく許可を受けずに建築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項に基づき建築物の除却命令を発令したものです。

(2) 命令内容

違反建築物を除却すること

(3) 命令発令日

令和4年3月30日（水）

(4) 履行期限

令和4年6月30日（木）

2 建築物の概要

(1) 建築主

[Redacted Name]

(2) 建築場所

千葉市若葉区高根町884番11、同番12及び同番13

(3) 区域区分

市街化調整区域

(4) 対象建築物（8棟）

区分	用途	構造・規模	棟数
ア	事務所	鉄骨造2階 約100平方メートル	1棟
イ	作業場	鉄骨造平屋 約2,900平方メートル	1棟
ウ	休憩室	鉄骨造平屋 約30平方メートル	3棟
エ	休憩室	鉄骨造平屋 約15平方メートル	1棟
オ	トイレ	単管パイプ造平屋 約10平方メートル	1棟
カ	資材置場	鉄骨造平屋 約160平方メートル	1棟



ア 事務所



イ 作業場



ウ 休憩室



エ 休憩室



オ トイレ



カ 資材置場

3 違反条項

都市計画法第43条（無許可の建築物）

4 主な指導経過

平成30年 9月 6日	現地調査実施。違反建築物（イ・カ）を確認。
9月12日	現地調査実施。建築物に工事中止を求める指示書を貼付。
10月 4日	現地調査実施。建築物に工事中止を求める勧告票を貼付。
10月16日	建築主（担当社員）に事情聴取実施。是正計画の提出を要請（提出されず）。
11月16日	現地調査実施。違反建築物（ア・ウの一部）を確認。
平成31年 3月15日	建築主に事情聴取実施。是正計画書の提出を要請（提出されず）。
令和元年 7月 9日	建築主に事情聴取実施。是正計画書の提出を要請（提出されず）。
令和元年 8月 2日	現地調査実施。違反建築物（ウの一部・エ・オ）を確認。
令和元年 9月11日	建築主に事情聴取実施。是正計画書要求書を手交（提出されず）。
12月11日	是正勧告書を送付。（是正期限：令和2年2月29日）
令和 3年 6月15日	是正勧告書を送付。（是正期限：令和3年9月30日）
令和 3年11月 5日	是正勧告書を送付。（是正期限：令和4年1月31日）
令和 4年 3月10日	行政手続法に基づく弁明機会付与通知書送付（提出期限 令和4年3月24日）。

5 今後の対応

都市計画法第81条第3項の規定に基づき当該命令を発令した旨を公示するとともに、現地に標識を設置します。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。

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

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。

<参考>

都市計画法（抜粋）

（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ってした許可、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行っ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。