

第3章 違反行為に対する監督処分

法第80条 報告、勧告、援助等

(報告、勧告、援助等)

法第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

開発許可権者（知事、県事務所長）は、法に基づく許可、又は、承認を受けた者に対して当該事項につき法の施行のため必要な限度内で報告、又は、資料の提出を求めることならびに勧告又は助言をすることができる。

なお、法第80条の規定に基づく報告、又は、資料を求められた者が、これを提出しないか、虚偽の報告等をした場合は、法第93条の規定により20万円以下の罰金に処せられることとなるので、法に基づいて報告を求める場合は「法第80条の規定に基づき」と明記する。

法第81条 監督処分

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、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つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等

(公告の方法等)

政令第42条 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。

2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者がいるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、

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、都道府県知事又は町村市長は、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市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、都道府県知事又は市町村長は、第1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1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。	市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。 3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。
---	---

1. 監督処分

(1) 監督処分の対象

県知事は、次に掲げる者に対して都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

ア この法律若しくはこの法律の命令（政令、省令、条例、細則等）の規定に違反した者。

又は、違反の事実を知っていて、その違反物件を譲り受けたり、賃貸借等により使用の権利を取得した者。

イ 法律等の規定に基づく処分に違反した者。

ウ 法律等の規定に違反した工事の注文主、工事施行者（請負工事の下請人を含む）。

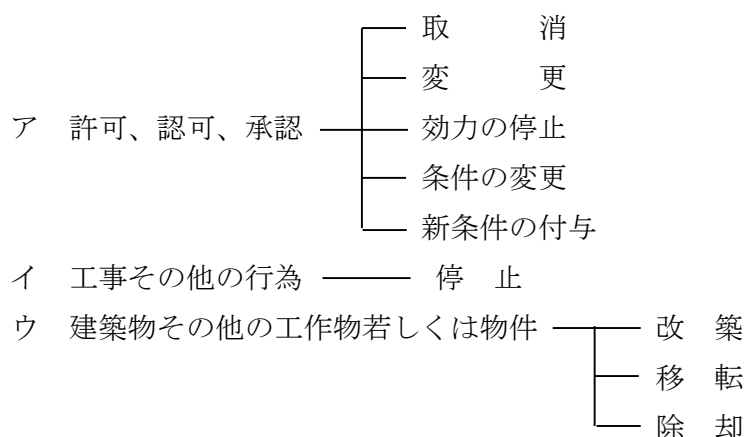
エ 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、工事施行者。

オ この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反した者。

カ 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) 監督処分の内容

命ずることのできる処分の内容は、次のとおりであり、違反是正のために必要と認められるものを選んで命ずることとなる。是正命令書は、令達文書により行い教示を付する。



（この場合は相当の期限を定めて命ずることになる。）

エ その他の違反是正のため必要な措置（使用禁止等）

(3) 監督処分後の措置

監督処分した場合は、この旨を千葉県報により公告するとともに、違反の現場に標識を設置することとなる。

ア 公告の内容は、処分該当条項、処分した者の氏名、住所、処分対象となった土地、建物（工作物）等の所在地、処分内容及び処分年月日である。また、水道事業者等に供給の申込みの承諾保留の協力を依頼した場合はその旨を記載する。

イ 標識の規格、案文等については、別紙（千葉県開発行為等規制細則第 12 号様式の 2）のとおりである。

(4) 聴聞

知事が、監督処分（処分又は必要な措置をとることの命令）を行おうとするときは、あらかじめ監督処分を行おうとする相手方について、聴聞をしなければならない。

法第 91 条・92 条・92 条の 2・93 条・94 条・96 条 罰則

法第 91 条 第 81 条第 1 項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処する。

法第 92 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 25 条第 5 項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第 26 条第 1 項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行つた者
- 三 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 35 条の 2 第 1 項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第 37 条又は第 42 条第 1 項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第 41 条第 2 項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第 42 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第 43 条第 1 項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第 52 条第 1 項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行つた者
- 九 第 58 条の 8 の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

法第 92 条の 2 第 58 条の 9 第 2 項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30 万円以下の罰金に処する。

法第 93 条 次の各号の一に該当する者は、20 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 58 条の 2 第 1 項又は第 2 項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第 80 条第 1 項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第 82 条第 1 項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第 94 条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第 91 条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第 96 条 第 35 条の 2 第 3 項又は第 38 条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20 万円以下の過料に処する。

第4章 その他の法律との関係

第1. 建築基準法との関係（省令第60条の証明書等）

開発行為等の規制（開発許可制度）は、最終的に建築基準法の規制に期待することになり、その適切な制限のもとに建築物が建築されて初めてその目的を達することとなる。

従って、建築基準法に関する行政が、開発許可制度に伴う各種の建築制限について、適正に守られているかどうかをチェックすることが必要となろう。

このため省令第60条において、建築基準法の規定に基づく確認を申請しようとする者は、開発許可権者にその計画が都市計画法の制限に抵触しない旨の証明書の交付を求めることの規定をおくとともに、同省令附則において、建築基準法施行規則第1条の3により、確認申請書（大規模な模様替、修繕にかかるものを除く。）に次に掲げる都市計画法各条の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならないこととされている。

ア 法第29条第1項又は第2項（開発行為の制限）

イ 法第35条の2第1項（開発行為の変更の制限）

ウ 法第41条第2項（市街化調整区域内の開発許可に際し指定された建ぺい率等の制限）

エ 法第42条（予定建築物以外の建築等の制限）

オ 法第43条第1項（市街化調整区域内の開発許可を受けない土地における建築等の制限）

上記の「証する書面」については、下記の「証明書等の取扱い」により処理するものとする。

すなわち、次表の項目に該当するものについては、証明書を交付する。

これ以外のものについては「開発行為等に関する申告書」に申請者自ら所要事項を記載させ、これについて市町村開発許可担当課において確認し、開発許可制度に適合したものについて建築確認申請書を受け付け、県事務所長（又は本庁建築指導課長）が再確認することとする。ただし、この申告書手続きは、建築確認の民間開放による指定確認検査機関による建築確認については適用しない。

証明書交付によるもの

条文(法、令)	建築物の種類	条 件
＜市街化区域、非線引都市計画区域＞		
29条2号	農林漁業用建築物(市街化区域を除く)	農家住宅(敷地面積が規制規模以上のもの)
		農家住宅以外の農林漁業用建築物(敷地面積が規制規模以上のもの)
29条3号	公益上必要な建築物	敷地面積が規制規模以上のもの(公益性が明確なものは除く)
令22条2号	附属建築物	敷地の増加を伴い、かつその面積が規制規模以上のもの
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大規模開発の区域内など開発許可書等の添付ができないもので、かつ用途地域が無指定の場合
＜市街化調整区域＞		
29条2号	農林漁業用建築物(新築)	農家住宅
		農家住宅以外の農林漁業用建築物
29条3号	公益上必要な建築物	新築・用途変更(公益性が明確なものは除く)
令22条6号 令35条3号	日常生活用品の販売・加工等の業務用の建築物	50㎡以内の調整区域内居住者の自己業務用建築物の新築
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大きな住宅団地開発の区域内の建築などで、開発許可書等の添付ができないもの
29条 43条	既存適法建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築	用途変更を伴わない場合に限る(既存部分の適法性が建築確認等で確認できる場合等を除く)

証明書等の取扱い

都市計画法施行規則第 60 条の証明書等の取扱いについて

- 1 前記に該当する開発行為又は建築に関しては、証明書交付申請書(別記様式その一)により申請させ、証明書を交付することとする。この場合において、証明書の交付申請は、市町村を経て県事務所に申請書を提出させて行わせるものとする。
- 2 前記以外の事例に関しては、開発行為等に関する申告書(別記様式その二)により建築確認申請者に所要の事項を記載させ、当該記載事項を市町村開発許可担当部課において確認のうえ、当該申告書を建築確認申請に添付させることにより証明書の添付に代えるものとする。
- 3 前記 2 による建築確認申請書の取扱いに当たっては、市町村開発許可担当部課における申告書の確認結果が申告書確認欄の 1 に該当する場合は、市町村建築確認申請書受付担当部課において当該建築確認申請書を県事務所に進達することとし、申告書の確認結果が申告書確認欄の 2 又は 3 に該当する場合は、当該建築確認申請者に対し別途都市計画法に基づく証明書の交付又は、許可を受けるよう指示したうえで、当該建築確認申請書の受付をしないものとする。
- 4 申告書確認上の留意事項
 - (1) 申告書(別記様式その二)12 の(1)のイ、ウ、キ若しくはク又は(2)のアのいずれかに該当する事例で、当該事業に属する建築物以外の建築物の建築については、当該事業等の完了検査等の有無又は、当該事業実施期間中における建築の許可若しくは、承認等の必要性についても確認することとする。
 - (2) 12 の(1)のウ又は(2)のアの(ア)のいずれかに該当する事例についての開発行為の許可の必要性の有無の判定に当たっては、当該土地地区画整理事業の完了公告の有無によるものとし、完了公告後にあっては、開発行為の許可を受けるべきものとして扱うこととする。

また、完了公告前にあっては、事業計画以外の開発行為はありえないので、開発行為の許可は不要(適用除外)となっているが、別途土地地区画整理法第 76 条の規定による行為許可が必要となる。
 - (3) 確認欄の記載に当たっては、12 の(1)から(3)の欄中のいずれかに該当する場合は、おおむね確認欄の 1 に相当するものとし、(4)欄に該当する場合は 2 に相当するものとし、(5)又は(6)欄のいずれかに該当する場合は 3 に相当するものとして扱うこととする。

(1) 建築確認申請にあたって確認すべき事項

ア 市街化区域内（区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域を含む）
の確認申請

(ア) 開発行為の有無

(イ) 開発区域が 1,000 平方メートル（政令で定める規模）以上かそれ未満か

(ウ) 開発許可済みか未済か

(工) 工事完了公告済みか未済か

(オ) 完了公告以前の建築承認済みか未済か

(カ) 開発許可区域内か外か

イ 市街化調整区域内の確認申請

(ア) 建築物の用途（用途変更の有無）

(イ) 建築物の位置

- ・ 区域指定前の敷地か追加された敷地か
- ・ 開発行為（開発許可、区画整理等）の完了区域内か外か

(ウ) 開発行為の有無

(エ) 開発許可済みか未済みか

(オ) 工事完了公告済みか未済か

(カ) 完了公告以前の建築承認済みか未済か

(キ) 法第 41 条制限の抵触の有無及び許可の有無

(7) 法第 42 条 川

(ケ) 法第 43 条 〃

(2) 証明書の取扱い

ア 証明書交付申請書に添付する「職業を証する書類」で農林漁業従事者に関するものは、農業委員会、漁業協同組合、林業組合等の発行する証明書によることとする。

イ 農業従事者に関して農業委員会の発行する証明書については、当該申請者の農業従事者の実態について証明する書類を求めることとし、具体的には、農地転用許可申請書様式第2号の「農業経営の実態」表を用いた証明書若しくはその内容と同様の事項について証明したものを求めることとする。

ウ 証明にかかる土地が農地である場合においては、当該土地の農地転用の担当部局と調整を図ること。

(3) 開発行為等の申告書の取扱い

ア 申告書記載事項の市町村における確認事務は、必ず開発許可事務担当部課において扱うこととし、これを建築確認事務担当課のみで処理することは、絶対に避けなければならない。

イ 証明書の取扱い 4 の(2)末尾記載の土地区画整理法第 76 条の規定による行為許可を受けたものの取扱いについては、土地区画整理担当と開発許可担当との調整により、土地区画

整理事業施行地区内における開発行為については、その開発行為を当該区画整理事業の設計変更等の手続により当該土地区画整理事業中に吸収し、事業の施行として行う開発行為以外の行為を事業施行中においては発生させない旨の運用方針を了解したことに基づく取扱いであるから、この運用と異なるもの、すなわち、土地区画整理事業施行地区内で当該事業と別個に行われる開発行為については、同法第 76 条の許可を受けると否とにかかわらず、開発行為の規制を受けるものであり、開発許可を必要とする。

- (4) 60 条証明申請様式・申告書様式
様式集参照のこと。

第2. 農地法との関係

開発許可制度の設置に伴い、農地法第4条および第5条の規定に基づく農地転用許可制度の一部が改正され、市街化区域内に存する農地の転用については許可制を廃し、届出制に変えられた。

また、市街化区域以外の農地の転用については、従来どおりの許可制とされているが、建築物の建築を目的とする事案については、開発許可制度に適合しているものについてのみ許可する取扱いとされた。

(1) 市街化区域内の農地転用

ア 市街化区域内の農地を転用する者は、転用に係る工事に着手する以前に、その旨を農業委員会に届け出なければならない。(農地転用許可申請書は不要である)

イ アの届出に当たって、当該転用に係る工事を行うために開発行為の許可を要する事案については、当該届出書に開発行為の許可を受けたことを証する書類を添付しなければならない。従って、開発許可を要する農地の転用については、届出の受理がされた後、工事に着手することとなる。

ウ イの「開発行為の許可を受けたことを証する書類」は、別途証明書の交付は行わず、「開発行為許可通知書」の写しをもってこれにあてることとなる。

従って、開発行為の許可通知書の交付に当たっては、開発区域に含まれるすべての土地の所在および地番を必ず許可通知書中に明記することが必要である。開発区域に含まれる土地の筆数が多数であるときは、別紙に記載し、当該許可通知書と別紙とに割印をすることとなる。

エ 農地法第5条(権利の設定もしくは移転を伴う農地の転用)に該当する事案については、開発行為の許可申請時においては申請人と農地の所有者とが異なるので、農地所有者の開発行為施行同意書を開発行為許可申請書に添付しなければならない。(権利の設定、移転は、農地転用の届出の受理書の添付がなければ登記できないこととされている。)

農地法の一部改正(昭和45年)

農地法(昭和27年法律第299号)の一部を次のように改正する。

第4条第1項第5号を次のように改める。

五 市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、同法第23条第1項の規定による協議が調ったものをいう。)内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

第5条第1項第3号を次のように改める。

三 前条第1項第5号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

(2) 市街化区域以外の農地転用

- ア 市街化区域以外の農地の転用は、従来どおり、県知事の許可を受けなければならない。
- イ 開発行為許可申請の審査と農地転用許可申請の審査とは、同一時期に平行して審査することとし、それぞれの許可または不許可の処分は同時に行うこととする。(同時申請とする。)

第3. 宅地造成等規制法との関係

従来、宅地造成等規制区域内における開発行為については、都市計画法に基づく開発許可と宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可の両方を取得しなければならないとされていたが、平成18年の法改正により、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については宅地造成工事の許可が不要となり、また、開発許可を要する擁壁についても建築確認が不要となった。

第4. 租税特別措置法との関係（優良宅地認定制度）

1. 優良宅地認定制度の趣旨

土地譲渡益重課制度は、法人等の投機的な土地取得の抑制をねらいとしたものであるが、このような重課は、反面、重課されるならば売らないということで、土地供給促進の阻害要因となるおそれを有している。

そこで、宅地の供給促進に配慮するという土地税制の創設の趣旨等から、公有地の拡大の推進や、望ましい宅地の供給に資するため、国・地方公共団体等への土地譲渡や望ましい住宅、宅地の供給に寄与する民間宅地造成事業者の優良宅地の譲渡等については、利益率が適切であること等の要件のもとに、この重課制度を適用しないという課税除外措置を講じている。

この課税除外措置の対象となるものは、次の①、②、③に該当するものがある。

- ① 個人、法人が他の者より取得した土地又は土地の上に存する権利で所得の基因となる譲渡をした場合で、その年1月1日において、所有期間が5年以下のもので、都市計画法第29条の許可を受けた個人及び法人が造成した一団の宅地（1,000㎡以上）の全部又は一部の譲渡で次の要件に該当するもの。
 - (イ) その価格が適正であること。
 - (ロ) 造成が開発許可の内容に適合していること。
 - (ハ) 公募の方法による譲渡であること。
- ② 個人、法人が宅地造成につき開発許可を要しない場合において行う一団の宅地（1,000㎡以上）の全部又は一部の譲渡で、都道府県知事等の優良宅地の認定を受け前記の要件に該当するもの。
- ③ 個人、法人が造成した一団の宅地（1,000㎡未満）の全部又は一部の譲渡について、市

町村長（造成について開発許可を受けたものである場合には、当該許可をしたもの）の認定を受け、その価格が適当なもの。

これらは、短期譲渡所得に係る重課制度の適用除外規定として定められたものである。

なお、個人の短期重課措置及び法人の短期・長期重課措置について、令和5年3月31日までに行った土地等の譲渡については適用されないため、優良宅地の認定の対象となっていない。

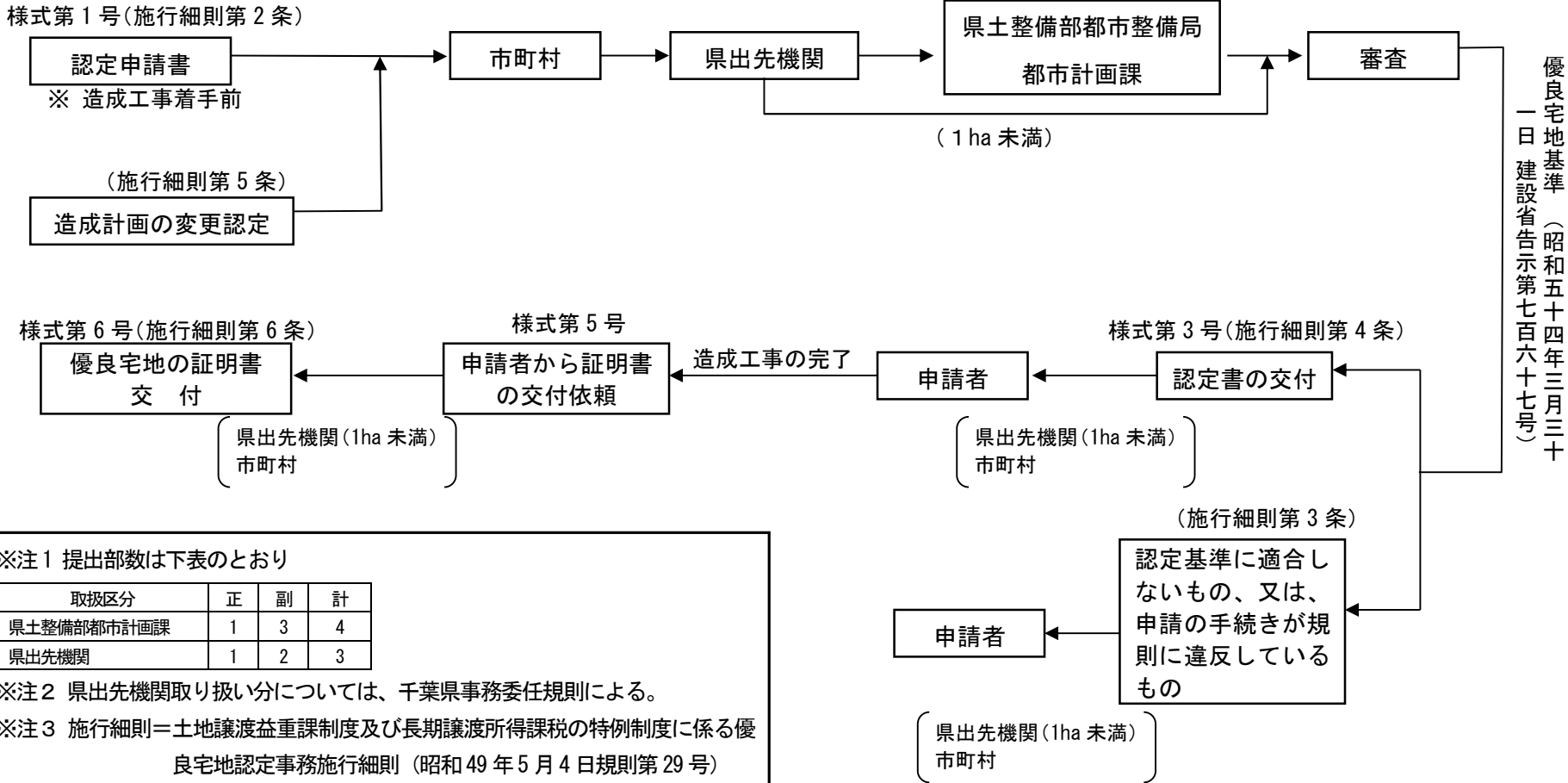
次に個人が取得した土地を譲渡（その年の1月1日において所有期限が5年を越えるもの）した場合、当該譲渡所得（いわゆる長期譲渡所得）に係るものについて、昭和54年の法律改正により追加され、前記と同様の認定を受けることによって重課制度の規定は適用しないこととされた。（特定長期譲渡所得課税適用認定）

なお、本項が適用される区域は都市計画区域内のものとされ、また一団の宅地の面積は1,000㎡以上のものが対象となる。また、認定の対象となる宅地は住宅建設の用に供されるものに限られている。

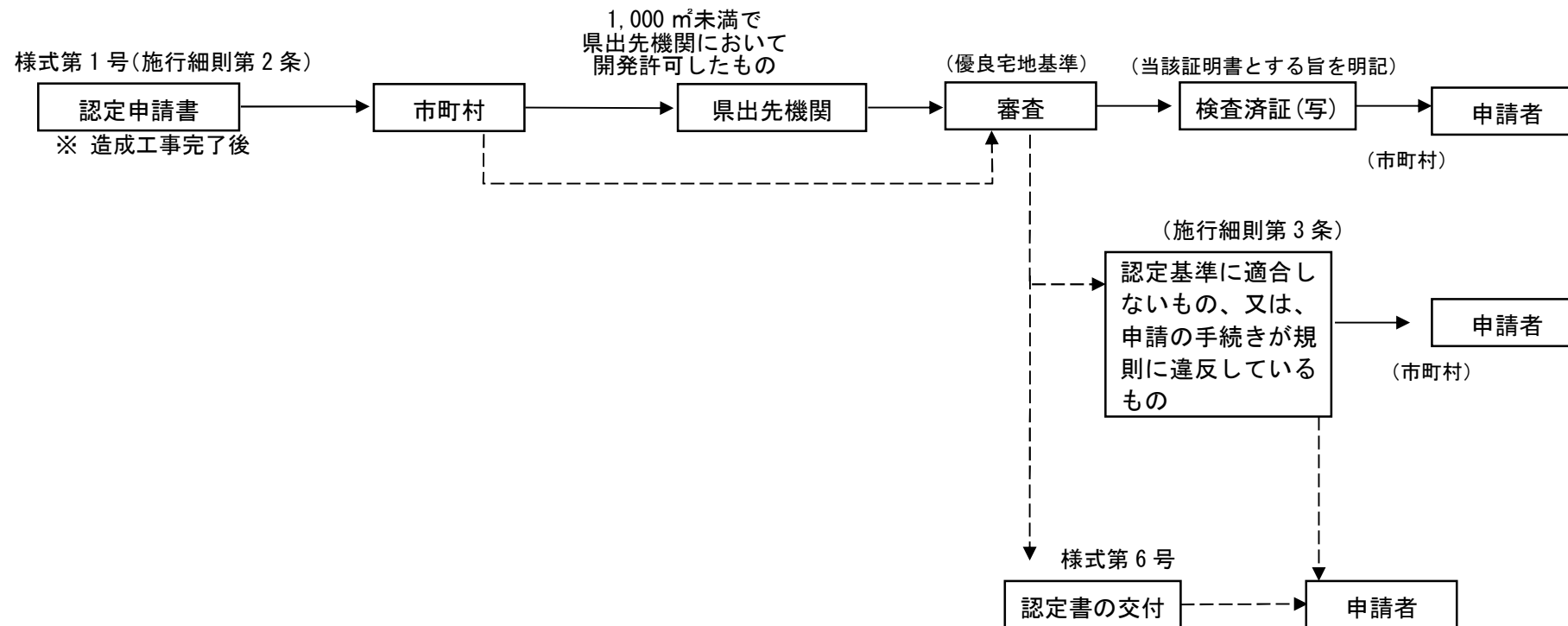
以上により、都市計画区域内における1,000㎡以上の住宅地造成については、特定長期譲渡所得課税適用認定に係る事務と、短期譲渡所得に係る土地譲渡益重課適用除外認定事務は同時に行いうることになる。

2. 優良宅地認定に関する手続き図

(1) 優良宅地認定申請（租税特別措置法 { 第 28 条の 4 第 3 項第 5 号イ
第 31 条の 2 第 2 項第 14 号ハ
第 62 条の 3 第 4 項第 14 号ハ
第 63 条第 3 項第 5 号イ } ）に関する手続き図（県土整備部都市計画課、県出先機関）



(2) 優良宅地認定申請（租税特別措置法 { 第 28 条の 4 第 3 項第 7 号イ
第 63 条第 3 項第 7 号イ } ）に関する手続き図（県出先機関、市町村）



3. 以下の関係法令についてはそれぞれ該当法令を参照すること。

- (1) 租税特別措置法
- (2) 土地譲渡益重課制度及び長期譲渡所得税の特例制度に係る優良宅地認定事務施行細則
- (3) 優良宅地基準（建設省告示）
- (4) 土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定及び優良住宅認定の事務の実施について（建設省通知）
- (5) 手数料（千葉県使用料及び手数料条例）